

서울특별시 송파구 공고 제2024-725호

## 오금현대아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역지정 결정(안) 재공람공고

1. 송파구 오금동 43번지 일원 오금현대아파트에 대하여, 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은법 시행령 제13조 규정에 의거 재건축 정비구역의 지정 및 정비계획(안)에 대하여 다음과 같이 주민공람 하고자 합니다.

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

2024년 4월 11일

송 파 구 청 장

가. 공람기간 : 2024. 4. 11. ~ 2024. 05. 13. (공고일로부터 30일 이상)

나. 공람장소 : 송파구청 주택사업과(☎02-2147-2896)

오금현대아파트 관리사무소(☎02-402-2104)

오금동 주민센터(☎02-2147-4270)

**다. 공람사유** : 오금현대아파트 재건축 정비계획 수립 및 구역지정을 위한 주민 공람(도시계획위원회 심의결과에 따른 변경사항에 의한 재공람)

**라. 공람내용** : 오금현대아파트 재건축 정비계획 수립 및 정비구역지정 결정 (안)

※ 송파구청 홈페이지 및 공람 장소에 비치

**마. 기타사항** : 본 공람공고에서 건폐율, 용적률, 높이, 예정세대수, 기타 계획 내용등은 추후 절차 이행과정에서 변경될 수도 있습니다.

## 오금현대아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역지정 결정(안) 공람공고

### 1. 정비사업의 명칭 : 오금현대아파트 재건축 정비사업

### 2. 정비구역의 위치 및 면적

| 구분 | 정비구역 명칭            | 위 치             | 면 적(㎡)    | 비 고 |
|----|--------------------|-----------------|-----------|-----|
| 신설 | 오금현대아파트<br>재건축정비구역 | 송파구 오금동 43번지 일원 | 110,232.2 | -   |

### 3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

|                                                                      |                                                                                                                     |     |                                    |          |                                    |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------------------------------------|----------|------------------------------------|
| 추정<br>비례율                                                            | · 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100%<br>· 추정비례율 : 98.12%<br>⇒ (36,821억 - 13,978억) / 23,281억 × 100 = 98.12% |     |                                    |          |                                    |
|                                                                      | 총 수입 추정                                                                                                             |     | 총 지출 추정                            |          | 종전자산총액 추정                          |
|                                                                      | 3,682,068,806,000원<br>(약 36,821억원)                                                                                  |     | 1,397,761,657,000원<br>(약 13,978억원) |          | 2,328,053,350,000원<br>(약 23,281억원) |
| 개별<br>종전<br>자산<br>추정액                                                | 오금현대아파트 타입별 종전자산 : 약식추정방식(감정평가법인 추정)                                                                                |     |                                    |          |                                    |
|                                                                      | 구분                                                                                                                  | 세대수 | 전유면적(㎡)                            | 대지권면적(㎡) | 세대당 평균가액(천원)                       |
|                                                                      | 전유 84.98㎡형<br>(구 30.9평형)                                                                                            | 364 | 84.98                              | 50.9662  | 1,509,214                          |
|                                                                      | 전유 130.93㎡형<br>(구 46.1평형)                                                                                           | 658 | 130.93                             | 78.5479  | 1,777,143                          |
|                                                                      | 전유 134.98㎡형<br>(구 47.6평형)                                                                                           | 14  | 134.98                             | 80.9463  | 1,787,143                          |
|                                                                      | 전유 170.32㎡형<br>(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. |                                                                                                                     |     |                                    |          |                                    |

· 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.

※ 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)

추정  
분담금  
산출

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

※상가는 총 전유면적 6,930㎡ 중 종전 상가 총 전유면적 4,108.15㎡만큼을 조합원 분양 분으로 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 기준 하였습니다.

## 4. 정비사업의 계획(안)

## 가. 토지이용계획

| 구 분        |      | 면적(m <sup>2</sup> ) |              |           | 비율(%) | 비 고                         |
|------------|------|---------------------|--------------|-----------|-------|-----------------------------|
|            |      | 기 정                 | 변 경          | 변경후       |       |                             |
| 합 계        |      | -                   | 증) 110,232.2 | 110,232.2 | 100.0 | -                           |
| 공동주택<br>용지 | 소 계  | -                   | 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  | -                           |
| 정비<br>기반시설 | 소 계  | -                   | 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<br>(연면적:15,858.0㎡) |
|            | 녹지   | -                   | 증) 4,240.3   | 4,240.3   | 3.8   | -                           |
|            | 공공공지 |                     | 증) 2,818.2   | 2,818.2   | 2.6   | -                           |

## 나. 용도지역·지구 계획

## 1) 용도지역 결정(변경) 조서

| 구 분  |           | 면적(m <sup>2</sup> ) |             |           | 비율<br>(%) | 비고 |
|------|-----------|---------------------|-------------|-----------|-----------|----|
|      |           | 기 정                 | 변 경         | 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      | -  |

## 2) 용도지구 결정 조서 (변경없음)

| 구 분  |            | 면적(m <sup>2</sup> ) |     |         | 비율<br>(%) | 비고 |
|------|------------|---------------------|-----|---------|-----------|----|
|      |            | 기 정                 | 변 경 | 변경후     |           |    |
| 계    |            | 1,607.6             | -   | 1,607.6 | 100.0     | -  |
| 경관지구 | 조망가로특화경관지구 | 1,607.6             | -   | 1,607.6 | 100.0     | -  |

다. 도시계획시설(정비기반시설)의 설치에 관한 계획

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경) 조서

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

주) ( )안에 내용은 구역 내 폭, 연장을 의미함

#### ■ 도로 결정(변경) 사유서

| 변경전<br>도로명 | 변경후<br>도로명 | 변경내용                                      | 변경사유                              |
|------------|------------|-------------------------------------------|-----------------------------------|
| 중로 1-      | 중로 1-      | • 구역내 도로 폭원변경 및 선형변경<br>- 20m → 20~23m(3) | • 방이역 교차로 유턴완화차선 확보를 위한 일부구간 확폭   |
| 중로 2-      | 중로 1-      | • 구역내 도로 폭원변경 및 선형변경<br>- 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<br>- 8m → 8~13m(5)   | • 교통대책으로 단지 주변도로 확폭               |

## 나) 주차장 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 시설명       | 위치        | 면적(m <sup>2</sup> ) |            |         | 최초<br>결정일 | 비고                              |
|----|------------|-----------|-----------|---------------------|------------|---------|-----------|---------------------------------|
|    |            |           |           | 기정                  | 변경         | 변경후     |           |                                 |
| 신설 | ㉠          | 노외<br>주차장 | 소공원<br>하부 | -                   | 증) 3,080.0 | 3,080.0 | -         | 공원, 주차장 중복결정<br>(연면적 15,858.0㎡) |

## ■ 주차장 결정(변경) 사유서

| 도면 표시번호 | 시설명   | 변경내용                      | 변경사유                                          |
|---------|-------|---------------------------|-----------------------------------------------|
| ㉠       | 노외주차장 | • 신설<br>- 연면적 : 15,858.0㎡ | • 인근 노상주차장 및 주변 저층주거지 주차난 해소를 위해 공원 하부 주차장 신설 |

## 2) 공간시설

## 가) 공원 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 공원명 | 시설의<br>종류 | 위치        | 면적(m <sup>2</sup> ) |            |         | 최초<br>결정일 | 비고 |
|----|------------|-----|-----------|-----------|---------------------|------------|---------|-----------|----|
|    |            |     |           |           | 기 정                 | 변 경        | 변경후     |           |    |
| 신설 | ㉠          | 공원  | 소공원       | 오금동<br>43 | -                   | 증) 3,080.0 | 3,080.0 | -         | -  |

## ■ 공원 결정(변경) 사유서

| 도면 표시번호 | 공원명 | 변경내용                    | 변경사유                                  |
|---------|-----|-------------------------|---------------------------------------|
| ㉠       | 공원  | • 신설<br>- 면적 : 3,080.0㎡ | • 단지내 개방감 확보 및 주변 중·저층 주거지를 고려한 공원 배치 |

