

◆ 서울특별시고시 제2024-28호

잠실우성아파트 재건축정비사업 정비계획 (변경) 결정, 지구단위계획 결정 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2015-401호(2015.12.17.)로 정비계획 결정 및 정비구역 지정 고시된 잠실우성아파트 재건축정비사업 정비계획에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 2022년 제14차 도시계획위원회(2022.12.21.), 2023년 제14차 도시계획위원회(2023.09.20.)를 거쳐 정비계획 변경 결정하고, 같은 법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 변경 결정 고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 1월 11일
서울특별시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정조서 (변경없음)

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	잠실우성아파트 재건축정비사업	송파구 잠실동 101-1번지 일대	120,354	-	120,354	

2. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	- 추정비례율 : 95.81% ⇒ (62,991억 - 23,716억) / 40,994억 × 100 = 95.81% ※ 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 총자산 총액 × 100% ※ 총 수입 추정 : 62,991억 ※ 총 지출 추정 : 23,716억 ※ 종전자산총액 추정 : 40,994억(청산비율 2% 가정)				
개별 종전 자산 추정액	타입별 종전자산				
	구분	세대수	등기면적(㎡)	대지권면적(㎡)	타입별 가액(천원)
	80.39형(26PY)	336	80.39	43.540	1,674,000
	82.06형(26PY)		82.06	43.540	
	96.05형(32PY) 96.65형(32PY)	810	96.05 96.65	54.122 53.427	1,969,000
131.08형(43PY)	432	131.08	72.150	2,524,000	

구분	세대수	등기면적(㎡)	대지권면적(㎡)	타입별 가액(천원)
136.34형(45PY)	120	136.34	75.990	2,633,000
160.74형(53PY)	144	160.74	88.514	2,912,000

※ 재건축예정 단지로서 KB시세 및 실거래자료는 타입별로 개발이익을 고려한 프리미엄이 포함되어 거래됨에 따라 명확한 타입별 지분면적에 대한 고려가 미흡한 것으로 판단되는 바, 대지지분 가치 및 건물규모별 선호도 등을 종합적으로 고려하여 결정하였음.

• 상가 종전자산

－ 프리마상가, 우성상가 : 대지권 면적당 단가 × 대지권면적 + 건물면적당 단가 × 건물면적

※ 등기유형이 토지(공유지분)·건물인 바, 토지지분(공유지분)의 가치 및 건물의 가치를 추정하여 이를 합산한 금액으로 종전자산가액을 추정하였고, 공유지분의 위치확인이 되는 경우에는 가격변동이 있을 수 있음.

※ 「프리마상가, 우성상가」 내 최근 5년간 거래사례가 없어 본건에 적용하는 대지권 면적당 단가는 아래의 인근 토지 거래사례와 본건 상가의 위치를 고려하여 18,200,000원/㎡으로 추정하였으며, 건물면적당 단가는 경과년수 및 관리상태를 고려하여 프리마상가의 경우 지상 675,000원/㎡, 지하 540,000원/㎡으로 추정하였고, 우성상가의 경우 지상 500,000원/㎡, 지하 350,000원/㎡으로 추정함.

※ 인근토지 거래사례

지번	용도지역	이용상황	거래금액(천원)	토지단가(천원/㎡)	거래일자
잠실동 313-2	3종일반주거	상업용	11,300,000	15,700	2023.01.27
잠실동 294-29	3종일반주거	상업용	3,300,000	18,600	2022.04.07
잠실동 234-5	3종일반주거	상업용	6,300,000	22,700	2021.09.06

－ 홍익상가 : 전유면적당 단가 × 전유면적 × 층별효용지수

※ 등기유형이 집합건물인 바, 토지 및 건물을 일체로 한 인근 유사 사례와 비교·검토하여 종전자산가액을 추정함.

※ 「홍익상가」 내 최근 5년간 거래사례가 없어 인근 구분상가의 거래사례를 기준으로 추정하였으며, 본건의 경우 거래사례와 비교하여 전유면적 대비 대지면적비율 및 전유면적의 크기 등에서 열세하여 본건 1층의 기준호(101-2호, 37.1㎡)의 전유면적당 단가를 32,800,000원/㎡으로 추정함.

