

서울특별시 송파구 공고 제2022-690호

잠실우성아파트 재건축 정비계획(변경) 결정(안)
공람공고_정정

1. 서울특별시고시 제2015-401호(2015.12.17.)로 정비구역지정 및 지형도면 고시된 잠실우성아파트 재건축정비사업 정비계획에 대하여, 당초 결정된 정비계획 내용의 공원·녹지면적 법적기준 준수를 위하여 정비계획을 변경하고자 「도시 및 주거환경정비법」제15조 및 같은법 시행령 제13조 규정에 따라 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공고하고 관계도서를 공람합니다.

2. 본 공람내용에 대하여 관계서류를 송파구 주거사업과, 잠실7동주민센터 및 조합사무실에 비치하여 공람하오니 사업구역 내 토지등소유자 또는 이해관계인은 의견이 있을 경우 공람기간 내 공람장소에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2022년 4월 6일

송 파 구 청 장

가. 공람기간 : 2022. 4. 6. ~ 2022. 5. 7. (공고일로부터 30일 이상)

나. 공람장소 : 송파구청 주거사업과(☎02-2147-2898)

잠실7동 주민센터(☎02-2147-4750)

조합사무실(☎02-412-0332)

다. 공람사유 : 잠실우성아파트 재건축정비계획 변경에 따른 공람

라. 공람내용 : 잠실우성아파트 재건축정비계획 변경 관계도서(공람장소에 비치)

마. 기타 공지사항

- 본 공고의 구체적인 내용은 반드시 공람 장소에서 확인하여 주시기
바라며, 모든 관계도서는 본 공람으로 고지된 것으로 갈음함.
- 본 공람공고의 정비계획 (변경)결정(안)은 확정된 사항이 아니며 행
정절차 진행 과정에서 변경될 수 있음.

[별첨 1]**1. 정비구역 지정조서 : 변경없음**

구분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	잠실우성아파트 재건축정비사업	송파구 잠실동 101-1번지 일대	120,354	-	120,354	

2. 정비계획**가. 도시관리계획(용도지역) 결정조서(변경없음)****1) 용도지역 결정조서**

구분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기 정	변 경	변경후	
주거 지역	합 계	120,354	-	120,354	100.0
	제3종일반주거지역	120,354	-	120,354	100.0

나. 토지이용계획(변경)

구분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		120,354	-	120,354	100.0	
정비기반 시설 등	소계	8,166	증) 358	8,524	7.1	
	도로	484	-	484	0.4	
	공원	6,082	증) 1,958	8,040	6.7	세대당 3㎡ 확보
	문화·복지시설	1,600	감) 1,600	-	-	폐지
획지	소계	112,188	감) 358	111,830	92.9	
	획지1	111,188	감) 358	110,830	92.1	공동주택용지
	획지2	1,000	-	1,000	0.8	유치원용지

다. 도시계획시설 결정 조서

1) 도로 결정조서(변경없음)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	1	12	국지 도로	242	올림픽로 4길	도곡로 61길	일반 도로	-	서고 제2015-401호 (2015.12.17)	-

2) 공원(변경)결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	1	공원	어린이 공원	잠실동 101-1번지일대	4,082	증) 3,958	8,040	서고 제2015-401호 (2015.12.17)	-
폐지	2	공원	어린이 공원	잠실동 101-2번지일대	2,000	감) 2,000	-	서고 제2015-401호 (2015.12.17)	-

■ 공원(변경)결정 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
1	공원	• 공원 면적 변경 - 면적 : 4,082㎡ → 8,040㎡	• 공원·녹지 면적 기준 미달에 따른 추가 확보
2	공원	• 폐지	• 기존 분산되어 있던 공원 통합하여 학교 개방감 확보 및 녹지축 형성

3) 사회복지시설(변경) 결정조서(폐지)

구분	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
폐지	사회복지시설 (문화·복지시설)	잠실동 101-1번지일대	1,600	감) 1,600	-	서고 제2015-401호 (2015.12.17)	-

■ 사회복지시설(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	사회복지시설	• 폐지	• 운영계획 미수립된 시설 폐지

라. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종 류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
공동 이용 시설	계	획지1	13,445.0	-	13,445.0	서울시 주택조례 제8조의4 - 1,000세대 이상 : 500제곱미터에 세대당 2제곱미터를 더한 면적 X 1.40 - 이상의 면적은 경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 작은도서관 등 각 시설별로 전용되는 면적의 합으로 산정함. - $(500 + (2,680 \times 2)) \times 1.40 = 8,204.0\text{㎡}$
	작은 도서관	획지1	300.0	-	300.0	서울시 주택조례 별표1 - 300~500세대미만 : 108㎡이상 - 500~1,000세대미만 : 158㎡이상 - 1,000~1,500세대미만 : 203㎡이상 - 1,500세대이상 : 298㎡이상 - 건물 면적에 현관·휴게실·복도·화장실 및 식당 등의 면적은 불포함
	경로당	획지1	-	증)505.0	505.0	서울시 주택조례 별표1 - 150~300세대미만 : 50㎡에 세대당 0.1㎡ 더한면적 - 300~500세대미만 : 155㎡이상 - 500~1,000세대미만 : 225㎡이상 - 1,000~1,500세대미만 : 375㎡이상 - 1,500세대이상 : 500㎡이상
	어린이집	획지1	730.0	-	730.0	서울시 주택조례 별표1 - 300~500세대미만 : 198㎡이상 - 500~1,000세대미만 : 330㎡이상 - 1,000~1,500세대미만 : 580㎡이상 - 1,500세대이상 : 725㎡이상

구분	시설의 종 류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
	어르신복지센터	획지1	505.0	감)505.0	-	-
	지역문화센터	획지1	250.0	-	250.0	-
	지역공동체 지원센터	획지1	300.0	-	300.0	-
	옥상텃밭	획지1	5,000.0	-	5,000.0	-
	주민공동시설	획지1	500.0	-	500.0	- 50㎡에 300세대를 넘는 매 세대마다 0.1㎡를 더한 면적 이상 - $50\text{㎡} + 0.10 \times (2,680 - 300) = 288.00\text{㎡}$
	관리사무소 및 경비실	획지1	310.0	-	310.0	주택건설기준등에 관한 규정 제28조 - 50세대이상의 경우, $10 + (\text{세대수} - 50) \times 0.05\text{㎡}$ 이상 확보 그 면적이 100㎡를 초과할 경우, 100㎡로 설치가능 - $10 + (2680 - 50) \times 0.05 = 141.5\text{㎡}$
	주민운동시설	획지1	2,450.0	-	2,450.0	-
	어린이놀이터	획지1	3,100.0	-	3,100.0	주택건설기준등에 관한 규정 제55조의2 - 150세대이상의 경우 설치 주민공동시설 설치 총량제 가이드라인 (국토교통부 '13.07) - 1,000세대이상 : 500㎡에 세대당 0.7㎡를 더한 면적 - $500\text{㎡} + (2,680 \times 0.7\text{㎡}) = 2,376.00\text{㎡}$

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존 건축물의 정비·개량계획(변경없음)

구 분	구역구분				위치	정비개량계획(동)					비 고
	명칭	면적(㎡)				계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
		기정	변경	변경후							
기정	잠실우성아파트 재건축 정비구역	120,354	-	120,354	잠실우성아파트 재건축 정비구역	29	-	-	29	-	

