

서울특별시 송파구 공고 제2024-1782호

가락아파트지구 지구단위계획구역 특별계획구역②
세부개발계획(한양2차아파트 재건축 정비계획)
결정을 위한 공람 공고

1. 건설부 고시 제398호(1979.11.07)로 아파트지구로 지정되고, 서울시 고시 제2005-400호(2005.12.15.)로 아파트지구 개발기본계획변경, 서울시 고시 제2024-179호(2024.04.04.)로 아파트지구 지구단위계획 결정고시된 가락아파트지구 지구단위계획구역내 특별계획구역②[한양2차아파트]에 대한 세부개발계획(정비계획)수립에 대하여, 「도시 및 주거환경정비법」제15조 및 「동법 시행령」제13조 규정에 의하여 주민의견을 청취하고자 아래와 같이 공고하고 관계도서를 공람합니다.

2. 본 공람내용에 대하여 관계서류를 공람장소에 비치하여 일반인에게 공람하오니 의견이 있는 사업구역 내 토지등소유자 또는 이해관계인은 공람기간 내에 의견서를 서면으로 공람장소에 제출하여 주시기 바랍니다.

2024년 10월 4일

송 파 구 청 장

가. 공람기간 : 2024. 10. 4. ~ 2024. 11. 4. (공고일로부터 30일 이상)

나. 공람장소 : 송파구청 주택사업과(☎02-2147-2896)

한양2차아파트 조합사무실(송파구 가락로 205, 402호 ☎02-423-8420)

송파2동 주민센터(☎02-2147-4338)

다. 공람사유 : 가락아파트지구 지구단위계획구역 특별계획구역2 세부개발계획(한양2차아파트 재건축 정비계획) 주민의견 청취를 위한 주민 공람

라. 공람내용 : 가락아파트지구 지구단위계획구역 특별계획구역2 세부개발계획(한양2차아파트 재건축 정비계획) 결정(안)

※상세 내용은 공람장소에 비치

마. 기타사항 : 본 공람공고에서 건폐율, 용적률, 높이, 예정세대수, 기타 계획내용 등은 추후 절차 이행과정에서 변경될 수도 있습니다.

I. 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. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)

가. 용도지역에 관한 결정(변경)조서

구 분	면적(㎡)			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
제3종일반주거지역	106,991.5	감) 1,341.8	105,649.7	89.8%	

■ 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 변 경에 따른 용도지역 변경
-	송파동 151번지 일대	제1종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	774.8	230%	
-	송파동 152번지 일대	제1종일반 주거지역	제2종일반(7층) 주거지역	955.6	200%	• 송이로 확장구간에 대하여 기존 송이로 용도지역과 동 일한 용도지역으로 변경
-	송파동 152번지 일대	제3종일반 주거지역	제2종일반(7층) 주거지역	26.7	200%	

나. 용도지구에 관한 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	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)	(변경없음)

3. 도시계획시설에 관한 결정(변경)

가. 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	삼전동 (광로20)	방이동 (광로23)	일반 도로		건설부324호 (74.09.27)	가락로
변경	중로	2	131	15~18	보조 간선도로	3,000 (249)	삼전동 (광로20)	방이동 (광로23)	일반 도로			(구역내)
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 (167)	송파동 6-1	송파동 4-8	일반 도로			(구역내)
기정	중로	3	-	12	집산도로	170	송파동 5-4	중2-131	일반 도로	한양공원		송이로 (구역내)
변경	중로	2	(2)	18	집산도로	170	송파동 5-4	중2-131	일반 도로			(확폭)

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
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			(구역내)
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) 연장의 ()는 구역내 부분임

■ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-131	중로 2-131	• 일부 구간 폭원변경 - B = 16.5 → 18m	• 교통환경 개선 및 상습 교통정체 해소를 위하여 가락로 일부구간 확폭
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 보차혼용도로 전환에 따른 시설폐지
-	소로 1-(3)	• 도로신설 • B = 10m, L = 31m	• 한양2차아파트 통과구간의 보차혼용도로 전환에 따른 잔여구간 도로 신설
-	소로 3-(4)	• 도로신설 • B = 7m, L = 41m	• 한양2차아파트 통과구간의 보차혼용도로 전환에 따른 잔여구간 도로 신설

나. 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(m ²)			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

다. 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 전 면공지) 및 가로활성화 구간 지정 등 기능대체가 가능 하므로 효율적 토지이용을 도모하고자 폐지

라. 학교 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변 경 후		
신설	(1)	학교	유치원	송파동 152번지 일원	-	증) 1,357.4	1,357.4		솔방울 유치원

■ 학교 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
(1)	유치원	• 신설	• 구역 내 기존 솔방울유치원의 교육환경 개선 및 접근성 향상을 위하여 한양공원 및 송이로에 인접하여 이전/신설 계획

■ 건축범위 결정조서

구 분	건폐율	용적률	높이(층수)	비고
유치원	50% 이하	200%이하	4층이하	제3종일반주거지역

마. 공공청사 결정(변경)조서

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

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
(1)	공공청사 (지구대)	• 신설	• 양질의 치안서비스 제공 및 경찰관 근무환경 개선등 경찰청 공공시설 수요요청에 따른 지구대 설치

■ 건축범위 결정조서

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

4. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)

구 분	가 구		획 지						비 고
			기 정			변 경(안)			
	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
			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
신설	-		-	-	-	B2	송파동 152번지 일원	1,357.4	유치원
신설			-	-	-	B3	송파동 151번지 일원	600.0	공공청사(지구대)

5. 특별계획구역에 관한 결정(변경없음)

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

Ⅱ. 한양2차아파트 정비계획 결정(변경)(안) [특별계획구역② 세부개발계획]

1. 정비구역의 지정

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

2. 토지이용에 관한 계획

구 분		기 정		변 경(안)		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
택 지 (획지)	소 계	51,305.6	82.3%	54,870.5	88.0%	증) 3,564.9	
	공동주택(B1-1)	35,637.2	57.2%	52,913.1	84.8%	증) 1,607.5	획지합병
	공동주택(B1-2)	15,668.4	25.1%				
	유치원용지(B2)	-	-	1,357.4	2.2%	증) 1,357.4	현황 유치원
	공공청사(B3)	-	-	600.0	1.0%	증) 600.0	신설

주) 기정은 아파트지구 개발기본계획(2005)상 면적임.

