

서울특별시 송파구 공고 제2021-577호

잠실미성크로바 아파트 재건축정비계획 변경을 위한 공람 공고

1. 건설부고시 제131호(1976.08.21.)에 따라 아파트지구로 지정되고, 서울특별시 고시 제2005-399호(2005.12.15.)로 아파트지구개발기본계획이 결정·고시되어, 송파구고시 제 2016-68호(2016.07.14.)로 정비계획 변경결정 및 지형도면 고시되고, 2017년 제2차 서울특별시 도시계획위원회(2017.1.18.) 심의로 예정법적상한용적률 결정된 송파구 신천동 17-6 잠실미성크로바아파트 재건축 정비구역에 대하여, 당초『잠실아파트지구개발기본계획』에서 포함하고 있지 않은「도시 및 주거환경정비법」제9조 각호의 사항을 포함하여 정비계획을 변경하고자「도시 및 주거환경정비법」제15조 및 시행령 제13조 규정에 의하여 주민의견을 청취하고자 아래와 같이 공고하고 관계도서를 공람합니다.

※ 본 공람내용은 법의 안정성을 위한 2017년 제2차 도시계획위원회 심의로 결정된 정비계획 변경(안)에 대한 공람이며, 현재 사업시행변경인가를 위한 정비계획(경미한)변경을 별도 추진중임

2. 본 공람내용에 대하여 관계서류를 송파구 주거사업과, 잠실4동 주민센터 및 조합사무실에 비치하여 일반인에게 공람하오니 의견이 있는 사업구역 내 토지등소유자 또는 이해관계인은 공람기간 내에

의견서를 공람장소로 제출하여 주시기 바랍니다.

2021년 3월 25일

송 파 구 청 장

1. 공람기간 : 2021년 3월 25일(목) ~ 2021년 4월 26일(월) (공고일로부터 30일 이상)

2. 공람장소

- 송파구청 주거사업과(본관 6층) ☎02-2147-2896
- 잠실4동 주민센터 ☎02-2147-4690
- 잠실미성크로바 주택재건축정비사업조합 사무실 ☎02-413-0395

3. 공람사유 : 잠실미성크로바아파트 재건축정비계획 변경에 따른 공람

4. 공람내용 : 잠실미성크로바 재건축정비계획 변경 관계도서(공람장소에 비치)

5. 공지사항 : 본 공람 내용에 관하여 공고시 생략되었거나 구체적인 내용은 반드시 공람장소에서 공람하여야 하며, 모든 공람 관계서류 및 도면은 본 공람으로 고지된 것으로 같음함.

■ 공람내용 : 잠실미성크로바아파트 재건축정비계획 변경(안)

1. 아파트지구에 관한 변경 조서 : 변경없음
- 가. 아파트지구에 관한 조서 : 변경없음
- 1) 아파트지구에 관한 조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	1	잠실아파트지구	-	송파구 잠실동, 신천동, 풍납동 일원	963,487.8	-	963,487.8	건고131 (1976.8.21)	

2) 지구별 면적개요 : 변경없음

구 분	계	면 적(㎡)					
		1지구	2지구		3지구	4지구	5지구
			2-1지구	2-2지구			
기정	963,487.8	353,987.8	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 : 변경없음

1) 총괄표 : 변경없음

구 분		면적(㎡)	비율(%)	비고
계		963,487.8	100.0	
주거용지	소계	664,851.6	69.0	
	주택용지	664,851.6	69.0	
중심시설용지	소계	48,365.8	5.0	
	지구중심	48,365.8	5.0	
도시계획시설 용지	소계	216,524.3	22.5	
	도로	88,260.6	9.2	
	공원	35,395.6	3.6	
	학교	83,495.2	8.7	
	공공청사	9,372.9	1.0	
기 타	소계	33,746.1	3.5	
	종교	2,490.0	0.3	
	하수처리시설	30,264.0	3.1	
	기타건축물	992.1	0.1	

2) 주구별 토지이용계획 : 변경없음

가) 1주구 : 변경없음

나) 2주구 : 변경없음

다) 3주구 토지이용계획 : 변경없음

구 분		면적(㎡)	비율(%)	비고
계		75,684.5	100.0	
주거용지	소계	63,541.0	83.9	
	주택용지	63,541.0	83.9	
중심시설 용지	소계	4,369.0	5.8	
	3주구	4,369.0	5.8	
도시계획 시설용지	소계	7,774.5	10.3	
	도로	4,130.5	5.5	
	공원	3,644.0	4.8	

