

고 시

서울특별시 송파구 고시 제2025-40호

**가락7차현대아파트 가로주택정비사업
사업시행계획인가 및 도시관리계획(개롱
지구단위계획)결정(변경)(의제처리), 지형도면 고시**

서울특별시 송파구 가락동 171-5번지 가로주택정비사업의 사업시행 계획인가 신청에 대하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」제29조 제1항 규정에 의거 사업시행계획인가하고, 같은 법 제29조 제5항 및 같은 법 시행규칙 제10조 규정에 의거 아래와 같이 고시하며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제30조에 따른 도시관리계획(개롱 지구단위계획)을 결정 변경하고, 같은 법 제32조 및 「토지이용규제기본법」 제8조의 규정에 의거 지형도면을 고시합니다.

2025년 4월 10일

송 파 구 청 장

1. 사업의 종류 및 명칭: 가락동 171-5번지 가로주택정비사업

2. 사업시행구역의 위치 및 면적: 송파구 가락동 171-5번지 / 2,971.00㎡

3. 사업시행자의 성명: 케이비부동산신탁(주) 대표자 성채현
- 주된 사무소의 소재지: 서울특별시 강남구 테헤란로129, 강남N타워
22~25층

4. 사업의 시행기간: 사업시행계획인가일로부터 35개월

5. 사업시행계획인가일: 2025. 4. 1.

6. 건축물의 건축계획에 관한 사항

대지면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)	연면적(㎡)	층 수	높이(m)	건축물의 용도
2,971.00	25.88	425.31	20,379.98	지하3층/ 지상26층	79.7	공동주택 및 부대 복리시설

7. 주택의 규모 등 주택건설계획

공급 구분	용도	동수	세대수	주택규모별 세대수(전용면적기준)				
				52㎡	59㎡	84㎡	94㎡	102㎡
계	아파트	2	113	14	5	64	5	25
분양	아파트	-	101	4	5	62	5	25
임대	아파트	-	12	10	-	2	-	-

8. 분양 또는 보류지의 규모 등 분양계획

공급대상	주택규모별 세대수(전용면적기준)					
	계	52㎡	59㎡	84㎡	94㎡	102㎡
계	113	14	5	64	5	25
토지등소유자	71	-	5	52	2	12
임대	12	10	-	2	-	-
보류지	1	-	-	1	-	-
일반분양	29	4	-	9	3	13

10. 정비기반시설의 귀속에 관한 사항: 해당사항 없음**11. 의제사항**

- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제55조 제1항 제1호·제3호·제6호·제12호

- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제55조 제1항 제10호에 따른 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획(지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정 변경[첨부자료 참고]

가. 용적률 계획(변경)

구 분		기준용적률	허용용적률	상한용적률	변경사유
준주거 지역	가락동 171-5	400% 이하	-	426.55% 이하	가락동 171-5번지 가로주택정비사업 추진에 따라 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」, 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」에 따른 용적률 완화

나. 높이 계획(변경)

구 분		최고높이	변경 내용	변경 사유
준주거 지역	가락동 171-5	80m 이하	최고높이 35m 이하 → 80m이하	가락동 171-5번지 가로주택정비사업 추진에 따라 통합심의 결과 결정된 높이 반영

12. 기타 관계 서류는 송파구청 주택사업과(☎02-2147-2903)에 비치 보관

■ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조의 규정에 의한 도시관리계획의 결정(변경)

I. 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정조서

- ① 지구단위계획구역에 관한 결정 조서(변경 없음)
- ② 토지이용 및 시설에 관한 결정 조서(변경 없음)
- ③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정 조서(변경)
 - 1. 가구 및 획지에 관한 결정 조서(변경 없음)
 - 2. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정 조서(변경)
 - 가. 건축물의 용도(변경 없음)
 - 나. 건축물의 개발밀도(건폐율·용적률·높이)(변경)
 - 1) 건폐율 계획(변경 없음)
 - 2) 용적률 계획(변경)

■ 기정

구 분	기준용적률	허용용적률	상한용적률주1)
준주거지역	300%이하	360%이하	법적용적률의 2배이하

※ 주1) 상한용적률은 「도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시(서울특별시 고시 제2021-92호, 2021. 2. 18.)」에 따라 $[\text{허용용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha(\text{토지}) + 0.7 \times \alpha(\text{건축물}))]$ 이내 적용

- 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공부지의 용적률 비율
- $\alpha(\text{토지})$: 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적에 대한 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율

※ 공공시설 등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함

- $\alpha(\text{건축물})$: 공공시설* 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적에 대한 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율

