

◆ 서울특별시고시 제2025-682호

**가락삼익맨손아파트 주택재건축 정비계획(경미한) 변경결정, 지구단위계획
결정(변경) 및 지형도면 고시**

서울특별시 송파구 송파동 166번지 일대 주택재건축사업 시행을 위하여 서울특별시고시 제 2006-95호(2006.03.23.)로 고시한 2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축 사업부문)에 적합한 범위에서 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’)」 제16조에 따라 서울특별시 고시 제2017-335호(2017.09.21.)로 정비구역지정 결정되고, 서울특별시 송파구 고시 제2020-111호(2020.10.08.), 송파구 고시 제2020-116호(2020.10.15.), 서울특별시 송파구 고시 제2022-194호(2022.11.17.), 서울특별시 송파구 고시 제2022-220호(2022.12.29.), 서울특별시 송파구 고시 제2023-139호(2023.11.16.)로 정비계획 (경미한)변경된 가락삼익맨손아파트 주택재건축 정비구역에 대하여, 도시정비법 제16조에 따라 정비계획(경미한 변경) 결정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 ‘국토계획법’)」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 12월 4일

서울특별시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서 (변경없음)

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기정	가락삼익맨손아파트 재건축정비구역	송파구 송파동 166번지 일대	59,721.7	-	59,721.7	

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

2. 토지 등 소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 (변경)

■ 기정

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 총자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 84.59% ⇒ 총 수입(1,877,626,370천원) - 총 지출(672,333,110천원) / 종전자산(1,424,880,000천원) × 100% = 84.59% - 총 수입 추정 : 1,877,626,370천원 - 총 지출 추정 : 672,333,110천원 - 종전자산총액 추정 : 1,424,880,000천원																																								
개별 종전 자산 추정액	- 종전자산 추정 개요 - 종전자산 추정시점 : 2022. 11. 30. - 공동주택 종전자산가액 : KB부동산시세 및 본건 실거래가 고려하여 추정																																								
추정 분담금 산출	공동주택 종전자산 추산액(미동의자 제외) (단위 : 천원) <table> <tr> <th>구분</th><th>공급면적(㎡)</th><th>세대수</th><th>종전가치 추정액</th><th>추정단가 (천원/분양평)</th><th>타입별 추정총액</th></tr> <tr> <td>31평형 (84.83㎡)</td><td>102</td><td>405</td><td>1,420,000</td><td>45,800</td><td>575,100,000</td></tr> <tr> <td>38평형 (108.34㎡)</td><td>127</td><td>286</td><td>1,550,000</td><td>39,700</td><td>443,300,000</td></tr> <tr> <td>45평형 (127.81㎡)</td><td>148</td><td>143</td><td>1,660,000</td><td>36,800</td><td>237,380,000</td></tr> <tr> <td>52평형 (151.51㎡)</td><td>174</td><td>95</td><td>1,780,000</td><td>33,500</td><td>169,100,000</td></tr> <tr> <td>합계</td><td>-</td><td>929</td><td>-</td><td>-</td><td>1,424,880,000</td></tr> </table>					구분	공급면적(㎡)	세대수	종전가치 추정액	추정단가 (천원/분양평)	타입별 추정총액	31평형 (84.83㎡)	102	405	1,420,000	45,800	575,100,000	38평형 (108.34㎡)	127	286	1,550,000	39,700	443,300,000	45평형 (127.81㎡)	148	143	1,660,000	36,800	237,380,000	52평형 (151.51㎡)	174	95	1,780,000	33,500	169,100,000	합계	-	929	-	-	1,424,880,000
구분	공급면적(㎡)	세대수	종전가치 추정액	추정단가 (천원/분양평)	타입별 추정총액																																				
31평형 (84.83㎡)	102	405	1,420,000	45,800	575,100,000																																				
38평형 (108.34㎡)	127	286	1,550,000	39,700	443,300,000																																				
45평형 (127.81㎡)	148	143	1,660,000	36,800	237,380,000																																				
52평형 (151.51㎡)	174	95	1,780,000	33,500	169,100,000																																				
합계	-	929	-	-	1,424,880,000																																				

■ 변경

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 총자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 88.47% ⇒ 총 수입(2,143,075,000천원) - 총 지출(818,261,079천원) / 종전자산(1,497,472,500천원) × 100% = 88.47% - 총 수입 추정 : 2,143,075,000천원 - 총 지출 추정 : 818,261,079천원 - 종전자산총액 추정 : 1,497,472,500천원				
개별 종전 자산 추정액	- 종전자산 추정 개요 - 종전자산 추정시점 : 2023. 11. 16. - 공동주택 종전자산가액 : KB부동산시세 및 본건 실거래가 고려하여 추정				

추정 분담금 산출	• 공동주택 증전자산 추산액(미동의자 제외)					
	(단위 : 천원)					
	구분	공급면적(㎡)	세대수	증전가치 추정액	추정단가 (천원/분양평)	타입별 추정총액
	31평형 (84.82㎡)	120.8	405	1,474,015	45,800	596,976,000
	38평형 (108.33㎡)	127.88	288	1,631,011	39,700	469,731,000
	45평형 (127.80㎡)	148.97	142	1,734,275	36,800	246,267,000
	52평형 (151.50㎡)	174.65	95	1,942,090	33,500	184,498,500
	합계	-	930	-	-	1,497,472,500

3. 토지이용계획 (변경)

구 분	명 칭	면 적 (㎡)			비 율 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		59,721.7	-	59,721.7	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	5,500.0	감) 494.0	5,006.0	8.4	-
	공원	4,950.0	감) 494.0	4,456.0	7.5	-
	사회복지시설	550.0	-	550.0	0.9	-
획지	소계	54,221.7	증) 494.0	54,715.7	91.6	공동주택 및 부대복지시설
	획지	54,221.7	증) 494.0	54,715.7	91.6	

4. 용도지역 결정 조서(변경없음)

구분	면적(㎡)			비율 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	59,721.7	-	59,721.7	100.0	
제3종일반주거지역	59,721.7	-	59,721.7	100.0	

5. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	증감	변경		
변경	1	공원	소공원	송파구 송파동 166번지 일대	4,950.0	감) 494.0	4,456.0	서고시 제2017-335호	조성 후 기부채납

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	소공원	· 소공원 면적변경 - 면적 : 4,950.0㎡ → 4,456.0㎡(감 494.0㎡)	· 효율적인 토지이용계획을 위한 면적 변경

나. 사회복지시설 결정 조서 (변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	증감	변경		
기정	1	사회복지시설 (구립어린이집)	송파구 송파동 166번지 일대	550.0	-	550.0	서고시 제2017-335호	조성 후 기부채납

