

고 시

서울특별시 송파구고시 제2023-138호

**가락미륵아파트 재건축정비사업
정비계획(경미한)변경 지구단위계획 결정(변경)
및 지형도면 고시**

서울특별시고시 제2020-47(2020.2.6.)호로 정비구역 지정 및 지구단위계획 결정(변경)된 송파구 가락동 138번지 가락미륵아파트에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제11조 규정에 따라 다음과 같이 정비계획(경미한 사항)을 결정 고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2023년 11월 16일

송 파 구 청 장

I. 정비계획 지정 및 정비계획 결정(변경)

1. 정비구역 지정 조서 : 변경없음

지정 구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	가락미륵아파트 재건축 정비사업	송파구 가락동 138번지	20,296.6	-	20,296.6	

2. 토지이용계획 : 변경없음

구분	명칭	면 적(m ²)			비율(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합계		20,296.6	-	20,296.6	100.0	-
획지	획지1	20,296.6	-	20,296.6	100.0	-

3. 용도지역 결정조서 : 변경없음

구분	면 적(m ²)			비율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합계	20,296.6	-	20,296.7	100.0	
제3종일반주거지역	20,296.6	-	20,296.6	100.0	

4. 도시계획시설 결정조서 : 해당사항 없음

5. 공동이용시설 설치계획 : 변경

■ 기정

시설의 종류	위치	면적	비고
근린생활시설	획지1	1,650.0	-
관리사무소	획지1	150.0	50세대 이상 - $10 + (\text{세대수} - 50) \times 0.05\text{m}^2$ 이상 - $10 + (612\text{세대} - 50) \times 0.05\text{m}^2 = 38.10\text{m}^2$ 이상
경로당	획지1	250.0	500 ~ 1,000세대 미만 : - 225.00m^2 이상
어린이놀이터	획지1	812.0	300 ~ 1,000세대 미만 : - $200\text{m}^2 + (\text{세대수} \times 1)$ 이상 - $200\text{m}^2 + (612\text{세대} \times 1) = 812.00\text{m}^2$ 이상

시설의 종류	위치	면적	비고
어린이집	획지1	380.0	500 ~ 1,000세대 미만 : - 330.00㎡ 이상
주민운동시설(옥외)	획지1	600.0	500세대 이상의 경우 설치
주민운동시설(옥내)	획지1	370.0	500세대 이상의 경우 설치
작은도서관	획지1	163.0	500 ~ 1,000세대 미만 - 158.00㎡ 이상

■ 변경

시설의 종류	위치	면적	비고
근린생활시설	획지1	838.61	-
관리사무소	획지1	100.71	50세대 이상 - 10 + (세대수 - 50) × 0.05㎡ 이상 - 10 + (614세대 - 50) × 0.05㎡ = 38.20㎡ 이상
경로당	획지1	280.67	500 ~ 1,000세대 미만 : - 225.00㎡ 이상
어린이놀이터	획지1	816.17	300 ~ 1,000세대 미만 : - 200㎡ + (세대수 × 1) 이상 - 200㎡ + (614세대 × 1) = 814.00㎡ 이상
어린이집	획지1	478.53	1,000세대 미만 : - 세대당 0.1인 × 6.6㎡ 이상
다함께돌봄센터	획지1	214.09	500세대 이상의 경우 설치
주민운동시설	획지1	125.01	500세대 이상의 경우 설치
작은도서관	획지1	273.96	500 ~ 1,000세대 미만 - 158.00㎡ 이상

6. 기존건축물의 정비·개량계획 : 변경없음

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거이주	
기정	가락미륵 아파트 재건축 정비구역	20,296.6	획지1	20,296.6	가락동 138번지	5	-	-	5	-	-

7. 건축시설계획 : 변경

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획 : 변경

■ 기정

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) 최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법적상한		
기 정	가락미룡아 파트 재건축 정비구역	20,296.6	획지1	20,296.6	가락동 138번지	공동주택 및 부대복리시설	50이하	230 이하	299.25 이하	해발고도 105m이하 /최고 21층이하	-

