

서울특별시 잠실 종합운동장 도시관리계획 변경 결정(용도지역 및 도시계획시설 변경)을 위한 의견청취안 검 토 보 고

의 안 변 호	2713
------------	------

2021. 9. 7.
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제출배경

- 이 의견청취안은 잠실 종합운동장 일대를 글로벌 스포츠·MICE 거점으로 조성하기 위해 도시관리계획(용도지역과 도시계획시설의 범위 및 세부 시설의 범위)을 변경 결정하려는 것으로, 2021년 8월 11일 제출하여 8월 18일 우리위원회에 회부된 사안임.

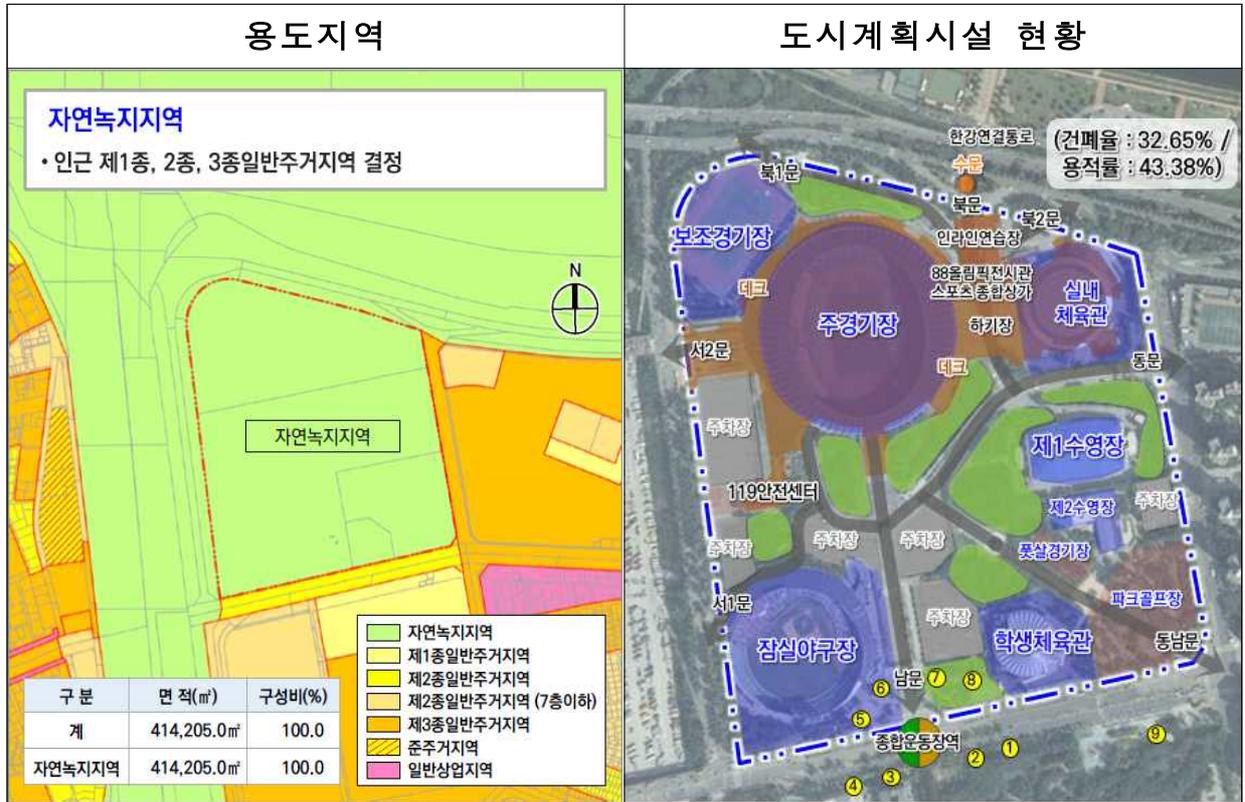


- 현재 잠실운동장 일대의 글로벌 스포츠·MICE 거점 조성 사업은 ‘주경기장 리모델링 사업(공공기여사업)’과 ‘잠실 스포츠·MICE 복합공간 조성사업(민간투자사업)’으로 구분하여 2단계에 걸쳐 진행되고 있음.
- 금번 의견청취안은 주경기장 리모델링 사업의 실시계획인가를 위한 도시관리계획 변경(1단계)으로, 추후 민자사업에 대해서는 우선협상대상자 지정(’21.12) 후 실시협약이 체결(’23.3 예정)되면, 민자사업자의 제안내용을 반영한 도시관리계획을 변경(2단계)·결정하여 ’23년 하반기에 착공할 예정임.

