

고 시

서울특별시 송파구 고시 제2025-82호

**가락상아1차아파트 재건축정비사업
정비계획(경미한변경)
지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시**

서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업부문) 제 2011-309호(2011.10.20.)에 따라 정비예정구역으로 지정되고, 서울특별시 제2017-483호(2017.12.28.), 서울특별시 송파구 고시 제2020-132호(2020. 11. 26.), 서울특별시 제2021-567호(2021.10.14.)로 정비구역 지정 및 정비 계획 결정 고시된 송파구 오금동 166번지 가락상아1차아파트에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조, 같은법 시행령 제13조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제11조 규정에 따라 다음과 같이 정비계획(경미한 사항)을 결정 고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 9월 25일

송 파 구 청 장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정(변경)

1. 정비구역 지정 조서 : 변경없음

구 분	정비구역 명칭	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	가락상아1차 아파트 재건축 정비구역	송파구 오금동 166번지 일대	13,580	-	13,580	

2. 토지이용계획 : 변경없음

구 분	명칭	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		13,580	-	13,580	100.0	
획 지	소 계	13,450.6	-	13,450.6	99.0	
	공동주택	13,450.6	-	13,450.6	99.0	
정비기반시설	소 계	129.4	-	129.4	1.0	
	도로	129.4	-	129.4	1.0	

3. 용도지역 결정조서 : 변경없음

구 분		면 적(m ²)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		13,580	-	13,580	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	13,580	-	13,580	100.0	`

4. 도시계획시설 결정조서 : 변경없음

가. 도로 결정조서 : 변경없음

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	1	-	10~11.5	국지 도로	- (86m)	-	-	일반 도로	-	-	일부 확폭

※ ()은 구역 내 결정사항임

5. 공동이용시설의 설치계획(변경)

구분	시설의 종류	면적 (㎡)			비고
		기 정	변 경	변경후	
계		2,024.41 (2,204.41)	증) 230.11	2,434.52	기정 합계 면적 기재오류로 2,204.41㎡를 기준으로 함
관리사무소		117.58	증) 82.78	200.36	지하 1층
경비실/보호자대기소		17.43	증) 14.28	31.71	지상 1층
주민 공동 시설	경로당	170.66	증) 27.63	198.29	지상 1층
	어린이놀이터	610.44	증) 14.73	625.17	지상 1층, 2개소
	어린이집	267.05	감) 2.11	264.94	지상 1층
	작은도서관	204.57	감) 31.70	172.87	지하 1층
	커뮤니티	816.68	증) 26.31	842.99	지하 1층
	티하우스	-	증) 98.19	98.19	지상 1층, 신규설치

※ () 기재오류로 인한 면적 정정

※ 티하우스 신설 및 단위세대 내부 계획 변경으로 인한 면적 산정으로 증감 발생

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

※ 「서울특별시 주택조례」 부합여부: 세대 당 2.5제곱미터를 더한 면적 X 1.25
= (405 × 2.5㎡) × 1.25 = 1,637.5㎡ 이상 < 2,434.52㎡ : 적합

6. 기존건축물의 정비·개량 계획 : 변경없음

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	가락상아1차아파트 재건축 정비구역	13,580	획지1	13,450.6	송파구 오금동 166번지 일대	3	-	-	3	-	

7. 건축시설계획 : 변경없음

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획 : 변경없음

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		층수	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	예정 법적상한		
기정	가락상아 1차아파트 재건축 정비구역	13,580	1	13,450.6	오금동 166번지 일대	공동주택 및 부대 복리시설	30% 이하	232.63% 이하	299.75% 이하	최고 30층이하 (91m이하)	
주택의 규모 및 규모별 건설 비율			■ 총건립세대수 : 405세대 (현황 226세대)								
			■ 건립규모								
			구 분			세대5수(세대)		구성비(%)		비고	
			합 계			405		100.0			
			공동 주택	임대	60㎡이하		63		15.6		
					60㎡이하		116		28.6		
				분양	60~85㎡이하		201		49.6		
85㎡이상		25			6.2						
			- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율: 93.8%								
심의완화 사항			• 예정법적상한용적률: 299.75%								
건축물의 건축선에 관한 계획			구 분		계획내용		계획목표				
			획지 및 도로 연결		경계선에서 3m		개방감 확보 및 도로·보행환경 개선				

