

「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.

2025년 12월 4일

송 파 구 청 장

1. 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획)에 관한 결정(변경) 조서

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음

가. 지구단위계획구역 결정 조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)	비고
기 정	①	잠실아파트지구 지구단위계획구역	송파구 신천동, 잠실동, 풍납동 일대	2,482,662.3	-

2. 도시관리계획에 관한 결정(변경) 조서

가. 용도지역·지구·결정(변경)조서

(1) 용도지역 결정(변경)조서

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		2,482,662.3	-	2,482,662.3	100.0	
주거 지역	제1종일반주거지역	119,952.7	증) 0.4	119,953.1	4.8	
	제2종일반주거지역(7층이하)	253,154.7	-	253,154.7	10.2	
	제2종일반주거지역	378.6	-	378.6	0.1	
	제3종일반주거지역	2,019,574.7	감) 0.4	2,019,574.3	81.3	
	준주거지역	61,791.8	-	61,791.8	2.5	
녹지지역	자연녹지지역	27,809.8	-	27,809.8	1.1	

※특별계획구역3(미성·크로바) 확정측량결과 반영에 따른 면적변경(선형변경 없음)

(2) 용도지구 결정조서 : 변경없음

나. 도시계획시설 결정(변경)조서

(1) 교통시설 : 변경없음

(2) 공간시설(변경)

1) 공원결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	공원	근린공원	잠실동19-3	11,704.9	-	11,704.9	건설부고시 제125호 (1974.12.06)	
기정	2	공원	근린공원	잠실동22-5	12,898.9		12,898.9	건설부고시 제125호 (1974.12.06)	
기정	3	공원	근린공원	잠실동35-4	8,012.3		8,012.3	건설부고시 제125호 (1974.12.06)	
기정	4	공원	근린공원	잠실동44-6	6,669.1		6,669.1	건설부고시 제125호 (1974.12.06)	
기정	7	공원	어린이공원	신천동7일원	5,470.0	-	5,470.0	서울시고시 제399호 (2005.12.15.)	
기정	8	공원	어린이공원	신천동11일원	3,288.0	-	3,288.0	서울시고시 제399호 (2005.12.15.)	
변경	9	공원	어린이공원	신천동17-6일원	3,644.0	증) 0.4	3,644.4	서울시고시 제399호 (2005.12.15.)	
기정	10	공원	역사공원	신천동20-4일원	4,470.0	-	4,470.0	서울시고시 제399호 (2005.12.15.)	
기정	11	공원	근린공원	신천동17-9	2,550.0		2,550.0	서울시고시 제41호 (2003.07.15.)	
기정	12	공원	근린공원	신천동17-10	6,612.0		6,612.0	서울시고시 제41호 (2003.07.15.)	
기정	13	공원	근린공원	신천동20-1	6,734.2		6,734.2	서울시고시 제41호 (2003.07.15.)	

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	14	공원	근린공원	풍납동389-2	6,611.6	-	6,611.6	건설부고시 제125호 (1974.12.06)	
기정	A	공원	근린공원	잠실동27일원	11,225.0	-	11,225.0	서울시고시 제432호 (2024.09.05.)	
기정	A	공원	소공원	잠실동27일원	8,303.9	-	8,303.9	서울시고시 제41호 (2024.09.05.)	

※ 특별계획구역3(미성·크로바) 확정측량결과 반영에 따른 면적변경(선형변경 없음)

2) 광장 : 변경없음

3) 공공공지 : 변경없음

(3) 공공·문화체육시설 : 변경없음

(4) 방재시설 : 변경없음

3. 건축계획에 관한 결정(변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

가구		획지				비고
구분	번호	획지번호 (도면번호)	위치	공부상면적 (㎡)	계획면적 (㎡)	
기정	J	J1	신천동 17-6대	72,802.3	63,541.0	특별계획구역3 (미성·크로바)
		J2	신천동 17-6대	72,802.3	4,369.0	
변경	J	J1	신천동 17-6대	72,802.3	63,567.0	특별계획구역3 (미성·크로바)
		J2	신천동 17-6대	72,802.3	4,369.1	

※특별계획구역3(미성·크로바) 확정측량결과 반영에 따른 면적변경(선형변경 없음)

나. 건축물 등에 관한 결정 : 변경없음

4. 기타사항에 관한 결정 : 변경없음

II. 특별계획구역3 세부개발계획

1. 특별계획구역에 관한 결정(변경없음)

가. 특별계획구역에 관한 결정(변경없음)

구분	구역명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	증감	변경		
기정	특별계획구역3	송과구 신천동 17-6번지 일원	75,684.5	-	75,684.5	서고 제2025-277호 (2025.05.22.)	미성·크로바

