

◆ 서울특별시고시 제2024-422호

도시관리계획(국제교류복합지구 지구단위계획구역 및 계획, 잠실 스포츠·MICE 복합공간 특별계획구역 세부개발계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

건설부고시 제324호(1974. 9. 24.)로 도시계획시설(부리도운동장) 결정되고, 서울특별시고시 제2015-145호(2015. 5. 21.)로 국제교류복합지구 지구단위계획구역 결정된 송파구 잠실동 10번지 일대 잠실운동장에 대하여 2024년 제11차(2024. 7. 24.) 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 도시관리계획(국제교류복합지구 지구단위계획구역 및 계획, 잠실 스포츠·MICE 복합공간 특별계획구역 세부개발계획)을 결정(변경) 고시하고, 같은 법 제32조 및 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 8월 29일

서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

- 송파구 잠실동 10번지 일대 잠실운동장에 상위 및 관련 계획 등에서 구상한 국제교류복합지구 잠실 스포츠·MICE 복합공간 조성을 위해 도시관리계획(국제교류복합지구 지구단위계획구역 및 계획, 잠실 스포츠·MICE 복합공간 특별계획구역 세부개발계획) 결정(변경)하는 사항임

II. 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)

1. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	①	국제교류복합지구 (코엑스~잠실종합운동장 일대) 지구단위계획구역	강남구 삼성동, 대치동, 송파구 잠실동 일대	1,663,652	증) 110,827.0	1,774,479.0	서고 제1994-189호 (1994. 6. 7)	-

■ 변경사유서

도면 표시 번호	구역명	변경내용	변경사유
①	국제교류복합지구 (코엑스~잠실종합운동장 일대) 지구단위계획구역	○ 지구단위계획구역 확장 면적 : 1,663,652 → 1,774,479.0 증) 110,827.0	○ 상위 도시기본계획 등에서 구상한 잠실 스포츠·MICE 복합공간 조성을 위해 지구단위계획구역 변경

② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

1. 용도지역·지구에 관한 계획(변경)

1) 용도지역에 관한 결정(변경)조서

구분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
총 계		1,774,479.0	-	1,774,479.0	100.0	-
주거지역	소 계	1,176,962.0	-	1,176,962.0	66.3	-
	제1종일반주거지역	457,324.8	감) 247,544.8	209,780.0	11.8	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	39,556.0	-	39,556.0	2.2	-
	제2종일반주거지역	159,731.0	-	159,731.0	9.0	-
	제3종일반주거지역	488,806.0	-	488,806.0	27.6	-
	준주거지역	31,544.2	증) 247,544.8	279,089.0	15.7	-
상업지역	일반상업지역	414,913.0	-	414,913.0	23.4	-
녹지지역	자연녹지지역	182,604.0	-	182,604.0	10.3	-

■ 변경사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면 적(㎡)	용적률	결정(변경) 사유
		기정	변경			
-	잠실동 10-1 일원	제1종일반주거지역	준주거지역	247,544.8	400%	○ 상위 도시기본계획 등에서 구상한 잠실 스포츠·MICE 복합공간의 용도 도입 및 밀도계획을 위해 적합한 용도지역으로 변경

2) 용도지구에 관한 결정조서 : 해당없음

2. 도시기반시설에 관한 결정(변경)

1) 교통시설(변경)

가) 도로 : 변경없음

(1) 도로 결정조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭(m)								
기정	광로	2	20	50	주간선 도로	7,780 (1,988)	서초동 광로 21	송파동 광로 19	일반 도로	-	건고 제198호 (71.4.7)	도시철도 (2호선, 9호선), 지방하천(탄천) 중복결정
기정	광로	3	51	40	-	1,100 (510)	신천동(중2-123)	잠실동(대1-22)	-	-	건고 제64호 (78.3.29)	백제교분로
기정	중로	1	86	20	보조 간선 도로	1,750 (542)	잠실동 중로1-136	잠실동 대1-22	일반 도로	-	건고 제198호 (71.4.7)	도시철도(9호선), 지방하천(탄천), 체육시설1 중복결정

※ ()는 지구단위계획구역 내 연장이며, 금회 도시관리계획 결정(변경) 범위 외 게재 생략

(2) 도로(지하도로) 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	-	도로	지하도로 (아시아 지하보도)	2,481 (1,184.7)	-	2,481 (1,184.7)	서고 제184호 (1978. 4. 29)	-

※ ()는 지구단위계획구역 내 면적임

나) 철도

(1) 본선 결정조서 : 변경없음

구분	시설명	시설의 종류	위 치			규모 (m)	면적 (㎡)	최 초 결정일	비고
			기점	종점	주요경과지				
기정	철도	도시고속철도 (지하철 순환선)	서소문동	-	시청	연장 48.8km (1,988)	-	건고203호 (75.12.20)	광로2-20 중복결정
기정	철도	도시철도 (9호선)	강남구 역삼동 800번지 일원	강동구 고덕동 134-1 번지 일원	선정릉역(분당선) 종합운동장역(2호선) 석촌역(8호선) 올림픽공원역(5호선) 한국체육대학교 동북중고등학교 서울보훈병원 고덕역(5호선)	17,877 (1,660)	230,433.7 (19,041.5)	국토교통부 '08.11.20	광로2-20, 체육시설1 중복결정

※ ()는 지구단위계획구역 내 연장 및 면적이며, 금회 도시관리계획 결정(변경) 범위 외 게재 생략

(2) 정거장 결정(변경) 조서

구분	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
변경	철도	도시철도 (종합운동장 정거장)	송파구 잠실동 1-236번지 일대	16,680.8 (12,911.2)	감) 439.8	16,241.0 (12,470.8)	건고(349호) ('79.09.24)	광로2-20, 체육시설1 중복결정, 입체적 결정
기정	철도	도시철도 (930정거장)	송파구 잠실동 123번지 일대	7,850.9 (4,242.3)	-	7,850.9 (4,242.3)	서울시고시 415 ('08.11.20)	-

※ ()는 지구단위계획구역 내 면적이며, 금회 도시관리계획 결정(변경) 범위 외 게재 생략

■ 정거장 입체적 결정 조서

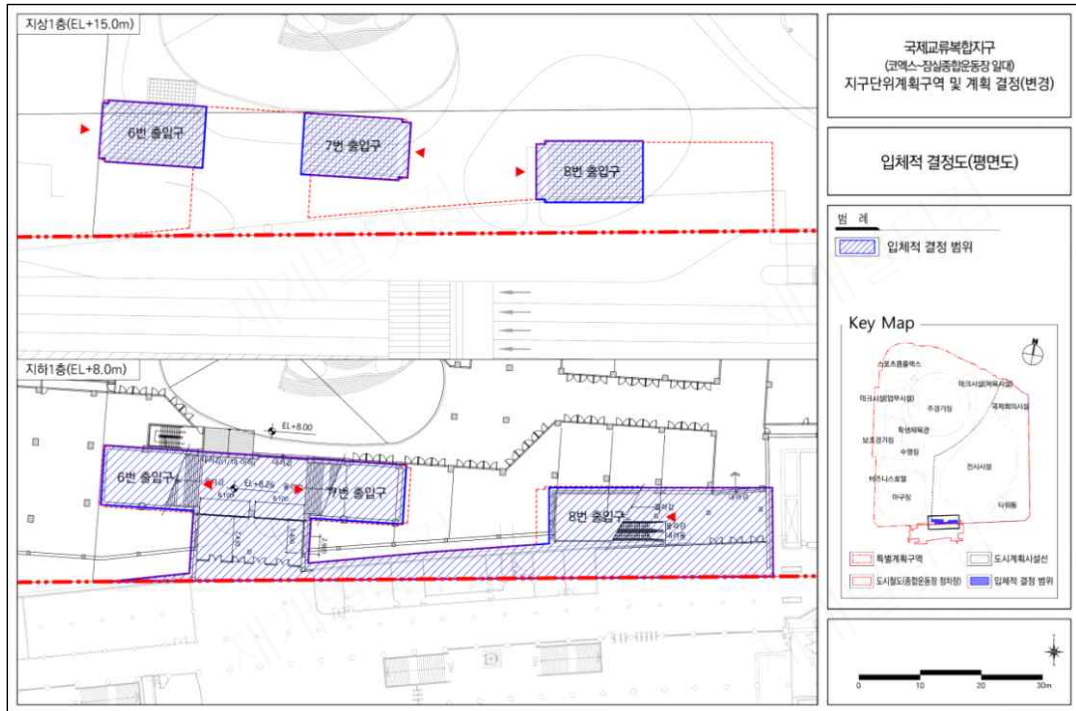
구분	도면 표시번호	시설명	위 치	입체적 결정				최초 결정일	비고
				구분	기정	변경	변경후		
신설	-	도시철도 (종합운동장 정거장)	송파구 잠실동 1-236번지 일대	길이(m)	-	110.2	110.2	-	결정도 참고
				폭(m)	-	21.6	21.6		
				높이(m)	지상	15.0~20.0	15.0~20.0		
					지하	7.5~15.0	7.5~15.0		
				수평투영면적(㎡)	-	1,438.0	1,438.0		

※ 높이는 해발고도 기준

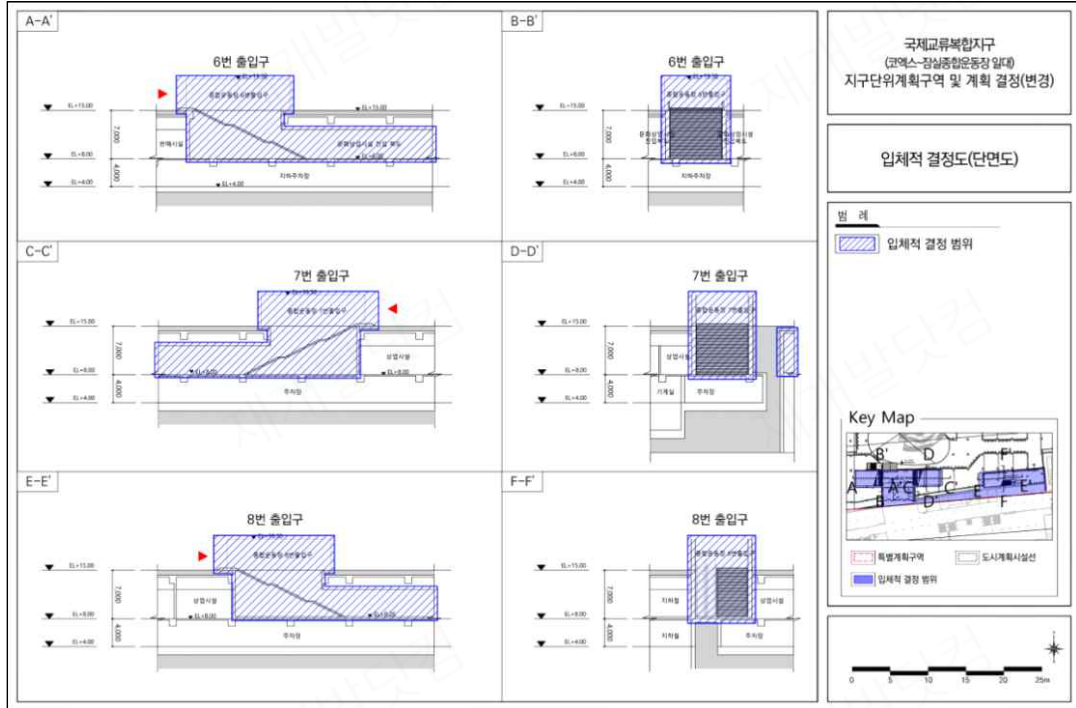
정거장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	도시철도 (종합운동장 정거장)	- 기정면적 오기사항 정정 - A = 15,204.5㎡ → 16,680.8㎡ - 시설범위 축소 - A = 16,680.8㎡ → 16,241.0㎡ 감) 439.8㎡ - 입체적 결정 - L = 110.2m - B = 21.6m - H = 7.5~20.0m - A = 1,438.0㎡	잠실 스포츠·MICE 복합공간 이용객의 보행 접근성 향상을 위한 2호선 종합운동장 정거장 5,6,7,8번 출입구 이설

정거장 입체적 결정도(평면도)



정거장 입체적 결정도(단면도)



다) 자동차 정류장 : 변경없음(계재생략)

2) 공간시설 : 변경없음(계재생략)

3) 공공·문화체육시설

가) 체육시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	체육시설	운동장	잠실동 10번지 일원	449,596.5	감) 181,012.0	268,584.5	1974.9.24 (건고시 제324호)	중로1-86, 철도(2호선 정거장) 중복결정

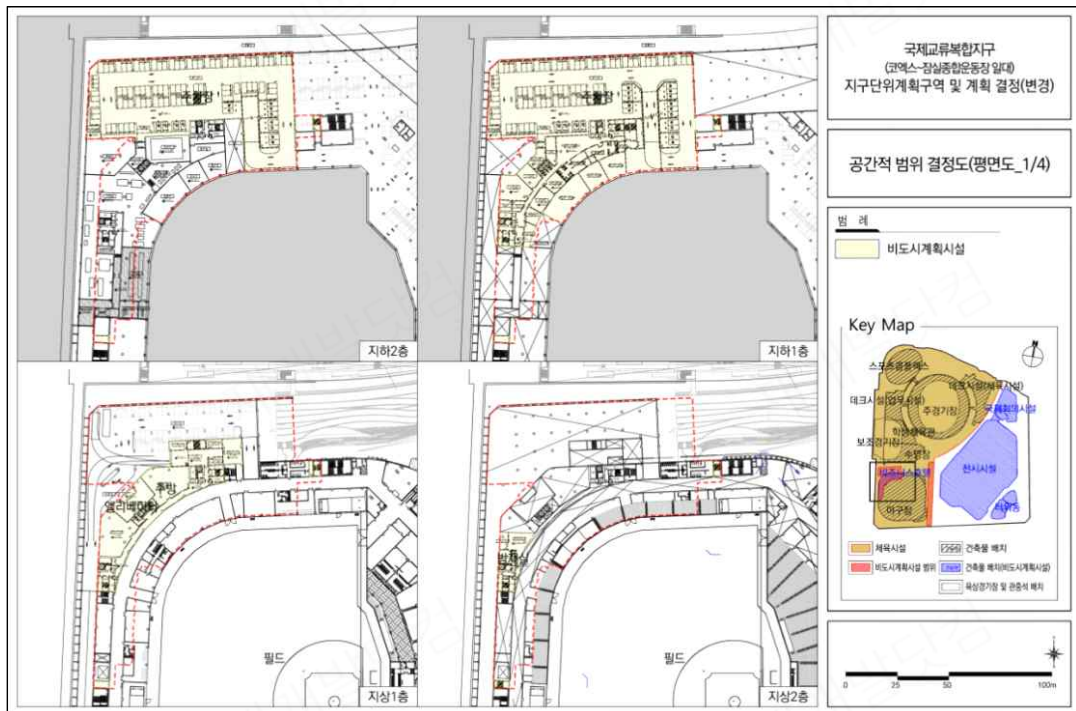
체육시설 공간적 범위 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	공간적 범위				최 초 결정일	비 고
				구분	기정	변경	변경후		
신설	①	체육시설	잠실동 10번지 일원	면적, 총	-	체육시설 중 지하2층~지상10층 일부 (연면적 45,200㎡ 이하)	-체육시설 · 비도시계획시설(지하2층~지상10층 일부)을 제외한 모든 구간 · 비도시계획시설 · 지하2층~지상10층 일부(연면적 40,000㎡ 이하) · 지하1층 일부(연면적 5,200㎡ 이하)	-	결정도 참고

