

◆ 서울특별시고시 제2025-277호

도시관리계획(잠실아파트지구 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획) 결정 및
지형도면 고시

건설부고시 제131호(1976.8.21.)로 최초 지정된 서울특별시 송파구 신천동, 잠실동, 풍납동 일대 잠실아파트지구의 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정(안)에 대하여 2024년 제 17차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의(2024.12.11.)를 거쳐, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은 법 시행령 제25조의 규정에 따라 도시관리계획을 결정하고, 같은 법 제 32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 5월 22일
서울특별시 장

I. 결정 취지

- 잠실아파트지구 아파트단지의 재건축 가능시기 단계별 도래에 따라 선제적 도시관리계획 수립을 위하여 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획을 결정하는 사항임

II. 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획)에 관한 결정 조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
폐지	①	잠실 진주아파트 지구단위계획구역	송파구 신천동 20-4번지 일대	112,558.5	감)112,558.5	-	-
폐지	②	잠실 미성크로바아파트 지구단위계획구역	송파구 신천동 17-6번지 일대	75,684.5	감)75,684.5	-	-
폐지	③	잠실주공5단지아파트 재건축사업 정비구역	잠실동 27번지 일원	358,077.0	감)358,077.0	-	-
신설	①	잠실아파트지구 지구단위계획구역	송파구 신천동, 잠실동, 풍납동 일대	-	증)2,482,662.3	2,482,662.3	-

※ 특별계획구역1,2 세부개발계획 수립 시 한가람로 연결 지하차도의 구체적인 계획에 따라 구역계 변경 가능

나. 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	구역명	면적(㎡)			결정사유
		기정	변경	변경후	
신설	잠실아파트지구 지구단위계획구역	-	증) 2,482,662.3	2,482,662.3	- 아파트지구 관련 법령 등의 제도적 변화 및 대규모주거 단지 재건축에 따른 광역차원의 체계적 관리방안 필요에 따라 지구단위계획구역 지정 - 잠실아파트지구 지구단위계획구역 신설에 따라 통합적 관리를 위해 기정 지구단위계획구역(잠실 진주아파트, 잠실 미성크로바아파트, 잠실5단지 아파트)을 폐지하고자 함

② 도시관리계획에 관한 결정조서

1. 용도지역 · 지구 결정조서

가. 용도지역 결정 조서 : 변경없음

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		2,482,662.3	-	2,482,662.3	100.0	
주거지역	제1종일반주거지역	119,952.7	-	119,952.7	4.8	
	제2종일반주거지역(7층이하)	253,154.7	-	253,154.7	10.2	
	제2종일반주거지역	378.6	-	378.6	0.1	
	제3종일반주거지역	2,019,574.7	-	2,019,574.7	81.3	
	준주거지역	61,791.8	-	61,791.8	2.5	
녹지지역	자연녹지지역	27,809.8	-	27,809.8	1.1	

나. 용도지구 결정조서 : 변경없음

구분	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초결정일	비고
기정	아파트지구	아파트지구	신천동 일원	281,656.3	-	-	건설부고시 제131호 (1976.8.21)	장미1차/ 장미2차/ 장미3차

2. 도시계획시설 결정조서

가. 교통시설

1) 도로

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	광로	2	20	58~62	주간선	7,780	올림픽로	올림픽로	일반 도로	건설부고시 제198호 (1971.04.07)	올림픽로
기정	광로	2	29	50~58	주간선	8,000	잠실대교	성남시계	일반 도로	건설부고시 제198호 (1971.04.07)	송파대로
기정	광로	2	51	40	보조 간선 도로	1,100	신천동 중2-123 (광로1-20)	잠실동 대로1-22	일반 도로	건설부고시 제64호 (1978.03.29)	백제고분로
기정	광로	2	100	50	간선 도로	220	풍납로 (신천동20-8)	풍납로 (풍납동459)	일반 도로		풍납로
기정	대로	1	34	35	보조간선 도로	1,400.0	잠실동 광로-20	삼전동 광로19	일반 도로	건설부고시 제324호 (1974.09.24)	삼전로
변경	대로	1	34	35	보조간선 도로	895.0	삼전동 1	삼전동 광로19	일반 도로	건설부고시 제324호 (1974.09.24)	
변경	광로	3	A	40	보조간선 도로	505.0	잠실동 광로-20	잠실동 44	일반 도로	건설부고시 제324호 (1974.09.24)	
기정	대로	3	104	30	국지 도로						잠실로
변경	대로	3	104	30	국지 도로	552.5	잠실동 26	잠실동 26-1	일반 도로		

구분	규모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	대로	3	105	25	보조간선 도로	1,512.0	삼전동 광로 19	송파동 대3-106	일반 도로	건설부고시 제324호 (1974.09.24)	삼학사로
변경	대로	3	105	25~28	보조간선 도로	1,512.0	삼전동 광로 19	송파동 대3-106	일반 도로	건설부고시 제324호 (1974.09.24)	
기정	대로	3	106	25	보조간선 도로	1,260.0	잠실동 대1-34	송파동 대1-32	일반 도로	건설부고시 제324호 (1974.09.24)	잠실길
변경	대로	3	106	25~30	보조간선 도로	1,260.0	잠실동 대1-34	송파동 대1-32	일반 도로	건설부고시 제324호 (1974.09.24)	
기정	대로	3	107	25	보조간선 도로	2,910.5	송파동 대로1-32	신천동 중2-123	일반 도로	건설부고시 제324호 (1974.09.24)	석촌호수로
변경	대로	3	107	25	보조간선 도로	1,157.7	송파동 대로1-32	잠실동 47	일반 도로	건설부고시 제324호 (1974.09.24)	
변경	대로	1	A	35	보조간선 도로	483.0	잠실동 18	잠실동 18-1	일반 도로	건설부고시 제324호 (1974.09.24)	
변경	대로	2	A	30	보조간선 도로	1,256.7	잠실동 44	잠실동 35-2	일반 도로	건설부고시 제324호 (1974.09.24)	
기정	대로	3	109	25	보조간선 도로	600.0	잠실동 (중로2-123)	잠실동 (광로-20)	일반 도로	건설부고시 제8호 (1976.1.21)	장미APT 오른쪽도로
기정	대로	3	212	25	간선 도로	300.0	대3-212 (신천동11)	대3-212 (신천동11)	일반 도로	서울시고시 제399호 (2005.12.15)	성내역 주구중심도로
기정	대로	3	213	25~29	간선 도로	603.0	신천동길 (신천동7)	신천동길 (신천동11)	일반 도로		신천동길
변경	대로	3	213	25~28	간선 도로	630.8	신천동길 (신천동7)	신천동길 (신천동11)	일반 도로		

구분	규모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
변경	대로	3	A	25~28	간선 도로	811.1	신천동길 (신천동17-5)	신천동길 (신천동20-3)	일반 도로		
기정	대로	3	-	25	간선 도로	254.0	신천동 17번지	신천동 17번지	일반 도로		올림픽로 37길
변경	대로	3	B	25~40	간선 도로	719.0	신천동 17-3	신천동 17-3	일반 도로		
기정	중로	2	413	20	간선 도로	310.0	잠사길 (신천동17-6)	잠사길 (신천동17-6)	일반 도로		잠사길
기정	중로	1	414	24	간선 도로	435.0	올림픽하단로 (잠실동 27)	올림픽하단로 (잠실동 27)	일반 도로		한가람로
변경	중로	1	414	20~24	간선 도로	1,587.7	올림픽하단로	올림픽 하단로	일반 도로		
기정	중로	1	-	20	-	2,048.0	-	-	일반 도로	송파구고시 제48호 (2008.08.14)	파크리오 북측
변경	중로	1	1	15~20	간선 도로	2,048.0	잠실동 7	신천동 25	일반 도로	송파구고시 제48호 (2008.08.14)	
기정	중로	1	-	20	-	420.0	-	-	일반 도로	송파구고시 제48호 (2008.08.14)	잠실고 동측
변경	중로	1	2	20	간선 도로	420.0	신천동 17-5	신천동 17-1	일반 도로	송파구고시 제48호 (2008.08.14)	
기정	중로	3	430	14.5	집산 도로	319.0	올림픽하단로 (잠실동27)	올림픽하단로 (잠실동27)	일반 도로		한가람로
기정	중로	2	b	18~56	보행자 전용도로	222.0	잠실동 1-1	신천동 27	보행자 전용도로	서울시고시 제279호 (2022.06.23)	조성후 기부채납
기정	중로	1	a	22	집산 도로	564	잠실동 32	잠실동 26-1	일반 도로	서울시고시 제432호 (2024.09.05)	
기정	중로	1	b	22	집산 도로	199	올림픽로	중 1-a	일반 도로	서울시고시 제432호 (2024.09.05)	

구분	규모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	3	a	6	국지 도로	137	잠실동 27	잠실동 27	일반 도로	서울시고시 제432호 (2024.09.05)	

■ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로1-34	대로1-34	- 도로 연장 변경 - 연장 : 1,400.0m → 895.0m - 기종점 지번 변경	도로폭원에 따른 노선분리로 인한 노선축소 및 기종점 변경
	광로3-A	- 도로명 변경 - 규모 : 대로1류 → 광로3류 - 도로 폭원 및 연장 변경 - 폭원 : 35m → 40m - 연장 : 1,400.0m → 505.0m - 기종점 지번 변경	- 폭원에 맞는 도로명 부여 - 아파트 재건축 시 기부채납된 도로(5m)를 반영한 폭원으로 변경 - 도로폭원에 따른 노선분리로 인한 노선축소 및 종점 변경
대로 3-104	대로 3-104	- 도로 연장 변경 - 연장 : - → 552.5m - 기종점 지번 부여	기존의 기종점 지번 및 연장이 누락되어 반영
대로 3-105	대로 3-105	- 도로 폭원 변경 - 폭원 : 25m → 28m	아파트 재건축 시 기부채납된 도로(5m)를 반영한 폭원으로 변경
대로 3-106	대로 3-106	- 도로 폭원 변경 - 폭원 : 25m → 25~30m	아파트 재건축 시 기부채납된 도로(5m)를 반영한 폭원으로 변경

