

2021 - 297

( ),  
( ), ( )

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(잠실3지구, 정비계획) 변경(경미한 사항의 변경) 결정된 잠실아파트지구에 대하여, 서울특별시 송파구 신천동 17-6번지 일대 잠실미성크로바아파트 재건축사업 시행에 따라 2017년 제2차 서울특별시 도시계획위원회 심의(2017.1.18.) 결과(조건부 가결)의 반영을 위해 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제13조에 의한 공람공고(서울특별시 송파구 공고 제 2021-577호, 2021.3.25) 등을 거쳐 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 및 「서울특별시 아파트지구 개발기본계획 수립에 관한 조례」 제6조의 규정에 의하여 잠실아파트지구 개발기본계획 및 잠실미성크로바아파트 재건축사업 정비계획을 결정(변경)하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 잠실미성크로바아파트 지구단위 계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2021년 6월 24일  
서울특별시 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(변경없음)

| 구분 | 지구명     | 위치                   | 면적(㎡)     |    |           | 비고 |
|----|---------|----------------------|-----------|----|-----------|----|
|    |         |                      | 기정        | 변경 | 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         | 면적(㎡)     |           |           |          |           |          |
|----|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|----------|
|    |           | 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 |

**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  | -        |
| 중심시설용지       | 소계     | 48,885.3  | -       | 48,885.3  | 5.1   | -        |
|              | 주구중심   | 48,885.3  | -       | 48,885.3  | 5.1   | -        |
| 도시계획시설<br>용지 | 소계     | 216,524.3 | -       | 216,524.3 | 22.9  | -        |
|              | 도로     | 88,260.6  | 감)186.0 | 88,074.6  | 9.1   | 4주구 내 변경 |
|              | 공원     | 35,395.6  | 증)186.0 | 35,581.6  | 3.7   | 4주구 내 변경 |
|              | 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   | -        |

**다. 주구별 토지이용계획(변경)**

- (1) 1주구 토지이용계획(변경없음) : 생략  
 (2) 2주구 토지이용계획(변경없음) : 생략  
 (3) 3주구 토지이용계획(변경없음) : 생략  
 (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  |    |
| 중심시설<br>용지   | 소 계  | 4,369.0  | -  | 4,369.0  | 5.8   |    |
|              | 주구중심 | 4,369.0  | -  | 4,369.0  | 5.8   |    |
| 도시계획<br>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   |    |

- (5) 4주구 토지이용계획(변경) : 4주구 고시문 참조  
 (6) 5주구 토지이용계획(변경없음) : 생략  
 라. 가로망계획(변경) : 4주구 고시문 참조  
 마. 공원 및 녹지계획(변경) : 4주구 고시문 참조  
 바. 학교 및 공공시설계획(변경없음) : 생략  
 사. 건축물 관련계획 : 정비계획에 따름  
 아. 중심시설계획 및 기타 건축물계획 : 정비계획에 따름

## II. 잠실미성크로바아파트 재건축사업 정비계획 결정(변경)

### 1. 사업명 : 잠실미성크로바아파트 재건축사업

### 2. 정비구역 및 면적(변경)

| 구분 | 사업의 명칭                  | 위치                | 사업면적(㎡)  |    |          | 비 고                |
|----|-------------------------|-------------------|----------|----|----------|--------------------|
|    |                         |                   | 기정       | 변경 | 변경후      |                    |
| 기정 | 잠실미성크로바아파트<br>주택재건축정비사업 | 송파구 신천동<br>17-6번지 | 75,684.5 | -  | 75,684.5 | 잠실아파트지구(고밀)<br>3지구 |
| 변경 | 잠실미성크로바아파트<br>재건축사업     |                   |          |    |          |                    |

