

서울특별시 송파구 공고 제2026-844호

**올림픽선수기자촌아파트 재건축정비사업 정비계획
수립·정비구역 지정(안) 및 전략환경영향평가서(초안)
주민공람 및 주민설명회 개최 공고**

서울특별시 송파구 방이동 89번지 일대 올림픽선수기자촌아파트 정비
계획 수립·정비구역 지정(안) 및 전략환경영향평가서(초안)에 대하여 「도
시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제13조, 「환경영향
평가법」 제13조, 제14조 규정에 따라 주민 의견을 청취하고자 아래와 같이
공고합니다.

2026년 4월 30일

송 파 구 청 장

가. 공람기간 : 2026. 4. 30. ~ 2026. 6. 1. (공고일로부터 30일 이상)

나. 공람장소 : 송파구청 주택사업과(☎02-2147-2904),
오륜동주민센터(☎02-2147-4240), 올림픽선수기자촌아파트
조합설립추진위원회 사무실(송파구 위례성대로 178,

올림픽빌딩 6층 ☎02-403-8801)

다. 의견제출 : 공고문에 첨부된 공람의견서를 공람기간 내 공람장소에 서면 제출

마. 관련도서 : 공람장소 비치도서 참조

바. 공람내용 : 올림픽선수기자촌아파트 재건축 정비계획 수립·정비구역 지정(안) 및 전략환경영향평가서(초안)

사. 주민설명회

- 일 시 : 2026. 5. 14.(목) 14:00
- 장 소 : 송파문화예술회관 송파아트홀(송파구 백제고분로 242, 3층)
- 대 상 : 올림픽선수기자촌아파트 토지등소유자
- 주요내용 : 정비계획 수립·정비구역 지정(안) 전략환경영향평가서(초안) 내용에 대한 설명 및 질의응답

I. 올림픽선수기자촌아파트 재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

1. 사업명 : 올림픽선수기자촌아파트 재건축 정비사업
2. 정비구역 결정조서

구 분	구역의 명칭	위치	면적(m ²)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	올림픽선수기자촌아파트 재건축정비구역	송파구 방이동 89번지 일대	-	증)530,944.4	530,944.4	-

3. 토지이용계획

구분	명칭	면적(m ²)	비율(%)	비고
합계		530,944.4	100.00%	-
정비기반 시설 등	소계	61,764.8	11.6%	-
	도로	589.0	0.1%	-
	공원	26,539.0	5.0%	-
	완충녹지	1,115.0	0.2%	-
	하천	32,256.8	6.1%	존치
	사회복지시설	1,265.0	0.2%	-
획지	소계	469,179.6	88.4%	-
	공동주택	464,406.4	87.5%	-
	유치원1	1,200.0	0.25%	존치 (리아유치원)
	유치원2	1,200.1	0.25%	(올림픽유치원)
	주민센터	1,000.0	0.2%	-
	기동순찰대	645.0	0.1%	-
	소방서	728.1	0.1%	존치

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	• 추정비례율 산정방식 -(분양대상 대지 및 건축물 등 총추산액 - 총 사업비)÷ 종전 토지 및 건축물 등 총추산액 × 100% • 추정비례율 : 87.01% ⇒(24,284,671,437천원 - 7,897,248,266천원) ÷ 18,833,234,374천원 × 100% ≒ 87.01% ※ 분양대상 대지 및 건축물 등 총추산액 : 24,284,671,437천원(24조2,847억원) ※ 총 사업비: 7,897,248,266천원(7조8,972억원) ※ 종전 토지 및 건축물 등 총추산액 : 18,833,234,374천원(18조8,332억원)
-----------	---

종전
토지 및
건축물
등
총추산액

- 아파트는 대상 아파트 및 인근 아파트 등의 최근 실거래가격 및 부동산 시세 통계(KB부동산, 한국 부동산원 - 2026년 4월 기준) 등을 종합 고려하여 산정하였음
- 근린생활시설 등은 본 단지 내 근린생활시설 등의 최근 거래사례를 조사한 후 위치별·층별 효용비율 및 토지지분율 등을 감안하여 산정하였음
- 비 구분소유 토지 및 건물(유치원)은 인근지역 토지의 거래사례, 표준지 공시지가 지가수준, 건물의 가치 등을 종합 고려하여 산정하였음

구분	타입		면적(㎡)		세대수	종전자산 추정가 (천원)	타입별 종전자산 추정가 소계(천원)
			전유면적	대지권(평균)			
아파트	A(83)		83.06	68.85	1,933	2,954,000	5,710,082,000
	A-S,N(62)		62.19	51.55	43	2,375,000	102,125,000
	B(100)		100.31	83.15	851	3,163,000	2,691,713,000
	B(100)		100.82	83.57	583	3,163,000	1,844,029,000
	B-P(72)		72.01	59.68	9	2,450,000	22,050,000
	B-P(73)		73.14	60.63	16	2,450,000	39,200,000
	B-S(84)		84.18	69.78	4	2,900,000	11,600,000
	B-S(84)		84.58	70.11	12	2,900,000	34,800,000
	B-N(84)		84.96	70.43	17	2,900,000	49,300,000
	C(121)		121.23	100.49	318	3,750,000	1,192,500,000
	C-S,N(110)		110.25	91.39	42	3,337,500	140,175,000
	D(131)		131.76	109.22	318	3,975,000	1,264,050,000
	D-S,N(120)		120.42	99.82	50	3,731,000	186,550,000
	E(148)		148.77	123.40	172	4,331,000	744,932,000
	E-N(136)		136.98	113.55	20	3,975,000	79,500,000
	CD(126)		126.18	104.60	516	3,787,500	1,954,350,000
	DD(135)		135.99	112.73	348	3,950,000	1,374,600,000
	ED(163)		163.44	135.56	238	4,393,750	1,045,712,500
	ED-S,N(128)		128.97	106.91	50	3,775,000	188,750,000
	소계				5,540		18,676,018,500
근린 생활 시설 (사유)	동	층	전유면적 합계	대지권(합계)	호수	호당 평균 추정가 (천원)	종전자산 추정가(천원)
	A	2	211.68	228.320	8	811,000	6,488,000
		1	178.92	192.980	5	2,422,600	12,113,000
	B	2	211.68	217.070	2	3,058,000	6,116,000
		1	73.80	75.640	1	4,810,000	4,810,000
		지하	315.00	323.140	1	6,518,000	6,518,000
	C	2	634.13	775.960	7	2,030,286	14,212,000
		1	444.80	544.270	1	19,067,000	19,067,000
		지하	595.66	728.870	1	8,311,000	8,311,000
	D	1	205.50	531.800	7	1,901,286	13,309,000
	E	1	151.20	634.400	7	2,131,286	14,919,000
	F	1	151.20	666.300	6	2,491,667	14,950,000

	G	2	181.44	388.320	3	1,728,000	5,184,000
		1	162.00	346.680	6	1,732,000	10,392,000
		소 계			55		136,389,000
	유치원	지번	건물면적(㎡)	토지면적(㎡)	호수		종전자산 추정가 (천원)
		방이동 89-15	757.20	1,200.00	1		존치
		방이동 89-19	757.20	1,200.10	1		20,826,874
		종전자산(사유) 추정가 합계				5,596	18,833,234,374

※ 위 금액은 개략적인 추정치로서 감정평가한 것이 아니며, 종전자산 가격은 도시 및 주거환경정비법 제74조 제1항 및 제4항에 따라 사업시행계획인가 고시일 기준으로 2인 이상의 감정평가법인이 평가한 금액을 산술 평균하여 산정하므로 본 추정치와 달라질 수 있음.

