

서울특별시 송파구 공고 제2022-513호

잠실아파트지구 개발기본계획 결정(변경),
잠실5단지아파트 재건축정비계획 결정(변경),
지구단위계획(구역) 결정을 위한 공람 공고

1. 건설부고시 제131호(1976.08.21.)로 아파트지구로 지정되고, 서울 특별시고시 제2005-399호(2005.12.15.)로 아파트개발기본계획이 고시된 송파구 송파대로 567(잠실동 27번지) 잠실5단지아파트 재건축정비구역에 대하여, 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 「동법 시행령」 제13조 규정에 당초 주민공람한(송파구 공고 제2017-1604호(2017.12.07.)) 내용이 2022년 제2차 도시계획위원회 수권소위원회(2022.02.16.) 심의결과(수정가결)에 따라 변경된 내용이 있어 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 「동법 시행령」 제13조 규정에 의하여 주민의견을 청취하고자 아래와 같이 공고하고 관계도서를 공람합니다.

2. 본 공람내용에 대하여 관계서류를 송파구 주거사업과, 잠실3동주민센터 및 조합사무실에 비치하여 일반인에게 공람하오니 의견이 있는 사업구역 내 토지등소유자 또는 이해관계인은 공람기간 내에 의견서를 공람장소로 제출하여 주시기 바랍니다.

2022년 3월 16일

송 파 구 청 장

I. 잠실 아파트지구 개발기본계획 결정(변경)

1. 지구의 명칭, 위치 및 면적(변경)

가. 명칭 : 잠실 아파트지구(고밀)

나. 위치 : 송파구 잠실동, 신천동, 풍납동 일원

다. 면적(변경)

구분	지구 명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
변경	잠실아파트지구	송파구 잠실동, 신천동, 풍납동 일원	963,487.8	증) 4,089.2	967,577.0	-

2. 잠실아파트지구 개발기본계획 결정조서(변경)

가. 아파트지구 면적에 관한 사항(변경)

구분	합 계	1주구	2주구		3주구	4주구	5주구
			2-1주구	2-2주구			
기정	963,487.8㎡	353,987.8㎡	198,031.5㎡	145,235.2㎡	75,684.5㎡	112,558.5㎡	77,990.3㎡
변경	967,577.0㎡	358,077.0㎡	198,031.5㎡	145,235.2㎡	75,684.5㎡	112,558.5㎡	77,990.3㎡
비고	증) 4,089.2	증) 4,089.2	변경없음	변경없음	변경없음	변경없음	변경없음

나. 토지이용계획 총괄표(변경)

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	증감	변경		
계		963,487.8	증) 4,089.2	967,577.0	100.00	-
주거용지	소계	664,332.1	감) 20,620.9	643,711.2	66.53	-
	주택용지	664,332.1	감) 80,863.9	583,468.2	60.30	-
	복합용지	-	증) 60,243.0	60,243.0	6.23	-
중심시설용지	소계	48,885.3	감) 6,462.9	42,422.4	4.38	-
	주구중심	48,885.3	감) 6,462.9	42,422.4	4.38	-
도시계획시설 용지	소계	216,524.3	증) 29,897.5	246,421.8	25.47	-
	도로	88,074.6	증) 17,635.6	105,710.2	10.93	-
	공원	35,581.6	증) 8,679.0	44,260.6	4.57	-
	학교	83,495.2	증) 3,585.9	87,081.1	9.00	-

구 분		면적(m ²)			비율(%)	비고
		기정	증감	변경		
	공공청사	9,372.9	감) 3.0	9,369.9	0.97	-
기 타	소계	33,746.1	증) 1,275.5	35,021.6	3.62	-
	종교	2,490.0	증) 945.5	3,435.5	0.36	-
	하수처리시설	30,264.0	-	30,264.0	3.13	-
	기타건축물	992.1	-	992.1	0.10	-
	근린생활시설용지	-	증) 330.0	330.0	0.03	우체국

다. 주구별 토지이용계획(변경)

(1) 1주구 토지이용계획(변경)

구분	면적(m ²)			비율(%)	비고
	기정	증감	변경		
계	353,987.8	증) 4,089.2	358,077.0	100.0	-
주택용지	278,324.9	감) 80,863.9	197,461.0	55.1	-
주구중심	15,162.9	감) 6,462.9	8,700.0	2.5	-
복합용지	-	증) 60,243.0	60,243.0	16.8	-
도 로	24,782.4	증) 17,635.6	42,418.0	11.9	-
공 원	12,098.0	증) 8,679.0	20,777.0	5.8	-
학 교	20,414.1	증) 3,585.9	24,000.0	6.7	-
공공청사	1,509.0	감) 3.0	1,506.0	0.4	-
종 교	1,696.5	증) 945.5	2,642.0	0.7	-
근린생활시설용지	-	증) 330.0	330.0	0.1	우체국

(2) 2-1주구 토지이용계획(변경없음) : 생략

(3) 2-2주구 토지이용계획(변경없음) : 생략

(4) 3주구 토지이용계획(변경없음) : 생략

(5) 4주구 토지이용계획(변경없음) : 생략

(6) 5주구 토지이용계획(변경없음) : 생략

라. 가로망계획(변경)

