공 고

서울특별시 송파구 공고 제2025-804호

잠실아파트지구 개발기본계획 결정(변경), 장미1,2,3차아파트 재건축정비사업 정비구역 및 정비계획 결정(변경)(안) 공람·공고

1. 건설부고시 제131호(1976.08.21.)로 아파트지구로 지정되고, 서울특별시고시 제2005-399호(2005.12.15.)로 아파트개발기본계획이 고시된 송파구 신천동 7번지 장미1,2,3차 아파트 재건축정비구역에 대하여, 「도시및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제13조의 규정에 따라 주민 의견을 청취하고자 다음과 같이 공고하고 관계도서를 공람합니다.

2. 본 공람내용에 대하여 관계서류를 공람장소에 비치하여 일반인에게 공람하오니 의견이 있는 사업구역 내 토지등소유자 또는 이해관계인은 공람기간 내에 의견서를 서면으로 공람장소로 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 4월 24일

송 파 구 청 장

1 장미1,2,3차아파트 정비구역 및 정비계획 변경(안)

가. 위 치 : 서울특별시 송파구 신천동 7번지 일대

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	장미 1,2,3차 아파트 주택재건축 정비사업	송파구 신천동 7번지 일대	343,266.7	감) 85,695.8	257,570.9	유수지, 학교 등 제척

나. 변경내용 : 법적상한용적률 적용 등 정비계획의 변경

2 공람개요

가. 공람기간 : 2025.04.24. ~ 2025.05.26. (공고일로부터 30일 이상)

나. 공람장소 : 송파구청 주택사업과(☏02-2147-2896), 잠실6동주민센터 (☏02-2147-4726)

장미1,2,3차아파트 조합사무실(송파구 올림픽로35가길 10, 잠실더샵스타파크B동 3층310호 ☏02-418-7800)

다. 공람내용: 잠실아파트지구 개발기본계획(변경), 장미1,2,3차아파트 정비구역 및 정비계획 변경 결정(안)

※상세 내용은 공람장소에 비치

라. 주민의견 제출방법 : 공람기간 내 공람장소에 서면(등기우편 가능)으로 제출

3 기타사항 : 본 공람공고에서 건폐율, 용적률, 높이, 예정세대수, 기타 계획내용 등은 추후 절차 이행과정에서 변경될 수도 있습니다.

Ⅰ. 잠실아파트지구 개발기본계획 결정(변경)

1. 지구의 명칭, 위치 및 면적(변경)

1.1 명칭 : 잠실아파트지구(고밀) 개발기본계획

1.2 위치 : 송파구 잠실동, 신천동, 풍납동 일대

1) 면적

구 분	합 계	1주구	2주구		3주구	4주구	5주구
			2-1주구	2-2주구			
기정	967,577.0㎡	358,077.0㎡	198,031.5㎡	145,235.2㎡	75,684.5㎡	112,558.5㎡	77,990.3㎡
변경	967,577.0㎡	358,077.0㎡	343,266.7		75,684.5㎡	112,558.5㎡	77,990.3㎡
비고	변경없음	변경없음	2-1주구, 2-2주구 통합		변경없음	변경없음	변경없음

Ⅱ. 잠실아파트지구 개발기본계획 결정조서(변경)

1. 토지이용계획 총괄표(변경)

구 분		변 경 전		변 경 후		증 감	비고
		면 적(㎡)	비 율(%)	면 적(㎡)	비 율(%)		
합 계		**967,577.0**	**100.0**	**967,557.0**	**100.0**	**-**	**-**
주거용지	**소 계**	**659,196.4**	**68.1**	**674,183.6**	**69.7**	**증) 14,987.2**	**-**
	주택용지	597,404.6	61.7	612,391.8	63.3	증) 14,987.2	-
	복합용지	61,791.8	6.4	61,791.8	6.4	-	-
중심시설	**소 계**	**33,722.4**	**3.5**	**8,527.6**	**0.9**	**감) 25,194.8**	-
	주구중심	33,722.4	3.5	8,527.6	0.9	감) 25,194.8	-
도시계획시설	**소 계**	**239,386.6**	**24.8**	**249,594.2**	**25.8**	**증) 10,207.6**	**-**
	도로용지	101,466.5	10.5	97,902.2	10.1	감) 3,564.3	-
	공원용지	43,012.5	4.5	49,764.5	5.1	증) 6,752.0	-
	학교용지	77,495.2	8.0	77,495.2	8.0	-	-
	공공청사	8,863.9	0.9	10,533.2	1.1	증) 1,669.3	-
	공공공지	8,548.5	0.9	8,548.5	0.9	-	-
	문화시설	-	-	5,350.6	0.6	증) 5,350.6	-
기타	**소 계**	**35,271.6**	**3.6**	**35,271.6**	**3.6**	**-**	-
	종교용지	3,435.5	0.3	3,435.5	0.3	-	-
	하수처리시설	30,264.0	3.1	30,264.0	3.1	-	-
	기타 건축물	992.1	0.1	992.1	0.1	-	-
	근린생활시설용지	580.0	0.1	580.0	0.1	-	-

2. 주구별 토지이용계획(변경)

1) 1주구 토지이용계획(변경 없음) : 생략

2) 2주구 토지이용계획(변경)

구분		2-1주구				2-2주구				2주구			
		기정		변경		기정		변경		기정		변경	
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)
합계		198,031.5	100.0	-	-	145,235.2	100.0	-	-	-	-	343,266.7	100.0
주거용지	소계	141,581.9	71.5	-	-	82,171.5	56.6	-	-	-	-	213,545.8	62.2
	주택용지	119,401.4	60.3	-	-	79,157.2	54.5	-	-	-	-	213,545.8	62.2
	주구중심	22,180.5	11.2	-	-	3,014.3	2.1	-	-	-	-	-	-
도시계획시설	소계	55,656.1	28.1	-	-	32,799.7	22.6	-	-	-	-	98,663.4	28.7
	도로용지	25,591.3	12.9	-	-	29,511.7	20.3	-	-	-	-	51,538.7	15.0
	공원용지	5,470.0	2.8	-	-	3,288.0	2.3	-	-	-	-	15,510.0	4.5
	학교용지	23,894.8	12.1	-	-	-	-	-	-	-	-	23,894.8	7.0
	공공청사	700.0	0.3	-	-	-	-	-	-	-	-	2,369.3	0.7
	문화시설	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,350.6	1.6
기타	소계	793.5	0.4	-	-	30,264.0	20.8	-	-	-	-	31,057.5	9.1
	하수처리시설	-	-	-	-	30,264.0	20.8	-	-	-	-	30,264.0	8.8
	종교용지	793.5	0.4	-	-	-	-	-	-	-	-	793.5	0.2

3) 3주구 토지이용계획(변경 없음) : 생략

4) 4주구 토지이용계획(변경 없음) : 생략

5) 5주구 토지이용계획(변경 없음) : 생략

Ⅲ. 가로망계획(변경)

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	광로	2	20	62	간선도로	561	올림픽로 (잠실동 27-6)	올림픽로 (잠실동 20-8)	일반	건설부고시 제198호 (1971.04.07.)	올림픽로
기정	광로	2	32	65	간선도로	8,000	송파대로 (잠실동 27)	송파대로 (잠실동 27)	일반	건설부고시 제198호 (1971.04.07.)	송파대로
변경	광로	2	32	65	간선도로	8,000	송파대로 (잠실동 27)	송파대로 (잠실동 27)	일반		
기정	광로	2	100	50	간선도로	220	풍납로 (신천동20-8)	풍납로 (풍납동459)	일반	-	풍납로
기정	대로	3	104	30	국지도로	564	잠실동 26	잠실동 26-1	일반	-	잠실로
기정	대로	3	109	25	보조간선	600	잠실동 (중로2-123)	잠실동 (광로2-20)	일반	건설부고시 제8호 (1976.01.21.)	오금로
변경	대로	3	109	25	보조간선	600	잠실동 (중로2-123)	잠실동 (광로2-20)	일반		
폐지	대로	3	212	25	간선도로	300	대3-212 (신천동11)	대3-212 (신천동11)	일반	서울시고시 제399호 (2005.12.15.)	-
기정	대로	3	213	25~28	간선도로	603	신천동길 (신천동7)	신천동길 (신천동11)	일반	-	올림픽로35길
변경	대로	3	213	25~28	간선도로	603	신천동길 (신천동7)	신천동길 (신천동11)	일반	-	
기정	중로	1	414	24	간선도로	435	올림픽하단로 (잠실동 27)	올림픽하단로 (잠실동 27)	일반	-	주공5 북측 한가람로
기정	중로	1	-	20	-	2,048	-	-	일반	송파구고시 제48호 (2008.08.14)	장미APT 파크리오 북측
변경	중로	1	1	15~25	간선도로	2,048	신천동 7	신천동 25	일반		
기정	중로	1	a	22	집산도로	564	광 2-32 (잠실동 31)	대 3-104 (잠실동 26-1)	일반	서울시고시 제432호 (2024.09.05.)	-
기정	중로	1	b	22	집산도로	199	광 2-20 (잠실동 32)	잠실동 27	일반	서울시고시 제432호 (2024.09.05.)	-
기정	중로	1	152	20	국지도로	320	중1-152 (신천동11-4)	신천동길 (신천동11-4)	일반	-	-
기정	중로	2	413	20	간선도로	310	잠사길 (신천동17-6)	잠사길 (신천동17-6)	일반	-	잠사길
기정	중로	3	430	11.5	집산도로	319	올림픽하단로 (잠실동 27)	올림픽하단로 (잠실동 27)	일반	-	-
기정	중로	2	b	18~56	특수도로	222	잠실동 1-1	잠실동 27	보행자 전용	서울시고시 제279호 (2022.06.23.)	-
기정	소로	3	a	6	국지도로	137	잠실동 27	잠실동 27	일반	서울시고시 제432호 (2024.09.05.)	-
신설	소로	1	1	10	국지도로	148	신천동 7	신천동 7	일반	-	-
신설	소로	1	2	10	국지도로	90	신천동 7	신천동 7	일반	-	-
신설	소로	1	3	12	국지도로	45	신천동 7	신천동 7	일반	-	-

