

◆ 서울특별시고시 제2026-170호

**풍납미성아파트 재건축 정비구역 지정 및 정비계획 결정,
지구단위계획구역 지정·지구단위계획 결정 및 지형도면 고시**

서울특별시 송파구 풍납동 219번지 일대 재건축정비사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 제16조에 따라 주민공람, 주민설명회, 구의회 의견청취, 2025년 제12차 도시계획위원회(수권분과위원회) 심의, 주민(재)공람 등을 거쳐 정비구역 지정 및 정비계획 결정하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정 고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 4월 2일
서울특별시 장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비사업의 명칭 : 풍납미성아파트 재건축 정비사업

2. 정비구역 지정 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	풍납미성아파트 재건축정비구역	송파구 풍납동 219번지 일대	-	증)19,505	19,505	-

※ 본 정비구역은 도시정비법 제17조제1항 및 제84조제1항에 따라 정비사업 준공인가 고시가 있는 날(관리처분계획을 수립하는 경우 이전고시가 있을 때를 말함)의 다음날에 해당 지역은 지구단위계획으로 관리함

3. 토지 등 소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) ÷ 총자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 101.94% ⇒ (5,387.87억 - 2,048.90억) ÷ 3,275.50억 × 100 ≒ 101.94% - 총 수입 추정 : 약 538,787,000,000원 - 총 지출 추정 : 약 204,889,732,000원 - 종전자산총액 추정 : 약 327,550,310,000원(아파트 및 단지내 상가)
개별	•보정률방식 : 2024년 공동주택공시가격 × 보정률(명형별 1.54~1.60)

종전자산 추정액	• 공동주택공시가격을 기준으로 시세보정률(KB시세 등 참고)을 적용하여 개략적으로 산정하였는바, 추후 사업시행인가 후 정식감정평가시 평형 및 세대별 가격수준 및 그 균형이 달라질 수 있는바 참고하시기 바람. • 평형별 평균 종전자산 추정액은 아래와 같음.		
	전용면적(㎡)	세대수	평균공시가격(원)
	63.39(구 26평)	55	609,636,364
	98.32(구 36평)	22	713,181,818
	116.96(구 42평)	198	770,090,909
추정 분담금 산출	• 평균종전자산 추정액(원)		
	63.39(구 26평)	55	609,636,364
	98.32(구 36평)	22	713,181,818
	116.96(구 42평)	198	770,090,909
	• 상가 종전자산추정액은 동일 및 인근단지내 상가의 실거래가 등을 참작하여 (지1~2층) 약 6,110,290,000원으로 약식 추정방식 하였음. • 공동주택 및 상가의 종전자산은 개략적으로 추정한 것으로서 감정평가한 것이 아니며, 평형별 평균 가격수준으로서 총 위치 등에 따라 차이가 발생할 수 있음.		
추정 분담금 산출	• 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)		
	조합원 분양가 추정액(a)(원)	추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)
	59A형(구 25평)	1,024,000,000	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(101.94%) 권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ 부담 / - 환급)
	84A형(구 33평)	1,301,000,000	
	112A형(구 45평)	1,623,000,000	
	상가(전유20㎡)(1층평균)	388,000,000	

※ 해당 분담금은 추산액으로 향후 조합설립인가 및 사업시행계획인가, 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전·종후 자산 감정평가 및 분양가격 확정결과 등에 따라 변경될 수 있음

나. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 산출근거

■ 비례율 = ((종후 대지 및 건축물 총 추산액(총수입) - 총사업비(총지출액)) / 종전토지 및 건축물의 총가액(조합원 총재산))

$$= (538,787,000,000 - 204,889,732,000) / 327,550,310,000 \times 100 = 101.94\%$$

■ 총 수입 산출 : 5,387.87억원

구분	공급세대	전용 면적(㎡)	공급 면적(㎡)	분양가 (3.3㎡당) (원)	세대별 분양금액(원)	분양수입(원)	비고
합계					-	538,787,000,000	-
조합원	30	59.95	82.12	41,200,000	1,024,000,000	30,720,000,000	일반분양가 × 85%
	198	84.95	109.95	39,100,000	1,301,000,000	257,598,000,000	

구분	공급세대	전용 면적(㎡)	공급 면적(㎡)	분양가 (3.3㎡당) (원)	세대별 분양금액(원)	분양수입(원)	비고
	47	112.95	148.45	36,100,000	1,623,000,000	76,281,000,000	
	275	-	-	-	-	364,599,000,000	
일반 면분양	12	59.95	82.12	48,500,000	1,205,000,000	14,460,000,000	일반분양 주택공급에 관한규칙 (분양가 상한제) 규제지역
	77	84.95	109.95	46,000,000	1,530,000,000	117,810,000,000	
	18	112.95	148.45	42,500,000	1,909,000,000	34,362,000,000	
	107	-	-	-	-	166,632,000,000	
기부 임대	-	-	-	-	-	-	기부채납 (상한용적률)
	-	-	-	-	-	-	
	-	-	-	-	-	-	
소형 임대	24	59.95	82.12	-	128,000,000	3,072,000,000	도정법 제54조 (법적상한용적률)
	7	84.95	109.95	-	174,000,000	1,218,000,000	
	31	-	-	-	-	4,290,000,000	
상가	-	-	240.00	-	-	3,266,000,000	-

