

2021 - 551

가

/

서울특별시 송파구 방이동 217번지 재건축사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’)」 제8조 및 제16조에 따라 2021년 제7차 서울특별시 도시계획위원회(2021.6.2.) 심의를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 ‘국토계획법’)」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2021년 10월 7일
서울특별시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)	비 고 (변경사유 등 기재)
신규	대림가락아파트 재건축정비구역	송파구 방이동 217번지	35,241.0	-

※ 본 정비구역은 도시정비법 제17조제1항 및 제84조제1항에 따라 정비사업 준공인가 고시가 있는 날(관리처분계획을 수립하는 경우 이전고시가 있을 때를 말함)의 다음날에 해당 지역은 지구단위계획으로 관리함

2. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비고
합 계		35,241.0	100.0	-
정비기반 시설	소 계	1,197.2	3.4	-
	청소년수련시설, 사회복지시설, 주차장	1,197.2	3.4	•청소년수련시설·사회복지시설주차장 중복결정 •연면적 : 3,502.3㎡(기부채납) •건축물 환산부지 면적 : 485.0㎡
획 지	소 계	34,043.8	96.6	-
	획지1	34,043.8	96.6	•공동주택 및 부대복리시설

3. 용도지역 결정 조서

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
합 계	35,241.0	-	35,241.0	100.0	
제3종일반주거지역	35,241.0	-	35,241.0	100.0	

4. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 주차장, 청소년수련시설, 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	주차장	공영 주차장	방이동 217번지	-	증)1,197.2	1,197.2	-	•중복결정 •연면적 : 3,502.3㎡ (기부채납)
신설	-	청소년 수련시설	청소년 특화시설						
신설	-	사회복지 시설	아동복지 시설						

■ 주차장, 청소년수련시설, 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	주차장	•주차장 신설 - 면적 : 1,197.2㎡	•대상지 주변지역의 주차난 해소를 위하여 주차장 신설
-	청소년 수련시설	•청소년수련시설 신설 - 면적 : 1,197.2㎡	•청소년특화시설 확보를 위해 청소년수련시설 신설
-	사회복지시설	•사회복지시설 신설 - 면적 : 1,197.2㎡	•아동복지시설 확보를 위해 사회복지시설 신설

5. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)	비고 (법정기준)
신설	근린생활시설	획지1	1,890.00	-
	관리사무소	획지1	210.00	•50세대 이상 - 10 + (세대수 - 50) × 0.05㎡ 이상 - 10 + (925세대 - 50) × 0.05㎡ = 53.75㎡ 이상
	경비실	획지1	50.00	-
	주민 공동 시설	소계	2,931.00	•100 ~ 1,000세대 미만 : - (세대수 × 2.5) × 1.25㎡ 이상 - (925세대 × 2.5) × 1.25㎡ = 2,890.63㎡ 이상
		경로당	230.0	•500 ~ 1,000세대 미만 : - 225.00㎡ 이상
		어린이놀이터	1,141.0	-
		어린이집	610.0	•500 ~ 1,000세대 미만 : - 330.00㎡ 이상
		주민운동시설	700.0	•500세대 이상의 경우 설치
		작은도서관	250.00	•500 ~ 1,000세대 미만 - 158.00㎡ 이상

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있으며, “주택건설기준 등에 관한 규정”에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

6. 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
신규	대림가락아파트 재건축 정비구역	35,241.0	획지1	34,043.8	방이동 217번지	7	-	-	7	-	공동주택
			획지2	1,197.2	방이동 217번지						청소변수련시설, 사회복지시설, 주차장

