다시 뛰는 송파! 창의와 혁신의 구정

송파구보

송파구 홈페이지 | www.songpa.go.kr

2026. 6. 25.(목) 제2059호



※ 송파구보 발행 안내

· 구보 발간일은 매주 목요일이며 공휴일일 때는 다음날 발행합니다.

· 구보 게재내용은 발행당일 송파구 홈페이지(http://www.songpa.go.kr)에 게재합니다.

구보는 공문서로서의 효력을 갖는다.

송파구 Songpa-gu

발행인 : 송파구청장

편집인 : 홍보담당관(☎ 02-2147-2260)

서울특별시 송파구 올림픽로 326(신천동)

차 례

◉ 고 시

제79호 한양3차아파트 재건축정비사업 관리처분계획인가 고시 ····· 3
제83호 순찰차 전용주차구획 설치 고시 ····· 6
제84호 2025회계연도 서울특별시 송파구 예산 및 재무회계 결산 고시 ····· 11

◉ 공 고

제1224호 도시관리계획(문정택지 지구단위계획) 결정(변경)(안), 올림픽훼밀리타운 재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안) 재공람 정정 공고 ····· 16

고 시

서울특별시 송파구 고시 제2026-79호

한양3차아파트 재건축정비사업 관리처분계획인가 고시

서울특별시 고시 제2019-287호(2019. 8. 29.)로 정비구역 지정 고시되고, 서울특별시 송파구 고시 제2024-40호(2024. 5. 23.)로 사업시행계획인가 고시된 우리 구 방이동 225번지 일대 한양3차아파트 재건축정비사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제74조 및 제78조에 따라 관리처분계획을 인가하고, 같은 법 제78조 제4항 및 같은 법 시행규칙 제13조에 따라 아래와 같이 고시합니다.

2026년 6월 25일

송 파 구 청 장

1. 정비사업의 종류 및 명칭

가. 종 류 : 재건축정비사업

나. 명 칭 : 한양3차아파트 재건축정비사업

2. 정비구역의 위치 및 면적

가. 위 치 : 서울특별시 송파구 방이동 225번지 일대

나. 면 적 : 20,080.7㎡

3. 사업시행자의 성명 및 주소

가. 성 명: 한양3차아파트 재건축정비사업조합 (조합장 양재호)

나. 주 소: 서울특별시 송파구 오금로 31길 5, 201호 (방이동)

4. 관리처분계획인가일 : 2026년 6월 17일

5. 관리처분계획인가의 요지

가. 대지 및 건축물의 규모 등 건축계획

대지면적(㎡)	동 수	층 수	세대수	건축연면적(㎡)	용 도
20,080.7	6개동	지하3층 지상33층	507세대	99,990.32	공동주택 및 부대복리시설

나. 분양 또는 보류지의 규모 등 분양계획

공급대상	주택규모별(주거전용면적기준) 공급세대수				근린생활시설(㎡)
	계	60㎡ 이하	60㎡ 초과 85㎡ 이하	85㎡ 초과	
계	**507**	**120**	**214**	**173**	2,020.3
조 합 원	271	20	100	151	
보 류 지	2	0	2	0	
일반분양	157	50	85	22	
국민주택규모주택	77	50	27	0	

다. 신설 또는 폐지하는 정비기반시설의 명세

신 설			용 도 폐 지			
종류	규모(㎡)	관리청	종류	규모(㎡)	국공유지(㎡)	무상양여(㎡)
도로	117.7	송파구	-	-	-	-
합계	117.7		합계	-	-	-

라. 기존 건축물의 철거 예정 시기 : 2027. 4. ~

※ 상기 철거 예정시기는 사업진행 과정에서 변경될 수 있음

6. 관계도서는 생략하며 일반인의 열람 편의를 위하여 서울특별시 송파구청 주택사업과(☎02-2147-2880)에 비치하고 있습니다.

서울특별시 송파구 고시 제2026-83호

순찰차 전용주차구획 설치 고시

「서울특별시 송파구 주차장 설치 및 관리 조례」제11조(전용주차구획의 설치 · 운영)에 따라 다음과 같이 전용주차구획 설치를 고시합니다.

2026년 6월 25일

송 파 구 청 장

1. 관련근거

○ 「주차장법」제7조(노상주차장의 설치 및 폐지)

○ 「주차장법 시행규칙」제6조의2(노상주차장의 전용주차구획 설치) 제1항제5호

○ 「서울특별시 송파구 주차장 설치 및 관리 조례」제14조의9(순찰차 전용주차구획의 설치)

2. 취지 · 목적

범죄 발생 시 신속하게 대응하고, 주민 안전 강화 및 범죄예방을 위하여 설치하는 순찰차 전용주차구획에 대하여 이해관계인과 지역주민에게 알리고자 함

3. 신설내용

연번	구분	설치위치	설치면수	운영시간	이용대상 차량
1	노상	위례성대로 42	1면	24시간 매일	경찰관서 순찰차
2	노상	올림픽로35다길 33	1면		
3	노상	송파대로32길 33	1면		

4. 고시방법: 송파구 홈페이지 (www.songpa.go.kr) 및 구보 게재

5. 고 시 일: 2026. 6. 25.

6. 기타문의: 송파구청 주차정책과 주차정책팀(☎02-2147-3200)

【붙임1】

위치도 및 현장사진

위 치 도(송파구 위례성대로 42 앞)


위례성대로
위례성길
남4문주차장
소마미술관
위례성
한솔리치빌 아파트
한솔힐리드
KB국민은행
법원사무소 비젠베
롯데그린피아 빌라트
도무스빌 아파트
성희파크빌 오피스텔
잠실엘파스트 오피스텔
한국장애인 고용복지입회
CU
GS25
나노빌딩
호수하우스
종곡대우 사진관
대성빌라
이화빌라
오성그린빌라
한성백제
경기빌딩
구주이배 수학학원
한솔힐리치 프레지
한성파크빌
SG아트빌
원진아르리에 아파트
모던하우스
삼천빌라
생추어리
금성맨션
파크하우스
잠실맨션
관리야산 주조기원
프라임빌딩
반이어반 하우스
다드림빌
진주빌라
풍림
세브힐맨션
금원파크 빌리치
골든타이
한솔힐리체
롯데캐슬스타운 아파트
1456세대
1단지로
2단지로
202
1단지
가원하이빌
홍인주택
크레운빌
광동주택
풍존아트빌라
한솔힐리드
한솔리치빌 아파트
한솔그린파크 아파트
롯데그린피아 빌라트
차량진입
차량출입
연세원의원
모델의원
KB국민은행
프라임빌딩
법원사무소 비젠베
관리야산 주조기원
잠실맨션
렉스빌
브루클린 더비거주민도
신탁 테이드맨션
후생플레이스
나노빌딩
GS25
호수하우스
CU

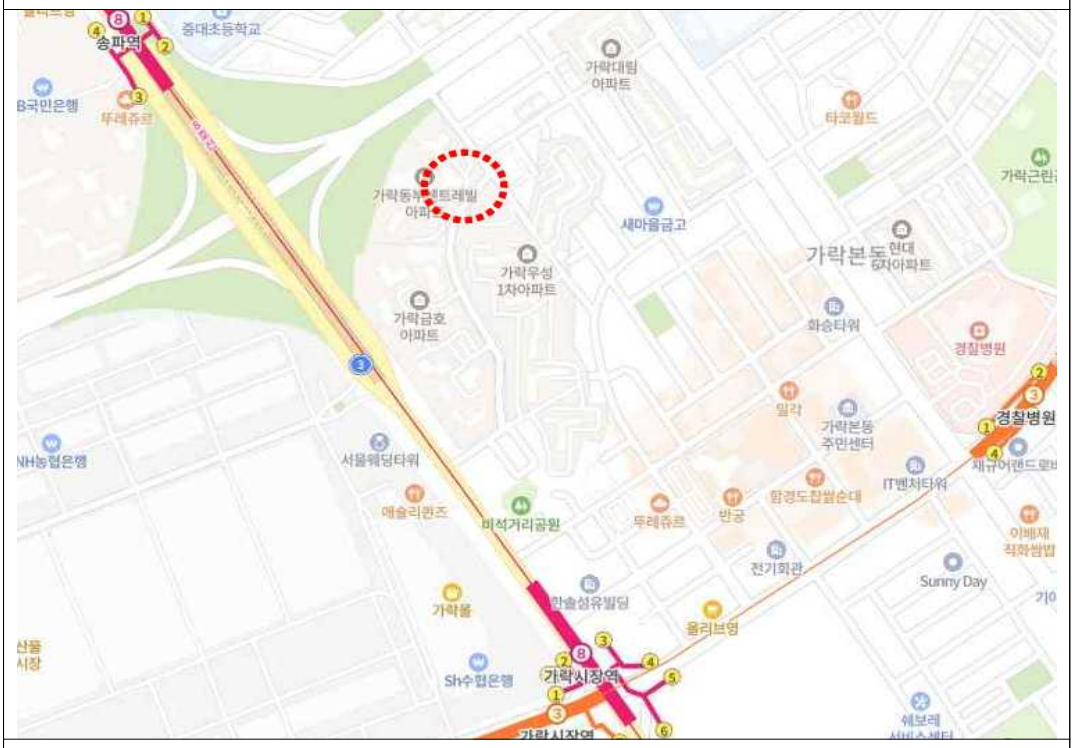
위 치 도(송파구 올림픽로35다길 33 앞)



현 장 사 진



위 치 도(송파구 송파대로32길 33 앞)



현 장 사 진



서울특별시 송파구 고시 제2026-84호

2025회계연도 서울특별시 송파구 예산 및 재무회계 결산 고시

「지방자치법」제150조 제2항에 따라 2025회계연도 서울특별시 송파구 예산 및 재무회계 결산 내용을 다음과 같이 고시합니다.

2026년 6월 25일

송 파 구 청 장

1. 세입·세출 결산

가. 일반 및 특별회계 결산 총괄

○ 세입예산현액: 1,528,034백만원 ○ 세출예산현액: 1,528,034백만원

○ 수 납 액: 1,542,322백만원 ○ 지 출 액: 1,417,952백만원

○ 차인잔액(잉여금): 124,370백만원

- 잉여금내역: 이월액(명시, 사고) 25,881백만원

보조금실제반납금 17,383백만원

순세계잉여금 81,106백만원

나. 세입결산

(단위: 원)

구 분	예 산 액	예산현액	징 수 결정액	수 납 액		정리보류액	미수납액
				환급액	실제수납액		
합 계	1,480,527,341,000	1,528,034,488,200	1,594,402,090,702	2,790,995,880	1,542,322,010,062	2,976,970,510	49,103,110,130
일반회계	1,414,819,048,000	1,462,308,848,200	1,511,570,272,229	2,774,172,440	1,475,204,977,929	2,077,538,520	34,287,755,780
특별회계	65,708,293,000	65,725,640,000	82,831,818,473	16,823,440	67,117,032,133	899,431,990	14,815,354,350
주차장	62,859,171,000	62,876,518,000	79,366,390,535	16,823,440	64,239,664,395	816,014,640	14,310,711,500
의료급여	920,514,000	920,514,000	1,514,390,744	0	926,330,544	83,417,350	504,642,850
건축안전	1,838,608,000	1,838,608,000	1,859,306,594	0	1,859,306,594	0	0
발전소	90,000,000	90,000,000	91,730,600	0	91,730,600	0	0

다. 세출결산

(단위: 원)

구 분	예 산 액	예산성립후 증 감 액	예산현액	지 출 액	다음연도 이 월 액	보조금 반납금	집행잔액
합 계	1,480,527,341,000	47,507,147,200	1,528,034,488,200	1,417,951,469,966	25,880,993,960	28,318,357,181	55,883,667,093
일반회계	1,414,819,048,000	47,489,800,200	1,462,308,848,200	1,355,458,977,587	25,850,993,960	28,283,322,716	52,715,553,937
특별회계	65,708,293,000	17,347,000	65,725,640,000	62,492,492,379	30,000,000	35,034,465	3,168,113,156
주차장	62,859,171,000	17,347,000	62,876,518,000	61,051,649,659	30,000,000	2,941,965	1,791,926,376
의료급여	920,514,000	0	920,514,000	858,552,640	0	6,397,840	55,563,520
건축안전	1,838,608,000	0	1,838,608,000	492,932,740	0	25,052,000	1,320,623,260
발전소	90,000,000	0	90,000,000	89,357,340	0	642,660	0

2. 기금 결산

(단위: 원)

구 분 / 종 류 별	전년도말 조 성 액	당해연도 증감액			당해연도말 조 성 액
		계	조 성 액	사 용 액	
계	144,513,365,909	△16,976,195,163	77,709,544,923	94,685,740,086	127,537,170,746
공용및공공용의 청사시설건립기금	37,172,368,719	△4,053,840,856	1,286,253,164	5,340,094,020	33,118,527,863

구분 / 종류별	전년도말 조성액	당해연도 증감액			당해연도말 조성액
		계	조성액	사용액	
옥외광고발전기금	356,182,978	△181,712,689	563,223,361	744,936,050	174,470,289
기후변화기금	483,432,708	44,104,569	259,313,139	215,208,570	527,537,277
중소기업육성기금	11,329,776,162	△2,113,693,960	2,185,193,620	4,298,887,580	9,216,082,202
관광진흥기금	1,901,803,482	△119,453,754	2,214,569,676	2,334,023,430	1,782,349,728
노인청소년 양성평등 기금	1,207,358,501	△132,296,366	40,643,964	172,940,330	1,075,062,135
자활기금	2,437,689,722	196,899,448	221,899,448	25,000,000	2,634,589,170
재활용품판매대금 관리기금	122,773,629	13,798,680	47,510,390	33,711,710	136,572,309
도로굴착복구기금	3,181,052,063	402,768,426	3,029,778,996	2,627,010,570	3,583,820,489
재난관리기금	8,201,750,800	592,002,200	3,162,034,366	2,570,032,166	8,793,753,000
환경공무관자녀 학자금대여기금	856,736,237	41,832,846	61,642,846	19,810,000	898,569,083
식품진흥기금	604,519,974	△49,276,868	78,991,782	128,268,650	555,243,106
폐기물처리시설설치 비용기금	1,718,587,906	58,239,769	62,108,229	3,868,460	1,776,827,675
고향사랑기금	248,002,775	85,356,937	148,752,487	63,395,550	333,359,712
통합재정안정화기금 (통합계정)	74,542,671,693	△11,766,306,229	64,342,246,771	76,108,553,000	62,776,365,464
통합재정안정화기금 (재정안정화계정)	148,658,560	5,382,684	5,382,684	-	154,041,244

3. 재무제표

(단위: 원)

연도	재정상태			재정운영			비고
	총자산	총부채	순자산	총수익	총비용	운영차액	
2025	7,002,747,303,002	40,676,645,565	6,962,070,657,437	1,279,846,888,793	1,333,586,475,077	(53,739,586,284)	
2024	6,980,068,829,721	44,867,336,830	6,935,201,492,891	1,246,583,722,590	1,273,492,367,943	(26,908,645,353)	
증감	22,678,473,281	(4,190,691,265)	26,869,164,546	33,263,166,203	60,094,107,134	(26,830,940,931)	

4. 채권현재액

(단위: 원)

