

서울특별시 송파구 공고 제2023-1827호

잠실우성아파트 재건축정비사업 정비계획 (변경)결정을 위한 공람공고

1. 서울특별시고시 제2015-401호(2015.12.17.)로 정비계획 결정 및 정비구역 지정 고시된 잠실우성아파트 재건축정비사업 정비계획에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」제15조 및 같은 법 시행령 제13조 규정에 따라 당초 주민공람한 [송파구 공고 제2022-690호(2022.04.06.)] 내용이 관계기관 협의 및 2023년 제14차 서울특별시 도시계획위원회(2023.09.20.) 심의 결과(수정가결)에 따라 변경된 내용이 있어 「도시 및 주거환경정비법」제15조 및 「같은 법 시행령」제13조 규정에 따라 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공고하고, 관계서류를 공람합니다.

2. 본 공람내용에 대하여 관계서류를 송파구 주택사업과, 잠실7동 주민센터 및 조합사무실에 비치하여 공람하오니 사업구역 내 토지등소유자 또는 이해관계인은 의견이 있을 경우 공람기간 내 공람장소에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2023년 10월 26일

송 파 구 청 장

가. 공람기간 : 2023.10.26.(목) ~ 2023.11.27.(월) (공고일로부터 30일 이상)

나. 공람장소 : 송파구청 주택사업과 (☎02-2147-2888)

잠실7동 주민센터 (☎02-2147-4750)

잠실우성아파트 재건축정비사업조합 사무실 (☎02-412-0332)

다. 공람사유 : 잠실우성아파트 재건축정비계획 변경을 위한 주민 공람

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

마. 기타 공지사항

○ 본 공고의 구체적인 내용은 반드시 공람 장소에서 확인하여 주시기
바라며, 모든 관계도서는 본 공람으로 고지된 것으로 갈음함.

[별첨 1]

1. 정비구역 지정조서 : 변경없음

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

2. 정비계획

가. 도시관리계획(용도지역) 결정조서(변경없음)

1) 용도지역 결정조서(변경없음)

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

나. 토지이용계획(변경)

구분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		120,354	-	120,354	100.0	
정비기반 시설 등	소계	8,166	증) 358	8,524	7.1	순부담 면적 8,524㎡(7.1%)
	도로	484	-	484	0.4	
	공원	6,082	증) 1,958	8,040	6.7	세대당 3㎡ 확보
	문화·복지시설	1,600	감) 1,600	-	-	폐지
획지	소계	112,188	감) 358	111,830	92.9	
	획지1	111,188	증) 642	111,830	92.9	공동주택용지
	획지2	1,000	감) 1,000	-	-	유치원용지 폐지

다. 도시계획시설 결정 조서(변경)

1) 도로 결정조서(변경없음)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	1	12	국지 도로	242	올림픽 로4길	도곡로 61길	일반 도로	-	서고 제2015-401호 (2015.12.17)	차로 2m확폭

2) 공원(변경) 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	1	공원	어린이 공원	잠실동 101-1번지 일대	4,082	감) 4,082	-	서고 제2015-401호 (2015.12.17)	조성후 기부채납
신설	1	공원	소공원	잠실동 101-1번지 일대	-	증) 6,040	6,040	-	조성후 기부채납
기정	2	공원	어린이 공원	잠실동 101-2번지 일대	2,000	-	2,000	서고 제2015-401호 (2015.12.17)	조성후 기부채납

■ 공원(변경) 결정사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	어린이공원	어린이공원(잠실동 101-1번지 일대) 폐지	소공원신설에 따른 어린이공원 폐지
1	소공원	소공원신설	공원·녹지기준 미달에 따른 공원 추가 확보 (세대당 3㎡ 확보)

3) 사회복지시설(변경) 결정조서(폐지)

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

■ 사회복지시설(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	사회복지시설 (문화·복지시설)	• 폐지	• 운영계획 미수립된 시설 폐지

라. 공동이용시설 설치계획(변경)