7. 건축시설계획

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) (최고층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	법적 상한		
신규	대림가락 아파트 재건축 정비구역	35,241.0	획지1	34,043.8	방이동 217번지	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	234.36% 이하	299.98% 이하	해발고도 129m 이하 / 최고 35층 이하	
주택의 규모 및 규모별 건설비율			■ 주택공급계획 : 925세대 ■ 전체 건립규모(전용면적 기준) ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정(도시정비법 제54조)								
			건립규모					세대수		비율 (%)	
			합 계					925		100.0%	
			85㎡이하	60㎡ 이하				402		43.5%	
				60㎡~85㎡ 이하				224		24.2%	
			85㎡ 초과					299		32.3%	
			- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 67.7% - 소형주택(60㎡이하) 건설 : 초과용적률의 50% 이상 (139세대)								
심의완화 사항			■ 2025 서울시 도시·환경정비기본계획 변경에 따른 허용용적률 완화 - 기본용적률 210% → 222% 이하 ■ 소형주택건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) : 법적상한용적률 299.98% ■ 특별건축구역 지정을 통한 인동거리 등 완화(건축위원회 심의를 통해 확정)								
			■ 건축한계선 지정 - 획지별 아래와 같이 건축한계선을 지정, 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성, 단, 대상지 서측 오금로31가길 변 건축한계선(폭4m)은 차도부속형 전면공지로 조성하고, 대상지 남측 인접대지경계선 건축한계선(폭4m)은 공공보행통로 로 조성								
			구 분		건축선 지정 내용				계획목표		
건축물의 건축선 등에 관한 계획			양재대로변		대지경계선으로부터 3m				차폐조경 설치		
			마천로변		대지경계선으로부터 3m				보도 설치		
			오금로31가길변		대지경계선으로부터 8m (차도부속형전면공지 4m)				차도 및 보도 설치		
			남측 인접대지 경계		대지경계선으로부터 4m				공공보행통로 설치		
			※ 양재대로변 건축한계선은 차폐조경 설치를 위한 조정 공간으로 조성								

■ 용적률 계획

구 분	산 정 내 용																					
토지이용계획	계 (구역면적)	획지1 (공동주택등)	신설 정비기반시설			신설 정비기반시설 내 국,공유지	대지(획지)내 용도폐지되는 기존 기반시설 국,공유지															
			계	토지 기부채납	건축물 환산부지면적																	
		35,241.0㎡	34,043.8㎡	1,682.2㎡	1,197.2㎡	485.0㎡	-	-														
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 새로 설치하는 기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 기존 국·공유지 면적 - 용도폐지되는 기반시설 국·공유지 면적 = 1,682.2㎡ • 순부담 면적 : 1,197.2㎡ + 485.0㎡ = 1,682.2㎡ (4.8%) - 토지기부채납면적 : 1,197.2㎡ - 건축물환산부지면적 = 설치비용 x 건축면적 / 개별공시지가 x 부지가액 가중치 = 134.26㎡ + 54.82㎡ + 295.92㎡ = 485.0㎡ (청소년수련시설) = 3,044,000원 x 785.1㎡ / 8,900,000원 x 2 = 134.26㎡ (사회복지시설) = 3,042,000원 x 320.8㎡ / 8,900,000원 x 2 = 54.82㎡ (주차장) = 2,198,000원 x 2,396.4㎡ / 8,900,000원 x 2 = 295.92㎡ ※ 2020년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 준용																					
기준용적률	• 기준용적률 = 210%																					
허용용적률	• 허용용적률 = 기준용적률 + β = 210% + 12% = 222% ※ β = 허용용적률 인센티브 항목(총 12%적용) <table><tr><th colspan="2">구 분</th><th colspan="2">인센티브</th></tr><tr><td>녹색건축물 에너지효율등급</td><td>에너지효율인증 1등급, 녹색건축 인증 최우수 등급</td><td>6%</td><td rowspan="2">최대 20% 이내</td></tr><tr><td>지능형건축물</td><td>4등급</td><td>6%</td></tr><tr><td colspan="2">합계</td><td>12%</td><td></td></tr></table>							구 분		인센티브		녹색건축물 에너지효율등급	에너지효율인증 1등급, 녹색건축 인증 최우수 등급	6%	최대 20% 이내	지능형건축물	4등급	6%	합계		12%	
구 분		인센티브																				
녹색건축물 에너지효율등급	에너지효율인증 1등급, 녹색건축 인증 최우수 등급	6%	최대 20% 이내																			
지능형건축물	4등급	6%																				
합계		12%																				
상한용적률 (정비계획 용적률)	• 상한용적률(정비계획용적률) = 234.36% = 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α토지 + 0.7×α건축물) • 대상지 - 제3종일반주거지역 (기부채납 4.8%) - 허용용적률 : 222%, 대지면적 : 34,043.8㎡ • 기부채납 내용 (가중치 1.0) - 토지(기부채납 부지 및 건축물 토지부분) 제공 면적 : 1,197.2㎡ - 공공시설 설치에 대한 환산부지면적 : 485.0㎡ ⇒ 222% × (1+1.3×1.0×0.0352+ 0.7×0.0142) ∴ 상한용적률 = 234.36%						α토지 = 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적 ⇒ 1,197.2㎡ ÷ (35,241.0㎡-1,197.2㎡) = 0.0352 α건축물 = 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 ⇒ 485.0㎡ ÷ (35,241.0㎡-1,197.2㎡) = 0.0142															
법적 상한용적률	• 소형주택 건설에 따른 상한용적률 완화																					
	• 법적상한용적률 = 299.98%(계획 기준) 이하																					
	• 2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 건축심의에서 최종 확정																					

■ 소형주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 60㎡이하의 소형주택으로 건설하여야 한다.

