

도시관리계획[국제교류복합지구(코엑스~잠실종합운동장 일대) 지구단위계획 및 현대자동차부지 특별계획구역 세부개발계획] 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2009-263호(2009.7.2.)로 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(변경), 서울특별시고시 제2016-280호(2016.9.8.)로 지구단위계획 결정(변경), 서울특별시고시 제2019-208호(2019.6.27.)로 지구단위계획 결정(변경)된 ‘국제교류복합지구(코엑스~잠실운동장 일대) 지구단위계획구역 및 현대자동차부지 특별계획구역 세부개발계획’의 도시관리계획 결정(변경)(안)에 대하여 서울특별시 도시건축공동위원회 심의결과(2026.4.8.)를 반영하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(국제교류복합지구 지구단위계획 및 현대자동차부지 특별계획구역 세부개발계획)을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 6월 30일

서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

현대자동차부지는 변화하는 지역 여건에 부합하는 지속가능한 미래 국제업무복합공간을 조성하여 국제교류복합지구의 도시경쟁력을 강화하고자 도시계획변경 사전협상을 완료하고 2026년 제6차 도시건축공동위원회(2026.04.08.) 심의를 거쳐 국제교류복합지구 지구단위계획 및 현대자동차부지 특별계획구역 세부개발계획을 결정(변경)하는 사항임

II. 국제교류복합지구(코엑스~잠실종합운동장 일대) 지구단위계획 결정(변경) 조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정(변경없음)

1. 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	국제교류복합지구 (코엑스~잠실종합운동장 일대) 지구단위계획구역	강남구 삼성동, 대치동, 송파구 잠실동 일대	1,774,479	-	1,774,479	서고 제1994-189호 (1994.06.07)	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

1. 용도지역·지구에 관한 계획(변경없음)

1) 용도지역에 관한 결정 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
총계		1,774,479	-	1,774,479	100.0	-
주거 지역	소계	1,176,962	-	1,176,962	66.3	-
	제1종일반주거지역	209,780	-	209,780	11.8	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	39,556	-	39,556	2.2	-
	제2종일반주거지역	159,731	-	159,731	9.0	-
	제3종일반주거지역	488,806	-	488,806	27.6	-
	준주거지역	279,089	-	279,089	15.7	-
상업지역	일반상업지역	414,913	-	414,913	23.4	-
녹지지역	자연녹지지역	182,604	-	182,604	10.3	-

2) 용도지구에 관한 결정 조서 : 해당없음

2. 도시기반시설에 관한 결정(변경)

1) 교통시설 : 변경

가) 도로 : 변경

(1) 도로 결정(변경)조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원							
기정	광로	1	13	70	주간선 도로	3,630 (1,370)	영동교남단 (삼성동88)	광장 86 (대치동 1006-8)	일반도로	건고198호 (71.4.7)	영동대로 • 교통광장, 자동차정류장 중복결정 • 지하도로 입체적 결정
변경	광로	1	13	70	주간선 도로	3,630 (1,370)	영동교남단 (삼성동88)	광장 86 (대치동 1006-8)	일반도로	건고198호 (71.4.7)	영동대로 • 교통광장, 자동차정류장 중복결정 • 지하도로 입체적 결정 • 영동대로 지하도로에서 중로 3-606 자상으로 진출하는 램프 및 현대자동차부지 지하 차량진입을 위한 원화차로 입체결정
기정	중로	3	606	12~15	집산 도로	201	삼성동 160~18대	삼성동 106~29도	일반도로, 보행자우선도로	-	-
변경	중로	3	606	12~15	집산 도로	201	삼성동 160~18대	삼성동 160~29도	일반도로, 보행자우선도로	-	-

※ 현대자동차부지 관련 급회 변경 도로 결정조서 외 생략

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
광로 1-13	• 영동대로 진출입 지하도로 일부 입체결정	• 영동대로 지하도로에서 중로3-606 지상으로 진출하는 램프 및 현대자동차부지 지하 차량진입을 위한 완화차로 입체결정
중로 3-606	• 종점 지번 오기정정	• 도로 종점 지번 오기 정정 (106-29번지→160-29번지)

(2) 도로(지하도로) 결정조서 : 변경없음(게재생략)

(3) 입체적 도시계획시설 결정조서 : 변경없음(게재생략)

나) 철도 : 변경없음(게재생략)

다) 자동차정류장 : 변경없음(게재생략)

2) 공간시설 : 변경없음(게재생략)

3) 공공·문화체육시설 : 변경없음(게재생략)

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1. 가구 및 획지에 관한 계획 : 변경없음(게재생략)

2. 건축물에 관한 계획 : 변경없음(게재생략)

3. 기타 사항에 관한 계획 : 변경없음(게재생략)

4. 특별계획구역에 관한 계획(변경)

1) 특별계획구역 결정조서(변경없음)

구분	도면표시번호	구역명	위치	면적(m ²)			비고
				기정	변경	변경후	
기정	③	현대자동차부지 특별계획구역	강남구 삼성동 167번지	79,341.8	-	79,341.8	1필지

2) 특별계획구역에 대한 지구단위계획 내용(변경)

다) 현대자동차부지 특별계획구역

구분	기정	변경	비고
위치	• 삼성동 167번지	• 삼성동 167번지	-
면적	• 79,341.8㎡	• 79,341.8㎡	-
용도지역 / 용도지구	• 일반상업지역, 제3종일반주거지역	• 일반상업지역, 제3종일반주거지역	-
도시기반시설	• 현대자동차부지 이면도로 확폭 (폭 6m→15m)	• 현대자동차부지 이면도로 확폭 (폭 6m→15m) • 영동대로(광로1-13) : 영동대로 지하도로에서 중로 3-606 지상으로 진출하는 램프 및 현대자동차부지 지하 차량진입을 위한 완화차로 입체결정	변경
가구 및 획지계획	• 가구 C5	• 가구 C5	-

구분			기정	변경	비고
건축물 에 관한 계획	용도	불허	- 전충불허용도 - 단독주택 및 공동주택 - 제2종근린생활시설중 안마사술소 - 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 동물 및 식물관련시설 - 장례식장 - 교정시설	- 전충불허용도 - 단독주택 및 공동주택 - 제2종근린생활시설중 안마사술소 - 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 동물 및 식물관련시설 - 장례식장 - 교정시설	-
		지정	- 업무시설(오피스텔 제외) ※ 지정용도의 연면적(주차장 제외) 합은 전체연면적(주차장 제외)의 50% 이상 확보	- 업무시설(오피스텔 제외) ※ 지정용도의 연면적(주차장 제외) 합은 전체연면적(주차장 제외)의 50% 이상 확보	-
		권장	-	문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장	신설
	특정 지정 용도		- 특정지정용도 각 용도별 최소 규모 - 전시장·집회장(컨벤션): 16,500㎡(전용) - 관광숙박시설: 265실 - 전망대: 3,000㎡(전용) - 공연장: 2,000석 - 특정지정용도 시설은 사전협상의 결과로, 시설의 용도·규모 등은 공공과 민간의 협의를 통해서 변경 가능 - 전시장·집회장(컨벤션)은 객관성 있는 대관심사위원회 구성 및 운영방안, 시민과 공유할 수 있는 프로그램 및 대관방안 마련 - 공연장, 전망대는 국제교류복합지구 지정 취지에 적합하도록 민간의 창의성을 발휘하여 운영 - 글로벌센터(국제기구 클러스터 등) 유치지원 방안 강구(임대료 할인 등) - 구체적 운영방안은 향후 세부운영계획 수립 시점에 공공과 민간이 협의	-	폐지
	밀도·규모	건폐율	일반상업지역 : 60%이하	일반상업지역 : 60%이하	-
		용적률	- 일반상업지역 : 기준 275% 이하 / 허용 522.12% 이하 / 상한 800% 이하 ※ 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따름 ※ 기준용적률은 용도지역혼재(일반상업지역, 제3종일반주거지역)에 따른 가중평균 값 적용	- 일반상업지역 : 기준 275% 이하 / 허용 485% 이하 / 상한 800% 이하 ※ 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따름 ※ 기준용적률은 용도지역혼재(일반상업지역, 제3종일반주거지역)에 따른 가중평균 값 적용	변경
		높이	600m이하	250m이하 (건물높이기준)	변경
	배치	건축 한계선	- 영동대로변 폭 20m - 이면가로변 폭 5m	- 영동대로변 폭 20m - 이면가로변 폭 5m	-
		공공 공간 조성	영동대로변 가로활성화를 위해 지하환승센터 및 삼성역과 연계한 보행자 유입 공간 조성	영동대로변 가로활성화를 위해 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터) 및 삼성역과 연계한 보행자 유입 공간 조성	변경

구분		기정		변경		비고	
건축물 에 관한 계획	형태	저층부	- 주변 도시조직과 조화를 이루도록 적정 규모로 분산 배치 - 가로활성화가 될 수 있도록 건축물과 외부공간 연계 조성	- 주변 도시조직과 조화를 이루도록 용도의 특성에 따라 적정 규모로 배치 - 가로활성화가 될 수 있도록 건축물과 외부 공간 연계 조성 - 영동대로 연결부는 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터)과 동선 연계를 통해 접근 편의 도모	변경		
		전시장· 집회장 (컨벤션)	기능과 특성에 따라 분산배치를 허용 하되, 동선 연계를 통해 이용자 편의 도모	-	삭제		
		경관	영동대로 중심 상징적인 스카이라인 조성	- 영동대로 주변과 조화로운 스카이라인 조성 및 디자인 특화를 통해 상징성 확보 - 주변지역에서의 시각적 개방감 확보를 고려한 타워동 배치	변경		
기타 사항에 관한 계획	대지내 공지 및 통로	전면공지	건축한계선 후퇴부분은 전면공지로 조성	건축한계선 후퇴부분은 전면공지로 조성	-		
		공개공지	- 공개공지 2개소 위치 및 면적지정 (대지면적의 15% 이상 확보) ※ 전면공지와 중복 가능	- 공개공지 2개소 위치 및 면적지정 (대지면적의 15% 이상 확보) ※ 전면공지와 중복 가능	-		
		침상형 공지	영동대로 지하 복합환승센터와 연계한 공지 조성	영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역 복합환승센터)과 연계한 공지 조성	변경		
		지하 연결통로	-	영동대로변 지하 보행연결통로 1개소 조성	신설		
		공공보행 통로	- 코엑스~잠실운동장을 연결하는 동서축 1개소(폭 10m 이상) - 인접지역에서 시민이 자유롭게 출입 하고, 지하·지상과 입체적으로 연계된 보행로 조성 ※ 시·종점은 유지하되 향후 주변 개발여건 (영동대로 지하공간 복합개발 등)을 고려하여 선형변경 및 연계조정 가능	- 코엑스~잠실운동장을 연결하는 동서축 1개소(폭 10m 이상) - 인접지역에서 시민이 자유롭게 출입 하고, 지하·지상과 입체적으로 연계된 보행로 조성 ※ 시·종점은 유지하되 향후 주변 개발여건 (영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역 복합환승센터) 등)을 고려하여 선형변경 및 연계조정 가능	변경		
		기타 보행공간	-	- 남북축 보행공간 1개소 조성 - 지상광장을 조성하여 시민에게 개방 - 지상광장 수목 식재 및 관리 가이드라인 적용	신설		
	교통 처리 계획	차량출입 불허구간	영동대로변 차량출입불허구간 지정	영동대로변 차량출입불허구간 지정 (단, 지하도로 일부 구간에서의 차량 진입 허용)	변경		
		수요관리 방안	-	교통량 저감을 위한 수요관리방안 시행	신설		
	특정층 개방	저층부	영동대로 지하공간 복합개발 계획에 따라 지하, 지상, 공중(보행교 등) 연결을 고려하고, 외부공간은 시민개방 및 지역명소로 조성	- 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역 복합환승센터) 계획에 따라 지하, 지상 연결을 고려하고, 외부공간은 시민개방 및 지역명소로 조성 - 저층부 옥상에는 정원 등을 조성하고 시민의 접근과 이용이 용이하도록 동선 구성	변경		
		고층부	고층부 개방(전망대 등 시민 공개공간 조성)	고층부 전망공간을 조성하여 시민에 개방	변경		