2) 건축시설계획

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) 최고층수/ 평균층수	비고																																
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정법적상한																																		
기정	잠실우성 아파트 재건축 정비구역	120,354	문화· 복지시설	1,600	잠실동 101-1번지 일대	문화· 복지시설	50이하	200이하	-	5층이하																																	
			획지1	111,188		공동주택 및 부대복지시설	25이하	250이하	291.26이하	35층이하																																	
획지2			1,000	유치원		50이하	250이하	-	5층이하																																		
변경			문화· 복지시설	-		문화· 복지시설	-	-	-	-																																	
			획지1	110,830		공동주택 및 부대복지시설	30이하	250이하	299.86이하	35층이하																																	
			획지2	1,000		유치원	50이하	250이하	-	5층이하																																	
변경	주택의 규모 및 규모별 건설비율	<table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="3">세대수(소형주택)</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>2,716(390)</td><td>감 36</td><td>2,680(323)</td><td>100.00</td><td>-</td></tr><tr><td>60㎡이하</td><td>829(390)</td><td>감 186</td><td>643(243)</td><td>23.99</td><td>-</td></tr><tr><td>60~85㎡이하</td><td>999</td><td>감 21</td><td>978(80)</td><td>36.49</td><td>-</td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td>888</td><td>증 171</td><td>1,059</td><td>39.52</td><td>-</td></tr></table>									구분	세대수(소형주택)			비율(%)	비고	기정	변경	변경후	계	2,716(390)	감 36	2,680(323)	100.00	-	60㎡이하	829(390)	감 186	643(243)	23.99	-	60~85㎡이하	999	감 21	978(80)	36.49	-	85㎡초과	888	증 171	1,059	39.52	-
		구분	세대수(소형주택)			비율(%)	비고																																				
			기정	변경	변경후																																						
		계	2,716(390)	감 36	2,680(323)	100.00	-																																				
		60㎡이하	829(390)	감 186	643(243)	23.99	-																																				
		60~85㎡이하	999	감 21	978(80)	36.49	-																																				
85㎡초과	888	증 171	1,059	39.52	-																																						
기정	심의완화 사항	• 예정법적상한 용적률 : 291.26% 이하																																									
		• 예정법적상한 용적률 : 299.86% 이하																																									
기정	건축물의 건축선에 관한 계획	• 대상지 북측 정신여중·고 후문길(12m) : 10m • 대상지 동측 올림픽로4길(20m) : 6m • 대상지 서측 도고로61길(15m) : 10m																																									

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 사업시행인가 시 조정 될 수 있음.

■ 개발가능(상한) 용적률 산정(기정)

구 분		산 정 내 용			비고
토지이용계획		계(구역면적)	택지(공동주택, 유치원)	정비기반시설 등	
		120,354㎡	112,188㎡	8,166㎡	
공공시설부지 제공면적		토지 8,166㎡, 건축물(토지환산) 367㎡ (순부담면적 8,533㎡(7.1%))			
개발가능 용적률 산정	상한 용적률	- 상한용적률 = 허용용적률 + 계획(기준)용적률 × 1.3α = 220% + (210% × 1.3 × 0.076309) = 240.5% ≒ 240%			
	허용 인센티브	구 분	인센티브 용적률	비 고	
		합 계	10%	최대 20%	
		우수디자인	5%	심의시 결정 5%	
		친환경, 신재생에너지	5%	친환경3%, 신재생에너지2%	
	기부채납 완화용적률	- 기부채납완화 용적률 = 계획용적률 × (1.3 × α) = 210% × (1.3 × 0.076309) = 20.5% ※ α = 공공시설로 제공한 면적 / 공공시설부지로 제공한 나머지 면적 = 8,533㎡ / 111,821㎡ = 0.076309			
		건축 물 기부 채납 검토	- 환산부지면적(㎡) = 공공시설등 설치비용(원) / 용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡) - 문화·복지시설(별도부지 + 건축물) 부속토지 : 1,600㎡ / 연면적 : 2,400㎡ 환산부지면적 : 367㎡ → 국토부 표준건축비 × 연면적 / 부지가액 = 2,457,000 × 2,400 / 16,052,000 ※ 서울시 녹색건축물 조성 복지시설 공사비 2,457,000원 ※ 부지가액 : 공시지가 2배 적용(8,026,000원 × 2 = 16,052,000원)		
정비계획용적률		240.0%			
예정법적상한용적률		291.26%			
소형주택건립용적률		25.63% 이상 (291.26% - 240.0%) × 0.5			

■ 개발가능(상한) 용적률 산정(변경(안))

구 분		산 정 내 용			비 고
토지이용계획		계(구역면적)	택지(공동주택, 유치원)	정비기반시설 등	
		120,354㎡	111,830㎡	8,524㎡	
공공시설부지 제공면적		토지 8,524㎡, (순부담면적 8,524㎡(7.1%))			
개발가능 용적률 산정	상한 용적률	- 상한용적률 = $230\% \times (1 + 1.3 \times 0.076222) = 252.79\% \approx 250\%$			
	허용 인센티브	구 분	인센티브 용적률	비 고	
		합 계	20%	최대 20%	
		우수디자인	15%	심의시 결정 15%	
		지능형 건축물	6%	4등급	
	기부채납 완화용적률	- 기부채납완화 용적률 = 계획용적률 $\times (1 + 1.3 \times \alpha)$ $= 230\% \times (1 + 1.3 \times 0.076222) = 22.79\%$ $\times \alpha = \text{공공시설로 제공한 면적} / \text{공공시설부지로 제공한 나머지 면적}$ $= 8,524\text{㎡} / 111,830\text{㎡} = 0.076222$			
정비계획용적률		250.0%			
예정법적상한용적률		299.86% 이하			
소형주택건립용적률		24.93% $(299.86\% - 250.0\%) \times 0.5$			

바. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계획 내용
환경보전	■ 토양포장면적을 최소화하고 필요시 최대한 틈새투수포장 활용 ■ 조경계획 수립시 다층구조의 식생대를 조성하여 조류를 유인하고, 소규모 비오톱을 조성하여 새로운 녹지축을 형성 ■ 단지 내 청정연료를 사용토록 계획하고 에너지 절약형 건축물 설계기법을 도입하여 장래 에너지 사용량을 절감토록 하며, 그에 따른 온실가스 및 오염물질 배출을 최소화 ■ 조경녹지 및 가로변에는 대기오염물질의 정화능력 및 적응력이 우수한 환경정화 수종을 우선 식재토록 계획 ■ 차음성능이 우수한 창호 사용 등을 통한 정온한 환경 유지 ■ 단지 내 빗물이 최대한 집수, 저장되어 강우시 빗물의 유출이 억제될 수 있도록 빗물 분담량을 적용하여 저류시설 빗물이용시설, 침투트렌치, 침투측구, 침투통, 투수포장 등 빗물관리시설 설치
재난방지	■ 사업대상지는 현재 홍수 등 재해에 대한 취약요인은 없음 ■ 홍수 등의 재해방지를 위하여 녹지의 확충, 투수성 포장 등을 계획하여 지구내 우수유출량의 최소화 ■ 사업대상지내 전면공지 등은 우수침투가 가능한 투수성 바닥포장을 사용하고, 내구성 및 유지관리가 용이한 소재를 이용 ■ 지구내 자연지반을 최대한하고 표면수 유출을 최소화하기 위해 우수침투율이 높은 투수성포장재를 사용 ■ 공사는 원칙적으로 우기를 피하여 시행하고 절개지 발생시 비닐 등을 덮어 토사유실 방지 ■ 터파기 공사시 균열, 침하 등을 방지하기 위하여 흙막이공법을 실시 후 공사 시행 ■ 재해시 소방도로 기능수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계 구축

사. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업시행으로 증가예상 세대수	비고
기정	재건축사업	구역지정고시가 있는 날로부터 4년 이내 사업시행인가	잠실우성아파트 재건축정비사업 조합	기존세대수 : 1,842 계획세대수 : 2,716 증) 874세대	
변경				기존세대수 : 1,842 계획세대수 : 2,680 증) 838세대	

아. 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	가 구	면 적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
기정	합계	112,188	-	112,188	
	획지1	111,188	잠실동 101-1번지 일대	111,188	공동주택용지
	획지2	1,000	잠실동 101-1번지 일대	1,000	유치원용지
변경	합계	111,830	-	111,830	
	획지1	110,830	잠실동 101-1번지 일대	110,830	공동주택용지
	획지2	1,000	잠실동 101-2번지	1,000	유치원용지

자. 임대주택 및 소형주택 건설에 관한 계획

구분	건립위치	부지면적 (㎡)	동수	세대수		세대규모 (전용)	연면적	검토
기정	잠실동 101-1 일대	111,188	10동	합계	390	-	28,691.0㎡	적합 28,691.0㎡ > 28,497.4㎡
				구분	전용60㎡이하	130	39㎡	8,138㎡
						130	49㎡	9,555㎡
						130	59㎡	10,998㎡
변경	잠실동 101-1 일대	110,830	10동	합계	323	-	27,687.7㎡	적합 27,687.7㎡ > 27,627.6㎡
				구분	전용60㎡이하	243	59㎡	19,415.7㎡
						60	74㎡	5,994.0㎡
						20	84㎡	2,278.0㎡

주1) 사업시행계획 수립 시 조정될 수 있으며, 연면적은 공동주택 공급면적 기준.

