서울특별시 송파구 고시 제2021-228호

잠실미성크로바아파트 재건축정비사업 정비계획(경미한변경) 지구단위계획 결정 및 지형도면 고시

건설부고시 제131호(1976.8.21.)로 아파트지구 지정, 서울특별시고시 제2005-399호(2005. 12.15.)로 아파트지구 개발기본계획 변경, 송파구 고시 제2016-68호(2016.7.14.)로 아파트지구 개발기본계획(잠실3주구, 정비계획) 변경(경미한 사항의 변경) 결정, 서울특별시고시 제2021-297호(2021.6.24)로 개발기본계획 결정(변경) 및 지구단위계획(구역) 결정된 잠실아파트지구에 대하여, 「도시 및 주거환경정비법」 제16조, 같은 법 시행령 제13조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제11조 규정에 따라 다음과 같이 정비계획(경미한 사항)을 결정 고시하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2021년 11월 18일

송 파 구 청 장

Ⅰ. 잠실아파트지구 개발기본계획 결정(변경없음)

1. 지구의 명칭, 위치 및 면적(변경없음)

가. 명칭 : 잠실아파트지구

나. 위치 : 송파구 잠실동, 신천동, 풍납동 일대

다. 면적

지정 구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
기정	잠실아파트지구	송파구 잠실동, 신천동, 풍납동 일대	963,487.8	-	963,487.8	-

2. 잠실아파트지구 개발기본계획 결정조서(변경없음)

가. 아파트지구 면적에 관한 사항(변경없음)

구분	계	면 적(㎡)					
		1주구	2주구		3주구	4주구	5주구
			2-1주구	2-2주구			
기정	963,487.8	353,987.8	198,031.5	145,235.2	75,684.5	112,558.5	77,990.3

나. 토지이용계획 총괄표(변경)

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		963,487.8	-	963,487.8	100.0	-
주거용지	소계	664,332.1	-	664,332.1	69.0	-
	주택용지	664,332.1	-	664,332.1	69.0	획지형태변경
중심시설 용지	소계	48,885.3	-	48,885.3	5.1	-
	주구중심	48,885.3	-	48,885.3	5.1	획지형태변경
도시계획시설 용지	소계	216,524.3	-	216,524.3	22.9	-
	도로	88,074.6	-	88,074.6	9.1	-

	공원	35,581.6	-	35,581.6	3.7	-
	학교	83,495.2	-	83,495.2	8.6	-
	공공청사	9,372.9	-	9,372.9	1.0	-
기 타	소계	33,746.1	-	33,746.1	3.5	-
	종교	2,490.0	-	2,490.0	0.3	-
	하수처리시설	30,264.0	-	30,264.0	3.1	-
	기타건축물	992.1	-	992.1	0.1	-

※ 잠실아파트지구 3주구 토지이용계획 면적 변경없이 획지형태만 변경되는 사항임

다. 주구별 토지이용계획(변경)

(1) 1주구 토지이용계획(변경없음) : 생략

(2) 2주구 토지이용계획(변경없음) : 생략

(3) 3주구 토지이용계획(변경)

(가) 토지이용계획(3주구) 총괄표

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		75,684.5	-	75,684.5	100.0	-
주거용지	소 계	63,541.0	-	63,541.0	83.9	-
	주택용지	63,541.0	-	63,541.0	83.9	획지형태변경
중심시설 용지	소 계	4,369.0	-	4,369.0	5.8	-
	3주구	4,369.0	-	4,369.0	5.8	획지형태변경
도시계획 시설용지	소 계	7,774.5	-	7,774.5	10.3	-
	도 로	4,130.5	-	4,130.5	5.5	-
	공 원	3,644.0	-	3,644.0	4.8	-

※ 면적 변경없이 획지형태만 변경되는 사항임

(4) 4주구 토지이용계획(변경없음) : 생략

(5) 5주구 토지이용계획(변경없음) : 생략

라. 가로망계획(변경없음) : 생략

마. 공원 및 녹지계획(변경없음) : 생략

바. 학교 및 공공시설계획(변경없음) : 생략

사. 건축물 관련계획(변경없음) : 생략

아. 중심시설계획 및 기타 건축물계획(변경)

(1) 주구중심 구분 및 면적(변경)

구분	면 적(㎡)						
	1주구	2주구		3주구	4주구		5주구
		2-1주구	2-2주구		4-1주구	4-2주구	
면적	15,162.9	22,180.5	3,014.3	4,369.0	1,682.0	677.0	1,280.2
비고	변경없음	변경없음	변경없음	변경없음	변경없음	변경없음	변경없음

※ 잠실아파트지구 3주구 토지이용계획 면적 변경없이 획지형태만 변경되는 사항임

(2) 기타 건축물 건축계획(변경없음)

Ⅱ. 잠실미성크로바아파트 재건축사업 정비계획 결정(변경)

1. 사업명 : 잠실미성크로바아파트 재건축사업

2. 정비구역 및 면적(변경없음)

구분	사업의 명칭	위치	사업면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기정	잠실미성크로바아파트 재건축사업	송파구신천동 17-6번지	75,684.5	-	75,684.5	잠실아파트지구(고밀) 3주구

3. 토지이용계획(변경)

	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		75,684.5	-	75,684.5	100.0	-
정비기반시설	소 계	7,774.5	-	7,774.5	10.3	-
	도 로	4,130.5	-	4,130.5	5.5	-
	공 원	3,644.0	-	3,644.0	4.8	-
획지	소 계	67,910.0	-	67,910.0	89.7	-
	획 지 1	63,541.0	-	63,541.0	83.9	공동주택 및 부대복리시설
	획 지 2	4,369.0	-	4,369.0	5.8	주구중심

※ 면적 변경없이 획지형태만 변경되는 사항임

4. 용도지역 · 지구 계획(변경없음)

가. 용도지역 결정조서(변경없음)

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		75,684.5	-	75,684.5	100.0	-
주거지역	소계	75,684.5	-	75,684.5	100.0	-
	제1종 일반주거지역	3,644.0	-	3,644.0	5.7	-
	제3종 일반주거지역	72,040.5	-	72,040.5	94.3	-

5. 도시계획시설 결정 조서(변경없음)

가. 도로(변경없음)

(1) 도로 결정조서(변경없음)

