

서울특별시 송파구 고시 제2022-184호

잠실아파트지구 개발기본계획 결정(경미한변경),
잠실주공5단지아파트 재건축사업 정비계획
결정(경미한변경), 지구단위계획(구역) 결정 및
지형도면 고시

건설부고시 제131호(1976.8.21.)로 아파트지구 지정, 서울특별시고시 제2005-399호(2005.12.15.)로 아파트지구 개발기본계획 변경, 송파구 고시 제2016-68호(2016.7.14.)로 아파트지구 개발기본계획(잠실3지구, 정비계획) 변경 결정·고시(경미한 사항의 변경), 서울특별시고시 제2022-279호(2022.6.23.)로 개발기본계획 결정(변경) 및 지구단위계획(구역) 결정된 잠실아파트지구에 대하여, 「도시 및 주거환경정비법」 제16조, 같은 법 시행령 제13조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제11조의 규정에 따라 다음과 같이 정비계획(경미한 사항)을 결정 고시하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 잠실5단지아파트 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2022년 11월 4일

송 파 구 청 장

I. 잠실아파트지구 개발기본계획 결정(변경없음)**1. 지구의 명칭, 위치 및 면적(변경없음)**

가. 명칭 : 잠실아파트지구(고밀)

나. 위치 : 송파구 잠실동, 신천동, 풍납동 일대

다. 면적(변경없음)

구분	지구명	위 치	면적(㎡)		
			기정	변경	변경후
기정	잠실아파트지구	송파구 잠실동, 신천동, 풍납동 일대	967,577.0	-	967,577.0

2. 잠실아파트지구 개발기본계획 결정조서(변경없음)**가. 아파트지구 면적에 관한 사항(변경없음)**

구분	면 적(㎡)						
	계	1주구	2주구		3주구	4주구	5주구
			2-1주구	2-2주구			
기정	967,577.0	358,077.0	198,031.5	145,235.2	75,684.5	112,558.5	77,990.3
비고	변경없음	변경없음	변경없음	변경없음	변경없음	변경없음	변경없음

나. 토지이용계획 총괄표(변경없음)

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		967,577.0	-	967,577.0	100.00	-
주거용지	소계	643,711.2	-	643,711.2	66.53	-
	주택용지	583,468.2	-	583,468.2	60.30	-
	복합용지	60,243.0	-	60,243.0	6.23	-
중심시설용지	소계	42,422.4	-	42,422.4	4.38	-
	주구중심	42,422.4	-	42,422.4	4.38	-
도시계획시설용지	소계	246,421.8	-	246,421.8	25.47	-
	도로	105,710.2	-	105,710.2	10.93	-
	공원	44,260.6	-	44,260.6	4.57	-
	학교	87,081.1	-	87,081.1	9.00	-
	공공청사	9,369.9	-	9,369.9	0.97	-

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
기 타	소계	35,021.6	-	35,021.6	3.62	-
	종교	3,435.5	-	3,435.5	0.36	-
	하수처리시설	30,264.0	-	30,264.0	3.13	-
	기타건축물	992.1	-	992.1	0.10	-
	근린생활시설용지	330.0	-	330.0	0.03	우체국

다. 주구별 토지이용계획(변경없음)

(1) 1주구 토지이용계획(변경없음)

구 분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	358,077.0	-	358,077.0	100.0	-
주택용지	197,461.0	-	197,461.0	55.1	-
주구중심	8,700.0	-	8,700.0	2.5	-
복합용지	60,243.0	-	60,243.0	16.8	-
도 로	42,418.0	-	42,418.0	11.9	-
공 원	20,777.0	-	20,777.0	5.8	-
학 교	24,000.0	-	24,000.0	6.7	-
공공청사	1,506.0	-	1,506.0	0.4	-
종 교	2,642.0	-	2,642.0	0.7	-
근린생활시설용지	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(변경없음)

(1) 도로 결정조서(변경없음)

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

마. 공원 및 녹지계획(변경없음)

(1) 공원 결정조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	㉑	-	어린이 공원	신천동 7일원	5,470.0	-	5,470.0	서고2005-399 (‘05.12.15)	-
기정	㉒	-	어린이 공원	신천동 11일원	3,288.0	-	3,288.0	서고2005-399 (‘05.12.15)	-
기정	㉓	-	어린이 공원	신천동 17-6일원	3,644.0	-	3,644.0	서고2005-399 (‘05.12.15)	-
기정	㉔	-	어린이 공원	신천동 20-4일원	4,284.0	-	4,284.0	서고2005-399 (‘05.12.15)	-
기정	A	-	근린공원	잠실동 27일원	11,655.0	-	11,655.0	-	-
기정	B	-	소공원	잠실동 27일원	9,122.0	-	9,122.0	-	-

바. 학교 및 공공시설계획(변경없음)

(1) 학교 결정조서(변경없음)

구분	도면표시번호	시설명	시설의세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①,②	학교	초등학교	잠실동 27-5일원	16,000.0	-	16,000.0	-	-
기정	①	학교	중학교	잠실동 27일원	8,000.0	-	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 결정조서(변경없음)

구분	도면표시번호	시설명	시설의세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	④	공공시설	공공복합청사	잠실동 27일원	1,506.0	-	1,506.0	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)

(1) 주구중심 건축계획(변경없음)

가) 주구중심 구분 및 면적(변경없음)

구분	합계	1주구	2주구		3주구	4주구	5주구
			2-1주구	2-2주구			
기정	967,577.0㎡	358,077.0㎡	198,031.5㎡	145,235.2㎡	75,684.5㎡	112,558.5㎡	77,990.3㎡
비고	변경없음	변경없음	변경없음	변경없음	변경없음	변경없음	변경없음

(2) 기타 건축물 건축계획(변경없음)

II. 잠실주공5단지아파트 재건축사업 정비계획 결정(변경)

1. 사업명 : 잠실주공5단지아파트 재건축사업

2. 정비구역 결정조서(변경없음)

구분	구역의 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	잠실주공5단지아파트 재건축사업 정비구역	잠실동 27번지 일원	358,077.0	-	358,077.0	잠실아파트지구 (고밀) 1지구

3. 토지이용계획(변경없음)

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		358,077.0	-	358,077.0	100.0	-
획지	소계	269,376.0	-	269,376.0	75.2	-
	주택용지	197,461.0	-	197,461.0	55.1	-
	복합용지	68,943.0	-	68,943.0	19.3	-
	종교용지	2,642.0	-	2,642.0	0.7	-
	근린생활시설용지	330.0	-	330.0	0.1	우체국
정비 기반 시설	소계	88,701.0	-	88,701.0	24.8	-
	도로	42,418.0	-	42,418.0	11.9	-
	공원	20,777.0	-	20,777.0	5.8	-
	학교	24,000.0	-	24,000.0	6.7	초2, 중1
	공공청사	1,506.0	-	1,506.0	0.4	주민센터, 파출소

4. 용도지역 · 지구 계획(변경없음)

가. 용도지역 결정조서(변경없음)

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		358,077.0	-	358,077.0	100.0	-
주거 지역	제1종일반주거지역	20,777.0	-	20,777.0	5.8	-
	제2종일반주거지역	24,000.0	-	24,000.0	6.7	-
	제3종일반주거지역	230,991.5	-	230,991.5	64.5	-
	준주거지역	79,028.5	-	79,028.5	22.1	-
자연녹지지역		3,280.0	-	3,280.0	0.9	-

5. 도시계획시설 결정 조서(변경없음)

가. 교통시설(변경없음)

(1) 도로(변경없음)

가) 도로 결정조서(변경없음)

