

제330회 송파구의회 임시회
도시건설위원회 제1차회의

풍납극동아파트 재건축사업 정비계획수립 및 정비구역지정안 ·
풍납지구 지구단위계획 결정(변경)안 및 특별계획구역 세부개발계획
결정(변경)안에 따른 의견제시의 건

검 토 보 고 서



- 의안번호 : 제422호
- 제 출 자 : 송파구청장
- 소 관 : 송파구의회 도시건설위원회
- 심 사 일 : 2026. 4. 9.

도시건설위원회 전문위원

풍납극동아파트 재건축사업 정비계획수립 및 정비구역지정안 ·
 풍납지구 지구단위계획 결정(변경)안 및 특별계획구역 세부개발계획
 결정(변경)안에 따른 의견제시의 건

검 토 보 고 서

1. 회부경위

- 의안번호 제422호로 2026년 3월 27일 송파구청장이 제출하여 2026년 3월 30일 도시건설위원회에 회부되었음.

2. 제안이유

- 풍납극동아파트는 1987년에 준공되어 30년 이상 경과한 노후 · 불량주택으로 안전진단(2021년 12월) 결과 ‘D등급(조건부 재건축)’으로 판정되어, 노후 · 불량한 주거환경의 개선 및 정비기반시설의 확보를 통해 대상지의 주거기능 회복 및 주거환경 개선을 도모할 수 있도록 「도시 및 주거환경정비법」 제15조에 의거하여 재건축 정비구역을 지정하고자 지방의회 의견을 듣고자 함.

3. 주요내용

가. 정비구역 및 면적

구 분	정비구역 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신 규	풍납극동아파트 주택재건축정비구역	서울특별시 송파구 풍납동 391번지 일원	-	증) 16,044	16,044	

나. 토지이용계획

구분	명칭	면적(m ²)			비율	비고
		기정	변경	변경후		
합계		-	증) 16,044	16,044	100.0	
정비기반 시설 등	소계	-	증) 250	250	1.6	
	도로	-	증) 250	250	1.6	
	공영주차장	-	증) - (1,980.5m ²)	- (1,980.5m ²)	-	입체적결정
획지	소계	-	증) 15,794	15,794	98.4	
	획지	-	증) 15,794	15,794	98.4	공동주택 및 부대복리시설

다. 정비계획(안)

1) 용도지역 결정(변경)조서

구분	면적(m ²)		
	기정	증감	변경후
합계	16,044	-	16,044
제3종일반주거지역	16,044	-	16,044

2) 용도지구 결정조서 : 해당사항 없음

3) 도시계획시설 설치계획

(1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	광로	1	80	45~55	간선도로	1,100	풍납동 388	이동 340	일반도로	-	86.01.15.	-
변경	광로	1	80	45~55	간선도로	1,100	풍납동 388	방이동 88-13	일반도로	-	-	풍납동 391-17, 18 필지 제외

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	94	6	국지 도로	176 (76)	광로 2-34	풍납동 400-12	일반 도로	-	건고244호 (71.5.5)	-
변경	소로	3	94	6	국지 도로	100 (-)	광로 2-34	풍납동 455	일반 도로	-	-	구역 내 보차혼용 도로 조성
기정	소로	1	A	10	기타 도로	259 (106)	풍납동 455	풍납동 445-1	일반 도로	-	-	-
변경	소로	1	A	10~12	기타 도로	259 (106)	풍납동 455	풍납동 445-1	일반 도로	-	-	구역 내 폭원확장 (10m→12m)

- ※ 광로 1-80호는 풍납국동아파트 구역계 변경에 따라 조서에 추가함
- ※ 소로 1-A는 최초 도시계획시설 지적승인 조서 미확인으로, 구역계 연결 부분에 대한 현황 조서로 작성함
- ※ 연장의 ()는 사업구역 내 사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
광로1-80	광로1-80	<ul style="list-style-type: none"> • 도로선형 변경 - 풍납동391-17, -18 2개 필지 제외 	<ul style="list-style-type: none"> • 풍납국동아파트 소유의 풍납동 391-17, 18 2개 필지, 아파트 내 방음벽 설치구간 도로 제척
소로3-94호	소로3-94호	<ul style="list-style-type: none"> • 도로연장 축소 - L=176 → 100m - B=6m 	<ul style="list-style-type: none"> • 사업 여건 및 도로기능 유지를 고려하여 대상지 내 소로3-94호 구간 보차혼용도로 조성
소로1-A	소로1-A	<ul style="list-style-type: none"> • 구역내 도로확폭 - L=206m(106m) - B=10m→12m(2m 확폭) 	<ul style="list-style-type: none"> • 강동대로9길 통과차량과 대상지 진출입차량 상층 최소화를 위해 강동대로9길의 대상지 저층 구간 확장(B=10m→12m)

(2) 입체적 도시계획시설 결정(변경) 조서

■ 입체적 도시계획시설(주차장) 결정(변경) 조서

구 분	시설명	위치	면적 (㎡)				최초 결정일	비고
			용도	면적	건폐율 / 용적률	수직적 범위 (층수, 높이, 깊이)		
신설	주차장	풍납동 391번지 일원	공영 주차장	1,980.5㎡ (연면적)	/ - (지하시설)	지하1층	-	

■ 입체적 도시계획시설(주차장) 결정(변경) 사유서

시설명	변경내용	변경사유
주차장	<ul style="list-style-type: none"> 신설 - 연면적 : 1,980.5㎡ - 규모 : 지하 1층 	<ul style="list-style-type: none"> 강동대로9길 2차로 양방향 교통체계개선을 위해 거주자 우선주차구역 폐지로 대체 수요 확보를 위한 지하공영주차장 조성

4) 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	주민공동시설	획지 I-1	-	증) 340.00	340	330.0㎡ 이상
			-	증) 330.00	330	330.0㎡ 이상
			-	증) 160.00	160	158.0㎡ 이상
			-	증) 80.00	80	-
			-	증) 1,840.00	1,840	-
			-	증) 28.00	28	-
			-	증) 40.00	40	-
			-	증) 150.00	150	옥외
			-	증) 200.00	200	옥외
			-	증) 2,818	2,818	2,053.13㎡ 이상
	-	증) 130.00	130	37.40㎡ 이상		
	-	증) 80.00	80	-		
	-	증) 40.00	40	-		
	-	증) 660.00	660	-		

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있으며, 주택건설기준등에 관한 규정에 따라 설치하고 「건축법」 등 관련 법령 기준 적용

5) 풍납지구 지구단위계획의 내용에 관한 계획

(1) 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
변경	풍납지구 지구단위계획구역	서울특별시 송파구 풍납동주변	85,937	증) 179	86,116	최초 결정일 서고397호(84.7.4)	-

■ 지구단위계획구역 변경 사유서

구분	구역명	변경내용	변경사유
변경	풍납지구 지구단위 계획구역	<ul style="list-style-type: none"> 지구단위계획구역 면적 증가 - 85,937㎡ → 86,116㎡ (증 149㎡) 	<ul style="list-style-type: none"> 풍납극동아파트는 1984년 풍납지구 제1종지구단위 계획 결정 이후 1987년 12월 준공 30년이상 경과한 노후 아파트로 2021년 12월 안전진단 실시결과 "D등급"으로 재건축판정 시행 결정 풍납극동아파트 재건축 정비계획 수립에 따른 구역계 추가 편입으로 지구단위계획구역 경계 변경함

(2) 용도지역 결정(변경)조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	85,937	증) 179	86,116	100.0	
제2종일반주거지역	49	-	49	0.1	
제3종일반주거지역	85,888	증) 179	86,067	99.9	

※ 지구단위계획구역 확대에 따른 면적 변경

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	<ul style="list-style-type: none"> 면적 변경 - 85,937㎡ → 86,116㎡ (증 179㎡) 	<ul style="list-style-type: none"> 용도지역은 변경 없으나, 풍납극동아파트 재건축 정비계획 수립에 따른 구역계 추가 편입으로 지구단위구역 경계 변경함

(3) 도시계획시설 에 관한 결정(변경)

(가) 도로(변경)

■ 도로 총괄표

(단위 : 개소, m, ㎡)

유별	합 계			1 류			2 류			3 류			
	노선수	연장	면적	노선수	연장	면적	노선수	연장	면적	노선수	연장	면적	
합계	기정	6	1,138	16,545	-	-	-	2	621	13,443	4	517	3,102
	변경	7	1,168	16,327	1	106	250	2	621	13,443	4	441	2,633.9

유별	합 계			1 류			2 류			3 류			
	노선수	연장	면적	노선수	연장	면적	노선수	연장	면적	노선수	연장	면적	
광로	기정	2	636	10,255	1	139	179	1	497	10,076	-	-	-
	변경	1	636	10,076	-	-	-	1	497	10,076	-	-	-
대로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
중로	1	124	3,367	-	-	-	1	124	3,367	-	-	-	
소로	기정	4	517	3,102	-	-	-	-	-	-	4	517	3,102
	변경	5	547	2,833.9	1	106	250	-	-	-	4	441	2,633.9

※ 상기 사항은 지구단위계획구역 내의 해당 사항임

■ 도로결정(변경)조서

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	1	80	45~55	간선 도로	1,100 (139)	풍납동 388	이동 340	일반 도로	-	1986. 01.15.	-
변경	광로	1	80	45~55	간선 도로	1,100 (-)	풍납동 388	방이동 88-13	일반 도로	-	-	풍납동 391-17, 18 필지 제외
기정	광로	2	34	40 (20)	보조 간선	2,605 (497)	송파동 (광로1-20)	풍납동 (광5)	일반 도로	-	서고61호 (76.3.25)	-
기정	중로	2	128	15	국지 도로	824 (124)	풍납동 (중2-123)	풍납동 (광2-34)	일반 도로	-	건고8호 (76.1.21)	-
기정	소로	3	94	6	국지 도로	176	광로2-34	풍납동 400-12	일반 도로	-	건고244호 (71.5.5)	-
변경	소로	3	94	6	국지 도로	100	광로2-34	풍납동 455	일반 도로	-	-	구역 내 보차혼용 통로 조성
기정	소로	3	95	6	국지 도로	137	풍납동 455	풍납동 400-1	일반 도로	-	건고244호 (71.5.5)	-
기정	소로	3	96	6	국지 도로	169	풍납동 466	풍납동 400	일반 도로	-	건고244호 (71.5.5)	-
기정	소로	3	97	6	국지 도로	35	풍납동 453	풍납동 402-3	일반 도로	-	건고244호 (71.5.5)	-

구 분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	1	A	10	기타 도로	259	풍납동 455	풍납동 445-1	일반 도로	-	-	-
변경	소로	1	A	10~12	기타 도로	259 (106)	풍납동 455	풍납동 445-1	일반 도로	-	-	구역 내 폭원확장 (10m→12m)

