

시 민

주무관	역세권사업팀장	임대주택과장	주택건축국장
정채문	이희향	이진형	09/27 류훈
협 조	상임기획단장 김세신		

문서번호	임대주택과-12294
결재일자	2018.9.27.
공개여부	부분공개(5)
방침번호	



**-송파구 잠실동 230-2번지 일원 역세권 청년주택-
도시관리계획 결정(안) 도시·건축공동위원회 심의 상정**

2018. 9.

주택건축국
(임대주택과)

사전 검토항목

☞ 해당사항이 있는 부분에 ‘■’ 표시하시기 바랍니다. (* 비고 : 필요시 검토내용 기재)

구 분	사전 검토항목 점검 사항	검토 완료	해당 없음	비 고
시 민 참 여	● 시민 의견 반영 및 사업 참여 방안을 검토하였습니까? 예) 청책토론회, 설문조사, 시민공모 등	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
전 문 자 문	● 관련 전문가 의견을 반영하였습니까? 예) 자문위원회 개최, 타당성 검토, T/F 운영 등	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
갈 등	● 이해 당사자 간 갈등발생 가능성을 검토하였습니까? 예) 주택가 공공주차장 조성, 택시 불법영업 단속 등	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
사 회 약 배	● 사회적 약자에 대한 배려를 검토하였습니까? 예) 여성, 아동, 장애인, 한부모 가정 등	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
선 거 법	● 공직선거법에 저촉 여부를 검토하였습니까? 예) 홍보물 배포, 표창수여, 경품지급, 기부행위 등	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
안 전	● 시민 안전 위험요인과 안전대책을 검토하였습니까? 예) 장소·시설물 점검, 안전관리 인력확보 등	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
타 기 관	● 타 기관 협의·협력(타 자원 활용 등)을 하였습니까? 예) 중앙부처, 타 지자체, 투자·출연기관, 민간단체 등	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	자치구 등 협의
홍 보	● 사업홍보 방안을 검토하였습니까? 예) 보도자료, 기자 설명회, 현장 설명회 등	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
바 른 우 리 말	● 서울시 행정 순화어 목록을 확인하였습니까? 예) 별첨, 첨부 ⇒ 붙임, 가이드라인 ⇒ 지침 등	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

- 송파구 잠실동 230-2번지 일원 역세권 청년주택 - 도시관리계획 결정(안) 도시건축공동위원회 심의 상정

송파구 잠실동 230-2번지 역세권 청년주택 사업을 위한 도시관리계획 (지구단위계획) 결정(안)에 대하여 도시·건축공동위원회 심의 상정코자 함

I 상정개요 및 추진경과

상정안건

- 안 건 명 : 송파구 잠실동 230-2번지 역세권 청년주택 도시관리계획 (지구단위계획)결정(안)
- 위 치 : 송파구 잠실동 230-2(면적: 2,314.3 m^2)
- 상정사유 : 청년층의 주거안정을 위한 역세권 청년주택 건립에 따른 도시관리계획(지구단위계획) 심의 상정
- 상정근거
 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 제3항(도시관리계획의 결정)
 - 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제11조(도시·군관리 계획 변경결정 등 이행)

건축계획(안) 및 주요 심의사항

○ 건축계획(안)

건폐율 (%)	용적률 (%)	연면적 (m^2)	층수 (지하/지상)	높이 (m)	세대수(호)		
					계	공공임대	민간임대
57.06	439.40	17,985.78	4/19	59.9	234	94	140

○ 주요 심의사항

- 용도지역 변경(제2종일반주거지역→준주거지역)
- 지구단위계획 결정(잠실동 230-2번지)

추진경위

- '18.04.30.: 역세권 청년주택 사업계획서 접수
- '18.06.11.: 관계기관(부서) 협의
- '18.06.15.~ '18.6.28.: 주민열람 공고(제출의견 없음)
- '18.09.06.: 지구단위계획 사전자문

II 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획) 결정(안)

지구단위계획구역에 관한 사항

- 지구단위계획구역 결정: 신설

구분	구역명	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
			기정	증감	변경		
신설	송파구 잠실동 230-2번지 역세권 청년주택 지구단위계획구역	송파구 잠실동 230-2번지	2,314.3	-	2,314.3	'74.12.6 (건고125호)	역세권 청년주택 건립

