

**고 시**

서울특별시 송파구 고시 제2023-88호

**가락1 차현대아파트 재건축정비사업  
정비계획(경미한)변경 지구단위계획 결정(변경)  
및 지형도면고시**

서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업부분) 제2011-309호(2011.10.20.)에 따라 정비예정구역으로 지정되고, 서울특별시 제2017-413호(2017.11.16.)로 정비구역 지정 및 정비계획 결정 고시, 송파구 제2021-88호(2021.04.29.), 송파구 제2022-205호(2022.12.01.)로 정비계획 변경 결정 고시된 송파구 문정동 3번지 가락1차현대아파트에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조, 같은 법 시행령 제13조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제11조 규정에 따라 다음과 같이 정비계획(경미한 사항)을 결정 고시하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2023년 6월 29일

송 파 구 청 장

## I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

### 1. 정비구역 지정 조서 (변경없음)

| 지정<br>구분 | 정비사업 명칭               | 위 치                      | 면 적(㎡)   |     |          | 비고 |
|----------|-----------------------|--------------------------|----------|-----|----------|----|
|          |                       |                          | 기 정      | 증 감 | 변 경      |    |
| 기정       | 가락1차현대아파트<br>재건축 정비사업 | 송파구 동남로 160<br>(문정동 3번지) | 33,953.7 | -   | 33,953.7 | -  |

### 2. 토지이용계획 (변경없음)

| 구분             | 명 칭    | 면 적(㎡)   |     |          | 비 율 (%) | 비고                                                                    |
|----------------|--------|----------|-----|----------|---------|-----------------------------------------------------------------------|
|                |        | 기 정      | 증 감 | 변 경      |         |                                                                       |
| 합 계            |        | 33,953.7 | -   | 33,953.7 | 100.0   | -                                                                     |
| 정비<br>기반<br>시설 | 소 계    | 1,230.5  | -   | 1,230.5  | 3.6     | ■순부담 면적 1,689.4㎡(5.0%)<br>- 공공복합시설 : 1,230.5㎡<br>- 건축물(부지환산) : 458.9㎡ |
|                | 공공복합시설 | 1,230.5  | -   | 1,230.5  | 3.6     |                                                                       |
| 획지             | 소 계    | 32,723.2 | -   | 32,723.2 | 96.4    | -                                                                     |
|                | 공동주택   | 32,723.2 | -   | 32,723.2 | 96.4    | -                                                                     |

### 3. 용도지역 결정조서 (변경없음)

| 구 분  |           | 면적(㎡)    |     |          | 구성비<br>(%) | 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      | -  |

### 4. 도시계획시설 결정조서 (변경없음)

#### 가. 공공청사 (변경없음)

| 구분 | 도면<br>표시번호 | 시설의<br>세분 | 위 치               | 면 적(㎡)  |     |         | 최초<br>결정일                              | 비고          |
|----|------------|-----------|-------------------|---------|-----|---------|----------------------------------------|-------------|
|    |            |           |                   | 기 정     | 증 감 | 변 경     |                                        |             |
| 기정 | 1          | 공공청사      | 송파구 문정동<br>3번지 일대 | 1,230.5 | -   | 1,230.5 | 서울특별시고시<br>제2017-413호<br>(2017.11.16.) | 조성후<br>기부채납 |

## - 공공청사 건축범위 결정 (변경없음)

| 도면<br>표시번호 | 시설의 세분 | 면 적(㎡)  | 건폐율       | 용적률       | 층수        | 비고 |
|------------|--------|---------|-----------|-----------|-----------|----|
| 1          | 공공청사   | 1,230.5 | 관계 법령에 따름 | 관계 법령에 따름 | 관계 법령에 따름 | -  |

## 5. 공동이용시설의 설치계획 (변경)

| 구분             | 시설의 종류    | 면적 기준 (㎡) |           |          | 비고 |
|----------------|-----------|-----------|-----------|----------|----|
|                |           | 기 정       | 변 경       | 변경후      |    |
| 계              |           | 8,545.69  | 감) 354.58 | 8,191.11 | -  |
| 주민<br>공동<br>시설 | 계         | 4,430.00  | 증) 116.90 | 4,546.90 | -  |
|                | 경로당       | 300.00    | 감) 37.80  | 262.20   | -  |
|                | 어린이놀이터    | 1,200.00  | 감) 5.74   | 1,194.26 | -  |
|                | 어린이집      | 500.00    | 증) 194.56 | 694.56   | -  |
|                | 작은도서관     | 250.00    | 증) 465.74 | 715.74   | -  |
|                | 커뮤니티시설    | 1,280.00  | 감) 718.78 | 561.22   | -  |
|                | 주민운동시설    | 800.00    | 감) 500.00 | 300.00   | -  |
|                | 다함께돌봄센터   | 100.00    | 증) 100.14 | 200.14   | -  |
|                | 지역문화센터    | -         | 증) 281.31 | 281.31   | -  |
|                | 지역공동체지원시설 | -         | 증) 337.47 | 337.47   | -  |
| 관리사무소          |           | 200.00    | 감) 0.57   | 199.43   | -  |
| 기타시설           |           | 100.00    | 증) 16.01  | 116.01   | -  |
| 경비실            |           | 20.00     | 증) 20.23  | 40.23    | -  |
| 근린생활시설         |           | 3,795.69  | 감) 507.15 | 3,288.54 | -  |