※ 폭원 및 연장의 ()는 지구단위구역내 사항임

※ 광로 1-80호는 풍납극동아파트 구역계 변경에 따라 조서에 추가함

※ 소로 1-A는 최초 도시계획시설 지적승인 조서 미확인으로, 구역계 연접 부분에 대한 현황 조서로 작성함

■ 도로결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
광로1-80	광로1-80	• 풍납동391-17, 317-18필지 2개 제외	• 풍납극동아파트 소유의 풍납동 391-17, 18 2개 필지 구역계 포함
소로3-94호	소로3-94호	• 구역 내 도로를 보차혼용 도로로 조성	• 사업 여건을 고려하여 대상지 내 통과도로(소로3-94호)를 보차혼용도로로 조성
소로1-A	소로1-A	• 구역내 도로확폭 - B=10m→12m(2m 확폭)	• 강동대로9길 통과차량과 대상지 진출입차량 상충 최소화를 위해 강동대로9길의 대상지 저축 구간 확장(B=10m→12m) 필요

(나) 철도(변경없음)

■ 철도 결정 조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치			연장 (m)	최 초 결정일	비고
				기점	종점	주 경과지			
기정	③	고속 철도	고속철도 (8호선본선)	강동구 암사동 504	방이동 35		L=1,400	송파고94-39호 (94.8.25)	

(다) 공간시설(변경없음)

■ 공공공지 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	공공 공지	풍납동 413-2일대	1,000.1	-	1,000.1	-	-

(라) 입체적 도시계획시설 결정(변경) 조서

■ 입체적 도시계획시설(주차장) 결정(변경) 조서

구분	시설명	위치	면적 (㎡)				최초 결정일	비고
			용도	면적	건폐율 / 용적률	수직적 범위 (층수, 높이, 깊이)		
신설	주차장	풍납동 391번지 일원	공영 주차장	1,980.5㎡ (연면적)	/ - (지하시설)	지하1층	-	-

■ 입체적 도시계획시설(주차장) 결정(변경) 사유서

시설명	변경내용	변경사유
주차장	<ul style="list-style-type: none"> 신설 - 연면적 : 1,980.5㎡ - 규모 : 지하 1층 	<ul style="list-style-type: none"> 강동대로9길 2차로 양방향통행 교통체계개선을 위해 거주자 우선주차구역 폐지로 대체 수요 확보를 위한 지하공영주차장 조성

(4) 가구 및 획지에 관한 계획

(가) 가구 결정(변경) 조서

구분	가구번호		비고
	기정	변경	
가구	D5-1, D5-2, D5-3, D5-4, D5-5, D5-6	D5-1, D5-2, D5-3, D5-4, D5-5, D5-6	<ul style="list-style-type: none"> 구역내 간선 및 이면도로와 풍납극동아파트 재건축 정비구역계를 기준으로 6개 가구로 구분

(나) 획지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	가구 번호	가구면적(m ²)	위치	대지면적(m ²)	획지면적(m ²)	비고
기정	-	D5-1	27,928.2	풍납동 413-1	26,928.1	-	
				풍납동 413-2	1,000.1	-	
기정	-	D5-2	2,990.8	풍납동 402	2,990.8	-	
기정	-	D5-3	2,586.6	풍납동 402-3	1,393.5	-	
				풍납동 402-4	1,193.1	-	
기정	-	D5-4	9,791.6	풍납동 400	363.7	-	
				풍납동 400-1	235.5	-	
				풍납동 400-2	166.3	-	
				풍납동 400-3	325.2	-	
				풍납동 400-4	351.4	-	
				풍납동 400-5	1,948	-	
				풍납동 400-6	3,077.8	-	
				풍납동 400-7	446.5	-	
				풍납동 400-8	408.3	-	
				풍납동 400-9	220.1	-	
				풍납동400-10	241	-	
				풍납동400-11	266.7	-	
				풍납동400-12	1,234.1	-	
풍납동400-17	507	-					

구분	도면표시 번호	가구 번호	가구면적(m ²)	위치	대지면적(m ²)	획지면적(m ²)	비고
변경	-	D5-4	5,479.7 (감 4,311.9)	풍납동 400	363.7	-	
				풍납동 400-1	235.5	-	
				풍납동 400-2	166.3	-	
				풍납동 400-3	325.2	-	
				풍납동 400-4	351.4	-	
				풍납동 400-5	1,948	-	
				풍납동 400-7	446.5	-	
				풍납동 400-8	408.3	-	
				풍납동 400-9	220.1	-	
				풍납동400-10	241	-	
				풍납동400-11	266.7	-	
				풍납동400-17	507	-	
기정	-	D5-5	12,240	풍납동 401-1	9,957	-	
				풍납동 401-2	395.2	-	
				풍납동 401-3	582.7	-	
				풍납동 401-4	358.1	-	
				풍납동 401-5	257	-	
				풍납동 401-6	690	-	
기정	-	D5-6	12,989	풍납동 391	11,085	-	•공동개발 규제
				풍납동 391-5	354.3	-	
				풍납동 391-6	185.5	-	
				풍납동 391-7	557.5	-	
				풍납동 391-8	807.1	-	
변경	-	D5-6	1,904.4 (감 11,084.6)	풍납동 391-5	354.3	-	•공동개발 규제
				풍납동 391-6	185.5	-	
				풍납동 391-7	557.5	-	
				풍납동 391-8	807.1	-	
신규	특별계획 구역1	-	-	풍납동 391	11,085	16,044	특별계획구역1
				풍납동 391-17	138.3		
				풍납동 391-18	40.7		
				풍납동 400-6	3,077.8		
				풍납동 400-12	1,234.1		
				풍납동 445-1	4.5		
				풍납동 455	463.6		

(5) 건축물에 관한 결정(변경) 조서

(가) 건축물의 불허용도 결정(변경) 조서 (변경없음)

구 분		전 층	1 층	비 고
기정	C	<ul style="list-style-type: none"> • 근린생활시설, 판매시설 중 - 안마시술소, 단란주점, 성기구취급여, 실내 경마장 및 이와 유사한 실내사행행위업, 성인전용전화방, 성인전용PC방 및 이와 유사한 성인전용업 - 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 • 운동시설 중 - 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 • 공장 • 창고시설 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원, 장례식장 • 위험물저장 및 처리시설(주유소 포함) • 자동차 관련시설(주차장 제외) 	-	전구역

(나) 건축물의 권장용도 결정(변경) 조서(변경없음)

구 분		전 층	1 층	비 고
기정 ^{주1)}	a	<ul style="list-style-type: none"> • 문화및집회시설 중 공연장, 전시장 • 업무시설 • 노유자시설 중 아동관련시설 	<ul style="list-style-type: none"> • 개방화장실^{주2)} 	전구역

주1) 전층권장용도의 경우 권장용도의 연면적이 지상층 연면적의 20%이상인 경우 권장용도가 준수된 것으로 보며, 권장용도 준수에 따른 증가되는 전체연면적이 증가될 경우에도 동일한 기준으로 지상층 연면적의 20%이상이어야 함. 이 경우 연면적 산정시 주차장은 제외하고 지하층 및 공용면적은 포함하여 산정
 주2) ‘공중화장실등에관한법률’ 및 ‘서울특별시송파구공중화장실설치및관리조례’의 기준에 따라 설치하여야 함

(다) 건축물의 일도 결정(변경) 조서 (변경없음)

① 건폐율의 결정 조서(변경없음)

구 분	건폐율	비고
제3종일반주거지역	50%이하	

② 용적률 결정(변경) 조서(변경없음)

구 분	기 정		
	기준용적률	허용용적률	상한용적률 ^{주1)}
제3종일반주거지역	210%이하	250%이하	-

주1) 상한용적률은 서울시 도시계획조례 시행규칙 제3조 [허용용적률×(1+1.3×가중치×α) 이내 또는 기준용적률×(1+1.3×가중치×α) 이내] 적용

주2) 공동주택 건립시 별도의 심의기준을 따름

(라) 건축물의 높이 결정(변경) 조서 (변경없음)

위 치	변 경	
	최저높이	최고높이
간선변	-	80m이하
이면부	-	25m이하

주) 건축법 제60조3항에 의한 도로사선제한을 배제하고 가로구역별높이 적용을 원칙으로 하되, 다음의 경우에는 도로사선제한 적용

- 아파트, 간선도로에 접하지 않은 간선이면 필지

(마) 건축물의 배치·형태·색채·건축선 결정(변경) 조서 (변경없음)

① 건축물의 배치 및 건축선

구 분	적용대상	건축한계선	비 고
기정	전구역	<ul style="list-style-type: none"> 지정된 대지는 그 선의 수직면을 넘어서 건축물 벽면과 부속시설이 건축한계선 넘을 수 없음 - 전구역 : 1 ~ 10m 	결정도 참조

② 건축물의 형태(변경없음)

구 분	적용대상	1층부	비 고
기정	전구역	<ul style="list-style-type: none"> 간선변은 전면공지내 주차가 가능한 1층부 건축형태 규제 	-

(6) 기타 사항에 관한 결정(변경) 조서

(가) 대지내 공지 및 통로 (변경없음)

구 분		제 어 기 준	비고
대지내 공지	전면공지	• 전구역 : 1 ~ 6m	결정도 참 조
통로	보차혼용 통 로	• 24시간 일반인 및 차량이 통로로 이용할 수 있는 구조로 조성: 2개소	결정도 참 조

(나) 차량동선 및 주차계획 (변경없음)

구 분	계 획 내 용	비고
차량출입불허구간	• 간선도로에서 대지로의 직접 차량출입은 불허	결정도 참 조

(다) 환경친화적 건축물에 관한 사항(변경없음)

구 분	계 획 내 용	비고
옥상녹화	• 서울시 보급형 옥상녹화 조성기법(2001.10.24)에 의하여 설치토록 권장	
벽면녹화	• 서울시 도시구조물 벽면녹화 활성화'기법에 의하여 설치토록 권장	
생태면적률	• 건축물의 신축시 '환경부 생태면적률 도시계획 적용편람(2005.12)'에 따라 건축유형별 생태면적률을 적용할 것을 권장	
옥외광고물	• 당해 지구단위계획구역내 모든 옥외광고물은 "서울특별시 송파구 옥외광고물등 관리조례", "옥외광고물등의 특정구역 지정 및 표시제한·완화(서울시 고시 2004-158호)"기준 및 "서울특별시 옥외광고물 가이드라인 기준(2008.3)"을 준수	
경사지붕	-	
빗물이용시설	• 서울특별시 빗물저수조 설치 및 관리기준', '서울특별시 빗물저수조 설치지침'에 따라 설치하도록 권장	
신·재생 에너지 시설	• 신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급촉진법령' 및 '신에너지 및 재생에너지 지원설치·관리에 관한 기준(산자부 고시 제2007-52)'의 기준에 따라 시설을 설치할 것을 권장	
야간경관조명	• 간선변 10층이상 건축물은 건물전면 및 옥상부에 야간경관조명의 설치 권장 • 옥외에 설치하는 환경조형물의 경우에도 야간경관조명 설치 권장	

(7) 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정 (신설)

(가) 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

구분	구역명	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	특별계획구역	풍납동 391일대	-	증)16,044	16,044	풍납극동아파트

