서울특별시 송파구 공고 제2026-788호

가락아파트지구 지구단위계획 변경 및 송파한양1차아파트 재건축정비사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안) 재공람공고

1. 서울특별시 송파구 송파동 119번지 일대 가락아파트지구 지구단위계획구역내 특별계획구역①〔한양1차아파트〕에 대한 세부개발계획(정비계획)수립에 대하여, 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 「동법 시행령」 제13조 규정에 따라 송파구 공고 제2025-1695호(2025. 9. 25.)로 공람 공고한 내용에 대하여 2026년 제2차 서울시 도시계획위원회(수권분과) 심의 결과(수정가결)를 반영하여 다음과 같이 재공람 공고합니다.

2. 본 공람내용에 대하여 관계서류를 공람장소에 비치하여 일반인에게 공람하오니 의견이 있는 사업구역 내 토지등소유자와 주민 및 이해관계인은 공람기간 내에 의견서를 서면으로 공람장소에 제출하여 주시기 바랍니다.

2026년 04월 23일

송 파 구 청 장

가. 공람기간 : 2026. 4. 23. ~ 2026. 5. 26. (공고일로부터 30일 이상)

나. 공람장소 : 송파구청 주택사업과(☏02-2147-2888)
송파1동주민센터(☏02-2147-4300)
송파한양1차아파트 재건축정비사업 조합설립추진위원회(☏02-2202-3571)

다. 공람사유: 가락아파트지구 지구단위계획 변경 및 송파한양1차아파트 재건축정비사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안) 주민의견 청취를 위한 주민 공람

라. 공람내용: 가락아파트지구 지구단위계획구역 특별계획구역1 세부개발계획(한양1차아파트 재건축 정비계획) 결정(안)
※상세 내용은 공람장소에 비치

마. 기타사항 : 본 공람공고에서 건폐율, 용적률, 높이, 예정세대수, 기타 계획내용 등은 확정된 사항이 아니며 추후 행정절차 이행과정에서 변경될 수 있습니다.

Ⅰ. 가락아파트지구 지구단위계획 결정(변경)(안)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)(안)

가. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)(안)조서

구분	도면 표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	①	가락아파트지구 지구단위계획구역	송파동 151번지 일원	117,715.5 (46,729.0)	증) 2,497.3 (증) 2,497.3)	120,212.8 (49,226.3)	서고 제2024-179호 ('24.04.04.)	-

※ ( )는 사업구역 면적임

■ 지구단위계획구역 결정(변경)(안) 사유서

구분	구역명	변경내용	변경사유
변경	가락아파트지구 지구단위계획구역	• 지구단위계획구역 면적 증가 - 117,715.5㎡ → 120,212.8㎡ (증 2,497.3㎡)	• 근린공원과 주변 새싹어린이공원 통합조성에 따른 구역계 변경

2. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)(안)

가. 용도지역에 관한 결정(변경)(안)조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합 계	117,715.5 (46,729.0)	증) 2,497.3 (증) 2,497.3)	120,212.8 (49,226.3)	100.0 (100.0)	-
제1종일반주거지역	11,083.5 (6,111.5)	증) 1,940.7 (증) 1,940.7)	13,024.2 (8,052.2)	10.8 (16.4)	-
제2종일반주거지역(7층)	982.3 (-)	증) 3,345.2 (증) 3,345.2)	4,327.5 (3,345.2)	3.6 (6.8)	-
제2종일반주거지역	1,357.4 (-)	- (-)	1,357.4 (-)	1.1 (-)	-
제3종일반주거지역	104,292.3 (40,617.5)	감) 2,788.6 (감) 2,788.6)	101,503.7 (37,828.9)	84.4 (76.8)	-

※ ( )는 사업구역 면적임

※ 구역계 확장에 따라 일부 용도지역이 추가되었음(1종 1,806.4㎡, 2종7층 14.8㎡, 2종 676.1㎡)

■ 용도지역 결정(변경)(안) 사유서

도면 표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	송파동 107번지 일대	제1종일반 주거지역	제2종(7층)일반 주거지역	885.3㎡	• 새싹어린이공원 통합 조성에 따른 면적 증가 및 도로의 용도지역을 주변 용도지역과 동일하게 변경
-	송파동 3-12번지 일대	제2종일반 주거지역	제1종일반 주거지역	503.6㎡	
-	송파동 3-12번지 일대	제2종일반 주거지역	제2종(7층)일반 주거지역	172.5㎡	
-	송파동 119번지	제3종일반 주거지역	제1종일반 주거지역	516.0㎡	
-	송파동 119번지	제3종일반 주거지역	제2종(7층)일반 주거지역	2,272.6㎡	

나. 용도지구에 관한 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	①	가락아파트지구	아파트지구	송파동 151번지 일원	62,370.3	건고제398호 (1979.11.07.)	-

3. 도시계획시설에 관한 결정(변경)(안)

가. 도로 결정(변경)(안) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	131	15~18	보조 간선도로	3,000 (254)	삼전동 (광로19)	방이동 (광로23)	일반 도로	-	건설부 제324호 ('74.09.24)	가락로
기정	중로	2	(1)	15	국지 도로	330	송파동 6-1	송파동 4-8	일반 도로	-	서고 제2005-400호 ('05.12.15)	가락로28길 백제고분로46길
기정	중로	2	(2)	18	집산 도로	170	송파동 5-4	중2-131	일반 도로	-	-	송이로
기정	소로	1	(3)	10	국지 도로	31	송파동 6-3	송파동 5-4	일반 도로	-	서고 제2025-239호 ('25.05.01)	-
기정	소로	3	(4)	7	국지 도로	41	송파동 6-1	송파동 6-1	일반 도로	-	서고 제2025-239호 ('25.05.01)	(구역외)
기정	소로	1	-	10	국지 도로	472	송파동 4-8	송파동 3-13	일반 도로	한양1차 아파트	-	백제고분로 44,46길
변경	소로	1	-	10	국지 도로	472	송파동 4-8	송파동 3-13	일반 도로	한양1차 아파트	-	백제고분로 44,46길

※ 도로 번호란의 ( )는 임시 번호, 연장란의( )는 구역 내 부분임.

■ 도로 결정(변경)(안) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로1-	소로1-	• 선형 변경	• 새싹어린이공원 통합 조성에 따른 도로 선형 변경

나. 주차장 결정(변경)(안) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	주차장	송파동 119	-	증) 5,343	5,343	-	근린공원② 하부 중복결정

■ 주차장 결정(변경)(안) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	주차장	• 주차장 신설 - 면적 : 5,343㎡(지하1층)	• 근린공원② 하부 지역필요시설(주차장) 조성을 통해 지역주민의 주차공간 확보

다. 공원 결정(변경)(안) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	②	공원	근린공원	송파동 119	6,111.5	증) 1,940.7	8,052.2	서고 제2005-400호 ('05.12.15)	동산공원 (한양1차)
기정	③	공원	근린공원	송파동 152	4,972.0	-	4,972.0	서고 제1985-233호 ('85.04.06)	한양공원 (한양2차)
폐지	-	공원	어린이 공원	송파동 107	1,806.4	감) 1,806.4	-	건설부 제125호 ('74.12.06)	새싹 공원

■ 공원 결정(변경)(안) 사유서

도면 표시번호	시설명	시설의 세분	변경내용	변경사유
②	공원	근린공원	• 공원 면적 변경 - 6,111.5㎡ → 8,052.2㎡ (증 1,940.7㎡)	• 새싹어린이공원 통합 조성에 따른 공원 면적 증가
-	공원	어린이공원	• 폐지(면적 : 1,806.4㎡)	• 근린공원 통합에 따른 어린이공원 폐지

라. 공공공지 결정(변경)(안) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	-	공공공지	송파동 107	-	증) 133.0	133.0	-	-

■ 공공공지 결정(변경)(안) 사유서

도면 표시번호	시설명	시설의 세분	변경내용	변경사유
-	공공공지	공공공지	• 공공공지 신설 - 133.0㎡(증 133.0㎡)	• 새싹어린이공원 통합에 따른 자투리공간을 공공공지로 계획

마. 공공청사 결정 조서(변경없음)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공공청사	-	송파동 151번지 일원	600.0	-	600.0	서고 제2025-239호 ('25.05.01)	-

■ 건축범위 결정조서

구분	건폐율	용적률	높이(층수)	비고
공공청사	50% 이하	200% 이하	4층 이하	제3종일반주거지역

4. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)(안)

가. 가구 및 획지 설정기준(변경없음)

구분	설정기준	비고
가구	• 6m이상 도로로 구획되는 블록을 기준으로 가구 설정	2개소
획지	• 정비계획 등으로 기 결정된 일단의 계획적 개발단위 • 지구단위계획을 통해 기반시설 계획 등에 따른 계획적 개발단위 • 단일 건축물이나 다수의 필지로 된 경우	5개소

나. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)(안) 조서

구분	가구	획지			비고
		번호	위치	면적(㎡)	
기정	A	A1	송파동 119번지 일원	37,975.6	한양1차아파트 (특별계획구역1)
변경	A	A1	송파동 119번지 일원	37,595.6	한양1차아파트 (특별계획구역1)
기정	A	A2	송파동 121	4,779.3	기존 중심시설용지
기정	B	B1	송파동 151번지 일원	52,913.1	한양2차아파트 (특별계획구역2)
		B2	송파동 152번지 일원	1,357.4	유치원 (특별계획구역2)
		B3	송파동 151번지 일원	600.0	공공청사 (특별계획구역2)

※ 상기면적은 향후 측량성과에 따라 변경될 수 있음

■ 가구 및 획지계획 결정(변경)(안) 사유서

구분	가구번호	획지번호	변경내용	변경사유
변경	A	A1	• A1 : 면적변경 (37,975.6㎡ → 37,595.6㎡)	• 특별계획구역1 세부개발계획 수립에 따른 획지 변경

5. 건축물 용도 결정조서(변경없음) : 생략

6. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서(변경없음) : 생략

7. 건축물 배치·형태에 관한 결정조서(변경없음) : 생략

8. 특별계획구역에 관한 결정(변경)(안)

가. 특별계획구역에 관한 결정(변경)(안) 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	유형 구분
			기정	변경	변경후		
변경	특별계획구역1	송파동 119 일대	46,729.0	증) 2,497.3	49,226.3	서고 제2024-179호 (2024.04.04.)	한양1차 아파트
기정	특별계획구역2	송파동 151 일대	62,370.3	-	62,370.3	서고 제2024-179호 (2024.04.04.)	한양2차 아파트

■ 특별계획구역 결정(변경)(안) 사유서

구분	도면표시번호	변경내용	변경사유
변경	특별계획구역1	• 특별계획구역1 면적 증가 - 46,729.0㎡ → 49,226.3㎡ (증 2,497.3㎡)	• 새싹어린이공원 통합 조성에 따른 구역계 변경

나. 특별계획구역 계획지침

■ 특별계획구역1 (한양1차아파트) (변경)(안)

구분		계획내용		비고
		기정	변경	
위치		• 송파구 송파동 119 일원		한양1차
구역면적		• 46,729.0㎡	• **49,226.3㎡(증 2,497.3㎡)**	주택용지
용도지역·지구		• 제1종일반주거지역 / 제3종일반주거지역 ※향후 용도지구(아파트지구) 폐지에 관한 도시관리계획 결정시 그에 따름	• 제1종일반주거지역 / **제2종(7층)일반주거지역** / 제3종일반주거지역	-
기반시설 계획		• 공원 및 녹지 - 공원부지 지하 공용주차장 조성 (공원과 중복결정) 검토 - 근린공원②는 인접한 새싹어린이 공원과 통합(정형화) 조성 검토 (새싹어린이공원으로 단절된 이면 도로의 직결방안 등 가로망 계획 포함)	• 공원부지 지하 공용주차장 조성 계획 • 근린공원②와 새싹어린이공원 통합 조성 계획 • **공공공지 계획**	도면 참조
용도 계획	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설		-
	권장용도	전층	저층부(1~3층)	-
		-	• 제1종·제2종근린생활시설 중 소매점,휴게음식점 • 제1종근린생활시설 중 주민공동이용시설 • 어린이집, 노유자시설, 작은도서관(독서실), 공동작업장, 일자리지원시설	
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도		-
밀도 계획	건폐율	• 50% 이하		-