지구단위계획에 관한 사항

- 용도지역결정: 변경

구분	구분	면적(m ²)			비고
		기정	변경	변경후	
	합계	2,314.3	-	2,314.3	송파구 잠실동 230-2
주거 지역	제2종일반주거지역	2,314.3	감) 2,314.3	-	
	준주거지역	-	증) 2,314.3	2,314.3	

- 가구 및 획지계획 : 변경없음

구분	가구번호	면적(m ²)	비고
기정	소계	9,919.4	
	B7-13 잠실동 230-2	2,314.3	잠실종합시장 (역세권 청년주택)
	잠실동 230	6,613.3	공원
	잠실동 230-1	663.2	공공청사
	잠실동 230-3	328.6	공공청사

○ 건축물의 용도에 관한 결정 : 변경

구분	기정	변경	비고
지정 용도 (지상3 층이상)	-	•건축법 시행령(별표1) 제2호의 공동주택 ^{주1)}	신설
불허 용도	<ul style="list-style-type: none"> •단독주택 및 공동주택 <ul style="list-style-type: none"> - 단일반주거지역인 경우, 준주거지역 비주거 용도가 용적률 10% 이상인 주거복합건물인 경우 허용 •기타 갬블링 및 베팅업 •전자 게임장운영업 중 성인오락실(전자오락) •기타 오락장 운영업 중 전화방 •그 외 분류안된 상품 전문 소매업 중 성인용품 소매 •제2종근린생활시설 중 안마시술소, 단란주점 •운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 •공장,창고시설,의료시설 중 정신병원, 격리병원 •의료시설의 부수시설 •위험물저장 및 처리시설 (주유소 포함) •자동차 관련시설(주차장 제외) 	•좌동	변경 없음
권장 용도	<ul style="list-style-type: none"> •문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 •업무시설(오피스텔 및 1층의 금융업소(ATM 기 제외) 제외) •노유자시설 중 아동관련시설 • 노인복지시설 * 위치 : 전층 	•좌동	변경 없음

주1) 「서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례」 제2조 내지 제4호 및 제6호의 공공임대주택 및 민간임대주택에 한함

○ 건축물의 밀도계획에 관한 결정 : 변경

구분	내용		비고
	기정	변경	
건폐율	◦ 60% 이하	변경없음	
용적률	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 기준용적률: 200%이하 ◦ 허용용적률: 200%이하 ◦ 상한용적률: 법정용적률의 2배이내 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 기본용적률 400%이하 ◦ 상한용적률 : 법정이하 ^{주1)} 	「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 적용 ※ 용도지역 변경에 따른 용적률, 높이 변경임
높이	◦ 25m 이하 (이면부 용도지역 존치시:20도로변)	◦ 60m 이하 (간선도로변 용도지역 변경시: 2종주거→준주거) ※잠실동 230-2	

주1)상한용적률은「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」내 상한용적률 산정기준 적용

○ 역세권청년주택 기준 적용계획

구분		계획기준	계획(안)	비고
공공 기여율	공공시설 등 제공 비율	<ul style="list-style-type: none"> 부지면적의 20%(462.86㎡) 이상 제공 - 용도지역변경 15% - 도시계획시설(시장)복합화 5%^{주1)} 	<ul style="list-style-type: none"> 부지면적의 27.48%(635.92㎡) - 공공기여 20.13 % - 공공시설 설치 7.35% 	기본 용적률 400% 적용
주택건설 기준	비주거비율	<ul style="list-style-type: none"> 용적률의 23%^{미만^{주2)}}(가로변 비주거 설치 의무) 	<ul style="list-style-type: none"> 용적률 22.61% 계획 (주거 : 비주거=77.39% : 22.61%) 	
	공공임대 : 민간임대	15% : 85%	31.17% : 68.83%	
	주택규모	<ul style="list-style-type: none"> 공공임대주택: 전용 45㎡이하 민간임대주택: 전용 60㎡이하 	<ul style="list-style-type: none"> 공공 : 전용 17.45㎡ 민간 : 전용 17.45㎡, 28.85㎡, 41.87㎡ 	
건축물 형태	21세기미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	<ul style="list-style-type: none"> 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원 시설의 설치계획, 에너지 효율건축물, 친환경 건축물 중 2가지 사항 이상 의무적 이행 	<ul style="list-style-type: none"> 에너지 효율건축물, 친환경 건축물 이행 	
주민 공동 시설	커뮤니티시설	<ul style="list-style-type: none"> 주민공동이용시설 미설치 대상 규모인 경우에도 주민공동체 활성화를 위해 100㎡ 이상의 주민 커뮤니티시설 설치 	<ul style="list-style-type: none"> 전용 295.86㎡ 	

