

◆ 서울특별시고시 제2026-380호

잠실아파트지구 개발기본계획 결정(변경), 장미1,2,3차아파트 재건축 정비구역 지정(변경) 및 정비계획 결정(변경), 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

건설부 고시 제131호(1976.8.21.)로 아파트지구 지정, 서울특별시 고시 제2005-399호(2005.12.15.)로 아파트지구 개발기본계획 변경, 서울특별시 고시 제2025-277호(2025.5.22.)로 「도시관리계획(잠실아파트지구 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시」, 제2025-278호(2025.5.22.)로 「도시관리계획[용도지구: (중전)아파트지구] 및 잠실아파트지구 정비계획(개발기본계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시」된 장미1,2,3차아파트 재건축 정비구역에 대하여 2026년 제4차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2026.03.19.) 심의(수정가결)를 거쳐 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 및 「서울특별시 아파트지구 개발기본계획 수립에 관한 조례」 제6조에 따라 잠실아파트지구 개발기본계획 결정(변경) 및 장미1,2,3차아파트 재건축 정비구역 지정(변경) 및 정비계획 결정(변경) · 고시하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 잠실아파트지구 지구단위계획 결정(변경) · 고시하며, 「토지이용규제기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 7월 2일
서울특별시장

I. 도시관리계획(용도지구) 결정(변경)조서

1. 용도지구의 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	지구명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경 후	
폐지	①	잠실 아파트 지구(고밀)	송파구 신천동 일대	281,656.3	감) 281,656.3	-	1976.08.21. (건고 131)

■ 용도지구 변경 사유서

도면표시 번호	지구명	변경내용	변경사유
①	잠실아파트 지구(고밀)	아파트지구 폐지 (281,656.3㎡→0㎡)	도시여건 및 제도 변화 등으로 실효성이 상실된 아파트지구를 지구단위계획구역으로 전환함에 따라 아파트지구 폐지

2. 관계도면 : 붙임 참조

3. 기타사항

- － 아파트지구에서 폐지되는 범위 내 도시계획시설 계획 등 도시관리계획은 III. 잠실아파트지구 지구단위계획 결정(변경)에 따름

II. 장미1,2,3차아파트 재건축사업 정비구역 지정(변경) 및 정비계획 결정(변경)

1. 사업명 : 장미1,2,3차아파트 재건축 정비사업
2. 정비구역 결정(변경)조서

구분	구역의 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	장미1,2,3차아파트 재건축 정비구역	송파구 신천동 7번지 일대	281,656.3	감) 24,085.4	257,570.9	-

■ 정비구역 변경 사유서

구역명	변경내용	변경사유
장미 1,2,3차 아파트 재건축 정비구역	• 면적 감소 (281,656.3㎡ → 257,570.9㎡)	• 신속통합기획 가이드라인('24.08.)에 따라 정비구역에서 학교부지 제척

3. 토지이용계획(변경)

구분	명칭	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		281,656.3	감) 24,085.4	257,570.9	100.0	-
정 비 기 반 시 설	소 계	32,514.6	증) 2,981.7	35,496.3	13.8	-
	도 로	23,756.6	감) 3,963.5	19,793.1	7.7	-
	공 원	8,758.0	증) 6,945.2	15,703.2	6.1	-
	어린이공원1	5,470.0	감) 5,470.0	-	-	-
	어린이공원2	3,288.0	감) 3,288.0	-	-	-
	소공원1	-	증) 6,306.8	6,306.8	2.5	-
	소공원2	-	증) 5,865.9	5,865.9	2.3	-
	어린이공원	-	증) 3,530.5	3,530.5	1.3	-
	획 지	소 계	249,141.7	감) 27,067.1	222,074.6	86.2
주택용지		198,558.6	증) 15,002.6	213,561.2	82.9	-
주구중심		25,194.8	감) 25,194.8	-	-	획지전환
학교용지		23,894.8	감) 23,894.8	-	-	제척
종교시설		793.5	-	793.5	0.3	존치
공공청사		700.0	증) 1,669.3	2,369.3	0.9	잠실나루역변
공공지원시설		-	증) 5,350.6	5,350.6	2.1	송파대로변

※ 상기 면적은 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정
비례율

- 추정비례율 산정방식
= (분양대상대지 및 건축물 등 총추산액 - 총 사업비) ÷ 종전 토지 및 건축물 총추산액 × 100%
- 추정비례율 : 86.68%
= (11,797,050,000천원 - 3,661,468,547천원) ÷ 9,385,685,000천원 × 100%
- ※분양대상대지 및 건축물 등 총추산액 : 11,797,050,000천원(11조 7,971억원)
- ※총사업비 : 3,661,468,547천원(3조 6,615억원)
- ※종전 토지 및 건축물 총추산액 : 9,385,685,000천원(9조 3,857억원)

종전
토지 및
건축물
등
총추산액

- 아파트는 대상 아파트 및 인근 아파트 등의 최근 실거래가격 및 부동산 시세조회(KB부동산, 한국부동산원 - 2024년 11월 기준) 등을 종합 고려하여 산정하였음.
- 근린생활시설 등은 사업구역 내 근린생활시설 등의 최근 거래사례를 조사한 후 위치별·층별 효용비를 등을 감안하여 산정하였음
- 토지는 인근지역 토지의 거래사례, 공시지가 자가수준 등을 종합 고려하여 산정하였음

(단위 : 천원)

구분	(통칭) 평형	건물면적(㎡)		세대수	종전자산 (세대평균)	종전자산추산액
		공급	전용			
아 파 트	1차-28평형	92.59	86.74	532	2,015,000	1,071,980,000
	1차-32평형	108.43	101.62	672	2,255,000	1,515,360,000
	1차-38평형	126.78	119.47	336	2,440,000	819,840,000
	1차-45평형	150.05	140.69	308	2,608,000	803,264,000
	1차-56평형	186.78	169.49	168	3,085,000	518,280,000
	1차-64평형	212.56	196.76	84	3,365,000	282,660,000
	2차-28평형	92.43	86.41	294	2,015,000	592,410,000
	2차-32평형	108.95	101.98	490	2,255,000	1,104,950,000
	2차-38평형	127.28	118.41	392	2,440,000	956,480,000
	2차-45평형	151.04	141.78	126	2,608,000	328,608,000
	3차-47평형	157.11	134.16	120	2,875,000	345,000,000
	합계			3,522	-	8,338,832,000
아 파 트 외	지번	토지면적(㎡)	층수	건물면적(㎡)	등기형태	종전자산추산액
	신천동 7(에이동)	8,258.26	-1/5	14,314.35	집합건물	354,607,000
	신천동 7(비동)	14,561.65	-1/5	24,878.10	집합건물	545,051,000
	신천동 11(씨동)	3,177.99	-1/5	5,337.52	집합건물	147,195,000
	합계					1,046,853,000
종전자산 총계						9,385,685,000

※ 추정분담금은 정비구역 변경을 위하여 개략적인 추산액으로 향후 사업시행계획인가 및 관리처분계획인가 시 개별물건에 대한 종전·종후자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경 될 수 있음

※ 분담금 추산액은 「도시 및 주거환경정비법」 제9조 제1항 제2의2호에 따라 작성시점 현재의 정비계획과 설계개요를 기준으로 정비구역 변경을 위한 토지등소유자별 분담금 추산액을 개략적으로 추산한 예시이며, 추후 변동될 수 있으며, 분담금은 향후 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따라 관리처분계획 수립을 통하여 확정

5. 용도지역·지구 계획(변경)

가. 용도지역 결정(변경)조서

구분	명 칭	면적(㎡)			비율 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		281,656.3	감) 24,085.4	257,570.9	100.0	-
주거 지역	제1종일반주거지역	8,758.0	증) 6,945.2	15,703.2	6.1	-
	제2종일반주거지역(7층)	24,594.8	감) 24,594.8	-	-	-
	제3종일반주거지역	248,303.5	감) 6,435.8	241,867.7	93.9	-

■ 용도지역 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
용도 지역	제1종일반주거지역 면적 증가 - 증) 6,945.2㎡	세대수에 따른 공원면적 확보
	제2종일반주거지역(7층) 면적 감소 - 감) 24,594.8㎡	정비구역계 변경(학교부지 제척)에 따른 면적 감소
	제3종일반주거지역 면적 감소 - 감) 6,435.8㎡	도시계획시설(공원) 용도지역 일원화

나. 용도지구 결정조서(변경없음)

6. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 교통시설

1) 도로

가) 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	광로	2	29	65	간선 도로	8,000.0	송파대로 (잠실동 27)	송파대로 (잠실동 27)	일반	-	건설부고시 제198호 ('71.4.7.)	송파대로
변경	광로	2	29	65	간선 도로	8,000.0	송파대로 (잠실동 27)	송파대로 (잠실동 27)	일반	-		
기정	대로	3	109	25	간선 도로	600.0	잠실동 (중로2-123)	잠실동 (광로2-20)	일반	-	건설부고시 제8호 ('76.1.21.)	오금로
변경	대로	3	109	25	간선 도로	600.0	잠실동 (중로2-123)	잠실동 (광로2-20)	일반	-		
폐지	대로	3	212	25	간선 도로	300.0	대3-212 (신천동11)	대3-212 (신천동11)	일반	-	서울시고시 제399호 ('05.12.15.)	회전 교차로

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	213	25~28	간선 도로	630.8	신천동길 (신천동7)	신천동길 (신천동11)	일반	-	-	올림픽로 35길
변경	대로	3	213	25~28	간선 도로	630.8	신천동길 (신천동7)	신천동길 (신천동11)	일반	-	-	
기정	중로	1	1	15~20	간선 도로	2,048.0	신천동 7	신천동 25	일반	-	송파구고시 제48호 ('08.8.14.)	장미APT, 파크리오 복측 한가람로
변경	중로	1	1	15~25	간선 도로	2,048.0	신천동 7	신천동 25	일반	-		
신설	소로	1	1	10	국지 도로	148.0	신천동 7	신천동 7	일반	-	-	-
신설	소로	1	2	8~10	국지 도로	95.0	신천동 7	신천동 7	일반	-	-	보행자 우선도로
신설	소로	1	3	10	국지 도로	45.0	신천동 7	신천동 7	일반	-	-	보행자 우선도로

■ 도로 변경 사유서

도로명		변경내용	변경사유
기정	변경		
광로 2-29	광로 2-29	• 도로선형 변경	• 한가람로 진입 완화차선 조성으로 인한 선형 변경
대로 3-109	대로 3-109	• 도로선형 변경	• 보도 확보로 인한 선형 변경
대로 3-212	대로 3-212	• 도로폐지	• 회전교차로 삭제로 인한 도로 폐지
대로 3-213	대로 3-213	• 도로선형 변경	• 대상지 및 주변 재건축사업 따른 교통량 증가 및 도로 계획 변경 등 여건 변화를 고려하여 선형 변경
중로 1-1	중로 1-1	• 도로선형 변경 • 도로폭원 변경	• 한가람로, 오금로2길(유수지 서측, 남측)의 원활한 차량 통행 및 대상지 진출입구 확보 등을 고려하여 도로 선형 및 도로폭원 변경
-	소로 1-1	• 도로 신설	• 공공지원시설 진입로 확보로 인한 도로 신설
-	소로 1-2	• 도로 신설	• 종교시설 및 학교 진입로 확보로 인한 도로(보행자우선도로) 신설
-	소로 1-3	• 도로 신설	• 종교시설 및 학교 진입로 확보로 인한 도로(보행자우선도로) 신설

나. 공간시설

1) 공원

가) 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	7	공원	어린이공원	신천동 7 일원	5,470.0	감) 5,470.0	-	서울시고시 제399호 (2005.12.15.)	-
폐지	8	공원	어린이공원	신천동 11 일원	3,288.0	감) 3,288.0	-	서울시고시 제399호 (2005.12.15.)	-
신설	1	공원	소공원	신천동 7 일원	-	증) 6,306.8	6,306.8	-	-
신설	2	공원	어린이공원	신천동 7 일원	-	증) 3,530.5	3,530.5	-	-
신설	3	공원	소공원	신천동 11 일원	-	증) 5,865.9	5,865.9	-	-

