

◆ 서울특별시고시 제2021-568호

도시관리계획(성수IT 산업·유통개발진흥지구 지구단위계획구역 및 계획) 결정 및
지형도면 고시

서울특별시 성동구 성수동2가 277-28번지 일대에 대하여 2021년 제4차 도시·건축공동위원회(21.03.10.) 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(성수IT 산업·유통개발진흥지구 지구단위계획구역 및 계획)을 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2021년 10월 14일

서울특별시장

I. 결정 취지

- 2010년 1월 ‘산업개발진흥지구’로 지정되고, 2013년 1월 ‘산업개발진흥계획’이 승인된 성수IT 산업·유통개발진흥지구에 대하여 권장업종(첨단산업) 활성화, 노후 산업시설의 재생, 산업환경 개선을 통한 성수 준공업지역 중심지 위상 정립 및 첨단산업 거점 육성을 위해 지구단위계획구역 지정 및 계획을 결정하는 사항임

II. 도시관리계획 결정조서

1. 지구단위계획구역 결정조서

1. 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	성수IT 산업·유통 개발진흥지구 지구단위계획구역	성동구 성수동2가 277-28 일대	-	증)578,619	578,619	-	

■ 지구단위계획구역 결정사유서

구분	도면표시번호	위치	결정내용	결정사유
신설	1	성동구 성수동2가 277-28 일대	• 지구단위계획구역 신설 - 면적 : 578,619㎡	• 성수IT 산업·유통개발진흥지구에 대하여 권장업종(첨단산업) 활성화, 노후 산업시설의 재생, 산업환경 개선을 통한 성수 준공업지역 중심지 위상 정립 및 첨단산업거점 육성을 위해 지구단위계획구역 지정

② 토지이용 및 시설 결정조서

1. 용도지역·지구 결정조서 : 변경없음

가. 용도지역 결정조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		578,619	-	578,619	100.0	-
주거지역	소 계	24,780	-	24,780	4.3	-
	제2종일반주거지역 (7층이하)	24,780	-	24,780	4.3	-
공업지역	소 계	553,839	-	553,839	95.7	-
	준공업지역	553,839	-	553,839	95.7	-

나. 용도지구 결정조서

1) 개발진흥지구

구분	도면 표시번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	최 초 결정일	비고
기정	-	개발 진흥지구	산업·유통 개발진흥지구	성동구 성수동2가 277-28번지 일대	539,406	서고제2010-21호 (10.1.28)	-

2. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 교통시설

1) 도로

■ 도로 총괄표

유별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	29	10,888	133,513	4	2,064	36,376	17	6,508	80,066	8	2,316	18,436
대로	3	2,419	61,773	1	626	22,074	2	1,793	39,699	-	-	-
중로	2	598	8,714	-	-	-	1	256	3,895	1	342	15,044
소로	24	7,871	63,026	3	1,438	14,302	14	4,459	36,472	7	1,974	3,392

※ ()는 지구단위계획구역 내 연장 및 면적임

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연 장 (m)	기 점	종 점	사 용 형 태	주요 경유지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	16	35	주간선 도로	5,910 (626)	행당동 (제39광장)	자양동강변	일반 도로	-	건고제738호 (63.12.24)	아차산로
기정	대로	2	23	30 ~39 (15)	주간선 도로	6,500 (999)	중랑구 면목동 (대1-15)	성동구 성수동 (중1-183)	일반 도로	-	건고제738호 (63.12.24)	동일로
기정	대로	2	25	20 ~40 (30)	주간선 도로	10,000 (794)	성동교 남단	대로2-26 교점	일반 도로	-	내고제23호 (52.03.25)	광나루로
기정	-	-	-	-	-	- (8,469)	-	-	-	-	서공제140호 (69.06.19)	특별시 토지구획 정리지구 내 도로구역
변경	중로	2	A	16	집산 도로	256	성수동2가 278-25	성수동2가 278	일반 도로	-	-	-
변경	중로	3	A	14	집산 도로	342	성수동2가 279-50	성수동2가 279	일반 도로	-	-	-
변경	소로	1	A	10	국지 도로	677	성수동2가 19-1	성수동2가 277-20	일반 도로	-	-	-
변경	소로	1	B	10	국지 도로	542	성수동2가 277-138	성수동2가 280-17	일반 도로	-	-	-
변경	소로	1	C	10	국지 도로	219	성수동2가 273-1	성수동2가 272-4	일반 도로	-	-	-
변경	소로	2	A	8	국지 도로	323	성수동2가 280	성수동2가 281	일반 도로	-	-	-
변경	소로	2	B	8	국지 도로	274	성수동2가 280-3	성수동2가 281-14	일반 도로	-	-	-
변경	소로	2	C	8	국지 도로	349	성수동2가 279-35	성수동2가 281-3	일반 도로	-	-	-
변경	소로	2	D	8	국지 도로	220	성수동2가 277-32	성수동2가 277-67	일반 도로	-	-	-
변경	소로	2	E	8	국지 도로	597	성수동2가 277-117	성수동2가 19-12	일반 도로	-	-	-
변경	소로	2	F	8	국지 도로	252	성수동2가 278-52	성수동2가 277-1	일반 도로	-	-	-
변경	소로	2	G	8	국지 도로	220	성수동2가 277-24	성수동2가 277-141	일반 도로	-	-	-
변경	소로	2	H	8	국지 도로	386	성수동2가 277-156	성수동2가 278-1	일반 도로	-	-	-
변경	소로	2	I	8	국지 도로	220	성수동2가 273-17	성수동2가 273-26	일반 도로	-	-	-
변경	소로	2	J	8	국지 도로	219	성수동2가 273-16	성수동2가 271-24	일반 도로	-	-	-
변경	소로	2	K	8	국지 도로	575	성수동2가 275-52	성수동2가 317-5	일반 도로	-	-	-
변경	소로	2	L	8	국지 도로	220	성수동2가 276-4	성수동2가 275-20	일반 도로	-	-	-

