

◆ 서울특별시공고 제2025-2717호

**도시관리계획(서울숲 일대 지구단위계획구역 및 지구단위계획, 삼표레미콘
특별계획구역 세부개발계획) 결정(안) 열람공고**

1. 서울특별시 성동구 성수동1가 683번지 일대의 삼표레미콘 부지의 복합개발을 위한 도시관리계획(서울숲 일대 지구단위계획구역 및 지구단위계획, 삼표레미콘 특별계획구역 세부개발계획) 결정(안)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 및 동법 시행령 제22조, 「서울특별시 도시계획조례」 제7조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 동법 시행령 제6조에 따라 주민의견을 청취하고자 아래와 같이 열람공고 합니다.
2. 본 도시관리계획 결정(안)에 대하여 의견이 있으시면 열람기간 내에 의견서를 열람장소에 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 9월 18일

서울특별시

가. 열람기간 : 공고일 다음날부터 14일간

나. 열람장소 : 서울특별시 본청 11층 공공개발담당관(☎02-2133-8348)

성동구 고산자로 270 성동구청 11층 도시계획과(☎02-2286-5503)

다. 열람내용 : 도시관리계획 결정(안) 주요내용

① 서울숲 일대 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(안)

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) 281,186.1	281,186.1	-

② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

1. 용도지역 · 지구에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정 : 변경

- 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경 후		
합 계	281,186.1	-	281,186.1	100.0	-

구분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
주거지역	소계	41,698.4	감 28,106.2	13,592.2	4.8	-
	제1종일반주거지역	40,386.6	감 28,106.2	12,280.4	4.4	(기정) 삼표래미콘 특별계획구역
	제2종일반주거지역	1,311.8	-	1,311.8	0.5	-
상업지역	일반상업지역	-	증 28,106.2	28,106.2	10.0	(변경) 삼표래미콘 특별계획구역
녹지지역	자연녹지지역	239,487.7	-	239,487.7	85.2	-

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	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	광로	3	1	40	주간선 도로	706 (17)	성수동1가 685-103	성수동1가 685-41	일반도로	서고 2001-97호 (01.10.10.)	독섬로
기정	대로	2	50	30~42	주간선 도로	3,120 (1,251)	왕십리광장	압구정동	일반도로	건고 제198호 (71.4.7)	고산자로 중복결정 - 공공공지 10,839㎡ - 지하도로 623㎡
기정	대로	2	86	21~30	주간선 도로	19,645 (532)	성수1가동 (용비교)	상계동 1200-4 (서울시계)	자동차 전용도로	서고 제235호 (89.5.18)	동부간선도로 중복결정 - 도로 460㎡
기정	대로	3	1	19.9 ~40	주간선 도로	920 (660)	금호동4가 1-2	성수동1가 683-3	일반도로	서고 2001-173호 (01.5.30.)	독섬로
기정	중로	1	137	20	-	1,000 (483)	용비교	성수동1가	일반도로	건고 제198호 (71.4.7)	광나루로 중복결정 - 공공공지 : 1,417㎡
신설	소로	2	1	8	집산 도로	744	성수동1가 685-609	금호동4가 2-2	자동차 전용도로	-	동부간선도로 진출램프(독섬로) 중복결정 -도로 221㎡
신설	소로	3	1	6	특수 도로	640 (지선포함)	응봉동 248-4	응봉동 254-6	보행자 전용도로	-	응봉교-중량천 연계 보행교 중복결정 -도로 304㎡
신설	-	-	-	-	특수 도로	53	성수동1가 685-683	성수동1가 683	지하도로	-	고산자로 하부 서울숲 연계도로 (보행자전용)

구분	규모					기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
												중복결정 -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 입체적 결정 조서(신설)

구분	도면표시번호	시설명	위치	구분	기 정	변 경	변경 후	비 고
신설	지하도로	특수도로 (지하도로)	성동구 성수동1가 683 일대	길이	-	증) 53m	53m	서울숲-삼표레미콘 특별계획구역 간 통로 개설
				폭	-	증) 10m	10m	
				높이(해발)	-	E.L 12m~18m	E.L 12m~18m	
				면적	-	증) 623㎡	623㎡	