### 3. 토지이용계획(변경없음)

| 구분         | 명칭  | 면적(㎡)    |    |          | 비율(%) | 비고            |
|------------|-----|----------|----|----------|-------|---------------|
|            |     | 기정       | 변경 | 변경후      |       |               |
| 합 계        |     | 75,684.5 | -  | 75,684.5 | 100.0 | -             |
| 정비기반<br>시설 | 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   | -             |
|            | 소 계 | 67,910.0 | -  | 67,910.0 | 89.7  | -             |
| 주택용지       |     | 63,541.0 | -  | 63,541.0 | 83.9  | 공동주택 및 부대복리시설 |
| 주공중심       |     | 4,369.0  | -  | 4,369.0  | 5.8   |               |

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

## 나. 공원(변경없음)

## (1) 공원 결정조서(변경없음)

| 구분 | 도면표시번호 | 공원명 | 시설의<br>세분 | 위치         | 면적(㎡)   |    |         | 최초<br>결정일 | 비고 |
|----|--------|-----|-----------|------------|---------|----|---------|-----------|----|
|    |        |     |           |            | 기정      | 변경 | 변경후     |           |    |
| 기정 | ⑨      | -   | 어린이공원     | 신천동 17-6일원 | 3,644.0 | -  | 3,644.0 | -         | -  |

## 6. 공동이용시설 설치계획 : 해당없음

## 7. 기존 건축물의 정비·개량 계획(변경)

| 구분 | 구역구분                     |          | 위치                | 정비개량계획(동) |    |    |        |      |
|----|--------------------------|----------|-------------------|-----------|----|----|--------|------|
|    | 명칭                       | 면적(㎡)    |                   | 계         | 존치 | 개수 | 철거후 신축 | 철거이주 |
| 기정 | 잠실미성크로바아파트<br>주택재건축 정비구역 | 75,684.5 | 송파구 신천동<br>17-6번지 | 14        | -  | -  | 14     | -    |
| 변경 | 잠실미성크로바아파트<br>재건축구역      |          |                   |           |    |    |        |      |

## 8. 건축시설계획(변경)

| 구분                    | 가구 또는 획지 구분 |          | 위치                                                                                                                                                  | 주된 용도            | 건폐율 (%)  | 용적률 (%)         |           |           | 높이(m)<br>(최고층수)  |
|-----------------------|-------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------|-----------------|-----------|-----------|------------------|
|                       | 명칭          | 면적(㎡)    |                                                                                                                                                     |                  |          | 기준              | 상한        | 법정상한      |                  |
| 기정                    | 주택용지        | 63,541.0 | 신천동<br>17-6번지<br>일대                                                                                                                                 | 공동주택 및<br>부대복리시설 | 50<br>이하 | -               | -         | -         | -<br>(35층)       |
|                       | 주구중심        | 4,369.0  |                                                                                                                                                     | 근린생활시설           | 50<br>이하 | 250 이하          |           |           | -<br>(5층)        |
| 변경                    | 주택용지        | 63,541.0 | 신천동<br>17-6번지<br>일대                                                                                                                                 | 공동주택 및<br>부대복리시설 | 50<br>이하 | 230<br>이하       | 254<br>이하 | 300<br>미만 | 120m 이하<br>(35층) |
|                       | 주구중심        | 4,369.0  |                                                                                                                                                     | 근린생활시설           | 50<br>이하 | 250 이하          |           |           | 30m 이하<br>(5층)   |
| 주택의 규모 및<br>규모별 건설 비율 |             |          | ■ 주택공급계획 : 1,878세대<br>■ 전체 건립규모(전용면적 기준) ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정                                                                                    |                  |          |                 |           |           |                  |
|                       |             |          | 구분                                                                                                                                                  | 세대수(세대)          | 비율 (%)   | 비고              |           |           |                  |
|                       |             |          | 계                                                                                                                                                   | 1,878            | 100.0    |                 |           |           |                  |
|                       |             |          | 60㎡이하                                                                                                                                               | 822              | 43.8     | 소형임대주택 188세대 포함 |           |           |                  |
|                       |             |          | 60~85㎡이하                                                                                                                                            | 848              | 45.2     |                 |           |           |                  |
|                       |             |          | 85㎡초과                                                                                                                                               | 208              | 11.0     |                 |           |           |                  |
|                       |             |          | - 건설비용 : 국민주택규모의 주택을 전체세대수의 60% 이상<br>※ 상기 주택의 규모 및 규모별 건설비용 등은 2017년 제2차 서울특별시 도시계획위원회 심의결과를 반영한 계획이며, 관련규정 범위 내에서 건축심의(변경) 및 사업시행인가(변경)시 조정될 수 있음 |                  |          |                 |           |           |                  |
| 심의완화 사항               |             |          | ■ 소형주택건설에 따른 상한용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제54조)<br>■ 상한용적률 253.02% → 법적상한용적률 299.76%                                                                      |                  |          |                 |           |           |                  |