2. 도시관리계획에 관한 결정

가. 용도지역 결정조서(변경)

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		75,684.5	-	75,684.5	100.0	-
주거지역	제1종 일반주거지역	3,644.0	증) 0.4	3,644.4	5.0	-
	제3종 일반주거지역	72,040.5	감) 0.4	69,157.9	95.0	-

※ 확정측량결과 반영에 따른 면적변경(선형변경 없음)

나. 기반시설에 관한 결정조서(변경)

(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(변경)

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	9	-	어린이공원	신천동 17-6일원	3,644.0	증) 0.4	3,644.4	-	-

※ 확정측량결과 반영에 따른 면적변경(선형변경 없음)

3. 건축계획에 관한 결정(변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서(변경)

구분	도면표시 번호	가구번호	면 적(㎡)	획 지			비고
				획지번호	위치	면적(㎡)	
기정	J1	72,802.3	67,910.0	1	송파구 신천동 17-6일원	63,541.0	J1
	J2			2		4,369.0	J2
변경	J1	72,802.3	67,936.1	1	송파구 신천동 17-6일원	63,567.0	J1
	J2			2		4,369.1	J2

※ 확정측량결과 반영에 따른 면적변경(선형변경 없음)

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서(변경)

(1) 건축물의 용도(변경없음)

구 분	가 구	용 도	비 고
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)(변경)

(가) 건폐율 계획(변경없음)

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 제 2021-700호 잠실아파트지구 잠실미성크로바아파트 재건축사업 특별건축구역 지정 고시(2021.12.16.)」에 따른 주구중심 건폐율 완화(50%이하→60%이하)

(나) 용적률 계획(변경)

구분	용적률			비 고	
	기준용적률	상한용적률	법적상한용적률		
획지1	230% 이하	254% 이하	300% 미만	정비 계획	기준용적률 230.00%
					상한용적률 지정 253.02% 변경 252.88%
					법적상한용적률 지정 299.87% 변경 299.74%
획지2	250% 이하			-	

(다) 높이 계획(변경없음)

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

(라) 건축물의 건축선에 관한 계획(변경없음)

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 포장상태 지역	●대상지내 충분한 자연지반녹지, 인공 지반녹지 조성하여 생태면적률 30% 이상 확보 만족
	녹지네트 워크	녹지평가 지표1	○	●기존 시가지로 주변 녹지여건을 고려 하여 조정녹지 계획	●조경계획 등을 반영하여 녹지공간 확보
	비오톱 및 동식물상	4등급	○	●비오톱유형평가 34등급, 개별비오톱 제외등급으로 조사됨 ●생태자연도 3등급지역	●조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능(도시생태기능 복원 및 강화) 향상
	지형변동	절·성토균형	○	●건축물 터파기 공사에 의한 지형변화 및 토공량 발생	●현지형을 고려한 계획 수립 ●발생 사토처리 대책 수립
생활 환경	일조	-	-	●일반상업지역, 준주거지역 ●북측지역 도로로 구성 일조영향권 내 주거시설 없음.	●건축법 등 관련 규정에 의거 건축 계획
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	●주풍향 고려 및 통풍축 확보	●건축물 계획시 주풍향(서북서풍) 고려 계획
	에너지	에너지절약 계획 수립	○	●향후 에너지사용량 추정 ●에너지 절약 설비 및 계획 고려	●에너지절약형 설비기기 도입 및 청정 연료 사용
	경관	Skyline보전	○	●주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	●주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립
		가로녹시율	○	●상업시설로 조성되어 있음	●건축물 외곽 조정식재 계획 → 가로녹시율 증가
	휴식 및 여 가공간	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 동선 계획 수립
		자전거전용도로 계획수립	×		
		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 저감시설 설치(방음창 등)

나. 재건축 공공주택 건설에 관한 계획(변경없음)

- (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)

구 분 (전용면적)		계		분양주택		공공주택	
		세대수	구성비(%)	세대수	구성비(%)	세대수	구성비(%)
세 대 수	계	1,865	100.0	1,667	89.4	198	10.6
	소 계	717	38.4	519	27.8	198	10.6
	60㎡ 이하	49㎡	150	75	4.0	75	4.0
		51㎡	103	52	2.8	51	2.7
		59㎡	464	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

Ⅲ. 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	특별계획구역3

3. 토지이용계획(변경)

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		75,684.5	-	75,684.5	100.0	-
정비기반 시설	소 계	7,774.5	감) 26.1	7,748.4	10.2	-
	도 로	4,130.5	감) 26.5	4,104.0	5.4	-
	공 원	3,644.0	증) 0.4	3,644.4	4.8	-
획지	소 계	67,910.0	증) 26.1	67,936.1	89.8	-
	획 지 1	63,541.0	증) 26.0	63,567.0	84.0	공동주택 및 부대복리시설
	획 지 2	4,369.0	증) 0.1	4,369.1	5.8	근린생활시설

