

◆ 서울특별시고시 제2024-80호

도시관리계획(아시아선수촌아파트지구 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획)
결정 및 지형도면 고시

건설부고시 제222호(1983.07.06.)로 최초 지정된 서울특별시 송파구 잠실동 86 일대 아시아선수촌아파트지구의 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정(안)에 대하여 2023년 제18차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의(2023.11.22.)를 거쳐, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은 법 시행령 제25조의 규정에 따라 도시관리계획을 결정하고, 같은 법 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 2월 8일
서울특별시 장

I. 결정 취지

- 아시아선수촌아파트지구 아파트단지의 재건축 가능시기 단계별 도래에 따라 선제적 도시관리계획 수립을 위하여 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획을 결정하는 사항임

II. 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획)에 관한 결정 조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정 조서(신설)

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	아시아선수촌아파트지구 지구단위계획구역	송파구 잠실동 86 일대	-	증) 183,208.7	183,208.7	-	-

나. 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	도면표시 번호	구역명	면적(㎡)			변경사유
			기정	변경	변경후	
신설	①	아시아선수촌아파트지구 지구단위계획구역	-	증)183,208.7	183,208.7	· 아파트지구 지구단위계획 전환지침에 따라 기존아파트지구를 지구단위계획구역으로 전환 · 도시·사회적 여건 변화에 대응하는 광역차원의 체계적 관리방안을 마련하고자 지구단위계획구역 신설

② 도시관리계획에 관한 결정조서

1. 용도지역·지구 결정조서

가. 용도지역 결정 조서 : 변경없음

구분			면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계			183,208.7	100.0	-
주거 지역	소계		183,208.7	100.0	-
	일반 주거지역	제2종일반주거지역(7층 이하)	24,783.9	13.5	-
		제3종일반주거지역	158,424.8	86.5	-

나. 용도지구 결정조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적 (㎡)	폭원 (m)	최초결정일	비고
기정	-	아파트지구	-	송파구 잠실동 86 일대	183,208.7	12	건고 제222호 (1983.7.6.)	-

※ 별도의 아파트지구 폐지 절차를 이행중으로 향후 폐지 결정고시 사항을 반영함

2. 도시계획시설 결정조서

가. 공공·문화체육시설

1) 학교시설

■ 학교 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	학교명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
						기정	변경	변경후		
기정	①	학교	초교, 중교	아주 초·중교	잠실동 115	24,783.9	-	24,783.9	-	-

③ 건축계획에 관한 결정조서

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

■ 가구 및 획지 설정기준

구분	설정기준	비고
가구	· 6m이상 도로로 구획되는 블록을 기준으로 가구 설정	-
획지	· 정비계획 등으로 기 결정된 일단의 계획적 개발단위 · 지구단위계획을 통해 기반시설 계획 등에 따른 계획적 개발단위 · 단일 건축물이나 다수의 필지로 된 경우	-

※ 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침으로 별도관리

■ 가구에 관한 결정조서

가구번호 (도면번호)	위 치	면적(㎡)	비 고
A	송파구 잠실동 86 일원	183,208.7	-

■ 획지에 관한 결정조서

가구		필지 또는 획지			비 고
구분	번호	번호	위 치	대지면적(㎡)	
신설	A	A1	잠실동 85	4,629.8	아시아선수촌아파트
			잠실동 85-1	3,634.4	
			잠실동 86	118,649.5	
			잠실동 86-1	31,511.1	
		A2	잠실동 115	24,783.9	학교

- ※ 1) 아파트개발기본계획상 면적 상관없이 지적 공부상 면적임
 2) 상지면적은 향후 측량성과에 따라 변경 될 수 있음

2. 건축물 용도 결정조서

: 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침으로 별도관리

3. 건축물 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정조서

: 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침으로 별도관리

4. 건축물 배치 · 형태 및 경관계획에 관한 결정조서

: 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침으로 별도관리

5. 특별계획구역에 관한 결정조서

가. 특별계획구역에 관한 결정조서

구분	구역명	위 치	면적(㎡)			유형구분
			기정	변경	변경후	
신설	특별계획구역1	잠실동 86 일대	-	증) 158,424.8	158,424.8	아시아선수촌아파트

■ 특별계획구역 결정사유서

- 사업추진 시 주변지역에 미치는 영향을 고려한 사업계획 및 계획적 관리를 위하여 특별계획구역으로 지정함.

