# 목 차

## ◈ 자치법규 등

### [규 칙]

제4798호 서울특별시 마이스(MICE)산업 육성에 관한 조례 시행규칙 일부개정규칙 ····· 4
제4799호 서울특별시 노동자복지시설의 설치 및 운영에 관한 조례 시행규칙 일부개정규칙 ····· 11
제4800호 서울특별시 시설물사고조사위원회 운영규칙 ····· 14
제4801호 서울특별시 한강공원 보전 및 이용에 관한 기본 조례 시행규칙 일부개정규칙 ····· 27
제4802호 서울특별시 사이버보안에 관한 조례 시행규칙 ····· 33
제4803호 서울특별시 수도 조례 시행규칙 일부개정규칙 ····· 45
제4804호 서울특별시 적극행정 추진 공무원의 소송수행 지원 등에 관한 규칙 일부개정규칙 ····· 48

## ◈ 고 시

제2026-564호 서울역 일대 도시재생활성화계획 변경 고시 ····· 51
제2026-565호 강남구 일원동 619번지 일대 주택등 건축물의 분양받을 권리의 산정 기준일 고시 ····· 63
제2026-566호 강북구 번동 429-114번지(번동1지역) 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 변경 승인 및 지형도면 고시 ····· 66
제2026-567호 올림픽훼밀리타운 재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 문정택지 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시 ····· 91
제2026-568호 도시관리계획(서계동 일대 · 서울역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발 지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시 ····· 129
제2026-569호 도시관리계획(용도지역) 결정(변경), 남영동 4-1구역 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정, 지구단위계획(변경) 결정 및 지형도면 고시 ····· 210
제2026-570호 상계보람아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정, 지구단위계획구역 지정 · 지구단위계획 결정 및 지형도면 고시 ····· 247
제2026-571호 문래근린공원 조성계획결정(변경) 및 지형도면 고시 ····· 275
제2026-572호 무교다동구역 및 무교다동구역 4지구 도시정비형 재개발사업 정비계획(변경), 지구단위계획(변경) 결정 및 지형도면 고시 ····· 290
제2026-573호 도시계획시설(하수도)사업 실시계획 (경미한)변경 고시 ····· 332

◈ 서울특별시고시 제2026-567호

# 올림픽훼밀리타운 재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 문정택지 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시 고시 제2020-430호(2020.10.29.)로 「도시관리계획(문정택지 지구단위계획구역 및 지구단위계획)결정 및 지형도면 고시」 고시된 문정택지 지구단위계획구역 내 올림픽훼밀리타운의 재건축사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 2026년 제5차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2026.04.10.) 심의(수정가결)를 거쳐 올림픽훼밀리타운 재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정을 하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 문정택지 지구단위계획 결정(변경)하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 10월 15일
서 울 특 별 시 장

## Ⅰ. 올림픽훼밀리타운 재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정

1. 정비사업의 명칭 : 올림픽훼밀리타운 재건축사업

2. 정비구역 지정 조서

| 구분 | 정비구역 명칭 | 위치 | 면적(㎡) | | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 기정 | 변경 | 변경후 | |
| 신설 | 올림픽훼밀리타운 재건축사업 정비구역 | 송파구 문정동 150번지 일원 | - | 증) 347,021.5 | 347,021.5 | - |

3. 토지이용계획

| 구 분 | | 면적(㎡) | | | 구성비(%) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 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 | - | - | - |
| 공공시설 등 | 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

## 4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

**추정 비례율**

- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100%
- 추정비례율 : 74.42%
  ⇒ (14조 6,911억 - 4조 6,601억) / 13조 4,790억 × 100 = 74.42%

| 총 수입 추정 | 총 지출 추정 | 종전자산총액 추정 |
|---|---|---|
| 14,691,182,638,000원<br>(약 14조 6,911억원) | 4,660,063,136,000원<br>(약 4조 6,601억원) | 13,479,023,000,000원<br>(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<br>(구 31평형) | 900 | 84.700 | 47.57 | 2,472,000 |
| 전유 84.75㎡형<br>(구 31평형) | 600 | 84.750 | 48.14 | 2,506,000 |
| 전유 117.58㎡형<br>(구 41평형) | 900 | 117.580 | 64.05 | 2,792,000 |
| 전유 136.32㎡형<br>(구 48평형) | 1,416 | 136.320 | 73.36 | 3,107,000 |
| 전유 158.71㎡형<br>(구 55평형) | 558 | 158.710 | 84.45 | 3,345,000 |
| 전유 192.23㎡형<br>(구 66평형) | 120 | 192.230 | 101.51 | 3,870,000 |

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

- 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

<table>
<tr><td>추정<br>분담금<br>산출</td><td>
• 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 – (종전자산 추정액 × 추정비례율)
<table>
<tr><th colspan="3">권리자 분양가 추정액</th><th rowspan="2">추정 권리가액(b)</th><th rowspan="2">추정분담금(a–b)</th></tr>
<tr><th>구분</th><th>전용면적(㎡)</th><th>분양가(a)</th></tr>
<tr><td rowspan="9">획지1</td><td>59.99</td><td>17.61억</td><td rowspan="13">개별 종전자산 추정액<br>× 추정비례율 (74.42%)</td><td rowspan="13">권리자 분양가 추정액 -<br>추정권리가액<br>(+ : 부담 / – : 환급)</td></tr>
<tr><td>74.99</td><td>20.35억</td></tr>
<tr><td>84.99</td><td>22.31억</td></tr>
<tr><td>99.00</td><td>23.77억</td></tr>
<tr><td>120.00</td><td>26.13억</td></tr>
<tr><td>135.00</td><td>27.32억</td></tr>
<tr><td>160.00</td><td>30.56억</td></tr>
<tr><td>180.00</td><td>33.56억</td></tr>
<tr><td rowspan="4">획지2</td><td>59.99</td><td>17.61억</td></tr>
<tr><td>84.99</td><td>22.31억</td></tr>
<tr><td>99.00</td><td>23.77억</td></tr>
<tr><td>120.00</td><td>26.13억</td></tr>
</table>
※ 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

## 5. 정비계획

### 가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

#### 1) 용도지역 결정(변경) 조서

| 구분 | | 면적(㎡) 기정 | 면적(㎡) 변경 | 면적(㎡) 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 기정 | 용도지역 변경 | 면적(㎡) | 변경사유 |
|---|---|---|---|---|
| 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

나. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경) 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<br>•( )는 구역내 |
| 변경 | 광로 | 2 | 29 | 50~55 | 주간선도로 | 8,000 (198) | 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 | - | 서고제17호 (90.5.9) | •중대로<br>•( )는 구역내 |
| 변경 | 대로 | 2 | 82 | 30~50 | 보조간선도로 | 3,340 (868) | 강남구 개포동 69 | 송파구 가락동 660-1 | 일반도로 | - | 서고제17호 (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) | |
| 기정 | 중로 | 1 | 316 | 20 | 보조간선도로 | 451 (374) | 송파구 가락동 241-5잡 | 송파구 문정동 199답 | 일반도로 | - | 건설부고시 제180호 (86.5.2) | •중대로8길<br>•( )는 구역내 |
| 변경 | 중로 | 1 | 316 | 20 | 보조간선도로 | 447 (370) | 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 | 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 변경 전 | 도로명 변경 후 | 변경내용 | 변경사유 |
|---|---|---|---|
| 광로 2-29 | 광로 2-29 | • 도로선형 변경<br>– 선형변경으로 구역내 일부 포함 | • 재건축사업으로 인한 교통량증가로 도로 선형변경<br>– 올림픽훼밀리타운 재건축사업 정비구역내 가감속차로 확보 |
| 대로 2-82 | 대로 2-82 | • 도로확폭(구역내)<br>– B = 35m → 39m(증 4m) | • 재건축사업으로 인한 교통량증가로 도로 확폭<br>– 올림픽훼밀리타운 재건축사업 정비구역내 도로 확폭(4m) |
| 대로 3-181 | 대로 1-181 | • 도로확폭(구역내)<br>– B = 25m → 44m(증 19m)<br>• 연장변경<br>– L = 1,325m → 812m(감 513m) | • 문정도시개발사업 고시 내용 반영<br>(서고시 제2009-218호, 서고시 제2020-459호)<br>– B = 25m → 35~40m<br>• 재건축사업으로 인한 교통량증가로 도로 확폭<br>– 올림픽훼밀리타운 재건축사업 정비구역내 도로 확폭(4m)<br>• 문정도시개발사업시 대로 1-181 종점변경 및 송파대로 가감속차로 확보에 따른 연장 변경<br>– L = 1,325m → 812m(감 513m) |
| 중로 1-316 | 중로 1-316 | • 도로선형 변경<br>• 연장변경(구역내)<br>– L = 374m → 370m(감 4m) | • 재건축사업으로 인한 교통량증가로 도로 선형변경<br>– 올림픽훼밀리타운 재건축사업 정비구역내 가감속차로 확보<br>• 동남로 확폭에 따른 연장변경<br>– L = 374m → 370m(감 4m) |
| 중로 2-306 | 중로 1-306 | • 도로확폭(구역내)<br>– B = 15m → 23m(증 8m)<br>• 연장변경<br>– L = 155m → 167m(증 12m) | • 재건축사업으로 인한 인구 밀도 증가에 따른 주민의 보행환경 개선 및 가원초교의 통학안전 개선을 위한 도로 확폭<br>– 올림픽훼밀리타운 재건축사업 정비구역내 도로 확폭(8m)<br>• 회전교차로 신설에 따른 연장변경<br>– L = 155m → 167m(증 12m) |
| 소로 2-A | 소로 2-A | • 도로확폭(구역내)<br>– B = 8m → 9m(증 1m) | • 공공체육시설 신설에 따른 차량의 원활한 소통을 위하여 도로 확폭<br>– 올림픽훼밀리타운 재건축사업 정비구역내 도로 확폭(1m) |
| 소로 2-B | 중로 3-B | • 도로확폭(구역내)<br>– B = 8m → 12m(증 4m) | • 사회복지시설, 공공지원시설 신설에 따른 차량의 원활한 소통을 위하여 도로 확폭<br>– 올림픽훼밀리타운 재건축사업 정비구역내 도로 확폭(4m) |

나) 주차장 결정(신설) 조서

| 구분 | 도면 표시번호 | 시설명 | 위치 | 면적(㎡) 기정 | 면적(㎡) 변경 | 면적(㎡) 변경후 | 최초 결정일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 신설 | ① | 주차장 | 문정동 150 | – | 증) 3,350.0 | 3,350.0 | – | • 체육시설① 하부 중복결정<br>– 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<br>– 연면적 1,000㎡ | • 올림픽훼밀리타운 재건축사업 수립에 따른 송파대로27길변 거주자우선주차장 일부 폐지로 체육시설① 하부에 주차장 중복결정 |

2) 공간시설

가) 공원 결정(변경) 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) | 훼밀리근린공원 |
| 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) | 호순이공원 |
| 폐지 | (3) | 공원 | 어린이공원 | 문정동 150-11 | 1,545.1 | 감) 1,545.1 | - | 건설부고시 제180호 (86.5.2) | 호돌이공원 |
| 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<br>- 감) 10,528.6㎡ | • 올림픽훼밀리타운 재건축사업 수립에 따른 근린공원 폐지 |
| (2) | 숯내공원 | • 근린공원 면적 변경<br>- 증) 5,686.2㎡ | • 주변 녹지공간 연계 및 가원초교의 정온한 학습환경 개선을 위한 근린공원 면적 변경 |
| (1) | 어린이공원 | • 어린이공원 폐지<br>- 감) 1,560.2㎡ | • 올림픽훼밀리타운 재건축사업 수립에 따른 단지 내 어린이공원 폐지 |
| (2) | 어린이공원 | • 어린이공원 폐지<br>- 감) 1,596.1㎡ | • 올림픽훼밀리타운 재건축사업 수립에 따른 단지 내 어린이공원 폐지 |
| (3) | 어린이공원 | • 어린이공원 폐지<br>- 감) 1,545.1㎡ | • 올림픽훼밀리타운 재건축사업 수립에 따른 단지 내 어린이공원 폐지 |
| ① | 소공원① | • 소공원 신설<br>- 증) 6,438.5㎡ | • 지역주민의 휴게공간 제공을 위해 동남로변 및 탄천동로 상부공원과 연계하여 소공원① 신설 |
| ② | 소공원② | • 소공원 신설<br>- 증) 4,105.3㎡ | • 지역주민 및 유동인구의 휴게공간 제공을 위해 가락시장역과 연계하여 소공원② 신설 |

나) 녹지 결정(변경) 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<br>- 감) 7,552.1㎡ | • 올림픽훼밀리타운 재건축사업 수립에 따른 송파대로변 가로활성화를 위한 녹지 면적 변경 |

3) 공공·문화체육시설

가) 공공청사 결정(변경) 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 | - | - |

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

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

나) 체육시설 결정(신설) 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 | - | - |

■ 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) 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 | - | - |

■ 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. 공동이용시설 설치계획

| 구 분 | 시설의 종류 | 위 치 | 법정기준 | 법정면적(㎡) | 계획면적(㎡) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 관리사무소 | | 획지 1,2 | 10㎡+(50세대를 넘는 매 세대×0.05㎡) | 346.9 | 600.0 | 지상 |
| 경비실 | | | – | – | 300.0 | 지상 |
| 근로자휴게실 | | | – | – | 200.0 | 지하 |
| 주민공동시설 | 소계 | 획지 1 | (500+세대수×2㎡)×1.25 | 13,572.5 | 22,610.0 | – |
| | 경로당 | | [2,000세대 이상] 725㎡+(세대수-2,000세대)×0.2㎡ | 1,360.8 | 1,400.0 | 지상 |
| | 어린이집 | | [2,000세대 이상] 725㎡+(세대수-2,000세대)×0.2㎡ | 1,360.8 | 1,400.0 | 지상 |
| | 다함께돌봄센터 | | 66.0㎡ 이상 | 66.0 | 560.0 | 지상 |
| | 작은도서관 | | [2,000세대 이상] 298㎡+(세대수-2,000세대)×0.1㎡ | 615.9 | 700.0 | 지상 |
| | 공동육아나눔터 | | – | – | 140.0 | 지상 |
| | 서울형키즈카페 | | – | – | 800.0 | 지상 |
| | 어린이놀이터 | | [1,500세대 이상] 500㎡+세대수×0.7 | 4,125.3 | 4,910.0 | 지상(옥외) |
| | 지하실내놀이터 | | – | – | 700.0 | 지하 |
| | 주민운동시설 | | – | – | 4,000.0 | 지하 |
| | 주민공동시설 | | – | – | 8,000.0 | 지하 |
| | 소계 | 획지 2 | (500+세대수×2㎡)×1.25 | 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㎡+세대수×0.7 | 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
획지1 : (500㎡+5,179세대×2)×1.25 = 13,572.5㎡ 이상 < 22,610.0㎡ 계획
획지2 : (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

라. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

| 결정 구분 | 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 | | | | | | | |

마. 건축물에 관한 계획

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

| 결정 구분 | 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 | | - | - |
| | | | 획지5 | 3,350.0 | 문정동 150-1 | 사회복지시설 | 50이하 | 250이하 | | - | - |
| | | | 획지6 | 6,100.0 | 문정동 150-1일대 | 공공지원시설 | 50이하 | 250이하 | | - | - |
| | | | 획지7 | 1,049.9 | 문정동 150 | 유치원 | 관계 법령에 따름 | | | | - |
| | | | 획지8 | 1,500.0 | 문정동 150 | 문정2동 주민센터 | 50이하 | 250이하 | | - | - |

**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 결정에 따름<br>– 송파대로, 중대로, 동남로, 중대로8길, 중대로4길, 중대로2길, 송파대로27길변 : 획지선으로부터 6m<br>– 그 외 : 획지1,2 획지선으로부터 6m |
| 기타사항에 관한 계획 | 공공보행통로 | • 가원초의 통학길 및 주변지역 보행네트워크 연계를 위한 폭 10m의 공공보행통로 조성<br>– 공공보행통로는 지속적 개방을 담보할 수 있도록 지역권 설정(설정권자:송파구청장) |
| | 단지통경축 | • 단지내 열린 경관 형성 및 보행자의 개방감 확보를 고려한 통경축 계획<br>※ 정비계획 결정에 따름<br>• 통경축① : 폭 23m 확보<br>– 문정법조단지 세로축 연결녹지와 연계한 시각적 개방감 확보<br>• 통경축② : 폭 15m 확보<br>– 탄천~송파대로의 시각적 개방감 확보<br>• 통경축③ : 폭 20m 확보<br>– 탄천~송파대로의 시각적 개방감 확보<br>• 통경축④ : 폭 10m 확보<br>– 탄천~송파대로의 시각적 개방감 확보 |
| | 주동배치 | • 수변친화 특화<br>– 탄천변 첫주동을 21층 이하 배치 및 F&B 특화 근린생활시설 배치로 열린 수변가로 형성<br>• 간선변 및 역세권 특화<br>– (중대로변) 열린 형태의 주동 배치로 시각적 개방감 확보 및 필로티 하부 휴게시설 조성을 통한 열린 단지 조성<br>– (동남로변) 생활 가로에 대응하는 곡선형 입면 계획으로 단지 경계부의 가로 친화적 경관 형성 및 저층부 근린생활시설 배치로 활력있는 생활가로 형성<br>– (가락시장역세권) 최고 층수 주동을 배치하여 역세권 경관에 대응<br>– (올림픽훼밀리타운 교차로변) 입면 수직적 리듬을 강조한 디자인을 통해 단지 인지성 강화 및 저층 근린생활시설 배치로 가락시장역에서 이어지는 가로 활성화 도모<br>• 단지내 보행특화<br>– 주동 저층부 보행 친화적 재료 마감 계획 및 개방형 커뮤니티 시설을 배치하여 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

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="7">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용계획<br>(㎡)</td><td rowspan="2">구역<br>면적</td><td rowspan="2">획지<br>(공동주택)</td><td colspan="3">새로 설치하는 정비기반시설 등</td><td rowspan="2">새로 설치하는<br>기반시설 내<br>국공유지</td><td rowspan="2">대지(획지) 내<br>용도폐지되는<br>기반시설<br>국공유지</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>토지</td><td>건축물<br>기부채납<br>(환산부지)</td></tr>
<tr><td>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>공공시설부지<br>제공면적<br>(순부담)</td><td colspan="7">• 새로 설치하는 공공시설등 제공면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 - 대지(획지) 내 용도폐지되는 정비기반시설 내 국공유지<br>= (56,843.4㎡ + 5,931.1㎡) − 22,597.4㎡ − 20,049.1㎡<br>= 20,128.0㎡ (구역면적의 5.80%)</td></tr>
<tr><td>토지 면적</td><td colspan="7">• 토지면적 : 56,843.4㎡<br>• 정비기반시설 = (도로)14,951.9㎡ + (공원)26,436.5㎡ = 41,388.4㎡<br>• 공공시설 = (공공청사)2,655.0㎡ + (사회복지시설)3,350.0㎡ + (공공체육시설)3,350.0㎡ + (공공지원시설)6,100.0㎡ = 15,455.0㎡</td></tr>
<tr><td>건축물 설치에<br>대한 환산부지<br>면적</td><td colspan="7">• 건축물 기부채납 : 5,931.1㎡<br>• 정비기반시설 : 98.8㎡<br>① 건축물 기부채납(주차장) 환산부지 : 98.8㎡ (※연면적 1,000㎡)<br>− (설치비용)주1)2,746,364원/㎡ × (건축연면적)1,000㎡ ÷ (부지가액)주6)27,800,000원 = 98.8㎡<br>• 공공시설 : 5,832.3㎡<br>② 건축물 기부채납(공공청사) 환산부지 : 389.9㎡ (※연면적 3,000㎡)<br>− (설치비용)주2)3,612,727원/㎡ × (건축연면적)3,000㎡ ÷ (부지가액)주6)27,800,000원 = 389.9㎡<br>③ 건축물 기부채납(사회복지시설) 환산부지 : 1,396.0㎡ (※연면적 10,000㎡)<br>− (설치비용)주3)3,880,909원/㎡ × (건축연면적)10,000㎡ ÷ (부지가액)주6)27,800,000원 = 1,396.0㎡<br>④ 건축물 기부채납(공공체육시설) 환산부지 : 1,380.6㎡ (※연면적 10,000㎡)<br>− (설치비용)주4)3,838,182원/㎡ × (건축연면적)10,000㎡ ÷ (부지가액)주6)27,800,000원 = 1,380.6㎡<br>⑤ 건축물 기부채납(공공지원시설) 환산부지 : 2,665.8㎡ (※연면적 20,000㎡)<br>− (설치비용)주5)3,705,455원/㎡ × (건축연면적)20,000㎡ ÷ (부지가액)주6)27,800,000원 = 2,665.8㎡<br>주1) 「공공건축물 건립공사비 책정 가이드라인(2024)」 상 공영주차장 공사비 : 3,021,000원의 부가세 10%제외<br>주2) 「공공건축물 건립공사비 책정 가이드라인(2024)」 상 동청사 공사비 : 3,974,000원의 부가세 10%제외<br>주3) 「공공건축물 건립공사비 책정 가이드라인(2024)」 상 노인복지센터 공사비 : 4,269,000원의 부가세 10%제외<br>주4) 「공공건축물 건립공사비 책정 가이드라인(2024)」 상 체육관 공사비 : 4,222,000원의 부가세 10%제외<br>주5) 「공공건축물 건립공사비 책정 가이드라인(2024)」 상 공공업무사무소 공사비 : 4,076,000원의 부가세 10%제외<br>주6) 부지가액은 2025년 표준공시지가 2배 적용</td></tr>
<tr><td>상한용적률<br>(정비계획용적률)</td><td colspan="7">• 상한용적률 = 허용용적률 × [(1 + 1.3 × 가중치 × α토지) + (0.7 × α건축물)]<br>= 229.7% × [(1 + 1.3 × 0.9952 × 0.0491) + (0.7 × 0.0205)] = 247.631%<br>※ 가중치 : 공공시설 평균 용적률 ÷ 사업부지 용적률 = 228.65%/229.74% = 0.9952<br>※ α(토지) : 공공시설 등 부지(토지) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 부지면적<br>= (56,843.4−42,646.5)㎡ / 289,128.2㎡ = 0.0491<br>※ α(건축물) : 건축물 설치비용 환산부지면적 ÷ 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 부지면적<br>= 5,931.1㎡ / 289,128.2㎡ = 0.0205</td></tr>
<tr><td>법적상한<br>용적률</td><td colspan="7">• 300.0% (건축계획 용적률 297.5%)</td></tr>
</table>