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	광로	2	20	62	간선도로	561	올림픽로 (잠실동 27-6)	올림픽로 (잠실동 20-8)	일반 도로	-	-
기정	광로	2	32	65	간선도로	392	송파대로 (잠실동 27)	송파대로 (잠실동 27)	일반 도로	-	-
기정	중로	1	414	24	간선도로	435	올림픽대로하단로 (잠실동 27)	올림픽대로하단로 (잠실동 27)	일반 도로	-	-
기정	중로	3	430	14.5	집산도로	319	올림픽대로하단로 (잠실동 27)	올림픽대로하단로 (잠실동 27)	일반 도로	-	-
기정	중로	2	a	15	집산도로	725	잠실동 27	잠실동 27	일반 도로	-	-
기정	중로	2	b	18~ 56	보행자 전용도로	222	잠실동 1-1	잠실동 27	보행자 전용도로	-	-

나. 공간시설(변경없음)

(1) 공원(변경없음)

가) 공원 결정조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	A	-	근린공원	잠실동 27일원	11,655.0	-	11,655.0	-	-
기정	B	-	소공원	잠실동 27일원	9,122.0	-	9,122.0	-	-

다. 공공·문화체육시설(변경없음)

(1) 학교(변경없음)

가) 학교 결정조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	학교명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①,②	학교	초등 학교	잠실동 27일원	16,000.0	-	16,000.0	-	-
기정	①	학교	중학교	잠실동 27일원	8,000.0	-	8,000.0	서고 2005-399 (‘05.12.15)	-

(2) 공공청사(변경없음)

가) 공공청사 결정조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	④	공공 청사	공공 복합청사	잠실동 27일원	1,506.0	-	1,506.0	서고 2005-399 (‘05.12.15)	-

6. 가구 및 획지계획(변경없음)

구분	도면표시 번호	가구번호	면적(㎡)	획지			비고
				획지번호	위치	면적(㎡)	
기 정	A-1	A	197,461.0	1	송파구 잠실동 27번지 일원	197,461.0	공동주택 및 부대복리시설
	A-2		68,943.0	2		68,943.0	공동주택 및 부대복리시설, 판매·업무·문화 및 집회시설
	A-3		1,320.0	3		1,320.0	종교·근린생활시설
	A-4		1,322.0	4		1,322.0	종교·근린생활시설
	A-5		330.0	5		330.0	우체국·근린생활시설
	A-6		1,506.0	6		1,506.0	공공청사
	A-7		8,000.0	7		8,000.0	초등학교
	A-8		8,000.0	8		8,000.0	중학교
	A-9		8,000.0	9		8,000.0	초등학교

7. 공동이용시설 설치계획(변경)

가. 공동주택용지(A-1)

(1) 기정

구분	설치기준	법정기준(㎡)	계획면적(㎡)	비고
계	-	-	18,000㎡	-
관리사무소	-	-	400㎡	-

구분		설치기준	법정기준(㎡)	계획면적(㎡)	비고
경비실		-	-	기타복리시설에 포함	-
복리 시설	소계	$500\text{㎡}+(\text{세대수}\times 2)\times 1.25$	13,807.5㎡ 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 부합 여부 = 1,000세대 이상 : 500제곱미터에 세대당 2제곱미터를 더한 면적 $\times 1.25$
 $= \{500\text{㎡} + (5,273\text{세대} \times 2\text{㎡})\} \times 1.25 = 13,807.5\text{㎡} < \text{계획면적 } 17,600.0\text{㎡}$ 으로 적합

(2) 변경

구분		설치기준	법정기준(㎡)	계획면적(㎡)	비고
계		-	-	36,002㎡	-
관리사무소		-	-	596㎡	-
경비실		-	-	기타복리시설에 포함	-
복리 시설	소계	$500\text{㎡}+(\text{세대수}\times 2)\times 1.25$	12,467.5㎡ 이상	35,406㎡	-
	경로당	1,500세대 이상	500.0㎡ 이상	723㎡	-
	어린이집	1,500세대 이상	725.0㎡ 이상	2,475㎡	-
	작은도서관	1,500세대 이상	298.0㎡ 이상	1,309㎡	-
	주민공동시설	-	-	8,636㎡	-
	어린이놀이터	-	-	면적 미포함	-
	주민운동시설	-	-	실외운동시설은 면적 미포함	-
	기타복리시설	-	-	22,263㎡	-

※ 「서울특별시 주택조례」 주민공동시설 확보 부합 여부 = 1,000세대 이상 : 500제곱미터에 세대당 2제곱미터를 더한 면적 $\times 1.25$
 $= \{500\text{㎡} + (4,737\text{세대} \times 2\text{㎡})\} \times 1.25 = 12,467.5\text{㎡} < \text{계획면적 } 35,406.0\text{㎡}$ 으로 적합

나. 복합용지(A-2)

(1) 기정

구분		설치 기준	법정 기준(㎡)	계획 면적(㎡)	비고
계		-	-	8,500㎡	-
관리사무소		-	-	100㎡	-
경비실		-	-	기타복리시설에 포함	-
복리 시설	소계	500㎡+(세대수X2)X1.25	4,480.0㎡ 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	-
	기타복리시설	-	-	6,575㎡	-

※ 「서울특별시 주택조례」 주민공동시설 확보 부합 여부 = 1,000세대 이상 : 500제곱미터에 세대당 2제곱미터를 더한 면적 X 1.25
 = {500㎡ + (1,542세대 × 2㎡)} × 1.25 = 4,480.0㎡ < 계획면적 8,400.0㎡으로 적합

(2) 변경

구분		설치 기준	법정 기준(㎡)	계획 면적(㎡)	비고
계		-	-	14,274㎡	-
관리사무소		-	-	211㎡	-
경비실		-	-	기타복리시설에 포함	-
복리 시설	소계	500㎡+(세대수X2)X1.25	4,657.5㎡ 이상	14,063㎡	-
	경로당	1,500세대 이상	500.0㎡ 이상	340㎡	-
	어린이집	1,500세대 이상	725㎡ 이상	1,131㎡	-
	작은도서관	1,500세대 이상	298.0㎡ 이상	501㎡	-
	주민공동시설	-	-	2,528㎡	-
	어린이놀이터	-	-	면적 미포함	-
	주민운동시설	-	-	실외운동시설은 면적 미포함	-
	기타복리시설	-	-	9,563㎡	-

※ 「서울특별시 주택조례」 주민공동시설 확보 부합 여부 = 1,000세대 이상 : 500제곱미터에 세대당 2제곱미터를 더한 면적 X 1.25
 = {500㎡ + (1,613세대 × 2㎡)} × 1.25 = 4,657.5㎡ < 계획면적 14,063.0㎡으로 적합

8. 기존 건축물의 정비·개량 계획(변경없음)

구분	구역 구분		위치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주
기정	잠실주공5단지 재건축정비구역	358,077	송파구 잠실동 27번지 일원	45	-	-	45	-

9. 건축시설계획(변경)

구분	가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)			높이(m) (최고층수)
	명칭	면적(㎡)				기준	상한	법정상한	
기정	A-1	197,461.0	잠실동 27번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	50%	230%	289.12%	300%	120m 이하 (35층)
	A-2	68,943.0		공동주택 및 부대복리시 설, 판매·업무·문화 및 집회시설	60%	230%	328.10%	400%	170m 이하 (50층)
	A-3	1,320.0		종교·근린생활시설	관련 규정에 따름				
	A-4	1,322.0		종교·근린생활시설	관련 규정에 따름				
	A-5	330.0		우체국·근린생활시설	관련 규정에 따름				
	A-6	1,506.0		공공청사	관련 규정에 따름				
	A-7	8,000.0		초등학교	관련 규정에 따름				
	A-8	8,000.0		중학교	관련 규정에 따름				
	A-9	8,000.0		초등학교	관련 규정에 따름				
변경	A-1	197,461.0	잠실동 27번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	50%	230%	289.08%	300%	120m 이하 (35층)
	A-2	68,943.0		공동주택 및 부대복리시 설, 판매·업무·문화 및 집회시설	60%	230%	327.87%	400%	170m 이하 (50층)
	A-3	1,320.0		종교·근린생활시설	관련 규정에 따름				
	A-4	1,322.0		종교·근린생활시설	관련 규정에 따름				
	A-5	330.0		우체국·근린생활시설	관련 규정에 따름				
	A-6	1,506.0		공공청사	관련 규정에 따름				
	A-7	8,000.0		초등학교	관련 규정에 따름				
	A-8	8,000.0		중학교	관련 규정에 따름				
	A-9	8,000.0		초등학교	관련 규정에 따름				