구분 / 회계별		전년도말 현재액	당해연도 발생액	당해연도 소멸액	당해연도말 현재액
합 계		23,956,016,230	5,623,864,670	6,071,342,250	23,508,538,650
일반회계		11,930,137,090	208,000,000	2,874,500,000	9,263,637,090
기금	소 계	12,025,879,140	5,415,864,670	3,196,842,250	14,244,901,560
	중소기업육성기금	11,767,105,230	5,336,219,230	3,081,517,230	14,021,807,230
	자활기금	110,000,000	25,000,000	50,000,000	85,000,000
	환경공무관자녀 학자금대여기금	148,773,910	54,645,440	65,325,020	138,094,330

5. 채무현재액: 해당없음

6. 성과보고서

(단위: 개, 원)

성과목표						예산 결산액		
전략 목표수	정책사업목표		성과달성도			당해연도 결산액	2024년 결산액	전년결산대비 증감액(증감률)
	개수	지표수	초과달성	달성	미달성			
11	78	161	18	124	19	1,417,951,531,986	1,364,430,075,715	53,521,456,271 (3.9%)

7. 공유재산 증감 및 현재액

(단위: 원)

구분 / 용도		전년도말 현재액	당해연도 증감액		당해연도말 현재액
			증	감	
합 계		6,472,036,980,086	181,545,065,100	45,251,313,125	6,608,330,732,061
행정재산	계	6,445,298,668,045	125,688,895,280	5,397,380,045	6,565,590,183,280
	공용재산	816,640,714,052	104,286,403,220	611,085,610	920,316,031,662

구분 / 용도		전년도말 현재액	당해연도 증감액		당해연도말 현재액
			증	감	
	공공용재산	5,569,896,513,895	21,402,492,060	4,786,294,435	5,586,512,711,520
	기업용재산	2,616,698,202	-	-	2,616,698,202
	보존재산	56,144,741,896	-	-	56,144,741,896
일반재산		18,431,329,171	-	451,900,000	17,979,429,171
건설중인재산		8,306,982,870	55,856,169,820	39,402,033,080	24,761,119,610

8. 물품 증감 및 현재액

(단위: 개/원)

전년도말 현재액		당해연도 증감액				당해연도말 현재액	
		취득		처분			
수량	금액	수량	금액	수량	금액	수량	금액
2,172	17,044,785,000	29	872,840,000	10	111,267,000	2,191	17,806,358,000

공 고

서울특별시 송파구 공고 제2026-1224호

도시관리계획(문정택지 지구단위계획) 결정(변경)(안), 올림픽훼밀리타운 재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안) 재공람 정정 공고

1. 송파구 문정동 150번지 일원 올림픽훼밀리타운에 대하여, 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제13조 규정에 따라 서울특별시 송파구 공고 제2024-2040호(2024.11.07.)로 공람·공고한 내용에 대하여 2026년도 제5차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2026.04.10.) 심의결과(수정가결)를 반영하여 재공람 공고를 하였으나, 오기 등으로 인한 수정사항이 발생하여 아래와 같이 정정 공고합니다.

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

2026년 6월 25일

송 파 구 청 장

가. 공람기간 : 2026. 06. 18. ~ 2026. 07. 27. (공고일로부터 30일 이상)

나. 공람장소 : 송파구청 주택사업과(☏02-2147-2903),
문정2동주민센터(☏02-2147-4547)
올림픽훼밀리타운 재건축정비사업 조합설립추진위 사무실
(송파구 중대로 60, 주윤빌딩 5층, ☏02-402-7708)

다. 정정사항 : 상가 개별종전자산 추정액 내 단위 변경
- 당초 : 종전자산 추정가액(천원)
- 변경 : 종전자산 추정가액(원)
※ 오기 등으로 인한 것이며 정비계획(안)에 변동 없음

라. 공람내용 : 도시관리계획(문정택지 지구단위계획) 결정(변경)(안), 올림픽훼밀리타운 재건축사업정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)
※ 공람 장소에 비치

마. 주민의견 제출방법 : 공람기간 내 공람장소에 서면(등기우편 가능)으로 제출

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

1 올림픽훼밀리타운 재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

1. 정비사업의 명칭 : 올림픽훼밀리타운 재건축사업

2. 정비구역의 위치 및 면적

구분	정비구역 명칭	위치	면적(㎡)	비고
신설	올림픽훼밀리타운 재건축정비구역	송파구 문정동 150번지 일원	347,021.5	-

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율

- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100%
- 추정비례율 : 74.42%

⇒ (14조 6,911억 - 4조 6,600억) / 13조 4,790억 × 100 = 74.42%

총 수입 추정	총 지출 추정	종전자산총액 추정
14,691,182,638,000원 (약 14조 6,911억원)	4,660,063,136원 (약 4조 6,600억원)	13,479,023,000,000원 (약 13조 4,790억원)

개별 종전 자산 추정액

- 올림픽훼밀리타운아파트 타입별 종전자산 : 약식추정방식(감정평가법인 추정)

구분	세대수	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	세대당 평균가액(천원)
전유 84.70㎡형 (구 31평형)	900	84.700	47.57	2,472,000
전유 84.75㎡형 (구 31평형)	600	84.750	48.14	2,506,000
전유 117.58㎡형 (구 41평형)	900	117.580	64.05	2,792,000
전유 136.32㎡형 (구 48평형)	1,416	136.320	73.36	3,107,000
전유 158.71㎡형 (구 55평형)	558	158.710	84.45	3,345,000
전유 192.23㎡형 (구 66평형)	120	192.230	101.51	3,870,000

※ 상기 종전자산가액은 올림픽훼밀리타운아파트 및 인근 공동주택 실거래가, KB시세, 한국부동산원 자료 등을 참고하여 산정된 금액임.

<table>
<tr><td></td><td>

• 올림픽훼밀리타운아파트 단지 내 상가 종전자산 : 약식추정방식(감정평가법인 추정)

층	전유면적 계 (㎡)	종전자산 추정가액 (원)	전유면적당 평균단가 (천원/㎡)
4층	551.98	15,450,000,000	27,990
3층	1,747.85	52,945,000,000	30,292
2층	3,752.10	122,023,000,000	32,521
1층	2,882.66	182,178,000,000	63,198
지하1층	2,781.81	134,805,000,000	48,459
합계	11,716.40	507,401,000,000	43,307

※상기 추정액은 올림픽훼밀리타운아파트 단지 내 상가 및 인근 단지 내 상가의 실거래가 등을 참고하여 산정된 금액임.

</td></tr>
<tr><td>추정 분담금 산출</td><td>

• 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)

권리자 분양가 추정액			추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)
구분	전용면적(㎡)	분양가(a)		
획지1	59.99	17.61억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (74.42%)	권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
	74.99	20.35억		
	84.99	22.31억		
	99.00	23.77억		
	120.00	26.13억		
	135.00	27.32억		
	160.00	30.56억		
	180.00	33.56억		
획지2	59.99	17.61억		
	84.99	22.31억		
	99.00	23.77억		
	120.00	26.13억		

※ 상가는 총 전용면적 8,785.0㎡ 중 50%에 해당하는 4,392.50㎡만큼을 조합원 분양분으로 산정했으며, 상가 분양가는 총 상가 분양수입 3,569.1억원 중 조합원 분양분 1,610억원, 일반분양분 1,959.1억원을 기준하였음.

</td></tr>
</table>

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

※ 토지등소유자별 분담금 추산액은 정비계획 결정도서 참조

4. 정비계획 결정(안)

가. 토지이용계획(안)

구 분		면적(㎡) 기정	변경	변경후	구성비(%)	비 고
합계		347,021.5	-	347,021.5	100.0	-
정비기반시설	소계	40,533.5	증) 854.9	41,388.4	11.9	-
	도로	7,544.9	증) 7,407.0	14,951.9	4.3	-
	공원	25,436.5	증) 1,000.0	26,436.5	7.6	근린공원 1개소, 소공원 2개소
	녹지	7,552.1	감) 7,552.1	-	-	-
공공시설등	소계	2,113.0	증) 13,342.0	15,455.0	4.5	-
	공공청사	2,113.0	증) 542.0	2,655.0	0.7	-
	사회복지시설	-	증) 3,350.0	3,350.0	1.0	-
	공공체육시설	-	증) 3,350.0	3,350.0	1.0	주차장 중복결정
	공공지원시설	-	증) 6,100.0	6,100.0	1.8	-
획지	소계	304,375.0	감) 14,196.9	290,178.1	83.6	-
	획지1	304,375.0	감) 77,759.0	226,616.0	65.3	공동주택
	획지2	-	증) 62,512.2	62,512.2	18.0	공동주택
	유치원	-	증) 1,049.9	1,049.9	0.3	-

※ 상기 면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

나. 용도지역·지구 결정(변경)(안) 조서

1) 용도지역 결정(변경)(안) 조서

구분		면적(㎡) 기정	변경	변경후	구성비(%)	비고
합계		347,021.5	-	347,021.5	100.0	-
녹지지역	자연녹지지역	22,331.2	-	22,331.2	6.4	-
주거지역	제1종일반주거지역	3,105.3	증) 1,000.0	4,105.3	1.2	-
	제2종일반주거지역	2,113.0	감) 958.0	1,155.0	0.3	-
	제3종일반주거지역	319,472.0	감) 42.0	319,430.0	92.1	-

※ 상기 면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
	기정	변경		
문정동 150번지 일대	제2종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	958.0	• 올림픽훼밀리타운 재건축사업 정비구역 내 도시계획시설(공원) 결정에 따른 용도지역 변경
	제3종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	42.0	• 올림픽훼밀리타운 재건축사업 정비구역 내 도시계획시설(공원) 결정에 따른 용도지역 변경

2) 용도지구 결정조서 : 해당사항 없음

다. 도시계획시설의 설치에 관한 계획(안)

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경)(안) 조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	광로	2	29	50~55	주간선도로	8,000	잠실대교	성남시계	일반도로	-	건설부고시 제198호 (71.4.7)	•송파대로
변경	광로	2	29	50~55	주간선도로	8,000 (198)	잠실대교	성남시계	일반도로	-	건설부고시 제198호 (71.4.7)	•( )는 구역내
기정	대로	2	82	30~50	보조간선도로	3,340 (868)	강남구 개포동 69	송파구 가락동 660-1	일반도로	-	서고17호 (90.5.9)	•중대로
변경	대로	2	82	30~50	보조간선도로	3,340 (868)	강남구 개포동 69	송파구 가락동 660-1	일반도로	-	서고17호 (90.5.9)	•( )는 구역내
기정	대로	3	181	25	보조간선도로	1,325	송파구 가락동 660-2잡	송파구 문정동 135-7잡	일반도로	-	건설부고시 제180호 (86.5.2)	•동남로
변경	대로	1	181	35~44	보조간선도로	812	대로1-74	대로2-29	일반도로	-	건설부고시 제415호 (86.9.23)	
기정	중로	1	316	20	보조간선도로	451 (374)	송파구 가락동 241-5잡	송파구 문정동 199답	일반도로	-	건설부고시 제180호 (86.5.2)	•중대로8길
변경	중로	1	316	20	보조간선도로	447 (370)	송파구 가락동 241-5잡	송파구 문정동 199답	일반도로	-	건설부고시 제180호 (86.5.2)	•( )는 구역내

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	306	15	국지도로	155	송파구 가락동 695전	송파구 가락동 819잡	일반도로	-	건설부고시 제180호 (86.5.2)	•중대로4길
변경	중로	1	306	23	국지도로	167	송파구 가락동 695전	송파구 가락동 819잡	일반도로	-	건설부고시 제180호 (86.5.2)	
기정	소로	2	A	8	국지도로	158	송파구 가락동 150-18도	송파구 가락동 150-18도	일반도로	-	서고시 제430호 (20.10.29)	•송파대로27길
변경	소로	2	A	9	국지도로	158	송파구 가락동 150-18도	송파구 가락동 150-18도	일반도로	-	서고시 제430호 (20.10.29)	
기정	소로	2	B	8	국지도로	162	송파구 가락동 150-19도	송파구 가락동 150-19도	일반도로	-	서고시 제430호 (20.10.29)	•송파대로27길
변경	중로	3	B	12	국지도로	162	송파구 가락동 150-19도	송파구 가락동 150-19도	일반도로	-	서고시 제430호 (20.10.29)	

■ 도로 결정(변경) 사유서

도로명		변경내용	변경사유
변경 전	변경 후		
광로 2-29	광로 2-29	• 도로선형 변경 - 선형변경으로 구역내 일부 포함	• 재건축 사업으로 인한 교통량증가로 도로 선형 변경 - 올림픽훼밀리타운 재건축사업 정비구역내 가감속차로 확보
대로 2-82	대로 2-82	• 도로확폭(구역내) - B = 35m → 39m(증 4m)	• 재건축 사업으로 인한 교통량증가로 도로 확폭 - 올림픽훼밀리타운 재건축사업 정비구역내 도로 확폭(4m)
대로 3-181	대로 1-181	• 도로확폭(구역내) - B = 25m → 44m(증 19m) • 연장변경 - L = 1,325m → 812m(감 513m)	• 문정도시개발사업 고시 내용 반영 (서고시 제2009-218호, 서고시 제2020-459호) - B = 25m → 35~40m • 재건축 사업으로 인한 교통량증가로 도로 확폭 - 올림픽훼밀리타운 재건축사업 정비구역내 도로 확폭(4m) • 문정도시개발사업시 대로 1-181 종점변경 및 송파대로 가감속차로 확보에 따른 연장 변경 - L = 1,325m → 812m(감 513m)
중로 1-316	중로 1-316	• 도로선형 변경	• 재건축 사업으로 인한 교통량증가로 도로 선형 변경

도로명		변경내용	변경사유
변경 전	변경 후		
		• 연장변경(구역내) - L = 374m → 370m(감 4m)	- 올림픽훼밀리타운 재건축사업 정비구역내 가감속차로 확보 • 동남로 확폭에 따른 연장변경 - L = 374m → 370m(감 4m)
중로 2-306	중로 1-306	• 도로확폭(구역내) - B = 15m → 23m(증 8m) • 연장변경 - L = 155m → 167m(증 12m)	• 재건축사업으로 인한 인구 밀도 증가에 따른 주민의 보행환경 개선 및 가원초교의 통학안전 개선을 위한 도로 확폭 - 올림픽훼밀리타운 재건축사업 정비구역내 도로 확폭(8m) • 회전교차로 신설에 따른 연장변경 - L = 155m → 167m(증 12m)
소로 2-A	소로 2-A	• 도로확폭(구역내) - B = 8m → 9m(증 1m)	• 공공체육시설 신설에 따른 차량의 원활한 소통을 위하여 도로 확폭 - 올림픽훼밀리타운 재건축사업 정비구역내 도로 확폭(1m)
소로 2-B	중로 3-B	• 도로확폭(구역내) - B = 8m → 12m(증 4m)	• 사회복지시설, 공공지원시설 신설에 따른 차량의 원활한 소통을 위하여 도로 확폭 - 올림픽훼밀리타운 재건축사업 정비구역내 도로 확폭(4m)

나) 주차장 결정(신설)(안) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	주차장	문정동 150	-	증) 3,350.0	3,350.0	-	• 체육시설① 하부 중복결정 - 연면적 : 1,000㎡

※ 도시계획시설(주차장)은 송파구로 귀속되며, 송파구 시설관리공단에서 운영 및 관리함

■ 주차장 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	주차장	• 주차장 신설 - 연면적 1,000㎡	• 올림픽훼밀리타운 재건축사업 수립에 따른 송파대로27길변 거주자우선주차장 일부 폐지로 체육시설① 하부에 주차장 중복결정