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |           |       |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|
| 건축물의<br>건축선에 관한 계획 | ■건축한계선 지정                                                                                                                                                                                                                                                                                          |           |       |
|                    | 구 분                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 건축선 지정 내용 | 비 고   |
|                    | 도로 연결                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 경계선에서 3m  | 도면 참고 |
|                    | 서측 공원 연결                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 경계선에서 5m  |       |
| 기타사항               | ■ 서울특별시 도시계획위원회 심의 결과(2017.1.18.) : 조건부 가결<br>●조건사항<br>- 향후 대상지 남측 올림픽로변의 가로경관에 상당한 변화가 예상되는 바, 특별건축구역 지정을 전제로 창의적인 건축계획을 수립할 것<br>- 향후 건축위원회 심의시 대상지와 연결한 도로(올림픽로, 오금로, 올림픽로35길, 올림픽로33길)변의 가로활성화, 한강 및 올림픽공원으로의 보행 네트워크 등을 고려하여 주민공동시설 배치 및 건축배치계획 적정성 검토<br>- 올림픽로변의 가로경관을 고려하여 향후 방음벽 설치 지양할 것 |           |       |

※ 2017년 제2차 서울특별시 도시계획위원회 심의 결과 반영

### 9. 용적률 계획(변경)

| 구분                      | 산정내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                               |              |                         |                                |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|
| 토지이용계획                  | 구역면적                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 공공시설부지<br>제공 후 대지면적<br>(주택용지) | 계획<br>정비기반시설 | 계획 정비기반시설 내 기존<br>국·공유지 | 획지 내 용도폐지되는<br>기존기반시설<br>국·공유지 |
|                         | 75,684.5㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 63,541.0㎡                     | 7,774.5㎡     | 2,882.2㎡                | -                              |
| 공공시설부지<br>제공면적<br>(순부담) | <b>● 순부담 면적 : 4,892.3㎡ (순부담률 6.5%)</b><br>= 계획정비기반시설 - 계획정비기반시설 내 기존 국·공유지 - 대지내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지<br>= 7,774.5㎡ - 2,882.2㎡ - 0 = 4,892.3㎡ (구역면적 6.5%)                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                               |              |                         |                                |
| 기준용적률                   | <b>● 기준용적률 = 230%</b> (잠실아파트지구 개발기본계획상 주택용지 적용 용적률)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                               |              |                         |                                |
| 상한용적률                   | <b>● 상한용적률 = 기준(허용)용적률 × [(1 + 1.3 × α 토지) + (0.7 × α 건축물)]</b><br>= 230% + [(1 + 1.3 × 0.07699) + 0] = 253.02%<br><div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <b>※ α = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적</b><br/>           = 4,892.3㎡ / 63,541.0㎡ = 0.07699         </div> <b>● 상한용적률 : 253.02%</b><br><b>● 법적상한 용적률 : 299.76% (300% 미만)</b><br><b>※ 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서</b><br><b>서울특별시 건축위원회 심의에서 최종 확정</b> |                               |              |                         |                                |
| 소형주택 건립용적률              | <b>● 용적률 23.37%(연면적 14,849.5㎡) 이상</b><br><b>[ 법적상한용적률(299.76%) - 상한용적률(253.02%) ] × 0.5 = 23.37%</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                               |              |                         |                                |