나. 특별계획구역 계획지침

■ 특별계획구역1

구 분		계획내용	비고
위 치		• 송파구 잠실동 86 일대	아시아선수촌 아파트
구역면적		• 158,424.8㎡	-
용도지역·지구		• 제3종일반주거지역 ※ 용도지구(아파트지구) 폐지에 관한 도시관리계획 결정시 그에 따름 ※ 용도지역의 결정은 세부개발계획(정비계획) 수립시 결정	-
획지계획		• 획지 A1	-
공공시설 등 계획		• 공공시설(주민센터, 치안센터 등) 위치지정 및 복합화 조성 - 치안센터 규모 : 연면적 600㎡, 지상4층 - 필요시 위치, 규모 및 시설의 용도는 변경 가능 • 단지 주변 아시아공원을 특별계획구역에 편입하고 공원 재정비계획 등을 반영 • 향후 잠실스포츠타운 MICE 복합공간 조성사업 등 주변개발사업으로 인한 교통량의 증가를 고려하여 원활한 교통흐름 개선을 위한 올림픽로4길, 백제고분로의 단지 진출입 가감속차로 설치(1개차선 도로확폭)를 검토하여 계획에 반영	지침도에 따름
용도 계획	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설	-
	권장용도	전층	
		저층부(1~3층)	
	불허용도	-	
		• 제1종·제2종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점 • 제1종근린생활시설 중 주민공동이용시설 • 어린이집, 노유자시설, 작은도서관(독서실), 공동작업장, 일자리지원시설	
밀도 계획	건폐율	• 50% 이하	-
	용적률	• 기준(허용)용적률 : 230% 이하 ※ 도시 및 주거환경정비기본계획 변경시 변경된 기준을 따르되, 기준·허용용적률은 본 기준을 적용 ※ 도시 및 주거환경정비기본계획 등에서 정한 허용용적률 인센티브 항목(20%이상) 의무 이행 • 상한용적률: 300% 이하	-

구 분		계획내용	비고
	높이	「서울시 도시기본계획」 및 「서울시 도시 및 주거환경정비기본계획」의 기준을 따름	-
건축선 및 대지내 공지	건축선	- 건축한계선 - 아시아공원 경계부 : 대지경계선으로부터 11m(보차혼용통로9m, 보도형전면공지) - 획지A2 경계부 : 8m(공공보행통로) - 올림픽로4길/백제고분로/도곡로 : 대지경계선으로부터 6m	
	대지내 공지	- 전면공지(공통) - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성	지침도에 따름
		- 공공보행통로(획지A1) - 인접아파트단지, 시설과의 소통 및 보행네트워크 연계를 위해 공공보행통로(15m 내외)조성 - 공공보행통로는 건축물 배치계획 등을 고려하여 선형조정은 가능하나, 동선이 지나치게 길어지지 않도록 하고 부득이한 경우 시점과 종점의 위치는 20m 이내에서 변경 가능 - 보차혼용통로(획지A1) - 안전한 양방향통행이 가능하도록 중앙선을 설치하여 동-서지역간 연결기능 및 단지내 진출입로로 활용(9m이상, 선형유지) - 바닥패턴 및 포장재 차별화를 통해 차량의 감속을 유도할 수 있는 재료를 사용하여 보행자 안전 도모 - 공공도로의 기능 및 통행을 위한 지상권설정 등 자치구에서 유지·관리할 수 있는 방안 검토	지침도에 따름
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태	- 공동주택 - 건축물 배치 시 주변과 소통하는 열린 생활공간 조성을 위한 「아파트단지 조성기준(2020.01, 서울시)」을 준용하여 계획 - 도로변은 프라이버시 보호 및 소음저감을 위한 공간 확보 - 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합배치로 다양한 건축물 경관 형성 및 일률적 경관형성 방지 - 주동 형태가 상이하더라도 공공보행통로를 중심으로 통경축 확보를 위한 배치 고려 - 주거지로서의 충분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 - 부대복리시설 - 가로활성화용도 배치구간(도로변) 및 공공보행통로 주변에 우선 배치 - 도로(통로)를 향하여 전면부 및 주출입구 계획 - 단지내 복리시설은 3층 이하, 1층부 층고는 4m이상 - 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인 진출입에 불편이 없도록 조성	-
	가로활성화 용도배치구간	- 벽면외관의 시각적 분절효과 등을 통해 다양하면서도 동질감 있는 건축물 외관경관 창출 - 저층부(1~3층) 부대 및 복리시설, 근생시설, 개방형 커뮤니티시설 등 배치 - 저층부(1~3층) 가로와의 개방성 확보 및 보행환경 개선을 위해 외벽면 투시형 재료 사용	지침도에 따름
	중저층 배치구간	주변과 조화로운 스카이라인 및 입체적이고 개방감 있는 경관이 형성되도록 주변지역의 특성을 고려하여 중저층(15층이하)으로 배치 (위원회 심의를 통해 조정 가능)	지침도에 따름

