

◆ 서울특별시고시 제2025-553호

**가락우창아파트 재건축 정비구역 지정 및 정비계획 결정,
지구단위계획구역 지정·지구단위계획 결정 및 지형도면 고시**

서울특별시 송파구 오금동 164번지 일대 재건축정비사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 제16조에 따라 주민공람, 주민설명회, 구의회 의견청취, 2025년 제5차 도시계획위원회(수권분과위원회) 심의, 주민(재)공람 등을 거쳐 정비구역 지정 및 정비계획 결정하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정 고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 10월 2일
서울특별시 장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비사업의 명칭 : 가락우창아파트 재건축 정비사업

2. 정비구역 지정 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	가락우창아파트 재건축정비사업	송파구 오금동 164번지 일대	-	증)17,235.6	17,235.6	-

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

3. 토지 등 소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) ÷ 총자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 106.1% ⇒ (6,271억원 - 2,647억원) ÷ 3,416억원 × 100 = 106.1% - 총 수입 추정 : 약 6,271억원 - 총 지출 추정 : 약 2,647억원 - 종전자산총액 추정 : 약 3,416억원
개별 종전 자산 추정액	- 약식 감정평가 추정을 통한 종전자산총액 산출 - 공동주택 : 공동주택 공시가격에 KB시세 등을 기초로 추정된 배율을 곱하여 산정

추정 분담금 산출	- 상가 : 임대사례에 따른 수익을 추정하여 단가 산정		
	● 추정분담금 산정방식 = 조합원 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)		
	조합원 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)
	전용 59㎡형	12.2억원	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (106.1%)
	전용 74㎡형	13.3억원	
	전용 84㎡형	14.6억원	
	전용 99㎡형	15.7억원	
			추정분담금(a-b)
			조합원 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)

※ 상가 분담금 추산액은 「도시 및 주거환경정비법」 제9조제1항제2호에 따라 작성시점 현재의 정비계획과 설계 개요를 기준으로 정비구역 지정을 위한 토지등소유자별 분담금 추산액을 개략적으로 추산한 예시이며, 추후 변동될 수 있으며, 분담금은 향후 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따라 관리처분계획 수립을 통하여 확정됨

※ 상가 분담금 추산액은 조합설립인가, 사업시행계획인가, 토지등소유자의 분양신청, 관리처분계획인가의 내용, 물가상승률, 시공사와의 공사비 계약내용, 사업진행 속도 등에 의하여 변동될 수 있으며, 변동사항은 관련 법률(「도시 및 주거환경정비법」 등)에 의하여 단계별로 고지 예정임

나. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 산출근거

■ 종전자산가액 추정 : 341,550,885천원

구분	세대(호)수	토지면적 (㎡)	건물면적(㎡)		추정평가액(천원)		평가액 합계 (천원)	비고
			APT(공급)	상가(전용)	토지건물	공동주택		
APT	264	16,630.31	32,813.04	-	-	334,531,820	334,531,820	
상가	27	605.29	-	991.75	7,019,065	-	7,019,065	
합계		17,235.60	32,813.04	991.75	7,019,065	334,531,820	341,550,885	

■ 총 수입 산출 : 627,106,314천원

구분	공급 세대	전용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	분양가 (천원/전용㎡)	타입별 분양가 (천원)	총 분양수입 (천원)	비고
합계		-	-	-	-	627,106,314	-
분양	일반	17	59.99	82.55	23,910	1,434,361	인근 아파트의 KB시세, 거래사례 등을 참조하고 개별요인을 비교하여 산출
		23	74.95	98.73	20,840	1,561,958	
		63	84.99	110.31	20,180	1,715,098	
		32	99.99	127.09	18,430	1,842,816	
	조합	32	59.99	82.55	20,320	1,218,997	일반분양 단가의

구분		공급 세대	전용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	분양가 (천원/전용㎡)	타입별 분양가 (천원)	총 분양수입 (천원)	비고
	원	44	74.95	98.73	17,710	1,327,365	58,404,060	90% 적용
		124	84.99	110.31	17,150	1,457,579	180,739,796	
		64	99.99	127.09	15,670	1,566,843	100,277,952	
임대(소형)		48	59.99	82.55	5,705천원/공급3.3㎡	142,457	6,837,936	관련법령에 의거, 공공건설 임대주택 표준건축비로 산출
		16	74.95	98.73	5,779천원/공급3.3㎡	172,606	2,761,696	
		8	84.99	110.31	5,807천원/공급3.3㎡	193,766	1,550,128	
근린 생활 시설	조합원	1F	841.50	935.00	9,990	-	8,406,585	인근 상가의 거래 사례를 참조하고 한국부동산원의 총별효용비율로 배분하여 산출한 일반분양 단가 90% 적용
		B1F	570.00	750.00	3,140	-	1,789,800	

