

고 시

서울특별시 송파구고시 제2023-144호

**잠실아파트지구 개발기본계획 결정(변경),
잠실미성크로바아파트 재건축사업 정비계획
결정(변경), 지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시**

건설부고시 제131호(1976.8.21.)로 아파트지구 지정, 서울특별시고시 제2005-399호(2005. 12.15.)로 아파트지구 개발기본계획 변경, 송파구 고시 제2016-68호(2016.7.14.)로 아파트지구 개발기본계획(잠실3주구, 정비 계획) 변경(경미한 사항의 변경) 결정, 서울특별시고시 제2021-297호 (2021.6.24)로 개발기본계획 결정(변경) 및 지구단위계획(구역) 결정, 송파 구 고시 제2021-228호(2021.11.18)로 잠실미성크로바아파트 재건축정비 사업 정비계획(경미한변경) 지구단위계획 결정, 서울특별시고시 제 2021-700호(2021.12.16.)로 잠실아파트지구 잠실미성크로바아파트 재건 축사업 특별건축구역 지정, 송파구 고시 제2022-28호(2022.1.27.)로 잠실 미성크로바아파트 재건축정비사업 사업시행(변경)인가 고시된 잠실아

파트지구에 대하여, 「도시 및 주거환경정비법」 제16조, 같은 법 시행령 제13조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제11조 규정에 따라 다음과 같이 정비계획(경미한 사항)을 결정 고시하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2023년 11월 23일

송 파 구 청 장

I. 잠실아파트지구 개발기본계획 결정(변경없음)

1. 지구의 명칭, 위치 및 면적(변경없음)

가. 명칭 : 잠실아파트지구

나. 위치 : 송파구 잠실동, 신천동, 풍납동 일대

다. 면적(변경없음)

구분	지구명	위치	면적(㎡)	비고
기정	잠실아파트지구	송파구 잠실동, 신천동, 풍납동 일대	963,487.8	-

2. 잠실아파트지구 개발기본계획 결정조서(변경없음)

가. 아파트지구 면적에 관한 사항(변경없음)

구분	계	면 적(㎡)					
		1주구	2주구		3주구	4주구	5주구
			2-1주구	2-2주구			
기정	963,487.8	353,987.8	198,031.5	145,235.2	75,684.5	112,558.5	77,990.3

나. 토지이용계획 총괄표(변경없음)

구 분		면적(m ²)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		963,487.8	-	963,487.8	100.0	-
주거용지	소계	664,332.1	-	664,332.1	69.0	-
	주택용지	664,332.1	-	664,332.1	69.0	-
중심시설용지	소계	48,885.3	-	48,885.3	5.1	-
	주구중심	48,885.3	-	48,885.3	5.1	-
도시계획시설 용지	소계	216,524.3	-	216,524.3	22.9	-
	도로	88,074.6	-	88,074.6	9.1	-
	공원	35,581.6	-	35,581.6	3.7	-
	학교	83,495.2	-	83,495.2	8.6	-
	공공청사	9,372.9	-	9,372.9	1.0	-
기 타	소계	33,746.1	-	33,746.1	3.5	-
	종교	2,490.0	-	2,490.0	0.3	-
	하수처리시설	30,264.0	-	30,264.0	3.1	-
	기타건축물	992.1	-	992.1	0.1	-

다. 주구별 토지이용계획(변경없음)

(1) 1주구 토지이용계획(변경없음) : 생략

(2) 2주구 토지이용계획(변경없음) : 생략

(3) 3주구 토지이용계획(변경없음)

구분		면적(m ²)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		75,684.5	-	75,684.5	100.0	-
정비기반 시설	소 계	7,774.5	-	7,774.5	10.3	-
	도 로	4,130.5	-	4,130.5	5.5	-
	공 원	3,644.0	-	3,644.0	4.8	-
획지	소 계	67,910.0	-	67,910.0	89.7	-
	획 지 1	63,541.0	-	63,541.0	83.9	공동주택 및 부대복리시설
	획 지 2	4,369.0	-	4,369.0	5.8	주구중심

(4) 4주구 토지이용계획(변경없음) : 생략

(5) 5주구 토지이용계획(변경없음) : 생략

라. 가로망계획(변경없음) : 생략

마. 공원 및 녹지계획(변경없음) : 생략

바. 학교 및 공공시설계획(변경없음) : 생략

사. 건축물 관련계획(변경없음) : 생략

아. 중심시설계획 및 기타 건축물계획(변경없음)

(1) 주구중심 건축계획(변경없음)

1) 주구중심 구분 및 면적(변경없음)

2) 층수 : 5층 이하

3) 건폐율 : 50% 이하

※ 잠실아파트지구 3주구중심은 「2021년 제15차 서울특별시 건축위원회(2021. 08. 10.)」를 통한 특별건축구역 지정 「서고시 제2021-700호 잠실아파트지구 잠실미성크로바아파트 재건축사업 특별건축구역 지정 고시(2021. 12. 16.)」에 따른 주구중심 건폐율 완화(50%이하→60%이하)

(2) 기타 건축물 건축계획(변경없음)

II. 잠실미성크로바아파트 재건축사업 정비계획 결정(변경)

1. 사업명 : 잠실미성크로바아파트 재건축 정비사업

2. 정비구역 및 면적(변경없음)

구분	사업의 명칭	위치	사업면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기정	잠실 미성크로바아파트 재건축정비사업	신천동 17-6	75,684.5	-	75,684.5	잠실아파트지구(고밀) 3주구

3. 토지이용계획(변경없음)

구분	명칭	면적(m²)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		75,684.5	-	75,684.5	100.0	-
정비기반 시설	소 계	7,774.5	-	7,774.5	10.3	-
	도 로	4,130.5	-	4,130.5	5.5	-
	공 원	3,644.0	-	3,644.0	4.8	-
획지	소 계	67,910.0	-	67,910.0	89.7	-
	획 지 1	63,541.0	-	63,541.0	83.9	공동주택 및 부대복리시설
	획 지 2	4,369.0	-	4,369.0	5.8	주구중심