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	109	25~29	보조간선	600	송파동(중2-123)	송파동(광20)	일반도로	-	-	
기정	대로	3	213	25~29	간선도로	603	신천동길(신천동 7)	신천동길(신천동 11)	일반도로	-	-	
기정	중로	1	413	20	간선도로	310	잠사길(신천동 17-6)	잠사길(신천동 17-6)	일반도로	-	-	

나. 공원(변경없음)

(1) 공원 결정조서(변경없음)

구분	도면표시번호	공원명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	⑨	-	어린이공원	신천동 17-6 일원	3,644.0	-	3,644.0	-	-

6. 공동이용시설 설치계획(변경)

구분		설치기준	법정기준	계획 면적	비고
주민공동이용시설	경로당	1,500세대 이상	500.00㎡ 이상	577.67㎡	개방형
	어린이집	1,500세대 이상	725.00㎡ 이상	1,766.09㎡	개방형
	작은도서관	1,500세대 이상	298.00㎡ 이상	1,079.92㎡	개방형
	지역공동체지원센터	-	-	571.22㎡	개방형
	지역문화센터	-	-	516.20㎡	개방형
	다함께돌봄센터	500세대 이상	66.00㎡ 이상	100.75㎡	개방형
	커뮤니티센터	-	-	5,572.06㎡	내부형
	스카이커뮤니티	-	-	539.09㎡	내부형
	게스트하우스	-	-	276.52	내부형
	어린이놀이터	1,000세대 이상	1,795.0㎡ 이상	1,796.50㎡	조경시설
	주민운동시설	-	-	444.90㎡	조경시설
	소 계	-	-	13,240.92㎡	
경비실		-	-	124.80㎡	
관리사무소		50세대 이상	100.0㎡ 이상	152.86㎡	

※「도시 및 주거환경 정비사업(재정비촉진사업)에 대한 특별건축구역 지정 및 운영지침」 부합여부

: 500제곱미터에 세대당 2제곱미터를 더한 면적 X 1.40

= (500㎡ + 1,850세대 × 2㎡) × 1.40 = 5,880㎡ 이상 < 13,240.92㎡ : 적합

7. 기존 건축물의 정비·개량 계획(변경없음)

구분	구 역 구 분		위치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거이주
기정	잠실미성크로바아파트 재건축구역	75,684.5	송파구신천동 17-6번지	14	-	-	14	-

8. 건축시설계획(변경)

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">가구 또는 획지 구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">주된 용도</th><th rowspan="2">건폐율(%)</th><th colspan="3">용적률(%)</th><th rowspan="2">높이(m)
(최고층수)</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>기준</th><th>상한</th><th>법적상한</th></tr>
<tr><td rowspan="2">기정</td><td>획지1</td><td>63,541.0</td><td rowspan="2">신천동
17-6번지
일원</td><td>공동주택 및
부대복리시설</td><td>50%
이하</td><td>230%
이하</td><td>254%
이하</td><td>300%
미만</td><td>120m 이하
(35층이하)</td></tr>
<tr><td>획지2</td><td>4,369.0</td><td>근린생활시설</td><td>50%
이하</td><td colspan="3">250%이하</td><td>30m 이하
(5층이하)</td></tr>
<tr><td>주택의 규모 및
규모별 건설 비율</td><td colspan="9">· 주택공급계획 : 1,850세대
· 전체 건립규모(전용면적 기준)
<table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="3">세대수(세대)</th><th rowspan="2">비율(%)</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>기정</th><th>변경</th><th>변경후</th></tr><tr><td>계</td><td>1,878</td><td>감) 28</td><td>1,850</td><td>100.0</td><td></td></tr><tr><td>60㎡이하</td><td>822</td><td>감) 133</td><td>689</td><td>37.2</td><td>재건축임대
196세대 포함</td></tr><tr><td>60~85㎡이하</td><td>848</td><td>감) 9</td><td>839</td><td>45.4</td><td></td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td>208</td><td>증) 114</td><td>322</td><td>17.4</td><td></td></tr></table>- 건설비율 : 국민주택규모의 주택을 전체세대수의 60% 이상</td></tr>
<tr><td>심의완화 사항</td><td colspan="9">· 재건축 임대주택건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조)
· 정비계획용적률 253.02% → 법적상한용적률 299.96%</td></tr>
<tr><td>건축물의
건축선에 관한 계획</td><td colspan="9">· 건축한계선 지정
<table><tr><th>구 분</th><th>건축선 지정 내용</th><th>비 고</th></tr><tr><td>도로 연접</td><td>경계선에서 3m</td><td rowspan="2">도면 참고</td></tr><tr><td>서측 공원 연접</td><td>경계선에서 5m</td></tr></table></td></tr>
</table>

9. 용적률 계획(변경)

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="5">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용계획</td><td>구역면적</td><td>공공시설부지 제공 후 대지면적 (주택용지)</td><td>계획 정비기반시설</td><td>계획 정비기반시설 내 기존 국·공유지</td><td>획지 내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지</td></tr>
<tr><td>75,684.5㎡</td><td>63,541.0㎡</td><td>7,774.5㎡</td><td>2,882.2㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td>공공시설부지 제공면적 (순부담)</td><td colspan="5">· 순부담 면적 : 4,892.3㎡ (순부담률 6.5%)
= 계획정비기반시설 - 계획정비기반시설 내 기존 국·공유지
- 대지내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지
= 7,774.5㎡ - 2,882.2㎡ - 0 = 4,892.3㎡ (구역면적 6.5%)</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="5">· 기준용적률 = 230% (잠실아파트지구 개발기본계획상 주택용지 적용 용적률)</td></tr>
<tr><td>상한용적률</td><td colspan="5">· 상한용적률 = 기준(허용)용적률 x [(1 + 1.3 x α토지) + (0.7 × α건축물)]
= 230% + [(1 + 1.3 x 0.07699) + 0] = 253.02%
※ α = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적
= 4,892.3㎡ / 63,541.0㎡ = 0.07699
· 상한용적률 : 253.02%
· 법적상한 용적률 : 299.96% (300% 미만)</td></tr>
<tr><td>재건축 임대주택 건립용적률</td><td colspan="5">· 용적률 23.47%(연면적 14,913.07㎡) 이상
[법적상한용적률(299.96%) - 상한용적률(253.02%)] × 0.5 = 23.47%</td></tr>
</table>

10. 임대주택 건설에 관한 계획

가. 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.

나. 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.

다. 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로

정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡이하의 국민주택규모의 주택으로 건설하여야 한다.