2. 대상지 현황

- 대상지(414,205㎡)는 송파구 잠실동 10번지 일대로 1986년 10월 도시계획시설(운동장)로 최초 결정¹⁾되고, 2016년 9월 국제교류복합지구 지구단위계획이 결정·고시된 지역으로, 용도지역상 자연녹지지역이며 현황 건폐율 및 용적률은 각각 32.65%, 43.38%임. 대상지내 시설은 경기장과 외부공간, 수익시설 등으로 구성되어 있으며, 시설물 안전등급은 잠실운동장(B등급)을 제외하고는 모든 시설이 C등급임(’16.12. 진단결과).
- ‘주경기장 리모델링 사업’과 관련해서는 ‘21년 4월 기본설계를 완료하였으며, ’22년 8월까지 인·허가 및 실시설계를 완료한 후, ’22년 하반기에 착공 예정임.

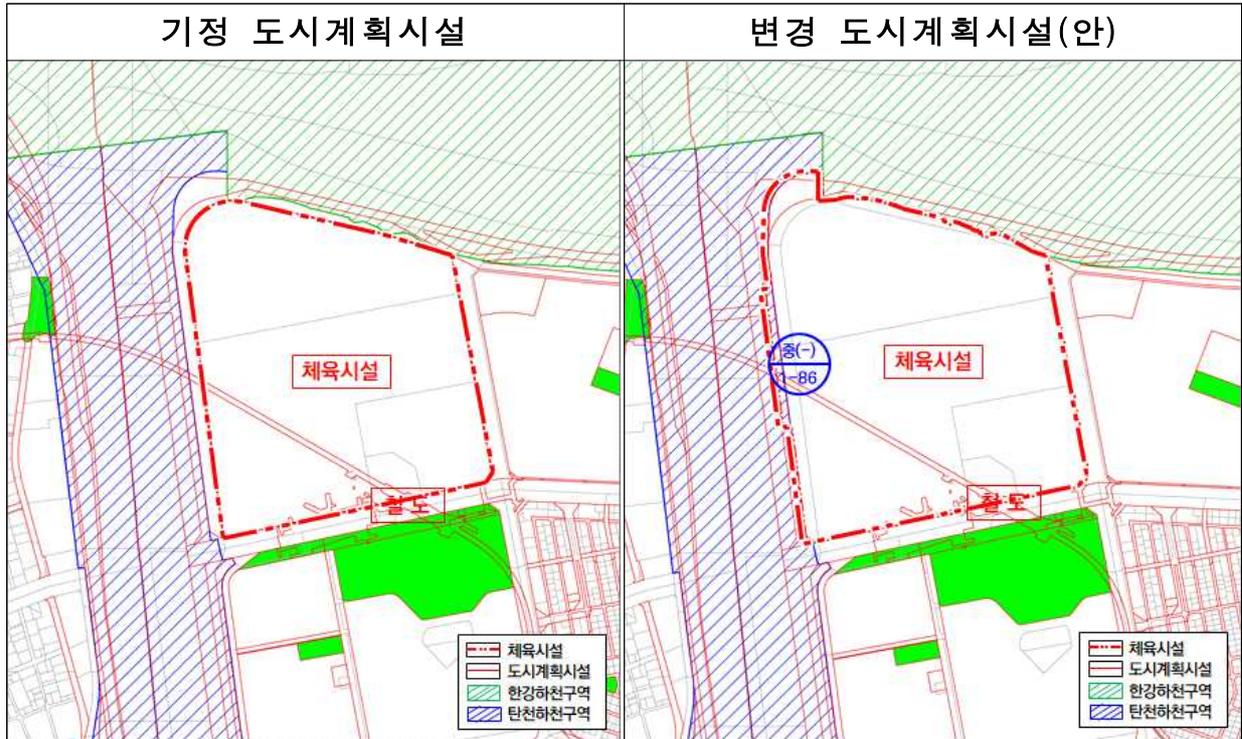
1) 대상지는 1986년 ‘도시계획시설(운동장)’으로 최초 결정(건설부고시 제472호, 1986.10.23.)된 이래, 2018년 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 개정(국토교통부령 제572호, 2018.12.27. 개정)에 따라 ‘체육시설’로 변경됨.