3. 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) 359.6	4,972.0	8.0%	한양공원
제2종(7층)일반주거지역	-	증) 982.3	982.3	1.6%	송이로
제3종일반주거지역	57,757.8	감) 1,341.8	56,416.0	90.4%	

■ 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 용도지역 변경
-	송파동 151번지 일대	제1종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	774.8	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%	

나. 용도지구에 관한 결정(변경)조서

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)	(변경없음)

4. 도시계획시설에 관한 결정(변경)

가. 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	삼전동 (광로20)	방이동 (광로23)	일반 도로		건설부324호 (74.09.27)	가락로
변경	중로	2	131	15~18	보조 간선도로	3,000 (249)	삼전동 (광로20)	방이동 (광로23)	일반 도로			(구역내)
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 (167)	송파동 6-1	송파동 4-8	일반 도로			(구역내)
기정	중로	3	-	12	집산도로	170	송파동 5-4	중2-131	일반 도로	한양공원		송이로 (구역내)
변경	중로	2	(2)	18	집산도로	170	송파동 5-4	중2-131	일반 도로			(확폭)
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			(구역내)
신설	소로	3	(4)	7	국지도로	41	송파동 6-1	송파동 6-1	일반 도로			(구역외)

주) 연장의 ()는 구역내 부분임

■ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-131	중로 2-131	• 일부 구간 폭원변경 - B = 16.5 → 18m	• 교통환경 개선 및 상습 교통정체 해소를 위 하여 가락로 일부구간 확폭
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 시설폐지
-	소로 1-(3)	• 도로신설 • B = 10m, L = 31m	• 한양2차아파트 통과구간의 보차혼용통로 전환에 따른 잔여구간 도로 신설
-	소로 3-(4)	• 도로신설 • B = 7m, L = 41m	• 한양2차아파트 통과구간의 보차혼용통로 전환에 따른 잔여구간 도로 신설

나. 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(m ²)			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 따 른 변경

다. 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(m ²)			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 전면공 지) 및 가로활성화 구간 지정 등 기능대체가 가능하므로 효 율적 토지이용을 도모하고자 폐지

라. 학교 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (m ²)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변 경 후		
신설	(1)	학교	유치원	송파동 152번지 일원	-	증) 1,357.4	1,357.4		솔방울 유치원

■ 학교 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
(1)	유치원	• 신설	• 구역 내 기존 솔방울유치원의 교육환경 개선 및 접근성 향상을 위하여 한양공원 및 송이로에 인접하여 이전/신설 계획

■ 건축범위 결정조서

구 분	건폐율	용적률	높이(층수)	비고
유치원	50% 이하	200%이하	4층이하	제3종일반주거지역

마. 공공청사 결정(변경)조서

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

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
(1)	공공청사 (지구대)	• 신설	• 양질의 치안서비스 제공 및 경찰관 근무환경 개선등 경찰청 공공시설 수요요청에 따른 지구대 설치

■ 건축범위 결정조서

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

5. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가 구		획 지						비 고
			기 정			변 경(안)			
	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(지구대)

6. 공동이용시설 설치계획

시설명	계 획 기 준		면적 (㎡)	비 고
관리사무소	○ 50세대 이상 : $10\text{㎡} + (\text{건립세대수} - 50) \times 0.05\text{㎡}$		300.00	주택건설기준 등에 관한 규정을 충족하여야 함
경비실	-		50.00	
주민공동시설	○ 설치총량 : $500\text{㎡} + (\text{세대} \times 2\text{㎡}) \times 1.25$		8,570.00	
	필수시설	경로당	600.00	
		어린이집	620.00	
		작은 도서관	250.00	
		주민공동시설	3,950.00	
		어린이 놀이터	1,500.00	
		주민운동시설	1,650.00	
근린생활시설	-		-	

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

결정 구분	구 역 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					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	-	

8. 건축물에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 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	300% 이하	96m이하 29층이하	
			<B2>	1,357.4	송파구 송파동 152번지 일대	교육연구시설 (학교)	50% 이하	200% 이하	4층이하	유치원
			<B3>	600.0	송파구 송파동 151번지 일대	공공업무시설	50% 이하	200% 이하	4층이하	지구대

○ 건립규모 및 비율

- 총 건립 세대수 : 1,346세대 [공공주택 : 269세대 포함]
- 전용면적 60㎡ 이하 : 461세대 (34.2%), 공공주택 162세대 포함
- 전용면적 60 ~ 85㎡ : 433세대 (32.2%), 공공주택 107세대 포함
- 전용면적 85㎡ 초과 : 452세대 (33.6%)

※ 재건축 국민주택규모(85㎡ 이하) 주택건설 : 초과용적률의 50%이상

주택의 규모 및 규모별 건설비율

건립규모		합 계		분양주택		기부채납 공공주택		국민주택규모 공공주택	
		세대수	비율	세대수	비율	세대수	비율	세대수	비율
합계		1,346	100.0%	1,077	80.0%	55	4.1%	214	15.9%
85㎡ 이하	45㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-
	45㎡초과 ~ 60㎡이하	461	34.2%	299	22.2%	33	2.5%	129	9.6%
	60㎡초과 ~ 85㎡이하	433	32.2%	326	24.2%	22	1.6%	85	6.3%
	85㎡ 초과	452	33.6%	452	33.6%	-	-	-	-

