

◆ 서울특별시고시 제2024-373호

도시관리계획(이마트부지 지구단위계획구역 지정 및 계획 결정, 특별계획구역 지정 및 세부개발계획) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시공고 제2024-243호(2024.02.01.)로 열람공고한 도시관리계획(이마트부지 지구단위계획구역 지정 및 계획 결정, 특별계획구역 지정 및 세부개발계획) 결정(안)에 대하여 2024년 제2차 도시건축공동위원회 수권분과위원회(2024.05.02.) 심의결과(수정가결)를 반영하여 서울특별시공고 제2024-1734호(2024.06.13.)로 재열람공고를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(이마트부지 지구단위계획구역 지정 및 계획 결정, 특별계획구역 지정 및 세부개발계획)을 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 의거 지형도면을 고시합니다.

2024년 8월 1일
서울특별시

I. 결정 취지

- 성수동2가 333-16번지 일대 개발을 통한 준공업지역 내 대규모 부지에 대한 계획적 관리방안 마련 및 지역 전략 거점시설 조성을 위하여 도시관리계획(이마트부지 지구단위계획구역 지정 및 계획 결정, 특별계획구역 지정 및 세부개발계획)을 결정하는 사항임

II. 지구단위계획 결정

① 지구단위계획구역에 관한 결정조서

1. 지구단위계획구역 결정조서

- 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	이마트부지 지구단위계획구역	성동구 성수동2가 333-16번지 일대	-	증)20,810	20,810	-	-

□ 결정사유서

구분	위치	면적(㎡)	결정사유
신설	성동구 성수동2가 333-16번지 일대	20,810	준공업지역 내 대규모 부지에 대한 계획적 관리방안 마련 및 지역 전략 거점시설 조성

② 토지이용 및 시설에 관한 결정조서

1. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정조서

가. 용도지역 결정

○ 용도지역 결정조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		20,810	-	20,810	100.0	-
공업지역	준공업지역	20,810	-	20,810	100.0	-

나. 용도지구 결정 : 해당없음

2. 도시계획시설 결정조서 : 해당없음

③ 획지 및 건축물에 관한 결정조서

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

가. 획지에 관한 계획

○ 획지의 규모와 조성에 관한 결정조서

구분	면적(㎡)	획지			비고
		획지번호	위치	면적	
신설	20,810	-	성수동2가 333-16 성수동2가 333-86 성수동2가 333-131 성수동2가 333-132 성수동2가 333-133	20,810	-

※ 획지면적은 공부상 면적으로 산정

2. 건축물 등에 관한 결정조서

가. 건축물의 용도 결정조서

1) 불허용도 결정

○ 불허용도 결정조서

도면표시	불허용도	비고
A	- 해당 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물 - 건축법 시행령 별표1 제1호의 단독주택 - 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원 - 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 노인복지주택 - 건축법 시행령 별표1 제28호의 장례시설	-

2) 권장용도 결정

○ 권장용도 결정조서

도면표시	권장용도	비고
B	(가칭)성수IT산업·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	-

1) 세부업종은 (가칭)성수IT산업·유통개발진흥지구가 고시한 업종에 따르며 결정고시 이전에는 공람공고(안)의 내용을 따름

나. 건축물 밀도 결정조서

1) 건폐율

○ 건폐율계획 결정조서

구분	건폐율	비 고
준공업지역	60% 이하	서울특별시 도시계획조례 제54조

2) 용적률

○ 용적률계획 결정조서

구분	용적률			비 고
	기준	허용	상한	
준공업지역	400%	400%	허용용적률의 2배 이하	-

3) 용적률 인센티브 계획

○ 용적률 인센티브 완화항목

구 분	내 용			비 고
상한 용적률 ①	공개공지 등 설치 시 (임대료 안정이행 협약 체결)	권장용도 도입시	- 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 이행시	- 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), ③재활용 건축자재 사용(녹색건축법), ④장수명주택인증(주택법) 이행 ※ ①~③ 항목 중복 적용시 완화비율의 합은 15% 이내 ($(\Sigma ① \sim ③) \leq 15\%$)	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 $\times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + 0.7 \times \alpha \text{건축물})$ - 세부기준은 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」에 따름	허용용적률의 2배 이하

※ 상한용적률 ①, ②, ③의 합은 허용용적률의 1.4배 이내로 함

다. 건축물 높이 결정조서

1) 높이

○ 높이계획 결정조서

적용대상		최고높이	비 고
준공업지역	성수동2가 333-16번지 일대	110m 이하	가로구역별 최고높이

라. 건축물 배치·형태·건축선에 관한 결정조서

1) 건축물의 배치에 관한 결정

○ 건축선계획 결정조서

도면표시번호	위치	구 분	계획 내용	비고
-	성수동2가 333-16 일대	건축한계선	• 뚝섬로변 대지경계선으로부터 5~8m	-
			• 서측 이면도로변 대지경계선으로부터 4~8m	-
-	성수동2가 333-16 일대	벽면한계선	• 뚝섬로변 건축한계선으로부터 4m	2층 이하, 9m 이하 적용
			• 서측 이면도로변 건축한계선으로부터 3m	2층 이하, 9m 이하 적용