라) 4주구 : 변경없음

마) 5주구 : 변경없음

다. 가로망계획 : 변경없음

라. 공원 및 녹지계획 : 변경없음

마. 체육시설계획 : 변경없음

바. 학교 및 공공시설계획 : 변경없음

사. 건축물 관련계획 : 변경없음

아. 중심시설계획 및 기타 건축물계획 : 변경없음

1) 주구중심 건축계획 : 변경없음

가) 주구중심 구분 및 면적 : 변경없음

구분	1 주구중심	2주구		3 주구중심	4주구		5 주구중심
		2-1 주구중심	2-2 주구중심		4-1 주구중심	4-2 주구중심	
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

나) 층수 : 5층 이하

다) 건폐율 : 50% 이하

2. 재건축 정비계획(변경)

가. 정비구역 지정조서(변경)

구분	사업의 명칭	위치	사업면적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	잠실 미성크로바아파트 주택재건축정비사업	신천동 17-6	75,684.5	-	75,684.5	잠실아파트지구 (고밀) 3주구
변경	잠실 미성크로바아파트 재건축정비사업					

나. 정비계획 : 변경없음

1) 토지이용계획 : 변경없음

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		75,684.5	-	75,684.5	100.0	
정비기반시설	소계	7,774.5	-	7,774.5	10.3	
	도로	4,130.5	-	4,130.5	5.5	
	공원	3,644.0	-	3,644.0	4.8	
획지	소계	67,910.0	-	67,910.0	89.7	
	획지1	63,541.0	-	63,541.0	83.9	주택용지
	획지2	4,369.0	-	4,369.0	5.8	주구중심

2) 용도지역 결정 조서 : 변경없음

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		75.684.5	-	75.684.5	100.0	
주거지 역	소계	75.684.5	-	75.684.5	100.0	
	제1종일반주거지역	3.644.0	-	3.644.0	5.7	
	제3종일반주거지역	72.040.5	-	72.040.5	94.3	

3) 도시계획시설 결정 조서 : 변경없음

4) 가구 및 획지계획 : 변경없음

도면표시 번호	가구번호	면 적(m ²)	획 지			비고
			획지번호	위 치	면 적(m ²)	
A-1	A	67,910.0	1	송파구 신천동 17-6일원	63,541.0	주택용지
A-2			2		4,369.0	주구중심

5) 공동이용시설의 설치계획(변경)(안)

가) 공동주택용지(A-1)

구 분		설치기준	법정기준	계획 면적	비고
공동이용 시설	경로당	1,500세대 이상	500.0㎡ 이상	600.0㎡	
	어린이집	1,500세대 이상	725.0㎡ 이상	900.0㎡	
	작은도서관	1,500세대 이상	298.0㎡ 이상	360.0㎡	
	어린이놀이터	-	1,832.1㎡ 이상	2,160.0㎡	
	주민공동시설	-	210.3㎡ 이상	2,616.0㎡	
	주민운동시설	-	1,352.25㎡ 이상	1,440.0㎡	
	경비실	-	-	60.0㎡	
	소계	-	-	8,136.0㎡	
관리사무소		50세대 이상	102.65㎡ 이상	144.0㎡	

※ 「서울특별시 주택조례」 부합여부

: 500제곱미터에 세대당 2제곱미터를 더한 면적 × 1.25

= (500㎡ + 1,878세대 × 2㎡) × 1.25 = 5,320㎡ 이상 < 8,136.0㎡ : 적합

6) 기존건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획(변경)(안)

가) 기존건축물의 정비·개량 계획(변경)

구분	구역 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거이주	
기정	잠실 미성크로바아파트 주택재건축정비구역	75,684.5	송파구 신천동 17-6번지 일원	14	-	-	14	-	-
변경	잠실 미성크로바아파트 재건축정비구역								

나) 건축시설계획(변경)

구분	가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	연면적 (㎡)	건 폐율 (%)	용적률 (%)			최고층수
	명칭	면적(㎡)					기준	정비계획	예정법적상한	
기정	A-1	63,541.0	신천동17-6번 지 일원	공동주택 및 부대복리시설	-	50% 이하	230	-	-	35층이하
	A-2	4,369.0	신천동17-6번 지 일원	근린생활시설	-	50% 이하	250%이하			5층이하
변경	A-1	63,541.0	신천동17-6번 지 일원	공동주택 및 부대복리시설	-	50% 이하	230	253.02	299.76	35층이하
	A-2	4,369.0	신천동17-6번 지 일원	근린생활시설	-	50% 이하	250%이하			5층이하
주택의 규모 및 규모별 건설 비율			• 건립규모							
			구분		세대수			비율(%)	비고	
					기정	변경	변경후			
			계		-	증) 1,878	1,878	100.0		
			공동 주택	임 대	60㎡이하	-	증) 188	188	10.01	
				분 양	60㎡이하	-	증) 634	634	33.76	
					60~85㎡이하	-	증) 848	848	45.15	
85㎡초과	-	증) 208			208	11.08				
심의완화 사항			• 예정법적상한용적률 : 299.76%							
건축물의 건축선에 관한 계획			건축한계선	도로 연결	· 경계선에서 3m					
				획지 및 공원 연결	· 경계선에서 3m					