■ 공원 변경 사유서

도면표시 번호	변경내용	변경사유
7	• 폐지(감 5,470.0㎡)	• 송파대로 가로활성화를 위해 기 설치된 어린이공원 폐지
8	• 폐지(감 3,288.0㎡)	• 잠실나루역 가로활성화를 위해 기 설치된 어린이공원 폐지
1	• 신설(증 6,306.8㎡)	• 송파대로변 개방감 확보, 업무지구와 연계한 휴게공간 조성을 위해 공원 신설
2	• 신설(증 3,530.5㎡)	• 잠동초교와 연계한 옥외학습 및 놀이공간으로 스쿨 파크 조성
3	• 신설(증 5,865.9㎡)	• 잠실나루역 및 공공보행통로와 연계한 교류 및 휴식공간으로 공원 신설

다. 공공·문화체육시설

1) 공공청사

가) 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경 후		
폐지	6	공공청사	신천동 7 일원	700	감) 700	-	-	잠실6동 주민센터
신설	1	공공청사	신천동 11 일원	-	증) 2,369.3	2,369.3	-	잠실6동 주민센터 및 어린이영어도서관

■ 공공청사 건축범위 결정

구분	도면표시 번호	시설명	위치	건축물의 규모			비 고
				건폐율	용적률	높이	
폐지	6	공공청사	신천동 7 일원	-	-	-	잠실6동 주민센터
신설	1	공공청사	신천동 11 일원	50% 이하	250% 이하	5층 이하	잠실6동 주민센터 및 어린이영어도서관

■ 공공청사 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
6	공공청사	• 폐지(감 700.0㎡)	• 오금로에 신설하는 공공청사로 이전
1	공공청사	• 신설(증 2,369.3㎡)	• 잠실6동주민센터와 어린이영어도서관 복합 설치

7. 공동이용시설 설치계획(변경)

시설의 종류		위치	법정(㎡)	계획(㎡)	비고
관리사무소		A-1	262.75	449.33	-
방재실 및 MDF실		A-1	-	145.86	-
경비실		A-1	-	289.40	-
주민 공동 시설	총괄	A-1	-	42,625.23	• 500㎡ + 세대당 2㎡ × 1.25 이상
	경로당(개방)	A-1	1,346.00	1,478.19	• 「서울특별시 주택조례」 기준적용 • 2.62% 용적률 완화
	어린이집(개방)	A-1	1,346.00	2,682.89	
	작은도서관(개방)	A-1	608.50	1,065.00	
	다함께 돌봄센터(개방)	A-1	66.00	374.76	
	커뮤니티시설 -1	A-1	-	5,015.28	• 스카이복라운지, 스카이게스트하우스, 프라이빗리저브
	커뮤니티시설 -2	A-1	-	23,265.00	-
	어린이놀이터	A-1	4,073.50	4,526.72	-
	주민운동시설	A-1	-	4,217.39	-

- ※ 1. 개방형 주민공동시설(공공개방시설)은 「공동주택관리법」에 따라 지역주민들이 이용이 가능한 주민공동시설로 계획
 2. 공동이용시설 설치계획 등 건축계획은 관련규정 범위 내에서 사업시행인가 시 조정될 수 있음
 3. 향후 통합심의 시 특별건축구역 결정 및 주민공동시설 개방 운영계획(안) 제출하여 개방 계획 확정

8. 기존건축물의 정비·개량 계획

구분	구역구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	장미아파트 1,2,3차 재건축사업 정비구역	257,570.9	신천동 7 일대	38	1	-	37	-	-

9. 건축시설계획(변경)

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)			높이(m) /층수				
	명칭	면적(㎡)				기준	정비계획	법적상한					
기정	A-1	198,558.6	신천동 7 일대	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	230 이하	-	-	120 이하 (35층)				
	B-1	22,180.5	신천동 7 일대	아파트지구 개발기본계획상 주구중심용도	50 이하	250 이하	-	-	40/ 5층 이하				
	B-2	3,014.3	신천동 11 일대										
	C-1	700.0	신천동 7 일대	공공청사	관련 규정에 따름								
	C-2	793.5	신천동 7 일대	종교·근린생활시설									
변경	A-1	213,561.2	신천동 7 일대	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	228.07	258.8 이하	300.0 이하	185 이하 (50층)				
	B-1	793.5	신천동 7 일대	종교·근린생활시설	50 이하	250 이하	-	-	5층 이하				
	C-1	5,350.6	신천동 7 일대	공공지원시설									
	C-2	2,369.3	신천동 11 일대	공공청사									
주택의 규모 및 규모별 건설비용	기정	-											
	변경	• 세대당 전용면적 60㎡이하 : 776세대 (공공주택 551세대) • 세대당 전용면적 60㎡~85㎡ : 2,644세대 • 세대당 전용면적 85㎡초과 : 1,685세대 • 건설비용 : 「도시 및 주거환경정비법」 제9조 제2항에 따름 • 본 고시문의 공공주택은 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택을 말함(이하 같음) - 공공주택(공공기여) 건설은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제54조에 따름 • 관련규정 범위 내에서 사업시행인가 시 조정될 수 있음											
원화 사항	변경	• 「도시 및 주거환경정비법」 제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비용)에 따른 용적률 완화											
건축물의 건축선에 관한 계획	변경	• 공동주택 건축한계선(도면참조) - 송파대로변(광역통경축) : 대지경계선으로부터 10m 이상 - 남북 공공보행통로(지구통경축) : 공공보행통로변 10m 이상 - 학교(북측), 공공지원시설(북측)변 : 대지경계선으로부터 10m 이상 - 잠실나루역 서측, 올림픽로35길변, 잠동초등학교(동측), 어린이공원(동측) : 5m 이상 - 동서 공공보행통로 : 공공보행통로변 3m 이상 - 그 외 : 대지경계선으로부터 3m 이격											
기타 사항	변경	• 공공보행통로(도면참조) - 공공보행통로[올림픽로35길 ~ 한가람로(성내역나들목)] : 폭원 10m 이상 - 공공보행통로(우측 소공원 ~ 주택용지 중심부) : 폭원 6m 이상 • 통경축 확보구간 : 30m 이상(도면 참조)											

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비용 등 건축계획은 관련규정 범위 내에서 사업시행인가 시 조정될 수 있음

나. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

1) 개발가능용적을 산정

구분		산정내용					
토지 이용 계획	구역면적 (㎡)	획지면적(㎡)		계획 정비기반시설(㎡)		계획 정비기반시설 내 기존 국·공유지(㎡)	획지 내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지(㎡)
		주택용지	종교용지	토지면적 (대지지분)	공공시설 제공 환산부지 면적		
	257,570.9	213,561.2	793.5	44,087.6	3,570.2	12,264.6	10,014.7
공공시설 부지 제공면적 (순부담)		• 순부담 면적 : 25,378.5㎡ = 계획 정비기반시설 면적 - 계획 정비기반시설 내 기존 국·공유지 - 획지 내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지 = (44,087.6㎡ + 3,570.2㎡) - 12,264.6㎡ - 10,014.7㎡ = 25,378.5㎡ • 순부담률 : 10.82% = 순부담면적 ÷ (사업시행면적 - ① - ②) = 25,378.5㎡ ÷ (257,570.9㎡ - 793.5㎡ - 12,264.6㎡ - 10,014.7㎡) = 10.82% ※의무 공공기여 : 한강변 공공기여 23,449.8㎡1) + 주거용도 전환 1,914.8㎡2) = 25,364.6㎡ 1) 한강변 공공기여 기준 : 순부담률 10% = (257,570.9㎡ - 793.5㎡ - 12,264.6㎡ - 10,014.7㎡) × 10% = 23,449.8㎡ 2) 주거용도전환에 따른 공공기여 기준 = 기존 주구중심(상가부지) × 주거용도 전환비율가)의 10% = 25,194.8㎡ × 76% × 10% = 1,914.8㎡ 가) 주거용도 전환비율 : 기존 주구중심(상가부지)의 개발가능연면적a) 대비 주거용도 전환 면적b) 비율 = 57,678.14㎡ ÷ 75,584.4㎡ = 76% a)기존 주구중심(상가부지)의 개발가능연면적 = 기존 주구중심(상가부지)면적(25,194.8㎡) × 300% = 75,584.4㎡ b)주거용도 전환 면적 = 기존 주구중심(상가부지)의 개발가능연면적- 계획 상가연면적 = 75,584.4㎡ - 17,906.26㎡ = 57,678.14㎡					
공공시설 등 부지(토지)면적		• 계획 정비기반시설 면적 = 44,087.6㎡ ① 도로(19,793.1㎡), 공원(15,703.2㎡), 공공청사(2,369.3㎡), 공공지원시설(5,350.6㎡) ② 공공임대주택 대지지분(871.4㎡) = 공공임대주택 공급면적 ÷ 전체 공급면적 × 대지면적 = 2,613.9㎡ ÷ 640,607.0㎡ × 213,561.2㎡ = 871.4㎡ • 계획 정비기반시설 내 기존 국·공유지 면적 = 12,264.6㎡ • 획지 내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지 = 10,014.7㎡					

구분	산정내용
공공시설 설치에 대한 환산부지면적	- 공공시설 설치에 대한 환산부지면적 = 3,570.2㎡ = 공공지원시설 + 공공청사 + 공공임대주택 + 한가람로(기반시설제공) = 2,126.9㎡ + 623.5㎡ + 227.4㎡ + 592.4㎡ ① 공공지원시설 환산부지 면적 = 공공지원시설 연면적 × 설치비용(면세가, 원/㎡) ÷ 부지가액(원/㎡) = 20,000㎡ × 4,127,000원1) ÷ 1.1 ÷ 35,280,000원 = 2,126.9㎡ ② 공공청사 환산부지 면적 = 공공청사 연면적 × 설치비용(면세가, 원/㎡) ÷ 부지가액(원/㎡) = 6,310.0㎡ × 3,835,000원2) ÷ 1.1 ÷ 35,280,000원 = 623.5㎡ ③ 공공임대주택 환산부지 면적 = 공공임대주택 연면적 × 설치비용(면세가, 원/㎡) ÷ 부지가액(원/㎡) = {(2,613.9㎡ × 2,546,000원3) ÷ 1.1) + (1,878.75㎡ × 1,156,000원4) ÷ 1.1)} ÷ 35,280,000원 = 227.4㎡ ④ 한가람로(기반시설제공) 환산부지 면적 = 한가람로 공사비 ÷ 부지가액(원/㎡) = 209억원 ÷ 35,280,000원 = 592.4㎡ ※ 부지가액(원/㎡) = 공시지가 × 2 = 17,640,000원 × 2 = 35,280,000원 - 주1) 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」 체육관(10,000㎡ 초과) : 4,127,000원/㎡ - 주2) 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」 복합청사(4,000㎡~10,000㎡) : 3,835,000원/㎡ - 주3,4) 「주택법」 분양가 상한제 기본형 건축비(26.03) (지상(50㎡~60㎡ 이하) : 2,546,000원/㎡, 지하 : 1,156,000원/㎡)
기준(허용) 용적률	- 기준(허용)용적률 = 228.07% (현황용도지역 가중평균) = {(150% × 5,007.0㎡) + (190% × 313.8㎡) + (230% × 208,240.4㎡)} ÷ 213,561.2 = 228.07%
정비계획 용적률	- 기준용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × α(건축물, 기반시설) + 1.0 × α임대주택) = 228.07% × (1 + 1.3 × 1 × 1.0085 × 0.0935 + 0.7 × 0.0129 + 0.7 × 0.0028 + 1.0 × 0.0011) = 258.8% - α토지 = (공공시설부지 제공면적 - *주구중심 7.6% 면적) ÷ 공공시설부지 제공 후 대지면적 = (20,936.9㎡ + 871.4㎡ - 1,914.8㎡) ÷ (213,561.2㎡ - 871.4㎡) = 0.0935 - α건축물 = 공공지원시설 및 공공청사 설치 비용 환산부지 면적 ÷ 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 2,750.4㎡ ÷ (213,561.2㎡ - 871.4㎡) = 0.0129 - α기반시설 = 한가람로 설치 비용 환산부지 면적 ÷ 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 592.4㎡ ÷ (213,561.2㎡ - 871.4㎡) = 0.0028 - α임대주택 = 임대주택 설치 비용 환산부지 면적 ÷ 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 227.4㎡ ÷ (213,561.2㎡ - 871.4㎡) = 0.0011
법적상한 용적률	300.00% 이하 (계획용적률 299.96%)

※ 한가람로 공공기여 제공 방식은 시설 제공 방식으로 시행

- 설계 및 건설사업관리(설계, 공사)는 서울시에서 위탁 시행하며, 서울시 위탁 시행에 따른 비용은 에스크로우(Escrow) 방식을 통해 지급 및 관리
- 공공기여 이행과 관련한 세부 내용은 서울시-민간사업자간 협약체결을 통해 정하고 이를 따르도록 함