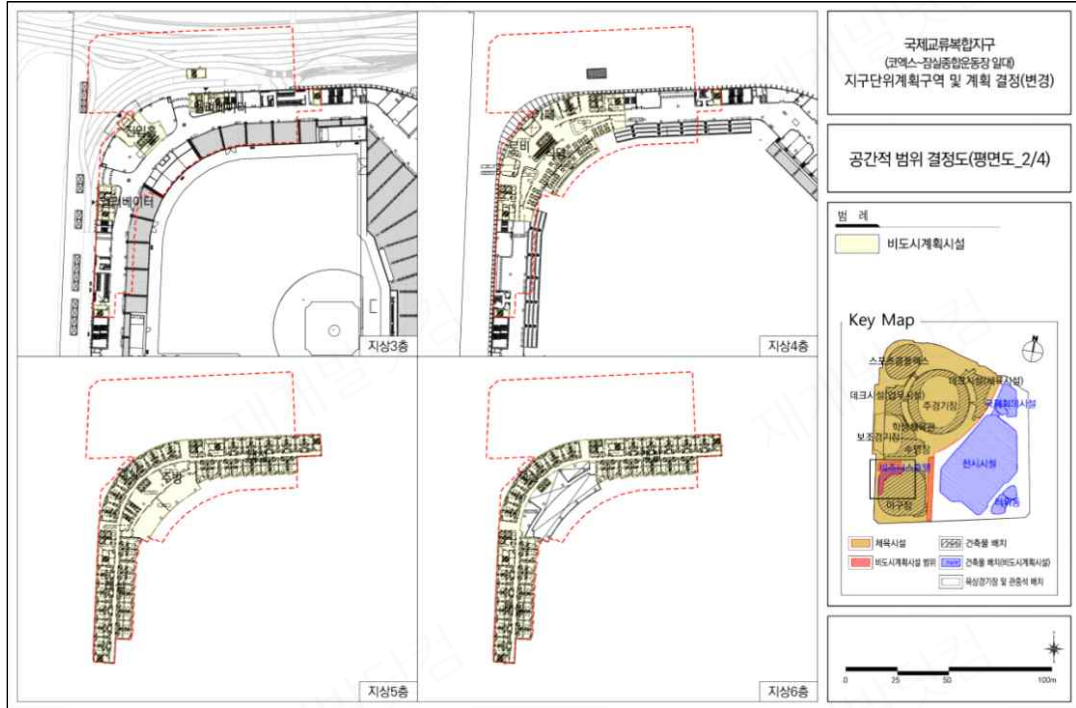
■ 체육시설 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	체육시설 (운동장)	○ 시설범위 축소 - A = 449,596.5㎡ → 268,584.5㎡ 감) 181,012.0㎡ ○ 비도시계획시설 공간적 범위 결정(면적, 층) - 지하2층~지상10층 일부(면면적 45,200㎡ 이하)	○ 상위 도시기본계획 등에서 구상한 잠실 스포츠·MICE 복합공간 조성을 위해 체육시설 범위 축소 ○ 도시계획시설 부지 내 국제회의시설에 부속된 부대시설 설치를 위한 비도시계획시설 공간적 범위 결정

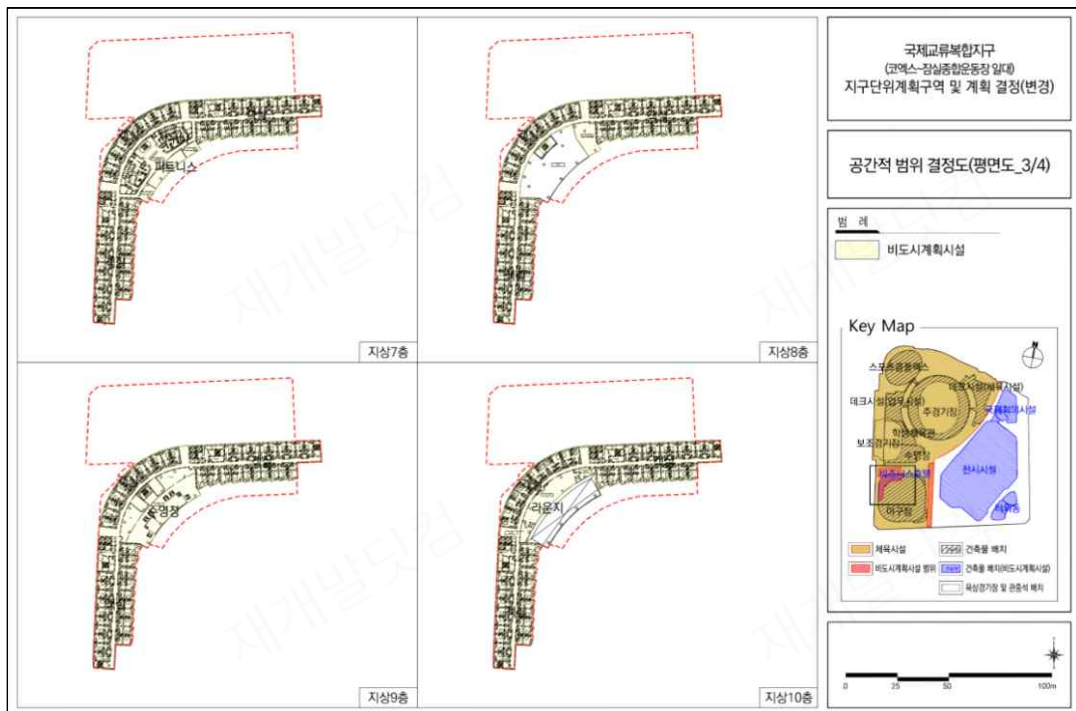
■ 체육시설 공간적 범위 결정도(평면도_1/4)



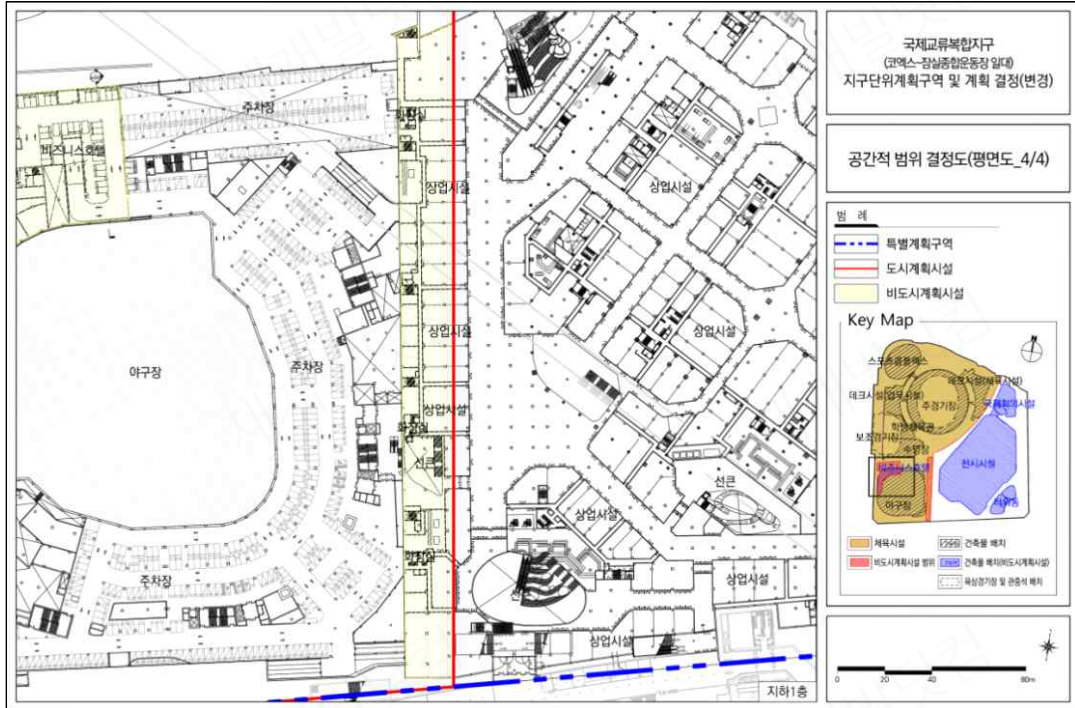
■ 체육시설 공간적 범위 결정도(평면도_2/4)



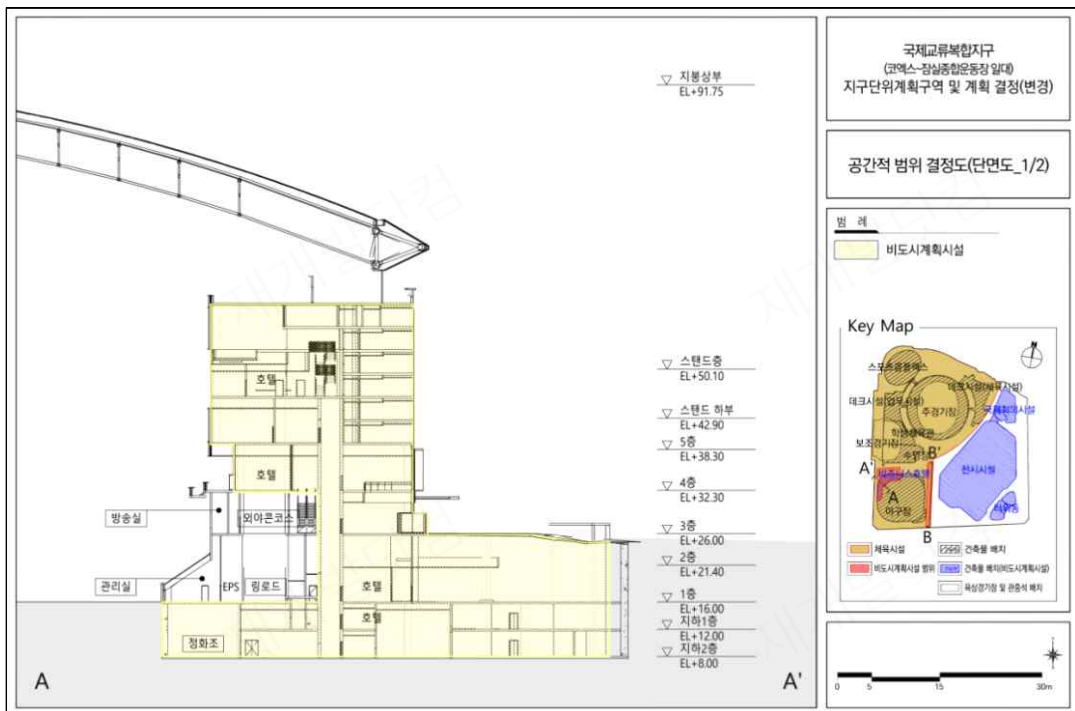
■ 체육시설 공간적 범위 결정도(평면도_3/4)



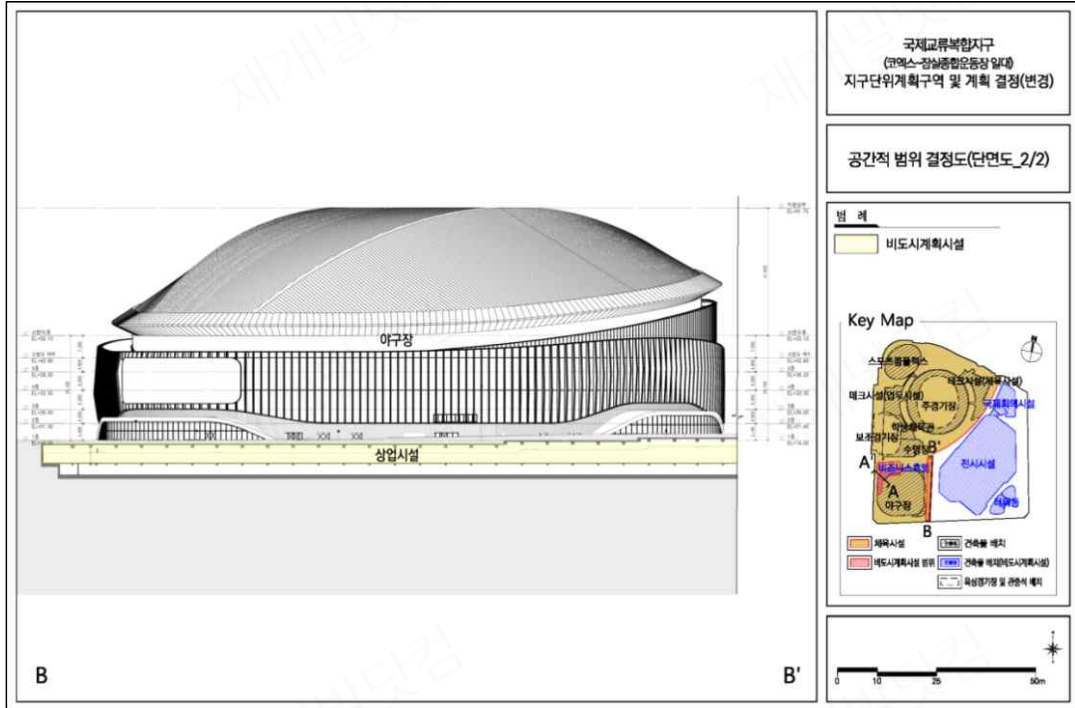
■ 체육시설 공간적 범위 결정도(평면도_4/4)



■ 체육시설 공간적 범위 결정도(단면도_1/2)



■ 체육시설 공간적 범위 결정도(단면도_2/2)



나) 도시계획시설(체육시설) 세부시설 조성계획 결정(변경)

(1) 세부시설의 면적(구역계획) (변경)

구분	구역	구분	건물명	면 적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
변경	체육시설 집적구역	①	주경기장	291,562.0	감) 89,510.3	202,051.7	실제 체육시설이 건축물로 유지 · 관리되는 구역
			보조경기장				
			학생체육관 ¹⁾				
			데크시설				
			수영장				
			스포츠복합시설				
		②	야구장	34,591.8	증) 31,941.0	66,532.8	
폐지		③	학생체육관1)(철거)	11,500.6	감) 11,500.6	-	
폐지	외부공간구역	④	-	111,942.1	감) 111,942.1	-	도로, 주차장, 풋살경기장, 파크골프장 등 건축물로 유지 · 관리되지 않는 구역
합계				449,596.5	감) 181,012.0	268,584.5	-

주1) 서울특별시 교육청 소유의 학생체육관은 이전 · 신축하는 사항으로 토지는 동일면적으로 상호이관(교환)하며, 신축 건물 준공 후 기존 학생체육관 철거 및 교육청에 기부채납하는 사항임

(2) 건축물에 대한 배치계획 및 건축물 용도(변경)

