

◆ 성동구공고 제2021-864호

(,)
() ()

1. 서울특별시 고시 제2005-171호(2005.6.2.)로 지구단위계획 결정, 서울특별시 고시 제2007-227호(2007.7.12.), 서울특별시고시 제2015-425호(2015.12.31.), 서울특별시 고시 제2016-185호(2016.7.7.)에 의하여 결정된 독섬 지구단위계획 및 특별계획구역Ⅲ, IV 세부개발계획과 관련된 사항입니다.
2. 우리 구 성수동1가 685-700번지, 685-701번지 일원에 주민제안된 『독섬 지구단위계획 및 특별계획구역Ⅲ, IV 세부개발계획』 결정(변경)(안)에 대해 2021년 제2차 서울시 도시·건축공동위원회 심의결과(수정가결)를 반영하여 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제28조 및 같은 법 시행령 제22조 및 서울특별시 도시계획조례 제7조, 제68조의 규정에 따라 아래와 같이 재열람공고 합니다.
3. 본 도시관리계획(안)에 대하여 의견이 있으실 경우 열람기간 내 의견서를 열람장소에 제출하여 주시기 바랍니다.

2021년 6월 17일

성 동 구 청 장

가. 구 역 명 : 독섬 지구단위계획구역 및 특별계획구역Ⅲ, IV

나. 지구단위계획 결정(변경)에 관한 사항

1) 지구단위계획구역(변경없음)

■ 지구단위계획구역에 관한 결정조서

구 분	구역명	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
			기 정	변 경	변경후		
기정	독섬 지구단위계획구역	성수동1가 685-700번지 일대	83,503	-	83,503	2002.06.19. (서울특별시고시 제2002-216호)	

2) 토지이용 및 시설에 관한 계획(변경없음)

3) 획지에 관한 계획(변경없음)

4) 건축물 등에 관한 계획

가) 건축물의 용도계획

① 건축물 용도(불허용도, 권장용도)(변경없음)

② 건축물 용도(지정용도)(변경)

구분		기정	변경
특별계획구역 Ⅲ	권용3	•저층부 : 5호 문화 및 집회시설 중 공연장(3,000㎡ 이상) •10호 업무시설(오피스텔 제외) : 연면적의 30% 이상	•저층부 : 5호 문화 및 집회시설 중 전시장(3,000㎡ 이상) •10호 업무시설(오피스텔제외) : 연면적의 30%이상

구분		기정	변경
특별계획구역 Ⅳ	권용4	•저층부 : 5호 문화 및 접화시설 중 회의장 (2,000㎡ 이상) 과 산업전시장 (3,000㎡ 이상) •15호 숙박시설 중 관광호텔 : 연면적의 30% 이상	•저층부 : 5호 문화 및 접화시설 중 공연장 (5,000㎡ 이상) •15호 숙박시설 중 관광호텔 : 연면적의 30% 이상

※ 특별계획구역 Ⅰ, Ⅱ는 변경없음

－ 변경사유서

변경 내용	변경 사유
특별계획구역Ⅲ, Ⅳ 지정용도 변경	•여건 변화에 따라 성동구 문화관광산업의 기반 마련 및 독점 일대 문화복합 클러스터 조성을 위해 특별계획구역 Ⅲ, Ⅳ의 지정용도를 변경 및 재배치

나) 건축물의 건폐율·용적률 계획(변경없음)

다) 건축물의 높이 계획(변경없음)

라) 기준용적률의 완화항목 및 완화 내용(변경없음)

마) 건축물의 배치계획(변경)

구 분	기정			변경		
	적용목표	적용대상	적용기준	적용목표	적용대상	적용기준
벽면한계선	-원활한 보행흐름의 확보를 통한 보행환경 개선	공공보행통로	적용높이 3층 이하 공공보행통로 경계선에서 2m이상	-원활한 보행흐름의 확보를 통한 보행환경 개선	공공보행통로 (기존 경마로구간에 한함)	적용높이 3층 이하 공공보행통로 경계선에서 2m이상
개방형 화장실	-	-	-	광장3 이용자의 편의성 증대	특별계획구역 Ⅳ구역	광장3 이용자 사용에 편리한 위치에 개방형 화장실 설치

※ 건축한계선, 고층부 벽면한계선 변경없음

－ 변경사유서

변경내용	변경 사유
벽면한계선 적용대상	• 공공보행통로 추가 지정에 따라 벽면한계선을 기존 경마로구간의 공공보행통로변으로 한정
개방형 화장실	• 서울숲 관문인 광장3 이용자들을 위한 개방형 화장실 제공을 위한 설치

바) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획
 - 외관 및 외장(변경)

구 분		기정			변경		
		적용목표	적용대상	적용기준	적용목표	적용대상	적용기준
외관 및 외장	1층부 형태	-시각적 개방감 확보	-도로변에 접한 대지	-도로에 접한 층 외벽과 서터는 가급적 투시벽 권장 -1층 개구부 높이는 주변 건물과 일치	-시각적 개방감 확보 -건축물 외벽의 일체감 및 동질감을 살려 구역내 이미지 및 가로경관 제고	-도로변에 접한 대지	-도로에 접한 층 외벽과 서터는 가급적 투시벽 권장 -1층 개구부 높이는 주변 건물과 일치
	외벽 처리	-건축물 외벽의 일체감 및 동질감을 살려 구역내 이미지 및 가로경관 제고	-도로변에 접한 대지	-주전면은 개구부로 처리		-도로변에 접한 대지	-주전면은 개구부로 처리
						-특별계획구역 IV	-광장3에 면한 저층부 판매동은 시각적 부담감이 없도록 입면계획

※ 전면부처리, 건축물 부수시설, 건축물형태 변경없음

- 변경사유서

변경 내용	변경 사유
건축물 외관 및 외장(외벽처리) (특별계획구역 IV)	●광장3을 이용하는 이용객들에게 고층건축물의 시각적 부담감을 완화하기 위한 저층부 계획

5) 기타사항에 관한 계획

가) 대지 내 공지에 관한 계획(변경없음)

나) 교통처리에 관한 계획(변경)

구 분		기정			변경		
		적용목표	적용대상	적용기준	적용목표	적용대상	적용기준
차량출입금지 구간		-간선도로 차량 흐름 방해 최소화 -보행활동의 연속성 부여	-간선도로변	-교통영향평가사항 반영	-간선도로 차량 흐름 방해 최소화 -보행활동의 연속성 부여	-간선도로변	-교통영향평가사항 반영 -간선가로변(일부구간 출입 허용)

- 변경사유서

변경내용	변경 사유
차량출입 금지구간	●특별계획구역(IV)의 대규모 복합시설(주거, 판매, 숙박등)과 공연장 도입에 따라 증가되는 차량 혼잡도 및 차량 진출입 환경 개선을 위하여 독점로 차량출입금지구간 중 일부구간에 차량출입 허용

6) 특별계획구역에 관한 계획

가) 도로계획(변경없음)

나) 공공보행통로 계획(변경)

구 분	기정				변경			
	적용목표	적용대상	적용기준	비고	적용목표	적용대상	적용기준	비고
공공보행 통로	-원활한 보행동 선 체계 수립으 로 보행환경 개 선 -내부순환형 보 행동선체계 구축	-특별계획구역 III, IV구역 -공원의 보행 흐름 과 광장·보행 가 로공원을 연계하 는 건축물 내부보 행동선 -상업건물 내부	-기존 경마로 구간 : 폭원 12m 이 상	-세부개발 수 립시 선 위 치에 대 한 변경 가능	-원활한 보행 동선 체계 수 립으로 보행 환경 개선 -내부순환형 보행동선체 계구축	-특별계획구역 III, IV구역 -공원의 보행 흐름 과 광장·보행 가로공원을 연계 하는 건축물 내부 보행동선 -상업건물 내부	-기존 경마로구 간 : 폭원 12m 이 상 -광장4와 기존 경마로 사이 공 공보행통로 연 계 구간 : 폭원 3m 이상	-세부개발 수 립시 선 위 치에 대 한 변경 가능
	-내부와 외부의 보행 연결 동선 확보	-특별계획구역 I 구역 -주변주거지역의 보행동선(이면 도 로)과 공원을 연 계하는 보행 동선 체계 적용	-내부 주거지 : 폭원 8m 이 상		-내부와 외부 의 보행연결 동선 확보	-특별계획구역 I 구역 -주변주거지역의 보행동선(이면 도 로)과 공원을 연 계하는 보행 동선 체계 적용	-내부 주거지 : 폭원 8m 이상	

- 변경사유서

변경내용	변경 사유
공공보행통로	• 광장4와 기존 경마로구간 공공보행통로의 연계를 위한 공공보행통로 확보

다) 보행동선(보행연결통로)에 관한 계획(신설)

