

◆ 서울특별시고시 제2024-432호

**잠실아파트지구 개발기본계획 결정(변경), 잠실주공5단지아파트
재건축사업 정비계획 결정(변경), 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시**

건설부 고시 제131(1976.8.21.)호로 아파트지구 지정, 서울특별시 고시 제2005-399(2005.12.15.)호로 아파트지구 개발기본계획 변경, 서울특별시 고시 제2022-279(2022.6.23.)호로 개발기본계획 결정(변경), 정비계획 결정(변경) 및 지구단위계획(구역) 결정, 송파구 고시 제2022-184(2022.11.10.)호로 정비계획 결정(경미한 변경) 및 지구단위계획 결정(변경)된 잠실아파트지구 내 서울특별시 송파구 송파대로 567(잠실동 27번지 일원) 잠실주공5단지아파트 재건축사업 시행을 위하여, 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 2024년 제3차 도시계획위원회 수권분과위 심의(수정가결)를 거쳐 정비계획 결정(변경)하고 같은 법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획 결정(변경)·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 9월 5일
서울특별시장

I. 잠실아파트지구 개발기본계획 결정(변경)

1. 지구의 명칭, 위치 및 면적(변경없음)

가. 명칭 : 잠실아파트지구(고밀)

나. 위치 : 송파구 잠실동, 신천동, 풍납동 일원

다. 면적(변경없음)

구 분	지구명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
기정	잠실 아파트지구	송파구 잠실동, 신천동, 풍납동 일원	967,577.0	-	967,577.0	-

2. 잠실아파트지구 개발기본계획 결정조서(변경)

가. 아파트지구 면적에 관한 사항(변경없음)

구 분	합 계	1주구	2주구		3주구	4주구	5주구
			2-1주구	2-2주구			
기 정	967,577.0㎡	358,077.0㎡	198,031.5㎡	145,235.2㎡	75,684.5㎡	112,558.5㎡	77,990.3㎡
비 고	변경없음	변경없음	변경없음	변경없음	변경없음	변경없음	변경없음

나. 토지이용계획 총괄표(변경)

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	증감	변경		
계		967,577.0	-	967,577.0	100.0	-
주거용지	소계	643,711.2	증) 15,485.2	659,196.4	68.1	-
	주택용지	583,468.2	증) 13,936.4	597,404.6	61.7	-
	복합용지	60,243.0	증) 1,548.8	61,791.8	6.4	-
중심시설용지	소계	42,422.4	감) 8,700.0	33,722.4	3.5	-
	주구중심	42,422.4	감) 8,700.0	33,722.4	3.5	-
도시계획시설 용지	소계	246,421.8	감) 7,035.2	239,386.6	24.7	-
	도로	105,710.2	감) 4,243.7	101,466.5	10.5	-
	공원	44,260.6	감) 1,248.1	43,012.5	4.4	-
	학교	87,081.1	감) 9,585.9	77,495.2	8.0	-
	공공청사	9,369.9	감) 506.0	8,863.9	0.9	-
	공공공지	-	증) 8,548.5	8,548.5	0.9	-
기타	소계	35,021.6	증) 250.0	35,271.6	3.7	-
	종교	3,435.5	-	3,435.5	0.4	-
	하수처리시설	30,264.0	-	30,264.0	3.1	-
	기타건축물	992.1	-	992.1	0.1	-
	근린생활시설용지	330.0	증) 250.0	580.0	0.1	우체국, 파출소

다. 주구별 토지이용계획(변경)

1) 1주구 토지이용계획(변경)

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	증감	변경		
계	358,077.0	-	358,077.0	100.0	-
주택용지	197,461.0	증) 13,936.4	211,397.4	59.0	-
주구중심	8,700.0	감) 8,700.0	-	-	-
복합용지	60,243.0	증) 1,548.8	61,791.8	17.3	-
도 로	42,418.0	감) 4,243.7	38,174.3	10.7	-
공 원	20,777.0	감) 1,248.1	19,528.9	5.4	-
학 교	24,000.0	감) 9,585.9	14,414.1	4.0	-
공공청사	1,506.0	감) 506.0	1,000.0	0.3	-
종 교	2,642.0	-	2,642.0	0.7	-
근린생활시설-1	330.0	-	330.0	0.1	우체국
근린생활시설-2	-	증) 250.0	250.0	0.1	파출소
공공공지	-	증) 8,548.5	8,548.5	2.4	-

2) 2-1주구 토지이용계획(변경없음) : 생략

3) 2-2주구 토지이용계획(변경없음) : 생략

4) 3주구 토지이용계획(변경없음) : 생략

5) 4주구 토지이용계획(변경없음) : 생략

6) 5주구 토지이용계획(변경없음) : 생략

라. 가로망계획(변경)

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	유별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	152	20	국지도로	320	중1-152 (신천동 11-9)	신천동길 (신천동 11-4)	일반도로	-	-	-
기정	대로	3	212	25	간선도로	300	대3-212 (신천동 11)	대3-212 (신천동 11)	일반도로	-	-	-
기정	광로	2	20	62	간선도로	561	올림픽로 (잠실동 27-6)	올림픽로 (잠실동 20-8)	일반도로	-	-	-
변경	광로	2	20	62	간선도로	561	올림픽로 (잠실동 27-6)	올림픽로 (잠실동 20-8)	일반도로	-	-	-
기정	광로	2	32	65	간선도로	392	송파대로 (잠실동 27)	송파대로 (잠실동 27)	일반도로	-	-	-
변경	광로	2	32	65	간선도로	392	송파대로 (잠실동 27)	송파대로 (잠실동 27)	일반도로	-	-	-
기정	대로	3	104	30	국지도로	-	-	-	일반도로	-	-	-
변경	대로	3	104	30	국지도로	564	잠실동 26	잠실동 26-1	일반도로	-	-	-
기정	중로	3	430	14.5	집산도로	319	올림픽하단로 (잠실동 27)	올림픽하단로 (잠실동 27)	일반도로	-	-	-
변경	중로	3	430	11.5	집산도로	319	올림픽하단로 (잠실동 27)	올림픽하단로 (잠실동 27)	일반도로	-	-	-
기정	중로	1	414	24	간선도로	435	올림픽하단로 (잠실동 27)	올림픽하단로 (잠실동 27)	일반도로	-	-	-
변경	중로	1	414	24	간선도로	435	올림픽하단로 (잠실동 27)	올림픽하단로 (잠실동 27)	일반도로	-	-	-
기정	대로	3	213	25~28	간선도로	603	신천동길 (신천동 7)	신천동길 (신천동 11)	일반도로	-	-	-
기정	중로	2	413	20	간선도로	310	잠사길 (신천동 17-6)	잠사길 (신천동 17-6)	일반도로	-	-	-
기정	광로	2	100	50	간선도로	220	풍납로 (신천동 20-8)	풍납로 (풍납동 459)	일반도로	-	-	-
폐지	중로	2	a	15	집산도로	725	잠실동 27	잠실동 27	일반도로	-	-	-
기정	중로	2	b	18~56	특수도로	222	잠실동 1-1	잠실동 27	보행자 전용도로	-	-	-
신설	중로	1	a	22	집산도로	564	광 2-32 (잠실동 31)	대 3-104 (잠실동 26-1)	일반도로	-	-	-
신설	중로	1	b	22	집산도로	199	광 2-20 (잠실동 32)	잠실동 27	일반도로	-	-	-
신설	소로	3	a	6	국지도로	137	잠실동 27	잠실동 27	일반도로	-	-	-

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
광로 2-20	광로 2-20	• 선형 변경 - 폭 62m, 연장 561m	• 올림픽로의 원활한 차량통행을 위해 도로 선형 변경
광로 2-32	광로 2-32	• 선형 변경 - 폭 65m, 연장 392m	• 송파대로의 원활한 차량통행을 위해 도로 선형 변경
대로 3-104	대로 3-104	• 선형 변경 - 폭 30m, 연장 564m	• 잠실로의 원활한 차량통행을 위해 도로 선형 변경
중로 3-430	중로 3-430	• 폭원 변경 - 폭 14.5m → 11.5m - 연장 319m	• 동측 한가람로 교통량을 고려하여 폭원 축소
중로 1-414	중로 1-414	• 선형 변경 - 폭 24m, 연장 435m	• 한가람로의 원활한 차량통행을 위해 도로 선형 변경
중로 2-a	-	• 폐지	• 토지이용계획 변경에 따라 도로 폐지
-	중로 1-a	• 신설 - 폭 22m, 연장 564m	• 송파대로에서의 대상지 진출입을 위한 도로 신설
-	중로 1-b	• 신설 - 폭 22m, 연장 199m	• 올림픽로에서의 대상지 진출입을 위한 도로 신설
-	소로 3-a	• 신설 - 폭 6m, 연장 137m	• 신천초 및 공공공지의 진출입을 위한 도로 신설

2) 입체적 도시계획시설(도로) 결정조서(신설)

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	1	도로	잠실동 27 일원	길이	-	증) 149m	149m	-	• 도시계획시설 입체적 범위는 입체적 결정도 참조 • 입체적 결정구간은 도로 구배 선형에 따라 변경될 수 있음
				폭	-	증) 22m	22m		
				높이	-	증) (시점) 지상 ~ 지하1m, (종점) 지상 ~ 지하7m	(시점) 지상 ~ 지하1m, (종점) 지상 ~ 지하7m		
				면적	-	증) 3,268.0㎡	3,268.0㎡		
신설	2	도로	잠실동 27 일원	길이	-	증) 211m	211m	-	• 도시계획시설 입체적 범위는 입체적 결정도 참조 • 입체적 결정구간은 도로 구배 선형에 따라 변경될 수 있음
				폭	-	증) 22m	22m		
				높이	-	증) (시점) 지하1m ~ 지하7m, (종점) 지하1m ~ 지하7m	(시점) 지하1m ~ 지하7m, (종점) 지하1m ~ 지하7m		
				면적	-	증) 4,392.1㎡	4,392.1㎡		

구분	도면표시 번 호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	3	도로	잠실동 27 일원	길이	-	증) 82m	82m	-	• 도시계획시설 입체적 범위는 입체적 결정도 참조 • 입체적 결정구간은 도로구배 선형에 따라 변경될 수 있음
				폭	-	증) 22m	22m		
				높이	-	증) (시점) 지상 ~ 지하1m, (종점) 지상 ~ 지하7m	(시점) 지상 ~ 지하1m, (종점) 지상 ~ 지하7m		
				면적	-	증) 1,795.8㎡	1,795.8㎡		

■ 입체적 도시계획시설(도로) 결정 사유서

도면표시 번 호	시설명	결정내용	결정사유
1	도로	• 입체적 도시계획시설 신설 - 길이 : 증) 149m - 폭원 : 증) 22m - 높이 : 증) (시점) 지상 ~ 지하1m, (종점) 지상 ~ 지하7m - 면적 : 증) 3,268.0㎡	• 북측 주택용지와 남측 주택용지의 지하주차장을 통합하여 활용하기 위해 입체적 도시계획시설 신설
2	도로	• 입체적 도시계획시설 신설 - 길이 : 증) 211m - 폭원 : 증) 22m - 높이 : 증) (시점) 지하1m ~ 지하7m, (종점) 지하1m ~ 지하7m - 면적 : 증) 4,392.1㎡	• 신천초 인근 안전한 통학환경 조성을 위하여 입체적 도시계획시설 신설
3	도로	• 입체적 도시계획시설 신설 - 길이 : 증) 82m - 폭원 : 증) 22m - 높이 : 증) (시점) 지상 ~ 지하1m, (종점) 지상 ~ 지하7m - 면적 : 증) 1,795.8㎡	• 복합용지와 북측 주택용지의 보행연결을 위해 입체적 도시계획시설 신설

마. 공원 및 녹지계획(변경)

1) 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	㉚	-	어린이공원	신천동 7일원	5,470.0	-	5,470.0	서고2005-399 (' 05.12.15)	-
기정	㉛	-	어린이공원	신천동 11일원	3,288.0	-	3,288.0	서고2005-399 (' 05.12.15)	-
기정	㉜	-	어린이공원	신천동 17-6일원	3,644.0	-	3,644.0	서고2005-399 (' 05.12.15)	-
기정	㉝	-	어린이공원	신천동 20-4일원	4,284.0	-	4,284.0	서고2005-399 (' 05.12.15)	-
폐지	A	-	근린공원	잠실동 27일원	11,655.0	감) 11,655.0	-	-	-
폐지	B	-	소공원	잠실동 27일원	9,122.0	감) 9,122.0	-	-	-
신설	A	-	근린공원	잠실동 27일원	-	증) 11,225.0	11,225.0	-	-
신설	A	-	소공원	잠실동 27일원	-	증) 8,303.9	8,303.9	-	-

■ 공원 변경 사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
A	-	●근린공원 폐지 - 면적 : 감) 11,655.0㎡	●토지이용 변경에 따라 근린공원 폐지 후 소공원 신설
A	-	●소공원 신설 - 면적 : 증) 8,303.9㎡	
B	-	●소공원 폐지 - 면적 : 감) 9,122.0㎡	●신천초등학교의 교육환경 개선을 위하여 남서측 소공원 폐지 후 신천초등학교 남측에 근린공원 신설
A	-	●근린공원 신설 - 면적 : 증) 11,225.0㎡	

