

◆ 서울특별시고시 제2024-365호

오금현대아파트 주택재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정 · 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정 · 지형도면 고시

서울특별시 송파구 오금동 43번지 일원 주택재건축사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 2024년 제1차 서울특별시 도시계획위원회(2024.1.17.) 심의를 거쳐 정비구역 지정 및 정비계획 결정, 같은 법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따른 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정 사항에 대해 고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 7월 25일
서울특별시

I. 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)	비고
신설	오금현대아파트 재건축정비구역	송파구 오금동 43번지 일원	110,232.2	-

2. 토지이용계획 결정 조서

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		-	증) 110,232.2	110,232.2	100.0	-
공동주택용지	소계	-	증) 98,950.3	98,950.3	89.8	-
	획지1	-	증) 86,335.1	86,335.1	78.3	-
	획지2	-	증) 12,615.2	12,615.2	11.5	-
정비기반시설	소계	-	증) 11,281.9	11,281.9	10.2	-
	도로	-	증) 1,143.4	1,143.4	1.0	-
	공원	-	증) 3,080.0	3,080.0	2.8	주차장 중복결정(연면적:15,858.0㎡)
	녹지	-	증) 4,240.3	4,240.3	3.8	-
	공공공지	-	증) 2,818.2	2,818.2	2.6	-

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	<ul style="list-style-type: none"> 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% 추정비례율 : 98.12% ⇒ (36,821억 - 13,978억) / 23,281억 × 100 = 98.12% 		
	총 수입 추정	총 지출 추정	종전자산총액 추정
	3,682,068,806,000원 (약 36,821억원)	1,397,761,657,000원 (약 13,978억원)	2,328,053,350,000원 (약 23,281억원)

개별 종전 자산 추정액	<ul style="list-style-type: none"> 오금현대아파트 타입별 종전자산 : 약식추정방식(감정평가법인 추정) 				
	구분	세대수	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	세대당 평균가액(천원)
	전유 84.98㎡형 (구 30.9평형)	364	84.98	50.9662	1,509,214
	전유 130.93㎡형 (구 46.1평형)	658	130.93	78.5479	1,777,143
	전유 134.98㎡형 (구 47.6평형)	14	134.98	80.9463	1,787,143
	전유 170.32㎡형 (구 58.6평형)	280	170.32	102.1322	1,955,929

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

개별 종전 자산 추정액	<ul style="list-style-type: none"> 오금현대아파트 단지 내 상가 종전자산 : 약식추정방식(감정평가법인 추정) 				
	층	호실수	전유면적 계(㎡)	종전자산 추정가액(천원)	전유면적당 평균단가(천원/㎡)
	지하	80	2,770.055	67,174,000	24,250
	1층	1	464.62	16,726,000	35,999
	2층	9	425.7125	10,218,000	24,002
	3층	2	447.7625	6,448,000	14,400

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

추정 분담금 산출	※ 인근 구분상가 거래사례						
	단지명	층	전유면적 (㎡)	거래금액 (천원)	전유단가 (천원/㎡)	거래시점	준공년도
	미성맨션	1	10.8	500,000	46,300	2021.12.21	1985.01
		1	10.8	550,000	50,930	2023.04.17	1985.01
	올림픽선수 기자촌 중심상가	1	9.9	1,250,000	126,260	2022.02.03	1988.06
		1	15.99	1,600,000	100,060	2022.02.10	1988.06

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

권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)
전유 59.95㎡형 (구 25.0평형)	11.70억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (98.12%)	권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
전유 84.95㎡형 (구 34.2평형)	15.40억		
전유 114.90㎡형 (구 46.0평형)	18.00억		
전유 145.92㎡형 (구 58.2평형)	19,70억		
전유 198.62㎡형 (구 75.4평형)	25,50억		
상가 전유22㎡형 (평균단가 기준)	5.75억		

※ 상가는 총 전유면적 6,930㎡ 중 종전 상가 총 전유면적 4,108.15㎡만큼을 조합원 분양분으로 산정했으며, 상가 분양가는 총 상가 분양수입 1,941억원 중 조합원 분양분 1,074억원을 조합원 분 전유면적 4,108.15㎡로 나눈 단가(1,074억원 ÷ 4,108.15㎡)를 기준하였음.

※ 토지등소유자별 분담금 추산액은 정비계획 결정도서 참조.

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

4. 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(m ²)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		110,232.2	-	110,232.2	100.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	110,232.2	감 12,615.2	97,617.0	88.6	-
	준주거지역	-	증 12,615.2	12,615.2	11.4	-

5. 용도지구 결정 조서

구분		면적(m ²)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		1,607.6	-	1,607.6	100.0	-
경관지구	조망가로특화경관지구	1,607.6	-	1,607.6	100.0	-

6. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 교통시설

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	-	20	집산 도로	554	오금동 17-20	오금동 6-2	일반 도로	-	-	-
변경	중로	1	-	20~23(3)	집산 도로	554(47)	오금동 17-20	오금동 6-2	일반 도로	-	-	-
기정	중로	2	-	15	집산 도로	490	오금동 44-2	오금동 42-15	일반 도로	-	-	-
변경	중로	1	-	15~22(7)	집산 도로	490(55)	오금동 44-2	오금동 42-15	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	1	-	10	국지 도로	271	오금동 43-2	오금동 44-3	일반 도로	-	-	-
기정	소로	2	-	8	집산 도로	247	오금동 42-15	오금동 44-3	일반 도로	-	-	-
변경	중로	3	-	8~13(5)	집산 도로	247(132)	오금동 42-15	오금동 44-3	일반 도로	-	-	-

※ ()안에 내용은 구역 내 폭, 연장을 의미함

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-	중로 1-	• 구역내 도로 폭원변경 및 선형변경 - 20m → 20~23m(3)	• 방이역 교차로 유턴원화차선 확보를 위한 일부구간 확폭
중로 2-	중로 1-	• 구역내 도로 폭원변경 및 선형변경 - 15m → 15~22m(7)	• 교통대책으로 단지 주변도로 확폭
소로 1-	-	• 폐지	• 단지내 미개설 도로 폐지 후 공공보행통로 및 통경축 확보
소로 2-	중로 3-	• 구역내 도로 폭원변경 및 선형변경 - 8m → 8~13m(5)	• 교통대책으로 단지 주변도로 확폭

■ 주차장 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	㉠	노외 주차장	소공원 하부	-	증) 3,080.0	3,080.0	-	공원, 주차장 중복결정 (면적 15,858.0㎡)

■ 주차장 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
㉠	노외주차장	<ul style="list-style-type: none"> 신설 - 면적 : 15,858.0㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 인근 노상주차장 및 주변 저층주거지 주차난 해소를 위해 공원 하부 주차장 신설

나. 공간시설

■ 공원 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	㉠	공원	소공원	오금동 43	-	증) 3,080.0	3,080.0	-	-

■ 공원 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
㉠	공원	<ul style="list-style-type: none"> 신설 - 면적 : 3,080.0㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 단지 내 개방감 확보 및 주변 중·저층 주거지를 고려한 공원 배치

■ 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	㉠	녹지	완충 녹지	오금동 43-1	4,137.4	-	4,137.4	건고364호 (81.09.26.)	-
변경	㉠	녹지	완충 녹지	오금동 43-1	4,137.4	증) 102.9	4,240.3	-	-

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	완충녹지	• 완충녹지 단절부 연결 - 증) 102.9㎡	• 공공보행통로와 연계한 보행공간 조성