### 10. 임대주택 및 소형주택의 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 60㎡이하의 소형주택으로 건설하여야 한다.

라. 소형임대주택 공급면적 산출근거

| 구분                 |              | 내용                                                     |        |       |           |
|--------------------|--------------|--------------------------------------------------------|--------|-------|-----------|
| 상한용적률              |              | • 253.02%                                              |        |       |           |
| 법적상한용적률            |              | • 299.76%                                              |        |       |           |
| 소형<br>임대주택<br>의무면적 | 용적률 증가분      | • $299.76\% - 253.02\% = 46.74\%$                      |        |       |           |
|                    | 증가된 용적률의 50% | • $46.74\% \times 0.5 = 23.37\%$                       |        |       |           |
|                    | 의무 연면적       | • $63,541.0\text{㎡} \times 23.37\% = 14,849.5\text{㎡}$ |        |       |           |
| 소형임대주택 확보계획        |              | 전용면적                                                   | 공급면적   | 세대수   | 연면적       |
|                    |              | 49㎡                                                    | 68.85㎡ | 20세대  | 1,377.0㎡  |
|                    |              | 59㎡                                                    | 80.41㎡ | 168세대 | 13,508.9㎡ |
|                    |              | ∴ 14,885.9㎡ > 14,849.5㎡(의무연면적)                         |        |       |           |

마. 임대주택 공급계획

- 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)

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

| 구분   | 내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 도시경관 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 주변인접 주거지역과 조화되는 스카이라인 형성</li> <li>• 조망형 경관분석으로 한강변에 대한 조화로운 경관 형성 유도</li> <li>• 서울시 경관 기본계획을 반영하여 경관계획 수립</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                           |
| 환경보전 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연환경 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 절·성토의 균형고려, 지형변화 최소화</li> <li>- 기존구역내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보</li> <li>- 차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱 공간 확보</li> </ul> </li> <li>• 생활환경 : 도시가스 등 청정연료(LNG)사용과 에너지 절약형 주거단지 조성</li> <li>• 사업시행시 환경영향 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련</li> </ul> </li> </ul> |
| 재난방지 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 수재해 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 계획구역의 입지상 한강변에 위치하나 기존 제방시설로 침수 등 수재해에 대한 우려는 없음. 그러나 집중호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치</li> </ul> </li> <li>• 산사태 : 해당사항 없음</li> <li>• 화재 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 화재발생을 대비하여 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립</li> </ul> </li> </ul>                |

## 나. 환경성 검토결과

| 검토항목   |            | 목표기준               | 준수 여부 | 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     | 녹지평가 지표1           | ○     | ●기존 시가지로 주변 녹지여건을 고려하여 조경녹지 계획                  | ●조경계획 등을 반영하여 녹지공간 확보                                          |
|        | 비오톱 및 등식물상 | 4등급                | ○     | ●비오톱유형평가 34등급, 개별비오톱 제외등급으로 조사됨<br>●생태자연도 3등급지역 | ●조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능(도시생태기능 복원 및 강화)향상                    |
|        | 지형변동       | 절·성도균형             | ○     | ●건축물 터파기 공사에 의한 지형변화 및 토공량 발생                   | ●원지형을 고려한 계획 수립<br>●발생 사토처리 대책 수립                              |
| 생활환경   | 일조         | -                  | -     | ●일반상업지역, 준주거지역<br>●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<br>●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<br>→ 가로녹시율 증가                                  |
|        | 휴식 및 여가공간  | 휴식 여가공간 최대확보       | ○     | ●주변에 휴식·여가공간부족<br>●당해 대상지에 조성 필요                | ●공원, 오픈스페이스에 연결하여 휴식·여가공간 조성                                   |
|        | 보행친화공간     | 보행자전용도로 계획수립       | ○     | ●순환생활가로를 중심으로 보행도로 계획                           | ●주변지역과 연계 도모할 수 있는 동선계획 수립                                     |
|        |            | 자전거전용도로 계획수립       | x     |                                                 | -                                                              |
|        |            | 자전거보관소 15대/100unit | x     |                                                 | -                                                              |
| 추가항목검토 | 폐기물        | 폐기물 성상별 분리처리       | ○     | ●공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상                            | ●송파구 폐기물 처리계획에 의거 처리                                           |
|        | 소음진동       | 규제기준 만족            | ○     | ●공사시 소음·진동영향 예상<br>●운영시 도로소음영향 예상               | ●가설방음판넬 설치<br>●저소음, 저진동 장비사용<br>●현장여건에 적합한 도로소음 저감시설 설치(방음창 등) |