※ 상기 조합원 및 일반분양 세대수에 따른 분양수입은 현재 주택형별 토지등소유자의 수 등을 감안하여 임의적으로 배분한 것으로 향후 조합원 분양신청 결과에 따라 변동될 수 있으며, 상기 가액은 소수점 또는 단위 절사 등으로 제곱미터 또는 평당 단가의 차이가 있을 수 있음

■ 총 사업비 산출 : 264,677,168천원

구분	내용	비고
연면적	82,348.03 ㎡	-
직접 공사비	211,737,372 천원	850만원/연면적3.3㎡
간접 공사비	36,199,083 천원	보상비, 관리비, 설계비, 감리비, 부대경비
금융 비용	4,343,890 천원	조합원 이주비 이자 지원은 조합원 개인부담으로 처리
예비비	12,396,823 천원	사업비(금융비용 제외)의 5%
총사업비	264,677,168 천원	

■ 분담금 예시

(단위 : 천원)

기존 타입 (공급/전용)	추정 평가액 (8층 기준)	비례율	추정 권리가격	타입	82/59	98/74	110/84	127/99
				일반	1,434,361	1,561,958	1,715,098	1,842,816
				조합원	1,218,997	1,327,365	1,457,579	1,566,843
93/76	1,074,290	106.1%	1,139,822	분담금	79,175	187,543	317,757	427,021
129/109	1,382,720	106.1%	1,467,066		-248,069	-139,701	-9,487	99,777
154/132	1,431,890	106.1%	1,519,235		-300,238	-191,870	-61,656	47,608

※ 마이너스(-)는 환급금임

4. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
총 계		17,235.6	100.0	
획 지	소 계	17,235.6	100.0	
	획지1	17,235.6	100.0	공동주택

5. 용도지역 결정 조서(변경없음)

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

6. 도시계획시설 결정(변경) 조서(변경없음)

가. 도로 결정 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	69	25~38 (30)	보조간선 도로	5,973 (87)	송파구 오금동 (대2-67)	강동구 암사동 (중2-134)	일반 도로	-	건고198 ('71.04.07)	-
기정	소로	1	-	10~11.5	국지 도로	- (205)	-	-	일반 도로	-	건고364 ('81.10.05)	서울시교시 제2021-567호 ('21.10.14)

7. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	면적 기준(㎡)			비고
		기정	변경	변경후	
복지시설	합계	-	증) 2,660.0	2,660.0	
	경로당	-	증) 200.0	200.0	
	어린이집	-	증) 360.0	360.0	개방
	다함께 돌봄센터	-	증) 90.0	90.0	개방
	실내어린이놀이터	-	증) 167.0	167.0	개방
	작은도서관	-	증) 110.0	110.0	
	주민공동시설	-	증) 883.0	883.0	
	주민운동시설	-	증) 150.0	150.0	
	어린이놀이터	-	증) 700.0	700.0	
부대시설	경비실 및 관리실	-	증) 40.0	40.0	

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

8. 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(등)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
신설	가락우창아파트 재건축 정비구역	17,235.6	획지1	17,235.6	오금동 164번지일대	5	-	-	5	-	