2) 허용용적률에 상응하는 인센티브 계획

구분	인센티브량	
공공보행통로	- 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권 설정) - 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × α $228.07\% \times (5,723.4\text{m}^2/213,561.2\text{m}^2) \times 1 = 6.11\%$	6.11%
열린단지 조성	- 단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지로 조성 - 개방공간, 열린단지 조성기준 준수 = 5%	5%
우수디자인 +장수명주택	*우수디자인 및 장수명 인증 - 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 *우수디자인 및 장수명주택 인증(최우수 15%, 우수등급 10%) - 우수디자인 및 장수명주택 인증 우수등급 적용 = 10%	10%
합계		21.11% → 20% 적용

10. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계 획 내 용		비고
환경보전	자연환경	- 질성토의 균형고려, 지형변화 최소화 - 기존구역 내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보 - 차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱 공간 확보	-
	생활환경	도시가스 등 청정연료 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	-
	사업시행시 환경영향	대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	-
재난방지	수재해	계획구역의 입지상 한강변에 위치하나 기존 제방시설로 침수 등 수재해에 대한 우려는 없음. 그러나 집중호우 시 구역 내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치	-
	산사태	해당사항 없음	-
	화재	화재발생을 대비하여 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	-

나. 환경성 검토결과

검 토 항 목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	반영사항	비고
자 연 환 경	비오톱	-	○	- 비오톱유형평가 대부분 4등급, 일부 2등급 - 개별비오톱 평가제외지역	- 비오톱 분석결과 대상지는 대부분 지역이 보호가치가 낮은 비오톱 현황을 보이고 있음 - 녹지공간의 최대 확보로 도시생태 기능 강화 도모	-
	생태네트워크	녹지연결성 확보	○	시가화지역으로 녹지공간 빈약	계획대상지 내부 자연지반 및 인공지반 녹지 계획을 통한 녹지 공간 확보	-
	동식물상	동식물상 보호	○	계획대상지 북측으로 한강(생태자연도 1급) 위치	기 조성된 시가지에 위치하며 공사시 저감방안 수립하여 영향 최소화	-
	자연환경자산	자연환경 보전	○	겨울철새도래지 위치 (약 150m 이격)	-	-
생 활 환 경	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	토지이용 및 용도지역 조사	종합적인 토지이용계획 수립	-
	토양	토양오염 최소화	○	- 토양오염 우려 기준 만족 - 토양오염 유발시설물 없음 - 공사 장비로 인한 폐유 발생 등 토양오염 발생 우려	- 공사 장비에 의한 폐유 처리대책 수립 - 토양오염 발생시 신고 및 적법처리 계획 수립	-
	지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	- 평탄한 지형 - 경사 0° ~5° 미만의 완경사지로 전체의 96%이상 차지	- 공사시 과도한 정지계획 지양 - 토사 외부유출 방지를 위한 침사지, 가배수로 설치	-
	수질, 물순환, 수리·수문	생태면적률 30.0% 이상, 수질오염 최소화	○	- 수질현황 BOD la~lb등급 - 공사시 토사 및 우수유출 발생	- 생태면적률 계획 - 계획대상지 : 45.00% - 침사지 및 가배수로 설치	-
	바람	바람길 확보	○	기상 현황 분석	바람길을 고려한 배치계획 수립 및 녹지계획	-
	열	열환경 최소화	○	열환경 분석	열섬효과 최소화하는 바람길 확보	-
	대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	- 공사시 건설장비 가동 및 토량 이동에 따른 일시적인 대기 오염물질 발생 - 운영시 연료사용에 따른 대기오염물질 발생	- 공사시 비산먼지 발생 저감대책 수립 - 운영시 에너지 사용량 절감 계획 수립	-
	온실가스	온실가스 저감	○	공사시 및 운영시 에너지 사용에 따른 온실가스 발생 예상	- 공사시 저감방안 수립 - 에너지 절감 설비 시설 설치, 청정연료(LNG) 사용 계획	-

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 남서측에 잠실중학교, 잠동초등학교 연접	「도시 및 주거환경정비법」 제 52조에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당 - 정비계획 및 건축계획 검토 시 잠실중학교, 잠동초등학교의 교육환경보호를 위하여 건축배치 시 일조영향 등을 고려한 층수계획 - 향후, 동법 제30조(사업시행계획서의 작성) 의거 사업시행계획서 작성 시 협의사항을 반영하여 사업시행인가를 득하겠음	-

12. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 : 해당사항 없음

13. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수
「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따름(재건축사업)	구역지정일(변경) 고시가 있는 날부터 4년 이내	장미 1,2,3차 아파트 재건축정비사업 조합	- 현황 : 3,522세대 - 계획 : 5,105세대 (증) 1,583세대

14. 정비구역 및 주변 지역의 주택수급에 관한 사항(변경)

가. 정비구역의 주택별실 현황

1) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
38	33	5	38	38	-

2) 거주 현황

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	3,522	3,522	2,134	1,388	7,994	4,844	3,150	-
단독주택	-	-	-	-	-	-	-	-
공동주택	3,522	3,522	2,134	1,388	7,994	4,844	3,150	-

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구주택은 가구수별 1호로 산정하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황을 기준으로 작성

※ 구역 내 거주 가구수 : 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 건축물대장상 공동주택과 다가구주택 1세대에 여러 세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황 기준으로 작성

※ 구역 내 거주 인구수 : 세대 당 2.27인 적용 (송파구 인구통계 2024. 08.)

3) 규모별, 유형별 거주현황

구분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계		3,522	-	-	-	-	3,522	3,522	-	-	-
60㎡ 이하	소계	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	1,988	-	-	-	-	1,988	1,988	-	-	-
85㎡ 초과	소계	1,534	-	-	-	-	1,534	1,534	-	-	-
	85㎡ 초과 ~ 135㎡ 이하	1,282	-	-	-	-	1,282	1,282	-	-	-
	135㎡ 초과	252	-	-	-	-	252	252	-	-	-

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택의 경우 전용면적 기준으로, 단독주택 등은 파악 가능한 자료로 작성

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분		계		조합원분양 및 일반분양		공공주택		비 고
		기정	변경	기정	변경	기정	변경	
합 계		3,522	5,105	3,522	4,554	-	551	-
60㎡ 이하	소 계	-	776	-	225	-	551	-
	30㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	-	776	-	225	-	551	-
소 계		1,988	2,644	1,988	2,644	-	-	-
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하		1,988	2,647	1,988	2,647	-	-	-
85㎡ 초과	소 계	1,534	1,685	1,534	1,685	-	-	-
	85㎡ 초과 ~ 135㎡ 이하	1,282	1,595	1,282	1,595	-	-	-
	135㎡ 초과	252	90	252	90	-	-	-

※ 추후 사업시행인가 및 관리처분계획인가에 따라 변경될 수 있음

15. 세입자 주거대책 : 해당사항 없음

16. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

정비구역 현황	내용			비 고
	착공 전	착공 ~ 공사완료	범죄예방설계 적용	
현재 조합이 설립되어 사업추진 중인 상태로 주민들 거주중	- 펜스 설치 및 유지·관리 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 - 방법용 CCTV 설치운영	- 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계규정 준수 안전 시공 - 안전관리비 및 산업안전보건관리비, 공사비 계상	- 방법용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 - 수목의 식재로 사각지대나 고립지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하게 유지하여 계획	-

17. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	획지		비고
		위치	면적(㎡)	
합계		-	222,074.6	-
획지	A-1	신천동 7일대	213,561.2	주택용지
획지	B-1	신천동 7일대	793.5	종교용지
획지	C-1	신천동 7일대	5,350.6	공공지원시설
획지	C-2	신천동 11일대	2,369.3	공공청사

18. 임대주택(국민주택규모 주택) 건설에 관한 계획

- 가. 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 나. 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 다. 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법정상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(국민주택규모 주택)으로 건설하여야 한다.
- 라. 공공주택 배치계획
- 공공주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨 방법으로 실시하여야 하며, 추첨 시 서울특별시가 필수 참석할 수 있도록 조치하고, 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영할 것

마. 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

구분		주요내용				
계획기준		- 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 「도시 및 주거환경정비법」에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 - 공공기여(기부채납) 공공주택 : 정비계획 용적률 완화에 따른 공공임대주택				
상한용적률 (정비계획 용적률)		• 258.78%				
법적상한용적률 (건축계획)		• 299.96%				
공공 주택	용적률증가분	• 상한(계획)용적률 - 정비계획용적률 : 299.96% - 258.78% = 41.18%				
	건립용적률	• 41.18% × 0.5 = 20.59%				
	의무연면적(지상층)	• 213,561.2㎡(대지면적) × 20.59% = 43,972.25㎡				
	공공주택 (법적상한 용적률 완화) 확보계획	세대규모		세대수	연면적	비고
		전용면적	공급면적			
		합계		520	44,004.01㎡	> 43,972.25㎡(의무)
		59.99㎡	83.86㎡	28		
		59.96㎡	84.41㎡	28		
		59.99㎡	85.37㎡	135		
		59.92㎡	84.51㎡	39		
		59.96㎡	84.57㎡	76		
		59.94㎡	84.32㎡	214		
구분	세대규모		세대수	비고		
	전용면적	공급면적				
합계		-	-	551	-	
공공주택 (공공기여)	소계		31	정비계획 용적률 완화 (공공기여)에 따른 공공주택		
	59.94㎡	84.32㎡	31			
공공주택 (법적상한 용적률완화)	소계		520	법적 상한용적률 적용에 따른 공공주택		
	59.99㎡	83.86㎡	28			
	59.96㎡	84.41㎡	28			
	59.99㎡	85.37㎡	135			
	59.92㎡	84.51㎡	39			
	59.96㎡	84.57㎡	76			
	59.94㎡	84.32㎡	214			

※ 연면적은 지상층 연면적 기준이며, 공공주택건설계획의 세대수 및 세대규모 등 건축계획은 관련규정 범위 내에서 사업시행인가 시 변경 가능

바. 공공주택 혼합계획

건립규모 (전용면적기준)	전체 세대수	전체 비율(%)	조합원 및 일반분양	공공주택(국민주택규모) 세대수			공공주택 비율(%)
				소계	공공기여	법적상한완화	
합계	5,105	100.0	4,554	551	31	520	10.8
60㎡ 이하	776	15.2	225	551	31	520	10.8
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	2,644	51.8	2,644	-	-	-	-
85㎡ 초과	1,685	33.0	1,685	-	-	-	-

19. 기존 수목의 현황 및 활용계획

- 향후 대상지 내 분포하는 이식대상 수목을 조사하여 향후 정비구역 내 조성되는 공원(계획) 내 이식하도록 하겠음

20. 인구 및 주택의 수용계획

건립규모 (전용면적기준)	총계	조합원 및 일반분양	공공주택(국민주택규모) 세대수			전체 비율(%)
			소계	공공기여	법적상한완화	
합계	5,105	4,554	551	31	520	100.0
60㎡ 이하	776	225	551	31	520	15.2
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	2,644	2,644	-	-	-	51.8
85㎡ 초과	1,685	1,685	-	-	-	33.0

21. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 : 해당사항 없음

Ⅲ. 잠실아파트지구 지구단위계획 결정(변경)

① 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	도면표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	잠실아파트지구 지구단위계획구역	송파구 신천동, 잠실동 풍납동 일대	2,482,662.3	-	2,482,662.3	서울시고시 제2025-277호 (2025.05.22.)	-

② 도시관리계획에 관한 결정조서

1. 용도지역·지구 결정조서

가. 용도지역 결정조서(변경)

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		2,482,662.3	-	2,482,662.3	100.00%	-
주거지역	제1종일반주거지역	119,953.1	증) 6,945.2	126,898.3	5.11%	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	253,154.7	감) 700.0	252,454.7	10.17%	-
	제2종일반주거지역	378.6	-	378.6	0.01%	-
	제3종일반주거지역	2,019,574.3	감) 6,245.2	2,013,329.1	81.10%	-
	준주거지역	61,791.8	-	61,791.8	2.49%	-
녹지지역	자연녹지지역	27,809.8	-	27,809.8	1.12%	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
용도 지역	제1종일반주거지역 면적 증가 - 증) 6,945.2㎡	세대수에 따른 공원 면적 확보
	제2종일반주거지역(7층) 면적 감소 - 감) 700.0㎡	잠실6동 주민센터 복합화를 위해 제3종일반주거지역을 결정
	제3종일반주거지역 면적 감소 - 감) 6,245.2㎡	도시계획시설(공원) 용도지역 일원화

나. 용도지구 결정조서(변경)