구분	시설의 종 류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
공동 이용 시설	계	획지1	13,445.0	증)1,520.0	14,965.0	-
	작은 도서관	획지1	300.0	-	300.0	-
	경로당	획지1	505.0	증)300.0	805.0	어르신복지센터 명칭변경
	어린이집	획지1	730.0	증)520.0	1,250.0	-
	문화센터	획지1	250.0	-	250.0	지역문화센터 명칭변경
	주민공동이용시설	획지1	300.0	-	300.0	지역공동체 지원센터 명칭변경
	옥상텃밭	획지1	5,000.0	-	5,000.0	-
	주민공동시설	획지1	500.0	-	500.0	-
	관리사무소 및 경비실	획지1	310.0	-	310.0	-
	주민운동시설	획지1	2,450.0	-	2,450.0	-
	어린이놀이터	획지1	3,100.0	-	3,100.0	-
	보육지원시설	획지1	-	증)600.0	600.0	-
	다함께 돌봄센터	획지1	-	증)100.0	100.0	설치 의무시설 반영

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경)

1) 기존 건축물의 정비·개량계획(변경없음)

구 분	구역구분				위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명칭	면적(㎡)				계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
		기정	변경	변경후							
기정	잠실우성아파트 재건축 정비구역	120,354	-	120,354	잠실동 101-1번지 일대	30	-	-	30	-	

2) 건축시설계획

■ 기 정

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m)/ 최고층수	비고	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정법적상한			
기정	잠실우성 아파트 재건축 정비구역	120,354	사회복지 시설	1,600	잠실동 101-1번지 일대	문화· 복지시설	50이하	200 이하	-	5층이하		
			획지1	111,188		공동주택 및 부대복리시설	25이하	240 이하	291.26 이하	105m/ 35층이하		
			획지2	1,000		유치원	50이하	250 이하	-	5층이하		
	주택의 규모 및 규모별 건설비율		구 분		세대수(공동주택)		비율(%)		비고			
			계		2,716(390)		100.0					
			60㎡이하		829(390)		30.5					
			60~85㎡이하		999		36.8					
			85㎡초과		888		32.7					
			• 85㎡이하 규모의 주택이 전체 주택수에서 차지하는 비율 : 67.30%									
	심의완화 사항		• 해당없음									
	건축물의 건축선에 관한 계획		계획내용		계획목표		비고		개방감확 보 및 보행환경 개선			
			대상지 북측 정신여중·고후문길 (12m) : 10m		가로경관향상 및 보행자의 보행환경을 도모하 기 위해 전면공지를 설치하여 보도 확폭							
			대상지 동측올림픽로4길 (20m) : 6m		가로경관향상 및 보행자의 보행환경을 도모하 기 위해 전면공지를 설치하여 보도 확폭 - 공동주택 6m(단, 공동주택용지 내 부대복리 시설 및 근린생활시설 3m)							
			대상지 서측도곡로61길 (15m) : 10m		가로경관향상, 공공성 증진 및 주거환경보호 를 위한 차폐조경 설치							

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

■ 변경

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m)/ 최고층수	비고					
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정법적 상한							
변경	잠실우성 아파트 재건축 정비구역	120,354	획지1	111,830	잠실동 101-1번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	25 이하	246.2 이하	299.93 이하	170m/ 49층이하						
	주택의 규모 및 규모별 건설비율				세대수(공동주택)			비율(%)	비고							
					구분											
					기정		변경		변경후							
					계		2,716(390)		감 36		2,680(342)		100.0		-	
					60㎡이하		829(390)		감 174		655(255)		24.5		-	
					60~85㎡이하		999		감 36		963(87)		35.9		-	
	85㎡초과				888		증 174		1,062		39.6		-			
	• 85㎡이하 규모의 주택이 전체 주택수에서 차지하는 비율 : 60.40%															
	심의완화 사항		• 예정법적상한 용적률 : 299.93% 이하													
	건축물의 건축선에 관한 계획		계획내용		계획목표					비고						
			대상지 북측 정신여중·고후문 길(12m) : 10m		가로경관향상 및 보행자의 보행환경을 도모 하기 위해 전면공지를 설치하여 보도 확폭 [북측 1m(소공원구간에 한함), 동측 1m, 서측 0.5m 보도 확폭]					개방감 확보 및 보행환경 개선						
			대상지 동측올림픽로4길 (20m) : 6m													
			대상지 서측도곡로61길 (15m) : 10m													
기타사항		• 공공보행통로(정신여자중·고변, 폭원10m 이상 / 단지 중앙부, 폭원15m이상) - 공공보행통로는 지속적 개방을 담보할 수 있도록 지역권 설정(설정권자 : 송파구청장) • 대상지 서측 탄천변 중저층배치구간(20층이하) 설정														