※ 인근 구분상가 거래사례

단지명	층	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	거래금액(천원)	전유단가(천원/㎡)	거래일자
아시아선수촌	1	9.7	13.54	520,000	53,608	2022.01.14
아시아선수촌	1	10.2	14.24	500,000	49,019	2021.10.30

※ 인근상가 층별거래가격 및 평가사례의 층별격차를 고려하여 층별효용지수(1층:1.00/2층:0.40/지하층:0.30) 추정함.

※ 아파트 종전자산 및 상가 종전자산은 향후 실제 감정평가 시 층, 위치 등에 따라 변경될 수 있음.

추정
분담금
산출

- 추정분담금 산정방식

= 권리자(조합원) 분양가 추정액 (a) - 추정 관리가액(b) (=종전자산 추정액 × 추정비례율)

권리자 (조합원) 분양가 추정액(a)		추정 관리가액(b)	추정분담금 (a-b)
전용 59.95형(24py)	15.65억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (95.81%)	권리자(조합원) 분양가 추정액 - 추정 관리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
전용 74.95형(30py)	18.85억		
전용 84.95형(34py)	20.98억		
전용 102.95형(41py)	23.70억		
전용 112.95형(45py)	25.81억		
전용 126.95형(50py)	28.07억		
전용 134.95형(54py)	29.45억		
전용 152.95형(60py)	32.14억		
전용 176.95형(70py)	52.83억		
전용 200.95형(80py)	50.28억		
전용 250.95형(100py)	75.62억		
상가 분양면적 60㎡ 기준	12.02억		

※ ㎡당 상가 분양가는 20,032,500원(상가분양수입 약2,003억원 ÷ 상가 신축면적 10,000㎡)으로 산정됨.

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음.
 ※ 토지등소유자별 분담금 추산액은 정비계획 결정도서 참조

3. 토지이용계획 (변경)

구분	면 적(㎡)			구성비(%)	비고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	120,354	-	120,354	100.0	
정비기반 시설 등	소계	증) 358	8,524	7.1	순부담 면적 8,524㎡ (7.1%)
	도로	-	484	0.4	기부채납
	공원	증) 1,958	8,040	6.7	기부채납

구분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
	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

4. 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	

5. 도시계획시설 결정 조서(변경)

가) 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	올림픽로4길	도곡로 61길	일반 도로	-	서고 제2015-401호 (2015.12.17)	차로 2m확폭

나) 공원 결정조서(변경)

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

Ⅰ 공원 변경사유서

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

다) 사회복지시설 결정조서(변경)

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)	-

Ⅰ 사회복지시설 변경사유서

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

6. 공동이용시설 설치계획(변경)

구분	시설의 종류	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	개방시설
	경로당	획지1	505.0	증)300.0	805.0	개방시설
	어린이집	획지1	730.0	증)520.0	1,250.0	개방시설
	문화센터	획지1	250.0	-	250.0	개방시설
	주민공동이용시설	획지1	300.0	-	300.0	개방시설

구분	시설의 종 류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
	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	개방시설
	어린이놀이터	획지1	3,100.0	-	3,100.0	개방시설
	보육지원시설	획지1	-	증)600.0	600.0	개방시설
	다함께 돌봄센터	획지1	-	증)100.0	100.0	개방시설

7. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경)

가) 기존 건축물의 정비·개량계획(변경없음)

구분	구역구분				위치	정비개량계획(동)					비고
	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	-	

나) 건축시설계획(변경)

■ 기정

구분	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	50 이하	200 이하	-	5층이하	
			획지1	111,188		공동주택 및 부대복리시설	25 이하	240 이하	291.26 이하	105m/ 35층이하	

