

서울특별시 송파구 고시 제2023-105호

**잠실우성4차아파트 주택재건축 정비구역 및
정비계획(경미한 변경) 결정/지구단위계획 결정(변경)
및 지형도면 고시**

서울특별시 송파구 잠실동 320번지 일대 주택재건축사업 시행을 위하여 서울특별시고시 제2006-95호(2006.03.23.)로 고시한 2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업부문)에 적합한 범위에서 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’)」 제16조에 따라 서울특별시 고시 제2017-239호(2017.07.06.)로 정비구역지정 결정되고, 서울특별시 송파구 고시 제2020-79호, 제2022-164호, 제2023-35호로 정비계획(경미한)변경된 잠실우성4차아파트 주택재건축 정비구역에 대하여, 도시정비법 제8조, 제16조에 따라 정비계획(경미한 변경) 결정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 ‘국토계획법’)」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2023년 8월 24일

송 파 구 청 장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정(변경)

1. 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(변경없음, 주택재건축사업부문)

지정 구분	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	계획용적률 (%)	건폐율 (%)	층수	추진 단계	주택 유형	비고
기정	2	잠실동	320 일대	3.19	210	50	-	1	공동	-

2. 정비구역 지정 조서(변경없음)

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	잠실우성4차아파트 주택재건축 정비구역	송파구 잠실동 320번지 일대	31,961.1	-	31,961.1	-

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

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거(변경)

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 총자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 80.23% $\Rightarrow (109,843,330\text{만원} - 45,816,775\text{만원}) / 79,800,869\text{만원} \times 100\% = 80.23\%$ - 총 수입 추정 : 109,843,330만원 - 총 지출 추정 : 45,816,775만원 - 종전자산총액 추정 : 79,800,869만원
개별 종전 자산 추정액	- 개별 공시가격 : 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별 공시가격 확인(추정분담금 산정 시점인 2022년 12월 기준) - 공동주택 소유자 = 사유지 종전자산 평가총액에서 청산자 추정 종전자산 추정액을 공제하여 산출함(추정 청산비율 0.7%) - 상가 소유자 = 사유지 종전자산 평가총액에서 청산자 추정 종전자산 추정액을 공제하여 산출함(추정 청산비율 40.4%)

추정 분담금 산출	• 추정 분담금 산정방식 = (a)권리자 분양가 추정액 - (b)(중전자산 추정액 × 추정비례율)				
	권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)		추정 분담금(a-b)
	전용150㎡형	28.7억원	개별 중전자산 추정액× 추정 비례율(80.23%)		권리자 분양가 추정액(a) - 추정 권리가액(b) (+ : 부담 / - : 환급)
	전용102㎡형	16.1억원			
	전용84㎡형	14.1억원			
	전용70㎡형	12.3억원			
	전용59㎡형	11.0억원			

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 중전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

4. 토지이용계획(변경없음)

구분	명칭	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
총계		31,961.1	-	31,961.1	100.0	
정비기반 시설 등	소계	1,725.4	-	1,725.4	5.4	
	도로	925.0	-	925.0	2.9	
	사회복지시설	800.4	-	800.4	2.5	국·공립 어린이집
획지	소계	30,235.7	-	30,235.7	94.6	공동주택 및 부대복리시설
	획지	30,235.7	-	30,235.7	94.6	

5. 용도지역 결정 조서(변경없음)

구분	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	31,961.1	-	31,961.1	100.0	
제3종일반주거지역	31,961.1	-	31,961.1	100.0	

6. 도시계획시설 결정 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	중로	3	-	12	국지 도로	195	잠실동 330	잠실동 341-26	일반 도로	-	-	-
기정	소로	2	-	8	국지 도로	189	잠실동 321-15	잠실동 319	일반 도로	-	-	-
기정	소로	2	-	8	국지 도로	81	잠실동 370	잠실동 322-1	일반 도로	-	-	-

※ 연장 및 기·종점은 대상지에 인접한 구간에 관한 사항임

나. 사회복지시설 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기 정	1	사회복지 시설	국·공립 어린이집	잠실동 320번지	800.4	-	800.4	서고2017- 239호 (17.07.06.)	-

7. 공동이용시설 설치계획(변경)

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	어린이놀이터	획지	1,200.00	감) 173.00	1,027.00	
변경	주민운동시설	획지	560.00	감) 140.00	420.00	
변경	경로당	획지	305.62	증) 0.33	305.95	
변경	어린이집	획지	587.70	증) 1.40	589.10	
변경	작은도서관	획지	571.98	증) 2.13	574.11	
변경	기타 주민공동시설	획지	1,159.82	감) 3.37	1,156.45	
변경	주민공동시설 (맘스스테이션)	획지	20.49	증) 1.63	22.12	
변경	관리사무소	획지	120.03	증) 1.10	121.13	

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	경비실	획지	38.34	감) 1.50	36.84	
변경	주민공동시설 (지역커뮤니티시설)	획지	100.25	감) 7.19	93.06	
변경	다함께돌봄센터	획지	202.17	감) 5.26	196.91	
변경	용역원실	획지	88.05	증) 1.67	89.72	