3. 기타사항에 관한 결정조서

가. 대지 내 공지 결정조서

○ 대지 내 공지계획

구 분		계획 내용	비고
전면공지	보도형	• 뚝섬로 : 벽면한계선을 통해 보도부속형 전면공지(4m) 조성 • 이면부 : 벽면한계선을 통해 차도부속형 전면공지(3m) 조성	-
	차도형	• 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	-

나. 교통처리에 관한 결정조서

○ 교통처리에 관한 계획

구 분	적용 위치	계획 내용	비고
차량출입 불허구간	간선부 (뚝섬로)	• 뚝섬로변 차량출입불허구간 지정	-
(공동) 주차출입구	간선부 (뚝섬로)	• 대상지 동측 주차출입구 지정(폭 5.5m)	-
	이면부	• 대상지 북측 주차출입구 지정(업무시설 출입구 폭 5.5m, 판매시설 출입구 폭 10.0m)	-

다. 경관 및 환경친화요소에 관한 결정조서

○ 경관 및 환경친화요소에 관한 계획

검토항목	목표기준	현황 및 검토결과	계획 반영사항
1. 바이오톱 및 동·식물	바이오톱 등급 상황	• 바이오톱유형평가 4등급, 개별바이오톱평가 평가제외 등급	• 녹지공간 확보하여 도시생태기능 복원 및 강화 도모
2. 녹지 네트워크	녹지 연결성 확보	• 업무시설, 대형마트 등으로 운영되었으며, 현재 녹지가 분포하고 있지 않음	• 녹지공간 확보를 통해 생태적 연결성확보 및 가로환경 개선
3. 지형·지질	지형변동 최소화	• 지형 및 지세는 도시화로 인해 원지형을 상실한 상태를 보임	• 현 지형을 최대한 활용
4. 생태면적률	기준 이상 확보	• 시가화 지역으로 대부분이 불투수면	• 건축물별 생태면적률 확보 (서울시 생태면적률 운영지침 준수)
5. 수질 및 수리·수문	수질 등급 유지 및 오염 최소화	• 건축물의 부지정지 및 터파기 작업에 의한 일시적인 토사유출 발생 • 운영시 계획하수관거 통수능 검토	• 공사중 가배수로, 침사지 등 토사유출 저감계획 수립 • 녹지, 침투시설 확보 등
6. 바람·열	바람길 확보, 열환경 영향 최소화	• 연평균 바람 현황(기온, 습도 등) 검토 • 지표면 열수지 변화 등에 따라 열섬현상이 발생	• 조정녹지, 옥상정원 등 확보를 통한 열섬현상 최소화
7. 대기질 (미세먼지·악취)	대기오염 최소화	• 공사 시 장비 가동에 따른 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	• 방진망 설치 및 살수 등 대기질 영향 저감방지 계획
8. 온실가스· 에너지	에너지자립률 상향	• 성동구 에너지 소비 현황 검토 • 사업시행에 따른 연료사용량 등 예측	• 신재생에너지 설비 도입 • 에너지절약형 설계기법(에너지자립률 15%이상 확보) 도입
9. 자원순환	폐기물 발생량 최소화	• 공사 시 건설 폐기물 및 운영시 생활 폐기물 발생	• 폐기물 처리대책 마련
10. 소음 및 진동	규제기준 만족	• 공사 시 장비 가동에 따른 소음발생 • 운영 시 교통소음 및 실외기 가동에 따른 소음발생	• 가설방음판넬, 이동식 방음벽 설치, 소음저동 측정망 등 소음저감대책 수립 • 차음성능 우수 복층창호 및 설비 방음방진 시스템 적용
11. 휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대 확보	• 계획구역 및 주변 공원녹지 부족	• 공개공지 조성

검토항목	목표기준	현황 및 검토결과	계획 반영사항
12. 일조	일조침해 최소화	- 연평균 및 월별, 계절별 일조시간 검토 - 주변지역에 대한 일조영향 검토	- 건물높이, 배치계획 등 일조영향 최소화 - 공동협업체 구성
13. 경관	스카이라인 보전	- 층고가 높지않고 평탄한 지형에 위치 - 경관변화 영향 검토	위압감 및 이질감 영향을 고려하여 높이, 입면 및 형태 계획

라. 창의혁신디자인 세부계획

○ 창의혁신디자인 세부계획

구 분	계획지침	비고
창의혁신디자인 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 도시와 조화를 이루는 상징적 경관 조성 - 주변 지역으로 열린 지속가능한 도시환경과 풍부한 녹지공간 조성	*창의혁신디자인 가이드라인 참고 (시행지침)
공공성 확보	- 녹지환경 개선 및 활성화 - 지역기여시설 도입 - 지하주차장 개방 - 주민개방 전망공간 조성	-