가) 법적상한용적률에 따른 소형주택의 건설에 관한 계획

계획 기준		●소형주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 ●소형주택은 대통령령으로 정하는 장기공공임대주택으로 활용하여야 함.				
법적상한용적률(건축계획)		299.98% 이하(건축심의에서 최종결정)				
상한용적률		234.36%				
소형주택 의무면적	용적률 증가분	$299.98\% - 234.36\% = 65.62\%$				
	증가된 용적률의 50%	$65.62\% \times 0.5 = 32.81\%$ $34,043.8\text{㎡ (대지면적)} \times 32.81\% = 11,169.77\text{㎡}$				
	의무 연면적	11,169.77㎡ 이상				
소형주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		59.95㎡	80.54㎡	139	11,195.06㎡	획지1
		합 계		139	11,195.06㎡	>11,169.77㎡

나) 임대주택 혼합계획

건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	소형주택 세대수	소형주택 비율(%)	
				전체 세대수 대비	전체 비율
합 계	925	100.0	139	15.0	100.0
40㎡이하	-	-	-	-	-
40㎡초과~50㎡이하	-	-	-	-	-
50㎡초과~60㎡이하	402	43.5	139	34.6	100.0
60㎡초과~85㎡이하	224	24.2	-	-	-
85㎡초과	299	32.3	-	-	-

다) 임대주택 배치계획

- 임대주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(임대주택)가 동일·동시에 공개추첨방법으로 실시하여야 하며, 추첨 시에서는 서울특별시(공공주택과)가 필수 참석할 수 있도록 조치하고 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영할 것

8. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용		비고
환경보전	자연환경	•절·성토의 균형을 고려하여 지형변화를 최소화하는 토공계획수립 •기존구역 내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보 •차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱(biotop)공간확장	-
	생활환경	•도시가스 등 청정연료(LNG)사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행시 환경영향	•대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	
재난방지	수재해	•우수유역 검토하여 대상지 주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 대상지 내부로의 유입을 최소한으로 억제하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획 수립 •자연토양유지 및 전면공지 등 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장률을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제	-
	화재	•대상지내 화재발생을 대비한 방재계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재 계획을 수립 •대상지내 모든 아파트에 대하여 스프링클러와 자동식 소화기를 모든층에 비치 •인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리 •소방도로의 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계 구축	
기존 수목의 현황 및 활용계획			-
•은행나무, 느티나무, 마로니에, 단풍나무, 포플러 등 분포 •이식하게 될 경우, 장소는 서울시, 송파구 공원과 협의하여 근처 근린공원을 활용하며, 재식이 가능한 조경수에 대하여는 본 계획에서 단지내 조경수로 활용하는 방안 검토			-

나. 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	현황 및 검토결과 검토항목	계획에 반영사항
1. 수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	•공사중 토사유출에 의한 오탁부하 가중 •운영시 계획세대에 의한 오수발생	•침사지 및 가배수로 설치 등
2. 물순환 수리·수문	생태면적률 30%	•생태면적률 35.10%로 계획	•자연지반녹지, 인공지반녹지, 수공간, 투수포장 등 적용
3. 토지이용	종합적인 토지이용계획	•토지이용 현황 조사	•종합적인 토지이용계획 수립
4. 토양	토양오염 최소화	•폐유 발생 등 토양오염발생 우려	•폐기물처리계획 및 관련 법령에 의한 적법 처리