구분	규 모				기능	연 장 (m)	기 점	종 점	사 용 형 태	주요 경유지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
변경	소로	2	M	8	국지 도로	220	성수동2가 275-48	성수동2가 19-14	일반 도로	-	-	-
변경	소로	2	N	8	국지 도로	384	성수동2가 19-24	성수동2가 279-50	일반 도로	-	-	-
변경	소로	3	A	6	국지 도로	81	성수동2가 281-8	성수동2가 281-37	일반 도로	-	-	-
변경	소로	3	B	6	국지 도로	287	성수동2가 280-9	성수동2가 280-25	일반 도로	-	-	-
변경	소로	3	C	6	국지 도로	400	성수동2가 278-32	성수동2가 279-29	일반 도로	-	-	-
변경	소로	3	D	6	국지 도로	505	성수동2가 277-33	성수동2가 277-102	일반 도로	-	-	-
변경	소로	3	E	6	국지 도로	118	성수동2가 277-12	성수동2가 277-14	일반 도로	-	-	-
변경	소로	3	F	6	국지 도로	473	성수동2가 273-50	성수동2가 275-15	일반 도로	-	-	-
변경	소로	3	G	6	국지 도로	110	성수동2가 278-51	성수동2가 278-5	일반 도로	-	-	-

※ ()는 지구단위계획구역 내 사항임

■ 도로결정(변경) 사유서

구 분	변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
변경	-	중로2-A	- 노선분할 및 노선번호 부여 - B = 16m - L = 8,469m 중 256m	• 1969년 조성되어 도시계획시설로 경과조치된 독도 토지구획정리지구 내 도로구역을 현행 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준」에 적합하게 관리하기 위해 노선분할 및 노선번호 부여
변경	-	중로3-A	- 노선분할 및 노선번호 부여 - B = 14m - L = 8,469m 중 342m	
변경	-	소로1-A	- 노선분할 및 노선번호 부여 - B = 10m - L = 8,469m 중 677m	
변경	-	소로1-B	- 노선분할 및 노선번호 부여 - B = 10m - L = 8,469m 중 542m	
변경	-	소로1-C	- 노선분할 및 노선번호 부여 - B = 10m - L = 8,469m 중 219m	

