

◆ 서울특별시고시 제2026-67호

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

서울특별시 성동구 성수동1가 683번지 일대의 삼표레미콘 부지의 복합개발을 위한 도시관리계획(서울숲 일대 지구단위계획구역 및 지구단위계획, 삼표레미콘 특별계획구역 세부개발계획) 결정(안)에 대하여 2025.11.26. 개최된 제19차 도시건축공동위원회 심의결과(수정가결)를 반영하여, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 동법 시행령 제25조에 따라 도시관리계획(서울숲 일대 지구단위계획구역 및 지구단위계획, 삼표레미콘 특별계획구역 세부개발계획)을 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 동법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 2월 5일
서울특별시장

I. 결정 취지

삼표레미콘공장으로 사용되던 유희공간의 복합개발을 위한 사전협상을 완료하고, 그 결과를 반영하여 도시관리계획(서울숲 일대 지구단위계획구역 및 지구단위계획, 삼표레미콘 특별계획구역 세부개발계획)을 결정하는 사항임

II. 서울숲 일대 지구단위계획구역 및 계획 결정조서

① 서울숲 일대 지구단위계획구역 및 계획에 관한 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(신설)

구분	구역명	위치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
신설	서울숲 일대 지구단위계획구역	성동구 성수동1가 683 일대	-	증 87,707.4	87,707.4	-

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	구역명	면 적 (㎡)	결정 사유
신설	서울숲 일대 지구단위계획구역	87,707.4	- 기존 레미콘 공장으로 사용되던 유희공간의 복합개발을 위해 사전협상결과에 따른 개발 계획을 수립하고 이를 도시관리 계획으로 결정하고자 함 - 사전협상 결과에 따른 공공기여 사항의 이행을 위해 사업구역 및 인접지역을 포함한 지구단위계획구역 결정

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	30,754.7	감 28,106.2	2,648.5	3.0	삼표레미콘 특별계획구역
상업지역	일반상업지역	－	증 28,106.2	28,106.2	32.0	
녹지지역	자연녹지지역	56,952.7	－	56,952.7	64.9	－

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
－	성수동1가683	제1종 일반주거지역	일반상업지역	28,106.2	도심유휴부지의 복합개발 및 전략기능의 육성을 위해 사전협상 결과를 반영한 용도지역 변경

2) 용도지구 결정 : 해당없음

2. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 교통시설

가. 도로 : 변경

- 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	광로	3	1	40	주간선 도로	706 (10)	성수동1가 685-103	성수동1가 685-41	일반도로	서고 2001-97호 (01.10.10.)	• 독섬로 • 중복결정 - 근린공원 46㎡
기정	대로	2	50	30~42	주간선 도로	3,120 (330)	왕십리광장	압구정동	일반도로	건고 제198호 (71.4.7)	• 고산자로 • 중복결정 - 근린공원 11,116㎡ - 지하도로 623㎡
기정	중로	1	137	20	-	1,000 (420)	용비교	성수동1가	일반도로	건고 제198호 (71.4.7)	• 광나루로 • 중복결정 - 근린공원 : 998㎡
신설	-	-	-	-	특수 도로	53	성수동1가 685-683	성수동1가 683	지하도로	-	고산자로 하부 서울숲 연계도로 (보행자전용) • 중복결정 - 근린공원 623㎡ - 도로 623㎡

※ ()는 지구단위계획구역 내 면적 및 연장임

※ 상기 결정사항은 향후 공공기여항목 이행을 위한 세부계획 및 관련부서 협의에 따라 변동될 수 있으며 변동 시에는 도시관리계획 변경 절차 이행

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	특수도로 (지하도로)	• 입체보행도로 신설 (B=10m L=53m)	• 사전협상 결과에 따른 공공기여 항목으로 지역 간 보행동선 확보를 위해 서울숲 근 린공원과 삼표레미콘 특별계획구역을 연결하는 고산자로 하부 지하도로 신설

※ 상기 결정사항은 향후 공공기여항목 이행을 위한 세부계획 및 관련부서 협의에 따라 변동될 수 있으며 변동 시에는 도시관리계획 변경 절차 이행

－ 도로 입체적 결정 조서(신설)

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	비고
신설	지하도로	특수도로 (지하도로)	성수동1가 683 일원	길이	-	증) 53m	53m	서울숲~삼표레미콘 특별계획구역 간 통 로 개설
				폭	-	증) 10m	10m	
				높이(해발)	-	E.L 12m~18m	E.L 12m~18m	
				면적	-	증) 623㎡	623㎡	

나. 철도 : 변경없음

－ 철도 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	①	철도	일반 철도	도봉구 구역계	서초구 구역계	-	30,760 (89)	550,345.6 (1,225)	국토교통부 제2023-819호 (23.12.27.)	수도권광역 급행철도 (GTX) C노선

※ ()는 지구단위계획구역 내 면적 및 연장임

2) 공간시설(변경)

가. 공원(변경)

－ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	서울숲 근린공원	근린 공원	성수동1가 685	237,552 (23,064)	-	237,552 (23,064)	서고 2004-99호 (04.4.16.)	-
신설	②	서울숲 입체 보행공원	근린 공원	성수동1가 685~695 일원	-	증 13,826	13,826	-	서울숲~삼표레미콘 특별계획구역~ 응봉교 의 보행동선 연계 및 녹지휴게공간 확충을 위한 입체적 결정

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
									- 중복결정 - 도로(고산자로 등) 12,160㎡

※ 상기 결정사항은 향후 공공기여항목 이행을 위한 세부계획 및 관련부서 협의에 따라 변동될 수 있으며 변동 시에는 도시관리계획 변경 절차 이행(향후 서울숲 근린공원과 서울숲 입체보행공원의 통합조성 등 검토)

※ ()는 지구단위계획구역 내 면적 및 연장임

■ 공원 결정 사유서(신설)

도면 표시번호	변경내용	변경사유
근린공원 ②	근린공원 신설 (고산자로·광나루로 상부)	사전협상 결과에 따른 공공기여 항목으로 지역 간 보행동선을 연계하고 녹지휴게공간을 확충하기 위해 서울숲 근린공원과 삼표레미콘 특별계획구역, 응봉교를 연결하는 입체적 공원 신설

※ 상기 결정사항은 향후 공공기여항목 이행을 위한 세부계획 및 관련부서 협의에 따라 변동될 수 있으며 변동 시에는 도시관리계획 변경 절차 이행

－ 공원 입체적 결정조서(신설)

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	비고
신설	근린 공원 ②	입체 보행 공원	성수동1가 685-695 일원	길이	-	350m	350m	서울숲~삼표레미콘 특별계획구역~응봉교의 보행연결 및 녹지휴게공간 확충을 위한 입체적 공원 신설 (고산자로 등 상부)
				폭	-	55m	55m	
				높이 (해발)	-	E.L 23m~26m	E.L 23m~26m	
				면적	-	증) 12,160㎡	12,160㎡	