※ 2017년 제2차 서울특별시 도시계획위원회 심의 결과 정비계획 변경(안)이며,

현재 사업시행변경인가를 위한 정비계획 (경미한)변경을 별도 추진중임

다) 정비계획 용적률 산정(변경)

구 분	산 정 내 용				
토지이용계획	사업면적	공공시설부지 제공 후 대지면적 (주택용지)	계획 정비기반시설	계획 정비기반시설 내 기존 국·공유지	대지 내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지
	75,684.5㎡	63,541.0㎡	7,774.5㎡	2,882.2㎡	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	● 계획 정비기반시설 면적 - 계획 정비기반시설내 기존 국·공유지 $= 7,774.5\text{㎡} - 2,882.2\text{㎡} = 4,892.3\text{㎡}$ (구역면적대비 6.5%)				
개발가능 용 적 륜 산 정	● 개발가능용적률 = 기준용적률 + (기준용적률 × 1.3α) $= 230\% + 23.02\% = 253.02\%$ ※ α = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 $= 4,892.3\text{㎡} / 63,541.0\text{㎡} = 0.07699$ ※ 기준(허용)용적률 = 230% (잠실아파트지구 개발기본계획상 주택용지 적용용적률) ● 정비계획 용적률 : 253.02% ● 예정법적상한용적률 : 299.76%(300%이하)				
소형주택 건립용적률	$23.37\% \text{ 이상}$ $(299.76\% - 253.02\%) \times 0.5$				

· 순부담률 산정시 대상지면적은 사업면적에서 무상양도되는 면적을 제외한 면적으로 한다.

· 정비계획용적률 = 기준용적률 + (기준용적률 × 1.3α)

※ α = 공공시설로 제공한 면적(순부담) ÷ 공공시설부지로 제공 후 대지 면적

7) 정비사업 시행계획(안)

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
재건축	구역지정 후 4년 이내	잠실 미성크로바아파트 재건축정비사업조합	· 현황 : 1,350세대 · 계획 : 1,878세대 (증) 528세대	

8) 소형주택의 건설에 관한 계획(안)

위치	부지면적(㎡)	동수(동)	연면적(㎡)	세대수(세대)	세대규모(전용)	비고
획지1 (A-1)	75,684.5	-	14,887.56	20세대	49.85㎡	
				168세대	59.86㎡	

3. 지구단위계획에 관한 결정 조서

가. 지구단위계획구역 결정조서

지정 구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
신설	잠실 미성크로바아파트 재건축정비사업	신천동 17-6번지 일원	-	증) 75,684.5	75,684.5	-

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정조서

1) 용도지역 결정조서

구분		면적(㎡)	비율(%)	비고
계		75,684.5	100.0	-
주거지역	제1종일반주거지역	3,644.0	5.7	-
	제3종일반주거지역	72,040.5	94.3	-

2) 기반시설 결정조서

가) 교통시설

(1) 도로

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	유별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	109	25~29	보조간선	600	송파동 (중2-123)	송파동 (광20)	일반 도로	-		
기정	중로	1	413	20	간선도로	310	잠사길 (신천동 17-6)	잠사길 (신천동 17-6)	일반 도로	-		
기정	대로	3	213	25~29	간선도로	603	신천동길 (신천동 7)	신천동길 (신천동 11)	일반 도로	-		

나) 공간시설

(1) 공원

구분	도면표시번호	공원명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	㉑	-	어린이공원	신천동 17-6일원	3,644.0	서고 2005-399 (05.12.15)	

다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정조서

1) 가구 및 획지에 관한 결정조서

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

2) 건축물의 용도·용적률·높이에 관한 결정조서

가) 건축물의 용도에 관한 결정조서

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

나) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

(1) 건폐율 계획

구 분	지 역	건폐율	비 고
기정	제1종일반주거지역	60% 이하	-
기정	제3종일반주거지역	50% 이하	-

(2) 용적률 계획

구 분	용 적 률			비 고	
	기준용적률	상한용적률			
		상한용적률	법적상한용적률		
기정	230% 이하	-	300% 이하	정비계획	기준용적률 230% 상한용적률 253.02% 법적상한용적률 299.76%