■ 사회복지시설 건축범위 결정 (변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설의 세분	위치	면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)	높이	비고
기정	1	사회복지시설 (구립어린이집)	송파구 송파동 166번지 일대	550.0	50%	250%	5층이하	-

6. 공동이용시설 설치계획 (변경)

시설 구분	시설의 종류	법 정 기 준	법정 면적(㎡)	계획면적(㎡)			비 고
				기 정	증 감	변 경	
계		-	-	7,033.16	증) 4,807.85	11,841.01	-
주민 공동 시설	계	1,000세대 이상 {500㎡+(총세대수 x 2㎡)}x1.25	4,337.5 이상	6,646.33	증) 4,886.94	11,533.27	-
	경로당	1,000 ~ 1,500세대 미만 (서울시 주택조례)	580.0 이상	503.78	증) 86.22	590.00	지하
	어린이집	1,000 ~ 1,500세대 미만 (서울시 주택조례)	580.0 이상	772.15	감) 191.16	580.99	지상
	작은도서관	1,000 ~ 1,500세대 미만 (서울시 주택조례)	203.0 이상	299.30	감) 89.30	210.00	지하
	주민공동시설	-	-	2,677.61	증) 5,366.22	8,043.83	지하, 지상
	주민운동시설	500세대 이상 (주택건설기준 등에 관한 규정)	-	149.24	-	149.24	지상
	어린이놀이터	500세대 이상 (주택건설기준 등에 관한 규정)	1,539.5 이상	1,811.89	-	1,811.89	지상
	다함께돌봄센터	500세대 이상 (주택건설기준 등에 관한 규정)	66.0 이상	432.36	감) 285.04	147.32	지하
관리사무소		10㎡+{(총세대수-50)x0.05㎡} (주택건설기준 등에 관한 규정)	81.75 이상	338.13	감) 79.09	259.04	지하
유치원		2,000세대 이상	해당없음	-	-	-	-
경비실		-	-	48.70	-	48.70	지상(2개소)

주) 「서울특별시 주택조례」 부합여부 : 500제곱미터에 세대 당 2제곱미터를 더한 면적 × 1.25

= [500 + (1,485 × 2㎡)] × 1.25 = 4,337.5㎡ 이상 < 11,533.27㎡ : 적합

※ 변경사유 : 건축계획 변경내용 반영에 따른 공동이용시설 설치계획 변경

7. 기존 건축물의 정비·개량 계획 (변경없음)

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	가락삼익맨손아파트 재건축 정비구역	59,721.7	-		송파동 166번지 일대	15	-	-	15	-	-

8. 건축시설계획 (변경)

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획 (변경)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) /최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	예정 법적상한		
기정	가락삼익 맨손아파트 재건축 정비구역	59,721.7	획지1	54,221.7	송파동 166번지	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	248.64% 이하	299.98% 이하	해발고도 125m 이하/최고 31층이하	-
			획지2 (사회복지시설)	550.0		어린이집	관계법령에 따름				-
변경	가락삼익 맨손아파트 재건축 정비구역	59,721.7	획지1	54,715.7	송파동 166번지	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	250.00% 이하	299.98% 이하	해발고도 125m 이하/최고 31층이하	-
			획지2 (사회복지시설)	550.0		어린이집	관계법령에 따름				-
• 주택공급계획											
주택의 규모 및 규모별 건설 비율 (변경)			구분		세대수			비율(%)	비고		
					기정	증감	변경				
			계		1,531	감) 46	1,485	100.0			
			공동 주택	임대	60㎡ 이하	173	감) 5	168	11.3		
				분양	60㎡ 이하	421	감) 119	302	20.3		
					60 ~ 85㎡ 이하	662	증) 49	711	47.9		

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) /최고층수	비고																			
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	예정 법적상한																					
			<table><tr><th colspan="3" rowspan="2">구분</th><th colspan="3">세대수</th><th rowspan="2">비율(%)</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>기정</th><th>증감</th><th>변경</th></tr><tr><td></td><td></td><td colspan="2">85㎡ 초과</td><td>275</td><td>증) 29</td><td>304</td><td>20.5</td><td></td></tr></table> - 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 79.5%			구분			세대수			비율(%)	비고	기정	증감	변경			85㎡ 초과		275	증) 29	304	20.5						
구분			세대수						비율(%)	비고																				
			기정	증감	변경																									
		85㎡ 초과		275	증) 29	304	20.5																							
심의완화 사항 (변경없음)			• 예정법적상한용적률 : 299.98%																											
건축물의 건축선에 관한 계획 (변경없음)			<table><tr><th>구분</th><th>계획내용</th><th>계획목표</th></tr><tr><td>획지 및 도로 연결</td><td>경계선에서 3m</td><td>개방감 확보 및 도로·보행환경 개선</td></tr></table>									구분	계획내용	계획목표	획지 및 도로 연결	경계선에서 3m	개방감 확보 및 도로·보행환경 개선													
구분	계획내용	계획목표																												
획지 및 도로 연결	경계선에서 3m	개방감 확보 및 도로·보행환경 개선																												

나. 용적률 계획

■ 기정

구 분		산정내용			비고	
토지이용계획	구분	계(구역면적)	공동주택	정비기반시설 등		
	기정	59,721.7㎡	54,221.7㎡	5,500㎡		
공공시설부지 제공면적		토지 5,500㎡, 건축물(토지환산) 188.7㎡ 순부담 면적 : 5,688.7㎡ (9.5%)				
개발가능 용적률 산정	개발가능 용적률	· 개발가능용적률 = 계획(기준)용적률 + 허용인센티브 + 기부채납완화용적률 = 210% + 10% + 28.64% = 248.64%			공동주택 건립관련 용도지역 관리 등 지침	
	허용 인센티브	구 분	인센티브 용적률	비 고		
		합 계	10%	최대 20%		
		녹색건축인증 1등급	4%	-		
		건물에너지효율 2등급	3%	-		
	기부채납 완화용적률	건축물 기부 채납 검토	기부채납 완화용적률 = 계획(기준)용적률 × (1.3α) = 210% × (1.3 × 0.1049) = 28.64% ※ α = 공공시설부지로 제공한 나머지 면적 대비 공공시설로 제공한 면적 비 = 5,688.7㎡ ÷ 54,221.7㎡ = 0.1049			
			환산부지면적(㎡) = $\frac{\text{공공시설등 설치비용(원)}}{\text{용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡)}}$ 사회복지시설(별도부지 + 건축물) - 부속토지 : 550㎡ / 연면적 : 1,000㎡ - 환산부지면적 : 188.7㎡ → 공사비 × 연면적 ÷ 부지가액 = 2,660,000 × 1,000 ÷ 4,100,000 ※ 공사비 : 「2015년 공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인(서울특별시)」 어린이집 공사비(800~1,000㎡) 적용 → 2,660,000원 ※ 부지가액 : 공시지가 2배 적용(7,050,000원 × 2 = 14,100,000원)			
	상한용적률		248.64%			
예정법적상한 용적률		299.98% 이하 ※ 법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의시 결정된 예정법적상한용적률은 건축위원회심의를 통해 확정됨				
소형주택건립 용적률		25.67% 이상 (299.98% - 248.64%) × 0.5				