④ 특별계획구역에 관한 결정조서

1. 특별계획구역에 관한 결정조서

○ 특별계획구역 결정조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)	비고
신설	①	이마트부지 특별계획구역	성수동2가 333-16번지 일대	20,810	-

□ 특별계획구역 결정 사유서

구역명	위치	면적(㎡)	결정사유
이마트부지 특별계획구역	성수동2가 333-16번지 일대	20,810	창의·혁신디자인 사업을 통해 준공업지역 내 문화·업무·상업 등 지역 전략 거점 조성

2. 특별계획구역 계획지침

가. 특별계획구역① (이마트부지) 계획지침

구 분			계획지침	비고	
위 치			• 성수동2가 333-16번지 일대	-	
면 적			• 20,810㎡	-	
용도지역			• 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 정신병원, 격리병원 • 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 노인복지주택 • 건축법 시행령 별표1 제28호의 장례시설	-	
		권장	• (가칭)성수IT산업·유통개발진흥지구 권장업종 • 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	-	
	밀도	건폐율	• 60% 이하	-	
		용적률	• 기준용적률 : 400% 이하 • 허용용적률 : 400% 이하 • 상한용적률 : 허용용적률의 2배 이하	-	
		높이	• 최고높이 : 110m 이하	-	
	배치	건축한계선	• 뚝섬로변 도로경계선으로부터 5~8m • 서측 이면도로변 도로경계선으로부터 4~8m	-	
		벽면한계선	• 뚝섬로변 건축한계선으로부터 4m • 서측 이면도로변 건축한계선으로부터 3m	2층 이하, 9m 이하 적용	
기타 사항에 관한 계획	대지내 공지	전면 공지	보도	• 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	-

구 분			계획지침	비고
		공개공지	• 독섬로변 1개소, 대상지 북측 이면도로변 1개소 위치 지정	-
		차량출입불허구간	• 독섬로변 차량출입불허구간 지정	-
		(공동)주차출입구	• 독섬로변 대상지 동측 주차출입구 지정(폭 5.5m) • 이면부 대상지 북측 주차출입구 지정(업무시설 출입구 폭5.5m, 판매시설 출입구 폭10.0m)	-
		경관 및 환경친화요소	• 이마트부지 지구단위계획의 경관 및 환경친화요소 계획에 따름	-
	창의혁신 디자인 적용에 따른 계획	창의혁신 디자인 세부계획	- 창의혁신디자인 확보를 위한 건축물 형태 및 외관 계획 - 성수동의 다양성과 미래의 변화를 수용하는 인프라로서의 건축을 제안 - 변화하는 업무환경에 대응하는 창조적인 공간구조 구현 - 자연과 도시과 조화를 이루는 상징적 경관 조성 - 주변 지역으로 열린 지속가능한 도시환경과 풍부한 녹지공간 조성	-
		공공성 확보	- 녹지환경 개선 및 활성화 - 지역기여 프로그램 도입 - 지하주차장 개방 - 주민개방 전망공간 조성	-

※ 권장업종의 세부업종은 (가칭)성수IT사업·유통개발진흥지구가 고시한 업종에 따르며 결정고시 이전에는 공람공고(안)의 내용을 따름

※ 2023년 제4차 도시건축디자인혁신위원회 개최결과에 따라 창의혁신디자인 용적을 인센티브는 최대 범위 76% 이하로 정하며, 향후 건축위원회 등 관련 심의에 따라 최종 용적률 부여

Ⅲ. 특별계획구역 세부개발계획 결정

① 특별계획구역 결정조서

○ 특별계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	이마트부지 특별계획구역	성동구 성수동2가 333-16번지 일대	-	증)20,810	20,810	-	-

□ 결정사유서

구역명	면적(㎡)	결정사유	비고
이마트부지 특별계획구역	20,810	• 창의·혁신디자인 사업을 통해 준공업지역 내 문화·업무·상업 등 지역 전락 거점 조성	-

② 토지이용 및 시설에 관한 결정조서

1. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정조서

가. 용도지역 결정 : 변경없음

○ 용도지역 결정조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		20,810	-	20,810	100.0	-
공업지역	준공업지역	20,810	-	20,810	100.0	-

나. 용도지구 결정 : 해당없음

2. 도시계획시설 결정조서 : 해당없음

③ 획지 및 건축물에 관한 결정조서

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

가. 가구 및 획지에 관한 계획

○ 획지 결정조서

구분	면적(㎡)	획지			비고
		획지번호	위치	면적	
신설	20,810	-	성수동2가 333-16 성수동2가 333-86 성수동2가 333-131 성수동2가 333-132 성수동2가 333-133	20,810	-