구분		계획내용		비고
		기정	변경	
	용적률	• 기준(허용)용적률 : 200%이하 ※2005년 용도지역 상향(제2종일반주거(12층)→제3종일반주거)된 주택용지는 공공 기여10% 별도 이행 ※도시 및 주거환경정비기본계획 변경시 변경된 기준을 따르되, 기준·허용용적률은 본 기준을 적용 ※도시 및 주거환경정비기본계획 등에서 정한 허용용적률 인센티브 항목(10% 이상) 의무 이행 • 상한용적률 : 300%이하	• 기준(허용)용적률 : 200%이하 ※2005년 용도지역 상향(제2종일반주거(12층)→제3종일반주거)된 주택용지는 공공 기여10% 별도 이행 ※도시 및 주거환경정비기본계획 변경시 변경된 기준을 따르되, 기준·허용용적률은 본 기준을 적용 ※도시 및 주거환경정비기본계획 등에서 정한 허용용적률 인센티브 항목(10% 이상) 의무 이행 **※사업부지 용적률은 당초 제1종일반주거지역(공원)과 가중평균하여 적용** • 상한용적률 : 300%이하	기준/허용(192.47%) 상한(228.85%) 법적상한(299.98%)
	높이	• 「서울시 도시기본계획」 및 「서울시 도시 및 주거환경정비기본계획」의 기준에 따름		-
대지내 공지	전면공지	• 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간으로 조성		도면 참조
	공공보행 통로	• 인접아파트단지, 시설과의 소통 및 보행네트워크 연계를 위해 공공보행통로(8m이상) 조성 • 공공보행통로주변 부대복리시설 배치 등 커뮤니티가로 조성 • 공공보행통로는 건축물 배치계획 등을 고려하여 선형조정은 가능하나, 동선이 지나치게 길어지지 않도록 하고 부득이한 경우 시점과 종점의 위치는 20m이내에서 변경 가능		도면 참조
건축물 배치 및 형태	건축 한계선	• 가락로, 백제고분로46길 : 대지경계선으로부터 6m • 그 외 : 대지경계선으로부터 3m	• **대지경계선으로부터 6m**	도면 참조
	전면공지	• 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간으로 조성		도면 참조
	배치 및 형태	• 공동주택 - 건축물 배치 시 주변과 소통하는 열린 생활공간 조성을 위한 「아파트단지 조성기준(2020.01, 서울시)」을 준용하여 계획 - 도로변은 프라이버시 보호 및 소음저감을 위한 공간 확보 - 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합배치로 다양한 건축물 경관 형성 및 일률적 경관형성 방지 - 주동 형태가 상이하더라도 공공보행통로를 중심으로 통경축 확보를 위한 배치 고려 - 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 - 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방형환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획 - 대지와 도로의 경계부에 담장 등의 설치를 지양하고 커뮤니티시설 및 열린 조경시설 등을 배치하여 생활가로를 조성하여 열린공간으로 계획 • 부대복리시설 - 가로활성화용도 배치구간(도로변) 및 공공보행통로 주변에 우선 배치 - 도로(통로)를 향하여 전면부 및 주출입구 계획 - 단지 내 복리시설은 3층이하, 1층부 층고는 4m 이상 - 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인 진출입에 불편이 없도록 조성		-
	가로 활성화 용도 배치구간	• 벽면외관의 시각적 분절효과 등을 통해 다양하면서도 동질감 있는 건축물 외관경관 창출 • 저층부(1~3층) 부대복리시설, 근생시설, 개방형 커뮤니티시설 등 배치 • 저층부(1~3층) 가로와의 개방성 확보 및 보행환경 개선을 위해 외벽면 투시형 재료 사용		도면 참조

구분		계획내용		비고
		기정	변경	
	중저층 배치구간	• 주변과 조화로운 스카이라인 및 입체적이고 개방감 있는 경관이 형성되도록 주변지역의 특성을 고려하여 중저층(15층이하)으로 배치 (위원회 심의를 통해 조정 가능)		도면 참조
	기타 외관요소	• 옥외설비 - 에어컨 실외기기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획 • 색채 - 외벽면의 색채는 「서울색 정립 및 체계화」 및 「서울시 상징색 적용 가이드라인」 등을 준용하여 통일성 있는 색채 사용 권장 • 담장의 설치 - 원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 가능(옹벽 설치시 자연석, 조경석을 사용하여 계단식으로 조성) • 광고물 설치제한 - 판류형 간판 설치를 금지하고 입체형으로 설치 - 건물 신축시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시틀 등의 입면디자인 도입		-
교통처리 계획		• 차량출입불허구간 - 간선도로변 및 교차로 가각부 일원 차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 제한 ※기존 건축물에 대하여 차량출입 불허구간 적용을 받지 아니하고 기존 차량 출입구간 적용 • 단지내 주차 및 차량동선 - 비상차량을 제외한 단지내 지상주차 금지 - 단지내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 재료로 조성 - 단지내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선이 우선되도록 조성 • 단지내 보행동선 - 학교, 공원 등 보행유발 시설 및 인접단지와 연계되는 곳에 보행자도로로 조성 - 보행자도로는 인접단지의 보행자도로와 연계하여 조성 - 보행축 상에 조경시설 및 주민휴게시설 설치		도면 참조
기타에 관한 사항		• 세부개발계획 수립 방식 - 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 주택재건축사업 • 「서울시 지구단위계획 수립기준 및 매뉴얼 3-7-2 “특별계획구역 정의”를 고려하여 세부개발계획 수립시 현상설계 등에 의한 창의적 개발안을 적극 권장 • 서울형 정비지원계획(신속통합기획)에 따라 정비계획을 수립하는 경우 특별계획구역 지침에도 불구하고 신속통합기획안 우선 적용 가능 • 신속통합기획에 따라 특별계획구역 계획지침 변경이 필요한 사항은 향후 세부개발계획 수립시 반영 • 상한용적률은 세부개발계획 수립시 공공기여 계획을 수립하고, 심의를 통해 결정 • 공원의 공공성 확보와 공공보행동선 확보를 위해 세부개발계획 수립시 백제고분로46길 하단부에서 근린공원②로 연결하는 공공보행통로 등 보행동선 확보 검토 • 신속통합기획(한양2차아파트)시 제시된 진출입구 및 차로계획(가락로 포함) 등 교통처리계획이 반영될 수 있도록 검토 • 인구 및 주택수용에 관한 사항 - 공공주택은 분양주택과 외관, 마감 등을 동일하게 계획하고 동별·동내·층별 혼합될 수 있도록 함 - 공공주택을 확보할 경우 다양한 규모로 맞춤형 주거유형이 공급될 수 있도록 함 - 인구 및 주택계획의 적정성, 국민주택규모의 주택은 세부개발계획 수립시 구체적 건축계획을 수립하여 해당 위원회 심의를 통해 결정		-

■ 특별계획구역2 (한양2차아파트)(변경없음) : 생략

9. 교통처리에 관한 결정조서(변경없음) : 생략

Ⅱ. 한양1차아파트 정비계획 결정(변경)(안) 〔특별계획구역① 세부개발계획〕

1. 정비사업의 명칭 : 송파 한양1차아파트 재건축사업

2. 정비구역 결정(안) 조서

구 분	사업의 구분	구역의 명칭	위치	면적(㎡)			비고
				기 정	변 경	변경후	
신규	재건축 사업	송파한양1차아파트 재건축정비사업	송파구 가락로 187 (송파동 119)	-	증) 49,226.3	49,226.3	가락아파트지구 지구단위계획구역 특별계획구역1

3. 토지등 소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율

- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총사업비) / 종전자산 총액 × 100
- 추정비례율 : 98.43%
  ⇒ (1,545,517,440천원 - 572,185,040천원) / 988,818,000천원 × 100

- 총 수입 : 1,545,517,440천원
- 총 사업비 : 572,185,040천원
- 종전자산 : 988,818,000천원

※ 추정 건축계획에 따라 산출한 값으로서 건축계획이 구체화됨에 따라 비례율은 변동됨.

개별 종전자산 추산액

구분		적용산식						
	유형 (전용)	단지구성				1세대가격		종전자산 추정액 (천원)
		세대수	전유면적	공급면적	대지권 면적	공급면적단가 (천원/평)	1세대당 가격 (천원)	
분양 주택	27	144	64.26	88.65	48.197	57,800	1,550,000	223,200,000
	34	96	105.52	113.11	61.521	48,223	1,650,000	158,400,000
	39	48	119.68	129.42	70.735	44,700	1,750,000	84,000,000
	45	168	137.1	148.39	80.969	41,214	1,850,000	310,800,000
	52	120	158.61	171.68	93.547	38,992	2,025,000	243,000,000
합계		576	67,211.28	75,386.64	41,070.19	종전자산소계		1,019,400,000 (약 1조 194억)
사업성분석입력시 종전자산 제외내용		※ 청산대상자 추정가액 : 30,582,800 (약 305.8억) (종전가액 합계액의 3%로 추정)						
사업성분석 입력용 종전자산 합계		988,818,000원 (약 9,888억)						

추정 분담금 산출

● 토지등소유자 개별 권리가액 = 종전자산평가액 × 비례율

종전자산 아파트				아파트 조합원 분양가액			추정 분담금	
주택형	종전자산	비례율	권리가액	주택형	평형	분양 가액	평균 분담금	비고
27평형	1,550,000	98.43%	1,525,726	59	24	1,396,550	-129,176	환급
				74	31	1,679,090	153,364	분담
				84	34	1,749,110	223,384	분담
				98	40	1,965,290	439,564	분담
				114	46	2,196,400	670,674	분담
				128	50	2,365,220	839,494	분담
34평형	1,650,000	98.43%	1,624,160	59	24	1,396,550	-227,610	환급
				74	31	1,679,090	54,930	분담
				84	34	1,749,110	124,950	분담
				98	40	1,965,290	341,130	분담
				114	46	2,196,400	572,240	분담
				128	50	2,365,220	741,060	분담
39평형	1,750,000	98.43%	1,722,594	59	24	1,396,550	-326,044	환급
				74	31	1,679,090	-43,504	환급
				84	34	1,749,110	26,516	분담
				98	40	1,965,290	242,696	분담
				114	46	2,196,400	473,806	분담
				128	50	2,365,220	642,626	분담
45평형	1,850,000	98.43%	1,821,028	59	24	1,396,550	-424,478	환급
				74	31	1,679,090	-141,938	환급
				84	34	1,749,110	-71,918	환급
				98	40	1,965,290	144,262	분담
				114	46	2,196,400	375,372	분담
				128	50	2,365,220	544,192	분담
52평형	2,025,000	98.43%	1,993,287	59	24	1,396,550	-596,737	환급
				74	31	1,679,090	-314,197	환급
				84	34	1,749,110	-244,177	환급
				98	40	1,965,290	-27,997	환급
				114	46	2,196,400	203,113	분담
				128	50	2,365,220	371,933	분담

※ 상기 추정분담금 추산액 산출은 예시(안)이며, 추후 변동될 수 있음

※ 상기 금액은 향후 사업시행계획인가, 토지등소유자 분양신청 기준, 관리처분계획인가에 의하여 변경될 수 있으며, 변경사항은 관련 법률(「도시 및 주거환경정비법」 등)에 의하여 단계별로 고지 예정임

※ 상기 내용은 정비계획수립을 위한 개략적인 산출금액으로 향후 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따라 관리처분계획을 수립하여 확정됨. 토지등소유자의 종전자산은 향후 사업시행계획인가 고시일을 기준으로 선정한 감정평가법인이 평가한 금액으로 산정됨

4. 토지이용에 관한 계획

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		-	증) 49,226.3	49,226.3	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	-	증) 11,630.7	11,630.7	23.6	
	도 로	-	증) 3,445.5	3,445.5	7.0	
	공 원	-	증) 8,052.2	8,052.2	16.4	주차장 중복결정
	공공공지	-	증) 133.0	133.0	0.3	
획지	소 계	-	증) 37,595.6	37,595.6	76.4	
	공동주택	-	증) 37,595.6	37,595.6	76.4	

※ 주차장 연면적 : 5,343㎡ (지하 1개층)

