

서울특별시 송파구 고시 제2019-145호

**삼환가락아파트 주택재건축사업 정비계획(경미한변경)
- 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시**

서울특별시 송파구가락동 176번지 일대 주택재건축사업 시행을 위하여 서울특별시고시 제2011-309호(2011.10.20.)로 고시한 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업부문)에 적합한 범위에서 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’)」 제16조에 따라 서울특별시 고시 제2017-414호(2017.11.16.)로 정비구역지정 결정된 삼환가락아파트 주택재건축사업 정비구역에 대하여, 도시정비법 제8조, 제15조, 제16조에 따라 주택재건축사업 정비계획(경미한 변경) 결정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 ‘국토계획법’)」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2019년 12월 26일

송 파 구 청 장

1. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업부문) (변경없음)

지정 구분	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	계획 용적률 (%)	건폐율 (%)	층수	추진 단계	주택 유형	비고
기정	7	가락동	176	4.1	210	50	-	2	공동	삼환가락 아파트

2. 정비구역 지정 조서(변경없음)

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(m ²)			비 고
			기정	변경	변경후	
기정	삼환가락아파트 주택재건축사업	송파구 오금로 432 (가락동 176번지)	40,749.2	-	40,749.2	

※ 본 정비구역은 도시정비법 제17조제1항 및 제84조제1항에 따라 정비사업 준공인가 고시가 있는 날(관리처분계획을 수립하는 경우 이전고시가 있을 때를 말함)의 다음날에 해당 지역은 지구단위계획으로 관리함

3. 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
총 계		40,749.2	-	40,749.2	100.0	
정 비 기 반 시 설 등	소 계	3,246.0	증) 162.23	3,408.23	8.4	
	공원	3,246.0	증) 162.23	3,408.23	8.4	
획 지	소 계	37,503.2	감) 162.23	37,340.97	91.6	
	획지1	37,503.2	감) 162.23	37,340.97	91.6	공동주택

4. 용도지역 결정 조서(변경없음)

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
계	40,749.2	-	40,749.2	100.0	
제3종일반주거지역	40,749.2	-	40,749.2	100.0	

5. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	1	공원	소공원	가락동 176번지	3,246.0	증)162.23	3,408.23	17.11.16	조성후 기부채납

■ 변경사유서

도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	변경내용	변경사유
1	공원	소공원	가락동 176번지	증)162.23㎡	주택재건축 사업에 따른 소공원 확보 및 세대수 증가에 따른 면적 증가

6. 공동이용시설 설치계획(변경)

구분	시설의 종류	위치	면적 기준(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	경로당	획지1	375.0	증) 5.0	380.0	

변경	어린이놀이 터	획지1	1,362.0	-	1,362.0	위치변경
변경	어린이집	획지1	580.24	증) 9.76	590.0	
변경	주민운동시 설	획지1	1,150.0	증) 100.0	1,250.0	
변경	작은도서관	획지1	236.0	증) 84.0	320.0	
변경	관리사무소	획지1	65.0	증) 107.0	172.0	
변경	경비실	획지1	40.0	증) 32.0	72.0	
변경	기계/전기실 (지하)	획지1	1,130.0	증) 80.45	1,210.45	
변경	커뮤니티시 설	획지1	1,000.0	감) 1,000.0	-	
변경	근린생활시 설	획지1	900.0	증) 1,510.0	2,410.0	

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있으며, “주택건설기
준등에 관한 규정”에 적합하게 설치하고 「건축법」등 관련법령 기준 적용

7. 기존 건축물의 정비·개량 계획(변경)

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	삼환가락아파트 주택재건축 정비구역	40,749.2	획지1	37,503.2	송파구 오금로 432 (가락동 176번지)	10	-	-	10	-	
변경	삼환가락아파트 주택재건축 정비구역	40,749.2	획지1	37,340.97							

8. 건축시설계획(변경)

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용 도	건폐 율 (%)	용적률(%)		높이(m) (최고층 수)	비 고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)				정비 계획	법적 상한		
기 정	삼환가락 아파트 주택재건축 정비구역	40,749.2	획지1	37,503.2	송파구 오금로 432 (가락동176 번지)	공동주택 및 부대시설	50% 이하	243.63% 이하	299.86% 이하	해발고도 175m이하 /최고 35층이하	
변 경	삼환가락 아파트 주택재건축 정비구역	40,749.2	획지1	37,340.97	송파구 오금로 432 (가락동176 번지)	공동주택 및 부대시설	50% 이하	244.92% 이하	299.86% 이하	해발고도 175m이하 /최고 35층이하	