4. 용도지역·지구 계획(변경없음)

가. 용도지역 결정조서(변경없음)

구분	명칭	면적(m ²)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		75,684.5	-	75,684.5	100.0	-
주거지역	소계	75,684.5	-	75,684.5	100.0	-
	제1종 일반주거지역	3,644.0	-	3,644.0	5.7	-
	제3종 일반주거지역	72,040.5	-	72,040.5	94.3	-

5. 도시계획시설 결정 조서(변경없음)

가. 도로(변경없음)

(1) 도로 결정조서(변경없음)

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	109	25~29	보조 간선	600	송파동 (중2-123)	송파동 (광20)	일반 도로	-	-	-
기정	대로	3	213	25~29	간선 도로	603	신천동길 (신천동 7)	신천동길 (신천동 11)	일반 도로	-	-	-
기정	중로	1	413	20	간선 도로	310	잠사길 (신천동 17-6)	잠사길 (신천동 17-6)	일반 도로	-	-	-

나. 공원(변경없음)

(1) 공원 결정조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세 분	위치	면적(m ²)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	㉑	-	어린이공원	신천동 17-6일원	3,644.0	-	3,644.0	-	-

6. 공동이용시설 설치계획(변경)

가. 공동주택용지(A-1)

■ 기 정

구 분		설치기준	법정기준	계획 면적	비고
주민 공동 시설	경로당	1,500세대 이상	500.00㎡ 이상	606.50㎡	개방형
	어린이집	1,500세대 이상	725.00㎡ 이상	1,681.47㎡	개방형
	작은도서관	1,500세대 이상	298.00㎡ 이상	1,112.04㎡	개방형
	지역공동체 지원센터	-	-	526.90㎡	개방형
	지역문화센터	-	-	542.45㎡	개방형
	다함께 돌봄센터	500세대 이상	66.00㎡ 이상	103.42㎡	개방형
	커뮤니티센터	-	-	7,015.55㎡	내부형
	스카이크뮤니티	-	-	575.25㎡	내부형
	게스트하우스	-	-	270.24㎡	내부형
	어린이놀이터	1,000세대 이상	1,795.0㎡ 이상	1,803.71㎡	조경시설
	주민운동시설	-	-	455.03㎡	조경시설
	소계	-	-	14,692.56㎡	-
부대 시설	경비실	-	-	97.94㎡	-
	관리사무소	50세대 이상	100.0㎡ 이상	203.77㎡	-
합 계				14,994.27㎡	-

※ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의 2(주민공동시설)

: 500제곱미터에 세대당 2제곱미터를 더한 면적 = $(500\text{㎡} + 1,859\text{세대} \times 2\text{㎡}) = 4,218.0\text{㎡}$

※ 「서울특별시 주택 조례」 제8조의 4(주민공동시설)

: 500제곱미터에 세대당 2제곱미터를 더한 면적 $\times 1.25 = (500\text{㎡} + 1,859\text{세대} \times 2\text{㎡}) \times 1.25 = 5,272.5\text{㎡}$

※ 「도시 및 주거환경 정비사업(재정비촉진사업)에 대한 특별건축구역 지정 및 운영지침」 부합여부

: 500제곱미터에 세대당 2제곱미터를 더한 면적 $\times 1.40 = (500\text{㎡} + 1,859\text{세대} \times 2\text{㎡}) \times 1.40 = 5,905.2\text{㎡}$
 이상 < 14,692.56㎡:적합

■ 변 경

구 분		설치기준	법정기준	계획 면적	비고
주민 공동 시설	경로당	1,500세대 이상	500.00㎡ 이상	597.48㎡	개방형
	어린이집	1,500세대 이상	725.00㎡ 이상	1,650.48㎡	개방형
	작은도서관	1,500세대 이상	298.00㎡ 이상	1,099.91㎡	개방형
	지역공동체 지원센터	-	-	522.08㎡	개방형
	지역문화센터	-	-	527.38㎡	개방형
	다함께 돌봄센터	500세대 이상	66.00㎡ 이상	97.63㎡	개방형
	커뮤니티센터	-	-	6,967.18㎡	내부형
	스카이크뮤니티	-	-	539.80㎡	내부형
	게스트하우스	-	-	269.31㎡	내부형
	어린이놀이터	1,000세대 이상	1,795.0㎡ 이상	1,806.81㎡	조경시설
	주민운동시설	-	-	445.03㎡	조경시설
	소계	-	-	14,523.09㎡	-
부대 시설	경비실	-	-	89.82㎡	-
	관리사무소	50세대 이상	100.0㎡ 이상	293.60㎡	-
합 계				14,906.51㎡	-

※ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의 2(주민공동시설)

: 500제곱미터에 세대당 2제곱미터를 더한 면적 = $(500\text{㎡} + 1,865\text{세대} \times 2\text{㎡}) = 4,230.0\text{㎡}$

※ 「서울특별시 주택 조례」 제8조의 4(주민공동시설)

: 500제곱미터에 세대당 2제곱미터를 더한 면적 $\times 1.25 = (500\text{㎡} + 1,865\text{세대} \times 2\text{㎡}) \times 1.25 = 5,287.5\text{㎡}$

※ 「도시 및 주거환경 정비사업(재정비촉진사업)에 대한 특별건축구역 지정 및 운영지침」 부함여부
 : 500제곱미터에 세대당 2제곱미터를 더한 면적 X 1.40 = (500㎡ + 1,865세대 × 2㎡) × 1.40 = 5,922.0㎡
 이상 < 14,523.09㎡:적합

7. 기존 건축물의 정비·개량 계획(변경없음)

