

도시관리계획(성수 준공업지역 지구단위계획구역 지정 및 계획) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 성동구 공고 제2024-767호(2024.5.9.)로 열람공고한 성수 준공업지역 지구단위계획구역 지정 및 계획 결정(안)에 대하여 2026년 제11차 서울특별시 도시·건축공동위원회(2026.7.1.) 심의결과(수정가결)를 반영하여, 서울특별시 성동구 공고 제2026-1056호(2026.7.30.)로 재열람공고를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(성수 준공업지역 지구단위계획구역 지정 및 계획)을 결정하고, 같은 법 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 9월 3일
서울특별시

I. 결정 취지

성수IT산업·유통개발진흥지구를 준공업지역 전체로 확대하여 권장업종을 육성·활성화하고, 성수동 일대의 지역적 특성을 고려한 환경개선 및 체계적인 도시관리 방안을 마련하기 위하여 도시관리계획을 결정하는 사항임.

(이 하 여 백)

II. 도시관리계획(지구단위계획구역 지정 및 계획)에 관한 결정조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정조서

■ 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	성수 준공업지역 지구단위계획구역	성동구 성수동1가, 2가 일대	-	증) 1,583,881	1,583,881	-	-
폐지	성수1구역 주택재건축 정비구역 지구단위계획	성수동1가 656-1267 일대	14,284.3	감) 14,284.3	-	2006.03.23. (서울시고시 제95호)	-
폐지	장미아파트 주택재건축 정비구역 지구단위계획	성수동1가 656-421 일대	11,084	감) 11,084	-	2006.03.23. (서울시고시 제95호)	-
폐지	한일약품부지 지구단위계획	성수동1가 656-715 일대	14,780	감) 14,780	-	2001.04.16. (서울시고시 제107호)	-
폐지	KT부지 지구단위계획	성수동2가 333-1 일대	38,681.9	감) 38,681.9	-	2005.05.12. (서울시고시 제137호)	-
폐지	이마트부지 지구단위계획	성수동2가 333-16 일대	20,810	감) 20,810	-	2024.08.01. (서울시고시 제2024- 373호)	-

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	구역명	면적(㎡)			결정사유
		기정	변경	변경후	
신설	성동구 성수동 1가,2가 일대	-	증) 1,583,881	1,583,881	• 성수 준공업지역의 산업·도시환경 등 여건변화를 종합적으로 분석하여 지역 특성에 부합하는 체계적인 도시 관리방안을 마련하기 위해 통합적 관리체계를 구축하고자 함.
폐지	성수동1가 656-1267 일대	14,284.3	감) 14,284.3	-	• 지구단위계획 폐지 후 특별계획구역으로 신설 결정
폐지	성수동1가 656-421 일대	11,084	감) 11,084	-	• 지구단위계획 폐지 후 특별계획구역으로 신설 결정
폐지	성수동1가 656-715 일대	14,780	감) 14,780	-	• 지구단위계획 폐지 후 특별계획구역으로 신설 결정
폐지	성수동2가 333-1 일대	38,681.9	감) 38,681.9	-	• 지구단위계획 폐지 후 특별계획구역으로 신설 결정
폐지	성수동2가 333-16 일대	20,810	감) 20,810	-	• 지구단위계획 폐지 후 특별계획구역으로 신설 결정

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서

가. 용도지역 결정(변경없음)

■ 용도지역 결정조서

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경 후		
합 계	1,583,881	-	1,583,881	100.0	
준공업지역	1,497,701	-	1,497,701	94.56	
준주거지역	424	-	424	0.02	
제2종일반주거지역	74,897	-	74,897	4.73	
자연녹지지역	10,859	-	10,859	0.69	

나. 용도지구 결정(변경없음)

■ 용도지구 결정조서

구 분	지구명	지구의 세분	위 치	면 적(㎡)	최초 결정일	비 고
기정	성수IT문화콘텐츠 산업·유통개발진흥지구	산업·유통 개발진흥지구	서울특별시 성동구 성수동 일대	2,051,234	서고시제21호 (10.1.28)	

(이 하 여 백)

2. 도시계획시설에 관한 결정조서

가. 교통시설

1) 도로

■ 도로 총괄표

류별	합 계		1류		2류		3류	
	노선수	연장 (m)	노선수	연장 (m)	노선수	연장 (m)	노선수	연장 (m)
합계	126	60,260	18	22,595	35	27,452	73	10,213
소로	112	18,448	13	3,535	30	6,469	69	8,444
중로	8	4,002	3	2,750	2	683	3	569
대로	6	37,810	2	16,310	3	20,300	1	1,200

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	16	35	주간선도로	5,910	행당동 (제39광장)	자양동강변	일반도로	—	1963.12.24. (건설부고시 제738호)	아차산로
기정	대로	1	81	30-160.8	주간선도로	10,400	강남구 청담동 77-4	중랑구 목동 354-14	자동차 전용	동부간선도로	2024.05.09. (서울시고시 제230호)	중복결정 및 입체적 결정
기정	대로	2	23	30-39	주간선도로	6,500	중랑구 면목동 (대1-15)	성동구 성수동 (중1-183)	일반도로	—	1963.12.24. (건설부고시 제738호)	동일로
기정	대로	2	25	20-40	주간선도로	10,000	성동교 남단	대로2-26 교점	일반도로	—	1952.03.25. (내무부고시 제23호)	광나루로
기정	대로	2	2	20-30	보조간선도로	3,800	성수1가1동 656-335	성수2가1동 231-24	일반도로	—	1978.03.29. (서울시고시 제131호)	뚝섬길
기정	대로	3	125	25-28	주간선도로	1,200	경마장 입구 656-75	뚝도수원지	일반도로	—	1978.03.29. (서울시고시 제131호)	왕십리로
기정	중로	1	53	20	보조간선도로	1,500	성수동2가 289-2	성수동2가 771-6	일반도로	—	1992.09.28. (서울시고시 제305호)	성수이로

구분	규모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	1	12	집산 도로	213	성수동2가 333-64	성수동2가 333-62	일반 도로		-	-
기정	중로	3	2	12	집산 도로	71	성수동2가 321-12	성수동2가 321-17	일반 도로		-	-
기정	중로	3	3	12	집산 도로	285	성수동2가 333-128	성수동2가 333-1	일반 도로		-	-
기정	소로	1	105	8-10	집산 도로	290	성수동1가 26-1	성수동1가 72-14	일반 도로		1969.01.18. (서울시고시 제3호)	-
기정	소로	1	112	10	국지 도로	151	성수동2가 309-130	성수동2가 309-59	일반 도로		-	-
기정	소로	2	(1)	8	국지 도로	48	성수동1가 656-1970	성수동1가 656-421	일반 도로		2016.09.08. (서울시고시 제275호)	보행자 우선도로
기정	소로	2	-	8	국지 도로	282	성수동2가 269-115	성수동2가 268-2	-		1969.01.18. (서울시고시 제3호)	-
변경	소로	2	26	8	국지 도로	282	성수동2가 269-115	성수동2가 268-2	-			번호 부여
기정	소로	3	3	6	집산 도로	260	성수동1가 656-1255	성수동1가 5-10	일반 도로		1975.04.21. (서울시고시 제52호)	-
변경	소로	3	3	6	집산 도로	260	성수동1가 656-1255	성수동1가 5-10	-			선형 변경
기정	소로	3	23	6	국지 도로	144	성수동2가 251-56	성수동2가 250-64	일반 도로		1969.01.18. (서울시고시 제3호)	-
기정	소로	3	118	8-12	국지 도로	165	성수동1가 656-504	성수동1가 656-1222	일반 도로		1969.01.18. (서울시고시 제3호)	-
기정	소로	3	-	6	국지 도로	194	성수동1가 27-1	성수동1가 28-2	일반 도로		1969.01.18. (서울시고시 제3호)	-
변경	소로	3	65	6	국지 도로	194	성수동1가 27-1	성수동1가 28-2	일반 도로			번호 부여

구분	규모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	-	-	-	-	-	- (12,347)	-	-	-	-	1969.06.19. (서울시공고 제140호)	뚝도 토지구획 정리지구 내 도로구역
변경	중로	1	1	20	보조 간선 도로	764	성수동1가 13-16	성수동2가 301-46			-	-
변경	소로	1	1	10	집산 도로	479	성수동2가 289-1	성수동2가 300-79			-	-
변경	소로	1	1	10	국지 도로	217	성수동1가 13-439	성수동1가 13-237			-	-
변경	소로	1	2	10	집산 도로	628	성수동2가 284-7	성수동2가 834-1			-	-
변경	소로	1	3	10	집산 도로	210	성수동1가 13-9	성수동1가 13-460			-	-
변경	소로	1	3	10	국지 도로	25	성수동2가 272-30	성수동2가 272-42			-	-
변경	소로	1	4	10	집산 도로	81	성수동2가 316-20	성수동2가 316-7			-	-
변경	소로	1	5	10	집산 도로	599	성수동2가 322-32	성수동2가 276-5			-	-
변경	소로	1	6	10	집산 도로	609	성수동2가3 01-46	성수동2가 320-1			-	-
변경	소로	2	1	8	국지 도로	49	성수동2가 299-254	성수동2가 299-18			-	-
변경	소로	2	2	6-8	국지 도로	113	성수동1가 13-454	성수동1가 13-450			-	-
변경	소로	2	3	7-8	국지 도로	263	성수동1가 13-382	성수동1가 13-103			-	-
변경	소로	2	4	8	국지 도로	293	성수동2가 289-18	성수동1가 300-14			-	-
변경	소로	2	5	8	국지 도로	187	성수동1가 13-212	성수동1가 13-217			-	-
변경	소로	2	6	8	국지 도로	381	성수동2가 284-49	성수동2가 284-70			-	-