1) 도로결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	유별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	152	20	국지 도로	320	중1-152 (신천동 11-9)	신천동길 (신천동 11-4)	일반 도로	-	-	-
기정	대로	3	212	25	간선 도로	300	대3-212 (신천동 11)	대3-212 (신천동 11)	일반 도로	-	-	-
기정	광로	2	20	58	간선 도로	561	올림픽로 (잠실동 27-6)	올림픽로 (잠실동 20-8)	일반 도로	-	-	-
변경	광로	2	20	62	간선 도로	561	올림픽로 (잠실동 27-6)	올림픽로 (잠실동 20-8)	일반 도로	-	-	선형 변경
기정	광로	2	32	58	간선 도로	392	송파대로 (잠실동 27)	송파대로 (잠실동 27)	일반 도로	-	-	-
변경	광로	2	32	65	간선 도로	392	송파대로 (잠실동 27)	송파대로 (잠실동 27)	일반 도로	-	-	선형 변경
기정	중로	3	430	13	집산 도로	319	올림픽하단로 (잠실동 27)	올림픽하단로 (잠실동 27)	일반 도로	-	-	-
변경	중로	3	430	14.5	집산 도로	319	올림픽하단로 (잠실동 27)	올림픽하단로 (잠실동 27)	일반 도로	-	-	선형 변경
기정	중로	1	414	20	간선 도로	435	올림픽하단로 (잠실동 27)	올림픽하단로 (잠실동 27)	일반 도로	-	-	-
변경	중로	1	414	24	간선 도로	435	올림픽하단로 (잠실동 27)	올림픽하단로 (잠실동 27)	일반 도로	-	-	선형 변경
기정	대로	3	213	25~28	간선 도로	603	신천동길 (신천동 7)	신천동길 (신천동 11)	일반 도로	-	-	-
기정	중로	2	413	20	간선 도로	310	잠사길 (신천동 17-6)	잠사길 (신천동 17-6)	일반 도로	-	-	-
기정	광로	2	100	50	간선 도로	220	풍납로 (신천동 20-8)	풍납로 (풍납동 459)	일반 도로	-	-	-
신설	중로	2	a	15	국지 도로	725	잠실동 27	잠실동 27	일반 도로	-	-	-
신설	중로	2	b	18~56	보행자 전용도로	222	잠실동 1-1	잠실동 27	보행자 전용도로	-	-	-

마. 공원 및 녹지계획(변경)

1) 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	증감	변경		
폐지	⑤	-	어린이 공원	잠실동 27일원	5,777.0	감) 5,777.0	-	서고2005-399 (05.12.15)	-
폐지	⑥	-	어린이 공원	잠실동 27일원	6,321.0	감) 6,321.0	-	서고2005-399 (05.12.15)	-
기정	⑦	-	어린이 공원	신천동 7일원	5,470.0	-	5,470.0	서고2005-399 (05.12.15)	-
기정	⑧	-	어린이 공원	신천동 11일원	3,288.0	-	3,288.0	서고2005-399 (05.12.15)	-
기정	⑨	-	어린이 공원	신천동 17-6일원	3,644.0	-	3,644.0	서고2005-399 (05.12.15)	-
기정	⑩	-	어린이 공원	신천동 20-4일원	4,284.0	-	4,284.0	서고2005-399 (05.12.15)	-
신설	A	-	근린 공원	잠실동 27일원	-	증) 11,655.0	11,655.0	-	-
신설	B	-	소공원	잠실동 27일원	-	증) 9,122.0	9,122.0	-	-

바. 학교 및 공공시설계획(변경)

1) 학교 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	증감	변경		
변경	①	학교	초등학교	잠실동 27-5일원	14,414.1	감) 6,414.1	8,000.0	-	신천초
신설	②	학교	초등학교	잠실동 27-5일원	-	증) 8,000.0	8,000.0	-	-
변경	①	학교	중학교	잠실동 27일원	6,000.0	증) 2,000.0	8,000.0	서고2005-399 (05.12.15)	-
기정	②	학교	중학교	신천동 7-1	13,977.9	-	13,977.9	서고2005-399 (05.12.15)	-

2) 공공시설 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(m ²)			최초결정일	비고
					기정	증감	변경		
폐지	③	공공시설	공공청사	잠실동 27일원	393.0	감) 393.0	-	서고2005-399 (05.12.15)	-
변경	④	공공시설	공공청사	잠실동 27일원	786.0	증) 720.0	1,506.0	서고2005-399 (05.12.15)	-
폐지	⑤	공공시설	공공청사	잠실동 27일원	330.0	감) 330.0	-	서고2005-399 (05.12.15)	-
기정	⑥	공공시설	공공청사	신천동 7일원	700.0	-	700.0	-	-

사. 건축물 관련계획(변경없음) : 생략

아. 중심시설계획 및 기타 건축물계획(변경없음) : 생략

II. 잠실5단지아파트 재건축사업 정비계획 결정(변경)

1. 사업명 : 잠실5단지아파트 재건축사업

2. 정비구역 및 면적(변경)

구분	사업의 명칭	위치	사업면적(m ²)			비 고
			기정	증감	변경	
변경	잠실5단지 재건축정비구역	잠실동 27번지 일원	353,987.8	증) 4,089.2	358,077.0	-

3. 토지이용계획(변경)

구분		면적(m ²)			비율(%)	비고
		기정	증감	변경		
합 계		353,987.8	증) 4,089.2	358,077.0	100.0	-
획 지	소계	295,184.3	감) 25,808.3	269,376.0	75.2	-

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	증감	변경		
	주택용지	278,324.9	감) 80,863.9	197,461.0	55.1	-
	복합용지	15,162.9	증) 53,780.1	68,943.0	19.3	-
	종교용지	1,696.5	증) 945.5	2,642.0	0.7	-
	근린생활시설용지	-	증) 330.0	330.0	0.1	우체국
정비 기반 시설	소계	58,803.5	증) 29,897.5	88,701.0	24.8	-
	도로	24,782.4	증) 17,635.6	42,418.0	11.9	-
	공원	12,098.0	증) 8,679.0	20,777.0	5.8	-
	학교	20,414.1	증) 3,585.9	24,000.0	6.7	초2, 중1
	공공청사	1,509.0	감) 3.0	1,506.0	0.4	주민센터, 파출소

4. 용도지역·지구 계획(변경)

가. 용도지역 결정조서(변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기정	증감	변경		
합 계		353,987.8	증) 4,089.2	358,077.0	100.0	-
주거 지역	제1종일반주거지역	12,098.0	증) 8,679.0	20,777.0	5.8	-
	제2종일반주거지역	21,923.6	증) 2,076.4	24,000.0	6.7	-
	제3종일반주거지역	319,966.2	감) 88,974.7	230,991.5	64.5	-
	준주거지역	-	증) 79,028.5	79,028.5	22.1	-
자연녹지지역		-	증) 3,280.0	3,280.0	0.9	-