바. 학교 및 공공시설계획(변경)
1) 학교 결정(변경)조서

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	①,②	학교	초등학교	잠실동 27일원	16,000.0	감) 16,000.0	-	-	-
폐지	①	학교	중학교	잠실동 27일원	8,000.0	감) 8,000.0	-	서고2005-399 (' 05.12.15)	-
신설	①	학교	초등학교	잠실동 27-5	-	증) 14,414.1	14,414.1	-	-
기정	②	학교	중학교	신천동 7-1	13,977.9	-	13,977.9	서고2005-399 (' 05.12.15)	-

■ 학교 변경 사유서

도면표시 번 호	시설명	변경내용	변경사유
①,②	학교	●초등학교 폐지 - 면적 : 감) 16,000.0㎡	●신천초등학교 현재 위치로 존치
①	학교	●중학교 폐지 - 면적 : 감) 8,000.0㎡	●향후 중앙투자 심사 결과에 따라 학교 설치여부 확정 후 중학교로 변경하기 위해 공공공지로 결정
①	학교	●초등학교 신설 - 면적 : 증) 14,414.1㎡	●신천초등학교 현재 위치로 존치에 따른 도시계획시설 결정

2) 공공시설 결정(변경)조서

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	④	공공시설	공공 복합청사	잠실동 27일원	1,506.0	감) 1,506.0	-	서고2005-399 (' 05.12.15)	-
기정	⑥	공공시설	공공청사	신천동 7일원	700.0	-	700.0	-	-
신설	A	공공청사	-	잠실동 27일원	-	증) 1,000.0	1,000.0	-	-

■ 공공시설 변경 사유서

도면표시 번 호	시설명	변경내용	변경사유
④	공공시설	●공공청사 폐지 - 면적 : 감) 1,506.0㎡	●토지이용계획 변경에 따라 공공청사 위치 변경
A	공공청사	●공공청사 신설 - 면적 : 증) 1,000.0㎡	

3) 공공공지 결정조서(신설)

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	A	공공공지	잠실동 27일원	-	증) 8,548.5	8,548.5	-	-

■ 공공공지 결정 사유서

도면표시 번호	시설명	결정내용	결정사유
A	공공공지	공공공지 신설 - 면적 : 증) 8,548.5㎡	효율적인 토지이용을 위하여 교육청의 학교설치 확정 (중앙투자심사) 결과에 따라 학교 또는 타 공공시설 설치를 위하여 공공공지 신설

사. 건축물 관련계획(변경없음) : 생략

아. 중심시설계획 및 기타 건축물계획(변경없음) : 생략

II. 잠실주공5단지아파트 재건축사업 정비계획 결정(변경)

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

구분	구역의 명칭	위치	사업면적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
기정	잠실주공5단지아파트 재건축사업 정비구역	잠실동 27번지 일원	358,077.0	-	358,077.0	잠실아파트지구 (교밀) 1주구

3. 토지이용계획(변경)

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		358,077.0	-	358,077.0	100.0	-
획지	소계	269,376.0	증) 7,035.2	276,411.2	77.2	-
	주택용지	197,461.0	증) 13,936.4	211,397.4	59.0	입체도로 면적 포함 (6,238.7㎡)
	복합용지	68,943.0	감) 7,151.2	61,791.8	17.3	입체도로 면적 포함 (3,217.2㎡)
	종교용지	2,642.0	-	2,642.0	0.7	-
	근린생활시설-1	330.0	-	330.0	0.1	우체국
	근린생활시설-2	-	증) 250.0	250.0	0.1	파출소
정비 기반 시설 등	소계	88,701.0	감) 7,035.2	81,665.8	22.8	-
	도로	42,418.0	감) 4,243.7	38,174.3	10.7	입체도로 면적 제외
	공원	20,777.0	감) 1,248.1	19,528.9	5.5	-
	학교	24,000.0	감) 9,585.9	14,414.1	4.0	신천초 존치
	공공청사	1,506.0	감) 506.0	1,000.0	0.3	주민센터
	공공공지	-	증) 8,548.5	8,548.5	2.4	-

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정
비례율

- 추정비례율 산정방식
 - (분양대상 대지 및 건축물 등 총추산액 - 총 사업비) ÷ 종전 토지 및 건축물 등 총추산액 × 100%
- 추정비례율 : 108.11%
 - ⇒ (16,815,366,506천원 - 4,729,023,885천원) ÷ 11,179,613,869천원 × 100%
 - ※ 분양대상 대지 및 건축물 등 총추산액 : 16,815,366,506천원 (16조 8,153억원)
 - ※ 총 사업비: 4,729,023,885천원 (4조 7,290억원)
 - ※ 종전 토지 및 건축물 등 총추산액 : 11,179,613,869천원 (11조 1,796억원)

종전 토지 및
건축물 등
총추산액

- 아파트는 대상 아파트 및 인근 아파트 등의 최근 실거래가격 및 부동산 시세조회(KB부동산, 한국 부동산원 - 2023년 09월 기준) 등을 종합 고려하여 산정하였음
- 근린생활시설 등은 잠실중공5단지 내 근린생활시설 등의 최근 거래사례를 조사한 후 위치별·층별 효용비를 및 토지지분율 등을 감안하여 산정하였음
- 27-11번지의 토지 건물은 인근지역 토지의 거래사례, 공시지가 지가수준, 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	2,550,000	5,814,000,000
		110.82	103.61			
		114.02	106.15			
		114.02	106.28			
	35	116.5	107.51	300	2,650,000	795,000,000
	36	118.58	110.75	1,350	2,800,000	3,780,000,000
		118.58	110.88			
		117.92	110.05			
		117.92	110.19			
합계		3,930		-	10,389,000,000	
아파트外	지번	토지면적 (㎡)	층수	건물연면적 (㎡)	등기형태	종전자산총액
	27-1	998.4	-1/3	1,155.75	집합건물	40,372,952
	27-2	1,088.98	-1/2	1,478.88	집합건물	43,638,719
	27-6	8,553.04	-1/3	10,864.13	집합건물	544,407,979
	27-8	1,234.4	-1/3	2,292.6	집합건물	46,053,350
	27-9	371.06	-1/2	401.23	집합건물	14,065,775
	27-11	2,263	-1/3	2,613.63	토지/건물	102,075,095
	합계					790,613,869
	종전자산 총계					11,179,613,869

●추정분담금 산정방식 = 관리자 분양가 추정액 - (중전자산 추정액 × 추정비례율)			
추정 분담금 산출	관리자(조합원) 분양가 추정액		추정 관리가액
	추정분담		개별 중전자산 추정액 × 추정비례율(108.11%) 관리자분양가 추정액 - 추정 관리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
	주택 용지 (3층 주거)	전용 39㎡형	11.0억
		전용 45㎡형	12.6억
		전용 59㎡형	16.6억
		전용 74㎡형	20.2억
		전용 84㎡A형	22.9억
		전용 84㎡B형	23.3억
		전용 84㎡C형	23.9억
		전용 100㎡C형	25.7억
		전용 100㎡T1형	25.4억
		전용 100㎡T2형	25.4억
		전용 100㎡T3형	25.3억
		전용 107㎡A형	26.9억
		전용 107㎡C형	27.1억
		전용 107㎡T1형	27.5억
		전용 107㎡T2형	27.2억
		전용 107㎡T3형	27.5억
		전용 126㎡A형	31.6억
		전용 134㎡A형	34.3억
		전용 152㎡T1형	38.7억
		전용 152㎡T2형	39.4억
	복합 용지 (준주거)	전용 176㎡A형	47.6억
		전용 200㎡A형	66.9억
		전용 245㎡A형	81.9억
		A동 1층	11.8억
		B동 1층	11.8억
		C동 1층	13.9억
		전용 39㎡A형	11.9억
		전용 45㎡A형	13.1억
		전용 59㎡A형	17.1억
		전용 74㎡A형	19.9억
		전용 84㎡B형	23.0억
		전용 100㎡B형	26.8억
		전용 107㎡B형	28.4억
		전용 134㎡A형	35.2억
		전용 152㎡T1형	40.9억
		전용 152㎡T2형	41.7억
		전용 176㎡A형	50.1억
		전용 200㎡A형	70.5억
		전용 245㎡A형	86.2억
		판매시설 1층	19.8억
		판매시설 2층	9.9억
		판매시설 지하1층	12.9억
		문화및집회시설 지하1층	6.4억

※ 추정분담금은 정비구역 변경을 위하여 개략적인 추산액으로 향후 사업시행인가 및 관리처분계획인가 시 개별물건에 대한 종전·종후자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경 될 수 있음

※ 분담금 추산액은 「도시 및 주거환경정비법」 제9조 제1항 제2의2호에 따라 작성시점 현재의 정비계획(안)과 설계개요를 기준으로 정비구역 변경을 위한 토지등소유자별 분담금 추산액을 개략적으로 추산한 예시이며, 추후 변동될 수 있으며, 분담금은 향후 같은 법 제74조에 따른 관리처분계획 수립을 통하여 확정

5. 용도지역·지구 계획(변경)

가. 용도지역 결정(변경)조서

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	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	20,777.0	감) 1,248.1	19,528.9	5.4	-
	제2종일반주거지역(7층)	24,000.0	감) 1,037.4	22,962.6	6.4	-
	제3종일반주거지역	230,991.5	증) 19,522.2	250,513.7	70.0	-
	준주거지역	79,028.5	감) 17,236.7	61,791.8	17.3	-
자연녹지지역		3,280.0	-	3,280.0	0.9	-

■ 용도지역별 변경 사유서

도면표시 번 호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	잠실동 27 일원	제3종일반주거지역, 준주거지역	제1종일반주거지역	19,528.9 (감 1,248.1)	•도시계획시설(공원) 용도지역 일원화
-	잠실동 27 일원	제3종일반주거지역, 준주거지역	제2종일반주거지역(7층)	22,962.6 (감 1,037.4)	•도시계획시설(학교, 공공공지) 용도지역 일원화
-	잠실동 27 일원	제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층), 준주거지역	제3종일반주거지역	250,513.7 (증 19,522.2)	•주택용지 내 공동주택 건립을 위해 제3종 일반주거지역으로 변경
-	잠실동 27 일원	제3종일반주거지역	준주거지역	61,791.8 (감 17,236.7)	•복합용지를 노선형에서 잠실역 결절부 집 중형으로 변경에 따라 준주거지역 감소

6. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 교통시설

1) 도로(변경)

가) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	유별	번호	폭원(m)							
기정	광로	2	20	62	간선도로	561	올림픽로 (잠실동 27-6)	올림픽로 (잠실동 20-8)	일반도로	-	-
변경	광로	2	20	62	간선도로	561	올림픽로 (잠실동 27-6)	올림픽로 (잠실동 20-8)	일반도로	-	-
기정	광로	2	32	65	간선도로	392	송파대로 (잠실동 27)	송파대로 (잠실동 27)	일반도로	-	-
변경	광로	2	32	65	간선도로	392	송파대로 (잠실동 27)	송파대로 (잠실동 27)	일반도로	-	-
기정	대로	3	104	30	국지도로	-	-	-	일반도로	-	-
변경	대로	3	104	30	국지도로	564	잠실동 26	잠실동 26-1	일반도로	-	-
기정	중로	1	414	24	간선도로	435	올림픽대로하단로 (잠실동 27)	올림픽대로하단로 (잠실동 27)	일반도로	-	-
변경	중로	1	414	24	간선도로	435	올림픽대로하단로 (잠실동 27)	올림픽대로하단로 (잠실동 27)	일반도로	-	-
기정	중로	3	430	14.5	집산도로	319	올림픽대로하단로 (잠실동 27)	올림픽대로하단로 (잠실동 27)	일반도로	-	-
변경	중로	3	430	11.5	집산도로	319	올림픽대로하단로 (잠실동 27)	올림픽대로하단로 (잠실동 27)	일반도로	-	-
폐지	중로	2	a	15	집산도로	725	잠실동 27	잠실동 27	일반도로	-	-
기정	중로	2	b	18~56	특수도로	222	잠실동 1-1	잠실동 27	보행자 전용도로	-	-
신설	중로	1	a	22	집산도로	564	광 2-32 (잠실동 31)	대 3-104 (잠실동 26-1)	일반도로	-	-
신설	중로	1	b	22	집산도로	199	광 2-20 (잠실동 32)	잠실동 27	일반도로	-	-
신설	소로	3	a	6	국지도로	137	잠실동 27	잠실동 27	일반도로	-	-