5. 용도지역·용도지구에 관한 계획

가. 용도지역에 관한 결정(변경)(안) 조서

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합 계	46,729.0	증) 2,497.3	49,226.3	100.0	
제1종일반주거지역	6,111.5	증) 1,940.7	8,052.2	16.4	
제2종(7층)일반주거지역	-	증) 3,345.2	3,345.2	6.8	
제3종일반주거지역	40,617.5	감) 2,788.6	37,828.9	76.8	

※ 구역계 확장에 따라 일부 용도지역이 추가되었음(1종 1,806.4㎡, 2종7층 14.8㎡, 2종 676.1㎡)

■ 용도지역 결정(변경)(안) 사유서

도면 표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	송파동 107번지 일대	제1종일반 주거지역	제2종(7층)일반 주거지역	885.3	• 새싹어린이공원 통합 조성에 따른 면적 증가 및 도로의 용도지역을 주변 용도지역과 동일하게 변경
-	송파동 3-12번지 일대	제2종일반 주거지역	제1종일반 주거지역	503.6	
-	송파동 3-12번지 일대	제2종일반 주거지역	제2종(7층)일반 주거지역	172.5	
-	송파동 119번지	제3종일반 주거지역	제1종일반 주거지역	516.0	
-	송파동 119번지	제3종일반 주거지역	제2종(7층)일반 주거지역	2,272.6	

나. 용도지구에 관한 결정 조서 : 해당사항 없음

6. 도시계획시설에 관한 결정(변경)(안)

가. 도로 결정(변경)(안)조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	131	15~18	보조간선도로	3,000(254)	삼전동(광로19)	방이동(광로23)	일반도로	-	건설부 제324호('74.09.24)	가락로
기정	중로	2	(1)	15	국지도로	330(153)	송파동 6-1	송파동 4-8	일반도로	-	서고 제2005-400호('05.12.15)	가락로28길, 백제고분로46길
기정	소로	1	-	10	국지도로	472	송파동 4-8	송파동 3-13	일반도로	한양1차아파트	-	백제고분로 44,46길
변경	소로	1	-	10	국지도로	472(472)	송파동 4-8	송파동 3-13	일반도로	한양1차아파트	-	백제고분로 44,46길

※ 도로 번호란의 ( )는 임시 번호, 연장란의 ( )는 구역 내 부분임

■ 도로 결정(변경)(안) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로1-	소로1-	• 선형 변경	• 새싹어린이공원 통합 조성에 따른 도로 선형 변경

나. 주차장 결정(변경)(안)조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	주차장	송파동 119	-	증) 5,343	5,343	-	근린공원② 하부 중복결정

■ 주차장 결정(변경)(안) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	주차장	• 주차장 신설 - 면적 : 5,343㎡(지하1층)	• 근린공원② 하부 지역필요시설(주차장) 조성을 통해 지역주민의 주차공간 확보

다. 공원 결정(변경)(안) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	②	공원	근린공원	송파동 119	6,111.5	증) 1,940.7	8,052.2	서고 제2005-400호 ('05.12.15)	동산공원 (한양1차)
폐지	-	공원	어린이 공원	송파동 107	1,806.4	감) 1,806.4	-	건설부 제125호 ('74.12.06)	새싹공원

■ 공원 결정(변경)(안) 사유서

도면 표시번호	시설명	시설의 세분	변경내용	변경사유
②	공원	근린공원	• 공원 면적 변경 - 6,111.5㎡ → 8,052.2㎡ (증 1,940.7㎡)	• 새싹어린이공원 통합 조성에 따른 공원 면적 증가
-	공원	어린이공원	• 폐지(면적 : 1,806.4㎡)	• 근린공원 통합에 따른 어린이공원 폐지

라. 공공공지 결정(변경)(안) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	-	공공공지	송파동 107	-	증) 133.0	133.0	-	-

■ 공공공지 결정(변경)(안) 사유서

도면 표시번호	시설명	시설의 세분	변경내용	변경사유
-	공공공지	공공공지	• 공공공지 신설 - 133.0㎡(증 133.0㎡)	• 새싹어린이공원 통합에 따른 자투리공간을 공공공지로 계획

7. 가구 및 획지에 관한 계획(변경)(안)

구분	가구	획지			비고
		번호	위치	면적(㎡)	
기정	A	A1	송파동 119번지 일원	37,975.6	한양1차아파트 (특별계획구역1)
변경	A	A1	송파동 119번지 일원	37,595.6	한양1차아파트 (특별계획구역1)
기정	A	A2	송파동 121	4,779.3	기존 중심시설용지

※ 상기면적은 향후 측량성과에 따라 변경될 수 있음

■ 가구 및 획지계획 결정(변경)(안) 사유서

구분	가구번호	획지번호	변경내용	변경사유
변경	A	A1	• A1 : 면적변경 (37,975.6㎡ → 37,595.6㎡)	• 특별계획구역1 세부개발계획 수립에 따른 획지 변경

8. 공동이용시설 설치계획

시설명	계획기준		면적(㎡)	비고
관리사무소	• 50세대 이상 : 10㎡ + (건립세대수 - 50) × 0.05㎡		200	주택건설기준 등에 관한 규정을 충족하여야 함
경비실	-		100	
주민공동시설	• 설치총량 : 500㎡ + (세대수 × 2.5㎡) × 1.25		6,680	
		경로당	340	
		어린이집	730	
		작은도서관	180	
		다함께돌봄센터	120	
		주민공동시설	3,400	
		어린이놀이터	1,410	
		주민운동시설	500	
근린생활시설	-		-	

9. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신규	송파한양1차 아파트 주택재건축 정비구역	49,226.3	-	-	송파구 가락로 187 (송파동 119)	6	-	-	6	-	

10. 건축물에 관한 계획

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는 획지 구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">주된 용도</th><th rowspan="2">건폐율 (%)</th><th>용적률(%)</th><th rowspan="2">최고층수/ 높이(m)</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적 (㎡)</th><th>명칭</th><th>면적 (㎡)</th><th>기준/허용/ 상한/법적상한</th></tr>
<tr><td>신규</td><td>송파한양1차 아파트 주택재건축 정비구역</td><td>49,226.3</td><td>A1</td><td>37,595.6</td><td>송파동 119</td><td>공동주택 및 부대복리시설</td><td>50 이하</td><td>192.47/192.47/ 228.85/299.98</td><td>최고29층이하/ 133m이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>주택의 규모 및 규모별 건설비율</td><td colspan="10">
<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>세대수(공공주택)</th><th>비율(%)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td colspan="2">계</td><td>954(156)</td><td>100.0(16.4)</td><td></td></tr>
<tr><td>60㎡ 이하</td><td>59㎡</td><td>249(116)</td><td>26.1(12.2)</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">60~85㎡ 이하</td><td>74㎡</td><td>136(40)</td><td>14.2(4.2)</td><td></td></tr>
<tr><td>84㎡</td><td>219</td><td>23.0</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">85㎡ 초과</td><td>98㎡</td><td>57</td><td>6.0</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>114㎡</td><td>201</td><td>21.1</td></tr>
<tr><td>128㎡</td><td>92</td><td>9.6</td></tr>
</table>
※ 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 63.3%
</td></tr>
<tr><td>심의완화 사항</td><td colspan="10">- 예정법적상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제30조의3)
- 정비계획 용적률(228.85%) → 법적상한용적률(299.98%)</td></tr>
<tr><td>건축물의 건축선에 관한 계획</td><td colspan="10">- 대지경계선으로부터 6m</td></tr>
<tr><td>기타</td><td colspan="10">- 단지 중앙부 통경축 계획(동서 : 20m 내외 / 남북 : 10m 내외)</td></tr>
</table>

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련 규정범위 내에서 사업시행인가 시 조정될 수 있음

11. 용적률에 관한 계획

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="6">산 정 내 용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용계획</td><td>구역
면적</td><td>대지
면적</td><td>새로이 설치하는
기반시설
(공원,도로,공공공지)</td><td>새로이 설치하는
기반시설 내
국·공유지</td><td>대지내
용도폐지되는 기존
기반시설·국공유지</td><td>건축물
토지환산면적
(주차장)</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>49,226.3㎡</td><td>37,595.6㎡</td><td>11,630.7㎡</td><td>2,497.3㎡</td><td>5,660.8㎡</td><td>719.3㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설부지
제공면적</td><td colspan="6">•순부담면적 = 새로이 설치하는 기반시설면적 + 건축물 토지환산면적 - 새로이 설치하는 기반시설내 국공유지
- 대지내 용도폐지되는 기존기반시설 국 · 공유지 면적
= 4,191.9㎡(10.2%)</td><td></td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="6">• 192.47%</td><td></td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td colspan="6">• 192.47%(허용용적률인센티브 10% 의무이행 : 공공보행통로(8.7%), 돌봄시설(3.6%))</td><td></td></tr>
<tr><td>상한용적률</td><td colspan="6">• 상한용적률 = 허용용적률+ 허용용적률× {(1.3×가중치×α토지) + (0.7×α건축물①)}
= 192.47% + 192.47%×{(1.3×1.4626×0.092367) + (0.7×0.019133)}
= 228.85%(상한용적률)
∵ 정비계획용적률= 228.85%
〔가중치〕
• 가중치 = 공공시설등제공 부지의 허용용적률/ 사업부지 허용용적률= 281.51% / 192.47% = 1.4626
- 공공시설등제공 부지의 허용용적률 = (-5,660.8㎡×150%+9,133.4㎡×200%) / (-5,660.8㎡+9,133.4㎡)
= 281.51%
- 사업부지 허용용적률 = {(5,660.8㎡×150%) + (31,934.8㎡×200%)} / 37,595.6㎡ = 192.47%
〔α값〕
• α토지 = 공공시설 등 부지면적 / 공공시설 등 부지제공 후 대지면적 = 3,472.6㎡ / (49,226.3㎡-11,630.7㎡)
= 0.092367
• α건축물 = 건축물 환산부지 면적 / 공공시설 등 부지제공 후 대지면적 = 719.3㎡ / (49,226.3㎡-11,630.7㎡)
= 0.019133</td><td></td></tr>
<tr><td>법적
상한용적률</td><td colspan="6">299.98%</td><td></td></tr>
<tr><td>공공주택
건립용적률</td><td colspan="6">35.565%
(299.98% - 228.85% = 71.13%) × 0.5</td><td></td></tr>
</table>

■ 허용용적률 인센티브 계획

구분	항목			인센티브	적용
세대 맞춤형 생활 환경 개선	층간소음 해소	계획 기준	▸ 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%	5%p 이내	5%p
		계획 내용	▸ 바닥(중량)충격음 차단성능 : 1등급(5%)		
환경 친화 안전한 주거지 조성	친환경 건축물	계획 기준	▸ 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%)	7.5%p 이내	6%p
		계획 내용	▸ ① 에너지효율등급 : 1++(3%) ▸ ② 녹색건축 인증 : 최우수 등급(3%)		
합계					11% (10%적용)

※ 가락아파트 지구단위계획 특별계획구역1(한양1차) 계획지침 : 허용용적률 인센티브 항목(10%이상) 의무 이행

12. 임대주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 국민주택규모(주거전용면적 85㎡이하) 주택으로 건설

<table>
<tr><th>구분</th><th>내용</th></tr>
<tr><td>법적상한용적률</td><td>• 299.98%</td></tr>
<tr><td>상한용적률</td><td>• 228.85%</td></tr>
<tr><td>용적률증가분</td><td>• 299.98%-228.85% = 71.13%</td></tr>
<tr><td>증가용적률의50%</td><td>• 71.13% × 0.5 = 35.565%</td></tr>
<tr><td>공공주택의무연면적</td><td>• 35,565% × 37,595.6㎡ = 13,370.88㎡ 이상</td></tr>
<tr><td>공공주택 확보계획</td><td>
<table>
<tr><td colspan="2">면적(㎡)</td><td rowspan="2">세대수</td><td rowspan="2">연면적(㎡)</td></tr>
<tr><td>전용</td><td>공급</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>156</td><td>13,372.40</td></tr>
<tr><td>59</td><td>80.40</td><td>116</td><td>9,326.40</td></tr>
<tr><td>74</td><td>101.15</td><td>40</td><td>4,046.00</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

13. 기타사항에 관한 계획

가. 대지내 공지에 관한 결정조서

구분	위치	계획내용	비고
전면공지	획지(A1)	• 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간으로 조성	도면 참조

