

서울특별시 송파구고시 제2021-159호

**잠실진주아파트 재건축사업 정비계획 (경미한
변경)결정, 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시**

건설부고시 제131호(1976.8.21.)로 아파트지구 지정, 서울특별시고시 제2005-399호(2005. 12.15.)로 아파트지구 개발기본계획 변경, 송파구 고시 제2016-69호(2016.7.14.)로 아파트지구 개발기본계획(잠실4지구, 정비계획) 변경(경미한 사항의 변경) 결정, 서울특별시고시 제2021-298호(2021.6.24.)로 정비계획 결정(변경) 및 지구단위계획(구역) 결정고시된 서울특별시 송파구 신천동 20-4번지 일대 잠실진주아파트 재건축 정비 구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조, 같은 법 시행령 제13조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제11조 규정에 따라 다음과 같이 정비계획(경미한 변경)을 결정·고시하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 잠실진주아파트 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며 「토지 이용규제 기본법」 제8조 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2021년 8월 5일

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(변경 없음)

구분	지구명	위 치	면적(m ²)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	잠실아파트지구	송파구 잠실동, 신천동, 풍납동 일대	963,487.8	-	963,487.8	-

2. 잠실아파트지구 개발기본계획 결정(변경)조서

가. 아파트지구 면적에 관한 사항(변경없음)

구분	계	면 적(m ²)					
		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) : 생략
 (4) 4주구 토지이용계획(변경없음) : 생략

(가) 토지이용계획(4주구) 총괄표

구 분		면적(m ²)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		112,558.5	-	112,558.5	100.0	
주거용지	소 계	101,151.3	-	101,151.3	89.9	
	주택용지	101,151.3	-	101,151.3	89.9	
중심시설 용지	소 계	2,878.5	-	2,878.5	2.5	
	4주구	2,878.5	-	2,878.5	2.5	
도시계획 시설용지	소 계	8,528.7	-	8,528.7	7.6	
	도 로	4,058.7	-	4,058.7	3.6	
	공 원	4,470.0	-	4,470.0	4.0	

(5) 5주구 토지이용계획(변경없음) : 생략

라. 가로망계획(변경없음)

(1) 도로 결정조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	광로	2	20	50~58 (3)	간선 도로	561 (212)	올림픽로 (잠실동27-6)	올림픽로 (잠실동20-8)	일반 도로	-	-	올림픽로
기정	광로	2	32	58	간선 도로	392	송파대로 (잠실동27)	송파대로 (잠실동27)	일반 도로	-	-	-
기정	광로	2	100	50	간선 도로	220	풍납로 (신천동20-8)	풍납로 (풍납동459)	일반 도로	-	-	-
기정	대로	3	212	25	간선 도로	300	대3-212 (신천동11)	대3-212 (신천동11)	일반 도로	-	-	-
기정	대로	3	213	25~28	간선 도로	603	신천동길 (신천동7)	신천동길 (신천동11)	일반 도로	-	-	올림픽로35길
기정	중로	1	152	20	국지 도로	320	중1-152 (신천동11-9)	신천동길 (신천동11-4)	일반 도로	-	-	-
기정	중로	1	414	20	간선 도로	435	올림픽하단로 (잠실동27)	올림픽하단로 (잠실동27)	일반 도로	-	-	-

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	413	20 (10)	간선 도로	310	잠사길 (신천동17-6)	잠사길 (신천동17-6)	일반 도로	-	-	잠사길
기정	중로	3	430	13	집산 도로	319	올림픽하단로 (잠실동27)	올림픽하단로 (잠실동27)	일반 도로	-	-	-

※ ()는 4주구 내 폭원, 연장임

마. 공원 및 녹지계획(변경없음)

(1) 공원 및 녹지 결정조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 세분	위 치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	⑤	-	어린이공원	잠실동7일원	5,777.0	-	5,777.0	-	-
기정	⑥	-	어린이공원	잠실동27일원	6,321.0	-	6,321.0	-	-
기정	⑦	-	어린이공원	신천동7일원	5,470.0	-	5,470.0	-	-
기정	⑧	-	어린이공원	신천동11일원	3,288.0	-	3,288.0	-	-
기정	⑨	-	어린이공원	신천동7-6일원	3,644.0	-	3,644.0	-	-
기정	⑩	-	어린이공원	신천동20-4일원	4,470.0	-	4,470.0	-	-

바. 학교 및 공공시설계획(변경없음)

사. 건축물 관련계획(변경없음)

아. 중심시설계획 및 기타 건축물계획(변경없음)

II. 잠실진주아파트 재건축사업 정비계획 결정(변경)

1. 사업명 : 잠실진주아파트 재건축사업

2. 정비구역 및 면적(변경없음)

