

◆ 서울특별시고시 제2024-102호

가락우성1차아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정 지구단위계획 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 송파구 가락동96-1번지 일대 재건축사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 2023년 제3차 서울특별시 도시계획위원회 현장수권분과 (소)위원회 (2023.7.24.) 심의를 거쳐 정비구역 지정 및 정비계획 결정하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제 17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 2월 29일
서울특별시

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정조서

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)	비고
신설	가락우성1차아파트 재건축정비구역	송파구 가락동 96-1번지	35,043.7	-

2. 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		-	증) 35,043.7	35,043.7	100.0	-
정비 기반 시설	소계	-	증) 203.8	203.8	0.6	-
	공공공지	-	증) 203.8	203.8	0.6	
공동주택용지	소계	-	증) 34,839.9	34,839.9	99.4	획지1 (「주택법」에 의한 공동주택 및 부대복리시설)
	획지1		증) 34,839.9	34,839.9	99.4	

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 93.43% ⇒ (13,755억 - 5,219억) / 9,136억 × 100 = 93.43% <table><tr><th>총 수입 추정</th><th>총 지출 추정</th><th>종전자산총액 추정</th></tr><tr><td>1,375,515,000,000원 (약 13,755억원)</td><td>521,929,000,000원 (약 5,219억원)</td><td>913,580,882,000원 (약 9,136억원)</td></tr></table>	총 수입 추정	총 지출 추정	종전자산총액 추정	1,375,515,000,000원 (약 13,755억원)	521,929,000,000원 (약 5,219억원)	913,580,882,000원 (약 9,136억원)																				
총 수입 추정	총 지출 추정	종전자산총액 추정																									
1,375,515,000,000원 (약 13,755억원)	521,929,000,000원 (약 5,219억원)	913,580,882,000원 (약 9,136억원)																									
개별 종전자산 추정액	- 가락우성아파트 공동주택 소유자 : 보정률방식 추정(공동주택 공시가격 × 보정률) ※ 공동주택 공시가격 : 부동산공시가격 알리미(www.realtprice.kr)에서 확인 ※ 적용 보정률 : 43형(약166%), 58형(약170%), 109형(약174%), 127형(약164%) ※ 적용 보정률은 실거래자료, 23.10.13 kb시세 하한 및 가격수준 등을 종합 고려하여 결정하였음 - 가락우성아파트 단지 내 상가 소유자 : 감정평가법인 약식추정방식(전유면적당 단가 × 전유면적) ※ 전유면적당 추정 단가 : 상가 1층 전면 30,000천원/㎡, 1층 전면외 24,000천원/㎡, (1층 평균 26,000천원/㎡), 2층 13,000천원/㎡, 3층 10,400천원/㎡, 지층 9,100천원/㎡ ※ 상가의 종전자산 추정액은 본 단지 및 인근 상가의 실거래사례, 평가사례 및 가격수준 등을 종합 고려하고 개략적인 총별 격차 수준(1층 100, 2층 50, 3층 40, 지하층 35)을 감안하되 구체적인 위치, 면적 등이 반영되지 아니한 평균적인 가격수준으로 추정하였음 - 공동주택 및 상가의 종전자산은 개별·구체적인 위치, 면적 등에 대한 고려 없이 개략적인 평균 가격 수준을 추정한 것으로서 감정평가한 것이 아니며, 향후 실제 감정평가시 층, 위치 등 개별성에 따라 차이가 발생할 수 있음. 본 추정의 결과는 향후 감정평가에 영향을 미치지 아니함																										
추정분담금 산출	- 추정분담금 정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율) <table><tr><th colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정분담금(a-b)</th></tr><tr><td>전유 45㎡형</td><td>9.64억</td><td rowspan="8">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (93.43%)</td><td rowspan="8">권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)</td></tr><tr><td>전유 51㎡형</td><td>10.92억</td></tr><tr><td>전유 59㎡형</td><td>12.58억</td></tr><tr><td>전유 84㎡형</td><td>15.23억</td></tr><tr><td>전유 84M㎡형</td><td>15.30억</td></tr><tr><td>전유 104(접지)㎡형</td><td>16.98억</td></tr><tr><td>전유 109㎡형</td><td>18.15억</td></tr><tr><td>전유 135(펜트)㎡형</td><td>32.42억</td></tr><tr><td>상가 전유17㎡형(평균)</td><td>4.75억</td><td></td><td></td></tr></table> ※ 추정시점 현재 분양예정 상가는 위치 및 면적 등이 확정되지 아니한 상태로써 상가의 신축 연면적 및 조합원 수 등을 고려하여 개략적으로 산정한 평균 전유면적(약 17㎡)을 기준으로 추정분양가를 제시하였으며, 구체적인 위치 등이 고려되지 아니한 평균 가격수준임.	권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)	전유 45㎡형	9.64억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (93.43%)	권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)	전유 51㎡형	10.92억	전유 59㎡형	12.58억	전유 84㎡형	15.23억	전유 84M㎡형	15.30억	전유 104(접지)㎡형	16.98억	전유 109㎡형	18.15억	전유 135(펜트)㎡형	32.42억	상가 전유17㎡형(평균)	4.75억		
권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)																								
전유 45㎡형	9.64억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (93.43%)	권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)																								
전유 51㎡형	10.92억																										
전유 59㎡형	12.58억																										
전유 84㎡형	15.23억																										
전유 84M㎡형	15.30억																										
전유 104(접지)㎡형	16.98억																										
전유 109㎡형	18.15억																										
전유 135(펜트)㎡형	32.42억																										
상가 전유17㎡형(평균)	4.75억																										

※ 토지등소유자별 분담금 추산액은 정비계획 결정도서 참조

※ 해당 분담금은 추산액으로 향후 조합설립인가 및 사업시행계획인가, 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전·종후 자산 감정평가 및 분양가격 확정결과 등에 따라 변경될 수 있음.

