

공 고

서울특별시 송파구 공고 제2024-176호

가락우창아파트 재건축사업 정비계획수립 및 정비구역지정(안) 공람공고

1. 송파구 오금동 164번지 일대 가락우창아파트에 대하여, 「도시 및 주거환경정비법」제15조제1항 및 같은 법 시행령 제13조 규정에 의거 재건축 정비구역의 지정 및 정비계획(안)에 대하여 다음과 같이 주민공람 공고 합니다.

2. 본 공람내용에 대하여 구역 내 토지등소유자와 주민 및 이해관계인은 의견이 있을 경우 공람기간 내에 송파구청 주택사업과에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2024년 2월 1일

송 파 구 청 장

가. 공람기간 : 2024. 02. 01. ~ 2024. 03. 04. (공고일로부터 30일 이상)

나. 공람장소 : 송파구청 주택사업과(☎02-2147-2904)

오금동 주민센터(☎02-2147-4270)

가락우창아파트 관리사무소(☎02-404-8772)

다. 공람사유 : 가락우창아파트 재건축 정비계획수립을 위한 주민공람

라. 공람내용 : 가락우창아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역지정(안)

마. 기타사항 : 본 공람공고에서 건폐율, 용적률, 높이, 예정세대수, 기타 계획 내용 등은 구역지정 절차 이행과정에서 변경될 수도 있습니다.

가락우창아파트 재건축사업 정비구역지정 및 정비계획수립(안) 공람공고

1. 정비사업의 명칭 : 가락우창아파트 재건축 정비사업

2. 정비구역의 위치 및 면적

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
신 규	가락우창아파트 재건축사업	송파구 오금동 164번지 일대	-	증) 17,235.6	17,235.6	

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) ÷ 총자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 104.3% ⇒ (5,210억원 - 2,252억원) ÷ 2,834억원 × 100 = 104.3% - 총 수입 추정 : 5,210억원 - 총 지출 추정 : 2,252억원 - 종전자산총액 추정 : 2,834억원																
개별 종전 자산 추정액	- 약식 감정평가 추정을 통한 종전자산총액 산출 - 공동주택 : 공동주택 공시가격에 KB시세 등을 기초로 추정한 배율을 곱하여 산정 - 상가 : 임대사례에 따른 수익을 추정하여 단가 산정																
추정 분담금 산출	추정분담금 산정방식 = 조합원 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)<table><tr><th colspan="2">조합원 분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정분담금(a-b)</th></tr><tr><td>전용 59㎡형</td><td>11.9억원</td><td rowspan="4">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (104.3%)</td><td rowspan="4">조합원 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)</td></tr><tr><td>전용 75㎡형</td><td>12.9억원</td></tr><tr><td>전용 84㎡형</td><td>14.0억원</td></tr><tr><td>전용 99㎡형</td><td>15.7억원</td></tr></table>			조합원 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)	전용 59㎡형	11.9억원	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (104.3%)	조합원 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)	전용 75㎡형	12.9억원	전용 84㎡형	14.0억원	전용 99㎡형	15.7억원
조합원 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)														
전용 59㎡형	11.9억원	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (104.3%)	조합원 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)														
전용 75㎡형	12.9억원																
전용 84㎡형	14.0억원																
전용 99㎡형	15.7억원																

주) 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

- 이 하 여 백 -

4. 정비사업의 계획(안)

가. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		17,235.6	100.0	-
획 지	소 계	16,627.0	96.5	-
	A - 1	16,627.0	96.5	공동주택용지
정비기반 시설	소 계	608.6	3.5	기부채납
	도 로	608.6	3.5	

나. 용도지역·지구 계획 : 변경 없음

1) 용도지역 결정 조서

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		17,235.6	-	17,235.6	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	17,235.6	-	17,235.6	100.0	

- 이 하 여 백 -

다. 도시계획시설(정비기반시설)의 설치에 관한 계획

1) 도로(변경)

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	69	25~38 (30)	보조 간선도로	5,973 (87)	송파구 오금동 (대2-67)	강서구 암사동 (중2-134)	일반 도로	-	건고198 (‘71.4.7)	-
기정	소로	1	-	10~11.5	국지도로	- (205)	-	-	일반 도로	-	건고364 (‘81.10.5)	서울특별시고시 제2021-567호 ‘21.10.14
변경	소로	1	a	12~13.5	국지도로	- (205)	송파구 오금동 (대3-69)	송파구 오금동 165	일반 도로	-	-	도로 확폭
기정	소로	1	-	6~10	국지도로	265 (75)	-	-	일반 도로	-	건고364 (‘81.10.5)	서울특별시공고 제134호 ‘82.03.20
변경	소로	1	b	6~12.5	국지도로	265 (75)	송파구 오금동 164-3	송파구 오금동 161	일반 도로	-	-	일부 도로 확폭