주택의 규모 및 규모별 건설비용 (변경)	■ 주택공급계획 : 1,136세대 ■ 전체 건립규모(전용면적 기준) ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정(도시정비법 제54조)					
	건립규모		기정	증감	변경	비율
	합 계		1,082	증) 54	1,136	100.0%
	85㎡이하	60㎡이하	487	증) 77	564	49.7%
		60㎡초과~ 85㎡이하	419	감) 11	408	35.9%
85㎡초과		176	감) 12	164	14.4%	
- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 60% 이상						
심의완화 사항 (변경)	■ 소형주택건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) - (기정) 정비계획용적률(243.63%) → 예정법적상한용적률(299.86%) - (변경) 정비계획용적률(244.92%) → 예정법적상한용적률(299.86%)					
건축물의 건축선 등에 관한 계획 (변경없음)	■ 건축한계선 지정 - 공동주택 : 건축한계선 3m 지정, 단, 동남로 20길변 6m 지정 ※ 기타 건축선은 건축법 및 주택법 등 관계법규에 따름					
기타사항에 관한 계획 (변경없음)	■ 공공보행통로 : 단지내 B=15m 이상 - 기부채납시설(공원)과 대상지 동측 근린공원의 연결 ■ 전면공지(차도부속형) : 오금로48길변 L=115m, B=3m - 오금로와 오금로48길 접속부 단지내 차량진출입을 위한 차로 확보					

■ 용적률 계획

구 분	산 정 내 용				
토지 이용계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택등)	신설 정비기반시설	신설 정비 기반시설 내 국,공 유지	택지내 용도 폐지 되는 기 존 기반시설 국,공유지
	40,749.2	37,340.97	3,408.23	-	-
공공시설부지 제공면적(순부 담)	• 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 - 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = 3,408.23㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 3,408.23㎡				
기준용적률	• 기준용적률 = 210%				※재정비촉진지 구의 경우 “기 준용적률+허 용용적률”을 “계획용적률” 로 표기
허용용적률 (사업별 인센티 브 항목 적용)	• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 210% + 10% = 220% • 인센티브 = 10% [에너지효율등급 1, 녹색우수(8%) + 신재생에너지(2%)]				
상한용적률	• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 • 상한용적률은 도시계획과의 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정 (2019.1.16.)」 적용				
	• 상한용적률 = 기준용적률 + 허용용적률인센티브 + 기부채납완화용적률 ▶ 대상지 · 제3종일반주거지역 (기부채납 24.92%) · 허용용적률 : 220%, 대지면적 : 40,749.2㎡ ▶ 기부채납 내용 (가중치 1.0) · 토지(기부채납 부지 및 건축물 토지지분) 제공 면적 : 3,408.23㎡ ⇒ 기준용적률 × (1.3 × 가중치 × α _(토지)) = 210×(1.3×1.0×[{3,408.23/(40,749.2-3,408.23)}]) = 24.92% ∴ 상한용적률 = 210% + 10% + 24.92% = 244.92%			α _{토지} = 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 ※ 공공시설등 부지(토지)에는 ‘기부채납 부지’ 및 ‘건축물(공공시설등) 기부채납 토지지분’ 포함	
법적상한용 적률	• 소형주택 건설에 따른 상한용적률 완화				
	• 법적상한용적률 = 299.86%(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%	-	220%
	장수명주택	· 우수등급 이상	10%	-	
	녹색건축물 에너지효율등급	· 에너지 1, 녹색 최우수	12%	-	
		· 에너지 1, 녹색 우수	8%	적용	
		· 에너지 2, 녹색 최우수	8%	-	
		· 에너지 2, 녹색 우수	4%	-	
	신재생에너지	· 20% 초과	3%	-	
		· 20% 이하 ~ 15% 초과	2%	적용	
		· 15% 이하 ~ 10% 초과	1%	-	
	지능형건축물	· 1등급	15%	-	
		· 2등급	12%	-	
		· 3등급	9%	-	
		· 4등급	6%	-	
	역사문화보전	· 지정 및 등록 문화재 보정 등(위원회 인정)	5%	-	
②인센티브 적용 계			10%		최대 20% 이내

■ 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

- 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 60㎡이하의 소형주택으로 건설하여야 한다.

가) 임대주택 건설 계획(해당 없음)

나) 법적상한용적률에 따른 소형주택의 건설에 관한 계획(변경)

<기정>

계획 기준		• 소형주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 소형주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
법적상한용적률(건축계획)		299.86% 이하(건축심의에서 최종결정)				
상한용적률		243.63%				
소형주택 의무면적	용적률 증가분	$299.86\% - 243.63\% = 56.23\%$				
	증가된 용적률의 50%	$56.23\% \times 0.5 = 28.115\%$ $37,503.2\text{m}^2(\text{대지면적}) \times 28.115\% = 10,544.02\text{m}^2$				
	의무 연면적	10,544.02m² 이상				
소형주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		45.00m ²	64.69m ²	163	10,544.47m ²	획지1
		합 계		163	10,544.47m²	> 10,544.02m²

<변경>

계획 기준		• 소형주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 소형주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
법적상한용적률(건축계획)		299.86% 이하(건축심의에서 최종결정)				
상한용적률		244.92%				
소형주택 의무면적	용적률 증가분	$299.86\% - 244.92\% = 54.94\%$				
	증가된 용적률의 50%	$54.94\% \times 0.5 = 27.47\%$ $37,340.97\text{m}^2(\text{대지면적}) \times 27.47\% = 10,257.57\text{m}^2$				
	의무 연면적	10,257.57m² 이상				
소형주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		43.90m ²	62.95m ²	163	10,260.85m ²	획지1
		합 계		163	10,260.85m²	> 10,257.57m²

9. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과(변경없음)

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용		비고
도시경관	- 자연지형 등과의 관계를 고려한 건축배치 - 지형 고저차를 고려한 건축물 높이계획 수립 - 단지내 쾌적한 주거환경 개선을 위한 기준 제시 - 주변지역의 스카이라인을 고려한 층수계획		-
환경보전	- 현재 지형을 최대한 고려 실시계획 수립 시 절성토 되도록 계획하여 외부 유출, 내부유입을 최소화 - 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지 공간 등을 최대한 확보 - 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 - 공사 및 운영 시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화		-
재난방지	수해	자연토양유지 및 공원의 조성을 통한 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피한 경우 가급적 투수 포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제	-
	교통	진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	
	화재	- 공동주택 부지 내 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 - 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	

나. 환경성 검토결과

	목표기준	현황 및 검토결과검토항목	계획에 반영사항
1. 생태면적율	30%	• 생태면적률 37.32% 확보	• 자연지반녹지, 인공지반녹지, 전면투수 포장 등 반영
2. 녹지네트워크	녹지평가표1	• 조경수목 식재공간을 제외한 녹지공간으로 활용할 만한 구성요소는 미분포	• 주변 녹지체계를 고려한 녹지공간 계획수립
3. 지향변동	절성토비율20% 미만	• 옹벽 설치계획 없음	• 지형에 순응한 부지정지 계획 수립
	지형변동 30%미만	• 6m이상의 절·성토 계획 없음	• 지형에 순응한 부지정지 계획 수립
4. 비오톱	3등급	• 개별비오톱유형평가는 평가제외 등급 • 비오톱유형평가 4등급 지역	• 주변지역 연계한 체계적인 녹지공간의 확보로 도시생태기능 복원 및 강화
5. 일조	-	• Sanalyst를 이용하여 일조시간 및 일영범위 해석	• 대상지 북서측 일부 상가시설을 제외하고 누적 및 연속일조 만족
6. 바람 및 미기후	바람길 확보	• 신축건물에 의한 바람길 영향 발생하나 그 영향은 미미함	• 바람길 및 통풍축을 고려한 건축물 배치
7. 에너지	에너지절약계획 수립	• 에너지사용량 및 온실가스 발생량 추정	• 청정연료인 도시가스(LNG) 사용 • 「건축물의 에너지절약설계기준」에 부합되는 건축계획 수립
	신재생에너지 사용	• 신·재생에너지 도입 검토	• 에너지 절약형 단지·건축물 설계 기법을 최대한 반영
8. 경관	Skyline보전	• 주변 건축물과의 조화 검토	• 건축물 배치 및 층고 설정에 반영
	조망권 확보	• 이용밀도가 높은 지역과 주요 도로 및 교차로 주변에서 경관시물레이션 실시	• 건축물 배치 및 층고 설정에 반영
9. 휴식 및 여유허 공간	휴식·여가공간 최대확보	• 주민을 위한 휴식·여가공간 최대 확보	• 공동이용시설(커뮤니티시설, 운동시설, 어린이놀이터 등) 설치
10. 보행친화공간	보행자전용도로 계획수립	• 차 없는 외부공간 조성을 위하여 보행자전용도로 검토	• 보행안전통로(보행장애물로부터 독립) 확보
	자전거전용도로 계획수립	• 주변지역과의 연계성 부족	-

	자전거보관소 15대/100unit	• 공동주택 단지 내 자전거 보관서 검토 필요	• 세대당 0.3대 이상 자전거보관소 확보
11. 소음 및 진동	소음 · 진동기준	• 공사시 공사장비 소음 발생 • 운영시 도로교통소음 발생	• 가설방음판넬 설치 등 공사장 소음진동관리지침 준수 • 복층유리, 녹지공간 조성
12. 폐기물	폐기물 처리	• 공사시 및 운영시 건설·생활·지정폐기물 및 분뇨 발생	• 분리수거 및 재활용 • 구 처리체제와 연계처리

10. 정비사업 시행계획(변경)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
				기존	계획	증	
기정	관리처분	구역지정 후 4년 이내	가칭)삼환가락아파트 주택재건축 정비사업조합	648	1,082	434	-
변경			삼환가락아파트 주택재건축 정비사업조합	648	1,136	488	-

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)

