

서울특별시 송파구 고시 제2022-220호

**가락삼익맨손아파트 주택재건축 정비구역
및 정비계획(경미한 변경) 결정
/ 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 정정고시**

서울특별시 송파구고시 제2022-194호(2022.11.24.))로 고시된 “가락삼익맨손아파트 주택재건축 정비구역 및 정비계획(경미한 변경) 결정 / 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시”의 내용에 오기가 있어 이를 정정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 ‘국토계획법’)」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2022년 12월 29일

송 파 구 청 장

I. 정정내용

- 서울특별시 송파구고시 제2022-194호(2022.11.24.))로 고시된 “가락삼익맨손아파트 주택재건축 정비구역 및 정비계획(경미한 변경) 결

정 / 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시의 정비구역의 지정(변경) 및 정비계획 결정(변경) 내용 중 토지이용계획(변경), 정비계획시행(변경)과 지구단위계획 결정사항 내용 중 획지 및 건축물 등에 관한 결정 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서에 대한 단순착오로 작성된 일부 오기사항 정정

II. 정비구역의 지정(변경) 및 정비계획 결정(변경)

1. 정비구역 지정(변경) 조서

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	가락삼익맨손아파트 재건축정비구역	송파구 송파동 166번지 일대	59,721.63	증)0.07	59,721.7	-

※ 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

※ 변경사유 : 토지대장상 필지 면적반영에 따른 정비구역 면적변경

2. 토지이용계획(변경)

■ 정정 전

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
총계		59,721.63	증) 0.07	59,721.7	100.0	
정비기반 시설 등	소계	5,500.0	-	5,500.0	9.2	
	도로	4,950.0	-	4,950.0	8.3	
	사회복지시설	550.0		550.0	0.9	
획지	소계	54,221.63	증) 0.07	54,221.7	90.8	공동주택 및 부대복리시설
	획지	54,221.63	증) 0.07	54,221.7	90.8	

■ 정정 후

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
총계		59,721.63	증) 0.07	59,721.7	100.0	
정비기반 시설 등	소계	5,500.0	-	5,500.0	9.2	
	공원	4,950.0	-	4,950.0	8.3	
	사회복지시설	550.0		550.0	0.9	
획지	소계	54,221.63	증) 0.07	54,221.7	90.8	공동주택 및 부대복리시설
	획지	54,221.63	증) 0.07	54,221.7	90.8	

3. 용도지역 결정 조서(변경)

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	59,721.63	증) 0.07	59,721.7	100.0	
제3종일반주거지역	59,721.63	증) 0.07	59,721.7	100.0	

■ 용도지역 변경 사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	송파구 송파동 166번지 일대	제3종일반	제3종일반	증) 0.07	· 토지대장상 필지 면적반영에 따른 정비구역 면적변경

4. 도시계획시설 결정 조서(변경없음)

가. 공원 결정조서 (변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
기정	1	공원	소공원	송파구 송파동 166번지 일대	4,950.0	-	4,950.0	서고시 제2017-335호	조성후 기부채납

나. 사회복지시설 결정조서 (변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	증 감	변 경		
기정	1	사회복지시설 (구립어린이집)	송파구 송파동 166번지 일대	550.0	-	550.0	서고시 제2017-335호	조성후 기부채납

■ 사회복지시설 건축범위 결정 (변경없음)

구분	도면 표시번호	시설의 세분	위 치	면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)	높이	비고
기정	1	사회복지시설 (구립어린이집)	송파구 송파동 166번지 일대	550.0	50%이하	250%이하	5층이하	

5. 공동이용시설 설치계획(변경)

시설 구분	시설의 종류	법 정 기 준	법정 면적(㎡)	계획면적(㎡)			비고
				기정	증감	변경	
계		-	-	6,595.00	증) 1,477.52	8,072.52	
주민 공동 시설	계	[1,000세대 이상 500㎡ + (총세대수 x 2㎡)] x 1.25	4,452.5 이상	5,490.00	증) 2,216.23	7,706.23	
	경로당	1,500세대 이상(서울시 주택조례)	500.0 이상	550.00	감) 41.27	508.73	
	어린이집	1,500세대 이상(서울시 주택조례)	725.0 이상	750.00	증) 34.54	784.54	
	작은도서관	1,500세대 이상(서울시 주택조례)	298.0 이상	300.00	증) 1.08	301.08	독서실, 문고 등
	주민공동시설	-	-	1,250.00	증) 1,875.98	3,125.98	지상 250㎡, 지하1,000㎡
	주민운동시설	1,500세대 이상(서울시 주택조례)	-	800.00	-	800.0	
	어린이놀이터	500세대 이상(서울시 주택조례)	-	1,840.00	-	1,840.00	
	다함께돌봄센터	-	-	-	증) 345.90	345.90	
관리사무소		10㎡ + (총세대수-50) x 0.05㎡	84.05 이상	320.00	감) 37.71	282.29	MDF/방재실 포함
유치원		-	-	725.00	감) 725.00	-	
경비실		-	-	60.00	증) 24.00	84.00	2개소