■ 총 사업비 산출 : 2,048.90억원

구분	내용	비고
연면적	71,675.62㎡	지하3층 / 지상23층
공사비	162,613,332,000	연면적 3.3㎡당 7,500,000원 기준
기타 사업비	42,276,400,000	예비비 포함 (공사비의 26%)
일반 사업비	204,889,732,000	공사비 + 일반사업비
현금청산 금액	-	중전자산가액의 0%(매도청구)
비례율 산정 총사업비	204,889,732,000	일반사업비 + 예비비 + 현금청산액
총사업비	204,889,732,000	개별정산하는 중도금 및 이주비이자 제외

■ 조합원 중전자산가액 및 추정분담금

- 조합원 중전자산가액 : 풍납미성아파트 중전자산가액
= 3,214.4억원(아파트) + 61.1억원(상가) = 3,275.5억원(전체)

4. 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
총 계		19,505	100.0	-
정비기반시설 등	소계	628	3.2	-
	도로	628	3.2	순부담
획지	소계	18,877	96.8	-
	획지1	18,877	96.8	공동주택

5. 용도지역 결정 조서(변경없음)

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합 계	19,505	-	19,505	100.0	
제2종일반주거지역	19,505	-	19,505	100.0	

6. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 도로 결정 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	17	6~8	국지도로	237	소로3-21	종로2-	일반 도로	-	-	-
변경	소로	3	17	8	국지도로	237 (205)	소로3-21	종로2-	일반 도로	-	-	도로확폭
신설	소로	3	A	5	국지도로	174	풍납동 291-26	종로2-	일반 도로	-	-	도로신설

※ ()은 구역내 연장임

7. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	면적 기준(㎡)			비고
		기정	변경	변경후	
복리시설	경로당	-	증) 230.0	230.0	-
	어린이집	-	증) 250.0	250.0	개방
	작은도서관	-	증) 120.0	120.0	-
	주민공동시설	-	증) 500.0	500.0	-
	주민운동시설	-	증) 200.0	200.0	-
	어린이놀이터	-	증) 650.0	650.0	개방
부대시설	관리사무소	-	증) 100.0	100.0	-
	경비실	-	증) 30.0	30.0	-
	용역원휴게실	-	증) 50.0	50.0	-

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있으며, “주택건설기준등에 관한 규정”에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

8. 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
신설	풍납미성아파트 재건축정비구역	19,505	획지	19,505	풍납동 219번지	5	-	-	5	-	아파트4동 상가거동

9. 건축시설계획

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) (최고층수)	비고																								
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	법적 상한																										
신설	풍납미성 아파트 재건축 정비구역	19,505	획지	18,877	풍납동 219번지 일대	공동주택 및 부대시설	60% 이하	221.45% 이하	250% 이하 (건축계획 249.91%)	71.25m이하 /23층 이하																									
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 주택공급계획 : 413세대(분양 382세대, 공공 31세대) • 전체 건립규모(전용면적 기준) ※세대수는 건축위원회 심의에서 최종결정(도시정비법 제54조)																																
			<table><tr><th colspan="2">건립규모</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th><th>비고</th></tr><tr><td colspan="2">합계</td><td>413</td><td>100.0</td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">85㎡ 이하</td><td>60㎡ 이하</td><td>66</td><td>16.0</td><td>공공주택 24세대 포함</td></tr><tr><td>60㎡ 초과~85㎡ 이하</td><td>282</td><td>68.3</td><td>공공주택 7세대 포함</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡ 초과</td><td>65</td><td>15.7</td><td></td></tr></table>				건립규모		세대수	비율(%)	비고	합계		413	100.0		85㎡ 이하	60㎡ 이하	66	16.0	공공주택 24세대 포함	60㎡ 초과~85㎡ 이하	282	68.3	공공주택 7세대 포함	85㎡ 초과		65	15.7						
			건립규모		세대수	비율(%)	비고																												
			합계		413	100.0																													
			85㎡ 이하	60㎡ 이하	66	16.0	공공주택 24세대 포함																												
				60㎡ 초과~85㎡ 이하	282	68.3	공공주택 7세대 포함																												
85㎡ 초과		65	15.7																																
- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 60% 이상(계획 : 84.3%) - 국민주택규모 주택(85㎡ 이하) 건설 : 초과용적률의 50% 이상																																			
심의원화 사항			• 2030 서울시 도시·환경정비기본계획에 따른 허용용적률 완화(17.3%) ※ 사업성 보정계수 적용 : 17.3%(허용용적률) x 1.3(사업성 보정계수) = 22.49% - 기준용적률 190% → 허용용적률 212.49% 이하 • 법적상한 용적률에서 정비계획 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 국민주택규모 주택 건설 (도시 및 주거환경정비법 제54조) - 법적상한용적률(249.91%) - 정비계획용적률(221.45%) = 28.46%의 50%인 14.23% 이상 국민주택규모 주택 건설																																
건축물의 건축선 등에 관한 계획			• 공동주택용지 건축한계선 지정 - 대지경계변 6m, 차도형 전면공지 및 보도형 전면공지 조성 - 공공보행통로변 양측 건축한계선 3m																																
기타사항에 관한 계획	공공 보행통로	• 공공보행통로(1개소) - 가로축 폭원 : 7m(획지의 동·서 연결)																																	

