

잠실우성아파트 재건축정비사업 정비계획(변경) 결정(안)에 따른 의견 청취안

제출년월일 : 2022. 04. 07.

의안 번호	제418호
----------	-------

제 출 자 : 송파구청장

1. 제안이유

- 서울시고시 제2015-401호(2015.12.17.)로 재건축 정비구역 지정 및 정비계획 결정된 사항 중 공원녹지 면적이 법적 기준에 미달하여 공원녹지 면적 추가 확보를 통한 법적기준 준수, 토지의 효율적 이용을 위한 토지이용계획 변경 및 예정법적상한용적률 상향 등의 반영을 위하여 정비계획을 변경하고자 함.

2. 주요내용

가. 정비구역 및 면적(변경없음)

구 분	정비구역 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	잠실우성아파트 재건축정비사업	송파구 잠실동 101-1번지 일대	120,354	-	120,354	-

나. 토지이용계획(변경)

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		120,354	-	120,354	100.0	
정비기반 시설 등	소계	8,166	증) 358	8,524	7.1	
	도로	484	-	484	0.4	
	공원	6,082	증) 1,958	8,040	6.7	세대당 3㎡ 확보
	문화·복지시설	1,600	감) 1,600	-	-	폐지
획지	소계	112,188	감) 358	111,830	92.9	
	획지1	111,188	감) 358	110,830	92.1	공동주택용지
	획지2	1,000	-	1,000	0.8	유치원용지

주1) 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음.

다. 정비계획(안)

1) 용도지역 결정조서(변경없음)

구분	면적(m ²)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합 계	120,354	-	120,354	100.0	
제3종일반주거지역	120,354	-	120,354	100.0	

2) 도시계획시설 설치계획

가) 도로 결정조서(변경없음)

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과 지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	3	1	12	국지 도로	242	올림픽로4길	도곡로 61길	일반 도로	-	서고 제2015-401호 (2015.12.17)	-

나) 공원(변경)결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(m ²)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	1	공원	어린이 공원	잠실동 101-1번지일대	4,082	증) 3,958	8,040	서고 제2015-401호 (2015.12.17)	-
폐지	2	공원	어린이 공원	잠실동 101-2번지일대	2,000	감) 2,000	-	서고 제2015-401호 (2015.12.17)	-

■ 공원(변경)결정 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	공원	• 공원 면적 변경 - 면적 : 4,082m ² → 8,040m ²	• 공원·녹지 면적 기준 미달에 따른 추가 확보
2	공원	• 폐지	• 기존 분산되어 있던 공원 통합하여 학교 개방감 확보 및 녹지축 형성

다) 사회복지시설(변경)결정 조서(폐지)

구분	시설의 세분	위치	면적(m ²)			최 초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
폐지	사회복지시설 (문화 복지시설)	잠실동 101-1번지일대	1,600	감) 1,600	-	서고 제2015-401호 (2015.12.17)	-

■ 사회복지시설(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	사회복지시설	• 폐지	• 운영계획 미수립된 시설 폐지

라. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(m ²)			비고
			기정	변경	변경후	
공동이용시설	계	획지1	13,445.0		13,445.0	서울시 주택조례 제8조의4 - 1,000세대 이상 : 500제곱미터에 세대당 2제곱미터를 더한 면적 X 1.40 - 이상의 면적은 경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 작은도서관 등 각 시설별로 전용되는 면적의 합으로 산정함. - $(500+(2,680 \times 2)) \times 1.40 = 8,204.0\text{m}^2$
	작은 도서관	획지1	300.0	-	300.0	서울시 주택조례 별표1 - 300~500세대미만 : 108m ² 이상 - 500~1,000세대미만 : 158m ² 이상 - 1,000~1,500세대미만 : 203m ² 이상 - 1,500세대이상 : 298m ² 이상 - 건물 면적에 현관·휴게실·복도·화장실 및 식당 등의 면적은 불포함
	경로당	획지1	-	증)505.0	505.0	서울시 주택조례 별표1 - 150~300세대미만 : 50m ² 에 세대당 0.1m ² 더한면적 - 300~500세대미만 : 155m ² 이상 - 500~1,000세대미만 : 225m ² 이상 - 1,000~1,500세대미만 : 375m ² 이상 - 1,500세대이상 : 500m ² 이상
	어린이집	획지1	730.0	-	730.0	서울시 주택조례 별표1 - 300~500세대미만 : 198m ² 이상 - 500~1,000세대미만 : 330m ² 이상 - 1,000~1,500세대미만 : 580m ² 이상 - 1,500세대이상 : 725m ² 이상
	어르신복지센터	획지1	505.0	감)505.0	-	-
	지역문화센터	획지1	250.0	-	250.0	-
	지역공동체 자원센터	획지1	300.0	-	300.0	-
	옥상텃밭	획지1	5,000.0	-	5,000.0	-
	주민공동시설	획지1	500.0	-	500.0	- 50m ² 에 300세대를 넘는 매 세대마다 0.1m ² 를 더한 면적 이상 - $50\text{m}^2 + 0.10 \times (2,680 - 300) = 288.00\text{m}^2$
	관리사무소 및 경비실	획지1	310.0	-	310.0	주택건설기준등에 관한 규정 제28조 - 50세대이상의 경우, $10+(\text{세대수}-50) \times 0.05\text{m}^2$ 이상 확보 그 면적이 100m ² 를 초과할 경우, 100m ² 로 설치가능 - $10+(2680-50) \times 0.05 = 141.5\text{m}^2$
	주민운동시설	획지1	2,450.0	-	2,450.0	-
어린이놀이터	획지1	3,100.0	-	3,100.0	주택건설기준등에 관한 규정 제55조의2 - 150세대이상의 경우 설치 주민공동시설 설치 총량제 가이드라인 (국토교통부 '13.07) - 1,000세대이상 : 500m ² 에 세대당 0.7m ² 를 더한 면적 - $500\text{m}^2 + (2,680 \times 0.7\text{m}^2) = 2,376.00\text{m}^2$	