구분		기정	변경	비고
기타 사항에 관한 계획	환경친화요소	• 친환경 건축계획 도입 - 신재생에너지비율 20% 이상 설치 - 생태면적률 35% 이상 확보 - 친환경 관련 G-SEED(최우수), LEED(GOLD 이상) 인증 고려	• 친환경 건축계획 도입 - 신재생에너지비율 20% 이상 설치 - 생태면적률 35% 이상 확보 - 친환경 관련 G-SEED(최우수), LEED(GOLD 이상) 인증 고려	-
	공공 기여에 관한 사항	• 기준대지면적(79,341.8㎡)의 32.42%로 함 ('16.5월 감정평가 기준 17,491억원)	• 기준대지면적(79,341.8㎡)의 36.75%로 함 ('16.5월 감정평가 기준 19,827억원)	변경
	공공 시설/ 기반시설 및 설치비용	• 국제교류복합지구 내 기반시설 • 지구연계 인프라 개선(배수설비 등) • 자치구 내 취약지역 필요 기반시설	• 국제교류복합지구 내 기반시설 • 지구연계 인프라 개선(배수설비 등) • 자치구 내 취약지역 필요 기반시설	-

■ 변경사유서

구분		변경내용	변경사유
도시기반시설	도로	• 영동대로 진출입 지하 도로 일부 입체결정	• 영동대로 지하도로에서 중로 3-606 지상으로 진출하는 램프 및 현대자동차부지 지하 차량진입을 위한 완화차로 입체결정
건축물에 관한 계획	용도	• 권장용도 신설	• 현행 서울시 지구단위계획 수립기준상의 건축물 용도계획 체계에 따라 '특정지정용도계획' 항목을 폐지하고 전시장 및 공연장을 권장 용도로 제시하여 국제교류복합지구 내 위치한 현대자동차부지 개발 사업의 계획 목표는 달성하되, 현행 서울시 지구단위계획 건축물 용도 체계에 부합하도록 조정
	특정 지정용도	• 특정지정용도 폐지	
	밀도규모	• 허용용적률 변경	• '특정지정용도계획' 항목을 폐지함에 따라 기존에 부여되었던 용적률 인센티브(37.12%)를 허용용적률 산정에서 제외
		• 높이계획 변경	• 건축계획 변경에 따라 건축물 높이 250m 이하로 지침 변경
	배치	• 공공공간 조성 변경	• 사업 명칭 명확화
	형태	• 전시장·집회장(컨벤션) 항목을 저층부로 통합	• 저층부, 전시장·집회장(컨벤션) 내용을 포괄적인 저층부 계획으로 통합하여 저층부의 용도, 배치, 동선 연계 지침을 제시 • 사업 명칭 명확화
		• 경관계획 변경	• 영동대로 주변과 조화로운 스카이라인을 조성하였고, 디자인 특화 등을 통해 상징성을 확보 • 주변 지역에서의 시각적 개방감 확보를 고려한 타워 배치 지침을 제시
기타 사항에 관한 계획	대지내공지 및 통로	• 침상형 공지 변경	• 사업 명칭 명확화
		• 지하연결통로 신설	• 영동대로 지하공간(지하2층)과 연결하는 보행연결통로 조성에 관한 사항을 신설하여 제시
		• 공공보행통로 변경	• 사업 명칭 명확화
		• 기타 보행공간 신설	• 남북축 보행공간과 지상광장 조성 및 지상광장 수목에 관한 지침을 제시

구분		변경내용	변경사유
기타 사항에 관한 계획	교통처리 계획	• 차량출입불허구간 변경	• 인접 도로의 교통 부하 저감을 위해 영동대로 지하차도에서 현대 자동차부지 개발사업 지하로 직결되는 차도 계획
		• 수요관리방안 신설	• 교통량 저감을 위한 수요관리 방안 제시
	특정층 개방	• 저층부 변경	• 사업명칭 명확화 • 영동대로 지하공간 복합개발 사업의 공간적 범위를 고려하여 ‘공중(보행교 등) 연결’ 내용 삭제 • 저층부 옥상 정원 등의 시민 개방 내용을 추가
		• 고층부 변경	• 고층부 전망공간 시민 개방 내용을 반영
	공공기여에 관한사항	• 공공기여 총량 변경	• 기정(서울특별시고시 제2019-208호, 2019.06.27.)에는 상한용 적률 제한(800%)으로 인해 미부여된 용적률 인센티브 (37.12% /특정지정용도)를 공공기여 비율로 환산 (4.33%)한 후 이를 차감 하여 공공기여 비율을 산정 (32.42%=36.75%-4.33%) 하였으 나, 금회 변경 시에는 특정지정용도 용적률 인센티브를 반영하지 않은 공공기여율 36.75%를 적용

□ 기타(신설)

구분	내용	
공공성 용도 이행사항 등	• 공공성용도 이행사항 - 전시장 6,000㎡ 이상(전용면적), 공연장 1,800석 이상 설치 ※ 단, 향후 실시설계 등에 따른 변동성을 고려하여 상기 기준의 10% 이내 축소 설치는 건축심의 시 타당성을 판단하여 적용 가능 - 전시장 및 공연장은 영동대로변 위치 - 전시장(체험형 과학관)은 필요시 전시·회의 등 복합 활용 - 특정층 개방 계획(고층부·저층부) 이행	
협상결과의 변경 등	• 도시관리계획 결정(변경) 또는 건축심의·허가 후 협상결과의 중요한 사항의 변경 시 추가협상을 진행 하며, 서울시 도시건축공동위원회 심의를 거쳐 지구단위계획을 결정함 • 협상결과의 중요한 사항	
	구분	주요내용
	건축물 배치 및 형태	용도 - 권장용도 : 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장
		용적률 - 일반상업지역 : 기준 275% 이하, 허용 485% 이하, 상한 800% 이하
		높이 - 최고높이 250m 이하 (건물높이 기준)
	경관	- 영동대로 주변과 조화로운 스카이라인 조성 및 디자인 특화를 통해 상징성 확보
		- 타워 주동의 동서측 총 차폐길이가 140m 이하가 되도록 배치
기타 사항에 관한 계획	대지내 공지 및 도로	- 전면공지 : 건축물에 연접하여 보행로 배치, 가로변 저층부 가로활성화 용도 배치 등 주변과 보행동선 연계 - 침상형공지 : 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터)과 연계하되 지하-지상간 연계가능한 위치에 조성 •영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터)과 현대자동차부지 개발 사업 지하보행동선이 원활히 연계되도록 배치 •지상 보행 단절 구간을 최소화하고 공공보행통로의 안전성을 확보할 수 있도록 공공 보행통로 남측으로 5m 이상 이격하여 적정 규모 및 형태로 조성 - 지하연결통로 : 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터) 지하2층~

구분	내용		
	기타 사항에 관한 계획	대지내 공지 및 통로	현대자동차부지 개발사업 지하2층 보행연결통로 조성 •보행연결통로 조성 시 현대자동차부지 개발사업 내에서 단차 극복 •보행연결통로 폭원은 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터)과 동일하게 유지(통로 상 보행지장물 설치 금지) •영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터) 연결부는 24시간 개방 - 공공보행통로 : 동서측 1개소 (폭 10m 이상) •공공보행통로 양측에 식재하는 경우 식재간격 12m 이상 확보 •유효폭원 내 보행지장물 설치 금지 - 필로티 : 동측 건물 하부 3개소 조성 •공공보행통로상 폭12m이상×높이18m이상 •남·북측 폭6m이상×높이11m이상(2열) - 기타 보행공간 : 남북측 1개소 (폭 18m 이상, 상부개방, 옥상 연결통로 가능) •보행공간 내 보행에 지장이 없는 범위 내 조경시설 등 설치 가능 - 지상광장 : 시민들이 자유롭게 이동할 수 있도록 조성 및 개방하여 운영·관리 •지상광장에 열식된 수목의 지하고는 6m 이상, 수관폭은 8m 이내로 조성·유지·관리 •공공보행통로 양측 수목의 지하고는 6m 이상, 수관폭은 6m 이내로 조성·유지·관리
		교통 처리 계획	- 교통량 저감을 위한 적극적 수요관리방안 시행 - 영동대로 지하도로에서 대상지로 진입하는 차량진입구 신설(1개소) •기존 램프 2개 차로와 별개로 현대자동차부지 내 차량진입구 신설 •영동대로 지하도로 본선 공사에 지장이 없어야 하며, 영동대로에 미치는 교통 영향을 최소화하는 조건 •영동대로 공사계획 변경에 따른 가시설, 토공, 철거, 용지점용(일시 및 영구) 등의 각종 제반 비용을 원인자(현대자동차)가 부담 (공공기여 인정가액에서 제외)
		특정층 개방	- 저층부 : 지하-지상 연계동선, 저층부 옥상정원 조성 및 무료개방 •지하-지상 연계동선 6개소 이상 확보 (건물 내부 2개소, 건물 외부 4개소) •지상-저층부옥상 연계동선 3개소 이상 확보 (안내판, 전용엘리베이터 설치) - 고층부 : 타워 최상층에서 3개층 이내 전망공간(전용면적 500㎡이상) 조성 및 개방 •한강·탄천·도심 조망 가능하도록 설치, 전망공간 직통 엘리베이터 설치
		공공기여에 관한 사항	- 공공기여 비율 : 기준 대지면적(79,341.8㎡)의 36.75% (2016.5월 감정평가 기준 1조 9,827.51억원) - 공공기여 내용 •특정지정용도 삭제, 권장용도 및 특정층 개방으로 해당용도 이행 담보 •국제교류복합지구 도로개선사업 중 일부를 현대자동차부지 개발사업의 교통개선 대책으로 구분(354.15억원, '16.5월 기준, 관련 교통영향평가 심의를 통해 최종 확정) 및 공공기여 인정가액에서 제외 •대상사업별 인정가액 산정시, 부가가치세는 제외, 공사비 이윤은 포함 - 추가협상 결과를 반영하여 공공기여 이행협약서 체결
	기타		- 공공성용도 이행 사항 •전시장 6,000㎡ 이상(전용면적), 공연장 1,800석 이상 설치 ※단, 향후 실시설계 등에 따른 변동성을 고려하여 상기 기준의 10% 이내 축소 설치는 건축심의 시 타당성을 판단하여 적용 가능 •전시장 및 공연장은 영동대로변 위치 •전시장(체험형과학관)은 필요시 전시·회의 등 복합 활용 •특정층 개방 계획(고층부·저층부) 이행

■ 신설 사유서

구분	변경내용	변경사유
기타	• ‘공공성용도 이행사항’ 등 신설	• 전시장·공연장과 특정층 개방 등 공공성 있는 시설을 조성·운영 하는데에 있어 계획적으로 이행을 담보하기 위한 방안 신설 • 서울시 도시건축공동위원회 심의결과에 따라 전시장·공연장의 영동대로변 위치 명시
	• ‘협상결과의 변경 등’ 신설	• 협상결과의 중요한 사항 변경 발생 시의 처리절차 및 협상결과의 중요한 사항을 명기

5. 인센티브에 관한 계획 : 변경없음(게재생략)

④ 경미한 사항에 관한 계획(변경없음)

III. 현대자동차부지 특별계획구역 세부개발계획 결정조서

① 특별계획구역에 관한 결정(변경없음)

1. 특별계획구역 결정조서

구분	도면표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
기정	③	현대자동차부지 특별계획구역	강남구 삼성동 167번지	79,341.8	-	79,341.8	1필지

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 계획(변경없음)

1) 용도지역에 관한 결정조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
총계		79,341.8	-	79,341.8	100.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	5,114.8	-	5,114.8	6.4	-
상업지역	일반상업지역	74,227.0	-	74,227.0	93.6	-

2) 용도지구에 관한 결정조서 : 해당없음

2. 도시기반시설에 관한 결정(변경)

1) 교통시설 : 변경

가) 도로 : 변경

(1) 도로 결정조서(변경)