- 이하 여백 -

나. 건축물 건축선 등 배치에 관한 계획

구분	위치	계획내용	비고
건축한계선	획지(A1)	• 대지경계선으로부터 6m	도면 참조
배치 및 형태	공동주택	• 건축물 배치 시 주변과 소통하는 열린 생활공간 조성을 위한 「아파트단지 조성기준(2020.01, 서울시)」을 준용하여 계획 • 도로변은 프라이버시 보호 및 소음저감을 위한 공간 확보 • 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합배치로 다양한 건축물 경관 형성 및 일률적 경관형성 방지 • 주동 형태가 상이하더라도 공공보행통로를 중심으로 통경축 확보를 위한 배치 고려 • 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 • 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방형환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획 • 대지와 도로의 경계부에 담장 등의 설치를 지양하고 커뮤니티시설 및 열린 조경시설 등을 배치하여 생활가로를 조성하여 열린공간으로 계획	
	부대복리시설	• 가로활성화용도 배치구간(도로변) 및 공공보행통로 주변에 우선 배치 • 도로(통로)를 향하여 전면부 및 주출입구 계획 • 단지 내 복리시설은 3층이하, 1층부 층고는 4m 이상 • 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인 진출입에 불편이 없도록 조성	
가로활성화 용도 배치구간	가락로변	• 벽면외관의 시각적 분절효과 등을 통해 다양하면서도 동질감 있는 건축물 외관경관 창출 • 저층부(1~3층) 부대복리시설, 근생시설, 개방형 커뮤니티시설 등 배치 • 저층부(1~3층) 가로와의 개방성 확보 및 보행환경 개선을 위해 외벽면 투시형 재료 사용	
중저층 배치구간	백제고분로46길	• 주변 저층주택지 특성을 고려하여 중저층(15층 이하)으로 배치	도면 참조
기타 외관요소	획지(A1)	• 옥외설비 - 에어컨 실외기기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획 • 색채 - 외벽면의 색채는 「서울색 정립 및 체계화」 및 「서울시 상징색 적용 가이드라인」 등을 준용하여 통일성 있는 색채 사용 권장 • 담장의 설치 - 원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 가능(옹벽 설치시 자연석, 조경석을 사용하여 계단식으로 조성) • 광고물 설치제한 - 판류형 간판 설치를 금지하고 입체형으로 설치 - 건물 신축시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시틀 등의 입면디자인 도입	

다. 교통처리에 관한 결정조서

구분		계획내용	비고
보행동선	단지내 보행동선	• 학교, 공원 등 보행유발 시설 및 인접단지와 연계되는 곳에 보행자도로로 조성 • 보행자도로는 인접단지의 보행자도로와 연계하여 조성 • 보행축 상에 조경시설 및 주민휴게시설 설치	도면 참조
차량동선	단지내 주차 및 차량동선	• 비상차량을 제외한 단지내 지상주차 금지 • 단지내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 재료로 조성 • 단지내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선이 우선되도록 조성	도면 참조
	차량출입 불허구간	• 간선도로변 및 교차로 가각부일대 차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이불가능하도록 제한 ※기존 건축물에 대하여 차량출입 불허구간 적용을 받지 아니하고 기존 차량출입구간 적용	도면 참조

14. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토 결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비고
환경보전	• 토양 포장면적을 최소화하고 필요시 최대한 틈새투수포장 활용 • 조경계획 수립시 다층구조의 식생대를 조성하여 조류를 유인하고, 소규모 비오톱을 조성하여 새로운 녹지축을 형성 • 단지 내 청정연료를 사용토록 계획하고 에너지 절약형 건축물 설계기법을 도입하여 장래 에너지 사용량을 절감토록 하며, 그에 따른 온실가스 및 오염물질 배출을 최소화 • 조경녹지 및 가로변에는 대기오염물질의 정화능력 및 적응력이 우수한 환경정화 수종을 우선 식재토록 계획 • 차음성능이 우수한 창호 사용 등을 통한 정온한 환경 유지	
재난방지	• 사업대상지내 전면공지 등은 우수침투가 가능한 투수성 바닥포장을 사용하고, 내구성 및 유지관리가 용이한 소재를 이용 • 지구내 자연지반을 최대화하고 표면수 유출을 최소화하기 위해 우수침투율이 높은 투수성포장재를 사용 • 공사는 원칙적으로 우기를 피하여 시행하고 절개지 발생시 비닐 등을 덮어 토사유실 방지 • 터파기 공사시 균열, 침하 등을 방지하기 위하여 흙막이공법을 실시 후 공사 시행	

나. 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
1. 비오톱 및 동·식물상	비오톱 등급 향상 동식물상 보호 자연환경 보전	○	· 비오톱유형평가 4~5등급 · 개별비오톱 평가제외 · 생태·자연도 3등급 권역 · 계획구역 및 주변지역으로 보호할 만한 동·식물은 분포하지 않음	· 녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 및 생물서식공간 확보
2. 녹지 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	· 녹지평가지표 Ⅰ - 녹지면적 Ⅲ, 녹지모양 Ⅰ, 내부연결성 Ⅰ, 외부연결성 Ⅲ	· 자연 및 인공지반녹지 등 조성을 통한 녹지공간 확보 및 녹지네트워크 구축
3. 토양	토양오염 최소화	○	· 계획구역 및 주변지역 토양오염도 양호 · 공사시 지장물 철거 등 토양오염 발생 우려	· 폐기물처리계획 및 관련 법령에 의한 적법 처리
4. 지형·지질	지형·지질 영향 최소화	○	· 계획구역의 대부분은 평탄지형임 -표고 : 25.0~30.0m -경사 : 5°이하 97.2% · 절성토를 최소화토록 할 것임 · 지형변동율은 미미할 것임	· 절성토 및 지형변화를 최소화하고, 지하수위 보전계획 수립
5. 물순환	자연물순환 유지	○	· 생태면적률 30% 확보 대상임 · 저영향개발기법 사전협의 대상임	· 생태면적률 30.99% · 저영향개발기법 사전협의 이행 예정임
6. 수질	수질오염 최소화	○	· 공사중 토사유출에 의한 오탁부하 가중 · 운영시 오수발생	· 세륜세차시설, 침사지 및 가배수로 설치 등
7. 바람·열	기후변화 대응	○	· 건축물입지로 인한 바람길 및 미기상의 변화는 미미할 것으로 판단됨	· 바람길을 고려한 건축배치계획 수립
8. 대기질	대기오염 최소화	○	· 공사시 장비가동 및 토사이동, 운영시 연료사용 등에 따른 대기오염발생	· 세륜·측면살수시설, 방진망 설치 · 청정연료 사용 및 녹지조성 · 친환경보일러 설치방안 검토
9. 온실가스·에너지	기후변화대응, 에너지절약/효율극대화	○	· 에너지사용량 증가	· LNG사용, 온실가스배출 최소화 · 에너지절약형 설비기기 도입
10. 자원순환	폐기물발생 최소화	○	· 공사시 생활폐기물, 폐유, 건설폐기물 발생 · 운영시 생활폐기물 발생	· 폐기물처리계획 및 관련 법령에 의한 적법 처리
11. 소음·진동	소음진동 최소화	○	· 공사장비가동에 따른 소음·진동 영향 발생	· 가설방음판넬 설치 및 저소음 장비 사용
12. 일조	일조 침해 최소화	○	· 사업시행 후 주변 주거시설에서 추가적인 수인한도 불만족 지점 없음	· 건축물 주변 충분한 일조시간을 확보하도록 계획 수립

15. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업으로 증가예상 세대수	비고
재건축사업	구역지정고시가 있는 날로부터 4년이내 사업시행인가	송파한양1차아파트 재건축사업 조합	기존세대수 : 576 계획세대수 : 954 증) 378세대	

16. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

- 대상지와 가까운 교육시설은 솔방울·예은유치원, 송파초, 가락중, 잠실여고로 최소 500m이내 거리에 있음.

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>계획내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="2">교육환경 보호</td><td>계획시</td><td>- 주변 교육시설의 교육환경 보호를 위해 차량이 출입하는 지구내 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱 등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보
- 추후 교통영향분석시 스쿨존 계획을 통한 안전한 통학로 확보</td><td></td></tr>
<tr><td>공사시</td><td>▪ 생활소음·진동의 규제
- 「소음·진동관리법」 제21조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생되는 소음·진동을 규제
- 공사시 학생 및 교직원 건강보호를 위한 대책 수립
▪ 생활소음·진동의 규제기준
- 생활소음 규제기준
<table>
<tr><th>구분</th><th>아침, 저녁
(05:00~07:00,
18:00~22:00)</th><th>주간
(07:00~18:00)</th><th>야간
(22:00~05:00)</th></tr>
<tr><td>주거지역내 공사장</td><td>60dB(A) 이하</td><td>65dB(A) 이하</td><td>50dB(A) 이하</td></tr>
</table>
주) 소음·진동관리법 시행규칙 〔별표8〕
비고) 「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교의 부지경계로부터 50m 이내의 지역은 공휴일에 한하여 -5dB을 규제 기준치에 보정함
- 생활진동 규제기준
<table>
<tr><th>구분</th><th>주간(06:00~22:00)</th><th>심야(22:00~06:00)</th></tr>
<tr><td>주거지역</td><td>65dB(V) 이하</td><td>60dB(V) 이하</td></tr>
</table>
주) 소음·진동관리법 시행규칙 〔별표8〕
▪ 소음·진동 발생 저감대책
- 저소음·저진동 건설기계 및 공법의 선정
· 소음·진동관리법 시행규칙(제22조)에서는 '환경기술개발 및 지원에 관한 법률(제17조)'의 규정에 따라 환경표지의 인증을 받은 건설기계와 '소음·진동관리법(제49조2)'의 규정에 따른 소음도 표지를 부착한 건설기계를 사용
- 전달경로에서의 방지대책
· 공사시 방음벽을 학교 주변에 설치하여 소음 저감 효과를 높임
- 이동성이 낮은 건설기계의 현장 방음대책
· 항타기, 굴삭기 등 발생소음이 크고 이동성이 낮은 건설기계의 경우 건설기계에 근접하여 이동식 방음벽 또는 방음커버 등을 활용함으로써 소음 저감 효과를 높임</td><td></td></tr>
</table>

17. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구 분	내용
공동주택 주·부 출입구	• 단지 출입구 보행동선에 CCTV 설치 • 자연감시가 낮고 활동인지의 유도에 한계가 있는 경우 경비실 또는 CCTV 설치 • 단지 출입구에 출입차단기를 설치하여 차량 출입 통제 • 출입구 조명은 출입구와 출입구 주변에 연속적으로 설치
주동출입구	• 출입구는 주변보다 밝은 조명을 설치하여 야간식별 용이 • 경비실이 없는 주동에서는 자동 방범키와 CCTV 설치
경비실	• 경비실 주변으로는 관목류를 설치하여 외부조망 확보 • 방법시스템 모니터링이 경비실에서 가능하도록 구축 • 위치는 아파트단지 주출입구와 주동출입구의 출입자를 효율적으로 감시할 수 있는 위치에 선정
담장	• 공동주택 외곽은 조경이나 울타리 등으로 거주자의 영역감 증진 • 단지경계 울타리(수목울타리 포함)에는 일정한 간격으로 진입금지, 단지전용공간 등의 표지판 설치 • 단지 내 인접하여 유해시설이 위치하는 경우에는 명확한 공간적 분리를 위해 비투시형 담장을 설치
건축물	• 편복도 방향 창문에는 방범창과 안전잠금장치 등으로 외부침입 대비 • 외벽에 각종 시설을 설치할 때에는 무단침입에 활용되지 않도록 배관에는 덮개 등을 설치하고, 벽면 홈 또는 도출물이 없도록 계획
단지내 부대복리시설	• 어린이 놀이터는 어린이의 이용에 편리하고 일조가 양호한 곳에 배수에 지장이 없으며, 자연스런 감시가 이루어질 수 있도록 사람의 통행이 많은 장소와 주동 출입구 주변 또는 각 주호에서 내려다 볼 수 있는 곳에 배치하며 CCTV 설치 • 단지 내 상가는 외부인의 이용이 빈번하므로 단지 내 상가 주출입구는 아파트 단지를 경유하지 않고 출입하도록 동선 분리
주차장	• 주차장 입구에는 모든 차량의 출입 통제를 위하여 CCTV와 차량출입 차단기를 설치, 야간인지를 위해 조명설치 • 지하주차장은 가시권을 늘리고 사각지대가 생기지 않도록 기둥가 벽면을 규칙적으로 배치 • 지하주차장에는 경비실과 연결된 비상벨을 설치하되 차로 또는 통로에 일정 간격으로 설치 • 방문자 주차장 별도 설치·운영 • 장애인 및 여성배려주차장은 건물 출입구와 인접하여 설치
승강기	• CCTV 모니터링에 지장이 없도록 승강기 내부 조도는 바닥면 50Lux 이상이 되도록 계획 • 정전 시 비상조명의 경우 램프중심으로부터 2미터 이상 조도가 1Lux 이상으로 하고 정전 시 30분 이상 규정된 조도를 유지할 수 있는 축전지를 설치 • 승강기 내부 및 1층 승강기 홀에 CCTV 설치
복도 및 계단	• 긴급한 상황에 대비하여 각 층 복도와 계단실 및 승강기 홀에 CCTV를 설치하고 반경 15미터마다 경비실과 연결된 비상벨을 설치 • 복도와 계단은 인접한 주동에서 내·외부가 관찰될 수 있도록 충분한 크기의 창문 설치
조경	• 주동 앞 정원의 관목은 주거침입에 이용되지 않도록 주종과 주된 나뭇가지가 1.5미터 이상 떨어지도록 식재 및 관리 • 지하주차장 출입구 좌우 3미터 구간에는 시야를 차단할 수 있는 교목 또는 지엽이 치밀한 관목 등의 조경수 식재를 지양 • 조경수가 건물 출입구와 조명을 가리지 않게 식재
벤치 및 파고라	• 유동인구가 적은 곳을 피하고 조명시설과 함께 설치 권장