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-107	대로 3-107	• 종점 지번 변경	• 노선분리로 인한 종점 변경
	대로 1-A	• 도로명 변경 - 대로3류 → 대로1류 • 도로 폭원 및 연장 변경 - 폭원 : 25m → 35m - 연장 : 2,910.5m → 483.0m • 기종점 지번 변경	• 폭원에 맞는 도로명 부여 • 아파트 재건축 시 기부채납된 도로(5m)를 반영한 폭원 변경 • 도로폭원에 따른 노선분리로 인한 노선축소 및 기종점 변경
	대로 2-A	• 도로명 변경 - 대로3류 → 대로2류 • 도로 폭원 및 연장 변경 - 폭원 : 25m → 30m - 연장 : 2,910.5m → 1256.7m • 기종점 지번 변경	• 폭원에 맞는 도로명 부여 • 아파트 재건축 시 기부채납된 도로(5m)를 반영한 폭원 변경 • 도로폭원에 따른 노선분리로 인한 노선축소 및 기종점 변경
대로 3-213	대로 3-213	• 도로 폭원 및 연장 변경 - 폭원 : 25~29m → 25~28m - 연장 : 603.0m → 630.8m	• 노선분리로 인한 연장축소 및 폭원 변경
	대로 3-A	• 노선번호 부여 • 도로 폭원 및 연장 변경 - 폭원 : 25~29m → 25~28m - 연장 : 603.0m → 811.1m • 기종점 지번 변경	• 노선분리로 인한 노선번호부여, 연장변경, 기종점 변경
대로3-	대로3-B	• 노선번호 부여 • 도로 폭원 및 연장 변경 - 폭원 : 25m → 25~40m - 연장 : 254.0m → 719.0m • 기종점 지번 변경	• 노선번호가 누락되어 번호를 부여함 • 도시계획시설과 일치하도록 도로폭원, 연장 및 기종점 변경
중로 1-414	중로 1-414	• 도로 폭원 및 연장 변경 - 폭원 : 24m → 20~24m - 연장 : 435.0m → 1,587.7m	• 도시계획시설과 일치하도록 도로폭원 및 연장 변경

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-	중로1-1	- 노선번호 부여 - 도로 연장 변경 - 폭원 : 20m → 15m~20m - 연장 : - → 2,048m - 기종점 지번 부여	- 노선번호가 누락되어 번호를 부여함 - 아파트 재건축 시 기부채납된 도로(5m)를 반영한 폭원 변경 - 도시계획시설과 일치하도록 연장 변경 - 기존의 기종점 지번이 누락되어 해당 지번으로 변경함
중로1-	중로1-2	- 노선번호 부여 - 도로 연장 변경 - 연장 : - → 420m - 기종점 지번 부여	- 노선번호가 누락되어 번호를 부여함 - 도시계획시설과 일치하도록 연장 변경 - 기존의 기종점 지번이 누락되어 해당 지번으로 변경함

■ 입체적 도시계획시설(도로) 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초결정일	비고
기정	1	도로	잠실동 27일원	길이	149m	-	-	서울시고시 제432호 (2024.09.05)	도로폭원에 따른 노선 분리로 인한 노선축소 및 기종점 변경
				폭	22m	-	-		
				높이	(시점) 지상 ~ 지하1m, (종점) 지상 ~ 지하7m	-	-		
				면적	3,268.0㎡	-	-		
기정	2	도로	잠실동 27일원	길이	211m	-	-	서울시고시 제432호 (2024.09.05)	- 도시계획시설 입체적 범위는 입체적 결정도 참조 - 입체적 결정구간은 도로 구배 선행에 따라 변경될 수 있음
				폭	22m	-	-		
				높이	(시점) 지하1m ~ 지하7m, (종점) 지하1m ~ 지하7m	-	-		
				면적	4,392.1㎡	-	-		
기정	3	도로	잠실동 27일원	길이	82m	-	-	서울시고시 제432호 (2024.09.05)	- 도시계획시설 입체적 범위는 입체적 결정도 참조 - 입체적 결정구간은 도로 구배 선행에 따라 변경될 수 있음
				폭	22m	-	-		
				높이	(시점) 지상 ~ 지하1m, (종점) 지상 ~ 지하7m	-	-		

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초결정일	비고
			면적		1,795.8㎡	-	-		

2) 지하도로

■ 지하도로 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	폭	연장	면적	최초결정일	비고
기정	1	도로	지하도로	잠실동12 (아시아지하보도)	20m	525m	2,431㎡ (460.0)	서울시고시 제184호 (1978.04.29)	-
기정	2	도로	지하도로	강동구 잠실역앞	60m	80m	8,442㎡ (1,329.0)	서울시고시 제520호 (1978.10.06)	통로 : 2,729㎡ 상가점용 : 3,317㎡ 부대시설 : 2,396㎡

※ ()은 구역 내 해당사항임

3) 철도

■ 철도 결정조서 : 변경없음

● 철도 본선

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치			연장	최초결정일	비고
				기점	종점	주경과지			
기정	1	철도	고속철도 (2호선본선)	시청	잠실동	전철2호선	48.8km	건설부고시 제203호 (1975.12.20)	-
기정	2	철도	도시철도 (8호선본선)	강동구 암사동 504	방이동 35	-	4,520m	송파구고시 제39호 (1994.08.25)	-

● 철도 정거장

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	3	철도	도시철도	송파구 신천동1 (잠실시영아파트앞)	3,871.6	-	3,871.6	건설부고시 제231호 (1977.12.01)	성내 정거장

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	4	철도	도시철도	잠실대교앞 광장	8,872.0	-	8,872.0	건설부고시 제231호 (1977.12.01)	잠실 정거장
기정	5	철도	도시철도	잠실동 35번지일대 (주공2단지앞)	6,919.0	-	6,919.0	건설부고시 제231호 (1977.12.01)	신천 정거장
기정	6	철도	도시철도	신천동 29번지 일대	22,403.6	-	22,403.6	건설부고시 제399호 (1991.07.24)	잠실 정거장
기정	7	철도	도시철도	방이동 44	5,774.0	-	5,774.0	건설부고시 제399호 (1991.07.24)	몽촌토성 정거장

4) 주차장

■ 주차장 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	주차장	노외 주차장	신천동 14	30,264.0	-	30,264.0	서울시고시 제562호 (1989.12.29)	유수지 중복결정

나. 공간시설

1) 공원

■ 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	공원	근린공원	잠실동19-3	11,704.9	-	11,704.9	건설부고시 제125호 (1974.12.06)	
기정	2	공원	근린공원	잠실동22-5	12,898.9	-	12,898.9	건설부고시 제125호 (1974.12.06)	
신설	3	공원	어린이공원	잠실동 35-4	-	증) 8,012.3	8,012.3	건설부고시 제125호 (1974.12.06)	
기정	4	공원	근린공원	잠실동44-6	6,669.1	-	6,669.1	건설부고시 제125호 (1974.12.06)	
기정	7	공원	어린이공원	신천동7일원	5,470.0	-	5,470.0	서울시고시 제399호 (2005.12.15)	
기정	8	공원	어린이공원	신천동11일원	3,288.0	-	3,288.0	서울시고시 제399호 (2005.12.15)	
기정	9	공원	어린이공원	신천동17-6	3,644.0	-	3,644.0	서울시고시 제399호 (2005.12.15)	
기정	10	공원	역사공원	신천동20-4일원	4,470.0	-	4,470.0	서울시고시 제399호 (2005.12.15)	
기정	11	공원	근린공원	신천동17-9	2,550.0	-	2,550.0	송파구고시 제41호 (2003.07.15)	
기정	12	공원	근린공원	신천동17-10	6,612.0	-	6,612.0	송파구고시 제41호 (2003.07.15)	
기정	13	공원	근린공원	신천동20-1	6,734.2	-	6,734.2	송파구고시 제41호 (2003.07.15)	

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	14	공원	근린공원	풍납동389-2	6,611.6	-	6,611.6	건설부고시 제125호 (1974.12.06)	
기정	A	공원	근린공원	잠실동27일원	11,225.0	-	11,225.0	서울시고시 제432호 (2024.09.05)	
기정	A	공원	소공원	잠실동27일원	8,303.9	-	8,303.9	서울시고시 제432호 (2024.09.05)	

■ 공원 결정(변경)사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
3	공원	• 공원신설 - 위치 : 잠실동 35-4 - 면적: 8,012.3㎡	• 송파구고시 제2002-67호에 도시계획시설(공원)로 결정(변경)되고, 공원 조성이 완료되었지만 도시계획도면상 누락된 공원 시설 결정

2) 광장

■ 광장 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	광장	교통광장	신천동	32,000.0 (6,011.6)	-	32,000.0 (6,011.6)	건설부고시 제78호 (1974.03.23)	
기정	2	광장	교통광장	방이동 44번지	12,210.0 (2,736.4)	-	12,210.0 (2,736.4)	건설부고시 제223호 (1977.11.09)	