구역	구분	번호		건물명	건축물 용도	건축면적(㎡)		지상충연면적(㎡)		건축물 높이	
		기정	변경			기정	변경	기정	변경	기정	변경
체육 시설 집적 구역	①	1	1	주경기장	운동경기장	33,297.92	33,297.92	76,869.44	76,869.44	3(1)층	3(1)층
		2	2	보조경기장	운동경기장	-	-	875.56	875.56	2층	2층
		3	3	학생체육관 ¹⁾	운동경기장	10,395.52	10,395.52	4,193.00	4,193.00	2(4)층	2(4)층
		4	4	대크 시설 체육 시설 업무 시설	실내훈련장	11,844.48	11,844.48	8,348.43	8,348.43	2(1)층	2(1)층
		-	5	수영장	운동경기장	-	11,175.00	-	3,856.59	-	1(4)층
		-	6	스포츠комплек스	운동경기장	-	16,726.60	-	18,629.87	-	2(4)층
		5	-	실내체육관	운동경기장	7,085.00	-	14,898.18	-	3(1)층	-
		7	-	보조경기장 (철거예정)	운동경기장	-	-	-	-	-	-
	②	8	-	119안전센터	소방관파출소	419.10	-	419.10	-	1층	-
		6	7	야구장	운동경기장	20,741.00	37,810.61	57,669.42	122,285.79	3(1)층	75.8m
		9	-	제1수영장	운동경기장	9,318.00	-	15,206.61	-	3(1)층	-
		10	-	제2수영장	운동경기장	4,739.00	-	5,233.89	-	2(1)층	-
		11	-	체조관	운동경기장	-	-	-	-	-	-
	③	12	-	2호	근린공공시설	140.00	-	140.00	-	1층	-
		13	-	학생체육관 ¹⁾ (철거예정)	운동경기장	6,273.17	-	10,095.91	-	-	-
외부 공간 구역	④	14	-	고압가스충전소	고압가스충전소	-	-	-	-	(1)층	-
합 계						113,394.38	130,391.32	198,612.29	239,721.43	-	-

※ 기존 시설물 면적은 「코엑스~잠실운동장 일대 도시관리계획 수립」 보고서 및 건축물대장 면적이며, ()은 지하층 층수임

주1) 서울특별시 교육청 소유의 학생체육관은 이전·신축하는 사항으로 토지는 동일면적으로 상호이관(교환)하며, 신축 건물 준공 후 기존 학생체육관 철거 및 교육청에 기부채납하는 사항임

(3) 건축물에 대한 밀도계획(변경)

(가) 건축면적의 합계 (건폐율 계획)

구역	구분	구역면적(㎡)		건축면적(㎡)		건폐율					비고
		기정	변경	기정	변경	법정건폐율	계획건폐율		관리건폐율		
							기정	변경	기정	변경	
체육 시설 집적 구역	①	291,562.00	202,051.70	92,924.21	92,580.71	60% 이하	31.87%	45.82%	60% 이하	지구단위 계획에 따름	제1종 일반주거지역
	②	34,591.80	66,532.80	14,197.00	37,810.61	60% 이하	41.04%	56.83%	60% 이하	지구단위 계획에 따름	준주거지역
	③	11,500.60	-	6,273.17	-	60% 이하	54.55%	-	60% 이하	-	-
외부 공간 구역	④	111,942.10	-	-	-	60% 이하	-	-	20% 이하	-	-
합 계		449,596.50	268,584.50	113,394.38	130,391.32	-	25.22%	48.55%	50% 이하	지구단위 계획에 따름	-

(나) 건축물 연면적의 합계 (용적률 계획)

구역	구분	구역면적(㎡)		지상층 연면적(㎡)		용적률					비고
		기정	변경	기정	변경	법정용적률	계획용적률		관리용적률		
							기정	변경	기정	변경	
체육 시설 집적 구역	①	291,562.00	202,051.70	167,935.88	117,435.64	150% 이하	57.60%	58.12%	150% 이하	지구단위 계획에 따름	제1종 일반주거지역
	②	34,591.80	66,532.80	20,580.50	122,285.79	400% 이하	59.50%	183.80%	150% 이하	지구단위 계획에 따름	준주거지역
	③	11,500.60	-	10,095.91	-	150% 이하	87.79%	-	150% 이하	-	-
외부 공간 구역	④	111,942.10	-	-	-	150% 이하	-	-	20% 이하	-	-
합 계		449,596.50	268,584.50	198,612.29	239,721.43	-	44.18%	89.25%	125% 이하	지구단위 계획에 따름	-

(다) 건축물 높이계획

구역	구분	계획높이		관리높이		비고
		기정	변경	기정	변경	
체육시설 집적구역	①	지상3층 ~ 지하4층	지상3층 ~ 지하4층	4층 이하	지구단위계획에 따름	제1종일반주거지역
	②	지상3층 ~ 지하1층	75.8m	4층 이하	지구단위계획에 따름	준주거지역
	③	지상3층 ~ 지하1층	-	4층 이하	-	-
외부공간구역	④	지하1층	-	2층 이하	-	-

■ 세부시설 조성계획 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	체육시설 (운동장)	○ 세부시설의 면적(구역계획) 변경 - (기정)체육시설집적구역①~③, 외부공간구역④ - (변경)체육시설집적구역①, ② ○ 건축물에 대한 배치계획 및 용도, 밀도계획 변경 - (기정)1~4 : 증축·대수선 / 5~14 : 기존건축물 - (변경)1~7 : 증축·대수선	○ 상위 도시기본계획 등에서 구상한 잠실 스포츠·MICE 복합공간 조성을 위해 세부시설 조성계획 변경

4) 방재시설 : 변경없음(계재생략)

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1. 가구 및 획지에 관한 계획

- 1) 가구 및 획지계획 : 변경없음(계재생략)
- 2) 최대개발규모 : 변경없음(계재생략)

■ 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정(변경) 조서

가 구			획 지				비 고
구분	번호	면적(㎡)	구분	위 치	필지면적(㎡)	대지면적(㎡)	
신설	S1	449,596.5	신설	잠실동 4도 6제 7제 9도 10제 10-1제 10-2제 10-3학 10-4제 10-5제	4,934.6 19,927.6 3,235.1 7,294.2 135,861.2 212,361.7 54,524.0 11,389.1 33.7 35.3	449,596.5	◦ 특별계획구역(잠실 스포츠 · MICE 복합공간) ◦ 가구 및 필지, 대지면적은 CAD 구적면적으로, 실제 측량성과와 다소 차이가 있을 수 있음

※ 금회 도시관리계획 결정(변경) 범위 외 게재 생략

2. 건축물에 관한 계획 : 변경없음(게재생략)
3. 기타사항에 관한 계획 : 변경없음(게재생략)
4. 특별계획구역에 관한 계획
 - 1) 특별계획구역 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	⑥	잠실 스포츠 · MICE 복합공간 특별계획구역	잠실동 10번지 일원	-	증) 449,596.5	449,596.5	-

※ 금회 도시관리계획 결정(변경) 범위 외 게재 생략

■ 특별계획구역 변경사유서

도면 표시 번호	구역명	변 경 내 용	변 경 사 유
⑥	잠실 스포츠 · MICE 복합공간 특별계획구역	◦ 특별계획구역 신설 - A = 449,596.5㎡	◦ 상위 도시기본계획 등에서 구상한 잠실 스포츠 · MICE 복합공간 조성을 위해 특별계획구역 신설

- 2) 특별계획구역에 관한 지구단위계획 내용
 가)~마) 특별계획구역 : 변경없음(계재생략)
 바) 잠실 스포츠·MICE 복합공간 특별계획구역(신설)

구분			내 용		비고	
계획방향			• 잠실 운동장 일대에 스포츠, 전시·컨벤션, 공연·엔터테인먼트가 어우러진 글로벌 스포츠·MICE 거점 조성 • 다양한 문화 및 이벤트를 통한 상시 활성화 가능 시설 및 공간 조성 • 대규모 건축물로 인하여 인접한 주거지역과 유리된 단지가 되지 않도록 가로경관활성화 계획 수립		-	
위치			• 잠실동 10번지 일원		-	
면적			• 449,596.5㎡		-	
용도지역			• 제1종일반주거지역, 제1종일반주거지역→준주거지역(247,544.8㎡)		-	
도시기반시설			• 체육시설(운동장) : 268,584.5㎡ - 제1종일반주거지역 : 202,051.7㎡ - 준주거지역 : 66,532.8㎡		-	
가구 및 획지계획			• 가구 및 획지 : S1 - 제1종일반주거지역 : 스포츠, 공연·엔터테인먼트 - 준주거지역 : 스포츠, 전시·컨벤션, 공연·엔터테인먼트, 문화·숙박·편의기능		-	
			• 제1종일반주거지역 : 202,051.7㎡	• 준주거지역 : 247,544.8㎡	-	
건축물에 관한 계획	용도	지정 용도	본 시설	• 스포츠콤플렉스 : 관람석 1.1만석 이상, 공연행사 및 프로농구 경기가 가능한 규모 • 수영장 : 관람석 3천석 이상, 2급 공인 이상 규모이면서 학생체육관 통합 시 1급 공인 규모	• 야구장 : 관람석 3만석 이상 • 전시시설 : 전용 90,000㎡ 이상 • 국제회의시설 : 전용 15,000㎡ 이상	-
			부속 시설	-	• 허용용도 범위 내 관광숙박시설, 업무시설, 판매시설 등 국제회의 개최와 전시의 편의를 위한 시설 ※ 부속시설 연면적 합계는 특별계획구역 전체 본시설 연면적 합계를 초과할 수 없음	-
		허용용도		• 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제101조의 체육시설 및 부대·편의시설	• 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제101조의 체육시설 및 부대·편의시설 • 「전시산업발전법」 제2조 제4호의 전시시설(부대시설 포함) • 「국제회의산업 육성에 관한 법률」 제2조 제3호의 국제회의시설 (지원시설·부대시설 포함) • 「도심항공교통법」 제2조 제3호의 버티포트(Vertiport)	-
		불허용도		• 허용용도 외 용도	• 허용용도 외 용도	-
	밀도	건폐율	• 60% 이하		• 60% 이하	-
		용적률	• 150% 이하		• 기준 150% 이하 / 허용 310% 이하 / 상한 400% 이하	-
		높이	• 용도지역 규제에 따름		• 200m 이하	-

구분			내 용	비고
건축물에 관한 계획	배치	건축 한계선	• 백제고분로변 폭 50m • 올림픽로변 폭 20m ※ 지하철출입구, 피난계단실, 환기구, 차량출입구는 건축한계선 내 건축제한에서 제외	-
		건축물 이격	• 준주거지역 내 건축물은 주경기장 수평투영된 외곽경계로부터 50m 이상 이격(지하층 및 피난계단실, 환기구 제외)	-
	형태 · 외관	저층부	• 단지의 지상·지하 및 층별 레벨 변화를 고려하여 시설별 유연한 이동이 가능하도록 계획 • 단지 내 주요 보행축에서 가로활성화가 될 수 있도록 건축물과 외부공간 연계 조성 • 주경기장 전면부와 종합운동장 사거리 공개공지를 연결하는 건축물 내 보행통로 계획	-
		경관	• 한강변 대규모 시설물로써 일관성 있는 랜드마크 경관계획 수립 • 단지 내 주요 보행축에서 잠실주경기장의 상징경관 확보 • 경관조명을 건축물 및 조경공간에 도입하여 야간 경관 특화계획 수립	-
		건축물 내 공공공간	• 스포츠·MICE시설 방문객 외 일반시민들이 이용할 수 있는 건축물 내 공공공간 계획 수립 • 공공공간은 공개공지, 공공보행통로, 수변공간 등 단지 내외 주요 공공공간에서 접근이 편리하도록 계획	-
기타 사항에 관한 계획	대지 내 공지 및 통로	전면공지	• 백제고분로변, 올림픽로변 : 가로경관 및 공간 활성화계획 수립	-
		공개공지	• 단지 내 주요보행선 결정점 및 대중교통 연계지점에 보행광장 및 오픈스페이스 확보를 위해 지정된 위치, 규모, 형태를 준수하여 조성 - 2호선 역사 : 개방형 또는 침상형 20,000㎡ 이상 - 종합운동장 사거리 : 개방형 또는 침상형 5,000㎡ 이상 ※ 전면공지, 공공보행통로와 중복 가능	-
		공공 보행통로	• 인접시설에서 이용객이 자유롭게 출입하고, 지하·지상이 입체적으로 연계된 보행로 조성 - 올림픽로~올림픽광장을 연결하는 남북축 1개소(폭 50m 이상) ※ 공개공지와 연계하여 단지 내 상징성 있는 광장 형태로 조성하며, 지하 보행동선과 연계하는 선로를 설치하고, 건물 출입구와 단차가 있는 경우 계단과 경사로 동시 설치 - 탄천~한강공원을 연결하는 북서축 1개소(폭 10m 이상) ※ 향후 주변 개발여건(탄천보행교, 올림픽대로 지하화 등)을 고려하여 시·종점 및 선형 변경 등 연계조정 가능	-
	교통 처리 계획	차량출입 불허구간	• 전 구간 차량출입불허구간 설정(단, 지정된 차량출입구 제외)	-
		차량 출입구	• 백제고분로변 2개소, 올림픽로변 2개소, 탄천동로변 1개소 지정 - 탄천동로변 출입구는 봉은사로(봉은교)에서 출입 - 해당 위원회의 심의를 거쳐 위치 조정 가능	-
		차량동선	• 단지 내 각 시설 간 순환 및 비상차량이 통행 가능한 통합 차량동선 계획 • 시설별 이용목적 및 차량유형에 따라 차량동선 분리 • 전시장 하역차량 등 단지 출입 화물차량으로 인한 주변 교통영향 저감대책 마련	-
		부설 주차장	• 특별계획구역 전체 통합 지하주차장 설치	-
	사업시행방식		• 종합운동장(수영장, 스포츠컴플렉스 제외) : 도시계획시설사업 • 종합운동장 외 : 「사회기반시설에 대한 민간투자법」에 따른 민간투자사업 ※ 구체적인 사업범위는 민간투자사업 실시계획승인에 따름	-
	민간투자사업 추진방식		• 민간투자사업으로 조성하는 시설은 준공과 동시에 모든 시설의 소유권이 주무관청에 귀속되며, 사업시행자에게 일정기간의 시설관리운영권 인정 ※ 구체적인 시설관리운영권에 관한 사항은 민간투자사업 실시협약에 따름	-

5. 인센티브에 관한 계획(변경)

1) 용적률 완화항목 및 내용

■ 용적률 인센티브 : 변경없음(계재생략)

■ 서울의료원부지 특별계획구역 용적률 인센티브 : 변경없음(계재생략)

■ 잠실 스포츠·MICE 복합공간 특별계획구역 용적률 인센티브(신설)