## 12. 정비사업 시행계획

| 시행방법 | 시행예정시기           | 사업시행예정자                 | 정비사업 증가예상 세대수 |         |       |
|------|------------------|-------------------------|---------------|---------|-------|
|      |                  |                         | 현황            | 변경      | 증가    |
| 재건축  | 구역지정(변경) 후 4년 이내 | 잠실 미성크로바아파트 주택재건축정비사업조합 | 1,350세대       | 1,878세대 | 528세대 |

## 13. 안전 및 범죄예방에 관한 계획(변경없음) : 생략

| 구분               | 적용범위             |         | 내용                                                                                                                                                                                                                                                                  | 비고                                   |
|------------------|------------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| 용도제한을 통한 교육 환경보호 | 정비구역 전체          |         | <ul style="list-style-type: none"> <li>•불허용도계획을 통한 유흥업소 (단란주점, 안마시술소, 안마원)등 교육 환경 위해시설 입지 금지</li> </ul>                                                                                                                                                             | 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조              |
|                  | 학교환경 위생정화 구역     | 절대정화 구역 | <ul style="list-style-type: none"> <li>•설정기준 : 학교 출입문으로부터 직선거리 50m까지인 지역</li> <li>•전염병 요양소, 폐기물처리시설, 호텔, 게임제공업, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지</li> </ul>                                                                                                 | 학교보건법 제6조 및 동법 시행령 제3조, 제5조, 제6조     |
|                  |                  | 상대정화 구역 | <ul style="list-style-type: none"> <li>•설정기준 : 학교 경계선으로부터 직선거리 200m까지인 지역 중 절대정화구역을 제외한 지역</li> <li>•전염병 요양소, 폐기물처리시설, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지</li> <li>•호텔, 당구장, 인터넷컴퓨터게임시설제공업 등 교육환경에 위해를 주는 용도 및 시설은 학교환경위생정화위원회의 심의를 거쳐 제한적으로 입지 가능</li> </ul> |                                      |
|                  |                  |         |                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                      |
| 통학권 보행안전 대책      | 어린이 보호구역 지정 및 운영 |         | <ul style="list-style-type: none"> <li>•지정기준 : 초등학교 주출입문을 중심으로 반경 300m 이내의 도로 중 일정구간을 보호구역으로 지정</li> <li>•신호기 · 안전표지 설치, 도로부속물설치, 노상주차장설치 금지 등</li> </ul>                                                                                                           | 도로교통법 제12조 및 어린이보호구역의 지정 및 관리에 관한 규칙 |

## 14. 안전 및 범죄예방에 관한 계획(변경없음) : 생략

### III. 지구단위계획 결정사항

#### 1. 지구단위계획구역에 관한 결정

##### 가. 지구단위계획구역 결정조서

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

#### 2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

##### 가. 용도지역 결정조서(변경없음)

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

##### 나. 기반시설에 관한 결정조서(변경없음)

##### (1) 도로 결정조서(변경없음)

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

##### (2) 공원 결정조서(변경없음)

| 구분 | 도면표시번호 | 공원명 | 시설의<br>세 분 | 위치         | 면적(㎡)   |    |         | 최 초<br>결정일 | 비고 |
|----|--------|-----|------------|------------|---------|----|---------|------------|----|
|    |        |     |            |            | 기정      | 변경 | 변경후     |            |    |
| 기정 | ㉑      | -   | 어린이공원      | 신천동 17-6일원 | 3,644.0 | -  | 3,644.0 | -          | -  |

