

◆ 서울특별시고시 제2025-701호

잠실주공5단지아파트 재건축사업 정비계획 결정(경미한 변경), 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

건설부고시 제131호(1976.8.21.)로 아파트지구 지정, 서울특별시고시 제2005-399호(2005.12.15.)로 아파트지구 개발기본계획 변경, 서울특별시고시 제2022-279호(2022.6.23.)로 정비계획 결정(변경), 송파구고시 제2022-184호(2022.11.10.)로 정비계획 결정(경미한 변경), 서울특별시고시 제2024-432호(2024.9.5.) 정비계획 결정(변경) 고시된 이후, 서울특별시고시 제2025-277호(2025.5.22.)로 결정된 잠실아파트지구 지구단위계획구역 내 잠실주공5단지아파트 재건축사업 정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 정비계획 결정(경미한 변경)하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 잠실아파트지구 지구단위계획 결정(변경) 고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 12월 11일
서울특별시장

I. 잠실주공5단지아파트 재건축사업 정비계획 결정(변경)

1. 사업명 : 잠실주공5단지아파트 재건축사업
2. 정비구역 결정조서(변경없음)

구분	구역의 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
기정	잠실주공5단지아파트 재건축사업 정비구역	잠실동 27번지 일원	358,077.0	-	358,077.0	잠실아파트지구 지구단위계획구역 특별계획구역1

3. 토지이용계획(변경)

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		358,077.0	-	358,077.0	100.0	-
획지	소계	276,411.2	감) 3.0	276,408.2	77.2	-
	주택용지	211,397.4	증) 1.4	211,398.8	59.0	입체도로 면적 포함 (7,847.2㎡)

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
	복합용지	61,791.8	감) 4.4	61,787.4	17.3	입체도로 면적 포함 (3,217.1㎡)
	종교용지	2,642.0	-	2,642.0	0.7	-
	근린생활시설-1	330.0	-	330.0	0.1	우체국
	근린생활시설-2	250.0	-	250.0	0.1	파출소
정비 기반 시설 등	소계	81,665.8	증) 3.0	81,668.8	22.8	-
	도로	38,174.3	증) 264.5	38,438.8	10.7	입체도로 면적 제외
	공원	19,528.9	감) 264.2	19,264.7	5.4	-
	학교	14,414.1	-	14,414.1	4.0	신천초 준치
	공공청사	1,000.0	-	1,000.0	0.3	주민센터
	공공공지	8,548.5	증) 2.7	8,551.2	2.4	-

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거(변경)

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 - [(분양대상 대지 및 건축물 등 총추산액-매출부가세)-총 사업비] ÷ 종전 토지 및 건축물 총추산액 × 100% - 추정비례율 : 86.15% = [(19,995,981,604천원 - 264,600,916천원) - 5,776,040,356천원] ÷ 16,198,024,692천원 × 100% ※ 분양대상 대지 및 건축물 등 총추산액 : 19,995,981,604천원 (19조 9,959억원) ※ 총 사업비: 5,776,040,356천원 (5조 7,760억원) ※ 종전 토지 및 건축물 등 총추산액 : 16,198,024,692천원 (16조 1,980억원) ※ 매출부가세 : 264,600,916천원 (2,646억원)
-----------	--

종전 토지
및 건축물
등 총추산액

- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 사업시행계획인가의 고시가 있는 날을 기준으로 하여야 하나, 현재 정비구역 변경 준비 단계로서 2025년 9월 30일 기준으로 하였음
- 아파트는 대상 아파트 및 인근 아파트 등의 최근 실거래가격 및 부동산 시세조회(KB부동산, 한국 부동산원 - 2025 09월 기준) 등을 종합 고려하여 산정하였음
- 근린생활시설 등은 점실주공5단지 내 근린생활시설 등의 최근 거래사례를 조사한 후 위치별·층별 효용비율 및 토지지분율 등을 감안하여 산정하였음
- 27-11번지의 토지 건물은 인근지역 토지의 거래사례, 공시지가 자가수준, 건물의 가치등을 종합 고려하여 산정하였음

(단위 : 천원)

구분	(통칭) 평형	건물면적(㎡)		세대수	종전자산 (세대평균)	종전자산추산액
		공급	전용			
아 파 트	34	110.81	103.47	2,280	3,800,000	8,664,000,000
		110.82	103.61			
		114.02	106.15			
		114.02	106.28			
	35	116.5	107.51	300	3,900,000	1,170,000,000
	36	118.58	110.75	1,350	4,100,000	5,535,000,000
		118.58	110.88			
		117.92	110.05			
		117.92	110.19			
	합계			3,930	-	15,369,000,000
아파트외	지번	토지면적 (㎡)	층수	건물면적 (㎡)	등기형태	종전자산총액
	27-1	998.4	-1/3	1,155.75	집합건물	41,986,435
	27-2	1,088.98	-1/2	1,478.88	집합건물	45,364,608
	27-6	8,553.04	-1/3	10,864.13	집합건물	565,772,621
	27-8	1,234.4	-1/3	2,292.6	집합건물	47,871,714
	27-9	371.06	-1/2	401.23	집합건물	14,628,406
	27-11	2,263	-1/3	2,613.63	토지/건물	113,400,908
	합계					829,024,692
	종전 자산 총계					16,198,024,692

•추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)									
권리자(조합원) 분양가 추정액					추정 권리가액		추정분담		
추정 분담금 산출	주택 용지 (3중 주거)	전용39A㎡	14.1억	복합 용지 (준주거)	전용39B㎡	13.7억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(86.15%)	권리자분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)	
		전용45A㎡	16.3억		전용45B㎡	16.4억			
		전용59A㎡	21.6억		전용59C㎡	21.2억			
		전용59B㎡	21.4억		전용59D㎡	21.2억			
		전용84A㎡	27.5억		전용84B㎡	28.3억			
		전용94A㎡	32.3억		전용84C㎡	30.1억			
		전용94B㎡	32.3억		전용84D㎡	30.1억			
		전용94C㎡	32.1억		전용100M㎡	34.5억			
		전용100A㎡	34.3억		전용100N㎡	34.5억			
		전용100B㎡	34.3억		전용100O㎡	34.4억			
		전용100C㎡	34.1억		전용100P㎡	34.7억			
		전용100D㎡	34.6억		전용107M㎡	37.0억			
		전용100E㎡	34.7억		전용107N㎡	36.8억			
		전용100F㎡	34.7억		전용107O㎡	36.8억			
		전용100G㎡	33.3억		전용107P㎡	36.6억			
		전용100H㎡	33.1억		전용134D㎡	44.6억			
		전용100I㎡	33.1억		전용152D㎡	54.8억			
		전용100J㎡	34.4억		전용176D㎡	83.4억			
		전용100K㎡	34.3억		전용176E㎡	83.6억			
		전용100L㎡	34.2억		전용236A㎡	122.8억			
		전용107A㎡	38.5억		전용244C㎡	127.8억			
		전용107B㎡	38.4억		판매시설 지하1층	12.9억			
		전용107C㎡	38.3억		판매시설 1층	19.8억			
		전용107D㎡	36.3억		판매시설 2층	9.9억			
		전용107E㎡	36.4억		문화및집회시설 지하1층	6.4억			
		전용107F㎡	36.2억						
		전용107G㎡	36.6억						
		전용107H㎡	36.5억						
		전용107I㎡	36.6억						
		전용107J㎡	35.7억						
		전용107K㎡	35.7억						
		전용107L㎡	35.7억						
		전용126A㎡	45.7억						
		전용126B㎡	45.7억						
		전용126C㎡	45.4억						
		전용134A㎡	48.0억						
		전용134B㎡	47.9억						
		전용134C㎡	47.9억						
		전용152A㎡	54.0억						
		전용152B㎡	53.8억						
		전용152C㎡	53.7억						
		전용176A㎡	84.1억						
		전용176B㎡	83.7억						
		전용176C㎡	81.0억						
		전용200A㎡	99.5억						
		전용244A㎡	121.2억						
		전용244B㎡	120.4억						
		A동 1층	11.8억						
		B동 1층	11.8억						
		C동 1층	13.9억						

- ※ 잠실5단지아파트 추정분담금은 사업시행인가를 위하여 산정한 개략적인 추산액으로 관리처분 계획인가 시 개별물건에 대한 종전·종후자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음
- ※ 분담금 추산액은 「도시 및 주거환경정비법」 제9조 제1항 제2의 2호에 따라 작성시점 현재의 정비계획 사항과 설계 개요를 기준으로 사업시행인가를 위한 토지등소유자별 분담금 추산액을 개략적으로 추산한 예시이며, 추후 변동될 수 있으며, 분담금은 향후 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따라 관리처분계획 수립을 통하여 확정됨
- ※ 조합원 및 일반분양 세대수에 따른 분양수입은 현재 주택형별 토지등소유자의 수 및 의견 등을 감안하여 임의적으로 배분한 것으로 향후 조합원 분양신청 결과에 따라 변동될 수 있음
- ※ 사업비 추산액은 정비계획 변경사항과 개략적인 설계 개요에 기반한 개략적인 사업비로서 향후 물가상승률, 시공사와의 공사비 계약내용, 사업진행속도 등에 의하여 변경될 수 있으며, 변경사항은 관련 법률(「도시 및 주거환경정비법」 등)에 의하여 단계별로 고지될 예정임

5. 용도지역·지구 계획(변경)

가. 용도지역 결정(변경)조서

구분	명칭	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		358,077.0	-	358,077.0	100.0	-
주거 지역	소계	354,797.0	-	354,797.0	99.1	-
	제1종일반주거지역	19,528.9	감) 264.2	19,264.7	5.4	-
	제2종일반주거지역(7층)	22,962.6	증) 2.7	22,965.3	6.4	-
	제3종일반주거지역	250,513.7	증) 265.9	250,779.6	70.0	-
	준주거지역	61,791.8	감) 4.4	61,787.4	17.3	-
자연녹지지역		3,280.0	-	3,280.0	0.9	-

■ 용도지역별 변경 사유서

도면표시 번 호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경 사유
		기정	변경		
-	잠실동 27 일원	제1종일반주거지역	제1종일반주거지역	19,264.7 (감 264.2)	•도시계획시설(공원) 용도지역 일원화
-	잠실동 27 일원	제2종일반주거지역 (7층)	제2종일반주거지역 (7층)	22,965.3 (증 2.7)	•측량성과 반영에 따른 면적 변경
-	잠실동 27 일원	제1종일반주거지역, 준주거지역	제3종일반주거지역	250,779.6 (증 265.9)	•측량성과 반영 및 주택용지 용도지역 일원화
-	잠실동 27 일원	제3종일반주거지역	준주거지역	61,787.4 (감 4.4)	•측량성과 반영 및 복합용지 용도지역 일원화

