

구 분	내 용
평가대상 지역	• 사업지구 및 주변지역

4. 기 타

- 1) 환경영향평가 초안은 대상사업 시행으로 주민의 생활환경 등에 미치는 영향을 분석·평가하여 여러 대안을 비교, 장·단점을 객관적으로 기술한 후 최종적으로 사업시행 시 이행할 저감 방안 선정(사유 명시) 제시
- 2) 사업부지 경계로부터 500m 이내 거주지역의 통·반장에게 환경영향평가(초안) 요약본과 주민공람, 주민설명회 일정 등을 통보하여 주민의견 수렴

부 칙

제1조(시행일) 이 고시는 2018년 1월 1일부터 시행한다.

제2조(적용례) 이 고시는 시행 후 최초로 제출되는 환경영향평가 초안부터 적용한다.

◆ 서울특별시고시 제2017-430호

도시관리계획[용도지역, 올림픽로(잠실광역중심 제2지구) 지구단위계획]

결정(변경) 및 지형도면 고시

- 송파구 잠실동 208-4 일원 역세권 청년주택(준공공 임대주택) 사업 -

서울특별시고시 제397호(1984.7.4.)로 지구단위계획구역이 결정되고, 서울특별시고시 제2015-296호(2015.9.24)로 결정(변경)된 “도시관리계획(올림픽로 지구단위계획구역 및 지구단위계획)”에 대하여, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제29조 및 「서울시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라, 2017년 제18차 서울특별시 도시계획위원회(2017.10.18.) 심의 및 2017년 제18차 서울특별시 도시·건축공동위원회(2017.11.8.) 심의를 거친 “도시관리계획[용도지역, 올림픽로(잠실광역중심 제2지구) 지구단위계획]” 결정(변경) 사항을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2017년 11월 23일

서울특별시장

I. 역세권 청년주택 사업개요 및 결정취지

- 위치 : 서울특별시 송파구 잠실동 208-4, 208-9, 208-17
- 면적 : 1,960.9㎡
- 결정취지 : 대중교통중심 역세권 지역에 청년층의 주거안정을 위한 청년임대주택(준공공) 건립과 더불어 계획적인 역세권 개발을 위해 도시관리계획(용도지역, 지구단위계획)을 결정(변경)함

II. 도시관리계획(용도지역) 결정(변경) 사항

1. 용도지역 총괄(변경)조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		367,687	—	367,687.0	100.0	
주거 지역	소계	313,348	감) 1,960.9	311,387.1	84.7	
	제1종일반주거지역	9,406	—	9,406.0	2.6	
	제2종일반주거지역(7층 이하)	104,648	—	104,648.0	28.5	
	제2종일반주거지역	57,086	—	57,086.0	15.5	
	제3종일반주거지역	139,576	감) 1,960.9	137,615.1	37.4	
	준주거지역	2,632	—	2,632.0	0.7	
상업 지역	소계	54,339	증) 1,960.9	56,299.9	15.3	
	일반상업지역	54,339	증) 1,960.9	56,299.9	15.3	

• 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		1,960.9	—	1,960.9	100.0	· 잠실동 208-4, 208-9, 208-17
주거 지역	소계	1,960.9	감) 1,960.9	—	0.0	
	제3종일반주거지역	1,960.9	감) 1,960.9	—	0.0	
상업 지역	소계	—	증) 1,960.9	1,960.9	100.0	
	일반상업지역	—	증) 1,960.9	1,960.9	100.0	

• 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표 시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	용적률(%)		비고
		기정	변경		기정	변경	
—	송파구 잠실동 208-4, 208-9, 208-17	제3종 일반주거 지역	일반 상업지역	1,960.9	250	600	· 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위해 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 에 의거 용도지역을 변경하고자 함

III. 도시관리계획[올림픽로(잠실광역중심 제2지구) 지구단위계획] 결정(변경) 사항

□ 지구단위계획구역에 관한 결정(변경 없음)