주택의 규모 및
규모별 건설비율

- 주택공급계획 : 612세대
- 전체 건립규모(전용면적 기준) ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최
종 결정(도시정비법 제54조)

건립규모		세대수	비율 (%)
합 계		612	100.0%
85㎡이하	60㎡ 이하	249	40.7%
	60㎡~85㎡ 이하	363	59.3%
85㎡ 초과		-	-

- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 100%
- 소형주택(60㎡이하) 건설 : 초과용적률의 50% 이상 (102세대)

심의완화 사항

- 2025 서울시 도시·환경정비기본계획 변경에 따른 허용용적률 완화
- 기본용적률 210% → 230% 이하
- 소형주택건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54
조) : 법적상한용적률 299.25%

건축물의 건축선에
관한 계획

- 건축한계선 지정
- 획지별 아래와 같이 건축한계선을 지정, 건축한계선으로 발생하는 전
면공지는 보도로 조성, 단, 대상지 남측 동남로11길변 건축한계선(폭
4m)은 차도부속형 전면공지로 조성

구 분	건축선 지정 내용	계획목표
대상지 동측 (동남로)	대지경계선으로부터 6m (근린생활시설 3m)	보도 설치 (3m)
대상지 남측 (동남로11길)	대지경계선으로부터 7m (차도부속형전면공지 4m)	차도 설치 (4m) 보도 설치 (3m)
대상지 북측 및 서측 (동남로13길)	대지경계선으로부터 3m	보도 설치 (3m)
인접대지 경계	대지경계선으로부터 3m	차폐조경 설치

※ 인접대지 경계 건축한계선은 차폐조경 설치를 위한 조경 공간으로 조성

■ 변경

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) 최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법적상한		
변경	가락미륵 아파트 재건축 정비구역	20,296.6	획지1	20,296.6	가락동 138번지	공동주택 및 부대복리시설	50이하	230 이하	299.25 이하	해발고도 105m이하 /최고 21층이하	-

주택의 규모 및 규모별 건설비율	■ 주택공급계획 : 614세대 ■ 전체 건립규모(전용면적 기준)									
	건립규모						세대수		비율 (%)	
	합 계						614		100.0%	
	85㎡이하	60㎡ 이하					195		31.8%	
		60㎡~85㎡ 이하					419		68.2%	

- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 100%
- 국민주택규모 주택(85㎡이하) 건설 : 초과용적률의 50% 이상 (85세대)

심의완화 사항	■ 2025 서울시 도시·환경정비기본계획 변경에 따른 허용용적률 완화 - 기본용적률 210% → 230% 이하 ■ 국민주택규모 주택건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) : 법적상한용적률 299.25%									
---------	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--

건축물의 건축선에 관한 계획	■ 건축한계선 지정 - 획지별 아래와 같이 건축한계선을 지정, 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성, 단, 대상지 남측 동남로11길변 건축한계선(폭4m) 및 북측 동남로13길변 건축한계선(폭2m)은 차도부속형 전면공지로 조성									
	구분		건축선 지정 내용					계획목표		
	대상지 동측 (동남로)		대지경계선으로부터 6m (근린생활시설 3m)					보도 설치 (3m)		
	대상지 남측 (동남로11길)		대지경계선으로부터 7m (차도부속형전면공지 4m)					차도 설치 (4m) 보도 설치 (3m)		
	대상지 북측 (동남로13길)		대지경계선으로부터 5m (차도부속형전면공지 2m)					차도 설치 (2m) 보도 설치 (3m)		
	대상지 서측 (동남로13길)		대지경계선으로부터 3m					보도 설치 (3m)		
	인접대지 경계		대지경계선으로부터 3m					차폐조경 설치		