주2)(기정) 기준 연면적 = 정비계획용적률에서 예정법적상한용적률로 증가된 용적률의 1/2에 해당하는 연면적

$$= 111,188\text{㎡} \times 25.63\% = 28,494.7\text{㎡}$$

$$(\text{기정}) \text{ 계획 연면적} = \text{세대당 공급면적} \times \text{세대수} = (62.6\text{㎡} \times 130\text{세대}) + (73.5\text{㎡} \times 130\text{세대}) + (84.6\text{㎡} \times 130\text{세대}) = 28,691.0\text{㎡}$$

주3)(변경) 기준 연면적 = 정비계획용적률에서 예정법적상한용적률로 증가된 용적률의 1/2에 해당하는 연면적

$$= 110,830\text{㎡} \times 24.93\% = 27,627.6\text{㎡}$$

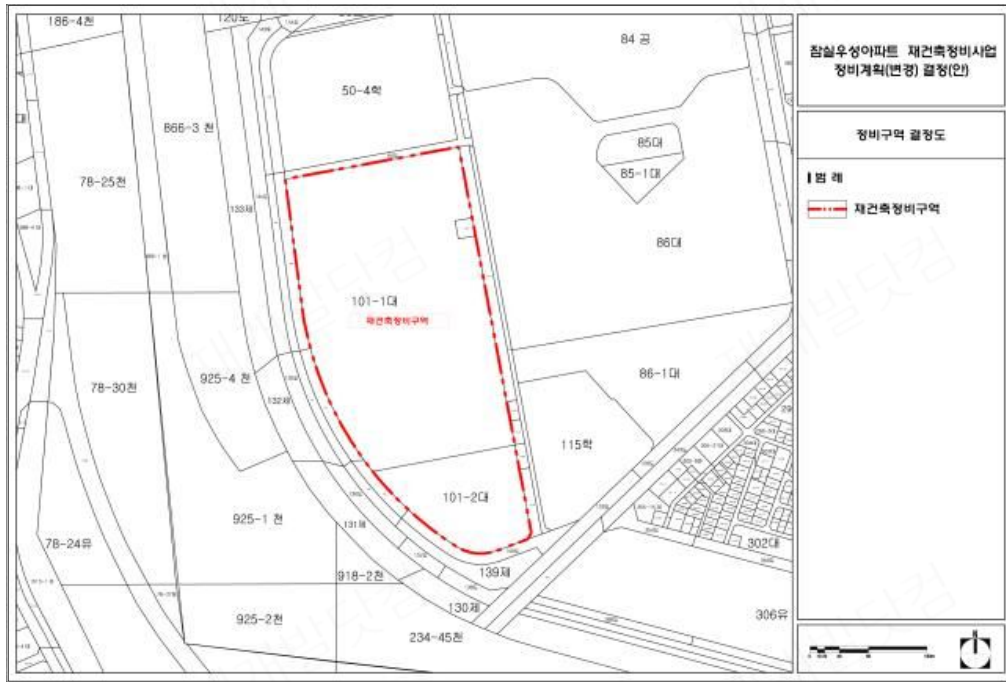
$$(\text{변경}) \text{ 계획 연면적} = \text{세대당 공급면적} \times \text{세대수} = (79.9\text{㎡} \times 243\text{세대}) + (99.9\text{㎡} \times 60\text{세대}) + (113.9\text{㎡} \times 20\text{세대}) = 27,687.7\text{㎡}$$