나. 용도지구 결정조서 : 해당사항 없음

6. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 교통시설

1) 도로

가) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	광로	2	20	58~62 (2~6)	주간선도로	7,780 (635)	올림픽로	올림픽로	일반도로	건설부고시 제198호 (1971.04.07)	올림픽로 (일부 변경)
변경	광로	2	20	58~62 (2~5)	주간선도로	7,780 (635)	올림픽로	올림픽로	일반도로		
기정	광로	2	29	50~58 (8~15)	주간선도로	8,000 (746)	잠실대교	성남시계	일반도로	건설부고시 제198호 (1971.04.07)	송파대로 (일부 변경)
변경	광로	2	29	50~58 (8~15)	주간선도로	8,000 (746)	잠실대교	성남시계	일반도로		
기정	대로	3	104	30 (3~6)	국지도로	552.5	잠실동 26	잠실동 26-1	일반도로	-	잠실로 (가각부 일부 조정)
변경	대로	3	104	30 (3~6)	국지도로	552.5	잠실동 26	잠실동 26-1	일반도로	-	
기정	중로	1	414	20~24 (3~8)	간선도로	1,587.7 (405)	올림픽하단로	올림픽하단로	일반도로	-	한가람로 (확폭)
변경	중로	1	414	19~24 (4~9)	간선도로	1,587.7 (405)	올림픽하단로	올림픽하단로	일반도로	-	
기정	중로	3	430	11.5	집산도로	319	올림픽대로하단로 (잠실동 27)	올림픽대로하단로 (잠실동 27)	일반도로	-	한가람로 (확폭)
변경	중로	3	430	12.5	집산도로	319	올림픽대로하단로 (잠실동 27)	올림픽대로하단로 (잠실동 27)	일반도로	-	
기정	중로	2	b	18~56	보행자	222	잠실동 1-1	잠실동 27	보행자	서울시고시	근린공원B,

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
					전용도로				전용도로	제279호 (2022.06.23)	중 3-430, 광2-32, 올림픽대로 중복결정
기정	중로	1	a	22	집산도로	564	잠실동 31	잠실동 26-1	일반도로	서울시고시 제432호 (2024.09.05)	노선분리
변경	중로	1	a	22	집산도로	114	광로 2-29	중로 1-b	일반도로		입체적 결정 (중로1-a 노선분리)
변경	중로	1	b	22	집산도로	410	중로 1-a	중로 1-c	일반도로		중로1-a 노선분리
변경	중로	1	c	22	집산도로	41	중로 1-b	대로 3-104	일반도로		
기정	중로	1	b	22	집산도로	199	올림픽로	중 1-a	일반도로	서울시고시 제432호 (2024.09.05)	노선분리 및 번호 변경
변경	중로	1	d	22	집산도로	114	광로 2-20	중로 1-e	일반도로		입체적 결정 (당초 중로1-b 노선분리)
변경	중로	1	e	22	집산도로	84	중로 1-d	중로 1-b	일반도로		
기정	소로	3	a	6	국지도로	137	잠실동 27	잠실동 27	일반도로	서울시고시 제432호 (2024.09.05)	확폭
변경	소로	2	a	9	국지도로	137	잠실동 27	잠실동 27	일반도로		

※ ()는 정비구역에 해당함

※ 잠실아파트지구 지구단위계획 결정(서고 제2025-277호) 반영 : 광로 2-20, 광로 2-29(당초 광로1-32), 대로 3-104, 중로 1-414

※ 중로2-b는 중복결정 도시계획시설 기재

※ 당초 중로1-a 노선분리(중로 1-a, 중로 1-b, 중로 1-c), 당초 중로 1-b 노선분리(중로 1-d, 중로1-e)

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
광로 2-20	광로 2-20	•선형 변경	•교통처리계획 변경에 따른 도로선형 일부 조정
광로 2-29	광로 2-29	•선형 변경	•교통처리계획 변경에 따른 도로선형 일부 조정
대로 3-104	대로 3-104	•선형 변경	•가각부 선형 일부 변경
중로 1-414	중로 1-414	•폭원 변경 - 폭 3~8m → 4~9m	•통합심의 심의의견에 따른 도로 확폭
중로 3-430	중로 3-430	•폭원 변경 - 폭 11.5m → 12.5m	•통합심의 심의의견에 따른 도로 확폭
중로 1-a	중로 1-a	•연장 변경 - 연장 564m → 114m	•노선 분리에 따른 연장 축소
중로 1-a	중로 1-b	•중로 1-a 노선분리 - 연장 : 410m - 폭원 : 22m	•중로 1-a 노선 분리
중로 1-a	중로 1-c	•중로 1-a 노선분리 - 연장 : 41m - 폭원 : 22m	•중로 1-a 노선 분리
중로 1-b	중로 1-d	•연장 변경 - 연장 : 199m → 114m	•노선 분리 및 입체적 도로 구간 확대에 따른 연장 축소

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-b	중로 1-e	- 중로 1-b 노선분리 - 연장 : 84m - 폭원 : 22m	당초 중로 1-b 노선 분리
소로 3-a	소로 2-a	- 규모 변경 - 3류 → 2류 - 폭 : 6m → 9m	통합심의 심의의견에 따른 도로 확폭

2) 입체적 도시계획시설(도로)

가) 입체적 도시계획시설(도로) 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초결정일	비고
기정	1	도로	잠실동 27 일원	길이	149m	증) 261m	410m	서울시고시 제432호 (2024.09.05)	- 도시계획시설 입체적 범위는 입체적 결정도 참조 - 입체적 결정구간은 도로 구배 선형에 따라 변경될 수 있음
				폭	22m	-	22m		
				높이	(시점) 지상~지하1m, (종점) 지상~지하7m	증) [지상도로구간] 지상~지하1m, [경사로 구간] (시점) 지상~지하1m, (종점) 지상~지하7m, [지하도로구간] 지하1m~지하7m	[지상도로구간] 지상~지하1m [경사로 구간] (시점) 지상~지하1m, (종점) 지상~지하7m [지하도로구간] 지하1m~지하7m		
				면적	3,268.0㎡	증) 5,930.2㎡	9,198.2㎡		
변경	중(집) 1-b	도로	잠실동 27 일원	길이	211m	감) 127m	84m	서울시고시 제432호 (2024.09.05)	- 도시계획시설 입체적 범위는 입체적 결정도 참조 - 입체적 결정구간은 도로 구배 선형에 따라 변경될 수 있음
				폭	22m	-	22m		
				높이	(시점) 지하1m~지하7m, (종점) 지하1m~지하7m	증) [경사로 구간] (시점) 지상~지하1m, (종점) 지상~지하7m	[지하도로구간] 지하1m~지하7m [경사로 구간] (시점) 지상~지하1m, (종점) 지상~지하7m		
				면적	4,392.1㎡	감) 2,526.0㎡	1,866.1㎡		
폐지	3	도로	잠실동 27 일원	길이	82m	감) 82m	-	서울시고시 제432호 (2024.09.05)	입체적 도시계획시설 중(집)1-b 내 편입으로 단순 기재사항 변경(폐지)
				폭	22m	감) 22m	-		
				높이	(시점) 지상~지하1m, (종점) 지상~지하7m	감) (시점) 지상~지하1m, (종점) 지상~지하7m	-		
				면적	1,795.8㎡	감) 1,795.8㎡	-		

■ 입체적 도시계획시설(도로) 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
중(집) 1-b	도로	• 선형 변경 및 기재사항 변경 - 길이 : 증) 261m - 높이 : 증) [지상도로구간] 지상~지하1m, [경사로 구간] (시점) 지상~지하1m, (종점) 지상~지하7m, [지하도로구간] 지하1m~지하7m - 면적 : 증) 5,930.2㎡	• 지하도로 내 원형교차로 구간 및 동서구간 편입에 따른 기재사항 변경
중(집) 1-e	도로	• 선형 변경 및 기재사항 변경 - 길이 : 감) 127m - 높이 : 증) [경사로 구간] (시점) 지상~지하1m, (종점) 지상~지하7m - 면적 : 감) 2,526.0㎡	• 경사로구간 및 남북구간 편입에 따른 기재사항 변경
3	도로	• 시설 폐지 - 길이 : 감) 82m - 폭 : 감) 22m - 높이 : 감) (시점) 지상~지하1m, (종점) 지상~지하7m - 면적 : 감) 1,795.8㎡	• 입체적 도시계획시설 중(집) 1-b 내 편입으로 단순 기재사항 변경(폐지)

나. 공간시설

1) 공원

가) 공원 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	A	-	근린공원	잠실동 27일원	11,225.0	감) 909.6	10,315.4	서울시고시 제432호 (2024.09.05)	-
기정	A	-	소공원	잠실동 27일원	8,303.9	증) 645.4	8,949.3	서울시고시 제432호 (2024.09.05)	-
변경	B	-	근린공원						

■ 공원 변경 사유서

구분	도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
변경	A	-	• 면적 변경 - 면적 : 감) 909.6㎡	• 선형 및 면적 변경
변경	B	-	• 세분 변경 및 면적 변경 - 세분 : 소공원 → 근린공원 - 면적 : 증) 645.4㎡	• 통합심의 심의의견 반영에 따른 세분 변경 • 선형 및 면적 변경

2) 공공공지

가) 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번 호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	A	공공공지	잠실동 27일원	8,548.5	증) 2.7	8,551.2	서울시고시 제432호 (2024.09.05)	-

■ 공공공지 변경 사유서

구분	도면표시 번 호	시설명	변경내용	변경사유
변경	A	공공공지	•면적 변경 - 면적 : 증) 2.7㎡	•측량성과 반영

다. 공공·문화체육시설

1) 학교

가) 학교 결정조서

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	학교	초등학교	잠실동 27-5	14,414.1	-	14,414.1	서울시고시 제432호 (2024.09.05)	-

■ 학교 건축범위 결정

구분	도면표시 번 호	시설의세분	위치	면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)	높이	비고
기정	①	초등학교	잠실동 27-5	14,414.1	관련 규정에 따름			-

2) 공공청사

가) 공공청사 결정조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	A	공공청사	-	잠실동 27일원	1,000.0	-	1,000.0	서울시고시 제432호 (2024.09.05)	-

■ 공공청사 건축범위 결정

구분	도면표시 번호	시설의 세분	위치	면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)	높이	비고
기정	A	-	잠실동 27일원	1,000.0	관련 규정에 따름			-

7. 공동이용시설 설치계획(변경)

가. 주택용지

구 분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
부대 시설	관리사무소	잠실동 27번지 일원	713.0	증) 498.1	1,211.1	-
	경비실		120.0	감) 37.7	82.3	-
복리 시설	합계		45,637.6	증) 25,312.9	70,950.5	-
	경로당		1,348.5	증) 166.6	1,515.1	개방
	어린이집		2,033.5	증) 179.7	2,213.2	개방
	작은도서관		1,420.9	증) 885.0	2,305.9	개방
	다함께돌봄센터		966.0	증) 94.8	1,060.8	개방
	실내형어린이놀이터		1,664.0	증) 148.4	1,812.4	개방
	주민공동시설		33,732.7	증) 21,547.8	55,280.5	-
	어린이놀이터		4,050.0	감) 89.5	3,960.5	옥외
	주민운동시설		422.0	증) 777.1	1,199.1	옥외
	공공개방 주민공동시설		-	증) 1,603.0	1,603.0	개방

※ 「서울특별시 주택조례」 주민공동시설 확보 부합 여부 = 1,000세대 이상 : 500제곱미터에 세대당 2제곱미터를 더한 면적 $\times 1.25 = \{500\text{㎡} + (4,942\text{세대} \times 2\text{㎡})\} \times 1.25 = 12,980.0\text{㎡} < \text{계획면적 } 70,950.5\text{㎡}$ 으로 적합