#### 3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

##### 가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

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

## 나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

### (1) 건축물의 용도

| 구분   | 가 구           | 용 도                                                      | 비 고               |
|------|---------------|----------------------------------------------------------|-------------------|
| 허용용도 | 획지1           | •건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 및 부대복리시설                           | 허용용도 외의 용도는<br>불허 |
| 허용용도 | 획지2<br>(주구중심) | •건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설<br>•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 |

#### (나) 용적률 계획

| 구분  | 용적률(%) |        |         | 비 고           |
|-----|--------|--------|---------|---------------|
|     | 기준용적률  | 상한용적률  | 법적상한용적률 |               |
| 획지1 | 230 이하 | 254 이하 | 300 미만  | 공동주택 및 부대복리시설 |

#### (다) 높이 계획

| 구분  | 지역         | 높이기준   | 비 고 |
|-----|------------|--------|-----|
| 획지1 | 제3종 일반주거지역 | 35층 이하 | -   |

※ 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 결정(변경)조서

### 가. 환경관리계획

| 검토항목 |            | 목표기준     | 준수 여부 | 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     | 녹지평가 지표1 | ○     | •기존 시가지로 주변 녹지여건을 고려하여 조경녹지 계획                  | •조경계획 등을 반영하여 녹지공간 확보                           |
|      | 비오톱 및 동식물상 | 4등급      | ○     | •비오톱유형평가 34등급, 개별비오톱 제외등급으로 조사됨<br>•생태자연도 3등급지역 | •조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능(도시 생태기능 복원 및 강화)향상    |

| 검토항목     |           | 목표기준               | 준수 여부 | 현형 및 검토결과                                       | 계획의 반영사항                                                       |
|----------|-----------|--------------------|-------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
|          | 지형변동      | 절·성토균형             | ○     | ●건축물 터파기 공사에 의한 지형변화 및 토공량 발생                   | ●현지형을 고려한 계획 수립<br>●발생 사토처리 대책 수립                              |
| 생활환경     | 일조        | -                  | -     | ●일반상업지역, 준주거지역<br>●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<br>●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<br>→ 가로녹시율 증가                                  |
|          | 휴식 및 여가공간 | 휴식 여가공간 최대확보       | ○     | ●주변에 휴식·여가공간부족<br>●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 | ×     |                                                 | -                                                              |
| 추가 항목 검토 | 폐기물       | 폐기물 성상별 분리처리       | ○     | ●공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상                            | ●송파구 폐기물 처리계획에 의거 처리                                           |
|          | 소음진동      | 규제기준 만족            | ○     | ●공사시 소음·진동영향 예상<br>●운영시 도로소음영향 예상               | ●가설방음판넬 설치<br>●저소음, 저진동 장비사용<br>●현장여건에 적합한 도로소음 저감시설 설치(방음창 등) |

나. 임대주택 및 소형주택의 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 60㎡이하의 소형주택으로 건설하여야 한다.
- (4) 주택의 규모별 비율(정비계획)

| 구 분<br>(전용면적) |           |     | 계     |            | 분양주택  |            | 공공임대주택 |            |
|---------------|-----------|-----|-------|------------|-------|------------|--------|------------|
|               |           |     | 세대수   | 구성비<br>(%) | 세대수   | 구성비<br>(%) | 세대수    | 구성비<br>(%) |
| 세<br>대<br>수   | 계         |     | 1,878 | 100.0      | 1,690 | 90.0       | 188    | 10.0       |
|               | 60㎡이하     | 소 계 | 822   | 43.8       | 634   | 33.8       | 188    | 10.0       |
|               |           | 49㎡ | 158   | 8.4        | 138   | 7.4        | 20     | 1.1        |
|               |           | 59㎡ | 664   | 35.4       | 496   | 26.4       | 168    | 8.9        |
|               | 60㎡~85㎡이하 |     | 848   | 45.1       | 848   | 45.1       | -      | -          |
|               | 85㎡ 초과    |     | 208   | 11.1       | 208   | 11.1       | -      | -          |

