

◆ 서울특별시고시 제2025-239호

송파한양2차아파트 재건축 정비계획 결정(변경), 가락아파트지구 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시 송파구 송파동 151번지 일대 송파한양2차아파트 재건축사업과 관련하여, 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 제16조에 따라 주민공람, 주민설명회, 의회의견청취, 2024년 제14차 도시계획위원회 수권분과위원회 심의(수정가결) 및 주민(재)공람 등을 거쳐 정비계획 결정(변경)하고, 같은 법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획 결정(변경)고시하며, 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 5월 1일
서울특별시

I. 송파 한양2차아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경)

1. 정비사업의 명칭 : 송파 한양2차아파트 재건축사업

2. 정비구역 결정 조서(변경없음)

지정구분	사업의 구분	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기정	변경	변경후	
기정	재건축 사업	송파 한양2차아파트 재건축 정비구역	송파구 송파동 151번지 일대	62,370.3	-	62,370.3	가락아파트지구 지구단위계획구역 특별계획구역(2)

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 80.86% ⇒ (19,007억 - 9,647억) / 11,575억 × 100 = 80.86% - 총수입 추정 : 19,007억 - 총지출 추정 : 9,647억 - 종전자산총액 추정 : 11,575억
-----------	--

개별 중전자산 추정액	• 송파 한양2차 중전자산 추정액 : 부동산 시세 제공업체(한국부동산원의 부동산테크, '2024.02)의 시세자료 및 실거래가 등을 종합 참작하되, 대상 부동산은 공동주택으로서 구분건물의 가치 형성요인 등을 감안하여 약식감정평가 방식으로 추정함.					
	주택형	세대수	부동산테크		추정 평균가(천원)	비고
			하한(천원)	상한(천원)		
	전용 64㎡	96	1,200,000	1,300,000	1,239,417	
	전용 84㎡	192	1,360,000	1,480,000	1,408,167	
	전용108㎡	144	1,550,000	1,690,000	1,606,500	
	전용126㎡	168	1,670,000	1,780,000	1,710,750	
	전용146㎡	144	1,800,000	1,940,000	1,854,417	
추정 분담금 산출	• 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (중전자산 추정액 × 추정비례율)					
	권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)		추정분담금(a-b)	
	전용59㎡형	11.59억원	개별 중전자산 추정액 × 추정비례율(80.86%)		권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)	
	전용74㎡형	13.91억원				
	전용84㎡형	15.14억원				
	전용104㎡형	17.44억원				
	전용114㎡형	18.32억원				
	전용130㎡형	19.91억원				
	전용155㎡형	22.64억원				

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 중전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

4. 토지이용에 관한 계획(변경)

구 분		기 정		변 경		증 감(㎡)	비 고
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)		
계		62,370.3	100.0%	62,370.3	100.0%	-	
정비기반 시설 등	소 계	11,064.7	17.7%	7,499.8	12.0%	감) 3,564.9	
	도 로	3,792.8	6.1%	2,527.8	4.1%	감) 1,265.0	
	공 원	4,612.5	7.4%	4,972.0	8.0%	증) 359.5	
	공공공지	2,659.4	4.3%	-	-	감) 2,659.4	폐지
획지	소 계	51,305.6	82.3%	54,870.5	88.0%	증) 3,564.9	
	공동주택(B1)	51,305.6	82.3%	52,913.1	84.8%	증) 1,607.5	
	유치원용지(B2)	-	-	1,357.4	2.2%	증) 1,357.4	현황 유치원
	공공청사(B3)	-	-	600.0	1.0%	증) 600.0	신설

주) 상기면적은 향후 측량성상에 따라 변경 될 수 있음

5. 용도지역·용도지구에 관한 계획
가. 용도지역에 관한 결정(변경)조서

구 분	면 적(㎡)			비 율	비 고
	기 정	변 경	변경후		
계	62,370.3	-	62,370.3	100.0%	
제1종일반주거지역	4,612.5	증) 359.5	4,972.0	8.0%	한양공원
제2종(7층)일반주거지역	-	증) 982.3	982.3	1.6%	송이로
제2종일반주거지역	-	증) 1,357.4	1,357.4	2.2%	유치원
제3종일반주거지역	57,757.8	감) 2,699.2	55,058.6	88.3%	

■ 용도지역 변경사유서

도면 표시번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	용적률	변경사유
		기정	변경			
-	송파동 151번지 일대	제3종일반 주거지역	제1종일반 주거지역	2,089.9	150%	• 한양공원의 위치 및 형태 변경에 따른 용 도지역 변경
-	송파동 151번지 일대	제1종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	37.3	230%	
-	송파동 152번지 일대	제1종일반 주거지역	제2종일반(7층) 주거지역	955.6	200%	• 송이로 확장구간에 대하여 기존 송이로 용 도지역과 동일한 용도지역으로 변경
-	송파동 152번지 일대	제3종일반 주거지역	제2종일반(7층) 주거지역	26.7	200%	
-	송파동 151번지 일대	제3종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	619.9	200%	• 유치원 이전 및 기존 시설의 밀도 등을 고 려하여 용도지역 변경
-	송파동 152번지 일대	제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	737.5	200%	

나. 용도지구에 관한 결정(변경)조서 (변경없음)

구분	도면 표시번호	지구명	지구의 세부	위 치	면적(㎡)	최초결정일	비 고
기정	①	가락 아파트지구	아파트지구	송파동 151번지 일원	62,370.3	건설부 고시 398호 (1979.11.07)	

6. 도시계획시설에 관한 결정(변경)

가. 교통시설

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	131	15~16.5	보조 간선도로	3,000 (254)	삼전동 (광로23)	방이동 (광로23)	일반 도로		건설부 제324호 (74.09.24)	가락로
변경	중로	2	131	15~18	보조 간선도로	3,000 (254)	삼전동 (광로19)	방이동 (광로23)	일반 도로		건설부 제324호 (74.09.24)	
기정	중로	2	-	15	국지도로	330 (167)	송파동 6-1	송파동 4-8	일반 도로	가락로	서고 2005-400 (05.12.15)	가락로 28길
변경	중로	2	(1)	15	국지도로	330 (167)	송파동 6-1	송파동 4-8	일반 도로		서고 2005-400 (05.12.15)	
기정	중로	3	-	12	집산도로	170	송파동 5-4	중2-131	일반 도로	한양공원		송이로
변경	중로	2	(2)	18	집산도로	170	송파동 5-4	중2-131	일반 도로			
폐지	중로	3	-	12	국지도로	273	송파동 6-1	송파동 6-3	일반 도로	한양2차 아파트	서고 2005-400 (05.12.15)	오금로 24길
신설	소로	1	(3)	10	국지도로	31	송파동 6-3	송파동 5-4	일반 도로			
신설	소로	3	(4)	7	국지도로	41	송파동 6-1	송파동 6-1	일반 도로			

주) 도로 (번호)는 임시번호이며, 연장의 ()는 정비구역내 부분임

■ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-131	중로 2-131	- 일부 구간 폭원변경 - B = 16.5 → 18m - 기점명 변경(광로23 → 광로19)	교통환경 개선 및 상습 교통정체 해소를 위하여 가락로 일 부구간 확폭 및 기점명 오기 정정
중로 2-	중로 2-(1)	도로가각 신설	원활한 교통흐름을 위하여 도로가각 계획
중로 3-	중로 2-(2)	도로 폭원 확폭(12→18m)	교통환경 개선을 위하여 송이로 병목구간 확폭
중로 3-	-	시설폐지	한양2차아파트 통과구간의 보차혼용통로 전환에 따른 시설 폐지
-	소로 1-(3)	- 도로신설 - B = 10m, L = 31m	한양2차아파트 통과구간의 보차혼용통로 전환에 따른 잔여 구간 도로 신설
-	소로 3-(4)	- 도로신설 - B = 7m, L = 41m	한양2차아파트 통과구간의 보차혼용통로 전환에 따른 잔여 구간 도로 신설

나. 공간시설

☐ 공원

■ 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	3	공원	근린공원	송파동 152	4,612.5	증) 359.5	4,972.0	서고233 (85.04.06)	한양공원

■ 공원결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
3	근린공원	• 위치/형태 변경 및 면적증가 - 증) 359.5㎡	• 송이로 확폭, 유치원, 공공청사 입지에 따른 변경

☐ 공공공지

■ 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	4	공공공지	송파동 151	2,659.4	감) 2,659.4	-	서고 2005-400 (05.12.15)	

■ 공공공지결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
4	공공공지	• 시설폐지	• 시설의 기능 및 활용성이 낮아 건축선후퇴(보도형 전면공지) 및 가로활성화 구간 지정 등 기능대체가 가능하므로 효율적 토지이용을 도모하고자 폐지

☐ 공공청사

■ 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변 경 후		
신설	(1)	공공청사	-	송파동 151번지 일원	-	증) 600.0	600.0		

■ 건축범위 결정조서

구 분	건폐율	용적률	높이(층수)	비고
공공청사	50% 이하	200% 이하	4층 이하	제3종일반주거지역

■ 공공청사 결정 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
(1)	공공청사	• 신설	• 주변 지역 개발에 따른 행정 수요의 증가 등을 고려한 공공청사 확보

7. 공동이용시설 설치계획

시설의 종류		계 획 기 준	면적 (㎡)	비 고
관리사무소		$\circ 10\text{㎡} + (1,346\text{세대} - 50) \times 0.05\text{㎡} = 74.8\text{㎡}$	300.00	
경비실		-	50.00	
주민공동 시설	합계	$\circ \text{설치총량} : \{500\text{㎡} + (1,346\text{세대} \times 2\text{㎡})\} \times 1.25 = 3,990\text{㎡}$	8,570.00	
	경로당	1,000 ~1,500세대 이상 : 580㎡ 이상	600.00	
	어린이집	1,000 ~1,500세대 이상 : 580㎡ 이상	620.00	
	작은 도서관	1,000 ~1,500세대 이상 : 203㎡ 이상	250.00	
	다함께 돌봄센터	500세대 이상	110.24	
	주민공동시설	-	3,839.76	
	어린이 놀이터	150세대 이상	1,500.00	
	주민운동시설	-	1,650.00	

주) 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택조례」에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련 법령 기준 적용.

8. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

결정 구분	구 역 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획 (등)					비고
	명 칭	면 적 (㎡)		합계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신규	송파 한양2차아파트 재건축 정비구역	62,370.3	송파구 송파동 151번지 일대	11	-	-	11	-	

9. 건축물에 관한 계획

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구 역 구 분		가 구 또는 획지 구분		위 치	주 된 응 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
신규	한양 2차	62,370.3	<B1>	52,913.1	송파구 송파동 151번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	299.99% 이하	96m 이하 29층 이하	
			<B2>	1,357.4	송파구 송파동 152번지 일대	교육연구시설	50% 이하	200% 이하	4층 이하	유치원
			<B3>	600.0	송파구 송파동 151번지 일대	공공업무시설	50% 이하	200% 이하	4층 이하	공공청사

- 건립규모 및 비율
 - 총 건립 세대수 : 1,346세대 [공공주택 : 254세대 포함]
 - 전용면적 60㎡ 이하 : 416세대 (30.9%), 공공주택 155세대 포함
 - 전용면적 60 ~ 85㎡ : 473세대 (35.1%), 공공주택 99세대 포함
 - 전용면적 85㎡ 초과 : 457세대 (34.0%)
 ※ 재건축 국민주택규모(85㎡ 이하) 주택건설 : 초과용적률의 50%이상

건립규모		합 계		분양주택		기부채납 공공주택		국민주택규모 공공주택	
		세대수	비율	세대수	비율	세대수	비율	세대수	비율
합계		1,346	100.0%	1,092	81.1%	46	3.4%	208	15.5%
85㎡ 이하	45㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-
	45㎡초과 ~ 60㎡이하	416	30.9%	261	19.4%	27	2.0%	128	9.5%
	60㎡초과 ~ 85㎡이하	473	35.1%	374	25.8%	19	1.4%	80	5.9%
85㎡ 초과		457	34.0%	457	34.0%	-	-	-	-

심의완화 사항 ○ 국민주택건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조)
: 법적상한용적률 299.99%

건축물의 건축선에 관한 계획 ○ 가락로변, 가락로28길 변 및 보차혼용도로 변 : 도로경계선으로부터 6m 후퇴
○ 인접 대지, 공원, 유치원 : 대지경계선 등으로부터 3m 후퇴

