

III. 관계도면 : [붙임참조](세부관계도면은 열람장소에 비치된 도면참조)

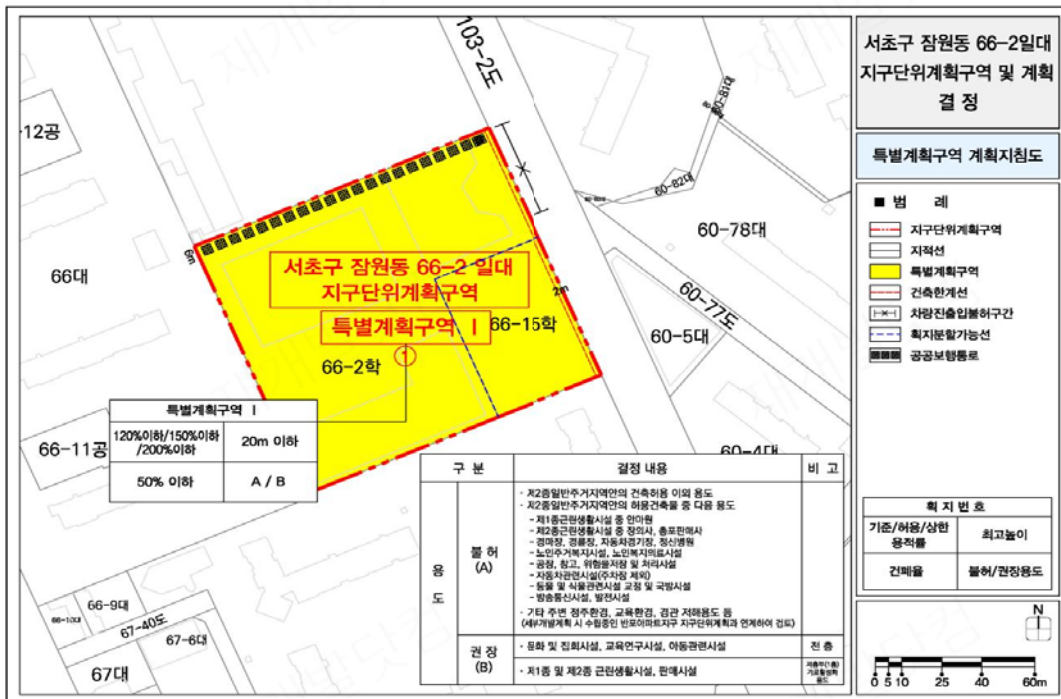
※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

IV. 열람장소

서울특별시 시설계획과(☎02-2133-8411), 서초구 도시계획과(☎02-2155-6785)에 관련도서를 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정입니다.

< 특별계획구역 계획지침도 >



◆ 서울특별시고시 제2017-413호

가락1차현대아파트 주택재건축사업 정비구역지정 및 지형도면 고시

서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(서울특별시 고시 제2011-309호(2011.10.20))에서 정비예정구역으로 고시된 송파구 동남로 160(문정동 3번지) 가락1차현대아파트에 대하여, 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따라 주택재건축 정비구역 지정 및 정비계획을 수립하고, 같은 법 제4조 제6항 및 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 주택재건축 정비구역 지정 및 지형도면을 고시합니다.

2017년 11월 16일

서울특별시

1. 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업부문)

가. 가락1차현대아파트 정비기본계획 조서(변경없음)

지정구분	구역번호	동명	지번	면적(ha)	계획용적률(%)	건폐율(%)	층수	추진단계	주택유형	비고
기정	6	문정동	3	3.4	210	50	-	2	공동	-가락1차현대아파트 -통학로 확보(문정초교)

2. 정비구역의 지정

가. 정비구역의 명칭 : 가락1차현대아파트 주택재건축 정비구역

나. 정비구역 지정조서

지정구분	정비사업명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신규	가락1차현대아파트 주택재건축 정비사업	송파구 동남로 160 (문정동 3번지)	-	증) 33,953.7	33,953.7	

3. 정비계획 수립

가. 용도지역 결정조서(변경없음)

구 분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
계		33,953.7	-	33,953.7	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	33,953.7	-	33,953.7	100.0	

나. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		-	증) 33,953.7	33,953.7	100.0	
정 비 기 반 시 설	소 계	-	증) 1,230.5	1,230.5	3.6	■ 순부담 면적 1,689.4㎡(5.0%) - 공공복합시설 : 1,230.5㎡ - 건축물(부지환산) : 458.9㎡
	공공복합시설	-	증) 1,230.5	1,230.5	3.6	
소 계		-	증) 32,723.2	32,723.2	96.4	
획 지	공동주택	-	증) 32,723.2	32,723.2	96.4	