구분	가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)			높이(m) (최고층수)		
	명칭	면적(㎡)				기준	상한	법정상한			
주택의 규모 및 규모별 건설 비율			- 주택공급계획 : 6,350세대 - 전체 건립규모(전용면적 기준)								
			건립 규모	세대수(세대)			비율 (%)	비고			
				기정	증감	변경					
				계	6,815	감) 465			6,350	100.0	공공주택* 590세대
				60㎡ 미만	2,046	감) 778			1,268	19.9	공공주택 559세대
				60㎡ ~ 85㎡ 이하	2,064	감) 178			1,886	29.7	공공주택 31세대
85㎡ 초과	2,705	증) 491	3,196	50.3	조합원 분양분						
			- 건설비율 : 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제9조제2항에 따름 - 본 고시문의 공공주택*은 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택을 말함 · 공공주택(공공기여) 건설은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2 제1항제3호에 따름 · 공공주택(법정상한용적률 완화) 건설은 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따름 - 관련규정 범위 내에서 서울특별시 건축위원회 심의 시 조정될 수 있음								
			- 국민주택규모 주택 건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) · 법적상한용적률 : 299.94% 이하(A-1), 399.99% 이하(A-2)								
			건축물의 건축선에 관한 계획								
			- 건축한계선 : 대지경계선에서 3m								

※ 단순 판매시설은 전체 비주거용도의 최대 50% 미만으로 조정

10. 용적률 계획

(1) 기정

구분	산정 내용								
토지이용 계획	구역면적 (㎡)	획지면적(㎡)			계획 정비기반시설(㎡)				획지 내 용도폐지 되는 기존기반시설 국·공유지(㎡)
		주택용지	복합용지	기타용지	토지면적	공공주택 건립면적 (토지)	공공시설 제공환산 부지면적	기존 국·공유지	
	358,077	197,461	68,943	2,972	88,701	3,649.7 (198세대)	2,028.5	32,843.6	-
공공시설 부지 제공 면적 (순부담)	전체	•순부담 면적 : 61,535.6㎡(순부담율 17.33%) = 계획 정비기반시설 면적 - 계획 정비기반시설 내 기존 국·공유지 - 획지 내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지 = (88,701.0 + 3,649.7 + 2,028.5) - 32,843.6 - 0 = 61,535.6㎡							

구분	산정 내용	
공동주택 용지	공동주택 용지	●순부담 면적 : 39,540.8㎡(순부담율 16.86%) = 계획 정비기반시설 면적 - 계획 정비기반시설 내 기존 국·공유지 - 획지 내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지 = (69,896.0 + 993.2 + 1,495.2) - 32,843.6 - 0 = 39,540.8㎡
	복합용지	●순부담 면적 : 21,994.8㎡(순부담율 25.07%) = 계획 정비기반시설 면적 - 계획 정비기반시설 내 기존 국·공유지 - 획지 내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지 = (18,805.0 + 2,656.5 + 533.3) - 0 - 0 = 21,994.8㎡
공동 주택 용지	공공시설 등 부지(토 지) 면적	●계획 정비기반시설 면적 = 69,896㎡ - 도로(32,735㎡), 학교(24,000㎡), 공원(11,655㎡), 공공청사(1,506㎡) ●공동주택 건립면적(대지지분) = 993.2㎡ ●계획 정비기반시설 내 기존 국·공유지 면적 = 32,843.6㎡
	공동시설 설치에 대한 환 산부지면 적	●건축물 기부채납(공공기여) 환산부지면적 = 공공청사 + 공동주택 + 중학교 + 한강보행교 = 230.3㎡ + 143.4㎡ + 606.4㎡ + 515.1㎡ = 1,495.2 ① 공공청사 환산부지면적 = 230.3㎡(연면적 2,500㎡) - ㉞ 공공시설등 설치비용(원) ÷ ㉜ 용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) ※ ㉞: 건축연면적 × 설치비용 기준(주1) = 2,500㎡ × 2,874,000원 = 7,185,000,000원 ※ ㉜: 공시지가(주5) × 2 = 15,600,000원 × 2 = 31,200,000원 ② 공동주택 환산부지면적 = 143.4㎡(연면적 4,742.7㎡) - ㉞ 공공시설등 설치비용(원) ÷ ㉜ 용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) ※ ㉞: 건축연면적 × 설치비용 기준(주2) = 4,742.7㎡ × 943,180원 = 4,473,219,786원 ※ ㉜: 공시지가(주5) × 2 = 15,600,000원 × 2 = 31,200,000원 ③ 중학교 환산부지면적 = 606.4㎡(연면적 10,000㎡) - ㉞ 공공시설등 설치비용(원) ÷ ㉜ 용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) ※ ㉞: 건축연면적 × 설치비용 기준(주3) = 10,000㎡ × 1,892,000원 = 18,920,000,000원 ※ ㉜: 공시지가(주5) × 2 = 15,600,000원 × 2 = 31,200,000원 ④ 한강보행교 환산부지면적 = 515.1㎡(연면적 2,500㎡) - ㉞ 공공시설등 설치비용(원) ÷ ㉜ 용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) ※ ㉞: 건축연면적 × 설치비용 기준(주4) = 2,500㎡ × 6,429,000원 = 16,072,500,000원 ※ ㉜: 공시지가(주5) × 2 = 15,600,000원 × 2 = 31,200,000원 주1) 2020년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(동청사) : 2,874,000원 주2) 공공건립대주택 표준건축비(50㎡초과 ~ 60㎡이하) : 1,037,500원(부가세포함) 주3) '2017년 공공건축물 유형별 공사비분석' 3-4. 중·고등학교⑤ : 1,892,000원 주4) 한강사업본부 시설관리부, "한강전망 보행데크 조성"(2011년도 정책자료집) - 한강전망보행데크조성(성수,가양,서빙고 보행교) 사업비 평균값 적용 주5) 심의시점 직전 고시된 대상지 개별공시지가(2021년 대지기준)

구분		산정 내용
복합 용지	공공시설등 부지(토지) 면적	●계획 정비기반시설 면적 = 18,805㎡ - 도로(9,683㎡), 공원(9,122㎡) ●공공주택 건립면적(대지지분) = 2,656.5㎡
	공공시설 설치에 대한 환산부지 면적	●건축물 기부채납(공공주택(공공기여)) 환산부지면적 = 533.3㎡(연면적 17,388㎡) - ㉔ 공공시설등 설치비용(원) ÷ ㉕ 용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) ※ ㉔: 건축연면적 × 설치비용 기준(주1) = (전용45㎡)8,306.22㎡ × 971,810원 = 8,072,067,658원 = (전용59㎡)9,081.81㎡ × 943,180원 = 8,565,781,556원 ※ ㉕: 공시지가(주2) × 2 = 15,600,000원 × 2 = 31,200,000원 주1) 공공건설임대주택 표준건축비(40㎡초과 ~ 50㎡이하) : 1,069,000(부가세포함) 공공건설임대주택 표준건축비(50㎡초과 ~ 60㎡이하) : 1,037,500(부가세포함) 주2) 심의시점 직전 고시된 대상지 개별공시지가(2021년 대지기준)
상한 용적률	공동주 택용지	●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
	복합용 지	●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