3) 공공문화체육시설(변경)

가. 연구시설(신설)

－ 연구시설 결정(신설) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	연구시설	성수동1가 720	-	증 11,079	11,079	-	구 송마훈련원

■ 연구시설 결정(신설) 사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
연구시설 ①	• 신설 (중 11,079㎡)	• 사전협상 결과에 따른 공공기여 항목으로 성수지역의 업무기능 강화 및 창업활동 촉진을 위한 정책사업인 서울 유니콘 창업허브 조성을 위해 구 승마훈련원 부지 일대 도시계획시설(연구시설)을 결정

※ 상기 결정사항은 향후 공공기여항목 이행을 위한 세부계획 및 관련부서 협의에 따라 변동될 수 있으며 변동 시에는 도시관리계획 변경 절차 이행

※ 건축물의 범위 및 세부용도 등은 서울특별시 도시계획 조례에 따름

4) 환경기초시설(변경 없음)

가. 하수도(변경 없음)

－ 간선하수도 결정 조서(간선행)(변경 없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	위치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초결정일	비고
			기점	종점	주요 경과지				
기정	①	하수도	-	-	-	- (362)	- (1,867)	-	하수도

※ ()는 지구단위계획구역 내 면적 및 연장임

③ 건축계획에 관한 결정조서

1) 획지에 관한 결정

가. 획지

－ 획지 결정 조서

구분	가구번호	획지			비 고
		번호	위치	면적(㎡)	
신설	A	①	성수동1가 683 일원	28,106.2	복합용지
신설	B	①	성수동1가 720	11,079.0	공공용지

※ 획지에 포함되지 않은 필지는 서울시 도시계획 조례에 따름

■ 결정 사유서

변경내용	변경사유
- 가구 및 획지 신설 - A-①(복합용지) 28,106.2㎡ - B-①(공공용지) 11,079.0㎡	사전협상이 완료된 토지로서 사전협상 결과에 따라 합리적인 도시관리계획 및 개발계획 수립을 위해 정형화된 특별계획구역을 결정하고 창업허브 조성 위한 가구 및 획지를 결정

2) 건축물 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정

가. 용도에 관한 결정

- 건축물의 용도

위치	구분	허용용도	비고
A-①	지정 용도	「건축법시행령」 별표1 중 - 제14호 업무시설 중 나목 일반업무시설 (같은 항목 중 오피스텔은 제외한다)	연면적의 35% 이상
	허용 용도	「건축법시행령」 별표1 중 - 제2호 공동주택 - 제3호 제1종 근린생활시설 - 제4호 제2종 근린생활시설 - 제5호 문화 및 집회시설 - 제7호 판매시설 - 제10호 교육연구시설(학교, 교육원, 직업훈련소 제외) - 제13호 운동시설(골프장 및 옥외골프연습장 제외) - 제14호 업무시설 중 나목 일반업무시설 중 오피스텔 - 제15호 숙박시설 - 제20호 자동차 관련시설 중 주차장	- 일반업무시설(오피스텔)은 연면적 기준 10% 이하 - 공동주택은 연면적 기준 40% 이하
	불허 용도	지정/허용용도 이외의 용도	-
B-①	지정 용도	-	-
	허용 용도	「건축법시행령」 별표1 중 - 제3호 제1종 근린생활시설 - 제4호 제2종 근린생활시설 - 제10호 교육연구시설 중 라목 학원, 마목 연구소, 바목 도서관 - 제13호 운동시설(골프장 및 옥외골프연습장 제외) - 제14호 업무시설(오피스텔은 제외한다) - 제19호 위험물 저장 및 처리시설 중 바목의 시설 중 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」 제2조제9호에 따른 수소연료공급시설 - 제27호 관광 휴게시설 중 다목 어린이회관 - 그 외 도시·군계획시설결정권자 소속 도시계획위원회의	-

위치	구분	허용용도	비고
		심의를 거친 시설	
	불허 용도	-	-

나. 건폐율에 관한 결정

－ 건폐율 결정 조서

위치	구분	건폐율	비 고
A-①	일반상업지역	60% 이하 (저층부 90% 이하※)	• 도시녹지 간 원활한 연계를 위해 저층부 입체데크 부분에 한하여 건폐율 90% 이하로 완화
B-①	자연녹지지역	-	• 서울특별시 도시계획 조례에 따름

※ 도시건축 디자인혁신위원회 개최결과에 따른 완화사항이며, 추후 건축위원회 심의(특별건축구역 지정)를 통해 저층부의 건폐율은 최대 90% 이하로 완화 가능

다. 용적률 계획

－ 용적률 결정 조서

위치	구 분	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비 고
A-①	제1종일반주거지역 →일반상업지역	150% 이하	410% 이하	817.22% 이하※	• 「사전협상형 지구단위계획 수립 기준」 및 도시건축 디자인혁신위원회 결과를 반영한 용적률 체계 적용
B-①	자연녹지지역	-	-	-	• 서울특별시 도시계획 조례에 따름

※ 허용용적률은 인센티브 계획에 따르며, 상한용적률은 공공기여계획 준수 및 탄소제로 인센티브 항목 이행시 적용

※ 도시건축디자인혁신위원회 개최결과에 따른 건축혁신디자인 용적률 인센티브는 추후 건축위원회 심의(특별건축구역 지정)를 통해 최대 104.0%p를 적용 가능

※ 적용가능 최대 상한용적률 921.22% = 상한용적률 800% + 탄소제로 인센티브 최대 17.22%p + 창의·혁신 디자인 인센티브 최대 104.0%p

라. 건축물 높이에 관한 결정조서

－ 높이 결정 조서

구 분	계획내용	비 고
A-①	최고높이	360m 이하
B-①	최고높이	-

3) 건축물 배치·형태·경관계획에 관한 결정

가. 건축물의 배치

- 건축물의 배치에 관한 결정 조서

위치	구분		계획내용	비고
A-①	벽면 한계선	저층부	• 고산자로, 뚝섬로, 광나루로 변 : 3m	• 지면으로부터 유효높이 5m 이상 확보
		고층부	• 고산자로, 뚝섬로, 광나루로 변 : 6m	• 지상 11층 이상 적용 • 광역통경축변의 고층부 건축선 이격
B-①	건축한계선		• 건축한계선 3m	-