구분	구역구분		위치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거이주
기정	잠실 미성크로바아파트 재건축정비구역	75,684.5	송파구 신천동 17-6번지 일원	14	-	-	14	-

8. 건축시설계획(변경)

구분	가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)			높이(m) (최고층수)																																	
	명칭	면적(㎡)				기준	상한	법적상한																																		
기정	획지1	63,541.0	신천동 17-6번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	230% 이하	254% 이하	300% 미만	120m 이하 (35층이하)																																	
	획지2	4,369.0		근린생활시설	60% 이하	250%이하			30m 이하 (5층이하)																																	
■ 주택공급계획 : 1,865세대 ■ 전체 건립규모 (전용면적 기준) <table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="3">세대수(세대)</th><th rowspan="2">비율(%)</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>기정</th><th>변경</th><th>변경후</th></tr><tr><td>계</td><td>1,859</td><td>증) 6</td><td>1,865</td><td>100.0</td><td>공공주택(198세대)</td></tr><tr><td>60㎡ 이하</td><td>715</td><td>증) 2</td><td>717</td><td>37.2</td><td>공공주택(198세대)</td></tr><tr><td>60~85㎡ 이하</td><td>825</td><td>증) 4</td><td>829</td><td>45.4</td><td>-</td></tr><tr><td>85㎡ 초과</td><td>319</td><td>-</td><td>319</td><td>17.4</td><td>-</td></tr></table> - 건설비율 : 국민주택규모의 주택을 전체세대수의 60% 이상										구분	세대수(세대)			비율(%)	비고	기정	변경	변경후	계	1,859	증) 6	1,865	100.0	공공주택(198세대)	60㎡ 이하	715	증) 2	717	37.2	공공주택(198세대)	60~85㎡ 이하	825	증) 4	829	45.4	-	85㎡ 초과	319	-	319	17.4	-
구분	세대수(세대)			비율(%)	비고																																					
	기정	변경	변경후																																							
계	1,859	증) 6	1,865	100.0	공공주택(198세대)																																					
60㎡ 이하	715	증) 2	717	37.2	공공주택(198세대)																																					
60~85㎡ 이하	825	증) 4	829	45.4	-																																					
85㎡ 초과	319	-	319	17.4	-																																					
심의완화 사항 ■ 정비계획용적률 253.02% → 법적상한용적률 299.87%																																										
■ 건축한계선 지정 <table><tr><th>구 분</th><th>건축선 지정 내용</th><th>비 고</th></tr><tr><td>도로 연결</td><td>경계선에서 3m</td><td rowspan="2">도면 참고</td></tr><tr><td>서측 공원 연결</td><td>경계선에서 5m</td></tr></table>										구 분	건축선 지정 내용	비 고	도로 연결	경계선에서 3m	도면 참고	서측 공원 연결	경계선에서 5m																									
구 분	건축선 지정 내용	비 고																																								
도로 연결	경계선에서 3m	도면 참고																																								
서측 공원 연결	경계선에서 5m																																									

※잠실아파트지구 3주구중심은 「2021년 제15차 서울특별시 건축위원회(2021.08.10.)」를 통한 특별건축구역 지정 「서고시 제2021-700호 잠실아파트지구 잠실미성크로바아파트 재건축사업 특별건축구역 지정 고시(2021.12.16.)」에 따른 주구중심 건폐율 완화(50%이하→60%이하)

9. 용적률 계획(변경없음)

구분	산정내용				
토지이용계획	구역면적	공공시설부지 제공 후 대지면적 (주택용지)	계획정비 기반시설	계획 정비기반시설 내 기존 국·공유지	획지 내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지
	75,684.5㎡	63,541.0㎡	7,774.5㎡	2,882.2㎡	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	•순부담 면적 : 4,892.3㎡ (순부담률 6.5%) = 계획정비기반시설 - 계획정비기반시설 내 기존 국·공유지 - 대지내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지 = 7,774.5㎡ - 2,882.2㎡ - 0 = 4,892.3㎡ (구역면적 6.5%)				
기준용적률	•기준용적률 = 230% (잠실아파트지구 개발기본계획상 주택용지 적용용적률)				
상한용적률	• 개발가능용적률 = 기준용적률 + (기준용적률 × 1.3α) = 230% + 23.02% = 253.02% ※ α = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 4,892.3㎡ / 63,541.0㎡ = 0.07699 ※ 기준(허용)용적률 = 230% (잠실아파트지구 개발기본계획상 주택용지 적용용 적률) • 정비계획 용적률 : 253.02% • 예정법적상한용적률 : 299.87%(300%이하)				
재건축 공공주택 건립용적률	•용적률 23.43%(연면적 14,884.48㎡) 이상 [법적상한용적률(299.87%) - 상한용적률(253.02%)] × 0.5 = 23.43%				

· 순부담률 산정시 대상지면적은 사업면적에서 무상양도되는 면적을 제외한 면적으로 한다.

· 정비계획용적률 = 기준용적률 + (기준용적률 × 1.3α)

※ α = 공공시설로 제공한 면적(순부담) ÷ 공공시설부지로 제공 후 대지 면적

10. 재건축 공공주택 건설에 관한 계획(변경없음)

가. 모든 공공주택은 원칙적으로 공공주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.

나. 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 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 주거전용면적 85㎡이하 국민주택규모의 주택으로 건설하여야 한다.