심의완화 사항

- 국민주택건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) : 법정상한용적률 299.99%

건축물의 건축선에 관한 계획

- 도로 및 인접대지경계선으로부터 3 ~ 6m 후퇴

9. 용적률에 관한 계획

구분	산 정 내 용					
토지 이용계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택)	신설 기반시설 (건축물 기부채납 대지지분 포함)	건축물 기부채납 환산부지면적	신설 기반시설 내 국·공유지	택지내 용도폐지 되는 기존 기반시 설 국·공유지
	62,370.3㎡	52,913.2㎡	11,149.5㎡	319.3㎡	4,963.5㎡	2,551.6㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	● 신설 기반시설 면적 + 건축물 기부채납 토지환산 면적 - 신설 기반시설 내 국·공유지 - 택지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지 = 11,149.5㎡ + 319.3㎡ - 4,963.5㎡ - 2,551.6㎡ = 3,953.7㎡ (7.2%) ※ 신설 기반시설 면적 = 도로(2,527.8㎡), 공원(4,972.0㎡), 유치원(1,357.4㎡), 공공청사 (600.0㎡), 공공임대 지분(1,692.3㎡) ※ 건축물 기부채납 토지환산 면적 = 공공청사(94.3㎡), 공공임대(225.0㎡)					
기준용적률	● 208.9% (가중평균)					
허용용적률	● 208.9% ※ 허용용적률 인센티브 의무 13% 이상			공공보행통로	지능형 건축물(3등급)	
				5.4%	9%	
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 × 0.96 × 0.06188 + 0.7 × 0.00161 + 1.0 × 0.00383] ∴ 상한용적률 = 226.07% (정비계획 용적률) ▶ 가중치 : 0.96 (200%/208.9%) ▶ 기부채납 내용 (α) - α토지 = 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 3,634.4㎡ / (62,370.3㎡ - 3,634.4㎡) = 0.06188 ※ 토지제공면적(순) = 11,149.5㎡ - 7,515.1㎡ = 3,634.4㎡ - α건축물[1] = 건축물설치비용 환산부지 제공면적 / 공공시설등 부지(토지)제공 후 대지면적 = 94.3㎡ / (62,370.3㎡ - 3,634.4㎡) = 0.00161 ※ 건축물 환산부지 면적[공공청사] = 94.3㎡ - α건축물[2] = 건축물설치비용 환산부지 제공면적 / 공공시설등 부지(토지)제공 후 대지면적 = 225.0㎡ / (62,370.3㎡ - 3,634.4㎡) = 0.00383 ※ 건축물 환산부지 면적[공공임대] = 225.0㎡					
법적상한용적률 (초과용적률)	● 법적상한용적률 = 299.99% 이하					
국민주택규모 주택 건립용적률	● 국민주택규모 주택건립에 따른 상한용적률 완화 ▶ (299.99% - 226.07%) / 2 = 36.96% 이상					

가. 허용용적률 인센티브 계획(안)

< 한양2차 허용용적률 인센티브 의무 기준 산정 >

구분	면적(㎡)	기준용적률	허용용적률 인센티브 의무기준(가중평균)	비고
획지(㎡)	52,913.1		13.0% 이상	6,855.2㎡
제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역	37,273.9	200%	10%	3,727.4㎡
제3종일반주거지역	15,639.2	230%	20%	3,127.8㎡

※ 허용용적률 20%[기준(허용)용적률 200%인 경우 10%]에 상응하는 인센티브 의무사항 준수.

< 공동주택 허용용적률 인센티브 적용계획 >

구 분		인센티브 (허용 용적률)				기준	적용											
1	우수디자인					15%p	-											
2	장수명주택	우수등급 이상				10%p	-											
3	녹색건축물 인증	녹색건축물 최우수 등급 녹색건축물 우수 등급				6%p 3%p	-											
4	건축물 에너지 효율등급	건축물 에너지효율 1+등급				3%p	-											
5	신·재생에너지 공급률	20%초과	20% 이하 15% 초과		15% 이하 10% 초과	1%~	-											
		3%p	2%p		1%p	3%p												
6	지능형 건축물	1등급	2등급	3등급	4등급	6%~	9%											
		15%p	12%p	9%p	6%p	15%p												
7	공공보행통로	■ 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권 설정) <table><tr><td>구분</td><td>기준용적률</td><td>조성면적</td><td>대지면적</td></tr><tr><td rowspan="2">공공보행통로</td><td>208.9%</td><td>1,348.0㎡</td><td>52,913.1㎡</td></tr><tr><td colspan="3">= 208.9%×(1,348.0㎡ / 52,913.1㎡)×1 = 5.3%</td></tr></table>				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%																	
8	열린단지	■ 단지 외곽개방, 담장미설치, 연도형상가등 열린단지로 조성				5%p	-											
9	공개공지	■ 지역주민 이용이 편리한 장소에 공원·광장 형태 등으로 설치				5%p 이내	-											
10	돌봄시설	■ 지역에 필요한 놀이·돌봄시설 설치 및 제공 (무상임대)				5%p	-											
11	방재안전	■ 화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능 개선				5%p	-											
12	지역기반시설 정비	■ 사업구역 주변 환경정비 (도로, 공원, 통학로 등 / 주택단지와 직접 관련된 시설)				5%p 이내	-											
13	지역특화	■ 감성디자인 등 정책사업, 지역 맞춤형 항목 신설 가능				10%p 이내	-											
합 계		최대 20%p 이내					14.3%											

※ 가락아파트지구 지구단위계획 결정 (서울시 고시 제2024-179호)

※ 허용용적률 20%[기준(허용)용적률 200%인 경우 10%]에 상응하는 인센티브 의무사항을 준수하여야 함.

10. 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.