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

※ 「서울특별시 주택조례」 부합여부 : 세대 당 2.5제곱미터를 더한 면적 X 1.25  
 $= (842 \times 2.5\text{㎡}) \times 1.25 = 2,631.25\text{㎡}$  이상 < 4,546.90㎡ : 적합

## 6. 기존건축물의 정비·개량 계획 (변경없음)

| 구분 | 구역구분               |                     | 가구 또는 구분 |                     | 위치                    | 정비개량계획(동) |    |    |        |      | 비고 |
|----|--------------------|---------------------|----------|---------------------|-----------------------|-----------|----|----|--------|------|----|
|    | 명칭                 | 면적(m <sup>2</sup> ) | 명칭       | 면적(m <sup>2</sup> ) |                       | 계         | 존치 | 개수 | 철거후 신축 | 철거이주 |    |
| 기정 | 가락1차현대아파트 재건축 정비구역 | 33,953.7            | -        | -                   | 송파구 동남로 160 (문정동 3번지) | 10        | -  | -  | 10     | -    | -  |

## 7. 건축시설계획 (변경)

## 가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획 (변경)

| 구분 | 구역구분                |                     | 가구 또는 구분 |                     | 위치                    | 주된 용도                     | 건폐율(%) | 용적률(%)     |            | 높이(m)<br>/최고층수        | 비고 |
|----|---------------------|---------------------|----------|---------------------|-----------------------|---------------------------|--------|------------|------------|-----------------------|----|
|    | 명칭                  | 면적(m <sup>2</sup> ) | 명칭       | 면적(m <sup>2</sup> ) |                       |                           |        | 정비 계획      | 법적 상한      |                       |    |
| 기정 | 가락1차 현대아파트 재건축 정비구역 | 33,953.7            | 획지1      | 32,723.2            | 송파구 동남로 160 (문정동 3번지) | 공동주택 및 부대 복리시설<br>공공복합 시설 | 50% 이하 | 234.09 %이하 | 299.20 %이하 | 해발고도 104.5m이하/최고22층이하 | -  |
|    |                     |                     | 획지2      | 1,230.5             |                       |                           |        |            |            |                       | -  |

## ○ 주택공급계획

| 구분                                       |        |          | 세대수 |        |     | 비율<br>(%) | 비고 |
|------------------------------------------|--------|----------|-----|--------|-----|-----------|----|
|                                          |        |          | 기 정 | 증 감    | 변 경 |           |    |
| 계                                        |        |          | 942 | 감) 100 | 842 | 100.0     | -  |
| 공동<br>주택                                 | 임<br>대 | 60㎡이하    | 160 | 감) 85  | 75  | 8.9       | -  |
|                                          |        | 60~85㎡이하 | -   | 증) 50  | 50  | 5.9       | -  |
|                                          | 분<br>양 | 60㎡이하    | 226 | 감) 150 | 76  | 9.0       | -  |
|                                          |        | 60~85㎡이하 | 314 | 증) 2   | 316 | 37.6      | -  |
|                                          |        | 85㎡초과    | 242 | 증) 83  | 325 | 38.6      | -  |
| - 85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 : 61.4% |        |          |     |        |     |           |    |

심의완화 사항 • 법적상한용적률 : 299.20%

| 구분              | 계획내용                                                      |                         |
|-----------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------|
|                 | 구분                                                        | 계획내용                    |
| 건축물의 건축선에 관한 계획 | 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)<br>- 쾌적한 보행환경 조성 및 통학로 확보 |                         |

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

## 나. 용적률 계획 (변경)

| 구 분                             | 산 정 내 용                                                                                                                                                 |                             |                  |                         |                                        | 비고                                          |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------|-------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------|
| 토지이용계획                          | 계<br>(구역면적)                                                                                                                                             | 택지<br>(공동주택등)               | 계획<br>정비기반<br>시설 | 기존 기반시<br>설 내 국·공<br>유지 | 대지(획지)내<br>용도 폐지되는<br>기존 기반시설<br>국·공유지 | -                                           |
|                                 | 33,953.7㎡                                                                                                                                               | 32,723.2㎡                   | 1,230.5㎡         | -                       | -                                      |                                             |
| 공공시설부지<br>제공면적                  | 토지 1,230.5㎡, 건축물(토지환산) 458.9㎡<br>순부담 면적 : 1,689.4㎡(5.0%)                                                                                                |                             |                  |                         |                                        | -                                           |
| 기준용적률                           | 210% 이하                                                                                                                                                 |                             |                  |                         |                                        | -                                           |
| 허용용적률                           | 허용용적률 = 기준용적률 + 허용인센티브 = 210% + 10% = 220%                                                                                                              |                             |                  |                         |                                        | -                                           |
|                                 | 구분                                                                                                                                                      |                             |                  |                         | 인센티브<br>용적률                            | 2025서울시 도시·<br>주거환경정비기<br>본계획 인센티브<br>항목 적용 |
|                                 | 기정                                                                                                                                                      | 합계                          |                  |                         | 10%                                    |                                             |
|                                 |                                                                                                                                                         | 에너지효율인증 1등급, 녹색건축인증<br>우수등급 |                  |                         | 8%                                     |                                             |
|                                 |                                                                                                                                                         | 신재생에너지 공급률(20%이하 ~ 15%초과)   |                  |                         | 2%                                     |                                             |
|                                 | 변경                                                                                                                                                      | 합계                          |                  |                         | 10%                                    |                                             |
| 에너지효율등급 1++등급,<br>에너지자립률 20% 미만 |                                                                                                                                                         |                             | 10%              |                         |                                        |                                             |
| 상한용적률                           | 허용용적률 + 기준용적률 x 1.3 x α = 220% + (210% x 1.3 x 0.05163)<br>= 234.09%<br>※ α = 공공시설부지로 제공한 나머지 면적 대비 공공시설로 제공<br>한 면적 비 = 1,689.4㎡ ÷ 32,723.2㎡ = 0.05163 |                             |                  |                         |                                        | -                                           |
| 법적상한<br>용적률                     | 299.20% 이하                                                                                                                                              |                             |                  |                         |                                        | -                                           |