※ ()은 구역 내 해당사항임

3) 공공공지

■ 공공공지 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	A	공공공지	잠실동 27일원	8,548.5	-	8,548.5	서울시고시 제432호 (2024.09.05)	

다. 공공·문화체육시설

1) 학교

■ 학교 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	학교	초등학교	잠실동 27-5	14,414.1	-	14,414.1	서울시고시 제432호 (2024.09.05)	신천초
기정	2	학교	중학교	잠실동19-4	13,581.4	-	13,581.4	서울시공고제9호 (1981.01.19)	신천중
기정	3	학교	초등학교	잠실동19-1	10,635.8	-	10,635.8	서울시공고 제9호 (1981.01.19)	잠일초
기정	4	학교	고등학교	잠실동19-2	7,200.0	-	7,200.0	-	잠일고
기정	5	학교	중학교	잠실동22-1	16,585.2	-	16,585.2	서울시공고 제9호 (1981.01.19)	잠신중
기정	6	학교	고등학교	잠실동22-2	18,219.4	-	18,219.4	(2005.06.10.)	잠신고
기정	7	학교	초등학교	잠실동22-4	11,544.5	-	11,544.5	서울시공고 제9호 (1981.01.19)	잠신초
기정	8	학교	초등학교	잠실동35-6	6,000.1	-	6,000.1	송파구고시 제67호 (2002.12.05)	버들초
기정	9	학교	고등학교	잠실동35-1	10,445.2	-	10,445.2	건설부공고 제125호 (1974.12.06)	영동일고
기정	10	학교	초등학교	잠실동44-2	10,613.9	-	10,613.9	건설부공고 제125호 (1974.12.06)	송전초

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	11	학교	중학교	신천동7-1	13,977.9	-	13,977.9	건설부공고 제125호 (1974.12.06)	잠실중
기정	12	학교	초등학교	신천동7-2	9,916.9	-	9,916.9	건설부공고 제125호 (1974.12.06)	잠동초
기정	13	학교	초등학교	신천동17-2	7,146.0	-	7,146.0	-	잠현초
기정	14	학교	고등학교	신천동17-1	23,124.3	-	23,124.3	서울시공고 제9호 (1981.01.19)	잠실고
기정	15	학교	초등학교	신천동 20-2	7,146.0	-	7,146.0	서울시공고 제9호 (1981.01.19)	잠실초
기정	16	학교	중학교	풍납동388-16	14,392.2	-	14,392.2	서울시고시 제50호 (1982.2.3)	풍성중
기정	17	학교	초등학교	풍납동388-8	10,909.1	-	10,909.1	서울시고시 제50호 (1982.2.3)	풍성초
기정	18	학교	중학교	풍납동390	13,885.0	-	13,885.0	건설부공고 제125호 (1974.12.06)	풍납중

2) 공공청사

■ 공공청사 결정조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	6	공공청사	-	신천동7일원	700.0	-	700.0		장미1차 (미집행)
기정	7	공공청사	-	잠실동 19-5, 19-6, 19-7	1,419.3	-	1,419.3		잠실지구, 잠실2동 우체국
기정	8	공공청사	-	잠실동22-3	5,061.3	-	5,061.3		강동송파 교육지원청
기정	9	공공청사	-	잠실동22-7	956.9	-	956.9	서울시고시 제771호 (1988.09.19)	잠실2동 주민센터
기정	10	공공청사	파출소	잠실동35-5	150.0	-	150.0	송파구고시 제67호 (2002.12.05)	교통센터

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	11	공공청사	-	잠실동44-4, 44-5	1,192.8	-	1,192.8		잠실119 안전센터, 잠실3동 자치회관
기정	12	공공청사	-	신천동20-5	1,650.0	-	1,650.0		잠실4동 주민센터, 우체국, 파출소
기정	13	공공청사	-	풍납동388-6	7,163.9	-	7,163.9	서울시고시 제48호 (1984.01.24)	잠실, 송파 세무서
기정	A	공공청사	-	잠실동27일원	1,000.0	-	1,000.0	서울시고시 제432호 (2024.09.05)	-

■ 공공청사 건축범위 설정

구분	도면표시 번호	시설의 세분	위치	면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)	높이	비고
기정	A	공공청사	잠실동27일원	1,000.0	50	250	-	-

라. 방재시설

1) 유수지

■ 유수지 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	유수지	-	신천동 14	30,264.0	-	30,264.0	서울시고시 제7호 (74.01.29)	주차장 증복결정

③ 건축계획에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

■ 가구 및 획지 설정기준

구분		설정기준	비고
가구		• 8m이상의 도로로 둘러싸인 일단의 블록(정비계획으로 결정한 도로시설 제외)	12개소
계획 단위	특별계획구역	• 정비사업 추진단지(추진위 승인 ~ 준공전) • 미추진 단지 중 부지면적 1만㎡ 이상 또는 200세대 이상	4개소
	획지	• 정비계획이 기 결정(정비사업 완료)된 일단의 계획적 개발단위 • 지구단위계획을 통해 기반시설계획 등에 따른 계획적 개발단위 • 2개 이상의 필지에 단일 건축물이 조성된 경우	59개소

■ 가구에 관한 결정조서

가구번호 (도면번호)	위 치	면적(㎡)	비 고
A	송파구 잠실동 19대 일원	276,146.1	
B	송파구 잠실동 22대 일원	284,484.1	
C	송파구 잠실동 35대 일원	181,613.3	
D	송파구 잠실동 44대 일원	145,104.6	
E	송파구 잠실동 27대 일원	358,077.0	
F	송파구 신천동 7대 일원	312,190.8	
G	송파구 신천동 17-4대 일원	6,933.0	
H	송파구 신천동 17대 일원	109,245.3	
I	송파구 신천동 20대 일원	220,483.1	
J	송파구 신천동 17-6대 일원	75,684.5	
K	송파구 신천동 20-4대 일원	112,558.5	
L	송파구 풍납동 514대 일원	77,990.3	

■ 가구 및 획지에 관한 결정조서

가구		획지				비고
구분	번호	획지번호 (도면번호)	위치	공부상면적 (㎡)	계획면적(㎡)	
신설	A	A1	잠실동 19-4학	13,581.4	13,581.4	신천중
		A2	잠실동 19대	224,289.1	224,289.1	잠실 엘스
		A3	잠실동 19-1학	10,635.8	10,635.8	잠일초
		A4	잠실동 19-2학	7,200.0	7,200.0	잠일고
		A5	잠실동 19-5대	215.3	215.3	잠실지구대
		A6	잠실동 19-6대	700.0	700.0	송파 어린이 도서관
		A7	잠실동 19-7대	504.0	504.0	잠실2동 우체국
		A8	잠실동 19-8대	1,000.0	1,000.0	잠실 엘스 상가 A동
		A9	잠실동 19-9대	6,315.6	6,315.6	잠실 파인애플 상가
신설	B	B1	잠실동 22대	211,156.1	211,156.1	리센츠
		B2	잠실동 22-1학	16,585.2	16,585.2	잠신중
		B3	잠실동 22-2학	18,219.4	18,219.4	잠신고
		B4	잠실동 22-3대	5,061.3	5,061.3	강동송파교육지원청
		B5	잠실동 22-4학	11,544.5	11,544.5	잠신초
		B6	잠실동 22-6대	8,061.8	8,061.8	잠실리센츠상가
		B7	잠실동 22-7대	956.9	956.9	잠실2동 주민센터
신설	C	C1	잠실동 35대	150,784.8	150,784.8	트리지움
		C2	잠실동 35-1학	10,445.2	10,445.2	영등일고
		C3	잠실동 35-2대	5,229.0	5,229.0	트리지움 상가
		C4	잠실동 35-3대	991.9	991.9	에듀엘와이에스 유치원
		C5	잠실동 35-5대	150.0	150.0	송파경찰서 교통정보센터
		C6	잠실동 35-6학	6,000.1	6,000.1	버들초

가구		획지				비고
구분	번호	획지번호 (도면번호)	위치	공부상면적 (㎡)	계획면적(㎡)	
신설	D	D1	잠실동 44대	122,682.0	122,682.0	레이크펠리스 아파트
		D2	잠실동 44-1대	1,070.8	1,070.8	레이크펠리스 상가B
		D3	잠실동 44-2학	10,613.9	10,613.9	송전초
		D4	잠실동 44-3대	2,876.0	2,876.0	레이크펠리스 상가A
		D5	잠실동 44-4대	662.0	662.0	잠실3동 자치회관2관
		D6	잠실동 44-5대	530.8	530.8	잠실119안전센터
신설	E	E1	잠실동 27대	296,846.1	211,397.4	특별계획구역1 (잠실 주공5단지)
			잠실동 27-1대	998.4		
			잠실동 27-2대	1,149.7		
			잠실동 27-6대	8,691.4		
			잠실동 27-7공	6,637.9		
			잠실동 27-8종	1,234.4		
			잠실동 27-9대	2,366.7		
		E2	잠실동 27대	296,846.1	61,791.8	
			잠실동 27-10대	3,929.4		
		E3	잠실동 27대	296,846.1	1,320.0	
		E4	잠실동 27대	296,846.1	1,322.0	
		E5	잠실동 27대	296,846.1	330.0	
		E6	잠실동 27대	296,846.1	1,000.0	
		E7	잠실동 27대	296,846.1	250.0	
		E8	잠실동 27-5학	296,846.1	14,414.1	