구 분	기정			변경		
	적용목표	적용대상	적용기준	적용목표	적용대상	적용기준
보행연결통로	-	-	-	- 광장2에서 공공보행통로로의 보행동 선 확보	특별계획구역 III구역	- 광장2에서 공공보행통로의 연결구 간(폭원 5m이상)
	-	-	-	- 광장4에서 공공보행통로로의 보행동 선 확보	특별계획구역 IV구역	- 광장4에서 공공보행통로의 연결구 간(폭원 10m이상)

- 변경사유서

변경내용	변경사유
보행연결통로	• 특별계획구역 III, IV구역에 접한 광장2, 4에서 공공보행통로로의 접근성 향상을 위한 연결통로 폭원 확보

다. 특별계획구역Ⅲ 세부개발계획에 관한 사항
1) 획지에 관한 계획(변경없음)

구 분	위 치	면적(㎡)			비고
		기 정	변 경	변 경 후	
독심 지구단위계획구역내 특별계획구역(Ⅲ)	서울시 성동구 성수동1가 685-700번지 일대	18,315.0	-	18,315.0	

2) 건축물 용도에 관한 계획(변경)

구분	계획지침	세부개발계획	비고
지정 용도	기정 •저층부 : 5호 문화 및 집회시설 중 공연장(3,000㎡ 이상) •10호 업무시설(오피스텔 제외) : 연면적의 30% 이상	•저층부 : 5호 문화 및 집회시설 중 공연장(3,000㎡ 이상) •14호 업무시설(오피스텔 제외) : 연면적의 30% 이상	
	변경 •저층부 : 5호 문화 및 집회시설 중 전시장(3,000㎡ 이상) •14호 업무시설(오피스텔 제외) : 연면적의 30%이상	•저층부 : 5호 문화 및 집회시설 중 전시장(3,000㎡ 이상) •14호 업무시설(오피스텔 제외) : 연면적의 30%이상	

주1) 건축법 시행령 별표1 개정(2021.5.4.)에 따른 용도별 건축물의 종류 적용 (신설)

주6) 문화 및 집회시설 중 전시장은 기업홍보 전용으로 사용 불가하며, 매년 1월 연간 전시운영계획 제출

- 광장3 조성 이후 연1회 이상 광장3주변 야외 이벤트 연계 프로그램을 포함하되, 시기 및 프로그램 내용은 추후 광장3 관리청과의 협의를 통해 결정 (ex, 야외 전시, 버스킹 등) (신설)

※ 불허용도, 권장용도 변경없음
- 변경사유서

변경 내용	변경 사유
지정용도 변경	•지구단위계획 지정용도 변경에 따른 세부개발계획 변경 •전문전시장으로 조성하여 지역내 문화수요 충족 및 지역활성화를 유도하고자 공연장을 전시장으로 변경

3) 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 계획(변경없음)
4) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획(변경없음)
5) 건축물의 배치에 관한 계획(변경없음)
6) 기타사항에 관한 계획
가) 대지내 공지에 관한 계획(변경)

구분	계획지침	세부개발계획	비고
공개공지	기정 • 간선도로변 및 보행축상의 주요결절부 필지에 설치	• 보행축상 주요결절부에 공공보행통로 및 광장2와 연계 설치	
	변경 • 간선도로변 및 보행축상의 주요결절부 필지에 설치	• 보행축상 주요결절부에 공공보행통로 및 광장2와 연계 설치 - 공개공지 위치 지정	

※ 전면공지, 침상형공지 변경없음

- 변경사유서

변경 내용	변경 사유
공개공지 위치지정	•보행축상 주요결절부에 위치한 광장2와 공공보행통로 연결구간내 보행 및 휴게기능 강화를 위해 공개공지 위치 지정하고 보행공간에 대해서는 통행에 지장을 주지 않도록 조성지침 제시

나) 보행 및 차량동선에 관한 계획
 - 보행동선(보행연결통로) (신설)

구분	계획지침	세부개발계획	비고
보행연결통로	기정	-	-
	변경	- 광장2에서 공공보행통로 연결구간 (폭원 5m 이상) - 광장2에서 공공보행통로 연결구간(폭원 5m 이상) - 단, 공개공지에 속한 구간은 공개공지 지침 준수	공개공지내 보행공간 포함하여 폭원 확보

※ 차량출입금지구간, 차량출입구, 공공보행통로 변경없음

- 변경사유서

변경 내용	변경 사유
보행연결통로	• 특별계획구역Ⅲ에 접한 광장2에서 공공보행통로로의 접근성 향상을 위한 연결통로 폭원 확보

라. 특별계획구역Ⅳ 세부개발계획에 관한 사항

- 1) 결정취지(변경없음)
- 2) 특별계획구역에 관한 결정(변경)사항(변경없음)

