

◆ 서울특별시고시 제2025-278호

도시관리계획[용도지구: (중전)아파트지구] 및 잠실아파트지구 정비계획(개발기본계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

건설부고시 제131호(1976.08.21.)에 의거 (중전)아파트지구(용도지구)로 최초 지정 및 서울특별시고시 제2024-432호(2024.09.05.)로 정비계획(개발기본계획)변경 결정된 잠실아파트지구에 대하여, 서울특별시 도시계획위원회 심의(2023.1.18.)를 거쳐, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은 법 시행령 제25조 및 「주택법(법률 제6916호)」 부칙 제9조, 「도시 및 주거환경정비법」 제16조, 「서울특별시 아파트지구 개발기본계획 수립에 관한 조례」 제6조에 따라 도시관리계획[(중전)용도지구:아파트지구] 및 잠실아파트지구 정비계획(개발기본계획)을 결정(변경) 고시하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조와 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 5월 22일

서울특별시장

I. 도시관리계획(용도지구) 결정(변경)조서

1. 용도지구[(중전)아파트지구]의 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	지구명		위치	면적(㎡)			비고
					기정	변경	변경 후	
변경	①	잠실 아파트 지구	계	송파구 잠실동, 신천동, 풍납동 일대	2,347,112.2	감) 2,065,455.9	281,656.3	1976.08.21 (건고 131)
			저밀		1,379,535.2	감) 1,379,535.2	-	
			고밀		967,577.0	감) 685,920.7	281,656.3	

2. 변경 사유서

도면 표시번호	지구명		변경내용	변경사유
①	잠실 아파트 지구	저밀	아파트지구 면적변경 (1,379,535.2㎡→0㎡)	도시여건 및 제도 변화 등으로 실효성이 상실된 아파트지구를 지구단위계획구역으로 전환함에 따라 아파트지구를 변경(제척)함 (금번 아파트지구 제척 시 재건축사업 추진에 지장이 있는 구역은 존치)
		고밀	아파트지구 면적변경 (967,577.0㎡→281,656.3㎡)	

II. 잠실아파트지구 정비계획(개발기본계획) 결정(변경) 조서

① 정비계획(개발기본계획) 결정(변경)-저밀 : 폐지

②정비계획(개발기본계획) 결정(변경)-고밀

1. 아파트지구 정비계획(개발기본계획)의 명칭 및 위치

가. 명칭 : 잠실아파트지구 개발기본계획

나. 위치 : 송파구 잠실동, 신천동, 풍납동 일대

2. 잠실아파트지구 정비계획(개발기본계획) 결정(변경)조서

가. 아파트지구 면적에 관한 사항

1) 토지이용계획

가) 토지이용계획 총괄표(변경)

구 분		기 정		변경 후		비고
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
합 계		967,577.0	100.00	281,656.3	100.0	감) 685,920.7
주거 용지	소 계	659,196.4	68.1	198,558.6	70.4	감) 460,637.8
	주택용지	597,404.6	61.7	198,558.6	70.4	감) 398,846.0
	복합용지	61,791.8	6.4	-	-	존치) 장미1, 2, 3차
중심 시설 용지	소 계	33,722.4	3.5	25,194.8	8.9	감) 8,527.6
	주공중심	33,722.4	3.5	25,194.8	8.9	감) 8,527.6
도시계획 시설용지	소 계	239,386.6	24.7	57,109.40	20.3	감) 182,277.2
	도로	101,466.5	10.5	23,756.6	8.5	감) 77,709.9
	공원	43,012.5	4.4	8,758.0	3.1	감) 34,254.5
	학교	77,495.2	8.0	23,894.8	8.5	감) 53,600.4
	공공청사	8,863.9	0.9	700.0	0.2	감) 8,163.9
	공공공지	8,548.5	0.9	-	-	감) 8,548.5
기 타	소계	35,271.6	3.7	793.5	0.3	감) 34,478.1
	종교	3,435.5	0.4	793.5	0.3	감) 2,642.0
	하수처리시설	30,264.0	3.1	-	-	감) 30,264.0
	기타건축물	992.1	0.1	-	-	감) 992.1
	근린생활시설용지	580.0	0.1	-	-	감) 580.0