■ 용적률에 관한 계획

구분	산 정 내 용							
토지이용계획	구역면적	획지 (공동주택)	계획 기반시설				신설 기반시설 내 국·공유지	택지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지
			제공부지		건축물 (환산면적)			
			부지	대지지분	별도부지	획지내		
	62,370.3㎡	52,913.1㎡	10,873.2㎡		598.1㎡		4,963.5㎡	2,551.6㎡
		9,457.2㎡	1,416.0㎡	104.1㎡	494.0㎡			
공공시설부지 제공면적 (순부담)	● 계획 기반시설 면적 + 건축물 기부채납 토지환산 면적 - 신설 기반시설 내 국·공유지 - 택지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지 = 10,873.2㎡ + 598.1㎡ - 4,963.5㎡ - 2,551.6㎡ = 3,956.2㎡ (7.21%) ※ 계획 기반시설 면적 = 도로(2,527.8㎡), 공원(4,972.0㎡), 유치원(1,357.4㎡), 공공청사(600.0㎡), 공공임대 지분(1,416.0㎡) ※ 건축물 기부채납 토지환산 면적 = 공공청사(104.1㎡), 공공임대(494.0㎡)							
기준용적률	● 208.9% (가중평균)							
허용용적률	● 208.9% ※ 허용용적률 인센티브 의무 13% 이상			공공보행통로	층간소음해소	방재안전		
				5.3%	3%	5%		
상한용적률	● 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화							
	● 상한용적률 = 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지 +0.7×α건축물[1] +1.0×α건축물[2]) ⇒ 208.9% × [1+1.3× 0.9809 × 0.06521 + 0.7× 0.00202 + 1.0× 0.00959] ∴ 상한용적률 = 228.48% (정비계획 용적률)							
	▶ 가중치 : 0.9756 (203.8%/208.9%)							
	▶ 기부채납 내용 (α) - α토지 = 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 3,358.1㎡ / (62,370.3㎡ - 10,873.2㎡) = 0.06521 ※ 토지제공면적(순) = 10,873.2㎡ - 7,515.1㎡ = 3,358.1㎡							
	- α건축물[1] = 건축물설치비용 환산부지 제공면적 / 공공시설등 부지(토지)제공후 대지면적 = 104.1㎡ / (62,370.3㎡ - 10,873.2㎡) = 0.00202 ※ 건축물 환산부지 면적 [공공청사] = 104.1㎡							
	- α건축물[2] = 건축물설치비용 환산부지 제공면적 / 공공시설등 부지(토지)제공후 대지면적 = 494.0㎡ / (62,370.3㎡ - 10,873.2㎡) = 0.00959 ※ 건축물 환산부지 면적 [공공임대] = 494.0㎡							
법적상한용적률 (초과용적률)	● 299.99% 이하							

구분	산 정 내 용
국민주택규모 주택 건립용적률	- 국민주택규모 주택건립에 따른 상한용적률 완화 (209.99% - 228.48%) / 2 = 35.76% 이상

■ 허용용적률 인센티브 계획

구 분	항 목	인센티브	적용												
보행중심 생활공간 조성	공공 보행통로 (보차혼용 통로 및 입체결정한 도로 포함) ■ 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권등 설정) <table border="1"> <tr> <th>구분</th><th>기준용적률</th><th>조성면적</th><th>대지면적</th></tr> <tr> <td>공공보행통로</td><td>208.9%</td><td>1,348.0㎡</td><td>52,913.1㎡</td></tr> <tr> <td colspan="4">= 208.9% × (1,348.0㎡ / 52,913.1㎡) × 1 = 5.3%</td></tr> </table> * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정)	구분	기준용적률	조성면적	대지면적	공공보행통로	208.9%	1,348.0㎡	52,913.1㎡	= 208.9% × (1,348.0㎡ / 52,913.1㎡) × 1 = 5.3%				10%p 이내	5.3%
구분	기준용적률	조성면적	대지면적												
공공보행통로	208.9%	1,348.0㎡	52,913.1㎡												
= 208.9% × (1,348.0㎡ / 52,913.1㎡) × 1 = 5.3%															
세대 맞춤형 생활환경 개선	층간소음 해소 ■ 바닥(중량)충격을 차단성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%	5%p 이내	3%												
환경친화 안전한 주거지 조성	방재안전 ■ 화재 · 소방 · 피난안전 등 공동주택 안전성개선선 또는 저류지 설치시 - 안전성능을 의무기준 보다 초과 설치 · 개선하는 경우 등 관련 위원회 심의 · 자문을 통해 적용	5%p 이내	5%												
합계	최대 20%p 이내		13.3%												

※ 기준(허용) 용적률 200%, 230%를 적용하는 공동주택은 「서울시 아파트지구 지구단위계획 전환지침(2022.11.)」에 따라 「2030 서울시 도시 · 주거환경정비기 본계획」 및 「서울시 지구단위계획 수립기준(2023.3)」 허용용적률 인센티브 항목을 준용하여 허용용적률 20%[기준(허용)용적률 200%인 경우 10%]에 상응하는 인센티브 의무사항을 준수하여야 함. (단, 향후 관련계획 및 기준 변경시 변경된 허용용적률 인센티브 항목 적용)

10. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토 결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비고
도시경관	○ 사업시행시 주변 시설물과의 조화를 위하여 Open Space 개념과 도시적 디자인을 도입하여 기존의 노후된 건축물로 이루어진 경관을 개선하며, ○ 사업대상지 주변의 공동주택과 이질감을 느끼지 않도록 경관이미지를 연출하고 동시에 스카이라인 흐름이 자연스럽게 조화되도록 높이계획 수립 ○ 조경식재로 녹시율을 최대한 확보 계획	
환경보전	○ 환경성 검토를 통하여 정비사업으로 인한 환경저해요소를 검토하여 환경영향 저감 방안 마련 ○ 주차시설을 최대한 지하에 설치하여 지상녹화를 통한 친환경적 주거지 조성 ○ 조경공간을 최대한 확보하여 자연친화적인 단지계획을 수립하겠음 ○ 비산먼지의 발생으로 인한 주변지역의 피해를 최소화하기 위하여 세륜세차시설, 방진망 설치, 사업대상지내 살수설시, 풍속에 따른 공사 진행여부 판단 등 적절한 저감 대책을 현장의 여건에 맞게 단계적으로 수립·시행토록 할 계획임	
재난방지	○ 구역 내 화재 발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관리 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 ○ 구역주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 구역 내부로의 유입을 최소한으로 억제토록 하여 홍수, 수목 등에 대한 방재계획 수립 ○ 재해시 소방도로 기능수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계 구축 도모 ○ 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리하겠음 ○ 녹지·조경 면적의 확보로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제하겠음	

나. 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	비고
자연환경	생태면적률	30%	○	· 생태면적률 30% 이상 계획 수립	· 자연지반녹지, 인공지반녹지 등 생태면적률 확보
	녹지 네트워크	연결성 확보	○	· 녹지평가지표 1 달성 계획 수립	· 조경녹지 조성 계획에 반영
	지형변동	절성토비율 20%미만	○	· 절성토비율 최소화	· 지형에 순응한 계획 수립
		지형변동비율 30%미만	○	· 지형변동비율 최소화	· 지형에 순응한 계획 수립
		지하수위보전	○	· 지하공간계획으로 지하수 유출 예상	· 적정 차수공법 적용하여 지반영향을 최소화
	비오톱	3등급	○	· 비오톱유형평가 4등급	· 환경친화적 조경계획 수립 및 녹지공간 확보로 도시생태기능 복원 및 강화

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	비고
생 활 환 경	일조	연속 2시간 확보	○	· 사업시행에 따른 시각일영도 분석	· 일조권 수인한도 판단 및 반영	
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	· 주거지역을 따라 바람길 형성	· 바람길 확보를 위한 건물 배치	
	에너지	에너지절약 계획 수립	○	· 과다한 추가에너지 사용 발생하지 않음	· 에너지절약형 설비기기 도입	
		신재생에너지 사용	○	· 신재생에너지 공급률을 서울시 기준으로 적용	· 고효율에너지사용 제품적용 · 신재생에너지 적용 적극반영	
	경관	Skyline보전	○	· 배후의 능선 보호 필요	· 건물배치, 높이설정에 반영	
		조망권 확보		· 주변 주거지역의 조망권 보호 필요	· 인동거리 및 배치계획 수립을 통해 조망권 보호	
		가로녹시율 35%	○	· 도로 및 보행자도로의 녹시율 확보	· 가로수 식재 등 적용	
		입면차폐도 35m이하	○	· 주요 간선도로변에 입지	· 인동간격 최대확보, 입면차폐도 최소화	
	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	· 주변에 휴식·여가공간부족 · 당해 사업지구에 조성 필요	· 공원 및 오픈스페이스가 유기적으로 연계되도록 공원녹지 축 구성	
	보행 친화공간	보행자전용도로 계획수립	○	· 차 없는 외부 공간 조성을 위하여 보행자전용도로 검토	· 대상지 내 오픈스페이스와 선적으로 연결하여 보차분리 확립	
		자전거전용도로 계획수립	○	· 교통성검토 수립 시 반영	· 주변 개발계획과 연계성 강화	
		자전거보관소 15대/100unit	○	· 자전거이용 활성화에 관한 법률에 의한 규정 이상	· 자전거이용객 편의를 위한 단지별 자전거보관소 설치	

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	비고
주 가	대기질	비산먼지 발생억제	○	· 공사 시 비산먼지 발생 · 세륜·세차시설 설치 · 살수차량 운용 및 방진망 설치	
	수질	오수발생저감	○	· 공사 시 토사유출 발생 · 운영 시 오수발생 · 가배수로 및 침사지 설치 · 탄천물재생센터 연계처리	
	토양	토양오염저감	○	· 토양오염 우려기준 만족 · 공사 시 토양오염물질 발생 · 토양오염 전문처리업체 위탁처리 · 폐유 보관소 설치	
	친환경 자원순환	폐기물 처리	○	· 공사 시 건설폐기물 발생 · 투입장비에 의한 폐유발생 · 운영 시 생활폐기물발생 · 건설폐기물 배출사업자의 재활용지침 준용하여 처리 · 생활폐기물 송파구 폐기물처리계획에 의거 처리	
	소음·진동	소음·진동기준	○	· 공사 시 건설장비 등에 의한 소음발생 · 공사중 가설헨스(5m) 설치	
	인구	인구 증가	○	· 운영 시 계획 인구의 증가 · 각 획지별 성격에 부합하는 용도계획에 따라 주요시설 적극 도입	

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 내 솔방울유치원, 대상지 남측 가락중/고등학교 입지	※ 정비구역으로부터 200m 이내의 교육시설 · 청소년 유해시설(단란주점 및 안마시술소 등) 허용용도에서 제외(불허용도) · 교육환경보호를 위한 소음·진동저감대책 및 통학로 안전시설설치 등의 교육환경보호계획을 수립하여 서울시 강동송파교육지원청과 협의하겠으며, · 「도시 및 주거환경정비법」 제52조(사업시행계획서의 작성)에 의거 사업시행계획서에 협의사항을 반영하여 사업시행계획인가를 득하겠음	

12. 세입자 주거대책 : 해당사항 없음

13. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 증가예상 세대수			비고
			현황	증감	변경	
재건축 사업	정비구역지정 고시가 있는 날로부터 4년 이내	송파한양2차아파트 재건축정비사업조합	744세대	증) 602세대	1,346세대	

14. 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 같은 조 제11호에 따른 주택임대관리업자에게 임대할 목적으로 주택 위탁계획 : 해당사항 없음

15. 현금납부에 관한 사항 : 해당사항 없음

16. 정비구역을 분할 · 통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 : 해당사항 없음

17. 기타사항에 관한 계획

가. 대지내 공지에 관한 결정조서

구분	위 치	계획내용	비 고
전면공지	획지 (B1 ~ B3) 보차혼용도로 변	◦ 도로(통로)에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간으로 조성 (폭원 3m)	도면 참조
공공보행통로	획지 <B1>	◦ 단지내 보행활성화 및 주변지역과의 연계 등 공공보행통로 지정(폭원 8m이상)	도면 참조
보차혼용도로	획지 <B1>	◦ 단지내 남북간 연결기능 유지를 위하여 보차혼용도로 계획(폭원 7m이상) ◦ 비박패턴 등 교통정온화 기법을 도입하여 안전한 보행 및 주거환경 도모 ◦ 지상권 설정(자치구) 등 공공기능 유지 및 관리 도모	도면 참조