라. 재건축 임대주택 공급면적 산출근거

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="5">내용</th></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률</td><td colspan="5">· 253.02%</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률</td><td colspan="5">· 299.96%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">재건축
임대주택
의무면적</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="5">· 299.96% - 253.02% = 46.94%</td></tr>
<tr><td>증가된 용적률의 50%</td><td colspan="5">· 46.94% × 0.5 = 23.47%</td></tr>
<tr><td>의무 연면적</td><td colspan="5">· 63,541.0㎡ × 23.47% = 14,913.07㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="8">재건축 임대주택 확보계획</td><td>구분</td><td>전용면적</td><td>공급면적</td><td>세대수</td><td>연면적</td></tr>
<tr><td rowspan="2">기정</td><td>49.85㎡</td><td>68.85㎡</td><td>20세대</td><td>1,377.0㎡</td></tr>
<tr><td>59.86㎡</td><td>80.41㎡</td><td>168세대</td><td>13,508.9㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="3">변경</td><td>45.93㎡</td><td>67.64㎡</td><td>68세대</td><td>4,599.52㎡</td></tr>
<tr><td>51.74㎡</td><td>76.72㎡</td><td>51세대</td><td>3,912.72㎡</td></tr>
<tr><td>59.51㎡</td><td>83.39㎡</td><td>77세대</td><td>6,421.03㎡</td></tr>
<tr><td colspan="5">∴ 14,933.27㎡ 〉 14,913.07㎡(의무연면적)</td></tr>
</table>

※ 아파트 재건축정비사업과 관련 계획 및 건립되어 서울특별시에 인수되는 모든 공공기여 임대주택 및 임대주택으로 건립 되는 재건축 임대주택은 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 제48조(국민주택규모 주택의 공급방법 등) 및 관련법령 등에 따라 조합원 분양주택과 동일, 동시에 공개추첨 방법으로 선정하여 서울특별시에 매각(처분)할 것을 확약합니다. 단, 조합원 분양이 없는 경우 주택규모는 일반분양주택에 우선하여 공급한다.

마. 임대주택 배치계획

- 임대주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(임대주택)가 동일·동시에 공개추첨방법으로 실시하여야 하며, 추첨 시 서울특별시(공공주택과)가 필수 참석할 수 있도록 조치하고, 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영할 것

11. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토 결과(변경없음)

구분	내용
도시 경관	· 주변인접 주거지역과 조화되는 스카이라인 형성 · 조망형 경관분석으로 한강변에 대한 조화로운 경관 형성 유도 · 서울시 경관 기본계획을 반영하여 경관계획 수립
환경 보전	· 자연환경 - 절 · 성토의 균형고려, 지형변화 최소화 - 기존구역내 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	· 내수재해 - 계획구역의 입지상 한강변에 위치하나 기존 제방시설로 침수 등 수재해에 대한 우려는 없음. 그러나 집중호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치 · 산사태 : 해당사항 없음 · 화재 - 화재발생을 대비하여 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 순수하여 종합적 방재계획 수입

12. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)

구분	적용범위		내용	비고
용도제한을 통한 교육환경보호	정비구역 전체		· 불허용도계획을 통한 유흥업소(단란주점, 안마시술소, 안마원)등 교육환경 위해시설 입지 금지	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조
	학교환경위생정화구역	절대정화구역	· 설정기준 : 학교 출입문으로부터 직선거리 50m까지인 지역	학교보건법 제6조 및 동법 시행령 제3조, 제5조, 제6조
			· 전염병 요양소, 폐기물처리시설, 호텔, 게임제공업, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지	
		상대정화구역	· 설정기준 : 학교 경계선으로부터 직선거리 200m까지인 지역 중 절대정화구역을 제외한 지역	
			· 전염병 요양소, 폐기물처리시설, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지 · 호텔, 당구장, 인터넷컴퓨터게임시설제공업 등 교육환경에 위해를 주는 용도 및 시설은 학교 환경위생정화위원회의 심의를 거쳐 제한적으로 입지가능	
통학권 보행안전 대책	어린이 보호구역 지정 및 운영		· 지정기준 : 초등학교 주출입문을 중심으로 반경 300m 이내의 도로 중 일정구간을 보호구역으로 지정	도로교통법 제12조 및 어린이보호구역의 지정 및 관리에 관한 규칙
			· 신호기·안전표지 설치, 도로부속물설치, 노상주차장설치 금지 등	

13. 정비사업 시행계획

시행 방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 증가예상 세대수		
			현황	변경	증가
재건축	구역지정(변경) 후 4년 이내	잠실 미성크로바아파트 재건축정비사업조합	1,350세대	1,850세대	500세대

Ⅲ. 잠실미성크로바아파트 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정조서(변경없음)

지정 구분	구역명	위 치	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
기정	잠실 미성크로바아파트 지구단위계획구역	송파구 신천동 17-6번지 일원	75,684.5	-	75,684.5	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역 결정조서(변경없음)

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		75,684.5	-	75,684.5	100.0	-
주거지역	소계	75,684.5	-	75,684.5	100.0	-
	제1종 일반주거지역	3,644.0	-	3,644.0	5.7	-
	제3종 일반주거지역	72,040.5	-	72,040.5	94.3	-

나. 기반시설에 관한 결정조서(변경없음)

(1) 도로 결정조서(변경없음)

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	109	25~29	보조간선	600	송파동(중2-123)	송파동(광20)	일반도로	-	-	
기정	대로	3	213	25~29	간선도로	603	신천동길(신천동 7)	신천동길(신천동 11)	일반도로	-	-	
기정	중로	1	413	20	간선도로	310	잠사길(신천동 17-6)	잠사길(신천동 17-6)	일반도로	-	-	

(2) 공원 결정조서(변경없음)

구분	도면표시번호	공원명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	⑨	-	어린이공원	신천동 17-6일원	3,644.0	-	3,644.0	-	-

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서(변경)

도면표시번호	가구번호	면 적(㎡)	획 지			비고
			획지번호	위치	면적(㎡)	
A-1	A	67,910.0	1	송파구 신천동 17-6일원	63,541.0	주택용지
A-2			2		4,369.0	주구중심

※ 가구 및 획지 면적 변경없이 획지형태만 변경되는 사항임

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서(변경없음)

(1) 건축물의 용도

구 분	가 구	용 도	비 고
허용용도	획지1	· 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 및 부대복리시설	허용용도 외의 용도는 불허
허용용도	획지2 (주구중심)	· 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 · 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설	