라. 재건축 공공주택 공급면적 산출근거

구분		내용			
상한용적률		• 253.02%			
법적상한용적률		• 299.87%			
재건축 공공주택 의무면적	용적률 증가분	• $299.87\% - 253.02\% = 46.85\%$			
	증가된 용적률의 50%	• $46.85\% \times 0.5 = 23.43\%$			
	의무 연면적	• $63,541.0\text{㎡} \times 23.43\% = 14,884.48\text{㎡}$			
재건축 공공주택 확보계획		전용면적	공급면적	세대수	연면적
		45㎡	67.53㎡	75세대	5,064.75㎡
		51㎡	76.26㎡	51세대	3,889.26㎡
		59㎡	83.69㎡	72세대	6,025.68㎡
		∴ 14,979.69㎡ > 14,884.48㎡(의무연면적)			

※ 아파트 재건축정비사업과 관련 계획 및 건립되어 서울특별시에 인수되는 모든 공공기여 공공주택 및 공공주택으로 건립 되는 재건축 공공주택은 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 제48조(국민주택규모 주택의 공급방법 등) 및 관련법령 등에 따라 조합원 분양주택과 동일, 동시에 공개추첨 방법으로 선정하여 서울특별시에 매각(처분)할 것을 확약합니다. 단, 조합원 분양이 없는 경우 주택규모는 일반분양주택에 우선하여 공급한다.

마. 공공주택 배치계획

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

11. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토 결과(변경없음)

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	내 용
도시경관	•주변인접 주거지역과 조화되는 스카이라인 형성 •조망형 경관분석으로 한강변에 대한 조화로운 경관 형성 유도 •서울시 경관 기본계획을 반영하여 경관계획 수립
환경보전	•자연환경 - 절·성토의 균형고려, 지형변화 최소화 - 기존구역내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보 - 차폐 및 조경녹지의 확보로 바이오통 공간 확보 •생활환경 : 도시가스 등 청정연료(LNG)사용과 에너지 절약형 주거단지 조성 •사업시행시 환경영향 - 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련
재난방지	•수재해 - 계획구역의 입지상 한강변에 위치하나 기존 제방시설로 침수 등 수재해에 대한 우려는 없음. 그러나 집중호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치 •산사태 : 해당사항 없음 •화재 - 화재발생을 대비하여 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립

나. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
자연 환경	생태 면적율	30%	○	●기 시가화 지역으로 대부분 포장 상태 지역	●대상지내 충분한 자연지반녹지, 인공지반녹지 조성하여 생태면 적률 30%이상 확보 만족
	녹지네트 워크	녹지평가 지표1	○	●기존 시가지로 주변 녹지여건을 고려하여 조경녹지 계획	●조경계획 등을 반영하여 녹지공 간 확보
	비오톱 및 동식물상	4등급	○	●비오톱유형평가 3·4등급, 개별비 오톱 제외등급으로 조사됨 ●생태자연도 3등급지역	●조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능(도시생태기능 복원 및 강화)향상
	지형변동	절·성토균형	○	●건축물 터파기 공사에 의한 지형 변화 및 토공량 발생	●현지형을 고려한 계획 수립 ●발생 사토처리 대책 수립
생활 환경	일조	-	-	●일반상업지역, 준주거지역 ●북측지역 도로로 구성 일조영향 권 내 주거시설 없음.	●건축법 등 관련 규정에 의거 건축 계획
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	●주풍향 고려 및 통경축 확보	●건축물 계획시 주풍향(서북서풍) 고려 계획
	에너지	에너지절약	○	●향후 에너지사용량 추정	●에너지절약형 설비기기 도입 및

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
	계획 수립		●에너지 절약 설비 및 계획 고려	청정연료 사용
	경관	Skyline보전 ○	●주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	●주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립
		가로녹시율 ○	●상업시설로 조성되어 있음	●건축물 외곽 조경식재 계획 → 가로녹시율 증가
	휴식 및 여가공간	휴식 여가공간 최대확보 ○	●주변에 휴식·여가공간부족 ●당해 대상지에 조성 필요	●공원, 오픈스페이스에 연결하여 휴식·여가공간 조성
	보행 친화 공간	보행자전용도로 계획수립 ○	●순환생활가로를 중심으로 보행도로 계획	●주변지역과 연계 도모할 수 있는 동선계획 수립
		자전거전용도로 계획수립 ×		-
		자전거보관소 15대/100unit ×		-
추가 항목 검토	폐기물	폐기물 성장별 분리처리 ○	●공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	●송파구 폐기물 처리계획에 의거 처리
	소음진동	규제기준 만족 ○	●공사시 소음·진동영향 예상 ●운영시 도로소음영향 예상	●가설방음판넬 설치 ●저소음, 저진동 장비사용 ●현장여건에 적합한 도로소음 저감시설 설치(방음창 등)

12. 정비사업 시행계획(변경없음)

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 증가예상 세대수		
			현황	변경	증가
재건축	구역지정(변경) 후 4년 이내	잠실 미성크로바아파트 주택재건축정비사업조합	1,350세대	1,865세대	515세대

13. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)

구분	적용범위		내용	비고
용도제한을 통한 교육 환경보호	정비구역 전체		●불허용도계획을 통한 유흥업소(단란주점, 안마시술소, 안마원)등 교육환경 위해시설 입지 금지	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조
	학교환경 위생정화 구역	절대정화 구역	●설정기준 : 학교 출입문으로부터 직선거리 50m까지인 지역	학교보건법 제6조
			●전염병 요양소, 폐기물처리시설, 호텔, 게임제공업, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지	및 동법 시행령 제3조, 제5조, 제6조

구분	적용범위		내용	비고
		상대 정화 구역	●설정기준: 학교 경계선으로부터 직선거리 200m까지인 지역 중 절대정화구역을 제외한 지역 ●전염병 요양소, 폐기물처리시설, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지 ●호텔, 당구장, 인터넷컴퓨터게임시설제공업 등 교육환경에 위해를 주는 용도 및 시설은 학교환경위생정화위원회의 심의를 거쳐 제한적으로 입지가능	
통학권 보행안전 대책	어린이 보호구역 지정 및 운영		●지정기준: 초등학교 주출입문을 중심으로 반경 300m 이내의 도로 중 일정구간을 보호구역으로 지정 ●신호기·안전표지 설치, 도로부속물설치, 노상주차장설치 금지 등	도로교통법 제12조 및 어린이보호구역의 지정 및 관리에 관한 규칙