2) 공간시설

가) 공원 결정(변경)(안) 조서

구분	도면표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	(1)	공원	근린공원	문정동 150-5	10,528.6	감) 10,528.6	-	건설부고시 제180호 (86.5.2)	훼밀리 근린공원
변경	(2)	숯내공원	근린공원	문정동 150-8	10,206.5	증) 5,686.2	15,892.7	건설부고시 제180호 (86.5.2)	숯내공원
폐지	(1)	공원	어린이공원	문정동 150-6	1,560.2	감) 1,560.2	-	건설부고시 제180호 (86.5.2)	-
폐지	(2)	공원	어린이공원	문정동 150-3	1,596.1	감) 1,596.1	-	건설부고시 제180호 (86.5.2)	호순이 공원
폐지	(3)	공원	어린이공원	문정동 150-11	1,545.1	감) 1,545.1	-	건설부고시 제180호 (86.5.2)	호돌이 공원
신설	①	소공원①	소공원	문정동 150	-	증) 6,438.5	6,438.5	-	-
신설	②	소공원②	소공원	문정동 150	-	증) 4,105.3	4,105.3	-	-

■ 공원 결정(변경)사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
(1)	근린공원	• 근린공원 폐지 - 감) 10,528.6㎡	• 올림픽훼밀리타운 재건축사업 수립에 따른 근린공원 폐지
(2)	숯내공원	• 근린공원 면적 변경 - 증) 5,686.2㎡	• 주변 녹지공간 연계 및 가원초교의 정온한 학습환경 개선을 위한 근린공원 면적 변경
(1)	어린이공원	• 어린이공원 폐지 - 감) 1,560.2㎡	• 올림픽훼밀리타운 재건축사업 수립에 따른 단지 내 어린이공원 폐지
(2)	어린이공원	• 어린이공원 폐지 - 감) 1,596.1㎡	• 올림픽훼밀리타운 재건축사업 수립에 따른 단지 내 어린이공원 폐지
(3)	어린이공원	• 어린이공원 폐지 - 감) 1,545.1㎡	• 올림픽훼밀리타운 재건축사업 수립에 따른 단지 내 어린이공원 폐지
①	소공원①	• 소공원 신설 - 증) 6,438.5㎡	• 지역주민의 휴게공간 제공을 위해 동남로변 및 탄천동로 상부공원과 연계하여 소공원① 신설
②	소공원②	• 소공원 신설 - 증) 4,105.3㎡	• 지역주민 및 유동인구의 휴게공간 제공을 위해 가락시장역과 연계하여 소공원② 신설

나) 녹지 결정(변경)(안) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	Ⓐ	녹지	완충녹지	문정동 150-15	8,858.8 (7,552.1)	감) 7,552.1	1,306.7 (-)	건설부고시 제180호 (86.5.2)	송파대로변 서측

※ ( )는 구역내

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
Ⓐ	완충녹지	• 녹지 면적 변경 - 감) 7,552.1㎡	• 올림픽훼밀리타운 재건축사업 수립에 따른 송파대로변 가로활성화를 위한 녹지 면적 변경

3) 공공·문화체육시설

가) 공공청사 결정(변경)(안) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	Ⓐ	공공청사	공용의 청사	문정동 150-17일원	2,113.0	감) 958.0	1,155.0	건설부고시 제415호 (86.9.23)	존치 (파출소, 우체국)
신설	Ⓑ	공공청사	공용의 청사	문정동 150	-	증) 1,500.0	1,500.0	-	문정2동 주민센터

※ 도시계획시설(공공청사)은 송파구로 귀속되며, 송파구 관련부서에서 운영 및 관리함

■ 공공청사 건축범위 결정

구분	도면표시번호	시설명	건축물의 규모			비고
			건폐율	용적률	높이	
신설	Ⓑ	공공청사	50%이하	250%이하	5층 이하	-

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
Ⓐ	공공청사	• 공공청사 면적 변경 - 감) 958.0㎡	• 문정2동 주민센터의 이전 및 신축에 따른 면적 변경
Ⓑ	공공청사	• 공공청사 신설 - 증) 1,500.0㎡	• 노후·협소한 문정2동 주민센터의 환경개선 및 지역주민에게 접근편의성 향상을 위하여 이전 및 신축에 따른 신설

나) 체육시설 결정(신설)(안) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	체육시설	문화체육센터	문정동 150	-	증) 3,350.0	3,350.0	-	지하에 주차장① 중복결정 (연면적 : 1,000㎡)

※도시계획시설(체육시설)은 송파구로 귀속되며, 송파구 관련부서에서 운영 및 관리함

■ 체육시설 건축범위 결정

구분	도면표시번호	시설명	건축물의 규모			비고
			건폐율	용적률	높이	
신설	①	체육시설	50%이하	250%이하	5층 이하	-

■ 체육시설 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	체육시설	• 체육시설 신설 - 증) 3,350.0㎡	• 체육시설 결정을 통해 지역주민에게 편의 제공 및 부족한 공공시설 확충을 위해 신설

다) 사회복지시설 결정(신설)(안) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	사회복지시설	문정동 150-1	-	증) 3,350.0	3,350.0	-	-

※도시계획시설(사회복지시설)은 서울시로 귀속되며, 서울시 관련부서에서 운영 및 관리함

■ 사회복지시설 건축범위 결정

구분	도면표시번호	시설명	건축물의 규모			비고
			건폐율	용적률	높이	
신설	①	사회복지시설	50%이하	250%이하	5층 이하	-

■ 사회복지시설 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회복지시설	• 사회복지시설 신설 - 증) 3,350.0㎡	• 사회복지시설 결정을 통해 지역주민에게 복리 증진 기여 및 부족한 공공시설 확충을 위해 신설

라. 공동이용시설 설치계획(안)

구분	시설의 종류	위 치	법정기준	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	비고
관리사무소		획지 1,2	10㎡+(50세대를 넘는 매 세대X0.05㎡)	346.9	600.0	지상
경비실			-	-	300.0	지상
근로자휴게실			-	-	200.0	지하
주민공동시설	소계	획지 1	(500+세대수X2㎡)X1.25	13,572.5	22,610.0	-
	경로당		[2,000세대 이상] 725㎡+(세대수-2,000세대)x0.2㎡	1,360.8	1,400.0	지상
	어린이집		[2,000세대 이상] 725㎡+(세대수-2,000세대)x0.2㎡	1,360.8	1,400.0	지상
	다함께돌봄센터		66.0㎡ 이상	66.0	560.0	지상
	작은도서관		[2,000세대 이상] 298㎡+(세대수-2,000세대)x0.1㎡	615.9	700.0	지상
	공동육아나눔터		-	-	140.0	지상
	서울형키즈카페		-	-	800.0	지상
	어린이놀이터		[1,500세대 이상] 500㎡+세대수X0.7	4,125.3	4,910.0	지상(옥외)
	지하실내놀이터		-	-	700.0	지하
	주민운동시설		-	-	4,000.0	지하
	주민공동시설		-	-	8,000.0	지하

구분	시설의 종류	위 치	법정기준	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	비고
	소계	획지 2	(500+세대수X2㎡)X1.25	4,645.0	9,610.0	-
	경로당		[1,500~2,000세대 미만] 725㎡이상	725.0	800.0	지상
	어린이집		[1,500~2,000세대 미만] 725㎡이상	725.0	800.0	지상
	다함께돌봄센터		66.0㎡이상	66.0	450.0	지상
	작은도서관		[1,500~2,000세대 미만] 298㎡이상	298.0	450.0	지상
	공동육아나눔터		-	-	250.0	지상
	어린이놀이터		[1,500세대 이상] 500㎡+세대수X0.7	1,625.6	2,000.0	지상(옥외)
	지하실내놀이터		-	-	360.0	지하
	주민운동시설		-	-	1,500.0	지하
	주민공동시설		-	-	3,000.0	지하

※「서울특별시 주택 조례」에 따라 1,000세대 이상의 경우 주민공동시설을 500㎡에 세대당 2㎡ 더한 면적의 1.25배 이상 확보
1획지 : (500㎡+5,179세대×2)×1.25 = 13,572.5㎡ 이상 < 22,610.0㎡ 계획
2획지 : (500㎡+1,608세대×2)×1.25 = 4,645.0㎡ 이상 < 9,610.0㎡ 계획
※향후 정비사업 통합심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있으며,「주택건설기준 등에 관한 규정」및「서울특별시 주택
조례」규정에 적합하게 설치하고「건축법」등 관련법령 기준 적용

마. 기존 건축물의 정비 · 개량 및 건축시설 계획(안)

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비 · 개량 계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		합계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	올림픽훼밀리타운 재건축사업 정비구역	347,021.5	획지1	226,616.0	문정동 150 일원	67	4	-	63	-	
			획지2	62,512.2							

바. 건축물에 관한 계획(안)

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획(안)

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)		높이(m) 최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법적상한		
신설	올림픽 훼밀리타운 재건축사업 정비구역	347,021.5	획지1	226,616.0	문정동 150일대	공동주택 및 부대복리시설	50이하	247.6 이하	297.5 이하	83m이하 (26층이하)	-
			획지2	62,512.2	문정동 150-1일대						
			획지3	1,155.0	문정동 150-17일대	파출소, 우체국	관계 법령에 따름				존치
			획지4	3,350.0	문정동 150	체육시설	50이하	250이하		5층이하	-
			획지5	3,350.0	문정동 150-1	사회복지시설	50이하	250이하		5층이하	-
			획지6	6,100.0	문정동 150-1일대	공공지원시설	50이하	250이하		5층이하	-
			획지7	1,049.9	문정동 150	유치원	관계 법령에 따름				-
			획지8	1,500.0	문정동 150	문정2동 주민센터	50이하	250이하		5층이하	-

주택의 규모 및 규모별 건설비율

- 주택공급계획 : 6,787세대(공공임대 798세대)
- 국민주택규모(전용85㎡ 이하) 주택을 전체 세대수의 60% 이상 건립 (계획 : 53.4%)

※「도시 및 주거환경정비법 시행령」제9조제2항 예외사항 적용

- 1. 재건축사업의 조합원에게 분양하는 주택은 기존 주택의 주거전용면적을 축소하거나 30퍼센트의 범위에서 그 규모를 확대할 것
  : 종전전용 537,553.32㎡ > 계획조합원 465,801.72㎡
- 2. 조합원 이외의 자에게 분양하는 주택은 모두 85제곱미터 이하 규모로 건설할 것
  : 분양주택 전체 85㎡이하 1,495세대 공급

구분		세대수(세대)	구성비(%)	비고
합계		6,787	100.0	공공임대 798세대
85㎡이하	60㎡이하	818	12.1	공공임대 399세대
	60㎡~85㎡이하	2,803	41.3	공공임대 399세대
85㎡초과		3,166	46.6	-

심의완화 사항		• 허용용적률 : 19.7% - 공공보행통로 2.2%, 열린단지 5%, 돌봄시설 5%, 친환경건축물 7.5% • 국민주택규모 주택 건설에 따른 법적상한용적률 완화(「도시 및 주거환경정비법」 제54조) - 법적상한용적률 : 297.5% 이하
건축물의 건축선에 관한 계획		• 건축한계선 ※정비계획 결정(안)에 따름 - 송파대로, 중대로, 동남로, 중대로8길, 중대로4길, 중대로2길, 송파대로27길변 : 획지선으로부터 6m - 그 외 : 획지1,2 획지선으로부터 6m
기타사항에 관한 계획	공공 보행통로	• 가원초의 통학길 및 주변지역 보행네트워크 연계를 위한 폭 10m의 공공보행통로 조성 - 공공보행통로는 지속적 개방을 담보할 수 있도록 지역권 설정(설정권자:송파구청장)
	단지통경축	• 단지내 열린 경관 형성 및 보행자의 개방감 확보를 고려한 통경축 계획 ※정비계획 결정(안)에 따름 • 통경축① : 폭 23m 확보 - 문정법조단지 세로축 연결녹지와 연계한 시각적 개방감 확보 • 통경축② : 폭 15m 확보 - 탄천~송파대로의 시각적 개방감 확보 • 통경축③ : 폭 20m 확보 - 탄천~송파대로의 시각적 개방감 확보 • 통경축④ : 폭 10m 확보 - 탄천~송파대로의 시각적 개방감 확보
	주동배치	• 수변친화 특화 - 탄천변 첫주동을 21층 이하 배치 및 F&B 특화 근린생활시설 배치로 열린 수변가로 형성 • 간선변 및 역세권 특화 -(중대로변) 열린 형태의 주동 배치로 시각적 개방감 확보 및 필로티 하부 휴게시설 조성을 통한 열린 단지 조성 -(동남로변) 생활 가로에 대응하는 곡선형 입면 계획으로 단지 경계부의 가로 친화적 경관 형성 및 저층부 근린생활시설 배치로 활력있는 생활가로 형성 -(가락시장역세권) 최고 층수 주동 배치하여 역세권 경관 대응 -(올림픽훼밀리타운 교차로변) 입면 수직적 리듬을 강조한 디자인을 통해 단지 인지성 강화 및 저층 근린생활시설 배치로 가락시장역에서 이어지는 가로 활성화 도모 • 단지내 보행특화 - 주동 저층부 보행 친화적 재료 마감 계획 및 개방형 커뮤니티 시설을 배치로 보행 활성화 도모
	주동형태	• 도시경관을 고려한 층수, 평면 및 단면 등을 다양화한 주동형태 계획

	입면계획	• 주동의 형태에 따른 입면디자인 다양화 계획
	특별건축구역	• 효율적 건축물 배치를 위하여 특별건축구역 지정
	차량출입구	• 총 8개소(획지1 : 6개소, 획지2 : 2개소)

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정 범위 내에서 향후 정비사업 통합심의 및 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음
※ 공공지원시설은 서울시로 귀속되며, 서울시 관련부서에서 운영 및 관리함

2) 용적률 계획(안)

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="7">산정내용</th></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">토지이용계획(㎡)</td><td rowspan="2">구역 면적</td><td rowspan="2">획지 (공동주택)</td><td colspan="3">새로 설치하는 정비기반시설 등</td><td rowspan="2">새로 설치하는 기반시설 내 국공유지</td><td rowspan="2">대지(획지) 내 용도폐지되는 기반시설 국공유지</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>토지</td><td>건축물 기부채납 (환산부지)</td></tr>
<tr><td colspan="2">347,021.5</td><td>289,128.2</td><td>62,774.5</td><td>56,843.4</td><td>5,931.1</td><td>22,597.4</td><td>20,049.1</td></tr>
<tr><td colspan="2">공공시설부지제공면적 (순부담)</td><td colspan="7">• 새로 설치하는 공공시설등 제공면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 - 대지(획지) 내 용도폐지되는 정비기반시설 내 국공유지
= (56,843.4㎡ + 5,931.1㎡) - 22,597.4㎡ - 20,049.1㎡
= 20,128.0㎡ (구역면적의 5.80%)</td></tr>
<tr><td>정비기반시설 등 면적</td><td colspan="8">• 정비기반시설 등 면적 : 56,843.4㎡
- 정비기반시설 등 토지면적
= (도로)14,951.9㎡ + (공원)26,436.5㎡ + (공공청사)2,655.0㎡ + (사회복지시설)3,350.0㎡ + (공공체육시설)3,350.0㎡ + (공공지원시설)6,100.0㎡ = 56,843.4㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설 설치에 대한 환산부지 면적</td><td colspan="8">• 공공시설 설치에 대한 환산부지 면적 5,931.1㎡
① 건축물 기부채납(주차장) 환산부지 : 98.8㎡ (※연면적 1,000㎡)
- (설치비용)주1) 2,746,364원/㎡ × (건축연면적)1,000㎡ ÷ (부지가액)주6) 27,800,000원 = 98.8㎡
② 건축물 기부채납(공공청사) 환산부지 : 389.9㎡ (※연면적 3,000㎡)
- (설치비용)주2) 3,612,727원/㎡ × (건축연면적)3,000㎡ ÷ (부지가액)주6) 27,800,000원 = 389.9㎡
③ 건축물 기부채납(사회복지시설) 환산부지 : 1,396.0㎡ (※연면적 10,000㎡)
- (설치비용)주3) 3,880,909원/㎡ × (건축연면적)10,000㎡ ÷ (부지가액)주6) 27,800,000원 = 1,396.0㎡
④ 건축물 기부채납(공공체육시설) 환산부지 : 1,380.6㎡ (※연면적 10,000㎡)
- (설치비용)주4) 3,838,182원/㎡ × (건축연면적)10,000㎡ ÷ (부지가액)주6) 27,800,000원 = 1,380.6㎡
⑤ 건축물 기부채납(공공지원시설) 환산부지 : 2,665.8㎡ (※연면적 20,000㎡)
- (설치비용)주5) 3,705,455원/㎡ × (건축연면적)20,000㎡ ÷ (부지가액)주6) 27,800,000원 = 2,665.8㎡</td></tr>
</table>