※ 대로3-109, 중로1-1은 아파트지구 개발기본계획에서 누락되어 금번 반영

■ 도로 결정(변경) 사유서

도로명		변경내용	변경사유
기정	변경		
광로 2-32	광로 2-32	도로선형 변경	한가람로 진입 완화차선 조성으로 인한 선형 변경
대로 3-109	대로 3-109	도로선형 변경	보도 확보로 인한 선형 변경
대로 3-212	대로 3-212	도로폐지	회전교차로 삭제로 인한 도로 폐지
대로 3-213	대로 3-213	도로선형 변경	• 대상지 및 주변 재건축사업 따른 교통량 증가 및 도로 계획 변경 등 여건 변화를 고려하여 선형 변경
중로 1-	중로 1-1	도로선형 변경 도로폭원 변경 노선번호 부여	한가람로, 오금로2길(유수지 서측, 남측)의 원활한 차량 통행 및 대상지 진출입구 확보 등을 고려하여 도로 선형 및 도로 폭원 변경 ※ 잠실 아파트지구 지구단위계획 재공람(안)(24. 12.) 내용 반영 노선번호가 누락되어 번호를 부여함
-	소로 1-1	도로신설	공공문화체육시설 진입로 확보로 인한 도로 신설
-	소로 1-2	도로신설	종교시설 및 학교 진입로 확보로 인한 도로 신설
-	소로 1-3	도로신설	종교시설 및 학교 진입로 확보로 인한 도로 신설

2) 입체적 도시계획시설(도로) 결정조서

구분	시설명	위치	구분	기정	증감	변경	최초 결정일	비고
기정	도로	잠실동27 일원	길이	149m	-	149m	서울시고시 제432호 (2024.09.05.)	입체적 결정구간은 도로 구배 선형에 따라 변경될 수 있음
			폭	22m	-	22m		
			높이	(시점) 지상~지하1m (종점) 지상~지하7m	-	(시점) 지상~지하1m (종점) 지상~지하7m		
			면적	3,268㎡	-	3,268㎡		
기정	도로	잠실동27 일원	길이	211m	-	211m		
			폭	22m	-	22m		
			높이	(시점) 지상~지하1m (종점) 지상~지하7m	-	(시점) 지상~지하1m (종점) 지상~지하7m		
			면적	4,392.1㎡	-	4,392.1㎡		
기정	도로	잠실동27 일원	길이	82m	-	82m		
			폭	22m	-	22m		
			높이	(시점) 지상~지하1m (종점) 지상~지하7m	-	(시점) 지상~지하1m (종점) 지상~지하7m		
			면적	1,795.8㎡	-	1,795.8㎡		

■ 공원 및 녹지계획(변경)

1) 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	증감	변경		
폐지	7	공원	어린이공원	신천동 7 일원	5,470.0	감) 5,470.0	-	서울시고시 제399호 (2005.12.15.)	
폐지	8	공원	어린이공원	신천동11 일원	3,288.0	감) 3.288.0	-	서울시고시 제399호 (2005.12.15.)	
기정	9	공원	어린이공원	신천동 17-6	3,644.0	-	3,644.0	서울시고시 제399호 (2005.12.15.)	
기정	10	공원	어린이공원	신천동 20-4 일원	4,470.0	-	4,470.0	서울시고시 제399호 (2005.12.15.)	
기정	A	공원	근린 공원	잠실동 27 일원	11,225.0	-	11,225.0	서울시고시 제432호 (2022.09.05.)	
기정	A	공원	소공원	잠실동 27 일원	8,303.9	-	8,303.9	서울시고시 제432호 (2024.09.05.)	
신설	B	공원	소공원	신천동 7 일원	-	증) 6,306.8	6,306.8	-	
신설	B	공원	어린이공원	신천동 7 일원	-	증) 3,329.6	3,329.6	-	
신설	B	공원	소공원	신천동 11 일원	-	증) 5,873.6	5,873.6	-	

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
7	폐지(감 5,470.0㎡)	송파대로 가로활성화를 위해 기 설치된 어린이공원 폐지
8	폐지(감 3,288.0㎡)	잠실나루역 가로활성화를 위해 기 설치된 어린이공원 폐지
B	신설(증 6,306.8㎡)	송파대로변 개방감 확보, 업무지구와 연계한 휴게공간 조성을 위해 공원 신설
B	신설(증 3,329.6㎡)	잠동초교와 연계한 옥외학습 및 놀이공간으로 스쿨 파크 조성
B	신설(증 5,873.6㎡)	잠실나루역 및 공공보행통로와 연계한 교류 및 휴식공간으로 공원 신설

■ 학교 및 공공시설계획(변경)

1) 학교 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	증감	변경		
기정	1	학교	초등학교	잠실동 27일원	14,414.1	-	14,414.1	서울시고시 제432호 (2024.09.05.)	
기정	3	학교	중학교	신천동 7-1	13,977.9	-	13,977.9	건설부공고 제125호 (1974.12.06.)	잠실중
기정	B	학교	초등학교	신천동 7-2	7,146.0	-	7,146.0	건설부공고 제125호 (1974.12.06.)	잠동초

※ 잠동초등학교는 아파트지구 개발기본계획에서 누락되어 금번 반영

2) 공공시설 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	증감	변경		
기정	A	공공시설	잠실동 27 일원	1,000.0	-	1,000.0	서울시고시 제432호 (2024.09.05.)	
폐지	6	공공시설	신천동 7-6	700.0	감) 700.0	-	서울시고시 제399호 (2005.12.15.)	잠실6동
신설	B	공공시설	신천동 11 일원	-	증) 2,369.3	2,369.3	-	공공청사
신설	C	공공시설	신천동 7 일원	-	증) 5,350.6	5,350.6	-	공공문화체육시설

■ 공공시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
6	• 폐지(감 700.0㎡)	• 신설되는 공공청사 부지로 이전
B	• 신설(증 2,369.3㎡)	잠실6동주민센터와 어린이영어도서관 복합 설치
C	• 신설(증 5,350.6㎡)	송파대로변 공연장, 다목적 생활체육시설 등 생활권을 지원하는 복합 생활SOC시설 설치를 위해 문화시설 신설

3) 공공공지 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	증감	변경		
기정	A	공공공지	잠실동 27 일대	8,548.5	-	8,548.5	서울시고시 제432호 (2024.09.05.)	

4) 방재시설 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	증감	변경		
기정	B	유수지	신천동 14 일대	30,264.0	-	30,264.0	서울시고시 제1974-7호 (1974.01.29)	주차장 중복결정

※ 아파트지구 개발기본계획에서 누락되어 금번 반영

5) 주차장 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	증감	변경		
기정	B	주차장	신천동 14 일대	30,264.0	-	30,264.0	서울시고시 제562호 (1989.12.29)	유수지 중복결정

※아파트지구 개발기본계획에서 누락되어 금번 반영

■ 건축물 관련계획 : 정비계획에 따름

1. 중심시설계획 및 기타 건축물계획 : 정비계획에 따름

Ⅳ. 장미 1,2,3차 아파트 재건축사업 정비계획 결정(변경)

1. 장미 1,2,3차 아파트 주택재건축 정비사업

가. 정비구역 결정조서

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	장미 1,2,3차 아파트 주택재건축 정비사업	송파구 신천동 7번지 일대	343,266.7	감) 85,695.8	257,570.9	잠실아파트지구 (2-1, 2-2주구)

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
도시정비법 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따름(재건축사업)	구역지정일(변경) 고시가 있는 날부터 4년 이내	장미 1,2,3차 아파트 주택재건축 정비사업조합	●현황 : 3,522세대 ●계획 : 5,165세대 증) 1,643세대	-

※ 세대수는 관련규정범위 내에서 사업시행인가 시 조정될 수 있음
※「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」제8조 제2항에 따라 정비사업 시행 예정시기는 사업시행자별 사업시행계획인가 신청 준비기간을 고려하여 정비구역 지정 고시가 있는 날로부터 4년 이내의 범위에서 정함
※ 송파대로, 오금로, 유수지, 학교가 제척됨에 따라 면적 변경

2. 토지이용계획(변경)

구분	명칭	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		343,266.7	감) 85,695.8	257,570.9	100.0	-
정비기반시설	소 계	94,125.0	감) 58,613.3	35,511.7	13.8	-
	도 로	55,103.0	감) 35,101.3	20,001.7	7.8	송파대로, 오금로 제척
	공 원	8,758.0	증) 6,752.0	15,510.0	6.0	-
	어린이공원1	5,470.0	감) 5,470.0	-	-	-
	어린이공원2	3,288.0	감) 3,288.0	-	-	-
	소공원1	-	증) 6,306.8	6,306.8	2.4	-
	소공원2	-	증) 5,873.6	5,873.6	2.3	-
	어린이공원	-	증) 3,329.6	3,329.6	1.3	-
	유수지	230,264.0	감) 30,264.0	-	-	제척
획지	소 계	249,141.7	감) 27,082.5	222,059.2	86.2	-
	주택용지	-	증) 213,545.8	213,545.8	82.9	-
	2-1 주구	119,401.4	감) 119,401.4	-	-	-
	2-2 주구	79,157.2	감) 79,157.2	-	-	-
	2-1 주구중심	22,180.5	감) 22,180.5	-	-	-
	2-2 주구중심	3,014.3	감) 3,014.3	-	-	-
	잠동초	9,916.9	감) 9,916.9	-	-	제척
	잠실중	13,977.9	감) 13,977.9	-	-	제척
	종교시설	793.5	-	793.5	0.3	존치
	공공청사	700.0	증) 1,669.3	2,369.3	0.9	-
	공공문화체육시설	-	증) 5,350.6	5,350.6	2.1	-

※ 상기면적은 측량 이후 변경될 수 있음

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율

추정비례율 산정방식 = (분양대상대지 및 건축물 등 총추산액 - 총 사업비) ÷ 종전 토지 및 건축물 총추산액 × 100%

추정비례율 : 86.88% = (11,814,510,000천원 - 3,660,280,903천원) ÷ 9,385,685,000천원 × 100%

※분양대상대지 및 건축물 등 총추산액 : 11,814,510,000천원(11조 8,145억원)