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
광로 2-20	광로 2-20	• 선형 변경 - 폭 62m, 연장 561m	• 올림픽로의 원활한 차량통행을 위해 도로 선형 변경
광로 2-32	광로 2-32	• 선형 변경 - 폭 65m, 연장 392m	• 송파대로의 원활한 차량통행을 위해 도로 선형 변경
대로 3-104	대로 3-104	• 선형 변경 - 폭 30m, 연장 564m	• 잠실로의 원활한 차량통행을 위해 도로 선형 변경
중로 3-430	중로 3-430	• 폭원 변경 - 폭 14.5m → 11.5m - 연장 319m	• 동측 한가람로 교통량을 고려하여 폭원 축소
중로 1-414	중로 1-414	• 선형 변경 - 폭 24m, 연장 435m	• 한가람로의 원활한 차량통행을 위해 도로 선형 변경
중로 2-a	-	• 폐지	• 토지이용계획 변경에 따라 도로 폐지
-	중로 1-a	• 신설 - 폭 22m, 연장 564m	• 송파대로에서의 대상지 진출입을 위한 도로 신설
-	중로 1-b	• 신설 - 폭 22m, 연장 199m	• 올림픽로에서의 대상지 진출입을 위한 도로 신설
-	소로 3-a	• 신설 - 폭 6m, 연장 137m	• 신천초 및 공공공지의 진출입을 위한 도로 신설

2) 입체적 도시계획시설(도로) (신설)

가) 입체적 도시계획시설(도로) 결정조서

구분	도면표시 번 호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	1	도로	잠실동 27 일원	길이	-	증) 149m	149m	-	• 도시계획시설 입체적 범위는 입체적 결정도 참조 • 입체적 결정구간은 도로구배 선형에 따라 변경될 수 있음
				폭	-	증) 22m	22m		
				높이	-	증) (시점) 지상 ~ 지하1m, (종점) 지상 ~ 지하7m	(시점) 지상 ~ 지하1m, (종점) 지상 ~ 지하7m		
				면적	-	증) 3,268.0㎡	3,268.0㎡		
신설	2	도로	잠실동 27 일원	길이	-	증) 211m	211m	-	• 도시계획시설 입체적 범위는 입체적 결정도 참조 • 입체적 결정구간은 도로구배 선형에 따라 변경될 수 있음
				폭	-	증) 22m	22m		
				높이	-	증) (시점) 지하1m ~ 지하7m,	(시점) 지하1m ~ 지하7m,		

구분	도면표시 번 호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
						(종점) 지하1m ~ 지하7m	(종점) 지하1m ~ 지하7m		
				면적	-	증) 4,392.1㎡	4,392.1㎡		
신설	3	도로	잠실동 27 일원	길이	-	증) 82m	82m		- 도시계획시설 입체적 범 위는 입체적 결정도 참 조 - 입체적 결정구간은 도로 구배 선형에 따라 변경 될 수 있음
				폭	-	증) 22m	22m		
				높이	-	증) (시점) 지상 ~ 지하1m, (종점) 지상 ~ 지하7m	(시점) 지상 ~ 지하1m, (종점) 지상 ~ 지하7m		
				면적	-	증) 1,795.8㎡	1,795.8㎡		

■ 입체적 도시계획시설(도로) 결정 사유서

도면표시 번 호	시설명	결정내용	결정사유
1	도로	- 입체적 도시계획시설 신설 - 길이 : 증) 149m - 폭원 : 증) 22m - 높이 : 증) (시점) 지상 ~ 지하1m, (종점) 지상 ~ 지하7m - 면적 : 증) 3,268.0㎡	북측 주택용지와 남측 주택용지의 지하주차장을 통합하여 활용하기 위해 입체적 도시계획시설 신설
2	도로	- 입체적 도시계획시설 신설 - 길이 : 증) 211m - 폭원 : 증) 22m - 높이 : 증) (시점) 지하1m ~ 지하7m, (종점) 지하1m ~ 지하7m - 면적 : 증) 4,392.1㎡	신천초 인근 안전한 통학환경 조성을 위하여 입체적 도시계획시설 신설
3	도로	- 입체적 도시계획시설 신설 - 길이 : 증) 82m - 폭원 : 증) 22m - 높이 : 증) (시점) 지상 ~ 지하1m, (종점) 지상 ~ 지하7m - 면적 : 증) 1,795.8㎡	복합용지와 북측 주택용지의 보행연결을 위해 입체적 도시계획시설 신설

나. 공간시설

1) 공원(변경)

가) 공원 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번 호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
폐지	A	-	근린공원	잠실동 27일원	11,655.0	감) 11,655.0	-	-	-
폐지	B	-	소공원	잠실동 27일원	9,122.0	감) 9,122.0	-	-	-
신설	A	-	근린공원	잠실동 27일원	-	증) 11,225.0	11,225.0	-	-
신설	A	-	소공원	잠실동 27일원	-	증) 8,303.9	8,303.9	-	-

■ 공원 변경 사유서

도면표시 번 호	공원명	변경내용	변경사유
A	-	●근린공원 폐지 - 면적 : 감) 11,655.0㎡	● 토지이용 변경에 따라 근린공원 폐지 후 소공원 신설
A	-	●소공원 신설 - 면적 : 증) 8,303.9㎡	
B	-	●소공원 폐지 - 면적 : 감) 9,122.0㎡	● 신천초등학교의 교육환경 개선을 위하여 남서측 소공원 폐지 후 신천초등학교 남측에 근린공원 신설
A	-	●근린공원 신설 - 면적 : 증) 11,225.0㎡	

2) 공공공지(신설)

가) 공공공지 결정 조서

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

■ 공공공지 결정 사유서

도면표시 번 호	시설명	결정내용	결정사유
A	공공공지	●공공공지 신설 - 면적 : 증) 8,548.5㎡	●효율적인 토지이용을 위하여 교육청의 학교설치 확정 (중앙투자심사) 결과에 따라 학교 또는 다 공공시설 설치를 위하여 공공공지 신설

다. 공공·문화체육시설

1) 학교(변경)

가) 학교 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	①,②	학교	초등학교	잠실동 27-5일원	16,000.0	감) 16,000.0	-	-	-
폐지	①	학교	중학교	잠실동 27일원	8,000.0	감) 8,000.0	-	서고2005-399 (' 05.12.15)	-
신설	①	학교	초등학교	잠실동 27-5일원	-	증) 14,414.1	14,414.1	-	-

■ 학교 건축범위 결정

구분	도면표시 번호	시설의세분	위치	면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)	높이	비고
폐지	①,②	초등학교	잠실동 27-5일원	16,000.0	관련 규정에 따름			-
폐지	①	중학교	잠실동 27일원	8,000.0	관련 규정에 따름			-
신설	①	초등학교	잠실동 27-5일원	14,414.1	관련 규정에 따름			-

■ 학교 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①,②	학교	●초등학교 폐지 - 면적 : 감) 16,000.0㎡	●신천초등학교 현재 위치로 존치
①	학교	●중학교 폐지 - 면적 : 감) 8,000.0㎡	●향후 중앙투자 심사 결과에 따라 학교 설치여부 확정 후 중학교로 변경하기 위해 공공공 지로 결정
①	학교	●초등학교 신설 - 면적 : 증) 14,414.1㎡	●신천초등학교 현재 위치로 존치에 따른 도시계획시설 결정

2) 공공청사(변경)

가) 공공청사 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
폐지	④	공공청사	공공복합청사	잠실동 27일원	1,506.0	감) 1,506.0	-	서고2005-399 (' 05.12.15)	-
신설	A	공공청사	-	잠실동 27일원	-	증) 1,000.0	1,000.0	-	-

■ 공공청사 건축범위 결정

구분	도면표시 번 호	시설의 세분	위치	면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)	높이	비고
폐지	④	공공복합청사	잠실동 27-5일원	1,506.0	관련 규정에 따름			-
신설	A	-	잠실동 27일원	1,000.0	관련 규정에 따름			-

■ 공공청사 변경 사유서

도면표시 번 호	시설명	변경내용	변경사유
④	공공청사	- 공공청사 폐지 - 면적 : 감) 1,506.0㎡	토지이용계획 변경에 따라 공공청사 위치 변경
A	공공청사	- 공공청사 신설 - 면적 : 증) 1,000.0㎡	

7. 공동이용시설 설치계획(변경)

가. 주택용지

구 분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
부대 시설	관리사무소	잠실동 27번지 일원	596.0	증) 117.0	713.0	-
	경비실		기타복리시설에 포함	증) 120.0	120.0	-
복리 시설	합계		35,406.0	증) 10,231.6	45,637.6	-
	경로당		723.0	증) 625.5	1,348.5	개방
	어린이집		2,475.0	감) 441.5	2,033.5	개방
	작은도서관		1,309.0	증) 111.9	1,420.9	개방
	다함께돌봄센터		-	증) 966.0	966.0	개방
	실내형어린이놀이터		-	증) 1,664.0	1,664.0	개방
	주민공동시설		8,636.0	증) 25,096.7	33,732.7	-
	어린이놀이터		면적 미포함	증) 4,050.0	4,050.0	육외
	주민운동시설		실외운동시설은 면적 미포함	증) 422.0	422.0	육외
	기타복리시설		22,263.0	감) 22,263.0	-	-

※ 「서울특별시 주택조례」 주민공동시설 확보 부합 여부 = 1,000세대 이상 : 500제곱미터에 세대당 2제곱미터를 더한 면적 $\times 1.25 = \{500\text{㎡} + (5,001\text{세대} \times 2\text{㎡})\} \times 1.25 = 13,127.5\text{㎡} < \text{계획면적 } 45,637.6\text{㎡}$ 으로 적합

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있으며, “주택건설기준등에 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	211.0	증) 179.0	390.0	-
	경비실		기타복리시설에 포함	증) 40.0	40.0	-
복리 시설	합계		14,063.0	증) 5,817.1	19,880.1	-
	경로당		340.0	증) 305.3	645.3	개방
	어린이집		1,131.0	감) 239.2	891.8	개방
	작은도서관		501.0	감) 35.5	465.5	개방
	다함께돌봄센터		-	증) 720.0	720.0	개방
	주민공동시설		2,528.0	증) 12,954.5	15,482.5	-
	어린이놀이터		면적 미포함	증) 1,550.0	1,550.0	육외
	주민운동시설		실외운동시설은 면적 미포함	증) 125.0	125.0	육외
	기타복리시설		9,563.0	감) 9,563.0	-	-

※ 「서울특별시 주택조례」 주민공동시설 확보 부합 여부 = 1,000세대 이상 : 500제곱미터에 세대당 2제곱미터를 더한 면적 $\times 1.25 = \{500\text{㎡} + (1,490\text{세대} \times 2\text{㎡})\} \times 1.25 = 4,350.0\text{㎡} < \text{계획면적 } 19,880.1\text{㎡}$ 으로 적합

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있으며, “주택건설기준등에 관한 규정”에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

8. 기존건축물의 정비·개량 계획(변경없음)

구분	구 역 구 분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이후	
기정	잠실주공5단지 재건축정비구역	358,077	송파구 잠실동 27번지 일원	41*	-	-	41*	-	-

* 기정 정정사항(송파구고시 제2022-184호) : 정비개량계획 정정(45 → 41)

9. 건축시설계획(변경)

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)			높이 (층수)
	명칭	면적(㎡)				기준	정비계획	법적상한	
기정	A-1	197,461.0	잠실동 27번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	50	230	289.08	300	120m이하 (35층)
	A-2	68,943.0		공동주택 및 부대복리시설, 판매·업무·문화 및 집회시설	60	230	327.87	400	170m이하 (50층)
	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	1,506.0		공공청사 관련 규정에 따름					
	A-7	8,000.0		초등학교 관련 규정에 따름					
	A-8	8,000.0		중학교 관련 규정에 따름					
	A-9	8,000.0		초등학교 관련 규정에 따름					
변경	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					
주택의 규모 및 규모별 건설 비율			• 주택공급계획 : 6,491세대 • 전체 건립규모(전용면적 기준)						
			건립 규모	세대수(세대)			비율(%)		
				기정	증감	변경			
			계	6,350	증) 141	6,491	100.0	공공주	
			60㎡ 이하	1,268	감) 17	1,251	19.3	공공주	
			60㎡ ~ 85㎡ 이하	1,886	증) 168	2,054	31.6		
			85㎡ 초과	3,196	감) 10	3,186	49.1		
			• 건설비율 : 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제9조 제2항에 따름 • 본 고시문의 공공주택은 「공공주택 특별법」 제2조 제1호 가목에 따른 주택을 말함						

구분	가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)			높이 (층수)
	명칭	면적(㎡)				기준	정비계획	법적상한	
			- 공공주택(법정상한용적률 완화) 건설은 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따름 • 관련규정 범위 내에서 서울특별시 건축위원회 심의 시 조정될 수 있음						
심의완화 사항			• 국민주택규모 주택 건설에 따른 법정상한용적률 완화(「도시 및 주거환경정비법」 제54조) - 법정상한용적률 : (주택용지) 300.00% 이하, (복합용지) 400.00% 이하						
건축물의 건축선에 관한 계획			• 건축한계선 - 간선변(송파대로, 올림픽로), 내부도로변 : 6m 이상 확보 - 기타 : 3m 이상 확보						
기타사항에 관한 계획			• 공공보행통로 - 주택용지 : 복합용지 각각부 ~ 한강변 (폭원 10m) - 복합용지 : 잠실역 ~ 북서측 각각부 (폭원 10m) • 공개공지 위치 지정 - 복합용지 내 잠실역변 1개소 • 통경축 확보구간 (20m 이상) (도면 참조)						

