서울특별시 송파구 고시 제2023-9호

가락극동아파트 주택재건축 정비사업 정비계획 (경미한 사항)변경 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2017-421호(2017.11.23.)로 정비구역 지정 및 정비계획 결정 고시된 송파구 동남로 18길 9(가락동 192번지) 가락극동아파트에 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 1월 10일

송 파 구 청 장

Ⅰ. 정비구역의 지정(변경) 및 정비계획 결정(변경)

1. 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업부문)(변경 없음)

지정 구분	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	계획 용적률 (%)	건폐율 (%)	층수	추진 단계	주택 유형	비고
기정	8	가락동	192	4.0	210	50	-	2	공동	-가락극동아파트 -통학로 확보(송파중교)

2. 정비구역 지정(변경) 조서 (변경없음)

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	가락극동아파트 주택재건축 정비사업	송파구 동남로18길 9 (가락동 192번지)	40,111.5	-	40,111.5	-

3. 토지이용계획(변경)

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
총계		40,111.5	-	40,111.5	100.0	
정비기반 시설 등	소계	3,210.0	감) 160.0	3,050.0	7.6	
	공원	3,210.0	감) 160.0	3,050.0	7.6	
획지	소계	36,901.5	증) 160.0	37,061.5	92.4	공동주택 및 부대복리시설
	공동주택용지	36,901.5	증) 160.0	37,061.5	92.4	

4. 용도지역 결정 조서(변경없음)

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	40,111.5	-	40,111.5	100.0	
제3종일반주거지역	40,111.5	-	40,111.5	100.0	

5. 도시계획시설 결정 조서(변경)

가. 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
-	1	-	소공원	가락동192 번지	3,210.0	감)160.0	3,050.0	17.11.23.	조성후 기부채납

■ 공원 변경 사유서

도면표시 번호	시 설 명	변경내용	변경사유
1	소공원	- 면적 감소 (감 160.0㎡)	· 세대수 감소(10% 이내 축소)에 따른 공원면적 축소(4.98% 감소) 및 기결정되어 있는 소공원 유지

6. 공동이용시설 설치계획(변경)

구분	시설의 종류	위치	면적 기준(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	경로당	획지	450.0	감) 150.0	300.0	-
변경	어린이집	획지	600.0	감) 150.0	450.0	-
변경	작은도서관	획지	300.0	-	300.0	위치변경
변경	주민운동시설	획지	1,100.0	-	1.100.0	위치변경
변경	어린이놀이터	획지	1,200.0	증) 100.0	1.300.0	-
변경	주민공동시설	획지	1,560.0	감) 360.0	1.200.0	-
변경	관리사무소	획지	160.0	-	160.0	위치변경
변경	경비실	획지	50.0	-	50.0	위치변경
신설	다함께돌봄센터	획지	-	증) 150.0	150.0	-

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

7. 기존 건축물의 정비·개량 계획(변경없음)

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	가락극동아파트 주택재건축 정비구역	40.111.5	-	-	송파구 동남로 18길 9 (가락동 192)	9	-	-	9	-	주거 (9동)
						11	-	-	11	-	주거 (11동)

8. 건축시설계획(변경)

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)		높이(m)(최고층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법적상한		
기정	가락극동 아파트 주택재건축 정비구역	40,111.5	획지	36,901.5	송파구 동남로 18길 9 (가락동 192)	공동주택 및 부대시설	50% 이하	243.75% 이하	299.81% 이하	해발고도 152m 이하 /최고35층 이하	-
			공원	3,210.0		소공원	관계법령에 따름				-
변경		40,111.5	획지	37,061.5	송파구 동남로 18길 9 (가락동 192)	공동주택 및 부대시설	50% 이하	242.47% 이하	299.81% 이하	해발고도 152m 이하 /최고35층 이하	-
			공원	3,050.0		소공원	관계 법령에 따름				-

주택의 규모 및 규모별 건설비율 (변경)	기정	■ 주택공급계획 : 1,070세대 ■ 전체 건립규모(전용면적 기준) ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정(도시정비법 제54조)

건립규모		세대수	비율	비 고
합 계		1,070	100.0%	
85㎡이하	60㎡이하	550	51.4%	소형주택 154세대 (14.4%)
	60㎡초과~85㎡이하	380	35.5%	
85㎡초과		140	13.1%	

- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 : 86.9%

<table>
<tr><td colspan="2">변경</td><td>■ 주택공급계획 : 975세대
■ 전체 건립규모(전용면적 기준) ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정(도시정비법 제54조)
<table>
<tr><th colspan="2">건립규모</th><th>세대수</th><th>비율</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td>975</td><td>100.0%</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">85㎡이하</td><td>60㎡이하</td><td>283</td><td>29.0%</td><td rowspan="2">소형주택 122세대 (12.5%)</td></tr>
<tr><td>60㎡초과~85㎡이하</td><td>497</td><td>51.0%</td></tr>
<tr><td colspan="2">85㎡초과</td><td>195</td><td>20.0%</td><td></td></tr>
</table>
- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 : 80%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">심의완화 사항
(변경)</td><td>기정</td><td>■ 소형주택건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조)
- 정비계획용적률(243.75%) → 예정법적상한용적률(299.81%)</td></tr>
<tr><td>변경</td><td>■ 국민주택규모 주택건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조)
- 정비계획용적률(242.47%) → 예정법적상한용적률(299.81%)</td></tr>
<tr><td>건축물의
건축선 등에 관한
계획(변경없음)</td><td>기정</td><td>■ 공동주택용지 전체 건축한계선 6m
(단, 공동주택용지 내 부대복리시설 및 근린생활시설 3m)
※ 기타 건축선은 건축법 및 주택법 등의 관계법규에 따름</td></tr>
</table>

■ 용적률 계획(기정)

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th colspan="3">산 정 내 용</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">토지이용계획</td><td>계(구역면적)</td><td>택지(공동주택)</td><td>정비기반시설 등</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>40,111.5㎡</td><td>36,901.5㎡</td><td>3,210.0㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">공공시설부지
제공면적</td><td colspan="3">토지 : 3,210.0㎡
순부담 면적 : 3,210.0㎡(8.0%)</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="5">개발가능
(정비계획)
용적률
산정</td><td>개발가능
용적률</td><td colspan="3">· 개발가능용적률 = 계획(기준)용적률 + 허용인센티브 + 기부채납완화용적률
= 210% + 10% + 23.75% = 243.75%</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="4">허용
인센티브</td><td>구분</td><td>인센티브 용적률</td><td>비고</td><td rowspan="4">2025서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획 인센티브 항목 적용</td></tr>
<tr><td>합 계</td><td>10%</td><td></td></tr>
<tr><td>에너지효율인증 1등급,
녹색건축인증 1등급</td><td>8%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>신재생에너지 공급률
(20%이하~15%초과)</td><td>2%</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="4">※ 허용 인센티브(에너지효율인증/녹색건축인증, 신재생에너지 공급률</td></tr>
</table>

구 분		산 정 내 용	비 고
		등)의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 변경 될 수 있음	
	기부채납 완화용적률	· 기부채납 완화용적률 = 계획(기준)용적률 × (1.3α) = 210% × (1.3 × 0.086988) = 23.75% ※ α = 공공시설부지로 제공한 나머지 면적 대비 공공시설로 제공한 면적 비 = 3,210.0㎡ ÷ 36,901.5㎡ = 0.086988	
정비계획용적률		243.75% 이하	
예정법적상한용적률		299.81% 이하 ※ 도시계획위원회 심의시 결정된 예정법적상한용적률은 건축위원회심의를 통해 확정됨	
소형주택건립용적률		28.03% 이상 (299.81% - 243.75%) x 0.5	

■ 용적률 계획(변경)

구 분		산 정 내 용			비 고
토지이용계획		계(구역면적)	택지(공동주택)	정비기반시설 등	
		40,111.5㎡	37,061.5㎡	3,050.0㎡	
공공시설부지 제공면적		토지 : 3,050.0㎡ 순부담 면적 : 3,050.0㎡(7.6%)			
개발가능 (정비계획) 용적률 산정	개발가능 용적률	· 개발가능용적률 = 계획(기준)용적률 + 허용인센티브 + 기부채납완화용적률 **= 210% + 10% + 22.47% = 242.47%**			
	허용 인센티브	구분	인센티브 용적률	비고	2025서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획 인센티브 항목 적용
		합 계	**10%**		
		에너지효율인증 1등급, 녹색건축인증 우수	8%	-	
		신재생에너지 공급률 (20%이하~15%초과)	2%	-	

구 분		산 정 내 용	비 고
		※ 허용 인센티브(에너지효율인증/녹색건축인증, 신재생에너지 공급률 등)의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 변경 될 수 있음	
	기부채납 완화용적률	· 기부채납 완화용적률 = 계획(기준)용적률 × (1.3α) = 210% × (1.3 × 0.082296) = 22.47% ※ α = 공공시설부지로 제공한 나머지 면적 대비 공공시설로 제공한 면적 비 = 3,050.0㎡ ÷ 37,061.5㎡ = 0.082296	
정비계획용적률		242.47% 이하	
예정법적상한용적률		299.81% 이하 ※ 도시계획위원회 심의시 결정된 예정법적상한용적률은 건축위원회심의를 통해 확정됨	
소형주택건립용적률		28.67% 이상 (299.81% - 242.47%) x 0.5	

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%	-	

①기준용적률	항 목		인센티브	적용 여부	③허용용적률 (①+②)
	지능형건축물	· 1등급	15%	-	
		· 2등급	12%	-	
		· 3등급	9%	-	
		· 4등급	6%	-	
	역사문화보전	· 지정 및 등록 문화재 보정 등(위원회 인정)	5%	-	
②인센티브 적용 계			10%		최대 10% 이내

■ 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

○ 모든 임대주택은 **원칙적으로 공공임대주택으로 계획**하여야 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.

