

공 고

서울특별시 송파구 공고 제2023-1958호

**잠실아파트지구 개발기본계획 결정(변경),
잠실주공5단지아파트 재건축사업 정비계획
결정(변경), 지구단위계획 결정(변경)을 위한 공람
정정 공고**

1. 건설부고시 제131호(1976.08.21.)로 아파트지구로 지정되고, 서울특별시고시 제2005-399호(2005.12.15.)로 아파트개발기본계획이 고시, 서울특별시고시 제 2022-279호(2022.06.23.), 송파구고시 제2022-184호(2022.11.04.)로 결정된 잠실5단지아파트 재건축정비구역에 대하여, 송파구 공고 제2023-1866호(2023.11.02.)로 공람공고한 내용 중 수정사항이 있어 다음과 같이 정정 공고합니다.

2. 본 공람내용에 대하여 관계서류를 송파구 주택사업과, 잠실3동주민센터 및 조합사무실에 비치하여 일반인에게 공람하오니 의견이 있는 사업구역 내 토지등소유자 또는 이해관계인은 공람기간 내에 의견서를 공람장소로 제출하여 주시기 바랍니다.

2023년 11월 16일

송 파 구 청 장

■ 공람기간 : 정정 공고일 다음날로부터 12월 4일까지

■ 정정 공고 사항

구 분		정정 전					정정 후													
주택 공급계획	건립 규모	세대수(세대)			비율 (%)	비고	건립 규모	세대수(세대)			비율 (%)	비고								
		기정	증감	변경				기정	증감	변경										
	계	6,350	감) 465	6,303	100.0	공공주택 587세대	계	6,350	감) 47	6,303	100.0	공공주택 587세대								
	60㎡ 미만	1,268	감) 778	859	13.6	공공주택 329세대	60㎡ 미만	1,268	감) 409	859	13.6	공공주택 329세대								
	60㎡ ~ 85㎡ 이하	1,886	감) 178	2,258	35.8	공공주택 258세대	60㎡ ~ 85㎡ 이하	1,886	증) 372	2,258	35.8	공공주택 258세대								
85㎡ 초과	3,196	증) 491	3,186	50.6	-	85㎡ 초과	3,196	감) 10	3,186	50.6	-									
용적률 계획	구분		용적률			비고	구분		용적률			비고								
			기준용적률	상한용적률	법정상한용적률				기준용적률	상한용적률	법정상한용적률									
	A-1 (주택용지)	기정	230% 이하	289.07%	300% 이하	-	A-1 (주택용지)	기정	230% 이하	289.07%	300% 이하	-								
		변경	230% 이하	275.54%	300% 이하	-		변경	230% 이하	275.54%	300% 이하	-								
	A-2 (복합용지)	기정	230% 이하	327.87%	400% 이하	-	A-2 (복합용지)	기정	230% 이하	327.87%	400% 이하	-								
변경		230% 이하	302.81%	300% 이하	-	변경		230% 이하	302.81%	400% 이하	-									
공공주택은 합계	구분	건립규모 (전용면적 기준)	전체 세대수	구성비 (%)	조합원 및 일반 분양	공공주택 세대수 계	공공주택 비율(%) 법정상한 원화	공공 기여	구분	건립규모 (전용면적 기준)	전체 세대수	구성비 (%)	조합원 및 일반 분양	공공주택 세대수 계	공공주택 비율(%) 법정상한 원화	공공 기여				
	계	계	6,303	100.0	5,716	587	-	9.3	9.3	-	계	계	6,303	100.0	5,716	587	-	9.3	9.3	-
	소계	4,864	77.2	4,591	273	273	-	4.3	4.3	-	소계	4,864	77.2	4,591	273	273	-	4.3	4.3	-
	60㎡이하	525	8.3	393	132	132	-	2.1	2.1	-	60㎡이하	525	8.3	393	132	132	-	2.1	2.1	-
	60㎡초과~85㎡이하	1,806	28.7	1,665	141	141	-	2.2	2.2	-	60㎡초과~85㎡이하	1,806	28.7	1,665	141	141	-	2.2	2.2	-
	85㎡초과	2,533	40.2	2,533	-	-	-	-	-	-	85㎡초과	2,533	40.2	2,533	-	-	-	-	-	-
	소계	1,439	22.8	1,125	314	314	-	5.0	5.0	-	소계	1,439	22.8	1,125	314	314	-	5.0	5.0	-
	60㎡이하	334	5.3	137	197	197	-	3.1	3.1	-	60㎡이하	334	5.3	137	197	197	-	3.1	3.1	-
	60㎡초과~85㎡이하	452	7.2	335	117	117	-	1.9	1.9	-	60㎡초과~85㎡이하	452	7.2	335	117	117	-	1.9	1.9	-
	85㎡초과	653	10.3	653	-	-	-	-	-	-	85㎡초과	653	10.3	653	-	-	-	-	-	-
주택용지 공동 이용시설 설치계획	구 분	설치기준	법정기준(㎡)	계획면적(㎡)	비고	구 분	설치기준	법정기준(㎡)	계획면적(㎡)	비고										
	계	-	-	41,076.7㎡	-	계	-	-	41,076.7㎡	-										
	관리사무소	-	-	713.0㎡	-	관리사무소	-	-	713.0㎡	-										
	경비실	-	-	208.2㎡	-	경비실	-	-	208.2㎡	-										
	복리 시설	소계	{500㎡+(세대수×2㎡)} ×1.25	12,785.0㎡이상	40,363.7㎡	-	복리 시설	소계	{500㎡+(세대수×2㎡)} ×1.25	12,785.0㎡이상	40,155.5㎡	-								
		경로당	1,500세대 이상	500.0㎡이상	858.8㎡	-		경로당	1,500세대 이상	500.0㎡이상	858.8㎡	-								
		어린이집	1,500세대 이상	725.0㎡이상	2,033.5㎡	-		어린이집	1,500세대 이상	725.0㎡이상	2,033.5㎡	-								
		작은도서관	1,500세대 이상	298.0㎡이상	1,420.9㎡	-		작은도서관	1,500세대 이상	298.0㎡이상	1,420.9㎡	-								
		주민공동시설	-	-	17,588.6㎡	-		주민공동시설	-	-	17,588.6㎡	-								
	기타복리시설	-	-	18,253.7㎡	-	기타복리시설	-	-	18,253.7㎡	-										
정비계획 결정도																				

I. 잠실아파트지구 개발기본계획 결정(변경)**1. 지구의 명칭, 위치 및 면적(변경없음)**

가. 명칭 : 잠실아파트지구(고밀)(변경없음)

나. 위치 : 송파구 잠실동, 신천동, 풍납동 일원(변경없음)

다. 면적(변경없음)

구 분	지구명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
기정	잠실 아파트지구	송파구 잠실동, 신천동, 풍납동 일원	967,577.0	-	967,577.0	-

2. 잠실아파트지구 개발기본계획 결정조서(변경)

가. 아파트지구 면적에 관한 사항(변경없음)

구 분	합 계	1주구	2주구		3주구	4주구	5주구
			2-1주구	2-2주구			
기 정	967,577.0㎡	358,077.0㎡	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 총괄표(변경)

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	증감	변경		
계		967,577.0	-	967,577.0	100.0	-
주거용지	소계	643,711.2	증) 13,079.0	656,790.2	67.9	-
	주택용지	583,468.2	증) 10,668.4	594,136.6	61.4	-
	복합용지	60,243.0	증) 2,410.6	62,653.6	6.5	-
중심시설용지	소계	42,422.4	감) 8,700.0	33,722.4	3.5	-
	주구중심	42,422.4	감) 8,700.0	33,722.4	3.5	-
도시계획시설 용지	소계	246,421.8	감) 4,379.0	242,042.8	25.0	-
	도로	105,710.2	감) 1,232.1	104,478.1	10.8	-
	공원	44,260.6	증) 439.0	44,699.6	4.6	-
	학교	87,081.1	감) 9,585.9	77,495.2	8.0	-
	공공청사	9,369.9	-	9,369.9	1.0	-

구 분		면적(m ²)			비율(%)	비고
		기정	증감	변경		
	공공공지	-	증) 6,000.0	6,000.0	0.6	
기타	소계	35,021.6	-	35,021.6	3.6	
	종교	3,435.5	-	3,435.5	0.4	-
	하수처리시설	30,264.0	-	30,264.0	3.0	-
	기타건축물	992.1	-	992.1	0.1	-
	근린생활시설용지	330.0	-	330.0	0.1	우체국

다. 주구별 토지이용계획(변경)

(1) 1주구 토지이용계획(변경)

구분	면적(m ²)			비율(%)	비고
	기정	증감	변경		
계	358,077.0	-	358,077.0	100.0	-
주택용지	197,461.0	증) 10,668.4	208,129.4	58.1	-
주구중심	8,700.0	감) 8,700.0	-	-	-
복합용지	60,243.0	증) 2,410.6	62,653.6	17.5	-
도 로	42,418.0	감) 1,232.1	41,185.9	11.5	-
공 원	20,777.0	증) 439.0	21,216.0	5.9	-
학 교	24,000.0	감) 9,585.9	14,414.1	4.0	-
공공청사	1,506.0	-	1,506.0	0.4	-
종 교	2,642.0	-	2,642.0	0.8	-
근린생활시설	330.0	-	330.0	0.1	우체국
공공공지	-	증) 6,000.0	6,000.0	1.7	-

(2) 2-1주구 토지이용계획(변경없음) : 생략

(3) 2-2주구 토지이용계획(변경없음) : 생략

(4) 3주구 토지이용계획(변경없음) : 생략

(5) 4주구 토지이용계획(변경없음) : 생략

(6) 5주구 토지이용계획(변경없음) : 생략

라. 가로망계획(변경)

(1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	유별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	152	20	국지도로	320	중1-152 (신천동 11-9)	신천동길 (신천동 11-4)	일반 도로	-	-	-
기정	대로	3	212	25	간선도로	300	대3-212 (신천동 11)	대3-212 (신천동 11)	일반 도로	-	-	-
기정	광로	2	20	62	간선도로	561	올림픽로 (잠실동 27-6)	올림픽로 (잠실동 20-8)	일반 도로	-	-	-
변경	광로	2	20	62	간선도로	561	올림픽로 (잠실동 27-6)	올림픽로 (잠실동 20-8)	일반 도로	-	-	-
기정	광로	2	32	65	간선도로	392	송파대로 (잠실동 27)	송파대로 (잠실동 27)	일반 도로	-	-	-
변경	광로	2	32	65	간선도로	392	송파대로 (잠실동 27)	송파대로 (잠실동 27)	일반 도로	-	-	-
기정	중로	3	430	14.5	집산도로	319	올림픽하단로 (잠실동 27)	올림픽하단로 (잠실동 27)	일반 도로	-	-	-
변경	중로	3	430	14.5	집산도로	319	올림픽하단로 (잠실동 27)	올림픽하단로 (잠실동 27)	일반 도로	-	-	-
기정	중로	1	414	24	간선도로	435	올림픽하단로 (잠실동 27)	올림픽하단로 (잠실동 27)	일반 도로	-	-	-
변경	중로	1	414	24	간선도로	435	올림픽하단로 (잠실동 27)	올림픽하단로 (잠실동 27)	일반 도로	-	-	-
기정	대로	3	213	25~28	간선도로	603	신천동길 (신천동 7)	신천동길 (신천동 11)	일반 도로	-	-	-
기정	중로	2	413	20	간선도로	310	잠사길 (신천동 17-6)	잠사길 (신천동 17-6)	일반 도로	-	-	-
기정	광로	2	100	50	간선도로	220	풍납로 (신천동 20-8)	풍납로 (풍납동 459)	일반 도로	-	-	-
폐지	중로	2	a	15	집산도로	725	잠실동 27	잠실동 27	일반 도로	-	-	-
기정	중로	2	b	18~56	특수도로	222	잠실동 1-1	잠실동 27	보행자 전용도로	-	-	-
신설	중로	1	a	21	집산도로	552	광 2-20 (잠실동 32)	잠실동 26-1	일반 도로	-	-	-
신설	소로	3	a	6	국지도로	128	잠실동 27	잠실동 27	일반 도로	-	-	-