14. 안전 및 범죄예방에 관한 계획(변경없음)

가. CPTED(환경설계를 통한 범죄예방) 설계

- 제안범죄예방을 위해 공간구조론과 범죄예방학을 응용한 CPTED (Crime Prevention Though Environmental Design) 원리를 다양하게 설계전략으로 전환하여 적용

(1) CPTED설계 기본원칙

- 1) 변자연적 감시(surveillance) : 일반인에 의한 감시가 가능한 도로구조·건물배치
- 2) 접근통제(access control) : 출입통제장치 등으로 범죄인의 접근 차단
- 3) 영역성(territoriality) : 인도·조경 등을 통해 공적 영역과 사적 영역 구분
- 4) 장소의 이미지(image) : 정돈되고 깨끗한 환경 유지

(2) CPTED설계 실행전략

- | | |
|----------------|----------------|
| ① 분명한 시야선 확보 | ⑥ 활동인자 증대 |
| ② 적합한 조명의 사용 | ⑦ 영역성 강화 |
| ③ 고립지역의 개선 | ⑧ 정확한 표시로 정보제공 |
| ④ 사각지대의 개선 | ⑨ 쾌적한 공간설계 지향 |
| ⑤ 대지의 복합적 사용증진 | |

(3) 설계내용

1) 분명한 시야선 확보



- 건축물 설계나 도시계획 시 분명한 시야선을 확보하고, 숨을 수 있는 장소 최소화
- 산책길을 따라 관목을 식재, 안으로 교목을 식재하여 시야 확보
- 수목식재 형태 및 크기의 일관성 유지로 은닉 장소를 없앴
- 공원설계 시 도로에서 내부가 관찰 가능하도록 조성 등

2) 적합한 조명의 사용



- 적절한 조명은 범죄에 대한 두려움을 제거하고, 범죄를 예방할 수 있는 가장 중요한 요소이므로 어둠이 없는 적합한 조명설계

3) 고립지역 개선

- 시야선이 닿지 않거나 자연적 감시가 어려운 곳, 사람의 통행이 적거나 도로에서 멀리 떨어져 있어 유사시 구조요청 또는 구조가 어려운 지역을 없애는 설계

4) 사각지대의 개선

- 감시가 곤란한 지역은 주변 환경을 개선하여 사각지대를 없애는 설계

5) 대지의 복합적 사용 증진

- 다양한 복합시설 배치로 활용도 및 이용률을 증진시키고, 주민에 의한 자연적인 감시로 안전성 확보

6) 활동인자 증대

- 일정지역에 모여 활동하도록 하여 도로나 공간에 생동감을 부여함으로써 범죄기회를 감소시킴

예) 놀이시설이나 휴게시설, 사무실 빌딩에 위치한 레스토랑

7) 영역성 강화

- 특정지역에 대한 소유감·영역성 부여로 안정감을 느낄 수 있도록 하고, 제3자에게는 허가받지 않은 영역침범에 불안심리를 증폭시켜 범죄를 예방

8) 정확한 표시로 정보제공

- 표지판은 적절한 위치에 설치하여 주민이나 방문객들에게 정확한 정보를 제공
- 산책로에 유도등 및 안내시설 설치로 통로의 인지성 확보와 비상장소 활용

9) 쾌적한 공간설계 지향

- 보안장비 설치만을 지나치게 강조하면 환경이 메말라 오히려 공포감을 조장할 수 있으므로, 아름다운 환경을 만들어 사용자에게 안락감을 제공

나. 여성 친화적 아파트단지 계획

(1) 어린이놀이터 우범화 방지설계

- 어린이놀이터 우범화 방지설계 : 접근성이 좋고, 주거중심부 등 개방된 장소에 계획
- 집안에서도 놀이터 광경을 관찰할 수 있는 TV연결 CCTV 설치

(2) 지하주차장 안전강화 시스템 구축

- 설 계 : 미로 지양, 데크형·썬큰 등 적극 도입
- 차량 또는 사람의 동선추적 CCTV 및 조명장치 설치
- 안전 사각지대에 비상벨 스위치 설치 및 추적 CCTV 연계 ⇒ 경비실, 인근 경찰서 온라인 구축
- 엘리베이터 홀 보안시스템 : 비밀번호, 카드 등

(3) 단지 내 통행로 탄성재 포장

- 여성과 아동의 통행편의 및 안전 확보
⇒ 유모차가 자유롭게 다닐 수 있도록 보도턱을 낮게 시공, 보행에 지장을

주는 블라드 설치 지양

⇒ 하이힐이 빠지지 않도록 틈새 정비 등

(4) 단지 내 아동승하차 전용정류장 설치

- 유치원생의 안전한 승하차를 위한 단지 내 전용정류장 계획

(5) 도난 걱정 없는 자전거 보관대 설치

- 보안 시건장치를 갖춘 자전거 보관대 설치

(6) 동별 공용부분 방어적 공간 계획

- 현 관 : 입구 홀에 창과 CCTV 설치, 바닥은 외부보다 약간 높게 하여 식별 용이하게 함

- 엘리베이터 홀 : 공용 호수를 줄여 이웃간 교류 활성화로 감시 강화 (예 : 계단실형이 범죄예방에 효과)

- 계단실과 경비실 : 투명창을 설치, 서로 자연적 감시가 가능한 가시거리 유도

(7) 가스배관 등에 침입 방지시설 설치



Ⅲ. 잠실미성크로바아파트 지구단위계획 결정사항(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경없음)

가. 지구단위계획구역 결정조서(변경없음)

지정 구분	구역명	위 치	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
기정	잠실 미성크로바아파트 지구단위계획구역	송파구 신천동 17-6번지 일원	75,684.5	-	75,684.5	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역 결정조서(변경없음)