※ 인접대지 경계 건축한계선은 차폐조경 설치를 위한 조경 공간으로 조성

나. 용적률 계획 : 변경

■ 기정

구 분	산 정 내 용					비고
토지이용계획	계(구역면적)	택지 (공동주택 등)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국,공유지	택지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국,공유지	-
	20,296.6㎡	20,296.6㎡	-	-	-	
기준용적률	• 기준용적률 = 210%					-
허용용적률 적용기준	• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 210% + 20% = 230% • 인센티브 = 20% [장수명주택 우수등급(10%) + 에너지효율등급 2, 녹색최우수(6%) + 지능형4등급(6%)]					-
상한용적률 (정비계획 용적률)	• 상한용적률(정비계획용적률) = 230%					-
법적 상한용적률	• 소형주택 건설에 따른 상한용적률 완화 • 법적상한용적률 = 299.25%(계획 기준) 이하 ※ 2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 건축심의에서 최종 확정					-

①기준용적률	항 목		인센티브	적용 여부	③허용용적률 (①+②)
210%	우수디자인		15%	-	230%
	장수명주택	· 우수등급 이상	10%	적용	
	녹색건축물 에너지효율등급	· 에너지 1, 녹색 최우수	9%	-	
		· 에너지 1, 녹색 우수	6%	-	
		· 에너지 2, 녹색 최우수	6%	적용	
		· 에너지 2, 녹색 우수	3%	-	
	신재생에너지	· 20% 초과	-	-	
		· 20% 이하 ~ 15% 초과	-	-	
		· 15% 이하 ~ 10% 초과	-	-	
	지능형건축물	· 1등급	15%	-	
		· 2등급	12%	-	
		· 3등급	9%	-	
		· 4등급	6%	적용	
	역사문화보전	· 지정 및 등록 문화재 보정 등(위원회 인정)	5%	-	
②인센티브 적용 계			20%		최대 20% 이내

■ 변경

구 분	산 정 내 용					비고
토지이용계획	계(구역면적)	택지 (공동주택 등)	신설 정비기반시설	신설 정비기반 시설 내 국,공유지	택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국,공유지	-
	20,296.6㎡	20,296.6㎡	-	-	-	
기준용적률	• 기준용적률 = 210%					-
허용용적률 적용기준	• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 210% + 20% = 230% • 인센티브 = 20% [공공보행통로(10%) + 열린단지(5%) + 돌봄시설(5%)] ※ 인센티브 항목 기정 = [장수명주택 우수등급(10%) + 에너지효율2등급, 녹색최우수(6%) + 지능형4등급(6%)] ※ 공공보행통로 지역권 설정(등기로 설정)					인센티브 항목변경 반영
상한용적률 (정비계획 용적률)	• 상한용적률(정비계획용적률) = 230%					-
법적 상한용적률	• 국민주택규모 주택 건설에 따른 상한용적률 완화 • 법적상한용적률 = 299.25%(계획 기준) 이하					-

①기준용적률	항 목	인센티브	적용 여부	③허용용적률 (①+②)
210%	공공보행통로(지역권 설정)	10%이내	10%적용	230%
	열린단지	5%	5%적용	
	공개공지	5%이내	-	
	돌봄시설	5%	5%적용	
	방재방전	5%	-	
	기반시설등 정비	5%이내	-	
	지역특화	10%이내 (합산)	-	
②인센티브 적용 계		20%		최대 20% 이내

다. 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획 : 변경

■ 국민주택규모 주택 건설계획 : 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.

계획 기준		• 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
법적상한용적률(건축계획)		299.25% 이하				
상한용적률		230%				
국민주택 규모 주택 의무면적	용적률 증가분	$299.25\% - 230\% = 69.25\%$				
	증가된 용적률의 50%	$69.25\% \times 0.5 = 34.625\%$ $20,296.6\text{㎡}(\text{대지면적}) \times 34.625\% = 7,027.63\text{㎡}$				
	의무 연면적	7,027.63㎡ 이상				
국민주택규모 주택 확보계획 (건축심의 반영)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		45.98㎡	66.7135㎡	21	1,400.98㎡	획지1
		59.99㎡	85.7001㎡	49	4,199.30㎡	획지1
		59.86㎡	85.5216㎡	7	598.65㎡	획지1
		74.98㎡	101.0595㎡	6	606.36㎡	획지1
		84.99㎡	111.1759㎡	2	222.35㎡	획지1
		합 계		85	7,027.64㎡	>7,027.63㎡

8. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과 : 변경없음

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분		계획내용	비고
환경 보전	자연 환경	· 절·성토의 균형을 고려하여 지형변화를 최소화하는 토공계획수립 · 기존구역 내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보 · 차폐 및 조경녹지의 확보로 바이오툼(Biotop) 공간 확장	-
	생활 환경	· 자연토양유지 및 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장율을 최소화하고 불가피할 경우 가급적 투수 포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제	
	사업시행시 환경영향	· 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	
재난 방지	수재해	· 우수유역 검토하여 대상지 주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 대상지 내부로의 유입을 최소한으로 억제하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획 수립 · 자연토양유지 및 전면공지 등 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제	-
	화재	· 대상지내 화재발생을 대비한 방재계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재 계획을 수립 · 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리 · 소방도로의 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계 구축	
	교통	· 진출입 동선의 합리화, 보차분리 등을 통해 사고발생 방지	
기존수목의 현황 및 활용계획		· 은행나무, 느티나무, 마로니에, 단풍나무, 포플러 등 분포 · 이식하게 될 경우, 장소는 서울시, 송파구 공원과의 협의하여 근처 근린공원을 활용하며, 재식이 가능한 조경수에 대하여는 본 계획에서 단지내 조경수로 활용하는 방안 검토	-

나. 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1. 수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	· 공사중 토사유출에 의한 오탁부하 가중 · 운영시 계획세대에 의한 오수발생	침사지 및 가배수로 설치 등	-
2. 물순환 수리·수문	생태면적률 30%	○	· 생태면적률 32.30%로 계획	· 자연지반녹지, 인공지반녹지, 수공간, 투수포장 등 적용	-
3. 토지이용	종합적인 토지이용 계획	○	· 토지이용 현황 조사	· 종합적인 토지이용계획 수립	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
4. 토양	토양오염 최소화	○	· 폐유 발생 등 토양오염발생 우려	· 폐기물처리계획 및 관련 법령에 의한 적법 처리	-
5. 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	· 절성토를 최소화토록 할 것임 · 지형변동율은 미미할 것임	· 절성토를 최소화하고, 토량균형을 고려한 계획 수립	-
6. 생태네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	· 최대녹지면적(12.54%), 녹지모양(1.77), 내부연결성(3개) 등 녹지평가지표 I	· 법적기준 및 환경성을 고려한 녹지계획 수립	-
7. 동식물상	동·식물상 보호	-	· 해당사항 없음	-	-
8. 자연환경자산	자연환경 보전	-	· 대상지 주변 보호지역 없음	-	-
9. 비오름	비오름보전 등급 향상	○	· 비오름유형평가 4등급 · 개별비오름 평가제외 지역	· 녹지공간의 최대 확보로 도시생태 기능 및 휴식여가공간 확보	-
10. 바람 및 미기후	바람길 확보	○	· 건축물입지로 인한 바람길 및 미기상의 변화는 미미할 것으로 판단됨	· 바람길을 고려한 건축배치계획 수립	-
11. 대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	· 공사중 장비가동 및 토사이동, 운영시 연료사용에 따른 대기오염물질 확산	· 세륜세차시설, 방진망 설치 · 청정연료 사용 및 녹지조성	-
12. 악취	악취공해 해결	-	· 해당사항 없음	-	-
13. 온실가스	온실가스 저감	-	· 해당사항 없음	-	-
14. 친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	· 공사시 생활폐기물, 폐유, 건설폐기물 발생 · 운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	· 폐기물처리계획 및 관련 법령에 의한 적법 처리	-
15. 에너지	에너지자립률 상향계획수립	○	· 연간 약 1,099천Nm³ 에너지사용량 추정	· LNG사용, 온실가스배출 최소화 · 에너지절약형 설비기기 도입	-
16. 소음·진동	소음진동최소화	○	· 공사장비가동에 따른 소음진동 영향 발생 · 운영시 주변 가로망에 의한 소음영향 발생	· 장비 분산투입, 저소음 장비 사용 및 가설방음판넬 설치	-
17. 경관	Skyline보전	○	· 시설물 배치로 인한 스카이라인의 변화 예상	· 건물배치, 형태, 높이계획에 반영	-
	조망권 확보	○	· 주변 주거지역의 조망권 확보 필요	· 주변 토지이용과의 조화를 이룰 수 있는 공간을 구성	-
	녹지공간 확보	○	· 쾌적한 환경을 제공할 수 있는 충분한 녹지공간 확보	· 조경녹지 등에 대한 다양한 경관 연출을 도모	-
18. 휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대 확보	○	· 휴식 및 여가공간 부족	· 녹지, 휴게공간, 문화시설 확보	-
19. 일조	일조 침해 최소화	○	· 일조 영향범위를 최소화토록 할 것임	· 건축물내 충분한 일조시간을 확보하도록 계획 수립	-
20. 보행 친화공간	보행자도로, 자전거도로 확보	○	· 보행자도로, 자전거도로 확보 필요	· 보행자도로, 자전거도로 확보	-
21. 전파장해	전파장해 영향저감	-	· 해당사항 없음	-	-
22. 인구	인구 고려한계획수립	-	· 해당사항 없음	· 계획인구 614세대 계획	-
23. 주거	주거 고려한계획수립	-	· 해당사항 없음	· 계획인구 614세대 계획	-
24. 산업	산업 고려한계획수립	-	· 해당사항 없음	-	-