(2) 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경 사유
광로 2-20	광로 2-20	• 변경 - 폭 62m, 연장 561m	• 올림픽로의 원활한 차량교행을 위해 도로 선형 변경
광로 2-32	광로 2-32	• 변경 - 폭 65m, 연장 392m	• 송파대로의 원활한 차량교행을 위해 도로 선형 변경
중로 3-430	중로 3-430	• 변경 - 폭 14.5m, 연장 319m	• 한가람로에서 송파대로로의 원활한 차량 진입을 위한 도로 선형 변경
중로 1-414	중로 1-414	• 변경 - 폭 24m, 연장 435m	• 한가람로의 원활한 차량교행을 위해 도로 선형 변경
중로 2-a	-	• 폐지 - 폭 15m, 연장 725m	• 신천초 주변 통과도로를 지양하고 송파대로 차량 합류구간 교통문제를 해소하기 위한 도로 폐지
-	중로 1-a	• 신설 - 폭 21m, 연장 552m	• 재건축사업에 의한 교통영향을 최소화 하기 위하여 도로 신설
-	소로 3-a	• 신설 - 폭 6m, 연장 128m	• 신천초 및 공공공지의 차량 진출입을 위해 도로 신설

(3) 입체적 도시계획시설(도로) 결정조서(신설)

구분	도면표시 번 호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	-	도로	잠실동 27	길이	-	증) 92m	92m	-	-
				폭	-	증) 21m	21m		
				높이	-	증) 지하2m~ 지상6m이하	지하2m~ 지상6m이하		
				면적	-	증) 1,930.4㎡	1,930.4㎡		

(4) 입체적 도시계획시설(도로) 결정 사유서

도면표시 번 호	시설명	변경내용	변경사유
-	도로	• 입체적 도시계획시설 신설 - 길이 : 증) 92m - 폭원 : 증) 21m - 높이 : 증) 지하2m~지상6m이하 - 면적 : 증) 1,930.4㎡	• 북측 주택용지 차량 진출입구를 이용하여 남측 주택용지로 이동하는 연결통로 및 지하주차장으로 활용하기 위해 입체적 도시계획시설 신설

마. 공원 및 녹지계획(변경)

(1) 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	㉖	-	어린이공원	신천동 7일원	5,470.0	-	5,470.0	서고2005-399 (‘05.12.15)	-
기정	㉗	-	어린이공원	신천동 11일원	3,288.0	-	3,288.0	서고2005-399 (‘05.12.15)	-
기정	㉘	-	어린이공원	신천동 17-6일원	3,644.0	-	3,644.0	서고2005-399 (‘05.12.15)	-
기정	㉙	-	어린이공원	신천동 20-4일원	4,284.0	-	4,284.0	서고2005-399 (‘05.12.15)	-
변경	A	-	근린공원	잠실동 27일원	11,655.0	감) 351.0	11,304.0	-	-
폐지	B	-	소공원	잠실동 27일원	9,122.0	감) 9,122.0	-	-	-
신설	A	-	소공원	잠실동 27일원	-	증) 9,912.0	9,912.0	-	-

(2) 공원 결정(변경)사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
A	-	●근린공원 면적 변경 - 면적 : 11,655.0㎡ → 11,304.0㎡ (감) 351.0㎡)	●한강변 토지이용 활용도 제고를 위해 선 형 변경
B	-	●소공원 이동에 따른 폐지 - 면적 : 감) 9,122.0㎡	●신천초등학교의 교육환경 개선을 위하여 신천초등학교 남측에 소공원 신설
A	-	●소공원 신설 - 면적 : 증) 9,912.0㎡	

바. 학교 및 공공시설계획(변경)

(1) 학교 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	①,②	학교	초등학교	잠실동 27일원	16,000.0	감) 16,000.0	-	-	-
폐지	①	학교	중학교	잠실동 27일원	8,000.0	감) 8,000.0	-	서고2005-399 (05.12.15)	-
신설	①	학교	초등학교	잠실동 27-5	-	증) 14,414.1	14,414.1	-	-
기정	②	학교	중학교	신천동 7-1	13,977.9	-	13,977.9	서고2005-399 (05.12.15)	-

(2) 학교 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①,②	학교	•초등학교 폐지 - 면적 : 감) 16,000.0㎡	•신천초등학교 현재 위치로 존치
①	학교	•중학교 폐지 - 면적 : 감) 8,000.0㎡	•중학교는 공공공지로 결정하고, 정비계획 안정성을 확보를 위하여 신설 학교 설립계획 확정 후 결정
①	학교	•초등학교 신설 - 면적 : 증) 14,414.1㎡	•신천초등학교 현재 위치로 존치에 따른 도시계획시설 결정

(3) 공공시설 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	④	공공시설	공공 복합청사	잠실동 27일원	1,506.0	-	1,506.0	서고2005-399 (05.12.15)	-
기정	⑥	공공시설	공공청사	신천동 7일원	700.0	-	700.0	-	-

(4) 공공시설 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
④	공공 시설	•공공청사 위치 이동 - 면적 : 1,506.0㎡	•원활한 차량 진출입여건을 확보하기 위하여 내부도로변으로 위치 변경

(5) 공공공지 결정조서(신설)

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	A	공공공지	잠실동 27일원	-	증) 6,000.0	6,000.0	-	-

(6) 공공공지 결정 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
A	공공공지	•공공공지 신설 - 면적 : 증) 6,000.0㎡	•향후 신설학교 설립계획 확정 후 중학교 결정하기 위한 유보지로 공공공지 신설

사. 건축물 관련계획(변경없음) : 생략

아. 중심시설계획 및 기타 건축물계획(변경없음) : 생략

II. 잠실주공5단지아파트 재건축사업 정비계획 결정(변경)

1. 사업명 : 잠실주공5단지아파트 재건축사업(변경없음)

2. 정비구역 결정조서(변경없음)

구분	구역의 명칭	위치	사업면적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
기정	잠실주공5단지아파트 재건축사업 정비구역	잠실동 27번지 일원	358,077.0	-	358,077.0	잠실아파트지구 (고밀) 1주구

3. 토지이용계획(변경)

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		358,077.0	-	358,077.0	100.0	-
획지	소계	269,376.0	증) 4,379.0	273,755.0	76.5	-
	주택용지	197,461.0	증) 10,668.4	208,129.4	58.1	-
	복합용지	68,943.0	감) 6,289.4	62,653.6	17.5	-
	종교용지	2,642.0	-	2,642.0	0.8	-
	근린생활시설	330.0	-	330.0	0.1	우체국
정비 기반 시설 등	소계	88,701.0	감) 4,379.0	84,322.0	23.5	-
	도로	42,418.0	감) 1,232.1	41,185.9	11.5	-
	공원	20,777.0	증) 439.0	21,216.0	5.9	-
	학교	24,000.0	감) 9,585.9	14,414.1	4.0	신천초 존치
	공공청사	1,506.0	-	1,506.0	0.4	주민센터, 파출소
	공공공지	-	증) 6,000.0	6,000.0	1.7	-

4. 용도지역·지구 계획(변경)

가. 용도지역 결정조서(변경)

구분		면적(m ²)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		358,077.0	-	358,077.0	100.0	-
주거 지역	제1종일반주거지역	20,777.0	증) 439.0	21,216.0	5.9	-
	제2종일반주거지역(7층)	24,000.0	감) 3,585.9	20,414.1	5.7	-
	제3종일반주거지역	230,991.5	증) 19,521.8	250,513.3	70.0	-
	준주거지역	79,028.5	감) 16,374.9	62,653.6	17.5	-
자연녹지지역		3,280.0	-	3,280.0	0.9	-

5. 도시계획시설 결정 조서(변경)

가. 교통시설(변경)

(1) 도로(변경)

가) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	유별	번호	폭원(m)							
기정	광로	2	20	62	간선도로	561	올림픽로 (잠실동 27-6)	올림픽로 (잠실동 20-8)	일반도로	-	-
변경	광로	2	20	62	간선도로	561	올림픽로 (잠실동 27-6)	올림픽로 (잠실동 20-8)	일반도로	-	-
기정	광로	2	32	65	간선도로	392	송파대로 (잠실동 27)	송파대로 (잠실동 27)	일반도로	-	-
변경	광로	2	32	65	간선도로	392	송파대로 (잠실동 27)	송파대로 (잠실동 27)	일반도로	-	-
기정	중로	1	414	24	간선도로	435	올림픽대로하단로 (잠실동 27)	올림픽대로하단로 (잠실동 27)	일반도로	-	-
기정	중로	1	414	24	간선도로	435	올림픽대로하단로 (잠실동 27)	올림픽대로하단로 (잠실동 27)	일반도로	-	-
기정	중로	3	430	14.5	집산도로	319	올림픽대로하단로 (잠실동 27)	올림픽대로하단로 (잠실동 27)	일반도로	-	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	유별	번호	폭원(m)							
기정	중로	3	430	14.5	집산도로	319	올림픽대로하단로 (잠실동 27)	올림픽대로하단로 (잠실동 27)	일반도로	-	-
폐지	중로	2	a	15	집산도로	725	잠실동 27	잠실동 27	일반도로	-	-
기정	중로	2	b	18~56	특수도로	222	잠실동 1-1	잠실동 27	보행자 전용도로	-	-
신설	중로	1	a	21	집산도로	552	광 2-20 (잠실동 32)	잠실동 26-1	일반도로	-	-
신설	소로	3	a	6	국지도로	128	잠실동 27	잠실동 27	일반도로	-	-

나) 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경 사유
광로 2-20	광로 2-20	• 변경 - 폭 62m, 연장 561m	• 올림픽로의 원활한 차량교행을 위해 도로 선형 변경
광로 2-32	광로 2-32	• 변경 - 폭 65m, 연장 392m	• 송파대로의 원활한 차량교행을 위해 도로 선형 변경
중로 3-430	중로 3-430	• 변경 - 폭 14.5m, 연장 319m	• 한가람로에서 송파대로로의 원활한 차량 진입을 위한 도로 선형 변경
중로 1-414	중로 1-414	• 변경 - 폭 24m, 연장 435m	• 한가람로의 원활한 차량교행을 위해 도로 선형 변경
중로 2-a	-	• 폐지 - 폭 15m, 연장 725m	• 신천초 주변 통과도로를 지양하고 송파대로 차량 합류구간 교통문제를 해소하기 위한 도로 폐지
-	중로 1-a	• 신설 - 폭 21m, 연장 552m	• 재건축사업에 의한 교통영향을 최소화 하기 위하여 도로 신설
-	소로 3-a	• 신설 - 폭 6m, 연장 128m	• 신천초 및 공공공지의 차량 진출입을 위해 도로 신설

