

서울특별시 송파구 고시 제2020-4호

**문정동 136번지 일원 주택재건축 정비계획
(경미한 변경)
-지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시**

서울특별시 송파구 문정동 136번지 일대 주택재건축정비사업을 위하여 서울특별시고시 제2010-421호(2010.11.25)로 최초고시되고, 서울특별시 송파구고시 제2016-83호(2016.08.11) 및 서울특별시 송파구고시 제2017-64호(2017.05.25)로 변경고시된 문정동 136번지일대 재건축정비사업구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조, 「동법 시행령」 제12조, 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제7조에 따라 정비계획변경(경미한변경)하고 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하여 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2020년 1월 2일

송 파 구 청 장

1. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업부문)

자치구	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	용적률	층수	건폐율	추진 단계	사업 시행 방식	주택 유형	비고
송파	4	문정동	136	6.4	190%	7	60%	2	주택 재건축	단독	-

2. 정비구역 지정 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)			비 고 (변정사유 등 기재)
			기정	변경	변경후	
기 정	문정동136번지일원 주택재건축정비구역	문정동136번지일원	64,974.4	-	64,974.4	-

※ 본 정비구역은 도시정비법 제17조제1항 및 제84조제1항에 따라 정비사업 준공인가 고시가 있는 날(관리처분계획을 수립하는 경우 이전고시가 있는 때를 말함)의 다음날에 해당 지역은 지구단위계획으로 관리함

3. 토지이용계획

구 분	명 칭		면적(㎡)			비율 (%)	비 고
			기정	변경	변경후		
합 계			64,974.4	-	64,974.4	100.0	
정비 기반 시설 등	소 계		18,350.9	-	18,350.9	28.2	
	도 로		8,180.4	-	8,180.4	12.6	
	공 원		5,091.8	-	5,091.8	7.8	소공원 : 407.6㎡ 어린이공원 : 4,684.2㎡
	사회 복지 시설	소 계	2,761.4	-	2,761.4	4.2	
		노인복지시설	1,714.5	-	1,714.5	2.6	건축물 환산부지면적 807.4㎡
		보 육 시 설	1,046.9	-	1,046.9	1.6	건축물 환산부지면적 534.6㎡
	공공청사		2,066.8	-	2,066.8	3.2	건축물 환산부지면적 1,026.4㎡
	보행자도로		250.5	-	250.5	0.4	
택지 (획지)	소 계		46,623.5	-	46,623.5	71.8	
	획지 1		44,503.6	-	44,503.6	68.5	공동주택 및 부대복지시설
	획지 2 (준치)		2,119.9	-	2,119.9	3.3	종교시설(성당)

4. 용도지역 결정 조서

구 분	면 적(m ²)			비율(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
합 계	64,974.4	-	64,974.4	100.0	
제1종일반주거지역	407.6	-	407.6	0.6	
제2종일반주거지역(7층이하)	16,355.7	-	16,355.7	25.2	
제2종일반주거지역	48,211.1	-	48,211.1	74.2	
제3종일반주거지역	-	-	-	-	

5. 도시계획시설 결정조서

가. 도로 결정조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	1	15	집분산 도로	(270)	대3-65	소3-145	일반 도로	-		구역내 확폭
기정	소로	2	2	9	집분산 도로	(161)	대3-65	소1-7	일반 도로	-		
기정	소로	2	3	9	집분산 도로	(112)	소2-2	소2-2	일반 도로	-		
기정	소로	2	4	8	집분산 도로	79	대3-65	소1-7	일반 도로	-		
기정	중로	3	5	14	집분산 도로	175	중2-1	소2-2	일반 도로	-		
기정	소로	2	6	8	집분산 도로	30	소1-b	공동주택 용지	보행자 전용도로	-		
기정	소로	1	7	10	집분산 도로	(245)	중2-a	소2-2	일반 도로	-		구역내 확폭

※ ()는 대상지 내 도로 연장임

나. 공원 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적 (m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공원	소공원	문정동 123일대	407.6	-	407.6	서울시고시 제2015-15호	-
기정	②	공원	어린이 공원	문정동 142일대	4,684.2	-	4,684.2	서울시고시 제2015-15호	-

다. 사회복지시설 결정 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	사회 복지시설	보육 시설	문정동 122-18일대	1,046.9	-	1,046.9	서울시고시 제2015-15호	-
기정	②	사회 복지시설	노인 복지시설	문정동 141-2일대	1,714.5	-	1,714.5	서울시고시 제2015-15호	-

라. 공공청사 결정 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	공공청사	공공청사	문정동 122-14일대	2,066.6	-	2,066.6	-	-

6. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적 기준(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	어린이놀이터	획지1	1,700.00	-	1,700.00	
기정	관리사무소	획지1	552.54	-	552.54	
기정	경로당/어린이집	획지1	1,262.15	-	1,262.15	
기정	작은도서관	획지1	231.18	-	231.18	
기정	근린생활시설	획지1	1,674.84	-	1,674.84	
기정	기타주민공동시설	획지1	599.39	-	599.39	
기정	주민운동시설	획지1	721.00	-	721.00	
기정	경비실	획지1	50.00	-	50.00	

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있으며, “주택건설기준등에 관한 규정”에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

7. 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	구역 구분		가구 획지	또는 구분	위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)				계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	문정동 136일대 주택재건축 정비구역	64,974.4	-	-	문정동 136번지 일대	224	2	-	222	-	