구분	사업의 명칭	위치	사업면적(m ²)			비 고
			기정	변경	변경후	
기정	잠실진주아파트 재건축사업	송파구 신천동 20-4일대	112,558.5	-	112,558.5	잠실아파트지구(고밀) 4주구

3. 토지이용계획(변경없음)

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		112,558.5	-	112,558.5	100.0	-
정비기반시설	소 계	8,528.7	-	8,528.7	7.6	-
	도 로	4,058.7	-	4,058.7	3.6	-
	공 원	4,470.0	-	4,470.0	4.0	-
획지	소 계	104,029.8	-	104,029.8	92.4	-
	획지 1	101,151.3	-	101,151.3	89.9	공동주택 및 부대복리시설
	획지 2	2,878.5	-	2,878.5	2.5	주구중심

4. 용도지역 · 지구 계획(변경없음)

가. 용도지역 결정조서(변경없음)

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		112,558.5	-	112,558.5	100.0	-
주거지역	소계	112,558.5	-	112,558.5	100.0	-
	제1종 일반주거지역	4,284.0	-	4,284.0	3.8	-
	제3종 일반주거지역	108,274.5	-	108,274.5	96.2	-

5. 도시계획시설 결정 조서(변경없음)

가. 도로(변경없음)

(1) 도로 결정조서

결정 구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	2	20	50~58 (3)	간선 도로	561 (212)	올림픽로 (잠실동27-6)	올림픽로 (잠실동20-8)	일반 도로	-	-	올림픽로
기정	대로	3	213	25~28	간선 도로	603	신천동길 (신천동7)	신천동길 (신천동11)	일반 도로	-	-	올림픽로 35길
기정	중로	1	413	20 (10)	간선 도로	310	잠사길 (신천동17-6)	잠사길 (신천동17-6)	일반 도로	-	-	잠사길

※ ()는 4주구 내 폭원, 연장임

나. 공원(변경없음)

(1) 공원 결정조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	⑩	-	어린이공원	송파구 신천동 20-4일대	4,470.0		4,470.0	-	-

6. 공동이용시설 설치계획 : 해당없음

7. 기존 건축물의 정비·개량 계획(변경없음)

구분	구역 구분		획지 구분		위치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거이주
기정	잠실진주아파트 재건축구역	112,558.5	획지1	101,151.3	송파구 신천동 20-4번지 일대	19	-	-	19	-
			획지2	2,878.5						

8. 건축시설계획(변경)

구분	가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)			높이(m) (최고층수)
	명칭	면적(㎡)				기준	상한	법적상한	
기정	획지1	101,151.3	신천동 20-4번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50이하	230이하	248이하 (247.25)	300미만 (299.90)	120m이하 (35층이하)
	획지2	2,878.5		근린생활시설, 판매시설	50이하	250 이하			30m이하 (5층이하)
변경	획지1	101,151.3	신천동 20-4번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50이하	230이하	248이하 (247.25)	300미만 (299.89)	120m이하 (35층이하)
	획지2	2,878.5		근린생활시설, 판매시설	50이하	250 이하			30m이하 (5층이하)
주택의 규모 및 규모별 건설 비율 (변경)			■ 주택공급계획 : 2,678세대 ■ 전체 건립규모(전용면적 기준) ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정						

구분	가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)			높이(m) (최고층수)
	명칭	면적(㎡)				기준	상한	법적상한	
			구분	세대수(세대)			비율(%)	비고	
			기정	변경	변경후				
			계	2,870	감)192	2,678	100.0		
			60㎡이하	692	증)249	941	35.1	소형임대주택 352세대 포함	
			60~85㎡이하	1,789	감)646	1,143	42.7		
			85㎡초과	389	증)205	594	22.2		
- 건설비율 : 국민주택규모의 주택을 전체세대수의 60% 이상 ※ 상기 주택의 규모 및 규모별 건설비율 등은 관련규정 범위 내에서 건축심의(변경) 및 사업시행인가(변경)시 조정될 수 있음									
심의완화 사항 (변경)			■ 소형주택건설에 따른 상한용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제54조) ■ 상한용적률 247.25%(248%이하) → 법적상한용적률 299.89%(300%미만)						
건축물의 건축선에 관한 계획 (변경없음)			■건축한계선 지정						
			구 분		건축선 지정 내용		비 고		
			도로 연결		경계선에서 3m				
획지 및 공원 연결		경계선에서 3m							

※ 2020년 제18차 서울특별시 건축위원회 심의결과(조건부의결, 2020. 11. 24.)에 따른
법적상한용적률 및 세대수 변경사항 정비계획 반영

9. 용적률 계획(변경)