(2) 입체적 도시계획시설(도로)(신설)

가) 입체적 도시계획시설(도로) 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	-	도로	잠실동 27	길이	-	증) 92m	92m	-	-
				폭	-	증) 21m	21m		
				높이	-	증) 지하2m~ 지상6m이하	지하2m~ 지상6m이하		
				면적	-	증) 1,930.4㎡	1,930.4㎡		

나) 입체적 도시계획시설(도로) 결정 사유서

도면표시 번 호	시설명	변경내용	변경사유
-	도로	•입체적 도시계획시설 신설 - 길이 : 증) 92m - 폭원 : 증) 21m - 높이 : 증) 지하2m~지상6m이하 - 면적 : 증) 1,930.4㎡	•북측 주택용지 차량 진출입구를 이용하여 남측 주택용지로 이동하는 연결통로 및 지하주차장으로 활용하기 위해 입체적 도시계획시설 신설

나. 공간시설(변경)

(1) 공원(변경)

가) 공원 결정(변경)조서

구 분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	A	-	근린공원	잠실동 27일원	11,655.0	감) 351.0	11,304.0	-	-
폐지	B	-	소공원	잠실동 27일원	9,122.0	감) 9,122.0	-	-	-
신설	A	-	소공원	잠실동 27일원	-	증) 9,912.0	9,912.0	-	-

나) 공원 결정(변경)사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
A	-	•근린공원 면적 변경 - 면적 : 11,655.0㎡ → 11,304.0㎡ (감) 351.0㎡	•한강변 토지이용 활용도 제고를 위해 선형 변경
B	-	•소공원 이동에 따른 폐지 - 면적 : 감) 9,122.0㎡	•신천초등학교의 교육환경 개선을 위하여 신천초등학교 남측에 소공원 신설
A	-	•소공원 신설 - 면적 : 증) 9,912.0㎡	

(2) 공공공지(신설)

가) 공공공지 결정조서

구분	도면표시 번 호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	A	공공공지	잠실동 27일원	-	증) 6,000.0	6,000.0	-	-

나) 공공공지 결정 사유서

도면표시 번 호	시설명	변경내용	변경사유
A	공공공지	•공공공지 신설 - 면적 : 증) 6,000.0㎡	•향후 신설학교 설립계획 확정 후 중학교 결정하기 위한 유 보지로 공공공지 신설

다. 공공·문화체육시설(변경)

(1) 학교(변경)

가) 학교 결정(변경)조서

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	①,②	학교	초등학교	잠실동 27-5일원	16,000.0	감) 16,000.0	-	-	-
폐지	①	학교	중학교	잠실동 27일원	8,000.0	감) 8,000.0	-	서고2005-399 (05.12.15)	-
신설	①	학교	초등학교	잠실동 27-5일원	-	증) 14,414.1	14,414.1	-	-

나) 학교 건축범위 결정

구분	도면표시번호	시설의세분	위치	면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)	높이	비고
폐지	①,②	초등학교	잠실동 27-5일원	16,000.0	관련 규정에 따름			-
폐지	①	중학교	잠실동 27일원	8,000.0	관련 규정에 따름			-
신설	①	초등학교	잠실동 27-5일원	14,414.1	관련 규정에 따름			-

다) 학교 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①,②	학교	•초등학교 폐지 - 면적 : 감) 16,000.0㎡	•신천초등학교 현재 위치로 존치
①	학교	•중학교 폐지 - 면적 : 감) 8,000.0㎡	•중학교는 공공공지로 결정하고, 정비계획 안정성을 확보를 위하여 신설 학교 설립계획 확정 후 결정
①	학교	•초등학교 신설 - 면적 : 증) 14,414.1㎡	•신천초등학교 현재 위치로 존치에 따른 도시계획시 설 결정

(2) 공공청사(변경)

가) 공공청사 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	④	공공 청사	공공복합청사	잠실동 27일원	1,506.0	-	1,506.0	서고2005-399 (05.12.15)	-

나) 공공청사 건축범위 결정

구분	도면표시 번 호	시설의 세분	위 치	면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)	높이	비고
변경	④	공공복합청사	잠실동 27-5일원	1,506.0	관련 규정에 따름			-

다) 공공청사 결정(변경)사유서

도면표시 번 호	시설명	변경내용	변경사유
④	공공 청사	●공공청사 위치 이동 - 면적 : 1,506.0㎡	●원활한 차량 진출입여건을 확보하기 위하여 내부도로변 으로 위치 변경

6. 가구 및 획지 계획(변경)

구분	가구	면적	획지			비고
			번호	위치	면적	
기정	A	-	1	송파구 잠실동 27번지 일원	197,461.0	공동주택 및 부대복리시설
			2		68,943.0	공동주택 및 부대복리시설 판매·업무·문화 및 집회시설
			3		1,320.0	종교·근린생활시설
			4		1,322.0	종교·근린생활시설
			5		330.0	우체국·근린생활시설
			6		1,506.0	공공청사
			7		8,000.0	초등학교
			8		8,000.0	중학교

구분	가구	면적	획지			비고
			번호	위치	면적	
			9		8,000.0	초등학교
변경	A	-	1	송파구 잠실동 27번지 일원	208,129.4	공동주택 및 부대복리시설
			2		62,653.6	공동주택 및 부대복리시설 판매·업무·문화 및 집회시설
			3		1,320.0	종교·근린생활시설
			4		1,322.0	종교·근린생활시설
			5		330.0	우체국·근린생활시설
			6		1,506.0	공공청사
			7		14,414.1	초등학교

7. 공동이용시설 설치계획(변경)

가. 공동주택용지(A-1)(변경)

(1) 기정

구 분		설치기준	법정기준(㎡)	계획면적(㎡)	비고
계		-	-	36,002.0㎡	-
관리사무소		-	-	596.0㎡	-
경비실		-	-	기타복리시설에 포함	-
복 리 시 설	소계	$\{500\text{㎡} + (\text{세대수} \times 2\text{㎡})\} \times 1.25$	12,467.5㎡ 이상	35,406.0㎡	-
	경로당	1,500세대 이상	500.0㎡ 이상	723.0㎡	-
	어린이집	1,500세대 이상	725.0㎡ 이상	2,475.0㎡	-
	작은도서관	1,500세대 이상	298.0㎡ 이상	1,309.0㎡	-
	주민공동시설	-	-	8,636.0㎡	-
	어린이놀이터	-	-	면적 미포함	-
	주민운동시설	-	-	실외운동시설은 면적 미포함	-
	기타복리시설	-	-	22,263.0㎡	-

※ 「서울특별시 주택조례」 주민공동시설 확보 부합 여부 = 1,000세대 이상 :

500제곱미터에 세대당 2제곱미터를 더한 면적 X 1.25

= $\{500\text{㎡} + (4,737\text{세대} \times 2\text{㎡})\} \times 1.25 = 12,467.5\text{㎡} < \text{계획면적 } 35,406.0\text{㎡}$ 으로 적합

(2) 변경

구 분		설치기준	법정기준(㎡)	계획면적(㎡)	비고
계		-	-	41,076.7㎡	-
관리사무소		-	-	713.0㎡	-
경비실		-	-	208.2㎡	-
복리시설	소계	$\{500\text{㎡} + (\text{세대수} \times 2\text{㎡})\} \times 1.25$	12,785.0㎡ 이상	40,155.5㎡	-
	경로당	1,500세대 이상	500.0㎡ 이상	858.8㎡	-
	어린이집	1,500세대 이상	725.0㎡ 이상	2,033.5㎡	-
	작은도서관	1,500세대 이상	298.0㎡ 이상	1,420.9㎡	-
	주민공동시설	-	-	17,588.6㎡	-
	기타복리시설	-	-	18,253.7㎡	-

※ 「서울특별시 주택조례」 주민공동시설 확보 부합 여부 = 1,000세대 이상 :
 500제곱미터에 세대당 2제곱미터를 더한 면적 X 1.25
 $= \{500\text{㎡} + (4,864\text{세대} \times 2\text{㎡})\} \times 1.25 = 12,785.0\text{㎡} < \text{계획면적 } 40,155.5\text{㎡}$ 으로 적합

나. 복합용지(A-2)(변경)

(1) 기정

구 분		설치기준	법정기준(㎡)	계획면적(㎡)	비고
계		-	-	14,274.0㎡	-
관리사무소		$10\text{㎡} + 0.05\text{㎡} \times (\text{세대수} - 50)$	88.15㎡ 이상	211.0㎡	-
경비실		-	-	기타복리시설에 포함	-
복리시설	소계	$\{500\text{㎡} + (\text{세대수} \times 2\text{㎡})\} \times 1.25$	4,657.5㎡ 이상	14,063.0㎡	-
	경로당	1,500세대 이상	500.0㎡ 이상	340.0㎡	-
	어린이집	1,500세대 이상	725㎡ 이상	1,131.0㎡	-
	작은도서관	1,500세대 이상	298.0㎡ 이상	501.0㎡	-
	주민공동시설	-	-	2,528.0㎡	-
	어린이놀이터	-	-	면적 미포함	-
	주민운동시설	-	-	실외운동시설은 면적 미포함	-
	기타복리시설	-	-	9,563.0㎡	-

※ 「서울특별시 주택조례」 주민공동시설 확보 부합 여부 = 1,000세대 이상 :
 500제곱미터에 세대당 2제곱미터를 더한 면적 X 1.25
 $= \{500\text{㎡} + (1,613\text{세대} \times 2\text{㎡})\} \times 1.25 = 4,657.5\text{㎡} < \text{계획면적 } 14,063.0\text{㎡}$ 으로 적합

(2) 변경

구 분		설치기준	법정기준(㎡)	계획면적(㎡)	비고
계		-	-	22,380.1㎡	-
관리사무소		10㎡ + 0.05㎡ × (세대수 - 50)	79.45㎡ 이상	330.0㎡	-
경비실		-	-	100.0㎡	-
복리 시설	소개	{500㎡+(세대수×2㎡)}×1.25	4,222.5㎡ 이상	21,950.1㎡	-
	경로당	1,500세대 이상	500.0㎡ 이상	645.3㎡	-
	어린이집	1,500세대 이상	725㎡ 이상	891.8㎡	-
	작은도서관	1,500세대 이상	298.0㎡ 이상	465.5㎡	-
	주민공동시설	-	-	5,708.7㎡	-
	기타복리시설	-	-	14,238.8㎡	-

※ 「서울특별시 주택조례」 주민공동시설 확보 부합 여부 = 1,000세대 이상 :

500제곱미터에 세대당 2제곱미터를 더한 면적 X 1.25

= {500㎡ + (1,439세대 × 2㎡)} × 1.25 = 4,222.5㎡ < 계획면적 21,950.1㎡으로 적합

8. 기존건축물의 정비·개량 계획(변경없음)

