

도시관리계획(서울숲 일대 지구단위계획 및 삼표레미콘 특별계획구역 세부개발계획) 결정(변경, 경미한사항) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2026-67호(2026.02.05.)로 결정된 도시관리계획(서울숲 일대 지구단위계획구역 및 지구단위계획, 삼표레미콘 특별계획구역 세부개발계획)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 동법 시행령 제25조에 따라 아래와 같이 변경결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 동법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 4월 9일
서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

한국국토정보공사(LX) 택지예정좌표 측량성과에 따른 면적 오차 정정을 반영하여 도시관리계획(서울숲 일대 지구단위계획 및 삼표레미콘 특별계획구역 세부개발계획)을 결정(변경, 경미한사항)함

II. 서울숲 일대 지구단위계획구역 및 계획 결정조서

□ 서울숲 일대 지구단위계획구역 및 계획에 관한 결정사항

- 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음
- 지구단위계획구역 결정 조서 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적 (㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경 후		
기정	서울숲 일대 지구단위계획구역	성동구 성수동1가 683 일대	87,707.4	-	87,707.4	2026.02.05. 서고 제2026-67호	-

② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

1. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경)

- 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		87,707.4	-	87,707.4	100.0	-
주거지역	제1종일반주거지역	2,648.5	감 226.0	2,422.5	2.8	삼포레미콘 특별계획구역
상업지역	일반상업지역	28,106.2	증 226.0	28,332.2	32.3	
녹지지역	자연녹지지역	56,952.7	-	56,952.7	64.9	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	위치	용도지역	면적(㎡)	결정(변경)사유
-	성수동1 가683	일반상업지역	28,106.2 → 28,332.2 (증 226.0)	• LX 한국국토정보공사 택지에정좌표 측량 성과에 따른 면적오차 정정

2) 용도지구 결정 : 해당없음

2. 도시계획시설 결정 조서 : 변경없음

1) 교통시설 : 변경없음

2) 공간시설 : 변경없음

3) 공공문화체육시설 : 변경없음

4) 환경기초시설 : 변경없음

③ 건축계획에 관한 결정(변경)조서

1) 획지에 관한 결정(변경)

- 획지 결정(변경) 조서

구분	가구번호	획지번호	위치	면적(㎡)			비 고
				기정	변경	변경후	
변경	A	①	성수동1가 683 일원	28,106.2	증) 226.0	28,332.2	복합용지
기정	B	①	성수동1가 720	11,079.0	-	11,079.0	공공용지

※ 획지에 포함되지 않은 필지는 서울시 도시계획 조례에 따름

■ 획지 결정(변경) 사유서

변경내용	변경사유
<ul style="list-style-type: none"> 가구 및 획지 신설 - A-①(복합용지) 28,106.2㎡ → 28,332.2㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> LX 한국국토정보공사 택지에정좌표 측량 성과에 따른 면적오차 정정

2) 건축물 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 : 변경없음

④ 특별계획구역에 관한 결정(변경)

1. 특별계획구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경 후	
변경	삼표레미콘 특별계획구역	성수동1가 683 일대	28,106.2	증) 226.0	28,332.2	-

■ 변경 사유서

구분	구역명	면적(㎡)	결정사유	비 고
변경	삼표레미콘 특별계획구역	28,106.2 → 28,332.2㎡	<ul style="list-style-type: none"> LX 한국국토정보공사 택지에정좌표 측량 성과에 따른 면적오차 정정 	-

- 특별계획구역 계획지침 : 기정

구분		내용		
위치		• 성동구 성수동 683 일대		
면적		• 28,106.2㎡		
용도지역		• 일반상업지역		
가구 및 획지		• 삼표레미콘 특별계획구역		
건축물 등에 관한 계획	용도	지정용도	• 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외) ※ 연면적 기준 35% 이상	
		허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 일반업무시설(오피스텔) • 공동주택 • 숙박시설 • 자동차 관련 시설 중 주차장 • 문화 및 집회시설 • 교육연구시설 (학교, 교육원, 직업훈련소 제외) • 운동시설 (골프장 및 옥외골프연습장 제외) • 판매시설 • 제1,2종 근린생활시설 ※ 일반업무시설(오피스텔)은 연면적 기준 10% 이하 공동주택은 연면적 기준 40% 이하 	
		불허용도	• 지정/허용용도 이외의 용도	
	규모	건폐율	<ul style="list-style-type: none"> • 60% 이하 (저층부 90% 이하) - 저층부 입체데크 조성 부분에 한함 - 추후 건축위원회 심의(특별건축구역 지정)를 통해 저층부 최대 90% 이하 완화 가능 	
		용적률	기준	• 150% 이하
			허용	<ul style="list-style-type: none"> • 410% 이하 ※ 허용용적률은 인센티브 계획에 따름
			상한	<ul style="list-style-type: none"> • 817.22% 이하 (공공기여계획 준수 및 탄소제로 인센티브(17.22%) 이행 시) ※ 도시건축디자인혁신위원회 개최결과에 따른 건축혁신디자인 용적률 인센티브는 추후 건축위원회 심의를 통해 최대 104.0%p를 적용 - 상한 800% + 탄소제로 17.22% + 혁신디자인 104.0% = 최대 921.22% 적용 가능
	최고높이	• 360m 이하		
	배치	벽면한계선	<ul style="list-style-type: none"> • 고산자로, 뚝섬로, 광나루로변 - 저층부 : 폭원 3m(지면으로부터 유효높이 5m 이상 확보) - 고층부 : 폭원 6m(지상 11층 이상 적용) 	
	기타 사항	대지내 공지	전면공지	• 벽면한계선(3m)구간 보도형+녹지형 전면공지 조성(단, 차량진출입구는 제외)
공개공지			• 대상지 북측(응봉교 교차로변) : 서울숲 입체공원과 연계한 휴게공간 조성	
공지형 공유공간			<ul style="list-style-type: none"> • 서울숲 입체보행공원과 연계하여 대지내 데크형태로 공공에 개방된 열린공간 조성 (고산자로변 1개소 이상, 뚝섬로변 1개소 이상) ※ "공지형 공유공간"은 서울 도시·건축 창의·혁신디자인 가이드라인의 규정을 따름 	
지하연결통로			• 고산자로변 1개소 (서울숲 근린공원 연계)	
서울숲 연결가능구간			<ul style="list-style-type: none"> • 대상지 남측 뚝섬로 일대 (결정도 참고) * "서울숲 연결가능 구간"이란 향후 서울숲 연결계획 수립에 따라 뚝섬로 남측의 서울숲 근린공원과 대상지의 데크(공지형공유공간 등 데크 부분)를 연결하는 입체보행시설 등의 연결·설치가 가능한 구간을 의미함 	
교통 처리 계획		차량출입 불허구간	<ul style="list-style-type: none"> • 고산자로변 및 고산자로, 뚝섬로, 광나루로 교차로변 - 고산자로변 및 간선도로 교차로변 차량출입불허구간 지정 (위치 도면 참조) 	
		차량출입 허용구간	<ul style="list-style-type: none"> • 뚝섬로, 광나루로변 차량출입허용구간 지정 - 차량출입불허구간 외 지정 (위치 도면 참조) 	
공공 기여 계획		공공기여 총량	<ul style="list-style-type: none"> • 비율 및 총량 : 48.75%, 약 6,054억원 ※ 2024.12. 감정평가 결과 반영 	
		내용	<ul style="list-style-type: none"> • 기반시설 설치제공(3,742.8억원) - 입체보행공원, 서울숲 연결통로, 도로제공, 창업허브 • 기반시설 설치비용(2,311.2억원) - 용비교, 성수대교 북단 램프 및 응봉교 보행교 조성(지정) - 서울숲 일대 리뉴얼 등 현금(서울시 1,822.3억원, 자치구 488.9억원) 	