■ 변경

구 분		산정내용			비 고	
토지이용계획	구분	계(구역면적)	공동주택	정비기반시설 등		
	변경	59,721.7㎡	54,715.7㎡	5,006.0㎡		
공공시설부지 제공면적		토지 5,006.0㎡, 건축물(토지환산) 197.0㎡ 순부담 면적 : 5,203.0㎡(8.7%)				
개발가능 용적률 산정	개발가능 용적률	· 개발가능용적률 = 계획(기준)용적률 + 허용인센티브 + 기부채납완화용적률 = 210% + 14.3% + 27.24% = 251.54% = 제3종일반주거지역 상한용적률인 250.00% 적용			2030 서울시 도정기본 계획	
	허용 인센티브	구 분	인센티브 용적률	비 고		
		합 계	14.3%	최대 20%		
		공공보행통로	1.8%	-		
		층간소음	5.0%	(중량)충격음 1등급		
	친환경건축물	7.5%	ZEBS/ 최우수 등급			
	기부채납 완화용적률	기부채납 완화용적률 = 계획(허용)용적률 × (1.3α토지 + 0.7α건축물) = 224.3% × (1.3 × 0.09149 + 0.7 × 0.0036) = 27.24% ※ α토지 = 공공시설 등 부지로 제공한 후의 대지면적에 대한 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율(기부채납 부지 및 건축물 기부채납 토지지분 포함) = 5,006.0㎡ ÷ 54,715.7㎡ = 0.09149 ※ α건축물 = 공공시설 등 부지로 제공한 후의 대지면적에 대한 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 = 197.0㎡ ÷ 54,715.7㎡ = 0.0036				
		건축물 기부 채납 검토	환산부지면적(㎡) = $\frac{\text{공공시설등 설치비용(원)}}{\text{용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡)}}$ 사회복지시설(별도부지 + 건축물) - 부속토지 : 550㎡ / 연면적 : 1,000㎡ - 환산부지면적 : 197.0㎡ → (공사비 × 연면적 + 설계비 및 감리비) ÷ 부지가액 = (4,330,000 × 1,000㎡ + 196,164,155) ÷ 22,980,000 ※ 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2024) 건축비 적용 = 4,330,000원(부가세 제외) = 4,763,000/1.1 ※ 부지가액: 공시지가 2배 적용 (11,490,000 × 2 = 22,980,000) ※ 설계비 및 감리비 = 공사비 × (설계요율 + 감리요율) = 4,330,000,000 × (3.500% + 1.030%) = 196,164,155원			
	상한용적률		250.00%			

구 분	산정내용	비 고
예정법적상한용적률	299.98% 이하 ※ 법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의 시 결정된 예정법적상한용적률은 건축위원회심을 통해 확정됨	
국민주택규모 주택 건립용적률	용적률 증가분 : 49.98% 증가된 용적률의 50% : $(299.98\% - 250.00\%) \times 0.5 = 24.99\%$ 의무면적 : $(54,715.7\text{㎡} \times 24.99\%) = 13,673.5\text{㎡}$ 이상	

다. 임대주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획 (변경)

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.

■ 임대주택 건설 계획 (변경)

구분	건립위치	부지면적(㎡)	등수	세대수	세대규모(전용)	비고
기정	획지1	54,221.7㎡	-	173세대	59.54㎡ : 9세대 59.66㎡ : 122세대 59.78㎡ : 42세대	지상층 연면적 13,960.68㎡
변경		54,715.7㎡		168세대	59㎡A : 110세대 59㎡B : 49세대 59㎡B-1 : 9세대	지상층 연면적 13,723.98㎡

■ 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획 (변경)

계획 기준		- 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 - 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도
법적상한용적률 (건축계획)	기정	연면적 162,651.79㎡ / 부지면적 54,221.7㎡ = 299.98%
	변경	연면적 164,133.97㎡ / 부지면적 54,715.7㎡ = 299.98%
상한용적률		정비계획용적률 : 250.00% (기준용적률 210%, 인센티브 14.3%, 기부채납 27.24%)
국민주택규모 주택	용적률 증가분	$299.98\% - 250.00\% = 49.98\%$
의무면적	증가된 용적률의	$49.98\% \times 0.5 = 24.99\%$

	50%	$54,715.7\text{m}^2 \times 24.99\% = 13,673.5\text{m}^2$			
	의무 연면적	13,673.5㎡ 이상			
국민주택규모 주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)	기정	전용면적	세대수	연면적	비고 의무연면적 : 13,918.71㎡ (25.67%)
		59.54㎡	9	734.02	
		59.66㎡	122	9,835.28	
		59.78㎡	42	3,391.38	
		59형	173	13,960.68	
	변경	전용면적	세대수	연면적	의무연면적 : 13,673.5㎡ (24.99%)
		59.98㎡ (59㎡A)	110	8,933.16	
		59.98㎡ (59㎡B)	49	4,047.42	
		59.98㎡ (59㎡B-1)	9	743.40	
		59형	168	13,723.98	

※ 변경사유 : 토지이용계획 및 건축계획 변경에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획 변경

9. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과 (변경없음)

가. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용		비고
도시경 관	- 자연지형 등과의 관계를 고려한 건축배치 - 지형 고저차를 고려한 건축물 높이계획 수립 - 단지내 쾌적한 주거환경 개선을 위한 기준제시 - 주변지역의 스카이라인을 고려한 층수계획		-
환경보 전	- 현재 지형을 최대한 고려 실시계획 수립시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부유출, 내부유입을 최소화 - 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보 - 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 - 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화		
재난방 지	화재	- 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 - 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	
	수해	자연토양유지 및 어린이공원의 조성을 통한 녹지조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수 포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제	
	교통	진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

나. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연 환경	생 태 면적률	공동주택 30% 이상	○	• 생태면적률 30%이상 확보	• 자연지반녹지, 수공간, 인공지반녹지, 틈새투수포장 반영	
	녹 지 네트워크	녹지평가지표 1	○	• 녹지평가지표 I • 녹지면적 III, 녹지모양 III, 내부연결성 I, 외부연결성 II	• 공원 및 녹지계획에 반영	
	지형변동	절성토비율 20% 미만	○	• 옹벽 설치계획 없음	• 지형에 순응한 부지정지 계획 수립	
		지형변동비율 30% 미만	○	• 6m이상의 절성토 계획 없음	• 지형에 순응한 부지정지 계획 수립	
		지하수위 보전	○	• 지하공간 터파기 작업시 지하수 유출 예 상	• 지하수 계측 및 차수벽 시공으로 지하수위 유지	
	비오톱	4등급	○	• 비오톱유형평가 4등급	• 녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강 화	
생활 환경	일조	연속 2시간 확보	○	• Sunlight를 이용하여 일조시간 및 일영범위 해석	• 9~15시 사이에 연속 2시간 일조 확보되도록 배치	
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	• 서(W)풍 계열 우세, 주변 단천에서 찬바람 불어옴	• 바람길 및 통풍축을 고려한 건축물 배치	
	에너지	에너지절약 계획 수립	○	• 에너지사용량 및 온실가스 발생량 추정	• 지역난방(열병합발전)을 통한 열(온수) 공급	
		신재생에너지사용	○	• 신·재생에너지 도입 검토	-	
	경 관	Skyline 보전	○	• 배후 능선 및 주변 시설물과의 조화 검토	• 건축물 배치 및 층고 설정에 반영	
		조망권 확보	○	• 주변 단천, 아시아공원에서 시물레이션 실 시	• 건축물 배치 및 층고 설정에 반영	
		가로녹시율 35% 이상	○	• 도로 및 보행자도로의 녹시율 35%이상 확 보계획	• 가로수 식재, 조경계획을 통한 녹지공간 확보	
	휴식 및 여가공간	휴식여가공간 최대확보	○	• 지상부에 주민을 위한 휴식여가공간 최대 확보	• 공원, 공공문화체육시설, 공동이용시설 설치	
	보 행 친화공간	보행자전용 도로 계획수립	○	• 차 없는 외부공간 조성을 위하여 보행자전 용도로 검토	• 보차 분리포장 등 보행자 전용공간 확보	
추가	면 지			• 공사시 비산먼지에 의한 영향 예상	• 공사시 자동식 세륜세차시설, 살수 실시, 가설방 진망, 속도제한 등 실시	

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
	물순환		• 운영시 오수발생	• 기존의 주변 하수관로에 연계처리	
	폐기물		• 공사시 및 운영시 건설·생활·지정폐기물 및 분뇨 발생	• 분리수거 및 재활용 • 구 처리체계와 연계처리	
	소음진동		• 공사시 공사장비 소음 발생 • 운영시 도로교통소음 발생	• 가설방음판넬 설치 등 공사장 소음진동관리지침 준수 • 복층유리, 녹지공간 조성	

10. 정비사업 시행계획 (변경)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
				기존	계획	증	
기정	주택재건축 정비사업	구역지정(변경) 후 7년 이내	가락삼익맨손아파트 재건축 정비사업조합	936	1,531	595	재건축 소형임대 173세대 포함
변경	주택재건축 정비사업	구역지정(변경) 후 7년 이내	가락삼익맨손아파트 재건축 정비사업조합	936	1,485	549	재건축 소형임대 168세대 포함

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 (변경없음)

구분	적용범위		내용	비고
응도제한을 통한 교육 환경보호	정비구역 전체		• 불허응도계획을 통한 유흥업소(단란주점, 안마시술소, 안마원)등 교육환경 위해시설 입지 금지	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조
	교육 환경 보호 구역	절대 보호 구역	• 설정기준 : 학교 출입문으로부터 직선거리 50m 까지인 지역 • 전염병 요양소, 폐기물처리시설, 호텔, 게임제공업, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지	교육환경 보호에 관한 법률 제8조 및 제9조 같은법 시행령 제22조
		상대 보호 구역	• 설정기준: 학교 경계선으로부터 직선거리 200m 까지인 지역 중 절대보호구역을 제외한 지역	
			• 전염병 요양소, 폐기물처리시설, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지 • 호텔, 당구장, 인터넷컴퓨터게임시설제공업 등 교육환경에 위해를 주는 용도 및 시설은 지	

구분	적용범위	내용	비고
		역위원회의 심의를 거쳐 제한적으로 입지 가능	
통학권 보행안전 대책	어린이 보호구역 지정 및 운영	•지정기준 : 초등학교 주 출입문을 중심으로 반경 300m 이내의 도로 중 일정구간을 보호구역으로 지정	도로교통법 제12조 및 어린이·노인 및 장애인 보호구역의 지정 및 관리에 관한 규칙
		•신호가·안전표지 설치, 도로부속물설치, 노상주차장 설치 금지 등	

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획(변경없음)

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	추진위/조합 설립 ~ 착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
구역 내 주택의 50% 공사 상태로 일부 위험지역에 펜스 설치 상태	•펜스 설치 및 유지·관리 •1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 •방범용 CCTV 설치 운영	•건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계규정 준수 - 안전 시공 •안전관리비 및 산업안전보건관리비 공사비 계상	•방범용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 •무인택배함 동당 1개소 설치 •내부가 보이는 구조의 엘리베이터 설치(전면 유리 등) •식재로 인해 밀폐된 공간이 발생되지 않는 식재 계획 수립(자연감시 고려)	-

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 (변경없음)

가. 지구단위계획구역 결정 조서 (변경없음)

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)			구성비(%)	비 고
			기정	변경	변경후		
기정	가락삼익맨손아파트 재건축정비구역	송파구 송파동 166번지 일대	59,721.7	-	59,721.7	100.0	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정 (변경없음)

가. 용도지역·지구 결정(변경)조서 (변경없음)

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
합 계	59,721.7	-	59,721.7	100.0	
제3종일반주거지역	59,721.7	-	59,721.7	100.0	

나. 도시계획시설 결정에 관한 계획 (변경)

1) 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	증감	변경		
변경	1	공원	소공원	송파구 송파동 166번지 일대	4,950	감) 494	4,456	서고시 제2017-335호	조성 후 기부채납

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	소공원	· 소공원 면적변경 - 면적 : 4,950㎡ → 4,456㎡(감 494㎡)	· 효율적인 토지이용계획을 위한 면적 변경

2) 사회복지시설 결정조서 (변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	증감	변경		
기정	1	사회복지시설 (구립어린이집)	송파구 송파동 166번지 일대	550	-	550	서고시 제2017-335호	조성 후 기부채납

■ 사회복지시설 건축범위 결정 (변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설의 세분	위치	면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)	높이	비고
기정	1	사회복지시설 (구립어린이집)	송파구 송파동 166번지 일대	550	50%	250%	5층이하	-

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 (변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구 분	가 구	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
획 지	소 계	54,771.7	증) 494.0	55,265.7	100.0	-
	획 지	54,221.7	증) 494.0	54,715.7	99.0	공동주택 및 부대복리시설
	사회복지시설	550.0	-	550.0	1.0	구립어린이집

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서 (변경)

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서 (변경없음)

○ 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획(지정용도)하여야 한다. 다만, 해당 위원회에서 그 필요성이 인정되는 경우는 그에 따른다.