구분	지구명	지구의 세분	위치	면적			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	아파트 지구	아파트 지구	신천동 일원	281,656.3	감) 281,656.3	-	건설부 고시 제131호 (1976.8.21)	장미1차/ 장미2차/ 장미3차

■ 용도지구 결정(변경) 사유서

지구명	변경내용	변경사유
아파트지구	아파트 지구 폐지 - 감) 281,656.3㎡	제도 변화 등으로 실효성이 상실된 아파트지구 폐지

2. 도시계획시설 결정(변경)조서 : II. 장미1,2,3차아파트 재건축 정비구역 지정(변경) 및 정비계획 결정(변경) 조서 참조

③ 건축계획에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

가. 가구 및 획지 설정기준(변경없음)

나. 가구에 관한 결정조서(변경없음)

다. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

가구		획지				비고
구분	번호	획지번호 (도면번호)	위치	공부상면적 (㎡)	계획면적(㎡)	
가정	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

가구		획지				비고
구분	번호	획지번호 (도면번호)	위치	공부상면적(㎡)	계획면적(㎡)	
변경	F	F1	신천동 7대	143,953.8	213,561.2	특별계획구역2 (장미 1차·2차·3차)
			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		
		F2	신천동 7-5종	793.5	793.5	
		F3	신천동 7대	143,953.8	5,350.6	
		F4	신천동 11대	84,214.0	2,369.3	
			신천동 15도	21,361.8		
		F5	신천동 7대	143,953.8	6,306.8	
		F6	신천동 7대	143,953.8	3,530.5	
		F7	신천동 11대	84,214.0	5,865.9	

■ 가구 및 획지 관한 결정(변경) 사유서

가구(획지)번호		변경내용	변경사유
기정	변경		
F1	F1, F2, F3, F4, F5, F6, F7	- 획지 분할 - F1 : 공동주택용지 - F2 : 종교시설 - F3 : 공공지원시설 - F4 : 공공청사 - F5 : 소공원1 - F6 : 소공원2 - F7 : 어린이공원	특별계획구역 2 재건축사업 시행에 따른 획지계획 변경
F2	-	(삭제)	특별계획구역 2 재건축사업 시행에 따른 획지계획 변경

2. 건축물 등에 관한 결정(변경없음)
3. 건축물 배치·형태에 관한 결정(변경없음)
4. 특별계획구역에 관한 결정(변경)

가. 특별계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	특별계획구역 2	신천동 7번지 일원	281,926.8	감) 24,355.9	257,570.9	장미1·2·3차

※ 특별계획구역2 부분만 기재

가. 특별계획구역 계획지침

1) 유형 I : 정비계획 수립 완료형(변경없음)

2) 유형 II : 재건축 추진형

■ 특별계획구역 2 (장미1,2,3차 APT)

구분	계획내용		비고
	기정	변경	
위 치	• 서울시 송파구 신천동 7, 11번지 일대	(좌동)	-
면적	• 281,926.8㎡	• 257,570.9㎡	-
용도지역·지구	• 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 3종 일반주거지역 ※ 신속통합기획 및 세부개발계획 수립 시 정비기반시설계획 변경과 연계하여 용도지역 변경 검토 가능	(좌동)	-
공공기여율	• 한강변 공공시설 제공(순부담) 비율 : 10% 내외 원칙 • 당초 중심시설용지(주구중심) 주거전환 시 공공기여 별도 이행 - 공공기여량은 「서울시 아파트지구 지구 단위계획 전환지침(2022.11)」에 따름 ※ 용도지역이 변경되는 경우, 용도지역 변경에 따른 공공기여 별도이행	(좌동)	-
공공시설 등 계획	• 북측 한가람로의 도로 기능 및 교통 용량 등을 고려하여 도로 폭원 및 차로 계획 검토(폭원 확장 15m → 20m 검토) - 한가람로(주공5단지~장미아파트) 지하차도 설치 및 비용 분담 • 공원, 학교, 공공청사, 도로 등 정비기반시설은 도시 계획시설 결정조서 및 지침도에 따르되, 세부개발계획 수립시 위치, 형상, 규모 등은 건축배치 계획과 연계 하여 변경 검토	(좌동)	지침도에 따름
건축물 용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설	-
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도	(좌동) -

구분		계획내용		비고
		기정	변경	
건축물 밀도	건폐율	• 50% 이하	(좌동)	-
	용적률	• 기준(허용)용적률 : 230% 이하 - 「서울시 아파트지구 지구단위계획 전환 지침(2022.11)」 허용용적률 의무사항 준수 • 상한용적률 : 300% 이하	(좌동)	-
	높이	• 서울시 도시기본계획, 도시 및 주거환경정비 기본계획에 따름 - 기본계획 변경 시 변경된 기준 적용	(좌동)	-
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	• 송파대로변(광역통경축) : 대지경계선으로부터 10m 이상 • 남북 공공보행통로(지구통경축) : 공공보행통로변 10m 이상 • 학교(북측), 공공지원시설(북측)변 : 대지경계선으로부터 10m 이상 • 잠실나루역 서측, 올림픽로35길변, 잠동초(동측), 어린이공원(동측) : 5m 이상 • 동서 공공보행통로 : 공공보행통로변 3m 이상 • 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	(좌동)	-
대지내 통로	공공보행통로	• 잠실나루역과 한강 및 주변지역 보행네트워크 연계를 위한 공공 보행통로(폭10m) 조성(24시간 개방)	• 남북 공공보행통로(올림픽로35길~한가람로) : 폭원 10m • 동서 공공보행통로(우측 소공원~주택옹지 중심부) : 폭원 6m ※공공보행통로는 24시간 상시 개방을 위해 사업시행계획인가 시 지역권 설정을 조건으로 승인	-
	진입로	-	• 학교 등 공공시설의 맹지해소를 위한 도로(10m)지정	-
	보차혼용통로	• 학교 등 공공시설의 맹지해소를 위한 보차혼용통로(10m) 지정	(좌동)	-

구분		계획내용		비고
		기정	변경	
건축물 배치 및 형태	통경구간	지구통경축 : 폭 20m	지구통경축 : 폭 30m 이상	-
	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)	- 한강변 : 대지경계선으로부터 40m - 한강변에 중저층형(15~20층) 주동을 배치하여 수변 주거지역의 변화감 있는 수변경관 형성이 유도되도록 계획	-
	배치 및 형태	- 공동주택 - 건축물 배치 시 「주변과 소통하는 열린 생활공간조성을 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 충분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 - 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획 - 부대 및 복리시설 - 전면도로를 향하여 전면부 및 주출입구 계획 - 주택법에 의한 주민공동시설 법적 면적의 1/3이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보 하고 외부에서 접근이 가능하도록 지상 1층 ~ 지상3층에 설치하는 것을 권장	(좌동)	-
	기타 외관요소	- 옥외설비 : 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도시설치공간 계획 - 담장의 설치 : 원칙적으로 금지, 필요시높이 1m 이하의 투시형목재 또는 식재등의 마운딩가능 - 광고물 설치제한 - 판류형 간판 설치 금지하고 입체형 으로 설치 - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시틀 등의 입면디자인 도입	(좌동)	-

구분	계획내용		비고
	기정	변경	
교통처리계획	차량출입 불허구간 : 차량출입 불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성	(좌동)	-
기타에 관한 사항	- 세부개발계획 수립방식 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 재건축사업 - 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	- 세부개발계획 수립방식 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 재건축사업 - 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 - 창의적 건축물 디자인을 위하여 특별건축구역 지정	-

※ 특별계획구역2 계획지침은 신속통합기획과 정합하도록 일부 변경하였음

④ 기타사항에 관한 결정

1. 교통처리에 관한 결정조서(변경없음)
2. 경미한 변경에 관한 결정조서(변경없음)

- 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 결정) 제4항, 「서울특별시 도시계획 조례」 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등)의 규정에 의한다.
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항제9호 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. 대지내 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 변경사항의 범위 이내에 해당하는 경우를 말함)

IV. 특별계획구역2 세부개발계획 수립

1. 특별계획구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	특별계획구역 2	신천동 7번지 일원	281,926.8	감) 24,355.9	257,570.9	장미1·2·3차

2. 도시관리계획에 관한 결정(변경)조서 : II. 장미1,2,3차아파트 재건축 정비구역 지정(변경) 및 정비계획 결정(변경) 참조

3. 건축계획에 관한 결정 : II. 장미1,2,3차아파트 재건축 정비구역 지정(변경) 및 정비계획 결정(변경) 참조

4. 특별계획구역 2 세부개발계획 결정조서

구분	계획내용	세부개발계획	비고
위 치	• 서울시 송파구 신천동 7, 11번지 일대	(좌동)	-
면적	• 257,570.9㎡	(좌동)	-
용도지역·지구	• 제1종일반주거지역, 제2종일반 주거지역(7층이하), 3종 일반주거지역	(좌동)	-
획지계획	• F1~F7	(좌동)	-
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	• 순부담률 : 10.82% ※ 의무 공공기여율 - 한강변 공공기여 : 10% - 주구중심 전환 : 0.82%	-
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	• 도로 - 오금로2길(유수지 서측·남측)(중로1-1) : 확폭 15m→25m - 소로1-1, 1-2, 1-3 : 도로 신설 • 공원 - 송파대로변 소공원1 신설(6,306.8㎡) - 학교 남측 어린이공원 신설(3,530.5㎡) - 오금로변 소공원2 신설(5,865.9㎡) • 공공청사 신설(2,369.3㎡) • 공공지원시설 신설(5,350.6㎡)	지침도에 따름
건축물 용도	허용용도	• F1 : 공동주택 및 부대복리시설 • F2 : 종교시설	(좌동) -
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도	(좌동) -

구분		계획내용	세부개발계획	비고
건축물 밀도	건폐율	50% 이하	50% 이하(18.11% 계획)	F1
	용적률	- 기준(허용)용적률 : 230% 이하 「서울시 아파트지구 지구단위계획 전환 지침(2022.11)」 허용용적률 의무사항 준수 - 상한용적률 : 300% 이하	- 기준(허용)용적률 : 228.07% (아파트지구 개발기본계획에 따름) - 상한용적률 : 258.8% - 법적상한용적률 : 300% 이하(299.96%)	F1
		관련 규정에 따름	(좌동)	F2~F7
	높이	- 서울시 도시기본계획, 도시 및 주거환경정비 기본계획에 따름 - 기본계획 변경 시 변경된 기준 적용	185m 이하(50층) (계획높이 : 184m)	F1
건축선	건축 한계선	- 송파대로변(광역통경축) : 대지경계선으로부터 10m 이상 - 남북 공공보행통로(지구통경축) : 공공보행통로변 10m 이상 - 학교(북측), 공공지원시설(북측)변 : 대지경계선으로부터 10m 이상 - 잠실나루역 서측, 올림픽로35길변, 잠동초(동측), 어린이공원(동측) : 5m 이상 - 동서 공공보행통로 : 공공보행통로변 3m 이상 - 그 외 : 3m	(좌동)	-
대지내 공지	전면 공지	건축한계선 지정 구간 : 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성	(좌동)	-
대지내 통로	공공보행통 로	- 남북공공보행통로(올림픽로35길~한가람로) : 폭원 10m - 동서 공공보행통로(우측 소공원~주택용지 중심부) : 폭원 6m ※ 공공보행통로는 24시간 상시 개방을 위해 사업시행계획인가 시 지역권 설정을 조건으로 승인	- 남북 공공보행통로(올림픽로35길~한가람로) : 폭원 10m - 동서 공공보행통로(우측 소공원~주택용지 중심부) : 폭원 6m	-
	진입로	학교 등 공공시설의 맹지해소를 위한 도로(10m)지정	학교 및 종교시설, 공공지원시설 진입로 계획(소로1-1, 소로1-2, 소로1-3)	-
건축물 배치 및 형태	통경구간	지구통경축 : 폭 30m 이상	(좌동)	-
	수변특화 배치구간	- 한강변 : 대지경계선으로부터 40m - 한강변에 중저층형(15~20층) 주동을 배치하여 수변 주거지역의 변화감있는 수변경관 형성이 유도되도록 계획	(좌동)	-
	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 소음 저감을 위한 공간 확보 - 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상형태의 이미지 탈피	(좌동)	-