4. 용도지역 결정조서 (변경없음)

구분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
주거 지역	합 계	35,043.7	-	35,043.7	100.0	-
	제3종일반주거지역	35,043.7	-	35,043.7	100.0	-

5. 도시계획시설 결정 조서

가) 주차장(입체적 도시계획시설) 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	입체적 결정범위				최초 결정일	비고
					용도	면적(㎡)	건폐율/ 용적률	수직적범위		
신설	㉠	주차장	-	가락동 96-1	공용 주차장	2,900.0	(지하시설)	지하1층 일부	-	입체적 결정범위 외 비도시계획시설

※ 지하1층 주차장 일부(수평투영면적(전용면적) 2,900㎡) 입체적 결정(대지지분 599.0㎡)

※ 세부계획은 성능수준 등을 송파구(주차정책과)와 협의하여 사업시행계획인가시 반영하고 준공시 기부채납

나) 공공공지 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	㉠	공공공지1	-	가락동 96-1	-	증) 9.1	9.1	-	-
	㉡	공공공지2	-	가락동 96-1	-	증) 177.4	177.4	-	-
	㉢	공공공지3	-	가락동 96-1	-	증) 17.3	17.3	-	-

6. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종 류	위치	면적(㎡)	비고
주민 공동 시설	계	송파구 가락동 96-1번지	7,781.50	-
	계		5,049.50	-
	경로당		267.00	-
	어린이집		560.00	-
	작은도서관		396.50	-
	주민공동시설-1		426.00	다목적실
	주민공동시설-2		100.00	맘스스테이션
	주민공동시설-3		100.00	티하우스
	주민공동시설-4		350.00	지역공동체지원센터

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)	비고
	주민공동시설-5		220.00	다함께돌봄센터
	주민운동시설		1,430.00	실내, 실외
	어린이놀이터		1,200.00	3개소
	근린생활시설		2,540.00	
	관리사무소		147.84	-
	경비실		44.16	2개소

※ 「주택건설기준 등에 관한 규정」(제28조, 제55조의2), 「서울특별시 주택조례」(제8조의4)

※ 시설 설치면적은 사업시행계획인가 시 변경될 수 있음

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(등)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	준치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
신설	가락우성1차아파트 재건축 정비구역	35,043.7	획지1	34,839.9	송파구 가락동 96-1 번지	9	-	-	9	-	-

8. 건축시설계획

가) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) (최고층수)	비고																							
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법정상한																									
신설	가락 우성1차 아파트 재건축 정비구역	35,043.7	획지1	34,839.9	송파구 가락동 96-1 번지	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	237.59% 이하	281.88% 이하	해발고도 109m이하 (26층이하)	-																							
주택의 규모 및 규모별 건설비율 • 주택공급계획 : 967세대 • 전체건립규모(전용면적 기준) <table><tr><th colspan="2">구분</th><th>세대수 (세대)</th><th>비율(%)</th><th>비고</th></tr><tr><td colspan="2">계</td><td>967</td><td>100.0</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="2">85㎡이하</td><td>60㎡미만</td><td>563</td><td>58.2</td><td rowspan="2">공공주택 92세대</td></tr><tr><td>60~85㎡이하</td><td>267</td><td>27.6</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡초과</td><td>137</td><td>14.2</td><td></td></tr></table>												구분		세대수 (세대)	비율(%)	비고	계		967	100.0	-	85㎡이하	60㎡미만	563	58.2	공공주택 92세대	60~85㎡이하	267	27.6	85㎡초과		137	14.2	
구분		세대수 (세대)	비율(%)	비고																														
계		967	100.0	-																														
85㎡이하	60㎡미만	563	58.2	공공주택 92세대																														
	60~85㎡이하	267	27.6																															
85㎡초과		137	14.2																															

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) (최고층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법정상한		
			※ 전용 85㎡이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 85.8% (기준 60%이상)								
심의완화사항			• 2025 서울시 도시·환경정비기본계획에 따른 허용용적률 완화 - 기준용적률 210% → 허용용적률 230% • 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화(「도시 및 주거환경정비법」 제54조) - 상한용적률 237.59% → 법적상한용적률 281.88%								
건축물의 건축선에 관한 계획			• 건축한계선 지정 - 획지 경계선으로부터 3m								
기타사항에 관한 계획			• 공공보행통로① : 양재대로6길(북서측)~중대로9길(북동측) 폭원 3m 조성 • 공공보행통로② : 송파대로32길(남서측)~중대로9길(남동측) 폭원 8m 조성								