※총사업비 : 3,660,280,903천원(3조 6,602억원)

※종전 토지 및 건축물 총추산액 : 9,385,685,000천원(9조 1,795억원)

종전 토지 및 건축물 등 총추산액

- 아파트는 대상 아파트 및 인근 아파트 등의 최근 실거래가격 및 부동산 시세조회(KB부동산, 한국부동산원 - 2024년 11월 기준) 등을 종합 고려하여 산정하였음.
- 근린생활시설 등은 사업구역 내 근린생활시설 등의 최근 거래사례를 조사한 후 위치별·층별 효용비율 등을 감안하여 산정하였음
- 토지는 인근지역 토지의 거래사례, 공시지가 지가수준 등을 종합 고려하여 산정하였음

(단위 : 천원)

구분	(통칭)평형	건물면적(㎡) 공급	건물면적(㎡) 전용	세대수	종전자산 (세대평균)	종전자산 추산액
아파트	1차-28평형	92.59	86.74	532	2,015,000	1,071,980,000
	1차-32평형	108.43	101.62	672	2,255,000	1,515,360,000
	1차-38평형	126.78	119.47	336	2,440,000	819,840,000
	1차-45평형	150.05	140.69	308	2,608,000	803,264,000
	1차-56평형	186.78	169.49	168	3,085,000	518,280,000
	1차-64평형	212.56	196.76	84	3,365,000	282,660,000
	2차-28평형	92.43	86.41	294	2,015,000	592,410,000
	2차-32평형	108.95	101.98	490	2,255,000	1,104,950,000
	2차-38평형	127.28	118.41	392	2,440,000	956,480,000
	2차-45평형	151.04	141.78	126	2,608,000	328,608,000
	3차-47평형	157.11	134.16	120	2,875,000	345,000,000
	합계			3,522	-	8,338,832,000

구분	지번	토지면적(㎡)	층수	건물연면적(㎡)	등기형태	종전자산추산액
아파트外	신천동 7(에이동)	8,258.26	-1/5	14,314.35	집합건물	354,607,000
	신천동 7(비동)	14,561.65	-1/5	24,878.10	집합건물	545,051,000
	신천동 11(씨동)	3,177.99	-1/5	5,337.52	집합건물	147,195,000
	합계					1,046,853,000
종전자산 총계						9,385,685,000

추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)

구분	권리자(조합원) 분양가 추정액		추정 권리가액	추정분담
	주택형/전용면적	분양가(천원)		
추정 분담금 산출	59(A형)	1,766,000	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(86.88%)	권리자분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
	59(B형)	1,768,000		
	59(C형)	1,789,000		
	59(D형)	1,781,000		
	69(A형)	1,946,000		
	69(B1형)	1,954,000		
	69(B2형)	1,979,000		
	69(B3형)	1,988,000		
	69(C형)	1,962,000		
	84(A형)	2,311,000		
	84(B형)	2,313,000		
	84(C형)	2,331,000		
	84(D형)	2,335,000		
아파트	84(E형)	2,336,000		
	84(F형)	2,353,000		
	84(G형)	2,326,000		
	94(A형)	2,574,000		
	94(B형)	2,612,000		
	94(C형)	2,590,000		
	94(D형)	2,609,000		
	110(A형)	2,890,000		
	110(B형)	2,896,000		
	110(C형)	2,916,000		
	132(A형)	3,326,000		
	132(B형)	3,322,000		
	154(A형)	3,771,000		
	196(PH형)	10,201,000		
판매시설	4층 50.0㎡	855,000		
	4층 100.0㎡	1,710,000		
	4층 150.0㎡	2,565,000		
	4층 300.0㎡	5,130,000		
	3층 50.0㎡	910,000		

구분	권리자(조합원) 분양가 추정액			추정 권리가액	추정분담
	주택형/전용면적		분양가(천원)		
		100.0㎡	1,820,000		
		150.0㎡	2,730,000		
		300.0㎡	5,460,000		
	2층	50.0㎡	1,110,000		
		100.0㎡	2,220,000		
		150.0㎡	3,330,000		
		300.0㎡	6,660,000		
	1층	50.0㎡	2,395,000		
		100.0㎡	4,790,000		
		150.0㎡	7,185,000		
		300.0㎡	14,370,000		
	지하1층	50.0㎡	690,000		
		100.0㎡	1,380,000		
		150.0㎡	2,070,000		
		300.0㎡	4,140,000		

3. 용도지역·지구 계획(변경)

가. 용도지역 결정(변경)조서

구분	명 칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		343,266.7	감) 85,695.8	257,570.9	100.0	-
주거지역	제1종일반주거지역	39,022.0	감) 23,512.0	15,510.0	6.0	-
	제2종일반주거지역(7층)	24,594.8	감) 24,594.8	-	0.0	-
	제3종일반주거지역	279,649.9	감) 37,589.0	242,060.9	94.0	-

■ 용도지역별 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
용도지역	• 제1종일반주거지역 면적 감소 - 감) 23,512.0㎡	정비계획 구역계 변경(유수지 제척)에 따른 면적 감소 주택용지 내 공동주택 건립을 위해 기존 공원 및 상가부지를 제3종일반주거지역으로 변경
	• 제2종일반주거지역(7층) 면적 감소 - 감) 24,594.8㎡	정비계획 구역계 변경(학교부지 제척)에 따른 면적 감소
	• 제3종일반주거지역 면적 감소 - 감) 37,589.0㎡	정비계획 구역계 변경(송파대로, 오금로 제척)에 따른 면적 감소 도시계획시설(공원) 용도지역 일원화

가. 용도지구(변경 없음)

4. 도시·군계획시설 및 정비기반시설 결정(변경)조서

가. 교통시설

1) 도로(변경)

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	광로	2	32	65	간선 도로	8,000	송파대로 (잠실동 27)	송파대로 (잠실동 27)	일반	-	건설부고시 제198호 (1971.4.7.)	송파대로
변경	광로	2	32	65	간선 도로	8,000	송파대로 (잠실동 27)	송파대로 (잠실동 27)	일반	-		
기정	대로	3	109	25	간선 도로	600	잠실동 (중로2-123)	잠실동 (광로2-20)	일반	-	건설부고시 제8호 (1976.1.21.)	오금로
변경	대로	3	109	25	간선 도로	600	잠실동 (중로2-123)	잠실동 (광로2-20)	일반	-		
폐지	대로	3	212	25	간선 도로	300	대3-212 (신천동11)	대3-212 (신천동11)	일반	-	서울시고시 제399호 (1905.12.15.)	회전 교차로
기정	대로	3	213	25~28	간선 도로	603	신천동길 (신천동7)	신천동길 (신천동11)	일반	-	-	올림픽로 35길
변경	대로	3	213	25~28	간선 도로	603	신천동길 (신천동7)	신천동길 (신천동11)	일반	-	-	
기정	중로	1	-	20	-	2,048	-	-	일반	-	송파구고시 제48호 (2008.8.14.)	장미APT 파크리오 북측
변경	중로	1	1	15~25	간선 도로	2,048	신천동 7	신천동 25	일반	-		
신설	소로	1	1	10	국지 도로	148	신천동 7	신천동 7	일반	-	-	-
신설	소로	1	2	10	국지 도로	90	신천동 7	신천동 7	일반	-	-	-
신설	소로	1	3	12	국지 도로	45	신천동 7	신천동 7	일반	-	-	-

■ 도로 결정(변경) 사유서

도로명		변경내용	변경사유
기정	변경		
광로 2-32	광로 2-32	도로선형 변경	한가람로 진입 완화차선 조성으로 인한 선형 변경
대로 3-109	대로 3-109	도로선형 변경	보도 확보로 인한 선형 변경
대로 3-212	대로 3-212	도로폐지	회전교차로 삭제로 인한 도로 폐지
대로 3-213	대로 3-213	도로선형 변경	• 대상지 및 주변 재건축사업 따른 교통량 증가 및 도로 계획 변경 등 여건 변화를 고려하여 선형 변경
중로 1-	중로 1-1	도로선형 변경 도로폭원 변경 노선번호 부여	한가람로, 오금로2길(유수지 서측, 남측)의 원활한 차량 통행 및 대상지 진출입구 확보 등을 고려하여 도로 선형 및 도로폭원 변경 ※ 잠실 아파트지구 지구단위계획 재공람(안)(24. 12.) 내용 반영 노선번호가 누락되어 번호를 부여함
-	소로 1-1	도로신설	공공문화체육시설 진입로 확보로 인한 도로 신설
-	소로 1-2	도로신설	종교시설 및 학교 진입로 확보로 인한 도로 신설
-	소로 1-3	도로신설	종교시설 및 학교 진입로 확보로 인한 도로 신설

가. 공간시설

1) 공원(변경)

■ 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	7	공원	어린이공원	신천동 7 일원	5,470.0	감) 5,470.0	-	서울시고시 제399호 (2005.12.15.)	-
폐지	8	공원	어린이공원	신천동 11 일원	3,288.0	감) 3,288.0	-	서울시고시 제399호 (2005.12.15.)	-
신설	1	공원	소공원	신천동 7 일원	-	증) 6,306.8	6,306.8	-	-
신설	2	공원	어린이공원	신천동 7 일원	-	증) 3,329.6	3,329.6	-	-
신설	3	공원	소공원	신천동 11 일원	-	증) 5,873.6	5,873.6	-	-

■ 공원 변경 사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
7	폐지(감 5,470.0㎡)	송파대로 가로활성화를 위해 기 설치된 어린이공원 폐지
8	폐지(감 3,288.0㎡)	잠실나루역 가로활성화를 위해 기 설치된 어린이공원 폐지
1	신설(증 6,306.8㎡)	송파대로변 개방감 확보, 업무지구와 연계한 휴게공간 조성을 위해 공원 신설
2	신설(증 3,329.6㎡)	잠동초교와 연계한 옥외학습 및 놀이공간으로 스쿨 파크 조성
3	신설(증 5,873.6㎡)	잠실나루역 및 공공보행통로와 연계한 교류 및 휴식공간으로 공원 신설