나. 건축물의 형태 및 경관계획

- 건축물 형태 및 경관계획에 관한 계획

위치	구분		계획내용	비고
A-①	건축물 형태	전체	• 대지내 공지, 공개공지의 적정 배치를 통해 개방형 건축물이 되도록 계획	-
		저층부 (3층이하)	• 서울숲과 연결한 현황을 고려하여 보행동선이 원활하게 기능할 수 있도록 출입구와 연결통로를 조성 • 과도한 위압감이 발생하지 않도록 연속된 입면의 배치를 지양하고 개구부를 형성	-
		고층부 (4층이상)	• 고층부 타워들은 대지의 형상에 맞게 상호 이격 배치하여 시각적 개방성을 확보하고 상호 프라이버시를 확보	-
	경관	전체	• 한강변 랜드마크 성격의 건축물로서 한강과의 경관을 고려한 조화로운 스카이라인 조성	-
		대지 동서측	• 고층부 타워를 이격하여 시각적 통로 형성	-
		대지 남측 (강변북로변)	• 한강에서의 경관을 고려한 입면 및 경관 특화	-

④ 특별계획구역에 관한 결정

1. 특별계획구역 결정조서

－ 특별계획구역 결정조서 : 신설

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

■ 특별계획구역 결정 사유서

구분	구역명	면적 (㎡)	결정사유	비 고
신설	삼표레미콘 특별계획구역	28,106.2	도시관리계획 변경을 위한 사전협상이 완료된 토지로서 사전협상 결과에 따라 합리적인 도시관리계획 및 개발계획 수립을 위해 정형화된 특별계획구역을 결정	-

－ 특별계획구역 계획지침 : 신설

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	- 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 임체대크 조성 부분에 한함 - 추후 건축위원회 심의(특별건축구역 지정)를 통해 저층부 최대 90% 이하 완화 가능
		용적률	기준 • 150% 이하
			허용 • 410% 이하

구분			내용
		상한	※ 허용용적률은 인센티브 계획에 따름
			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, 독섬로, 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 공원에 개방된 열린공간 조성 (고산자로변 1개소 이상, 독섬로변 1개소 이상) ※ “공지형 공유공간” 은 서울 도시·건축 창의·혁신디자인 가이드라인의 규정을 따름
		지하연결통로	고산자로변 1개소 (서울숲 근린공원 연계)
		서울숲 연결가능구간	- 대상지 남측 독섬로 일대 (결정도 참고) * “서울숲 연결가능 구간” 이란 향후 서울숲 연결계획 수립에 따라 독섬로 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, 독섬로, 광나루로 교차로변 - 고산자로변 및 간선도로 교차로변 차량출입불허구간 지정 (위치 도면 참조)
		차량출입 허용구간	- 독섬로, 광나루로변 차량출입허용구간 지정 - 차량출입불허구간 외 지정 (위치 도면 참조)
	공공 기여 계획	공공기여 총량	- 비율 및 총량 : 48.75%, 약 6,054억원 ※ 2024.12. 감정평가 결과 반영
		내용	- 기반시설 설치제공(3,742.8억원) - 입체보행공원, 서울숲 연결통로, 도로제공, 창업허브 - 기반시설 설치비용(2,311.2억원) - 옹벽교, 성수대교 복단 램프 및 응봉교 보행교 조성(지정) - 서울숲 일대 리뉴얼 등 현금(서울시 1,822.3억원, 자치구 488.9억원)

2. 용적률 인센티브계획 결정

1) 기준용적률의 완화항목 및 내용

- 지구단위계획의 목표달성 및 공공에 대한 기여 여부에 따라 용적률 인센티브 제공
- 지구단위계획에서 유도하고자 하는 목적에 따라 인센티브량을 탄력적으로 운영하며, 삼표레미콘 특별계획구역은 사전협상 결과 및 도시건축디자인혁신위원회 개최결과에 따라 특별계획구역 지침에서 정하는 별도의 용적률 인센티브 계획에 따름

■ 삼표레미콘 특별계획구역 용적률 체계

기준용적률	허용용적률	상한용적률
• 용도지역 용적률(150%) 범위 이내	• 사전협상을 통한 용도지역 상향에 따라 인센티브 항목 적용(410% 범위 이내)	• 사전협상에 의한 공공기여계획 이행시 일괄적으로 인센티브 부여 - 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따른 상한용적률 체계 적용(탄소중립 및 건축혁신디자인 인센티브 적용)

2) 허용용적률

■ 허용용적률 인센티브

- 서울시 도시건축 정책 및 대상지 일원 활성화에 부합하는 인센티브 항목 적용

구분		계획내용	
구역명		삼표레미콘 특별계획구역	
기준/허용용적률		150% / 410% 이하	
인센티브항목		세부계획기준	비고
건축물 용도	지정용도	• 기준용적률 × (지정용도면적/전체 연면적) × 1.5	• 의무면적 이상 조성시
	저층부 가로활성화	• 기준용적률 × 1.0	• 상업/공공용도 50% 이상 조성 시 - 저층부 : 지상1층 ~ 지상2층
친환경	중수도	• 기준용적률 × 0.3	• 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치

구분		계획내용	
	환경친화적 자동차	기존용적률 × 0.3	- 전체 주차면수의 5% 이상 전용 주차공간 제공 및 전체 주차 면수의 2% 이상 전기차 충전용 콘센트 설치 시 * 서울특별시 환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 조례 등에 따른 의무설치 대상은 제외

3) 상한용적률

■ 상한용적률 인센티브

적용구역	계획내용	비 고
삼표레미콘 특별계획구역	817.22% 이하※	- 사전협상에 의한 공공기여계획 이행시 일괄적으로 인센티브 부여 (서울시 사전협상형 지구단위계획 수립기준 준용) - 창의혁신디자인 적용에 따른 인센티브 용적률에 관한 사항은 별도 건축위원회 심의를 통해 결정

※ 「서울특별시 사전협상형 지구단위계획 수립기준」 ('24.10.23.)에 따라 창의·혁신디자인 적용에 관한 사항

(Ⅱ. 4-3-3(10)) 및 탄소제로 적용에 관한 사항(Ⅱ. 4-3-3(11))을 적용한 상한용적률 적용

1) 탄소제로 적용에 관한 사항에 따라 적용받는 상한용적률은 최대 17.22%p이내 (기준 : 허용용적률의 15% 이내)

2) 건축혁신디자인 심의 결과에 따라 적용받는 상한용적률은 최대 104.0%p이내 (기준 : 110%p 이내)

- 해당 용적률 인센티브 규모는 추후 건축위원회 심의를 통해 결정

· 적용 가능 최대 상한용적률 : 921.22%

= 800%(사전협상에 의한 상한용적률) + 17.22%(탄소제로 인센티브) + 104.0%(창의·혁신디자인 인센티브)

⑤ 기타사항에 관한 결정

1. 교통처리계획

1) 차량진출입계획 결정(변경)

