

**도시관리계획(서초로 지구단위계획 및
특별계획구역⑤ 세부개발계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시**

서울특별시공고 제53호(1987. 2. 3.)로 최초 결정되고, 서울특별시고시 제2011-188호(2011. 7. 7.), 서울특별시고시 제2017-182호(2017. 5. 25.) 및 서울특별시고시 제2022-275호(2022. 6. 23.)로 변경 결정된 서초로 지구단위계획구역 내 특별계획구역⑤ 세부개발계획에 대하여 2026년 제8차 서울특별시 도시·건축공동위원회(2026. 5. 13.) 심의결과(수정가결)를 반영하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조에 따라 도시관리계획(서초로 지구단위계획)을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 8월 13일

서울특별시장

Ⅰ. 결정(변경) 취지

- 강남도심 내 운동시설로 사용되던 코오롱부지에 대하여 글로벌 업무중심 육성을 통한 도심기능 강화와 도시·건축디자인 혁신을 적용한 추가협상을 완료하였으며, 그 결과를 반영하여 서초로 지구단위계획 및 특별계획구역⑤ 세부개발계획을 결정(변경)하고자 함.

Ⅱ. 도시관리계획(서초로 지구단위계획) 결정(변경)조서

① 서초로 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음

1. 지구단위계획구역 결정조서 (변경없음)

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	서초로 지구단위계획구역	서초역~ 강남역	599,619.7	-	599,619.7	서울시공고 제53호(1987. 2. 3.)	-

② 토지이용 및 시설에 관한 결정 : 변경없음

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서 (변경없음)

가. 용도지역 (변경없음)

나. 용도지구 (해당없음)

2. 도시기반시설에 관한 결정조서 (변경없음)

- 가. 교통시설 (변경없음)
- 나. 유통 및 공급시설 (변경없음)
- 다. 공간시설 (변경없음)
- 라. 공공·문화체육시설 (변경없음)
- 마. 방재시설 (변경없음)

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서 (변경없음)

- 가. 가구 결정조서 (변경없음)
- 나. 획지 결정조서 (변경없음)

2. 건축물에 관한 결정조서 (변경없음)

- 가. 건축물 용도 결정조서 (변경없음)
- 나. 건축물 밀도 결정조서 (변경없음)
- 다. 건축물 높이 결정조서 (변경없음)
- 라. 건축물 배치 결정조서 (변경없음)

3. 기타 사항에 관한 결정조서 (변경없음)

- 가. 대지 내 공지 (변경없음)
- 나. 교통처리 (변경없음)
- 다. 건축물의 형태 및 외관 (변경없음)

4. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

■ 특별계획구역 결정조서 (변경없음)

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	특별계획구역①	서초동 1315번지 일대	41,947.0	-	41,947.0	진흥아파트
기정	특별계획구역②	서초동 1323-1번지 일대	5,363.0	-	5,363.0	라이온미싱 부지 일대
기정	특별계획구역③	서초동 1322-1번지 일대	42,312.0	-	42,312.0	롯데칠성
기정	특별계획구역④	서초동 1325-24번지 일대	5,305.0	-	5,305.0	삼성
기정	특별계획구역⑤	서초동 1324-2번지 일대	8,900.4	-	8,900.4	코오롱

■ 특별계획구역① 계획지침 : 진흥아파트부지 (변경없음)

■ 특별계획구역② 계획지침 : 라이온미싱부지 (변경없음)

■ 특별계획구역③ 계획지침 : 롯데칠성부지 (변경없음)

■ 특별계획구역④ 계획지침 : 삼성부지 (변경없음)

■ 특별계획구역⑤ 계획지침 : 코오롱부지(변경)

□ 기정

구 분		특별계획구역 계획지침	비고
구역면적		• 8,900.4㎡	-
용도지역		• 준주거지역	-
공공 시설 등	공공 기여율	• 기준대지 면적의 30% 내외 • 공공기여 면적 : 2,670.12㎡ (66,353,482,000원)	용도지역 변경에 따른 공공기여량 산정기준 및 공공기여 제공금액 인정기준 준용 (감정평가 기준)
	공공 기여 계획	• ① 장기미집행 시도로 서초대로 보상 : 38,653,482,000원 • ② 복합문화시설 신축 : 25,200,000,000원 • ③ 완충녹지(길마중길) 일부구간 고도화 : 2,500,000,000원	
건축물 용도	불허용도	• 단독주택, 종교시설, 수련시설 • 운동시설 중 옥외 철타이 설치된 골프연습장 • 창고시설, 자동차 관련시설	-
	지정용도	• 업무시설 중 일반업무시설 • 운동시설 ※ 전체 연면적 (지하층 포함, 주차장 제외)의 50% 이상 확보	-
건축물 밀도	건폐율	• 60% 이하	-
	용적률	• 기준용적률 : 200% 이하 • 허용용적률 : 280% 이하 ※ 허용용적률 인센티브 계획에 따름 • 상한용적률 : 400% 이하 ※ 사전협상에 의한 공공기여 시	사전협상형 지구단위계획 수립기준 준용
	높이	• 최고높이 120m 이하	-
건축물 배치 형태	건축 한계선	• 서초대로70길변: 도로경계선으로부터 3m	이면도로 연접부 보행로 확보
		• 주거지역 연접부: 대지경계선으로부터 3m	연접한 주거환경 보호
		• 서운로15길변: 도로경계선으로부터 3m	이면도로 연접부 보행로 확보
		• 공원 연접부: 대지경계선으로부터 3m	공원 연접부 보행로 확보
		• 완충녹지 연접부 : 대지경계선으로부터 6m	남북간 연결보행로 확보
	건축물 형태	• 주변 지역에 위압감을 줄 수 있는 건축물 형태 지양 • 일반인 이용 및 접근성이 향상될 수 있도록 배치 권장	-
대지 내 공지	공개 공지	• 건축법에 따른 의무 공개공지 설치 시 주변 용허리근린공원 및 길마중길을 고려하여 조성 • 공개공지 2개소 위치 지정	-
	전면 공지	• 건축한계선에 따른 후퇴공간은 쾌적한 보행환경 조성을 위해 보도부속형 전면공지 조성	-