5. 도시계획시설 결정 조서(변경)

가. 도로(변경)

(1) 도로 결정조서(변경)

구분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	광로	2	20	58	간선도로	561	올림픽로 (잠실동 27-6)	올림픽로 (잠실동 20-8)	일반 도로	-	-
변경	광로	2	20	62	간선도로	561	올림픽로 (잠실동 27-6)	올림픽로 (잠실동 20-8)	일반 도로	-	선형 변경
기정	광로	2	32	58	간선도로	392	송파대로 (잠실동 27)	송파대로 (잠실동 27)	일반 도로	-	-
변경	광로	2	32	65	간선도로	392	송파대로 (잠실동 27)	송파대로 (잠실동 27)	일반 도로	-	선형 변경
기정	중로	1	414	20	간선도로	435	올림픽대로하단 로(잠실동 27)	올림픽대로하단로 (잠실동 27)	일반 도로	-	-
변경	중로	1	414	24	간선도로	435	올림픽대로하단 로(잠실동 27)	올림픽대로하단로 (잠실동 27)	일반 도로	-	
기정	중로	3	430	13	집산도로	319	올림픽대로하단 로(잠실동 27)	올림픽대로하단로 (잠실동 27)	일반 도로	-	-
변경	중로	3	430	14.5	집산도로	319	올림픽대로하단 로(잠실동 27)	올림픽대로하단로 (잠실동 27)	일반 도로	-	선형 변경
신설	중로	2	a	15	집산도로	725	잠실동 27	잠실동 27	일반 도로	-	조성후 기부채납
신설	중로	2	b	18~56	보행자 전용도로	222	잠실동 1-1	잠실동 27	보행자 전용도로	-	조성후 기부채납

- 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변 경 사 유
광로2-20	광로2-20	• 변경 (폭 62m, 연장 561m)	• 가·감속차로 설치에 따른 선형 변경
광로2-32	광로2-32	• 변경 (폭 65m, 연장 392m)	
중로1-414	중로1-414	• 변경 (폭 24m, 연장 435m)	
중로3-430	중로3-430	• 변경 (폭 14.5m, 연장 319m)	
-	중로2-a	• 신설 (폭 15m, 연장 725m)	• 주거용지와 복합용지 사이 도로 신설하여 주변 교통영향 최소화
-	중로2-b	• 신설 (폭 18~56m, 연장 222m)	• 한강으로의 접근성 및 조망 확보를 위한 보행자전용도로 신설

나. 공원(변경)

(1) 공원 결정조서(변경)

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(m²)			최초 결정일	비 고
					기정	증감	변경		
폐지	㉑	-	어린이공원	잠실동 27일원	5,777.0	감) 5,777.0	-	서고 2005-399 (05.12.15)	-
폐지	㉒	-	어린이공원	잠실동 27일원	6,321.0	감) 6,321.0	-	서고 2005-399 (05.12.15)	-
신설	A	-	근린공원	잠실동 27일원	-	증) 11,655.0	11,655.0	-	-
신설	B	-	소공원	잠실동 27일원	-	증) 9,122.0	9,122.0	-	-

- 공원 결정(변경)사유서

도면표시 번호	공원명	변 경 내 용	변 경 사 유
⑤	-	• 폐지(감 5,777.0㎡)	• 올림픽로변 가로활성화를 위해 올림픽로변에 설치되어있던 어린이공원 폐지
⑥	-	• 폐지(감 6,321.0㎡)	
A	-	• 신설(증 11,665.0㎡)	• 한강과 연계되는 공원계획 및 한강공공성을 위한 공원시설 조성 및 한강보행브릿지 설치를 위해 신설
B	-	• 신설(증 9,122.0㎡)	• 학교 등 공공시설배치와 연계한 지구통경축 확보 및 학교 환경 보호 위한 올림픽로변 공원 신설

다. 학교(변경)

(1) 학교 결정조서(변경)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	증감	변경		
변경	①	학교	초등 학교	잠실동 27일원	14,414.1	감) 6,414.1	8,000.0	-	신천초
신설	②	학교	초등 학교	잠실동 27일원	-	증) 8,000.0	8,000.0	-	-
변경	①	학교	중학교	잠실동 27일원	6,000.0	증) 2,000.0	8,000.0	서고 2005-399 (05.12.15)	-

- 학교 건축범위 결정

구분	도면표시 번호	시설의 세분	위 치	면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)	높이	비 고
변경	①	초등학교	잠실동27일원	8,000.0	30 이하	200 이하	6층 이하	신천초
신설	②	초등학교	잠실동27일원	8,000.0	30 이하	200 이하	6층 이하	-
변경	①	중학교	잠실동27일원	8,000.0	30 이하	200 이하	6층 이하	-

- 학교 결정(변경)사유서

도면표시 번호	학교명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	신천초	• 면적증가 : 감 6,414.1㎡ • 위치변경	• 교육환경평가 승인내용을 반영하여 학교 위치변경 및 면적변경
②	초등학교	• 신설(면적 : 8,000.0㎡)	• 교육환경평가 승인내용을 반영하여 학교 신설
①	중학교	• 면적증가 : 증 2,000.0㎡ • 위치변경	• 교육환경평가 승인내용을 반영하여 학교 위치변경 및 면적변경

(2) 공공청사 결정조서(변경)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	증감	변경		
폐지	③	공공 청사	파출소	잠실동 27일원	393.0	감) 393.0	-	서고2005-399 (05.12.15)	-
변경	④	공공 청사	동사무소	잠실동 27일원	786.0	증) 720.0	1,506.0	서고2005-399 (05.12.15)	-
폐지	⑤	공공 청사	우체국	잠실동 27일원	330.0	감) 330.0	-	서고2005-399 (05.12.15)	-

