

서울특별시 잠실 종합운동장 도시관리계획 변경
결정(용도지역 및 도시계획시설 변경)을 위한 의견청취안
심 사 보 고 서

의안 번호	2713
----------	------

2021. 9. 7.
도시계획관리위원회

I. 안건명 : 서울특별시 잠실 종합운동장 도시관리계획 변경 결정(용도지역
및 도시계획시설 변경)을 위한 의견청취안

II. 심사경과

의안 번호	제출일자	회부일자	상 정 내 역 (상정일자)	심사결과
2713	2021.8.11	2021.8.18	제302회 임시회 제3차 도시계획관리위원회(2021.9.7)	원안동의

III. 제안설명의 요지 (서성만 균형발전본부장)

제안이유

- 잠실운동장 내 올림픽 주경기장 리모델링(공공기여활용사업) 및 스포츠·MICE 복합공간 조성사업(민자사업) 추진중임
- 주경기장 리모델링사업 실시계획 인가(체육시설 재배치 등)를 위해 용도지역 변경, 도시계획시설 변경 및 세부시설 조성계획을 수립하고자 함
 - 지정 자연녹지지역을 사업계획에 적합한 용도지역으로 변경 필요
 - 보조경기장 등 체육시설 재배치, 한강하천구역 변경으로 도시계획시설 범위 변경 필요

□ 도시관리계획 사항

- 용도지역 : 자연녹지지역
- 도시계획시설 : 체육시설(운동장)

□ 도시관리계획 변경 결정(안) 내용

(용도지역, 도시계획시설, 세부시설 조성계획)

가. 도시계획시설 결정 범위 변경에 관한 사항

구분	시설명	면 적 (m ²)			최초 결정일	비 고
		기 정	변 경	변경후		
변경	체육 시설	414,205.0	증) 44,601.0	458,806.0	1986.10.23 (건고시 제472호)	탄천동로 중복결정

※ 탄천하천구역변 범위 확장에 따른 탄천동로 중복결정 (중로 1-86호선 → L=1,750(320)m)

○ 변경사유

- 한강하천구역 변경('20.4. 고시) 경계선을 반영 시설경계 조정
- 체육시설 재배치를 위해 변경된 탄천하천구역('20.12. 고시)까지 확장

나. 용도지역 변경에 관한 사항

구 분	면 적 (m ²)			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	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

○ 변경사유

- 주경기장 리모델링 계획 건폐율에 맞는 용도지역으로 변경 (20%초과)

다. 세부시설조성계획 결정 조서

- 세부시설의 면적(구역계획) (신설)

구역	구분	건물명	면적 (m ²)	비고
체육시설집적구역	①	주경기장	300,771.5	실제 체육시설이 건축물로 유지·관리되는 구역
		보조경기장		
		학생체육관 ¹⁾		
		데크시설		
		실내체육관		
		야구장		
		보조경기장 (철거예정)		
	②	제1수영장	34,591.8	
		제2수영장		
		체조관		
③	학생체육관 ¹⁾ (철거예정)	11,500.6		
외부공간구역	④	-	111,942.1	도로, 주차장, 풋살경기장, 파크골프장 등 건축물로 유지·관리되지 않는 구역
합 계			458,806.0	

주1) 서울시교육청 소유의 학생체육관은 이전·신축하는 사항으로 토지는 동일면적으로 상호이관(교환) 하며, 기존건물을 철거하고 신축건물은 준공 후 교육청에 무상귀속하는 사항임

○ 건축물에 대한 배치계획 및 건축물 용도 (신설)

구역	구분	번호	건물명	건물용도	건축면적 (m ²)	연면적 (m ²)	지상층 연면적 (m ²)	층수 (지하)	비고
체육 시설 집적 구역	①	1	주경기장	운동경기장	37,724.21	115,197.48	80,932.22	4(1)	
		2	보조경기장	운동경기장	2,300.00	598.04	598.04	2	
		3	학생체육관	운동경기장	10,555.55	24,649.36	3,656.31	2(4)	
		4	데크시설	업무·편의시설	16,843.83	82,239.92	11,723.56	1(4)	
		5	실내체육관 (철거예정)	운동경기장	7,085.00	26,095.87	14,898.18	3(1)	
		6	야구장	운동경기장	20,741.00	59,229.75	57,669.42	3(1)	
		7	보조경기장 (철거예정)	운동경기장	2,057.00	2,057.00	2,057.00	1	
	②	8	제1수영장	운동경기장	9,318.00	22,479.34	15,206.61	3(1)	
		9	제2수영장	운동경기장	4,739.00	6,119.81	5,233.89	2(1)	
		10	체조관	운동경기장					
	③	11	학생체육관 (철거예정)	운동경기장	6,273.17	11,471.12	10,095.91	3(1)	
외부 공간 구역	④	-	-	-	-	-	-	-	
합 계					117,636.76	350,137.69	202,071.14	-	-

※ 기존 시설 : 건축물대장 면적, / 주경기장 리모델링(주경기장, 보조경기장, 학생체육관, 데크시설) : 실시설계 건축 면적

○ 건축물에 대한 밀도계획 (신설)

- 건축면적의 합계(건폐율 계획) (신설)

구역	구분	구역면적 (m^2)	건축면적 (m^2)	건폐율(%)			비고
				법정 건폐율	계획 건폐율	관리 건폐율	
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	
외부공간 구역	④	111,942.10	-	60% 이하	-	20% 이하	
합계		458,806.00	117,636.76	60% 이하	25.64	50% 이하	

- 건축물 연면적의 합계(용적률 계획) (신설)

구역	구분	구역면적 (m^2)	지상층 연면적 (m^2)	용적률(%)			비고
				법정 용적률	계획 용적률	관리 용적률	
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	
외부공간 구역	④	111,942.10	-	150% 이하	-	50% 이하	
합계		458,806.00	202,071.14	150% 이하	44.04	125% 이하	

- 높이계획 (신설)

구역	구분	계획높이(층)	관리높이(층)	비고
체육시설 집적구역	①	지상 4층 ~ 지하 4층	4층 이하	
	②	지상 3층 ~ 지하 1층	4층 이하	
	③	지상 3층 ~ 지하 1층	4층 이하	
외부공간 구역	④	-	2층 이하	
합계		-	4층 이하	

IV. 검토보고의 요지 (조정래 수석전문위원)

1. 제출배경

- 이 의견청취안은 잠실 종합운동장 일대를 글로벌 스포츠·MICE 거점으로 조성하기 위해 도시관리계획(용도지역과 도시계획시설의 범위 및 세부시설의 범위 변경)을 변경 결정하는 사항으로서, 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 공사 착공 예정임.