주) 「서울특별시 주택조례」 부합여부 : 500제곱미터에 세대 당 2제곱미터를 더한 면적 X 1.25
 $= [500 + (1,531 \times 2\text{㎡})] \times 1.25 = 4,452.5\text{㎡}$ 이상
 $< 7,706.23\text{㎡}$: 적합

※ 변경사유 : 건축위원회 심의결과 반영에 따른 공동이용시설 설치계획 변경

6. 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 신축	철거 이주	
기정	가락삼익맨손아파트	59,721.63	-	-	송파동 166번지 일대	15	-	-	15	-	
변경	트재건축정비구역	59,721.7	-	-							

7. 건축시설계획(변경)

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) /최고층수	비고		
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	예정 법적상한				
기 정	가락삼 익맨손 아파트 재건축 정비구 역	59,721.63	획 지1	54,221.63	송파동 166 번지	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	248.64% 이하	299.98% 이하	해발고도125m이하/최고31층이하	-		
			획 지2 (사회복지시설)	550.0		어린이집	관계법령에 따름				-		
변 경		59,721.7	획 지1	54,221.7		공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	248.64% 이하	299.98% 이하	해발고도 125m이하 /최고31층이하	-		
			획 지2 (사회복지시설)	550.0		어린이집	관계법령에 따름				-		
• 주택공급계획													
구분						세대수			비율(%)	비고			
						기 정	증 감	변 경					
주택의 규모 및 규모별 건설 비율						계		1,570	감) 39	1,531	100.0		
					공동 주택	임대 분양	60㎡이하	199	감) 26	173	11.3		
60㎡이하	415	증) 6	421	27.5									
60~85㎡이하	734	감) 72	662	43.2									
85㎡초과	222	증) 53	275	18.0									
- 85㎡이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 82.0%													
심의완화 사항					• 예정법적상한용적률 : 299.98%								
건축물의 건축선에 관한 계획													
구분			계획내용			계획목표							
획지 및 도로 연결			경계선에서 3m			개방감 확보 및 도로·보행환경 개선							

나. 용적률 계획(변경)

구 분		산정내용			비고
토지이용계획	구분	계(구역면적)	공동주택	정비기반시설 등	
	기정	59,721.63㎡	54,221.63㎡	5,500㎡	
	변경	59,721.7㎡	54,221.7㎡	5,500㎡	
공공시설부지 제공면적		토지 5,500㎡, 건축물(토지환산) 188.7㎡ 순부담 면적 : 5,688.7㎡(9.5%)			
개발가능 용적률 산정	개발가능 용적률	· 개발가능용적률 = 계획(기준)용적률 + 허용인센티브 + 기부채납완화용적률 = 210% + 10% + 28.64% = 248.64%			
	허용 인센티 브	구 분	인센티브 용적률	비 고	공동주택 건립관련 용도지역 관리 등 지침
		합 계	10%	최대 20%	
		녹색건축인증 1등급	4%	-	
		건물에너지효율 2등급	3%	-	
		신재생에너지이용 2등급	3%	-	
	기부채 납완화 용적률	기부채납 완화용적률 = 계획(기준)용적률 × (1.3a) = 210% × (1.3 × 0.1049) = 28.64% ※ a = 공공시설부지로 제공한 나머지 면적 대비 공공시설로 제공한 면적 비 = 5,688.7㎡ ÷ 54,221.7㎡ = 0.1049			
		건축물 기부채 납검토	$\text{환산부지면적(㎡)} = \frac{\text{공공시설등 설치비용(원)}}{\text{용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡)}}$ 사회복지시설(별도부지 + 건축물) - 부속토지 : 550㎡ / 연면적 : 1,000㎡ - 환산부지면적 : 188.7㎡ → 공사비 × 연면적 ÷ 부지가액 = 2,660,000 × 1,000 ÷ 14,100,000 ※ 공사비 : 「2015년 공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인(서울특별시)」 어린이집 공사비(800~1,000㎡) 적용 → 2,660,000원 ※ 부지가액 : 공시지가 2배 적용(7,050,000원 × 2 = 14,100,000원)		
	상한용적률		248.64%		
	예정법적상한 용적률		299.98% 이하 ※ 법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의시 결정된 예정 법적상한용적률은 건축위원회심의를 통해 확정됨		
	소형주택건립 용적률		25.67% 이상 (299.98% - 248.64%) × 0.5		

다. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

○ 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다

만, 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.