구 분	가 구	용 도	비 고
기정	허용용도	획지 • 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 및 부대복리시설	허용용도 외의 용도는 불허
	허용용도	사회복지시설 • 「건축법」 시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 어린이집	-

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이) (변경)

가) 건폐율 계획 (변경없음)

구 분	지 역	건폐율	비 고
기정	제3종일반주거지역	50% 이하	-

나) 용적률 계획 (변경)

구 분	용 적 륜				비 고	
	기준용적률	허용용적률	상한용적률			
			상한용적률	법정상한용적률		
기정	210% 이하	220% 이하	250% 이하	300% 이하	정비계획	허용용적률 220% 상한용적률 248.64% 법정상한용적률 299.98%
변경	210% 이하	230% 이하	250% 이하	300% 이하	정비계획	허용용적률 224.3% 상한용적률 250.0% 법정상한용적률 299.98%

■ 상한용적률 인센티브 사항 (변경)

구 분	인센티브			비 고
	공공보행통로	충간소음 (중량 충격음 1등급)	친환경건축물 (ZEB% / 최우수등급)	
변경	1.8%	5.0%	7.5%	총 14.3%

■ 상한용적률 완화 사항 (변경)

구 분	용적률 완화	비 고
	공공시설 기부채납	
기정	28.64%	총 28.64%
변경	27.24%	총 27.24%

다) 높이 계획 (변경없음)

구 분	지 역	높이기준	비 고
기정	제3종일반주거지역	해발고도125m이하/ 최고31층 이하	서울시 스카이라인 관리원칙 준수

다. 건축물 건축선에 관한 계획 (변경없음)

구 분	가 구	적용위치	계 획 내 용
건축한계선	획지1	획지 및 도로 연결	• 경계선에서 3m
	획지2 (사회복지시설)	획지 및 도로 연결	• 경계선에서 3m

라. 경관계획(배치·형태 포함) (변경없음)

※ 경관계획은 경관법 제27조에 따른 개발사업의 경관 심의 사항에 대한 내용임

1) 건축물의 배치에 관한 계획(변경없음)

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축물의 방향성	-	• 건축물의 주된 벽면 및 출입구의 방향은 대지가 접하는 전면도로의 방향과 일치되도록 권장 • 각각에 접한 대지의 벽면은 접한 모든 도로의 방향에 일치되도록 권장
건물 진출입구	가로활성화용도 설치구간	• 가로활성화용도 설치구간에서의 상업시설 출입구는 가로에서 진출입이 가능하도록 설치 • 도곡로62길, 백제고분로18길변으로 건물 진출입구를 1개소 이상 확보

2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획(변경없음)

구분	계획내용
건축물 외부형태	• 사선절제형 건축형태 금지 • 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 함 • 주변 건물과 조화를 유지 • 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려 • 옥탑층 노출 금지 • 물탱크, 냉난방시설 등의 부속시설의 외부노출 금지
저층부외관	• 주거에 면한 1층 벽면적의 70% 이상을 투시형 구조로 처리 • 1층 개구부 높이 통일 • 쇼윈도 설치 및 야간조명 설치
재료 및 색채	• 반사성 재료 사용 금지 • 외벽면 전체 페인트 마감 금지 • 원색계열 재료, 도로 사용 금지
진입구 처리	• 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 • 접근로는 유효폭 1.8m 이상으로 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 함 • 접근로에는 가로등, 간판, 이동식화분 등 보행장애물을 설치하지 않도록 함

3) 경관에 관한 계획(변경없음)

구 분	적용지역	계 획 내 용
개방감	• 오금로32길, 오금로, 양재대로방향	• 통경축 확보
조명계획	• 공동주택 아파트	• '서울시 야간경관 가이드라인' 준용 • 주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간조명 설치 계획
스카이라인	• 공동주택 아파트	• 주변인접 주거지역과 조화되는 스카이라인 형성 • 조망형 경관분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관 형성 유도

마. 기타 사항에 관한 결정조서 (변경없음)

1) 대지내 공지에 관한 결정조서 (변경없음)

구 분	적용위치	계 획 내 용
공공보행통로	• 대지내 공지	• 소공원과 완충녹지의 연결을 위해 공공보행통로(3m) 지정

2) 환경관리계획 (변경없음)

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연 환경	생태면적률	공동주택 30% 이상	○	• 생태면적률 30%이상 확보	• 자연지반녹지, 수공간, 인공지반녹지, 틈새투수포장 반영
	녹지네트워크	녹지평가지표 1	○	• 녹지평가지표 I • 녹지면적 III, 녹지모양 III, 내부연결성 I, 외부연결성 II	• 공원 및 녹지계획에 반영
	지형변동	절성토비율 20% 미만	○	• 옹벽 설치계획 없음	• 지형에 순응한 부지정지 계획 수립
		지형변동비율 30% 미만	○	• 6m이상의 절성토 계획 없음	• 지형에 순응한 부지정지 계획 수립
		지하수위 보전	○	• 지하공간 터파기 작업시 지하수 유출 예상	• 지하수 계측 및 차수벽 시공으로 지하수위 유지
	비오톱	4등급	○	• 비오톱유형평가 4등급	• 녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화
생활 환경	일조	연속 2시간 확보	○	• Sunlight를 이용하여 일조시간 및 일영범위 해석	• 9~15시 사이에 연속 2시간 일조 확보되도록 배치
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	• 서(W)풍 계열 우세, 주변 탄천에서 찬바람 불어옴	• 바람길 및 통경축을 고려한 건축물 배치
	에너지	에너지절약 계획 수립	○	• 에너지사용량 및 온실가스 발생량 추정	• 지역난방(열병합발전)을 통한 열(온수) 공급
		신재생에너지사용	○	• 신·재생에너지 도입 검토	-
	경관	Skyline 보전	○	• 배후 능선 및 주변 시설물과의 조화 검토	• 건축물 배치 및 층고 설정에 반영
		조망권 확보	○	• 주변 탄천, 아시아공원에서 시물레이션 실시	• 건축물 배치 및 층고 설정에 반영
		가로녹시율 35% 이상	○	• 도로 및 보행자도로의 녹시율 35%이상 확보계획	• 가로수 식재, 조경계획을 통한 녹지공간 확보
	휴식 및 여가공간	휴식여가공간 최대확보	○	• 지상부에 주민을 위한 휴식여가공간 최대 확보	• 공원, 공공문화체육시설, 공동이용시설 설치

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
보행 친화공간	보행자전용 도로 계획수립	○	• 차 없는 외부공간 조성을 위하여 보행자전용 도로 검토	• 보차 분리포장 등 보행자 전용공간 확보	
추가	먼지		• 공사시 비산먼지에 의한 영향 예상	• 공사시 자동식 세륜·세차시설, 살수 실시, 가설방 진망, 속도제한 등 실시	
	물순환		• 운영시 오수발생	• 기존의 주변 하수관로에 연계처리	
	폐기물		• 공사시 및 운영시 건설·생활·지정폐기물 및 분뇨 발생	• 분리수거 및 재활용 • 구 처리체계와 연계처리	
	소음진동		• 공사시 공사장비 소음 발생 • 운영시 도로교통소음 발생	• 가설방음판넬 설치 등 공사장 소음진동관리지침 준수 • 복층유리, 녹지공간 조성	

3) 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 결정조서(변경)

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.