가) 임대주택 건설 계획(변경)

구분	건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모(전용)	비고
기정	획지	36,901.5	-	154세대	45㎡ : 154세대	
변경		37,061.5		122세대	59㎡ : 92세대 74㎡ : 10세대 84㎡ : 20세대	

나) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 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)		299.81% 이하(건축심의에서 최종결정)				
상한용적률		243.75%				
소형주택 의무면적	용적률 증가분	299.81% - 243.75% = 56.06%				
	증가된 용적률의 50%	56.06% × 0.5 = 28.03% 36,901.5㎡(대지면적) × 28.03% = 10,343.5㎡				
	의무 연면적	10,343.5㎡ 이상				
소형주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		49.00㎡	67.88㎡	154	10,453.5㎡	획지
		합 계		154	10,453.5㎡	> 10,343.5㎡

<변경>

계획 기준		● 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 ● 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
법적상한용적률(건축계획)		299.81% 이하(건축심의에서 최종결정)				
상한용적률		242.47%				
국민주택규모 주택 의무면적	용적률 증가분	299.81% - 242.47% = 57.34%				
	증가된 용적률의 50%	57.34% × 0.5 = 28.67% 37,061.5㎡(대지면적) × 28.67% = 10,625.53㎡				
	의무 연면적	10,625.53㎡ 이상				
국민주택규모 주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		59.98㎡	80.41㎡	92	7,397.72㎡	획지
		74.98㎡	100.00㎡	10	1,000.00㎡	획지
		84.98㎡	113.67㎡	20	2,273.40㎡	획지
		합 계		122	10,671.12㎡	> 10,625.53㎡

9. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과(변경없음)

구 분	계 획 내 용		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 균형이 되도록 계획하여 외부유출, 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	화재	•공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 •인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	-
	수해	•자연토양유지 및 공원의 조성을 통한 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수 포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제	
	교통	•진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

10. 정비사업 시행계획(변경)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
				기존	계획	증	
기정	주택재건축 정비사업	구역지정(변경) 후 4년 이내	가락극동아파트 주택재건축 정비사업조합	555	1,070	515	재건축소형임대 154세대 포함
변경				555	975	420	재건축소형임대 122세대 포함

Ⅲ. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(변경없음)
2. 용도지역 결정도(기정/변경)
3. 토지이용계획도(기정/변경)
4. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
5. 가구 및 획지 등에 관한 결정도(기정/변경)
6. 정비계획 결정도(기정/변경)

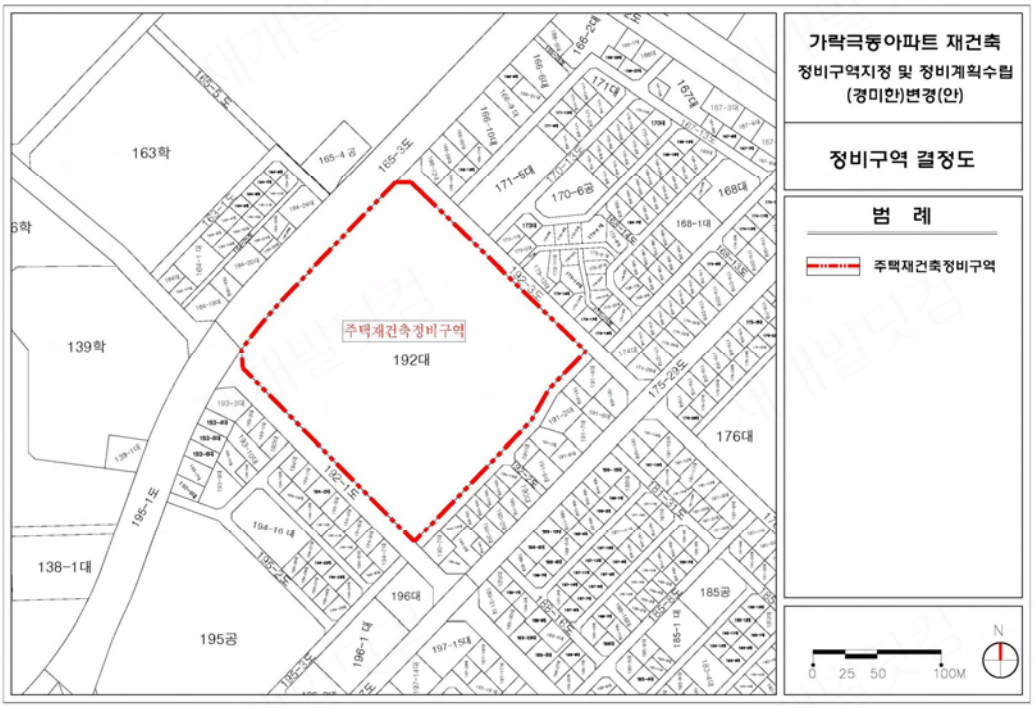
※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅳ. 정비구역지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