※특별계획구역3(미성·크로바) 확정측량결과 반영에 따른 면적변경(선형변경 없음)

4. 용도지역 · 지구 계획(변경)

가. 용도지역 결정조서(변경)

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		75,684.5	-	75,684.5	100.0	-
주거 지역	소계	75,684.5	-	75,684.5	100.0	-
	제1종 일반주거지역	3,644.0	증) 0.4	3,644.4	5.7	-
	제3종 일반주거지역	72,040.5	감) 0.4	72,040.1	94.3	-

※특별계획구역3(미성·크로바) 확정측량결과 반영에 따른 면적변경(선형변경 없음)

5. 도시계획시설 결정 조서(변경)

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(변경)

(1) 공원 결정조서(변경)

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세 분	위치	면적(m ²)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	㉑	-	어린이공원	신천동 17-6일원	3,644.0	증) 0.4	3,644.4	-	-

※특별계획구역3(미성·크로바) 확정측량결과 반영에 따른 면적변경(선형변경 없음)

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	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」 부합여부

: 500제곱미터에 세대당 2제곱미터를 더한 면적 $\times 1.40 = (500\text{㎡} + 1,865\text{세대} \times 2\text{㎡}) \times 1.40$

= 5,922.0㎡이상 < 14,523.09㎡:적합

■ 변 경

구 분		설치기준	법정기준	계획 면적	비고
주민공동 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	-	-	6,948.33㎡	내부형
	스카이크뮤니티	-	-	558.02㎡	내부형
	게스트하우스	-	-	269.31㎡	내부형
	어린이놀이터	1,000세대 이상	1,795.0㎡ 이상	1,819.06㎡	조경시설
주민운동시설	-	-	445.03㎡	조경시설	
부대시설	소계	-	-	14,534.71㎡	-
	경비실	-	-	89.82㎡	-
	관리사무소	50세대 이상	100.0㎡ 이상	293.60㎡	-
합 계				14,918.13㎡	-

※ 「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」 부합여부

: 500제곱미터에 세대당 2제곱미터를 더한 면적 $\times 1.40 = (500\text{㎡} + 1,865\text{세대} \times 2\text{㎡}) \times 1.40$

= 5,922.0㎡이상 < 14,534.71㎡:적합

7. 기존 건축물의 정비·개량 계획(변경없음)

구분	구 역 구 분		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)
변경	획지1	63,567.0	신천동 17-6번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	230% 이하	254% 이하	300% 미만	120m 이하 (35층이하)
	획지2	4,369.1		근린생활시설	60% 이하	250%이하			30m 이하 (5층이하)
주택의 규모 및 규모별 건설 비율			■ 주택공급계획 : 1,865세대 ■ 전체 건립규모 (전용면적 기준)						
			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	-				
			- 건설비율 : 국민주택규모의 주택을 전체세대수의 60% 이상						
심의완화 사항			■ 정비계획용적률 253.02% → 법적상한용적률 (기정 299.87% → 변경 299.74%)						
건축물의 건축선에 관한 계획			■ 건축한계선 지정						
			구 분	건축선 지정 내용				비 고	
			도로 연결	경계선에서 3m				도면 참고	
			서측 공원 연결	경계선에서 5m					

※특별계획구역3(미성·크로바) 획지2는 「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)

※특별계획구역3(미성·크로바) 확정측량결과 반영에 따른 면적변경(선형변경 없음)

9. 용적률 계획(변경)

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㎡	63,567.0㎡	7,748.4㎡	2,882.2㎡	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	●순부담 면적 : 4,866.2㎡ (순부담률 6.43%) = 계획정비기반시설 - 계획정비기반시설 내 기존 국·공유지 - 대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 = 7,748.4㎡ - 2,882.2㎡ - 0 = 4,866.2㎡ (구역면적 6.43%)				
기준용적률	●기준용적률 = 230% (잠실아파트지구 개발기본계획상 주택용지 적용용적률)				
상한용적률	●개발가능용적률 = 기준용적률 + (기준용적률 × 1.3α) = 230% + 22.88% = 252.88% ※ α = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 4,866.2㎡ / 63,567.0㎡ = 0.07655 ※ 기준(허용)용적률 = 230% (잠실아파트지구 개발기본계획상 주택용지 적용용적률) ●정비계획 용적률 : 252.88% ●예정법적상한용적률 : 299.74%(300%이하)				
재건축 공공주택 건립용적률	●용적률 23.43%(연면적 14,893.75㎡) 이상 [법적상한용적률(299.74%) - 상한용적률(252.88%)] × 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