※ 향후 사업시행계획인가시 변경될 수 있으며, “주택건설기준 등에 관한 규정”에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

나. 복합용지

구 분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
부대 시설	관리사무소	잠실동 27번지 일원	390.0	증) 167.5	557.5	-
	경비실		40.0	감) 3.6	36.4	-
복리 시설	합계		19,880.1	증) 3,633.7	23,513.8	-
	경로당		645.3	감) 122.7	522.6	개방
	어린이집		891.8	증) 464.4	1,356.2	개방
	작은도서관		465.5	증) 696.3	1,161.8	개방
	다함께돌봄센터		720.0	증) 156.9	876.9	개방
	주민공동시설		15,482.5	증) 2,442.8	17,925.3	-
	어린이놀이터		1,550.0	감) 4.0	1,546.0	옥외
	주민운동시설		125.0	-	125.0	옥외

※ 「서울특별시 주택조례」 주민공동시설 확보 부합 여부 = 1,000세대 이상 : 500제곱미터에 세대당 2제곱미터를 더한 면적 $\times 1.25 = \{500\text{㎡} + (1,469\text{세대} \times 2\text{㎡})\} \times 1.25 = 4,297.5\text{㎡} < \text{계획면적 } 23,513.8\text{㎡}$ 으로 적합

※ 향후 사업시행계획인가시 변경될 수 있으며, “주택건설기준 등에 관한 규정”에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

8. 기존건축물의 정비·개량 계획(변경)

구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후신축	철거이주	
기정	잠실주공5단지아파트 재건축사업 정비구역	358,077.0	소계	291,825.3	송파구 잠실동 27번지 일원	41	-	-	41	-	-
			A-1	211,397.4							
			A-2	61,791.8							
			A-3	1,320.0							
			A-4	1,322.0							
			A-5	330.0							
			A-6	1,000.0							
			A-7	250.0							
			A-8	14,414.1							
변경	잠실주공5단지아파트 재건축사업 정비구역	358,077.0	소계	291,822.3	송파구 잠실동 27번지 일원	41	-	-	41	-	-
			A-1	211,398.8							
			A-2	61,787.4							
			A-3	1,320.0							
			A-4	1,322.0							
			A-5	330.0							
			A-6	1,000.0							
			A-7	250.0							
			A-8	14,414.1							

9. 건축시설계획(변경)

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획(변경)

구분	가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)			높이 (층수)	
	명칭	면적(㎡)				기준	정비계획	법적상한		
기정	A-1	211,397.4	잠실동 27번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	50	230	270.10	300.00	195m이하 (49층)	
	A-2	61,791.8		공동주택 및 부대복리시설, 판매·업무·문화 및 집회시설	60	230	298.32	400.00	280m이하 (70층)	
	A-3	1,320.0		종교·근린생활시설 관련 규정에 따름						
	A-4	1,322.0		종교·근린생활시설 관련 규정에 따름						
	A-5	330.0		우체국·근린생활시설 관련 규정에 따름						
	A-6	1,000.0		공공청사(주민센터) 관련 규정에 따름						
	A-7	250.0		파출소 관련 규정에 따름						
	A-8	14,414.1		초등학교 관련 규정에 따름						
변경	A-1	211,398.8	잠실동 27번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	50	230	262.85	300.00	195m이하 (49층)	
	A-2	61,787.4		공동주택 및 부대복리시설, 판매·업무·문화 및 집회시설	60	230	323.28	400.00	280m이하 (70층)	
	A-3	1,320.0		종교·근린생활시설 관련 규정에 따름						
	A-4	1,322.0		종교·근린생활시설 관련 규정에 따름						
	A-5	330.0		우체국·근린생활시설 관련 규정에 따름						
	A-6	1,000.0		공공청사(주민센터) 관련 규정에 따름						
	A-7	250.0		파출소 관련 규정에 따름						
	A-8	14,414.1		초등학교 관련 규정에 따름						
주택의 규모 및 규모별 건설 비율			●주택공급계획 : 6,411세대 ●전체 건립규모(전용면적 기준)							

구분	가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)			높이 (층수)
	명칭	면적(㎡)				기준	정비계획	법적상한	
			건립 규모		세대수(세대)			비율 (%)	비고
			기정	증감	변경				
			계	6,491	감) 80	6,411	100.0	공공주택 831세대	
			60㎡ 미만	1,251	증) 397	1,648	25.7	공공주택 831세대	
			60㎡ ~ 85㎡ 이하	2,054	감) 477	1,577	24.6	-	
			85㎡ 초과	3,186	-	3,186	49.7	-	
●건설비용 : 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제9조제2항에 따름 ●본 고시문의 공공주택은 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택을 말함 - 공공주택(국민주택규모 주택) 건설은 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따름 ●관련규정 범위 내에서 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음									
심의원화 사항			●국민주택규모 주택 건설에 따른 법적상한용적률 완화(「도시 및 주거환경정비법」 제54조) - 법적상한용적률 : (주택용지) 300.00% 이하, (복합용지) 400.00% 이하						
건축물의 건축선에 관한 계획	기정	●건축한계선 - 간선변(송파대로, 올림픽로), 내부도로변 : 6m 이상 확보 - 기타 : 3m 이상 확보							
	변경	●건축한계선 - 송파대로변 : 대지경계선으로부터 3m - 올림픽로변, 내부도로변 : 대지경계선으로부터 6m - 기타 : 대지경계선으로부터 3m							
기타사항에 관한 계획	기정	●공공보행통로 - 주택용지 : 복합용지 각각부 ~ 한강변 (폭원 10m) - 복합용지 : 잠실역 ~ 북서측 각각부 (폭원 10m) ●공개공지 위치 지정 - 복합용지 내 잠실역변 1개소 ●통경축 확보구간 (20m이상) (도면참조)							
	변경	●공공보행통로(지역권 설정) - 주택용지 : 송파대로변 (폭원 11m) - 복합용지 : 송파대로변 (폭원 6m) ●공개공지 위치 지정 - 복합용지 내 잠실역변 1개소 ●통경축 확보구간 (30m이상) (도면참조)							

■ 용적률 계획(변경)

○ 기정

구분		산정 내용						
토지이용 계획	구역면적 (㎡)	획지면적(㎡)			계획 정비기반시설(㎡)		계획 정비기반시설 내 기존 국·공유지(㎡)	획지 내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지(㎡)
		주택용지	복합용지	기타용지	토지면적	공공시설 제공 환산부지 면적		
	358,077.0	211,397.4	61,791.8	3,222.0	81,665.8	1,116.5	32,843.6	-
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	전체	• 순부담 면적 : 49,938.7㎡ (순부담률 15.35%) = 계획 정비기반시설 면적 - 계획 정비기반시설 내 기존 국·공유지 - 획지 내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지 = (81,665.8 + 1,116.5) - 32,843.6 - 0 = 49,938.7㎡						
	주택용지	• 순부담 면적 : 31,913.7㎡ (순부담률 13.00%) = 계획 정비기반시설 면적 - 계획 정비기반시설 내 기존 국·공유지 - 획지 내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지 = (63,640.8 + 1,116.5) - 32,843.6 - 0 = 31,913.7㎡						
	복합용지	• 순부담 면적 : 18,025.0㎡ (순부담률 22.58%) = 계획 정비기반시설 면적 - 계획 정비기반시설 내 기존 국·공유지 - 획지 내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지 = 18,025.0 - 0 - 0 = 18,025.0㎡						
주택 용지	공공시설등 부지(토지) 면적	• 계획 정비기반시설 면적 = 63,640.8㎡ - 도로(31,374.3㎡), 공원(8,303.9㎡), 공공청사(1,000.0㎡), 학교(14,414.1㎡), 공공공지(8,548.5㎡) • 계획 정비기반시설 내 기존 국·공유지 면적 = 32,843.6㎡						
	공공시설 설치에 대한 환산부지면적	• 건축물 기부채납(공공기여) 환산부지면적 = 공공청사 + 한강보행교 = 266.9㎡ + 849.6㎡ = 1,116.5㎡ ① 공공청사 환산부지면적 = 266.9㎡ (연면적 2,500.0㎡) - ㉠ 공공시설등 설치비용(원) ÷ ㉡ 용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) ※ ㉠ : 건축연면적 × 설치비용 기준(주1) = 2,500.0㎡ × 3,267,273원 = 8,168,200,000원 ※ ㉡ : 공시지가(주3) × 2 = 15,304,326원 × 2 = 30,608,652원 ② 한강보행교 환산부지면적 = 849.6㎡ (연면적 2,500.0㎡) - ㉠ 공공시설등 설치비용(원) ÷ ㉡ 용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) ※ ㉠ : 건축연면적 × 설치비용 기준(주2) = 2,500.0㎡ × 10,402,000원 = 26,005,000,000원 ※ ㉡ : 공시지가(주3) × 2 = 15,304,326원 × 2 = 30,608,652원 주1) 2022년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(동청사) : 3,267,273원(부가세 제외) 주2) 한강전망보행데크조성(성수,가양,서빙고 보행교, 2011년도) 사업비 평균값 × 2011년 12월 ~ 2023년 12월 건설공사비 상승률 - 6,428,571원 × 161.8% = 10,402,000원 주3) 대상지 개별공시지가 평균(2023년 기준)						
복합 용지	공공시설등 부지(토지) 면적	• 계획 정비기반시설 면적 = 18,025.0㎡ - 도로(6,800.0㎡), 공원(11,225.0㎡)						
	공공시설 설치에 대한 환산부지면적	• 건축물 기부채납 없음						
상한 용적률	주택용지	• 기준용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α + 0.7 × β) = 230% × (1 + 1.3 × 0.9477 × 0.1385 + 0.7 × 0.0053) = 270.10%						

구분	산정 내용	
		$\text{가중치} = \text{공공시설부지 용적률} / \text{사업부지 용적률} = 217.98\% / 230.00\% = 0.9477$ $\alpha = \text{공공시설부지 제공면적} / \text{공공시설부지 제공 후 대지면적} = 29,280.9 / 211,397.4 = 0.1385$ $\beta = \text{공공시설설치비용 환산부지면적} / \text{공공시설부지 제공 후 대지면적} = 1,116.5 / 211,397.4 = 0.0053$ ※ 잠실아파트지구 지구단위계획(안) 열람공고(서울시 공고 제2023-2821호)에 따라 주거용도 전환면적(1,516.3㎡)은 상한용적률 산정에서 제외
복합용지		$\bullet \text{기준용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha + 0.7 \times \beta)$ $= 230\% \times (1 + 1.3 \times 0.7834 \times 0.2917 + 0.7 \times 0) = 298.32\%$ $\text{가중치} = \text{공공시설부지 용적률} / \text{사업부지 용적률} = 180.18\% / 230.00\% = 0.7834$ $\alpha = \text{공공시설부지 제공면적} / \text{공공시설부지 제공 후 대지면적} = 18,025.0 / 61,791.8 = 0.2917$ $\beta = \text{공공시설설치비용 환산부지면적} / \text{공공시설부지 제공 후 대지면적} = 0 / 61,791.8 = 0$