구분	구 역 구 분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후신축	철거이주	
기정	잠실주공5단지 재건축정비구역	358,077	송파구 잠실동 27번지 일원	41	-	-	41	-	-

9. 건축시설계획(변경)

구분	가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)			높이 (층수)
	명칭	면적(㎡)				기준	정비계획	법정상한	
기정	A-1	197,461.0	잠실동 27번지 일원	공동주택 및 부대복리 시설	50	230	289.08	300	120m이하 (35층)
	A-2	68,943.0		공동주택 및 부대복리 시설 판매·업무·문화 및 집회시설	60	230	327.87	400	170m이하 (50층)
	A-3	1,320.0		종교·근린생활시설	관련 법규에 따름				
	A-4	1,322.0		종교·근린생활시설	관련 법규에 따름				
	A-5	330.0		우체국·근린생활시설	관련 법규에 따름				
	A-6	1,506.0		공공청사	관련 법규에 따름				
	A-7	8,000.0		초등학교	관련 법규에 따름				

구분	가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)			높이 (층수)	
	명칭	면적(㎡)				기준	정비계획	법정상한		
변경	A-8	8,000.0	잠실동 27번지 일원	중학교	관련 법규에 따름					
	A-9	8,000.0		초등학교	관련 법규에 따름					
	A-1	208,129.4		공동주택 및 부대복리시설	50	230	275.54	300	49층이하	
	A-2	62,653.6		공동주택 및 부대복리 시설 판매·업무·문화 및 집회시설	60	230	302.81	400	70층이하	
	A-3	1,320.0		종교·근린생활시설	관련 법규에 따름					
	A-4	1,322.0		종교·근린생활시설	관련 법규에 따름					
	A-5	330.0		우체국·근린생활시설	관련 법규에 따름					
	A-6	1,506.0		공공청사	관련 법규에 따름					
	A-7	14,414.1		초등학교	관련 법규에 따름					
주택의 규모 및 규모별 건설 비율			주택공급계획 : 6,303세대 ■ 전체 건립규모(전용면적 기준)							
			건립 규모			세대수(세대)			비율(%)	비고
			기정	증감	변경					
			계	6,350	감) 47	6,303	100.0	공공주택 587세대		
			60㎡ 미만	1,268	감) 409	859	13.6	공공주택 329세대		
			60㎡ ~ 85㎡ 이하	1,886	증) 372	2,258	35.8	공공주택 258세대		
85㎡ 초과	3,196	감) 10	3,186	50.6	-					
			· 본 공공주택은 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택을 말함 · 공공주택(공공기여) 건설은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2 제1항 제3호에 따름 · 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설은 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따름 · 관련규정 범위 내 市 건축위원회에서 조정될 수 있음							
심의완화 사항			■ 국민주택규모 주택 건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) · 법적상한용적률 : 300% 이하(A-1), 400% 이하(A-2)							
건축물의 건축선에 관한 계획			■ 건축한계선 · 간선변(송파대로, 올림픽로) : 5m · 내부도로변 : 10m · 그 외 : 3m ~ 5m							

10. 용적률 계획(변경)

(1) 기 정

구분		산정 내용							
토지이용 계획	구역면적 (㎡)	획지면적(㎡)			계획 정비기반시설(㎡)				획지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 국· 공유지(㎡)
		주택용지	복합용지	기타용지	토지면적	공공주택 건립면적 (토지)	공공시설 제공 환산 부지 면적	기존국· 공유지	
	358,077.0	197,461.0	68,943.0	2,972.0	88,701.0	3,569.2 (142세대)	2,063.3	32,843.6	-
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	전체	●순부담 면적 : 61,489.9㎡(순부담율 17.32%) = 계획 정비기반시설 면적 - 계획 정비기반시설 내 기존 국·공유지 - 획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 = (88,701.0 + 3,569.2 + 2,063.3) - 32,843.6 - 0 = 61,489.9㎡							
	공동주택 용지	●순부담 면적 : 39,517.6㎡(순부담율 16.85%) = 계획 정비기반시설 면적 - 계획 정비기반시설 내 기존 국·공유지 - 획지 내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지 = (69,896.0 + 963.9 + 1,501.3) - 32,843.6 - 0 = 39,517.6㎡							
	복합용지	●순부담 면적 : 21,972.3㎡(순부담율 25.04%) = 계획 정비기반시설 면적 - 계획 정비기반시설 내 기존 국·공유지 - 획지 내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지 = (18,805.0 + 2,605.3 + 562.0) - 0 - 0 = 21,972.3㎡							
공동 주택 용지	공공시설등 부지(토지) 면적	●계획 정비기반시설 면적 = 69,896.0㎡ - 도로(32,735.0㎡), 학교(24,000.0㎡), 공원(11,655.0㎡), 공공청사(1,506.0㎡) ●공공주택(공공기여) 건립면적(대지지분) = 963.9㎡ ●계획 정비기반시설 내 기존 국·공유지 면적 = 32,843.6㎡							
	공공시설 설치에 대한 환산부지면적	●건축물 기부채납(공공기여) 환산부지면적 = 공공청사 + 공공주택 + 중학교 + 한강보행교 = 230.3㎡ + 149.5㎡ + 606.4㎡ + 515.1㎡ = 1,501.3㎡ ① 공공청사 환산부지면적 = 230.3㎡(연면적 2,500.0㎡) - ㉞ 공공시설등 설치비용(원) ÷ ㉞ 용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) ※ ㉞ : 건축연면적 × 설치비용 기준(주1) = 2,500.0㎡ × 2,874,000원 = 7,185,000,000원 ※ ㉞ : 공시지가(주5) × 2 = 15,600,000원 × 2 = 31,200,000원 ② 공공주택(공공기여) 환산부지면적 = 149.5㎡(연면적 4,943.3㎡) - ㉞ 공공시설등 설치비용(원) ÷ ㉞ 용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) ※ ㉞ : 건축연면적 × 설치비용 기준(주2) = 4,943.3㎡ × 943,180원 = 4,662,421,694원 ※ ㉞ : 공시지가(주5) × 2 = 15,600,000원 × 2 = 31,200,000원 ③ 중학교 환산부지면적 = 606.4㎡(연면적 10,000.0㎡) - ㉞ 공공시설등 설치비용(원) ÷ ㉞ 용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) ※ ㉞ : 건축연면적 × 설치비용 기준(주3) = 10,000.0㎡ × 1,892,000원 = 18,920,000,000원							

구분	산정 내용	
		※ ㉠: 공시지가(주5) × 2 = 15,600,000원 × 2 = 31,200,000원 ④ 한강보행교 환산부지면적 = 515.1㎡(연면적 2,500.0㎡) - ㉡ 공공시설등 설치비용(원) ÷ ㉠ 용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) ※ ㉡: 건축연면적 × 설치비용 기준(주4) = 2,500.0㎡ × 6,429,000원 = 16,072,500,000원 ※ ㉠: 공시지가(주5) × 2 = 15,600,000원 × 2 = 31,200,000원 주1) 2020년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(동청사): 2,874,000원 주2) 공공건설임대주택 표준건축비(50㎡초과 ~ 60㎡이하): 1,037,500원(부가세포함) 주3) '2017년 공공건축물 유형별 공사비분석' 3-4. 중고등학교⑤: 1,892,000원 주4) 한강사업본부 시설관리부, "한강전망 보행데크 조성"(2011년도 정책자료집) - 한강전망보행데크조성(성수,가양,서빙고 보행교) 사업비 평균값 적용 주5) 심의시점 직전 고시된 대상지 개별공시지가(2021년 대지기준)
복합 용지	공공시설등 부지(토지) 면적	●계획 정비기반시설 면적 = 18,805.0㎡ - 도로(9,683.0㎡), 공원(9,122.0㎡) ●공공주택(공공기여) 건립면적(대지지분) = 2,605.3㎡
	공공시설 설치에 대한 환산부지면 적	●건축물 기부채납(공공주택(공공기여)) 환산부지면적 = 562.0㎡(연면적 18,594.4㎡) - ㉡ 공공시설등 설치비용(원) ÷ ㉠ 용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) ※ ㉡: 건축연면적 × 설치비용 기준(주1) = (전용59㎡) 12,363.7㎡ × 943,180원 = 11,661,194,566원 = (전용74㎡) 6,230.7㎡ × 942,540원 = 5,872,683,978원 ※ ㉠: 공시지가(주2) × 2 = 15,600,000원 × 2 = 31,200,000원 주1) 공공건설임대주택 표준건축비(50㎡초과 ~ 60㎡이하): 1,037,500(부가세포함) 공공건설임대주택 표준건축비(60㎡초과): 1,036,800(부가세포함) 주2) 심의시점 직전 고시된 대상지 개별공시지가(2021년 대지기준)
상한 용적률	공동주택 용지	●기준용적률 × (1 + 1.3 × α + 0.7 × β) = 230% × (1 + 1.3 × 0.193470 + 0.7 × 0.007640) = 289.08% α = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 38,016.3 / 196,497.1 = 0.193470 β = 공공시설설치비용 환산부지면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 1,501.3 / 196,497.1 = 0.007640
	복합용지	●기준용적률 × (1 + 1.3 × α + 0.7 × β) = 230% × (1 + 1.3 × 0.322747 + 0.7 × 0.008471) = 327.87% α = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 21,410.3 / 66,337.7 = 0.322747 β = 공공시설설치비용 환산부지면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 562.0 / 66,337.7 = 0.008471