●추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액(종전자산 추정가액 × 추정비례율)

권리자(조합원) 분양가 추정액			추정 권리가액	추정분담	
추정 분담금 산출	아파트	R1형(전용 43.9㎡)	1,331,000	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(87.01%)	권리자분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
		R2형(전용 59.90㎡)	1,992,400		
		sA형(전용 84.96㎡)	2,500,900		
		A형(전용 93.68㎡)	2,702,400		
		B형(전용 111.80㎡)	3,093,500		
		C형(전용 134.89㎡)	3,375,000		
		D형(전용 146.83㎡)	3,630,600		
		E형(전용 165.22㎡)	4,036,600		
		CD형(전용 140.13㎡)	3,423,600		
		DD형(전용 150.97㎡)	3,732,900		
	ED형(전용 180.59㎡)	4,199,500			
	근린생활시설	지상면적 66.1160㎡	1,000,000		
유치원	건물면적 757.20㎡	24,353,440			

※ 이 추정분담금은 정비계획에 포함하기 위하여 개략적으로 추산한 것으로서 향후 사업시행계획인가 및 관리처분계획인가 시 개별물건에 대한 종전자산 및 종후자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

※ 이 분담금 추산액은 「도시 및 주거환경정비법」 제9조 제1항 제2의2호에 따라 작성시점 현재의 정비계획(안)과 설계개요 등을 기준으로 정비계획에 포함할 토지등소유자 유형별 분담금 추산액을 개략적으로 추산한 예시로서, 추후 변동될 수 있으며, 분담금은 향후 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따라 관리처분계획 수립을 통하여 확정됨

※ 위 종전자산 추정가, 조합원분양가(분양수입), 추정분담금 등은 개략적으로 추정한 것이며, 향후 정비계획 및 정비구역 지정, 사업시행계획인가, 조합원분양신청, 종전자산 및 종후자산 감정평가, 부동산시장여건 등에 따라 변동될 수 있음

5. 용도지역·지구 계획(변경없음)

가. 용도지역 결정조서

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		530,944.4	-	530,944.4	100.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	530,944.4	-	530,944.4	100.0	-

6. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 교통시설

1) 도로(변경)

가) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	광로	1	22	70~90	주간선 도로	2,500	둔촌동 514	둔촌동 대로3-69	일반 도로	건고198호 (‘71.4.7.)	강동대로
변경	광로	1	22	70~90	주간선 도로	2,500	둔촌동 514	둔촌동 대로3-69	일반 도로	건고198호 (‘71.4.7.)	강동대로 (선형변경)
기정	광로	1	23	70	주간선 도로	2,500	방이동 183	오금동 3-69 (방이동 184-1)	일반 도로	건고198호 (‘71.4.7.)	위례성길
변경	광로	1	23	70	주간선 도로	2,500	방이동 183	오금동 3-69 (방이동 184-1)	일반 도로	건고198호 (‘71.4.7.)	위례성길 (선형변경)
기정	광로	1	28	50~53	주간선 도로	13,250	천호동 103광장	과천시제	일반 도로	서고406호 (‘84.2.14.)	양재대로
신설	중로	1	-	22	국지 도로	1,290	방이동 89-2	방이동 89	일반 도로	금회	하천중복결정 및 입체적 결정
신설	중로	2	-	15	국지 도로	660	방이동 89-2	방이동 89	일반 도로	금회	하천중복결정 및 입체적 결정

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
광로1-22	광로1-22	• 도로 선형 변경	• 가감속차로 설치를 위한 도로 선형 변경
광로1-23	광로1-23	• 도로 선형 변경	• 가감속차로 설치를 위한 도로 선형 변경
-	중로 1-	• 입체적 도시계획시설 신설 - 폭원 : 증) 22m - 길이 : 증) 1,175m - 높이 : 증) 지상~지하2m - 면적 : 증) 26,382㎡ • 하천 중복결정 - 폭원 : 증) 22m - 길이 : 증) 115m - 면적 : 증) 1,062㎡	• 남·북간 도로 연결을 위하여 입체적 도시계획시설 신설 및 하천 중복결정
-	중로 2-	• 입체적 도시계획시설 신설 - 폭원 : 증) 15m - 길이 : 증) 610m - 높이 : 증) 지상~지하2m - 면적 : 증) 9,230㎡ • 하천 중복결정 - 폭원 : 증) 15m - 길이 : 증) 50m - 면적 : 증) 830㎡	• 중앙상가 및 주민센터 원활한 차량진출입을 위하여 입체적 도시계획시설 신설 및 하천 중복결정

2) 입체적 도시계획시설(도로)(신설)

가) 입체적 도시계획시설(도로) 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신 설	중로 1-	도로	방이동 89번지 일대	길이	-	증)1,175m	1,175m	금 회	• 도시계획시설 입체적 범위는 입체적 결정도 참조 • 입체적 결정구간은 도로시설물에 따라 변경 될 수 있음
				폭	-	증)22m	22m		
				높이	-	지상~지하2m	지상~지하2m		
				면적	-	증)26,382㎡	26,382㎡		
신 설	중로 2-	도로	방이동 89번지 일대	길이	-	증)610m	610m	금 회	• 도시계획시설 입체적 범위는 입체적 결정도 참조
				폭	-	증)15m	15m		

구분	도면표시 번 호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
				높이	-	지상~지하2m	지상~지하2m		• 입체적 결정구간은 도로시설물에 따라 변경 될 수 있음
				면적	-	증)9,230㎡	9,230㎡		

※ 「도시·군계획시설의 결정구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제4조(입체적 도시·군계획시설결정)에 따름

■ 입체적 도시계획시설(도로) 결정 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결정내용	결정사유
-	중로 1-	• 입체적 도시계획시설 신설 - 폭원 : 증) 22m - 길이 : 증) 1,175m - 높이 : 증) 지상~지하2m - 면적 : 증) 26,382㎡	• 남·북간 도로 연결 및 학교 진입로 확보를 위한 입체적 도시계획시설 신설
-	중로 2-	• 입체적 도시계획시설 신설 - 폭원 : 증) 15m - 길이 : 증) 610m - 높이 : 증) 지상~지하2m - 면적 : 증) 9,230㎡	• 중앙상가 및 주민센터 차량 진출입을 위한 입체적 도시계획시설 신설

나. 공간시설

1) 공원(신설)

가) 공원 결정조서

구 분	도면표시 번 호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	A	-	소공원	방이동 89-20 일대	-	증) 2,649	2,649	금회	-
신설	B	-	소공원	방이동 89-2 일대	-	증) 2,050	2,050	금회	-
신설	C	-	소공원	방이동 89-2 일대	-	증) 3,360	3,360	금회	-
신설	D	-	소공원	방이동 89-1 일대	-	증) 2,067	2,067	금회	-
신설	E	-	소공원	방이동 89 일대	-	증) 3,362	3,362	금회	-
신설	F	-	소공원	방이동 89 일대	-	증) 3,790	3,790	금회	-
신설	G	-	소공원	방이동 89 일대	-	증) 9,261	9,261	금회	-

■ 공원 결정 사유서

도면표시 번 호	공원명	결정내용	결정사유
A	-	• 소공원 신설 - 면적 : 2,649㎡	• 접근성이 높은 올림픽공원 교차로변 소공원 신설
B	-	• 소공원 신설 - 면적 : 2,050㎡	• 접근성이 높은 지하철 신설(예정) 역사 인근 소공원 신설
C	-	• 소공원 신설 - 면적 : 3,360㎡	• 하천(성내천)을 따라 연속적인 보행환경 조성 및 수변 공간 활성화를 위해 소공원 신설
D	-	• 소공원 신설 - 면적 : 2,067㎡	• 하천 결절부 지역주민 휴식과 여가 증진을 위해 소공원 신설
E	-	• 소공원 신설 - 면적 : 3,362㎡	• 하천(감이천)을 따라 연속적인 보행환경 조성 및 수변 공간 활성화를 위해 소공원 신설
F	-	• 소공원 신설 - 면적 : 3,790㎡	• 양재대로변 오픈스페이스 확보 및 세륜초 주변 소공원 신설
G	-	• 소공원 신설 - 면적 : 9,261㎡	• 단지 및 인근 주민 휴식과 여가증진을 위해 소공원 신설