■ 공공공지 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	㉠	공공공지	-	오금동 43	-	증) 2,818.2	2,818.2	-	관리청 : 서울시

■ 공공공지 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
㉠	공공공지	• 신설 - 면적 : 2,818.2㎡	• 보행자의 통행과 주민의 일시적 휴식공간 확보를 위해 설치

7. 공동이용시설 설치계획

시설 구분	시설의 종류	법 정 기 준	획지1		획지2		비고
			법정면적	계획면적	법정면적	계획면적	
계		-	-	11,700.0㎡	-	4,510.0㎡	-
주민 공동 시설	구 분	[서울시 주택조례 제8조의4] - 100~1,000세대 미만 : (세대수x2.5㎡)x1.25 - 1,000세대 이상 : (500㎡+(세대수x2㎡))x1.25	5,567.5㎡ 이상	10,950.0㎡	1,434.4㎡ 이상	4,190.0㎡	-
	경로당	[서울시 주택조례 별표1]	500㎡ 이상	600.0㎡	198.0㎡ 이상	230.0㎡	-
	어린이집	[서울시 주택조례 별표1]	725.0㎡ 이상	1,050.0㎡	198.0㎡ 이상	450.0㎡	-
	작은도서관	[서울시 주택조례 별표1]	298.0㎡ 이상	450.0㎡	108.0㎡ 이상	210.0㎡	-
	다함께 돌봄센터	[주택건설기준등에 관한 규정 제55조의2] - 500세대이상의 경우 설치	66.0㎡ 이상	350.0㎡	-	150.0㎡	-
	주민 공동시설	-	-	4,000.0㎡	-	1,500.0㎡	-
	주민 운동시설	[주택건설기준등에 관한 규정 제55조의2] - 500세대이상의 경우 설치	-	2,000.0㎡	-	650.0㎡	-
	어린이 놀이터	[주택건설기준등에 관한 규정 제55조의2] - 150세대이상의 경우 설치 [주민공동시설 설치 총량제 가이드라인]	1,883.9㎡ 이상	2,500.0㎡	659.0㎡ 이상	1,000.0㎡	-

시설 구분	시설의 종류	법 정 기 준	획지1		획지2		비고
			법정면적	계획면적	법정면적	계획면적	
		- 300~1,000세대 미만 : 200㎡에 세대당 1㎡를 더한 면적 - 1,000세대 이상 : 500㎡에 세대당 0.7㎡를 더한 면적					
관리사무소		[주택건설기준등에 관한 규정 제28조] - 10㎡ + (총세대수-50) x 0.05㎡이상 확보 그 면적이 100㎡를 초과할 경우, 100㎡로 설치가능	106.35㎡ 이상	400.0㎡	30.45㎡ 이상	200.0㎡	-
경비실		-	-	350.0㎡	-	120.0㎡	-

※ 「주택건설기준 등에 관한 규정」(제28조, 제55조의2), 「서울특별시 주택조례」(제8조의4)

※ 시설 설치면적은 사업시행계획인가 시 변경될 수 있음

8. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(등)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	오금현대 아파트 재건축 정비구역	110,232.2	-	-	오금동 43번지 일원	24	-	-	24	-	-

9. 건축시설계획
가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) (최고층수)	비고																		
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법정상한																				
신설	오금현대 아파트 재건축 정비구역	110,232.2	획지1	86,335.1	오금동 43	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	242.92 이하	299.95 이하	105m (35층 이하)	-																		
			획지2	12,615.2	오금동 43	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	230.00 이하	424.03 이하	110m (37층 이하)	-																		
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> 주택공급계획 : 2,436세대 전체건립규모(전용면적 기준) <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>세대수</th> <th>비율(%)</th> <th>비고(공공임대)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>계</td> <td>2,436세대</td> <td>100.0</td> <td>407세대</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">공동주택</td> <td>60㎡이하</td> <td>587세대</td> <td>24.1</td> </tr> <tr> <td>60~85㎡이하</td> <td>923세대</td> <td>37.9</td> </tr> <tr> <td>85㎡초과</td> <td>926세대</td> <td>38.0</td> </tr> </tbody> </table>									구분	세대수	비율(%)	비고(공공임대)	계	2,436세대	100.0	407세대	공동주택	60㎡이하	587세대	24.1	60~85㎡이하	923세대	37.9	85㎡초과	926세대	38.0
구분	세대수	비율(%)	비고(공공임대)																										
계	2,436세대	100.0	407세대																										
공동주택	60㎡이하	587세대	24.1																										
	60~85㎡이하	923세대	37.9																										
	85㎡초과	926세대	38.0																										
심의완화사항			<ul style="list-style-type: none"> 용적률완화(「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따른 국민주택규모 주택건설) <ul style="list-style-type: none"> - 획지1 상한용적률(242.92%) → 법적상한용적률(299.95%) 적용 - 획지2 상한용적률(230.00%) → 법적상한용적률(424.03%) 적용 																										
건축물의 건축선에 관한 계획			<p>획지1</p> <ul style="list-style-type: none"> 건축한계선 지정 <ul style="list-style-type: none"> - 오금로35길변으로부터 12m - 양재대로변 및 오금로변으로부터 8m - 마천로8길변으로부터 5.5m ~ 8m - 공공공지 및 공원 경계로부터 3m - 공공보행통로(12m) 경계로부터 6m 																										
			<p>획지2</p> <ul style="list-style-type: none"> 건축한계선 지정 <ul style="list-style-type: none"> - 양재대로변으로부터 8m - 마천로변으로부터 6m - 마천로8길변으로부터 5.5m 																										
기타사항에 관한 계획	공공보행통로	획지1	• 통경축 확보등을 위한 공공보행통로 12m, 8m																										
		획지2	• 통경축 확보등을 위한 공공보행통로 8m																										
	전면공지	획지1	<ul style="list-style-type: none"> • 마천로8길변 2 ~ 5.5m(차도형) • 마천로8길변 3m(보도형) • 오금로35길변 3m(차도형) • 오금로35길변 4m(보도형) 																										
		획지2	• 마천로변 3m ~ 6m(보도형)																										
공개공지	획지2	• 마천로변 1개소(면적 : 310.0㎡)																											

* 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 사업시행계획인가 시 조정 될 수 있음.

* 공개공지는 추후 건축심의 시 위치, 유형, 형태, 면적 등을 결정함.