위치	구분		계획내용	비고
삼표레미콘 특별계획구역	차량동선	차량출입 불허구간	주 간선도로인 고산자로 및 독섬로의 교통 영향을 최소화하기 위해 고산자로변 및 간선 도로의 교차로 변 차량 출입불허구간의 지정	도면표기
		차량출입 허용구간	주 간선도로인 고산자로 및 독섬로의 교통 영향을 최소화하고 기능별 동선 분리를 통한 원활한 교통체계 수립을 위한 차량출입허용구간의 지정	불허구간 이외구간 (도면표기)

2) 대지 내 공지 및 통로계획 결정(변경)

위치	구분		계획내용	비 고
삼표레미콘 특별계획구역	대지내 공지	전면공지	벽면한계선(저층부 3m)구간 보도형+녹지형 전면공지 조성 (단, 차량진출입구는 제외)	도면표기
		공개공지	대상지 북측(응봉교 교차로변) : 서울숲 입체공원과 연계한 휴게공간 조성	도면표기
		공지형 공유공간	서울숲 입체보행공원과 연계하여 대지내 데크형태로 공공에 개방된 열린공간 조성 (고산 자로변 1개소 이상, 독섬로변 1개소 이상) ※ “공지형 공유공간” 은 서울 도시·건축 창의·혁신디자인 가이드라인의 규정을 따름	도면표기
		지하 연결통로	고산자로변 1개소 (서울숲 근린공원 연계)	도면표기
		서울숲 연결가능 구간	대상지 남측 독섬로 일대 (결정도 참고) * “서울숲 연결가능 구간” 이란 향후 서울숲 연결계획 수립에 따라 독섬로 남측의 서 울숲 근린공원과 대상지의 데크(공지형공유공간 등 데크 부분)를 연결하는 입체보행 시설 등의 연결·설치가 가능한 구간을 의미함	도면표기

⑥ 경미한 사항에 관한 계획

■ 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항

경미한 사항
• 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항, 「서울특별시 도시계획조례」 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등)의 규정에 의함 • 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항 9호에 의해 지구단위계획으로 결정하는 경미한 사항 - 공개공지의 개소 및 형상의 변경 (위치 조정을 포함한다) - 전면공지 조성 방법의 변경 - 공지형 공유공간의 위치 및 형상의 변경(단, 서울숲 공원과 연계가능한 위치에 조성하여야 한다) - 지하연결통로 설치가능 구간의 위치변경(단, 고산자로 구간에 위치하여야 한다)

※ 향후 관련지침 및 법령이 제정·개정 또는 변경될 경우 제정·개정 또는 변경된 지침 및 법령을 적용함

III. 삼표레미콘 특별계획구역 세부개발계획 결정조서

① 특별계획구역에 관한 결정조서

1. 특별계획구역에 관한 결정

■ 특별계획구역 결정조서

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

■ 특별계획구역 결정 사유서

구분	구역명	면적 (㎡)	결정사유	비 고
신설	삼표레미콘 특별계획구역	28,106.2	도시관리계획 변경을 위한 사전협상이 완료된 토지로서 사전협상 결과에 따라 합리적인 도시관리계획 및 개발계획 수립을 위해 정형화된 특별계획구역을 결정	'25.2.19. 사전협상결과

② 토지이용 및 시설에 관한 결정조서

1. 용도지역에 관한 결정(변경)

■ 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		28,106.7	-	28,106.2	100.0	-
주거지역	제1종일반주거지역	28,106.7	감) 28,106.2	-	0.0	-
상업지역	일반상업지역	-	증) 28,106.2	28,106.2	100.0	-

■ 용도지역 결정(변경)사유서

도면 표시번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
-	성수동1가 683 일대	제1종 일반주거지역	일반상업지역	28,106.2	저밀 주거지역(제1종일반주거지역)으로 결정되어 있던 대상지의 복합개발을 위해 서울특별시 사전협상결과에 따라 일반상업지역으로 용도지역을 변경

2. 용도지구에 관한 결정(해당 없음)

3. 도시계획시설에 관한 결정(해당 없음)

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정조서

1. 획지에 관한 결정

1) 획지

■ 획지 결정 조서

구분	가구번호	획지			비 고
		번호	위치	면적(㎡)	
신설	A	①	성수동1가 683 일원	28,106.2	삼표레미콘 특별계획구역

※ 획지①에 포함되지 않은 필지는 서울시 도시계획 조례에 따름

■ 결정 사유서

변경내용	변경사유
- 특별계획구역에 따른 획지 신설 -삼표레미콘부지 특별계획구역 (28,106.2㎡)	도시관리계획 변경을 위한 사전협상이 완료된 토지로서 사전협상 결과에 따라 합리적인 도시관리계획 및 개발계획 수립을 위해 정형화된 특별계획구역을 설정하고 이에 따른 획지를 결정

2. 건축물 등에 관한 결정

1) 건축물의 용도

■ 건축물의 용도 결정 조서

위치	구분	특별계획구역 계획지침		세부개발계획
		지침	비고	
삼표레미콘 특별계획구역	지정용 도	「건축법시행령」 별표1 중 - 제14호 업무시설 중 나목 일반업무시설 (같은 항목 중 오피스텔은 제외한다)	연면적의 35% 이상	최등
	허용용 도	「건축법시행령」 별표1 중 - 제2호 공동주택* - 제3호 제1종 근린생활시설 - 제4호 제2종 근린생활시설 - 제5호 문화 및 집회시설 - 제7호 판매시설 - 제10호 교육연구시설 (학교, 교육원, 직업훈련소 제외) - 제13호 운동시설 (골프장 및 옥외골프연습장 제외) - 제14호 업무시설 중 나목 일반업무시설 중 오피스텔 - 제15호 숙박시설	일반업무시설(오피스텔)은 연면적 기준 10% 이하, 공동주택은 연면적 기준 40% 이하로 함	최등

위치	구분	특별계획구역 계획지침		세부개발계획
		지침	비고	
		- 제20호 자동차 관련 시설 중 주차장		
	불허용 도	• 지정/허용용도 이외의 용도	-	좌등

2) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가. 건폐율

■ 건폐율의 결정 조서

위치	구분	특별계획구역 계획지침	비 고	세부개발계획
삼표레미콘 특별계획구역	일반상업지역	60% 이하 (저층부 90% 이하※)	• 도시녹지 간 원활한 연계를 위해 저층부 입체공원 조성 부분에 한하여 건폐율 90% 이하로 완화*	좌등

※ 도시건축디자인혁신위원회 개최결과에 따른 완화사항이며, 추후 건축위원회 심의(특별건축구역 지정)를 통해 완화 가능

2) 용적률

■ 용적률의 결정 조서

위치	구 분	특별계획구역 계획지침				세부 개발계획
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	비 고	
삼표레미콘 특별계획구역	제1종일반주거지역 →일반상업지역	150% 이하	410% 이하	817.22% 이하*	• 사전협상형 지구단위계획 수립 기준」 및 도시건축디자인혁신위원회 결과를 반영한 용적률 체계 적용	좌등