구분	산정내용
	주1) 「공공건축물 건립공사비 책정 가이드라인(2024)」 상 공영주차장 공사비 : 3,021,000원의 부가세 10%제외 주2) 「공공건축물 건립공사비 책정 가이드라인(2024)」 상 동청사 공사비 : 3,974,000원의 부가세 10%제외 주3) 「공공건축물 건립공사비 책정 가이드라인(2024)」 상 노인복지센터 공사비 : 4,269,000원의 부가세 10%제외 주4) 「공공건축물 건립공사비 책정 가이드라인(2024)」 상 체육관 공사비 : 4,222,000원의 부가세 10%제외 주5) 「공공건축물 건립공사비 책정 가이드라인(2024)」 상 공공업무사무소 공사비 : 4,076,000원의 부가세 10%제외 주6) 부지가액은 2025년 표준공시지가 2배 적용
상한용적률 (정비계획 용적률)	• 상한용적률 = 허용용적률 × [(1 + 1.3 × 가중치 × α토지) + (0.7 × α건축물)] = 229.7% × [(1 + 1.3 × 0.9952 × 0.0491) + (0.7 × 0.0205)] = **247.631%** ※ 가중치 : 공공시설 평균 용적률 ÷ 사업부지 용적률 = 228.65%/229.74% = 0.9952 ※ α(토지) : 공공시설 등 부지(토지) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 부지면적 = (56,843.4-42,646.5)㎡ / 289,128.2㎡ = 0.0491 ※ α(건축물) : 건축물 설치비용 환산부지면적 ÷ 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 부지면적 = 5,931.1㎡ / 289,128.2㎡ = 0.0205
법적상한 용적률	• 300.0% (**건축계획 용적률 297.5%**)

3) 허용용적률 인센티브 계획(안)

구분		항목		적용
공공보행 통로	기준	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권*등 설정) - 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정)	10.0%p	2.2%p
	적용	• 210%×(3,096.3㎡/290,178.1㎡)×1=2.24%		
열린단지	기준	• 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지* 조성 (지형도면 고시) - 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우)	5.0%p	5.0%p
	적용	• 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가를 통한 열린단지 조성		
돌봄시설	기준	• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※a=0.1이하	5.0%p	5.0%p
	적용	• 210%×(4,401.3㎡/18,217.5㎡)×0.1=5.07% ※a=0.1적용		
친환경 건축물	기준	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - ZEB1 7.5%, ZEB2 7%, ZEB3 6.5%, ZEB4 6%, ZEB5 5.5% 에너지효율 1++ 3%, 에너지효율 1+ 1.5%	7.5%p	7.5%p

구분		항목	적용
		② 녹색건축 인증 - 최우수 등급 3%, 우수 등급 1.5% ※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연동	
	적용	• ① ZEB5 5.5% + ② 녹색건축인증 최우수등급 3% = 8.5%	
합계		최대 20%p 이내	19.7%p

※ 허용용적률 인센티브는 향후 정비사업 통합심의 및 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음

사. 임대주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획(안)

계획기준		• 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 「도시 및 주거환경정비법」에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 공공목적의 공공주택 용도				
상한용적률 (정비계획 용적률)		• 247.63% 이하				
법적상한용적률 (건축계획)		• 297.43%이하 (※건축심의에서 최종결정)				
공공주택 (국민주택규모 주택) 산출근거	용적률 증가분	• 297.43% - 247.63% = 49.80%				
	증가된 용적률의 50%	• 49.80% × 50% = 24.90%				
	의무 연면적	• 289,128.2㎡(대지면적) × 24.90% = 71,998.02㎡ 이상				
공공주택 (국민주택규모주택) 확보계획		세대규모		세대수 (세대)	연면적 (㎡)	비 고
		전용면적	공급면적			
		합계		798	72,071.37	(의무) 71,998.02㎡ 이상 확보
		59.99	80.84	399	32,255.16	
		74.99	99.79	399	39,816.21	

아. 교통 및 동선처리계획(안)

구 분	지 점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	-	▸「가락시장 시설 현대화사업(2단계) 교통영향평가(변경심의 2차), 2023.5」 개선안 반영
		▸「중앙전파관리소 증축 개발사업 교통영향평가(약식), 2024.4」 개선안 반영
	-	▸「탄천변 동측도로 구조개선사업(1구간) 기본 및 실시설계, 2023.8」 계획안 반영
	-	▸ 사업지 주변 교차로 최적신호 운영방안 제시(11개소)
	Ⓐ Ⓑ Ⓒ	▸ 올림픽훼미리타운교차로 기하구조 개선 - 서측접근로 우회전 전용차로 설치 및 차로운영계획 수립 - 동남로 가속차로 설치 : B=3.0m, L=55.0m(테이퍼 15.0m포함) - 북측접근로 우회전 전용차로 설치 : B=3.0m, L=55.0m(테이퍼 15.0m포함)
	Ⓓ Ⓔ	▸ 올림픽훼미리타운2단지입구 교차로 기하구조 개선 - 북측접근로 일방통행 → 양방통행 변경 - 서측접근로 좌회전 전용차로 설치 및 차로운영계획 수립 - 가속차로 설치 : B=3.0m, L=52.0m(테이퍼 12.0m포함) - 감속차로 설치 : B=3.0m, L=42.0m(테이퍼 12.0m포함)
	Ⓕ	▸ 동남로 1획지 힐스테이트 에코송파앞 교차로 기하구조 개선 - 동측접근로 좌회전 전용차로 → 좌회전유턴차로 변경, 우회전차로 신설 - 서측접근로 좌회전 전용차로 신설 - 남측접근로 좌회전차로 → 직진좌회전차로 변경
	Ⓖ	▸ 올림픽훼미리타운3단지입구 교차로 삭제
	Ⓗ	▸ 중대로8길 차로 운영계획 수립 - 3~4차로 양방통행(B=20.0m, L=375.0m) - 일부구간 지그재그 도로(시케인) 적용
	-	▸ 중대로8길 진출입구 설치에 따른 신설교차로 운영방안 제시
	Ⓙ Ⓚ	▸ 중대로4길 차로 운영계획 수립 - 2~4차로 양방통행(B=23.0m, L=156.0m) - 막다른도로 회차를 위한 회전교차로 설치
	Ⓝ	▸ 송파대로27길 차로 운영계획 수립 - 2~3차로 양방통행 (set-back B=1.0~4.0m, L=342.0m)
진출입 동선	-	▸ 사업지 진출입구 운영방안 제시(8개소) - 1획지 : 중대로 1개소, 동남로 2개소, 중대로8길 2개소, 중대로4길 1개소 - 2획지 : 중대로8길 2개소
	Ⓛ	▸ 중대로 1획지 진출입구 완화차로 설치 - 감속차로 : B=3.0m, L=89.0m(테이퍼 12.0m포함) - 가속차로 : Set-back B=4.0m, L=300.0m

구 분	지 점	개 선 방 안	
	Ⓜ	▸ 동남로 1획지 진출입구 완화차로 설치 - 감속차로 : B=3.0m, L=42.0m(테이퍼 12.0m포함) - 가속차로 : Set-back B=3.0m, L=115.0m	
	-	▸ 유치원, 공공청사 진출입구 제시	
		▸ 사회복지시설, 공공체육시설, 공공지원시설, 진출입구 제시	
	-	▸ 각 출입구 Drop-zone 설치	
	-	▸ 진출입구 및 사업지 인접 가각부 회전반경 확보(R=6.0~14.0m)	
대중교통 자전거 및 보행	Ⓞ	▸ 동남로상 사업지측 버스베이 설치	
	Ⓘ	▸ 중대로 차로확폭에 따른 버스정류장 이설(2개소)	
	-	▸ 사업지 인접도로 보도 설치 및 재정비 - 송파대로 : B=2.2m~5.6m(사업지측) - 중대로 : B=3.2m~6.5m(사업지측) - 동남로 : B=2.45m~12.0m(사업지측) - 탄천동로 : B=2.5m~5.0m(사업지측) - 중대로8길 : B=2.75~6.75m(양측) - 중대로4길 : B=3.0m~6.5m(양측)	
	-	▸ 보행동선 단절구간에 횡단보도 설치(27개소) - 일반 횡단보도 23개소, 고원식 횡단보도 4개소	
	-	▸ 주변도로 사업지측 자전거도로 재정비 - 송파대로 : 자전거전용도로(보도높이형) - 동남로 : 자전거전용도로(보도높이형) - 중대로 : 자전거전용도로(보도높이형)	
	-	▸『서울형 자전거도로 설치 및 유지관리 매뉴얼』을 준용하여 자전거도로 설치 및 자전거 횡단도 설치	
주 차 시 설	-	1획지	▸ 법정주차대수 : 7,505대(공동주택 : 7,462대, 근린생활시설 : 43대) ▸ 주차수요 : 7,085대(공동주택 : 7,036대, 근린생활시설 : 49대)(2034년 기준) ▸ 계획주차대수 : 10,414대(공동주택 : 10,358대, 근린생활시설 : 56대) (법정대비 : 138.8%, 수요대비 : 147.0%)
		2획지	▸ 법정주차대수 : 1,842대(공동주택 : 1,792대, 근린생활시설 : 50대) ▸ 주차수요 : 2,034대(공동주택 : 1,977대, 근린생활시설 : 57대)(2034년 기준) ▸ 계획주차대수 : 3,281대(공동주택 : 3,216대, 근린생활시설 : 65대) (법정대비 : 178.1%, 수요대비 : 161.3%)
		합계	▸ 법정주차대수 : 9,347대 (공동주택 : 9,254대, 근린생활시설 : 93대) ▸ 주차수요 : 9,119대(공동주택 : 9,013대, 근린생활시설 : 106대)(2034년 기준) ▸ 계획주차대수 : 13,695대(공동주택 : 13,574대, 근린생활시설 : 121대) (법정대비 : 146.5%, 수요대비 : 150.2%)

구 분	지 점	개 선 방 안
교통안전 및 기타	-	▸ 사업지주변 어린이보호구역 재정비 - 중대로4길, 중대로8길
	-	▸ 중대로 1획지, 2획지 진출입구 고원식교차로 설치(2개소)

※ 주 : 지점은 종합개선안도 참조

자. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(안)

구분		계획내용	비고
환경 보전		• 현재 지형을 최대한 고려 실시계획 수립시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부 유출, 내부유입을 최소화 • 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보 • 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 • 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화	-
재난 방지	화재	• 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	-
	수해	• 자연토양유지 및 공원 등 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제	
	교통	• 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

차. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(안)

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 200m 이내에 가원초등학교 위치	• 「도시 및 주거환경정비법」 제52조에 따라 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당 • 정비계획·건축계획 검토 시 가원초등학교의 교육환경보호를 위하여 건축배치 시 일조영향 등을 고려한 층수계획 • 향후, 동법 제30조(사업시행계획서의 작성) 따라 사업시행 계획서 작성 시 협의 사항을 반영하여 사업시행계획인가를 득하겠음	-

카. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항(안)

1) 정비구역의 주택멸실 현황

가) 건축물 동수

구역내 건축물 동수			구역내 건축물 동수		
합계	주거용 건축물	비주거용 건축물	합계	유허가	무허가
67	56	11	67	67	-

나) 거주현황

유형별 주택호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
합계	4,494	4,494	3,290	1,204	10,201	7,468	2,733	-
단독주택	-	-	-	-	-	-	-	-
공동주택	4,494	4,494	3,290	1,204	10,201	7,468	2,733	-

※ 구역 내 거주 인구수 : 세대당 2.27인 적용 (송파구 인구통계 2024. 08.)

다) 규모별, 유형별 거주현황

구분		합계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계		4,494	-	-	-	-	4,494	4,494	-	-	-
60㎡ 이하	소계	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡초과~50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡초과~60㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
60㎡초과~ 85㎡이하		1,500	-	-	-	-	1,500	1,500	-	-	-
85㎡ 초과	소계	2,994	-	-	-	-	2,994	2,994	-	-	-
	85㎡초과~135㎡이하	900	-	-	-	-	900	900	-	-	-
	135㎡초과	2,094	-	-	-	-	2,094	2,094	-	-	-

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택의 경우 전용면적 기준으로, 단독주택 등은 파악 가능한 자료로 작성

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택

구분		합계	일반(조합원)분양	임대주택	비 고
합 계		6,787	5,989	798	-
60㎡ 이하	소계	818	419	399	-
	30㎡이하	-	-	-	-
	30㎡초과~50㎡이하	-	-	-	-
	50㎡초과~60㎡이하	818	419	399	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		2,803	2,404	399	-
85㎡ 초과	소계	3,166	3,166	-	-
	85㎡초과~135㎡이하	2,673	2,673	-	-
	135㎡초과	493	493	-	-

타. 세입자 주거대책 : 해당사항 없음

파. 안전 및 범죄예방에 관한 계획(안)

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	착공전	착공 ~ 공사완료	범죄예방설계 적용	
현재 추진위원회가 설립되어 사업 추진중으로 주민들 거주중	• 펜스 설치 및 유지·관리 • 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 • 방범용 CCTV 설치운영	• 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계규정 준수 안전 시공 • 안전관리비 및 산업안전보건 관리비 공사비 계상	• 방범용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 • 수목의 식재로 사각지대나 고립지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하게 유지하여 계획	-

하. 정비사업의 시행계획(안)

시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
			현황	증감	계획	
올림픽훼밀리타운 재건축정비구역	정비구역 지정고시가 있는 날부터 4년 이내	재건축정비사업조합설립추진위원회	4,494세대	2,293세대	6,787세대	-