## 다. 임대주택 및 국민주택규모주택의 건설에 관한 계획 (변경)

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다.
- 「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 국민주택규모주택으로 건설하여야 한다.

|                      |                    |                                                                                                                                                         |                      |       |                         |                          |
|----------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------|-------------------------|--------------------------|
| 계획 기준                |                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>•국민주택규모주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상</li> <li>•국민주택규모주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도</li> </ul> |                      |       |                         |                          |
| 법적상한용적률              |                    | 299.20% 이하                                                                                                                                              |                      |       |                         |                          |
| 상한용적률                |                    | 234.09%                                                                                                                                                 |                      |       |                         |                          |
| 국민주택<br>규모주택<br>의무면적 | 용적률<br>증가분         | $299.20\% - 234.09\% = 65.11\%$                                                                                                                         |                      |       |                         |                          |
|                      | 증가된<br>용적률의<br>50% | $65.11\% \times 0.5 = 32.56\%$<br>$32,723.2\text{m}^2 \times 32.56\% = 10,654.67\text{m}^2$                                                             |                      |       |                         |                          |
|                      | 의무<br>연면적          | 10,654.67 이상                                                                                                                                            |                      |       |                         |                          |
| 국민주택<br>규모주택<br>확보계획 | 기정                 | 전용면적                                                                                                                                                    | 공급면적                 | 세대수   | 연면적                     | 비고                       |
|                      |                    | 42.80 $\text{m}^2$                                                                                                                                      | 57.960 $\text{m}^2$  | 96세대  | 5,564.16 $\text{m}^2$   | 확지1                      |
|                      |                    | 59.98 $\text{m}^2$                                                                                                                                      | 79.964 $\text{m}^2$  | 18세대  | 1,439.352 $\text{m}^2$  | 확지1                      |
|                      |                    | 59.98 $\text{m}^2$                                                                                                                                      | 80.034 $\text{m}^2$  | 46세대  | 3,681.564 $\text{m}^2$  | 확지1                      |
|                      |                    | 합계                                                                                                                                                      |                      | 160세대 | 10,685.076 $\text{m}^2$ | > 10,654.67 $\text{m}^2$ |
|                      | 변경                 | 전용면적                                                                                                                                                    | 공급면적                 | 세대수   | 연면적                     | 비고                       |
|                      |                    | 44.621 $\text{m}^2$                                                                                                                                     | 58.569 $\text{m}^2$  | 36세대  | 2,108.473 $\text{m}^2$  | 확지1                      |
|                      |                    | 59.965 $\text{m}^2$                                                                                                                                     | 77.953 $\text{m}^2$  | 29세대  | 2,260.637 $\text{m}^2$  | 확지1                      |
|                      |                    | 59.747 $\text{m}^2$                                                                                                                                     | 79.300 $\text{m}^2$  | 10세대  | 793.033 $\text{m}^2$    | 확지1                      |
|                      |                    | 84.937 $\text{m}^2$                                                                                                                                     | 109.814 $\text{m}^2$ | 25세대  | 2,745.348 $\text{m}^2$  | 확지1                      |
|                      |                    | 84.900 $\text{m}^2$                                                                                                                                     | 110.861 $\text{m}^2$ | 5세대   | 554.307 $\text{m}^2$    | 확지1                      |
|                      |                    | 84.721 $\text{m}^2$                                                                                                                                     | 112.888 $\text{m}^2$ | 5세대   | 564.438 $\text{m}^2$    | 확지1                      |
|                      |                    | 84.807 $\text{m}^2$                                                                                                                                     | 110.541 $\text{m}^2$ | 6세대   | 663.248 $\text{m}^2$    | 확지1                      |
|                      |                    | 84.868 $\text{m}^2$                                                                                                                                     | 111.275 $\text{m}^2$ | 8세대   | 890.198 $\text{m}^2$    | 확지1                      |
|                      |                    | 84.946 $\text{m}^2$                                                                                                                                     | 109.846 $\text{m}^2$ | 1세대   | 109.846 $\text{m}^2$    | 확지1                      |
|                      |                    | 합계                                                                                                                                                      |                      | 125세대 | 10,689.499 $\text{m}^2$ | > 10,654.67 $\text{m}^2$ |

※ 아파트 재건축정비사업과 관련 계획 및 건립되어 서울특별시에 인수되는 모든 공공기여 임대주택 및 임대주택으로 건립되는 국민주택규모주택은 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 제48조(국민주택규모주택의 공급방법 등) 및 관련법령 등에 따라 조합원 분양주택과 동일, 동시에 공개추첨 방법으로 선정하여 서울특별시에 매각(처분)할 것을 약속합니다. 단, 조합원 분양이 없는 경우 주택규모는 일반분양 주택에 우선하여 공급한다.