내 용				완 화 기 준	비 고
항 목					
중점형 (30% 이상)	건축물 용 도	지정용도	준수시	기준용적률 × (지정용도면적 : 연면적) × 0.4	• 전체인면적의 80% 이상 (부설주차장/기계실/계단 등의 공용면적 제외)
계획 유도 (70% 이내)	대지내 공 지	공개공지	조성형태 및 규모 준수시	기준용적률 × [(설치면적 - 의무면적) ÷ 대지면적] × α	• 필로티 구조 α=0.5 • 침상형 구조 α=1.0 • 개방형 구조 α=1.0
		건축한계선	위치준수시	기준용적률 × [(조성면적 - 의무면적) / 대지면적] × 1.0	-
	대지내 통 로	공공보행통로	준수시	기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × α	• 필로티/실내형 구조 α=0.5 • 개방형 구조 α=1.0
	친환경 계획	빗물이용시설	준수시	기준용적률 × 0.04	• 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량 (ton/hr)의 합 ≥ 건축면적 × 0.05 또는 대지면적 × 0.02이상이 되도록 설치
		중수도	준수시	기준용적률 × 0.04	• 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시
		자연지반	준수시	기준용적률 × (보존면적 / 대지면적) × 0.2	• 자연토양 및 투수성포장 • 지하구조물 미설치 시
		옥상녹화	준수시	기준용적률 × (녹화면적 / 대지면적) × 0.1	• 법정 조건으로 산입된 면적 제외 • 녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용
		녹색주차장	준수시	기준용적률 × (설치면적 / 대지면적) × 0.2	• 기준용적률 × 0.05 이내
		재활용 보관시설	준수시	기준용적률 × 0.04	• 일정지역 내 공용으로 사용하는 재활용 5종 분리수거함 보관시설을 대지 내 확보하는 경우 • 의무기준의 120% 이상 설치(의무기준이 없는 경우 최소 9.9㎡ 이상 설치)
		녹색건축자재	준수시	기준용적률 × 0.04	• 주요 건축부재 6개 중 2개 이상에 녹색건축자재 제품을 해당 부재 총사용량의 50% 이상 사용한 경우 - 콘크리트, 골재, 철근, 형강, 단열재, 창호 등 • 사용승인 시 자재 사용승인서 제출 • 녹색건축자재란, 환경부에서 인증하는 제품을 의미 ① 환경성선언제품 (EPD), ② 저탄소자재, ③ 자원순환자재, ④ 유해물질저감자재 등 • 재활용건축자재 인센티브와 중복 적용 불가

주1) 허용용적률 산출 : 기준용적률 + Σ(각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 허용용적률

2) 중점형 인센티브 항목은 해당 유형에서 정한 인센티브량(30% 이상)에 미달하는 경우에도 계획유도형 인센티브 항목준수를 통하여 부족한 중점형 인센티브의 대체율은 인정하지 않음

3) 지정용도는 전체인면적(지하층은 포함, 부설주차장/기계실/계단 등의 공용면적은 제외)의 80% 이상 설치를 기준으로 함

4) 조정면적 등 타법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계상할 수 없음

■ 상한용적률 인센티브 : 변경없음(계재생략)

■ 용적률 완화항목 및 내용 변경사유서

구 분	변 경 사 유
용적률 인센티브	○ 잠실 스포츠·MICE 특별계획구역 계획목표 달성을 위한 인센티브항목 별도 적용 및 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」의 용적률 인센티브 계획기준 적용

④ 경미한 사항에 관한 계획(변경)

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조제4항의 규정에 의하여 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음 각 호와 같다.

경 미 한 사 항	비 고
대지의 분할교환에 관한 사항	변경없음
최대개발규모를 초과하지 않는 자율적 공동개발	변경없음
대지내 공지(전면공지 제외) 및 대지내 통로(공공보행통로 및 보차혼용통로)의 위치 및 조성방법 변경(신설 포함)	변경없음
수종조경시설물 등의 설치계획의 변경	변경없음
구역과 연결한 필지의 공동개발 (지구단위계획에 따를 것을 전제함)	변경없음

※ 향후 관련지침 및 법령이 제정·개정 또는 변경될 경우 제정·개정 또는 변경된 지침 및 법령 적용

※ 경미한 사항 중 다음의 사항은 심의를 통해 변경 가능

1. 서울특별시 도시건축공동위원회 심의 통해 변경 가능한 사항 : 공동개발(특별지정), 기준 및 최고높이 계획, 건축선의 축소 변경(폐지포함)
2. 구 도시계획위원회의 심의 통해 변경 가능한 사항 : 공동개발(지정)

※ (금회 신설)세부개발계획 수립 시 경미한 사항을 별도로 정한 특별계획구역은 상기 조서에도 불구하고 그에 따름

■ 경미한 사항에 관한 계획 변경사유서

구 분	변 경 사 유
경미한 사항의 적용	○ 특별계획구역의 원활한 사업시행을 고려하여 별도의 경미한 사항 계획 및 적용

III. 잠실 스포츠·MICE 복합공간 특별계획구역 세부개발계획 결정조서

① 특별계획구역에 관한 결정

1. 특별계획구역 결정조서

구분	도면 표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	⑥	잠실 스포츠·MICE 복합공간 특별계획구역	잠실동 10번지 일원	-	증) 449,596.5	449,596.5	-

※ 금회 도시관리계획 결정(변경) 범위 외 계재 생략

■ 특별계획구역 변경사유서

도면 표시 번호	구역명	변 경 내 용	변 경 사 유
⑥	잠실 스포츠·MICE 복합공간 특별계획구역	○ 특별계획구역 신설 - A = 449,596.5㎡	○ 상위 도시기본계획 등에서 구상한 잠실 스포츠·MICE 복합공간 조성을 위해 특별계획구역 신설

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 계획(변경)

1) 용도지역에 관한 결정(변경)조서

구분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
총 계		449,596.5	-	449,596.5	100.0	-
주거지역	소 계	449,596.5	-	449,596.5	100.0	-
	제1종일반주거지역	449,596.5	감) 247,544.8	202,051.7	44.9	-
	준주거지역	-	증) 247,544.8	247,544.8	55.1	-

■ 변경사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면 적(㎡)	용적률	결정(변경) 사유
		기정	변경			
-	잠실동 10-1 일원	제1종일반주거지역	준주거지역	247,544.8	400%	상위 도시기본계획 등에서 구상한 잠실 스포츠·MICE 복합공간의 용도도입 및 밀도계획을 위해 적합한 용도지역으로 변경

2) 용도지구에 관한 결정조서 : 해당없음

2. 도시기반시설에 관한 결정(변경)

1) 교통시설(변경)

가) 도로 : 변경없음

(1) 도로 결정조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭(m)								
기정	중로	1	86	20	보조 간선 도로	1,750 (542)	잠실동 중로1-136	잠실동 대1-22	일반 도로	-	건고제198호 (71.4.7)	도시철도(9호선), 지방하천(탄천), 체육시설1 중복결정

※ ()는 특별계획구역 내 연장이며, 특별계획구역 결정 범위 외 계제 생략

나) 철도

(1) 본선 결정조서 : 변경없음

구분	시설명	시설의 종류	위 치			규모 (m)	면적 (㎡)	최 초 결정일	비고
			기점	종점	주요경과지				
기정	철도	도시철도 (9호선)	강남구 역삼동 800번지 일원	강동구 고덕동 134-1 번지 일원	선정릉역(분당선) 종합운동장역(2호선) 석촌역(8호선) 올림픽공원역(5호선) 한국체육대학교 동북중고등학교 서울보훈병원 고덕역(5호선)	17,877 (589)	230,433.7 (1,250.4)	국토교통부 '08.11.20	광로2-20, 체육시설1 중복결정

※ ()는 특별계획구역 내 연장 및 면적이며, 특별계획구역 결정 범위 외 계제 생략

(2) 정거장 결정(변경) 조서

구분	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
변경	철도	도시철도 (종합운동장 정거장)	송파구 잠실동 1-236번지 일대	16,680.8 (2,251.5)	감) 439.8	16,241.0 (1,756.6)	건고(349호) ('79.09.24)	광로2-20, 체육시설1 중복결정, 입체적 결정
기정	철도	도시철도 (930정거장)	송파구 잠실동 123번지 일대	7,850.9 (846.6)	-	7,850.9 (846.6)	서울시고시 415 ('08.11.20)	-

※ ()는 특별계획구역 내 면적이며, 특별계획구역 결정 범위 외 게재 생략

■ 정거장 입체적 결정 조서

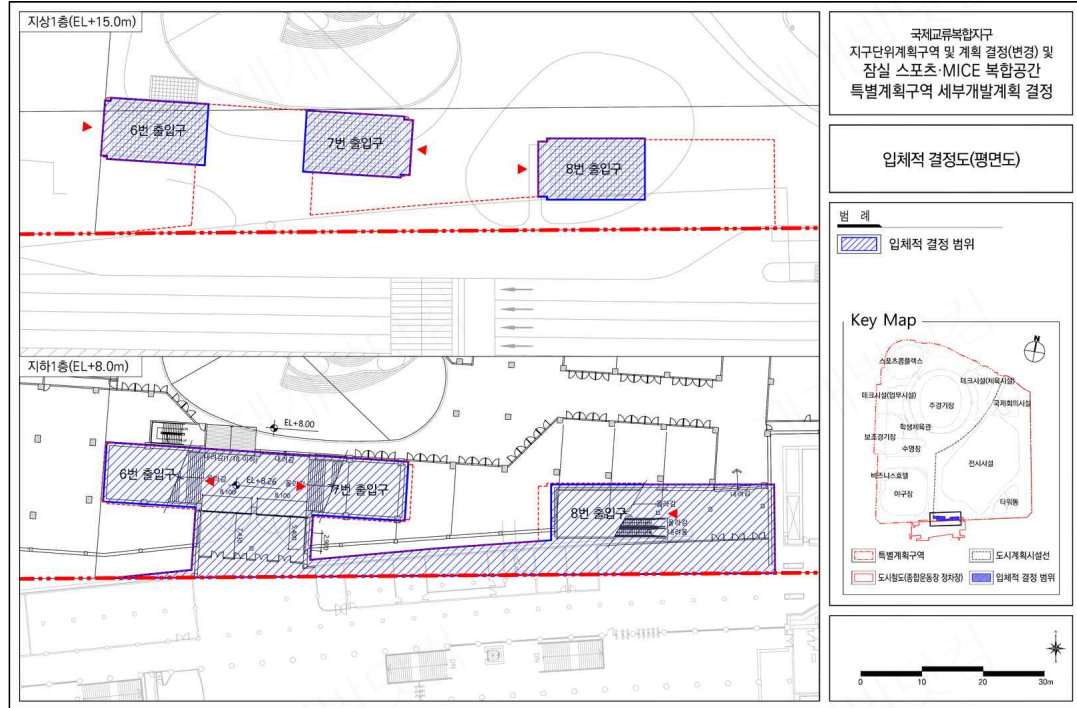
구분	도면 표시번호	시설명	위치	입체적 결정				최초 결정일	비고
				구분	기정	변경	변경후		
신설	-	도시철도 (종합운동장 정거장)	송파구 잠실동 1-236번지 일대	길이(m)	-	110.2	110.2	-	결정도 참고
				폭(m)	-	21.6	21.6		
				높이(m)	지상	15.0~20.0	15.0~20.0		
					지하	7.5~15.0	7.5~15.0		
				수평투영면적(㎡)	-	1,438.0	1,438.0		

※ 높이는 해발고도 기준

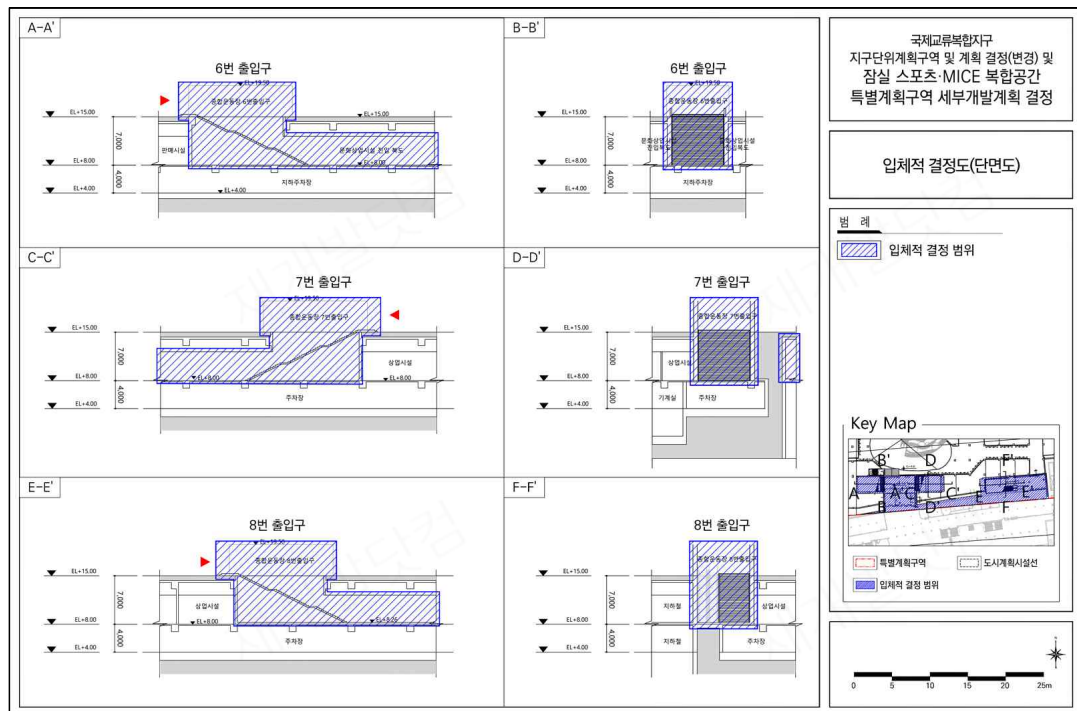
■ 정거장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	도시철도 (종합운동장 정거장)	- 기정면적 오기사항 정정 - A = 15,204.5㎡ → 16,680.8㎡ - 시설범위 축소 - A = 16,680.8㎡ → 16,241.0㎡ 감) 439.8㎡ - 입체적 결정 - L = 110.2m - B = 21.6m - H = 7.5~20.0m - A = 1,438.0㎡	잠실 스포츠 · MICE 복합공간 이용객의 보행접근성 향상을 위한 2호선 종합운동장 정거장 5,6,7,8번 출입구 이설

■ 정거장 입체적 결정도(평면도)



■ 정거장 입체적 결정도(단면도)



2) 공공·문화체육시설

가) 체육시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	체육시설	운동장	잠실동 10번지 일원	449,596.5	감) 181,012.0	268,584.5	1974.9.24 (건고시 제324호)	중로1-86, 철도(2호선 정거장) 중복결정

