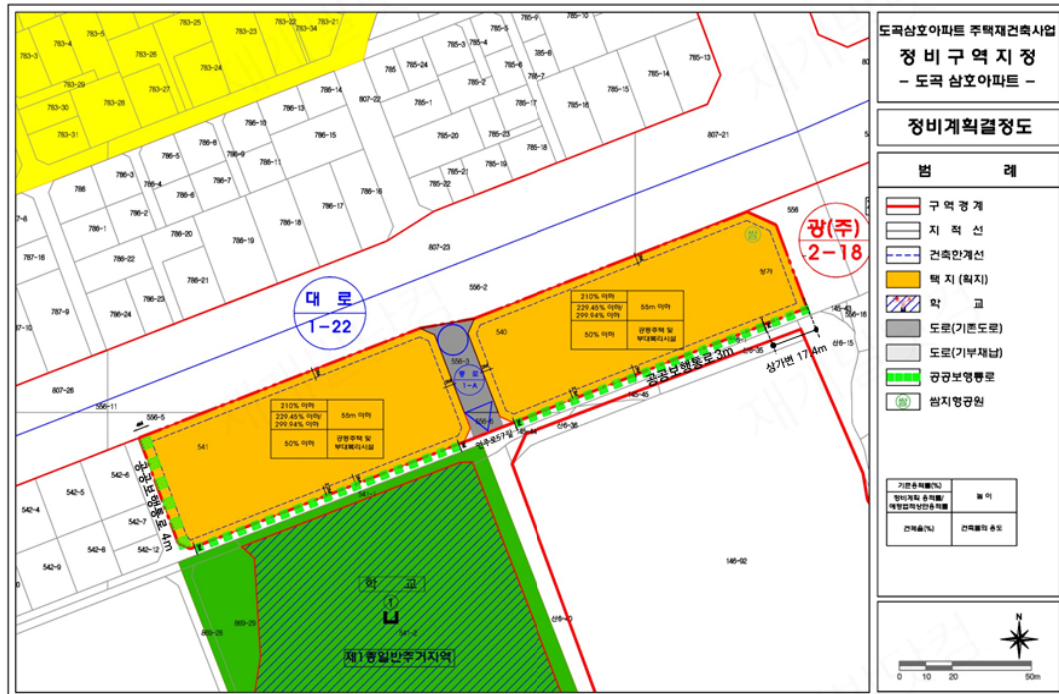


< 정비계획 결정도 >



주) 연주소7길변 전체 공공보행통로 설치에 있어 상가변은 상가존치로 인하여 공공보행통로 설치가 어려울 경우 향후 상가 신축(리모델링) 시 조성토록 함

◆ 서울특별시고시 제2017-265호

가락프라자아파트 주택재건축 정비구역 지정 및 지형도면 고시

송파구 동남로18길 44(가락동199) 가락프라자아파트에 대하여, 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따라 주택재건축 정비구역 지정하고, 같은 법 제4조 제6항 및 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 주택재건축 정비구역 지정 및 지형도면을 고시합니다.

2017년 7월 20일
서울특별시 장

1. 정비구역의 지정

- 가. 정비구역의 명칭 : 송파구 가락프라자아파트 주택재건축 정비구역
나. 정비구역 지정조서

지정구분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신규	가락프라자아파트 주택재건축 정비사업	송파구 동남로18길 44 (가락동 199)	-	증)47,807.4	47,807.4	

2. 정비계획 수립

가. 용도지역 결정조서(변경없음)

구 분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
계		47,807.4	-	47,807.4	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	47,807.4	-	47,807.4	100.0	

나. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		－	증) 47,807.4	47,807.4	100.0	
정 비 기 반 시설등	소 계	－	증) 4,120.0	4,120.0	8.6	
	도 로	－	증) 620.0	620.0	1.3	
	연결녹지	－	증) 3,500.0	3,500.0	7.3	
획 지	소 계	－	증) 43,687.4	43,687.4	91.4	
	공동주택	－	증) 43,687.4	43,687.4	91.4	

다. 도시계획시설 결정(변경)조서

1) 도로 결정 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1		8~20 (8)	집산 도로	435 (204)	-	-	일반 도로	-	-	동남로 14길
변경	중로	1		11~20 (11)	집산 도로	435 (204)	-	-	일반 도로	-	-	원활한 차량 진출입을 위해 폭원 확장

※ ()는 대상지와 접한 부분의 폭원, 연장 임.