* 공공시설은 구 도시·건축공동위원회 자문을 득하여 인정된 시설에 한함

■ 변경

	구 분	기준용적률	허용용적률	상한용적률주1)
준주거지역	가락동 171-5주2)	400% 이하	-	426.55% 이하
	그 외 지역	300% 이하	360%이하	법적용적률의 2배이하

※ 주1) 상한용적률은 「도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시(서울특별시 고시 제2021-92호, 2021. 2. 18.)」에 따라 $[\text{허용용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha(\text{토지})) + 0.7 \times \alpha(\text{건축물})]$ 이내 적용

- 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공부지의 용적률 비율
- $\alpha(\text{토지})$: 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적에 대한 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율

※ 공공시설 등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함

- $\alpha(\text{건축물})$: 공공시설* 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적에 대한 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율

* 공공시설은 구 도시건축공동위원회 자문을 득하여 인정된 시설에 한함

주2) 가락동 171-5번지 가로주택정비사업 추진에 따라 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제49조(임대주택 건설에 따른 특례) 및 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제50조(임대주택 건설에 따른 용적률 등에 관한 특례) 적용

용적률의 상한(%) = $a + b + c + (\text{해당 공공임대 주택건설비율} \times 100(\%) \times \alpha)$

α (적용계수) : 2.5

a : 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조에 따른 해당 용도지역의 용적률(%)

b : 정비기반시설을 설치하는 경우에는 제49조제2항제1호에 따라 증가된 용적률(%)

c : 관리지역에서 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용하지 않은 가로주택 정비사업의 사업시행자가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 준용하여 세입자 손실보상을 하는 경우 해당 금액에 해당하는 용적률(%) (최대 25%이내)

- (용도지역 용적률) + (정비기반시설 가산용적률) + (관리지역내 세입자손실보상 용적률) + (공공임대주택비율(공공임대주택(평균40㎡이상(58.28㎡))/전체세대수)×2.5)
= 400% + 0% + 0% + $(12/113) \times 2.5$ = 426.55%

* 임대주택비율이 세대수를 기준으로 하는 경우에는 임대주택의 평균전용면적이 40㎡ 이상이 되도록 하여야 함

■ 용적률 계획 변경 사유서

변 경 내 용	변 경 사 유
• 용적률계획 변경	• 가락동 171-5번지 가로주택정비사업 추진에 따라 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」, 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」에 따른 용적률 완화

■ 건축물의 밀도(건폐율·용적률)에 관한 결정도(기정)



■ 건축물의 밀도(건폐율·용적률)에 관한 결정도(변경)



3) 높이 계획(변경)