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

■ 개발가능(상한) 용적률 산정(기정)

구 분		산 정 내 용			비 고
토지이용계획		계(구역면적)	택지(공동주택, 유치원)	정비기반시설 등	
		120,354㎡	112,188㎡	8,166㎡	
공공시설부지 제공면적		토지 8,166㎡, 건축물(토지환산) 367㎡ (순부담면적 8,533㎡(7.0%))			
개발가능 용적률 산정	개발가능 용적률	- 개발가능용적률 = 계획(기준)용적률 + 허용인센티브 + 기부채납완화용적률 = 210% + 10% + 20.5% = 240.5% ≒ 240%			공동주택 건립관련 용도지역 관리 등 지침
	허용 인센티브	구 분	인센티브 용적률	비 고	
		합 계	10%	최대 20%	
		우수디자인	5%	심의시 결정 5%	
		친환경, 신재생에너지	5%	친환경3%, 신재생에너지2%	
		지속가능형 건축구조	-	라멘10%, 무량판7%	
	개발가능 용적률 산정	- 기부채납완화 용적률 = 계획용적률 × (1.3 × α) = 210% × (1.3 × 0.076309) = 20.5% ※ α = 공공시설부지로 제공한 나머지 면적 대비 공공시설로 제공한 면적 비 = 8,533㎡ ÷ 111,821㎡ = 0.076309			
기부채납 완화용적률		건축 물 기부 채납 검토	- 환산부지면적(㎡) = 공공시설등 설치비용(원) ÷ 용적률을 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) - 문화·복지시설(별도부지 + 건축물) 부속토지 : 1,600㎡ / 연면적 : 2,400㎡ 환산부지면적 : 367㎡ → 서울시 녹색건축물 조성 복지시설 공사비 × 연면적 ÷ 부지가액 = 2,457,000 × 2,400 ÷ 16,052,000 ※ 서울시 녹색건축물 조성 복지시설 공사비 2,457,000원 ※ 부지가액 : 공시지가 2배 적용(8,026,000원 × 2 = 16,052,000원)		
정비계획용적률		240.0% 이하			
예정법적상한용적률		291.26% 이하 ※ 법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의시 결정된 예정법적상한용적률은 건축위원회심의를 통해 확정됨			
공동주택건립용적률		25.63% 이상 (291.26% - 240.0%) × 0.5			

■ 개발가능(상한) 용적률 산정(변경)

구 분		산 정 내 용			비고
토지이용계획		계(구역면적)	획지(공동주택)	정비기반시설 등	
		120,354㎡	111,830㎡	8,524㎡	
공공시설부지 제공면적		토지 8,524㎡, [순부담면적 8,524㎡(7.1%)]			
개발가능 용적률 산정	상한 용적률	- 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × α) = 224% × (1 + 1.3 × 0.076222) = 246.2% ※ 허용용적률 = 기준용적률 + 허용인센티브 = 210% + 14% = 224% ※ α = 공공시설로 제공한 면적 / 공공시설부지로 제공한 나머지 면적 = 8,524㎡ / 111,830㎡ = 0.076222			
		구 분	인센티브 용적률	비 고	
	허용 인센티브	합 계	14%	최대 20%	
		우수디자인	5%	건축심의시 결정	
		지능형 건축물	9%	3등급	
정비계획용적률		246.2% 이하			
예정법적 상한용적률		299.93% 이하 ※ 법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의시 결정된 예정법적상한용적률은 건축위원회심의를 통해 확정됨			
공공주택 건립용적률		26.865% (299.93% - 246.2%) × 0.5			

바. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

구 분	계획내용	
도시경관	■ 자연지형 등과의 관계를 고려한 건축배치 ■ 지형 고저차를 고려한 건축물 높이계획 수립 ■ 단지내 쾌적한 주거환경 개선을 위한 기준제시 ■ 주변지역의 스카이라인을 고려한 층수계획	
환경보전	■ 현재 지형을 최대한 고려 실시계획 수립시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부유출, 내부유입을 최소화 ■ 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보 ■ 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 ■ 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화	
재난방지	화재	■ 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 ■ 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리
	수해	■ 자연토양유지 및 소공원의 조성을 통한 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수 포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제
	교통	■ 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획

사. 정비사업 시행계획(변경)

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

아. 가구 및 획지에 관한 계획(변경)

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

자. 공공주택 건설에 관한 계획(변경)

구분	건립위치	부지면적 (㎡)	동수	세대수		세대규모 (전용)	연면적	검토	
기정	잠실동 101-1 일대	111,188	10동	합계		390	-	28,691.0㎡	적합 28,691.0㎡ > 28,497.4㎡
				구분	전용60㎡이하	130	39㎡	8,138㎡	
						130	49㎡	9,555㎡	
						130	59㎡	10,998㎡	
변경		111,830	20동	합계		342	-	30,051.0㎡	적합 30,051.0㎡ > 30,043.1㎡
				구분	전용60㎡이하	255	59㎡	20,910.0㎡	
						64	74㎡	6,496.0㎡	
						전용60㎡초과	23	84㎡	

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

주2)(기정) 기준 연면적 = 정비계획용적률에서 예정법적상한용적률로 증가된 용적률의 1/2에 해당
하는 연면적 = $111,188\text{㎡} \times 25.63\% = 28,497.4\text{㎡}$

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

주3)(변경) 기준 연면적 = 정비계획용적률에서 예정법적상한용적률로 증가된 용적률의 1/2에 해당
하는 연면적 = $111,830\text{㎡} \times 26.865\% = 30,043.1\text{㎡}$

(변경) 계획 연면적 = 세대당 공급면적 x 세대수 = $(82.0\text{㎡} \times 255\text{세대}) + (101.5\text{㎡} \times 64\text{세대}) + (115.0\text{㎡} \times 23\text{세대}) = 30,051.0\text{㎡}$

■ 공공주택 규모산정

구 분		주 요 내 용				
기정	법적상한용적률	• 291.26%				
변경		• 299.93%				
기정	상한용적률	• 상한용적률 = 240% (기준용적률210%, 인센티브 10%, 기부채납 20%)				
변경		• 상한용적률 = 246.2%				
기정	용적률증가분	• 291.26% - 240% = 51.26%				
변경		• 299.93% - 246.2% = 53.73%				
기정	증가용적률 50%	• 51.26% x 0.5 = 25.63%				
변경		• 53.73% x 0.5 = 26.865%				
기정	의무연면적	• 28,497.4㎡이상				
변경		• 30,043.1㎡이상				
공공주택 확보계획 (변경)		구분		세대수(연면적)		
		면적(㎡)		기정	변경	변경후
		전용면적	공급면적			
		합 계		390 (28,691.0㎡)	감 48 (증 1,360.0㎡)	342 (30,051.0㎡)
		39	62.6	130 (8,138.0㎡)	감 130 (감 8,138.0㎡)	-
		49	73.5	130 (9,555.0㎡)	감 130 (감 9,555.0㎡)	-
		59	84.6	130 (10,998.0㎡)	감 130 (감 10,998.0㎡)	-
			82.0	-	증 255 (증 20,910.0㎡)	255 (20,910.0㎡)
		74	101.5	-	증 64 (증 6,496.0㎡)	64 (6,496.0㎡)
		84	115.0	-	증 23 (증 2,645.0㎡)	23 (2,645.0㎡)

3. 제14차 도시계획위원회 심의결과 및 조치계획

가. 일시 : 2023. 9. 20. 수

나. 내용 : 잠실우성아파트 재건축정비계획 변경 및 경관심의(안)