구 분		내 용			
상한용적률		• 252.88%			
법적상한용적률		• 299.74%			
재건축 공공주택 의무면적	용적률 증가분	• $299.74\% - 252.88\% = 46.86\%$			
	증가된 용적률의 50%	• $46.86\% \times 0.5 = 23.43\%$			
	의무 연면적	• $63,567.0\text{㎡} \times 23.43\% = 14,893.75\text{㎡}$			
재건축 공공주택 확보계획		전용면적	공급면적	세대수	연면적
		45㎡	67.71㎡	75세대	5,078.49㎡
		51㎡	76.23㎡	51세대	3,887.73㎡
		59㎡ A형	82.98㎡	43세대	3,568.14㎡
		59㎡ B형	83.50㎡	29세대	2,421.50㎡
		∴ $14,955.62\text{㎡} > 14,893.75\text{㎡}$ (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 약속합니다. 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

구분	내용
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 비오톱 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 포 장상태 지역	●대상지내 충분한 자연지반녹 지, 인공지반녹지 조성하여 생 태면적률 30%이상 확보 만족
	녹지네트 워크	녹지평가 지표1	○	●기존 시가지로 주변 녹지여건 을 고려하여 조경녹지 계획	●조경계획 등을 반영하여 녹지 공간 확보
	비오톱 및 동식물상	4등급	○	●비오톱유형평가 3·4등급, 개별 비오톱 제외등급으로 조사됨 ●생태자연도 3등급지역	●조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능(도시생태기능 복원 및 강화)향상
	지형변동	절·성토균형	○	●건축물 터파기 공사에 의한 지 형변화 및 토공량 발생	●현지형을 고려한 계획 수립 ●발생 사토처리 대책 수립

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
생활환경	일조	-	-	●일반상업지역, 준주거지역 ●북측지역 도로로 구성 일조영향권 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 조성되어 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
	보행친화공간	보행자전용도로 계획수립	○	●순환생활가로를 중심으로 보행도로 계획	●주변지역과 연계 도모할 수 있는 동선계획 수립
		자전거전용도로 계획수립	×		
		자전거보관소 15대/100unit	×		
추가항목검토	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 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 및 동법 시행령 제3조, 제5조, 제6조
			●전염병 요양소, 폐기물처리시설, 호텔, 게임제공업, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지	
		상대정화 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	도로교통법 제12조 및 어린이보호구역의 지정 및 관리에 관한 규칙
			●신호기·안전표지 설치, 도로부속물설치, 노상주차장설치 금지 등	

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 | |

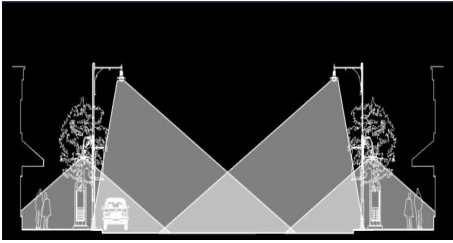
(3) 설계내용

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 볼라드 설치 지양
 - ⇒ 하이힐이 빠지지 않도록 틈새 정비 등

