

◆ 서울특별시고시 제2019-287호

한양3차아파트 재건축 정비계획 수립 및 정비구역지정·지형도면 고시

서울특별시 송파구 방이동 225번지 일대에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조 및 제16조 규정에 따라 정비구역 지정 및 정비계획을 수립하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2019년 8월 29일
서울특별시장

1. 정비구역 지정

가. 정비구역의 명칭 : 한양3차아파트 재건축 정비구역

나. 정비구역의 지정조서

구 분	정비구역 명칭	위 치	면 적(㎡)	비고
신 규	한양3차아파트 재건축 정비구역	송파구 방이동 225번지	20,080.7	-

2. 정비계획

가. 용도지역 결정조서 : 변경없음

용 도 지 역	면 적(㎡)	구성비(%)	비고
합 계	20,080.7	100.0	
제3종일반주거지역	20,080.7	100.0	

나. 용도지구 결정조서 : 변경없음

구분	지구세분	도면 표시번호	위 치	면 적 (㎡)	연 장 (km)	폭 원 (m)	비 고
기정	조망가로 특화경관지구	⑮	방이동 고분군 ~ 개롱역 교차로	51,082 (1,205)	1.5 (0.07)	양측18	오금로

주) ()은 구역 내 포함 사항임.

다. 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		20,080.7	100.0	
획지	획지1	19,963.0	99.4	공동주택
정비기반시설 등	도로	117.7	0.6	

라. 도시계획시설 결정(변경)조서

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	A	15	국지도로	433	대로1-32	—	일반도로	—	—	
변경	중로	2	A	15~16.8 (1.8)	국지도로	433 (62)	대로1-32	—	일반도로	—	—	일부확폭

주) ()은 구역 내 포함 사항임.

- 도로 변경사유서

변경전도로명	변경후도로명	변경내용	변경사유
중로2-A	중로2-A	■ 도로 폭원변경(일부 확폭) - 폭 : 15m ⇒ 16.8m	■ 우회전차로 확보를 위한 기존도로 일부 확폭 (왕복2차로 ⇒ 왕복3차로)

마. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	법정기준	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	비고
계		-	-	3,200.0	
관리사무소		• 10㎡ + (총세대수 - 50) × 0.05㎡ 이상	32.3	100.0	
주민공동시설	계	• 100세대 이상 - (총세대 × 2.5㎡) × 1.25 이상	1,550.0	2,110.0	법정기준 이상확보
	경로당	• 300~500세대 미만 : 155㎡ 이상	155.0	160.0	
	어린이놀이터	• 300~1,000세대 미만 : 200㎡ + (총세대수 × 1.0) 이상	696.0	800.0	육외
	어린이집	• 300~500세대 미만 : 198㎡ 이상	198.0	500.0	송파구 여성보육과 의견반영
	작은도서관	• 300~500세대 미만 : 108㎡ 이상	108.0	150.0	
	주민운동시설	-	-	500.0	육외 : 300㎡ 육내 : 200㎡
근린생활시설		-	-	1,000.0	

주) “주택건설기준등에 관한 규정”에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

바. 기존건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

1) 기존 건축물의 정비·개량 계획

결정 구분	구역 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면 적(㎡)		계	존치	개수	철거후신축	철거이 주	
신설	한양3차아파트 재건축 정비구역	20,080.7	송파구 방이동 225번지	4	-	-	4	-	

