

◆ 서울특별시고시 제2024-179호

도시관리계획(가락아파트지구 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획) 결정 및
지형도면 고시

건설부고시 제398호(1979.11.12.)로 최초 지정된 서울특별시 송파구 송파동 151 일대 가락아파트지구의 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정(안)에 대하여 2023년 제20차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의(2024.12.27.)를 거쳐, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은 법 시행령 제25조의 규정에 따라 도시관리계획을 결정하고, 같은 법 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 4월 4일
서울특별시 장

I. 결정 취지

- 가락아파트지구 아파트단지의 재건축 가능시기 단계별 도래에 따라 선제적 도시관리계획 수립을 위하여 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획을 결정하는 사항임

II. 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획)에 관한 결정 조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정 조서(신설)

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	가락아파트지구 지구단위계획구역	송파구 송파동 151 일대	-	증) 117,715.5	117,715.5	-	-

나. 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	도면표시 번호	구역명	면적(㎡)			변경사유
			기정	변경	변경후	
신설	①	가락아파트지구 지구단위계획구역	-	증) 117,715.5	117,715.5	- 아파트지구 지구단위계획 전환지침에 따라 기존 아파트지구를 지구단위계획구역으로 전환 - 도시·사회적 여건 변화에 대응하는 광역차원의 체계적 관리방안을 마련하고자 지구단위계획구역 신설

② 도시관리계획에 관한 결정조서

1. 용도지역·지구 결정조서

가. 용도지역 결정 조서 : 변경없음

구분			면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계			117,715.5	100.0	-
주거 지역	소계		117,715.5	100.0	-
	일반 주거지역	제1종일반주거지역	10,724.0	9.1	-
		제3종일반주거지역	106,991.5	90.9	-

나. 용도지구 결정조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적 (㎡)	최초결정일	비고
기정	-	아파트지구	-	송파구 송파동 151 일대	62,370.3	건고 제398호 (1979.11.12.)	-

※ 별도의 아파트지구 폐지 절차를 이행중으로 향후 폐지 결정고시 사항을 반영함

2. 도시계획시설 결정조서

가. 교통시설

- 도로

■ 도로 결정(변경)조서

연번	구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	최초 결정일	비고
		등급	류별	번호	폭원							
1	기정	중로	2	131	15	-	3,000 (254)	삼전동 (광로23)	방이동 (광로23)	일반도로	건설부 제324호 (' 74.9.24.)	가락로
	변경	중로	2	131	15~16.5	-	3,000 (254)	삼전동 (광로23)	방이동 (광로23)	일반도로	건설부 제324호 (' 74.9.24.)	
2	기정	중로	2	-	15	국지도로	330	송파동6-1	송파동4-8	일반도로	-	가락로28길
3	기정	중로	3	-	12	국지도로	273	송파동6-1	송파동6-3	일반도로	-	오금로24길
4	기정	소로	1	-	10	국지도로	472	송파동4-8	송파동3-13	일반도로	-	백제 고분로44, 46길

※ ()는 구역내 폭원 및 연장임

■ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로2-131	중로2-131	• 도로 폭원 확장	• 가락로(15m→16.5m) 확폭을 통한 교통환경 개선 및 상습적 교통정체 해소

나. 공간시설

— 공원 : 변경없음

■ 공원 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	②	공원	근린공원	송파동 119	6,111.5	-	6,111.5	서고2005-400호 ('05.12.15)	-
기정	③	공원	근린공원	송파동 152	4,612.5	-	4,612.5	서고1985-233호 ('85.04.06)	-

— 공공공지 : 변경

■ 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	④	공공공지	송파동 151 일원	5,201.2	감)2,541.8	2,659.4	서고2005-400호 ('05.12.15)	-

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
④	공공공지	• 공공공지 일부 폐지 - (면적 5,201.2㎡→2,659.4㎡)	• 당초 아파트지구 개발기본계획(2005.12.15.) 공공공지 계획은 지역주민의 보행공간 확보를 위해 신설하였으나, • 건축선 후퇴(보도형 전면공지)를 통해 공공공지 기능이 대체 가능함에 따라 일부 폐지하고, 지역필요시설을 추가적으로 조성하고자 함

③ 건축계획에 관한 결정조서

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

■ 가구 및 획지 설정기준

구분	설정기준	비고
가구	· 6m이상 도로로 구획되는 블록을 기준으로 가구 설정	2개소
획지	· 정비계획 등으로 기 결정된 일단의 계획적 개발단위 · 지구단위계획을 통해 기반시설 계획 등에 따른 계획적 개발단위 · 단일 건축물이나 다수의 필지로 된 경우	3개소

■ 가구에 관한 결정조서

가구번호 (도면번호)	위 치	면적(㎡)	비 고
계		109,823.5	-
A	송파구 송파동 119 일원	48,866.4	
B	송파구 송파동 151 일원	60,957.1	