※ 존치 대상 단지의 재건축 사업구역 내 건축물도 함께 존치함

나) 주구별 토지이용계획

■ 1주구 토지이용계획(변경)

구 분		기 정		변경 후		비고
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
합 계		358,077.0	100.0	-	-	감) 358,077.0
주거 용지	소 계	273,189.2	76.3	-	-	감) 273,189.2
	주택용지	211,397.4	59.0	-	-	감) 211,397.4
	복합용지	61,791.8	17.3	-	-	감) 61,791.8
도시계획 시설용지	소 계	81,665.8	22.8	-	-	감) 81,665.8
	도로	38,174.3	10.7	-	-	감) 38,174.3
	공원	19,528.9	5.4	-	-	감) 19,528.9
	공공공지	8,548.5	2.4	-	-	감) 8,548.5
	학교	14,414.1	4.0	-	-	감) 14,414.1
	공공청사	1,000.0	0.3	-	-	감) 1,000.0
기 타	소계	3,222.0	0.9	-	-	감) 3,222.0
	종교	2,642.0	0.7	-	-	감) 2,642.0
	근린생활시설용지-1	330.0	0.1	-	-	감) 330.0 우체국
	근린생활시설용지-2	250.0	0.1	-	-	감) 250.0 파출소

■ 2-1주구 토지이용계획(변경)

구 분		기 정		변경 후		비고
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
합 계		198,031.5	100.0	181,996.2	100.0	감) 16,035.3
주거 용지	소 계	119,401.4	60.3	119,401.4	65.5	-
	주택용지	119,401.4	60.3	119,401.4	65.5	-
중심 시설 용지	소 계	22,180.5	11.2	22,180.5	12.2	-
	주구중심	22,180.5	11.2	22,180.5	12.2	-
도시계획 시설용지	소 계	55,656.1	28.1	39,620.8	21.8	감) 16,035.3
	도 로	25,591.3	12.9	9,556.0	5.3	감) 16,035.3
	공 원	5,470.0	2.8	5,470.0	3.0	-
	학 교	23,894.8	12.1	23,894.8	13.1	-
	공공청사	700.0	0.3	700.0	0.4	-
기 타	소 계	793.5	0.4	793.5	0.4	-
	종 교	793.5	0.4	793.5	0.4	-

■ 2-2주구 토지이용계획(변경)

구 분		기 정		변경 후		비고
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
합 계		145,235.2	100.0	99,660.1	100.0	감) 45,575.1
주거 용지	소 계	79,157.2	54.5	79,157.2	79.5	-
	주택용지	79,157.2	54.5	79,157.2	79.5	-
중심 시설 용지	소 계	3,014.3	2.1	3,014.3	3.0	-
	주구중심	3,014.3	2.1	3,014.3	3.0	-
도시계획 시설용지	소 계	32,799.7	22.6	17,488.6	17.5	감) 15,311.1
	도 로	29,511.7	20.3	14,200.6	14.2	감) 15,311.1
	공 원	3,288.0	2.3	3,288.0	3.3	-
기타	소 계	30,264.0	20.8	-	-	감) 30,264.0
	하수처리시설	30,264.0	20.8	-	-	감) 30,264.0

■ 3주구 토지이용계획(변경)

구 분		기 정		변경 후		비고
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
합 계		75,684.5	100.0	-	-	감) 75,684.5
주거 용지	소 계	63,541.0	83.9	-	-	감) 63,541.0
	주택용지	63,541.0	83.9	-	-	감) 63,541.0
중심 시설 용지	소 계	4,369.0	5.8	-	-	감) 4,369.0
	주구중심	4,369.0	5.8	-	-	감) 4,369.0
도시계획 시설용지	소 계	7,774.5	10.3	-	-	감) 7,774.5
	도 로	4,130.5	5.5	-	-	감) 4,130.5
	공 원	3,644.0	4.8	-	-	감) 3,644.0

■ 4주구 토지이용계획(변경)