구 분	계획내용	비고
기타 외관요소	• 옥외설비 - 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획 • 색채 - 외벽면의 색채는 「서울색 정립 및 체계화」 및 「서울시 상징색 적용 가이드라인」 등을 준용하여 통일성 있는 색채 사용 권장 • 담장의 설치 - 원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩가능 (옹벽설치시 자연석, 조경석을 사용하여 계단식으로 조성) • 광고물 설치제한 - 판루형 간판 설치 금지하고 입체형으로 설치 - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시틀 등의 입면디자인 도입	-
교통처리계획	• 차량출입불허구간 - 간선도로변 및 교차로 각각부 일대 차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 제한 ※ 기존 건축물에 대하여 차량출입 불허구간 적용을 받지 아니하고 기존 차량 출입구간 적용 • 단지내 주차 및 차량동선 - 비상차량을 제외한 단지내 지상주차 금지 - 단지내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 재료로 조성 - 단지내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선이 우선되도록 조성 • 단지내 보행동선 - 학교, 공원 등 보행유발 시설 및 인접단지와 연계되는 곳에 보행자도로로 조성 - 보행자도로는 인접단지의 보행자도로와 연계하여 조성 - 보행축 상에 조정시설 및 주민휴게시설 설치	-
기타사항에 관한사항	• 세부개발계획 수립 방식 - 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 주택재건축사업 • 「서울시 지구단위계획 수립기준 및 매뉴얼 3-7-2」 “특별계획구역 정의”를 고려하여 세부개발계획 수립시 현상설계 등에 의한 창의적 개발안을 적극 권장 • 서울형 정비지원계획(신속통합기획)에 따라 정비계획을 수립하는 경우 특별계획구역 지침에도 불구하고 신속통합기획안 우선 적용 가능 • 상한용적률은 세부개발계획 수립시 공공기여 계획을 수립하고, 심의를 통해 결정 • 공공보행통로(생활공유가로) 변으로 커뮤니티시설을 배치 • 인구 및 주택수용에 관한 사항 - 공공주택은 분양주택과 외관, 마감 등을 동일하게 계획하고 동별·동내·층별 혼합될 수 있도록 함 - 공공주택을 확보할 경우 다양한 규모로 맞춤형 주거유형이 공급될 수 있도록 함 - 인구 및 주택계획의 적정성, 국민주택규모의 주택은 세부개발계획 수립시 구체적 건축계획을 수립하여 해당위원회 심의를 통해 결정 • 기존 중심시설용지 주거용도 전환에 따른 비주거비율 및 공공기여는 ‘특별계획구역1 계획지침’ 하단 [별표1] 가이드라인을 따름 • 획지A1 내 기존 중심시설용지를 획지로 구분 가능 ※ 획지 구분시 「아파트지구 지구단위계획 전한지침(2022.11)」상 주구중심용지 기준 등에 따라 계획지침 변경 □ 2023년 제18차 도시·건축공동위원회 심의결과 : 수정가결 조건사항 (세부개발계획 수립시 반영 검토) • 통영축과 공공보행통로를 가급적 일치시키고 공공보행통로는 직선화하며 백제고분로 삼거리를 고려하여 통영축 구간을 검토할 것 • 가로활성화 용도 구간에서 활성화될 수 있는 구간(우선 배치 구간)을 집중 배치할 것(가로활성화 용도 구간의 위치 및 범위의 적정성 등) • 아주초등학교 북측 공공보행통로는 보차혼용통로로 검토할 것 • 아시아공원 남측 9m 보차혼용통로의 통로 폭 축소(7m)를 검토할 것	-