■ 획지에 관한 결정조서

가구		필지 또는 획지			비 고
구분	번호	번호	위치	대지면적(㎡)	
신설	A	A1	송파동 119 일원	37,971.6	특별계획구역1 (한양1차APT)
		A2	송파동 121	4,779.3	기존중심시설
	B	B1	송파동 151 일원	53,685.2	특별계획구역2 (한양2차APT)

※ 상지면적은 향후 측량성과에 따라 변경 될 수 있음

2. 건축물 용도 결정조서

■ 허용용도 및 권장용도

구분	도면 표시	전층	저층부(1~3층)	비고
허용용도	-	·불허용도 이외 용도		기존중심시설
권장용도	a	·문화 및 집회시설 ·교육연구시설 ·노유자시설 중 노인복지시설, 아동관련시설 ·수련시설 중 청소년문화의집 ·사회복지시설 ·업무시설(청년창업공간)	·제1종·제2종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 일반음식점, 제과점, 서점 ·판매시설	기존중심시설

■ 불허용도

구분	도면 표시	전 총	비고
불허용도	A	•제2종 근린생활시설 중 일반업무시설(1층에 한함), 총포판매소, 장의사, 게임제공업소, 단란주점, 안마시술소 •의료시설 중 정신병원 •공장 •창고시설 •위험물 저장 및 처리시설 •동물 및 식물관련시설 •교정 및 군사시설	-
	B	•단독주택 및 공동주택 •제2종근린생활시설 중 다중생활시설 •일반업무시설 중 오피스텔 •노인복지시설 중 노인복지주택 ※단, 위 용도 중 시 도시계획위원회 또는 도시건축공동위원회에서 인정하는 경우 제외하며 [별표1]의 운영기준 적용	기존중심시설 [별표1]

■ [별표1] 기존 중심시설용지 주거용도 전환시 가이드라인

[별표1] 기존 중심시설용지 주거용도 전환시 가이드라인 유형 1 (역세권 간선부) 주거 30% 비주거 30% 비주거(30% 이상)	유형 2 (역세권 이면부) 주거 80% 비주거 20% 비주거(20% 이상)		
	유형 3 (비역세권) 주거 90% 비주거 10% 비주거(10% 이상)		
구분	유형 1	유형 2	유형 3
입지기준	역세권 250m 이내 간선부	역세권 250m 이내 이면부	유형 1, 2 이외 지역
비주거 비율	30%이상 (지상연면적 10%이상)	20%이상 (지상연면적 10%이상)	10%이상 (지상연면적 10%이상)
공공기여	•주거용도 전환비율의 5~10% - 대지면적 5,000㎡미만 5%미만, 5,000㎡~10,000㎡미만 5%~10%, 10,000㎡이상 10%이상 (예시) 대지면적 3천㎡, 주거비율 70% 허용시 공공기여율 : 5% x 70% = 3.5% ※도시계획시설(시장) 해제기준 준용		

※ 역세권이란 승강장 경계로부터 250m이내 범위(사각형)를 말하며, 대지면적의 50%이상 포함되어야 함

※ 공동주택 용도 허용에 따라 제공하는 공공기여 면적은 용역을 완화 산정에 적용하지 않음

※ 주거용도란 단독주택 및 공동주택, 업무시설 중 오피스텔, 제2종근린생활시설 중 다중생활시설, 노인복지시설 중 노인복지주택에 해당

※ 불허용도 B에 해당하는 필지 또는 획지를 정비구역에 포함하는 경우, (市) 도시계획위원회에서 인정 시 기존 중심시설용지 주거용도 전환 가이드라인을 적용

3. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

가. 건폐율에 관한 결정조서

구분	건폐율	비고
제3종일반주거지역	50%이하	기존중심시설

나. 용적률에 관한 결정조서

구분	용적률			비고
	기준	허용	상한	
제3종일반주거지역	200%이하	230%이하	250%이하	기존중심시설

- ※ 1) 상한용적률은 향후 변화된 구역여건을 반영하여 세부개발계획 또는 건축계획 수립시 완화항목 및 인센티브를 확인하여 심의를 통하여 수립 및 결정
 2) 2005년 용도지역 상향부지(기존중심시설)는 사업추진 시 용도지역 상향에 따른 공공기여 10%를 별도 이행

다. 허용용적률 완화에 따른 의무사항

- 대지규모가 5,000㎡ 이상 또는 건립예정 세대수가 100세대 이상인 아파트(도시형 생활주택은 150세대 이상)를 건립하고자 하는 경우 아래의 항목 중 총 20% 이상 적용하여야 한다. (특별계획구역도 포함한다.)
- 아래의 항목 이외 입지적 특성 및 사회여건변화에 대응하는 공공성 등을 확보하여 市 도시계획위원회에서 인정하는 경우 별도로 적용 가능