구 분		기 정		변경 후		비고
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
합 계		112,558.5	100.0	-	-	감) 112,558.5
주거 용지	소 계	101,151.3	89.9	-	-	감) 101,151.3
	주택용지	101,151.3	89.9	-	-	감) 101,151.3
중심 시설 용지	소 계	2,878.5	2.5	-	-	감) 2,878.5
	주구중심	2,878.5	2.5	-	-	감) 2,878.5
도시계획 시설용지	소 계	8,528.7	7.6	-	-	감) 8,528.7
	도 로	4,058.7	3.6	-	-	감) 4,058.7
	공 원	4,470.0	4.0	-	-	감) 4,470.0

■ 5주구 토지이용계획(변경)

구 분		기 정		변경 후		비고
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
합 계		77,990.3	100.0	-	-	감) 77,990.3
주거 용지	소 계	22,756.2	29.2	-	-	감) 22,756.2
	주택용지	22,756.2	29.2	-	-	감) 22,756.2
중심 시설 용지	소 계	1,280.2	1.6	-	-	감) 1,280.2
	주구중심	1,280.2	1.6	-	-	감) 1,280.2
도시계획 시설용지	소 계	52,961.8	67.9	-	-	감) 52,961.8
	공 원	6,611.6	8.5	-	-	감) 6,611.6
	학 교	39,186.3	50.2	-	-	감) 39,186.3
	공공청사	7,163.9	9.2	-	-	감) 7,163.9
기타	소 계	992.1	1.3	-	-	감) 992.1
	기타건축물	992.1	1.3	-	-	감) 992.1

나. 용도지역·지구 계획

1) 용도지역 결정조서(변경)

구분	기 정	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경	변 경 후		
주거지역	소 계	967,577.0	감)685,920.7	281,656.3	100.0	지구계 변경에 따른 면적변경
	제1종일반주거지역	73,090.5	감)64,332.5	8,758.0	3.1	
	제2종(7층) 일반주거지역	93,907.1	감)69,312.3	24,594.8	8.7	
	제3종일반주거지역	735,507.6	감)487,204.1	248,303.5	88.2	
	준주거지역	61,791.8	감)61,791.8	-	-	
자연녹지지역		3,280.0	감)3,280.0	-	-	

다. 도시계획시설 설치에 관한 계획

1) 도로 결정 조서(변경없음)

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	대로	3	212	25	간선 도로	300.0	대3-212 (신천동11)	대3-212 (신천동11)	일반 도로	2005.12.15 서고 399	성내역 주구중심 도로
기정	중로	1	-	20	-	2,048.0 (761)	-	-	일반 도로	2008.08.14 송파구고시 48	파크리오 북측

※ () 안은 지구 내 연장임

2) 지하도로 결정조서(변경없음)

3) 철도 결정조서(변경없음)

4) 주차장 결정조서(변경없음)

5) 공원 결정조서(변경없음)

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기점	변경	변경후		
기정	①	공원	어린이공원	신천동7일원	5,470.0	-	5,470.0	2005.12.15. 서고 399	
기정	②	공원	어린이공원	신천동11일원	3,288.0	-	3,288.0	2005.12.15. 서고 399	

6) 광장 결정조서(변경없음)

7) 학교 결정조서(변경없음)

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	학교	중학교	신천동7-1	13,977.9	-	13,977.9	1974.12.06. 건설부고시 125	잠실중
기정	②	학교	초등학교	신천동7-2	9,916.9	-	9,916.9	1974.12.06. 건설부고시 125	잠동초

8) 공공청사 결정조서(변경없음)

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공공청사	-	신천동7일원	700.0	-	700.0		장미1차 (미집행)

9) 유수지 결정조서(변경없음)

※ 금회 아파트지구에서 제척되는 범위 내 도시계획시설계획은 지구단위계획으로 결정함

라. 건축물 관련계획(변경)