3) 허용용적률 인센티브 계획

| 구분 | | 항목 | | 적용 |
|---|---|---|---|---|
| 공공보행통로 | 기준 | • 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권*등 설정)<br>– 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a<br>* 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)<br>– 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)<br>– 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a<br>※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<br>– ZEB1 7.5%, ZEB2 7%, ZEB3 6.5%, ZEB4 6%, ZEB5 5.5%<br>에너지효율 1++ 3%, 에너지효율 1+ 1.5%<br>② 녹색건축 인증<br>– 최우수 등급 3%, 우수 등급 1.5%<br>※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연동 | 7.5%p | 7.5%p |
| | 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

바. 임대주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 계획기준 | | • 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 「도시 및 주거환경정비법」에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상<br>• 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 | |

사. 교통 및 동선처리계획

| 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 | |
| | Ⓓ,Ⓔ | ▸올림픽훼미리타운2단지입구 교차로 기하구조 개선 | |
| | Ⓕ | ▸동남로 1획지 힐스테이트 에코송파앞 교차로 기하구조 개선 | |
| | Ⓖ | ▸올림픽훼미리타운3단지입구 교차로 삭제 | |
| | Ⓗ | ▸중대로8길 차로 운영계획 수립 | |
| | – | ▸중대로8길 진출입구 설치에 따른 신설교차로 운영방안 제시 | |
| | Ⓙ, Ⓚ | ▸중대로4길 차로 운영계획 수립 | |
| | Ⓝ | ▸송파대로27길 차로 운영계획 수립 | |
| 진출입 동선 | – | ▸사업지 진출입구 운영방안 제시(8개소)<br>– 1획지 : 중대로 1개소, 동남로 2개소, 중대로8길 2개소, 중대로4길 1개소<br>– 2획지 : 중대로8길 2개소 | |
| | Ⓛ | ▸중대로 1획지 진출입구 완화차로 설치<br>– 감속차로 : B=3.0m, L=89.0m(테이퍼 12.0m포함)<br>– 가속차로 : Set-back B=4.0m, L=300.0m | |
| | Ⓜ | ▸동남로 1획지 진출입구 완화차로 설치<br>– 감속차로 : B=3.0m, L=42.0m(테이퍼 12.0m포함)<br>– 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 | |
| | – | ▸보행동선 단절구간에 횡단보도 설치(27개소)<br>– 일반 횡단보도 23개소, 고원식 횡단보도 4개소 | |
| | – | ▸주변도로 사업지측 자전거도로 재정비<br>– 송파대로, 동남로, 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<br>▸주차수요 : 7,085대(2034년 기준)<br>▸계획주차대수 : 10,414대(법정대비 : 138.8%, 수요대비 : 147.0%) |
| | | 2획지 | ▸법정주차대수 : 1,842대<br>▸주차수요 : 2,034대(2034년 기준)<br>▸계획주차대수 : 3,281대(법정대비 : 178.1%, 수요대비 : 161.3%) |
| | | 합계 | ▸법정주차대수 : 9,347대<br>▸주차수요 : 9,119대(2034년 기준)<br>▸계획주차대수 : 13,695대(법정대비 : 146.5%, 수요대비 : 150.2%) |
| 교통안전 및 기타 | – | ▸사업지주변 어린이보호구역 재정비(중대로4길, 중대로8길) | |
| | – | ▸중대로 1획지, 2획지 진출입구 고원식교차로 설치(2개소) | |

※ 주 : 지점은 종합개선안도 참조

아. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

| 구분 | | 계획내용 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 환경보전 | | • 현재 지형을 최대한 고려 실시계획 수립시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부 유출, 내부 유입을 최소화<br>• 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보<br>• 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재<br>• 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화 | - |
| 재난방지 | 화재 | • 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화<br>• 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 | |

자. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

| 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<br>• 정비계획·건축계획 검토 시 가원초등학교의 교육환경보호를 위하여 건축배치 시 일조영향 등을 고려한 층수계획<br>• 향후, 동법 제30조(사업시행계획서의 작성) 따라 사업시행 계획서 작성 시 협의 사항을 반영하여 사업시행계획인가를 득하겠음 | - |

차. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

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) 거주 현황

| 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 거주 현황

| 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 | 공공주택 | 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 | – | – |

카. 세입자 주거대책 : 해당사항 없음

타. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

| 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<br>• 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰<br>• 방범용 CCTV 설치운영 | • 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계규정 준수 안전시공<br>• 안전관리비 및 산업안전보건 관리비 공사비 계상 | • 방범용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치<br>• 수목의 식재로 사각지대나 고립지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하게 유지하여 계획 | – |

파. 정비사업의 시행계획

| 구분 | 시행 방법 | 시행예정시기 | 사업시행예정자 | 정비사업 시행으로 증가예상 세대수 | | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 현황 | 증감 | 계획 | |
| 신설 | 재건축 사업 | 정비구역 지정고시가 있는 날부터 4년 이내 | 올림픽훼밀리타운 재건축정비사업 조합설립추진위원회 | 4,494세대 | 2,293세대 | 6,787세대 | – |

하. 환경성 검토결과

| 검토항목 | 목표기준 | 현황 및 환경영향예측 | 환경영향 최소화를 위한 저감방안(또는 조치계획) | 저감방안의 도시관리계획 등의 반영사항 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1.비오톱 및 동·식물 | 비오톱 보전등급 향상 동·식물상 보호 | • 비오톱유형평가 : 2,4등급, 도로<br>• 개별비오톱 : 3등급, 도로, 평가제외<br>• 생태·자연도 3등급 권역 | • 녹지축 단절 등을 방지할 수 있는 설계계획 수립 | 향후 건축설계 및 인허가 단계 시 반영 예정 | - |
| 2.녹지네트워크 | 녹지 연결성 확보 | • 송파구 내 녹지지역 29.75%<br>• 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 위탁처리 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<br>• 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지, 산림 및 초지 | • 저감 효율이 높은 비점오염저감시설 설치계획 | 향후 건축설계 및 인허가 단계 시 반영 예정 | - |
| 6.수질 | 수질오염 최소화 | • 수질오염총량관리 할당 대상 사업에 해당<br>• 공사 시 토사유출 및 투입인력에 의한 수질오염우려 | • 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 하천등이 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 대기오염우려 | • 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 전력사용에 따른 온실가스 배출량 산정 | • 고효율 및 소용량 장비 투입으로 연료사용 최소화<br>• 고효율에너지 기자재 사용 계획 | 향후 건축설계 및 인허가 단계 시 반영 예정 | - |
| 10.친환경적 자원순환 | 폐기물발생량 최소화 | • 공사 시 폐기물 발생 예상 | • 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리 | 향후 건축설계 및 인허가 단계 시 반영 예정 | - |
| 11.소음·진동 | 규제기준 만족 | • 공사 시 소음·진동 영향 예상<br>• 운영 시 인근 도로소음 예상 | • 저소음, 저진동 장비사용<br>• 가설방음판넬 및 이동식 방음벽 설치 예정 | 향후 건축설계 및 인허가 단계 시 반영 예정 | - |