- 공공청사 건축범위 결정

구 분	도면 표시 번호	시설의 세분	위 치	면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)	높이	비 고
변경	④	공공청사	잠실동27일원	1,506.0	50 이하	250 이하	7층 이하	-

- 공공청사 결정(변경)사유서

도면표시 번호	학교명	변 경 내 용	변 경 사 유
③	파출소	• 폐지(감 393.0㎡)	• 동사무소에 포함하는 것으로 계획
④	동사무소	• 변경(증 720.0㎡)	• 주변이용권을 고려하여 서측으로 이동 배치 및 파출소와 통합
⑤	우체국	• 폐지(감 330.0㎡)	• 우체국의 요청에 따라 현황과 같이 도시계획시설이 아닌 일반 획지로 계획

6. 공동이용시설 설치계획

■ 공동주택용지(A-1)

구 분		설치기준	법정기준(㎡)	계획면적(㎡)	비고
계		-	-	18,000㎡	-
관리사무소		-	-	400㎡	-
경비실		-	-	기타복리시설에 포함	-
복리시설	소계	500㎡+(세대수X2)	11,046.0㎡ 이상	17,600㎡	-
	경로당	1,500세대 이상	500.0㎡ 이상	1,200㎡	-
	어린이집	1,500세대 이상	725.0㎡ 이상	1,740㎡	-
	작은도서관	1,500세대 이상	298.0㎡ 이상	1,200㎡	-
	주민공동시설	-	-	800㎡	-
	어린이놀이터	-	-	면적 미포함	-
	주민운동시설	-	-	실외운동시설은 면적 미포함	-
	기타복리시설	-	-	12,660㎡	-

※ 「서울특별시 주택조례」 주민공동시설 확보 여부 = 1,000세대 이상 : 500제곱미터에 세대당 2제곱미터를 더한 면적 X 1.25

= {500㎡ + (5,273세대 × 2㎡)} × 1.25 = 13,807.5㎡ < 계획면적 18,000㎡으로 적합

■ 복합용지(A-2)

구 분		설치기준	법정기준(㎡)	계획면적(㎡)	비고
계		-	-	8,500㎡	-
관리사무소		-	-	100㎡	-
경비실		-	-	기타복리시설에 포함	-
복리시설	소계	500㎡+(세대수X2)	3,584.0㎡ 이상	8,400㎡	-
	경로당	1,500세대 이상	500.0㎡ 이상	500㎡	-

어린이집	1,500세대 이상	725㎡ 이상	725㎡	-
작은도서관	1,500세대 이상	298.0㎡ 이상	300㎡	-
주민공동시설	-	-	300㎡	-
어린이놀이터	-	-	면적 미포함	-
주민운동시설	-	-	실외운동시설은 면적 미포함	-
기타복지시설	-	-	6,575㎡	-

※ 「서울특별시 주택조례」 주민공동시설 확보 부합 여부 = 1,000세대 이상 : 500제곱미터
에 세대당 2제곱미터를 더한 면적 X 1.25
= [500㎡ + (1,542세대 × 2㎡)] × 1.25 = 4,480㎡ < 계획면적 8,500㎡으로 적합

7. 기존건축물의 정비·개량 계획

구분	구 역 구 분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	잠실5단지 재건축정비구역	358,077.0	송파구 잠실동 27번지 일원	45	-	-	45	-	-

8. 건축시설계획(변경)

구분	가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)			높이(m) (층수)
	명칭	면적(㎡)				기준	정비 계획	예정법 적 상한	
기 정	주택 용지	278,324.9	잠실동 27번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	50%	230%	-	-	-
	주구 중심	15,162.9	잠실동 27번지 일원	주구중심	50%	250%	-	-	(5층이하)
변 경	A-1	197,461.0	잠실동 27번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	50%	230%	289.12% 이하	300.00% 이하	120m이하 (35층이하)
	A-2	68,943.0	잠실동 27번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	60%	230%	328.10% 이하	399.96% 이하	170m이하 (50층이하)

			판매시설 업무시설 문화및집회시설						
A-3	1,320.0	잠실동 27번지 일원	종교·근생시설	50%	250%	-	-	30m이하 (5층이하)	
A-4	1,322.0	잠실동 27번지 일원	종교·근생시설	50%	250%	-	-	30m이하 (5층이하)	
A-5	330.0	잠실동 27번지 일원	우체국·근생시설	50%	250%	-	-	30m이하 (5층이하)	
A-6	1,506.0	잠실동 27번지 일원	공공청사	관련법규에 따름					
A-7	8,000.0	잠실동 27번지 일원	초등학교	관련법규에 따름					
A-8	8,000.0	잠실동 27번지 일원	중학교	관련법규에 따름					
A-9	8,000.0	잠실동 27번지 일원	초등학교	관련법규에 따름					
주택의 규모 및 규모별 건설 비율		주택공급계획 : 6,815세대 ■ 전체 건립규모(전용면적 기준) ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정(도시 정비법 제54조)							
		건립규모		세대수(임대세대)		비율			
		합 계		6,815세대(611세대)		100.0%			
		85㎡이하	60㎡이하		2,046세대(511세대)		30.0%		
			60㎡초과~85㎡이하		2,064세대(100세대)		30.3%		
		85㎡초과		2,705세대		39.7%			
		- 건설비율 : 국민주택규모의 주택을 전체세대수의 60% 이상 ※ 상기 주택의 규모 및 규모별 건설비율 등은 2022년 제2차 도시계획위원회 수 권소위원회(2022.02.16.) 심의결과를 반영한 계획이며, 관련규정 범위 내에서 건 축심의(변경) 및 사업시행인가(변경)시 조정될 수 있음							
심의완화 사항		■ 예정법적상한용적률 : 300.00% 이하(A-1), 399.96% 이하(A-2)							
건축물의 건축선에 관한 계획		■ 건축한계선 : 대지경계선에서 3m							

※ 2022년 제2차 도시계획위원회 수권소위원회 심의결과(수정가결) 반영

9. 용적률 계획(변경)