구 분	건립위치	동수	세대규모		세대수			비고
			(전용)	(공급)	계	기부채납 공공임대	재건축 임대주택	
합 계					269	55	214	
임대 주택	획지<B1>	사회 혼합 (social mix)	59.98㎡	80.95㎡	162	33	129	
			74.98㎡	100.92㎡	54	11	43	
			84.98㎡	114.04㎡	53	11	42	

(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		• 226.07%				
공공주택 의무면적	용적률 증가분	• $299.99\% - 226.07\% = 73.92\%$				
	증가된 용적률의 50%	• $73.92\% \times 0.5 = 36.96\%$ • $52,913.1\text{㎡}(\text{대지면적}) \times 36.96\% = 19,556.68\text{㎡}$				
	의무 연면적	• 19,557㎡ 이상				
공공주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		59형	80.95㎡	129	10,443.01㎡	획지<B1>
		74형	100.92㎡	43	4,339.70㎡	획지<B1>
		84형	114.04㎡	42	4,789.53㎡	획지<B1>
		합 계		214	19,572.24㎡	> 19,557㎡

11. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 83.07% ⇒ (19,196억 - 9,580억) / 11,575억 × 100 = 83.07% - 총수입 추정 : 19,196억 - 총지출 추정 : 9,580억 - 종전자산총액 추정 : 11,575억					
개별 종전자산 추정액	송파 한양2차 종전자산 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 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)					
	권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)		추정분담금(a-b)	
	전용59㎡형	11.84억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(83.07%)		권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)	
	전용74㎡형	14.06억				
	전용84㎡형	15.14억				
	전용104㎡형	17.30억				
	전용114㎡형	18.17억				
	전용130㎡형	19.78억				
	전용155㎡형	22.64억				
	전용155㎡형	28.98억				

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

12. 기타사항에 관한 계획

가. 대지내 공지에 관한 결정조서

구분	위 치	계획내용	비 고
전면공지	획지 (B1 ~ B3) 보차혼용통로 변	◦ 도로(통로)에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간으로 조성 (폭원 3m)	도면 참조
공공보행통로	획지 <B1>	◦ 단지 내 보행활성화 및 주변지역과의 연계 등 공공보행통로 지정(폭원 8m이상)	도면 참조
보차혼용통로	획지 <B1>	◦ 단지 내 남북간 연결기능 유지를 위하여 보차혼용통로 계획(폭원 7m이상) ◦ 바닥패턴 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 보차혼용통로 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	-
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 각각부 일대 차량출입 제한	-

13. 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 세륜·세차시설, 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 소망도로 기능수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계 구축 도모 ○ 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리하겠음 ○ 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제하겠음	

나. 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	준여	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	비고
자연환경	생태면적률	30%	○ 생태면적률 30% 이상 계획 수립	자연지반녹지, 인공지반녹지 등 생태면적률 확보	
	녹지네트워크	연결성 확보	○ 녹지평가지표 1 달성 계획 수립	조경녹지 조성 계획에 반영	
	지형변동	절성토비율 20%미만	○ 절성토비율 최소화	지형에 준응한 계획 수립	
		지형변동비율 30%미만	○ 지형변동비율 최소화	지형에 준응한 계획 수립	
	지하수위보전	○	지하공간계획으로 지하수 유출 예상	적정 차수공법 적용하여 지반 영향을 최소화	

검토항목		목표기준	준여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	비고
생 활 환경	비오름	3등급	○	·비오름유형평가 4등급	·환경친화적 조경계획 수립 및 녹지공간 확보로 도시생태기능 복원 및 강화	
	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	○	·신·재생에너지 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 공원녹지축 구상	
	보행친화공간	보행자전용도로 계획수립	○	·차 없는 외부공간 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	
추 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	

검토항목	목표기준	준여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	비고
토양	토양오염저감	○	·토양오염우려기준 만족 ·공사 시 토양오염물질 발생	·토양오염 전문처리업체 위탁 처리 ·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 소음 발생	·공사중 가설웬스(5m) 설치	
인구	인구 증가	○	·운영 시 계획 인구의 증가	·각 획지별 성격에 부합하는 용도계획에 따라 주요시설 적극 도입	

14. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 증가예상 세대수			비고
			현황	증감	변경	
주택 재건축	구역지정 후 4년 이내	송파한양2차아파트 재건축정비사업조합	744세대	증) 602세대	1,346세대	

15. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 내 솔밭울유치원, 대상지 남측 가락중/고등학교 입지	※ 정비구역으로부터 200m 이내의 교육시설 · 청소년 유흥시설(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	

16. 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 우범 지역 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)

Ⅲ. 한양2차아파트 지구단위계획에 관한 결정사항

1. 지구단위계획구역의 결정

구분	구역명	위 치	면 적(m ²)	비 고
신규	송파 한양2차아파트 재건축 정비구역	송파구 송파동 151번지 일대	62,370.3	가락아파트지구 지구단위계획구역 특별계획구역(2)

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·용도지구에 관한 계획

(1) 용도지역에 관한 결정(변경)조서

구 분	면 적(m ²)			비 율	비 고
	기 정	변 경	변경후		
계	62,370.3	-	62,370.3	100.0%	
제1종일반주거지역	4,612.5	증) 359.6	4,972.0	8.0%	한양공원
제2종(7층)일반주거지역	-	증) 982.3	982.3	1.6%	송이로
제3종일반주거지역	57,757.8	감) 1,341.8	56,416.0	90.4%	

■ 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 용도지역 변경
-	송파동 151번지 일대	제1종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	774.8	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%	

(2) 용도지구에 관한 결정(변경)조서

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)	(변경없음)

나. 도시계획시설에 관한 결정(변경)

(1) 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	삼전동 (광로20)	방이동 (광로23)	일반 도로		건설부324호 (74.09.27)	가락로
변경	중로	2	131	15~18	보조 간선도로	3,000 (249)	삼전동 (광로20)	방이동 (광로23)	일반 도로			(구역내)
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 (167)	송파동 6-1	송파동 4-8	일반 도로			(구역내)
기정	중로	3	-	12	집산도로	170	송파동 5-4	중2-131	일반 도로	한양공원		송이로 (구역내)
변경	중로	2	(2)	18	집산도로	170	송파동 5-4	중2-131	일반 도로			(확폭)
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			(구역내)
신설	소로	3	(4)	7	국지도로	41	송파동 6-1	송파동 6-1	일반 도로			(구역외)