가. 공공·문화체육시설

1) 공공청사

■ 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
폐지	6	공공청사	신천동 7 일원	700	감) 700	-	-	잠실6동 주민센터
신설	1	공공청사	신천동 11 일원	-	증) 2,369.3	2,369.3	-	잠실6동 주민센터 및 어린이영어도서관

■ 공공청사 건축범위 결정

구분	도면표시번호	시설명	위치	건축물의 규모			비 고
				건폐율	용적률	높이	
폐지	6	공공청사	신천동 7 일원	-	-	-	잠실6동 주민센터
신설	1	공공청사	신천동 11 일원	50% 이하	250% 이하	5층 이하	잠실6동 주민센터 및 어린이영어도서관

■ 공공청사 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
6	공공청사	폐지(감 700.0㎡)	오금로에 신설하는 공공청사로 이전
1	공공청사	신설(증 2,369.3㎡)	잠실6동주민센터와 어린이영어도서관 복합 설치

2) 문화시설

■ 문화시설 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
신설	1	문화시설	신천동 7 일원	-	증) 5,350.6	5,350.6	-	공공문화체육시설

■ 문화시설 건축범위 결정

구분	도면표시번호	시설명	위치	건축물의 규모			비 고
				건폐율	용적률	높이	
신설	1	문화시설	신천동 7 일원	50% 이하	250% 이하	5층 이하	공공문화체육시설

■ 문화시설 변경 사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
1	신설 (증 5,350.6㎡)	• 송파대로변 공연장, 다목적 생활체육시설 등 생활권을 지원하는 복합 생활SOC시설 설치를 위해 문화시설 신설

가. 공동이용시설 설치계획(변경)

시설의 종류		위치	법정(㎡)	계획(㎡)	비고
관리사무소		A-1	265.75	409.72	서울특별시 주택조례 기준 적용 1.95% 용적률 완화
방재실 및 MDF실		A-1	34.00	150.00	-
경비실		A-1	-	289.40	-
주민공동시설	총괄	A-1	-	44,337.41	세대당 2.60평
	경로당	A-1	1,358.00	1,509.53	서울특별시 주택조례 기준적용 2.49% 용적률 완화

시설의 종류		위치	법정(㎡)	계획(㎡)	비고
	어린이집	A-1	1,358.00	2,325.44	
	작은도서관	A-1	614.50	1,065.00	
	다함께 돌봄센터	A-1	66.00	420.00	
	커뮤니티시설 -1 (주민공동시설)	A-1	-	24,111.06	주민공동시설 (문화시설, 스포츠시설, 가족시설), 올데이다이닝, 웰니스센터, 보타닉 가든, 용역원휴게실
	커뮤니티시설 -2 (스카이커뮤니티, 지역문화센터, 지역공동체지원센터)	A-1	-	6,166.56	스카이커뮤니티, 지역문화센터, 지역공동체지원센터 등
	어린이놀이터	A-1	4,115.50	4,525.51	-
	주민운동시설	A-1	-	4,214.31	-

※ 1. 개방형 주민공동시설(공공개방시설)은 공동주택관리법에 따라 지역주민들이 이용 가능한 주민공동시설로 계획
2. 공동이용시설 설치계획 등 건축계획은 관련규정범위 내에서 사업시행인가 시 조정될 수 있음

5. 기존건축물의 정비·개량 계획

구분	구역구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	장미아파트 1,2,3차 주택재건축사업 정비구역	257,570.9	신천동 7 일대	38	1	-	37	-	-

6. 건축시설계획(변경)

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)		높이(m)/층수
	명칭	면적(㎡)				정비계획	법적상한(예정)	
기정	A-1	198,558.6	신천동 7일대	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	230 이하	-	120m 이하 (35층)
	B-1	22,180.5	신천동 7일대	아파트지구 개발기본계획상 주구중심용도	50 이하	250 이하	-	40m/ 5층 이하
	B-2	3,014.3	신천동 11일대					
	C-1	500.0	신천동 7일대	공공청사	관련 규정에 따름			
	C-2	793.5	신천동 7일대	종교·근린생활시설				
변경	A-1	213,545.8	신천동 7일대	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	260.01 이하	300.0 이하	185m 이하 (50층)
	B-1	793.5	신천동 7일대	종교·근린생활시설	50 이하	250 이하	-	5층 이하
	C-1	5,350.6	신천동 7일대	공공문화체육시설				
	C-2	2,369.3	신천동 11일대	공공청사				
주택의 규모 및 규모별 건설비율	기정	-						
	변경	• 세대당 전용면적 60㎡이하 : 799세대 (공공주택 514세대) • 세대당 전용면적 60㎡~85㎡ : 2,675세대 • 세대당 전용면적 85㎡초과 : 1,691세대 • 건설비율 : 「도시 및 주거환경정비법」 제9조 제2항에 따름 • 본 고시문의 공공주택은「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택을 말함(이하 같음) - 공공주택(공공기여) 건설은「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2 제1항제3호에 따름 • 관련규정 범위 내에서 서울특별시 건축위원회 심의 시 조정될 수 있음						
완화 사항	변경	• 「도시 및 주거환경정비법」 제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율)에 따른 용적률 완화						
건축물의 건축선에 관한 계획	변경	• 공동주택 건축한계선(도면참조) - 송파대로변(광역통경축) : 대지경계선으로부터 10m 이상 - 남북 공공보행통로(지구통경축) : 공공보행통로변 10m 이상 - 학교(북측), 공공문화체육시설(북측)변 : 대지경계선으로부터 10m 이상 - 잠실나루역 서측, 올림픽로35길변, 잠동초등학교(동측), 어린이공원(동측) : 5m 이상 - 동서 공공보행통로 : 공공보행통로변 3m 이상 - 그 외 : 대지경계선으로부터 3m 이격						
기타 사항	변경	• 공공보행통로(도면참조) - 공공보행통로(올림픽로35길 ~ 한가람로(성내역나들목) : 폭원 10m - 공공보행통로(우측 소공원 ~ 주택용지 중심부) : 폭원 6m • 통경축 확보구간 : 30m 이상(도면참조)						

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율 등 건축계획은 관련규정범위 내에서 사업시행인가 시 조정될 수 있음

나. 용적률 계획

1) 개발가능용적률 산정

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="6">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용계획</td><td>구역면적</td><td>획지(공동주택)</td><td>종교시설</td><td>계획
정비기반시설</td><td>기존 기반시설
내 국·공유지</td><td>대지내
용도폐지되는 기존
기반시설</td></tr>
<tr><td>257,570.9㎡</td><td>213,545.8㎡</td><td>793.5㎡</td><td>43,231.6㎡</td><td>12,264.6㎡</td><td>10,014.7㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="2">공공시설설치
환산부지 면적</td><td colspan="2">합계</td><td colspan="2">공공문화체육시설(건축물)</td><td>공공청사(건축물)</td><td>한가람로(현금)</td></tr>
<tr><td colspan="2">4,455.7㎡</td><td colspan="2">1,848.0㎡</td><td>623.6㎡</td><td>1,984.1㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="6">순부담면적
= 새로이 설치하는 기반시설면적 - 새로이 설치하는 기반시설 내 국·공유지(①)
- 대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지(②)
= (43,231.6㎡ + 4,455.7㎡) - 12,264.6㎡ - 10,014.7㎡ = 25,408.0㎡
※ 의무 공공기여면적 : 한강변 공공기여 23,449.8㎡ + 주구중심 전환 1,914.8㎡ = 25,364.6㎡
1) 한강변 공공기여 기준 : 순부담률 10%
= (257,570.9㎡ - 793.5㎡ - 12,264.6㎡ - 10,014.7㎡) × 10% = 23,449.8㎡
2) 주거용도전환에 따른 공공기여 기준 : 기존 주구중심(상가부지) × 주거용도 전환비율^{가)}의 10%
= 25,194.8㎡ × 76% × 10% = 1,914.8㎡
가) 주거용도 전환비율 : 기존 주구중심(상가부지)의 개발가능연면적^{a)} 대비 주거용도 전환 면적^{b)} 비율 = 57,678.14㎡ ÷ 75,584.4㎡ = 76%
a)기존 주구중심(상가부지)의 개발가능연면적=기존 주구중심(상가부지)면적(25,194.8㎡)×300%=75,584.4㎡
b)주거용도 전환 면적=기존 주구중심(상가부지)의 개발가능연면적(75,584.4㎡)-계획 상가연면적(17,906.26㎡)=57,678.14㎡</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="6">순부담률
= 순부담면적 ÷ (사업시행면적 - ① - ②)
= 25,408.0㎡ ÷ (257,570.9㎡ - 793.5㎡ - 12,264.6㎡ - 10,014.7㎡) = 10.84%</td></tr>
<tr><td>기준(허용)
용적률</td><td colspan="6">기준(허용)용적률 = 230.00% (아파트지구개발기본계획에서 정한 용적률)</td></tr>
<tr><td>정비계획
용적률</td><td colspan="6">기준용적률 × (1 + 1.3×가중치×α토지 + 0.7×α건축물 + 0.7×α현금)
=230% × (1 + 1.3×1×0.0891 + 0.7 × 0.0116 + 0.7 × 0.0093) = 260.01%
α토지 = (공공시설부지 제공면적 - *주구중심 7.6% 면적) ÷ 공공시설부지 제공 후 대지면적
= (20,952.3㎡ - 1,914.8㎡) ÷ 213,545.8㎡ = 0.0891
α건축물 = 문화시설 및 공공청사 설치 비용 환산부지 면적 ÷ 공공시설부지 제공 후 대지면적
= 2,471.5㎡ ÷ 213,545.8㎡ = 0.0116
α현금 = 한가람로 설치 비용 환산부지 면적 ÷ 공공시설부지 제공 후 대지면적
= 1,984.1㎡ ÷ 213,545.8㎡ = 0.0093
※ 잠실아파트지구 지구단위계획(안) 열람공고(서울시공고 제2023-2821호)에 따라 주거용도 전환면적(1,914.8㎡)은 상한용적률 산정에서 제외</td></tr>
<tr><td>법적상한용적률</td><td colspan="6">300.00% 이하 (계획용적률 299.96%)</td></tr>
</table>