※ 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(변경없음)

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	잠실우성4차아파트 주택재건축 정비구역	31,961.1	-	-	잠실동 320번지 일대	9	-	-	9	-	

9. 건축시설계획(변경)

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획(변경)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) (최고층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	법적 상한		
기정	잠실우성 4차아파트 주택재건축 정비구역	31,961.1	획지	30,235.7	잠실동 320번지 일대	공동주택 및 부대시설	30 이하	247.8 이하	299.7 이하	101 이하 /32층 이하	-
			사회복 지시설	800.4		국·공립 어린이집	관계 법령에 따름				-

주택의 규모 및 규모별 건설비용	■ 주택공급계획 : 825세대				
	■ 전체 건립규모(전용면적 기준)				
	건립규모		세대수	비율	
	합계		825	100.0%	
	85㎡이하	60㎡이하	185	22.4%	국민주택규모 주택 93세대 (11.3%)
		60㎡초과~ 85㎡이하	474	57.5%	
85㎡초과		166	20.1%		
- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 : 60% 이상					
심의완화 사항	■ 국민주택규모 주택건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비 법 제54조) - 정비계획용적률(247.8%) → 예정법적상한용적률(299.7% 이하)				
건축물의 건축선 등에 관한 계획	■ 건축한계선 지정 - 획지(공동주택 및 부대복리시설) 경계로부터 3m 지정				

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비용은 건축위원회 심의 결과 반영에 따른 변경으로 관련 규정 범위 내에서 사업시행인가 시 조정될 수 있음

■ 용적률 계획(기정)

구분	산정내용					
토지이용계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택등)	신설 정비기반 시설	공공시설설치 환산부지면적 (어린이집)	신설정비기반 시설내 국·공유지	택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
	31,961.1㎡	30,235.7㎡	1,725.4㎡	145.1㎡	-	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	● 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 + 공공시설설치 환산부지면적 - 새로이 설치하는 정비 기반시설 내 국·공유지 - 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 = 1,725.4㎡ + 145.1㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 1,870.5㎡					
기준용적률	● 기준용적률 = 210%					※ 재정비촉진지구의 경우 “기준용적률+허용용적률”을 “계획용적률”로 표기
허용용적률 (사업별 인센티브 항목 적용)	● 허용용적률 = 기준용적률+인센티브(최대20%) = 210%+20% = 230% ● 인센티브 = 20%[에너지효율등급1, 녹색최우수(12%) + 지능형건축물 2등급(12%)]					

구분	산정내용	
상한용적률	• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 • 상한용적률은 도시계획국의 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 개정(2021.11.)」 적용	
	• 상한용적률 = 기준 or 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × α현금·건축물) ▶ 대상지 · 제3종일반주거지역 · 허용용적률 : 230%, 대지면적 : 30,235.7㎡ ▶ 기부채납 내용 (가중치 1.0) · 토지 제공 면적 : 1,725.4㎡ · 공공시설 설치에 따른 환산부지면적 : 145.1㎡ ⇒ 기준 or 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × α현금·건축물) = 230% × {1 + 1.3 × 1.0 × 0.0571 + 0.7 × 0.0048} = 247.8% ∴ 상한용적률 : 247.8%	α토지 = 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 α건축물 = 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치 비용 환산부지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적
법적상한용적률	• 국민주택규모 주택 건설에 따른 상한용적률 완화	
	• 법적상한용적률 = 299.7%(계획 기준) 이하	• 2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본 계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 건축심의에서 최종 확정

①기준용적률	항목		인센티브	적용 여부	③허용용적률 (①+②)
210%	우수디자인		15%	-	230%
	장수명주택	· 우수등급 이상	10%	-	
	에너지효율등급 녹색건축물	· 에너지 1, 녹색 최우수	12%	적용	
		· 에너지 1, 녹색 우수	8%	-	
		· 에너지 2, 녹색 최우수	8%	-	
		· 에너지 2, 녹색 우수	4%	-	
	신재생에너지	· 20% 초과	3%	-	

①기준 용적률	항목		인센티브	적용 여부	③허용용적률 (①+②)
		· 20% 이하 ~ 15% 초과	2%	-	
		· 15% 이하 ~ 10% 초과	1%	-	
	지능형건축물	· 1등급	15%	-	
		· 2등급	12%	적용	
		· 3등급	9%	-	
		· 4등급	6%	-	
	역사문화보전	· 지정 및 등록 문화재 보 정 등(위원회 인정)	5%	-	
②인센티브 적용 계			24%		최대 20% 이내

- 이하여백 -

■ 용적률 계획(변경)