※ 금회 아파트지구 변경(제척) 후 존치 범위에 해당하지 않는 사항은 삭제함

1) 용도

구분	건축범위		비고
	기정	변경	
주택용지	공동주택, 어린이놀이터, 운동시설(건축물을 수반하는 운동시설은 제외한다), 유치원, 탁아소, 경로당, 공동주택 관리용시설, 공공저리시설, 사회복지관, 생활권 수련시설(청소년수련관, 청소년 문화의 집에 한함)	변경없음	
주구중심	제1, 2종 근린생활시설(안마시설소, 단란주점 제외), 복지시설(아동관련시설, 노인복지시설에 한함), 의료시설(병원, 치과병원, 한방병원에 한함), 교육연구시설(학교제외), 문화 및 집회시설(종교집회장, 공연장, 집회장, 전시장에 한함), 판매시설, 운동시설(옥외골프연습장 제외), 업무시설(금융업소 및 사무소, 국가 또는 지방자치단체의 청사에 한함), 생활권수련시설(청소년수련관, 청소년 문화의집에 한함)	변경없음	
학교용지	학교시설	변경없음	
공원용지	공원시설	변경없음	
도로용지	도로시설	변경없음	
공공청사	공공청사	변경없음	

※ 단, 학교보건법상 제6조 1항 및 시행령 제4조의 2의 상태 및 절대정화구역내 불허용도 불허

2) 건폐율 규제

구분	건폐율	비고
제1종일반주거지역	60% 이하	
제2종일반주거지역	60% 이하	
제3종일반주거지역	50% 이하	

3) 용적률 규제

구분	계획용적률	비고
제3종일반주거지역	230%	

※ 기타 지역에서의 계획용적률은 서울시도시계획조례에 의함

- 용적률 인센티브 : 사업시행단위별 공공시설부담률에 따라 용적률 완화 차등 적용
- ※ 상한용적률은 서울시 도시계획조례 제55조 제10항 규정을 적용, 산출
 - 상한용적률(%) = 계획용적률(%) × (1+1.3×α) 이내
 - (α : 공공시설부지로 제공한 후의 대지면적 내 공공시설부지로 제공하는 면적비율)
- 용적률 인센티브 대상 공공용지
 - : 도로, 공원 및 기타공공시설의 설치를 목적으로 민간이 기부채납하는 용지

4) 건축물의 높이

구분	건축물의 높이	비고
제1종일반주거지역	4층 이하	
제2종일반주거지역	7층 이하	
제3종일반주거지역	층수제한 없음	

※ 사업시행단위별 건축물 높이는 사업시행인가전 서울시 건축위원회 심의결과에 따름

5) 공동주택과 이격거리

- 공동주택간의 인동거리는 관계법령에 따름

6) 주택규모별 공급비율

- 관련법규정에 따름

마. 중심시설계획 및 기타 건축물계획

1) 주구중심 구분 및 면적

■ 기정

구분	1주구중심	2-1주구중심	2-2 주구중심	3주구중심	4주구중심	5주구중심
면적 (㎡)	-	22,180.5	3,014.3	4,369.0	2,878.5	1,280.2
비고	1주구	2주구		3주구	4주구	5주구

■ 변경

구분	1주구중심	2-1주구중심	2-2 주구중심	3주구중심	4주구중심	5주구중심
면적 (㎡)	-	22,180.5	3,014.3	-	-	-
비고	1주구	2주구		3주구	4주구	5주구

2) 층수 : 5층 이하

3) 건폐율 : 50% 이하

바. 기존 건축물 처리계획

- 기존 건축물은 관련법규정 및 정비계획(개발기본계획) 처리지침에 따라 처리

사. 사업시행에 관한 사항

- 존치되는 잠실아파트지구 내 기존 주택용지, 중심시설용지 등의 개발은 잠실아파트지구 지구단위계획에 의거 시행
- 「도시 및 주거환경정비법」 제9조(정비계획의 내용) 제1항 각호 중 본 계획에서 결정하지 아니한 사항은 향후 시행단위별 사업시행인가 시 반영한다.

※ 사업시행인가 시 반영할 사항

- 공동이용시설 설치계획
- 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획
- 정비사업시행 예정시기
- 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항

3. 기타사항

가. 존치되는 아파트지구 내 재건축사업구역은 「도시 및 주거환경정비법」 제9조에 따른 정비계획 결정(변경)시 사업시행자가 아파트지구를 개별 제척함. 다만, 별도의 정비계획 결정(변경) 없이 재건축을 추진 중인 구역은 향후 정비계획 결정(변경)을 통하여 사업시행자가 개별 제척(폐지)하거나 같은 법 제86조에 따른 이전고시 이후 서울시에서 일괄 폐지.