구분		산정내용
기타사항	공공문화체육시설	공공문화체육시설 환산부지 면적 = 문화시설 연면적 × 공사비(표준건축비 ÷ 공사비 면세가) ÷ 부지가액(원/㎡) = 14,897.4㎡ × 4,814,000원 ÷ 1.1 ÷ 35,280,000원 = 1,848.0㎡ ※ 부지가액(원/㎡) = 공시지가 × 2 = 17,640,000원 × 2 = 35,280,000원
	공공청사	공공청사 환산부지 면적 = 공공청사 연면적 × 공사비(표준건축비 ÷ 공사비 면세가) ÷ 부지가액(원/㎡) = 6,310.0㎡ × 3,835,000원 ÷ 1.1 ÷ 35,280,000원 = 623.6㎡ ※ 부지가액(원/㎡) = 공시지가 × 2 = 17,640,000원 × 2 = 35,280,000원
	한가람로	한가람로공사비 환산부지 면적 = 한가람로공사비 ÷ 부지가액(원/㎡) = 700억원 ÷ 35,280,000원 = 1,984.1㎡ ※ 부지가액(원/㎡) = 공시지가 × 2 = 17,640,000원 × 2 = 35,280,000원

2) 공공시설 설치 계획

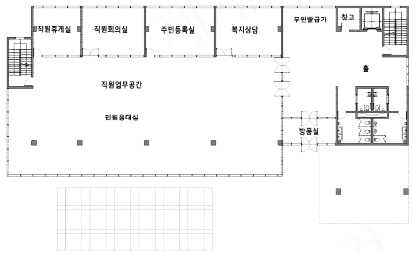
- 「장미1,2,3차 아파트 재건축정비사업 신속통합기획 추진관련 공공시설 운영계획(송파구청장 방침 제88호, '24.7.1)에 근거하여 필요수요 및 운영계획을 고려하여 건축물 기부채납 계획수립
- 송파구 인구수 대비 부족한 실내 다목적체육시설, 문화예술회관, 공연장 등 신설 필요
- 유수지 상부에 운영중인 어린이영어도서관과 단지내 입지한 주민센터 확장 이전 필요

■ 공공청사 계획(안)

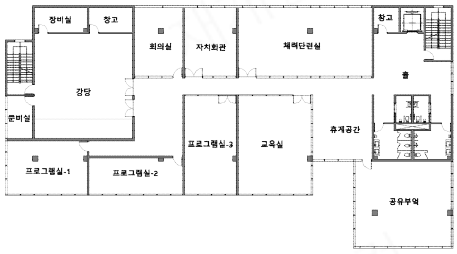
도입시설	층수	세부시설	면적
공공도서관	지상 5층	시청각실, 프로그램실, 독서동아리실	1,036.4㎡
	지상 4층	일반자료실, 간행물실, 전시공간	1,036.4㎡
	지상 3층	어린이영어특화자료실, 유아어린이자료실, 사무실	1,036.4㎡
동주민센터	지상 2층	자치회관, 강당, 체력단련실, 프로그램실, 교육실, 회의실, 공유부엌 등	1,036.4㎡
	지상 1층	민원응대, 복지상담, 직원 업무공간	933.3㎡
	지하 1층	지하주차장, 도서관보존서고, 기계실 등	1,231.1㎡
합계			6,310.0㎡

공공청사 평면 예시도

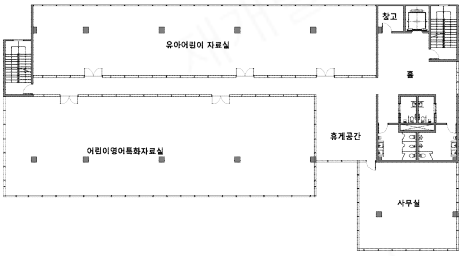
1층 평면도



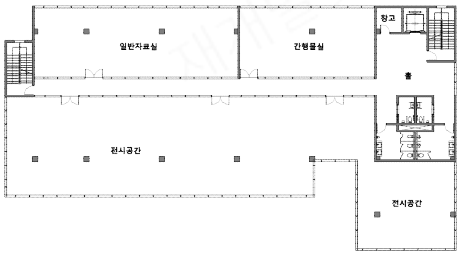
2층 평면도



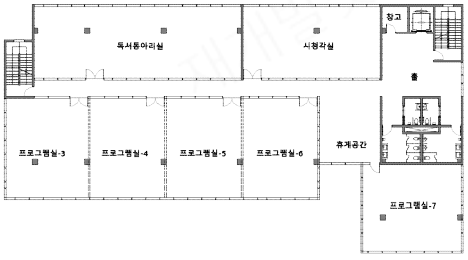
3층 평면도



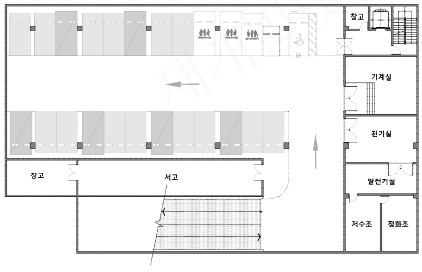
4층 평면도



5층 평면도



지하 1층 평면도



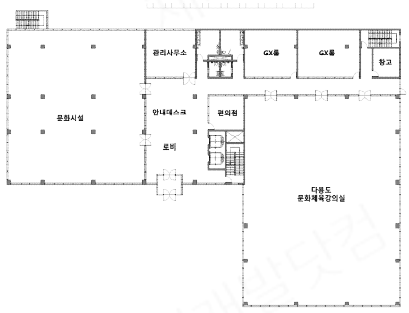
※ 상기 내용은 예시(안)으로서 건축물의 규모와 프로그램 등은 협의를 통해 조정될 수 있음

■ 공공·문화체육시설 계획(안)

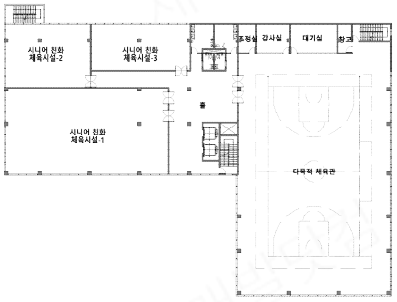
도입시설	층수	세부시설	면적
문화예술회관	지상 4층	중공연장(2층), 소공연장(200석), 강의실, 사무실	1,430.3㎡
	지상 3층	중공연장(1층), 대기실, 로비(안내데스크 포함), 휴게공간	1,396.8㎡
생활체육시설	지상 2층	다목적 실내체육관(농구 배드민턴, 탁구 등), 시니어 친화 체육시설(실내파크골프연습장 등)	2,080.1㎡
	지상 1층	GX룸, 다용도 문화체육강의실, 관리사무실, 안내데스트, 문화시설(600㎡)	2,084.1㎡
	지하 1층	수영장(25m 6레인-성인전용),17m 2레인-아동전용), 편의시설(락커룸,샤워장 등), 헬스장 등	2,329.5㎡
	지하 2층	지하주차장, 설비실, 기계실	2,264.8㎡
	지하 3층	지하주차장, 설비실, 기계실	3,311.8㎡
합 계			14,897.4㎡

공공문화체육시설 평면 예시도

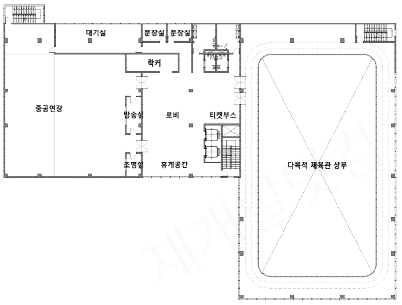
• 1층 평면도



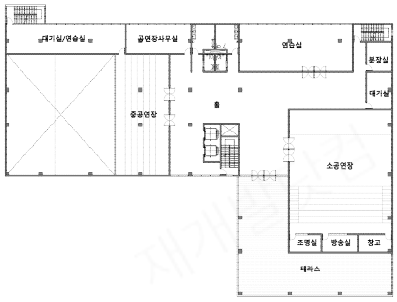
• 2층 평면도



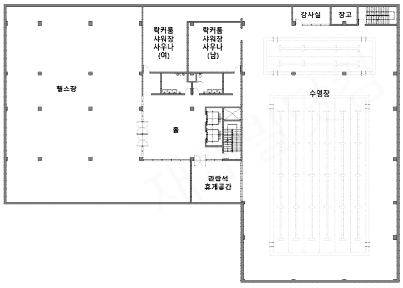
• 3층 평면도



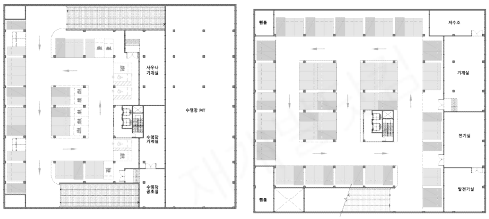
• 4층 평면도



• 지하1층 평면도



• 지하2, 3층 평면도



※ 상기 내용은 예시(안)으로서 건축물의 규모와 프로그램 등은 협의를 통해 조정될 수 있음

3) 허용용적률에 상응하는 인센티브 계획

구분	인센티브량	
공공보행통로	주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권 설정) - 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × α 230% × (5,458.5㎡/213,545.8㎡) × 1 = 5.88%	5.88%
열린단지 조성	단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지로 조성 개방공간, 열린단지 조성기준 준수 = 5%	5%
우수디자인 + 장수명주택	• *우수디자인 및 장수명 인증 - 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 *우수디자인 및 장수명주택 인증(최우수 15%, 우수등급 10%) • 우수디자인 및 장수명주택 인증 우수등급 적용 = 10%	10%
합계		20.9% → 20% 적용