2) 녹지(신설)

가) 녹지 결정 조서

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	A	녹지	완충녹지	방이동 89 일대	-	증) 1,115	1,115	금회	-

■ 녹지 결정 사유서

도면표시 번 호	시설명	결정내용	결정사유
A	녹지	• 완충녹지 신설 - 면적 : 1,115㎡	• 개발제한구역 내 자연생태환경보전 필요성에 따라 완충녹지 신설

다. 공공·문화체육시설

1) 사회복지시설(신설)

가) 사회복지시설 결정 조서

구분	도면표시 번 호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	A	사회복지시설	방이동 89 일대	-	증) 1,265	1,265	금회	-

■ 사회복지시설 건축범위 결정

구분	도면표시 번 호	시설의 세분	위치	면적(㎡)	건폐율	용적률	높이	비고
신설	A	-	방이동 89 일대	1,265	50% 이하	250% 이하	-	-

■ 사회복지시설 결정 사유서

도면표시 번 호	시설명	결정내용	결정사유
A	사회복지 시설	• 사회복지시설 신설 - 면적 : 1,265㎡	• 지역주민의 편의와 복지향상을 위해 사회 복지시설 신설

라. 방재시설

1) 하천

가) 하천 결정 조서(변경없음)

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 종류	위치			연장 (km)	폭원 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지					
기정	가	하천	지방 하천	송과구 풍납동 361-10	송과구 마천동 277-23	-	8,220 (1,015)	25~85 (20~50)	(32,256.8)	서고 1985-703호 (85.10.17)	도로 중복 결정 (1,892㎡)

※ ()는 구역 내 연장, 폭원, 면적임

7. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	위치	면적(㎡)		계획면적 (㎡)	비고	
			법정				
			기준	면적(㎡)			
주민 공동 시설	소계	방이동 89 일대	1,000세대 이상 500+(9,218세대×2)×1.25	23,545.00㎡ 이상	77,399.78	-	-
	경로당		2,000세대 이상 725+(9,218세대-2,000)×0.2	2,168.60㎡ 이상	4,265.95	지상	-
	어린이집		2,000세대 이상 725+(9,218세대-2,000)×0.2	2,168.60㎡ 이상	4,392.42	지상	-
	작은도서관		2,000세대 이상 298+(9,218세대-2,000)×0.1	1,019.80㎡ 이상	3,153.90	지상	-
	주민운동시설		500세대 이상	-	4,935.39	옥외	-
	어린이놀이터		1,000세대 이상 500+(9,218세대×0.7)	6,952.60㎡ 이상	7,537.36	옥외	-
	개방주민공동시설		-	-	5,719.62	지상	개방
					44,123.99	지하	개방
	다함께돌봄센터		500세대 이상	66.00㎡ 이상	3,271.15	지상	-
근린생활시설	-	-	5,393.25	지상	-		
경비실	-	-	800.00	-	-		
관리사무소	50세대 이상 10㎡+(9,218세대-50세 대)×0.05㎡	468.40㎡ 이상	660.00	지하	-		

※ 「서울특별시 주택조례」 주민공동시설 확보 부합 여부 = 1,000세대 이상 : 500제곱미터에 세대당 2제곱미터를 더한 면적 X 1.25

= $500\text{㎡} + (9,218\text{세대} \times 2\text{㎡}) \times 1.25 = 23,545\text{㎡} < \text{계획면적 } 77,399.78\text{㎡}$ 으로 적합

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획 인가 시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택 조례」 규정에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

8. 기존건축물의 정비·개량 계획

구분	구 역 구 분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후신축	철거이주	
신설	올림픽선수 기자촌아파트 재건축정비구역	530,944.4	방이동 89 일원	93	2	-	91	-	-

9. 건축시설계획

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율(%)	용적률(%)				높이(층수)																																	
	명칭	면적(㎡)				기준	허용	상한	법적상한(건축계획)																																		
신설	A-1	464,406.4	방이동 89 일원	공동주택 및 부대 복리시설 (근린생활시설)	50 이하	210 이하	230 이하	250 이하	300이하 (269.52)	150m이하 (45층이하)																																	
	A-2	1,200.0		유치원1 (리아유치원)	50 이하	250 이하				-																																	
	A-3	1,200.1		유치원2 (올림픽유치원)	50 이하	250 이하				-																																	
	A-4	1,000.0		주민센터	50 이하	250 이하				-																																	
	A-5	728.1		소방서	50 이하	250 이하				-																																	
	A-6	645.0		기동순찰대	50 이하	250 이하				-																																	
주택의 규모 및 규모별 건설 비율			• 주택공급계획 : 9,218세대 • 건설비용: 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별건설비용」 제5조제2항제1호에 따름 • 조합원 분양주택 주거전용면적의 합이 기존 주거전용 면적의 합의 30% 범위에서 확대 (기준) 기존 주거전용면적(589,208㎡)×130%=765,971㎡이하 (계획) 조합원주거전용면적 : 663,087.92㎡(기준 면적대비 113%) • 관련규정 범위 내에서 서울특별시 건축위원회 심의 시 조정될 수 있음 • 전체 건립규모(전용면적 기준) <table><tr><th rowspan="2">건립 규모</th><th colspan="3">세대수(세대)</th><th rowspan="2">비율(%)</th><th rowspan="2">비고(공공임대)</th></tr><tr><th>기정</th><th>증감</th><th>변경</th></tr><tr><td>계</td><td>5,540</td><td>증)3,678</td><td>9,218</td><td>100.0</td><td>750세대</td></tr><tr><td>60㎡ 이하</td><td>-</td><td>증)1,584</td><td>1,584</td><td>17.2</td><td>750세대</td></tr><tr><td>60㎡ ~ 85㎡ 이하</td><td>2,034</td><td>증)60</td><td>2,094</td><td>22.7</td><td>-</td></tr><tr><td>85㎡ 초과</td><td>3,506</td><td>증)2,034</td><td>5,540</td><td>60.1</td><td>-</td></tr></table>								건립 규모	세대수(세대)			비율(%)	비고(공공임대)	기정	증감	변경	계	5,540	증)3,678	9,218	100.0	750세대	60㎡ 이하	-	증)1,584	1,584	17.2	750세대	60㎡ ~ 85㎡ 이하	2,034	증)60	2,094	22.7	-	85㎡ 초과	3,506	증)2,034	5,540	60.1	-
건립 규모	세대수(세대)			비율(%)	비고(공공임대)																																						
	기정	증감	변경																																								
계	5,540	증)3,678	9,218	100.0	750세대																																						
60㎡ 이하	-	증)1,584	1,584	17.2	750세대																																						
60㎡ ~ 85㎡ 이하	2,034	증)60	2,094	22.7	-																																						
85㎡ 초과	3,506	증)2,034	5,540	60.1	-																																						
심의완화 사항			• 국민주택규모 주택 건설에 따른 법적상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) - 정비계획용적률(250.00%) → 법적상한용적률(269.52%) 적용 - 공공주택(국민주택규모 주택)용적률 : (269.52% - 250.00%) × 50% = 9.76%																																								
건축물의 건축선에 관한 계획			• 건축한계선 - 양재대로, 강동대로, 위례성대로, 입체적 도시계획시설(도로) : 6m																																								