구분		면적(㎡)	비율(%)	비고
계		75,684.5	100.0	-
주거지역	제1종일반주거지역	3,644.0	5.7	-
	제3종일반주거지역	72,040.5	94.3	-

나. 기반시설에 관한 결정조서(변경없음)

(1) 도로 결정조서(변경없음)

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	109	25~29	보조 간선	600	송파동 (중2-123)	송파동 (광20)	일반 도로	-	-	-
기정	대로	3	213	25~29	간선 도로	603	신천동길 (신천동 7)	신천동길 (신천동 11)	일반 도로	-	-	-
기정	중로	1	413	20	간선 도로	310	잠사길 (신천동 17-6)	잠사길 (신천동 17-6)	일반 도로	-	-	-

(2) 공원 결정조서(변경없음)

구분	도면표시번호	공원명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	㉠	-	어린이공원	신천동 17-6일원	3,644.0	-	3,644.0	-	-

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경없음)

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서(변경없음)

도면표시 번호	가구번호	면 적(m ²)	획 지			비고
			획지번호	위치	면적(m ²)	
A-1	A	67,910.0	1	송파구	63,541.0	주택용지
A-2			2	신천동 17-6일원	4,369.0	주구중심

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서(변경없음)

(1) 건축물의 용도

구분	가구	용도	비고
허용용도	획지1	●건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 및 부대복리시설	허용용도 외의 용도는 불허
허용용도	획지2 (주구중심)	●건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 ●건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설	

(2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

(가) 건폐율 계획

구분	지 역	건폐율	비고
획지1	제3종 일반주거지역	50% 이하	공동주택 및 부대복리시설
획지2	제3종 일반주거지역	60% 이하	근린생활시설

※잠실아파트지구 3주구중심은 「2021년 제15차 서울특별시 건축위원회(2021.08.10.)」를 통한 특별건축구역 지정 「서고시 제2021-700호 잠실아파트지구 잠실미성크로바아파트 재건축사업 특별건축구역 지정 고시(2021.12.16.)」에 따른 주구중심 건폐율 완화(50%이하→60%이하)

(나) 용적률 계획

구분	용적률			비 고	
	기준용적률	상한용적률	법적상한용적률		
획지1	230% 이하	254% 이하	300% 미만	정비 계획	기준용적률 230.00%
					상한용적률 253.02%
					법적상한용적률 299.87%
획지2	250% 이하			-	

(다) 높이 계획

구분	지역	높이기준	비 고
획지1	제3종 일반주거지역	35층 이하(120m이하)	-
획지2	제3종 일반주거지역	5층 이하(30m이하)	-

(라) 건축물의 건축선에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축한계선	●구역경계선	●대지경계선으로부터 3m
	●공원 서측	●대지경계선으로부터 5m

4. 기타사항에 관한 결정조서(변경없음)

가. 환경관리계획(변경없음)

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
자연 환경	생태 면적율	30%	○	●기 시가화 지역으로 대부분 포장 상태 지역	●대상지내 충분한 자연지반녹지, 인공지반녹지 조성하여 생태면 적률 30%이상 확보 만족
	녹지네트 워크	녹지평가 지표1	○	●기존 시가지로 주변 녹지여건을 고려하여 조정녹지 계획	●조정계획 등을 반영하여 녹지공 간 확보
	비오톱 및 동식물상	4등급	○	●비오톱유형평가 3·4등급, 개별비 오톱 제외등급으로 조사됨 ●생태자연도 3등급지역	●조정녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능(도시생태기능 복원 및 강화)향상
	지형변동	절·성토균형	○	●건축물 터파기 공사에 의한 지형 변화 및 토공량 발생	●현지형을 고려한 계획 수립 ●발생 사토처리 대책 수립
생활 환경	일조	-	-	●일반상업지역, 준주거지역 ●북측지역 도로로 구성 일조영향 권 내 주거시설 없음.	●건축법 등 관련 규정에 의거 건축 계획
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	●주풍향 고려 및 통경축 확보	●건축물 계획시 주풍향(서북서풍) 고려 계획
	에너지	에너지절약 계획 수립	○	●향후 에너지사용량 추정 ●에너지 절약 설비 및 계획 고려	●에너지절약형 설비기기 도입 및 청정연료 사용
	경관	Skyline보전	○	●주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	●주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립
		가로녹시율	○	●상업시설로 구성되어 있음	●건축물 외곽 조정식재 계획 → 가로녹시율 증가
	휴식 및 여가공간	휴식 여가공간 최대확보	○	●주변에 휴식·여가공간부족 ●당해 대상지에 조성 필요	●공원, 오픈스페이스에 연결하여 휴식·여가공간 조성
	보행 친화 공간	보행자전용도로 계획수립	○	●순환생활가로를 중심으로 보행 도로 계획	●주변지역과 연계 도모할 수 있는 동선계획 수립
		자전거전용도로 계획수립	×		-

검토항목	목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
	자전거보관소 15대/100unit	×	-	-
추가 항목 검토	폐기물 폐기물 성상별 분리처리	○	•공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	•송파구 폐기물 처리계획에 의거 처리
	소음진동 규제기준 만족	○	•공사시 소음·진동영향 예상 •운영시 도로소음영향 예상	•가설방음판넬 설치 •저소음, 저진동 장비사용 •현장여건에 적합한 도로소음 저 감시설 설치(방음창 등)

나. 재건축 공공주택 건설에 관한 계획(변경)

- (1) 모든 공공주택은 원칙적으로 공공주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- (2) 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- (3) 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡이하 국민주택규모의 주택으로 건설하여야 한다.
- (4) 주택의 규모별 비율(정비계획)(변경)