구 분	변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
변경	-	소로2-A	• 노선분할 및 노선번호 부여 - B = 8m - L = 8,469m 중 323m	
변경	-	소로2-B	• 노선분할 및 노선번호 부여 - B = 8m - L = 8,469m 중 274m	
변경	-	소로2-C	• 노선분할 및 노선번호 부여 - B = 8m - L = 8,469m 중 349m	
변경	-	소로2-D	• 노선분할 및 노선번호 부여 - B = 8m - L = 8,469m 중 220m	
변경	-	소로2-E	• 노선분할 및 노선번호 부여 - B = 8m - L = 8,469m 중 597m	
변경	-	소로2-F	• 노선분할 및 노선번호 부여 - B = 8m - L = 8,469m 중 252m	
변경	-	소로2-G	• 노선분할 및 노선번호 부여 - B = 8m - L = 8,469m 중 220m	
변경	-	소로2-H	• 노선분할 및 노선번호 부여 - B = 8m - L = 8,469m 중 386m	
변경	-	소로2-I	• 노선분할 및 노선번호 부여 - B = 8m - L = 8,469m 중 220m	
변경	-	소로2-J	• 노선분할 및 노선번호 부여 - B = 8m - L = 8,469m 중 219m	
변경	-	소로2-K	• 노선분할 및 노선번호 부여 - B = 8m - L = 8,469m 중 575m	
변경	-	소로2-L	• 노선분할 및 노선번호 부여 - B = 8m - L = 8,469m 중 220m	
변경	-	소로2-M	• 노선분할 및 노선번호 부여 - B = 8m - L = 8,469m 중 220m	
변경	-	소로2-N	• 노선분할 및 노선번호 부여 - B = 8m - L = 8,469m 중 384m	
변경	-	소로3-A	• 노선분할 및 노선번호 부여 - B = 6m - L = 8,469m 중 81m	

구 분	변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
변경	-	소로3-B	- 노선분할 및 노선번호 부여 - B = 6m - L = 8,469m 중 287m	
변경	-	소로3-C	- 노선분할 및 노선번호 부여 - B = 6m - L = 8,469m 중 400m	
변경	-	소로3-D	- 노선분할 및 노선번호 부여 - B = 6m - L = 8,469m 중 505m	
변경	-	소로3-E	- 노선분할 및 노선번호 부여 - B = 6m - L = 8,469m 중 118m	
변경	-	소로3-F	- 노선분할 및 노선번호 부여 - B = 6m - L = 8,469m 중 473m	
변경	-	소로3-G	- 노선분할 및 노선번호 부여 - B = 6m - L = 8,469m 중 110m	

1)舊 도시계획법(법률 제2291호, 1971. 1. 19.) 부칙 제2항

2) 철도 : 변경없음

■ 철도 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치			연장	면적	최 초 결정일	비 고
				기 점	종 점	주요 경과지				
기정	1	철도	도시고속철도 (지하철순환선)	서소문동	-	시청	48.8km (430m)	-	건고203호 (75.12.20)	지하철2호선 정차장은 제외

※ ()는 지구단위계획구역 내 사항임

나. 공간시설

1) 공원 : 변경없음

■ 공원 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	1	공원	어린이 공원	성수동2가 273-11	1,812.2	-	1,812.2	서공제140호 (69.06.19)	성삼공원
기정	2	공원	어린이 공원	성수동2가 280-12	984.1	-	984.1	서공제140호 (69.06.19)	아남공원
기정	3	공원	소공원	성수동2가 277-23	798.7	-	798.7	서공제140호 (69.06.19)	청송공원

다. 공공·문화체육시설

1) 학교 : 변경없음

■ 학교 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	16	학교	초등학교	성수동2가 277-32	11,054.9	-	11,054.9	서공제140호 (69.06.19)	성수 초등학교

■ 학교 건축물의 범위 결정조서

구분	시설명	시설의 세 분	건폐율(%)	용적률(%)	높이	비고
기정	학교16	초등학교	40 이하	120 이하	5층 이하	서고제2007-442호 (07.12.06)

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정조서

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

가. 공동개발 결정조서

구 분	계획내용	비고
자율적 공동개발	• 가구범위 내 연결한 필지 간 자율적으로 공동개발 계획 수립 • 다음의 경우 자율적 공동개발 불가 - 부정형(요철형, 과소형) - 세장형(단변:장변 1:3 이상) - 인접필지가 맹지, 부정형, 세장형이 되는 경우	-

나. 가구 결정조서

가구번호	면적(㎡)	필지 (성수동2가)	계획내용	비고
01	14,374.9	277-1, 277-4, 277-5, 277-7, 277-8, 277-9, 277-10, 277-11, 277-96, 277-118, 277-159	자율적 공동개발	-
02	14,949.7	278, 836, 278-1, 278-2, 278-3, 278-5, 278-6, 278-7, 278-8, 278-9, 278-10, 278-11, 278-12, 278-14, 278-15, 278-16	자율적 공동개발	-
03	18,411.9	846, 280-26, 280-27, 280-28, 280-29, 280-30, 280-32, 280-33, 280-34, 280-35, 280-36, 280-37, 280-38, 280-40, 280-41, 280-44, 280-45, 280-46, 280-47, 280-55	자율적 공동개발	-

