

**◆ 서울특별시고시 제2017-483호**
**가락상아(1차)아파트 주택재건축 정비계획 수립 및 정비구역지정·지형도면 고시**

서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업 부문, 서울특별시고시 제2011-309호(2011.10.20)에 따라 정비예정구역으로 지정된 서울특별시 송파구 오금동 166번지 일대에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의 규정에 따라 주택재건축 정비계획 수립 및 정비구역을 지정하고, 같은 법 제4조제6항 및 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 정비구역 지정 및 지형도면을 고시합니다.

2017년 12월 28일

서울특별시장

**1. 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업부문)**
**가. 락상아(1차)아파트 정비기본계획 조서(변경없음)**

| 연번 | 자치구 | 동명  | 지번  | 면적(ha) | 계획용적률(%) | 건폐율(%) | 층수 | 추진단계 | 주택유형 | 비 고       |
|----|-----|-----|-----|--------|----------|--------|----|------|------|-----------|
| 9  | 송파구 | 오금동 | 166 | 1.35   | 210      | 50     | -  | 2    | 공동   | 가락상아1차아파트 |

**2. 정비구역 지정**
**가. 정비구역의 명칭 : 락상아(1차)아파트 주택재건축 정비구역**
**나. 정비구역의 지정조서**

| 구 분 | 정비사업 명칭                   | 위 치              | 면 적(㎡) |           |        | 비 고 |
|-----|---------------------------|------------------|--------|-----------|--------|-----|
|     |                           |                  | 기정     | 변경        | 변경후    |     |
| 신 규 | 가락상아(1차)아파트<br>주택재건축 정비사업 | 송파구 오금동 166번지 일대 | -      | 증) 13,580 | 13,580 | -   |

**3. 정비계획**
**가. 용도지역 결정조서 : 변경없음**

| 용 도 지 역   | 면 적(㎡) |     |        | 구성비(%) | 비 고 |
|-----------|--------|-----|--------|--------|-----|
|           | 기 정    | 증 감 | 변경후    |        |     |
| 합 계       | 13,580 | -   | 13,580 | 100.0  |     |
| 제3종일반주거지역 | 13,580 | -   | 13,580 | 100.0  |     |

**나. 토지이용계획**

| 구 분      | 명 칭  | 면 적(㎡) | 비 율(%) | 비 고  |
|----------|------|--------|--------|------|
| 합 계      |      | 13,580 | 100.0  |      |
| 획지       | 획 지1 | 13,450 | 99.0   | 공동주택 |
| 정비기반시설 등 | 도 로  | 130    | 1.0    |      |

## 다. 도시계획시설 결정(변경)조서

## 1) 도로

| 구분 | 규 모 |    |    |         | 기능   | 연장(m)      | 기점 | 종점 | 사용<br>형태 | 주 요<br>경과지 | 최초<br>결정일 | 비고   |
|----|-----|----|----|---------|------|------------|----|----|----------|------------|-----------|------|
|    | 등급  | 류별 | 번호 | 폭원(m)   |      |            |    |    |          |            |           |      |
| 기정 | 소로  | 1  | -  | 10      | 국지도로 | -          | -  | -  | 일반도로     | -          | -         |      |
| 변경 | 소로  | 1  | -  | 10~11.5 | 국지도로 | -<br>(86m) | -  | -  | 일반도로     | -          | -         | 일부확폭 |

주) ( )은 구역 내 연장임.

## - 도로 변경사유서

| 변경전<br>도로명      | 변경후<br>도로명      | 변경내용                                                                                                                                                                         | 변경사유                                                                                           |
|-----------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 소로1<br>(동남로22길) | 소로1<br>(동남로22길) | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 북측 인접도로 일부 확폭               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 폭 : 10m ⇒ 10~11.5m</li> <li>- 연장 : 변경없음</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 차량 주진출입로변 원활한 교통흐름을 위해 도로확폭을 통한 1개 차로 추가확보</li> </ul> |