구분	산정내용					
토지 이용계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택등)	신설 정비 기반시설	공공시설설치 환산부지면적 (어린이집)	신설 정비기반시설 내 국·공유지	택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
	31,961.1㎡	30,235.7㎡	1,725.4㎡	145.1㎡	-	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	● 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 + 공공시설설치 환산부지면적 - 새로이 설치하는 정비 기반시설 내 국·공유지 - 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 = 1,725.4㎡ + 145.1㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 1,870.5㎡					
기준용적률	● 기준용적률 = 210%					※재정비촉진지구의 경우 “기준용적률+ 허용용적률”을 “계 획용적률”로 표기
허용용적률 (사업별 인센티브 항목 적용)	● 허용용적률 = 기준용적률+인센티브(최대20%) = 210%+20% = 230% ● 인센티브 = 20%[에너지효율등급1+, 녹색최우수(9%) + 지능형건축물 2등급(12%)]					

구분	산정내용	
상한용적률	• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 • 상한용적률은 도시계획국의 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 개정(2021.11.)」 적용	
	• 상한용적률 = 기준 or 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × α현금·건축물) ▶ 대상지 · 제3종일반주거지역 · 허용용적률 : 230%, 대지면적 : 30,235.7㎡ ▶ 기부채납 내용 (가중치 1.0) · 토지 제공 면적 : 1,725.4㎡ · 공공시설 설치에 따른 환산부지면적 : 145.1㎡ ⇒ 기준 or 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × α현금·건축물) = 230% × {1 + 1.3 × 1.0 × 0.0571 + 0.7 × 0.0048} = 247.8% ∴ 상한용적률 : 247.8%	α토지 = 공공시설등 부지(토지) 제공 면적/공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 α건축물 = 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치 비용 환산부지) 제공 면적/공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적
법적상한용적률	• 국민주택규모 주택 건설에 따른 상한용적률 완화	
	• 법적상한용적률 = 299.7%(계획 기준) 이하	• 2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본 계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 건축심의에서 최종 확정

①기준용적률	항목		인센티브	적용 여부	③허용용적률 (①+②)
210%	우수디자인		15%	-	230%
	장수명주택	· 우수등급 이상	10%	-	
	녹색건축물	· 에너지 효율등급 1+등급, 녹색건축인증 최우수등급	9%	적용	
	에너지효율등급	· 에너지 효율등급 1+등급, 녹색건축인증 우수등급	6%	-	

①기준용적률	항목		인센티브	적용 여부	③허용용적률 (①+②)
		· 에너지 효율등급 1등급, 녹색건축인증 최우수등급	6%	-	
		· 에너지 효율등급 1등급, 녹색건축인증 우수등급	3%	-	
	신재생에너지	· 20% 초과	3%	-	
		· 20% 이하 ~ 15% 초과	2%	-	
		· 15% 이하 ~ 10% 초과	1%	-	
	지능형건축물	· 1등급	15%	-	
		· 2등급	12%	적용	
		· 3등급	9%	-	
		· 4등급	6%	-	
	역사문화보전	· 지정 및 등록 문화재 보정 등(위원회 인정)	5%	-	
②인센티브 적용 계			21%		최대 20% 이내

※ 건축심의 결과 반영에 따른 변경

■ 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획(변경)

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거 대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.

가) 임대주택 건설 계획(변경없음)

구분	건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모(전용)	비고
기정	획지	30,235.7	-	93세대	59㎡ : 71세대 70㎡ : 17세대 84㎡ : 5세대	

나) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획(변경)

<기정>

계획 기준		- 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 - 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
법적상한용적률(건축계획)		299.7% 이하(건축심의에서 최종결정)				
상한용적률		247.8%				
국민주택규모 주택 의무면적	용적률 증가분	$299.7\% - 247.8\% = 51.9\%$				
	증가된 용적률의 50%	$51.9\% \times 0.5 = 25.95\%$ $30,235.7\text{㎡}(\text{대지면적}) \times 25.95\% = 7,846.16\text{㎡}$				
	의무 연면적	7,846.16㎡ 이상				
국민주택규모 주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		59.89㎡	79.71㎡	43	3,427.70㎡	획지
		59.92㎡	80.37㎡	19	1,527.06㎡	획지
		59.94㎡	80.74㎡	9	726.63㎡	획지
		70.49㎡	92.91㎡	4	371.62㎡	획지
		70.52㎡	94.33㎡	8	754.66㎡	획지
		70.64㎡	94.56㎡	5	472.82㎡	획지
		84.77㎡	113.02㎡	1	113.02㎡	획지
		84.97㎡	113.85㎡	2	227.71㎡	획지
		84.99㎡	112.81㎡	2	225.62㎡	획지
		합계		93	7,846.84㎡	> 7,846.16㎡

〈변경〉

계획 기준		• 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
법적상한용적률(건축계획)		299.7% 이하(건축심의에서 최종결정)				
상한용적률		247.8%				
국민주택규모 주택 의무면적	용적률 증가분	$299.7\% - 247.8\% = 51.9\%$				
	증가된 용적률의 50%	$51.9\% \times 0.5 = 25.95\%$ $30,235.7\text{㎡}(\text{대지면적}) \times 25.95\% = 7,846.16\text{㎡}$				
	의무 연면적	7,846.16㎡ 이상				
국민주택규모 주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		59.95㎡	79.66㎡	43	3,425.26㎡	획지
		59.99㎡	80.22㎡	19	1,524.13㎡	획지
		59.99㎡	80.86㎡	9	727.72㎡	획지
		70.97㎡	93.79㎡	4	375.17㎡	획지
		70.97㎡	94.77㎡	8	758.17㎡	획지
		70.99㎡	94.93㎡	5	474.63㎡	획지
		84.98㎡	112.89㎡	1	226.98㎡	획지
		84.98㎡	112.66㎡	2	225.31㎡	획지
		84.99㎡	113.49㎡	2	112.89㎡	획지
		합계		93	7,850.24㎡	> 7,846.16㎡

10. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과(변경없음)

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
환경보전	- 대상 구역은 주거환경개선이 요구되는 노후 · 불량 건축물이 대부분인 주거지역을 계획적 개발에 의거 개발하고자 하는 사항으로 지형의 변화 및 동·식물상의 변화는 없고 공동주택 건설로 인한 조경 면적 확보 및 토지이용효율의 극대화 등 긍정적인 결과가 예상 - 정비사업 중 비산먼지, 소음 및 진동, 건설폐기물 발생 등 주변환경에 부정적인 영향의 발생이 예상되어 이에 대한 영향을 최소화하기 위하여 절·성토량의 최소화, 가설방음벽 및 방진망 설치, 침사지 및 가배수로 설치, 폐기물처리계획 수립 등 저감방안을 수립 - 자연환경으로의 접근이 용이하도록 동선체계 및 공간을 계획하여 늘 자연과 공존할 수 있는 풍요로운 환경의 조성하여 자연, 인간, 도시가 공존하는 Network구축으로 자연에 순응하는 환경보전계획 수립 - 단지내 녹지공간 확보 - 환경성 검토를 통한 생태면적을 확보 준수	-
재난방지	- 화재 등 비상재난에 대비하여 녹지 및 오픈 스페이스를 확보하여 완충 역할 및 피난 공간 확보 - 건축물의 구조 내력 및 주요 구조부의 구조, 대지의 안전 등 관련 법규에 근거한 종합계획 수립과 건축물 건립시 소방시설 및 비상구 구비 등 관련 규정 및 법규에 준수하여 종합계획 수립	-

나. 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	현황 및 검토결과	계획에 반영사항
1. 생태면적율	30%	- 사업지구 내 공간유형별 확보 - 현황상 공동주택지역으로 대지로 구성	자연지반녹지, 인공지반녹지 등 적용
2. 녹지네트워크	녹지평가표1	주거밀집지역으로 녹지공간 미흡	녹지공간 확보 및 노후화된 녹지 정비
3. 지형변동	절성토비율 20%미만	기존 주거지역으로 대규모 절성토 발생 없음	지형에 순응한 계획 수립
	지형변동 30%미만	지형 변화 거의 없음	지형에 순응한 계획 수립
4. 비오톱	3등급	비오톱유형평가 5등급, 개별 비오톱 평가 제외 등급으로 조사됨	경관녹지 및 조경공간의 확보

검토항목	목표기준	현황 및 검토결과	계획에 반영사항
5. 일조	연속2시간 확보	• 북측방향으로 도로, 단독주택 위치	• 일조영향 최소화되도록 건물 배치 및 층수고려
6. 바람 및 미기후	바람길 확보 및 기후변화 최소화	• 사업지구 북측 주거지역에 의하여 바람 흐름의 차단되고 있으나 남측으로는 탄천이 서류하여 바람길이 확보됨	• 바람의 진행방향을 고려한 건물배치
		• 기상개황 - 평균기온 : 12.62℃ - 평균습도 : 60.55% - 연간총강수량 : 1,513.32mm	• 녹지 공간 확보 및 에너지절약설비로 도시기후 변화 최소화
7. 에너지	에너지절약 계획 수립	• 과도한 에너지사용 없음	• 에너지절약형 설비기기 도입 • LNG 사용
	신재생에너지 사용	-	-
8. 경관	Skyline보전	• 주변시설물과의 조화	• 건물배치, 높이설정에 반영
9. 휴식 및 여유허공간	휴식·여가공간 최대확보	• 주변에 휴식·여가공간 부족 • 당해 사업지구내 조성 필요	• 녹지계획, 보행자중심의 공간계획 수립
10. 대기질	대기질관리	• 비산먼지발생에 의한 영향 • 난방 및 이용차량에 따른 배가스발생	• 방진망 설치, 공사장 살수계획 • 사업지구내 녹지공간 조성계획으로 영향 최소화
11. 물 순환(수질)	수질관리	• 운영시 오수발생	• 기존 시 하수관로에 연계처리
12. 소음 및 진동	소음·진동기준	• 운영시 생활·분노폐기물 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화
13. 폐기물	폐기물 처리	• 공사시 투입장비에 의한 소음 발생 • 운영시 교통소음발생	• 가설방음판넬설치 • 녹지공간조성

11. 정비사업 시행계획(변경없음)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
				기존	계획	증	
기정	주택재건축 정비사업	구역지정(변경) 후 4년 이내	잠실우성4차 주택재건축 정비사업조합	555	825	270	국민주택규모주택 93세대 포함

12. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)

정비구역 주변 현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 북측으로 잠전초등학교가 입지	• 대상지와 가장 가까운 교육시설은 잠전초등학교로 약 330m 떨어져 있음 • 공사시 발생하는 소음 및 진동, 먼지 등을 최소화하여 교육환경에 지장이 없도록 조치 ※ 「도시 및 주거환경정비법」 제50조(사업시행인가)에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우 동법 제52조(사업시행계획서의 작성)에 의거 사업시행계획서 작성 시 교육감 또는 교육장과 협의	

13. 안전 및 범죄예방에 관한 계획(변경없음)

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	추진위/조합 설립 ~ 착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
조합설립 이후 사업추진 단계로 이주·철거가 진행되지 않아 특이사항 없음	• 펜스 설치 및 유지·관리 • 1일 오전·오후 1회 우범 지역 순찰 • 방범용 CCTV 설치 운영	• 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전 보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 • 안전관리비 및 산업안전보건관리비 공사비 계상	• 건축물 설계나 도시계획 시 분명한 시야 선을 확보하고, 숨을 수 있는 장소 최소화 • 산책길을 따라 관목을 식재하고, 안으로 교목을 식재하여 시야 확보 • 수목 식재 형태 및 크기의 일관성 유지로 은닉 장소를 없앴 • 내부 공원·녹지 설계 시 도로에서 내부가 관찰 가능하도록 조성 등	

II. 지구단위계획 결정사항(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경없음)

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
			기정	변경	변경후		
기정	잠실우성4차아파트 주택재건축 지구단위계획구역	송파구 잠실동 320번지 일대	31,961.1	-	31,961.1	100.0	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경없음)

가. 용도지역·지구 결정 조서(변경없음)

구분	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	31,961.1	-	31,961.1	100.0	
제3종일반주거지역	31,961.1	-	31,961.1	100.0	

나. 도시계획시설에 관한 계획(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	중로	3	-	12	국지 도로	195	잠실동 330	잠실동 341-26	일반 도로	-	-	-
기정	소로	2	-	8	국지 도로	189	잠실동 321-15	잠실동 319	일반 도로	-	-	-
기정	소로	2	-	8	국지 도로	81	잠실동 370	잠실동 322-1	일반 도로	-	-	-

※ 연장 및 기·종점은 대상지에 인접한 구간에 관한 사항임

2) 사회복지시설 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종 류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	사회복지 시설	국·공립 어린이집	잠실동 320번지	800.4	-	800.4	17.7.6.	-

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서(변경없음)

구분	명칭	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
획 지	소계	31,036.1	-	31,036.1	100.0	-
	획지	30,235.7	-	30,235.7	97.4	공동주택 및 부대복리시설
	사회복지시설	800.4	-	800.4	2.6	사회복지시설

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서(변경)

1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서

○ 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획(지정용도)하여야 한다. 다만, 해당 위원회에서 그 필요성이 인정되는 경우는 그에 따른다.

구분		가구	용도	비고
기정	허용용도	획지	• 건축법시행령 별표1 제2호의 공동 주택 중 아파트 및 부대복리시설	허용용도 외의 용도는 불허
기정	허용용도	사회복지시설	• 관계법령에 의함	-

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)에 관한 결정(변경) 조서
가) 건폐율 계획(변경없음)

구분	지역	건폐율	비고
기정	제3종일반주거지역	50% 이하	-

나) 용적률 계획(변경)

구분	용적률				비고	
	기준 용적률	허용 용적률	상한용적률			
			상한용적률	법적상한용적률		
기정	210% 이하	230% 이하	250% 이하	300% 이하	정비 계획	허용용적률 230% 상한용적률 247.8% 법적상한용적률 299.7%

■ 허용용적률 인센티브 사항(변경)

- 기정

구분	인센티브		비고
	에너지효율인증 1등급, 녹색건축물 최우수등급	지능형 건축물 2등급	
기정	12%	12%	총 20%

- 변경

구분	인센티브		비고
	에너지 효율등급 1+등급, 녹색건축인증 최우수등급	지능형 건축물 2등급	
변경	9%	12%	총 20%

■ 상한용적률 완화 사항(변경없음)

구분	용적률 완화		비고
	공공시설 기부채납	국민주택규모 건설	
기정	17.8%	51.9%	총 69.7%

다) 높이 계획(변경없음)

구분	지역	높이기준	비고
기정	제3종일반주거지역	35층 이하	• 서울시 스카이라인 관리원칙 준수

다. 건축물 건축선에 관한 계획(변경없음)

구분	적용위치	계획내용
기정	건축한계선	• 획지 측 • 획지(공동주택 및 부대복리시설)경계로부터 3m 지정

라. 경관계획(배치·형태 포함)(변경없음)