■ 기정

구 분		최고높이	비 고
준주거지역	간선변	80m 이하	-
	간선이면	30m 이하	-
	이면부	25m 이하 (가락동 171-5 35m 이하)	-

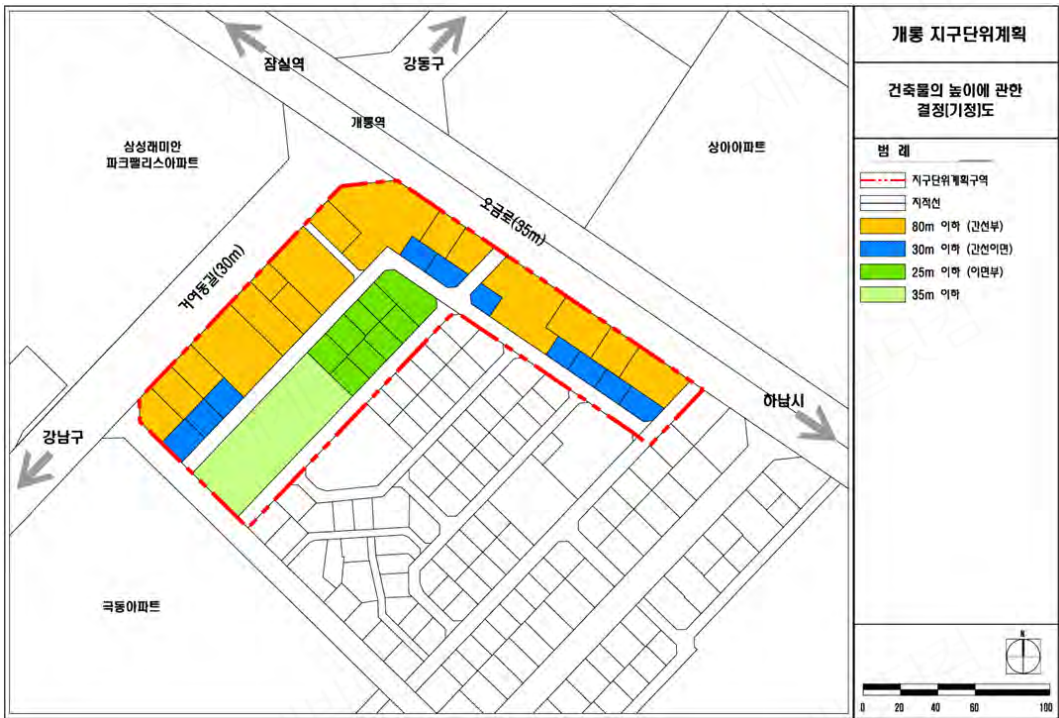
■ 변경

구 분		최고높이	비 고
준주거지역	간선변	80m 이하	-
	간선이면	30m 이하	-
	이면부	25m 이하	-
	가락동 171-5번지	80m 이하	-

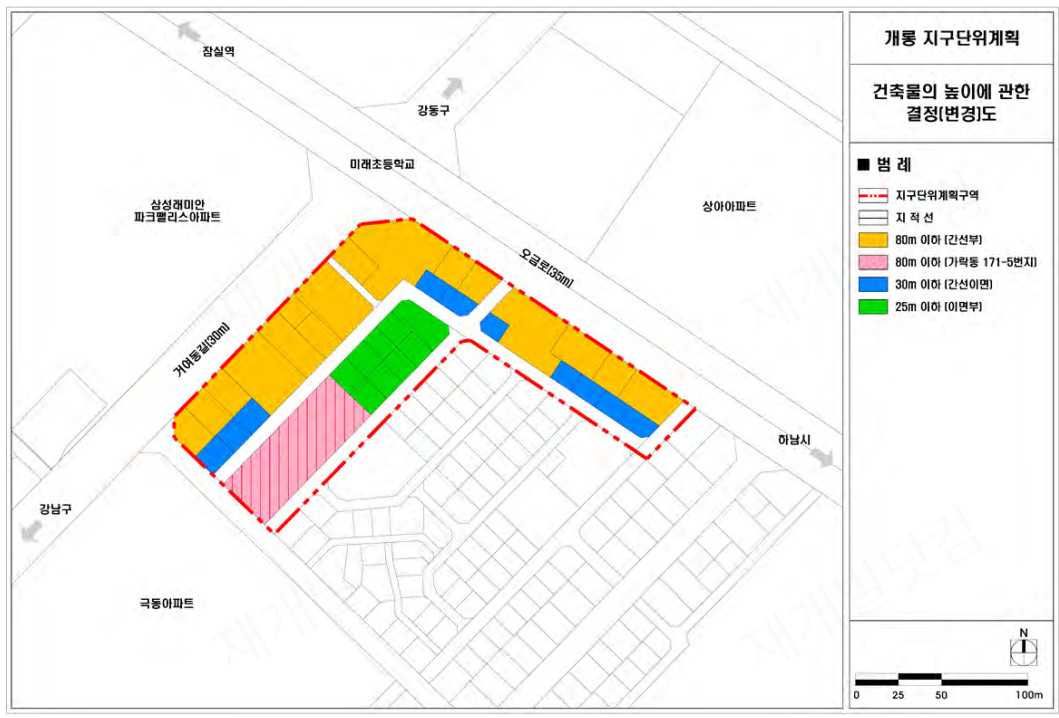
■ 높이 계획 변경 사유서

변 경 내 용	변 경 사 유
• 높이 변경 - 최고높이 35m 이하 → 80m 이하	• 가락동 171-5번지 가로주택정비사업 추진에 따라 통합심의 결과 결정된 높이 반영

■ 건축물의 높이에 관한 결정도(기정)