※ 해당 특별계획구역 계획지침은 서초동 코오롱부지 사전협상 추진에 따른 협상 결과('21.02.26. 사전협상 결과 통보, 공공개발기획단-1896호)를 반영하여 계획함

□ 변경

구 분		특별계획구역 계획지침	비고
구역면적		• 8,900.4㎡	-
용도지역		• 준주거지역	-
공공 시설 등	공공 기여율	• 기준대지 면적의 30% 내외 • 공공기여 면적 : 2,670.12㎡ (66,353,482,000원)	용도지역 변경에 따른 공공기여량 산정기준 및 공공기여 제공금액 인정기준 준용 (감정평가 기준)
	공공 기여 계획	• ① 장기미집행 시도로 서초대로 보상 : 38,653,482,000원 • ② 복합문화시설 신축 : 25,200,000,000원 • ③ 기반시설 성능 고도화 : 1,000,000,000원 • ④ 용허리근린공원 일대 고도화 : 1,500,000,000원	
건축물 용도	불허용도	• 단독주택, 종교시설, 수련시설 • 운동시설 중 옥외 철타이 설치된 골프연습장 • 창고시설, 자동차 관련시설	-
	지정용도	• 업무시설 중 일반업무시설, 운동시설 ※ 전체 연면적 (지하층 포함, 주차장 제외)의 50% 이상 확보	-
건축물 밀도	건폐율	• 60% 이하	-
	용적률	• 기준용적률 : 200% 이하 • 허용용적률 : 280% 이하 ※ 허용용적률 인센티브 계획에 따름 • 상한용적률 : 400% 이하 ※ 사전협상에 의한 공공기여 시 • 상한용적률 인센티브 적용 : 최대계획용적률 566.5% 이하 ※ 개별법(건축혁신, 탄소제로, 공개공지등) 인센티브 적용시	사전협상형 지구단위계획 수립기준 준용
	높이	• 최고높이 190m 이하	-
건축물 배치 형태	건축 한계선	• 서초대로70길변: 도로경계선으로부터 6m	이면도로 연결부 보행로 확보
		• 주거지역 연결부: 대지경계선으로부터 3m	연접한 주거환경 보호
		• 서운로15길변: 도로경계선으로부터 3m	이면도로 연결부 보행로 확보
		• 공원 연결부: 대지경계선으로부터 3m	공원 연결부 보행로 확보
		• 완충녹지 연결부 : 대지경계선으로부터 6m	남북간 연결보행로 확보
	건축물 형태	• 주변 지역에 위압감을 줄 수 있는 건축물 형태 지양 • 일반인 이용 및 접근성이 향상될 수 있도록 배치 권장	-
대지 내 공지	공개 공지	• 건축법에 따른 의무 공개공지 설치 시 주변 용허리근린공원 및 길마중길을 고려하여 조성 • 공개공지 2개소 위치 지정	-
	전면 공지	• 건축한계선에 따른 후퇴공간은 쾌적한 보행환경 조성을 위해 보도부속형 전면공지 조성	-
창의 혁신 디자인	적용에 따른 계획	[신설] • 창의혁신디자인 확보를 위한 건축디자인 및 외관 계획 - 주변 녹지를 대상지와 연계하여,녹지의 흐름을 자연스럽게 연장시키는 보행계획 - 지상, 지하, 최상층을 잇는 입체적 공간을 통해 교류와 활력을 창출하는 커뮤니티 공간 계획 - 미래의 변화와 다양한 수요를 고려하여 프로그램의 가변성이 보장되고 다양한 용도로 사용할 수 있는 공간 조성 - 서울, 서초구 입면디자인가이드라인을 고려한 외관 계획	창의혁신 디자인 가이드라인 참고 (시행지침)
	공공성 확보	[신설] • 도심 속 녹색 휴게공간 제공 및 활성화 • 지역주민 및 이용자를 위한 공유공간 도입 • 스카이가든(전망공간)개방	