9. 건축시설계획

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) (최고층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	법적 상한		
신설	가락우창 아파트 재건축 정비구역	17,235.6	획지1	17,235.6	오금동 164번지 일대	공동주택 및 부대시설	50% 이하	225.5% 이하	300% 이하	135m이하 /35층 이하	
주택의 규모 및 규모별 건설비율 건립규모 세대수 비율(%) 비고 합계 471 100.0 85㎡이하 60㎡이하 97 20.60 공공주택 48세대 포함 85㎡이하 60㎡초과~85㎡이하 278 59.00 공공주택 24세대 포함 85㎡초과 96 20.40 - 85㎡이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 60% 이상(계획 : 79.60%) - 국민주택규모 주택(85㎡ 이하) 건설 : 초과용적률의 50% 이상											
심의완화 사항 2030 서울시 도시·환경정비기본계획에 따른 허용용적률 완화(10%) - 기준용적률 210% → 허용용적률 220% 이하 법정상한 용적률에서 정비계획 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 국민주택규모 주택 건설(도시 및 주거환경정비법 제54조) - 법정상한용적률(299.99%) - 정비계획용적률(225.50%) = 74.49%의 50%인 37.245% 이상 국민주택규모 주택 건설											
건축물의 건축선 등에 관한 계획 건축한계선으로 발생한 전면공지는 보도로 조성 - 동남로(보조간선도로, 30m)변 건축한계선 3m - 오금로49길(10m)변 건축한계선 3m - 동남로24길(15m)변 건축한계선 3m 건축한계선으로 발생한 전면공지는 보행자·자전거 겸용도로로 조성 - 동남로22길(10m)변 건축한계선 3m											
기타사항에 관한 계획 차량출입 불허구간 : 동남로(보조간선도로, 30m)변 차량출입 불허구간 설정 전면공지 - 보도형 전면공지 : 동남로, 오금로49길, 동남로24길변 폭 2.0m - 보행자·자전거 겸용도로 : 동남로22길변 폭 2.0m											

■ 용적률 계획

구 분	산 정 내 용				
토지이용계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택등)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국,공유지	택지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국,공유지
	17,235.6	17,235.6	-	-	-
공공시설부지 제공면적(순부담)	• 해당없음				
기준용적률	• 기준용적률 = 210%				
허용용적률	• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 210% + 10% = 220% • 인센티브 = 10%(돌봄시설 5% + 중간소음해소 1등급 5%)				
상한용적률	• 상한용적률 인센티브에 따른 용적률 완화				
	• 허용용적률 + 상한용적률 인센티브 • 상한용적률 인센티브 : ZEB5(5.5%) 적용 = 220.0% + 5.5% = 225.5%				
법적상한용적률	• 소형주택 건설에 따른 상한용적률 완화				
	• 법적상한용적률 = 299.99%(계획 기준) 이하			• 2030 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 건축심의에서 최종 확정	

구 분		항 목		인센티브량
세대 맞춤형 생활 환경 개선	돌봄시설	기준	• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공 (무상임대) - 기준용적률 × (조성면적(의무면적 제외) / 주민공동시설면적(의무면적)) × a ※a=0.1이하	5% 이내
		적용	• 어린이집 면적 : (계획) 360.0㎡, (의무) 198.0㎡ • 돌봄센터 면적 : (계획) 90.0㎡, (의무) 66.0㎡ • 실내어린이놀이터 면적 : (계획) 167.0㎡ • 돌봄시설 조성면적(의무면적 제외) = 360.0㎡ + 90.0㎡ + 167.0㎡ - 198.0㎡ - 66.0㎡ = 353.0㎡ • 주민공동시설 면적(의무면적) = 세대당 2.5㎡를 더한 면적 × 1.25(100세대 이상 1,000세대 미만) = (471세대 × 2.5㎡) × 1.25 = 1,471.88㎡ ∴ 210.0% × (353.0㎡ / 1,471.88㎡) × 0.1 = 5.0%	5%

구 분		항 목	인센티브량
	층간소음 해소	기준 • 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%	5% 이내
		적용 • 바닥(중량)충격음 차단성능 1등급 5% 적용	5%
합계		총 10% 적용	

※ 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」에 따른 허용용적률 인센티브 항목 적용하여 계획하였으며, 향후 사업시행계획인가 시 변경될 수 있음

■ 임대주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

- 가. 모든 공공주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 함. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따름
- 나. 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 입주 기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 다. 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 국민주택규모 주택으로 건설하여야 함
- 라. 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 공개 추첨방법으로 실시하여야 하며, 추첨 시 서울특별시가 필수 참석할 수 있도록 조치하고, 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영할 것

가) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

계획기준		- 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 - 공공목적의 공공주택 용도				
상한용적률(정비계획용적률)		225.50%				
법적상한용적률		299.99% 이하 (300.00% 이하) ※ 건축위원회 심의에서 최종 결정				
공공주택	용적률 증가분(%)	법적상한용적률 - 상한용적률 = 299.99% - 225.50% = 74.49%				
	증가된 용적률의 50%	74.49% X 0.5 = 37.245%				
	의무 연면적	17,235.6(대지면적) X 37.245% = 6,419.2㎡ 이상				
공공주택 (법적상한용적률 완화) 확보계획		세대 규모(㎡)		세대수	지상층 연면적	비고
		전용면적	공급면적			
		합계		72	6,424.56㎡	6,424.56㎡ > 6,419.2㎡
		59.95㎡	82.55㎡	48	3,962.40㎡	
		74.95㎡	98.73㎡	16	1,579.68㎡	
		84.99	110.31	8	882.48㎡	

10. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용		비고
환경보전	지형·지질	현재의 상태를 유지한 단지 계획을 수립하여 지형변화를 최소화한 계획	-
	동·식물상	보존 가치가 있거나 중요성이 있는 수목은 보존 또는 이전하고, 사업시행 시 기존 수목을 최대한 활용하여 잔여 수목은 조경업체 또는 인근 공사장으로 공급하여 이식(사업지구 내 녹지율 최대한 30%이상 확보)	
	폐기물	- 공사 및 운영 시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화 - 공사 시 건설폐기물은 건설폐자재 배출사업자의 재활용지침에 준하여 처리	
	소음·진동	- 공사 시 가설 방음판넬 설치, 공사차량 감속주행 및 야간작업 금지 - 노후장비 이용을 지양하고 저소음 건설 장비를 선정하여 이용	
재난방지	수 해	- 대상지로부터 서측으로 약 200m 이내 지점에 성내천이 위치하나 태풍, 호우 등과 같은 우심피해 없음 - 대상지는 한강 및 종량천 보다 높은 고도에 위치하고 있으며, 주변 지역보다 높은 고도에 건축물이 위치하고 있어 태풍 및 장마 등으로 인한 홍수재해에 유리함 - 수해방지 응급장비를 완비하여 우발적인 홍수에 대비 - 강우시 공사중에 발생되는 토사유출량을 최소화하기 위해 정지작업시 절·성토 사면의 안정을 기하고 토사유출이 예상되는 부분에는 비닐 등의 덮개를 설치하고 사면 상·하부에 측구 등의 배수 시설을 설치 - 정비구역 내 가능한 투수성 포장재를 사용하여 투수율을 제고	-
	화 재	- 공동주택부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보하도록 의무화 - 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리 - 자연재해에 대비한 방재시스템 및 단지 내 상하수도 시설의 합리적인 설계반영	
	방 법	- 주 보행로 등에 가로등, 보안등을 설치하고 휴게공간 등에 CCTV 모니터를 설치하여 안전성 확보 - 취약지역에 대한 순찰 강화 및 범죄 발생 시 대처요령에 대한 시민 홍보	
	교 통	- 단지 내 도로의 노상주차처를 최대한 억제하여 사고발생시 교통접근이 용이하도록 계획 - 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획 - 보조간선도로인 동남로(30m)변의 차량흐름의 방해를 최소화하고자 대상지의 기존 차량출입구인 동남로24길(15m)로 차량진출입하는 교통체계 수립	

나. 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획예측 반영사항	비고
비오름	4등급/20%	○	· 개별비오름유형평가는 평가제외등급 · 비오름유형평가 4등급 지역	· 자연지반녹지, 수공간, 인공지반녹지 등 적용 · 시설별특성과 경관을 고려한 조경수목 식재	
생태네트워크	녹지면적을 최대한 확보	○	· 인접공원과의 연계성 검토	· 공공보행축 확보	
동식물상	생태계에 미치는 영향 저감	×	· 대상지는 도심 시가지로 현존량은 없는 것으로 조사됨	해당사항없음	
자연환경자산	보호지정 지역생물 등 자연환경자산의 영향 최소화	×	· 대상지에는 습지보호지역이 없는 것으로 조사됨	해당사항없음	
토지이용	주변지역의 토지이용에 미치는 영향 최소화	○	· 대상지는 사업의 시행이 획지내에서 이루어짐으로 인근지역의 직접적인 영향범주에 있지 않으나 일부 유출 오염이 발생될 수 있음	· 공사시 방진망, 교통통제 등 토지이용 생활환경의 영향 최소화	
토양	토양오염 최소화	○	· 공사시 유출유류 및 토사발생	· 진출입부 세륜, 세차시설 설치	
지형·지질	지형변동 최소화	○	· 불투수토양포장도 90%이상인 지역임 · 인공구조물 설치로 인한 부지 정지로 절·성토량 발생예상	· 무리한 정지계획 지양 · 현지형을 최대한 이용 · 적정녹지 계획으로 자연 토양기능 상실 최소화	
물순환, 수리수문	생태면적을 확보	○	· 건축유형별 생태면적을 적용 기준 준수	· 건축유형별 생태면적을 적용 기준 준수	
수질	오수발생 저감	○	· 공사시 우수유출량 변동 및 토사유출 발생 · 공사인력에 의한 오수발생 · 공사장비에 의한 유류발생	· 토공작업은 가급적 우기를 피하여 실시 · 가배수로 설치	
바람 및 미기후	기후변화 최소화	○	· 기후현황 조사	· 녹지공간 연계로 기후변화 최소화	
악취	악취물질 발생량 억제	×	· 사업대상지의 영향권에는 악취배출 시설이 없는 것으로 확인됨	해당사항없음	

11. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
				기존	계획	증	
신설	재건축사업	구역지정(변경) 고시일로부터 4년 이내	가락우창아파트 재건축추진준비위원회	293	471	178	-

12. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구분	적용범위		내용	비고
용도 제한을 통한 교육환경 보호	정비구역 전체		●불허용도계획을 통한 유흥업소(단란주점, 안마사술소, 안마원)등 교육환경 위해시설 입지 금지	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조
	학교환 경 위생정 화구역	절대 정화구 역	●설정기준 : 학교 출입문으로부터 직선거리 50m까지인 지역 ●전염병 요양소, 폐기물처리시설, 호텔, 게임제공업, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영 향을 주는 용도 및 시설 입지 금지	
		상대 정화구 역	●설정기준 : 학교 경계등으로부터 직선거리 200m까지인 지역 중 절대보호구역을 제외한 지역 ●전염병 요양소, 폐기물처리시설, 호텔, 게임제공업, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영 향을 주는 용도 및 시설 입지 금지 ●호텔, 당구장, 인터넷컴퓨터게임시설제공업 등 교육환경에 위해를 주는 용도 및 시설은 학교 환경위생정화위원회의 심의를 거쳐 제한적으로 입지 가능	
			어린이 보호구역 지정 및 운영	
통학권 보행안전 대책				

13. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	추진위/조합 설립 ~ 착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
현재 추진준비위원회가 설립되어 사업 추진중으로 주민들이 거주중	• 펜스 설치 및 유지·관리 • 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 • 방범용 CCTV 설치 운영	• 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 • 안전 시공 • 안전관리비 및 산업안전보건관리비 공사비 계상	• 방범용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 • 수목의 식재로 사각지대나 고립지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하게 유지하여 계획	-

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)			구성비(%)	비 고
			기정	변경	변경후		
신설	가락우창아파트 지구단위계획구역	송파구 오금동 164번지 일대	-	증)17,235.6	17,235.6	100.0	-

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

도면표시 번호	구역명	결정내용	지정사유	비고
①	송파구 오금동 164번지 일대	지구단위계획구역 신설 : 17,235.6㎡	양호한 주택공급 확대 및 주거환경 개선을 통한 주민의 삶의 질 향상을 도모하고자 지구단위계획구역으로 결정하고자 함	

※ 「도시 및 주거환경정비법」 제17조(정비구역 지정·고시의 효력 등) 정비구역의 지정·고시가 있는 경우 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획으로 결정·고시된 것으로 봄

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경)조서(변경없음)

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

나. 기반시설 결정(변경) 조서(변경없음)

1) 도로 결정 조서

구분	규모					기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)									
기정	대로	3	69	25~38 (30)	보조간선 도로	5,973 (87)	송파구 오금동 (대2-67)	강동구 암사동 (중2-134)	일반 도로	-	-	건고198 ('71.04.07)	-
기정	소로	1	-	10~11.5	국지 도로	- (205)	-	-	-	일반 도로	-	건고364 ('81.10.05)	서울시고시 제2021-567호 ('21.10.14)

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구 분	가 구	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
획 지	소 계	-	증)17,235.6	17,235.6	100.0	-
	획지1	-	증)17,235.6	17,235.6	100.0	공동주택

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분	가 구	용 도	비 고
신설	허용용도	획지1 ●건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 및 부대복리시설 ●건축법시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 ●건축법시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설	허용용도 외의 용도는 불허