■ 용적률 계획

구 분	산 정 내 용				
토지이용계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택등)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국·공유지	택지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지
	19,505㎡	18,877㎡	628㎡	-	-
공공시설부지 제공면적(순부담)	순부담면적 = 새로 설치하는 공공시설등 제공면적 - 새로 설치할 정비기반시설 내 국·공유지 - 획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 국공유지 - 존치되는 정비기반시설 국·공유지 = 628㎡				
기준용적률	기준용적률 = 190%				
허용용적률	• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 190% + 22.49% = 212.49% • 인센티브 = 17.3%(공공보행통로 6.3% + 열린단지 5.0% + 층간소음해소 3.0% + 친환경건축물 3.0%) ※ 사업성 보정계수 적용 : 17.3%(허용용적률) × 1.3(사업성 보정계수) = 22.49%				
상한용적률	• 상한용적률 인센티브에 따른 용적률 완화				
	• 허용용적률 × [1 + (1.3α)] = 212.49% + [207.3 × 1.3 × 0.03327] = 221.45% ※ α = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 628㎡ ÷ 18,877㎡ = 0.03327				
법적상한용적률	• 소형주택 건설에 따른 상한용적률 완화				
	• 법적상한용적률 = 249.91%(계획 기준) 이하			• 2030 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 건축심의에서 최종 확정	

■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분		항 목		인센티브량
보행중심 생활공간 조성	공공보행 통로	기준	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권*설정) - 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※ a=1이하 * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정)	10.0% 이내
		적용	• 190% x (626.2㎡/18,877㎡)=6.3%	6.3%
	열린단지	기준	• 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지* 조성(지형도면고시) - 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우) * 개방되는 부분은 결정도면에 표시(준공 후에도 유지)	5.0% 이내
		적용	• 5% 적용	5.0%
세대 맞춤형 생활환경 개선	층간소음 해소	기준	• 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%	5.0% 이내
		적용	• 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 3% 적용	3.0%
환경친화 안전한 주거지 조성	친환경 건축물	기준	• 녹색건축 인증 최우수 등급3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%)	15.0% 이내
		적용	• 녹색건축 인증 최우수 등급3%(6%) 적용	3.0%
합계		총 17.3% 적용		
사업성 보정계수 적용		17.3% x 1.3(사업성 보정계수) = 22.49%		

※ 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」에 따른 허용용적률 인센티브 항목 적용하여 계획하였으며, 향후 사업시행계획인가 시 변경될 수 있음

■ 임대주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

- 가. 모든 공공주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 함. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따름
- 나. 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 다. 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 국민주택규모 주택으로 건설하여야 함
- 라. 공공주택 배치계획
 - 공공주택은 분양주택과 차별 없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시가 동일·동시에 공개 추첨방법으로 실시하여야 하며, 추첨 시 서울특별시가 필수 참석할

수 있도록 조치하고, 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영할 것

가) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

계획기준		공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 공공목적의 공공주택 용도			
상한용적률(정비계획용적률)		221.45% 이하			
법적상한용적률		249.91% 이하 (250% 이하)			
공공 주택	용적률 증가분(%)	법적상한용적률 - 상한용적률 = 249.91% - 221.45% = 28.46%			
	증가된 용적률의 50%	28.46% X 0.5 = 14.23%			
	의무 연면적	18,877(대지면적) X 14.23% = 2,686.20㎡ 이상			
공공주택 (법적상한용적률 완화) 확보계획		세대 규모(㎡)		세대수	지상층 연면적
		전용면적	공급면적		
		합계		31	2,740.53㎡
		59.95㎡	82.12㎡	24	1,970.88㎡
		84.95㎡	109.95㎡	7	769.65㎡

2,740.53㎡
> 2,686.20㎡

10. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
환경보전	• 주기적인 살수 실시 및 성토사면 초본류 식재 • 수목식재시 조류의 먹이를 제공할 수 있는 수종 식재 • 보존가치가 있거나, 중요성이 있는 수목은 보존 또는 이전 • 공사시 가배수로 및 배수구역별 간이침사지 설치 • 공사시 건설폐기물은 건설폐자재 배출사업자의 재활용지침에 준하여 처리 • 투수성 포장면적 비율을 높여 우수부하 저감	

구분	계획내용	비고
재난방지	· 개발로 발생하는 재난요인들을 원칙적으로 사업지구내에서 저감대책 또는 이에 따른 시설물을 설치하여 해결토록 계획 · 강우시 공사중에 발생하는 토사유출량을 최소화하기 위하여 정지작업시 절·성토사면의 안정을 기하고 토사유출이 예상되는 부분에는 비닐 등의 덮개를 설치하고 사면 상하부에 측구 등의 배수시설 설치 · 사업지구의 비옥토는 부지공사시 채토하여 가적치장을 설치하여 조경공사시 재활용	