구분	규모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
변경	소로	2	7	8	국지 도로	612	성수동2가 284-114	성수동2가 300-1			-	-
변경	소로	2	8	8	국지 도로	45	성수동2가 300-82	성수동2가 835			-	-
변경	소로	2	9	8	국지 도로	343	성수동2가 315-105	성수동2가 320-7			-	-
변경	소로	2	10	8	국지 도로	220	성수동2가 314-40	성수동2가 316-74			-	-
변경	소로	2	11	8	국지 도로	220	성수동2가 301-4	성수동2가 301-88			-	-
변경	소로	2	12	8	국지 도로	89	성수동1가 16-3	성수동1가 14-69			-	-
변경	소로	2	13	8	국지 도로	620	성수동2가 301-6	성수동2가 315-108			-	-
변경	소로	2	14	8	국지 도로	85	성수동2가 310-7	성수동2가 321-17			-	-
변경	소로	2	15	8	국지 도로	26	성수동2가 252-2	성수동2가 275-10			-	-
변경	소로	2	16	8	국지 도로	26	성수동2가 275-7	성수동2가 254-6			-	-
변경	소로	2	17	8	국지 도로	112	성수동2가 271-11	성수동2가 322-6			-	-
변경	소로	2	18	8	국지 도로	113	성수동2가 322-12	성수동2가 322-20			-	-
변경	소로	3	1	3	국지 도로	90	성수동2가 289-158	성수동2가 289-166			-	-
변경	소로	3	2	3	국지 도로	87	성수동2가 289-157	성수동2가 289-150			-	-
변경	소로	3	3	4	국지 도로	85	성수동2가 289-141	성수동2가 289-193			-	-

구분	규모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
변경	소로	3	4	3	국지 도로	85	성수동2가 289-265	성수동2가 289-200			-	-
변경	소로	3	5	3-4	국지 도로	121	성수동2가 289-309	성수동2가 289-318			-	-
변경	소로	3	6	3-3.5	국지 도로	74	성수동2가 299-236	성수동2가 299-116			-	-
변경	소로	3	7	5.5-6	국지 도로	171	성수동2가 289-53	성수동2가 289-56			-	-
변경	소로	3	8	5-7.5	국지 도로	200	성수동2가 299-64	성수동2가 299-151			-	-
변경	소로	3	9	3-4	국지 도로	72	성수동2가 299-29	성수동2가 299-260			-	-
변경	소로	3	10	3.5-4	국지 도로	109	성수동2가 299-22	성수동2가 299-49			-	-
변경	소로	3	11	4.5-5	국지 도로	133	성수동2가 299-38	성수동2가 299-62			-	-
변경	소로	3	12	6	국지 도로	216	성수동2가 289-205	성수동2가 289-5			-	-
변경	소로	3	13	1.5-3	국지 도로	116	성수동2가 299-212	성수동2가 299-97			-	-
변경	소로	3	14	4	국지 도로	84	성수동2가 299-169	성수동2가 299-176			-	-
변경	소로	3	15	4	국지 도로	61	성수동2가 299-186	성수동2가 299-162			-	-
변경	소로	3	16	4.5- 6.5	국지 도로	212	성수동2가 299-240	성수동2가 299-168			-	-
변경	소로	3	17	4	국지 도로	95	성수동2가 299-149	성수동2가 299-157			-	-
변경	소로	3	18	3.5-4	국지 도로	132	성수동2가 299-204	성수동2가 299-39			-	-

구분	규모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
변경	소로	3	19	3.5	국지 도로	65	성수동2가 299-232	성수동1가 299-220			-	-
변경	소로	3	20	4-6	국지 도로	120	성수동2가 284-88	성수동2가 284-42			-	-
변경	소로	3	21	3	국지 도로	84	성수동1가 13-298	성수동1가 13-289			-	-
변경	소로	3	22	5-5.5	국지 도로	109	성수동1가 13-54	성수동1가 13-34			-	-
변경	소로	3	24	4	국지 도로	121	성수동1가 13-76	성수동1가 13-66			-	-
변경	소로	3	25	4	국지 도로	132	성수동1가 13-101	성수동1가 13-90			-	-
변경	소로	3	26	3	국지 도로	18	성수동1가 13-282	성수동1가 13-48			-	-
변경	소로	3	27	3-3.5	국지 도로	55	성수동1가 13-296	성수동1가 13-38			-	-
변경	소로	3	28	6	국지 도로	198	성수동1가 13-187	성수동1가 13-234			-	-
변경	소로	3	29	7	국지 도로	113	성수동2가 289-283	성수동2가 289-279			-	-
변경	소로	3	30	3.5-4	국지 도로	146	성수동2가 289-313	성수동2가 289-341			-	-
변경	소로	3	31	2.5	국지 도로	36	성수동2가 289-230	성수동2가 289-228			-	-
변경	소로	3	32	2.5	국지 도로	36	성수동2가 289-236	성수동2가 289-234			-	-
변경	소로	3	33	5	국지 도로	36	성수동2가 289-242	성수동2가 289-240			-	-
변경	소로	3	34	2.5-3	국지 도로	35	성수동2가 289-251	성수동2가 289-244			-	-

구분	규모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
변경	소로	3	35	2.5	국지 도로	34	성수동2가 289-250	성수동2가 289-249			-	-
변경	소로	3	36	6	국지 도로	186	성수동1가 13-344	성수동1가 13-481			-	-
변경	소로	3	37	3.5	국지 도로	57	성수동1가 13-346	성수동1가 13-311			-	-
변경	소로	3	38	3.5-4	국지 도로	111	성수동1가 13-349	성수동1가 13-308			-	-
변경	소로	3	39	6	국지 도로	91	성수동1가 13-163	성수동1가 13-165			-	-
변경	소로	3	40	7-8	국지 도로	174	성수동1가 14-1	성수동1가 13-256			-	-
변경	소로	3	41	6	국지 도로	234	성수동2가 302-34	성수동2가 302-12			-	-
변경	소로	3	42	4	국지 도로	125	성수동2가 302-40	성수동2가 302-11			-	-
변경	소로	3	43	5-6.5	국지 도로	289	성수동2가 832	성수동2가 315-21			-	-
변경	소로	3	44	4	국지 도로	26	성수동2가 315-25	성수동2가 315-36			-	-
변경	소로	3	45	4	국지 도로	121	성수동2가 315-32	성수동2가 315-43			-	-
변경	소로	3	46	3	국지 도로	80	성수동2가 316-64	성수동2가 316-21			-	-
변경	소로	3	47	3	국지 도로	80	성수동2가 316-66	성수동2가 316-29			-	-
변경	소로	3	48	3	국지 도로	80	성수동2가 316-69	성수동2가 316-50			-	-
변경	소로	3	49	3-4	국지 도로	86	성수동2가 302-16	성수동2가 302-12			-	-

구분	규모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
변경	소로	3	50	7	국지 도로	47	성수동2가 310-5	성수동2가 310-59			-	-
변경	소로	3	51	6	국지 도로	37	성수동1가 16-41	성수동1가 16-42			-	-
변경	소로	3	52	6	국지 도로	97	성수동2가 322-6	성수동2가 322-3			-	-
변경	소로	3	53	6	국지 도로	142	성수동2가 321-66	성수동2가 321-19			-	-
기정	-	-	-	-	-	- (6,283)	-	-		-	-	도시계획시설 결정조서 불명
변경	중로	1	2	20-28	보조 간선 도로	486	성수동1가 656-1823	성수동1가 72-129			-	-
변경	중로	2	2	6-17	국지 도로	355	성수동1가 16-47	성수동1가 276-33			-	-
변경	소로	1	2	10	국지 도로	211	성수동1가 22-28	성수동1가 656-1567			-	-
변경	소로	1	4	10-11	국지 도로	55	성수동2가 269-284	성수동2가 269-223			-	-
변경	소로	2	1	8-10	집산 도로	191	성수동1가 656-766	성수동1가 656-596			-	-
변경	소로	2	2	8-10	집산 도로	634	성수동1가 8-6	성수동1가 656-1945			-	-
변경	소로	2	19	8	국지 도로	336	성수동1가 8-5	성수동1가 656-596			-	-
변경	소로	2	20	8	국지 도로	142	성수동2가 254-6	성수동2가 269-248			-	-
변경	소로	2	21	8-8.5	국지 도로	199	성수동1가 656-1758	성수동1가 656-1212			-	-
변경	소로	2	22	8.5	국지 도로	119	성수동2가 309-132	성수동2가 309-128			-	-

구분	규모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
변경	소로	2	23	8	국지 도로	269	성수동2가 269-69	성수동2가 331-176			-	-
변경	소로	2	24	8	국지 도로	182	성수동2가 269-247	성수동2가 231-33			-	-
변경	소로	2	25	8-8.5	국지 도로	206	성수동2가 269-28	성수동2가 325-24			-	-
변경	소로	3	55	6	국지 도로	54	성수동1가 656-1734	성수동1가 656-802			-	-
변경	소로	3	56	5.5-6	국지 도로	211	성수동1가 8-47	성수동1가 656-318			-	-
변경	소로	3	57	6.5-7	국지 도로	148	성수동1가 656-1056	성수동1가 656-967			-	-
변경	소로	3	60	6-7	국지 도로	254	성수동2가 255-1	성수동2가 837			-	-
변경	소로	3	61	6-6.5	국지 도로	100	성수동2가 269-195	성수동2가 268-5			-	-
변경	소로	3	62	6.5-7	국지 도로	54	성수동2가 322-15	성수동2가 309-158			-	-
변경	소로	3	63	4-6	국지 도로	101	성수동2가 310-2	성수동2가 310-3			-	-
변경	소로	3	64	6.5	국지 도로	410	성수동2가 269-137	성수동2가 331-14			-	-
신설	중로	2	1	8-16	국지 도로	328	성수동1가 656-947	성수동1가 4-5			-	철도시설 (2호선 성수역 ~독섬역) 중복결정 380㎡
신설	소로	2	27	9	국지 도로	64	성수동2가 284-117	성수동2가 284-51			-	철도시설 (2호선 성수역 ~독섬역) 중복결정 693㎡
신설	소로	3	66	7	국지 도로	90	성수동2가 300-81	성수동2가 300-21			-	-

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
소로3-	소로2-26	노선번호 부여	1969년 조성되어 도시계획시설로 경과조치 된 뚝도 토지구획정리지구 내 도로구역을 현행 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준」에 적합하게 관리하기 위해 노선번호 부여
-	소로3-65		
-	중로1-1		
-	소로1-1		
-	소로1-1		
-	소로1-2		
-	소로1-3		
-	소로1-3		
-	소로1-4		
-	소로1-5		
-	소로1-6		
-	소로2-1		
-	소로2-2		
-	소로2-4		
-	소로2-5		
-	소로2-6		
-	소로2-7		
-	소로2-8		
-	소로2-9		
-	소로2-10		
-	소로2-11		
-	소로2-12		
-	소로2-13		
-	소로2-14		
-	소로2-15		
-	소로2-16		
-	소로2-17		
-	소로2-18		
-	소로3-1		
-	소로3-2		
-	소로3-3		
-	소로3-4		
-	소로3-5		
-	소로3-6		
-	소로3-7		
-	소로3-8		
-	소로3-9		