구 분		산 정 내 용				
토지 이용 계획	사업면적	계획 정비기반시설			새로이 설치하는 기반시설 내 국·공유지	대지(획지)내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지
		계획 정비기반시설 (토지)	임대주택 토지지분	건축물 공사비 토지환산		
	355,105.0㎡	88,701.0	3,649.7 (198세대)	2,028.5	32,843.6㎡	-
구분	A-1(공동주택용지)			A-2(복합용지)		
사업면적	• 267,357.0㎡			• 87,748.0㎡		
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	• 계획 정비기반시설(토지) = 도로(32,735㎡), 학교(24,000㎡), 공원(11,655㎡), 공공청사(1,506㎡), 임대주택토지지분(993.2㎡) • 계획 정비기반시설(건축물) = 공공청사, 임대주택(59.9㎡-37세대), 중학교, 보행데크 • 순부담면적 = 새로이 설치하는 기반시설면적 - 새로이 설치하는 기반시설 내 국·공유지 - 대지내용도폐지되는기존기반시설 국·공유지 면적 = (69,896.0 + 993.2 + 1,495.2) - 32,843.6 - 0 = 39,540.8㎡			• 계획 정비기반시설(토지) = 도로(9,683㎡), 공원(9,122㎡), 임대주택지분(2,656.5㎡) • 계획 정비기반시설(건축물) = 임대주택(45.9㎡-88세대, 59.9㎡-73세대) • 순부담면적 = 새로이 설치하는 기반시설면적 - 새로이 설치하는 기반시설 내 국·공유지 - 대지내용도폐지되는기존기반시설 국·공유지 면적 = (18,805.0 + 2,656.5 + 533.3) - 0 - 0 = 21,994.8㎡		
상한 용적률	• 기준용적률×(1+1.3×α+0.7×β) = 230% × (1+1.3×0.193648+0.7×0.007610) = 289.12% ※ α = 공공시설부지 제공면적/공공시설부지 제공 후 대지면적 = 38,045.6 / 196,467.8 = 0.193648 - β = 공공시설설치비용 환산부지면적/ 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 1,495.2 / 196,467.8 = 0.007610			• 기준용적률×(1+1.3×α+0.7×β) = 230% × (1+1.3×0.32376+0.7×0.00804) = 328.10% ※ α = 공공시설부지 제공면적/공공시설부지 제공 후 대지면적 = (18,805.0 + 2,656.5) / 66,286.5 = 0.32376 - β = 공공시설설치비용 환산부지면적/ 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 533.3 / 66,286.5 = 0.00804		

10. 임대주택 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 공

공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.

다. 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡이하의 국민주택규모의 주택으로 건설하여야 한다.

라. 재건축 임대주택 공급면적 산출근거

■ 공동주택용지(A-1)

구분		주요내용			
상한용적률 (정비계획용적률)		289.12%			
예정법적상한용적률		300.00%			
재건축 임대 주택	용적률 증가분(%)	$\text{법적상한용적률} - \text{상한용적률} = 300.00\% - 289.12\% = 10.88$			
	건립용적률(%)	$10.88\% \times 0.5 = 5.44\%$			
	의무 연면적 (지상층)	$197,461\text{㎡} \times 5.44\% = 10,741.88\text{㎡}$ 이상			
재건축 임대주택 확보계획		전용면적(㎡) / 공급면적(㎡)	세대수	지상층연면적(㎡)	비고
		84.90㎡ / 112.40㎡	100	11,240.0	11,240.0㎡ > 10,741.88㎡

■ 복합용지(A-2)

구분		주요내용			
상한용적률(정비계획용적률)		328.10%			
예정법적상한용적률		399.96%			
재건축 임대주택	용적률 증가분(%)	$\text{법적상한용적률} - \text{상한용적률} = 399.96\% - 328.10\% = 71.86\%$			
	건립용적률(%)	$71.86\% \times 0.5 = 35.93\%$			
	의무 연면적 (지상층)	$68,943.0\text{㎡} \times 35.93\% = 24,771.22\text{㎡}$ 이상			
재건축 임대주택 확보계획		전용면적(㎡) / 공급면적(㎡)	세대수	지상층연면적(㎡)	비고
		59.90㎡ / 79.40㎡	313	24,852.2	24,852.2㎡ > 24,771.22㎡

마. 임대주택 배치계획

- 임대주택은 분양주택과 차별 없이 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. 정비사업 시행계획(변경)

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 증가예상 세대수			비고
			현황	증감	변경	
재건축	구역지정 후 4년 이내	잠실5단지 아파트 주택재건축정비사업조합	3,930세대	2,885세대	6,815세대	-

Ⅲ. 잠실5단지아파트 지구단위계획에 관한 결정사항

1. 지구단위계획에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정조서

구분	사업의 명칭	위치	면적(m ²)			비 고
			기정	증감	변경	
	잠실5단지아파트 재건축정비구역	잠실동 27번지 일원	-	증) 358,077.0	358,077.0	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가. 용도지역 결정(변경)조서

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기정	증감	변경		
합 계		353,987.8	증) 4,089.2	358,077.0	100.0	-
주거 지역	제1종일반주거지역	12,098.0	증) 8,679.0	20,777.0	5.8	-
	제2종일반주거지역	21,923.6	증) 2,076.4	24,000.0	6.7	-
	제3종일반주거지역	319,966.2	감) 88,974.7	230,991.5	64.5	-
	준주거지역	-	증) 79,028.5	79,028.5	22.1	-
자연녹지지역		-	증) 3,280.0	3,280.0	0.9	-

나. 기반시설 결정조서(변경)