(2) 변경

구분		산정 내용							
토지이용 계획	구역면적 (㎡)	획지면적(㎡)			계획 정비기반시설(㎡)			획지 내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지(㎡)	
		주택용지	복합용지	기타용지	토지면적	공공주택 건립면적 (토지)	공공시설 제공환산 부지면적		
							기존 국·공유지		
	358,077	197,461	68,943	2,972	88,701	3,569.2 (142세대)	2,063.3	32,843.6	-
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	전체	●순부담 면적 : 61,489.9㎡(순부담율 17.32%) = 계획 정비기반시설 면적 - 계획 정비기반시설 내 기존 국·공유지 - 획지 내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지 = (88,701.0 + 3,569.2 + 2,063.3) - 32,843.6 - 0 = 61,489.9㎡							
	공동주택 용지	●순부담 면적 : 39,517.6㎡(순부담율 16.85%) = 계획 정비기반시설 면적 - 계획 정비기반시설 내 기존 국·공유지 - 획지 내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지 = (69,896.0 + 963.9 + 1,501.3) - 32,843.6 - 0 = 39,517.6㎡							
	복합용지	●순부담 면적 : 21,972.3㎡(순부담율 25.04%) = 계획 정비기반시설 면적 - 계획 정비기반시설 내 기존 국·공유지 - 획지 내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지 = (18,805.0 + 2,605.3 + 562.0) - 0 - 0 = 21,972.3㎡							
	공공시설 등 부지(토 지) 면적	●계획 정비기반시설 면적 = 69,896㎡ - 도로(32,735㎡), 학교(24,000㎡), 공원(11,655㎡), 공공청사(1,506㎡) ●공공주택 건립면적(대지지분) = 963.9㎡ ●계획 정비기반시설 내 기존 국·공유지 면적 = 32,843.6㎡							
	공동 주택 용지	●건축물 기부채납(공공기여) 환산부지면적 = 공공청사 + 공공주택 + 중학교 + 한강보행교 = 230.3㎡ + 149.5㎡ + 606.4㎡ + 515.1㎡ = 1,501.3㎡ ① 공공청사 환산부지면적 = 230.3㎡(연면적 2,500㎡) - ㉔ 공공시설등 설치비용(원) ÷ ㉕ 용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) ※ ㉔: 건축연면적 × 설치비용 기준(주1) = 2,500㎡ × 2,874,000원 = 7,185,000,000원 ※ ㉕: 공시지가(주5) × 2 = 15,600,000원 × 2 = 31,200,000원 ② 공공주택 환산부지면적 = 149.5㎡(연면적 4,943.3㎡) - ㉔ 공공시설등 설치비용(원) ÷ ㉕ 용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) ※ ㉔: 건축연면적 × 설치비용 기준(주2) = 4,943.3㎡ × 943,180원 = 4,662,421,694원 ※ ㉕: 공시지가(주5) × 2 = 15,600,000원 × 2 = 31,200,000원 ③ 중학교 환산부지면적 = 606.4㎡(연면적 10,000㎡) - ㉔ 공공시설등 설치비용(원) ÷ ㉕ 용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) ※ ㉔: 건축연면적 × 설치비용 기준(주3) = 10,000㎡ × 1,892,000원 = 18,920,000,000원 ※ ㉕: 공시지가(주5) × 2 = 15,600,000원 × 2 = 31,200,000원 ④ 한강보행교 환산부지면적 = 515.1㎡(연면적 2,500㎡) - ㉔ 공공시설등 설치비용(원) ÷ ㉕ 용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) ※ ㉔: 건축연면적 × 설치비용 기준(주4) = 2,500㎡ × 6,429,000원 = 16,072,500,000원 ※ ㉕: 공시지가(주5) × 2 = 15,600,000원 × 2 = 31,200,000원							

구분	산정 내용	
		주1) 2020년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(동청사) : 2,874,000원 주2) 공공건설임대주택 표준건축비(50㎡초과 ~ 60㎡이하) : 1,037,500원(부가세포함) 주3) '2017년 공공건축물 유형별 공사비분석' 3-4. 중고등학교⑤ : 1,892,000원 주4) 한강사업본부 시설관리부, "한강전망 보행데크 조성"(2011년도 정책자료집) - 한강전망보행데크조성(성수,가양,서빙고 보행교) 사업비 평균값 적용 주5) 심의시점 직전 고시된 대상지 개별공시지가(2021년 대지기준)
복합 용지	공공시설 등 부지(토 지) 면적	●계획 정비기반시설 면적 = 18,805㎡ - 도로(9,683㎡), 공원(9,122㎡) ●공공주택 건립면적(대지지분) = 2,605.3㎡
	공공시 설 설치에 대한 환산부 지면적	●건축물 기부채납(공공주택(공공기여)) 환산부지면적 = 562.0㎡(연면적 18,594.4㎡) - ㉔ 공공시설등 설치비용(원) ÷ ㉕ 용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) ※ ㉔ : 건축연면적 × 설치비용 기준(주1) = (전용59㎡)12,363.7㎡ × 943,180원 = 11,661,194,566원 = (전용74㎡)6,230.7㎡ × 942,540원 = 5,872,683,978원 ※ ㉕ : 공시지가(주2) × 2 = 15,600,000원 × 2 = 31,200,000원 주1) 공공건설임대주택 표준건축비(50㎡초과 ~ 60㎡이하) : 1,037,500(부가세포함) 공공건설임대주택 표준건축비(60㎡초과) : 1,036,800(부가세포함) 주2) 심의시점 직전 고시된 대상지 개별공시지가(2021년 대지기준)
상한 용적률	공동주 택용지	●기준용적률 × (1 + 1.3 × α + 0.7 × β) = 230% × (1 + 1.3 × 0.193470 + 0.7 × 0.007640) = 289.08% α = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 38,016.3 / 196,497.1 = 0.193470 β = 공공시설설치비용 환산부지면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 1,501.3 / 196,497.1 = 0.007640
	복합용 지	●기준용적률 × (1 + 1.3 × α + 0.7 × β) = 230% × (1 + 1.3 × 0.322747 + 0.7 × 0.008471) = 327.87% α = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = (18,805.0 + 2,605.3) / 66,337.7 = 0.322747 β = 공공시설설치비용 환산부지면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 562.0 / 66,337.7 = 0.008471

11. 공공주택(공공기여/법적상한용적률 완화) 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 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)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 공개추첨방법으로 실시하여야 하며, 추첨 시 서울특별시가 필수 참석할 수 있도록 조치하고, 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영할 것

마. 공공주택 공급면적 산출근거

(1) 공공주택용지(A-1)

가) 지정

구분		주요내용			
계획기준		• 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 공공목적의 공공주택 용도			
상한용적률(정비계획 용적률)		289.12% 이하(건축위원회 심의에서 최종 결정)			
법적상한용적률(건축계획)		300.00% 이하(건축위원회 심의에서 최종 결정)			
공공주택 산출근거	용적률 증가분(%)	$\text{법적상한용적률} - \text{상한용적률} = 300.00\% - 289.12\% = 10.88$			
	2건립 용적률(%)	$10.88\% \times 0.5 = 5.44\%$			
	의무 연면적(지상층)	$197,461\text{㎡}(\text{대지면적}) \times 5.44\% = 10,741.88\text{㎡}$ 이상			
공공주택 확보계획 (법적상한용적률 완화)		전용면적 / 공급면적	세대수	지상층 연면적	비고
		84.90㎡ / 112.40㎡	100	11,240㎡	$11,240\text{㎡} > 10,741.88\text{㎡}$