■ 기 정

구 분 (전용면적)			계		분양주택		공공주택	
			세대수	구성비(%)	세대수	구성비(%)	세대수	구성비(%)
세 대 수	계		1,859	100.0	1,654	89.4	196	10.6
	60㎡ 이하	소 계	715	38.5	517	27.8	198	10.6
		49㎡	150	8.1	75	4.0	75	4.0
		51㎡	103	5.5	52	2.8	51	2.7
		59㎡	462	24.8	390	21.0	72	3.9
	60㎡~85㎡이하		825	44.4	825	44.4	-	-
	85㎡초과		319	17.1	319	17.1	-	-

■ 변경

구 분 (전용면적)			계		분양주택		공공주택	
			세대수	구성비(%)	세대수	구성비(%)	세대수	구성비(%)
세 대 수	계		1,865	100.0	1,657	89.4	196	10.6
	60㎡ 이하	소 계	717	38.4	519	27.8	198	10.6
		49㎡	150	8.0	75	4.0	75	4.0
		51㎡	103	5.5	52	2.8	51	2.7
		59㎡	464	24.9	392	21.0	72	3.9
	60㎡~85㎡이하		829	44.5	829	44.5	-	-
	85㎡초과		319	17.1	319	17.1	-	-

※ 본 정비계획 및 정비구역은 「도시 및 주거환경정비법」 제17조제1항에 따라 지구단위계획 및 지구단위계획구역과 동일한 효력을 가지며(도시·주거환경정비계획 수립지침 1-3-3), 같은 법 제84조에 따라 정비사업 준공 후 송파구청장이 지구단위계획으로 관리

(5) 공공주택 배치계획

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

IV. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도
2. 용도지역 · 지구 결정도
3. 토지이용계획 결정도
4. 도시계획시설 결정도
5. 가구 및 획지계획 결정도
6. 정비계획 결정도
7. 지구단위계획 결정도

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용

도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

V. 개발기본계획 및 정비계획 변경 도서 : 생략

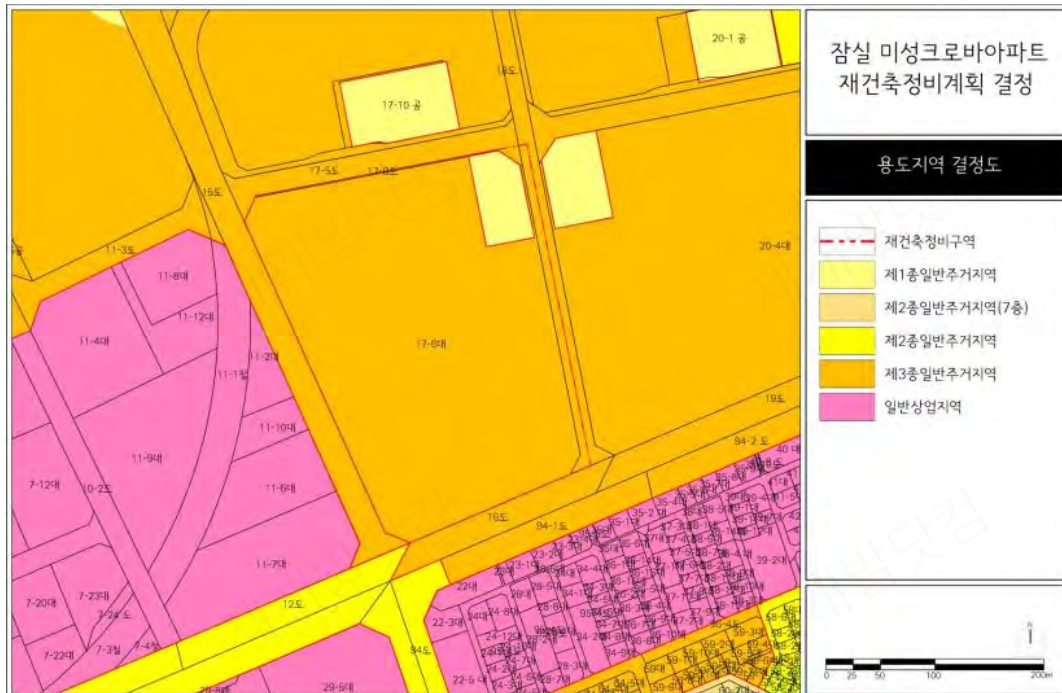
VI. 열람장소 : 시민 열람편의를 위하여 송파구 주택사업과(☎02-2147-2896)에
관계서류를 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://www.eum.go.kr>)에 게시
할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

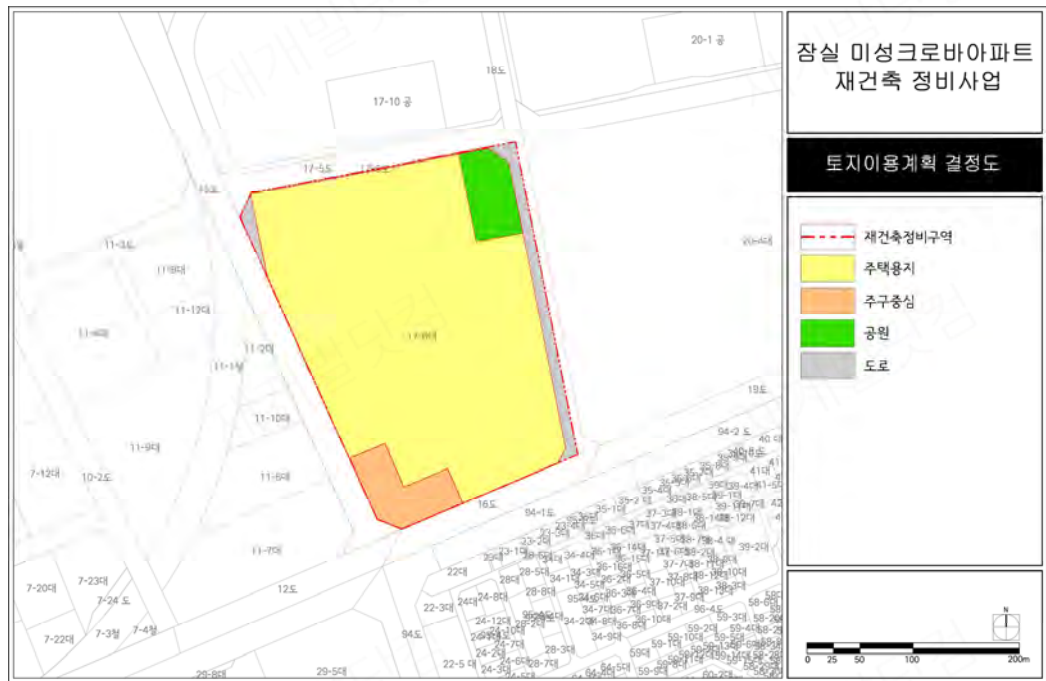
[정비구역 결정도]