구 분		적용기준	
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

구 분		적용기준		
5	신·재생에너지 공급률 (건축물의 총에너지사용량 중 신·재생에너지를 이용하여 공급되는 에너지의 비율)	20% 초과	20% 이하 15% 초과	15% 이하 10% 초과
		3%p	2%p	1%p
6	지능형 건축물	1등급	2등급	3등급
		15%p	12%p	9%p
7	공공보행통로	주변 가로망 연계에 위한 공공보행통로 등 조성(지역권·설정) • 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × a ※ a=1이하 - 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기)		
				10%p 이내
8	열린단지	단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지*로 조성 (지형도면고시) • 개방공간, 열린단지조성기준 준수(위원회가 인정시) ※ 개방되는 부분은 결정도면에 표시(준공후에도 유지)		
				5%p
9	공개공지	지역주민 이용이 편리한 장소에 공원·광장 형태 등으로 설치 • 기준용적률 × (조성면적(의무면적 제외)/대지면적) × a ※ a=1이하 ※ 「서울특별시 건축조례」 제26조에 따른 설치기준 준수시/ 실내형 공개공지 포함		
				5%p 이내
10	돌봄시설	지역에 필요한 놀이·돌봄시설*설치 및 제공(무상임대) • 기준 : 놀이돌봄시설을전체 주민공동시설(의무면적)의 1/5이상 설치 ※ 국공립어린이집, 서울형 키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등		
				5%p
11	방재안전	화재·소방·피난 안전 등 공동주택 시설성능 개선 • 기준 : 시설 성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용		
				5%p
12	지역기반시설 정비	사업구역 주변 환경정비(도로, 공원, 통학로등/주택단지와 직접 관련된 시설) • 기준용적률 × (환산부지면적*/대지면적) × a ※ a=1이하 ※ 환산부지면적 : 정비비용/사업자 대지가액(서울시 기부채납 인센티브 운영기준 준용)		
				5%p 이내
13	지역특화	감성디자인 등 정책사업, 지역 맞춤형 항목 신설 가능 • 지역여건에 맞는 항목 및 산정방식 신설(위원회에서 인정시)		
				10%p 이내

※ 기준(허용) 용적률 200%, 230%를 적용하는 공동주택은 「서울시 아파트지구 지구단위계획 전환지침(2022.11.)」에 따라 「서울시 도시·주거환경정비기본계획」 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)

라. 높이에 관한 결정조서

유형	높이		비고
	기준	최고	
기존 중심시설	32m 이하	40m이하	단, 공동주택이 주용도로서 부지면적이 5,000㎡이상 또는 100(도시형생활주택의 경우 150세대)세대 이상 (공동)개발시 또는 공동주택 통합개발시 「서울시 도시기본계획」 및 「서울시 도시 및 주거환경정비기본계획」의 기준을 따름

※ 최고높이는 서울시 지구단위계획수립기준 3-5. 높이계획에 따른 최고높이 설정 프로세스 적용하여 산정
- 최소 20m, 최대 40m 이하로 결정/기준높이는 최고높이의 0.8배 적용

■ 기준높이 완화 인센티브 계획

구분		적용기준	완화내용	비고
1	공동개발	조성시	•기준높이 × α	•공동개발계획 이행시: $\alpha=0.5$ •자율적 공동개발시: $\alpha=1.0$
2	공개공지 또는 공개공간	조성시	•기준높이 × [(제공면적 - 설치의무면적) / 대지면적] × 2.5	•기후변화대응을 위한 실내형 공개공지 조성시 완화계수 2.5→3.0 적용
3	섬지형 공지	조성시	•기준높이 × (제공면적 / 대지면적) × 2.5 × α	•필로티형: $\alpha=0.5$ •개방형: $\alpha=1.0$
4	가로경관 개선 (설계공모시행)	심의결과에 따름	•기준높이 × 0.3	•도시건축공동위원회 심의에서 인정하는 경우에 한하여 적용
5	건축물 내 공익시설 설치	조성시	•건축물 전체 연면적의 10%이상 공익시설 설치시 기 준높이 10m 완화	•공연장, 박물관, 미술관, 도서관, 보육시설 등 계 획수립시 결정한 시설 또는 도시건축공동위원회 (자치구 포함)심의에서 인정하는 경우
6	건축물용도	저층부 가로활성화용도	•기준높이 × 0.1	•저층부 바닥면적의 60%이상 확보시 인정
		권장용도 계획시	•기준높이 × 0.1	•권장용도 연면적의 합이 총 연면적의 20%이상 확보시 인정
7	보행개선	가로지장물 지중화 또는 이전 설치시	•기준높이 × 가로지장물개수 × 0.2	•건물내부 또는 대지내 설치시
8	기반시설	기부채납시	•기준높이 × (기반시설의 부지로 제공하는 면적/대지 면적) × 10.0	-