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m)/ 최고층수	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비계획	예정법적상한		
			획지2	1,000		유치원	50 이하	250 이하	-	5층이하	
주택의 규모 및 규모별 건설비율			구분		세대수(공공주택)		비율(%)				
			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		
			대상지 북측 정신여중·고후문길(12 m) : 10m		가로경관향상 및 보행자의 보행환경을 도모하기 위해 전면공지 를 설치하여 보도 확폭				개방감확보 및 보행환경 개선		
			대상지 동측울림파크4길 (20m) : 6m		가로경관향상 및 보행자의 보행환경을 도모하기 위해 전면공지 를 설치하여 보도 확폭 - 공동주택 6m(단, 공동주택용지 내 부대복리시설 및 근린생활 시설 3m)						
			대상지 서측도곡로61길 (15m) : 10m		가로경관향상, 공공성 증진 및 주거환경보호를 위한 차폐조경 설 치						

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

Ⅰ 변경

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m)/ 최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법정상한		
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 건설비용										
			구분	세대수(공동주택)			비율(%)	비고			
			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%											
변경	심의완화 사항		2025 서울특별시 도시·환경정비기본계획 변경에 따른 허용용적률 완화 - 기준용적률 210% → 허용용적률 224% - 공동주택 건설에 따른 상한용적률 완화(「도시 및 주거환경정비법」 제54조) - 상한용적률 246.2% → 법적상한용적률 299.93%								
건축물의 건축선에 관한 계획		계획내용		계획목표						비고	
		대상지 북측 정신여중·고후문길(12 m) : 10m		가로경관향상 및 보행자의 보행환경을 도모하기 위해 전면공지를 설치하여 보도 확폭 [북측 1m(소공원구간에 한함), 동측 1m, 서측 0.5m 보도 확폭]						개방감확보 및 보행환경 개선	
		대상지 동측울림픽로4길 (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 건설비용은 관련규정 범위 내에서 사업시행인가 시 조정될 수 있음.

Ⅰ 용적률 계획(기정)

구 분		산 정 내 용			비 고
토지이용계획		계(구역면적)	획지(공동주택, 유치원)	정비가반시설 등	
		120,354㎡	112,188㎡	8,166㎡	
공공시설부지 제공면적		토지 8,166㎡, 건축물(토지환산) 367㎡ (순부담면적 8,533㎡(7.0%))			
개발가능 용적률	개발가능 용적률	－ 개발가능용적률 = 계획(기준)용적률 + 허용인센티브 + 기부채납완화용적률 = 210% + 10% + 20.5% = 240.5% ≒ 240%			
	허용 인센티브	구 분	인센티브 용적률	비 고	공동주택 건립관련 용도지역 관리 등 지침
		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		건축물 기부 채납 검토	－ 환산부지면적(㎡) = 공공시설등 설치비용(원) ÷ 용적률을 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) － 문화·복지시설(별도부지 + 건축물) 부속토지 : 1,600㎡ / 연면적 : 2,400㎡ 환산부지면적 : 367㎡ → 서울특별시 녹색건축물 조성 복지시설 공사비 × 연면적 ÷ 부지가액 = 2,457,000 × 2,400 ÷ 16,052,000 ※ 서울특별시 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			
공공주택건립용적률		25.63% 이상 (291.26% - 240.0%) × 0.5			

Ⅰ 용적률 계획(변경)

구 분	산 정 내 용			비 고
토지이용계획			정비기반시설 (8,524㎡)	
	계(구역면적)	획지(공동주택)	도로	공원
	120,354㎡	111,830㎡	484㎡	8,040㎡
공공시설부지 제공면적	- 순부담면적 : 8,524㎡ (7.1%) ※ 토지 기부채납 면적 : 8,524㎡ (도로) 484㎡, (소공원) 6,040㎡, (어린이공원) 2,000㎡			
기준용적률	- 기준용적률 = 210%			
허용용적률	- 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브 = 210% + 14% = 224% ※ 허용용적률 인센티브 적용항목			
	구 분	인센티브 용적률		비 고
	합 계	14%		최대 20%
	우수디자인	5%		건축심의시 결정
	지능형 건축물	9%		3등급
상한용적률	- 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			
	299.93% 이하 ※ 건축위원회심의를 통해 최종확정			
	26.865% (299.93% - 246.2%) × 0.5			

8. 공공주택 건설에 관한 계획(변경)

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택 등은 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울특별시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.