거. 기존 수목의 현황 및 활용계획

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

너. 인구 및 주택의 수용계획

1) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

| 구역명 | 개발방식 | 면적(㎡) | 건폐율(%) | 용적률(%) | 높이 | 계획세대수 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 올림픽훼밀리타운 재건축사업 정비구역 | 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

## Ⅱ. 문정택지 지구단위계획 결정(변경)

### 1. 지구단위계획의 내용에 관한 계획

가. 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음

| 구분 | 도면표시 번호 | 구역명 | 위치 | 면적(㎡) | | | 최초결정일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 기정 | - | 문정택지 지구단위계획구역 | 송파구 문정동 150번지 일대 | 447,135 | - | 447,135 | 서고시 제2020-430호 (20.10.29.) | - |

※ 택지내 하수도 시설은 제외(문정도시개발사업지구에 포함)

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정

1) 용도지역·지구에 관한 결정 : 변경

가) 용도지역 결정(변경) 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 : 해당사항 없음

2) 도시계획시설에 관한 결정 : 변경

가) 교통시설

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)

| 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) 조서

| 구분 | 규모 | | | | 기능 | 연장(m) | 기점 | 종점 | 사용 형태 | 최초 결정일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 등급 | 류별 | 번호 | 폭원(m) | | | | | | | |
| 기정 | 광로 | 2 | 29 | 50~55 | 주간선 도로 | 8,000 (222) | 잠실대교 | 성남시계 | 일반도로 | 건설부고시 제198호 (71.4.7) | •송파대로 •( )는 구역내 |
| 변경 | 광로 | 2 | 29 | 50~55 | 주간선 도로 | 8,000 (222) | 잠실대교 | 성남시계 | 일반도로 | 건설부고시 제198호 (71.4.7) | |
| 기정 | 대로 | 2 | 82 | 30~50 | 보조 간선도로 | 3,340 (868) | 강남구 개포동 69 | 송파구 가락동 660-1 | 일반도로 | 서고제17호 (90.5.9) | •중대로 •( )는 구역내 |
| 변경 | 대로 | 2 | 82 | 30~50 | 보조 간선도로 | 3,340 (868) | 강남구 개포동 69 | 송파구 가락동 660-1 | 일반도로 | 서고제17호 (90.5.9) | |
| 기정 | 대로 | 3 | 181 | 25 | 보조 간선도로 | 1,325 | 송파구 가락동 660-2잡 | 송파구 문정동 135-7잡 | 일반도로 | 건설부고시 제180호 (86.5.2) | •동남로 |
| 변경 | 대로 | 1 | 181 | 35~44 | 보조 간선도로 | 812 | 대로1-74 | 대로2-29 | 일반도로 | 건설부고시 제415호 (86.9.23) | |

| 구분 | 규모 | | | | 기능 | 연장(m) | 기점 | 종점 | 사용 형태 | 최초 결정일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 등급 | 류별 | 번호 | 폭원(m) | | | | | | | |
| 변경 | 대로 | 3 | - | 25 | 보조 간선도로 | 510 | 대로1-181 | 대로2-82 | 일반도로 | - | •중대로2길 |
| 기정 | 중로 | 1 | 316 | 20 | 보조 간선도로 | 451 | 송파구 가락동 241-5잡 | 송파구 문정동 199답 | 일반도로 | 건설부고시 제180호 (86.5.2) | •중대로8길 |
| 변경 | 중로 | 1 | 316 | 20 | 보조 간선도로 | 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 |
| 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) | |
| 기정 | 소로 | 2 | C | 8 | 국지도로 | 159 | 송파구 가락동 150-37도 | 송파구 가락동 150-37도 | 일반도로 | 서고시 제430호 (20.10.29) | - |
| 기정 | 소로 | 3 | A | 4 | 국지도로 | 34 | 송파구 가락동 150-37도 | 송파구 가락동 150-37도 | 일반도로 | 서고시 제430호 (20.10.29) | - |
| 기정 | 소로 | 3 | B | 4 | 특수도로 | 36 | 송파구 가락동 150-37도 | 송파구 가락동 150-37도 | 보행자 전용도로 | 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<br>- 선형변경으로 구역내 일부 포함 | • 재건축사업으로 인한 교통량증가로 도로 선형변경<br>- 올림픽훼밀리타운 재건축사업 정비구역내 가감속차로 확보 |
| 대로 2-82 | 대로 2-82 | • 도로확폭(구역내)<br>- B = 35m → 39m(증 4m) | • 재건축사업으로 인한 교통량증가로 도로 확폭<br>- 올림픽훼밀리타운 재건축사업 정비구역내 도로 확폭(4m) |

| 도로명 | | 변경내용 | 변경사유 |
|---|---|---|---|
| 변경 전 | 변경 후 | | |
| 대로 3-181 | 대로 1-181 | • 도로확폭(구역내)<br>– B = 25m → 44m(증 19m)<br>• 연장변경<br>– L = 1,325m → 812m(감 513m) | • 문정도시개발사업 고시 내용 반영<br>(서고시 제2009-218호, 서고시 제2020-459호)<br>– B = 25m → 35~40m<br>• 재건축사업으로 인한 교통량증가로 도로 확폭<br>– 올림픽훼밀리타운 재건축사업 정비구역내 도로 확폭(4m)<br>• 문정도시개발사업시 대로 1-181 종점변경 및 송파대로 가감속차로 확보에 따른 연장 변경<br>– L = 1,325m → 812m(감 513m) |
| | 대로 3- | • 도로분리 변경<br>– B = 25m | • 문정도시개발사업시 대로 1-181 분리시 잔여 연장(510m) 도로에 대한 도로 번호 부여 누락에 따른 도로분리 변경 |
| 중로 1-316 | 중로 1-316 | • 도로선형 변경<br>• 연장변경<br>– L = 451m → 447m(감 4m) | • 재건축사업으로 인한 교통량증가로 도로 선형변경<br>– 올림픽훼밀리타운 재건축사업 정비구역내 가감속차로 확보<br>• 동남로 확폭에 따른 연장변경<br>– L = 451m → 447m(감 4m) |
| 중로 2-306 | 중로 1-306 | • 도로확폭(구역내)<br>– B = 15m → 23m(증 8m)<br>• 연장변경<br>– L = 155m → 167m(증 12m) | • 재건축사업으로 인한 인구 밀도 증가에 따른 주민의 보행환경 개선 및 가원초교의 통학안전 개선을 위한 도로 확폭<br>– 올림픽훼밀리타운 재건축사업 정비구역내 도로 확폭(8m)<br>• 회전교차로 신설에 따른 연장변경<br>– L = 155m → 167m(증 12m) |
| 소로 2-A | 소로 2-A | • 도로확폭(구역내)<br>– B = 8m → 9m(증 1m) | • 공공체육시설 신설에 따른 차량의 원활한 소통을 위하여 도로 확폭<br>– 올림픽훼밀리타운 재건축사업 정비구역내 도로 확폭(1m) |
| 소로 2-B | 중로 3-B | • 도로확폭(구역내)<br>– B = 8m → 12m(증 4m) | • 사회복지시설, 공공지원시설 신설에 따른 차량의 원활한 소통을 위하여 도로 확폭<br>– 올림픽훼밀리타운 재건축사업 정비구역내 도로 확폭(4m) |