2) 건축시설계획

구 분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		최고높이																																																									
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정 법정상한																																																										
신 설	한양3차 아파트 재건축 정비구역	20,080.7	1	19,963.0	방이동 225번지	공동주택 및 부대 복리시설	30% 이하	231.80% 이하	299.81% 이하	최고 34층이하 (해발125m이하)																																																									
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 총 건립세대수 : 496세대 (현황 252세대) • 건립규모 <table><tr><td colspan="4">구 분</td><td colspan="2">세대수(세대)</td><td colspan="2">비율(%)</td><td colspan="2">비 고</td></tr><tr><td colspan="4">합 계</td><td colspan="2">496</td><td colspan="2">100.0</td><td colspan="2"></td></tr><tr><td rowspan="4">공동 주택</td><td rowspan="2">임대</td><td colspan="2">60㎡이하</td><td colspan="2">44㎡형</td><td colspan="2">107</td><td colspan="2">21.6</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">60~85㎡이하</td><td colspan="2">84㎡형</td><td colspan="2">208</td><td colspan="2">42.0</td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">분양</td><td colspan="2" rowspan="2">85㎡이상</td><td colspan="2">114㎡형</td><td colspan="2">148</td><td colspan="2">29.8</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">139㎡형</td><td colspan="2">33</td><td colspan="2">6.6</td><td></td></tr></table> － 85㎡이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 63.6%								구 분				세대수(세대)		비율(%)		비 고		합 계				496		100.0				공동 주택	임대	60㎡이하		44㎡형		107		21.6			60~85㎡이하		84㎡형		208		42.0			분양	85㎡이상		114㎡형		148		29.8			139㎡형		33		6.6		
			구 분				세대수(세대)		비율(%)		비 고																																																								
			합 계				496		100.0																																																										
			공동 주택	임대	60㎡이하		44㎡형		107		21.6																																																								
					60~85㎡이하		84㎡형		208		42.0																																																								
				분양	85㎡이상		114㎡형		148		29.8																																																								
							139㎡형		33		6.6																																																								
심의 완화사항			• 용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조에 따른 소형주택 건설) － 정비계획용적률(231.80%이하) → 예정법정상한용적률(299.81%)적용 • 허용용적률 인센티브(20%) 적용																																																																
			건축물의 건축선에 관한 계획			구 분		계획내용			계획목표																																																								
획지 및 도로 연결		획지 및 도로경계선에서 3m, 오금로31가길변 4m~10m (차도부속형 전면공지 조성)				개방감 확보 및 도로보행환경 개선																																																													

3) 개발가능(상한)용적률 산정

구 분	산 정 내 용			
토지이용계획	계(구역면적)	택지 (공동주택 및 부대복리시설)	정비기반시설 등	비고
	20,080.7㎡	19,963.0㎡	117.7㎡	-
허용용적률 적용기준	• 허용용적률 인센티브 적용 기준			
	구 분	인센티브(용적률) 적용	비고	
	우수디자인	15%		
	장수명주택	-		
	녹색건축물 에너지효율등급	6%	에너지효율인증1등급, 녹색건축인증우수등급	
	제로에너지빌딩	-		
	지능형 건축물	-		
	역사문화보전	-		
	합 계	20%	최대 20% 적용	
• 허용용적률 = 기준용적률(210%) + 허용용적률 인센티브(20%) = 230%				
정비계획용적률	• 정비계획용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × α) = 230.00% × (1 + 1.3 × 0.005896) = 231.8% ※ α = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 117.7 / 19,963.0 = 0.005896			
예정 법적 상한용적률	• 예정법적상한용적률 = 299.81% 이하 ※ 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 의거 소형주택(60㎡이하) 건설 및 공급에 따른 용적률 완화 적용			
소형주택 건립용적률	• 소형주택(60㎡이하) 의무건립 용적률 = (예정법적상한용적률 - 정비계획용적률) × 0.5 이상 = (299.81% - 231.8%) × 0.5 = 34.005% 이상 (계획 : 34.01%) • 소형(임대)주택 건설면적 = 세대수 × 공급면적 = 107세대 × 63.45㎡ = 6,789.15㎡(계획) > 6,788.4㎡(기준)			

주) 허용용적률 인센티브 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획용적률이 변경될 수 있음

사. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	획지 번호	가구	면적(㎡)	획지		비고
				위치	면적(㎡)	
신설	획지1	-	19,963.0	방이동 225번지	19,963.0	공동주택용지

아. 소형주택의 건설에 관한 계획

구분	건립위치	부지면적(㎡)	세대수	주택규모(㎡)		비고
				전용	공급	
신설	획지1	19,963.0㎡	107세대	44.97	63.45	지상층 연면적 6,789.15㎡

자. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비고
도시경관	• 근경, 원경에 대한 도시경관 형성 • 단지내 쾌적한 주거환경 개선을 위한 기준제시 • 판상형과 탑상형 혼합배치 • 인근지역의 적합성을 고려하여 조화로운 도시경관 유도	
환경보전	• 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등 녹지율 최대한 확보 • 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 • 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화	

구 분	계 획 내 용	비고
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 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장율을 최소화하고 불가피할 경우 가급적 투수 포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제	
	교통 • 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

차. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
• 사업대상지와 인접한 교육 시설은 없으며 반경 200m 이내에 방산초·중·고교가 위치해 있음.	• 「도시 및 주거환경정비법」 제52조(사업시행계획서의 작성)에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당 • 추후 동법 제30조(사업시행계획서의 작성)에 의거, 사업시행계획서 작성시 교육감 또는 교육장과 협의하여 반영 • 정비사업 시행을 위한 건설공사 시 발생하는 소음, 진동, 먼지 등을 최소화하여 교육환경에 지장이 없도록 하겠음	

카. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
관리처분방식	정비구역지정 고시일로부터 4년 이내	한양3차아파트 재건축정비사업조합(가칭)	• 기정 : 252세대 • 변경 : 496세대 • 증가 : 244세대	

※ 서울특별시 도시계획위원회 심의결과

구분	심의 결과	심의의견	비 고
제5차 도시계획위원회 (2019.4.3)	수정 가결	※ 금회 상정(안)에 다음사항을 반영하여 수정가결 ▶ 수정사항 1. 정비계획 결정은 특별건축구역에 적용한 주관부서 대안을 전제로 수용하되, 높이계획 및 건축계획 관련 다음 사항을 반영하는 것으로 수정. 1-1. 대상지 북서측 저층주거지 연접부는 금회 주관부서 대안의 높이계획 (7~8층) 수준을 유지할 것. 1-2. 오금로변 폭 18m 구간은 남서측 '조망가로특화경관지구' 외의 맥락이 유지되도록 종전 중심지미관지구가 해제되는 부분에 대해서도 8층 이하로 조정할 것. 1-3. 향후 건축심의시 저층주거지 연접부, 조망가로특화경관지구 등을 고려한 '주동별 높이계획' 및 '통경축 확보' 등의 측면에서 건축계획 적정성을 검토할 것. 2. 정비기반시설계획은 금회 상정안(도로 117.7㎡)으로 수정. 3. 대상지 북측 경계부 남부순환로변으로 연계되는 구간 및 오금로31가길에서 오금로변으로 연계되는 구간은 정비계획상 적정 폭원의 공공보행통로를 신설할 것. 4. 대상지에 연접한 오금로31가길 전체 구간에 대해 차도부속형 전면공지를 조성하고, 보행자 안전 등을 고려하여 횡단구성계획상 보도는 양측으로 계획할 것. ▶ 조건사항 1. 허용용적률인센티브 적용 항목(장수명 10%, 녹색건축물 4%, 지능형건축물 6%)은 우수디자인 등으로 조정 필요성 검토. 2. 건축배치 및 공공보행통로계획 조정과 연계하여 주민공동시설은 적정 위치로 조정할 것.	

4. 관련도면 : 붙임 참조

※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없으며, 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 정비계획수립 및 정비구역 지정 도서 참조

5. 열람장소

○ 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(☎ 02-2133-7142) 및 송파구 주거사업과(☎ 02-2147-2898)에 관련도서를 각각 비치하고 있습니다.