나. 건축물 건축선 등 배치에 관한 계획

구 분	위 치	계획내용	비 고
가로활성화용도 배치구간	가락로변	◦ 가락로변 가로활성화를 위한 저층부(1~3층) 부대복리시설, 근린생활시설, 개방형 커뮤니티시설 배치(권장)	도면 참조
중저층배치구간	가락로28길 변	◦ 주변 저층주택지 특성을 고려하여 중저층(15층이하) 배치	도면 참조
건축한계선	가락로변, 가락로28길 변 및 보차혼용도로 변	◦ 도로경계선으로부터 6m 후퇴	도면 참조
	인접 대지, 공원, 유치원	◦ 대지경계선 등으로부터 3m 후퇴	도면 참조
통경구간	획지 <B1>	◦ 공공보행통로와 연결하여 개방감 확보를 위한 통경구간 설정 (폭원 8m내외, 권장)	도면 참조

다. 교통처리에 관한 결정조서

구 분	위 치	계획내용	비 고
보행동선	단지 내 보행동선	◦ 대상지내 오픈스페이스와 선적으로 연결하여 보차분리 확립 ◦ 가락로 및 송이로에서 단지내 진입이 가능할 수 있도록 계획하고 각 진출입구를 유기적으로 연결할 수 있는 공공보행체계 구축 ◦ 보행축 상에 조경시설 및 휴게시설 설치	-

구 분		계 획 내 용	비 고
차량동선	단지 내 차량동선	○ 대상지내 차량흐름을 최소화하여 보행동선을 최대한 보호 ○ 비상차량의 통행을 제외한 나머지 차량들을 지하공간으로 유도 ○ 단지내 도로는 가급적 보도 등 보행공간과 같은 재료로 조성	-
	차량출입구	○ 가락로 및 가락로28길에 차량출입구 각 1개소 설치 ○ 교차로 가각부 일대 차량출입 제한	-

18. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과

구 분	계 획 내 용	비고
재해방지	○ 대상지 일원의 하천 및 소하천은 없는 것으로 나타났으며, 침수흔적은 없는 것으로 조사됨 ○ 대상지는 현재 도심지역으로 경사가 완만한 지역으로 산사태 및 사면붕괴 가능성은 없음 ○ 구역 주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 구역 내부로의 유입을 최소한으로 억제토록 방재계획 수립	

19. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 정비구역의 주택별실 현황

■ 건축물 동수

계	주거용	비주거용	계	유허가	무허가
11	10	1	11	11	-

■ 거주현황

유형별 주택 호수	거주 가구수			거주 인구수			비고
	소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	744	553	191	1,935	1,438	497	
단독주택	-	-	-	-	-	-	
공동주택	744	553	191	1,935	1,438	497	

주1) 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정

주2) 가구수는 주민등록상 세대수 기준으로 작성, 인구수는 2023년말 송파2동 통계상의 가구당 인구(2.6인/가구) 적용

■ 규모별, 유형별 거주현황

구 분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계		744	-	-	-	-	744	744	-	-	-
60㎡ 이하	소계		-	-	-	-	-	-	-	-	-
	40㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	40㎡~50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡~60㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	60㎡ ~ 85㎡이하	288	-	-	-	-	288	288	-	-	-
85㎡ 초과	소계	456	-	-	-	-	456	456	-	-	-
	85㎡~135㎡이하	312	-	-	-	-	312	312	-	-	-
	135㎡초과	144	-	-	-	-	144	144	-	-	-

주) 공동주택의 평형은 전용면적 기준 64.26㎡(27평형) 96세대, 84.92㎡(32평형) 192세대, 108.68㎡(40평형) 144세대, 126.9㎡(46평형) 168세대, 146.96㎡(52평형) 144세대로 총 744세대 구성됨

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분		계	조합원분양	일반분양	임대주택	비 고
합 계		1,346	-	1,092	254	
60㎡ 이하	소계	416	-	261	155	
	40㎡이하	-	-	-	-	
	40㎡~50㎡이하	-	-	-	-	
	50㎡~60㎡이하	416	-	261	155	
	60㎡~85㎡이하	473	-	374	99	
85㎡ 초과	소계	457	-	457	-	
	85㎡~135㎡이하	400	-	400	-	
	135㎡초과	57	-	57	-	

주1) 상기의 주택규모, 세대수 등은 사업시행인가시 확정

주2) 조합원분양은 관리처분계획에 따른 분양신청 시 결정

20. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

안전 및 범죄예방에 관한 계획		
추진위/조합 설립 ~ 착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용
• 펜스 설치 및 유지·관리 • 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 • 방범용 CCTV 설치 운영	• 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 • 안전관리비 및 산업안전보건관리비 공사비 계상	• 방범용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 • 무인택배함 동당 1개소 설치 • 식재로 인해 밀폐된 공간이 발생되지 않는 식재 계획 수립(자연감시 고려)

21. 가구 및 획지에 관한 계획

■ 가구 및 획지계획 결정(변경) 조서

구 분	가 구		획 지						비 고
			기 정			변 경			
	기정	변경	번호	위 치	면적(㎡)	번호	위 치	면적(㎡)	
변경	B	B	B1	송파동 151번지 일원	53,685.2	B1	송파동 151번지 일원	52,913.1	한양2차아파트
신설	-		-	-	-	B2	송파동 152번지 일원	1,357.4	유치원
신설			-	-	-	B3	송파동 151번지 일원	600.0	공공청사

※ 상기면적은 향후 측량성상에 따라 변경 될 수 있음

■ 가구 및 획지계획 결정(변경) 사유서

가구번호		획지번호	변경내용	변경사유
B	기정	B1	• B1 : 면적변경 (53,685.2㎡ → 52,913.1㎡)	• 특별계획구역(2) 세부개발계획 수립에 따른 획지 변경
	변경	B1, B2, B3	• B2 : 신설 (1,357.4㎡) • B3 : 신설 (600.0㎡)	

22. 임대주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획.
- 용적률 상향에 따른 의무공공기여 중 기부채납 공공임대주택 계획
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 국민주택규모(주거전용면적 85㎡ 이하) 주택으로 건설.

가. 공공주택의 건설에 관한 계획

구 분	건립위치	동수	세대규모		세대수			비고
			(전용)	(공급)	계	기부채납 공공임대	재건축 임대주택	
합 계			17,209.92㎡	23,141.25㎡	254	46	208	
공공 임대주택	획지<B1>	사회혼합 (social mix)	59.98㎡	80.80㎡	155	27	128	
			74.98㎡	100.73㎡	50	10	40	
			84.98㎡	113.91㎡	49	9	40	

주) 관련규정 범위내에서 서울특별시 건축위원회 등 관련 위원회 심의에 따라 조정될 수 있음.

■ 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

계획 기준		• 국민주택규모 주택건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
법적상한용적률(건축계획)		• 299.99% 이하 (건축심의에서 최종결정)				
상한용적률		• 228.48%				
공공주택 의무면적	용적률 증가분	• $299.99\% - 228.48\% = 71.51\%$				
	증가된 용적률의 50%	• $71.51\% \times 0.5 = 35.76\%$ • $52,913.1\text{m}^2(\text{대지면적}) \times 35.76\% = 18,921.72\text{m}^2$				
	의무 연면적	• 18,922㎡ 이상				
공공주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		59형	80.80㎡	128	10,341.81㎡	획지<B1>
		74형	100.73㎡	40	4,029.02㎡	획지<B1>
		84형	113.91㎡	40	4,556.49㎡	획지<B1>
		합 계		208	18,927.31㎡	> 18,922㎡

■ 용적률 상향에 따른 기부채납 공공주택의 건설에 관한 계획

기부채납 공공주택	전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
	59형	80.80㎡	27	2,181.47㎡	획지<B1>
	74형	100.73㎡	10	1,007.25㎡	획지<B1>
	84형	113.91㎡	9	1,025.21㎡	획지<B1>
	합 계		46	4,213.94㎡	

나. 공공주택 혼합계획

건립 규모 (전용면적 기준)	전체 세대수	전체 비율(%)	조합원 및 일반분양	공공주택 세대수	공공주택 비율(%)		비 고
					전체 세대수 대비	전체비율	
합 계	1,346	100.0	1,092	254	18.9	100.0	
60㎡ 이하	416	30.9	261	155	11.5	61.0	
60㎡ ~ 85㎡이하	473	35.1	374	99	7.4	39.0	
85㎡ 초과	457	34.0	457	-	-	-	

23. 기존 수목의 현황 및 활용계획

연번	수종	직경	본수	활용계획	비고
-	-	-	1천여 주	○ 본 계획구역 내에는 대부분 아파트 밀집지역인 대지로 특별히 보존 수목은 없으나 아파트단지 내외부의 조경수목과 근린공원 수목 등이 식재되어 있음. ○ 재건축 단지내의 조경수는 활용 가치는 없는 것으로 조사되었으며, 근린공원 내 수목은 향후 공원조성 계획 수립시 활용방안을 수립하겠음.	

23. 인구 및 주택의 수용계획

구 분	현 황	계 획	비 고
합 계	744세대	1,346세대	
60㎡ 이하	-	416세대	
60㎡ ~ 85㎡ 이하	288세대	473세대	
85㎡ 초과	456세대	457세대	

주) 상기 계획 주택규모, 세대수 등은 사업시행인가시 확정

24. 구역 내 옛길, 옛물길, 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획

○ 해당사항 없음.

II. 가락아파트지구 지구단위계획 결정(변경)

① 지구단위계획구역에 관한 결정(변경없음)

가. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	가락아파트지구 지구단위계획구역	송파동 151번지 일원	117,715.5	-	117,715.5	서고 제2024-179호 (24.4.4)	

② 도시관리계획에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)

가. 용도지역에 관한 결정(변경)조서

구 분	면 적(㎡)			비 율	비 고
	기 정	변 경	변경후		
계	117,715.5	-	117,715.5	100.0%	
제1종일반주거지역	10,724.0	증) 359.5	11,083.5	9.4%	공원
제2종일반주거지역(7층)	-	증) 982.3	982.3	0.8%	송이로
제2종일반주거지역	-	증) 1,357.4	1,357.4	1.2%	유치원
제3종일반주거지역	106,991.5	감) 2,699.2	104,292.3	88.6%	

■ 용도지역 변경사유서

도면 표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	용적률	변경사유
		기정	변경			
-	송파동 151번지 일대	제3종일반 주거지역	제1종일반 주거지역	2,089.9	150%	• 한양공원의 위치 및 형태 변경에 따른 용 도지역 변경
-	송파동 151번지 일대	제1종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	37.3	230%	
-	송파동 152번지 일대	제1종일반 주거지역	제2종일반(7층) 주거지역	955.6	200%	• 송이로 확장구간에 대하여 기존 송이로 용도지역과 동일한 용도지역으로 변경
-	송파동 152번지 일대	제3종일반 주거지역	제2종일반(7층) 주거지역	26.7	200%	
-	송파동 151번지 일대	제3종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	619.9	200%	• 유치원 이전 및 기존 시설의 밀도 등을 고려하여 용도지역 변경
-	송파동 152번지 일대	제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	737.5	200%	

나. 용도지구에 관한 결정(변경)조서 (변경없음)

구분	도면 표시번호	지구명	지구의 세분	위 치	면적(㎡)	최초결정일	비 고
기정	①	가락 아파트지구	아파트지구	송파동 151번지 일원	62,370.3	건설부 고시 398호 (1979.11.07)	

2. 도시계획시설에 관한 결정(변경)

가. 교통시설

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	131	15~16.5	보조 간선도로	3,000 (254)	삼전동 (광로23)	방이동 (광로23)	일반 도로		건설부 제324호 (74.09.24)	가락로
변경	중로	2	131	15~18	보조 간선도로	3,000 (254)	삼전동 (광로19)	방이동 (광로23)	일반 도로		건설부 제324호 (74.09.24)	가락로
기정	중로	2	-	15	국지도로	330	송파동 6-1	송파동 4-8	일반 도로	가락로	서고 2005-400 (05.12.15)	가락로 28길
변경	중로	2	(1)	15	국지도로	330	송파동 6-1	송파동 4-8	일반 도로		서고 2005-400 (05.12.15)	가락로 28길
기정	중로	3	-	12	집산도로	170	송파동 5-4	중2-131	일반 도로	한양공원		송이로
변경	중로	2	(2)	18	집산도로	170	송파동 5-4	중2-131	일반 도로			송이로
폐지	중로	3	-	12	국지도로	273	송파동 6-1	송파동 6-3	일반 도로	한양2차 아파트	서고 2005-400 (05.12.15)	오금로 24길
신설	소로	1	(3)	10	국지도로	31	송파동 6-3	송파동 5-4	일반 도로			
신설	소로	3	(4)	7	국지도로	41	송파동 6-1	송파동 6-1	일반 도로			(구역외)
기정	소로	1	-	10	국지도로	472	송파동 4-8	송파동 3-13	일반 도로	한양1차 아파트		백제고분로 44,46길

