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 06월 25일

서울특별시 송파구청장

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 재건축사업 정비계획 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.

- 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.

추정 분담금 산출	• 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.				

※ 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(㎡)				구성비(%)	비 고
		기정	변경		변경후		
합계		347,021.5	–		347,021.5	100.0	–
정비기반 시설	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

나. 용도지역·지구 결정(변경)(안) 조서

1) 용도지역 결정(변경)(안) 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
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 •( )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	–	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)	
기정	중로	1	316	20	보조간선도로	451 (374)	송파구 가락동 241-5잡	송파구 문정동 199답	일반도로	–	건설부고시 제180호 (86.5.2)	•중대로8길 •( )는 구역내
변경	중로	1	316	20	보조간선도로	447 (370)	송파구 가락동 241-5잡	송파구 문정동 199답	일반도로	–	건설부고시 제180호 (86.5.2)	

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 선형변경 - 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 • 연장변경(구역내) - L = 374m → 370m(감 4m)	• 재건축 사업으로 인한 교통량증가로 도로 선형변경 - 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)

도로명		변경내용	변경사유
변경 전	변경 후		
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	도면 표시 번호	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)	훼밀리근린 공원
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 – 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	도면표시 번호	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	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	체육시설	문화체육 센터	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	도면표시 번호	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	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	도면표시 번호	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	사회복지 시설	• 사회복지시설 신설 - 증) 3,350.0㎡	• 사회복지시설 결정을 통해 지역주민에게 복리 증진 기여 및 부족한 공공시설 확충을 위해 신설

라. 공동이용시설 설치계획(안)

구 분	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
주민 공동 시설	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
	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)

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							

바. 건축물에 관한 계획(안)

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획(안)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) 최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	법적 상한		
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	공공보행통로	• 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 조정 될 수 있음

※ 공공지원시설은 서울시로 귀속되며, 서울시 관련부서에서 운영 및 관리함

2) 용적률 계획(안)

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="7">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="3">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>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
제공면적
(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="7">• 정비기반시설 등 면적 : 56,843.4㎡
− 정비기반시설 등 토지면적
= (도로)14,951.9㎡ + (공원)26,436.5㎡ + (공공청사)2,655.0㎡ + (사회복지지설)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="7">• 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㎡
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</td></tr>
<tr><td>상한용적률
(정비계획용적률)</td><td colspan="7">• 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</td></tr>
<tr><td>법적상한
용적률</td><td colspan="7">• 300.0% (건축계획 용적률 297.5%)</td></tr>
</table>

3) 허용용적률 인센티브 계획(안)

구분		항목		적용
공공보행통로	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% ② 녹색건축 인증 – 최우수 등급 3%, 우수 등급 1.5% ※ 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

사. 임대주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획(안)

<table>
<tr><td colspan="2">계획기준</td><td colspan="5">• 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 「도시 및 주거환경정비법」에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상
• 공공목적의 공공주택 용도</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률
(정비계획 용적률)</td><td colspan="5">• 247.63% 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률
(건축계획)</td><td colspan="5">• 297.43%이하 (※건축심의에서 최종결정)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공공주택
(국민주택규모 주택)
산출근거</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="5">• 297.43% – 247.63% = 49.80%</td></tr>
<tr><td>증가된 용적률의 50%</td><td colspan="5">• 49.80% × 50% = 24.90%</td></tr>
<tr><td>의무 연면적</td><td colspan="5">• 289,128.2㎡(대지면적) × 24.90% = 71,998.02㎡ 이상</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="4">공공주택
(국민주택규모주택)
확보계획</td><td colspan="2">세대규모</td><td rowspan="2">세대수
(세대)</td><td rowspan="2">연면적
(㎡)</td><td rowspan="2">비 고</td></tr>
<tr><td>전용면적</td><td>공급면적</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>798</td><td>72,071.37</td><td rowspan="3">(의무) 71,998.02㎡ 이상 확보</td></tr>
<tr><td>59.99</td><td>80.84</td><td>399</td><td>32,255.16</td></tr>
<tr><td>74.99</td><td>99.79</td><td>399</td><td>39,816.21</td></tr>
</table>

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
	Ⓜ	▸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)