정비구역 주변 현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 서남측 헤림유치원 입지 (유치원 거리 150m 이내) 대상지 북측 보인중고등학교, (중고등학교 거리 40m 이내) 대상지 북측 개룡초등학교 입지 (초등학교 거리 120m 이내)	• 청소년 유해시설(단란주점 및 안마시술소 등) 허용용도에서 제외(불허용도) • 교육환경보호를 위한 소음·진동저감대책 및 통학로 안전시설설치 등의 교육환경보호계획을 수립하여 서울시 강동송파교육지원청과 협의하였으며, • 「도시 및 주거환경정비법」 제52조(사업시행계획서의 작성)에 의거 사업시행계획서에 협의사항을 반영하여 사업시행계획인가를 득하였음 ※ 「도시 및 주거환경정비법」 제52조(사업시행계획서의 작성) 및 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조(교육환경보호구역의 설정 등) 및 제9조(교육환경보호구역에서의 금지행위 등)에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당	

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획(변경없음)

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	추진위/조합 설립 ~ 착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
조합설립 이후 사업추진 단계로 이주·철거가 진행되지 않아 특이사항 없음	• 펜스 설치 및 유지·관리 • 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 • 방범용 CCTV 설치 운영	• 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계규정 준수 안전 시공 • 안전관리비 및 산업안전보건관리비 공사비 계상	◦ 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 없앴 ◦ 내부 공원·녹지 설계 시 도로에서 내부가 관찰 가능하도록 조성 등	-

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)			구성비 (%)	비 고
			기정	변경	변경후		
기정	삼환가락아파트 주택재건축사업	송파구 오금로 432 (가락동 176번지)	40,749.2	-	40,749.2	100.0	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정조서

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
계	40,749.2	-	40,749.2	100.0	
제3종일반주거지역	40,749.2	-	40,749.2	100.0	

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	1	공원	소공원	가락동 176번지	3,246.0	증)162.23	3,408.23	17.11.16	조성후 기부채 납

■ 변경사유서

도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	변경내용	변경사유
1	공원	소공원	가락동 176번지	증)162.23㎡	주택재건축 사업에 따른 소공원 확보 및 세대수 증가에 따른 면적 증가

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구분	명 칭	면 적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
획지	소 계	37,503.2	감) 162.23	37,340.97	91.6	
	획지1	37,503.2	감) 162.23	37,340.97	91.6	공동주택

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획(지정용도)하여야 한다. 다만, 해당 위원회에서 그 필요성이 인정되는 경우는 그에 따

른다.

구 분		가 구	용 도	비 고
기정	지정 용도	획지1	• 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 및 부대복리시설	허용용도 외의 용도는 불허

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구 분	지 역	건폐율	비 고
기정	제3종일반주거지역	50% 이하	-

나) 용적률 계획

구분	용 적 률				비 고	
	기준 용적률	허용 용적률	상한용적률			
			상한용적률	법적상한용 적률		
기정	210% 이하	220% 이하	250% 이하	300% 이하	정비 계획	허용용적률 220%
						상한용적률 243.63%
						법적상한용적률 299.86%
변경	210% 이하	220% 이하	250% 이하	300% 이하	정비 계획	허용용적률 220%
						상한용적률 244.92%
						법적상한용적률 299.86%

■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분	인센티브		비 고
	에너지효율등급인증 1 녹색건축물인증 우수	신재생에너지 20% 이하 ~ 15% 초과	
기정	8%	2%	총 10%

■ 상한용적률 완화 사항

구 분	용적률 완화		비 고
	공공시설 기부채납	소형주택 건설	
기정	23.63%	56.23%	총 79.86%
변경	24.92%	54.94%	총 79.86%

다) 높이 계획

구 분	지 역	높이기준	비 고
기정	제3종일반주거지역	35층 이하	서울시 스카이라인 관리원칙 준수

다. 건축물 건축선에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축한계선	■ 남서측 동남로20길변	■ 대지경계선으로부터 6m 후퇴
	■ 남동측 오금로50길변 ■ 북서측 오금로48길변 ■ 북동측 오금로변	■ 대지경계선으로부터 3m 후퇴

라. 경관계획(배치·형태 포함)

※ 경관계획은 경관법 제27조에 따른 개발사업의 경관 심의 사항에 대한 내용임

1) 건축물의 배치에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축물의 방향성	-	■ 건축물의 주된 벽면 및 출입구의 방향은 대지가 접하는 전면도로의 방향과 일치되도록 권장 ■ 각각에 접한 대지의 벽면은 접한 모든 도로의 방향에 일치되도록 권장
건물 진출입구	■ 가로활성화용도 설치구간	■ 가로활성화용도 설치구간에서의 상업시설 출입구는 가로에서 개별 진출입이 가능하도록 설치 ■ 오금로48길, 동남로20길변으로 건물 진출입구를 1개소 이상 확보

2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구 분	계 획 내 용
건축물 외부형태	■ 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 함 ■ 주변 건물과 조화를 유지 ■ 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려 ■ 옥탑층 노출 금지 ■ 물탱크, 냉난방시설 등의 부속시설의 외부노출 금지
저층부외관	■ 1층 개구부 높이 통일 ■ 상가부분 쇼윈도 설치 및 야간조명 설치
재료 및 색채	■ 반사성 재료 사용 금지 ■ 외벽면 전체 페인트 마감 금지 ■ 원색계역 재료, 도료 사용 금지
진입구 처리	■ 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 ■ 접근로는 유효폭 1.8m 이상으로 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 함 ■ 접근로에는 가로등, 간판, 이동식화분 등 보행장애물을 설치하지 않도록 함