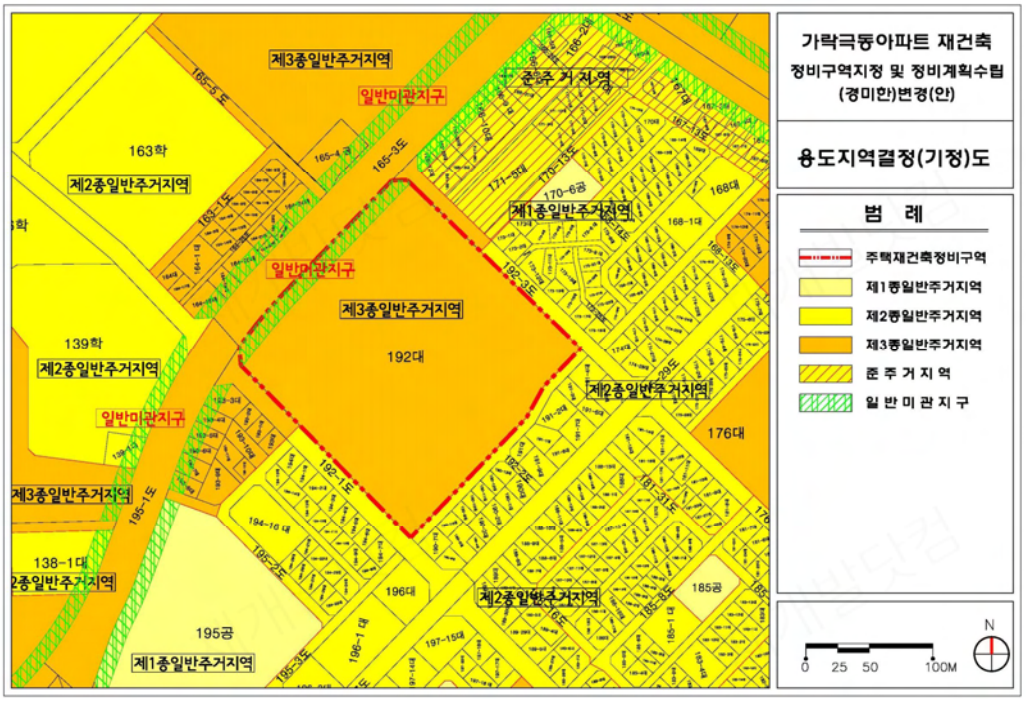
Ⅴ. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 송파구 주택사업과(☎02-2147-2904)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(http://eum.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

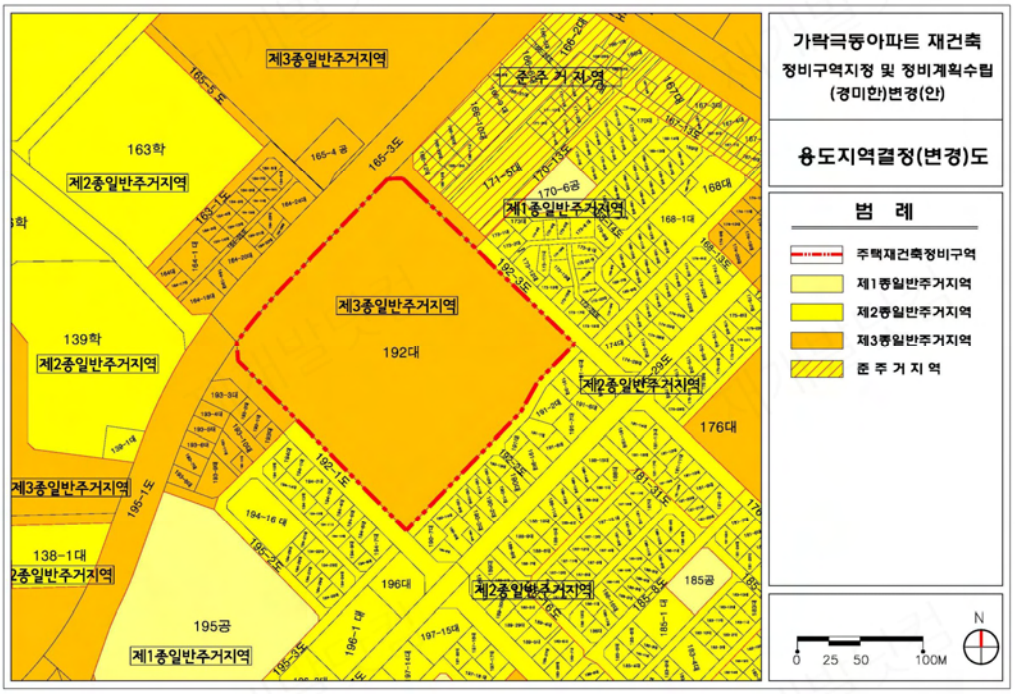
■ 정비구역 결정도(변경없음)