9. 정비사업 시행계획 : 변경없음

구분	시행방법	시행 예정시기	사업시행예정자	정비사업시행으로 증가예상 세대수			비고
				기존	계획	증	
기정	도시정비법 제74조에 따라 인가받은 관리처 분계획에 따름(재건축)	구역지정고시가 있는 날부터 4년 이내	가락미룡아파트 재건축정비사업조합	435	614	179	-

10. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 변경없음

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 북측 가주초등학교, 송파중학교 입지	•주변 교육시설의 교육환경 보호를 위해 보도 설치 및 안전휀스를 설치하고 차량이 출입하는 지구내 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보	거리 300m 이상

11. 안전 및 범죄예방에 관한 계획 : 변경없음

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획		
	추진위/조합 설립 ~ 착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용
가락미룡아파트 435세대 거주중	•펜스 설치 및 유지·관리 •1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 •방범용 CCTV 설치 운영	•건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 •안전관리비 및 산업안전보건관리비 공사비 계상	•방범용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 •무인택배함 동당 1개소 설치 •승강기 내부 및 1층 승강기 홀에 CCTV 설치 •식재로 인해 밀폐된 공간이 발생되지 않는 식재 계획 수립(자연감시 고려)

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음

가. 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

지정 구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	가락미륵아파트 재건축 지구단위계획구역	송파구 가락동 138번지	20,296.6	-	20,296.6	

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정 : 변경없음

가. 용도지역·지구 결정조서 : 변경없음

1) 용도지역 결정조서

구분	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합계	20,296.6	-	20,296.6	100.0	
제3종일반주거지역	20,296.6	-	20,296.6	100.0	

나. 기반시설 결정조서 : 해당사항 없음

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 : 변경없음

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 변경없음

구분	가구	면적			비고
		기정	변경	변경후	
획지	소계	20,296.6	-	20,296.6	-
	획지1	20,296.6	-	20,296.6	공동주택

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서 : 변경없음

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분	가구	용도	비고
기정	허용용도	획지1 •건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 •주택건설기준 등에 관한 규정 제6조의 부대시설 및 복리시설	허용용도 외의 용도는 불허

2) 건축물의 개발밀도

■ 건폐율 계획

구분	지역	건폐율	비고
기정	제3종일반주거지역	50% 이하	-

■ 용적률 계획

구분	용적률				비고	
	기준용적률	허용용적률	상한용적률			
			상한용적률	법적상한용적률		
기정	210% 이하	230% 이하	250% 이하	300% 이하	정비 계획	허용용적률 230%
						상한용적률 230%
						법적상한용적률 299.25%