거. 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안 (또는 조치계획)	저감방안의 도시관리계획 등의 반영사항	관련 페이지
1. 비오톱 및 동·식물	비오톱 보전 등급 향상 동·식물상 보호	• 비오톱유형평가 : 2,4등급, 도로 • 개별비오톱 : 3등급, 도로, 평가제외 • 생태·자연도 3등급 권역	• 녹지축 단절 등을 방지할 수 있는 설계계획 수립	향후 건축설계 및 인허가 단계 시 반영 예정	-
2. 녹지 네트 워크	녹지 연결성 확보	• 송파구 내 녹지지역 29.75% • 송파구 내 개소 및 면적은 도시자연공원구역이 가장 높은 비중(면적)을 차지	• 사면 녹화 및 기존 녹지 내 보행동선 등과 연결되는 계획 수립	향후 건축설계 및 인허가 단계 시 반영 예정	-
3. 토양	토양오염 최소화	• 공사 시 건설장비 및 공사인부에 의한 토양오염 유발 가능성	• 현장 내 폐유처리 등 금지, 폐유보관시설 설치 시 전량 전문 처리업체 위탁 처리 계획	향후 건축설계 및 인허가 단계 시 반영 예정	-
4. 지형·지질	지형·지질 영향 최소화	• 시가화 지역 내 토공으로 지형변화 미미	• 현 지형을 고려한 계획 수립 발생 사토처리 계획 수립	향후 건축설계 및 인허가 단계 시 반영 예정	-
5. 물순환	자연물순환 유지	• 기 시가지화 지역으로 대부분 • 불투수비율이 높은 주거지및상업지, 산림및초지	• 저감 효율이 높은 비점오염저감시설 설치 계획	향후 건축설계 및 인허가 단계 시 반영 예정	-
6. 수 질	수질오염 최소화	• 수질오염총량관리 할당대상사업에 해당 • 공사 시 토사유출 및 투입인력에 의한 수질오염 우려	• 우기 시 공사지양으로 토사유출 영향 최소화	향후 건축설계 및 인허가 단계 시 반영 예정	-
7. 바람 및 열	바람길 확보	• 주풍향 고려 및 통경축 확보	• 기존 공원 및 하천 등이 위치함에 따라 바람 및 열환경의 영향은 크지 않을 것으로 예상됨	향후 건축설계 및 인허가 단계 시 반영 예정	-
8. 대기질·악취	대기오염 최소화	• 사업시행 시 건설장비가동 등에 따른 대기오염 우려	• 사업시행 시 비산먼지 발생 방지를 위한 저감대책 수립	향후 건축설계 및 인허가 단계 시 반영 예정	-
9. 온실가스·에너지	에너지절약 효율극대화	• 사업시행 후 연료사용 및 전력 사용에 따른 온실가스 배출량 산정	• 고효율 및 소용량 장비 투입으로 연료사용 최소화 • 고효율에너지 기자재 사용 계획	향후 건축설계 및 인허가 단계 시 반영 예정	-

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안 (또는 조치계획)	저감방안의 도시관리계획 등의 반영사항	관련 페이지
10.친환경적 자원 순환	폐기물발생량 최소화	• 공사 시 폐기물 발생 예상	• 폐기물 처리계획에 의거하여 적정처리	향후 건축설계 및 인허가 단계 시 반영 예정	-
11.소음·진동	규제기준 만족	• 공사 시 소음·진동 영향 예상 • 운영 시 인근 도로소음 예상	• 저소음, 저진동 장비사용 • 가설방음판넬 및 이동식 방음벽 설치 예정	향후 건축설계 및 인허가 단계 시 반영 예정	-

너. 기존 수목의 현황 및 활용계획(안)

• 대상지 내 분포하는 이식대상 수목을 조사하여 향후 정비구역 내 조성되는 공원(계획) 내 이식하도록 하겠음

더. 인구 및 주택의 수용계획(안)

1) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구역명	개발방식	면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)	높이	계획세대수	비고
올림픽훼밀리타운 재건축정비구역	재건축사업	347,021.5	50 이하	300 이하	83m 이하 (26층)	6,787세대	-

※관련규정 범위 내에서 향후 정비사업 통합심의 및 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음

러. 현금납부에 관한 사항 : 해당사항 없음

머. 정비구역의 분할, 통합 또는 결합에 관한 계획 : 해당사항 없음

버. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과 : 해당사항 없음

서. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 : 해당사항 없음

- 이 하 여 백 -

2 문정택지 지구단위계획 결정(변경)(안)

1. 지구단위계획의 내용에 관한 계획(안)

가. 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음

1) 지구단위계획 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	문정택지 지구단위계획구역	송파구 문정동 150번지 일대	447,135	-	447,135	-

※택지내 하수도 시설은 제외(문정도시개발사업지구에 포함)

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정

1) 용도지역·지구에 관한 결정 : 변경

가) 용도지역 결정(변경)(안) 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		447,135	-	447,135	100.0	-
주거지역	소계	399,863	-	399,863	89.4	-
	제1종일반주거지역	3,105	증) 1,000	4,105	0.9	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	11,831	-	11,831	2.6	-
	제2종일반주거지역	2,113	감) 958	1,155	0.3	
	제3종일반주거지역	359,595	감) 42	359,553	80.4	-
	준주거지역	23,219	-	23,219	5.2	-
녹지지역	소계	47,272	-	47,272	10.6	
	자연녹지지역	22,365	-	22,365	5.0	-
	생산녹지지역	24,907	-	24,907	5.6	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
	기정	변경		
문정동 150번지 일대	제2종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	958.0	• 올림픽훼밀리타운 재건축사업 정비구역 내 도시계획시설(공원) 결정에 따른 용도지역 변경
	제3종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	42.0	• 올림픽훼밀리타운 재건축사업 정비구역 내 도시계획시설(공원) 결정에 따른 용도지역 변경

나) 용도지구 결정조서 : 해당없음

2) 도시계획시설에 관한 결정 : 변경

가) 교통시설(안)

① 도로 : 변경

■ 도로 총괄표(기정)

유별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	11	5,908 (3,436)	74,725.7	2	481	9,484.0	5	3,974 (1,502)	31,148.9	4	1,453	34,092.8
대로	2	4,665 (2,193)	58,537.8	-	-	-	1	3,340 (868)	24,957.0	1	1,325	33,580.8
중로	2	606	11,483.9	1	451	9,124.0	1	155	2,359.9	-	-	-
소로	7	637	4,704.0	1	30	360.0	3	479	3,832.0	3	128	512.0

※ ( ) : 구역 내

■ 도로 총괄표(변경)(안)

유별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	13	13,913 (3,663)	82,368.2	4	1,456	37,524.8	4	11,657 (1,407)	29,544.1	5	800	15,299.3
광로	1	8,000 (222)	656.2	-	-	-	1	8,000 (222)	656.2	-	-	-
대로	3	4,662 (2,190)	63,040.3	1	812	24,066.4	1	3,340 (868)	26,146.2	1	510	12,827.7
중로	3	776	15,058.0	2	614	13,098.4	-	-	-	1	162	1,959.6
소로	6	475	3,613.7	1	30	360.0	2	317	2,741.7	3	128	512.0

※ ( ) : 구역 내

■ 도로 결정(변경)(안) 조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	광로	2	29	50~55	주간선도로	8,000 (222)	잠실대교	성남시계	일반도로	건설부고시 제198호 (71.4.7)	•송파대로 •( )는 구역내
변경	광로	2	29	50~55	주간선도로	8,000 (222)	잠실대교	성남시계	일반도로	건설부고시 제198호 (71.4.7)	
기정	대로	2	82	30~50	보조간선도로	3,340 (868)	강남구 개포동 69	송파구 가락동 660-1	일반도로	서고17호 (90.5.9)	•중대로 •( )는 구역내
변경	대로	2	82	30~50	보조간선도로	3,340 (868)	강남구 개포동 69	송파구 가락동 660-1	일반도로	서고17호 (90.5.9)	
기정	대로	3	181	25	보조간선도로	1,325	송파구 가락동 660-2잡	송파구 문정동 135-7잡	일반도로	건설부고시 제180호 (86.5.2)	•동남로
변경	대로	1	181	35~44	보조간선도로	812	대로1-74	대로2-29	일반도로	건설부고시 제415호 (86.9.23)	

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
신설	대로	3	-	25	보조간선도로	510	대로1-181	대로2-82	일반도로	-	•중대로2길
기정	중로	1	316	20	보조간선도로	451	송파구 가락동 241-5잡	송파구 문정동 199답	일반도로	건설부고시 제180호 (86.5.2)	•중대로8길
변경	중로	1	316	20	보조간선도로	447	송파구 가락동 241-5잡	송파구 문정동 199답	일반도로	건설부고시 제180호 (86.5.2)	
기정	중로	2	306	15	국지도로	155	송파구 가락동 695전	송파구 가락동 819잡	일반도로	건설부고시 제180호 (86.5.2)	•중대로4길
변경	중로	1	306	23	국지도로	167	송파구 가락동 695전	송파구 가락동 819잡	일반도로	건설부고시 제180호 (86.5.2)	
기정	소로	1	A	12	국지도로	30	송파구 가락동 150-37도	송파구 가락동 150-37도	일반도로	서고시 제430호 (20.10.29)	-
기정	소로	2	A	8	국지도로	158	송파구 가락동 150-18도	송파구 가락동 150-18도	일반도로	서고시 제430호 (20.10.29)	•송파대로27길

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
변경	소로	2	A	9	국지도로	158	송파구 가락동 150-18도	송파구 가락동 150-18도	일반 도로	서고시 제430호 (20.10.29)	
기정	소로	2	B	8	국지도로	162	송파구 가락동 150-19도	송파구 가락동 150-19도	일반 도로	서고시 제430호 (20.10.29)	• 송파대로27길
변경	중로	3	B	12	국지도로	162	송파구 가락동 150-19도	송파구 가락동 150-19도	일반 도로	서고시 제430호 (20.10.29)	
기정	소로	2	C	8	국지도로	159	송파구 가락동 150-37도	송파구 가락동 150-37도	일반 도로	서고시 제430호 (20.10.29)	-
기정	소로	3	A	4	국지도로	34	송파구 가락동 150-37도	송파구 가락동 150-37도	일반 도로	서고시 제430호 (20.10.29)	-
기정	소로	3	B	4	특수도로	36	송파구 가락동 150-37도	송파구 가락동 150-37도	보행자 전용 도로	서고시 제430호 (20.10.29)	-
기정	소로	3	C	4	국지도로	58	송파구 가락동 150-37도	송파구 가락동 150-37도	일반도로	서고시 제430호 (20.10.29)	-

※ ( ) : 구역 내

■ 도로 결정(변경) 사유서

도로명		변경내용	변경사유
변경 전	변경 후		
광로 2-29	광로 2-29	• 변경 - 선형변경으로 구역내 일부 포함	• 재건축사업으로 인한 교통량증가로 도로 선형변경 - 올림픽훼밀리타운 재건축사업 정비구역내 가감속차로 확보
대로 2-82	대로 2-82	• 도로확폭(구역내) - B = 35m → 39m(증 4m)	• 재건축사업으로 인한 교통량증가로 도로 확폭 - 올림픽훼밀리타운 재건축사업 정비구역내 도로 확폭 (4m)
대로 3-181	대로 1-181	• 도로확폭(구역내) - B = 25m → 44m(증 19m) • 연장변경	• 문정도시개발사업 고시 내용 반영 (서고시 제2009-218호, 서고시 제2020-459호) - B = 25m → 35~40m • 재건축사업으로 인한 교통량증가로 도로 확폭 - 올림픽훼밀리타운 재건축사업 정비구역내 도로 확폭(4m) • 문정도시개발사업시 대로 1-181 종점변경 및 송파대로

도로명		변경내용	변경사유
변경 전	변경 후		
		- L = 1,325m → 812m(감 513m)	가감속차로 확보에 따른 연장 변경 - L = 1,325m → 812m(감 513m)
-	대로 3-	• 신설 - B = 25m	• 문정도시개발사업시 대로 1-181 분리시 잔여 연장(510m) 도로에 대한 도로 번호 부여 누락에 따른 도로 신설
중로 1-316	중로 1-316	• 도로선형 변경 • 연장변경 - L = 451m → 447m(감 4m)	• 재건축사업으로 인한 교통량증가로 도로 선형변경 - 올림픽훼밀리타운 재건축사업 정비구역내 가감속차로 확보 • 동남로 확폭에 따른 연장변경 - L = 451m → 447m(감 4m)
중로 2-306	중로 1-306	• 도로확폭(구역내) - B = 15m → 23m(증 8m) • 연장변경 - L = 155m → 167m(증 12m)	• 재건축사업으로 인한 인구 밀도 증가에 따른 주민의 보행환경 개선 및 가원초교의 통학안전 개선을 위한 도로 확폭 - 올림픽훼밀리타운 재건축사업 정비구역내 도로 확폭(8m) • 회전교차로 신설에 따른 연장변경 - L = 155m → 167m(증 12m)
소로 2-A	소로 2-A	• 도로확폭(구역내) - B = 8m → 9m(증 1m)	• 공공체육시설 신설에 따른 차량의 원활한 소통을 위하여 도로 확폭 - 올림픽훼밀리타운 재건축사업 정비구역내 도로 확폭(1m)
소로 2-B	중로 3-B	• 도로확폭(구역내) - B = 8m → 12m(증 4m)	• 사회복지시설, 공공지원시설 신설에 따른 차량의 원활한 소통을 위하여 도로 확폭 - 올림픽훼밀리타운 재건축사업 정비구역내 도로 확폭(4m)

② 주차장 : 신설

■ 주차장 결정(안) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	주차장	문정동 150	-	증) 3,350.0	3,350.0	-	• 체육시설① 하부 중복결정 - 연면적 : 1,000㎡

※도시계획시설(주차장)은 송파구로 귀속되며, 송파구 시설관리공단에서 운영 및 관리함

■ 주차장 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	주차장	• 주차장 신설 - 연면적 1,000㎡	• 올림픽훼밀리타운 재건축사업 수립에 따른 송파대로27길 변 거주자우선주차장 일부 폐지로 체육시설① 하부에 주차장 중복결정

나) 공간시설(안)

① 공원 결정(변경)(안) 조서

구분	도면표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	(1)	공원	근린공원	문정동 150-5	10,528.6	감) 10,528.6	-	건설부고시 제180호 (86.5.2)	-
변경	(2)	숯내공원	근린공원	문정동 150-8	10,206.5	증) 5,686.2	15,892.7	건설부고시 제180호 (86.5.2)	-
폐지	(1)	공원	어린이공원	문정동 150-6	1,560.2	감) 1,560.2	-	건설부고시 제180호 (86.5.2)	-
폐지	(2)	공원	어린이공원	문정동 150-3	1,596.1	감) 1,596.1	-	건설부고시 제180호 (86.5.2)	-
폐지	(3)	공원	어린이공원	문정동 150-11	1,545.1	감) 1,545.1	-	건설부고시 제180호 (86.5.2)	-
신설	①	소공원①	소공원	문정동 150	-	증) 6,438.5	6,438.5	-	-
신설	②	소공원②	소공원	문정동 150	-	증) 4,105.3	4,105.3	-	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
(1)	근린공원	• 근린공원 폐지 - 감) 10,528.6㎡	• 올림픽훼밀리타운 재건축사업 수립에 따른 근린공원 폐지
(2)	숯내공원	• 근린공원 면적 변경 - 증) 5,686.2㎡	• 주변 녹지공간 연계 및 가원초교의 정온한 학습환경 개선을 위한 근린공원 면적 변경
(1)	어린이공원	• 어린이공원 폐지 - 감) 1,560.2㎡	• 올림픽훼밀리타운 재건축사업 수립에 따른 단지 내 어린이공원 폐지
(2)	어린이공원	• 어린이공원 폐지 - 감) 1,596.1㎡	• 올림픽훼밀리타운 재건축사업 수립에 따른 단지 내 어린이공원 폐지
(3)	어린이공원	• 어린이공원 폐지 - 감) 1,545.1㎡	• 올림픽훼밀리타운 재건축사업 수립에 따른 단지 내 어린이공원 폐지
①	소공원①	• 소공원 신설 - 증) 6,438.5㎡	• 지역주민의 휴게공간 제공을 위해 동남로변 및 탄천동로 상부공원과 연계하여 소공원① 신설
②	소공원②	• 소공원 신설 - 증) 4,105.3㎡	• 지역주민 및 유동인구의 휴게공간 제공을 위해 가락시장역과 연계하여 소공원② 신설