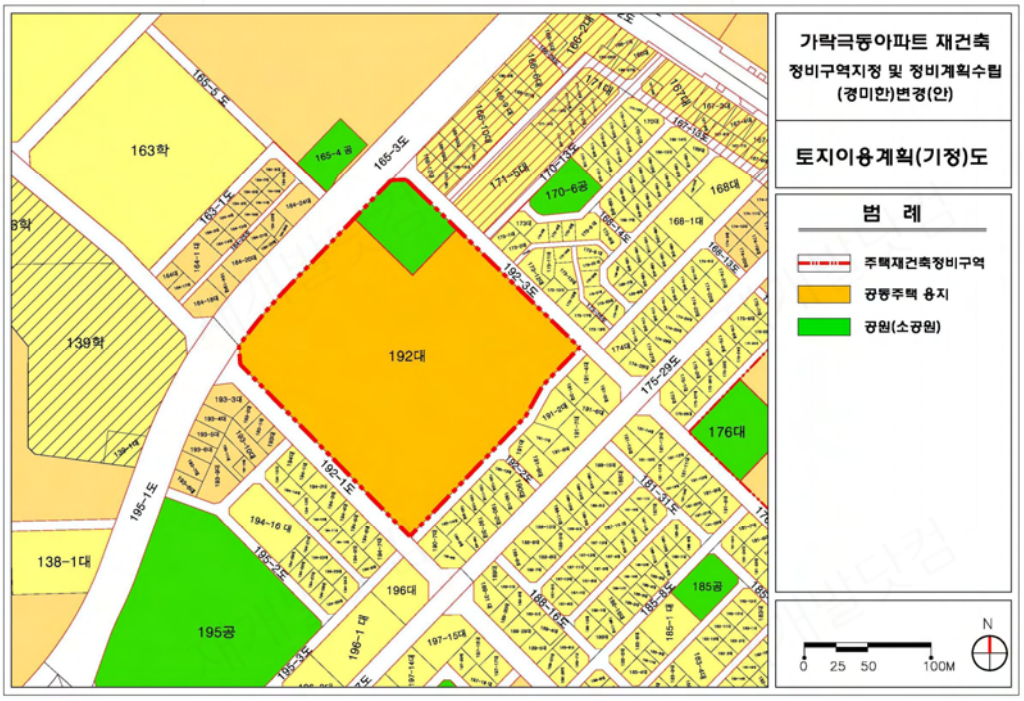
■ 용도지역 결정도(기정)



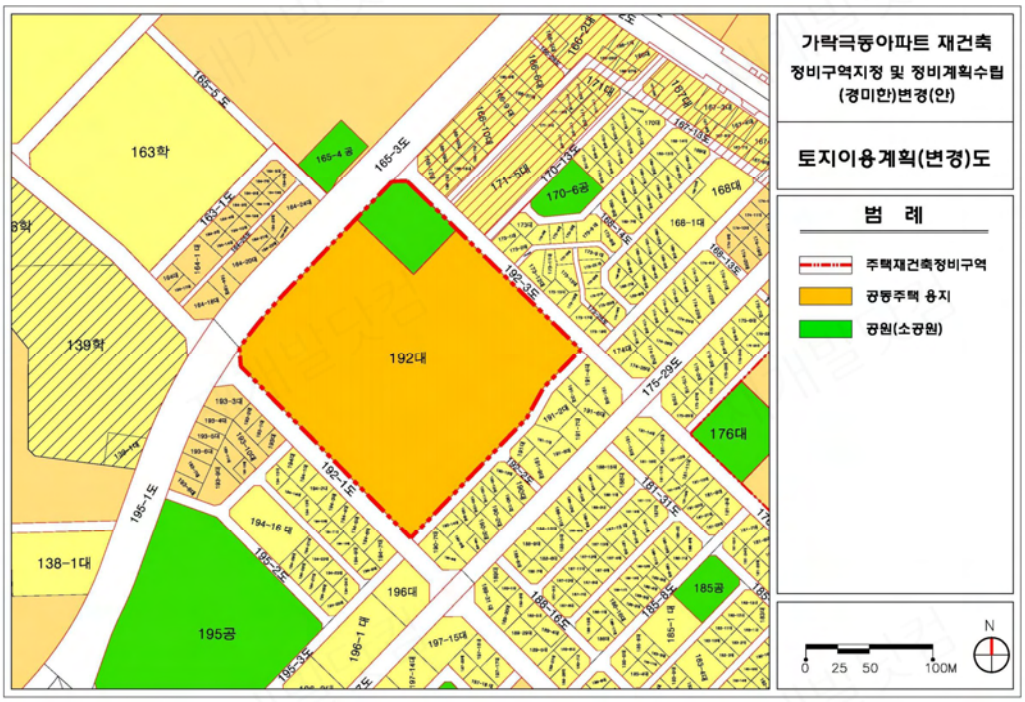
■ 용도지역 결정도(변경)