(4) 단지 내 아동승하차 전용정류장 설치

- 유치원생의 안전한 승하차를 위한 단지 내 전용정류장 계획

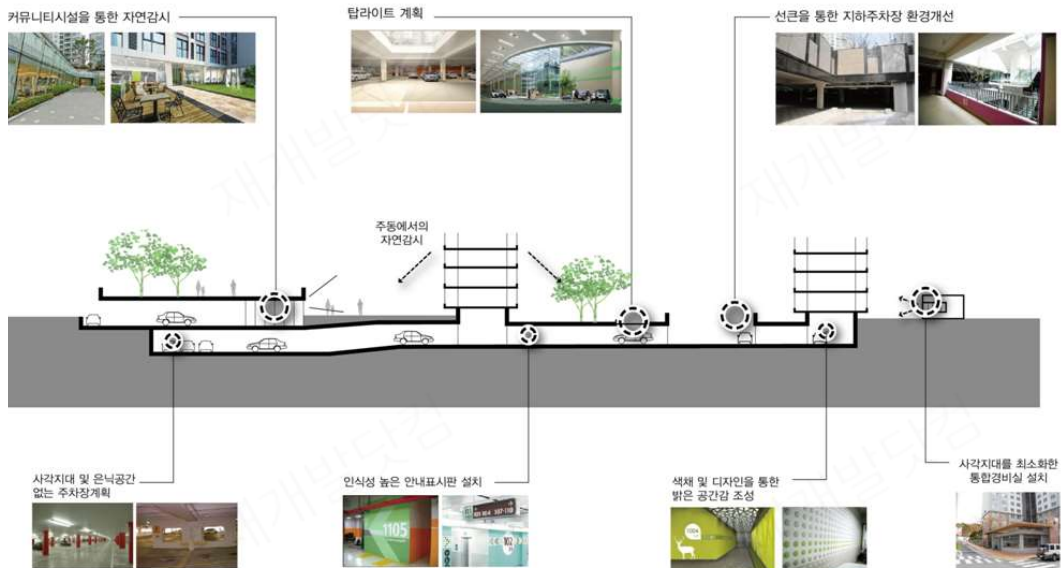
(5) 도난 걱정 없는 자전거 보관대 설치

- 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



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. 특별계획구역3 세부개발계획 결정도

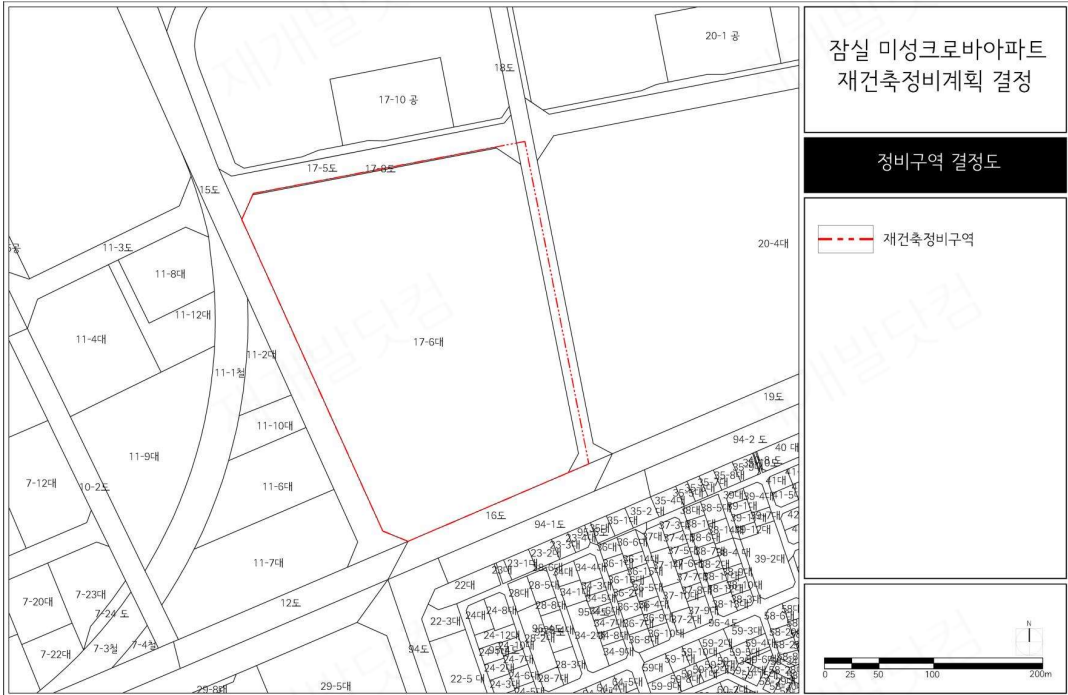
※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

V. 지구단위계획 및 정비계획 변경 도서 : 생략

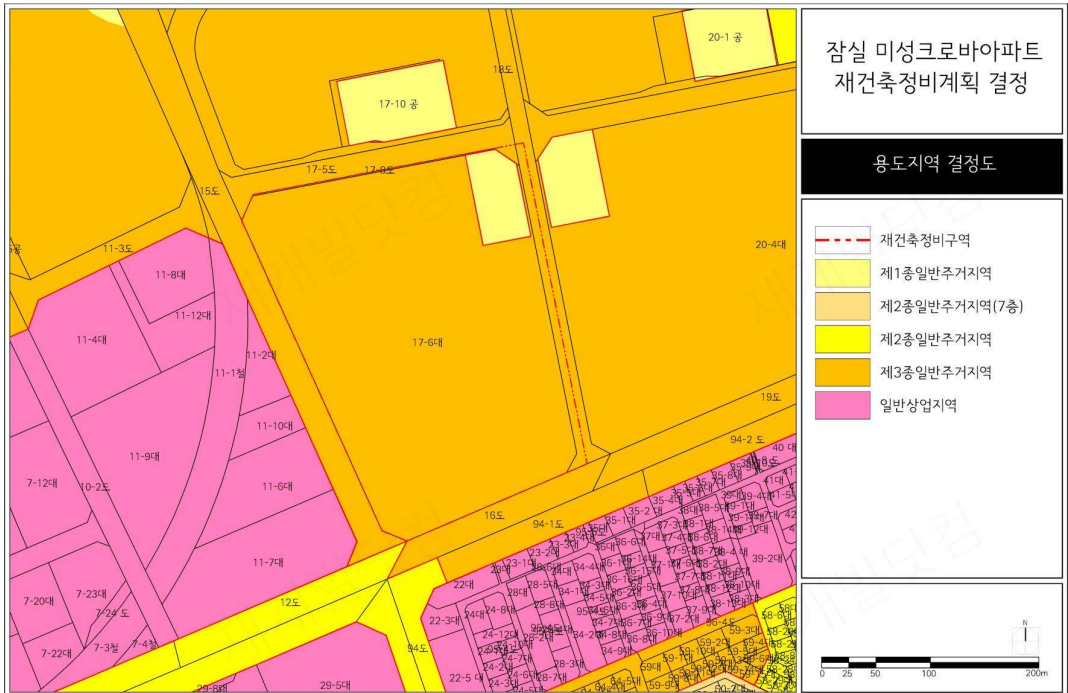
VI. 열람장소 : 시민 열람편의를 위하여 송파구 주택사업과(☎ 02-2147-2896)에 관계서류를 비치하고 있습니다.