■ 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

■ 공공주택 공급면적 산출 근거

구분	건립위치	부지면적 (㎡)	동수	세대수		세대규모 (전용)	연면적	검토
기정	잠실동 101-1 일대	111,188	10동	합계		390	-	28,691.0㎡
				구분	전용60㎡이하	130	39㎡	8,138㎡
						130	49㎡	9,555㎡
						130	59㎡	10,998㎡
변경		111,830	20동	합계		342	-	30,051.0㎡
				구분	전용60㎡이하	255	59㎡	20,910.0㎡
						64	74㎡	6,496.0㎡
					전용60㎡초과	23	84㎡	2,645.0㎡

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

주2) (기정) 기준 연면적 = 정비계획용적률에서 법적상한용적률로 증가된 용적률의 1/2에 해당하는 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 법적상한용적률로 증가된 용적률의 1/2에 해당하는 연면적
 $= 111,830\text{㎡} \times 26.865\% = 30,043.1\text{㎡}$

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

9. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과 (변경없음)

가) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계획내용	
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 투수 포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제
	교통	■ 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획

나) 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	결과	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	• 공사중 토사유출에 의한 오폐수하 가중 • 운영시 계획세대에 의한 오수발생	• 침사지 및 가배수로 설치 등
물순환 수리·수문	생태면적률 30%	○	• 생태면적률 30%로 계획	• 자연지반녹지, 인공지반녹지, 투수포장 등 적용
토지이용	종합적인 토지이용계획	○	• 토지이용 현황 조사(지목별현황, 용도지역현황)	• 체계적이고 효율적인 토지이용계획 수립
토양	토양오염 최소화	○	• 장비가동에 따른 폐유 발생 등, 토양오염발생 우려	• 폐기물처리계획 및 관련 법령에 의한 적법 처리
지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	• 절성토 및 지형변동은 크지 않을 것으로 판단	• 절성토 및 지형변화를 최소화하고, 지하수위 보전계획 수립
생태네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	• 최대녹지면적(Ⅲ등급), 녹지모양(Ⅱ등급), 녹지의 연결성 등 녹지평가지표Ⅰ등급	• 법적기준 및 환경성을 고려한 녹지계획 수립
비오톱 및 등·식물상	비오톱등급 향상	○	• 주거지 비오톱, 비오톱유형평가 4등급 • 개별비오톱평가제외 지역	• 녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 및 생물서식공간확보
바람 및 미기후	바람길확보	○	• 건축물임지로 인한 바람길 및 미기상의 변화는 미미할 것으로 판단됨	• 바람길을 고려한 건축배치계획 수립
대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	• 공사중 장비가동 및 토사이동, 운영시 연료사용에 따른 대기오염물질 확산	• 세륜세차시설, 방진망설치 • 친환경건설장비 사용 및 녹지조성 • 친환경보일러 설치방안 검토

검토항목	목표기준	결과	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	- 공사시 생활폐기물, 폐유, 건설폐기물 발생 - 운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	폐기물처리계획 및 관련 법령에 의한 적법 처리
에너지	에너지자립률 상향계획수립	○	운영시 에너지사용량 증가	- 신재생에너지 사용, 온실가스배출 최소화 - 에너지절약형 설비기기 도입
소음·진동	소음진동 최소화	○	공사장비가동에 따른 소음·진동 영향 발생	장비 분산투입, 저소음 장비 사용 및 가설방음판넬설치
경관	Skyline보전	○	시설물 배치로 인한 스카이라인의 변화 예상	건물배치, 형태, 높이계획에 반영
	조망권확보	○	주변 주거지역의 조망권 확보 필요	주변 토지이용과의 조화를 이룰 수 있는 공간을 구성
	녹지공간 확보	○	쾌적한 환경을 제공할 수 있는 충분한 녹지공간 확보	조경녹지 등에 대한 다양한 경관연출을 도모
휴식 및 여가공간	휴식여가공간 최대확보	○	주변 휴식 및 여가공간 확보	계획구역 내 어린이놀이터, 근린생활시설, 휴게시설 등 조성
일조	일조 침해 최소화	○	외부 일조장해 영향은 크지 않을 것으로 예측(다만, 내부 일조장해(영구음영세대) 영향 다소 발생 예측)	주택건설시 충분한 일조시간을 확보하도록 계획 수립(층수조정, 통간거리조정)
인구 및 주거	인구 및 주거를 고려한 계획	-	인구 및 주거 현황 조사	2,680세대 계획