○ 변경

구분	산정 내용						
토지이용 계획	구역면적 (㎡)	획지면적(㎡)			계획 정비기반시설 등(㎡)		획지 내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지(㎡)
		주택용지	복합용지	기타용지	토지면적	공공시설 제공 환산부지 면적	계획 기반시설 내 기존 국·공유지(㎡)
	358,077.0	211,398.8	61,787.4	3,222.0	81,668.8	1,116.5	32,843.6
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	전체	$\bullet \text{순부담 면적} : 49,941.7\text{㎡} (\text{순부담률 } 15.36\%)$ $= \text{계획 정비기반시설 등 면적} - \text{계획 기반시설 내 기존 국·공유지} - \text{획지 내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지}$ $= (81,668.8\text{㎡} + 1,116.5\text{㎡}) - 32,843.6\text{㎡} - 0\text{㎡} = 49,941.7\text{㎡}$					
	주택용지	$\bullet \text{순부담 면적} : 27,076.3\text{㎡} (\text{순부담률 } 11.25\%)$ $= \text{계획 정비기반시설 등 면적} - \text{계획 기반시설 내 기존 국·공유지} - \text{획지 내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지}$ $= (58,803.4\text{㎡} + 1,116.5\text{㎡}) - 32,843.6\text{㎡} - 0\text{㎡} = 27,076.3\text{㎡}$					
	복합용지	$\bullet \text{순부담 면적} : 22,865.4\text{㎡} (\text{순부담률 } 27.01\%)$ $= \text{계획 정비기반시설 등 면적} - \text{계획 기반시설 내 기존 국·공유지} - \text{획지 내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지}$ $= 22,865.4\text{㎡} - 0\text{㎡} - 0\text{㎡} = 22,865.4\text{㎡}$					
주택 용지	공공시설등 부지(토지) 면적	$\bullet \text{계획 정비기반시설 등 면적} = 58,803.4\text{㎡}$ $- \text{도로}(25,888.8\text{㎡}), \text{근린공원B}(8,949.3\text{㎡}), \text{공공청사}(1,000.0\text{㎡}), \text{학교}(14,414.1\text{㎡}), \text{공공공지}(8,551.2\text{㎡})$ $\bullet \text{계획 기반시설 내 기존 국·공유지 면적} = 32,843.6\text{㎡}$					
	공공시설 설치에 대한 환산부지면적	$\bullet \text{건축물 기부채납(공공기여) 환산부지면적} = \text{공공청사} + \text{한강보행교}$ $= 266.9\text{㎡} + 849.6\text{㎡} = 1,116.5\text{㎡}$ ① 공공청사 환산부지면적 = 266.9㎡(연면적 2,500.0㎡) $- \text{㉠ 공공시설등 설치비용(원)} \div \text{㉡ 용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡)}$ $\text{※ ㉠} : \text{건축연면적} \times \text{설치비용 기준(주1)} = 2,500.0\text{㎡} \times 3,267,273\text{원} = 8,168,200,000\text{원}$ $\text{※ ㉡} : \text{공시지가(주3)} \times 2 = 15,304,326\text{원} \times 2 = 30,608,652\text{원}$ ② 한강보행교 환산부지면적 = 849.6㎡(연면적 2,500.0㎡) $- \text{㉢ 공공시설등 설치비용(원)} \div \text{㉣ 용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡)}$ $\text{※ ㉢} : \text{건축연면적} \times \text{설치비용 기준(주2)} = 2,500.0\text{㎡} \times 10,402,000\text{원} = 26,005,000,000\text{원}$ $\text{※ ㉣} : \text{공시지가(주3)} \times 2 = 15,304,326\text{원} \times 2 = 30,608,652\text{원}$					

구분		산정 내용
복합 용지		주1) 2022년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(동청사) : 3,267,273원(부가세 제외) 주2) 한강전망보행데크조성(성수,가양,서빙고 보행교, 2011년도) 사업비 평균값 × 2011년 12월 ~ 2023년 12월 건설공사비 상승률 $- 6,428,571원 \times 161.8\% = 10,402,000원$ 주3) 대상지 개별공시지가 평균(2023년 기준)
	공공시설등 부지(토지) 면적	• 계획 정비기반시설 등 면적 = 22,865.4㎡ - 도로(12,550.0㎡), 근린공원A(10,315.4㎡)
	공공시설 설치에 대한 환산부지면적	• 건축물 기부채납 없음
상한 용적률	주택용지	• $기준용적률 \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha + 0.7 \times \beta)$ $= 230\% \times (1 + 1.3 \times 0.9258 \times 0.1156 + 0.7 \times 0.0053) = 262.85\%$ $\text{가중치} = \text{공공시설부지 용적률} / \text{사업부지 용적률} = 212.94\% / 230.00\% = 0.9258$ $\alpha = \text{공공시설부지 제공면적} / \text{공공시설부지 제공 후 대지면적} = 24,443.5 / 211,398.8 = 0.1156$ $\beta = \text{공공시설설치비용 환산부지면적} / \text{공공시설부지 제공 후 대지면적} = 1,116.5 / 211,398.8 = 0.0053$ ※ 점심아파트지구 지구단위계획(서울특별시고시 제2025-277호)에 따라 주거용도 전환면적 (1,516.3㎡)은 상한용적률 산정에서 제외
	복합용지	• $기준용적률 \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha + 0.7 \times \beta)$ $= 230\% \times (1 + 1.3 \times 0.8431 \times 0.3701 + 0.7 \times 0) = 323.28\%$ $\text{가중치} = \text{공공시설부지 용적률} / \text{사업부지 용적률} = 193.91\% / 230.00\% = 0.8431$ $\alpha = \text{공공시설부지 제공면적} / \text{공공시설부지 제공 후 대지면적} = 22,865.4 / 61,787.4 = 0.3701$ $\beta = \text{공공시설설치비용 환산부지면적} / \text{공공시설부지 제공 후 대지면적} = 0 / 61,787.4 = 0$

■ 허용용적률에 상응하는 인센티브 계획

○ 지정

구분	인센티브량	확지	
		주택용지	복합용지
공공 보행통로	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권 설정) - $기준용적률 \times (\text{조성면적}/\text{대지면적}) \times \alpha$ $\Rightarrow \text{주택용지} : 230\% \times (4,332.5\text{㎡}/211,397.4\text{㎡}) \times 1 = 4.71\%$ $\Rightarrow \text{복합용지} : 230\% \times (3,293.3\text{㎡}/61,791.8\text{㎡}) \times 1 = 12.26\%$	4.7%	10%
돌봄시설	• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설 설치 및 제공 (무상임대) - 기준 : 놀이돌봄시설을 전체 주민공동시설(의무면적)의 1/5이상 설치 $\Rightarrow \text{주택용지} : [500\text{㎡} + 4,931\text{세대} \times 2] \times 1.25 \times 20\%$ $= 2,590.5\text{㎡} < 2,630.0\text{㎡}$	5%	-
열린단지	• 단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지로 조성	5%	5%
방재안전	• 화재·소방·피난안전 등 공동주택 시설성능개선	5%	5%
우수디자인	• 서울시 건축위원회 심의 통과시 인정	1%	-
합계		20.7% → 20% 적용	20% 적용

○ 변경

구분	인센티브량	확지	
		주택용지	복합용지
공공 보행통로	- 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권 설정) - 기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times \alpha$ $\Rightarrow$ 주택용지 : $230\% \times (2,738.2\text{m}^2/211,398.8\text{m}^2) \times 1 = 2.98\%$ $\Rightarrow$ 복합용지 : $230\% \times (1,526.0\text{m}^2/61,787.4\text{m}^2) \times 1 = 5.68\%$	2.9%	5.6%
돌봄시설	- 지역에 필요한 놀이·돌봄시설 설치 및 제공 (무상임대) - 기준 : 놀이돌봄시설을 전체 주민공동시설(의무면적)의 1/5이상 설치 $\Rightarrow$ 주택용지 : $[500\text{m}^2 + 4,942\text{세대} \times 2] \times 1.25] \times 20\%$ $= 2,596.0\text{m}^2 < 2,873.2\text{m}^2$	5%	-
열린단지	단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지로 조성	5%	5%
방재안전	화재·소방·피난안전 등 공동주택 시설성능개선	5%	5%
우수디자인	서울시 건축위원회 심의 통과시 인정	1%	-
친환경 건축물	- 에너지효율등급 및 ZEB인증 - 에너지효율 1++(3%) 인증 예정 - 녹색건축 인증 : 우수등급 (1.5%) 인증 예정	4.5%	4.5%
합계		23.4% →20% 적용	20.1% →20% 적용

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

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용		비고
환경 보전	자연환경	- 절성토의 균형고려, 지형변화 최소화 - 기존구역내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보 - 차폐 및 조경녹지의 확보로 비오름 공간 확보	-
	생활환경	도시가스 등 청정연료(LNG)사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	-
	사업시행시 환경영향	대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	-
재난 방지	홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 계획	계획구역의 입지상 한강변에 위치하나 기존 제방시설로 침수 등 수재해에 대한 우려는 없음. 그러나 집중 호우시 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	준수여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고	
자연환경	생태 면적율	30%	○	• 기 시가화 지역으로 대부분 포장상태 지역	• 대상지내 충분한 자연지반 녹지, 인공지반 녹지 조성하여 생태 면적률 30% 이상 확보 만족	-
	녹지 네트워크	녹지평가 지표1	○	• 기존 시가지로 주변 녹지여건을 고려하여 조경녹지 계획	• 조경계획 등을 반영하여 녹지공간 확보	-
	비오톱 및 동식물상	4등급	○	• 비오톱유형평가 2, 3, 4등급, 개별비오톱 3등급, 평가제외 등급으로 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	-
생활환경	일조	-	-	• 상업지역, 주거지역 • 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 청정에너지 사용	-
	경관	Skyline보전	○	• 주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	• 주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립	-
		가로녹시율	○	• 상업시설로 조성되어 있음	• 건축물 외곽 조경식재 계획 → 가로녹시율 증가	-
	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	• 주변에 휴식·여가공간 부족 • 당해 대상지에 조성 필요	• 공원, 오픈스페이스에 연결하여 휴식·여가공간 조성	-
	보행친화 공간	보행자전용 도로계획수립	○	• 순환생활가로를 중심으로 보행도로 계획	• 주변지역과 연계 도모할 수 있는 동선계획 수립	-
		자전거전용 도로계획수립	○		-	-
		자전거보관소 15대/100unit	-		-	-
추가	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)	-

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
• 대상지 내 신천초등학교 (현황 존치) 위치	• 「도시 및 주거환경정비법」 제52조에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당 • 정비계획 및 건축계획 검토 시 신천초등학교 및 잠실중학교의 교육환경보호를 위하여 건축배치 시 일조영향 등을 고려한 증수계획 • 향후, 동법 제30조(사업시행계획서의 작성)의거 사업시행 계획서 작성 시 협의사항을 반영하여 사업시행인가를 득하겠음	-

12. 정비구역을 분할 · 통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 : 해당사항 없음

13. 정비사업 시행계획(변경)

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 증가예상 세대수		
			기정	증 감	변 경
도시정비법 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따름 (재건축사업)	구역지정(변경)고시가 있는 날부터 4년 이내	잠실5단지 아파트 주택재건축정비사업조합	현황 : 3,930세대 (중) 2,561세대 계획 : 6,491세대	감) 80세대	현황 : 3,930세대 (중) 2,481세대 계획 : 6,411세대

14. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항(변경)

가. 정비구역의 주택별실 현황(변경없음)

1) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
41	30	11	41	41	-

2) 거주현황

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	3,930	3,930	1,344	2,586	9,000	3,078	5,922	-
단독주택	-	-	-	-	-	-	-	-
공동주택	3,930	3,930	1,344	2,586	9,000	3,078	5,922	-

※ 주택 호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구주택은 가구수별 1호로 산정하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황을 기준으로 작성

※ 구역내 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 건축물대장상 공동주택과 다가구주택 1세대에 여러 세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황 기준으로 작성

※ 거주인구는 세대당 2.29 적용(송파구 인구통계 2023. 08.)