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

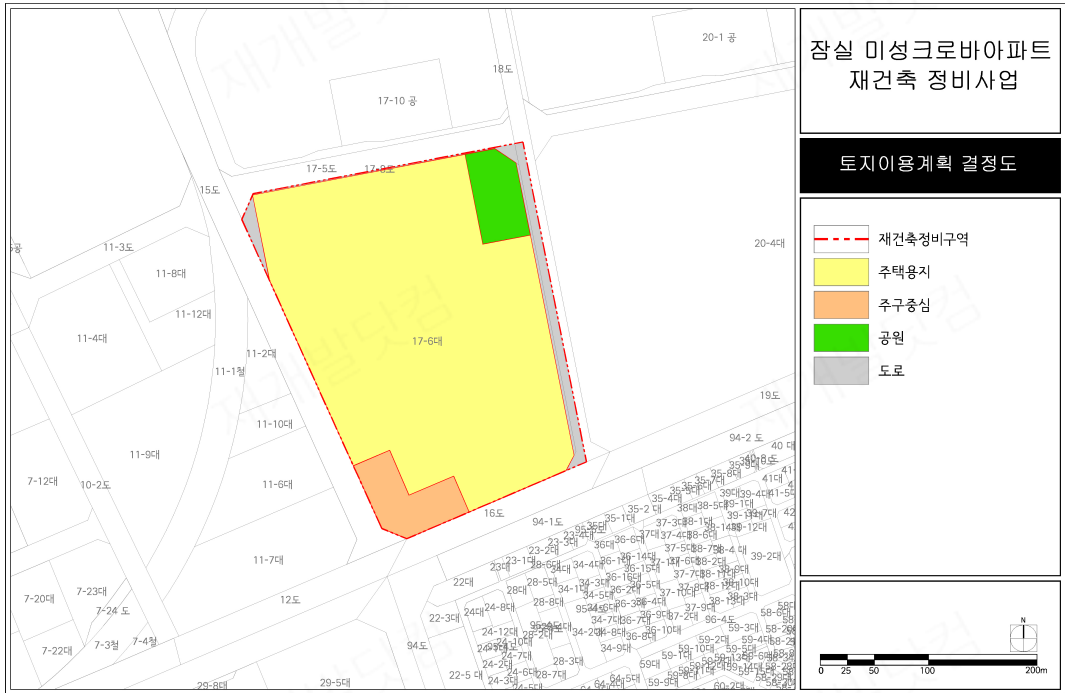
[정비구역 결정도]