Ⅲ. 관련도면 : 붙임 참조

※ 첨부된 정비구역 지정 및 정비계획 입안 도면 등은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

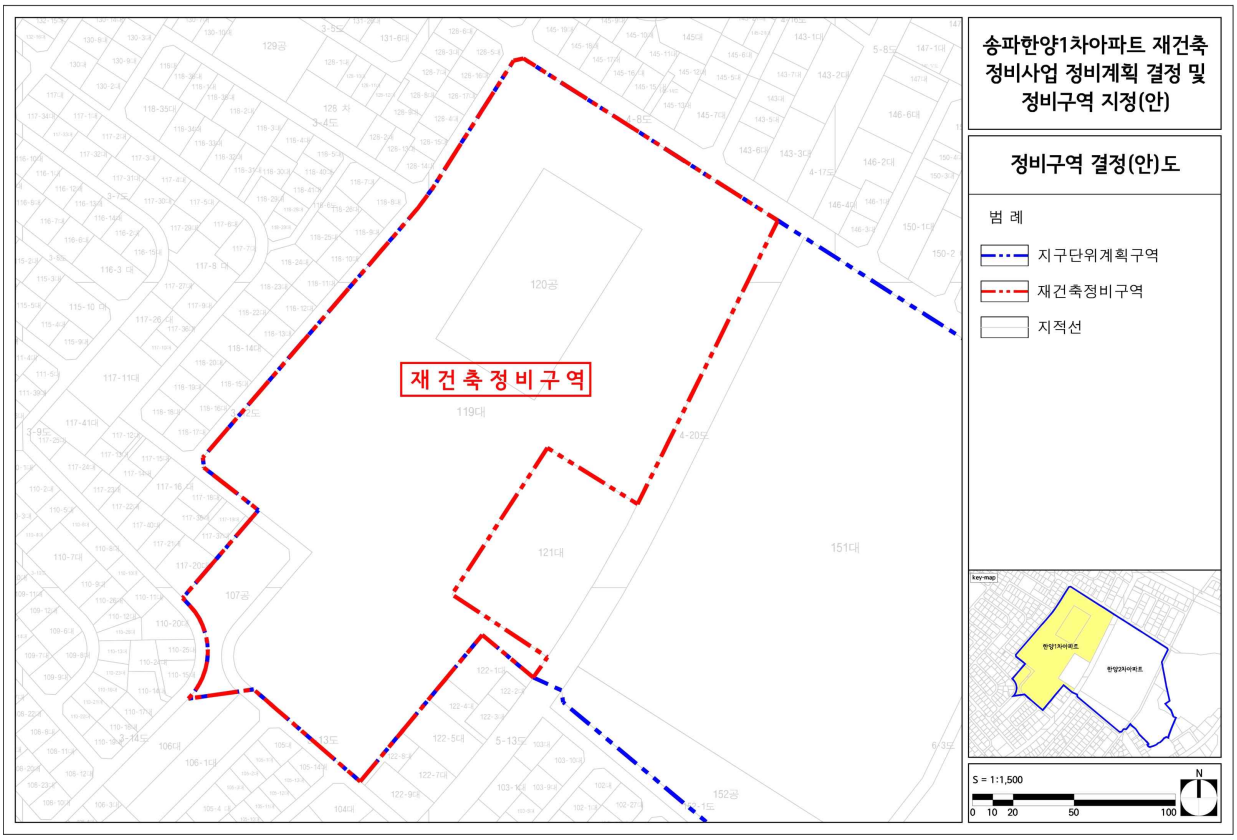
Ⅳ. 열람기간·장소 및 의견제축

1. 열람기간 : 2026.04.00. ~ 2026.05.00. (공고일로부터 30일 이상)
2. 열람장소 : 송파구 주택사업과, 한양1차아파트 관리사무소,
   조합설립추진위원회 사무실(송파구 백제고분로 46길 8, 2층)
3. 관계도서 : 게재 생략, 열람장소에 비치
4. 주민의견 제출방법 : 열람기간 내 공람장소에 서면으로 제출

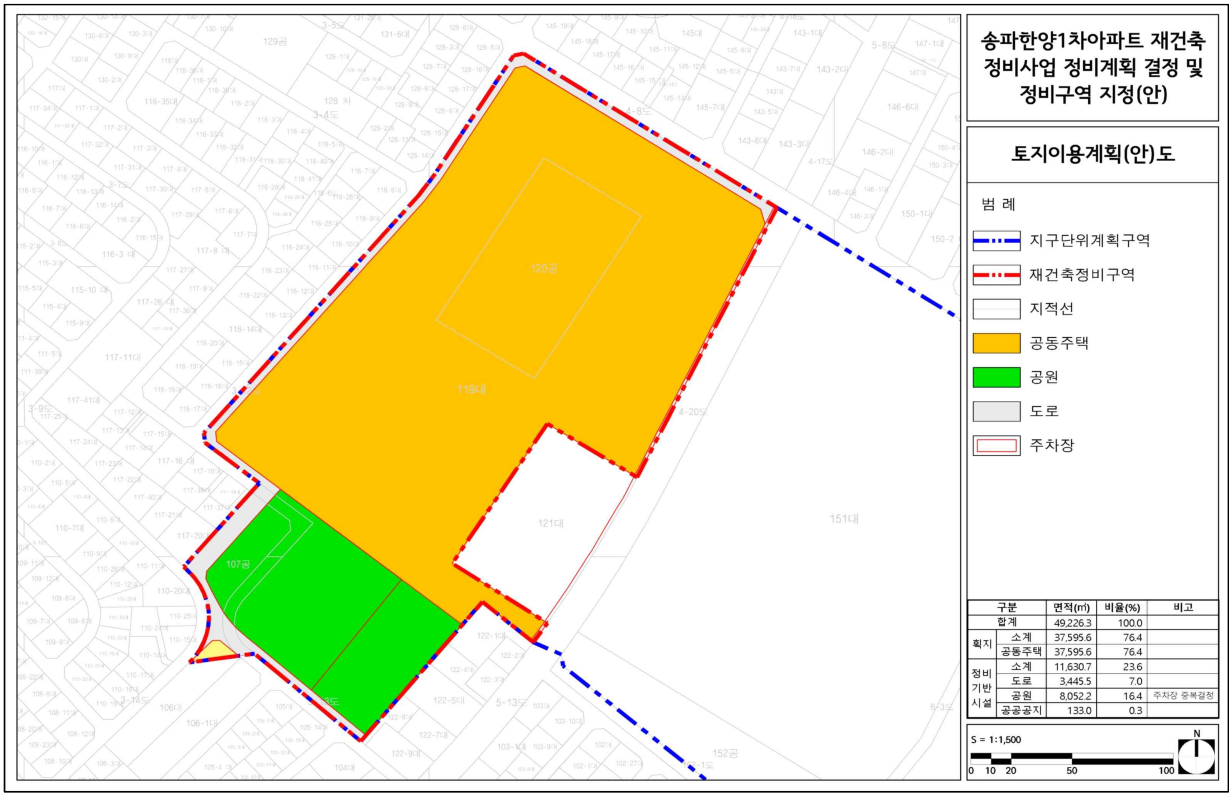
※ 정비계획 입안 열람도서는 확정된 내용이 아니며 행정절차 등에 따라 변경될 수 있음.
※ 기타 자세한 사항은 송파구 주택사업과(02-2147-2888)로 문의하여 주시기 바랍니다.