검토항목	목표기준	현황 및 검토결과 검토항목	계획에 반영사항
5. 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	•절성도를 최소화토록 할 것임 •지형변동율은 미미할 것임	•절성도를 최소화하고, 토량균형을 고려한 계획 수립
6. 생태네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	•최대녹지면적(32.09%), 녹지모양(1.66), 내부연결성(3개) 등 녹지평가지표 1	•법적기준 및 환경성을 고려한 녹지계획 수립
7. 비오톱 및 동식물상	비오톱 등급 향상	•비오톱유형평가 4등급 •개별비오톱 평가제외 지역	•녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 및 생물서식공간 확보
8. 바람 및 미기후	바람길 확보	•건축물입지로 인한 바람길 및 미기상의 변화는 미미할 것으로 판단됨	•바람길을 고려한 건축배치계획 수립
9. 대기질·미세먼지	대기오염 최소화	•공사중 장비가동 및 토사이동, 운영시 연료사용에 따른 대기오염물질 확산	•세륜세차시설, 방진망 설치 •청정연료 사용 및 녹지조성 •친환경보일러 설치방안 검토
10. 친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	•공사시 생활폐기물, 폐유, 건설폐기물 발생 •운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	•폐기물처리계획 및 관련 법령에 의한 적법 처리
11. 에너지	에너지자립률 상향계획수립	•에너지사용량 증가	•LNG사용, 온실가스배출 최소화 •에너지절약형 설비기기 도입
12. 소음·진동	소음진동 최소화	•공사장비가동에 따른 소음진동 영향 발생 •운영시 주변 가로망에 의한 소음영향 발생	•장비 분산투입, 저소음 장비 사용 및 가설방음판넬 설치
13. 경관	Skyline보전	•시설물 배치로 인한 스카이라인의 변화 예상	•건물배치, 형태, 높이계획에 반영
	조망권 확보	•주변 주거지역의 조망권 확보 필요	•주변 토지이용과의 조화를 이룰 수 있는 공간을 구성
	녹지공간 확보	•쾌적한 환경을 제공할 수 있는 충분한 녹지공간 확보	•조경녹지 등에 대한 다양한 경관연출을 도모
14. 휴식 및 여가공간	휴식여가공간 최대확보	•휴식 및 여가공간 부족	•녹지, 휴게공간, 문화시설 확보
15. 일조	일조 침해 최소화	•주변 주거지역의 일조장애 영향은 크지 않을 것으로 예측	•건축물내 충분한 일조시간을 확보하도록 계획 수립
16. 인구 및 주거	인구 및 주거를 고려한 계획 수립	•인구 및 주거 현황 조사	•925세대 계획

9. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
				기존	계획	증	
신규	도시정비법 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따름 (재건축)	구역지정고시가 있는 날부터 4년 이내	(가칭) 대림가락아파트 재건축 정비사업조합	480	925	445	-

10. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변 현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
반경 200m이내 대상지 서측 방산중학교, 방산고등학교 입지	주변 교육시설의 교육환경 보호를 위해 차량이 출입하는 지구내 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱 등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보	

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)	비 고 (변경사유 등 기재)
신 규	대림가락아파트 재건축 지구단위계획구역	송파구 방이동 217번지	35,241.0	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역 결정 조서

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고 (변경사유 등 기재)
	기 정	변 경	변 경 후		
합 계	35,241.0	-	35,241.0	100.0	-
제3종일반주거지역	35,241.0	-	35,241.0	100.0	-

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 주차장, 청소년수련시설, 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	주차장	공영 주차장	방이동 217번지	-	증)1,197.2	1,197.2	-	• 중복결정 • 연면적 : 3,502.3㎡ (기부채납)
신설	-	청소년 수련시설	청소년 특화시설						
신설	-	사회복지 시설	아동복지 시설						

■ 주차장, 청소년수련시설, 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	주차장	• 주차장 신설 - 면적 : 1,197.2㎡	• 대상지 주변지역의 주차난 해소를 위하여 주차장 신설
-	청소년 수련시설	• 청소년수련시설 신설 - 면적 : 1,197.2㎡	• 청소년특화시설 확보를 위해 청소년수련시설 신설
-	사회복지시설	• 사회복지시설 신설 - 면적 : 1,197.2㎡	• 아동복지시설 확보를 위해 사회복지시설 신설

■ 청소년수련시설, 사회복지시설 건폐율·용적률 및 높이 결정(변경) 조서

위치	건폐율	용적률	높이	비고
방이동 217번지	50% 이하	250% 이하	5층 이하	제3종일반주거지역

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구 분	가 구	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
획 지	합 계	-	증) 35,241.0	35,241.0	100.0	-
	획지1	-	증) 34,043.8	34,043.8	96.6	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	-	증) 1,197.2	1,197.2	3.4	청소년수련시설, 사회복지시설, 주차장

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서

구 분	가 구	용 도	비 고
신규	허용용도	●건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 ●주택건설기준 등에 관한 규정 제6조의 부대시설 및 복리시설	허용용도 외의 용도는 불허
		●건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동관련시설 ●건축법시행령 별표1 제12호의 수련시설 중 생활권 수련시설 ●건축법시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설 중 주차장	허용용도 외의 용도는 불허