나. 용적률 계획

구분	산 정 내 용							
	계(구역면적)	대지면적	정비기반시설	건축물 기부채납 환산부지면적	기존 기반시설내 국·공유지	대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지		
토지이용계획	110,232.2㎡	98,950.3㎡	11,281.9㎡	1,600.0㎡	4,240.3㎡	2,611.3㎡		
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 6,030.3㎡(5.47%) = 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 - 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = (11,281.9㎡ + 1,600.0㎡) - 4,240.3㎡ - 2,611.3㎡ = 6,030.3㎡							
기준용적률	• 기준용적률 : 210%							
허용용적률 적용기준	• 적용 인센티브							
	구분	인센티브 용적률				비고		
		획지1 (제3종일반주거지역)	획지2 (준주거지역)					
	합계	15.00%	20.00%		-			
	공공보행통로(보차혼용통로)	10.00%	10.00%		-			
	열린단지	-	-		-			
	공개공지	-	5.00%		-			
돌봄시설	5.00%	5.00%		-				
• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브 용적률 ※ 위에서 적용된 허용용적률인센티브(공공보행통로, 열린단지, 공개공지, 돌봄시설)의 인정 여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획용적률이 변경될 수 있음.								
정비계획용적률 산정	획지1(제3종일반주거지역)			획지2(준주거지역)				
	• 정비계획용적률 = 242.92% = 허용용적률 × (1 + 1.3 × α(토지) + 0.7 × α(건축물)) = 225.00% × (1 + 1.3 × 0.0513 + 0.7 × 0.0185)			• 정비계획용적률 = 230.00%				
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;"> $\alpha(\text{토지}) = \text{공공시설부지제공면적} \div \text{공공시설부지 제공 후 대지면적}$ $= \text{순부담면적} \div (\text{구역면적} - \text{공공시설부지면적})$ $= 4,430.3\text{㎡} \div (97,617.0 - 11,281.9) = 0.0513$ </td> <td style="width: 50%;"> $\alpha(\text{건축물}) = \text{건축물 환산부지 면적} \div \text{공공시설부지 제공 후 대지면적}$ $= \text{환산부지면적} \div (\text{구역면적} - \text{공공시설부지면적})$ $= 1,600.0\text{㎡} \div (97,617.0 - 11,281.9) = 0.0185$ </td> </tr> </table>							$\alpha(\text{토지}) = \text{공공시설부지제공면적} \div \text{공공시설부지 제공 후 대지면적}$ $= \text{순부담면적} \div (\text{구역면적} - \text{공공시설부지면적})$ $= 4,430.3\text{㎡} \div (97,617.0 - 11,281.9) = 0.0513$	$\alpha(\text{건축물}) = \text{건축물 환산부지 면적} \div \text{공공시설부지 제공 후 대지면적}$ $= \text{환산부지면적} \div (\text{구역면적} - \text{공공시설부지면적})$ $= 1,600.0\text{㎡} \div (97,617.0 - 11,281.9) = 0.0185$
$\alpha(\text{토지}) = \text{공공시설부지제공면적} \div \text{공공시설부지 제공 후 대지면적}$ $= \text{순부담면적} \div (\text{구역면적} - \text{공공시설부지면적})$ $= 4,430.3\text{㎡} \div (97,617.0 - 11,281.9) = 0.0513$	$\alpha(\text{건축물}) = \text{건축물 환산부지 면적} \div \text{공공시설부지 제공 후 대지면적}$ $= \text{환산부지면적} \div (\text{구역면적} - \text{공공시설부지면적})$ $= 1,600.0\text{㎡} \div (97,617.0 - 11,281.9) = 0.0185$							
법적상한용적률	획지1(제3종일반주거지역)			획지2(준주거지역)				
	• 법적상한용적률 : 299.95%			• 법적상한용적률 : 424.03%				
* 법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의시 결정된 법적상한용적률은 건축위원회심의를 통해 확정예정.								

10. 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계법령에 의한 공공주택 등은 도시저소득 주민의 입주 기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.

■ 공공주택 배치계획

- 공공주택은 분양주택과 차별 없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨방법으로 실시하여야 하며, 추첨 시 서울특별시가 필수 참석할 수 있도록 조치하고, 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영할 것.

■ 공공주택의 건설에 관한 계획

구분		주요내용				
		획지1(제3종일반주거지역)		획지2(준주거지역)		
계획기준		• 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 공공목적의 공공주택 용도				
상한용적률(정비계획 용적률)		• 242.92% 이하		• 230.00% 이하		
법적상한용적률(건축계획)		• 299.95% 이하 (건축위원회 심의에서 최종 결정)		• 424.03% 이하 (건축위원회 심의에서 최종 결정)		
공공주택 산출근거	용적률 증가분(%)	• 법적상한용적률 - 상한용적률 = 299.95% - 242.92% = 57.03%		• 법적상한용적률 - 상한용적률 = 424.03% - 230.00% = 194.03%		
	건립 용적률(%)	• 57.03% × 0.5 = 28.515%		• 194.03% × 0.5 = 97.015%		
	의무 연면적(지상층)	• 24,618.45㎡ 이상 = 86,335.10㎡(대지면적) × 28.515% • 36,857.09㎡ 이상 = 획지1 의무연면적 + 획지2 의무연면적 = 24,618.45㎡ + 12,238.64㎡		• 12,238.64㎡ 이상 = 12,615.20㎡(대지면적) × 97.015%		
공공주택 확보계획 (법적상한용적률 완화)		전용면적	공급면적	세대수	지상층 연면적	비고 획지
		59.95㎡	82.65㎡	298	24,629.70㎡	
		84.95㎡	112.95㎡	109	12,311.55㎡	
		합계		407	36,941.25㎡	> 36,857.09㎡

■ 공공주택 혼합계획

건립규모 (전용면적 기준)	전체 세대수	구성비 (%)	조합원 및 일반분양	공공주택 세대수	공공주택 비율(%)	
					전체세대수 대비	전체비율
계	2,436	100.0	2,029	407	16.7	100.0
59㎡	587	24.1	289	298	12.2	73.2
84㎡	923	37.9	814	109	4.5	26.8
114㎡	697	28.6	697	-	-	-
145㎡	220	9.0	220	-	-	-
198㎡	9	0.4	9	-	-	-

11. 환경성검토

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
생태 네트워크	녹지연결성 확보	○	•사업대상지 내 기존 건축물 (아파트, 상업시설 등) 및 일 부 조경지가 분포하고 있음	•조경계획을 반영하여 녹지 확보
동·식물상	동식물상보호	○	•사업대상지 및 주변 지역으로 보호할 만한 동식물은 분포 치 않음	•조경계획을 통한 서식환경 조성
비오름	비오름보전 등급 향상	○	•비오름 유형 평가 2등급 및 3등급, 개별비오름 3등급 및 평가제외 지역으로 조사됨	•조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오름 기능 향상
생태면적률	30% 이상	○	•기 시가화지역으로 녹지지역을 제외한 나머지 부분이 포 장상태 지역	•대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용
지형변동	절성토균형	○	•건축물 터파기 공사에 의한 절성토 비율 미미	•현지형을 고려한 계획 수립 •발생 사토처리 계획 수립
물순환	30%	○	•기 시가화지역이 대부분으로 녹지지역을 제외한 나머지 부분이 포장상태 지역	•사업대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이 상 적용
바람 및 미기후	바람길 확보	○	•주풍향 고려 및 통풍축 확보	•건축물 계획 시 주풍향을 고려하여 계획
온실가스	온실가스 저감	○	-	•녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가 능토록 계획 및 신·재생에너지 확보
친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	•공사 시 및 운영 시 폐기물 발생 예상됨	•송파구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리
에너지 (대기질)	에너지절약 계획 수립	○	-	•에너지자립을 상향을 위한 신재생에너지 설치 및 고효 율을 기저재 사용 등 계획
경관	Skyline 보전	○	•주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	•주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립
휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	•대상지 주변 휴식·여가공간 부족	•녹지공간 및 오픈스페이스를 충분히 확보
보행 친화공간	보행공간 계획수립	○	•보행자 위한 공간확보 계획	•공공보행통로 설치를 통해 주변 지역과의 보행연결 성 강화
	자전거전용 도로계획수립	○	•자전거 이용객을 위한 자전거도로 계획	•오금로35길 방면 폭 1.5m 설치
	자전거보관소	○	•자전거 이용객의 편의도모를 위해 자전거보관소 설치	•법정주차대수의 20% 이상 설치
일조	수인한도 만족	○	•대상지: 제3종일반주거지역 •대상지 인근: 준주거지역, 제1, 2, 3종일반주거지역 등	•건축물 등 관련 규정에 의거하여 계획