2) 철도 : 변경없음

－ 철도 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초결정일	비 고
				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.)	수도권광역급행철도 (GTX) C 노선

※ ()는 지구단위계획구역 내 면적 및 연장임

3) 공간시설

가. 광장 : 변경없음

- 광장 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	①	성수광장	교통광장	성수동1가 685 일대	181,536 (106,563)	-	181,536 (106,563)	건설부 제46호 (76.4.7.)	-

※ ()는 지구단위계획구역 내 면적 및 연장임

나. 공원 : 변경

- 공원 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	①	서울숲 근린공원	근린공원	성수동1가 685	237,552 (25,106)	-	237,552 (25,106)	서고2004-99호 (04.4.16.)	-
기정	②	독섬 근린공원	근린공원	성수동1가 699-2	194,842 (137)	-	194,842 (137)	서고2004-139호 (04.5.20.)	-

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

※ ()는 지구단위계획구역 내 면적 및 연장임

다. 공공공지 : 변경

- 공공공지 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
신설	①	공공공지	성수동1가 685-695 일원	-	증 14,245	14,245	-	- 서울숲~삼표레미콘특별계획구역 -응봉교의 보행동선 확보를 위 한 입체적 결정 - 중복결정 - 도로 12,744㎡

－ 공공공지 입체적 결정 조서(신설)

구분	도면표시번호	시설명	위치	구분	기 정	변 경	변경 후	비 고
신설	공공공지 ①	공공공지	성수동1가 685-695 일원	길이	-	350m	350m	서울숲-삼표레미콘 특별 계획구역-응봉교 연결 입 체녹지 개설 (고산자로 상부)
				폭	-	55m	55m	
				높이(해발)	-	E.L 23m~26m	E.L 23m~26m	
				면적	-	증) 12,744㎡	증) 12,744㎡	

4) 공공문화체육시설

가. 연구시설 : 신설

－ 연구시설 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
신설	①	연구시설	성수동1가 720	-	증 11,079	11,079	-	구 승마훈련원

5) 환경기초시설

가. 하수도 : 변경없음

－ 간선하수도 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초결정일	비 고
			기점	종점	주요 경과지				
기정	①	하수도	-	-	-	- (448)	- (2,351)	-	하수도

③ 획지 및 건축물에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정

1) 획지의 규모와 조성에 관한 결정조서

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

2. 건축물 등에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도 결정조서

위치	구분	용도	비 고
삼표레미콘 특별계획구역	지정용도	「건축법시행령」 별표1 중 - 제14호 업무시설 중 나목 일반업무시설 (같은 항목 중 오피스텔은 제외한다)	연면적의 35% 이상
	허용용도	「건축법시행령」 별표1 중 - 제2호 공동주택 - 제3호 제1종 근린생활시설 - 제4호 제2종 근린생활시설 - 제5호 문화 및 집회시설 - 제7호 판매시설 - 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
	불허용도	지정/허용용도 이외의 용도	-

2) 건축물의 밀도 결정조서

- 건폐율 결정조서

위치	구분	건폐율	비 고
삼표레미콘 특별계획구역	일반상업지역	60% 이하 (저층부 90% 이하※)	도시녹지 간 원활한 연계를 위해 저층부 입체데크 부분에 한하여 건폐율 90% 이하로 완화

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

- 용적률 결정조서

위치	구분	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비 고
삼표레미콘 특별계획구역	제1종일반주거지역 →일반상업지역	150% 이하	410% 이하	817.22% 이하※	「사전협상형 지구단위계획 수립 기준」 및 도시건축 디자인혁신위원회 결과를 반영한 용적률 체계 적용

※ 상한용적률은 공공기여계획 준수 및 탄소제로 인센티브 항목 이행시 적용

※ 도시건축디자인혁신위원회 개최결과에 따른 건축혁신디자인 용적률 인센티브(104.0%)는 추후 건축위원회 심의(특별건축구역 지정)를 통해 확정

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

3) 건축물의 높이 결정조서

－ 높이 결정조서

구분		계획내용	비 고
삼표레미콘 특별계획구역	최고높이	360m 이하	도시건축디자인혁신위원회 결과를 반영한 최고높이 결정

3. 건축물 배치 · 형태 및 경관계획에 관한 결정조서

1) 건축물의 배치

－ 건축물의 배치에 관한 결정조서

위치	구분	계획내용	비 고
삼표레미콘 특별계획구역	벽면한계선	고산자로, 독섬로, 광나루로 변 : 3m	- 지면으로부터 유효높이 5m 이상 확보 - 벽면한계선 구간은 보도형+녹지형 전면공지 조성 (단, 차량 진출입구는 제외)