※ 경관계획은 경관법 제27조에 따른 개발사업의 경관 심의 사항에 대한 내용임

1) 건축물의 배치에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물의 방향성	-	• 건축물의 주된 벽면 및 출입구의 방향은 대지가 접하는 전면도로의 방향과 일치되도록 권장 • 가각에 접한 대지의 벽면은 접한 모든 도로의 방향에 일치되도록 권장
건물 진출입구	-	• 도곡로62길, 백제고분로18길변으로 건물 진출입구를 1개소 이상 확보

2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구분	계획내용
건축물 외부형태	• 외벽의 재료 및 색상은 서로 조화를 이룰 수 있도록 함 • 주변 건물과 조화를 유지 • 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려 • 물탱크, 냉난방시설 등의 부속시설의 외부노출 금지
저층부외관	• 주변 건물과 조화를 이룰 수 있도록 함
재료 및 색채	• 반사성 재료 사용 금지 • 외벽면 전체 페인트 마감 금지 • 원색계열 재료, 도료 사용 금지
진입구 처리	• 건축물 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 • 접근로는 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 함 • 접근로에는 가로등, 간판, 이동식화분 등 보행장애물을 설치하지 않도록 함

3) 경관에 관한 계획

구분	적용지역	계획내용
개방감	• 대상지 남북방향	• 탄천으로 향하는 통경축 확보
조명계획	• 공동주택 아파트	• 주변 및 공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간 조명 설치 계획
스카이라인	• 공동주택 아파트	• 조망형 경관분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관 형성 유도

마. 기타 사항에 관한 결정(변경)조서(변경없음)

1) 대지내 공지에 관한 결정 조서

구분	적용위치	계획내용
공공보행통로	• 도면에 표기	• 옛길 형태 유지 및 유수지 공원, 탄천변으로 연계되는 보행환경 개선을 위해 공공보행통로 지정(1개소)

2) 환경관리계획

검토항목	목표기준	현황 및 검토결과검토항목	계획에 반영사항
1.생태면적율	30%	• 사업지구 내 공간유형별 확보 • 현황상 공동주택지역으로 대지로 구성	• 자연지반녹지, 인공지반녹지 등 적용
2.녹지네트워크	녹지평가표1	• 주거밀집지역으로 녹지공간 미흡	• 녹지공간 확보 및 노후화된 녹지 정비
3.지향변동	절성토비율 20%미만	• 기존 주거지역으로 대규모 절성토 발생 없음	• 지형에 순응한 계획 수립
	지형변동 30%미만	• 지형 변화 거의 없음	• 지형에 순응한 계획 수립
4.비오름	3등급	• 비오름유형평가 5등급, 개별비오름 평가제외 등급으로 조사됨	• 경관녹지 및 조경공간의 확보
5.일조	연속 2시간 확보	• 북측방향으로 도로, 단독주택 위치	• 일조 영향 최소화 되도록 건물배치 및 층수고려
6.바람 및 미기후	바람길 확보 및 기후변화 최소화	• 사업지구 북측 주거지역에 의하여 바람 흐름의 차단되고 있으나 남측으로는 탄천이 서류하여 바람길이 확보됨	• 바람의 진행방향을 고려한 건물 배치
		• 기상개황 - 평균기온 : 12.62℃ - 평균습도 : 60.55% - 연간총강수량 : 1,513.32mm	• 녹지 공간 확보 및 에너지절약설비로 도시 기후변화 최소화
7.에너지	에너지절약 계획 수립	• 과다한 에너지사용 없음	• 에너지절약형 설비기기 도입 • LNG 사용
	신재생에너지 사용	-	-
8.경관	Skyline보전	• 주변시설물과의 조화	• 건물배치, 높이설정에 반영
9.휴식 및 여유허용공간	휴식 · 여가 공간 최대확보	• 주변에 휴식·여가공간 부족 • 당해 사업지구내 조성 필요	• 녹지계획, 보행자중심의 공간계획 수립
10.대기질	대기질관리	• 비산먼지발생에 의한 영향 • 난방 및 이용차량에 따른 배가스 발생	• 방진망 설치, 공사장 살수계획 • 사업지구내 녹지공간 조성계획으로 영향 최소화
11.물 순환(수질)	수질관리	• 운영시 오수발생	• 기존 시 하수관로에 연계처리
12.폐기물	폐기물 처리	• 공사시 투입장비에 의한 소음발생 • 운영시 교통소음발생	• 가설방음판넬설치 • 녹지공간조성
13.소음 및 진동	소음 · 진동	• 운영시 생활·분뇨폐기물 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화

3) 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 결정 조서

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거 대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 주택의 규모별 비율

건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공임대주택 세대수		공공임대주택 비율(%)		
			계	공공 임대주택	전체세대 수대비	전체 비율	공공 임대주택
합계	825	100.0	93	93	11.3	100.0	100.0
40㎡이하	-	-	-	-	-	-	-
40㎡초과~50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-
50㎡초과~60㎡이하	185	22.4	71	71	8.6	100.0	100.0
60㎡초과~85㎡이하	474	57.5	22	22	2.7	100.0	100.0
85㎡초과	166	20.1	-	-	-	-	-