10. 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	

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획
대상지 북측 정신여중교, 남측 아주초중교 위치	■ 대상지와 가장 가까운 교육시설은 정신여자중고등학교가 북측 이면도로(10m) 건너 입지하고 있으며, 남동측 올림픽로4길(20m) 건너 입지하고 있음. ■ 대상지 북측으로 정신여자중고등학교와의 일조권을 고려하여 북측으로 공원 시설 배치로 일조권 확보 및 공사시 발생하는 소음 및 진동, 먼지 등을 최소화하여 교육환경에 지장이 없도록 하겠음.

II. 지구단위계획 결정

1. 지구단위계획구역 결정조서 (변경없음)

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	잠실우성아파트 재건축 지구단위계획구역	송파구 잠실동 101-1번지 일대	120,354	-	120,354	

2. 용도지역 결정조서 (변경없음)

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
주거 지역	합계	120,354	-	120,354	100.0	
	제3종일반주거지역	120,354	-	120,354	100.0	

3. 기반시설 결정 조서(변경)

가) 도로 결정조서(변경없음)

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	1	12	국지 도로	242	올림픽로4길	도곡로 61길	일반 도로	-	서고 제2015-401호 (2015.12.17)	차로 2m확폭

나) 공원 결정조서(변경)

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

Ⅰ 공원 변경사유서

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)

다) 사회복지시설 결정조서(변경)

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)	-

Ⅰ 사회복지시설 변경사유서

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

4. 가구 및 획지에 관한 결정 조서(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

5. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서(변경)

가) 건축물의 용도에 관한 결정조서(변경없음)

구 분	가 구	용 도	비 고
기정	지정용도 획지1	●건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 및 부대복리시설	

나) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)(변경)

Ⅰ 건폐율 계획(변경없음)

구 분	지 역	건폐율	비 고
기정	제3종일반주거지역	25% 이하	-

Ⅱ 용적률 계획(변경)

구 분	용 적 률				비 고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률		
			상한용적률	법정상한용적률	
기정	210% 이하	220% 이하	240% 이하	291.26% 이하	
변경		224% 이하	246.2% 이하	299.93% 이하	

■ 허용용적률 인센티브 사항(변경)

구 분	인센티브	비 고
기정	우수디자인 5%, 친환경 3%, 신재생에너지 2%	총 10%
변경	우수디자인 5%, 지능형건축물 3등급 9%	총 14%

■ 상한용적률 완화 사항(변경)

구 분	용적률 완화		비 고
	토지 기부채납	공공주택 건설	
기정	20%	51.26%	총 71.26%
변경	22.2%	56.73%	총 75.93%

■ 높이 계획(변경)

구 분	지 역	높이기준	비 고
기정	제3종일반주거지역	최고35층 / 105m 이하	
변경		최고49층 / 170m 이하	

다) 건축물 건축선에 관한 계획(변경없음)

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축한계선	대상지 북측 정신여중·고후문길(폭원12m)	■ 10m
	대상지 동측 올림피로4길(폭원20m)	■ 6m
	대상지 서측 도곡로61길(폭원15m)	■ 10m

라) 기타 사항에 관한 결정조서(변경)

■ 대지내 공지에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
전면공지	■ 대상지 북측 정신여중·고후문길(폭원12m)	■ 보도형 전면공지 조성(폭원 1m, 소공원 구간에 한함)
	■ 대상지 동측 올림픽로4길(폭원20m)	■ 보도형 전면공지 조성(폭원 1m)
	■ 대상지 서측 도곡로61길(폭원15m)	■ 보도형 전면공지 조성(폭원 0.5m)
공공보행통로	■ 도면에 표기	■ 정신여자중·교변, 폭원10m 이상 ■ 단지 중앙부, 폭원15m이상 ※공공보행통로는 지속적 개방을 담보할 수 있도록 지역권 설정 (설정권자 : 송파구청장)

마) 공공주택 건설에 관한 계획(변경)

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택 등은 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울특별시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.