※ 획지면적은 공부상 면적으로 산정

2. 건축물 등에 관한 결정조서

가. 건축물의 용도 결정조서

1) 불허용도 결정

○ 불허용도 결정조서

도면표시	구분	계획지침	세부개발계획
A	불허용도	- 해당 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물 - 건축법 시행령 별표1 제1호의 단독주택 - 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원 - 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 노인복지주택 - 건축법 시행령 별표1 제28호의 장례시설	최등

2) 권장용도 결정

○ 권장용도 결정조서

도면표시	구분	계획지침	세부개발계획
B	권장용도	(가칭)성수IT산업·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)성수IT산업·유통개발진흥지구 권장업종 중 정보통신산업(IT) 업종, 문화 및 집회시설 지상층 연면적 20% 이상 설치 - 정보통신산업(IT) 업종 지상층 연면적 52.4%(60,285.86㎡) 확보 - 문화 및 집회시설 지상층 연면적 5.5%(6,277.31㎡) 확보

1) 세부업종은 (가칭)성수IT산업·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

나. 건축물 밀도 결정조서

1) 건폐율

○ 건폐율계획 결정조서

구분	계획지침	세부개발계획	비고
건폐율	60% 이하	60% 이하	-

2) 용적률

○ 용적률계획 결정조서

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

3) 용적률 인센티브 계획

○ 용적률 인센티브 완화항목

구분	내용			비고
상한 용적률 ①	공개공지 등 설치 시 (임대료 안정이행 협약 체결)	권장용도 도입시	- 허용용적률 $\times [1 + \{(\text{공개공지 등 면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\}]$ - 권장용도 이행 시 허용용적률의 1.1배 이내	허용용적률의 1.1배까지 완화
		통합 보행환경개선 가이드라인 이행시	- 허용용적률 $\times [1 + \{(\text{공개공지 등 면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\}]$ - 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), ③재활용 건축자재 사용(녹색건축법), ④장수명주택인증(주택법) 이행 ※ ①~③ 항목 중복 적용시 완화비율의 합은 15% 이내 ($(\Sigma ① \sim ③) \leq 15\%$)	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 $\times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{ 토지} + 0.7 \times \alpha \text{ 건축물})$ - 세부기준은 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」에 따름	허용용적률의 2배 이하

※ 상한용적률 ①, ②, ③의 합은 허용용적률의 1.4배 이내로 함

다. 건축물 높이 결정조서

1) 높이

○ 높이계획 결정조서

구분	계획지침	세부개발계획	비고
높이	• 최고높이 : 110m 이하	• 최고높이 : 110m 이하	-

라. 건축물 배치·형태·건축선에 관한 결정조서

1) 건축물의 배치에 관한 결정

○ 건축선계획 결정조서

구분	계획지침	세부개발계획	비고
건축한계선	• 독섬로변 대지경계선으로부터 5~8m	• 좌동	-
	• 서측 이면도로변 대지경계선으로부터 4~8m	• 좌동	-
벽면한계선	• 독섬로변 건축한계선으로부터 4m	• 좌동	2층 이하, 9m 이하 적용
	• 서측 이면도로변 건축한계선으로부터 3m	• 좌동	2층 이하, 9m 이하 적용

3. 기타사항에 관한 결정조서

가. 대지 내 공지 결정조서

○ 대지 내 공지계획 결정조서

구분	계획지침	세부개발계획	비고
전면공지	• 독섬로 : 벽면한계선을 통해 보도부속형 전면공지(4m) 조성 • 이면부 : 벽면한계선을 통해 차도부속형 전면공지(3m) 조성	• 좌동	-
	• 독섬로 : 건축한계선을 통해 차도부속형 전면공지(5~8m) 조성 • 이면부 : 건축한계선을 통해 차도부속형 전면공지(4~8m) 조성	• 좌동	-
공개공지	• 독섬로변 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	-

※ 차도부속형 전면공지에 대하여 공공의 사용을 담보하기 위해 토지소유자가 관리주체로서 운영 및 관리방안 마련 및 이행하겠음

나. 차량동선 결정조서

○ 차량동선계획 결정조서

구 분	계획지침	세부개발계획	비고
차량출입 불허구간	간선변 차량출입불허구간 지정	좌동	-
(공동) 주차출입구	대상지 동측 주차출입구 지정(폭 5.5m)	좌동	-
	대상지 북측 주차출입구 지정(업무시설 출입구 폭 5.5m, 판매시설 출입구 폭 10.0m)	좌동	-