2) 건축물의 형태 및 경관계획

－ 건축물의 형태 및 경관계획에 관한 계획

위치	구분		계획내용	비 고
삼표레미콘 특별계획구역	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	변경후	
신설	삼표레미콘 특별계획구역	성수동1가 683 일대	-	28,106.2	28,106.2	-

- 특별계획구역 계획지침 : 신설

구분			내용
위치			• 성동구 성수동 683 일대
면적			• 28,106.2㎡
용도지역			• 일반상업지역
가구 및 획지			• 삼표레미콘 특별계획구역
용도 규모	용도	지정용도	• 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외) ※ 연면적 기준 35% 이상
		허용용도	• 일반업무시설(오피스텔) • 문화 및 집회시설 • 공동주택 • 판매시설 • 숙박시설 • 제1,2종 근린생활시설 • 자동차 관련 시설 중 ※ 일반업무시설(오피스텔)은 연면적 기준 10% 이하 공동주 - 주차장 택은 연면적 기준 40% 이하
		불허용도	• 지정/허용용도 이외의 용도
	규모	건폐율	• 60% 이하 (저층부 90% 이하) - 저층부 입체데크 조성 부분에 한함 - 추후 건축위원회 심의(특별건축구역 지정)를 통해 저층부 최대 90% 이하 완화 가능
		용적률	기준 • 150% 이하
			허용 • 410% 이하 ※ 허용용적률은 인센티브 계획에 따름
			상한 • 817.22% 이하 (공공기여계획 및 탄소제로 인센티브(17.22%) 이행 시) ※ 도시건축디자인혁신위원회 개최결과에 따른 건축혁신디자인 용적률 인센티브(104.0%)는 추후 건축위원회 심의시 확정 - 최대 921.22% = 상한 800% + 탄소제로 17.22% + 혁신디자인 104.0%
		최고높이	• 360m 이하
	배치	벽면한계선	• 고산자로, 독섬로, 광나루로변 : 대지경계선에서 3m 이상

구분			내용
			- 지면으로부터 유효높이 5m 이상 확보 - 벽면한계선 구간은 보도형+녹지형 전면공지 조성 (단 차량진출입구는 제외)
기타 사항	대지내 공지	공개공지	• 대상지 북측(응봉교 교차로변) : 서울숲 입체공원과 연계한 휴게공간 조성
		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
		지하연결통로	• 고산자로변 1개소 (서울숲 근린공원 연계)
	교통처리계획	차량출입 불허구간	• 고산자로, 독섬로, 광나루로 교차로변 - 간선도로 교차로 변 차량출입불허구간 지정 (위치 도면 참조)
		차량출입 허용구간	• 독섬로, 광나루로변 차량출입허용구간 지정 - 차량출입불허구간 외 지정 (위치 도면 참조)
	공공기여계획	공공기여 총량	• 비율 및 총량 : 48.75%, 약 6,054억원 ※ 2024.12. 감정평가 결과 반영
		내용	• 기반시설(4,424.3억원) - 용비교 램프, 성수대교 램프, 응봉교 보행로, 입체보행정원, 서울숲 연결통로, 도로제공, 창업허브 • 기반시설 설치비(1,629.7억원)

2. 용적률 인센티브계획 결정 : 생략(열람도서 참조)

⑤ 경미한 사항에 관한 계획 : 생략(열람도서 참조)

라. 관계도서 : 생략(열람장소 비치)

마. 기타사항

- 열람내용은 확정된 안이 아니므로 추후 도시관리계획 결정 절차 이행 중 변경될 수 있습니다.
- 기타 자세한 사항은 서울특별시 공공개발담당관(☎02-2133-8348)으로 문의하시기 바랍니다.