

◆ 서울특별시고시 제2026-156호

**도시관리계획(국제교류복합지구 지구단위계획구역 내
舊 한국감정원부지 세부개발계획 수립) 결정(변경) 및 지형도면 고시**

서울특별시고시 제2009-263호(2009.7.2.)로 지구단위계획구역 및 계획 변경(특별계획구역 신설), 서울특별시고시 제2015-144호(2015.5.21.)로 지구단위계획구역 및 계획 변경(특별계획구역 변경), 서울특별시고시 제2016-280호(2016.9.8.)로 지구단위계획 변경된 국제교류복합지구 지구단위계획구역 내 舊 한국감정원부지 특별계획구역에 대하여 2026년 제3차(2026.2.24.) 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(국제교류복합지구 지구단위계획 및 舊 한국감정원부지 특별계획구역 세부개발계획)을 결정(변경)하고, 같은 법 제32조와 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 3월 26일

서울특별시 장

I. 결정(변경) 취지

舊 한국감정원 부지에 국제교류복합지구 내 국제업무·MICE 지원기능 강화, 탄천변 활성화 등 상위·관련 계획을 반영한 업무·문화복합공간을 조성하고자, 도시계획변경 사전협상 결과를 반영하여 도시관리계획(지구단위계획 및 舊 한국감정원부지 특별계획구역 세부개발계획)을 결정(변경)하는 사항임

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

① 지구단위계획구역에 관한 결정(변경없음)

1. 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	국제교류복합지구 (코엑스~ 잠실종합운동장 일대) 지구단위계획구역	강남구 삼성동, 대치동, 송파구 잠실동 일대	1,774,479.0	-	1,774,479.0	서고 제1994-189호 (1994. 6. 7.)	-

② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

1. 용도지역·지구에 관한 계획(변경)

1) 용도지역에 관한 결정(변경)조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
총계		1,774,479.0	-	1,774,479.0	100.0	-
주거 지역	소계	1,176,962.0	-	1,166,619.5	65.7	-
	제1종일반주거지역	209,780.0	-	209,780.0	11.8	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	39,556.0	-	39,556.0	2.2	-
	제2종일반주거지역	159,731.0	-	159,731.0	9.0	-
	제3종일반주거지역	488,806.0	감)10,342.5	478,463.5	27.0	-
	준주거지역	279,089.0	-	279,089.0	15.7	-
상업지역	일반상업지역	414,913.0	증)10,342.5	425,255.5	24.0	-
녹지지역	자연녹지지역	182,604.0	-	182,604.0	10.3	-

■ 변경사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적 (㎡)	용적률 (%)	결정(변경)사유
		기정	변경			
-	삼성동 171-2	제3종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	646.0	250	· 상위계획 및 사전협상 결과 반영, 강남도심 기능 활성화 및 복합개발 유도를 위한 용도지역으로 변경
-			일반상업지역	10,342.5	800	

2) 용도지구에 관한 결정조서 : 해당없음

2. 도시기반시설에 관한 결정(변경)

1) 교통시설 : 변경

가) 도로 : 변경

(1) 도로 총괄표(변경)

구분	유별	합계			1류			2류			3류		
		노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
기정	대로	6	29,039 (5,675)	1,004,091 (153,923)	2	16,813	484,750	1	662	19,860	3	11,564 (2,002)	499,481 (59,186)
변경	대로	6	29,039 (5,675)	1,004,091 (154,569)	2	16,813	484,750	1	662	19,860	3	11,564 (2,002)	499,481 (59,832)

※ ()는 지구단위계획구역 내 사항임

(2) 도로 결정(변경)조서

유별	합계				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭(m)							
기정	대로	3	70	25~30 (15~30)	보조 간선도로	1,875 (1,169)	청담동 중로 1-136	대치동 대로 1-22	일반도로	건고198호 (71.4.7.)	-
변경	대로	3	70	25~30 (15~30)	보조 간선도로	1,875 (1,169)	청담동 중로 1-136	대치동 대로 1-22	일반도로	건고198호 (71.4.7.)	-

※ ()는 지구단위계획구역 내 사항임

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-70호선	대로 3-70호선	· 삼성동 업무복합 특별계획구역에 접한 구간(64.7m) 폭원 15m→ 20m 확폭	· 교통영향평가(16.7.) 심의결과 및 도시관리계획 변경을 위한 사전협 상 결과를 반영하여 폭원 확폭

(3) 도로(지하도로) 결정조서 : 변경없음(계재생략)

(4) 입체적 도시계획시설 결정조서 : 변경없음(계재생략)

나) 철도 : 변경없음(계재생략)

다) 자동차 정류장 : 변경없음(계재생략)

2) 공간시설 : 변경없음(계재생략)

3) 공공·문화체육시설 : 변경없음(계재생략)

③ 획지 및 건축물등에 관한 결정(변경)

1. 가구 및 획지에 관한 계획 : 변경없음(계재생략)
2. 건축물에 관한 계획 : 변경없음(계재생략)
3. 기타사항에 관한 계획 : 변경없음(계재생략)
4. 특별계획구역에 관한 계획 : 변경

1) 특별계획구역 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	구역명	위치	면적			비고
				기정	변경	변경후	
기정	①	한국종합무역센터 특별계획구역	삼성동 159 외 3번지	161,784.5	-	161,784.5	-
기정	②	한국종합무역센터 남측 특별계획구역	삼성동 159-8 외 1번지	28,601.8	-	28,601.8	-
기정	③	현대자동차부지 특별계획구역	삼성동 167번지	79,341.8	-	79,341.8	-
기정	④	서울의료원(북측)부지	삼성동 171-1대, 171-56대, 171대	20,175.5	-	20,175.5	-
기정	⑤	서울의료원(남측)부지	삼성동 171-1번지	11,368.4	-	11,368.4	-
기정	⑥	舊한국감정원부지	삼성동 171-2번지	10,988.5	-	10,988.5	-
변경	⑥	삼성동 업무복합 특별계획구역	삼성동 171-2번지	10,988.5	-	10,988.5	-
기정	⑦	잠실스포츠·MICE 복합공간 특별계획구역	잠실동 10번지 일원	449,596.5	-	449,596.5	-