구분		계획내용	세부개발계획	비고
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태	- 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 - 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획 • 부대 및 복리시설 - 전면도로를 향하여 전면부 및 주출입구 계획 - 주택법에 의한 주민공동시설 법적 면적의 1/3이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보하고 외부에서 접근이 가능하도록 지상1층 ~ 지상3층에 설치하는 것을 권장	(좌동)	-
	기타 외관요소	• 개방공간 조성 : 단차, 장애물 없이 보행을 통해 단지 내부로 접근 가능하도록 조성, 개방공간 주변 개방형 커뮤니티 시설 설치 권장 • 시각적으로 열린 단지 : 단지 외곽 담장 미설치, 수목 또는 구조물 설치가 필요한 경우 높이 1.5m 이하 • 옥외설비 : 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획 • 담장의 설치 : 원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m 이하의 투시형목재 또는 식재등의 마운딩 가능 • 광고물 설치제한 - 판류형 간판 설치 금지하고 입체형으로 설치 - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시틀 등의 입면디자인 도입	(좌동)	-
교통처리계획		• 차량출입 불허구간 : 차량출입 불허구간이 지정된 구간 내에서는 대기 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성	(좌동)	-
기타에 관한 사항		• 세부개발계획 수립방식 - 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 재건축사업 • 본 지침은 중심시설용지와 공동주택을 통합 재건축을 전제로 한 계획으로서, 공동주택과 통합개발 하지 않을 시 중심시설용지는 분류코드 CG-3를 적용함 - 대상지 여건, 계획이득 등을 고려하여 관련 위원회 심의를 통해 용도, 밀도, 높이, 공공기여율 등 계획기준 별도 결정 가능 • 창의적 건축물 디자인을 위하여 특별건축구역 지정	(좌동)	-

V. 2026년 제4차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회 심의결과 : 수정가결

구분	심의결과	심의의견	반영계획	비고
제4차 도시계획 위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과 위원회	수정 가결	▶ 수정사항		
		1. 획지면적, 용적률 계획, 특화배치구간, 주택공급계획, 공공기여계획 및 지구단위계획(특별계획구역② 세부 개발 계획)은 구청장 수정가결 요청(안) 반영	• 구청장 수정가결 요청 내용을 반영하여 최종 정비계획 결정도서와 도면에 반영함	
		2. 토지이용계획, 공공보행통로, 소공원③ 선형, 근린생활 시설 배치계획 및 오금로 차선운영계획은 주관부서 수정가결 요청(안) 반영	• 주관부서 수정가결 요청 내용을 반영하여 최종 정비계획 결정도서와 도면에 반영함	
		▶ 조건사항		
		1. 잠동초 및 종교시설 진출입도로 형태 및 교통처리계획은 주관부서 수정가결 요청(안)으로 우선 결정하되 아래 사항을 종합적으로 재검토하여 정비사업 통합심의(교통영향평가심의위원회)에서 결정할 것 - 학교 통학차량, 학원차량 및 비상차량(소방차) 등 운영형태(편의성) 및 도로 형태(T, P), 차선수 및 통행형태(일방, 양방), 회차동선 필요성, 도로와 어린이공원 이용과의 관계를 제시할 것	• 잠동초 및 종교시설 진출입도로 형태 및 교통처리계획은 학생들의 등하교, 통학차량이용, 비상차량이용, 회차동선, 어린이공원과의 관계, 보행자 안전과 편의, 도로의 이용성 등 종합적으로 검토 후 협의하여 통합심의시에 상정하겠음	
		2. 송파대로 변 경관을 고려하여 송파대로 변 층수계획 하향(35층 이하) 조정 검토	• 송파대로변 층수 계획을 기존 최고 36층에서 35층으로 하향 조정 및 2열 2개동을 기존 최고 43층에서 44층으로 상향 조정 반영함	
		3. 공공보행통로 이용 시 잠실나루역나들목이 직관적으로 인식될 수 있도록, 공공보행통로변 오픈스페이스 확보 및 건축물 이격 배치를 통해 시각적 개방감을 극대화 하는 방안을 검토	• 공공보행통로 이용 시 잠실나루역나들목 공공보행통로 변 오픈스페이스를 확보하여 시각적 개방감 극대화 및 한강나들목 초입부에 개방형 휴식 공간을 조성하는 것으로 반영함	
4. 주민공동이용시설 중 외부개방시설은 공공보행통로 변으로 배치 검토	• 주민공동이용시설 중 외부개방시설은 공공보행통로 변에 배치하고 공공보행통로에서 공공지원시설로 연결되는 보행가로변으로 배치하는 것으로 반영함			
5. 대상지와 접한 도로 하부 상·하수도 등 노후 기반시설과 사업추진에 따른 시설 수요 등을 확인하고, 기반시설 개선 방안을 관련 부서와 협의하여 공공기여계획에 반영할 것	• 대상지에 접한 도로 하부 상·하수도 등 사업추진에 따른 시설 수요 등에 관해서는 통합심의의 전까지 관련부서와 협의하고, 필요시 공공기여 계획을 사업시행계획인가 단계에 반영하겠음			

VI. 관계도면 : 붙임참조

1. 용도지구 결정(기정, 폐지)도
2. 정비구역 결정도(기정, 변경)
3. 토지이용계획 결정도(기정, 변경)
4. 용도지역·지구 결정도(기정, 변경)
5. 도시계획시설 결정도(기정, 변경)
6. 정비계획결정도
7. 잠실아파트지구 지구단위계획구역 결정도
8. 잠실아파트지구 지구단위계획 용도지역·지구 결정도(기정, 변경)
9. 잠실아파트지구 지구단위계획 도시계획시설 결정도(기정, 변경)
10. 잠실아파트지구 지구단위계획 특별계획구역에 관한 결정도(기정, 변경)
11. 잠실아파트지구 지구단위계획 획지 및 건축물에 관한 결정도
12. 특별계획구역2 종합지침도

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

VII. 정비계획 수립 도서 : 생략

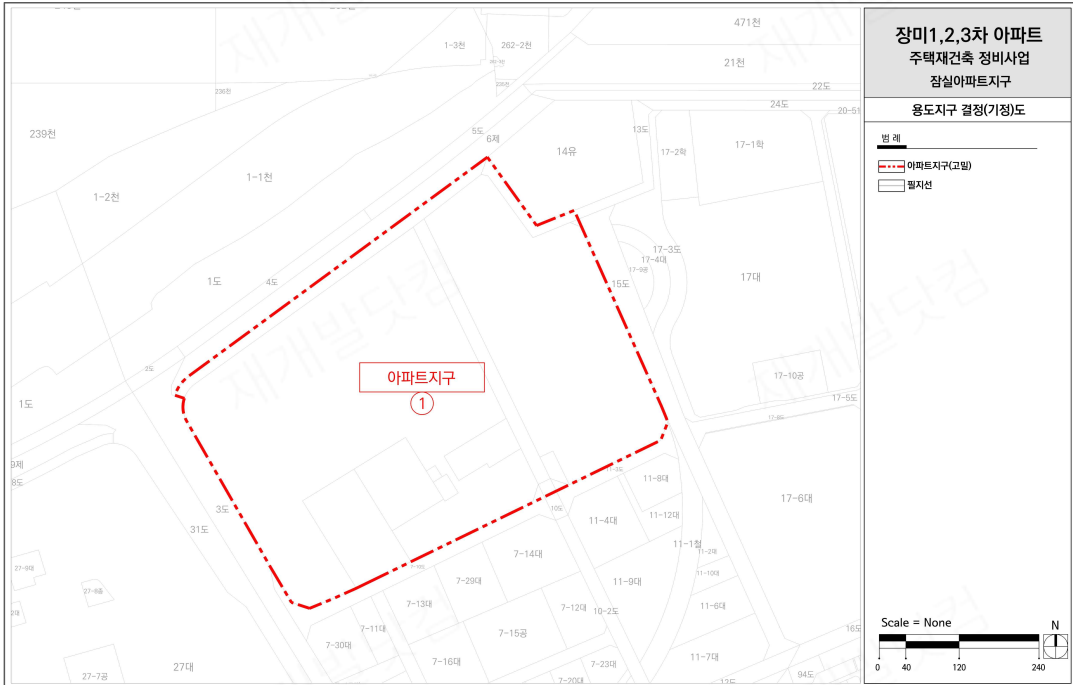
VIII. 열람장소

- 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(02-2133-7146), 송파구 주택사업과(02-2670-2896)에 관련 서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

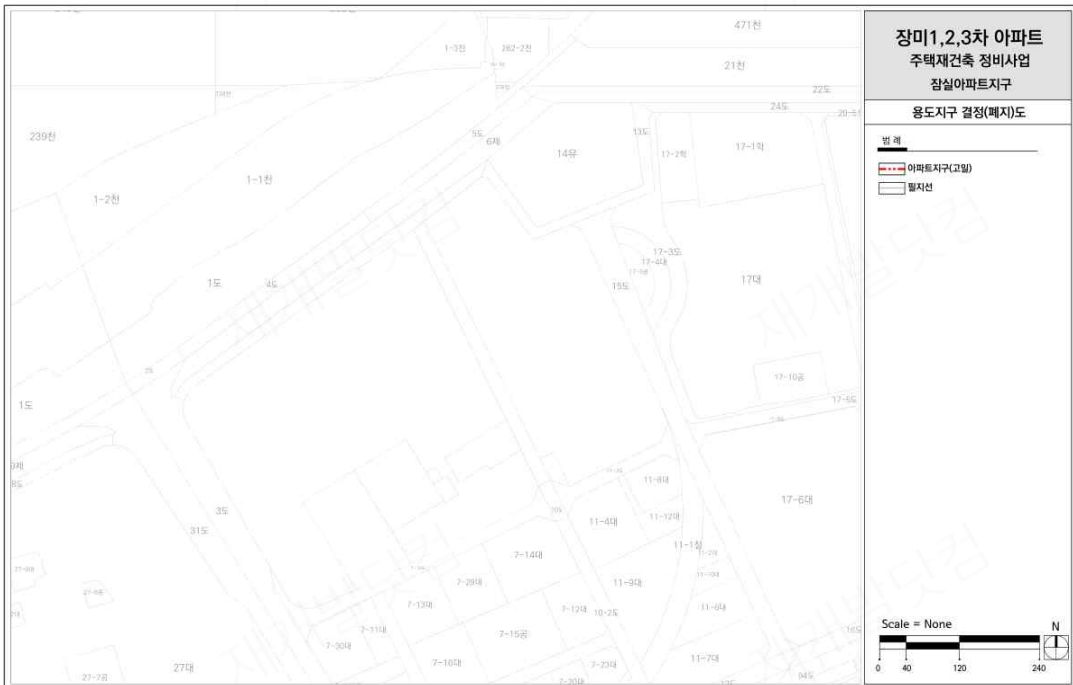
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용 고시정보(<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[붙임]