(2) 변경

구분		산정 내용						
토지이용 계획	구역면적 (㎡)	획지면적(㎡)			계획 정비기반시설(㎡)			획지 내 용도폐지 되는 기존기반시 설 국·공유지(㎡)
		주택용지	복합용지	기타용지	토지면적	공공시설 제공 환산부지 면적	기존 국·공유지	
	358,077.0	208,129.4	62,653.6	2,972.0	69,907.9 (※ 신천초 존치)	792.0	18,429.5	-
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	전체	●순부담 면적 : 52,270.4㎡(순부담율 16.07%) = 계획 정비기반시설 면적 - 계획 정비기반시설 내 기존 국·공유지 - 획지 내 용도폐지 되는 기존기반시설 국·공유지 = (69,907.9 + 792.0) - 18,429.5 - 0 = 52,270.4㎡ ※ 신천초등학교 존치에 따라 계획기반시설(84,322.0㎡)에서 14,414.1㎡ 제외						
	공동주택 용지	●순부담 면적 : 34,858.4㎡(순부담율 14.22%) = 계획 정비기반시설 면적 - 계획 정비기반시설 내 기존 국·공유지 - 획지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지 = (52,495.9 + 792.0) - 18,429.5 - 0 = 34,858.4㎡						
	복합용지	●순부담 면적 : 17,412.0㎡(순부담율 21.75%) = 계획 정비기반시설 면적 - 계획 정비기반시설 내 기존 국·공유지 - 획지 내 용도폐지 되는 기존기반시설 국·공유지 = 17,412.0 - 0 - 0 = 17,412.0㎡						
공동 주택 용지	공공시설등 부지(토지) 면적	●계획 정비기반시설 면적 = 52,495.9㎡ - 도로(33,685.9㎡), 공원(11,304.0㎡), 공공청사(1,506.0㎡), 공공공지(6,000.0㎡) ●계획 정비기반시설 내 기존 국·공유지 면적 = 18,429.5㎡ ●주거용도 전환 공공기여 면적 = 1,516.3㎡						
	공공시설 설치에 대한 환산부지면적	●건축물 기부채납(공공기여) 환산부지면적 = 공공청사 + 한강보행교 = 266.9㎡ + 525.1㎡ = 792.0㎡ ① 공공청사 환산부지면적 = 266.9㎡(연면적 2,500.0㎡) - ㉔ 공공시설등 설치비용(원) ÷ ㉕ 용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) ※ ㉔: 건축연면적 × 설치비용 기준(주1) = 2,500.0㎡ × 3,267,273원 = 8,168,200,000원 ※ ㉕: 공시지가(주3) × 2 = 15,304,326원 × 2 = 30,608,652원 ② 한강보행교 환산부지면적 = 525.1㎡(연면적 2,500.0㎡) - ㉔ 공공시설등 설치비용(원) ÷ ㉕ 용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) ※ ㉔: 건축연면적 × 설치비용 기준(주2) = 2,500.0㎡ × 6,429,000원 = 16,072,500,000원 ※ ㉕: 공시지가(주3) × 2 = 15,304,326원 × 2 = 30,608,652원 주1) 2022년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(동청사): 3,267,273원(부가세 제외) 주2) 한강사업본부 시설관리부, "한강전망 보행데크 조성"(2011년도 정책자료집) - 한강전망보행데크조성(성수,가양,서빙고 보행교) 사업비 평균값 적용 주3) 대상지 개별공시지가 평균(2023년 기준)						
복합 용지	공공시설등 부지(토지) 면적	●계획 정비기반시설 면적 = 17,412.0㎡ - 도로(7,500.0㎡), 공원(9,912.0㎡)						
	공공시설 설치에 대한 환산부지면적	●건축물 기부채납 없음						

구분	산정 내용	
상한 용적률	공동주택 용지	●기준용적률×(1+1.3×가중치×α+0.7×β) =230%×(1+1.3×0.960918×0.156394+0.7×0.003805)=275.54% 가중치 = 공공시설부지 용적률 / 사업부지 용적률 = 221.01% / 230.00% = 0.960918 α = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 32,550.1 / 208,129.4 = 0.156394 β = 공공시설설치비용 환산부지면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 792.0 / 208,129.4 = 0.003805
	복합용지	●기준용적률×(1+1.3×가중치×α+0.7×β) =230%×(1+1.3×0.876292×0.277909+0.7×0)=302.81% 가중치 = 공공시설부지 용적률 / 사업부지 용적률 = 201.55% / 230.00% = 0.876292 α = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 17,412.0 / 62,653.6 = 0.277909 β = 공공시설설치비용 환산부지면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 0 / 62,653.6 = 0

11. 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획(변경)

가. 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.

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

다. 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.

라. 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

마. 공공주택 공급면적 산출근거

(1) 공동주택용지(A-1)(변경)

가) 기정

구분		주요내용			
계획기준		- 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 - 공공목적의 공공주택 용도			
상한용적률(정비계획용적률)		289.08% 이하(건축위원회 심의에서 최종 결정)			
법적상한용적률		299.94% 이하(건축위원회 심의에서 최종 결정)			
공공주택	용적률 증가분	법적상한용적률 - 상한용적률 = 299.94% - 289.08% = 10.86%			
	건립용적률	$10.86\% \times 50\% = 5.43\%$			
	의무 연면적 (지상층)	$197,461.0\text{m}^2 \times 5.43\% = 10,722.13\text{m}^2$ 이상			
공공주택 (법적상한용적률 완화)확보계획		세대규모(㎡)		세대수	지상층연면적
		전용면적	공급면적		
		45.82	63.23㎡	175	11,065.25㎡
					비고
					$11,065.25\text{m}^2 > 10,722.13\text{m}^2$

나) 변경

구분		주요내용			
계획기준		- 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 - 공공목적의 공공주택 용도			
상한용적률(정비계획용적률)		275.54% 이하(건축위원회 심의에서 최종 결정)			
법적상한용적률		300% 이하(건축위원회 심의에서 최종 결정)			
공공주택	용적률 증가분	법적상한용적률 - 상한용적률 = 300% - 275.54% = 24.46%			
	건립용적률	$24.46\% \times 50\% = 12.23\%$			
	의무 연면적 (지상층)	$208,129.4\text{m}^2 \times 12.23\% = 25,454.23\text{m}^2$ 이상			
공공주택 (법적상한용적률 완화) 확보계획		세대규모(㎡)		세대수	지상층연면적
		전용면적	공급면적		
		합계		273	25,472.62㎡
		45.96㎡	63.00㎡	75	4,725.36㎡
		59.23㎡	82.19㎡	57	4,684.80㎡
		74.22㎡	102.58㎡	26	2,667.07㎡
		84.86㎡	116.48㎡	115	13,395.40㎡
					비고
					$25,472.62\text{m}^2 > 25,454.23\text{m}^2$

(2) 복합용지(A-2)(변경)

가) 지정

구분		주요내용				
계획기준		• 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 공공목적의 공공주택 용도				
상한용적률(정비계획용적률)		327.87% 이하(건축위원회 심의에서 최종 결정)				
법적상한용적률		399.99% 이하(건축위원회 심의에서 최종 결정)				
공공주택	용적률 증가분	법적상한용적률 - 상한용적률 = 399.99% - 327.87% = 72.12%				
	건립용적률	72.12% × 50% = 36.06%				
	의무 연면적 (지상층)	68,943.0㎡ × 36.06% = 24,860.84㎡이상				
공공주택 (법적상한용적률 완화) 확보계획		세대규모(㎡)		세대수	지상층연면적	비고
		전용면적	공급면적			
		합계		273	25,316.89㎡	25,316.89㎡ > 24,860.84㎡
		59.97㎡	92.63㎡	103	9,540.89㎡	
		59.73㎡	92.80㎡	170	15,776.00㎡	

나) 변경

구분		주요내용				
계획기준		• 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 공공목적의 공공주택 용도				
상한용적률(정비계획용적률)		302.81% 이하(건축위원회 심의에서 최종 결정)				
법적상한용적률		400% 이하(건축위원회 심의에서 최종 결정)				
공공주택	용적률 증가분	법적상한용적률 - 상한용적률 = 400% - 302.81% = 97.19%				
	건립용적률	97.19% × 50% = 48.595%				
	의무 연면적 (지상층)	62,653.6㎡ × 48.595% = 30,446.52㎡이상				
공공주택 (법적상한용적률 완화) 확보계획		세대규모(㎡)		세대수	지상층연면적	비고
		전용면적	공급면적			
		합계		314	30,466.67㎡	30,466.67㎡ > 30,446.52㎡
		59.23	86.83	197	17,106.14㎡	
		74.22	108.40	77	8,346.73㎡	
		84.70	125.35	40	5,013.80㎡	

바. 공공주택 혼합계획(변경)

구분	건립규모 (전용면적 기준)	전체 세대수	구성비 (%)	조합원 및 일반분양	공공주택 세대수			공공주택 비율(%)		
					계	법적상한 완화	공공 기여	전체세대수 대비	법적상한 완화	공공 기여
계	계	6,303	100.0	5,716	587	587	-	9.3	9.3	-
공동 주택 용지	소계	4,864	77.2	4,591	273	273	-	4.3	4.3	-
	60㎡이하	525	8.3	393	132	132	-	2.1	2.1	-
	60㎡초과 ~ 85㎡이하	1,806	28.7	1,665	141	141	-	2.2	2.2	-
	85㎡초과	2,533	40.2	2,533	-	-	-	-	-	-
복합 용지	소계	1,439	22.8	1,125	314	314	-	5.0	5.0	-
	60㎡이하	334	5.3	137	197	197	-	3.1	3.1	-
	60㎡초과 ~ 85㎡이하	452	7.2	335	117	117	-	1.9	1.9	-
	85㎡초과	653	10.3	653	-	-	-	-	-	-

12. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토 결과(변경없음): 생략

13. 정비사업 시행계획(변경)

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 증가예상 세대수		
			현 황	증 감	변 경
재건축	구역지정 후 4년 이내	잠실5단지 아파트 주택재건축정비사업조합	3,930세대	2,373세대	6,303대

14. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음): 생략

15. 안전 및 범죄예방에 관한 계획(변경없음): 생략

Ⅲ. 잠실주공5단지아파트 지구단위계획에 관한 결정사항(변경)

1. 지구단위계획에 관한 결정(변경없음)

가. 지구단위계획구역 결정조서(변경없음)

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기정	잠실5단지아파트 재건축정비구역	잠실동 27번지 일원	358,077.0	-	358,077.0	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가. 용도지역 계획(변경)

(1) 용도지역 결정조서(변경)

구분		면적(m ²)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		358,077.0	-	358,077.0	100.0	-
주거 지역	제1종일반주거지역	20,777.0	증) 439.0	21,216.0	5.9	-
	제2종일반주거지역(7층)	24,000.0	감) 3,585.9	20,414.1	5.7	-
	제3종일반주거지역	230,991.5	증) 19,521.8	250,513.3	70.0	-
	준주거지역	79,028.5	감) 16,374.9	62,653.6	17.5	-
자연녹지지역		3,280.0	-	3,280.0	0.9	-

(2) 용도지역 변경 사유서

도면표시 번 호	위치	용도지역		면적(m ²)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	잠실동 27 일원	제3종일반 주거지역	제1종일반 주거지역	21,216.0 (증) 439.0	• 도시계획시설(공원)의 효율적인 관리를 위 해 제1종일반주거지역으로 변경
-	잠실동 27 일원	제2종일반 주거지역(7층) 준주거지역	제3종일반 주거지역	250,513.3 (증) 19,521.8	• 복합용지를 노선형에서 결절부 집중형으로 변경에 따른 준주거지역 감소 및 공동주택 건 립을 위해 제3종일반주거지역으로 변경

나. 도시계획시설 결정조서(변경)

(1) 교통시설

가) 도로(변경)

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	유별	번호	폭원(m)							
기정	광로	2	20	62	간선도로	561	올림픽로 (잠실동 27-6)	올림픽로 (잠실동 20-8)	일반도로	-	-
변경	광로	2	20	62	간선도로	561	올림픽로 (잠실동 27-6)	올림픽로 (잠실동 20-8)	일반도로	-	-
기정	광로	2	32	65	간선도로	392	송파대로 (잠실동 27)	송파대로 (잠실동 27)	일반도로	-	-
변경	광로	2	32	65	간선도로	392	송파대로 (잠실동 27)	송파대로 (잠실동 27)	일반도로	-	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	유별	번호	폭원(m)							
기정	중로	1	414	24	간선도로	435	올림픽대로하단로 (잠실동 27)	올림픽대로하단로 (잠실동 27)	일반도로	-	-
기정	중로	1	414	24	간선도로	435	올림픽대로하단로 (잠실동 27)	올림픽대로하단로 (잠실동 27)	일반도로	-	-
기정	중로	3	430	14.5	집산도로	319	올림픽대로하단로 (잠실동 27)	올림픽대로하단로 (잠실동 27)	일반도로	-	-
기정	중로	3	430	14.5	집산도로	319	올림픽대로하단로 (잠실동 27)	올림픽대로하단로 (잠실동 27)	일반도로	-	-
폐지	중로	2	a	15	집산도로	725	잠실동 27	잠실동 27	일반도로	-	-
기정	중로	2	b	18~56	특수도로	222	잠실동 1-1	잠실동 27	보행자 전용도로	-	-
신설	중로	1	a	21	집산도로	552	광 2-20 (잠실동 32)	잠실동 26-1	일반 도로	-	-
신설	소로	3	a	6	국지도로	128	잠실동 27	잠실동 27	일반 도로	-	-