나. 용적률 계획 : 변경없음

구 분	산 정 내 용					비고
토지이용계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택등)	계획 정비기반시설	기존 기반시설 내 국·공유지	대지(획지)내 용도 폐지되는 기존 기반시설 국·공유지	
	13,580㎡	13,450.6㎡	129.4㎡	-	-	
공공시설부지 제공면적	토지 129.4㎡ 순부담 면적 : 129.4㎡(1.0%)					
기준용적률	210% 이하					
허용용적률	허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대20%) = 210% + 20% = 230% 인센티브 = 20%[지속가능형 건축구조(7%)+녹색건축물에너지효율등급(8%)+지능형 건축물(6%)]					
상한용적률	허용용적률 + 기준용적률 x 1.3 x α = 230% + (210% x 1.3 x 0.00962) = 232.63% ※ α = 공공시설부지로 제공한 나머지 면적 대비 공공시설로 제공한 면적 비 = $129.4\text{㎡} \div 13,450.6\text{㎡}$ = 0.00962					
예정 법적상한용적률	299.75% 이하					

다. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획(변경)

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다.
- 「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.

계획기준		■ 소형주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정 비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 ■ 소형주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
법적상한용적률		299.75% 이하				
상한용적률		232.63%				
소형 주택 의무 면적	용적률 증가분(%)	299.75% - 232.63% = 67.12%				
	증가된 용적률의 50%	$67.12\% \times 0.5 = 33.56\%$ $13,450.6\text{㎡} \times 33.56\% = 4,514.02\text{㎡}$				
	의무연면적(지상층)	4,514.02㎡ 이상				
'소형 주택 확보 계획	기정	전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		44.99㎡	62.63㎡	36세대	2,254.68㎡	확지1
		59.99㎡	83.61㎡	13세대	1,086.93㎡	확지1
		59.99㎡	83.78㎡	14세대	1,172.92㎡	확지1
		합계		63세대	4,514.53㎡	>4,514.02㎡
	변경	전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		44.99㎡	62.77㎡	36세대	2,259.72㎡	확지1
		59.99㎡	83.34㎡	13세대	1,083.42㎡	확지1
		59.99㎡	83.64㎡	14세대	1,170.96㎡	확지1
		합계		63세대	4,514.10㎡	>4,514.02㎡
	※ 단위세대 내부 계획 변경에 따른 공급면적 변경으로 지상 층 연면적 감소 발생					

※ 아파트 재건축정비사업과 관련 계획 및 건립되어 서울특별시에 인수되는 모든 공공기여 임대주택 및 임대주택으로 건립되는 소형주택은 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 제48조(소형주택의 공급방법 등) 및 관련법령 등에 따라 조합원 분양주택과 동일, 동시에 공개추첨 방법으로 선정하여 서울특별시에 매각(처분)할 것을 약속합니다. 단, 조합원 분양이 없는 경우 주택규모는 일반분양주택에 우선하여 공급한다

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

가. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음

나. 환경성 검토결과 : 변경없음

9. 정비사업 시행계획 : 변경없음

구 분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업시행으로 증가예상 세대수			비 고
				기존	계획	증	
기정	재건축 사업	정비구역지정 고시일로부터 4년 이내	가락상아1차아파트 재건축사업 조합	226세대	405세대	179세대	

10. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 변경없음

11. 안전 및 범죄예방에 관한 계획 : 변경없음

12. 주민공동체 활성화 방안 및 주민 소득원 개발에 관한 사항 : 해당사항
없음

II. 지구단위계획 결정사항(변경없음) : 생략

III. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도 (변경없음)
2. 용도지역 결정도 (변경없음)
3. 토지이용 계획도 (변경없음)
4. 도시계획시설 결정도 (변경없음)
5. 정비계획 결정도 (변경없음)
6. 가구 및 획지 등에 관한 결정도 (변경없음)
7. 지구단위계획 결정도 (변경없음)