3. 도시계획시설 변경 및 세부시설 조성계획 수립

- 금번 도시관리계획 변경은 대상지 전체의 도시계획시설(체육시설)의 규모 변경과 세부시설계획을 결정하려는 것임.
- 먼저, 대상지 북측과 서측을 둘러싸고 있는 한강변과 탄천변 하천구역이 각각 '20년 4월과 '21년 12월에 경계 조정 및 확장됨에 따라 하천구역이 변경·고시된 가운데, 도시계획시설의 범위를 하천 경계에 맞추어 변경하려는 것은 주경기장 리모델링 사업내용을 반영하기 위한 것으로, 추후 입지하게 될 야구장(현재 보조경기장)과 보조경기장(현재 주차장 등)이 변경된 하천구역까지 점용하게 될 것을 염두에 둔 것으로 이해됨.

구분	시설명	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
		기정	변경	변경후		
변경	체육 시설	414,205.0	증) 44,601.0	458,806.0	1986.10.23 (건고시 제472호)	탄천동로 중복결정



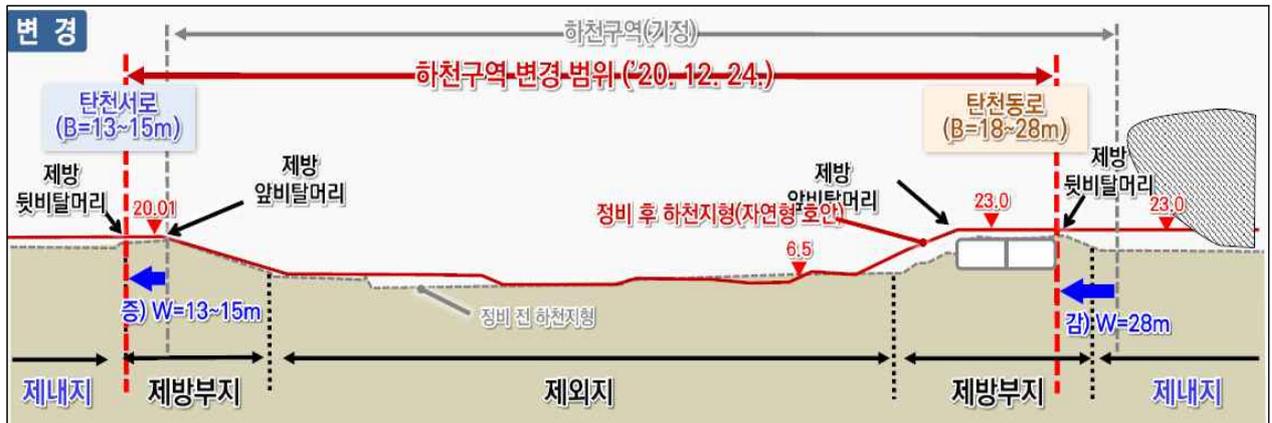
- 탄천하천구역의 경우, 향후 입지 예정인 보조경기장의 트랙부분에 대한 점용허가를 얻어야 하는 바, 이미 하천 제방을 점용하는 대안을 마련하여 지역수자원관리위원회²⁾의 하천구역 변경 심의를 완료(20.10.13) 하였음.
- 한강하천구역은 신축계획인 야구장이 한강변에 입지할 수 있도록 민자 사업자와 설계 협의한 후 하천구역에 저축될 경우 국토관리청과 협의하여 하천점용허가, 하천구역 변경 등 대안을 마련하여 협의할 계획인 것으로 파악됨. 북측으로 확장되는 부분은 북측 진입로와 도로 및 조경으