1. 지구단위계획구역 결정조서(변경 없음)

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	증감	변경		
기정	올림픽로(잠실광역중심 제2지구) 지구단위계획구역	송파구 잠실동, 올림픽로 주변	367,687	-	367,687	1984.7.4. (서고시 제397호)	

□ 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경 없음)

1. 용도지역에 관한 결정조서(변경 없음)

2. 용도지구에 관한 결정조서(변경 없음)

3. 도시기반시설에 관한 결정조서(변경 없음)

□ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서(변경 없음)

2. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정(변경)조서

가. 건축물의 용도계획

1) 건축물의 불허용도(전층)

구분	기정 (C)	변경 (A)	비고
불허용도	- 건축법 시행령 별표1 제1호의 단독주택 및 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 - 다만, 다음의 각 호에 해당되는 경우에는 허용 - 일반주거지역인 경우 허용 - 준주거지역은 비주거용도가 용적률의 10% 이상인 주거복합건물인 경우 허용 - 한국표준산업분류 상 기타 캠핑 및 베팅업 - 한국표준산업분류 상 전자 게임장 운영업 중 성인오락실(전자오락) - 한국표준산업분류 상 기타 오락장 운영업 중 전화방 - 한국표준산업분류 상 그 외 분류 안 된 상품 전문 소매업 중 성인용품 소매 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활 시설 중 안마시술소, 단란주점, 욕외에 철타이 있는 골프연습장 - 건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 욕외에 철타이 있는 골프연습장 - 건축법 시행령 별표1 제17호의 공장 - 건축법 시행령 별표1 제18호의 창고시설 - 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원	- 건축법 시행령 별표1 제1호의 단독주택 - 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택(복합용도 제외) - 건축법 시행령 별표1 제15호의 숙박시설(관광숙박시설제외) - 건축법 시행령 별표1 제16호의 위락시설(관광숙박시설의 부대시설 제외, 단 학교환경위생정화구역 내의 관광숙박시설에 포함된 위락시설은 불허) - 한국표준산업분류 상 기타 캠핑 및 베팅업 - 한국표준산업분류 상 전자 게임장 운영업 중 성인오락실(전자오락) - 한국표준산업분류 상 기타 오락장 운영업 중 전화방 - 한국표준산업분류 상 그 외 분류안된 상품 전문 소매업 중 성인용품 소매 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활 시설 중 안마시술소, 단란주점, 욕외에 철타이 있는 골프연습장, 일반음식점 ※ 일반음식점은 '신천지역'의 상업지역 중 이면도로에서 차량출입이 불가한 간선변 필지에 한함	잠실동 208-4, 208-9, 208-17에 한함

구 분	기 정 (C)	변 경 (A)	비 고
불허 용도	· 건축법 시행령 별표1 제28호의 장례식장(의료시설의 부수시설(「의료법」 제36조제1호에 따른 의료기관의 종류에 따른 시설)에 해당하는 것 포함) · 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소포함) · 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차 관련 시설(주차장 제외)	· 건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 · 건축법 시행령 별표1 제17호의 공장 · 건축법 시행령 별표1 제18호의 창고시설 · 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원 · 건축법 시행령 별표1 제28호의 장례식장(의료시설의 부수시설(「의료법」 제36조제1호에 따른 의료기관의 종류에 따른 시설)에 해당하는 것 포함) · 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소 포함) · 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차 관련 시설(주차장 포함)	· 잠실동 208-4, 208-9, 208-17에 한함