■ 임대주택 건설 계획(변경)

구분	건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모(전용)	비고
기정	획지1	54,221.63㎡	-	199세대	45㎡ : 105세대 59㎡ : 94세대	지상층 연면적 14,232.26㎡
변경		54,221.7㎡		173세대	59㎡ : 173세대	지상층 연면적 14,038.73㎡

■ 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획(변경)

계획 기준		- 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 - 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도			
법적상한용적률 (건축계획)		연면적 162,656.05㎡ / 부지면적 54,221.7㎡ = 299.98%			
상한용적률		정비계획용적률 : 248.64% (기준용적률 210%, 인센티브 10%, 기부채납 28.64%)			
국민주택 규모 주택 의무면적	용적률 증가분	299.98% - 248.64% = 51.34%			
	증가된 용적률 의 50%	$51.34\% \times 0.5 = 25.67\%$ $54,221.7\text{㎡} \times 25.67\% = 13,918.71\text{㎡}$			
	의무 연면적	13,918.71㎡ 이상			
국민주택규모 주택 확보계획 (건축심의회에서 최종결정)	기정	전용면적	세대수	연면적	비고
		합 계	199	14,232.26	의무연면적 : 13,918.69㎡(25.67%)
		45형	105	6,619.20	
		59형	94	7,613.06	
	변경	전용면적	세대수	연면적	의무연면적 : 13,918.71㎡(25.67%)
		59형	173	14,038.73	

8. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과(변경없음)

가. 도시경관과 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 기준제시 - 주변지역의 스카이라인을 고려한 층수계획		-
환경보전	- 현재 지형을 최대한 고려 실시계획 수립시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부유출, 내부유입을 최소화 - 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보 - 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 - 공사 및 운영시 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 어린이공원의 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	

나. 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연환경	생태면적률	공동주택 30% 이상	○	•생태면적률 30%이상 확보	•자연지반녹지, 수공간, 인공지반녹지, 틈새투수포장 반영
	녹지네트워크	녹지평가지표 1	○	•녹지평가지표 I •녹지면적 III, 녹지모양 III, 내부연결성 I, 외부연결성 II	•공원 및 녹지계획에 반영
	지형변동	절성토비율 20% 미만	○	•옹벽 설치계획 없음	•지형에 준용한 부지정지 계획 수립
		지형변동비율 30% 미만	○	•6m이상의 절성토 계획 없음	•지형에 준용한 부지정지 계획 수립
		지하수위 보전	○	•지하공간 터파기 작업시 지하수 유출 예상	•지하수 계측 및 차수벽 시공으로 지하수위 유지
	비오톱	4등급	○	•비오톱유형평가 4등급	•녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화

검토항목	목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
생활 환경	일조	연속 2시간 확보	○	•Sunlight를 이용하여 일조시간 및 일영범위 해석	•9~15시 사이에 연속 2시간 일조 확보되도록 배치
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	•서(W)풍 계열 우세, 주변 탄천에서 찬바람 불어옴	•바람길 및 통풍축을 고려한 건축물 배치
	에너지	에너지절약 계획 수립	○	•에너지사용량 및 온실가스 발생량 추정	•지역난방(열병합발전)을 통한 열(온수) 공급
		신재생에너지 사용	○	•신·재생에너지 도입 검토	-
	경 관	Skyline 보전	○	•배후 능선 및 주변 시설물과의 조화 검토	•건축물 배치 및 층고 설정에 반영
		조망권 확보	○	•주변 탄천, 아시아공원에서 시물레이션 실시	•건축물 배치 및 층고 설정에 반영
		가로녹지율 35% 이상	○	•도로 및 보행자도로의 녹지율 35%이상 확보계획	•가로수 식재, 조경계획을 통한 녹지공간 확보
	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대 확보	○	•지상부에 주민을 위한 휴식·여가공간 최대 확보	•공원, 공공문화체육시설, 공동이용시설 설치
추가	보행 친화공간	보행자전용도로 계획수립	○	•차 없는 외부공간 조성을 위하여 보행자전용도로 검토	•보차 분리포장 등 보행자 전용공간 확보
	면 지			•공사시 비산먼지에 의한 영향 예상	•공사시 자동차 세륜·세차시설, 살수 실시, 가설방진망, 속도제한 등 실시
	물순환			•운영시 오수발생	•기존의 주변 하수관로에 연계처리
	폐기물			•공사시 및 운영시 건설·생활·지정폐기물 및 분뇨 발생	•분리수거 및 재활용 •구 처리체계와 연계처리
	소음·진동			•공사시 공사장비 소음 발생 •운영시 도로교통소음 발생	•가설방음판넬 설치 등 공사장 소음진동관리지침 준수 •복층유리, 녹지공간 조성

9. 정비사업 시행계획(변경)