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구 분	지 역	건폐율	비 고
신설	제3종일반주거지역	50% 이하	-

나) 용적률 계획

구 분	용 적 률				비 고	
	기준용적률	허용용적률	상한용적률			
			상한용적률	법정상한용적률		
신설	210% 이하	220% 이하	225.5% 이하	300% 이하	정비계획	허용용적률 220%
						상한용적률 225.5%
						법정상한용적률 299.99%

■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분	인센티브		비 고
	돌봄시설	층간소음해소 1등급	
신설	5%	5%	총 10%

■ 상한용적률 완화 사항

구 분	용적률 완화	비 고
	ZEB 5등급	
신설	5.5%	총 5.5%

다) 높이 계획

구 분	지 역	높이기준	비 고
신설	제3종일반주거지역	35층 이하 (135m)	서울시 스카이라인 관리원칙 준수

다. 건축물 건축선에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축한계선	■ 동남로변	■ 대지경계선으로부터 3m 후퇴
	■ 오금로49길변	■ 대지경계선으로부터 3m 후퇴
	■ 동남로24길변	■ 대지경계선으로부터 3m 후퇴
	■ 동남로22길변	■ 대지경계선으로부터 3m 후퇴

라. 기타 사항에 관한 결정(변경)조서

1) 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계 획 내 용
전면공지	■ 동남로변	■ 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 : 2m
	■ 오금로49길변	■ 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 : 2m
	■ 동남로24길변	■ 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 : 2m
	■ 동남로22길변	■ 건축한계선으로 조성되는 공간은 보행자·자전거 겸용도로로 조성 - 폭원 : 2m

2) 교통처리에 관한 결정조서

구 분	적용지역	계 획 내 용
차량출입 불허구간	■ 동남로(30m)	■ 도로에서 대지 안으로의 차량통행을 원칙적으로 금지

3) 환경관리계획

검토항목	목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획예측 반영사항	비고
비오름	4등급/20%	○	· 개별비오름유형평가는 평가제외등급 · 비오름유형평가 4등급 지역	· 자연지반녹지, 수공간, 인공지반녹지 등 적용 · 시설별특성과 경관을 고려한 조경수목 식재	
생태네트워크	녹지면적을 최대한 확보	○	· 인접공원과의 연계성 검토	· 공공보행축 확보	
동식물상	생태계에 미치는 영향 저감	×	· 대상지는 도심 시가지로 현존량은 없는 것으로 조사됨	해당사항없음	
자연환경자산	보호지정 지역생물 등 자연환경자산의 영향 최소화	×	· 대상지에는 습지보호지역이 없는 것으로 조사됨	해당사항없음	
토지이용	주변지역의 토지이용에 미치는 영향 최소화	○	· 대상지는 사업의 시행이 획지내에서 이루어짐으로 인근지역의 직접적인 영향범주에 있지 않으나 일부 유출 오염이 발생할 수 있음	· 공사시 방진망, 교통통제 등 토지이용 생활환경의 영향 최소화	
토양	토양오염 최소화	○	· 공사시 유출유류 및 토사발생	· 진출입부 세륜, 세차시설 설치	
지형·지질	지형변동 최소화	○	· 불투수토양포장도 90%이상인 지역임 · 인공구조물 설치로 인한 부지 정지로 절성토량 발생예상	· 무리한 정지계획 지양 · 현지형을 최대한 이용 · 적정녹지 계획으로 자연 토양기능 상실 최소화	
물순환, 수리수문	생태면적률 확보	○	· 건축유형별 생태면적률 적용 기준 준수	· 건축유형별 생태면적률 적용 기준 준수	