(3) 상한용적률 인센티브 사항

구 분	용적률 완화	비 고
	공공시설 기부채납	
기정	23.02%	총 23.02%

(4) 높이 계획

구 분	지 역	높이기준	비 고
기정	제3종일반주거지역	층수제한 없음	-

※ 사업시행단위별 건축물 높이는 사업시행인가전 서울시 건축위원회 심의결과에 따름

3) 건축물 건축선에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축한계선	●도로연접	●대지경계선으로부터 3m
	●획지 및 공원 연접	●대지경계선으로부터 3m

4) 기타사항에 관한 결정조서

가) 환경관리계획

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
자연 환경	생태 면적율	30%	○	●기 시가화 지역으로 대부분 포장 상태 지역	●대상지내 충분한 자연지반녹지, 인공지반녹지 조성하여 생태면적 률 30%이상 확보 만족	-
	녹지네트 워크	녹지평가 지표1	○	●기존 시가지로 주변 녹지여건을 고려하여 조경녹지 계획	●조경계획 등을 반영하여 녹지공 간 확보	-
	비오톱 및 동식물상	4등급	○	●비오톱유형평가 3,4등급, 개별비 오톱 제외등급으로 조사됨 ●생태자연도 3등급지역	●조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능(도시생태기능 복원 및 강화)향상	-
	지형변동	절·성토균형	○	●건축물 터파기 공사에 의한 지형 변화 및 토공량 발생	●현지형을 고려한 계획 수립 ●발생 사토처리 대책 수립	-
생활 환경	일조	-	-	●일반상업지역, 준주거지역 ●북측지역 도로로 구성 일조영향 권 내 주거시설 없음.	●건축법 등 관련 규정에 의거 건축 계획	-

경	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	-
		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	보행자전용 도로계획수립	○	●순환생활가로를 중심으로 보행 도로 계획	●주변지역과 연계 도모할 수 있는 동선계획 수립	-
		자전거전용 도로계획수립	○		-	-
		자전거보관소 15대/100unit	-	-	-	-
추가	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 및 소형주택의 건설에 관한 결정조서(변경)

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「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.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 60㎡이하의 소형주택으로 건설하여야 한다.

• 주택의 규모별 비율(정비계획)

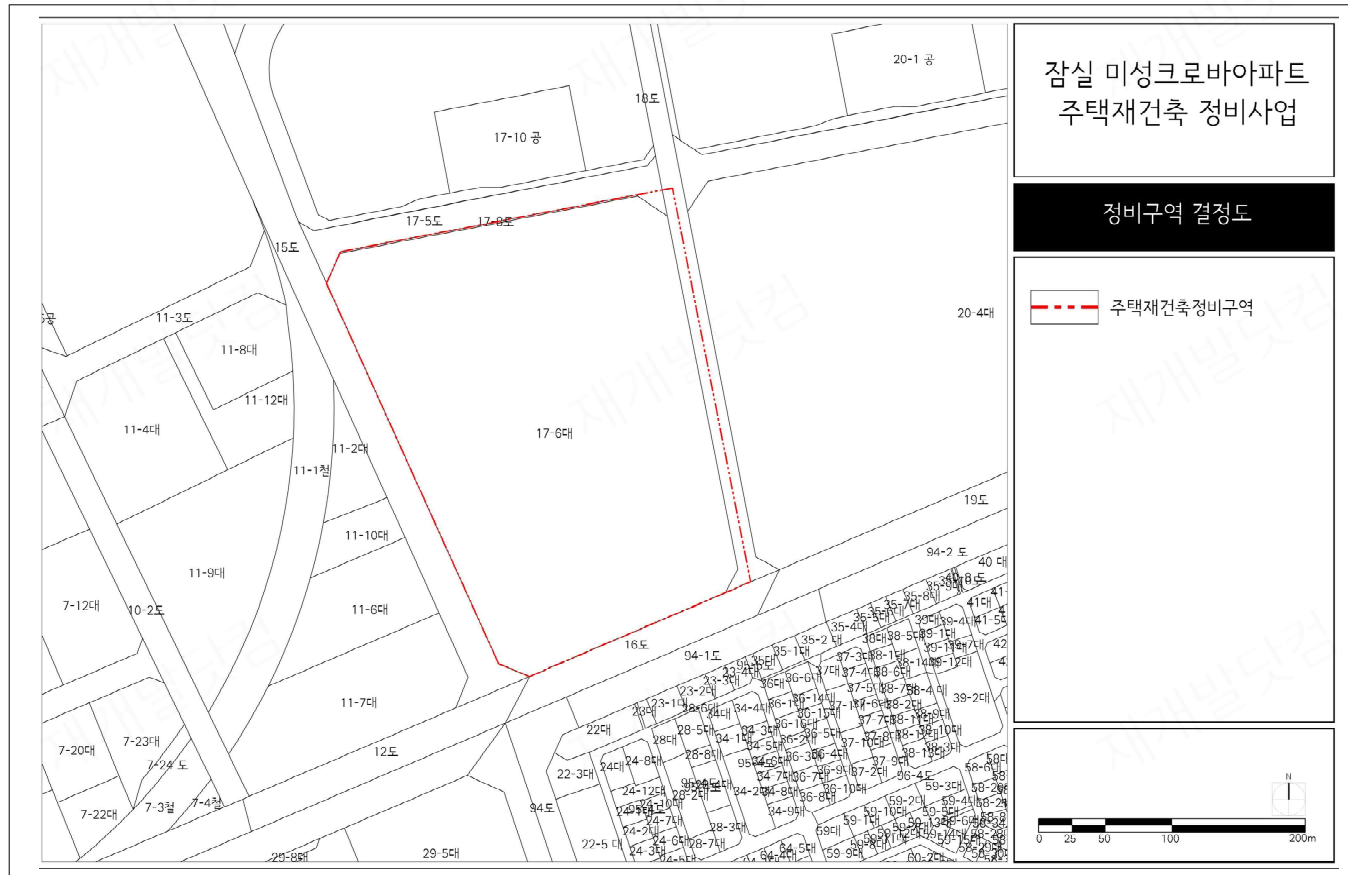
건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			계	임대주택	소형주택	전체세대수 대비	전체비율	공공임대중 소형주택
합 계	1,878	100.0	188	-	188	10.0	100.0	100.0
40㎡초과 ~50㎡이하	158	8.4	20	-	20	1.1	10.6	10.6
50㎡초과 ~60㎡이하	664	35.4	168	-	168	8.9	89.4	89.4
60㎡초과 ~85㎡이하	848	45.2	-	-	-	-	-	-
85㎡초과	208	11.0	-	-	-	-	-	-