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

### 가. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 (변경없음)

| 구 분      | 계 획 내 용                                                                                                                                                                                 |                                                                                        | 비고 |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 도시<br>경관 | ●자연지형 등과의 관계를 고려한 건축배치<br>●지형 고저차를 고려한 건축물 높이계획 수립<br>●단지내 쾌적한 주거환경 개선을 위한 기준제시<br>●주변지역의 스카이라인을 고려한 층수계획                                                                               |                                                                                        | -  |
| 환경<br>보전 | ●현재 지형을 최대한 고려 실시계획 수립 시 절·성토 균형이 되도록 계획하여 외부 유출, 내부 유입을 최소화<br>●주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지 공간 등을 최대한 확보<br>●도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재<br>●공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화 |                                                                                        | -  |
| 재난<br>방지 | 화재                                                                                                                                                                                      | ●공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화<br>●인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리 | -  |
|          | 수해                                                                                                                                                                                      | ●자연토양유지를 통한 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장률을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수 포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제           |    |
|          | 교통                                                                                                                                                                                      | ●진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획                                                     |    |

### 나. 환경성 검토결과 (변경없음)

| 검토항목     |            | 목표기준            | 준수<br>여부 | 현황 및 검토결과                                          | 계획에의 반영사항                            | 비고 |
|----------|------------|-----------------|----------|----------------------------------------------------|--------------------------------------|----|
| 자연<br>환경 | 생태<br>면적율  | 공동주택 30%이상      | ○        | • 생태면적율 35.22% 확보                                  | • 자연지반녹지, 수공간, 인공지<br>반녹지, 틈새투수포장 반영 | -  |
|          | 녹지<br>네트워크 | 녹지평가지표 I        | ○        | • 녹지평가지표 I<br>• 녹지면적Ⅲ, 녹지모양 Ⅲ, 내<br>부연결성 I, 외부연결성Ⅲ | • 단지 내 녹지계획에 반영                      | -  |
|          | 지형<br>변동   | 절성토비율<br>20% 미만 | ○        | • 옹벽 설치계획 없음                                       | • 지형에 순응한 부지정지 계획<br>수립              | -  |
|          |            | 지형변동비율<br>30%미만 | ○        | • 6m이상의 절·성토 계획 없음                                 | • 지형에 순응한 부지정지 계획<br>수립              | -  |
|          |            | 지하수위보전          | ○        | • 지하공간 터파기 작업시 지하<br>수 유출 예상                       | • 지하수 계측 및 차수벽 시공으<br>로 지하수위 유지      | -  |

| 검토항목 |           | 목표기준           | 준수여부 | 현황 및 검토결과                                         | 계획에의 반영사항                                        | 비고 |
|------|-----------|----------------|------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----|
| 생활환경 | 비오톱       | 4등급            | ○    | • 비오톱유형평가 3~4등급으로 변화 예상                           | • 녹지공간의 최대 확보로 도시 생태기능 복원 및 강화                   | -  |
|      | 일조        | 연속2시간 확보       | ○    | • sunlight를 이용하여 일조시간 및 일영범위 해석                   | • 9시~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 계획수립     | ○    | • 에너지사용량 및 온실가스 발생량 추정                            | • 지역난방(열병합발전)을 통한 열(온수) 공급                       | -  |
|      |           | 신재생에너지 사용      | ○    | • 신·재생에너지 도입 검토                                   | -                                                | -  |
|      | 경관        | Skyline 보전     | ○    | • 배후 능선 및 주변 시설물과의 조화검토                           | • 건축물 배치 및 층고 설정에 반영                             | -  |
|      |           | 조망권 확보         | ○    | • 주변 개룡근린공원, 문정초교, 문정주차장, 경찰병원역, 가락시장역에서 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 | 휴식 및 여가공간 최대확보 | ○    | • 지상부에 주민을 위한 휴식·여가공간 최대 확보                       | • 광장, 쉼터, 공동이용시설 설치                              | -  |
|      | 보행친화공간    | 보행자통로 계획수립     | ○    | • 차 없는 외부공간 조성을 위하여 보행자전용도로 검토                    | • 보차 분리포장 등 보행자 전용공간 확보                          | -  |
| 추가   | 먼지        | -              | -    | • 공사시 비산먼지에 의한 영향 예상                              | • 공사시 자동식 세륜·세차시설, 살수 실시, 가설방진망, 속도 제한 등 실시      | -  |
|      | 물순환       | -              | -    | • 운영시 오수발생                                        | • 기존의 주변 하수관로에 연계 처리                             | -  |
|      | 폐기물       | -              | -    | • 공사시 및 운영시 건설·생활·지정폐기물 및 분뇨 발생                   | • 분리수거 및 재활용<br>• 구 처리체계와 연계처리                   | -  |
|      | 소음·진동     | -              | -    | • 공사시 공사장비 소음 발생<br>• 운영시 도로 교통 소음 발생             | • 가설방음판넬 설치 등 공사장 소음진동관리지침 준수<br>• 복층유리, 녹지공간 조성 | -  |