※ 허용용적률은 인센티브 계획에 따르며, 상한용적률은 공공기여계획 준수 및 탄소제로 인센티브 항목 이행시 적용

주1) 도시건축디자인혁신위원회 개최결과에 따른 건축혁신디자인 용적률 인센티브는 추후 건축위원회 심의

(특별건축구역 지정)를 통해 최대 104.0%p를 적용 가능

주2) 적용가능 최대 상한용적률 921.22% = 상한용적률 800% + 탄소제로 인센티브 최대 17.22%p + 창의·혁신 디자인 인센티브 최대 104.0%p

- 용적률 인센티브계획
- 허용용적률 인센티브 계획

구분		계획내용	
구역명		삼표레미콘 특별계획구역	
기준/허용용적률		150% / 410% 이하	
인센티브항목		세부계획기준	비고
건축물 용도	지정용도	• 기준용적률 × (지정용도면적/전체 연면적) × 1.5	• 의무면적 이상 조성시
	저층부 가로활성화	• 기준용적률 × 1.0	• 상업/공공용도 50% 이상 조성 시 - 저층부 : 지상1층 ~ 지상2층
친환경	중수도	• 기준용적률 × 0.3	• 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치
	환경친화적 자동차	• 기준용적률 × 0.3	• 전체 주차면수의 5% 이상 전용 주차공간 제공 및 전체 주차 면 수의 2% 이상 전기차 충전용 콘센트 설치 시 * 서울특별시 환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 조례 등에 따른 의무설치 대상은 제외

- 상한용적률 인센티브

적용구역	계획내용	비 고
삼표레미콘 특별계획구역	817.22% 이하※	- 사전협상에 의한 공공기여계획 이행시 일괄적으로 인센티브 부여 (서울시 사전협상형 지구단위계획 수립기준 준용) - 창의혁신디자인 적용에 따른 인센티브 용적률에 관한 사항은 별도 건축위원회 심의를 통해 결정

※ 「서울특별시 사전협상형 지구단위계획 수립기준」('24.10.23.)에 따라 창의·혁신디자인 적용에 관한 사항

(II. 4-3-3(10)) 및 탄소제로 적용에 관한 사항(II. 4-3-3(11))을 적용한 상한용적률 적용

1) 탄소제로 적용에 관한 사항에 따라 적용받는 상한용적률은 최대 17.22%p이내 (기준 : 허용용적률의 15% 이내)

2) 건축혁신디자인 심의 결과에 따라 적용받는 상한용적률은 최대 104.0%p이내 (기준 : 110%p 이내)

- 해당 용적률 인센티브 규모는 추후 건축위원회 심의를 통해 결정

· 적용 가능 최대 상한용적률 : 921.22%

= 800%(사전협상에 의한 상한용적률) + 17.22%(탄소제로 인센티브) + 104.0%(창의·혁신디자인 인센티브)

3) 건축물의 높이

- 높이 결정조서

위치	특별계획구역 계획지침	세부개발계획
삼표레미콘 특별계획구역	• 최고 높이 : 360m 이하	좌동

4) 건축물의 배치·형태 등

■ 건축물 배치에 관한 결정 조서

위치	구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획
삼표레미콘 특별계획구역	벽면한계선	- 고산자로, 독섬로, 광나루로변 - 저층부 : 폭원 3m (지면으로부터 유효높이 5m 이상 확보) - 고층부 : 6m(지상 11층 이상 적용)	좌동

■ 건축물 형태 및 경관에 관한 결정

구 분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획
건축물 형태	전체	대지내 공지, 공개공지의 적정 배치를 통해 개방형 건축물이 되도록 계획	좌동
	저층부 (3층이하)	- 서울숲과 연결한 현황을 고려하여 보행동선이 원활하게 기능할 수 있도록 출입구와 연결통로를 조성 - 과도한 위압감이 발생하지 않도록 연속된 입면의 배치를 지양하고 개구부를 형성	좌동
	고층부 (4층이상)	고층부 타워동은 대지의 형상에 맞게 상호 이격 배치하여 시각적 개방성을 확보하고 상호 프라이버시를 확보	좌동
경관	전체	한강변 랜드마크 성격의 건축물로서 한강과의 경관을 고려한 조화로운 스카이라인 조성	좌동
	대지 동서측	고층부 타워를 이격하여 시각적 통로 형성	좌동
	대지 남측 (강변북로변)	한강에서의 경관을 고려한 입면 및 경관 특화	좌동

3. 기타사항에 관한 결정조서

1) 교통처리에 관한 결정

■ 차량출입계획

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획
차량동선	차량출입 불허구간	주 간선도로인 고산자로 및 독섬로의 교통 영향을 최소화하기 위해 고산자로변 및 간선도로의 교차로 변 차량출입불허구간의 지정	좌동
	차량출입 허용구간	주 간선도로인 고산자로 및 독섬로의 교통 영향을 최소화하고 기능별 동선 분리를 통한 원활한 교통체계 수립을 위한 차량출입허용구간의 지정	좌동

2) 대지내 공지 및 통로계획

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획
대지내 공지	전면공지	벽면한계선(저층부 3m)구간 보도형+녹지형 전면공지 조성 (단, 차량진출입구는 제외)	좌동
	공개공지	대상지 북측(응봉교 교차로변) : 서울숲 입체공원과 연계한 휴게공간 조성	좌동
	공지형 공유공간	서울숲 입체보행공원과 연계하여 대지내 데크형태로 공공에 개방된 열린공간 조성(고산자로변 1개소 이상 / 독섬로변 1개소 이상) ※ “공지형 공유공간” 은 서울 도시·건축 창의·혁신디자인 가이드라인의 규정을 따름	좌동
	지하 연결통로	고산자로변 1개소 (서울숲 근린공원 연계)	좌동
	서울숲 연결가능 구간	대상지 남측 독섬로 일대 (결정도 참고) * “서울숲 연결가능 구간” 이란 향후 서울숲 연결계획 수립에 따라 독섬로 남측의 서울숲 근린공원과 대상지의 데크(공지형공유공간 등 데크 부분)를 연결하는 입체보행시설 등의 연결·설치가 가능한 구간을 의미함	좌동

3) 공공기여에 관한 결정

구 분	특별계획구역 계획지침	세부 개발계획	비 고
공공기여율	• 기준대지면적(22,520.4㎡)의 48.75%	최등	-
공공기여계획	• 공공기여비용(토지가치상승분 범위 내) : 약 6,054억원	최등	-
	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 사전 협상 운영지침」에 따라 증가된 용적률의 6/10에 해당하는 토지가치를 적용하였음('24.12월 감정평가 결과 적용)

4) 공공기여 항목

구 분	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			
	창엽허브		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			
		응비교 램프	응비교	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 변동될 수 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 응비교 램프는 협상결과('24.12월 감정평가 결과 적용)를 반영하여 인정가액 이외 금액(제공금액 128.5억원)을 사업자가 별도 부담(납부)