3) 규모별, 유형별 거주현황

구분		계	단독주택				공동주택			
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대
합 계		3,930	-	-	-	-	3,930	3,930	-	-
60㎡ 이하	소계	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	60㎡초과 ~ 85㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-
85㎡ 초과	소계	3,930	-	-	-	-	3,930	3,930	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	3,930	-	-	-	-	3,930	3,930	-	-
	135㎡초과	-	-	-	-	-	-	-	-	-

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택의 경우 전용면적 기준으로, 단독주택 등은 파악 가능한 자료로 작성

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황(변경)

구분		기정			변경			비고
		계	조합원분양 및 일반분양	공공주택 (국민주택규모 주택)	계	조합원분양 및 일반분양	공공주택 (국민주택규모 주택)	
합 계		6,491	5,680	811	6,411	5,580	831	-
60㎡ 이하	소 계	1,251	440	811	1,648	817	831	-
	30㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡초과~50㎡이하	413	156	257	792	392	400	-
	50㎡초과~60㎡이하	838	284	554	856	425	431	-
	60㎡초과~85㎡이하	2,054	2,054	-	1,577	1,577	-	-
85㎡ 초과	소 계	3,186	3,186	-	3,186	3,186	-	-
	85㎡초과~135㎡이하	3,146	3,146	-	3,146	3,146	-	-
	135㎡초과	40	40	-	40	40	-	-

15. 세입자 주거대책 : 해당사항 없음

16. 안전 및 범죄예방에 관한 계획(변경없음)

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	착공전	착공 ~ 공사완료	범죄예방설계 적용	
현재 조합이 설립되어 사업 추진중으로 주민들 거주중	- 펜스 설치 및 유지·관리 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 - 방범용 CCTV 설치운영	- 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계규정 준수 - 안전 시공 - 안전관리비 및 산업안전보건 관리비 공사비 계상	- 방범용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 - 수목의 식재로 사각지대나 고립지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적절하게 유지하여 계획	-

17. 가구 또는 획지에 관한 계획(변경)

구분	가구	면적	획지			비고
			번호	위치	면적(㎡)	
기정	A	-	1	송파구 잠실동 27번지 일원	211,397.4	공동주택 및 부대복리시설
			2		61,791.8	공동주택 및 부대복리시설, 판매·업무·문화 및 집회시설
			3		1,320.0	종교·근린생활시설
			4		1,322.0	종교·근린생활시설
			5		330.0	우체국·근린생활시설
			6		1,000.0	공공청사(주민센터)
			7		250.0	파출소
			8		14,414.1	초등학교

구분	가구	면적	획지			비고
			번호	위치	면적(㎡)	
변경	A	-	1	송파구 잠실동 27번지 일원	211,398.8	공동주택 및 부대복리시설
			2		61,787.4	공동주택 및 부대복리시설, 판매·업무·문화 및 집회시설
			3		1,320.0	종교·근린생활시설
			4		1,322.0	종교·근린생활시설
			5		330.0	우체국·근린생활시설
			6		1,000.0	공공청사(주민센터)
			7		250.0	파출소
			8		14,414.1	초등학교

18. 임대주택(국민주택규모 주택) 건설에 관한 계획(변경)

가. 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.

나. 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택 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 공공주택(국민주택규모 주택)으로 건설하여야 한다.

라. 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 서울특별시가 필수 참석할 수 있도록 조치하고, 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영할 것

마. 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

1) 주택용지

■ 기정

구분		주요내용
계획기준		• 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 공공목적의 공공주택 용도
상한용적률 (정비계획용적률)		• 270.10% 이하(건축위원회 심의에서 최종 결정)
법적상한용적률		• 300.00% 이하(건축위원회 심의에서 최종 결정)
공공 주택	용적률 증가분	• 법적상한용적률 - 상한용적률 = 300.00% - 270.10% = 29.90%
	건립용적률	• 29.90% × 50% = 14.95%
	의무연면적 (지상층)	• 211,397.4㎡ × 14.95% = 31,603.91㎡이상

구분	주요내용			
공공주택 (법적상한용적률 완화) 확보계획	세대규모(㎡)		세대수	지상층면적(㎡)
	전용면적	공급면적		
	합계		424	31,674.61
	45.96	63.18	170	10,740.79
	59.23	82.42	254	20,933.82
				31,674.61㎡ > 31,603.91㎡

■ 변경

구분	주요내용			
계획기준	• 공공주택(국민주택규모 주택) 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 공공목적의 공공주택 용도			
상한용적률 (정비계획용적률)	• 262.85% 이하			
법적상한용적률	• 300.00% 이하			
공공 주택	용적률 증가분	• 법적상한용적률 - 상한용적률 = 300.00% - 262.85% = 37.15%		
	건립용적률	• 37.15% × 50% = 18.575%		
	의무면적 (지상층)	• 211,398.8㎡ × 18.575% = 39,267.33㎡이상		
공공주택 (국민주택규모 주택) 확보계획	세대규모(㎡)		세대수	지상층면적(㎡)
	전용면적	공급면적		
	합계		543	39,268.52
	39.96	57.63	149	8,587.59
	45.84	65.92	165	10,876.26
	59.83	86.50	50	4,324.85
	59.99	86.48	179	15,479.79
				39,268.52㎡ > 39,267.33㎡

2) 복합용지

■ 지정

구분	주요내용			
계획기준	• 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 공공목적의 공공주택 용도			
상한용적률 (정비계획용적률)	• 298.32% 이하(건축위원회 심의에서 최종 결정)			
법적상한용적률	• 400.00% 이하(건축위원회 심의에서 최종 결정)			
공공 주택	용적률 증가분	• 법적상한용적률 - 상한용적률 = 400.00% - 298.32% = 101.68%		
	건립용적률	• 101.68% × 50% = 50.84%		
	의무면적 (지상층)	• 61,791.8㎡ × 50.84% = 31,414.95㎡이상		

구분	주요내용			
공공주택 (법적상한용적률 완화) 확보계획	세대규모(㎡)		세대수	지상층연면적(㎡)
	전용면적	공급면적		
	합계		387	31,420.52
	39.97	58.54	43	2,517.15
	45.96	66.43	44	2,922.86
	59.23	86.60	300	25,980.51

31,420.52㎡
> 31,414.95㎡

■ 변경

구분	주요내용			
계획기준	- 공공주택(국민주택규모 주택) 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 - 공공목적의 공공주택 용도			
상한용적률 (정비계획용적률)	• 323.28% 이하			
법적상한용적률	• 400.00% 이하			
공공 주택	용적률 증가분	• 법적상한용적률 - 상한용적률 = 400.00% - 323.28% = 76.72%		
	건립용적률	• 76.72% × 50% = 38.36%		
	의무면적 (지상층)	• 61,787.4㎡ × 38.36% = 23,701.65㎡ 이상		
공공주택 (국민주택규모 주택) 확보계획	세대규모(㎡)		세대수	지상층연면적(㎡)
	전용면적	공급면적		
	합계		288	23,703.54
	39.93	59.45	43	2,556.18
	45.94	69.59	43	2,992.40
	59.99	89.88	202	18,154.95

23,703.54㎡
> 23,701.65㎡

바. 공공주택 혼합계획

■ 기정

구분	건립규모 (전용면적 기준)	전체 세대수	전체비율 (%)	조합원 및 일반분양	공공주택 세대수 (법적상한완화)	공공주택 비율 (%)
합계		6,491	100.0	5,680	811	12.5
주택용지	소계	5,001	77.0	4,577	424	6.5
	60㎡ 이하	793	12.2	369	424	6.5
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	1,676	25.8	1,676	-	-
	85㎡ 초과	2,532	39.0	2,532	-	-
복합용지	소계	1,490	23.0	1,103	387	6.0
	60㎡ 이하	458	7.1	71	387	6.0
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	378	5.8	378	-	-
	85㎡ 초과	654	10.1	654	-	-

■ 변경

구분	건립규모 (전용면적 기준)	전체 세대수	전체비율 (%)	조합원 및 일반분양	공공주택 세대수 (국민주택주택 규모)	공공주택 비율 (%)
합계		6,411	100.0	5,580	831	13.0
주택용지	소계	4,942	77.1	4,399	543	8.5
	60㎡이하	1,097	17.1	554	543	8.5
	60㎡초과 ~ 85㎡이하	1,302	20.3	1,302	-	-
	85㎡초과	2,543	39.7	2,543	-	-
복합용지	소계	1,469	22.9	1,181	288	4.5
	60㎡이하	551	8.6	263	288	4.5
	60㎡초과 ~ 85㎡이하	275	4.3	275	-	-
	85㎡초과	643	10.0	643	-	-

19. 기존수목의 현황 및 활용 계획(변경없음)

- 향후 대상지 내 분포하는 이식대상 수목을 조사하여 향후 정비구역 내 조성되는 공원(계획) 내 이식하도록 하겠음

20. 인구 및 주택의 수용계획(변경)

구 분	세대수						구성비 (%)	비고
	기정			변경				
	총계	조합원분양 및 일반분양	공공주택 (국민주택규모 주택)	총계	조합원분양 및 일반분양	공공주택 (국민주택규모 주택)		
합 계	6,491	5,680	811	6,411	5,580	831	100.0	-
60㎡이하	1,251	440	811	1,648	817	831	25.7	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하	2,054	2,054	-	1,577	1,577	-	24.6	-
85㎡초과	3,186	3,186	-	3,186	3,186	-	49.7	-

21. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 : 해당사항 없음

22. 현금납부에 관한 사항 : 해당사항 없음

II. 잠실아파트지구 지구단위계획 결정(변경)

① 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기 정	증 감	변 경		
기정	①	잠실아파트지구 지구단위계획구역	송파구 신천동, 잠실동, 풍납동 일대	2,482,662.3 (358,077.0)	-	2,482,662.3 (358,077.0)	서울시고시 제277호 (2025.05.22)	-

※ 특별계획구역1,2 세부개발계획 수립 시 한가람로 연결 지하차도의 구체적인 계획에 따라 구역계 변경 가능

※ ()은 특별계획구역1 면적임

② 도시관리계획에 관한 결정조서

1. 용도지역·지구 결정조서

가. 용도지역 결정조서(변경)

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		2,482,662.3	-	2,482,662.3	100.0	-
주거 지역	제1종일반주거지역	119,952.7	감) 264.2	119,688.5	4.8	-
	제2종일반주거지역(7층)	253,154.7	증) 2.7	253,157.4	10.2	-
	제2종일반주거지역	378.6	-	378.6	-	-
	제3종일반주거지역	2,019,574.7	증) 265.9	2,019,840.6	81.3	-
	준주거지역	61,791.8	감) 4.4	61,787.4	2.5	-
자연녹지지역		27,809.8	-	27,809.8	1.1	-