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원							
기정	광로	1	13	70	주간선 도로	3,630 (1,370)	영동교남단 (삼성동88)	광장 86 (대차동 1005-8)	일반도로	건고198호 (71.4.7)	영동대로 • 교통광장 자동차정류장 중복결정 • 지하도로 입체적 결정
변경	광로	1	13	70	주간선 도로	3,630 (1,370)	영동교남단 (삼성동88)	광장 86 (대차동 1005-8)	일반도로	건고198호 (71.4.7)	영동대로 • 교통광장 자동차정류장 중복결정 • 지하도로 입체적 결정 • 영동대로 지하도로에서 중로 3-606 지상으로 진출하는 램프 및 현대자동차부지 지하 차량진입을 위한 완화차로 입체결정
기정	중로	3	606	12~15	집산 도로	201	삼성동 160-18대	삼성동 106-29도	일반도로, 보행자우선도로	-	-
변경	중로	3	606	12~15	집산 도로	201	삼성동 160-18대	삼성동 160-29도	일반도로, 보행자우선도로	-	-

※ 현대자동차부지 관련 금회 도로 결정(변경)조서 외 생략

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
광로 1-13	• 영동대로 진출입 지하도로 일부 입체결정	• 영동대로 지하도로에서 중로3-606 지상으로 진출하는 램프 및 현대자동차부지 지하 차량진입을 위한 완화차로 입체결정
중로 3-606	• 종점 지번 오기정정	• 도로 종점 지번 오기 정정 (106-29번지→160-29번지)

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1. 가구 및 획지에 관한 계획 : 변경없음(게재생략)

2. 건축물에 관한 계획

1) 건축물의 용도계획(변경)

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획
기정	- 전충불허용도 - 단독주택 및 공동주택 - 제2종근린생활시설중 안마시술소 - 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 동물 및 식물관련시설 - 장례식장 - 교정시설	- 전충불허용도 - 단독주택 및 공동주택 - 제2종근린생활시설중 안마시술소 - 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 동물 및 식물관련시설 - 장례식장 - 교정시설
	- 업무시설(오피스텔 제외) ※지정용도의 연면적(주차장 제외) 합은 전체연면적(주차장 제외)의 50% 이상 확보	- 업무시설(오피스텔 제외) ※지정용도의 연면적(주차장 제외) 합은 전체연면적(주차장 제외)의 50% 이상 확보

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획
변경	불허 용도	- 전충불허용도 - 단독주택 및 공동주택 - 제2종근린생활시설중 안마시술소 - 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 동물 및 식물관련시설 - 장례식장 - 교정시설	- 전충불허용도 - 단독주택 및 공동주택 - 제2종근린생활시설중 안마시술소 - 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 동물 및 식물관련시설 - 장례식장 - 교정시설
	지정 용도	업무시설(오피스텔 제외) ※지정용도의 연면적(주차장 제외) 합은 전체연면적(주차장 제외)의 50% 이상 확보	업무시설(오피스텔 제외) ※지정용도의 연면적(주차장 제외) 합은 전체연면적(주차장 제외)의 50% 이상 확보
	권장 용도	문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장	문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장

■ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
권장 용도	- 권장용도 신설 - 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장	현행 서울시 지구단위계획 수립기준상의 건축물 용도계획 체계에 따라 '특정지정용도계획' 항목을 폐지하고 전시장 및 공연장을 권장용도로 제시하여 국제교류복합지구 내 위치한 현대자동차부지 개발사업의 계획 목표는 달성하되, 현행 서울시 지구단위계획 건축물 용도 체계에 부합하도록 조정

2) 특정지정용도계획(변경)

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획
기정	특정지정 용도	- 특정지정용도 각 용도별 최소 규모 - 전시장·집회장(컨벤션): 16,500㎡(전용) - 관광숙박시설: 265실 - 전망대: 3,000㎡(전용) - 공연장: 2,000석 - 특정지정용도 시설은 사전협상의 결과로, 시설의 용도·규모 등은 공공과 민간의 협의를 통해서 변경 가능 - 전시장·집회장(컨벤션)은 객관성 있는 대관심사위원회 구성 및 운영방안, 시민과 공유할 수 있는 프로그램 및 대관방안 마련 - 공연장, 전망대는 국제교류복합지구 지정 취지에 적합하도록 민간의 창의성을 발휘하여 운영 - 글로벌센터(국제기구 클러스터 등) 유치지원 방안 강구(임대료 할인 등) - 구체적 운영방안은 향후 세부운영계획 수립 시점에 공공과 민간이 협의	- 특정지정용도 각 용도별 최소 규모 - 전시장·집회장(컨벤션): 16,500㎡(전용) - 관광숙박시설: 265실 - 전망대: 3,000㎡(전용) - 공연장: 2,000석 - 특정지정용도 시설은 사전협상의 결과로, 시설의 용도·규모 등은 공공과 민간의 협의를 통해서 변경 가능 - 전시장·집회장(컨벤션)은 객관성 있는 대관심사위원회 구성 및 운영방안, 시민과 공유할 수 있는 프로그램 및 대관방안 마련 - 공연장, 전망대는 국제교류복합지구 지정 취지에 적합하도록 민간의 창의성을 발휘하여 운영 - 글로벌센터(국제기구 클러스터 등) 유치지원 방안 강구(임대료 할인 등) - 구체적 운영방안은 향후 세부운영계획 수립 시점에 공공과 민간이 협의
변경	특정지정 용도	폐지	

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
특정지정 용도	특정지정용도 폐지	현행 서울시 지구단위계획 수립기준상의 건축물 용도계획 체계에 따라 ‘특정지정용도계획’ 항목을 폐지하고 전시장 및 공연장을 권장용도로 제시하여 국제교류복합지구 내 위치한 현대자동차부지 개발사업의 계획 목표는 달성하되, 현행 서울시 지구단위계획 건축물 용도 체계에 부합하도록 조정

3) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)(변경)

가. 건폐율(변경없음)

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획
일반상업지역	60% 이하	60% 이하

나. 용적률(변경)

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획
기 정	기준용적률	275% 이하
	허용용적률	522.12% 이하
	상한용적률	800% 이하
변 경	기준용적률	275% 이하
	허용용적률	485% 이하
	상한용적률	800% 이하

※ 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따름

※ 기준용적률은 용도지역혼재(일반상업지역, 제3종일반주거지역)에 따른 가중평균값 적용

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
밀도·규모	허용용적률 변경 - 522.12% 이하 → 485% 이하	‘특정지정용도계획’ 항목을 폐지함에 따라 기존에 부여되었던 용적률 인센티브(37.12%)를 허용용적률 산정에서 제외

다. 용적률 완화항목 및 완화내용(변경)

☐ 용적률 인센티브(기정)

① 계획유도 인센티브 항목

항목	세분	세부계획기준	비고
대지 내 공지	공개공지	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×3	•조성형태(필로티, 개방형구조 등)에 따라 계수 조정 가능(필로티구조 요율=20이내)
	섬지형공지, 침상형공지	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×3	
	건축한계선, 건축지정선, 벽면선	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×3	
	공공보행통로(보차혼용통로)	기준용적률×(조성면적/대지면적)×4	
건축물 용도	지정 또는 권장	기준용적률×(지정·권장용도면적/건축연면적)×1	•20%이상 설치 시(주차장제외)
	특정층(꼭대기층) 개방	기준용적률×(설치면적/대지면적)×0.1	•일반인에게 개방이 가능한 구조의 경우에 한함 •설치면적은 전용면적으로 함
	저층부 가로활성화용도	기준용적률×0.1	•가로활성화 상업용도 등 별도 결정한 경우 •1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/20이상 설치 시
보행 개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치, 지하연결통로 설치 등	기준용적률×0.5	•건물 내부 또는 대지 내 설치 시
주차 계획	공동주차통로, 공동주차장	기준용적률×0.1	•지구단위계획 수립 시 위치를 결정한 경우
건축물 개방	건축물 내 공익시설 설치	기준용적률×(제공면적/연면적)×4	•공연장, 박물관, 미술관, 도서관, 보육시설 등 계획수립 시 결정한 시설 또는 위원회 심의에 서 인정하는 경우
역사 보전	옛길/물길 복원 및 재현	원형보전:기준용적률×0.3	•지구단위계획 수립 시 결정 또는 해당 위원회 (시 또는 자치구) 심의에서 보전가치가 있다고 인정하는 경우 •역사적 가치가 있는 건축물(시설물 포함)등의 원형 및 형태
		형태보전:기준용적률×0.2	
	지정 및 등록문화재 보전	기준용적률×0.3	•문화재보호법상 지정 및 등록문화재 보전 (근현대 건조물 등 위원회에서 인정하는 경우 포함)
	역사흔적 남기기	기준용적률×0.1	•역사적 가치가 있는 건축물(시설물 포함) 및 지 역유래 등 스토리텔링을 위한 사업부지내 전시 공간유치 등 위원회에서 보전가치가 있다고 인 정하는 경우

② 친환경 인센티브 항목

항목	세분	세부계획기준	비고
환경 친화 에너지 효율화	녹색건축인증	최우수(그린1등급): 기준용적률 × 0.12 우수(그린2등급): 기준용적률 × 0.08 우량(그린3등급): 기준용적률 × 0.04	※ 녹색건축물 조성지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지효율 등급 인증 기준 준용 ※ 서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무대상 준수
	에너지 효율등급 인증	에너지 효율 1등급: 기준용적률 × 0.08 에너지 효율 2등급: 기준용적률 × 0.06 에너지 효율 3등급: 기준용적률 × 0.04	
	신재생에너지 보급확대	신재생 에너지 1등급: 기준용적률 × 0.12 신재생 에너지 2등급: 기준용적률 × 0.10 신재생 에너지 3등급: 기준용적률 × 0.08 신재생 에너지 4등급: 기준용적률 × 0.06 신재생 에너지 5등급: 기준용적률 × 0.04	※ 신·재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용 - 건축물 인증 심사기준(별표 1) ※ 공급률로 등급판정 대체가능
	중수도시설 설치	기준용적률×0.04	-총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시 적용 -관련 법상 의무시설인 경우 제외
	빗물관리시설 설치	기준용적률×0.04	-빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 -침투량(ton/hr)의 합이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02이상인 되도록 설치
	옥상녹화	기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.1	-법정 조경으로 산입된 면적 제외 -녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
	자연지반보존	기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.2	-자연토양 및 투수성 포장 -지하구조물 미설치시
	녹색주차장	기준용적률×(설치면적/대지면적)×0.1	-기준용적률×0.05이내

③ 특정지정용도 인센티브

항목	세분	세부계획기준	비고
건축물용도	특정지정용도	기준용적률 × 0.2 이내	• 설치규모, 운영방안, 정책실행정도 고려

□ 용적률 인센티브(변경)

① 중점형 인센티브 항목(30% 이상)

항목	세분	세부계획기준	비고
건축물용도	지정용도	기준용적률×(지정용도면적/건축연면적)×1.5	◦ 전체 연면적의 50% 이상 확보

② 계획유도 인센티브 항목(70% 이내)

항목	세분	세부계획기준	비고
대지내공지	공공 보행통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×1.5	◦ 개방형
		기준용적률×(조성면적/대지면적)×1.0	◦ 필로티
보행 및 가로경관 개선	지하연결 통로 설치	기준용적률×0.5	◦ 영등대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승 센터) 지하연결통로 조성
친환경 계획	자연지반 보존	기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.5	◦ 자연지반 녹지 및 투수 포장
	옥상녹화	기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.5	◦ 법정 조경으로 산입된 면적 제외

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

※ 중점형 인센티브 항목은 해당 유형에서 정한 인센티브량(30%이상)에 미달하는 경우에도 계획유도형 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 중점형 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않음

※ 지정용도는 해당 용도의 바닥면적 합계가 전체 바닥면적(주차장 제외)의 50% 이상일 경우에 인센티브를 부여함

※ 대지내공지 등 인센티브 적용 부분 지하부의 자연지반 보존은 중복하여 계상

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
용적률 인센티브	• 허용용적률 인센티브 항목을 당초 계획유도 및 친환경 인센티브 체계에서 중점형 및 계획유도 인센티브 체계로 변경 • 특정지정용도 인센티브 폐지	• 현대자동차부지 특별계획구역은 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 3-8-2. 허용용적률 인센티브 항목(2024.04.18.개정) 중 '용도지역이 상향되는 경우로서 시 정책 이행을 위한 허용용적률 인센티브 적용이 어려운 경우'에 해당함에 따라 사전협상 결과를 반영하여 별도 허용용적률 인센티브 운영기준을 적용 • 건축물 용도계획의 '특정지정용도' 항목 삭제에 따라 용적률 인센티브의 '특정지정용도 인센티브' 항목 삭제