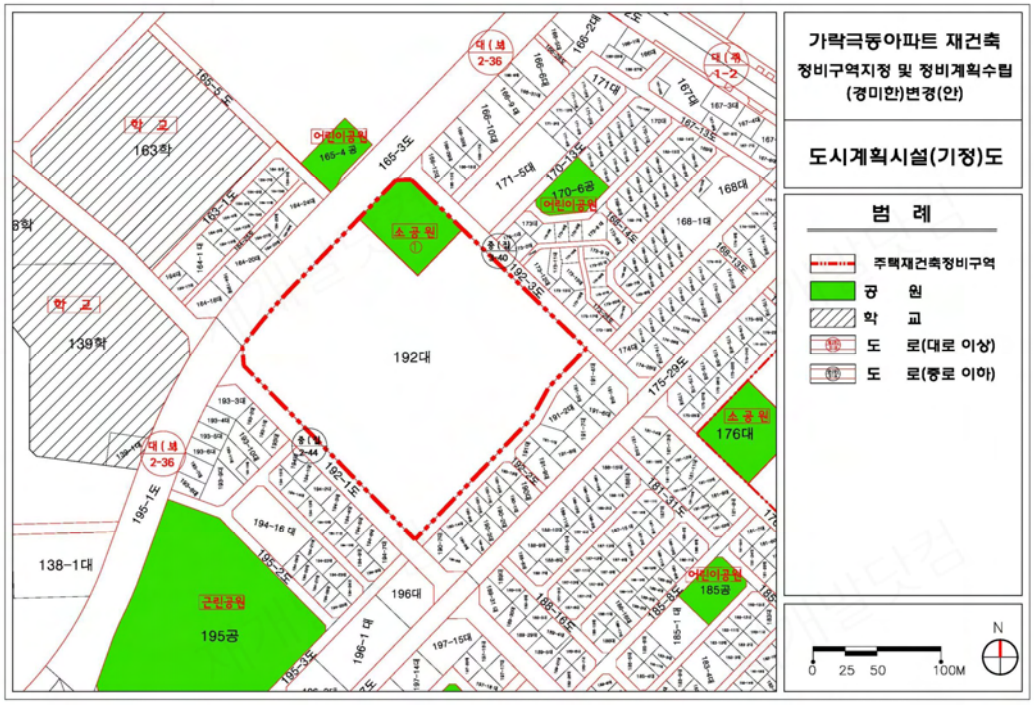
■ 토지이용계획도(기정)



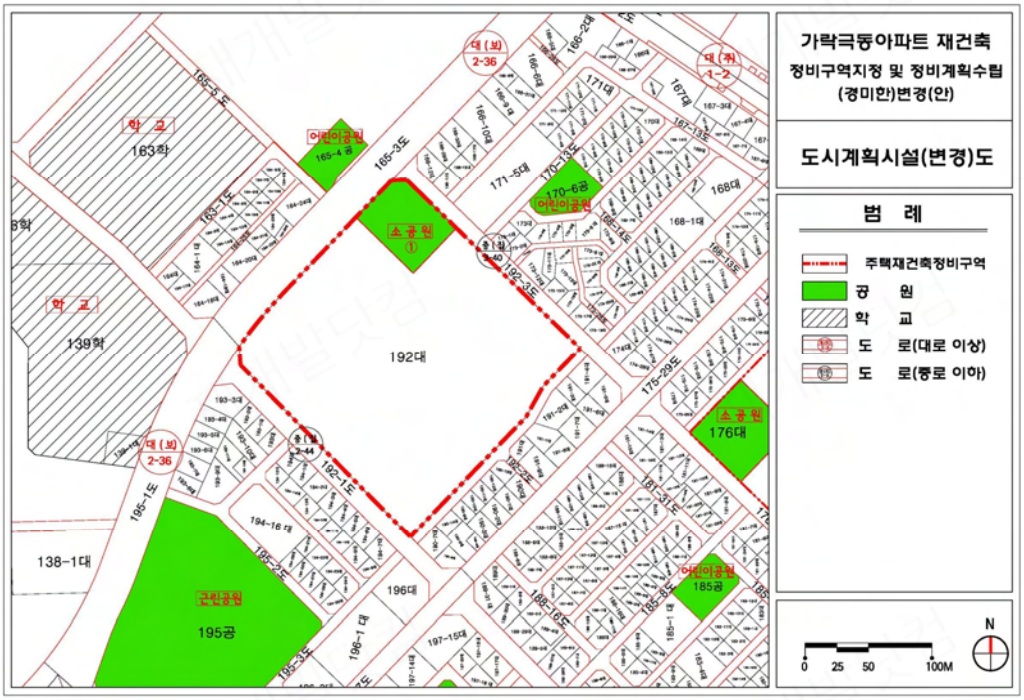
■ 토지이용계획도(변경)