■ 재건축 소형주택 규모산정

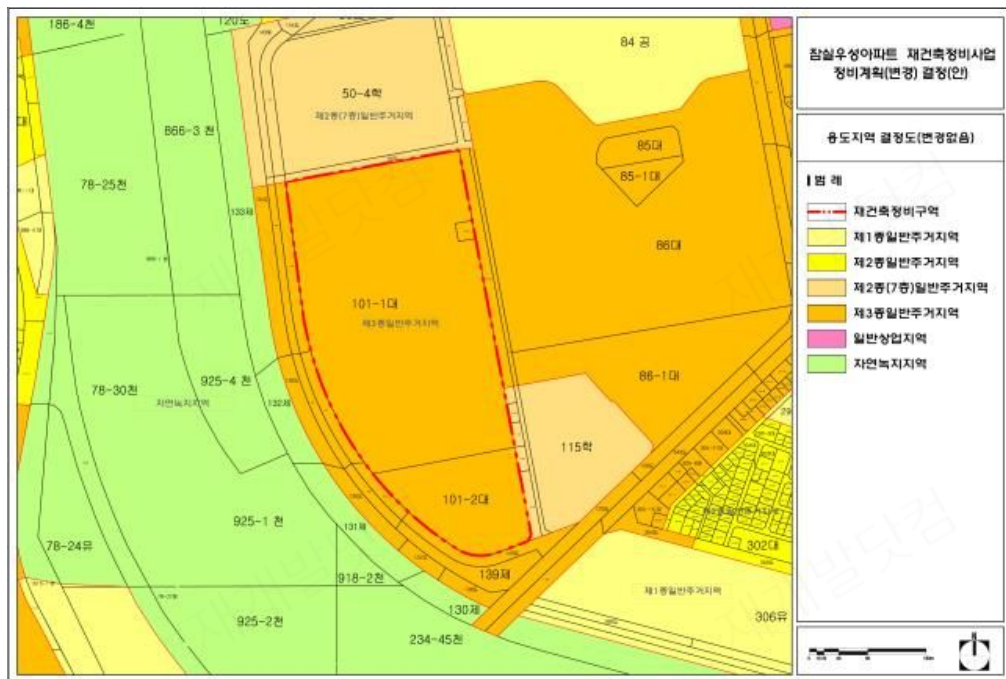
구 분		주 요 내 용				
기정	법정상한용적률	• 291.26%				
변경		• 299.86%				
기정	상한가능용적률	• 상한용적률 = 240% (기준용적률210%, 인센티브 10%, 기부채납 20%)				
변경		• 상한용적률 = 250% 적용 (252.79%)				
기정	용적률증가분	• 291.26% - 240% = 51.26%				
변경		• 299.86% - 250% = 49.86%				
기정	증가용적률 50%	• 51.26% x 0.5 = 25.63%				
변경		• 49.86% x 0.5 = 24.93%				
기정	의무연면적	• 28,497.4㎡이상				
변경		• 27,627.6㎡이상 (감 869.8㎡)				
소형주택 확보계획 (변경)		구분	세대수(연면적)			
		면적(㎡)		기정	변경	변경후
		전용면적	공급면적			
		합 계		390 (28,691.0㎡)	감 73 (감 1,003.3㎡)	323 (27,687.7㎡)
		39	62.60	130 (8,138.0㎡)	감 130 (감 8,138.0㎡)	-
		49	73.50	130 (9,555.0㎡)	감 130 (감 9,555.0㎡)	-
		59	84.60	130 (10,998.0㎡)	감 130 (감 10,998.0㎡)	-
			79.90	-	증 243 (증 19,415.7㎡)	243 (19,415.7㎡)
		74	99.90	-	증 60 (증 5,994.0㎡)	60 (5,994.0㎡)
		84	113.90	-	증 20 (증 2,278.0㎡)	20 (2,278.0㎡)

[별첨 2]

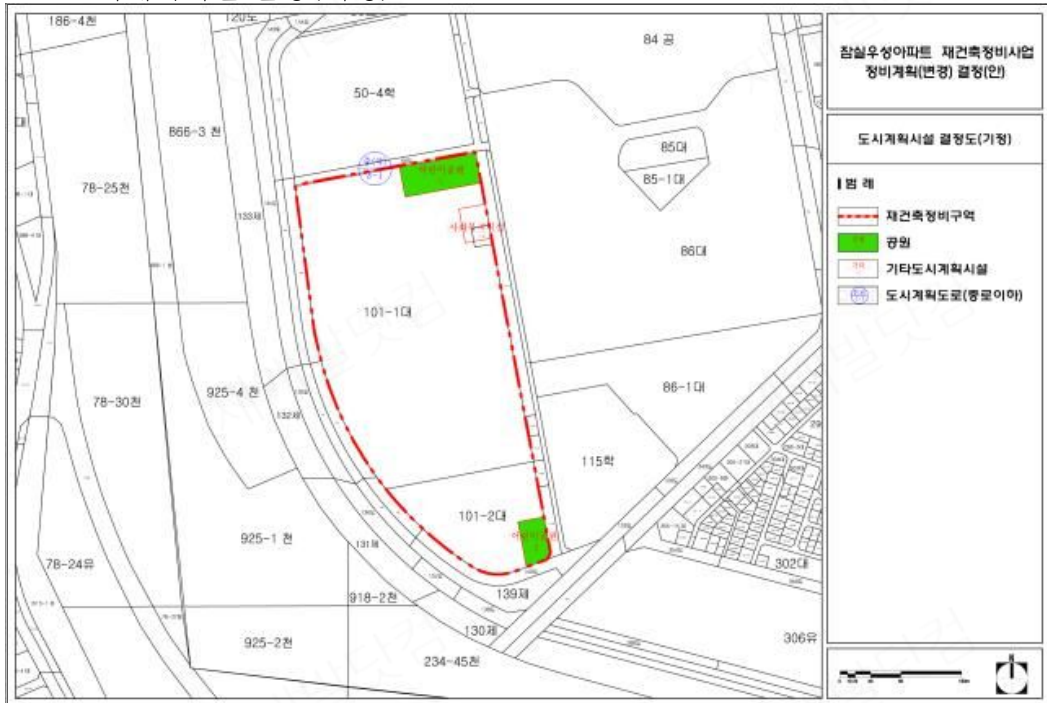
■ 정비구역 결정도(변경없음)



