

◆ 서울특별시고시 제2016-416호

도시관리계획(잠실광역중심 제1지구 지구단위계획)결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2015-296호(2015.09.24)로 결정변경된 「잠실광역중심 제1지구 지구단위계획」에 대하여 2016년 제16차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의(2016.11.09.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(잠실광역중심 제1지구 지구단위계획)을 결정(변경)하고, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2016년 12월 22일

서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

- 「잠실광역중심 제1지구 지구단위계획」 내 신천동 29-1번지에 관광숙박시설 건립을 위해 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」에 의한 용적률 완화를 적용 받고자 도시관리계획(잠실광역중심 제1지구 지구단위계획)을 결정(변경)하는 사항임.

II. 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음

구 분	도면 표시 번호	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
기정	-	잠실광역중심 제1지구 지구단위계획구역	신천동, 방이동 올림픽로 주변	858,791	-	858,791	서고397호 ('84.7.4)	-

III. 지구단위계획에 관한 결정

① 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역 결정조서 : 변경없음
2. 용도지구에 관한 결정조서 : 변경없음
3. 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서
 - 가. 교통시설
 - 1) 도로 : 변경

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	32	35	보조 간선	4,050 (68)	송파동 광20	방이동 대2-33	일반 도로	-	건고331호 ('81.8.29)	오금로 일부구간 폭원변경
변경	대로	1	32	35~38 (38)	보조 간선	4,050 (68)	송파동 광20	방이동 대2-33	일반 도로	-	건고331호 ('81.8.29)	

주 1) 폭원, 연장의 ()는 신천동 29-1번지 사항임.

2) 오금로변 확폭된 도로(3m)구간은 사업시행자가 조성(포장 및 지하매설물이전 등 포함)하여 기부채납함.

■ 도로변경 사유서

변경전 도로명	본경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 1-32	대로 1-32	폭원 : 35m⇒38m (일부구간)	오금로변 교통개선 및 버스정류장 이전을 위한 차도확보

- 2) 지하도로 결정조서 : 변경없음
 3) 철도 : 변경없음
 4) 주차장 : 변경없음
 나. 공간시설 : 변경없음

㉔ 획지 및 건축물 등에 관한 결정 : 변경

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 변경없음
 2. 건축물에 대한 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정(변경)조서
 가. 건축물의 용도
 1) 건축물의 불허용도(전층) : 변경없음
 2) 건축물의 권장용도 : 변경없음
 3) 건축물의 지정용도 : 변경

■ 기정

구분	1층 지정용도	비 고
1	•건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점(건축자재 등 제외), 휴게음식점, 제과점 •건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점, 표구점 •건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 상점	•석촌호수길 간선부 ^{주1)}

주 1) 가구번호 E1-3~4, E2-1~2, E3-1~4 중 석촌호수길에 대지경계선이 면한 필지(삼학사길, 송파대로, 오금로 및 이면도로에 면한 필지 제외)

■ 변경

구분	전층 지정용도	1층 지정용도	비 고
1	-	•건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점(건축자재 등 제외), 휴게음식점, 제과점 •건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점, 표구점 •건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 상점	•석촌호수길 간선부 ^{주1)}
-	•건축법 시행령 별표1 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설 및 부대시설 ^{주2)}	-	•대상지역 : 신천동 29-1 - 건축면적의 50%이상인 경우 수용된 것으로 봄

주 1) 가구번호 E1-3~4, E2-1~2, E3-1~4 중 석촌호수길에 대지경계선이 면한 필지(삼학사길, 송파대로, 오금로 및 이면도로에 면한 필지 제외)

- 2) 지정용도는 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」에 따른 용적을 특례 적용 시에 만 적용하되, 결정도서상 건축계획(안)을 참고하여 문화 및 집회시설(지상1/3층, 열린문화공간), 공개공간(지상2/3/6층), 공공업무시설(지상3층)을 설치운영하여야 함.