3) 경관에 관한 계획

구 분	적용지역	계 획 내 용
개방감	■ 대상지 동서방향	■ 통경축 확보
조명계획	■ 공동주택 아파트	■ 주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간조명 설치 계획
스카이라인	■ 공동주택 아파트	■ 주변인접 주거지역과 조화되는 스카이라인 형성 ■ 조망형 경관분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관 형성 유도

마. 기타 사항에 관한 결정(변경)조서

1) 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계 획 내 용
전면공지	■ 북서측 오금로48길변	■ 건축한계선으로 조성되는 공간은 건축계획에 따라 차도형 및 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 : 3m
공공보행통로	■ 도면에 표기	■ 기부채납시설(공원)과 대상지 동측 근린공원의 연결을 위해 공공보행통로 지정(1개소) - 위치 및 폭원 : 단지내 폭원 15m 이상

2) 환경관리계획

	목표기준	현황 및 검토결과검토항목	계획에 반영사항
1. 생태면적율	30%	•생태면적률 37.32% 확보	•자연지반녹지, 인공지반녹지, 전면투수포장 등 반영
2. 녹지네트워크	녹지평가표1	•조경수목 식재공간을 제외한 녹지공간으로 활용할 만한 구성요소는 미분포	•주변 녹지체계를 고려한 녹지공간 계획 수립
3. 지형변동	절성도비율 20%미만	•옹벽 설치계획 없음	•지형에 순응한 부지정지 계획 수립
	지형변동 30%미만	•6m이상의 절·성토 계획 없음	•지형에 순응한 부지정지 계획 수립
4. 비오톱	3등급	•개별비오톱유형평가는 평가제외 등급 •비오톱유형평가 4등급 지역	•주변지역 연계한 체계적인 녹지공간의 확보로 도시생태기능 복원 및 강화
5. 일조	-	•Sanalyst를 이용하여 일조시간 및 일영범위 해석	•대상지 북서측 일부 상가시설을 제외하고 누적 및 연속일조 만족
6. 바람 및 미기후	바람길 확보	•신축건물에 의한 바람길 영향 발생하나 그 영향은 미미함	•바람길 및 통풍축을 고려한 건축물 배치
7. 에너지	에너지절약 계획 수립	•에너지사용량 및 온실가스 발생량 추정	•청정연료인 도시가스(LNG) 사용 •「건축물의 에너지절약설계기준」에 부합되는 건축계획 수립
	신재생에너지 사용	•신·재생에너지 도입 검토	•에너지 절약형 단지·건축물 설계 기법을 최대한 반영
8. 경관	Skyline보전	•주변 건축물과의 조화 검토	•건축물 배치 및 층고 설정에 반영
	조망권 확보	•이용밀도가 높은 지역과 주요 도로 및 교차로 주변에서 경관시물 레이션 실시	•건축물 배치 및 층고 설정에 반영
9. 휴식 및 여유허공공간	휴식·여가공간 최대확보	•주민을 위한 휴식·여가공간 최대 확보	•공동이용시설(커뮤니티시설, 운동시설, 어린이놀이터 등) 설치
10. 보행친화공간	보행자전용도로 계획수립	•차 없는 외부공간 조성을 위하여 보행자전용도로 검토	•보행안전통로(보행장애물로부터 독립) 확보
	자전거전용	•주변지역과의 연계성 부족	-

	도로 계획수 립		
	자전거보관 소 15대/100unit	•공동주택 단지 내 자전거 보관소 검토 필요	•세대당 0.3대 이상 자전거보관소 확보
11. 소음 및 진 동	소음 · 진동 기준	•공사시 공사장비 소음 발생 •운영시 도로교통소음 발생	•가설방음판넬 설치 등 공사장 소음진동관리지침 준수 •복층유리, 녹지공간 조성
12. 폐기물	폐기물 처리	•공사시 및 운영시 건설·생활·지 정폐기물 및 분뇨 발생	•분리수거 및 재활용 •구 처리체계와 연계처리

3) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정조서

- 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 60㎡이하의
소형주택으로 건설하여야 한다.
- 주택의 규모별 비율(정비계획)

건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			계	임대 주택	소형 주택	전체세대 수대비	전체비율	공공임대중 소형주택
합 계	1,136	100.0	163	-	163	14.3	100.0	14.3
40㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-
40㎡초과~50㎡이하	163	14.3	163	-	163	14.3	100.0	14.3
50㎡초과~60㎡이하	401	35.3	-	-	-	-	-	-
60㎡초과~85㎡이하	408	35.9	-	-	-	-	-	-
85㎡초과	164	14.5	-	-	-	-	-	-

Ⅲ. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(변경없음)
2. 용도지역·지구 결정도(변경없음)

3. 토지이용계획도(기정/변경)
4. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
5. 가구 및 획지 등에 관한 계획도(기정/변경)
6. 정비계획 결정도(기정/변경)
7. 지구단위계획 결정도(기정/변경)