주) 연장의 ()는 구역내 부분임

■ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-131	중로 2-131	• 일부 구간 폭원변경 - B = 16.5 → 18m	• 교통환경 개선 및 상습 교통정체 해소를 위하여 가 락로 일부구간 확폭
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 시설폐지
-	소로 1-(3)	• 도로신설 • B = 10m, L = 31m	• 한양2차아파트 통과구간의 보차혼용통로 전환에 따른 잔여구간 도로 신설
-	소로 3-(4)	• 도로신설 • B = 7m, L = 41m	• 한양2차아파트 통과구간의 보차혼용통로 전환에 따른 잔여구간 도로 신설

(2) 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(m ²)			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 따 른 변경

(3) 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(m ²)			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

(4) 학교 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)	학교	유치원	송파동 152번지 일원	-	증) 1,357.4	1,357.4		솔방울 유치원

■ 학교 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
(1)	유치원	• 신설	• 구역내 기존 솔방울유치원의 교육환경 개선 및 접근성 향상을 위하여 한양공원 및 송이로에 인접하여 이전/신설 계획

■ 건축범위 결정조서

구 분	건폐율	용적률	높이(층수)	비고
유치원	50% 이하	200%이하	4층이하	제3종일반주거지역

(5) 공공청사 결정(변경)조서

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

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
(1)	공공청사 (지구대)	• 신설	• 양질의 치안서비스 제공 및 경찰관 근무환경 개선등 경찰청 공공시설 수요요청에 따른 지구대 설치

■ 건축범위 결정조서

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

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구 분	가 구		획 지						비 고
			기 정			변 경(안)			
	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 (지구대)

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경)조서

(1) 건축물의 용도에 관한 계획

획지번호	허용용도	불허용도
<B1>	○ 건축법 시행령 별표1의 제2호의 공동주택 중 아파트 (주택법 및 주택건설기준 등에 관한 규정에 의한 부대복리시설 포함)	○ 허용용도 이외의 용도
<B2>	○ 건축법시행령 별표1 제10호의 교육연구시설	○ 허용용도 이외의 용도
<B3>	○ 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 (공공업무시설)	○ 허용용도 이외의 용도

(2) 건폐율에 관한 계획

획지번호	구 분	건폐율	비 고
<B1>	공동주택용지	50% 이하	제3종일반주거지역
<B2>	유치원용지	50% 이하	제3종일반주거지역
<B3>	공공청사(지구대)	50% 이하	제3종일반주거지역

(3) 용적률에 관한 계획

획지번호	용 적 률				비 고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률	
<B1>	208.9% 이하	<의무 13%>	226.1%	299.99% 이하	제3종일반주거지역
<B2>	200% 이하				제3종일반주거지역
<B3>	200% 이하				제3종일반주거지역

< 허용용적률 인센티브 사항 (획지 B1) >

구 분	인센티브		비 고
	공공보행통로	지능형 건축물(3등급)	
계 획	5.3%	9.0%	(합계) 14.3% > (기준) 13.0% ⇨ (적용) 13.0%

주) 허용용적률 인센티브의 인정여부는 건축위원회 심의시 확정되며, 심의 결과에 따라 변경될 수 있음

< 상한용적률 완화 사항 (획지 B1) >

구 분	용적률 완화		비 고
	공공시설 기부채납	국민주택규모 공공주택	
신 규	17.17%	73.92%	※ 총 91.09%

(4) 높이 및 층수에 관한 계획

획지번호	구 분	높 이	비 고
<B1>	공동주택용지	29층 이하 (96m이하)	제3종일반주거지역
<B2>	유치원용지	4층 이하	제3종일반주거지역
<B3>	공공청사(지구대)	4층 이하	제3종일반주거지역

주) 고도제한 : 비행안전제2구역(전술), 해발높이 125.34~132.34m

(5) 건축물의 배치 및 형태 등에 관한 계획

구 분	계 획 내 용
<B1>	○ 구역내 · 외 일조, 조망권 확보 및 쾌적한 주거환경 조성을 위해 남동향 위주의 배치 유도 ○ 개방감, 보행의 연속성, 단지내 경관 증진을 위해 다양한 형태의 주동배치로 단지내 변화 유도

4. 기타사항에 관한 결정

가. 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분	위 치	계획내용	비 고
전면공지	획지 (B1 ~ B3) 보차혼용통로 변	○ 도로(통로)에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간으로 조성 (폭원 3m)	도면 참조
공공보행통로	획지 <B1>	○ 단지 내 보행활성화 및 주변지역과의 연계 등 공공보행통로 지정(폭원 8m이상)	도면 참조
보차혼용통로	획지 <B1>	○ 단지 내 남북간 연결기능 유지를 위하여 보차혼용통로 계획(폭원 7m이상) ○ 바닥패턴 등 교통정온화 기법을 도입하여 안전한 보행 및 주거환경 도모 ○ 지상권 설정(자차구) 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(15층 이하) 배치	도면 참조
건축한계선	가락로변, 가락로28길 변 및 보차혼용통로 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		계 획 내 용	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 조정시설 및 휴게시설 설치	-
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 각각부 일대 차량출입 제한	-

라. 공공주택(기부채납) 및 국민주택규모 주택(법적상한용적률 완화)의 건설에 관한 결정조서

(1) 공공주택의 건설에 관한 계획

구 분	건립위치	동수	세대규모		세대수			비고
			(전용)	(공급)	계	기부채납 공공임대	국민주택 규모주택	
합 계					269	55	214	
공공주택	획지<B1>	사회혼합 (social mix)	59.98㎡	80.95㎡	162	33	129	
			74.98㎡	100.92㎡	54	11	43	
			84.98㎡	114.04㎡	53	11	42	

(2) 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		● 226.07%				
공공주택 의무면적	용적률 증가분	● $299.99\% - 226.07\% = 73.92\%$				
	증가된 용적률의 50%	● $73.92\% \times 0.5 = 36.96\%$ ● $52,913.1\text{㎡}(\text{대지면적}) \times 36.96\% = 19,556.68\text{㎡}$				
	의무 연면적	● 19,557㎡ 이상				
공공주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		59형	80.95㎡	129	10,443.01㎡	획지<B1>
		74형	100.92㎡	43	4,339.70㎡	획지<B1>
		84형	114.04㎡	42	4,789.53㎡	획지<B1>
		합 계		214	19,572.24㎡	> 19,557㎡