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로3-10	노선번호 부여	1969년 조성되어 도시계획시설로 경과조치 된 독도 토지구획정리지구 내 도로구역을 현행 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준」에 적합하게 관리하기 위해 노선번호 부여
-	소로3-11		
-	소로3-12		
-	소로3-13		
-	소로3-14		
-	소로3-15		
-	소로3-16		
-	소로3-17		
-	소로3-18		
-	소로3-19		
-	소로3-20		
-	소로3-21		
-	소로3-22		
-	소로3-24		
-	소로3-25		
-	소로3-26		
-	소로3-27		
-	소로3-28		
-	소로3-29		
-	소로3-30		
-	소로3-31		
-	소로3-32		
-	소로3-33		
-	소로3-34		
-	소로3-35		
-	소로3-36		
-	소로3-37		
-	소로3-38		
-	소로3-39		
-	소로3-40		
-	소로3-41		
-	소로3-42		
-	소로3-43		
-	소로3-44		
-	소로3-45		
-	소로3-46		
-	소로3-47		
-	소로3-48		

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로3-49	노선번호 부여	1969년 조성되어 도시계획시설로 경과조치 된 뚝도 토지구획정리지구 내 도로구역을 현행 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준」에 적합하게 관리하기 위해 노선번호 부여
-	소로3-50		
-	소로3-51		
-	소로3-52		
-	소로3-53		
-	중로1-2	노선번호 부여	도시계획시설 결정조서 불명으로 인한 노선번호 부여 및 도로 기점·종점 부여
-	중로2-2		
-	소로1-2		
-	소로1-4		
-	소로2-1		
-	소로2-2		
-	소로2-19		
-	소로2-20		
-	소로2-21		
-	소로2-22		
-	소로2-23		
-	소로2-24		
-	소로2-25		
-	소로3-54		
-	소로3-55		
-	소로3-56		
-	소로3-57		
-	소로3-60		
-	소로3-61		
-	소로3-62		
-	소로3-63		
-	소로3-64		
-	중로2-1	신설	도시계획도로로 결정되지 않았으나, 현황도로로 사용되고 있어 신설
-	소로2-27		철도용지로 사용되었으나, 현황도로로 사용되고 있어 신설
-	소로3-66		

2) 철도(변경없음)

■ 본선 결정조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치			연장	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지			
기정	-	도시 고속 철도	고속 철도	서소문동	-	시청	48.8km (2.16km)	1975.12.20. (건설부고시 제203호)	지하철 2호선
기정	-	도시 고속 철도	고속 철도	왕십리역 구내	강남구 일원동 700-6 일대	-	17.9km (1.03km)	1995.02.11. (서울시고시 제1995-31호)	분당선

■ 정거장·정차장 결정조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	고속철도 부대시설	고속 철도	성수동2가 300-4 앞	7,796.3	-	7,796.3	1977.12.01. (건설부고시 제232호)	성수동정차장 (현 성수역)
기정	-	고속철도 부대시설	고속 철도	성수동1가 671 앞	5,023	-	5,023	1977.12.01. (건설부고시 제232호)	경마장 앞 정차장 (현 독섬역)
기정	-	고속철도 부대시설	고속 철도	성수동 662-2 일대	7,066	-	7,066	1995.02.11. (서울시고시 제1995-31호)	성수정거장 (현 서울숲역)

3) 주차장(변경없음)

■ 주차장 결정조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	노외 주차장	성수동1가 13-22	791.1	-	791.1	2007.11.22. (성동구고시 제2007-94호)	-
기정	②	노외 주차장	성수동2가 299-19	2,099.5	-	2,099.5	2003.04.21. (성동구고시 제2003-38호)	-

나. 공간시설

1) 공원(변경없음)

■ 공원 결정조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공원	근린공원	성수동1가 302-25	5,197.7	-	5,197.7	1997.03.27. (서울시고시 제82호)	성수
기정	①	공원	어린이 공원	성수동1가 13-21	982.5	-	982.5	1966.04.16. (건설부고시 제2342호)	성원
기정	②	공원	어린이 공원	성수동2가 316-9	675.4	-	675.4	1966.04.16. (건설부고시 제2342호)	은행나무터
기정	③	공원	어린이 공원	성수동2가 327-3	198	-	198	1999.11.10. (서울시고시 제349호)	열림
기정	④	공원	어린이 공원	성수동1가 715-1	2,621	-	2,621	2001.04.16. (서울시고시 제107호)	상원
기정	⑤	공원	어린이 공원	성수동2가 844	2,143	-	2,143	2005.05.12. (서울시고시 제137호)	무지개
기정	①	공원	소공원	성수동1가 656-1735	251	-	251	1979.10.20. (-)	동부
기정	②	공원	소공원	성수동2가 289-28	987.8	-	987.8	1961.04.16. (-)	향림

2) 공공공지(변경없음)

■ 공공공지 결정조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공공공지	공공공지	성수동1가 656-304	284	-	284	2019.07.11. (성동구고시 제65호)	

다. 유통·공급시설

1) 시장(변경없음)

■ 시장 결정조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(평)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	시장	시장	성수동2가 289-3	702	-	702	1976.11.26. (서울시고시 제319호)	성수시장

라. 공공·문화체육시설

1) 학교(변경없음)

■ 학교 결정조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	학교	초등학교	성수동1가 19-1일대	21,712	-	21,712	1978.09.08. (서울시고시 제460호)	경동 초등학교
기정	②	학교	초,중학교	성수동2가 268일대	23,141	-	23,141	1980.07.04. (서울시고시 제249호)	경수초, 중학교
기정	③	학교	중,고등 학교	성수동1가 22-27일대	24,609	-	24,609	1982.05.14. (서울시고시 제196호)	경일중, 고등학교
기정	④	학교	고등학교	성수동2가 333-128	13,728	-	13,728	1982.05.14. (서울시고시 제196호)	성수공업 고등학교
기정	⑤	학교	대학교	성수동1가 656-308 일대	3,557	-	3,557	1991.03.14. (서울시고시 제57호)	한국 방송통신 대학지역 학습관

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정

가. 최대개발규모 : 해당없음

나. 공동개발

■ 공동개발 결정조서

구 분	적용위치	계획내용	비고
공동개발 권장	성수동1가 656-1191, 656-1172	• 맹지형 필지 최소화를 위한 공동개발 권장	-
	성수동1가 656-1866, 656-1867	• 맹지형 필지 최소화를 위한 공동개발 권장	
	성수동1가 23-2, 23-3, 22-8	• 맹지형 필지 최소화를 위한 공동개발 권장	
	성수동1가 656-13, 656-592	• 맹지형 필지 최소화를 위한 공동개발 권장	
자율적 공동개발	구역 전체	• 연접한 필지 간 자율적 공동개발 권장 • 가급적 대지가 정형화되도록 계획하며, 아래의 경우 자율적 공동개발이 불가하나, 구 도시·건축공동위원회에서 인정하는 경우에는 허용 - 공동개발되는 대지의 형태가 부정형이거나, 단변과 장변의 비율이 1:3 이상이 되는 경우 불허	대지면적 10,000㎡ 이상 규모는 특별계획 구역으로 관리

■ 가구 및 획지 결정조서

가구번호	면적(㎡)	소재지	위치	계획내용	비고
1	6,514.0	성수동1가	671-6 일대	자율적 공동개발	-
2	71,436.6		706 일대	자율적 공동개발 및 공동개발 권장	공동개발 권장 (656-1191,656-1172) (656-1866,656-1867) (656-13,656-592) 특별계획구역
3	5,514.0		656-1119 일대	자율적 공동개발	-
4	29,348.2		715 일대	자율적 공동개발 및 공동개발 권장	특별계획구역
5	8,971.3		708 일대	자율적 공동개발	-
6	10,713.6		708-1 일대		
7	11,567.5		13-12 일대		
8	2,026.6		13-439 일대		
9	3,118.7		13-101 일대		-
10	2,841.7		13-76 일대		
11	2,635.8		13-54 일대		
12	2,441.1		13-38 일대		
13	6,207.1		13-295 일대		-
14	13,843.6		13-209 일대		
15	15,519.6		709 일대		
16	11,640.6		13-117 일대		
17	2,731.8		13-304 일대		-
18	9,591.6		13-157 일대		-
19	8,092.1		13-171 일대		
20	7,547.1		14-27 일대		
21	10,400.8	성수동2가	284-3 일대	자율적 공동개발	-
22	1,037.1		299-238 일대		-
23	7,092.7		299-134 일대		
24	6,737.3		299-78 일대		-
25	2,463.5		299-151 일대		
26	2,939.2		299-166 일대		
27	1,481.2		299-181 일대		
28	3,234.4		299-56 일대		
29	1,311.3		599-62 일대		
30	1,368.2		299-52 일대		
31	9,508.9		599-19 일대		
32	5,097.6		299-37 일대		
33	5,211.9		299-198 일대		
34	3,279.3		299-216 일대		

가구번호	면적(㎡)	소재지	위치	계획내용	비고
35	1,281.1	성수동2가	289-1 일대	자율적 공동개발	-
36	922.7		259-204 일대		
37	1,065.9		289-184 일대		
38	866.6		289-198 일대		
39	1,059.7		289-141 일대		
40	996.7		289-189 일대		
41	922.9		289-157 일대		
42	937.4		289-153 일대		
43	9,097.2		289-319 일대		
44	32,987.4		834 일대		
45	10,509.4		286 일대		
46	11,933.7		284-112 일대		
47	17,910.8		284-50 일대		
48	6,057.0		300-20 일대		특별계획구역
49	27,300.8		289-27 일대		-
50	8,231.8		284-62 일대		
51	8,862.3		300-14 일대		
52	990.4		289-262 일대		
53	937.3		289-231 일대		
54	918.0		289-237 일대		
55	1,481.7		289-93 일대		
56	35,760.1		835 일대		
57	4,548.4		300-79 일대		
58	7,124.2		300-4 일대		
59	12,771.4	성수동1가	656-308 일대	자율적 공동개발	-
60	5,857.4		656-439 일대		-
61	9,827.8		8-20 일대		-
62	3,787.8		8-6 일대		
63	11,406.1		656-1748 일대		-
64	11,820.6		16-4 일대		-
65	8,373.7		656-345 일대		
66	4,664.3		10-2 일대		-
67	5,417.8		656-323 일대		-
68	6,544.6		707 일대		
69	34,343.7		656-320 일대		-
70	21,043.3	성수동2가	656-329 일대	자율적 공동개발 및 공동개발 권장	공동개발 권장 (23-2,23-3,22-8)
71	25,322.0		22-72 일대	자율적 공동개발	-
72	32,612.3		656-421 일대		특별계획구역
73	42,698.1		656-254 일대		-
74	6,311.8		301-6 일대	자율적 공동개발	-
75	4,397.4	성수동2가	302-4 일대		