■ 용적률 계획

○ 기정

구분		산정 내용							
토지이용 계획	구역면적 (㎡)	획지면적(㎡)			계획 정비기반시설(㎡)				획지 내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지(㎡)
		주택용지	복합용지	기타용지	토지면적	공공주택 건립면적 (토지)	공공시설 제공 환산부지 면적	기존 국·공유지	
	358,077.0	197,461.0	68,943.0	2,972.0	88,701.0	3,569.2 (142세대)	2,063.3	32,843.6	-
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	전체	●순부담 면적 : 61,489.9㎡(순부담률 17.32%) = 계획 정비기반시설 면적 - 계획 정비기반시설 내 기존 국·공유지 - 획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 = (88,701.0 + 3,569.2 + 2,063.3) - 32,843.6 - 0 = 61,489.9㎡							
	주택용지	●순부담 면적 : 39,517.6㎡(순부담률 16.85%) = 계획 정비기반시설 면적 - 계획 정비기반시설 내 기존 국·공유지 - 획지 내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지 = (69,896.0 + 963.9 + 1,501.3) - 32,843.6 - 0 = 39,517.6㎡							
	복합용지	●순부담 면적 : 21,972.3㎡(순부담률 25.04%) = 계획 정비기반시설 면적 - 계획 정비기반시설 내 기존 국·공유지 - 획지 내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지 = (18,805.0 + 2,605.3 + 562.0) - 0 - 0 = 21,972.3㎡							

구분	산정 내용	
공공 주택 용지	공공시설등 부지(토지) 면적	●계획 정비기반시설 면적 = 69,896.0㎡ - 도로(32,735.0㎡), 학교(24,000.0㎡), 공원(11,655.0㎡), 공공청사(1,506.0㎡) ●공공주택(공공기여) 건립면적(대지지분) = 963.9㎡ ●계획 정비기반시설 내 기존 국·공유지 면적 = 32,843.6㎡
	공공시설 설치에 대한 환산부지면적	●건축물 기부채납(공공기여) 환산부지면적 = 공공청사 + 공공주택 + 중학교 + 한강보행교 = 230.3㎡ + 149.5㎡ + 606.4㎡ + 515.1㎡ = 1,501.3㎡ ① 공공청사 환산부지면적 = 230.3㎡(연면적 2,500.0㎡) - ㉠ 공공시설등 설치비용(원) ÷ ㉡ 용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) ※ ㉠ : 건축연면적 × 설치비용 기준(주1) = 2,500.0㎡ × 2,874,000원 = 7,185,000,000원 ※ ㉡ : 공시지가(주5) × 2 = 15,600,000원 × 2 = 31,200,000원 ② 공공주택(공공기여) 환산부지면적 = 149.5㎡(연면적 4,943.3㎡) - ㉠ 공공시설등 설치비용(원) ÷ ㉡ 용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) ※ ㉠ : 건축연면적 × 설치비용 기준(주2) = 4,943.3㎡ × 943,180원 = 4,662,421,694원 ※ ㉡ : 공시지가(주5) × 2 = 15,600,000원 × 2 = 31,200,000원 ③ 중학교 환산부지면적 = 606.4㎡(연면적 10,000.0㎡) - ㉠ 공공시설등 설치비용(원) ÷ ㉡ 용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) ※ ㉠ : 건축연면적 × 설치비용 기준(주3) = 10,000.0㎡ × 1,892,000원 = 18,920,000,000원 ※ ㉡ : 공시지가(주5) × 2 = 15,600,000원 × 2 = 31,200,000원 ④ 한강보행교 환산부지면적 = 515.1㎡(연면적 2,500.0㎡) - ㉠ 공공시설등 설치비용(원) ÷ ㉡ 용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) ※ ㉠ : 건축연면적 × 설치비용 기준(주4) = 2,500.0㎡ × 6,429,000원 = 16,072,500,000원 ※ ㉡ : 공시지가(주5) × 2 = 15,600,000원 × 2 = 31,200,000원 주1) 2020년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(동청사) : 2,874,000원 주2) 공공건설임대주택 표준건축비(50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하) : 1,037,500원(부가세포함) 주3) '2017년 공공건축물 유형별 공사비분석' 3-4. 중고등학교⑤ : 1,892,000원 주4) 한강사업본부 시설관리부, "한강전망 보행데크 조성"(2011년도 정책자료집) - 한강전망보행데크조성(성수, 가양, 서빙고 보행교) 사업비 평균값 적용 주5) 심의시점 직전 고시된 대상지 개별공시지가(2021년 대지기준)
복합 용지	공공시설등 부지(토지) 면적	●계획 정비기반시설 면적 = 18,805.0㎡ - 도로(9,683.0㎡), 공원(9,122.0㎡) ●공공주택(공공기여) 건립면적(대지지분) = 2,605.3㎡
	공공시설 설치에 대한 환산부지면적	●건축물 기부채납(공공주택(공공기여)) 환산부지면적 = 562.0㎡(연면적 18,594.4㎡) - ㉠ 공공시설등 설치비용(원) ÷ ㉡ 용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) ※ ㉠ : 건축연면적 × 설치비용 기준(주1) = (전용59㎡)12,363.7㎡ × 943,180원 = 11,661,194,566원 = (전용74㎡)6,230.7㎡ × 942,540원 = 5,872,683,978원 ※ ㉡ : 공시지가(주2) × 2 = 15,600,000원 × 2 = 31,200,000원 주1) 공공건설임대주택 표준건축비(50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하) : 1,037,500원(부가세포함) 공공건설임대주택 표준건축비(60㎡ 초과) : 1,036,800원(부가세포함) 주2) 심의시점 직전 고시된 대상지 개별공시지가(2021년 대지기준)

구분	산정 내용	
상한 용적률	공동주택 용지	- 기준용적률 $\times (1 + 1.3 \times \alpha + 0.7 \times \beta)$ $= 230\% \times (1 + 1.3 \times 0.193470 + 0.7 \times 0.007640) = 289.08\%$ $\alpha = \text{공공시설부지 제공면적} / \text{공공시설부지 제공 후 대지면적} = 38,016.3 / 196,497.1 = 0.193470$ $\beta = \text{공공시설설치비용 환산부지면적} / \text{공공시설부지 제공 후 대지면적} = 1,501.3 / 196,497.1 = 0.007640$
	복합용지	- 기준용적률 $\times (1 + 1.3 \times \alpha + 0.7 \times \beta)$ $= 230\% \times (1 + 1.3 \times 0.322747 + 0.7 \times 0.008471) = 327.87\%$ $\alpha = \text{공공시설부지 제공면적} / \text{공공시설부지 제공 후 대지면적} = 21,410.3 / 66,337.7 = 0.322747$ $\beta = \text{공공시설설치비용 환산부지면적} / \text{공공시설부지 제공 후 대지면적} = 562.0 / 66,337.7 = 0.008471$

○ 변경

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%) $= \text{계획 정비기반시설 면적} - \text{계획 정비기반시설 내 기존 국·공유지} - \text{획지 내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지}$ $= (81,665.8 + 1,116.5) - 32,843.6 - 0$ $= 49,938.7\text{㎡}$						
	주택용지	순부담 면적 : 31,913.7㎡(순부담률 13.00%) $= \text{계획 정비기반시설 면적} - \text{계획 정비기반시설 내 기존 국·공유지} - \text{획지 내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지}$ $= (63,640.8 + 1,116.5) - 32,843.6 - 0$ $= 31,913.7\text{㎡}$						
	복합용지	순부담 면적 : 18,025.0㎡(순부담률 22.58%) $= \text{계획 정비기반시설 면적} - \text{계획 정비기반시설 내 기존 국·공유지} - \text{획지 내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지}$ $= 18,025.0 - 0 - 0$ $= 18,025.0\text{㎡}$						

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㎡(면면적 2,500.0㎡) - ㉞ 공공시설등 설치비용(원) ÷ ㉞ 용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) ※ ㉞ : 건축면적 × 설치비용 기준(주1) = 2,500.0㎡ × 3,267,273원 = 8,168,200,000원 ※ ㉞ : 공시지가(주3) × 2 = 15,304,326원 × 2 = 30,608,652원 ② 한강보행교 환산부지면적 = 849.6㎡(면면적 2,500.0㎡) - ㉞ 공공시설등 설치비용(원) ÷ ㉞ 용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) ※ ㉞ : 건축면적 × 설치비용 기준(주2) = 2,500.0㎡ × 10,402,000원 = 26,005,000,000원 ※ ㉞ : 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)
	공공시설등 부지(토지) 면적	• 계획 정비기반시설 면적 = 18,025.0㎡ - 도로(6,800.0㎡), 공원(11,225.0㎡)
상한 용적률	공공시설 설치에 대한 환산부지면적	• 건축물 기부채납 없음
	주택용지	• 기준용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α + 0.7 × β) = 230% × (1 + 1.3 × 0.9477 × 0.1385 + 0.7 × 0.0053) = 270.10% 가중치 = 공공시설부지 용적률 / 사업부지 용적률 = 217.98% / 230.00% = 0.9477 α = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 29,280.9 / 211,397.4 = 0.1385 β = 공공시설설치비용 환산부지면적 / 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
상한 용적률	복합용지	• 기준용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α + 0.7 × β) = 230% × (1 + 1.3 × 0.7834 × 0.2917 + 0.7 × 0) = 298.32% 가중치 = 공공시설부지 용적률 / 사업부지 용적률 = 180.18% / 230.00% = 0.7834 α = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 18,025.0 / 61,791.8 = 0.2917 β = 공공시설설치비용 환산부지면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 0 / 61,791.8 = 0

■ 허용용적률에 상응하는 인센티브 계획

구분	인센티브량	획지	
		주택용지	복합용지
공공 보행통로	- 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권 설정) - 기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times a$ $\Rightarrow$ 주택용지 : $230\% \times (4,332.5\text{m}^2/211,397.4\text{m}^2) \times 1 = 4.71\%$ $\Rightarrow$ 복합용지 : $230\% \times (3,293.3\text{m}^2/61,791.8\text{m}^2) \times 1 = 12.26\%$	4.7%	10%
돌봄시설	- 지역에 필요한 놀이·돌봄시설 설치 및 제공 (무상임대) - 기준 : 놀이돌봄시설을 전제 주민공동시설(의무면적)의 1/5이상 설치 $\Rightarrow$ 주택용지 : $[(500\text{m}^2 + 5,001\text{세대}) \times 2] \times 1.25 \times 20\%$ $= 2,625.5\text{m}^2 < 2,630.0\text{m}^2$	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%	-
합계		20.7% $\rightarrow$ 20% 적용	20% 적용

10. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과
가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용		비 고
환경 보전	자연환경	• 절성토의 균형고려, 지형변화 최소화 • 기존 구역내 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	-
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 확 보 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 주거 시설 없음	• 건축법 등 관련 규정에 의거 건축 계획	-
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	• 주풍향 고려 및 통경축 확보	• 건축물 계획시 주풍향 (서북서풍) 고려 계 획	-
	에너지	에너지절약 계획 수립	○	• 향후 에너지사용량 추정 • 에너지 절약 설비 및 계획 고려	• 에너지절약형 설비기기 도입 및 청정연료 사용	-

검토항목	목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
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	○	• 주변에 휴식·여가공간 부족 • 당해 대상지에 조성 필요	• 공원, 오픈스페이스에 연결하여 휴식·여가공간 조성	-
	보행친화 공간	○	• 순환생활가로를 중심으로 보행도로 계획	• 주변지역과 연계 도모할 수 있는 등선계획 수립	-
		○		-	-
		-		-	-
추가	폐기물	○	• 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	• 송파구 폐기물 처리계획에 의거 처리	-
	소음진동	○	• 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

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, 잠실중학교의 교육환경보호를 위하여 건축배치 시 일조영향 등을 고려한 층수계획 • 향후, 같은 법 제30조(사업시행계획서의 작성)에 의거 사업시행계획서 작성 시 협의사항을 반영하여 사업시행 인가를 득하겠음	-

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

13. 정비사업 시행계획(변경)

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 증가예상 세대수		
			현 황	증 감	변 경
「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따른 관리처분계획에 따름 (재건축사업)	구역지정(변경) 고시가 있는 날부터 4년 이내	잠실5단지 아파트 주택재건축정비사업조합	3,930세대	2,561세대	6,491대

14. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 정비구역의 주택밀실 현황

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	-

※ 주택호수 : 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	기타
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

구분		계	조합원분양 및 일반분양	공공주택 (국민규모주택)	비고
합 계		6,491	5,680	811	-
60㎡ 이하	소 계	1,251	440	811	-
	30㎡ 이하	-	-	-	-
	30㎡ 초과~50㎡ 이하	413	156	257	-
	50㎡ 초과~60㎡ 이하	838	284	554	-
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하		2,054	2,054	-	-
85㎡ 초과	소 계	3,186	3,186	-	-
	85㎡ 초과~135㎡ 이하	3,146	3,146	-	-
	135㎡ 초과	40	40	-	-