〔붙임 : 관련도면〕

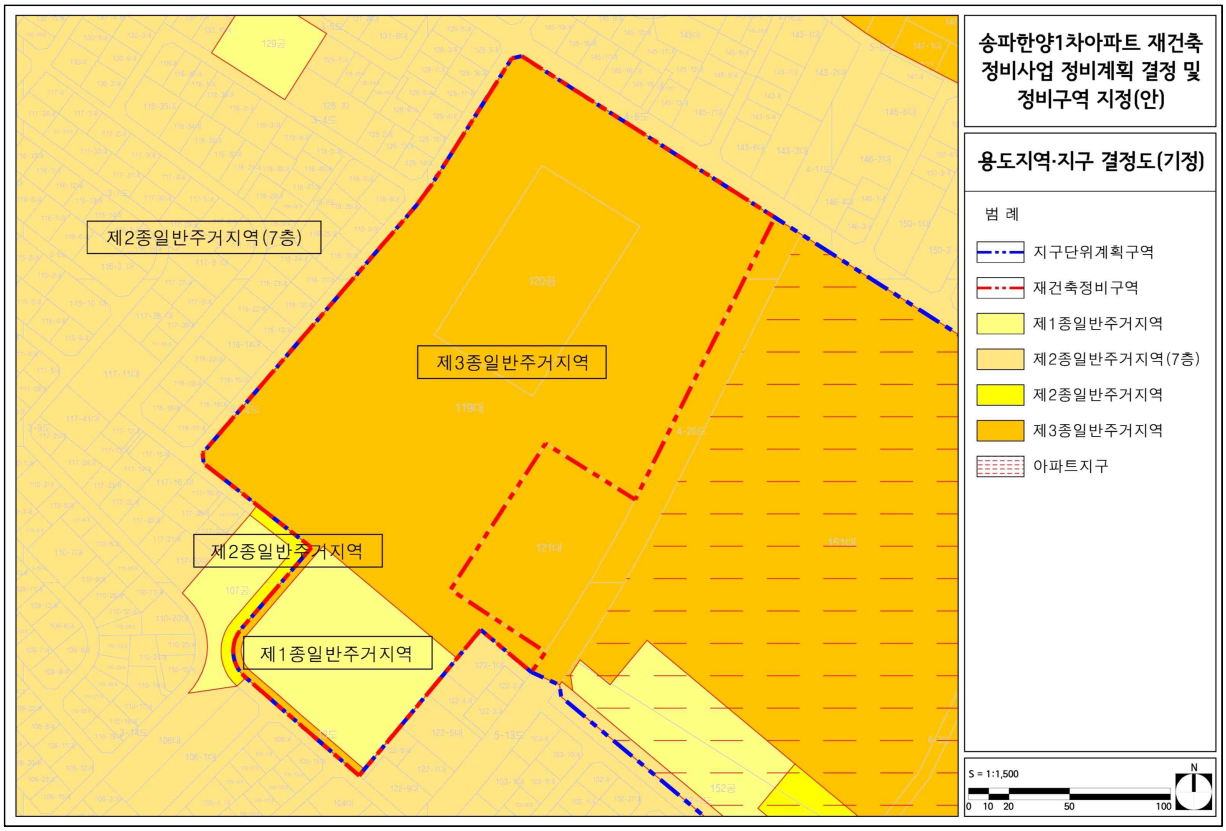
1. 정비구역 결정(안)도



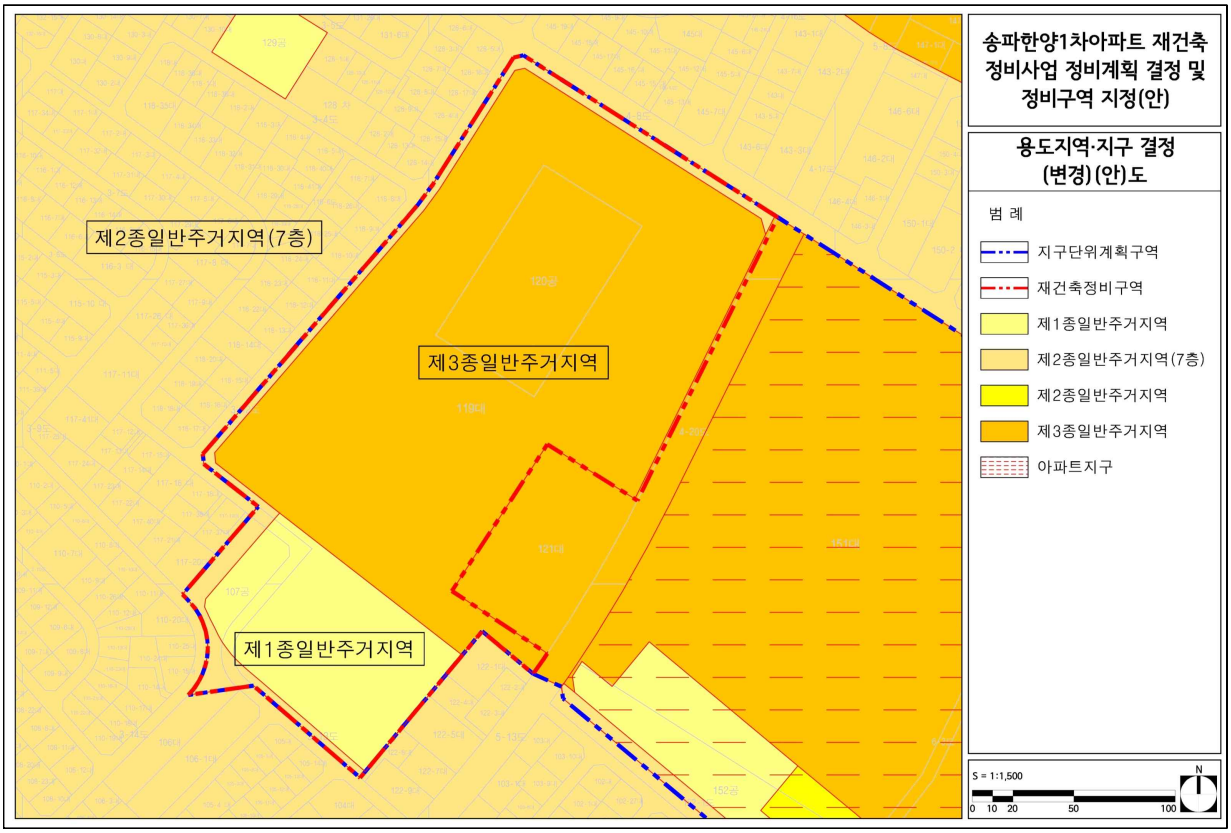
2. 토지이용계획(안)도



3. 용도지역·지구 결정(기정)도



4. 용도지역·지구 결정(변경)(안)도



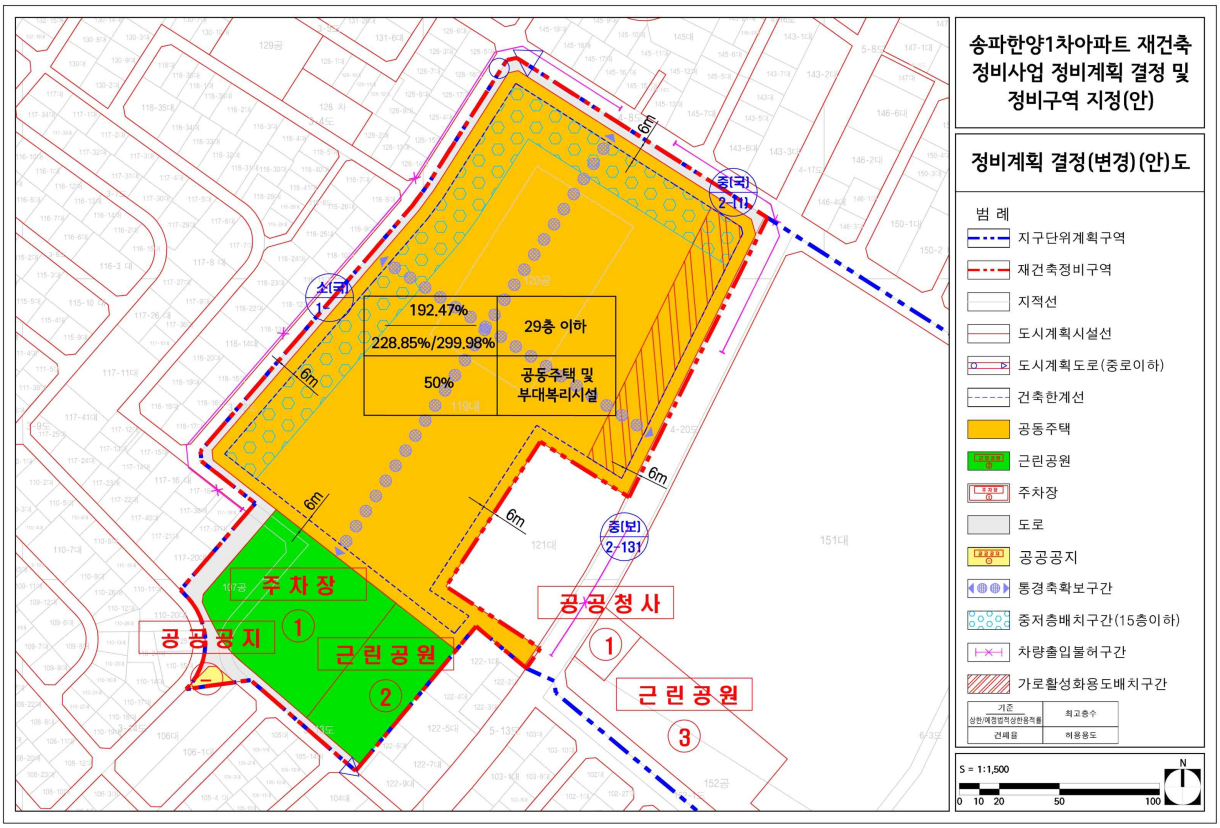
5. 도시계획시설 결정(기정)도



6. 도시계획시설 결정(변경)(안)도

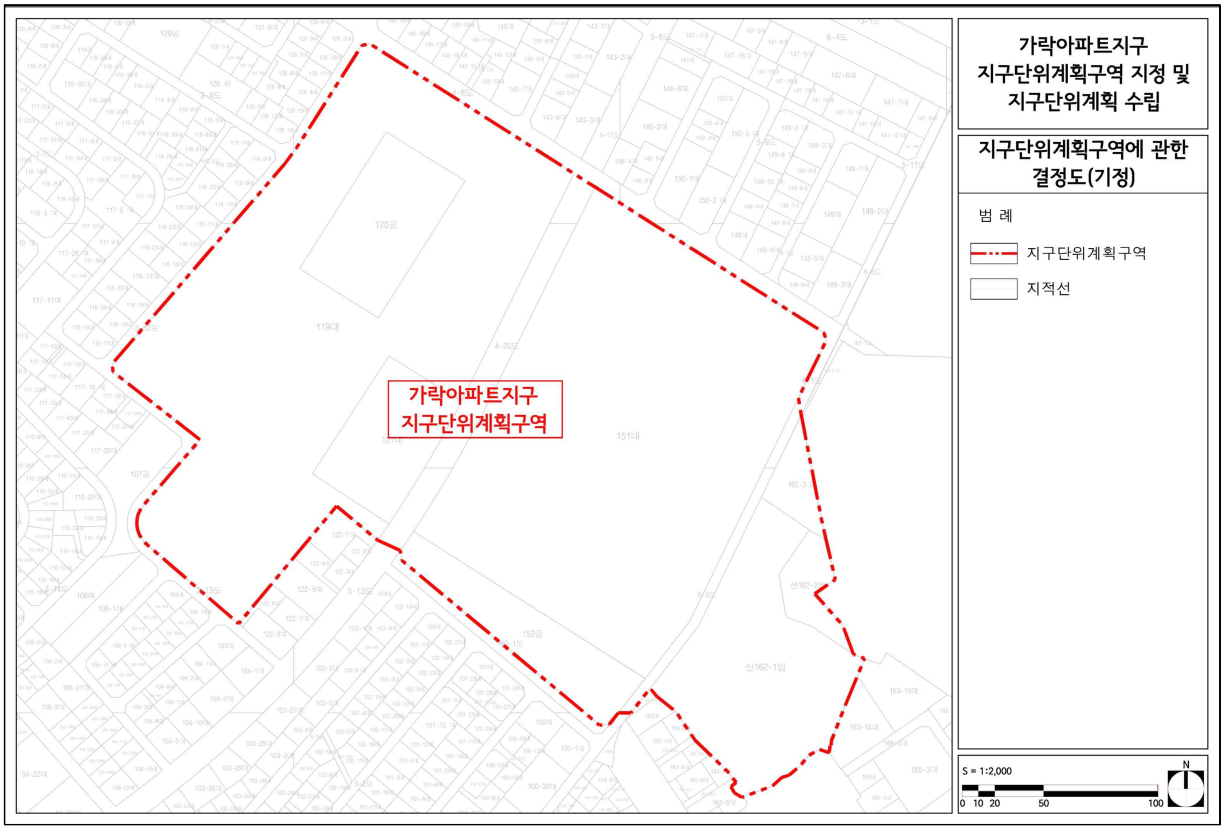