가구번호	면적(㎡)	소재지	위치	계획내용	비고
76	7,367.7	성수동2가	314-6 일대	자율적 공동개발	-
77	5,194.2		315-73 일대		
78	1,976.4		315-1 일대		
79	25,715.2		301-27 일대		
80	7,371.9		302-25 일대		
81	9,134.1		302-11 일대		
82	12,943.9		314-13 일대		
83	2,815.1		316-7 일대		
84	6,303.9		832 일대		
85	1,736.7		316-50 일대		
86	869.1		316-29 일대		
87	1,855.1		316-21 일대		
88	9,379.7		315-61 일대		
89	1,494.5		315-32 일대		
90	1,534.2		315-37 일대		
91	6,061.9		315-57 일대		
92	7,671.7		315-10 일대		
93	26,120.5	성수동1가	19-1 일대	자율적 공동개발	-
94	16,475.4		714 일대		
95	13,029.8		72-8 일대		
96	13,387.7		33-3 일대		
97	24,515.9	성수동2가	305-4 일대	자율적 공동개발	-
98	9,822.5		321-3 일대		-
99	45,732.0		843 일대		특별계획구역
100	9,523.7		309-133 일대		-
101	51,919.3		333-16 일대		특별계획구역
102	5,252.4		322-14 일대		-
103	7,795.1		322-1 일대		
104	9,991.4		837-0 일대		
105	9,854.4		269-63 일대		
106	23,345.0		269-28 일대		
107	27,669.3		268 일대		
108	9,345.9		269-9 일대		
109	13,010.4		833 일대		
110	13,892.5		833-1 일대		
111	15,786.9		265-4 일대		
112	53,176.8		231-1 일대		

2. 건축물에 관한 결정조서

가. 건축물의 용도 결정조서

1) 불허용도

■ 불허용도 결정조서

도면 표시	불허용도	비고
불허1	- 건축법 시행령 별표1의 의료시설 중 정신병원 및 격리병원 - 건축법 시행령 별표1의 장례시설	-
불허2	- 건축법 시행령 별표1의 의료시설 중 정신병원 및 격리병원 - 건축법 시행령 별표1의 장례시설 - 다음의 용도 중 대기업, 프랜차이즈 가맹점 : 건축법 시행령 별표1의 제1종근린생활시설 중 휴게음식점·제과점 : 건축법 시행령 별표1의 제2종근린생활시설 중 휴게음식점·제과점, 일반음식점	-

※ 불허1과 불허2 필지의 공동개발 시 불허2의 용도를 따름

※ 대기업, 프랜차이즈 가맹점이란

- 대기업 : 「중소기업기본법」에서 규정하고 있는 중소기업의 범위를 벗어난 기업이 개설하는 업종
- 프랜차이즈 가맹점 : 「가맹사업거래의 공정화에 관한 법률」 및 「가맹사업 진흥에 관한 법률」에서 정한 가맹사업을 통해 개설한 업종, 「가맹사업거래의 공정화에 관한 법률」 제3조에 따른 적용배제에 해당되지 않는 가맹본부, 가맹지역본부, 가맹점사업자

※ 불허2의 대기업 및 프랜차이즈 가맹점의 경우 붉은벽돌 건축물 경관 조성 및 소상공인 상생방안 마련에 따라 구청장이 인정할 경우 입점 허용하며, 세부내용은 민간부문 시행지침에 따름

나. 건축물의 밀도에 관한 결정조서

1) 건폐율

■ 건폐율 결정조서

구 분	건폐율	비 고
전체구역	60% 이하	서울특별시 도시계획조례 제44조

■ 건폐율 결정조서

구분	적용위치	완화조건	건폐율 완화내용	건폐율 완화범위	비고
신축 시 증·개축 시	붉은벽돌 권장구역	붉은벽돌 보전 가이드라인 이행	10%	70%	-

※ 건폐율 완화조건의 적정여부는 건축위원회 심의를 통해 결정

※ 건폐율 완화는 저층부(지상1~3층)만 완화 가능

※ 공동주택(「건축법 시행령」 별표1 제2호에 따른 아파트·연립주택·다세대주택)은 건폐율 완화 대상 용도에서 제외하며, 해당 용도로 건축하는 경우 건폐율 완화를 적용하지 아니한다.

■ 건폐율 인센티브

- 붉은벽돌 보전 가이드라인 이행

구분	적용 위치	내용	비고	
신축	붉은벽돌 권장구역	- 저층부 주 외장재료로 50%이상 붉은벽돌(치장벽돌 포함)을 사용 - 저층부 부재료는 목재, 아연판, 석재 등 사용 '성수동 붉은벽돌 건축물 보전 및 활용을 위한 건축디자인 가이드라인'에 따른 색채 사용	건폐율 10% 완화	저층부 (지표면 기준 지상 1~3층)
증축·개축		- 저층부 주 외장재료로 50%이상 붉은벽돌(치장벽돌 포함)을 사용 - 도로에 면한 벽면의 외장재료로 70%이상 붉은벽돌 사용 - 저층부 부재료는 목재, 아연판, 석재 등 사용 '성수동 붉은벽돌 건축물 보전 및 활용을 위한 건축디자인 가이드라인'에 따른 색채 사용		

※ 벽면적 산정 시 개구부 면적은 제외함

2) 용적률

■ 용적률 결정조서

구 분	용적률			비 고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	
구역전체	400%	400%	허용용적률의 2배 이하	-

※ 공동주택 · 오피스텔 · 다중생활시설(그 밖의 용도와 함께 건축하는 경우도 포함)의 용적률은 '서울특별시 도시계획조례' 제50조 및 '준공업지역 제도 개선 방안'에서 제시한 용적률 체계를 따름

※ 국토계획법 제78조 제7항에 따라 상한용적률 항목을 중첩하여 적용하는 경우로서 시행령 용적률을 초과하는 경우에는 기반시설 충분 여부 등에 대해 도시건축공동위원회의 심의를 거쳐야 함

■ 상한용적률 인센티브

완화조건	구분	내용	비고										
공개공지 등 설치 시	구역 전체	허용용적률+법적용적률x(공개공지 등 면적-의무면적)/대지면적}	허용용적률의 1.2배 까지 완화	완화 조건 합산 허용용적률의 1.4배 까지 완화									
친환경 항목 적용 시 ¹⁾	구역 전체	허용용적률 + 법적용적률 × ∆친환경 건축물 인증 완화비율(β)	허용용적률의 1.15배 까지 완화										
특별건축 구역	구역 전체	허용용적률 + 법적용적률 × 용적률 완화비율	허용용적률의 1.2배 까지 완화										
권장업종 확보 시 ²⁾	구역 전체	- 권장업종 확보 면적의 인정은 구청장이 고시하는 진흥계획 및 권장업종시설 지정·관리기준에 따름 - 연면적 산정 시 공용면적 중 주차장 면적 제외 <table border="1"> <tr> <th>권장업종확보면적</th> <th>상한용적률 산정</th> </tr> <tr> <td>건물연면적의 20%이상 30%미만</td> <td>법적용적률×1.05</td> </tr> <tr> <td>건물연면적의 30%이상 40%미만</td> <td>법적용적률×1.10</td> </tr> <tr> <td>건물연면적의 40%이상 50%미만</td> <td>법적용적률×1.15</td> </tr> <tr> <td>건물연면적의 50%이상</td> <td>법적용적률×1.20</td> </tr> </table>	권장업종확보면적		상한용적률 산정	건물연면적의 20%이상 30%미만	법적용적률×1.05	건물연면적의 30%이상 40%미만	법적용적률×1.10	건물연면적의 40%이상 50%미만	법적용적률×1.15	건물연면적의 50%이상	법적용적률×1.20
권장업종확보면적	상한용적률 산정												
건물연면적의 20%이상 30%미만	법적용적률×1.05												
건물연면적의 30%이상 40%미만	법적용적률×1.10												
건물연면적의 40%이상 50%미만	법적용적률×1.15												
건물연면적의 50%이상	법적용적률×1.20												
공공시설등 제공 시 ³⁾	구역 전체	- 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+1.0×α건축물+1.0×α현금) - 세부기준은 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」에 따름	허용용적률의 2배 이하										

1) 서울시 녹색건축물설계기준 및 관계 법령 개정 시 의무기준 및 요율은 변경된 규정에 따름

2) 「성수IT문화콘텐츠산업유통개발진흥지구」에서 고시한 권장업종을 적용함

3) 기부채납 시 성동구와 협의하여 공공임대상가, 공공임대산업시설, 공공주차장 기부채납을 우선으로 함
단, 기부채납을 통해 초과 확보한 부설주차장은 외부 이용자에게 개방하도록 함

■ 친환경 건축물 인증 완화비율 (β) <2023.12.20. 서울시녹색건축물 설계기준 전부개정 반영>

※ ① ~ ③ 항목 중복 적용시 완화비율은 최대 15% 적용 ((Σ① ~ ③ ≥ 15% → 15% 적용)

① 에너지효율등급 및 ZEB 인증								② 녹색건축 인증	
구분	ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	에너지 효율 1++	에너지 효율 1+	완화조건	최대완화비율
완화 비율	15%	14%	13%	12%	11%	6%	3%	녹색건축 최우수 등급	6%
								녹색건축 우수 등급	3%
③ 재활용 건축자재 사용									
재활용 건축자재 사용량의 용적비율		15%이상		20%이상		25%이상			
완화비율		5%		10%		15%			

다. 건축물 높이에 관한 결정조서

1) 높이계획

■ 건축물 높이계획

구분	위치	계획내용	비 고
구역1	가로구역별 최고높이 아차산로 구역	100m 이하	최고높이 1.2배까지 완화가능
구역2	가로구역별 최고높이 아차산로 구역 외 구역	70m 이하	