(2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

(가) 건폐율 계획

구분	지 역	건폐율	비고
획지1	제3종 일반주거지역	50% 이하	공동주택 및 부대복리시설
획지2	제3종 일반주거지역	50% 이하	근린생활시설

(나) 용적률 계획

구분	용적률			비 고
	기준용적률	상한용적률	법적상한용적률	
획지1	230%% 이하	254% 이하	300% 미만	공동주택 및 부대복리시설
획지2	250% 이하			근린생활시설

(다) 높이 계획

구분	지역	높이기준	비 고
획지1	제3종 일반주거지역	35층 이하(120m이하)	-
획지2	제3종 일반주거지역	5층 이하(30m이하)	-

※ 사업시행단위별 건축물 높이는 사업시행인가 전 서울특별시 건축위원회 심의결과에 따름

(라) 건축물의 건축선에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축한계선	· 구역경계선	· 대지경계선으로부터 3m
	· 공원 서측	· 대지경계선으로부터 5m

4. 기타사항에 관한 결정조서(변경)

가. 환경관리계획

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
자연환경	생태면적율	30%	○	· 기 시가화 지역으로 대부분 포장상태 지역	· 대상지내 충분한 자연지반녹지, 인공지반녹지 조성하여 생태면적률 30%이상 확보 만족
	녹지네트워크	녹지평가지표1	○	· 기존 시가지로 주변 녹지여건을 고려하여 조경녹지 계획	· 조경계획 등을 반영하여 녹지공간 확보
	비오톱 및 동식물상	4등급	○	· 비오톱유형평가 3·4등급, 개별비오톱 제외등급으로 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	-	-	· 일반상업지역, 준주거지역 · 북측지역 도로로 구성 일조영향권 내 주거시설 없음.	· 건축법 등 관련 규정에 의거 건축 계획
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	· 주풍향 고려 및 통경축 확보	· 건축물 계획시 주풍향(서북서풍) 고려 계획
	에너지	에너지절약 계획 수립	○	· 향후 에너지사용량 추정 · 에너지 절약 설비 및 계획 고려	· 에너지절약형 설비기기 도입 및 청정연료 사용
	경관	Skyline보전	○	· 주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	· 주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
		가로녹시율	○	· 상업시설로 조성되어 있음	· 건축물 외곽 조경식재 계획 → 가로녹시율 증가
	휴식 및 여가공간	휴식 여가공간 최대확보	○	· 주변에 휴식·여가공간부족 · 당해 대상지에 조성 필요	· 공원, 오픈스페이스에 연결하여 휴식·여가공간 조성
	보행친화 공간	보행자전용도로 계획수립	○	· 순환생활가로를 중심으로 보행도로 계획	· 주변지역과 연계 도모할 수 있는 동선계획 수립
		자전거전용도로 계획수립	×		-
		자전거보관소 15대/100unit	×	-	-
추가항목검토	폐기물	폐기물 성상별 분리처리	○	· 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	· 송파구 폐기물 처리계획에 의거 처리
	소음진동	규제기준 만족	○	· 공사시 소음·진동영향 예상 · 운영시 도로소음영향 예상	· 가설방음판넬 설치 · 저소음, 저진동 장비사용 · 현장여건에 적합한 도로소음 저감시설 설치(방음창 등)

나. 임대주택 건설에 관한 결정조서

(1) 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.

(2) 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.

(3) 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡이하의 국민주택규모의 주택으로 건설하여야 한다.

(4) 주택의 규모별 비율(정비계획)

구 분 (전용면적)			계		분양주택		공공임대주택	
			세대수	구성비(%)	세대수	구성비(%)	세대수	구성비(%)
세대수	계		1,850	100.0	1,654	89.4	196	10.6
	60㎡ 이하	소 계	689	37.2	493	26.6	196	10.6
		49㎡	136	7.2	68	3.6	68	3.6
		51㎡	103	5.6	52	2.8	51	2.8
		59㎡	450	24.4	373	20.2	77	4.2
	60㎡ ~ 85㎡이하		839	45.4	839	45.4	-	-
	85㎡초과		322	17.4	322	17.4	-	-

※ 본 정비계획 및 정비구역은 「도시 및 주거환경정비법」제17조제1항에 따라 지구단위계획 및 지구단위계획구역과 동일한 효력을 가지며(도시·주거환경정비계획 수립지침 1-3-3), 같은 법 제84조에 따라 정비사업 준공 후 송파구청장이 지구단위계획으로 관리

(5) 임대주택 배치계획

- 임대주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(임대주택)가 동일· 동시에 공개추첨방법으로 실시하여야 하며, 추첨시 서울특별시(공공주택과)가 필수 참석할 수 있도록 조치하고, 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영할 것

Ⅳ. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도
2. 용도지역 · 지구 결정도

3. 도시계획시설 결정도
4. 토지이용계획 결정도(기정)
5. 토지이용계획 결정도(변경)
6. 가구 및 획지계획 결정도(기정)
7. 가구 및 획지계획 결정도(변경)
8. 정비계획 결정도(기정)
9. 정비계획 결정도(변경)
10. 지구단위계획 결정도(기정)
11. 지구단위계획 결정도(변경)

※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅴ. 정비구역지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