- 특별계획구역 계획지침 : 변경

구분		내용		
위치		• 성동구 성수동 683 일대		
면적		• 28,332.2㎡		
용도지역		• 일반상업지역		
가구 및 획지		• 삼표레미콘 특별계획구역		
건축물 등에 관한 계획	용도	지정용도	• 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외) ※ 연면적 기준 35% 이상	
		허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 일반업무시설(오피스텔) • 공동주택 • 숙박시설 • 자동차 관련 시설 중 주차장 • 문화 및 집회시설 • 교육연구시설 (학교, 교육원, 직업훈련소 제외) • 운동시설 (골프장 및 옥외골프연습장 제외) • 판매시설 • 제1,2종 근린생활시설 ※ 일반업무시설(오피스텔)은 연면적 기준 10% 이하 공동주택은 연면적 기준 40% 이하	
		불허용도	• 지정/허용용도 이외의 용도	
	규모	건폐율	• 60% 이하 (저층부 90% 이하) - 저층부 입체데크 조성 부분에 한함 - 추후 건축위원회 심의(특별건축구역 지정)를 통해 저층부 최대 90% 이하 완화 가능	
		용적률	기준	• 150% 이하
			허용	• 410% 이하 ※ 허용용적률은 인센티브 계획에 따름
			상한	• 817.22% 이하 (공공기여계획 준수 및 탄소제로 인센티브(17.22%) 이행 시) ※ 도시건축디자인혁신위원회 개최결과에 따른 건축혁신디자인 용적률 인센티브는 추후 건축위원회 심의를 통해 최대 104.0%p를 적용 - 상한 800% + 탄소제로 17.22% + 혁신디자인 104.0% = 최대 921.22% 적용 가능
	최고높이	• 360m 이하		
	배치	벽면한계선	• 고산자로, 뚝섬로, 광나루로변 - 저층부 : 폭원 3m(지면으로부터 유효높이 5m 이상 확보) - 고층부 : 폭원 6m(지상 11층 이상 적용)	
	기타 사항	대지내 공지	전면공지	• 벽면한계선(3m)구간 보도형+녹지형 전면공지 조성(단, 차량진출입구는 제외)
공개공지			• 대상지 북측(응봉교 교차로변) : 서울숲 입체공원과 연계한 휴게공간 조성	
공지형 공유공간			• 서울숲 입체보행공원과 연계하여 대지내 데크형태로 공공에 개방된 열린공간 조성 (고산자로변 1개소 이상, 뚝섬로변 1개소 이상) ※ "공지형 공유공간"은 서울 도시·건축 창의·혁신디자인 가이드라인의 규정을 따름	
지하연결통로			• 고산자로변 1개소 (서울숲 근린공원 연계)	
서울숲 연결가능구간			• 대상지 남측 뚝섬로 일대 (결정도 참고) * "서울숲 연결가능 구간"이란 향후 서울숲 연결계획 수립에 따라 뚝섬로 남측의 서울숲 근린공원과 대상지의 데크(공지형공유공간 등 데크 부분)를 연결하는 입체보행시설 등의 연결·설치가 가능한 구간을 의미함	
교통 처리 계획	차량출입 불허구간	• 고산자로변 및 고산자로, 뚝섬로, 광나루로 교차로변 - 고산자로변 및 간선도로 교차로변 차량출입불허구간 지정 (위치 도면 참조)		
	차량출입 허용구간	• 뚝섬로, 광나루로변 차량출입허용구간 지정 - 차량출입불허구간 외 지정 (위치 도면 참조)		
공공 기여 계획	공공기여 총량	• 비율 및 총량 : 48.75%, 약 6,081억원 ※ 2024.12. 감정평가 결과 반영		
	내용	• 기반시설 설치제공(3,742.8억원) - 입체보행공원, 서울숲 연결통로, 도로제공, 창업허브 • 기반시설 설치비용(2,338.2억원) - 용비교, 성수대교 복단 램프 및 응봉교 보행교 조성(지정) - 서울숲 일대 리뉴얼 등 현금(서울시 1,841.2억원, 자치구 497.0억원)		