2) 도로 결정(변경)조서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
광로 2-20	광로 2-20	• 변경 - 폭 62m, 연장 561m	• 올림픽로의 원활한 차량교행을 위해 도로 선형 변경
광로 2-32	광로 2-32	• 변경 - 폭 65m, 연장 392m	• 송파대로의 원활한 차량교행을 위해 도로 선형 변경
중로 3-430	중로 3-430	• 변경 - 폭 14.5m, 연장 319m	• 한가람로에서 송파대로로의 원활한 차량 진입을 위한 도로 선형 변경
중로 1-414	중로 1-414	• 변경 - 폭 24m, 연장 435m	• 한가람로의 원활한 차량교행을 위해 도로 선형 변경
중로 2-a	-	• 폐지 - 폭 15m, 연장 725m	• 신천초 주변 통과도로를 지양하고 송파대로 차량 합류구간 교통문제를 해소하기 위한 도로 폐지
-	중로 1-a	• 신설 - 폭 21m, 연장 552m	• 재건축사업에 의한 교통영향을 최소화 하기 위하여 도로 신설
-	소로 3-a	• 신설 - 폭 6m, 연장 128m	• 신천초 및 공공공지의 차량 진출입을 위해 도로 신설

나) 입체적 도시계획시설(도로)(신설)

1) 입체적 도시계획시설(도로) 결정조서

구분	도면표시 번 호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	-	도로	잠실동 27	길이	-	증) 92m	92m	-	-
				폭	-	증) 21m	21m		
				높이	-	증) 지하2m~ 지상6m이하	지하2m~ 지상6m이하		
				면적	-	증) 1,930.4㎡	1,930.4㎡		

2) 입체적 도시계획시설(도로) 결정 사유서

도면표시 번 호	시설명	변경내용	변경사유
-	도로	●입체적 도시계획시설 신설 - 길이 : 증) 92m - 폭원 : 증) 21m - 높이 : 증) 지하2m~지상6m이하 - 면적 : 증) 1,930.4㎡	●북측 주택용지 차량 진출입구를 이용하여 남측 주택 용지로 이동하는 연결통로 및 지하주차장으로 활용하기 위해 입체적 도시계획시설 신설

(2) 공간시설(변경)

가) 공원(변경)

1) 공원 결정(변경)조서

구 분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	A	-	근린공원	잠실동 27일원	11,655.0	감) 351.0	11,304.0	-	-
폐지	B	-	소공원	잠실동 27일원	9,122.0	감) 9,122.0	-	-	-
신설	A	-	소공원	잠실동 27일원	-	증) 9,912.0	9,912.0	-	-

2) 공원 결정(변경)사유서

도면표시 번 호	공원명	변경내용	변경사유
A	-	●근린공원 면적 변경 - 면적 : 11,655.0㎡ → 11,304.0㎡ (감) 351.0㎡)	●한강변 토지이용 활용도 제고를 위해 선형 변경
B	-	●소공원 이동에 따른 폐지 - 면적 : 감) 9,122.0㎡	●신천초등학교의 교육환경 개선을 위하여 신천초등학교 남측 소공원 신설
A	-	●소공원 신설 - 면적 : 증) 9,912.0㎡	

나) 공공공지(신설)

1) 공공공지 결정조서

구분	도면표시 번 호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	A	공공공지	잠실동 27일원	-	증) 6,000.0	6,000.0	-	-

2) 공공공지 결정사유서

도면표시 번 호	시설명	변경내용	변경사유
A	공공공지	●공공공지 신설 - 면적 : 증) 6,000.0㎡	●향후 신설학교 설립계획 확정 후 중학교 결정하기 위한 유보지로 공공공지 신설

(3) 공공·문화체육시설(변경)

가) 학교(변경)

1) 학교 결정(변경)조서

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의세부	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	①,②	학교	초등학교	잠실동 27-5일원	16,000.0	감) 16,000.0	-	-	-
폐지	①	학교	중학교	잠실동 27일원	8,000.0	감) 8,000.0	-	서고2005-399 (05.12.15)	-
신설	①	학교	초등학교	잠실동 27-5일원	-	증) 14,414.1	14,414.1	-	-

2) 학교 건축범위 결정

구분	도면표시 번 호	시설의세분	위 치	면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)	높이	비고
폐지	①,②	초등학교	잠실동 27-5일원	16,000.0	관련 규정에 따름			-
폐지	①	중학교	잠실동 27일원	8,000.0	관련 규정에 따름			-
신설	①	초등학교	잠실동 27-5일원	14,414.1	관련 규정에 따름			-

3) 학교 결정(변경)사유서

도면표시 번 호	시설명	변경내용	변경사유
①,②	학교	• 초등학교 폐지 - 면적 : 감) 16,000.0㎡	• 신천초등학교 현재 위치로 존치
①	학교	• 중학교 폐지 - 면적 : 감) 8,000.0㎡	• 중학교는 공공공지로 결정하고, 정비계획 안정성을 확보를 위하여 신설 학교 설립계획 확정 후 결정
①	학교	• 초등학교 신설 - 면적 : 증) 14,414.1㎡	• 신천초등학교 현재 위치로 존치에 따른 도시계획시설 결정

나) 공공청사(변경)

1) 공공청사 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	④	공공청사	공공복합청사	잠실동 27일원	1,506.0	-	1,506.0	서고2005-399 (05.12.15)	-

2) 공공청사 건축범위 결정

구분	도면표시 번 호	시설의 세분	위 치	면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)	높이	비고
변경	④	공공복합청사	잠실동 27-5일원	1,506.0	관련 규정에 따름			-

3) 공공청사 결정(변경)사유서

도면표시 번 호	시설명	변경내용	변경사유
④	공공청사	●공공청사 위치 이동 - 면적 : 1,506.0㎡	●원활한 차량 진출입여건을 확보하기 위하여 내부도로변으로 위치 변경

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서(변경)

구분	가구	면적	획지			비고
			번호	위치	면적	
기정	A	-	1	송파구 잠실동 27번지 일원	197,461.0	공동주택 및 부대복리시설
			2		68,943.0	공동주택 및 부대복리시설 판매·업무·문화 및 집회시설
			3		1,320.0	종교·근린생활시설
			4		1,322.0	종교·근린생활시설
			5		330.0	우체국·근린생활시설
			6		1,506.0	공공청사
			7		8,000.0	초등학교
			8		8,000.0	중학교
			9		8,000.0	초등학교
변경	A	-	1	송파구 잠실동 27번지 일원	208,129.4	공동주택 및 부대복리시설
			2		62,653.6	공동주택 및 부대복리시설 판매·업무·문화 및 집회시설
			3		1,320.0	종교·근린생활시설
			4		1,322.0	종교·근린생활시설
			5		330.0	우체국·근린생활시설
			6		1,506.0	공공청사
			7		14,414.1	초등학교

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서(변경)

(1) 건축물의 용도(변경없음)

구분		가 구	용 도	비 고
기정	허용용도	A-1	• 공동주택 및 부대복리시설	-
기정	허용용도	A-2	• 공동주택 및 부대복리시설, 판매·업무·문화 및 집회시설	

(2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)(변경)

가) 건폐율 계획(변경없음)

구분	지 역	건폐율	비고
기정	제3종일반주거지역	50% 이하	-
	준주거지역	60% 이하	-

나) 용적률 계획(변경)

구분		용적률			비 고
		기준용적률	상한용적률	법적상한용적률	
A-1 (주택용지)	기정	230% 이하	289.08%	300% 이하	-
	변경	230% 이하	275.54%	300% 이하	
A-2 (복합용지)	기정	230% 이하	327.87%	400% 이하	-
	변경	230% 이하	302.81%	400% 이하	

다) 높이 계획(변경)

구분		지역	높이기준	비 고
A-1 (주택용지)	기정	제3종일반주거지역	120m이하(35층 이하)	-
	변경		49층 이하	-
A-2 (복합용지)	기정	준주거지역	170m이하(50층 이하)	-
	변경		70층 이하	-

라) 건축물의 건축선에 관한 계획(변경)

구분		적용위치	계획내용
건축한계선	기정	•도면참조	•대지경계선으로부터 3m
	변경	•간선변(송파대로, 올림픽로)	•대지경계선으로부터 5m
		•내부도로변(도면참조)	•대지경계선으로부터 10m
		•그 외(도면참조)	•대지경계선으로부터 3m ~ 5m

마) 대지내 공지에 관한 계획(변경)

구분		적용위치	계획내용
공공 보행통로	기정	•도면참조	•대지내 공공보행통로 10m
	변경	•한가람로변 •통경축 내부	•대지내 공공보행통로 10m
		•주택용지와 복합용지 경계부 •복합용지(잠실역 사거리~주택용지)	•대지내 공공보행통로 15m
공개공지	기정	•복합용지(잠실역 사거리 인근)	•1개소 위치지정

4. 기타사항에 관한 결정조서(변경)

가. 환경관리계획(변경없음)

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
자연 환경	생태 면적율	30%	○	•기 시가지화 지역으로 대부분 포 장상태 지역	•대상지내 충분한 자연지반녹 지, 인공지반녹지 조성하여 생 태면적률 30%이상 확보 만족	-
	녹지네트 워크	녹지평가 지표1	○	•기존 시가지로 주변 녹지여건 을 고려하여 조경녹지 계획	•조경계획 등을 반영하여 녹지 공간 확보	-
	비오톱 및 동식물상	4등급	○	•비오톱유형평가 2,3,4등급, 개 별비오톱3등급,평가제외등급 으로 조사됨 •생태자연도 3등급지역	•조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능(도시생태기능 복원 및 강화)향상	-
	지형변동	절·성토균형	○	•건축물 터파기 공사에 의한 지 형변화 및 토공량 발생	•현지형을 고려한 계획 수립 •발생 사토처리 대책 수립	-
생활 환경	일조	-	-	•일반상업지역, 준주거지역 •북측지역 도로로 구성 일조영 향권 내 주거시설 없음.	•건축법 등 관련 규정에 의거 건 축 계획	-
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	•주풍향 고려 및 통경축 확보	•건축물 계획시 주풍향(서북서 풍) 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 스카 이라인 형성	•주변지역과 연계한 스카이라 인 계획 수립	-
		가로녹시율	○	•상업시설로 조성되어 있음	•건축물 외곽 조경식재 계획 → 가로녹시율 증가	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	- 주변에 휴식·여가공간부족 - 당해 대상지에 조성 필요	공원, 오픈스페이스에 연결하 여 휴식·여가공간 조성	-
	보행친화 공간	보행자전용 도로계획수립	○	순환생활가로를 중심으로 보 행도로 계획	주변지역과 연계 도로모할 수 있 는 동선계획 수립	-
		자전거전용 도로계획수립	○		-	-
		자전거보관소 15대/100unit	-		-	-
추 가	폐기물	폐기물 성상별 분리처리	○	공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	송파구 폐기물 처리계획에 의 거 처리	-
	소음진동	규제기준 만족	○	- 공사시 소음·진동영향 예상 - 운영시 도로소음영향 예상	- 가설방음판넬 설치 - 저소음, 저진동 장비사용 - 현장여건에 적합한 도로소음 저감시설 설치(방음창 등)	-

나. 공공주택(공공기여/법적상한용적률 완화)의 건설에 관한 결정조서(변경)

(1) 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조 1호 가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.