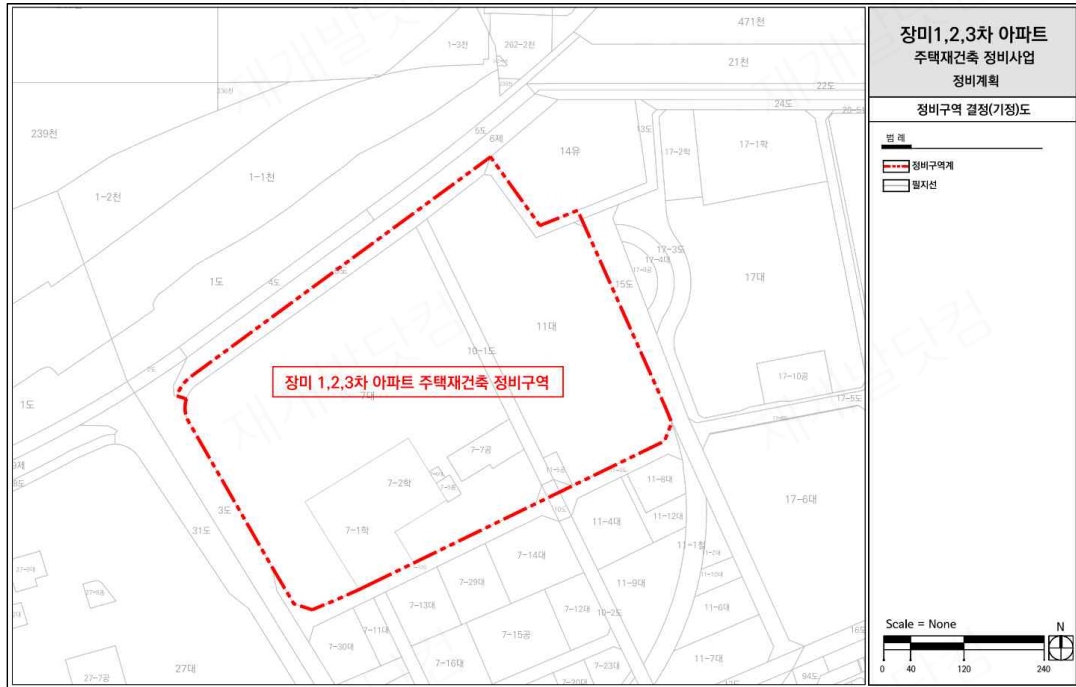
■ 용도지구 결정(기정)도



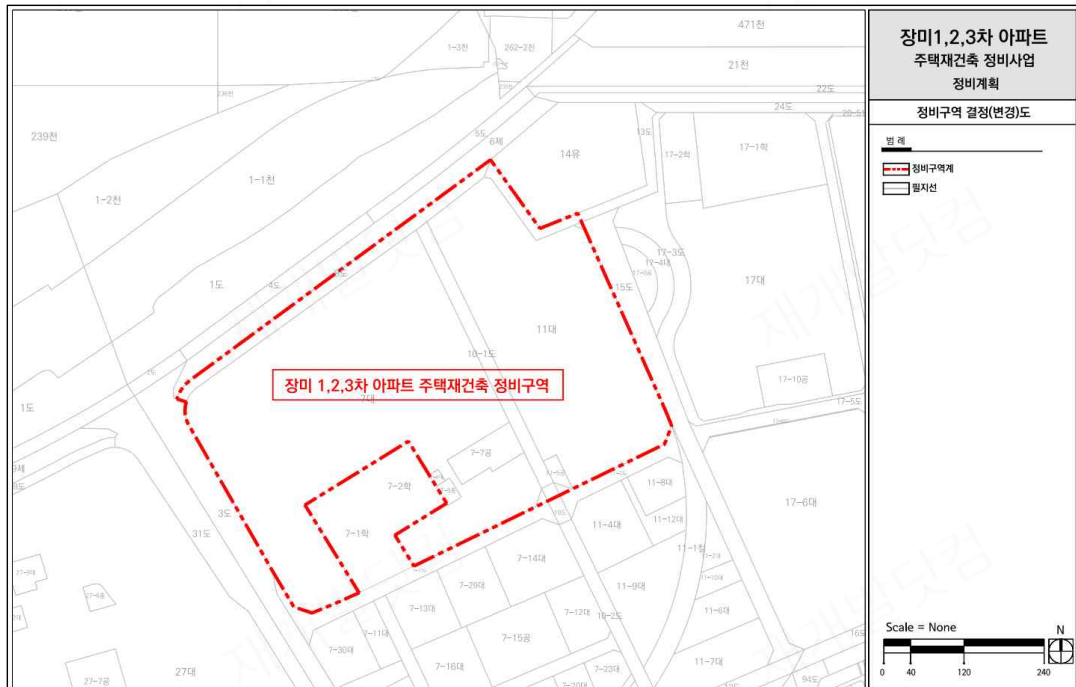
■ 용도지구 결정(폐지)도



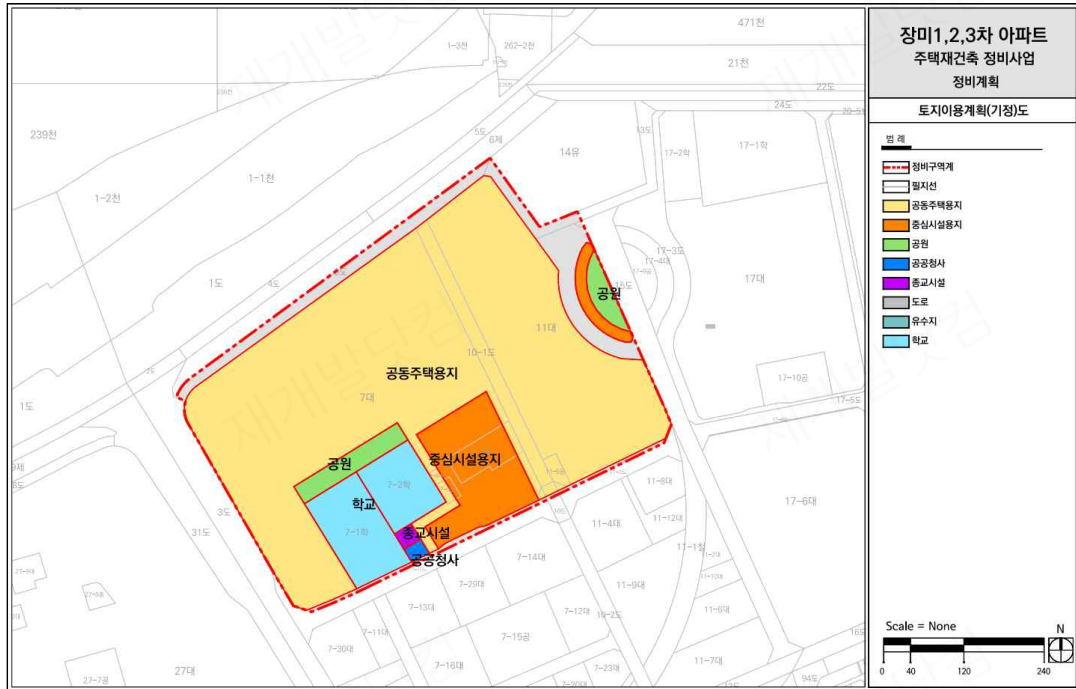
정비구역 결정(기정)도



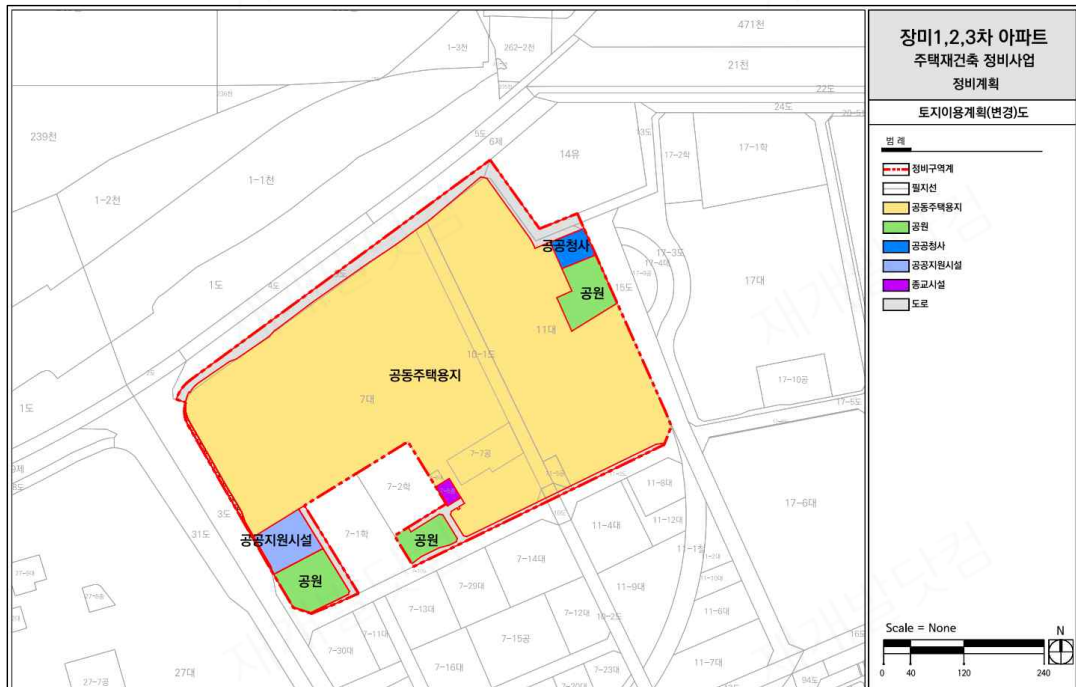
정비구역 결정(변경)도



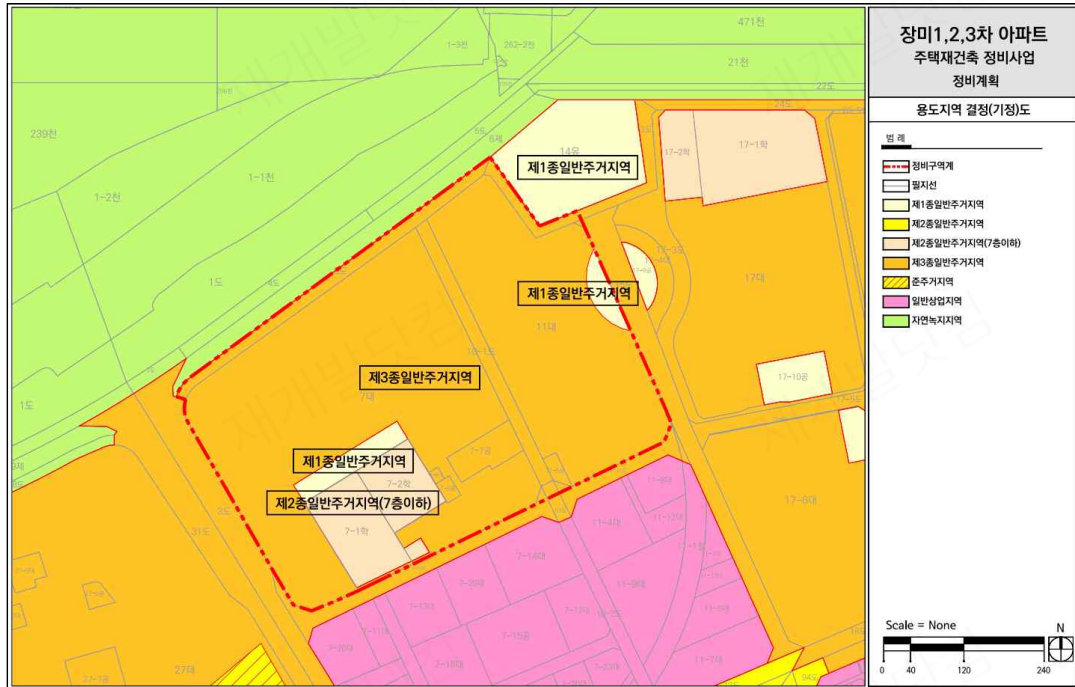
■ 토지이용계획 결정(기정)도



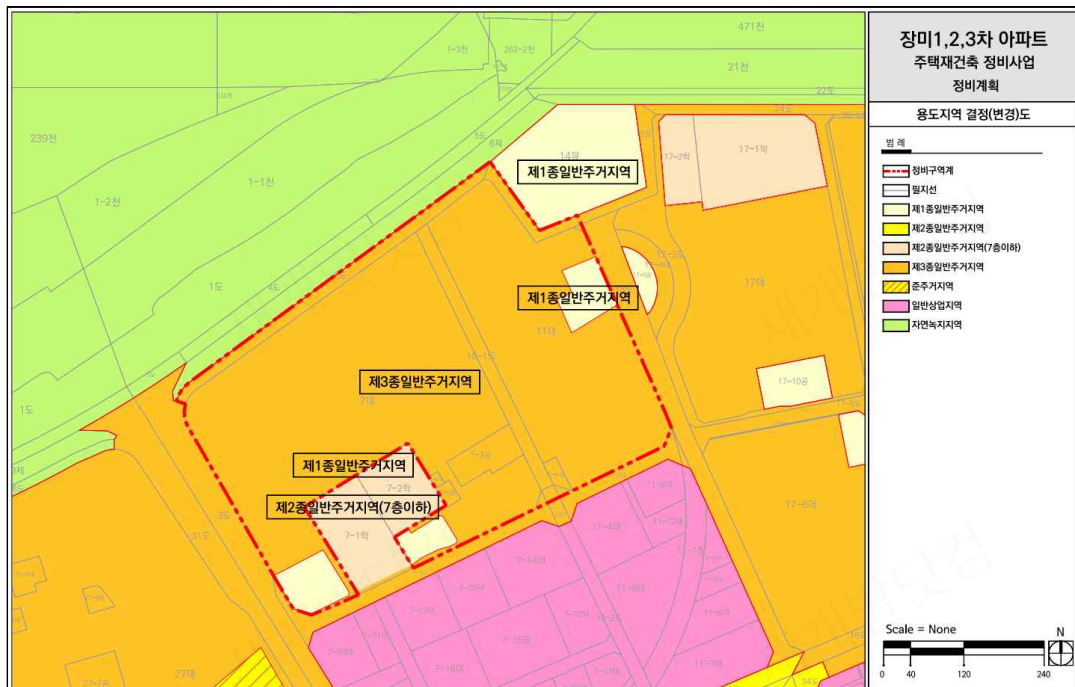
■ 토지이용계획 결정(변경)도



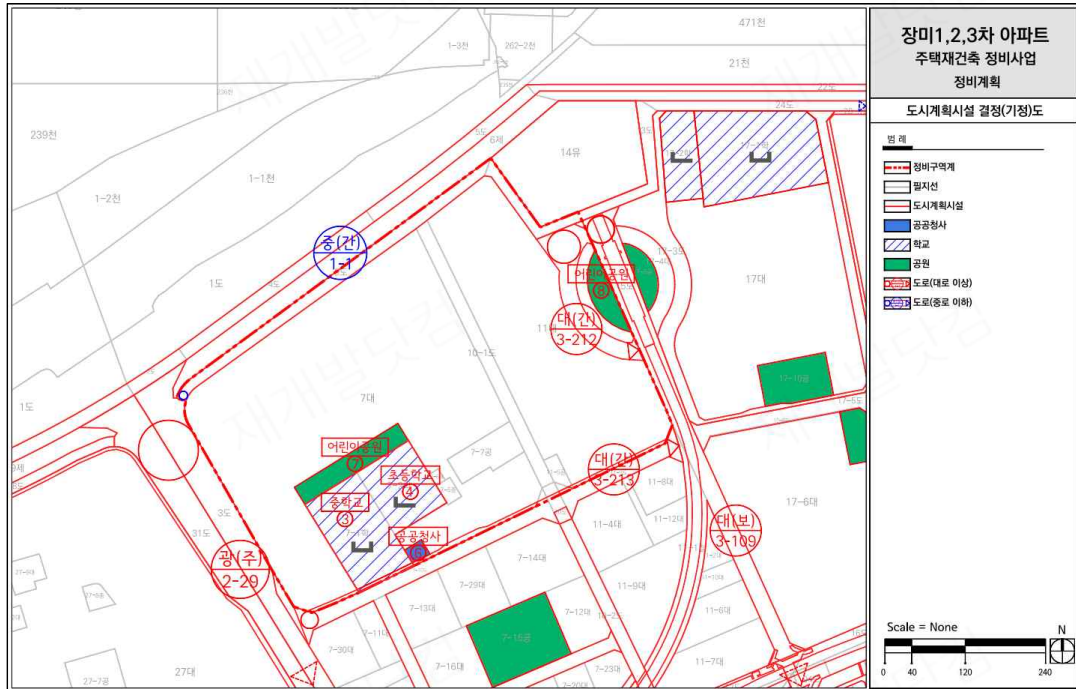