나. 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획예측 반영사항	비고
비오름	비오름 보전등급 향상	○	· 주거지 비오름 · 비오름유형 평가등급 4등급 · 개별비오름 평가등급 제외	· 녹지 확보	
생태네트워크	녹지평가 지표1	○	· 시가화지역으로 녹지훼손 없음	· 조경녹지 확보에 따른 녹지율증가 · 녹지평가지표1등급	
토지이용	종합적인 토지이용 계획	○	· 토지이용 및 용도지역 조사 · 사업대상지 내 건축계획 검토	· 종합적인 토지이용계획 수립	
지형·지질	지형·지질 변동최소화	○	· 기존 주거지역으로 지형 변화 거의 없음	· 현 지형을 고려하여 계획수립	
물순환	생태면적률 30%	○	· 생태면적률 계획 확인 · 자연지반녹지율, 인공지반녹지율 확인	· 자연지반녹지, 인공지반녹지 등을 고려하여 30.25%로 생태면적률 산출	
수질	수질오염 최소화	○	· 공사시 우수유출 및 토사유출 · 운영시 우수공급 및 오수발생	· 토사노출부에 비닐덮개 설치 · 기존 시 상수관로부터 우수공급 · 사업대상지 내 우수관로 설치 후 기존 시 하수관로에 연결해 처리	
바람	바람길 확보	○	· 주변 지역에 대한 바람 흐름의 차단	· 바람의 진행방향을 고려한 건물배치	
열	열환경영향최소화	○	· 열환경 공간유형도 확인	· 자연지반녹지, 인공지반녹지 및 옥상녹화 계획수립	
대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	· 공사시 비산먼지 발생 · 운영시 대기오염물질 및 온실가스 발생	· 세륜·측면살수시설, 공사장내 살수 · 청정연료 사용 · 식재를 통한 녹지확보	
친환경적 자원순환	폐기물 발생량 최소화	○	· 공사시 건설폐기물 발생 · 운영시 생활폐기물, 분뇨 발생	· 송파구 폐기물관리조례에 의거하여 처리 · 분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화	
에너지	에너지 절약계획 수립	○	· 향후 에너지사용량 추정 · 에너지원 변경가능여부 조사	· 에너지절약형 설비기기 도입 검토 · 에너지효율을 극대화하는 자재 구입	

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획예측 반영사항	비고
소음·진동	소음·진동 최소화	○	· 공사시 건설장비 소음·진동발생 · 운영시 인근도로 교통소음발생	· 필요시 가설방음판넬 설치 · 교통소음 저감대책 수립	
경관	SkyLine보전 조망권 확보	○	· 주변과의 조화로운 경관 검토	· 주변과의 스카이라인을 고려하여 건축물의 높이 및 배치 계획	
휴식 및 여가공간	휴식 및 여가공간 확보	○	· 휴식 및 여가공간 부족	· 녹지공간 계획을 통해 휴식 및 여가공간 확보	
일조	연속2시간확보	○	· 주변 주거지역에 일부 영향 예상	· 일조 영향 최소화 되도록 건물배치 및 높이 고려	

11. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
				기존	계획	증	
신설	관리처분계획에 의한 방법	구역지정고시가 있는 날로부터 4년 이내	풍납미성아파트 재건축정비사업 조합설립추진위원회	275	413	138	-

12. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구분		내용				비고
교육 환경 보호	공사시	■ 생활소음진동의 규제 • 소음진동관리법 제21조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 조용하고 평온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음진동을 규제 ■ 생활소음진동의 규제기준 • 생활소음 규제기준				
		구 분	아침, 저녁 (05:00~08:00, 18:00~22:00)	낮 (08:00~18:00)	밤 (22:00~05:00)	
		주거지역내 공사장	60dB(A) 이하	65dB(A) 이하	50dB(A) 이하	
		주) 공사장 소음진동 관리 지침서 (환경부)				
		비고) 「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교는 공휴일에 한하여 -5dB을 규제기준치에 보정함				
		• 생활진동규제기준				
		구 분	주 간 (06:00~22:00)	심 야 (22:00~06:00)		
		주거지역	65dB(V) 이하	60dB(V) 이하		
		주) 공사장 소음진동 관리 지침서 (환경부)				
		■ 소음진동 발생 저감대책				

구분		내용	비고
		- 저소음저진동 건설기계 및 공법의 선정 -소음진동관리법시행규칙(제22조)에서는 ‘환경기술 및 환경산업지원법’ 제17조에 따라 환경표지의 인증을 받은 건설기계와 ‘소음·진동관리법(제49조2)’에 따른 소음도표지를 부착한 건설기계를 사용 - 이동성이 낮은 건설기계의 현장 방음대책 -항타기, 굴삭기 등 발생소음이 크고 이동성이 낮은 건설기계의 경우 건설기계에 근접하여 이동식방음벽 또는 방음커버 등을 활용함으로써 소음저감효과를 높임 - 등하교시 안전한 통학로가 확보되도록 임시 통학로 설치 - 공사에 따르는 분진 등의 피해를 방지하기 위하여 살수장치 설치 등의 조치를 강구	
	운영시	- 추후 교통영향평가가시 스쿨존 계획을 통한 안전한 통학로 확보 - 학교주변구역임을 표지판 등으로 공지하고 경적 등의 피해가 발생되지 않도록 하며 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱 등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보	

13. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	추진위/조합 설립~착공전	착공~공사 완료	범죄예방설계 적용	
현재 추진위원회가 설립 되어 사업 추진중으로 주민들이 거주중	- 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 - 수목의 식재로 사각지대나 고립지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하게 유지하여 계획	

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			구성비(%)	비고
			기정	변경	변경후		
신설	종남미성아파트 지구단위계획구역	송파구 풍납동 219번지 일대	-	증)19,505	19,505	100.0	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경)조서(변경없음)

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합 계	19,505	-	19,505	100.0	
제2종일반주거지역	19,505	-	19,505	100.0	

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	17	6~8	국지도로	237	소로3-21	중로2-	일반 도로	-	-	-
변경	소로	3	17	8	국지도로	237 (205)	소로3-21	중로2-	일반 도로	-	-	도로확폭
신설	소로	3	A	5	국지도로	174	풍납동 219-26	중로2-	일반 도로	-	-	도로신설

※ ()은 구역내 연장임

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구분	가구	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
신설	소 계	-	증)18,877	18,877	100.0	-
	A-1	-	증)18,877	18,877	100.0	공동주택

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분		가 구	용 도	비 고
신설	허용용도	A-1	●건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 및 부대복리시설	허용용도 외의 용도는 불허

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구 분	지 역	건폐율	비 고
신설	제2종일반주거지역	60% 이하	-

나) 용적률 계획

구 분	용 적 률				비 고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	법정상한용적률	
신설	190%	212.49%	221.45%	250%이하 (건축계획 249.91%)	

※ 사업성 보정계수 1.3 적용

■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분	인센티브				비 고
	공공보행통로	열린단지	층간소음해소 2등급	녹색건축 인증 최우수등급	
신설	6.3%	5.0%	3.0%	3.0%	총 17.3%

■ 상한용적률 완화 사항

구 분	용적률 완화	비 고
	공공주택 건설	
신설	28.46%	총 28.46%

다) 높이 계획

구 분	지 역	높이기준	비 고
신설	제2종일반주거지역	23층 이하(71.25m)	-

다. 건축물 건축선에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축한계선	송파구 풍납동 219	■ 대지경계선으로부터 6m 후퇴 ■ 공공보행도로변 양측 건축한계선 3m 지정

라. 기타 사항에 관한 결정(변경)조서

1) 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계 획 내 용
전면공지	송파구 풍납동 219	■ 건축한계선으로 조성되는 공간은 차도형 및 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 : 3m

2) 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에측 반영사항	비고
비오름	비오름 보전등급 향상	○	· 주거지 비오름 · 비오름유형 평가등급 4등급 · 개별비오름 평가등급 제외	· 녹지 확보	
생태네트워크	녹지평가 지표1	○	· 시가화지역으로 녹지훼손 없음	· 조경녹지 확보에 따른 녹지율증가 · 녹지평가지표1등급	
토지이용	종합적인 토지이용 계획	○	· 토지이용 및 용도지역 조사 · 사업대상지 내 건축계획 검토	· 종합적인 토지이용계획 수립	
지형·지질	지형·지질 변동최소화	○	· 기존 주거지역으로 지형 변화 거의 없음	· 현 지형을 고려하여 계획수립	
물순환	생태면적률 30%	○	· 생태면적률 계획 확인 · 자연지반녹지율, 인공지반녹지율 확인	· 자연지반녹지, 인공지반녹지 등을 고려하여 30.25%로 생태면적률 산출	
수질	수질오염 최소화	○	· 공사시 우수유출 및 토사유출 · 운영시 우수공급 및 오수발생	· 토사노출부에 비닐덮개 설치 · 기존 시 상수관로부터 우수공급 · 사업대상지 내 오수관로 설치 후 기존 시 하수관로에 연결해 처리	
바람	바람길 확보	○	· 주변 지역에 대한 바람 흐름의 차단	· 바람의 진행방향을 고려한 건물배치	
열	열환경영향최소화	○	· 열환경 공간유형도 확인	· 자연지반녹지, 인공지반녹지 및 옥상녹화 계획수립	

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획예측 반영사항	비고
대기질 · 미세먼지	대기오염 최소화	○	· 공사시 비산먼지 발생 · 운영시 대기오염물질 및 온실가스 발생	· 세륜 · 측면살수시설, 공사장내 살수 · 청정연료 사용 · 식재를 통한 녹지확보	
친환경적 자원순환	폐기물 발생량 최소화	○	· 공사시 건설폐기물 발생 · 운영시 생활폐기물, 분뇨 발생	· 송파구 폐기물관리조례에 의거하여 처리 · 분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화	
에너지	에너지 절약계획 수립	○	· 향후 에너지사용량 추정 · 에너지원 변경가능여부 조사	· 에너지절약형 설비기기 도입 검토 · 에너지효율을 극대화하는 자재 구입	
소음 · 진동	소음 · 진동 최소화	○	· 공사시 건설장비 소음 · 진동발생 · 운영시 인근도로 교통소음발생	· 필요시 가설방음판넬 설치 · 교통소음 저감대책 수립	
경관	SkyLine보전 조망권 확보	○	· 주변과의 조화로운 경관 검토	· 주변과의 스카이라인을 고려하여 건축물의 높이 및 배치 계획	
휴식 및 여가공간	휴식 및 여가공간 확보	○	· 휴식 및 여가공간 부족	· 녹지공간 계획을 통해 휴식 및 여가공간 확보	
일조	연속2시간확보	○	· 주변 주거지역에 일부 영향 예상	· 일조 영향 최소화 되도록 건물배치 및 높이 고려	