## 라. 공동이용시설 설치계획

| 구분             | 시설의 종류 | 법정기준                                                                                             | 법정면적(㎡) | 계획면적(㎡) | 비 고                    |
|----------------|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|------------------------|
| 계              |        | -                                                                                                | -       | 2,305.0 |                        |
| 관리사무소          |        | • 10㎡+(총세대수-50)×0.05㎡ 이상                                                                         | 27.5    | 150.0   |                        |
| 주민<br>공동<br>시설 | 계      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 100세대 이상</li> <li>- (총세대×2.5㎡)×1.25 이상</li> </ul>       | 1,250.0 | 1,655.0 |                        |
|                | 경로당    | • 300~500세대 미만 : 155㎡ 이상                                                                         | 155.0   | 155.0   |                        |
|                | 어린이놀이터 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 300~1,000세대 미만</li> <li>: 200㎡+(총세대수×1.0) 이상</li> </ul> | 600.0   | 700.0   |                        |
|                | 어린이집   | • 300~500세대 미만 : 198㎡ 이상                                                                         | 198.0   | 250.0   |                        |
|                | 작은도서관  | • 300~500세대 미만 : 108㎡ 이상                                                                         | 108.0   | 150.0   |                        |
|                | 주민운동시설 | -                                                                                                | -       | 400.0   | 옥외 : 200㎡<br>옥내 : 200㎡ |
| 근린생활시설         |        | -                                                                                                | -       | 500.0   |                        |

주) 향후 사업승인시 시설설치면적은 “주택건설기준등에 관한 규정”에 따라 변경될 수 있음.

마. 기존건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

1) 기존 건축물의 정비·개량 계획

| 결정<br>구분 | 구역 구분                     |        | 위 치                 | 정비개량계획(동) |    |    |       |      | 비 고 |
|----------|---------------------------|--------|---------------------|-----------|----|----|-------|------|-----|
|          | 명 칭                       | 면 적(㎡) |                     | 계         | 존치 | 개수 | 철거후신축 | 철거이주 |     |
| 신설       | 가락상아(1차)아파트<br>주택재건축 정비구역 | 13,580 | 송파구 오금동<br>166번지 일대 | 3         | -  | -  | 3     | -    |     |

2) 건축시설계획

| 구<br>분                                   | 구역구분                             |        | 가구 또는<br>획지구분                                                                                         |        | 위<br>치           | 주된<br>용도             | 건폐율<br>(%) | 용적률(%)        |                        | 최고높이                |        |
|------------------------------------------|----------------------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------|----------------------|------------|---------------|------------------------|---------------------|--------|
|                                          | 명칭                               | 면적(㎡)  | 명칭                                                                                                    | 면적(㎡)  |                  |                      |            | 정비계획          | 예정<br>법정상한             |                     |        |
| 신<br>설                                   | 가락상아<br>(1차)아파트<br>주택재건축<br>정비구역 | 13,580 | 획지1                                                                                                   | 13,450 | 오금동 166<br>번지 일대 | 공동주택<br>및 부대<br>복리시설 | 30%<br>이하  | 232.63%<br>이하 | 299.75%<br>이하          | 최고 30층이하<br>(87m이하) |        |
| 주택의 규모 및<br>규모별 건설비율                     |                                  |        | • 건립규모                                                                                                |        |                  |                      |            |               |                        |                     |        |
|                                          |                                  |        | 구      분                                                                                              |        |                  |                      | 세대수(세대)    |               | 비율(%)                  |                     | 비    고 |
|                                          |                                  |        | 합      계                                                                                              |        |                  |                      | 400        |               | 100.0                  |                     |        |
|                                          |                                  |        | 공동<br>주택                                                                                              | 임대     | 60㎡이하            |                      | 44㎡형       | 71            | 17.7                   |                     |        |
|                                          |                                  |        |                                                                                                       |        | 60㎡이하            |                      | 44㎡형       | 4             | 1.0                    |                     |        |
|                                          |                                  |        |                                                                                                       | 분양     | 60㎡이하            |                      | 59㎡형       | 88            | 22.0                   |                     |        |
|                                          |                                  |        |                                                                                                       |        | 60~85㎡이하         |                      | 84㎡형       | 212           | 53.0                   |                     |        |
| 85㎡이상                                    |                                  | 114㎡형  | 25                                                                                                    |        | 6.3              |                      |            |               |                        |                     |        |
| － 85㎡이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 93.7% |                                  |        |                                                                                                       |        |                  |                      |            |               |                        |                     |        |
| 심의 완화사항                                  |                                  |        | • 용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제30조의3에 따른 소형주택 건설)<br>－ 정비계획용적률(232.63%이하) → 예정법적상한용적률(229.75%)적용              |        |                  |                      |            |               |                        |                     |        |
|                                          |                                  |        | • 지속가능형 건축구조(무량판구조) 적용에 따라 7% 완화적용<br>• 녹색건축물 에너지효율등급 적용에 따라 8% 완화적용<br>• 지능형 건축물(4등급) 적용에 따라 6% 완화적용 |        |                  |                      |            |               |                        |                     |        |
| 건축물의 건축선에<br>관한 계획                       |                                  |        | 구      분                                                                                              |        |                  |                      | 계획내용       |               | 계획목표                   |                     |        |
|                                          |                                  |        | 획지 및 도로 연결                                                                                            |        |                  |                      | 경계선에서 3m   |               | 개방감 확보 및<br>도로·보행환경 개선 |                     |        |

주) 향후 사업승인시 시설설치면적은 “주택건설기준등에 관한 규정”에 따라 변경될 수 있음.