■ 최고높이 완화기준

완화조건	세부계획기준										
공공시설등 제공 시 ¹⁾	최고높이 X [1+(공공시설등을 제공하는 면적 ÷ 공공시설등을 제공하기 전의 대지면적)] 이내										
권장업종 확보 시 ¹⁾	- 권장업종 확보 면적의 인정은 구청장이 고시하는 진흥계획 및 권장업종시설 지정·관리기준에 따름 - 연면적 산정 시 주차장 면적 제외 <table border="1"> <thead> <tr> <th>권장업종확보면적</th><th>완화높이 산정</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>건물연면적의 20%이상 30%미만</td><td>최고높이×1.05</td></tr> <tr> <td>건물연면적의 30%이상 40%미만</td><td>최고높이×1.10</td></tr> <tr> <td>건물연면적의 40%이상 50%미만</td><td>최고높이×1.15</td></tr> <tr> <td>건물연면적의 50%이상</td><td>최고높이×1.20</td></tr> </tbody> </table>	권장업종확보면적	완화높이 산정	건물연면적의 20%이상 30%미만	최고높이×1.05	건물연면적의 30%이상 40%미만	최고높이×1.10	건물연면적의 40%이상 50%미만	최고높이×1.15	건물연면적의 50%이상	최고높이×1.20
권장업종확보면적	완화높이 산정										
건물연면적의 20%이상 30%미만	최고높이×1.05										
건물연면적의 30%이상 40%미만	최고높이×1.10										
건물연면적의 40%이상 50%미만	최고높이×1.15										
건물연면적의 50%이상	최고높이×1.20										
개방형녹지 조성 ²⁾³⁾	완화높이 = {적정 건폐율 50% × (기준높이 + 20m) ÷ (80% - 개방형 녹지율%)} - 기준높이										

1) 공공시설등 제공, 권장업종 확보에 따른 인센티브는 높이와 용적률에 중복 적용 가능함

2) 지하철 2호선 인접구역에 한함

3) 개방형녹지 조성 시, 3천㎡ 미만 소규모 대지는 적정 건폐율 60%로 적용

※ 완화된 최고높이는 대지별로 지정된 최고높이의 1.2배를 초과할 수 없음

라. 건축물 배치·형태·외관에 관한 계획

1) 건축물의 배치계획에 관한 결정조서

■ 건축한계선 결정조서

구 분	적용 위치	계획 내용	비고
건축 한계선	미관지구 폐지된 간선가로변, 성수이로	• 대지경계선으로부터 3m 후퇴	결정도 선형에 따름
	주요 보행가로변	• 대지경계선으로부터 2m 후퇴	
	4m 이상 이면도로변	• 대지경계선으로부터 1m 후퇴	

2) 건축물의 형태계획 결정조서

■ 건축물 형태계획 결정조서

구역	구분	내용	비고
전체 구역	1층 바닥높이	• 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 조성	규제
	개구부가 없는 벽면 디자인	• 개구부가 없는 주 벽면을 도로에 노출 불가 다만, 벽면에 조명, 벽화 등 장식적 처리를 하여 구 도시건축공동위원회 자문을 거쳐 미관상 지장이 없다고 인정하는 경우에는 예외적 허용	규제

■ 건축물 재료 및 색채계획 결정조서

구분		내용	비고
재료	지하철 2호선 인접구역	• 미래지향적 키네틱, 바이오미미크리 개념 적극 권장	권장
	전체구역	• 태양광패널, 유리 및 금속, 목재, 석재, 벽면녹화를 적극 권장	권장
	붉은벽돌 권장구역 (건폐율 인센티브 적용 시)	• 신축, 증·개축 시 저층부(지상1~3층) 벽면의 외장재료로 50% 이상 붉은벽돌(치장벽돌 포함) 사용 • 증·개축 시 도로에 면한 벽면의 외장재료로 70% 이상 붉은벽돌 사용 • 부재료는 목재, 아연판, 석재 등 사용	규제
	전체구역	• 저층부 목재, 치장벽돌 등 보행친화 재료 사용	권장
색채	전체구역	• 주변 건물과 조화로운 색채계획 유지하며 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료 사용할 경우 재료들 간의 조화를 고려	권장
	붉은벽돌 권장구역 (건폐율 인센티브 적용 시)	• '성수동 붉은벽돌 건축물 보전 및 활용을 위한 건축디자인 가이드라인'에 따른 색채 사용	규제

■ 가로경관계획 결정조서

구분	위치	내용	비고
옥외광고물 디자인 관리	구역 전체	• 건축물 재료와 어우러지는 채널형(문자형)간판의 크기·색상 등의 지침에 따른 설치	권장
		• 「옥외광고물 등 관리법」 및 「서울시 옥외광고물 등 관리조례」, 「서울시 성동구 옥외광고물 등 관리조례」 준수	규제
조경공간	구역 전체	• 대지 내 공지와 연계하여 통합조성	권장

3. 기타사항에 관한 결정조서

가. 대지 내 공지에 관한 결정조서

■ 대지 내 공지 결정조서

구 분	적용위치	계획 내용	비고
전면공지	구역 전체	- 건축한계선을 통해 확보 - 전면공지는 그 유형에 따라 보도형은 인접 보도, 차도형은 인접 차도와 각각 단차 없이 연속되도록 조성 - 차량 및 보행통행에 지장을 주는 시설물 설치 금지 - 기 조성된 공공부문 포장패턴을 준용 - 건축물 신축 시 전면공지 조성지침에 따라 개발주체가 조성	-
공개공지	구역 전체	- 공개공지 조성 시 대지는 다음 우선순위에 따라 조성 (권장/규제) - 권장 또는 규제된 위치에 조성 - 권장된 위치가 없는 경우 도로의 교차지점에 조성하되 보도형 전면공지가 계획된 교차지점에 우선 조성	-

※ 보·차혼용도로, 이면도로 등 특수한 가로환경의 경우에는 대상지 여건 및 이용 특성을 고려하여 전면공지를 조성하며, 세부기준은 관련 부서 협의를 통해 적용

■ 대지 내 통로 결정조서

구 분	적용 위치	계획 내용
지하철 연결통로	지하철 연결통로 설치 가능지	- 지하철 연결통로 설치 권장 ※ 지하철 연결통로 마감레벨은 성수역2층 측량레벨 기준으로 하며, 성수역 2층 마감레벨과 단차없이 시공할 것 ※ 연결통로 하부 지상의 보행에 지장이 없도록 할 것

나. 가설건축물에 관한 결정조서

■ 가설건축물에 관한 사항

구 분	적용 위치	계획내용	비고
가설건축물	구역 전체	- 지구단위계획구역 내 설치(허가, 신고 등)하는 가설건축물은 본 운영지침 사항을 반영하여야 하며 각 호 외의 사항은 적용하지 아니함 - 건축물의 용도에 관한 사항 - 건축물의 배치에 관한 사항 - 지구단위계획 결정 이전에 허가 및 신고건은 본 지구단위계획을 적용하지 아니함	

다. 교통처리에 관한 결정조서

■ 교통처리계획 결정조서

구 분	적용 위치	계획내용	비고
차량출입 불허구간	간선가로변	- 원활한 차량흐름 유도 및 보행단절 최소화를 위해 대지 안으로 차량출입을 금지함 ※ 단, 간선도로변으로부터의 차량출입만 가능한 대지는 예외로 한다.	도면표기
제한적 차량출입 불허구간	연무장길 일부	토지 등 소유자가 원하는 경우 대지 안으로 차량 출입을 금지할 수 있으며, 이 경우 '차량출입불허구간'이 지정된 것으로 봄	

■ 주차장 설치기준 완화구역

구 분	적용 위치		계획내용	비고
주차장 설치기준 완화구역	제한적 차량출입 불허구간	연무장길 일부	제한적 차량출입불허구간에서 자율적으로 차량출입을 금지하는 경우에 한 하여 '주차장 설치기준 완화구역'이 지정된 것으로 보아, 부설주차장 설치기준을 완화함	

※ 주차장 설치기준 완화구역이 아닌 필지와 공동개발할 경우 구 도시·건축공동위원회 자문을 거쳐 주차장 설치기준 완화구역 지정 여부 결정

■ 주차장 설치기준 완화구역 적용기준

- 주차장 설치기준 완화구역에서 대지 안으로 차량 출입을 금지하는 경우, 「성동구 주차장 설치 및 관리 조례」에 따라 부설주차장 설치 면제 비용을 납부함으로써 부설주차장의 설치를 면제할 수 있다.
- 또한 아래 완화조건을 이행할 시 주차장 설치기준의 50%를 완화하고, 미완화분에 대해서만 비용을 납부한다.

완화조건	완화 주차대수	비고
저층부(지상1~3층)에 제1종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 일반음식점, 서점, 공연장, 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 도입 시	주차장 설치기준의 50% 완화	완화된 주차대수 산정 시 소수점 버림

※ 당해 대지면적 이상 설치 시 인정

4. 특별계획구역에 관한 결정

가. 특별계획구역 결정

■ 특별계획구역 결정조서

구분	번호	구역명	위치	면적(㎡)	개발 방향
전환	①	이마트 부지 특별계획구역	성수동2가 333-16 외 4필지	20,810	• 준공업지역 내 대규모부지에 대한 계획적 관리방안 마련 및 지역 전략 거점시설 조성
전환	②	성수1구역 주택 재건축 정비사업 지구단위계획	성수동1가 656-1267 일대	14,284.3	
전환	③	장미아파트 주택 재건축 정비사업 지구단위계획	성수동1가 656-421 일대	11,084	
전환	④	한일약품 부지 지구단위계획구역	성수동1가 656-715 일대	14,095	• 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비사업 추진 중 • 공동주택 건립 등을 위한 지구단위계획 수립
전환	⑤	성수동 KT 부지 지구단위계획구역	성수동2가 333-1 일대	38,681.9	

※ 기존 지구단위계획에 대하여 지구단위계획 폐지 후 특별계획구역으로 재지정

나. 특별계획구역 계획지침

1) 이마트 부지 특별계획구역

■ 용적률계획

구분	계획지침	세부개발계획	비고
용적률	• 기준용적률 : 400% 이하 • 허용용적률 : 400% 이하 • 상한용적률 : 허용용적률의 2배 이하	• 기준용적률 : 400% • 허용용적률 : 400% • 상한용적률 : 560%	-