2. 용적률 인센티브계획 결정 : 변경없음

⑤ 기타사항에 관한 결정

1. 교통처리계획 : 변경없음

1) 차량진출입계획 결정 : 변경없음

2) 대지 내 공지 및 통로계획 결정 : 변경없음

⑥ 경미한 사항에 관한 계획

■ 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항 : 변경없음



서울특별시

Ⅲ. 삼포레미콘 특별계획구역 세부개발계획 결정조서

① 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

1. 특별계획구역에 관한 결정(변경)

■ 특별계획구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
변경	삼포레미콘 특별계획구역	성수동1가 683 일대	28,106.2	증) 226.0	28,332.2	-

■ 특별계획구역 결정(변경) 사유서

구분	구역명	면적 (㎡)	결정사유	비고
변경	삼포레미콘 특별계획구역	28,106.2 → 28,332.2 ㎡	• LX 한국국토정보공사 택지에정좌표 측량 성과에 따른 면적오차 정정	-

② 토지이용 및 시설에 관한 결정조서

1. 용도지역에 관한 결정(변경)

■ 용도지역 결정(변경)조서

구분	면적 (㎡)			구성비(%)	비고	
	기정	변경	변경 후			
합계	28,106.7	-	28,332.2	100.0	-	
상업지역	일반상업지역	28,106.7	증) 226.0	28,332.2	100.0	-

■ 용도지역 결정(변경)사유서

도면 표시번호	위치	용도지역	면적(㎡)	결정(변경)사유
-	성수동1가683	일반상업지역	28,106.2 → 28,332.2 (증 226.0)	• LX 한국국토정보공사 택지에정좌표 측량 성과에 따른 면적오차 정정

2. 용도지구에 관한 결정(해당 없음)

3. 도시계획시설에 관한 결정(해당 없음)

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정조서

1. 획지에 관한 결정(변경)

1) 획지(변경)

■ 획지 결정(변경) 조서

구분	가구번호	획지번호	위치	면적(㎡)			비 고
				기정	변경	변경후	
변경	A	①	성수동1가 683 일원	28,106.2	증) 226.0	28,332.2	삼표레미콘 특별계획구역

※ 획지①에 포함되지 않은 필지는 서울시 도시계획 조례에 따름

■ 획지 결정(변경) 사유서

변경내용	변경사유
<ul style="list-style-type: none"> • 가구 및 획지 변경 - A-①(복합용지) 28,106.2㎡ → 28,332.2㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • LX 한국국토정보공사 택지에정좌표 측량 성과에 따른 면적오차 정정

2. 건축물 등에 관한 결정 : 변경없음

- 1) 건축물의 용도 : 변경없음
- 2) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이) : 변경없음
- 3) 용적률 : 변경없음
- 4) 건축물의 높이 : 변경없음
- 5) 건축물의 배치·형태 등 : 변경없음

3. 기타사항에 관한 결정조서 : 변경없음

- 1) 교통처리에 관한 결정 : 변경없음
- 2) 대지내 공지 및 통로계획 : 변경없음

3) 공공기여에 관한 결정(변경)

- 기정

구분	특별계획구역 계획지침	세부 개발계획	비고	
공공기여율	• 기준대지면적(22,520.4㎡)의 48.75%	좌동	-	
공공기여계획	• 공공기여비용(토지가치상승분 범위 내) : 약 6,054억원	좌동	-	
	광역교통 개선			차량교통운영체계 개선 시설물 설치
	보행일상권 구축			보행환경 개선을 위한 시설물 설치
	서울숲 활성화			서울숲 활동 개선을 위한 시설물 설치
	정책사업 실현			정책사업 추진을 위한 공공건축물 설치
	기타			기 결정도로 등

※ 기준대지면적은 특별계획구역 내 시행자 보유 토지면적으로 산정

※ 총 공공기여액은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2에 따라 도시계획 변경에 따른 토지가치상승분 범위(8,175억원)에서 「서울시 도시계획변경 사전협상 운영지침」에 따라 증가된 용적률의 6/10에 해당하는 토지가치를 적용하였음('24.12월 감정평가 결과 적용)

- 변경

구분	특별계획구역 계획지침	세부 개발계획	비고	
공공기여율	• 기준대지면적(22,619.2㎡)의 48.75%	좌동	-	
공공기여계획	• 공공기여비용(토지가치상승분 범위 내) : 약 6,081억원	좌동	-	
	광역교통 개선			차량교통운영체계 개선 시설물 설치
	보행일상권 구축			보행환경 개선을 위한 시설물 설치
	서울숲 활성화			서울숲 활동 개선을 위한 시설물 설치
	정책사업 실현			정책사업 추진을 위한 공공건축물 설치
	기타			기 결정도로 등

※ 기준대지면적은 특별계획구역 내 시행자 보유 토지면적으로 산정

※ 총 공공기여액은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2에 따라 도시계획 변경에 따른 토지가치상승분 범위(8,175억원)에서 「서울시 도시계획변경 사전협상 운영지침」에 따라 증가된 용적률의 6/10에 해당하는 토지가치를 적용하였음('24.12월 감정평가 결과 적용)

■ 공공기여에 관한 결정(변경) 사유서

변경내용	변경사유
<ul style="list-style-type: none"> • 기준 대지면적 22,520.4㎡ → 22,619.2㎡ • 공공기여 비용 약 6,054억원 → 약 6,081억원 	<ul style="list-style-type: none"> • LX 한국국토정보공사 택지에정좌표 측량 성과에 따른 기준대지면적 및 공공기여량 변경

4) 공공기여 항목(변경)