구 분	지 점	개선방안
대중교통 자전거 및 보행	⓪	▸동남로상 사업지측 버스베이 설치
	①	▸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%)
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, 내부 유입을 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 안전시공 • 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	재건축정비사업 조합설립추진위원회	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 보전등급 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 네트워크	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 전문처리업체 위탁 처리 계획	향후 건축설계 및 인허가 단계 시 반영 예정	–
4. 지형·지질	지형·지질 영향 최소화	• 시가화 지역 내 토공으로 지형 변화 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 주거지 및 상업지, 산림 및 초지	• 저감 효율이 높은 비점오염저감시설 설치 계획	향후 건축설계 및 인허가 단계 시 반영 예정	–
6. 수 질	수질오염 최소화	• 수질오염총량관리 할당 대상 사업에 해당 • 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 • 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 • 운영 시 인근 도로소음 예상	• 저소음, 저진동 장비 사용 • 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	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	서고17호 (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	서고17호 (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)							
신설	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 - 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)

도로명		변경내용	변경사유
변경 전	변경 후		
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 • 재건축사업으로 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)
-	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	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

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	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

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 최대개발규모 이내에서 해당 적용원칙을 준수한 경우	시행지침 참조

■ 가구 및 획지 결정(변경)(안) 조서

구분	도면표시 번호	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)(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 재건축 사업) 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	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)(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	제3종일반주거지역	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	제3종일반주거지역	• 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	건축 한계선	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	건축 한계선	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	
	주동 배치	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 - (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	공동주택 용지
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	
공공보행 통로	공동주택용지 (BL1-1)	• 가원초의 통학길 및 주변지역 보행네트워크 연계를 위한 위해 공공보행 통로 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	

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)(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 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	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
보행중심 생활공간 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 시설	• 지역에 필요한 고령서비스시설* 설치 및 제공(무상임대) – 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※a=0.1이하, *노인복지시설 등	5%p 이내	
	층간소음 해소	• 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 – 1등급 5%, 2등급 3%	5%p 이내	
환경친화 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 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