■ 특별계획구역 결정 사유서

구분	구역명	변경내용	변경사유
신설	특별계획구역	<ul style="list-style-type: none"> 신설 - 면적: 16,044㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 풍납극동아파트 정비계획 수립에 따른 특별계획구역 지정

(나) 특별계획구역 지구단위계획 내용

■ 특별계획구역1(풍납극동아파트) (신설)

구분		계획지침	비고
용도지역		<ul style="list-style-type: none"> 제3종일반주거지역 	
도시기반시설 계획		<ul style="list-style-type: none"> 정비계획에 따름 	
건축물 용도	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> 건축법 시행령 별표1의 제2호 공동주택 중 아파트 주택법제2조 제13호 부대시설, 제14호 복리시설 	
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 외의 용도는 불허 	
밀도계획	건폐율	<ul style="list-style-type: none"> 50% 이하 	
	용적률	<ul style="list-style-type: none"> 기준(허용) 용적률: 210%(252.4%) 이하 상한용적률: 255.7% 이하 법적상한용적률: 300.0% 이하 법적상한추가용적률: 340.0% 이하 	
	높이	<ul style="list-style-type: none"> 125m 이하(40층 이하) 	

구 분		계 획 지 침	비고
건축선 및 대지내 공지	건축 한계선	<ul style="list-style-type: none"> 도로 및 대지경계선으로부터 6m 	
	대지내 공지	<ul style="list-style-type: none"> 전면공지: 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간으로 조성 	
차량 및 보행동선 계획	동선계획	<ul style="list-style-type: none"> 차량출입불허구간: 간선도로(강동대로, 올림픽로)에서 풍납극동아파트단지로 차량출입 불허 	
	보차혼용 통로	<ul style="list-style-type: none"> 올림픽로45길 도로 기능 대체구간: 폭원 8m 이상의 보차혼용통로 1개소 신설 동측 상가 연접부: 대상지 내 보차혼용통로폭원4m → 6m로 확폭 	
건축물 배치 및 형태	가로 활성화 용도 배치구간	<ul style="list-style-type: none"> 강동대로변을 따라 가로활성화시설 배치 구간 설정 벽면외관의 시각적 분절효과 등을 통해 다양하면서도 동질감 있는 건축물 외관 경관 창출 저층부 부대복리시설, 근생시설, 주민공동시설 등 배치 저층부가로와의 개방성 확보 및 보행환경 개선을 위해 외벽면 투시형 재료 사용 	
	배치 및 형태	<ul style="list-style-type: none"> 공동주택 <ul style="list-style-type: none"> - 인접 공동주택 및 저층 주거지와 연속성을 고려한 건축배치 및 가로체계 정립 - 건축물 배치 시 올림픽공원으로의 시각통로를 확보하는 주동배치와 단지 중앙에 오픈스페이스 를 배치해 개방감 확보 - 저층 주거지와 동측 올림픽로를 연결하는 보차혼용통로(폭8m)를 구성하고 그에 맞게 건축물 배치를 계획하며, 접근성 제고를 위해 저층부에 주민공동 시설 배치 - 대상지 남측 강동대로변의 가로 활성화를 위해 연도형 상가 배치 - 강동대로 및 강동대로9길 교차 지점에 공개공지 조성을 통해 열린 공간 배치 부대 및 복리시설 <ul style="list-style-type: none"> - 근린생활시설은 강동대로변에 배치하여 가로 활성화 도모 - 근린생활시설은 차분하고 안정적인 외관계획을 통해 주변 주거지의 분위기 와경관적으로 조화를 이루도록 계획 	
	건축 기준	<ul style="list-style-type: none"> 건축법 제70조, 제73조에 따라 특별건축구역으로 지정 시 <ul style="list-style-type: none"> - 특별건축구역은 건축법 제60조(건축물 높이제한), 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)의 항목에 대해 적용을 완화 받을 수 있으며. 향후 건축위원회 등 관련 심의에 따라 최종 결정 	

(8) 용적률 인센티브 운용기준 (변경없음)

항 목			완화조건	산 정 방 식	비 고
대분류	중분류	소분류			
획지계획 공동개발	획지계획 공동개발(지정)		준수 시	기준용적률× α	• 3필지 : α=0.2 •4필지이상 : α=0.3 (국공유지는 필지계산에서 제외)
건축물 용도	권장 용도	전층	준수 시	기준용적률×(권장용도면적÷ 주차장제외건축연면적)× 0.2	• 지상층 연면적의 20% 이상 시
		1층		기준용적률× 0.1	
		꼭대기층		기준용적률× 0.1	• 꼭대기층 권장용도 중 1개 이상의 용도를 설치 시
대지내 공지	공개공지		위치 준수	기준용적률× 0.1	
			조성형태 및 규모 준수 시	기준용적률× {(제공면적-의무면적)÷ 대지면적}× α	• 피로티구조 α=0.6 • 침상형구조 α=1 • 개방형구조 α=1.2 • 건축법상 설치의무면적은 제외
	쌈지형 공지		위치 준수	기준용적률× 0.1	
			조성형태 및 규모 준수 시	기준용적률× (제공면적÷대지면적)× α	• 피로티구조 α=0.6 • 침상형구조 α=1 • 개방형구조 α=1.2
건축 한계선 건축 지정선	전면 공지	-	기준용적률× (제공면적÷대지면적)× α	• 간선변가구 α=1.2 • 이면부가구 α=2.0 • 미관지구에 의한 건축선후퇴로 발생된 공지의 면적은 용적률 완화 산정 시 제외	
대지내 통로	공공보행통로		-	기준용적률× (조성면적÷대지면적)× 2	
	보차혼용통로		-	기준용적률× (조성면적÷대지면적)× 2	
건축물 외관에 관한 사항	지하철관련		준수 시	기준용적률× 0.1	• 지하철 입구, 연결 통로의 건물 내 또는 대지 내 설치
	야간경관조명		준수 시	기준용적률× 0.1	• 건축물 시공 전 도시환경디자인위원회 자문을 받아 설치하는 경우

항 목			완화조건	산 정 방 식	비 고
대분류	중분류	소분류			
친환경 계획에 관한 사항 ¹⁾	자연지반 보존		준수 시	기준용적률× (보존면적÷대지면적)× 0.2	
	옥상녹화		준수 시	기준용적률× (제공면적÷대지면적)× 0.1	• 녹화 면적은 대지면적의 20%까지만 허용 • 법정 조경으로 산입된 면적 제외
	녹색주차장, 투수성포장		준수 시	기준용적률×(설치면적÷ 대지면적)으로서 기준용적률 0.05	
	중수도시설 설치 ²⁾		준수 시	기준용적률× 0.04	• 총 사용수량의 10% 이상을 재사용할 수 있는 시설 설치 • 관련법에 의해 의무적으로 시설하게 되는 경 우는 제외
	빗물이용시설 ²⁾		준수 시	기준용적률× 0.04	• 빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적×0.05 또는 대지면적× 0.02 이상 설치
	신재생에너지 사용		준수 시	기준용적률× 0.05	• 총 건축공사비의 1%이상 또는 총 에너지사용량의 1% 이상 신재생에너지를 부담
	에너지 절약	1등급	준수 시	기준용적률× 0.08	• 에너지 절감율 : 33.5% 이상 • 에너지 성능지표 : 81점 이상 • 친환경 건축물 인증 : 85점 이상
	2등급	기준용적률× 0.05		• 에너지 절감율 : 22.5~33.5% 이상 • 에너지 성능지표 : 74~81점 이상 • 친환경 건축물 인증 : 75~85점 이상	
상한용적률			기부채납 시	허용용적률 × (1+1.3×가중치× α)	• 가중치란 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공 부지의 용적률 • α란 공공시설제공부지 제공 후의 대지면적에 대한 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율

주1) 인센티브로 제공되는 용적률의 최소 20%는 친환경계획 요소의 사용 시에만 제공됨

주2) 대지면적 2,000㎡ 이상이고, 연면적 3,000㎡이상인 건축물에 한함

※ 조성 및 설치 기준은 서울시 기준에 적합해야 함

※ 건축 시 건축법 및 관련 법령에 의해 설치하는 의무 면적에 대해서는 인센티브 완화에서 제외

(9) 최고높이 완화항목 및 완화내용 (변경없음)

항목	완 화 조 건	산 정 방 식
최고높이완화 ^{주)}	기부채납시	최고높이× [1+(공공시설을 제공하는 면적 ÷ 공공시설을 제공하기전의 대지면적)]

주) 완화된 최고 높이는 대지로 지정된 최고높이의 1.2배를 초과할 수 없음

6) 지구단위계획의 경미한 사항에 관한 계획(변경없음)

계획내용	비고
• 대지의 분할교환에 관한 사항(획지는 제외)	변경없음
• 공개공지 · 쌈지형공원의 위치, 조성방법의 변경 및 신규 설치	변경없음
• 대지안의 공지의 위치변경, 조성방법의 변경 및 신규 설치	변경없음
• 수종 · 조경시설물 등의 설치계획의 변경	변경없음
• 구역과 연접한 대지의 공동개발 (지구단위계획에 따를 것을 전제함)	변경없음
• 통로의 성격 · 설계계획 (보행자 및 차량통로의 위치 변경 및 신규설치)	변경없음
• 집산도로 또는 국지도로변에서의 주차출입구 변경(신설)에 따른 차량출입불허구간의 변경(공동개발 변경 또는 대지분할에 의한 경우)	변경없음
• 지구단위계획 운영지침의 변경 (관련 법규상 경미한 변경 범위 이내)	변경없음

라. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		위치	정비·개량 계획(동)					비고
	명칭	면적(m ²)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기존	풍납극동아파트 주택재건축정비구역	16,044	풍납동 391번지 일원	5	-	-	5	-	아파트4동 상가1동