가구번호	면적(㎡)	필지 (성수동2가)	계획내용	비고
04	2,083.4	281, 281-1, 281-2, 281-3	자율적 공동개발	-
05	5,791.9	281-4, 281-5, 281-6, 281-7, 281-8, 281-9, 281-10, 281-37	자율적 공동개발	-
06	7,942.2	281-11, 281-12, 281-13, 281-14, 281-15, 281-16, 281-17	자율적 공동개발	-
07	6,431.4	281-18, 281-19, 281-20, 281-21, 281-22, 281-23, 281-24, 281-25, 281-26, 281-27, 281-28, 281-29, 281-30	자율적 공동개발	-
08	6,825.4	280-14, 280-15, 280-16, 280-17, 280-18, 280-19, 280-20, 280-54	자율적 공동개발	-
09	5,595.6	280-11, 280-12, 280-13	자율적 공동개발	-
10	9,168.2	280-21, 280-22, 280-23, 280-24, 280-25	자율적 공동개발	-
11	15,057.1	280-4, 280-5, 280-6, 280-7, 280-8, 280-9	자율적 공동개발	-
12	6,667.4	280, 280-1, 280-2	자율적 공동개발	-
13	12,535.4	277-12, 277-13, 277-14, 277-15	자율적 공동개발	-
14	9,647.9	278-17, 278-18, 278-19, 278-20, 278-22, 278-23, 278-24, 278-25, 278-26, 278-27, 278-28, 278-29, 278-30	자율적 공동개발	-
15	9,698.5	279, 279-1	자율적 공동개발	-
16	11,546.1	279-12, 279-13, 279-14, 279-15, 279-16, 279-17, 279-18, 279-19, 279-20, 279-21, 279-22, 279-23, 279-51, 279-55	자율적 공동개발	-
17	7,642.5	279-38, 279-39, 279-40, 279-41, 279-42, 279-43, 279-44, 279-46, 279-47, 279-50, 279-54	자율적 공동개발	-
18	5,909.1	278-51, 278-52, 278-53, 278-56	자율적 공동개발	-
19	10,036.9	278-31, 278-32, 278-33, 278-34, 278-35, 278-36, 278-37, 278-38, 278-39, 278-40, 278-41, 278-42, 278-43, 278-44, 278-45, 278-46, 278-47, 278-48, 278-49, 278-55	자율적 공동개발	-
20	10,044.8	279-2, 279-3, 279-4, 279-5, 279-6, 279-7, 279-8, 279-9, 279-10, 279-11, 279-52, 279-53	자율적 공동개발	-
21	11,481.1	279-25, 279-26, 279-27, 279-28, 279-29, 279-30, 279-31, 279-32, 279-33, 279-34, 279-35, 279-36	자율적 공동개발	-
22	10,477.9	277-17, 277-19, 277-20, 277-75, 277-76, 277-77, 277-98, 277-154, 277-173, 277-175	자율적 공동개발	-
23	9,461.2	277-22, 277-23, 277-24	자율적 공동개발	-

가구번호	면적(㎡)	필지 (성수동2가)	계획내용	비고
24	10,156.0	277-25, 277-26, 277-27, 277-95, 277-122, 277-123, 277-125, 277-160	자율적 공동개발	-
25	10,068.1	277-3, 277-28, 277-29, 277-30, 277-101, 277-174	자율적 공동개발	-
26	11,054.9	277-32	-	성수 초교
27	9,157.9	277-50, 277-52, 277-53, 277-74, 277-102, 277-135, 277-162	자율적 공동개발	-
28	10,171.8	277-47, 277-48, 277-49, 277-99, 277-129, 277-131, 277-161, 277-168, 277-169, 277-170	자율적 공동개발	-
29	10,043.0	277-40, 277-41, 277-42, 277-43, 277-44, 277-45, 277-46, 277-145, 277-146	자율적 공동개발	-
30	10,711.6	277-33, 277-34, 277-35, 277-36, 277-37, 277-38, 277-97, 277-103, 277-105, 277-108, 277-109, 277-112, 277-114, 277-128, 277-140, 277-151, 277-152	자율적 공동개발	-
31	7,785.8	19-1, 19-2, 19-3, 19-4, 19-5, 19-6, 19-7, 19-9, 19-10, 19-11, 19-16, 19-18, 19-20, 19-21, 19-22, 19-23, 19-25, 19-26, 19-27, 19-28, 19-29, 19-31, 19-34	자율적 공동개발	-
32	2,291.2	277-54, 277-81, 277-117	자율적 공동개발	-
33	5,141.1	277-55, 277-56, 277-141, 277-153	자율적 공동개발	-
34	5,738.2	277-57, 277-58, 277-59, 277-156	자율적 공동개발	-
35	5,753.0	277-60, 277-61, 277-62, 277-64, 277-65, 277-66, 277-121, 277-137, 277-138, 277-157	자율적 공동개발	-
36	5,939.0	277-67, 277-68, 277-69, 277-70, 277-124, 277-147, 277-148, 277-149, 277-155	자율적 공동개발	-
37	2,109.5	19-24	자율적 공동개발	-
38	2,054.9	317-1, 317-2, 317-3, 317-23	자율적 공동개발	-
39	4,989.4	273-17, 273-37, 273-51, 273-52, 273-55, 273-56	자율적 공동개발	-
40	5,730.6	273-14, 273-15, 273-16, 273-39	자율적 공동개발	-
41	5,740.7	273-1, 273-2, 273-6, 273-30	자율적 공동개발	-

