

고 시

◆ 서울특별시고시 제2019-329호

**도시관리계획[용도지역, 올림픽로(잠실광역중심 제2지구) 지구단위계획]
결정(변경)(송파구 잠실동 187-10번지 일원 역세권 청년주택) 및 지형도면 고시**

서울특별시 송파구 잠실동 187-10 외 4필지(187-11, 187-17, 187-18, 187-19)에 역세권 청년주택(공공지원 민간임대주택)사업 관련 『도시관리계획[용도지역, 올림픽로(잠실광역중심 제2지구 지구단위계획)] 결정(변경)』에 대하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제29조 및 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 2019년 제2차 서울특별시 도시계획위원회(2019.07.11.) 심의 및 2019년 제8차 서울특별시 도시·건축공동위원회(2019. 09. 05.) 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 결정(변경)하고 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2019년 10월 4일
서울특별시장

I. 역세권 청년주택 사업개요 및 결정(변경)취지

- 위 치 : 송파구 잠실동 187-10, 187-11, 187-17, 187-18, 187-19
- 면 적 : 1,511.1㎡
- 결정취지 : 대상지는 지하철2호선 잠실새내역 역세권으로서 청년층의 주거안정을 위한 공공지원 민간임대주택 공급과 더불어 계획적인 개발을 유도하기 위해 도시관리계획[용도지역, 올림픽로(잠실광역중심 제2지구 지구단위계획)]을 결정(변경)하고자 함.

II. 도시관리계획(용도지역) 결정(변경) 사항

① 용도지역에 관한 결정(변경)

1. 용도지역 총괄(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		367,687.0	-	367,687.0	100.0	
주거지역	소계	311,387.1	감) 1,511.1	309,876.0	84.3	
	제1종일반주거지역	9,406.0	-	9,406.0	2.6	
	제2종일반주거지역(7층이하)	104,648.0	-	104,648.0	28.5	
	제2종일반주거지역	57,086.0	-	57,086.0	15.5	
	제3종일반주거지역	137,615.1	감) 1,511.1	136,104.0	37.0	
	준주거지역	2,632.0	-	2,632.0	0.7	
상업지역	소계	56,299.9	증) 1,511.1	57,811.0	15.7	
	일반상업지역	56,299.9	증) 1,511.1	57,811.0	15.7	

2. 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		1,511.1	-	1,511.1	100.0	잠실동 187-10, 187-11, 187-17, 187-18, 187-19
주거 지역	소계	1,511.1	감) 1,511.1	-	-	
	제3종일반주거지역	1,511.1	감) 1,511.1	-	-	
상업 지역	소계	-	증) 1,511.1	1,511.1	100.0	
	일반상업지역	-	증) 1,511.1	1,511.1	100.0	

3. 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	위 치	용도지역		면 적(㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	송파구 잠실동 187-10 일원	제3종 일반주거 지역	일반상업 지역	1,511.1	•용도지역 변경 - 제3종일반주거지역 → 일반상업지역 •청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 용도지역을 변경하고자 함

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

① 지구단위계획구역에 관한 결정(변경없음)

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
			기정	변경	변경후		
기정	올림픽로 (잠실광역중심 제2지구) 지구단위계획	송파구 잠실동, 올림픽로 주변	367,687.0 (1,511.1)	-	367,687.0 (1,511.1)	1984.07.04. (서고시 제1984-397호)	

※ 항목 중()의 숫자는 송파구 잠실동 187-10 외 4필지(187-11, 187-17, 187-18, 187-19)에 대한 역세권 청년주택 사업대상지 면적임

② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경없음)

1. 용도지역에 관한 결정조서(변경없음)
2. 용도지구에 관한 결정조서(변경없음)
3. 도시기반시설에 관한 결정조서(변경없음)

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서
 - 가. 최대개발규모(변경없음)
 - 나. 가구 및 획지계획(변경)

■ 공동개발 및 맞벽건축 등에 관한 결정(변경)조서

구분	가구번호	위 치	면 적(㎡)	계획내용	비 고
기정	B5-2	• 잠실동 187-10, 187-17	883.0	• 공동개발 지정	
변경		• 잠실동 187-10, 187-11, 187-17, 187-18, 187-19	1,511.1	• 공동개발 확대 지정	

