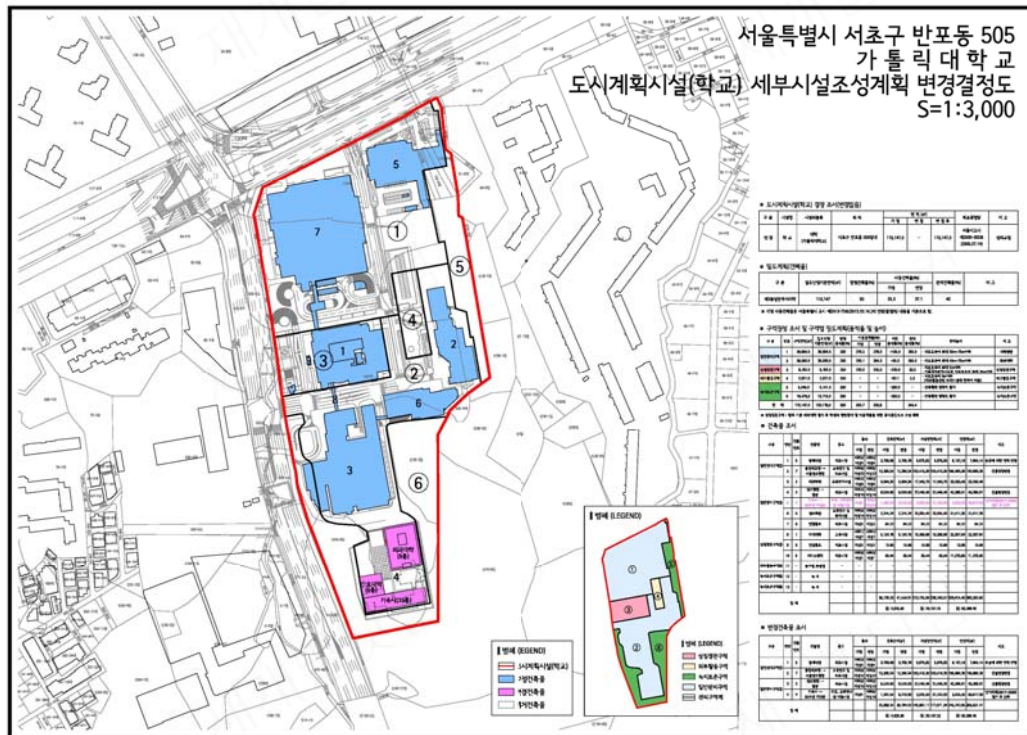


도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 변경결정도



◆ 서울특별시고시 제2017-239호

잠실우성4차아파트 주택재건축 정비구역 지정 및 지형도면 고시

서울특별시 고시 제2006-95호(2006.03.23.)로 결정된 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업부문)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제3조에 따라 변경(경미한 사항)하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 규정에 따라 송파구 잠실동 320번지 일대를 잠실우성4차아파트 주택재건축 정비구역으로 지정하여 같은 법 제4조 제6항 및 「토지이용규제기본법」 제8조의 규정에 따라 주택재건축 정비구역 지정 및 지형도면을 고시합니다.

2017년 7월 6일

서울특별시

1. 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업부문)

가. 변경 내용 : 대상지 도로 폭원 변경(북측 10m → 8m, 서측 10m → 8m)

나. 송파구 2구역(잠실우성4차아파트) 정비기본계획 조서(변경)

구분	구역 번호	위치		면적 (ha)	계획 용적률	건폐율	층수	추진 단계	주택 유형	비고
		동명	지번							
기정	2	잠실동	320	3.2	210	50	-	1	공동	북측도로 10m, 서측도로 10m
변경	2	잠실동	320	3.16	210	50	-	1	공동	북측도로 8m, 서측도로 8m

2. 정비구역 지정

가. 정비구역 지정조서

구분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신규	잠실우성4차아파트 주택재건축 정비사업	송파구 잠실동 320번지 일대	-	증) 31,630.5	31,630.5	