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존건축물의 정비·개량계획(변경없음)

구분	구역구분				위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)				계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
		기정	변경	변경후							
기정	잠실우성아파트 재건축 정비구역	120,354	-	120,354	잠실우성아파트 재건축 정비구역	29	-	-	29	-	

2) 건축시설계획 변경(안)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) 최고층수/ 평균층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정법적 상한		
기정	잠실우성 아파트 재건축 정비구역	120,354	문화복지시설	1,600	잠실동 101-1번지 일대	문화복지시설	50이하	200이하	-	5층이하	
			획지1	111,188		공동주택 및 부대복지시설	25이하	250이하	291.26이하	35층이하	
변경	잠실우성 아파트 재건축 정비구역	120,354	획지2	1,000	잠실동 101-1번지 일대	유치원	50이하	250이하	-	5층이하	
			문화복지시설	-		문화복지시설	-	-	-	-	
변경	주택의 규모 및 규모별 건설비율		획지1	110,830	잠실동 101-1번지 일대	공동주택 및 부대복지시설	30이하	250이하	299.86이하	35층이하	
			획지2	1,000		유치원	50이하	250이하	-	5층이하	
변경	주택의 규모 및 규모별 건설비율		구분		세대수(소형주택)			비율(%)	비고		
			계	2,716(390)	감 36	2,680(323)	100.00			-	
			60㎡이하	829(390)	감 186	643(243)	23.99	-			
			60~85㎡이하	999	감 21	978(80)	36.49	-			
			85㎡초과	888	증 171	1,059	39.52	-			
기정	심의완화 사항	<ul style="list-style-type: none"> 예정법적상한 용적률 : 291.26% 이하 									
변경		<ul style="list-style-type: none"> 예정법적상한 용적률 : 299.86% 이하 									
기정	건축물의 건축선에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 북측 정신여중·고 후문길(12m) : 10m 대상지 동측 올림픽로4길(20m) : 6m 대상지 서측 도고로61길(15m) : 10m 									

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 사업시행인가 시 조정될 수 있음.

3) 개발가능용적률 산정(기정)

구 분		산 정 내 용			비 고
토지이용계획		계(구역면적)	택지(공동주택, 유치원)	정비기반시설 등	
		120,354㎡	112,188㎡	8,166㎡	
공공시설부지 제공면적		토지 8,166㎡, 건축물(토지환산) 367㎡ (순부담면적 8,533㎡(7.1%))			
개발가능 용적률 산정	상한 용적률	- 상한용적률 = 허용용적률 + 계획(기준)용적률 × 1.3a = 220% + (210% × 1.3 × 0.076309) = 240.5% ≒ 240%			
	허용 인센티브	구 분	인센티브 용적률	비 고	
		합 계	10%	최대 20%	
		우수디자인	5%	심의시 결정 5%	
	친환경, 신재생에너지	5%	친환경3%, 신재생에너지2%		
기부채납 완화용적률	- 기부채납완화 용적률 = 계획용적률 × (1.3 × α) = 210% × (1.3 × 0.076309) = 20.5% ※ α = 공공시설로 제공한 면적 / 공공시설부지로 제공한 나머지 면적 = 8,533㎡ / 111,821㎡ = 0.076309				
건축물 기부 채납 검토	- 환산부지면적(㎡) = 공공시설등 설치비용(원) / 용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡) - 문화·복지시설(별도부지 + 건축물) - 부속토지 : 1,600㎡ / 연면적 : 2,400㎡ - 환산부지면적 : 367㎡ → 국토부 표준건축비 × 연면적 / 부지가액 = 2,457,000 × 2,400 / 16,052,000 ※ 서울시 녹색건축물 조성 복지시설 공사비 2,457,000원 ※ 부지가액 : 공시지가 2배 적용(8,026,000원 × 2 = 16,052,000원)				
정비계획용적률		240.0%			
예정법적상한용적률		291.26%			
소형주택건립용적률		25.63% 이상 (291.26% - 240.0%) × 0.5			

4) 개발가능용적률 산정(변경)(안)