■ 정정 전

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
				기존	계획	증	
기정	주택재건축 정비사업	구역지정(변경) 후 4년 이내	가락삼익맨손아파트	936	1,570	636	재건축소형임대 94세대 포함
변경		구역지정(변경) 후 7년 이내	재건축 정비사업조합	936	1,531	595	재건축소형임대 173세대 포함

■ 정정 후

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
				기존	계획	증	
기정	주택재건축 정비사업	구역지정(변경) 후 4년 이내	가락삼익맨손아 파트 재건축 정비사업조합	936	1,570	634	재건축소형임대 199세대 포함
변경		구역지정(변경) 후 7년 이내		936	1,531	595	재건축소형임대 173세대 포함

10. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)

구분	적용범위		내용	비고
용도제한 을 통한 교육 환경보호	정비구역 전체		●불허용도계획을 통한 유흥업소(단란주점, 안마시술소, 안마원)등 교육환경 위해시설 입지 금지	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조
	교육 환경보 호구역	절대 보호구 역	●설정기준 : 학교 출입문으로부터 직선거리 50m 까지인 지역	교육환경 보호에 관한 법률 제8조 및 제9조 같은법 시행령 제22조
			●전염병 요양소, 폐기물처리시설, 호텔, 게임제공업, 특 수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지	
		상대 보호구 역	●설정기준: 학교 경계선으로부터 직선거리 200m 까지 인 지역 중 절대보호구역을 제외한 지역	
●전염병 요양소, 폐기물처리시설, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지 ●호텔, 당구장, 인터넷컴퓨터게임시설제공업 등 교육환 경에 위해를 주는 용도 및 시설은 지역위원회의 심의를 거쳐 제한적으로 입지 가능				
통학권 보행안전 대책	어린이 보호구역 지정 및 운영		●지정기준 : 초등학교 주 출입문을 중심으로 반경 300m 이내의 도로 중 일정구간을 보호구역으로 지정 ●신호기·안전표지 설치, 도로부속물설치, 노상주차장 설 치 금지 등	도로교통법 제12조 및 어린이·노인 및 장애인 보호구역의 지정 및 관리에 관한 규칙

11. 안전 및 범죄예방에 관한 계획(변경없음)

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비 고
	추진위/조합 설립 ~ 착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
구역 내 주택 의 50% 공사 상태로 일부 위험지역에 펜 스 설치 상태	•펜스 설치 및 유 지·관리 •1일 오전·오후 1 회 우범지역 순찰 •방범용 CCTV 설 치 운영	•건설산업기본법, 건설기 술진흥법, 건축법, 산업 안전보건법 등 관계규정 준수 안전 시공 •안전관리비 및 산업안전 보건관리비 공사비 계상	•방범용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 •무인택배함 동당 1개소 설치 •내부가 보이는 구조의 엘리베이터 설치(전 면 유리 등) •식재로 인해 밀폐된 공간이 발생되지 않는 식재 계획 수립(자연감시 고려)	-

Ⅲ. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)			구성비 (%)	비 고
			기정	변경	변경후		
변경	가락삼익맨손아파트 재건축정비구역	송파구 송파동 166번지 일대	59,721.63	증)0.07	59,721.7	100.0	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경)조서

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
계	59,721.63	증)0.07	59,721.7	100.0	
제3종일반주거지역	59,721.63	증)0.07	59,721.7	100.0	

■ 용도지역 변경 사유서

도면표시 번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	송파구 송파동 166번지 일대	제3종일반	제3종일반	0.07	· 토지대장상 필지 면적반영에 따른 정비구역 면적변경

나. 도시계획시설 결정(변경)에 관한 계획(변경없음)

1) 공원 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
기정	1	공원	소공원	송파구 송파동 166번지 일대	4,950.0	-	4,950.0	서고시 제2017-335호	조성후 기부채납

2) 사회복지시설 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	증 감	변 경		
기정	1	사회복지시설 (구립어린이집)	송파구 송파동 166번지 일대	550.0	-	550.0	서고시 제2017-335호	조성후 기부채납

■ 사회복지시설 건축범위 결정(변경없음)

구분	도면 표시번호	시설의 세분	위 치	면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)	높이	비고
기정	1	사회복지시설 (구립어린이집)	송파구 송파동 166번지 일대	550.0	50%이하	250%이하	5층이하	

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

■ 정정 전

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
획 지	소 계	54,771.63	증) 0.07	54,771.7	100.0	-
	획 지	54,221.63	증) 0.07	54,221.7	91.7	공동주택 및 부대복지시설
	사회복지시설	550.0	-	550.0	1.0	구립어린이집

■ 정정 후

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
획 지	소 계	54,771.63	증) 0.07	54,771.7	100.0	-
	획 지	54,221.63	증) 0.07	54,221.7	99.0	공동주택 및 부대복리시설
	사회복지시설	550.0	-	550.0	1.0	구립어린이집