가구		획지				비고
구분	번호	획지번호 (도면번호)	위치	공부상면적 (㎡)	계획면적(㎡)	
신설	F	F1	신천동 7대	143,953.8	281,926.8	특별계획구역2 (장미 1차·2차·3차)
			신천동 7-1학	14,434.7		
			신천동 7-2학	9,916.9		
			신천동 7-5중	793.5		
			신천동 7-6대	313.8		
			신천동 7-7공	5,007.0		
			신천동 7-10도	206.0		
			신천동 9도	9,685.6		
			신천동 10-1도	8,639.8		
			신천동 10도	1,210.0		
			신천동 11대	84,214.0		
			신천동 11-3도	4,622.0		
			신천동 11-5공	1,009.5		
			신천동 13도	6,657.0		
			신천동 15도	21,361.8		
		F2	신천동 14유	30,264.0	30,264.0	신천유수지
신설	G	G1	신천동 17-4대	4,383.0	4,383.0	파크리오 상가A동
신설	H	H1	신천동 17대	72,363.0	72,363.0	파크리오
		H2	신천동 17-1대	23,124.3	23,124.3	잠실고
		H3	신천동 17-2학	7146.0	7146.0	잠현초
신설	I	I1	신천동 20대	199,400.7	199,400.7	파크리오
		I2	신천동 20-2학	7,146.0	7,146.0	잠실초
		I3	신천동 20-5대	1,650.0	1,650.0	잠실4동 주민센터
		I4	신천동 20-6대	3,780.7	3,780.7	파크리오 상가B동
		I5	신천동 20-7대	1,185.8	1,185.8	예한교회
		I6	신천동 20-52대	585.7	585.7	햇빛유치원

가구		획지				비고
구분	번호	획지번호 (도면번호)	위치	공부상면적 (㎡)	계획면적(㎡)	
신설	J	J1	신천동 17-6대	72,802.3	63,541.0	특별계획구역3 (미성·크로바)
		J2	신천동 17-6대	72,802.3	4,369.0	
신설	K	K1	신천동 20-4대	109,864.8	101,151.3	특별계획구역4 (진주)
		K2	신천동 20-4대	109,864.8	2,878.5	
신설	L	L1	풍납동 388-16학	14,392.20	14,392.20	풍성중
		L2	풍납동 388-8학	10,909.10	10,909.10	풍성초
		L3	풍납동 388-6대	7,163.9	7,163.9	송파/잠실 세무서 분할가능
		L4	풍납동 514대	22,756.2	22,756.2	잠실 올림픽공원 아이파크
		L5	풍납동 514-1대	1,280.2	1,280.2	잠실 올림픽공원 아이파크 상가
		L6	풍납동 389-1대	992.10	992.10	풍납빌딩
		L7	풍납동 390학	13,842.90	13,842.90	풍납중
			풍납동 390-1학	42.1	42.1	

※ 상기면적은 향후 측량결과에 따라 면적이 변경될 수 있음

2. 건축물 등에 관한 결정

가. 건축물 용도에 관한 결정조서

1) 권장용도

구분	도면표시	권 장 용 도		비고
		전층	저층부(1~2층)	
권장용도	a	- 문화 및 집회시설 - 교육연구시설 - 노유자시설 중 노인복지시설	- 제1종·제2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점 - 판매시설	
	b	- 제1종근린생활시설 - 제2종근린생활시설 - 업무시설	-	
	c	- 노유자시설(아동관련시설) - 업무시설(청년창업공간) - 수련시설 중 청소년문화의 집 - 사회복지시설	-	
	d	정비계획(개발기본계획 포함)으로 결정된 용도		

2) 불허용도

구분	도면표시	전 층 불 허 용 도	비고
불허용도	A	- 제2종근린생활시설 중 일반업무시설(1층에 한함), 총포판매소, 장의사, 게임제공업소 - 공장 - 위험물저장 및 처리시설 - 의료시설 중 정신병원 - 지목상 “중”의 경우 건축법 시행령[별표1] 6. 종교시설 이외 용도 - 창고시설 - 동물 및 식물관련 시설 - 교정 및 군사시설	
	B	- 단독주택 - 공동주택 - 제2종근린생활시설 중 다중생활시설 - 업무시설 중 오피스텔 - 노인복지시설 중 노인복지주택 ※ 단, 위 용도 중 시(市) 도시건축공동위원회에서 인정하는 경우 제외하며 [별표1]을 가이드라인으로 함	
	C	정비계획(개발기본계획 포함)으로 결정된 용도 이외 용도	

※ 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침을 따름

■ [별표1] 입지여건별 비주거시설 비율 가이드라인



- ※ 불허용도 B에 해당하는 필지 또는 획지를 정비구역에 포함하는 경우, 시(市) 도시계획위원회에서 인정 시 기존 중심시설용지 주거용도 전환 가이드라인을 적용함
- ※ 역세권이란 승강장 경계로부터 250m 이내 범위(사각형)를 말하며, 대지면적의 50%이상 포함되어야 함
- ※ 주거용도 전환에 따른 공공기여 : 주거용도 전환비율의 5~10%
 - 대지면적 5천㎡ 미만 5%, 1만㎡ 이상 10%
- ※ 주거용도란 단독주택 및 공동주택, 업무시설 중 오피스텔, 제2종근린생활시설 중 다중생활시설, 노인복지시설 중 노인 복지주택에 해당

나. 건축물 밀도에 관한 결정

1) 건폐율에 관한 결정조서

구분	건폐율	코드구분
제3종일반주거지역	50%이하	RA-3
		CG-3 (舊 중심시설용지)
		CN-3 (舊 중심시설용지)
	정비계획(개발기본계획 포함)으로 결정된 건폐율 적용	RA-3(완료형)

- ※ 둘 이상의 용도지역·용도지구에 걸치는 대지에 대한 적용의 기준은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조」 규정을 따르도록 함
- ※ 「주택법」에 따른 공동주택 리모델링 사업 시, 서울특별시 공동주택 리모델링 기본계획 및 서울특별시 지구단위계획 수립기준의 4-3-2. 공동주택 리모델링형 계획수립기준 적용
- ※ 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침을 따름

■ 정비계획(개발기본계획 포함)으로 결정된 건폐율

연번	건폐율	아파트명	해당 고시문
A2	16.41%	엘스 (2008)	송파구고시 제2009-4호
B1	15.17%	리센츠 (2008)	건축물대장상 건폐율 적용
C1	14.41%	트리지움 (2007)	송파구고시 제2007-51호
D1	14.09%	레이크팰리스 (2006)	송파구고시 제 2006-66호
H1	14.19%	파크리오1 (2008)	송파구고시 제2008-49호
I1		파크리오2 (2008)	
L4	22.02%	잠실 올림픽공원 아이파크 (2019)	송파구고시 제2019-85호

2) 용적률에 관한 결정조서

구분	용적률			비고	코드구분
	기준	허용	상한		
제3종 일반 주거 지역	230%이하	230%이하	300%이하	-	RA-3
	250%이하	250%이하	법적용적률 2배이하	단, 공동주택이 주용도로서 부지면적 5,000㎡이상 또는 100세대(도시형생활주택의 경우 150세대)이상 (공동)개발시 또는 공동주택 통 합개발시 코드 RA-3 적용 가능 ※ 관련 위원회 심의를 통하여 계획기준 별도 결정 가능	CG-3 (舊 중심시설용지) CN-3 (舊 중심시설용지)
	-	-	-	정비계획(개발기본계획 포함)으로 결정된 용적률 적용	RA-3(완료형)

- ※ 상한용적률은 향후 변화된 구역여건을 반영하여 세부개발계획 수립 시 완화항목 및 인센티브를 확인하여 심의를 통하여 수립 및 결정
- ※ 상한용적률 산정기준은 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업의 경우 관련 법령 및 「서울시 도시 및 주거환경정비 기본계획」을 적용하고, 그 외의 기타
획지의 경우 「서울시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」상 상한용적률 인센티브 계획기준에 따름
- ※ 위의 용적률에도 불구하고 도시 및 주거환경정비법 또는 아파트지구개발기본계획에 따라 재건축사업이 준공된 단지(필지)는 관련계획으로 결정된 용적률을 따름
- ※ 「주택법」에 따른 공동주택 리모델링 사업시, 서울특별시 공동주택 리모델링 기본계획 및 서울특별시 지구단위계획 수립기준의 4-3-2. 공동주택 리모델링형 계
획수립기준 적용
- ※ 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침을 따름

■ 정비계획(개발기본계획 포함)으로 결정된 용적률

연번	용적률	아파트명	해당 고시문
A2	275.99%	엘스 (2008)	송파구고시 제2009-4호
B1	275.25%	리센츠 (2008)	건축물대장상 용적률 적용
C1	274.75%	트리자움 (2007)	송파구고시 제2007-51호
D1	273.27%	레이크팰리스 (2006)	송파구고시 제 2006-66호
H1	283.63%	파크리오1 (2008)	송파구고시 제2008-49호
I1		파크리오2 (2008)	
L4	299.71%	잠실 올림픽공원 아이파크 (2019)	송파구고시 제2019-85호

다. 건축물의 높이계획

1) 높이 계획

구분	높이		비 고	코드구분
	기준	최고		
재건축단지 (아파트)	「서울특별시 도시기본계획」 및 「도시 및 주거환경정비 기본계획」에 따름			RA-3
	정비계획(개발기본계획 포함)으로 결정된 높이 적용			RA-3(원료형)
舊 중심시설용지	32m 이하	40m 이하	단, 공동주택이 주용도로서 부지면적 5,000㎡이상 또는 100세대(도시형생활주택의 경우 150세대)이상 (공동)개발시 또는 공동주택 통 합개발시 코드 RA-3 적용가능 ※ 관련 위원회 심의를 통하여 계획기준 별도 결정 가능	CG-3
				CN-3