※ 현대자동차 특별계획구역 및 삼성동 업무복합 특별계획구역의 지구단위계획은 향후 사전협상 결과를 반영한 세부개발계획 수립시 결정(변경)

※ 민간부문 시행지침(제11장(가구단위 주민제안에 관한 사항))에 따른 가구단위주민제안시, 특별계획구역으로 추가 지정

■ 변경사유서

구분	내용	비고
변경사유서	· 공공기관 이전으로 변화된 여건 반영	-

- 2) 특별계획구역에 관한 지구단위계획 내용
 가)~마) 특별계획구역 : 변경없음(계재생략)
 바) 삼성동 업무복합 특별계획구역(변경)

구분			기정	변경	비고
위치			· 삼성동 171-2	· 좌동	-
면적			· 10,988.5	· 좌동	-
용도지역/용도지구			· 제3종일반주거지역	· 제3종일반주거지역, 일반상업지역	-
도시기반시설			· 봉은사로 114길 도로확폭(15m→20m)	· 테헤란로113길 도로확폭(15m→20m) ※ 도로확폭에 따른 상한용적률은 적용하지 않음	-
가구 및 획지계획			· 가구 C12	· 좌동	-
전 축 물 에 관 한 계 획	용도	불허 용도	· 전층 불허용도 - 미관지구 해당지역은 당해 미관지구 불허용도 - 공용시설보호지구는 당해 공용시설 보호지구 불허용도 - 단독주택 및 공동주택(단, 주거복합 제외) - 제2종근린생활시설 중 안마시술소 - 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프 연습장 - 공장시설 - 창고시설 - 위험물 저장 및 처리시설(단, 주유소 제외) - 동물 및 식물 관련 시설	· 전층 불허용도 - 단독주택 및 공동주택(단, 주거복합 제외) - 제2종근린생활시설 중 안마시술소 - 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프 연습장 - 공장시설 - 창고시설 - 위험물 저장 및 처리시설(단, 주유소 제외) - 동물 및 식물 관련 시설 - 숙박시설(단, 관광호텔 제외)	-
		권장 용도	· 특정층 불허용도 - 숙박시설(단, 관광호텔 제외) ※ 특정층은 1층 또는 도로, 보도에서 직접 출입이 가능한 층을 말함	· 전층 권장용도 - 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 관광호텔(상업지역에 한함) - 노유자시설 ※ 공용시설보호지구는 당해 허용하는 용도에 한함 ※ 제2·3종일반주거지역에 적용되는 업무시설의 지상층 연면적의 합계에 대한 제한을 받지 않음	-

구분		기정	변경	비고
밀도	건폐율	· 제3종일반주거지역 : 50% 이하	· 일반상업지역 : 60% 이하	-
	기준/하용 용적률	· 제3종일반주거지역 : 기준 220% / 하용 250% 이하	· 일반상업지역 : 기준 250% / 하용 470% 이하	-
	상한 용적률	· 하용용적률 $\times(1+1.3\times\text{가중치}\times\alpha)$ ※ 가중치 및 α 의 적용은 서울특별시 도 시계획조례 시행규칙 제7조 준수	· 일반상업지역 : 800% 이하	-
	높이	· 도로사선제한 ($H=1.5D$ 이하 적용) ※ 세부개발계획 수립시 최고높이계획 수립	· 200m 이하	-
	배치	· 가로변 폭 5m	· 좌동	-
기타 사항 관련 계획	벽면 한계선	(신 설)	· 탄천변 가로활성화를 위한 1층 벽면한계선 7m 지정	-
	중층 연결브릿지	(신 설)	· 중층연결브릿지 EL+38.0m 이상 높이에 설치	-
	실내형 공개공간	(신 설)	· 실내형 공개공간 1개소 조성	-
	대지 내 공개 공지	· 공개공지 1개소 위치지정	· 좌동	-
	공공 및 통로	· 공공 보행통로	· 좌동	-
기타 사항 관련 계획	교통 처리 계획 등	· 차량출입 불허구간 등	· 대상지 동측 15m도로(태해란로115길 변) 차량출입불허구간 지정	-
	공공 기여 총량	(신 설)	· 기준대지면적(10,342.5㎡)의 41.25%로 함 (`25.11월 감정평가 결과 3,630.6억원)	-
	공공 기여 내용	(신 설)	· 국제교류복합지구내 기반시설 제공 - 영동대로 지하공간 복합개발 ※ 국제교류복합지구 핵심사업 재원부족 해 소 및 지구 연계 인프라 개선을 우선 고 려하여 시행	-

※ 도시기반시설 중 도로확폭 5m 및 남측 강남소방서 변 도로 확장공사는 교통수요 증가를 유발하는 개발주체가 교통개선대책으로 부담함(강남소방서 전면부 서울시 체미지로서 공사만 시행)