2) 「하천법」 제10조 (하천구역의 결정 등)

② 하천관리청이 제1항에 따라 하천구역을 결정하려는 때에는 국가수자원관리위원회 또는 지역수자원관리위원회(이하 “수자원관리위원회”라 한다)의 심의를 거쳐야 한다. 하천구역을 변경 또는 폐지하려는 때에도 또한 같다. 지역수자원관리위원회는 「수자원법」 제32조에 따라 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도에 설치하는 기구임.

로 사용 중인 공간으로 도시계획시설 범위가 아니었던 공간을 한강하천 구역 변경에 따라 도시계획시설 범위에 포함하여 체육시설 이용에 지장이 없도록 정리하려는 것으로 이해됨.

- 한편, 탄천하천구역의 경계 조정에 따른 면적의 변화($2,496,074.5m^2 \rightarrow 2,477,677.5m^2$, 감 $18,397m^2$)로 범람 등 하천관리 상 우려가 제기될 수 있으나, 이는 하천구역 전체가 서측으로 이동한 것으로, 지역수자원관리위원회의 심의 결과('20.10.13) 통수 단면적³⁾은 그대로 유지되도록 하여 하천관리에는 지장이 없는 것으로 확인되었음.

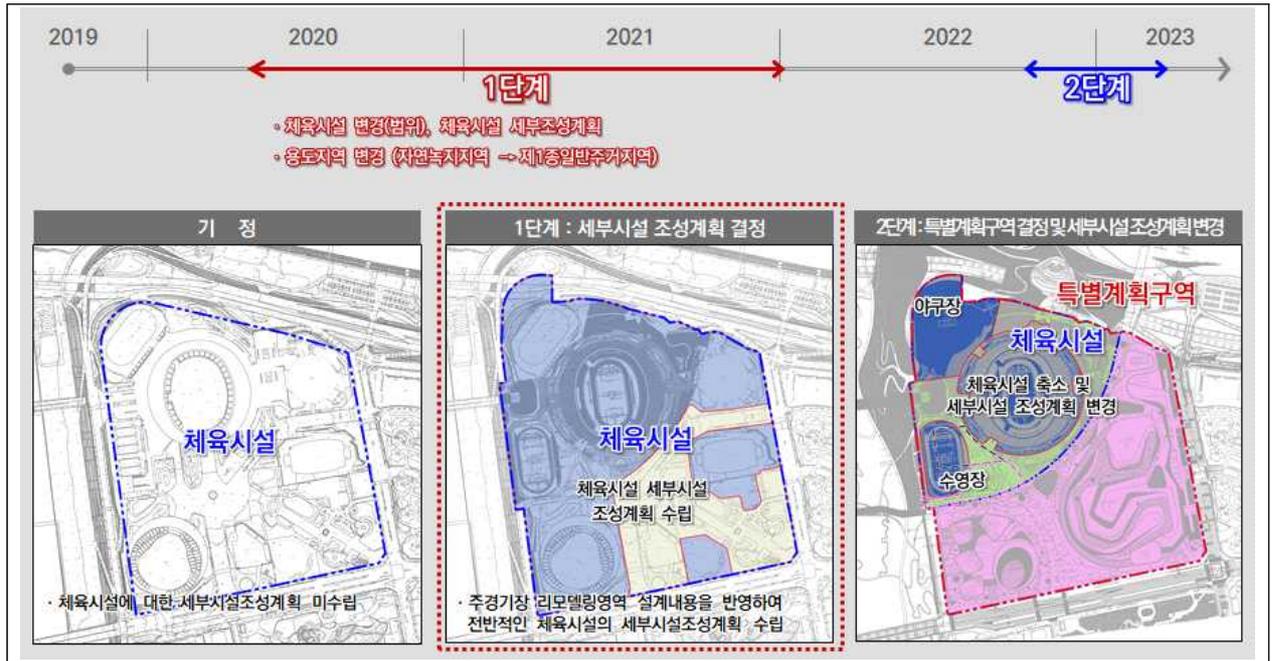


- 두 번째로, 세부시설 조성계획 수립과 관련하여 살펴보면, 체육시설에 대한 도시계획시설 최초 결정 당시('86.10.23) 및 결정 이후에도 세부 시설 조성계획⁴⁾을 수립한 바 없어, 금번 주경기장 리모델링 사업 추진

3) 유수의 직각 방향으로 자른 횡단면적, 유적(流積)과 같은 말

4) 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」(2002.12.20.제정 당시) 제2조 (도시계획시설결정의 범위) ①기반시설에 대한 도시관리계획결정(이하 "도시계획시설결정"이라 한다)을 함에 있어서는 당해 도시계획시설의 종류와 기능에 따라 그 위치·면적 등을 결정하여야 하며, 시장·공공청사·문화시설·도서관·연구시설·사회복지시설·장례식장·종합의료시설 등 건축물인 시설로서 그 규모로 인하여 특별시·광역시·시 또는 군(광역시의 관할구역에 있는 군을 제외한다. 이하 같다)의 공간 이용에 상당한 영향을 주는 도시계획시설인 경우에는 건폐율·용적률 및 높이의 범