※ 최고높이는 서울시 지구단위계획수립기준 3-5.높이계획에 따른 최고높이 설정 프로세스 적용하여 산정

- 최소 20m, 최대 40m 이하로 결정 (기준높이는 최고높이의 0.8배 적용)

- 최대 40m이하를 원칙으로 하되, 접도조건 및 대지여건 등에 따라 유연한 적용

※ 「주택법」에 따른 공동주택 리모델링 사업시, 서울특별시 공동주택 리모델링 기본계획 및 서울특별시 지구단위계획 수립기준의 4-3-2. 공동주택 리모델링형 계획수립기준 적용

※ 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침을 따름

■ 정비계획(개발기본계획 포함)으로 결정된 높이

획지	높이	아파트명 (준공연도)	해당 고시문
A2	17층 ~ 34층	엘스 (2008)	송파구고시 제2009-4호
B1	35.95m ~ 99.51m	리센츠 (2008)	건축물대장상 높이 적용
C1	19층 ~ 32층	트리지움 (2007)	송파구고시 제2007-51호
D1	19층 ~ 32층	레이크펠리스 (2006)	송파구고시 제 2006-66호
H1	20층 ~ 36층	파크리오1 (2008)	송파구고시 제2008-49호
I1		파크리오2 (2008)	
L4	102.9m	잠실 올림픽공원 아이파크 (2019)	송파구고시 제2019-85호

■ 기준높이 완화 인센티브 계획

구분		적용기준	완화내용	비고
1	공동개발 (지정/관장)	조성시	• 기준높이 $\times \alpha$	• 공동개발계획 이행시 : $\alpha=0.5$ • 자율적 공동개발시 $\alpha=1.0$
2	공개공지 또는 공개공간	조성시	• 기준높이 $\times [(제공원적 - 설치의무면적) / 대지면적] \times 2.5$	• 기후변화대응을 위한 실내공개공지 조성시 완화 계수 2.5 $\rightarrow$ 3.0적용
3	빚지형 공지	조성시	• 기준높이 $\times (제공원적 / 대지면적) \times 2.5 \times \alpha$	• 필로티형 : $\alpha=0.5$ • 개방형 : $\alpha=1.0$
4	가로경관 개선 (설계공모 시행)	심의결과에 따름	• 기준높이 $\times 0.3$	• 도시건축공동위원회에서 인정하는 경우에 한하여 적용
5	건축물 내 공익시설 설치	조성시	• 건축물 전체 연면적의 10%이상 공익시설 설치 시 기준높이 10m완화	• 공연장, 박물관, 미술관, 도서관, 보육시설 등 계 획수립시 결정한 시설 또는 도시건축공동위원회 (자치구 포함)심에서 인정하는 경우
6	건축물 용도	저층부 가로활성화 용도	• 기준높이 $\times 0.1$	• 저층부 바닥면적의 60%이상 확보시 인정
		권장용도 계획시	• 기준높이 $\times 0.1$	• 권장용도 연면적의 합이 총 연면적의 20%이상 확보 시 인정

구분	적용기준	완화내용	비고
7	보행개선 가로지장물 지중화 또는 이전 설치시	• 기준높이 × 가로지장물 개수 × 0.2	• 건물내부 또는 대지내 설치 시
8	기반시설 기부채납시	• 기준높이 × [기반시설의 부지로 제공하는 면적 / 대지면적] × 10.0	-

※ 기준높이 완화항목은 허용용적을 인센티브와 중복적용 할 수 없음

※ 기부채납에 따른 완화규정을 적용함에 있어 제공된 부지면적은 용적을 완화(상한용적률)와 중복하여 적용할 수 있음

2) 건축물 배치·형태에 관한 결정

가. 건축선 및 대지 내 공지·통로

구분		적용지역	계획내용	비고
건축선	건축한계선	특별계획구역	• 도로경계선 등으로부터 3~10m	조성위치는 결정도를 따름
	벽면한계선	광역통경축변(송파대로)	• 통경축변 15층이상 건축물의 경우 벽면 후퇴(11층 이상부터 적용) - 광역통경축 : 도로경계선으로부터 13m - 지구통경축 : 도로경계선 등으로부터 8m	조성위치는 결정도를 따름
		지구통경축변 (잠실로, 올림픽로35나길)		
대지 내 공지	전면공지	건축한계선 지정구간	• 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성	조성위치는 결정도를 따름
대지 내 통로	공공보행통로	획지 A2, B1, C1, D1, H1, I1, L4	• 보행환경 개선 및 보행네트워크 연계를 위하여 폭10m로 계획 (24시간 개방)	조성위치는 결정도를 따름
	보차혼용통로		• 학교, 공공시설 진출입 및 맹지해소를 위해 보차혼용통로 지정(폭 10~33m)	조성위치는 결정도를 따름

나. 건축물의 배치 및 형태

구분		적용지역	계획내용	비고
배치 및 형태	공동 주택	공동 주택	• 건축물 배치 시 주변과 소통하는 열린 생활공간 조성을 위한 「아파트단지 조성기준(2020.01, 서울시)」에 따라 배치계획 수립 • 도로변은 프라이버시 보호 및 소음저감을 위한 공간 확보 • 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상 형태의 이미지 탈피 • 주동 형태가 상이하더라도 통경축 확보를 위한 배치 고려 • 주거지로서의 충분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 • 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획	-

구분	적용지역	계획내용	비고	
		- 대지와 도로의 경계부에 담장 등의 설치를 지양하고 커뮤니티시설 및 열린 조경시설 등을 배치하여 생활가로를 통해 열린공간으로 계획 - 공동주택 리모델링 사업시, 서울특별시 공동주택 리모델링 기본계획 및 서울특별시 지구단위계획 수립기준의 4-3-2. 공동주택 리모델링형 계획수립기준 적용		
	부대 및 복리시설	- 간선가로변 및 공공보행통로 주변에 우선 배치 - 단지내 부대복리시설은 3층이하, 1층부 층고는 4m이상으로 계획 - 주택법에 의한 주민공동시설 법정 면적의 1/30이상은 개방형 커뮤니티시설 확보	-	
	기타 외관 요소	옥외설비	에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획	지구단위 계획구역 전체
		담장의 설치	담장설치 시 식재 또는 투시형 담장 설치 권장	
		옥외 광고물	옥외광고물의 설치에 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」 및 「서울특별시 송파구 옥외광고물 등 관리조례」를 준수	

3) 특별계획구역에 관한 결정

가. 특별계획구역 결정 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	특별계획구역 1	잠실동 27번지 일원	-	증) 358,077.0	358,077.0	잠실주공5
신설	특별계획구역 2	신천동 7번지 일원	-	증) 281,926.8	281,926.8	장미 1·2·3차
신설	특별계획구역 3	신천동 17-6대	-	증) 75,684.5	75,684.5	미성·크로바
신설	특별계획구역 4	신천동 20-4대	-	증) 112,558.5	112,558.5	진주

■ 특별계획구역 지정사유서

구분	구역명	결정사유
신설	특별계획구역 1~4	공동주택 단지 중 정비계획 수립 완료 및 수립대상 구역으로 재건축 추진단지에 대하여, 사업추진 시 주변지역에 미치는 영향을 고려한 사업계획 및 계획적 관리를 위하여 특별계획구역으로 지정

나. 특별계획구역 계획지침

1) 유형 I : 정비계획 수립 완료형

■ 특별계획구역 1 (잠실주공5 APT)

구 분		계획내용	비고	
위 치		• 서울시 송파구 신천동 27번지	-	
면적		• 358,077.0㎡	-	
용도지역·지구		• 제1종일반·제2종일반·제3종일반주거지역·준주거지역, 자연녹지지역	-	
공공시설 등 계획		• 서울특별시 서울시고시 제2024-432호(2024.9.5.)에 따라 결정된 공공시설계획 준용 - 공동주택용지 : 도로, 공원, 학교, 공공공지, 공공청사, 한강보행교 설치(64,757.3㎡) - 복합용지 : 도로, 공원 설치(18,025.0㎡) • 한가람로 연결(주공5단지~장미아파트) 지하차도 설치 및 비용 분담 ※ 향후 한가람로 미개설구간에 대한 사업계획 수립 시 사업범위, 방식, 비용부담 등에 관한 사항은 도로계획과 협의 필요	지침도에 따름	
획지계획		• 획지 E-1(211,397.4㎡), 획지E-2(61,791.8㎡), 획지E-3(1,320.0㎡), 획지E-4(1,322.0㎡), 획지 E-5(330.0㎡), 획지E-6(1,000.0㎡), 획지E-7(250.0㎡), 획지E-8(14,414.1㎡)	-	
허용 용도	E1	• 공동주택 및 부대복리시설	-	
	E2	• 공동주택 및 부대복리시설, 판매·업무·문화 및 집회시설	-	
	E3,E4	• 종교·근린생활시설	-	
허용 용도	E5	• 우체국·근린생활시설	-	
	E6	• 주민센터	-	
	E7	• 파출소	-	
	E8	• 초등학교	-	
밀도 계획	건 폐 비	E1,E3, E4,E5, E6,E7	• 50% 이하	-
		E2,E8	• 60% 이하	
	요 건 비	E1	• 기준(허용)용적률 : 230% 이하 - 「서울시 아파트지구 지구단위계획 전환지침(2022.11)」에 따라 허용용적률 의무사항을 준수하여야 함 • 상한용적률 : 300% 이하	-