* 한국표준산업분류 : 「통계법」 제22조에 따라 통계청장이 고시

2) 건축물의 권장용도

구 분	기 정 (b)		변 경 (a)		비 고
	전층	1층	전층	1층	
권장 용도	· 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 · 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 및 1층의 금융업소(ATM기 제외) 제외) · 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 · 소로 3-37도로변(‘새마을시장’ 가로변) 시장상가기능 유지 - 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점 등 이와 유사한 것 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점 등 이와 유사한 것	-	· 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 · 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 및 1층의 금융업소(ATM기 제외) 제외) · 건축법 시행령 별표1 제15호의 관광숙박시설 중 관광호텔 · 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동관련시설	· 개방 화장실	· 잠실동 208-4, 208-9, 208-17에 한함

* 한국표준산업분류 : 「통계법」 제22조에 따라 통계청장이 고시

3) 건축물의 지정용도(신설)

구 분	지 정 용 도	비 고
신설	1 - 공동주택 ^{주1)} (주거복합) ※ 단, 지상1층은 비주거용도 설치	· 잠실동 208-4, 208-9, 208-17에 한함

주1) 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2항제2호의 역세권 2030 청년주택에 한하며, 오피스텔 등 준주택 제외

• 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	변경내용	변경사유
-	· 불허 및 권장용도 변경 - 주거지역 불허 및 권장용도 → 상업지역(간선변) 불허 및 권장용도	· 용도지역 변경에 따른 불허 및 권장용도 변경
	· 지정용도 신설 - 공동주택 ^{주1)} (주거복합)	· 역세권 청년주택 건립을 위하여 '잠실동 208-4, 208-9, 208-17' 3필지에 지정용도 신설

주1) 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2항제2호의 역세권 2030 청년주택에 한하며, 오피스텔 등 준주택 제외

나. 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

1) 건폐율계획

구 분	기 정	변 경	비 고
건폐율	50% 이하(60% 이하)	60% 이하	· 잠실동 208-4, 208-9, 208-17에 한함

※ () 는 준주거지역으로 용도지역 상향시 적용사항

• 결정(변경) 사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	· 건폐율 변경 - 50% 이하(60% 이하) → 60% 이하	· 용도지역 변경에 따른 건폐율 변경

※ () 는 준주거지역으로 용도지역 상향시 적용사항

2) 용적률계획

구 분	기 정	변 경	비 고
용적률	· 기준용적률 : 250% 이하(250% 이하) · 허용용적률 : 250% 이하(350% 이하) · 상한용적률 : 법정용적률의 2배 이내 (400% 이하)	· 기본용적률 : 600% 이하 · 상한용적률 : 법정용적률 이하	· 잠실동 208-4, 208-9, 208-17에 한함 · 「서울특별시 역세권 청년 주택 건립 및 운영기준」 적용

※ () 는 준주거지역으로 용도지역 상향시 적용사항

※ 상한용적률은 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 내 상한용적률 산정기준 적용

• 결정(변경) 사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	· 용적률 변경 - 기정 : 기준/허용/상한 : 250%(250%)/250%(350%)/법정2배 이내(400%) - 변경 : 기본/상한 : 600%/법정 이하	· 잠실동 208-4, 208-9, 208-17에 한함 · 역세권 청년주택 건립에 따라 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」을 준용하여 용적률 적용

※ () 는 준주거지역으로 용도지역 상향시 적용사항

• 용적률 적용기준(의무사항)(신설)

구분		적용기준	완화내용	비고
공공기여율	공공시설 등 설치·제공 비율	· 공공기여율 25%에 해당하는 공공시설 설치 및 제공 ※ 공공기여계획 참조	기본용적률 600% 이하 부여	· 잠실동 208-4, 208-9, 208-17에 한함 · 모든 항목을 충족하여야 함
건축물 용도구분	비주거비율	· 10% 이상 20% 미만(지상 1층 비주거설치 의무)		
	주거	주거비율		
		공공:민간		
주택 건설기준	주택규모	· 공공임대주택 : 전용 45㎡ 이하 · 민간임대주택 : 전용 60㎡ 이하		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	· 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행		
주민 공동시설	커뮤니티시설	· 주민공동이용시설 미대상 규모인 경우에도 주민공동체 활성화를 위해 50㎡ 이상의 주민커뮤니티시설 설치		