8. 건축시설계획

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획(변경)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)		높이(m) (최고층수)	비고																								
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	법적 상한																										
기 정	문정동 136일대 주택 재건축 정비구역	64,974.4	획지1-1	44,503.6	문정동 136일대	공동 주택	30% 이하	225% 이하	250% 이하	55m이하 /최고 18층																									
			획지1-2	2,066.8	문정동 122-14 일대	공공청사	관련법령에 따라 처리																												
			획지1-3	1,046.9	문정동 122-18 일대	보육시설	관련법령에 따라 처리																												
			획지2-1	2,119.9	문정동 141 외1	종교시설(성당)	관련법령에 따라 처리																												
			획지2-2	1,714.5	문정동 141-2 일대	노인복지시설	관련법령에 따라 처리																												
변 경	문정동 136일대 주택 재건축 정비구역	64,974.4	획지1-1	44,503.6	문정동 136일대	공동주택	30% 이하	225% 이하	246.55% 이하	55m이하 /최고 18층																									
			획지1-2	2,066.8	문정동 122-14 일대	공공청사	관련법령에 따라 처리																												
			획지1-3	1,046.9	문정동 122-18 일대	보육시설	관련법령에 따라 처리																												
			획지2-1	2,119.9	문정동 141 외1	종교시설(성당)	관련법령에 따라 처리																												
			획지2-2	1,714.5	문정동 141-2 일대	노인복지시설	관련법령에 따라 처리																												
■주택공급계획 : 1,265세대 ■전체 건립규모(전용면적 기준) ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정(도시정비법 제54조) <table><tr><th colspan="2">구 분</th><th>기정 [소형(임대)]</th><th>변경</th><th>변경후 [소형(임대)]</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td rowspan="2">계</td><td>전용면적</td><td>1,265(80)</td><td>-(감10)</td><td>1,265(70)</td><td>100.0</td></tr><tr><td>전용 60㎡이하</td><td>49㎡형 59㎡형</td><td>350(74) 505(6)</td><td>-(감4) -(감6)</td><td>350(70) 505(-)</td><td>27.66 39.92</td></tr><tr><td rowspan="2">전용 60~85㎡이하</td><td>74㎡형 84㎡형</td><td>307 103</td><td>- -</td><td>307 103</td><td>24.26 8.16</td></tr></table> - 전체 연면적 대비 전용면적 85㎡이하 주택 비율 : 100% - 소형주택(임대 또는 장기전세주택) : 80세대 → 70세대(감 10세대)												구 분		기정 [소형(임대)]	변경	변경후 [소형(임대)]	비율(%)	계	전용면적	1,265(80)	-(감10)	1,265(70)	100.0	전용 60㎡이하	49㎡형 59㎡형	350(74) 505(6)	-(감4) -(감6)	350(70) 505(-)	27.66 39.92	전용 60~85㎡이하	74㎡형 84㎡형	307 103	- -	307 103	24.26 8.16
구 분		기정 [소형(임대)]	변경	변경후 [소형(임대)]	비율(%)																														
계	전용면적	1,265(80)	-(감10)	1,265(70)	100.0																														
	전용 60㎡이하	49㎡형 59㎡형	350(74) 505(6)	-(감4) -(감6)	350(70) 505(-)	27.66 39.92																													
전용 60~85㎡이하	74㎡형 84㎡형	307 103	- -	307 103	24.26 8.16																														
	심의완화 사항 - 용도지역변경 : 1단계 상향 - 제2종일반주거지역(7층) → 제2종일반주거지역(상향면적 : 43,372.5㎡) - 용적률 완화(도시및주거환경정비법 제30조의3) - 정비계획용적률(225%) → 예정 법적상한용적률(246.55%)																																		
건축물의 건축선 등에 관한 계획 - 공동주택 : 건축한계선 3m 지정 - 사회복지시설(노인 및 보육시설), 공공청사, 종교시설 : 건축한계선 1m 지정																																			
기타 사항에 관한 계획 단지내 중·횡단 공공보행통로(폭원 6m) 확보																																			

■ 용적률 계획

구 분	산 정 내 용				
토지 이용계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택등)	신설 정비기반시설 (기부채납 공공시설 환산 부지면적)	신설 정비기반시설 내 국,공유지	택지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국,공유지
	64,974.4㎡	44,503.6㎡	18,350.9㎡ (2,368.4㎡)	6,535.6㎡	9,778.1㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	- 공공시설부지 제공면적(순부담) : 4,405.6㎡ = (새로이 설치하는 정비기반시설면적 + 기부채납 공공시설(건축물) 환산 부지면적) - 새로이 설치하는 기반시설내 국공유지면적 - 대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국 공유지면적 = (18,350.9㎡ + 2,368.4㎡) - 6,535.6㎡ - 9,778.1㎡ = 4,405.6㎡ ※ 기부채납 공공시설(건축물) 환산 부지면적 : 총 2,368.4㎡ (공공청사 : 1,026.4㎡, 보육시설 : 534.6㎡, 노인복지시설 : 807.4㎡) - 기반시설 부담률 : $(4,405.6㎡ \div 64,974.4) \times 100\% = 6.78\%$ (구역면적 대비) - 용도상향 순부담 면적기준 : 4,338㎡ 이상 < 4,405.6㎡ (계획, 10.15%) - 2종일반(7층) → 2종일반으로 용도상향 : 43,372.5㎡(대상면적) × 10% = 4,338㎡ 이상				
기준용적률	• 계획(기준)용적률 : 190%				
허용용적률 (사업별 인센티브 항목 적용)	- 허용용적률 = 계획(기준)용적률 + β = 190% + 10% = 200% - 허용용적률 인센티브(β) = 10% [무량판구조(7%), 친환경최우수등급(3%)]				
상한용적률	- 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 - 개발가능용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3α) = 200% × (1 + 1.3 × 0.09895) = 225.73% ≒ 225% ※ α = 공공시설부지 제공면적 ÷ 공공시설 부지로 제공 후 대지면적 = 4,405.6㎡ ÷ 44,503.6 = 0.09899 - 상한용적률 = 225% 이하 적용 주) 건축물 환산부지면적 = 유형별 표준건축비(원/㎡) × 연면적(㎡) ÷ 부지가액 (원/㎡, 부지가액 = 공시지가 × 2) - 공 공 청 사 = 1,693,000원/㎡ × 3,926.54㎡ ÷ 6,476,672원/㎡ = 1,026.4㎡ - 보 육 시 설 = 1,693,000원/㎡ × 1,989.11㎡ ÷ 6,299,680원/㎡ = 534.6㎡ - 노인복지시설 = 1,693,000원/㎡ × 3,257.55㎡ ÷ 6,830,400원/㎡ = 807.4㎡ ※ 사업시행인가(건축허가) 시점을 기준으로 재산정하여 건축물 환산부지면적 2,368.4㎡ 이상 제공				
법적상한용 적률	- 소형주택 건설에 따른 상한용적률 완화 - 법적상한용적률 = 246.55%(계획 기준) 이하 2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기 본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이 하로서 건축심의에서 최종 확정				