3. 정비계획

가. 토지이용계획

구분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		31,630.5	-	31,630.5	100.0	
정비 기반 시설 등	소 계	-	증) 1,685.5	1,685.5	5.3	
	도 로	-	증) 885.5	885.5	2.8	
	사회복지시설 (국·공립 어린이집)	-	증) 800.0	800.0	2.5	
획지	소 계	31,630.5	감) 1,685.5	29,945.0	94.7	공동주택 및 부대복지시설
	공동주택	31,630.5	감) 1,685.5	29,945.0	94.7	

나. 용도지역 결정조서(변경없음)

구 분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
계		31,630.5	-	31,630.5	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	31,630.5	-	31,630.5	100.0	

다. 도시계획시설 결정(변경)조서

1) 도로

가) 도로 결정조서

결정 구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	1	-	10	국지도로	195	잠실동330	잠실동341-26	일반 도로	-		
변경	중로	3	-	12	국지도로	195	잠실동330	잠실동341-26	일반 도로	-		
기정	소로	3	-	6	국지도로	189	잠실동321-15	잠실동319	일반 도로	-		
변경	소로	2	-	8	국지도로	189	잠실동321-15	잠실동319	일반 도로	-		
기정	소로	3	-	6	국지도로	81	잠실동370	잠실동322-1	일반 도로	-		
변경	소로	2	-	8	국지도로	81	잠실동370	잠실동322-1	일반 도로	-		

주) 연장 및 기·종점은 대상지에 인접한 구간에 관한 사항임

2) 사회복지시설

가) 사회복지시설 결정조서

구분	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	사회복지시설 (국·공립 어린이집)	잠실동 320번지	-	증) 800	800	-	

라. 공동이용시설 설치계획

시설 구분	시설의종류	위 치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
공동 이용 시설	경 로 당	획지	-	증) 250	250	
	어린이놀이터	"	-	증) 1,200	1,200	
	주민운동시설	"	-	증) 500	500	
	어린이집	"	-	증) 350	350	
	작은도서관	"	-	증) 160	160	
	기타주민공동시설	"	-	증) 1,300	1,300	
	관리사무소	"	-	증) 130	130	
	경비실	"	-	증) 100	100	

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

1) 기존 건축물의 정비·개량계획

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	잠실우성4차아파트 주택재건축 정비구역	31,630.5	-	-	잠실동 320번지 일대	8	-	-	8	-	

2) 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) /최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	예정 법적상한		
신설	잠실우성4차 아파트 주택 재건축 정비구역	31,630.5	획지	29,945.0	잠실동 320번지	공동주택 및 부대복리시설	30 이하	248.8 이하	299.7 이하	101이하 /최고32층 이하	
신설			사회 복지 시설	800.0		어린이집	관계법령에 따름				
주택의 규모 및 규모별 건설 비율			○건립규모								
			구분	세대수	비율(%)	비고					
			계	916	100.0						
			60㎡ 이하	372	40.6	소형주택 122세대 (13.32%)					
			60~85㎡ 이하	504	55.0						
			85㎡ 초과	40	4.4						
			-85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 : 93.7%								
심의완화 사항			○ 예정법정상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제30조의3) - 정비계획용적률(248.8%) → 예정법정상한용적률(299.7% 이하)								
건축물의 건축선에 관한 계획			○ 도곡로62길변 3m 지정 (유수지 측)								