가구번호	면적(㎡)	필지 (성수동2가)	계획내용	비고
42	5,720.4	276-2, 276-3, 276-4, 276-8, 276-9	자율적 공동개발	-
43	2,119.6	19-14, 19-15	자율적 공동개발	-
44	7,610.1	317-4, 317-5, 317-6, 317-7, 317-8, 317-9, 317-10, 317-11, 317-12, 317-15, 317-16, 317-17, 317-18, 317-19, 317-20	자율적 공동개발	-
45	8,373.9	273-18, 273-19, 273-20, 273-24, 273-32, 273-35, 273-36, 273-60, 273-61	자율적 공동개발	-
46	10,059.2	273-13	자율적 공동개발	-
47	10,077.2	273-8, 273-9, 273-10, 273-11, 273-12, 273-28, 273-31, 273-40, 273-41, 273-53, 273-64	자율적 공동개발	-
48	9,600.1	275-26, 275-27, 275-28, 275-29, 275-30, 275-36, 275-41, 275-49, 275-68, 275-72, 275-83, 275-89, 275-98	자율적 공동개발	-
49	7,745.1	275-2, 275-3, 275-4, 275-5, 275-6, 275-7, 275-39, 275-40, 275-47, 275-48, 275-50, 275-51, 275-52, 275-53, 275-54, 275-55, 275-56, 275-58, 275-59, 275-64, 275-65, 275-67, 275-71, 275-93, 275-94, 275-96, 275-97	자율적 공동개발	-
50	8,090.5	273-26, 273-27, 273-34, 273-38, 273-45, 273-46, 273-47, 273-48, 273-49, 273-50, 273-67	자율적 공동개발	-
51	10,050.3	271-1, 271-2, 271-3, 271-4, 271-5, 271-6, 271-22, 271-23, 271-24, 271-26, 271-27, 271-28	자율적 공동개발	-
52	10,067.6	272-1, 272-2, 272-3, 272-4, 272-5, 272-6, 272-22, 272-23, 272-24, 272-25, 272-27, 272-31, 272-32, 272-33, 272-34, 272-35, 272-36, 272-37, 272-38, 272-39	자율적 공동개발	-
53	9,174.3	275-15, 275-16, 275-17, 275-19, 275-20, 275-21, 275-22, 275-23, 275-70, 275-74, 275-75, 275-76, 275-79, 275-80, 275-81, 275-82, 275-84, 275-88, 275-91	자율적 공동개발	-

2. 건축물에 관한 결정조서

가. 건축물의 용도에 관한 결정조서

1) 불허용도 결정조서

구분	도면표시	계획내용	비고
불허 용도	-	• 단독주택(기존 단독주택의 증축·개축·재축 제외) • 의료시설 중 병원(정신병원 및 요양병원에 한함), 격리병원 • 노유자시설 중 노인복지주택	구역 전체

※ 상기용도 외 불허용도는 관련법규 및 조례에 따름

2) 권장용도 결정조서

구분	도면표시	계획내용	비고
권장 용도	권장용도1	• 산업·유통개발진흥지구 권장업종 입주시설 ※ 전체 바닥면적의 20%이상 설치 시 인정 • 저층부 권장용도 - 제1종근린생활시설 중 휴게음식점, 탁구장, 체육도장, 의원, 치과의원, 한의원 - 제2종근린생활시설 중 공연장, 휴게음식점, 일반음식점, 체력단련장, 당구장, 볼링장, 골프연습장 - 판매시설 중 상점, 문화 및 집회시설 중 공연장 ※ 당해 대지면적 이상 지하2층~지상4층에 설치 시 인정	성수이로변, 주요 보행가로변
	권장용도2	• 산업·유통개발진흥지구 권장업종 입주시설 ※ 전체 바닥면적의 20%이상 설치 시 인정	결정도에 따름