4) 공공주택(법적상한용적률 완화)의 건설에 관한 결정조서

- 가. 모든 공공주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 함. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정 하는 경우는 그에 따름
- 나. 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 다. 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 국민주택규모 주택으로 건설하여야 함
- 라. 공공주택 배치계획
- 공공주택은 분양주택과 차별 없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별 · 동내 혼합과 층별 혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동 · 호수 배정도 조합원과 서울특별시가 동일 · 동시에 공개 추첨방법으로 실시하여야 하며, 추첨 시 서울특별시가 필수 참석할 수 있도록 조치하고, 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영할 것

○ 주택의 규모별 비율(정비계획)

건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공주택 세대수	공공주택 비율(%)	
				전체세대수대비	전체비율
합 계	413	100	31	7.5	100.0
40㎡이하	-	-	-	-	-
40㎡초과~50㎡이하	-	-	-	-	-
50㎡초과~60㎡이하	66	16.0	24	5.8	77.4
60㎡초과~85㎡이하	282	68.3	7	1.7	22.6
85㎡초과	65	15.7	-	-	-

□ 2025년 제12차('25.12.05.) 도시계획위원회 수권분과위원회 심의결과 : '수정가결'

- 1) 수정사항 : 건축한계선 및 주택공급계획은 구청장 수정가결 요청(안) 반영
- 2) 조건사항

구분	심의결과	심의의견	반영계획	비고
제12차 도시계획위원회 (수권분과)	수정가결	차량 진출입구는 공공보행통로와의 상충 가능성 및 대상지 일대 교통량 등을 종합적으로 고려하여, 적정 위치로의 조정 방안을 검토할 것	추후 건축·교통 통합심의시 적정위치를 고려하여 조정 방안을 검토하겠음	반영
		대상지와 접한 도로 하부 상·하수도 등 노후 기반시설과 사업추진에 따른 시설 수요 등을 확인하고, 기반시설 개선 방안을 관련 부서와 협의하여 공공기여계획에 반영할 것	추후 실시계획인가전 기반시설에 대해 관련부서와 협의하여 반영하겠음	반영

Ⅲ. 관련도면 : 붙임 참조

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

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

Ⅳ. 정비구역지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

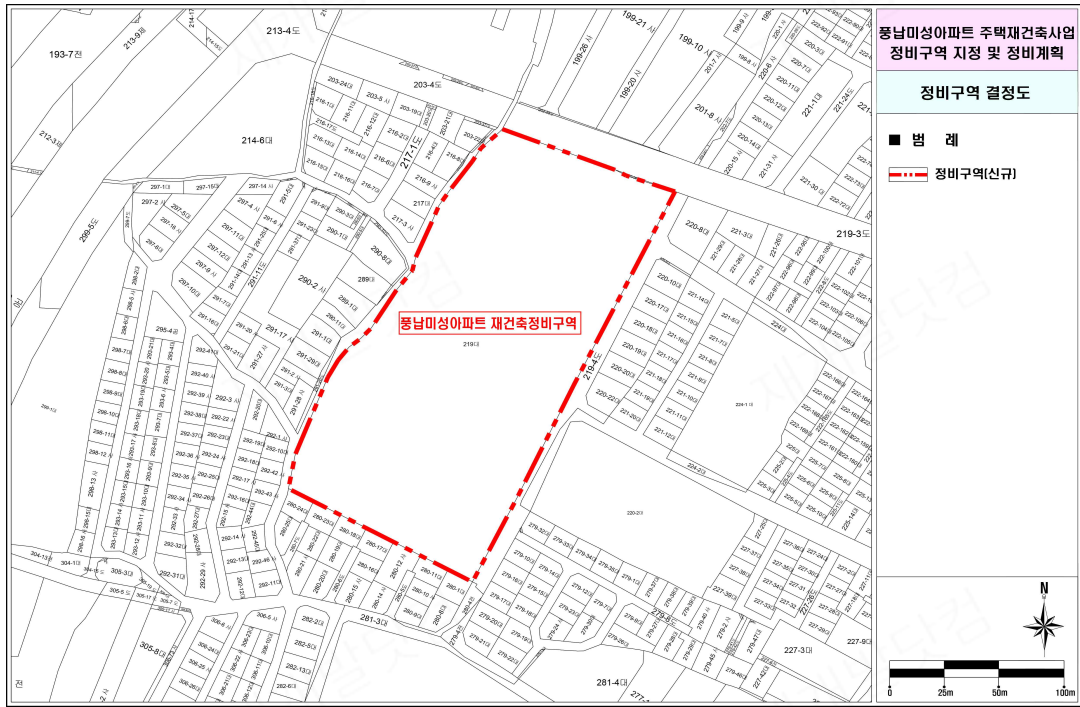
Ⅴ. 열람장소

- 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(☎02-2133-7146), 송파구 주택사업과(☎02-2147-2888)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