■ 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

구분	건립위치	부지면적 (㎡)	동수	세대수		세대규모 (전용)	연면적	검토
기정	잠실동 101-1 일대	111,188	10동	합계		390	-	28,691.0㎡
				구분	전용60㎡이하	130	39㎡	8,138㎡
						130	49㎡	9,555㎡
						130	59㎡	10,998㎡
								적합 28,691.0㎡ > 28,497.4㎡

구분	건립위치	부지면적 (㎡)	동수	세대수		세대규모 (전용)	연면적	검토
변경		111,830	20동	합계		-	30,051.0㎡	적합 30,051.0㎡ > 30,043.1㎡
				구분	전용60㎡이하	255	59㎡	20,910.0㎡
					전용60㎡초과	64	74㎡	6,496.0㎡
						23	84㎡	2,645.0㎡

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

주2) (기정) 기준 연면적 = 정비계획용적률에서 법적상한용적률로 증가된 용적률의 1/2에 해당하는 연면적

$$= 111,188㎡ \times 25.63\% = 28,497.4㎡$$

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

주3) (변경) 기준 연면적 = 정비계획용적률에서 법적상한용적률로 증가된 용적률의 1/2에 해당하는 연면적

$$= 111,830㎡ \times 26.865\% = 30,043.1㎡$$

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

III. 2023년 제14차(2023.9.20.) 도시계획위원회 심의결과 : 수정가결

심 의 의 건	조 치 계 획	비 고
[조건사항] 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

IV. 관련도면 : 불임참조

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

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

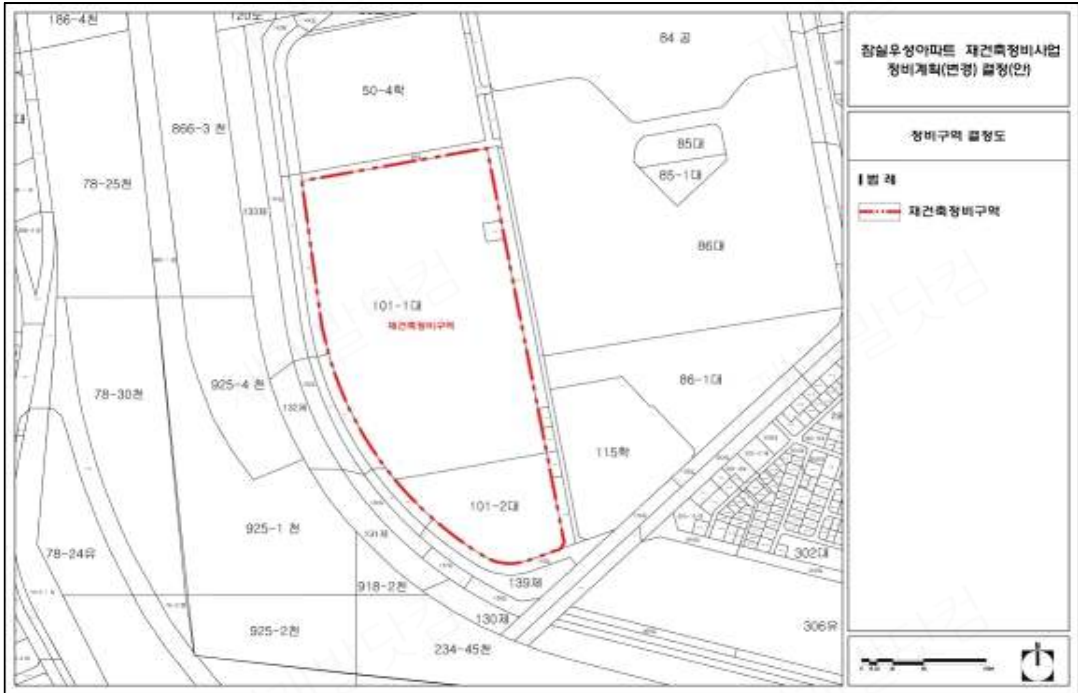
V. 정비계획 (변경)결정 도서 : 생략

VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택정책실 공동주택지원과(☎02-2133-7144), 송파구청 주택사업과(☎02-2147-2888)에 비치 및 열람하고 있습니다.