■ [별표1] 기존 중심시설용지 주거용도 전환시 가이드라인

[별표1] 기존 중심시설용지 주거용도 전환시 가이드라인	유형 1 (역세권 간선부)  비주거(30% 이상)	유형 2 (역세권 이면부)  비주거(20% 이상)	유형 3 (비역세권)  비주거(10% 이상)	
	구분	유형 1	유형 2	유형 3
	입지기준	역세권 250m 이내 간선부	역세권 250m 이내 이면부	유형 1, 2 이외 지역
	비주거 비율	30%이상 (지상연면적 10%이상)	20%이상 (지상연면적 10%이상)	10%이상 (지상연면적 10%이상)
공공기여	•주거용도 전환비율의 5~10% - 대지면적 5,000㎡미만 5%미만, 5,000㎡~10,000㎡미만 5%~10%, 10,000㎡ 이상 10%이상 (예시) 대지면적 3천㎡, 주거비율 70% 허용시 공공기여율 : 5% x 70% = 3.5% ※도시계획시설(시장) 해제기준 준용			

- ※ 역세권이란 승강장 경계로부터 250m이내 범위(사각형)를 말하며, 대지면적의 50%이상 포함되어야 함
- ※ 공동주택 용도 허용에 따라 제공하는 공공기여 면적은 용적률 완화 산정에 적용하지 않음
- ※ 주거용도란 단독주택 및 공동주택, 업무시설 중 오피스텔, 제2종근린생활시설 중 다중생활시설, 노인복지시설 중 노인복지주택에 해당

④ 기타사항에 관한 결정조서

1. 교통처리에 관한 결정조서

: 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침으로 별도관리

Ⅲ. 관계도면 : 붙임참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

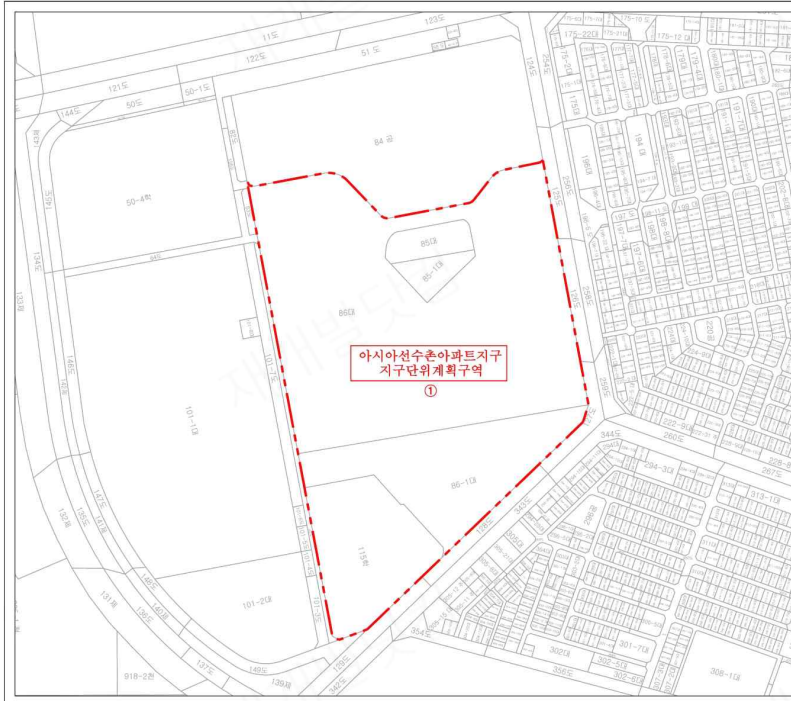
- ※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅳ. 열람장소 : 서울특별시 공동주택지원과(☎02-2133-7144), 송파구 주택사업과(☎02-2147-2888) 및 도시계획과(☎02-2147-3001)에 관계도서를 비치 하여 열람하고 있습니다.