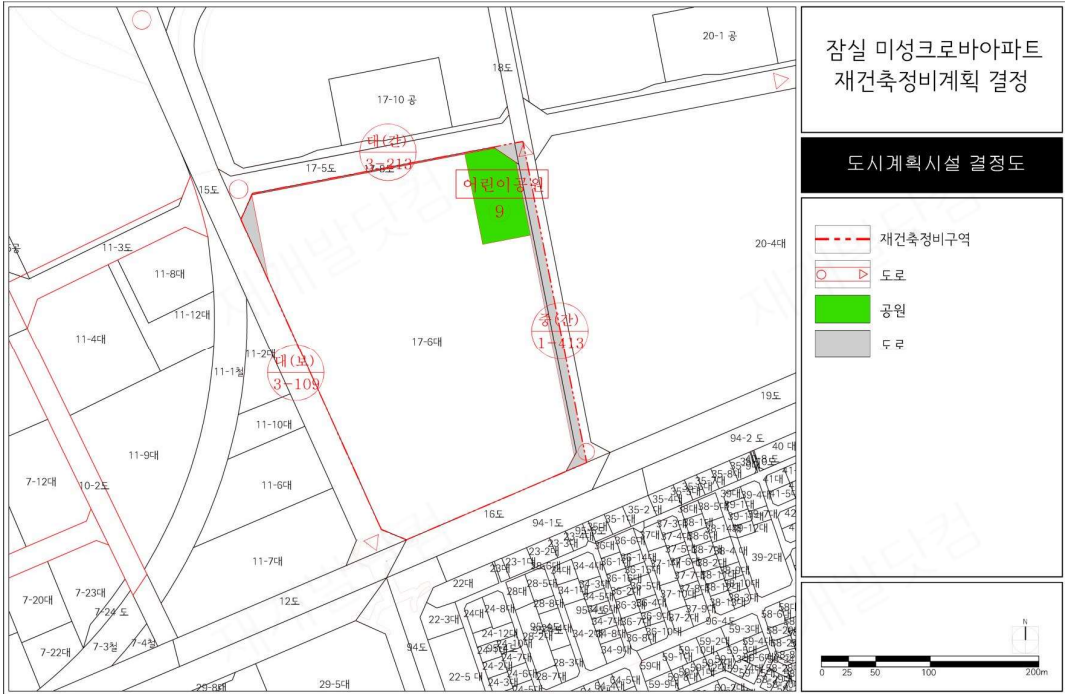
[용도지역 결정도]



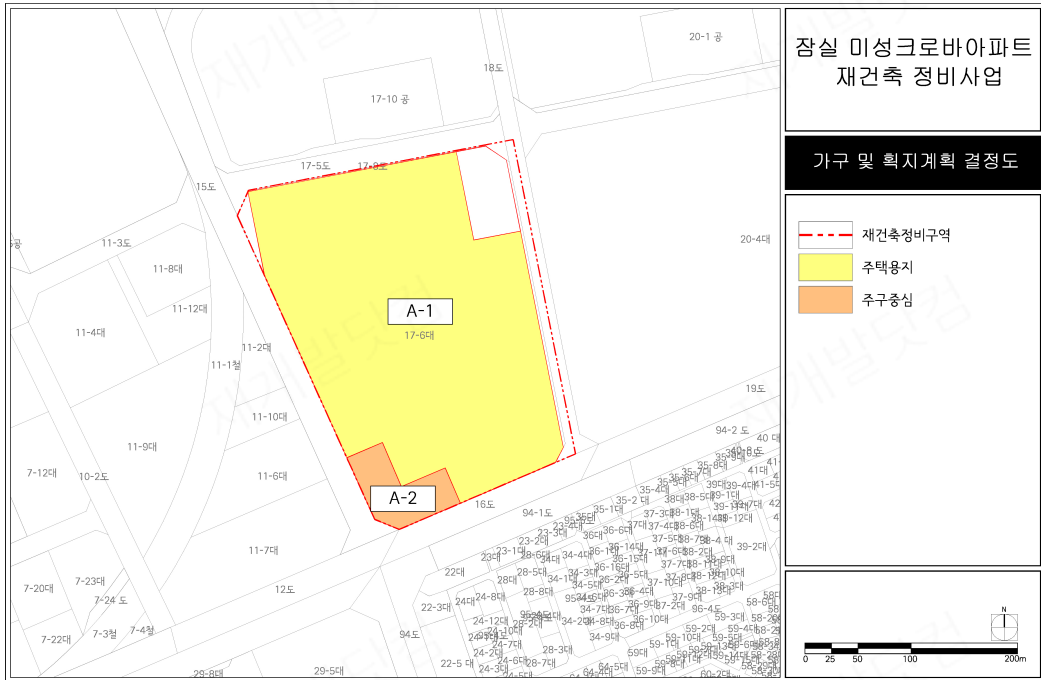
[토지이용계획 결정도]