라. 높이(변경)

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획
기정	일반상업지역 • 600m 이하	• 600m 이하
변경	일반상업지역 • 250m 이하 (건물높이기준)	• 250m 이하 (건물높이기준)

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
높이계획	• 높이계획 변경	• 건축계획 변경에 따라 건축물 높이 250m 이하로 지침 변경

4) 건축물의 배치 및 외관·형태 등에 관한 결정조서(변경)

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획
기 정	건축 한계선	- 영동대로변 폭 20m - 이면가로변 폭 5m	- 영동대로변 폭 20m - 이면가로변 폭 5m
	공공 공간 조성	영동대로변 가로활성화를 위해 지하 환승센터 및 삼성역과 연계한 보행자 유입 공간 조성	- 삼성역 및 복합환승센터 입체동선 연결을 위한 침상형 공지를 조성하고 공공보행통로와 연계 - 대지 내 조경공간에 조형예술품 설치 및 휴게공간 등을 설치하여 보행자 유입공간을 조성
	저층부	- 주변 도시조직과 조화를 이루도록 적정 규모로 분산 배치 - 가로활성화가 될 수 있도록 건축물과 외부공간 연계 조성	- 저층부는 매스를 분산배치하고 지상·지하 입체적 연결 체계 확보 - 보행축과 연계하여 가로활성화 계획 수립
	전시장·집회장 (컨벤션)	기능과 특성에 따라 분산배치를 허용하되, 동선 연계를 통해 이용자 편의 도모	전시장·집회장(컨벤션)은 기능과 특성에 따라 분산배치하고 영동대로 지하 공간과 연계 및 접근이 용이도록 계획하며 시설간 동선 연계
	경관	영동대로 중심 상징적인 스카이라인 조성	고층부는 영동대로 중심 스카이라인조성, 저층부는 가로변 건축물과 조화되고 보행자 중심의 쾌적한 보행환경 조성
변 경	건축 한계선	- 영동대로변 폭 20m - 이면가로변 폭 5m	- 영동대로변 폭 20m - 이면가로변 폭 5m
	공공 공간 조성	영동대로변 가로활성화를 위해 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터) 및 삼성역과 연계한 보행자 유입 공간 조성	- 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터) 및 삼성역과 입체동선 연결을 위한 침상형 공지를 조성하고 공공보행통로와 연계 - 대지 내 조경공간에 조형 예술품 설치 및 휴게공간 등을 설치하여 보행자 유입공간을 조성
	저층부	- 주변 도시조직과 조화를 이루도록 용도의 특성에 따라 적정 규모로 배치 - 가로활성화가 될 수 있도록 건축물과 외부공간 연계 조성 - 영동대로 연결부는 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터)과 동선 연계를 통해 접근 편의 도모	- 저층부는 매스를 적정 규모로 배치하고 지상·지하 입체적 연결 체계 확보 - 보행공간과 연계하여 가로활성화 계획 수립 - 영동대로 연결부는 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터)에서 접근이 용이도록 계획하며 시설간 동선 연계
	경관	- 영동대로 주변과 조화로운 스카이라인 조성 및 디자인 특화를 통해 상징성 확보 - 주변지역에서의 시각적 개방감 확보 고려한 타워동 배치	- 영동대로 주변과 조화로운 스카이라인 조성 및 디자인 특화를 통해 상징성 확보 - 타워 주동의 동서측 총 차폐길이가 140m 이하가 되도록 배치

■ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
배치·외관 ·형태	공공공간 조성 문구 변경	사업 명칭 명확화
	전시장·집회장(컨벤션) 항목을 저층부로 통합	- 저층부, 전시장·집회장(컨벤션) 내용을 포괄적인 저층부 계획으로 통합하여 저층부의 용도, 배치, 동선 연계 지침을 제시 - 사업 명칭 명확화
	경관 계획지침 및 세부개발계획 변경	- 영동대로 주변과 조화로운 스카이라인을 이루고 디자인특화를 통해 상징성을 확보하도록 계획지침 및 세부개발계획 변경 - 주변 지역에서의 시각적 개방감 확보를 위해 타워 주동의 총 차폐길이가 기준을 제시

3. 기타 사항에 관한 계획(변경)

1) 대지내 공지 및 통로에 관한 결정조서(변경)

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획
기 정	전면공지	건축한계선 후퇴부분은 전면공지로 조성	보도형, 차도형(인화차로) 공지를 조성하여 보행 쾌적성, 가로미관 증진 및 조경설치
	공개공지	- 공개공지 2개소 위치 및 면적지정 (대지면적의 15% 이상 확보) ※ 전면공지와 중복 가능	- 대지면적의 15% 이상 확보하고 영동대로변, 봉은사로108길변 위치지정 - 영동대로변 전면공지와 중복하되 보행흐름을 유지한 보행공간을 확보하고 공공보행통로와 연계 가능토록 계획 - 공공보행통로 및 건축물 주출입구와 중복되는 부분은 공개공지 면적에서 제외
	침상형 공지	영동대로 지하 복합환승센터와 연계한 공지 조성	복합환승센터와 연계하되 지하~지상간 연계 가능한 위치에 조성
	공공보행 통로	- 코엑스~잠실운동장을 연결하는 동서축 1개소(폭 10m 이상) - 인접지역에서 시민이 자유롭게 출입하고, 지하지상과 입체적으로 연계된 보행로 조성 ※ 사종점은 유지하되 향후 주변 개발여건 (영동대로 지하공간 복합개발 등)을 고려하여 선형변경 및 연계조정 가능	- 동서축 1개소 (폭10m 이상) - 영동대로~봉은사로114길 연결 - 공공보행통로 상부에 건축물이 계획되는 경우 유효높이 6m 이상 확보
변 경	전면공지	건축한계선 후퇴부분은 전면공지로 조성	- 보도형, 가로휴게형 공지를 조성하여 보행 쾌적성, 가로미관 증진 및 조경설치 - 건축물에 연접하여 보행로 배치, 가로변 자충부 가로확장 용도 배치 등 주변과 보행동선 연계
	공개공지	- 공개공지 2개소 위치 및 면적지정 (대지면적의 15% 이상 확보) ※ 전면공지와 중복 가능	- 대지면적의 15% 이상 확보하고 영동대로변, 봉은사로108길변 위치지정 - 영동대로변 전면공지와 중복하되 보행흐름을 유지한 보행공간을 확보하고 공공보행통로와 연계 가능토록 계획 - 공공보행통로 및 건축물 주출입구와 중복되는 부분은 공개공지 면적에서 제외
	침상형 공지	영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터)과 연계한 공지 조성	- 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터)과 연계하되 지하~지상간 연계 가능한 위치에 조성 - 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터) 및 현대자동차부지 개발사업의 지하보행동선과 원활히 연계되도록 배치 - 지상 보행 단절 구간을 최소화하고 공공보행통로의 안전성을 확보할 수 있도록 공공보행통로 경계에서 남측으로 5m 이상 이격하여 적정 규모 및 형태로 조성 - 일반인의 접근이 용이하도록 24시간 개방

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획
변경	지하연결 통로	영동대로변 지하 보행연결통로 1개소 조성	- 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터) 지하2층~현대자동차부지 개발사업 지하2층 보행 연결통로 조성 - 지하 보행연결통로 조성 시 현대자동차부지 내에서 단차 극복 - 보행연결통로 폭원은 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터)과 동일하게 유지(통로상 보행지장물 설치 금지) - 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터) 연결부는 24시간 개방
	공공보행 통로	- 코엑스~잠실운동장을 연결하는 동서축 1개소(폭 10m 이상) - 인접지역에서 시민이 자유롭게 출입하고, 지하지상과 입체적으로 연계된 보행로 조성 ※ 시종점은 유지하되 향후 주변 개발여건(영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터) 등)을 고려하여 선형변경 및 연계조정 가능	- 동서축 1개소(폭10m 이상) - 영동대로~봉은사로114길 연결 - 공공보행통로 양측에 식재하는 경우 식재간격 12m 이상 확보 - 유효폭원 내 보행지장물 설치 금지 - 필로티는 동측 건물 하부 3개소 조성 - 공공보행통로상 필로티 폭12m이상×높이18m이상 - 남·북측 필로티 폭6m이상×높이11m이상(2열) - 공공보행통로상 필로티는 보행자의 인지가 용이하고 개방감을 느낄 수 있도록 주·야간 고려 특화디자인 적용
	기타 보행공간	- 남북축 보행공간 1개소 조성 - 지상광장을 조성하여 시민에게 개방 - 지상광장 수목 식재 및 관리 가이드라인 적용	- 남북축 보행공간은 폭 18m 이상 조성 및 상부 개방(단, 옥상 연결통로 설치 가능) - 보행공간 내 보행에 지장이 없는 범위 내 조경시설 등 설치 가능 - 지상광장은 시민들이 자유롭게 이동할 수 있도록 조성 및 개방하여 운영·관리할 것 - 지상광장에 열식된 수목의 지하고는 6m 이상, 수관폭은 8m 이내로 조성·유지·관리 - 공공보행통로 양측 수목의 지하고는 6m 이상, 수관폭은 6m 이내로 조성·유지·관리

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
대지 내 공지 및 통로	전면공지 세부개발계획 변경	- 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터) 지상부가 보행공간으로 계획됨에 따라 '차도형(원화차로) 공지'를 '가로휴게형 공지'로 변경하고 가로 활성화 관련 세부개발계획 추가 - 사업 명칭 명확화
	침상형 공지 변경	- 서울시 도시건축공동위원회 심의결과에 따라 침상형공지 위치 및 조성 요건 제시 - 사업 명칭 명확화
	지하연결통로 신설	영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터)(지하2층)과 연결하는 보행 연결통로 조성 및 운영에 관한 사항을 신설하여 제시
	공공보행통로 세부개발계획 변경	- 공공보행통로 축의 시인성 및 개방감 확보를 위해 식재간격 및 필로티 규모 기준을 세부개발계획으로 제시 - 서울시 도시건축공동위원회 심의결과에 따라 필로티 특화디자인 적용
	기타 보행공간 신설	- 전면공지, 공개공지, 침상형공지, 공공보행통로에 미해당하는 기타 보행공간 및 지상광장에 대한 계획지침 및 세부개발계획 신설 - 서울시 도시건축공동위원회 심의결과에 따라 공공보행통로 양측 수목의 지하고는 6m 이상, 수관폭은 6m 이내로 조성·유지·관리하도록 명기

2) 교통처리계획에 관한 결정조서(변경)

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획
기 정	차량출입 불허구간	영동대로변 차량출입불허구간 지정	영동대로변 차량출입불허구간 지정
변 경	차량출입 불허구간	영동대로변 차량출입불허구간 지정 (단, 지하도로 일부 구간에서의 차량 진입 허용)	- 영동대로변 차량출입불허구간 지정 - 단, 영동대로 지하도로에서 대상지로 진입하는 차량출입구(1개소)를 신설하고 해당 구간 내 영동대로 지하차도(지하1층)에서의 차량 진입 허용 - 현대자동차부지 진입램프는 영동대로 지하도로에서 현대자동차부지 개발사업 지하4층으로 직결되도록 계획
	수요관리 방안	교통량 저감을 위한 수요관리방안 시행	교통량 저감을 위한 수요관리방안 시행

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
교통처리계획	영동대로변 차량출입불허구간 변경	- 인접 도로의 교통 부하 저감을 위해 영동대로 지하차도에서 현대자동차부지 지하로 직결되는 차도 계획 - 서울시 도시건축공동위원회 심의결과에 따라 진입램프가 영동대로 지하도로에서 현대자동차부지 개발사업 지하4층으로 직결되도록 세부개발계획 제시
	수요관리방안 신설	교통량 저감을 위한 수요관리 방안 제시

3) 특정층 개방(변경)

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획
기 정	저층부	영동대로 지하공간 복합개발 계획에 따라 지하, 지상, 공중(보행교 등) 연결을 고려하고, 외부공간은 시민개방 및 지역명소로 조성	- 연결통로는 영동대로 지하공간 복합개발 사업과 연결하는 통로로 조성하고 통로~침상형공지 구간은 시민에 개방 - 통로의 위치는 추후 복합환승센터 실시계획 인가 전 협의하여 적절한 위치로 결정 - 업무시설 주변 등 외부공간에 지역명소를 위한 녹지 및 이벤트공간 등을 조성하고 시민에 개방
	고층부	고층부 개방(전망대 등 시민 공개공간 조성)	업무시설 최상층(2개층)은 전망대로 조성하고 시민에 개방하고 문화예술이 어우러진 명소로 조성