## 나) 녹지 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 시설명 | 시설의<br>종류 | 위치          | 면적(m <sup>2</sup> ) |          |         | 최초<br>결정일             | 비고 |
|----|------------|-----|-----------|-------------|---------------------|----------|---------|-----------------------|----|
|    |            |     |           |             | 기 정                 | 변 경      | 변경후     |                       |    |
| 기정 | ①          | 녹지  | 완충<br>녹지  | 오금동<br>43-1 | 4,137.4             | -        | 4,137.4 | 건고364호<br>(81.09.26.) |    |
| 변경 | ①          | 녹지  | 완충<br>녹지  | 오금동<br>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<br>- 중) 102.9㎡ | • 공공보행통로와 연계한 보행공간 조성 |

다) 공공공지 결정(변경) 조서

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

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

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

라. 공동이용시설 설치계획

| 시설구<br>분       | 시설의<br>종류   | 법 정 기 준                                                                                       | 획지1        |           | 획지2        |          | 비고 |
|----------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------|----------|----|
|                |             |                                                                                               | 법정면적       | 계획면적      | 법정면적       | 계획면적     |    |
| 계              |             | -                                                                                             | -          | 11,700.0㎡ | -          | 4,510.0㎡ | -  |
| 주민<br>공동<br>시설 | 구 분         | [서울시 주택조례 제8조의4]<br>- 100~1,000세대 미만 : (세대수x2.5㎡)x1.25<br>- 1,000세대 이상 : (500㎡+(세대수x2㎡))x1.25 | 5,442.5㎡이상 | 10,950.0㎡ | 1,434.4㎡이상 | 4,190.0㎡ | -  |
|                | 경로당         | [서울시 주택조례 별표1]                                                                                | 500.0㎡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<br>돌봄센터 | [주택건설기준등에 관한 규정 제55조의2]<br>- 500세대이상의 경우 설치                                                   | 66.0㎡이상    | 350.0㎡    | -          | 150.0㎡   | -  |



| 시설구분 | 시설의 종류     | 법 정 기 준                                                                                                                                                     | 획지1        |          | 획지2      |          | 비고 |
|------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|----------|----------|----|
|      |            |                                                                                                                                                             | 법정면적       | 계획면적     | 법정면적     | 계획면적     |    |
|      | 주민공동시설     | -                                                                                                                                                           | -          | 4,000.0㎡ | -        | 1,500.0㎡ | -  |
|      | 주민<br>운동시설 | [주택건설기준등에 관한 규정 제55조의2]<br>- 500세대이상의 경우 설치                                                                                                                 | -          | 2,000.0㎡ | -        | 650.0㎡   | -  |
|      | 어린이<br>놀이터 | [주택건설기준등에 관한 규정 제55조의2]<br>- 150세대이상의 경우 설치<br>[주민공동시설 설치 총량제 가이드라인]<br>- 300~1,000세대 미만<br>: 200㎡에 세대당 1㎡를 더한 면적<br>- 1,000세대이상<br>: 500㎡에 세대당 0.7㎡를 더한 면적 | 1,883.9㎡이상 | 2,500.0㎡ | 627.0㎡이상 | 1,000.0㎡ | -  |
|      | 관리사무소      | [주택건설기준등에 관한 규정 제28조]<br>- 10㎡ + (총세대수-50) x 0.05㎡이상 확보 그<br>면적이 100㎡를 초과할 경우, 100㎡로 설치<br>가능                                                               | 106.35㎡이상  | 400.0㎡   | 30.45㎡이상 | 200.0㎡   | -  |
|      | 경비실        | -                                                                                                                                                           | -          | 350.0㎡   | -        | 120.0㎡   | -  |

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

※ 향후 사업승인시 시설설치면적은 "주택건설기준등에 관한 규정"에 따라 변경될 수 있음

## 마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

### 1) 기존건축물의 정비·개량 계획

| 구분 | 구 역 구 분            |           | 가 구 또는<br>획지 구분 |       | 위치             | 정비개량계획(동) |    |    |           |          | 비고 |
|----|--------------------|-----------|-----------------|-------|----------------|-----------|----|----|-----------|----------|----|
|    | 명칭                 | 면적(㎡)     | 명칭              | 면적(㎡) |                | 계         | 존치 | 개수 | 철거후<br>신축 | 철거<br>이주 |    |
| 신설 | 오금현대아파트<br>재건축정비구역 | 110,232.2 | -               | -     | 오금동<br>43번지 일원 | 24        | -  | -  | 24        | -        | -  |

2) 건축시설계획

| 결정<br>구분             | 구역구분                       |           | 가구 또는 획지 구분                                                                                                                                |                                                                                                                                   | 위치      | 주용도              | 건폐율<br>(%) | 용적률(%)       |              | 높이(m)<br>최고층수       | 비고 |
|----------------------|----------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------------------|------------|--------------|--------------|---------------------|----|
|                      | 명칭                         | 면적(㎡)     | 명칭                                                                                                                                         | 면적(㎡)                                                                                                                             |         |                  |            | 정비<br>계획     | 법적<br>상한     |                     |    |
| 신<br>설               | 오금현대<br>아파트<br>재건축<br>정비사업 | 110,232.2 | 획지1                                                                                                                                        | 86,335.1                                                                                                                          | 오금동 43  | 공동주택 및<br>부대복리시설 | 50%<br>이하  | 242.92<br>이하 | 299.95<br>이하 | 35층<br>이하<br>(105m) | -  |
|                      |                            |           | 획지2                                                                                                                                        | 12,615.2                                                                                                                          | 오금동 43  | 공동주택 및<br>부대복리시설 | 60%<br>이하  | 230.00<br>이하 | 424.03<br>이하 | 37층<br>이하<br>(110m) | -  |
| 주택의 규모 및<br>규모별 건설비율 |                            |           | • 주택공급계획                                                                                                                                   |                                                                                                                                   |         |                  |            |              |              |                     |    |
|                      |                            |           | 구분                                                                                                                                         |                                                                                                                                   | 세대수     |                  | 비율(%)      |              | 비고(공공임대)     |                     |    |
|                      |                            |           | 계                                                                                                                                          |                                                                                                                                   | 2,436세대 |                  | 100.0      |              | 407세대        |                     |    |
|                      |                            |           | 공동<br>주택                                                                                                                                   | 60㎡이하                                                                                                                             |         | 587세대            |            | 24.1         |              | 298세대               |    |
|                      |                            |           |                                                                                                                                            | 60㎡~85㎡이하                                                                                                                         |         | 923세대            |            | 37.9         |              | 109세대               |    |
|                      |                            | 85㎡초과     |                                                                                                                                            | 926세대                                                                                                                             |         | 38.0             |            | -            |              |                     |    |
| 심의완화 사항              |                            |           | • 용적률완화(도시 및 주거환경정비법 제54조에 따른 국민주택규모 주택<br>건설)<br>- 획지1 상한용적률(242.92%) → 법적상한용적률(299.95%) 적용<br>- 획지2 상한용적률(230.00%) → 법적상한용적률(424.03%) 적용 |                                                                                                                                   |         |                  |            |              |              |                     |    |
| 건축물의 건축선에<br>관한 계획   |                            |           | 획지1                                                                                                                                        | • 건축한계선<br>- 오금로35길변으로부터 12m<br>- 양재대로변 및 오금로변으로부터 8m<br>- 마천로8길변으로부터 5.5m ~ 8m<br>- 공공공지 및 공원 경계로부터 3m<br>- 공공보행통로(12m) 경계로부터 6m |         |                  |            |              |              |                     |    |
|                      |                            |           | 획지2                                                                                                                                        | • 건축한계선<br>- 양재대로변으로부터 8m<br>- 마천로변으로부터 6m<br>- 마천로8길변으로부터 5.5m                                                                   |         |                  |            |              |              |                     |    |
| 기타사항<br>에 관한<br>계획   | 공공보행<br>통로                 | 획지1       | • 통경축 확보등을 위한 공공보행통로 12m, 8m                                                                                                               |                                                                                                                                   |         |                  |            |              |              |                     |    |
|                      |                            | 획지2       | • 통경축 확보등을 위한 공공보행통로 8m                                                                                                                    |                                                                                                                                   |         |                  |            |              |              |                     |    |
|                      | 전면공지                       | 획지1       | • 마천로8길변 2 ~ 5.5m(차도형)<br>• 마천로8길변 3m(보도형)<br>• 오금로35길변 3m(차도형)<br>• 오금로35길변 4m(보도형)                                                       |                                                                                                                                   |         |                  |            |              |              |                     |    |
|                      |                            | 획지2       | • 마천로변 3m ~ 6m(보도형)                                                                                                                        |                                                                                                                                   |         |                  |            |              |              |                     |    |
|                      | 공개공지                       | 획지2       | • 마천로변 1개소(면적 : 310.0㎡)                                                                                                                    |                                                                                                                                   |         |                  |            |              |              |                     |    |