※ 기반시설 설치비용 중 응비교·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

4. 특별계획구역 세부개발계획(중합)

구분		내용	
		특별계획구역 계획지침	세부개발계획
도면번호		• 삼표레미콘 특별계획구역	좌동
면적		• 28,106.2㎡	좌동
용도지역	기정	• 제1종 일반주거지역	좌동
	변경	• 일반상업지역	
건축물 등에 관한 계획	용도	지정용도	• 건축물의 용도에 관한 계획 준수 좌동
	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
		기준	• 150% 이하 좌동
		허용	• 410% 이하 ※ 허용용적률은 인센티브 계획에 따름 좌동
		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 좌동
	배치	벽면한계선	• 고산자로, 독섬로, 광나루로변 - 저층부 : 폭원 3m(지면으로부터 유효높이 5m 이상 확보) - 고층부 : 폭원 6m(지상 11층 이상 적용) 좌동
기타 사항	대지 안의 공지	전면공지	• 벽면한계선(저층부 3m) 구간 보도형+녹지형 전면공지 조성 (단, 차량진출입구는 제외) 좌동
		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 / 독섬로변 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 독섬로 일대 (결정도 참고) * “서울숲 연결가능 구간”이란 향후 서울숲 연결계획 수립에 따라 독섬로 남측의 서울숲 근린공원과 대상지의 데크(공지형공유공간 등 데크 부분)를 연결하는 입체보행시설 등의 연결·설치가 가능한 구간을 의미함 좌동
	교통 처리 계획	차량출입 불허구간	• 고산자로변 및 고산자로, 독섬로, 광나루로 교차로변 - 고산자로변 및 간선도로 교차로변 차량출입불허구간 지정 (도면 참조) 좌동
		차량출입 허용구간	• 독섬로, 광나루로변 차량출입허용구간 지정 - 차량출입불허구간 외 지정 (위치 도면 참조) 좌동

구분			내용	
			특별계획구역 계획지침	세부개발계획
	공공 기여 계획	공공기여 총량	• 비율 및 총량 : 48.75%, 약 6,054억원 ※ 2024.12. 감정평가 결과 반영	좌동
		내용	• 기반시설(3,742.8억원) - 입체보행공원, 서울숲 연결통로, 도로제공, 창업허브 • 기반시설 설치비(2,311.2억원) - 용비교, 성수대교 복단 램프 및 응봉교 보행교 조성 (지정) - 서울숲 일대 리뉴얼 등 현금 (서울시 1,822.3억원, 자치구 488.9억원)	좌동

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.

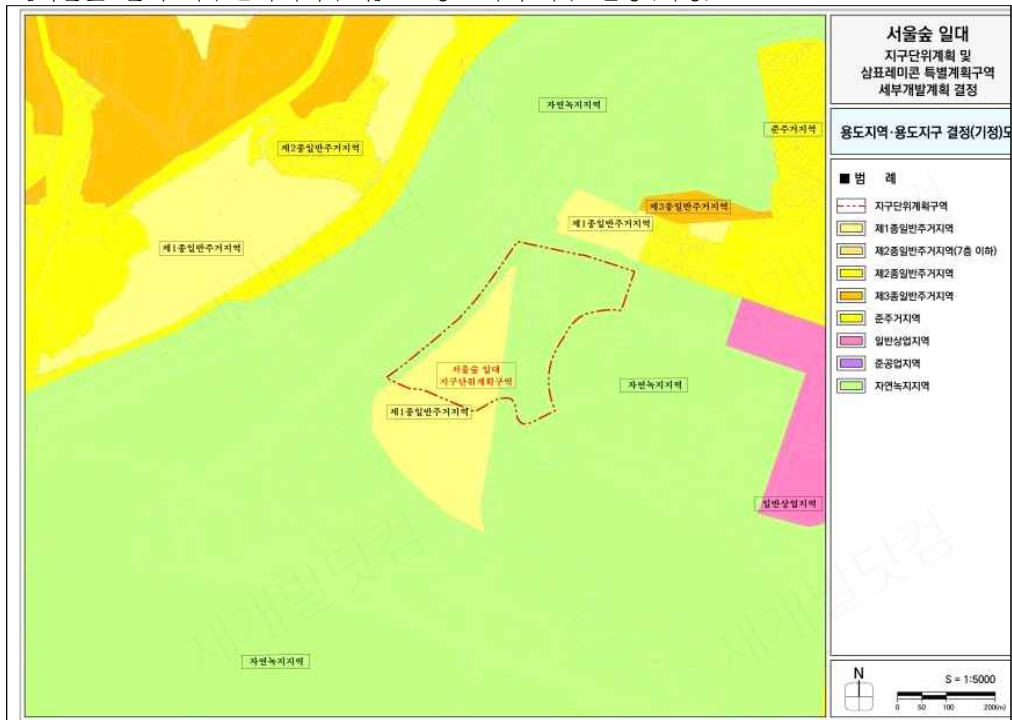
※ 고시문 및 지형도면 등은 서울도시공간포털 (<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이음 (<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