다. 경관 및 환경친화요소에 관한 결정조서

○ 경관 및 환경친화요소에 관한 계획

구분	계획지침	세부개발계획	비고
경관 및 환경친화요소	이마트부지 지구단위계획의 경관 및 환경친화요소 계획에 따름	좌동	-

라. 창의혁신디자인 세부계획

○ 창의혁신디자인 세부계획

구분	계획지침	세부개발계획	비고
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 도시와 조화를 이루는 상징적 경관 조성 - 주변 지역으로 열린 지속가능한 도시환경과 풍부한 녹지공간 조성	- 건축물 형태 [전체_분절 및 분할] - 한강변 스카이라인이 주변과 조화롭고, 주변상권과의 정합성을 고려해 저층부를 적정 높이에서 상층부와 분리 - 한강변에 면한 건물 입면을 입체적으로 분절하여 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 무단차로 계획하여 보행약자를 포함한 모두가 함께 걸을 수 있는 동선계획 - 지상 2개층 Set-Back한 필로티 하부 공간 및 식재·장식품을 설치하여 쾌적한 보행가로 계획 [1층부_투시형 벽면/셔터] - 저층공간은 투시형 벽면으로 설치하여 시각적 통로를 조성 - 건축물 외관 [재료] - 외벽의 의장, 재료, 색채에 있어 3면 이상의 벽면에서 통일성 유지 - 테라스 식재를 통한 수직 녹지 도심환경 조성 - 성수 준공업 특성에 부합하는 유리·노출콘크리트를 도입 [색채] - 서울의 기초색 한강은백색을 도입하여 지역경관의 정체성 부합 - 주변환경과의 조화를 고려하여 이질적 소재의 사용을 지양한 색채연출	*창의 혁신 디자인 가이드라인 참고 (시행 지침)

구분	계획지침	세부개발계획	비고
		- 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·옥답지붕 PV패널·수열에너지 도입 - 자전거·PM 전용 실내공간에 전용 E/V 및 샤워실 등 설치 - 채광 환기가 가능한 지상층에 사회적 자원공간 계획	

구분	계획지침	세부개발계획	비고
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·폴리마켓 공간등을 조성 • 지역기여 프로그램 도입 - 1층~2층(FL 7m) 아트리움 내 가변형 복합문화공간을 시민에게 개방하여 다양한 문화 이벤트 및 프로그램 진행 (저층부 실내개방공간 개방시간 : 10:00~20:00) - 서울숲·성수역·뚝도시장 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 : 평일야간 20:00~08:00 / 주말 24시 전면개방) - 전기차 충전설비 이용 • 주민개방 전망공간 조성 - 옥상정원에 쉽게 접근 할 수 있는 E/V설치(옥상전망 개방시간 : 주말 (10:00~일몰시))	-

※ 지하주차장 개방 관련하여 추후 성동구 건축과, 교통지도과 및 시설관리공단과 협의를 통해 관리 및 운영 방안을 마련하겠음

④ 특별계획구역 세부개발계획(종합)

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 정신병원, 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 정신병원, 격리병원 - 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 노인복지주택 - 건축법 시행령 별표1 제28호의 장례시설	-
		권장	(가칭)성수IT산업·유통개발진흥지구 권장업종 - 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)성수IT산업·유통개발진흥지구 권장업종 중 정보통신산업(IT) 업종, 문화 및 집회시설 지상층 연면적 20% 이상 설치 - 정보통신산업(IT) 업종 지상층 연면적 52.4% (60,285.86㎡) 확보 - 문화 및 집회시설 지상층 연면적 5.5% (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	건축한계선	- 뚝섬로변 대지경계선으로부터 5~8m - 서측 이면도로변 대지경계선으로부터 4~8m	- 뚝섬로변 대지경계선으로부터 5~8m - 서측 이면도로변 대지경계선으로부터 4~8m	-

구 분			계획내용		비고
			계획지침	세부개발계획	
		벽면한계선	• 뚝섬로변 건축한계선으로부터 4m • 서측 이면도로변 건축한계선으로부터 3m	• 뚝섬로변 건축한계선으로부터 4m • 서측 이면도로변 건축한계선으로부터 3m	2층 이하, 9m 이하 적용
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	창의 혁신 디자인 세부 계획	창의 혁신 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 도시와 조화를 이루는 상징적 경관 조성 - 주변 지역으로 열린 지속가능한 도시환경과 풍부한 녹지공간 조성	- 건축물 형태 [전체_분절 및 분할] - 한강변 스카이라인이 주변과 조화롭고, 주변상권과의 정합성을 고려해 저층부를 적정 높이에서 상층부와 분리 - 한강변에 면한 건물 입면을 입체적으로 분절하여 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 무단차로 계획하여 보행약자를 포함한 모두가 함께 걸을 수 있는 동선계획 - 지상 2개층 Set-Back한 필로티 하부 공간 및 식재·장식품을 설치하여 쾌적한 보행가로 계획 [1층부_투시형 벽면/서터] - 저층공간은 투시형 벽면으로 설치하여 시각적 통로를 조성 - 건축물 외관 [재료] - 외벽의 의장, 재료, 색채에 있어 3면 이상의 벽면에서 통일성 유지 - 테라스 식재를 통한 수직 녹지 도심환경 조성 - 성수 준공업 특성에 부합하는 유리·노출콘크리트를 도입 [색채] - 서울의 기초색 한강은백색을 도입하여 지역경관의 정체성 부합 - 주변환경과의 조화를 고려하여 이질적 소재의 사용을 지양한 색채연출 - 무채색을 적용하여 주변일대와 자연스럽게 조화되는 도시적인 색채계획 - 미래사회의 대응 - 사내 소셜 인터렉션을 위해 다양한 종류·크기의 열린 업무공간 및 녹지공간과 함께 계획된 공간 계획 3개층 단위로 가변적 소프트웨어층으로 구성하여 미래수요 대응 - 루버스크린·옥탑지붕 PV패널·수열 에너지 도입 - 자전거·PM 전용 실내공간에 전용 E/V 및 샤워실 등 설치 - 채광 환기가 가능한 지상층에 사회적 지원공간 계획	*창의 혁신 디자인 가이드라인 참고 (시행 지침)