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
소음 및 진동	규제기준 만족	○	<ul style="list-style-type: none"> 공사 시 소음·진동 영향 예상됨 운영 시 인근 도로 소음이 예상됨 	<ul style="list-style-type: none"> 가설방음판넬 설치 저소음, 저진동 장비 사용

11. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
주택재건축사업	구역지정 고시가 있는 날로부터 4년 이내 사업시행인가	가정) 오금현대아파트 재건축정비사업 조합	기존세대수 : 1,316세대 계획세대수 : 2,436세대 증) 1,120세대	-

12. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고														
오금중 (약 200m)	<p>■ 생활소음·진동의 규제</p> <ul style="list-style-type: none"> 건설공사 시 소음, 진동, 먼지 등의 교육환경 저해요인 억제 「소음·진동관리법」 제21조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음·진동을 규제 공사 시 학생 및 교직원 건강 보호를 위한 대책 수립 <p>■ 생활소음·진동의 규제기준</p> <ul style="list-style-type: none"> 생활소음 규제기준 <table border="1" data-bbox="315 1062 1158 1201"> <thead> <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> </thead> <tbody> <tr> <td>주거지역내 공사장</td> <td>60dB(A) 이하</td> <td>65dB(A) 이하</td> <td>50dB(A) 이하</td> </tr> </tbody> </table> <p>주) 소음·진동관리법 시행규칙 [별표8] 비고) 「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교의 부지경계로부터 50m 이내의 지역은 공휴일에 한하여 -5dB을 규제 기준치에 보정함</p> <ul style="list-style-type: none"> 생활진동 규제기준 <table border="1" data-bbox="315 1323 1158 1428"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>주간 (06:00~22:00)</th> <th>심야 (22:00~06:00)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>주거지역</td> <td>65dB(V) 이하</td> <td>60dB(V) 이하</td> </tr> </tbody> </table> <p>주) 소음·진동관리법 시행규칙 [별표8]</p> <p>■ 소음·진동 발생 저감대책</p> <ul style="list-style-type: none"> 저소음·저진동 건설기계 및 공법의 선정 <ul style="list-style-type: none"> 소음·진동관리법 시행규칙(제22조)에서는 '환경기술개발 및 자원에 관한 법률(제17조)'의 규정에 따라 환경표지의 인증을 받은 건설기계와 '소음·진동관리법(제49조2)'의 규정에 따른 소음도 표지를 부착한 건설기계를 사용 전달경로에서의 방지대책 <ul style="list-style-type: none"> 공사 시 방음벽을 학교 주변에 설치하여 소음 저감 효과를 높임 이동성이 낮은 건설기계의 현장 방음대책 <ul style="list-style-type: none"> 항타기, 굴삭기 등 발생소음이 크고 이동성이 낮은 건설기계의 경우 건설기계와 근접하여 이동식 방음벽 또는 방음커버 등을 활용함으로써 소음 저감효과를 높임 	구분	아침, 저녁 (05:00~07:00, 18:00~22:00)	주간 (07:00~18:00)	야간 (22:00~05:00)	주거지역내 공사장	60dB(A) 이하	65dB(A) 이하	50dB(A) 이하	구분	주간 (06:00~22:00)	심야 (22:00~06:00)	주거지역	65dB(V) 이하	60dB(V) 이하	-
구분	아침, 저녁 (05:00~07:00, 18:00~22:00)	주간 (07:00~18:00)	야간 (22:00~05:00)													
주거지역내 공사장	60dB(A) 이하	65dB(A) 이하	50dB(A) 이하													
구분	주간 (06:00~22:00)	심야 (22:00~06:00)														
주거지역	65dB(V) 이하	60dB(V) 이하														

13. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구 분	내 용
분명한 시야선 확보	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물 설계나 도시계획 시 분명한 시야 선을 확보하고, 숨을 수 있는 장소 최소화 • 산책길을 따라 관목을 식재하고, 안으로 교목을 식재하여 시야 확보 • 수목 식재 형태 및 크기의 일관성 유지로 은닉 장소를 없앴 • 공원 설계 시 도로에서 내부가 관찰 가능하도록 조성 등
적합한 조명의 사용	<ul style="list-style-type: none"> • 적절한 조명은 범죄에 대한 두려움을 제거하고, 범죄를 예방할 수 있는 가장 중요한 요소이므로 어둠이 없는 적합한 조명설계
고립지역 개선	<ul style="list-style-type: none"> • 시야 선이 닿지 않거나 자연적 감시가 어려운 곳, 사람의 통행이 적거나 도로에서 멀리 떨어져 있어 유사시 구조 요청 또는 구조가 어려운 지역을 과감히 없애는 설계
사각지대의 개선	<ul style="list-style-type: none"> • 감시가 곤란한 지역은 주변 환경을 개선하여 사각지대를 없애는 설계
대지의 복합적 사용증진	<ul style="list-style-type: none"> • 다양한 복합시설 배치로 활용도를 높여 시설이용을 증진시키고, 주민에 의한 자연적인 감시로 안전성 확보
활동인자 증대	<ul style="list-style-type: none"> • 일정지역에 모여 활동하도록 하여 도로나 공간에 생동감을 부여함으로써 범죄 기회를 감소
영역성 강화	<ul style="list-style-type: none"> • 특정지역에 대한 소유감영역성 부여로 안정감을 느낄 수 있도록 하고, 제3자에게는 허가받지 않은 영역침범에 불안심리를 증폭시켜 범죄를 예방
정확한 표시로 정보제공	<ul style="list-style-type: none"> • 표지판은 적절한 위치에 설치하여 주민이나 방문객들에게 정확한 정보를 제공 • 산책로에 유도등 및 안내시설 설치로 통로의 인지성 확보와 비상장소 활용
쾌적한 공간설계 지향	<ul style="list-style-type: none"> • 보안장비 설치만을 지나치게 강조하면 환경이 메말라 오히려 공포감을 조장할 수 있으므로, 아름다운 환경을 만들어 사용자에게 안락감을 제공

II. 오금현대아파트 주택재건축사업 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정
가. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	지구단위계획구역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	오금현대아파트 재건축 지구단위계획구역	오금동 43번지 일원	-	증110,232.2	110,232.2	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정
가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

■ 용도지역 결정(변경) 조서

구분	구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
	계	110,232.2	-	110,232.2	100.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	110,232.2	감 12,615.2	97,617.0	88.6	-
	준주거지역	-	증 12,615.2	12,615.2	11.4	-

■ 용도지구 결정 조서 : 변경 없음

구분	구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
	계	1,607.6	-	1,607.6	100.0	-
경관지구	조망가로특화경관지구	1,607.6	-	1,607.6	100.0	-

나. 기반시설 결정 조서

(1) 교통시설

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	-	20	집산 도로	554	오금동 17-20	오금동 6-2	일반 도로	-	-	-
변경	중로	1	-	20~23 (3)	집산 도로	554 (47)	오금동 17-20	오금동 6-2	일반 도로	-	-	-
기정	중로	2	-	15	집산 도로	490	오금동 44-2	오금동 42-15	일반 도로	-	-	-
변경	중로	1	-	15~22 (7)	집산 도로	490 (55)	오금동 44-2	오금동 42-15	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	1	-	10	국지 도로	271	오금동 43-2	오금동 44-3	일반 도로	-	-	-
기정	소로	2	-	8	집산 도로	247	오금동 42-15	오금동 44-3	일반 도로	-	-	-
변경	중로	3	-	8~13 (5)	집산 도로	247 (132)	오금동 42-15	오금동 44-3	일반 도로	-	-	-