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 사업시행인가 시 조정 될 수 있음  
※ 공개공지는 추후 건축심의 시 위치, 유형, 형태, 면적 등을 결정함

## 3) 용적률 산정 계획(안)

| 구분                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 산정 내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                    |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                 |  |    |                    |                |     |        |        |  |                |        |        |  |      |   |   |  |      |   |       |  |      |       |       |  |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|--|----|--------------------|----------------|-----|--------|--------|--|----------------|--------|--------|--|------|---|---|--|------|---|-------|--|------|-------|-------|--|--|--|
| 토지이용계획                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 계(구역면적)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 대지면적                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 기반시설               | 건축물<br>기부채납<br>환산부지면적 | 기존<br>기반시설내<br>국·공유지                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 대지 내<br>용도폐지되는 기존<br>기반시설 국·공유지 |  |    |                    |                |     |        |        |  |                |        |        |  |      |   |   |  |      |   |       |  |      |       |       |  |  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 110,232.2㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 98,950.3㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 11,281.9㎡          | 1,600.0㎡              | 4,240.3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 2,611.3                         |  |    |                    |                |     |        |        |  |                |        |        |  |      |   |   |  |      |   |       |  |      |       |       |  |  |  |
| 공공시설부지<br>충 제공면적<br>(순부담)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | • 6,030.3㎡(5.47%)<br>= 새로이 설치하는 기반시설면적 - 새로이 설치하는 기반시설내 국공유지<br>- 용도폐지되는 기존기반시설 국공유지<br>= (11,281.9 + 1,600.0) - 4,240.3 - 2,611.3 = 6,030.3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                    |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                 |  |    |                    |                |     |        |        |  |                |        |        |  |      |   |   |  |      |   |       |  |      |       |       |  |  |  |
| 용적률<br>(%)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 계획(기준)<br>용적률                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | • 210%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                    |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                 |  |    |                    |                |     |        |        |  |                |        |        |  |      |   |   |  |      |   |       |  |      |       |       |  |  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 허용용적률<br>적용기준                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | • 적용 인센티브                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                    |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                 |  |    |                    |                |     |        |        |  |                |        |        |  |      |   |   |  |      |   |       |  |      |       |       |  |  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <table><tr><th rowspan="2">구 분</th><th colspan="2">인센티브 용적률</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>획지1<br/>(제3종일반주거지역)</th><th>획지2<br/>(준주거지역)</th></tr><tr><td>합 계</td><td>15.00%</td><td>20.00%</td><td></td></tr><tr><td>공공보행통로(보차혼용통로)</td><td>10.00%</td><td>10.00%</td><td></td></tr><tr><td>열린단지</td><td>-</td><td>-</td><td></td></tr><tr><td>공개공지</td><td>-</td><td>5.00%</td><td></td></tr><tr><td>돌봄시설</td><td>5.00%</td><td>5.00%</td><td></td></tr></table> |                    |                       | 구 분                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 인센티브 용적률                        |  | 비고 | 획지1<br>(제3종일반주거지역) | 획지2<br>(준주거지역) | 합 계 | 15.00% | 20.00% |  | 공공보행통로(보차혼용통로) | 10.00% | 10.00% |  | 열린단지 | - | - |  | 공개공지 | - | 5.00% |  | 돌봄시설 | 5.00% | 5.00% |  |  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 구 분                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 인센티브 용적률           |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 비고                              |  |    |                    |                |     |        |        |  |                |        |        |  |      |   |   |  |      |   |       |  |      |       |       |  |  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 획지1<br>(제3종일반주거지역) | 획지2<br>(준주거지역)        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                 |  |    |                    |                |     |        |        |  |                |        |        |  |      |   |   |  |      |   |       |  |      |       |       |  |  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 합 계                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 15.00%             | 20.00%                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                 |  |    |                    |                |     |        |        |  |                |        |        |  |      |   |   |  |      |   |       |  |      |       |       |  |  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 공공보행통로(보차혼용통로)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 10.00%             | 10.00%                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                 |  |    |                    |                |     |        |        |  |                |        |        |  |      |   |   |  |      |   |       |  |      |       |       |  |  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 열린단지                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | -                  | -                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                 |  |    |                    |                |     |        |        |  |                |        |        |  |      |   |   |  |      |   |       |  |      |       |       |  |  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 공개공지                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 5.00%              |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                 |  |    |                    |                |     |        |        |  |                |        |        |  |      |   |   |  |      |   |       |  |      |       |       |  |  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 돌봄시설                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 5.00%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 5.00%              |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                 |  |    |                    |                |     |        |        |  |                |        |        |  |      |   |   |  |      |   |       |  |      |       |       |  |  |  |
| • 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브 용적률<br>※ 위에서 적용된 허용용적률인센티브(공공보행통로, 열린단지,<br>공개공지, 돌봄시설)의 인정 여부는 건축위원회 심의를 통하여<br>확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획용적률이 변경될 수 있음                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                    |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                 |  |    |                    |                |     |        |        |  |                |        |        |  |      |   |   |  |      |   |       |  |      |       |       |  |  |  |
| 정비계획<br>용적률<br>산정                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <table><tr><th>획지1(제3종일반주거지역)</th><th>획지2(준주거지역)</th></tr><tr><td>• 정비계획용적률 = 242.92%<br/>= 허용용적률×(1+1.3×α(토지)+0.7×α(건축물))<br/>= 225.00%×(1+1.3×0.0513+0.7×0.0185)<br/><br/>α(토지) = 공공시설부지제공면적<br/>÷ 공공시설부지 제공 후 대지면적<br/>= 순부담면적 ÷ (구역면적 - 공공시설부지면적)<br/>= 4,430.3㎡ ÷ (97,617.0 - 11,281.9) = 0.0513<br/>α(건축물) : 건축물 환산부지 면적<br/>÷ 공공시설부지 제공 후 대지면적<br/>= 환산부지면적 ÷ (구역면적 - 공공시설부지면적)<br/>= 1,600.0㎡ ÷ (97,617.0 - 11,281.9) = 0.0185</td><td>• 정비계획용적률 = 230.00%</td></tr></table> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 획지1(제3종일반주거지역)     | 획지2(준주거지역)            | • 정비계획용적률 = 242.92%<br>= 허용용적률×(1+1.3×α(토지)+0.7×α(건축물))<br>= 225.00%×(1+1.3×0.0513+0.7×0.0185)<br><br>α(토지) = 공공시설부지제공면적<br>÷ 공공시설부지 제공 후 대지면적<br>= 순부담면적 ÷ (구역면적 - 공공시설부지면적)<br>= 4,430.3㎡ ÷ (97,617.0 - 11,281.9) = 0.0513<br>α(건축물) : 건축물 환산부지 면적<br>÷ 공공시설부지 제공 후 대지면적<br>= 환산부지면적 ÷ (구역면적 - 공공시설부지면적)<br>= 1,600.0㎡ ÷ (97,617.0 - 11,281.9) = 0.0185 | • 정비계획용적률 = 230.00%             |  |    |                    |                |     |        |        |  |                |        |        |  |      |   |   |  |      |   |       |  |      |       |       |  |  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 획지1(제3종일반주거지역)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 획지2(준주거지역)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                    |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                 |  |    |                    |                |     |        |        |  |                |        |        |  |      |   |   |  |      |   |       |  |      |       |       |  |  |  |
| • 정비계획용적률 = 242.92%<br>= 허용용적률×(1+1.3×α(토지)+0.7×α(건축물))<br>= 225.00%×(1+1.3×0.0513+0.7×0.0185)<br><br>α(토지) = 공공시설부지제공면적<br>÷ 공공시설부지 제공 후 대지면적<br>= 순부담면적 ÷ (구역면적 - 공공시설부지면적)<br>= 4,430.3㎡ ÷ (97,617.0 - 11,281.9) = 0.0513<br>α(건축물) : 건축물 환산부지 면적<br>÷ 공공시설부지 제공 후 대지면적<br>= 환산부지면적 ÷ (구역면적 - 공공시설부지면적)<br>= 1,600.0㎡ ÷ (97,617.0 - 11,281.9) = 0.0185 | • 정비계획용적률 = 230.00%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                    |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                 |  |    |                    |                |     |        |        |  |                |        |        |  |      |   |   |  |      |   |       |  |      |       |       |  |  |  |