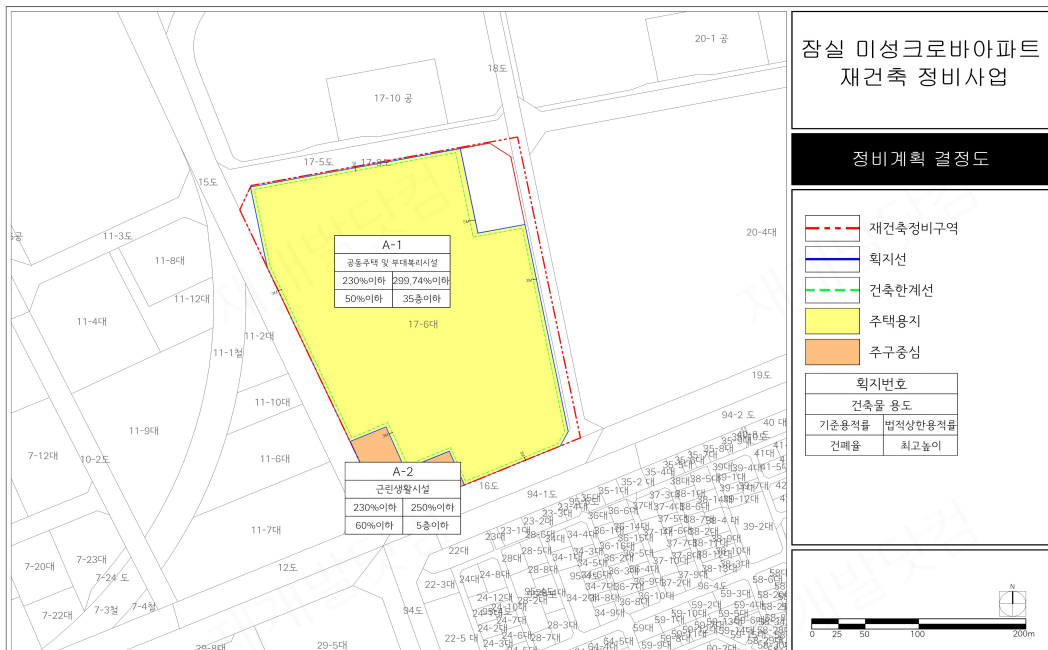
[도시계획시설 결정도]



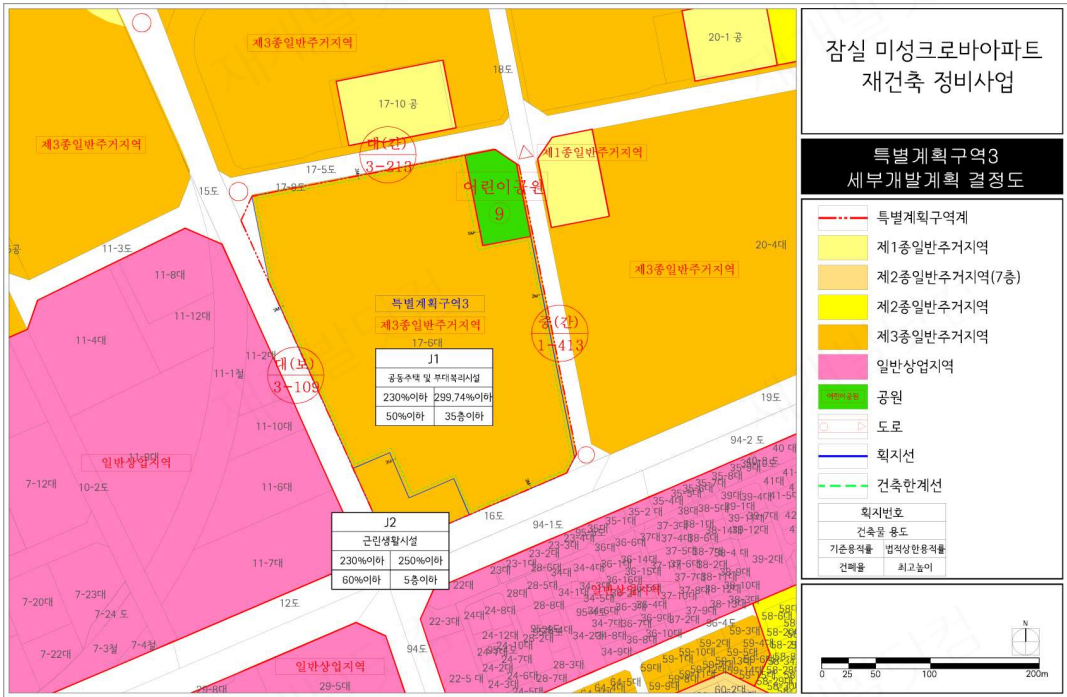
[가구 및 획지계획 결정도]



[정비계획 결정도]



[특별계획구역3 세부개발계획도 결정도]



공 고

서울특별시 송파구 공고 제2025-2048호

공동주택 금연구역 지정 공고

간접흡연의 유해환경으로부터 구민의 건강을 보호하고 쾌적한 환경을 조성하여 구민의 삶의 질을 향상시키고자 「국민건강증진법」 제9조 제5항에 따라 공동주택 금연구역을 지정하고 다음과 같이 공고합니다.

2025년 11월 27일

송 파 구 청 장

1. 지정취지

공동주택 복도, 계단, 엘리베이터, 지하주차장을 금연구역으로 지정하여 간접흡연의 유해한 환경으로부터 구민의 건강을 보호하고 삶의 질 향상에 기여하고자 함