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구 분	지 역	가 구	건폐율	비 고
신규	제3종일반주거지역	획지1	50% 이하	공동주택 및 부대복리시설
신규	제3종일반주거지역	획지2	50% 이하	청소년수련시설, 사회복지시설

나) 용적률 계획

구 분	가 구	용 적 률				비 고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률		
				상한용적률	법정상한용적률	
신규	획지1	210% 이하	230% 이하	250% 이하	300% 이하	공동주택 및 부대복리시설
신규	획지2	250% 이하				청소년수련시설, 사회복지시설

■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분	인센티브		비 고
	에너지효율등급인증 1등급, 녹색건축물인증 최우수	지능형건축물 4등급	
신규	6%	6%	총 12%

■ 상한용적률 완화 사항

구 분	용적률 완화		비 고
	공공시설 기부채납	소형주택 건설	
신규	12.36%	65.62%	총 77.98%

다) 높이 계획

구 분	가 구	지 역	높이기준	비 고
신규	획지1	제3종일반주거지역	해발고도 129m 이하 (35층 이하)	서울시 스카이라인 관리원칙, 비행안전구역 고도제한 준수
신규	획지2	제3종일반주거지역	5층이하	-

다. 건축물 건축선에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축한계선	■ 양재대로변	■ 대지경계선으로부터 3m 후퇴 (차폐조경 설치)
	■ 마천로변	■ 대지경계선으로부터 3m 후퇴 (보도 설치)
	■ 오금로31가길변	■ 대지경계선으로부터 8m 후퇴 (차도부속형 전면공지 4m)
	■ 남측 인접대지 경계	■ 대지경계선으로부터 4m 후퇴 (공공보행통로 조성)

라. 기타 사항에 관한 결정 조서

1) 대지내 공지에 관한 결정 조서

구 분	적용위치	계 획 내 용
전면공지	■ 마천로변	■ 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 : 3m
	■ 오금로31가길변	■ 건축한계선으로 조성되는 공간은 건축계획에 따라 차도부속형 및 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 : 8m (차도부속형 전면공지 4m)
공공보행통로	■ 도면에 표기 (대지내 공지)	■ 보행활성화를 위해 공공보행통로 지정(1개소) - 위치 및 폭원 : 오금로31가길 → 양재대로 4m

2) 교통처리에 관한 결정 조서

구 분	적용지역	계 획 내 용
차량출입 불허구간	■ 구역 전체	■ 차량출입구를 제외한 구간은 차량통행을 원칙적으로 금지
보행동선		■ 차량과 보행자간 분리를 통해 대상지 내 보행자 통행의 안전성 확보 ■ 대상지 내 각종 커뮤니티 시설과 주거동과의 유기적인 연계체계 구축
주차계획		■ 주차장법 및 서울시 주차장조례의 기준이상 주차면수 확보 ■ 보행위주의 동선체계 및 녹지공간의 확보를 위하여 단지 내 지하주차장에서 수용

3) 환경관리계획

검토항목	목표기준	현황 및 검토결과 검토항목	계획에 반영사항
1. 수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	•공사중 토사유출에 의한 오탁부하 가중 •운영시 계획세대에 의한 오수발생	•침사지 및 가배수로 설치 등
2. 물순환 수리·수문	생태면적률 30%	•생태면적률 35.10%로 계획	•자연지반녹지, 인공지반녹지, 수공간, 투수포장 등 적용
3. 토지이용	종합적인 토지이용계획	•토지이용 현황 조사	•종합적인 토지이용계획 수립
4. 토양	토양오염 최소화	•폐유 발생 등 토양오염발생 우려	•폐기물처리계획 및 관련 법령에 의한 적법 처리
5. 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	•절성도를 최소화토록 할 것임 •지형변동율은 미미할 것임	•절성도를 최소화하고, 토양균형을 고려한 계획 수립
6. 생태네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	•최대녹지면적(32.09%), 녹지모양(1.66), 내부연결성(3개) 등 녹지평가지표 I	•법적기준 및 환경성을 고려한 녹지계획 수립
7. 비오톱 및 동식물상	비오톱 등급 향상	•비오톱유형평가 4등급 •개별비오톱 평가제외 지역	•녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 및 생물서식공간 확보
8. 바람 및 미기후	바람길 확보	•건축물입지로 인한 바람길 및 미기상의 변화는 미미할 것으로 판단됨	•바람길을 고려한 건축배치계획 수립
9. 대기질·미세먼지	대기오염 최소화	•공사중 장비가동 및 토사이동, 운영시 연료사용에 따른 대기오염물질 확산	•세륜세차시설, 방진망 설치 •청정연료 사용 및 녹지조성 •친환경보일러 설치방안 검토
10. 친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	•공사시 생활폐기물, 폐유, 건설폐기물 발생 •운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	•폐기물처리계획 및 관련 법령에 의한 적법 처리
11. 에너지	에너지자립률 상향계획수립	•에너지사용량 증가	•LNG사용, 온실가스배출 최소화 •에너지절약형 설비기기 도입
12. 소음·진동	소음진동 최소화	•공사장비가동에 따른 소음진동 영향 발생 •운영시 주변 가로망에 의한 소음영향 발생	•장비 분산투입, 저소음 장비 사용 및 가설방음판넬 설치
13. 경관	Skyline보전	•시설물 배치로 인한 스카이라인의 변화 예상	•건물배치, 형태, 높이계획에 반영
	조망권 확보	•주변 주거지역의 조망권 확보 필요	•주변 토지이용과의 조화를 이룰 수 있는 공간을 구성
	녹지공간 확보	•쾌적한 환경을 제공할 수 있는 충분한 녹지공간 확보	•조경녹지 등에 대한 다양한 경관연출을 도모