- 이 하 여 백 -

1. 임대주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

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

<table>
<tr><td colspan="2">계획기준</td><td colspan="6">공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 공공목적의 공공주택 용도</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률
(정비계획 용적률)</td><td colspan="6">• 260.01%</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률
(건축계획)</td><td colspan="6">• 299.96%</td></tr>
<tr><td rowspan="5">공공주택
(법적상한용적률 완화)
산출근거</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="6">• 상한(계획)용적률 - 정비계획용적률 : 299.96% - 260.01% = 39.95%</td></tr>
<tr><td>증가된
용적률의 50%</td><td colspan="6">• 39.95% × 0.5 = 19.98%
: 213,545.8㎡(대지면적) × 19.98% = 42,666.45㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="5">공공주택
(법적상한용적률 완화)
확보계획</td><td colspan="2">세대규모</td><td rowspan="2">세대수</td><td rowspan="2">연면적</td><td colspan="2" rowspan="2">비고</td></tr>
<tr><td>전용면적</td><td>공급면적</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>514</td><td rowspan="4">42,710.75</td><td colspan="2" rowspan="4">> 42,666.45㎡(의무)</td></tr>
<tr><td>59.98㎡</td><td>82.69㎡</td><td>56</td></tr>
<tr><td>59.97㎡</td><td>82.77㎡</td><td>287</td></tr>
<tr><td>59.96㎡</td><td>83.78㎡</td><td>171</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="8">공공주택 확보 계획</td><td rowspan="2">구분</td><td colspan="2">세대규모</td><td rowspan="2">세대수</td><td colspan="2" rowspan="2">비고</td></tr>
<tr><td>전용면적</td><td>공급면적</td></tr>
<tr><td>합계</td><td>-</td><td>-</td><td>514</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>공공주택
(공공기여)</td><td colspan="2">-</td><td>-</td><td colspan="2">정비계획 용적률 완화(공공기여)에 따른 공공주택</td></tr>
<tr><td rowspan="4">공공주택
(법적상한용적률완화)</td><td colspan="2">소계</td><td>514</td><td colspan="2" rowspan="4">법적 상한용적률 적용에 따른 공공주택</td></tr>
<tr><td>59.98㎡</td><td>82.69㎡</td><td>56</td></tr>
<tr><td>59.97㎡</td><td>82.77㎡</td><td>287</td></tr>
<tr><td>59.96㎡</td><td>83.78㎡</td><td>171</td></tr>
</table>

※ 연면적은 지상층 연면적 기준이며, 공공주택건설계획의 세대수 및 세대규모 등 건축계획은 관련규정 범위 내에서 사업시행인가 시 변경 가능

2. 교통 및 동선처리계획

구 분	지 점	개 선 방 안
주변지역 개발계획	-	• 잠실아파트지구 지구단위계획 교통영향평가, 2024.06, 서울시 개선안 반영 - 송파대로 확폭 및 잠실대교남단 교차로 개선안 반영
주변가로 및 교차로	ⓐ	• 북측 한가람로 개설 - 폭 17-23m, 왕복 4차로
	ⓑ	• 서측 송파대로60길 상 한가람로 접속을 위한 연결로 설치 - 폭 5m, 편도1차로
	ⓒ	• 오금로2길 확폭 - 폭 11.0m → 20.0~25.0m, 왕복 2차로 → 왕복 3~4차로
	ⓓ	• 올림픽로37길 선형 및 차로운영안 변경 - 현황 도로 폭원 유지하면서 차로수 조정 및 보도 개선
	ⓔ	• 소로1-1호선 신설 - 폭 10.0m , 왕복 2차로
	ⓕ	• 소로1-2호선 신설 - 폭 10.0m , 왕복 2차로
	ⓖ	• 소로1-3호선 신설 - 폭 12.0m , 왕복 2차로
	ⓗ	• 잠실나루역사거리 교차로 기하구조 개선안 제시 - 잠실 미성크로바아파트 주택재건축 정비사업 개선내용 반영 - 오금로 북측 접속부 차로 운영안 제시 - 잠실대교 방면 우회전 전용차로 설치
	-	• 차로 및 보도 단면 조정을 통해 바깥차로 폭원 확폭
진출입 동 선	㉮	• 올림픽로35길 상 확폭을 통해 가감속완화차로 설치 - 폭 3-6m, 연장 620m(테이퍼 포함)
	㉯	• 한가람로 상 확폭을 통해 가감속완화차로 설치 - 폭 3m, 연장 83m(테이퍼 포함)
	-	• 차량 진출입구 5개소 분산 설치 및 운영안 제시
	㉰	• 북측 한가람로 상 주출입구 설치 - 왕복4차로, 신호교차로 운영

구 분	지 점	개 선 방 안
	㉮	• 북측 한가람로 상 부출입구 설치 - 왕복2차로, 우회전 진출입구 운영
	㉯	• 동측 오금로2길 상 부출입구 설치 - 왕복4차로, 신호교차로 운영 - 비주거시설 공용출입구
	㉰	• 남측 올림픽로35길 상 주출입구 설치 - 왕복4차로, 신호교차로 운영 - 현황 교통섬 삭제
	㉱	• 남측 올림픽로35길 상 부출입구 설치 - 왕복2차로
	-	• 공공문화체육시설 및 공공청사 차량 진출입구 위치 제시
대중교통 보행 및 자전거	①	• 오금로(올림픽로37길 교각서측) 차도 폭원 축소하여 보행공간 확폭 설치
	②	• 신설 및 개선 도로 상 보도 폭 1.5m 이상 확보
	-	• 차량진출입구 설치로 인한 보도 단절구간에 횡단시설 설치 - 31개소(자전거횡단도 13개소 포함)
	③	• 오금로-올림픽로37길-올림픽로35길 연계하는 자전거도로 설치
	④	• 올림픽로35길 상 버스정류장 및 베이 설치
	-	• 사업지 내 각 동 보행출입구 인근에 자전거보관소 설치 - 법정주차의 20% 이상 설치 - 비가림시설, 공기주입기 등의 편의시설 병행 설치
주 차 설 치	-	• 계획주차대수 : 9,561대(자주식 100%) - 법정주차의 146.3% 확보 - 주차수요의 130.3% 확보 - 장애인주차 : 법정의 3% 이상 - 확장형주차 : 계획주차의 30% 이상 - 가족배려주차 : 계획주차의 10% 이상(확장형 50% 이상) - 경형주차 : 계획주차의 10% 미만 - 전기주차 : 계획주차의 5% 이상
교통안전 및 기타	-	• 사업지 주변 도로 상 교통안전표지 설치 - 관계기관 협의 후 시행
	-	• 각 차량 진출입구에 어린이보호차량 정차공간 및 회차동선 확보

※ 주 : 지점은 종합개선안도 참조

3. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분		계 획 내 용	비고
환경보전	자연환경	절·성토의 균형고려, 지형변화 최소화 기존구역 내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보 차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱 공간 확보	-
	생활환경	도시가스 등 청정연료 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	-
	사업시행시 환경영향	대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	-
재난방지	수재해	계획구역의 입지상 한강변에 위치하나 기존 제방시설로 침수 등 수재해에 대한 우려는 없음. 그러나 집중호우 시 구역 내로 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 수입	-

1. 환경성 검토결과

검 토 항 목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	반영사항	비 고
자연환경	비오톱	-	○	• 비오톱유형평가 대부분 4등급, 일부 2등급 • 개별비오톱 평가제외지역	• 비오톱 분석결과 대상지는 대부분 지역이 보호가치가 낮은 비오톱 현황을 보이고 있음 • 녹지공간의 최대 확보로 도시생태 기능 강화 도모	-
	생태네트워크	녹지연결성 확보	○	• 시가화지역으로 녹지공간 빈약 •	• 계획대상지 내부 자연지반 및 인공지반 녹지 계획을 통한 녹지 공간 확보	-
	동·식물상	동·식물상 보호	○	• 계획대상지 북측으로 한강(생태자연도 1급) 위치	• 기 조성된 시가지에 위치하며 공사시 저감방안 수립하여 영향 최소화	-
	자연환경자산	자연환경보전	○	• 겨울철새도래지 위치 (약 150m 이격)	-	-
생활환경	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	• 토지이용 및 용도지역 조사	• 종합적인 토지이용계획 수립	-
	토양	토양오염 최소화	○	• 토양오염우려 기준 만족 • 토양오염유발시설물 없음 • 공사장비로 인한 폐유 발생 등 토양오염발생 우려	• 공사장비에 의한 폐유 처리대책 수립 • 토양오염발생시 신고 및 적법처리 계획 수립	-

검 토 항 목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	반영사항	비 고
	지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	• 평탄한 지형 • 경사 0°~5° 미만의 완경사지로 전체의 96%이상 차지	• 공사시 과도한 정지계획 지양 • 토사 외부유출 방지를 위한 침사지, 가배수로 설치	-
	수질, 물순환, 수리·수문	생태면적률 30.0% 이상, 수질오염 최소화	○	• 수질현황 BOD Ia~Ib등급 • 공사시 토사 및 우수유출 발생	• 생태면적률 계획 - 계획대상지 : 45.00% • 침사지 및 가배수로 설치	-
	바람	바람길 확보	○	• 기상현황 분석	• 바람길을 고려한 배치계획 수립 및 녹지계획	-
	열	열환경 최소화	○	• 열환경 분석	• 열섬효과 최소화하는 바람길 확보	-
	대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	• 공사시 건설장비 가동 및 토량 이동에 따른 일시적인 대기 오염물질 발생 • 운영시 연료사용에 따른 대기오염물질 발생	• 공사시 비산먼지 발생 저감대책 수립 • 운영시 에너지 사용량 절감 계획 수립	-
	온실가스	온실가스 저감	○	• 공사시 및 운영시 에너지 사용에 따른 온실가스 발생 예상	• 공사시 저감방안 수립 • 에너지 절감 설비 시설 설치, 청정연료(LNG) 사용 계획	-
생활환경	에너지	에너지절약 계획 수립	○	• 향후 에너지 사용량 추정	• 에너지 절감 설비 시설 설치, 청정연료(LNG) 사용 계획	-
	친환경적 자원순환	폐기물 처리	○	• 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	• 송파구 폐기물 처리계획에 의거 처리	-
	소음·진동	소음·진동영향	○	• 공사시 소음진동 영향 • 운영시 도로교통소음 예상	• 저소음, 저진동 장비사용 • 공사시 가설방음판넬 및 운영시 방음벽 설치	-
	경관	조망권 확보	○	• 건축물 계획으로 인한 주변경관 변화 발생	• 주변지역과 연계된 조화롭고통일감 있는 계획 수립	-
	휴식 및 여가공간	휴식 및 여가공간 최대확보	○	• 휴식 및 여가공간 부족	• 계획대상지 내에 공원, 어린이 놀이터, 부대복리시설 등을 계획하여 휴식 및 여가공간 조성	-
	일조	일조침해 최소화	○	• 대상지 서측~동측 주거시설 및 교육시설에 대한 일조영향 예상	• 일조시간 확보를 위한 관련법 준수를 통해 일조영향 최소화	-
	보행친화공간	보행환경 개선	○	• 협소한 도로와 부족한 주차공간으로 보행환경 열악	• 현 교통체계 정비 및 주민들을 위한 보행환경 개선계획 수립	-
사회경제환경	인구	인구 고려한 계획 수립	○	• 서울시 송파구 인구 현황 조사	-	-
	주거	주거 고려한 계획 수립	○	• 서울시 송파구 주거 현황 조사	-	-

2. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비 고
대상지 남서측에 잠실중학교, 잠동초등학교 연접	「도시 및 주거환경정비법」 제 52조에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당 정비계획건축계획 검토 시 잠실중학교, 잠동초등학교의 교육환경보호를 위하여 건축배치 시 일조영향 등을 고려한 층수계획 향후, 동법 제30조(사업시행계획서의 작성) 의거 사업시행계획서 작성 시 협의사항을 반영하여 사업시행인가를 득하겠음	-

3. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 정비구역의 주택멸실 현황

1) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
38	33	5	38	38	-

2) 거주현황

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	3,522	3,522	2,134	1,388	7,994	4,844	3,150	-
단독주택	-	-	-	-	-	-	-	-
공동주택	3,522	3,522	2,134	1,388	7,994	4,844	3,150	-

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

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

※ 구역 내 거주 인구수 : 세대 당 2.27인 적용 (송파구 인구통계 2024. 08.)

3) 규모별, 유형별 거주현황

구분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계		3,522	-	-	-	-	3,522	3,522	-	-	-
60㎡ 이하	소계	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡초과~50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡초과~60㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
60㎡초과~85㎡이하		1,988	-	-	-	-	1,988	1,988	-	-	-
85㎡ 초과	소계	1,534	-	-	-	-	1,534	1,534	-	-	-
	85㎡초과~135㎡이하	1,282	-	-	-	-	1,282	1,282	-	-	-
	135㎡초과	252	-	-	-	-	252	252	-	-	-

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

4) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분		계		조합원분양 및 일반분양		공공주택		비 고
		기정	변경	기정	변경	기정	변경	
합 계		3,522	5,165	3,522	4,651	-	514	-
60㎡ 이하	소 계	-	799	-	285	-	514	-
	30㎡이하	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡초과 ~50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡초과 ~60㎡이하	-	799	-	285	-	514	-
소 계		-	2,675	-	2,675	-	-	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		1,988	2,675	1,988	2,675	-	-	-
85㎡ 초과	소 계	1,534	1,691	1,534	1,691	-	-	-
	85㎡초과 ~135㎡이하	1,282	1,600	1,282	1,600	-	-	-
	135㎡초과	252	91	252	91	-	-	-

※ 추후 사업시행인가 및 관리처분계획인가에 따라 변경될 수 있음

4. 세입자 주거대책 : 해당사항 없음

1. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

정비구역 현황	내용			비 고
	착공전	착공 ~ 공사완료	범죄예방설계 적용	
현재 조합이 설립되어 사업추진 중인 상태로 주민들 거주중	펜스 설치 및 유지·관리 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 방범용 CCTV 설치 운영	건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계규정 준수 안전 시공 안전관리비 및 산업안전보건관리비, 공사비 계상	방범용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 수목의 식재로 사각지대나 고립지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하여 유지하여 계획	-

2. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	획지		비고
		위치	면적(㎡)	
합계		-	222,059.2	-
획지	A-1	신천동 7일대	213,545.8	주택용지
획지	B-1	신천동 7일대	793.5	종교용지
획지	C-1	신천동 7일대	5,350.6	공공문화체육시설
획지	C-2	신천동 11일대	2,369.3	공공청사

5. 기존 수목의 현황 및 활용계획

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

6. 인구 및 주택의 수용계획

가. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택현황

구역명	개발방식	면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)	높이	계획세대수	비고
장미 1,2,3차 아파트 주택재건축정비구역	재건축 사업	257,570.9	50 이하	300 이하	185m 이하 (50층)	5,165세대	-

※ 관련규정 범위 내에서 사업시행인가 시 조정될 수 있음

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

8. 주민 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업으로 한정) : 해당사항 없음

9. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(주거환경개선사업으로 한정) : 해당사항 없음

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

- 이 하 여 백 -

Ⅲ. 장미 1,2,3차 아파트 지구단위계획에 관한 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 사항

가. 지구단위계획구역 결정조서

구분	도면표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	장미1,2,3차아파트 주택재건축 정비사업 지구단위계획구역	신천동 7일대	-	증) 257,570.9	257,570.9	-	-

2. 도시관리계획에 관한 결정 사항

가. 용도지역 계획(변경)

1) 용도지역 결정(변경)조서

구분	명 칭	면적(㎡)			비율 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		343,266.7	감) 85,695.8	257,570.9	100.0	-
주거지역	제1종일반주거지역	39,022.0	감) 23,512.0	15,510.10	6.0	-
	제2종일반주거지역(7층)	24,594.8	감) 24,594.8	-	0.0	-
	제3종일반주거지역	279,649.9	감) 37,589.0	242,060.9	94.0	-

■ 용도지역별 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
용도지역	• 제1종일반주거지역 면적 감소 - 감) 24,512.0㎡	정비계획 구역계 변경(유수지 제척)에 따른 면적 감소 주택용지 내 공동주택 건립을 위해 기존 공원 및 상가 부지를 제3종일반주거지역으로 변경
	• 제2종일반주거지역(7층) 면적 감소 - 감) 24,594.8㎡	정비계획 구역계 변경(학교부지 제척)에 따른 면적 감소
	• 제3종일반주거지역 면적 감소 - 감) 37,598.0㎡	정비계획 구역계 변경(송파대로, 오금로 제척)에 따른 면적 감소 도시계획시설(공원) 용도지역 일원화

2) 용도지구 결정(변경)조서 (변경 없음)

나. 도시계획시설 결정(변경)조서

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	2	32	65	간선 도로	8,000	송파대로 (잠실동 27)	송파대로 (잠실동 27)	일반	-	건설부고시 제198호 (1971.4.7.)	송파대로
변경	광로	2	32	65	간선 도로	8,000	송파대로 (잠실동 27)	송파대로 (잠실동 27)	일반	-		
기정	대로	3	109	25	간선 도로	600	잠실동 (중로2-123)	잠실동 (광로2-20)	일반	-	건설부고시 제8호 (1976.1.21.)	오금로
변경	대로	3	109	25	간선 도로	600	잠실동 (중로2-123)	잠실동 (광로2-20)	일반	-		
폐지	대로	3	212	25	간선 도로	300	대3-212 (신천동11)	대3-212 (신천동11)	일반	-	서울시고시 제399호 (1905.12.15.)	회전교차로
기정	대로	3	213	25~28	간선 도로	603	신천동길 (신천동7)	신천동길 (신천동11)	일반	-	-	올림픽로 35길
변경	대로	3	213	25~28	간선 도로	603	신천동길 (신천동7)	신천동길 (신천동11)	일반	-	-	
기정	중로	1	-	20	-	2,048	-	-	일반	-	송파구고시 제48호 (2008.8.14.)	장미APT 파크리오 북측
변경	중로	1	1	15~25	간선 도로	2,048	신천동 7	신천동 25	일반	-		
신설	소로	1	1	10	국지 도로	148.0	신천동 7	신천동 7	일반	-	-	-
신설	소로	1	2	10	국지 도로	90.0	신천동 7	신천동 7	일반	-	-	-
신설	소로	1	3	12	국지 도로	45.0	신천동 7	신천동 7	일반	-	-	-

■ 도로 변경 사유서

도로명		변경내용	변경사유
기정	변경		
광로 2-32	광로 2-32	도로선형 변경	한가람로 진입 완화차선 조성으로 인한 선형 변경
대로 3-109	대로 3-109	도로선형 변경	보도 확보로 인한 선형 변경
대로 3-212	대로 3-212	도로폐지	회전교차로 삭제로 인한 도로 폐지
대로 3-213	대로 3-213	도로선형 변경	• 대상지 및 주변 재건축사업 따른 교통량 증가 및 도로 계획 변경 등 여건 변화를 고려하여 선형 변경
중로 1-	중로 1-1	도로선형 변경 도로폭원 변경 노선번호 부여	한가람로, 오금로2길(유수지 서측, 남측)의 원활한 차량 통행 및 대상지 진출입구 확보 등을 고려하여 도로 선형 및 도로폭원 변경 ※ 잠실 아파트지구 지구단위계획 재공람(안)(24. 12.) 내용 반영 노선번호가 누락되어 번호를 부여함
-	소로 1-1	도로신설	공공문화체육시설 진입로 확보로 인한 도로 신설
-	소로 1-2	도로신설	종교시설 및 학교 진입로 확보로 인한 도로 신설
-	소로 1-3	도로신설	종교시설 및 학교 진입로 확보로 인한 도로 신설

2) 공간시설

가) 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	7	공원	어린이공원	신천동 7 일원	5,470.0	감) 5,470.0	-	서울시고시 제399호 (2005.12.15.)	-
폐지	8	공원	어린이공원	신천동 11 일원	3,288.0	감) 3,288.0	-	서울시고시 제399호 (2005.12.15.)	-
신설	1	공원	소공원	신천동 7 일원	-	증) 6,306.8	6,306.8	-	-
신설	2	공원	어린이공원	신천동 7 일원	-	증) 3,329.6	3,329.6	-	-
신설	3	공원	소공원	신천동 11 일원	-	증) 5,873.6	5,873.6	-	-