■ 용도지역별 변경 사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경 사유
		기정	변경		
-	잠실동 27 일원	제1종일반주거지역	제1종일반주거지역	119,688.5 (감 264.2)	•도시계획시설(공원) 용도지역 일원화
-	잠실동 27 일원	제2종일반주거지역 (7층)	제2종일반주거지역 (7층)	253,157.4 (증 2.7)	•측량성과 반영에 따른 면적 변경
-	잠실동 27 일원	제1종일반주거지역, 준주거지역	제3종일반주거지역	2,019,840.6 (증 265.9)	•측량성과 반영 및 주택용지 용도지역 일원화
-	잠실동 27 일원	제3종일반주거지역	준주거지역	61,787.4 (감 4.4)	•측량성과 반영 및 복합용지 용도지역 일원화

나. 용도지구 결정조서 : 변경없음

2. 도시계획시설 결정(변경)조서 : I. 잠실주공5단지아파트 재건축사업 정비계획 결정(변경) 참고

③ 건축계획에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

가. 가구 및 획지 설정기준 : 변경없음

나. 가구에 관한 결정조서 : 변경없음

다. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구분	가구 번호	획지				비고	
		획지번호 (도면번호)	위치	공부상면적 (㎡)	계획면적(㎡)		
					기정		변경
변경	E	E1	잠실동 27대	296,846.1	211,397.4	211,398.8	특별계획구역1 (잠실 주공5단지)
			잠실동 27-1대	998.4			
			잠실동 27-2대	1,149.7			
			잠실동 27-6대	8,691.4			
			잠실동 27-7공	6,637.9			
			잠실동 27-8종	1,234.4			
			잠실동 27-9대	2,366.7			
		E2	잠실동 27대	296,846.1	61,791.8	61,787.4	
			잠실동 27-10대	3,929.4			
		E3	잠실동 27대	296,846.1	1,320.0	1,320.0	
		E4	잠실동 27대	296,846.1	1,322.0	1,322.0	
		E5	잠실동 27대	296,846.1	330.0	330.0	
		E6	잠실동 27대	296,846.1	1,000.0	1,000.0	
		E7	잠실동 27대	296,846.1	250.0	250.0	
		E8	잠실동 27-5학	14,414.1	14,414.1	14,414.1	

※ 특별계획구역1 부분만 기재

2. 건축물 등에 관한 결정(변경없음)

3. 건축물 배치·형태에 관한 결정(변경없음)

4. 특별계획구역에 관한 결정(변경)

가. 특별계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	특별계획구역 1	잠실동 27번지 일원	358,077.0	-	358,077.0	잠실주공5

※ 특별계획구역1 부분만 기재

나. 특별계획구역 계획지침

1) 유형 I : 정비계획 수립 완료형

■ 특별계획구역 1 (잠실주공5 APT)

구분		계획내용		비고	
		기정	변경		
위치		●서울시 송파구 잠실동 27번지	좌동	-	
면적		●358,077.0㎡	좌동	-	
용도지역·지구		●제1종일반·제2종일반·제3종일반주거지역·준주거지역, 자연녹지지역	좌동	-	
공공시설 등 계획		●서울특별시 서울시고시 제2024-432호(2024.9.5.)에 따라 결정된 공공시설계획 준용 - 공동주택용지 : 도로, 공원, 학교, 공공공지, 공공청사, 한강보행교 설치 (64,757.3㎡) - 복합용지 : 도로, 공원 설치(18,025.0㎡) ●한가람로 연결(주공5단지~장미아파트) 지하차도 설치 및 비용 분담 ※ 향후 한가람로 미개설구간에 대한 사업계획 수립 시 사업범위, 방식, 비용부담 등에 관한 사항은 도로계획과와 협의 필요	●주택용지 : 도로, 공원, 학교, 공공공지, 공공청사, 한강보행교 설치 (59,919.9㎡) ●복합용지 : 도로, 공원 설치(22,865.4㎡) ●한가람로 연결(주공5단지~장미아파트) 지하차도 설치 및 비용 분담 ※ 향후 한가람로 미개설구간에 대한 사업계획 수립 시 사업범위, 방식, 비용부담 등에 관한 사항은 도로계획과와 협의 필요	지침도에 따름	
획지 계획	획지 E1	211,397.4㎡	211,398.8㎡	-	
	획지 E2	61,791.8㎡	61,787.4㎡	-	
	획지 E3	1,320.0㎡	좌동	-	
	획지 E4	1,322.0㎡	좌동	-	
	획지 E5	330.0㎡	좌동	-	
	획지 E6	1,000.0㎡	좌동	-	
	획지 E7	250.0㎡	좌동	-	
	획지 E8	14,414.1㎡	좌동	-	
허용 용도	E1	●공동주택 및 부대복리시설	좌동	-	
	E2	●공동주택 및 부대복리시설, 판매·업무·문화 및 집회시설	좌동	-	
	E3,E4	●종교·근린생활시설	좌동	-	
	E5	●우체국·근린생활시설	좌동	-	
	E6	●주민센터	좌동	-	
	E7	●파출소	좌동	-	
	E8	●초등학교	좌동	-	
밀도 계획	건폐율	E1,E3,E4, E5,E6,E7	●50% 이하	좌동	-
		E2,E8	●60% 이하	좌동	-
	용적률	E1	●기준(허용)용적률 : 230% 이하 - 「서울시 아파트지구 지구단위계획 전환지침(2022.11)」에 따라 허용용적률 의무사항을 준수하여야 함 ●상한용적률 : 300% 이하	좌동	-

구분			계획내용		비고
			기정	변경	
		E2	●기준(허용)용적률 : 230% 이하 - 「서울시 아파트지구 지구단위계획 전환지침 (2022.11)」에 따라 허용용적률 의무사항을 준수하여야 함 ●상한용적률 : 400% 이하	좌동	-
		E3,E4, E5,E7	●기준(허용)용적률 : 250% 이하 ●상한용적률 : 법적용적률 2배이하	좌동	-
		E6	●250% 이하	좌동	-
		E8	●200% 이하	좌동	-
밀도 계획	높이	E1	●주택용지 : 195m이하(49층)	좌동	-
		E2	●복합용지 : 280m이하(70층)	좌동	-
		E3,E4,E5, E6,E7	●기준높이 32m 이하 ●최고높이 40m 이하	좌동	-
건축선	건축한계선	●간선변(송파대로,올림픽로), 내부도로변 : 대지경계선으로부터 6m ●기타 : 대지경계선으로부터 3m		●송파대로변 : 대지경계선으로부터 3m ●올림픽로변, 내부도로변 : 대지경계선으로부터 6m ●기타 : 대지경계선으로부터 3m	
대지내 공지	공공보행통로	●복합용지 각각부 ~ 한강변(주택용지), 잠실역 ~ 북서측 각각부(복합용지) - 대지내 공공보행통로 10m		●주택용지 : 송파대로변 - 대지내 공공보행통로 11m ●복합용지 : 송파대로변 - 대지내 공공보행통로 6m	지침도에 따름
	공개공지	●복합용지(잠실역 사거리 인근) 1개소 위치지정		좌동	
	전면공지	●건축한계선 지정구간 : 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성		좌동	
기타사항			●정비계획(개발기본계획 포함)이 수립된 단지가 경미한 변경사항 (「도시 및 주거환경 정비법」 제15조 및 동법 시행령 제13조에 의한 경미한 사항)으로 변경할 경우 본 지침을 적용하지 않을 수 있음 ●신속통합기획 추진시 신속통합기획(자문)을 우선하여 적용 가능함		-

- 특별계획구역 3(미성·크로바 APT), 4(진주 APT) : 변경없음

2) 유형 II : 재건축 추진형 (변경없음)

④ 기타사항에 관한 결정

1. 교통처리에 관한 결정조서 : 변경없음
2. 경미한 변경에 관한 결정조서 : 변경없음

■ 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 결정) 제4항, 「서울특별시 도시계획 조례」 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등)의 규정에 의한다.

■ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항제9호 규정에 의해 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음과 같다.

1. 대지의 분할·교환에 관한 사항
2. 공개공지, 전면공지 등 대지안의 공지 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
3. 수종·조경시설물 등의 설치계획의 변경
4. 대지내 통로(공공보행통로, 보차혼용통로)의 성격, 설치계획(위치변경 및 신규설치에 한함)의 변경
5. 지구단위계획 시행지침의 변경(법령이나 지침의 제·개정 등에 따라 변경된 기준을 적용하기 위한 시행지침의 변경 또는 경미한 변경사항의 범위 이내에 해당하는 경우를 말함)

III. 특별계획구역1 세부개발계획 수립

1. 특별계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	특별계획구역 1	잠실동 27번지 일원	358,077.0	-	358,077.0	잠실주공5

2. 도시관리계획에 관한 결정(변경)조서 : I. 잠실주공5단지아파트 재건축사업 정비계획 결정(변경) 참고

3. 건축계획에 관한 결정 : I. 잠실주공5단지아파트 재건축사업 정비계획 결정(변경) 참고

4. 특별계획구역1 세부개발계획 결정조서

구분	특별계획구역1 계획지침		세부개발계획	비고
위치	●서울시 송파구 잠실동 27번지		좌동	-
면적	●358,077.0㎡		좌동	-
용도지역·지구	●제1종일반·제2종일반·제3종일반주거지역·준주거지역, 자연녹지지역		좌동	-
공공시설 등 계획	●주택용지 : 도로, 공원, 학교, 공공공지, 공공청사, 한강보행교 설치 (59,919.9㎡) ●복합용지 : 도로, 공원 설치 (22,865.4㎡) ●한가람로 연결(주공5단지~장미아파트) 지하차도 설치 및 비용 분담 ※ 향후 한가람로 미개설구간에 대한 사업계획 수립 시 사업범위, 방식, 비용부담 등에 관한 사항은 도로계획과 협의 필요		좌동	지침도에 따름
획지 계획	획지 E1	211,398.8㎡	좌동	-
	획지 E2	61,787.4㎡	좌동	-
	획지 E3	1,320.0㎡	좌동	-
	획지 E4	1,322.0㎡	좌동	-
	획지 E5	330.0㎡	좌동	-
	획지 E6	1,000.0㎡	좌동	-
	획지 E7	250.0㎡	좌동	-
	획지 E8	14,414.1㎡	좌동	-
허용 용도	E1	●공동주택 및 부대복리시설	좌동	-
	E2	●공동주택 및 부대복리시설, 판매·업무·문화 및 집회시설	좌동	-
	E3,E4	●종교·근린생활시설	좌동	-
	E5	●우체국·근린생활시설	좌동	-
	E6	●주민센터	좌동	-
	E7	●파출소	좌동	-