주) ()은 대상지 내 도로 폭원 및 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로1-(-) (동남로22길)	소로1-a (동남로22길)	- 북측 인접도로 확폭 - 폭 : 10~11.5m ⇒ 12~13.5m - 연장 : 변경없음	재건축 사업에 따른 원활한 교통 흐름을 위한 도시계획도로 확폭
소로1-(-) (오금로49길)	소로1-b (오금로49길)	- 서측 인접도로 일부 확폭 - 폭 : 6~10m ⇒ 6~12.5m - 연장 : 변경없음	재건축 사업에 따른 원활한 교통 흐름을 위한 도시계획도로 확폭

- 이 하 여 백 -

라. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
부대 시설	경비실 및 관리실	오금동 164번지 일대	-	증) 90.0	90.0	
주민 공동 시설	합계		-	증) 1,745.1	1,745.1	
	경로당		-	증) 160.0	160.0	
	어린이집		-	증) 200.0	200.0	
	다함께 돌봄센터		-	증) 70.0	70.0	
	작은도서관		-	증) 110.0	110.0	
	주민운동시설		-	증) 500.0	500.0	
	어린이놀이터		-	증) 705.1	705.1	

주) 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제28조(관리사무소) 및 제552조의2(주민공동시설), 「서울특별시 주택 조례」 제8조의4(주민공동시설) 및 [별표 1] 필수 주민공동시설 세부면적기준 준수
 주) 「서울특별시 주택 조례」 제8조의4(주민공동시설) 제1항에 의거, 100세대 이상 1,000세대 미만
 만의 주택단지의 경우 [세대당 2.5㎡를 더한 면적 × 1.25] 이상의 주민공동시설 설치(430세대 × 2.5㎡ × 1.25 = 1,343.8㎡ < 계획 1,745.1㎡)

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

1) 기존건축물의 정비·개량 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신규	가락우창아파트 재건축 정비구역	17,235.6	A-1	16,627.0	송파구 오금동 164번지 일대	5	-	-	5	-	주거동 4개동 / 비주거동 1개동

2) 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (m) 최고층수	비고																				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	법적 상한																						
신규	가락 우창아파트 재건축 정비구역	17,235.6	A-1	16,627.0	송파구 오금동 164번지 일대	공동주택 및 부대복리시 설	50 이하	230.47	300.00	105m 이하 (35층 이하)	-																				
주택의 규모 및 규모별 건설비율 • 건설규모 및 비율<table><tr><th>구분(전용면적)</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th><th>비고</th></tr><tr><td>계</td><td>430세대</td><td>100.0</td><td></td></tr><tr><td>60㎡이하</td><td>89세대</td><td>20.70</td><td>공공주택 49세대 포함</td></tr><tr><td>60~85㎡이하</td><td>292세대</td><td>67.90</td><td>공공주택 19세대 포함</td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td>49세대</td><td>11.40</td><td></td></tr></table> • 전용 85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 : 88.60%												구분(전용면적)	세대수	비율(%)	비고	계	430세대	100.0		60㎡이하	89세대	20.70	공공주택 49세대 포함	60~85㎡이하	292세대	67.90	공공주택 19세대 포함	85㎡초과	49세대	11.40	
구분(전용면적)	세대수	비율(%)	비고																												
계	430세대	100.0																													
60㎡이하	89세대	20.70	공공주택 49세대 포함																												
60~85㎡이하	292세대	67.90	공공주택 19세대 포함																												
85㎡초과	49세대	11.40																													
심의완화사항 • 허용용적률 인센티브(10% 완화)<table><tr><th>구분</th><th>내용</th><th>인센티 브</th></tr><tr><td>돌봄시설</td><td>▮ 법정 : 1,343.8㎡ X 1/5 = 268.8 이상 ▮ 계획 : 270.0㎡(어린이집 200㎡, 다함께돌봄센터 70㎡)</td><td>5%</td></tr><tr><td>지역기반 시설정비</td><td>▮ 기준용적률×(환산부지면적*/대지면적)×a ※a=1이하 210% x (569.7 / 16,627) x 1 = 7.2% *통학로(보도형 전면공지) 면적 : 569.7㎡</td><td>5%</td></tr><tr><td>대상지</td><td>최대 10% 이내</td><td>10% 적용</td></tr></table> • 용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) - 정비계획 용적률(230.47%) → 법적상한용적률(300.00%) - 공공주택 용적률 : (299.81% - 230.47%) × 50% = 34.67%												구분	내용	인센티 브	돌봄시설	▮ 법정 : 1,343.8㎡ X 1/5 = 268.8 이상 ▮ 계획 : 270.0㎡(어린이집 200㎡, 다함께돌봄센터 70㎡)	5%	지역기반 시설정비	▮ 기준용적률×(환산부지면적*/대지면적)×a ※a=1이하 210% x (569.7 / 16,627) x 1 = 7.2% *통학로(보도형 전면공지) 면적 : 569.7㎡	5%	대상지	최대 10% 이내	10% 적용								
구분	내용	인센티 브																													
돌봄시설	▮ 법정 : 1,343.8㎡ X 1/5 = 268.8 이상 ▮ 계획 : 270.0㎡(어린이집 200㎡, 다함께돌봄센터 70㎡)	5%																													
지역기반 시설정비	▮ 기준용적률×(환산부지면적*/대지면적)×a ※a=1이하 210% x (569.7 / 16,627) x 1 = 7.2% *통학로(보도형 전면공지) 면적 : 569.7㎡	5%																													
대상지	최대 10% 이내	10% 적용																													
건축물의 건축선에 관한 계획 • 동남로(보조간선도로, 30m)변 건축한계선 3m • 동남로22길(13.5m)변 건축한계선 3m • 오금로49길(12.5m)변 건축한계선 3m • 동남로24길(15m)변 건축한계선 3m																															