(3) 공공주택 혼합계획

건립 규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공주택 세대수	공공주택 비율(%)		비 고
				전체 대비	공공주택	
합 계	1,346	100.0	269	19.9	100	
60㎡ 이하	461	34.2	162	12.0	60	
60㎡ ~ 85㎡이하	433	32.2	107	7.9	40	
85㎡ 초과	452	33.6	-	-	-	

IV. 관련도면 : 붙임 참조

※ 첨부된 정비구역 지정 및 정비계획 입안 도면 등은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

V. 열람기간·장소 및 의견제출

1. 열람기간 : 2024. 10. 4. ~ 2024. 11. 4. (30일 이상)
2. 열람장소 : 송파구청 주택사업과 (송파구 올림픽로 326 (신천동), 본관 6층)
3. 관계도서 : 게재 생략, 열람장소에 비치
4. 주민의견 제출방법 : 열람기간 내 송파구청 주택사업과에 서면으로 제출

※ 정비계획 입안 열람도서는 확정된 내용이 아니며 행정절차 등에 따라 변경될 수 있음.

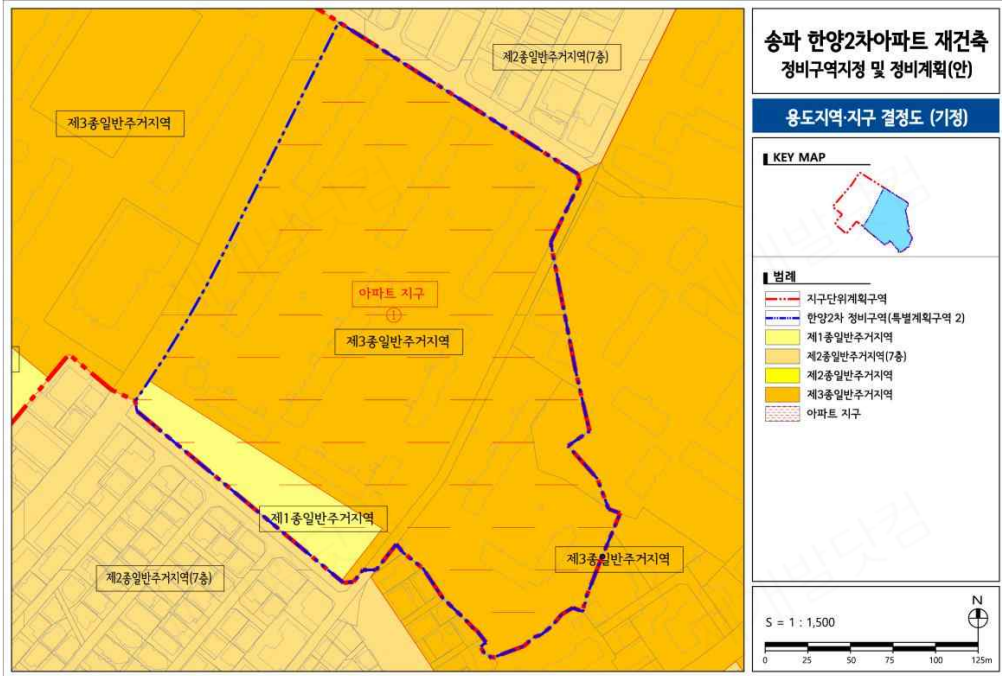
※ 기타 자세한 사항은 송파구 주택사업과(☎ 02-2147-2896)로 문의하여 주시기 바랍니다.

[붙임 : 관련도면]