나. 공동개발 및 맞벽건축 등에 관한 결정(변경) 사유서

가구번호	계획내용	결정(변경)사유
B5-2	- 공동개발 확대 지정 - 지정 : 잠실동 187-10, 187-17 - 변경 : 잠실동 187-10, 187-11, 187-17, 187-18, 187-19	역세권 청년주택 건립을 위한 공동개발 확대 지정

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

■ 건축물의 지정용도(신설)

구 분	기정	변경(가)	비 고
지정용도	-	• 공동주택(주거복합) 주1)	• 송파구 잠실동 187-10 일원 역세권 청년주택에 한함

주1) 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조 제2호의 역세권 청년주택에 한함

■ 건축물의 불허용도(전층)(변경)

구분	기정(C)	변경(D)	비고
불허용도	- 건축법 시행령 별표1 제1호의 단독주택 및 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 - 다만, 다음의 각 호에 해당되는 경우에는 허용 1. 일반주거지역인 경우 허용 2. 준주거지역은 비주거용도가 용적률의 10% 이상인 주거복합건물인 경우 허용 - 한국표준산업분류 상 기타 캠핑 및 베테업 - 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 제2종근린생활시설 중 안마사술소, 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 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 관련시설(주차장 제외)	•단독주택 및 공동주택(복합용도 제외) •한국표준산업분류 상 기타 캠핑 및 베테업 •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 제2종근린생활시설 중 안마사술소, 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 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 관련시설(주차장 제외)	송파구 잠실동 187-10 일원 역세권 청년주택에 한함

■ 건축물의 권장용도(변경)

구 분	기정(b)		변경		비 고
	전층	1층	전층	1층	
권장용도	•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	-	-	-	송파구 잠실동 187-10 일원 역세권 청년주택에 한함

■ 건축물의 용도에 관한 결정(변경)사유서

도면표시번호	계획내용	결정(변경)사유
-	• 지정용도 신설 - 공동주택(주거복합) 주1)	• 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 지정용도 신설
-	• 불허 및 권장용도 변경	• 역세권 청년주택 건립에 따른 불허용도 변경 및 권장용도 폐지

주1) 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조 제2호의 역세권 청년주택에 한함

나. 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

■ 건폐율계획(변경)

구 분	기정	변경	비고
건폐율	• 50% 이하	• 70% 이하	• 송파구 잠실동 187-10 일원 역세권 청년주택에 한함

■ 건폐율계획에 대한 결정(변경)사유서

도면표시번호	계획내용	결정사유
-	• 70% 이하	• 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 도시건축공동위원회 심의를 통해 결정함

■ 용적률계획(변경)

구 분	기정	변경	비고
용적률	• 기준용적률 : 250% 이하 (250%이하) • 허용용적률 : 250% 이하 (350%이하) • 상한용적률 : 법적용적률의 2배 이하 (400%이하)	• 기본용적률 : 680% 이하 • 상한용적률 : 법적용적률 이하	• 송파구 잠실동 187-10 일원 역세권 청년 주택에 한함

※ ()는 준주거지역으로 용도지역 상향시 적용사항

■ 용적률계획에 대한 결정(변경)사유서

도면표시번호	계획내용	결정사유
-	• 기본용적률 : 680% 이하 • 상한용적률 : 법적용적률 이하	• 청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 적용함

· 용적률 적용기준(의무사항)(신설)

사업조건 항목		적용기준	계획내용	완화 내용	비 고
공공 기여율	공공시설 등 설치제공 비율	- 기본공공기여율 - 대지면적의 25% 이상	- 공공임대주택 부지 제공면적 : 377.95㎡(25.01%) - 377.95㎡(25.01%) ≥ 377.78㎡(25.00%)	기본 용적률 680% 부여	모든 항목을 총괄 하여야 함 (송파구 잠실동 187-10 일원 역세권 청년주택에 한함)
건축물 용도 구분	비주거 비율	비주거비율 10%이상 20%미만 (가로변 비주거 설치 의무)	비주거비율(용적률기준) : 11.05%(1,134.61㎡)		
주택 건설 비중	주택규모	- 공공임대주택 : - 전용 45㎡이하 - 공공지원민간임대주택 : - 전용 60㎡이하	- 주거 : 비주거 (용적률기준) - 9,132.02㎡(88.95%) : 1,134.61㎡(11.05%) - 공공임대 : 공공지원민간임대 = 32.72% : 67.28% (71세대) (146세대) (세대수 비율) - 공공임대주택 - 전용 17㎡, 21㎡, 34㎡, 35㎡, 43㎡ 계획 - 공공지원민간임대주택 - 전용 17㎡, 21㎡, 34㎡, 35㎡, 43㎡ 계획		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티지원 시설의 설치계획, 에너지효율건축물, 친환경 건축물 중 2가지 이상 목적으로 이행	에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 이행 적용		
주민 공동 이용 시설	커뮤니티 시설	주민공동체 활성화를 위해 100㎡ 이상의 주민커뮤니티시설 설치	지상 2층 : 159.07㎡ 계획		