구 분		산 정 내 용				
기 정	토지이용계획	구역면적	공공시설부지 제공 후 대지면적 (주택용지)	계획 정비기반시설	계획 정비기반시설 내 기존 국·공유지	획지 내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지
		112,558.5㎡	101,151.3㎡	8,528.7㎡	2,693.7㎡	-
	공공시설부지 제공면적 (순부담)	•순부담 면적 : 5,835.0㎡ (순부담률 5.2%) = 계획정비기반시설 - 계획정비기반시설 내 기존 국·공유지 - 대지내 용도폐지되는 기존기반 시설 국·공유지 = 8,528.7㎡ - 2,693.7㎡ - 0 = 5,835.0㎡ (구역면적 5.2%)				

구 분		산 정 내 용				
	기준용적률	●기준용적률 = 230% (잠실아파트지구 개발기본계획상 주택용지 적용 용적률)				
	상한용적률	●상한용적률 = 기준(허용)용적률 $\times [(1 + 1.3 \times \alpha_{토지}) + (0.7 \times \alpha_{건축물})]$ $= 230\% \times [(1 + 1.3 \times 0.0577) + 0] = 247.25\%$ $\alpha = \text{공공시설부지 제공 면적} / \text{공공시설부지 제공 후 대지면적}$ $= 5,835.0\text{m}^2 / 101,151.3\text{m}^2 = 0.0577$ ●상한용적률 : 247.25% (248%이하) ●법적상한용적률 : 299.90% (300%미만) ※ 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 서울특별시 건축위원회 심의에서 최종 확정				
	소형임대주택 건립용적률	●용적률 26.33%(연면적 26,629.1 m^2) 이상 $[\text{법적상한용적률}(299.90\%) - \text{상한용적률}(247.25\%)] \times 0.5 = 26.33\%$				
변 경	토지이용계획	구역면적	공공시설부지 제공 후 대지면적 (주택용지)	계획 정비기반시설	계획 정비기반시설 내 기존 국·공유지	획지 내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지
		112,558.5 m^2	101,151.3 m^2	8,528.7 m^2	2,693.7 m^2	-
	공공시설부지 제공면적 (순부담)	●순부담 면적 : 5,835.0 m^2 (순부담률 5.2%) $= \text{계획정비기반시설} - \text{계획정비기반시설 내 기존 국·공유지} - \text{대지내 용도폐지되는 기존기반}$ 시설 국·공유지 $= 8,528.7\text{m}^2 - 2,693.7\text{m}^2 - 0 = 5,835.0\text{m}^2$ (구역면적 5.2%)				
	기준용적률	●기준용적률 = 230% (잠실아파트지구 개발기본계획상 주택용지 적용 용적률)				
	상한용적률	●상한용적률 = 기준(허용)용적률 $\times [(1 + 1.3 \times \alpha_{토지}) + (0.7 \times \alpha_{건축물})]$ $= 230\% + [(1 + 1.3 \times 0.0577) + 0] = 247.25\%$ $\alpha = \text{공공시설부지 제공 면적} / \text{공공시설부지 제공 후 대지면적}$ $= 5,835.0\text{m}^2 / 101,151.3\text{m}^2 = 0.0577$ ●상한용적률 : 247.25% (248%이하) ●법적상한용적률 : 299.89% (300%미만) ※ 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 서울특별시 건축위원회 심의에서 최종 확정				
	소형임대주택 건립용적률	●용적률 26.32%(연면적 26,624.0 m^2) 이상 $[\text{법적상한용적률}(299.89\%) - \text{상한용적률}(247.25\%)] \times 0.5 = 26.32\%$				

10. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

가. 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.

나. 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세

입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.

다. 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 60㎡이하의 소형주택으로 건설하여야 한다.

라. 소형임대주택 공급면적 산출근거

<기정>

구 분		내 용			
상한용적률		●247.25%			
법적상한용적률		●299.90%			
소형 임대주택 의무면적	용적률 증가분	●299.90% - 247.25% = 52.65%			
	증가된 용적률의 50%	●52.65% × 0.5 = 26.33%			
	의무 연면적	●101,151.3㎡ × 26.33% = 26,629.1㎡			
소형임대주택 확보계획		전용면적	공급면적	세대수	연면적
		43.5㎡	61.64㎡	15세대	924.6㎡
		59.4㎡	85.12㎡	290세대	24,684.8㎡
			85.83㎡	12세대	1,030.0㎡
		∴ 26,639.4㎡ > 26,629.1㎡ (의무 연면적)			

<변경>

구 분		내 용			
상한용적률		●247.25%			
법적상한용적률		●299.89%			
소형 임대주택 의무면적	용적률 증가분	●299.89% - 247.25% = 52.64%			
	증가된 용적률의 50%	●52.64% × 0.5 = 26.32%			
	의무 연면적	●101,151.3㎡ × 26.32% = 26,624.0㎡			
소형임대주택 확보계획		전용면적	공급면적	세대수	연면적
		43.73㎡	69.02㎡	219세대	15,115.38㎡
		59.47㎡	88.22㎡	133세대	11,733.26㎡
		∴ 26,848.6㎡ > 26,629.1㎡ (의무 연면적)			