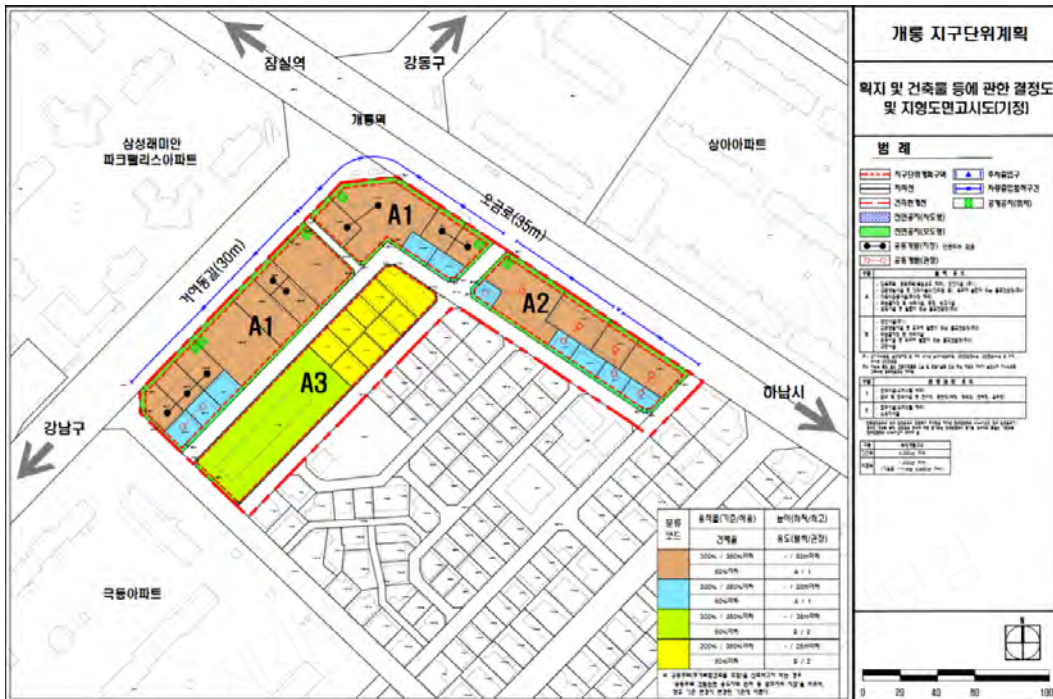
■ 건축물의 높이에 관한 결정도(변경)



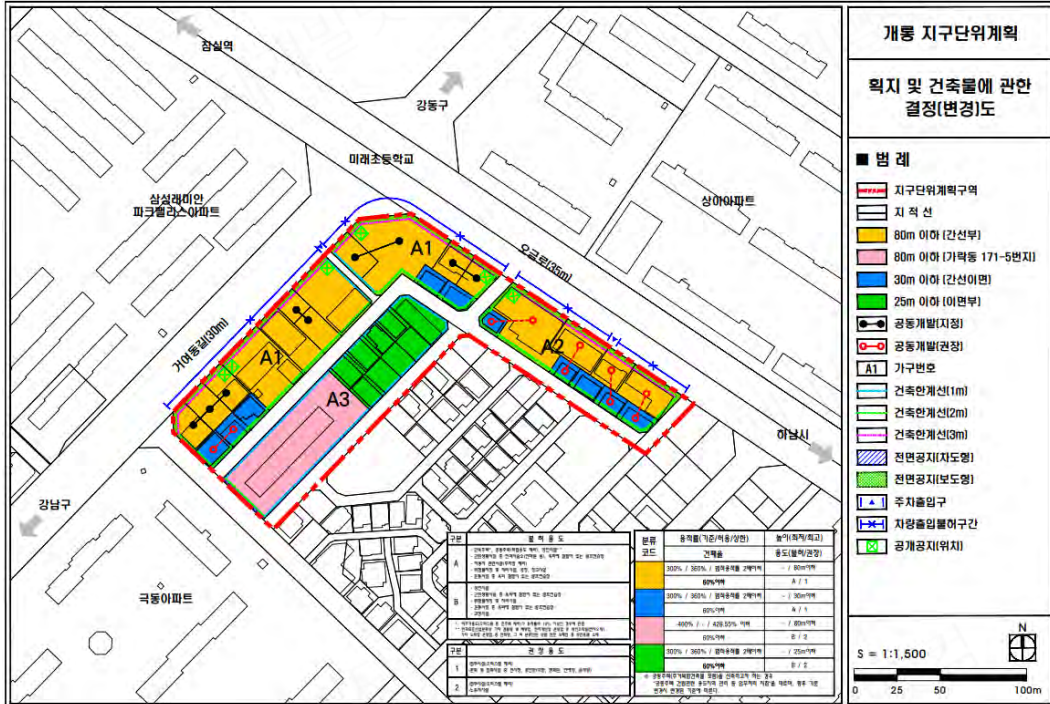
④ 경미한 사항에 관한 계획 (변경 없음)

II. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정도

- 지구단위계획구역에 관한 결정도 (변경 없음)
- 용도지역에 관한 결정도 (변경 없음)
- 도시계획시설에 관한 결정도 (변경 없음)
- 획지 및 건축물 등에 관한 결정도 (변경)
- 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(기정)



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(변경)



Ⅲ. 관계도면: 세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조

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

Ⅳ. 관계도서는 송파구청 주택사업과(☎02-2147-2903)에 비치하고 있습니다.

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