

2021 - 298

(),
(), ()

건설부고시 제131호(1976.8.21.)로 아파트지구 지정, 서울특별시고시 제2005-399호(2005.12.15.)로 아파트지구 개발기본계획 변경, 송파구 고시 제2016-69호(2016.7.14.)로 아파트지구 개발기본계획(잠실4지구, 정비계획) 변경(경미한 사항의 변경) 결정된 잠실아파트지구에 대하여, 서울특별시 송파구 신천동 20-4번지 일대 잠실진주아파트 재건축사업 시행에 따라 2017년 제2차 서울특별시 도시계획위원회 심의(2017.1.18.) 결과(수정 가결) 반영을 위해 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제13조에 의한 공람공고(서울특별시 송파구 공고 제2021-579호, 2021.3.25) 등을 거쳐 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 및 「서울특별시 아파트지구 개발기본계획 수립에 관한 조례」 제6조에 의하여 잠실아파트지구 개발기본계획 및 잠실진주아파트 재건축사업 정비계획을 결정(변경)하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 잠실진주아파트 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2021년 6월 24일
서울특별시

I. 잠실아파트지구 개발기본계획 결정(변경)

1. 지구의 명칭, 위치 및 면적(변경없음)

가. 명칭 : 잠실아파트지구

나. 위치 : 송파구 잠실동, 신천동, 풍납동 일대

다. 면적(변경 없음)

구분	지구명	위 치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	잠실아파트지구	송파구 잠실동, 신천동, 풍납동 일대	963,487.8	-	963,487.8	

2. 잠실아파트지구 개발기본계획 결정(변경)조서

가. 아파트지구 면적에 관한 사항(변경없음)

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

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 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
 - (4) 4주구 토지이용계획(변경)
- (가) 토지이용계획(4주구) 총괄표

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		112,558.5	-	112,558.5	100.0	
주거용지	소 계	101,151.3	-	101,151.3	89.9	
	주택용지	101,151.3	-	101,151.3	89.9	
중심시설 용지	소 계	2,878.5	-	2,878.5	2.5	
	주구중심	2,878.5	-	2,878.5	2.5	
도시계획 시설용지	소 계	8,528.7	-	8,528.7	7.6	
	도 로	4,244.7	감)186.0	4,058.7	3.6	
	공 원	4,284.0	증)186.0	4,470.0	4.0	

■ 결정(변경) 사유서

지구명	변경 내용	변경 사유
잠실 아파트지구 (4주구)	- 주구중심 선형 정형화(면적변경 없음) - 도로 변경 - 면적 : 4,244.7㎡→4,058.7㎡(감 186㎡) - 폭원 : 25~31m→25~28m - 공원면적 변경 4,284㎡→4,470㎡(증 186㎡)	4주구 북측 버스베이 확보 불필요에 따른 주구중심 선형, 도로 면적 및 폭원 변경 - 중심시설용지 차량출입구 위치 조정에 따른 변경

- (5) 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	류별	번호	폭원(m)								
기정	광로	2	20	58	간선 도로	561 (212)	올림픽로 (잠실동27-6)	올림픽로 (잠실동20-8)	일반 도로	-	-	올림픽로
변경	광로	2	20	50~58 (3)	간선 도로	561 (212)	올림픽로 (잠실동27-6)	올림픽로 (잠실동20-8)	일반 도로	-	-	
기정	광로	2	32	58	간선 도로	392	송파대로 (잠실동27)	송파대로 (잠실동27)	일반 도로	-	-	-
기정	광로	2	100	50	간선 도로	220	풍납로 (신천동20-8)	풍납로 (중남동459)	일반 도로	-	-	-
기정	대로	3	212	25	간선 도로	300	대3-212 (신천동11)	대3-212 (신천동11)	일반 도로	-	-	-
기정	대로	3	213	25~31 (3)	간선 도로	603 (80)	신천동길 (신천동7)	신천동길 (신천동11)	일반 도로	-	-	-
변경	대로	3	213	25~28	간선 도로	603	신천동길 (신천동7)	신천동길 (신천동11)	일반 도로	-	-	4주구 내 북측 버스베이 삭제
기정	중로	1	152	20	국지 도로	320	중1-152 (신천동11-9)	신천동길 (신천동11-4)	일반 도로	-	-	-
기정	중로	1	414	20	간선 도로	435	올림픽하단로 (잠실동27)	올림픽하단로 (잠실동27)	일반 도로	-	-	-
기정	중로	1	413	20 (10)	간선 도로	310	잠사길 (신천동17-6)	잠사길 (신천동17-6)	일반 도로	-	-	잠사길
기정	중로	3	430	13	집산 도로	319	올림픽하단로 (잠실동27)	올림픽하단로 (잠실동27)	일반 도로	-	-	-

※ ()는 4주구 내 폭원, 연장임

■ 결정(변경) 사유서

도로명	변경내용	변경사유
광로 2-20	•도로 변경 - 폭원 : 58m → 50~58m	•서울특별시고시 제2005-399호(2005.12.15.) 오기사항인 도로 폭원 정정
대로 3-213	•도로 변경(대상지 내) - 면적 : 4,244.7㎡→4,058.7㎡(감 186㎡) - 폭원 : 25~31m→25~28m	• 4주구 북측 버스베이 확보 불필요에 따른 주구중심 선형, 도로 면적 및 폭원 변경

마. 공원 및 녹지계획(변경)

(1) 공원 및 녹지 결정조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	⑤	-	어린이공원	잠실동7일원	5,777.0	-	5,777.0	-	-
기정	⑥	-	어린이공원	잠실동27일원	6,321.0	-	6,321.0	-	-
기정	⑦	-	어린이공원	신천동7일원	5,470.0	-	5,470.0	-	-
기정	⑧	-	어린이공원	신천동11일원	3,288.0	-	3,288.0	-	-
기정	⑨	-	어린이공원	신천동7-6일원	3,644.0	-	3,644.0	-	3주구
변경	⑩	-	어린이공원	신천동20-4일원	4,284.0	증)186.0	4,470.0	-	4주구

■ 결정(변경) 사유서

지구명	변경내용	변경사유
잠실아파트지구 (4주구)	•어린이공원⑩ 면적 변경 - 4,284.0㎡→4,470.0㎡ (증 186㎡)	•중심시설용지 차량출입구 위치 조정에 따른 변경