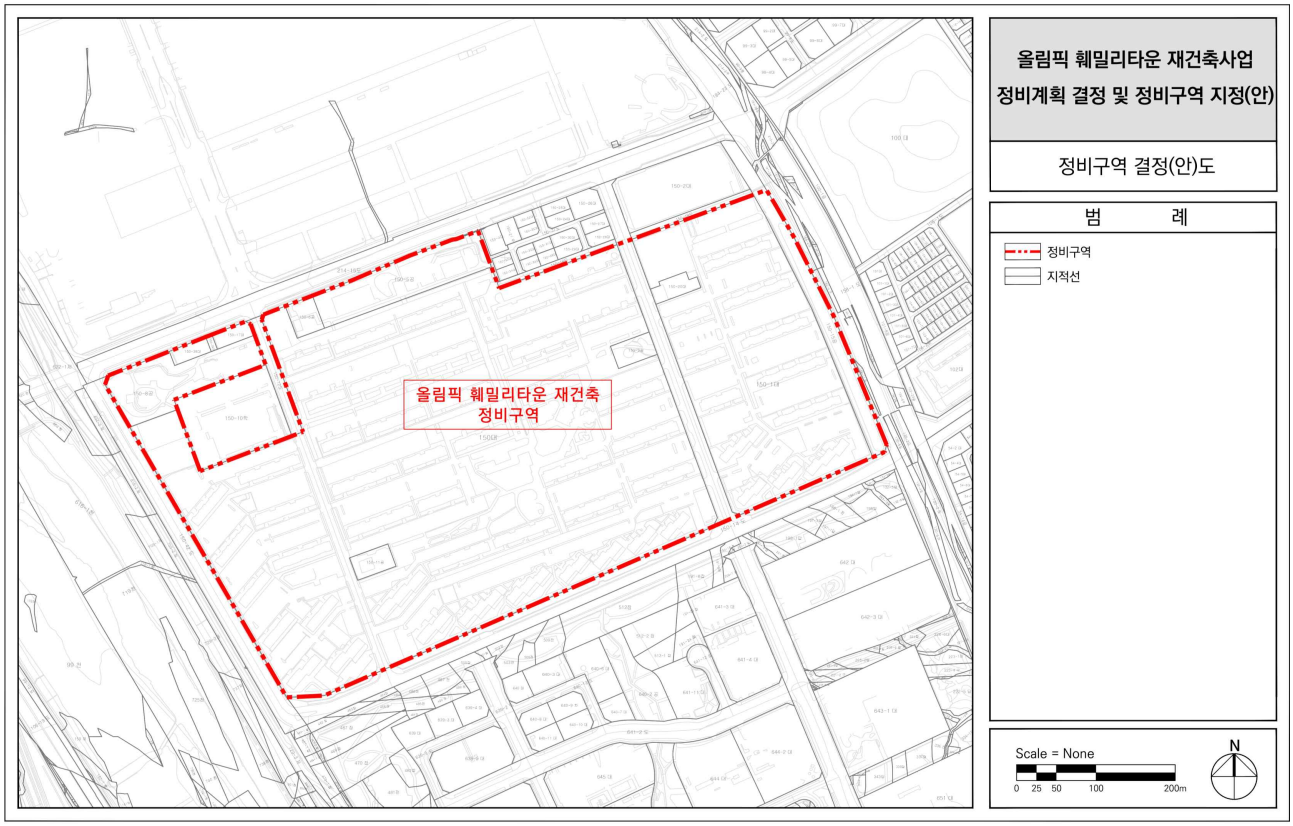
라. 경미한 사항에 관한 결정 : 변경없음

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

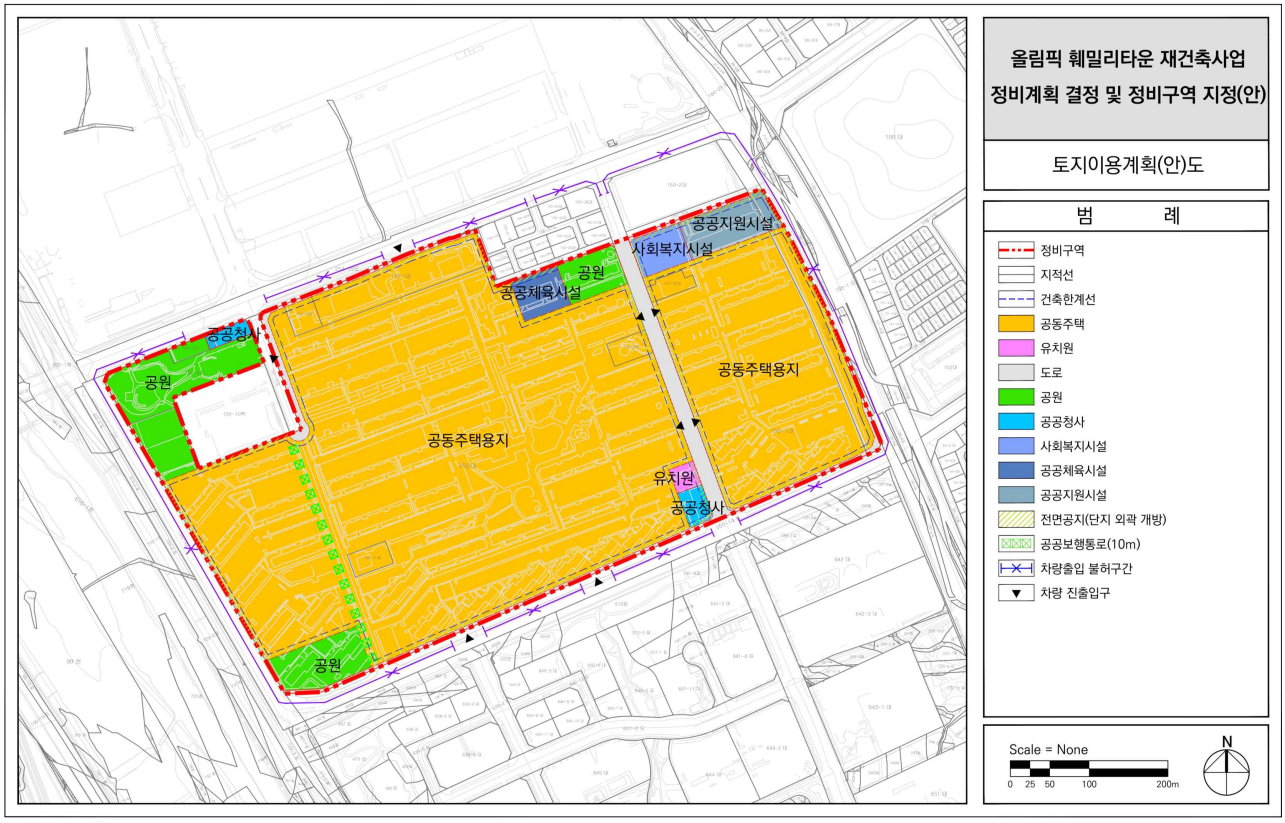
구분		심의의견	반영계획	비고
수정사항	1	• 구역면적은 구청장 수정가결 요청(안) 반영	• 구역면적은 구청장 수정가결 요청(안)을 반영하였음	반영
	2	• 획지면적, 토지이용계획(용도지역 변경 포함), 정비기반시설 등 공공기여계획, 대지조성계획, 통경축 계획, 용적률 계획, 건축계획, 주택공급계획 및 교통처리계획은 주관부서 수정가결 요청(안) 반영	• 획지면적, 토지이용계획(용도지역 변경 포함), 정비기반시설 등 공공기여계획, 대지조성계획, 통경축 계획, 용적률 계획, 건축계획, 주택공급계획 및 교통처리계획은 주관부서 수정가결 요청(안)을 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, 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