* ()안에 내용은 구역 내 폭, 연장을 의미함

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-	중로 1-	• 구역 내 도로 폭원 변경 및 선형 변경 - 20m → 20~23m(3)	• 방이역 교차로 유턴 원화차선 확보를 위한 일부 구간 확폭
중로 2-	중로 1-	• 구역 내 도로 폭원 변경 및 선형 변경 - 15m → 15~22m(7)	• 교통대책으로 단지 주변 도로 확폭
소로 1-	-	• 폐지	• 단지 내 미개설 도로 폐지 후 공공보행통로 및 통경축 확보
소로 2-	중로 3-	• 구역 내 도로 폭원 변경 및 선형 변경 - 8m → 8~13m(5)	• 교통대책으로 단지 주변 도로 확폭

■ 주차장 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	㉠	노외 주차장	소공원 하부	-	증 3,080.0	3,080.0	-	공원, 주차장 중복결정 (연면적 15,858.0㎡)

■ 주차장 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
㉠	노외주차장	• 신설 - 연면적 : 15,858.0㎡	• 인근 노상주차장 및 주변 저층주거지 주차난 해소를 위해 공 원 하부 주차장 신설

(2) 공간시설

■ 공원 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	㉠	공원	소공원	오금동 43	-	증) 3,080.0	3,080.0	-	-

■ 공원 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	변경 내용	변경 사유
㉠	공원	<ul style="list-style-type: none"> 신설 - 면적 : 3,080.0㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 단지 내 개방감 확보 및 주변 중·저층 주거지를 고려한 공원 배치

■ 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	녹지	완충 녹지	오금동 43-1	4,137.4	-	4,137.4	건고364호 (81.09.26.)	-
변경	①	녹지	완충 녹지	오금동 43-1	4,137.4	증) 102.9	4,240.3	-	-

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	완충녹지	<ul style="list-style-type: none"> 완충녹지 단절부 연결 - 증) 102.9㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 공공보행통로와 연계한 보행공간 조성

■ 공공공지 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	㉠	공공공지	-	오금동 43	-	증) 2,818.2	2,818.2	-	관리청 : 서울시

■ 공공공지 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
㉠	공공공지	<ul style="list-style-type: none"> 신설 - 면적 : 2,818.2㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 보행자의 통행과 주민의 일시적 휴식공간 확보를 위해 설치

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정
 가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획지			비고
			획지번호	위치	면적(㎡)	
A-1	-	86,335.1	1	송파구 오금동 43	86,335.1	공동주택 및 부대복리시설
A-2	-	12,615.2	2	송파구 오금동 43	12,615.2	공동주택 및 부대복리시설

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서

(1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서

구분	가구	용도	비고
신설	허용 용도	획지1 <ul style="list-style-type: none"> 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 주택건설기준 등에 관한 규정에 따른 부대시설 및 복리시설 	허용용도 외의 용도는 불허
신설	허용 용도	획지2 <ul style="list-style-type: none"> 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 주택건설기준 등에 관한 규정에 따른 부대시설 및 복리시설 	허용용도 외의 용도는 불허

(2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)에 관한 결정 조서

가) 건폐율 계획

구분	지역	건폐율	비고
신설	제3종일반주거지역	50% 이하	-
신설	준주거지역	60% 이하	-

나) 용적률 계획

구분	가구	용적률				비고	
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률		
신설	획지1	210% 이하	225% 이하	242.92% 이하	299.95% 이하	정비 계획	허용용적률 : 225.00%
							상한용적률 : 242.92%
							법적상한용적률 : 299.95%
신설	획지2	210% 이하	230% 이하	230.00% 이하	424.03% 이하	정비 계획	허용용적률 : 230.00%
							상한용적률 : 230.00%
							법적상한용적률 : 424.03%

■ 허용용적률 인센티브 사항

구분	가구	인센티브				비고
		공공보행통로 (보차혼용통로)	열린단지	공개공지	돌봄시설	
신설	획지1	10%	-	-	5%	15% 적용
신설	획지2	10%	-	5%	5%	20% 적용

■ 상한(법적상한) 용적률 완화사항

구분	가구	용적률 완화		비고
		공공시설 기부채납	공공주택 건설	
신설	획지1	17.92%	57.03%	74.95%
신설	획지2	-	194.03%	194.03%

다) 높이 계획

구분	가구	지역	높이기준	비고
신설	획지1	제3종일반주거지역	최고 35층이하 (최고높이 105m 이하)	-
신설	획지2	준주거지역	최고 37층이하 (최고높이 110m 이하)	-

다. 건축물의 건축선에 관한 계획

구분	가구	적용위치	계획내용	비고
건축한계선	획지1	도면 참조	<ul style="list-style-type: none"> 오금로35길변으로부터 12m 양재대로변 및 오금로변으로부터 8m 마천로8길변으로부터 5.5m ~ 8m 공공공지 및 공원 경계로부터 3m 공공보행통로(12m) 경계로부터 6m 	-
	획지2	도면 참조	<ul style="list-style-type: none"> 양재대로변으로부터 8m 마천로변으로부터 6m 마천로8길변으로부터 5.5m 	-

4. 기타사항에 관한 결정

가. 대지 내 공지에 관한 결정 조서

구분	가구	적용위치	계획내용
공공보행통로	획지1	도면 참조 (공공보행통로 12m)	• 원활한 보행 소통을 위한 공공보행통로 계획 - 폭원 : 12m
		도면 참조 (공공보행통로 8m)	• 원활한 보행 소통을 위한 공공보행통로 계획 - 폭원 : 8m
	획지2	도면 참조 (공공보행통로 8m)	• 원활한 보행 소통을 위한 공공보행통로 계획 - 폭원 : 8m
전면공지	획지1	도면 참조	• 마천로8길변 2 ~ 5.5m(차도형) • 마천로8길변 3m(보도형) • 오금로35길변 3m(차도형) • 오금로35길변 4m(보도형)
	획지2	도면 참조	• 마천로변 3m ~ 6m(보도형)
공개공지	획지2	도면 참조	• 마천로변 1개소(310.0㎡)

* 공개공지는 추후 건축심의 시 위치, 유형, 형태, 면적 등을 결정함

나. 교통처리에 관한 결정 조서

구분	적용위치	계획내용
차량동선계획	북측 주진출입구(마천로) 북측 주진출입구(마천로8길) 동측 주진출입구(오금로35길)	• 5~6차로(B=23.0m, L=140.0m) • 3~4차로(B=13.0~13.5m(전면공지 포함), L=247.0m) • 4차로(B=18.0~22.0m(전면공지 포함), L=380.0m)
보행동선계획	대상지 주변도로	• 보행동선의 연속성 및 보행자 안전을 위하여 횡단보도 신설 설치(1개소)
주차계획	공동주택 지하주차장	• 법정주차대수 및 주차수요를 충족하는 주차대수 확보

다. 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택 등은 도시저소득 주민의 입주 기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.