(1) 도로결정(변경) 조서

구분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결 정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	광로	2	20	58	간선도로	561	올림픽로 (잠실동 27-6)	올림픽로 (잠실동 20-8)	일반 도로	-	-
변경	광로	2	20	62	간선도로	561	올림픽로 (잠실동 27-6)	올림픽로 (잠실동 20-8)	일반 도로	-	선형변경
기정	광로	2	32	58	간선도로	392	송파대로 (잠실동 27)	송파대로 (잠실동 27)	일반 도로	-	-
변경	광로	2	32	65	간선도로	392	송파대로 (잠실동 27)	송파대로 (잠실동 27)	일반 도로	-	선형변경
기정	중로	1	414	20	간선도로	435	올림픽대로하단로 (잠실동 27)	올림픽대로하단로 (잠실동 27)	일반 도로	-	-
변경	중로	1	414	24	간선도로	435	올림픽대로하단로 (잠실동 27)	올림픽대로하단로 (잠실동 27)	일반 도로	-	
기정	중로	3	430	13	집산도로	319	올림픽대로하단로 (잠실동 27)	올림픽대로하단로 (잠실동 27)	일반 도로	-	-
변경	중로	3	430	14.5	집산도로	319	올림픽대로하단로 (잠실동 27)	올림픽대로하단로 (잠실동 27)	일반 도로	-	선형변경
신설	중로	2	a	15	집산도로	725	잠실동 27	잠실동 27	일반 도로	-	조성후 기부채납
신설	중로	2	b	18~56	보행자 전용도로	222	잠실동 1-1	잠실동 27	보행자 전용도로	-	조성후 기부채납

- 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변 경 사 유
광로2-20	광로2-20	• 변경(폭 62m, 연장 561m)	• 가·감속차로 설치에 따른 선형 변경
광로2-32	광로2-32	• 변경(폭 65m, 연장 392m)	
중로1-414	중로1-414	• 변경(폭 24m, 연장 435m)	
중로3-430	중로3-430	• 변경(폭 14.5m, 연장 319m)	
-	중로2-a	• 신설(폭 15m, 연장 725m)	• 주거용지와 복합용지 사이 도로 신설하여 주변 교통영향 최소화
-	중로2-b	• 신설(폭 18~56m, 연장 222m)	• 한강으로의 접근성 및 조망 확보를 위한 보행자전용도로 신설

(2) 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	공원명	시설의세분	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비 고
					기정	증감	변경		
폐지	㉕	-	어린이공원	잠실동 27일원	5,777.0	감) 5,777.0	-	서고 2005-399 (05.12.15)	-
폐지	㉖	-	어린이공원	잠실동 27일원	6,321.0	감) 6,321.0	-	서고 2005-399 (05.12.15)	-
신설	A	-	근린공원	잠실동 27일원	-	증) 11,655.0	11,655.0	-	-
신설	B	-	소공원	잠실동 27일원	-	증) 9,122.0	9,122.0	-	-

- 공원 결정(변경)사유서

도면표시번호	공원명	변 경 내 용	변 경 사 유
㉕	-	• 폐지(감 5,777.0㎡)	• 올림픽로변 가로활성화를 위해 올림픽로변에 설치되어있던 어린이공원 폐지
㉖	-	• 폐지(감 6,321.0㎡)	
A	-	• 신설(증 11,665.0㎡)	• 한강과 연계되는 공원계획 및 한강공공성을 위한 공원시설 조성 및 한강보행브릿지 설치를 위해 신설
B	-	• 신설(증 9,122.0㎡)	• 학교 등 공공시설배치와 연계한 지구통경축 확보 및 학교환경 보호 위한 올림픽로변 공원 신설

(3) 학교 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	증감	변경		
변경	①	학교	초등학교	잠실동 27일원	14,414.1	감) 6,414.1	8,000.0	-	신천초
신설	②	학교	초등학교	잠실동 27일원	-	증) 8,000.0	8,000.0	-	-
변경	①	학교	중학교	잠실동 27일원	6,000.0	증) 2,000.0	8,000.0	서고 2005-399 (05.12.15)	-

- 학교 건축범위 결정

구분	도면 표시 번호	시설의 세분	위 치	면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)	높이	비 고
변경	①	초등학교	잠실동 27일원	8,000.0	30 이하	200 이하	6층 이하	신천초
신설	②	초등학교	잠실동 27일원	8,000.0	30 이하	200 이하	6층 이하	-
변경	①	중학교	잠실동 27일원	8,000.0	30 이하	200 이하	6층 이하	-

- 학교 결정(변경)사유서

도면 표시 번호	학교명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	신천초	• 면적증가: 감 6,414.1㎡ • 위치변경	• 교육환경평가 승인내용을 반영하여 학교 위치변경 및 면적변경
②	초등학교	• 신설(면적: 8,000.0㎡)	• 교육환경평가 승인내용을 반영하여 학교 신설
①	중학교	• 면적증가: 증 2,000.0㎡ • 위치변경	• 교육환경평가 승인내용을 반영하여 학교 위치변경 및 면적변경

(4) 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비 고
					기정	증감	변경		
폐지	③	공공청사	파출소	잠실동 27일원	393.0	감) 393.0	-	서고2005-399 (05.12.15)	-
변경	④	공공청사	동사무소	잠실동 27일원	786.0	증) 720.0	1,506.0	서고2005-399 (05.12.15)	-
폐지	⑤	공공청사	우체국	잠실동 27일원	330.0	감) 330.0	-	서고2005-399 (05.12.15)	-

- 공공청사 건축범위 결정

구분	도면 표시 번호	시설의 세분	위 치	면적(m ²)	건폐율(%)	용적률(%)	높이	비 고
변경	④	공공청사	잠실동27일원	1,506.0	50 이하	250 이하	7층 이하	-

- 공공청사 결정(변경)사유서

도면표시 번호	학 교 명	변 경 내 용	변 경 사 유
③	파출소	• 폐지(감 393.0㎡)	• 동사무소에 포함하는 것으로 계획
④	동사무소	• 변경(증 720.0㎡)	• 주변이용권을 고려하여 서측으로 이동 배치 및 파출소와 통합
⑤	우체국	• 폐지(감 330.0㎡)	• 우체국의 요청에 따라 현황과 같이 도시계획시설이 아닌 일반 획지로 계획

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

도면표시 번호	가구번호	면 적(m ²)	획 지			비고
			획지번호	위치	면적(m ²)	
A-1	A	358,077.0	1	잠실동 27번지 일원	197,461.0	주택용지
A-2			2		68,943.0	복합용지