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서(변경없음)

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서(변경없음)

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

구 분	가 구	용 도	비 고
기정	허용용도	획지	•건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 및 부대복리시설
	허용용도	사회복지시설	•「건축법」시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 어린이집

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)(변경없음)

가) 건폐율 계획(변경없음)

구 분	지 역	건폐율	비 고
기정	제3종일반주거지역	50% 이하	-

나) 용적률 계획(변경없음)

구 분	용 적 률				비 고	
	기준용적률	허용용적률	상한용적률			
			상한용적률	법정상한용적률		
기정	210% 이하	220% 이하	250% 이하	300% 이하	정비 계 획	허용용적률 220%
						상한용적률 248.64%
						법정상한용적률 299.98%

■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분	인센티브			비 고
	녹색건축인증 1등급	건물에너지효율 2등급	신재생에너지이용 2등급	
기정	4%	3%	3%	총 10%

■ 상한용적률 완화 사항

구 분	용적률 완화	비 고
	공공시설 기부채납	
기정	28.64%	총 28.64%

다) 높이 계획(변경없음)

구 분	지 역	높이기준	비 고
기정	제3종일반주거지역	해발고도125m이하/최고31층 이하	서울시 스카이라인 관리원칙 준수

다. 건축물 건축선에 관한 계획(변경없음)

구 분	가 구	적용위치	계 획 내 용
건축한계선	획지1	획지 및 도로 연결	●경계선에서 3m
	획지2 (사회복지시설)	획지 및 도로 연결	●경계선에서 3m

라. 경관계획(배치·형태 포함)(변경없음)

※ 경관계획은 경관법 제27조에 따른 개발사업의 경관 심의 사항에 대한 내용임

1) 건축물의 배치에 관한 계획(변경없음)

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축물의 방향성	-	■ 건축물의 주된 벽면 및 출입구의 방향은 대지가 접하는 전면도로의 방향과 일치되도록 권장 ■ 가각에 접한 대지의 벽면은 접한 모든 도로의 방향에 일치되도록 권장
건물 진출입구	가로활성화 용도 설치구간	■ 가로활성화용도 설치구간에서의 상업시설 출입구는 가로에서 진출입이 가능하도록 설치 ■ 도곡로62길, 백제고분로18길변으로 건물 진출입구를 1개소 이상 확보

2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획(변경없음)

구 분	계 획 내 용
건축물 외부형태	■ 사선절제형 건축형태 금지 ■ 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	■ 주가로에 면한 1층 벽면적의 70% 이상을 투시형 구조로 처리 ■ 1층 개구부 높이 통일 ■ 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	■ 오금로32길, 오금로, 양재대로방향	■ 통경축 확보
조명계획	■ 공동주택 아파트	■ ‘서울시 야간경관 가이드라인’ 준용 ■ 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 결정(변경)조서

구 분	적용위치	계 획 내 용
공공보행통로	■ 대지내 공지	■ 소공원과 완충녹지의 연결을 위해 공공보행통로(3m) 지정

2) 환경관리계획

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연 환경	생태면적률	공동주택 30% 이상	○	•생태면적률 30%이상 확보	•자연지반녹지, 수공간, 인공지반 녹지, 틈새투수포장 반영
	녹지네트워크	녹지평가지표 1	○	•녹지평가지표 I •녹지면적 III, 녹지모양 III, 내부 연결성 I, 외부연결성 II	•공원 및 녹지계획에 반영
	지형변동	절성도비율 20% 미만	○	•옹벽 설치계획 없음	•지형에 순응한 부지정지 계획 수립
		지형변동비율 30% 미만	○	•6m이상의 절·성도 계획 없음	•지형에 순응한 부지정지 계획 수립
		지하수위 보전	○	•지하공간 터파기 작업시 지하수 유출 예상	•지하수 계측 및 차수벽 시공으로 지하수위 유지
	비옴	4등급	○	•비옴유형평가 4등급	•녹지공간의 최대 확보로 도시생태 기능 복원 및 강화
생활 환경	일조	연속 2시간 확보	○	•Sunlight를 이용하여 일조시간 및 일영범위 해석	•9~15시 사이에 연속 2시간 일조 확보되도록 배치
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	•서(W)풍 계열 우세, 주변 단천에서 찬바람 불어옴	•바람길 및 통풍축을 고려한 건축물 배치
	에너지	에너지절약 계획 수립	○	•에너지사용량 및 온실가스 발생량 추정	•지역난방(열병합발전)을 통한 열(온수) 공급
		신재생에너지 사용	○	•신·재생에너지 도입 검토	-
	경관	Skyline 보전	○	•배후 능선 및 주변 시설물과의 조화 검토	•건축물 배치 및 층고 설정에 반영
		조망권 확보	○	•주변 단천, 아시아공원에서 시물레이션 실시	•건축물 배치 및 층고 설정에 반영
		가로녹시율 35% 이상	○	•도로 및 보행자도로의 녹시율 35%이상 확보계획	•가로수 식재, 조경계획을 통한 녹지공간 확보
	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	•지상부에 주민을 위한 휴식·여가공간 최대 확보	•공원, 공공문화체육시설, 공동이용시설 설치
	보행친화공간	보행자전용도로 계획수립	○	•차 없는 외부공간 조성을 위하여 보행자전용도로 검토	•보차 분리포장 등 보행자 전용공간 확보
추가	먼지			•공사시 비산먼지에 의한 영향 예상	•공사시 자동식 세륜·세차시설, 살수 실시, 가설방진망, 속도제한 등 실시
	물순환			•운영시 오수발생	•기존의 주변 하수관로에 연계처리
	폐기물			•공사시 및 운영시 건설·생활·지정폐기물 및 분뇨 발생	•분리수거 및 재활용 •구 처리체계와 연계처리
	소음·진동			•공사시 공사장비 소음 발생 •운영시 도로교통소음 발생	•가설방음판넬 설치 등 공사장 소음 진동관리지침 준수 •복층유리, 녹지공간 조성