■ 용도지역 결정(기정)도



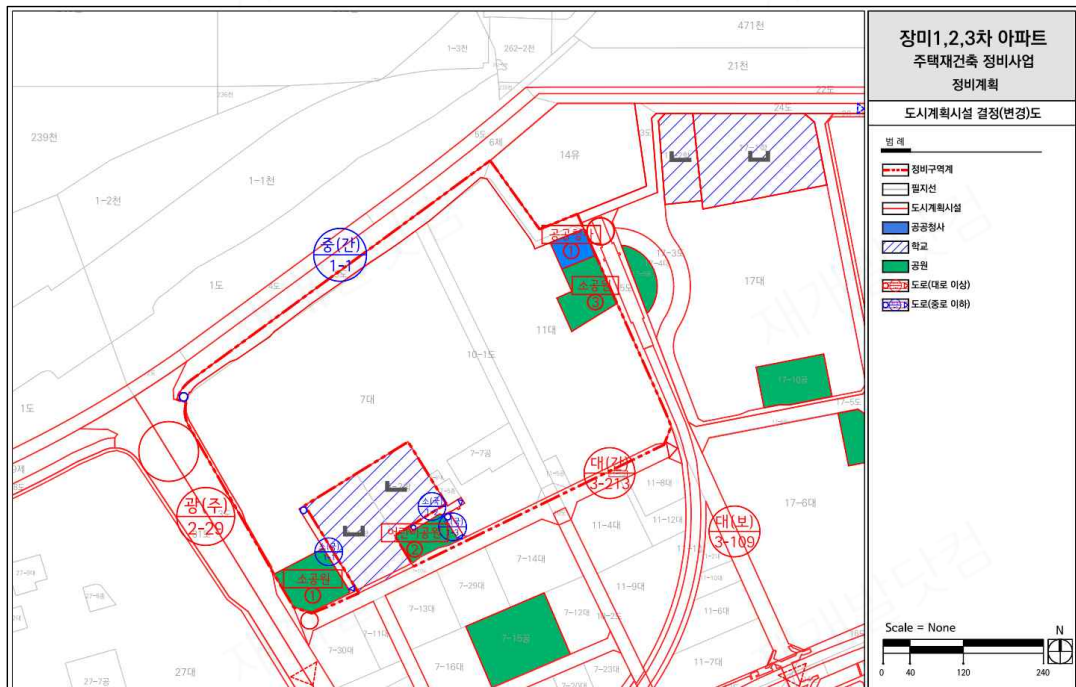
■ 용도지역 결정(변경)도



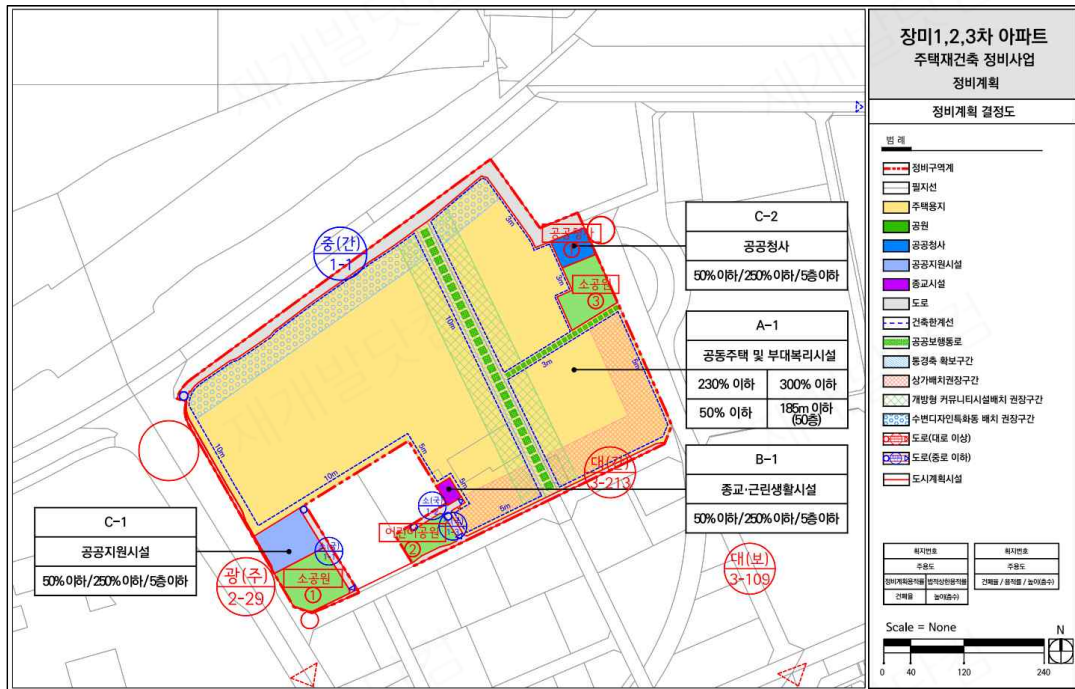
도시계획시설 결정(기정)도



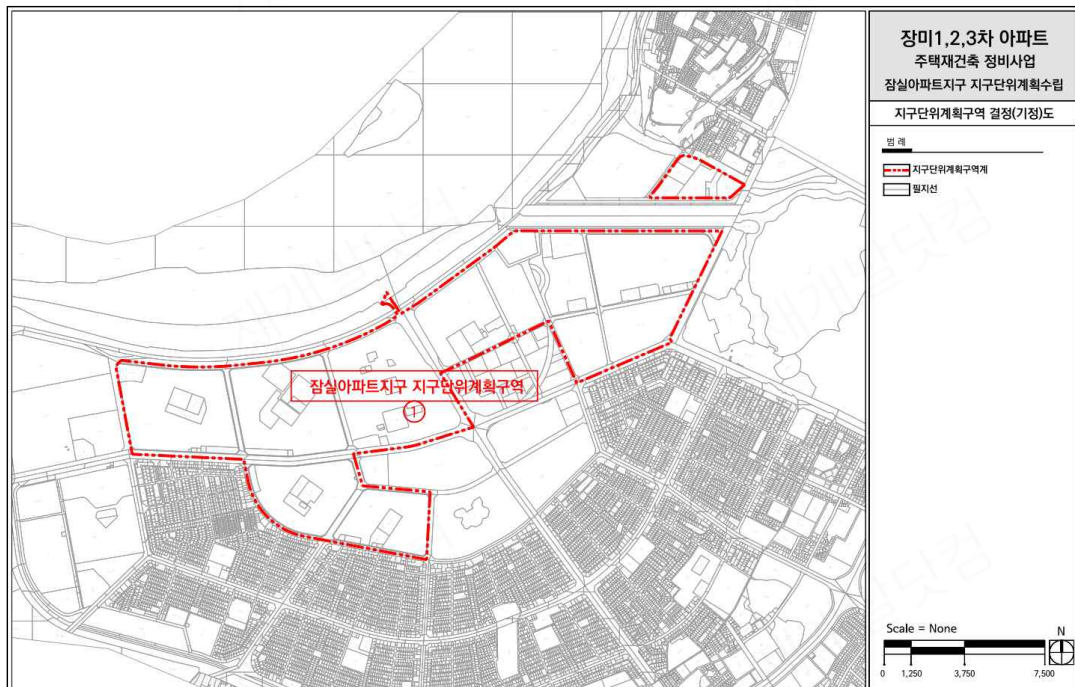
도시계획시설 결정(변경)도



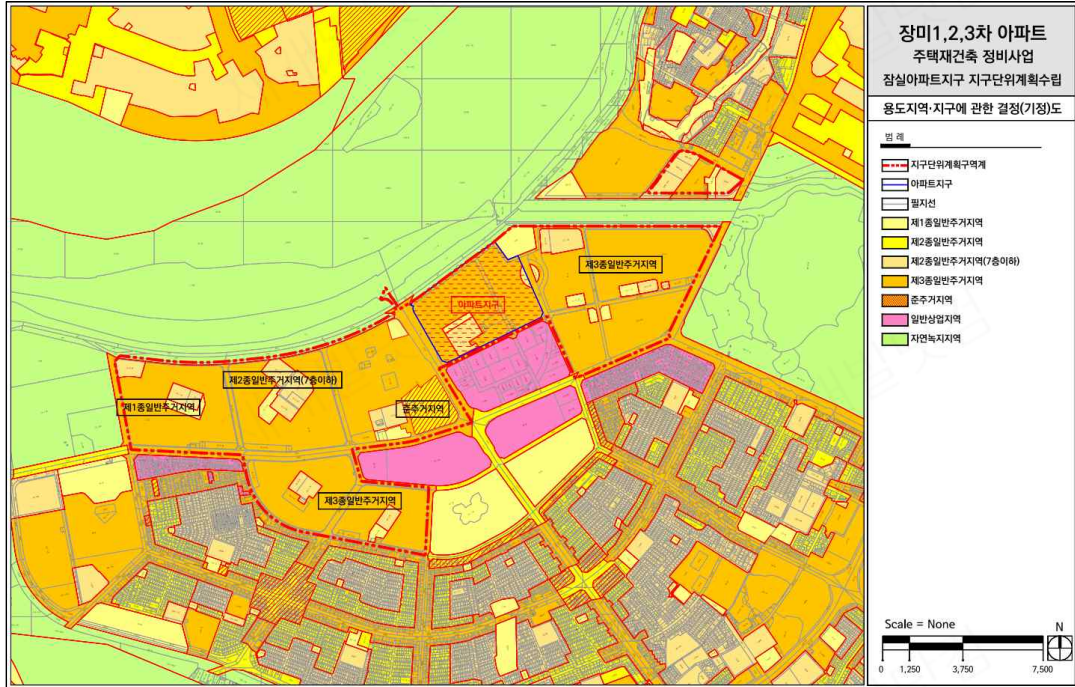
■ 정비계획 결정도



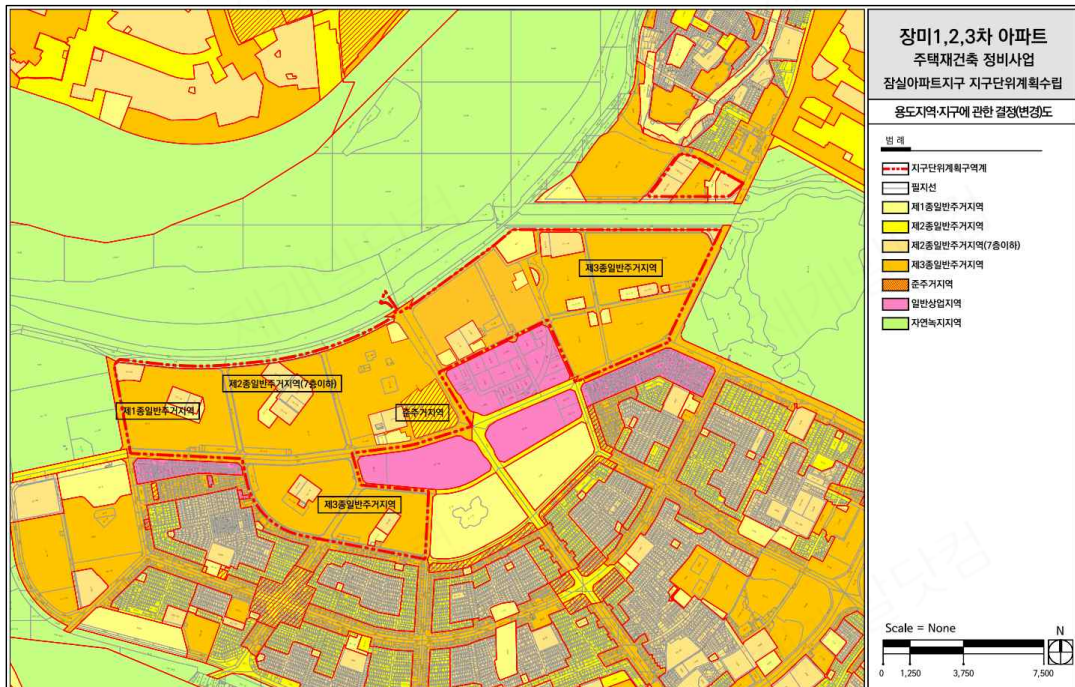
■ 잠실아파트지구 지구단위계획구역 결정(기정)도



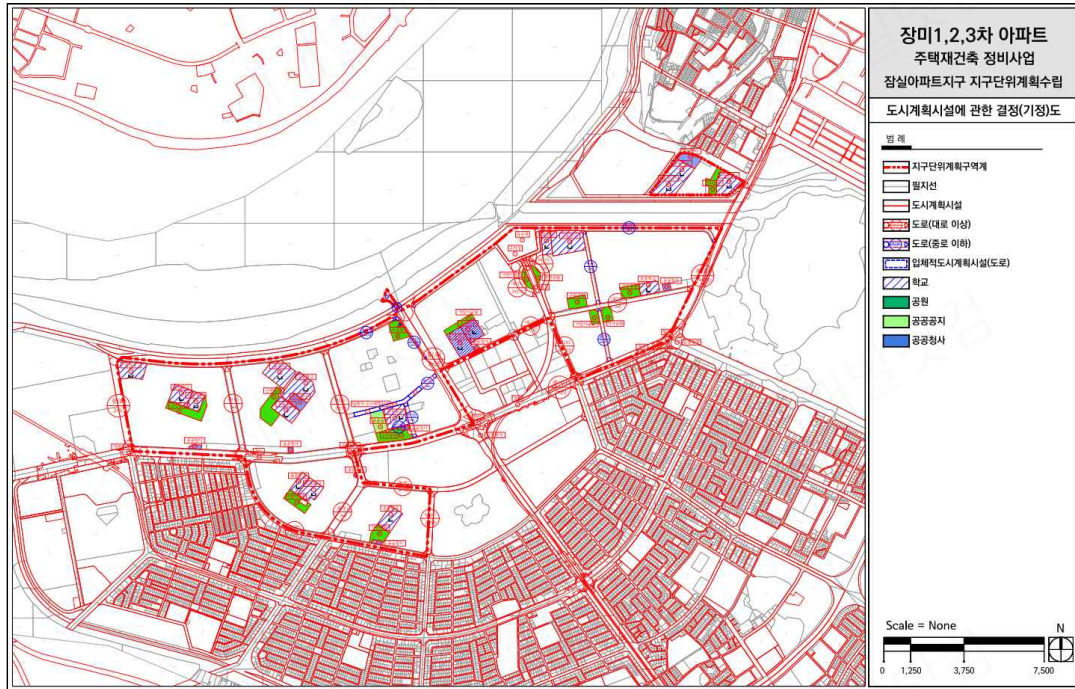