- 기정

구분	내용		위치	규모 (㎡)	조성계획 (억원)	인정가액 (억원)	구성비 (%)	제공방법 (현물/현금)	제공시점	설치주체 (귀속주체)	
기반시설* 설치제공	입체보행정원		대상지 동측	25,026.0	1,356.0	1,356.0	22.4	현물	준공 전	사업자 (서울시)	
	서울숲 연결통로		대상지 동측	468.0	121.0	90.8	1.5				
	도로제공		대상지 연접부	403.6	35.0	35.0	0.6				
	창업허브		대상지 동측	53,000.0	2,261.0	2,261.0	37.3				
소계					3,773.0	3,742.8	61.8	-			
기반시설 설치비용	성동구		-	-	-	488.9	8.1	현금	준공 전	서울시/ 성동구	
	서울시	공공시설 등		서울숲 일대	-	-	1,140.8				18.8
		용비교 램프		용비교	3,546.0	257.0	128.5*				2.1
		성수대교 램프		성수대교	344.4	76.0	76.0				1.3
		응봉교 보행로		응봉교	3,465.0	477.0	477.0				7.9
소계					-	2,311.2	38.2	-			
총계					-	6,054.0	100.0	-			

- ※ 공공기여 중 기반시설 설치제공 항목 및 제공시점은 도시계획시설 결정을 통해 해당 항목의 내용을 결정하되, 세부계획 및 관련부서 협의에 따라 변동될수 있으며 변동 시에는 도시관리계획 변경 절차 이행
- ※ 공공기여 인정가액 등은 기준시점에 공공기여 총량 중 해당시설의 인정분을 합의하기 위해 작성된 것으로 조성시점의 실제 투입비용을 의미하는 것이 아니며, 사업자는 준공전까지 시설 운영·인수기관과 협의된 성능수준 및 시설규모를 제공하여야 함
- ※ 공공기여 제공시설 규모 등이 변경되어 인정가액을 조정하는 경우 공공기여 총량은 산정한 기준시점을 기준으로 함
- ※ 기반시설 설치비용 중 용비교 램프는 협상결과('24.12월 감정평가 결과 적용)를 반영하여 인정가액 이외 금액(제공금액 128.5억원)을 사업자가 별도 부담(납부)
- ※ 기반시설 설치비용 중 용비교·성수대교 램프, 응봉교 보행로와 관련하여 계획안 조정과정에서 발생하는 시설 성능개선 및 물가상승에 따라 증가되는 비용(조성계획 금액 기준)은 사업자가 추가 부담(납부)하되 세부사항은 건축허가 전 사업자와 공공이 상호협의하여 결정

- 변경

구분	내용		위치	규모 (㎡)	조성계획 (억원)	인정가액 (억원)	구성비 (%)	제공방법 (현물/현금)	제공시점	설치주체 (귀속주체)	
기반시설* 설치제공	입체보행정원		대상지 동측	25,026.0	1,356.0	1,356.0	22.3	현물	준공 전	사업자 (서울시)	
	서울숲 연결통로		대상지 동측	468.0	121.0	90.8	1.5				
	도로제공		대상지 연접부	403.6	35.0	35.0	0.6				
	창업허브		대상지 동측	53,000.0	2,261.0	2,261.0	37.2				
소계					3,773.0	3,742.8	61.5	-			
기반시설 설치비용	성동구		-	-	-	497.0	8.2	현금	준공 전	서울시/ 성동구	
	서울시	공공시설 등		서울숲 일대	-	-	1,159.7				19.1
		용비교 램프		용비교	3,546.0	257.0	128.5*				2.1
		성수대교 램프		성수대교	344.4	76.0	76.0				1.2
		응봉교 보행로		응봉교	3,465.0	477.0	477.0				7.8
소계					-	2,338.2	38.5	-			
총계					-	6,081.0	100.0	-			

- ※ 공공기여 중 기반시설 설치제공 항목 및 제공시점은 도시계획시설 결정을 통해 해당 항목의 내용을 결정하되, 세부계획 및 관련부서 협의에 따라 변동될수 있으며 변동 시에는 도시관리계획 변경 절차 이행
- ※ 공공기여 인정가액 등은 기준시점에 공공기여 총량 중 해당시설의 인정분을 합의하기 위해 작성된 것으로 조성시점의 실제 투입비용을 의미하는 것이 아니며, 사업자는 준공전까지 시설 운영·인수기관과 협의된 성능수준 및 시설규모를 제공하여야 함
- ※ 공공기여 제공시설 규모 등이 변경되어 인정가액을 조정하는 경우 공공기여 총량은 산정한 기준시점을 기준으로 함
- ※ 기반시설 설치비용 중 용비교 램프는 협상결과('24.12월 감정평가 결과 적용)를 반영하여 인정가액 이외 금액(제공금액 128.5억원)을 사업자가 별도 부담(납부)
- ※ 기반시설 설치비용 중 용비교·성수대교 램프, 응봉교 보행로와 관련하여 계획안 조정과정에서 발생하는 시설 성능개선 및 물가상승에 따라 증가되는 비용(조성계획 금액 기준)은 사업자가 추가 부담(납부)하되 세부사항은 건축허가 전 사업자와 공공이 상호협의하여 결정

■ 공공기여에 항목(변경) 사유서

변경내용	변경사유
<ul style="list-style-type: none"> • 성동구 기반시설 설치비용 488.9억원 → 497.0억원 • 서울시 서울숲 일대 공공시설등 설치비용 1,140.8억원 → 1,159.7억원 	<ul style="list-style-type: none"> • LX 한국국토정보공사 택지에정좌표 측량 성과에 따른 기준대지면적 및 공공기여량 변경



서울특별시

4. 특별계획구역 세부개발계획(종합)