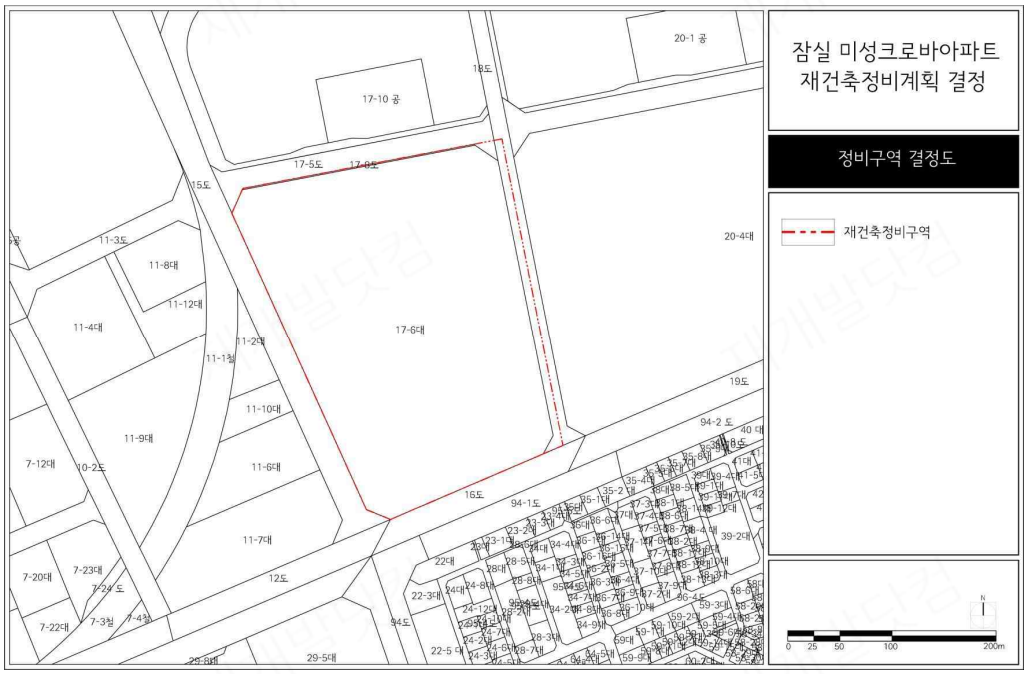
Ⅵ. 열람장소

- 관계도서는 주민의 열람편의를 위하여 송파구청 주거사업과(☎ 02-2147-2896)에 비치하고 열람하고 있습니다.

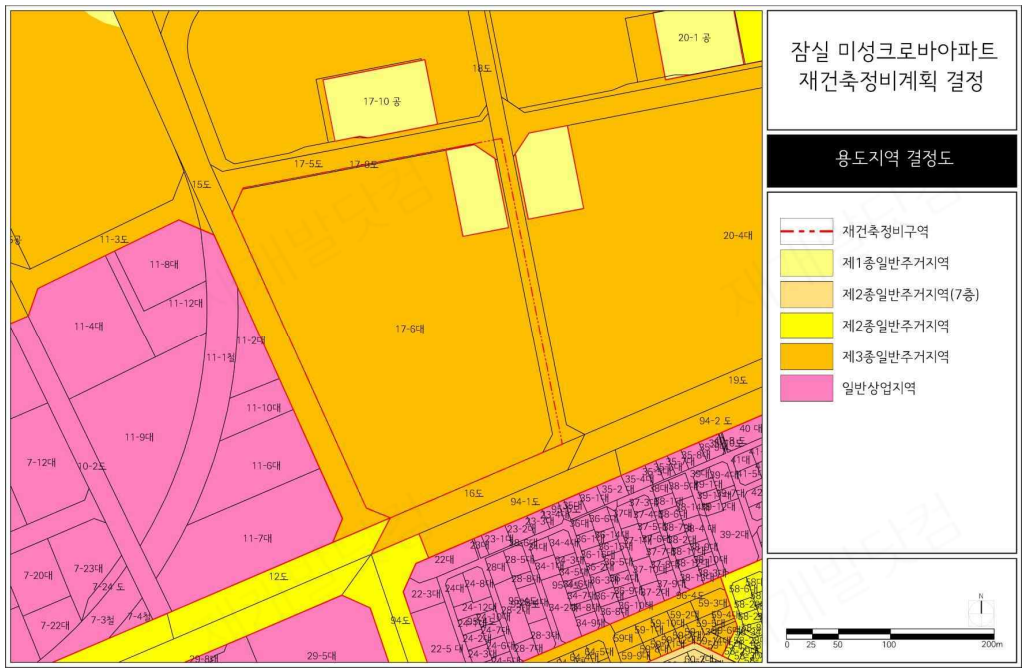
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(http://luris.mltm.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