<붙임>

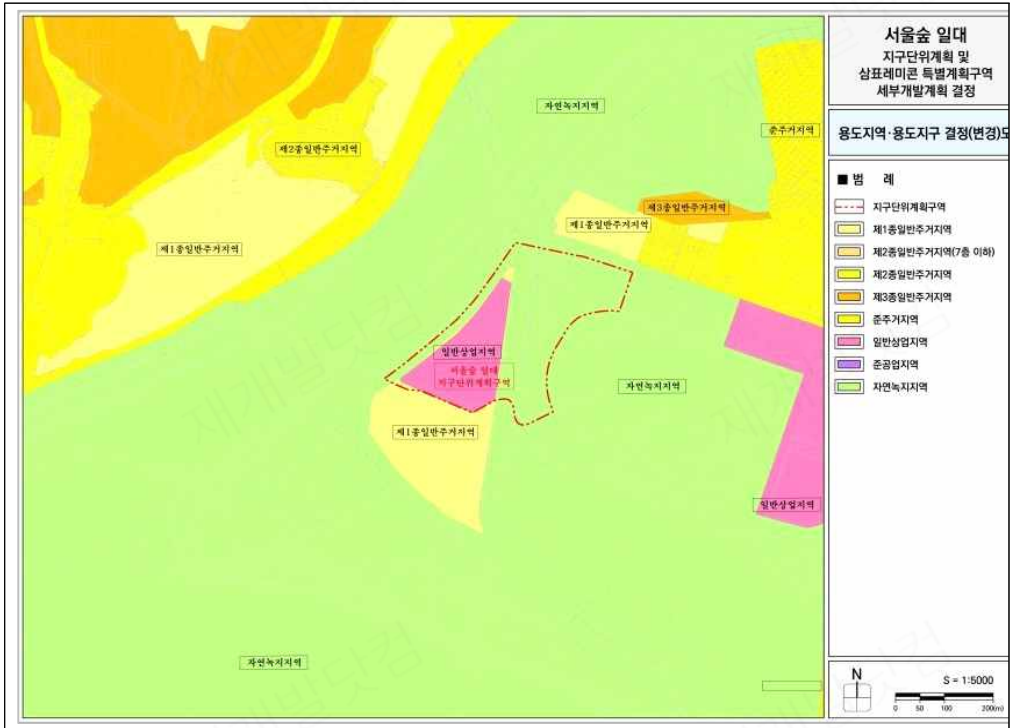
■ [서울숲 일대 지구단위계획구역] - 지구단위계획구역 결정도



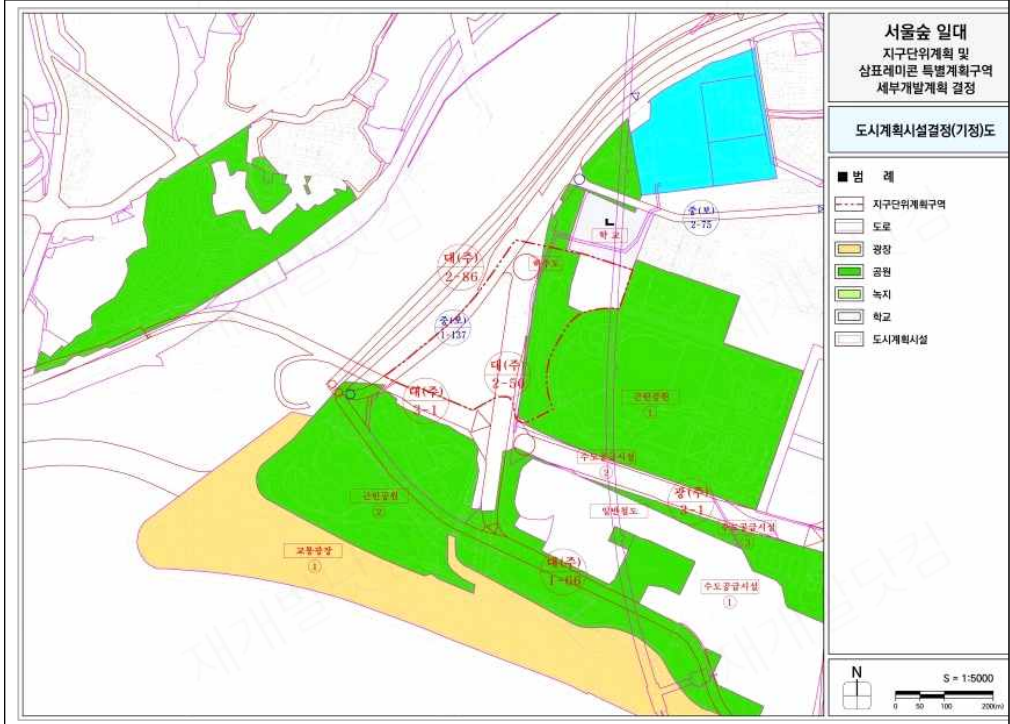
■ [서울숲 일대 지구단위계획구역] - 용도지역·지구 결정(기정)도



■ [서울숲 일대 지구단위계획구역] - 용도지역·지구 결정(변경)도



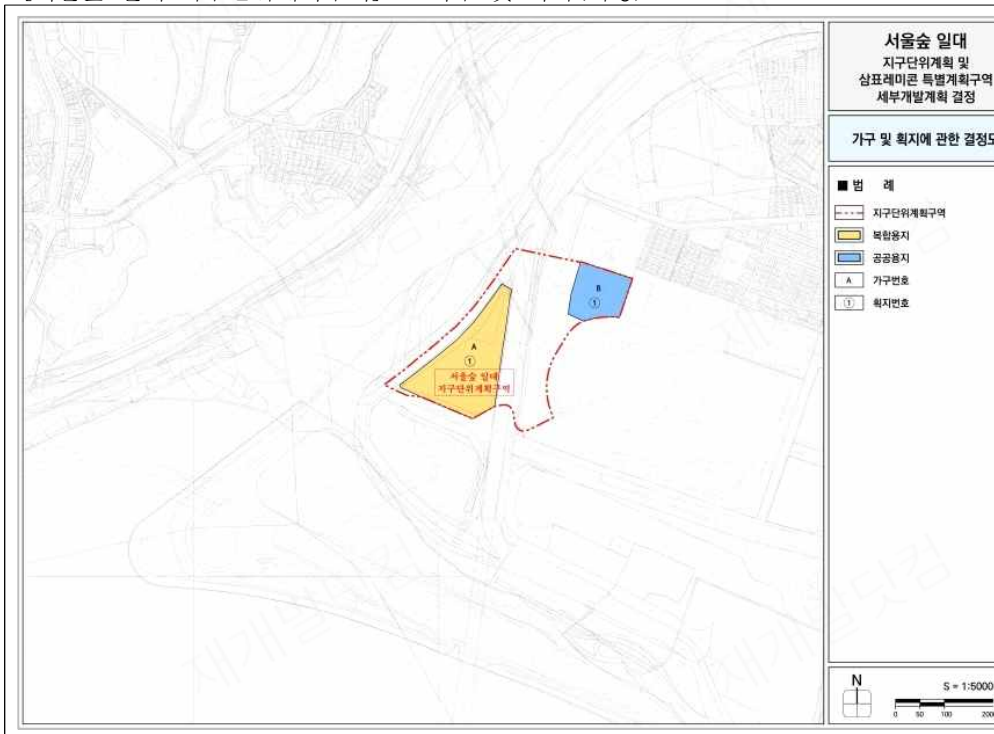
■ [서울숲 일대 지구단위계획구역] - 도시계획시설 결정(기정)도



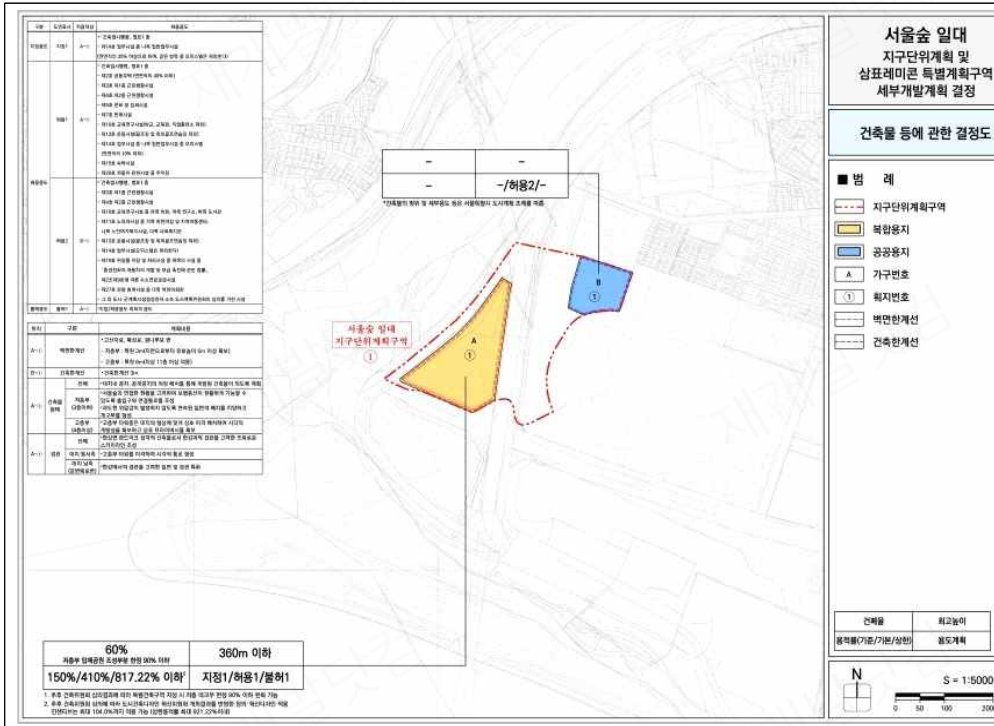