마. 임대주택 배치계획

- 임대주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·

동내 혼합과 층별 혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(임대주택)가 동일·동시에 공개추첨방법으로 실시하여야 하며, 추첨 시 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) : 생략

12. 정비사업 시행계획(변경)

구분	시행 방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 증가예상세대수(세대)			비고
				현황	변경	증가	
기정	재건축	구역지정 (변경) 후 4년 이내	잠실진주아파트 주택재건축 정비사업조합	1,507	2,870	1,363	소형임대주택 317세대포함
변경				1,507	2,678	1,171	소형임대주택 352세대포함

13. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음) : 생략

14. 안전 및 범죄예방에 관한 계획(변경없음) : 생략

Ⅲ. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정조서(변경없음)

지정 구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
기정	잠실 진주아파트 지구단위계획구역	송파구 신천동 20-4번지 일대	112,558.5	-	112,558.5	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역 결정조서(변경없음)

구분		면적(㎡)	비율(%)	비고
계		112,558.5	100.0	-
주거지역	제1종 일반주거지역	4,284.0	3.8	-
	제3종 일반주거지역	108,274.5	96.2	-

나. 기반시설에 관한 결정조서(변경없음)

(1) 도로 결정조서

결정 구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류 별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	2	20	50~58 (3)	간선 도로	561 (212)	올림픽로 (잠실동27-6)	올림픽로 (잠실동20-8)	일반 도로	-	-	올림픽로
기정	대로	3	213	25~28	간선 도로	603	신천동길 (신천동7)	신천동길 (신천동11)	일반 도로	-	-	올림픽로 35길
기정	중로	1	413	20 (10)	간선 도로	310	잠사길 (신천동17-6)	잠사길 (신천동17-6)	일반 도로	-	-	잠사길

※ ()는 4주구 내 폭원, 연장임

(2) 공원 결정조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세 분	위치	면적(m ²)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	㉑	-	어린이공원	송파구 신천동 20-4일대	4,470.0	-	4,470.0	-	-

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서(변경없음)

도면표시 번호	가구번호	면적(m ²)	획지			비고
			획지번호	위치	면적(m ²)	
획지1	-	112,558.5	1	송파구 신천동 20-4일대	101,151.3	주택용지
획지2			2		2,878.5	주구중심

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

(1) 건축물의 용도(변경)

구 분	가 구	용 도	비 고
허용용도	획지1 (주택용지)	●건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 및 부대복리시설	허용용도 외의 용도는 불허
	획지2 (주구중심)	●건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 ●건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 ●건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설*	

*서울특별시 고시 제2021-298호(2021.6.24.)로 고시된 사항 중 누락사항 반영 (획지2 판매시설 허용용도 추가)

(2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

(가) 건폐율 계획

구분	지 역	건폐율(%)	비 고
획지1	제3종 일반주거지역	50 이하	공동주택 및 부대복리시설

(나) 용적률 계획

구분	용적률(%)			비 고
	기준용적률	상한용적률	법적상한용적률	
획지1	230 이하	248 이하	300 미만	공동주택 및 부대복리시설

※ 용적률 계획은 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 서울특별시 건축위원회 심의에서 최종 확정

(다) 높이 계획(변경없음)

구분	지 역	높이기준	비 고
획지1	제3종 일반주거지역	35층 이하	-

※ 사업시행단위별 건축물 높이는 사업시행인가 전 서울특별시 건축위원회 심의결과에 따름

(라) 건축물의 건축선에 관한 계획(변경없음)

구 분	적용위치	계획내용
건축한계선	•도로연접	•대지경계선으로부터 3m
	•획지 및 공원 연접	•대지경계선으로부터 3m

4. 기타사항에 관한 결정(변경) 조서

가. 환경관리계획(변경없음)

검토항목	목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	
자연환경	생태면적율	45%	○	●사업전 녹지공간과 생태면적은 빈약한 수준으로 평가 ●포장비율 50~70%미만	●계획대상지내 충분한 녹지를 조성하여 생태면적율 45% 이상 확보
	녹지	녹지평가 지표 1	○	●동측 올림픽공원, 남동측 방이동고분	●녹지면적 III등급, 녹지모양 III녹지