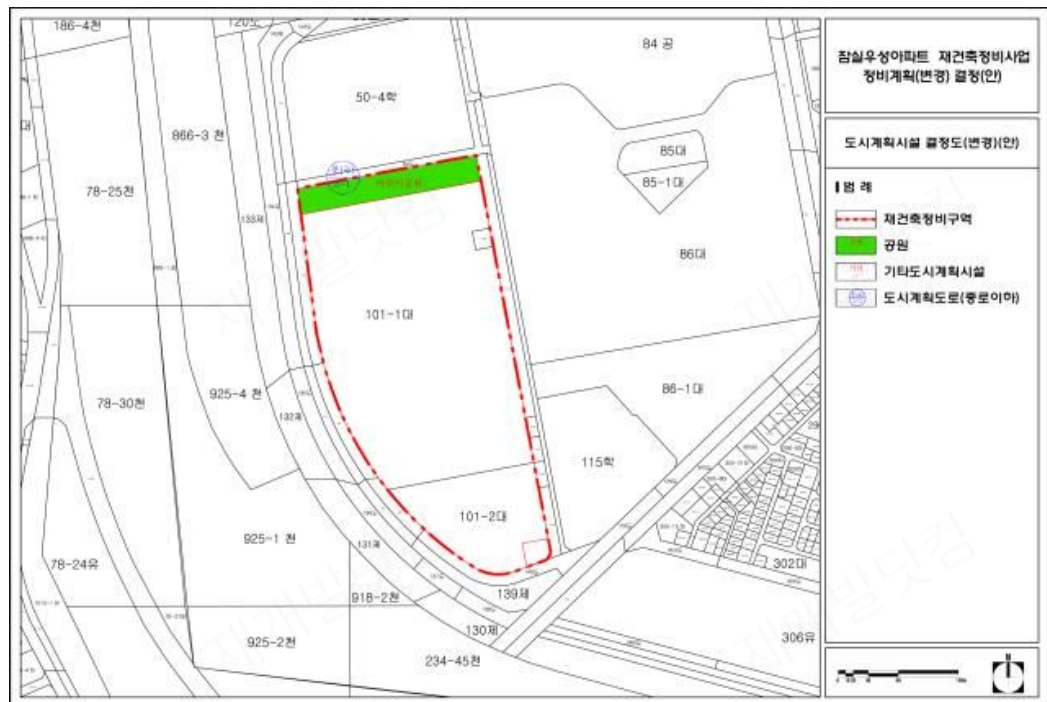
■ 용도지역 결정도(변경없음)