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

한양3차아파트 재건축 정비구역
정비구역지정 및 정비계획

정비구역결정도 및
지구단위계획구역 결정도

범례

--- 정비구역
및 지구단위계획구역

223-94, 223-94E, 223-124, 223-114, 218-41E, 224-94, 224-104, 224-114, 224-124, 224-134, 224-144, 224-154, 224-164, 224-174, 224-184, 224-194, 224-204, 224-214, 224-224, 224-234, 224-244, 224-254, 224-264, 224-274, 224-284, 224-294, 224-304, 224-314, 224-324, 224-334, 224-344, 224-354, 224-364, 224-374, 224-384, 224-394, 224-404, 224-414, 224-424, 224-434, 224-444, 224-454, 224-464, 224-474, 224-484, 224-494, 224-504, 224-514, 224-524, 224-534, 224-544, 224-554, 224-564, 224-574, 224-584, 224-594, 224-604, 224-614, 224-624, 224-634, 224-644, 224-654, 224-664, 224-674, 224-684, 224-694, 224-704, 224-714, 224-724, 224-734, 224-744, 224-754, 224-764, 224-774, 224-784, 224-794, 224-804, 224-814, 224-824, 224-834, 224-844, 224-854, 224-864, 224-874, 224-884, 224-894, 224-904, 224-914, 224-924, 224-934, 224-944, 224-954, 224-964, 224-974, 224-984, 224-994, 225-1, 225-2, 225-3, 225-4, 225-5, 225-6, 225-7, 225-8, 225-9, 225-10, 225-11, 225-12, 225-13, 225-14, 225-15, 225-16, 225-17, 225-18, 225-19, 225-20, 225-21, 225-22, 225-23, 225-24, 225-25, 225-26, 225-27, 225-28, 225-29, 225-30, 225-31, 225-32, 225-33, 225-34, 225-35, 225-36, 225-37, 225-38, 225-39, 225-40, 225-41, 225-42, 225-43, 225-44, 225-45, 225-46, 225-47, 225-48, 225-49, 225-50, 225-51, 225-52, 225-53, 225-54, 225-55, 225-56, 225-57, 225-58, 225-59, 225-60, 225-61, 225-62, 225-63, 225-64, 225-65, 225-66, 225-67, 225-68, 225-69, 225-70, 225-71, 225-72, 225-73, 225-74, 225-75, 225-76, 225-77, 225-78, 225-79, 225-80, 225-81, 225-82, 225-83, 225-84, 225-85, 225-86, 225-87, 225-88, 225-89, 225-90, 225-91, 225-92, 225-93, 225-94, 225-95, 225-96, 225-97, 225-98, 225-99, 226-1, 226-2, 226-3, 226-4, 226-5, 226-6, 226-7, 226-8, 226-9, 226-10, 226-11, 226-12, 226-13, 226-14, 226-15, 226-16, 226-17, 226-18, 226-19, 226-20, 226-21, 226-22, 226-23, 226-24, 226-25, 226-26, 226-27, 226-28, 226-29, 226-30, 226-31, 226-32, 226-33, 226-34, 226-35, 226-36, 226-37, 226-38, 226-39, 226-40, 226-41, 226-42, 226-43, 226-44, 226-45, 226-46, 226-47, 226-48, 226-49, 226-50, 226-51, 226-52, 226-53, 226-54, 226-55, 226-56, 226-57, 226-58, 226-59, 226-60, 226-61, 226-62, 226-63, 226-64, 226-65, 226-66, 226-67, 226-68, 226-69, 226-70, 226-71, 226-72, 226-73, 226-74, 226-75, 226-76, 226-77, 226-78, 226-79, 226-80, 226-81, 226-82, 226-83, 226-84, 226-85, 226-86, 226-87, 226-88, 226-89, 226-90, 226-91, 226-92, 226-93, 226-94, 226-95, 226-96, 226-97, 226-98, 226-99, 227-1, 227-2, 227-3, 227-4, 227-5, 227-6, 227-7, 227-8, 227-9, 227-10, 227-11, 227-12, 227-13, 227-14, 227-15, 227-16, 227-17, 227-18, 227-19, 227-20, 227-21, 227-22, 227-23, 227-24, 227-25, 227-26, 227-27, 227-28, 227-29, 227-30, 227-31, 227-32, 227-33, 227-34, 227-35, 227-36, 227-37, 227-38, 227-39, 227-40, 227-41, 227-42, 227-43, 227-44, 227-45, 227-46, 227-47, 227-48, 227-49, 227-50, 227-51, 227-52, 227-53, 227-54, 227-55, 227-56, 227-57, 227-58, 227-59, 227-60, 227-61, 227-62, 227-63, 227-64, 227-65, 227-66, 227-67, 227-68, 227-69, 227-70, 227-71, 227-72, 227-73, 227-74, 227-75, 227-76, 227-77, 227-78, 227-79, 227-80, 227-81, 227-82, 227-83, 227-84, 227-85, 227-86, 227-87, 227-88, 227-89, 227-90, 227-91, 227-92, 227-93, 227-94, 227-95, 227-96, 227-97, 227-98, 227-99, 228-1, 228-2, 228-3, 228-4, 228-5, 228-6, 228-7, 228-8, 228-9, 228-10, 228-11, 228-12, 228-13, 228-14, 228-15, 228-16, 228-17, 228-18, 228-19, 228-20, 228-21, 228-22, 228-23, 228-24, 228-25, 228-26, 228-27, 228-28, 228-29, 228-30, 228-31, 228-32, 228-33, 228-34, 228-35, 228-36, 228-37, 228-38, 228-39, 228-40, 228-41, 228-42, 228-43, 228-44, 228-45, 228-46, 228-47, 228-48, 228-49, 228-50, 228-51, 228-52, 228-53, 228-54, 228-55, 228-56, 228-57, 228-58, 228-59, 228-60, 228-61, 228-62, 228-63, 228-64, 228-65, 228-66, 228-67, 228-68, 228-69, 228-70, 228-71, 228-72, 228-73, 228-74, 228-75, 228-76, 228-77, 228-78, 228-79, 228-80, 228-81, 228-82, 228-83, 228-84, 228-85, 228-86, 228-87, 228-88, 228-89, 228-90, 228-91, 228-92, 228-93, 2

한양 3차아파트 재건축
정비구역지정 및 정비계획

용도지역 · 지구별정도(변경없음)