나) 변경

구분		주요내용				
계획기준		• 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 공공목적의 공공주택 용도				
상한용적률(정비계획 용적률)		289.08% 이하(건축위원회 심의에서 최종 결정)				
법적상한용적률(건축계획)		299.94% 이하(건축위원회 심의에서 최종 결정)				
공공주택 산출근거	용적률 증가분(%)	법적상한용적률 - 상한용적률 = 299.94% - 289.08% = 10.86				
	건립 용적률(%)	$10.86\% \times 0.5 = 5.43\%$				
	의무 연면적(지상층)	$197,461\text{㎡}(\text{대지면적}) \times 5.43\% = 10,722.13\text{㎡}$ 이상				
공공주택 확보계획 (법적상한용적률 완화)		전용면적 / 공급면적	세대수	지상층 연면적	비고	
		45.82㎡ / 63.23㎡	175	11,062.25㎡	11,065.25㎡ > 10,722.13㎡	

(2) 복합용지(A-2)

가) 기정

구분		주요내용				
계획기준		• 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 공공목적의 공공주택 용도				
상한용적률(정비계획 용적률)		328.10% 이하(건축위원회 심의에서 최종 결정)				
법적상한용적률(건축계획)		399.96% 이하(건축위원회 심의에서 최종 결정)				
공공주택 산출근거	용적률 증가분(%)	법적상한용적률 - 상한용적률 = 399.96% - 328.10% = 71.86				
	건립 용적률(%)	$71.86\% \times 0.5 = 35.93\%$				
	의무 연면적(지상층)	$68,943\text{㎡}(\text{대지면적}) \times 35.93\% = 24,771.22\text{㎡}$ 이상				
공공주택 확보계획 (법적상한용적률 완화)		전용면적 / 공급면적	세대수	지상층 연면적	비고	
		59.90㎡ / 79.40㎡	313	24,852.2㎡	24,852.2㎡ > 24,771.22㎡	

나) 변경

구분		주요내용				
계획기준		• 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 공공목적의 공공주택 용도				
상한용적률(정비계획 용적률)		327.87% 이하(건축위원회 심의에서 최종 결정)				
법적상한용적률(건축계획)		399.99% 이하(건축위원회 심의에서 최종 결정)				
공공주택 산출근거	용적률 증가분(%)	법적상한용적률 - 상한용적률 = 399.99% - 327.87% = 72.12%				
	건립 용적률(%)	$72.12\% \times 0.5 = 36.06\%$				
	의무 연면적(지상층)	$68,943\text{㎡}(\text{대지면적}) \times 36.06\% = 24,860.84\text{㎡}$ 이상				
공공주택 확보계획 (법적상한용적률 완화)		전용면적 / 공급면적	세대수	지상층 연면적	비고	
		59.97㎡ / 92.63㎡	103	9,540.89㎡	25,316.89㎡ > 24,860.84㎡	
		59.73㎡ / 92.80㎡	170	15,776.00㎡		

바. 공공주택 혼합계획

구분	건립규모 (전용면적 기준)	전체 세대수	구성비 (%)	조합원 및 일반분양	공공주택 세대수			공공주택 비율(%)		
					계	공공 기여	법적상한 완화	전체세대수 대비	공공 기여	법적상한 완화
계	계	6,350	100.0	5,760	590	142	448	9.3	2.2	7.1
공동주택 용지	소계	4,737	74.6	4,527	210	35	175	3.3	0.5	2.8
	60㎡이하	635	10.0	425	210	35	175	3.3	0.5	2.8
	60㎡초과 ~ 85㎡이하	1,570	24.7	1,570	-	-	-	-	-	-
	85㎡초과	2,532	39.9	2,532	-	-	-	-	-	-
복합 용지	소계	1,613	25.4	1,233	380	107	273	6.0	1.7	4.3
	60㎡이하	633	10.0	284	349	76	273	5.5	1.2	4.3
	60㎡초과 ~ 85㎡이하	316	5.0	285	31	31	-	0.5	0.5	-
	85㎡초과	664	10.4	664	-	-	-	-	-	-

12. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토 결과(변경없음): 생략

13. 정비사업 시행계획(변경)

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 증가예상 세대수		
			현황	증가	변경
재건축	구역지정 후 4년 이내	잠실5단지 아파트 주택재건축정비사업조합	3,930세대	2,420세대	6,350세대

14. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음): 생략

15. 안전 및 범죄예방에 관한 계획(변경없음): 생략

Ⅲ. 잠실주공5단지아파트 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경없음)

가. 지구단위계획구역 결정조서(변경없음)

지정 구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
기정	잠실주공5단지아파트 재건축사업 정비구역	잠실동 27번지 일원	358,077.0	-	358,077.0	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경없음)

가. 용도지역 결정조서(변경없음)

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		358,077.0	-	358,077.0	100.0	-
주거 지역	제1종일반주거지역	20,777.0	-	20,777.0	5.8	-
	제2종일반주거지역	24,000.0	-	24,000.0	6.7	-
	제3종일반주거지역	230,991.5	-	230,991.5	64.5	-
	준주거지역	79,028.5	-	79,028.5	22.1	-
자연녹지지역		3,280.0	-	3,280.0	0.9	-

나. 기반시설에 관한 결정조서(변경없음)

(1) 교통시설(변경없음)

가) 도로(변경없음)

1) 도로 결정조서(변경없음)

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	광로	2	20	62	간선도로	561	올림픽로 (잠실동 27-6)	올림픽로 (잠실동 20-8)	일반 도로	-	-
기정	광로	2	32	65	간선도로	392	송파대로 (잠실동 27)	송파대로 (잠실동 27)	일반 도로	-	-
기정	중로	1	414	24	간선도로	435	올림픽대로하단로 (잠실동 27)	올림픽대로하단로 (잠실동 27)	일반 도로	-	-
기정	중로	3	430	14.5	집산도로	319	올림픽대로하단로 (잠실동 27)	올림픽대로하단로 (잠실동 27)	일반 도로	-	-
기정	중로	2	a	15	집산도로	725	잠실동 27	잠실동 27	일반 도로	-	-
기정	중로	2	b	18~ 56	보행자 전용도로	222	잠실동 1-1	잠실동 27	보행자 전용도로	-	-

(2) 공간시설(변경없음)

가) 공간(변경없음)

1) 공간 결정조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	A	-	근린공원	잠실동 27일원	11,655.0	-	11,655.0	-	-
기정	B	-	소공원	잠실동 27일원	9,122.0	-	9,122.0	-	-

(3) 공공·문화체육시설(변경없음)

가) 학교(변경없음)

1) 학교 결정조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	학교명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①,②	학교	초등 학교	잠실동 27일원	16,000.0	-	16,000.0	-	-
기정	①	학교	중학교	잠실동 27일원	8,000.0	-	8,000.0	서고 2005-399 (05.12.15)	-

나) 공공청사(변경없음)

1) 공공청사 결정조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	④	공공 청사	공공 복합청사	잠실동 27일원	1,506.0	-	1,506.0	서고 2005-399 (‘05.12.15)	-

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	가구번호	면적(㎡)	획지			비고
				획지번호	위치	면적(㎡)	
기 정	A-1	A	197,461.0	1	송파구 잠실동 27번지 일원	197,461.0	공동주택 및 부대복리시설
	A-2		68,943.0	2		68,943.0	공동주택 및 부대복리시설, 판매·업무·문화 및 집회시설
	A-3		1,320.0	3		1,320.0	종교·근린생활시설
	A-4		1,322.0	4		1,322.0	종교·근린생활시설
	A-5		330.0	5		330.0	우체국·근린생활시설
	A-6		1,506.0	6		1,506.0	공공청사
	A-7		8,000.0	7		8,000.0	초등학교
	A-8		8,000.0	8		8,000.0	중학교
	A-9		8,000.0	9		8,000.0	초등학교

나. 건축물의 용도·용적률·높이에 관한 결정조서(변경)

(1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분		가 구	용 도	비 고
기정	허용용도	A-1	• 공동주택 및 부대복리시설	-
기정	허용용도	A-2	• 공동주택 및 부대복리시설, 판매·업무·문화 및 집회시설	