※ 1) 기준높이 완화항목은 허용용적률 인센티브와 중복적용 할 수 없음
2) 기부채납에 따른 완화규정을 적용함에 있어 제공된 부지면적은 용적률 완화(상한용적률)와 중복하여 적용할 수 있음

4. 건축물 배치 · 형태에 관한 결정조서

가. 건축선 및 대지내 공지

구분	계획항목(적용지역)		계획내용	비고
건축선	건축 한계선	가락로	•대지경계선으로부터 6m	결정도 참조
		획지 A2 경계부	•대지경계선으로부터 1.5m (접도부분제외)	
대지 내 공지	전면공지	건축한계선 지정구간	•도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성	-
	공개공지	획지 A2	•주변시설과 연계하고, 다수의 사람이 교류하고 휴식하는 장소가 될 수 있도록 조성	결정도 참조

나. 건축물의 배치 및 형태

구분		적용지역	계획내용	비고
배치 및 형태	기타 외관요소	옥외설비	•에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획	-
		담장의 설치	•원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 가능	-
		광고물 설치제한	•판류형 간판 설치를 금지하고 입체형으로 설치 •건물 신축시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시물 등의 입면디 자인 도입	-

5. 특별계획구역에 관한 결정조서

가. 특별계획구역에 관한 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			유형구분
			기정	변경	변경후	
신설	특별계획구역1	송파동 119 일대	-	증) 46,729.0	46,729.0	한양1차아파트
신설	특별계획구역2	송파동 151 일대	-	증) 62,370.3	62,370.3	한양2차아파트

■ 특별계획구역 결정사유서

- 사업추진 시 주변지역에 미치는 영향을 고려한 사업계획 및 계획적 관리를 위하여 특별계획 구역으로 지정함.

나. 특별계획구역 계획지침

■ 특별계획구역1 (한양1차아파트)

구분		계획내용	비고
위치		•송파구 송파동 119 일원	한양1차
구역면적		•46,729.0㎡	-
용도지역·지구		•제1종일반주거지역 / 제3종일반주거지역 ※ 향후 용도지구(아파트지구) 폐지에 관한 도시관리계획 결정시 그에 따름	-
기반시설 계획		•공원 및 녹지 -공원부지 지하 공용주차장 조성(공원과 중복결정) 검토 -근린공원②는 인접한 새싹어린이공원과 통합(정형화) 조성 검토 (새싹어린이공원으로 단절된 이면도로의 직결방안 등 가로망 계획 포함)	지침도 참조
용도 계획	허용 용도	•공동주택 및 부대복리시설	-
	권장 용도	전층	저층부(1~3층)
		-	•제1종·제2종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점 •제1종근린생활시설 중 주민공동이용시설 •어린이집, 노유자시설, 작은도서관(독서실), 공동작업장, 일자리 지원시설

구 분		계획내용	비고
	불허 용도	•허용용도 이외의 용도	-
	건폐율	•50% 이하	-
밀도 계획	용적률	•기준(허용)용적률 : 200%이하 ※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%이상) 의무 이행 •상한용적률 : 300%이하	-
	높이	• 「서울시 도시기본계획」 및 「서울시 도시 및 주거환경정비기본계획」의 기준에 따름	-
건축선 및 대지내 공지	건축 한계선	•가락로, 백제고분로46길 : 대지경계선으로부터 6m •그 외 : 대지경계선으로부터 3m	지침도 참조
	대지내 공지	•전면공지 : 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간으로 조성	지침도 참조
		•공공보행통로(획지A1) -인접아파트단지, 시설과의 소통 및 보행네트워크 연계를 위해 공공보행통로(8m이상) 조성 -공공보행통로 주변 부대복리시설 배치 등 커뮤니티가로 조성 -공공보행통로는 건축물 배치계획 등을 고려하여 선형조정은 가능하나, 동선이 지나치게 길어지지 않도록 하고 부득이한 경우 시점과 종점의 위치는 20m이내에서 변경 가능	
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태	•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 -주동 형태가 상이하더라도 공공보행통로를 중심으로 통경축 확보를 위한 배치 고려 -주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 -각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획 -대지와 도로의 경계부에 담장 등의 설치를 지양하고 커뮤니티시설 및 열린 조경시설 등을 배치하여 생활가로를 조성하여 열린공간으로 계획 •부대복리시설 -가로활성화용도 배치구간(도로변) 및 공공보행통로 주변에 우선 배치 -도로(통로)를 향하여 전면부 및 주출입구 계획 -단지 내 복리시설은 3층이하, 1층부 층고는 4m 이상 -1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인 진출입에 불편이 없도록 조성	-