※ 해당 특별계획구역 계획지침은 서초동 코오롱부지 사전협상 추진에 따른 추가협상 결과(사전협상 완료 통보, 공공개발담당관-13호, '26. 1. 2.)를 반영하여 계획 변경함

□ 용적률 인센티브 계획(안)

유형	세분		세부계획기준	비고
중점 인센 티브	건축물 용도	지정용도	기준용적률×(지정용도면적/연면적)×0.1	• 전체 연면적의 50%이상 설치 시 (지하층 포함, 주차장 제외)
		특정층 (지상2층) 개방	기준용적률×(설치면적÷연면적)×10	• 일반인에게 개방이 가능한 구조의 경우에 한함 (설치면적은 전용면적 기준으로 함)
		특정층 (꼭대기) 개방	기준용적률×(설치면적÷연면적)×4	• 일반인에게 개방이 가능한 구조의 경우에 한함 (설치면적은 전용면적 기준으로 함)
계획 유도 인센 티브	대지내 공지	공개공지등	기준용적률×(설치면적-의무면적)/대지면적×0.2	• 조성형태(필로티, 개방형구조 등)에 따라 계수조정 가능
		침상형공지	기준용적률×(조성면적-의무면적)/대지면적×0.02	
		건축한계선	기준용적률×(조성면적-의무면적)/대지면적×0.1	
	물환경 (친환경)	빗물이용시설	기준용적률×0.04	• 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 물침투시설 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 x 0.05 또는 대지면적 x 0.02이상이 되도록 설치
		옥상녹화	기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.5	• 법정 조경으로 산입된 면적 제외 • 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
	대기환경 (친환경)	환경친화적 자동차	기준용적률×0.05	[주거 : 300세대 이상] • 전체 주차면수의 5% 이상 전용 주차공간 제공 및 전체 주차면수의 2%이상 전기차충전용 콘센트 설치시 [비주거 : 연면적 1만㎡ 이상] • 전체 주차면수의 5% 이상 전용 주차공간 제공 및 전체 주차면수의 1% 이상 전기차 충전기 설치시
	건축물 용도	저층부 가로활성화 용도	기준용적률×0.2	• 1층 벽면길이 및 바닥면적의 50%이상 설치 시

- ※ 1) 지정용도의 면적은 해당 용도의 바닥면적 합계가 전체 연면적(지하부 포함, 주차장 제외)의 50% 이상일 경우에 인센티브를 부여한다.
- 2) 허용용적률은 기준용적률과 해당 인센티브의 합계이며 지구단위계획으로 정한 허용용적률을 초과할 수 없음
- 3) 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 중점 인센티브는 100분의 30 이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없음
- 4) 중점 인센티브 항목은 해당 인센티브의 100분의 30에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 중점 인센티브의 대체 적용 미인정
- 5) 중점 인센티브를 해당 인센티브량의 100분의 30을 초과하여 계획한 경우에는 계획유도 인센티브 미달량에 대하여 중점 인센티브로 대체하여 적용 가능
- 6) 저층부 가로활성화 용도는 저층부 상업시설 및 전시시설 등 보행친화적 용도를 말하며, 벽면길이 및 바닥면적 산정시 공용면적 (출입구·계단실·엘리베이터홀·화장실 등)은 제외
- 7) 인센티브 완화량 산정시 관계법령에 의해 설치하는 의무면적에 대해서는 인센티브 완화에서 제외, 유사항목으로 상한용적률 적용시 허용용적률에서는 제외
- 8) 상기 지침에 명시하지 않은 사항은 “서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼” 준용
- 9) 상기내용은 구체적인 사업계획이 수립되는 건축허가시 변경될 수 있음

5. 인센티브 운영계획

가. 기준용적률의 완화항목 및 완화내용 결정조서 (변경없음)

나. 상한용적률 결정(변경)조서

구분		상한용적률	비고
기정	전구역	- 상한용적률 : 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α토지+0.7×α건축물) 이내 ※ 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률 ※ α 토지란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 - 공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설등) 기부채납 토지지분' 포함 ※ α 건축물이란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율	코오롱 부지 제외
	특별계획 구역 ⑤	사전협상에 의한 공공기여계획 이행시 일괄적으로 인센티브 부여 (서울시 사전협상형 지구단위계획 수립기준 준용)	-
변경	전구역	- 상한용적률 : 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α토지+0.7×α건축물) 이내 ※ 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률 ※ α 토지란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 - 공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설등) 기부채납 토지지분' 포함 ※ α 건축물이란 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율	특별계획 구역 ⑤ 제외
	특별계획 구역 ⑤	- 사전협상에 의한 공공기여계획 이행시 일괄적으로 인센티브 부여 (서울시 사전협상형 지구단위계획 수립기준 준용) - 개별법(건축혁신 디자인, 탄소제로, 공개공지등) 적용에 따른 용적률 인센티브 부여 ※ 창의혁신디자인 적용 인센티브는 2025년 제4차 도시건축디자인 혁신위원회 개최결과 사업자가 제시한 감성디자인 가이드라인 이행 여부에 따라 향후 통합심의(건축위원회)에서 최대 96.5% 까지 상향 가능	-