(2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구분	지 역	건폐율	비고
기정	제3종일반주거지역	50% 이하	-
	준주거지역	60% 이하	-

나) 용적률 계획(변경)

구분		용적률			비 고	
		기준용적률	상한용적률	법적상한용적률		
기정	A-1 (주택용지)	230% 이하	-	300% 이하	정비계획	기준용적률 230%
						상한용적률 289.12%
						법적상한용적률 300%
	A-2 (복합용지)	230% 이하	-	400% 이하	정비계획	기준용적률 230%
변경	A-1 (주택용지)	230% 이하	-	300% 이하	정비계획	상한용적률 328.10%
						법적상한용적률 400%
						기준용적률 230%
	A-2 (복합용지)	230% 이하	-	400% 이하	정비계획	상한용적률 289.08%
						법적상한용적률 300%
						기준용적률 230%
						상한용적률 327.87%
						법적상한용적률 400%

다) 높이 계획

구분		지역	높이기준	비 고
기정	A-1 (주택용지)	제3종일반주거지역	120m이하 (35층)	-
	A-2 (복합용지)	준주거지역	170m이하 (50층)	-

라) 건축물 건축선에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축한계선	●도면참조	●대지경계선으로부터 3m

마) 대지 내 공지에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
공공보행통로	●도면참조	●대지내 공공보행통로 10m

다. 기타사항에 관한 결정조서(변경없음)

(1) 환경관리계획

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
자연환경	생태면적율	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	●조정계획 등을 반영하여 녹지공간 확보
	비오톱 및 동식물상	4등급	○	●비오톱유형평가 3·4등급, 개별 비오톱 3등급, 제외등급으로 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 조정식재 계획 → 가로녹시율 증가
	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대한 확보	○	●주변에 휴식·여가공간부족 ●당해 대상지에 조성 필요	●공원, 오픈스페이스에 연결하여 휴식·여가공간 조성
	보행친화공간	보행자전용도로 계획수립	○	●순환생활가로를 중심으로 보행도로 계획	●주변지역과 연계 도로할 수 있는 동선계획 수립
		자전거전용도로 계획수립	×		-
		자전거보관소 15대/100unit	×		-
추가항목검토	폐기물	폐기물 성상별 분리처리	○	●공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	●송과구 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)

(2) 공공주택(공공기여/법적상한용적률 완화)의 건설에 관한 결정조서

가. 모든 공공주택은 원칙적으로 공공주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.

나. 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무 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 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.

라. 공동주택 단지 내 분양주택과 공공주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산되도록 건설하고, 공공주택의 선정은 공개추첨의 방법으로 선정하여야 한다. 다만, 구역의 특성에 따라 해당 위원회에서 인정하는 경우에 그에 따른다.

마. 공공주택 혼합계획

구분	건립규모 (전용면적 기준)	전체 세대수	구성비 (%)	조합원 및 일반분양	공공주택 세대수			공공주택 비율(%)		
					계	공공 기여	법적상 한완화	전체세대 수대비	공공 기여	법적상한 완화
계	계	6,350	100.0	5,760	590	142	448	9.3	2.2	7.1
공동 주택 용지	소계	4,737	74.6	4,527	210	35	175	3.3	0.5	2.8
	60㎡이하	635	10.0	425	210	35	175	3.3	0.5	2.8
	60㎡초과 ~ 85㎡이하	1,570	24.7	1,570	-	-	-	-	-	-
	85㎡초과	2,532	39.9	2,532	-	-	-	-	-	-
복합 용지	소계	1,613	25.4	1,233	380	107	273	6.0	1.7	4.3
	60㎡이하	633	10.0	284	349	76	273	5.5	1.2	4.3
	60㎡초과 ~ 85㎡이하	316	5.0	285	31	31	-	0.5	0.5	-
	85㎡초과	664	10.4	664	-	-	-	-	-	-

※ 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 지구단

위계획으로 관리

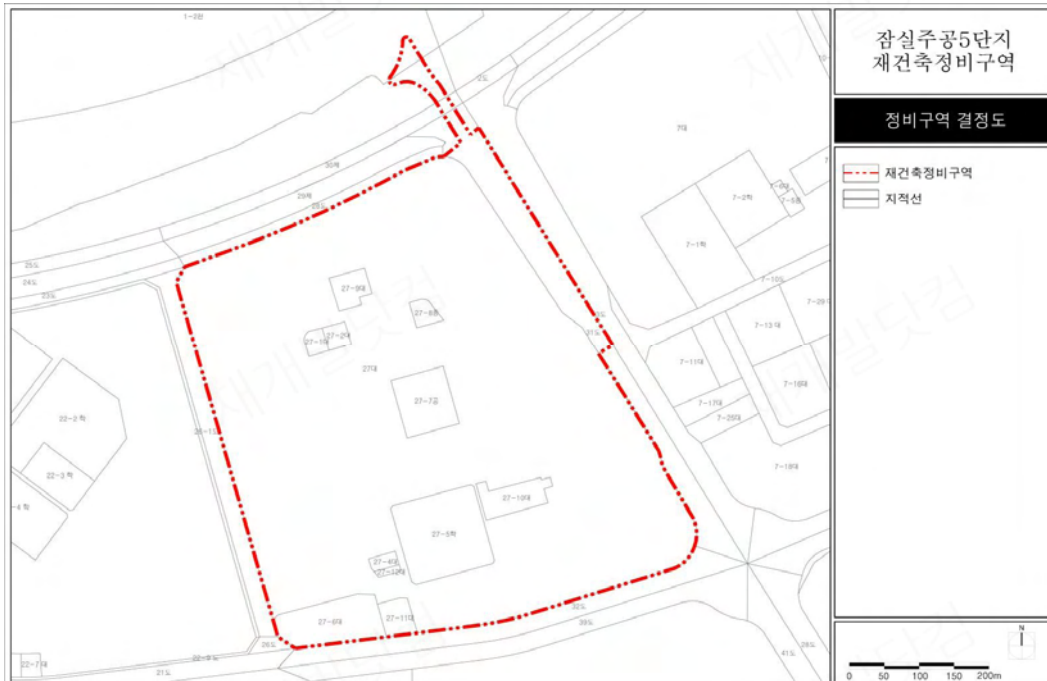
※ 관련규정 범위 내에서 서울특별시 건축위원회에서 조정될 수 있음

Ⅳ. 개발기본계획 및 정비계획 변경 도서 : 생략

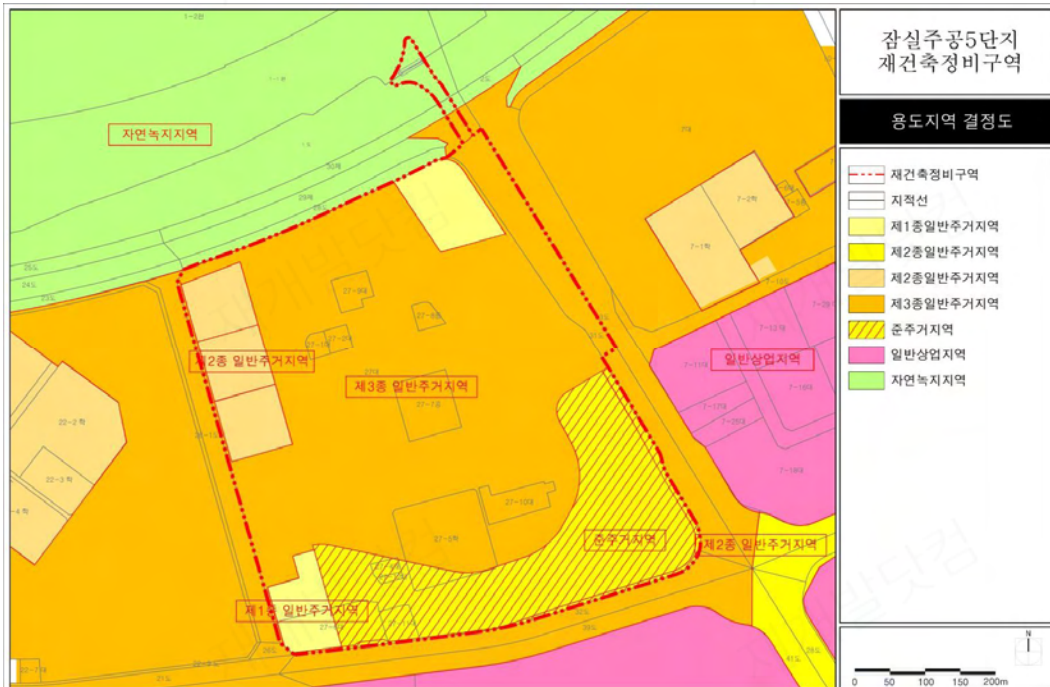
Ⅴ. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 송파구 주거사업과(02-2147-2896)에 관계도서를 비치하고 열람하고 있습니다.