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 사업시행계획인가 시 조정 될 수 있음

나) 용적률 계획

구분	산 정 내 용				
토지이용계획	계(구역면적)	택지(공동주택)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국,공유지	택지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국,공유지
	35,043.7㎡	34,839.9㎡	802.8㎡ (환산부지면적 123.8㎡)	-	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 - 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = 802.8㎡ + 123.8㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 926.6㎡				
기준용적률	• 기준용적률 : 210%				
허용 용적률 (사업별 인센티브 항목 적용)	• 허용용적률 = 기준용적률(210%) + 인센티브(20%) = 230%				

구분	산 정 내 용		
	구분		인센티브 용적률
	합계		22% (20%적용)
	장수명주택 우수등급이상		10%
	녹색건축물 에너지효율등급	에너지 효율인증 1+등급 녹색건축 인증 우수등급	3%
	지능형 건축물	3등급	9%
	※ 위에서 적용된 허용용적률인센티브(장수명주택, 녹색건축물, 지능형건축물)의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획용적률이 변경될 수 있음		
상한용적률	• 상한용적률 : 237.59% = 허용용적률 × { 1+(1.3×1.0×(토지제공면적/토지로 제공한 후의 대지면적)+ (0.7×1.0×(시설물 설치비용 환산부지/토지로 제공한 후의 대지면적) } = 230 × { 1+(1.3×(802.8/(35,043.7-802.8)))+(0.7×(123.8/(35,043.7-802.8))) } = 237.59%		
법적상한용적률	• 법적상한용적률 : 281.88% ※ 법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의시 결정된 법적상한용적률은 건축위원회심의를 통해 확정예정		

9. 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택 등은 도시저소득 주민의 입주 기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울특별시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.

Ⅱ 공공주택 배치계획

- 공공주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨방법으로 실시하여야 하며, 추첨 시 서울특별시가 필수 참석할 수 있도록 조치하고, 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영할 것

Ⅰ 법적상한용적률에 따른 공공주택의 건설에 관한 계획

구분		주요내용				
계획기준		- 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 - 공공목적의 공공주택 용도				
상한용적률(정비계획 용적률)		• 237.59% 이하				
법적상한용적률(건축계획)		• 281.88% 이하(건축위원회 심의에서 최종 결정)				
공공주택 산출근거	용적률 증가분(%)	$\text{법적상한용적률} - \text{상한용적률} = 281.88\% - 237.59\% = 44.29\%$				
	건립 용적률(%)	$44.29\% \times 0.5 = 22.145\%$				
	의무 연면적(지상층)	$34,839.9\text{㎡}(\text{대지면적}) \times 22.145\% = 7,715.29\text{㎡}$ 이상				
공공주택 확보계획 (법적상한용적률 완화)		전용면적	공급면적	세대수	지상층 연면적	비고
		51.95㎡	72.57㎡	36	2,612.52㎡	확지
		59.95㎡	82.94㎡	42	3,483.48㎡	
		84.95㎡	116.92㎡	14	1,636.88㎡	
		합계		92	7,732.88㎡	> 7,715.29㎡

Ⅰ 공공주택 혼합계획

건립규모 (전용면적 기준)	전체 세대수	구성비 (%)	조합원 및 일반분양	공공주택 세대수	공공주택 비율(%)	
					전체세대수 대비	전체비율
계	967	100.0	875	92	9.5	100.0
60㎡이하	563	58.2	485	78세대 (51.95㎡:36세대, 59.95㎡:42세대)	8.1	84.8
60㎡초과 ~ 85㎡이하	267	27.6	253	14	1.4	15.2
85㎡초과	137	14.2	137	-	-	-

10. 환경성검토

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
자연환경	비오름 및 동·식물상	-	○	•비오름유형평가 4등급 및 5등급, 개별비오름 평가 제외로 조사됨	•조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오름 기능 향상
	녹지 네트워크	녹지평가 지표1	○	•대상지 내 주거지 및 녹지가 분포하고 있음	•조경계획을 반영하여 녹지 확보
생활환경	지형변동	절성토균형	○	•건축물 터파기 공사에 의한 지형변화 및 토공량 발생	•현지형을 고려한 계획 수립 •발생 사토처리 계획 수립
	생태 면적률	30% 이상	○	•주거지 및 녹지가 분포하고 있으며 사업시행에 따른 일부 수목 훼손이 예상됨	•대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용
	일조	-	-	•대상지 : 제3종일반주거지역, •주변 : 제2종, 제3종일반주거지역, 유통상업지역	•건축법 등 관련 규정에 의거하여 계획
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	•주풍향 고려 및 통풍축 확보	•건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획
	에너지	에너지 절약계획 수립	○	•에너지 절약 설비 및 계획 고려	•에너지절약형 설비기기 도입 및 청정연료 사용
	경관	Skyline 보전	○	•주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	•주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립
	폐기물	폐기물 성상별 분리처리	○	•공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상됨	•송파구 폐기물처리계획에 의거하여 적정 처리
	소음 및 진동	규제 기준 만족	○	•공사시 소음·진동 영향 예상됨 •운영시 인근 도로소음이 예상됨	•가설방음판넬 설치 •저소음, 저진동 장비사용 •도로소음 저감시설 설치

11. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
재건축사업	구역지정 고시가 있는 날로부터 4년 이내 사업시행인가	가락우성1차아파트 재건축정비사업 조합	기존세대수 : 838 계획세대수 : 967 (증) 129세대	-

12. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변 현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 북동측 신가초등학교 입지	■ 생활소음·진동의 규제 • 건설공사 시 소음, 진동, 먼지 등의 교육환경 저해요인 억제 • 「소음·진동관리법」 제21조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음·진동을 규제 • 공사시 학생 및 교직원 건강보호를 위한 대책 수립 ■ 소음·진동 발생 저감대책 • 저소음·저진동 건설기계 및 공법의 선정 - 소음·진동관리법 시행규칙(제22조)에서는 ‘환경기술개발 및 자원에 관한 법률(제17조)’의 규정에 따라 환경표지의 인증을 받은 건설기계와 ‘소음·진동관리법(제49조2)’의 규정에 따른 소음도 표지를 부착한 건설기계를 사용 • 전달경로에서의 방지대책 - 공사시 방음벽을 학교 주변에 설치하여 소음 저감 효과를 높임 • 이동성이 낮은 건설기계의 현장 방음대책 - 향타기, 굴삭기 등 발생소음이 크고 이동성이 낮은 건설기계의 경우 건설기계에 근접하여 이동식 방음벽 또는 방음커버 등을 활용함으로써 소음저감효과를 높임	거리 200m 이내

13. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구분	내용
분명한 시야선 확보	• 건축물 설계나 도시계획 시 분명한 시야 선을 확보하고, 숨을 수 있는 장소 최소화 • 산책길을 따라 관목을 식재하고, 안으로 교목을 식재하여 시야 확보 • 수목 식재 형태 및 크기의 일관성 유지로 은닉 장소를 없앰 • 공원 설계 시 도로에서 내부가 관찰 가능하도록 조성 등
적합한 조명의 사용	• 적절한 조명은 범죄에 대한 두려움을 제거하고, 범죄를 예방할 수 있는 가장 중요한 요소이므로 어둠이 없는 적합한 조명설계
고립지역 개선	• 시야 선이 닿지 않거나 자연적 감시가 어려운 곳, 사람의 통행이 적거나 도로에서 멀리 떨어져 있어 유사시 구조 요청 또는 구조가 어려운 지역을 과감히 없애는 설계

구분	내용
사각지대의 개선	• 감시가 곤란한 지역은 주변 환경을 개선하여 사각 지대를 없애는 설계
대지의 복합적 사용증진	• 다양한 복합시설 배치로 활용도를 높여 시설이용을 증진시키고, 주민에 의한 자연적인 감시로 안전성 확보
활동인자 증대	• 일정지역에 모여 활동하도록 하여 도로나 공간에 생동감을 부여함으로써 범죄 기회를 감소
영역성 강화	• 특정지역에 대한 소유감·영역성 부여로 안정감을 느낄 수 있도록 하고, 제3자에게는 허가받지 않은 영역침범에 불안심리를 증폭시켜 범죄를 예방
정확한 표시로 정보제공	• 표지판은 적절한 위치에 설치하여 주민이나 방문객들에게 정확한 정보를 제공 • 산책로에 유도등 및 안내시설 설치로 통로의 인지성 확보와 비상장소 활용
쾌적한 공간설계 지향	• 보안장비 설치만을 지나치게 강조하면 환경이 메말라 오히려 공포감을 조장할 수 있으므로, 아름다운 환경을 만들어 사용자에게 안락감을 제공

II. 지구단위계획 결정

1. 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	가락우성1차아파트 재건축 지구단위계획구역	가락동 96-1번지	-	증) 35,043.7	35,043.7	-

2. 용도지역 결정조서 (변경없음)

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
주거 지역	합계	35,043.7	-	35,043.7	100.0	-
	제3종일반주거지역	35,043.7	-	35,043.7	100.0	-

3. 기반시설 결정 조서

가) 주차장(입체적 도시계획시설) 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	입체적 결정범위				최초 결정일	비고
					용도	면적(㎡)	건폐율/ 용적률	수직적범위		
신설	㉠	주차장	-	가락동 96-1	공용 주차장	2,900.0	(지하시설)	지하1층 일부	-	입체적 결정범위 외 비도시계획시설

※ 지하1층 주차장 일부(수평투영면적(전용면적) 2,900㎡) 입체적 결정(대지지분 599.0㎡)

※ 세부계획은 성능수준 등을 송파구(주차정책과)와 협의하여 사업시행계획인가시 반영하고 준공시 기부채납

나) 공공공지 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	㉠	공공공지1	-	가락동 96-1	-	증) 9.1	9.1	-	-

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
	㉔	공공공지2	-	가락동 96-1	-	증) 177.4	177.4	-	-
	㉕	공공공지3	-	가락동 96-1	-	증) 17.3	17.3	-	-

4. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구분	가구	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
신설	획지1	-	증) 34,839.9	34,839.9	99.4	공동주택 및 부대복리시설

5. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

가) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분		가구	용도	비고
신설	허용 용도	획지1	- 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 - 주택건설기준 등에 관한 규정 제6의 부대시설 및 복리시설	허용용도 외의 용도는 불허

나) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

Ⅰ 건폐율 계획

구분	지역	건폐율 (%)	비고
신설	제3종일반주거지역	50 이하	-

Ⅱ 용적률 계획

구분	용적률				비고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률	
신설	210% 이하	230% 이하	237.59% 이하	281.88% 이하	

■ 허용용적률 인센티브 사항

구분	인센티브			비고
	장수명주택 우수등급	에너지 효율인증 1+등급 녹색건축 인증 우수 등급	지능형건축물 3등급	
신설	10%	3%	9%	총 22% (20% 적용)

■ 상한(법적상한)용적률 완화 사항

구분	용적률 완화		비고
	공공시설 기부채납	공공주택 건설	
신설	7.59%	44.29%	총 51.88%

■ 높이 계획

구분	지역	높이기준	비고
신설	제3종일반주거지역	최고 26층이하 (해발고도 109m 이하)	-

다) 건축물 건축선에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용	비고
건축한계선	도면참조	• 획지경계선으로부터 3m	-

라) 기타 사항에 관한 결정조서

■ 대지내 공지에 관한 결정조서

구분	적용위치	계획내용
공공보행통로	공공보행통로① 양재대로6길(북서측)~중대로9길(북동측)	• 원활한 보행 소통을 위한 공공보행통로 계획 - 폭원 : 3m
	공공보행통로② 송파대로32길(남서측)~중대로9길(남동측)	• 원활한 보행 소통을 위한 공공보행통로 계획 - 폭원 : 8m

Ⅰ 교통처리에 관한 결정조서

구분	적용위치	계획내용
차량동선계획	서측 주진출입구(송파대로32길) 북측 주진출입구(중대로9길)	• 3차로(B=10.5m, L=50.0m) • 2차로(B=8.0m, L=55.0m)
보행동선계획	대상지 주변도로	• 보행동선의 연속성 및 보행자 안전을 위하여 횡단보도 신설 설치(1개소)
주차계획	공동주택 지하주차장	• 법정주차대수 및 주차수요를 충족하는 주차대수 확보

마) 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택 등은 도시저소득 주민의 입주 기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울특별시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.

Ⅱ 공공주택 배치계획

- 공공주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨방법으로 실시하여야 하며, 추첨 시 서울특별시가 필수 참석할 수 있도록 조치하고, 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영할 것

Ⅲ 공공주택 공급 산출 근거

구분		주요내용
계획기준		• 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 공공목적의 공공주택 용도
상한용적률(정비계획 용적률)		• 237.59% 이하
법적상한용적률(건축계획)		• 281.88% 이하(건축위원회 심의에서 최종 결정)
공공주택 산출근거	용적률 증가분(%)	법적상한용적률 - 상한용적률 = 281.88% - 237.59% = 44.29%
	건립 용적률(%)	$44.29\% \times 0.5 = 22.145\%$
	의무 연면적(지상층)	$34,839.9\text{m}^2(\text{대지면적}) \times 22.145\% = 7,715.29\text{m}^2 \text{ 이상}$

구분	주요내용				
공공주택 확보계획 (법적상한용적률 완화)	전용면적	공급면적	세대수	지상층 연면적	비고
	51.95㎡	72.57㎡	36	2,612.52㎡	획지
	59.95㎡	82.94㎡	42	3,483.48㎡	
	84.95㎡	116.92㎡	14	1,636.88㎡	
	합계		92	7,732.88㎡	> 7,715.29㎡

Ⅰ 공공주택 혼합계획

건립규모 (전용면적 기준)	전체 세대수	구성비 (%)	조합원 및 일반분양	공공주택 세대수	공공주택 비율(%)	
					전체세대수 대비	전체비율
계	967	100.0	875	92	9.5	100.0
60㎡이하	563	58.2	485	78세대 (51.95㎡:36세대, 59.95㎡:42세대)	8.1	84.8
60㎡초과 ~ 85㎡이하	267	27.6	253	14	1.4	15.2
85㎡초과	137	14.2	137	-	-	-

6. 환경성검토

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
자연환경	비오름 및 등·식물상	-	○	•비오름유형평가 4등급 및 5등급, 개별비오름 평가제외로 조사됨	•조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오름 기능 향상
	녹지 네트워크	녹지평가 지표1	○	•대상지 내 주거지 및 녹지가 분포하고 있음	•조경계획을 반영하여 녹지 확보
생활환경	지형변동	절성토균형	○	•건축물 터파기 공사에 의한 지형변화 및 토공량 발생	•현지형을 고려한 계획 수립 •발생 사토처리 계획 수립

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
	생태 면적률	30% 이상	○	주거지 및 녹지가 분포하고 있으며 사업시행에 따른 일부 수목 훼손이 예상됨	대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용
	일조	-	-	- 대상지 : 제3종일반주거지역, - 주변 : 제2종, 제3종일반주거지역, 유통상업지역	건축법 등 관련 규정에 의거하여 계획
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	주풍향 고려 및 통경축 확보	건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획
	에너지	에너지 절약계획 수립	○	에너지 절약 설비 및 계획 고려	에너지절약형 설비기기 도입 및 청정연료 사용
	경관	Skyline 보전	○	주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립
	폐기물	폐기물 성상별 분리처리	○	공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상됨	송파구 폐기물처리계획에 의거하여 적정 처리
	소음 및 진동	규제 기준 만족	○	- 공사시 소음·진동 영향 예상됨 - 운영시 인근 도로소음이 예상됨	- 가설방음판넬 설치 - 저소음, 저진동 장비사용 - 도로소음 저감시설 설치