3) 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 결정(변경)조서

- 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 85㎡이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 주택의 규모별 비율(기정)

건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공임대주택 세대수		공공임대주택 비율(%)		
			계	공공임대주택	전체세대수대비	전체비율	공공임대주택
합 계	1,570	100.0	199	-	199	12.7	100.0
40㎡이하	-	-	-	-	-	-	-
40㎡초과~50㎡이하	210	13.4	105	-	105	6.7	52.8
50㎡초과~60㎡이하	404	25.7	94	-	94	6.0	47.2
60㎡초과~85㎡이하	734	46.8	-	-	-	-	-
85㎡초과	222	14.1	-	-	-	-	-

○ 주택의 규모별 비율(변경)

건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공임대주택 세대수		공공임대주택 비율(%)		
			계	공공임대주택	전체세대수대비	전체비율	공공임대주택
합 계	1,531	100.0	173	-	173	11.3	100.0
40㎡이하	-	-	-	-	-	-	-
50㎡초과~60㎡이하	594	38.8	173	-	173	11.3	100.0
60㎡초과~85㎡이하	662	43.2	-	-	-	-	-
85㎡초과	275	18.0	-	-	-	-	-

Ⅳ. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(변경없음)
2. 용도지역 결정도(변경없음)
3. 토지이용계획도(변경없음)
4. 도시계획시설 결정도(변경없음)
5. 정비계획 결정도(변경없음)
6. 지구단위계획 결정도(변경없음)

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

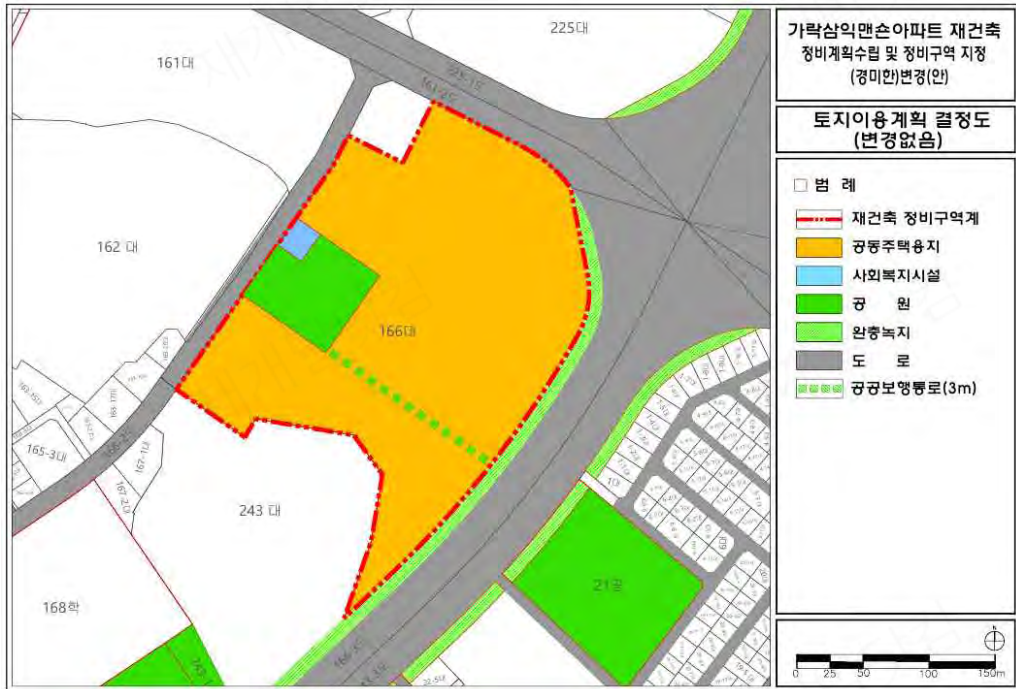
Ⅴ. 정비구역지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략**Ⅵ. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 송파구 주택사업과(☎02-2147-2888)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.**