- 기정

구분		내용			
		특별계획구역 계획지침	세부개발계획		
도면번호		• 삼표레미콘 특별계획구역			
면적		• 28,106.2㎡			
용도지역	기정	• 제1종 일반주거지역			
	변경	• 일반상업지역			
건축물 등에 관한 계획	용도	지정용도 • 건축물의 용도에 관한 계획 준수			
	규모	건폐율	• 60% 이하 (저층부 90% 이하) - 건폐율 90%는 저층부 입체공원 조성 부분에 한함 - 추후 건축위원회 심의(특별건축구역 지정)를 통해 완화 가능	• 건축물 : 60% 이하 • 데크부분 포함 : 89.98% 이하	
		용적률	기준	• 150% 이하	작동
			허용	• 410% 이하 ※ 허용용적률은 인센티브 계획에 따름	작동
		상한	• 817.22% 이하 (공공기여계획 준수 및 탄소제로 인센티브(17.22%) 이행 시) ※ 도시건축디자인혁신위원회 개최결과에 따른 건축혁신디자인 용적률 인센티브는 추후 건축위원회 심의를 통해 최대 104.0%p를 적용 - 상한 800% + 탄소제로 17.22% + 혁신디자인 104.0% = 최대 921.22% 적용 가능	• 921.22% 이하	
	최고높이	• 360m 이하		작동	
배치	벽면한계선	• 고산자로, 뚝섬로, 광나루로변 - 저층부 : 폭원 3m(지면으로부터 유효높이 5m 이상 확보) - 고층부 : 폭원 6m(지상 11층 이상 적용)	작동		
기타 사항	대지 안의 공지	전면공지	• 벽면한계선(저층부 3m)구간 보도형+녹지형 전면공지 조성 (단, 차량진출입구는 제외)	작동	
		공개공지	• 대상지 북측(응봉교 교차로변) : 서울숲 입체공원과 연계한 휴게공간 조성	• 대지면적 10% 이상	
		공지형 공유공간	• 서울숲 입체보행공원과 연계하여 대지내 데크형태로 공공에 개방된 열린공간 조성 : 고산자로변 1개소 이상 / 뚝섬로변 1개소 이상 ※ “공지형 공유공간”은 서울 도시·건축 창의·혁신디자인 가이드라인 준수	• 대지면적 30% 이상 (총 면적 합산)	
		지하연결통로	• 고산자로변 1개소 (서울숲 근린공원 연계)	• 폭 8m이상	
		서울숲 연결능구간	• 대상지 남측 뚝섬로 일대 (결정도 참고) * “서울숲 연결가능 구간”이란 향후 서울숲 연결계획 수립에 따라 뚝섬로 남측의 서울숲 근린공원과 대상지의 데크(공지형공유공간 등 데크 부분)를 연결하는 입체보행시설 등의 연결·설치가 가능한 구간을 의미함	작동	
	교통 처리 계획	차량출입 불허구간	• 고산자로변 및 고산자로, 뚝섬로, 광나루로 교차로변 - 고산자로변 및 간선도로 교차로변 차량출입불허구간 지정 (도면 참조)	작동	
		차량출입 허용구간	• 뚝섬로, 광나루로변 차량출입허용구간 지정 - 차량출입불허구간 외 지정 (위치 도면 참조)	작동	
	공공 기여 계획	공공기여 총량	• 비율 및 총량 : 48.75%, 약 6,054억원 ※ 2024.12. 감정평가 결과 반영		
내용		• 기반시설(3,742.8억원) - 입체보행공원, 서울숲 연결통로, 도로제공, 창업허브 • 기반시설 설치비(2,311.2억원) - 용비교, 성수대교 북단 램프 및 응봉교 보행교 조성 (지정) - 서울숲 일대 리뉴얼 등 현금 (서울시 1,822.3억원, 자치구 488.9억원)		작동	

- 변경

구분		내용			
		특별계획구역 계획지침	세부개발계획		
도면번호		• 삼표레미콘 특별계획구역			
면적		• 28,332.2㎡			
용도지역	기정	• 제1종 일반주거지역			
	변경	• 일반상업지역			
건축물 등에 관한 계획	용도	지정용도 • 건축물의 용도에 관한 계획 준수			
	규모	건폐율	• 60% 이하 (저층부 90% 이하) - 건폐율 90%는 저층부 입체공원 조성 부분에 한함 - 추후 건축위원회 심의(특별건축구역 지정)를 통해 완화 가능	• 건축물 : 60% 이하 • 데크부분 포함 : 71.67% 이하	
		용적률	기준	• 150% 이하	• 작동
			허용	• 410% 이하 ※ 허용용적률은 인센티브 계획에 따름	• 작동
			상한	• 817.22% 이하 (공공기여계획 준수 및 탄소제로 인센티브(17.22%) 이행 시) ※ 도시건축디자인혁신위원회 개최결과에 따른 건축혁신디자인 용적률 인센티브는 추후 건축위원회 심의를 통해 최대 104.0%p를 적용 - 상한 800% + 탄소제로 17.22% + 혁신디자인 104.0% = 최대 921.22% 적용 가능	• 921.22% 이하
	최고높이	• 360m 이하		• 작동	
	배치	벽면한계선	• 고산자로, 뚝섬로, 광나루로변 - 저층부 : 폭원 3m(지면으로부터 유효높이 5m 이상 확보) - 고층부 : 폭원 6m(지상 11층 이상 적용)	• 작동	
기타 사항	대지 안의 공지	전면공지	• 벽면한계선(저층부 3m)구간 보도형+녹지형 전면공지 조성 (단, 차량진출입구는 제외)	• 작동	
		공개공지	• 대상지 북측(응봉교 교차로변) : 서울숲 입체공원과 연계한 휴게공간 조성	• 대지면적 10% 이상	
		공지형 공유공간	• 서울숲 입체보행공원과 연계하여 대지내 데크형태로 공공에 개방된 열린공간 조성 : 고산자로변 1개소 이상 / 뚝섬로변 1개소 이상 ※ “공지형 공유공간”은 서울 도시·건축 창의·혁신디자인 가이드라인 준수	• 대지면적 30% 이상 (총 면적 합산)	
		지하연결통로	• 고산자로변 1개소 (서울숲 근린공원 연계)	• 폭 8m이상	
		서울숲 연결가능구간	• 대상지 남측 뚝섬로 일대 (결정도 참고) * “서울숲 연결가능 구간”이란 향후 서울숲 연결계획 수립에 따라 뚝섬로 남측의 서울숲 근린공원과 대상지의 데크(공지형공유공간 등 데크 부분)를 연결하는 입체보행시설 등의 연결·설치가 가능한 구간을 의미함	• 작동	
	교통 처리 계획	차량출입 불허구간	• 고산자로변 및 고산자로, 뚝섬로, 광나루로 교차로변 - 고산자로변 및 간선도로 교차로변 차량출입불허구간 지정 (도면 참조)	• 작동	
		차량출입 허용구간	• 뚝섬로, 광나루로변 차량출입허용구간 지정 - 차량출입불허구간 외 지정 (위치 도면 참조)	• 작동	
	공공기여 계획	공공기여 총량	• 비율 및 총량 : 48.75%, 약 6,081억원 ※ 2024.12. 감정평가 결과 반영		
		내용	• 기반시설(3,742.8억원) - 입체보행공원, 서울숲 연결통로, 도로제공, 창업허브 • 기반시설 설치비(2,338.2억원) - 용비교, 성수대교 북단 램프 및 응봉교 보행교 조성 (지정) - 서울숲 일대 리뉴얼 등 현금 (서울시 1,841.2억원, 자치구 497.0억원)		• 작동