검토항목	목표기준	현황 및 검토결과 검토항목	계획에 반영사항
14. 휴식 및 여가공간	휴식여가공간 최대확보	•휴식 및 여가공간 부족	•녹지, 휴게공간, 문화시설 확보
15. 일조	일조 침해 최소화	•주변 주거지역의 일조장해 영향은 크지 않을 것으로 예측	•건축물내 충분한 일조시간을 확보하도록 계획 수립
16. 인구 및 주거	인구 및 주거를 고려한 계획 수립	•인구 및 주거 현황 조사	•925세대 계획

4) 소형주택의 건설에 관한 결정 조서

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 60㎡이하의 소형주택으로 건설하여야 한다.

■ 주택의 규모별 비율(정비계획)

계획 기준		•소형주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 •소형주택은 대통령령으로 정하는 장기공공임대주택으로 활용하여야 함.				
법적상한용적률(건축계획)		299.98% 이하(건축심의에서 최종결정)				
상한용적률		234.36%				
소형주택 의무면적	용적률 증가분	$299.98\% - 234.36\% = 65.62\%$				
	증가된 용적률의 50%	$65.62\% \times 0.5 = 32.81\%$ $34,043.8\text{㎡}(\text{대지면적}) \times 32.81\% = 11,169.77\text{㎡}$				
	의무 연면적	11,169.77㎡ 이상				
소형주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		59.95㎡	80.54㎡	139	11,195.06㎡	획지1
		합 계		139	11,195.06㎡	>11,169.77㎡

■ 임대주택 혼합계획

건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	소형주택 세대수	소형주택 비율(%)	
				전체 세대수 대비	전체 비율
합 계	925	100.0	139	15.0	100.0
40㎡이하	-	-	-	-	-
40㎡초과~50㎡이하	-	-	-	-	-
50㎡초과~60㎡이하	402	43.5	139	34.6	100.0
60㎡초과~85㎡이하	224	24.2	-	-	-
85㎡초과	299	32.3	-	-	-

■ 임대주택 배치계획

- 임대주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(임대주택)가 동일·동시에 공개추첨방법으로 실시하여야 하며, 추첨 시에서는 서울특별시(공공주택과)가 필수 참석할 수 있도록 조치하고 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영할 것

□ 2021년 제7차('21.06.02.) 도시계획위원회 심의결과 : '수정가결'