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

The map shows the following details:

- Parcel 166-1:** A large, irregularly shaped parcel outlined with a red dashed line. A pink box with the text "166-1" is placed within this parcel.
- Surrounding Roads:**
 - 225-1도 (225-1 Road) at the top right.
 - 161-2도 (161-2 Road) at the top left.
 - 166-2도 (166-2 Road) at the bottom left.
 - 166-3도 (166-3 Road) at the bottom.
 - 21-1도 (21-1 Road) at the bottom right.
 - 21-2도 (21-2 Road) at the bottom right.
 - 21-3도 (21-3 Road) at the bottom right.
 - 21-4도 (21-4 Road) at the bottom right.
 - 21-5도 (21-5 Road) at the bottom right.
 - 21-6도 (21-6 Road) at the bottom right.
 - 21-7도 (21-7 Road) at the bottom right.
 - 21-8도 (21-8 Road) at the bottom right.
 - 21-9도 (21-9 Road) at the bottom right.
 - 21-10도 (21-10 Road) at the bottom right.
 - 21-11도 (21-11 Road) at the bottom right.
 - 21-12도 (21-12 Road) at the bottom right.
 - 21-13도 (21-13 Road) at the bottom right.
 - 21-14도 (21-14 Road) at the bottom right.
 - 21-15도 (21-15 Road) at the bottom right.
 - 21-16도 (21-16 Road) at the bottom right.
 - 21-17도 (21-17 Road) at the bottom right.
 - 21-18도 (21-18 Road) at the bottom right.
 - 21-19도 (21-19 Road) at the bottom right.
 - 21-20도 (21-20 Road) at the bottom right.
 - 21-21도 (21-21 Road) at the bottom right.
 - 21-22도 (21-22 Road) at the bottom right.
 - 21-23도 (21-23 Road) at the bottom right.
 - 21-24도 (21-24 Road) at the bottom right.
 - 21-25도 (21-25 Road) at the bottom right.
 - 21-26도 (21-26 Road) at the bottom right.
 - 21-27도 (21-27 Road) at the bottom right.
 - 21-28도 (21-28 Road) at the bottom right.
 - 21-29도 (21-29 Road) at the bottom right.
 - 21-30도 (21-30 Road) at the bottom right.
 - 21-31도 (21-31 Road) at the bottom right.
 - 21-32도 (21-32 Road) at the bottom right.
 - 21-33도 (21-33 Road) at the bottom right.
 - 21-34도 (21-34 Road) at the bottom right.
 - 21-35도 (21-35 Road) at the bottom right.
 - 21-36도 (21-36 Road) at the bottom right.
 - 21-37도 (21-37 Road) at the bottom right.
 - 21-38도 (21-38 Road) at the bottom right.
 - 21-39도 (21-39 Road) at the bottom right.
 - 21-40도 (21-40 Road) at the bottom right.
 - 21-41도 (21-41 Road) at the bottom right.
 - 21-42도 (21-42 Road) at the bottom right.
 - 21-43도 (21-43 Road) at the bottom right.
 - 21-44도 (21-44 Road) at the bottom right.
 - 21-45도 (21-45 Road) at the bottom right.
 - 21-46도 (21-46 Road) at the bottom right.
 - 21-47도 (21-47 Road) at the bottom right.
 - 21-48도 (21-48 Road) at the bottom right.
 - 21-49도 (21-49 Road) at the bottom right.
 - 21-50도 (21-50 Road) at the bottom right.
 - 21-51도 (21-51 Road) at the bottom right.
 - 21-52도 (21-52 Road) at the bottom right.
 - 21-53도 (21-53 Road) at the bottom right.
 - 21-54도 (21-54 Road) at the bottom right.
 - 21-55도 (21-55 Road) at the bottom right.
 - 21-56도 (21-56 Road) at the bottom right.
 - 21-57도 (21-57 Road) at the bottom right.
 - 21-58도 (21-58 Road) at the bottom right.
 - 21-59도 (21-59 Road) at the bottom right.
 - 21-60도 (21-60 Road) at the bottom right.
 - 21-61도 (21-61 Road) at the bottom right.
 - 21-62도 (21-62 Road) at the bottom right.
 - 21-63도 (21-63 Road) at the bottom right.
 - 21-64도 (21-64 Road) at the bottom right.
 - 21-65도 (21-65 Road) at the bottom right.
 - 21-66도 (21-66 Road) at the bottom right.
 - 21-67도 (21-67 Road) at the bottom right.
 - 21-68도 (21-68 Road) at the bottom right.
 - 21-69도 (21-69 Road) at the bottom right.
 - 21-70도 (21-70 Road) at the bottom right.
 - 21-71도 (21-71 Road) at the bottom right.
 - 21-72도 (21-72 Road) at the bottom right.
 - 21-73도 (21-73 Road) at the bottom right.
 - 21-74도 (21-74 Road) at the bottom right.
 - 21-75도 (21-75 Road) at the bottom right.
 - 21-76도 (21-76 Road) at the bottom right.
 - 21-77도 (21-77 Road) at the bottom right.
 - 21-78도 (21-78 Road) at the bottom right.
 - 21-79도 (21-79 Road) at the bottom right.
 - 21-80도 (21-80 Road) at the bottom right.
 - 21-81도 (21-81 Road) at the bottom right.
 - 21-82도 (21-82 Road) at the bottom right.
 - 21-83도 (21-83 Road) at the bottom right.
 - 21-84도 (21-84 Road) at the bottom right.
 - 21-85도 (21-85 Road) at the bottom right.
 - 21-86도 (21-86 Road) at the bottom right.
 - 21-87도 (21-87 Road) at the bottom right.
 - 21-88도 (21-88 Road) at the bottom right.
 - 21-89도 (21-89 Road) at the bottom right.
 - 21-90도 (21-90 Road) at the bottom right.
 - 21-91도 (21-91 Road) at the bottom right.
 - 21-92도 (21-92 Road) at the bottom right.
 - 21-93도 (21-93 Road) at the bottom right.
 - 21-94도 (21-94 Road) at the bottom right.
 - 21-95도 (21-95 Road) at the bottom right.
 - 21-96도 (21-96 Road) at the bottom right.
 - 21-97도 (21-97 Road) at the bottom right.
 - 21-98도 (21-98 Road) at the bottom right.
 - 21-99도 (21-99 Road) at the bottom right.
 - 21-100도 (21-100 Road) at the bottom right.