III. 2023년 제3차 도시계획위원회 분과(소)위원회 심의결과 : 수정가결

심의의견	조치계획
[수정사항]	
- 획지면적 : 34,839.9㎡ - 용적률 : 기준210%, 허용230%, 상한237.59%, 법적상한281.88% ※ 허용인센티브 : 장수명 10%, 지능형건축물 9%, 녹색건축물에너지효율 3% - 공공기여 : 926.6㎡ (2.6%) ※ 공영주차장 722.8㎡, 공공공지 203.8㎡ - 높이계획 : 해발고도 109m 이하 (최고 26층) - 세 대 수 : 전체 967세대 (임대주택 92세대 포함) ※ 임대주택 연면적 : 7,732.88㎡ - 대지조성계획 : 3단 (+17.5~18m / +23m / +28.5m)	
[조건사항]	
공공보행통로계획(2개소)은 향후 이용이 담보 될 수 있도록 지역권을 설정할 것	공공보행통로계획(2개소)은 향후 이용이 담보 될 수 있도록 지역권을 설정하도록 하겠음
향후 건축위원회 심의시 대상지 동북측 저층주거지 연접부 및 서측 도로 경계부는 저층주거지변 일조 부영향 최소화 및 가로변 개방감 등의 측면에서 주동배치 계획 적정성을 검토할 것	건축위원회 심의 시 일조 부영향 최소화 및 가로변 개방감 등을 고려하여 주동배치계획을 수립하도록 하겠음
신설계획한 공영주차장 진출입구와 연계되는 구역 외 현황 도로(중대로9길)의 횡단구성계획(G-G')은 1개 차로의 폭원(2.6m 계획)은 관련 기준에 정합되도록 조정할 것	공영주차장 진출입구와 연계되는 구역 외 현황 도로(중대로9길)의 횡단구성계획(G-G')은 "도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙"에 따른 한 개 최소 폭원 3m 확보가 어려움에 따라 차선 구분 없이 차도 6.2m, 보도 1.5m로 조정하도록 하겠음

IV. 관련도면 : 불임참조

1. 정비구역 결정도
2. 용도지역 결정도
3. 도시계획시설 결정도
4. 정비계획 결정도
5. 지구단위계획 결정도

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

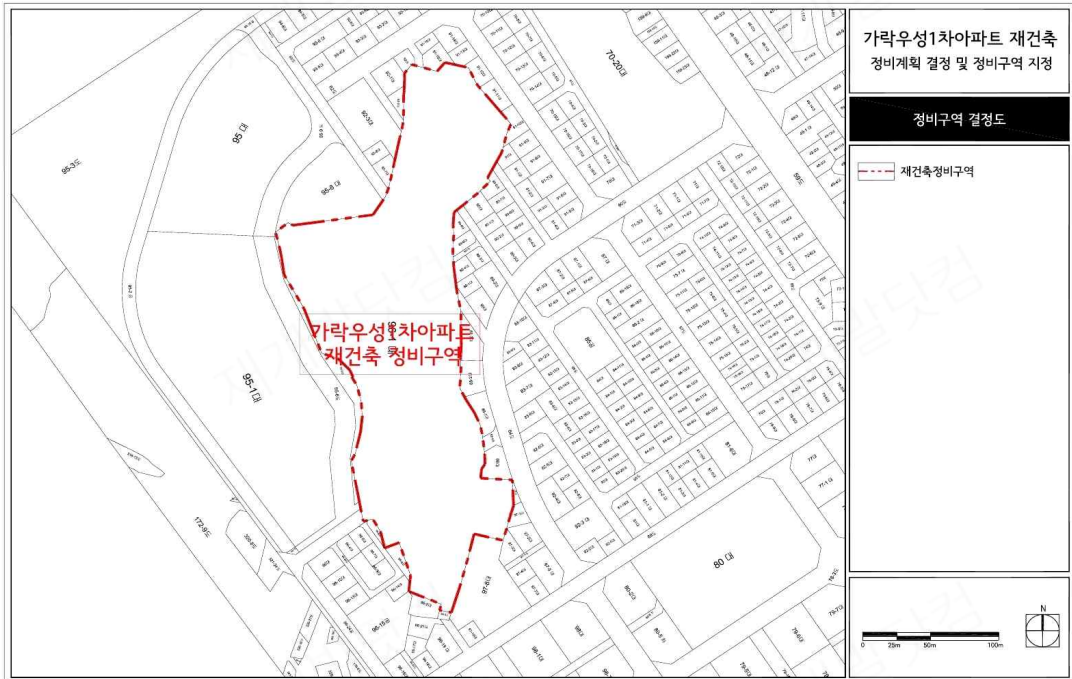
V. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택정책실 공동주택지원과(☎02-2133-7144), 송파구청 주택사업과(☎02-2147-2888)에 비치 및 열람하고 있습니다.