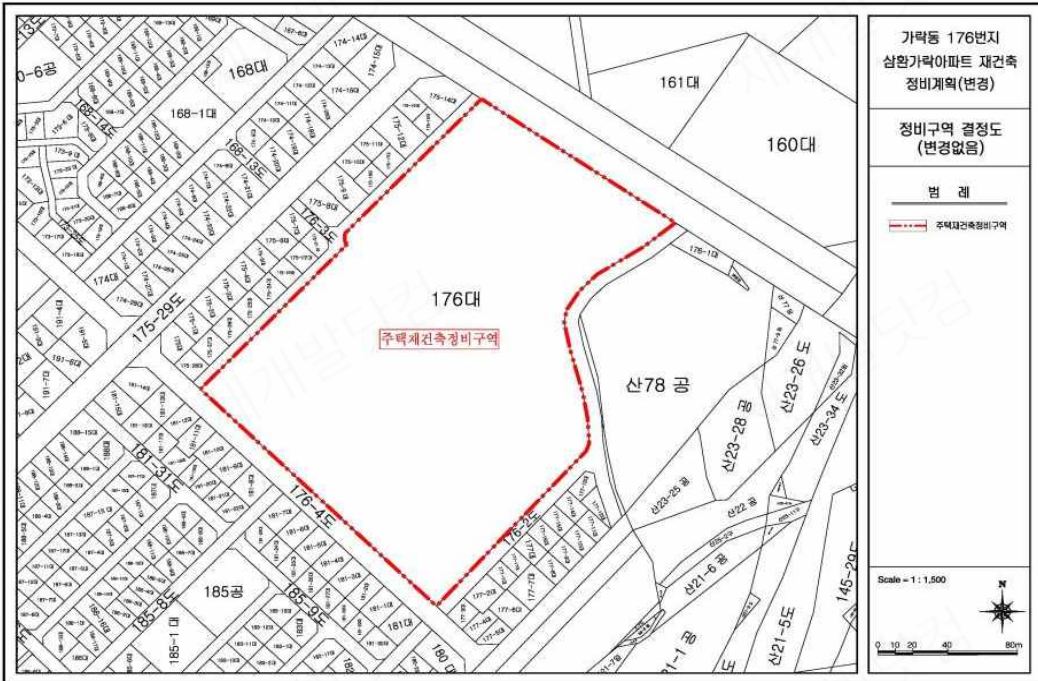
※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅳ. 정비구역지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

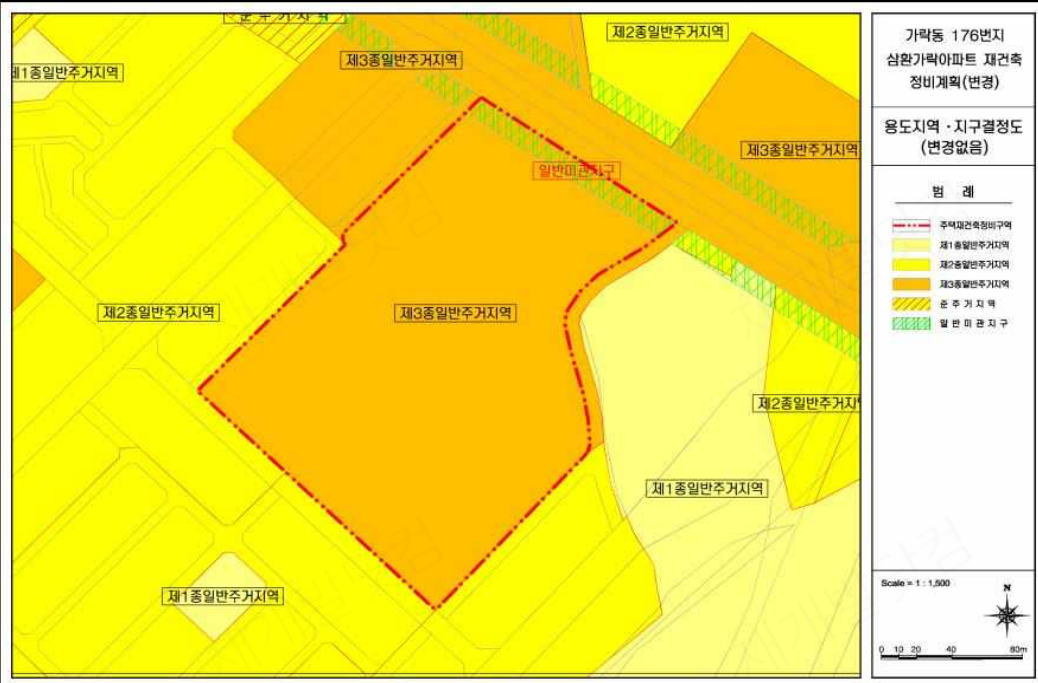
Ⅴ. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 송파구 주거사업과(☎02-2147-2888)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