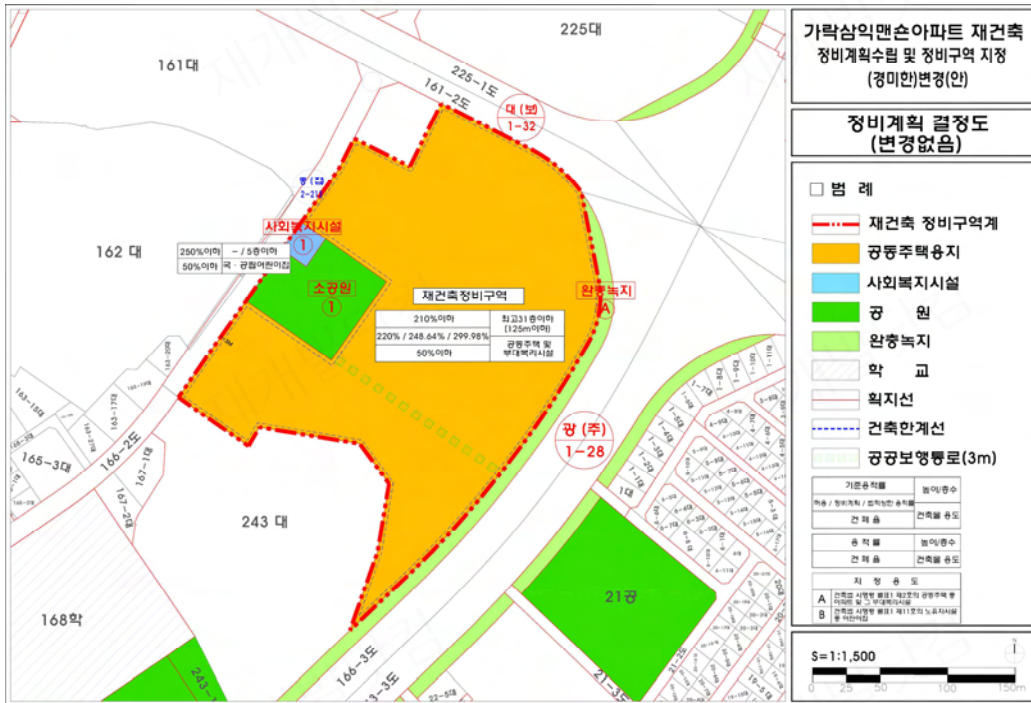
토지이용계획도(변경없음)



도시계획시설 결정도(변경없음)



정비계획 결정도(변경없음)



지구단위계획 결정도(변경없음)