Ⅲ. 관련도면 : 불임 참조

1. 정비구역 결정도(변경없음)
2. 용도지역·지구 결정도(변경없음)
3. 토지이용계획도(변경없음)
4. 도시계획시설 결정도(변경없음)
5. 정비계획 결정도(변경없음)
6. 지구단위계획 결정도(변경없음)

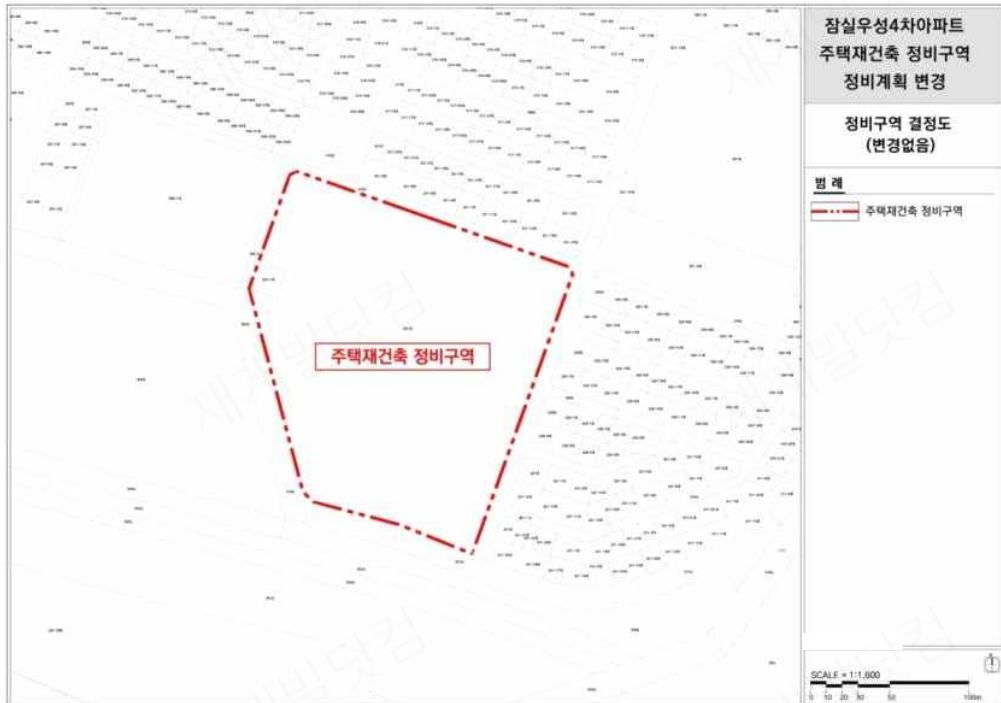
※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

IV. 정비구역지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

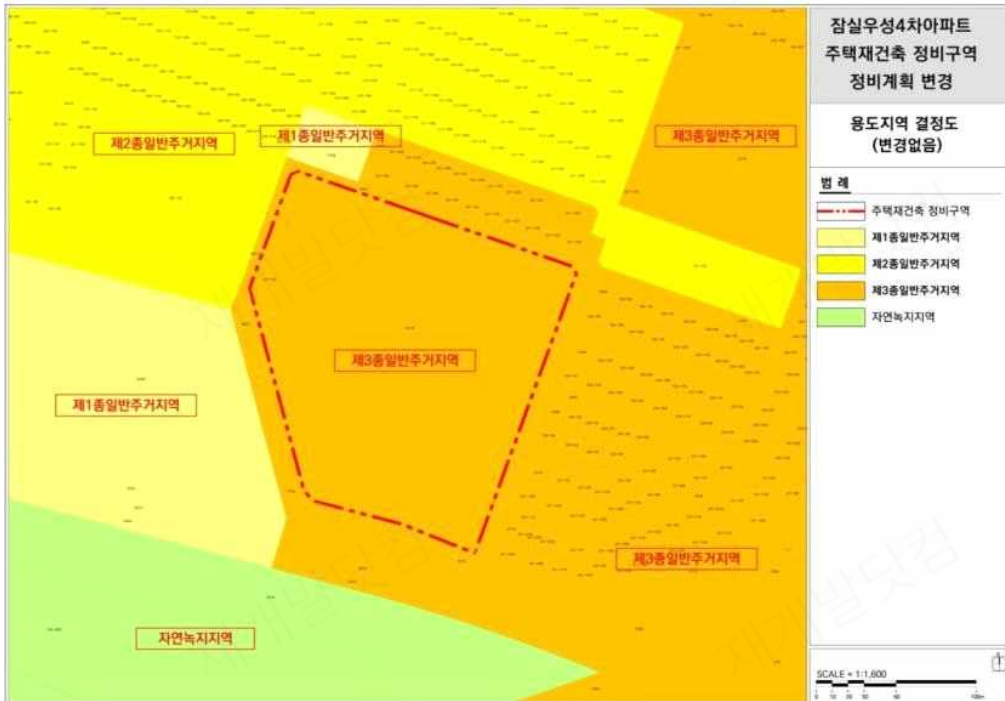
V. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 송파구 주택사업과(☎02-2147-2898)에 관계 서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