을 계기로 보조경기장 재배치, 민자사업시 야구장 입지, 기존 체육시설에 대한 유지관리 등을 고려하여 관련 규정에 따라 건폐율과 용적률, 높이를 결정하려는 것임.



- 대상지를 크게 체육시설집적구역⁵⁾과 외부공간구역⁶⁾으로 구분하는 구역계획을 수립하고 체육시설집적구역의 경우, 이를 다시 ①구역(주경기장 일대), ②구역(수영장 일대)구역, ③구역(학생체육관 일대)으로 구분한 후 세부구역별 건폐율 계획(법정·계획·관리 건폐율 설정)과 용적률 계획(법정·계획·관리 용적률 설정), 높이계획(계획높이·관리높이 설정)을 설정하고, 현황 건물 규모를 감안한 배치계획 및 건축물 용도계획을 마련하였음.

위를 함께 결정하여야 한다.

- ② 항만·공항·유원지·유통업무설비·학교(고등교육법 제2조제1호 내지 제5호의 규정에 의한 학교에 한한다) 및 운동장에 대하여 도시계획시설결정을 하는 경우에는 그 시설의 기능발휘를 위하여 설치하는 중요한 세부시설에 대한 조성계획을 함께 결정하여야 한다.

5) 실제 체육시설이 건축물로 유지·관리되는 구역

6) 도로, 주차장, 풋살경기장, 파크골프장 등 건축물로 유지·관리되지 않는 구역



<1단계 세부시설조성계획(안)>

건폐율 계획						
구역	구분	구역면적(㎡)	건축면적(㎡)	건폐율(%)		
				법정건폐율	계획건폐율	관리건폐율
체육시설 집적구역	①	300,771.50	97,306.59	60% 이하	32.35	60% 이하
	②	34,591.80	14,057.00	60% 이하	40.64	60% 이하
	③	11,500.60	6,273.17	60% 이하	54.55	60% 이하
외부공간구역	④	111,942.10	-	60% 이하	-	20% 이하
합계		458,806.00	117,636.76	60% 이하	25.64	50% 이하