■ **관계도면** : 붙임참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도서와 같음)

■ **열람장소** : 시민의 열람편의를 위하여 송파구청 주거사업과(02-2147-2896) 및 잠실4동 주민센터(02-2147-4690), 잠실미성크로바 주택재건 축정비사업조합 사무실(02-413-0395)에 관계도서를 각각 비치하고 열람하고 있습니다.

붙임 : 관계도면

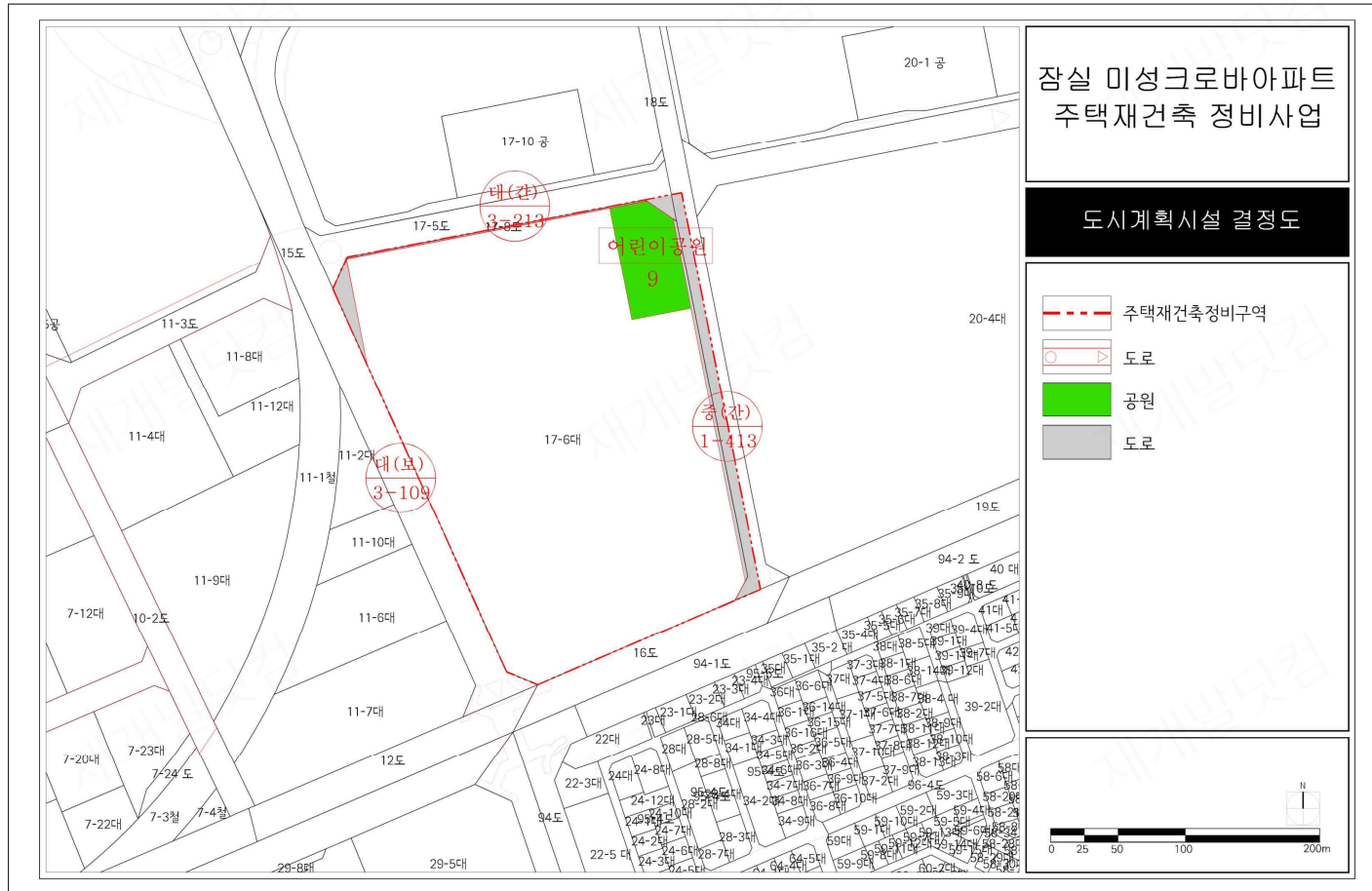
1) 정비구역 결정도(변경없음)