■ 공공주택 배치계획

- 공공주택은 분양주택과 차별 없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일
- 동시에 공개추첨방법으로 실시하여야 하며, 추첨 시 서울특별시가 필수 참석할 수 있도록 조치하고, 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영할 것

■ 공공주택의 건설에 관한 계획

구분		주요내용				
		획지1(제3종일반주거지역)		획지2(준주거지역)		
계획기준		• 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 공공목적의 공공주택 용도				
상한용적률(정비계획 용적률)		• 242.92% 이하		• 230.00% 이하		
법적상한용적률(건축계획)		• 299.95% 이하 (건축위원회 심의에서 최종 결정)		• 424.03% 이하 (건축위원회 심의에서 최종 결정)		
공공주택 산출근거	용적률 증기분(%)	• 법적상한용적률 - 상한용적률 = 299.95% - 242.92% = 57.03%		• 법적상한용적률 - 상한용적률 = 424.03% - 230.00% = 194.03%		
	건립 용적률(%)	• 57.03% × 0.5 = 28.515%		• 194.03% × 0.5 = 97.015%		
	의무 연면적(지상층)	• 24,618.45㎡ 이상 = 86,335.10㎡(대지면적) × 28.515%		• 12,238.64㎡ 이상 = 12,615.20㎡(대지면적) × 97.015%		
공공주택 확보계획 (법적상한용적률 완화)		전용면적	공급면적	세대수	지상층 연면적	비고
		59.95㎡	82.65㎡	298	24,629.7㎡	획지
		84.95㎡	112.95㎡	109	12,311.55㎡	
		합계		407	36,941.25㎡	> 36,857.09㎡

■ 공공주택 혼합계획

건립규모 (전용면적 기준)	전체 세대수	구성비 (%)	조합원 및 일반분양	공공주택 세대수	공공주택 비율(%)	
					전체세대수 대비	전체비율
계	2,436	100.0	2,029	407	16.7	100.0
59㎡	587	24.1	289	298	12.2	73.2
84㎡	923	37.9	814	109	4.5	26.8
114㎡	697	28.6	697	-	-	-
145㎡	220	9.0	220	-	-	-
198㎡	9	0.4	9	-	-	-

5. 환경성검토

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
생태 네트워크	녹지연결성 확보	○	•사업 대상지 내 기존 건축물 (아파트, 상업시설 등) 및 일부 조정지가 분포하고 있음	•조경계획을 반영하여 녹지 확보
동·식물상	동식물상보호	○	•사업대상지 및 주변 지역으로 보호할 만한 동식물은 분포치 않음	•조경계획을 통한 서식환경 조성
비오름	비오름보전 등급 향상	○	•비오름 유형 평가 2등급 및 3등급, 개별비오름 3등급 및 평가제외지역으로 조사됨	•조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오름 기능 향상
생태면적률	30% 이상	○	•기 시가화지역으로 녹지지역을 제외한 나머지 부분이 포장상태 지역	•대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용
지형변동	절성토균형	○	•건축물 터파기 공사에 의한 절성토 비율 미미	•현지형을 고려한 계획 수립 •발생 사토처리 계획 수립
물순환	30%	○	•기 시가화지역이 대부분으로 녹지지역을 제외한 나머지 부분이 포장상태 지역	•사업대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용
바람 및 미기후	바람길 확보	○	•주풍향 고려 및 통경축 확보	•건축물 계획 시 주풍향을 고려하여 계획
온실가스	온실가스 저감	○	-	•녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보
친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	•공사 시 및 운영 시 폐기물 발생 예상됨	•송파구 폐기물처리계획에 의거하여 적정 처리
에너지 (대기질)	에너지절약 계획 수립	○	-	•에너지지립을 상향을 위한 신재생에너지 설치 및 고효율 기자재 사용 등 계획
경관	Skyline 보전	○	•주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	•주변 지역과 연계한 스카이라인 계획 수립
휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	•대상지 주변 휴식·여가공간 부족	•녹지공간 및 오픈스페이스를 충분히 확보
보행 친화공간	보행공간 계획수립	○	•보행자를 위한 공간 확보 계획	•공공보행통로 설치를 통해 주변 지역과의 보행 연결성 강화
	자전거전용 도로계획수립	○	•자전거 이용객을 위한 자전거도로 계획	•오금로35길 방면 폭 1.5m 설치
	자전거보관소	○	•자전거 이용객의 편의도모를 위해 자전거보관소 설치	•법정주차대수의 20% 이상 설치
일조	수인한도 만족	○	•대상지: 제3종일반주거지역 •대상지 인근: 준주거지역, 제1, 2, 3종일반주거지역 등	•건축물 등 관련 규정에 의거하여 계획
소음 및 진동	규제기준 만족	○	•공사시 소음·진동 영향 예상됨 •운영시 인근 도로소음이 예상됨	•가설방음판넬 설치 •저소음, 저진동 장비사용

III. 2024년 제1차 도시계획위원회 심의결과 : 수정가결

구분	심의 결과	심의의견(조건사항)	반영계획
제1차 도시계획위원회	수정 가결	<ul style="list-style-type: none"> ○ 용도지역 변경 등 관련 주민제안(안) 상의 주민동의율 등은 「도시 및 주거환경정비법」과의 정합성에 대해 재확인하여 결정·고시되도록 할 것. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「도시 및 주거환경정비법」 제14조 및 시행령 제12조 및 서울시 조례 제10조에 따라 토지등소유자의 60% 이상, 토지면적의 50% 이상 동의할 경우 가능하며, 오금현대 아파트 재건축 정비계획의 경우 토지등소유자 60.7%, 토지면적의 58.3% 동의를 얻어 정비계획 주민제안 되었으며, 도시계획위원회 심의 상정안에 대해서 주민설명회('23.11.03.), 동별소유주간담회('23.12.24.), 우편등기발송('23.11.07.) 등 여러 차례 설명 및 통보하여 주민들에게 알렸으며, 용도지역 변경 등 도시계획위원회 심의를 통해 수정가결된 사항에 대하여 주민설명회('24.03.16.) 개최하여 의견을 청취하였음. 아울러, 도시계획위원회 심의 결과에 따라 변경된 수정가결(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」과의 정합성 등에 대해 법률자문 검토를 받은 결과 적합한 것으로 확인됨.
		<ul style="list-style-type: none"> ○ 향후 정비계획 결정·고시 내용에 '토지소유자별 분담금 추산액 및 산출 근거'를 포함할 것. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 향후 정비계획 결정·고시 시 내용에 '토지소유자별 분담금 추산액 및 산출 근거'를 포함하겠음.
<p>○ 공공기여계획 및 기반시설계획 관련 다음 사항을 조정할 것.</p>			
제1차 도시계획위원회	수정 가결	<ul style="list-style-type: none"> ○ 전체 순부담률은 타 공공기여(중층 도로변 차도부속형 전면공지를 도시계획시설 도로로 조정, 공영주차장 확대 등) 추가를 통해 5.47% 이상으로 조정할 것 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 수정가결(안) 4.74%에서 지하주차장 추가 확보하여 순부담률 5.47%로 변경하였음. (추가 순부담률 : 지하주차장 0.73%) -소공원 하부 지하 주차장 추가 조성 (지하6층, 연면적 : 15,858.0㎡, 환산부지면적 : 1,600.0㎡)
		<ul style="list-style-type: none"> ○ 신설 계획한 소공원은 '21년 수립한 공공기여(안) 상의 공원 위치(오금중 서측)를 고려하여 위치 조정의 필요성을 종합적으로 검토할 것. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 조치계획(안)은 인근 어린이공원 유치거리 기준(250m) 및 주변 저층 주거지 생활공간 내 공원(주차장)을 배치하여 주민들의 접근성 및 형평성을 높임. ○ 공공공지와 소공원(주차장)을 인접 배치하여 저층 주거지 주민들의 이용성 향상을 도모함. ○ 의명유치원 이설계획에 따라 소공원의 연계를 고려하여 조성함(접근거리 최소화 및 쾌적한 교육환경).
		<ul style="list-style-type: none"> ○ 공공공지 신설계획은 서울시 및 송파구 간 충분한 협의를 통해 관리령을 명확히 결정·고시할 것. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 재건축·재개발 등 정비사업 계획 시 기부채납 시설은 서울시에서 소유하는 것을 원칙으로 하고 있음에 따라 공공공지 관리청은 서울시로 결정하였음.
		<ul style="list-style-type: none"> ○ 공개공지계획(2개소) 중 제3종일반주거지역 내 공개공지는 효용성이 미흡한바, 삭제하고, 이와 연계하여 허용용적률 인센티브 계획을 조정할 것. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 제3종일반주거지역 내 공개공지 조성에 따른 인센티브(2%) 삭제로 따라, 제3종일반주거지역 내 허용용적률 17% → 15%로 하향하여 조정하였음.