- 바. 학교 및 공공시설계획(변경없음)
 사. 건축물 관련계획 : 정비계획에 따름
 아. 중심시설계획 및 기타 건축물계획 : 정비계획에 따름

II. 잠실진주아파트 재건축사업 정비계획 결정(변경)

1. 사업명 : 잠실진주아파트 재건축사업
 2. 정비구역 및 면적(변경없음)

구분	사업의 명칭	위치	사업면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기정	잠실진주아파트 주택재건축정비사업	송파구 신천동 20-4일대	112,558.5	-	112,558.5	잠실아파트지구(고밀) 4주구
변경	잠실진주아파트 재건축사업					

3. 토지이용계획(변경)

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		112,558.5	-	112,558.5	100.0	-
정비기반 시설	소 계	8,528.7	-	8,528.7	7.6	-
	도 로	4,244.7	감)186.0	4,058.7	3.6	-
	공 원	4,284.0	증)186.0	4,470.0	4.0	-
	소 계	104,029.8	-	104,029.8	92.4	-
주택용지		101,151.3	-	101,151.3	89.9	공동주택 및 부대복리시설
주구중심		2,878.5	-	2,878.5	2.5	

■ 결정(변경) 사유서

지구명	변경 내용	변경 사유
잠실 아파트지구 (4주구)	- 주구중심 선형 정형화(면적변경 없음) - 도로 변경 - 면적 : 4,244.7㎡→4,058.7㎡(감 186㎡) - 폭원 : 25~31m→25~28m - 공원면적 변경 4,284㎡→4,470㎡(증 186㎡)	4주구 북측 버스베이 확보 불필요에 따른 주구중심 선형, 도로 면적 및 폭원 변경 - 중심시설용지 차량출입구 위치 조정에 따른 변경

4. 용도지역·지구 계획(변경없음)

가. 용도지역 결정조서(변경없음)

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		112,558.5	-	112,558.5	100.0	-
주거지역	소계	112,558.5	-	112,558.5	100.0	-
	제1종 일반주거지역	4,284.0	-	4,284.0	3.8	-
	제3종 일반주거지역	108,274.5	-	108,274.5	96.2	-

5. 도시계획시설 결정 조서(변경)

가. 도로(변경)

(1) 도로 결정(변경)조서

결정 구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	2	20	58 (3)	간선 도로	561 (212)	올림픽로 (잠실동27-6)	올림픽로 (잠실동20-8)	일반 도로	-	-	올림픽로
변경	광로	2	20	50~58 (3)	간선 도로	561 (212)	올림픽로 (잠실동27-6)	올림픽로 (잠실동20-8)	일반 도로	-	-	
기정	대로	3	213	25~31 (3)	간선 도로	603 (80)	신천동길 (신천동7)	신천동길 (신천동11)	일반 도로	-	-	-
변경	대로	3	213	25~28	간선 도로	603	신천동길 (신천동7)	신천동길 (신천동11)	일반 도로	-	-	4주구 내 북측 버스베이 삭제
기정	중로	1	413	20 (10)	간선 도로	310	잠사길 (신천동17-6)	잠사길 (신천동17-6)	일반 도로	-	-	잠사길

※ ()는 4주구 내 폭원, 연장임

■ 결정(변경) 사유서

도로명	변경내용	변경사유
광로 2-20	- 도로 변경 - 폭원 : 58m → 50~58m	서울특별시고시 제2005-399호(2005.12.15.) 오기사항인 도로 폭원 정정
대로 3-213	- 도로 변경(대상지 내) - 면적 : 4,244.7㎡ → 4,058.7㎡(감 186㎡) - 폭원 : 25~31m → 25~28m	4주구 북측 버스베이 확보 불필요에 따른 주구중심 선형, 도로 면적 및 폭원 변경

나. 공원(변경)

(1) 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	㉔	-	어린이공원	송파구 신천동 20-4일대	4,284.0	증)186.0	4,470.0	-	-

■ 결정(변경) 사유서

지구명	변경내용	변경사유
잠실아파트지구 (4주구)	- 어린이공원㉔ 면적 변경 4,284.0㎡ → 4,470.0㎡(증 186㎡)	중심시설용지 차량출입구 위치 조정에 따른 변경

6. 공동이용시설 설치계획 : 해당없음

7. 기존 건축물의 정비·개량 계획(변경)

구분	구역 구분		획지 구분		위치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거이주
기정	잠실진주아파트 주택재건축정비구역	112,558.5	주택용지	101,151.3	송파구 신천동 20-4번지 일대	19	-	-	19	-
변경	잠실진주아파트 재건축구역		주구중심	2,878.5						

8. 건축시설계획(변경)

구분	가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)			높이(m) (최고층수)																				
	명칭	면적(㎡)				기준	상한	법적상한																					
기정	주택용지	101,151.3	신천동 20-4번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	230 이하	-	-	- (35층)																				
	주구중심	2,878.5		근린생활시설, 판매시설	50 이하	250 이하			- (5층)																				
변경	주택용지	101,151.3	신천동 20-4번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	230 이하	248 이하	300 미만	120m 이하 (35층)																				
	주구중심	2,878.5		근린생활시설, 판매시설	50 이하	250 이하			30m 이하 (5층)																				
■ 주택공급계획 : 2,870세대 ■ 전체 건립규모(전용면적 기준) ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정 <table><tr><th>구분</th><th>세대수(세대)</th><th>비율(%)</th><th>비고</th></tr><tr><td>계</td><td>2,870</td><td>100.0</td><td></td></tr><tr><td>60㎡이하</td><td>692</td><td>24.1</td><td>소형임대주택 317세대 포함</td></tr><tr><td>60~85㎡이하</td><td>1,789</td><td>62.3</td><td></td></tr><tr><td>85㎡ 초과</td><td>389</td><td>13.6</td><td></td></tr></table> - 건설비용 : 국민주택규모의 주택을 전체세대수의 60% 이상 ※ 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										구분	세대수(세대)	비율(%)	비고	계	2,870	100.0		60㎡이하	692	24.1	소형임대주택 317세대 포함	60~85㎡이하	1,789	62.3		85㎡ 초과	389	13.6	
구분	세대수(세대)	비율(%)	비고																										
계	2,870	100.0																											
60㎡이하	692	24.1	소형임대주택 317세대 포함																										
60~85㎡이하	1,789	62.3																											
85㎡ 초과	389	13.6																											
심의완화 사항				■ 소형주택건설에 따른 상한용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제54조) ■ 상한용적률 247.25% → 법적상한용적률 299.90%																									
건축물의 건축선에 관한 계획				■ 건축한계선 지정 <table><tr><th>구 분</th><th>건축선 지정 내용</th><th>비 고</th></tr><tr><td>도로 연접</td><td>경계선에서 3m</td><td rowspan="2">도면 참고</td></tr><tr><td>획지 및 공원 연접</td><td>경계선에서 3m</td></tr></table>						구 분	건축선 지정 내용	비 고	도로 연접	경계선에서 3m	도면 참고	획지 및 공원 연접	경계선에서 3m												
구 분	건축선 지정 내용	비 고																											
도로 연접	경계선에서 3m	도면 참고																											
획지 및 공원 연접	경계선에서 3m																												
기타사항				■ 서울특별시 도시계획위원회 심의 결과(2017.1.18.) : 수정가결 ● 수정사항 - 도로계획은 금회 상정(안)에서 대안으로 제시한 동측 올림픽로변 확폭(47m→50m)(안)으로 수정가결 ● 조건사항 - 향후 대상지 남측 올림픽로변의 가로경관에 상당한 변화가 예상되는 바, 특별건축구역 지정을 전제로 창의적인 건																									