IV. 관계도면 : 붙임 참조

※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

V. 열람장소 : 서울특별시 공공개발담당관(☎ 2133-8348) 및 성동구 도시계획과(☎ 2286-5503)에
관계도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

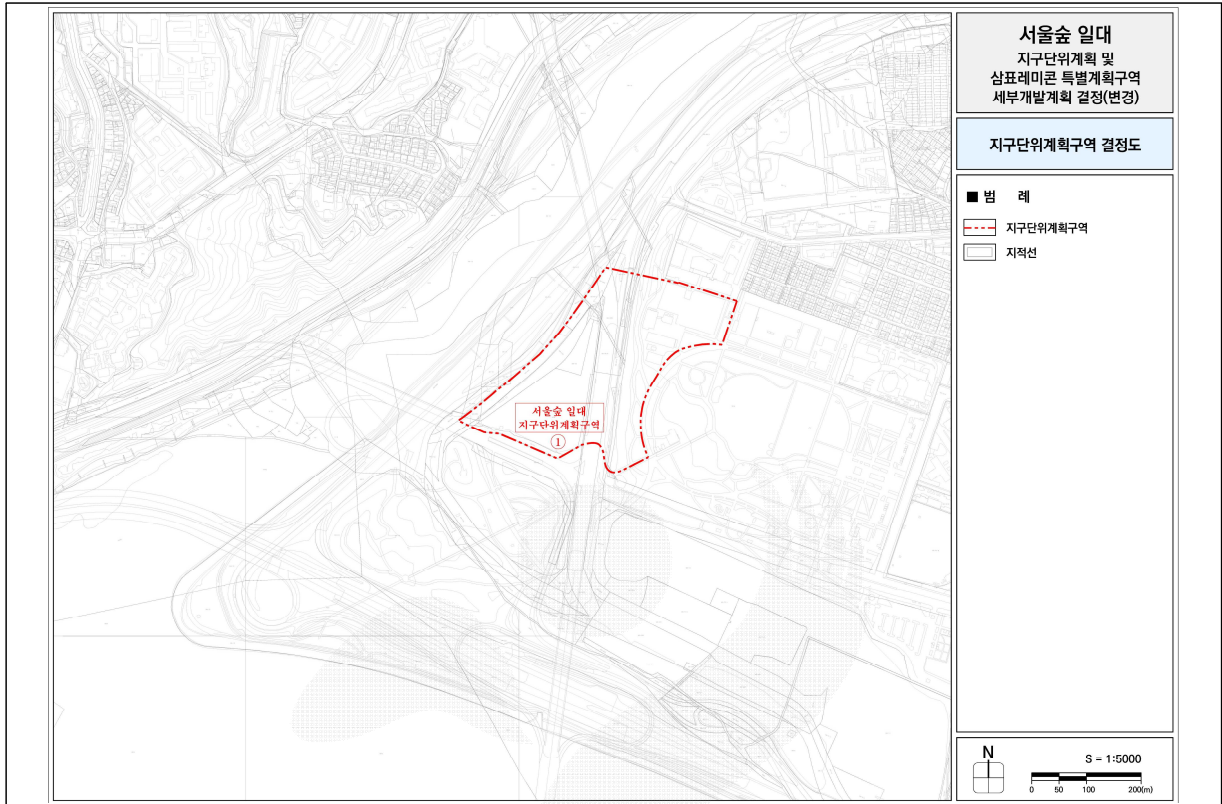
※ 고시문 및 지형도면 등은 서울도시공간포털 (<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이음
(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.