○ 주택의 규모별 비율

■ 지정

건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공임대주택 세대수		공공임대주택 비율(%)		
			계	공공임대주택	전체세대대비	전체비율	공공임대주택
합 계	1,531	100.0	173	-	173	11.3	100.0
40㎡이하	-	-	-	-	-	-	-
50㎡초과~60㎡이하	594	38.8	173	-	173	11.3	100.0
60㎡초과~85㎡이하	662	43.2	-	-	-	-	-
85㎡초과	275	18.0	-	-	-	-	-

■ 변경

건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공임대주택 세대수		공공임대주택 비율(%)		
			계	공공임대주택	전체세대수대비	전체비율	공공임대주택
합 계	1,485	100.0	168	-	168	11.3	100.0
40㎡이하	-	-	-	-	-	-	-
50㎡초과~60㎡이하	470	31.6	168	-	168	11.3	100.0
60㎡초과~85㎡이하	711	47.9	-	-	-	-	-
85㎡초과	304	20.5	-	-	-	-	-

III. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(변경없음)
2. 용도지역 결정도(변경없음)
3. 토지이용계획도(변경)
4. 도시계획시설 결정도(변경)
5. 정비계획 결정도(변경)
6. 지구단위계획 결정도(변경)

※ 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

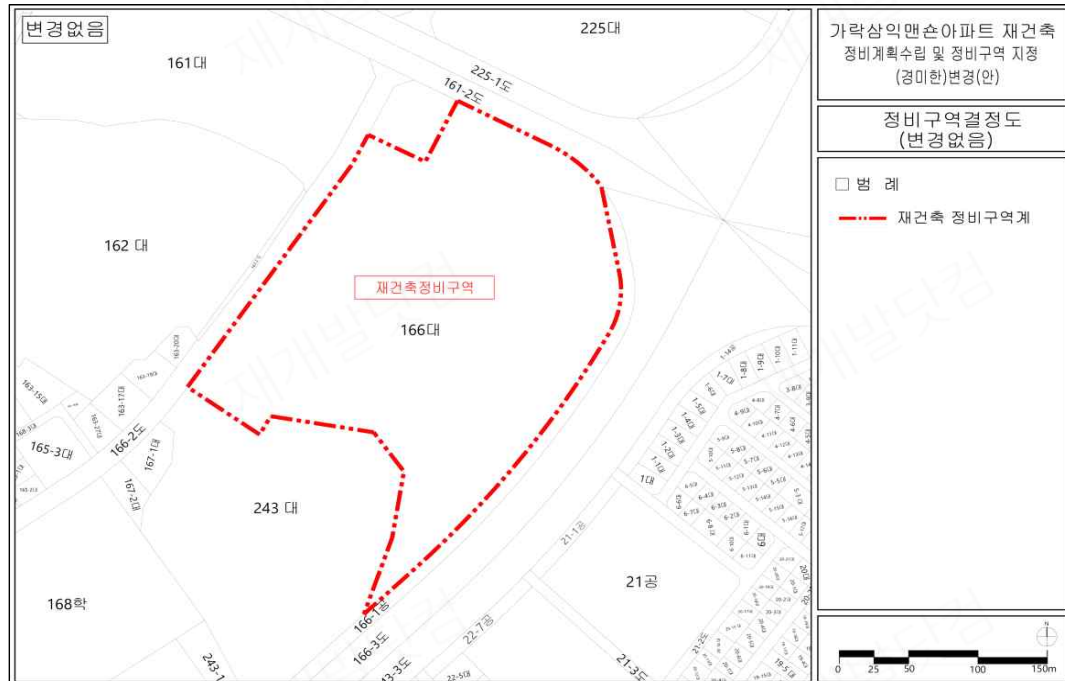
V. 열람장소

- 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(☎02-2133-7146), 송파구 주택사업과(☎02-2147-2888)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

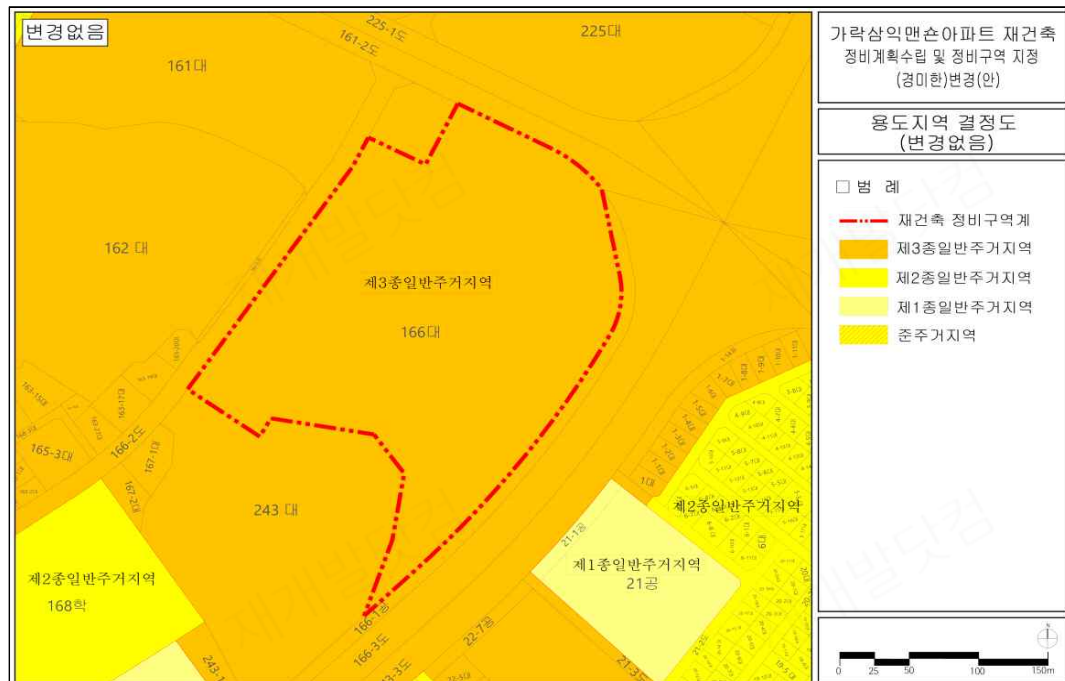
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