※ 세부개발계획 수립 시 용도지역-용적률-높이 등의 사항은 향후 변화된 구역여건을 감안하여 결정(변경)할 수 있음

※ 삼성동 업무복합 특별계획구역과 서울의료원부지 특별계획구역이 통합개발하고자하는 경우, 특별계획구역 변경을 통하여 세부개발계획을 수립하도록 함

※ 공공기여 시설 제공 관련 설계, 공사, 건설사업관리 등 제반 업무 일체 서울시 위탁시행

■ 변경사유서

구분	변경사유
용도지역	· 상위계획 및 사전협상 결과 반영, 강남도심 기능 활성화 및 복합개발 유도를 위한 용도지역으로 변경
도시기반시설	· 교통영향평가(16.7.) 심의결과 및 사전협상 결과를 반영한 기반시설 계획 반영
용도	· 사전협상 결과에 따라 국제업무, MICE, 문화·상업 등 복합기능 유치를 위한 복합용도 변경
건축물	· 사전협상 결과에 따라 도출된 건축계획(건폐율, 높이, 용도배치 등)을 반영하여, 주변환경과 조화되는 입체적 도시 공간 조성 계획수립
기타사항	· 사전협상 결과에 따라 공개공지, 공공보행통로, 기반시설 등 세부계획을 구체화하고, 공공성과 사업성을 균형 있게 고려한 변경 계획수립

사) 특별계획구역 : 변경없음(계재생략)

5. 인센티브에 관한 계획 : 변경없음(계재생략)

④ 경미한 사항에 관한 계획(변경없음)

Ⅲ. 舊한국감정원부지 특별계획구역 세부개발계획 결정조서

① 특별계획구역에 관한 결정

1. 특별계획구역 결정조서(변경)

구분	도면 표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
기정	⑥	舊한국감정원부지 특별계획구역	삼성동 171-2번지	10,988.5	-	10,988.5	-
변경	⑥	삼성동 업무복합 특별계획구역	삼성동 171-2번지	10,988.5	-	10,988.5	-

■ 변경사유서

구분	내용	비고
변경사유서	· 공공기관 이전으로 변화된 여건 반영	-

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 계획(변경)

1) 용도지역에 관한 결정(변경)조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
총계		10,988.5	-	10,988.5	100.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	10,988.5	감)10,342.5	646.0	5.9	-
상업지역	일반상업지역	-	증)10,342.5	10,342.5	94.1	-

■ 변경사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	용적률	결정(변경)사유
		기정	변경			
⑥	삼성동 171-2	제3종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	646.0	250%	· 상위계획 및 사전협상 결과 반영, 강남도심 기능 활성화 및 복합개발 유도를 위한 용도지역으로 변경
			일반상업지역	10,342.5	800%	

2) 용도지구에 관한 결정조서 : 해당없음

2. 도시기반시설에 관한 결정(변경)

1) 교통시설 : 변경

가) 도로 : 변경

(2) 도로 결정(변경)조서

유별	합계				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭(m)							
기정	대로	3	70	25~30 (15)	보조 간선도로	1,875 (64.7)	청담동 중로 1-136	대치동 대로 1-22	일반도로	건고198호 (71.4.7.)	-
변경	대로	3	70	25~30 (20)	보조 간선도로	1,875 (64.7)	청담동 중로 1-136	대치동 대로 1-22	일반도로	건고198호 (71.4.7.)	-

※ ()는 특별계획구역 내 사항임

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-70호선	대로 3-70호선	· 삼성동 업무복합 특별계획구역에 접한 구간(64.7m) 폭원 15m→20m 확폭	· 교통영향평가(16.7.) 심의결과 및 도시관리계획 변경을 위한 사전협상 결과를 반영하여 폭원 확폭

(3) 도로(지하도로) 결정조서 : 변경없음(계재생략)

(4) 입체적 도시계획시설 결정조서 : 변경없음(계재생략)

나) 철도 : 변경없음(계재생략)

다) 자동차 정류장 : 변경없음(계재생략)

2) 공간시설 : 변경없음(계재생략)

3) 공공·문화체육시설 : 변경없음(계재생략)

③ 획지 및 건축물등에 관한 결정(변경)

1. 가구 및 획지에 관한 계획(변경없음)

1) 가구 및 획지에 관한 계획 : 변경없음

2) 최대개발규모 : 변경없음

2. 건축물에 관한 계획(변경)

1) 건축물의 용도계획 : 변경

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
불허 용도	- 전층 불허용도 - 미관지구 해당지역은 당해 미관지구 불허용도 - 공용시설보호지구는 당해 공용시설 보호지구 불허용도 - 단독주택 및 공동주택(단, 주거복합 제외) - 제2종근린생활시설 중 안마시술소 - 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 공장시설 - 창고시설 - 위험물 저장 및 처리시설(단, 주유소 제외) - 동물 및 식물 관련 시설 - 특정층 불허용도 - 숙박시설(단, 관광호텔 제외) ※ 특정층은 1층 또는 도로, 보도에서 직접 출입이 가능한 층을 말함	- 전층 불허용도 - 단독주택 및 공동주택(단, 주거복합 제외) - 제2종근린생활시설 중 안마시술소 - 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 공장시설 - 창고시설 - 위험물 저장 및 처리시설(단, 주유소 제외) - 동물 및 식물 관련 시설 - 숙박시설(단, 관광호텔 제외)	-
권장 용도	- 전층 권장용도 - 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 관광호텔(상업지역에 한함) - 노유자시설 ※ 공용시설보호지구는 당해 허용하는 용도에 한함 ※ 제2.3종일반주거지역에 적용되는 업무시설의 지상층 연면적의 합계에 대한 제한을 받지 않음	- 전층 권장용도 - 업무시설(오피스텔 제외) ※ 전체 연면적(지하주차장 제외)의 50% 이상 확보 - 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 관광호텔(상업지역에 한함) - 노유자시설 1층 권장용도 - 보행친화적 가로활성화용도 (근린생활시설 등)	-

※ 공용시설보호지구 폐지 (서울특별시 고시 제2016-278호(16.9.8.))

※ 미관지구 폐지 (서울특별시 고시 제2019-219호(19.4.18.))