구 분			계획내용		비고
			계획지침	세부개발계획	
기타 사항에 관한 계획	창의 혁신 디자인 세부 계획	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 수변 경관 조성 - 계절별 식재계획을 통한 다채로운 녹지공간 조성 - 대지 내 잔디·식재·플리마켓 공간등을 조성 • 지역기여 프로그램 도입 - 1층~2층(FL 7m) 아트리움 내 가변형 복합문화공간을 시민에게 개방하여 다양한 문화 이벤트 및 프로그램 진행 (저층부 실내개방공간 개방시간 : 10:00~20:00) - 서울숲·성수역·뚝도시장 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 : 평일야간 20:00~08:00 / 주말 24시 전면개방) - 전기차 충전설비 이용 • 주민개방 전망공간 조성 - 옥상정원에 쉽게 접근 할 수 있는 E/V설치(옥상전망 개방시간 : 주말 (10:00~일몰시))	-

※ 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 토지소유자가 관리주체로서 운영 및 관리방안 마련 및 이행하겠음

※ 지하주차장 개방 관련하여 추후 성동구 건축과, 교통지도과 및 시설관리공단과 협의를 통해 관리 및 운영 방안을 마련하겠음

IV. 관련도면 : 붙임 참조(세부 관련도면은 관계도서 참조)

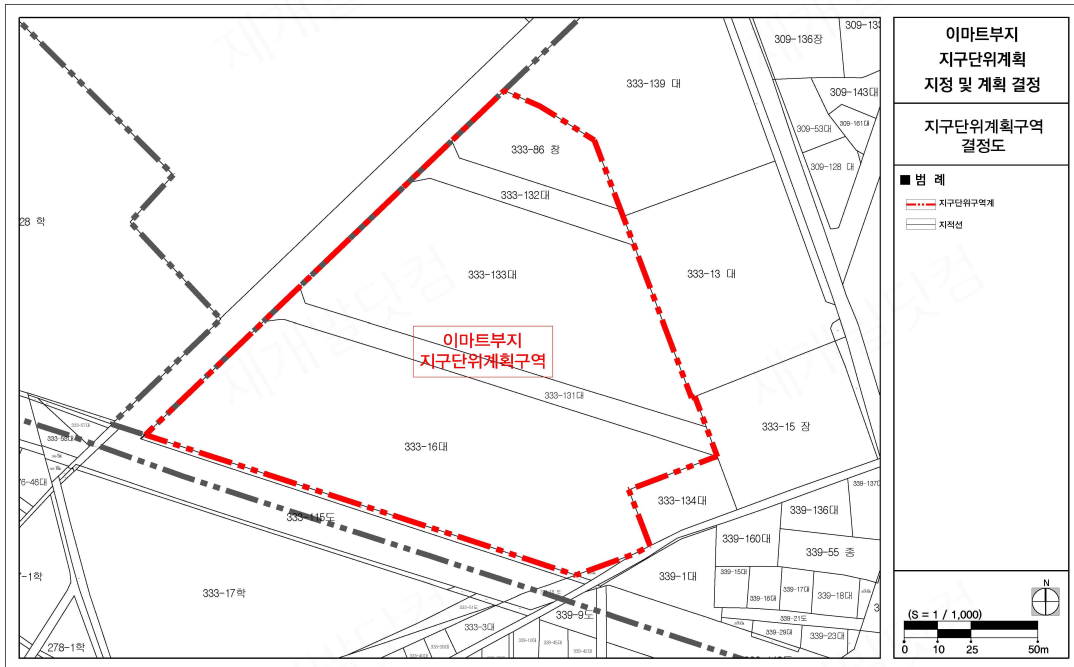
V. 관련도서는 서울특별시 미래공간기획관(☎02-2133-7623)에 비치하고 있습니다.