■ [서울숲 일대 지구단위계획구역] - 도시계획시설 결정(변경)도



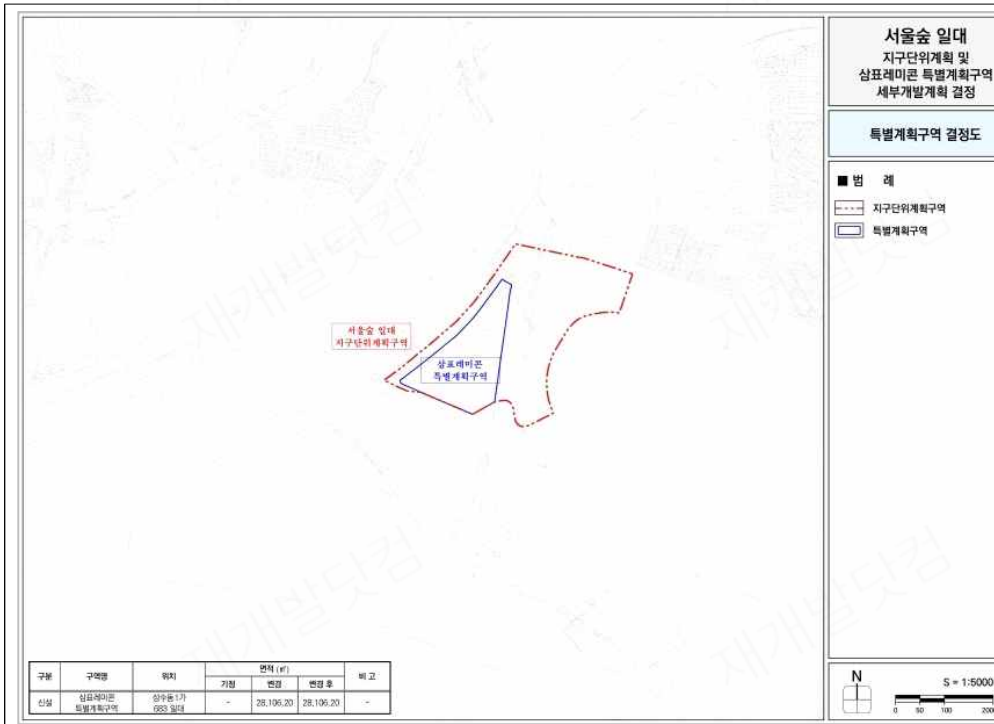
■ [서울숲 일대 지구단위계획구역] - 가구 및 획지(기정)도



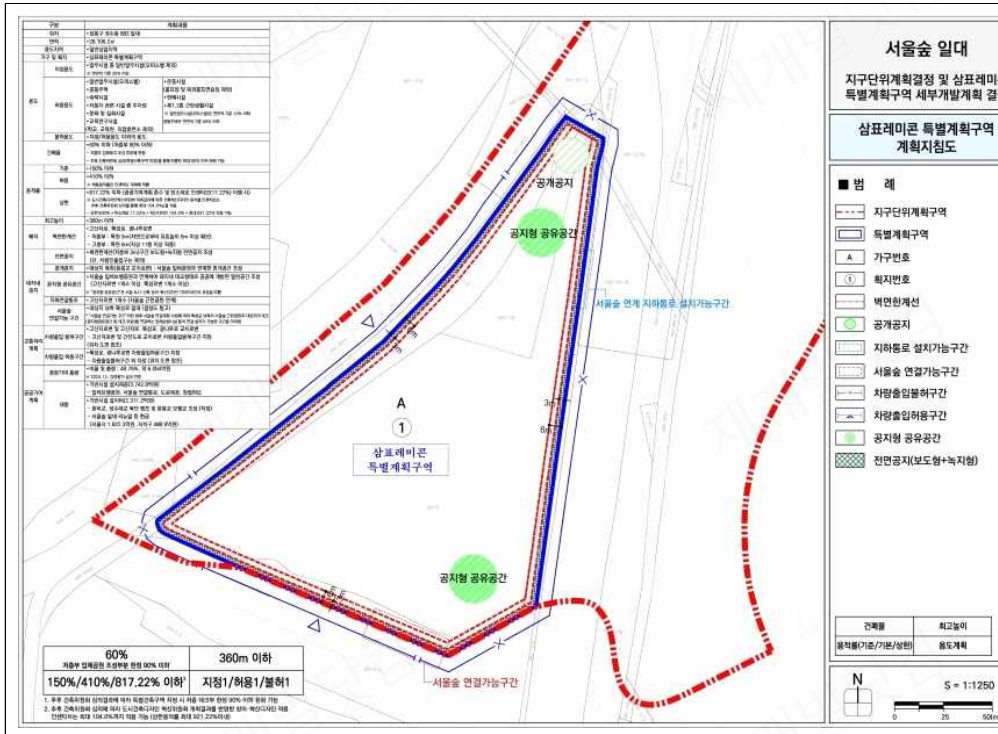
■ [서울숲 일대 지구단위계획구역] - 획지 및 건축물 등에 관한 결정도



■ [서울숲 일대 지구단위계획구역] - 특별계획구역 결정도



■ [서울숲 일대 지구단위계획구역] - 특별계획구역 계획지침도



■ [서울숲 일대 지구단위계획구역] - 특별계획구역 세부개발계획 결정도