## 9. 정비사업 시행계획 (변경)

| 구분 | 시행방법      | 시행예정시기          | 사업시행예정자                 | 정비사업 시행으로<br>증가예상 세대수 |     |     | 비고 |
|----|-----------|-----------------|-------------------------|-----------------------|-----|-----|----|
|    |           |                 |                         | 기존                    | 계획  | 증   |    |
| 기정 | 재건축<br>사업 | 구역지정 후<br>4년 이내 | 가락1차현대아파트<br>재건축 정비사업조합 | 514                   | 942 | 428 | -  |
| 변경 | 재건축<br>사업 | 구역지정 후<br>4년 이내 | 가락1차현대아파트<br>재건축 정비사업조합 | 514                   | 842 | 328 | -  |

## 10. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 (변경없음)

| 정비구역 주변현황                   | 계 획 내 용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 비고 |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 대상지 남측으로<br>문정초·문정중교가<br>입지 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 대상지와 가장 가까운 교육시설은 문정초·중학교가 남측 동남로12길(40m) 건너 입지하고 있음</li> <li>• 「도시 및 주거환경정비법」 제50조(사업시행계획인가)에 따라 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 절대정화구역(학교정문 반경 50m 이내), 상대정화구역(학교정문 반경 200m 이내) 지정으로 관련규정상의 제한용도 건립금지</li> </ul> </li> <li>• 추후, 같은 법 제52조(사업시행계획서의 작성)에 따라 사업시행계획서 작성시 교육감 또는 교육장과 협의하여 반영</li> <li>• 대상지 남측으로 문정초·문정중학교가 입지하여 공사시 발생하는 소음 및 진동, 먼지 등을 최소화하여 교육환경에 지장이 없도록 하겠음</li> </ul> | -  |

## 11. 주민공동체 활성화 방안 및 주민 소득원 개발에 관한 사항 : 해당사항 없음

## II. 지구단위계획 결정사항

## 1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정조서 (변경없음)

| 지정<br>구분 | 정비사업 명칭               | 위 치                      | 면 적(㎡)   | 비고 |
|----------|-----------------------|--------------------------|----------|----|
| 기정       | 가락1차현대아파트<br>재건축 정비사업 | 송파구 동남로 160<br>(문정동 3번지) | 33,953.7 | -  |

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정 조서 (변경없음)

| 구 분  |           | 면 적(㎡)   | 구성비(%) | 비고 |
|------|-----------|----------|--------|----|
| 계    |           | 33,953.7 | 100.0  | -  |
| 주거지역 | 제3종일반주거지역 | 33,953.7 | 100.0  | -  |

나. 공공청사 결정조서 (변경없음)

| 구분 | 도면<br>표시번호 | 시설의 세분 | 위 치               | 면적(㎡)   | 최초 결정일                              | 비고          |
|----|------------|--------|-------------------|---------|-------------------------------------|-------------|
| 기정 | 1          | 공공청사   | 송파구 문정동<br>3번지 일대 | 1,230.5 | 서울특별시고시 제2017-413호<br>(2017.11.16.) | 조성후<br>기부채납 |

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서 (변경없음)

| 구 분 | 가 구 | 면 적(㎡)   | 비 율(%) | 비고            |
|-----|-----|----------|--------|---------------|
| 획 지 | 소 계 | 33,953.7 | 100.0  | -             |
|     | 획지1 | 32,723.2 | 96.4   | 공동주택 및 부대복리시설 |
|     | 획지2 | 1,230.5  | 3.6    | 공공복합시설        |

## 나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서 (변경)

## 1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서 (변경없음)

| 구 분 |          | 가 구 | 용 도                                       | 비 고               |
|-----|----------|-----|-------------------------------------------|-------------------|
| 기정  | 허용<br>용도 | 획지1 | •「건축법」 시행령 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 및 그 부대복리시설 | 허용용도 외의<br>용도는 불허 |
| 기정  | 허용<br>용도 | 획지2 | •관계법령에 따름                                 | -                 |

## 2) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이) (변경)

## - 건폐율 계획 (변경없음)

| 구 분 | 지 역       | 건폐율    | 비 고 |
|-----|-----------|--------|-----|
| 기정  | 제3종일반주거지역 | 50% 이하 | -   |

## - 용적률 계획 (변경없음)

| 구 분 | 용 적 률     |           |         |         | 비 고      |                    |
|-----|-----------|-----------|---------|---------|----------|--------------------|
|     | 기준<br>용적률 | 허용<br>용적률 | 상한용적률   |         |          |                    |
|     |           |           | 상한용적률   | 법적상한용적률 |          |                    |
| 기정  | 210% 이하   | 230% 이하   | 250% 이하 | 300% 이하 | 정비<br>계획 | 허용용적률 220%         |
|     |           |           |         |         |          | 상한용적률 234.09%      |
|     |           |           |         |         |          | 법적상한용적률<br>299.20% |

## - 허용용적률 인센티브 사항 (변경)

| 구 분 | 인센티브                         |  | 비고  |
|-----|------------------------------|--|-----|
| 기정  | 합 계                          |  | 10% |
|     | 에너지효율인증 1등급, 녹색건축인증 우수등급     |  | 8%  |
|     | 신재생에너지 공급률(20% 이하 ~ 15% 초과)  |  | 2%  |
| 변경  | 합계                           |  | 10% |
|     | 에너지효율등급 1++등급, 에너지자립률 20% 미만 |  | 10% |

※ 건축위원회 심의 의견에 따라 서울특별시 건축물 심의기준(서울특별시 공고 제2023-1437호) 별표4 반영

## - 상한용적률 인센티브 사항 (변경없음)

| 구 분 | 용적률 완화    | 비고       |
|-----|-----------|----------|
|     | 공공시설 기부채납 |          |
| 기정  | 14.09%    | 총 14.09% |