■ <붙임> 올림픽훼밀리타운 재건축사업 관련도면

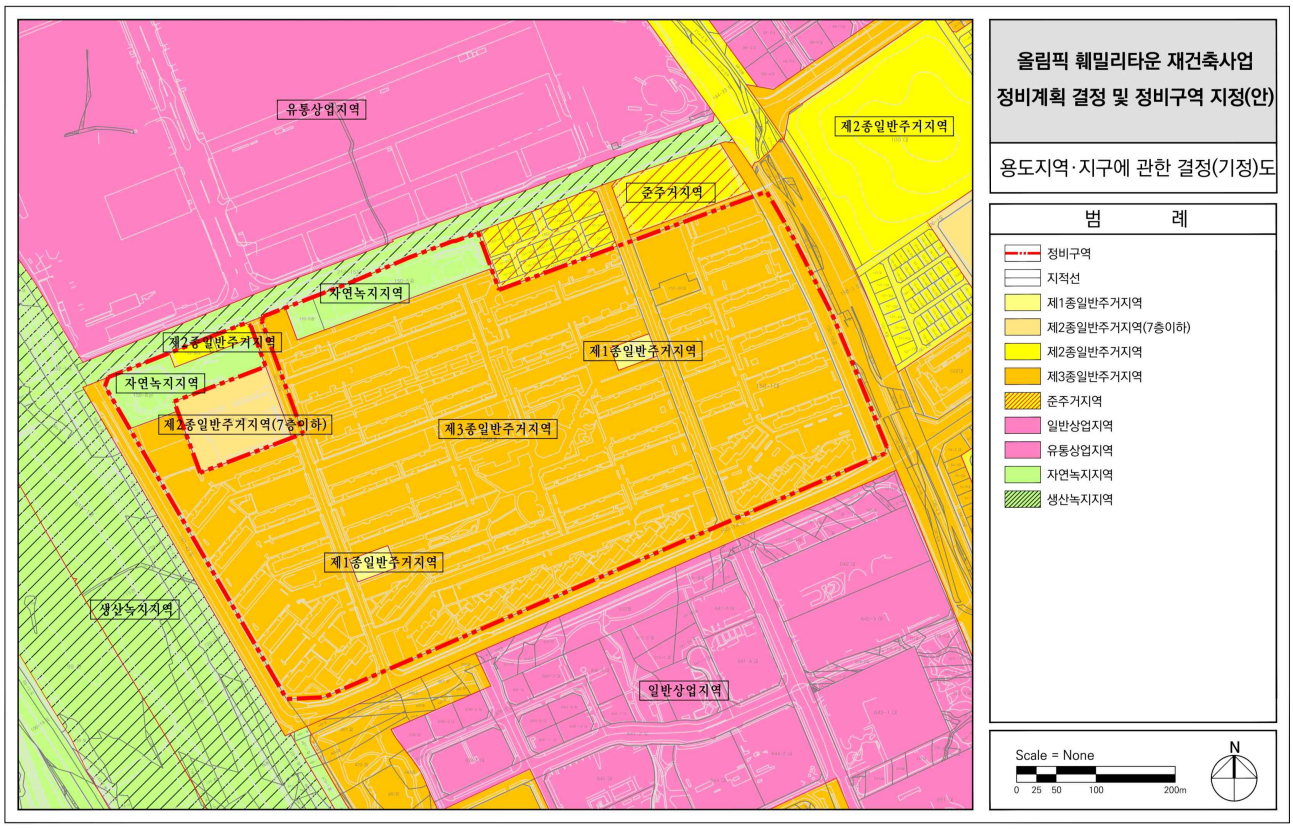
[정비구역 결정(안)도]