■ 용적률 인센티브 완화항목

구 분	내 용			비 고
상한 용적률 ①	공개공지 등 설치 시 (임대료 안정이행협약 체결)	권장용도 도입 시	• 허용용적률 $\times [1 + ((\text{공개공지등 면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적})]$ • 권장용도 이행 시 허용용적률의 1.1배 이내	허용용적률의 1.1배까지 완화
		통합 보행환경 개선 가이드라인 이행 시	• 허용용적률 $\times [1 + ((\text{공개공지등 면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적})]$ • 통합 보행환경개선 가이드라인 이행시 허용용적률의 1.1배 이내	허용용적률의 1.1배까지 완화
상한 용적률 ②	친환경항목 적용 시		• 허용용적률 + 법적용적률 $\times \Sigma$친환경 건축물 인증 완화비율(β) • ①에너지효율등급 및 ZEB 인증 (녹색건축법) ② 녹색건축인증 (녹색건축법) ③ 재활용 건축자재 사용(녹색건축법) ④ 장수명주택인증(주택법) 이행 ※ ①~③ 항목 중복 적용시 완화비율의 합은 15% 이내 ((Σ①~③) $\leq$ 15%)	허용용적률의 1.2배까지 완화
상한 용적률 ③	창의혁신디자인 적용 시		• 창의혁신디자인 적용 시 허용용적률의 1.2배 이내 • 창의혁신디자인 혁신방안은 시에서 제공하는 디자인 가이드라인 기준을 적용 ※ 2023년 제4차 도시건축디자인혁신위원회 개최결과에 따라 창의혁신디자인 용적률 인센티브는 최대 범위 76% 이하로 정하며, 향후 건축위원회 등 관련 심의에 따라 최종 용적률 부여	허용용적률의 1.2배까지 완화
상한 용적률 ④	공공시설 등 제공 시		• 허용용적률 $\times (1 + 1.3 \times \alpha \text{중치} \times \alpha \text{토지} + 0.7 \times \alpha \text{건축물})$ • 세부기준은 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」에 따름	허용용적률의 2배 이하

※ 상한용적률 ①, ②, ③의 합은 허용용적률의 1.4배 이내로 함

※ 기존 고시된 서고 제2024-373호에 따른 지구단위계획 폐지 후 특별계획구역 지정 및 계획으로 지침화 함

■ 창의혁신디자인 세부계획

구 분			계획내용		비고
			계획지침	세부개발계획	
위치			• 성수동2가 333-16번지 일대	• 성수동2가 333-16번지 일대	—
면 적			• 20,810㎡	• 20,810㎡	—
용도지역			• 준공업지역	• 준공업지역	—
건축물 등에 관한 계획	건축물 용도	불허	• 해당 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물 • 건축법 시행령 별표1 제1호의 단독주택 • 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신 병원, 격리병원 • 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 노인복지주택 • 건축법 시행령 별표1 제28호의 장례시설	• 해당 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물 • 건축법 시행령 별표1 제1호의 단독주택 • 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신 병원, 격리병원 • 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 노인복지주택 • 건축법 시행령 별표1 제28호의 장례시설	—
		권장	• (가칭)성수T산업·유통개발진흥지구 권장업종¹⁾ • 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 ※ 지상층 연면적의 20%이상 설치 시 인정되며, 문화 및 집회시설은 지상층 연면적의 2%이상 설치해야 함 ※ 시설의 면적 : 전용면적+공용면적-주차장면적	• (가칭)성수T산업·유통개발진흥지구 권장업종 중 정보통신산업(IT) 업종, 문화 및 집회 시설 지상층 연면적 20% 이상 설치 - 정보통신산업(IT) 업종 지상층 연면적 51.9%(60,285.86㎡) 확보 - 문화 및 집회시설 지상층 연면적 5.4%(6,277.31㎡) 확보	—
	밀도	건폐율	• 60% 이하	• 60% 이하	—
		용적률	• 기준용적률 : 400% 이하 • 허용용적률 : 400% 이하 • 상한용적률 : 허용용적률의 2배 이하	• 기준용적률 : 400% • 허용용적률 : 400% • 상한용적률 : 560%	—
		높이	• 최고높이 : 110m 이하	• 최고높이 : 110m 이하	—
	배치	건축 한계선	• 독섬로변 대지경계선으로부터 5~8m • 서측 이면도로변 대지경계선으로부터 4~8m	• 독섬로변 대지경계선으로부터 5~8m • 서측 이면도로변 대지경계선으로부터 4~8m	—
		벽면 한계선	• 독섬로변 건축한계선으로부터 4m • 서측 이면도로변 건축한계선으로부터 3m	• 독섬로변 건축한계선으로부터 4m • 서측 이면도로변 건축한계선으로부터 3m	2층 이하, 9m 이하 적용

구 분				계획내용		비고
				계획지침	세부개발계획	
기타 사항에 관한 계획	대지내 공지	전면 공지	보도	• 뚝섬로 : 벽면한계선을 통해 보도부속형 전면공지(4m) 조성 • 이면부 : 벽면한계선을 통해 차도부속형 전면공지(3m) 조성	• 뚝섬로 : 벽면한계선을 통해 보도부속형 전면공지(4m) 조성 • 이면부 : 벽면한계선을 통해 차도부속형 전면공지(3m) 조성	—
			차도	• 뚝섬로 : 건축한계선을 통해 차도부속형 전면공지(5~8m) 조성 • 이면부 : 건축한계선을 통해 차도부속형 전면공지(4~8m) 조성	• 뚝섬로 : 건축한계선을 통해 차도부속형 전면공지(5~8m) 조성 • 이면부 : 건축한계선을 통해 차도부속형 전면공지(4~8m) 조성	—
		공개공지		• 뚝섬로변 1개소, 대상지 북측 이면도로변 1개소 위치 지정	• 공개공지는 2개소 이내로 설치하되, 최소 폭 5m 이상 및 1개소의 면적이 최소 45㎡ 이상 확보 • 공개공지1, 2는 지정된 위치에 공개공지 설치하고, 건축물 통로 등 사유화되지 않도록 계획	—
	차량출입불허구간		• 뚝섬로변 차량출입불허구간 지정	• 뚝섬로변 차량출입불허구간 지정	—	
	(공동) 주차출입구	• 대상지 동측 주차출입구 지정(폭 5.5m)	• 대상지 동측 주차출입구 지정(폭 5.5m)	—		
		• 대상지 북측 주차출입구 지정(업무시설 출입구 폭 5.5m, 판매시설 출입구 폭 10.0m)	• 대상지 북측 주차출입구 지정(업무시설 출입구 폭 5.5m, 판매시설 출입구 폭 10.0m)	—		
	경관 및 환경친화요소		• 이마트부지 지구단위계획의 경관 및 환경친화요소 계획에 따름	• 이마트부지 지구단위계획의 경관 및 환경친화요소 계획에 따름	—	

구 분			계획내용		비고
			계획지침	세부개발계획	
기타 사항에 관한 계획	창의혁신 디자인 세부계획	창의혁신 디자인 적용에 따른 계획	- 창의혁신디자인 확보를 위한 건축물 형태 및 외관 계획 - 성수동의 다양성과 미래의 변화를 수용하는 인프라로서의 건축을 제안 - 변화하는 업무환경에 대응하는 창조적인 공간구조 구현 - 자연과 도시가 조화를 이루는 상징적 경관 조성 - 주변 지역으로 열린 지속가능한 도시 환경과 풍부한 녹지공간 조성	- 건축물 형태 [전체_분절 및 분할] - 한강변 스카이라인이 주변과 조화롭고 주변 상권과의 정합성을 고려해 저층부를 적정 높이에서 상층부와 분리 - 한강변에 면한 건물 입면을 입체적으로 분절 하여 다채로운 경관연출 - 입체적인 입면 분절 및 요철을 통해 볼륨감 있는 입면 이미지 형성으로 지역의 상징적 건축 경관 조성 - 주변지역과 연속적 높이를 연출하여 주변 환경과 유연한 스카이라인 형성 [1층부_1층 바닥높이 및 형태] - 대지를 무단도로 계획하여 보행자길을 포함한 모두가 함께 걸을 수 있는 동선계획 - 지상 2개층 Set-Back한 필로티 하부 공간 및 식재 장식품을 설치하여 쾌적한 보행기로 계획 [1층부_투시형 벽면/서데] - 저층공간은 투시형 벽면으로 설치하여 시각적 통로를 조성 - 건축물 외관 [재료] - 외벽의 의장, 재료, 색채에 있어 3면 이상의 벽면에 서 통일성 유지 - 테라스 식재를 통한 수직 녹지 도심환경 조성 - 성수 준공업 특성에 부합하는 유리·노출 콘크리트를 도입 [색채] - 서울의 기초색 한강은백색을 도입하여 지역경관의 정체성 부합 - 주변환경과의 조화를 고려하여 0%적 소재의 사용을 지양한 색채연출 - 무채색을 적용하여 주변일대와 자연스럽게 조화되는 도시적인 색채계획 - 미래사회의 대응 - 사내 소셜 인터랙션을 위해 다양한 종류·크기의 열린 업무공간 및 녹지공간과 함께 계획된 공간 계획 3개층 단위로 가변적 소프트웨어층으로 구성하여 미래수요 대응 - 루버스크린·옥탑지붕 PV패널·수열에너지 도입 - 자전거·PM 전용 실내공간에 전용 E/V 및 샤워실 등 설치 - 채광 환기가 가능한 지상층에 사회적 자원 공간 계획	*창의 혁신 디자인 가이드 라인 참고 (시행 지침)

구 분			계획내용		비고
			계획지침	세부개발계획	
기타 사항에 관한 계획	창의혁신 디자인 세부계획	공공성 확보	• 녹지환경 개선 및 활성화 • 지역기여시설 도입 • 지하주차장 개방 • 주민개방 전망공간 조성	• 녹지환경 개선 및 활성화 - 대지의 코너부에 배치한 공개공지와 대지 중심에 계획한 공유 공간의 유기적 연계 - 대지내 큰 규모의 숲 산책로를 조성하고 실개천 및 미스트를 통한 수변경관 조성 - 계절별 식재계획을 통한 다채로운 녹지공간 조성 - 대지 내 잔디·식재·플리마켓 공간등을 조성 • 지역기여 프로그램 도입 - 1층~3층(FL 7m) 아트리움 내 가변형 복합문화공간을 시민에게 개방하여 다양한 문화 이벤트 및 프로그램 진행 (저층부 실내개방공간 개방시간 : 10:00~20:00) - 서울숲·성수역·독도시장 등에서 연결되는 보행계획 및 연결을 통한 저층부 가로활성화 프로그램 도입 - 성수동에 부족한 공연시설 및 패션디자이너를 위한 전시시설 계획 • 지하주차장 개방 - 지역거주민을 위해 야간 주차장을 개방하며, 성수동 방문객을 위한 주말 주차장 운영 예정(주차장 개방시간 : 평일 야간 20:00~08:00 / 주말 24시 전면개방) - 전기차 충전설비 이용 • 주민개방 전망공간 조성 - 옥상정원에 쉽게 접근 할 수 있는 E/V설치(옥상전망 개방 시간 : 주말 (10:00~일몰시))	-