구분	가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)			높이(m) (최고층수)
	명칭	면적(㎡)				기준	상한	법적상한	
			축계획을 수립할 것 - 높이계획 관련 남측 올림픽로변의 층수는 하향 조정하되, 기 개발완료된 북측 올림픽로35길변으로 일부 상향 조정 검토 - 향후 건축위원회 심의시 대상지 남측 올림픽공원 평화의 문 연접부의 개방감 확보 등을 고려하여 건축물 배치계획 적정성 검토						

※ 2017년 제2차 서울특별시 도시계획위원회 심의 결과 반영

9. 용적률 계획(변경)

구분	산정내용				
토지이용계획	구역면적	공공시설부지 제공 후 대지면적 (주택용지)	계획 정비기반시설	계획 정비기반시설 내 기준 국·공유지	획지 내 용도폐지되는 기준기반시설 국·공유지
	112,558.5㎡	101,151.3㎡	8,528.7㎡	2,693.7㎡	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	●순부담 면적 : 5,835.0㎡ (순부담률 5.2%) = 계획정비기반시설 - 계획정비기반시설 내 기준 국·공유지 - 대지내 용도폐지되는 기준기반시설 국·공유지 = 8,528.7㎡ - 2,693.7㎡ - 0 = 5,835.0㎡ (구역면적 5.2%)				
기준용적률	●기준용적률 = 230% (잠실아파트지구 개발기본계획상 주택용지 적용 용적률)				
상한용적률	●상한용적률 = 기준(허용)용적률 × [(1 + 1.3 × α토지) + (0.7 × α건축물)] = 230% + [(1 + 1.3 × 0.0577) + 0] = 247.25% ※ α = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 5,835.0㎡ / 101,151.3㎡ = 0.0577 ●상한용적률 : 247.25% ●법적상한 용적률 : 299.90% (300% 미만) ※ 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 서울특별시 건축위원회 심의에서 최종 확정				
소형주택 건립용적률	●용적률 26.33%(면적 26,629.1㎡) 이상 [법적상한용적률(299.90%) - 상한용적률(247.25%)] × 0.5 = 26.33%				

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

구 분		내 용			
상한용적률		●247.25%			
법정상한용적률		●299.90%			
소형 임대주택 의무면적	용적률 증가분	●299.90% - 247.25% = 52.65%			
	증가된 용적률의 50%	●52.65% × 0.5 = 26.33%			
	의무 연면적	●101,151.3㎡ × 26.33% = 26,629.1㎡			
소형임대주택 확보계획		전용면적	공급면적	세대수	연면적
		43.5㎡	61.64㎡	15세대	924.6㎡
		59.4㎡	85.12㎡	290세대	24,684.8㎡
			85.83㎡	12세대	1,030.0㎡
		∴ 26,639.4㎡ > 26,629.1㎡ (의무 연면적)			

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
환경보전	●환경영향 : 다량의 건축폐기물 발생 예상 ●환경영향대책 - 사업시행이전에 보존가치 있는 수목에 대해 조사하고, 이식 등 대책 수립 - 건축폐기물은 사업시행시 저감방안 마련
재난방지	●화재 : 구역 내 화재발생을 대비하여 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적인 방재계획 작성 및 시행 ●수해 : 구역 내 우수구역 및 주변지역의 우수체계를 검토하고, 지구내부로의 우수 유입을 최대한 방지할 수 있는 계획 및 시설설비체계 구축 ●교통 - 재해시 소방도로의 기능이 유지될 수 있는 단지 내 동선체계 구축 - 비상시 보행자등선이 비상도로기능을 유지할 수 있도록 계획

나. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
자연 환경	생태 면적율	45%	○	●사업전 녹지공간과 생태면적은 빈약한 수준으로 평가 ●포장비율 50~70%미만	●계획대상지내 충분한 녹지를 조성하여 생태면적율 45% 이상 확보
	녹지 네트 워크	녹지평가 지표 1	○	●동측 올림픽공원, 남동측 방이동고분군, 서측 신천어린이 교통공원, 북측에 한강위치 징검다리통로 역할 수행가능	●녹지면적 III등급, 녹지모양 III녹지의 연결성 I 등급 ●주변 녹지와 연결 (징검다리통로역할) 강화