용적률 계획						
구역	구분	구역면적(㎡)	지상층 연면적(㎡)	용적률(%)		
				법정용적률	계획용적률	관리용적률
체육시설 집적구역	①	300,771.50	171,534.73	150% 이하	57.03	150% 이하
	②	34,591.80	20,440.50	150% 이하	59.09	150% 이하
	③	11,500.60	10,095.91	150% 이하	87.79	150% 이하
외부공간구역	④	111,942.10	-	150% 이하	-	50% 이하
합계		458,806.00	202,071.17	150% 이하	44.04	125% 이하

높이 계획			
구역	구분	계획높이(층)	관리높이(층)
체육시설 집적구역	①	지상 4층 ~ 지하 4층	4층 이하
	②	지상 3층 ~ 지하 1층	4층 이하
	③	지상 3층 ~ 지하 1층	4층 이하
외부공간구역	④	-	2층 이하

4. 용도지역 변경

- 대상지의 현황 건폐율 및 용적률은 각각 32.65%, 43.38%로 자연 녹지지역의 건폐율 기준(건폐율 20%, 용적률 50%)을 상당부분 초과하고 있어 현황에 맞게 용도지역 조정이 요구되는 상황이며, 주경기장 리모델링 기본설계 내용을 반영한 시설의 배치가 가능토록 하기 위해서도 용도지역의 변경이 필요함.
- 또한, 체육시설⁷⁾ 내에 있는 각각의 경기장 안의 관람장은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제71조에 따라 일반주거지역에서 건축할 수 없는 건축물임.

다만, 같은 법 시행령 제83조제1항⁸⁾에 따라 용도지역 및 용도지구안에서의 도시·군계획시설에 대하여는 건축제한(시행령 제71조)의 배제가 가능하므로, 제1종일반주거지역으로 변경하는 것은 적정한 것으로 판단됨.

<건축물 밀도 검토>

구분		면적(m ²)							
		현황	1단계 결정(안)	2단계 계획(안)	자연녹지지역	1종일반주거	2종일반주거	3종일반주거	준주거
체육시설	건폐율	32.65%	25.64%	52.32%	20% 이하	60% 이하	60% 이하	50% 이하	60% 이하
	용적률	43.38%	44.04%	79.03%	50% 이하	150% 이하	200% 이하	250% 이하	400% 이하
전시·컨벤션 등	건폐율	-	-	58.68%	20% 이하	60% 이하	60% 이하	50% 이하	60% 이하
	용적률	-	-	176.29%	50% 이하	150% 이하	200% 이하	250% 이하	400% 이하