주1) 「유통변화에 대응하기 위한 도시계획시설(시장) 관리방안(시설계획과-16145호,2017.12.28.) 준용
 주2) 도시계획시설 복합화에 따른 비주거비율 적용

○ 건축물의 배치, 형태, 색채, 건축선 등에 관한 결정 : 변경

구분	기정	변경	비고	
배치	<ul style="list-style-type: none"> 건축한계선이 지정된 대지는 건축한계선 수직면을 넘어서 건축물 벽면과 부속시설이 설치될 수 없음 - 백제고분로 : 3m - 백제고분로15길 : 2m 	<ul style="list-style-type: none"> 좌동 - 백제고분로 : 3m - 백제고분로15길 : 4m 	건축한계선 2m→4m	
형태	1층부	<ul style="list-style-type: none"> 간선변은 전면공지내 주차가 가능한 1층부 건축형태 규제 	<ul style="list-style-type: none"> 좌동 	
	통경공간	<ul style="list-style-type: none"> 간선도로에 면한 건축물 : 5층 이상의 장변길이 ≤ 50m 	<ul style="list-style-type: none"> 좌동 	

III

주요 관계기관 협의의견 및 조치계획

부서명	주요 협의의견	조치계획	비고
【서울시】 도시계획과, 도시계획 상임계획단	○ 현재 근린생활시설 용도의 도시계획 시설(시장)에 공간적 범위를 결정하여 주거복합건축물을 건립하는데 있어, 도시계획시설 유지 필요성 검토 필요	***** ***** ***** *****	반영
	○ 높이계획(70m 이하)에 대해서는 당초 주변의 공원, 공공청사 및 저층주거지 등을 감안하여 결정된 높이계획(25m 이하)을 고려하고, 북측 학교의 교육환경 저해 최소화를 위한 적정 높이계획 수립 필요	***** ***** ***** ***** ***** *****	반영
	○ 대상지 진출입을 위한 일방통행로(6m)에 대하여 밀도상향에 따른 용적증가 등을 고려, 적정 교통처리 계획 수립 필요	***** ***** ***** *****	
【서울시】 시설계획과	○ ‘시장부지 이용실태분석 및 합리적 관리방안 연구(2017)’결과 유지유형으로 구분되었으나 주민제안에 따라 공실률, 유동인구 및 노후도를 기준으로 시장 해제 검토가 가능하며, 동 기준에 따라 대상지의 시장기능 유지가 필요하다면 기존 시장용도로 사용중인 연면적 이상을 공간적범위로 확보함이 바람직함	***** ***** ***** *****	반영
【서울시】 주거재생과, 서울시청년 담당관	○ 청년정책담당관에서 기부채납 공공시설에 대해 운영계획을 제출하였는 바, 위원회 상정안건 및 결정고시문에 시설의 용도 및 운영주체(관리청)명시 바람 ○ 공공시설 운영계획서 제출 - 공공청사(청년종합시설)	*****	반영

IV

지구단위계획 사전자문 의견 및 조치계획

연번	사전자문 의견	조치계획	비고
1	*****	***** ***** *****	반영
2	***** *****	***** * ***** *****	반영
3	*****	***** ***** ***** *****	반영
4	***** ****	***** *****	반영
5	***** *****	***** *****	반영
6	*****	***** *****	반영

V

주관부서 종합의견

- 당해 사업대상지는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「서울시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 등 관련 규정에 따라 역세권 청년주택 공급을 위해 용도지역 변경(제2종일반주거→준주거)을 통한 지구단위계획구역 및 지구단위계획을 결정(변경)하는 것으로,
- 역세권 청년주택 사업 요건을 충족하며 지구단위계획, 건축계획 등 관련 계획 수립이 적절하다고 사료됨.

- 붙임 1. 상정안건 1부.
2. 관계기관(부서)·주민공람 의견 및 조치계획 1부.
3. 지구단위계획 사전자문 조치계획 1부. 끝.