검토항목	목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획예측 반영사항	비고
수질	오수발생 저감	○	· 공사시 우수유출량 변동 및 토사유출 발생 · 공사인력에 의한 오수발생 · 공사장비에 의한 유류발생	· 토공작업은 가급적 우기를 피하여 실시 · 가배수로 설치	
바람 및 미기후	기후변화 최소화	○	· 기후현황 조사	· 녹지공간 연계로 기후변화 최소화	
악취	악취물질 발생량 억제	×	· 사업대상지의 영향권에는 악취배출 시설이 없는 것으로 확인됨	해당사항없음	
대기질미세먼지	대기오염물질 발생억제	○	· 공사시 토량이동 및 공사차량 운행 등으로 인한 대기오염 물질 발생예상 · 운영시 이용차량 증가에 따른 대기오염물질 증가가 예상되나, 그 영향은 극히 미미할 것으로 봄	· 이동식방진망 설치, 공사장내 차량 속도 제한, 주기적인 살수 시행 등	
온실가스	온실가스 배출감소 및 자체정화 최대화	○	· 난방 및 취사, 사업시행으로 인한 온실가스 배출발생	· 도시가스 사용계획 및 정화 효율이 높은 조정식재	
친환경적 자원순환	폐기물처리	○	· 공사시 현장사무소 운영에 따른 생활폐기물 및 분뇨발생 · 공사장비 가동에 따른 폐유발생	· 분리수거용기 및 간이화장실 설치 · 폐유저장소 설치	
에너지	에너지 효율 극대화	○	· 주거면적 증가로 인한 에너지 사용량 증가	· 에너지 절감설비 활용	
소음·진동	생활소음·진동 및 소음환경기준	○	· 공사장비가동에 따른 소음·진동 영향 발생	· 공사장비 분산투입 · 가성방음판넬 설치(높이5m)	
경관	경관자원과의 조화	○	· 기존 건축물과 조화가 요구됨	· 복서측에 위치한 오금공원과 복동측에 위치한 성내천을 고려하여 자연친화적 계획	
휴식 및 여가공간	휴식 및 여가공간 최대확보	○	· 송파구에는 어린이공원88개소, 도시자연공원1개소, 근린공원 55개소 등 총 161여개의 공원과 문화시설이 위치함	· 대상지 내 조경녹지 및 공터를 설치하여 이용자의 휴식공간 및 쉼터를 제공	
일조	수인한도 일부만족	△	· 일조 시뮬레이션 결과, 일조수인한도를 일부 만족함	· 인접대로 및 주거지역을 고려 적정 높이계획 수립	
보행친화공간	보행공간확보	○	· 보행공간 확보요함	· 보도형전면공지 확보	

검토항목	목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획예측 반영사항	비고
인구 및 주거	인구 및 주거를 고려한 계획	-	· 인구 및 주거 현황 조사	· 471세대 계획	

4) 공공주택(법적상한용적률 완화)의 건설에 관한 결정조서

가. 모든 공공주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 함. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정 하는 경우는 그에 따름

나. 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.

다. 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 국민주택규모 주택으로 건설하여야 함

라. 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 공개 추첨방법으로 실시하여야 하며, 추첨 시 서울특별시가 필수 참석할 수 있도록 조치하고, 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영할 것

○ 주택의 규모별 비율(정비계획)

건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공주택 세대수	공공주택 비율(%)	
				전체세대수대비	전체비율
합 계	471	100.0	72	15.2	100.0
40㎡이하	-	-	-	-	-
40㎡초과~50㎡이하	-	-	-	-	-
50㎡초과~60㎡이하	97	20.5	48	10.2	66.7
60㎡초과~85㎡이하	278	59.0	24	5.0	33.3
85㎡초과	96	20.5	-	-	-

□ 2025년 제5차('25.06.18.) 도시계획위원회 수권분과위원회 심의결과 : '수정가결'

구분	심의결과	심의의견	반영계획	비고									
제5차 도시계획위원회 (수권분과)	수정가결	• 수정사항 - 허용용적률 인센티브 항목, 세대수 계획, 높이계획, 용적률계획, 순부담 면적, 건축계획 및 정비계획은 주관부서 수정가결 요청(안) 반영	• 허용용적률 인센티브 항목, 세대수 계획, 높이계획, 용적률계획, 순부담 면적, 건축계획 및 정비계획은 주관부서 수정가결 요청(안) 반영하였음	반영									
		• 조건사항 - 허용용적률 인센티브 항목 중 공공보행통로 항목은 타 항목으로 조정	• 허용용적률 인센티브 항목 중 공공보행통로(7.8%)는 ZEB5등급(5.5%)으로 변경하였음 <table><tr><th>구분</th><th>항목</th><th>산출량</th></tr><tr><td>기정</td><td> • 공공보행통로(7.8%) • 돌봄시설(5%) • 층간소음해소1등급(5%) </td><td>17.8%</td></tr><tr><td>변경</td><td> • ZEB5등급(5.5%) • 돌봄시설(5%) • 층간소음해소1등급(5%) </td><td>15.5%</td></tr></table>	구분	항목	산출량	기정	• 공공보행통로(7.8%) • 돌봄시설(5%) • 층간소음해소1등급(5%)	17.8%	변경	• ZEB5등급(5.5%) • 돌봄시설(5%) • 층간소음해소1등급(5%)	15.5%	반영
		구분	항목	산출량									
기정	• 공공보행통로(7.8%) • 돌봄시설(5%) • 층간소음해소1등급(5%)	17.8%											
변경	• ZEB5등급(5.5%) • 돌봄시설(5%) • 층간소음해소1등급(5%)	15.5%											
- 향후, 건축심의(정비사업통합심의 등) 시, 동남로22길 변 35층 촉벽 계획 및 대상지 남측 가락상아1차아파트 높이계획에 따른 경관 및 일조 부영향 등을 고려하여, 특별건축구역 지정 등을 통한 주동 개수, 주동 형태 조정 및 높이 하향 방안 등 검토	• 향후 건축심의시 특별건축구역 지정등을 통한 주동 개수, 주동 형태 조정 및 높이 하향 방안 등 검토하여 계획하였음	추후 반영											

III. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도
2. 용도지역 결정도(변경없음)
3. 도시계획시설 결정도(변경없음)
4. 정비계획 결정도
5. 지구단위계획 결정도

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

IV. 정비구역지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

V. 열람장소

- 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(☎02-2133-7148), 송파구 주택사업과(☎02-2147-2904)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

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

VI. 재건축 정비구역 지정 및 지형도면

□정비구역 결정도



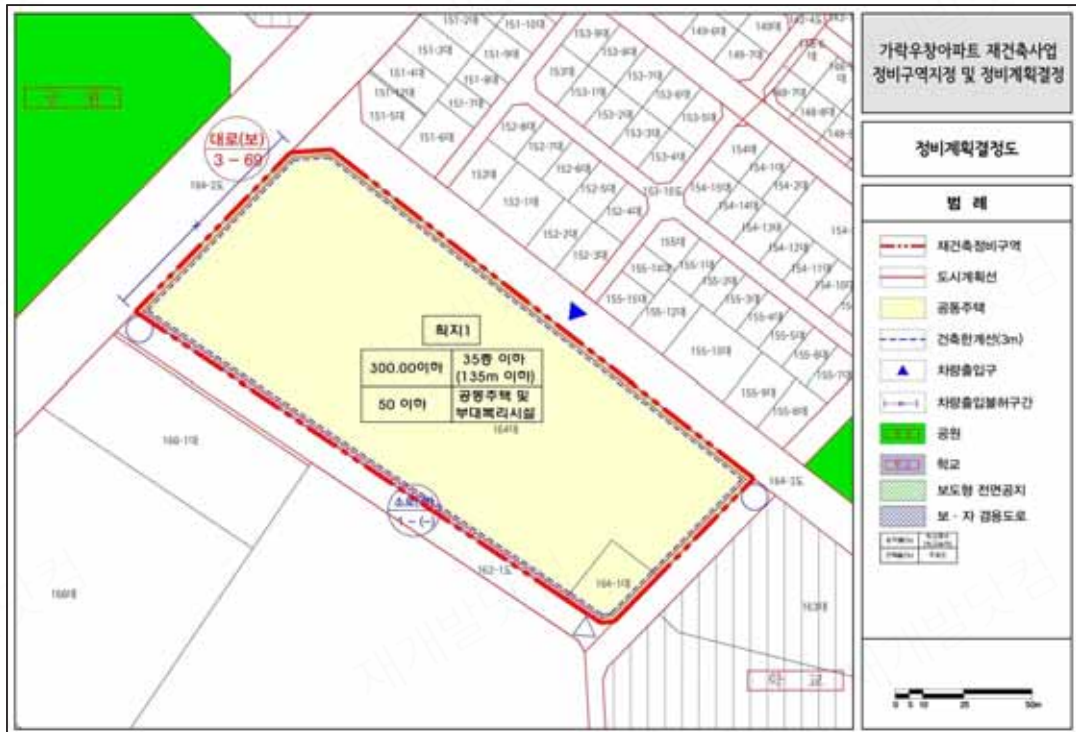
□용도지역 결정도(변경없음)



□도시계획시설 결정도(변경없음)



□정비계획 결정도



□지구단위계획 결정도