■ 허용용적률 인센티브 사항

구분	인센티브			비고
	장수명주택 우수	에너지효율등급인증 2 녹색건축물인증 최우수	지능형건축물 4등급	
기정	10%	6%	6%	총 20%

구분	인센티브			비고
	공공보행통로	열린단지	돌봄시설	
변경	10%	5%	5%	총 20%

■ 상한용적률 완화 사항

구분	용적률 완화		비고
	공공시설 기부채납	국민주택규모 주택 건설	
기정	-	69.25%	총 69.25%

■ 높이 계획

구분	지역	높이기준	비고
기정	제3종일반주거지역	최고 21층 이하 (해발고도 105m이하)	서울시스카이라인 관리원칙 비행안전구역 고도제한 준수

다. 건축물의 건축선에 관한 결정조서 : 변경

구 분	적용위치	계 획 내 용	
건축한계선	•동측 동남로변	•대지경계선으로부터 6m 후퇴 (근린생활시설 3m)	
	•남측 동남로11길변	•대지경계선으로부터 7m 후퇴 (차도부속형전면공지 4m)	
	•동남로13길변(북측)	기정	•대지경계선으로부터 3m 후퇴
		변경	•대지경계선으로부터 5m 후퇴
	•동남로13길변(서측) •인접대지 경계	•대지경계선으로부터 3m 후퇴	

라. 기타사항에 관한 결정조서 : 변경

1) 대지 내 공지에 관한 결정 조서

구 분	적용위치	계 획 내 용	
전면공지	•동측 동남로변	•건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 : 6m (근린생활시설 3m)	
	•남측 동남로11길변	•건축한계선으로 조성되는 공간은 건축계획에 따라 차도형 및 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 : 7m (차도부속형전면공지 4m)	
	•동남로13길변(북측)	기정	•건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 : 3m
		변경	•차도부속형 전면공지 : 2m •보도부속형 전면공지 : 3m
	•동남로13길변(서측)	•건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 : 3m	

2) 교통처리에 관한 결정 조서

구 분	적용지역	계 획 내 용
차량출입 불허구간	●구역 전체	●차량출입구를 제외한 구간은 차량통행을 원칙적으로 금지
보행동선		●차량과 보행자간 분리를 통해 대상지 내 보행자 통행의 안전성 확보 ●대상지 내 각종 커뮤니티 시설과 주거동과의 유기적인 연계체계 구축
주차계획		●주차장법 및 서울시 주차장조례의 기준이상 주차면수 확보 ●보행위주의 동선체계 및 녹지공간의 확보를 위하여 단지 내 지하주차장에서 수용