주) 도로 번호란의 ()는 임시 번호, 연장란의 ()는 구역 내 부분임

■ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-131	중로 2-131	- 일부 구간 폭원변경 - B = 16.5 → 18m - 기점명 변경(광로23 → 광로19)	교통환경 개선 및 상습 교통정체 해소를 위하여 가락로 일 부구간 확폭 및 기점명 오기 정정
중로 2-	중로 2-(1)	도로가각 신설	원활한 교통흐름을 위하여 도로가각 계획
중로 3-	중로 2-(2)	도로 폭원 확폭(12→18m)	교통환경 개선을 위하여 송이로 병목구간 확폭
중로 3-	-	시설폐지	한양2차아파트 통과구간의 보차혼용통로 전환에 따른 시설 폐지
-	소로 1-(3)	- 도로신설 - B = 10m, L = 31m	한양2차아파트 통과구간의 보차혼용통로 전환에 따른 잔여 구간 도로 신설
-	소로 3-(4)	- 도로신설 - B = 7m, L = 41m	한양2차아파트 통과구간의 보차혼용통로 전환에 따른 잔여 구간 도로 신설

나. 공간시설

□ 공원

■ 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	2	공 원	근린공원	송파동 119	6,111.5	-	6,111.5	서고-400 (05.12.15)	동산공원 (한양1차)
변경	3	공 원	근린공원	송파동 152	4,612.5	증) 359.5	4,972.0	서고233 (85.04.06)	한양공원 (한양2차)

■ 공원결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
3	근린공원	위치/형태 변경 및 면적증가 - 증) 359.5㎡	송이로 확폭, 유치원, 공공청사 입지에 따른 변경

□ 공공공지

■ 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	4	공공공지	송파동 151	2,659.4	감) 2,659.4	-	서고 2005-400 (05.12.15)	

■ 공공공지결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
4	공공공지	• 시설폐지	• 시설의 기능 및 활용성이 낮아 건축선후퇴(보도형 전면공지) 및 가로활성화 구간 지정 등 기능대체가 가능하므로 효율적 토지이용을 도모하고자 폐지

□ 공공청사

■ 공공청사 결정(변경)조서

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변 경 후		
신설	(1)	공공청사	-	송파동 151번지 일원	-	증) 600.0	600.0		

■ 건축범위 결정조서

구 분	건폐율	용적률	높이(층수)	비고
공공청사	50% 이하	200% 이하	4층 이하	제3종일반주거지역

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
(1)	공공청사	• 신설	• 주변 지역 개발에 따른 행정 수요의 증가 등을 고려한 공공청사 확보

3. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)

가. 가구 및 획지 설정기준

구 분	설정기준	비 고
가 구	• 6m이상 도로로 구획되는 블록을 기준으로 가구 설정	2개소
획 지	• 정비계획 등으로 기 결정된 일단의 계획적 개발단위 • 지구단위계획을 통해 기반시설 계획 등에 따른 계획적 개발단위 • 단일 건축물이나 다수의 필지로 된 경우	(기정) 3개소 (변경) 5개소

나. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구 분	가 구		획 지						비 고
			기 정			변 경			
	기정	변경	번호	위 치	면적(㎡)	번호	위 치	면적(㎡)	
기정	A	A	A1	송파동 119번지 일원	37,975.6	A1	송파동 119번지 일원	37,975.6	한양1차아파트 (특별계획구역1)
			A2	송파동 121	4,779.3	A2	송파동 121	4,779.3	기존 중심시설용지
변경	B	B	B1	송파동 151번지 일원	53,685.2	B1	송파동 151번지 일원	52,913.1	한양2차아파트 (특별계획구역2)
신설	-		-	-	-	B2	송파동 152번지 일원	1,357.4	유치원 (특별계획구역2)
신설			-	-	-	B3	송파동 151번지 일원	600.0	공공청사 (특별계획구역2)

※ 상기면적은 향후 측량성상에 따라 변경 될 수 있음

■ 가구 및 획지계획 결정(변경) 사유서

가구번호	획지번호	변경내용	변경사유
B	기정 B1	• B1 : 면적변경 (53,685.2㎡ → 52,913.1㎡) • B2 : 신설 (1,357.4㎡) • B3 : 신설 (600.0㎡)	• 특별계획구역(2) 세부개발계획 수립에 따른 획지 변경
	변경 B1, B2, B3		

4. 건축물 용도 결정조서 (변경없음) : 생략

5. 건축물 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정조서 (변경없음) : 생략

6. 건축물 배치·형태에 관한 결정조서 (변경없음) : 생략

7. 특별계획구역에 관한 결정(변경)

가. 특별계획구역에 관한 결정조서(변경없음)

구 분	구역명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
			기 정	변 경	변 경 후		
기정	특별계획구역 (1)	송파동 119 일대	46,729.0	-	46,729.0	서고 제2024-179호 (24.4.4)	한양1차
기정	특별계획구역 (2)	송파동 151일대	62,370.3	-	62,370.3	서고 제2024-179호 (24.4.4)	한양2차

나. 특별계획구역 계획지침

■ 특별계획구역1 [한양1차아파트] (변경없음) : 생략

■ 특별계획구역2 [한양2차아파트] (변경)

구 분	기 정	변 경	세부개발계획
위 치	• 송파구 송파동 151 일원	좌동	좌 동
구역면적	• 62,370.3㎡	좌동	좌 동
용도지역·지구	• 제1종일반주거지역 / 제3종일반주거지역 / 아파트지구 ※ 용도지구(아파트지구) 폐지에 관한 도시관리계획 결정시 그에 따름 ※ 용도지역의 결정은 세부개발계획(정비계획)수립시 결정	• 제1종일반주거지역 / 제2종일반주거지역 / 제2종일반주거지역(7층이하) / 제3종일반주거지역 / 아파트지구 ※ 좌동 ※ 좌동	좌 동
획지계획	• 공동주택용지 : 획지 B1 • 유치원용지 : 획지 B2 (기존 면적 1,357.4㎡ 확보)	• 공동주택용지 : 획지 B1 (52,913.1㎡) • 유치원용지 : 획지 B2 (1,357.4㎡) • 공공청사 : 획지 B3 (600㎡)	좌 동
기반시설 계획	• 도로 - 가락로(중로2-) 1.5m 확폭(16.5m→18m) - 송이로(중로1-) 6m 확폭(12m→18m) - 오금로24길(중로3-) 일부구간 폐지 (보차혼용통로 조성) ※ 송이로 차로구성은 추후 구역 내 세부사업 진행 시 적정성을 재검토할 것. (차로용량, 연속성 등 고려 필요시 공원부지 내 보행로를 구성하여 4차로 확폭방안 등 검토) • 공공공지 - 획지B1내 공공공지(2,659.4㎡) 폐지 • 공원 및 녹지 - 유치원 용지 확보, 남측 송이로 확폭과 연계하여 한양공원 선형을 조정하며, 기존 공원면적 유지 • 공공청사(지구대 등) 위치지정 및 공원 내 중복 결정 / 지구대 규모(면면적600㎡, 지상4층), [필요시 위치, 규모 변경 가능함]	• 도로 - 가락로(중로2-131) : 확폭(16.5m→18m) - 송이로(중로2-2) : 확폭(12m→18m) - 오금로24길 : 폐지(보차혼용통로) 및 잔여구간 신설(소로1류, 소로3류) • 공공공지 - 획지 B1내 공공공지(2,659.4㎡) 폐지 • 공원 - 선형조정 및 일부 확장(4,972.0㎡) • 공공청사 ※ 획지(B3) - 신설 (600㎡)	좌 동

구 분			기 정	변 경	세부개발계획
용도 계획	허용 용도	획지 B1	• 공동주택 및 부대복리시설	좌 동	좌 동
	자정 용도	획지 B2	• 교육연구시설 중 유치원	좌 동	좌 동
		획지 B3	-	• 공공업무시설 중 지구대	좌 동
	권장 용도	획지 B1	[저층부(1~3층)] • 제1종·제2종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점 • 제1종근린생활시설 중 주민공동이용시설 • 어린이집, 노유자시설, 작은도서관(독서실), 공동작업장, 일자리 지원시설	좌 동	좌 동
	불허 용도	획지 B2,3	• 허용용도 이외의 용도	좌 동	좌 동
밀도 계획	건폐율		• 50% 이하	좌 동	
	용적률	획지 B1	• 기준(허용)용적률 : 200%이하(제2종→제3종일반주거지역), 230%이하(제3종일반주거지역) - 상한용적률 산정시 기준(허용)용적률은 기존 용도지역 별 면적에 따라 가중평균하여 산정 ※2005년 용도지역 상향(제2종일반주거(12층)→제3종일반주거)된 주택용지는 공공기여10% 별도 이행 ※도시 및 주거환경정비기본계획 변경시 변경된 기준을 따르되, 기준·허용용적률은 본 기준을 적용 ※도시 및 주거환경정비기본계획 등에서 정한 허용용적률 인센티브 항목(10~20%이상) 의무 이행 • 상한용적률 : 300%이하	좌 동	기준 (208.9%) 상한 (228.48%) 법적상한 (299.9%)
밀도 계획	용적률	획지 B2,3	• 기준(허용)용적률 : 250% 이하 • 상한용적률 : 법적용적률 2배 이하	• 용적률 : 200% 이하	좌 동
	높이	획지 B1	• 「서울시 도시기본계획」 및 「서울시 도시 및 주거환경정비기본계획」의 기준에 따름	좌 동	96m 이하, 29층 이하

구 분			기 정	변 경	세부개발계획
		획지 B2,3	• 기준높이 32m이하 • 최고높이 40m이하 ※ 최고높이는 서울시 지구단위계획수립기준 3-5.높이계획에 따른 최고높이 설정프로세스 적용	좌 등	4층 이하
건축선 및 대지내 공지	건축 한계선		• 가락로, 가락로28길, 오금로24길 : 대지경계선으로부터 6m • 그 외 : 대지경계선으로부터 3m	좌동	-
	대지내 공지	대지내 공지	• 전면공지(공통) : 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간으로 조성	좌 등	-
			• 공공보행통로(획지B1) - 인접 아파트단지와와 소통 및 단기간 보행네트워크 연계를 위해 공공보행통로(8m이상) 조성 - 공공보행통로 주변 부대복리시설 배치 등 커뮤니티가로 조성 - 공공보행통로는 건축물 배치계획 등을 고려하여 선형조정은 가능하나, 동선이 지나치게 길어지지 않도록하고 부득이한 경우 시점과 종점의 위치는 20m이내에서 변경 가능	좌 등	-
	건축선 및 대지내 공지	대지내 공지	• 보차혼용통로(획지B1) - 남-북 지역간 연결기능 및 단지내 진출입로로 활용(7m) - 바닥패턴 및 포장재 차별화를 통해 차량의 감속을 유도할 수 있는 재료를 사용하여 보행자 안전 도모 - 공공도로의 기능 및 통행을 위한 지상권 설정 등 자치구에서 유지관리 할 수 있는 방안을 검토	좌 등	-
건축물 배치 및 형태		획지 B1	• 공동주택 - 건축물 배치 시 주변과 소통하는 열린 생활공간 조성을 위한 「아파트단지 조성기준(2020.01, 서울시)」을 준용하여 계획 - 도로변은 프라이버시 보호 및 소음저감을 위한 공간 확보 - 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합배치로 다양한 건축물 경관 형성 및 일률적 경관형성 방지 - 주동형태가 상이하더라도 공공보행통로를 중심으로 통행축 확보를 위한 배치 고려	좌 등	-