변경	저층부	- 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터) 계획에 따라 지하, 지상 연결을 고려하고, 외부공간은 시민개방 및 지역명소로 조성 - 저층부 옥상에는 정원 등을 조성하고 시민의 접근과 이용이 용이하도록 동선 구성	- 연결통로는 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터)사업과 연결하는 통로로 조성하고 통로~침상형공지 구간은 시민에 개방 - 통로의 위치는 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터) 설계를 고려하여 적절한 위치로 결정 - 외부공간에 지역명소를 위한 녹지 및 이벤트공간 등을 조성하고 시민에 개방 - 지하-지상 연계동선 조성 - 지하-지상 연계동선 6개소 이상 확보 (건물 내부 2개소, 건물 외부 4개소) - 저층부 옥상에는 정원 등을 조성하여 시민에 무료 개방 - 지상-저층부 옥상 연계동선 3개소 이상 확보 (안내판, 전용 엘리베이터 설치)
	고층부	고층부 전망공간을 조성하여 시민에 개방	- 타워 최상층에서 3개층 이내에 전망공간(전용면적 500㎡ 이상) 조성 및 개방 - 한강·탄천·도심 조망이 가능하도록 설치 - 전망공간 직통 엘리베이터 설치

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
특정층 개방	저층부 변경	- 사업명칭 명확화 - 영동대로 지하공간 복합개발 사업의 공간적 범위를 고려하여 '공중(보행교 등) 연결' 내용 삭제 - 지하~지상, 지상~저층부 옥상 연계 수직동선의 개소수를 제시하고 저층부 옥상 정원 등의 개방 내용을 추가
	고층부 변경	고층부 전망공간의 위치, 규모, 조망요소, 접근동선 등 조성 요건 제시

4) 환경친화요소(변경없음)

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획
환경친화요소	- 친환경 건축계획 도입 - 신재생에너지비율 20% 이상 설치 - 생태면적률 35% 이상 확보 - 친환경 관련 G-SEED(최우수), LEED(GOLD 이상) 인증 고려	- 친환경 건축계획 도입 - 신재생에너지비율 20% 이상 설치 - 생태면적률 35% 이상 확보 - 친환경 관련 G-SEED(최우수), LEED(GOLD 이상) 인증 고려

5) 공공기여에 관한 사항(변경)

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획
기 정	공공기여 총량	• 기준대지 면적(79,341.8㎡)의 32.42%로 함 ('16.5월 감정평가 기준 17,491억원)	• 기준대지면적(79,341.8㎡)의 32.42%로 함 ('16.5월 감정평가 기준 17,491억원)
	공공시설/ 기반시설 및 설치비용	• 국제교류복합지구 내 기반시설 • 지구연계 인프라 개선(배수설비 등) • 자치구 내 취약지역 필요 기반시설	• 공공기여는 국제교류복합지구 내 기반시설, 지구연계 인프라 개선, 자치구 내 취약지역 필요 기반시설을 우선 고려하여 시행 - 공공기여 대상사업은 상위계획인 국제교류복합지구 지구단위계획에 대한 교통영향평가 변경심의 및 사업별 실시설계 등을 거쳐 공공기여 총량의 범위내에서 시행할 대상사업 최종 확정 ※ (대상사업) 영동대로 하부 지하공간 복합개발, 국제교류복합지구 도로개선(올림픽대로 지하화, 탄천동로 지하화, 탄천서로 지하화, 동부간선도로 램프이전 설치 등), 국제교류복합지구 지역교통개선, 탄천보행교 신설 및 기존보행교 확장, 국제교류복합지구 보행축 정비, 잠실주경기장 리모델링, 학생체육관 이전, 탄천·한강 정비 및 친수공간 조성, 물재생시설 개선 및 하수/차집관거 정비 • 공공기여 제공 방식은 시설 제공 방식으로 시행 - 설계 및 건설사업관리(설계, 공사)는 서울시에서 위탁 시행(단, 국제교류복합지구 지역교통개선사업은 민간사업자 시행) - 공사는 민간사업자 시행(단, 영동대로 지하공간 복합개발 공사는 서울시에서 위탁 시행) • 서울시 위탁 시행에 따른 비용은 에스스로우제도를 통해 지급 및 관리 • 대상 사업별 인정가액(부가가치세 포함) 산정 시 설계비 및 건설사업관리(설계,공사)비는 공공발주에 따른 실비로 산정하고, 공사비는 실시설계가 기준으로 하되 공공기여 총량 산정 기준 시점('16.5월)으로 가치를 보정하여 산정 - 단, 영동대로 지하공간 복합개발 공사비는 공공발주에 따른 낙찰률을 적용하고, 공사 중 발생하는 설계변경 및 물가변동 사항에 대해서는 인정가액 조정 반영 - 공공 귀책에 따른 설계 지연의 경우는 이를 고려하여 제한적으로 시점보정 적용 • 공공기여 사업 대상 시설은 현대차 GBC 사업 준공 전까지 설치 완료 후 제공하는 것을 원칙으로 하되, 절대적 공기 등의 이유로 불가할 경우 민간사업자는 별도의 이행담보방안을 현대차 GBC 사업 준공 전 제출 • 이 외의 공공기여 이행과 관련한 세부내용은 서울시-민간사업자 간 협약체결을 통해 정하고 이를 따르도록 함

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획
변경	공공기여 총량	• 기준대지 면적(79,341.8㎡)의 36.75%로 함 ('16.5월 감정평가 기준 19,827억원)	• 기준대지면적(79,341.8㎡)의 36.75%로 함 ('16.5월 감정평가 기준 19,827억원)
	공공시설/ 기반시설 및 설치비용	• 국제교류복합지구 내 기반시설 • 지구연계 인프라 개선(배수설비 등) • 자치구 내 취약지역 필요 기반시설	• 공공기여는 국제교류복합지구 내 기반시설, 지구연계 인프라 개선, 자치구 내 취약지역 필요 기반시설을 우선 고려하여 시행 - 공공기여 대상사업은 상위계획인 국제교류복합지구 지구단위계획에 대한 교통영향평가 변경심의 및 사업별 실시설계 등을 거쳐 공공기여 총량의 범위내에서 시행할 대상사업 최종 확정 ※ (대상사업) 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터), 국제교류복합지구 도로개선(올림픽대로 지하화, 탄천동로 지하화, 동부간선도로 램프이전 설치 등), 국제교류복합지구 지역교통개선, 국제교류복합지구 보행축 정비, 잠실주경기장 리모델링 및 학생체육관 이전, 탄천·한강 정비 및 탄천보행교 신설, 탄천수질개선사업 • 국제교류복합지구 도로개선사업 중 일부를 현대자동차부지 개발사업의 교통개선대책(354.15억원, '16.5월 기준, 관련 교통영향평가 심의를 통해 최종 확정)으로 구분 • 공공기여 제공 방식은 시설 제공 방식으로 시행 - 설계 및 건설사업관리(설계, 공사)는 서울시에서 위탁 시행(단, 국제교류복합지구 지역교통개선사업은 민간사업자 시행) - 공사는 민간사업자 시행(단, 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터) 공사는 서울시에서 위탁 시행) • 서울시 위탁 시행에 따른 비용은 에스크로우제도를 통해 지급 및 관리 • 대상 사업별 인정가액(부가가치세 제외) 산정 시 설계비 및 건설사업관리(설계,공사)비는 공공발주에 따른 실비로 산정하고, 공사비는 실시설계가 기준(공사비 이윤 포함)으로 하되 공공기여 총량 산정 기준 시점('16.5월)으로 가치를 보정하여 산정 - 단, 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터) 공사비는 공공발주에 따른 낙찰률을 적용하고, 공사 중 발생하는 설계변경 및 물가변동 사항에 대해서는 인정가액 조정 반영 - 공공 귀책에 따른 설계 지연의 경우는 이를 고려하여 제한적으로 시점보정 적용 • 공공기여 사업 대상 시설은 현대자동차부지 개발사업 준공 전까지 설치 완료 후 제공하는 것을 원칙으로 하되, 절대적 공익 등의 이유로 불가할 경우 민간사업자는 별도의 이행담보방안을 현대자동차부지 개발사업 준공 전 제출 • 이 외의 공공기여 이행과 관련한 세부내용은 서울시-민간사업자 간 협약체결을 통해 정하고 이를 따르도록 함

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
공공기여에 관한 사항	• 공공기여 총량 변경 - 기준대지면적의 32.42% → 36.75% - 17,491억원 → 19,827억원 ('16.5월 감정평가 기준)	• 기정(서울특별시고시 제2019-208호, 2019.06.27.)에는 상한용적률 제한(800%)으로 인해 미부여된 용적률 인센티브(37.12%/특정지정용도)를 공공기여 비율로 환산(4.33%)한 후 이를 차감하여 공공기여 비율을 산정(32.42% = 36.75% - 4.33%) 하였으나, 금회 특정지정용도 폐지로 특정지정용도 용적률 인센티브를 반영하지 않은 공공기여율 36.75%를 적용
	• 공공시설/기반시설 및 설치비용 세부개발계획 내용 변경 - 대상 사업별 인정가액의 부가가치세 제외, 공사비 이윤 포함 - 국제교류복합지구 도로개선사업 일부를 현대자동차부지 개발사업의 교통개선대책으로 구분	• 부가가치세 제외, 공사비 이윤 포함하여 공공기여 인정가액을 산정하기로 함 • 국제교류복합지구 도로개선사업 중 일부를 현대차부지 개발사업의 교통개선대책으로 구분하였으며, 관련 교통영향평가 심의를 통해 최종 확정하기로 함 • 사업명칭 명확화 - 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터) - 사업자 요청으로 '현대차 GBC 사업'을 '현대자동차부지 개발사업'으로 정정

□ 현대자동차부지 특별계획구역 세부개발계획 총괄표

구분			특별계획구역 계획지침	세부개발계획
건축물에 관한 계획	용도	불허	• 전층불허용도 - 단독주택 및 공동주택 - 제2종근린생활시설 중 안마사술소 - 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 동물 및 식물관련시설 - 장례식장 - 교정시설	• 전층불허용도 - 단독주택 및 공동주택 - 제2종근린생활시설 중 안마사술소 - 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 동물 및 식물관련시설 - 장례식장 - 교정시설
		지정	• 업무시설(오피스텔 제외) ※ 지정용도의 연면적(주차장 제외) 합은 전체연면적(주차장 제외)의 50% 이상 확보	• 업무시설(오피스텔 제외) ※ 지정용도의 연면적(주차장 제외) 합은 전체연면적(주차장 제외)의 50% 이상 확보
		권장	• 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장	• 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장
	밀도·규모	건폐율	• 일반상업지역 : 60%이하	• 일반상업지역 : 60%이하
		용적률	• 일반상업지역 : 기준 275%이하 / 허용 485% 이하 / 상한 800%이하 ※ 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따름 ※ 기준용적률은 용도지역혼재(일반상업지역, 제3종 일반주거지역)에 따른 가중평균값 적용	• 일반상업지역 : 기준 275%이하 / 허용 485% 이하 / 상한 800%이하 ※ 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따름 ※ 기준용적률은 용도지역혼재(일반상업지역, 제3종 일반주거지역)에 따른 가중평균값 적용
		높이	• 250m 이하(건물높이기준)	• 250m 이하(건물높이기준)
	배치	건축한계선	• 영동대로변 폭 20m • 이면가로변 폭 5m	• 영동대로변 폭 20m • 이면가로변 폭 5m
		공공공간 조성	• 영동대로변 가로활성화를 위해 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터) 및 삼성역과 연계한 보행자 유입 공간 조성	• 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터) 및 삼성역과 입체동선 연결을 위한 침상형 공지를 조성하고 공공보행도로와 연계 • 대지 내 조경공간에 조형 예술품 설치 및 휴게공간 등을 설치하여 보행자 유입공간을 조성