다. 도시계획시설 결정(변경)조서

1) 공공청사

구분	도면 표시번호	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	1	공공청사	송파구 문정동 3번지 일대	-	증) 1,230.5	1,230.5		조성후 기부채납

- 공공청사 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
1	공공청사	◦ 신설 - 면적 : 1,230.5㎡	• 주택재건축 사업에 따른 공공복지 서비스 강화 및 토지이용 의 효율성 극대화를 위한 공공복합시설(어린이집, 주민센터) 건립

- 공공청사 건축범위 결정

도면표시번호	시설명	면 적(㎡)	건폐율	용적률	층수	비고
1	공공청사	1,230.5	관계 법령에 따름	관계 법령에 따름	관계 법령에 따름	

라. 공동이용시설의 설치계획

시설 구분	시설의 종류	법 정 기 준	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	비고
계		-	-	6,678.05	
주민 공동 시설	계	100세대 이상 1,000세대 미만 (총세대수 × 2.5㎡) × 1.25	2,859.38이상	3,293.87	
	경로당	500~1,000세대 미만 (서울시 주택조례)	225.00이상	290.00	
	어린이집	500~1,000세대 미만 (서울시 주택조례)	330.00이상	398.87	
	작은도서관	500~1,000세대 미만 (서울시 주택조례)	158.00이상	225.00	
	주민운동시설	-	-	1,060.00	
	어린이놀이터	-	-	1,320.00	
관리사무소		10㎡ + (총세대수-50) × 0.05㎡	53.25이상	80.45	
기타시설		-	-	481.41	
다목적실(지하)		-	-	500.00	
경비실		-	-	12.32	
근린생활시설		-	-	2,310.00	

※ 「서울특별시 주택조례」 부함여부 (100세대 이상 1,000세대 미만)

: 세대당 2.5제곱미터를 더한 면적 × 1.25 = (915 × 2.5㎡) × 1.25 = 2,859.38㎡ 이상 < 3,293.87㎡ : 적합

마. 기존건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

1) 기존건축물의 정비·개량 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	가락1차현대아파트 주택재건축 정비구역	33,953.7	-	-	송파구 동남로 160 (문정동 3번지)	10	-	-	10	-	

2) 건축시설계획

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이(m) /최고층수	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	예정 법적상한		
신설	가락1차 현대아파트 주택재건축 정비구역	33,953.7	획지1	32,723.2	송파구 동남로 160 (문정동 3번지)	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	234.09% 이하	299.20% 이하	해발고도 104.5m이하 /최고2층 이하	
			획지2	1,230.5		공공복합시설	관계법령에 따름				
○ 주택공급계획											
구분								세대수	비율(%)	비고	
계								915	100.0		
주택의 규모 및 규모별 건설 비율		공동 주택	임대	60㎡이하		44㎡형	159	17.4			
				60㎡이하		59㎡형	143	15.6			
				60~85㎡이하		84㎡형	403	44.0			
				85㎡초과		102㎡형	210	23.0			
－ 85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 : 77.0%											
심의완화 사항		• 예정법적상한용적률 완화(「도시및주거환경정비법」 제30조의3) － 정비계획용적률(234.09%) → 예정법적상한용적률 : 299.20%									
건축물의 건축선에 관한 계획		구분		계획내용							
		동남로		공공보행통로에서 6m							
		송이로		공공보행통로에서 6m(근린생활시설 3m)							
		동남로12길		부지경계선에서 3m							
		※ 기타 건축선은 주택법 및 건축법 등의 관계법규에 따름									
		기타사항에 관한 계획		○ 공공보행통로 : 단지내 B=3m이상 (동남로, 송이로) － 쾌적한 보행환경조성 및 통학로 확보							

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정 범위 내에서 사업시행인가 시 조정될 수 있음.