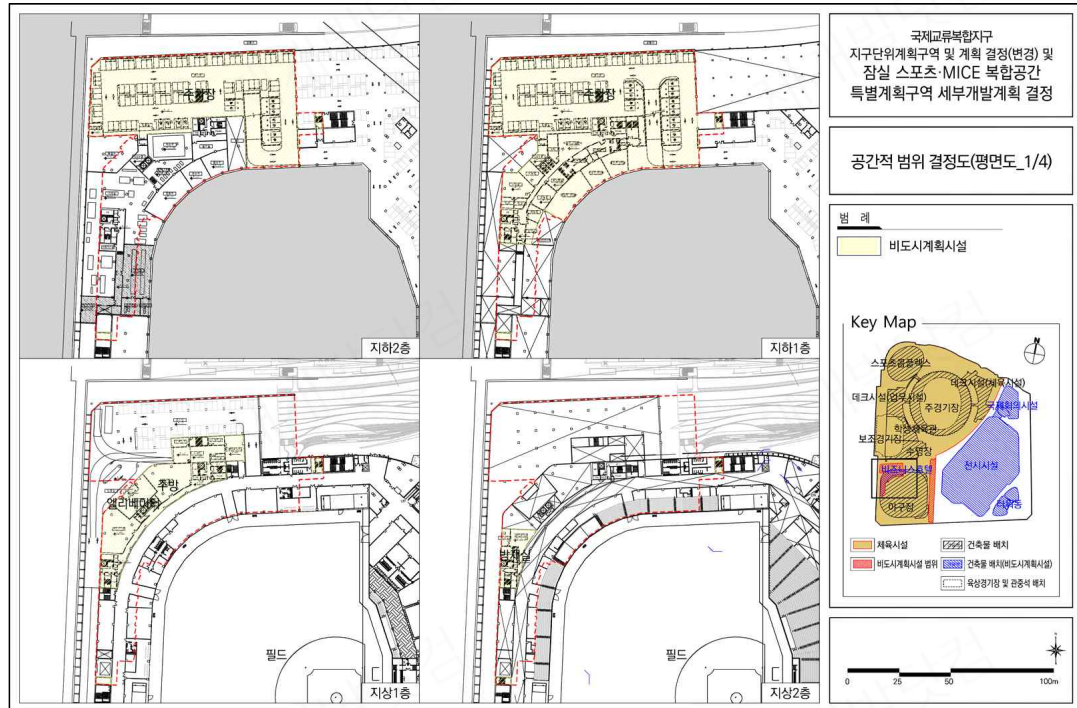
■ 체육시설 공간적 범위 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	공간적 범위				최 초 결정일	비 고
				구분	기정	변경	변경후		
신설	①	체육시설	잠실동 10번지 일원	면적, 총	-	체육시설 중 지하2층~지상10층 일부 (연면적 45,200㎡ 이하)	-체육시설 ·비도시계획시설(지하2층~지상10층 일부)을 제 외한 모든 구간 -비도시계획시설 · 지하2층~지상10층 일부(연면적 40,000㎡ 이하) · 지하1층 일부(연면적 5,200㎡ 이하)	-	결정도 참고

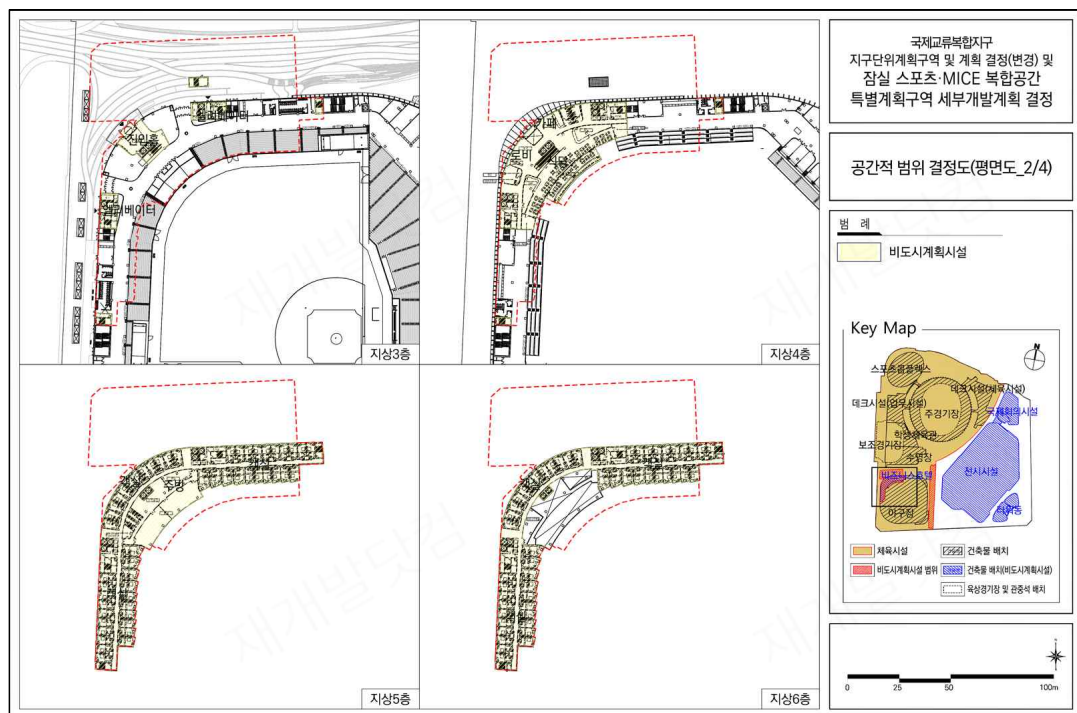
■ 체육시설 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	체육시설 (운동장)	○ 시설범위 축소 - A = 449,596.5㎡ → 268,584.5㎡ 감) 181,012.0㎡ ○ 비도시계획시설 공간적 범위 결정(면적, 총) - 지하2층~지상10층 일부(연면적 45,200㎡ 이하)	○ 상위 도시기본계획 등에서 구상한 잠실 스포츠 · MICE 복합공간 조성을 위해 체육시설 범위 축소 ○ 도시계획시설 부지 내 국제회의시설에 부속된 부대시설 설치를 위한 비도시계획시설 공간적 범위 결정

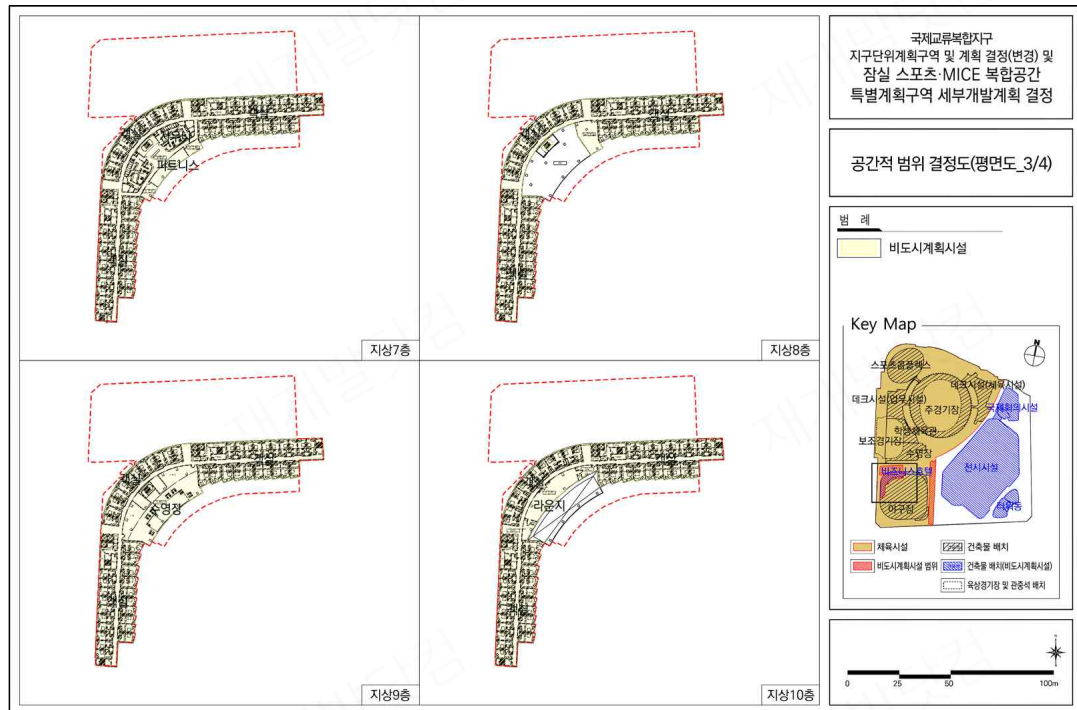
■ 체육시설 공간적 범위 결정도(평면도_1/4)



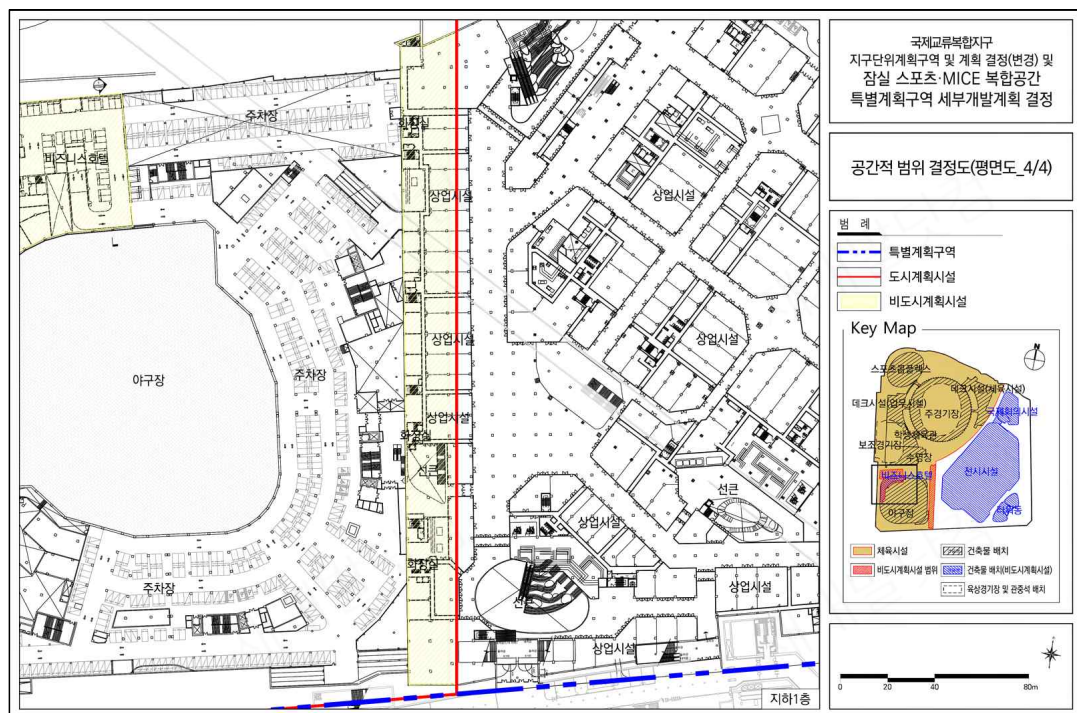
■ 체육시설 공간적 범위 결정도(평면도_2/4)



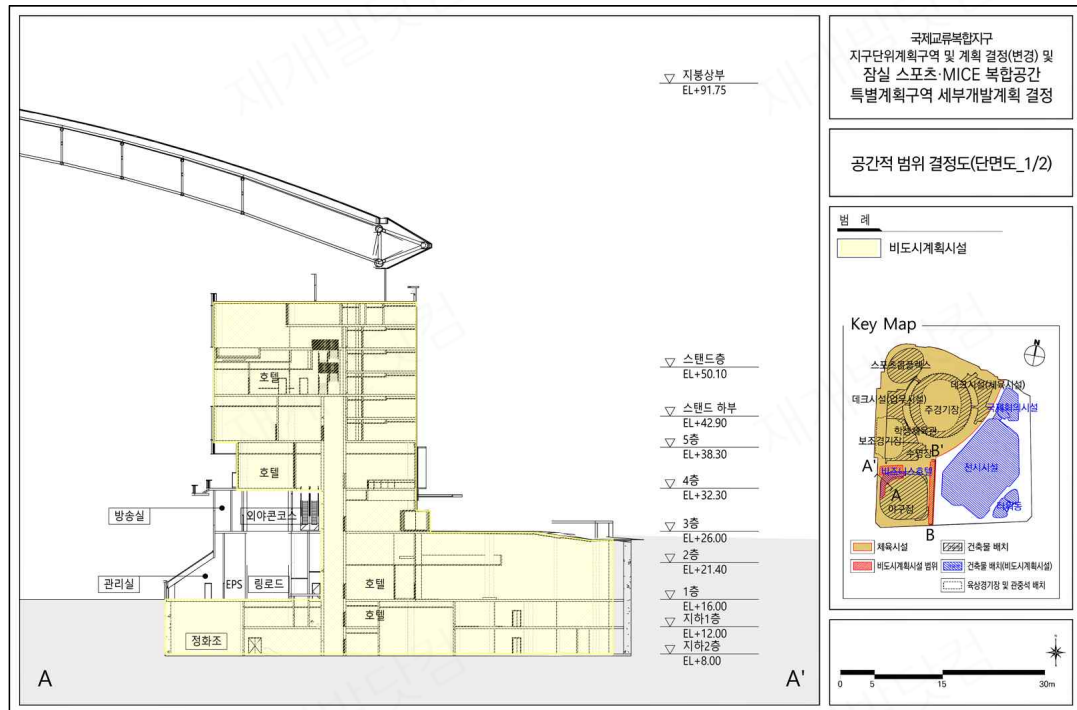
■ 체육시설 공간적 범위 결정도(평면도_3/4)



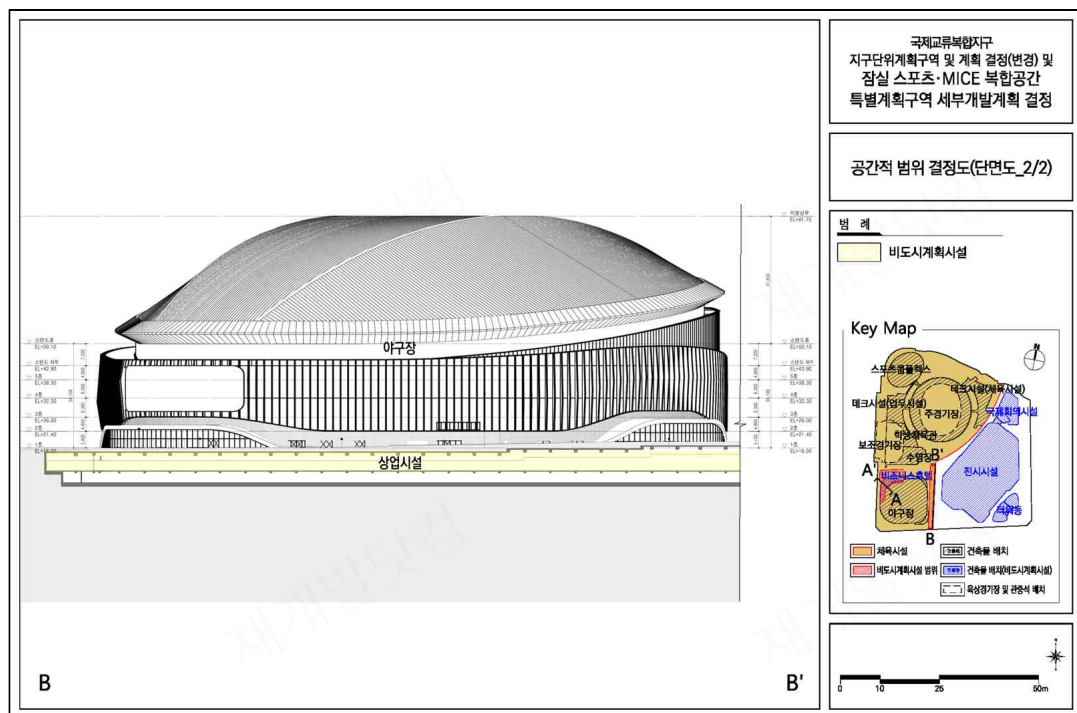
■ 체육시설 공간적 범위 결정도(평면도_4/4)