2) 건축시설계획

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구특성		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)			높이 (m) 최고층 최고수	비고																																																													
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비계획	법정한	법정합가																																																															
신규	풍납극동아파트 재건축 정비구역	16,044	획지1	15,794	풍납동 391번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	255.7% 이하	300% 이하	340% 이하	125m 이하 /40층 이하	-																																																													
<p>○ 주택공급계획 : 공동주택 598세대(분양 517세대, 공공 81세대) ○ 전체건립규모(전용면적 기준) ※세대수는 건축위원회심의를 최종결정</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="3">구분</th> <th colspan="8">세대수</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">전체 세대수</th> <th colspan="3">분양주택</th> <th colspan="4">공공주택</th> </tr> <tr> <th>소계</th> <th>분양 (조합+일반)</th> <th>소계</th> <th>국민주택규모주택 (법정상한용적률, 도정법제54조)</th> <th>공공분양주택 (법정상한추가용적률, 도정법제66조)</th> <th>공공임대주택 (법정상한추가용적률, 도정법제66조)</th> <th>공공임대주택 (법정상한추가용적률, 도정법제66조)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>계</td> <td>598</td> <td>517</td> <td>517</td> <td>81</td> <td>38</td> <td>21</td> <td>22</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">전용 면적</td> <td>39.95㎡</td> <td>76</td> <td>76</td> <td>76</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>59.98㎡</td> <td>271</td> <td>220</td> <td>220</td> <td>51</td> <td>20</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>74.98㎡</td> <td>212</td> <td>182</td> <td>182</td> <td>30</td> <td>18</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>84.98㎡</td> <td>39</td> <td>39</td> <td>39</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>													구분	세대수								전체 세대수	분양주택			공공주택				소계	분양 (조합+일반)	소계	국민주택규모주택 (법정상한용적률, 도정법제54조)	공공분양주택 (법정상한추가용적률, 도정법제66조)	공공임대주택 (법정상한추가용적률, 도정법제66조)	공공임대주택 (법정상한추가용적률, 도정법제66조)	계	598	517	517	81	38	21	22	전용 면적	39.95㎡	76	76	76	-	-	-	59.98㎡	271	220	220	51	20	15	74.98㎡	212	182	182	30	18	6	84.98㎡	39	39	39	-	-	-
구분	세대수																																																																								
	전체 세대수	분양주택			공공주택																																																																				
		소계	분양 (조합+일반)	소계	국민주택규모주택 (법정상한용적률, 도정법제54조)	공공분양주택 (법정상한추가용적률, 도정법제66조)	공공임대주택 (법정상한추가용적률, 도정법제66조)	공공임대주택 (법정상한추가용적률, 도정법제66조)																																																																	
계	598	517	517	81	38	21	22																																																																		
전용 면적	39.95㎡	76	76	76	-	-	-																																																																		
	59.98㎡	271	220	220	51	20	15																																																																		
	74.98㎡	212	182	182	30	18	6																																																																		
	84.98㎡	39	39	39	-	-	-																																																																		
심의완화 사항	<p>○ 허용용적률 인센티브 항목: 보차혼용도로(10%), 열린단지(5%), 우수디자인 및 장수명주택(10%) ○ 법적상한용적률: 「도시 및 주거환경정비법」 제54조제4항에 따른 완화사항 ○ 추가용적률: 「도시 및 주거환경정비법」 제66조제2항제1호에 따른 완화사항</p>																																																																								
건축물의 건축선에 관한 계획	<p>○ 도로 및 인접대지경계선으로부터 건축한계선 6m 후퇴</p>																																																																								
기타사항에 관한 계획	<p>○ 차량진출입허용구간(도면참조) - 소로 1-A호 공동주택 차량 진출입구 1개소 위치 지정 ○ 차량진출입불허구간(도면참조) - 간선도로(강동대로, 올림픽로)에서 풍납극동아파트 단지로 차량 출입 불허 ○ 보차혼용도로 - 단지 내 소로 3-94호 도로는 폭 8m 이상의 보차혼용도로로 조성 ○ 전면공지(보도부속형)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">도로변</td> <td>건축한계선 6m까지 조성되는 공간은 보도형 전면공지 설치</td> </tr> </table> <p>○ 특별건축구역 - 건축위원회의를 통해 특별건축구역 완화규정사항 적용 가능</p>											도로변	건축한계선 6m까지 조성되는 공간은 보도형 전면공지 설치																																																												
도로변	건축한계선 6m까지 조성되는 공간은 보도형 전면공지 설치																																																																								

■ 용적률 산정 계획(안)

구 분		산 정 내 용						
토지 이용 계획		계 (구역면적)	획지 (공동주택용지)	신설 정비기반시설	새로이 설치하는 기반시설 내 국공유지	대지내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국공유지	건축물 대지지분	건축물 환산면적
		16,044㎡	15,794㎡	250㎡	22㎡	446.1㎡	326.4㎡	113.7㎡
공공 시설	소계 (A+B)	○ 순부담 : 221.9㎡(1.4%) ○ 새로 설치하는 기반시설 - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 - 대지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국공유지 = 690㎡ - 22㎡ - 446.1㎡ = 221.9㎡ → 새로 설치하는 기반시설 면적 : 신설정비기반시설 + 건축물 기부채납 = 250 + 440㎡ = 690㎡						
	A 공공시설 토지면적	○ 도로 : 250㎡						
	B 공공시 설 설치에 대한 환산부지 면적	○ 지하공영주차장 기부채납면적 : 대지지분(326.4㎡) + 환산부지면적(113.7㎡) = 440.0㎡ - 지하공영주차장 연면적 : 1,980.5㎡ - 지하공영주차장 대지지분 : 326.4㎡ - 지하공영주차장 환산부지면적 : 113.7㎡ ※ 환산부지면적 산식: (① 주차장 설치비용(원) + ② 설계비 + ③ 감리비) / ④ 부지가액(원/㎡) = (1,843,665천원/㎡ + 77,551천원/㎡ + 16,455천원/㎡) ÷ 17,047천원/㎡ = 113.7㎡ ① 주차장 설치비용(원) = 분양가상한제 기본형건축비 × 공영주차장 연면적 = (1,024,000원/㎡ ÷ 1.1) × 1,980.5㎡ = 1,843,665천원/㎡ ② 설계비 = (설치비용 × 설계비율) ÷ 100 = 1,843,665천원/㎡ × 4.21(2024 공공발주 사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준 상 설계비) ÷ 100 = 77,551천원 ③ 감리비 = (설치비용 × 감리비율) ÷ 100 = 1,843,665천원/㎡ × 0.89(2024 공공발주 사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준 상 감리비) ÷ 100 = 16,455천원 ④ 부지가액 = 2025년 대지기준 사업대상지 평균공시지가 8,523,440㎡ × 2 = 17,046,880원/㎡						
기준용적률		○ 기준용적률 = 210%(서울 도시및주거환경정비기본계획)						
허용용적률		○ 252.4% 이하(허용용적률 총량 중 20% 범위까지 사업성 보정계수 적용한 허용용적률) • 현황용적률: 249.98% • 허용용적률 총량 = 현황용적률 - 기준용적률 = 249.98% - 210% = 39.98% • 허용용적률 총량 중 20% 범위까지 사업성 보정계수 적용 = 210% + (39.98% - 20%) + (허용 인센티브 20% × 사업성 보정계수 1.12) = 252.4% ※ 사업성 보정계수 = 공시지가 보정계수 0.85 + 대지면적 보정계수 0.14 + 세대밀도 보정계수 0.13 = 1.12 ※ 허용용적률 인센티브 적용사항: 보차혼용통로(10%), 열린단지(5%), 우수디자인 및 장수명주택(10%)						
상한 용적률 산식		○ 상한용적률 : 255.7% 이하 = 허용용적률 + (230% × 1.3 × 가중치 × α(토지)) + (230% × 0.7 × α(건축물)) = 252.4% + (230% × 1.3 × 1.0 × 0.006940341) + (230 × 0.7 × 0.007348718) = 255.7% • α(토지) = 공공시설로 제공한 토지면적 / 공공시설부지로 제공 후 나머지 대지면적 = 108.3㎡ / 15,467.6㎡ = 0.006999769 * 공공시설로 제공한 토지면적: 도로 250㎡ + 공영주차장 대지지분 326.4㎡ - 무상양도 대상 국공유지면적 468.1㎡ = 108.3㎡ * 공공시설부지로 제공 후 나머지 대지면적: 구역면적 16,044.0㎡ - 신설 정비기반시설도로 면적 250㎡ - 공영주차장 대지지분 326.4㎡ = 15,467.6㎡ • α(건축물) = 공공시설로 제공한 건축물환산부지 면적 / 공공시설부지로 제공 후 나머지 대지면적 = 113.7㎡ / 15,467.6㎡ = 0.007348718 * 공공시설로 제공한 건축물환산부지 면적: 113.7㎡ • 가중치 = 공공시설 등 제공부지 허용용적률(제3종일반) ÷ 사업부지의 허용용적률(제3종일반) = 230% ÷ 230% = 1						

법적상한용적률 (법 제54조)	○ 300% 이하 ※ 법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의 시 결정된 법적상한용적률은 건축위원회 심의를 통해 확정
법적상한 추가용적률 (법 제66조)	○ 340% 이하 ※ 법적상한추가용적률(도시정비법 제66조 제2항 제1호): 40% 완화 적용 ※ 추가용적률(60%)에 100분의 60은 국민주택규모주택으로 제공하고, 국민주택규모주택 중 ½은 공공분양주택 제공, ½은 공공임대주택 제공

※ 허용용적률인센티브(보차혼용도로, 열린단지, 우수디자인 및 장수명주택)의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축위원회 심의 결과에 따라 정비계획용적률이 변경될 수 있음

마. 국민주택규모의 건설에 관한 계획

1) 국민주택규모 공급기준

■ 기준 1 : 「도시 및 주거환경정비법」 제54조제4항제1호

제54조제4항1호(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율)	
▶	사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 “초과용적률”이라 한다)의 다음 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다. 다만, 제24조제4항, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니하다.
1.	과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 30 이상 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율

■ 기준 2 : 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제30조제1항

제30조제1항(국민주택규모 주택 건설비율 등)	
①	법 제54조제4항제1호 및 제2호에서 "시·도조례로 정하는 비율"은 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다.

■ 국민주택규모 주택건설계획(안)

구분		산정내용					비고
재건축 국민주택 의무면적	의무 용적률	○ (법적상한 300% - 상한 255.7%) x 50% = 22.15% 이상					-
	의무 연면적	○ 22.15% x 15,794㎡(획지면적) = 3,498.37㎡ 이상					기준이상 확보
재건축 국민주택 확보계획	건립위치	부지면적(㎡)	세대수	세대규모 (공급㎡)	연면적(㎡)	-	
	풍납동 391번지 일대	15,794	계	38	-	3,503.7	-
			59TY	20	82.44	1,648.8	-
			74TY	18	103.05	1,854.9	-

2) 법적상한추가용적률

■ 기준 : 「도시 및 주거환경정비법」 제66조제2항제1호

제66조제2항1호(용적률에 관한 특례 등)	
<p>· 정비구역이 역세권 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우(제24조제4항, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우는 제외한다)에는 제11조, 제54조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 따라 용적률을 완화하여 적용할 수 있다.</p> <p>1. 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120까지 완화</p>	

■ 공공주택 계획

구분		산정내용			비고	
추가 용적률		○ (법적상한추가용적률 340% - 법적상한용적률 300%) = 40%			-	
국민주택규모주택 의무연면적		○ 추가용적률 40% × 0.6 × 15,794㎡(획지면적) = 3,790.56㎡ 이상			기준이상 확보	
재건축 국민주택 규모주택 확보계획	합계	세대수		세대규모 (공급㎡)	연면적(㎡)	-
		계	43	-	3,792.24	-
		59TY	31	82.44	2,555.64	-
		74TY	12	103.05	1,236.60	-
	공공 분양 주택	세대수		세대규모 (공급㎡)	연면적(㎡)	-
		계	21	-	1,854.90	-
		59TY	15	82.44	1,236.60	-
		74TY	6	103.05	618.30	-
	공공 임대 주택	세대수		세대규모 (공급㎡)	연면적(㎡)	-
		계	22	-	1,937.34	-
		59TY	16	82.44	1,319.04	-
		74TY	6	103.05	618.30	-