- ※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(<https://www.eum.go.kr>) 및 서울도시계획포털(<https://urban.seoul.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

<붙임>

■ 지구단위계획구역 결정도(신설)



아시아선수촌아파트지구
지구단위계획구역 지정 및
지구단위계획 수립

지구단위계획구역에 관한
결정도

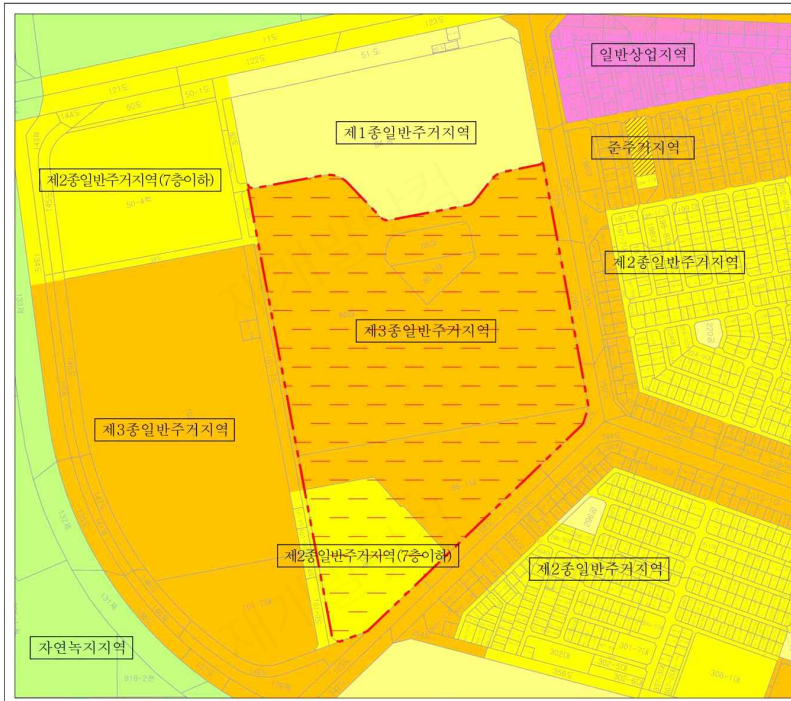
범례

--- 지구단위계획구역
--- 지역선



0 50 100 150 200 250 300

■ 용도지역·지구에 관한 결정도(변경없음)