■ 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 60㎡이하의 소형주택으로 건설하여야 한다.

가) 법적상한용적률에 따른 소형주택의 건설에 관한 계획

<기정>

계획 기준		- 소형주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 - 소형주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
법적상한용적률(건축계획)		250%이하(건축심의에서 최종결정)				
상한용적률		225%				
소형주택 의무면적	용적률 증가분	$250\% - 225\% = 25\%$				
	증가된 용적률의 50%	$25\% \times 0.5 = 12.5\%$ $44,503.6\text{㎡}(\text{대지면적}) \times 12.5\% = 5,562.95\text{㎡}$				
	의무 연면적	5,562.95㎡ 이상				
소형주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		49.92㎡	69.06㎡	74	5,110.44㎡	획지1
		59.94㎡	82.88㎡	6	497.28㎡	획지1
		합 계		80	5,607.72㎡	>5,562.95㎡

<변경>

계획 기준		- 소형주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 - 소형주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
법적상한용적률(건축계획)		246.55% 이하 (건축심의에서 최종결정)				
상한용적률		225%				
소형주택 의무면적	용적률 증가분	$246.55\% - 225\% = 21.55\%$				
	증가된 용적률의 50%	$21.55\% \times 0.5 = 10.775\%$ $44,503.6\text{㎡} \times 10.775\% = 4,795.26\text{㎡}$				
	의무 연면적	4,795.26㎡ 이상				
소형주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		49.92㎡	68.55㎡	70	4,798.5㎡	획지1
		합 계		47	4,798.5㎡	>4,795.26㎡

9. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획 내용		비고
환경 보전	토지이용	- 주변 공동주택단지와 연계성을 고려한 배치계획 수립 - 공원과 단지내 녹지공간 확보 - 환경성 검토를 통한 생태면적률 확보 준수	-
	대 기 질	- 공해에 강한 대기오염 정화수 식재 - 수관용적이 높은 수종으로 평면적인 식재가 아닌 관목과 교목이 어우러진 입체적인 식재계획을 통해 녹지를 최대한 확보	
	수 질	공사시 가배수로 및 침사지 설치	
	폐 기 물	- 공사시 이동식 화장실을 설치하고 발생폐유는 수거 후 위탁처리 - 서울시 폐기물 처리계획에 의거한 최종처리	
	소음진동	- 진출입로 차량운행 시 경적사용 금지 - 진출입로 등에 교통안전시설 설치 - 부지 내에 녹지 최대 확보 - 도로변의 건축물은 2층 방음창 설치, 방음림 설치 등으로 소음 저감	
재난 방지	- 건축물의 구조내력 및 주요 구조부의 구조, 대지의 안전 등 관련법규에 근거한 종합계획 수립과 건축물 건립시 소방시설 및 비상구 구비 등 관련 규정 및 법규에 준수하여 종합계획 수립 - 피난 및 응급차량의 접근을 위한 동선 확보 - 온실가스 저감을 고려한 건축계획으로 친환경 신재생 에너지 적용 및 내구성 있는 건축물이 되도록 내화구조 또는 불연재료 사용 - 녹지대를 충분히 확보하고 투수성 포장재 사용률을 높여 전체적으로 투수면적을 확대함으로써 침수피해에 대응하며, 공원·녹지 등에 빗물 저류 기능을 부여하여 조경용수 및 생활용수로 활용 - 저영향개발(LID) 등 분산적 우수유출 관리체계 고려 - 교통사고 피해 감소를 위해 보행자 중심의 도로체계 확립		-
기존 수목의 현황 및 활용계획	- 정비구역내 97본의 수목이 존재함 - 보전적 가치를 지닌 수목은 약 27본으로서, 정비사업의 시행에 따라 설치되는 공원 등에 이식하도록 계획		-