■ 체육시설 공간적 범위 결정도(단면도_1/2)



■ 체육시설 공간적 범위 결정도(단면도_2/2)



나) 도시계획시설(체육시설) 세부시설 조성계획 결정(변경)

(1) 세부시설의 면적(구역계획) (변경)

구분	구역	구분	건물명	면 적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
변경	체육시설 집적구역	①	주경기장	291,562.0	감) 89,510.3	202,051.7	실제 체육시설이 건축물로 유지 · 관리되는 구역
			보조경기장				
			학생체육관 ¹⁾				
			데크시설				
			수영장				
			스포츠комплек스				
폐지		②	야구장	34,591.8	증) 31,941.0	66,532.8	
		③	학생체육관 ¹⁾ (철거)	11,500.6	감) 11,500.6	-	
폐지	외부공간구역	④	-	111,942.1	감) 111,942.1	-	도로, 주차장, 풋살경기장, 파크골프장 등 건축물로 유지 · 관리되지 않는 구역
합계				449,596.5	감) 181,012.0	268,584.5	-

주1) 서울특별시 교육청 소유의 학생체육관은 이전 · 신축하는 사항으로 토지는 동일면적으로 상호이관(교환)하며, 신축 건물 준공 후 기존 학생체육관 철거 및 교육청에 기부채납하는 사항임

(2) 건축물에 대한 배치계획 및 건축물 용도(변경)

구역	구분	번호		건물명	건물용도	건축면적(㎡)		지상층연면적(㎡)		건축물 높이	
		기정	변경			기정	변경	기정	변경	기정	변경
체육 시설 집적 구역	①	1	1	주경기장	운동경기장	33,297.92	33,297.92	76,869.44	76,869.44	3(1)층	3(1)층
		2	2	보조경기장	운동경기장	-	-	875.56	875.56	2층	2층
		3	3	학생체육관 ¹⁾	운동경기장	10,395.52	10,395.52	4,193.00	4,193.00	2(4)층	2(4)층
		4	4	데크 시설	체육 시설	11,844.48	11,844.48	8,348.43	8,348.43	2(1)층	2(1)층
					업무 시설						
		-	5	수영장	운동경기장	-	11,175.00	-	3,856.59	-	1(4)층
		-	6	스포츠комплек스	운동경기장	-	16,726.60	-	18,629.87	-	2(4)층
		5	-	실내체육관	운동경기장	7,085.00	-	14,898.18	-	3(1)층	-
		7	-	보조경기장 (철거예정)	운동경기장	-	-	-	-	-	-
		8	-	119안전센터	소방관파출소	419.10	-	419.10	-	1층	-
	②	6	7	야구장	운동경기장	20,741.00	37,810.61	57,669.42	122,285.79	3(1)층	75.8m
		9	-	제1수영장	운동경기장	9,318.00	-	15,206.61	-	3(1)층	-
		10	-	제2수영장	운동경기장	4,739.00	-	5,233.89	-	2(1)층	-
		11	-	체조관	운동경기장						
		12	-	2호	근린공공시설	140.00	-	140.00	-	1층	-
	③	13	-	학생체육관 ¹⁾ (철거예정)	운동경기장	6,273.17	-	10,095.91	-	-	-
외부 공간 구역	④	14	-	고압가스충전소	고압가스충전소	-	-	-	-	(1)층	-
합 계						113,394.38	130,391.32	198,612.29	239,721.43	-	-

※ 기존 시설물 면적은 「코엑스~잠실운동장 일대 도시관리계획 수립」 보고서 및 건축물대장 면적이며, ()은 지하층 층수임

주1) 서울특별시 교육청 소유의 학생체육관은 이전 · 신축하는 사항으로 토지는 동일면적으로 상호이관(교환)하며, 신축 건물 준공 후 기존 학생체육관 철거 및 교육청에 기부채납하는 사항임

(3) 건축물에 대한 밀도계획(변경)

(가) 건축면적의 합계 (건폐율 계획)

구역	구분	구역면적(㎡)		건축면적(㎡)		건폐율					비고
		기정	변경	기정	변경	법정건폐율	계획건폐율		관리건폐율		
							기정	변경	기정	변경	
체육 시설 집적 구역	①	291,562.00	202,051.70	92,924.21	92,580.71	60% 이하	31.87%	45.82%	60% 이하	지구단위 계획에 따름	제1종 일반주거지역
	②	34,591.80	66,532.80	14,197.00	37,810.61	60% 이하	41.04%	56.83%	60% 이하	지구단위 계획에 따름	준주거지역
	③	11,500.60	-	6,273.17	-	60% 이하	54.55%	-	60% 이하	-	-
외부 공간 구역	④	111,942.10	-	-	-	60% 이하	-	-	20% 이하	-	-
합 계		449,596.50	268,584.50	113,394.38	130,391.32	-	25.22%	48.55%	50% 이하	지구단위 계획에 따름	-

(나) 건축물 연면적의 합계 (용적률 계획)

구역	구분	구역면적(㎡)		지상층 연면적(㎡)		용적률					비고
		기정	변경	기정	변경	법정용적률	계획용적률		관리용적률		
							기정	변경	기정	변경	
체육 시설 집적 구역	①	291,562.00	202,051.70	167,935.88	117,435.64	150% 이하	57.60%	58.12%	150% 이하	지구단위 계획에 따름	제1종 일반주거지역
	②	34,591.80	66,532.80	20,580.50	122,285.79	400% 이하	59.50%	183.80%	150% 이하	지구단위 계획에 따름	준주거지역
	③	11,500.60	-	10,095.91	-	150% 이하	87.79%	-	150% 이하	-	-
외부 공간 구역	④	111,942.10	-	-	-	150% 이하	-	-	20% 이하	-	-
합 계		449,596.50	268,584.50	198,612.29	239,721.43	-	44.18%	89.25%	125% 이하	지구단위 계획에 따름	-

(다) 건축물 높이계획

구역	구분	계획높이		관리높이		비고
		기정	변경	기정	변경	
체육시설 집적구역	①	지상3층 ~ 지하4층	지상3층 ~ 지하4층	4층 이하	지구단위계획에 따름	제1종일반주거지역
	②	지상3층 ~ 지하1층	75.8m	4층 이하	지구단위계획에 따름	준주거지역
	③	지상3층 ~ 지하1층	-	4층 이하	-	-
외부공간구역	④	지하1층	-	2층 이하	-	-

■ 세부시설 조성계획 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	체육시설 (운동장)	○ 세부시설의 면적(구역계획) 변경 - (기정)체육시설집적구역①~③, 외부공간구역④ - (변경)체육시설집적구역①, ② ○ 건축물에 대한 배치계획 및 용도, 밀도계획 변경 - (기정)1~4 : 증축·대수선 / 5~14 : 기존건축물 - (변경)1~7 : 증축·대수선	○ 상위 도시기본계획 등에서 구상한 잠실 스포츠·MICE 복합공간 조성을 위해 세부시설 조성계획 변경

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 계획

- 1) 가구 및 획지계획
- 2) 최대개발규모 : 해당없음

■ 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정 조서

가 구			획 지				비 고
구분	번호	면적(㎡)	구분	위 치	필지면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	
신설	S1	449,596.5	신설	잠실동 4도 6제 7제 9도 10제 10-1제 10-2제 10-3학 10-4제 10-5제	4,934.6 19,927.6 3,235.1 7,294.2 135,861.2 212,361.7 54,524.0 11,389.1 33.7 35.3	449,596.5	제1종일반주거지역 : 202,051.7㎡ 준주거지역 : 247,544.8㎡

2. 건축물에 관한 계획

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

■ 제1종일반주거지역

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
지정 용도	• 스포츠콤플렉스 : 관람석 1.1만석 이상, 공연행사 및 프로농구 경기가 가능한 규모 • 수영장 : 관람석 3천석 이상, 2급 공인 이상 규모이면서 학생체육관 통합 시 1급 공인 규모	• 스포츠콤플렉스 : 관람석 1.1만석 이상, 공연행사 및 프로농구 경기가 가능한 규모 • 수영장 : 관람석 3천석 이상, 2급 공인 이상 규모이면서 학생체육관 통합 시 1급 공인 규모	-
허용용도	• 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제101조의 체육시설 및 부대·편익시설	• 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제101조의 체육시설 및 부대·편익시설	-
불허용도	• 허용용도 외 용도	• 허용용도 외 용도	-

■ 준주거지역

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
지정 용도	본 시설	•야구장 : 관람석 3만석 이상 •전시시설 : 전용 90,000㎡ 이상 •국제회의시설 : 전용 15,000㎡ 이상	—
	부속 시설	•숙박시설 : 「관광진흥법」 제3조 제1항의 관광숙박시설 중 호텔업 등급 4성급 이상(5성급 1개소 포함) •판매시설 : 「유통산업발전법」 제2조 제2호의 대규모점포 •업무시설 : 「건축법」 시행령 별표1 제14호의 일반업무시설(오피스텔 제외) ※ 부속시설 연면적 합계는 특별계획구역 전체 본시설 연면적 합계를 초과할 수 없음	—
허용용도	•「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제101조의 체육시설 및 부대·편익시설 •「전시산업발전법」 제2조 제4호의 전시시설 (부대시설 포함) •「국제회의산업 육성에 관한 법률」 제2조 제3호의 국제회의시설(지원시설·부대시설 포함) •「도심항공교통법」 제2조 제3호의 버티포트(Vertiport)	•「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제101조의 체육시설 및 부대·편익시설 •「전시산업발전법」 제2조 제4호의 전시시설 (부대시설 포함) •「국제회의산업 육성에 관한 법률」 제2조 제3호의 국제회의시설(지원시설·부대시설 포함) •「도심항공교통법」 제2조 제3호의 버티포트(Vertiport)	—
불허용도	•허용용도 외 용도	•허용용도 외 용도	—

2) 건축물의 밀도에 관한 결정조서

■ 제1종일반주거지역

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
건폐율	• 60% 이하	• 60% 이하	—
용적률	• 150% 이하	• 150% 이하	—
최고높이	• 용도지역 규정에 따름	• 용도지역 규정에 따름	—

■ 준주거지역

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
건폐율	• 60% 이하	• 60% 이하	—
용적률	• 기준 150% 이하 / 허용 310% 이하 / 상한 400% 이하	• 기준 150% 이하 / 허용 310% 이하 / 상한 400% 이하	—
최고높이	• 200m 이하	• 200m 이하	—

■ 용적률 인센티브

내 용				항 목	원 화 기 준	비 고
중점형 (30% 이상)	건축물 용 도	지정용도	준수시		기준용적률 × (지정용도면적 ÷ 연면적) × 0.4	• 전체연면적의 80% 이상 (부설주차장/기계실/계단 등의 공용면적 제외)
계획 유도 (70% 이내)	대지내 공 지	공개공지	조성형태 및 규모 준수시		기준용적률 × [(설치면적 - 의무면적) ÷ 대지면적] × α	• 피로티 구조 α=0.5 • 침상형 구조 α=1.0 • 개방형 구조 α=1.0
		건축한계선	위치준수시		기준용적률 × [(조성면적 - 의무면적) ÷ 대지면적] × 1.0	-
	대지내 통 로	공공보행통로	준수시		기준용적률 × (조성면적 ÷ 대지면적) × α	• 피로티/실내형 구조 α=0.5 • 개방형 구조 α=1.0
	친환경 계획	빗물이용시설	준수시		기준용적률 × 0.04	• 빗물저류 · 이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합 ≥ 건축면적 × 0.05 또는 대지면적 × 0.02이상이 되도록 설치
		중수도	준수시		기준용적률 × 0.04	• 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시
		자연지반	준수시		기준용적률 × (보존면적 ÷ 대지면적) × 0.2	• 자연토양 및 투수성포장 • 지하구조물 미설치 시
		옥상녹화	준수시		기준용적률 × (녹화면적 ÷ 대지면적) × 0.1	• 법정 조경으로 산입된 면적 제외 • 녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용
		녹색주차장	준수시		기준용적률 × (설치면적 ÷ 대지면적) × 0.2	• 기준용적률 × 0.05 이내
		재활용 보관시설	준수시		기준용적률 × 0.04	• 일정지역 내 공용으로 사용하는 재활용 5종 분리수거함 보관시설을 대지 내 확보하는 경우 • 의무기준의 120% 이상 설치(의무기준이 없는 경우 최소 9.9㎡ 이상 설치)
		녹색건축자재	준수시		기준용적률 × 0.04	• 주요 건축부재 6개 중 2개 이상에 녹색건축자재 제품을 해당 부재 총사용량의 50% 이상 사용한 경우 - 콘크리트, 골재, 철근, 형강, 단열재, 창호 등 • 사용승인 시 자재 사용승인서 제출 • 녹색건축자재란, 환경부에서 인증하는 제품을 의미 ① 환경성선언제품 (EPD), ② 저탄소자재, ③ 자원순환자재, ④ 유해물질저감자재 등 • 재활용건축자재 인센티브와 중복 적용 불가

주1) 허용용적률 산출 : 기준용적률 + ∑(각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 허용용적률

2) 중점형 인센티브 항목은 해당 유형에서 정한 인센티브량(30% 이상)에 미달하는 경우에도 계획유도형 인센티브 항목준수를 통하여 부족한 중점형 인센티브의 대체적용은 인정하지 않음