| 구분                    |  | 산정 내용                                                                               |                                                                                     |
|-----------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 법적상한<br>용적률           |  | 획지1(제3종일반주거지역)                                                                      | 획지2(준주거지역)                                                                          |
|                       |  | • 법적상한용적률 = 299.95%이하                                                               | • 법적상한용적률 = 424.03%이하                                                               |
|                       |  | ※ 법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의시 결정된 법적상한용적률은 건축위원회 심의를 통해 확정됨                          |                                                                                     |
| 국민주택규모<br>주택건립<br>용적률 |  | 획지1(제3종일반주거지역)                                                                      | 획지2(준주거지역)                                                                          |
|                       |  | • 28.515%이상<br>※(법적상한용적률 - 상한용적률) × 50%<br>= (299.95% - 242.92%) × 50%<br>= 28.515% | • 97.015%이상<br>※(법적상한용적률 - 상한용적률) × 50%<br>= (424.03% - 230.00%) × 50%<br>= 97.015% |

### 바. 국민주택규모주택 건설에 관한 계획

| 구 분                              |                 | 주 요 내 용                                                                                                            |         |                                                       |            |              |
|----------------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------------------------------------------------|------------|--------------|
|                                  |                 | 획지1<br>(제3종일반주거지역)                                                                                                 |         | 획지2<br>(준주거지역)                                        |            |              |
| 국민<br>주택<br>규모<br>주택<br>의무<br>면적 | 용적률<br>증가분      | • 57.03%<br>= 법적상한용적률 - 상한용적률<br>= 299.95% - 242.92%                                                               |         | • 194.03%<br>= 법적상한용적률 - 상한용적률<br>= 424.03% - 230.00% |            |              |
|                                  | 증가된<br>용적률의 50% | • 28.515%이상                                                                                                        |         | • 97.015%이상                                           |            |              |
|                                  | 의무 연면적          | • 24,618.45㎡이상<br>= 28.515% × 86,335.10㎡<br>• 36,857.09㎡이상<br>= 획지1 의무연면적 + 획지2 의무연면적<br>= 24,618.45㎡ + 12,238.64㎡ |         | • 12,238.64㎡이상<br>= 97.015% × 12,615.20㎡              |            |              |
| 재건축국민주택<br>규모 주택 확보계획            |                 | 전용면적                                                                                                               | 공급면적    | 세대수                                                   | 지상층 연면적    | 비 고          |
|                                  |                 | 59.95㎡                                                                                                             | 82.65㎡  | 298세대                                                 | 24,629.7㎡  | 획지           |
|                                  |                 | 84.95㎡                                                                                                             | 112.95㎡ | 109세대                                                 | 12,311.55㎡ |              |
|                                  |                 | 합 계                                                                                                                |         | 407세대                                                 | 36,941.25㎡ | > 36,857.09㎡ |

※ 임대주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별동내 혼합과 층별혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수배정도 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

사. 정비사업의 시행에 관한 계획

| 시행방법 | 시행예정시기                          | 사업시행예정자                  | 정비사업시행으로<br>증가예상 세대수                       | 비고 |
|------|---------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------|----|
| 관리처분 | 구역지정고시가 있는 날로부터<br>4년 이내 사업시행인가 | 가칭)오금현대아파트<br>재건축정비사업 조합 | 현황 : 1,316세대<br>계획 : 2,436세대<br>증) 1,120세대 | -  |

5. 지구단위계획의 내용에 관한 계획

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

| 구분 | 구역명                     | 위 치                | 면 적(m <sup>2</sup> ) |              |           | 비 고 |
|----|-------------------------|--------------------|----------------------|--------------|-----------|-----|
|    |                         |                    | 기 정                  | 변 경          | 변경후       |     |
| 신설 | 오금현대아파트 재건축<br>지구단위계획구역 | 송파구 오금동<br>43번지 일원 | -                    | 증) 110,232.2 | 110,232.2 | -   |

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

| 구 분  |           | 면 적(m <sup>2</sup> ) |             |           | 비 율<br>(%) | 비고 |
|------|-----------|----------------------|-------------|-----------|------------|----|
|      |           | 기 정                  | 변 경         | 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       | -  |

2) 용도지구 결정 조서 (변경없음)

| 구 분  |            | 면 적(m <sup>2</sup> ) |     |         | 비 율<br>(%) | 비고 |
|------|------------|----------------------|-----|---------|------------|----|
|      |            | 기 정                  | 변 경 | 변경후     |            |    |
| 계    |            | 1,607.6              | -   | 1,607.6 | 100.0      | -  |
| 경관지구 | 조망가로특화경관지구 | 1,607.6              | -   | 1,607.6 | 100.0      | -  |

2) 기반시설 결정 조서

가) 교통시설

(1) 도로 결정(변경) 조서

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

주) ( )안에 내용은 구역 내 폭, 연장을 의미함

■ 도로 결정(변경) 사유서

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

## (2) 주차장 결정(변경) 조서

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

## ■ 주차장 결정(변경) 사유서

| 도면 표시번호 | 시설명   | 변경내용                      | 변경사유                                             |
|---------|-------|---------------------------|--------------------------------------------------|
| ㉠       | 노외주차장 | • 신설<br>- 연면적 : 15,858.0㎡ | • 인근 노상주차장 및 주변 저층주거지 주차난<br>해소를 위해 공원 하부 주차장 신설 |

## 나) 공간시설

## (1) 공원 결정(변경) 조서

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

## ■ 공원 결정(변경) 사유서

| 도면 표시번호 | 공원명 | 변경내용                    | 변경사유                                      |
|---------|-----|-------------------------|-------------------------------------------|
| ㉠       | 공원  | • 신설<br>- 면적 : 3,080.0㎡ | • 단지내 개방감 확보 및 주변 중·저층 주거<br>지를 고려한 공원 배치 |

## (2) 녹지 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 시설명 | 시설의<br>종류 | 위치       | 면적(㎡)   |          |         | 최초<br>결정일             | 비고 |
|----|------------|-----|-----------|----------|---------|----------|---------|-----------------------|----|
|    |            |     |           |          | 기 정     | 변 경      | 변경후     |                       |    |
| 기정 | ①          | 녹지  | 완충녹지      | 오금동 43-1 | 4,137.4 | -        | 4,137.4 | 건고364호<br>(81.09.26.) |    |
| 변경 | ①          | 녹지  | 완충녹지      | 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<br>- 중) 102.9㎡ | • 공공보행통로와 연계한 보행공간 조성 |

### (3) 공공공지 결정(변경) 조서

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

### ■ 공공공지 결정(변경) 사유서

| 도면 표시번호 | 시설명  | 변경내용                    | 변경사유                                  |
|---------|------|-------------------------|---------------------------------------|
| ㉠       | 공공공지 | • 신설<br>- 면적 : 2,818.2㎡ | • 보행자의 통행과 주민의 일시적 휴식공간 확보<br>를 위해 설치 |

### 다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 조서

#### 1) 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<br>부대복리시설 |
| A-2  | -    | 12,615.2 | 2    | 송파구 오금동 43 | 12,615.2 | 공동주택 및<br>부대복리시설 |