구분	심의 결과	심의의견(조건사항)	반영계획
○ 향후 건축위원회 심의 시 다음 사항 적정성을 검토할 것			
제1차 도시계획위원회	수정 가결	○ 양재대로 변 적정 가로경관 형성 및 가로 활성화 등 측면에서 건축 배치계획 적정성을 검토할 것.	○ 추후 건축위원회 심의 시 가로경관 형성 및 가로 활성화를 위해 건축 배치계획의 적정성을 검토하겠음.
		○ 임대주택 배치계획은 제3종 및 준주거지역 간 적정하게 분산배치되도록 조정할 것.	○ 추후 건축위원회 심의 시 임대주택을 제3종 및 준주거지역 간 적정하게 분산배치 되도록 조정하겠음.
		○ 대지조성계획은 양재대로 변 적정 가로경관 및 연접 도로변 단차 발생 최소화 측면에서 조정하고, 신설 계획한 소공원의 지반 고도 연접 도로와의 단차 발생이 없도록 조정할 것.	○ 추후 건축위원회 심의 시 양재대로 변은 완충녹지와 단지 내 보행공간을 도로 고·저차에 따라 조성하여 단차 없이 대로변의 가로경관에 위화감이 없도록 하겠으며, 연접 도로변은 단차 발생이 최소화되도록 조정하겠음. ○ 추후 건축위원회 심의 시 소공원은 연접 도로와의 단차 발생이 없도록 조정하겠음.

IV. 관련도면 : 붙임 참조

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

V. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서

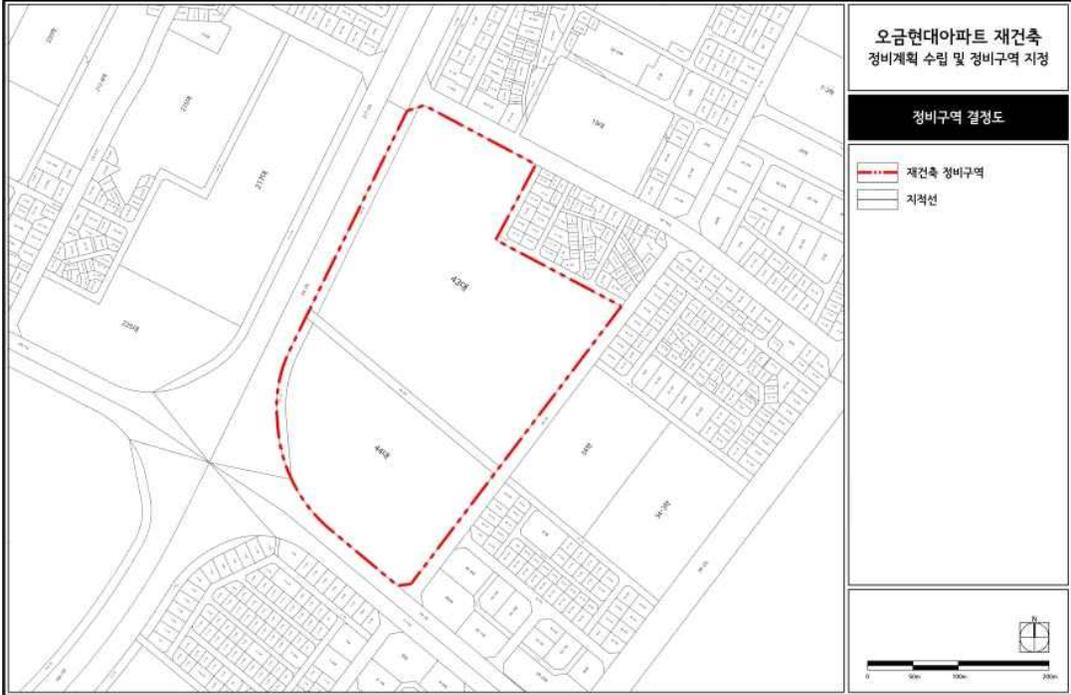
: 생략

VI. 열람장소

: 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(02-2133-7144) 및 송파구 주택사업과(02-2147-2896)에 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 등 관계서류를 비치하여 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[정비구역 결정도]



[토지이용계획도]



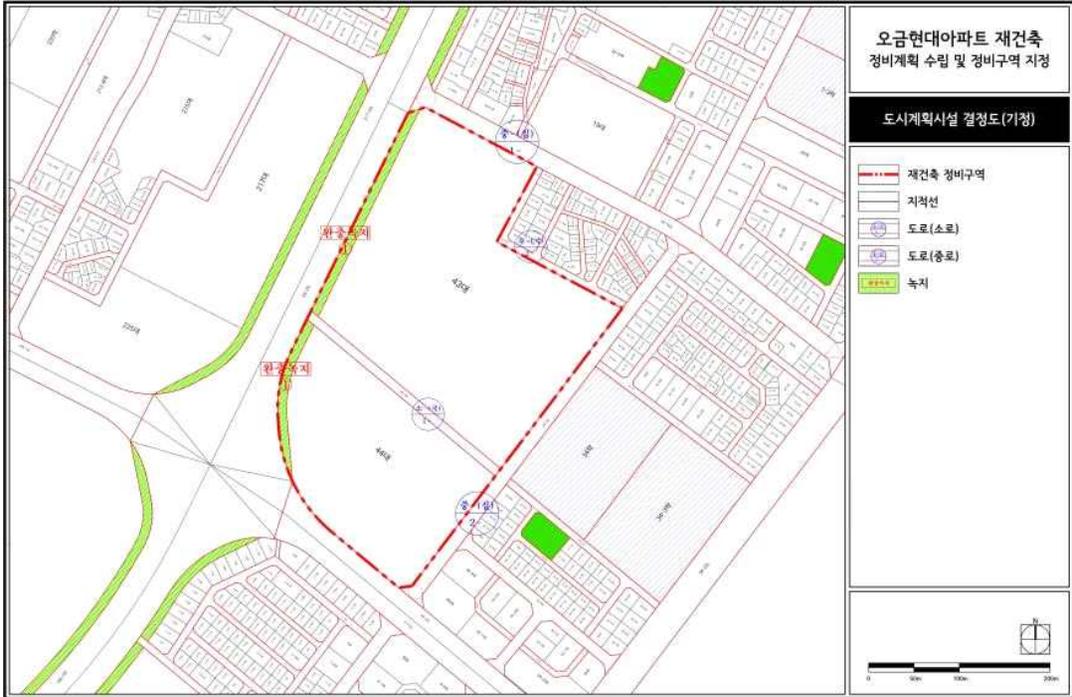
[용도지역·지구 결정도(기정)]