구분	산정 내용
	㉠ 설계비, 감리비 = (설치비용 × 설계비율) ÷ 100 + (설치비용 × 감리비율) ÷ 100 = (6,099,647,727원 × 4.30) ÷ 100 + (6,099,647,727원 × 1.06) ÷ 100 = 327,400,000원 ㉡ 부지가액 = 2025년 대지기준 사업대상지 평균 공시지가 × 2 = 14,389,892원/㎡ × 2 = 28,779,785원/㎡ ㉢ 사회복지시설 환산부지면적 (연면적 2,909.5㎡) = (11,841,665,000원 + 619,600,000원) ÷ (14,389,892원/㎡ × 2) = 433.0㎡ ㉣ 사회복지시설 설치비용(원) = 건축연면적 × 설치비용 기준(주2) = 2,909.5㎡ × (4,477,000원 ÷ 1.1) = 11,841,665,000원 ㉤ 설계비, 감리비 = (설치비용 × 설계비율) ÷ 100 + (설치비용 × 감리비율) ÷ 100 = (11,841,665,000원 × 4.19) ÷ 100 + (11,841,665,000원 × 1.03) ÷ 100 = 619,600,000원 ㉥ 부지가액 = 2025년 대지기준 사업대상지 평균 공시지가 × 2 = 14,389,892원/㎡ × 2 = 28,779,785원/㎡ 주1) 2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(공공업무사무소): 4,161,000원 주2) 2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(노인복지센터): 4,477,000원
기준용적률	● 210% 이하 (서울 도시및주거환경정비기본계획)
허용용적률	● 허용용적률 = 기준용적률 + β = 210% + 20% = 230% 이하
상한용적률	● 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α + (0.7 × β)) = 230% × (1 + 1.3 × 1 × 0.0671 + (0.7 × 0.0022)) = 250% 이하 가중치 = 공공시설부지 용적률 / 사업부지 용적률 = 230% / 230% = 1 α = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 31,153.0 / 464,406.4 = 0.0671 β = 공공시설설치비용 환산부지면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 1,002.2 / 464,406.4 = 0.0022
법적상한용적률	● 300% 이하(건축계획용적률 269.52%) ※ 법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의 시 결정된 법적상한용적률은 건축위원회 심의를 통해 확정됨

■ 허용용적률 인센티브 계획

구분	인센티브량	획지
공공보행통로	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권 설정) - 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × α ⇒ 주택용지 : 210% × (7,821.82㎡/464,406.4㎡) × 1 = 3.5%	3.5%
열린단지	• 단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지로 조성	5%
충간소음해소	• 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 1등급 : 5%, 2등급 : 3%	3%
수변친화공간 조성	• 수변공간과 적극적 연계를 통한 수변친화 생활환경 조성	5%
방재안전	• 서울시 건축위원회 심의 통과시 인정	5%
합계		20%

■ 임대주택 및 소형주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

가. 법적상한용적률에 따른 소형주택의 건설에 관한 계획

구분		주요 내용			
계획기준		• 임대주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상			
임대주택	용적률 증가분	• 법적상한용적률 - 상한용적률 = 269.52% - 250% = 19.52%			
	건립용적률	• $19.52\% \times 50\% = 9.76\%$ (증가된 용적률의 50%)			
	의무 연면적(지상층)	• $464,406.4\text{㎡} \times 9.76\% = 45,326.06\text{㎡}$ 이상			
임대주택 (법적상한용적률 완화) 확보계획		세대규모(㎡)		세대수	지상층연면적(㎡)
		전용면적	공급면적		
		합계		750세대	48,453.22㎡
		43㎡	58.52㎡	536세대	31,366.02㎡
		59㎡	79.85㎡	214세대	17,087.20㎡
		48,453.22㎡ > 45,326.06㎡			

※ 임대주택은 분양주택과 차별없이 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

나. 임대주택 혼합계획

구분	건립규모 (전용면적 기준)	전체 세대수	전체비율(%)	조합원 및 일반분양	임대주택 세대수 (법적상한완화)	공공주택 비율(%)
합계		9,218	100.0	5,540	750	8.1
주택 용지	60㎡이하	1,584	17.2	-	750	8.1
	60㎡초과 ~ 85㎡이하	2,094	22.7	-	-	
	85㎡초과	5,540	60.1	5,540	-	

※ 관련규정 범위 내에서 서울특별시 건축위원회에서 조정될 수 있음

10. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계 획 내 용		비 고
환경 보전	자연환경	• 대상지의 지형 및 주변지역의 현황을 고려하여 친환경적 개발계획의 수립으로 쾌적한 주거환경 도모	-
	생활환경	• 대기, 수질, 폐기물, 소음·진동 등 주요 예상지점에 대한 환경영향분석, 예측 및 저감방안을 수립 후 사업시행	-
	사회·경제 환경	• 친환경적인 주거단지 조성계획을 수립 및 환경관리 활동을 강화하여 지역 주민의 민원발생 최소화	-
재난 방지	화재	• 구역 내 화재 발생을 대비한 방화계획은 「건축법」의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	-
	수해	• 우수유역을 검토하여 지구 주변지역의 우수관망을 충분히 설치하도록 하며, 지구 내부로의 유입을 최소한으로 억제토록 하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획 수립	-
	교통	• 재해시 소방도로로서의 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부 동선체계 구축단지 내 도로의 노상주차를 최대한 억제하여 사고발생시 교통접근이 용이하도록 계획 • 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	-
	범죄예방	• 취약지역에 대한 순찰강화, 범죄 발생시 대처요령에 대한 시민 홍보	-

나. 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
1 비오톱	비오톱보전등급 향상	○	• 비오톱유형 평가도 1~4등급, 개별비오톱 평가도 1~3등급, 평가제외구역, 도로, 하천	• 대상지 내 투수성 포장의 조성으로 인해 비오톱의 기능이 향상될 것임	-
2 생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	• 대상지내에는 일부 식재된 조경수목 외 자연녹지는 거의 없음	• 대상지 내 녹지계획을 수립 및 주변 자연자원과 주거지간의 연계성 강화	-
3 동·식물상	동·식물상 보호	○	• 사업대상지 내 구릉지 및 하천 분포 등 동식물상 서식 및 출현	• 구릉지 일부 보존, 하천 존치, 완충녹지 조성 등 생태계 훼손 최소화	-
4 자연환경 자산	자연환경 보전	-	• 해당 사항 없음	-	-
5 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	• 토지이용 현황 및 용도지역 조사	• 도로, 공동주택 및 공공청사 등 종합적 토지이용계획 수립	-