구 분		계획내용	비고
	가로 활성화 용도 배치구간	•벽면외관의 시각적 분절효과 등을 통해 다양하면서도 동질감 있는 건축물 외관경관 창출 •저층부(1~3층) 부대복리시설, 근생시설, 개방형 커뮤니티시설 등 배치 •저층부(1~3층) 가로와의 개방성 확보 및 보행환경 개선을 위해 외벽면 투시형 재료 사용	지침도 참조
	중저층 배치 구간	•주변과 조화로운 스카이라인 및 입체적이고 개방감 있는 경관이 형성되도록 주변지역의 특성을 고려하여 중저층(15층이하)으로 배치 (위원회 심의를 통해 조정 가능)	지침도 참조
	기타 외관 요소	•옥외설비 -에어컨 실외기가 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 사용 •담장의 설치 -원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 가능 (옹벽 설치시 자연석, 조경석을 사용하여 계단식으로 조성) •광고물 설치제한 -판류형 간판 설치를 금지하고 입체형으로 설치 -건물 신축시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판계시틀 등의 임면디자인 도입	-
교통처리 계획		•차량출입불허구간 -간선도로변 및 교차로 가각부 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 가급적 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 조경시설 및 주민휴게시설 설치	지침도 참조
기타에 관한사항		•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 •서울형 정비지원계획(신속통합기획)에 따라 정비계획을 수립하는 경우 특별계획구역 자침에도 불구하고 신속통합기획안 우선 적용 가능 •신속통합기획에 따라 특별계획구역 계획지침 변경이 필요한 사항은 향후 세부개발계획 수립시 반영 •상한용적률은 세부개발계획 수립시 공공기여 계획을 수립하고, 심의를 통해 결정 •공원의 공공성 확보와 공공보행동선 확보를 위해 세부개발계획 수립 시 백제고분로46길 하단부에서 근린공원②로 연결하는 공공보행통로 등 보행동선 확보 검토 •신속통합기획(한양2차아파트)시 제시된 진출입구 및 차로계획(가락로 포함) 등 교통처리계획이 반영될 수 있도록 검토	-

구 분	계획내용	비고
	•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 구체적인 건축계획을 수립하여 해당 위원회 심의를 통해 결정	-

■ 특별계획구역2 (한양2차아파트)

구 분	계획내용	비고
위 치	•송파구 송파동 151 일원	한양2차
구역면적	•62,370.3㎡	-
용도지역·지구	•제1종일반주거지역 / 제3종일반주거지역 / 아파트지구 ※ 용도지구(아파트지구) 폐지에 관한 도시관리계획 결정시 그에 따름 ※ 용도지역의 결정은 세부개발계획(정비계획)수립시 결정	-
획지계획	•공동주택용지 : 획지B1 •유치원용지 : 획지 B2 (기존 면적 1,357.4㎡ 확보)	-
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	자침도 참조
용도 계획	허용 용도 획지 B1 •공동주택 및 부대복리시설	-
	지정 용도 획지 B2 •교육연구시설 중 유치원	

구 분			계획내용		비고
	권장 용도	획지 B1	전층	저층부(1~3층)	-
			-	•제1종·제2종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점 •제1종근린생활시설 중 주민공동이용시설 •어린이집, 노유자시설, 작은도서관(독서실), 공동작업장, 일자리지원시설	
	불허 용도	획지 B1	•허용용도 이외의 용도		-
밀도 계획	건폐율		•50% 이하		-
	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		-
		획지 B2	•기준(허용)용적률 : 250% 이하 •상한용적률 : 법적용적률 2배 이하		-
	높이	획지 B1	•「서울시 도시기본계획」 및 「서울시 도시 및 주거환경정비기본계획」의 기준에 따름		-
		획지 B2	•기준높이 32m이하 •최고높이 40m이하 ※최고높이는 서울시 지구단위계획수립기준 3-5.높이계획에 따른 최고높이 설정 프로세스 적용		
건축선 및 대지내 공지	건축 한계선		•가락로, 가락로28길, 오금로24길 : 대지경계선으로부터 6m •그 외 : 대지경계선으로부터 3m		지침도 참조
	대지내 공지	•전면공지(공통) : 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간으로 조성			
		•공공보행통로(획지B1) -인접아파트단지와의 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			
		•보차혼용통로(획지B1) -남-북 지역간 연결기능 및 단지내 진출입로로 활용 (7m)			

구 분		계획내용	비고
		-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	
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 -주동 형태가 상이하더라도 공공보행통로를 중심으로 통경축 확보를 위한 배치 고려 -주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 -각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획 -대지와 도로의 경계부에 담장 등의 설치를 지양하고 커뮤니티시설 및 열린 조정시설 등을 배치하여 생활가로로 조성하여 열린공간으로 계획 •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	-
	가로활성화 용도배치구간	•벽면외관의 시각적 분절효과 등을 통해 다양하면서도 동질감 있는 건축물 외관경관 창출 •저층부(1~3층) 부대복리시설, 근생시설, 개방형 커뮤니티시설 등 배치 •저층부(1~3층) 가로와의 개방성 확보 및 보행환경 개선을 위해 외벽면 투시형 재료 사용	지침도 참조
	중저층 배치구간	•주변과 조화로운 스카이라인 및 입체적이고 개방감 있는 경관이 형성되도록 주변지역의 특성을 고려하여 중저층(15층이하)으로 배치 (위원회 심의를 통해 조정 가능)	지침도 참조
	기타 외관요소	•옥외설비 -에어컨 실외기가 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 사용 권장 •담장의 설치 -원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 가능 (옹벽설치시 자연석, 조경석을 사용하여 계단식으로 조성) •광고물 설치제한 -판류형 간판 설치를 금지하고 입체형으로 설치 -건물 신축시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판계시틀 등의 입면디자인 도입	-
교통처리 계획		•차량출입불허구간 -간선도로변 및 교차로 가각부 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 지상주차 금지 -단지내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 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	지침도 참조