구 분	기 정	변 경	세부개발계획
	- 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 - 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방 형환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획 - 대지와 도로의 경계부에 담장 등의 설치를 지양하고 커뮤니티시설 및 열린 조정시설 등을 배치하여 생활가로를 조성하여 열린공간으로 계획		
획지 B1	• 부대복리시설 - 가로활성화용도 배치구간(도로변) 및 공공보행통로 주변에 우선 배치 - 도로(통로)를 향하여 전면부 및 주출입구 계획 - 단지 내 복리시설은 3층 이하, 1층부 층고는 4m 이상 - 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인 진출입에 불편이 없도록 조성	• 부대복리시설 - 가로활성화용도 배치구간(도로변) 및 공공보행통로 주변, 공원변에 우선 배치 - 도로(통로) 및 공원을 향하여 전면부 및 주출입구 계획 - 단지 내 복리시설은 3층 이하, 1층부 층고는 4m 이상 - 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인 진출입에 불편이 없도록 조성	세부개발 계획수립
가로 활성화 용도배치 구간	• 벽면외관의 시각적 분절효과 등을 통해 다양하면서도 동질감 있는 건축물 외관경관 창출 • 저층부(1~3층) 부대복리시설, 근생시설, 개방형 커뮤니티 시설 등 배치 • 저층부(1~3층) 가로와의 개방성 확보 및 보행환경 개선을 위해 외벽면 투시형 재료 사용	• 벽면외관의 시각적 분절효과 등을 통해 다양하면서도 동질감 있는 건축물 외관경관 창출 • 저층부(1~3층) 부대복리시설, 근생시설, 개방형 커뮤니티시설 등 배치[권장] • 저층부(1~3층) 가로와의 개방성 확보 및 보행환경 개선을 위해 외벽면 투시형 재료 사용[권장]	세부개발 계획수립
건축물 배치 및 형태	중저층 배치구간 • 주변과 조화로운 스카이라인 및 입체적이고 개방감 있는 경관이 형성되도록 주변지역의 특성을 고려하여 중저층(15층 이하)으로 배치 (위원회 심의를 통해 조정 가능)		-
	기타 외관요소 • 옥외설비 - 에어컨 실외기기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획 • 색채 - 외벽면의 색채는 「서울색 정립 및 체계화」 및 「서울시 상징색 적용 가이드라인」 등을 준용하여 통일성 있는 색채 사용권장 • 담장의 설치 - 원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m 이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 가능 (옹벽 설치시 자연서, 조경석을 사용하여 계단식으로 조성) • 광고물 설치제한 - 판류형 간판 설치를 금지하고 입체형으로 설치 - 건물신축시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시물 등의 입면디자인 도입		-

구 분	기 정	변 경	세부개발계획
교통처리계획	• 차량출입불허구간 - 간선도로변 및 교차로 각각부 일대 차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 제한 ※ 기존 건축물에 대하여 차량출입 불허구간 적용을 받지 아니하고 기존 차량 출입구간 적용 • 단지내 주차 및 차량동선 - 비상차량을 제외한 단지내 비상주차 금지 - 단지내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가끔적 보도와 같은 재료로 조성 - 단지내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선이 우선되도록 조성 • 단지내 보행동선 - 학교, 공원 등 보행유발 시설 및 인접단지와 연계되는 곳에 보행자도로로 조성 - 보행자도로는 인접단지의 보행자도로와 연계하여 조성 - 보행축 상에 조정시설 및 주민휴게시설 설치		-
기타에 관한 사항	• 세부개발계획 수립 방식 - 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 주택재건축사업 • 「서울시 지구단위계획 수립기준 및 매뉴얼 3-7-2 “특별계획구역 정의”를 고려하여 세부개발계획 수립시 현상설계 등에 의한 창의적 개발안을 적극 권장 • 상한용적률은 세부개발계획 수립시 공공기여 계획을 수립하고, 심의를 통해 결정 • 세부개발계획 수립 시 보차혼용통로의 공공개방을 영구적으로 담보할 수 있는 방안을 구체적으로 제시(차단기, 담장, 공작물 등 지장물 설치 불가) • 서울형 정비지원계획(신속통합기획)에 따라 정비계획을 수립하는 경우 특별계획구역 지침에도 불구하고 신속통합기획 안 우선 적용 가능 • 신속통합기획에 따라 특별계획구역 계획지침 변경이 필요한 사항은 향후 세부개발계획 수립시 반영 • 신속통합기획(한양2차아파트)시 제시된 진출입구 및 차로계획(가락로 포함) 등 교통처리계획이 반영될 수 있도록 검토 • 세부개발계획 수립시 신속통합기획 가이드라인과 다르게 수립하려는 경우 「도시 및 주거환경정비법」 제14조에 따른 별도의 토지등소유자의 입안제한 절차를 이행하여야 함		-
	• 인구 및 주택수용에 관한 사항 - 공공주택은 분양주택과 외관, 마감 등을 동일하게 계획하고 동별·동내·층별 혼합될 수 있도록 함 - 공공주택을 확보할 경우 다양한 규모로 맞춤형 주거유형이 공급될 수 있도록 함 - 인구 및 주택계획의 적정성, 국민주택규모의 주택은 세부개발계획 수립시 구체적 건축계획을 수립하여 해당 위원회 심의를 통해 결정		-

④ 기타사항에 관한 결정조서

1. 교통처리에 관한 결정조서 (변경없음) : 생략

III. 2024년 제14차 도시계획위원회(신속통합기획 수권분과위원회) 심의결과 : 수정가결

심의의견	조치계획	비고																												
[수정사항] • 용적률계획 : 기준(허용) 208.9%, 상한 226.07%, 법적상한 299.99% ※ 조건사항 반영	▶ 조건사항 반영하여 용적률 계획 수정하였음. <table><tr><td>기준(허용)</td><td>208.9%</td></tr><tr><td>상한</td><td>226.07% → 228.48%</td></tr><tr><td>법적상한</td><td>299.99%</td></tr></table>	기준(허용)	208.9%	상한	226.07% → 228.48%	법적상한	299.99%	반영																						
기준(허용)	208.9%																													
상한	226.07% → 228.48%																													
법적상한	299.99%																													
• 허용용적률 인센티브(의무) 항목 : 공공보행통로(5.3%), 층간소음 해소(3%), 방재안전(5%)	▶ 허용용적률 인센티브(의무) 항목은 구청장 수정가결 요청사항을 반영하였음.	반영																												
• 세대수 : 1,346세대(임대주택 269세대) ※ 법적상한임대 214세대, 기부채납임대 55세대	▶ 조건사항 반영하여 세대수 계획 수정하였음. <table><tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">계</th><th rowspan="2">분양주택</th><th colspan="3">임대주택</th></tr><tr><th>소계</th><th>법적상한</th><th>기부채납</th></tr><tr><td>상정(안)</td><td>1,346</td><td>1,077</td><td>269</td><td>214</td><td>55</td></tr><tr><td>수정(안)</td><td>1,346</td><td>1,092</td><td>254</td><td>208</td><td>46</td></tr></table>	구분	계	분양주택	임대주택			소계	법적상한	기부채납	상정(안)	1,346	1,077	269	214	55	수정(안)	1,346	1,092	254	208	46	반영							
구분	계				분양주택	임대주택																								
		소계	법적상한	기부채납																										
상정(안)	1,346	1,077	269	214	55																									
수정(안)	1,346	1,092	254	208	46																									
• 순부담면적 : 3,953.7㎡ (7.21%)	▶ 조건사항 반영하여 순부담면적 수정하였음. • 3,953.7㎡(7.21%) → 3,956.2㎡(7.21%)	반영																												
• 학교(유치원) 부지는 비도시계획시설로 계획하고, 제2종일반주거지역으로 조정	▶ 학교(유치원)시설에 대한 도시계획시설 결정(안)은 삭제하고, 용도지역은 제3종일반주거지역 → 제2종일반주거지역으로 조정하였음.	반영																												
[조건사항] • 향후 건축위원회 심의 시 아래 사항의 조치계획 적정성을 면밀히 검토할 것 - 대지조성계획은 현황 지형을 고려하여 주변 도로, 공원과 높이차가 최소화되도록 적정성 면밀 재검토 필요. - 공공주택 전용 84㎡형은 전용 74㎡ 이하로 조정	▶ 대지조성계획은 향후 건축위원회 심의 시 주변 도로, 공원과 높이차가 최소화되도록 검토하겠음. ▶ 공공주택의 규모는 향후 건축위원회 심의 시 전용 84㎡형은 74㎡형 이하로 조정 검토하겠음.	추후 반영																												
• 상한용적률 계획은 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(2024.10.18)」에 따라 정비계획 결정고시 전까지 조정 할 것	▶ 2025.2.7. 개정된 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」에 따라 상한용적률 조정하였음. <table><tr><th>구분</th><th>상정(안)</th><th>수정(안)</th></tr><tr><td>가중치</td><td>0.9600</td><td>0.9756</td></tr><tr><td>α토지</td><td>0.06188</td><td>0.06521</td></tr><tr><td>α건축물(0.7)</td><td>0.00161</td><td>0.00202</td></tr><tr><td>α건축물(1.0)</td><td>0.00383</td><td>0.00959</td></tr></table> <table><tr><th rowspan="2">표준건축비 (공공시설)</th><th colspan="2">공공건축물건립 공사비책정 가이드라인</th></tr><tr><th>• (2022년) [4,009천원/㎡]</th><th>• (2024년) [4,423천원/㎡]</th></tr><tr><th rowspan="2">표준건축비 (임대주택)</th><td>• 공공건설임대주택 표 준건축비(2023) [1,139.2천원/㎡]</td><td>• 분양가상한제 기본형건축비 (2024) [지상층:2,173천원/㎡] [지하층:1,009천원/㎡]</td></tr><tr><td></td><td></td></tr><tr><td>상한용적률</td><td>226.07%</td><td>228.48%</td></tr></table>	구분	상정(안)	수정(안)	가중치	0.9600	0.9756	α토지	0.06188	0.06521	α건축물(0.7)	0.00161	0.00202	α건축물(1.0)	0.00383	0.00959	표준건축비 (공공시설)	공공건축물건립 공사비책정 가이드라인		• (2022년) [4,009천원/㎡]	• (2024년) [4,423천원/㎡]	표준건축비 (임대주택)	• 공공건설임대주택 표 준건축비(2023) [1,139.2천원/㎡]	• 분양가상한제 기본형건축비 (2024) [지상층:2,173천원/㎡] [지하층:1,009천원/㎡]			상한용적률	226.07%	228.48%	반영
구분	상정(안)	수정(안)																												
가중치	0.9600	0.9756																												
α토지	0.06188	0.06521																												
α건축물(0.7)	0.00161	0.00202																												
α건축물(1.0)	0.00383	0.00959																												
표준건축비 (공공시설)	공공건축물건립 공사비책정 가이드라인																													
	• (2022년) [4,009천원/㎡]	• (2024년) [4,423천원/㎡]																												
표준건축비 (임대주택)	• 공공건설임대주택 표 준건축비(2023) [1,139.2천원/㎡]	• 분양가상한제 기본형건축비 (2024) [지상층:2,173천원/㎡] [지하층:1,009천원/㎡]																												
상한용적률	226.07%	228.48%																												
• 대상지 복층 차량 진 · 출입구 위치는 대상지 주변 도로체계와 연계하여 조정 필요	▶ 복층 차량출입구는 주변 도로체계와 연계되도록 조정하였음.	반영																												

심의의견	조치계획	비고
• 건축배치계획은 신속통합기획 가이드라인과의 정합성을 고려하여 자연스러운 스카이라인이 조성될 수 있도록 조정 필요.	▶ 건축배치계획은 신속통합기획 가이드라인과의 정합성을 고려하여 일부 층수를 조정하여 자연스러운 스카이라인이 조성될 수 있도록 하였음.	반영
• 보차혼용도로 계획은 하수도계획 등 지하공간에 대한 활용계획을 고려하여 구분지상권 설정 할 것	▶ 추후 사업시행계획 수립시 자치구 관련부서와 협의하여 보차혼용도로에 대하여 구분지상권 설정하겠음.	추후 반영
• 임대주택계획은 소셜믹스가 될 수 있도록 분산배치 할 것	▶ 일부 편중된 임대주택을 분산배치하여 소셜믹스가 가능하도록 조정하였음.	반영