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
6	토양	토양오염 최소화	-	• 토양오염 발생하지 않음	-	-
7	지형·지질	지형·지질영향 최소화	○	• 표고 15.0m~45.0m, 평균 경사도 3.5°의 평탄지형	• 평지 형태로 지형변화는 경미하며, 건축터파기 공사로 부분적 지형변화 발생	-
8	물순환, 수리·수문	자연물순환 유지	○	• 사업대상지는 대부분이 불투수성 포장지역	• 생태면적률 : 33.18%	-
9	수질	수질오염 방지	○	• 지표수질 현황 조사, 공사 중 토사유출 및 오수 발생	• 공사 중 수질저감 계획 수립 우수, 하수 처리방안 계획 공사시 침사지를 설치하여 토사유출저감	-
10	바람	바람길 및 미기후 개선	○	• 서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	• 녹지면은 바람길로서 중요한 역할을 하므로 주변환경과 조화를 이룰 수 있는 조경을 조성할 계획임	-
11	열	열환경 영향 최소화	○	• 사업대상지는 대부분 불투수 포장비율이 높은 5층 이상 주거지로 온도가 높은 편	• 향후 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선	-
12	대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	• 공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	• 세륜측면살수시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 등 저감, 환경정화수중 식재	-
13	악취	악취공해 해결	-	• 해당 사항 없음	-	-
14	온실가스	온실가스 저감	○	• 난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	• 대상지 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감	-
15	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	• 공사장 건설폐기물 발생 및 운영 시 생활 및 분뇨폐기물 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량	-
16	에너지	에너지절약/효율 극대화	○	• 지역 에너지 소비현황 조사, 난방, 취사, 전력 사용으로 인한 에너지 이용량 증가	• 향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정	-
17	소음·진동	소음·진동 최소화	○	• 공사 시 장비투입에 따른 공사장 소음 유발 • 운영 시 교통소음으로 인한 영향	• 공사 중 가설방음판넬, 저소음·저진동 장비 사용, 녹지 완충공간 조성	-
18	경관	주변경관과의 조화	○	• 시가화된 지역으로 인공경관이 주를 이룸	• 인근 주거지와 조화로운 스카이라인 형성을 유도해 지상 45층 이하로 계획 • 올림픽공원 방면에서 양재대로를 기준으로 단지중심부로 상승하고 우측 자연보전지역 방면으로 낮아지는 배치계획	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
				을 통해 상징적인 도시스카이라인 형성	
19	휴식 및 여가공간	양질의 휴식, 여가공간 확보	-	• 해당 사항 없음	-
20	일조	일조 침해 최소화	○	• 연평균 및 월별, 계절별 일조 시간 검토	• 높이 45층이하 규모의 사업계획 수립, 일조권 침해 수인한도 준수
21	보행 친화공간	보행친화형 도시 조성	-	• 해당 사항 없음	-
22	전파장해	전파장해 영향 저감	-	• 해당 사항 없음	-
23	인구	인구 동태를 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-
24	주거	주거 환경을 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-
25	산업	산업 동태를 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-

11. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 증가예상 세대수		
			현 황	증 감	변 경
재건축	구역지정 후 4년 이내	올림픽선수기자촌아파트 재건축정비사업조합	5,540세대	3,678세대	9,218대

12. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
• 대상지 내 유치원 2개소 위치 • 대상지 주변(200m 이내) 교육시설 총 8개소 위치 - 초등학교 3개소 - 중학교 3개소 - 고등학교 2개소	• 「도시 및 주거환경정비법」 제52조에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당 정비계획·건축계획 검토 시 올림픽유치원·리아유치원·오륜초·세륜초·오금초·오륜중·보성중·세륜중·창덕여고·보성고의 교육환경보호를 위하여 건축배치 시 일조 영향 등을 고려한 층수계획 • 「교육환경 보호에 관한 법률」 제6조제3항(교육환경평가서의 승인 등) 의거 사업을 위한 계획 수립 완료 전 교육환경영향평가서 작성 및 제출	-

13. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구분	계획 내용	비고
감시 강화	출입구 • 단지 출입구는 도로나 통행 인근 등 자연적 감시가 가능한 위치에 위치 • 주동 출입구 주변은 주변보다 밝으며 동작감지가 가능한 조명 설치	-
	조경 • 단지 내 보도에 가까울수록 수고 1m이하의 작은 수목, 보도에서 멀어질수록 큰 수목 식재	-
	조명 • 출입구, 대지경계로부터 출입구에 이르는 진입로, 표지판에 충분한 조명시설 설치 • 보행로의 조명은 최소 5룩스 이상, 주동 진입로의 조명은 최소 15룩스 이상으로 설치	-
	경비설 • 경비실은 각 방향으로 조망이 가능하며, 조정·시설물 등으로 시야가 차단되지 않도록 배치	-
	지상 공간 • 공적 공간은 단지 내 다양한 방향 및 위치에서 시각적 접근이 가능토록 공간을 구분	-
	지하 공간 • 지하주차장 주차구획은 기둥, 벽면으로 인해 차폐되지 않도록 배치 • 지하주차장 출입구는 인지하기 쉽고, 주변 시설물 및 조경에 방해받지 않도록 시야가 확보되는 위치에 설치	-
	단지 경계부 • 방향 전환이 필요한 보행로의 분기지점에 안전거울을 설치하여 충분한 시야를 확보하기 위해 차로에 접하여 설치	-
접근 통제	출입구 • 출입구에 차량출입 차단기를 설치하고, 주동 출입구 주변에는 세대 침입경로나 도구가 될 수 있는 공간·시설물이 없도록 배치	-
	조경 • 주동에 인접한 수목이 세대로 침입하는 수단이 되지 않도록 적정 거리를 이격 • 교목은 지하고 2m이상을 확보하고, 관목은 수고 0.75~1m 정도로 유지되는 수종 식재	-
	관리 시설 • 전기·가스미터기는 위장방문을 차단하기 위해 각 호의 외부공간에 설치 • 배관설비, 우편함 택배보관함 등은 시야가 확보되도록 설치	-
	방법 시설 • 접근을 통제하고 기록하는 영상정보처리기기, CCTV 등의 시설을 설치 • 옥상 등 범죄발생이 우려되는 공간은 관계자만 출입이 가능토록 운영 • 저층부 침입 방지를 위한 방법창 등의 방법시설을 설치	-
	지상 공간 • 어린이가 주로 이용하는 활동공간은 외부인 접근통제와 자연감시가 가능한 위치에 배치 하도록 함 • 휴게 및 운동공간에 직접 조명을 설치하며, 주변 CCTV의 가시범위를 고려	-
	지하 공간 • 지하주차장 출입구, 이동경로(EV홀 출입구 포함), 주차구역에 사각지대를 감시하는 CCTV를 설치	-

II. 올림픽선수기자촌아파트 지구단위계획에 관한 결정사항(안)

1. 지구단위계획에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	올림픽선수기자촌아파트 재건축정비구역	송파구 방이동 89번지 일대	-	증) 530,944.4	530,944.4	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역 계획(변경없음)

1) 용도지역 결정조서

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		530,944.4	-	530,944.4	100.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	530,944.4	-	530,944.4	100.0	-

나. 도시계획시설 결정(변경)조서

1) 교통시설

가) 도로(변경)

(1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	광로	1	22	70~90	주간선 도로	2,500	둔촌동 514	둔촌동 대로3-69	일반 도로	건고198호 (‘71.4.7.)	강동대로
변경	광로	1	22	70~90	주간선 도로	2,500	둔촌동 514	둔촌동 대로3-69	일반 도로	건고198호 (‘71.4.7.)	강동대로 (선형변경)
기정	광로	1	23	70	주간선 도로	2,500	방이동 183	오금동 3-69 (방이동 184-1)	일반 도로	건고198호 (‘71.4.7.)	위례성길
변경	광로	1	23	70	주간선 도로	2,500	방이동 183	오금동 3-69 (방이동 184-1)	일반 도로	건고198호 (‘71.4.7.)	위례성길 (선형변경)
기정	광로	1	28	50~53	주간선 도로	13,250	천호동 103광장	과천시제	일반 도로	서고406호 (‘84.2.14.)	양재대로
신설	중로	1	-	22	국지 도로	1,290	방이동 89-2	방이동 89	일반 도로	금회	하천중복결정 및 입체적 결정
신설	중로	2	-	15	국지 도로	660	방이동 89-2	방이동 89	일반 도로	금회	하천중복결정 및 입체적 결정