바. 정비사업 시행계획

시행방법	시행 예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
관리처분계획에 의한 방법	구역지정고시가 있는 날로부터 4년 이내	가칭)풍납극동아파트 재건축 정비사업조합	현황 : 415세대 계획 : 598세대 (증) 183세대	

사. 건축계획(안)

1) 건축개요

구분		내용	
대지면적		• 15,794.0㎡	
용도		• 공동주택 및 부대복리시설	
연면적		• 95,842.24㎡	
건폐율		• 26.08%	
용적률		• 339.97%	
규모		• 지하4층~지상40층	
주차대수		• 838대 (법정 533.7대, 세대당 1.57대)	
세대수	계		• 598세대
	임대	39㎡A	• 51세대
		59㎡A	• 30세대
	분양	39㎡A	• 76세대
		59㎡A	• 220세대
		79㎡A	• 182세대
		84㎡A	• 39세대

2) 주택공급계획

구분			세대수(세대)	비율(%)	
공동주택	계		598	100.0	
	임대	60㎡이하	39㎡A	51	8.5
			59㎡A	30	5.1
	분양	60㎡이하	39㎡A	76	12.7
			59㎡A	220	36.8
		60㎡~85㎡이하	79㎡A	182	30.4
			84㎡A	39	6.5

4. 참고사항

가. 추진경위

- 1987. 12. : 풍납극동아파트 준공
- 2021. 12. : 재건축 정밀안전진단 D등급
- 2024. 09. 06. : 정비계획수립 입안 제안 요청서 제출

- 2024. 10. 25. : 정비계획 입안 제안서 보완 제출(동의율 60.47%)
- 2024. 11. 26.~ 2025. 01. 02. : 주민입안제안에 따른 관련부서 협의
- 2024. 11. 29. : 신속통합기획 자문사업 신청
- 2025. 03. 19. : 주민입안제안에 따른 조치계획서 제출
- 2025. 03. 19.~ 2025. 08. 26. : 신속통합기획 자문회의(3회)
- 2025. 12. 04.~ 2026. 01. 06. : 주민공람 및 관련부서 협의(주민설명회 12.04.)

나. 향후일정

- 2026. 04. : 구의회 의견청취
- 2026. 06. : 시도시계획위원회 심의
- 2026. 07. : 결정고시

다. 관련법규

- 1) 정비계획의 결정 및 정비구역의 지정 (「도시 및 주거환경정비법」 제8조, 제16조)
 - 특별시장은 기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 정비계획을 결정하여 정비구역 (변경)지정(주민공람 30일 이상 및 지방의회 의견청취)
 - 자치구 구청장은 지방의회를 거쳐 정비계획을 입안하여 특별시장에게 정비구역 지정 신청
 - 특별시장은 지방도시계획위원회 심의를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역 지정
- 2) 정비계획의 입안대상지역 (「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제7조, 별표1)
 - 건축물의 일부가 멸실되어 붕괴나 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 지역
 - 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 정비사업을 추진할 필요가 있는 지역
 - 노후·불량건축물로서 기존 세대수가 200세대 이상이거나 그 부지면적이 1만㎡ 이상인 지역
 - 셋 이상의 아파트 또는 연립주택이 밀집된 지역으로 안전진단 결과 전체 주택의 3분의 2 이상이 재건축이 필요하다는 판정을 받은 지역으로 면적이 1만㎡ 이상인 지역

- 3) 용도지역안에서의 건폐율 (「국토의 계획 및 이용에 관한법률 시행령」 제84조)
- 제3종일반주거지역 : 50% 이하 (「서울시 도시계획조례」 제44조 : 50% 이하)

- 4) 용도지역안에서의 용적률 (「국토의 계획 및 이용에 관한법률 시행령」 제85조)
- 제3종일반주거지역 : 100%이상 300% 이하 (「서울시 도시계획조례」 제84조 : 250% 이하)

5) 재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비용
(「도시 및 주거환경정비법」 제54조제4항제1호)

- 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 다음 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다.
 - 재건축사업의 경우 30% 이상 50% 이하로서 시·도조례로 정하는 비율 : 50% (「서울시 도시 및 주거환경정비조례」 제30조제3항)

(「도시 및 주거환경정비법」 제54조제4항제1호)

- 지방도시계획위원회 심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120까지 완화
 - 사업시행자는 추가용적률 중 법적상한용적률을 초과하는 구간에 해당하는 면적을 국민주택규모 주택을 건설하여 인수자에게 공급 : 100분의 60이상 100분의 70이하 (「서울시 도시 및 주거환경정비조례」 제30조 제4항)

5. 검토의견 (전문위원 손지훈)

- 풍납극동아파트 재건축 정비구역 지정 및 정비계획수립안에 따른 의견 제시의 건은 서울시 신속통합기획 자문을 통한 정비계획 수립으로 주민제안 정비계획 요청안이 접수됨에 따라 「도시 및 주거환경 정비법」 제15조¹⁾에 따라 의회의 의견 청취를 위하여 제출된 안건입니다.

1) 제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등)① 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 한다.
② 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다.

가. 신속통합기획 자문사업

- 서울시의 신속통합기획은 당초 ①기획사업과 ②자문사업 방식이 있었으나²⁾ 2023년부터는 신속통합기획 자문방식(Fast-Track)으로 추진하고 있습니다. 신속통합기획 자문방식(Fast-Track)은 주민들이 마련한 정비계획안을 서울시가 자문을 통해 보완·지원하는 방식의 사업입니다. 서울시의 『신속통합기획 자문사업(Fast-Track) 추진 계획』('23.10. 행정2부시장 방침)은 주민이 정비계획안을 제안하는 경우(▶주민동의율 30% 이상 및 반대율 10% 미만인 경우에 해당) 자문사업을 시행하여 재건축사업을 보다 신속하고 효율적으로 추진하려는 것입니다.

【신속통합기획 추진 절차】

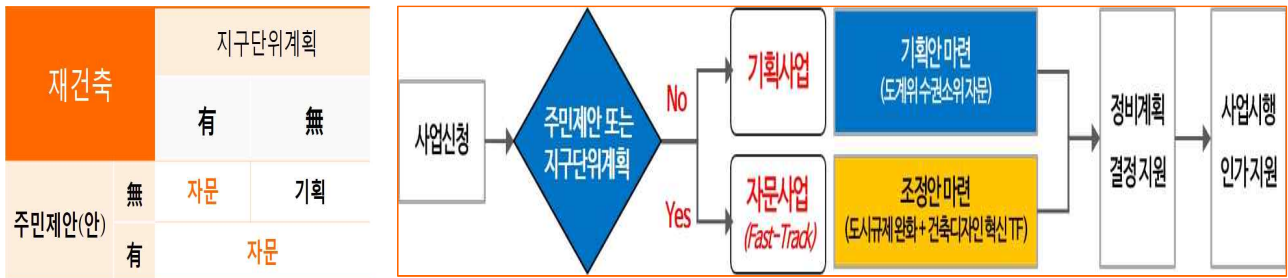
○ 추진절차

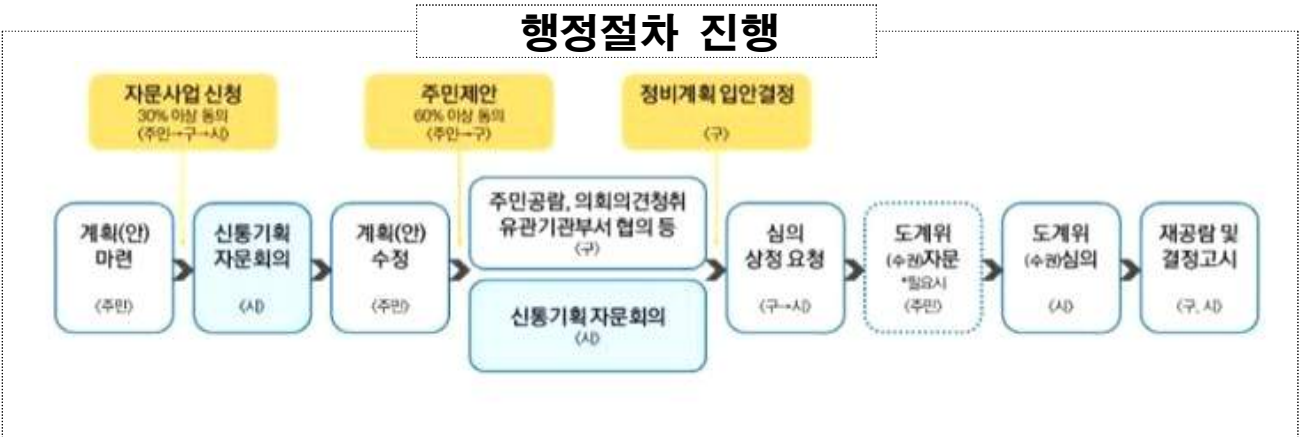


③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민에 대한 서면통보, 주민설명회, 주민공람 및 지방의회의 의견청취 절차를 거치지 아니할 수 있다.

④ 정비계획의 입안권자는 제97조, 제98조, 제101조 등에 따라 정비기반시설 및 국유·공유재산의 귀속 및 처분에 관한 사항이 포함된 정비계획을 입안하려면 미리 해당 정비기반시설 및 국유·공유재산의 관리청의 의견을 들어야 한다.

2)





※ 자료출처: 서울시 홈페이지

- 2026년 2월 말 기준 서울시의 『신속통합기획』 대상지는 총 154 개소이며, 이중 송파구의 신속통합기획 대상지 중 기획(자문) 중인 곳은 1 개소(올림픽선수촌), 기획(자문)완료가 5개소(장미1·2·3차, 한양1차, 풍납미성, 풍납극동, 휘밀리타운), 구역지정은 3개소(송파한양2차, 마천2구역, 가락우창아파트)가 있습니다.

- 대상지는 2024년 10월 25일 정비계획을 입안하였고, **자문사업방식의 신속통합기획**으로 주민 동의율 60.47%(▷주민동의율 30% 이상)의 기준에 충족하여 재건축 정비사업이 추진되었습니다.

나. 재건축 정비구역 대상지 현황

- 송파구 풍납동 391번지 일대 위치한 풍납극동아파트는 1987년 준공되어 30년 이상 경과한 노후화된 아파트로 「시설물의 안전관리에 관한 특별법 시행령」 제12조 [별표 8]³⁾의 기준인 “D등급(미흡)”으로 현재 주민들의 삶의 터전인 공공주택 노후화로 인한 안전의 문제점이 야기되어 재건축이 필요한 상황입니다. 이에 신속통합기획 신속통합자문사업을 통해 재건축 정비사업을 추진함으로써 주민의 안전과 주거환경 개선 및 공동체 활성화 등을 도모할 수 있을 것으로 판단됩니다.