■ 잠실아파트지구 지구단위계획 용도지역·지구 결정(기정)도



■ 잠실아파트지구 지구단위계획 용도지역·지구 결정(변경)도



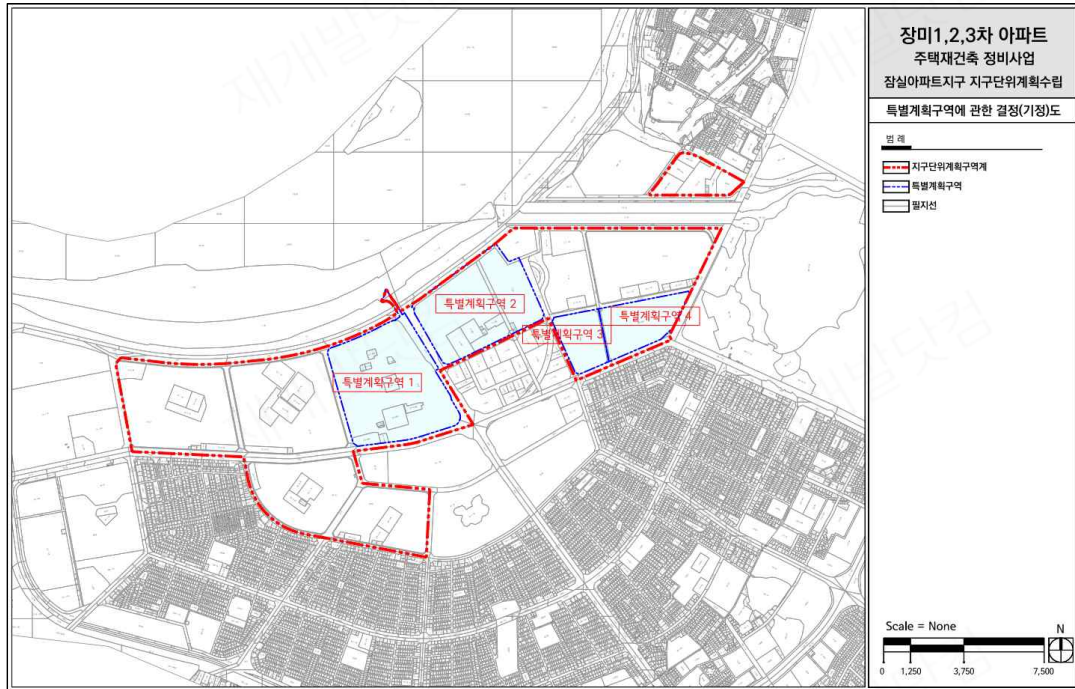
■ 잠실아파트지구 지구단위계획 도시계획시설 결정(기정)도



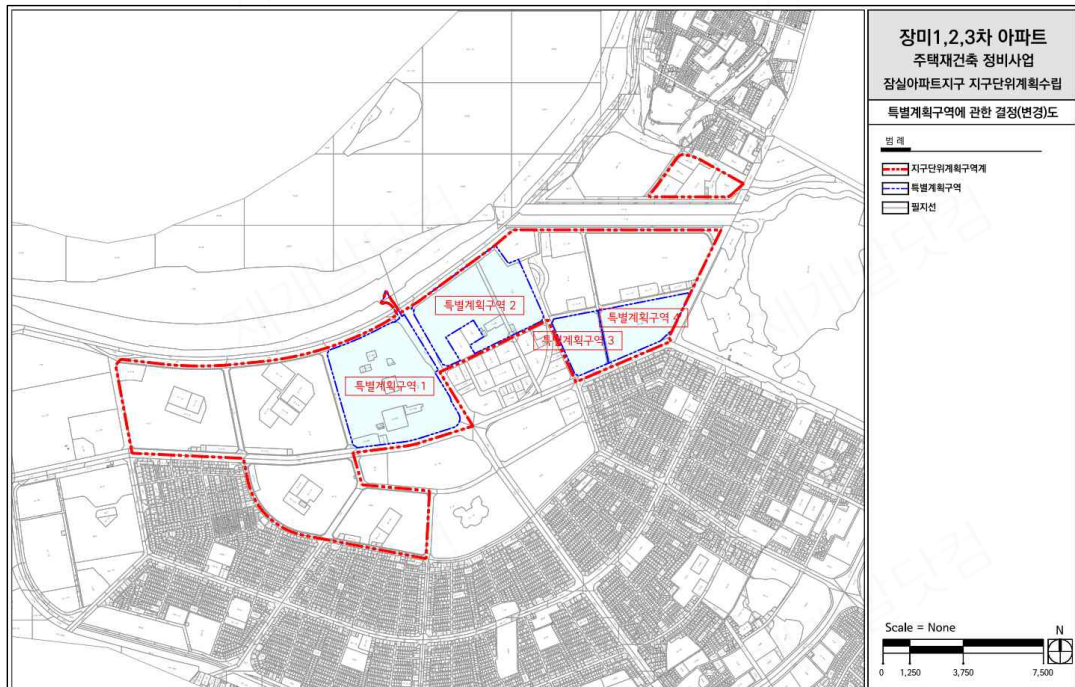
■ 잠실아파트지구 지구단위계획 도시계획시설 결정(변경)도



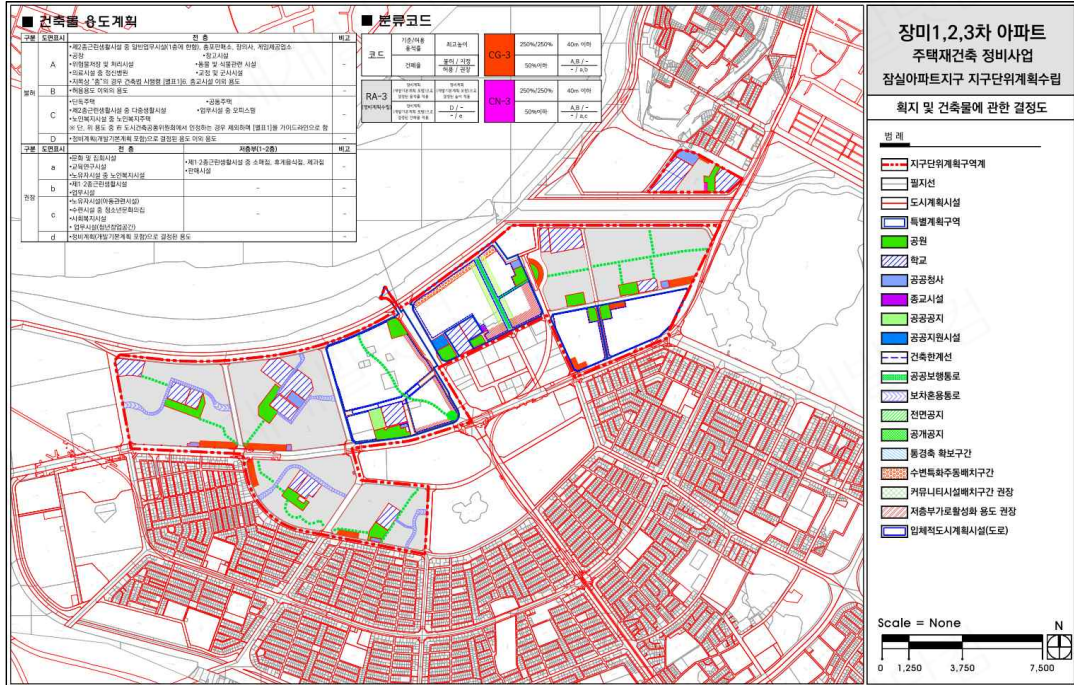
■ 잠실아파트지구 지구단위계획 특별계획구역에 관한 결정(기정)도



■ 잠실아파트지구 지구단위계획 특별계획구역에 관한 결정(변경)도



■ 획지 및 건축물에 관한 결정도



■ 종합지침도 특별계획구역 2