IV. 관련도면 : 붙임 참조

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

V. 정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경) 도서 : 생략

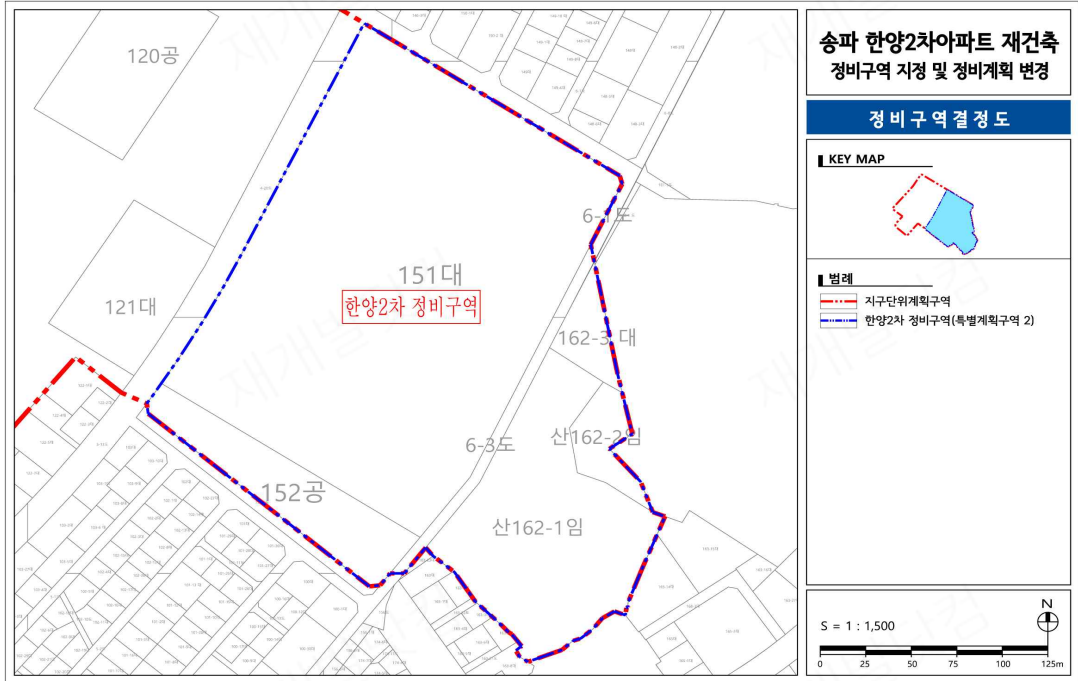
VI. 열람장소

: 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(☎ 02-2133-7146), 송파구 주택사업과(☎ 02-2147-2896)에 정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경) 도서, 가락아파트지구 지구단위계획 결정(변경) 등 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

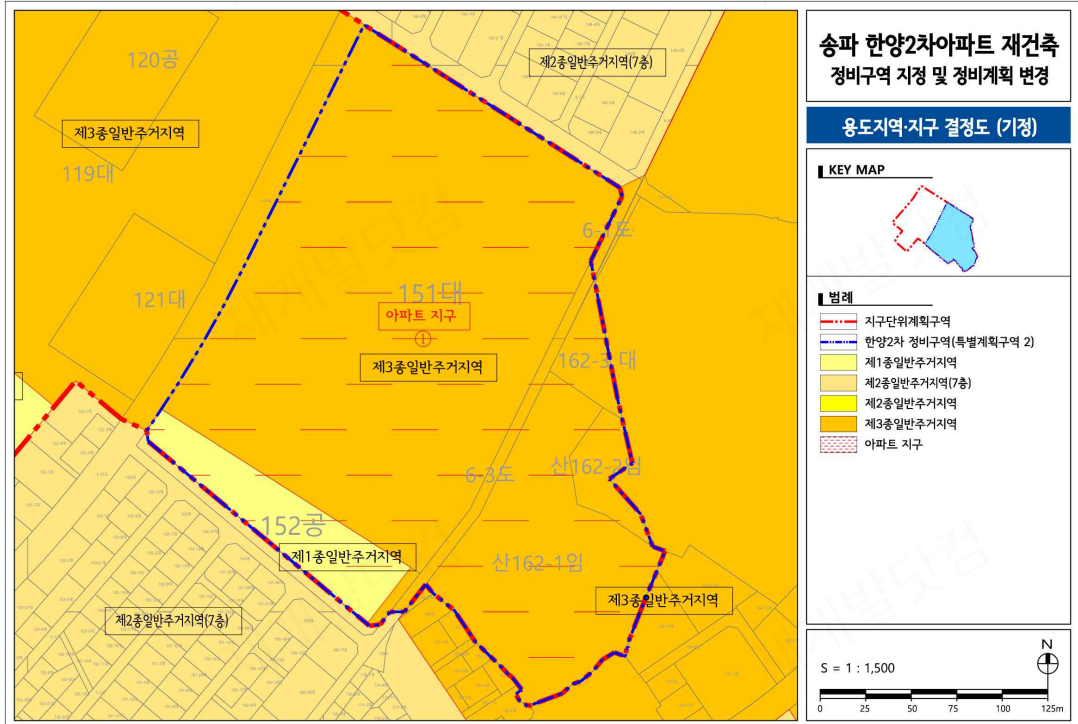
※ 고시문 및 지형도면은 토지e음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[붙임 : 관련도면]

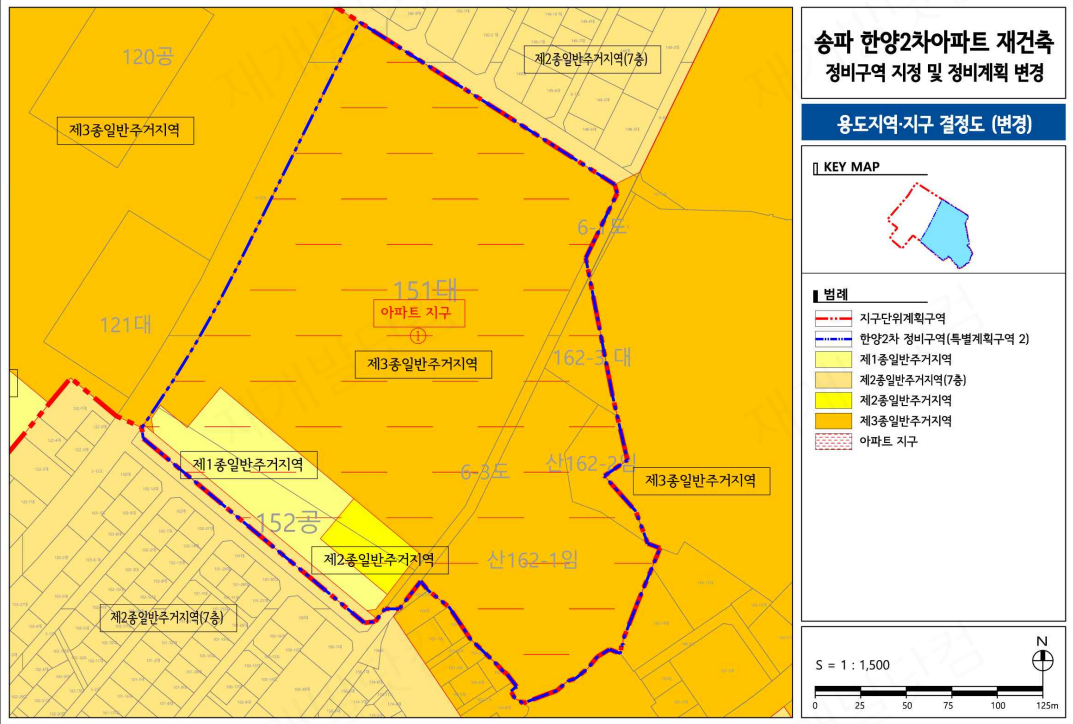
□ 정비구역 결정도



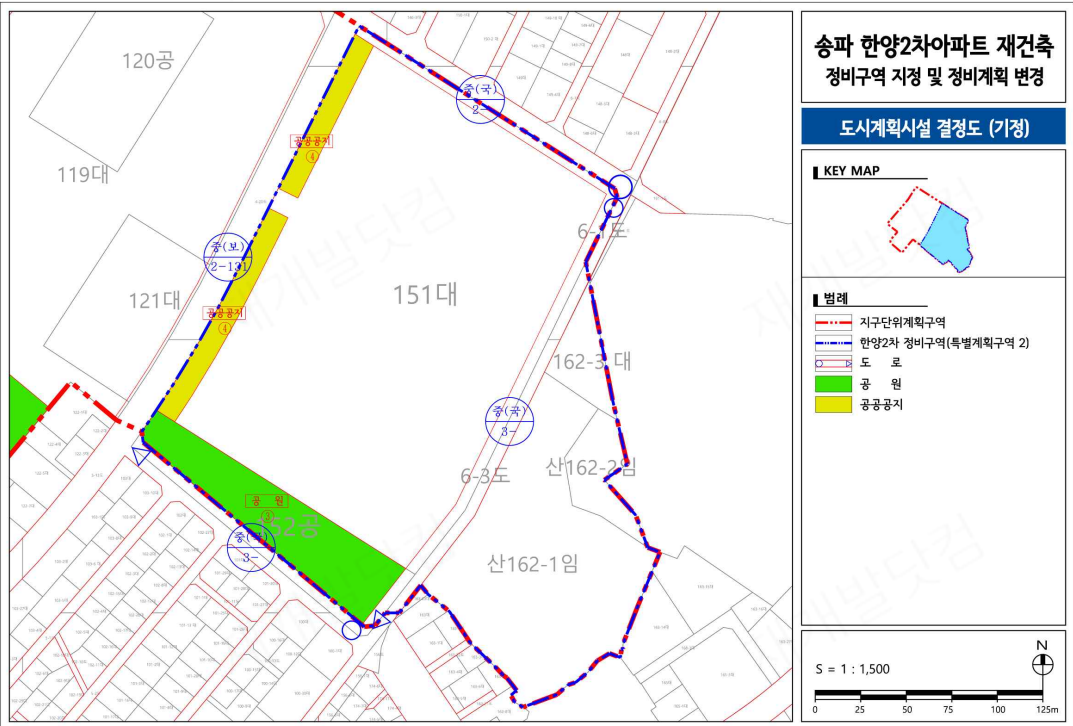
□ 용도지역·지구 결정도 (기정)



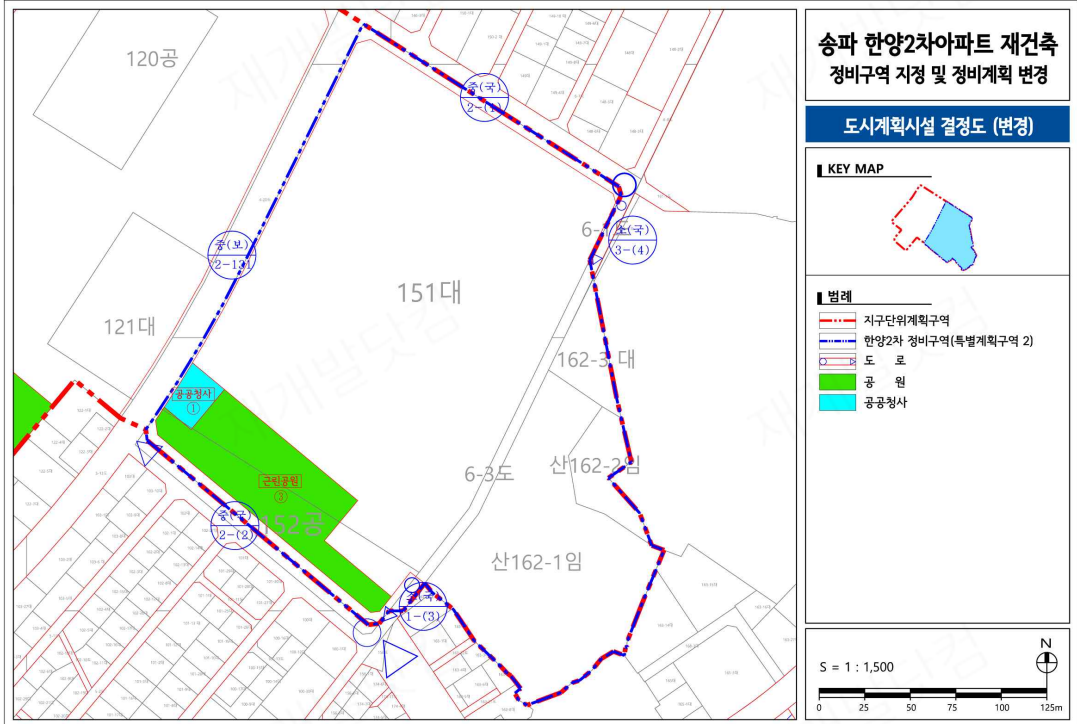
□ 용도지역·지구 결정도 (변경)