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
	네트 워크			군, 서측 신천어린이 교통공원, 북측에 한강위치 징검다리통로 역할 수행 가능	의 연결성 I 등급 ●주변 녹지와 연결 (징검다리통로 역할) 강화
	지형 변동	질성토비율 20%미만	-	●사업 특성상 대규모 절·성토 발생은 없음	●평탄지형에 순응한 계획 수립
		지형변동비율 30%미만	-	●지형변동 비율 미미함	●지형에 순응한 계획 수립
		지하수유출방지 및 지반침하관리	○	●지하공간계획으로 지하수 유출 일부 예상	●지하공간 최소화, 흙막이 공법 실시, 계측기 설치 및 모니터링
	비오톱	4등급	○	●유형평가도 4등급 및 개별비오톱 평가제외등급 ●녹지 조성에 따라 단지내 비오톱 변화	●자연환경을 고려한 단지 내 식재 및 녹지를 맞춤
생활 환경	일조	일조침해 최소화	○	●제3종일반주거지역 ●북측지역 도로, 주거, 교육시설 존재	●건축물 배치를 고려하여 최대한 일조를 확보토록 계획함
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	●주변지역 주거 및 도로 ●동측에 공원(올림픽공원)	●바람길 확보가 가능토록 건축배치 계획 수립 ●풍향을 고려한 건축물 배치로 바람 차단 최소화 ●공원과 녹지축 연계계획
	에너지	에너지절약계획 수립	○	●공사장비에 의한 온실가스 배출량 산정 ●운영시 난방 및 취사용 연료 사용량 산정 ●운영시 온실가스 발생량 산정	●공사장비에 의한 저감 대책 마련 ●에너지 절약시스템설치 검토 ●효율 높은 자재구입
		신재생에너지 사용	○	●계획대상지 내 사용 에너지는 청정연료로 계획	●신재생에너지원 설치 계획(태양광)
	경관	Skyline보전	○	●도심지역으로 스카이라인 변화 적음	●주변 스카이라인의 연속성을 확보한 건축물 높이 계획
		주변과의 연계성	○	●북측 및 서측 주거지 위치 ●남측 상가밀집지역 위치	●조닝계획을 통한 3개권역으로 경관계획 수립
	휴식 및 여가 공간	휴식 여가공간 최대확보	○	●녹지 및 공원 조성을 통한 휴식·여가 공간 확보	●단지내 주거문화 향상을 위한 공동이용시설 설치 ●개방형 산책로 조성 및 테마광장 설치
	보행 친화 공간	보행자전용도로 계획수립	○	●공원과 연계되는 보행로 조성	●보차분리로 및 유효폭확대 설치 ●단지내 내부시설 이용편리를 위한 부보행동선 계획
		자전거전용도로 계획수립	×	-	-

검토항목	목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
	사전거보관소 15대/100unit	×	-	-
추가 항목 검토	물순환 강우에 의한 토사유출 방지	○	•우수유출량 : 2,490m³/sec •토사유출량 : 24.516ton/일 •토사유출농도 : 113.956mg/L	•침사지 설치로 토사유출 방지 •절·성토사면 비닐덮개 등 설치 •운영시 우수관 및 우수배제시설 설치
	대기질 대기오염물질 발생 최소화	○	•공사장비 연료사용에 의한 오염물질 발생량 예측	•공사시 : 세륜·측면살수시설의 설치, 주기적인 살수, 차량속도제한 및 덮개사용, 방진망설치 •운영시 : 신·재생에너지계획 및 녹지확보, 차속제한, 가로수식재 등
	폐기물 폐기물 발생 최소화	○	•공사시 및 운영시 폐기물 발생량 예측	•발생 폐기물을 성상별 구분하여 분리배출 및 송파구 조례 및 폐기물 처리계획에 의거하여 하여 처리함으로써 생활폐기물 발생량을 최소화할 계획
	소음·진동 소음 65dB(A) 진동 65dB(V)	○	•주변으로 소음의 영향 예상됨	•가설방음판넬 설치, 이동식방음벽 저소음·진동장비 사용, 작업시간 조절 등 저감방안 수립·시행

나. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정조서(변경)

- (1) 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- (2) 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- (3) 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 60m²이하의 소형주택으로 건설하여야 한다.
- (4) 주택의 규모별 비율(정비계획)

<기정>

구 분 (전용면적)		계		분양주택		공공임대주택		
		세대수	구성비(%)	세대수	구성비(%)	세대수	구성비(%)	
세 대 수	계		2,870	100.0	2,553	89.0	317	11.0
	60㎡이하	소 계	692	24.1	375	13.1	317	11.0
		43㎡	148	5.2	133	4.6	15	0.5
		59㎡	544	19.0	242	8.4	302	10.5
	60㎡~85㎡이하		1,789	62.3	1,789	62.3	-	-
	85㎡초과		389	13.6	389	13.6	-	-

<변경>

구 분 (전용면적)			계		분양주택		공공임대주택	
			세대수	구성비(%)	세대수	구성비(%)	세대수	구성비(%)
세 대 수	계		2,678	100.0	2,326	86.9	352	13.1
	60㎡이하	소 계	941	35.1	589	22.0	352	13.1
		43㎡	400	14.9	181	6.8	219	8.1
		59㎡	541	20.2	408	15.2	133	5.0
	60㎡~85㎡이하		1,143	42.7	1,143	42.7	-	-
	85㎡초과		594	22	594	22	-	-