## - 높이 계획 (변경없음)

| 구 분 | 지 역       | 높이기준     | 비고 |
|-----|-----------|----------|----|
| 기정  | 제3종일반주거지역 | 최고22층 이하 | -  |

## 다. 건축물의 건축선에 관한 계획 (변경없음)

| 구 분   | 가구  | 적용위치   | 계 획 내 용                  |
|-------|-----|--------|--------------------------|
| 건축한계선 | 획지1 | 동남로    | • 공공보행통로에서 6m            |
|       |     | 송이로    | • 공공보행통로에서 6m(근린생활시설 3m) |
|       |     | 동남로12길 | • 부지경계선에서 3m             |

## 라. 기타 사항에 관한 결정조서 (변경없음)

## 1) 교통처리계획 (변경없음)

| 구 분          | 적용지역    | 계 획 내 용                            |
|--------------|---------|------------------------------------|
| 차량출입<br>불허구간 | 동남로     | • 교차로에서 50m 이내 차량출입불허구간 지정(획지2 제외) |
|              | 송이로     | • 교차로에서 50m 이내 차량출입불허구간 지정(획지2 제외) |
|              | 동남로 12길 | • 교차로에서 50m 이내 차량출입불허구간 지정(획지2 제외) |

## 2) 환경관리계획 (변경없음)

| 검토항목     |            | 목표기준            | 준수여부 | 현황 및 검토결과                                          | 계획에의 반영사항                            | 비고 |
|----------|------------|-----------------|------|----------------------------------------------------|--------------------------------------|----|
| 자연<br>환경 | 생태<br>면적률  | 공동주택<br>30%이상   | ○    | • 생태면적률 35.22% 확보                                  | • 자연지반녹지, 수공간, 인공지<br>반녹지, 틈새투수포장 반영 | -  |
|          | 녹지<br>네트워크 | 녹지평가지표 I        | ○    | • 녹지평가지표 I<br>• 녹지면적Ⅲ, 녹지모양 Ⅲ, 내<br>부연결성 I, 외부연결성Ⅲ | • 단지 내 녹지계획에 반영                      | -  |
|          | 지형<br>변동   | 절성토비율<br>20% 미만 | ○    | • 옹벽 설치계획 없음                                       | • 지형에 준응한 부지정지 계<br>획 수립             | -  |
|          |            | 지형변동비율          | ○    | • 6m이상의 절·성토 계획 없음                                 | • 지형에 준응한 부지정지 계                     | -  |

|          |              |                    |   |                                                          |                                                      |   |
|----------|--------------|--------------------|---|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---|
|          |              | 30%미만              |   |                                                          | 획 수립                                                 |   |
|          |              | 지하수위보전             | ○ | • 지하공간 터파기 작업시<br>지하수 유출 예상                              | • 지하수 계측 및 차수벽 시공<br>으로 지하수위 유지                      | - |
|          | 비오톱          | 4등급                | ○ | • 비오톱유형평가3~4등급으로<br>변화 예상                                | • 녹지공간의 최대 확보로 도<br>시생태기능 복원 및 강화                    | - |
| 생활<br>환경 | 일조           | 연속2시간 확보           | ○ | • sunlight를 이용하여 일조시<br>간 및 일영범위 해석                      | • 9시~15시 사이에 연속 2시간<br>일조 확보되도록 배치                   | - |
|          | 바람 및<br>미기후  | 바람길 확보             | ○ | • 서(w)풍 계열 우세, 주변 단천<br>에서 찬바람 불어옴                       | • 바람길 및 통풍축을 고려한<br>건축물 배치                           | - |
|          | 에너지          | 에너지절약<br>계획수립      | ○ | • 에너지사용량 및 온실가스<br>발생량 추정                                | • 지역난방(열병합발전)을 통<br>한 열(온수) 공급                       | - |
|          |              | 신재생에너지<br>사용       | ○ | • 신·재생에너지 도입 검토                                          | -                                                    | - |
|          | 경관           | Skyline 보전         | ○ | • 배후 능선 및 주변 시설물<br>과의 조화검토                              | • 건축물 배치 및 층고 설정에<br>반영                              | - |
|          |              | 조망권 확보             | ○ | • 주변 개통근린공원, 문정초교,<br>문정주차장, 경찰병원역, 가락<br>시장역에서 시물레이션 실시 | • 건축물 배치 및 층고 설정에<br>반영                              | - |
|          |              | 가로녹시율<br>35%이상     | ○ | • 도로 및 보행자도로의 녹시<br>율 35%이상 확보계획                         | • 가로수 식재, 조경계획을 통<br>한 녹지공간 확보                       | - |
|          | 휴식 및<br>여가공간 | 휴식 및 여가<br>공간 최대확보 | ○ | • 지상부에 주민을 위한 휴식·<br>여가공간 최대 확보                          | • 광장, 쉼터, 공동이용시설 설<br>치                              | - |
|          | 보행<br>친화 공간  | 보행자통로<br>계획수립      | ○ | • 차 없는 외부공간 조성을 위<br>하여 보행자전용도로 검토                       | • 보차 분리포장 등 보행자<br>전용공간 확보                           | - |
| 추가       | 먼지           |                    | - | • 공사시 비산먼지에 의한<br>영향 예상                                  | • 공사시 자동식 세륜·세차시<br>설, 살수 실시, 가설방진망,<br>속도 제한 등 실시   | - |
|          | 물순환          |                    | - | • 운영시 오수발생                                               | • 기존의 주변 하수관로에 연<br>계처리                              | - |
|          | 폐기물          |                    | - | • 공사시 및 운영시 건설·생활·<br>지정폐기물 및 분뇨 발생                      | • 분리수거 및 재활용<br>구 처리체계와 연계처리                         | - |
|          | 소음·진동        |                    | - | • 공사시 공사장비 소음 발생<br>• 운영시 도로 교통 소음 발생                    | • 가설방음판넬 설치 등 공사<br>장 소음진동관리지침 준수<br>• 복층유리, 녹지공간 조성 | - |