1) 권장업종의 세부업종은 (가칭)성수IT사업·유통개발진흥지구가 고시한 업종에 따르며 결정고시 이전에는 공람공고(안)의 내용을 따름
 ※ 권장용도는 현재 건축계획(안)에 따른 지상층 연면적 비율로 향후 일부 변경될 수 있음
 ※ 2023년 제4차 도시건축디자인혁신위원회 개최결과에 따라 창의혁신디자인 용적률 인센티브는 최대 범위 76% 이하로 정하며, 향후 건축위원회 등 관련 심의에 따라 최종 용적률 부여
 ※ 차도부속형 전면공지에 대하여 공공의 사용을 담보하기 위해 토지소유주가 관리주체로서 운영 및 관리방안 마련 및 이행하겠음
 ※ 지하주차장 개방 관련하여 추후 성동구 건축과, 교통지도과 및 시설관리공단과 협의를 통해 관리 및 운영 방안을 마련하겠음

2) 지구단위계획구역

■ 성수1구역 주택재건축 정비사업 지구단위계획(서울특별시고시제2025-392호)

구분	계획지침	비고
구역면적	• 14,284.3㎡	
용도	• 공동주택 및 부대복리시설 획지	
건폐율	• 30% 이하	
용적률	• 210.0%/225.7%/235.1% (300.0% 이하)	
높이	• 110m 이하(35층 이하)	
공공기여	—	
기타	—	

※ 기존 고시된 서고 제2025-392호에 따른 지구단위계획 폐지 후 특별계획구역 지정 및 계획으로 지침화 함

■ 장미아파트 주택재건축 정비사업 지구단위계획(서울특별시고시제2020-146호)

구분	계획지침	비고
구역면적	• 11,084.0㎡	
용도	• 공동주택 및 부대복리시설 획지	
건폐율	• 60%	
용적률	• 285%	
높이	• 66m 이하(최고 20층 이하)	
공공기여	—	
기타	—	

※ 기존 고시된 서고 제2020-146호에 따른 지구단위계획 폐지 후 특별계획구역 지정 및 계획으로 지침화 함

■ 한일약품부지 지구단위계획구역 특별계획구역(서울특별시고시제2001-107호)

구분	계획지침	비고
구역면적	• 14,095㎡ (감:685㎡)	도로 실효에 따른 구역계 제척
건폐율	• 22%	기부채납에 의한 인센티브 포함
용적률	• 250%	
높이	• 64.8m 이하(23층 이하)	
공공기여	—	
기타	—	

※ 기존 고시된 서고 제2001-107호에 따른 지구단위계획 폐지 후 특별계획구역 지정 및 계획으로 지침화 함

■ KT부지 지구단위계획구역 특별계획구역(서울특별시고시제2005-137호)

구분	계획지침		비고
구역면적	• 38,681.9㎡		
건폐율	• 획지① 30%	• 획지② 60%	
용적률	• 획지① 220%/250%	• 획지② 300%/400%	
높이	• 획지① 87.7m(29층)	• 획지② 46.4m(11층)	
공공기여	—		
기타	—		

※ 기존 고시된 서고 제2005-137호에 따른 지구단위계획 폐지 후 특별계획구역 지정 및 계획으로 지침화 함

4 경미한 사항에 관한 계획

1. 경미한 사항에 대한 결정조서

- ① 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조 (도시관리계획의 결정) 제4항, 「서울특별시 도시계획조례」 제19조 (지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등) 등의 규정에 의한다.
- ② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 결정) 제4항 제9호 규정에 의해 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음과 같다.

-
- 대지의 분할·교환에 관한 사항
 - 공개공지, 대지 내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
 - 전면공지 조성방법의 변경
 - 차량출입불허구간의 변경. 단, 버스정차대 및 환기구 등 지장물로 인하여 차량출입이 제한되는 경우로서 기존 차량출입불허구간의 연장이 축소되지 않는 경우에 한함

※ 향후 관련법령 및 지침이 제·개정 또는 변경될 경우, 변경된 법령 및 지침을 적용함

- ③ 지구단위계획구역 내 경미한 사항의 처리는 자치구청장이 구 도시·건축공동위원회 심의 (자문) 필요 여부를 판단하여 처리한다.

III. 관계도면 : 붙임참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

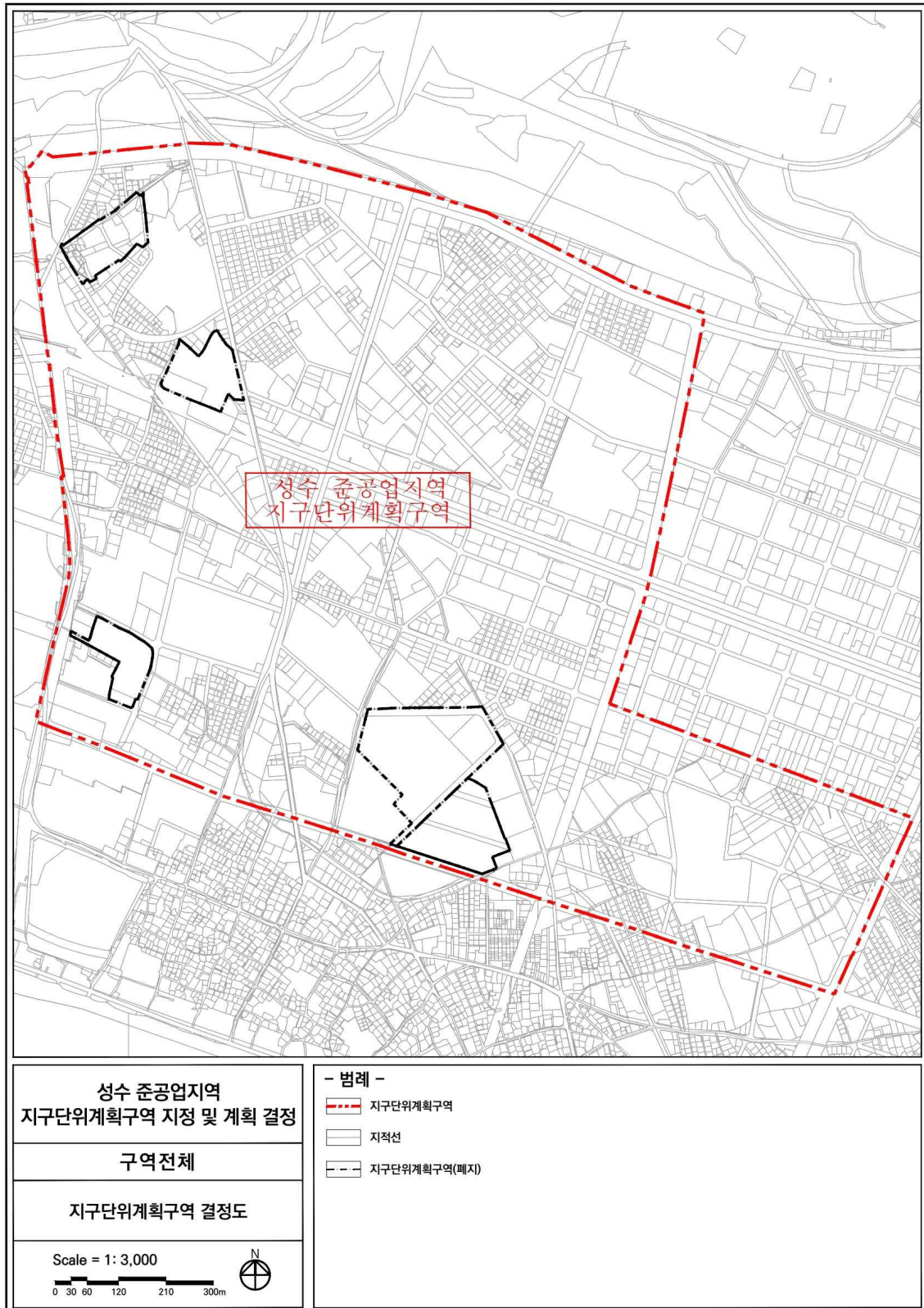
IV. 열람장소

서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8380) 및 성동구 도시계획과(☎02-2286-5561)에 관계도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