② 녹지 결정(변경)(안) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	Ⓐ	녹지	완충녹지	문정동 150-15	8,858.8	감) 7,552.1	1,306.7	건설부고시 제180호 (86.5.2)	송파대로변 서측

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
Ⓐ	완충녹지	• 녹지 면적 변경 - 감) 7,552.1㎡	• 올림픽훼밀리타운 재건축사업 수립에 따른 송파대로변 가로활성화를 위한 녹지 면적 변경

다) 공공·문화체육시설(안)

① 공공청사 : 변경

■ 공공청사 결정(변경)(안) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	Ⓐ	공공청사	공용의 청사	문정동 150-17일원	2,113.0	감) 958.0	1,155.0	건설부고시 제415호 (86.9.23)	존치 (파출소, 우체국)
신설	Ⓑ	공공청사	공용의 청사	문정동 150	-	증) 1,500.0	1,500.0	-	문정2동 주민센터

※도시계획시설(공공청사)은 송파구로 귀속되며, 송파구 관련부서에서 운영 및 관리함

■ 공공청사 건축범위 결정

구분	도면표시번호	시설명	건축물의 규모			비고
			건폐율	용적률	높이	
신설	Ⓑ	공공청사	50%이하	250%이하	5층 이하	-

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
Ⓐ	공공청사	• 공공청사 면적 변경 - 감) 958.0㎡	• 문정2동 주민센터의 이전 및 신축에 따른 면적 변경
Ⓑ	공공청사	• 공공청사 신설 - 증) 1,500.0㎡	• 노후·협소한 문정2동 주민센터의 환경개선 및 지역주민에게 접근편의성 향상을 위하여 이전 및 신축에 따른 신설

② 학교 : 변경없음

③ 체육시설 : 신설

■ 체육시설 결정(신설)(안) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	체육시설	문화체육센터	문정동 150	-	증) 3,350.0	3,350.0	-	지하에 주차장① 중복결정 (연면적 : 1,000㎡)

※도시계획시설(체육시설)은 송파구로 귀속되며, 송파구 관련부서에서 운영 및 관리함

■ 체육시설 건축범위 결정

구분	도면표시번호	시설명	건축물의 규모			비고
			건폐율	용적률	높이	
신설	①	체육시설	50%이하	250%이하	5층 이하	-

■ 체육시설 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	체육시설	• 체육시설 신설 - 증) 3,350.0㎡	• 체육시설 결정을 통해 지역주민에게 편의 제공 및 부족한 공공시설 확충을 위해 신설

④ 사회복지시설 : 신설

■ 사회복지시설 결정(신설)(안) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	사회복지시설	문정동 150-1	-	증) 3,350.0	3,350.0	-	-

※도시계획시설(사회복지시설)은 서울시로 귀속되며, 서울시 관련부서에서 운영 및 관리함

■ 사회복지시설 건축범위 결정

구분	도면표시번호	시설명	건축물의 규모			비고
			건폐율	용적률	높이	
신설	①	사회복지시설	50%이하	250%이하	5층 이하	-

■ 사회복지시설 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회복지시설	• 사회복지시설 신설 - 증) 3,350.0㎡	• 사회복지시설 결정을 통해 지역주민에게 복리 증진 기여 및 부족한 공공시설 확충을 위해 신설

다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경)(안) 조서

가) 최대개발규모 : 변경없음

나) 가구 및 획지계획 : 변경

■ 자율적 공동개발 : 변경없음

구분	계획기준	비고
자율적 공동개발 (권장)	• 대지경계선을 접하는 인접필지간에 서로 합의하여 최대 개발규모 이내에서 해당 적용원칙을 준수한 경우	시행지침 참조

■ 가구 및 획지 결정(변경)(안) 조서

구분	도면표시번호	가구번호		면적(㎡)	필지			비고
					위치		면적(㎡)	
기정	-	BL1	1	304,375.0	문정동	150	237,830.7	공동주택 용지
			2		문정동	150-1	65,184.3	
					문정동	150-20	1,360.0	
변경	-	BL1	1	305,633.1	문정동	150 일대	226,616.0	공동주택 용지
			2		문정동	150-1 일대	62,512.2	
			3		문정동	150-17 일대	1,155.0	파출소, 우체국 존치
			4		문정동	150 일대	3,350.0	체육시설
			5		문정동	150-1 일대	3,350.0	사회복지시설
			6		문정동	150-1 일대	6,100.0	공공지원시설
			7		문정동	150 일대	1,049.9	유치원
			8		문정동	150 일대	1,500.0	문정2동 주민센터
기정	-	BL2		10,850.5	문정동	150-2	10,850.5	준주거지역
기정	-	BL3		2,228.7	문정동	150-4	809.8	
					문정동	150-21	665.7	
					문정동	150-22	391.4	
					문정동	150-23	361.8	
기정	-	BL4		2,264.6	문정동	150-24	532.5	
					문정동	150-25	532.6	
					문정동	150-26	1,199.5	
기정	-	BL5		1,194.3	문정동	150-27	596.8	
					문정동	150-28	597.5	
기정	-	BL6		2,523.3	문정동	150-29	537.3	
					문정동	150-30	537.0	
					문정동	150-31	362.2	
					문정동	150-32	362.1	

구분	도면표시번호	가구번호	면적(㎡)	필지			비고
				위치		면적(㎡)	
				문정동	150-35	362.4	
				문정동	150-36	362.3	
기정	-	BL7	723.4	문정동	150-33	361.8	
				문정동	150-34	361.6	

※공공지원시설은 서울시로 귀속되며, 서울시 관련부서에서 운영 및 관리함

■ 가구 및 획지 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• BL1-1 가구 면적 변경	• 올림픽훼밀리타운 재건축사업에 따른 가구 면적 변경(공동주택용지)
	• BL1-2 가구 면적 변경	• 올림픽훼밀리타운 재건축사업에 따른 가구 면적 변경(공동주택용지)
신설	• BL1-3 가구 신설	• 올림픽훼밀리타운 재건축사업에 따른 가구 신설(파출소, 우체국 존치)
	• BL1-4 가구 신설	• 올림픽훼밀리타운 재건축사업에 따른 가구 신설(체육시설 신설)
	• BL1-5 가구 신설	• 올림픽훼밀리타운 재건축사업에 따른 가구 신설(사회복지시설 신설)
	• BL1-6 가구 신설	• 올림픽훼밀리타운 재건축사업에 따른 가구 신설(공공지원시설 신설)
	• BL1-7 가구 신설	• 올림픽훼밀리타운 재건축사업에 따른 가구 신설(유치원 신설)
	• BL1-8 가구 신설	• 올림픽훼밀리타운 재건축사업에 따른 가구 신설(문정2동 주민센터 이전·신설)

2) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태에 관한 결정(변경)(안) 조서

가) 건축물의 용도 : 변경

① 불허용도 : 변경없음

② 권장용도 : 변경없음

③ 허용용도 : 신설

■ 허용용도(신설)(안)

구분	도면기호		허용용도	비고
신설	BL1-1	a	• 「건축법시행령」 별표1 제2호에 따른 공동주택 • 「주택건설기준 등에 관한 규정」제6조의 부대시설 및 복리시설 • 「건축법시행령」 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 • 「건축법시행령」 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 (총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외)	허용용도 외 용도는 불허
	BL1-2			
	BL1-3	b	• 「건축법시행령」 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 지역자치센터, 파출소, 우체국	
	BL1-8		• 「건축법시행령」 별표1 제14호의 업무시설 중 공공업무시설	
	BL1-4	c	• 「건축법시행령」 별표1 제13호의 운동시설	
	BL1-5	d	• 「건축법시행령」 별표1 제11호의 노유자시설	
	BL1-7			
	BL1-6	e	• 「건축법시행령」 별표1 제14호의 업무시설	

■ 허용용도(신설) 사유서

구분	결정내용	결정사유
신설	• 공동주택 용지(BL1)에 허용용도 신설	• 공동주택 용지(BL1)의 세부계획(올림픽훼밀리타운 재건축사업) 수립에 따른 허용용도 결정

나) 건축물의 개발밀도(건폐율·용적률·높이) 결정(변경)(안) 조서

① 건폐율 계획 : 변경

■ 건폐율 계획 결정(변경)(안) 조서

구분	용도지역	건폐율	비고
기정	준주거지역	60%이하	-
변경	제2종일반주거지역	60%이하	파출소, 우체국 존치
	제3종일반주거지역	50%이하	공동주택용지, 유치원, 공공지원시설
	준주거지역	60%이하	-

※ 기반시설(공공청사, 사회복지시설 등)의 건폐율은 각 시설별 건축범위 결정조서에 따름

■ 건폐율 결정(변경) 사유서

구분	결정내용	결정사유
변경	• 제2종일반주거지역 : 60%이하 • 제3종일반주거지역 : 50%이하	• 올림픽훼밀리타운 재건축사업에 따른 건폐율 결정

② 용적률 계획 : 변경

■ 용적률 계획 결정(변경)(안) 조서

구분	용도지역	용적률			비고
		기준	허용	상한/법적상한	
기정	준주거지역	300%이하	400%이하	법적용적률의 2배이하	-
변경	제2종일반주거지역	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관련 규정에 따름			공공청사 용지(파출소, 우체국)
	제3종일반주거지역	210%이하	229.7%이하	247.6%이하 / 297.5%이하	공동주택 용지
		250%이하	-	-	공공지원시설 용지
		「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관련 규정에 따름			유치원 용지
	준주거지역	300%이하	400%이하	법적용적률의 2배이하	-

※ 1) 공동주택용지: [2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획]에 따름 (향후 기본계획 변경 시 이에 따름)

· 상한용적률: 허용용적률에 시행자가 기반(공공)시설을 조성 후 제공하는 경우에는 추가로 부여되는 용적률을 합산하여 산정

· '도시 및 주거환경정비법'에 의한 재건축사업 정비구역 지정 신청시 해당 위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있음

· 순부담면적 = 새로 설치하는 기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 면적
- 대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설(국·공유지면적)

· 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(서울시, 2025. 03.) 개정에 따른 상한용적률 산식 적용 (향후 운영기준 변경 시 이에 따름)

- 상한용적률 = 허용(기준)용적률 × (1+1.3×가중치×α토지+0.7~1.0×α건축물+0.7×α현금)

2) 그 외의 상한용적률은 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 [허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+(1.0~1.2)×α건축물) 이내] 적용

3) 기반시설(공공청사, 사회복지시설 등)의 용적률은 각 시설별 건축범위 결정조서에 따름

■ 용적률 결정(변경) 사유서

구분	결정 내용			결정 사유
변경	제2종일반주거지역		• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관련 규정에 따름	• 올림픽훼밀리타운 재건축사업에 따른 용적률 결정
	제3종일반주거지역	공동주택	• 기준210%/허용229.7%/상한247.6%/법상한297.5%이하	
		공공지원시설	• 기준250%이하	
		유치원	• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관련 규정에 따름	

③ 높이계획 : 변경

■ 건축물의 높이 결정(변경)(안) 조서

구분	위치		항목	계획내용	비고
기정	준주거지역	간선부	BL2	80m이하	81.34~83.34m
			BL3	75m이하	79.84~81.34m
			BL4		80.84~82.34m
		이면부	BL5	35m이하	80.84~81.34m
			BL6		79.84~80.34m
			BL7		79.34~80.34m
변경	제3종 일반주거지역	공동주택용지	BL1-1	83m이하(최고 26층 이하)	비행안전구역(제2구역)
			BL1-2		
		공공지원시설	BL1-6	5층이하	-
	준주거지역	간선부	BL2	80m이하	81.34~83.34m
			BL3	75m이하	79.84~81.34m
			BL4		80.84~82.34m
		이면부	BL5	35m이하	80.84~81.34m
			BL6		79.84~80.34m
			BL7		79.34~80.34m

※ 비고는 비행안전구역 높이제한

※ 기반시설(공공청사, 사회복지시설 등)의 건폐율은 각 시설별 건축범위 결정조서에 따름

■ 건축물의 높이 결정(변경) 사유서

구분	결정내용		결정사유
변경	제3종 일반주거지역	• 공동주택: 83m이하(최고 26층 이하)	• 올림픽훼밀리타운 재건축사업 및 비행안전구역에 따른 높이계획 결정
		• 공공지원시설: 5층이하	

다) 건축물의 건축선·배치·형태에 관한 계획(안)

① 건축물의 건축선·배치·형태 결정(변경)(안) 조서

■ 기정

구분		적용구역	계획내용	비고
배치	건축한계선	간선부	3m	-
		이면부	1~2m	-
		BL2(문정동 150-2)	중대로변, 중대로8길변 : 10m 완충녹지변, 이면도로(소로2류)변 : 3m	-
형태	1층부	• 간선도로에 면한 건축물은 간선도로변으로 1층 벽면은 50% 이상을 투시벽 및 투시형 셔터로 처리하며, 개구부가 없는 벽면 설치 금지 • 연접 대지에 기존 건축물들이 있을 경우 신축건물의 1층 개구부 높이는 기존 건축물들의 1층 개구부 높이와 조화를 이루도록 설치 • 간선도로에 면한 건축물(진입부)바닥높이는 공지 또는 보도와 단차가 없도록 설치		-

■ 변경

구분		적용구역	계획내용	비고
배치	건축한계선	간선부	3m	결정도 참조
		이면부	1~2m	
		BL2 (문정동 150-2)	중대로변, 중대로8길변 : 10m 완충녹지변, 이면도로(소로2류)변 : 3m	
		BL1-1, BL1-2	획지선으로부터 6m	
		BL1-4, BL1-5, BL1-6, BL1-7, BL1-8	동남로변, 중대로변, 송파대로변 : 6m	
	주동배치	BL1-1, BL1-2	• 수변친화 특화 - 탄천변 첫주동을 21층 이하 배치 및 F&B 특화 근린생활시설 배치로 열린 수변가로 형성 • 간선변 및 역세권 특화 -(중대로변) 열린 형태의 주동 배치로 시각적 개방감 확보 및 필로티 하부 휴게시설 조성을 통한 열린 단지 조성 -(동남로변) 생활 가로에 대응하는 곡선형 입면 계획으로 단지 경계부의 가로 친화적 경관 형성 및 저층부 근린생활시설 배치로 활력 있는 생활가로 형성 -(가락시장역세권) 최고 층수 주동 배치하여 역세권 경관 대응	공동주택용지