주) 향후 관련지침 및 법령 개정시에는 변경된 지침 및 법령을 따름

6. 법원단지 공공기여 계획 (변경없음)

7. 경미한 사항에 관한 계획 (변경없음)

III. 도시관리계획(특별계획구역⑤ 세부개발계획) 결정(변경)조서

① 특별계획구역에 관한 결정 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	특별계획구역⑤	서초구 서초동 1324-2번지 일대	8,900.4	-	8,900.4	-

② 토지이용 및 시설에 관한 결정 : 변경없음

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서 (변경없음)

가. 용도지역 (변경없음)

구분	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	8,900.4	-	8,900.4	100.0	-
준주거지역	8,900.4	-	8,900.4	100.0	-

나. 용도지구(해당없음)

2. 도시계획시설에 관한 결정조서 (변경없음)

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정조서 (변경없음)

2. 건축물 등에 대한 결정(변경)조서

가. 건축물의 용도에 관한 결정 (불허/지정용도) (변경없음)

나. 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)에 관한 결정 (변경)

1) 건폐율 계획(변경없음)

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
건폐율	• 60% 이하	• 좌동	-

2) 용적률 계획(변경)

□ 기정

구분	특별계획구역 계획지침		세부개발계획	비고
용적률	기준용적률	• 200%이하	• 좌동	-
	허용용적률	• 280%이하 ※ 허용용적률 인센티브 계획에 따름	• 좌동	-
	상한용적률	• 400%이하 ※ 사전협상에 의한 공공기여 시	• 좌동	-

※ 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따른 용적률체계 적용

□ 변경

구분	특별계획구역 계획지침		세부개발계획	비고
용적률	기준용적률	• 200%이하	• 좌동	-
	허용용적률	• 280%이하 ※ 허용용적률 인센티브 계획에 따름	• 좌동	-
	상한용적률	• 400%이하 ※ 사전협상에 의한 공공기여 시	• 좌동	-
	상한인센티브	• 566.5%이하 ※ 개별법(건축혁신, 탄소제로, 공개공지등) 인센티브 적용시	• 좌동	-

※ 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따른 용적률체계 적용

3) 높이 계획(변경)

□ 기정

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
높이	• 최고높이 120m 이하	• 좌동	-

□ 변경

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
높이	• 최고높이 190m 이하	• 좌동	-

4) 건축물 배치·형태 등에 관한 계획(변경)

□ 기정

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
건축 한계선	• 서초대로70길변: 도로경계선으로부터 3m	• 좌동	-
	• 주거지역 연접부: 대지경계선으로부터 3m	• 좌동	-
	• 서운로15길변: 도로경계선으로부터 3m	• 좌동	-
	• 공원 연접부: 대지경계선으로부터 3m	• 좌동	-
	• 완충녹지 연접부: 대지경계선으로부터 6m	• 좌동	-
건축물 형태	• 주변 지역에 위압감을 줄 수 있는 건축물 형태 지양 • 일반인 이용 및 접근성이 향상될 수 있도록 배치 권장	• 좌동	-

□ 변경

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
건축 한계선	• 서초대로70길변: 도로경계선으로부터 6m	• 좌동	-
	• 주거지역 연접부: 대지경계선으로부터 3m	• 좌동	-
	• 서운로15길변: 도로경계선으로부터 3m	• 좌동	-
	• 공원 연접부: 대지경계선으로부터 3m	• 좌동	-
	• 완충녹지 연접부: 대지경계선으로부터 6m	• 좌동	-
건축물 형태	• 주변 지역에 위압감을 줄 수 있는 건축물 형태 지양 • 일반인 이용 및 접근성이 향상될 수 있도록 배치 권장	• 좌동	-

3. 기타사항에 관한 결정(변경)조서

가. 대지 내 공지 및 통로 등에 관한 계획 (변경없음)

나. 공공기여에 관한 계획(변경)

□ 지정

구분	특별계획구역 계획지침		세부개발계획	비고
공공시설 등	공공 기여율	- 기준대지 면적의 30% 내외 - 공공기여 면적 : 2,670.12㎡ (66,353,482,000원)	좌동	-
	공공 기여 계획	① 장기미집행 시도로 서초대로 보상 : 38,653,482,000원 ② 복합문화시설 신축 : 25,200,000,000원 ③ 완충녹지(길마중길) 일부구간 고도화 : 2,500,000,000원	좌동	

※ 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따른 공공기여계획 기준 및 서울시에서 실시한 감정평가금액인 감정가액 기준 적용

□ 변경

구분	특별계획구역 계획지침		세부개발계획	비고
공공시설 등	공공 기여율	- 기준대지 면적의 30% 내외 - 공공기여 면적 : 2,670.12㎡ (66,353,482,000원)	좌동	-
	공공 기여 계획	① 장기미집행 시도로 서초대로 보상 : 38,653,482,000원 ② 복합문화시설 신축 : 25,200,000,000원 ③ 기반시설 성능 고도화 : 1,000,000,000원 ④ 용허리근린공원 일대 고도화 : 1,500,000,000원	좌동	