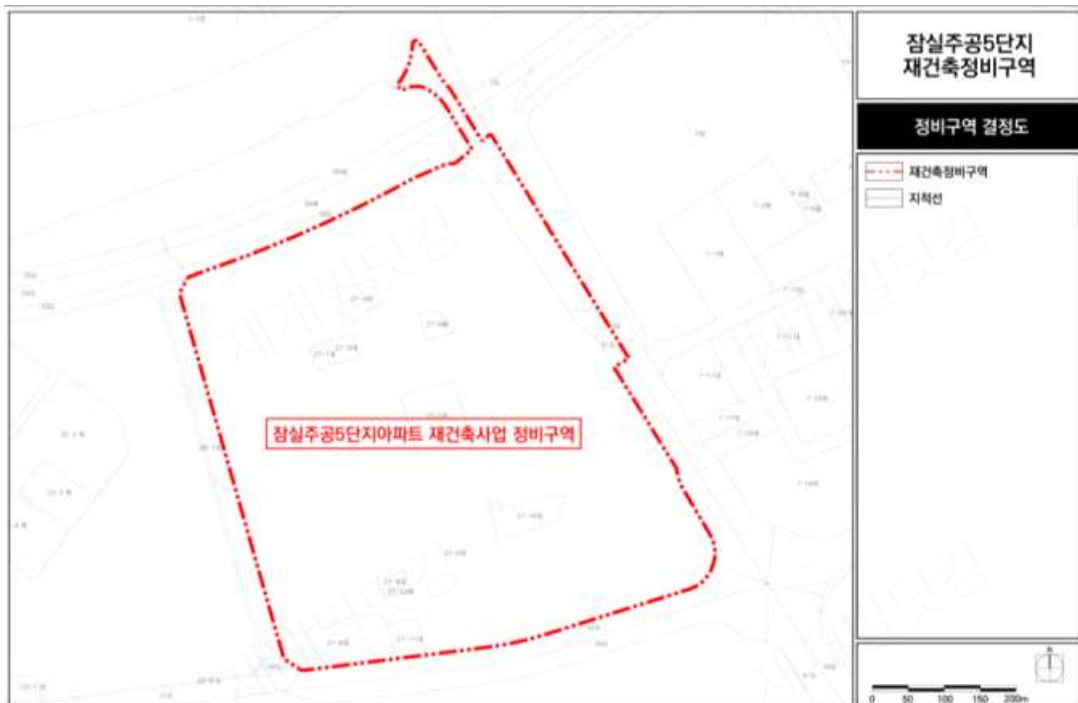
구분		특별계획구역1 계획지침		세부개발계획	비고
밀도 계획	건 폐 면	E8	●초등학교	좌동	-
		E1,E3,E4, E5,E6,E7	●50% 이하	좌동	-
		E2,E8	●60% 이하	좌동	-
밀도 계획	여 전 면	E1	●기준(허용)용적률 : 230% 이하 - 「서울시 아파트지구 지구단위계획 전환지침 (2022.11)」에 따 라 허용용적률 의무사항을 준수하여야 함 ●상한용적률 : 300% 이하	●기준(허용)용적률 : 230% 이하 (허용용적률 20%에 상응하는 인센티브 의무) ●상한용적률 : 262.85% 이하 ●법적상한용적률 : 300% 이하	-
		E2	●기준(허용)용적률 : 230% 이하 - 「서울시 아파트지구 지구단위계획 전환지침 (2022.11)」에 따 라 허용용적률 의무사항을 준수하여야 함 ●상한용적률 : 400% 이하	●기준(허용)용적률 : 230% 이하 (허용용적률 20%에 상응하는 인센티브 의무) ●상한용적률 : 323.28% 이하 ●법적상한용적률 : 400% 이하	-
		E3,E4, E5,E7	●기준(허용)용적률 : 250% 이하 ●상한용적률 : 법적용적률 2배이하	좌동	-
		E6	●250% 이하	좌동	-
		E8	●200% 이하	좌동	-
밀도 계획	높이	E1	●주택용지 : 195m이하(49층)	좌동	-
		E2	●복합용지 : 280m이하(70층)	좌동	-
		E3,E4,E5, E6,E7	●기준높이 32m 이하 ●최고높이 40m 이하	좌동	-
건축선	건축한계선	●송파대로변 : 대지경계선으로부터 3m ●울림픽로변, 내부도로변 : 대지경계선으로부터 6m ●기타 : 대지경계선으로부터 3m	좌동	지침도에 따름	
대지내 공지	공공보행통로	●주택용지 : 송파대로변 - 대지내 공공보행통로 11m ●복합용지 : 송파대로변 - 대지내 공공보행통로 6m	좌동		
	공개공지	●복합용지(잠실역 사거리 인근) 1개소 위치지정	좌동		
	전면공지	●건축한계선 지정구간 : 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성	●건축한계선 지정구간 : 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성 (유지관리부서와 협의하여 구분지상권 구간 설정)		
기타사항		●정비계획(개발기본계획 포함)이 수립된 단지가 경미한 변경사항 (「도시 및 주거환경 정비법」 제15조 및 동법 시행령 제13조에 의한 경미한 사항)으로 변경할 경우 본 지침을 적용하지 않을 수 있음 ●신속통합기획 추진시 신속통합기획(자문)을 우선하여 적용 가능함		좌동	-

IV. 관련도면 : 붙임 참조

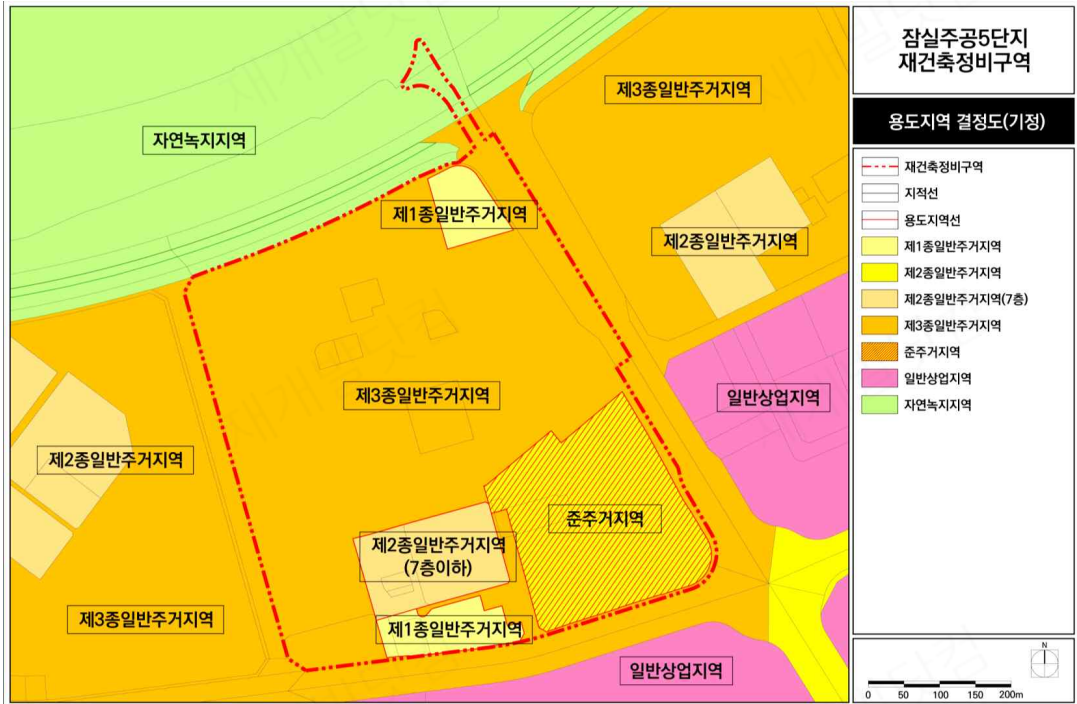
- ※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.
- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<https://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

<붙임> : 잠실5단지 재건축사업 관계도면

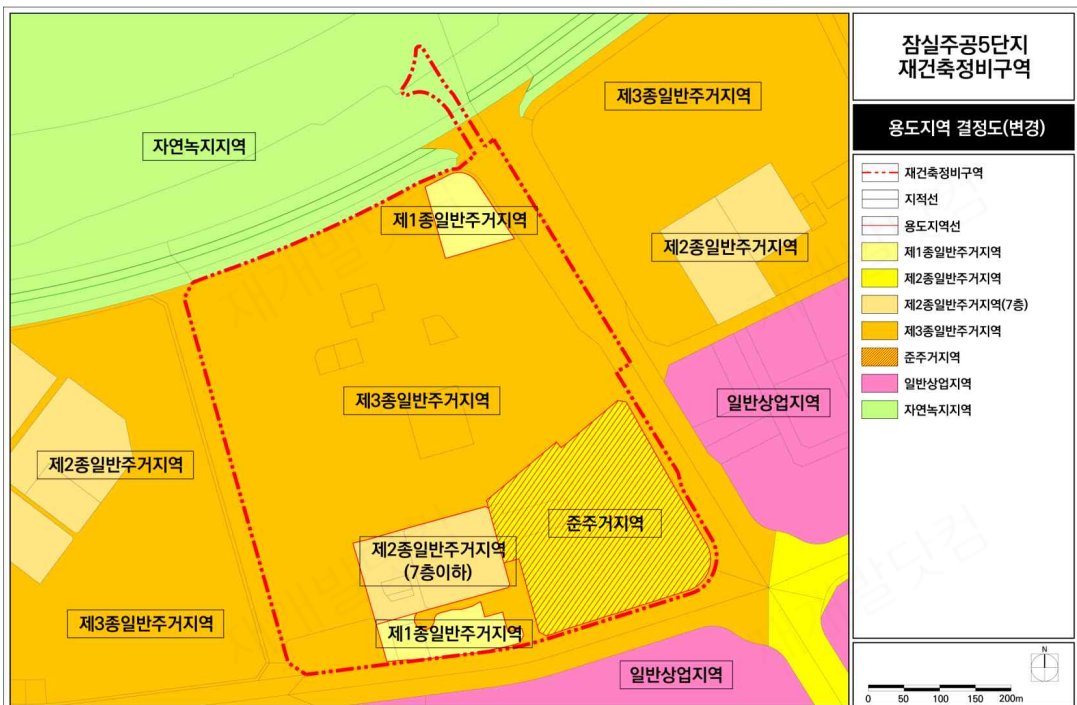
■ 정비구역 결정도(변경없음)



■ 용도지역 결정도(기정)



■ 용도지역 결정도(변경)