※ 권장용도1 적용필지와 권장용도2 적용필지 간 공동개발 시 용도계획은 권장용도1을 적용함

3) 산업·유통개발진흥지구 권장업종

- 산업·유통개발진흥지구 권장업종은 「도시관리계획(용도지구 : 개발진흥지구) 결정 및 지형도면 고시」(서울특별시고시 제2010-21호) 및 「성수IT 산업개발 진흥지구 진흥계획」(성동구고시 제2013-3호)으로 고시된 권장업종을 말하며, 도시관리계획 및 진흥계획의 변경 시 변경된 내용에 따름
- 기존 고시된 권장업종의 한국표준산업분류가 개정된 경우, 통계청장이 고시하는 구·신연계표에 따름
- 권장업종에 종사하는 기업이 입주한 시설의 관리에 규정장이 고시하는 진흥계획 및 권장업종시설 지정·관리기준에 따름

나. 건축물의 밀도에 관한 결정조서

■ 건폐율 결정조서

도면표시	건폐율	비고
-	60%이하	구역 전체

■ 용적률 결정조서

도면표시	용적률			비고
	기준	허용	상한	
-	400% 이하	400% 이하	허용용적률2배 이하	구역 전체

※ 공동주택·오피스텔·다중생활시설(그 밖의 용도와 함께 건축하는 경우 포함)의 용적률은 서울시 도시계획조례 제55조 제4항 및 「준공업지역 종합발전계획」의 준공업지역 관리지침에서 제시한 용적률 체계를 따르되 산업부지 및 산업시설의 상한용적률 인센티브는 본 지구단위계획을 적용함

■ 상한용적률 인센티브 적용항목

- 완화하는 용적률의 합계는 허용용적률의 2배 이하로 함

완화조건	세부계획기준	비고										
공공시설등 제공 시	• 허용용적률× (1+1.3×가중치×α토지+0.7× α건축물) 이내 • 세부 기준은 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」에 따름	-										
권장업종 확보 시	• 완화 범위는 허용용적률의 최대 1.2배 이내로 함 • 권장업종 확보면적의 인정은 구청장이 고시하는 진흥계획 및 권장업종시설 지정·관리기준에 따름 • 연면적 산정 시 주차장면적 제외 <table><tr><th>권장업종확보면적</th><th>상한용적률 산정</th></tr><tr><td>건물연면적의 20%이상 30%미만</td><td>허용용적률 × 1.05</td></tr><tr><td>건물연면적의 30%이상 40%미만</td><td>허용용적률 × 1.10</td></tr><tr><td>건물연면적의 40%이상 50%미만</td><td>허용용적률 × 1.15</td></tr><tr><td>건물연면적의 50% 이상</td><td>허용용적률 × 1.20</td></tr></table>	권장업종확보면적	상한용적률 산정	건물연면적의 20%이상 30%미만	허용용적률 × 1.05	건물연면적의 30%이상 40%미만	허용용적률 × 1.10	건물연면적의 40%이상 50%미만	허용용적률 × 1.15	건물연면적의 50% 이상	허용용적률 × 1.20	-
권장업종확보면적	상한용적률 산정											
건물연면적의 20%이상 30%미만	허용용적률 × 1.05											
건물연면적의 30%이상 40%미만	허용용적률 × 1.10											
건물연면적의 40%이상 50%미만	허용용적률 × 1.15											
건물연면적의 50% 이상	허용용적률 × 1.20											
공개공지등 설치 시	• 허용용적률× [1 + { (공개공지등 면적 - 의무면적) / 대지면적 }] • 완화 범위는 권장용도 및 공개공지계획내용 준수 시 허용용적률의 1.2배 이내로 하고, 공개공지계획내용만 준수하는 경우에는 1.1배 이내로 함	-										

※ 최고높이 및 상한용적률 완화항목은 중복하여 적용 가능

※ 추후 권장업종시설 지정·관리기준 등에 따라 권장업종 확보 인센티브를 공공시설등 제공 인센티브로 대체할 경우 제공하는 공공시설등의 용도는 구역 내 권장업종 활성화를 위한 용도로 우선 검토