나. 아파트지구에서 제척되는 범위 내 도시계획시설계획 등 도시관리계획은 잠실아파트지구 지구단위계획을 따름.

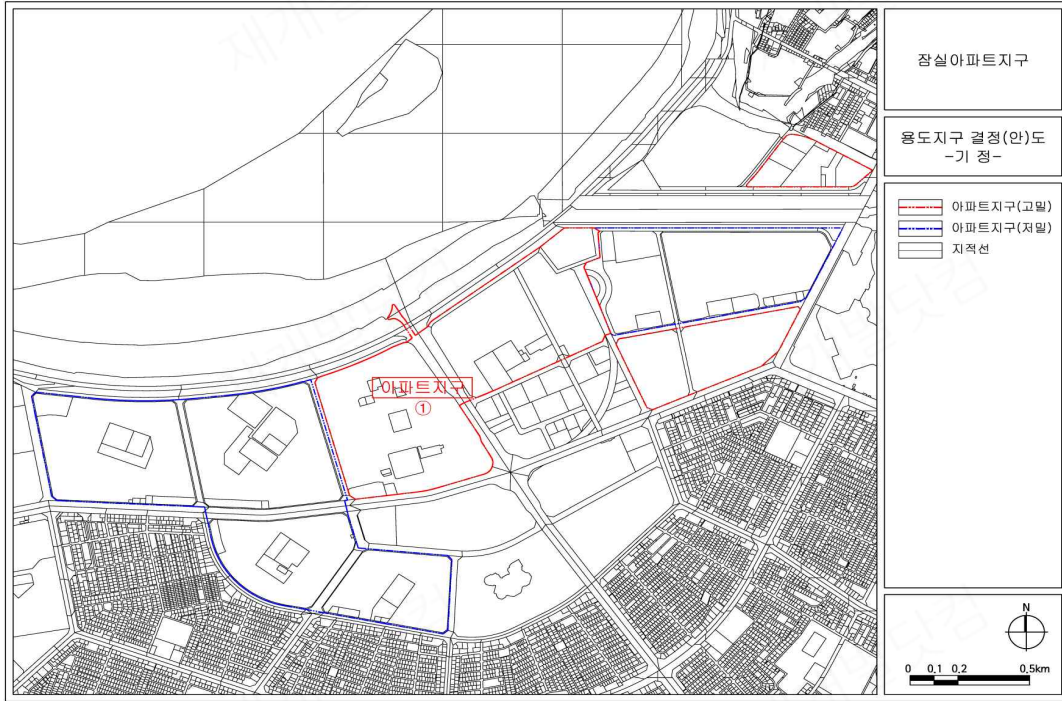
Ⅲ. 관계도면 : 붙임 참조

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

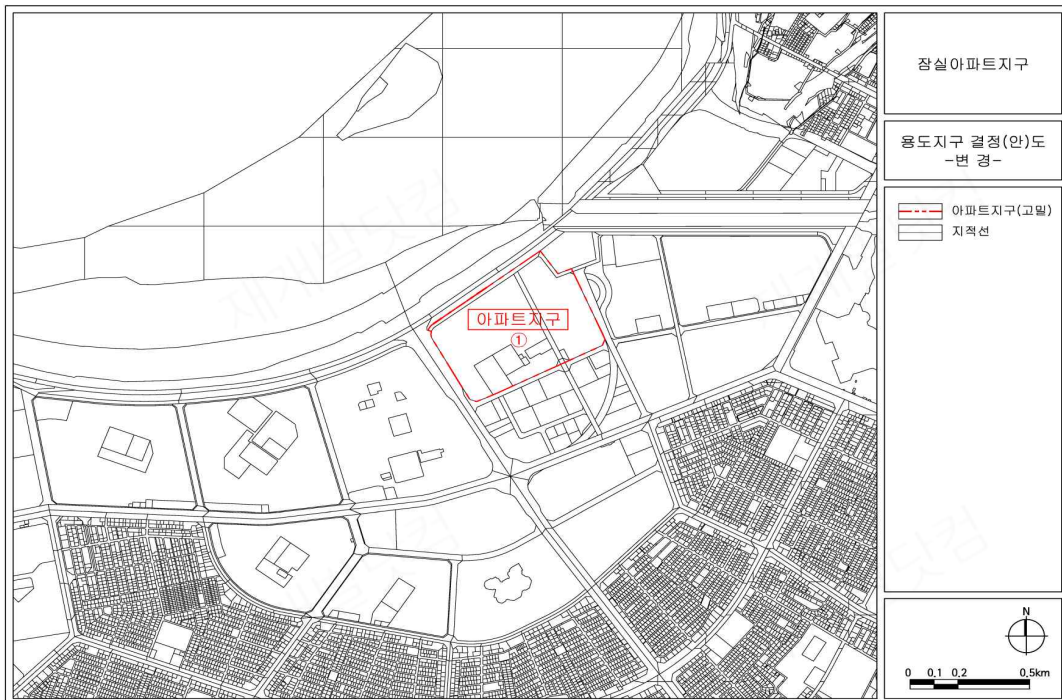