※ 관광숙박시설 용적을 특례 적용받은 지정용도 부분은 향후 타 용도로 건축물 용도변경 불가

■ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유	비 고
신천동 29-1번지	지정용도 신설	• 송파구 신천동 29-1번지에 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」에 따른 용적을 특례 적용에 따른 지정용도 신설	

나. 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

- 1) 건폐율 계획 : 변경없음
- 2) 용적률 계획 : 변경

구 분	용도지역	세 부 내 용				비 고
		구 분	기준용적률	허용용적률	상한용적률	
기정	일반 상업지역	-	600%이하	800%이하	•허용용적률×(1+1.3×가중치×α) ※서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 준용	
변경	일반 상업지역 (신천동29-1)	-	600%이하	800%이하	•허용용적률×(1+1.3×가중치×α) ※서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 준용	지정용도 외 용도
		지정용도	600%이하	800%이하	1,000% 이하	

주) 지정용도에 대한 상한용적률은 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」에 따라 관광숙박시설로 건축 시에 만 적용

: 상한용적률(1,000%) = {기준용적률(600%) + 허용용적률(200%) + 관광숙박시설 인센티브 용적률(200%)}

※ 허용용적률은 지구단위계획에서 정한 용적률 인센티브 유형(관광호텔 권장용도 중복적용 불가)에 따라 산정한다.

※ 관광숙박시설 인센티브 용적률은 '서울시 관광숙박시설 용적률에 관한 특례 운영기준 개선('14.2)'에서 정하는 바에 따라 용적률 완화 적용

■ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유	비 고
신천동 29-1번지	관광숙박시설 건립 시 상한용적률 결정	• 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」 적용에 따라 지정용도의 관광숙박시설 설치시 관광숙박시설 인센티브 용적률을 반영한 상한용적률 1,000%이하 적용	

3) 높이계획 : 변경없음

다. 건축물의 건축선·배치·형태 : 변경

구 분		계 획 내 용		비 고
		기 정	변 경	
배치	건축 한계선	•건축한계선이 지정된 대지는 건축한계선 수직면을 넘어서 건축물 벽면과 부속시설이 설치될 수 없음 - 잠실지역 : 3~20m (신천동 29-1 : 오금로변 5m, 잠실길변 5m)	•건축한계선이 지정된 대지는 건축한계선 수직면을 넘어서 건축물 벽면과 부속시설이 설치될 수 없음 - 잠실지역 : 3~20m (신천동 29-1 : 오금로변 5m , 잠실길변 8.5m)	결정도 참조

■ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유	비 고
건축 한계선	• 오금로변 : 5m • 잠실길변 : 5m ⇒ 8.5m	•오금로변 - 완화차로(3m)구간 기부채납으로 대지경계 조정에 따라 기존 건축 한계선 폭원 유지를 위해 5m 지정 •잠실길변 - 기존 보도(3.5m)폭원 유지 및 완화차로 조성을 통한 원활한 차량 흐름을 위해 건축한계선 3.5m 추가지정	결정도 참조

3. 기타 사항에 관한 결정(변경)조서

가. 대지내공지 및 통로 등에 관한 결정(변경)조서 : 변경

구 분		제 어 기 준		비 고
		기 정	변 경	
대지내 공지	전면 공지	•보도형 및 차도형 전면공지를 구분하여 지정 - 잠실지역 : 4~20m (신천동 29-1 : 오금로변 5m (보도형), - 잠실길변 5m (보도형))	•보도형 및 차도형 전면공지를 구분하여 지정 - 잠실지역 : 4~20m (신천동 29-1 : 오금로변 5m (보도형), - 잠실길변 8.5m (보도형+차도형))	결정도 참조

■ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유	비 고
전면공지	• 오금로변 : 5m (보도형) • 잠실길변 : 8.5m (보도형+차도형)	•오금로변 - 원활한 보행자의 통행을 위해 보도형 전면공지 조성 •잠실길변 - 원활한 보행자의 통행 및 교통흐름을 유지하기 위하여 - 보도형 및 차도형 전면공지 조성	결정도 참조