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 준용

※ 커뮤니티시설(도서관, 지상 2층, 84.0㎡) 계획

3) 높이계획

위치	기 정	변 경	비 고
간선변	50m 이하(80m 이하)	80m 이하	· 잠실동 208-4, 208-9, 208-17에 한함

※ () 는 준주거지역으로 용도지역 상향시 적용사항

• 결정(변경) 사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	· 높이 변경 - 50m 이하(80m 이하) → 80m 이하	· 용도지역 변경에 따른 최고높이 계획 변경

※ () 는 준주거지역으로 용도지역 상향시 적용사항

다. 건축물의 건축선·배치·형태(변경 없음)

3. 기타 사항에 관한 결정(변경)조서

가. 대지내공지 및 통로 등에 관한 결정(변경)조서

구분		제어기준		비고
		기정	변경	
대지내 공지	전면공지	· 석촌호수길(3m) : 보도형 전면공지 · 백제고분로17길(2m) : 차도형 전면 공지	· 변경 없음	· 결정도 참조
통로	공공보행 통로	· 잠실동 208-4, 208-12 북측 4m 폭원, 24시간 일반인이 통로로 이용 할 수 있도록 지정 - 대상지 잠실동 208-4 북측 1.5m 폭원 조성	· 변경 없음	
	보차혼용 통로	· 잠실동 208-4 필지 내 6m 폭원, 24시간 일반인 및 차량이 통로로 이용할 수 있는 구조로 조성	· 변경 없음	
		· 잠실동 208-9, 208-17 남측 6m 폭원, 24시간 일반인 및 차량이 통 로로 이용할 수 있는 구조로 조성 - 잠실동 208-9 남측 3.75m 폭원 조성	· 잠실동 208-9, 208-17 남측 6~12.4m 폭원, 24시간 일반인 및 차량이 통로로 이용할 수 있는 구조 로 조성 - 잠실동 208-9 남측 3.75m 폭원 조성 - 잠실동 208-17 남측 6.40m 폭원 추가 조성(필로티 형식)	

나. 차량동선 및 주차계획에 관한 결정조서(변경 없음)

다. 경관 및 환경친화적인 요소에 관한 결정조서(변경 없음)

라. 공공기여계획(신설)

구분	기본용적률	공공기여율	공공기여계획	비고
공공임대주택	600% 이하 (제3종일반주거지역 → 일반상업지역)	부지 면적의 25% 이상(주1) (490.23㎡ 이상)	공공임대주택 부속토지 25.01% (490.34㎡)	잠실동 208-4, 208-9, 208-17에 한함

주1) 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-3-1 적용

※ 공공기여하는 공공임대주택의 건축비는 시장이 표준건축비로 매입하고, 부속토지는 시장에게 기부채납 함

4. 용도지역 상향가능지 지구단위계획 내용(변경 없음)

5. 인센티브 항목(변경 없음)

☐ 경미한 변경에 관한 결정사항(변경 없음)

IV. 관계도면 : [붙임] (도면게재생략)

V. 기타 자세한 내용은 결정도서(관계도면 포함) 참조

- 생략(비치 도서과 같음)