15. 세입자 주거대책 : 해당사항 없음

16. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	착공전	착공 ~ 공사 완료	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	197,461.0	공동주택 및 부대복리시설
			2		68,943.0	공동주택 및 부대복리시설, 판매·업무·문화 및 집회시설
			3		1,320.0	종교·근린생활시설
			4		1,322.0	종교·근린생활시설

구분	가구	면적	획지			비고
			번호	위치	면적(㎡)	
변경	A	-	5		330.0	우체국·근린생활시설
			6		1,506.0	공공청사
			7		8,000.0	초등학교
			8		8,000.0	중학교
			9		8,000.0	초등학교
			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

18. 임대주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획(변경)

- 가. 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조 제1호 가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 나. 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계법령에 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(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.
- 라. 공공주택 배치계획
- 공공주택은 분양주택과 차별 없이 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)		• 289.08% 이하(건축위원회 심의에서 최종 결정)			
법적상한용적률		• 299.94% 이하(건축위원회 심의에서 최종 결정)			
공공 주택	용적률 증가분	• 법적상한용적률 - 상한용적률 = 299.94% - 289.08% = 10.86%			
	건립용적률	• 10.86% × 50% = 5.43%			
	의무연면적 (지상층)	• 197,461㎡ × 5.43% = 10,722.13㎡ 이상			
공공주택 (법적상한용적률 완화) 확보계획		세대 규모(㎡)		세대수	지상층 연면적(㎡)
		전용면적	공급면적		
		45.82	63.23	175	11,065.25
					비고
					11,065.25㎡ > 10,722.13㎡

■ 변경

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			
공공주택 (법적상한용적률 완화) 확보계획		세대 규모(㎡)		세대수	지상층 연면적(㎡)
		전용면적	공급면적		
		합계		424	31,674.61
		45.96	63.18	170	10,740.79
		59.23	82.42	254	20,933.82
					비고
					31,674.61㎡ > 31,603.91㎡

2) 복합용지

■ 기정

구분		주요내용			
계획기준		• 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 공공목적의 공공주택 용도			
상한용적률 (정비계획용적률)		• 327.87% 이하(건축위원회 심의에서 최종 결정)			
법적상한용적률		• 399.99% 이하(건축위원회 심의에서 최종 결정)			
공공 주택	용적률 증가분	• 법적상한용적률 - 상한용적률 = 399.99% - 327.87% = 72.12%			
	건립용적률	• 72.12% × 50% = 36.06%			
	의무연면적 (지상층)	• 68,943.0㎡ × 36.06% = 24,860.84㎡ 이상			
공공주택 (법적상한용적률 완화) 확보계획		세대 규모(㎡)		세대수	지상층 연면적(㎡)
		전용면적	공급면적		
		합계		273	25,316.89
		59.97	92.63	103	9,540.89
		59.73	92.80	170	15,776.00

25,316.89㎡
 > 24,860.84㎡

■ 변경

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%			
	의무연면적 (지상층)	• 61,791.8㎡ × 50.84% = 31,414.95㎡ 이상			
공공주택 (법적상한용적률 완화) 확보계획		세대 규모(㎡)		세대수	지상층 연면적(㎡)
		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㎡

바. 공공주택 혼합계획

구분	건립규모 (전용면적 기준)	전체 세대수	전체비율 (%)	조합원 및 일반분양	공공주택 세대수 (법적상한 완화)	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	-	-

19. 기존 수목의 현황 및 활용 계획

- 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
	총계	조합원분양 및 일반분양	공공주택 (법적상한 용적률 완화)		
합 계	6,491	5,680	811	100.0	-
60㎡ 이하	1,251	440	811	19.3	-
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	2,054	2,054	-	31.6	-
85㎡ 초과	3,186	3,186	-	49.1	-

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

III. 잠실주공5단지아파트 지구단위계획에 관한 결정사항

1. 지구단위계획에 관한 결정(변경없음)

가. 지구단위계획구역 결정조서(변경없음)

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기정	잠실주공5단지아파트 재건축사업 정비구역	잠실동 27번지 일원	358,077.0	-	358,077.0	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가. 용도지역 계획(변경)

1) 용도지역 결정(변경)조서

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
합계		358,077.0	-	358,077.0	100.0	-
주거 지역	소계	354,797.0	-	354,797.0	99.1	-
	제1종일반주거지역	20,777.0	감) 1,248.1	19,528.9	5.4	-
	제2종일반주거지역(7층)	24,000.0	감) 1,037.4	22,962.6	6.4	-
	제3종일반주거지역	230,991.5	증) 19,522.2	250,513.7	70.0	-
	준주거지역	79,028.5	감) 17,236.7	61,791.8	17.3	-
	자연녹지지역	3,280.0	-	3,280.0	0.9	-

■ 용도지역별 변경 사유서

도면표시 번 호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	잠실동 27 일원	제3종일반주거지역, 준주거지역	제1종일반주거지역	19,528.9 (감 1,248.1)	•도시계획시설(공원) 용도지역 일원화
-	잠실동 27 일원	제3종일반주거지역, 준주거지역	제2종일반주거지역(7층)	22,962.6 (감 1,037.4)	•도시계획시설(학교, 공공공지) 용도지역 일원화
-	잠실동 27 일원	제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층), 준주거지역	제3종일반주거지역	250,513.7 (증 19,522.2)	•주택용지 내 공동주택 건립을 위해 제3종 일반주거지역으로 변경

도면표시 번 호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	잠실동 27 일원	제3종일반주거지역	준주거지역	61,791.8 (감 17,236.7)	●복합용지를 노선형에서 잠실역 결정부 집 중형으로 변경에 따라 준주거지역 감소

나. 도시계획시설 결정(변경)조서

1) 교통시설

가) 도로(변경)

(1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모					기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	유별	번호	폭원(m)								
기정	광로	2	20	62	간선도로	561		올림픽로 (잠실동 27-6)	올림픽로 (잠실동 20-8)	일반도로	-	-
변경	광로	2	20	62	간선도로	561		올림픽로 (잠실동 27-6)	올림픽로 (잠실동 20-8)	일반도로	-	-
기정	광로	2	32	65	간선도로	392		송파대로 (잠실동 27)	송파대로 (잠실동 27)	일반도로	-	-
변경	광로	2	32	65	간선도로	392		송파대로 (잠실동 27)	송파대로 (잠실동 27)	일반도로	-	-
기정	대로	3	104	30	국지도로	-		-	-	일반도로	-	-
변경	대로	3	104	30	국지도로	564		잠실동 26	잠실동 26-1	일반도로	-	-
기정	중로	1	414	24	간선도로	435		올림픽대로하단로 (잠실동 27)	올림픽대로하단로 (잠실동 27)	일반도로	-	-
변경	중로	1	414	24	간선도로	435		올림픽대로하단로 (잠실동 27)	올림픽대로하단로 (잠실동 27)	일반도로	-	-
기정	중로	3	430	14.5	집산도로	319		올림픽대로하단로 (잠실동 27)	올림픽대로하단로 (잠실동 27)	일반도로	-	-
변경	중로	3	430	11.5	집산도로	319		올림픽대로하단로 (잠실동 27)	올림픽대로하단로 (잠실동 27)	일반도로	-	-
폐지	중로	2	a	15	집산도로	725		잠실동 27	잠실동 27	일반도로	-	-
기정	중로	2	b	18~56	특수도로	222		잠실동 1-1	잠실동 27	보행자 전용도로	-	-
신설	중로	1	a	22	집산도로	564		광 2-32 (잠실동 31)	대 3-104 (잠실동 26-1)	일반도로	-	-
신설	중로	1	b	22	집산도로	199		광 2-20 (잠실동 32)	잠실동 27	일반도로	-	-
신설	소로	3	a	6	국지도로	137		잠실동 27	잠실동 27	일반도로	-	-

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
광로 2-20	광로 2-20	• 선형 변경 - 폭 62m, 연장 561m	• 올림픽로의 원활한 차량통행을 위해 도로 선형 변경
광로 2-32	광로 2-32	• 선형 변경 - 폭 65m, 연장 392m	• 송파대로의 원활한 차량통행을 위해 도로 선형 변경
대로 3-104	대로 3-104	• 선형 변경 - 폭 30m, 연장 564m	• 잠실로의 원활한 차량통행을 위해 도로 선형 변경
중로 3-430	중로 3-430	• 폭원 변경 - 폭 14.5m → 11.5m - 연장 319m	• 동측 한가람로 교통량을 고려하여 폭원 축소
중로 1-414	중로 1-414	• 선형 변경 - 폭 24m, 연장 435m	• 한가람로의 원활한 차량통행을 위해 도로 선형 변경
중로 2-a	-	• 폐지	• 토지이용계획 변경에 따라 도로 폐지
-	중로 1-a	• 신설 - 폭 22m, 연장 564m	• 송파대로에서의 대상지 진출입을 위한 도로 신설
-	중로 1-b	• 신설 - 폭 22m, 연장 199m	• 올림픽로에서의 대상지 진출입을 위한 도로 신설
-	소로 3-a	• 신설 - 폭 6m, 연장 137m	• 신천초 및 공공공지의 진출입을 위한 도로 신설

나) 입체적 도시계획시설(도로) (신설)

(1) 입체적 도시계획시설(도로) 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	1	도로	잠실동 27 일원	길이	-	증) 149m	149m	-	• 도시계획시설 입체적 범위는 입체적 결정도 참조 • 입체적 결정구간은 도로 구배 선형에 따라 변경될 수 있음
				폭	-	증) 22m	22m		
				높이	-	증) (시점) 지상 ~ 지하1m, (종점) 지상 ~ 지하7m	(시점) 지상 ~ 지하1m, (종점) 지상 ~ 지하7m		
				면적	-	증) 3,268.0㎡	3,268.0㎡		
신설	2	도로	잠실동 27 일원	길이	-	증) 211m	211m	-	• 도시계획시설 입체적 범위는 입체적 결정도 참조 • 입체적 결정구간은 도로 구배 선형에 따라 변경될 수 있음
				폭	-	증) 22m	22m		
				높이	-	증) (시점) 지하1m ~ 지하7m, (종점) 지하1m ~ 지하7m	(시점) 지하1m ~ 지하7m, (종점) 지하1m ~ 지하7m		

구분	도면표시 번 호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
				면적	-	증) 4,392.1㎡	4,392.1㎡		
신설	3	도로	잠실동 27 일원	길이	-	증) 82m	82m	-	• 도시계획시설 입체적 범 위는 입체적 결정도 참 조 • 입체적 결정구간은 도로 구배 선형에 따라 변경 될 수 있음
				폭	-	증) 22m	22m		
				높이	-	증) (시점) 지상 ~ 지하1m, (종점) 지상 ~ 지하7m	(시점) 지상 ~ 지하1m, (종점) 지상 ~ 지하7m		
				면적	-	증) 1,795.8㎡	1,795.8㎡		

■ 입체적 도시계획시설(도로) 결정 사유서

도면표시 번 호	시설명	결정내용	결정사유
1	도로	• 입체적 도시계획시설 신설 - 길이 : 증) 149m - 폭원 : 증) 22m - 높이 : 증) (시점) 지상 ~ 지하1m, (종점) 지상 ~ 지하7m - 면적 : 증) 3,268.0㎡	• 북측 주택용지와 남측 주택용지의 지하주차장을 통합하여 활용하기 위해 입체적 도시계획시설 신설
2	도로	• 입체적 도시계획시설 신설 - 길이 : 증) 211m - 폭원 : 증) 22m - 높이 : 증) (시점) 지하1m ~ 지하7m, (종점) 지하1m ~ 지하7m - 면적 : 증) 4,392.1㎡	• 신천초 인근 안전한 통학환경 조성을 위하여 입체적 도시계획시설 신설
3	도로	• 입체적 도시계획시설 신설 - 길이 : 증) 82m - 폭원 : 증) 22m - 높이 : 증) (시점) 지상 ~ 지하1m, (종점) 지상 ~ 지하7m - 면적 : 증) 1,795.8㎡	• 복합용지와 북측 주택용지의 보행연결을 위해 입체적 도시계획시설 신설

2) 공간시설

가) 공원(변경)

(1) 공원 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번 호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
폐지	A	-	근린공원	잠실동 27일원	11,655.0	감) 11,655.0	-	-	-
폐지	B	-	소공원	잠실동 27일원	9,122.0	감) 9,122.0	-	-	-
신설	A	-	근린공원	잠실동 27일원	-	증) 11,225.0	11,225.0	-	-
신설	A	-	소공원	잠실동 27일원	-	증) 8,303.9	8,303.9	-	-

■ 공원 변경 사유서

도면표시 번 호	공원명	변경내용	변경사유
A	-	●근린공원 폐지 - 면적 : 감) 11,655.0㎡	● 토지이용 변경에 따라 근린공원 폐지 후 소공원 신설
A	-	●소공원 신설 - 면적 : 증) 8,303.9㎡	
B	-	●소공원 폐지 - 면적 : 감) 9,122.0㎡	● 신천초등학교의 교육환경 개선을 위하여 남서측 소공원 폐지 후 신천초등학교 남측에 근린공원 신설
A	-	●근린공원 신설 - 면적 : 증) 11,225.0㎡	

나) 공공공지(신설)