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 준용

※ 비주거 비율은 용적률기준으로 하되, 비주거시설은 지하2층~지상2층에서만 설치하여야 한다.

■ 높이계획(변경)

위치	기정	변경	비고
이면부	20m이하 (35m이하)	50m이하	송파구 잠실동 187-10 일원 역세권 청년주택에 한함

※ ()는 준주거지역으로 용도지역 상향시 적용사항

■ 높이계획에 관한 결정(변경)사유서

도면표시번호	계획내용	결정사유
-	50m 이하	청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 도시건축공동 위원회 심의를 통해 결정함

다. 건축물의 건축선·배치·형태(변경)

■ 건축물의 건축선·배치·형태 결정(변경)조서

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 -대상지 동측도로변(백제고분로7길) 1.5m -대상지 서측도로변(백제고분로7길) 1.5m -대상지 북측도로변(백제고분로7길) 1.5m	- 건축한계선이 지정된 대지는 건축한계선 수직면을 넘어서 건축물 벽면과 부속시설이 설치될 수 없음 -대상지 동측도로변(백제고분로7길) 1.5m -대상지 서측도로변(백제고분로7길) 2.0m -대상지 북측도로변(백제고분로7길) 1.5m	결정도 참조

3. 기타 사항에 관한 결정(변경)조서

가. 대지내공지 및 통로 등에 관한 결정(변경)조서

구 분		제 어 기 준		비고
		기 정	변 경	
대지내 공지	전면 공지	•보도형 및 차도형 전면공지를 구분하여 지정 -대상지 동측도로변(1.5m) : 차도형 전면공지 -대상지 서측도로변(1.5m) : 차도형 전면공지 -대상지 북측도로변(1.5m) : 보도형 전면공지	•보도형 및 차도형 전면공지를 구분하여 지정 -대상지 동측도로변(1.5m) : 차도형 전면공지 -대상지 서측도로변(2.0m) : 차도형 전면공지 -대상지 북측도로변(1.5m) : 보도형 전면공지	결정도 참조

나. 차량동선 및 주차계획에 관한 결정조서(변경없음)

다. 경관 및 환경친화적인 요소에 관한 결정조서(변경없음)

라. 공공기여계획(신설)

구 분	기본 용적률	상한 용적률	공공기여율	계획내용	비 고
제3종 일반주거 지역 → 일반상업 지역	680% 이하	법정 용적률	•기본공공기여율 : 대지면적의 25% 이상 주1) - 377.78㎡ (25.00%)	•공공임대주택 부속토지 면적 - 377.95㎡ (25.01%)	•송파구 잠실동 187-10일원 역세권 청년주택에 한함

주1) 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 적용

※ 공공기여하는 공공임대주택의 건축비는 시장이 표준건축비로 매입하고 공공임대주택 부속토지는 시장에게 기부채납 하여야 함

4. 용도지역 상향가능지 지구단위계획 내용(변경없음)

5. 인센티브 항목(변경없음)

④ 경미한 변경에 관한 결정사항(변경없음)

III. 관계도면 : 붙임 참고(기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 도면 참조)

○ 첨부된 결정도면 등은 참고용 도면이므로 측량, 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

IV. 기타 자세한 내용은 결정도서(관계도면 포함) 참고

V. 관계서류 열람방법

○ 관계서류는 서울시청 3층 주택공급과(☎02-2133-6296)와 송파구청 도시계획과(☎02-2147-3000)에 비치하여 열람하고 있습니다.