Ⅶ. 관련도면

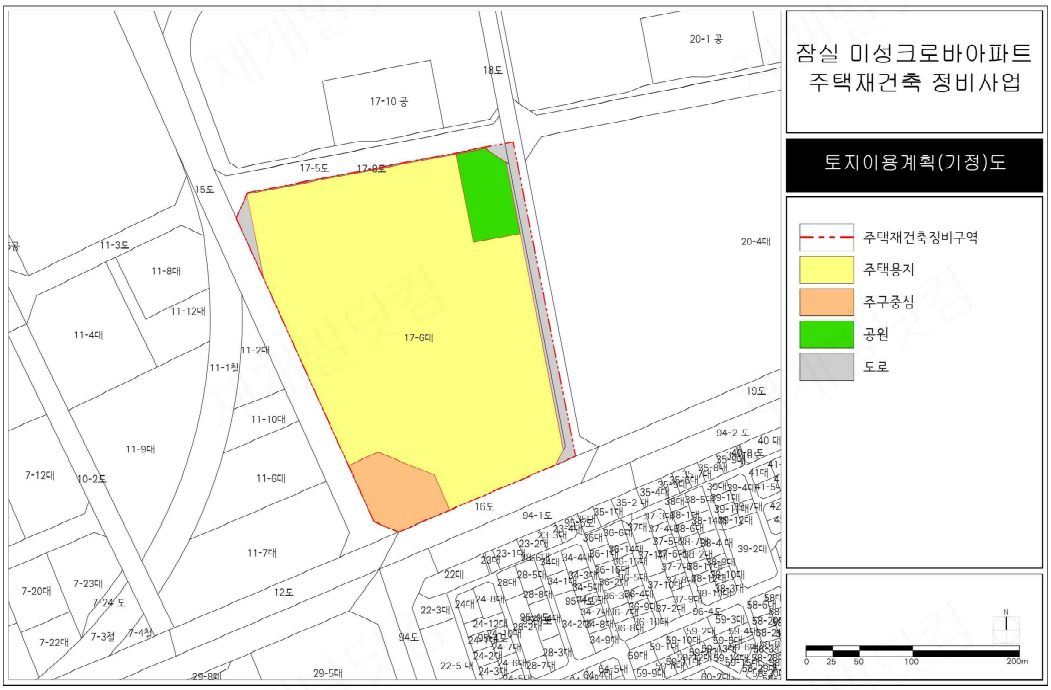
■ 정비구역 결정도



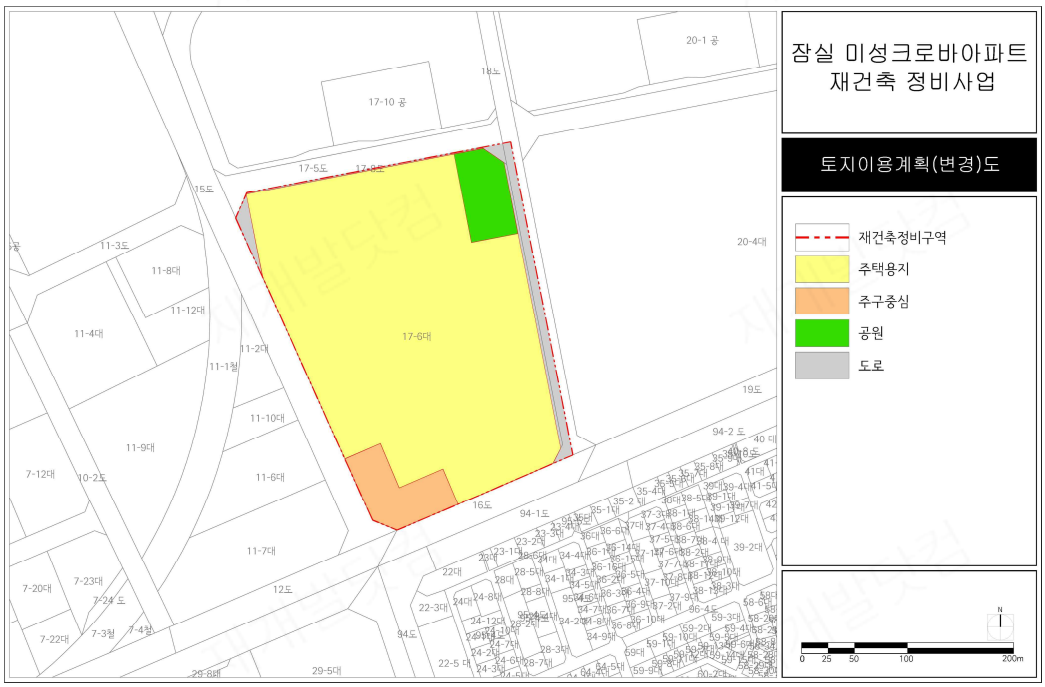
■ 용도지역 결정도



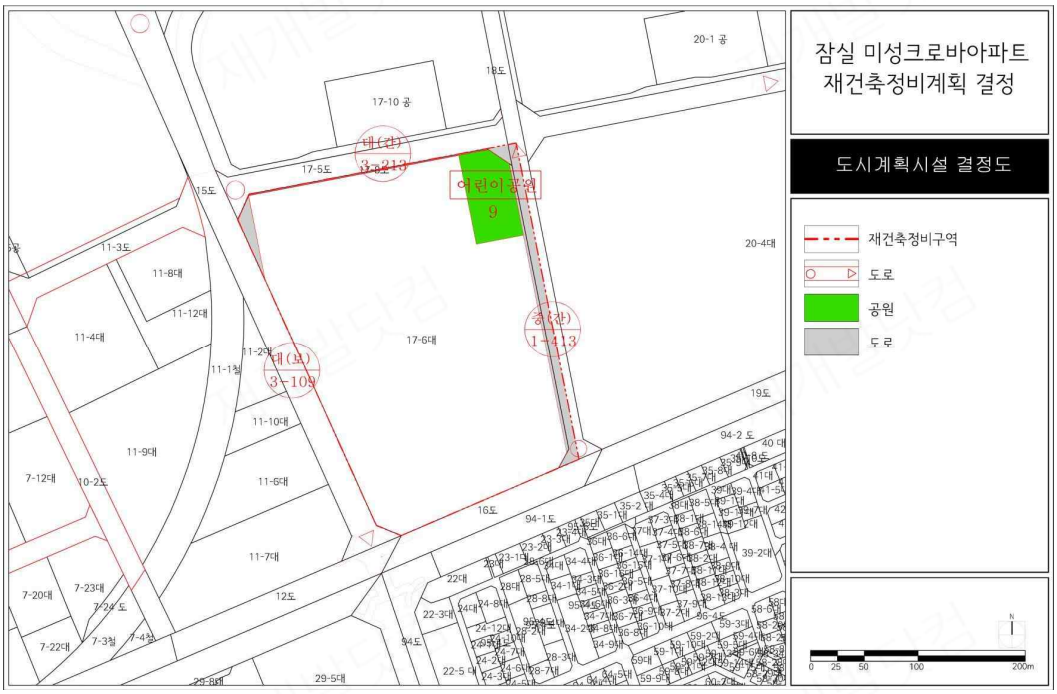
■ 토지이용계획 결정(기정)도