※ 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따른 공공기여계획 기준 및 서울시에서 실시한 감정평가금액인 감정가액 기준 적용

다. 창의혁신디자인 세부계획(신설)

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
창의혁신 디자인 적용에 따른 계획	- 창의혁신디자인 확보를 위한 건축물 형태 및 외관 계획 - 주변 용허리근린공원과 길마중길등 녹지를 대상지와 연계하여, 녹지의 흐름을 자연스럽게 연장시키는 보행계획 - 지상, 지하, 최상층을 잇는 입체적 공간을 통해 교류와 활력을 창출하는 커뮤니티 공간 계획 - 미래의 변화와 그에 따른 공간의 다양한 수요를 고려하여 프로그램의 가변성이 보장되고 다양한 용도로 사용할 수 있는 공간 조성	- 건축물 형태 - 주변 지역의 업무시설들의 높이를 고려하여, 주변과 조화를 이루는 스카이라인 계획 - 5개 블록을 적절한 형태로 보는 방향마다 다른 느낌의 상징적인 입체디자인 - 지상층바닥면적을 최소화하여 공공공간을 최대화 할 수 있는 매스 디자인 - 지상부터 최상층까지 이어지는 입체적인 녹지공간을 통해 도시 공원과 연결되며, 각 블록마다의 그린 테라스는 친환경적인 입면 요소 활용 - 건축물 외관 [재료] - 서초구 건축물 입면디자인 가이드라인을 고려하여 넓은 면적의 면을 분할하고 저채도의 재료와 루버 적용 [색채] - 서울 대표색 한강은백색(루버), 서울하늘색(유리), 남산초록색(조경)적용	-

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
공공성 확보	- 도심 속 녹색 휴게공간 제공 및 활성화 - 지역기여 프로그램 도입 - 스카이가든(전망공간)개방	- 도심 속 녹색 휴게공간 제공 및 활성화 - 용허리근린공원, 길마중길등 주변 녹지 체계 연계로 계절의 변화를 느낄 수 있는 도심 속 휴게공간 제공 - 지역기여 프로그램 도입 - 이용자와 주민이 선큰 광장에서 다양한 이벤트와 스포츠 프로그램을 통해 자연스럽게 교류·소통하는 보행·커뮤니티 공간으로 계획 (운영시간: 실내 08:00~21:00, 실외 24시간 개방) - 스카이가든(전망공간)개방 - 최상층 스카이가든에서 파노라믹 시티뷰 제공(무료개방) (운영시간: 평일 13:00~23:00, 주말/공휴일 11:00~23:00)	

4. 특별계획구역 세부개발계획(종합)

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획
구역면적	• 8,900.4㎡	• 좌동
용도지역	• 준주거지역	• 좌동
공공 시설 등	공공 기여율 - 기준대지 면적의 30% 내외 - 공공기여 면적 : 2,670.12㎡ (66,353,482,000원) 공공 기여 계획 ① 장기미집행 시도로 서초대로 보상 : 38,653,482,000원 ② 복합문화시설 신축 : 25,200,000,000원 ③ 기반시설 성능 고도화 : 1,000,000,000원 ④ 용허리근린공원 일대 고도화 : 1,500,000,000원	• 좌동
건축물 용도	불허용도 - 단독주택, 종교시설, 수련시설 - 운동시설 중 옥외 철타이 설치된 골프연습장 - 창고시설, 자동차 관련시설 지정용도 - 업무시설 중 일반업무시설, 운동시설 ※ 전체 연면적 (지하층 포함, 주차장 제외)의 50% 이상 확보	• 좌동
건축물 밀도	건폐율 • 60% 이하 용적률 • 기준용적률 : 200% 이하 • 허용용적률 : 280% 이하 ※ 허용용적률 인센티브 계획에 따름 • 상한용적률 : 400% 이하 ※ 사전협상에 의한 공공기여 시 • 상한용적률 인센티브 적용 : 최대계획용적률 566.5% 이하 ※ 개별법(건축혁신, 탄소제로, 공개공지등) 인센티브 적용시 높이 • 최고높이 190m 이하	• 좌동
건축물 배치 형태	건축 한계선 • 서초대로70길변: 도로경계선으로부터 6m • 주거지역 연접부: 대지경계선으로부터 3m • 서운로15길변: 도로경계선으로부터 3m • 공원 연접부: 대지경계선으로부터 3m • 완충녹지 연접부 : 대지경계선으로부터 6m 건축물 형태 • 주변 지역에 위압감을 줄 수 있는 건축물 형태 지양 • 일반인 이용 및 접근성이 향상될 수 있도록 배치 권장	• 좌동