구분	심의의견	반영계획
수정 사항	• 건축한계선 : 서측 도로변 8m (차도부속형 전면공지 4m)	• 서측 오금로31가길변 건축한계선을 8m로 조정함.
조건 사항	1. 기반시설계획 및 교통처리계획 관련 • 3개의 기반시설을 복합계획한 바, 주관부서에서 건축심의 전 각 시설 이용자의 편의성이 최대한 확보될 수 있도록 '사회복지시설' 및 '청소년 수련시설'의 위치는 복측 근생시설과 복합계획하는 등 적극 조정할 것. • 오금로31가길변 차량진출입구계획 (3개)은 '공영주차장 위치 조정' 및 남측 한양3차 차량진출입구 위치를 고려하여 출입구 위치를 적극 조정 검토하고, 금회 상정안의 공영주차장 위치를 유지하는 경우 인접하여 차량 진출입구(2개소), 보행자출입구(2개소) 및 공공보행통로가 위치하는 바, 차량진출입구는 단지 내 부출입구와 통합한 금회 상정안의 출입동선 대안으로 조정할 것.	• 정비기반시설 위치는 송파구 의견을 반영하여 오금로31가길과 공공보행통로로 결정부인 현 심의상정안 위치를 유지하고, 주차장 차량진출입구는 단지 내 부출입구와 통합하여 출입 동선을 조정함. (공영주차장 이용시 단지내 부출입구를 무상사용할 수 있도록 사업시행인가전 공증 인증하여 송파구에 제출하겠음) • 청소년수련시설은 향후 주민의견 수렴 및 송파구 운영부서와 협의하여 주민운영시설(비도시계획시설)로 복합계획하는 것을 적극 검토하겠음.
	• 청소년수련시설의 세부 도입용도계획(자기주도학습관 등) 관련 송파구에 수요 등을 재확인할 것.	• 송파구 교육협력과에서는 청소년수련시설내 미래교육센터(첨단과학기술교육, 미디어 교육, 창의인성교육), 악기도서관&음악창작소, 자기주도학습센터, 진로직업체험센터 등 다양한 프로그램 운영을 계획하고 있음. 사업시행인가전 교육청, 인근학교와 협의하여 설문조사 등을 통해 수요를 재확인하여 세부 도입용도를 결정하겠음.
	2. 공공보행통로(2개소)의 위치는 '19년 정비구역 결정된 한양3차 및 재건축정비계획 수립중인 오금현대와 '보행동선 연계성'이 확보되도록 검토할 것.	• 재건축정비계획 수립중인 오금현대 공공보행통로와의 보행연계를 위한 양재대로변 평면적, 입체적 보행동선 신설은 차량통행 문제 및 오금교차로 고가도로와 근접지역 위치에 따른 가시성 저하로 어려운 사항임. 향후 오금현대 재건축 정비계획 결정시 계획된 보행연계방안을 오금현대 재건축정비구역과 상호 협의하여 보행연계 설치방안 검토하겠음. (보행연계 설치비용 공동분담)
	3. 향후 건축심의시 다음 사항 적정성을 면밀 검토. • 기반시설계획 등 관련 상기한 조건 사항에 대한 조치계획 적정성을 면밀 검토할 것.	• 향후 건축심의시 도시계획위원회 심의 결과 조건사항에 대한 조치계획 적정성을 면밀히 검토하겠음.
	• 저층주거지 연결부 주동의 층수는 금회 주관부서 요청사항을 반영하여 하향 조정하고, 양재대로변 적정 가로경관 형성 측면에서 건축배치 및 스카이라인계획 적정성을 검토할 것.	• 저층주거지 연결부 주동 층수 하향 조정함. (15층→8층) • 양재대로변 가로경관을 고려하여 건축배치 및 스카이라인계획을 조정하고, 향후 건축심의를 통해 적정성여부 확인토록 하겠음.

도시계획위원회 의견을 반영한 건축계획(안)



※ 향후 건축심의시 도시계획위원회 심의 결과 조건사항에 대한 조치계획 적정성을 면밀히 검토

III. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도
2. 용도지역 결정도
3. 정비기반시설 결정도(기정/변경)
5. 정비계획 결정도
6. 지구단위계획 결정도