다. 건축물 높이에 관한 결정조서

■ 건축물의 높이계획 결정조서

도면표시	최고높이	비고
최고높이1	100m 이하	아차산로 가로구역
최고높이2	70m 이하	기타 가로구역

■ 최고높이 완화항목

완화조건	계획내용	비고										
공공시설등 제공 시	• $\text{최고높이} \times [1 + (\text{공공시설등을 제공하는 면적} \div \text{공공시설등을 제공하기 전의 대지면적})]$	-										
권장업종 확보 시	• 권장업종확보면적의 인정은 구청장이 고시하는 진흥계획 및 권장업종시설 지정·관리기준에 따름	-										
	• 연면적 산정 시 주차장면적 제외											
	<table><tr><th>권장업종확보면적</th><th>최고높이 완화 산정</th></tr><tr><td>건물연면적의 20%이상 30%미만</td><td>최고높이 $\times 1.05$</td></tr><tr><td>건물연면적의 30%이상 40%미만</td><td>최고높이 $\times 1.10$</td></tr><tr><td>건물연면적의 40%이상 50%미만</td><td>최고높이 $\times 1.15$</td></tr><tr><td>건물연면적의 50% 이상</td><td>최고높이 $\times 1.20$</td></tr></table>		권장업종확보면적	최고높이 완화 산정	건물연면적의 20%이상 30%미만	최고높이 $\times 1.05$	건물연면적의 30%이상 40%미만	최고높이 $\times 1.10$	건물연면적의 40%이상 50%미만	최고높이 $\times 1.15$	건물연면적의 50% 이상	최고높이 $\times 1.20$
	권장업종확보면적		최고높이 완화 산정									
	건물연면적의 20%이상 30%미만		최고높이 $\times 1.05$									
	건물연면적의 30%이상 40%미만		최고높이 $\times 1.10$									
건물연면적의 40%이상 50%미만	최고높이 $\times 1.15$											
건물연면적의 50% 이상	최고높이 $\times 1.20$											

※ 최고높이 및 상한용적률 완화항목은 중복하여 적용 가능
 ※ 완화된 최고높이는 대지별로 지정된 최고높이의 1.2배를 초과할 수 없음

라. 건축물 배치·형태·외관에 관한 결정조서

■ 건축물의 배치계획 결정조서

구분	적용 위치	계획내용	비고
건축한계선	간선가로변	건축한계선 3m	결정도 선형에 따름
	주요 보행가로변	건축한계선 2m	
	이면도로변	건축한계선 1m	

■ 건축물 형태·외관계획 결정조서

구분		계획내용	비고
건축물 형태	투시벽 및 투시형 셔터	• 2m 이상 건축한계선에 면한 건축물의 1층 전면의 50% 이상을 투시형으로 설치하여야 하며, 셔터를 설치하는 경우에는 투시형 셔터를 사용	규제
	1층 바닥높이	• 건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 설치	규제
	개구부	• 연접 대지에 기존 건축물이 있을 경우 신축건축물의 1층 개구부 높이는 기존 건축물들의 1층 개구부 높이와 조화를 이루어서 설치 • 2m 이상 건축한계선에 면한 건축물의 1층 전면은 동일한 용도(점포) 1개당 2개소 이상의 출입구를 설치할 수 없음 • 2m 이상 건축한계선에 면한 건축물은 개구부가 없는 주 벽면을 도로에 노출 금지	규제

구분		계획내용	비고
건축물 외관	외벽면	• 주변 경관과 조화되는 소재 사용	권장
	측면 이격공지	• 폭 3m이상의 이격공지는 보행자를 위한 공개공간으로 조성	권장
	야간경관조명	• 쇼윈도 및 건축물 외부에서 1층 전면을 투시하는 야간조명 등 설치 • 2m 이상 건축한계선에 면한 대지에 10층 이상 신축 또는 증·개축 되는 건축물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 상향식 야간조명 등 설치 • 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명 등 설치	권장
	건축설비의 노출	• 2m 이상 건축한계선에 면한 건축물의 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비는 도로변에 노출하여 설치 지양	권장
	탑상형 건축물	• 2m 이상 건축한계선에 면한 건축물의 형태는 시각적 개방감 확보를 위해 탑상형을 권장	권장
	간선가로변 건축물 전면부	• 도시미관을 저해하는 시설 설치 지양	권장
기타사항	옥외광고물	• 「옥외광고물법」 등 관련규정 준수	규제
	지중화 관련시설	• 도시미관 향상을 위하여 건물 또는 대지 안에 설치	권장
	담장의 설치	• 담장허용기 권장 • 담장설치시 식재 담장 또는 투시형 담장 설치	권장