- 기타 자세한 사항은 열람장소에 비치된 정비계획수립 및 정비구역 결정도서 참조
- ※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅳ. 정비구역지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

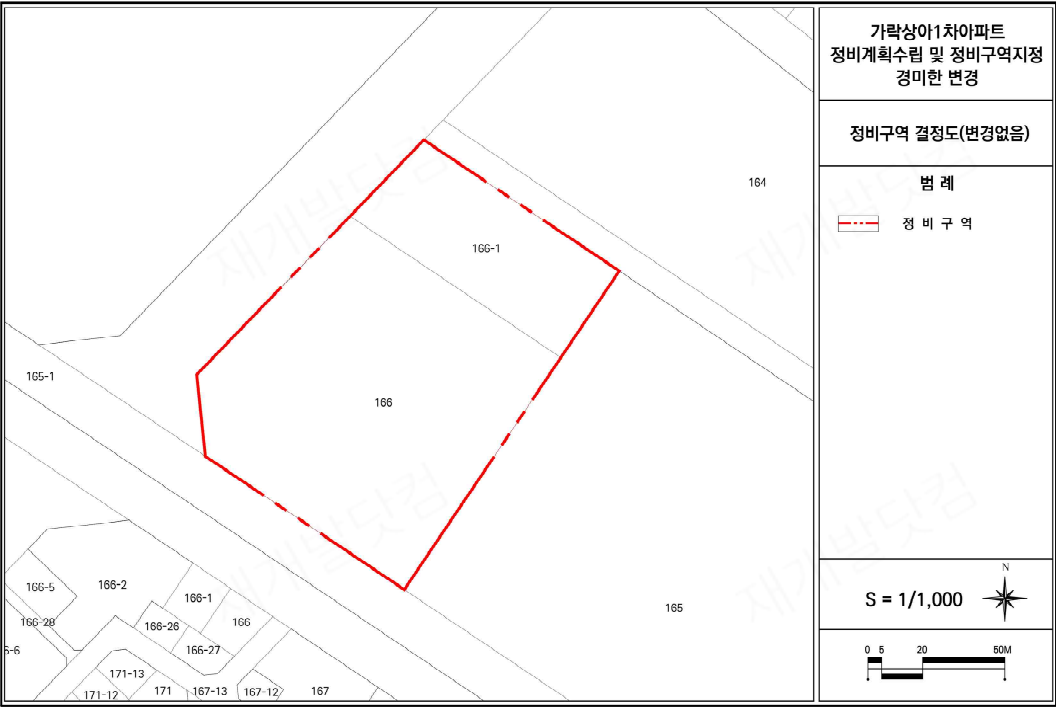
Ⅴ. 열람장소

- 관계도서는 주민의 열람편의를 위하여 송파구청 주택사업과(☎02-2147-2904)에 비치하고 열람하고 있습니다.