(1) 공공공지 결정 조서

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

■ 공공공지 결정 사유서

도면표시 번 호	시설명	결정내용	결정사유
A	공공공지	• 공공공지 신설 - 면적 : 증) 8,548.5㎡	• 효율적인 토지이용을 위하여 교육청의 학교설치 확정 (중앙투자심사) 결과에 따라 학교 또는 타 공공시설 설치를 위하여 공공공지 신설

3) 공공·문화체육시설

가) 학교(변경)

(1) 학교 결정(변경)조서

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	①,②	학교	초등학교	잠실동 27-5일원	16,000.0	감) 16,000.0	-	-	-
폐지	①	학교	중학교	잠실동 27일원	8,000.0	감) 8,000.0	-	서고2005-399 (' 05.12.15)	-
신설	①	학교	초등학교	잠실동 27-5일원	-	증) 14,414.1	14,414.1	-	-

■ 학교 건축범위 결정

구분	도면표시 번 호	시설의세분	위치	면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)	높이	비고
폐지	①,②	초등학교	잠실동 27-5일원	16,000.0	관련 규정에 따름			-
폐지	①	중학교	잠실동 27일원	8,000.0	관련 규정에 따름			-
신설	①	초등학교	잠실동 27-5일원	14,414.1	관련 규정에 따름			-

■ 학교 변경 사유서

도면표시 번 호	시설명	변경내용	변경사유
①,②	학교	●초등학교 폐지 - 면적 : 감) 16,000.0㎡	●신천초등학교 현재 위치로 존치
①	학교	●중학교 폐지 - 면적 : 감) 8,000.0㎡	●향후 중앙투자 심사 결과에 따라 학교 설치여부 확정 후 중학교로 변경하기 위해 공공공 지로 결정
①	학교	●초등학교 신설 - 면적 : 증) 14,414.1㎡	●신천초등학교 현재 위치로 존치에 따른 도시계획시설 결정

나) 공공청사(변경)

(1) 공공청사 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
폐지	④	공공청사	공공복합청사	잠실동 27일원	1,506.0	감) 1,506.0	-	서고2005-399 (' 05.12.15)	-
신설	A	공공청사	-	잠실동 27일원	-	증) 1,000.0	1,000.0	-	-

■ 공공청사 건축범위 결정

구분	도면표시 번 호	시설의 세분	위치	면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)	높이	비고
폐지	④	공공복합청사	잠실동 27-5일원	1,506.0	관련 규정에 따름			-
신설	A	-	잠실동 27일원	1,000.0	관련 규정에 따름			-

■ 공공청사 변경 사유서

도면표시 번 호	시설명	변경내용	변경사유
④	공공청사	●공공청사 폐지 - 면적 : 감) 1,506.0㎡	●토지이용계획 변경에 따라 공공청사 위치 변경
A	공공청사	●공공청사 신설 - 면적 : 증) 1,000.0㎡	

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구분	가구	면적	획지			비고
			번호	위치	면적	
기정	A	-	1	송파구 잠실동 27번지 일원	197,461.0	공동주택 및 부대복리시설
			2		68,943.0	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		1,506.0	공공청사
			7		8,000.0	초등학교
			8		8,000.0	중학교
			9		8,000.0	초등학교
변경	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

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경)조서

1) 건축물의 용도(변경없음)

구 분		가 구	용 도	비 고
기정	허용용도	A-1	• 공동주택 및 부대복리시설	-
기정	허용용도	A-2	• 공동주택 및 부대복리시설, 판매·업무·문화 및 집회시설	-

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)(변경)

가) 건폐율 계획(변경없음)

구분	지 역	건폐율	비고
기정	제3종일반주거지역	50% 이하	-
	준주거지역	60% 이하	-

나) 용적률 계획(변경)

구분		용적률			비 고
		기준용적률	상한용적률	법정상한용적률	
A-1 (주택용지)	기정	230% 이하	289.08%	300.00% 이하	-
	변경	230% 이하	270.10%	300.00% 이하	-
A-2 (복합용지)	기정	230% 이하	327.87%	400.00% 이하	-
	변경	230% 이하	298.32%	400.00% 이하	-

다) 높이 계획(변경)

구분		지역	높이기준	비 고
A-1 (주택용지)	기정	제3종일반주거지역	120m 이하 (35층)	-
	변경		195m 이하 (49층)	-

구분		지역	높이기준	비 고
A-2 (복합용지)	기정	준주거지역	170m 이하 (50층)	-
	변경		280m 이하 (70층)	-

라) 건축물의 건축선에 관한 계획(변경)

구분		적용위치	계획내용
건축한계선	기정	• 도면참조	• 대지경계선으로부터 3m
	변경	• 간선변(송파대로, 올림픽로), 내부도로변	• 대지경계선으로부터 6m
		• 기타(도면참조)	• 대지경계선으로부터 3m

마) 대지내 공지에 관한 계획(변경)

구분		적용위치	계획내용
공공 보행통로	기정	• 도면참조	• 대지내 공공보행통로 10m
	변경	• 주택용지 : 복합용지 가각부 ~ 한강변	• 대지내 공공보행통로 10m
		• 복합용지 : 잠실역 ~ 북서측 가각부	• 대지내 공공보행통로 10m
공개공지	기정	• 복합용지(잠실역 사거리 인근)	• 1개소 위치 지정

4. 기타 사항에 관한 결정조서
가. 환경관리계획

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
자연환경	생태 면적율	30%	○	• 기 시가화 지역으로 대부분 포장상태 지역	• 대상지내 충분한 자연지반녹지, 인공지반 녹지 조성하여 생태 면적률 30% 이상 확 보 만족	-
	녹지네트 워크	녹지평가 지표1	○	• 기존 시가지로 주변 녹지여건을 고려하여 조경녹지 계획	• 조경계획 등을 반영하여 녹지공간 확보	-
	비오톱 및 등식물상	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 주거 시설 없음.	• 「건축법」 등 관련 규정에 의거 건축 계 획	-
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	• 주풍향 고려 및 통경축 확보	• 건축물 계획시 주풍향(서북서풍) 고려 계 획	-
	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 수 립	-
		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·여 가공간 조성	-
	보행친화 공간	보행자전용 도로계획수립	○	• 순환생활가로를 중심으로 보행도로 계획	• 주변지역과 연계 도모할 수 있는 동선계 획 수립	-
		자전거전용 도로계획수립	○		-	-
		자전거보관소 15대/100unit	-	-	-	-
추 가	폐기물	폐기물 성상별 분리처리	○	• 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	• 송파구 폐기물 처리계획에 의거 처리	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
소음진동	규제기준 만족	○	- 공사시 소음·진동영향 예상 - 운영시 도로소음영향 예상	- 가설방음판넬 설치 - 저소음, 저진동 장비사용 - 현장여건에 적합한 도로소음 저감시설 설치(방음창 등)	-

나. 공공주택(법적상한용적률 완화)의 건설에 관한 결정조서

- 1) 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조 1호 가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 2) 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무 공공주택 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 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 4) 공공주택 배치계획
 - 가) 공공주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별혼합) 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

5) 공공주택 혼합계획

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

구분	건립규모 (전용면적 기준)	전체 세대수	전체비율 (%)	조합원 및 일반분양	공공주택 세대수 (법적상한완화)	공공주택 비율 (%)
	60㎡이하	458	7.1	71	387	6.0
	60㎡초과 ~ 85㎡이하	378	5.8	378	-	-
	85㎡초과	654	10.1	654	-	-

※ 본 정비계획 및 정비구역은 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 제1항에 따라 지구단위계획 및 지구단위계획구역과 동일한 효력을 가지며(도시·주거환경정비계획 수립지침 1-3-3), 같은 법 제84조에 따라 정비사업 준공 후 송파구청장이 지구단위계획으로 관리

※ 관련규정 범위 내에서 서울특별시 건축위원회에서 조정될 수 있음

□ 2024년 제3차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회 심의결과 : 수정가결

구분	심의결과	심의의견	반영계획	비고
제3차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회	수정가결	▶ 조건사항		
		1. 공공보행통로계획은 다음 사항을 반영할 것.		
		1-1. 복합용지 내 공공보행통로의 선형은 '실효성' 및 '일반시민 이용 담보' 측면에서 잠실역에서 북서측 가각부까지 연계되도록 조정할 것.	- 복합용지 : 잠실역 ~ 북서측 가각부 공공보행통로 (10m) - 주택용지 : 복합용지 가각부~ 한강변 공공보행통로 (10m) - 공공보행통로는 향후 일반시민에게 상시개방이 담보될 수 있도록 지역권 설정하겠음	반영
		1-2. 주택용지 내 공공보행통로의 선형은 복합용지 부터 주요지점(북동측 공원, 한강변 공공개방 시설계획 등)과 연계 조정 검토 필요.		
		1-3. 공공보행통로는 지역권 설정 등을 통해 일반 시민에게 상시개방이 담보될 수 있도록 할 것.		
		2. 향후 건축위원회 심의시 다음 사항 조치계획 적정성 면밀 검토.		
		2-1. 잠실역 가각부 주동배치계획(70층, 2개동)은 가로 경관상 적정하지 않은 바, 위압감을 주지 않도록 계획 조정	- 건축물 위압감 해소를 위해 주동을 단지 내부로 일부 이동하고 최고높이를 320m → 280m로 조정하겠음 - 구체적인 건축계획(안)은 건축심의를 통하여 반영하겠음	추후 반영
		2-2. 스카이라이프지계획은 '적정 가로경관 확보', '공공개방 시설 담보' 및 '규모' 등 적정성을 면밀 검토할 것.	스카이라이프지는 가로경관 및 개방시설 효용성 등을 고려하여 금회 삭제하도록 함	반영
		2-3. 건축위원회 심의 신청시 특별건축구역 지정을 위한 창의적인 디자인(안)을 제시할 것.	특별건축구역이 지정될 수 있도록 다양한 규모, 평면, 형태의 주택계획 및 층수, 입면, 형태 등 창의적인 디자인 계획 등을 제시하겠음	추후 반영
		3. 도로계획 및 교통처리계획 관련		
		3-1. 공공공지 남측 신설 계획한 도로(폭 6m)는 폭원 확폭 또는 화차공간 확보 등을 검토할 것.	공공공지 남측 신설도로(6m)의 발생 교통량을 고려하여 도로 확폭이 아닌 화차공간 확보를 위해 클데식 형태로 조성하고 보행 연결을 위해 남측공원에 보행공간을 조성하겠음	반영

구분	심의결과	심의의견	반영계획	비고
		3-2. 대상지 동측 한가람로의 확폭계획 (2차로 → 3차로) 및 구역내 신설도로로의 우회전 차로 계획은 효율성이 미흡한 바, 재검토 할 것.	• 대상지 동측 한가람로의 우회전 확폭차로(1개 차로)는 사업지 진입을 위한 차로이며 진입 교통량 161대/시에 비해 시설이 과도한 측면이 있고, 주행시 잠실역 방면차로와 대상지 차로간 운전자 혼란 우려가 있음 • 따라서, 현황과 동일한 2차로로 운영하고 사업지 신설도로와 접속되는 지점은 감속차로(B=3.0m, L=60.0m(테이퍼15.0m 포함))를 설치하여 운전자 혼란 방지 및 교통소통 영향을 최소화하였음 • 또한, 차로 용량은 3차로 2,885대/시에서 2차로 1,923대/시로 줄어들지만 한가람로 교통량 1,185대/시 대비 738대/시의 여유 용량이 있는 것으로 분석되었음	반영
		3-3. 단지 내부 도로에서 송파대로로의 우회전은 수용하되, 송파대로변 가감속 차로 계획은 재검토 할 것.	• 잠실대교남단 교차로 잠실대교→잠실역방면 차로 운영계획상 차로수가 여유 있어 사업지 신설도로에서 송파대로로 연결되는 가속차로는 삭제하였으며, 송파대로 평균통행속도는 변화 없음 • 우회전 신호운영으로 잠실역 방면 통과차량 상충 최소화	반영
		3-4. 잠실역 주변 보행환경 개선을 위해 지하철 출입구, 환기구 등 단지내 이설을 검토할 것.	• 복합용지 내 저층부 비주거시설(판매시설 등)과 지하철 출입구와의 연계를 고려하여 향후 시설관리청과 협의하여 반영하도록 하겠음	추후 반영
		4. 제3종일반주거지역 상한용적률계획 (271.45%)은 '주구중심용지의 주거 전환(15,162.9㎡)에 따른 추가 공공기여(1,516.3㎡) 필요 면적을 공공시설 부지 제공 면적에서 제외' 한 바, 결정고시 전까지 주관부서에서 관련 수립지침 및 운영기준 등을 고려하여 적정하게 처리 필요.	• 잠실아파트지구 지구단위계획(안) 열람공고(서울시 공고 제2023-2821호)에 따라 주거용도 전환면적은 정비계획 상한용적률에서 산정하지 않음	반영
		5. 높이계획(준주거 320m)은 경관상 무리가 없는 범위 내에서 계획 필요한 바, 층수계획(70층) 대비 높이계획(320m)이 과도하지 않도록 할 것.	• 구조형식 변경, 판매시설 층고하향, 구조변환층 삭제, 옥탑높이 조정 등으로 최고높이 320m에서 280m로(감 40m) 낮춰서 계획하겠음	반영
		6. 한강보행교계획은 기부채납계획시설이나, 한강 연계 주요 시설로서 서울시 정책(그레이트 한강 등)과 연계하여 디자인공모 등 공공참여를 검토할 것	• 한강보행교는 향후 실시설계 단계에서 구체적인 사항을 서울시 미래한강본부와 협의하겠음	추후 반영
		7. 공공공지는 교육청 학교시설 설치 확정 (중앙투자심사 통과) 이후 학교로 변경할 것.	• 공공공지는 서울시 방침에 따라 공공공지로 결정하고 향후 중앙투자심사 결과에 따라 조치하겠음	반영
		8. 한가람로 미개설 지하차도는 향후 잠실아파트지구 지구단위계획 및 도로계획과 등 관련부서 협의 결과에 따라 설치 여부를 결정할 것	• 향후 한가람로 미개설구간에 대한 사업계획 수립 시 사업범위, 방식, 비용부담 등에 관한 사항을 도로계획과 협의하여 조치하겠음	추후 반영