3) 시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행령 [별표 8]

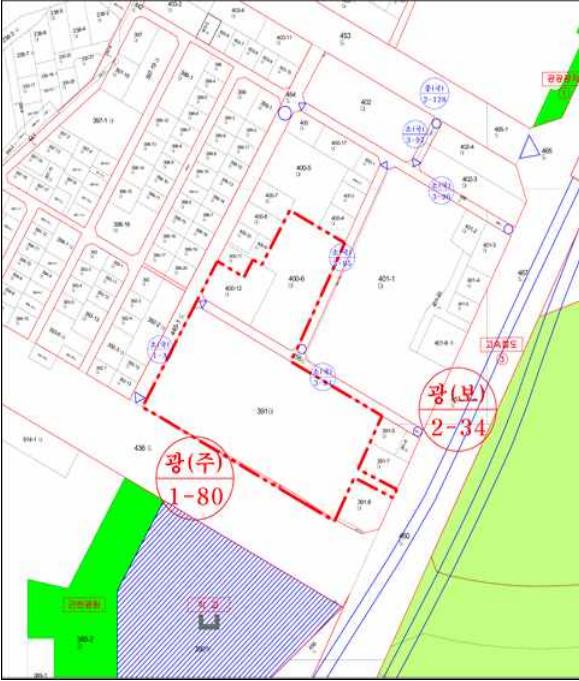
시설물의 안전등급 기준(제12조 관련)

안전등급	시설물의 상태
1. A (우수)	문제점이 없는 최상의 상태
2. B (양호)	보조부재에 경미한 결함이 발생하였으나 기능 발휘에는 지장이 없으며, 내구성 증진을 위하여 일부의 보수가 필요한 상태
3. C (보통)	주요부재에 경미한 결함 또는 보조부재에 광범위한 결함이 발생하였으나 전체적인 시설물의 안전에는 지장이 없으며, 주요부재에 내구성, 기능성 저하 방지를 위한 보수가 필요하거나 보조부재에 간단한 보강이 필요한 상태
4. D (미흡)	주요부재에 결함이 발생하여 긴급한 보수·보강이 필요하며 사용 제한 여부를 결정하여야 하는 상태
5. E (불량)	주요부재에 발생한 심각한 결함으로 인하여 시설물의 안전에 위험이 있어 즉각 사용을 금지하고 보강 또는 개축을 하여야 하는 상태

【위치도】

기정

변경



다. 정비계획안에 대한 검토

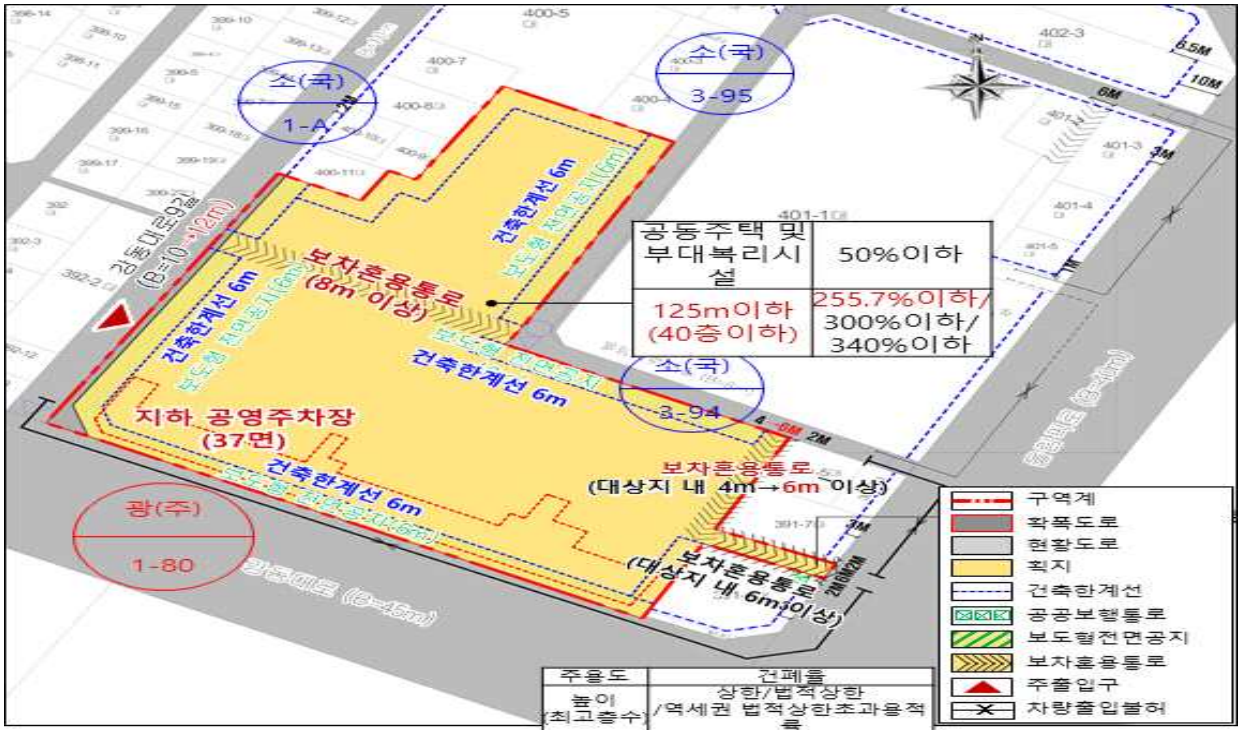
1) 용도지역 및 용도지구

- 대상지는 주거지역 내 제3종일반주거지역으로, 용도지구 변경 내용은 없습니다.

2) 도시계획시설 변경 관련

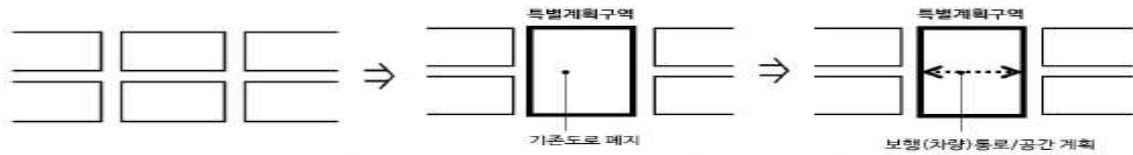
- 도로 변경에 대한 사항은 대상지 내 1개(1-80)의 광로의 방음벽 설치 구간으로 도로 선형을 변경하고, 2개의 소로를 변경하는 것입니다. 2개 도로 중 소로 3-94는 사업 여건 및 도로기능 유지를 고려하여 구역 내 보차혼용 통로를 조성하고, 소로 1-A는 강동대로9길 통과 차량과 대상지 진출입 차량의 상충 최소화를 위하여 구역 내 도로 확폭(10m→12m)을 확장한 사항입니다.

【도시계획시설 설치계획 도면】 ※ 자료출처: 주택사업과



□ **보차혼용도로** ※ 자료출처: 서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼

예시 : 차량 및 보행동선 검토

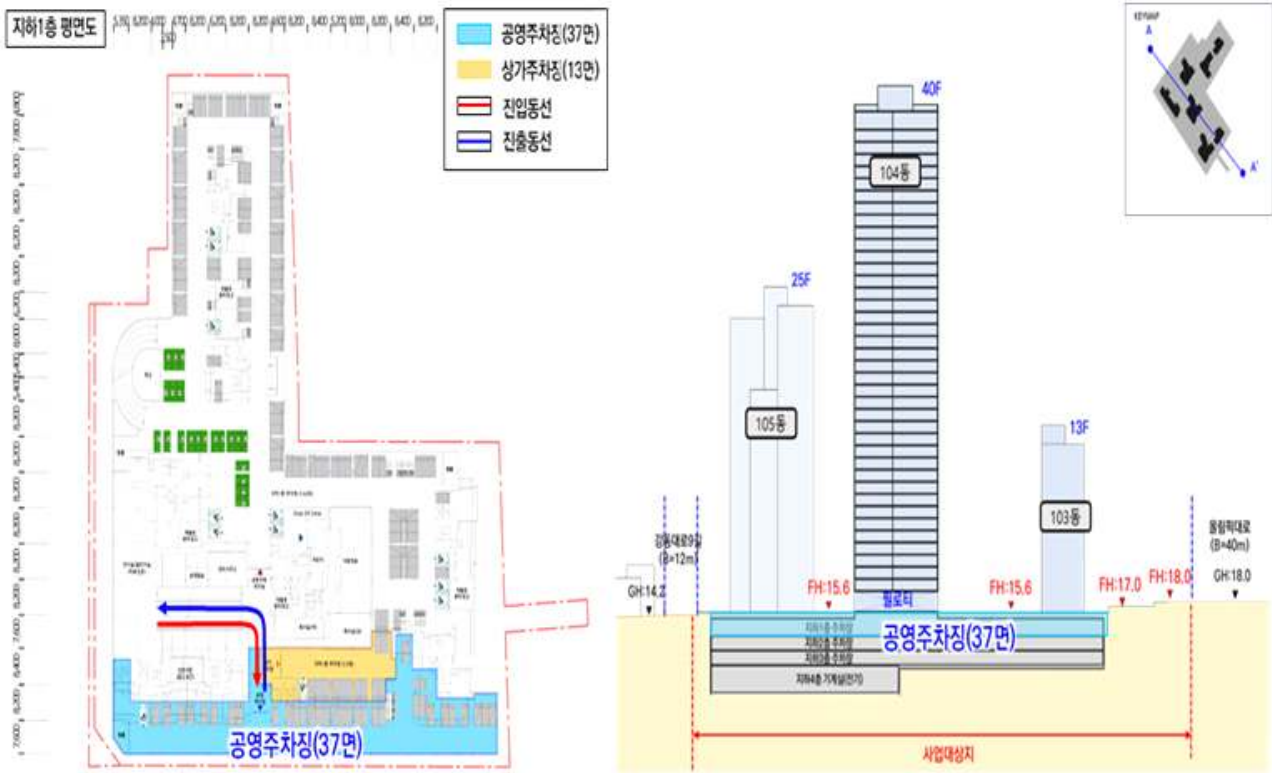


※ 폐도된 기존 도로를 대체하여 보차혼용도로 검토 예시



- **입체적 도시계획시설(주차장)**은 강동대로 9길 2차로 양방향 교통체계를 위해 거주자 우선주차구역(25면 삭선)을 폐지함에 따라 대체 수요 확보를 위하여 대상지 지하 1층에 **공영주차장(주차면수 37면)**을 **신설**한 사항으로, 추후 대상지 내 공영주차장은 송파구에 기부채납됩니다.

【입체적 도시계획시설 설치계획 도면】 ※ 자료출처: 주택사업과



3) 공동이용시설 설치계획(안) 관련

- 「주택건설기준 등에 관한 규정」(이하 “주택건설기준규정”이라 한다) 제2조제3호4)에서 “**주민공동시설**”이란 해당 공동주택의 거주자가

4) 제2조(정의) 이 영에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

- 1.~2. (삭제)
3. “주민공동시설”이란 해당 공동주택의 거주자가 공동으로 사용하거나 거주자의 생활을 지원하는 시설로서 다음 각 목의 시설을 말한다.