2. 대상지 현황

- 대상지(414,205㎡)는 송파구 잠실동 10번지 일대로 1986년 10월 도시계획시설(운동장)로 최초 결정¹⁾되고, 2016년 9월 국제교류복합

1) 대상지는 1986년 ‘도시계획시설(운동장)’으로 최초 결정(건설부고시 제472호,

지구 지구단위계획이 결정·고시된 지역으로, 용도지역상 자연녹지지역이며 현황 건폐율 및 용적률은 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).

- 올림픽 주경기장 리모델링 사업과 관련해서는 '21년 4월 기본설계를 완료하였으며, '22년 8월까지 인·허가 및 실시설계를 완료한 후, '22년 하반기에 공사 착공 예정임.



3. 도시계획시설 변경 및 세부시설 조성계획 수립

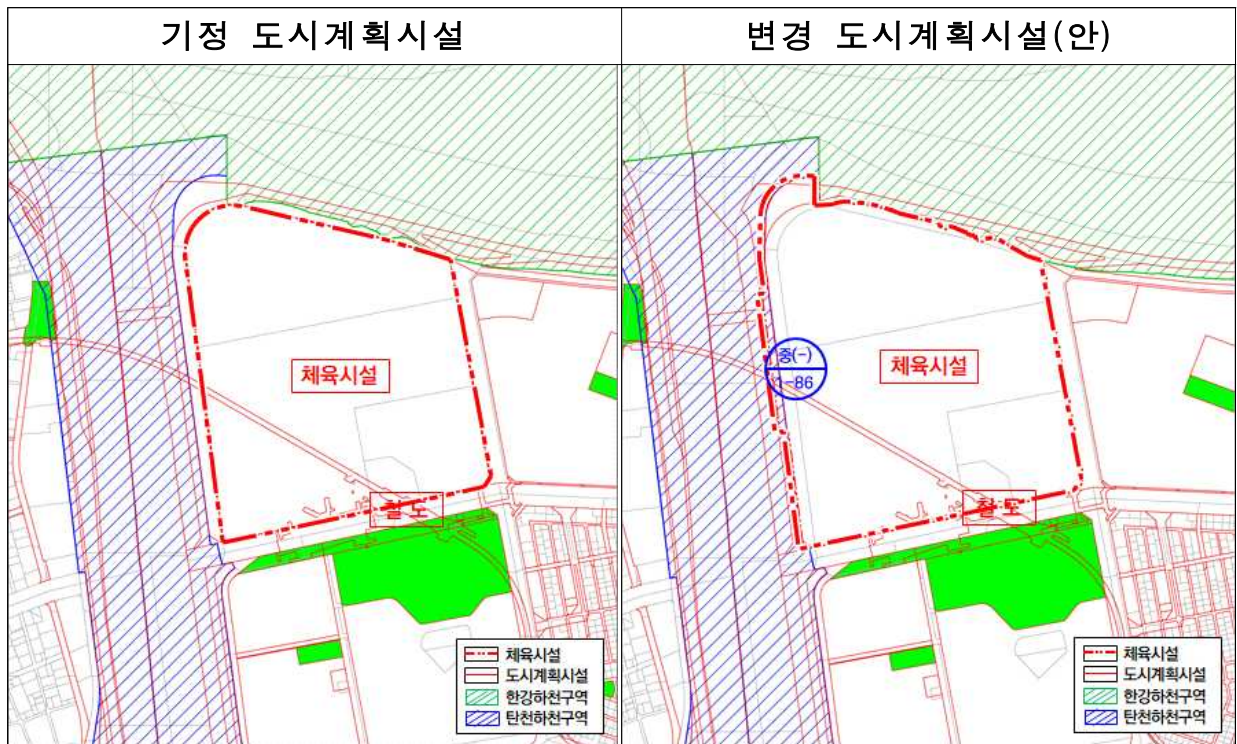
- 금번 도시관리계획 변경은 대상지 전체의 도시계획시설(체육시설)의 규

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.

모 변경과 세부시설계획을 결정하려는 것임.

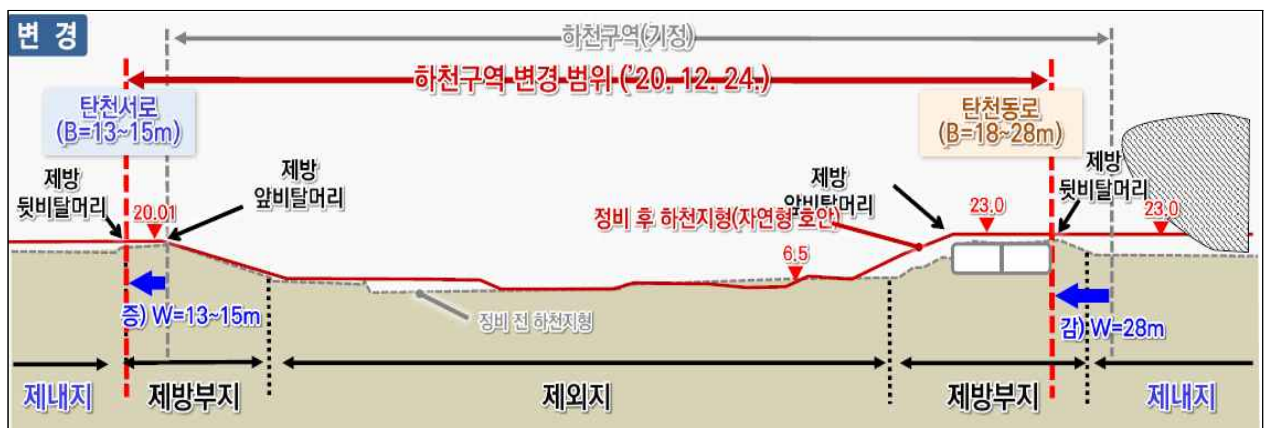
- 먼저, 대상지 북측과 서측을 둘러싸고 있는 한강변과 탄천변 하천구역이 각각 '20년 4월과 '21년 12월에 경계 조정 및 확장에 따라 변경·고시된 가운데, 도시계획시설의 범위를 하천 경계에 맞추어 변경하려는 것은 주경기장 리모델링 사업내용을 반영하기 위한 것으로서, 추후 입지하게 될 야구장(현재 보조경기장)과 보조경기장(현재 주차장 등)이 확장된 하천구역까지 점용하게 될 것을 염두에 둔 것으로 이해됨.