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
지형 변동	절성토비율 20%미만	-	•사업 특성상 대규모 절·성토 발생은 없음	•평탄지형에 순응한 계획 수립
	지형변동비율 30%미만	-	•지형변동 비율 미미함	•지형에 순응한 계획 수립
	지하수유출방지 및 지반침하관리	○	•지하공간계획으로 지하수 유출 일부 예상	•지하공간 최소화, 흙막이 공법 실시, 계측기 설치 및 모니터링
	비오름	○	•유형평가도 4등급 및 개별비오름 평가제외등급 •녹지 조성에 따라 단지내 비오름 변화	•자연환경을 고려한 단지 내 식재 및 녹지를 맞춤
일조	일조침해 최소화	○	•제3종일반주거지역 •북측지역 도로, 주거, 교육시설 존재	•건축물 배치를 고려하여 최대한 일조를 확보토록 계획함
생활 환경	바람 및 미기후	○	•주변지역 주거 및 도로 •동측에 공원(올림픽공원)	•바람길 확보가 가능토록 건축배치계획 수립 •풍향을 고려한 건축물 배치로 바람차단 최소화 •공원과 녹지축 연계계획
	에너지	○	•공사장비에 의한 온실가스 배출량 산정 •운영시 난방 및 취사용 연료 사용량 산정 •운영시 온실가스 발생량 산정	•공사장비에 의한 저감 대책 마련 •에너지 절약시스템설치 검토 •효율 높은 자재구입
		○	•계획대상지 내 사용 에너지는 청정연료로 계획	•신재생에너지원 설치 계획(태양광)
	경관	○	•도심지역으로 스카이라인 변화 적음	•주변 스카이라인의 연속성을 확보한 건축물 높이 계획
		○	•북측 및 서측 주거지 위치 •남측 상가밀집지역 위치	•조닝계획을 통한 3개권역으로 경관계획 수립
	휴식 및 여가 공간	○	•녹지 및 공원 조성을 통한 휴식·여가공간 확보	•단지내 주거문화 향상을 위한 공동이용시설 설치 •개방형 산책로 조성 및 테마광장 설치
	보행 친화 공간	○	•공원과 연계되는 보행로 조성	•보차분리로 및 유효폭확대 설치 •단지내 내부시설 이용편리를 위한 부보행동선 계획
		×	-	-
		×	-	-
추가 항목「검토」	물순환	○	•우수유출량 : 2.490m ³ /sec •토사유출량 : 24.516ton/일 •토사유출농도 : 113.956mg/L	•침사지 설치로 토사유출 방지 •절·성토사면 비닐덮개 등 설치 •운영시 우수관 및 우수배제시설 설치
	대기질	○	•공사장비 연료사용에 의한 오염물질발생량 예측	•공사시 : 세륜·측면살수시설의 설치, 주기적인 살수, 차량속도제한 및 덮개사용, 방진망설치 •운영시 : 신·재생에너지계획 및 녹지확보, 차속제한, 가로수식재 등
	폐기물	○	•공사시 및 운영시 폐기물 발생량 예측	•발생 폐기물을 성상별 구분하여 분리배출 및 송파구 조례 및 폐기물 처리계획에 의거하여 하여 처리함으로써 생활폐기물 발생량을 최소화 할 계획

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
소음·진동	소음 65dB(A) 진동 65dB(V)	○	●주변으로 소음의 영향 예상됨	●가설방음판넬 설치, 이등식방음벽 저소음·진동 장비 사용, 작업시간 조절 등 저감방안 수립·시행

12. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 증가예상 세대수		
			현황	변경	증가
재건축	구역지정(변경) 후 4년 이내	잠실진주아파트 주택재건축정비사업조합	1,507세대	2,870세대	1,363세대

13. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)

구분	적용범위		내용	비고
용도제한을 통한 교육 환경보호	정비구역 전체		●불허용도계획을 통한 유흥업소 (단란주점, 안마사술소, 안마원) 등 교육 환경 위해시설 입지 금지	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조
	교육환경 보호구역	절대보호 구역	●설정기준 : 학교 출입문으로부터 직선거리 50m까지인 지역 ●전염병 요양소, 폐기물처리시설, 호텔, 게임제공업, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지	학교보건법 제6조 및 동법 시행령 제3조, 제5조, 제6조
		상대보호 구역	●설정기준 : 학교 경계선으로부터 직선거리 200m까지인 지역 중 절대정화구역을 제외한 지역 ●전염병 요양소, 폐기물처리시설, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지 ●호텔, 당구장, 인터넷컴퓨터게임시설제공업 등 교육환경에 위해를 주는 용도 및 시설은 학교환경위생정화위원회의 심의를 거쳐 제한적으로 입지 가능	
통학권 보행안전 대책	어린이 보호구역 지정 및 운영		●지정기준 : 초등학교 주출입문을 중심으로 반경 300m 이내의 도로 중 일정구간을 보호구역으로 지정 ●신호기·안전표지 설치, 도로부속물설치, 노상주차장설치 금지 등	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 구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
신설	잠실 진주아파트 지구단위계획구역	송파구 신천동 20-4번지 일대	-	증)112,558.5	112,558.5	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역 결정조서

구분		면적(㎡)	비율(%)	비고
계		112,558.5	100.0	-
주거지역	제1종 일반주거지역	4,284.0	3.8	-
	제3종 일반주거지역	108,274.5	96.2	-

나. 기반시설에 관한 결정조서

(1) 도로 결정(변경)조서

결정 구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	2	20	58 (3)	간선 도로	561 (212)	올림픽로 (잠실동27-6)	올림픽로 (잠실동20-8)	일반 도로	-	-	올림픽로
변경	광로	2	20	50~58 (3)	간선 도로	561 (212)	올림픽로 (잠실동27-6)	올림픽로 (잠실동20-8)	일반 도로	-	-	
기정	대로	3	213	25~31 (3)	간선 도로	603 (80)	신천동길 (신천동7)	신천동길 (신천동11)	일반 도로	-	-	-
변경	대로	3	213	25~28	간선 도로	603	신천동길 (신천동7)	신천동길 (신천동11)	일반 도로	-	-	4주구 내 북측 버스베이 삭제
기정	중로	1	413	20 (10)	간선 도로	310	잠사길 (신천동17-6)	잠사길 (신천동17-6)	일반 도로	-	-	잠사길

※ ()는 4주구 내 폭원, 연장임

■ 결정(변경) 사유서

도로명	변경내용	변경사유
광로 2-20	- 도로 변경 - 폭원 : 58m → 50~58m	서울특별시고시 제2005-399호(2005.12.15.) 오기사항인 폭원범위 정정
대로 3-213	- 도로 변경(대상지 내) - 면적 : 4,244.7㎡ → 4,058.7㎡(감 186㎡) - 폭원 : 25~31m → 25~28m	- 서울특별시 도시계획위원회 소위원회 자문 의견 반영(2016.12.16.) 4주구 북측 버스베이 확보 불필요에 따른 주구중심 선형, 도로 면적 및 폭원 변경