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

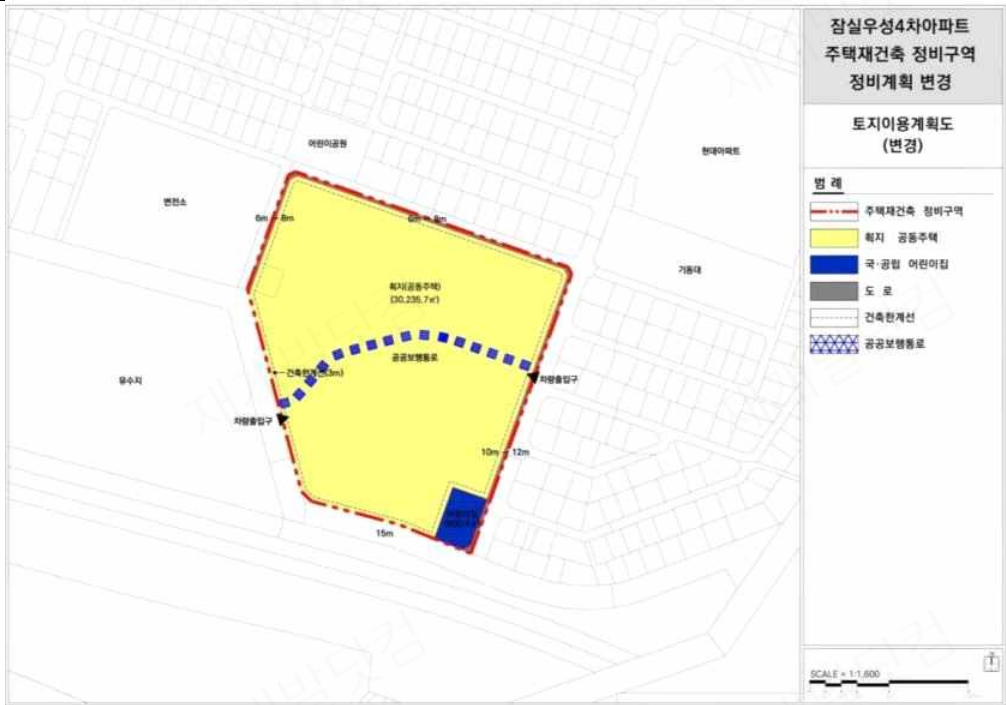
정비구역 결정도(변경없음)



용도지역 결정도(변경없음)



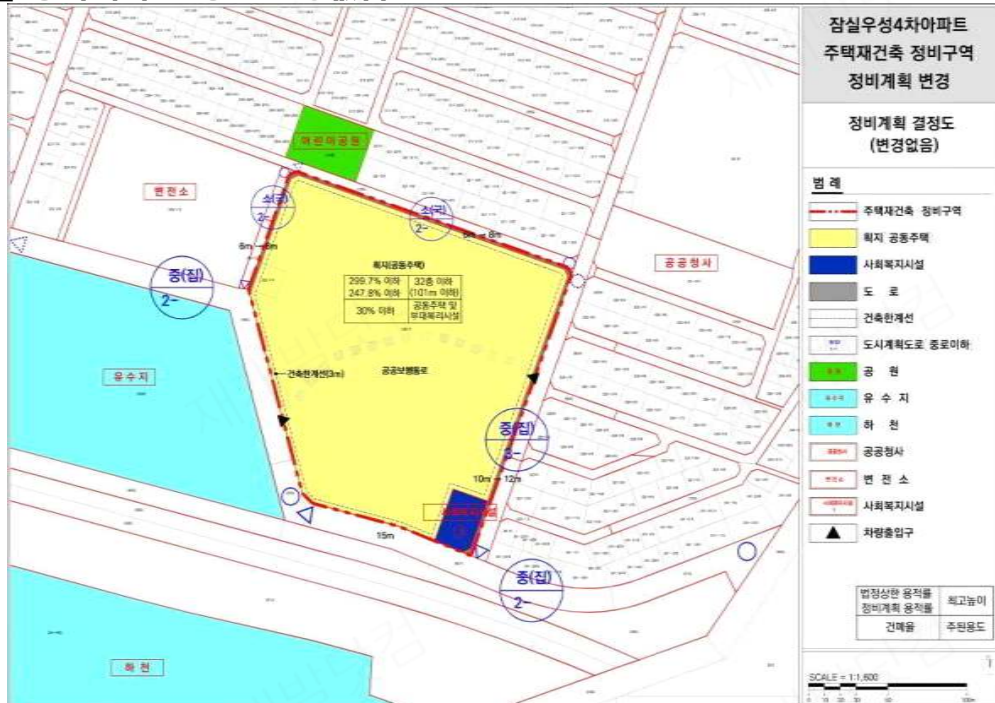
토지이용계획도(변경없음)



도시계획시설 결정도(변경없음)



정비계획 결정도(변경없음)



지구단위계획 결정도(변경없음)