구 분	계획내용	비고
기타에 관한사항	•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 신속통합기획안 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

구분		적용지역	계획내용	비고
교통 처리 계획	차량출입 불허구간	간선도로변 및 교차로 가각부 일대	•차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량 출입이 불가능하도록 조성 ※기존 건축물에 대하여 차량출입 불허구간 적용을 받지 아니하고 기존 차량 출입구간 적용	결정도 참조

III. 관계도면 : 불임참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

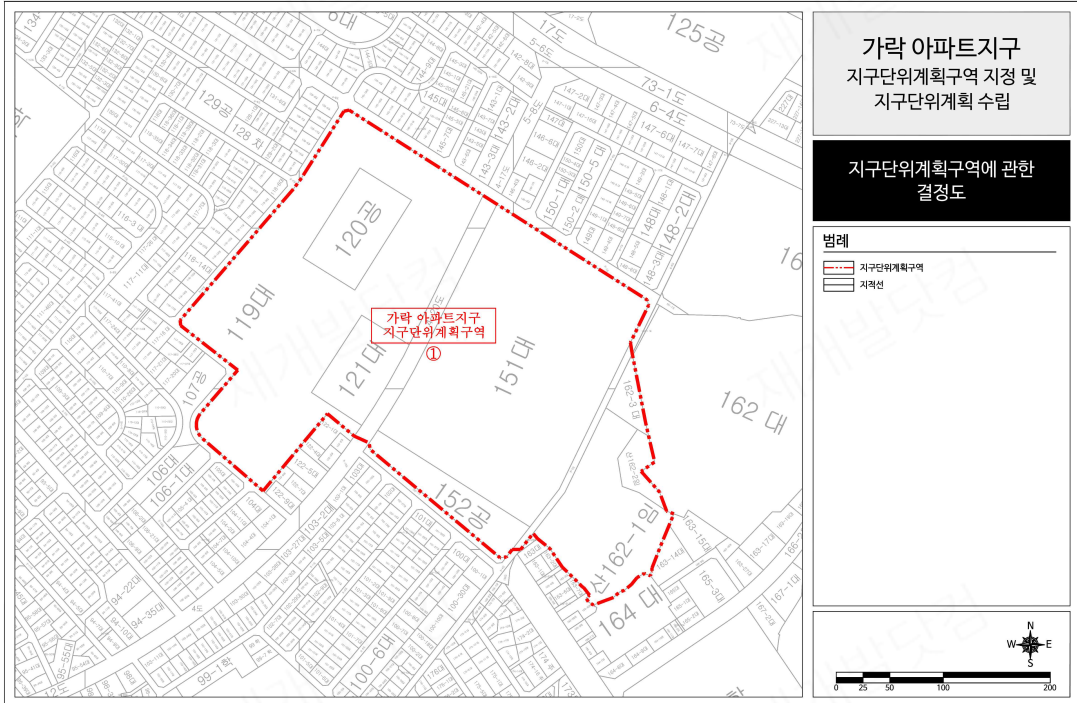
※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