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

[붙임]

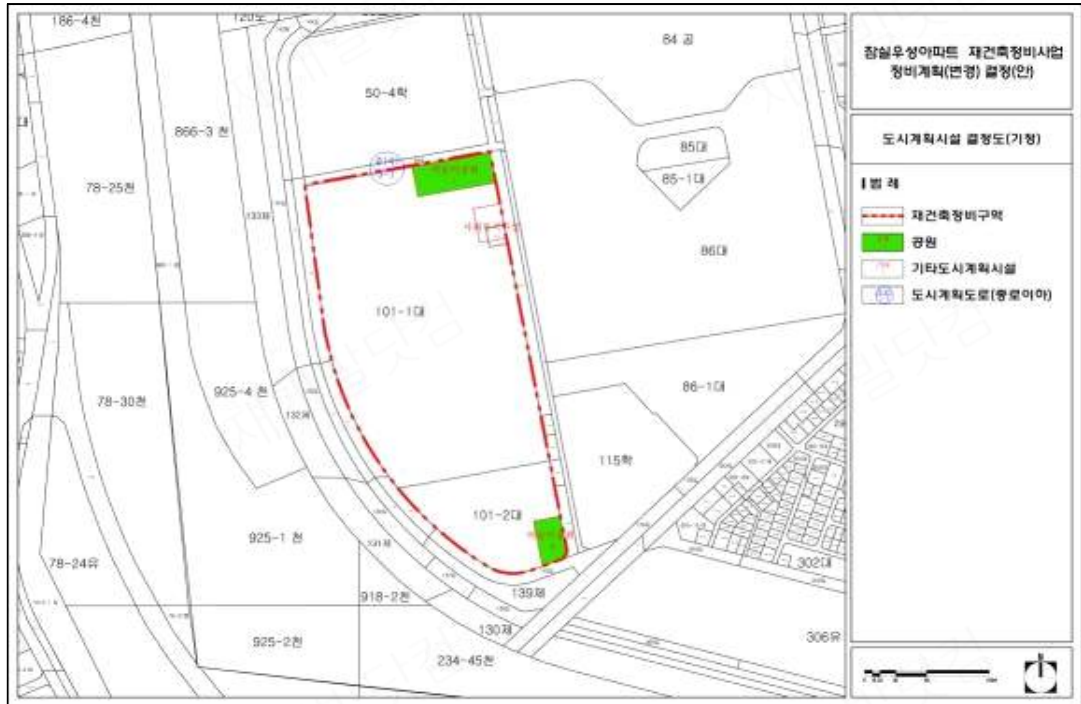
■ 정비구역 결정도(변경없음)