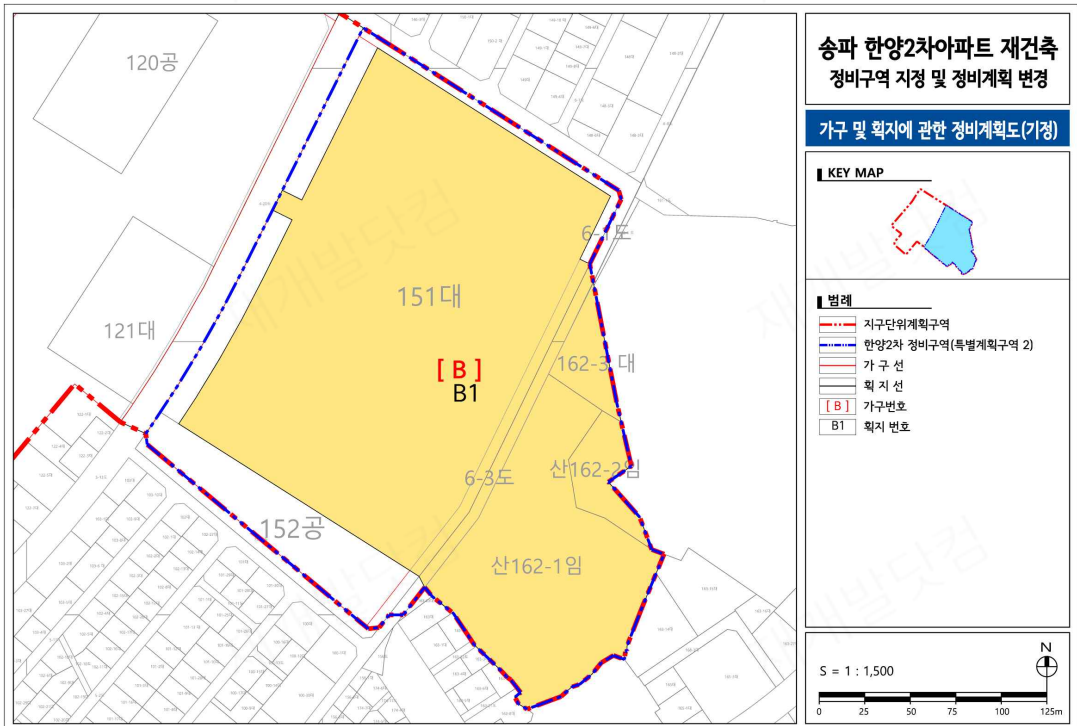
□ 도시계획시설 결정도(기정)



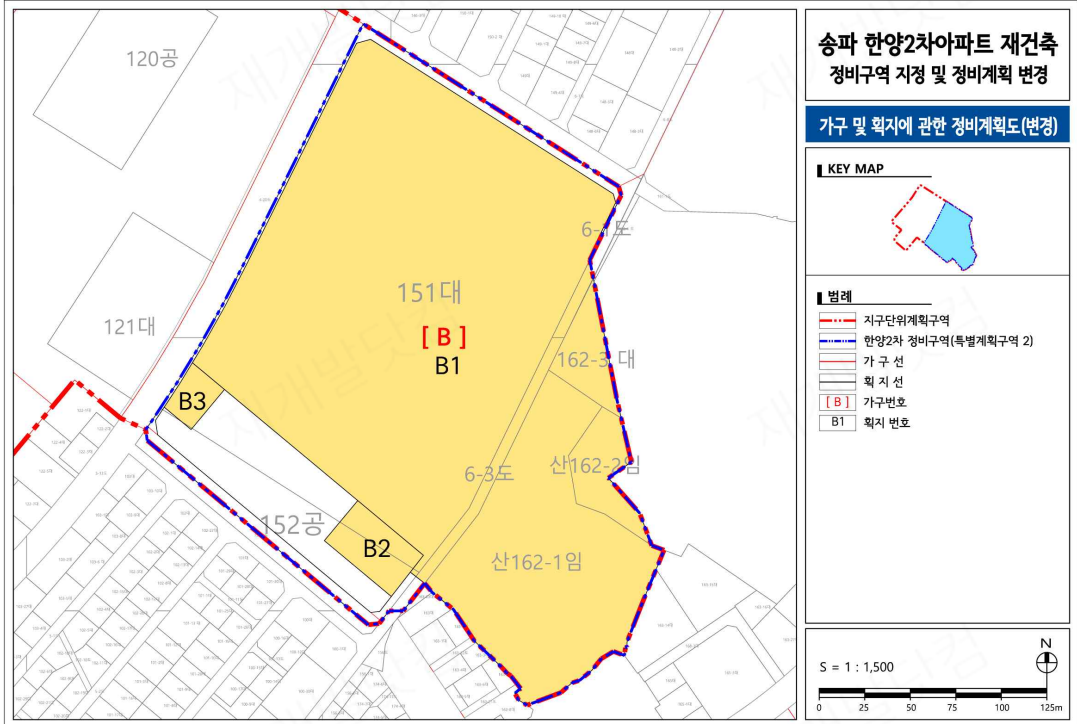
□ 도시계획시설 결정도(변경)



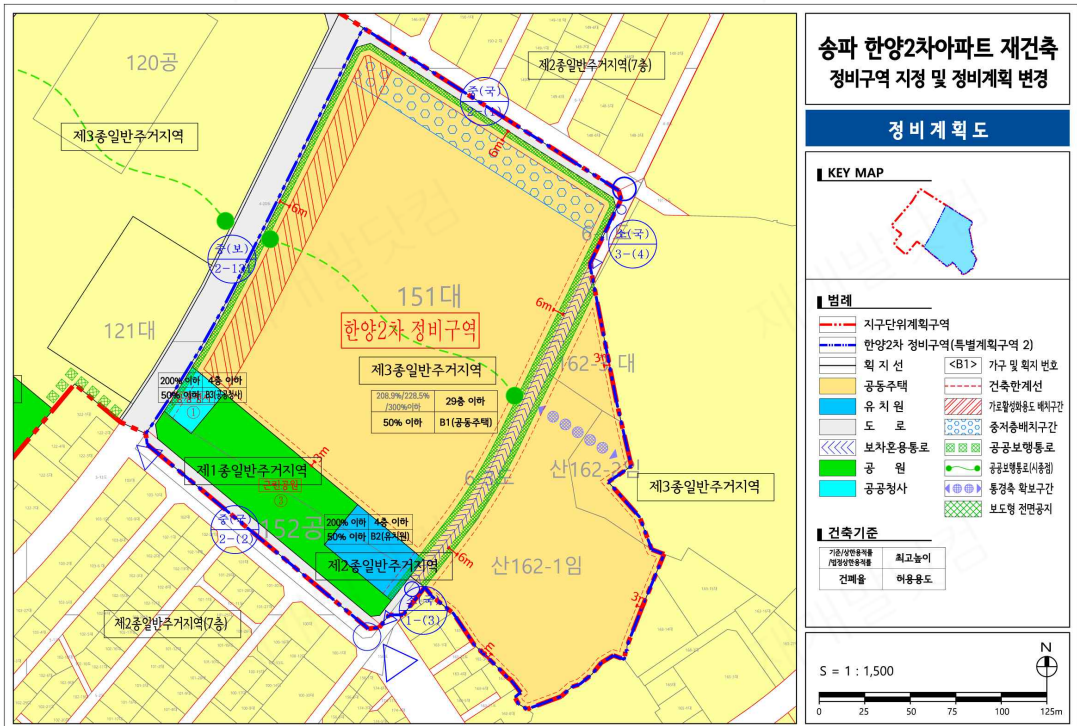
□ 가구 및 획지계획에 관한 결정도(기정)



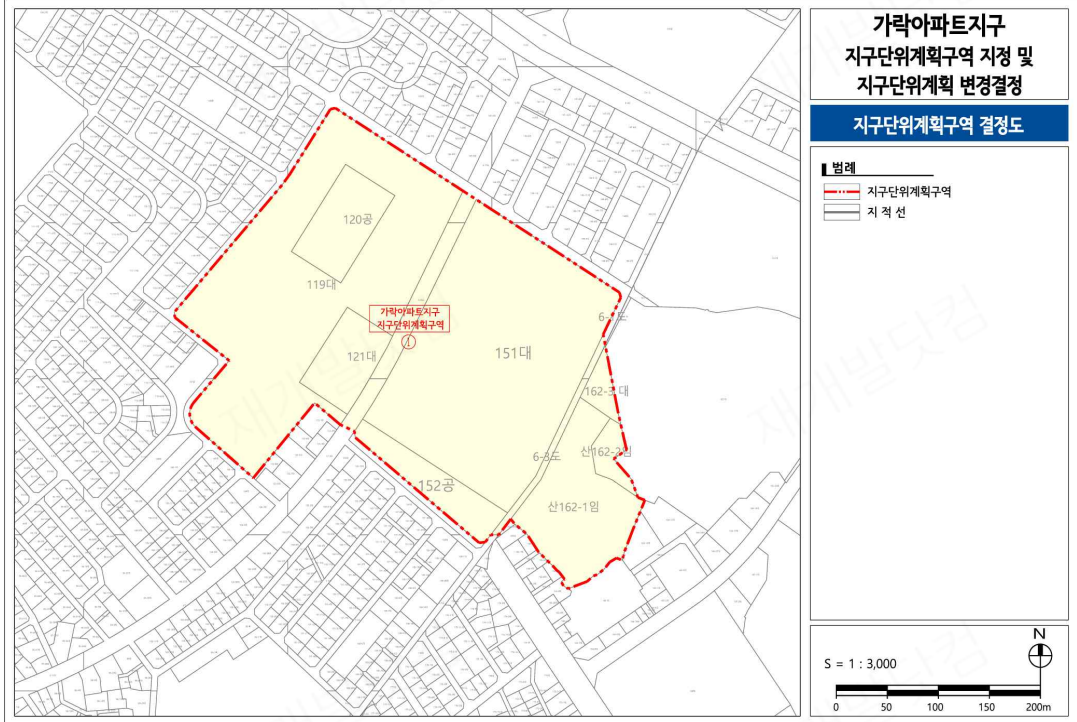
□ 가구 및 획지계획에 관한 결정도(변경)