※ 관련도면은 참고용으로 측량 및 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

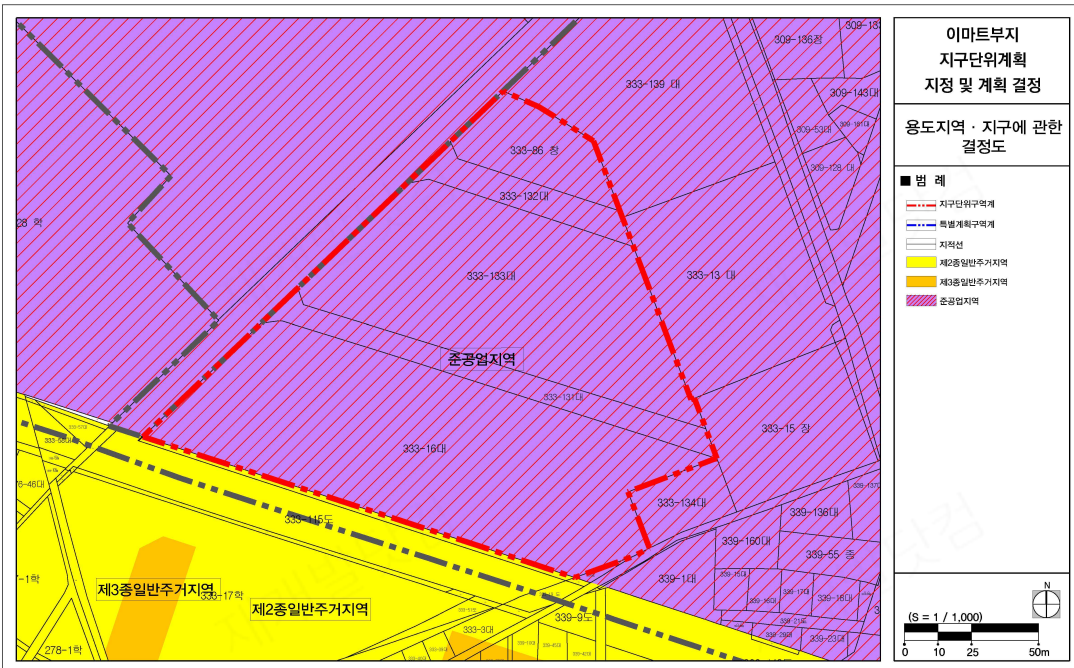
※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>) 및 서울도시계획포털 (<http://urban.seoul.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[붙임]