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

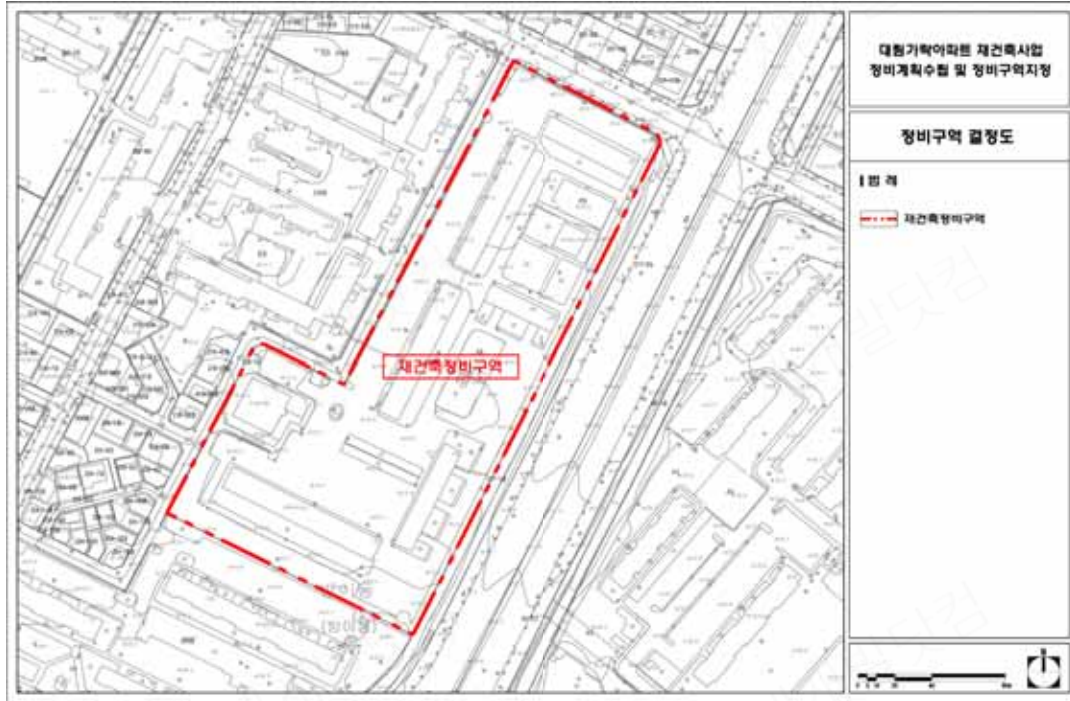
IV. 정비구역지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

V. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공동주택지원과(☎02-2133-7144), 송파구 주거사업과(☎02-2147-2888)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

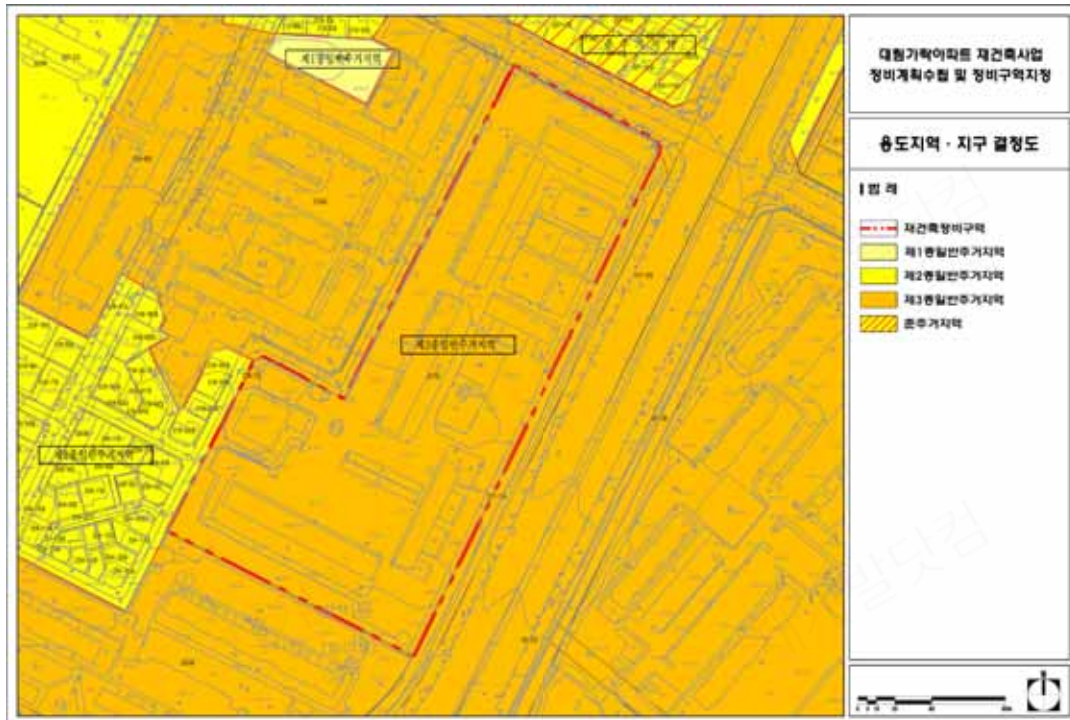
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

VI. 재건축 정비구역 지정 및 지형도면

□ 정비구역 결정도



□ 용도지역 결정도



□ 정비기반시설 결정도(기정)



□ 정비기반시설 결정도(변경)



□ 정비계획 결정도



□ 지구단위계획 결정도