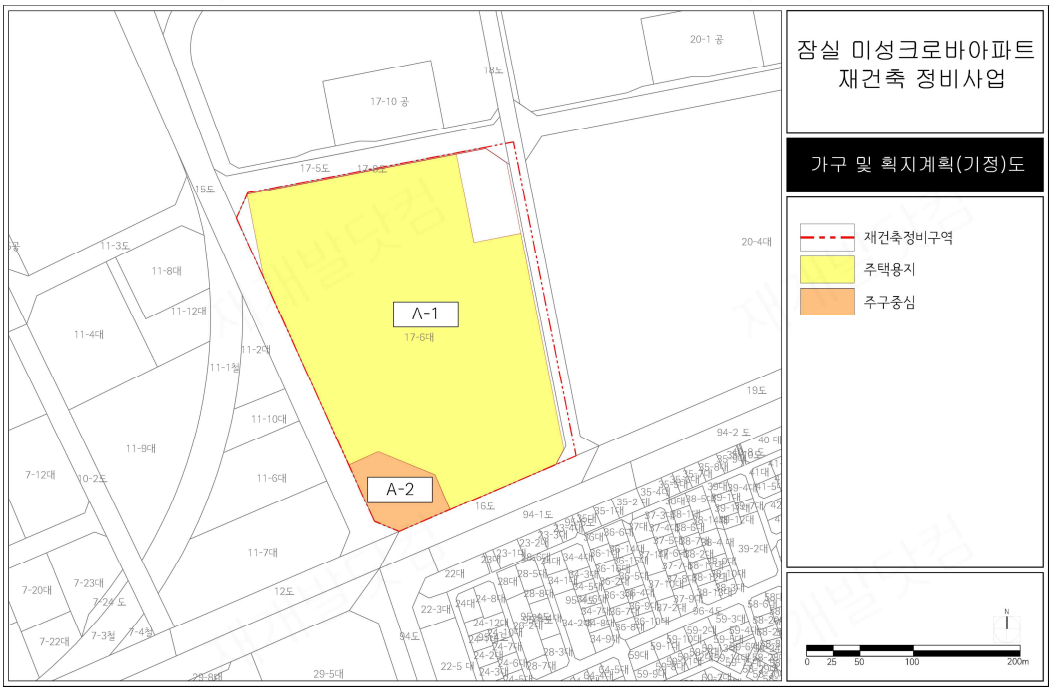
■ 토지이용계획 결정(변경)도



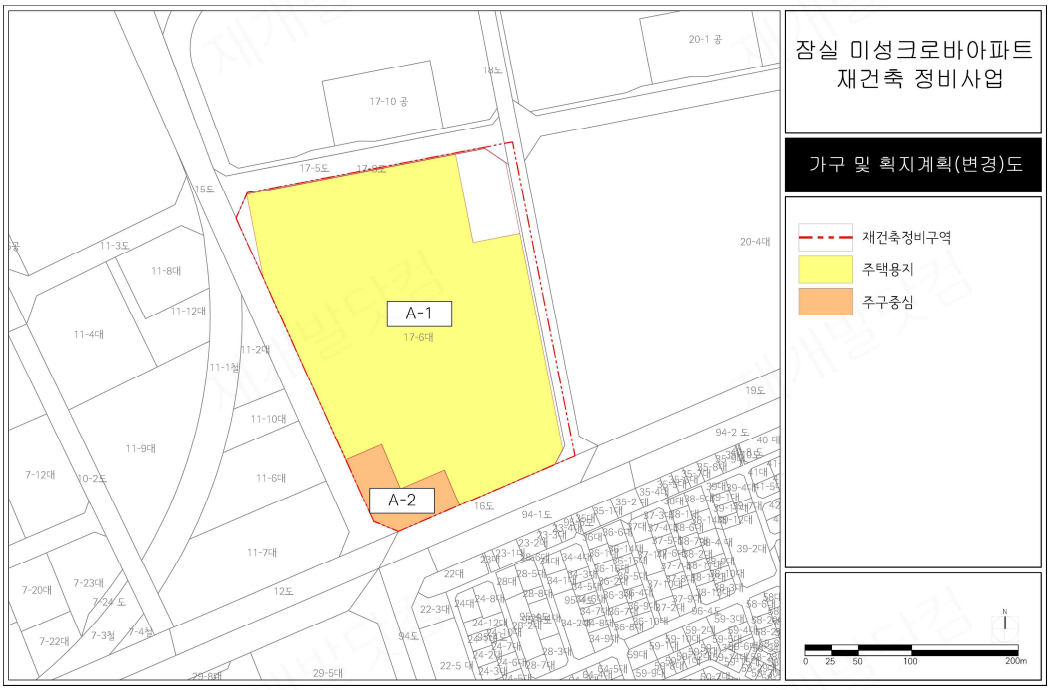
■ 도시계획시설 결정도



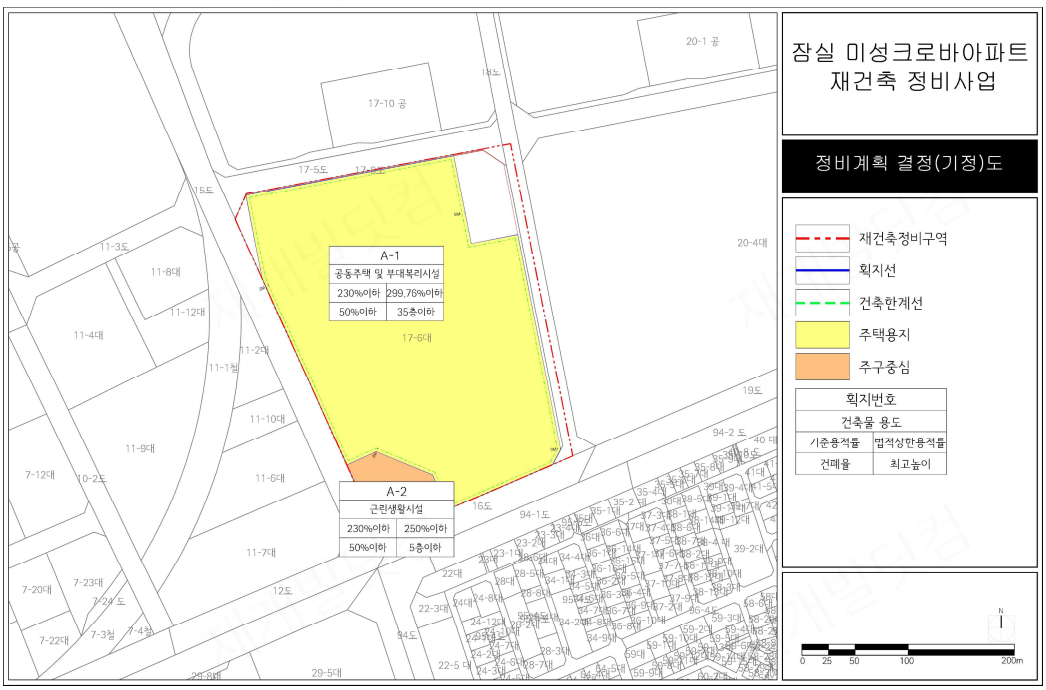
■ 가구 및 획지에 관한 결정(기정)도



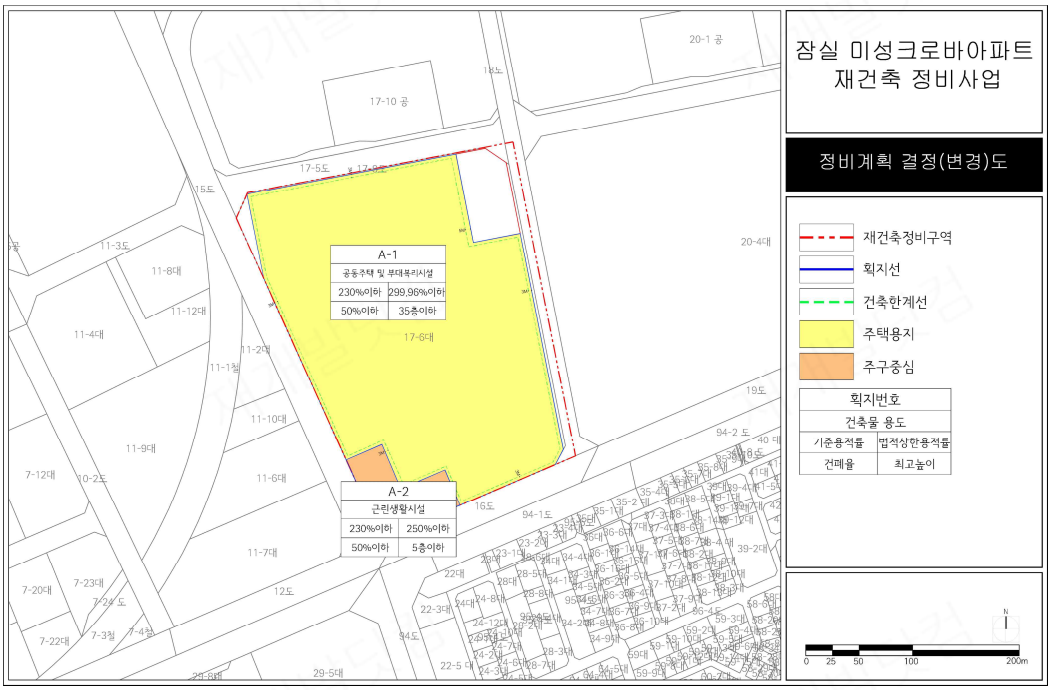