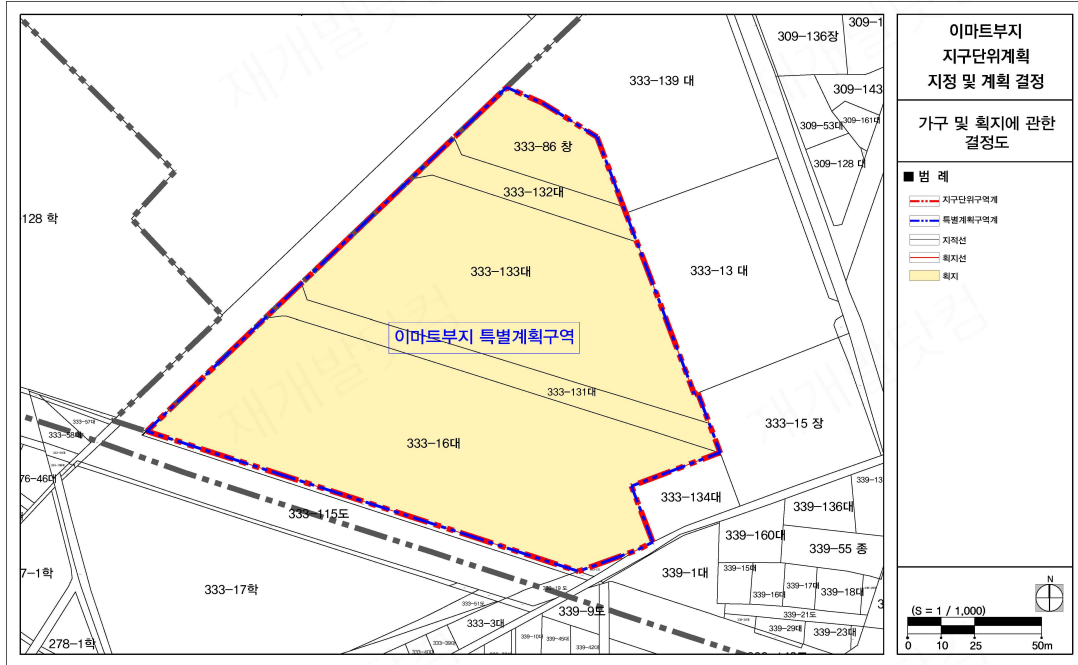
□ 지구단위계획구역에 관한 결정도



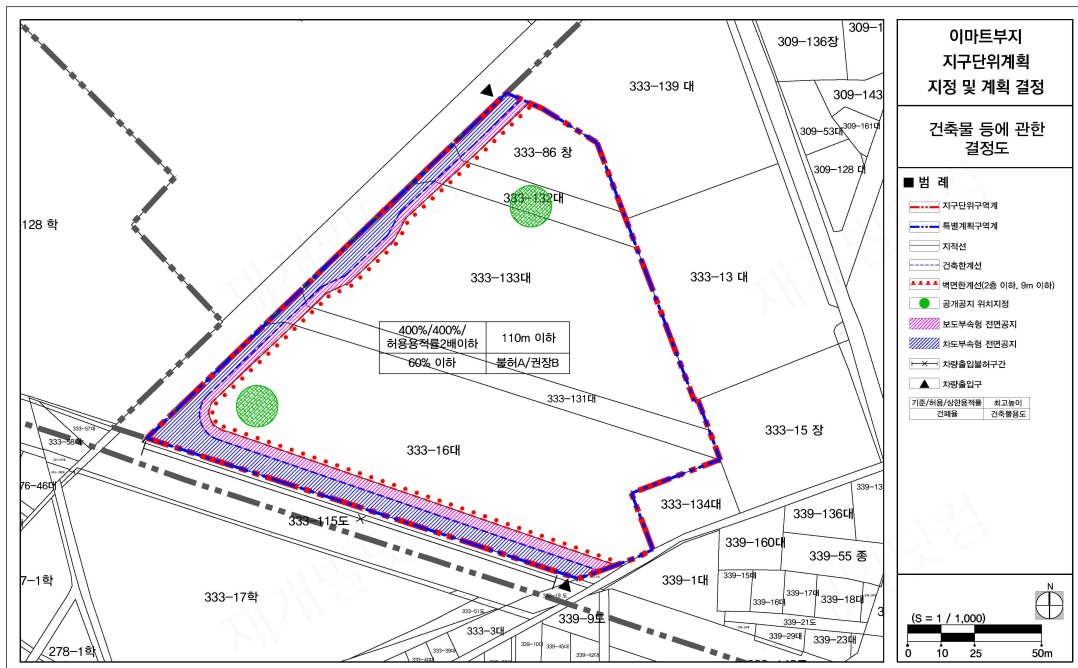
□ 용도지역·지구에 관한 결정도



□ 가구 및 획지에 관한 결정도



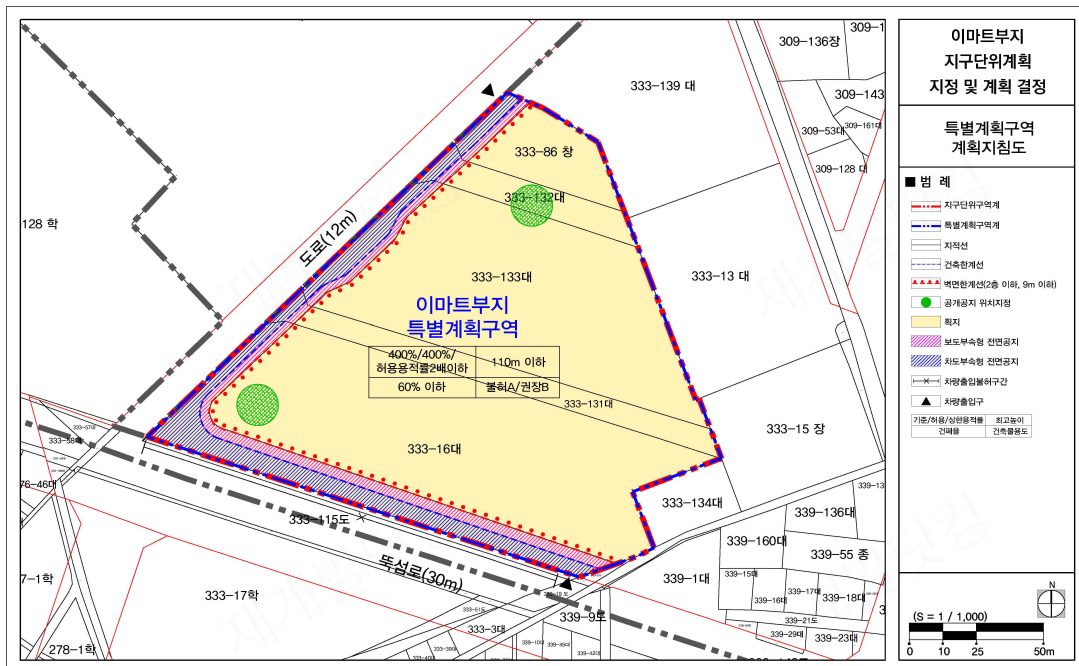
□ 건축물 등에 관한 결정도



□ 특별계획구역 결정도



□ 특별계획구역 계획지침도



□ 세부개발계획 종합결정도