IV. 열람장소 : 서울특별시 공동주택지원과(☎02-2133-7144), 송파구 주택사업과(☎02-2147-2888) 및 도시계획과(☎02-2147-3001)에 관계도서를 비치 하여 열람하고 있습니다.

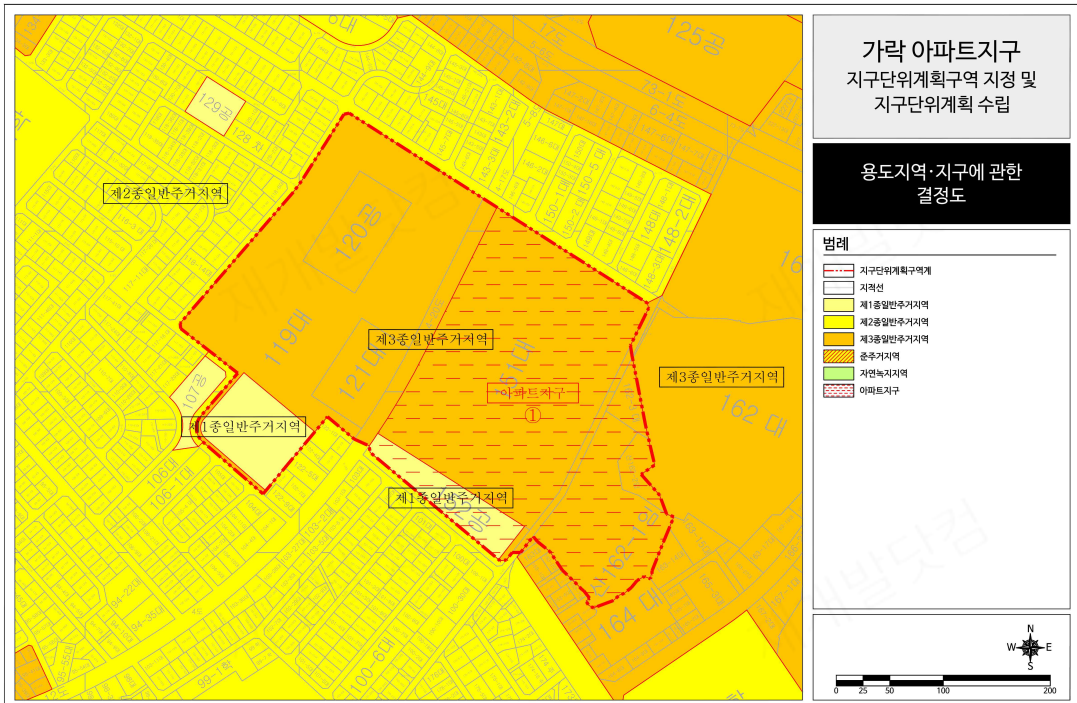
※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(<https://www.eum.go.kr>) 및 서울도시계획포털(<https://urban.seoul.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

<붙임>

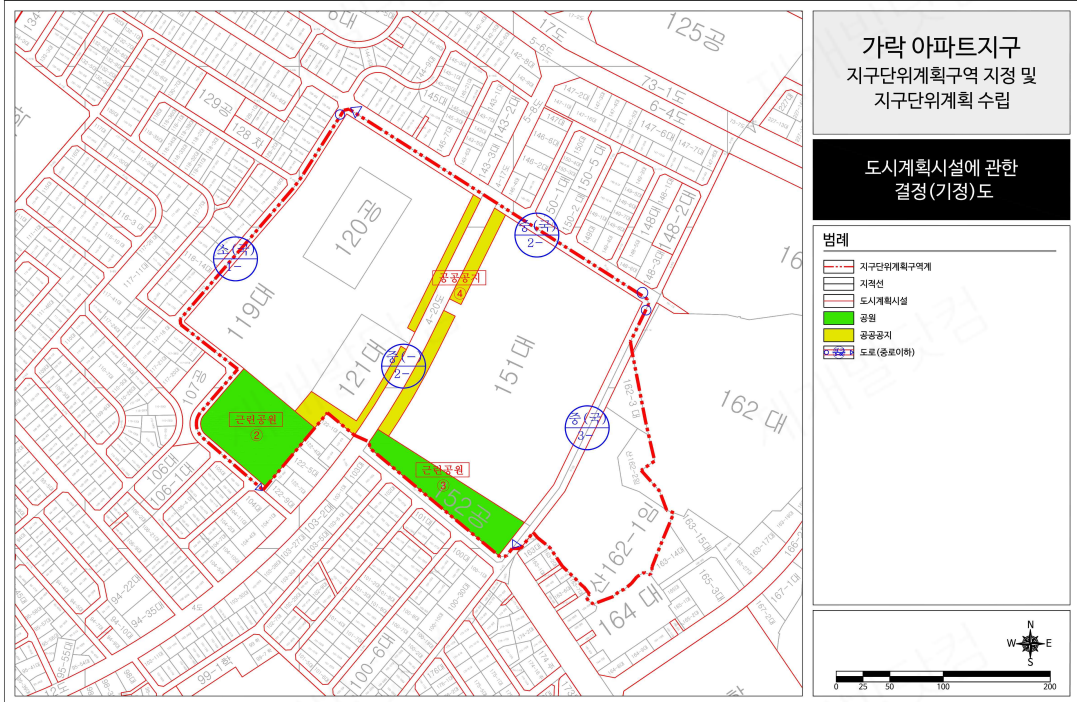
■ 지구단위계획구역 결정도(신설)