#### 2) 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정 조서

##### 가) 건축물의 용도에 관한 결정 조서

| 구분 | 가구       | 용도                                                                 | 비고                |
|----|----------|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 신설 | 허용<br>용도 | 획지1<br>• 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택<br>• 주택건설기준 등에 관한 규정에 따른 부대시설 및 복리시설 | 허용용도 외의<br>용도는 불허 |
| 신설 | 허용<br>용도 | 획지2<br>• 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택<br>• 주택건설기준 등에 관한 규정에 따른 부대시설 및 복리시설 | 허용용도 외의<br>용도는 불허 |



## 나) 건축물 개발 밀도(건폐율, 용적률, 높이)

## ■ 건폐율 계획

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

## ■ 용적률 계획

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

## - 허용용적률 인센티브 사항

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

## - 상한(법적상한)용적률 완화 사항

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

■ 높이 계획

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

3) 건축물 건축선에 관한 계획

| 구분    | 가구  | 적용위치 | 계획내용                                                                                                                   |
|-------|-----|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 건축한계선 | 획지1 | 도면참조 | • 오금로35길변으로부터 12m<br>• 양재대로변 및 오금로변으로부터 8m<br>• 마천로8길변으로부터 5.5m ~ 8m<br>• 공공공지 및 공원 경계로부터 3m<br>• 공공보행통로(12m) 경계로부터 6m |
|       | 획지2 | 도면참조 | • 양재대로변으로부터 8m<br>• 마천로변으로부터 6m<br>• 마천로8길변으로부터 5.5m                                                                   |

4) 기타 사항에 관한 결정 조서

가) 대지 내 공지에 관한 결정 조서

| 구분         | 가구  | 적용위치                 | 계획내용                                                                                 |
|------------|-----|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 공공<br>보행통로 | 획지1 | 도면참조<br>(공공보행통로 12m) | • 원활한 보행 소통을 위한 공공보행통로 계획<br>- 폭원 : 12m                                              |
|            |     | 도면참조<br>(공공보행통로 8m)  | • 원활한 보행 소통을 위한 공공보행통로 계획<br>- 폭원 : 8m                                               |
|            | 획지2 | 도면참조<br>(공공보행통로 8m)  | • 원활한 보행 소통을 위한 공공보행통로 계획<br>- 폭원 : 8m                                               |
| 전면공지       | 획지1 | 도면참조                 | • 마천로8길변 2 ~ 5.5m(차도형)<br>• 마천로8길변 3m(보도형)<br>• 오금로35길변 3m(차도형)<br>• 오금로35길변 4m(보도형) |
|            | 획지2 | 도면참조                 | • 마천로변 3m ~ 6m(보도형)                                                                  |
| 공개공지       | 획지2 | 도면참조                 | • 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)<br>북측 주진출입구(마천로8길)<br>동측 주진출입구(오금로35길) | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 5~6차로(B=23.0m, L=140.0m)</li> <li>• 3~4차로(B=13.0~13.5m(전면공지 포함), L=247.0m)</li> <li>• 4차로(B=18.0~22.0m(전면공지 포함), L=380.0m)</li> </ul> |
| 보행동선계획 | 대상지 주변도로                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 보행동선의 연속성 및 보행자 안전을 위하여 횡단보도 신설 설치(1개소)</li> </ul>                                                                                    |
| 주차계획   | 공동주택 지하주차장                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 법정주차대수 및 주차수요를 충족하는 주차대수 확보</li> </ul>                                                                                                |

## 다) 환경관리계획

## (1) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

| 구분   | 계획내용       |                                                                                                                                                | 비고 |
|------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 환경보전 | 자연환경       | <ul style="list-style-type: none"> <li>•현지형을 고려, 지형변화 최소화</li> <li>•기존 구역내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보</li> <li>•조경녹지의 확보로 비오톱(biotop) 기능 향상</li> </ul> | -  |
|      | 생활환경       | <ul style="list-style-type: none"> <li>•도시가스 등 청정연료(LNG)사용과 에너지 절약형 주거단지 조성</li> </ul>                                                         |    |
|      | 사업시행시 환경영향 | <ul style="list-style-type: none"> <li>•대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련</li> </ul>                                                 |    |
| 재난방지 | 수재해        | <ul style="list-style-type: none"> <li>•구역 주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 지구내부로 유입을 최소한으로 억제하도록 하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획 수립</li> </ul>                     | -  |
|      | 화재         | <ul style="list-style-type: none"> <li>•구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립</li> </ul>                                |    |
|      | 교통         | <ul style="list-style-type: none"> <li>•진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획</li> </ul>                                                           |    |

## (2) 환경성 검토결과

| 검토항목      | 목표기준         | 준수여부 | 현황 및 검토결과                                       | 계획의 반영사항                                         | 비고 |
|-----------|--------------|------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----|
| 생태 네트워크   | 녹지연결성 확보     | ○    | • 사업대상지내 기존 건축물 (아파트, 상업시설 등) 및 일부 조경지가 분포하고 있음 | • 조경계획을 반영하여 녹지 확보                               | -  |
| 동·식물상     | 동·식물상 보호     | ○    | • 사업대상지 및 주변 지역으로 보호할 만한 동·식물은 분포치 않음           | • 조경계획을 통한 서식환경 조성                               | -  |
| 비오톱       | 비오톱보전 등급 향상  | ○    | • 비오톱유형평가 2등급 및 3등급, 개별비오톱 3등급 및 평가 제외 지역으로 조사됨 | • 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능 향상                    | -  |
| 생태면적률     | 30% 이상       | ○    | • 기 시가화 지역으로 녹지지역을 제외한 나머지부분이 포장상태 지역           | • 대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용                  | -  |
| 지형변동      | 절·성토균형       | ○    | • 건축물 터파기 공사에 의한 절성토 비율 미미                      | • 현지형을 고려한 계획 수립<br>• 발생 사토처리 계획 수립              | -  |
| 물순환       | 30%          | ○    | • 기 시가화 지역이 대부분으로 녹지지역을 제외한 나머지 부분이 포장상태 지역     | • 사업대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용                | -  |
| 바람 및 열    | 바람길 확보       | ○    | • 주풍향 고려 및 통경축 확보                               | • 건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획                           | -  |
| 온실가스      | 온실가스 저감      | ○    | -                                               | • 녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보 | -  |
| 친환경적 자원순환 | 폐기물발생량 최소화   | ○    | • 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상됨                          | • 송파구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리                       | -  |
| 에너지       | 에너지절약 계획 수립  | ○    | -                                               | • 에너지자립률 상향을 위한 신재생에너지 설치 및 고효율기자재 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 공간 확보 계획                               | • 공공보행통로 설치를 통해 주변 지역과의 보행연결성 강화                 | -  |
|           | 자전거전용 도로계획수립 | ○    | • 자전거 이용객을 위한 자전거 도로 계획                         | • 오금로35길 방면 폭 1.5m 설치                            | -  |

| 검토항목    | 목표기준    | 준여 | 현황 및 검토결과                                                | 계획의 반영사항                     | 비고 |
|---------|---------|----|----------------------------------------------------------|------------------------------|----|
|         | 자전거보관소  | ○  | • 자전거 이용객의 편의도모를 위해 자전거보관소 설치                            | • 법정주차대수의 20%이상 설치           | -  |
| 일조      | 수인한도 만족 | ○  | • 대상지 : 제3종일반주거지역<br>• 대상지 인근 : 준주거지역, 제1, 2, 3종일반주거지역 등 | • 건축물 등 관련 규정에 의거하여 계획       | -  |
| 소음 및 진동 | 규제기준 만족 | ○  | • 공사시 소음·진동 영향 예상됨<br>• 운영시 인근 도로소음이 예상됨                 | • 가설방음판넬 설치<br>저소음, 저진동 장비사용 | -  |

#### 라) 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 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, 추첨 시 서울특별시가 필수 참석할 수 있도록 조치하고, 그 결과를 사업시행 계획 및 관리처분계획에 반영할 것

■ 주택의 규모별 비율(정비계획)