(2) 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	공원명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	㉑	-	어린이공원	송파구 신천동 20-4일대	4,284.0	증)186.0	4,470.0	-	-

■ 결정(변경) 사유서

지구명	변경내용	변경사유
잠실아파트지구 (4주구)	●어린이공원㉑ 면적 변경 - 4,284.0㎡→4,470.0㎡ (증 186㎡)	●서울특별시 도시계획위원회 수정가결 사항 반영 (2017.01.18.) - 중심시설용지 차량출입구 위치 조정에 따른 변경

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

도면표시 번호	가구번호	면적(㎡)	획지			비고
			획지번호	위치	면적(㎡)	
획지1	-	112,558.5	1	송파구 신천동 20-4일대	101,151.3	주택용지
획지2			2		2,878.5	주구중심

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

(1) 건축물의 용도

구분	가구	용도	비고
허용용도	획지1	●건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 및 부대복리시설	허용용도 외의 용도는 불허
허용용도	획지2 (주구중심)	●건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 ●건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설	

(2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

(가) 건폐율 계획

구분	지역	건폐율(%)	비고
획지1	제3종 일반주거지역	50 이하	공동주택 및 부대복리시설

(나) 용적률 계획

구분	용적률(%)			비고
	기준용적률	상한용적률	법적상한용적률	
획지1	230 이하	248 이하	300 미만	공동주택 및 부대복리시설

※ 용적률 계획은 2025 서울특별시 도시주거환경정비기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 서울특별시 건축위원회 심의에서 최종 확정

(다) 높이 계획

구분	지역	높이기준	비고
획지1	제3종 일반주거지역	35층 이하	-

※ 사업시행단위별 건축물 높이는 사업시행인가 전 서울특별시 건축위원회 심의결과에 따름

(라) 건축물의 건축선에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
건축한계선	•도로연접	•대지경계선으로부터 3m
	•획지 및 공원 연접	•대지경계선으로부터 3m

4. 기타사항에 관한 결정(변경) 조서

가. 환경관리계획

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
자연 환경	생태 면적율	45%	○	●사업전 녹지공간과 생태면적은 빈약한 수준으로 평가 ●포장비를 50~70%미만	●계획대상지내 충분한 녹지를 조성하여 생태면적율 45% 이상 확보
	녹지 네트 워크	녹지평가 지표 1	○	●동측 올림픽공원, 남동측 방이동고분군, 서측 신 천어린이 교통공원, 북측에 한강위치 정검다리통 로 역할 수행가능	●녹지면적 III등급, 녹지모양 III녹지의 연결성 I 등급 ●주변 녹지와 연결 (정검다리통로역할) 강화
	지형 변동	절성토비율 20%미만	-	●사업 특성상 대규모 절·성토 발생은 없음	●평탄지형에 순응한 계획 수립
		지형변동비율 30%미만	-	●지형변동 비율 미미함	●지형에 순응한 계획 수립
		지하수유출방지 및 지반침하관리	○	●지하공간계획으로 지하수 유출 일부 예상	●지하공간 최소화, 흙막이 공법 실시, 계측기 설치 및 모니터링
비오름	4등급	○	●유형평가도 4등급 및 개별비오름 평가제외등급 ●녹지 조성에 따라 단지내 비오름 변화	●자연환경을 고려한 단지 내 식재 및 녹지를 맞춤	
생활 환경	일조	일조침해 최소화	○	●제3종일반주거지역 ●북측지역 도로, 주거, 교육시설 존재	●건축물 배치를 고려하여 최대한 일조를 확보토록 계획 함
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	●주변지역 주거 및 도로 ●동측에 공원(올림픽공원)	●바람길 확보가 가능토록 건축배치계획 수립 ●풍향을 고려한 건축물 배치로 바람차단 최소화 ●공원과 녹지축 연계계획
	에너지	에너지절약계획 수립	○	●공사장비에 의한 온실가스 배출량 산정 ●운영시 난방 및 취사용 연료 사용량 산정 ●운영시 온실가스 발생량 산정	●공사장비에 의한 저감 대책 마련 ●에너지 절약시스템설치 검토 ●효율 높은 자재구입
		신재생에너지 사용	○	●계획대상지 내 사용 에너지는 청정연료로 계획	●신재생에너지원 설치 계획(태양광)
	경관	Skyline보전	○	●도심지역으로 스카이라인 변화 적음	●주변 스카이라인의 연속성을 확보한 건축물 높이 계획
		주변과의 연계성	○	●북측 및 서측 주거지 위치 ●남측 상가밀집지역 위치	●조닝계획을 통한 3개권역으로 경관계획 수립

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
휴식 및 여가 공간	휴식 여가공간 최대 확보	○	● 녹지 및 공원 조성을 통한 휴식·여가공간 확보	● 단지내 주거문화 향상을 위한 공동이용시설 설치 ● 개방형 산책로 조성 및 테마광장 설치
	보행자전용도로 계획수립	○	● 공원과 연계되는 보행로 조성	● 보차분리로 및 유효폭확대 설치 ● 단지내 내부시설 이용편리를 위한 부보행등선 계획
	자전거전용도로 계획수립	×	-	-
	자전거보관소 15대/100unit	×	-	-
추가 항목 검토	물순환	○	● 우수유출량 : 2.490m ³ /sec ● 토사유출량 : 24.516ton/일 ● 토사유출농도 : 113.956mg/L	● 침사지 설치로 토사유출 방지 ● 절·성토사면 비닐덮개 등 설치 ● 운영시 우수관 및 우수배제시설 설치
	대기질	○	● 공사장비 연료사용에 의한 오염물질발생량 예측	● 공사시 : 세륜·측면살수시설의 설치, 주기적인 살수, 차량속도제한 및 덮개사용, 방진망설치 ● 운영시 : 신·재생에너지계획 및 녹지확보, 차속제한, 가로수식재 등
	폐기물	○	● 공사시 및 운영시 폐기물 발생량 예측	● 발생 폐기물을 성상별 구분하여 분리배출 및 송파구 조례 및 폐기물 처리계획에 의거하여 하여 처리함으로써 생활폐기물 발생량을 최소화할 계획
	소음·진동	○	● 주변으로 소음의 영향 예상됨	● 가설방음판넬 설치, 이동식방음벽 저소음·진동장비 사용, 작업시간 조절 등 저감방안 수립·시행

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 60m²이하의 소형주택으로 건설하여야 한다.