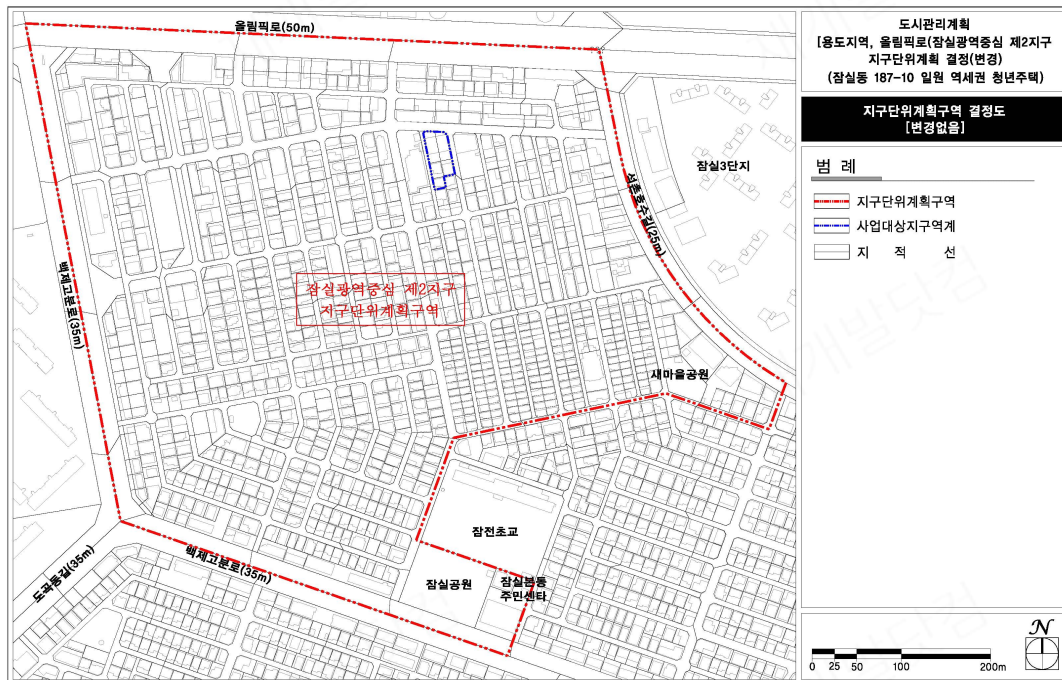
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정입니다.

VI. 청년주택 건립계획 및 운영 등에 관한 사항

○ 청년주택 건립계획 및 임대료 등 운영에 관한 사항을 규정한 “역세권 청년주택 건립계획에 대한 표준 협약서”는 사업계획승인(건축허가) 전에 서울특별시장과 사업시행자간 협약체결을 하여야 하며, 허가권자(구청장)는 이를 사업계획승인(건축허가) 조건으로 부여하여야 함