■ 변경사유서

구분	내용	비고
변경사유서	· 미관지구, 공용시설보호지구 폐지 및 사전협상 결과를 반영한 국제업무, MICE, 문화·상업 등 복합기능 유치를 위한 권장용도 및 불허용도 변경	-

2) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이) : 변경

가) 건폐율 : 변경

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
제3종일반주거지역	· 50%이하	-	-
일반상업지역	-	· 60% 이하	-

■ 변경사유서

구분	내용	비고
변경사유서	· 사전협상 결과 반영	-

나) 용적률 : 변경

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
기준용적률	· 제3종일반주거지역 : 220% 이하	· 일반상업지역 : 250% 이하	-
허용용적률	· 제3종일반주거지역 : 250% 이하	· 일반상업지역 : 470% 이하	-
상한용적률	· 허용용적률 X (1 + 1.3 X 가중치 X α) ※ 가중치 및 α 의 적용은 「서울시 도시 계획조례 시행규칙」 제7조 준수	· 일반상업지역 : 800% 이하	-

■ 변경사유서

구분	내용	비고
변경사유서	· 사전협상형 지구단위계획 수립기준을 반영한 용적률 체계 적용	-

다) 용적률 완화항목 및 내용 : 변경

(1) 용적률 인센티브(기정)

항목	내용			완화기준	비고
계획유도 항목	공동개발	공동개발(지정)	준수시	기준용적률 x 0.1	-
	대지내 공지	공개공지	조성형태 및 규모 준수시	기준용적률 x [(설치면적-의무면적)÷대지면적] x α	· 피로티 구조 $\alpha=0.5$ · 침상형 구조 $\alpha=1.0$ · 개방형 구조 $\alpha=1.0$
		섬지형공지	조성형태 및 규모 준수시	기준용적률 x [(설치면적-의무면적)÷대지면적] x α	
		건축한계선 건축지정선	위치준수시	기준용적률 x (조성면적÷대지면적) x α	
	대지내 통로	공공보행통로	준수시	기준용적률 x (조성면적÷대지면적) x α	· 피로티/실내형 구조 $\alpha=0.5$ · 개방형구조 $\alpha=1.0$
		보차혼용통로	준수시	기준용적률 x (조성면적÷대지면적)	-

항목		내용		완화기준		비고
		특정층 (꼭대기층) 개방	준수시	기준용적률 x (설치면적÷대지면적) x 0.1		-
	건축물 용도	지정/ 관장 용도	전층	준수시	기준용적률 x (지장·관상용도면적÷연면적) x 0.15	· 지상층 바닥면적의 50%이상 시 (주차장 제외)
			1층	준수시	기준용적률 x 0.1	· 해당 층 바닥면적의 50%이상 시
	보행 개선	지하연결통로	준수시	기준용적률 x 0.1	· 건물내부 또는 대지 내 설치 시	
	건축물 형태		준수시	기준용적률 x 0.2	-	
	주차 계획	공동주차통로 공동주차장	준수시	기준용적률 x 0.1	· 계획수립 시 위치를 결정한 경우	
친 환 경 항 목	환경 친화적 건축물	중수도시설 설치	준수시	기준용적률 x 0.04		· 총 사용수량의 10%이상 처리시설 설치 시 적용 · 관련법에 의해 의무적으로 시설하게 되는 경 우 제외
		빗물관리시설 설치	준수시	기준용적률 x 0.04		· 빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적x0.05 또는 대지면적x0.02 이상이 되도록 설치
		옥상녹화	준수시	기준용적률 x (녹화면적/대지면적) x 0.1		· 법정 조경으로 산입된 면적 제외 · 녹화면적은 대지면적의 30%까지만 허용
		자연지반 보존	준수시	기준용적률 x (보존면적/대지면적) x 0.2		· 자연토양 및 투수성포장 · 지하구조물 미설치 시
		녹색주차장	준수시	기준용적률 x (설치면적/대지면적) x 0.2		-
		녹색 건축물인증	최우수 : 0.12	기준용적률 x α	세기준 모두 1등급 만족시 : 기준용적률 x 0.4	· 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용 · 서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무 대 상 준수
			우수 : 0.08			
			우량 : 0.04			
		에너지 효율등급인증	1등급 : 0.08	기준용적률 x α		
			2등급 : 0.06			
			3등급 : 0.04			
	신재생 에너지 보급확대	1등급 : 0.12	기준용적률 x α	· 신재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용		
2등급 : 0.10						
3등급 : 0.08						
4등급 : 0.06						
5등급 : 0.04						

1. 허용용적률 산출 : 기준용적률+Σ(각 항목별 용적률 인센티브)≤허용용적률
 2. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 친환경 인센티브 30%이상, 계획유도 인센티브 합은 70% 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률의 범위를 초과할 수 없음
 3. 친환경 인센티브항목은 해당 인센티브의 30%에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않음
 4. 지정용도의 면적은 해당 용도의 지정층 바닥면적 합계가 지정층 전체 바닥면적(주차장 제외)의 50%이상일 경우 인센티브 부여함
 5. 관장용도의 면적은 해당 용도의 해당층(전층/1층) 지상부 바닥면적 합계가 해당층(전층/1층) 지상부 전체 바닥면적(주차장 제외)의 50%이상일 경우에 인센티브를 부여함
 6. 대지내 공지 및 대지내 통로에 관한 인센티브는 중복하여 적용치 않음(예, 건축한계선 후퇴부분에 공개공지 또는 보행통로조성시 등)
 7. 건축한계선 등 인센티브 적용 부분 지하부의 자연지반 보존은 중복하여 계산 불가
 8. 성격이 유사한 계획요소가 중복되는 경우 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산 불가
 9. 조성 및 시설 설치기준은 서울시 기준에 적합해야 함
 10. 기타 규정하지 않은 내용은 인허가권자와 협의 하에 결정
 ※ 용적률 완화 항목에 따른 인센티브는 기준높이 완화와 중복하여 적용치 않음
 ※ 본 계획 결정 이전 기 공동개발(준공된 건축물)된 필지의 경우 공동개발에 따른 용적률 인센티브 적용 배제
 ※ 서울의료원부지 특별계획구역은 별도 적용, 현대자동차부지 특별계획구역 및 삼성동 업무복합 특별계획구역은 향후 사전협상 결과를 반영하여 관련지침에 따라 별도 적용