7. 정비계획 결정(변경)(안)도

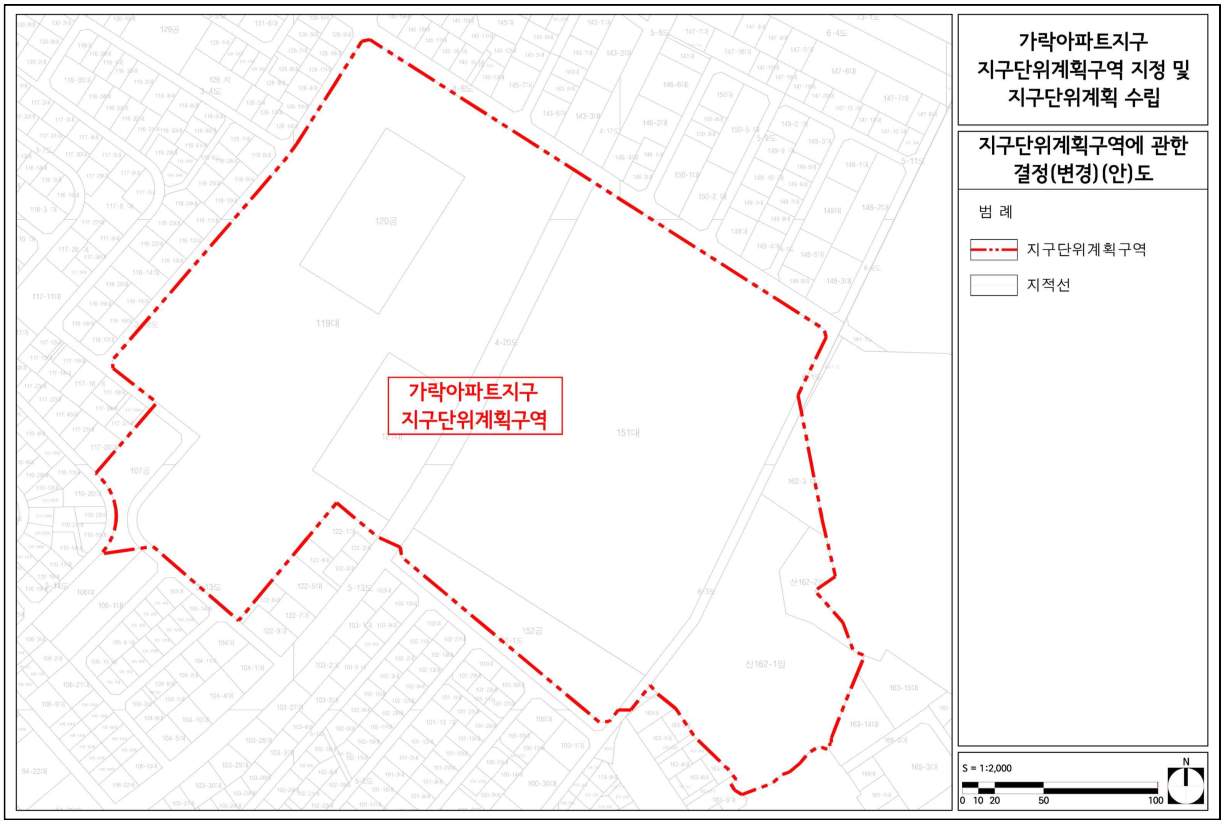


- 이하 여백 -

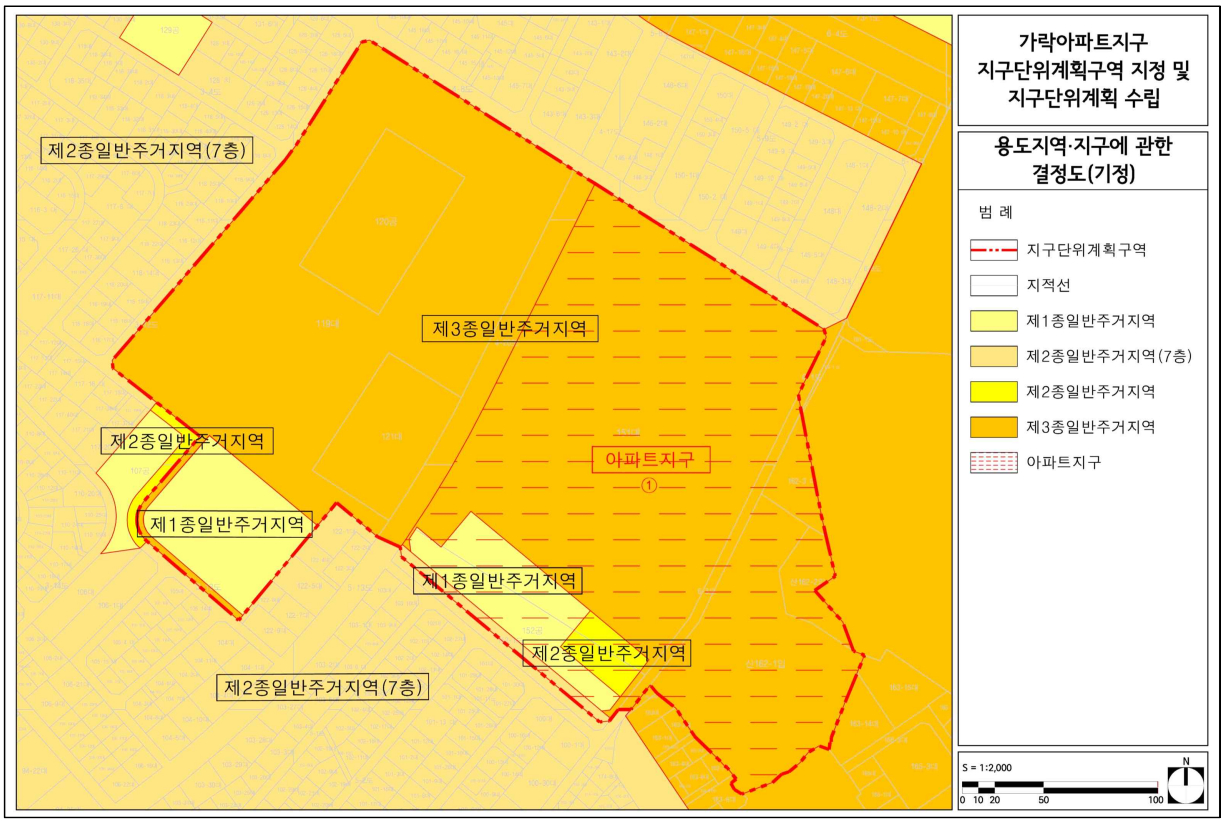
8. 지구단위계획 결정(기정)도



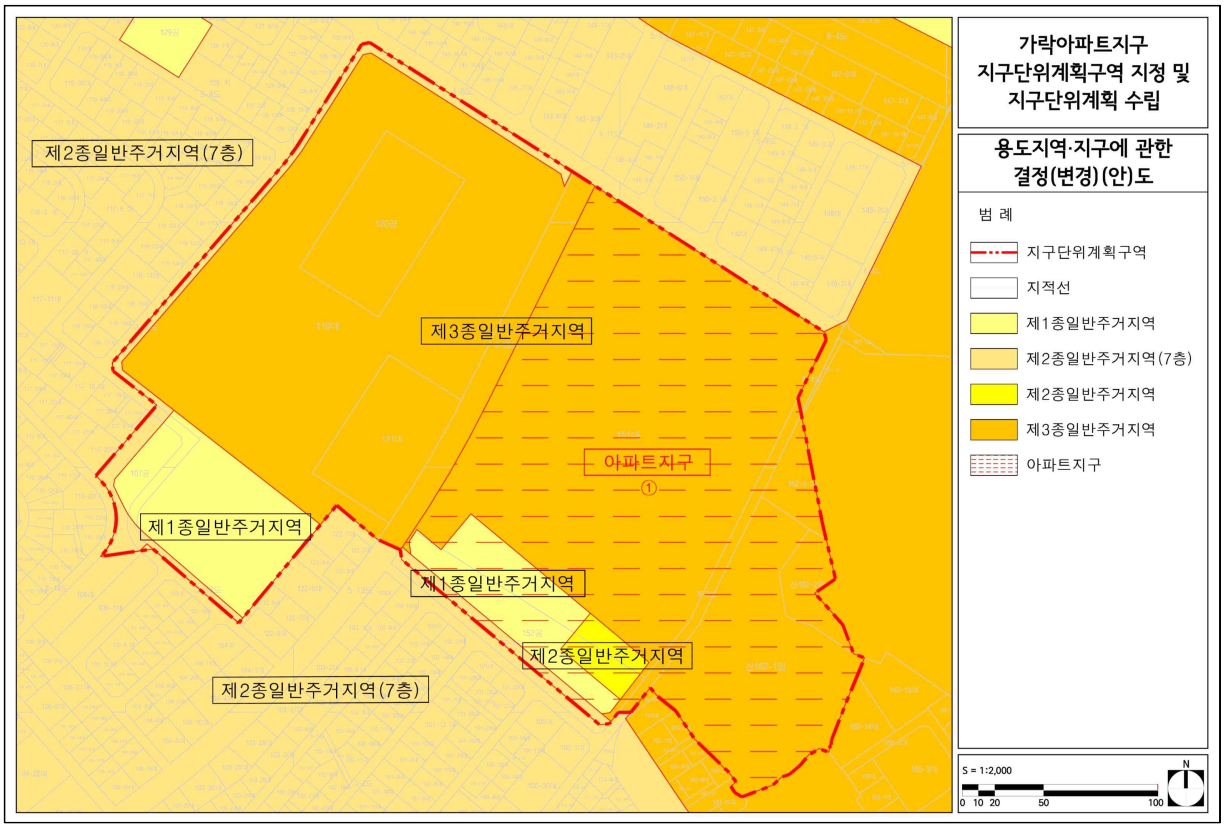
9. 지구단위계획 결정(변경)(안)도



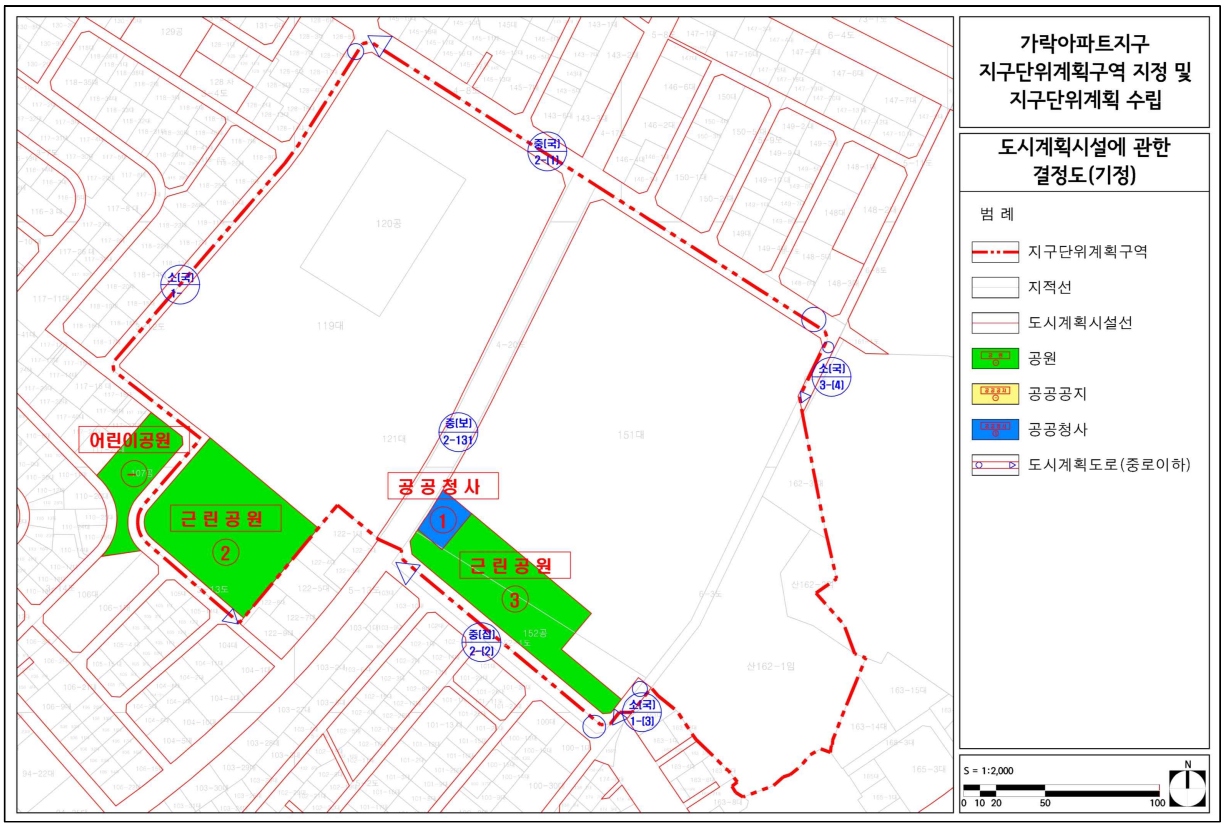
10. 용도지역·지구 결정(기정)도



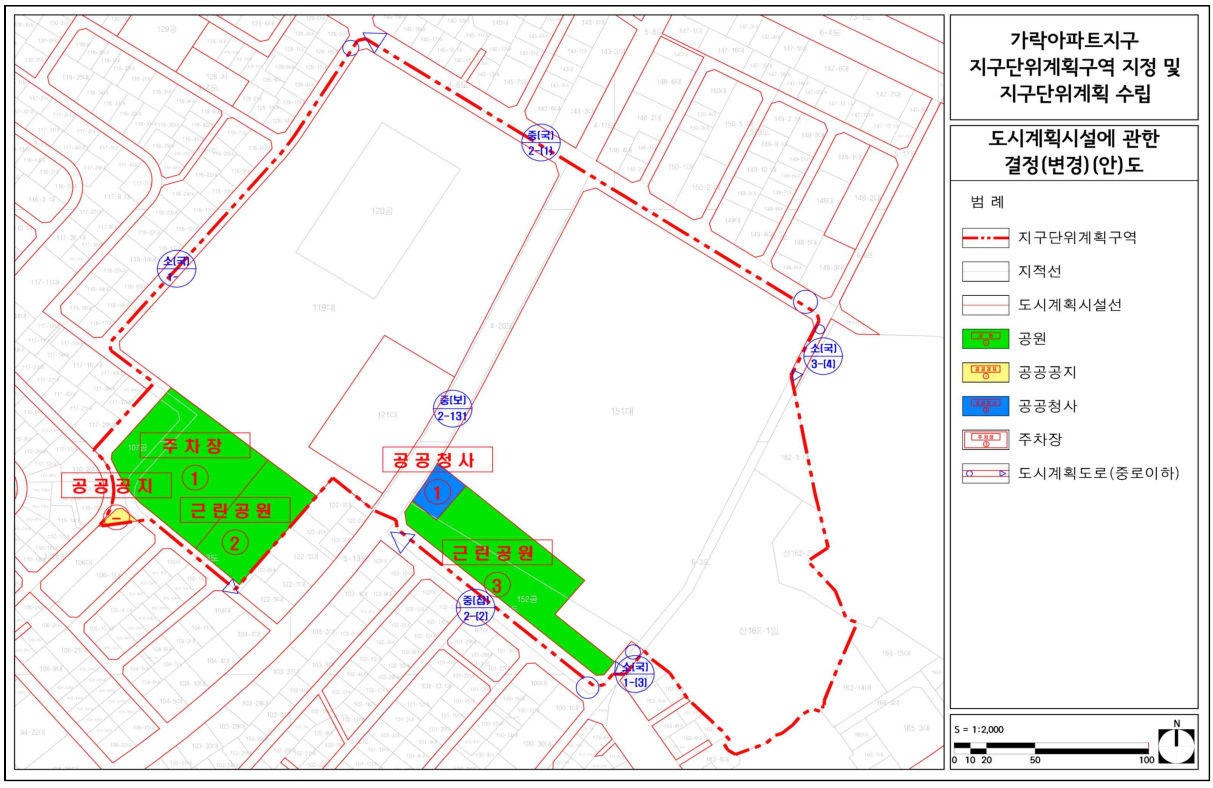