[용도지역 결정도]



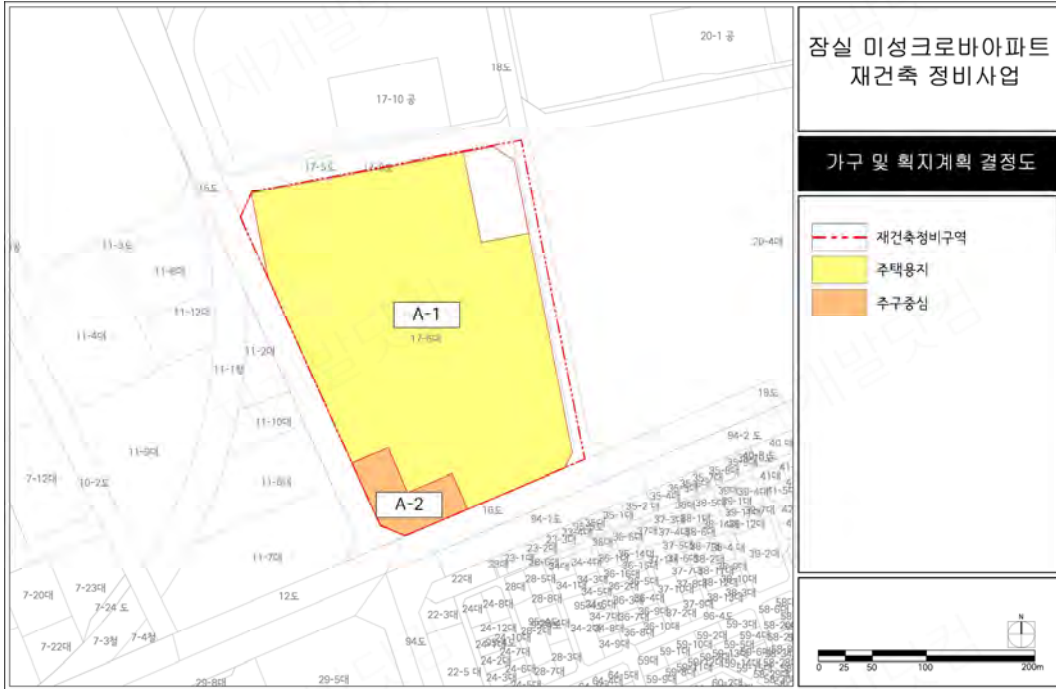
[토지이용계획 결정도]



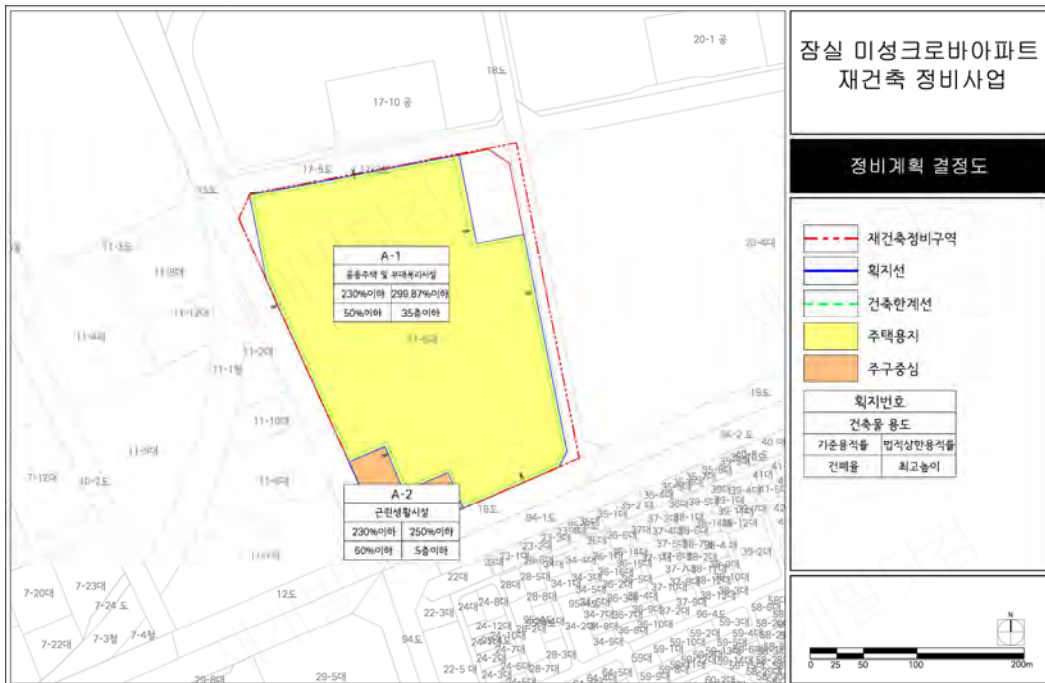
[도시계획시설 결정도]



[가구 및 획지계획 결정도]



[정비계획 결정도]



[지구단위계획계획 결정도]