3) 개발가능 용적률 산정

구 분		산정내용				비고		
토지이용계획	계(구역면적)	획지(공동주택)	정비기반시설					
			계	도로	국공립어린이집			
			31,630.5㎡	29,945.0㎡	1,685.5㎡ 885.5㎡ 800.0㎡			
공공시설부지 제공면적		토지 1,685.5㎡, 건축물(토지환산) 201.3㎡ 순부담 면적 : 1,886.8㎡ (5.9%)						
개발가능 용적률 산정	기준 용적률	210%						
	허용 인센티브	구 분	인센티브 용적률	비 고				
		합 계	20%	최대 20%				
		장수명주택	10%	우수등급 이상				
		에너지효율인증	8%	1등급				
		신·재생에너지 공급률	2%	20%이하~15%초과				
	개발가능 용적률	$\text{개발가능용적률} = \text{허용용적률} \times (1 + 1.3\alpha)$ $= 230\% \times (1 + 1.3 \times 0.0630) = 248.8\%$ ※ $\alpha = \text{공공시설부지 제공면적} \div \text{공공시설 부지로 제공 후 대지면적}$ $= 1,886.8\text{㎡} \div 29,945.0\text{㎡} = 0.0630$						
		건축물 기부채납 검토	$\text{환산부지면적(㎡)} = \frac{\text{공공시설 등 설치비용(원)}}{\text{용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡)}}$ 사회복지시설(별도부지 + 건축물) - 부속토지 : 800㎡ / 연면적 : 1,000㎡ - 환산부지면적 : 201.3㎡ → 공사비 × 연면적 ÷ 부지가액 = 2,577천원 × 1,000㎡ ÷ 12,800천원 ※ 「2015년 공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인(서울특별시)」 어린이집 공사비 (800㎡~1,000㎡) 적용 : 2,577천원 ※ 부지가액 : 공시지가 2배 적용(6,400천원 × 2 = 12,800천원)					
	정비계획용적률		248.8% 이하					
	예상법적상한용적률		299.7% 이하 ※ 법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의시 결정된 예정법적상한용적률은 건축위원회심의를 통해 확정됨					
소형주택건립용적률		25.45% 이상 (299.7% - 248.8%) x 50%						

바. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용		비고
환경보전	토지이용	- 주변 주택지와의 연계성을 고려한 배치계획 수립 - 환경성 검토를 통한 생태면적을 확보 준수	
	대 기 질	- 공해에 강한 대기오염 정화수 식재 - 수관용적이 높은 수종으로 평면적인 식재가 아닌 관목과 교목이 어우러진 입체적인 식재계획을 통해 녹지를 최대한 확보	
	수 질	공사시 가배수로 및 침사지 설치	
	폐 기 물	- 공사시 이동식 화장실을 설치하고 발생폐유는 수거 후 위탁처리 - 서울시 폐기물 처리계획에 의거한 최종처리	
	소음진동	- 진출입로 차량운행 시 경적사용 금지 - 진출입로 등에 교통안전시설 설치 - 부지 내에 녹지 최대 확보	
재난방지	- 건축물의 구조내력 및 주요 구조부의 구조, 대지의 안전 등 관련법규에 근거한 종합계획 수립과 건축물 건립시 소방시설 및 비상구 구비 등 관련 규정 및 법규에 준수하여 종합계획 수립 - 피난 및 응급차량의 접근을 위한 동선 확보 - 온실가스 저감을 고려한 건축계획으로 친환경 신재생 에너지 적용 및 에너지 효율 인증 - 녹지대를 충분히 확보하고 투수성 포장재 사용률을 높여 전체적으로 투수면적을 확대함으로써 침수피해에 대응 - 교통사고 피해 감소를 위해 보행자 중심의 도로체계 확립		

사. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
주택재건축 정비사업	구역지정 후 4년 이내	가칭)잠실우성4차 주택재건축 정비사업조합	현황 : 555세대 계획 : 916세대 증) 361세대	-

아. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
잠실우성 4차아파트 정비구역	1	29,945.0	잠실동 320번지	29,945.0	공동주택
		800.0	"	800.0	국·공립 어린이집

자. 소형주택의 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모(전용)	비 고
획지	29,945.0	-	122세대	45㎡ : 122세대	

구 분	내 용	비 고
예정법적상한용적률	• 예정법적상한용적률 : 299.7%	
정비계획용적률	• 248.8% 이하	
소형주택 공급기준 (법적기준)	• 소형주택 건설 규모 = (법적상한용적률 - 정비계획용적률) × 1/2 = (299.7% - 248.8%) × 1/2 = 50.9% × 1/2 = 25.45% 이상 • 소형주택 건설 면적 = 대지면적 × 25.45% = 29,945.0㎡ × 25.45% = 7,621㎡ 이상	소형주택 : 전용 60㎡ 이하
소형주택 건설계획	• 주택규모 - 전용 45.95㎡ (공급면적 : 62.95㎡) • 세대수 122세대 - 전용 45.95㎡ : 122세대 • 소형주택 공급면적 = 7,679.9㎡ > 7,621㎡	

차. 2017년 제10차('15.06.07) 서울시 도시계획위원회 개최결과(수정가결)