(4) 주택의 규모별 비율(정비계획)

구 분 (전용면적)			계		분양주택		공공임대주택	
			세대수	구성비 (%)	세대수	구성비 (%)	세대수	구성비 (%)
세 대 수	계		2,870	100.0	2,553	89.0	317	11.0
	60㎡이하	소 계	692	24.1	375	13.1	317	11.0
		43㎡	148	5.2	133	4.6	15	0.5
		59㎡	544	19.0	242	8.4	302	10.5
	60㎡~85㎡이하		1,789	62.3	1,789	62.3	-	-
	85㎡ 초과		389	13.6	389	13.6	-	-

※ 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 : 수정가결

심의의견	반영계획
[수정사항] - 도로계획은 금회 상정(안)에서 대안으로 제시한 동측 올림픽로변 확폭(47m→50m)(안)으로 수정가결	- 동측 올림픽로변 확폭(47→50m) 반영 [잠실아파트지구 개발기본계획(정비계획) 변경결정사항 반영(서울특별시고시 제2005-399호, 2005.12.15.)]
[조건사항] - 향후 대상지 남측 올림픽로변의 가로경관에 상당한 변화가 예상되는 바, 특별 건축구역 지정을 전제로 창의적인 건축계획을 수립할 것	- 대상지 남측 올림픽로변의 경관계획을 포함한 건축계획 등을 수립하여 특별건축구역 지정을 위한 서울특별시 건축위원회 심의 이행함(조건부 동의, 2020.11.24.)
- 높이계획 관련 남측 올림픽로변의 층수는 하향 조정하되, 기 개발완료된 북측 올림픽로35길변으로 일부 상향 조정 검토	- 대상지 남측 올림픽로변 층수 하향조정(31~35층→28~31층) 및 북측 올림픽로 35변길 층수 하향조정(12층→9층)한 건축계획을 수립하여 서울특별시 건축위원회 심의 이행함(조건부 동의, 2020.11.24.)
- 향후 건축위원회 심의시 대상지 남측 올림픽공원 평화의 문 연접부의 개방감 확보 등을 고려하여 건축물 배치계획 적정성 검토	- 오픈스페이스 및 개방감 확보를 위하여 올림픽공원 평화의문 연접부 주동과 대지경계선과의 이격거리를 조정(3.6~46m→5.2~50m)한 건축계획을 수립하여 서울특별시 건축위원회 심의 이행함(조건부 동의, 2020.11.24.)

IV. 관련도면 : 붙임 참조

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

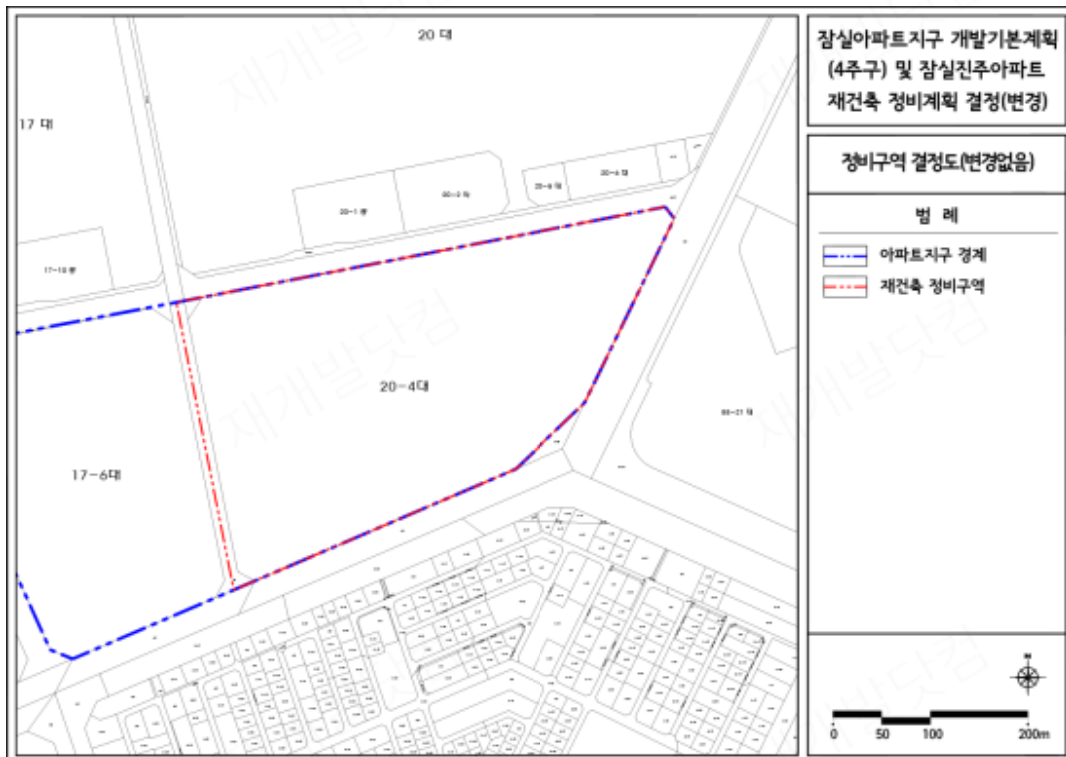
※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