IV. 관련도면 : 불임 참조

1. 정비구역 결정도(변경없음)
2. 용도지역 결정도(기정/변경)
3. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
4. 정비계획 결정도(기정/변경)
5. 지구단위계획 결정도(기정/변경)

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

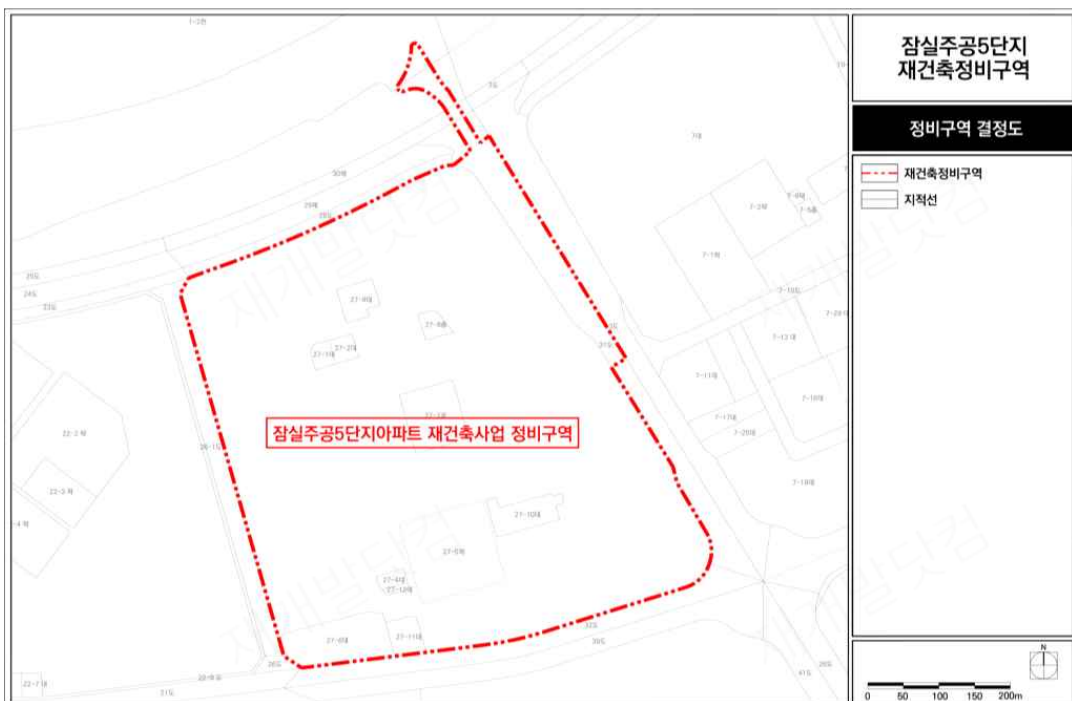
V. 개발기본계획 및 정비계획 변경도서 : 생략

VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(☎02-2133-7146), 송파구 주택사업과(☎02-2147-2896)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

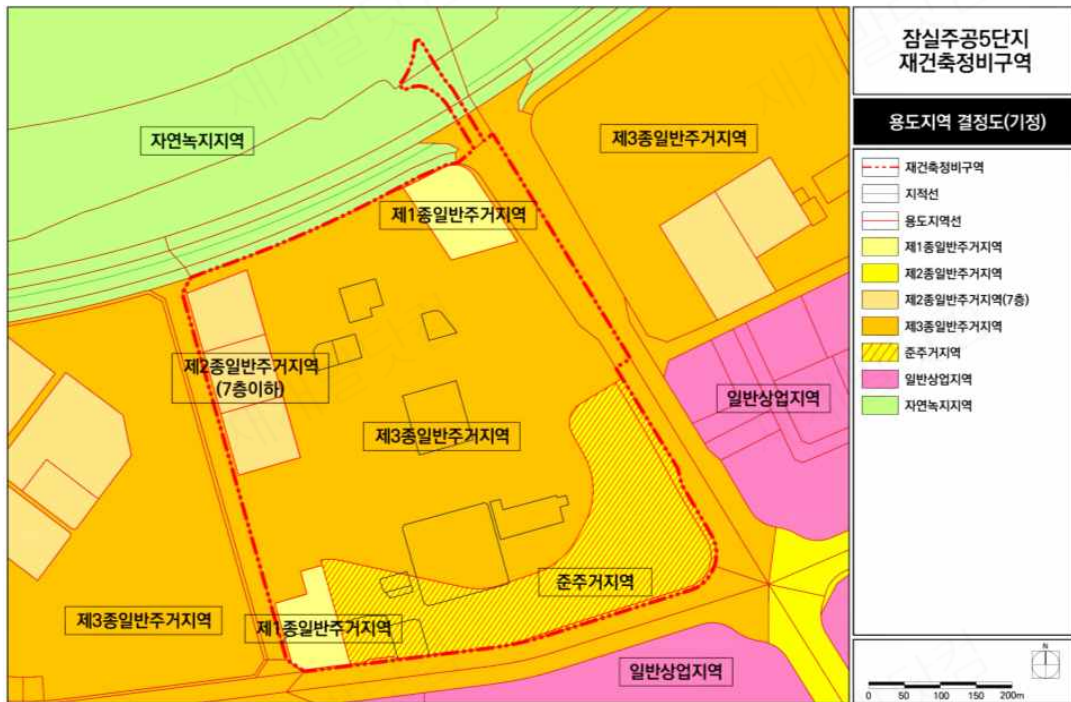
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

<붙임> : 잠실5단지 재건축사업 관계도면

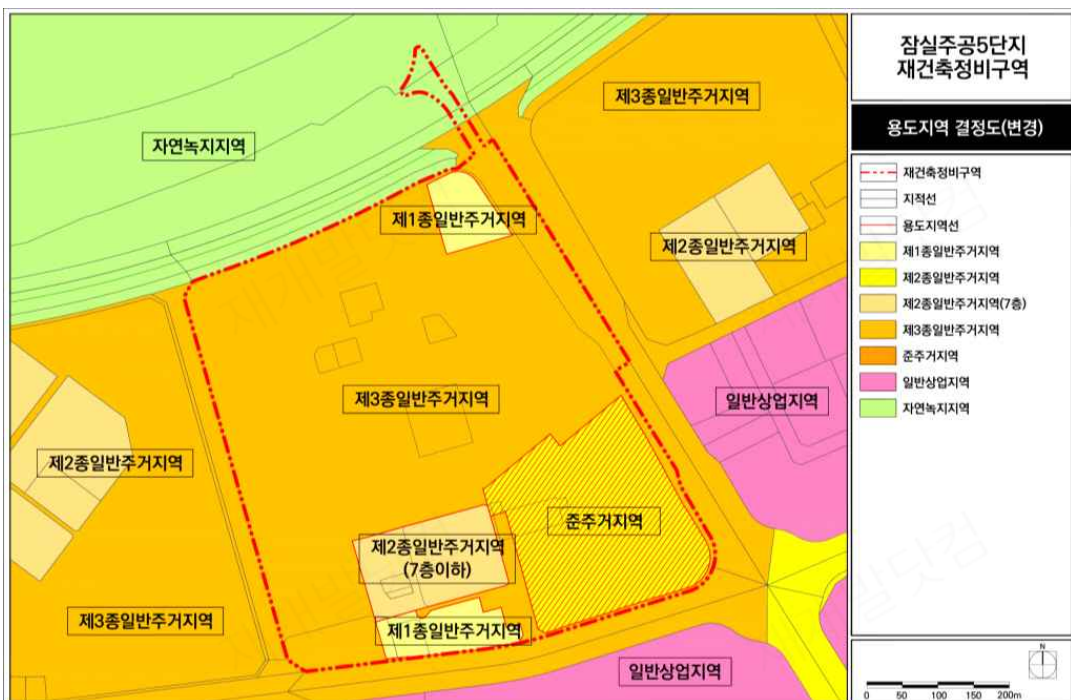
■ 정비구역 결정도(변경없음)



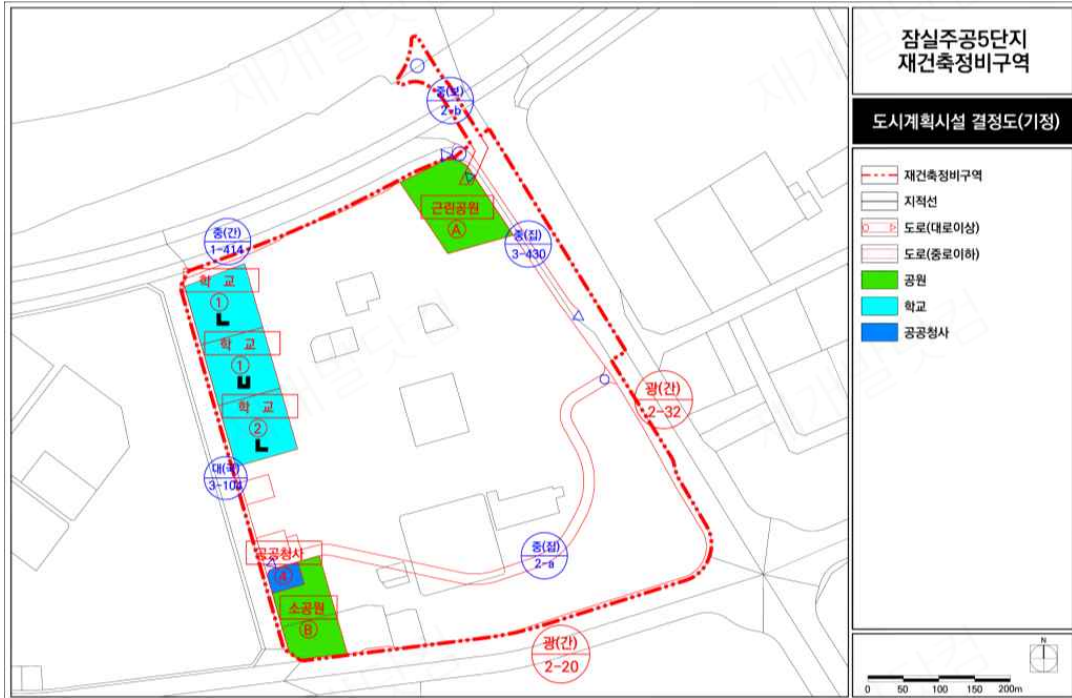
■ 용도지역 결정도(기정)



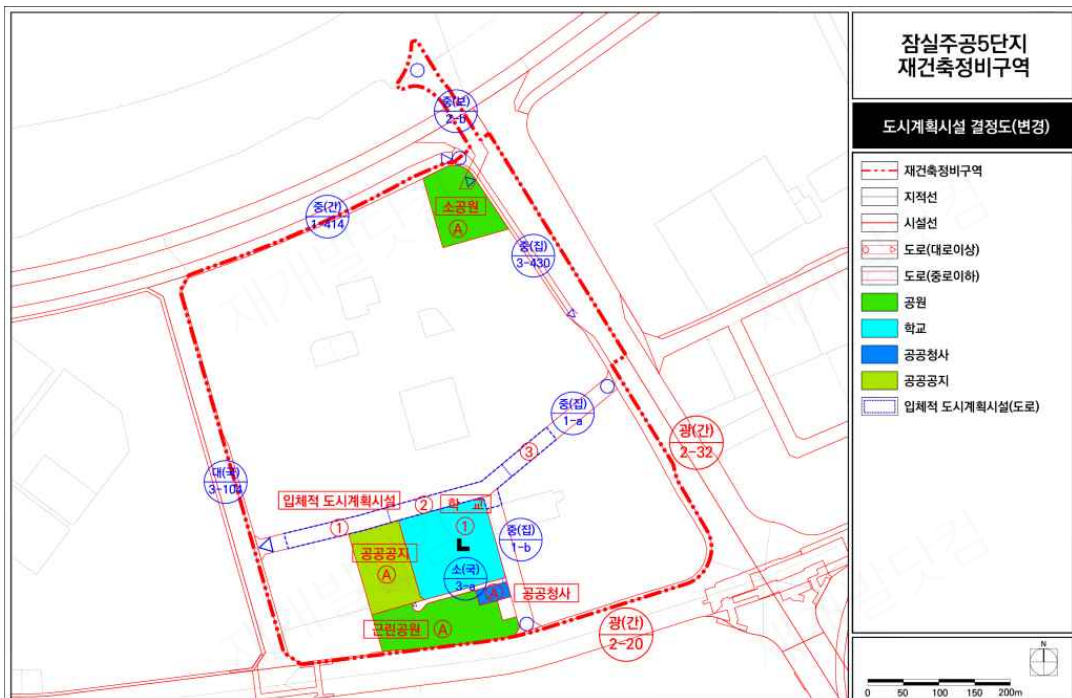
■ 용도지역 결정도(변경)