※ 고시문 및 지형도면은 서울도시계획포털(<http://urban.seoul.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

■ 용도지구[(중전)아파트지구]의 결정(변경)도

■ 기정



■ 변경

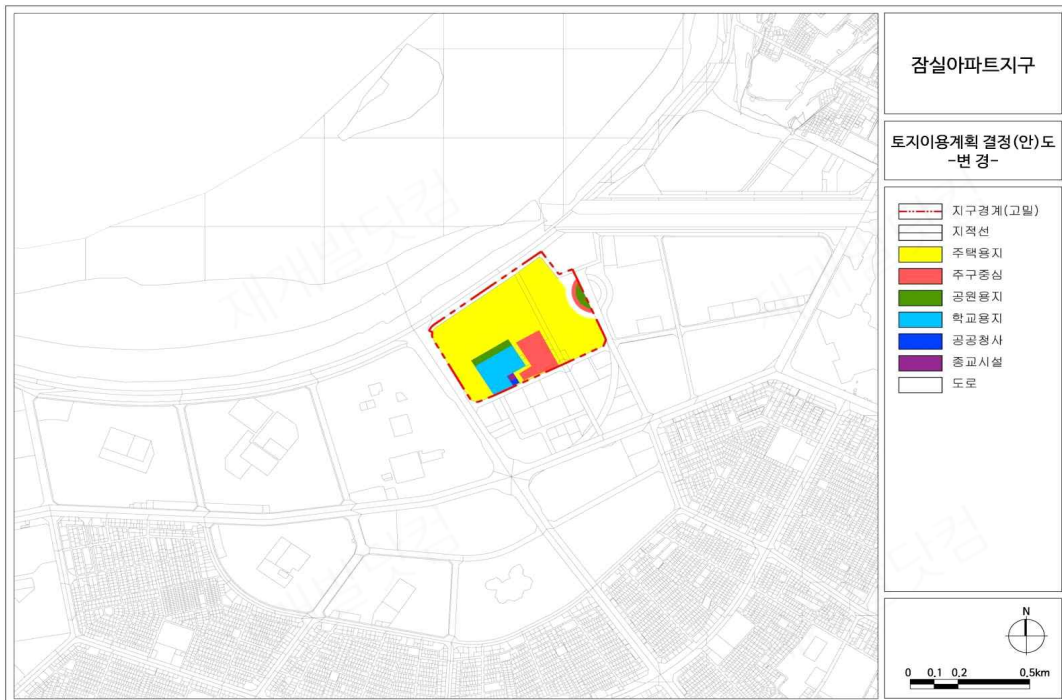


■ 토지이용계획 결정도(변경)