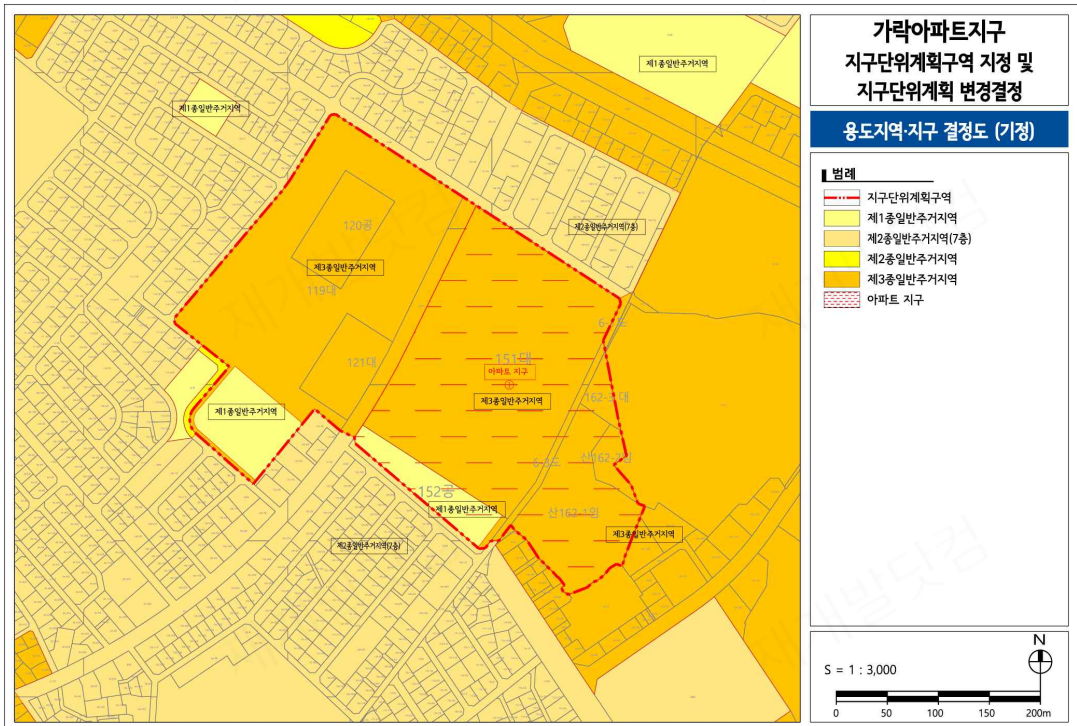
□ 정비계획 결정도



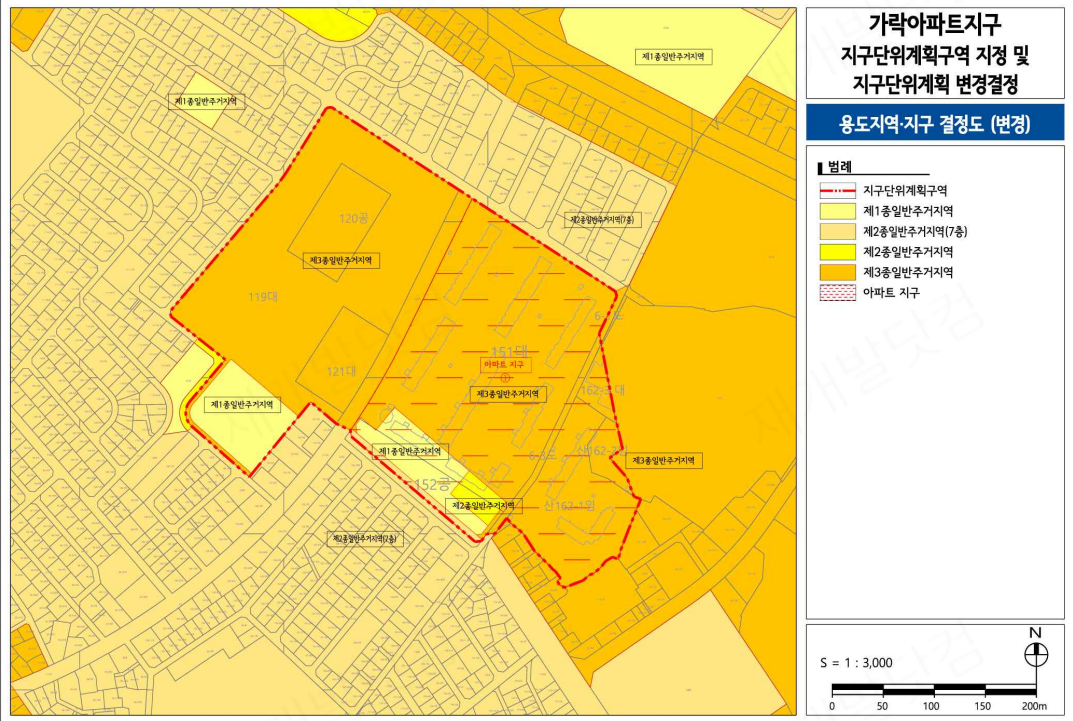
□ 지구단위계획구역 결정도 (변경없음)



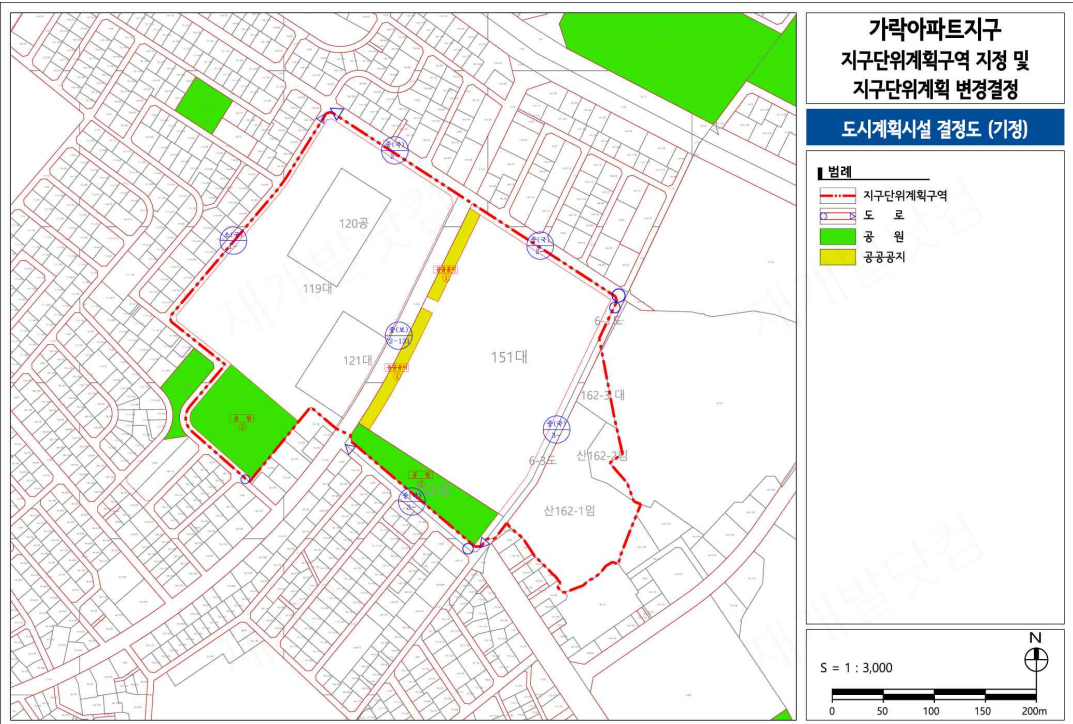
□ 지구단위계획구역 용도지역·지구 결정도 (기정)



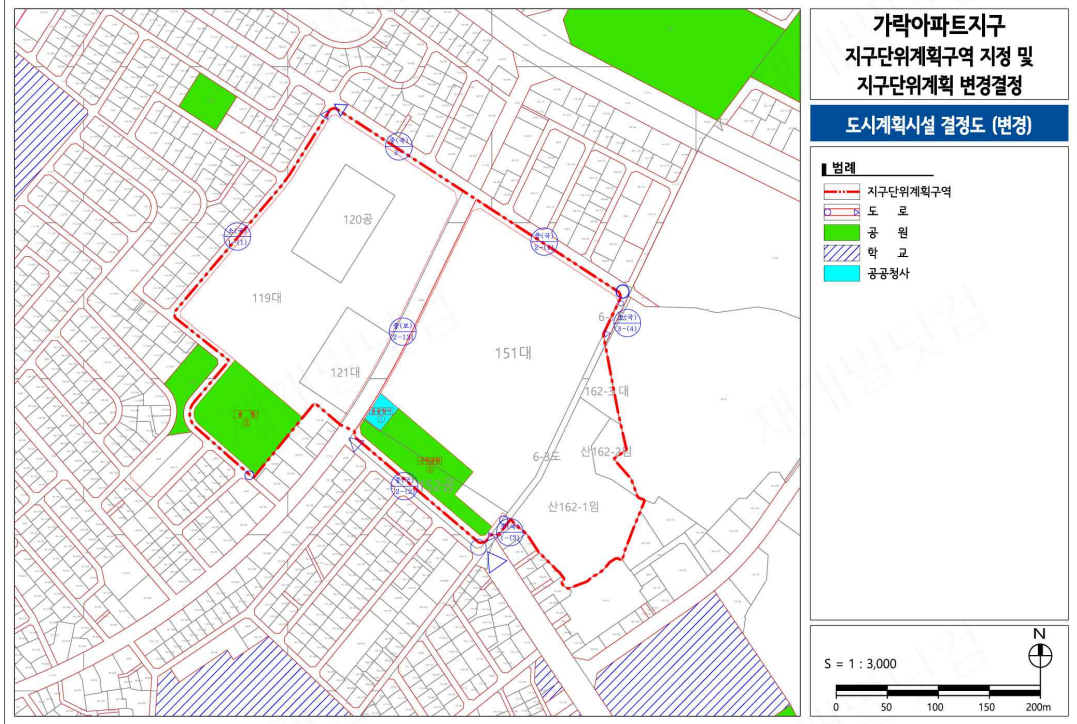
□ 지구단위계획구역 용도지역·지구 결정도 (변경)



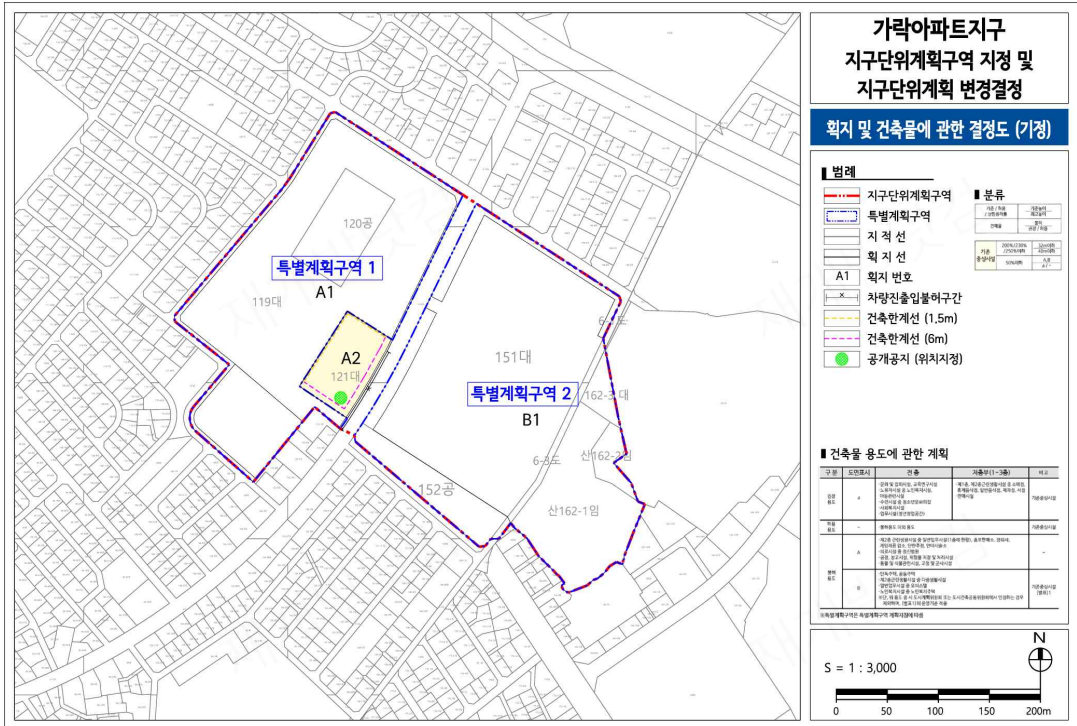
□ 지구단위계획구역 도시계획시설 결정도(기정)



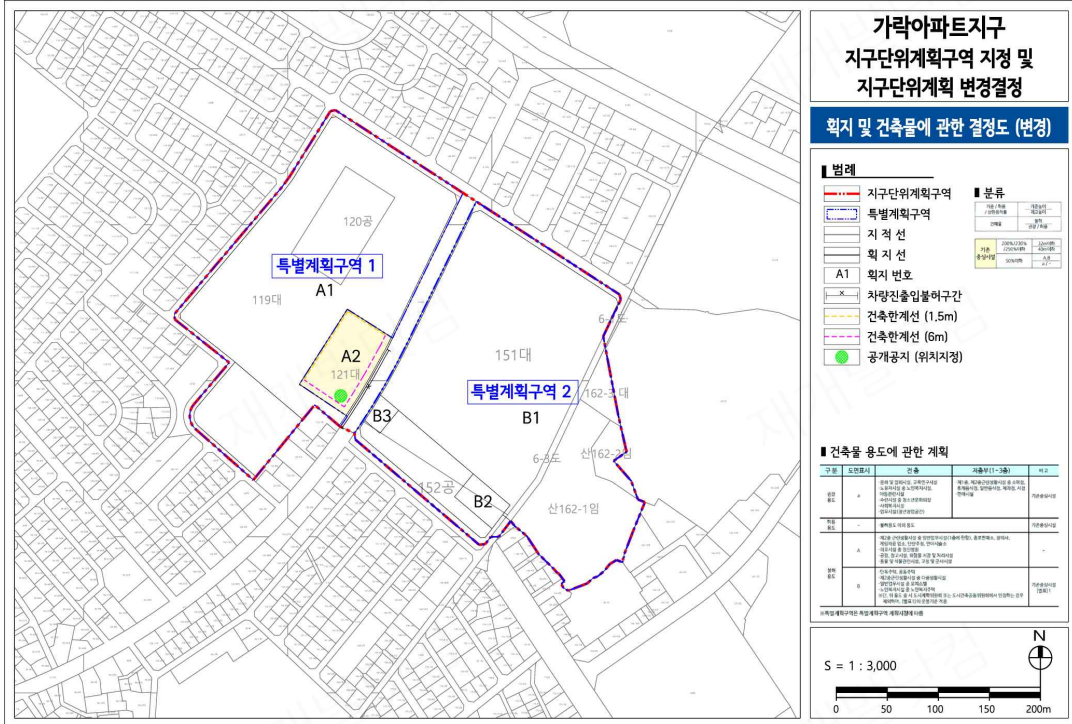
□ 지구단위계획구역 도시계획시설 결정도 (변경)



□ 지구단위계획구역 획지 및 건축물에 관한 결정도(기정)



☐ 지구단위계획구역 획지 및 건축물에 관한 결정도(변경)



☐ 지구단위계획구역 특별계획구역에 관한 결정도(변경없음)