- 가. 경로당
- 나. 어린이놀이터
- 다. 어린이집
- 라. 주민운동시설
- 마. 도서실(정보문화시설과 「도서관법」 제4조 제2항 제1호 가목에 따른 작은도서관을 포함한다)
- 바. 주민교육시설(영리를 목적으로 하지 아니하고 공동주택의 거주자를 위한 교육장소를 말한다)
- 사. 청소년 수련시설
- 아. 주민휴게시설
- 자. 독서실
- 차. 입주자집회소
- 카. 공용취사장

공동으로 사용하거나 거주자의 생활을 지원하는 시설을 의미합니다.
 대상지 내에는 「서울특별시 주택 조례」 제8조의4에 따라 경로당과 어린이집, 작은도서관⁵⁾을 설치할 수 있도록 규정하고 있으며, 해당 시설은 「서울특별시 주택조례」 별표1에서 규정하고 있는 법적 면적 이상으로 계획되었습니다. 대상지는 「주택건설기준규정」

타. 공용세탁실

파. 「공공주택 특별법」 제2조에 따른 공공주택의 단지 내에 설치하는 사회복지시설

하. 「아동복지법」 제44조의2의 다함께돌봄센터(이하 “다함께돌봄센터”라 한다)

거. 「아이돌봄 지원법」 제19조의 공동육아나눔터

너. 그 밖에 가목부터 거목까지의 시설에 준하는 시설로서 「주택법」(이하 “법”이라 한다) 제15조 제1항에 따른 사업계획의 승인권자(이하 “사업계획승인권자”라 한다)가 인정하는 시설

5) 「서울특별시 주택 조례」

제8조의4 (주민공동시설) ① 100세대 이상의 주택을 건설하는 주택단지에는 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2 제1항에 따라 다음 각 호에서 산정한 면적 이상의 주민공동시설을 설치하여야 한다.

1. 100세대 이상 1,000세대 미만 : 세대당 2.5제곱미터를 더한 면적 X 1.25

2. 1,000세대 이상 : 500제곱미터에 세대당 2제곱미터를 더한 면적 X 1.25

② 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2 제6항에 의거 필수적으로 설치해야 하는 주민공동시설별 세부면적 기준은 별표에 따른다. 다만, 인근 지역의 시설설치 현황 등을 고려할 때 사업계획승인권자가 설치할 필요가 없다고 인정하는 시설은 설치하지 아니할 수 있다.

③(생략)

[별표 1]

필수 주민공동시설 세부면적기준

필수시설	세대규모별 면적기준
경로당	- 150 ~ 300세대 미만 : 99㎡이상
	- 300 ~ 500세대 미만 : 198㎡이상
	- 500 ~ 1,000세대 미만 : 330㎡이상
	- 1,000 ~ 1,500세대 미만 : 580㎡이상
	- 1,500 ~ 2,000세대 미만 : 725㎡이상
	- 2,000세대 이상 : 725㎡에 2,000세대를 초과하는 세대 당 0.2㎡를 더한 면적 이상
어린이집	- 300 ~ 500세대 미만 : 198㎡이상
	- 500 ~ 1,000세대 미만 : 330㎡이상
	- 1,000 ~ 1,500세대 미만 : 580㎡이상
	- 1,500 ~ 2,000세대 미만 : 725㎡이상
	- 2,000세대 이상 : 725㎡에 2,000세대를 초과하는 세대 당 0.2㎡를 더한 면적 이상
작은도서관	- 300 ~ 500세대 미만 : 108㎡이상
	- 500 ~ 1,000세대 미만 : 158㎡이상
	- 1,000 ~ 1,500세대 미만 : 203㎡이상
	- 1,500 ~ 2,000세대 미만 : 298㎡이상
	- 2,000세대 이상 : 298㎡에 2,000세대를 초과하는 세대 당 0.1㎡를 더한 면적 이상
비고 : 도서관법 시행령 [별표 1]에 따라 면적에 현관·휴게실·복도·화장실 및 식당 등의 면적은 포함되지 아니한다.	

제 55 조 의 2 제 3 항 제 3 호 에 적 용 (대상지 598세대)되어 **다함께 돌봄센터⁶⁾**, **주민운동시설이 계획되었습니다.** **어린이 놀이터는 「주택건설 기준규정」 제55조의2제3항제2호에 따라 설치한 사항으로, 국토교통부의 「주민공동시설 설치 총량제 운용 가이드라인」⁷⁾에서 300~1,000세대**

6) 「주택건설기준규정」

제55조의2(주민공동시설) ①~② (생략)

③ 제1항에 따른 주민공동시설을 설치하는 경우 해당 주택단지에는 다음 각 호의 구분에 따른 시설이 포함되어야 한다. 다만, 해당 주택단지의 특성, 인근 지역의 시설설치 현황 등을 고려할 때 사업계획승인권자가 설치할 필요가 없다고 인정하는 시설이거나 입주예정자의 과반수가 서면으로 반대하는 다함께돌봄센터는 설치하지 않을 수 있다.

1. 150세대 이상: 경로당, 어린이놀이터

2. 300세대 이상: 경로당, 어린이놀이터, 어린이집

3. **500세대 이상: 경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 작은도서관, 다함께돌봄센터**

④~⑥ (생략)

⑦ 제3항 각 호에 따른 주민공동시설은 다음 각 호의 기준에 적합하게 설치해야 한다.

1. 경로당

가. 일조 및 채광이 양호한 위치에 설치할 것

나. 오락·취미활동·작업 등을 위한 공용의 다목적실과 남녀가 따로 사용할 수 있는 공간을 확보할 것

다. 급수시설·취사시설·화장실 및 부속정원을 설치할 것

2. 어린이놀이터

가. 놀이기구 및 그 밖에 필요한 기구를 일조 및 채광이 양호한 곳에 설치하거나 주택단지의 녹지 안에 어우러지도록 설치할 것

나. 실내에 설치하는 경우 놀이기구 등에 사용되는 마감재 및 접착제, 그 밖의 내장재는 「환경기술 및 환경산업 지원법」 제17조에 따른 환경표지의 인증을 받거나 그에 준하는 기준에 적합한 친환경 자재를 사용할 것

다. 실외에 설치하는 경우 인접대지경계선(도로·광장·시설녹지, 그 밖에 건축이 허용되지 아니하는 공지에 접한 경우에는 그 반대편의 경계선을 말한다)과 주택단지 안의 도로 및 주차장으로부터 3미터 이상의 거리를 두고 설치할 것

3. 어린이집

가. 「영유아보육법」의 기준에 적합하게 설치할 것

나. 해당 주택의 사용검사 시까지 설치할 것

4. 주민운동시설

가. 시설물은 안전사고를 방지할 수 있도록 설치할 것

나. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률 시행령」 별표 1에서 정한 체육시설을 설치하는 경우 해당 종목별 경기 규칙의 시설기준에 적합할 것

5. 작은도서관은 「도서관법 시행령」 별표 6 제1호나목 및 같은 표 제2호나목의 기준에 적합하게 설치할 것

6. 다함께돌봄센터는 「아동복지법」 제44조의2 제5항의 기준에 적합하게 설치할 것

7) 주민공동시설 설치 총량제 운용 가이드라인 (국토교통부)

〈표3. 최소면적 기준〉

가. 경로당 : 50㎡에 세대당 0.1㎡를 더한 면적

미만 어린이놀이터는 200㎡에 세대당 1㎡를 더한 면적을 설치하도록 최소 면적의 기준을 정하고 있어 대상지는 총 798㎡이상으로 설치하여야 하지만, 본 계획에서는 200㎡로 잘못 계획되어 있어 기준에 부합되지 않음이 확인되었습니다. 이에, 추후 서울시도시계획위원회 심의 시 법적 기준에 적합하게 정정 및 변경이 필요할 것으로 사료 됩니다.

3) 건축시설 계획 관련

- 풍납동 391번지 일대는 현재 5개 아파트동과 상가1개동 415세대가 거주하고 있으며, 재건축 정비사업 시행으로 7개동 (지하 4층~최고 40층 이하) 598세대(183세대 증가)로 예상하고 있습니다.
- 공동주택용지는 제3종 일반주거지역으로 보차혼용통로⁸⁾(10%), 열린 단지(5%), 우수디자인 및 장수명주택(10%)등의 인센티브 적용 하고,

<p>나. 어린이집</p> <ul style="list-style-type: none"> △ 300~600세대 미만 : 세대당 0.1인의 인원 △ 600~1,000세대 미만 : 30인+세대당 0.05인의 인원 △ 1,000세대 이상 : 80인 이상의 인원을 보육할 수 있는 면적 <p>다. 어린이놀이터</p> <ul style="list-style-type: none"> △ 150~300세대 미만 : 지역여건, 단지특성 등을 고려하여, 조경 및 녹지와 어우러지게 적정면적을 설치 △ 300~1,000세대 미만: 200㎡에 세대당 1㎡를 더한 면적 △ 1,000세대 이상: 500㎡에 세대당 0.7㎡를 더한 면적 <p>* 참고 : 운동시설, 조경 및 녹지 등과 통합하여 설치하는 주택단지는 사업계획승인권자가 인정하는 바에 따라 어린이놀이터 설치면적 인정</p> <p>라. 작은도서관 : 「도서관법 시행령」 별표1의 기준에 따른 면적</p> <p>* 참고 : 문화관광부에서는 작은도서관의 적정기능 수행을 위해서는 100㎡내외의 면적을 권장</p> <p>마. 운동시설 : 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률 시행령」에 따른 체육시설을 정하는 경우 해당 종목별 경기단체 경기장 규격에 따른 면적</p>

8) 보차혼용도로 : 일반 및 차량이 통행할 수 있도록 대지 안에 조성한 통로

국민주택규모 주택 건설(43세대) 등 총 339.97%로(340%=법적 상한
 용적률인 300%이하⁹⁾+법적 상한 추가 용적률 40% *) 계획되었습니다.

※ 【제2종·제3종 일반주거지역 용적률 적용】

구 분	용 적 률		
	「서울특별시 도시계획 조례」		「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조
	개정 전	현 행	
제2종 일반주거지역	200% 이하	250% 이하	100% 이상 250% 이하
제3종 전용주거지역	250% 이하	300% 이하	100% 이상 300% 이하

※ 「서울특별시 도시 계획 조례」 제51조제2항제9호에서의 용적률 완화는 한시적으로 2028년도
 5월 18일까지 적용되는 사항임.

※ 「도시 및 주거환경정비법」 제66조제2항1호(용적률에 관한 특례 등) 지방도시계획위원회의 심의를
 거쳐 법적상한용적률(300%)의 100분의 120까지 완화

구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구분		위 치	주 용 도	건 폐 율 (%)	용 적 률 (%)			높 이 (m) 최 고 층 수	비 고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	법 정 상 한	법 정 상 하		
신규	풍납극동아파트 재건축 정비구역	16,044	획지1	15,794	풍납동 391번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	255.7% 이하	300% 이하	340% 이하	125m 이하 /40층 이하	-

9) 「서울특별시 도시 계획 조례」

제48조(용도지역 안에서의 용적률) 법 제78조제1항·제2항 및 영 제85조제1항에 따라 용도지역별 용적률은 다
 음 각 호의 비율 이하로 한다.