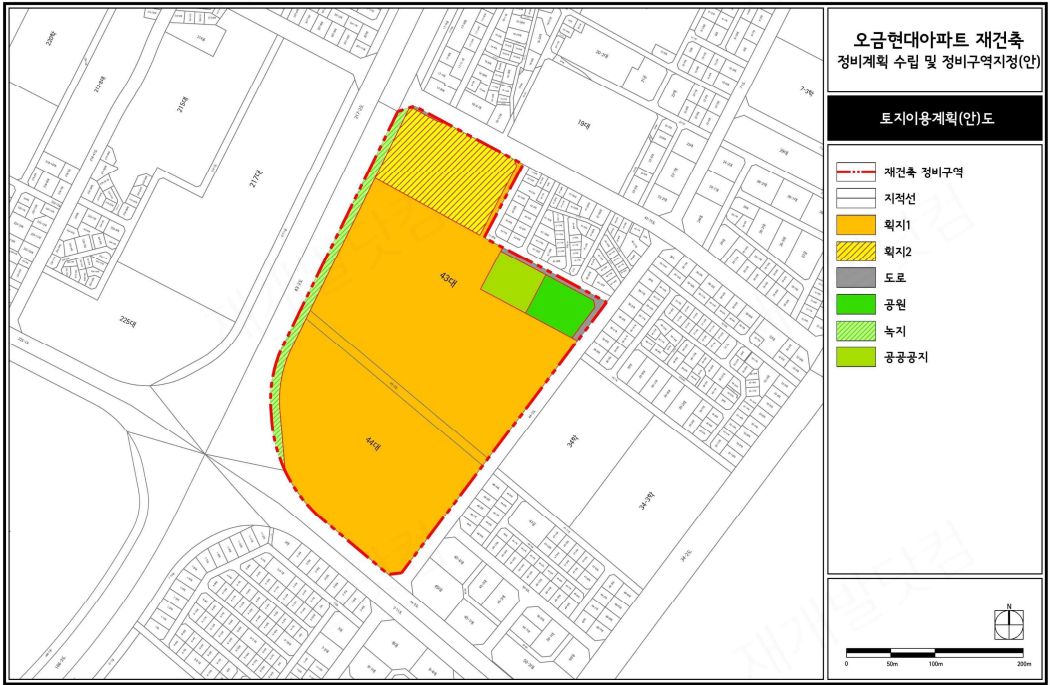
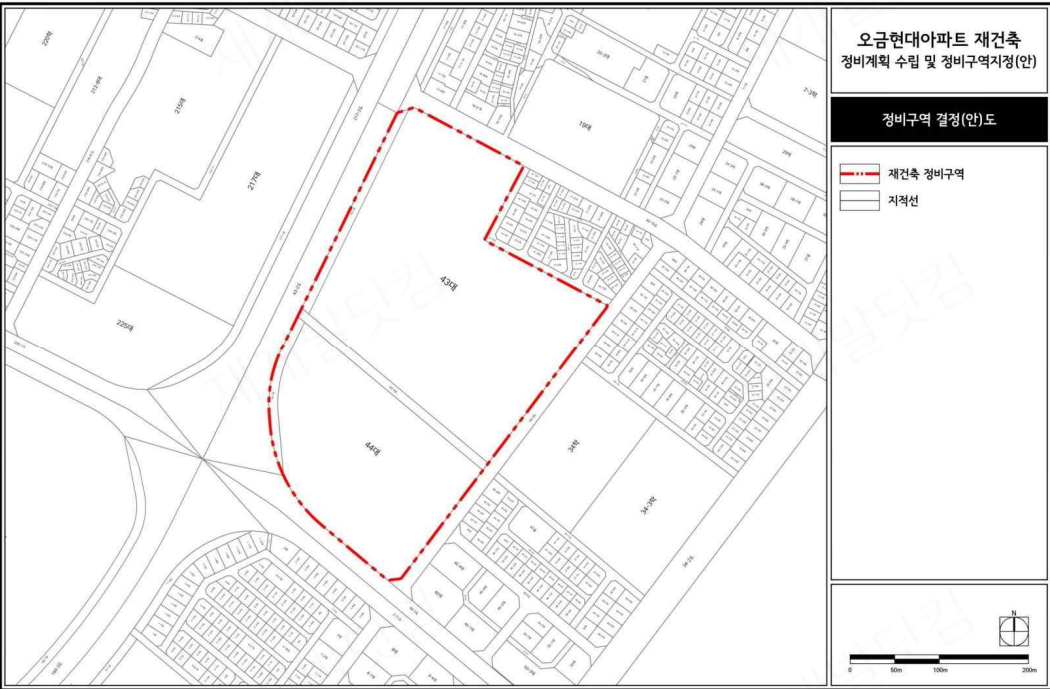
| 건립규모          | 전체 세대수 | 전체비율 (%) | 공공임대주택 세대수 | 공공임대주택 비율(%) |               |
|---------------|--------|----------|------------|--------------|---------------|
|               |        |          |            | 전체세대수대비      | 공공임대주택 세대수 비율 |
| 합 계           | 2,436  | 100.0    | 407        | 16.7         | 100.0         |
| 60㎡이하         | 587    | 24.1     | 298        | 12.2         | 73.2          |
| 65㎡초과 ~ 85㎡이하 | 923    | 37.9     | 109        | 4.5          | 26.8          |
| 85㎡초과         | 926    | 38.0     | -          | -            | -             |

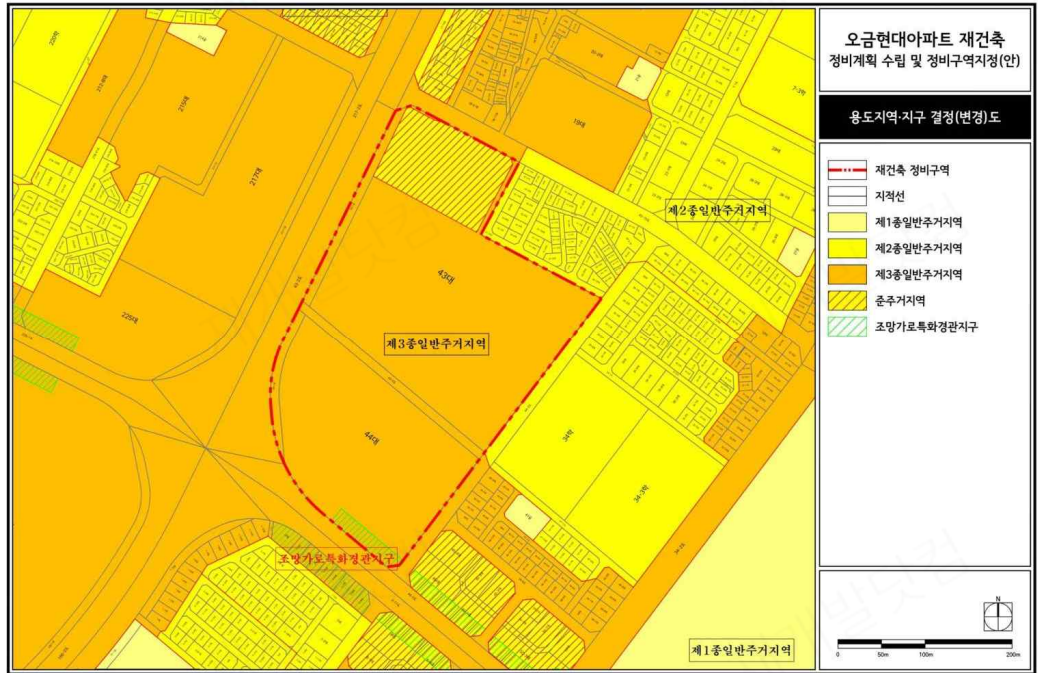
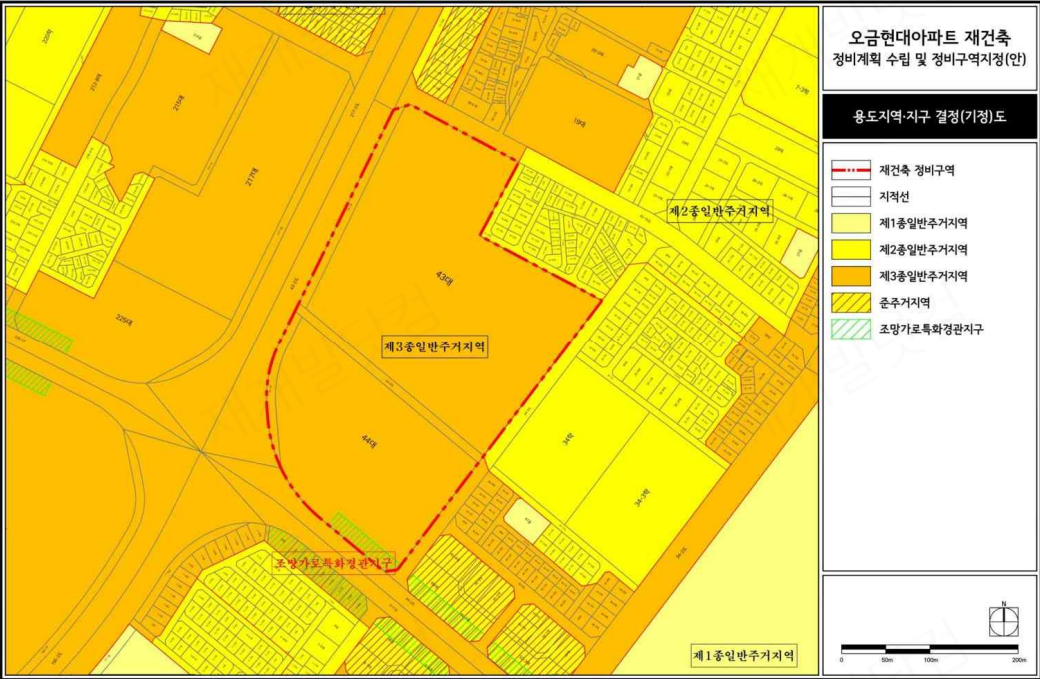
6. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도서와 같음)