## 3) 개발가능(상한)용적률 산정

| 구 분            | 산 정 내 용                                                                                                                                                    |                       |                           |    |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------|----|
| 토지이용계획         | 계(구역면적)                                                                                                                                                    | 택지<br>(공동주택 및 부대복리시설) | 정비기반시설 등                  | 비고 |
|                | 13,580㎡                                                                                                                                                    | 13,450㎡               | 130㎡                      | -  |
| 허용용적률<br>적용기준  | • 허용용적률 인센티브 적용 기준                                                                                                                                         |                       |                           |    |
|                | 구 분                                                                                                                                                        | 인센티브(용적률) 적용          | 비고                        |    |
|                | 우수디자인                                                                                                                                                      | -                     |                           |    |
|                | 지속가능형 건축구조                                                                                                                                                 | 7%                    | 무량판구조                     |    |
|                | 장수명주택                                                                                                                                                      | -                     |                           |    |
|                | 녹색건축물<br>에너지효율등급                                                                                                                                           | 8%                    | 에너지효율인증1등급,<br>녹색건축인증우수등급 |    |
|                | 신재생에너지이용<br>건축물 인증등급                                                                                                                                       | -                     |                           |    |
|                | 지능형 건축물                                                                                                                                                    | 6%                    | 4등급                       |    |
|                | 환경친화계획                                                                                                                                                     | -                     |                           |    |
|                | 역사문화보전                                                                                                                                                     | -                     |                           |    |
|                | 합계                                                                                                                                                         | 21%                   | 최대 20%적용                  |    |
|                | • 허용용적률 = 기준용적률(210%) + 허용용적률 인센티브(20%) = 230%                                                                                                             |                       |                           |    |
| 정비계획용적률        | • 정비계획용적률 = 허용용적률 + 기준용적률 × 1.3 × α<br>= 230.00% + (210.00% × 1.3 × 0.00966) = 232.63%<br>※ α = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적<br>= 130 / 13,450 = 0.00966 |                       |                           |    |
| 예정 법적<br>상한용적률 | • 법적상한용적률 = 299.75% 이하<br>※ 도시계획위원회 심의시 결정된 예정법적상한용적률은 건축위원회 심의를 통해 확정됨                                                                                    |                       |                           |    |
| 소형주택<br>건립용적률  | • 소형주택(60㎡이하) 의무건립 용적률<br>= (법적상한용적률 - 정비계획용적률) × 0.5 이상<br>= (299.75% - 232.63%) × 0.5<br>= 33.56% 이상                                                     |                       |                           |    |

주) 상기 허용용적률인센티브의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획 용적률이 변경될 수 있음

## 바. 가구 및 획지에 관한 계획

| 구분 | 획지<br>번호 | 가구 | 면적(㎡)  | 획지           |        | 비고     |
|----|----------|----|--------|--------------|--------|--------|
|    |          |    |        | 위치           | 면적(㎡)  |        |
| 신설 | 획지1      | -  | 13,450 | 오금동 166번지 일대 | 13,450 | 공동주택용지 |

## 사. 소형주택의 건설에 관한 계획

| 구분 | 건립위치 | 부지면적(㎡) | 동수 | 세대수  | 주택규모(㎡) |       | 비고                  |
|----|------|---------|----|------|---------|-------|---------------------|
|    |      |         |    |      | 전용      | 공급    |                     |
| 신설 | 획지1  | 13,450㎡ | 3  | 71세대 | 44.92   | 63.73 | 지상층 연면적<br>4524.83㎡ |

주) 소형주택 건설계획의 동수 및 세대수는 관련규정 범위내에서 관리처분계획시 변경가능

## - 소형주택 공급면적 산정

| 구 분              |              | 주 요 내 용                                                    |         |     |            |                          |
|------------------|--------------|------------------------------------------------------------|---------|-----|------------|--------------------------|
| 정비계획용적률          |              | 232.63%                                                    |         |     |            |                          |
| 예정법적상용적률         |              | 299.75% 이하                                                 |         |     |            |                          |
| 재건축<br>소형<br>주택  | 용적률 증가분(%)   | $\text{법적상용적률} - \text{정비계획용적률} = 299.75 - 232.63 = 67.12$ |         |     |            |                          |
|                  | 건립용적률(%)     | $67.12 \times 0.5 = 33.56$                                 |         |     |            |                          |
|                  | 의무 연면적 (지상층) | $13,450\text{㎡} \times 33.56\% = 4,513.82\text{㎡}$ 이상      |         |     |            |                          |
| 재건축 소형주택<br>확보계획 |              | 전용면적(㎡)                                                    | 공급면적(㎡) | 세대수 | 지상층 연면적(㎡) | 비고                       |
|                  |              | 44.92                                                      | 63.73   | 71  | 4,524.83   | 지상층 의무연면적<br>: 4,513.82㎡ |