2) 녹지 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	녹지	연결녹지	가락동 199	-	증)3,500	3,500	-	쾌적한 보행환경 및 주변공원과 녹지네트워크 형성을 위한 녹지 신설

라. 공동이용시설 설치계획

시설의 종류	위 치	면적(㎡)			비고
		기정	변경	변경후	
관리사무소	획지	-	증) 300	300	
경로당		-	증) 380	380	
어린이놀이터		-	증) 1,400	1,400	
어린이집		-	증) 600	600	
주민운동시설		-	증) -	-	
주민공동시설(지하층)		-	증) 4,195	4,195	
작은도서관		-	증) 220	220	

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

1) 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	가락프라자 아파트 주택재건축 정비구역	47,807.4	-	-	송파구 동남로 18길 44 (가락동 199)	13	-	-	13	-	

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 법적 상한		
신설	가락프라자 아파트 주택재건축 정비구역	47,807.4	획지1	43,687.4	송파구 동남로 18길 44(가락동 199)	공동주택 및 부대복리 시설	50 이하	250 이하	299.91 이하	해발고도 152m이하 /최고 35층이하	

주택의 규모 및 규모별 건설 비율	• 규모별 주택건설 비율		
	구분	세대수	비고
	계	1,166 (100.0%)	
	60㎡이하	404 (34.6%)	재건축 소형임대 158세대 포함
	60~85㎡이하	454 (39.0%)	
	85㎡초과	308 (26.4%)	
• 전체 연면적 대비 전용면적 85㎡ 이하 주택 비율 : 73.6%			

심의완화 사항	- 예정법적상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제30조의3) - 정비계획용적률(250%) → 예정법적상한용적률(299.91%이하)		
건축한계선	계획내용	계획목표	비 고
	대상지 북서측 (동남로14길)3m	가로경관향상 및 보행자의 보행환경을 도모하기 위해 전면공지를 설치하여 보도 확폭	
	대상지 북동측 (동남로18길)3m	가로경관향상 및 보행자의 보행환경을 도모하기 위해 전면공지를 설치하여 보도 확폭	
	대상지 남동측 (문정로)6m	공공성 증진 및 주거환경보호를 위해 차폐조경 설치	
	대상지 남서측 (동남로14길)6m	공공성 증진 및 주거환경보호를 위해 차폐조경 설치	

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비용은 관련규정 범위 내에서 사업시행인가 시 조정 될 수 있음.

3) 개발가능(상한)용적률 산정

구 분	산 정 내 용				
토지이용 계획	계(구역면적)	획지(공동주택)	계획정비기반시설	계획 정비기반시설 내 국·공유지	용도 폐지되는 국·공유지
	47,807.4㎡	43,687.4㎡	4,120.0㎡	-	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 계획정비기반시설 면적 - 계획정비기반시설내 국·공유지 및 개별획지면적 $= 4,120.0\text{㎡} - 0\text{㎡} = 4,120.0\text{㎡}$				
허용용적률	• 적용인센티브				
	구 분	인센티브 용적률			비 고
	합 계	16%			최대 20%
	에너지효율인증 2등급, 녹색건축인증 최우수등급	8%			
	신재생에너지 공급률 (20%이하 15%초과)	2%			
	지능형건축물 4등급	6%			
	• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률 = 210% + 16% = 226%				
정비계획 용적률	• 정비계획용적률 = 250% $- \text{허용용적률} \times (1+1.3\alpha) = 226\% \times (1+1.3 \times 0.094306) = 253.7\%$				
	$\ast \alpha = \text{공공시설부지 제공 면적} / \text{공공시설부지 제공 후 대지면적}$ $= 4,120.0\text{㎡} / 43,687.4\text{㎡} = 0.094306$				
예정법적 상한용적률	• 예정법적상한용적률 299.91% ≤ 300%이하 ※ 도시계획위원회 심의시 결정된 예정법적상한용적률은 건축위원회심의를 통해 확정됨				