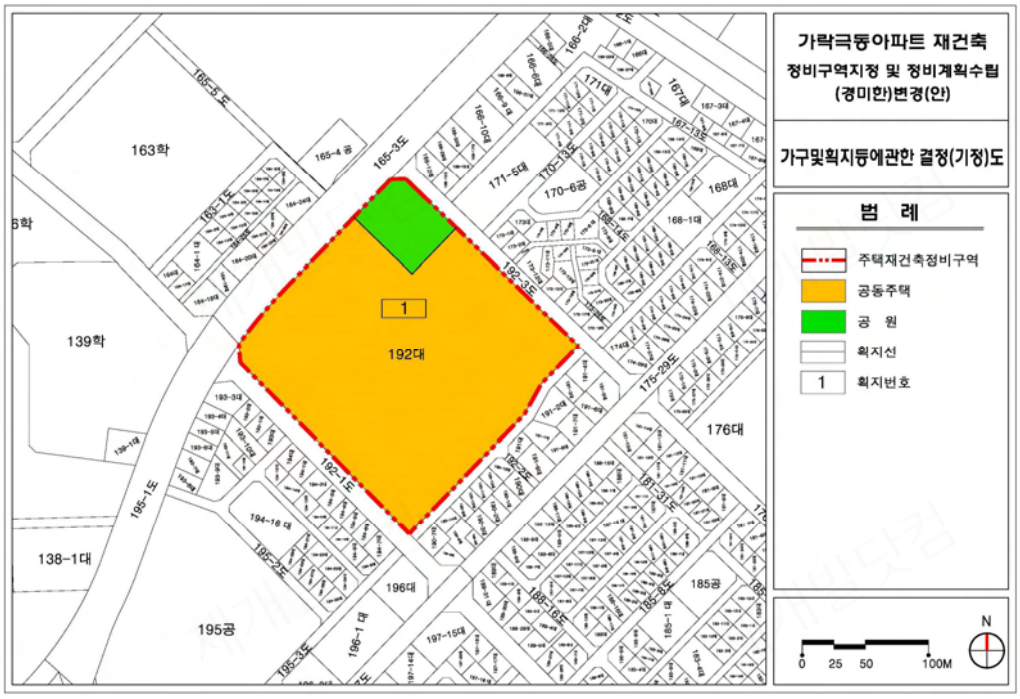
■ 도시계획시설 결정도(기정)



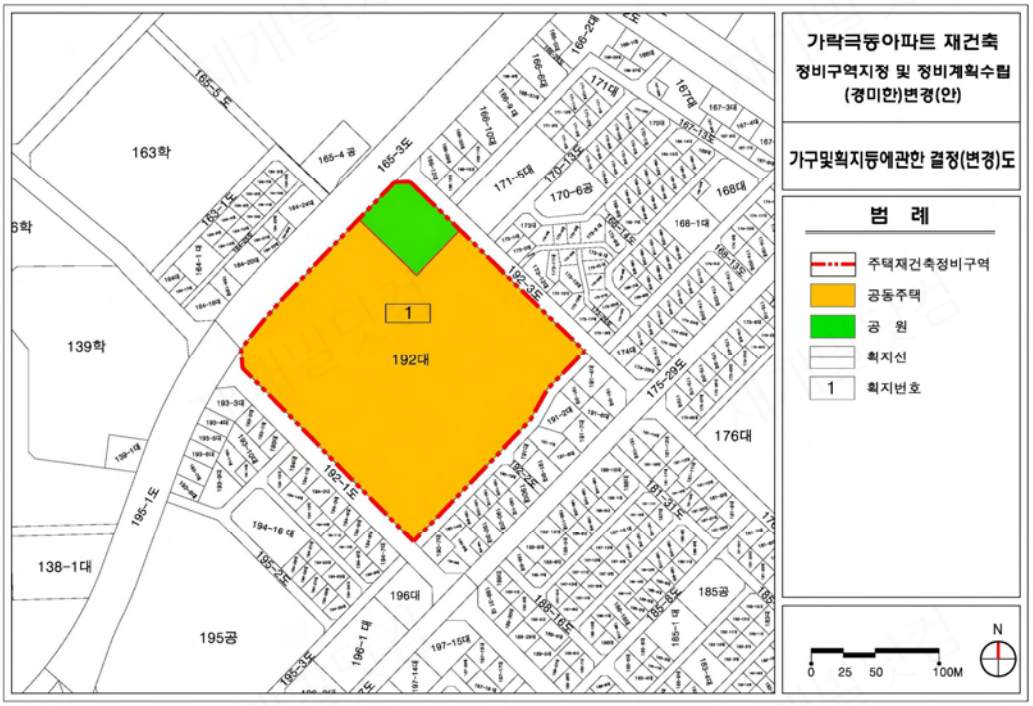
■ 도시계획시설 결정도(변경)