## 아. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

| 구 분  | 계 획 내 용                                                                                                                                                                                    | 비고 |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 도시경관 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 근경, 원경에 대한 도시경관 형성</li> <li>• 단지내 쾌적한 주거환경 개선을 위한 기준제시</li> <li>• 판상형과 탑상형 혼합배치</li> <li>• 인근지역의 적합성을 고려하여 조화로운 도시경관 유도</li> </ul>                |    |
| 환경보전 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등 녹지를 최대한 확보</li> <li>• 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재</li> <li>• 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화</li> </ul> |    |

| 구 분  | 계 획 내 용 |                                                                                                                                              | 비 고 |
|------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 재난방지 | 화재      | <ul style="list-style-type: none"> <li>공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화</li> <li>인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리</li> </ul> |     |
|      | 수해      | <ul style="list-style-type: none"> <li>자연토양유지 및 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장율을 최소화하고 불가피할 경우 가급적 투수 포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제</li> </ul>                 |     |
|      | 교통      | <ul style="list-style-type: none"> <li>진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획</li> </ul>                                                          |     |

#### 자. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

| 정비구역 주변현황                                                                                                  | 교육환경 보호에 관한 계획                                                                                                                                                                                                                                 | 비 고 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>사업대상지와 인접한 교육시설은 없으며 반경 200m 이내에 보인 중·고교, 오주중학교가 위치해 있음.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>교육환경 보호를 위한 소음·진동저감대책, 통학로 안전시설 설치 등의 교육환경보호계획을 수립하여 송파교육지원청과 협의하였음</li> <li>추후 세부사항은 사업시행계획서 작성시 교육감 또는 교육장과 협의하여 반영</li> <li>정비사업 시행을 위한 건설공사 시 발생하는 소음, 진동, 먼지 등을 최소화하여 교육환경에 지장이 없도록 하겠음</li> </ul> |     |

#### 차. 정비사업 시행계획

| 시행방법          | 시행예정시기                    | 사업시행예정자                     | 정비사업 시행으로<br>증가예상 세대수                                                                                | 비 고 |
|---------------|---------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 주택재건축<br>정비사업 | 정비구역지정<br>고시일로부터<br>4년 이내 | 가락상아(1차)아파트 주택재건축<br>정비사업조합 | <ul style="list-style-type: none"> <li>기정 : 226세대</li> <li>변경 : 400세대</li> <li>증가 : 174세대</li> </ul> |     |

#### ※ 서울특별시 도시계획위원회 심의결과

| 구분                              | 심의<br>결과 | 심의의견                                                                                                                                                                       | 비 고 |
|---------------------------------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 제19차<br>도시계획위원회<br>(2017.10.27) | 수정<br>가결 | ※ 금회 상정으로 수정가결<br>▶ 수정사항<br>- 높이계획 : 최고 30층 이하, 오금공원 연접부 25층 이하<br>- 용 적 률 : 정비계획 232.63%, 법적상한 299.75%<br>- 정비기반시설 : 도로(130㎡) ※ 순부담율 1%<br>- 세 대 수 : 전체 400세대 (소형임대 71세대) |     |