3) 용적률 산정 계획(안)

구 분	산 정 내 용					비고
토지이용계획 (㎡)	구역면적	대지면적	새로 설치하는 기반시설 면적	새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 면적	대지 내 용도폐지되는 국·공유지 면적	
	17,235.6	16,627.0	608.6	-	-	
공공시설부지 제공면적 (순부담)	● 순부담 : 608.6㎡					
기준용적률	● 기준용적률 210% (제3종일반주거지역)					
허용용적률	● 기준용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률 = 210.0% + 10.0% = 220.0%					
개발가능 (정비계획) 용적률	● 정비계획용적률 = 허용용적률 X (1 + 1.3 X α(토지)) = 220.0% X { 1 + 1.3 X 1.0 X 0.03660 } = 230.47% 이하 ※α(토지) = 공공시설 등 부지 제공면적 / 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적 = 608.6㎡ ÷ 16,627.0㎡ = 0.03660					
법적상한 용적률	● 법적상한용적률 : 300.00%이하(건축계획 용적률 : 299.81%)					

바. 국민주택규모주택 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적 (㎡)	동수	세대수	세대규모 (전용)	비고 (연면적)
송파구 오금동 164번지 일대	16,627.0	4동	68세대	59.95㎡(49세대) /75.95㎡(19세대)	적합 5,789.4㎡ > 5,764.6㎡

주) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제42조의3 제2항제12호다목에 해당하는 공공주택은 59㎡형 49세대, 75㎡형 19세대 계획

- 이 하 여 백 -

사. 정비사업의 시행에 관한 계획

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신규	가락우창아파트 지구단위계획구역	송파구 오금동 164번지 일대	-	증) 17,235.6	17,235.6	-
시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
재건축사업	구역지정(변경) 고시일로부터 4년 이내	가락우창아파트 주택재건축정비사 업 조합	• 현황 : 293세대(상가 29호) • 변경 : 430세대(증 137세대)			

5. 지구단위계획의 내용에 관한 계획

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
			기정	변경	변경후		
신규	가락우창아파트 지구단위계획구역	송파구 오금동 164번지 일대	-	증) 17,235.6	17,235.6	-	-

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정 조서

1) 용도지역 결정 조서 : 변경 없음

구 분		면 적(㎡)			구 성 비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		17,235.6	-	17,235.6	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	17,235.6	-	17,235.6	100.0	

- 이 하 여 백 -

2) 기반시설 결정 조서

가) 도로(변경)

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	69	25~38 (30)	보조 간선도로	5,973 (87)	송파구 오금동 (대2-67)	강서구 암사동 (중2-134)	일반 도로	-	건고198 (‘71.4.7)	-
기정	소로	1	-	10~11.5	국지도로	- (205)	-	-	일반 도로	-	건고364 (‘81.10.5)	서울특별시고시 제2021-567호 ‘21.10.14
변경	소로	1	a	12~13.5	국지도로	- (205)	송파구 오금동 (대3-69)	송파구 오금동 165	일반 도로	-	-	도로 확폭
기정	소로	1	-	6~10	국지도로	265 (75)	-	-	일반 도로	-	건고364 (‘81.10.5)	서울특별시공고 제134호 ‘82.03.20
변경	소로	1	b	6~12.5	국지도로	265 (75)	송파구 오금동 164-3	송파구 오금동 161	일반 도로	-	-	일부 도로 확폭

주) ()은 대상지 내 도로 폭원 및 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로1-(-) (동남로22길)	소로1-a (동남로22길)	- 북측 인접도로 확폭 - 폭 : 10~11.5m ⇒ 12~13.5m - 연장 : 변경없음	재건축 사업에 따른 원활한 교통 흐름을 위한 도시계획도로 확폭
소로1-(-) (오금로49길)	소로1-b (오금로49길)	- 서측 인접도로 일부 확폭 - 폭 : 6~10m ⇒ 6~12.5m - 연장 : 변경없음	재건축 사업에 따른 원활한 교통 흐름을 위한 도시계획도로 확폭

다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 조서

1) 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구분	가구	면적(㎡)	획 지				비 고
			위 치	면 적(㎡)			
				기정	변경	변경후	
획지	A-1	16,627.0	송파구 오금동 164번지 일대	-	증) 16,627.0	16,627.0	

2) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서

가) 건축물의 용도에 관한 결정 조서

구분	가구	용도	비 고
허용용도	A-1	•건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 및 부대복리시설 •건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 •건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설	

나) 건축물 개발 밀도(건폐율, 용적률, 높이)

■건폐율 계획

구분	지역	건폐율	비 고
신규	제3종일반주거지역	50% 이하	-

■용적률 계획

구분	용적률				비고	
	기준 용적률	허용 용적률	상한용적률			
			상한 용적률	법적상한 용적률		
신규	210% 이하	220% 이하	230.47%	300.00%	정비계획	허용용적률 : 220.00%
						상한용적률 : 230.47%
						법적상한용적률 : 300.00% (건축계획 용적률 : 299.81%)

- 허용용적률 인센티브 사항

구분	내용	인센티브
돌봄시설	• 법정 : $1,343.8\text{m}^2 \times 1/5 = 268.8$ 이상 • 계획 : 270.0m^2 (어린이집 200.0m^2 , 다함께돌봄센터 70.0m^2)	5%
지역기반 시설정비	• $\text{기준용적률} \times (\text{환산부지면적} / \text{대지면적}) \times a$ ※ $a=1$ 이하 $210\% \times (569.7 / 16,627) \times 1 = 7.2\%$ * 통학로(보도형 전면공지) 면적 : 569.7m^2	5%
대상지	최대 10% 이내	10% 적용

- 상한(법적상한)용적률 완화 사항

구분	용적률 완화	비 고
	공공주택 건설	
신규	69.34%	69.34%

■ 높이 계획

구분	지역	높이	비 고
신규	제3종일반주거지역	35층 이하(105m)	-

3) 건축물 건축선에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축한계선	● 동남로(보조간선도로, 30m)	● 대지경계선으로부터 3m
	● 동남로22길(13.5m)	● 대지경계선으로부터 3m
	● 오금로49길(12.5m)	● 대지경계선으로부터 3m
	● 동남로24길(15m)	● 대지경계선으로부터 3m

4) 기타 사항에 관한 결정 조서

가) 대지 내 공지에 관한 결정 조서

구 분	계획내용	비 고
전면공지	● 동남로(보조간선도로,30m)변 보도형 전면공지(2m) ● 동남로24길(15m)변 보도형 전면공지(2m)	-

- 이 하 여 백 -

나) 교통처리에 관한 결정 조서

구분	지점	개선방안
주변가로 및 교차로	㉠ -	■ 「가락상아1차아파트 재건축정비사업 교통영향평가, 2021.4」 개선 방안 반영 ■ 사업지 주변 교차로 신호운영 최적화방안 제시(1개소)
진출입 동선	- -	■ 사업지 진출입교차로 운영계획 수립 - 비신호교차로 운영 ■ 진출입구 적정 회전반경 확보(R = 6.0m)
보행 및 자전거	- -	■ 동남로24길 양측보도 확보 ■ 보행단절구간 횡단보도 설치 : 8개소 (고원식 3개소 포함)
주차	- - -	■ 법정주차 : 510대 ■ 주차수요 : 606대 ■ 계획주차대수 : 733대 - 법정주차대비 : 143.7% - 주차수요대비 : 121.0%
교통안전 및 기타	-	■ 교통안전시설물 설치 - 차량 유출입부 차량경고등 : 1개소 - 이동식 블라드 2개소 - 과속방지턱 2개소 - 노면표시 설치

주) 지점은 교통처리계획도 참조

- 이 하 여 백 -

다) 환경관리계획

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획예측 반영사항	비고
비오름	4등급/20%	○	· 개별비오름유형평가는 평가제외 등급 · 비오름유형평가 4등급 지역	· 자연지반녹지, 수공간, 인공지반녹지 등 적용 · 시설별특성과 경관을 고려 한 조경수목 식재	
생태네트워크	녹지면적을 최 대한 확보	○	· 인접공원과의 연계성 검토	· 공공보행축 확보	
동·식물상	생태계에 미치 는 영향 저감	×	· 대상지는 도심 시가지로 현존량은 없는 것으로 조사됨	· 해당사항 없음	
자연환경자산	보호지정 지역 생물 등 자연환 경자산의 영향 최소화	×	· 대상지에는 습지보호지역이 없는 것으로 조사됨	· 해당사항 없음	
토지이용	주변지역의 토 지이용에 미치 는 영향 최소화	○	· 대상지는 사업의 시행이 획지내에 서 이루어짐으로 인근지역의 직접 적인 영향 범주에 있지 않으나 일부 유출 오염이 발생할 수 있음	· 공사시 방진망, 교통통제 등 토지이용 생활환경의 영 향 최소화	
토양	토양오염 최소 화	○	· 공사시 유출유류 및 토사 발생	· 진출입부 세륜, 세차시설 설치	
지형·지질	지형변동 최소 화	○	· 불투수토양포장도 90% 이상인 지 역임 · 인공구조물 설치로 인한 부지정지 로 절·성토량 발생예상	· 무리한 정지계획 지양 · 현지형을 최대한 이용 · 적정녹지 계획으로 자연 토 양기능 상실 최소화	
물순환, 수리·수 문	생태면적률 확 보	○	· 건축유형별 생태면적률 적용 기준 준수	· 건축유형별 생태면적률 적 용 기준 준수	
수질	오수발생 저감	○	· 공사시 우수유출량 변동 및 토사유 출 발생 · 공사인력에 의한 오수발생 · 공사장비에 의한 유류발생	· 토공작업은 가급적 우기를 피하여 실시 · 가배수로 설치	
바람 및 미기후	기후변화 최소 화	○	· 기후현황 조사	· 녹지공간 연계로 기후변화 최소화	
악취	악취물질 발생 량 억제	×	· 사업대상지의 영향권에는 악취배 출 시설이 없는 것으로 확인됨	· 해당사항 없음	