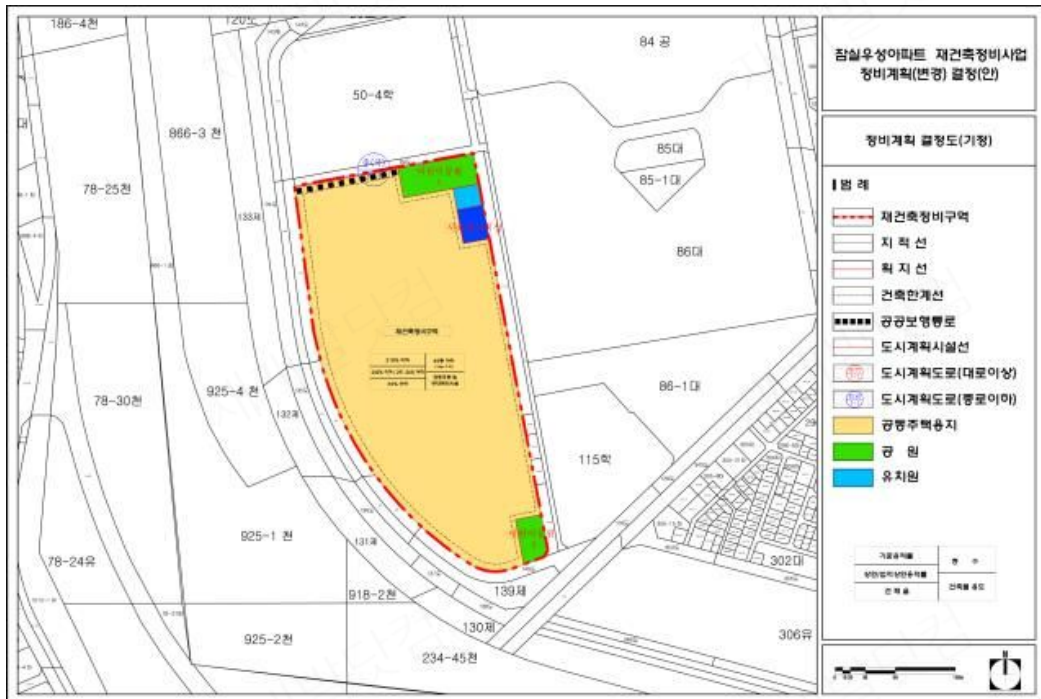
■ 도시계획시설 결정(기정)도



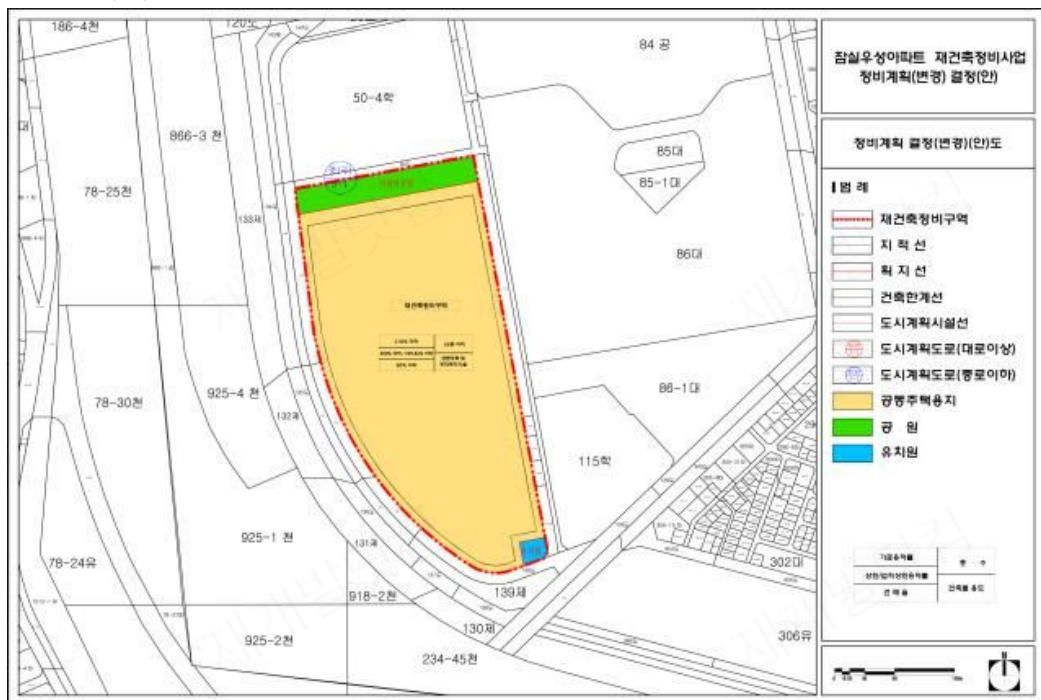
■ 도시계획시설 결정(변경)(안)도



■ 정비계획 결정(기정)도



■ 정비계획 결정(변경)(안)도



■ 건축계획(기정)



■ 건축계획(변경)(안)도