구분	시설명	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
		기 정	변 경	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 조경으로 이용 중인 공간으로 도시계획시설 범위가 아니었던 공간을 한강하천구역 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.

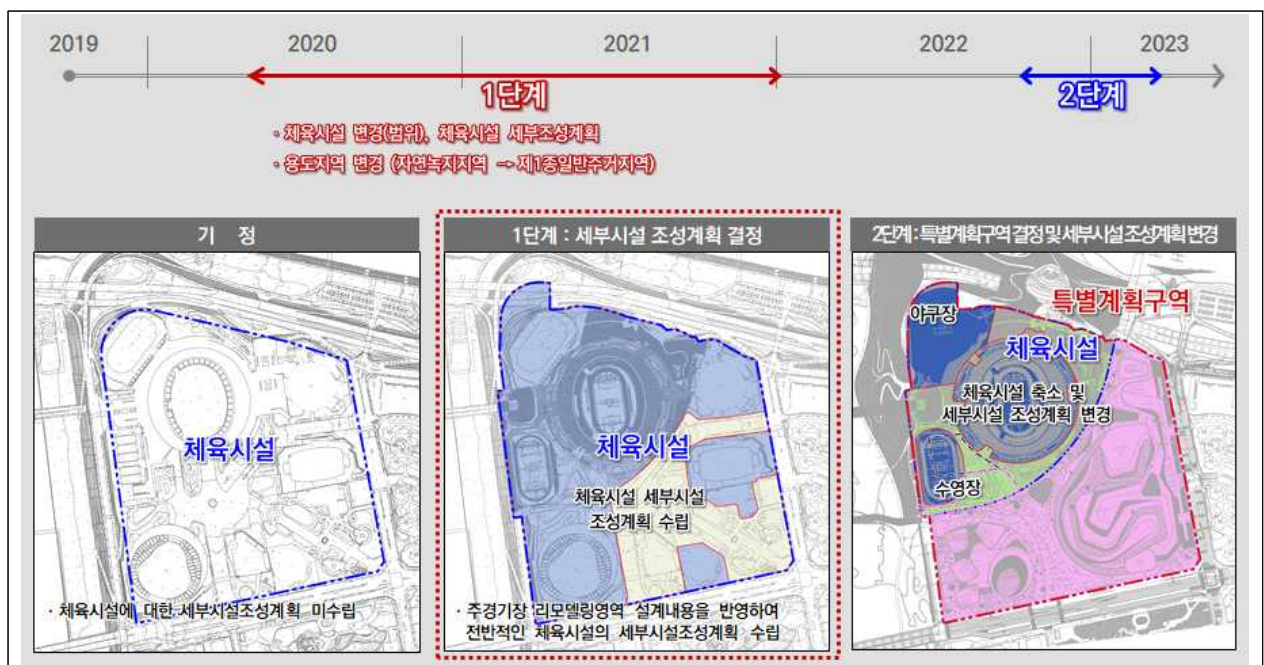


2) 「하천법」 제10조 (하천구역의 결정 등)

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.

3) 유수의 직각 방향으로 자른 횡단면적, 유적(流積)과 같은 말

- 두 번째로, 세부시설 조성계획 수립과 관련하여 살펴보면, 체육시설에 대한 도시계획시설 최초 결정 당시('86.10.23) 및 결정 이후 세부시설 조성계획⁴⁾을 수립한 바 없어, 금번 주경기장 리모델링 사업 추진을 계기로 보조경기장 재배치, 민자사업시 야구장 입지, 기존 체육시설에 대한 유지관리 등을 고려하여 관련 규정에 따라 건폐율과 용적률, 높이를 결정하려는 것임.



- 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 공간이용에 상당한 영향을 주는 도시계획시설인 경우에는 건폐율·용적률 및 높이의 범위를 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.

- 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.



<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

5) 실제 체육시설이 건축물로 유지·관리되는 구역

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

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%, 용적률 43.38%로 자연녹지지역의 밀도기준(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 용도지구안에

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

서의 도시·군계획시설에 대하여는 건축제한(시행령 제71조)의 배제가 가능하므로, 제1종일반주거지역으로 변경하는 것은 적정한 것으로 판단됨.