(2) 용적률 인센티브(변경)

항목				내용	완화기준	비고
계 획 유 도 인 센 티 브	지역 맞춤형	지역 특화용도	준수시		기준용적률 x 0.5	· 서울시 '중층연결브릿지 조성·운영 세부지침 (동남권사업과-1363, '26.2.9.)' 붙임2의 내용에 따라, 공공개방시설은 특화전시시설, 도시고원과 함께 근린생활시설, 홀, 화장실을 설치한 경우 인정
	대지내 공지	실내형 공개공간	설치시		설치기준 준수시 5% 이내 제공	· 서울시 건축조례 26조에 따른 설치기준 준수시 5%이내
	건축물 용도	권장용도	전층		기준용적률 x (지정·권장용도면적/연면적) x 0.2	· 전체 연면적의 50% 이상 설치 시(주차장 제외) · 두가지 이상의 용도 설치
		지층부 가로활성화 용도	준수시		기준용적률 x 0.1	· 가로활성화 상업용도 등 별도 결정한 경우 · 1층 벽면길이 또는 바닥면적의 50% 이상 설치 시
중 점 항 목 인 센 티 브	대지내 공지	공개공지 등	조성형태 및 규모 준수시		기준용적률 x [(설치면적·의무면적)÷대지면적] x 1.0	· 필로티구조 α=0.5 / 침상형구조 α=1.0 / 개방형 구조 α=1.0
	탄소 중립	저영향개발	준수시		기준용적률 x 0.02	· 저영향개발 사전협의제도에 따른 기준시설별 빗물분당량 기준의 1.5배 이상 초과하여 설치하는 경우
		신재생 에너지 (재생열 등)	준수시		기준용적률 x 0.02	· 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우
		친환경계획 (생활환경)	준수시		기준용적률 x 0.02	· 친환경계획의 생활환경 항목 중 1개 이상 준수한 경우 · 관련법, 지침상 의무기준이 있는 경우 기준을 초과하여 조성 또는 설치시
	친환경 항목	빗물이용 시설설치	준수시		기준용적률 x 0.04	· 빗물저류/이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합 ≥ 건축면적 X 0.05 또는 대지면적X0.02 이상이 되도록 설치
		중수도 시설설치	준수시		기준용적률 x 0.04	· 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시
		자연지반 보존	준수시		기준용적률 x (보존면적/대지면적) x 0.2	· 자연토양 및 투수성포장, 지하구조물미설치시
		옥상녹화	준수시		기준용적률 x (녹화면적/대지면적) x 0.1	· 법정 조경으로 신입된 면적 제외 · 녹화면적은 대지면적의 30%까지만 허용
		재활용 보관시설	준수시		기준용적률 x 0.04	· 일정지역 내 공용으로 사용하는 재활용5종 분리수거함 보관시설을 대지 내 확보하는 경우 · 의무기준의 120% 이상 설치 (의무기준이 없는 경우 최소 9.9㎡ 이상 설치)

	녹색건축 자재	준수시	기준용적률 x 0.04	· 주요 건축부재 6개 중 2개 이상에 녹색건축자재 제품을 해당부재 총사용량의 50% 이상 사용한 경우 · 콘크리트, 골재, 철근, 형강, 단열재, 창호 등 · 사용승인시 자재 사용승인서 제출 · 녹색건축자재란 환경부에서 인증하는 제품을 의미 ① 환경성선언제품(EPD), ② 저탄소자재, ③ 자원순환자재, ④ 유해물질저감자재 등 · 재활용 건축자재 인센티브와 중복 적용 불가
	냉방부하 저감	준수시	기준용적률 x 0.04	· 거실의 외피면적당 평균 태양열 취득량에 따라 차등 적용

- ※ 허용용적률은 기준용적률과 해당 인센티브의 합계이며 지구단위계획으로 정한 허용용적률을 초과할 수 없음
- ※ 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 중점 인센티브는 100분의 30 이상, 계획유도 인센티브의 합은 100분의 70 이내로 하고 기준용적률과 인센티브의 계획용적률의 합은 허용용적률의 범위를 초과할 수 없음
- ※ 중점 인센티브는 허용용적률 인센티브량의 100분의 30을 의무적으로 계획하며, 100분의 30에 미달하는 경우 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체 불가능
- ※ 중점 인센티브를 해당 인센티브량의 100분의 30을 초과하여 계획한 경우 계획유도 인센티브 미달량에 대하여 중점 인센티브로 대체 적용 가능
- ※ 지정/권장용도는 전체 연면적(지하층 제외)을 기준으로 산정
- ※ 저층부 가로활성화용도는 가로활성화면에 면하는 건축물 벽면길이 또는 바닥면의 합계가 50% 이상일 경우 수용된 것으로 봄
- ※ 성격이 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브를 중복하여 적용할 수 없음
- ※ 가중치 α 는 국제교류복합지구 내 특별계획구역 간 정합성을 고려하여 산출되었음

■ 변경사유서

구분	내용	비고
변경사유서	· 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」의 사전협상형 지구단위계획의 용적률 인센티브 항목 별도 적용	-