3) 개발가능(정비계획)용적률 산정

구 분		산 정 내 용		
토지이용계획		계(구역면적)	택지(공동주택)	정비기반시설 등
		33,953.7㎡	32,723.2㎡	1,230.5㎡
공공시설부지 제공면적		토지 1,230.5㎡, 건축물(토지환산) 458.9㎡ 순부담 면적 : 1,689.4㎡ (5.0%)		
개발가능 (정비계획) 용적률 산정	개발가능 용적률	· 개발가능용적률 = 기준용적률 + 허용인센티브 + 기부채납완화용적률 = 210% + 10% + 14.09% = 234.09%		
	허용 인센티브	구분	인센티브 용적률	비고
		합계	10%	2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획 인센티브 항목 적용
		에너지효율인증 1등급, 녹색건축인증 우수등급	8%	
		신재생에너지 공급률(20%이하~15%초과)	2%	
	기부채납 완 화 용적률	· 기부채납 완화용적률 = 계획용적률 × 1.3α = 210% × 1.3 × 0.05163 = 14.09% ※ α = 공공시설부지로 제공한 나머지 면적 대비 공공시설로 제공한 면적 비 = 1,689.4㎡ ÷ 32,723.2㎡ = 0.05163		
		건축물 기부채납 검토	■ 국·공립어린이집, 주민센터(별도부지 + 건축물) - 부속토지 : 1,230.5㎡ / 연면적 : 2,461.0㎡ - 환산부지면적 : 458.9㎡ → 2015년 공공건축물 건립 공사비(어린이집, 주민센터) × 연면적 ÷ 부지가액 = [(2,737,000 × 800) + (2,432,000 × 1,661)] ÷ 13,574,000 ※ 공사비 : 「2015년 공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인(서울특별시)」 - 어린이집 건축비 2,737,000원, 주민센터 2,432,000원 ※ 부지가액 : 공시지가 2배 적용(6,787,000원 × 2 = 13,574,000원)	
정비계획용적률		234.09%		
예정법적상한용적률		299.20% 이하 ※ 도시계획위원회 심의시 결정된 예정법적상한용적률은 건축위원회심의를 통해 확정됨		
소형주택건립용적률		32.56% 이상 (299.20% - 234.09%) x 0.5		

※ 위에서 적용된 허용용적률인센티브의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획용적률이 변경될 수 있음.

바. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용		비고
도시경관	- 자연지형 등과의 관계를 고려한 건축배치 - 지형 고저차를 고려한 건축물 높이계획 수립 - 단지내 쾌적한 주거환경 개선을 위한 기준 제시 - 주변지역의 스카이라인을 고려한 층수계획		
환경보전	- 현재 지형을 최대한 고려 실시계획 수립 시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부유출, 내부유입을 최소화 - 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지 공간 등을 최대한 확보 - 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 - 공사 및 운영 시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화		
재난방지	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 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수 포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제	
	교통	진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

사. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
관리처분	구역지정 후 4년 이내	(가칭)가락1차현대아파트 주택재건축 정비사업 조합	현황 : 514세대 계획 : 915세대 (증) 401세대	

아. 소형주택의 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	주택규모(㎡)		비 고
				전용	공급	
획지1	32,723.2㎡	2	159세대	44.0	67.013	지상층 연면적 10,655.06㎡

○ 소형주택 공급면적 산정

구 분		주 요 내 용			
정비계획용적률		234.09%			
예정법적상한용적률		299.20%			
재건축 소형 주택	용적률 증가분(%)	$\text{법적상한용적률} - \text{정비계획용적률} = 299.20 - 234.09 = 65.11$			
	건립용적률(%)	$65.11 \times 0.5 = 32.56$			
	의무 연면적 (지상층)	$32,723.2.0 \times 32.56\% = 10,654.67\text{㎡}$ 이상			
재건축 소형주택 확보계획		전용면적(㎡)/공급면적(㎡)	세대수	지상층 연면적(㎡)	비고
		44 / 67.013	159	10,655.06	지상층 의무연면적 : 10,654.67㎡

4. 제16차 도시계획위원회 심의 결과

○ 수정가결(2017년 09월 06일)

[수정사항]

- 정비계획용적률(234.09%), 법적상한용적률(299.20%), 건축계획(주동 및 공동이용시설 배치, 높이 등), 세대수 915세대(소형임대 159세대 포함), 남측 도로(동남로12길)변 공공보행통로계획(3m) 등은 금회 상정안으로 수정.

[조건사항]

- 향후 건축심의시 대상지 남동측 도로(동남로12길)변 근린생활시설 및 커뮤니티시설 이용차량으로 인한 보도 이용에 문제가 없도록 경로당 등 배치 적정성을 검토할 것

5. 관계도면 : 붙임 참조

- 기타 자세한 사항은 열람장소에 비치된 정비계획수립 및 정비구역 결정도서 참조
- ※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

6. 열람장소

- 관계도서는 주민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(☎ 02-2133-7142) 및 송파구청 주거재생과(☎ 02-2147-2896)에 비치하고 열람하고 있습니다.
- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

■ 정비구역 결정도



■ 도시계획시설 결정(변경)도