구분			특별계획구역 계획지침	세부개발계획
	형태	저층부	- 주변 도시조직과 조화를 이루도록 용도의 특성에 따라 적정 규모로 배치 - 가로활성화가 될 수 있도록 건축물과 외부공간 연계 조성 - 영동대로 연결부는 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터)과 동선 연계를 통해 접근 편의 도모	- 저층부는 매스를 적정 규모로 배치하고 지상·지하 입체적 연결 체계 확보 - 보행공간과 연계하여 가로활성화 계획 수립 - 영동대로 연결부는 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터)에서 접근이 용이도록 계획 하며 시설간 동선 연계
		경관	- 영동대로 주변과 조화로운 스카이라인 조성 및 디자인 특화를 통해 상징성 확보 - 주변지역에서의 시각적 개방감 확보를 고려한 타워동 배치	- 영동대로 주변과 조화로운 스카이라인 조성 및 디자인 특화를 통해 상징성 확보 - 타워 주동의 동서측 총 차폐길이가 140m 이하가 되도록 배치
기타 사항에 관한 계획	대지 내 공지 및 통로	전면공지	건축한계선 후퇴부분은 전면공지로 조성	- 보도형, 가로휴게형 공지를 조성하여 보행 쾌적성, 가로미관 증진 및 조경설치 - 건축물에 연결하여 보행로 배치, 가로변 저층부 가로활성화 용도 배치 등 주변과 보행동선 연계
		공개공지	- 공개공지 2개소 위치 및 면적지정 (대지면적의 15% 이상 확보) ※ 전면공지와 중복 가능	- 대지면적의 15% 이상 확보하고 영동대로변, 봉은사로108길변 위치지정 - 영동대로변 전면공지와 중복하되 보행흐름을 유지한 보행공간을 확보하고 공공보행통로와 연계 가능토록 계획 - 공공보행통로 및 건축물 주출입구와 중복되는 부분은 공개공지 면적에서 제외
		침상형 공지	영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터)과 연계한 공지 조성	- 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터)과 연계하되 지하·지상간 연계 가능한 위치에 조성 - 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터) 및 현대자동차부지 개발사업의 지하보행동선과 원활히 연계되도록 배치 - 지상 보행 단절 구간을 최소화하고 공공보행통로의 안전성을 확보할 수 있도록 공공보행통로 경계에서 남측으로 5m 이상 이격하여 적정 규모 및 형태로 조성 - 일반인의 접근이 용이하도록 24시간 개방
		지하연결 통로	영동대로변 지하 보행연결통로 1개소 조성	- 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터) 지하2층~현대자동차부지 개발사업 지하2층 보행연결통로 조성 - 지하 보행연결통로 조성 시 현대자동차부지 내에서 단차 극복 - 보행연결통로 폭원은 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터)과 동일하게 유지(통로 상 보행지장물 설치 금지) - 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터) 연결부는 24시간 개방

구분(변경)			특별계획구역 계획지침	세부개발계획
기타 사항 에 관한 계획	대지 내 공지 및 통로	공공 보행통로	• 코엑스~잠실운동장을 연결하는 동서축 1개소 (폭 10m 이상) - 인접지역에서 시민이 자유롭게 출입하고, 지하·지상과 입체적으로 연계된 보행로 조성 ※ 사중점은 유지하되 향후 주변 개발 여건(영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터) 등)을 고려하여 선형변경 및 연계조정 가능	• 동서축 1개소 (폭10m 이상) - 영동대로~봉은사로114길 연결 - 공공보행통로 양측에 식재하는 경우 식재간격 12m 이상 확보 - 유효폭원 내 보행지장물 설치 금지 • 필로티는 동측 건물 하부 3개소 조성 - 공공보행통로상 필로티 폭12m이상×높이18m이상 - 남·북측 필로티 폭6m이상×높이11m이상(2열) - 공공보행통로상 필로티는 보행자의 인지가 용이하고 개방감을 느낄 수 있도록 주·야간 고려 특화디자인 적용
		기타 보행공간	• 남북축 보행공간 1개소 조성 • 지상광장을 조성하여 시민에게 개방 • 지상광장 수목 식재 및 관리 가이드라인 적용	• 남북축 보행공간은 폭 18m 이상 조성 및 상부 개방 (단, 옥상 연결통로 설치 가능) - 보행공간 내 보행에 지장이 없는 범위 내 조경시설 등 설치 가능 • 지상광장은 시민들이 자유롭게 이동할 수 있도록 조성 및 개방하여 운영·관리할 것 • 지상광장에 열식된 수목의 지하고는 6m 이상, 수관폭은 8m 이내로 조성·유지·관리 - 공공보행통로 양측 수목의 지하고는 6m 이상, 수관폭은 6m 이내로 조성·유지·관리
	교통 처리 계획	차량출입 불허구간	• 영동대로변 차량출입불허구간 지정 (단, 지하도로 일부 구간에서의 차량 진입 허용)	• 영동대로변 차량출입불허구간 지정 - 단, 영동대로 지하도로에서 대상지로 진입하는 차량출입구(1개소)를 신설하고 해당 구간 내 영동대로 지하차도(지하1층)에서의 차량 진입 허용 - 현대자동차부지 진입램프는 영동대로 지하도로에서 현대자동차부지 개발사업 지하4층으로 직결되도록 계획
		수요관리 방안	• 교통량 저감을 위한 수요관리방안 시행	• 교통량 저감을 위한 수요관리방안 시행
	특정 층 개방	저층부	• 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터) 계획에 따라 지하, 지상 연결을 고려하고, 외부공간은 시민개방 및 지역명소로 조성 • 저층부 옥상에는 정원 등을 조성하고 시민의 접근과 이용이 용이하도록 동선 구성	• 연결통로는 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터) 사업과 연결하는 통로로 조성하고 통로~침상형공지 구간은 시민에 개방 - 통로의 위치는 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터) 설계를 고려하여 적절한 위치로 결정 • 외부공간에 지역명소를 위한 녹지 및 이벤트공간 등을 조성하고 시민에 개방 • 지하-지상 연계동선 조성 - 지하-지상 연계동선 6개소 이상 확보 (건물 내부 2개소, 건물 외부 4개소) • 저층부 옥상에는 정원 등을 조성하여 시민에 무료 개방 - 지상-저층부 옥상 연계동선 3개소 이상 확보 (안내판, 전용 엘리베이터 설치)

구분(변경)			특별계획구역 계획지침	세부개발계획
기타 사항 에 관한 계획	특정 층 개방	고층부	고층부 전망공간을 조성하여 시민에 개방	- 타워 최상층에서 3개층 이내에 전망공간(전용면적 500㎡ 이상) 조성 및 개방 - 한강·탄천·도심 조망이 가능하도록 설치 - 전망공간 직통 엘리베이터 설치
	환경친화요소		- 친환경 건축계획 도입 - 신재생에너지비율 20% 이상 설치 - 생태면적률 35% 이상 확보 - 친환경 관련 G-SEED(최우수), LEED(GOLD 이상) 인증 고려	- 친환경 건축계획 도입 - 신재생에너지비율 20% 이상 설치 - 생태면적률 35% 이상 확보 - 친환경 관련 G-SEED(최우수), LEED(GOLD 이상) 인증 고려
		공공기여 총량	기준대지 면적(79,341.8㎡)의 36.75%로 함('16.5월 감정평가 기준 19,827억원)	기준대지 면적(79,341.8㎡)의 36.75%로 함('16.5월 감정평가 기준 19,827억원)
		공공시설/ 기반시설 및 설치비용	- 국제교류복합지구 내 기반시설 - 지구연계 인프라 개선(배수설비 등) - 자치구 내 취약지역 필요 기반시설	- 공공기여는 국제교류복합지구 내 기반시설, 지구연계 인프라 개선, 자치구 내 취약지역 필요 기반시설을 우선 고려하여 시행 - 공공기여 대상사업은 상우계획인 국제교류복합지구 지구단위계획에 대한 교통영향평가 변경심의 및 사업별 실시설계 등을 거쳐 공공기여 총량의 범위내에서 시행할 대상사업 최종 확정 ※ (대상사업) 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터), 국제교류복합지구 도로개선(올림픽대로 지하화, 탄천동로 지하화, 동부간선도로 램프이전 설치 등), 국제교류복합지구 지역교통개선, 국제교류복합지구 보행축 정비, 잠실주경기장 리모델링 및 학생체육관 이전, 탄천·한강 정비 및 탄천보행교 신설, 탄천수질개선사업 - 국제교류복합지구 도로개선사업 중 일부를 현대자동차부지 개발사업의 교통개선대책(354.15억원, '16.5월 기준, 관련 교통영향평가 심의를 통해 최종 확정)으로 구분 - 공공기여 제공 방식은 시설 제공 방식으로 시행 - 설계 및 건설사업관리(설계, 공사)는 서울시에서 위탁 시행 (단, 국제교류복합지구 지역교통개선사업은 민간사업자 시행) - 공사는 민간사업자 시행(단, 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터) 공사는 서울시에서 위탁 시행) - 서울시 위탁 시행에 따른 비용은 에스크로우 제도를 통해 지급 및 관리 - 대상 사업별 인정가액(부가가치세 제외) 산정 시 설계비 및 건설사업관리(설계, 공사)비는 공공발주에 따른 실비로 산정하고, 공사비는 실시설계가 기준(공사비 이윤 포함)으로 하되 공공기여 총량 산정 기준 시점('16.5월)으로 가치를 보정하여 산정

구분(변경)			특별계획구역 계획지침	세부개발계획
기타 사항 에 관한 계획	공공 기여 에 관한 사항	공공시설/ 기반시설 및 설치비용		- 단, 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터) 공사비는 공공발주에 따른 낙찰률을 적용하고, 공사 중 발생하는 설계변경 및 물가변동 사항에 대해서는 인정 가액 조정 반영 - 공공 귀책에 따른 설계 지연의 경우는 이를 고려하여 제한적으로 시점보정 적용 • 공공기여 사업 대상 시설은 현대자동차부지 개발사업 준공 전까지 설치 완료 후 제공하는 것을 원칙으로 하되, 절대적 공기 등의 이유로 불가할 경우 민간사업자는 별도의 이행담보방안을 현대자동차부지 개발사업 준공 전 제출 • 이 외의 공공기여 이행과 관련한 세부내용은 서울시-민간사업자 간 협약체결을 통해 정하고 이를 따르도록 함

4 기타(신설)

구분	내용																
공공성 용도 이행사항 등	• 공공성용도 이행사항 - 전시장 6,000㎡ 이상(전용면적), 공연장 1,800석 이상 설치 ※ 단, 향후 실시설계 등에 따른 변동성을 고려하여 상기 기준의 10% 이내 축소 설치는 건축심의 시 타당성을 판단하여 적용 가능 - 전시장 및 공연장은 영동대로변 위치 - 전시장(체험형 과학관)은 필요시 전시·회의 등 복합 활용 - 특정층 개방 계획(고층부·저층부) 이행																
협상결과의 변경 등	• 도시관리계획 결정(변경) 또는 건축심의·허가 후 협상결과의 중요한 사항의 변경 시 추가협상을 진행하며, 서울시 도시건축공동위원회 심의를 거쳐 지구단위계획을 결정함 • 협상결과의 중요한 사항 <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">구분</th><th>주요내용</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">건축물 배치 및 형태</td><td>용도</td><td>- 권장용도 : 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장</td></tr> <tr> <td>용적률</td><td>- 일반상업지역 : 기준 275% 이하, 허용 485% 이하, 상한 800% 이하</td></tr> <tr> <td>높이</td><td>- 최고높이 250m 이하 (건물높이 기준)</td></tr> <tr> <td rowspan="2">기타 사항에 관한 계획</td><td>경관</td><td> - 영동대로 주변과 조화로운 스카이라인 조성 및 디자인 특화를 통해 상징성 확보 - 타워 주동의 동서측 총 차폐길이가 140m 이하가 되도록 배치 </td></tr> <tr> <td>대지내 공지 및 통로</td><td> - 전면공지 : 건축물에 연접하여 보행로 배치, 가로변 저층부 가로활성화 용도 배치 등 주변과 보행동선 연계 - 침상형공지 : 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터)과 연계하되 지하~지상간 연계가능한 위치에 조성 • 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터)과 현대자동차부지 개발사업 지하보행동선이 원활히 연계되도록 배치 </td></tr> </tbody> </table>		구분		주요내용	건축물 배치 및 형태	용도	- 권장용도 : 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장	용적률	- 일반상업지역 : 기준 275% 이하, 허용 485% 이하, 상한 800% 이하	높이	- 최고높이 250m 이하 (건물높이 기준)	기타 사항에 관한 계획	경관	- 영동대로 주변과 조화로운 스카이라인 조성 및 디자인 특화를 통해 상징성 확보 - 타워 주동의 동서측 총 차폐길이가 140m 이하가 되도록 배치	대지내 공지 및 통로	- 전면공지 : 건축물에 연접하여 보행로 배치, 가로변 저층부 가로활성화 용도 배치 등 주변과 보행동선 연계 - 침상형공지 : 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터)과 연계하되 지하~지상간 연계가능한 위치에 조성 • 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터)과 현대자동차부지 개발사업 지하보행동선이 원활히 연계되도록 배치
구분		주요내용															
건축물 배치 및 형태	용도	- 권장용도 : 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장															
	용적률	- 일반상업지역 : 기준 275% 이하, 허용 485% 이하, 상한 800% 이하															
	높이	- 최고높이 250m 이하 (건물높이 기준)															
기타 사항에 관한 계획	경관	- 영동대로 주변과 조화로운 스카이라인 조성 및 디자인 특화를 통해 상징성 확보 - 타워 주동의 동서측 총 차폐길이가 140m 이하가 되도록 배치															
	대지내 공지 및 통로	- 전면공지 : 건축물에 연접하여 보행로 배치, 가로변 저층부 가로활성화 용도 배치 등 주변과 보행동선 연계 - 침상형공지 : 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터)과 연계하되 지하~지상간 연계가능한 위치에 조성 • 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터)과 현대자동차부지 개발사업 지하보행동선이 원활히 연계되도록 배치															