구 분			계획내용	비고
		E2	- 기준(허용)용적률 : 230% 이하 - 「서울시 아파트지구 지구단위계획 전환지침(2022.11)」에 따라 허용용적률 의무사항을 준수하여야 함 - 상한용적률 : 400% 이하	-
		E3,E4, E5,E7	- 기준(허용)용적률 : 250% 이하 - 상한용적률 : 법적용적률 2배이하	-
		E6	250%이하	-
		E8	200%이하	-
밀도 계획	높 이	E1	주택용지 : 195m이하(49층)	-
		E2	복합용지 : 280m이하(70층)	-
		E3,E4, E5,E6, E7	- 기준높이 32m 이하 - 최고높이 40m 이하	-
건축선	건축 한계선		- 간선변(송파대로,올림픽로), 내부도로변 : 대지경계선으로부터 6m - 기타 : 대지경계선으로부터 3m	-
대지내 공지	공공 보행통로		- 복합용지 각각부 ~ 한강변(주택용지), 잠실역 ~ 북서측 각각부(복합용지) - 대지내 공공보행통로 10m	지침에 따름
	공개공지		복합용지(잠실역 사거리 인근) 1개소 위치지정	
	전면공지		건축한계선 지정구간 : 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성	
기타사항			- 본 지구단위계획 결정 고시 전 정비계획이 결정고시 되거나, 개발기본계획에 따라 사업시행인가 된 구역은 해당 고시 된 사항으로 세부개발계획이 수립된 것으로 보며 세부개발계획 변경 시 본 지침을 따름 - 잠실아파트지구 개발기본계획 결정(경미한 변경), 잠실주공5단지 아파트 재건축사업 정비계획 결정(경미한 변경), 지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시 (서울시고시 제2024-432호(2024.9.5.)) - 정비계획(개발기본계획 포함)이 수립된 단지가 경미한 변경사항 (「도시 및 주거환경 정비법」 제15조 및 동법 시행령 제13조에 의한 경미한 사항)으로 변경할 경우 본 지침을 적용하지 않을 수 있음 - 신속통합기획 추진시 신속통합기획(자문)을 우선하여 적용 가능함	-

■ 특별계획구역 3 (미성·크로바 APT)

구 분		계획내용	비고	
위 치		• 서울시 송파구 신천동 17-6번지 일원	-	
면적		• 75,684.5㎡	-	
용도지역 · 지구		• 제1종일반주거지역 · 제3종일반주거지역	-	
공공시설 등 계획		• 서울특별시 송파구고시 제2023-146호(2023.11.30.)에 따라 결정된 공공시설계획 준용 - 도로 및 공원 설치(7,774.5㎡)	-	
획지계획		• 획지J1(63,541.0㎡), 획지J2(4,369.0㎡)	-	
허용 용도	J1	• 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 및 부대복리시설	-	
	J2	• 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설	-	
불허용도		• 허용용도 외의 용도는 불허	-	
밀도 계획	건 폐 율	J1	• 50% 이하	-
		J2	• 60% 이하 - 특별건축구역 특례적용(서울시고시 제2021-700호(21.12.16.))	-
	용 적 률	J1	• 기준(허용)용적률 : 230% 이하 - 「서울시 아파트지구 지구단위계획 전환지침(2022.11)」에 따라 허용용적률 의무사항을 준수하여야 함 • 상한용적률 : 300% 이하	-
		J2	• 기준(허용)용적률 : 250% 이하 • 상한용적률 : 법적용적률 2배이하	-
	높 이	J1	• 「서울특별시 도시기본계획」 및 「도시 및 주거환경정비 기본계획」에 따름	-
		J2	• 기준높이 32m 이하 • 최고높이 40m 이하	-
건축선	건축 한계선	• 구역경계선 : 대지경계선으로부터 3m • 공원서측 : 대지경계선으로부터 5m	지침도에 따름	
기타사항		• 본 지구단위계획 결정 고시 전 정비계획이 결정고시 되거나, 개발기본계획에 따라 사업 시행인가 된 구역은 해당 고시 된 사항으로 세부개발계획이 수립된 것으로 보며 세부개발계획 변경 시 본 지침을 따름 - 잠실아파트지구 개발기본계획 결정(변경), 잠실미성크로바아파트 재건축사업 정비계획 결정(변경), 지구단위계획 (구역) 결정 및 지형도면 정정고시 (서울특별시 송파구고시 제2023-146호(2023.11.30.))	-	

구 분	계획내용	비고
	• 정비계획(개발기본계획 포함)이 수립된 단지가 경미한 변경사항(「도시 및 주거환경 정비법」 제15조 및 동법 시행령 제13조에 의한 경미한 사항)으로 변경할 경우 본 지침을 적용하지 않을 수 있음 • 공동주택과 근린생활시설 통합 재건축 시 주택용지 계획기준을 적용할 수 있으며, 주거용도 허용에 따른 공공기여(5~10%) 별도 이행	

■ 특별계획구역 4 (진주 APT)

구 분		계획내용	비고	
위 치		• 서울시 송파구 신천동 20-4번지 일원	-	
면적		• 112,558.5㎡	-	
용도지역 · 지구		• 제1종일반주거지역 · 제3종일반주거지역	-	
공공시설 등 계획		• 서울특별시 송파구고시 제2022-136호(2022.8.4.)에 따라 결정된 공공시설계획 준용 - 도로 및 공원 설치(8,528.7㎡)	-	
획지계획		• 획지K1(101,151.3㎡), 획지K2(2,878.5㎡)	-	
허용 용도	K1	• 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 및 부대복리시설	-	
	K2	• 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 • 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설	-	
불허용도		• 허용용도 외의 용도는 불허	-	
밀도 계획	건 폐 비율	K1	• 50% 이하	-
		K2	• 50% 이하	-
	요 요 전 비율	K1	• 기준(허용)용적률 : 230% 이하 - 「서울시 아파트지구 지구단위계획 전환지침(2022.11)」에 따라 허용용적률 의무사항을 준수하여야 함 • 상한용적률 : 300% 이하	-
		K2	• 기준(허용)용적률 : 250% 이하 • 상한용적률 : 법적용적률 2배이하	-
	높이	K1	• 「서울특별시 도시기본계획」 및 「도시 및 주거환경정비 기본계획」에 따름	-

구 분			계획내용	비고
		K2	• 기준높이 32m 이하 • 최고높이 40m 이하	-
건축선	건축한계선		• 도로연접 : 대지경계선으로부터 3m • 획지 및 공원 연접 : 대지경계선으로부터 3m	지침도에 따름
기타사항			• 본 지구단위계획 결정 고시 전 정비계획이 결정고시 되거나, 개발기본계획에 따라 사업시행인가 된 구역은 해당 고시 된 사항으로 세부개발계획이 수립된 것으로 보며 세부개발계획 변경 시 본 지침을 따름 - 잠실아파트지구 개발기본계획, 잠실진주아파트 재건축사업 정비계획 및 지구단위계획(구역) 결정(경미한 변경) 및 지형도면고시 (서울특별시 송파구고시 제2022-136호(2022.8.4.)) • 정비계획(개발기본계획 포함)이 수립된 단지가 경미한 변경사항(「도시 및 주거환경 정비법」 제15조 및 동법 시행령 제13조에 의한 경미한 사항)으로 변경할 경우 본 지침을 적용하지 않을 수 있음 • 공동주택과 근린생활시설 통합 재건축 시주택용지 계획기준을 적용할 수 있으며, 주거용도 허용에 따른 공공기여(5~10%) 별도 이행	-

2) 유형 II: 재건 추진형

■ 특별계획구역 2 (장미1·2·3차 APT)

구 분		계획내용	비고
위 치		• 서울시 송파구 신천동 7,11번지 일대	-
면적		• 281,926.8㎡	-
용도지역·지구		• 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 3종 일반주거지역 ※ 신속통합기획 및 세부개발계획 수립 시 정비기반시설계획 변경과 연계하여 용도지역 변경 검토 가능	-
공공기여율		• 한강변 공공시설 제공(순부담) 비율 : 10% 내외 원칙 • 당초 중심시설용지(주구중심)주거전환 시 공공기여 별도 이행 - 공공기여량은 「서울시 아파트지구 지구단위계획 전환지침(2022.11)」에 따름 ※ 용도지역이 변경되는 경우, 용도지역 변경에 따른 공공기여 별도이행	-
공공시설 등 계획		• 북측 한가람로의 도로 기능 및 교통 용량 등을 고려하여 도로 폭원 및 차로계획 검토 (폭원 확장 15m → 20m 검토) - 한가람로(주공5단지~장미아파트) 지하차도 설치 및 비용 분담 • 공원, 학교, 공공청사, 도로 등 정비기반시설은 도시계획시설 결정조서 및 지침도에 따르되, 세부개발계획 수립시 위치, 형상, 규모 등은 건축배치 계획과 연계하여 변경 검토	지침도에 따름
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설	-
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도	-