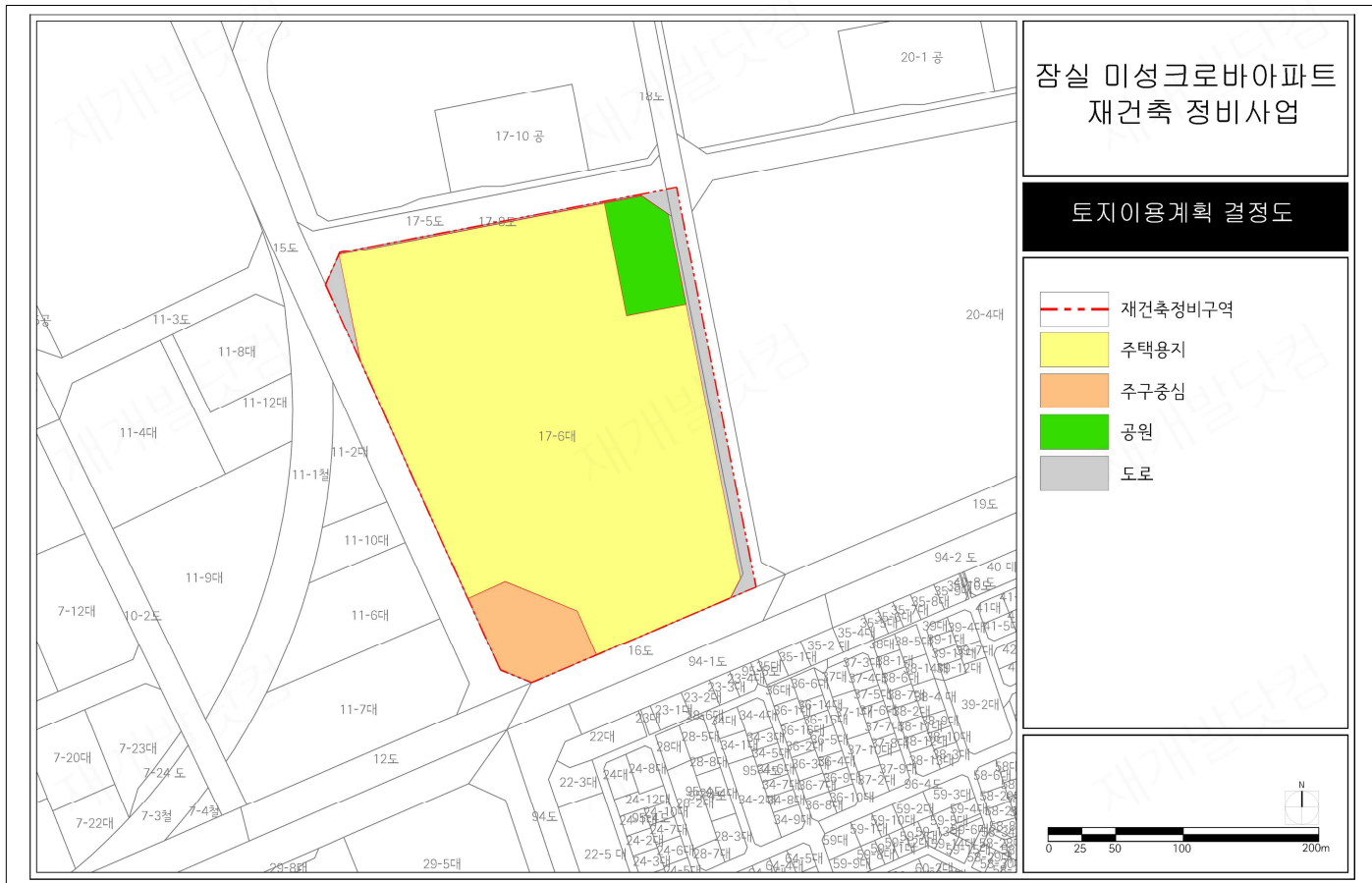
2) 용도지역 결정도(변경없음)