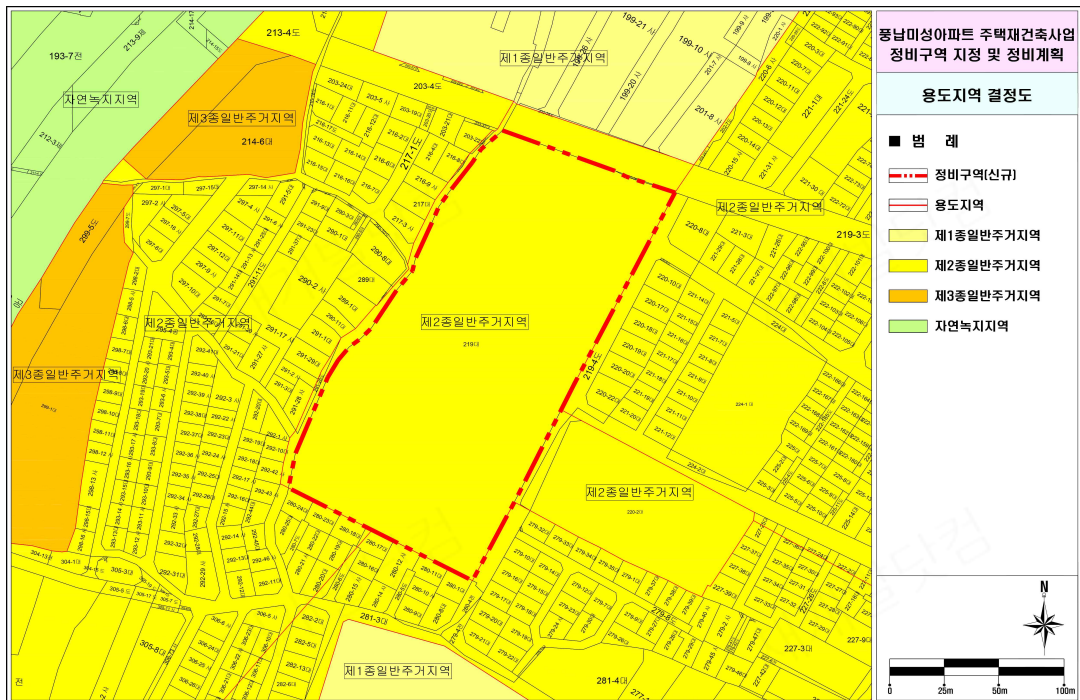
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