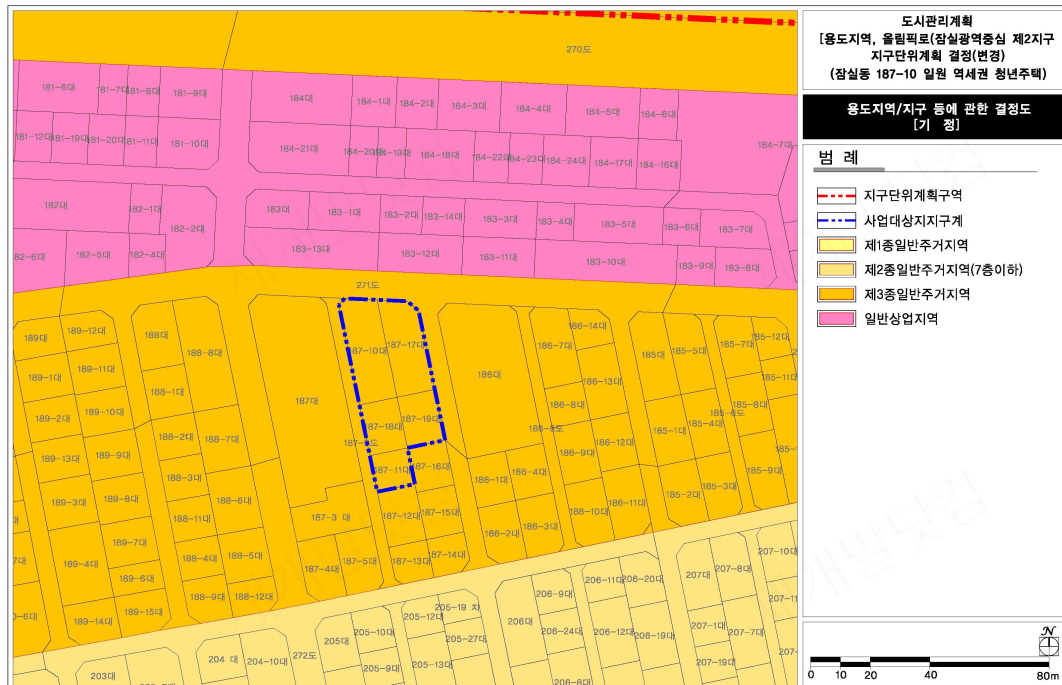
■ 첨부 : 결정도면

① 지구단위계획구역 결정도 : 변경없음

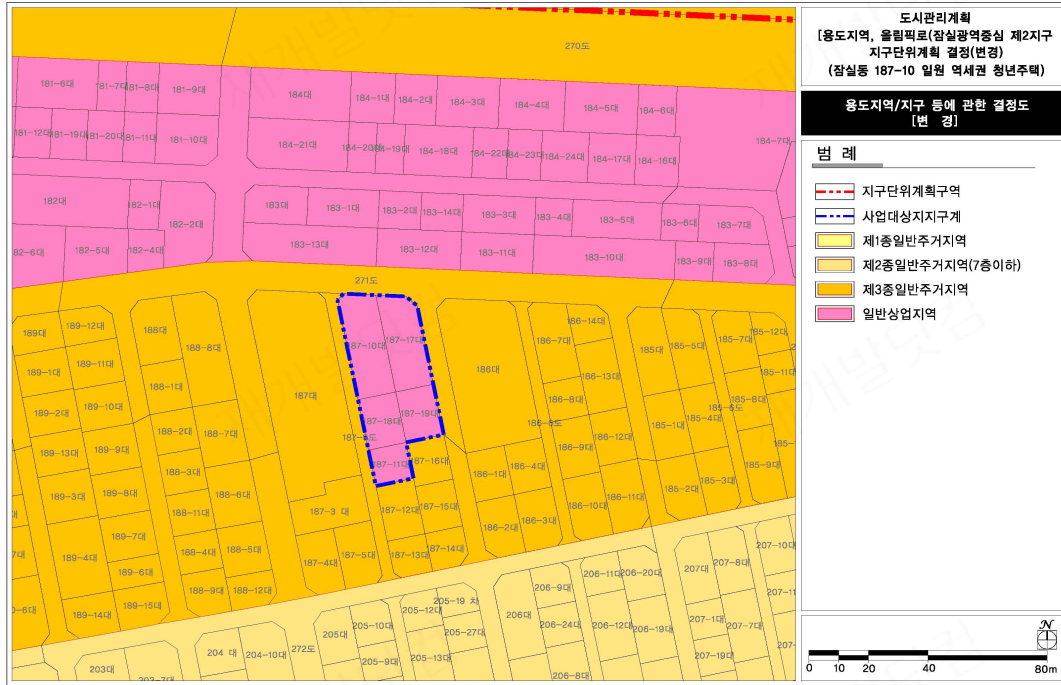


② 용도지역 결정(변경)도

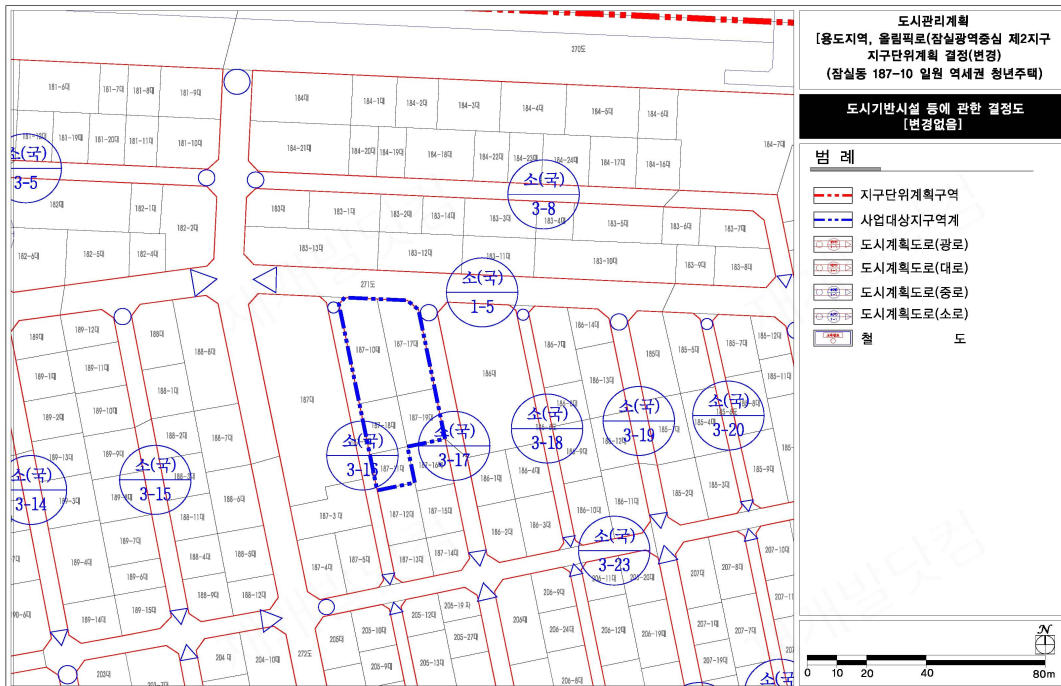
1) 용도지역에 관한 결정도(기정)



2) 용도지역에 관한 결정도(변경)