나. 환경성 검토결과

검토항목		준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연 환경	1.생태 면적률	○	·기존 토양포장상태 - 불투수포장율 90% 이상 : 60.9% - 불투수포장율 70% 이상 : 39.1% ·생태면적률 : 공동주택지 30%이상 확보 필요	·자연지반녹지, 투수성포장 ·공동주택지 주차장 지하화 및 상부 녹지 도입	-
	2.비오름 및 녹지 네트워크	○	·전지역이 시가화 지역으로 녹지면적이 전무함 ·비오름유형평가 5등급, 개별비오름 평가제외 등급으로 조사됨	·공원·녹지공간 및 공동주택지 내 녹지공간 확보 ·녹지공간의 확보 및 생태면적률 준수로 도시생태기능 복원 및 강화	-
	3.지형 변동	○	·대상지는 기존 도심지로 대지 조성을 위한 대규모 절성토 예상되지 않음 ·공동주거시설 등 설치시 터파기 공사 불가피함	·단지계획 수립시 현 지형의 훼손을 최소화하여 절토에 의한 토량 이동이 최소화되도록 계획 수립	-
생활 환경	4.일조	○	·대상지의 경우 대부분 저층의 단독주택, 다세대 및 상가시설이 입지하고 있음 ·대상지 주변으로는 서측과 북측으로 삼성래미안아파트, 가락프라자아파트, 문정시영아파트가 위치하고 있음 ·사업시행시 사업대상지 북동측 경계 문정시영아파트 일부지역에 일조영향 예상되나 예측결과 판례에 의한 일조권고치를 만족하는 것으로 나타남	·관련지침에 의거한 시설물의 높이 계획수립 ·건축물 배치계획 수립시 사업대상지 내부에는 고층, 주변 경계부에는 상대적으로 낮은 층의 건축물을 배치하여 북측 지역의 일조영향 최소화 ·문정시영아파트에 일조영향을 최소화하기 위하여 사업대상지 북동측 경계부에 녹지, 도로 등을 계획하여 공동주택과 충분히 이격 배치	-
	5.바람 및 미기후	○	·건물입지에 의한 주변지역 풍속 증가영향은 미미할 것으로 분석됨	·바람에 의한 영향은 미미할 것으로 판단되나 풍속증가 영향을 최소화하기 위하여 건물배치 조정, 주변공지 확보(수목식재, 공원 및 도로조성) 등 시행	-

10. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
				기존	계획	감	
기정	도시정비법 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따름(주택재건축)	구역지정 고시가 있는 날부터 4년 이내	문정동 136번지 일원 재건축정비사업조 합	1,392	1,265	127	-

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변 현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 반경 500m 인근 문정·문덕초교, 문정중 한림연예예술고 등 위치	교육환경보호를 위한 소음·진동저감대책 및 통학로 안전시설 설치 등의 교육환경보호계획을 수립하여 서울시 강동교육지 원청과 협의하였으며, 향후 사업시행인가 시 학교보건법에 따른 교육환경보호대책을 수립하여 학습환경보호를 위한 적 법한 대책을 마련할 예정임	-

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	추진위/조합 설립 ~ 착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
관리처분인 가후 현재 이 주진행단계	- 펜스 설치 및 유지· 관리 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 - 방범용 CCTV 설치 운영	- 건설산업기본법, 건 설기술진흥법, 건축 법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안 전 시공 - 안전관리비 및 산업 안전보건관리비 공 사비 계상	- 방범용 CCTV는 주택가에서 범죄 취약공간을 중심으로 감시의 효율 성(감시범위, 주변 인지성 등)을 고 려하여 설치 - 담장은 주변감시와 골목으로서 활 용성 등을 고려해 투시형 담장 또는 낮은 높이의 담장을 설치하고, 필요 시 담장 허물기를 적용(자연감시 고 려) - 대지내 공지는 주민 영역의식 강화 와 활동의 활성화를 위해서 주민이 용시설을 배치	-

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(m ²)			구성비 (%)	비 고
			기정	변경	변경후		
신 설	문정동136번지일원 주택재건축 지구단위계획구역	문정동136번지 일원	64,974.4	-	64,974.4	100.0	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경)조서

구 분	면 적(m ²)			비율(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
합 계	64,974.4	-	64,974.4	100.0	
제1종일반주거지역	407.6	-	407.6	0.6	
제2종일반주거지역(7층이하)	16,355.7	-	16,355.7	25.2	
제2종일반주거지역	48,211.1	-	48,211.1	74.2	
제3종일반주거지역	-	-	-	-	

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	1	15	집분산 도로	(270)	대3-65	소3-145	일반 도로	-		구역내 확폭
기정	소로	2	2	9	집분산 도로	(161)	대3-65	소1-7	일반 도로	-		
기정	소로	2	3	9	집분산 도로	(112)	소2-2	소2-2	일반 도로	-		
기정	소로	2	4	8	집분산 도로	79	대3-65	소1-7	일반 도로	-		
기정	중로	3	5	14	집분산 도로	175	중2-1	소2-2	일반 도로	-		
기정	소로	2	6	8	집분산 도로	30	소1-b	공동주택 용지	보행자 전용도로	-		
기정	소로	1	7	10	집분산 도로	(245)	중2-a	소2-2	일반 도로	-		구역내 확폭

※ ()는 대상지 내 도로 연장임

2) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표 시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공원	소공원	문정동 123일대	407.6	-	407.6	서울시고시 제2015-15호	-
기정	②	공원	어린이 공원	문정동 142일대	4,684.2	-	4,684.2	서울시고시 제2015-15호	-

3) 사회복지시설 결정 조서

구분	도면표 시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	사회 복지시설	보육 시설	문정동 122-18일대	1,046.9	-	1,046.9	서울시고시 제2015-15호	-
기정	②	사회 복지시설	노인 복지시설	문정동 141-2일대	1,714.5	-	1,714.5	서울시고시 제2015-15호	-

4) 공공공청사 결정 조서

구분	도면표 시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	공공청사	공공청사	문정동 122-14일대	2,066.6	-	2,066.6	-	-