11. 용도지역·지구 결정(변경)(안)도



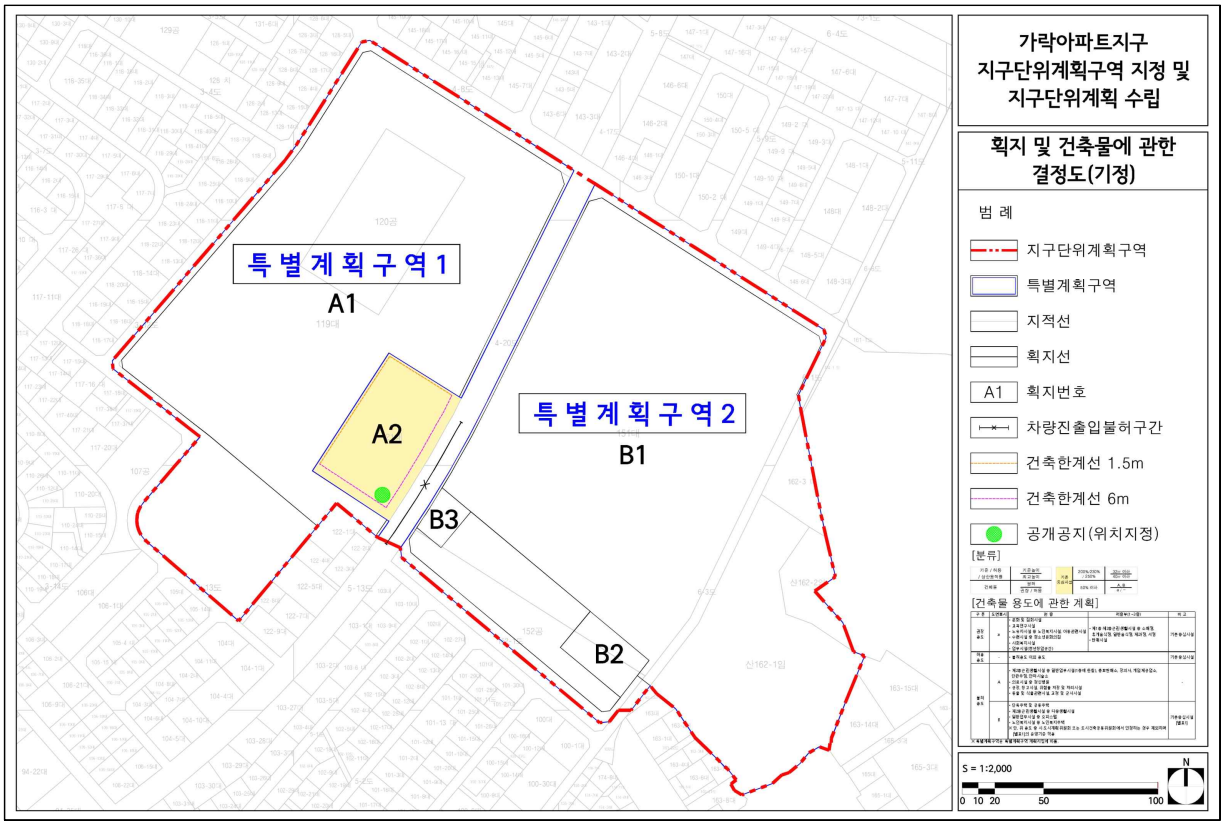
12. 도시계획시설 결정(기정)도



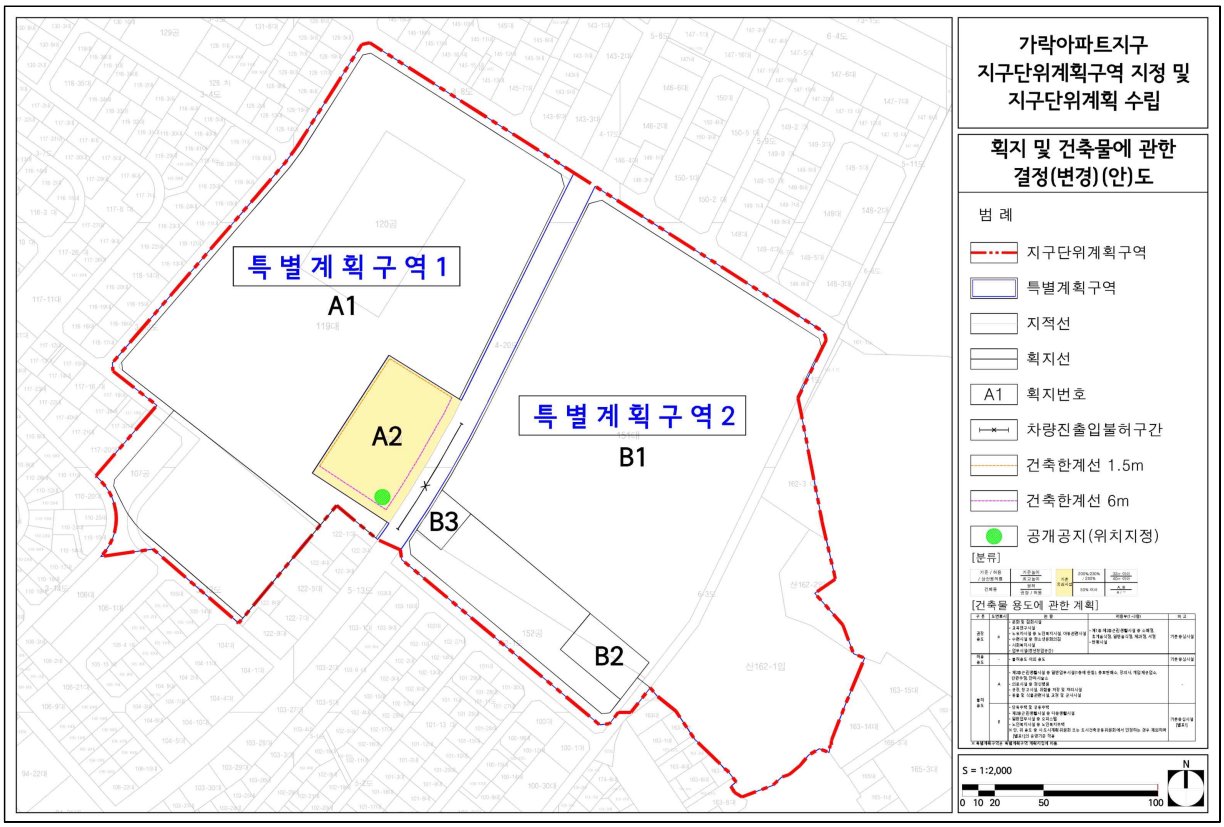
13. 도시계획시설 결정(변경)(안)도



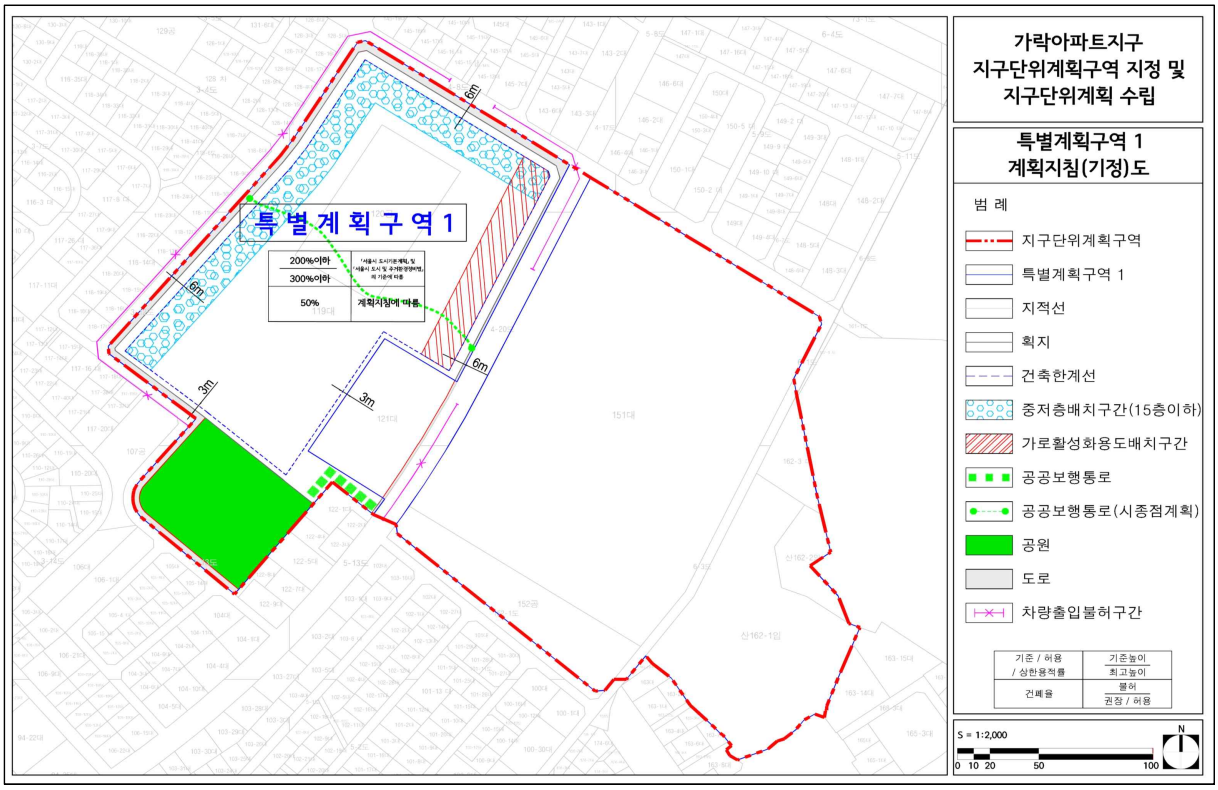
14. 획지 및 건축물에 관한 결정(기정)도



15. 획지 및 건축물에 관한 결정(변경)(안)도



16. 특별계획구역1 계획지침(기정)도



17. 특별계획구역1 계획지침(변경)(안)도