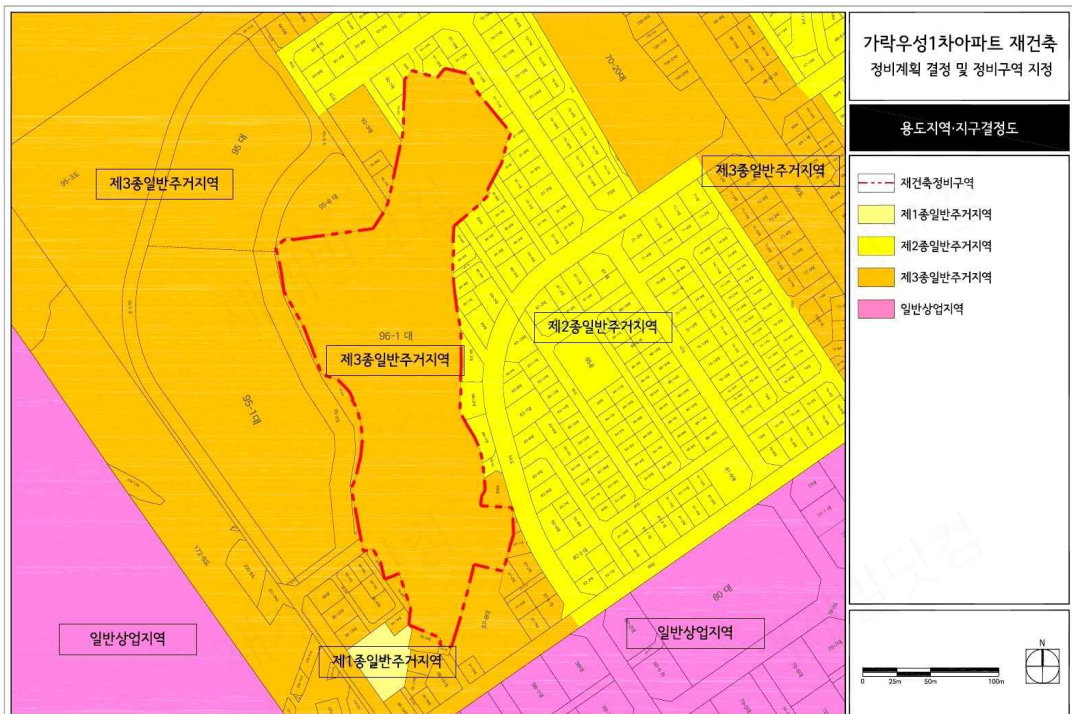
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[붙임]