구 분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획
대지 내 공지	공개 공지	- 건축법에 따른 의무 공개공지 설치 시 주변 용허리근린공원 및 길마중길을 고려하여 조성 - 공개공지 2개소 위치 지정	좌동
	전면 공지	건축한계선에 따른 후퇴공간은 쾌적한 보행환경 조성을 위해 보도부속형 전면공지 조성	좌동
창의 혁신 디자인	적용에 따른 계획	[신설] - 창의혁신디자인 확보를 위한 건축디자인 및 외관 계획 - 주변 녹지를 대상지와 연계하여, 녹지의 흐름을 자연스럽게 연장시키는 보행계획 - 지상, 지하, 최상층을 잇는 입체적 공간을 통해 교류와 활력을 창출하는 커뮤니티 공간 계획 - 미래의 변화와 다양한 수요를 고려하여 프로그램의 가변성이 보장되고 다양한 용도로 사용할 수 있는 공간 조성 - 서울, 서초구 입면디자인가이드라인을 고려한 외관 계획	좌동
	공공성 확보	[신설] - 도심 속 녹색 휴게공간 제공 및 활성화 - 지역주민 및 이용자를 위한 공유공간 도입 - 스카이가든(전망공간)개방	좌동

※ 해당 특별계획구역 계획지침은 서초동 코오롱부지 사전협상 추진에 따른 추가협상 결과(사전협상 완료 통보, 공공개발담당관-13호, '26. 1. 2.)를 반영하여 계획 변경함

IV. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

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

V. 열람장소 : 서울특별시 공공개발담당관(☎02-2133-8358), 서초구청 도시계획과(☎02-2155-6781)에 관계도서를 비치 및 열람하고 있습니다.

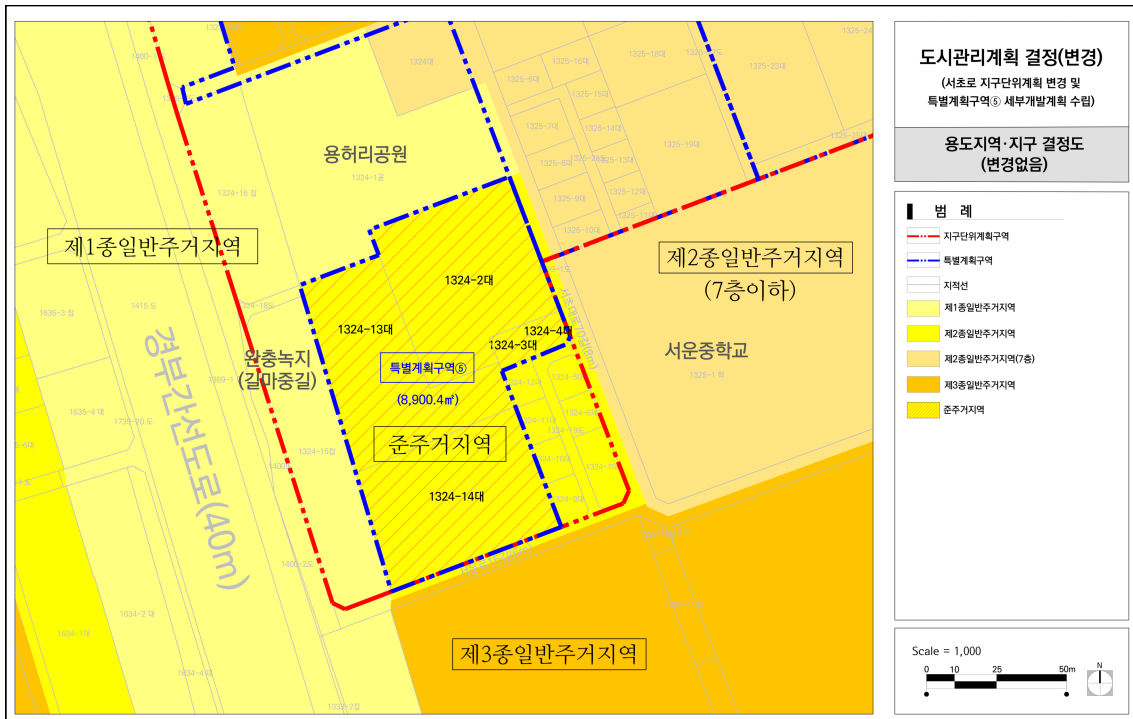
※ 고시문 및 지형도면 등은 서울도시공간포털(urban.seoul.go.kr) 및 토지이음(www.eum.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