## 3) 임대주택 및 국민주택규모주택의 건설에 관한 결정 조서 (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 국민주택규모주택으로 건설하여야 한다.
- 주택의 규모별 비율

| 건립규모        | 전체 세대수 | 전체 비율 (%) | 공공임대주택 세대수 |      |           | 공공임대주택 비율(%) |       |                  |
|-------------|--------|-----------|------------|------|-----------|--------------|-------|------------------|
|             |        |           | 계          | 임대주택 | 국민주택 규모주택 | 전체세대 수 대비    | 전체비율  | 공공임대 중 국민주택 규모주택 |
| 합 계         | 842    | 100.0     | 125        | -    | 125       | 14.8         | 100.0 | 100.0            |
| 40㎡이하       | -      | -         | -          | -    | -         | -            | -     | -                |
| 40㎡초과~50㎡이하 | 72     | 8.5       | 36         | -    | 36        | 4.3          | 28.8  | 28.8             |
| 50㎡초과~60㎡이하 | 79     | 9.4       | 39         | -    | 39        | 4.6          | 31.2  | 31.2             |
| 60㎡초과~85㎡이하 | 366    | 43.5      | 50         | -    | 50        | 5.9          | 40.0  | 40.0             |
| 85㎡초과       | 325    | 38.6      | -          | -    | -         | -            | -     | -                |

※ 아파트 재건축정비사업과 관련 계획 및 건립되어 서울특별시에 인수되는 모든 공공기여 임대주택 및 임대주택으로 건립되는 국민주택규모주택은 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 제48조(국민주택규모주택의 공급방법 등) 및 관련법령 등에 따라 조합원 분양주택과 동일, 동시에 공개추첨 방법으로 선정하여 서울특별시에 매각(처분)할 것을 확약합니다. 단, 조합원 분양이 없는 경우 주택규모는 일반분양주택에 우선하여 공급한다.

### Ⅲ. 관련도면 : 불입 참조

※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

### Ⅳ. 그 외 사항은 정정내용 없음

### Ⅴ. 열람장소

- 관계도서는 주민의 열람편의를 위하여 송파구청 주택사업과(☎02-2147-2903)에 비치하고 열람하고 있습니다.

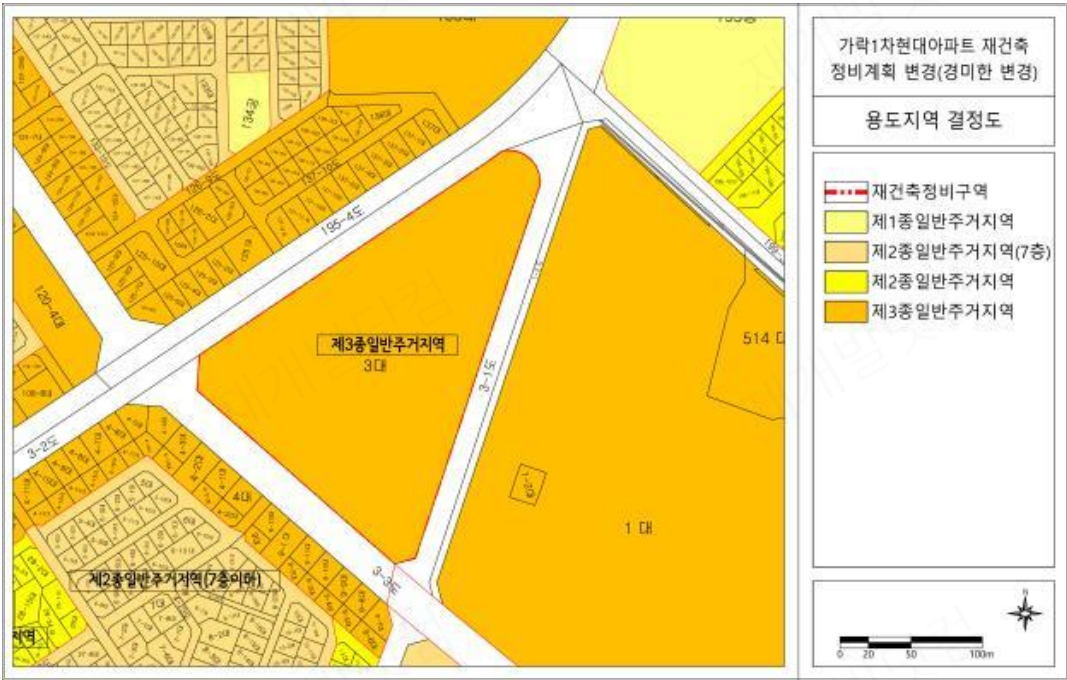
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