3) 지정용도는 전체연면적(지하층은 포함, 부설주차장/기계실/계단 등의 공용면적은 제외)의 80% 이상 설치를 기준으로 함

4) 조성면적 등 타법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없음

3) 건축물의 배치 및 외관·형태 등에 관한 결정조서

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
건축한계선	• 백제고분로변 폭 50m • 올림픽로변 폭 20m ※ 지하철출입구, 피난계단실, 환기구, 차량출입구는 건축한계선 내 건축제한에서 제외	• 백제고분로변 폭 50m • 올림픽로변 폭 20m ※ 지하철출입구, 피난계단실, 환기구, 차량출입구는 건축한계선 내 건축제한에서 제외	-
건축물 이격	• 준주거지역 내 건축물은 주경기장 수평투영된 외곽경계로부터 50m 이상 이격(지하층 및 피난계단실, 환기구 제외)	• 준주거지역 내 주경기장 주변으로 위치하는 전시시설, 국제회의시설, 야구장을 주경기장 수평투영된 외곽경계로부터 50m 이상 이격하여 배치(지하층 및 피난계단실, 환기구 제외)	-
저층부	• 단지의 지상·지하 및 층별 레벨변화를 고려하여 각 시설별 유연한 이동이 가능하도록 계획 • 단지 내 주요 보행축에서 가로활성화가 될 수 있도록 건축물과 외부공간 연계 조성 • 주경기장 전면부와 종합운동장사거리 공개공지를 연결하는 건축물 내 보행통로 계획	• 각 시설간 지하 및 지상층에서 유연하게 이동할 수 있는 입체적 보행동선 확보 • 단지 중앙 공공보행통로에서 건축물로 연결되는 입체공간(썬큰 등) 조성 • 지하 상업시설 내 주경기장 전면부와 종합운동장사거리 공개공지를 연결하는 지하보행통로 조성	-
경관	• 한강변 대규모 시설물로써 일관성 있는 랜드마크 경관계획 수립 • 단지 내 주요 보행축에서 잠실주경기장의 상징경관 확보 • 경관조명을 건축물 및 조경공간에 도입하여 야간 경관 특화 계획 수립	• 터워동, 5성급 호텔 등 고층 건물을 중심으로 주경기장과 조화되는 한강변 랜드마크 경관 형성 • 잠실주경기장 상징축 조성 및 정면성 강조로 시대유산을 담은 상징경관 형성 • 건축·조경·조명 통합제어 시스템 구축 및 다양한 이벤트와 시간의 흐름, 보행 통행량과 연동하여 밝기를 조절하는 빛공해 최소화 방안 마련	-
건축물 내 공공공간	• 스포츠·MICE시설 방문객 외 일반시민들이 이용할 수 있는 건축물 내 공공공간 계획 수립 • 공공공간은 공개공지, 공공보행통로, 수변공간 등 단지 내외 주요 공공공간에서 접근이 편리하도록 계획	• 일반시민 대상 생활체육시설 2개소 조성 - 스포츠콤플렉스 내 보조경기장 : 1,800㎡ 이상 ※ 세부 운영계획은 사업시행자, 서울시 체육정책과, 서울시 체육시설관리사업소, 한국프로농구리그 홈구단이 협의한 사항에 따름 - 주경기장 내 체육도장 : 1,200㎡ 이상 • 한강 조망이 가능한 건축물 최상층 또는 옥상에 시민 누구나 이용할 수 있는 전망공간을 공개공지, 공공보행통로, 수변공간 등 단지 내외 주요 공공공간에서 접근이 편리하도록 조성 - 스포츠콤플렉스 : 2,500㎡ 이상(옥외공간 포함) - 5성급 호텔 : 1,000㎡ 이상(옥외공간 포함) - 터워동 : 500㎡ 이상(옥외공간 포함)	-

3. 기타 사항에 관한 계획

1) 대지 내 공지 및 통로에 관한 결정조서

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
전면공지	백제고분로변, 올림픽로변 : 가로경관 및 공간 활성화계획 수립	- 백제고분로변 - 대규모 건축물로 인한 인접 주거지 위압감 완충역할의 장 방형 공원 조성(공원형 전면공지) - 교통영향평가 등에 따라 차로가 추가되는 경우 축소되는 보도는 대지 내에서 확보(보도형 전면공지) - 올림픽로변 - 대중교통 환승거점 및 오픈스페이스 연계를 고려하여 공개공지 및 공공보행통로와 일체감있는 광장형태로 조성(광장형 전면공지) - 대중교통 이용 연계를 위해 전면공지 내 버스/택시정류장 설치	결정도 참고
공개공지	- 단지 내 주보행동선 결절점 및 대중교통 연계지점에 보행광장 및 오픈스페이스 확보를 위해 지정된 위치, 규모, 형태를 준수하여 조성 - 2호선 역사 : 개방형 또는 침상형 20,000㎡ 이상 - 종합운동장 사거리 : 개방형 또는 침상형 5,000㎡ 이상 ※ 전면공지, 공공보행통로와 중복 가능	- 단지 내 주보행동선 결절점 및 대중교통 연계지점에 보행광장 및 오픈스페이스 확보를 위해 지정된 위치, 규모, 형태를 준수하여 조성 - 2호선 역사 : 개방형 또는 침상형 20,000㎡ 이상 - 종합운동장 사거리 : 개방형 또는 침상형 5,000㎡ 이상 ※ 전면공지, 공공보행통로와 중복 가능	-
공공 보행통로	- 인접시설에서 이용객이 자유롭게 출입하고, 지하·지상이 입체적으로 연계된 보행로 조성 - 올림픽로~올림픽광장을 연결하는 남북축 1개소(폭 50m 이상) ※ 공개공지와 연계하여 단지 내 상징성있는 광장형태로 조성하며, 지하 보행동선과 연계하는 선로를 설치하고, 건물 출입구와 단차가 있는 경우 계단과 경사로 동시 설치 - 탄천~한강공원을 연결하는 북서축 1개소(폭 10m 이상) ※ 향후 주변 개발여건(탄천보행교, 올림픽대로 지하화 등)을 고려하여 시·종점 및 선형변경 등 연계조정 가능	- 인접시설에서 이용객이 자유롭게 출입하고, 지하·지상이 입체적으로 연계된 보행로 조성 - 올림픽로~올림픽광장을 연결하는 남북축 1개소(폭 50m 이상) ※ 공개공지와 연계하여 단지 내 상징성있는 광장형태로 조성하며, 지하 보행동선과 연계하는 선로를 설치하고, 건물 출입구와 단차가 있는 경우 계단과 경사로 동시 설치 - 탄천~한강공원을 연결하는 북서축 1개소(폭 10m 이상) ※ 향후 주변 개발여건(탄천보행교, 올림픽대로 지하화 등)을 고려하여 시·종점 및 선형변경 등 연계조정 가능	-

2) 교통처리계획에 관한 결정조서

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
차량출입 불허구간	전구간 차량출입불허구간 설정(단, 지정된 차량출입구 제외)	전구간 차량출입불허구간 설정(단, 지정된 차량출입구 제외)	-
차량 출입구	- 백제고분로변 2개소, 올림픽로변 2개소, 탄천동로변 1개소 지정 - 탄천동로변 출입구는 봉은사로(봉은교)에서 출입 - 해당 위원회의 심의를 거쳐 위치 조정 가능	- 백제고분로변 2개소, 올림픽로변 2개소, 탄천동로변 1개소 지정 - 탄천동로변 출입구는 봉은사로(봉은교)에서 출입 - 해당 위원회의 심의를 거쳐 위치 조정 가능	-
차량동선	- 단지 내 각 시설 간 순환 및 비상차량이 통행 가능한 통합 차량동선 계획 - 시설별 이용목적 및 차량유형에 따라 차량동선 분리 - 전시장 하역차량 등 단지출입 화물차량으로 인한 주변 교통 영향 저감대책 마련	- 단지 내 각 시설 간 순환 및 비상차량이 통행 가능한 통합 차량동선 계획 - 전시시설 하역 화물차량과 일반차량 동선분리 - 주변 교통영향 저감을 위해 전시시설 내 하역차량 전용 대기공간(마살링 야드) 2만㎡ 이상 설치	-
부설주차장	특별계획구역 전체 통합 지하주차장 설치	단지 내 각 시설간 차량 순환이 가능한 통합 지하주차장 설치	-

3) 사업시행계획에 관한 결정조서

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
사업시행 방식	• 종합운동장(수영장, 스포츠코플렉스 제외) : 도시계획시설사업 • 종합운동장 외 : 「사회기반시설에 대한 민간투자법」에 따른 민간투자사업 ※ 구체적인 사업범위는 민간투자사업 실시계획승인에 따름	• 종합운동장(수영장, 스포츠코플렉스 제외) : 도시계획시설사업 • 종합운동장 외 : 「사회기반시설에 대한 민간투자법」에 따른 민간투자사업 ※ 구체적인 사업범위는 민간투자사업 실시계획승인에 따름	-
민간투자사업 추진방식	• 민간투자사업으로 조성하는 시설은 준공과 동시에 모든 시설의 소유권이 주무관청에 귀속되며, 사업시행자에게 일정기간의 시설관리운영권 인정 ※ 구체적인 시설관리운영권에 관한 사항은 민간투자사업 실시협약에 따름	• 민간투자사업으로 조성하는 시설은 준공과 동시에 모든 시설의 소유권이 주무관청에 귀속되며, 사업시행자에게 일정기간의 시설관리운영권 인정 ※ 구체적인 시설관리운영권에 관한 사항은 민간투자사업 실시협약에 따름	-

④ 경미한 사항에 관한 계획

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조제4항의 규정에 의하여 지구단위계획에서 정하는 잠실 스포츠·MICE 복합공간 특별계획구역 세부개발계획의 경미한 사항은 다음 각 호와 같다.

경 미 한 사 항	비 고
특별계획구역 계획지침 범위 내 세부개발계획 지정용도의 신설 및 변경	신설
건축물 배치의 변경	신설
대지내 공지 및 통로의 위치 및 조성방법의 변경	신설
차량동선 및 부설주차장 계획의 변경	신설

※ 세부개발계획에서 정하는 모든 경미한 사항은 민간투자사업 실시협약 또는 실시계획 승인사항에 따를 것을 전제함

※ 향후 관련지침 및 법령이 제정·개정 또는 변경될 경우 제정·개정 또는 변경된 지침 및 법령 적용

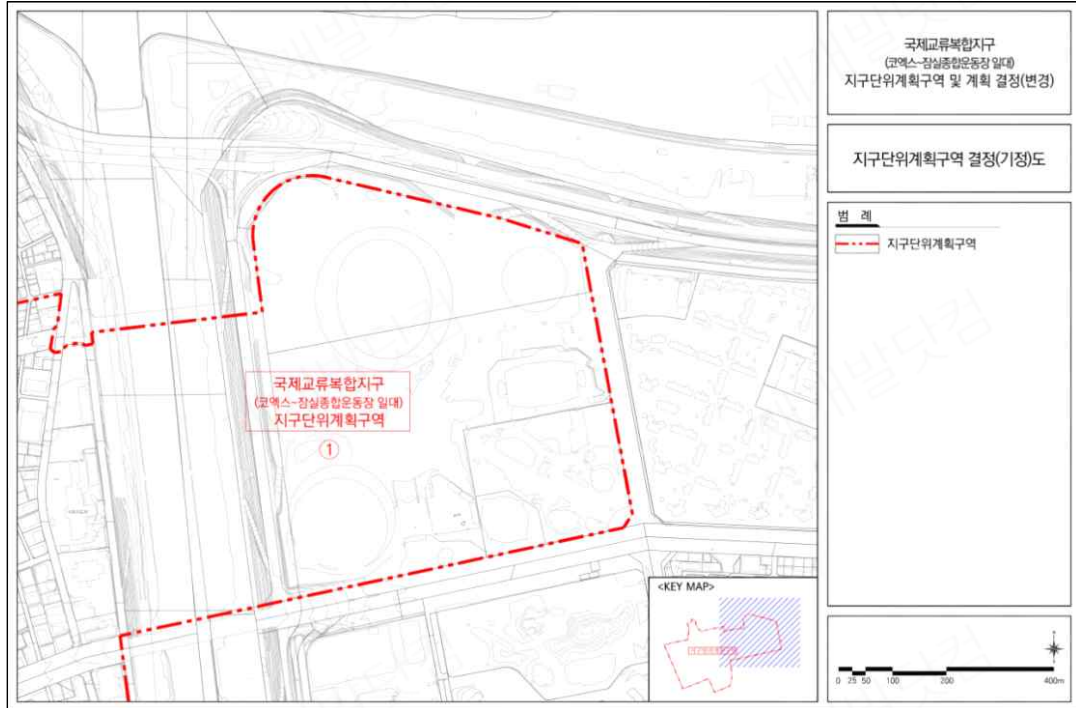
IV. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

- ※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

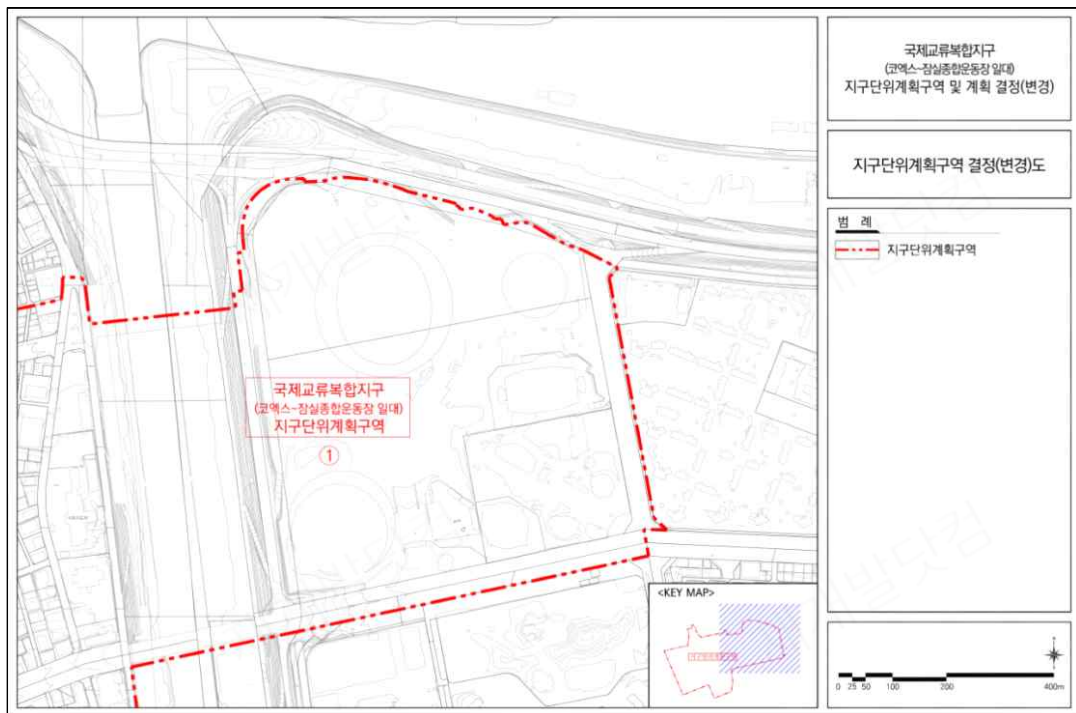
V. 열람장소 : 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 균형발전본부 동남권사업과(☎02-2133-8267) 및 송파구 도시계획과(☎02-2147-2995), 미래공간개발과(☎02-2147-2159)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

- ※ 고시문 및 지형도면은 서울도시계획포털(urban.seoul.go.kr) 및 토지이음(www.eum.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