VI. 재건축 정비구역 지정 및 지형도면

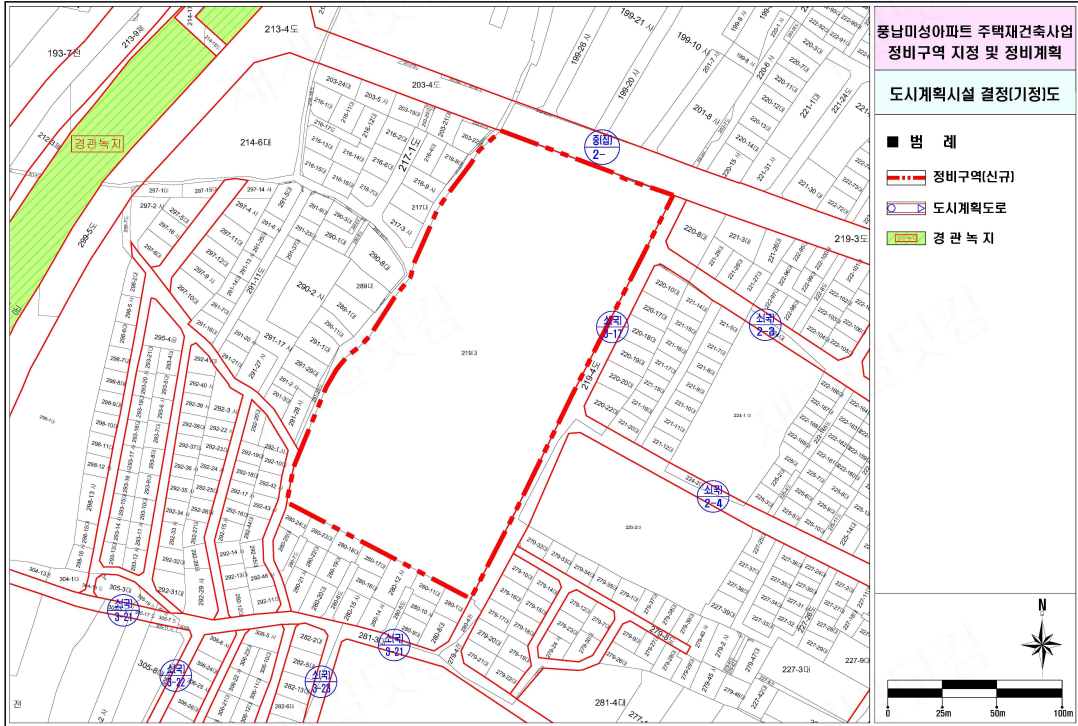
□ 정비구역 결정도



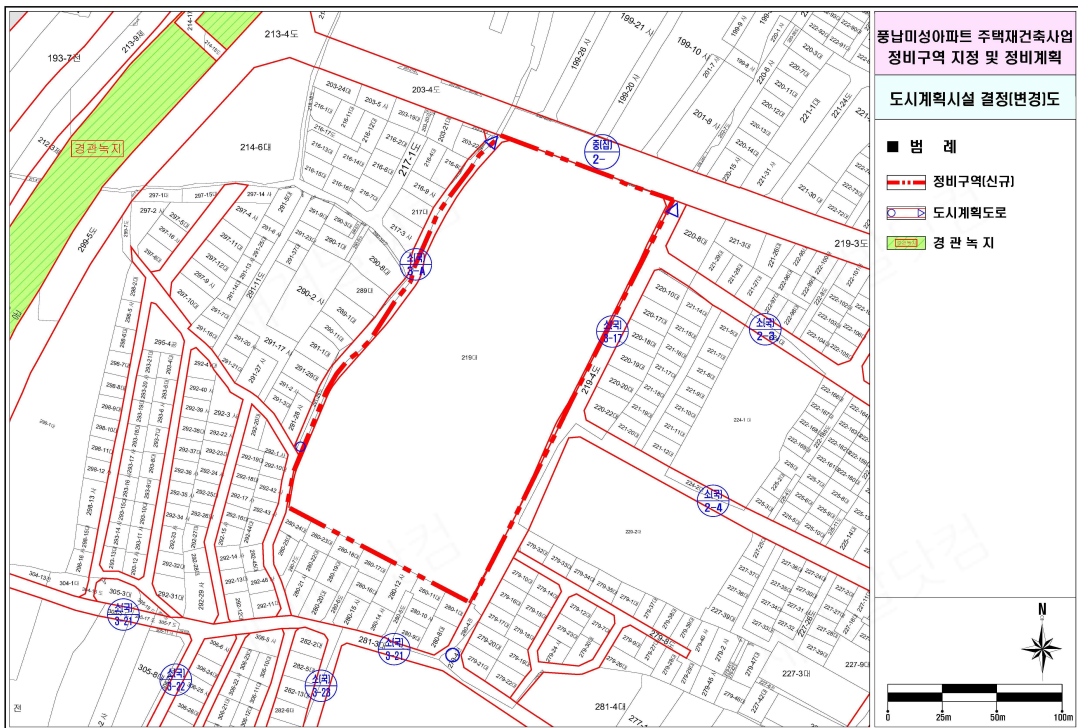
□ 용도지역 결정도(변경없음)



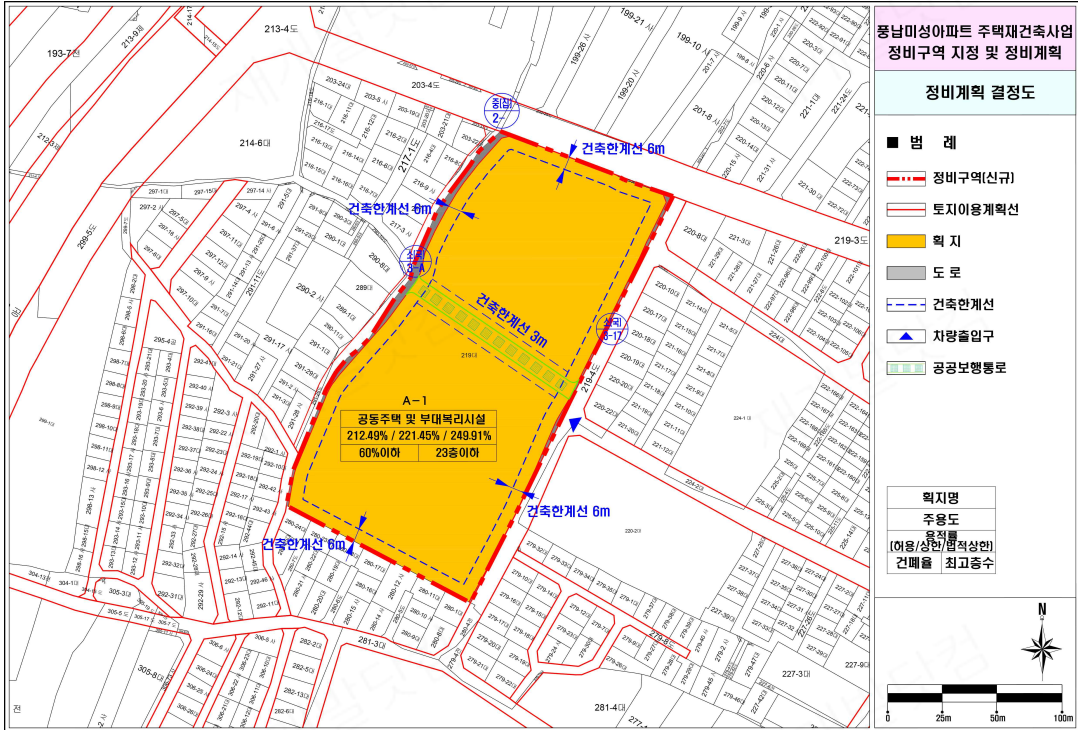
□ 도시계획시설 결정도(기정)



□ 도시계획시설 결정도(변경)



□ 정비계획 결정도



□ 지구단위계획 결정도