구분	내용		
			•지상 보행 단절 구간을 최소화하고 공공보행통로의 안전성을 확보할 수 있도록 공공보행통로 남측으로 5m 이상 이격하여 적정 규모 및 형태로 조성 - 지하연결통로 : 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터) 지하2층~현대자동차부지 개발사업 지하2층 보행연결통로 조성 •보행연결통로 조성 시 현대자동차부지 개발사업 내에서 단차 극복 •보행연결통로 폭원은 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터)과 동일하게 유지(통로 상 보행지장물 설치 금지) •영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터) 연결부는 24시간 개방 - 공공보행통로 : 동서측 1개소 (폭 10m 이상) •공공보행통로 양측에 식재하는 경우 식재간격 12m 이상 확보 •유효폭원 내 보행지장물 설치 금지 - 필로티 : 동측 건물 하부 3개소 조성 •공공보행통로상 폭12m이상×높이18m이상 •남·북측 폭6m이상×높이11m이상(2열) - 기타 보행공간 : 남북측 1개소 (폭 18m 이상, 상부개방, 옥상 연결통로 가능) •보행공간 내 보행에 지장이 없는 범위 내 조경시설 등 설치 가능 - 지상광장 : 시민들이 자유롭게 이동할 수 있도록 조성 및 개방하여 운영·관리 •지상광장에 열식된 수목의 지하고는 6m 이상, 수관폭은 8m 이내로 조성·유지·관리 •공공보행통로 양측 수목의 지하고는 6m 이상, 수관폭은 6m 이내로 조성·유지·관리
	교통처리 계획		- 교통량 저감을 위한 적극적 수요관리방안 시행 - 영동대로 지하도로에서 대상지로 진입하는 차량진입구 신설(1개소) •기존 램프 2개 차로와 별개로 현대자동차부지 내 차량진입구 신설 •영동대로 지하도로 본선 공사에 지장이 없어야 하며, 영동대로에 미치는 교통영향을 최소화하는 조건 •영동대로 공사계획 변경에 따른 가시설, 토공, 철거, 용지점용(일시 및 영구) 등의 각종 제반 비용을 원인자(현대자동차)가 부담 (공공기여 인정가액에서 제외)
	특정층 개방		- 저층부 : 지하~지상 연계동선, 저층부 옥상정원 조성 및 무료개방 •지하~지상 연계동선 6개소 이상 확보 (건물 내부 2개소, 건물 외부 4개소) •지상~저층부옥상 연계동선 3개소 이상 확보 (안내판, 전용엘리베이터 설치) - 고층부 : 타워 최상층에서 3개층 이내 전망공간(전용면적 500㎡이상) 조성 및 개방 •한강·탄천·도심 조망 가능하도록 설치, 전망공간 직통 엘리베이터 설치
	공공 기여에 관한 사항		- 공공기여 비율 : 기준 대지면적(79,341.8㎡)의 36.75% (2016.5월 감정평가 기준 1조 9,827.51억원) - 공공기여 내용 •특정지정용도 삭제, 권장용도 및 특정층 개방으로 해당용도 이행 담보 •국제교류복합지구 도로개선사업 중 일부를 현대자동차부지 개발사업의 교통개선대책으로 구분(354.15억원, '16.5월 기준, 관련 교통영향평가 심의를 통해 최종 확정) 및 공공기여 인정가액에서 제외 •대상사업별 인정가액 산정시, 부가가치세는 제외, 공사비 이윤은 포함 - 추가협상 결과를 반영하여 공공기여 이행협약서 체결
	기타		- 공공성용도 이행 사항 •전시장 6,000㎡ 이상(전용면적), 공연장 1,800석 이상 설치 ※단, 향후 실시설계 등에 따른 변동성을 고려하여 상기 기준의 10% 이내 축소 설치는 건축심의 시 타당성을 판단하여 적용 가능 •전시장 및 공연장은 영동대로변 위치 •전시장(체험형과학관)은 필요시 전시·회의 등 복합 활용 •특정층 개방 계획(고층부·저층부) 이행

■ 신설 사유서

구분	변경내용	변경사유
기타	‘공공성용도 이행사항 등’ 신설	- 전시장·공연장과 특정층 개방 등 공공성 있는 시설을 조성·운영하는 데에 있어 계획적으로 이행을 담보하기 위한 방안 신설 - 서울시 도시건축공동위원회 심의결과에 따라 전시장·공연장의 영동대로변 위치 명시
	‘협상결과의 변경 등’ 신설	협상결과의 중요한 사항 변경 발생 시의 처리절차 및 협상결과의 중요한 사항을 명기

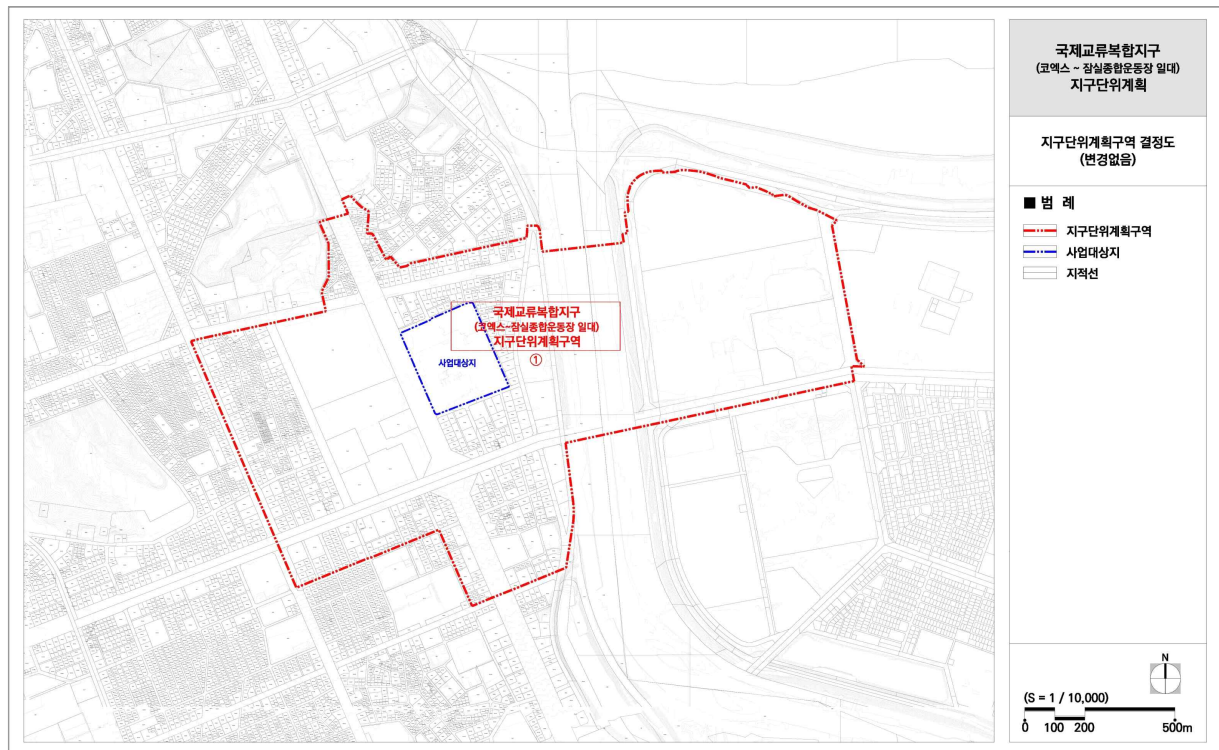
IV. 관계도면 : 붙임 참조

V. 관련도서는 서울특별시 동남권사업과(☎02-2133-8256) 및 강남구 도시계획과(☎02-3423-6112)에 비치하고 있습니다.

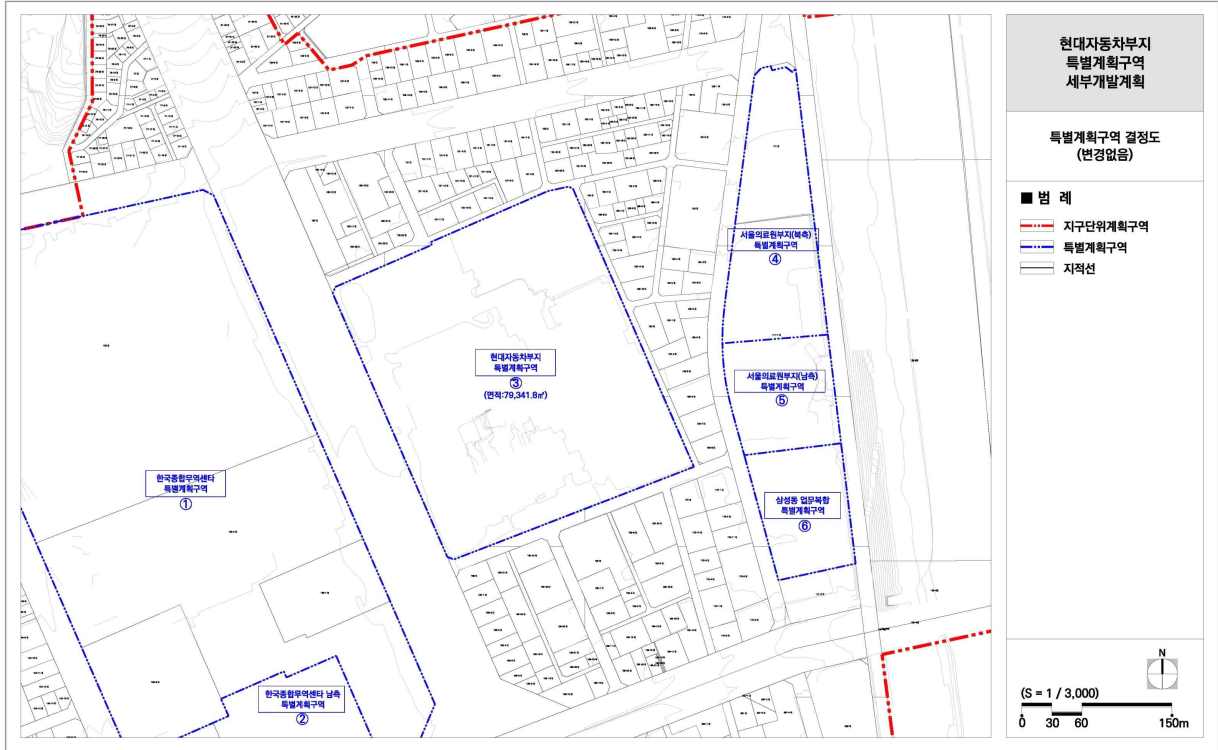
※ 관련도면은 참고용으로 측량 및 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