구 분		산 정 내 용			비고
토지이용계획	계(구역면적)	택지(공동주택, 유치원)	정비기반시설 등		
	120,354m ²	111,830m ²	8,524m ²		
공공시설부지 제공면적	토지 8,524m ² , 건축물(토지환산) 0m ² 순부담면적 8,524m ² (7.1%)				
개발가능 용적률 산정	상한가능 용적률	- 상한용적률 = 230% × (1+1.3 × 0.076222) = 252.79% ≒ 250%			
	허용 인센티브	구 분	인센티브 용적률	비 고	
		합 계	20%	최대 20%	
		우수디자인	15%	심의시 결정 15%	
	지능형 건축물	6%	4등급		
기부채납 완화용적률	- 기부채납완화 용적률 = 계획용적률 × (1 + 1.3 × α) = 230% × (1 + 1.3 × 0.076222) = 22.79% ※ α = 공공시설로 제공한 면적 / 공공시설부지로 제공한 나머지 면적 = 8,524m ² / 111,830m ² = 0.076222				
정비계획용적률	250.0%				
예정법적상한용적률	299.86% 이하				
소형주택건립용적률	24.93% (299.86% - 250.0%) × 0.5				

바. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업시행으로 증가예상 세대수	비고
기정	재건축사업	구역지정고시가 있는 날로부터 4년 이내 사업시행인가	잠실우성아파트 재건축정비사업 조합	기존세대수 : 1,842 계획세대수 : 2,716 증) 874세대	
변경				기존세대수 : 1,842 계획세대수 : 2,680 증) 838세대	

사. 소형주택의 건설에 관한 계획

구분	건립위치	부지면적 (㎡)	동수	세대수		세대규모 (전용)	연면적	검토	
기정	잠실동 101-1 일대	111,188	10동	합계	-	390	-	28,691.0㎡	적합 28,691.0㎡ > 28,497.4㎡
				구분	전용60㎡이하	130	39㎡	8,138㎡	
						130	49㎡	9,555㎡	
						130	59㎡	10,998㎡	
변경	잠실동 101-1 일대	110,830	10동	합계	-	323	-	27,687.7㎡	적합 27,687.7㎡ > 27,627.6㎡
				구분	전용60㎡이하	243	59㎡	19,415.7㎡	
						60	74㎡	5,994.0㎡	
						20	84㎡	2,278.0㎡	

주1) 사업시행계획 수립 시 조정될 수 있으며, 연면적은 공동주택 공급면적 기준.

주2) (기정) 기준 연면적 = 정비계획용적률에서 예정법적상한용적률로 증가된 용적률의 1/2에 해당하는 연면적
 $= 111,188\text{㎡} \times 25.63\% = 28,494.7\text{㎡}$

(기정) 계획 연면적 = 세대당 공급면적 x 세대수 = $(62.6\text{㎡} \times 130\text{세대}) + (73.5\text{㎡} \times 130\text{세대}) + (84.6\text{㎡} \times 130\text{세대}) = 28,691.0\text{㎡}$

주3) (변경) 기준 연면적 = 정비계획용적률에서 예정법적상한용적률로 증가된 용적률의 1/2에 해당하는 연면적
 $= 110,830\text{㎡} \times 24.93\% = 27,627.6\text{㎡}$

(변경) 계획 연면적 = 세대당 공급면적 x 세대수 = $(79.9\text{㎡} \times 243\text{세대}) + (99.9\text{㎡} \times 60\text{세대}) + (113.9\text{㎡} \times 20\text{세대}) = 27,687.7\text{㎡}$

아. 공동주택 건축계획(안)

1) 건축개요

구분		내용	비고
대지위치		서울특별시 송파구 잠실동 101-1번지 일대	-
사업면적	구역면적	120,354.00㎡	-
	기반시설면적	8,524.00㎡	-
	획지면적	111,830.00㎡	-
건물용도		공동주택 및 부대복리시설	-
건축면적		31,138.83㎡	-
연면적	전체	533,811.75㎡	-
	지상	334,365.20㎡	
	지하	199,446.55㎡	
건폐율 / 용적률		28.10% / 299.86%	
규모		지하3층/지상35층	
주차대수		5,468대	-

2) 주택의 규모 및 규모별 건설비율

구분	세대수(소형주택)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	2,716(390)	감 36	2,680(323)	100.00	-
60㎡이하	829(390)	감 186	643(243)	23.99	-
60~85㎡이하	999	감 21	978(80)	36.49	-
85㎡초과	888	증 171	1,059	39.52	-

3. 참고사항

가. 추진경위

- 1981.12.08. : 잠실우성아파트 준공
- 2015.12.17. : 잠실우성아파트 재건축 정비계획 결정 및 정비구역 지정
- 2021.06.11. : 잠실우성아파트 재건축정비사업 조합설립인가
- 2022.03.16. : 잠실우성아파트 재건축정비사업 정비계획 (변경)결정(안) 접수

나. 향후일정

- 2022. 06 : 서울시 도시계획위원회 심의
- 2022. 08 : 정비계획 (변경)결정 고시

다. 관련법규

- 「도시 및 주거환경정비법」제15조 (정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등)
 - ※ 지방의회는 구청장이 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시 하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 때에는 이의가 없는 것으로 봄