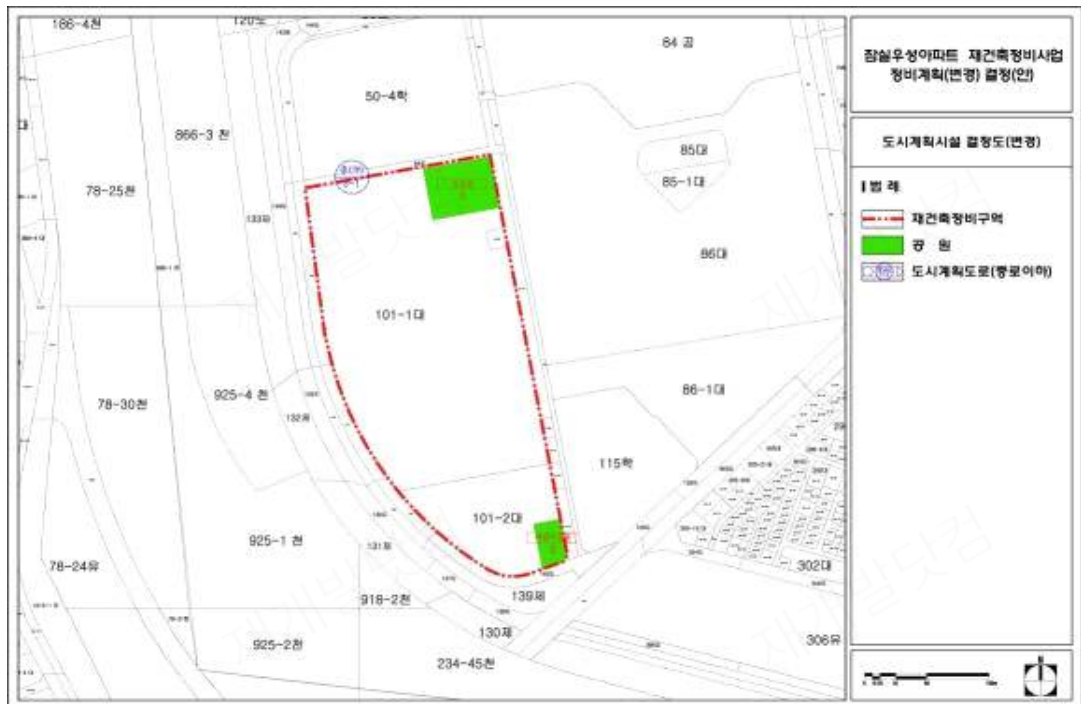
■ 용도지역 결정도(변경없음)



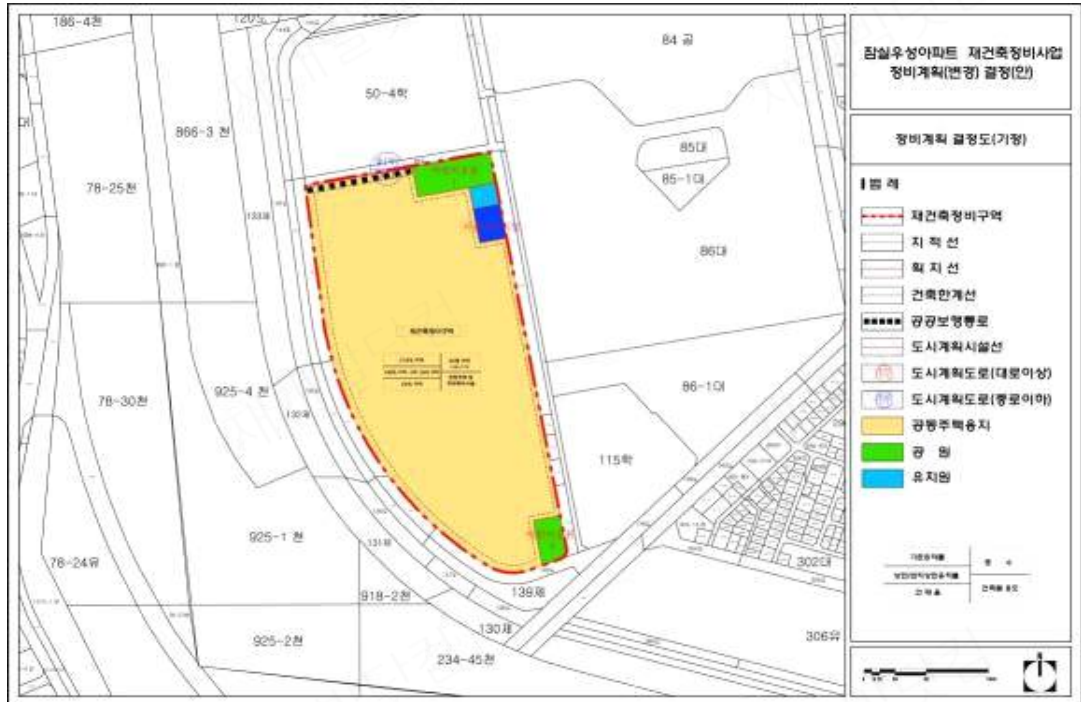
■ 도시계획시설 결정(기정)도



■ 도시계획시설 결정(변경)도



정비계획 결정(기정)도



정비계획 결정(변경)도