<건축물 밀도 검토>

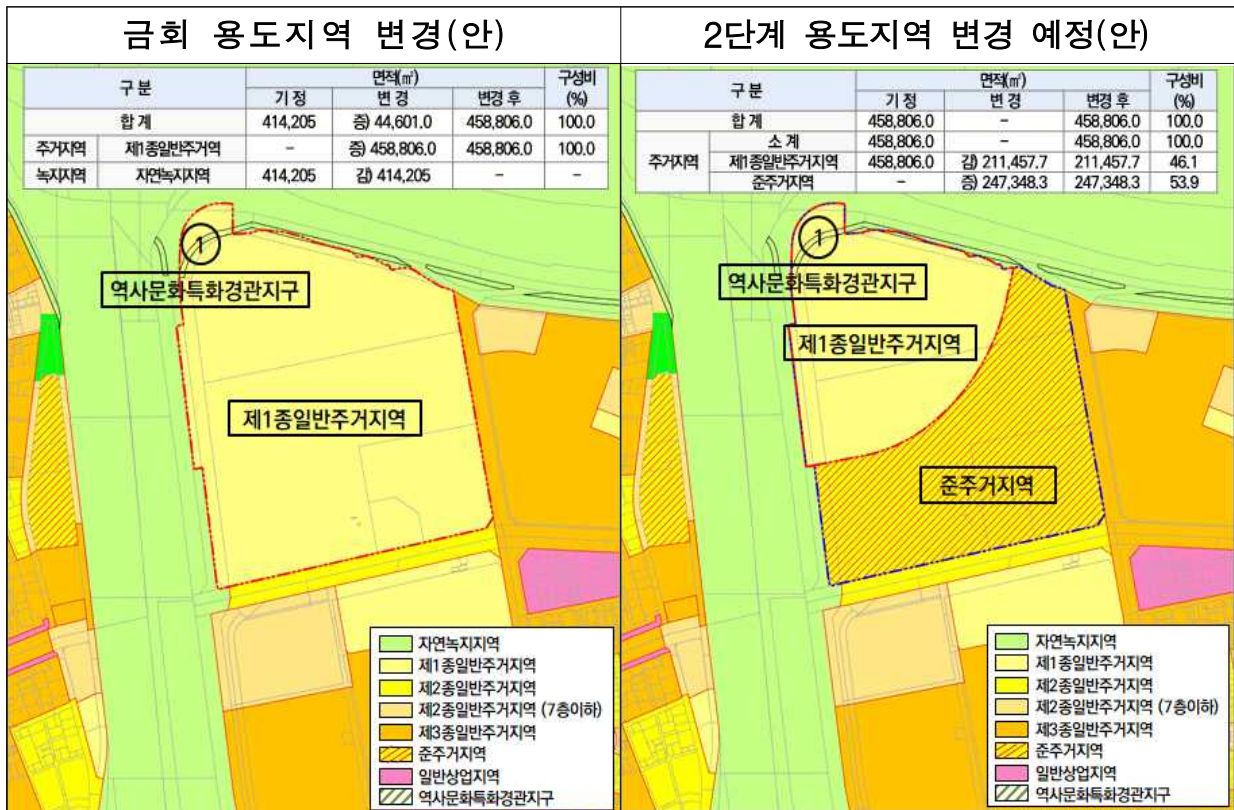
구분	현황	면적(m ²)							
		1단계 결정(안)	2단계 계획(안)	자연녹지지역	1종일반주거	2종일반주거	3종일반주거	준주거	
체육시설	건폐율	32.65%	25.64%	52.32%	20% 이하	60% 이하	60% 이하	50% 이하	60% 이하
	용적률	43.38%	44.04%	79.03%	50% 이하	150% 이하	200% 이하	250% 이하	400% 이하
전시·컨벤션 등	건폐율	-	-	58.68%	20% 이하	60% 이하	60% 이하	50% 이하	60% 이하
	용적률	-	-	176.29%	50% 이하	150% 이하	200%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

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

<용도지역 변경(안)>

구분	면적 (m ²)	면적 (m ²)			구성비 (%)
		기정	변경	변경후	
총계		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>



대하여는 제71조 내지 제82조의 규정을 적용하지 아니한다.

- 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 완료하고 곧바로 착공에 들어갈 예정인 바(검토보고서 붙임-1 참고), 리모델링 사업의 정상 추진을 위해서는 현황 개발밀도를 수용할 수 있는 용도지역으로의 변경(자연녹지지역→제1종일반주거지역)은 불가피하다 판단됨.
- 또한, 민자사업 대상지의 용도지역 변경을 금번 도시관리계획변경에서 일괄 추진하지 않고 2단계로 나누어 시행하는 것은, 최근(‘21.7.29) 민자사업을 위한 제3자 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 공공기여활용사업으로 추진 중인 주경기장 리모델링사업의 원활한 사업추진을 위해 현황 개발밀도에 부합하는 수준에서의 용도지역 변경과 도시계획시설의 범위변경 및 세부시설 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.

V. 질의 및 답변 요지 : 생략

VI. 토론요지 : 없음

VII. 심사결과 : 원안 동의 (출석위원 전원 찬성)

VIII. 소수의견의 요지 : 없음

서울특별시 잠실 종합운동장 도시관리계획 변경(용도지역 및 도시계획시설 변경)을 위한 의견청취안

의안 번호	2713
----------	------

제출년월일 : 2021년 8월 11일
제출자 : 서울특별시장

1. 안건명 : 서울특별시 잠실 종합운동장 도시관리계획 변경 결정
(용도지역 및 도시계획시설 변경)을 위한 의견청취안

2. 입안사유

- 잠실운동장 내 올림픽 주경기장 리모델링(공공기여활용사업) 및 스포츠·MICE 복합공간 조성사업(민자사업) 추진중임
- 주경기장 리모델링사업 실시계획 인가(체육시설 재배치 등)를 위해 용도지역 변경, 도시계획시설 변경 및 세부시설 조성계획을 수립하고자 함
 - 현재 자연녹지지역으로 사업계획에 적합한 용도지역으로 변경 필요
 - 보조경기장 등 체육시설 재배치, 한강하천구역 변경으로 도시계획시설 범위 변경 필요

3. 도시관리계획 사항

- 용도지역 : 자연녹지지역
- 도시계획시설 : 체육시설(운동장)

4. 도시관리계획 변경 결정(용도지역 및 도시계획시설 변경)(안), 세부시설 조성계획 수립)(안) 내용

가. 도시계획시설 결정 범위 변경에 관한 사항

구분	시설명	면적 (m ²)			최초 결정일	비고
		기정	변경	변경후		
변경	체육시설	414,205.0	증) 39,883.5	454,088.5	1986.10.23 (건고시 제472호)	탄천동로 중복결정

※ 탄천하천구역변 범위 확장에 따른 탄천동로 중복결정 (중로 1-86호선 → L=1,750(320)m)

○ 변경사유

- 한강하천구역 변경('20.4. 고시) 경계선을 반영 시설경계 조정
- 체육시설 재배치를 위해 변경된 탄천하천구역('20.12. 고시)까지 확장