범례

- 정비구역
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 조망가로특화경관지구

조망가로특화경관지구
15

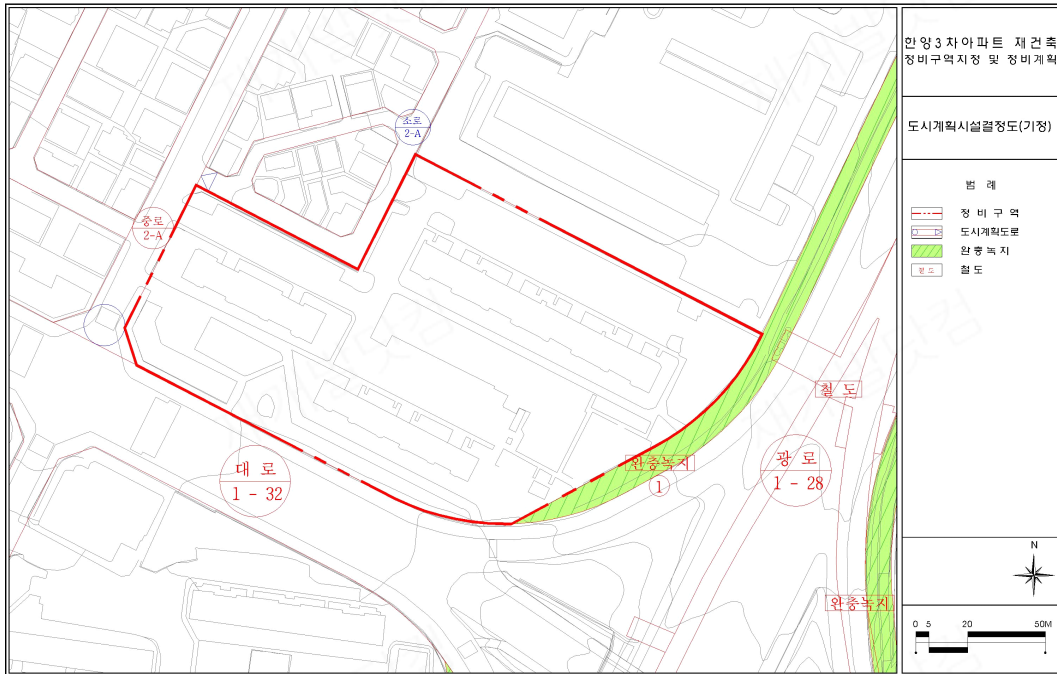
제3종일반주거지역

제3종일반주거지역

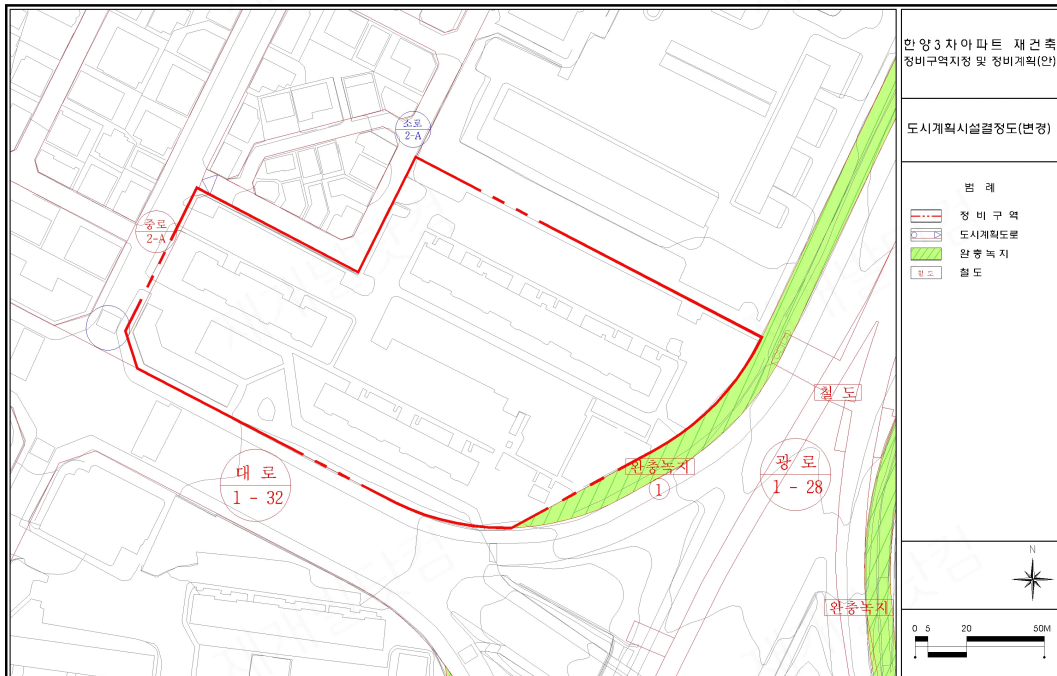
제3종일반주거지역

0 5 20 50M

< 도시계획시설 결정도(기정) >



< 도시계획시설 결정도(변경) >



< 정비계획 결정도 >