※ 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 공급계획

- 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

□ 2017년 제2차(2017.1.18.) 도시계획위원회 심의결과 : 조건부 가결

| 심의의견                                                                                                                     | 반영계획                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| [조건사항]                                                                                                                   |                                                                                                                           |
| - 향후 대상지 남측 올림픽로변의 가로경관에 상당한 변화가 예상되는 바, 특별건축구역 지정을 전제로 창의적인 건축계획을 수립할 것                                                 | - 대상지 남측 올림픽로변의 경관계획을 포함한 창의적인 건축계획을 수립하여 특별건축구역 지정을 위한 서울특별시 건축위원회 심의를 이행하겠음                                             |
| - 향후 건축위원회 심의시 대상지와 연결한 도로(올림픽로, 오금로, 올림픽로35길, 올림픽로33길)변의 가로활성화, 한강 및 올림픽공원으로의 보행 네트워크 등을 고려하여 주민공동시설 배치 및 건축배치계획 적정성 검토 | - 가로별 특성을 반영한 특화가로 조성계획 및 주민공동시설을 배치하고,<br>- 가로영역별 특성에 따라 주동형태 다양화 및 조화로운 색상과 재료 사용하는 등의 건축계획을 수립하여 서울특별시 건축위원회 심의를 이행하겠음 |
| - 올림픽로변의 가로경관을 고려하여 향후 방음벽 설치 지양할 것                                                                                      | - 올림픽로변에 방음벽 설치하지 않는 것으로 건축계획을 수립하여 서울특별시 건축위원회 심의를 이행하겠음                                                                 |

## IV. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도
2. 용도지역·지구 결정도
3. 도시계획시설 결정도
4. 정비계획 결정도
5. 지구단위계획 결정도

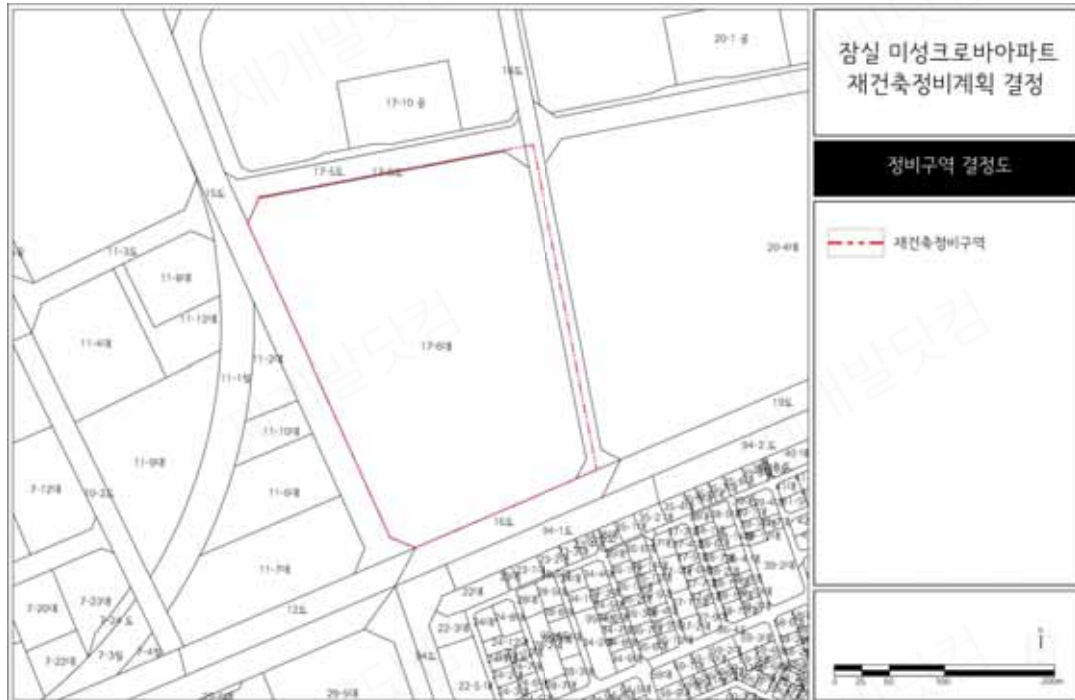
※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로  
측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