Ⅲ. 관련도면

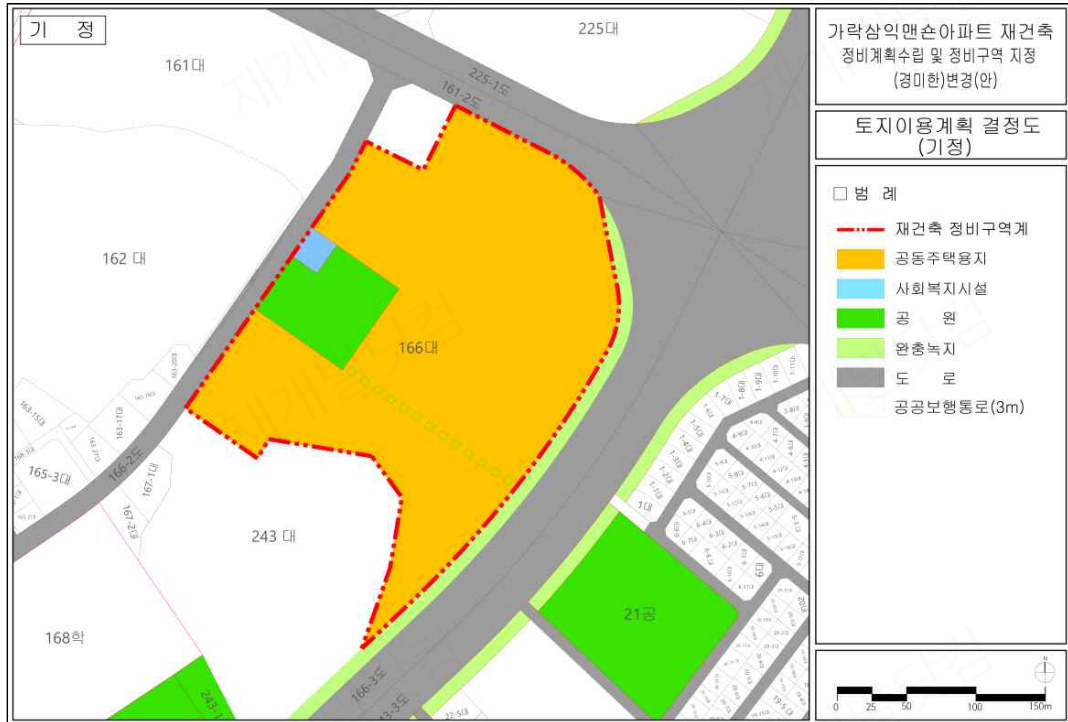
□정비구역 결정도 (변경없음)



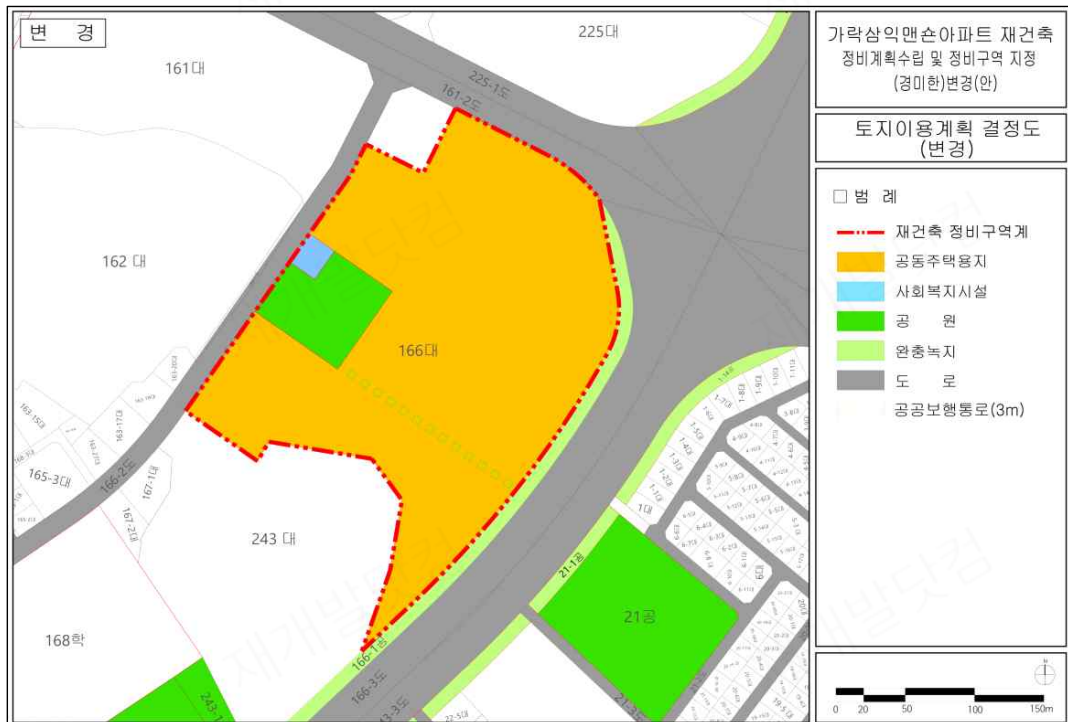
□용도지역 결정도 (변경없음)