구 분	도면표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기 정	변 경	변 경 후	
기정	①	특별계획구역(Ⅳ)	성동구 성수동1가 685-701번지	19,002	-	19,002	

- 3) 용도지역 · 지구에 관한 결정 사항(변경없음)
- 4) 도시계획시설에 관한 결정 사항(변경없음)
- 5) 가구 및 획지에 관한 결정 사항(변경없음)
- 6) 건축물 등에 관한 결정 조서
- 가) 건축물 용도 결정 조서(변경)

구분	계획지침	세부개발계획	비고
지정 용도	- 저층부 : 5호 문화 및 집회시설 중 회의장(2,000㎡이상), 산업 전시장(3,000㎡이상) 15호 숙박시설 중 관광호텔 : 연면적의 30%이상	- 저층부 : 5호 문화 및 집회시설 중 회의장(2,500㎡이상), 산업전시장(3,000㎡이상) 15호 숙박시설 중 관광호텔 : 연면적의 48.75%이상	권용4
	- 저층부 : 5호 문화 및 집회시설 중 공연장 (5,000㎡이상) 15호 숙박시설 중 관광호텔 : 연면적의 30%이상	- 저층부 : 5호 문화 및 집회시설 중 공연장 (6,500㎡이상) 15호 숙박시설 중 관광호텔 : 연면적의 48.75%이상	권용4

주4) 건축법 시행령 별표1 개정(2021.5.4.)에 따른 용도별 건축물의 종류 적용 (신설)

주6) 공연장의 경우 광장3주변 공연이벤트 등 연계 프로그램과 관련하여 연1회 이상 광장3 관리청과 협의 (신설)

※ 불허용도, 권장용도 변경없음

- 변경사유서

변경 내용	변경 사유
지정용도 변경	- 지구단위계획 지정용도 변경에 따른 세부개발계획 변경 - 산업전시장 및 회의장의 경우 컨벤션(산업전시장) 규모의 대형화로 인한 경쟁력 상실 및 독점 일대 문화복합클러스터 조성을 위한 중규모 이상의 다목적 공연장 도입 필요성이 대두됨에 따라 지정용도를 산업전시장 및 회의장에서 공연장으로 변경

나) 건축물 개발 밀도 결정 조서(변경없음)

다) 높이 결정 조서(변경없음)

라) 건축물의 배치·형태·색채 등에 관한 결정 조서

① 배치에 관한 결정 조서(변경)

구분		계획지침		세부개발계획		비고	
벽면 한계선	공공보행통 로	기정	• 공공보행통로 경계선에서 2m이상 (적용높이 3층 이하)	• 공공보행통로 경계선에서 2m 이상(적용높이 3층 이하)	기존 경마로구간의 공공보행통로에 한함		
		변경	• 공공보행통로 경계선에서 2m이상 (적용높이 3층 이하)	• 공공보행통로 경계선에서 2m 이상(적용높이 3층 이하)			
개방형 화장실		기정	-	-			
		변경	• 광장3 이용자 사용에 편리한 위치 에 개방형 화장실 설치	• 광장3에 면하여 대상지내 개방형 화장실 설치 -건축주 부담으로 공간을 조성하여 일반인에게 개방 -위 치 : 광장3에 면한 공간 -세 부 시 설 : 개방화장실(장애인 포함) -운 영 시 간 : 10:00 ~ 22:00 -관 리 운 영 : 호텔 -개방형화장실은 공중이 알 수 있는 위치에 표지판을 부착하 고, “공중화장실 등에 관한 법률 제7조” 공중 화장실 등의 설치기준을 준용하여 설치			

주1) 개방형 화장실 세부시설의 위치 등은 건축위원회 심의를 통해 변경될 수 있음(신설)

※ 건축한계선, 고층부 벽면한계선 변경없음

— 변경사유서

변경 내용	변경 사유
벽면한계선 적용대상	• 공공보행통로 추가 지정에 따라 벽면한계선을 기존 경마로구간의 공공보행통로변으로 한정
개방형 화장실	• 서울숲 관문인 광장3 이용자들을 위한 개방형 화장실 설치 및 운영

① 건축물의 형태 및 외관에 관한 결정 조서(변경)