나. 용도지역 변경에 관한 사항

구 분		면 적 (m ²)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변경	변경후		
총 계		414,205.0	증) 39,883.5	454,088.5	100.0	-
녹지지역	자연녹지지역	414,205.0	감) 414,205.0	-	-	-
주거지역	제1종일반주거지역	-	증) 454,088.5	454,088.5	100.0	-

○ 변경사유

- 종합운동장 리모델링 계획 건폐율에 맞는 용도지역으로 변경 (20%초과)

다. 세부시설조성계획 결정 조서

○ 세부시설의 면적(구역계획) (신설)

구 역	구 분	건물명	면 적 (m ²)	비 고
체육시설집적구역	①	주경기장	296,054.0	실제 체육시설이 건축물로 유지·관리되는 구역
		보조경기장		
		학생체육관 ¹⁾		
		데크시설		
		실내체육관		
		야구장		
		보조경기장 (철거예정)		
②	제1수영장	34,591.8		
	제2수영장			
	체조관			
③	학생체육관 ¹⁾ (철거예정)	11,500.6		
외부공간구역	④	-	111,942.1	도로, 주차장, 풋살경기장, 파크골프장 등 건축물로 유지·관리되지 않는 구역
합 계			454,088.5	

주1) 서울시교육청 소유의 학생체육관은 이전·신축하는 사항으로 토지는 동일면적으로 상호이관(교환) 하며, 기존건물을 철거하고 신축건물은 준공 후 교육청에 무상귀속하는 사항임

○ 건축물에 대한 배치계획 및 건축물 용도 (신설)

구역	구분	번호	건물명	건물용도	건축면적 (m^2)	연면적 (m^2)	지상층 연면적(m^2)	층수 (지하)	비고
체육 시설 집적 구역	①	1	주경기장	운동경기장	37,724.21	115,197.48	80,932.22	4(1)	
		2	보조경기장	운동경기장	2,300.00	598.04	598.04	2	
		3	학생체육관	운동경기장	10,555.55	24,649.36	3,656.31	2(4)	
		4	데크시설	업무·편의시설	16,843.83	82,239.92	11,723.56	1(4)	
		5	실내체육관 (철거예정)	운동경기장	7,085.00	26,095.87	14,898.18	3(1)	
		6	야구장	운동경기장	20,741.00	59,229.75	57,669.42	3(1)	
		7	보조경기장 (철거예정)	운동경기장	2,057.00	2,057.00	2,057.00	1	
	②	8	제1수영장	운동경기장	9,318.00	22,479.34	15,206.61	3(1)	
		9	제2수영장	운동경기장	4,739.00	6,119.81	5,233.89	2(1)	
		10	체조관	운동경기장					
	③	11	학생체육관 (철거예정)	운동경기장	6,273.17	11,471.12	10,095.91	3(1)	
외부 공간 구역	④	-	-	-	-	-	-	-	
합 계					117,636.76	350,137.69	202,071.14	-	-

※ 기존 시설 : 건축물대장 면적, / 주경기장 리모델링(주경기장, 보조경기장, 학생체육관, 데크시설) : 사실상 건축 면적

○ 건축물에 대한 밀도계획 (신설)

- 건축면적의 합계(건폐율 계획) (신설)

구역	구분	구역면적 (m^2)	건축면적 (m^2)	건폐율(%)			비고
				법정 건폐율	계획 건폐율	관리 건폐율	
체육시설 집적구역	①	296,054.00	97,306.59	60% 이하	32.87	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	
외부공간 구역	④	111,942.10	-	60% 이하	-	60% 이하	
합 계		454,088.50	117,636.76	60% 이하	25.91	60% 이하	

- 건축물 연면적의 합계(용적률 계획) (신설)

구역	구분	구역면적 (m ²)	지상층 연면적 (m ²)	용적률(%)			비고
				법정 용적률	계획 용적률	관리 용적률	
체육시설 집적구역	①	296,054.00	171,534.73	150% 이하	57.94	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	
외부공간 구역	④	111,942.10	-	150% 이하	-	150% 이하	
합계		454,088.50	202,071.14	150% 이하	44.50	150% 이하	

- 높이계획 (신설)

구역	구분	계획높이(층)	관리높이(층)	비고
체육시설 집적구역	①	지상 4층 ~ 지하 4층	4층 이하	
	②	지상 3층 ~ 지하 1층	4층 이하	
	③	지상 3층 ~ 지하 1층	4층 이하	
외부공간 구역	④	-	4층 이하	
합계		-	4층 이하	

5. 주민 의견청취

- 열람기간 : 2021.8.5.~8.20.(14일간)
- 공고게재 : 한겨레, 헤럴드 경제('21.8.5.)
- 의견청취 결과 (제출의견 2건 / 1건반영, 1건 별도검토)

제출자	제출의견(주요내용)	조치계획	반영여부
이○○	<ul style="list-style-type: none"> 주변 주민들에게 편의성을 제고하는 방편으로 서울종합운동장 교차로(P.14 ③교차로)를 포함 정신여고, 우성APT 근접한 탄천동측도로 지하화 사업이 우선 진행 될 수 있도록 지하화 계획 일정이 확정 시행될 수 있기를 바람 	<ul style="list-style-type: none"> 탄천동로 지하화 사업 및 교차로는 별도의 도로 개선사업으로 진행되고 있으므로, 잠실운동장과 연계된 도로사업이 조속히 추진될 수 있도록 도로사업 부서에서 검토 예정 	별도검토
김○○	<ul style="list-style-type: none"> 한강과 운동장이 연계될 수 있도록 관리계획 수립 필요함 (예를들어, 한강변에도 운동시설이 들어갈 수 있도록) 계획변경으로 지역주민에게 어떤 혜택이 돌아갈 수 있는지 궁금함 	<ul style="list-style-type: none"> 금번 잠실운동장 도시관리계획 변경은 한강탄천과 연계하여 정비하는 것을 고려하여 결정하는 것이며, 추후 탄천·한강을 정비시 잠실운동장 사업과 연계하여 추진 예정임 	반영

6. 관계기관 및 관련부서 협의의견

- 협의부서 : 27개 부서(기관)
- 협의기간 : '21.8.5.~8.20.