3) 환경관리계획

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1. 수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	·공사중 토사유출에 의한 오탐부하 가중 ·운영시 계획세대에 의한 오수발생	·침사지 및 가배수로 설치 등	-
2. 물순환 수리·수문	생태면적률 30%	○	·생태면적률 32.30%로 계획	·자연지반녹지, 인공지반녹지, 수공간, 투수포장 등 적용	-
3. 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	·토지이용 현황 조사	·종합적인 토지이용계획 수립	-
4. 토양	토양오염 최소화	○	·폐유 발생 등 토양오염발생 우려	·폐기물처리계획 및 관련 법령에 의한 적법 처리	-
5. 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	·절성토를 최소화토록 할 것임 ·지형변동율은 미미할 것임	·절성토를 최소화하고, 토량균형을 고려한 계획 수립	-
6. 생태네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	·최대녹지면적(12.54%), 녹지모양(1.77), 내부연결성(3개) 등 녹지평가지표 I	·법적기준 및 환경성을 고려한 녹지계획 수립	-
7. 동식물상	동·식물상 보호	-	·해당사항 없음	-	-
8. 자연환경자산	자연환경 보전	-	·대상지 주변 보호지역 없음	-	-
9. 비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	·비오톱유형평가 4등급 ·개별비오톱 평가제외 지역	·녹지공간의 최대 확보로 도시생태 기능 및 휴식여가공간 확보	-
10. 바람 및 미기후	바람길 확보	○	·건축물입지로 인한 바람길 및 미기상의 변화는 미미할 것으로 판단됨	·바람길을 고려한 건축배치계획 수립	-
11. 대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	·공사중 장비가동 및 토사이동, 운영시 연료사용에 따른 대기오염물질 확산	·세륜세차시설, 방진망 설치 ·청정연료 사용 및 녹지조성	-
12. 악취	악취공해 해결	-	·해당사항 없음	-	-
13. 온실가스	온실가스 저감	-	·해당사항 없음	-	-
14. 친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	·공사시 생활폐기물, 폐유, 건설폐기물 발생 ·운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	·폐기물처리계획 및 관련 법령에 의한 적법 처리	-
15. 에너지	에너지자립률 상향계획수립	○	·연간 약 1.099천Nm³ 에너지사용량 추정	·LNG사용, 온실가스배출 최소화 ·에너지절약형 설비기기 도입	-
16. 소음·진동	소음진동최소화	○	·공사장비가동에 따른 소음·진동 영향 발생 ·운영시 주변 가로망에 의한 소음영향 발생	·장비 분산투입, 저소음 장비 사용 및 가설방음판넬 설치	-
17. 경관	Skyline보전	○	·시설물 배치로 인한 스카이라인의 변화 예상	·건물배치, 형태, 높이계획에 반영	-
	조망권 확보	○	·주변 주거지역의 조망권 확보 필요	·주변 토지이용과의 조화를 이룰 수 있는 공간을 구성	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
	녹지공간 확보	○	· 쾌적한 환경을 제공할 수 있는 충분한 녹지공간 확보	· 조정녹지 등에 대한 다양한 경관 연출을 도모	-
18. 휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	· 휴식 및 여가공간 부족	· 녹지, 휴게공간, 문화시설 확보	-
19. 일조	일조 침해 최소화	○	· 일조 영향범위를 최소화토록 할 것임	· 건축물내 충분한 일조시간을 확보하도록 계획 수립	-
20. 보행친화공간	보행자도로, 자전거도로확보	○	· 보행자도로, 자전거도로 확보 필요	· 보행자도로, 자전거도로 확보	-
21. 전파장해	전파장해 영향저감	-	· 해당사항 없음	-	-
22. 인구	인구 고려한 계획수립	-	· 해당사항 없음	· 계획인구 614세대 계획	-
23. 주거	주거 고려한 계획수립	-	· 해당사항 없음	· 계획인구 614세대 계획	-
24. 산업	산업 고려한 계획수립	-	· 해당사항 없음	-	-

Ⅲ. 관련도면 : 불임 참조

<불임1> 정비계획 도면

■ 정비구역 결정도(변경없음)

■ 용도지역·지구 결정도(변경없음)

■ 정비기반시설 결정도(변경없음)

■ 정비계획 결정도(기정/변경)

■ 지구단위계획 결정도(기정/변경)

※ 첨부된 도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅳ. 정비구역지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