※ 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) 임대주택 배치계획

- 임대주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(임대주택)가 동일·동시에 공개추첨방법으로 실시하여야 하며, 추첨시 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. 도시계획시설 결정도

4. 정비계획 결정도

5. 지구단위계획 결정도

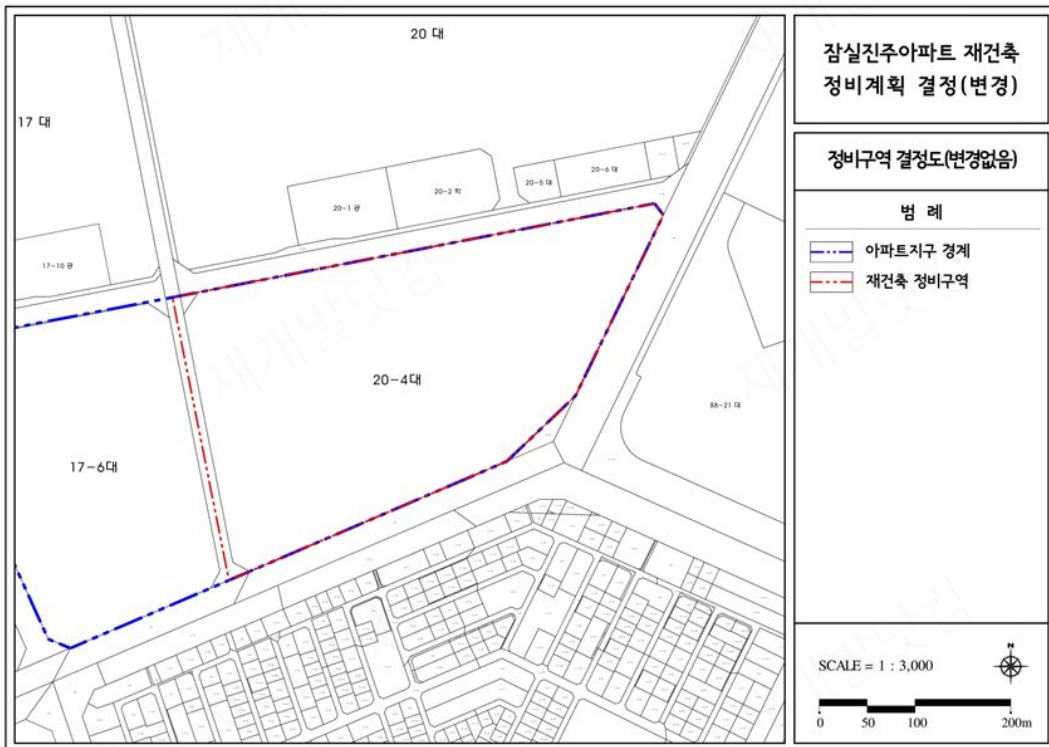
※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

V. 개발기본계획 및 정비계획 변경 도서 : 생략

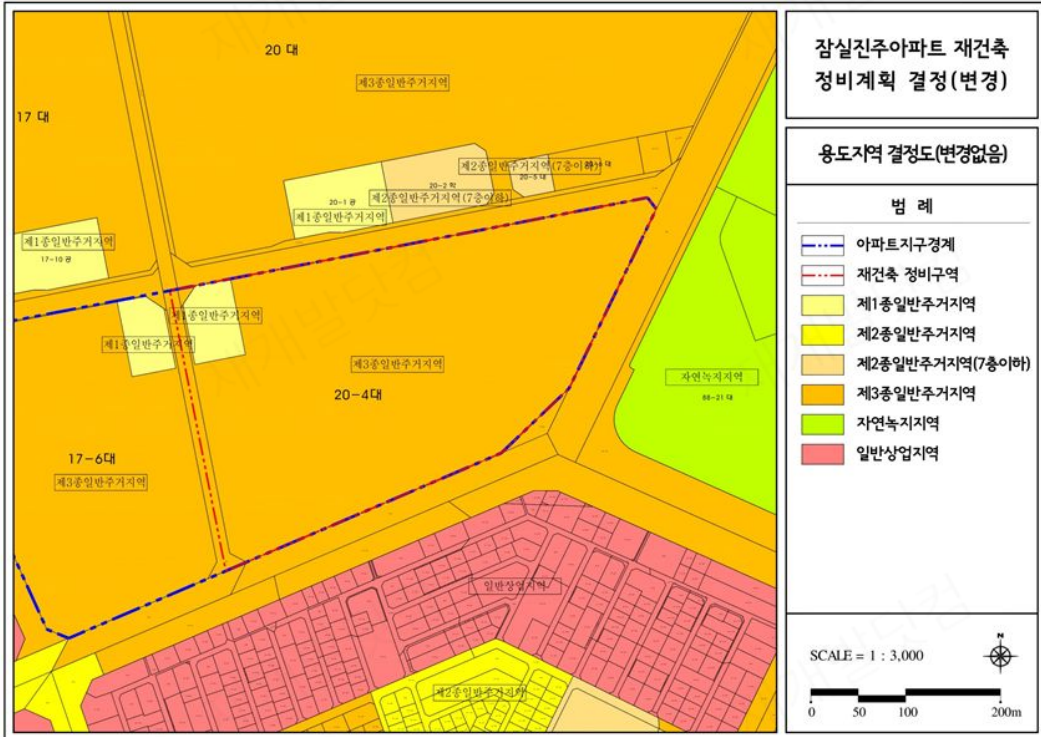
VI. 열람장소 : 시민 열람편의를 위하여 송파구 주거사업과(☎ 02-2147-2888)에 관계서류를 비치하고 있습니다.