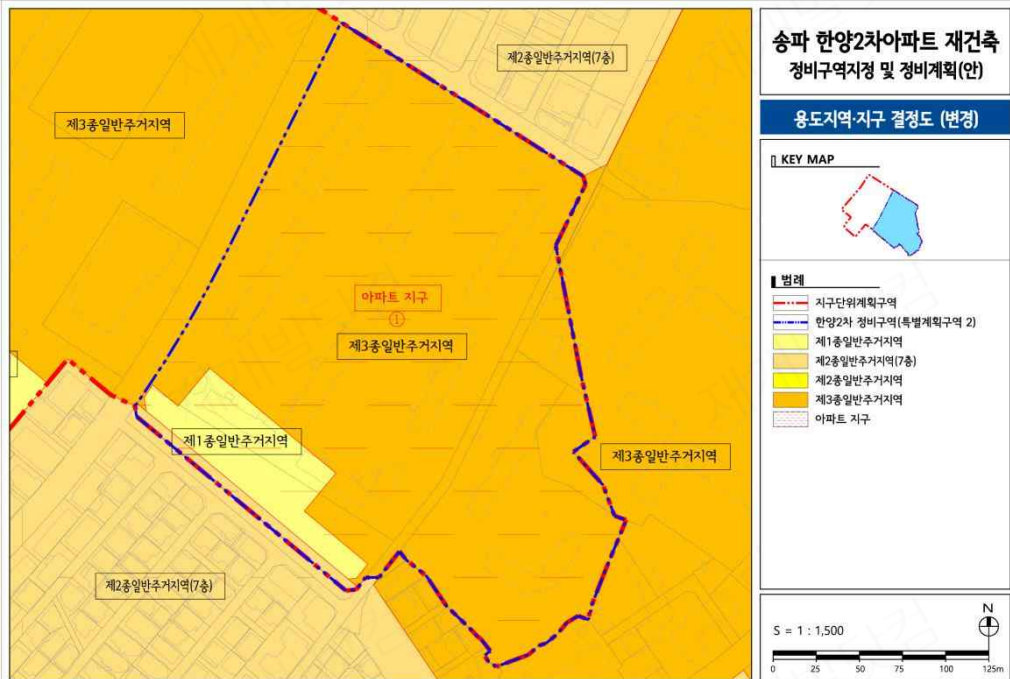
1. 정비구역 결정도



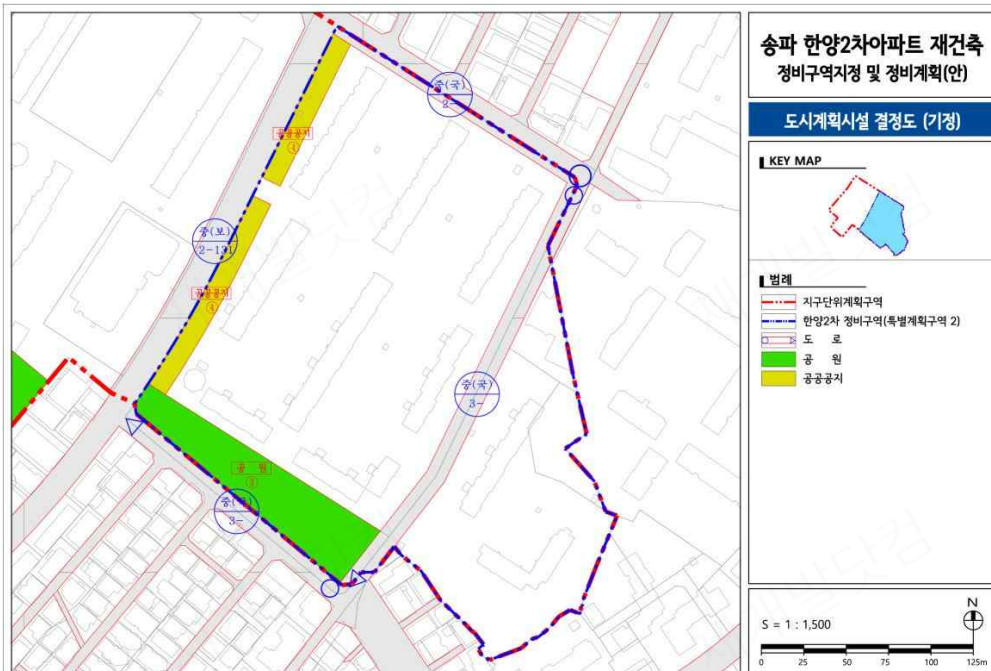
2. 용도지역·지구 결정도(기정)



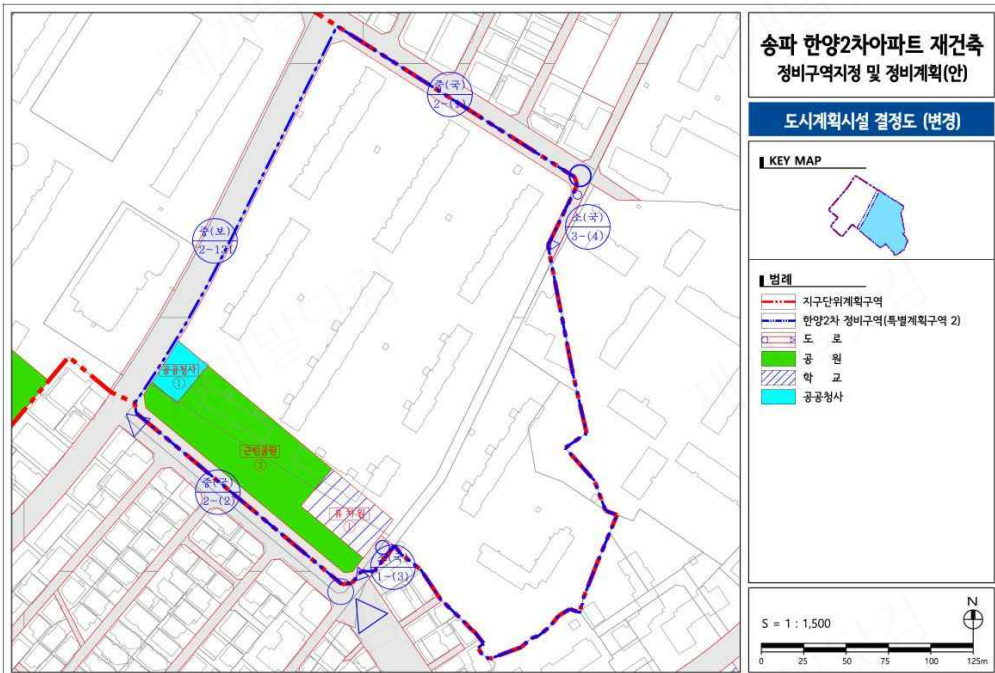
3. 용도지역·지구 결정도(변경)



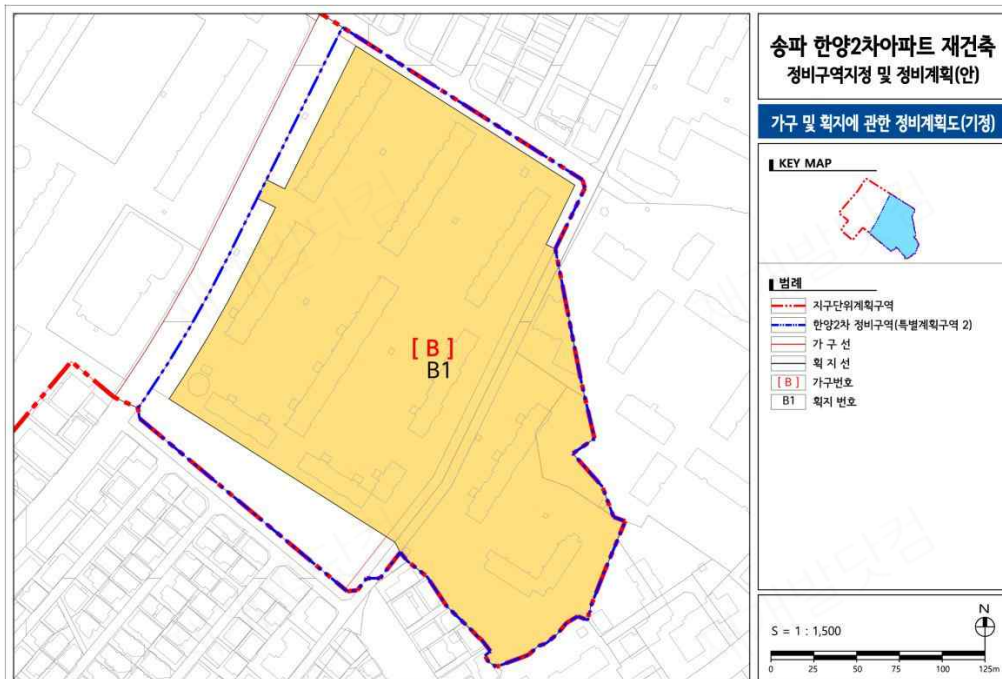
4. 도시계획시설 결정도(기정)