3) 도시계획시설 결정도(변경없음)

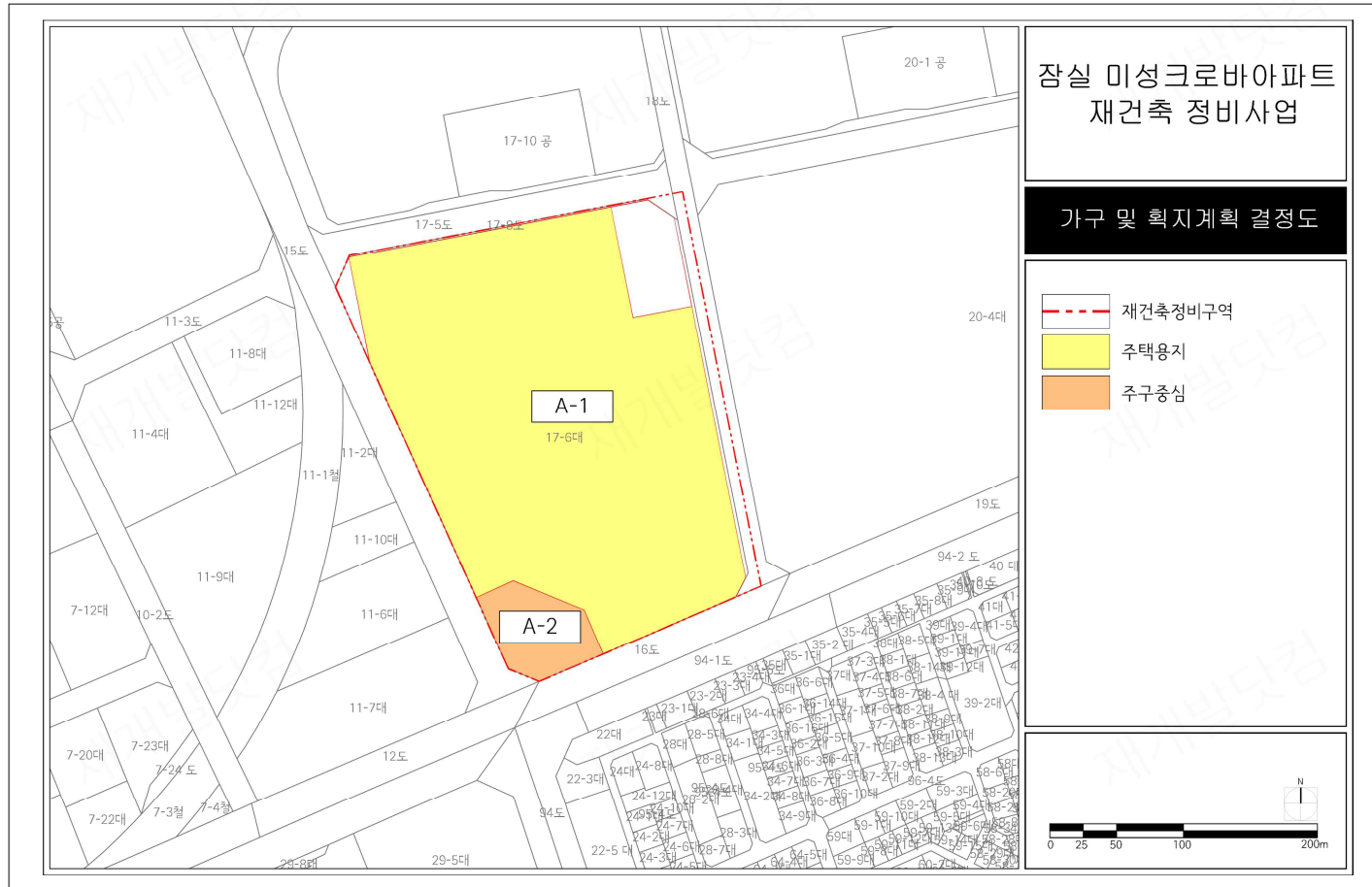


4) 토지이용계획도 결정도(변경없음)