다. 심의결과 : 수정가결

▶ 수정사항

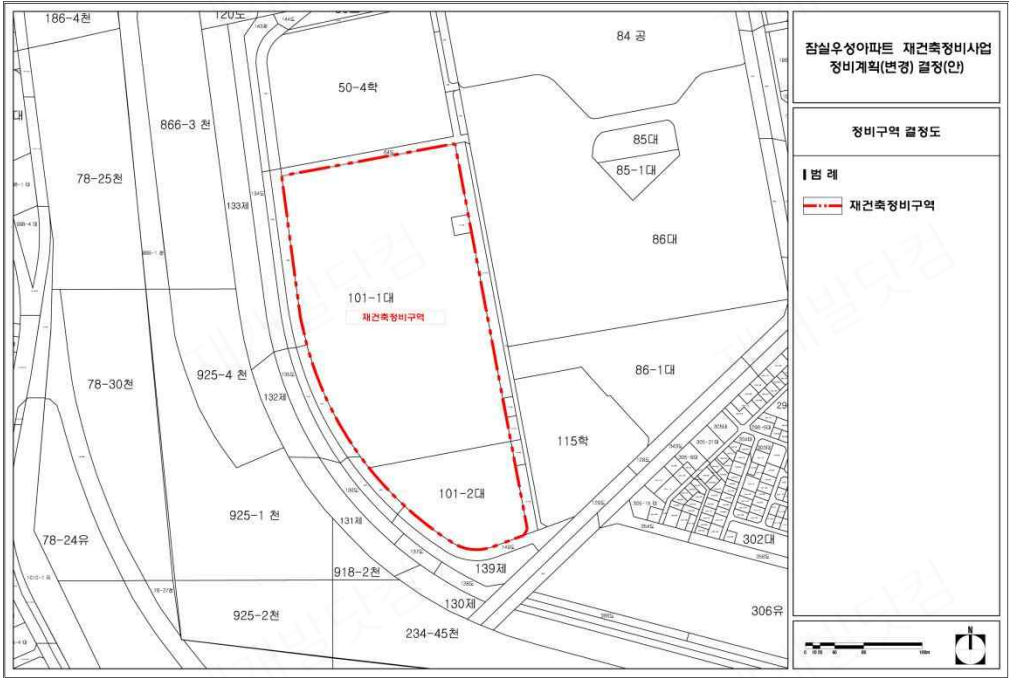
의견	비고
- 용적률 : 기준 210%, 허용 224%, 상한 246.2%, 법적상한 299.93% ※ 허용 : 우수디자인 5%, 지능형건축물 9% - 공공기여 : 8,524㎡ (7.1%) ※ 도로 484㎡, 소공원 6,040㎡(동북측), 어린이공원 2,000㎡(동남측) - 높이계획 : 170m이하 (최고 49층) - 세대수 : 전체 2,680세대 (임대주택 342세대 포함) - 북측 공공보행통로 : 폭 10m 이상 - 중앙 공공보행통로 : 폭 15m 이상 - 중앙 통경축 : 폭 55m 이상 - 소공원 북측 : 보도부속형 전면공지 1m	반영