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
광로1-22	광로1-22	• 도로 선형 변경	• 가감속차로 설치를 위한 도로 선형 변경
광로1-23	광로1-23	• 도로 선형 변경	• 가감속차로 설치를 위한 도로 선형 변경
-	중로 1-	• 입체적 도시계획시설 신설 - 폭원 : 중) 22m - 길이 : 중) 1,175m - 높이 : 중) 지상~지하2m - 면적 : 중) 26,382㎡ • 하천 중복결정 - 폭원 : 중) 22m - 길이 : 중) 115m - 면적 : 중) 1,062㎡	• 남·북간 도로 연결을 위하여 입체적 도시계획시설 신설 및 하천 중복결정
-	중로 2-	• 입체적 도시계획시설 신설 - 폭원 : 중) 15m - 길이 : 중) 610m - 높이 : 중) 지상~지하2m - 면적 : 중) 9,230㎡ • 하천 중복결정 - 폭원 : 중) 15m - 길이 : 중) 50m - 면적 : 중) 830㎡	• 중앙상가 및 주민센터 원활한 차량진출입을 위하여 입체적 도시계획시설 신설 및 하천 중복결정

나) 입체적 도시계획시설(도로)(신설)

(1) 입체적 도시계획시설(도로) 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	중로 1-	도로	방이동 89번지 일대	길이	-	중)1,175m	1,175m	금회	• 도시계획시설 입체적 범위는 입체적 결정도 참조 • 입체적 결정구간은 도로시설물에 따라 변경될 수 있음
				폭	-	중)22m	22m		
				높이	-	지상~지하2m	지상~지하2m		
				면적	-	중)26,382㎡	26,382㎡		
신설	중로 2-	도로	방이동 89번지 일대	길이	-	중)610m	610m	금회	• 도시계획시설 입체적 범위는 입체적 결정도 참조 • 입체적 결정구간은 도로시설물에 따라 변경될 수 있음
				폭	-	중)15m	15m		
				높이	-	지상~지하2m	지상~지하2m		
				면적	-	중)9,230㎡	9,230㎡		

※ 「도시·군계획시설의 결정구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제4조(입체적 도시·군계획시설결정)에 따름

■ 입체적 도시계획시설(도로) 결정 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결정내용	결정사유
-	중로 1-	• 입체적 도시계획시설 신설 - 폭원 : 증) 22m - 길이 : 증) 1,175m - 높이 : 증) 지상~지하2m - 면적 : 증) 26,382㎡	• 남·북간 도로 연결 및 학교 진입로 확보를 위한 입체적 도시계획 시설 신설
-	중로 2-	• 입체적 도시계획시설 신설 - 폭원 : 증) 15m - 길이 : 증) 610m - 높이 : 증) 지상~지하2m - 면적 : 증) 9,230㎡	• 중앙상가 및 주민센터 차량 진출입을 위한 입체적 도시계획시설 신설

2) 공간시설

가) 공원(신설)

(1) 공원 결정조서

구 분	도면표시 번 호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	A	-	소공원	방이동 89-20 일대	-	증) 2,649	2,649	금회	-
신설	B	-	소공원	방이동 89-2 일대	-	증) 2,050	2,050	금회	-
신설	C	-	소공원	방이동 89-2 일대	-	증) 3,360	3,360	금회	-
신설	D	-	소공원	방이동 89-1 일대	-	증) 2,067	2,067	금회	-
신설	E	-	소공원	방이동 89 일대	-	증) 3,362	3,362	금회	-
신설	F	-	소공원	방이동 89 일대	-	증) 3,790	3,790	금회	-
신설	G	-	소공원	방이동 89 일대	-	증) 9,261	9,261	금회	-

■ 공원 결정 사유서

도면표시 번 호	공원명	결정내용	결정사유
A	-	• 소공원 신설 - 면적 : 2,649㎡	• 접근성이 높은 올림픽공원 교차로변 소공원 신설
B	-	• 소공원 신설 - 면적 : 2,050㎡	• 접근성이 높은 지하철 신설(예정) 역사 인근 소공원 신설
C	-	• 소공원 신설 - 면적 : 3,360㎡	• 하천(성내천)을 따라 연속적인 보행환경 조성 및 수변 공간 활성화를 위해 소공원 신설
D	-	• 소공원 신설 - 면적 : 2,067㎡	• 하천 결절부 지역주민 휴식과 여가 증진을 위해 소공원 신설
E	-	• 소공원 신설 - 면적 : 3,362㎡	• 하천(감이천)을 따라 연속적인 보행환경 조성 및 수변 공간 활성화를 위해 소공원 신설
F	-	• 소공원 신설 - 면적 : 3,790㎡	• 양재대로변 오픈스페이스 확보 및 세류초 주변 소공원 신설
G	-	• 소공원 신설 - 면적 : 9,261㎡	• 단지 및 인근 주민 휴식과 여가증진을 위해 소공원 신설

나) 녹지(신설)

(1) 녹지 결정 조서

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	A	녹지	완충녹지	방이동 89 일대	-	증) 1,115	1,115	금회	-

■ 녹지 결정 사유서

도면표시 번 호	시설명	결정내용	결정사유
A	녹지	• 완충녹지 신설 - 면적 : 1,115㎡	• 개발제한구역 내 자연생태환경보전 필요성에 따라 완충녹지 신설

3) 공공·문화체육시설

가) 사회복지시설(신설)

(1) 사회복지시설 결정조서

구분	도면표시 번 호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	A	사회복지시설	방이동 89 일대	-	증) 1,265	1,265	금회	-

■ 사회복지시설 건축범위 결정

구분	도면표시 번 호	시설의 세분	위치	면적(㎡)	건폐율	용적률	높이	비고
신설	A	-	방이동 89 일대	1,265	50% 이하	250% 이하	-	-

■ 사회복지시설 결정 사유서

도면표시 번 호	시설명	결정내용	결정사유
A	사회복지시설	● 사회복지시설 신설 - 면적 : 1,265㎡	● 지역주민의 편의와 복지향상을 위해 사회복지시설 신설

나) 방재시설

(1) 하천 결정조서(변경없음)

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 종류	위치			연장 (km)	폭원 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지					
기정	가	하천	지방 하천	송파구 풍납동 361-10	송파구 마천동 277-23	-	8,220 (1,015)	25~85 (20~50)	(32,256.8)	서고1985- 703호 (85.10.17)	도로 중복결정 (1,892㎡)

※ ()는 구역 내 연장, 폭원, 면적임

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

구분	가구	면적	획지			비고
			번호	위치	면적(㎡)	
신설	A	-	1	송파구 방이동 89번지 일대	464,406.4	공동주택 및 부대복리시설 (근린생활시설)
			2		1,200.0	유치원1 (리아유치원)
			3		1,200.1	유치원2 (올림픽유치원)
			4		1,000.0	주민센터
			5	송파구 방이동 89-3번지	728.1	소방서
			6	송파구 방이동 89-2번지	645.0	기동순찰대

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도

구 분		가 구	용 도	비 고
신설	허용용도	A-1	공동주택 및 부대복리시설	• 「건축법」 시행령 별표1 공동주택 중 아파트 • 「주택건설기준등에 관한 규정」 제6조 단지안의 부대시설 · 복리시설
		A-2	교육연구시설	• 「건축법」 시행령 별표1 교육연구시설 중 학교(유치원)
		A-3		
		A-4	제1종 근린생활시설	• 「건축법」 시행령 별표1 제1종근린생활시설 중 지역자치센터
		A-5		• 「건축법」 시행령 별표1 제1종근린생활시설 중 소방서
		A-6		• 「건축법」 시행령 별표1 제1종근린생활시설 중 파출소 등

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구분	지 역	건폐율	비고
신설	제3종일반주거지역	50% 이하	-

나) 용적률 계획

구분		용적률				비 고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률 (건축계획)	
신설	A-1	210% 이하	230% 이하	250% 이하	300% 이하 (269.52%)	-
	A-2	250% 이하				-
	A-3					
	A-4					
	A-5					
	A-6					