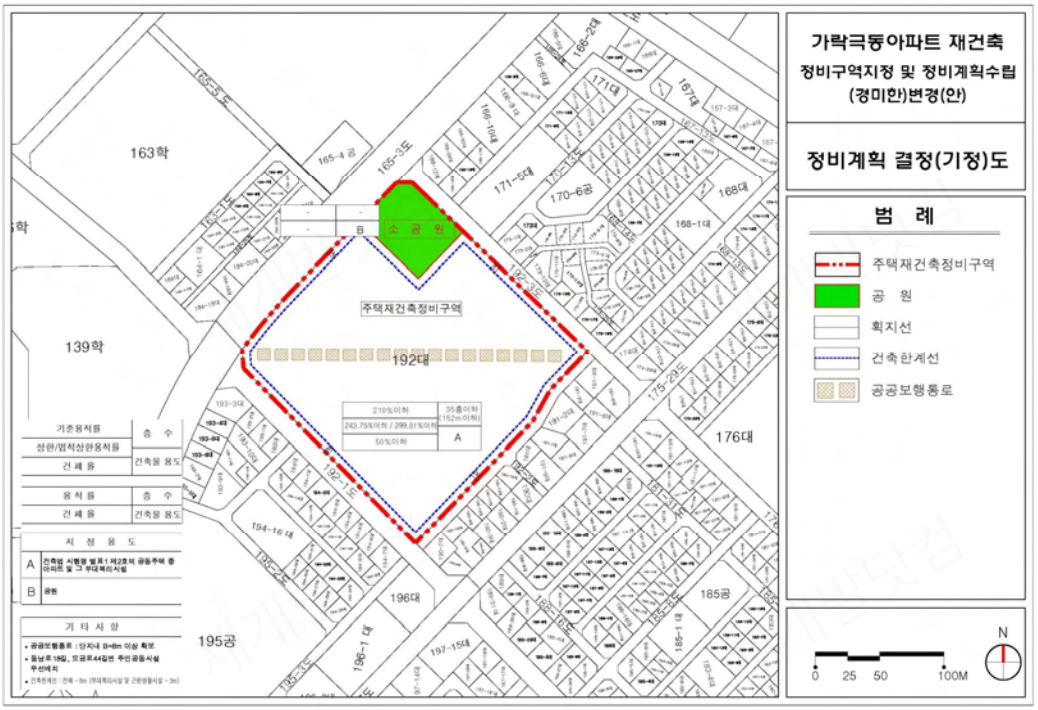
■ 가구 및 획지 등에 관한 결정도(기정)



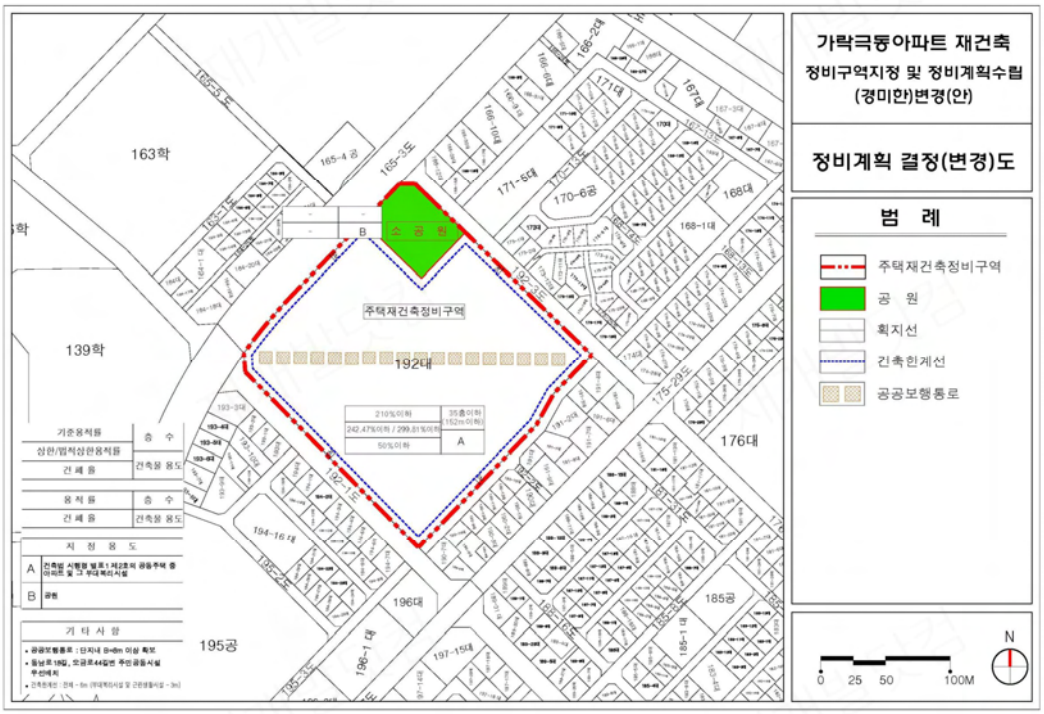
■ 가구 및 획지 등에 관한 결정도(변경)



■ 정비계획 결정도(기정)



■ 정비계획 결정도(변경)


가락극동아파트 재건축
정비구역지정 및 정비계획수립
(경미한)변경(안)
정비계획 결정(변경)도
범 례
주택재건축정비구역
공 원
획지선
건축한계선
공공보행통로
163학
139학
165-4 공
165-3도
소 공 원
주택재건축정비구역
192대
171대
171-5대
170-6공
168대
168-1대
176대
185공
196대
195공
196-1 대
197-15대
194-16 대
175-29도
0 25 50 100M
N