② 주차장 : 신설

■ 주차장 결정 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<br>– 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<br>– 연면적 1,000㎡ | • 올림픽훼밀리타운 재건축사업 수립에 따른 송파대로27길변 거주자우선주차장 일부 폐지로 체육시설① 하부에 주차장 중복결정 |

나) 공간시설

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

② 녹지 결정(변경) 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<br>- 감) 7,552.1㎡ | • 올림픽훼밀리타운 재건축사업 수립에 따른 송파대로변 가로활성화를 위한 녹지 면적 변경 |

다) 공공·문화체육시설

① 공공청사 : 변경

■ 공공청사 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면표시번호 | 시설명 | 시설의 종류 | 위치 | 면적(㎡) | | | 최초결정일 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 변경 | Ⓐ | 공공청사 | 공용의 청사 | 문정동 150-17일대 | 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 | - | - |

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

| 도면표시번호 | 시설명 | 변경내용 | 변경사유 |
|---|---|---|---|
| Ⓐ | 공공청사 | • 공공청사 면적 변경<br>- 감) 958.0㎡ | • 문정2동 주민센터의 이전 및 신축에 따른 면적 변경 |
| Ⓑ | 공공청사 | • 공공청사 신설<br>- 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) 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 | - | - |

■ 체육시설 결정(신설) 사유서

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

④ 사회복지시설 : 신설

■ 사회복지시설 결정(신설) 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 | - | - |

■ 사회복지시설 결정(신설) 사유서

| 도면표시번호 | 시설명 | 변경내용 | 변경사유 |
|---|---|---|---|
| ① | 사회복지시설 | • 사회복지시설 신설<br>- 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) 조서

가) 최대개발규모 : 변경없음

나) 가구 및 획지계획 : 변경

■ 자율적 공동개발 : 변경없음

■ 가구 및 획지 결정(변경) 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 | |
| | | | | | 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) 조서

가) 건축물의 용도 : 변경

① 불허용도 : 변경없음

② 권장용도 : 변경없음

③ 허용용도 : 신설

■ 허용용도(신설)

| 구분 | 도면기호 | | 허용용도 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 신설 | BL1-1 | a | • 「건축법시행령」 별표1 제2호에 따른 공동주택<br>• 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제6조의 부대시설 및 복리시설 | 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 | • 「서울시 도시계획조례」 제20조에 따른 공공지원시설 | |

■ 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) 조서

① 건폐율 계획 : 변경

■ 건폐율 계획 결정(변경) 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<br>• 제3종일반주거지역 : 50%이하 | • 올림픽훼밀리타운 재건축사업에 따른 건폐율 결정 |

② 용적률 계획 : 변경

■ 용적률 계획 결정(변경) 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 | 결정내용 | | | 결정사유 |
|---|---|---|---|---|
| 변경 | 제2종일반주거지역 | | • 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관련 규정에 따름 | • 올림픽훼밀리타운 재건축 사업에 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) 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 | 제3종일반주거지역 | 공동주택용지 | BL1-1 | 83m이하(최고 26층 이하) | 비행안전구역(제2구역) |
| | | | BL1-2 | | |
| | | 공공지원시설 | BL1-6 | - | |
| | 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 | 제3종일반주거지역 | • 공동주택: 83m이하(최고 26층 이하) | • 올림픽훼밀리타운 재건축사업 및 비행안전구역에 따른 높이계획 결정 |
| | | • 공공지원시설: - | |

다) 건축물의 건축선·배치·형태에 관한 계획

① 건축물의 건축선·배치·형태 결정(변경) 조서

■ 기정

| 구분 | | 적용구역 | 계획내용 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 배치 | 건축한계선 | 간선부 | 3m | - |
| | | 이면부 | 1~2m | - |
| | | BL2(문정동 150-2) | 중대로변, 중대로8길변 : 10m<br>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<br>• 연접 대지에 기존 건축물들이 있을 경우 신축건물의 1층 개구부 높이는 기존 건축물들의 1층 개구부 높이와 조화를 이루도록 설치<br>• 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<br>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<br>- 탄천변 첫주동을 21층 이하 배치 및 F&B 특화 근린생활시설 배치로 열린 수변가로 형성<br>• 간선변 및 역세권 특화<br>- (중대로변) 열린 형태의 주동 배치로 시각적 개방감 확보 및 필로티 하부 휴게시설 조성을 통한 열린 단지 조성<br>- (동남로변) 생활 가로에 대응하는 곡선형 입면 계획으로 단지 경계부의 가로 친화적 경관 형성 및 저층부 근린생활시설 배치로 활력있는 생활가로 형성<br>- (가락시장역세권) 최고 층수 주동을 배치하여 역세권 경관에 대응<br>- (올림픽훼밀리타운 교차로변) 입면 수직적 리듬을 강조한 디자인을 통해 단지 인지성 강화 및 저층 근린생활시설 배치로 가락시장역에서 이어지는 가로 활성화 도모<br>• 단지내 보행특화<br>- 주동 저층부 보행 친화적 재료 마감 계획 및 개방형 커뮤니티 시설을 배치하여 보행 활성화 도모 | 공동주택용지 |
| 형태 | 주동형태<br>입면계획 | BL1-1, BL1-2 | • 도시경관을 고려한 층수, 평면 및 단면 등을 다양화한 주동형태 계획<br>• 주동의 형태에 따른 입면디자인 다양화 계획 | 공동주택용지 |
| | 1층부 | 준주거 지역 | • 간선도로에 면한 건축물은 간선도로변으로 1층 벽면은 50% 이상을 투시벽 및 투시형 셔터로 처리하며, 개구부가 없는 벽면 설치 금지<br>• 연접 대지에 기존 건축물들이 있을 경우 신축건물의 1층 개구부 높이는 기존 건축물들의 1층 개구부 높이와 조화를 이루도록 설치<br>• 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) 조서

가) 대지내 공지에 관한 계획 : 변경

① 대지내 공지 결정(변경) 조서

■ 기정

| 구분 | 위치 | 계획내용 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 대지내 공지 | 전구역 | • 보도부속형 전면공지 : 중대로변, 중대로8길변 지정<br>• 차도부속형 전면공지 : 그 외 구역 지정<br>• 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<br>• 차도부속형 전면공지 : 그 외 구역 지정<br>• 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 위해 공공보행통로 지정 ※지역권 등기 설정(설정권자:송파구청장)<br>- 세로축(1개소) : 폭10m | |

나) 교통처리에 관한 계획 : 변경

① 교통처리에 관한 계획(변경) 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<br>• 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<br>• 공동주택용지 개발에 따른 진출입구 구간 제외 | |

| 구분 | 위치 | 계획내용 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 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) 조서