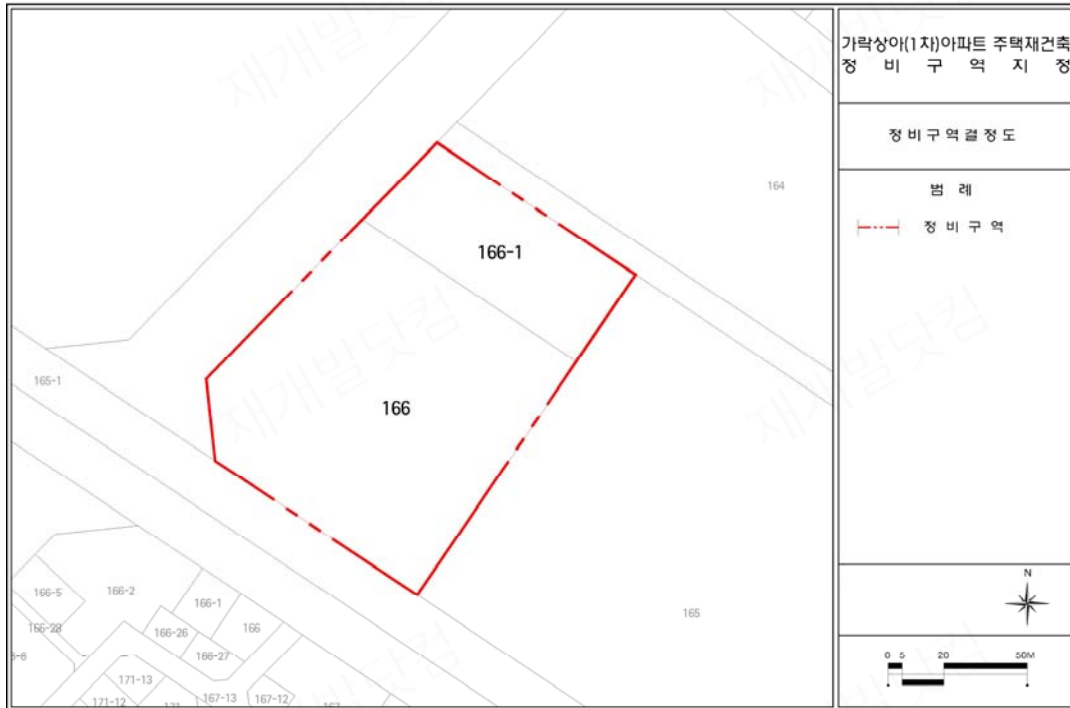
## 4. 관련도면 : 붙임 참조

- ※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없으며, 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 정비계획수립 및 정비구역 지정 도서 참조

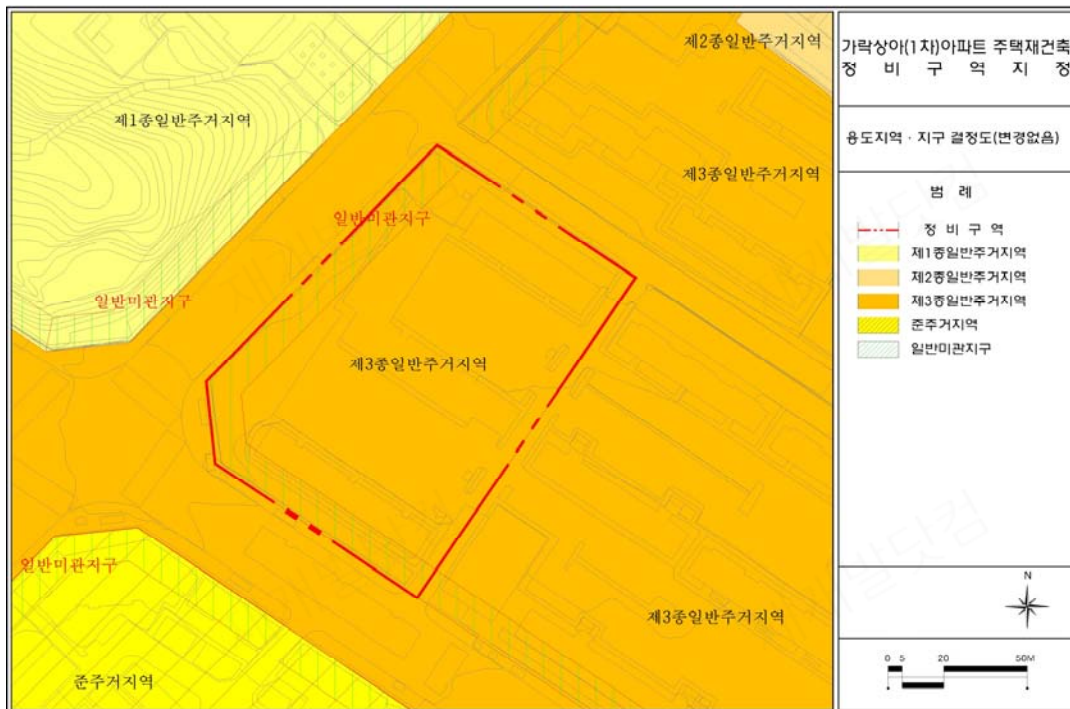
## 5. 열람장소

- 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(☎ 02-2133-7142) 및 송파구 주거재생과(☎ 02-2147-2896)에 관련도서를 각각 비치하고 있습니다.
- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.molit.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

< 정비구역 결정도 >



< 용도지역·지구 결정도(변경없음) >



< 도시계획시설 결정도(기정) >



< 도시계획시설 결정도(변경) >