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구 분	가 구	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
획 지	소 계	51,451.7	-	51,451.7	7	-
	획지1-1	44,503.6	-	44,503.6	68.5	공동주택
	획지1-2	2,066.8	-	2,066.8	3.2	공공청사
	획지1-3	1,046.9	-	1,046.9	1.6	보육시설
	획지2-1	2,119.9	-	2,119.9	3.3	종교시설(성당)
	획지2-2	1,714.5	-	1,714.5	2.6	노인복지시설

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분		가 구	용 도	비 고
기정	허용용도	획지1-1	•건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택	허용용도 외의 용도는 불허
기정	허용용도	획지1-2	•도시계획시설로 해당법률에 따름	
기정	허용용도	획지1-3	•도시계획시설로 해당법률에 따름	
기정	허용용도	획지2-1	•건축법시행령 별표1 제5호의 문화및집회시설 •건축법시행령 별표1 제6호의 종교시설 ※ 존치시설로 현황용도 적용	
기정	허용용도	획지2-2	•도시계획시설로 해당법률에 따름	

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구 분	지 역	건폐율	비 고
기정	제2종일반주거지역	30% 이하	-

나) 용적률 계획

구분	용 적 률				비 고	
	기준 용적률	허용 용적률	상한용적률			
			상한 용적률	법적 상한용적률		
기정	190% 이하	200% 이하	230% 이하	250% 이하	정비계획	허용용적률 200%
						상한용적률 225%
						법적상한용적률 250%
변경	190% 이하	200% 이하	230% 이하	250% 이하	정비계획	허용용적률 200%
						상한용적률 225%
						법적상한용적률 246.55%

■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분	인센티브		비 고
	무량판구조	친환경최우수등급	
기정	7%	3%	총 10%

■ 상한용적률 완화 사항

구 분	용적률 완화		비 고
	공공시설 기부채납	소형주택 건설	
기정	10.15%	12.5%(용적률)	
변경	10.15%	10.775%(용적률)	

다) 높이 계획

구 분	지 역	높이(m) / 최고층수	비 고
기정	제2종일반주거지역	55m이하 / 최고18층	

다. 건축물 건축선에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축한계선	■ 공동주택	■ 대지경계선으로부터 3m 후퇴
	■ 사회복지시설(노인 및 보육시설), 공공청사, 종교시설	■ 대지경계선으로부터 1m 후퇴

라. 기타 사항에 관한 결정(변경)조서

1) 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계 획 내 용
공공보행통로	■ 도면에 표기	■ 단지내 중·횡단 공공보행통로(폭원 6m) 확보

2) 교통처리에 관한 결정조서

구 분	계 획 내 용
주변가로 및 교차로	• 주변교차로 신호최적화 방안 수립 : 6개소 • 사업지 주변 송이로31길 이설 및 확장 -1차로, B=10.0m → 2차로, B=12.0m -1차로, B=6.0m → 2차로, B=14.0m -1차로, B=6.0m → 2차로, B=8.0~9.0m -1차로, B=6.0m → 2차로, B=10.0m
진출입 동선	• 사업지 차량 진출입부 회전반경 R=6.0m 이상 확보
보행·자전거	• 보도설치 : B=1.5 ~ 5.0m • 주요지점 고원식교차로 설치 : 4개소 • 고원식 횡단보도 설치 : 5개소 • 횡단보도 신설 : 3개소
주차시설	• 법정주차대수 : 1,045대 • 계획주차대수 : 1,544대 -법정의 147.8%, -장애인주차 : 48대 이상 확보(계획주차대수의 3.0% 이상) -확장형주차 : 464대 이상 확보(계획주차대수의 30.0% 이상) -여행주차 : 155대 이상 확보(계획주차대수의 10.0% 이상)
교통안전 및 기타	• 시거불량구간 반사경 설치 : 7개소 • 차량유출입 지점 경고등 설치 : 2개소 • 과속방지턱 설치 : 3개소 • 보행자 안전을 위한 보행자 방호울타리 설치 : 2개 구간 • 본사업의 시행으로 인해 신설되는 보도는 턱낮춤시공, 볼라드 및 점자유도블럭으 로 설치

3) 환경관리계획

검토항목		준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연 환경	1.생태 면적률	○	·기존 토양포장상태 - 불투수포장율 90% 이상 : 60.9% - 불투수포장율 70% 이상 : 39.1% ·생태면적률 : 공동주택지 30%이상 확보 필요	·자연지반녹지, 투수성포장 ·공동주택지 주차장 지하화 및 상부 녹지 도입	-
	2.비오톱 및 녹지 네트워크	○	·전지역이 시가화 지역으로 녹지면적이 전무함 ·비오톱유형평가 5등급, 개별비오톱 평가제외 등급으로 조사됨	·공원·녹지공간 및 공동주택지 내 녹지공간 확보 ·녹지공간의 확보 및 생태면적률 준수로 도시생태기능 복원 및 강화	-
	3.지형 변동	○	·대상지는 기존 도심지로 대지 조성을 위한 대규모 절성토 예상되지 않음 ·공동주거시설 등 설치시 터파기 공사 불가피함	·단지계획 수립시 현 지형의 훼손을 최소화하여 절토에 의한 토양 이동이 최소화되도록 계획수립	-
생활 환경	4.일조	○	·대상지의 경우 대부분 저층의 단독주택, 다세대 및 상가시설이 입지하고 있음 ·대상지 주변으로는 서측과 북측으로 삼성래미안아파트, 가락프라자아파트, 문정시영아파트가 위치하고 있음 ·사업시행시 사업대상지 북동측 경계 문정시영아파트 일부지역에 일조영향 예상되나 예측결과 관례에 의한 일조권고치를 만족하는 것으로 나타남	·관련지침에 의거한 시설물의 높이 계획수립 ·건축물 배치계획 수립시 사업대상지 내부에는 고층, 주변 경계부에는 상대적으로 낮은 층의 건축물을 배치하여 북측지역의 일조영향 최소화 ·문정시영아파트에 일조영향을 최소화하기 위하여 사업대상지 북동측 경계부에 녹지, 도로 등을 계획하여 공동주택과 충분히 이격 배치	-
	5.바람 및 미기후	○	·건물입지에 의한 주변지역 풍속 증가영향은 미미할 것으로 분석됨	·바람에 의한 영향은 미미할 것으로 판단되나 풍속증가영향을 최소화하기 위하여 건물배치 조정, 주변공지 확보(수목식재, 공원 및 도로조성) 등 시행	-

4) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정조서

○ 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 60㎡이하의 소형주택으로 건설하여야 한다.

○ 주택의 규모별 비율(정비계획)

건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			계	임대주택	소형주택	전체세대 수대비	전체 비율	공공임대중 소형주택
합 계	1,265	100.0	70	-	70	5.5	5.5	100.0
40㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-
40㎡초과~50㎡이하	350	27.7	70	-	70	20.0	20.0	100.0
50㎡초과~60㎡이하	505	39.9	-	-	-	-	-	-
60㎡초과~85㎡이하	410	32.4	-	-	-	-	-	-
85㎡초과	-	-	-	-	-	-	-	-

Ⅲ. 관련도면 : 붙임 참조

1. 기본계획 결정도(기정)
2. 정비구역 결정도(기정)
3. 용도지역 결정도(기정)
4. 도시계획시설 결정도(기정)
5. 정비계획 결정도(기정/변경)
6. 지구단위계획 결정도

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

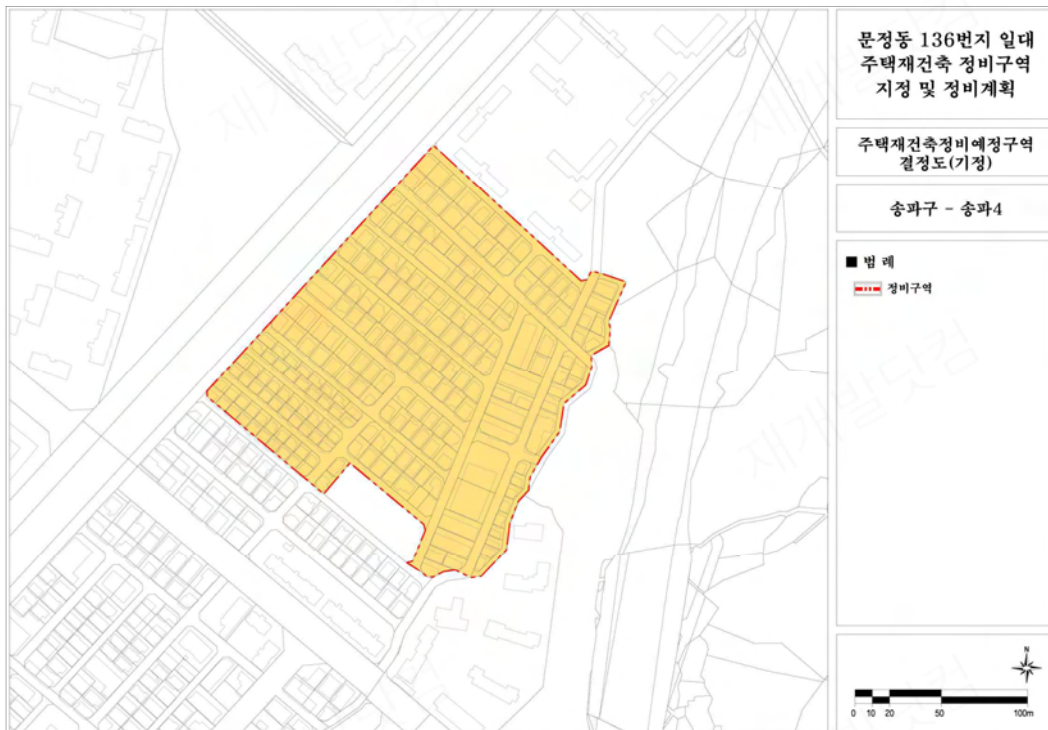
Ⅳ. 정비구역지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

Ⅴ. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 송파구 주거재생과(☎02-2147-2896)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