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

(1) 건축물의 용도

구 분		가 구	용 도	비 고
변경	허용용도	A-1	• 공동주택 및 부대복리시설	-
변경	허용용도	A-2	• 공동주택 및 부대복리시설, 판매시설, 업무시설, 문화 및 집회시설	

(2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

- 건폐율 계획

구 분	지 역	건폐율	비 고
변경	제3종일반주거지역	50% 이하	-
	준주거지역	60% 이하	-

- 용적률 계획

구 분		용 적 륜			비 고	
		기준용적률	상한용적률			
			상한용적률	법적상한용적률		
변경	A-1 (주택용지)	230% 이하	-	300.00% 이하	정비계획	기준용적률 230%
						상한용적률 289.12%
						법적상한용적률 300.00%
	A-2 (복합용지)	230% 이하	-	400.00% 이하	정비계획	기준용적률 230%
						상한용적률 328.10%
						법적상한용적률 399.96%

- 높이 계획

구 분		지 역	높이기준	비 고
변경	A-1 (주택용지)	제3종일반주거지역	120m이하 (35층 이하)	-
	A-2 (복합용지)	준주거지역	170m이하 (50층 이하)	-

- 건축물의 건축선에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축한계선	• 도면참조	• 대지경계선으로부터 3m

- 대지내 공지에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
공공보행통로	• 도면참조	• 대지내 공공보행통로 10m

4. 기타사항에 관한 결정조서

가. 환경관리계획

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
자연환경	생태 면적율	30%	○	●기 시가화 지역으로 대부분 포장상태 지역	●대상지내 충분한 자연지반녹지, 인공지반녹지 조성하여 생태면적률 30%이상 확보 만족	-
	녹지네트워크	녹지평가 지표1	○	●기존 시가지로 주변 녹지여건을 고려하여 조정녹지 계획	●조경계획 등을 반영하여 녹지공간 확보	-
	비오톱 및 동식물상	4등급	○	●비오톱유형평가 2,3,4등급, 개별비오톱 3등급,평가제외등급으로 조사됨 ●생태자연도 3등급지역	●조정녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능(도시생태기능 복원 및 강화)향상	-
	지형변동	절·성토균형	○	●건축물 터파기 공사에 의한 지형변화 및 토공량 발생	●현지형을 고려한 계획 수립 ●발생 사토처리 대책 수립	-
생활환경	일조	-	-	●일반상업지역, 준주거지역 ●북측지역 도로로 구성 일조영향권 내 주거시설 없음.	●건축법 등 관련 규정에 의거 건축 계획	-
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	●주풍향 고려 및 통경축 확보	●건축물 계획시 주풍향(서북서풍) 고려 계획	-
	에너지	에너지절약 계획 수립	○	●향후 에너지사용량 추정 ●에너지 절약 설비 및 계획 고려	●에너지절약형 설비기기 도입 및 청정연료 사용	-
	경관	Skyline보전	○	●주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	●주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립	-
		가로녹시율	○	●상업시설로 조성되어 있음	●건축물 외곽 조경식재 계획 → 가로녹시율 증가	-
	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	●주변에 휴식·여가공간부족 ●당해 대상지에 조성 필요	●공원, 오픈스페이스에 연결하여 휴식·여가공간 조성	-
	보행친화 공간	보행자전용 도로계획수립	○	●순환생활가로를 중심으로 보행도로 계획	●주변지역과 연계 도로할 수 있는 동선계획 수립	-
		자전거전용 도로계획수립	○		-	-
		자전거보관소 15대/100unit	-		-	-
추가	폐기물	폐기물 성상별 분리처리	○	●공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	●송파구 폐기물 처리계획에 의거 처리	-
	소음진동	규제기준 만족	○	●공사시 소음·진동영향 예상 ●운영시 도로소음영향 예상	●가설방음판넬 설치 ●저소음, 저진동 장비사용 ●현장여건에 적합한 도로소음 저감시설 설치(방음창 등)	-

나. 임대주택 및 재건축주택의 건설에 관한 결정조서(변경)

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「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.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡이하의 재건축주택으로 건설하여야 한다.
- 주택의 규모별 비율(정비계획)

건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			계	임대주택	재건축주택	전체세대수 대비	전체비율	공공임대중 재건축주택
합 계	6,815	100.0	611	198	413	9.0	100.0	67.6
40㎡초과 ~50㎡이하	1,000	14.7	88	88	-	1.3	14.4	-
50㎡초과 ~60㎡이하	1,046	15.3	423	110	313	6.2	69.2	51.2
60㎡초과 ~85㎡이하	2,064	30.3	100	-	100	1.5	16.4	16.4
85㎡초과	2,705	39.7	-	-	-	-	-	-

※ 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

다. 임대주택 배치계획

- 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

라. 2022년 제2차(2022.02.16.) 도시계획위원회 수권소위원회 : 수정가결

심의의견	반영계획
- 현상공모 당선안에 관해 명확하게 하여 건축위원회 심의 신청할 것.	건축위원회 심의신청전 현상공모 당선안에 관하여 명확하게 협의하겠음
- 공원면적은 한강공원 등 공원분포 현황을 고려하여 건축위원회 심의 등을 거쳐 사업시행인가시 확정된 세대수를 반영한 법적 의무면적 범위 내 최소면적으로 확보하고, 잔여면적은 타 공공기여(임대주택 등)로 조정할 것.	공원면적은 사업시행인가시 확정된 세대수를 반영하여 법적의무면적 범위 내 최소면적으로 조정하고, 잔여면적은 타 공공기여(임대주택 등)로 조정하겠음
- 주민공동시설 설치계획에 대한 공공개방시설 운영계획(용도,면적,위치)을 정비계획 결정 고시 전까지 제출할 것.	정비계획 결정 고시 전 주민공동시설 설치계획에 대한 공공개방시설 운영계획서를 제출하겠음
- 향후 교통영향평가 시 지하순환동선 계획은 외부 이용자 인지성 및 편의성 등을 고려하여 4차로 간선 순환동선 단절 부분이 없도록 조정 검토할 것.	교통영향평가 시 지하 순환동선 계획은 외부 이용자 인지성 및 편의성 등을 고려하여 4차선 간선순환동선 단절 부분이 없도록 검토하겠음
- 공원 내 건축물기부채납 삭제에 따라 주동보전 계획 삭제	당초 주동보전계획 삭제 반영하였음.