■ 신설

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

5) 용적률 인센티브

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 | |

※ 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

■ 허용용적률 인센티브 기준

| 구분 | 항목 | | 인센티브 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 보행중심 생활공간 조성 | 공공보행통로 (보차혼용통로 및 입체결정한 도로 포함) | • 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권* 설정)<br>– 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※a=1 이하<br>*지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정)<br>• 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)<br>– 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우) | 5%p | |
| 세대 맞춤형 생활환경 개선 | BF인증 | • 장애물 없는 생활환경 인증<br>– 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3% | 5%p 이내 | |
| | 돌봄시설 | • 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대)<br>– 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a<br>※a=0.1이하<br>*국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등 | 5%p 이내 | |
| | 고령서비스 시설 | • 지역에 필요한 고령서비스시설* 설치 및 제공(무상임대)<br>– 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a<br>※a=0.1이하, *노인복지시설 등 | 5%p 이내 | |
| | 층간소음 해소 | • 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상<br>– 1등급 5%, 2등급 3% | 5%p 이내 | |
| 환경친화 안전한 주거지 조성 | 친환경 건축물 | ① 에너지효율등급 및 ZEB 인증<br>– ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%)<br>에너지효율 1++ 3%(6%), 에너지효율 1+ 1.5%(3%)<br>② 녹색건축 인증<br>– 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%)<br>※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연동<br>※ ①, ② 중복적용 가능<br>– 단, ①, ② 동일 세부항목은 상한/허용 동식 적용 불가<br>※ 법률·정책상 의무화시 미적용<br>※ ( )는 보정계수를 적용했을 때 최대 친환경 인센티브량 | 7.5%p (15%p) 이내 | |
| | 우수디자인+ 장수명주택 | • 우수디자인 및 장수명주택 인증<br>– 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우<br>※ 우수디자인 및 장수명주택 인증(최우수 15%, 우수등급 10%) | 15%p 이내 | |
| | 수변친화 공간조성 | • 수변공간과 적극적 연계를 통한 수변친화 생활환경 조성<br>– 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<br>– 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 미래전략 시설 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

## Ⅲ. 2026년 제5차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회('26.04.10.) 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<br>• 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<br>• 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, 기반시설 개선 방안을 관련 부서와 협의하여 정비사업통합심의 또는 사업시행계획인가 시 공공기여계획에 반영할 것 | • 향후 정비사업통합심의 시 대상지와 접한 도로 하부 상·하수도 등 노후 기반시설과 사업추진에 따른 시설 수요 등을 확인하고, 기반시설 개선 방안을 관련 부서와 협의하여 공공기여계획에 반영하겠음 | 추후 반영 |

## Ⅳ. 관계도면 : 붙임참조

1. 정비구역 결정도
2. 토지이용계획도
3. 용도지역·지구에 관한 결정도(기정, 변경)
4. 도시계획시설 결정도(기정, 변경)
5. 정비계획 결정도
6. 문정택지 지구단위계획 결정도

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

## Ⅴ. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

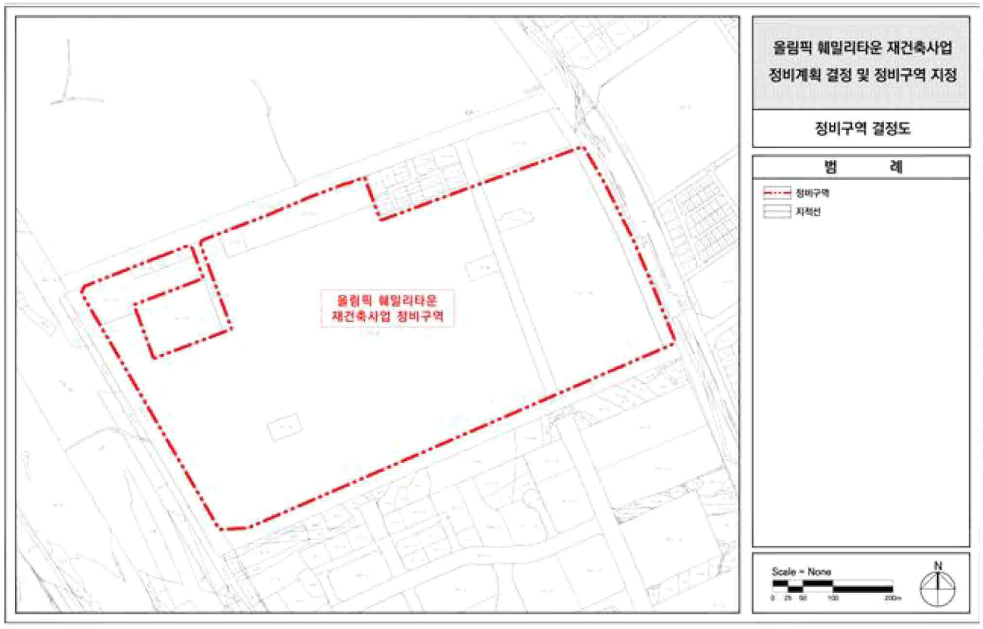
## Ⅵ. 열람장소

– 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(☎02-2133-7146), 송파구 주택사업과(☎02-2147-2903)에 관계 도서를 비치하고 있습니다.

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

■ <붙임> 올림픽훼밀리타운 재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정 관련도면

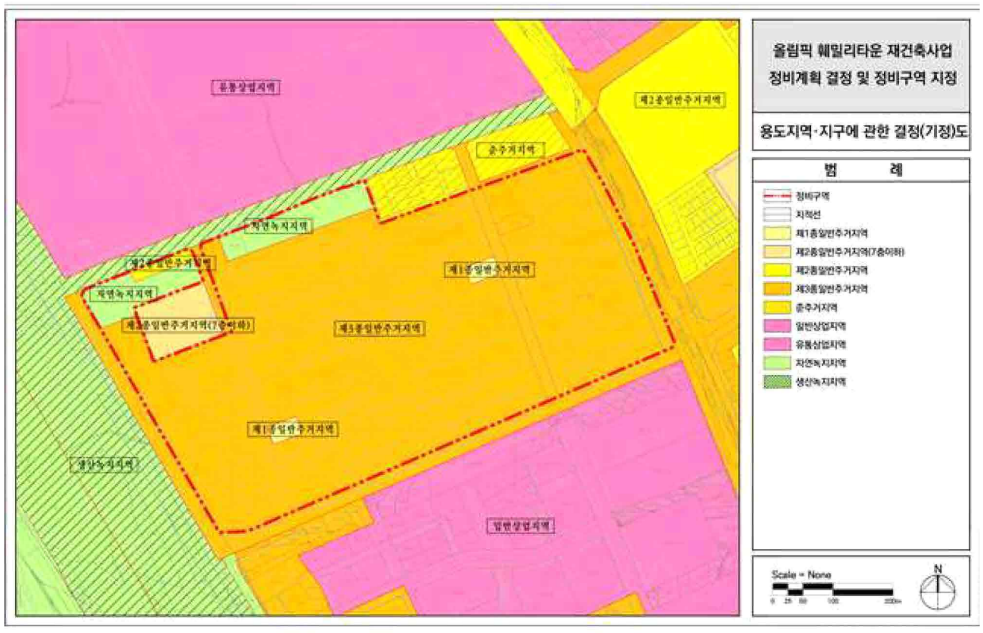
[ 정비구역 결정도 ]



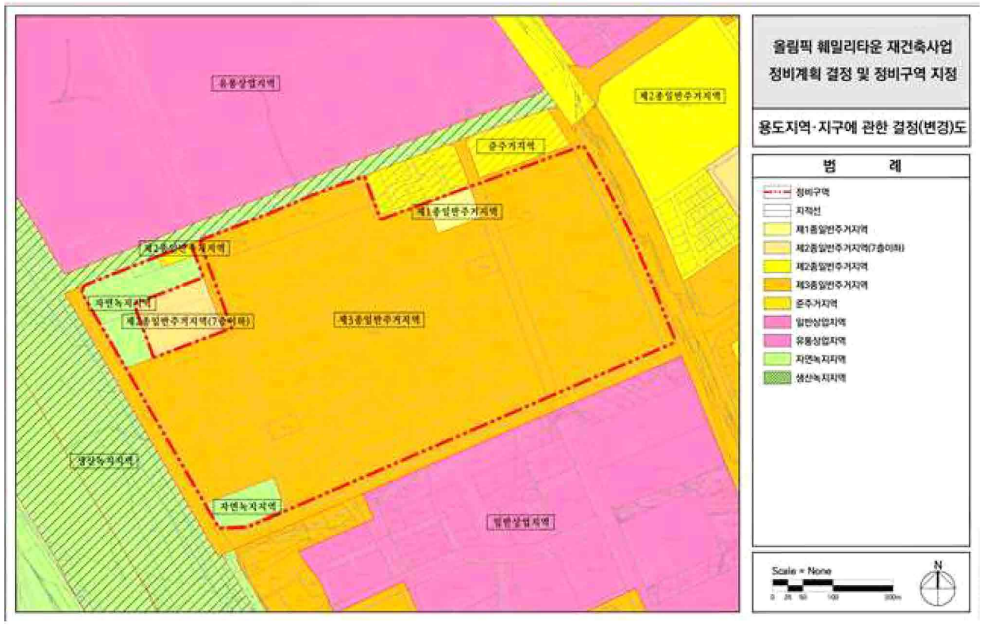

[ 토지이용계획도 ]