7. 열람장소 : 주민의 열람 편의를 위하여 송파구청 주택사업과(☎02-2147-2896) 및 오금현대아파트 관리사무소(☎02-402-2104), 오금동주민센터 (☎02-2174-4270)에 관계도서를 각각 비치하고 열람하고 있습니다.

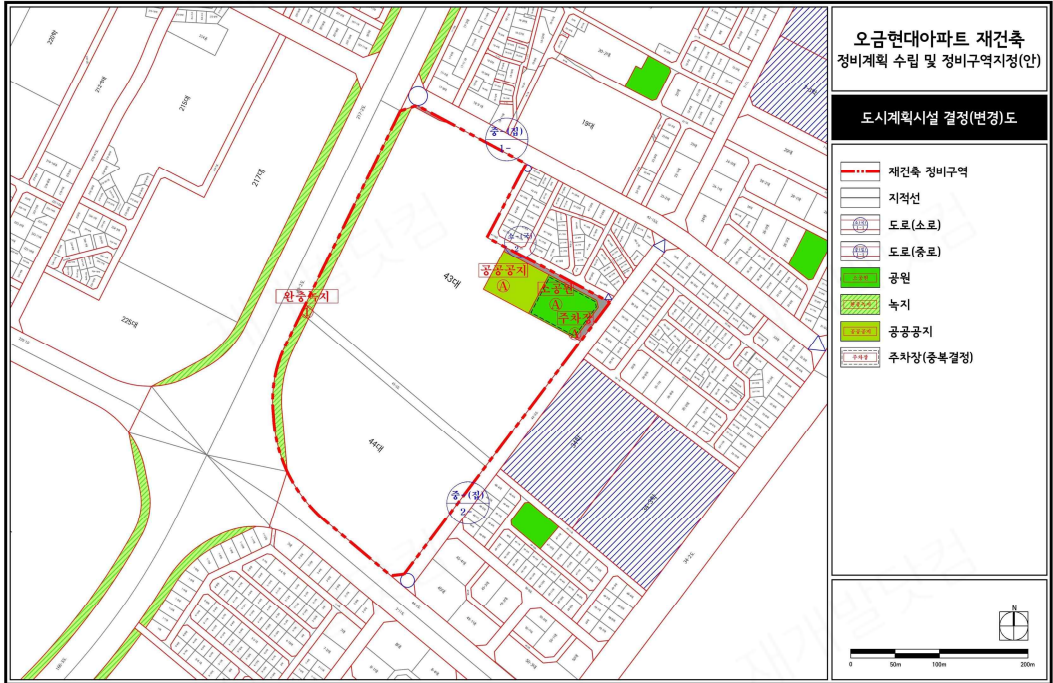
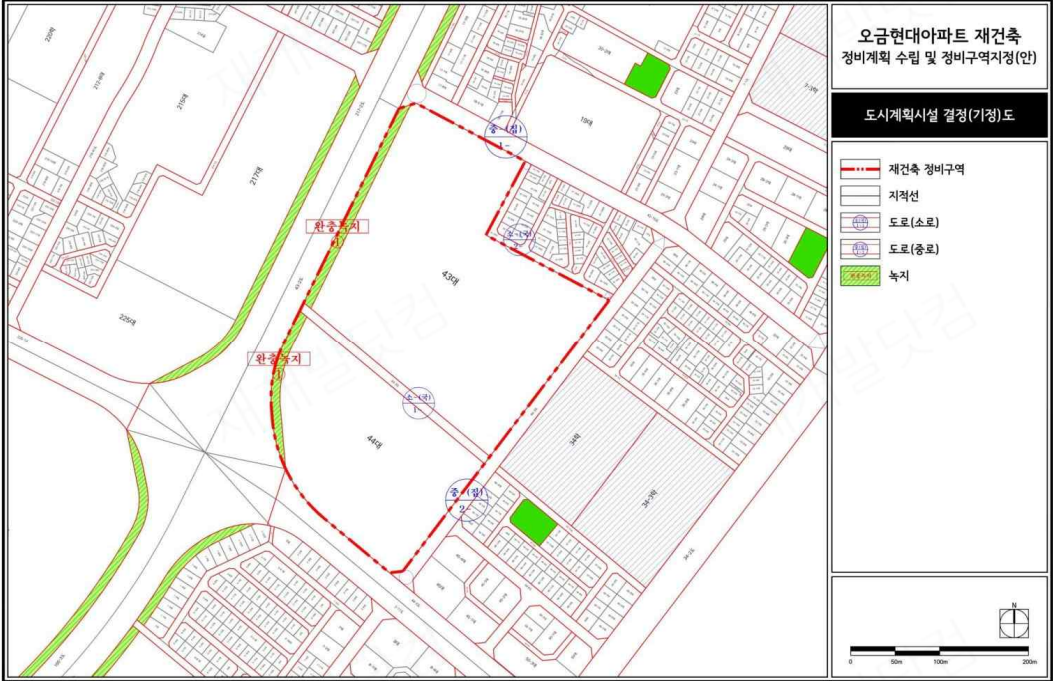
※ 다만, 본 정비계획(안)은 주민공람 등을 거쳐 최종적으로 서울시에서 결정·고시되므로 제반 절차 이행과정에서 일부 변경될 수 있음.