대기질·미세먼지	대기오염물질 발생억제	○	·공사시 토량이동 및 공사차량 운행 등으로 인한 대기오염 물질 발생예상 ·운영시 이용차량 증가에 따른 대기 오염물질 증가가 예상되나, 그 영향은 극히 미미할 것으로 봄	·이동식방진망 설치, 공사장 내 차량속도 제한, 주기적인 살수 시행 등	
온실가스	온실가스 배출 감소 및 자체정화 최대화	○	·난방 및 취사, 사업시행으로 인한 온실가스 배출발생	·도시가스 사용계획 및 정화 효율이 높은 조정식재	
친환경적 자원 순환	폐기물처리	○	·공사시 현장사무소 운영에 따른 생활폐기물 및 분뇨발생 ·공사장비 가동에 따른 폐유발생	·분리수거용기 및 간이화장실 설치 ·폐유저장소 설치	
에너지	에너지 효율 극대화	○	·주거면적 증가로 인한 에너지 사용량 증가	·에너지 절감설비 활용	
소음·진동	생활소음·진동 및 소음환경기준	○	·공사장비가동에 따른 소음·진동 영향 발생	·공사장비 분산투입 ·가성방음판넬 설치(높이 5m)	
경관	경관자원과의 조화	○	·기존 건축물과 조화가 요구됨	·북서측에 위치한 오금공원과 북동측에 위치한 성내천을 고려하여 자연친화적 계획	
휴식 및 여가공간	휴식 및 여가공간 최대확보	○	·송파구에는 어린이공원8개소, 도시자연 공원1개소, 근린공원 55개소 등 총 161여개의 공원과 문화시설이 위치함	·대상지 내 조정녹지 및 공터를 설치하여 이용자의 휴식공간 및 쉼터를 제공	
일조	수인한도 일부 만족	△	·일조 시뮬레이션 결과, 일조수인한도를 일부 만족함	·인접대로 및 주거지역을 고려 적정 높이계획 수립	
보행친화공간	보행공간확보	○	·보행공간 확보요함	·보도형 전면공지 확보	
인구 및 주거	인구 및 주거를 고려한 계획	-	·인구 및 주거 현황 조사	·430세대 계획	

라) 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조 제1호 가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택 등은 도시저소득 주민의 입주기회 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 서울특별시가 동일·동시에 공개추첨방법으로 실시하여야 하며, 추첨시 서울특별시가 필수 참석할 수 있도록 조치하고, 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영할 것

구 분		주요내용				
계획기준		● 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설: 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 ● 공공목적의 공공주택 용도				
상한용적률(정비계획용적률)		● 230.47%				
법적상한용적률		● 300.00% 이하 (정비계획용적률 : 299.81%) ※ 건축위원회 심의에서 최종 결정				
공공주택 산출근거	용적률 증가분(%)	● 법적상한용적률 - 상한용적률 = 299.81% - 230.47% = 69.34%				
	건립 용적률(%)	● 69.34% X 0.5 = 34.67%				
	의무 연면적(지상층)	● 16,627.0(대지면적) X 34.67% = 5,764.6㎡ 이상				
공공주택 확보계획 (법적상한용적률 완화)		전용면적	공급면적	세대수	지상층 연면적	비고
		59.95㎡	79.55㎡	49	3,897.95㎡	확지
		75.95㎡	99.55㎡	19	1,891.45㎡	
		합계		68	5,789.4㎡	> 5,764.6㎡