구 분	접수건수	의견수	반영	미반영	별도검토
소계	8개부서	14건	12건	-	2건
서울시	5개부서	11건	10건	-	1건
강남구	3개부서	-	-	-	-
송파구	-	3건	2건	-	1건

○ 서울시 관련부서

부서명	검토의견	조치계획	반영여부
전략 계획과	<ul style="list-style-type: none"> • 대상지는 「2030 서울생활권계획」 중 동남권역생활권 및 잠실1지역생활권 발전구상에서 주요 관광시설 간 보행 및 교통연계 강화 등 다양한 목표·전략을 제시하고 있으므로 관련계획에 반영될 수 있도록 검토 필요 • 동 지역생활권계획에서는 생활서비스 시설 중 △우선적 시설공급 고려 대상으로 주차장, 노인여가복지시설, 청소년 아동복지시설, 보육시설로 하고 있으며 △주민요구 및 공급불균형 시설로 도서관을 제시하고 있으므로 시민들의 삶의 질 제고를 위해 공급검토 필요 	<ul style="list-style-type: none"> • 상위계획인 2030 서울플랜 및 생활권계획 내용을 반영하여 국제교류복합지구 조성 사업을 추진중이며, • 잠실운동장 도시관리계획 변경도 상기 상위사업을 반영하여 잠실운동장 내 체육 시설 재배치 등을 하고자 하는 내용임 	반영
교통 운영과	<ul style="list-style-type: none"> • 일반차량의 Kiss-&-Ride(차량 접안 후 승하차) 장소를 확보하기 바람 	<ul style="list-style-type: none"> • 잠실운동장 도시관리계획 변경사항은 아님 • 올림픽 주경기장 리모델링 기본·실시설계에서 봉은교 진출입구 인근에 Kiss-&-Ride 장소 확보 예정 • 추후 2단계 스포츠·MICE 민간투자사업 추진시 Kiss-&-Ride장소 추가 검토 예정 	반영

부서명	검토의견	조치계획	반영여부
물순환 정책과	<p>[빗물관리]</p> <ul style="list-style-type: none"> “서울특별시 물순환 회복 및 저영향 개발 기본조례” 제8조, 제9조에 따라 대지면적 1,000제곱미터 이상이거나 연면적이 1,500제곱미터 이상인 건축물, 20세대 이상 공동주택 등은 사업구역 내에서 빗물의 외부 유출이 최소화 될 수 있도록 빗물분담량을 적용한 빗물 관리시설 도입을 계획하여 사업의 인·허가전 해당 자치구 물순환 주관부서에 사전협의하여야 함 (저영향개발 사전 협의제도 참조) 	<ul style="list-style-type: none"> 잠실운동장 도시관리계획 변경시 협의 및 신고 사항은 아님 실시계획인가 시 해당 내용을 준수하여 계획에 반영하고, 협의 및 신고하겠음 	반영
	<p>[물재이용]</p> <ul style="list-style-type: none"> “물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률” 제8조에 해당하는 경우 빗물이용 시설을 설치하고, “물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률” 제9조 및 “서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례” 제6조에 해당하는 경우 중수도를 설치 할 것 		
	<p>[수질]</p> <ul style="list-style-type: none"> 물환경보전법 제53조 및 동법 시행령 제72조 규정의 비점오염원의 설치신고 대상 사업장인 경우 환경영향평가법 제30조 3항에 따라 승인 등을 받거나 사업계획을 확정된 날부터 30일 이내에 환경부장관에게 비점오염원의 설치 신고를 요함 		
	<p>[수질오염 총량관리]</p> <ul style="list-style-type: none"> 대상사업 : 오염총량관리 기본방침(환경부 훈령 제1378호) 제27조(관리대상 지역 개발사업) 제1항(20세대 이상 공동주택, 20세대 이상의 주택과 주택외의 시설물을 동일건축물로 건축하는 사업) 및 제3항(환경영향평가 등의 대상사업)에 해당하는 사업 ‘건축허가’ 또는 ‘사업계획승인’ 협의 시 관계서류(수질오염총량검토서, 설계개요, 건축물대장)를 작성하여 세움터 제출 후 서울시(물순환정책과)로 오염부하량 할당 협의요청 할 것 		
	<p>[지하수]</p> <ul style="list-style-type: none"> 지하수위는 「서울특별시 공사장 지하수 관리 매뉴얼」을 준수하여 관리 지하수위 이하 구간 굴착을 포함되는 공사로 지하수위계를 설치하여 지하수위를 계측하는 경우(지반침하 포함), 지하수위 측정데이터를 매 분기 말까지 자치구 지하수 담당부서 및 서울시 물순환정책과로 제출(계측 시작부터 계측 종료시까지) 		

부서명	검토의견	조치계획	반영여부
<p>물순환 정책과 (계속)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 공사 시 지하수 관측을 위해 착정한 관측공에 대해서는 원상복구 이전에 지하수 보조관측망으로 활용토록 협의 • 유출지하수의 저감 및 이용 관련 <ul style="list-style-type: none"> - 지하수법 제9조의2에 따라 지하철·터널 등의 지하시설물(건축물의 경우 총수가 21층 이상이거나 연면적이 10만제곱미터 이상)을 설치하려는 자는 1일 300㎥ 이상(건축물의 경우 1일 30㎥ 이상) 지하수가 유출되는 경우 이를 감소시킬 수 있는 저감대책을 수립하여 관할 구청에 신고하고 그 대책을 시행하여야 하며, - 위와 같은 대책에도 불구하고 시설물 준공 후 1일 300㎥ 이상(건축물의 경우 30㎥ 이상) 지하수가 유출되는 경우 이용계획을 수립하여 관할 부서에 신고하여야 함. - 따라서 해당 시설물(건축물)의 경우 위 신고사항을 반드시 이행하여야 함은 물론, 설계 단계 에서부터 유출지하수 감소대책 및 이용(활용)계획의 반영이 필요. 		<p>반영</p>
	<p>[물놀이형 수경시설]</p> <ul style="list-style-type: none"> • 「물환경보전법」 제61조의2(물놀이형 수경시설의 신고 및 관리)에 따라 물놀이형 수경시설을 설치·운영할 경우, 물놀이형 수경시설 설치·운영 신고서를 서울시에 제출할 것 		
	<p>[토양]</p> <ul style="list-style-type: none"> • 다음 해당 시설이 설치되어 있거나 설치되어 있었던 부지, 그 밖의 토양오염의 우려가 있는 토지는 토양오염에 관한 평가를 실시하여야 함 1. 토양오염관리대상시설(석유류 제조·저장시설, 유해화학물질 제조·저장시설, 송유관시설 및 기타 유사시설 등) 2. 공장(산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조제1호 규정) 3. 기타(난방유 저장탱크 등) • 토양환경보전법 제11조(토양오염의 신고 등)에 따라 사업시행(공사)과정에서 오염된 토양이 발견될 경우 소재지 관할 구청장에게 신고해야하며, 토양환경보전법 관련 규정에 따라 토양정화 등 적법 처리 조치할 것 		