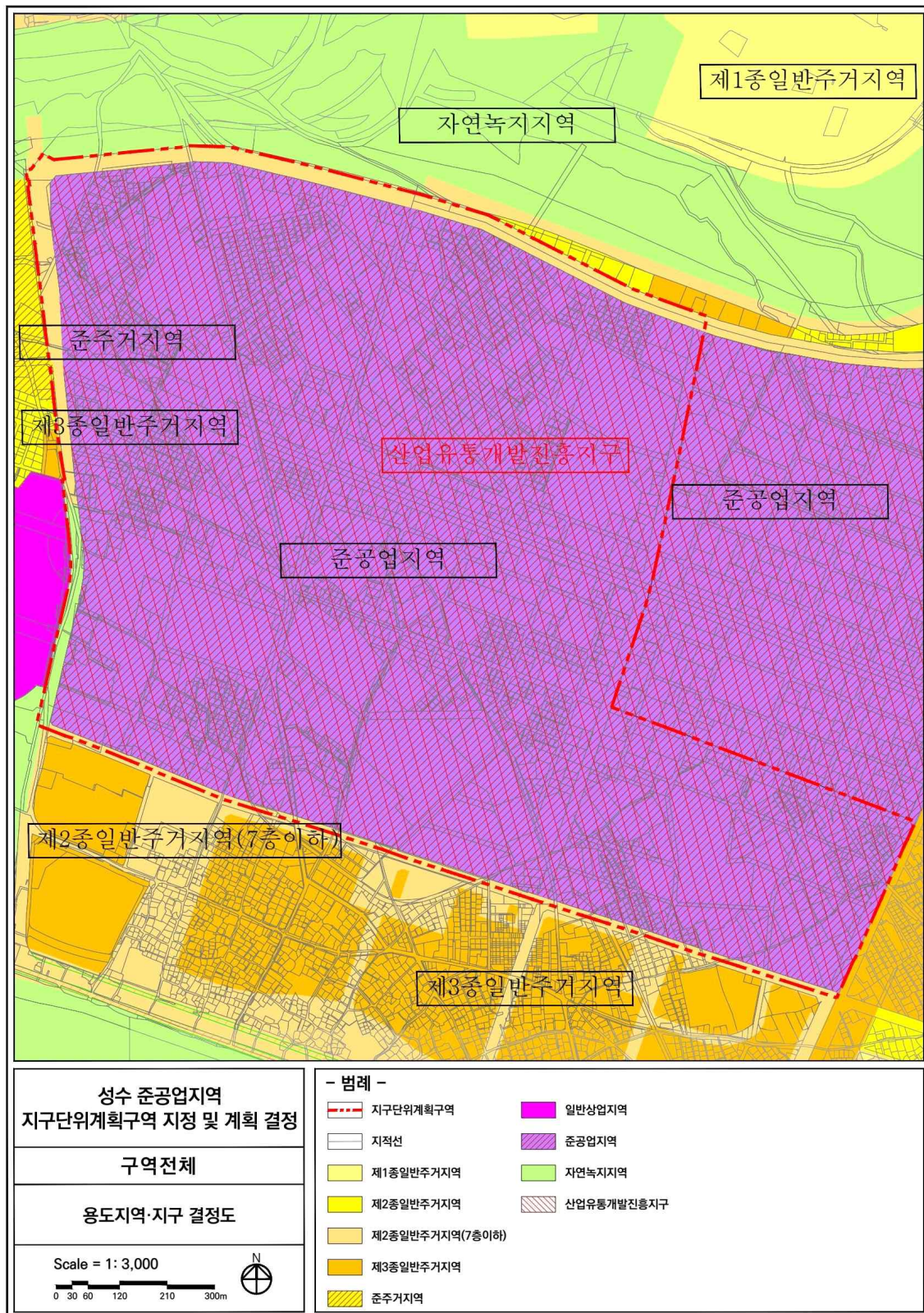
※ 고시문 및 지형도면 등은 토지아음(<https://www.eum.go.kr>) 및 서울도시계획포털(<https://urban.seoul.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

〈붙임_관계도면〉

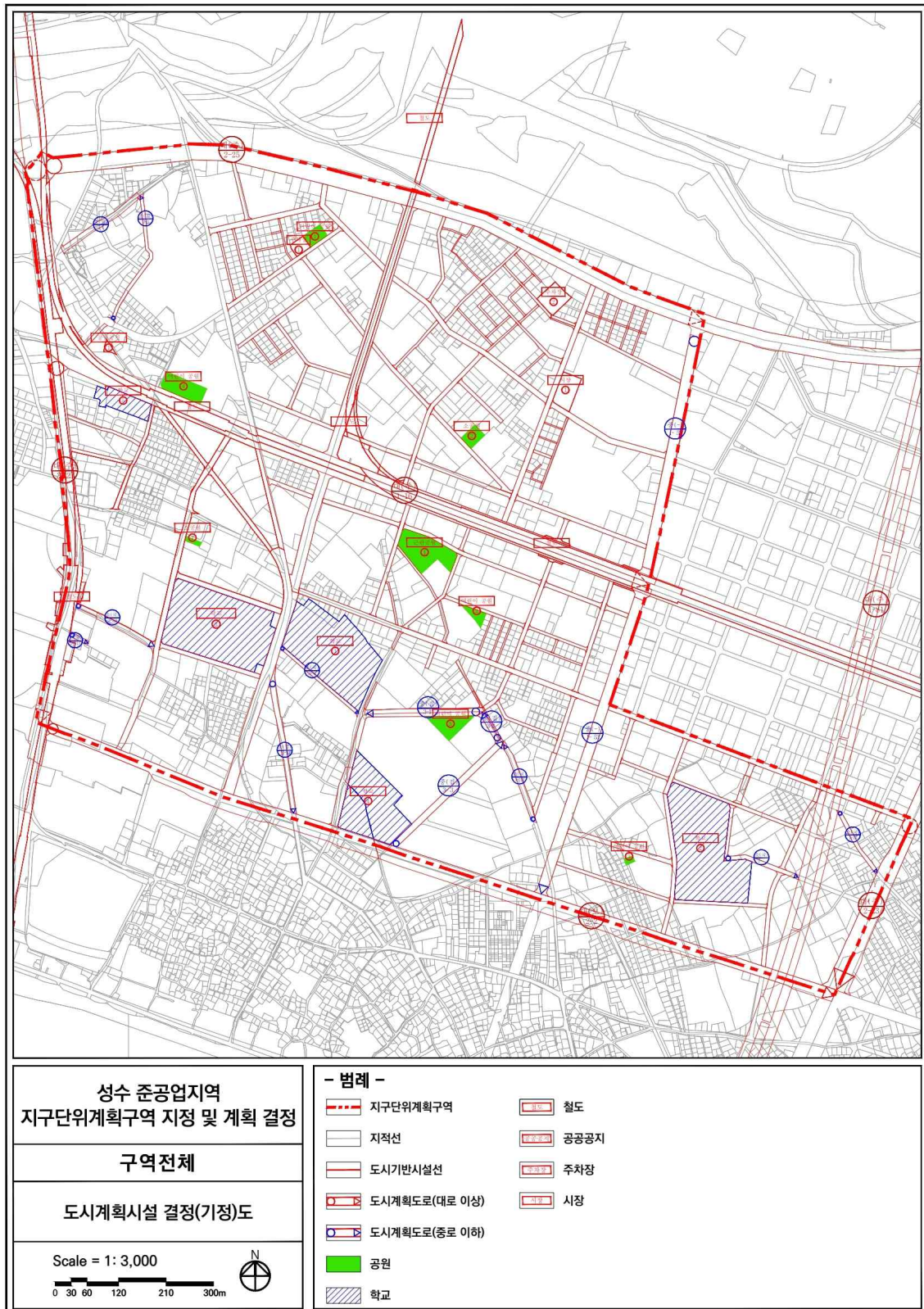
■ 지구단위계획구역 결정도



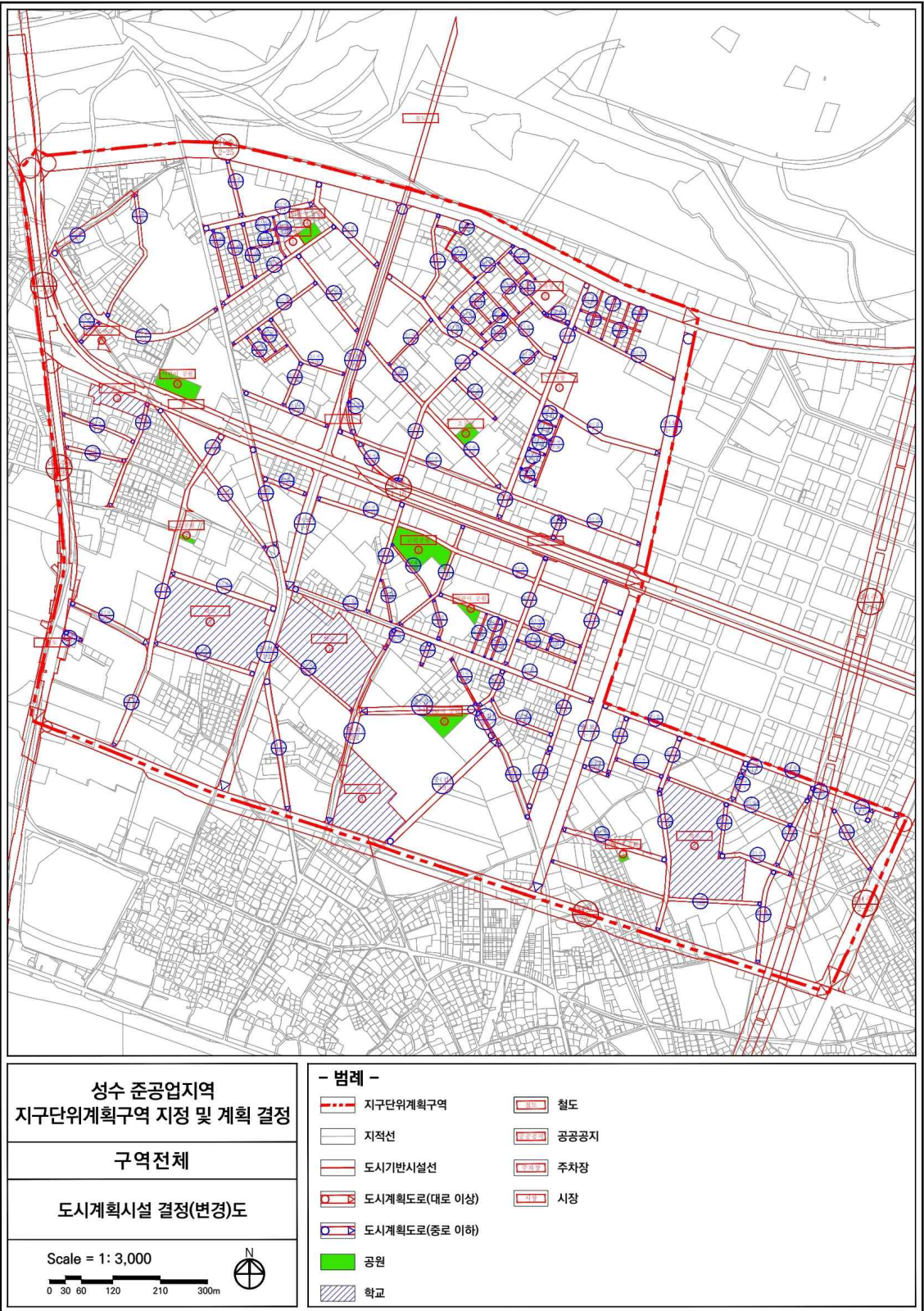
■ 용도지역·지구 결정도



■ 도시계획시설 결정도(기정)



도시계획시설 결정도(변경)



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도