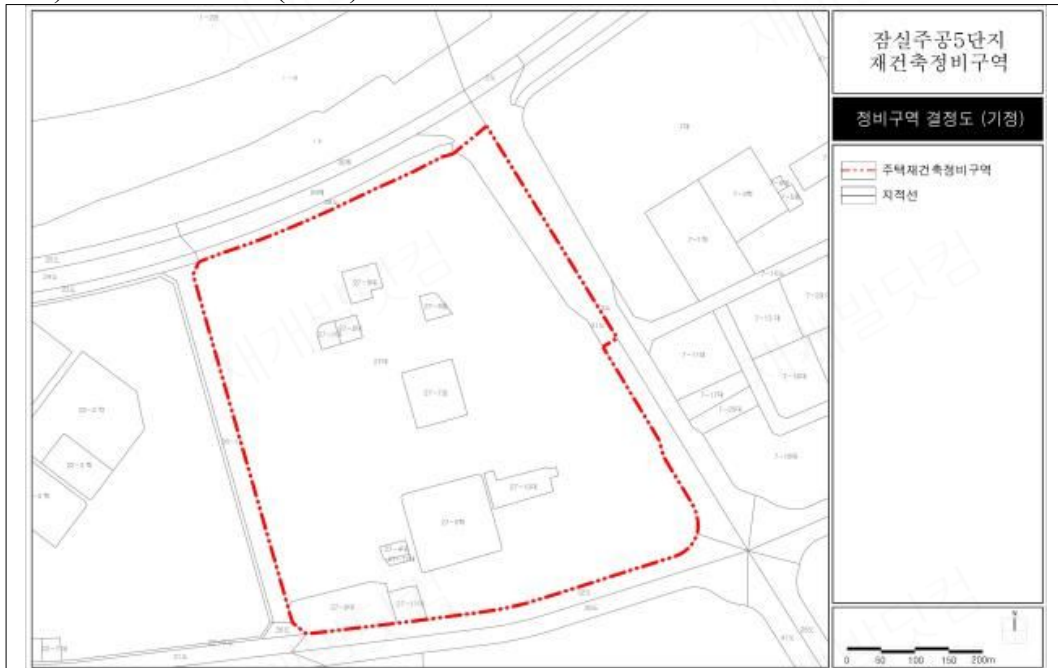
Ⅳ. 관련도면 : 붙임 참조

※ 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 변경도서 : 생략

Ⅵ. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 송파구청 주거사업과(02-2147-2896) 및 잠실3동 주민센터(02-2147-4660), 잠실5단지아파트 주택재건축정비사업조합사무실(02-416-0871~3)에 관계도서를 각각 비치하고 열람하고 있습니다.

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

붙임 : 관계도면**1) 정비구역 결정(기정)도****2) 정비구역 결정(변경)도**

3) 용도지역 계획(기정)도



4) 용도지역 계획(변경)도



5) 토지이용계획(기정)도



6) 토지이용계획(변경)도



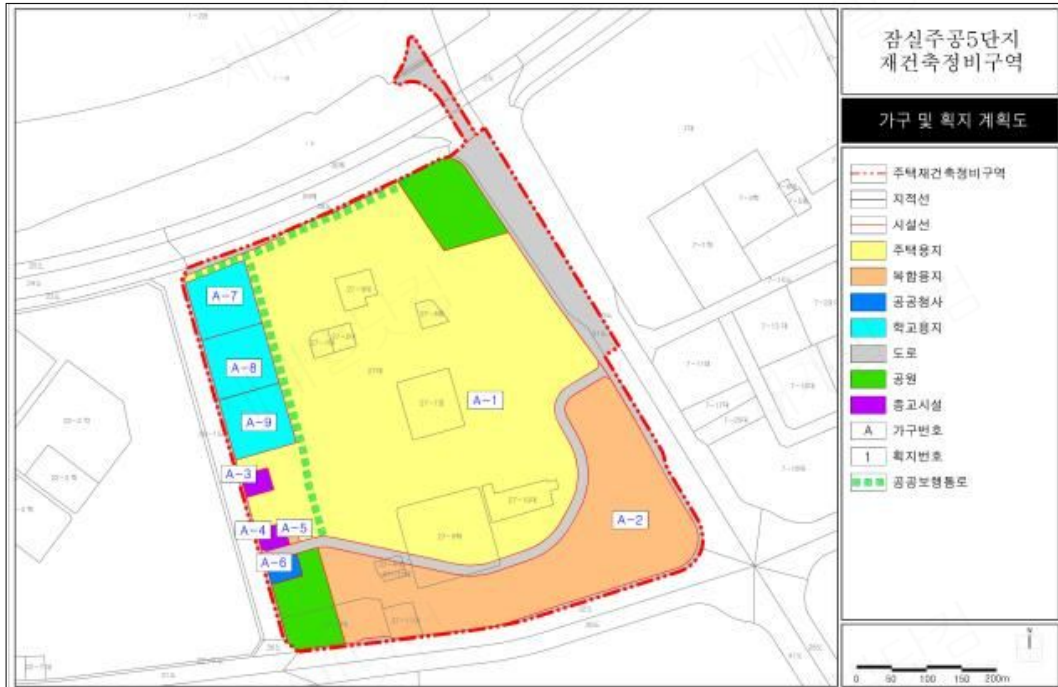
7) 도시계획시설(기정)도



8) 도시계획시설(변경)도



9) 가구 및 획지에 관한 계획도



10) 정비계획 결정도