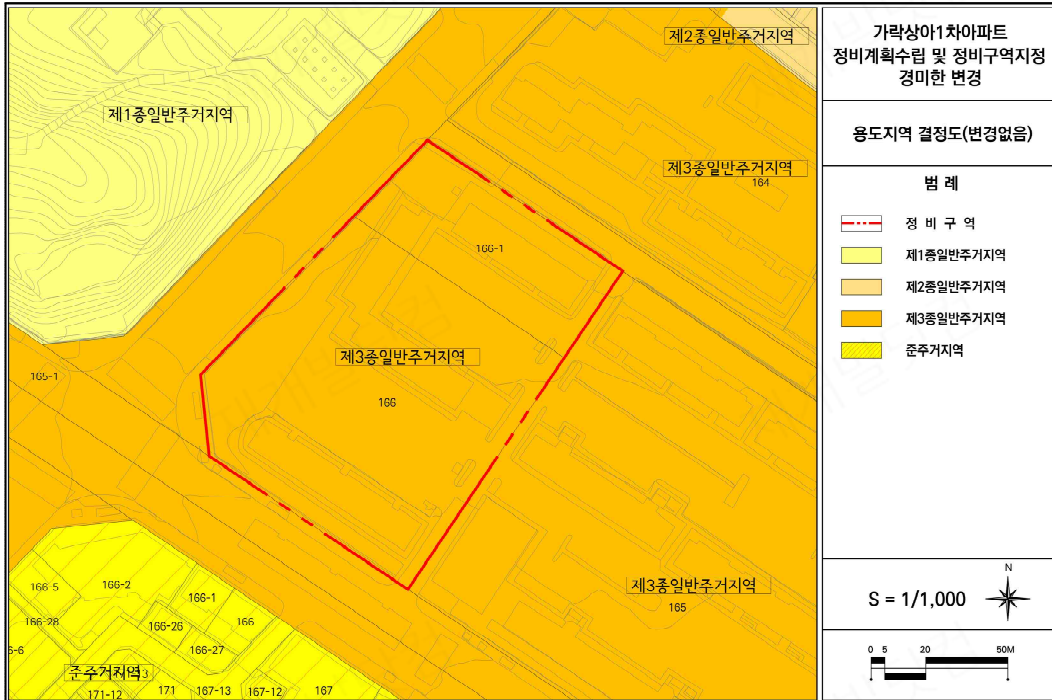
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<https://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

Ⅵ. 주택재건축사업 정비구역지정 및 지형도면 고시

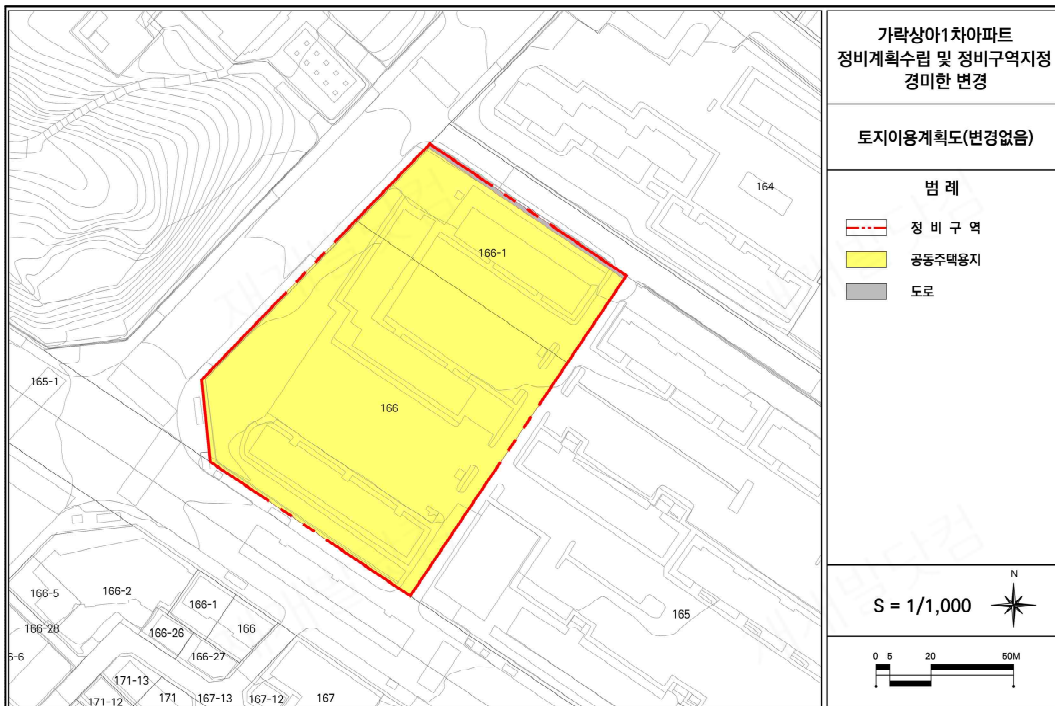
■정비구역 결정도 (변경없음)