■ 기정

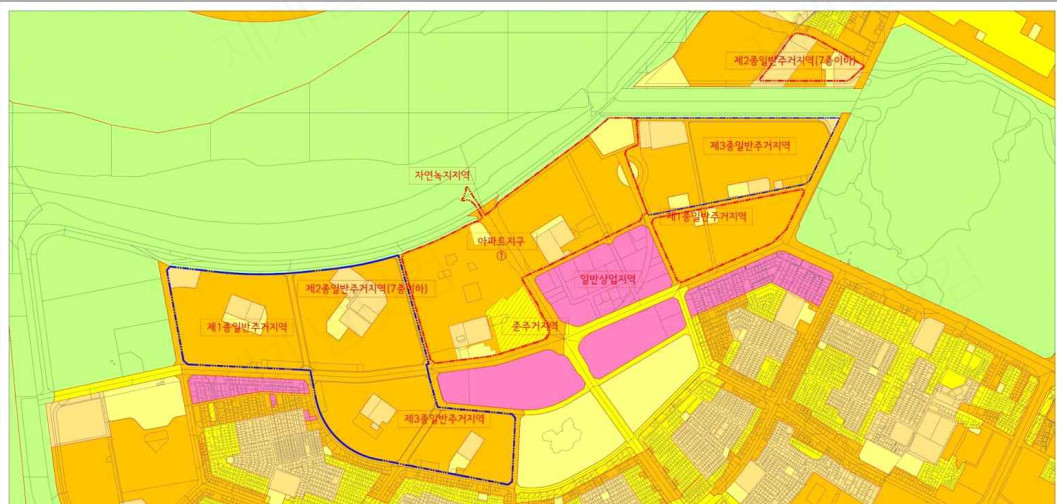


■ 변경



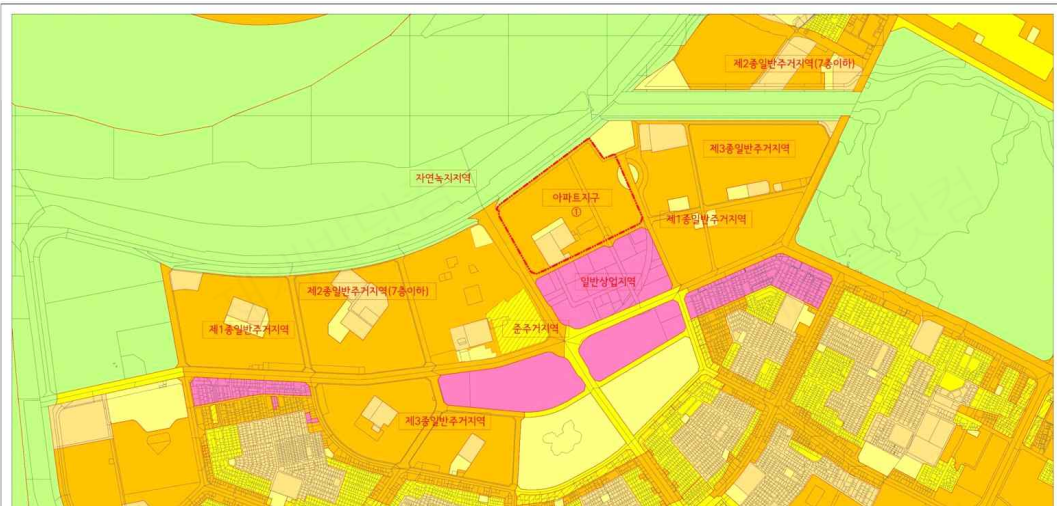
■ 용도지역 결정도(변경)

■ 기정



잠실아파트지구	범	--- 지구경계(고밀) --- 지구경계(저밀) 제1종일반주거지역 제2종일반주거지역(7층이하) 제2종일반주거지역 제3종일반주거지역 일반상업지역	자연녹지지역	
용도지역 결정(안)도 -기 정-	례			

■ 변경



잠실아파트지구	범	--- 지구경계(고밀) --- 지구경계(저밀) 제1종일반주거지역 제2종일반주거지역(7층이하) 제2종일반주거지역 제3종일반주거지역 일반상업지역	자연녹지지역	
용도지역 결정(안)도 -변 경-	례			

■ 도시계획시설 결정도(변경없음)

■ 기정