부서명	검토의견	조치계획	반영여부
환경정책과	<ul style="list-style-type: none"> 상기 사업이 「서울특별시 환경영향평가 조례」 별표 1 제1호 자목 또는 제9호에 해당할 경우 우리시 환경영향평가 대상 사업이므로 사업시행계획인가(승인 등) 전 환경영향평가 협의를 득할 수 있도록 안내 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 잠실운동장 도시관리계획 변경은 환경영향평가 대상이 아님 올림픽 주경기장 리모델링 사업은 전략 환경영향평가('18.6. 기심의) 변경 심의 및 소규모 환경영향평가 대상(환경영향평가법 제59조)으로 사업시행계획인가 전 환경영향평가 협의를 득할 수 있도록 조치 예정 ('21.11. 완료예정) 	반영
도로계획과	<ul style="list-style-type: none"> 탄천동로 지하차도 구조물의 안정성 및 유지관리를 위해 보조경기장 이전설치는 탄천동로의 도로구역을 침범하지 않고 운동장 부지 내에서 계획 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 보조경기장 이전을 위하여 탄천동로와 체육시설의 합리적인 유지관리 차원에서 중복결정하여 관리하는 것이 바람직 도로와 체육시설은 중복결정하되, 도로상부의 구조물은 실시설계 인가 전까지 구조물의 안전성을 고려하여 조명탑 시설물 등의 위치 조정 검토 진행중 	별도검토
도시계획과	<ul style="list-style-type: none"> 별도의견 없음 	-	-
도시관리과	<ul style="list-style-type: none"> 별도의견 없음 	-	-
시설계획과	<ul style="list-style-type: none"> 별도의견 없음 	-	-
도시계획상임기획과	<ul style="list-style-type: none"> 별도의견 없음 	-	-
건축기획과	<ul style="list-style-type: none"> 별도의견 없음 	-	-
공원조성과	<ul style="list-style-type: none"> 별도의견 없음 	-	-
조경과	<ul style="list-style-type: none"> 별도의견 없음 	-	-
하천관리과	<ul style="list-style-type: none"> 별도의견 없음 	-	-
교통정책과	<ul style="list-style-type: none"> 별도의견 없음 	-	-
주차계획과	<ul style="list-style-type: none"> 별도의견 없음 	-	-
관광정책과	<ul style="list-style-type: none"> 별도의견 없음 	-	-
체육정책과	<ul style="list-style-type: none"> 별도의견 없음 	-	-
올림픽추진과	<ul style="list-style-type: none"> 별도의견 없음 	-	-
한강사업본부	<ul style="list-style-type: none"> 별도의견 없음 	-	-
체육시설관리사업소	<ul style="list-style-type: none"> 별도의견 없음 	-	-

○ 송파구 관련부서

부서명	검토의견	조치계획	반영여부
혁신도시 기획과 등	<ul style="list-style-type: none"> 주변지역 활성화를 위한 잠실운동장 사거리 방향 보행축 추가 지정 검토 필요 <ul style="list-style-type: none"> 잠실운동장 사거리 인근 상권 접근성이 저하되지 않도록 잠실사거리(지하보도) 등 주보행축 추가 지정 검토 필요 추후 잠실운동장 도시관리계획 및 국제교류복합지구 지구단위계획 변경 시 장래 교통 분석 및 인근 주거지 여건 반영한 출입구 위치계획 검토 <ul style="list-style-type: none"> 교통성검토서 장래 교통수요예측(p25.)에서 전체 체육시설 좌석수 감소(당초116,234석→103,221석)로 장래 교통수요 예측은 미수립되었으나, 향후 해당 구역계 도시관리계획 변경 시 백제고분로 교통흐름 및 인근 주거지 여건을 반영하여 출입구 위치 검토 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 인근 상권으로 보행축 추가지정 및 주거지 여건을 반영한 출입구 위치 결정은 스포츠·MICE 민간투자사업 영역에서 결정해야 하는 사항으로 추후 민간투자사업 추진시 검토하여 반영 	추후 반영
도시 계획과 (상임 기획단)	<ul style="list-style-type: none"> 추후 국제교류복합지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역 지정 및 세부개발계획 수립 시 인접 교통수단간 연계 및 주변시설 등이 활성화될 수 있도록 고려 잠실종합운동장 부지의 주보행축과 지하철2/9호선 역사 및 아시아공원 지하보도가 지하층에서 직접 연결 될 수 있는 보행자 통로 확보가 가능하도록 공공보행통로 지정 검토 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 잠실운동장 도시관리계획 변경 범위에 벗어난 사항이며, 추후 별도 검토 예정 	별도 검토
환경과	<ul style="list-style-type: none"> 서울시 녹색건축물 설계기준 적용 및 신재생에너지 설치 필요 <ul style="list-style-type: none"> 잠실운동장 일대 도시관리계획(변경) 결정 및 세부시설조성계획 수립 환경성검토 자료에 따르면 신재생에너지 사용계획은 제외되어 있어 향후 서울시 녹색건축물 설계기준을 적용하고 한강 취수원수를 활용한 수열에너지 공급 시스템 등 다양한 신재생에너지 설비 설치 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 녹색건축물 설계기준 및 신재생에너지 설치는 잠실운동장 도시관리계획 변경 범위에 포함되지 않음 올림픽 주경기장 리모델링 기본 및 실시설계에서 녹색건축물 설계기준을 적용방안을 검토하여 반영 예정 	반영