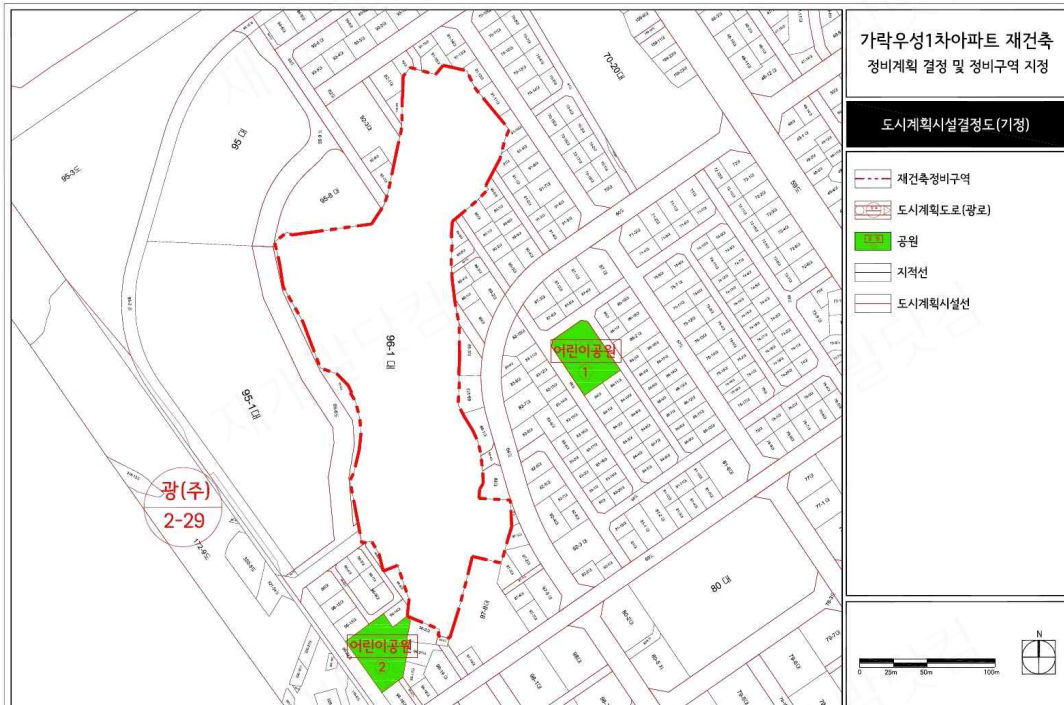
■ 정비구역 결정도



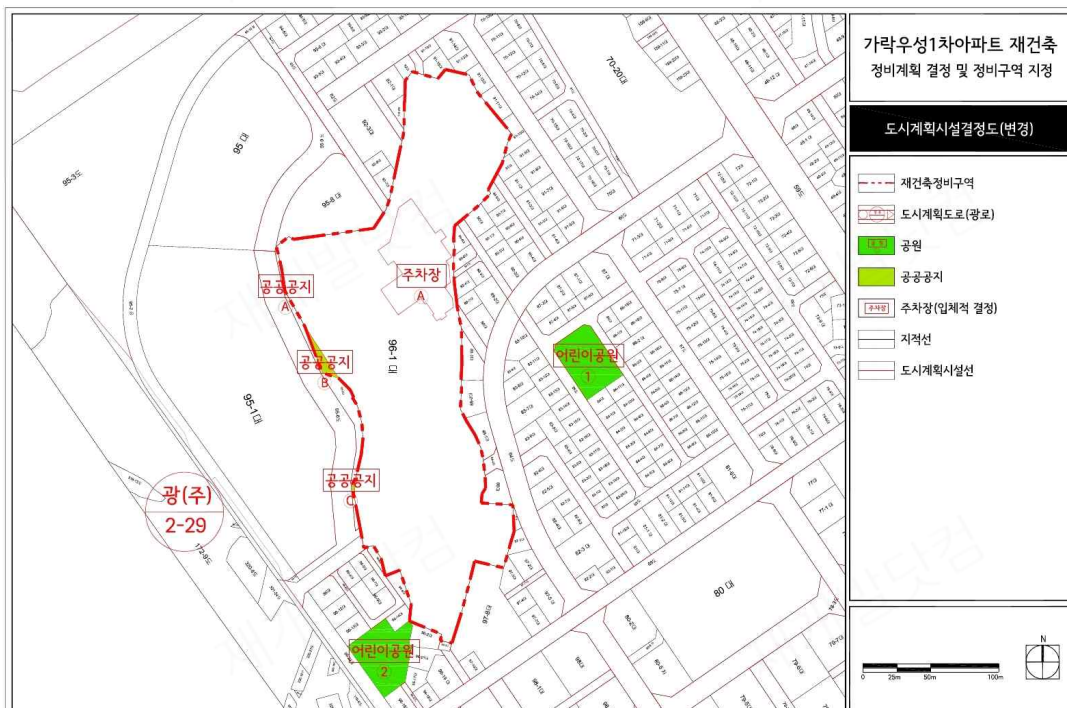
■ 용도지역 결정도



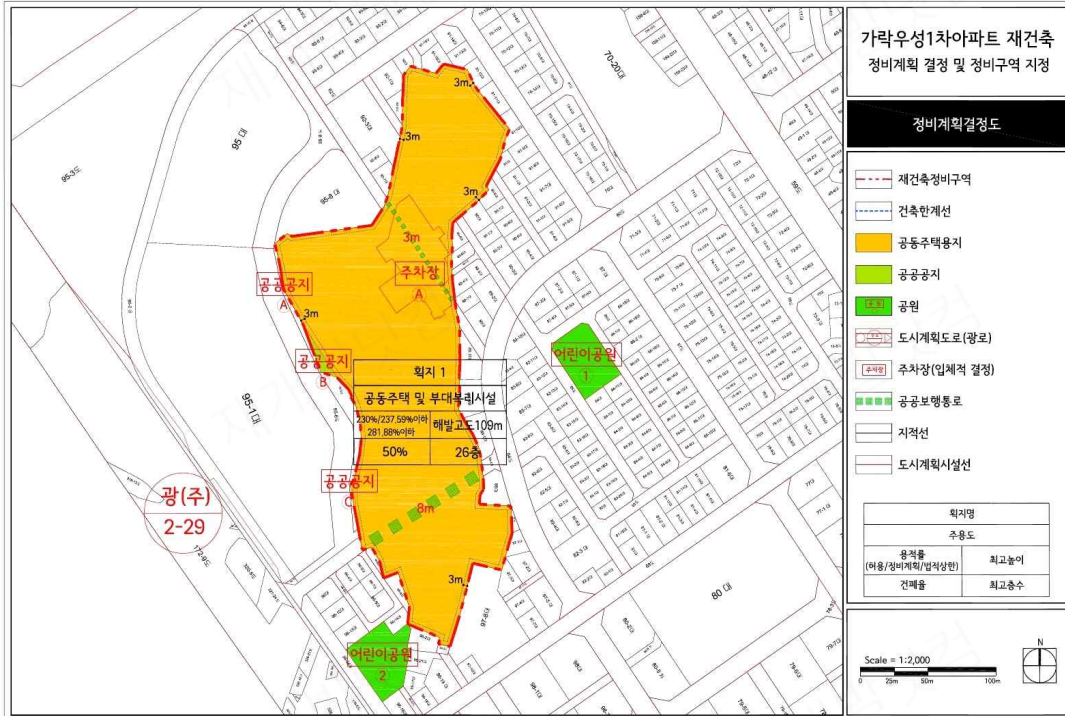
■ 도시계획시설 결정(기정)도



■ 도시계획시설 결정(변경)도



정비계획 결정도



지구단위계획 결정도