라) 높이 : 변경

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
높이	· 도로사선제한 (H=1.5D이하 적용) ※ 세부개발계획 수립시 최고높이계획 수립	· 200m 이하	-

■ 변경사유서

구분	내용	비고
변경사유서	· 건축설계 공모를 통해 주변 스카이라인을 고려하여 최고높이 계획으로 수립	-

3) 건축물의 배치 및 외관형태 등에 관한 결정 : 변경

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
건축한계선	· 가로변 폭 5m	· 좌동(동측 및 서측 도로변 2개소)	-
벽면한계선	(신 설)	· 탄천변 가로활성화를 위한 1층 벽면한계선 7m 조성 - 탄천변과 면한 건축물 저층부는 수변가로 활성화를 위해 가로활성화 용도 설치 - 탄천변으로의 전면성 확보, 탄천 제방 레벨에서 매장으로 직접출입이 가능한 보행출입구 설치 ※ 건물 1층 전면부는 가로활성화 구간 확보를 위하여 9m 확보	-

■ 변경사유서

구분	내용	비고
변경사유서	· 외부공간 저층부 연계 및 공공성을 고려하고 가로활성화용도 배치 계획을 고려한 벽면한계선 7m 조성(공공 보행로 조성공간 확보)	-

4) 중층연결브릿지에 관한 결정 : 신설

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
중층연결브릿지	(신 설)	· 중층연결브릿지 EL+38.0m 이상 높이에 설치 ※ 추후 서울의료원부지(LH·서울시)와 연결 가능한 구조로 계획	-

■ 변경사유서

구분	내용	비고
변경사유서	· 인접 사업부지(LH부지, 서울의료원부지 등) 연결성 강화 및 MICE 지원기능 강화, 탄천변 조망 활용을 위한 계획수립(특화전시시설 및 도시공원 설치)	-

5) 실내형공개공간에 관한 결정 : 신설

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
실내형공개공간	(신 설)	· 실내형 공개공간 1개소 조성 - 건축물 내부(1층)에 조성하는 공개공간으로 공개공지로서의 기능을 수행하기에 충분한 규모가 되도록 최소기준(면적 150㎡, 높이 6m, 폭 6m) 이상으로 조성 - 공개공간은 대지내 공지, 공공보행통로 등 공간과 장애물 없이 연계가 가능토록 조성 - 조성기준은 민간부문 시행지침 제48조(삼성동 업무복합 특별계획구역)에 따름	-

■ 변경사유서

구분	내용	비고
변경사유서	· 기후여건 등 고려, 건축물 내부공간을 활용한 실내형 공개공간 계획수립	-

3. 기타사항에 관한 계획(변경)

1) 대지내 공지 및 통로 : 변경없음

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
공개공지	· 공개공지 1개소 위치지정	· 좌동(대상지 북측 1개소)	-
공공보행통로	· 1개소 폭 3m(서울의료원 변)	· 좌동(대상지 북측 1개소 폭3m(1H부지변)	-

2) 교통처리계획 : 변경

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
차량출입불허구간	· 봉은사로변 차량출입불허구간 지정	· 대상지 동측 15m도로(태해관로115길 변) 차량출입불허구간 지정	-

■ 변경사유서

구분	내용	비고
변경사유서	· 대상지 주변 교통체계를 고려한 차량출입불허구간 지정	-

3) 공공기여에 관한 사항 : 신설

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고																		
공공기여율	(신 설)	· 기준대지면적(10,342.5㎡)의 41.25% (`25.11. 감정평가 결과 3,630.6억원)	-																		
공공기여 계획	(신 설)	· 공공기여시설 - 영동대로 지하공간 복합개발 ※ 국제교류복합지구내 핵심사업 재원부족 해소 및 지구 연계 인프라 개선 · 공공기여 제공시기 - `27. 건축허가시, 20일 이내 12.5%+ $\alpha$ 제공, 이후 분기별 12.5%+ $\alpha$ 제공 - `26. 건축심의 완료시, `27.2. 12.5%+ $\alpha$ 제공, 이후 건축허가 시 분기별 예정액 소급 제공 <table><tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">계</th><th rowspan="2">`26~`27년 제공</th><th colspan="2">`28년</th><th colspan="2">129년</th></tr><tr><th>상반기</th><th>하반기</th><th>상반기</th><th>하반기</th></tr><tr><td>건축 허가</td><td>100% (3,630.6+α)</td><td>50%(1,815.3+α) 허가 20일 이내 12.5% 분기별 12.5%씩</td><td>15% (544.6+α)</td><td>15% (544.6+α)</td><td>10% (363.1+α)</td><td>10% (363.1+α)</td></tr></table> ※ 또는 `26년 건축심의 완료된 경우 `27년 2월 12.5% 제공, 이후 건축 허가 시 분기별 제공 예정액 소급 제공 ※ α : 지구단위계획 결정·고시 ~ 제공 시점까지 불가보정분(건설공사비지수)	구분	계	`26~`27년 제공	`28년		129년		상반기	하반기	상반기	하반기	건축 허가	100% (3,630.6+ α)	50%(1,815.3+ α) 허가 20일 이내 12.5% 분기별 12.5%씩	15% (544.6+ α)	15% (544.6+ α)	10% (363.1+ α)	10% (363.1+ α)	-
구분	계	`26~`27년 제공				`28년		129년													
			상반기	하반기	상반기	하반기															
건축 허가	100% (3,630.6+ α)	50%(1,815.3+ α) 허가 20일 이내 12.5% 분기별 12.5%씩	15% (544.6+ α)	15% (544.6+ α)	10% (363.1+ α)	10% (363.1+ α)															