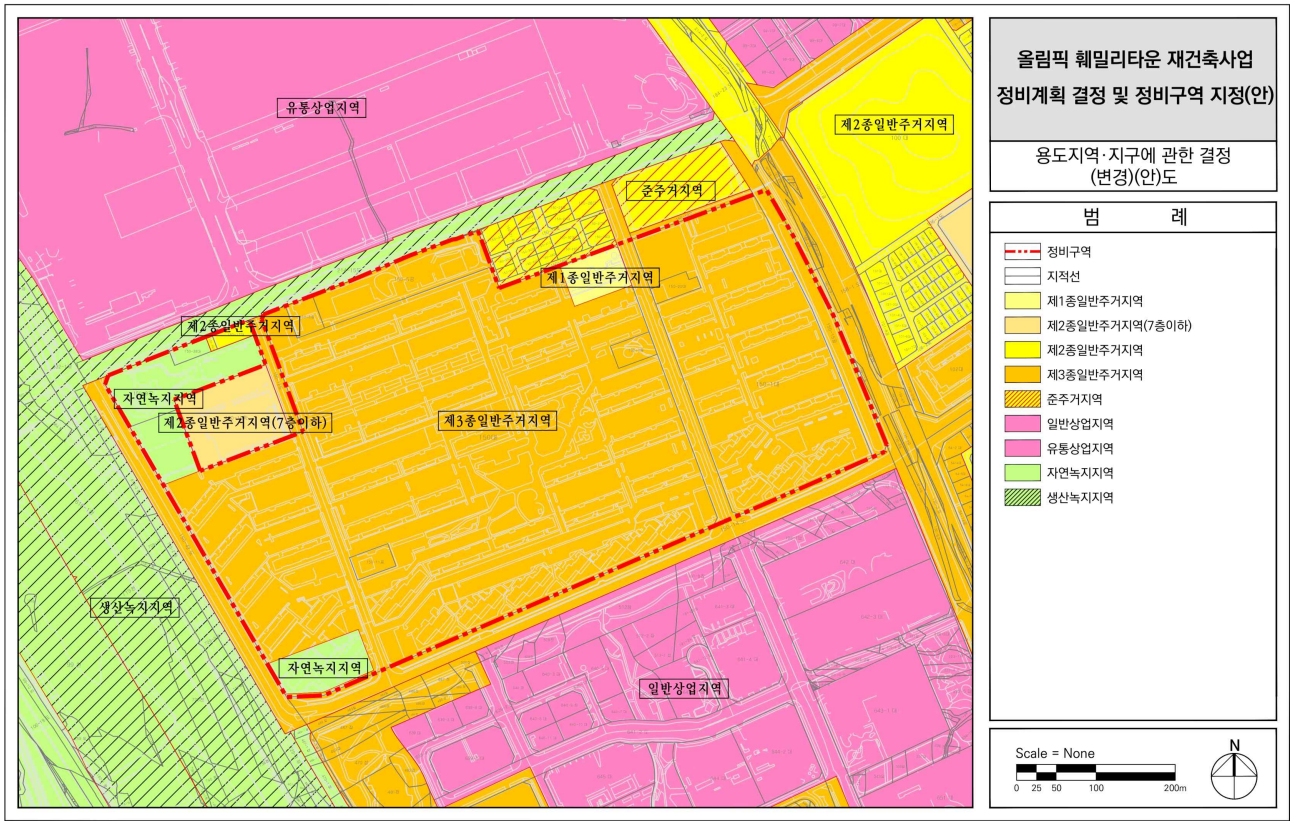
[토지이용계획(안)도]