〈금회 상정안으로 수정가결〉

▶ 수정사항

- 용적률(정비계획 248.8%, 법적상한 299.7%), 최고층수(32층) 및 탄천변 높이계획(18~20층), 정비기반시설계획(도로 885.5㎡, 사회복지시설 800㎡(시설 기부채납 201.3㎡ 별도)), 세대수(916세대, 소형임대 122세대 포함) 등 정비계획은 금회 상정안으로 수정

4. 관계도면 : 붙임 참조

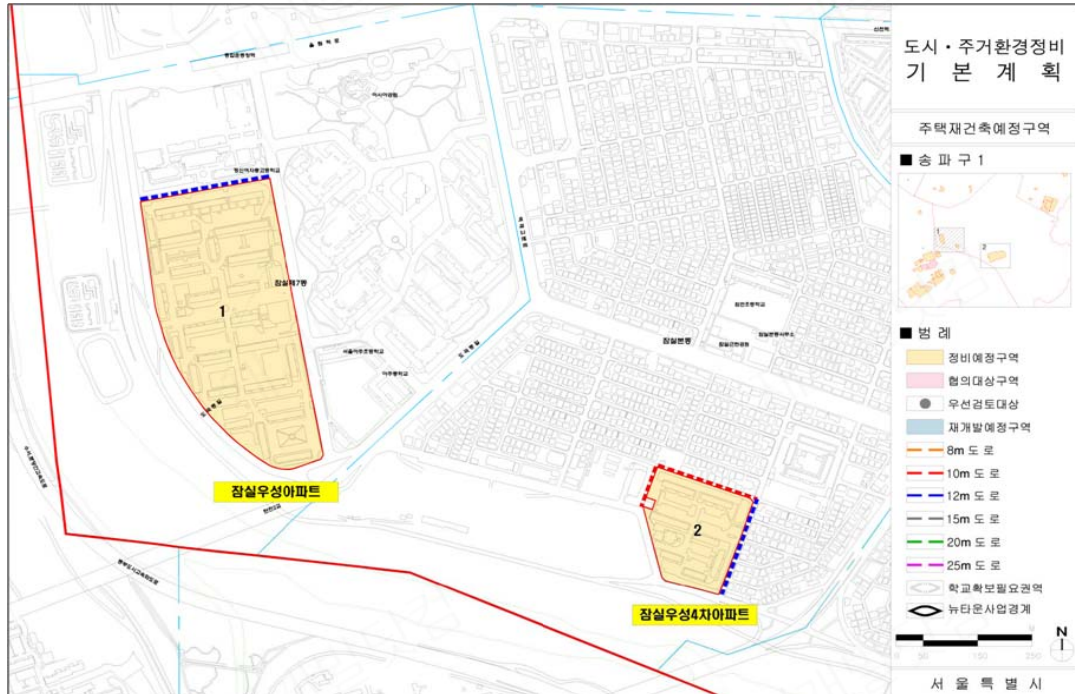
- 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없으며, 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 정비계획수립 및 정비구역지정 도서 참조