구 분		계획내용	비고
건축물 밀도	건폐율	• 50% 이하	-
	용적률	• 기준(허용)용적률 : 230% 이하 - 「서울시 아파트지구 지구단위계획 전환지침(2022.11)」 허용용적률 의무사항 준수 • 상한용적률 : 300% 이하	-
	높이	• 서울시 도시기본계획, 도시 및 주거환경정비 기본계획에 따름 - 기본계획 변경 시 변경된 기준 적용	-
건축선	건축 한계선	• 광역통경축변(송파대로): 도로경계선으로부터 10m - 단, 저층부 부대복리시설 배치 시 5m 이상, 일반건축물(주상복합포함) 건축 시 3m 이상 후퇴 • 지구통경축변(올림픽로35나길): 도로경계선으로부터 5m - 단, 저층부 부대복리시설 배치 및 일반건축물(주상복합포함) 건축 시 3m 이상 후퇴 • 그 외 : 3m	-
	벽면 한계선	• 광역통경축변(송파대로) : 15층 이상 건축물의 경우 벽면을 도로경계선으로부터 13m 후퇴 (11층 이상부터 적용) - 단, 저층부 부대복리시설 배치 시 8m 이상, 일반건축물(주상복합포함) 건축 시 6m 이상 후퇴 • 지구통경축변(올림픽로35나길) : 15층 이상 건축물의 경우 벽면을 도로경계선으로부터 8m 후퇴 (11층 이상부터 적용) - 단, 저층부 부대복리시설 배치 및 일반건축물(주상복합포함) 건축 시 6m 이상 후퇴	-
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 지정구간 : 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성	보도 부속형
대지내 통로	공공보행통로	• 잠실나루역과 한강 및 주변지역 보행네트워크 연계를 위한 공공보행통로(폭10m) 조성(24시간 개방)	
	보차혼용통로	• 학교 등 공공시설의 맹지해소를 위한 보차혼용통로(10m) 지정	
건축물 배치 및 형태	통경구간	• 지구통경축 : 폭 20m	지침도에 따름
	수변특화 배치구간	• 한강변 : 건축한계선으로부터 30m - 한강변에 중저층형(15~20층) 주동을 배치하여 수변 주거지역의 변화감있는 수변경관 형성이 유도되도록 계획 ※ 서울시 한강변 관리기본계획 및 아파트지구 지구단위계획 전환지침에 따름 (계획 변경시 변경기준 적용)	
	배치 및 형태	• 공동주택 - 건축물 배치 시 「주변과 소통하는 열린 생활공간」 조성을 위한 아파트단지 조성기준 (2020.01, 서울시)에 따라 배치계획 수립 - 도로변은 프라이버시 보호 및 소음저감을 위한 공간 확보 - 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상형태의 이미지 탈피 - 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출	

구 분	계획내용	비고
기타 외관요소	- 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획 • 부대 및 복리시설 - 전면도로를 향하여 전면부및 주출입구 계획 - 주택법에 의한 주민공동시설 법적 면적의 1/3이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보하고 외부에서 접근이 가능하도록 지상1층 ~ 지상3층에 설치하는 것을 권장	
	• 옥외설비 : 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획 • 담장의 설치 : 원칙적으로 금지, 필요시높이 1m 이하의 투시형목재 또는 식재등의 마운딩가능 • 광고물 설치제한 - 판류형 간판 설치 금지하고 입체형으로설치 - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시틀 등의 입면디자인 도입	
교통처리계획	• 차량출입 불허구간 : 차량출입 불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성	
기타에 관한 사항	• 세부개발계획 수립방식 - 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 주택재건축 사업 • 본 지침은 중심시설용지와 공동주택을 통합 재건축을 전제로 한 계획으로서, 공동주택과 통합개발 하지 않을 시 중심시설용지는 분류코드 CG-3을 적용함 - 대상지 여건, 계획이득 등을 고려하여 관련 위원회 심의를 통해 용도, 밀도, 높이, 공공기여율 등 계획기준 별도 결정 가능 ※ 아파트지구 지구단위계획 전환지침 등에 따름 • 신속통합기획(자문)을 우선하여 적용 가능	

■ 허용·용적률 의무사항

구분		적용기준	인센티브	비고
1		우수디자인	• 15%p	총 20%p 이상 선택적 이행
2	장수명주택	우수등급 이상	• 10%p	
3-1	녹색건축물	녹색건축 최우수 등급	• 6%p	
		녹색건축 우수 등급	• 3%p	
3-2	에너지효율등급	에너지 효율인증 1+등급	• 3%p	
4	신·재생에너지 공급률	20% 초과	• 3%p	
		20% 이하 ~ 15% 초과	• 2%p	
		15% 이하 ~ 10% 초과	• 1%p	
5	지능형 건축물	1등급	• 15%p	
		2등급	• 12%p	
		3등급	• 9%p	
		4등급	• 6%p	
6	공공보행통로	• 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × α * $\alpha=1$ 이하	• 10%p이내	
7	열린단지	• 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회 인정시) - 개방되는 부분은 결정도면에 표시(준공후에도 유지)	• 5%p	
8	공개공지	• 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × α * $\alpha=1$ 이하 - 「서울특별시 건축조례」 제26조에 따른 설치기준 준수시 / 실내형 공개공지 포함	• 5%p이내	
9	돌봄시설	• 놀이돌봄시설을 전제 주민공동시설(의무면적)의 1/5이상 설치 - 국공립어린이집, 서울형 키즈카페, 우리동네 키움센터, 공동육아 나눔터, 실내어린이 놀이터 등 설치 및 제공(무상임대)	• 5%p	

구분		적용기준	인센티브	비고
10	방재안전	• 시설 성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	• 5%p	
11	지역기반시설 정비	• 기준용적률×(환산부지면적/대지면적)× α * $\alpha=1$ 이하 - 환산부지면적 : 정비비용/사업지 대지가액 (市 기부채납 인센티브 운영기준 준용)	• 5%p이내	
12	지역특화	• 지역여건에 맞는 항목 및 산정방식 신설(위원회에서 인정시) - 감성디자인 등 정책사업, 지역 맞춤형 항목 신설 가능	• 10%p이내 (합산)	

④ 기타사항에 관한 결정

1. 교통처리에 관한 결정조서

구분		적용지역	계획내용	비고
교통처리	단지 내 차량동선	공동주택	• 단지내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성	-
	단지 내 보행동선	공동주택	• 보행자도로는 인접단지의 보행자도로 및 공원과 연계하여 조성 • 보행축 상에 조정시설 및 주민휴게시설, 커뮤니티시설 설치	-

2. 경미한 변경에 관한 결정

- 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조 (도시관리계획의 결정) 제4항, 「서울특별시 도시계획조례」 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의처리 등)의규정에 의한다.
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항 제9호 규정에 의해 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음과 같다.
1. 대지의 분할·교환에 관한 사항
 2. 공개공지, 전면공지 등 대지안의 공지 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
 3. 수종·조경시설물 등의 설치계획의 변경
 4. 단지내 통로(공공보행통로, 보차혼용통로)의 성격, 설치계획(위치변경 및 신규설치에 한함)의 변경
 5. 지구단위계획 시행지침의 변경(법령이나 지침의 제·개정에 따라 변경된 기준을 적용하기 위한 시행지침의 변경 또는 경미한 변경사항 범위 이내에 해당하는 경우를 말함)

Ⅲ. 관계도면 : 붙임참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

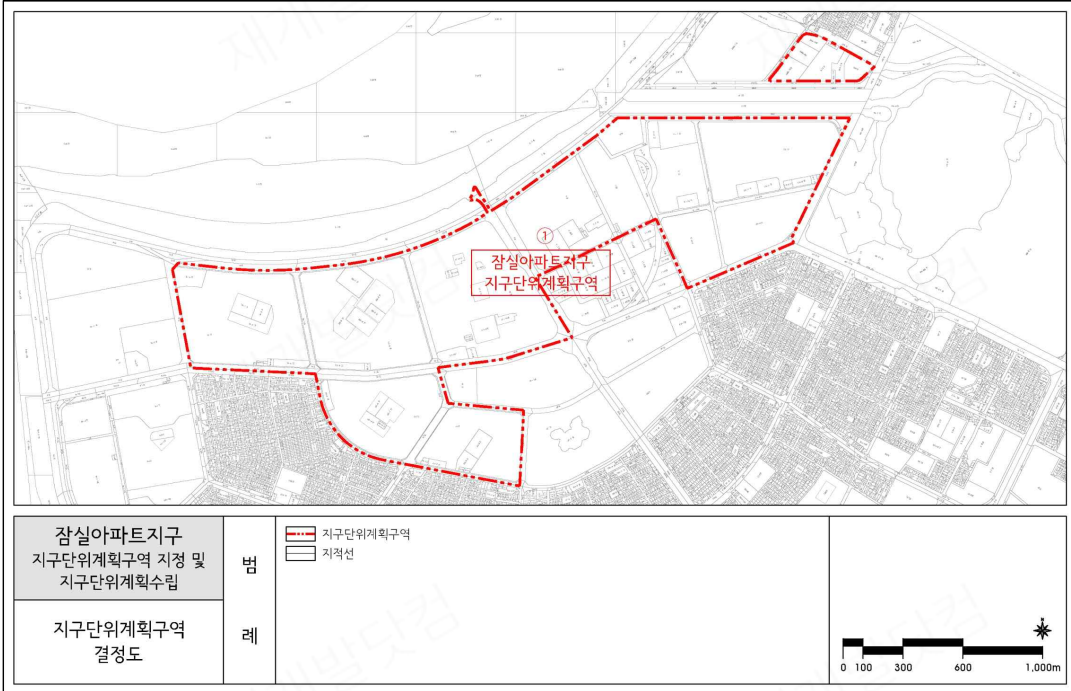
※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅳ. 열람장소 : 서울특별시 공동주택지원과(☎02-2133-7148), 송파구 도시계획과(☎02-2147-3001) 및 주택사업과(☎02-2147-2896)에 관계도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