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

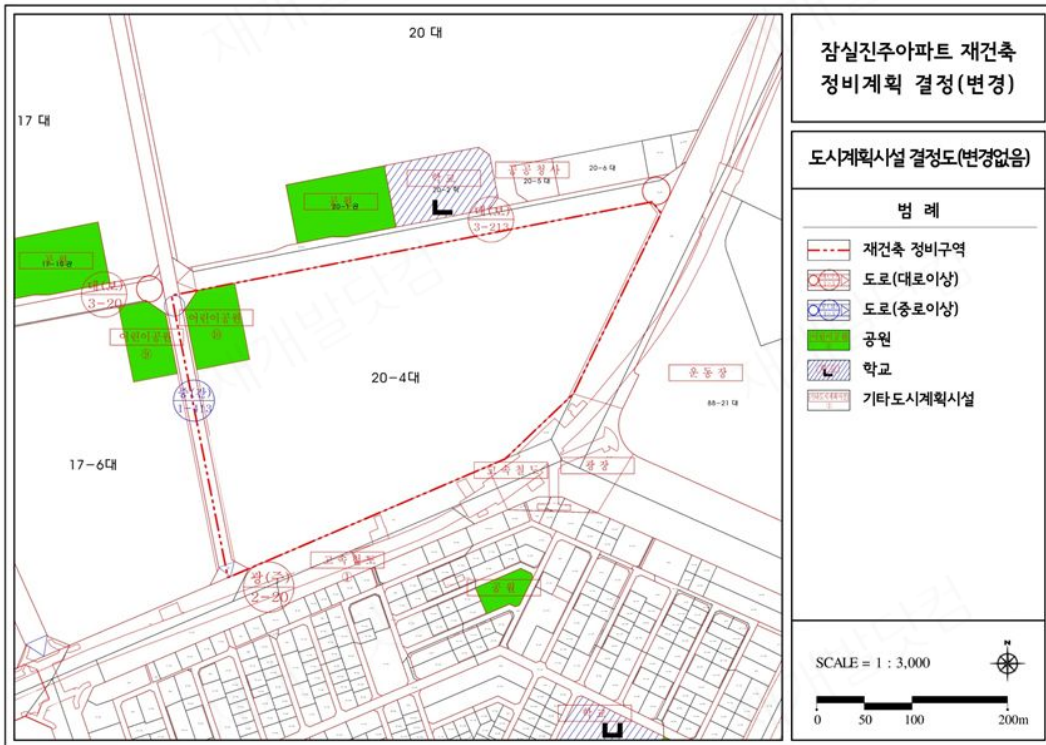
[정비구역 결정도(변경없음)]