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

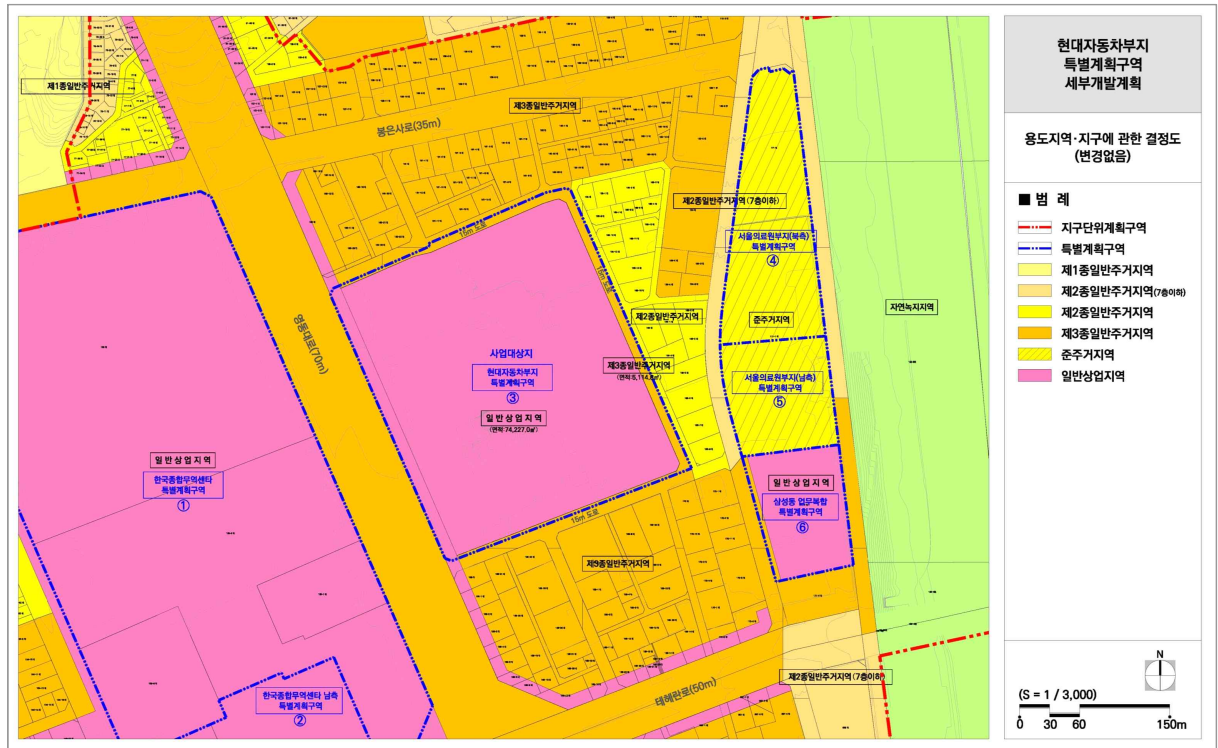
■ 지구단위계획구역 결정도(변경없음)



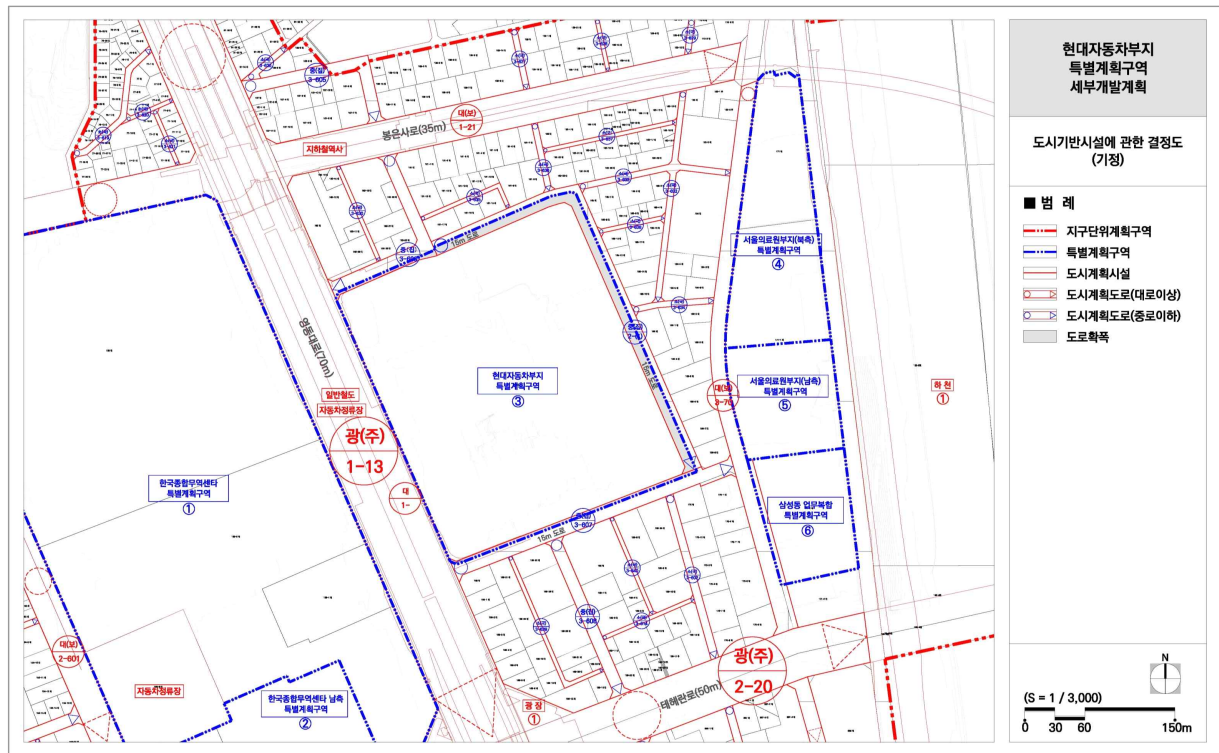
■ 특별계획구역 결정도(변경없음)



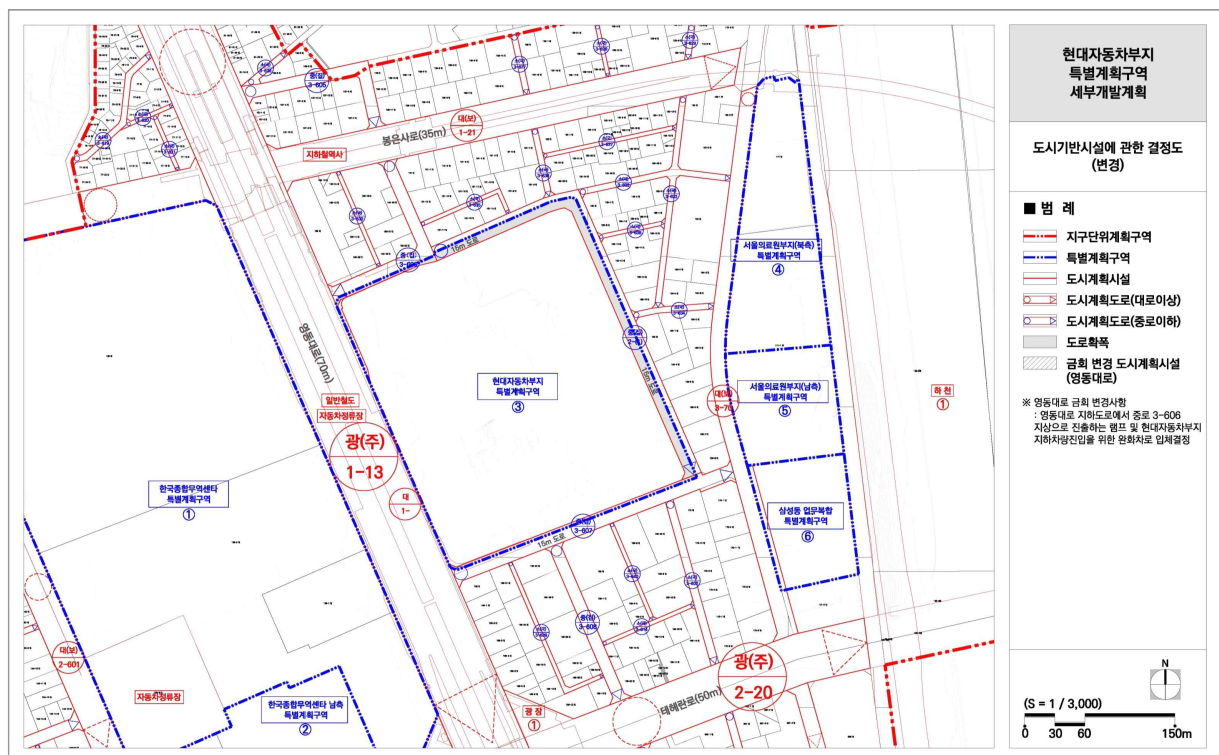
■ 용도지역·지구에 관한 결정도(변경없음)



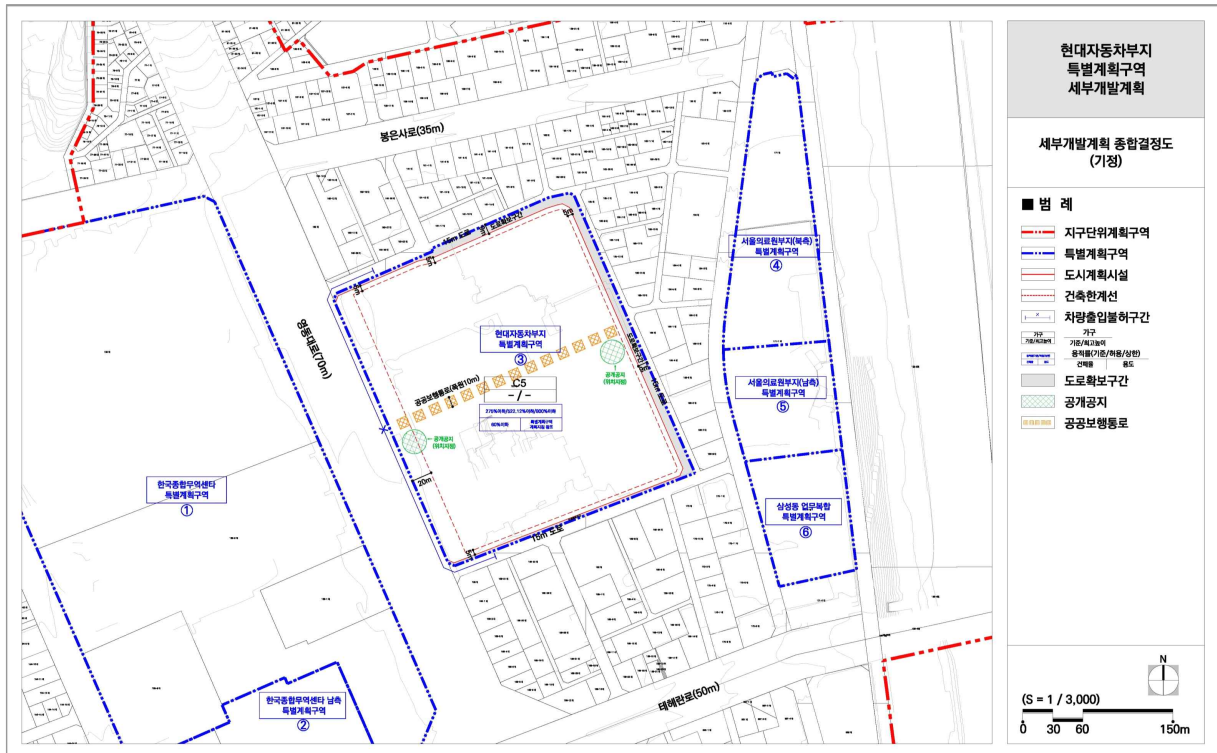
■ 도시기반시설에 관한 결정도(기정)



■ 도시기반시설에 관한 결정도(변경)



■ 특별계획구역 세부개발계획 종합결정도(기정)



■ 특별계획구역 세부개발계획 종합결정도(변경)

