

◆ 서울특별시공고 제2019-865호

**도시관리계획(용도지역, 잠실광역중심 제2지구 지구단위계획) 결정(변경)을 위한
열람공고**
- 송파구 잠실동 187-10 일원 역세권 청년주택(공공지원 민간임대주택)사업 -

1. 서울특별시 송파구 잠실동 187-10 외 4필지(187-11, 187-17, 187-18, 187-19)에 역세권 청년주택(공공지원 민간임대주택)사업 관련 도시관리계획(용도지역, 잠실광역중심제2지구 지구단위계획) 결정(변경)을 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조, 같은 법 시행령 제22조와 「서울특별시 도시계획조례」 제7조 및 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제8조에 따라 주민 등의 의견을 청취하고자 아래와 같이 공고합니다.
2. 본 도시관리계획 결정(변경)에 대하여 의견이 있을 경우 주민 등 이해관계인은 열람 기간 내에 의견서를 서면으로 제출할 수 있음을 알려드립니다.

2019년 3월 28일
서울특별시

I. 열람 기간 : 2019. 3. 28. ~ 2019. 4. 11.

II. 열람 및 의견서 제출 장소 : 서울시청 주택공급과 역세권사업팀(☎02-2133-6296)

III. 도시관리계획(용도지역) 결정(변경) 사항

① 용도지역에 관한 결정(변경) 조서 : 변경

1. 용도지역 총괄(변경) 조서

구 분		면 적(m ²)			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
주거지역	소계	1,511.1	감) 1,511.1	-	-	
	제3종일반주거지역	1,511.1	감) 1,511.1	-	-	
상업지역	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

IV. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 사항

① 지구단위계획구역에 관한 결정 조서 : 변경없음

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
			기정	변경	변경후		
기 정	잠실광역중심 제2지구 지구단위계획	잠실동, 올림픽로 주변	367,687.0 (1,511.1)	-	367,687.0 (1,511.1)	1984.07.04. (서울시고시 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 도시기반시설에 관한 결정 조서 : 변경없음

1. 용도지역에 관한 결정 조서 : 변경없음

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
상업지역	일반상업지역	1,511.1	-	1,511.1	100.0	

2. 용도지구에 관한 결정 조서 : 변경없음

3. 도시기반시설에 관한 결정 조서 : 변경없음

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경) 조서

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서 : 변경

가. 공동개발 지정에 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 지정에 관한 결정(변경) 사유서

가구번호	계획내용	결정(변경)사유
B5-2	• 공동개발 확대 지정 - 기정 : 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. 건축물 등에 관한 결정(변경) 조서 : 변경

가. 건축물의 용도에 관한 결정(변경) 조서 : 변경

■ 건축물의 지정용도에 관한 결정 조서

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 불허용도에 관한 결정(변경) 조서

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 - 일반주거지역인 경우 허용 - 준주거지역은 비주거용도가 용적률의 10% 이상인 주거복합건물인 경우 허용 - 한국표준산업분류 상 기타 게임링 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 제2종근린생활시설 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 정신 병원, 격리병원 - 건축법 시행령 별표1 제28호의 장례식장(의료 시설의 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 게임링 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 - 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 정신 병원, 격리병원 - 건축법 시행령 별표1 제28호의 장례식장(의료 시설의 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 권장용도에 관한 결정(변경) 조서

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 업무 시설(오피스텔 및 1층의 금융업소(ATM기 제외) 제외) - 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자 시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 - 소로 3-37도로변('새마을시장' 가로변) 시장상가기능 유지 - 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점 등 이와 유사한 것 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 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

나. 건축물의 밀도에 관한 결정(변경) 조서 : 변경

■ 건축물 밀도에 관한 결정(변경) 조서

구 분	기정	변경	비고
건폐율	50% 이하	70% 이하	송파구 잠실동 187-10 일원 역세권 청년주택에 한함
용적률	- 기준용적률 : 250% 이하 (250%이하) - 허용용적률 : 250% 이하 (250%이하) - 상한용적률 : 법적용적률의 2배 이하 (400%이하)	- 기본용적률 : 680% 이하 - 상한용적률 : 법적용적률 이하	
높이	20m이하 (35m이하)	60m이하(후면부 35m이하)	

※ ()는 준주거지역으로 용도지역 상향시

■ 건축물 밀도에 관한 결정(변경) 사유서

구 분	계획내용		결정(변경)사유
-	건폐율	70% 이하	청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 도시건축공동 위원회 심의를 통해 변경코자 함
	용적률	- 기본용적률 : 680% 이하 - 상한용적률 : 법적용적률 이하	청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 적용함
	최고높이	60m 이하(후면부 35m이하)	청년층 주거안정 실현을 위한 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 도시건축공동 위원회 심의를 통해 변경코자 함

다. 용적률 완화항목에 대한 계획(의무사항)

사업조건 항목		적용기준	계획내용	완화 내용	비 고
공공 기여율	공공시설 등 설치·제공 비율	• 기본공공기여율 - 대지면적의 25% 이상	• 공공임대주택 부지 제공면적 : 380.19㎡(25.16%) - 380.19㎡(25.16%) ≥ 377.78㎡(25.00%)	기본 용적률 680% 부여	모든 항목을 충족 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) : 11.70%(1,201.05㎡)		
주택 건설 비중	주택규모	• 공공임대주택 : 전용 45㎡이하 • 공공지원민간임대주택 : 전용 60㎡이하	• 주거 : 비주거 (용적률기준) - 9,066.35㎡(88.30%) : 1,201.05㎡(11.70%) • 공공임대 : 공공지원민간임대 = 33.19% : 66.81% (78세대) (157세대) • 공공임대주택 - 전용 17.25㎡, 19.33㎡, 35.63㎡, 39.95㎡ 계획 • 공공지원민간임대주택 - 전용 17.25㎡, 19.33㎡, 35.63㎡, 39.95㎡ 계획		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	• 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티지원 시설의 설치계획, 에너지효율건축물, 친환경 건축물 중 27지 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 : 102.79㎡ 계획		

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1에 따라 인센티브 비주거비율은 용적률 기준으로 함

※ 비주거 비율은 용적률기준으로 하되, 비주거시설은 지하2층~지상2층에서만 설치하여야 함

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 (개정 2018. 12. 26) 준용

라. 공공기여계획

구분	기본용적률	상한용적률	공공기여율	계획내용	비 고
제3종 일반주거지역 → 일반상업지역	680% 이하	법적용적률 이하	부지 면적의 25% 이상(주2) (377.78㎡ 이상)	• 공공임대주택 총 제공면적 - 380.19㎡ (25.16%)	송파구 잠실동 187-10 일원 역세권 청년주택에 한함

주2) 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-2 적용

※ 공공기여하는 공공임대주택의 건축비는 시장이 표준건축비로 매입하고 부속토지는 시장에게 기부채납 함

마. 건축물의 배치·형태·색채·건축선 결정 조서 : 변경없음

구 분	적용대상	건축한계선	벽면한계선	비 고
-	대상지 동측도로변(백제고분로7길)	1.5m	-	• 차도형 전면공지
	대상지 서측도로변(백제고분로7길)	1.5m	-	• 차도형 전면공지
	대상지 북측도로변(백제고분로7길)	1.5m	-	• 보도형 전면공지

④ 기타사항에 관한 결정 조서 : 변경없음

V. 관계도서 : 생략(열람장소에 비치)