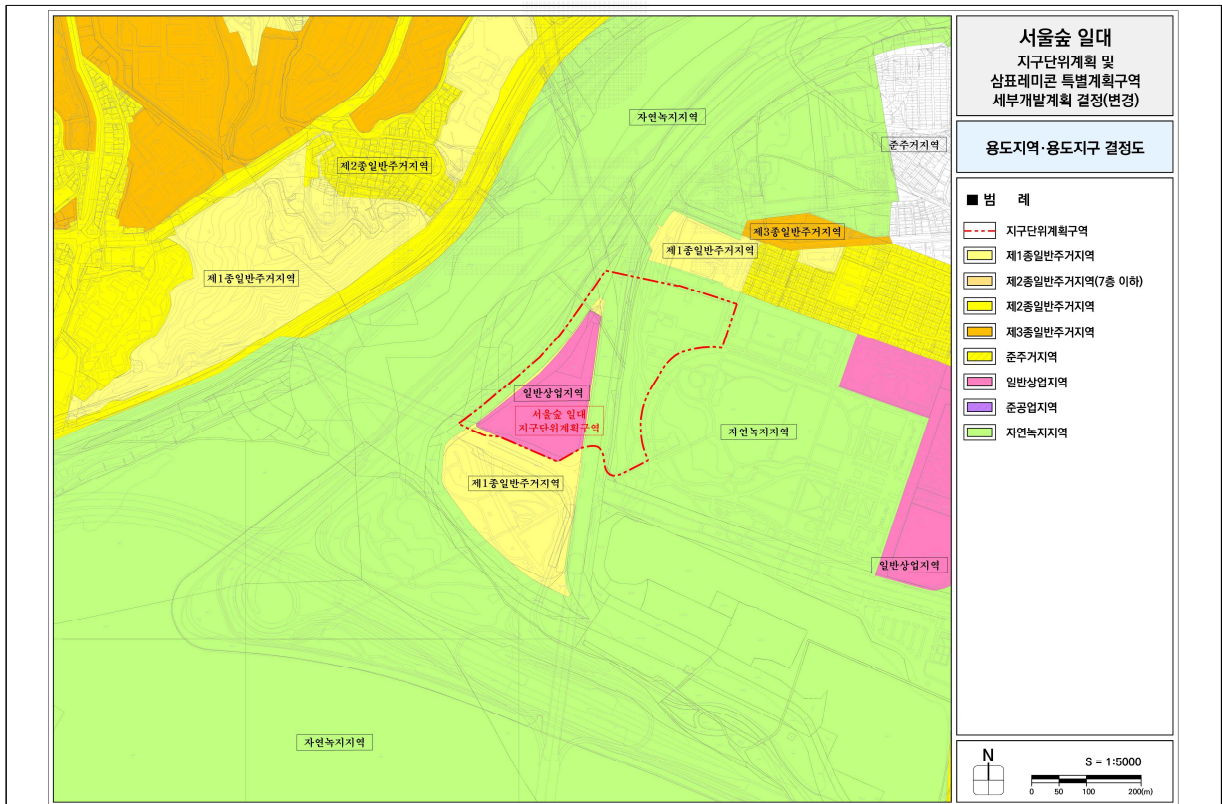
서울특별시

<붙임>

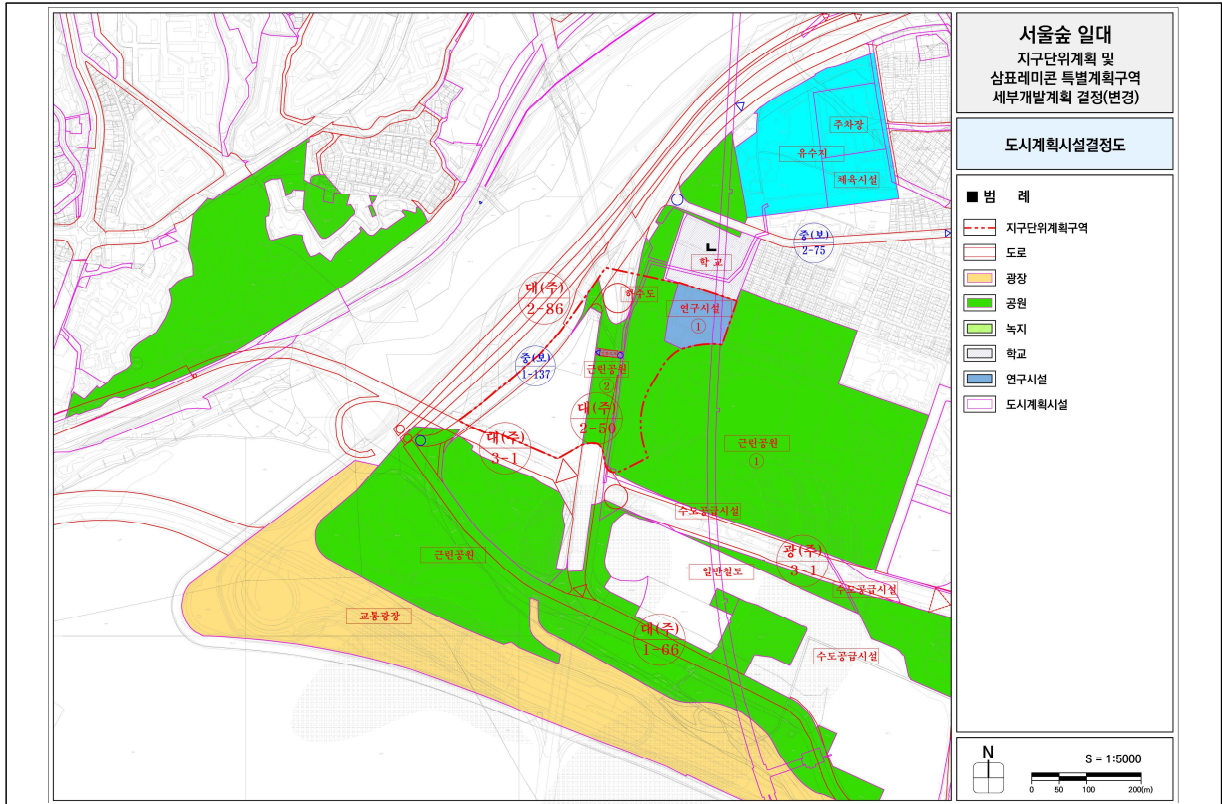
■ [서울숲 일대 지구단위계획구역] - 지구단위계획구역 결정도



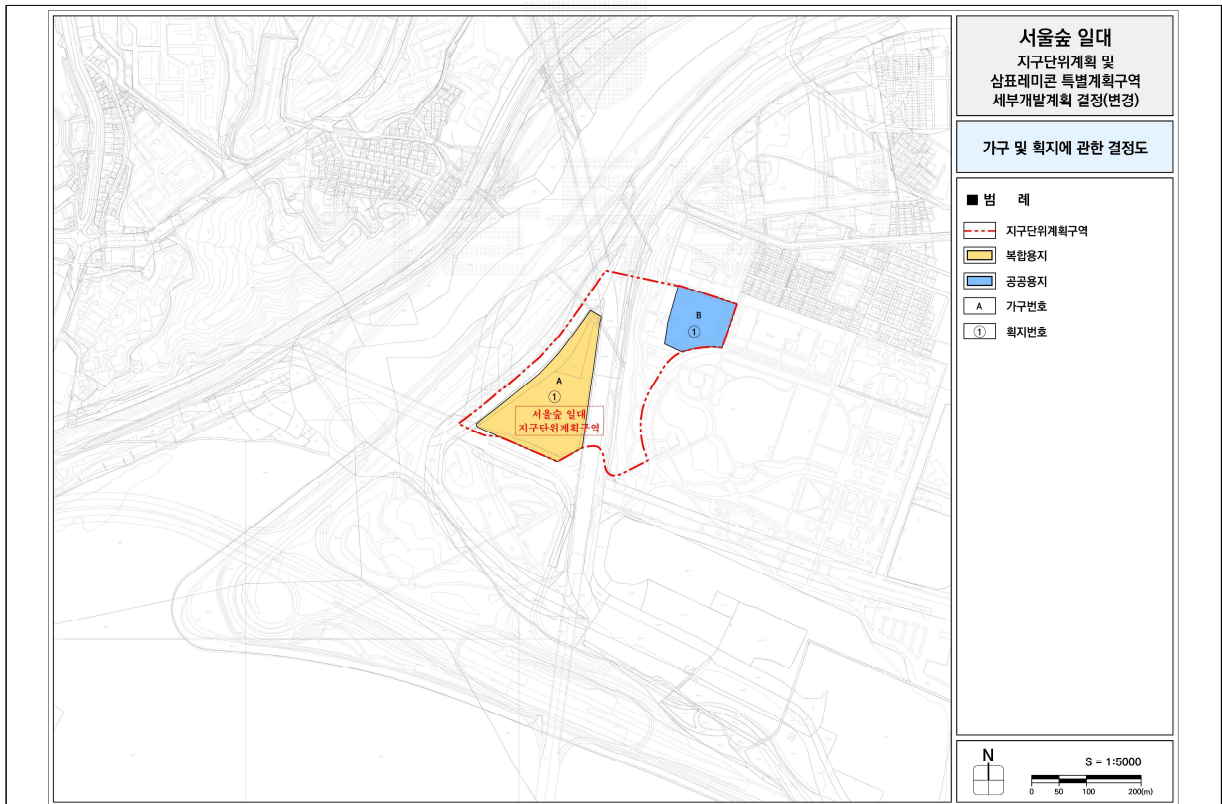
■ [서울숲 일대 지구단위계획구역] - 용도지역·지구 결정도