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

(3) 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.

(4) 공공주택 배치계획

가) 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

(5) 공공주택 혼합계획(변경)

구분	건립규모 (전용면적 기준)	전체 세대수	구성비 (%)	조합원 및 일반분양	공공주택 세대수			공공주택 비율(%)		
					계	법적상 한완화	공공 기여	전체세대 수대비	법적상한 완화	공공 기여
계	계	6,303	100.0	5,716	587	587	-	9.3	9.3	-
공동 주택 용지	소계	4,864	77.2	4,591	273	273	-	4.3	4.3	-
	60㎡이하	525	8.3	393	132	132	-	2.1	2.1	-
	60㎡초과 ~ 85㎡이하	1,806	28.7	1,665	141	141	-	2.2	2.2	-
	85㎡초과	2,533	40.2	2,533	-	-	-	-	-	-
복합 용지	소계	1,439	22.8	1,125	314	314	-	5.0	5.0	-
	60㎡이하	334	5.3	137	197	197	-	3.1	3.1	-
	60㎡초과 ~ 85㎡이하	452	7.2	335	117	117	-	1.9	1.9	-
	85㎡초과	653	10.3	653	-	-	-	-	-	-

※ 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

※ 관련규정 범위 내에서 서울특별시 건축위원회에서 조정될 수 있음

IV. 관련도면 : 불임 참조

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

V. 개발기본계획 및 정비계획 변경도서 : 생략

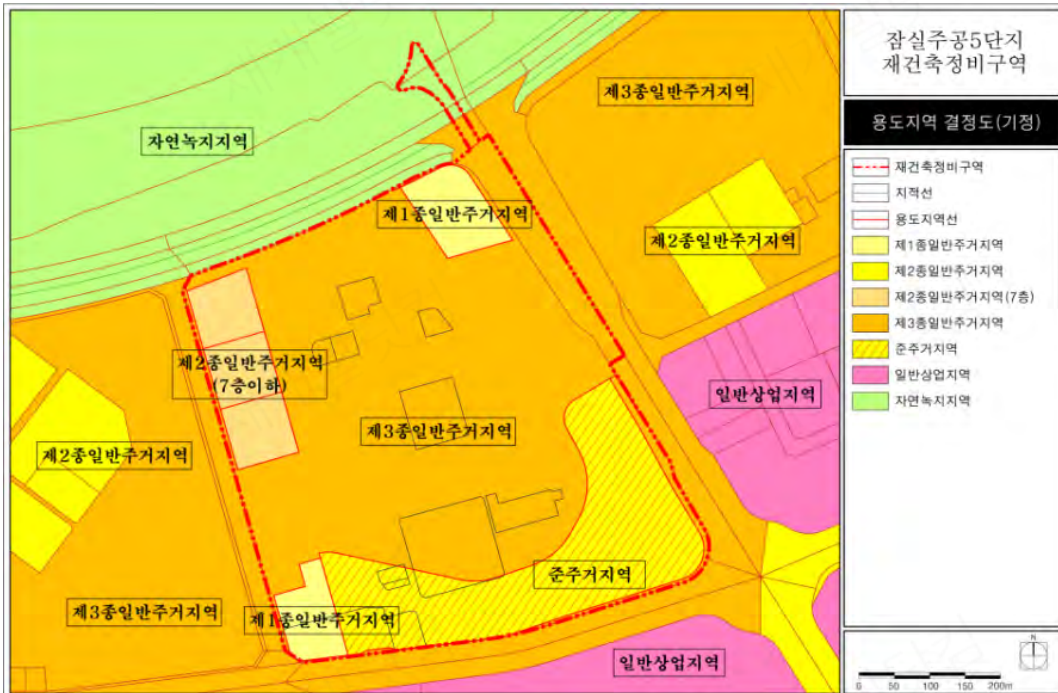
VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 송파구청 주택사업과(02-2147-2896), 잠실3동주민센터(02-2147-4660) 및 잠실5단지아파트 주택재건축정비사업 조합사무실(02-416-0871~3)에 관계도서를 각각 비치하고 열람하고 있습니다.

붙임 : 관계도면

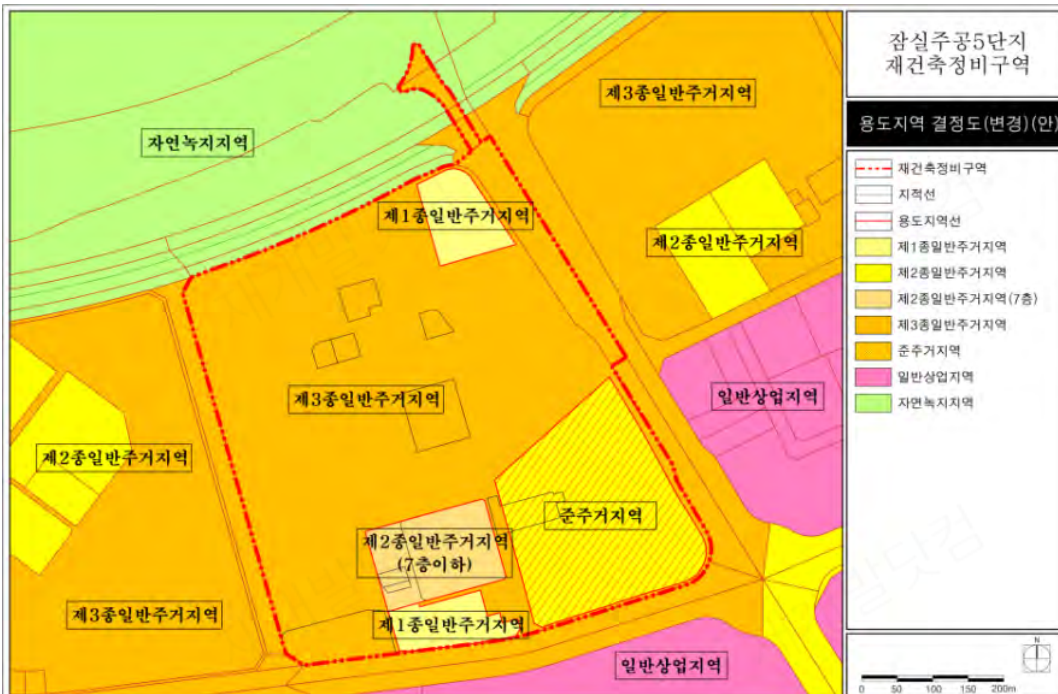
1) 정비구역 결정도(변경없음)



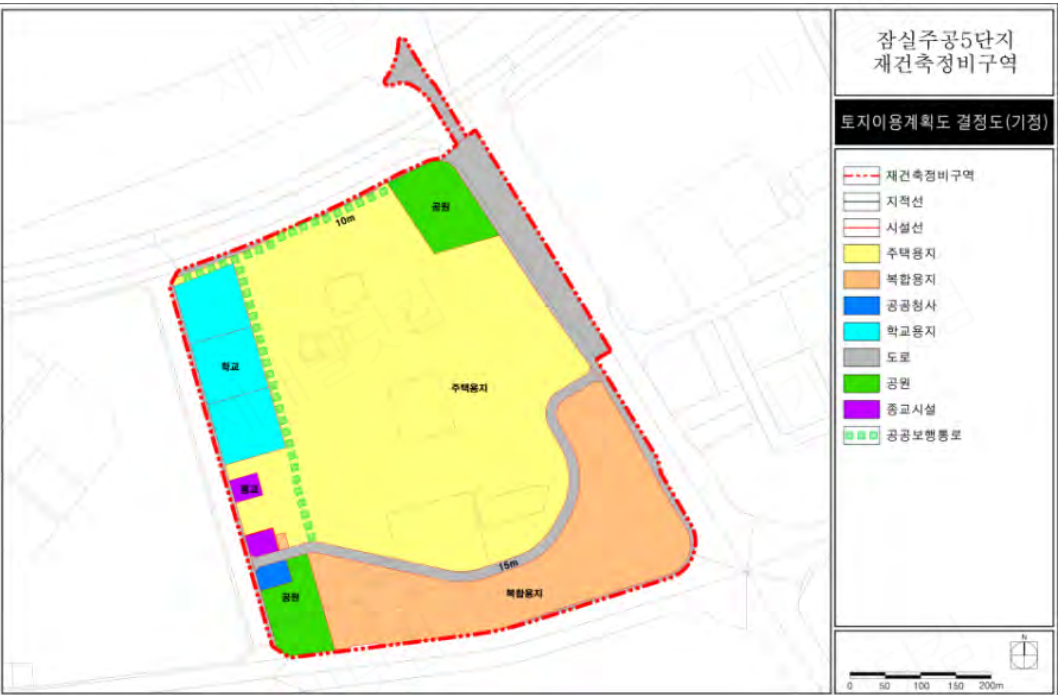
2) 용도지역 결정도(기정)



3) 용도지역 결정도(변경)



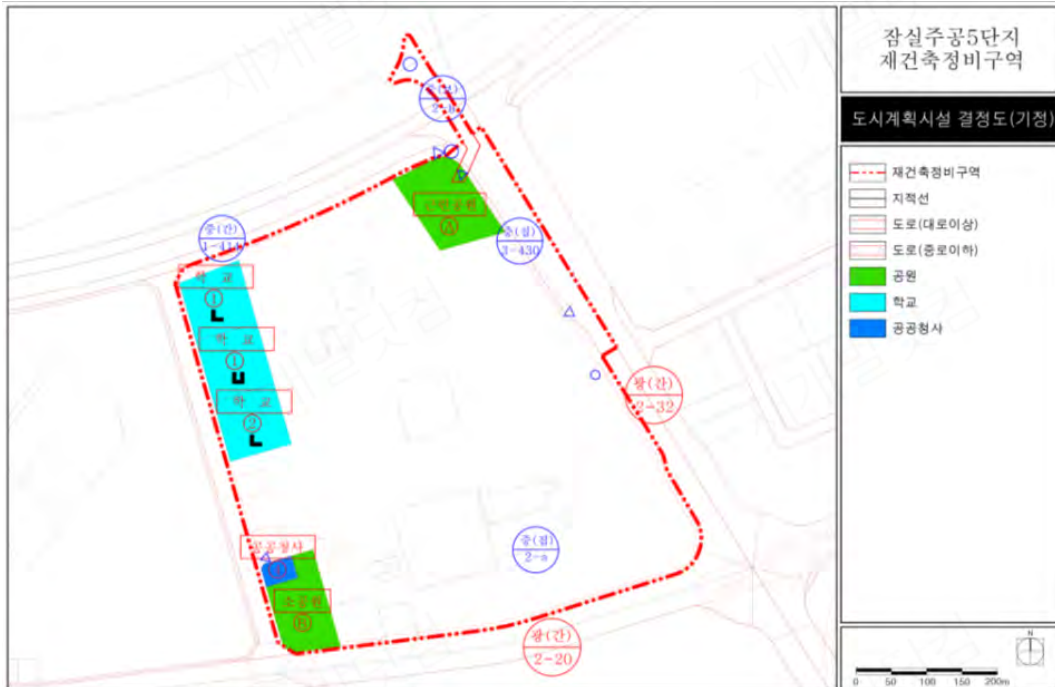
4) 토지이용계획 결정도(기정)