나. 차량동선 및 주차계획에 관한 결정조서 : 변경없음

다. 경관 및 환경친화적인 요소에 관한 결정조서 : 변경없음

4. 방이지역 용도지역 상향가능지 지구단위계획 내용 : 변경없음

5. 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정 : 변경없음

6. '방이지역 이면부 상업지역'에 대한 지구단위계획 내용 : 변경없음

7. 인센티브 항목 : 변경없음

③ 경미한 사항에 관한 계획 : 변경없음

④ 서울시 도시·건축공동위원회 수정가결 사항

■ 다음사항을 반영

- 금회 결정사항 중 상한용적률 및 지정용도계획은 한시법인 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」 적용시에만 적용되는 것으로 명기
- 상한용적률은 계획용적률(992.12%)을 고려하여 조정(1,000%이하)
- 지정용도는 건축법에 의한 용도분류(숙박시설 중 관광숙박시설)로 명시
- 지상3층의 열린문화공간 위치는 '검토 대안1'을 기준으로 조성

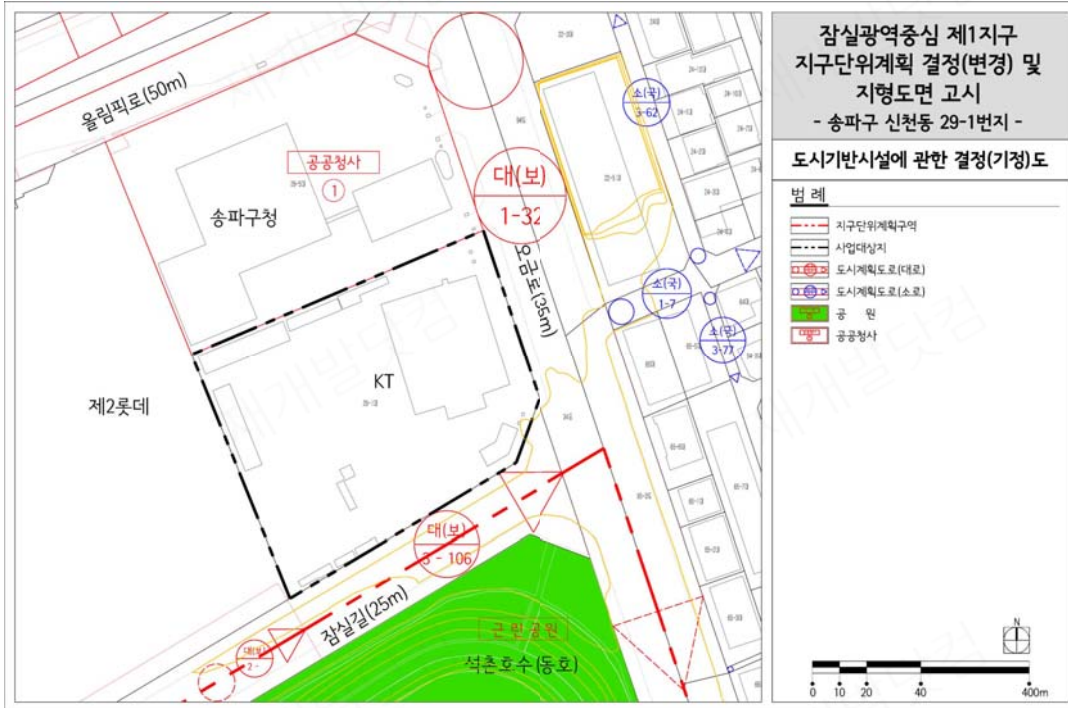
IV. 관계도면 : 불임 참조 (세부 관계도면은 열람장소에 비치)

※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면임으로 측량, 그밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

V. 열람장소 : 송파구 도시계획과(☎02-2147-3002), 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8390)에 관계도서를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정입니다.

■ 도시기반시설에 관한 결정(기정)도



■ 도시기반시설에 관한 결정(변경)도