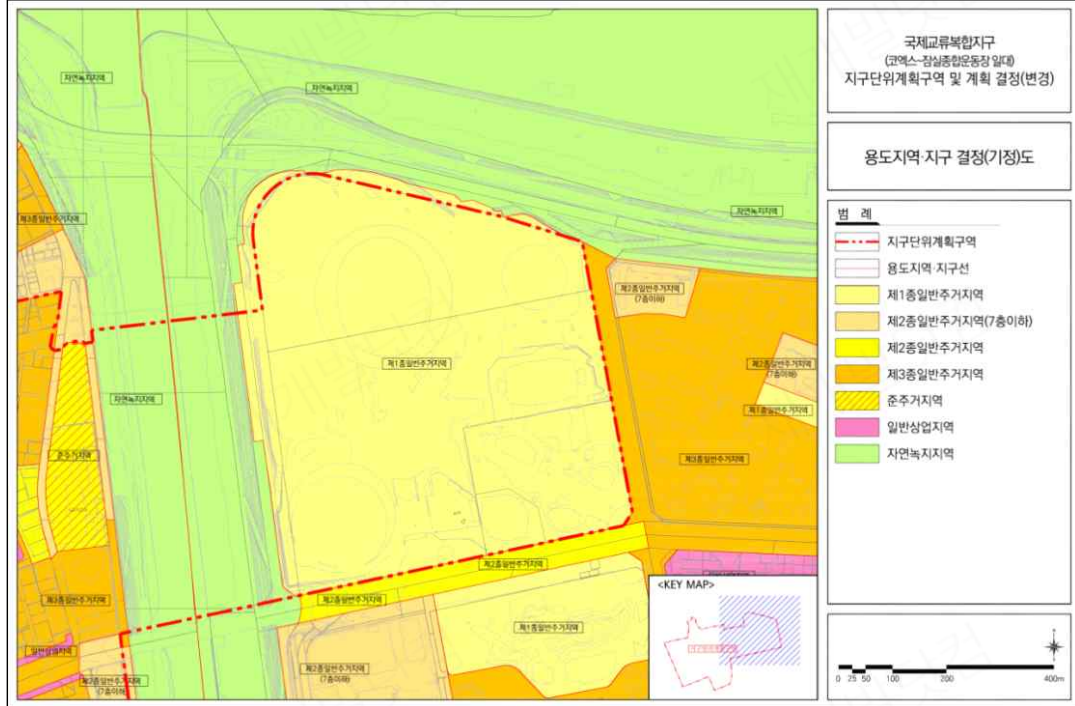
■ 지구단위계획구역 결정도(기정)



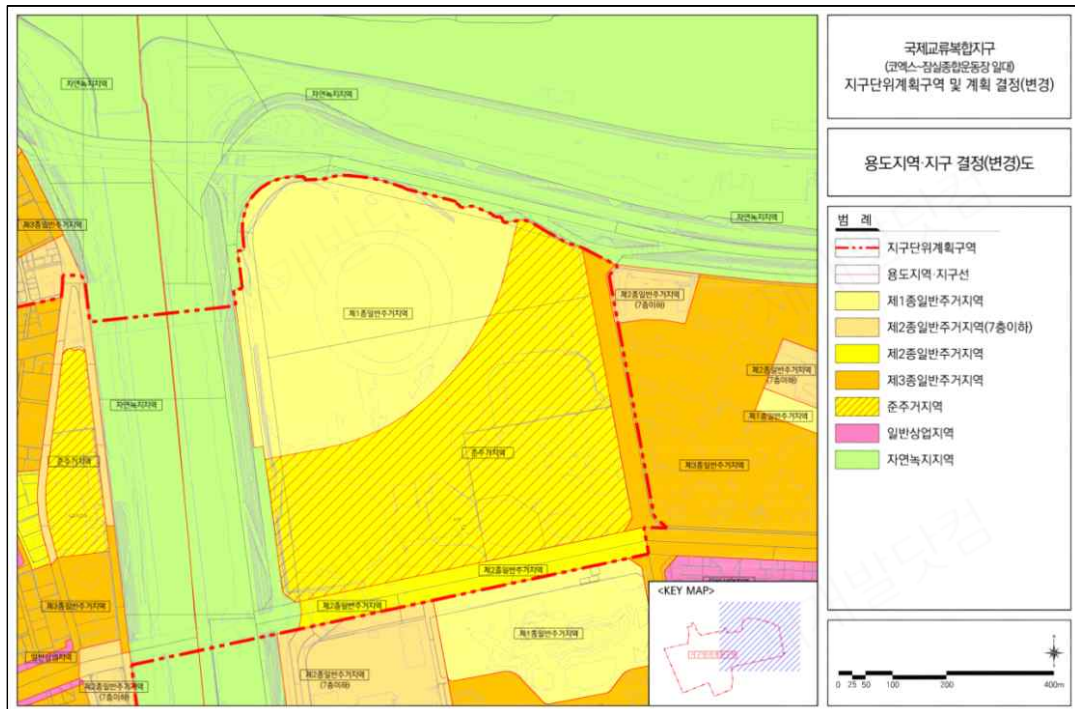
■ 지구단위계획구역 결정도(변경)



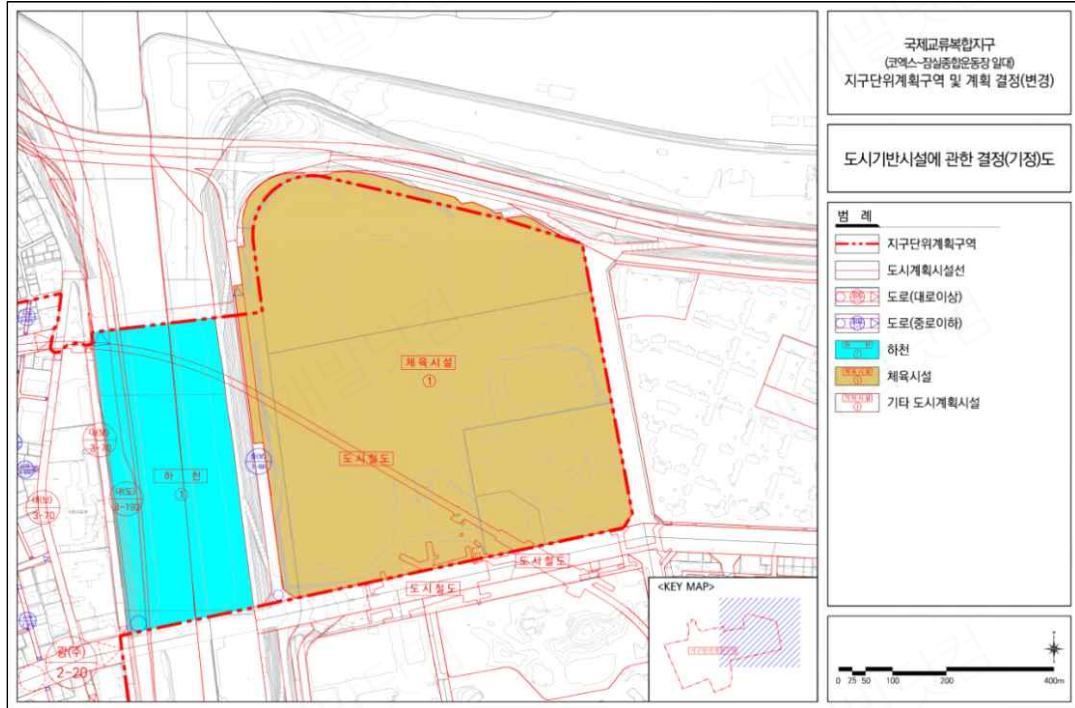
■ 용도지역 · 지구 결정도(기정)



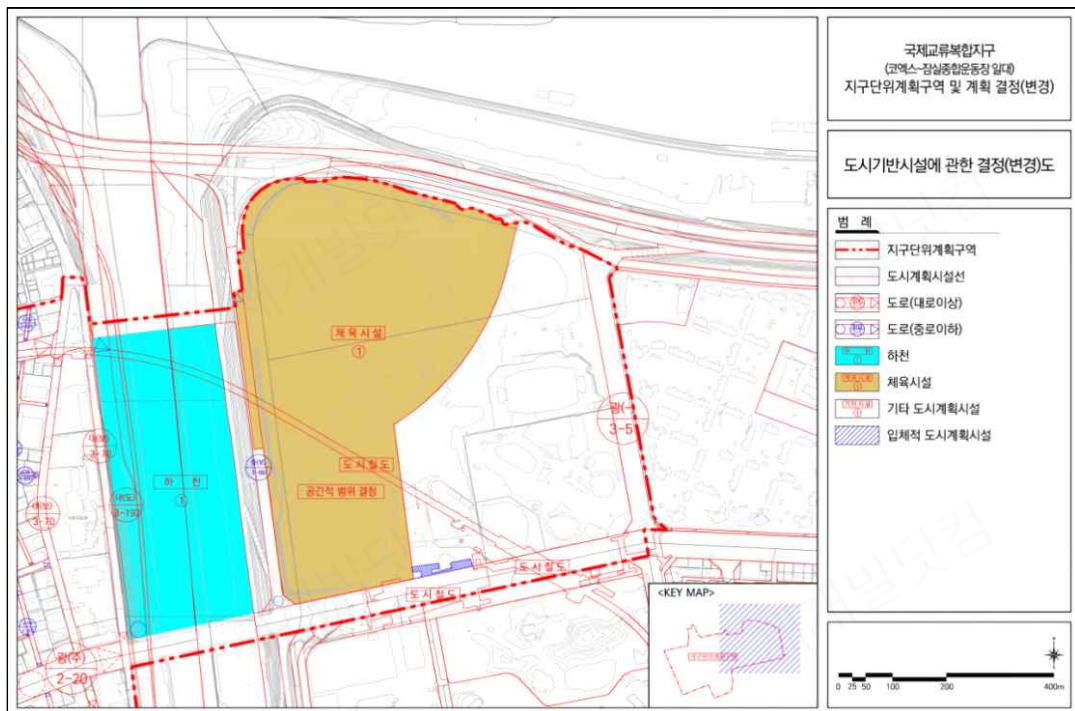
■ 용도지역 · 지구 결정도(변경)



■ 도시기반시설에 관한 결정도(기정)



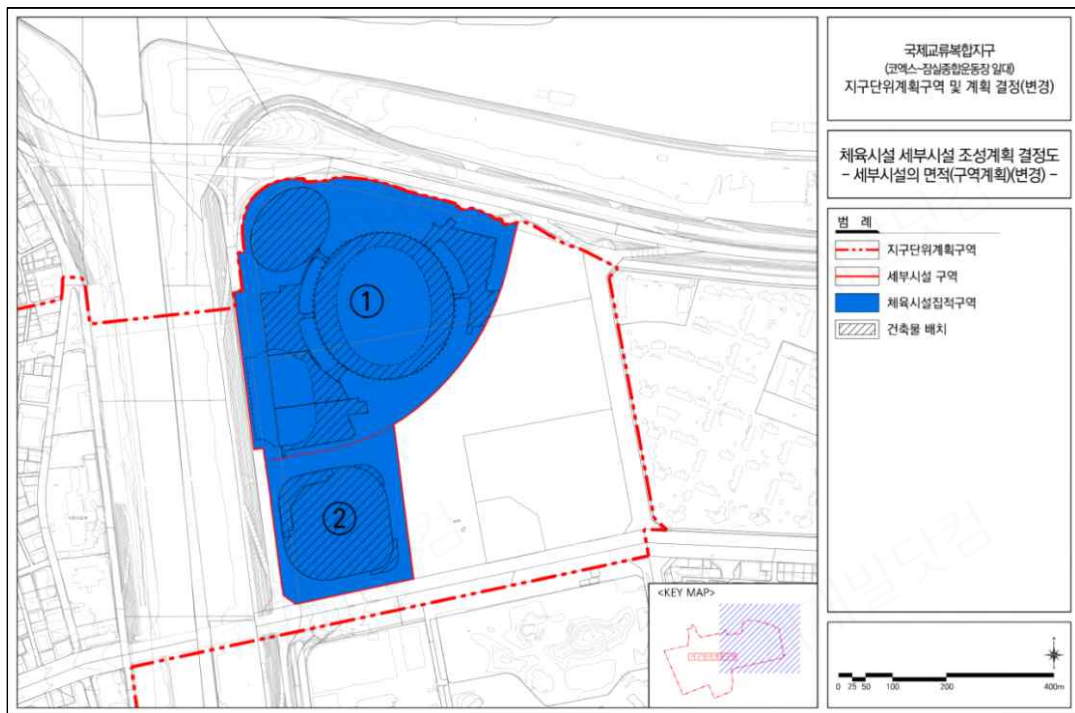
■ 도시기반시설에 관한 결정도(변경)



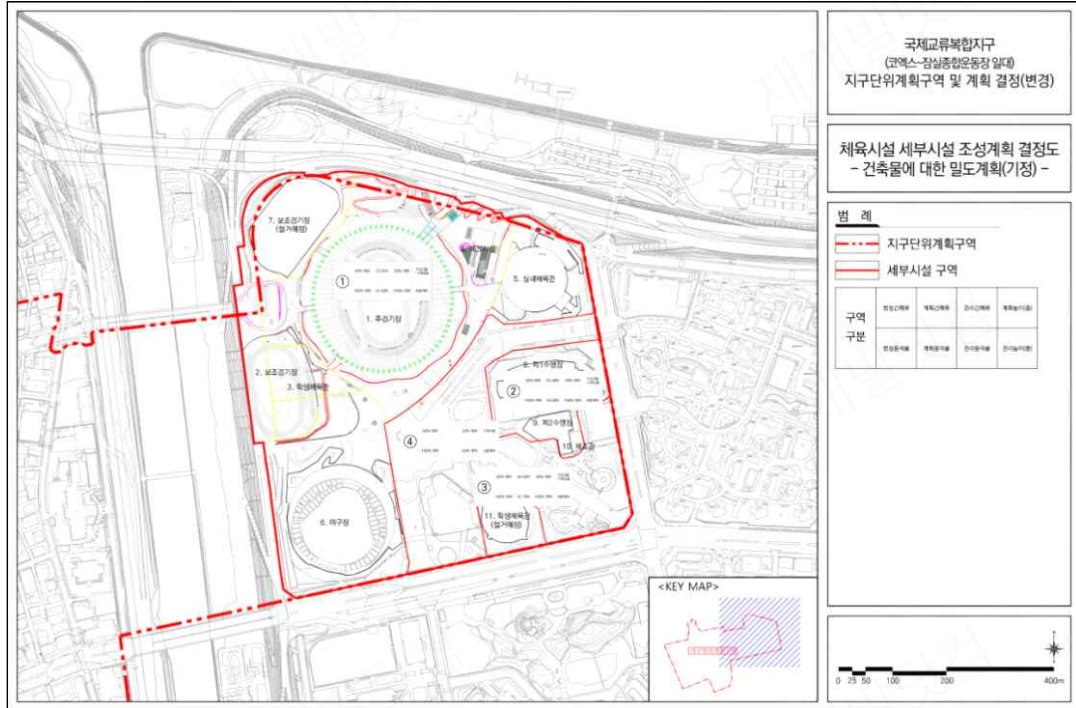
■ 체육시설 세부시설 조성계획 결정도(기정) - 세부시설의 면적(구역계획)



■ 체육시설 세부시설 조성계획 결정도(변경) - 세부시설의 면적(구역계획)



■ 체육시설 세부시설 조성계획 결정도(기정) - 건축물에 대한 밀도계획



■ 체육시설 세부시설 조성계획 결정도(변경) - 건축물에 대한 밀도계획