V. 개발기본계획 및 정비계획 변경 도서 : 생략

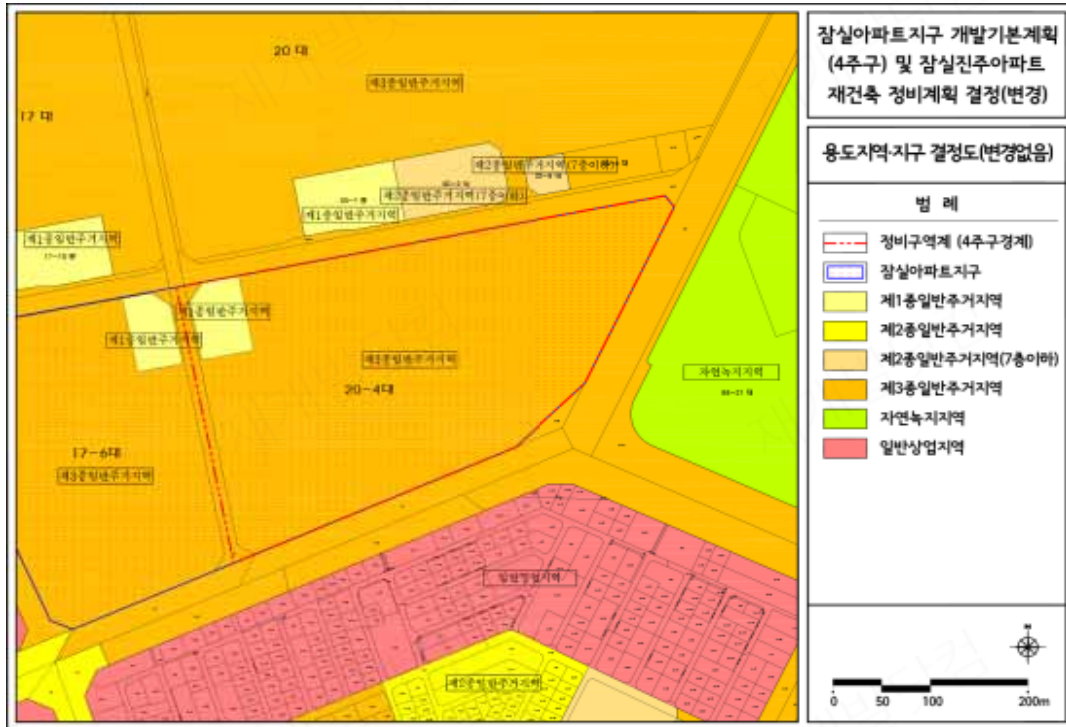
VI. 열람장소 : 시민 열람편의를 위하여 서울특별시 주택건축본부 공동주택과(02-2133-7138) 및 송파구 주거사업과(☎ 02-2147-2896)에 관계서류를 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

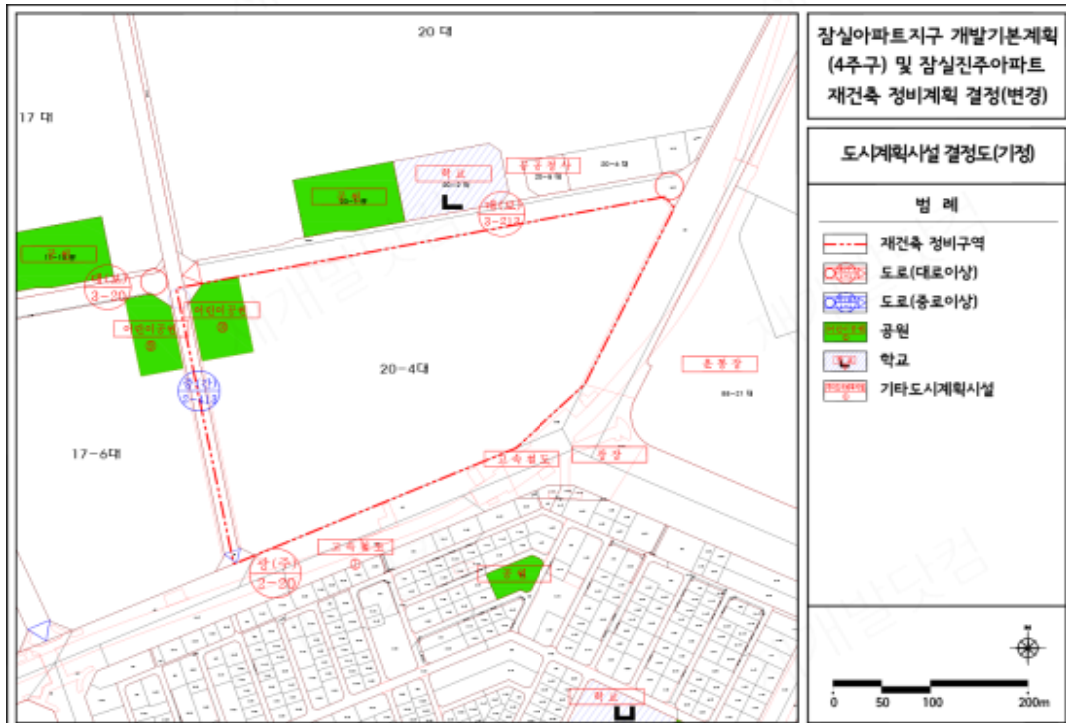
[정비구역 결정도(변경없음)]



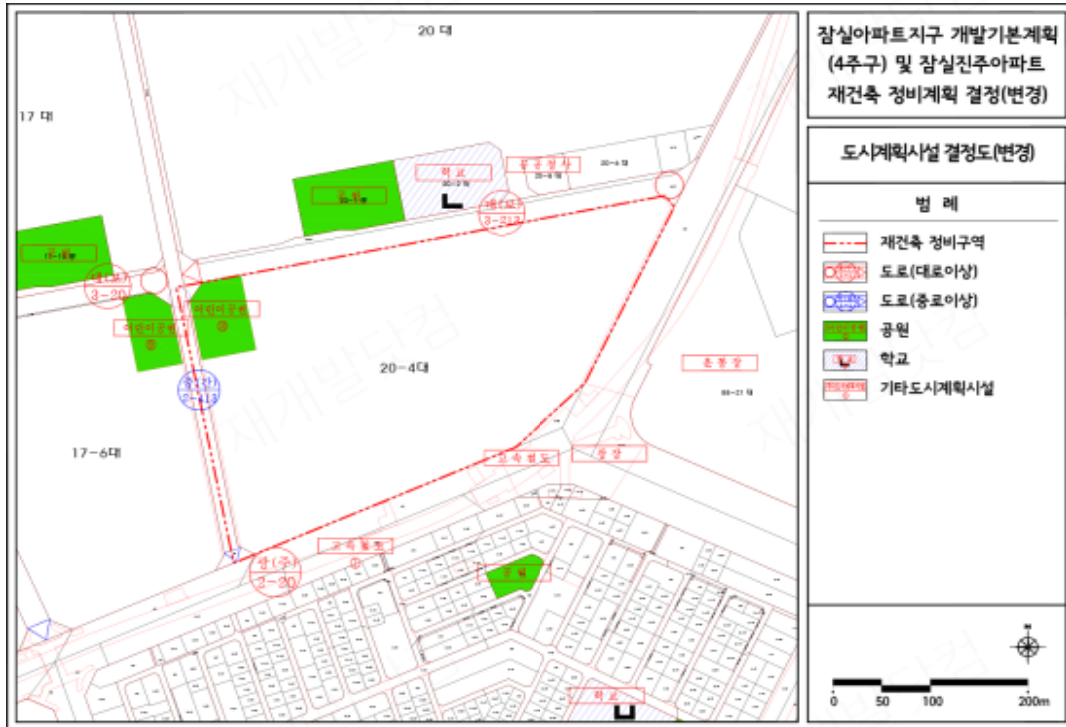
[용도지역·지구에 관한 결정도(변경없음)]