구분		적용구역	계획내용	비고
			-(올림픽훼밀리타운 교차로변) 입면 수직적 리듬을 강조한 디자인을 통해 단지 인지성 강화 및 저층 근린생활시설 배치로 가락시장역에서 이어지는 가로 활성화 도모 • 단지내 보행특화 -주동 저층부 보행 친화적 재료 마감 계획 및 개방형 커뮤니티 시설을 배치로 보행 활성화 도모	
형태	주동 형태	BL1-1, BL1-2	• 도시경관을 고려한 층수, 평면 및 단면 등을 다양화한 주동형태 계획	공동주택 용지
	입면 계획		• 주동의 형태에 따른 입면디자인 다양화 계획	
	1층부	준주거 지역	• 간선도로에 면한 건축물은 간선도로변으로 1층 벽면은 50% 이상을 투시벽 및 투시형 셔터로 처리하며, 개구부가 없는 벽면 설치 금지 • 연접 대지에 기존 건축물들이 있을 경우 신축건물의 1층 개구부 높이는 기존 건축물들의 1층 개구부 높이와 조화를 이루도록 설치 • 간선도로에 면한 건축물(진입부)바닥높이는 공지 또는 보도와 단차가 없도록 설치	-

■ 건축물의 건축선·배치·형태에 관한 결정(변경) 사유서

구분	결정내용	결정사유
변경	• 공동주택용지 건축선 지정(건축한계선 6m)	• 올림픽훼밀리타운 재건축사업에 따른 건축한계선 결정
	• BL1-4, BL1-5, BL1-6, BL1-7, BL1-8 건축선 지정	
	• BL1-1, BL1-2(공동주택용지)의 건축물의 주동형태, 입면계획 결정	• 올림픽훼밀리타운 재건축사업에 따른 건축물의 주동형태, 입면계획 결정

4) 기타 사항에 관한 결정(변경)(안) 조서

가) 대지내 공지에 관한 계획 : 변경

① 대지내 공지 결정(변경)(안) 조서

■ 기정

구분	위치	계획내용	비고
대지내 공지	전구역	• 보도부속형 전면공지 : 중대로변, 중대로8길변 지정 • 차도부속형 전면공지 : 그 외 구역 지정 • BL2(문정동 150-2) : 중대로8길변으로 차도부속형 전면공지 3m, 보도부속형 전면공지 7m 지정	-

■ 변경

구분	위치	계획내용	비고
대지내 공지	준주거지역	• 보도부속형 전면공지 : 중대로변, 중대로8길변 지정 • 차도부속형 전면공지 : 그 외 구역 지정 • BL2(문정동 150-2) : 중대로8길변으로 차도부속형 전면공지 3m, 보도부속형 전면공지 7m 지정	결정도 참조
	공동주택용지 등 (BL1-1, BL1-2, BL1-4, BL1-5, BL1-6, BL1-7, BL1-8)	• 보도부속형 전면공지 : 건축한계선 후퇴부 6m	
공공보행통로	공동주택용지 (BL1-1)	• 가원초의 통학길 및 주변지역 보행네트워크 연계를 위한 위해 공공보행통로 지정 ※지역권 등기 설정(설정권자:송파구청장) - 세로축(1개소) : 폭10m	

나) 교통처리에 관한 계획 : 변경

① 교통처리에 관한 계획(변경)(안) 조서

■ 기정

구분	위치	계획내용	비고
차량출입 불허구간	중대로변	• 간선가로변 원활한 차량소통 도모 및 차량 진출입으로 인한 보행공간 단절 최소화	-

■ 변경

구분	위치	계획내용	비고
차량출입 불허구간	중대로변	• 간선가로변 원활한 차량소통 도모 및 차량 진출입으로 인한 보행공간 단절 최소화 • 공동주택용지 개발에 따른 진출입구 및 공공시설 진출입구 구간 제외	결정도 참조
	송파대로변, 중대로2길변	• 원활한 차량소통 도모 및 차량 진출입으로 인한 보행공간 단절 최소화	
	동남로변	• 간선가로변 원활한 차량소통 도모 및 차량 진출입으로 인한 보행공간 단절 최소화 • 공동주택용지 개발에 따른 진출입구 구간 제외	
차량 진출입구	공동주택용지 (BL1-1)	• 중대로, 동남로, 중대로8길에 차량진출입구 6개소 설치	결정도 참조
	공동주택용지 (BL1-2)	• 중대로8길에 차량진출입구 2개소 설치	

다) 기타사항에 관한 계획 : 신설

① 기타사항에 관한 계획(신설)(안) 조서

■ 신설

구분	위치	계획내용	비고
통경축	공동주택용지 (BL1-1, BL1-2)	• 단지내 열린 경관 형성 및 보행자의 개방감 확보를 고려한 통경축 계획 ※정비계획 결정(안)에 따름 • 통경축① : 폭 23m 확보 - 문정법조단지 세로축 연결녹지와 연계한 시각적 개방감 확 보 • 통경축② : 폭 15m 확보 - 탄천~송파대로의 시각적 개방감 확보 • 통경축③ : 폭 20m 확보 - 탄천~송파대로의 시각적 개방감 확보 • 통경축④ : 폭 10m 확보 - 탄천~송파대로의 시각적 개방감 확보	결정도 참조

5) 용적률 인센티브(안)

가. 허용용적률의 인센티브 : 변경

(1) 준주거지역

구분	기준용적률	허용용적률		상한용적률
		중점유도 인센티브 항목	계획유도 인센티브 항목	
기정	용도지역 용적률 범위 이내	중점유도 인센티브 항목 (30%이상)	유도 및 규제항목 준수시 (70%이내)	공공시설 부지 제공시 등

■ 중점유도 인센티브 운영 기준 / 계획유도 인센티브 항목 : 변경없음

(2) 제3종일반주거지역(BL1-1, BL1-2)

구분	허용용적률 인센티브				비고
신설	공공보행통로	열린단지	돌봄시설	친환경 건축물	19.7%p 적용
	2.2%p	5%p	5%p	7.5%p	

■ 허용용적률 인센티브 기준

구분	항목		인센티브	비고
보행 중심 생활 공간 조성	공공보행통로 (보차혼용통로 및 입체결정한 도로 포함)	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권* 설정) - 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※a=1 이하 *지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정) • 수변친화 중복적용 불가	10%p 이내	총 20%p 이상 선택적 이행
	열린단지	• 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지* 조성 (지형도면 고시, 준공 후에도 유지) - 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우)	5%p	
세대 맞춤형 생활 환경 개선	BF인증	• 장애물 없는 생활환경 인증 - 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3%	5%p 이내	
	돌봄시설	• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※a=0.1이하 *국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등	5%p 이내	
	고령서비스	• 지역에 필요한 고령서비스시설* 설치 및 제공(무상임대)	5%p 이내	

구분	항목		인센티브	비고
	시설	- 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※a=0.1이하, *노인복지시설 등		
	층간소음 해소	• 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%	5%p 이내	
환경 친화 안전한 주거지 조성	친환경 건축물	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%) 에너지효율 1++ 3%(6%), 에너지효율 1+ 1.5%(3%) ② 녹색건축 인증 - 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%) ※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연동 ※ ①, ② 중복적용 가능 - 단, ①, ② 동일 세부항목은 상한/허용 동식 적용 불가 ※ 법률·정책상 의무화시 미적용 ※ ( )는 보정계수를 적용했을 때 최대 친환경 인센티브량	7.5%p (15%p) 이내	
	우수디자인+장수명주택	• 우수디자인 및 장수명주택 인증 - 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 ※ 우수디자인 및 장수명주택 인증(최우수 15%, 우수등급 10%)	15%p 이내	
	수변친화 공간조성	• 수변공간과 적극적 연계를 통한 수변친화 생활환경 조성 - 수변 접근성을 고려한 보행로 조성, 조망축 및 통경축 확보 (위원회에서 인정하는 경우)	5%p	
	방재안전	• 화재·소방·피난 안전 등 공동주택 안전성능 개선 또는 저류지 설치 시 - 안전성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p 이내	
기타	역사문화보전	• 지정 및 등록 문화재 보전 옛길/물길 등 복원(재현) 등 (위원회에서 인정하는 경우)	3%p	
	지역특화	• 도심항공교통(UAM) 시설 등 지역특성을 고려한 공간대개조 및 미래전략시설 등 (위원회에서 인정하는 경우)	5%p 이내	

※ 제3종일반주거지역(BL1-1, BL1-2)은「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」에 허용용적률 인센티브 기준을 따름

※ 서울시 공동주택 허용용적률 관련 지침 변경 시 변경된 기준에 따름

라. 경미한 사항에 관한 결정 : 변경없음

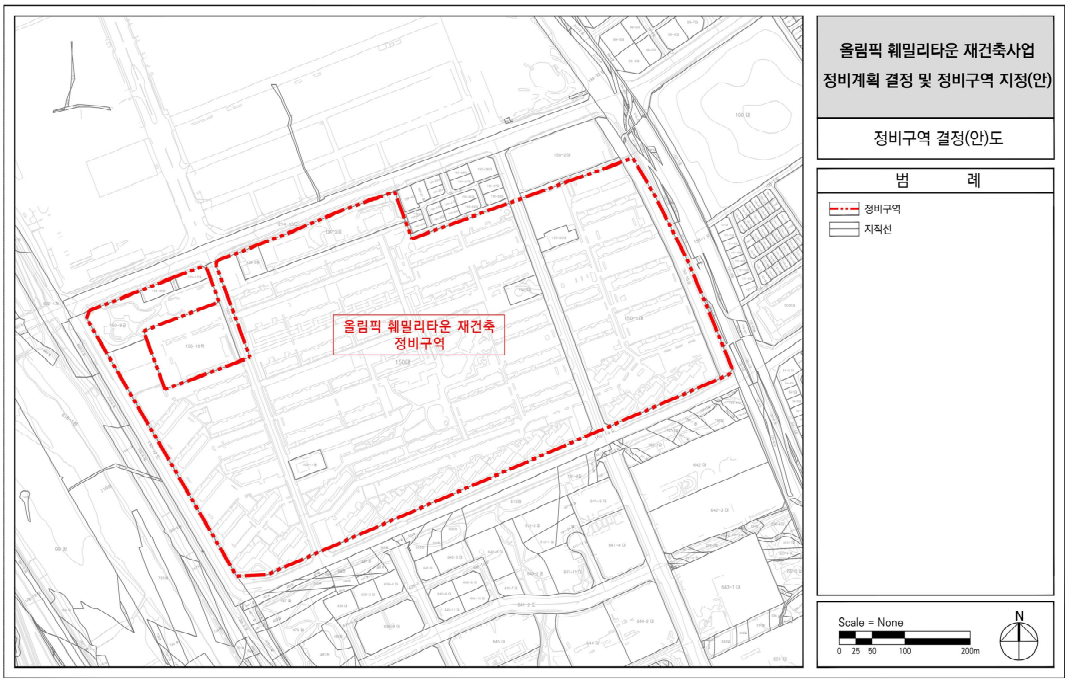
3 2026년 제5차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회 심의결과 : 수정가결

구분		심의의견	반영계획	비고
수정사항	1	• 구역면적은 구청장 수정가결 요청(안) 반영	• 구역면적은 구청장 수정가결 요청(안)을 반영하였음	반영
	2	• 획지면적, 토지이용계획(용도지역 변경 포함), 정비기반시설 등 공공기여계획, 대지조성계획, 통경축 계획, 용적률 계획, 건축계획, 주택공급계획 및 교통처리계획은 주관부서 수정가결 요청(안) 반영	• 획지면적, 토지이용계획(용도지역 변경 포함), 정비기반시설 등 공공기여계획, 대지조성계획, 통경축 계획, 용적률 계획, 건축계획, 주택공급계획 및 교통처리계획은 주관부서 수정가결 요청(안)을 반영하였음	반영
조건사항	3	• 통경축 계획은 정비계획 상 명시할 것	• 통경축 계획은 정비계획 상 명시하였음	반영
	4	• 동서방향 공공보행통로(15m)는 필요성을 재검토하고, 변경(삭제)할 경우 관련된 허용용적률 인센티브 항목은 타 항목으로 교체할 것	• 동서방향 공공보행통로(15m)는 삭제하였음. 또한, 동서방향 공공보행통로 삭제에 따라 허용용적률 인센티브 계획은 공공보행통로(2.2%p), 열린단지(5.0%p), 돌봄시설(5.0%p), 친환경 건축물(7.5%p) 항목으로 적용하였음 • 또한, 미적용한 허용용적률 인센티브 0.3%p는 법적상한용적률로 적용하였음	반영
	5	• 건축계획은 주동형태의 다양성을 확보하고, 가로변 경관을 고려한 입체적인 입면 디자인 계획을 고도화할 것	• 주동형태의 다양성 확보 및 가로변 경관을 고려한 입체적인 입면 디자인 계획에 대하여 정비계획 상 명시하였음 • 향후 정비사업통합심의 시 주동형태 및 입체적인 입면 디자인 관련 세부계획 수립 후 반영하겠음	반영
	6	• 대상지와 접한 도로 하부 상·하수도 등 노후 기반시설과 사업추진에 따른 시설 수요 등을 확인하고, 기	• 향후 정비사업통합심의 시 대상지와 접한 도로 하부 상·하수도 등 노후 기반시설과 사업추진에 따른 시설	추후 반영

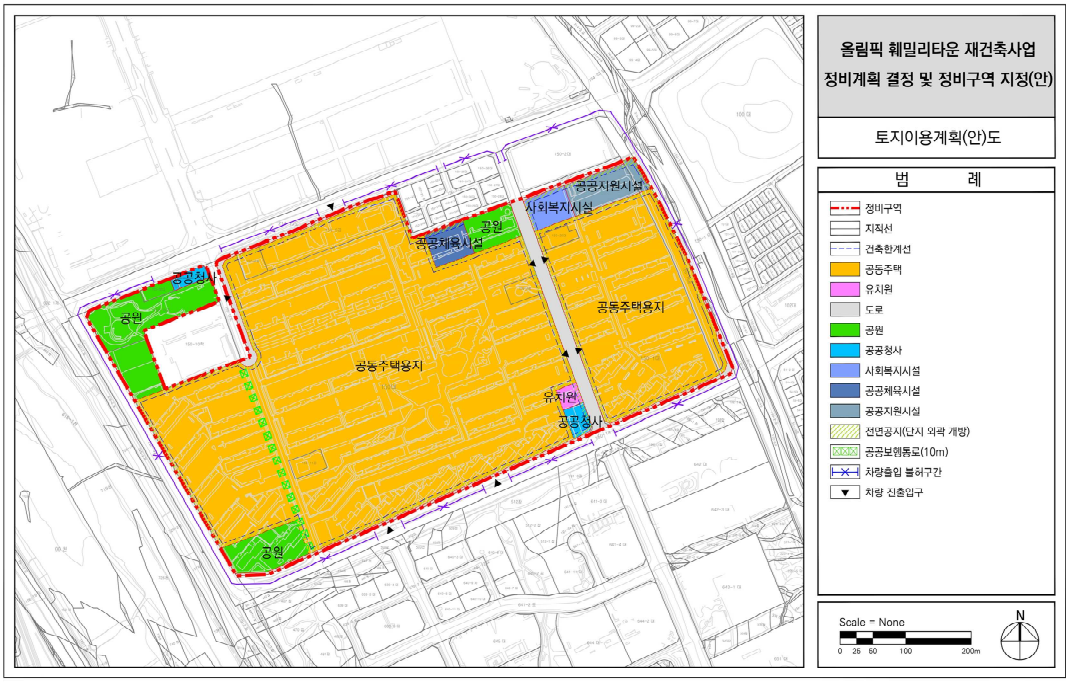
구분		심의의견	반영계획	비고
		반시설 개선 방안을 관련 부서와 협의하여 정비사업통합심의 또는 사업시행계획인가 시 공공기여계획에 반영할 것	수요 등을 확인하고, 기반시설 개선 방안을 관련 부서와 협의하여 공공기여계획에 반영하겠음	