구분		계획지침		세부개발계획	비고
외관 및 의장	외벽처 리	기정	•주전면은 개구부로 처리	-	
		변경	•주전면은 개구부로 처리	-	
			• 광장3에 면한 저층부 판매등은 시각적 부담감이 없도록 입면 계획	• 광장3에 면한 저층부 판매등은 시각적 부담감이 없도록 입면 계획	

— 변경사유서

변경 내용	변경 사유
건축물의 외관 및 의장(외벽처리)	• 광장3 이용객들에게 시각적 부담감을 완화하기 위한 저층부 계획

7) 기타사항에 관한 사항

가) 대지 내 공지에 관한 결정조서(변경)

구분	계획지침	세부개발계획	비고
침상형공지 (규제)	기정	• 역세권특별계획구역 • 서울숲역 부근에 침상형공지 계획	
	변경	• 역세권특별계획구역 • 지하1층 판매시설과 접하도록 침상형공지계획 • 공공보행통로 및 서울숲으로의 접근 편의성을 위해 지하철 연결통로(지하2층)~침상형 공지(지하1층)를 통한 보행 진출입 계획	

※전면공지, 공개공지, 옥상녹화 변경없음

- 변경사유서

변경 내용	변경 사유
침상형 공지	• 지하철과 연계한 침상형 공지 위치 변경과 지하철 이용자들의 지하철연결통로(지하2층)→침상형공지(지하1층)→공공보행통로 및 서울숲으로의 보행 접근성 강화

나) 공공보행통로에 관한 결정조서(변경)

구분		계획지침	세부개발계획	비고
기정	공공보행통로	• 기존 경마로 구간 - 폭원 12m 이상	• 기존 경마로 구간 - 폭원 12m 이상	
변경	공공보행통로-1	• 기존 경마로 구간 - 폭원 12m 이상	• 기존 경마로 구간 - 폭원 12m 이상	선형변경
	공공보행통로-2	• 광장4와 기존 경마로 구간 공공보행통로 연계구간 : 폭원 3m이상	• 공공보행통로-1에서 광장4와의 연계를 위한 구간 - 폭원 3m	

- 변경사유서

변경내용	변경 사유
공공보행통로-1 선형 변경	• 문화 및 집회시설의 공연장 도입 및 인접한 특별계획구역Ⅲ의 공공보행통로의 형태를 감안, 보행 연결성 강화 및 기존경마로 구간 선형의 혼적 남기기를 고려하여 공공보행통로 선형 변경
공공보행통로-2 신설	• 공공보행통로-1에서 광장4로의 보행 접근을 위한 공공보행통로-2 추가계획(폭3m) • 보행 편의성 및 안전성 확보

다) 교통처리에 관한 결정조서(변경)

구분	계획지침	세부개발계획	비고
차량출입금지 구간	기정	• 간선도로변	• 간선도로변 : 왕십리로, 독섬로 교통영향평가사항 반영
	변경	• 간선도로변 (일부구간 출입 허용)	• 간선도로변 : 왕십리로, 독섬로 (일부구간 출입 허용) 도면참조

- 변경사유서

변경내용	변경 사유
차량출입금지구간	• 특별계획구역(Ⅳ)의 대규모 복합시설(주거, 판매, 숙박등)과 공연장 도입에 따라 증가되는 차량 혼잡도 및 차량 진출입 환경 개선을 위하여 독섬로 차량출입금지구간 중 일부구간에 차량출입 허용

라) 보행동선(보행연결통로)에 관한 결정조서(신설)

구분		계획지침	세부개발계획	비고
보행연결통로	기정	-	-	
	변경	- 광장4에서 공공보행통로-1 연결구간 - 폭원 :10m이상	광장4에서 공공보행통로-1로의 건축물 하부(지상1층) 연결통로 폭원 10m이상 확보	공개공지내 보행공간 포함하여 폭원 확보

- 변경사유서

변경내용	변경 사유
보행연결통로	광장4에서 공공보행통로의 접근성 향상을 위한 보행연결통로 폭원 확보

마. 열람기간 : 공고일 다음날로부터 14일간

바. 열람장소 : 성동구청 도시계획과

사. 열람내용 : 도심 지구단위계획 및 특별계획구역Ⅲ, Ⅳ 세부개발계획 결정(변경)(안)

아. 관련도서 : 열람장소에 관련 도서 및 도면 비치

※ 본 계획(안)은 최종결정 사항이 아니며, 향후 결정과정에서 변경될 수 있음

자. 의견제출기관 : 성동구청 도시계획과 ☎ 2286-5560)