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

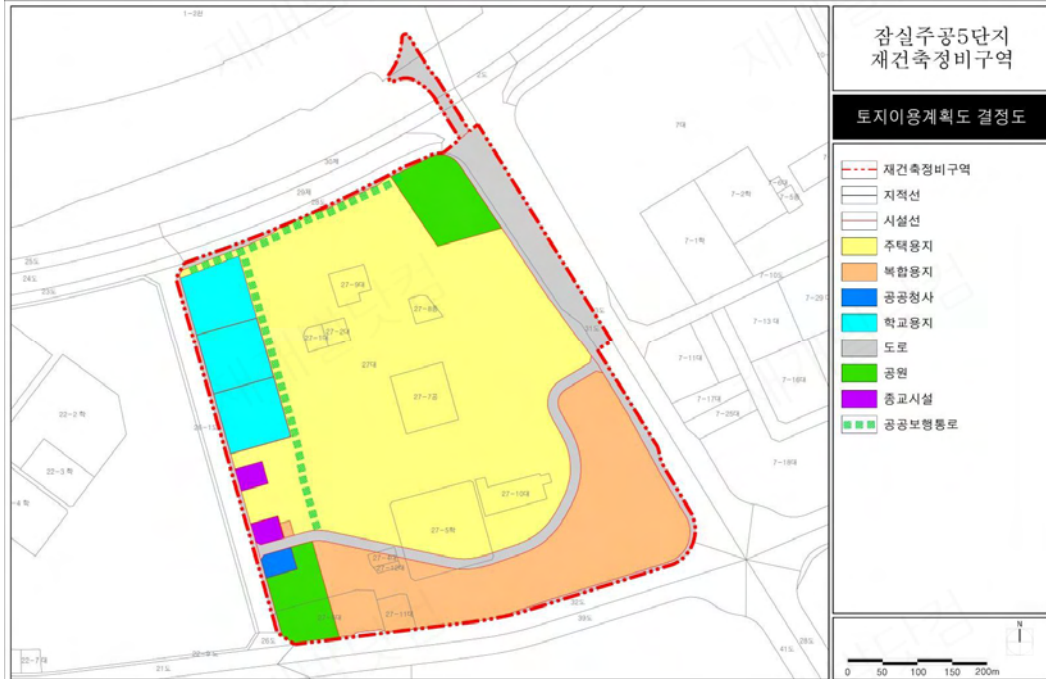
[정비구역 결정도]



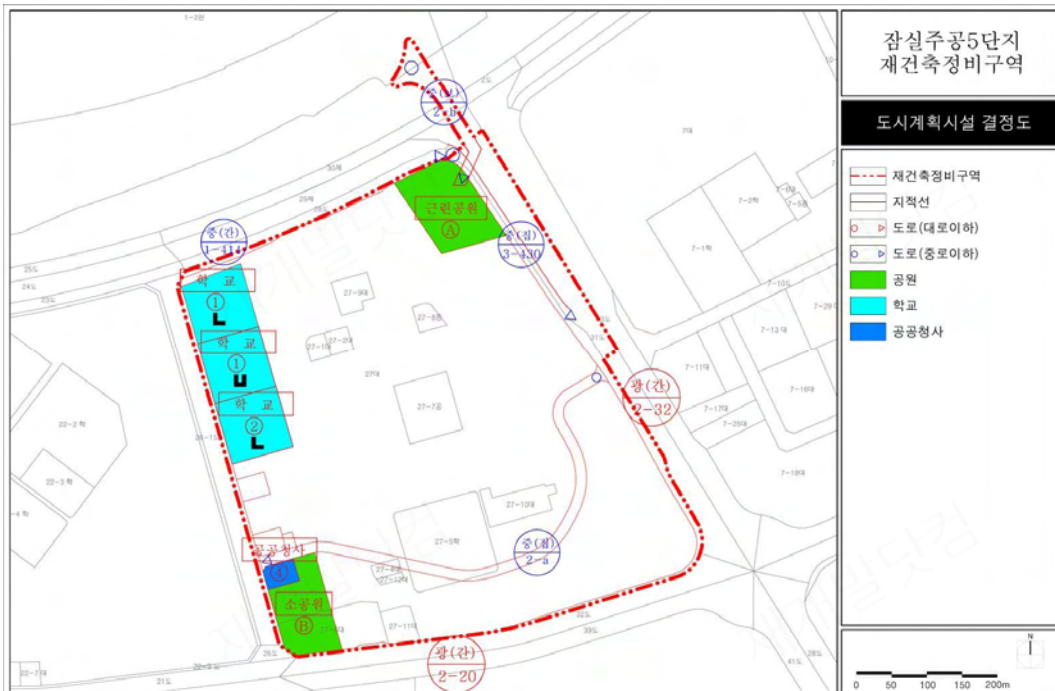
[용도지역 결정도]



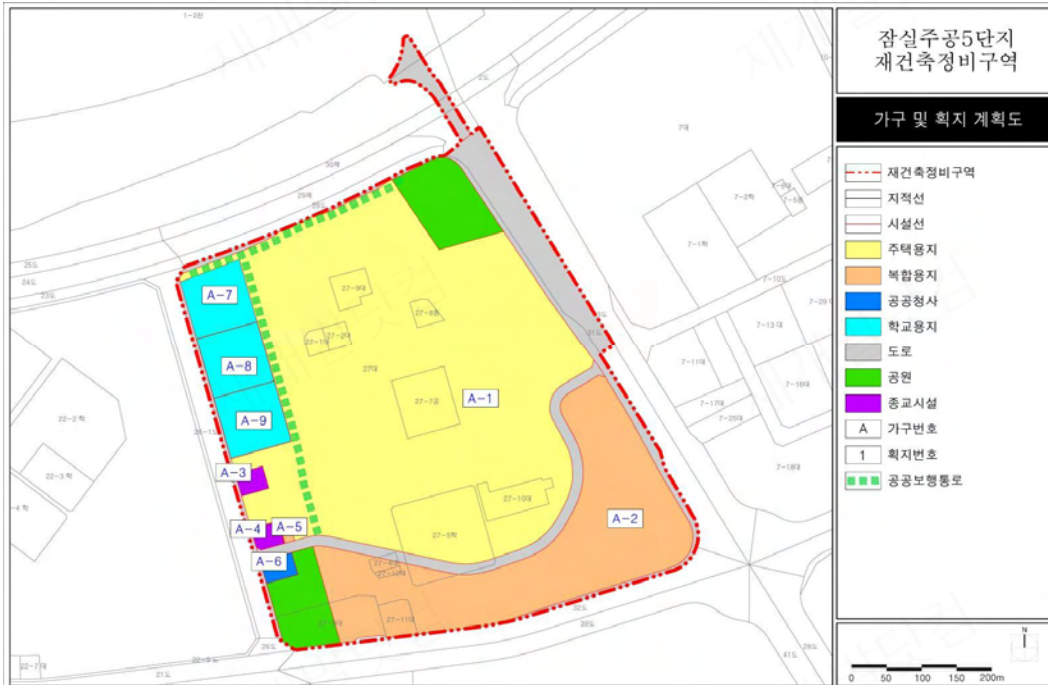
[토지이용계획 결정도]