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

바. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	내 용	비 고
도시경관	• 인공적인 녹지공간을 설치하여 주변 경관과 조화되도록 하며, 이용객 편의 및 휴식공간이 되도록 계획 • 사업대상지 경계부의 녹지대는 외부에서의 시각적 경관을 고려하여 조화된 수림대 형성 • 시각적 압박감을 줄이기 위해 조경 및 구조물 선정은 형태, 색채, 질감 등이 주변 경관과 조화될 수 있도록 재료와 구성의 변화로 시각적 경험을 다양화	
환경보전	• 토양포장면적을 최소화하고 필요시 최대한 틈새투수포장 활용 • 조경계획 수립시 다층구조의 식생대를 조성하여 조류를 유인하고, 소규모 비오톱을 조성하여 새로운 녹지축을 형성 • 단지 내 청정연료를 사용토록 계획하고 에너지 절약형 건축물 설계기법을 도입하여 장래 에너지 사용량을 절감토록 하며, 그에 따른 온실가스 및 오염물질 배출을 최소화 • 조경녹지 및 가로변에는 대기오염물질의 정화능력 및 적응력이 우수한 환경정화 수종을 우선 식재토록 계획 • 차음성능이 우수한 창호 사용 등을 통한 정온한 환경 유지	
재난방지	• 사업대상지내 전면공지 등은 우수침투가 가능한 투수성 바닥포장을 사용하고, 내구성 및 유지관리가 용이한 소재를 이용 • 지구내 자연지반을 최대화하고 표면수 유출을 최소화하기 위해 우수침투율이 높은 투수성포장재를 사용 • 공사는 원칙적으로 우기를 피하여 시행하고 절개지 발생시 비닐 등을 덮어 토사유실 방지 • 터파기 공사시 균열, 침하 등을 방지하기 위하여 흙막이공법을 실시 후 공사 시행	

사. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
주택재건축 정비사업	구역지정고시가 있는 날로부터 4년 이내	가칭)가락프라자 정비사업조합	기존 : 672세대 계획 : 1,166세대 증가 : 494세대	-

아. 소형주택 건설에 관한 계획

구 분	산 정 내 용	
용 적 륜	정비계획용적률	• 250%
	예정법적상한용적률	• 299.91%
	용적률 차이의 50%	• $(299.91\% - 250\%) \times 50\% = 24.955\%$
소형주택 공급기준	• 소형주택 건설 면적 = 대지면적 $\times$ 24.955% $= 43,687.4\text{m}^2 \times 24.955\% = 10,902.2\text{m}^2\text{이상}$	

건립위치	세대수		주택규모(㎡)		연면적(㎡)	비 고
			전용	공급		
송파구 동남로 18길 44 (가락동 199)	합 계	158	-	-	10,929.52	• 계획 = $(66.20\text{㎡} \times 92\text{세대}) + (73.32\text{㎡} \times 66\text{세대})$ $= 10,929.52\text{㎡} > 10,902.2\text{㎡}$
	전용60㎡ 이하	92	45	66.20	6,090.4	
		66	49	73.32	4,839.12	

3. 도시계획위원회 심의 결과

○ 수정가결(2017년05월11일)

[수정사항]

■ 정비기반시설계획 관련

- 도로계획 관련 대상지 서측 도로(동남로14길)는 확폭(8m → 11m)하고, 구역내 건축한 계선을 활용하여 보도를 확보할 것.(공원 3,500㎡ → 연결녹지 3,500㎡, 도로 620㎡)
- 공원계획은 금회 상정안의 대안과 같이 연결녹지(3,500㎡)로 변경하고, 대상지 북측 동남로14길 변으로 어린이 안전 등을 고려하여 적정 보행환경 조성이 가능하도록 계획할 것.