1. ~3. (생략)
4. 제2종일반주거지역: 200퍼센트
5. 제3종일반주거지역: 250퍼센트
6. ~16. (생략)

제51조(용적률의 완화)①(생략)

②제48조에도 불구하고 다음 지역 안에서의 용적률은 각 호에 따라 정할 수 있다.

- 1.~8. (생략)
9. 제48조제4호 및 제5호의 지역에서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우 영 제85조제1항의 해당
 용도지역별 용적률 최대한도의 범위까지 완화할 수 있으며, 세부 운영기준에 관한 사항은 시장이 별도
 로 정한다.

가. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가 및 제14조에 따른 건축신고

나. 소규모 주택정비법 제2조제1항제3호에 따른 자율주택정비사업, 소규모재건축사업 및 소규모재개발사업

주택의 규모 및 규모별 건설비율	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주택공급계획 : 공동주택 598세대(분양 517세대, 공공 81세대) ○ 전체건립규모(전용면적 기준) ※세대수는 건축위원회심의를 거쳐 최종결정 							
	구분	전체 세대수	분양주택			공공주택		
			소계	분양 (조합+일반)	소계	국민주택규모주택 (법정상한용적률, 도정법제54조)	공공분양주택 (법정상한추가용적률, 도정법제66조)	공공임대주택 (법정상한추가용적률, 도정법제66조)
	계	598	517	517	81	38	21	22
	전용 면적	39.95㎡	76	76	76	-	-	-
59.98㎡		271	220	220	51	20	15	16
74.98㎡		212	182	182	30	18	6	6
84.98㎡		39	39	39	-	-	-	-

심의완화 사항	<ul style="list-style-type: none"> ○ 허용용적률 인센티브 항목: 보차혼용도로(10%), 열린단지(5%), 우수디자인 및 장수명주택(10%) ○ 법적상한용적률: 「도시 및 주거환경정비법」 제54조제4항에 따른 완화사항 ○ 추가용적률: 「도시 및 주거환경정비법」 제66조제2항제1호에 따른 완화사항 		
건축물의 건축선에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> ○ 도로 및 인접대지경계선으로부터 건축한계선 6m 후퇴 		
기타사항에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> ○ 차량진출입허용구간(도면참조) <ul style="list-style-type: none"> - 소로 1-A호 공동주택 차량 진출입구 1개소 위치 지정 ○ 차량진출입불허구간(도면참조) <ul style="list-style-type: none"> - 간선도로(강동대로, 올림픽로)에서 풍납극동아파트 단지로 차량 출입 불허 ○ 보차혼용도로 <ul style="list-style-type: none"> - 단지 내 소로 3-94호 도로는 폭 8m 이상의 보차혼용도로로 조성 ○ 전면공지(보도부속형) <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%;">도로변</td> <td>건축한계선 6m까지 조성되는 공간은 보도형 전면공지 설치</td> </tr> </table> ○ 특별건축구역 <ul style="list-style-type: none"> - 건축위원회심의를 통해 특별건축구역 완화규정사항 적용 가능 	도로변	건축한계선 6m까지 조성되는 공간은 보도형 전면공지 설치
도로변	건축한계선 6m까지 조성되는 공간은 보도형 전면공지 설치		

라. 주민공람 의견 및 향후 일정 등

- 본 사업과 관련하여 2025년 12월 4일부터 2026년 1월 6일까지 주민 공람공고 및 주민설명회(2025.12.4.)를 개최하였고, ①구역 내 올림픽로 45길 폐도 및 보차혼용도로 지정 반대, ②강동대로9길 교통운영체계 변경(양방통행→일방통행) 요구와 관련된 주민(민원)의견이 있었습니다.
 - 주민(민원) 의견 내용의 대부분은 대상지 내 올림픽로 45길 중 일부 구역의 보차혼용도로 지정과 관련된 사항으로, 특별 계획구역 설정 시 기존 도로 폐지로 인한 보행과 차량 운행의 단절을 방지하고자 보차혼용도로 공간을 계획(검토보고서 P29-30 참고) 하고,

보차혼용도로 설치에 따른 인센티브(10%)를 적용받아 용적률의 심의를 완화한 것으로 보여집니다.

- 하지만 올림픽로45길은 “국지도로”로 규칙상 대형자동차¹⁰⁾도 이용할 수 있으며, 도로의 설계속도는 40km 이상이 가능합니다. 따라서 주민들이 제기한 바와 같이 단지 내 보차혼용도로에 대한 안전사고 문제가 우려되므로 추후 해당 구간에 대한 속도 제한(20~30km) 설정과 함께 CCTV를 설치하는 등 안전사고 방지 보완 대책이 필요할 것으로 사료됩니다.

「도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙」

제8조(설계속도) ① 설계속도는 도로의 기능별 구분 및 지역별 구분(제2조제16호 및 제17호에 따른 도시지역 및 지방지역의 구분을 말한다)에 따라 다음 표의 속도 이상으로 한다. 다만, 지형 상황 및 경제성 등을 고려하여 필요한 경우에는 다음 표의 속도에서 **시속 20킬로미터 이내의 속도를 뺀 속도를 설계속도로 할 수 있다.**

도로의 기능별 구분		설계속도(킬로미터/시간)			
		지방지역			도시지역
		평지	구릉지	산지	
주간선도로	고속국도	120	110	100	100
	그 밖의 도로	80	70	60	80
보조간선도로		70	60	50	60
집산도로		60	50	40	50
국지도로		50	40	40	40

② 제1항에도 불구하고 자동차전용도로의 설계속도는 시속 80킬로미터 이상으로 한다. 다만, 자동차전용도로가 도시지역에 있거나 소형차도로일 경우에는 시속 60킬로미터 이상으로 할 수 있다.

10) 「도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙」

제5조(설계기준자동차) ① 도로의 기능별 구분에 따른 설계기준자동차는 다음 표와 같다. 다만, 우회할 수 있는 도로(해당 도로 기능이나 그 상위 기능을 갖춘 도로만 해당한다)가 있는 경우에는 도로의 기능별 구분에 관계없이 대형자동차나 승용자동차 또는 소형자동차를 설계기준자동차로 할 수 있다.

도로의 기능별 구분	설계기준자동차
주간선도로	세미트레일러
보조간선도로 및 집산도로	세미트레일러 또는 대형자동차
국지도로	대형자동차 또는 승용자동차

【주민(민원) 공람 의견】 ※자료출처: 주택사업과

구 분	연 번	의견요지	조치계획	비고
구역 내 올림픽로 45길 폐도 및 보차혼용 통로 지정 반대	1	보차혼용도로 주변 경로당, 어린이놀이터, 어린이 집 등 배치계획되어 노약자 안전사고 우려	- 관련부서 협의 의견을 등을 검토하여 재배치 ▶ 어린이집 및 경로당의 위치를 변경	
	2	폐도 시 관리 책임이 민간(아파트)에 있어 문제 발생 시 피해 보상 등 후속조치 담보하기 어려움	- 대상지 올림픽로45길 내 보차혼용 통로로 변경하여 24시간 보행 및 차량통행이 가능하므로 폐도된다는 것이 아님. - 보차혼용통로는 2030 서울시도시 기본계획에 따른 사업시행인가 조건이므로 토지소유자가 통행 차단 불가함. - 지역권(지상권) 설정 계약서 등 작성 시 통행로의 설치·유지·보수에 관한 1차적 관리 책임은 단지에 귀속시키되, 통행 기준의 설정 및 분쟁 발생 시 행정조치 권한은 지자체가 일관되게 행사할 수 있도록 협의하겠음.	
	3	폐도 반대 및 폐도 시 주민 의견 청취가 필요하다는 의견에도 불구하고 주민 의견은 미반영된 폐도 계획 반대	- 단지 내 통과 도로는 주민제안에 따른 협의 회신 의견을 반영하여 보차혼용통로로 변경(도로기능 유지) - 원만한 민원해결을 위해 입주차대 표회의(풍납 쌍용@)에서 설명할 수 있도록 요청하였으나 폐도를 유지한 상태에서 설명회 개최 불가 회신이 있었음. - 추후 민원에 대한 원만한 해결을 위해 노력하겠음.	
강동대로9길 교통운영체계 변경 (양방통행 →일방통행) 요구	4	해당 도로는 학생 통학도로 이용되고 있으며, 주변 상가 및 버스 이용을 위한 보행자가 많아 양방통행으로 인한 교통 사고 위험이 있음. 변경된 교통운영체계를 원래 대로(일방통행) 변경 요구	- 교통운영체계는 관할 행정청이 종합적으로 고려하여 판단·결정하는 사항으로 추진준비위원회에서 임의로 결정할 수 있는 사항이 아님. - 풍납극동 재건축 사업의 신통기획 자문 시 도로운영체계 변경 예정 사항을 설명하였으며, 신통 자문 의견을 반영하여 계획한 사항임	

- 2026년 4월 본 안건에 대한 송파구의회 의견 청취 후, 정비구역 지정 및 정비계획수립안·풍납지구 지구단위계획 결정(변경)안·특별계획구역 세부개발계획 결정(변경)안에 대해 서울시 도시계획위원회 심의를 상정하게 됩니다.

□ 종합 검토 의견

- 풍납동 391번지 일대 풍납극동아파트는 안전진단 결과 “D등급(조건부 재건축)”으로 준공된 지 30년이 경과하였습니다. 대상지의 노후화된 주거 환경으로 인하여 주민들은 생활에 많은 불편이 있으며, 현재 대상지의 재건축은 시급한 상황입니다. 이와 같이 대상지의 노후된 아파트로 인한 주민의 불편과 안전성 문제가 우려되는 만큼 본 재건축 정비 사업의 조속한 추진을 통해 쾌적한 주거 환경을 조성할 필요가 있으며, 이를 통해 지역 주민들의 삶의 질 향상에도 기여할 수 있을 것으로 사료됩니다.
- 다만, 본 사업의 기본계획 내용 중 **공동이용시설**(어린이 놀이터) **면적의 일부 잘못 계획된 사항**(검토보고서 p34 참고)은 주민공동시설로 입주민의 주거 복지에 직접적인 영향을 줄 수 있는 사항입니다. 이에 부서에서는 해당 시설의 면적 수정에 따른 다른 제반 사항에 영향이 있는지 여부를 확인하고, 추후 서울시도시계획위원회 심의 시 이를 정정하여 변경할 필요가 있습니다. 또한, 대상지 내 보차혼용통로에 대한 주민들의 반대 의견이 있는 만큼 송파구에서는 해당 지역의 안전 문제가 발생하지 않도록 보완책을 마련하는 등 **서울시 관련 부서와 긴밀하고 지속적인 협의를 통해 재건축정비사업이 원만하고 순조롭게 진행될 수 있도록 추진해 나아가야 한다고 판단됩니다.**