다) 높이 계획

구분		지역	높이기준	비 고
신설	A-1	제3종일반주거지역	150m이하(45층 이하)	-

라) 건축물의 건축선에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축한계선	• 양재대로, 강동대로, 위례성대로, 입체적 도시계획시설(도로)	• 대지경계선으로부터 6m
	• 하천구역변(도면참조)	• 공공보행통로로부터 3m, 6m

마) 대지내 공지에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
공공보행통로	• 획지 내(도면 참조)	• 획지 내 공공보행통로 6m, 10m

4. 기타 사항에 관한 결정조서

가. 환경관리계획

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
1 비오톱	비오톱보전등급 향상	○	• 비오톱유형 평가도 1~4등급, 개별비오톱 평가도 1~3등급, 평가제외구역, 도로, 하천	• 대상지 내 투수성 포장의 조성으로 인해 비오톱의 기능이 향상될 것임	-
2 생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	• 대상지내에는 일부 식재된 조경수목 외 자연녹지는 거의 없음	• 대상지 내 녹지계획을 수립 및 주변 자연자원과 주거지 간의 연계성 강화	-
3 동·식물상	동·식물상 보호	○	• 사업대상지 내 구릉지 및 하천 분포 등 동식물상 서식 및 출현	• 구릉지 일부 보존, 하천 존치, 완충녹지 조성 등 생태계 훼손 최소화	-
4 자연환경 자산	자연환경 보전	-	• 해당 사항 없음	-	-
5 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	• 토지이용 현황 및 용도지역 조사	• 도로, 공동주택 및 공공청사 등 종합적 토지이용계획 수립	-
6 토양	토양오염 최소화	-	• 토양오염 발생하지 않음	-	-
7 지형·지질	지형·지질영향 최소화	○	• 표고 15.0m~45.0m, 평균 경사도 3.5°의 평탄지형	• 평지 형태로 지형변화는 경미하며, 건축터파기 공사로 부분적 지형변화 발생	-
8 물순환, 수리·수문	자연물순환 유지	○	• 사업대상지는 대부분이 불투수성 포장지역	• 생태면적률 : 33.18%	-
9 수질	수질오염 방지	○	• 지표 수질 현황 조사, 공사 중 토사유출 및 오수 발생	• 공사 중 수질저감 계획 수립 우수, 하수 처리방안 계획	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
					공사시 침사지를 설치하여 토사유출저감	
10	바람	바람길 및 미기후 개선	○	• 서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	• 녹지면은 바람길로서 중요한 역할을 하므로 주변환경과 조화를 이룰 수 있는 조경을 조성할 계획임	-
11	열	열환경 영향 최소화	○	• 사업대상지는 대부분 불투수 포장비율이 높은 5층 이상 주거지로 온도가 높은 편	• 향후 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선	-
12	대기질 · 미세먼지	대기오염 최소화	○	• 공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	• 세륜측면살수시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 등 저감, 환경정화수중 식재	-
13	악취	악취공해 해결	-	• 해당 사항 없음	-	-
14	온실가스	온실가스 저감	○	• 난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	• 대상지 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감	-
15	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	• 공사장 건설폐기물 발생 및 운영 시 생활 및 분뇨폐기물 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량	-
16	에너지	에너지절약/ 효율 극대화	○	• 지역 에너지 소비현황 조사, 난방, 취사, 전력 사용으로 인한 에너지 이용량 증가	• 향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정	-
17	소음 · 진동	소음 · 진동 최소화	○	• 공사 시 장비투입에 따른 공사장 소음 유발 • 운영 시 교통소음으로 인한 영향	• 공사 중 가설방음판넬, 저소음 · 저진동 장비 사용, 녹지 완충공간 조성	-
18	경관	주변경관과의 조화	○	• 시가화된 지역으로 인공경관이 주를 이룸	• 인근 주거지와 조화로운 스카이라인 형성을 유도해 지상 45층 이하로 계획 • 올림픽공원 방면에서 양재대로를 기준으로 단지중심부로 상승하고 우측 자연보전지역 방면으로 낮아지는 배치계획을 통해 상징적인 도시스카이라인 형성	-
19	휴식 및 여가공간	양질의 휴식, 여가공간 확보	-	• 해당 사항 없음	-	-

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
20	일조	일조 침해 최소화	○	• 연평균 및 월별, 계절별 일조 시간 검토	• 높이 45층이하 규모의 사업계획 수립, 일조권 침해 수인한도 준수	-
21	보행 친화공간	보행친화형 도시 조성	-	• 해당 사항 없음	-	-
22	전파장해	전파장해 영향 저감	-	• 해당 사항 없음	-	-
23	인구	인구 동태를 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-
24	주거	주거 환경을 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-
25	산업	산업 동태를 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-

나. 소형주택의 건설에 관한 결정조서

- 1) 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조 1호 가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 2) 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분) 하여야 한다.
- 3) 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 4) 공공주택 배치계획
 - 가) 공공주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별혼합) 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

5) 공공주택 혼합계획

구분	건립규모 (전용면적 기준)	전체 세대수	전체비율 (%)	조합원 및 일반분양	임대주택 세대수 (법적상한완화)	공공주택 비율 (%)
합계		9,218	100.0	5,540	750	8.1
주택 용지	60㎡이하	1,584	17.2	-	750	8.1
	60㎡초과 ~ 85㎡이하	2,094	22.7	-	-	
	85㎡초과	5,540	60.1	5,540	-	

※ 관련규정 범위 내에서 서울특별시 건축위원회에서 조정될 수 있음

Ⅲ. 관련도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도서와 같음)

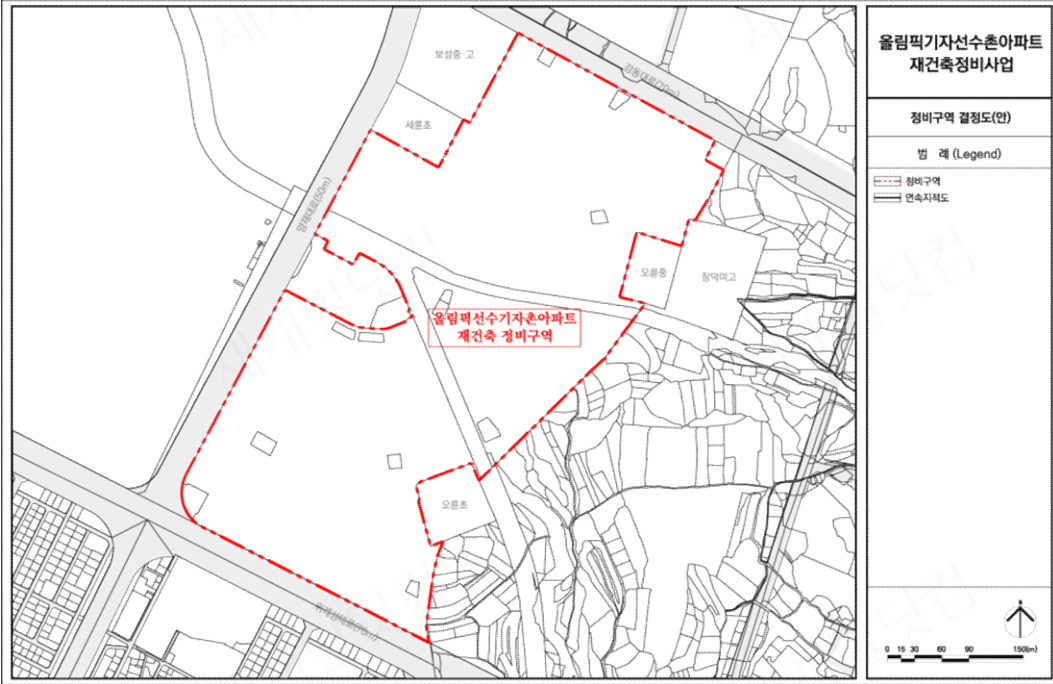
Ⅳ. 열람장소 : 주민의 열람 편의를 위하여 지정된 공람 장소에 관계도서를 각각 비치하고 열람하고 있습니다.