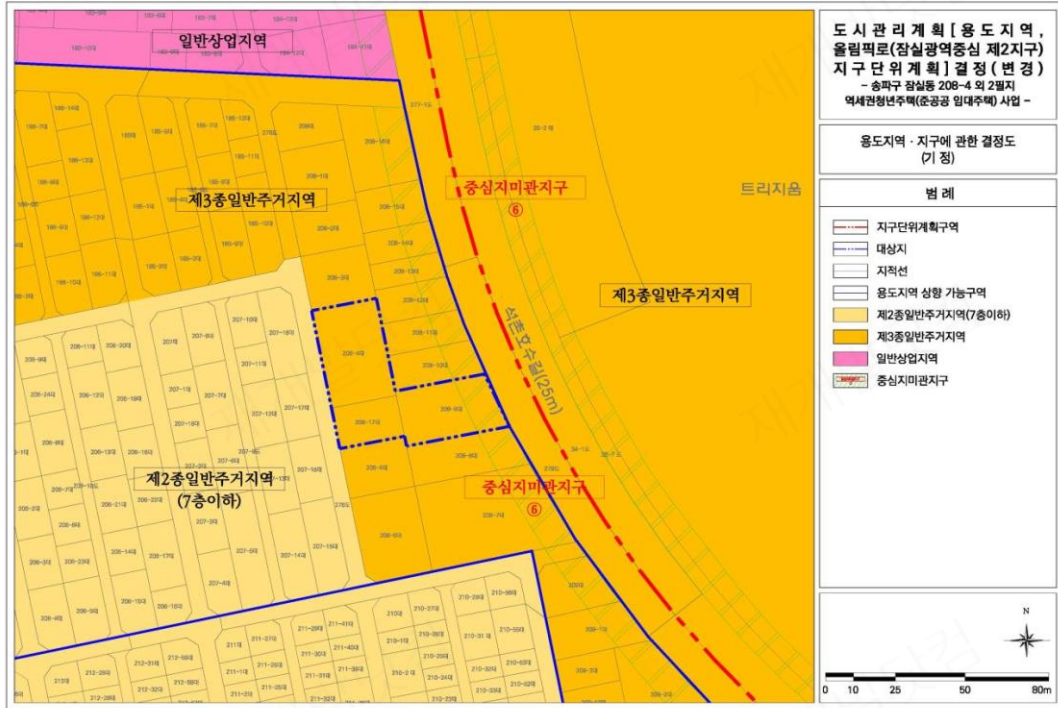
VI. 관계서류 열람 방법

- 서울시청 8층 임대주택과(02-2133-4932)와 송파구청 6층 도시계획과(02-2147-3000)에 비치하여 일반인에게 보이게 함

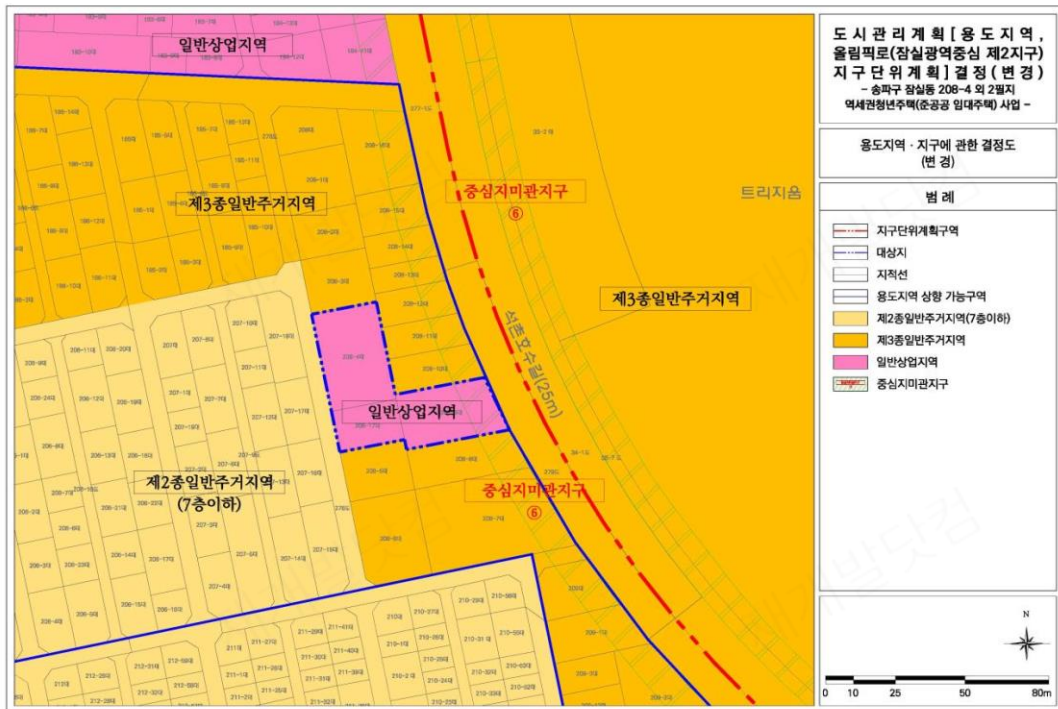
VII. 청년주택 건립계획 및 운영 등에 관한 사항

- 기타 청년주택 건립계획 및 임대료 등 운영에 관한 사항을 규정한 “역세권 