## V. 개발기본계획 및 정비계획 변경 도서 : 생략

VI. 열람장소 : 시민 열람편의를 위하여 서울특별시 주택건축본부 공동주택과(02-2133-7138)  
및 송파구 주거사업과(☎ 02-2147-2896)에 관계서류를 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://www.eum.go.kr>)에 게시 할 예정이오  
니 참고하시기 바랍니다.

[ 정비구역 결정도(변경없음) ]



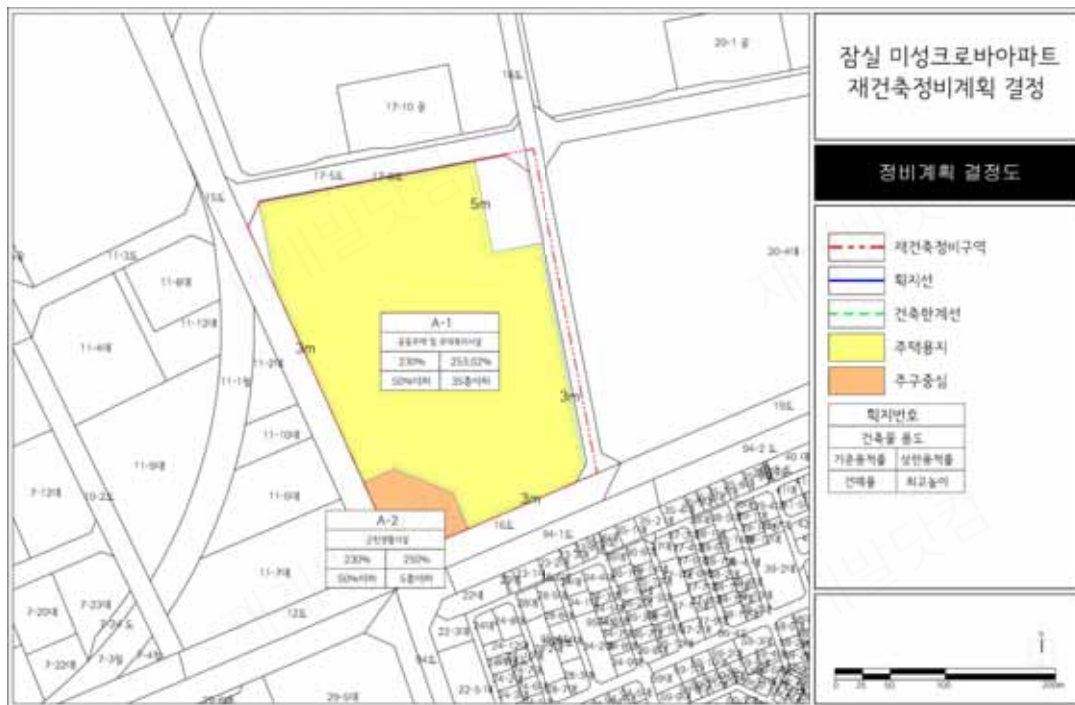
[ 용도지역 결정도(변경없음) ]



[ 도시계획시설 결정도(변경없음) ]



[ 정비계획 결정도(변경없음) ]



[ 지구단위계획 결정도 ]