▶ 조건사항

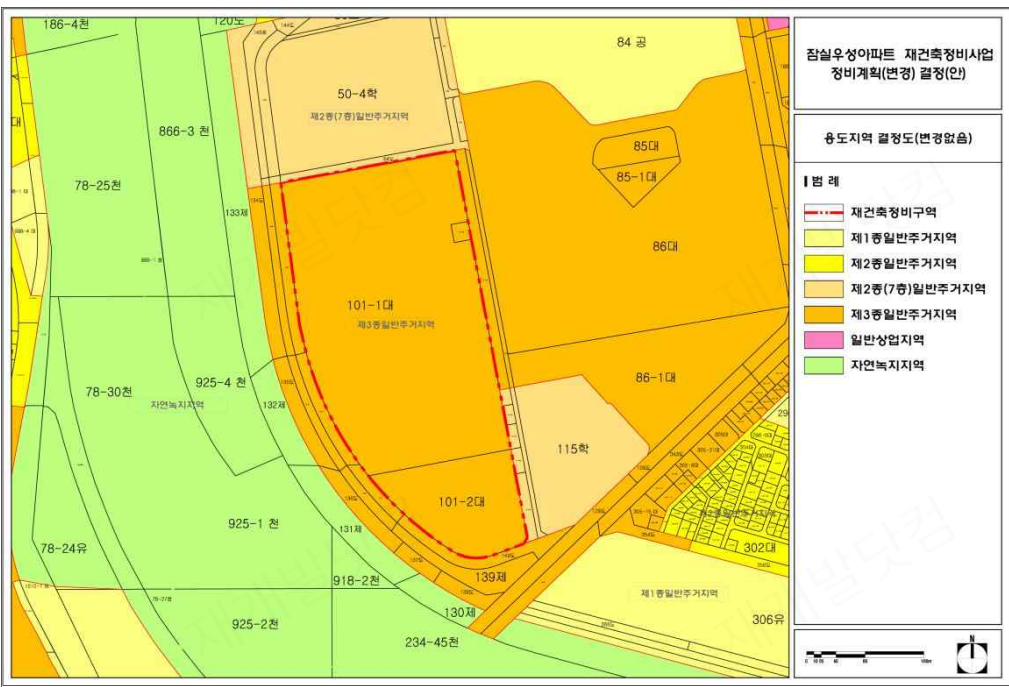
의견	조치계획	비고
- 공공보행통로는 지역권 설정 등을 통해 추후 공공개방이 지속적으로 담보될 수 있도록 조치할 것.	- 공공보행통로는 지역권 설정(설정권자 : 송파구청장) 및 변경 결정고시문에 명기하여 공공개방이 지속적으로 담보될 수 있도록 하겠으며, - 지역권 설정 관련사항은 향후 사업시행인가시 협의를 통해 반영하겠음	반영

[별첨 2]

■ 정비구역 결정도(변경없음)



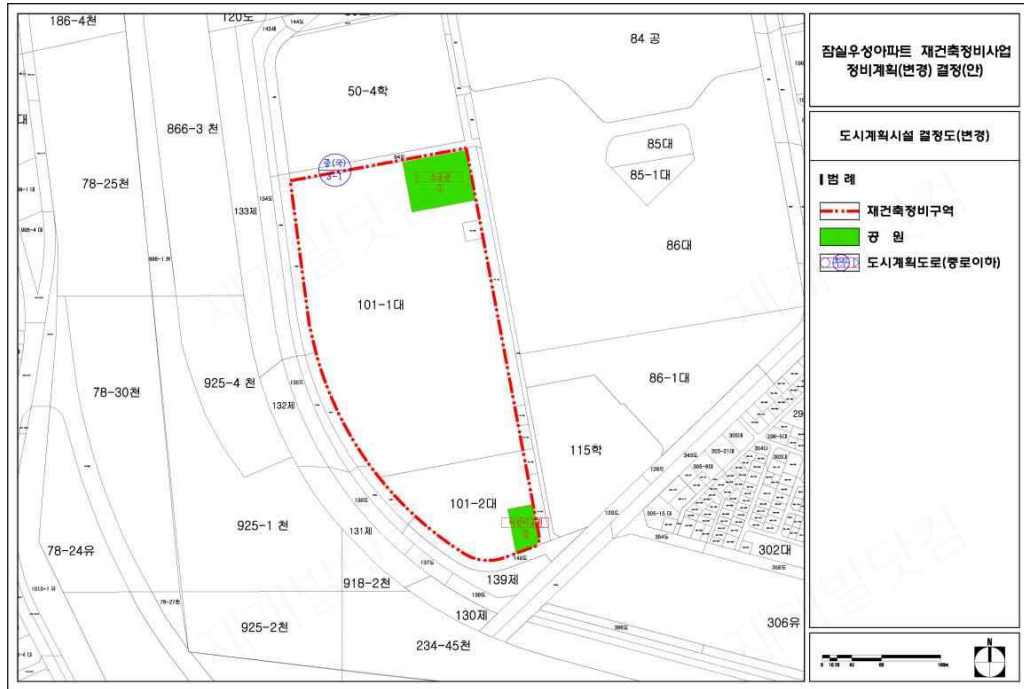
■ 용도지역 결정도(변경없음)



■ 도시계획시설 결정(기정)도



■ 도시계획시설 결정(변경)도



■ 건축계획(기정)



■ 건축계획(변경)