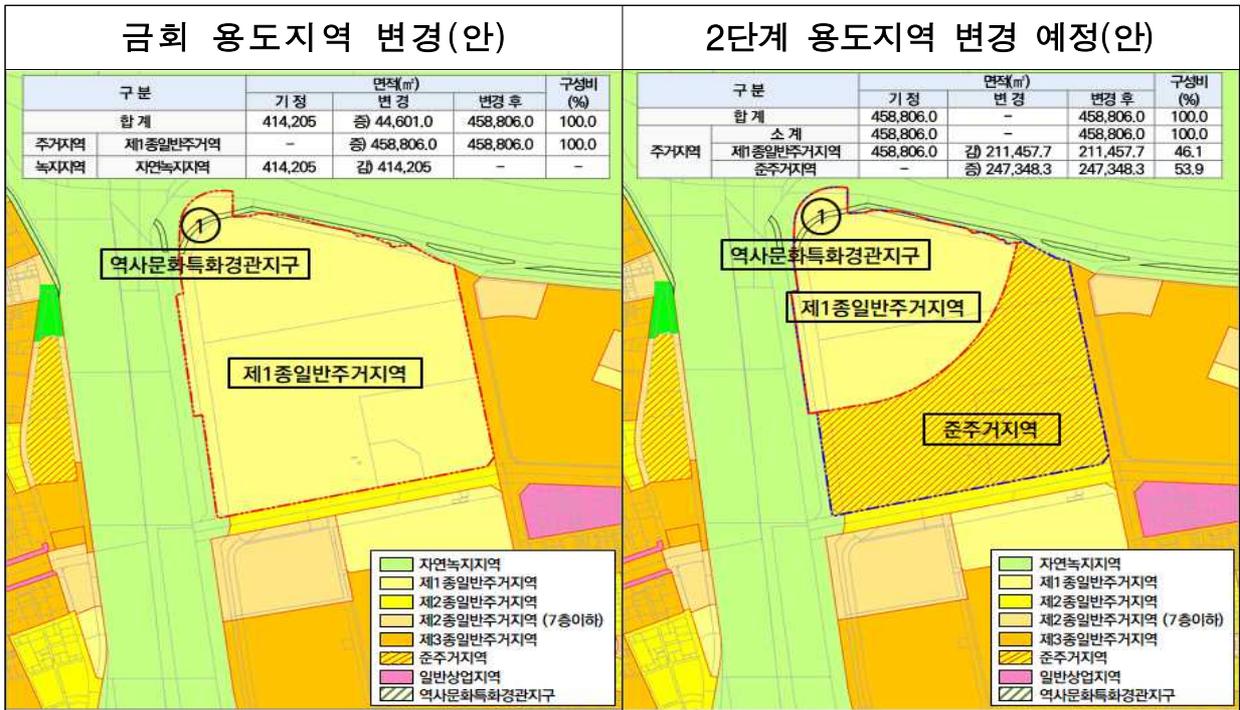
* 2단계 민자사업영역의 경우 민자사업자가 사업계획 제안 후 별도 심의절차를 이행 할 예정임

- 7) 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제100조(체육시설의 결정기준) 2. 제1종전용주거지역·유통상업지역·전용공업지역·일반공업지역·보전녹지지역·생산관리지역·보전관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역외의 지역에 설치할 것
- 8) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제83조(용도지역·용도지구 및 용도구역안에서의 건축제한의 예외 등) ①용도지역·용도지구안에서의 도시·군계획시설에 대하여는 제71조 내지 제82조의 규정을 적용하지 아니한다.

<용도지역 변경(안)>

구 분		면 적 (m ²)			구성비 (%)
		기 정	변경	변경후	
총 계		414,205.0	증) 44,601.0	458,806.0	100.0
녹지지역	자연녹지지역	414,205.0	감) 414,205.0	-	-
주거지역	제1종일반주거지역	-	증) 458,806.0	458,806.0	100.0

<1단계 및 2단계 용도지역 변경안>



○ 이에 따라, 금번 도시관리계획 변경에서는 우선 잠실운동장 전체를 ‘제1종일반주거지역’으로 변경하고, 민자사업구역에 대해서는 추후 2 단계로 민자사업자의 창의적 아이디어 발굴을 위해 ‘준주거지역’의 범위 내에서 적정 용도지역으로 변경할 예정임.

- 잠실 주경기장 리모델링 사업의 경우 ‘22년 8월까지 실시설계를 완료 하고 곧바로 착공에 들어갈 예정인 바(붙임-1 참고), 리모델링 사업의 추진과 현황 개발밀도 수용을 위한 용도지역으로의 변경(자연녹지지역→ 제1종일반주거지역)은 불가피하다 판단됨.

- 또한, 민자사업 대상지의 용도지역 변경을 금번 도시관리계획 변경에서 일괄 추진하지 않고 2단계로 나누어 시행하는 것은, 최근 (‘21.7.29) 민자사업을 위한 제3차 제안공고(재공고)를 실시하였고, ’21. 12월 우선협상 대상자 지정 후 ’23. 3월 실시협약 체결까지는 상당한 시간이 소요되어, 리모델링 사업과 동시에 계획(안)을 수립하여 착공하는 것은 물리적으로 불가능하기 때문인 것으로 파악됨.