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

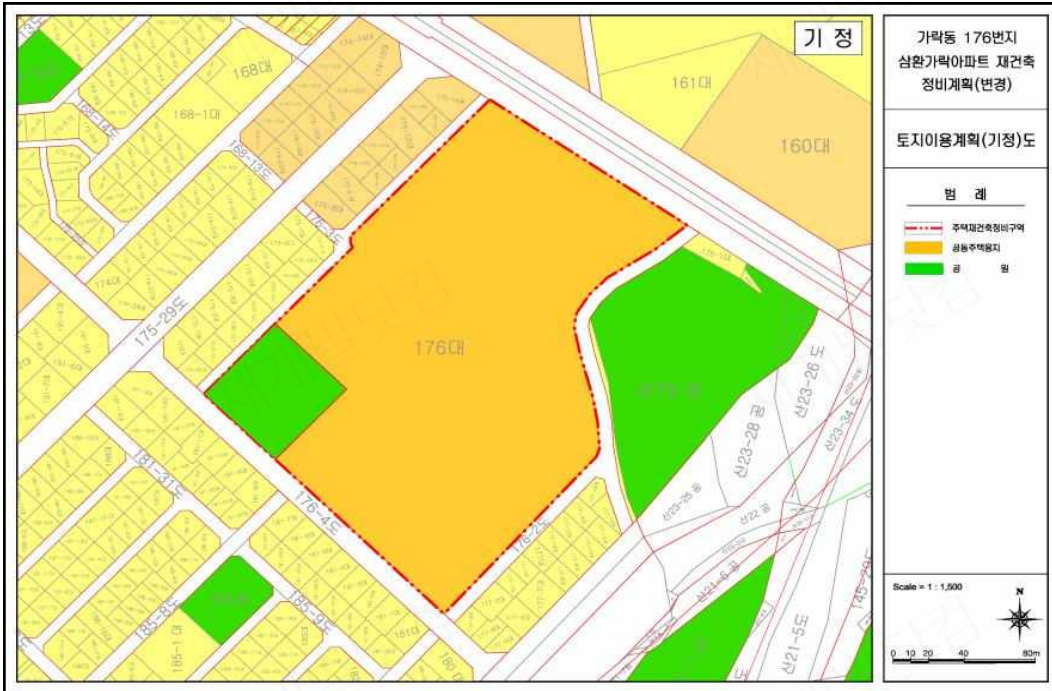
정비구역 결정도(변경없음)



용도지역 · 지구 결정도(변경없음)



토지이용계획도(기정)

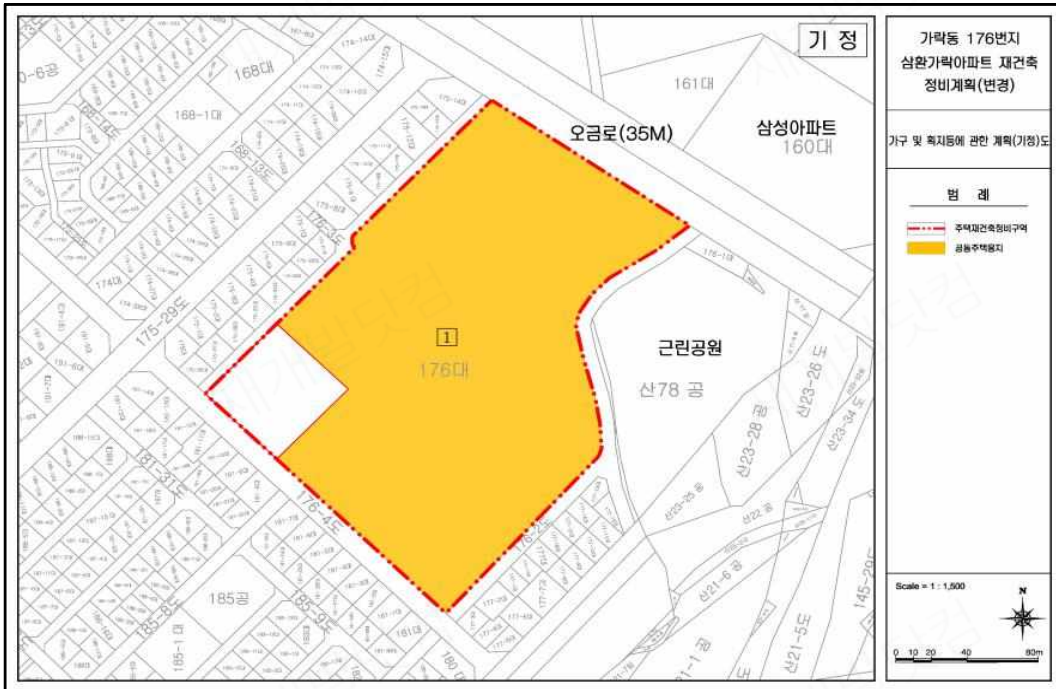


토지이용계획도(변경)