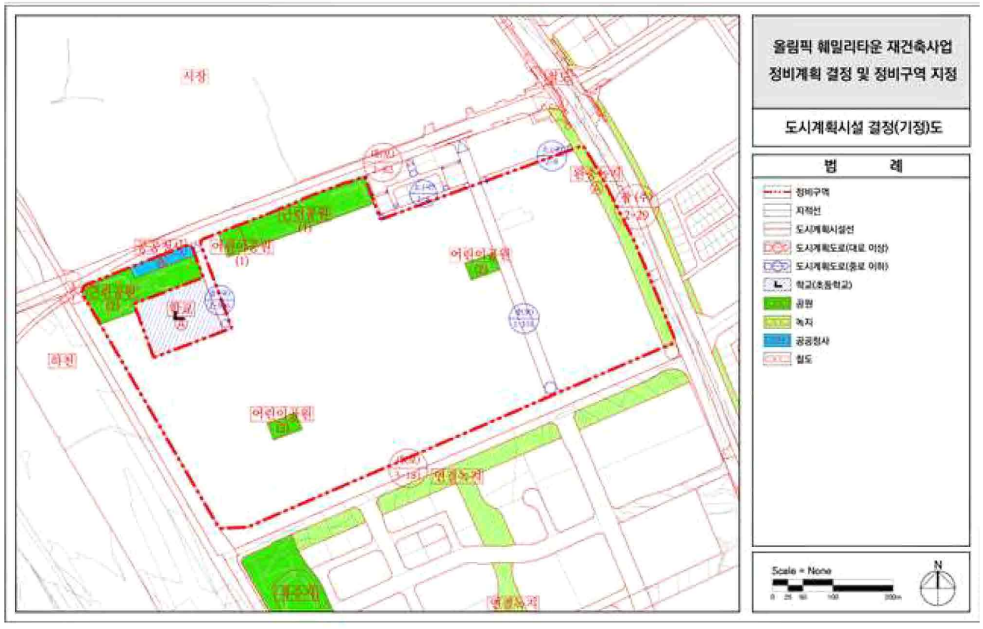
[ 용도지역·지구에 관한 결정(기정)도 ]



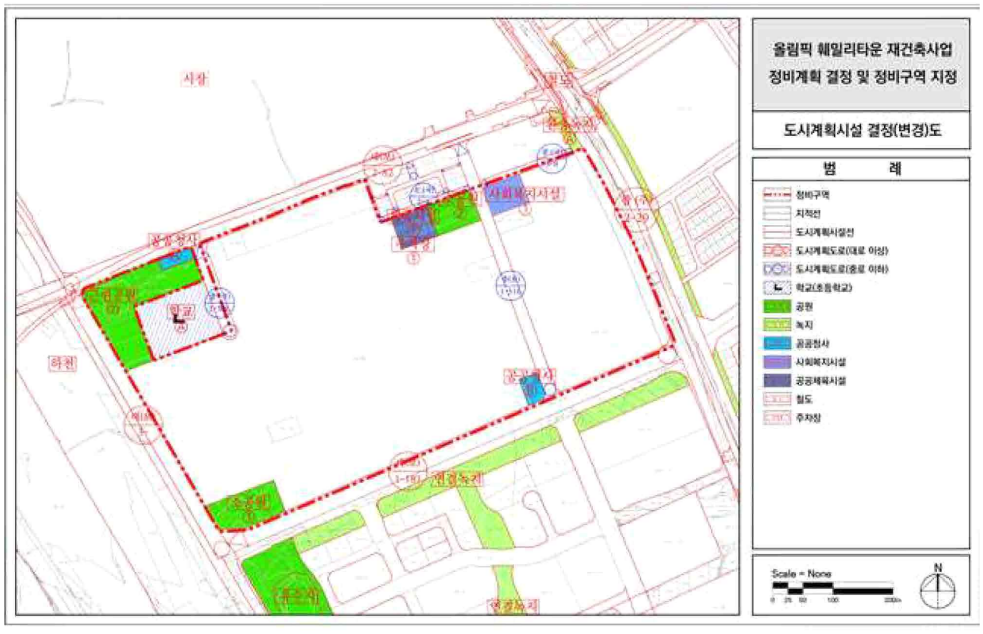

[ 용도지역·지구에 관한 결정(변경)도 ]



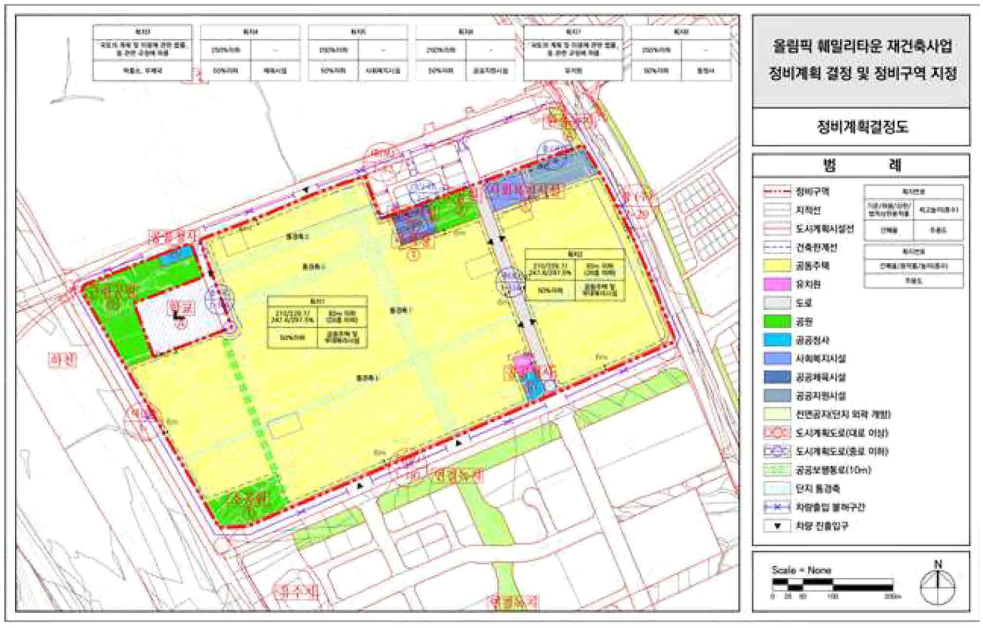
[ 도시계획시설 결정(기정)도 ]




[ 도시계획시설 결정(변경)도 ]



[ 정비계획결정도 ]




[ 문정택지 지구단위계획 결정도 ]