■ 공원 변경 사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
7	폐지(감 5,470.0㎡)	송파대로 가로활성화를 위해 기 설치된 어린이공원 폐지
8	폐지(감 3,288.0㎡)	잠실나루역 가로활성화를 위해 기 설치된 어린이공원 폐지
1	신설(증 6,306.8㎡)	송파대로변 개방감 확보, 업무지구와 연계한 휴게공간 조성을 위해 공원 신설
2	신설(증 3,329.6㎡)	잠동초교와 연계한 옥외학습 및 놀이공간으로 스쿨 파크 조성
3	신설(증 5,873.6㎡)	잠실나루역 및 공공보행통로와 연계한 교류 및 휴식공간으로 공원 신설

3) 공공·문화체육시설

가) 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
폐지	6	공공청사	신천동 7 일원	700	감) 700	-	-	잠실6동 주민센터
신설	1	공공청사	신천동 11 일원	-	증) 2,369.3	2,369.3	-	잠실6동 주민센터 및 어린이영어도서관

■ 공공청사 건축범위 결정

구분	도면표시 번호	시설명	위치	건축물의 규모			비 고
				건폐율	용적률	높이	
폐지	6	공공청사	신천동 7 일원	-	-	-	잠실6동 주민센터
신설	1	공공청사	신천동 11 일원	50% 이하	250% 이하	5층 이하	잠실6동 주민센터 및 어린이영어도서관

■ 공공청사 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
6	공공청사	폐지(감 700.0㎡)	오금로에 신설하는 공공청사로 이전
1	공공청사	신설(증 2,369.3㎡)	잠실6동주민센터와 어린이영어도서관 복합 설치

나) 문화시설 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
신설	1	문화시설	신천동 7 일원	-	증) 5,350.6	5,350.6	-	공공문화체육시설

■ 문화시설 건축범위 결정

구분	도면표시 번호	시설명	위치	건축물의 규모			비 고
				건폐율	용적률	높이	
신설	1	문화시설	신천동 7 일원	50% 이하	250% 이하	5층 이하	공공문화체육시설

■ 공공청사 변경 사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
1	신설 (증 5,350.6㎡)	송파대로변 공연장, 다목적 생활체육시설 등 생활권을 지원하는 복합 생활SOC시설 설치를 위해 문화시설 신설

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 사항

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구분	가구	획지		비고
		위치	면적(㎡)	
합계		-	222,059.2	-
획지	A-1	신천동 7일대	213,545.8	주택용지
획지	B-1	신천동 7일대	793.5	종교용지
획지	C-1	신천동 7일대	5,350.6	공공문화체육시설
획지	C-2	신천동 11일대	2,369.3	공공청사

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경)조서

1) 건축물의 용도(변경)

구분	건축물의 용도	비고
A-1	• 허용용도 : 공동주택 및 부대복리시설	공동주택용지
B-1 C-1 C-2	허용용도 : 불허용도 외의 용도 불허용도 - 단독주택, 공동주택, 제2종근린생활시설 중 다중생활시설, 업무시설 중 오피스텔, 노인복지시설 중 노인복지주택 - 제2종근린생활시설 중 일반업무시설(1층에 한함), 총포판매소, 장의사, 게임제공업소, 공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설, 동물 및 식물 관련 시설, 의료시설 중 정신병원, 교정 및 군사시설, 지목상“종”의 경우 건축법 시행령[별표1] 6. 종교시설 이외 용도	종교용지 공공문화체육시설 공공청사

※ 주 상기 건축물의 용도규제사항은 해당 용도지역의 관련법규 상 허용하는 용도범위 내에서 적용
※「교육환경 보호에 관한 법률」상 제8조1항 및 시행령 제21조의 상대 및 절대보호구역 내 불허용도 불허

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)(변경)

가) 건폐율 계획

구분	건폐율	비고
A-1	• 50% 이하	공동주택용지
B-1, C-1, C-2	• 해당 용도지역에 따름	종교용지 공공문화체육시설 공공청사

나) 용적률 계획(변경)

구분	용적률(%)			비고
	기준(허용)용적률	상한용적률	법적상한용적률	
A-1	230% 이하	260.01% 이하	300% 이하	공동주택용지
B-1, C-1, C-2	250% 이하	-	-	종교용지 공공문화체육시설 공공청사

다) 높이 계획

구분	높이 기준	비고
A-1	185m 이하(50층)	창의·혁신 디자인 적용 시 유연한 층수계획 적용
B-1, C-1, C-2	5층 이하	-

4. 기타 사항에 관한 결정 사항

가. 건축선 및 대지내 공지에 관한 계획

구분		적용위치	계획내용	비고
건축선	건축한계선	공동주택	송파대로(광역통경축) : 대지경계선으로부터 10m 이상 남북 공공보행통로(지구통경축) : 공공보행통로로부터 10m 이상 학교(북측), 공공문화체육시설(북측)변 : 대지경계선으로부터 10m 이상 잠실나루역 서측, 올림픽로35길변, 학교 동측 : 5m 이상 동서 공공보행통로 : 공공보행통로변 3m 이상 기타 : 3m 이상	-
		그 외	대지경계선으로부터 3m 이상	-
대지내 공지	공공보행통로	공동주택	공공보행통로① (남북방향) : 폭원 10m - 한강 나들목 및 지구통경축과 연계하여 한강으로의 보행 접근성이 개선될 수 있도록 계획 공공보행통로② (동서방향) : 폭원 6m - 잠실나루역에서 단지로의 최단 접근로 및 한강으로의 보행 연속성 확보를 위해 공공보행통로①과 연계하여 계획	-

나. 건축물의 배치 및 형태에 관한 계획

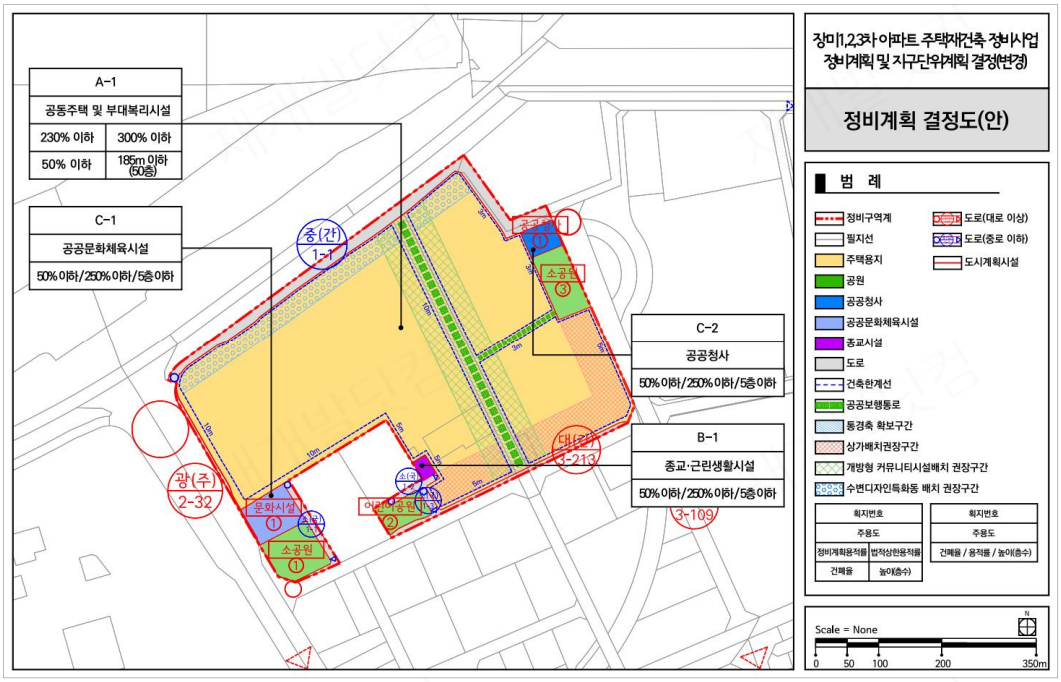
구분		적용 위치	계획내용	비고
교통처리계획	차량 진출입구	생활도로변 및 구역 북측	세대수 증가 및 주변 개발현황을 고려하여 차량 진출입구 5개 이상 설치	-
	단지내 주차 및 차량동선	공동주택	공공시설 및 종교시설은 지상에서 차량진출입이 용이하도록 조성 단지 내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태로 조성	-
	단지 내 보행동선	공동주택	차량진출입구 설치로 인한 보도 단절구간에 횡단시설 설치 보행자도로는 주변 공간 및 인접단지 보행로와 연계하여 조성	-

다. 교통처리계획

구분		적용 위치	계획내용	비고
교통처리계획	차량 진출입구	생활도로변 및 구역 북측	세대수 증가 및 주변 개발현황을 고려하여 차량 진출입구 5개 이상 설치	-
	단지내 주차 및 차량동선	공동주택	공공시설 및 종교시설은 지상에서 차량진출입이 용이하도록 조성 단지 내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태로 조성	-
	단지 내 보행동선	공동주택	차량진출입구 설치로 인한 보도 단절구간에 횡단시설 설치 보행자도로는 주변 공간 및 인접단지 보행로와 연계하여 조성	-

Ⅳ. 정비계획 결정도(안)

<정비계획 결정도(안)>



Ⅴ. 기 타

가. 공람기간 : 2025.04.24. ~ 2025.05.26. (공고일로부터 30일 이상)

나. 공람장소 : 송파구 주택사업과, 잠실6동주민센터, 장미1,2,3차아파트 조합사무실

다. 의견제출

- 제출기간 : 공람기간 내
- 제출방법 : 서면 작성하여 공람장소에 제출
  (서면양식은 공람장소 등에 비치)

공람 의견서

☐ **대상사업**

안 건	장미1,2,3차아파트 재건축 정비계획 결정
사업위치	서울시 송파구 신천동 7번지 일원

☐ **공람기간** : 2025. 4. 24. ~ 2025. 5. 26.(32일)

☐ **의견제출자**

성 명	(전화번호:)	
주 소		
소유물건	위 치	
	규 모	

☐ **제출의견**

2025. . .

의견제출자 성명 (인)

송파구청장 귀하