5) 토지이용계획 결정도(변경)



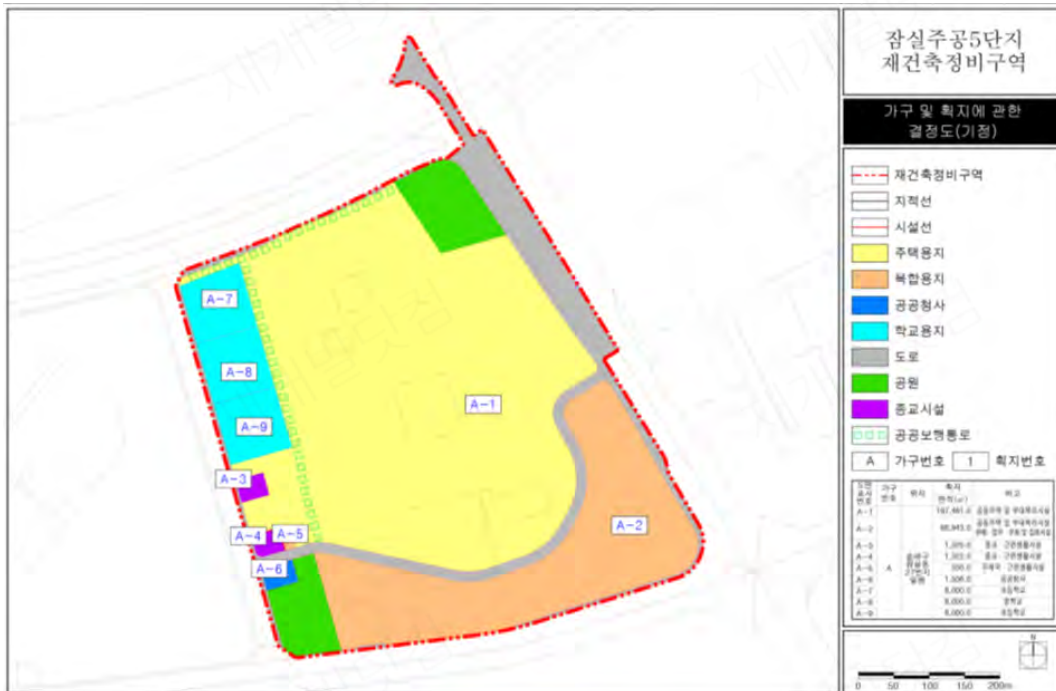
6) 도시계획시설 결정도(기정)



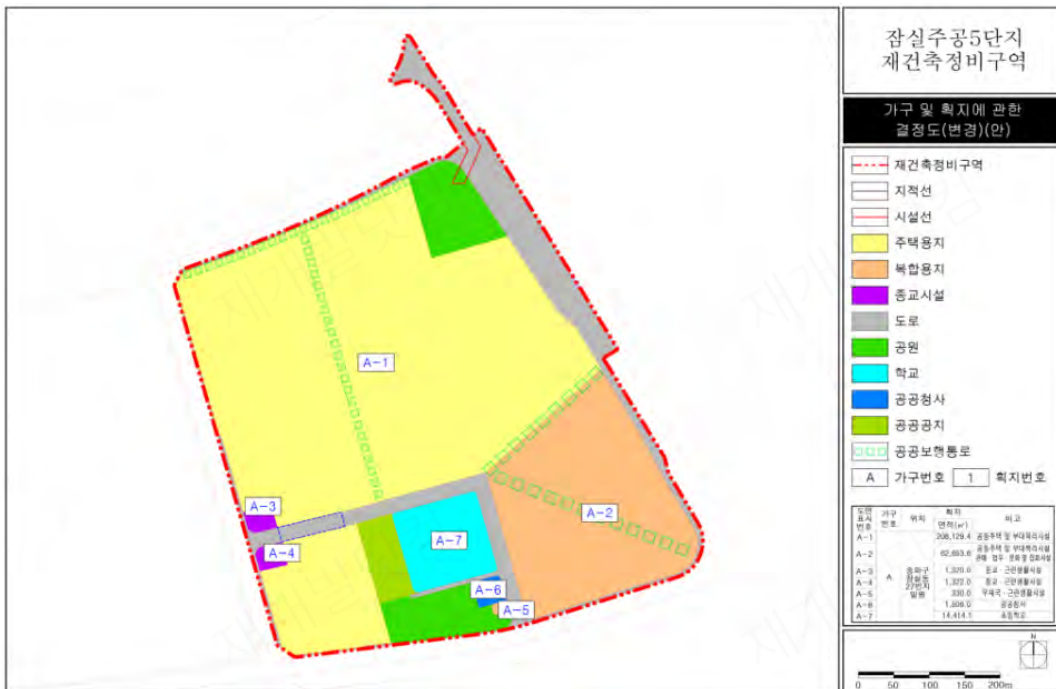
7) 도시계획시설 결정도(변경)



8) 가구 및 획지에 관한 결정도(기정)



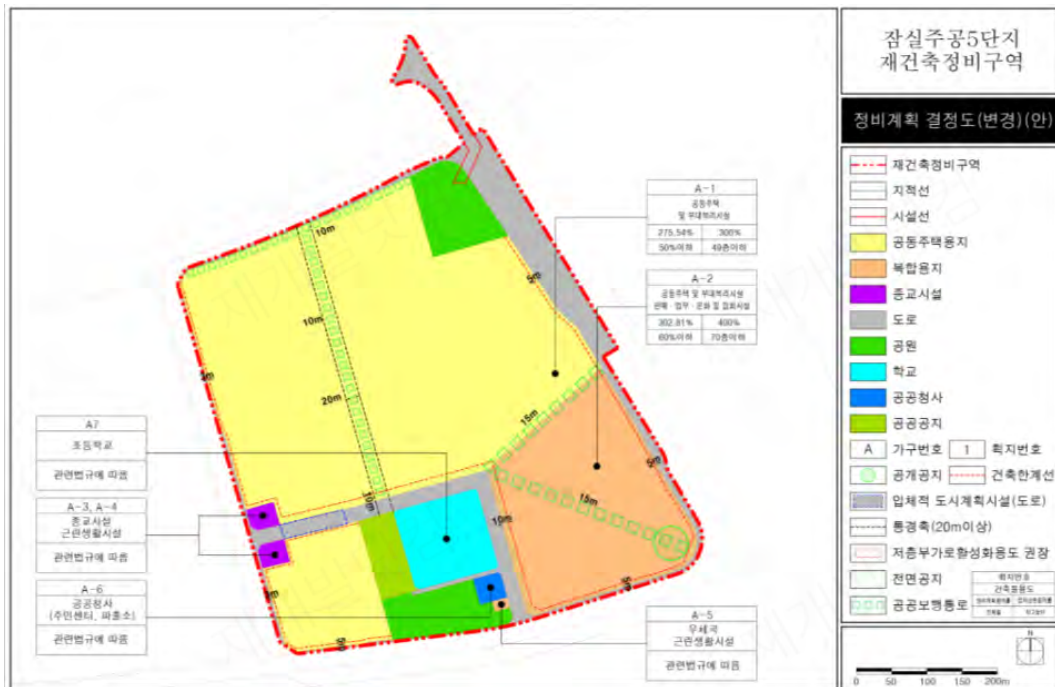
9) 가구 및 획지에 관한 결정도(변경)



10) 정비계획 결정도(기정)



11) 정비계획 결정도(변경)



잠실주공5단지 재건축정비구역
지구단위계획 결정도(기정)

Legend:

- 재건축정비구역 (Red outline)
- 지적선 (Black line)
- 시설선 (Red line)
- 주거용지 (Yellow)
- 복합용지 (Orange)
- 공공형사 (Blue)
- 학교용지 (Green)
- 도로 (도로(대로이상) - Grey, 도로(중로이하) - Pink)
- 공원 (Green)
- 종교시설 (Purple)
- 가구번호 1 (White box with '1')
- 희지번호 (White box with '1')
- 저층부가로형성화용도권장 (Green outline)
- 공개공지시설권장 (Green outline)
- 공공보행통로 (Green outline)
- 건축한계선(3m) (Black line)
- 통행폭(20m이상) (Black line)

Section Details:

- A-1:** 공공주택 및 부대복리시설 등 부대복리시설 (288,08㎡, 288,08㎡, 50%이하, 35층이하)
- A-2:** 공공주택 및 부대복리시설 등 부대복리시설 (327,67㎡, 399,99㎡, 60%이하, 30층이하)
- A-3:** 공공주택 (주원센터, 파출소) (250㎡, 250㎡, 50%이하, 5층이하)
- A-4:** 공공주택 (주원센터, 파출소) (250㎡, 250㎡, 50%이하, 5층이하)
- A-5:** 공공주택 (주원센터, 파출소) (250㎡, 250㎡, 50%이하, 5층이하)
- A-6:** 공공주택 (주원센터, 파출소) (250㎡, 250㎡, 50%이하, 5층이하)
- A-7:** 공공주택 (주원센터, 파출소) (250㎡, 250㎡, 50%이하, 5층이하)
- A-8:** 공공주택 (주원센터, 파출소) (250㎡, 250㎡, 50%이하, 5층이하)
- A-9:** 공공주택 (주원센터, 파출소) (250㎡, 250㎡, 50%이하, 5층이하)

Scale: 0, 50, 100, 150, 200m

North Arrow: N

**참실주공5단지
재건축정비구역**

지구단위계획 결정도(변경)

A-1	운동장 및 부대체육시설	275.54%	300%
		50%이하	400%이하

A-2	운동장 및 부대체육시설 판매, 입양, 문화 및 집회시설	302.81%	400%
		50%이하	70%이하

A-3	무채국 근린생활시설		

A-4	우체국 근린생활시설		

A-5	우체국 근린생활시설		

Legend:

- 재건축정비구역
- - - 지적선
- - - 시설선
- 운동주목용지
- 복합용지
- 종교시설
- 도로 (대외이상)
- 공원 (중외이상)
- 학교
- 공공청사
- 공공공지
- A 가구번호 | 1 획지번호
- 공개공지 --- 건축완개선
- 입체적 도시계획시설 (도로)
- 통풍속(20m이상)
- 저층부가로활성화용도 권장
- 전면공지
- 공공보행통로

Scale: 0 50 100 150 200m