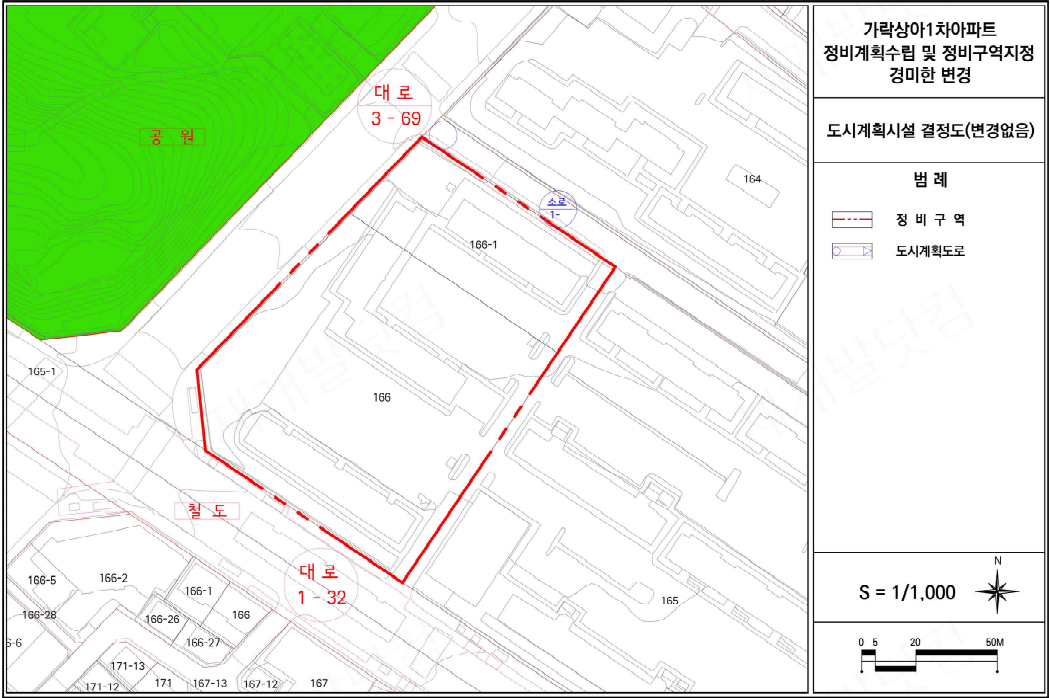
■ 용도지역 결정도 (변경없음)