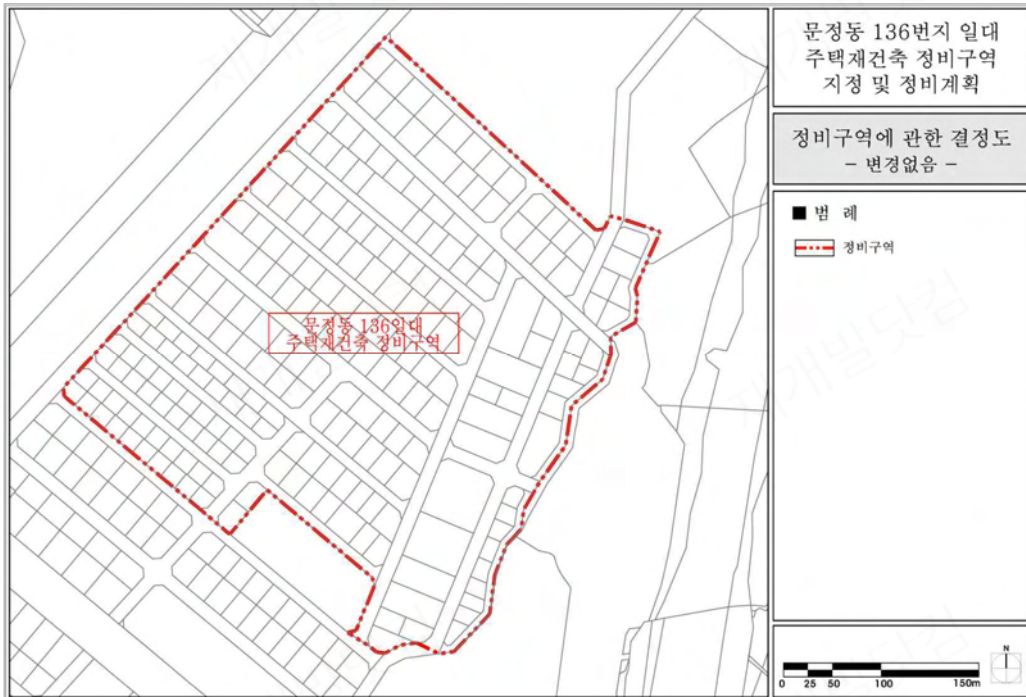
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

Ⅵ. 주택재건축 정비구역 (변경)지정 및 지형도면

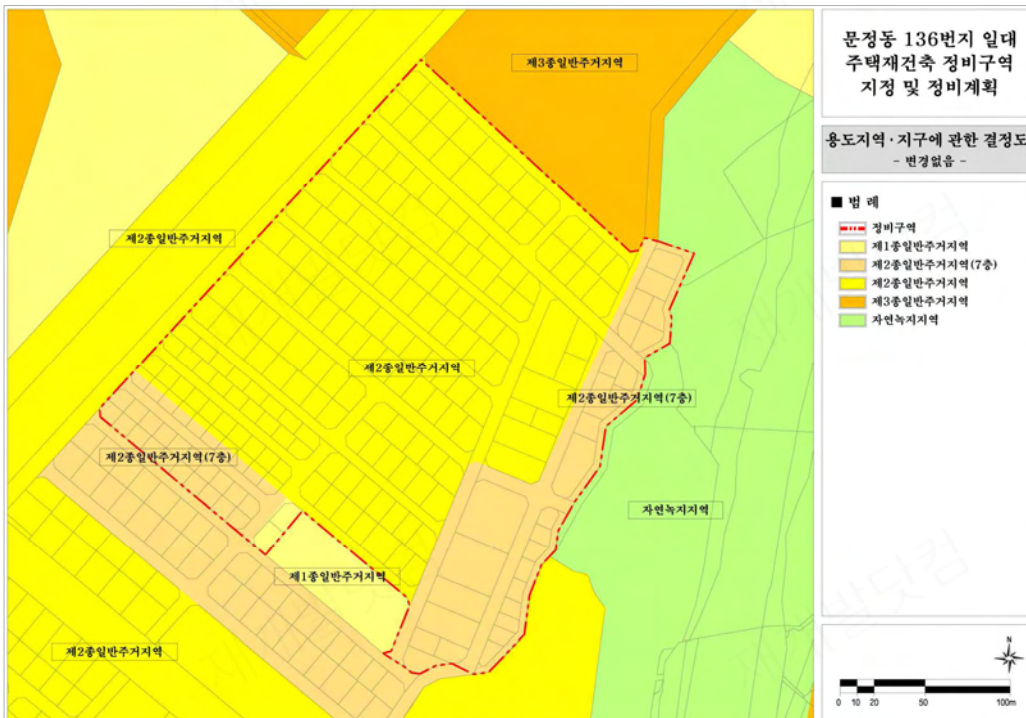
○ 기본계획 결정도(변경 없음)



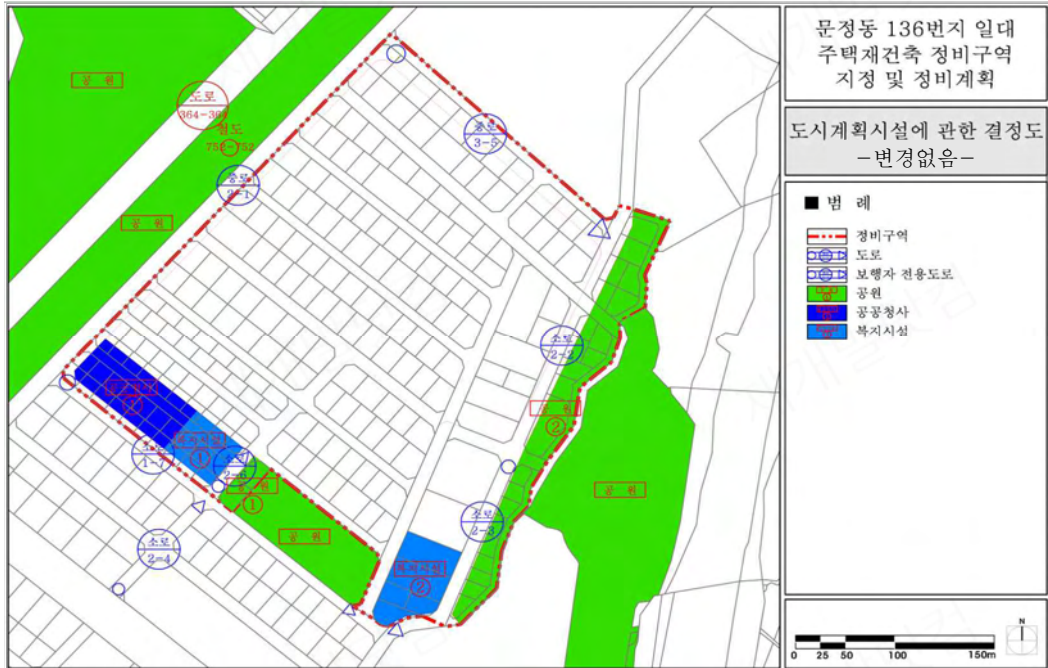
○ 정비구역 결정도(변경 없음)