※ 공공기여시설은 관련부서와 협의하여 사업 준공전까지 설치제공하는 것을 원칙으로 함

※ `27년 건축허가 시 : 20일 이내 12.5%+ α 제공, 이후 분기별 12.5%+ α 제공

※ `26년 건축심의 완료 시 : `27년 2월 12.5%+ α 제공, 건축허가시 분기별 예정액 소급 제공

※ 사전협상 감정평가 결과 반영(2025년 11월 기준)

■ 변경사유서

구분	내용	사유	비고
변경사유서	공공기여율 41.25%	사전협상 결과를 반영한 용도지역 체계 변경 제3종일반주거지역 → 일반상업지역	-

■ 특별계획구역 세부개발계획

구분			기정	변경	비고
위치			· 삼성동 171-2	· 좌동	-
면적			· 10,988.5	· 좌동	-
용도지역/용도지구			· 제3종일반주거지역	· 제3종일반주거지역, 일반상업지역	-
도시기본시설			· 봉은사로 114길 도로확폭 (15m→20m)	· 테헤란로113길 도로확폭(15m→20m) ※ 도로확폭에 따른 상한용적률은 적용하지 않음	-
가구 및 획지계획			· 가구 C12	· 좌동	-
건축물에 관한 계획	용도	불허 용도	· 전층 불허용도 - 미관지구 해당지역은 당해 미관지구 불허용도 - 공용시설보호지구는 당해 공용시설 보호지구 불허용도 - 단독주택 및 공동주택(단, 주거복합 제외) - 제2종근린생활시설 중 안마시술소 - 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프 연습장 - 공장시설 - 창고시설 - 위험물 저장 및 처리시설(단, 주유소 제외) - 동물 및 식물 관련 시설	· 전층 불허용도 - 단독주택 및 공동주택(단, 주거복합 제외) - 제2종근린생활시설 중 안마시술소 - 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프 연습장 - 공장시설 - 창고시설 - 위험물 저장 및 처리시설(단, 주유소 제외) - 동물 및 식물 관련 시설 - 숙박시설(단, 관광호텔 제외)	-
		관장 용도	· 특정층 불허용도 - 숙박시설(단, 관광호텔 제외) ※ 특정층은 1층 또는 도로, 보도에서 직접 출입이 가능한 층을 말함	· 전층 관장용도 - 업무시설(오피스텔 제외) ※ 전체 연면적(지하주차장 제외)의 50% 이상 확보 - 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 관광호텔(상업지역에 한함) - 노유자시설 · 1층 관장용도 - 보행친화적 가로활성화용도 (근린생활시설 등)	-
	밀도	간폐율	· 제3종일반주거지역 : 50% 이하	· 일반상업지역 : 60% 이하	-

구분			기정	변경	비고
		기준/하용 용적률	· 제3종일반주거지역 : 기준 220% / 하용 250% 이하	· 일반상업지역 : 기준 250% / 하용 470% 이하	-
		상한 용적률	· 하용용적률 $\times(1+1.3\times\text{가중치}\times\alpha)$ ※ 가중치 및 α 의 적용은 서울특별시 도 시계획조례 시행규칙 제7조 준수	· 일반상업지역 : 800% 이하	-
		높이	· 도로사선제한 (H=1.5D이하 적용) ※ 세부개발계획 수립시 최고높이계획 수립	· 200m 이하	-
	배치	건축 한계선	· 가로변 폭 5m	· 좌동(동측 및 서측 도로변 2개소)	-
		벽면 한계선	(신 설)	· 탄전변 가로활성화를 위한 1층 벽면한 계선 7m 지정 - 탄전변과 면한 건축물 저층부는 수변가 로 활성화를 위해 가로활성화 용도 설 치 - 탄전변으로의 전면성 확보, 탄전 제방 레벨에서 매장으로 직접 출입이 가능한 보행 출입구 설치 ※ 건물 1층 전면부는 가로활성화 구간 확 보를 위하여 9m 확보	-
		중층 연결브릿지	(신 설)	· 중층연결브릿지 EL+38.0m 이상 높이 에 설치 ※ 추후 서울의료원부지(LH·서울시)와 연 결 가능한 구조로 계획	-
		실내형 공개공간	(신 설)	· 실내형 공개공간 1개소 조성 - 건축물 내부(1층)에 조성하는 공개공간 으로 공개공지로서의 기능을 수행하기 에 충분한 규모가 되도록 최소기준(면 적 150㎡, 높이 6m, 폭 6m) 이상으로 조성 - 공개공간은 대지내 공지, 공공보행통로 등 공간과 장애물 없이 연계가 가능토 록 조성 - 실내형 공개공지 조성기준은 민간부문 시행지침 제48조(잠성동 업무복합 특별 계획구역)에 따름	-
기타 사항 관련 계획	대지 내 공지 및 통로	공개 공지	· 공개공지 1개소 위치지정	· 좌동(대상지 북측 1개소)	-
		공공 보행통로	· 1개소 폭 3m(서울의료원 변)	· 좌동(대상지 북측 1개소 폭3m(LH부지변))	-

구분			기정	변경	비고
	교통차리 계획	차량출입 불허구간 등	· 봉은사로변 차량출입불허구간 지정	· 대상지 등측 15m도로(태해란로115길 변) 차량출입불허구간 지정	-
	공공 기여 계획	공공기여 총량	(신 설)	· 기준대지면적(10,342.5㎡)의 41.25%로 함 (25.11. 감정평가 결과 3,630.6억원)	-
		내용	(신 설)	· 국제교류복합지구내 기반시설 제공 - 영동대로 지하공간 복합개발 ※ 국제교류복합지구 핵심사업 재원부족 해소 및 지구 연계 인프라 개선을 우선 고려하여 시행	-