○ 종합하면, 이 의견청취안은 GBC 공공기여 활용사업으로 추진 중인 주경기장 리모델링 사업의 원활한 추진을 위해 현황 개발밀도에 부합하는 수준에서의 용도지역 변경과 도시계획시설의 범위 변경 및 세부 시설 조성계획 수립 등을 주요내용으로 하고 있는데,

인접 부지에서 시차를 두고 추진 중인 민간투자사업의 추진일정 등을 감안하여 용도지역 변경은 2단계로 나누어 진행할 계획이며, 이는 잠실 종합운동장 일대를 글로벌 스포츠·MICE 거점으로 조성하기 위한 민간투자사업의 원활한 추진에도 기여할 수 있을 것으로 사료됨.

담 당 자	도시계획관리위원회 입법조사관 임경숙
연 락 처	02-2180-8205
이 메 일	kslinga@seoul.go.kr

【붙임-1】 잠실 주경기장 리모델링 사업개요

□ 사업개요

구 분	잠실 주경기장 (리모델링)	학생체육관 (이전·신축)
대지위치	송파구 올림픽로 25일대 잠실종합운동장 내 (155,489㎡)	
건축규모	지하4층/지상3층, 연면적 198,035㎡	지하4층/지상2층, 연면적 24,649㎡
주요시설	주경기장 리모델링(7→6만석) 보조경기장 이전·신축 데크시설 증축(주차장 포함)	115,197㎡ 598㎡ 82,240㎡
사업기간	'15.11~'26.3.	'15.11.~'26.3.
총사업비	3,500억(공사비 3,126/설계비144/감리비 174/기타 56) ※ 전액 공공기여	
	2,800억원 (설계비 123억원)	700억원 (설계비 21억원)
설계/감리자	설계: 나우동인건축,삼우, NBBJ 감리: 펨코엔지니어링 외 4개사	

□ 추진경위 및 향후계획

- '18.5. 주경기장 리모델링 국제설계공모 당선작 선정 (나우동인 외 2개사)
- '20.1. 주경기장 리모델링 기본 및 실시설계 용역 착수
- '21.4. 기본설계 완료
- '21.4.~ '22.8 인허가 및 실시설계 (동남권사업과/도시기반시설본부)
- '22. 하반기 공사 착공 (42개월)



<리모델링 기본 및 실시계획(안)>

【붙임-2】 잠실 스포츠 · MICE 민간투자사업 개요

□ 사업개요

- 면 적: 357,576 m^2 (수상면적 포함)
- 사업방식: BTO 민간투자사업
- 총사업비: 2조 1,672억원 ※ 전액 민자
- 건설기간: 6년 /운영기간: 40년
- 주요시설: 전시·컨벤션(전용12만 m^2),



야구장(3.5만석), 스포츠컴플렉스(1.1만석), 수영장(2급 공인), 수상레저업무숙박상업시설 등

□ 추진경위 및 향후계획

- '21.3. 2021년 제1차 기재부 민간투자사업심의(원안의결)
- '21.5. 제300회 시의회 민간투자사업 추진 동의안(원안가결)
- '21.6.17. 제3자 제안 공고
- '21.7.29. 제3자 제안 재공고(120일)
 - 사전적격심사 서류접수(7.19) 결과 최초제안자 단독 제안으로 제3자 제안공고문 조건에 따라 재공고 실시
 - ※ 사업제안서 접수 결과, 사업제안자가 단수(단독응찰)이거나 없는 경우 또는 1단계 평가를 통과하지 못한 경우, 주무관청은 1회에 한하여 제3자 제안 재공고 실시
- '21.11.29. 사업제안서 접수 완료
- '21년 12월 우선협상대상자 지정 및 협상 개시
- '23년 3월 실시협약 체결 및 사업시행자 지정
- '23년 9월 공사 착공
- '26년/'29년 공사 준공(1단계/2단계)

【붙임-3】 민간투자사업 세부 추진 절차 (BTO 민간제안사업)