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

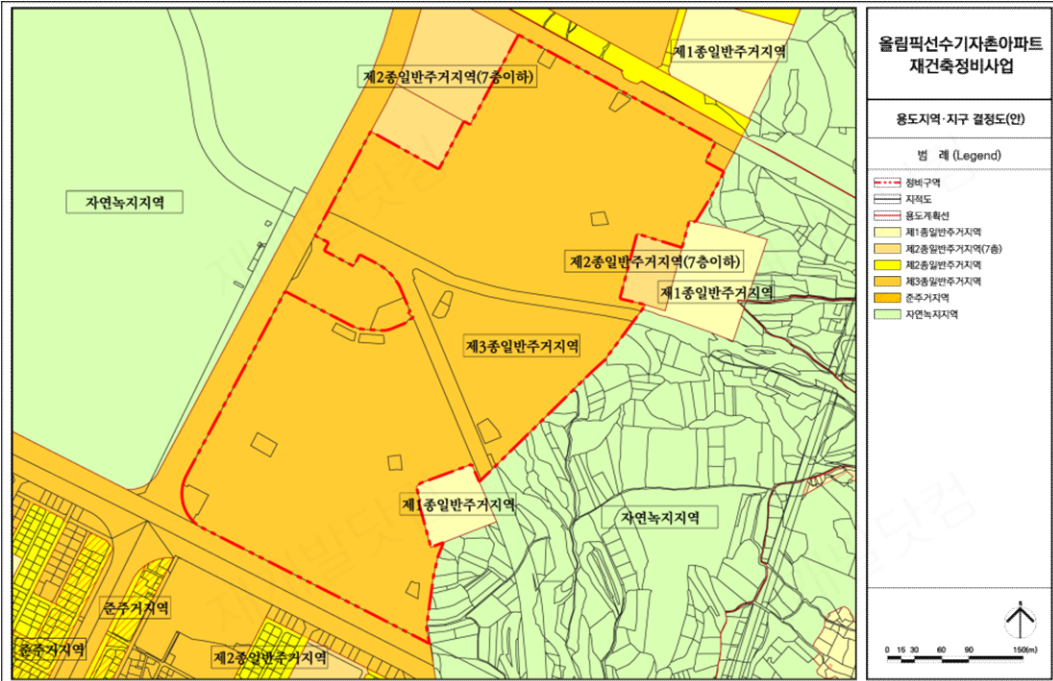
※ 본 정비계획(안)은 주민공람, 서울시 도시계획위원회 심의 등을 거쳐 최종적으로 서울시에서 결정·고시되므로 제반절차 이행과정에서 일부 변경될 수 있습니다.

<붙임> : 올림픽선수기자촌아파트 재건축사업 관계도면

■ 정비구역 결정도(신설)(안)



■ 용도지역 결정도(변경없음)



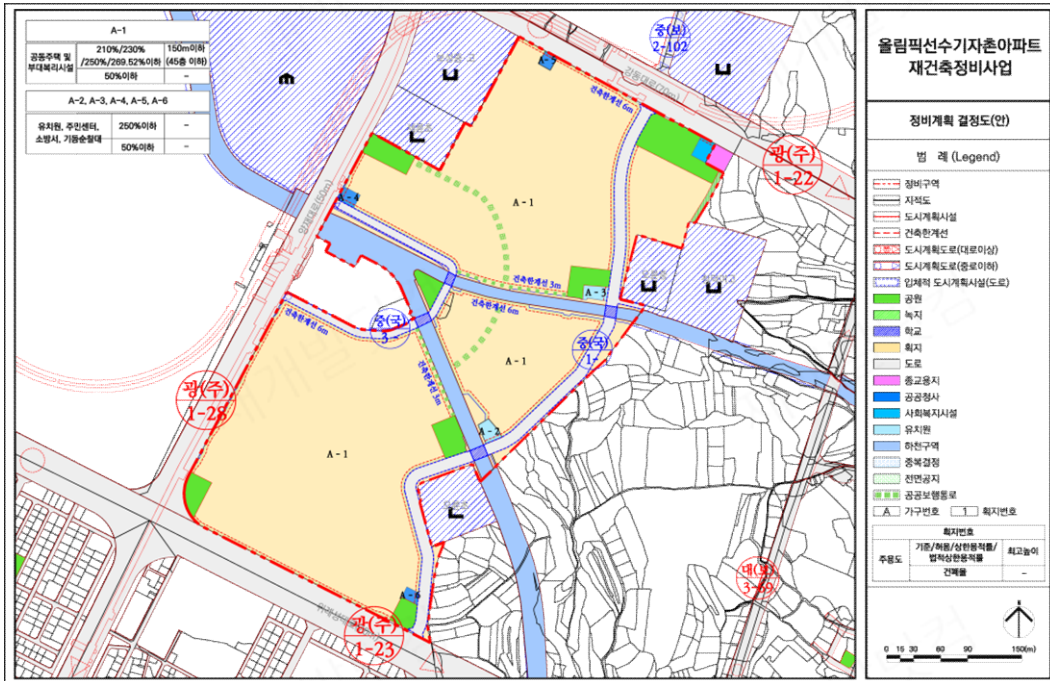
올림픽수기차존아파트 재건축정비사업

도시계획시설 결정도(변경)(안)

범례 (Legend)

- 청미구역
- - - 지적도
- == 도시계획시설
- 도시계획도로(대로이칭)
- 도시계획도로(중로이칭)
- 입체적 도시계획시설(도로)
- 공터
- 녹지
- 도로
- 학교
- 하천
- 사회복합시설
- 중부광장

■ 정비계획 결정도(신설)(안)



<붙임>

공 램 의 견 서(재건축 정비계획)

(접수번호:)

□ 대상사업

안 건	올림픽선수기자촌아파트 재건축정비사업 정비계획 수립·정비구역 지정(안) 및 전략환경영향평가서(초안) 공람공고
사업위치	서울특별시 송파구 방이동 89번지 일대

□ 공람기간: 2026. 04. 30.~2026. 06. 01.

□ 의견제출자

성 명	(전화번호:)
주 소	
소유물건	위 치
	규 모

□ 제출의견

2026. . .

의 견 제 출 자 성 명 (인)

송 파 구 청 장 귀 하

■ 환경영향평가법 시행규칙[별지 제2호서식] <개정 2016. 11. 30.>

주민의견 제출서(전략환경영향평가서 초안)

사업명		
사업장 위치		
사업자		
의견제출자	성명	생년월일
	주소	전화번호
평가서초안에 관한 의견		
공청회 개최에 관한 의견	- 개최 필요성(해당하는 곳에 ☐ 표 합니다) : 필요[☐], 불필요[☐] - 이유(개최가 필요하다고 생각하는 경우에만 적습니다)	

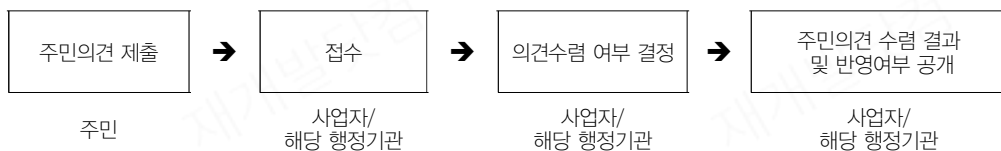
「환경영향평가법 시행령」 제14조 및 제38조제1항에 따라 평가서초안의 내용 및 공청회 개최의 필요성에 관한 의견을 제출합니다.

년 월 일

제출자 (서명 또는 인)

송파구청장 귀하

처리절차



210mm×297mm[백상지 80g/m²]