■ 정비기반시설계획 변경을 반영하여 상한용적률(241.56%→250.00%), 법적상한용적률(299.62% → 299.91%), 순부담(7.3%→8.6%), 소형임대세대수(166세대→158세대) 수정.

■ 소형임대주택 규모는 전용 59㎡에서 49㎡, 전용 49㎡에서 45㎡로 수정

[조건사항]

- 향후 교통영향평가지 현황 대상지 연결 도로변의 거주자우선주차면은 대상지 주변 거주민의 이용실태를 토대로 유지 또는 폐지 여부를 검토하고, 북측 도로(동남로14길)의 통행방식(일방통행)적정성 면밀 검토.
- 건축계획 관련 향후 건축심의시 다음 사항 검토
 - 대상지 인접 가로에 대응할 수 있도록 주동배치계획의 적정성 검토
 - 주변 저층주거지에 대한 일조영향을 최소화 할 수 있도록 적정성 검토

4. 관계도면 : 붙임참조

○ 기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 정비계획수립 및 정비구역 결정도서 참조

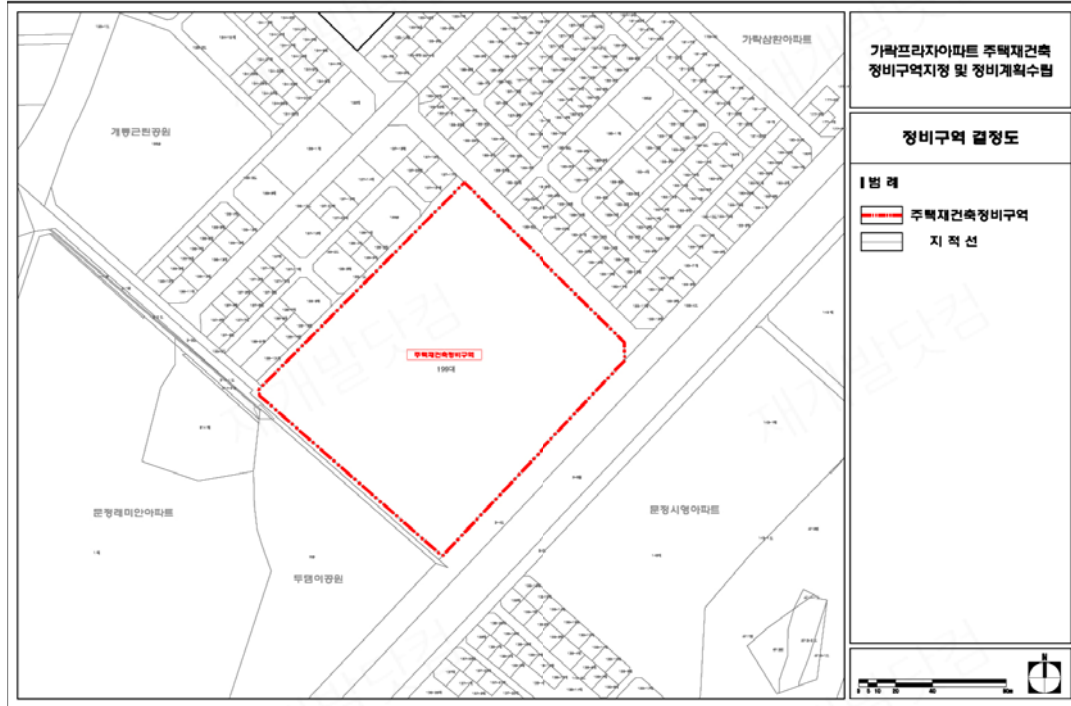
※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

5. 열람장소

○ 관계도서는 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(☎ 2133-7142) 및 송파구청 주거재생과 (☎ 2147-2896)에 비치하고 있습니다.

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

■ 정비구역 결정도



■ 정비기반시설 결정도