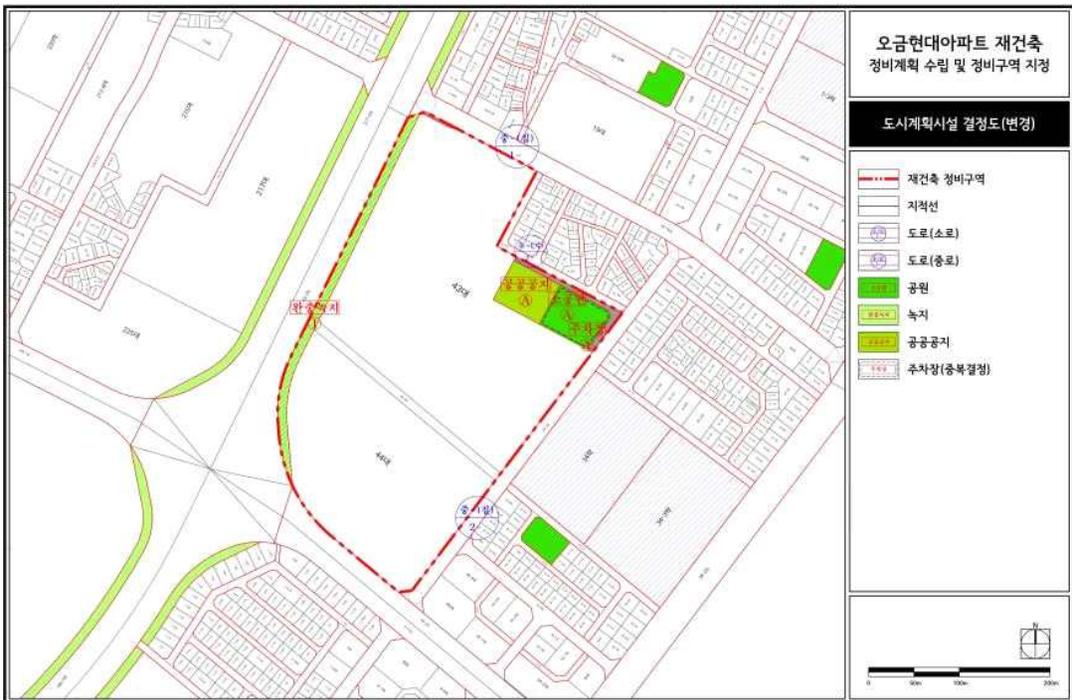
[용도지역·지구 결정도(변경)]



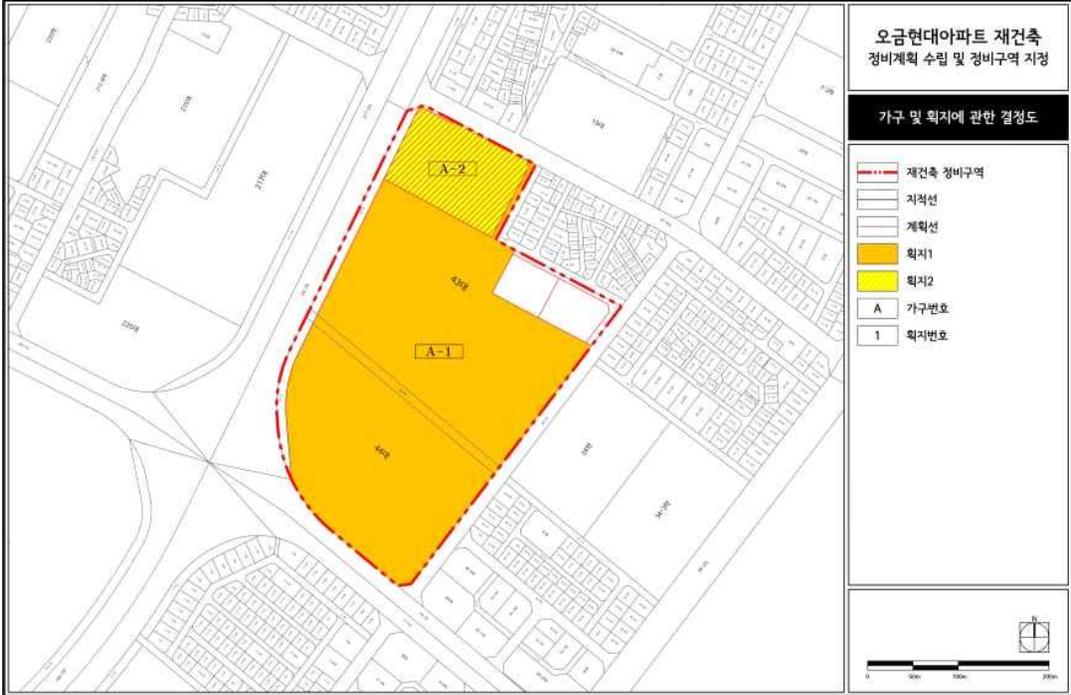
[도시계획시설 결정도(기정)]



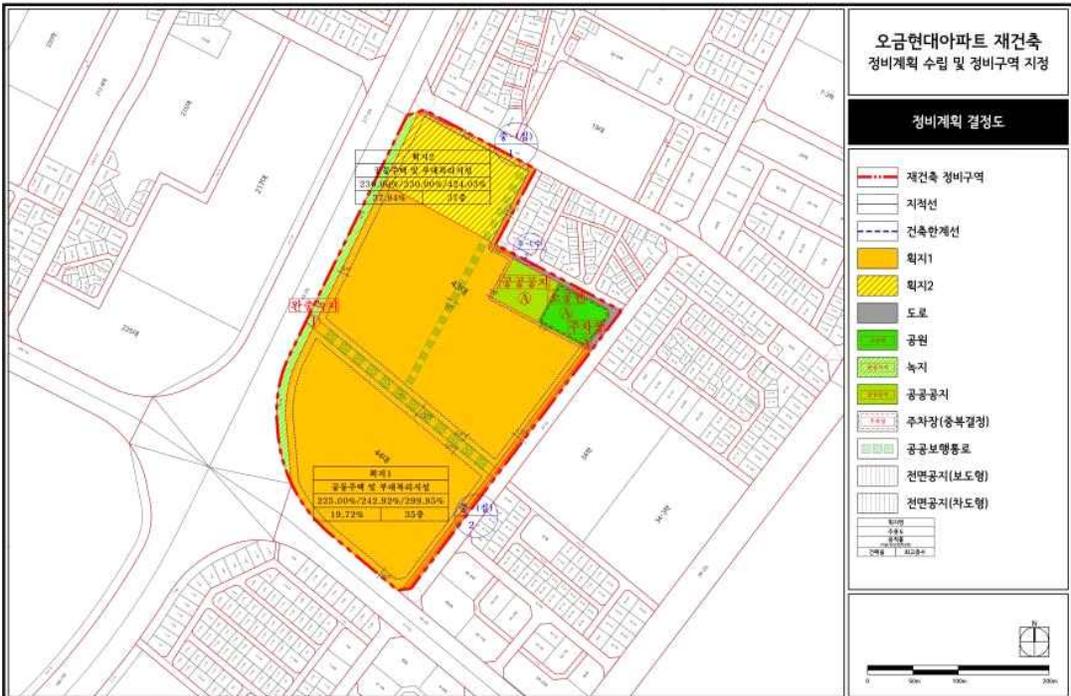
[도시계획시설 결정도(변경)]



[가구 및 획지에 관한 결정도]



[정비계획 결정도]



[지구단위계획 결정도]