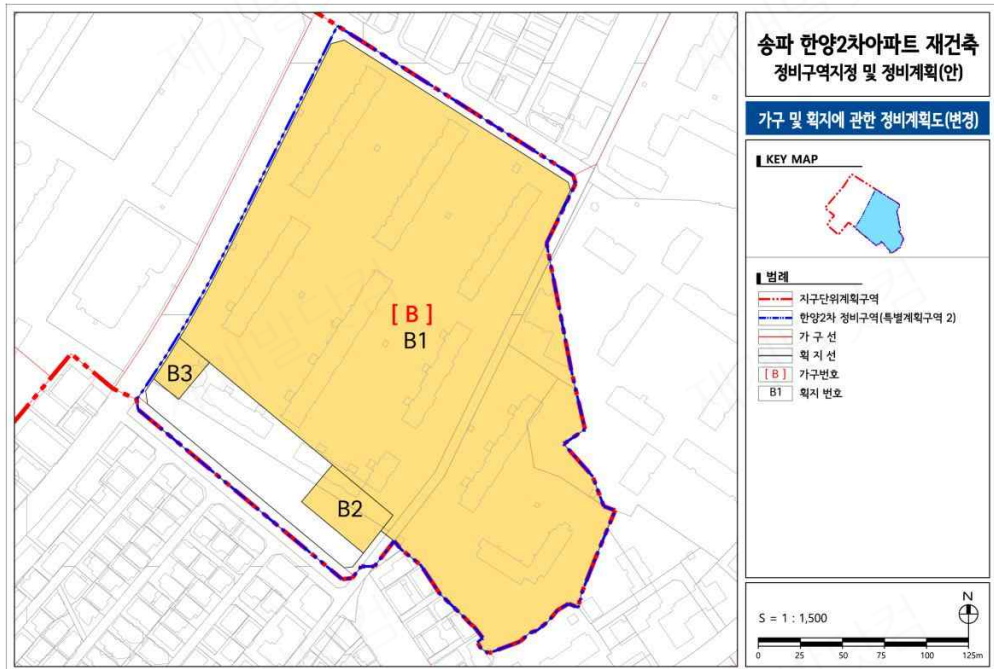
5. 도시계획시설 결정도(변경)



6. 가구 및 획지계획에 관한 결정도(기정)



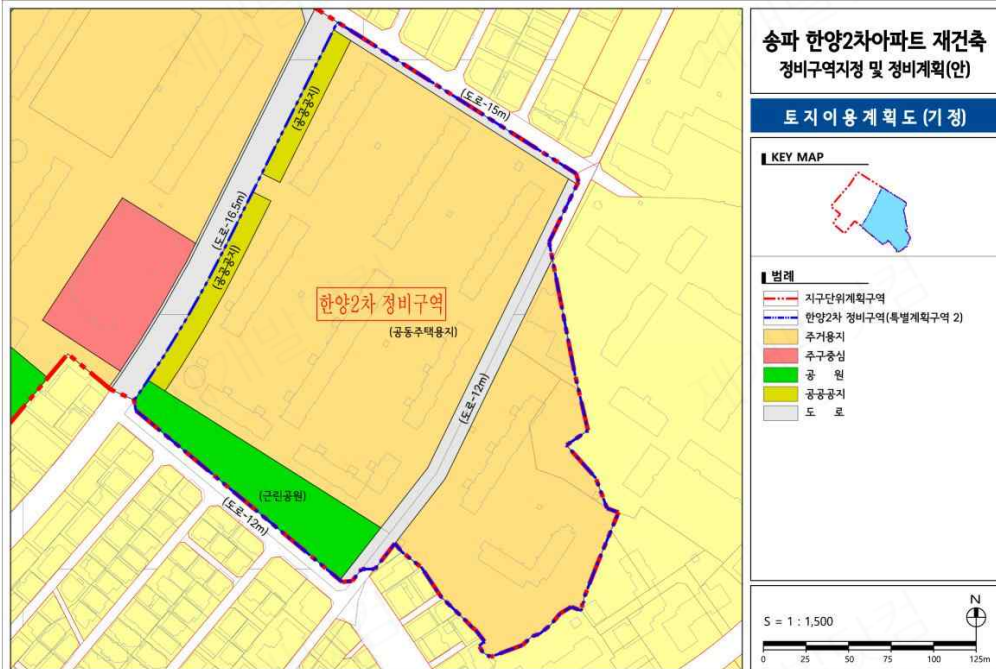
7) 가구 및 획지계획에 관한 결정도(변경)



8. 정비계획 종합결정도



9. 토지이용계획도 (기정)



10. 토지이용계획도 (변경)



공 랐 의 견 서

☐ 대상사업

안 건	한양2차아파트 재건축 정비계획 결정
사업위치	서울시 송파구 송파동 151

☐ 공람기간 : 2024. 10. 4. ~ 2024. 11. 4.(32일)

☐ 의견제출자

성 명	(전화번호:)
주 소	
소유물건	위 치
	규 모

☐ 제출의견

2024. . .

의 견 제 출 자

성 명

(인)

송 파 구 청 장 귀 하