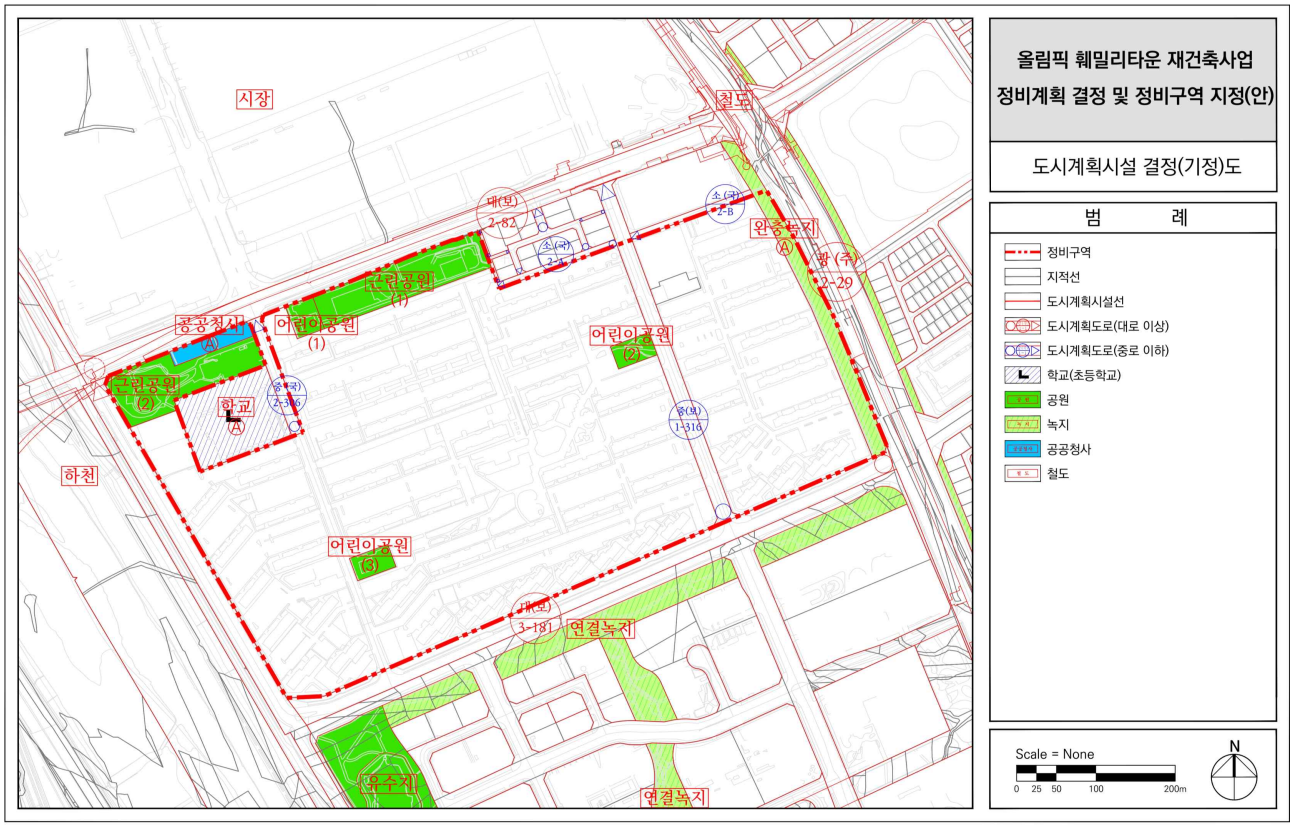
[용도지역·지구에 관한 결정(기정)도]



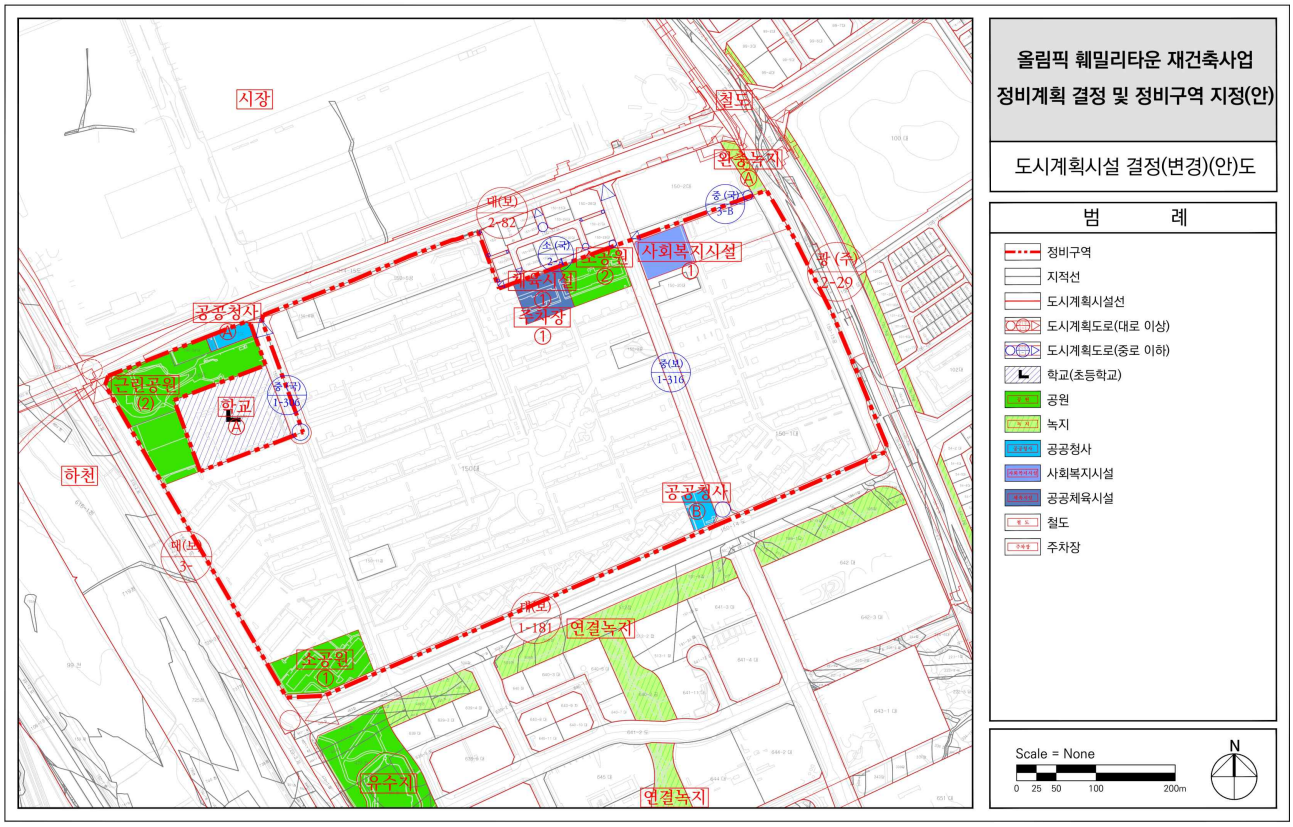
[용도지역·지구에 관한 결정(변경)(안)도]