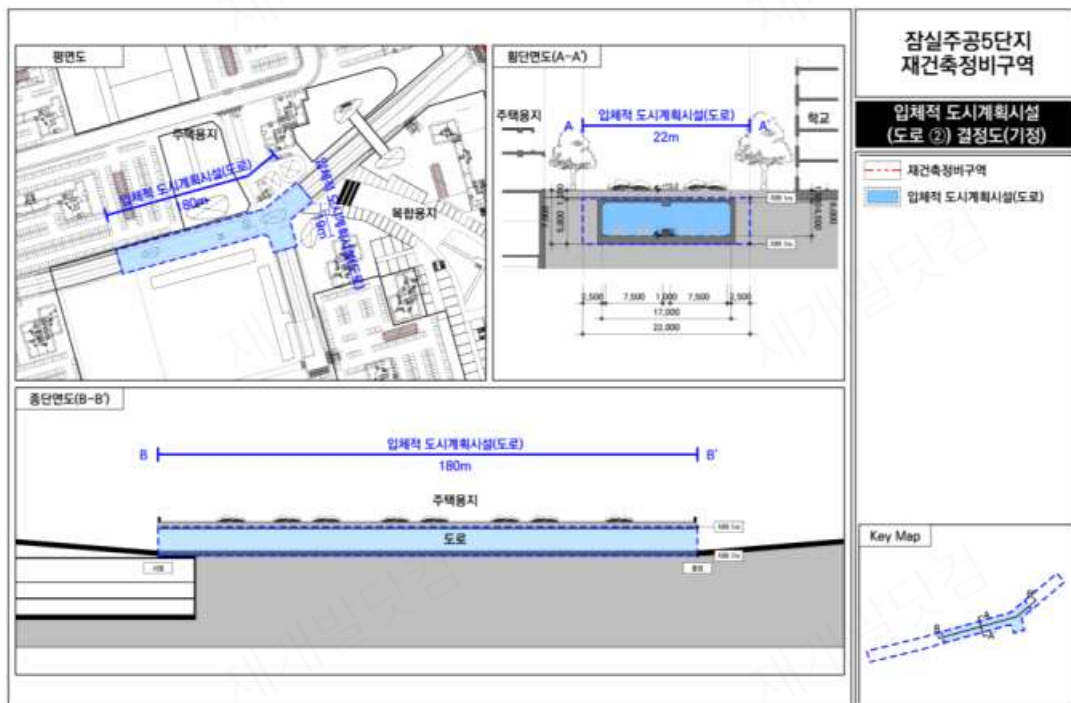
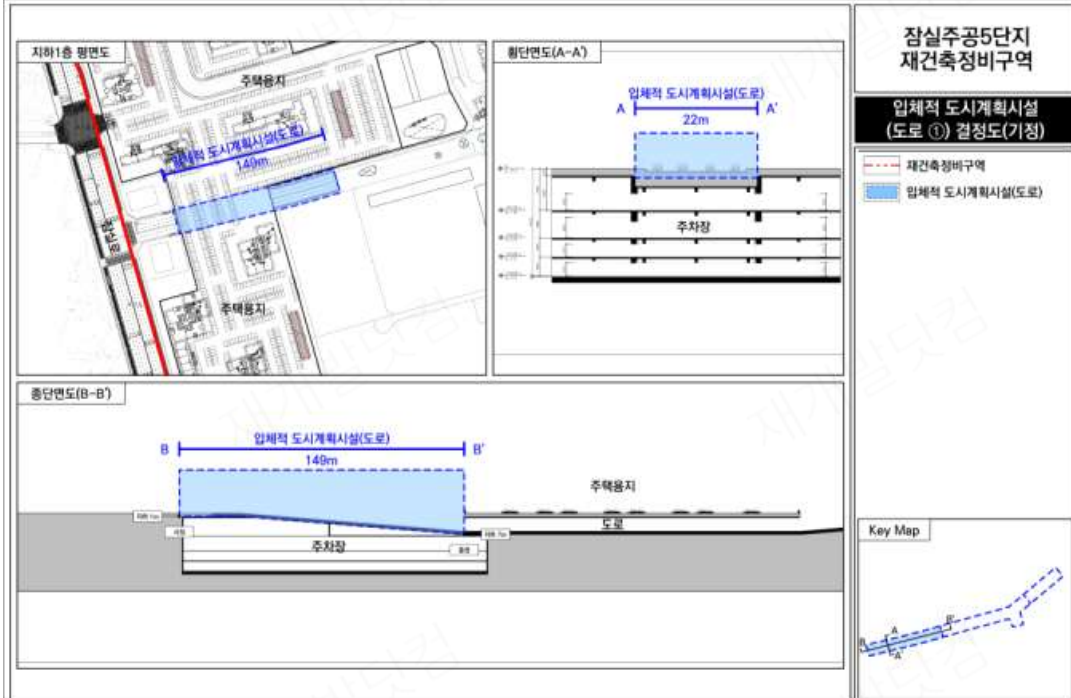
■ 도시계획시설 결정도(기정)

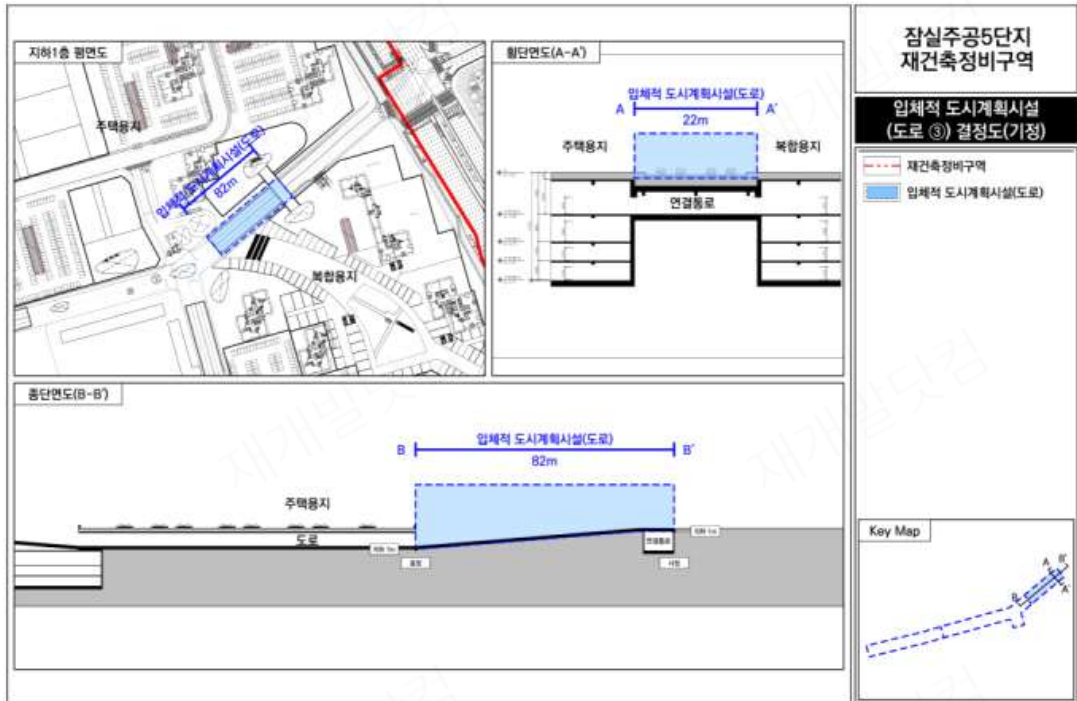


■ 도시계획시설 결정도(변경)

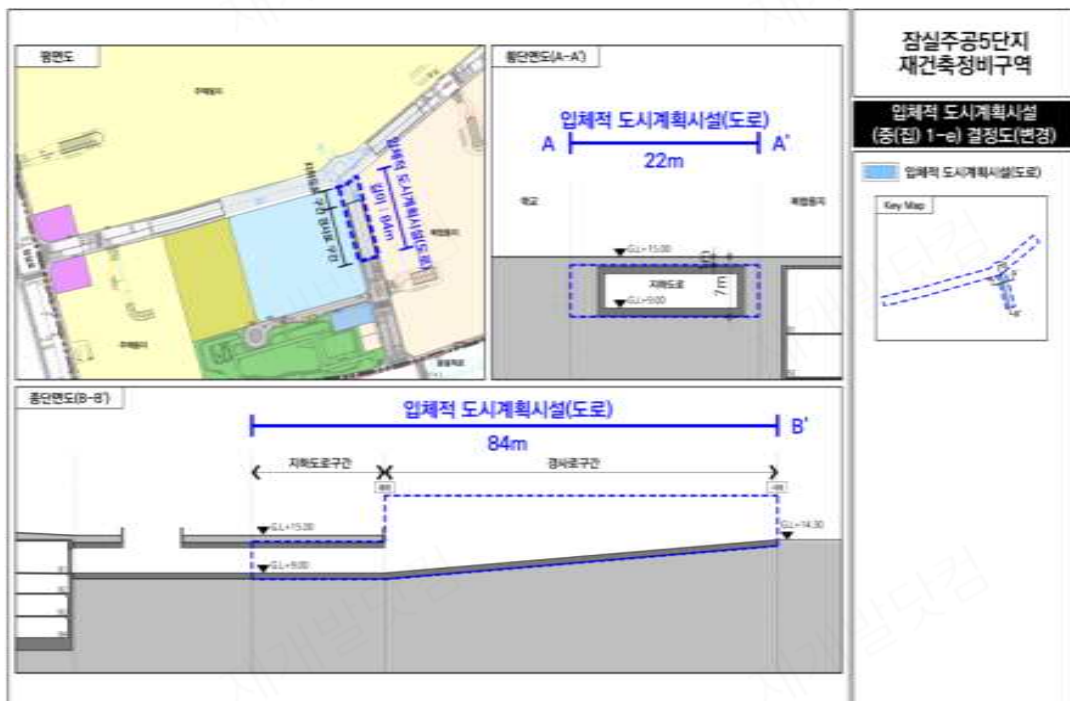
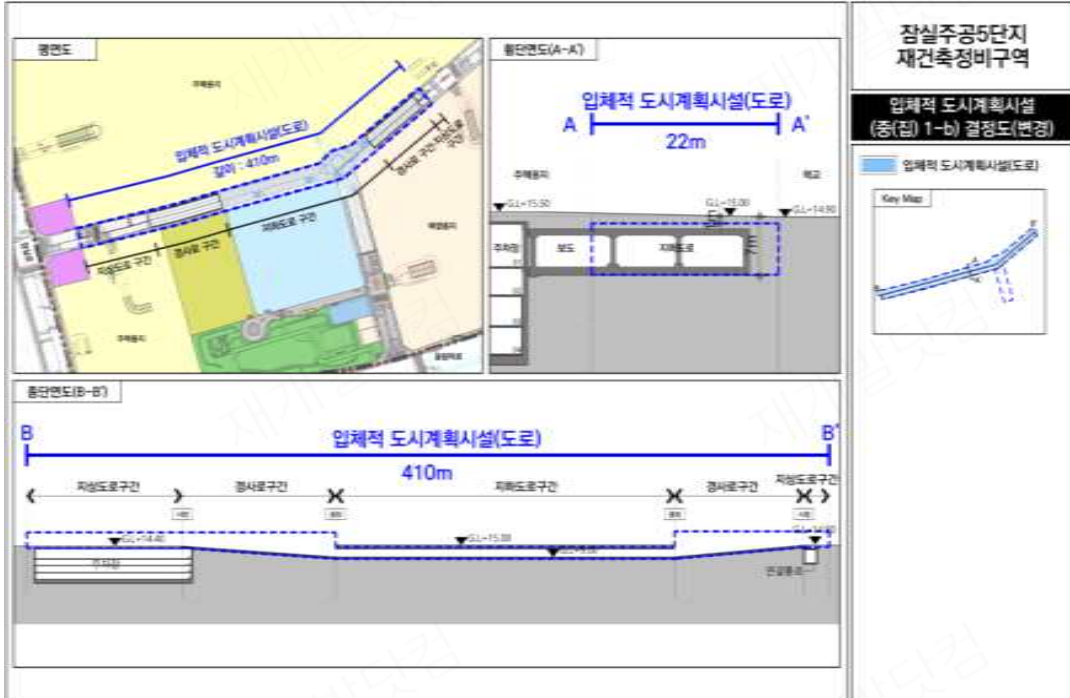


■ 입체적 도시계획시설(도로) 결정도(기정)





■ 입체적 도시계획시설(도로) 결정도(변경)



■ 정비계획 결정도(기정)



■ 정비계획 결정도(변경)



■ 잠실아파트지구 지구단위계획 특별계획구역1 종합결정도