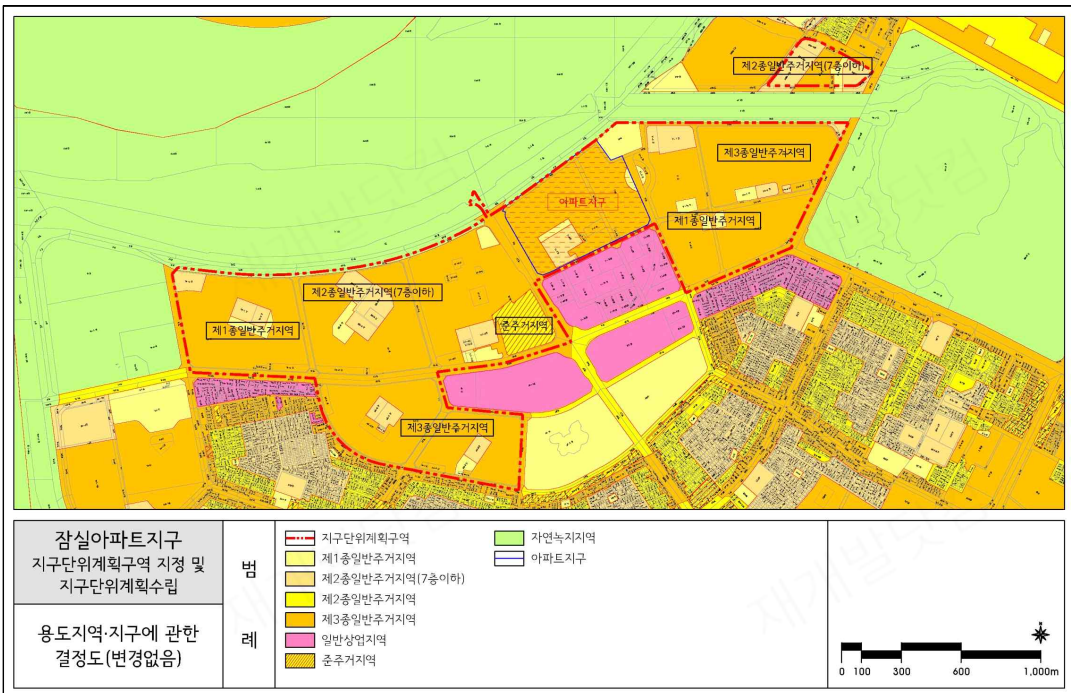
※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(<https://www.eum.go.kr>) 및 서울도시계획포털(<https://urban.seoul.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

<붙임>

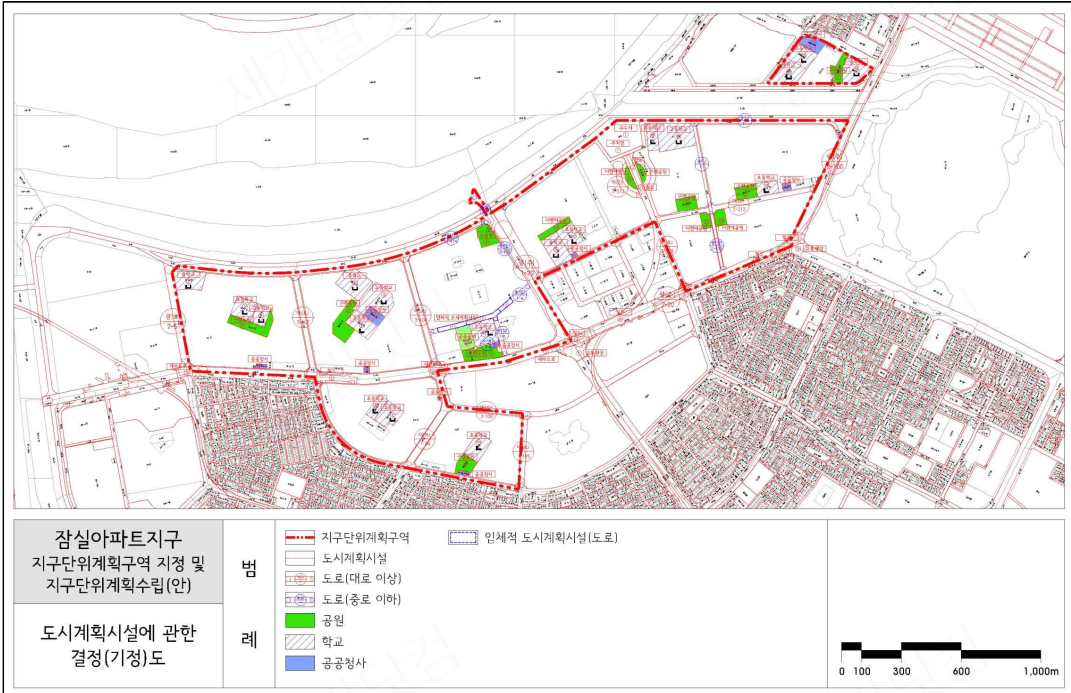
■ 지구단위계획구역 결정도



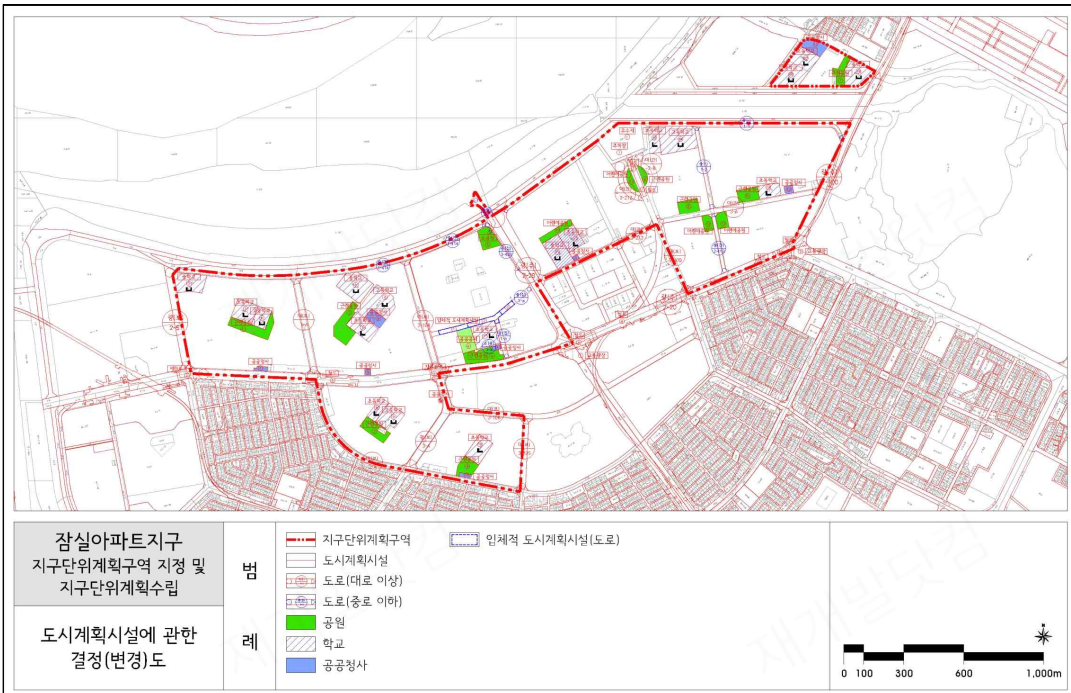
■ 용도지역·지구에 관한 결정도(변경없음)



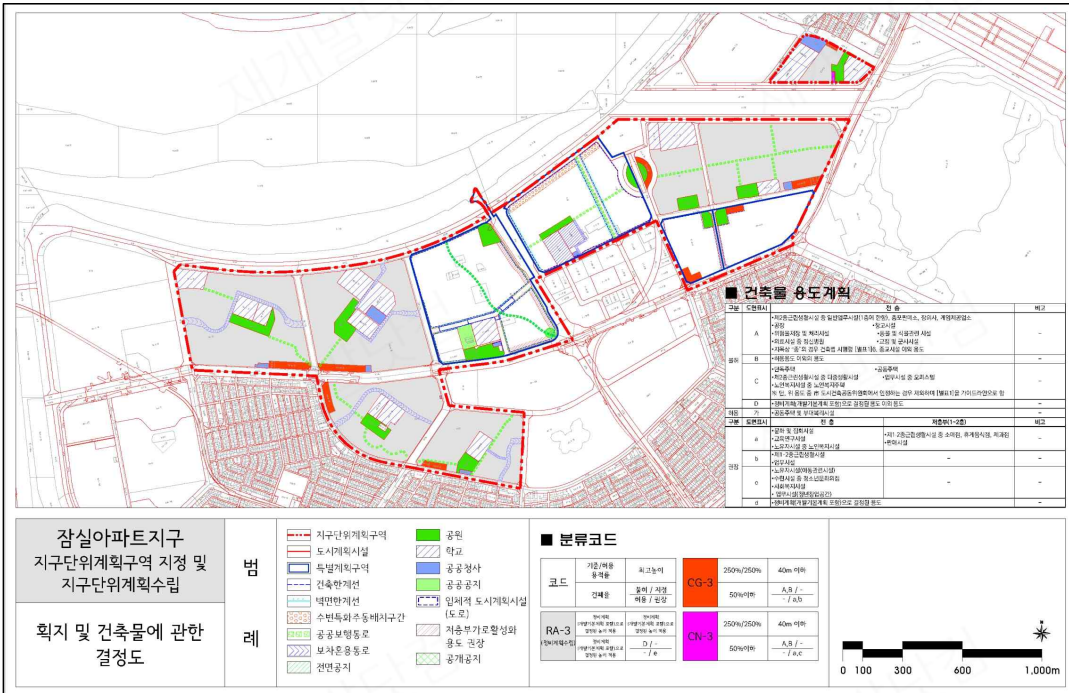
■ 도시계획시설 결정(기정)도



■ 도시계획시설 결정(변경)도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도



■ 특별계획구역에 관한 결정도