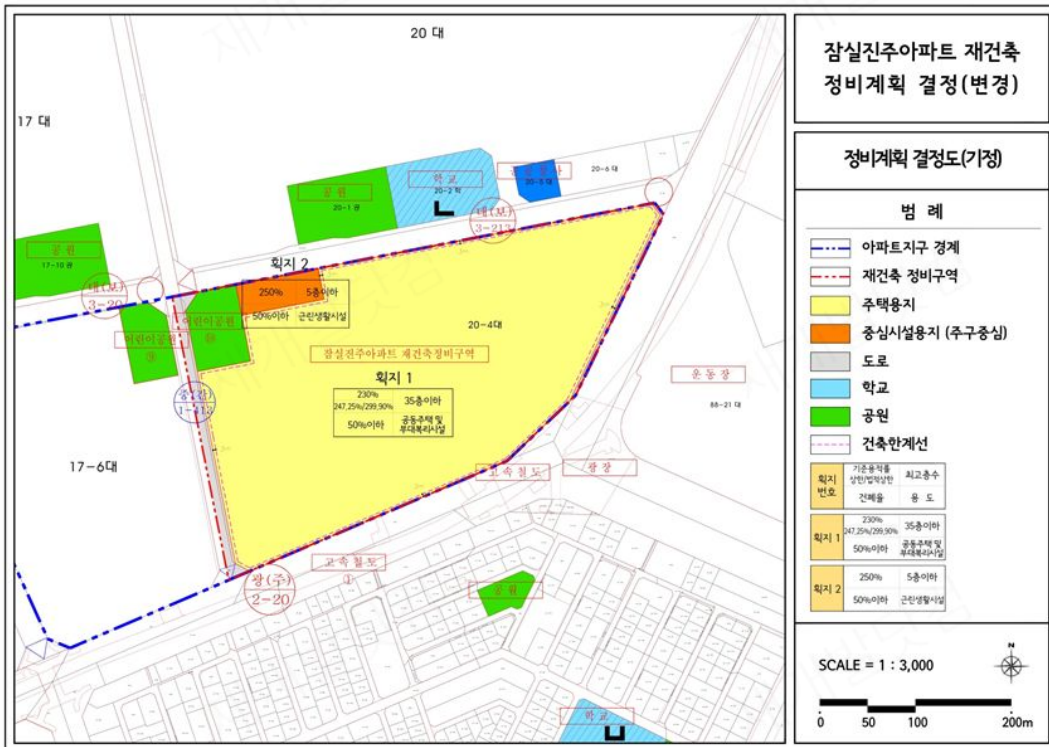
[용도지역에 관한 결정도(변경없음)]



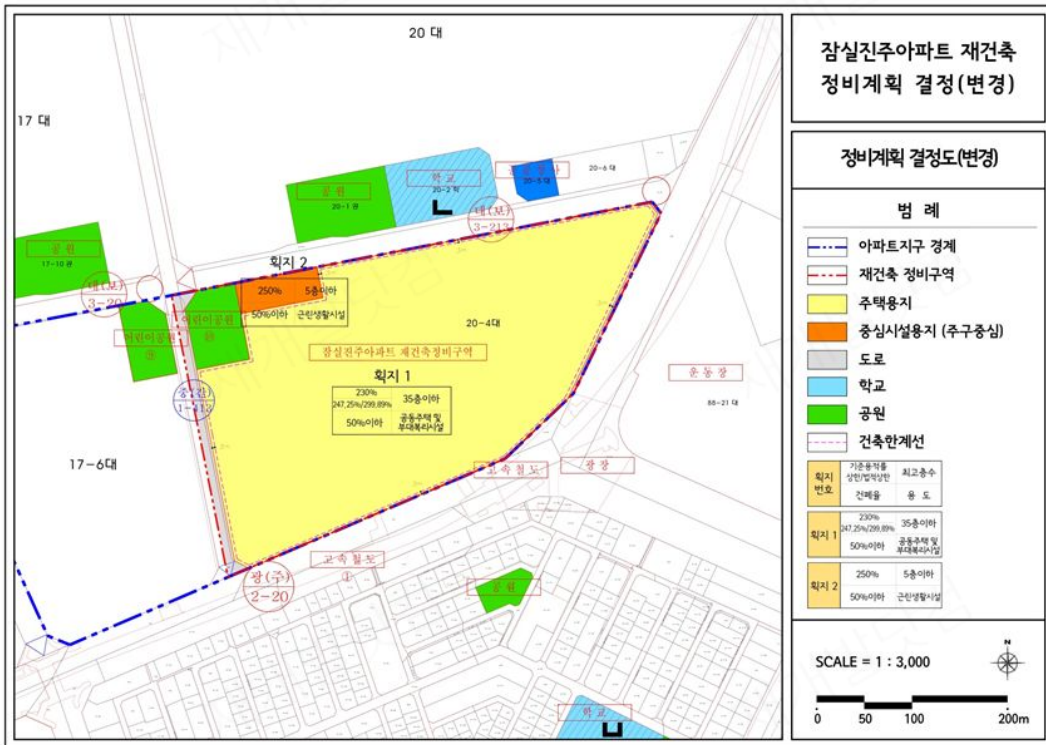
[도시계획시설에 관한 결정도(기정)]



[정비계획 결정도(기정)]



[정비계획 결정도(변경)]



잠실진주아파트 재건축 정비계획 결정(변경)

지구단위계획 결정도(기정)

범례

- 지구단위계획구역
- 아파트지구 경계
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제3종일반주거지역
- 자연녹지지역
- 일반상업지역
- 도로
- 공원
- 획지선
- 건축한계선

획지 번호
 기존용도를 일반/공업지역
 건축물 용도

SCALE = 1 : 3,000

0 50 100 200m

지구단위계획 결정도(변경)