■ 가구 및 획지에 관한 결정(변경)도



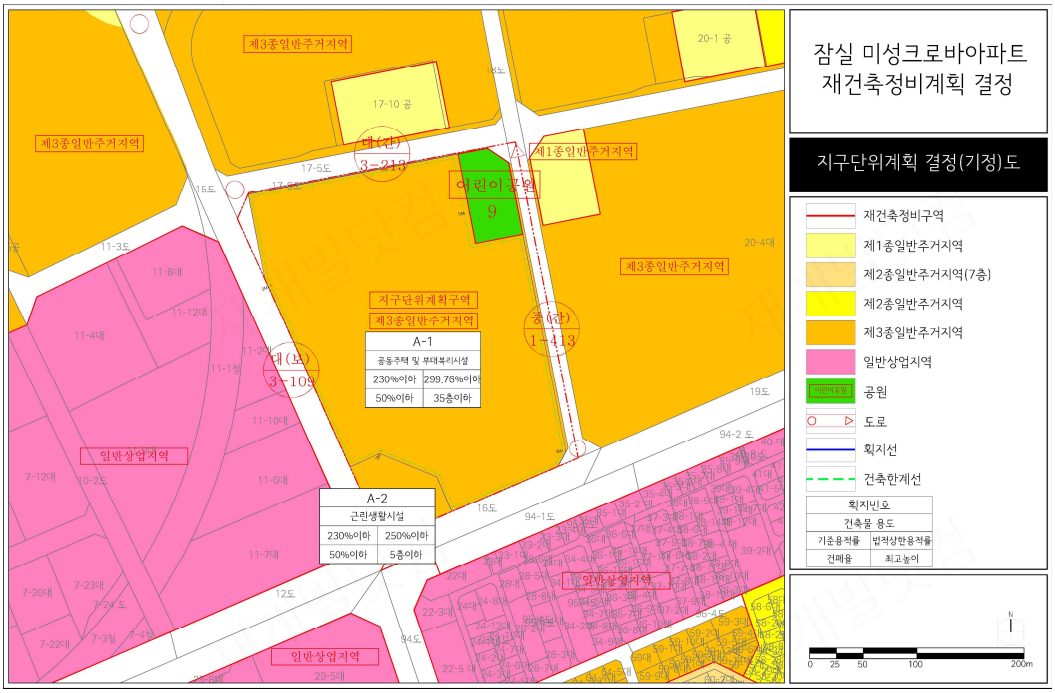
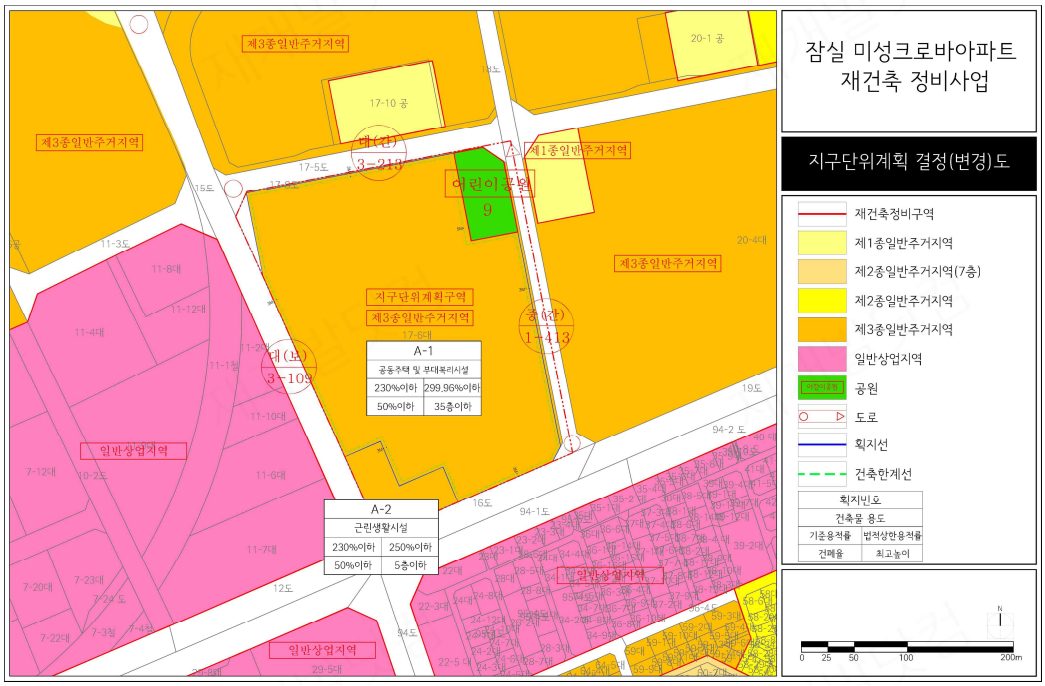
■ 정비계획 결정(기정)도



■ 정비계획 결정(변경)도



■ 지구단위계획 결정(기정)도



■ 지구단위계획 결정(변경)도