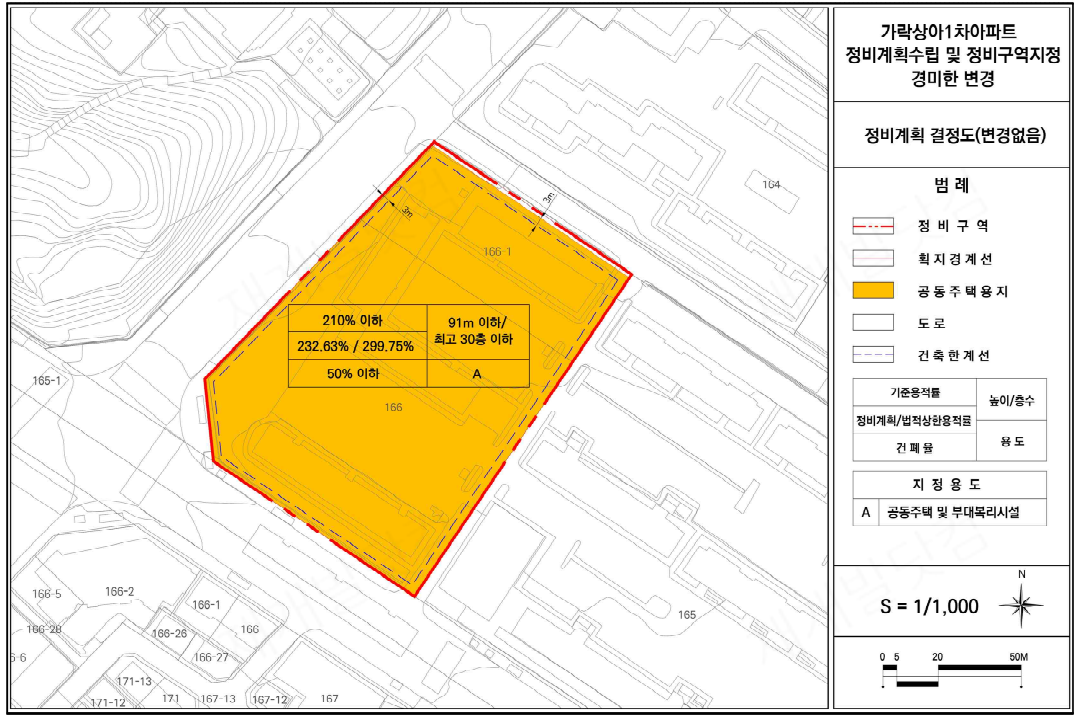
■ 토지이용 계획도 (변경없음)



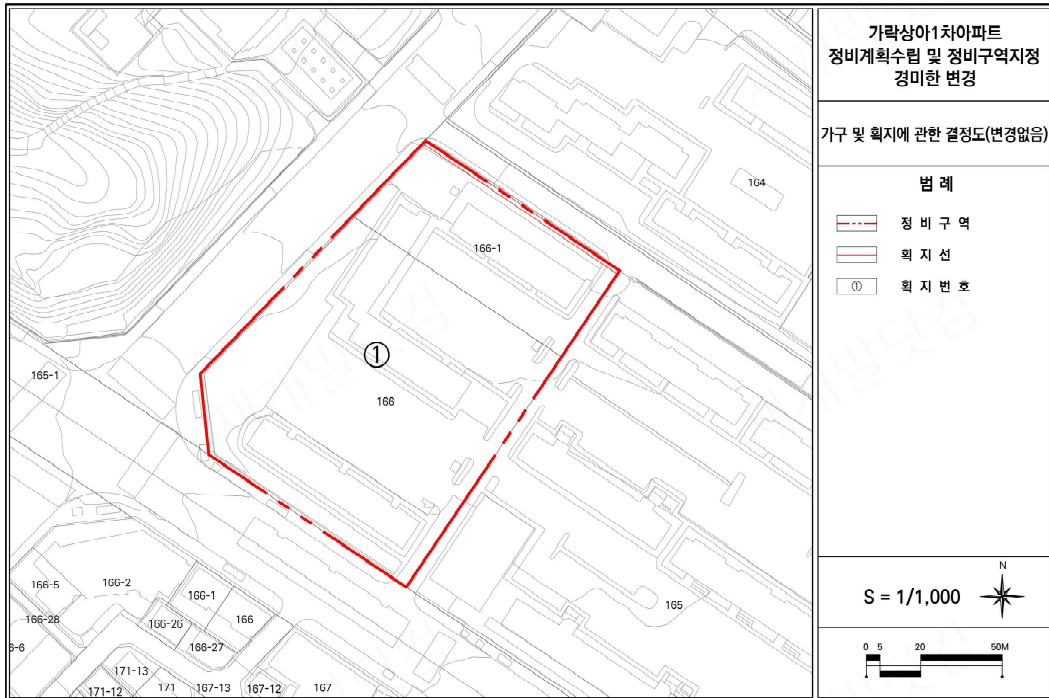
■ 도시계획시설 결정도 (변경없음)



■ 정비계획 결정도 (변경없음)



■가구 및 획지 등에 관한 결정도 (변경없음)



■지구단위계획 결정도 (변경없음)