<붙임>

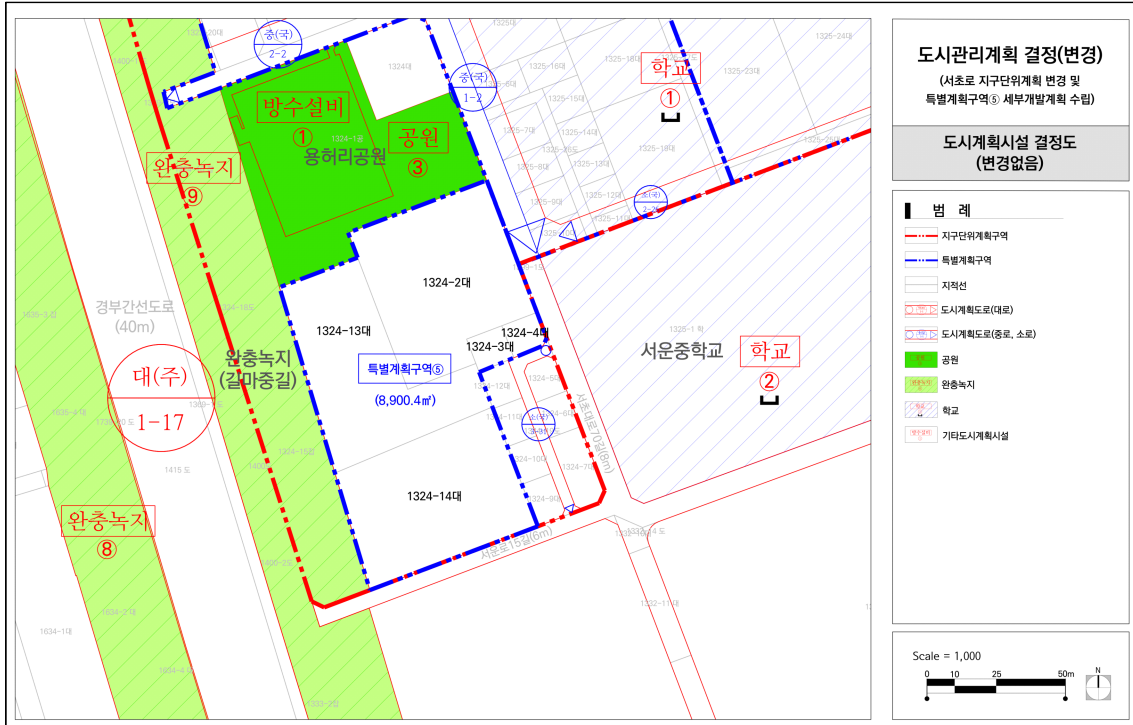
■ 특별계획구역 결정도 (변경없음)



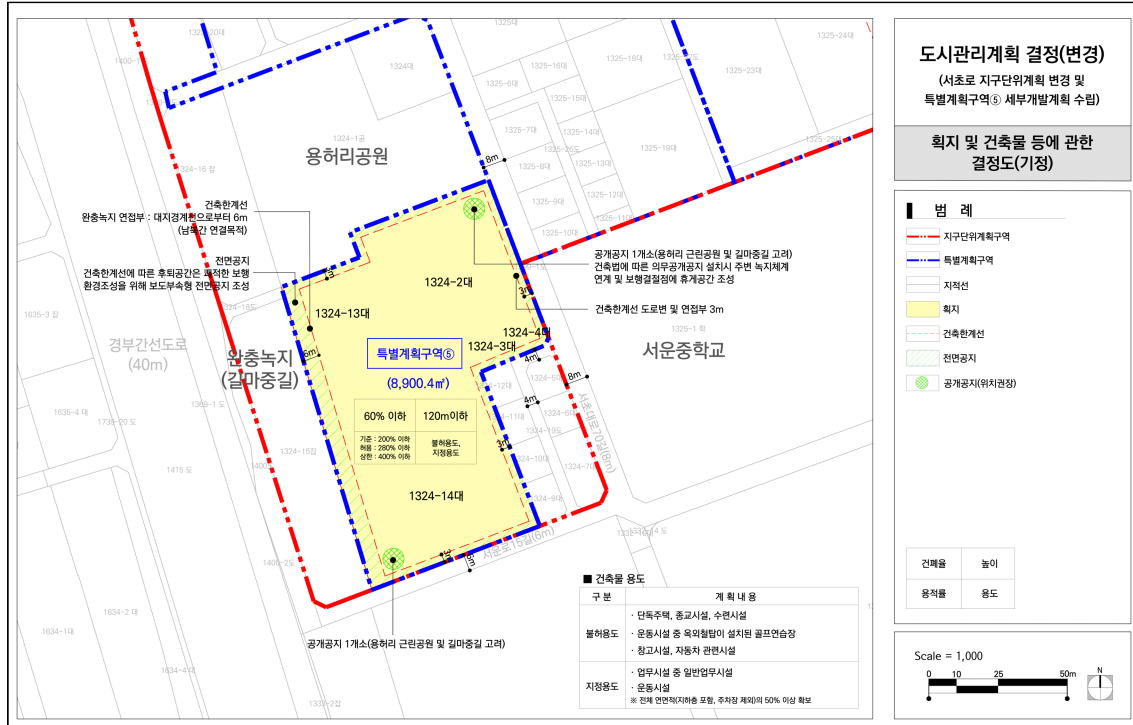
■ 용도지역·지구 결정도 (변경없음)