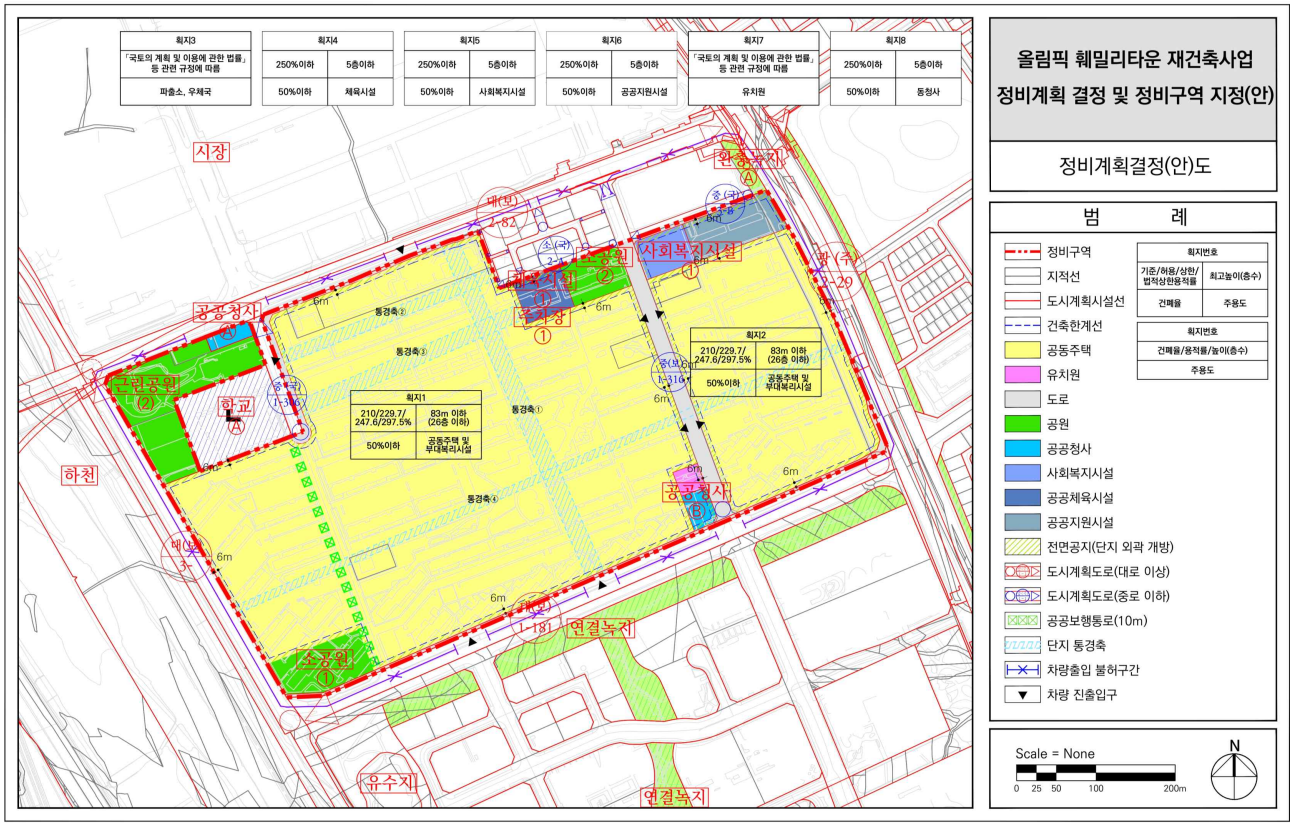
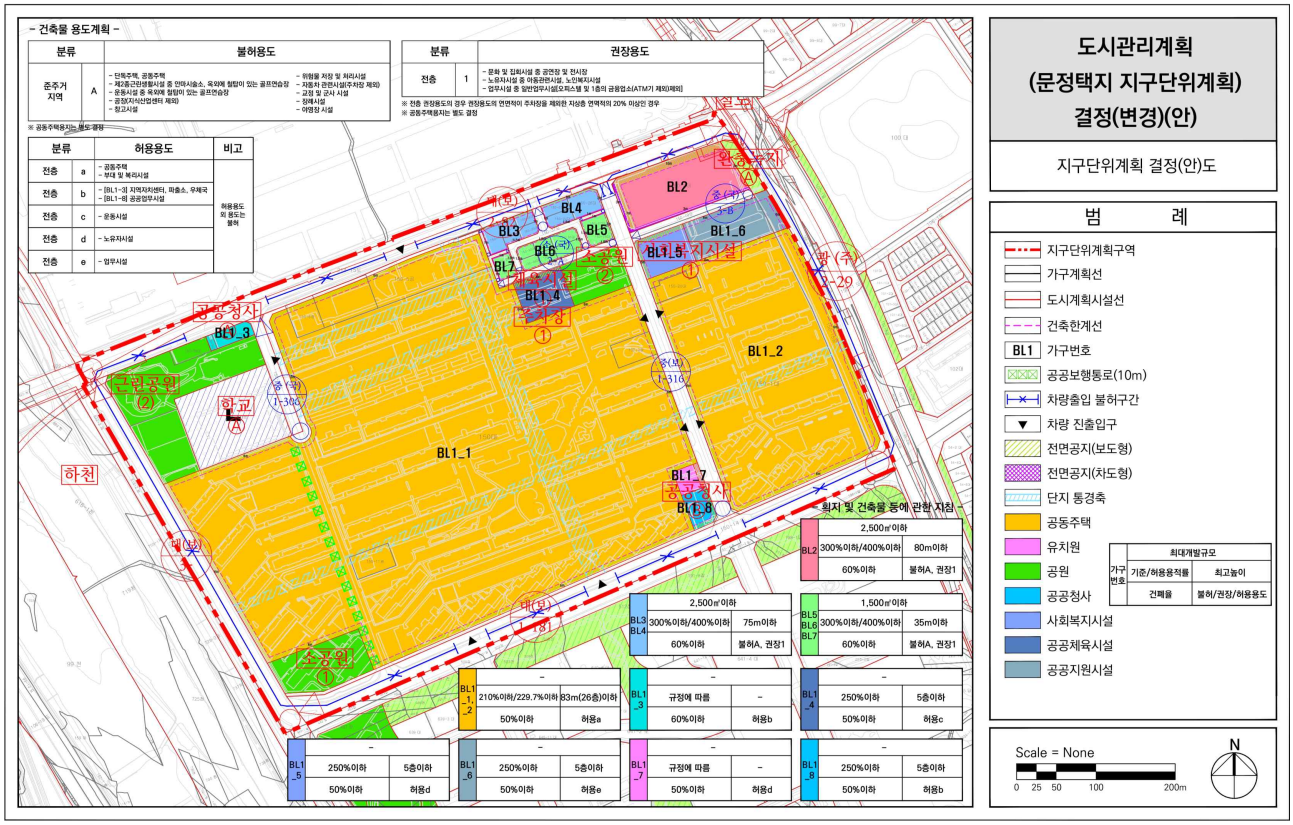
[도시계획시설 결정(기정)도]



[도시계획시설 결정(변경)(안)도]



[정비계획결정(안)도]



[지구단위계획 결정(안)도]