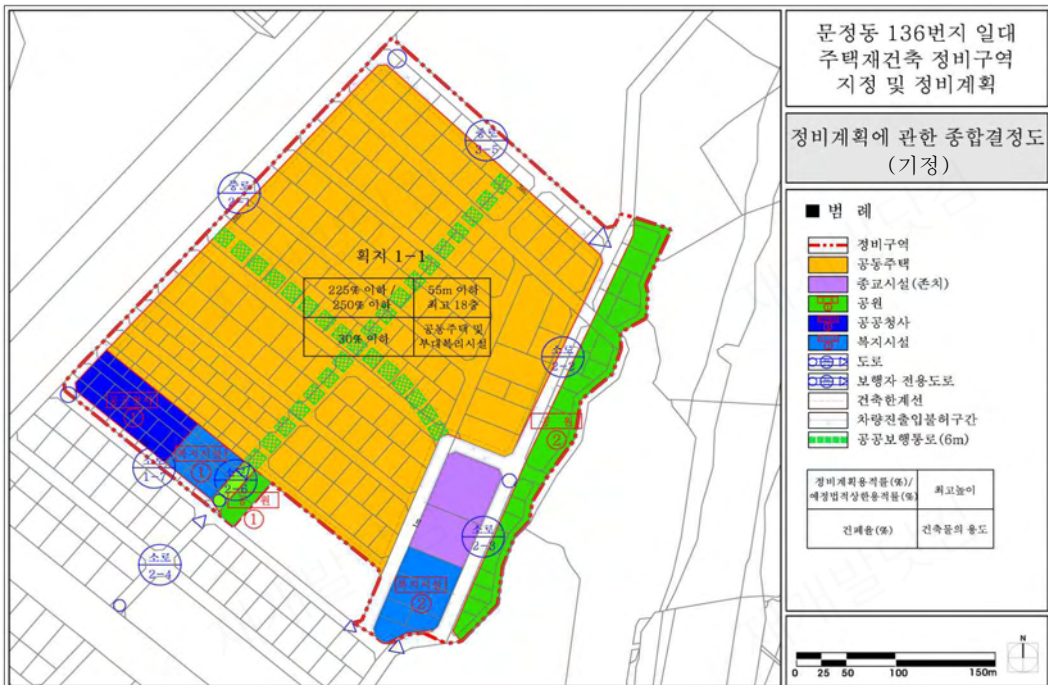
○ 용도지역 결정도(변경없음)



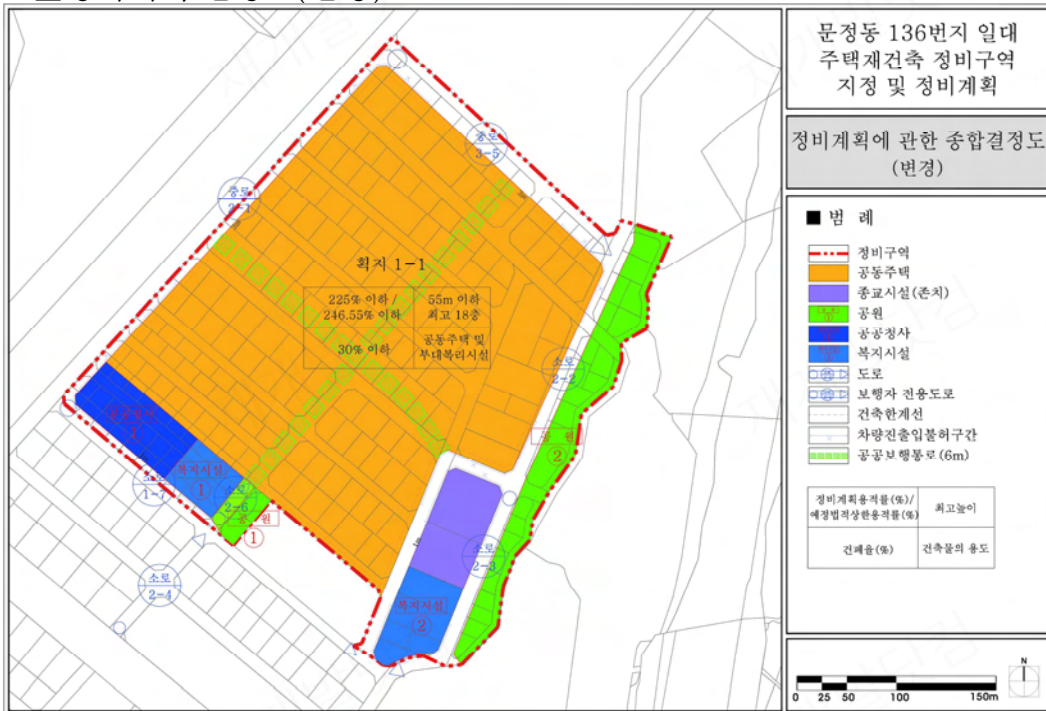
○ 도시계획시설에 관한 결정도(변경없음)



□정비계획 결정도(기정)



□정비계획 결정도(변경)



□지구단위계획 결정도