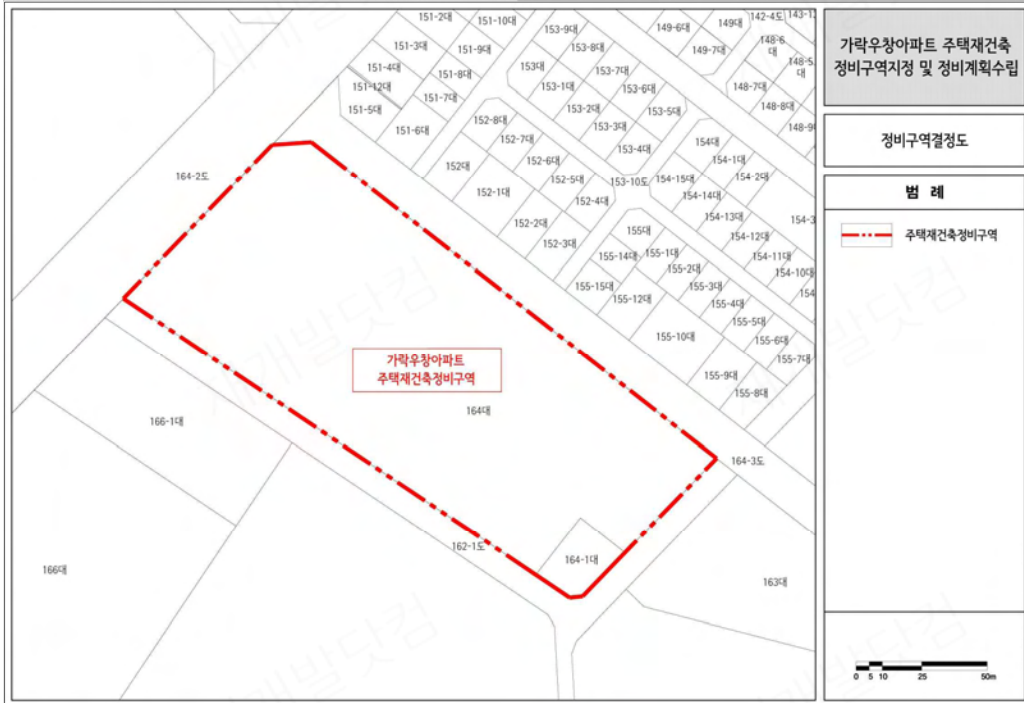
6. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도서와 같음)

7. 열람장소 : 주민의 열람 편의를 위하여 송파구청 주택사업과(☎02-2147-2904) 및 오금동 주민센터 (☎02-2147-4270), 가락우창아파트 관리사무소(☎02-404-8772)에 관계도서를 비치하고 열람하고 있습니다.

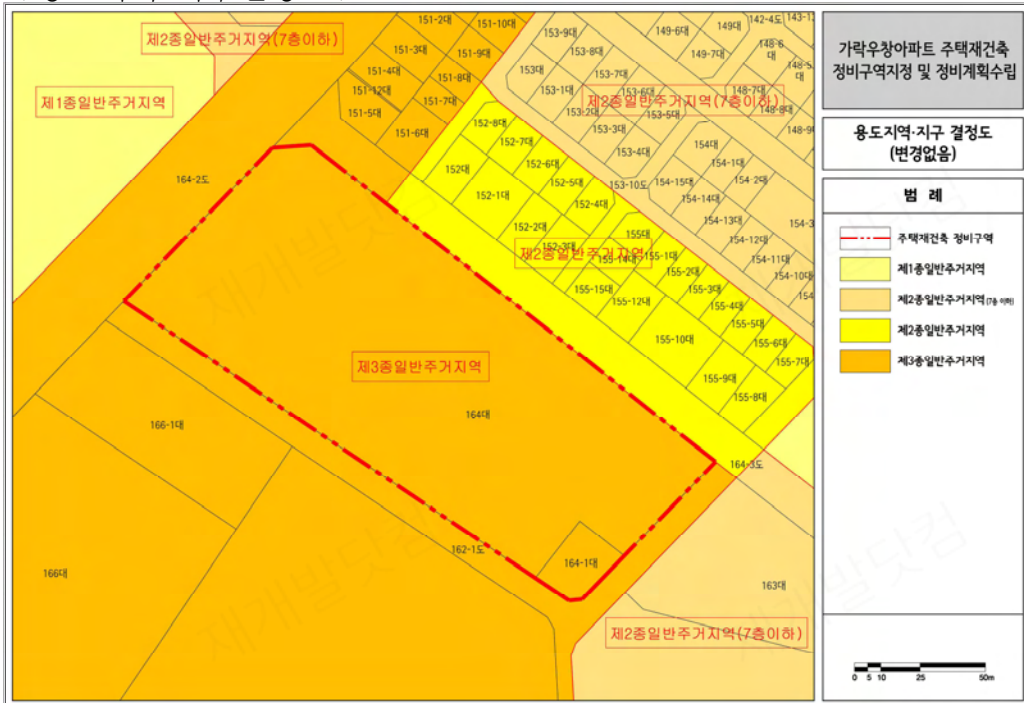
※ 다만, 본 정비계획(안)은 주민공람 등을 거쳐 최종적으로 서울시에서 결정·고시되므로 제반절차 이행과정에서 일부 변경될 수 있음.