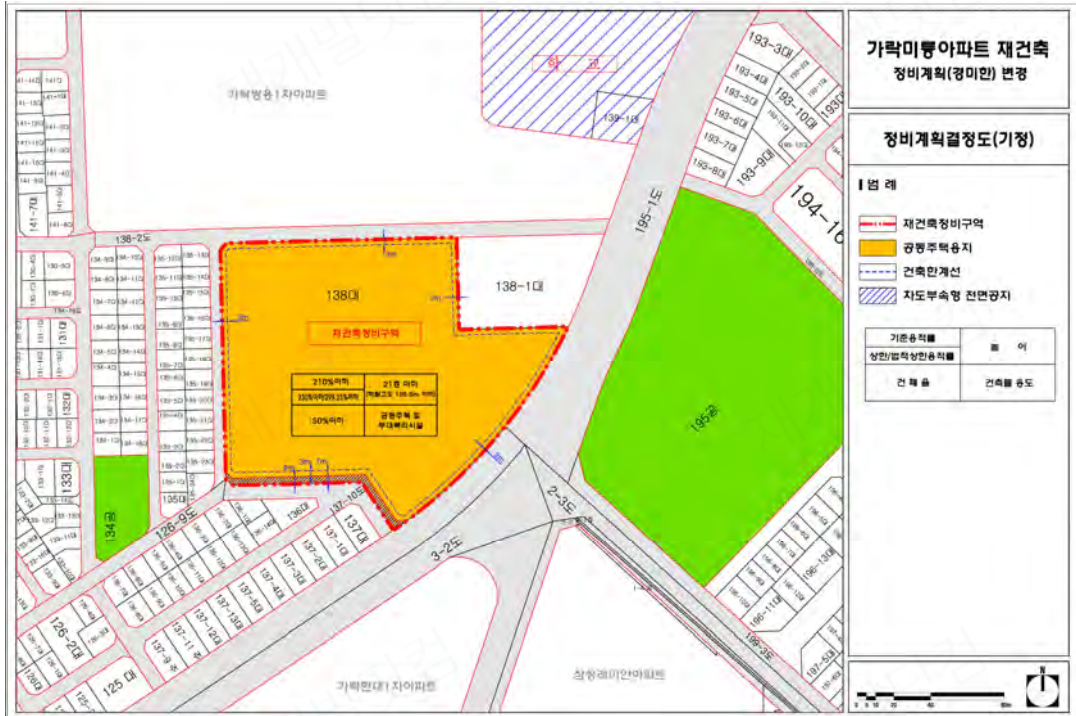
Ⅴ. 열람장소

관계도서는 주민의 열람편의를 위하여 송파구청 주택사업과(☎ 02-000-000)에 비치하고 열람하고 있습니다.

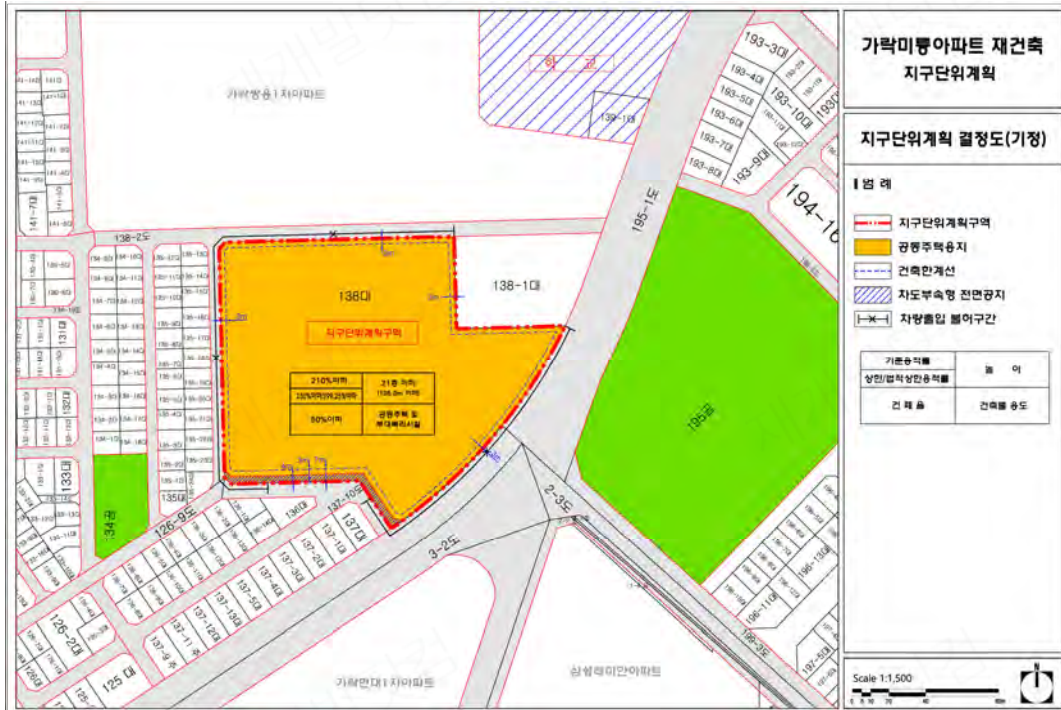
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

□ 정비기반시설 결정도(변경없음)





□ 지구단위계획 결정도(기정)



□ 지구단위계획 결정도(변경)