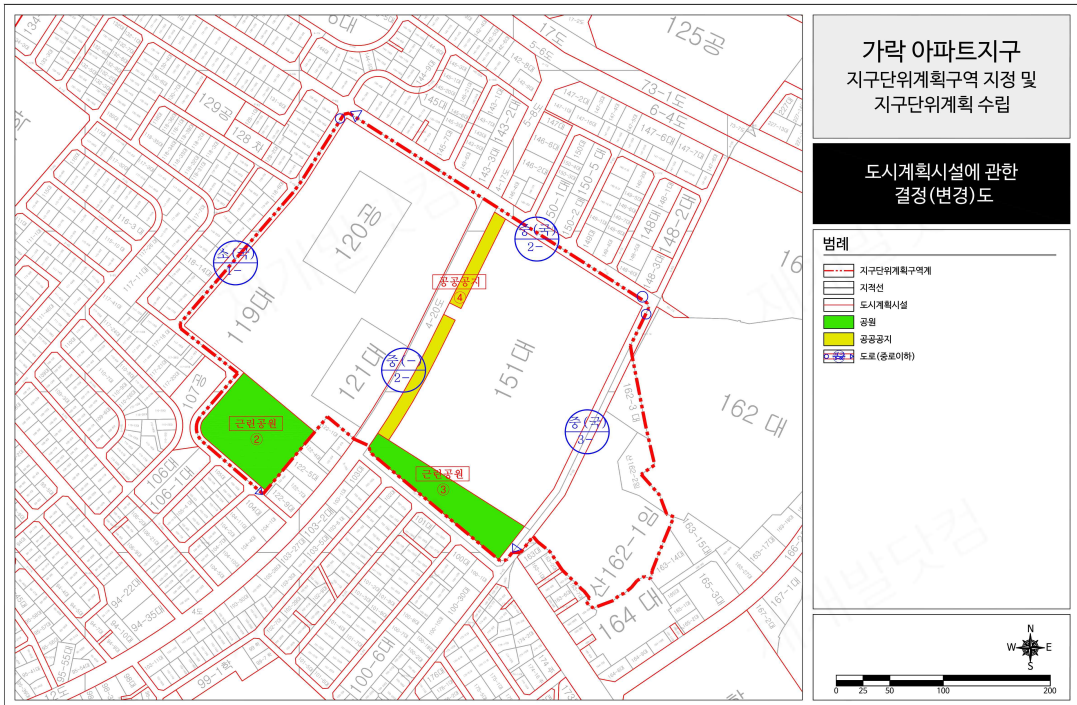
■ 용도지역·지구에 관한 결정도(변경없음)



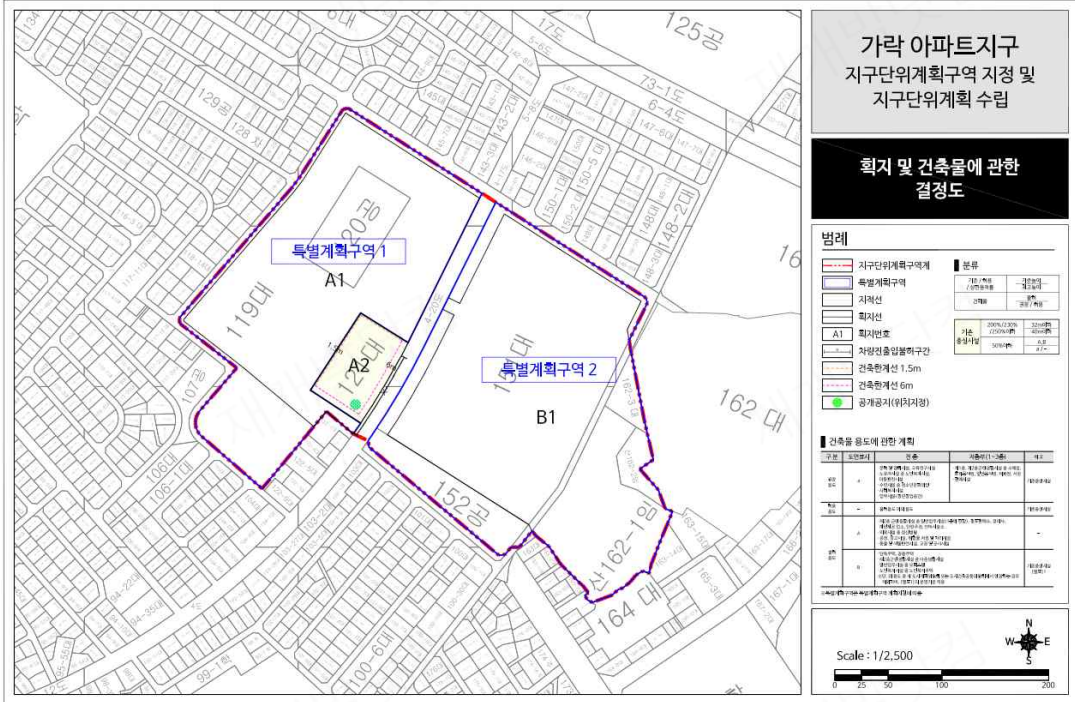
■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)



■ 획지 및 건축물에 관한 결정도



■ 특별계획구역에 관한 결정도