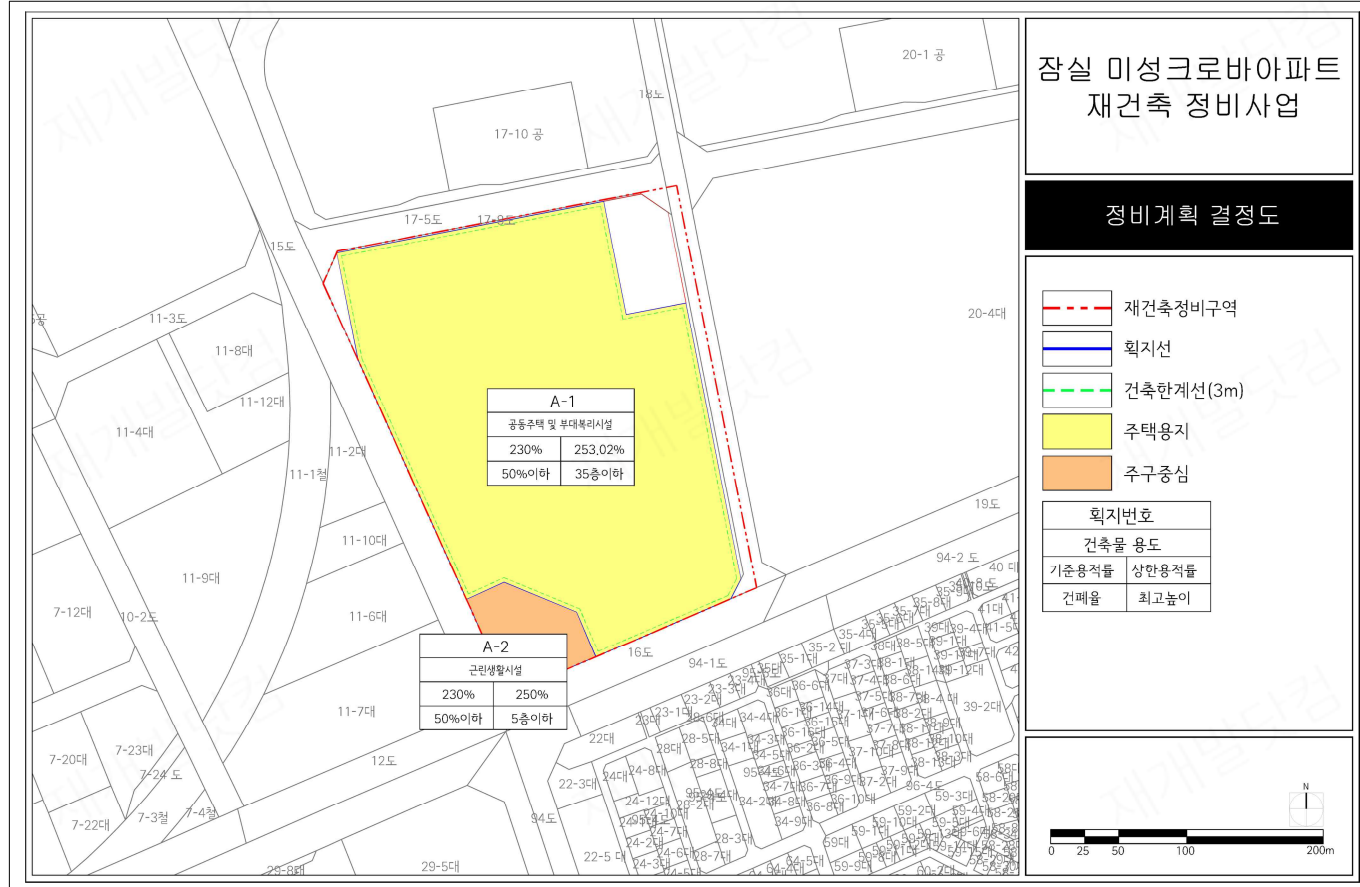


※ 2017년 제2차 서울특별시 도시계획위원회 심의 결과 정비계획 변경(안)이며, 현재 사업시행변경인가를 위한 정비계획 (경미한)변경을 별도 추진중임

5) 가구 및 획지계획도 결정도(변경없음)



6) 정비계획 결정도(변경없음)



※ 2017년 제2차 서울특별시 도시계획위원회 심의 결과 정비계획 변경(안)이며, 현재 사업시행변경인가를 위한 정비계획 (경미한)변경을 별도 추진중임

7) 지구단위계획 결정도(변경없음)