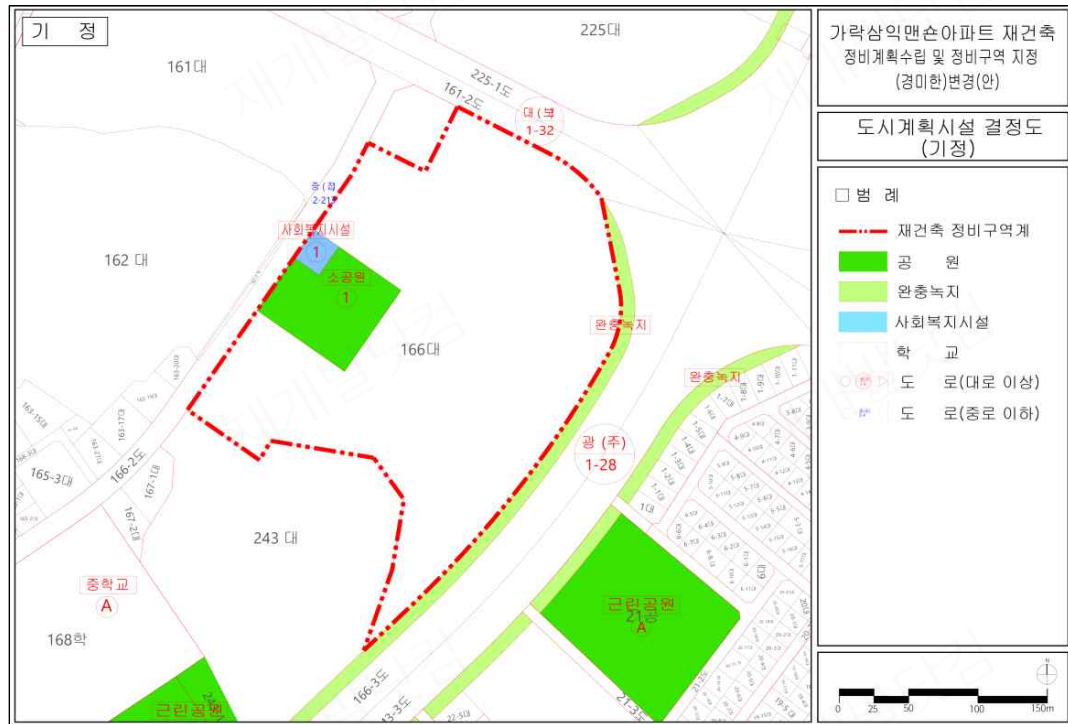
□토지이용계획도 (기정)



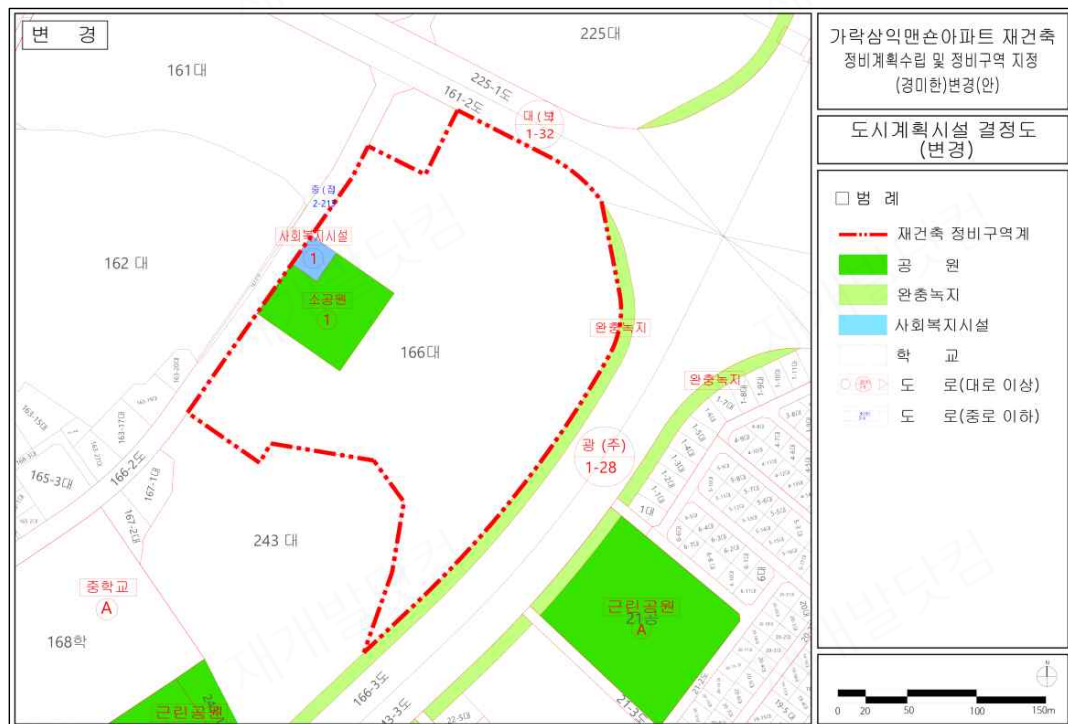
□토지이용계획도(변경)



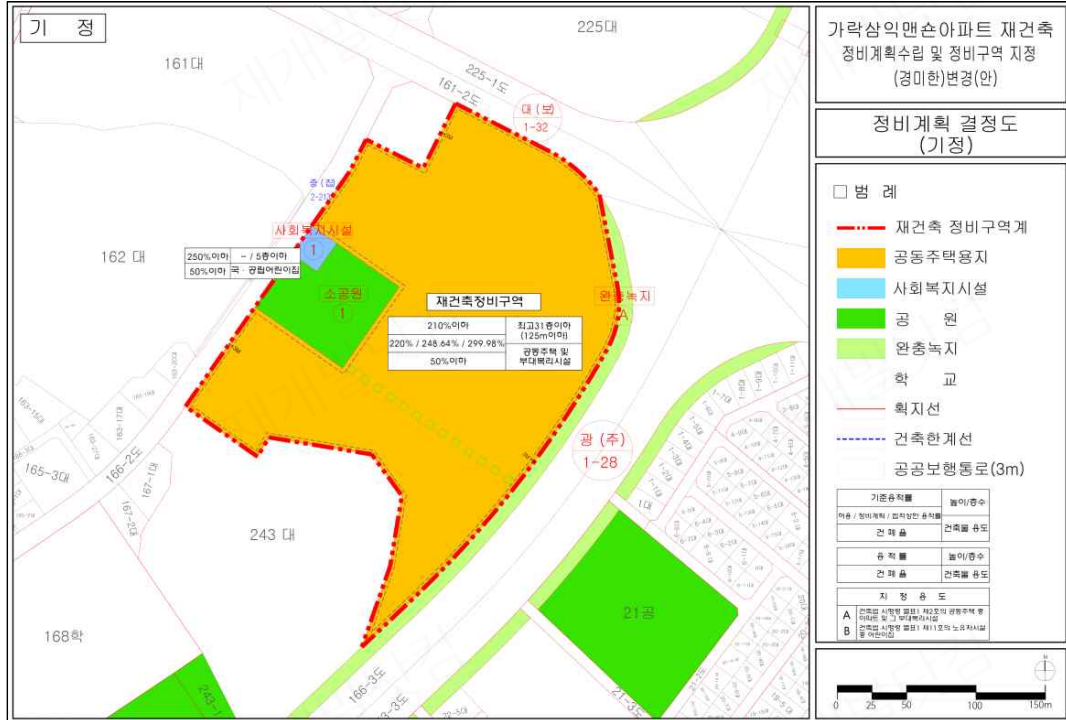
□도시계획시설 결정도 (기정)



□도시계획시설 결정도 (변경)



□정비계획 결정도 (기정)



□정비계획 결정도 (변경)