■ <붙임> 올림픽훼밀리타운 재건축사업 관련도면

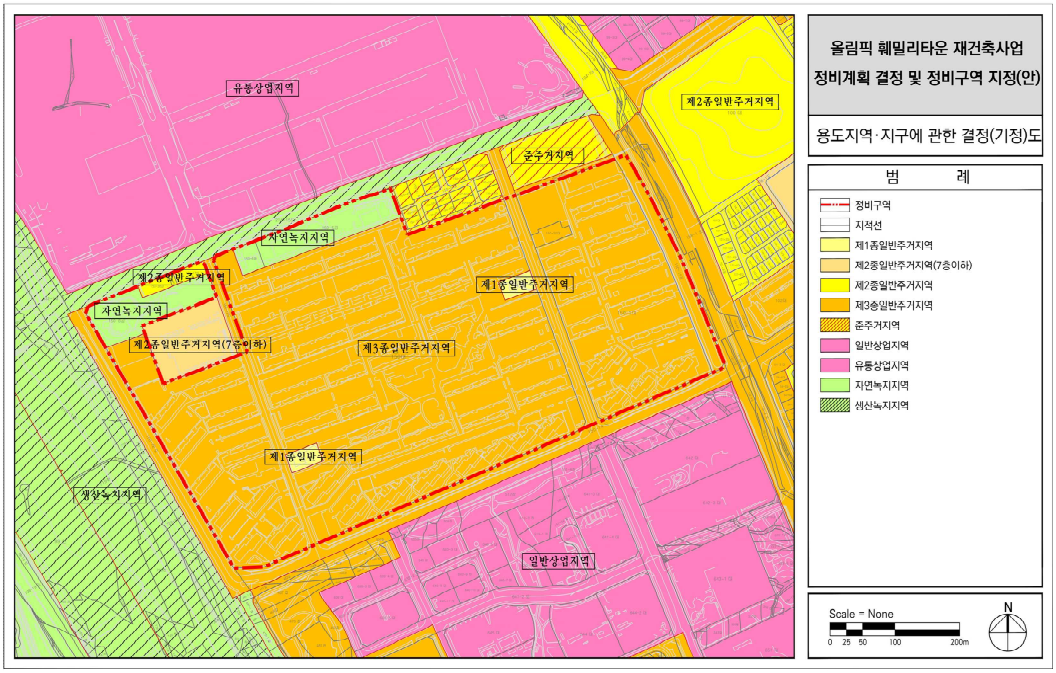
[정비구역 결정(안)도]



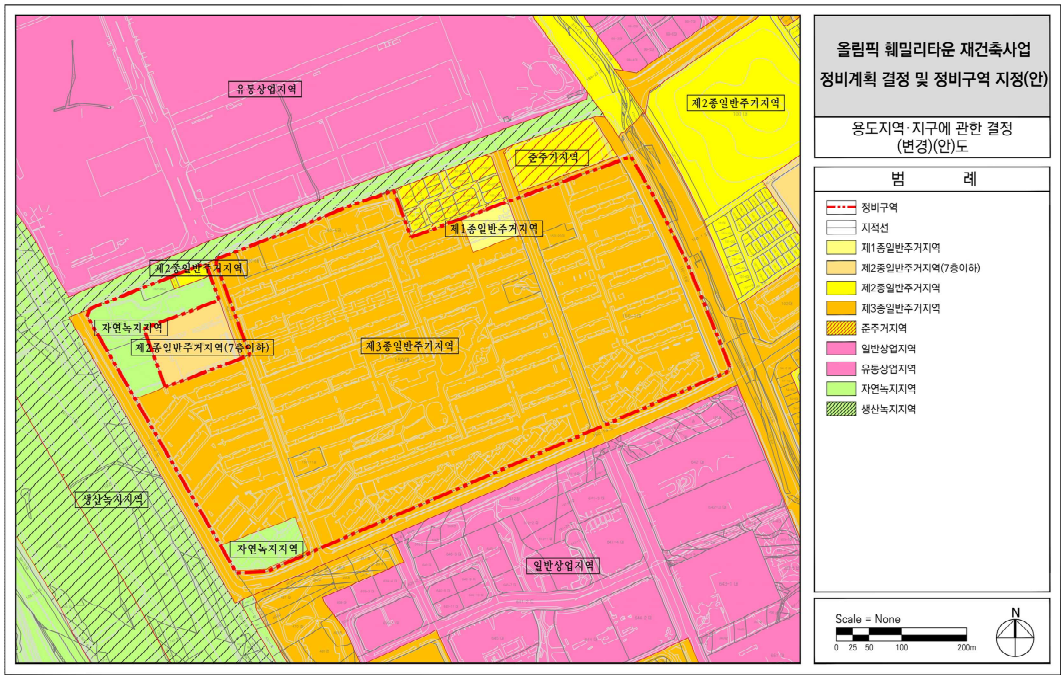
[토지이용계획(안)도]



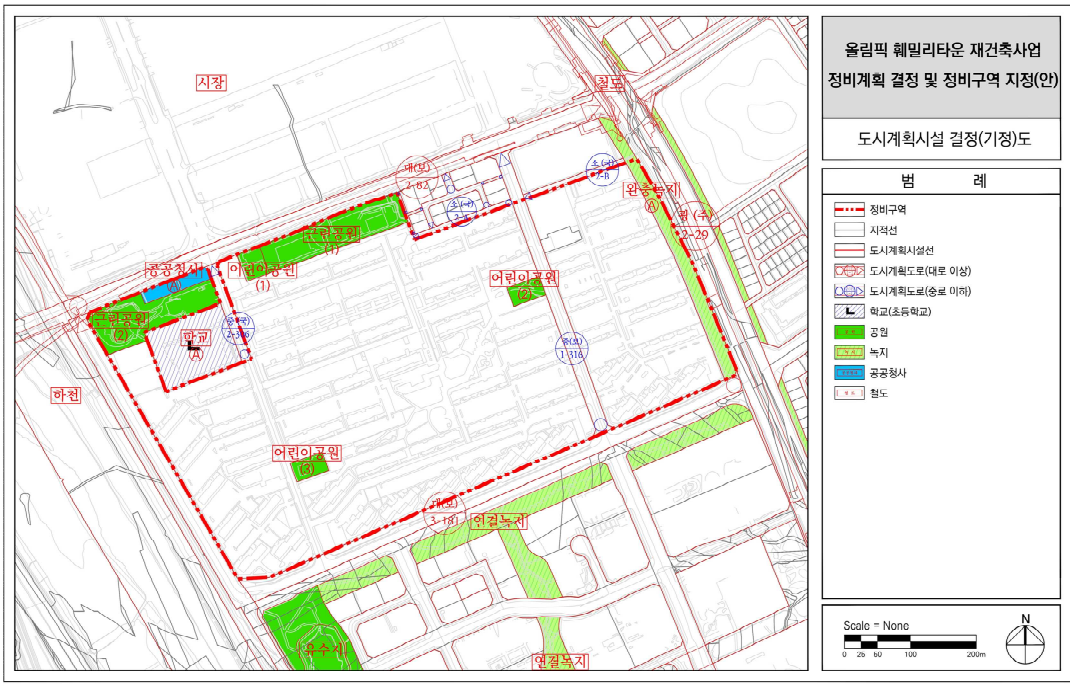
[용도지역 · 지구에 관한 결정(기정)도]



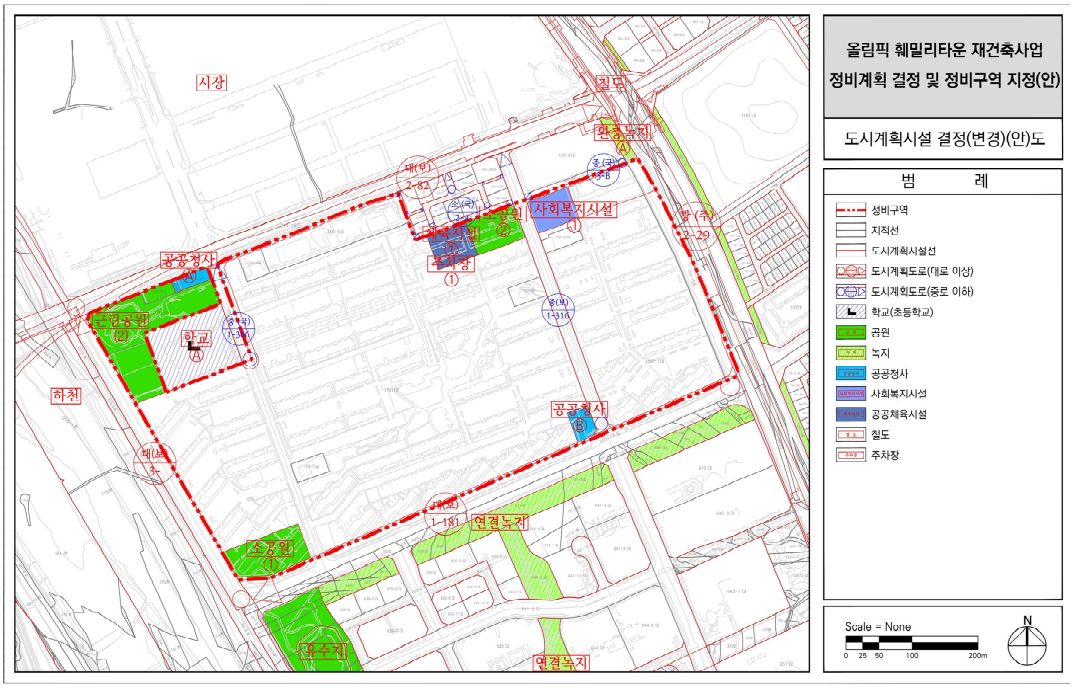
[용도지역 · 지구에 관한 결정(변경)(안)도]



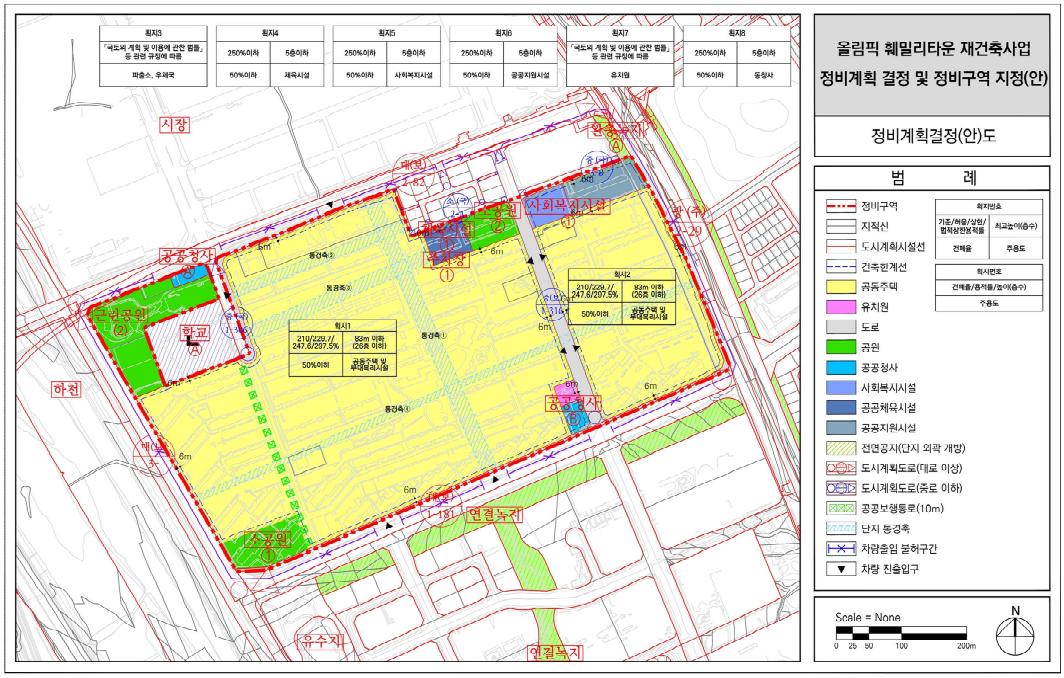
[도시계획시설 결정(기정)도]



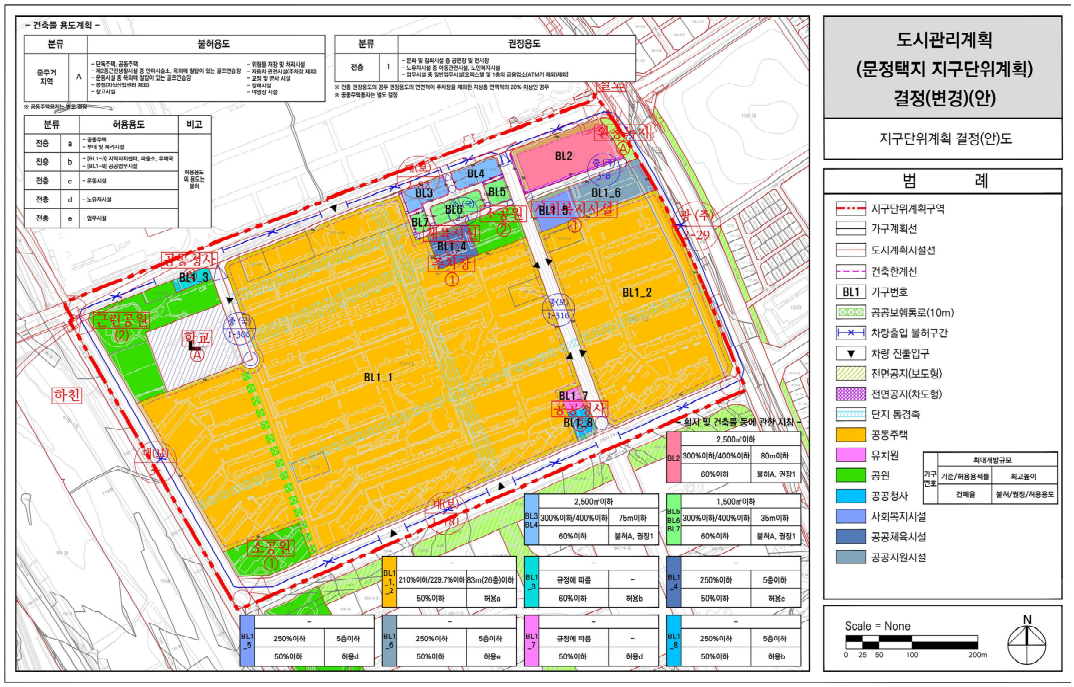
[도시계획시설 결정(변경)(안)도]



[정비계획결정(안)도]



[지구단위계획 결정(안)도]



공람 의견서

□ **대상사업**

안 건	올림픽훼밀리타운 재건축정비사업 도시관리계획(문정지구 지구단위)결정(변경)·정비계획 결정 및 정비구역지정(안) 재공람 정정 공고
사업위치	서울시 송파구 문정동 150

□ **공람기간** : 2026.6.18. ~ 2026.7.27.(30일 이상)

□ **의견제출자**

성 명	(전화번호:)	
주 소		
소유물건	위 치	
	규 모	

□ **제출의견**

2026. . .

의견제출자 성명 (인)

송 파 구 청 장 귀 하