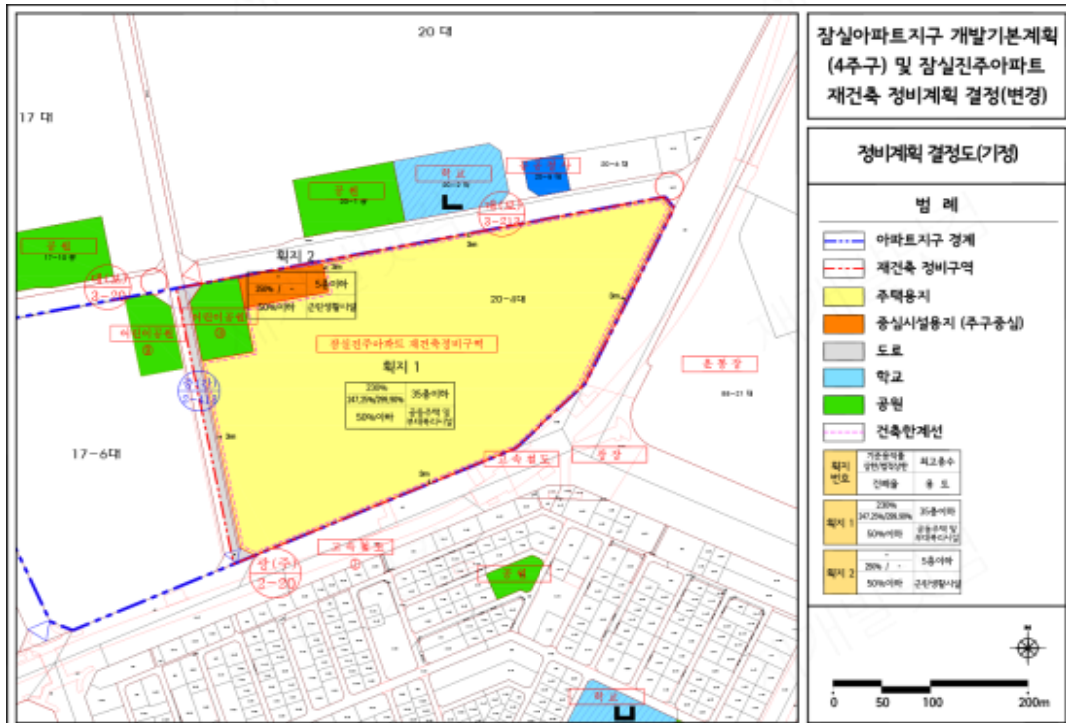
[도시계획시설에 관한 결정도(기정)]



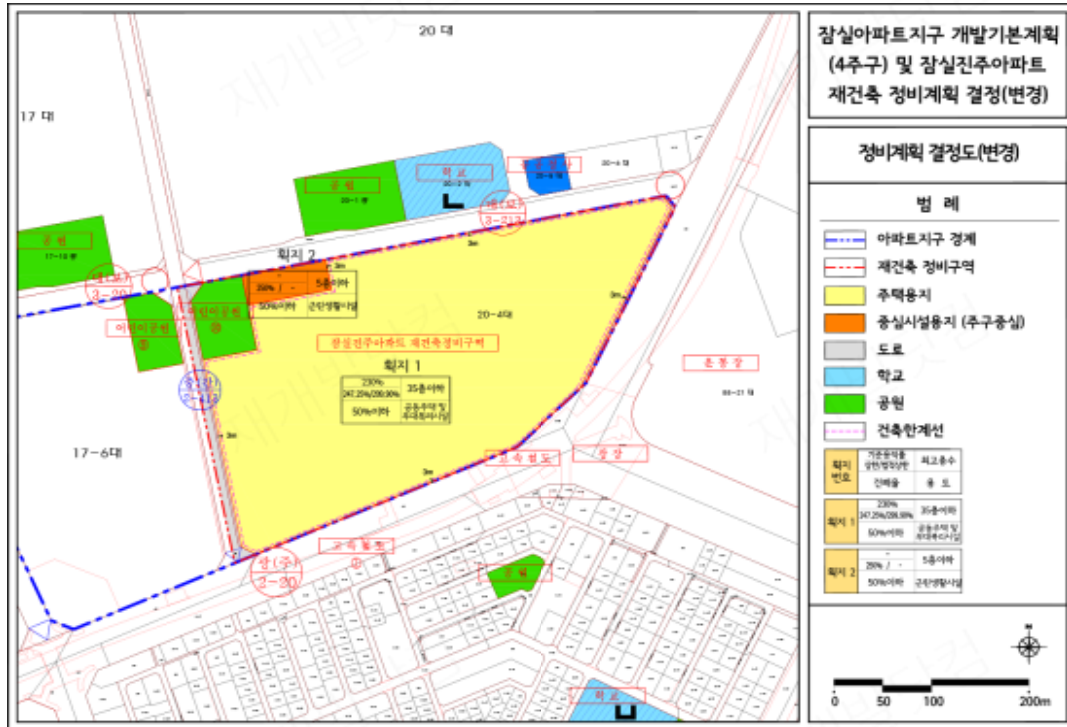
[도시계획시설에 관한 결정도(변경)]



[정비계획 결정도(기정)]



[정비계획 결정도(변경)]



[지구단위계획 결정도]