청년주택 건립 계획에 대한 표준 협약서”는 사업계획승인(건축허가) 전에 서울특별시장과 사업시행자간 협약 체결하여야 하며 허가권자(구청장)는 이를 사업계획승인(건축허가) 조건으로 부여 하여야 함

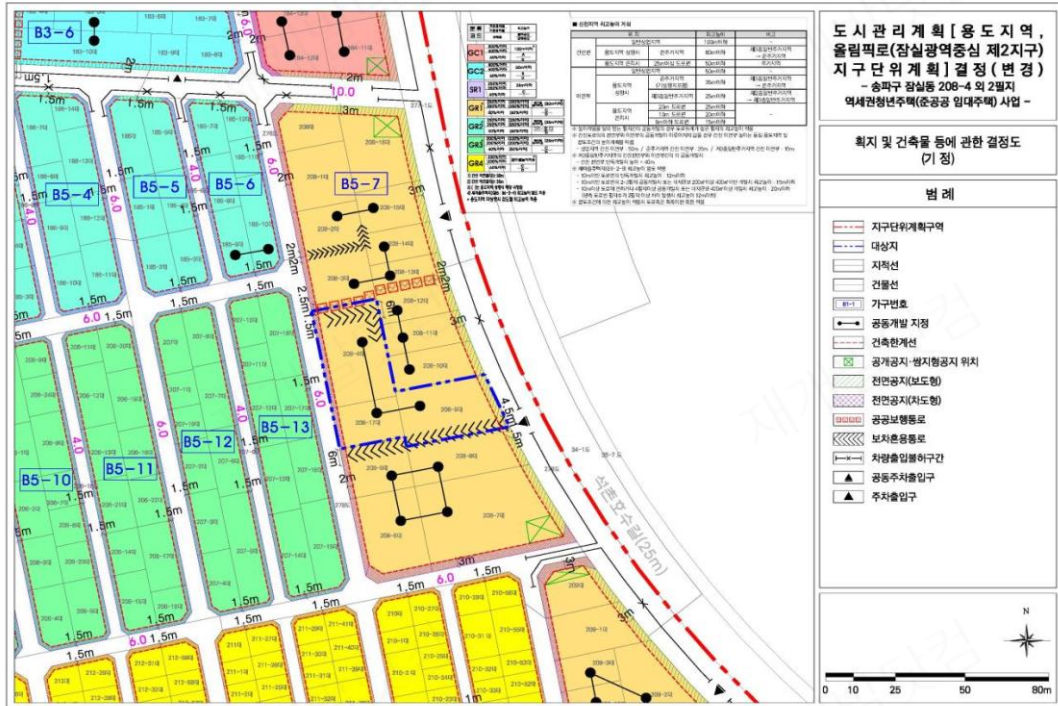
용도지역·지구에 관한 결정도(기정)



용도지역·지구에 관한 결정도(변경)



획지 및 건축물 등에 관한 결정도(기정)



획지 및 건축물 등에 관한 결정도(변경)