○ 강남구 관련부서

부서명	검토의견	조치계획	반영여부
도시 계획과 등	• 별도 의견 없음	-	반영

○ 유관기관

부서명	검토의견	조치계획	반영여부
서울지방 국토관리청	• 별도 의견 없음	-	-
서울시 교육청	(체육건강문화예술과) • 별도 의견 없음	-	-
	(학생체육관) • 별도 의견 없음	-	-
대한체육회	• 별도 의견 없음	-	-
서울시 체육회	• 별도 의견 없음	-	-

7. 환경성 검토

- 체육시설을 재배치, 미수립된 세부시설조성계획을 수립하는 것으로 기존 대비 시설규모가 큰 변화가 없는 바, 환경에 미치는 영향은 적은 것으로 검토되었으며, 세부적인 영향은 현재 주경기장 리모델링 실시 설계와 관련하여 전략환경영향평가 변경 및 소규모 환경영향평가가 진행중으로 심의결과를 반영하여 실시계획에 반영할 예정임

8. 재해성 검토

- 계획 대상지의 경우 지형적으로 평탄한 위치에 있어 대규모 절·성토면 사면이 발생하지 않을 것으로 예상되며, 향후 공사중 토사유출 등 세부 영향은 주경기장 리모델링 재해영향평가지정밀검토 및 계획을 수립할 예정임

9. 교통성 검토

- '16년 교통영향평가 심의결과에 따라 주변의 도로구조 등 교통 개선대책을 반영하였으며, 현재 진행중인 지구단위계획 재정비에 따른 교통영향평가 및 주경기장 리모델링에 따른 교통영향평가 결과에 따라 세부적인 교통개선대책을 마련 예정

10. 참고사항

- 가. 관계법령 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조,
「도시군계획시설의 결정 구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제2조
- 나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음
- 다. 합 의 : 해당사항 없음
- 라. 기 타

붙 임 1. 위치도 및 현황사진 1부.

2. 용도지역 변경 결정도(안)(기정, 변경) 1부.

3. 도시계획시설(체육시설) 결정도(안)(기정, 변경) 1부.

4. 체육시설 세부조성계획 수립(안) 1부.

※ 작성자 : 동남권사업과 총괄계획팀 이은중 (☎2133-8258)

붙임 1 위치도 및 현황사진(잠실종합운동장 건)

〈 위치도 〉



〈 현황 사진 〉



붙임 2 용도지역·지구에 관한 결정도(안) (기정, 변경)

용도지역·지구에 관한 결정도(기정)



용도지역·지구에 관한 결정도(변경)

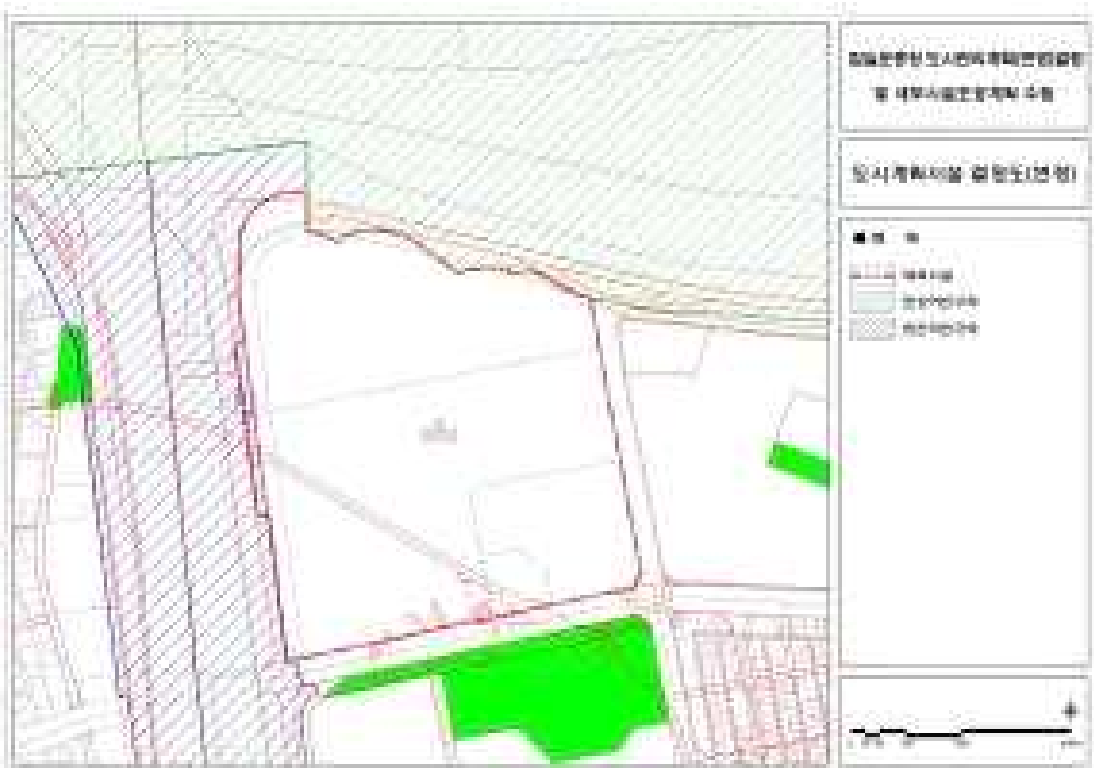


붙임 3 도시계획시설(체육시설) 결정도(안) (기정, 변경)

도시계획시설(체육시설) 결정도(기정)



도시계획시설(체육시설) 결정도(변경)



붙임 4 체육시설 세부시설구성계획 수립(안)

세부시설의 면적(구역계획)



건축물에 대한 배치계획 및 건축물 용도



□ 건축물에 대한 밀도계획