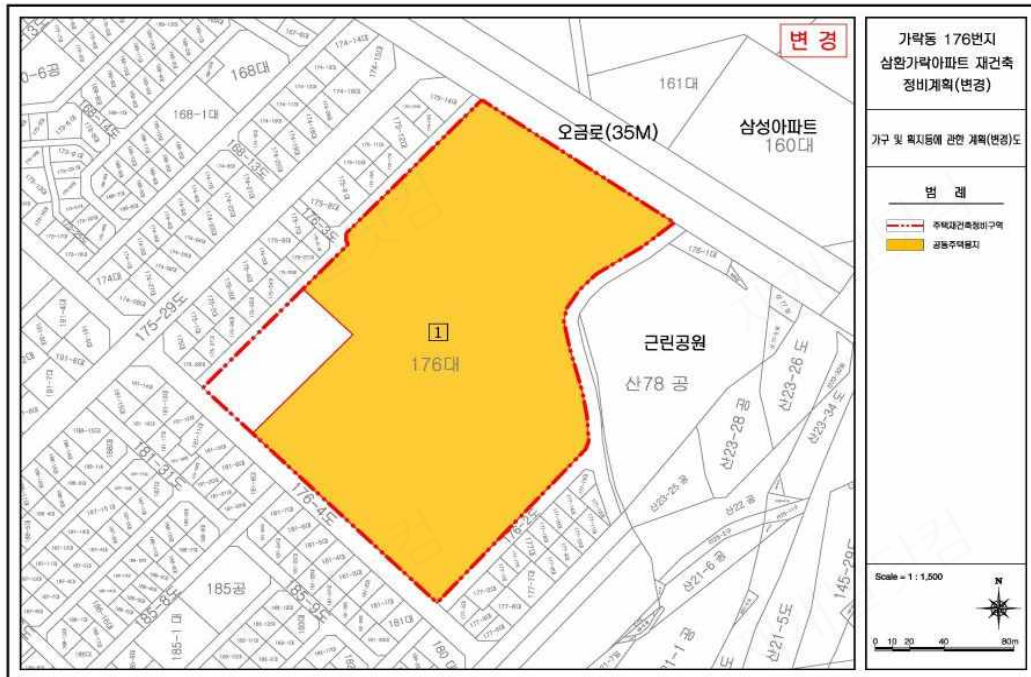


[illegible]

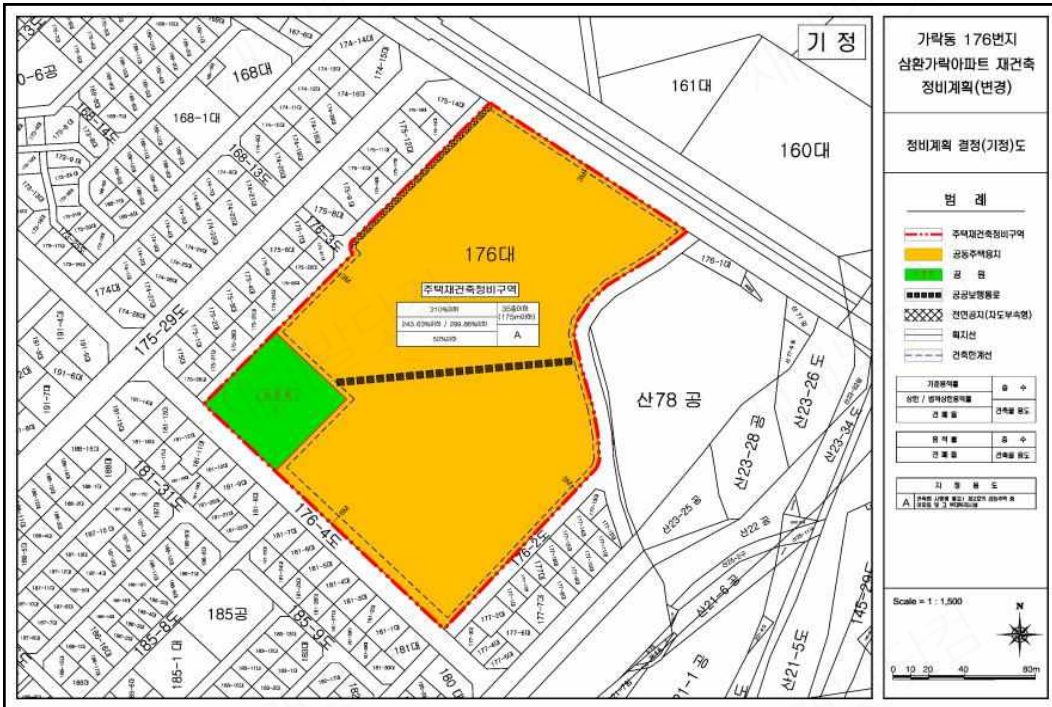
■ 가구 및 획지 등에 관한 계획도(기정)



■ 가구 및 획지 등에 관한 계획도(변경)



정비계획 결정도(기정)



정비계획 결정도(변경)



■ 지구단위계획 결정도(기정)



■ 지구단위계획 결정도(변경)