※ 도시기반시설 중 도로확폭 5m 및 남측 강남소방서 변 도로 확장공사는 교통수요 증가를 유발하는 개발주체가 교통개선대책으로 부담함(강남소방서 전면부 서울시 체비지로서 공사만 시행)

※ 세부개발계획 수립 시 용도지역-용적률 높이 등의 사항은 향후 변화된 구역여건을 감안하여 결정(변경)할 수 있음

※ 삼성동 업무복합 특별계획구역과 서울의료원부지 특별계획구역이 통합개발하고자하는 경우, 특별계획구역 변경을 통하여 세부개발계획을 수립하도록 함

※ 공공기여 시설 제공 관련 설계, 공사, 건설사업관리 등 제반 업무 일체 서울시 위탁시행

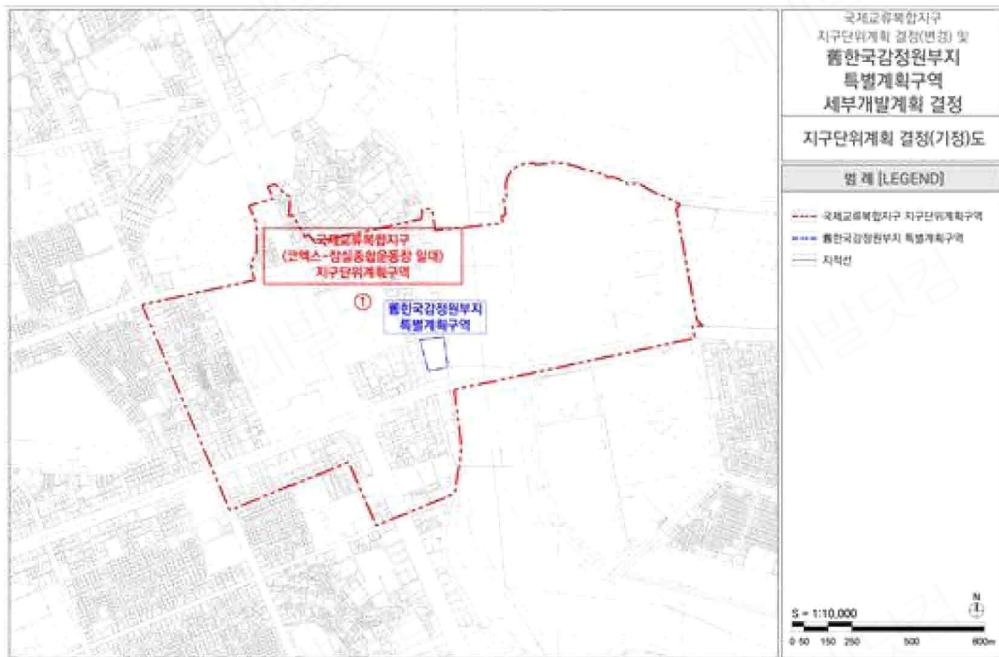
VI. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

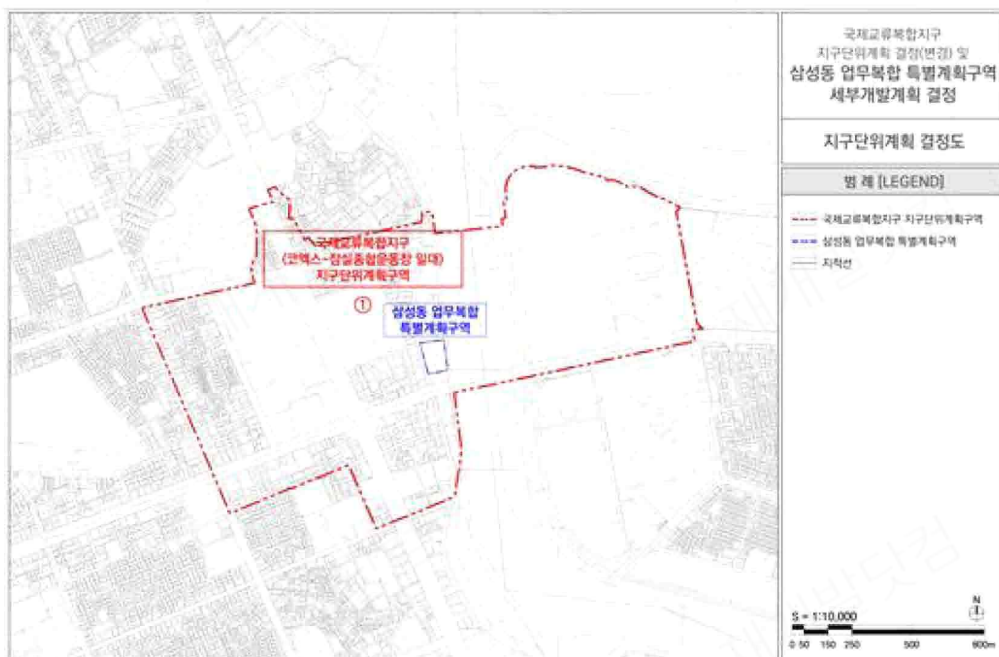
V. 열람장소 : 서울특별시 균형발전본부 동남권사업과(02-2133-8253) 및 강남구 도시계획과(02-3423-6112)에 관계도서를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 서울도시계획포털(urban.seoul.go.kr) 및 토지이음 (www.eum.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

□ 지구단위계획구역에 관한 결정(기정)도



□ 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)도



□ 특별계획구역에 관한 결정(기정)도



□ 특별계획구역에 관한 결정(변경)도



□ 용도지역·지구에 관한 결정(기정)도



□ 용도지역·지구에 관한 결정(변경)도



□ 도시기반시설에 관한 결정(기정)도



□ 도시기반시설에 관한 결정(변경)도



□ 세부개발계획 종합결정도