아시아선수촌아파트지구
지구단위계획구역 지정 및
지구단위계획 수립

용도지역·지구에 관한
결정도

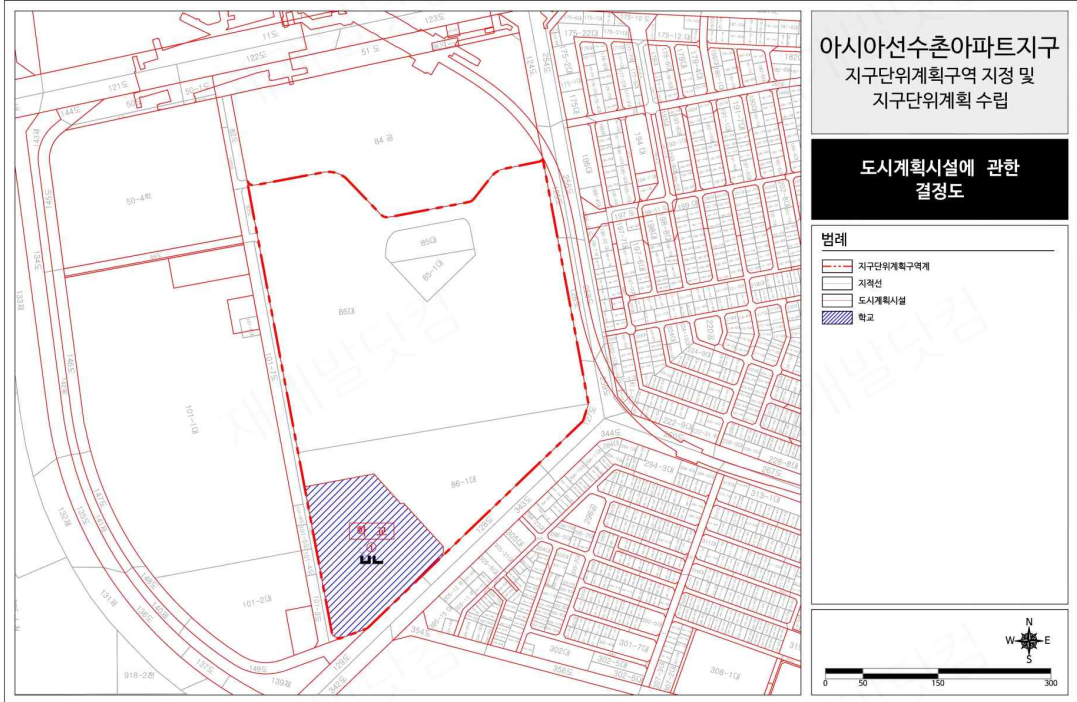
범례

--- 지구단위계획구역
--- 지역선
제1종일반주거지역
제2종일반주거지역
제3종일반주거지역
준주거지역
일반상업지역
자연녹지지역
아파트지구

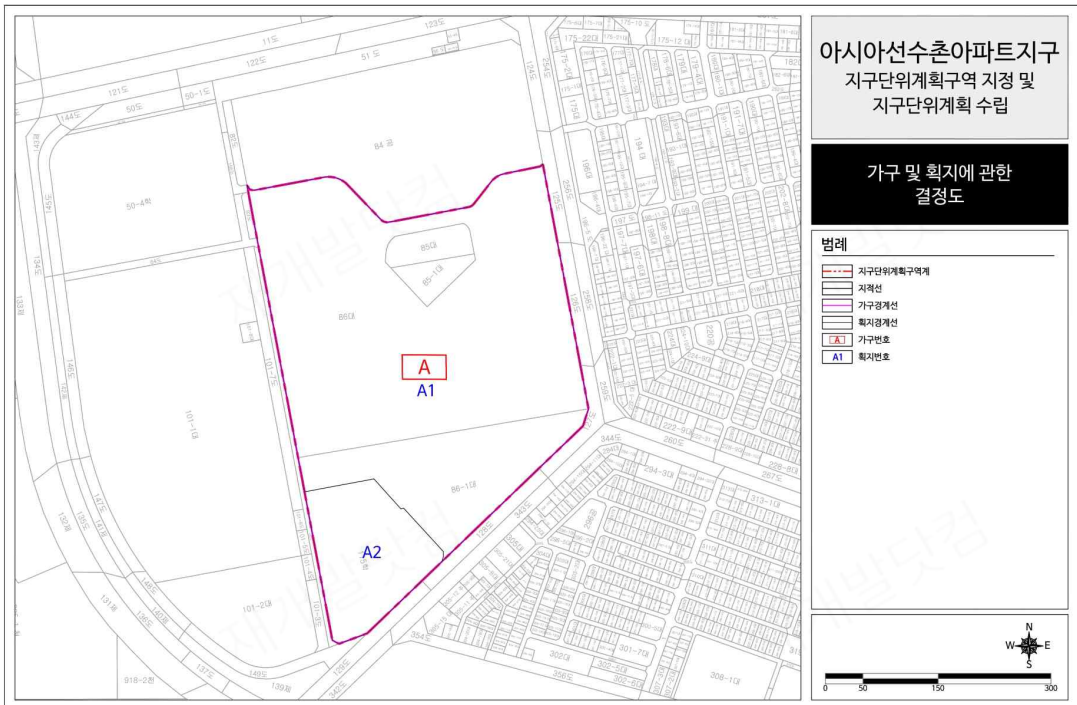


0 50 100 150 200 250 300

■ 도시계획시설 결정도(변경없음)



■ 가구 및 획지에 관한 결정도



■ 특별계획구역에 관한 결정도