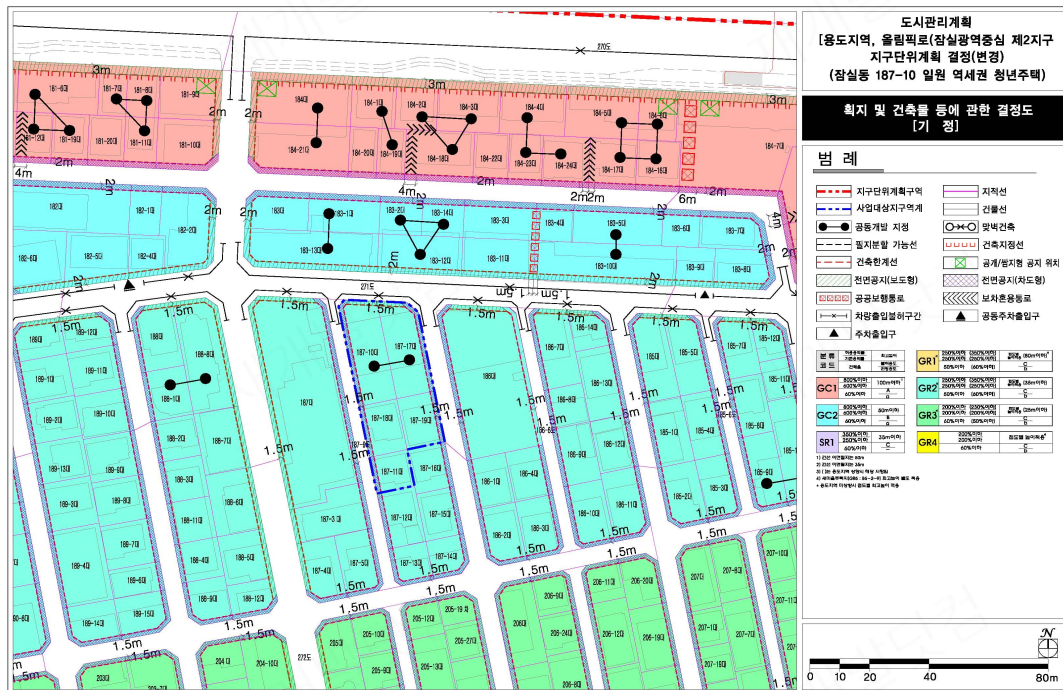


3) 도시기반시설등에 관한 결정도 : 변경없음



④ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도

1) 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(기정)



2) 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(변경)