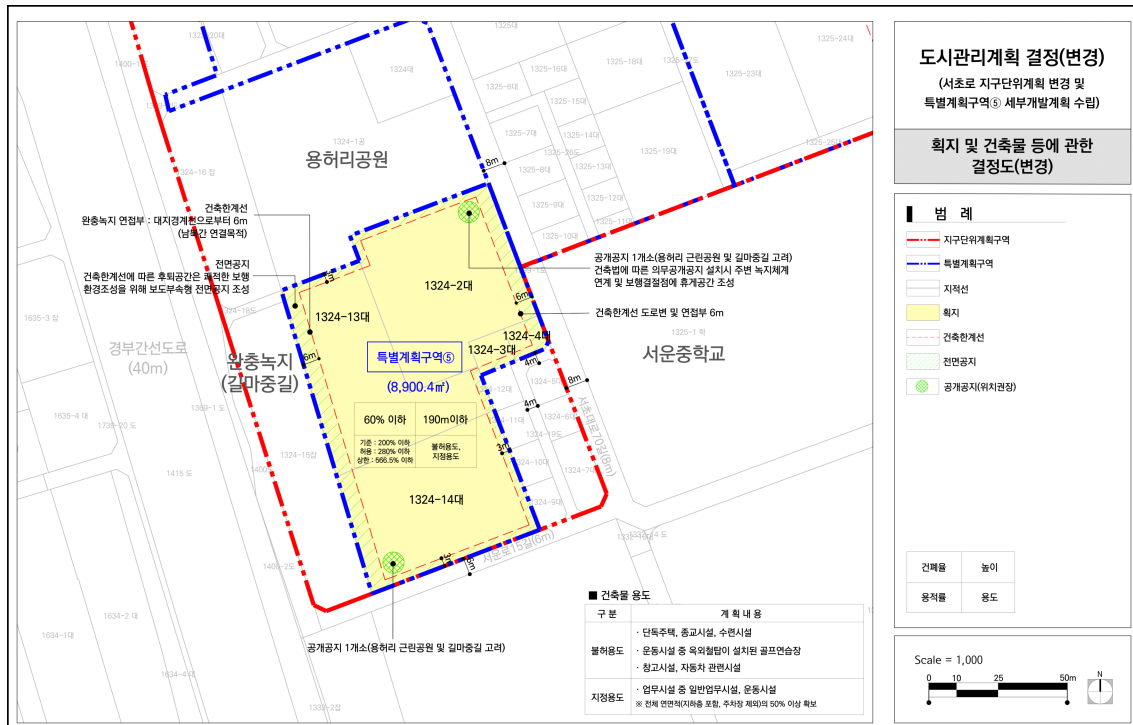
■ 도시계획시설 결정도 (변경없음)



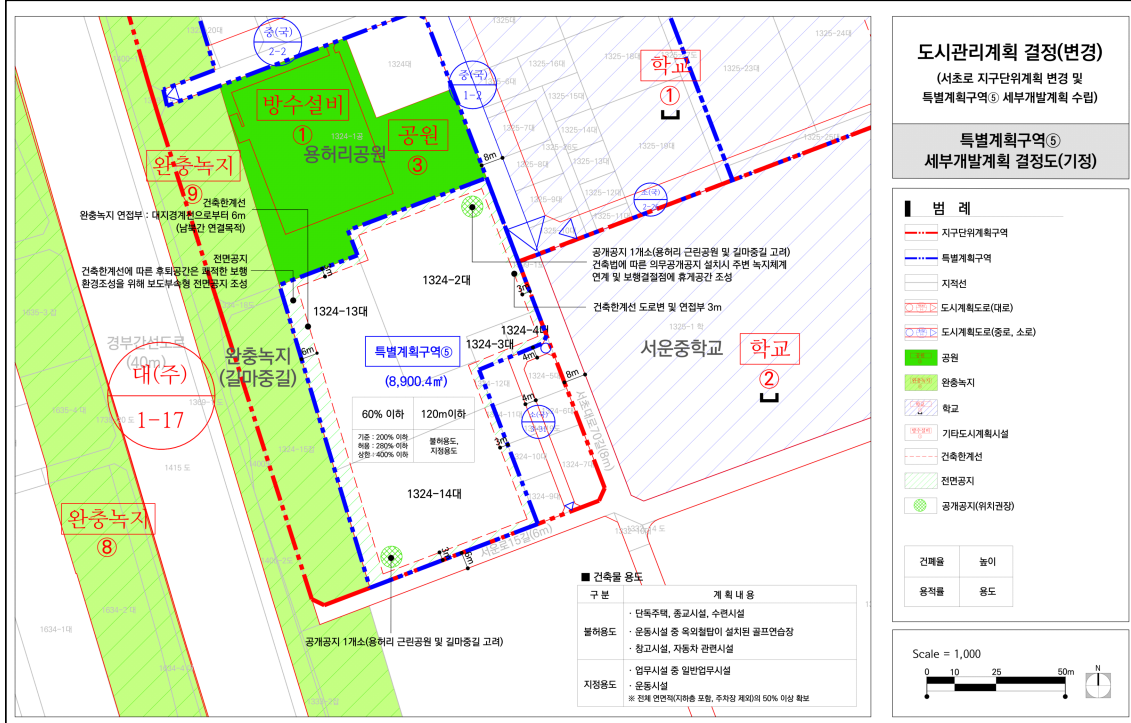
■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(기정)



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(변경)



■ 세부개발계획 결정도(기정)



■ 세부개발계획 결정도(변경)