붙임

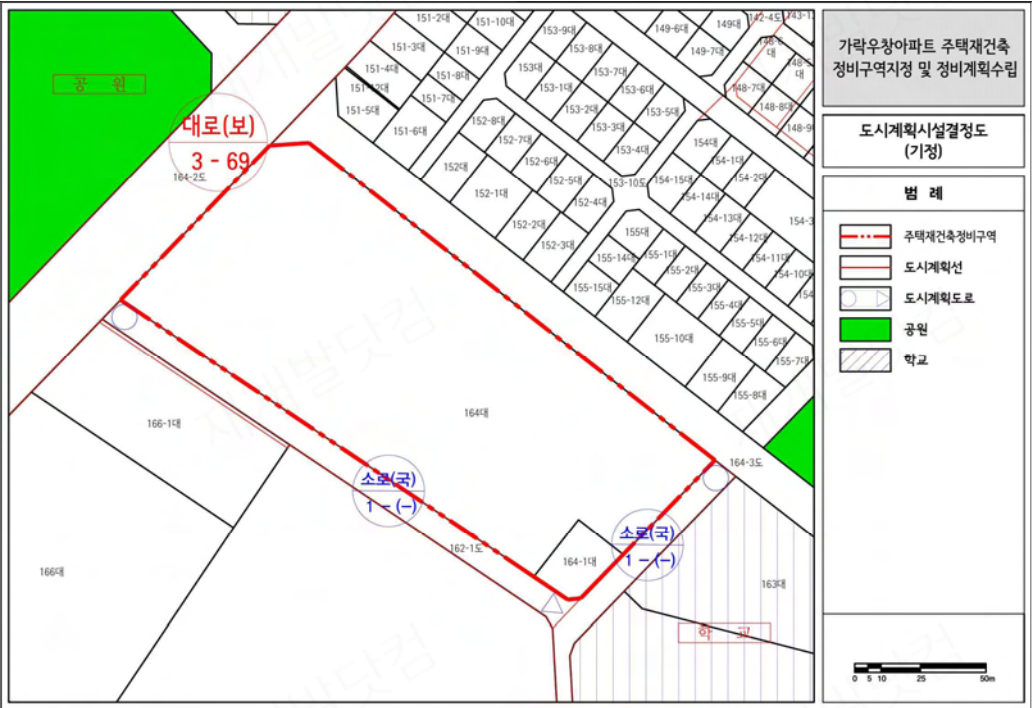
< 정비구역결정도 >



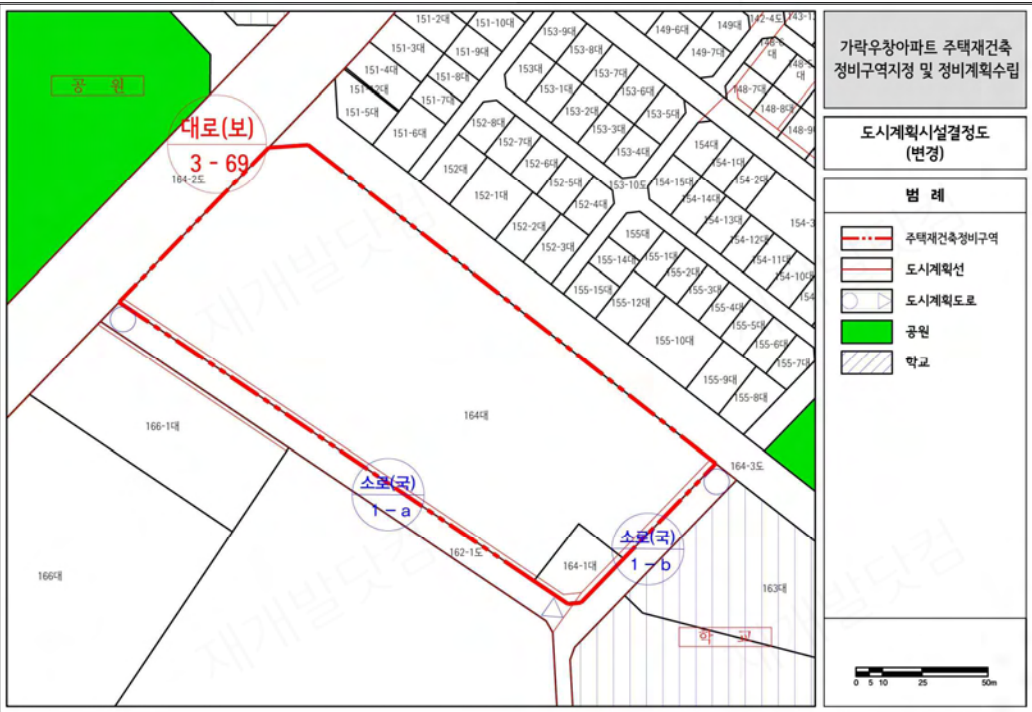
< 용도지역·지구결정도 >



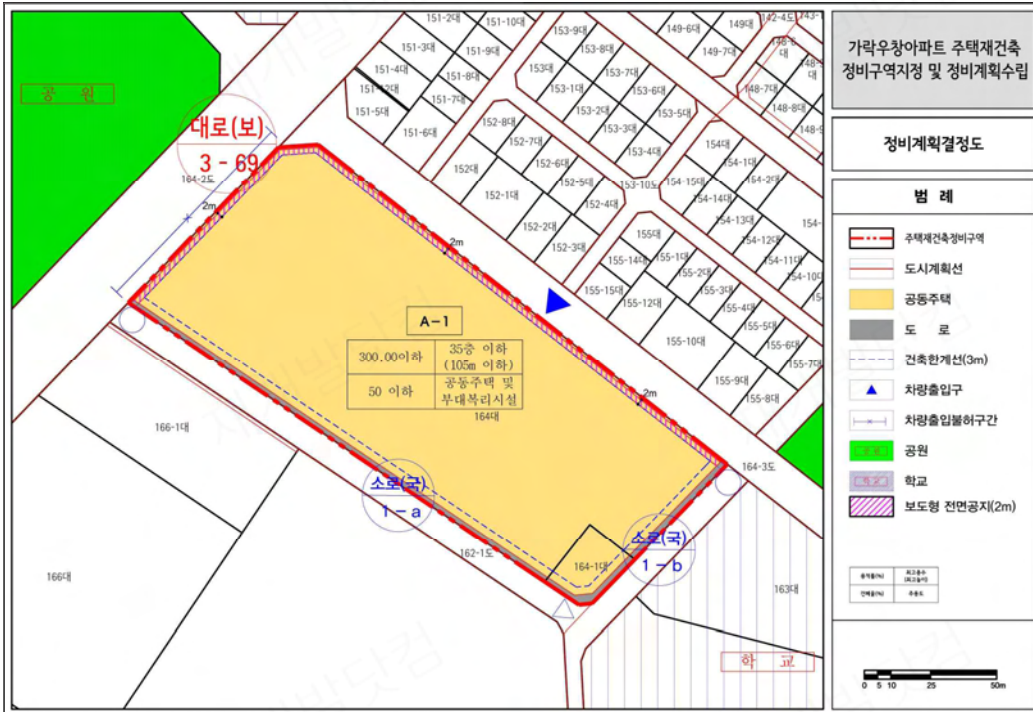
< 도시계획시설결정도(기정) >



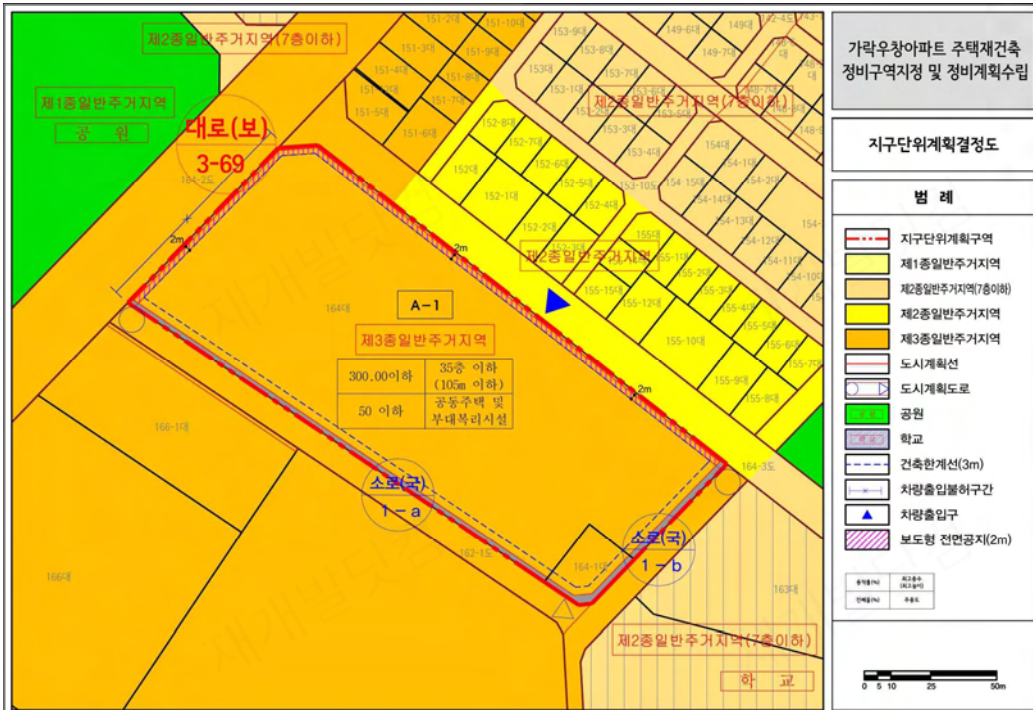
< 도시계획시설결정도(변경) >



< 정비계획결정도 >



< 지구단위계획결정도 >



공 람 의 견 서

☐ 대상사업

안 건	가락우창아파트 재건축정비사업 정비계획수립 및 정비구역지정(안)
사업위치	서울시 송파구 오금동 164

☐ 공람기간 : 2024.02.01. ~ 2024.03.04.(공고일로부터 30일 이상)

☐ 의견제출자

성 명	(전화번호:)
주 소	
소유물건	위 치
	규 모

☐ 제출의견

2024. . .

의 견 제 출 자 성 명 (인)

송 파 구 청 장 귀 하