5. 열람장소

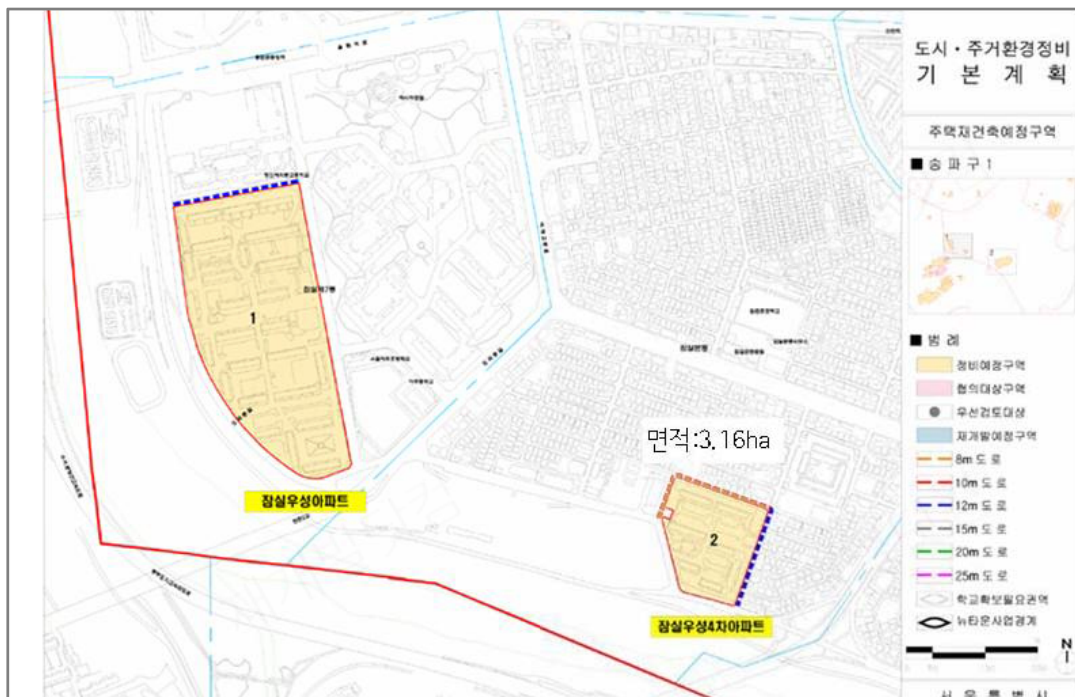
- 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(☎ 2133-7142) 및 송파구청 주거재생과(☎ 2147-2896)에 관련서류를 비치하고 있습니다.
- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[불 임]

○ 도시주거환경정비기본계획도(기정)



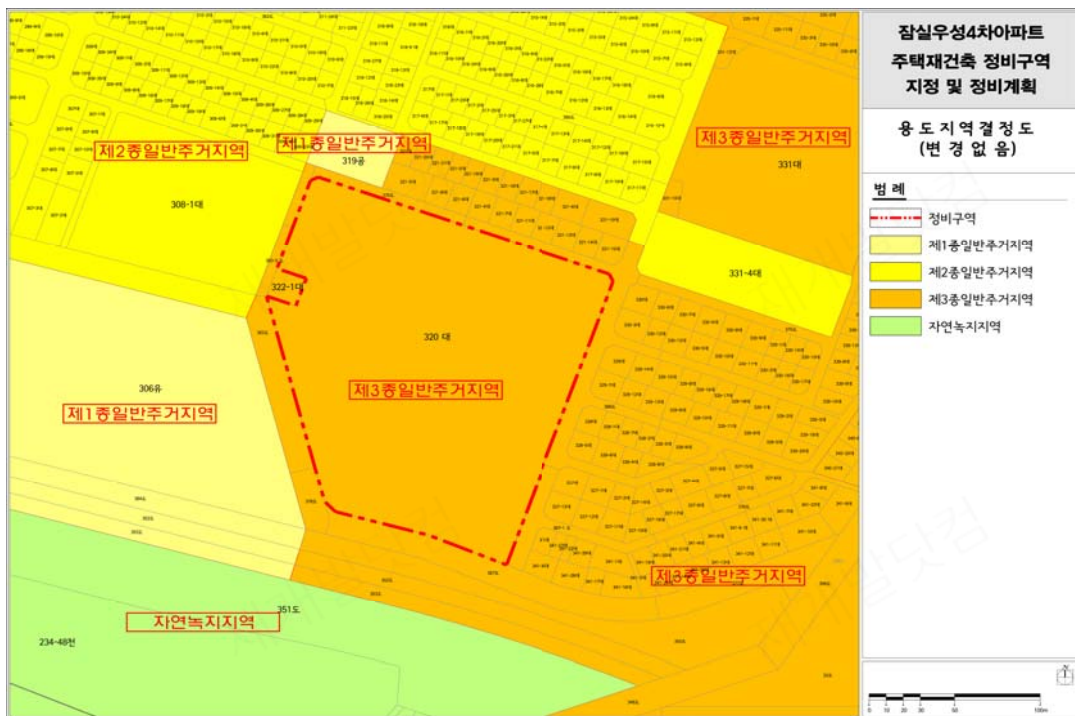
○ 도시주거환경정비기본계획도(변경)



○ 정비구역 결정도



○ 용도지역 결정도(변경없음)



○ 도시계획시설 결정(변경)도



○ 정비계획 결정도