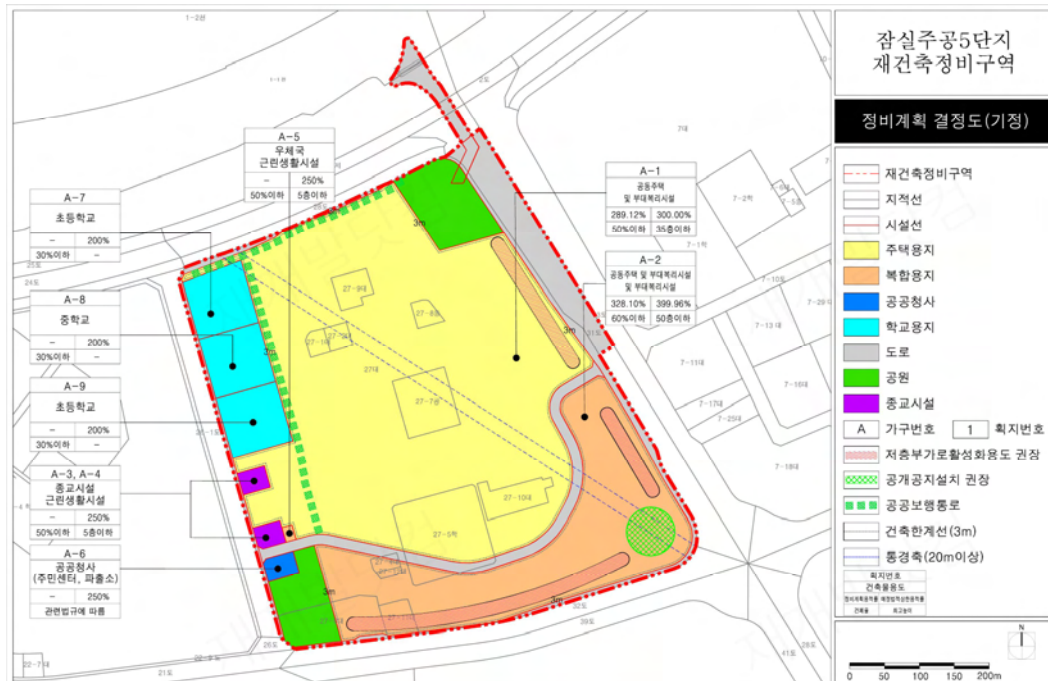
[도시계획시설 결정도]



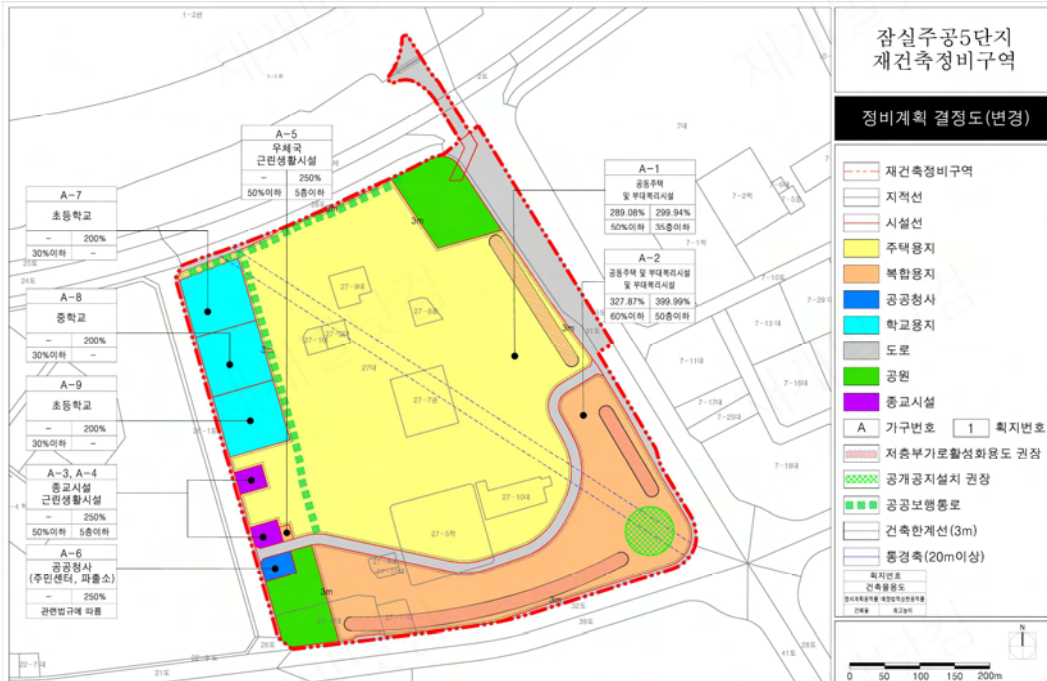
[가구 및 획지계획 결정도]



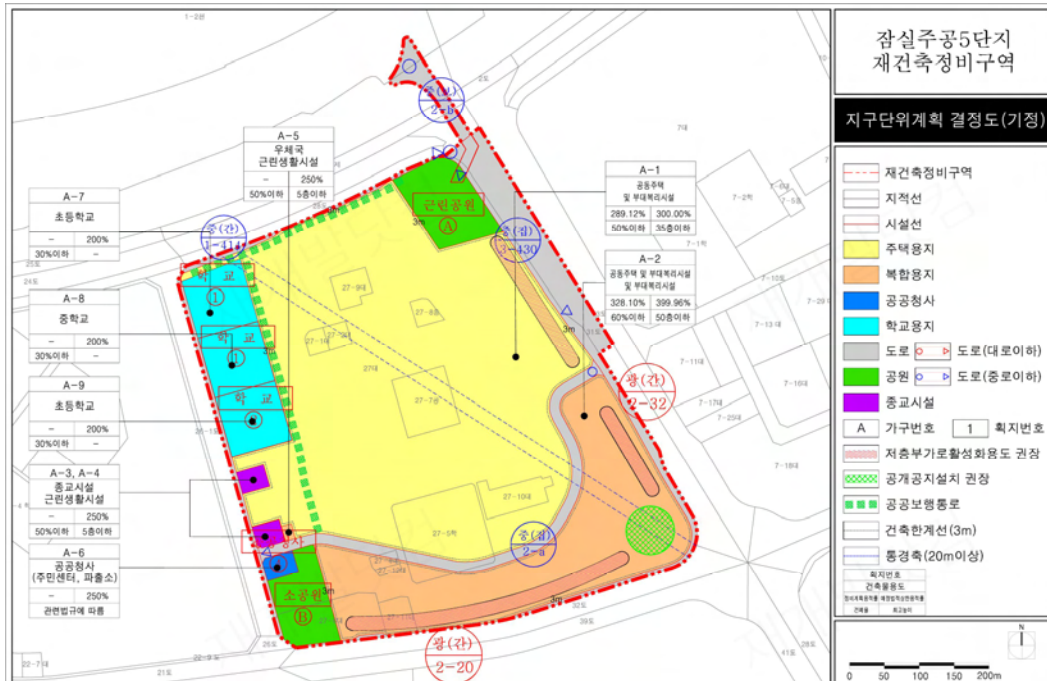
[정비계획 결정(기정)도]



[정비계획 결정(변경)도]



[지구단위계획 결정(기정)도]



[지구단위계획 결정(변경)도]