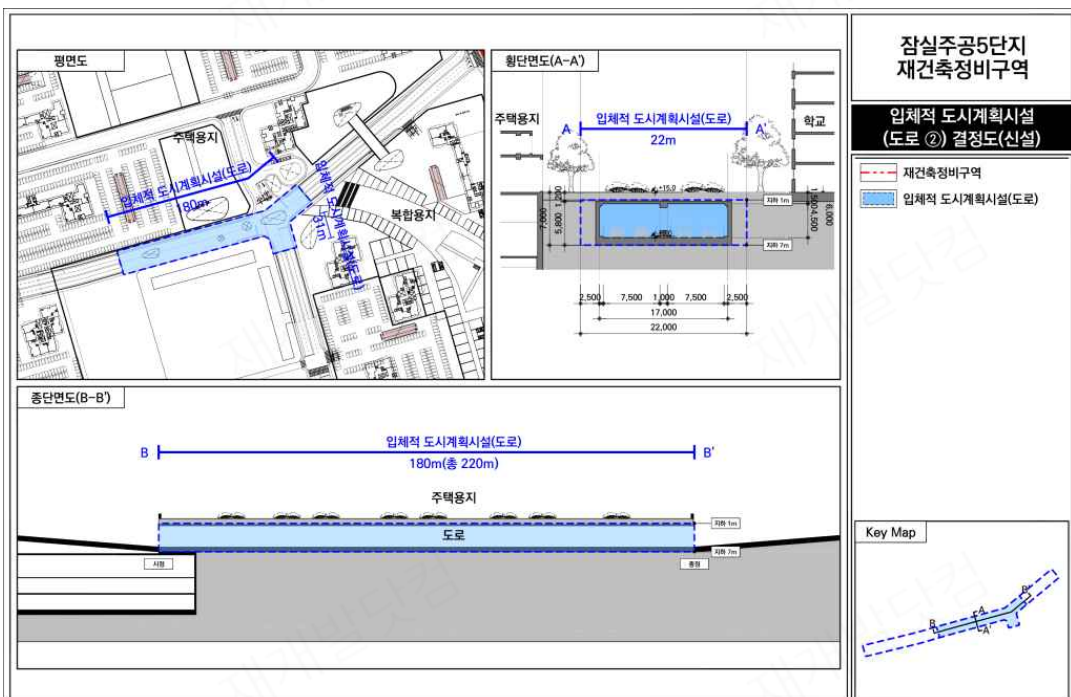
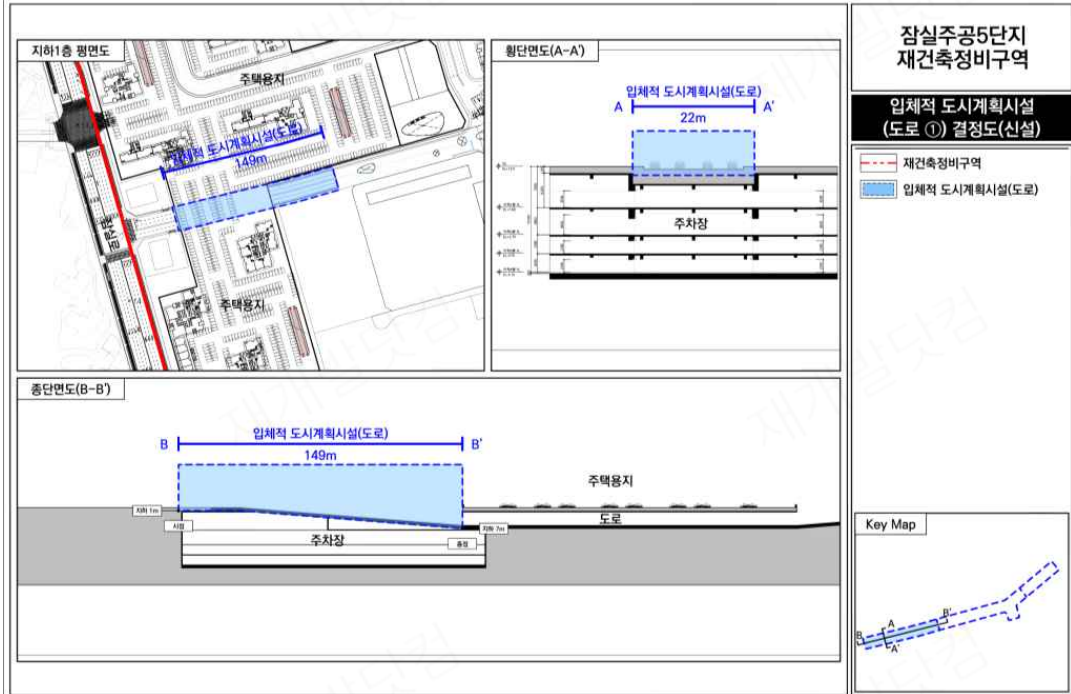
■ 도시계획시설 결정도(기정)

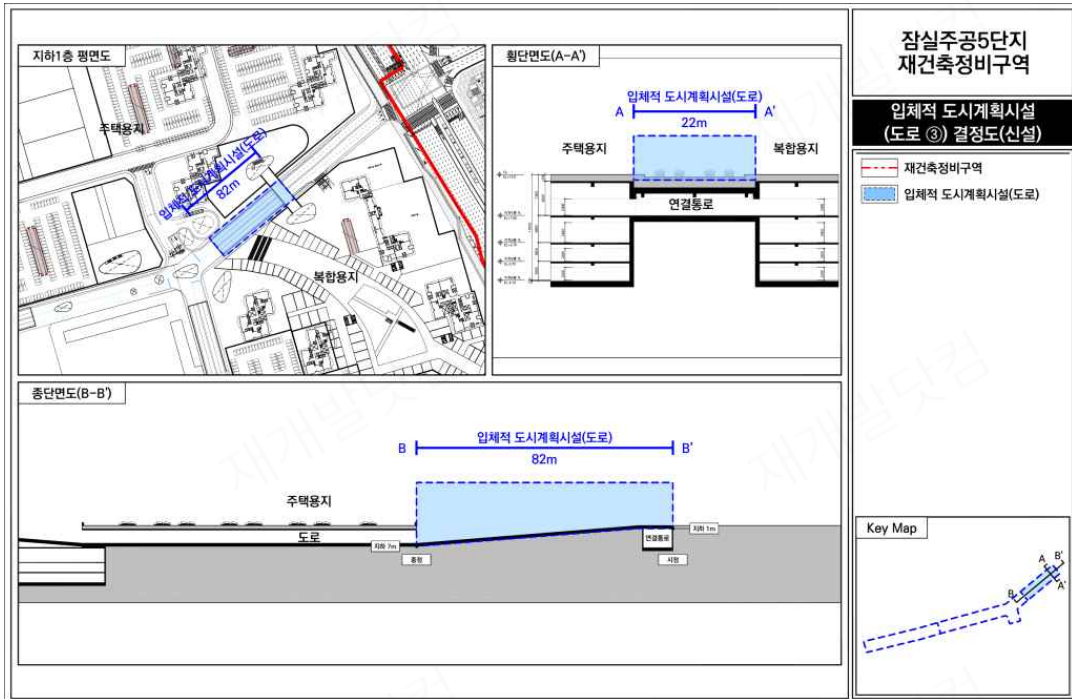


■ 도시계획시설 결정도(변경)



■ 입체적 도시계획시설(도로) 결정도(신설)

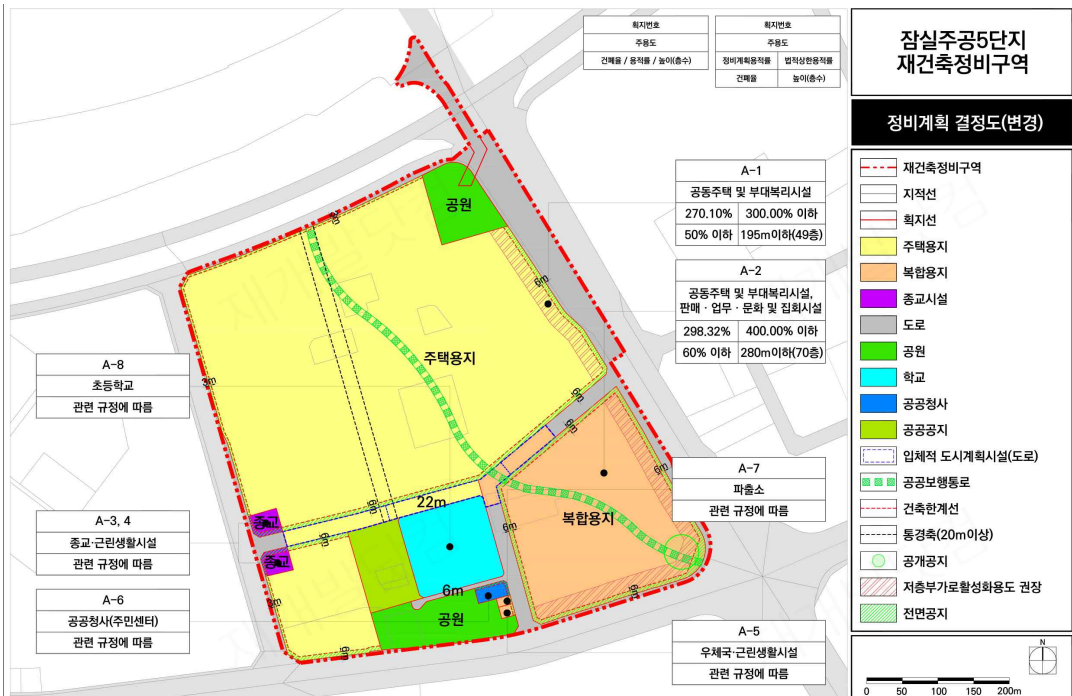




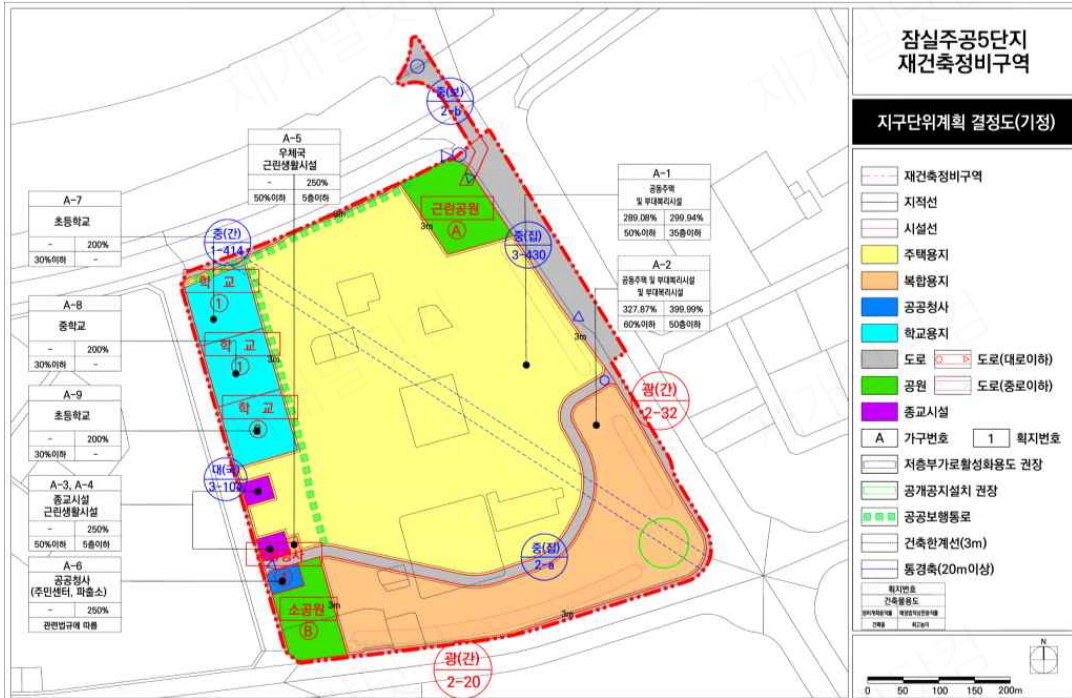
■ 정비계획 결정도(기정)



■ 정비계획 결정도(변경)



■ 지구단위계획 결정도(기정)



■ 지구단위계획 결정도(변경)