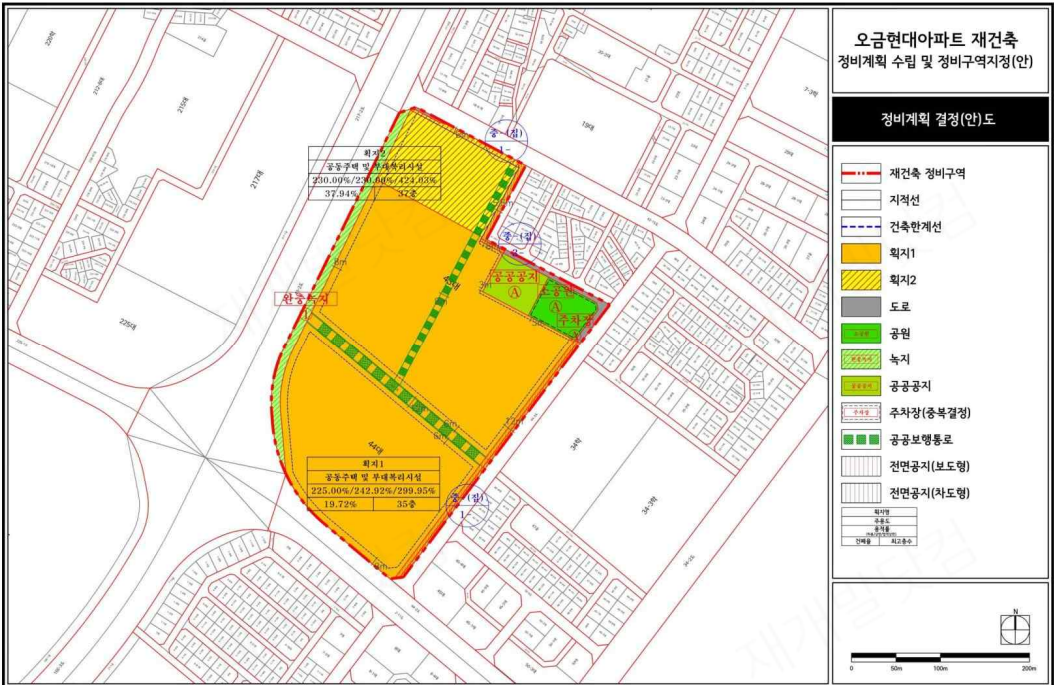
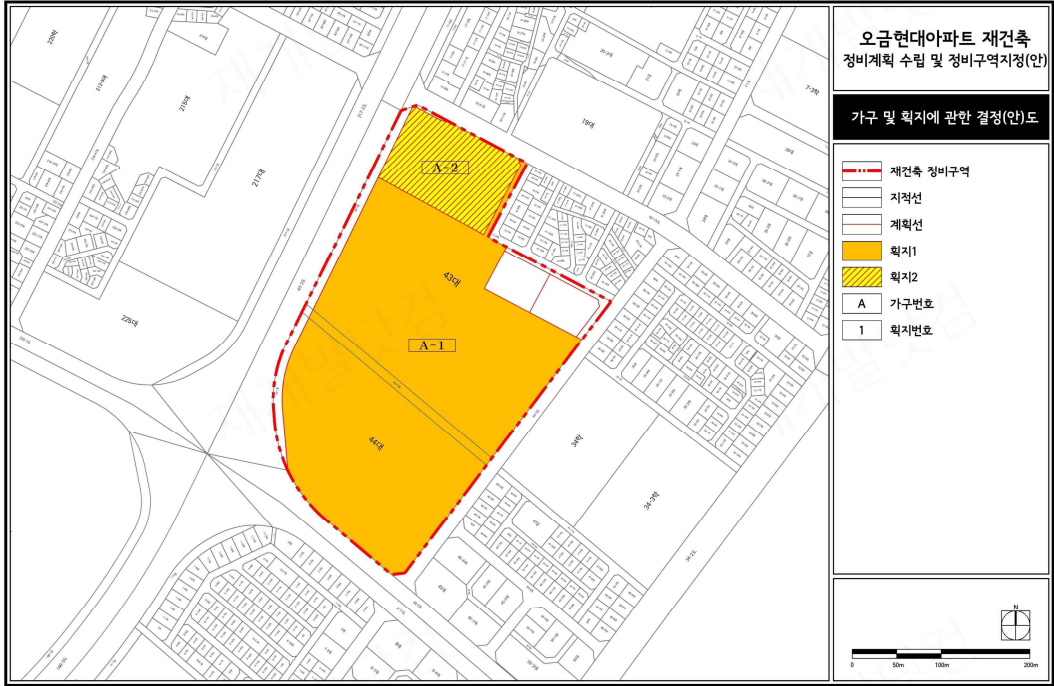
붙임

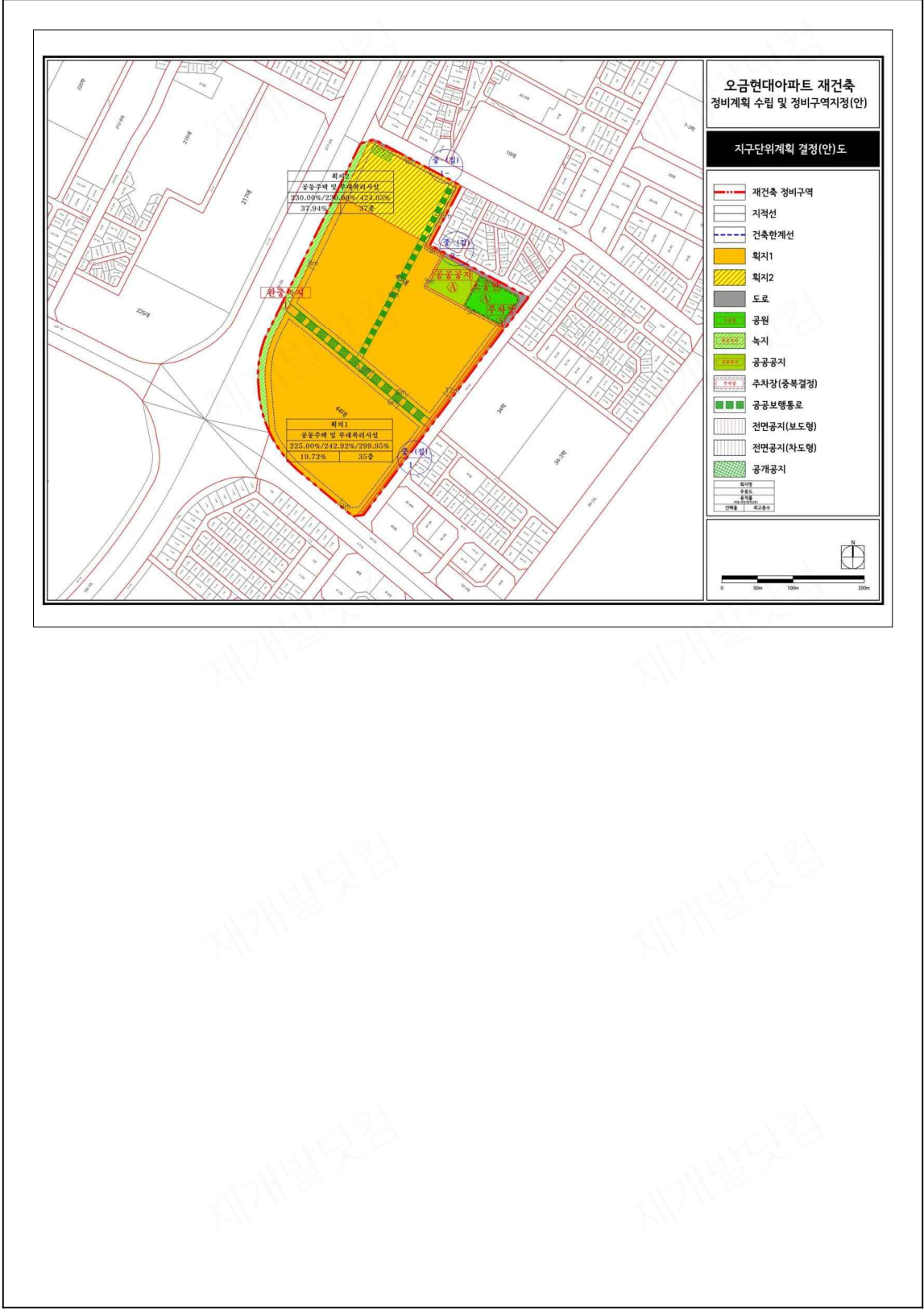












공 람 의 견 서

☐ 대상사업

|         |                            |
|---------|----------------------------|
| 안 건     | 오금현대아파트 재건축 정비계획 수립 및 구역지정 |
| 사 업 위 치 | 서울시 송파구 오금동 43             |

☐ 공람기간 : 2024.4.11. ~ 2024.5.13.(32일)

☐ 의견제출자

|         |          |
|---------|----------|
| 성 명     | (전화번호: ) |
| 주 소     |          |
| 소 유 물 건 | 위 치      |
|         | 규 모      |

☐ 제출의견

2024. . .

의 견 제 출 자 성 명 (인)

송 파 구 청 장 귀 하