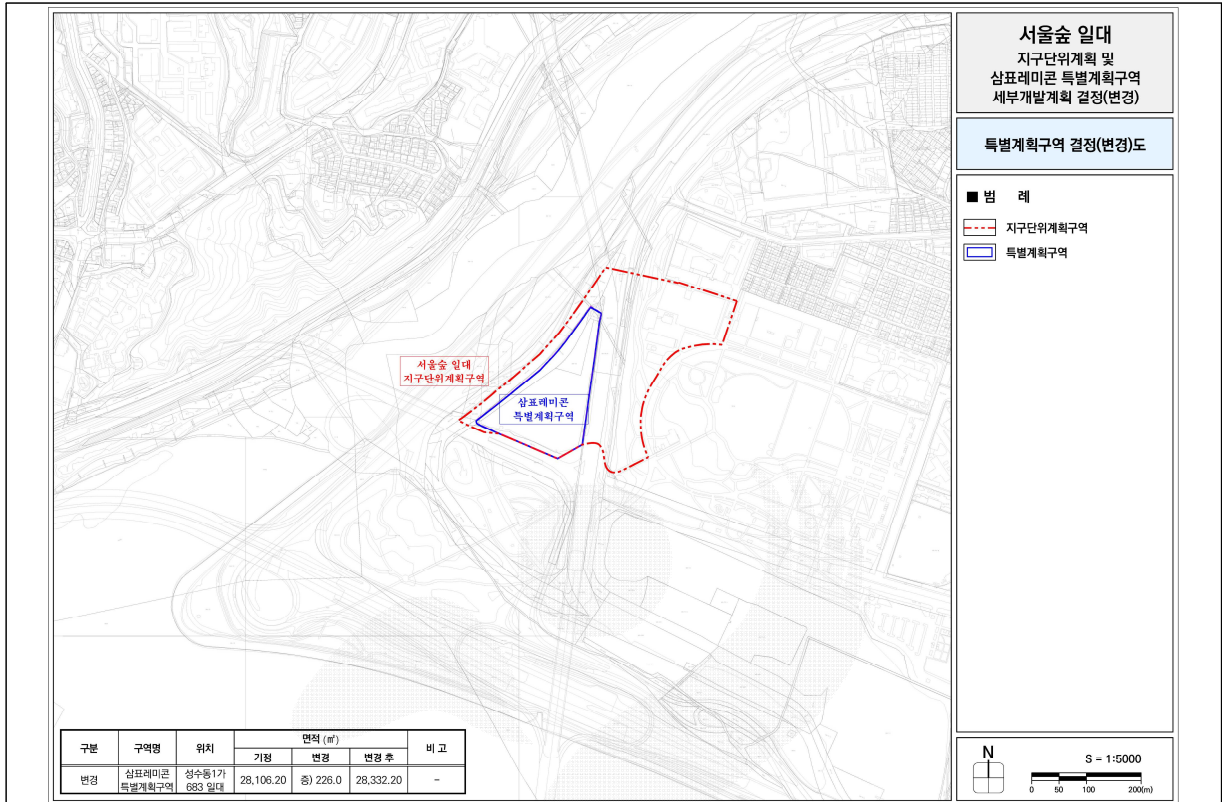
■ [서울숲 일대 지구단위계획구역] - 도시계획시설 결정도



■ [서울숲 일대 지구단위계획구역] - 가구 및 획지 결정도



[서울숲 일대 지구단위계획구역] - 특별계획구역 결정(변경)도



[서울숲 일대 지구단위계획구역] - 특별계획구역 계획지침도(기정)