### Ⅵ. 불입

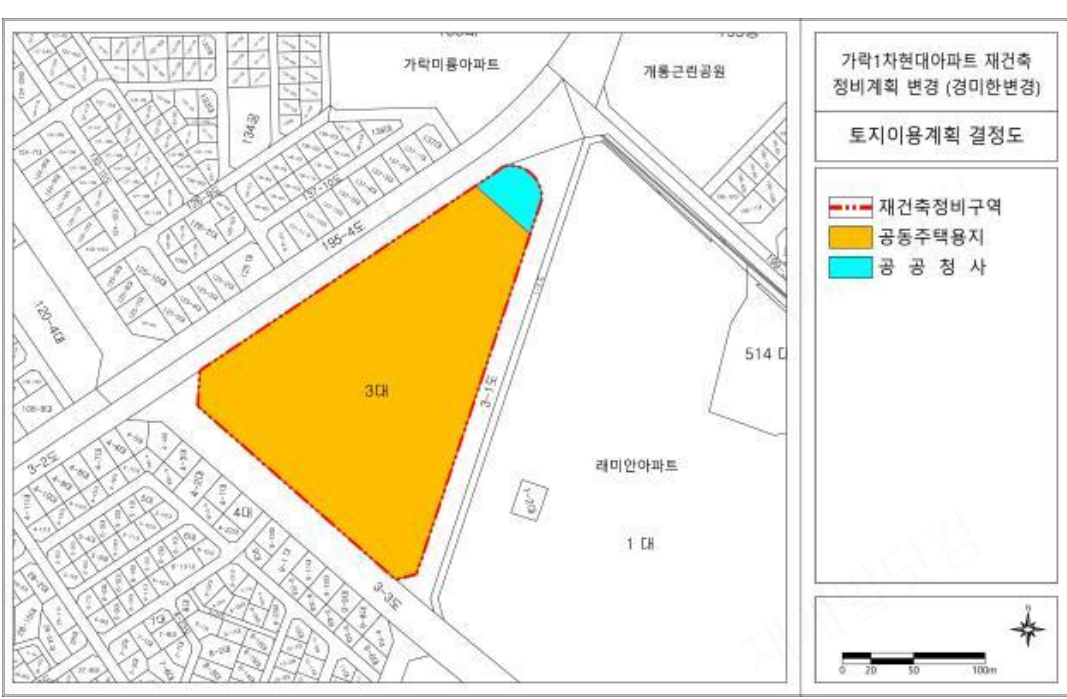
#### ■ 정비구역 결정도 (변경없음)



■ 용도지역 결정도 (변경없음)



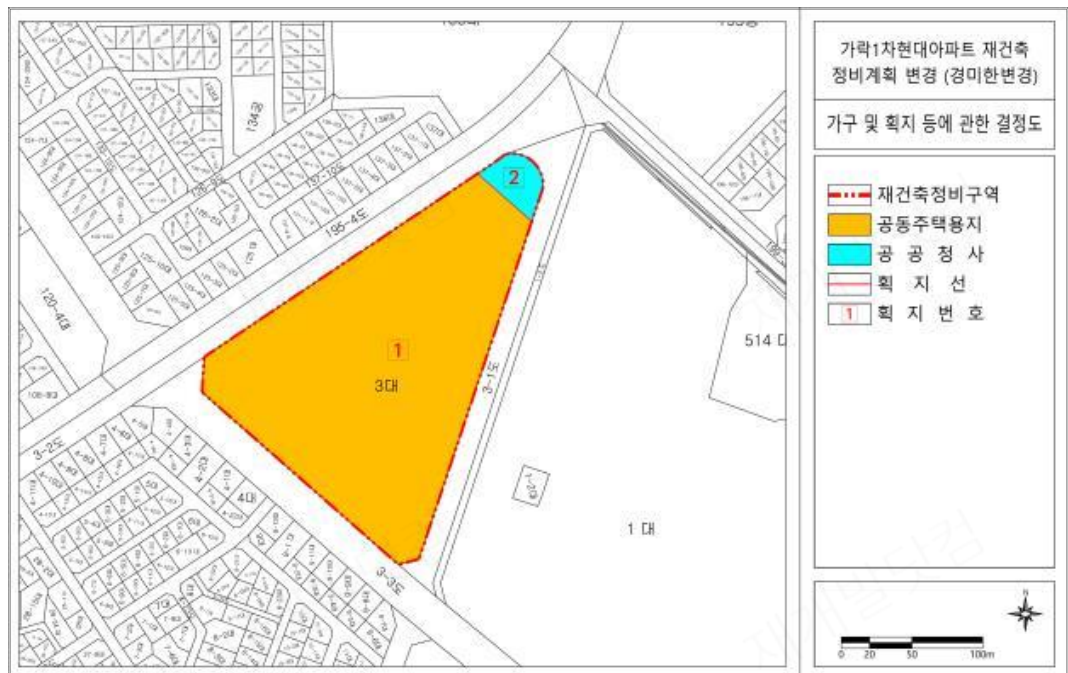
■ 토지이용 계획도 (변경없음)



### ■ 도시계획시설 결정도 (변경없음)



### ■ 가구 및 획지에 관한 결정도 (변경없음)



■ 정비계획 결정도 (변경없음)



■ 지구단위계획 결정도 (변경없음)