4) 기타사항에 관한 결정조서

1. 대지 내 공지에 관한 결정조서

■ 대지 내 공지에 관한 결정조서

구분	계획내용	비고
전면 공지	• 기존 보도 또는 차도와 단차없이 조성 • 차량 및 보행통행에 지장을 주는 시설을 설치 금지 • 기 조성된 공공부분 보도 포장패턴을 준용 • 건축물 신축 시 개발주체가 조성	결정도에 따름
공개 공지	• 1,000㎡ 이상 대지는 다음 우선순위에 따라 조성 ① 지정된 위치에 대지면적의 10% 이상 공원형 또는 광장형으로 조성 ② 지정된 위치가 없는 경우 도로의 교차지점에 대지면적의 10% 이상 공원형 또는 광장형으로 조성하되 보도형 전면공지가 계획된 교차지점에 우선 조성 ③ 하나의 도로에 접하는 공개공지는 전면공지와 연계한 가로휴게형으로 조성 • 1,000㎡ 미만 대지는 전면공지와 연계한 가로휴게형 권장	계획내용1) 준수 시 상한용적률 인센티브 부여

1) 대지여건 등에 따라 계획내용의 적용이 곤란한 경우, 구 도시·건축공동위원회 자문을 통해 공개공지 유형을 달리 적용할 수 있다.

2. 환경친화적 건축물에 관한 결정조서

■ 환경친화적 건축물계획 결정조서

구분	계획내용		비고
환경친화	자연지반 보존	• 저층부의 비건폐지 등은 자연재료로 조성 권장	-
	옥상 녹화	• ‘서울시 옥상녹화 가이드라인’ 에 의한 설치 권장	-
	벽면 녹화	• ‘서울시 도시구조물 벽면녹화 활성화 방안’ 에 의한 설치 권장	-
	녹색 주차장	• 잔디 등 투수성재료를 사용한 녹색주차장 설치 권장	-
	중수도 설치	• 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」의 기준에 따라 시설을 설치할 것을 권장	-
	빗물이용시설	• ‘서울특별시 빗물저수조 설치 및 관리기준’ , ‘서울특별시 빗물저수조 설치지침’ 에 따를 것을 권장	-
	신·재생 에너지 사용	• 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」의 기준에 따라 시설을 설치할 것을 권장	-
	에너지 절약	• ‘건축물에너지 효율등급 인증에 관한 규칙’ 에 따를 것을 권장	-
	에너지성능지표	• ‘건축물에너지 절약 설계기준’ 에 따를 것을 권장	-
	친환경건축물인증	• ‘녹색건축 인증 기준’ 에 따를 것을 권장	-
	생태면적률	• 건축물 신축시 ‘서울특별시 생태면적률 운영지침’ 에 따라 건축유형별 생태면적률을 적용할 것을 권장	-

3. 교통처리에 관한 결정조서

■ 교통처리계획 결정조서

구분	계획내용	비고
차량출입 불허구간	- 간선도로변 지구단위계획으로 정한 구간 내 차량진출입을 불허함 ※ 간선도로변으로 1면만 접한 필지의 경우 차량출입 불허구간 제외	결정도에 따름
부설 주차장	- 업무시설 및 공장 중 교통영향평가 수립 미대상 : 법정주차대수의 120% 이상 확보 - 업무시설 및 공장 중 교통영향평가 수립 대상 또는 자동차 관련시설 : 법정주차대수의 150% 이상 확보	-

⑤ 경미한 사항에 관한 계획

- 지구단위계획 변경의 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조 제4항 및 「서울특별시 도시계획조례」 제18조 등의 규정에 의함
- 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항

- 대지의 분할·교환에 관한 사항
- 섬지형공지, 대지내 통로의 위치 및 조성방법의 신설(변경, 폐지 포함)
- 전면공지 등 대지안의 공지의 위치변경, 조성방법의 신설(변경, 폐지 포함)
- 공개공지의 신설, 변경 또는 폐지(구 도시·건축공동위원회 자문을 거친 경우에 한함)

- 경미한 사항 변경 시 허가권자가 필요하다고 판단하는 경우 구 도시·건축공동위원회 자문 또는 심의를 거쳐서 결정할 수 있음
- 향후 관련지침 및 법령이 제정·개정 또는 변경될 경우 제정·개정 또는 변경된 지침 및 법령을 적용
- 경미한 사항 변경의 처리절차 및 첨부서류 등은 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 중 ‘경미한 변경 기준’을 준용

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

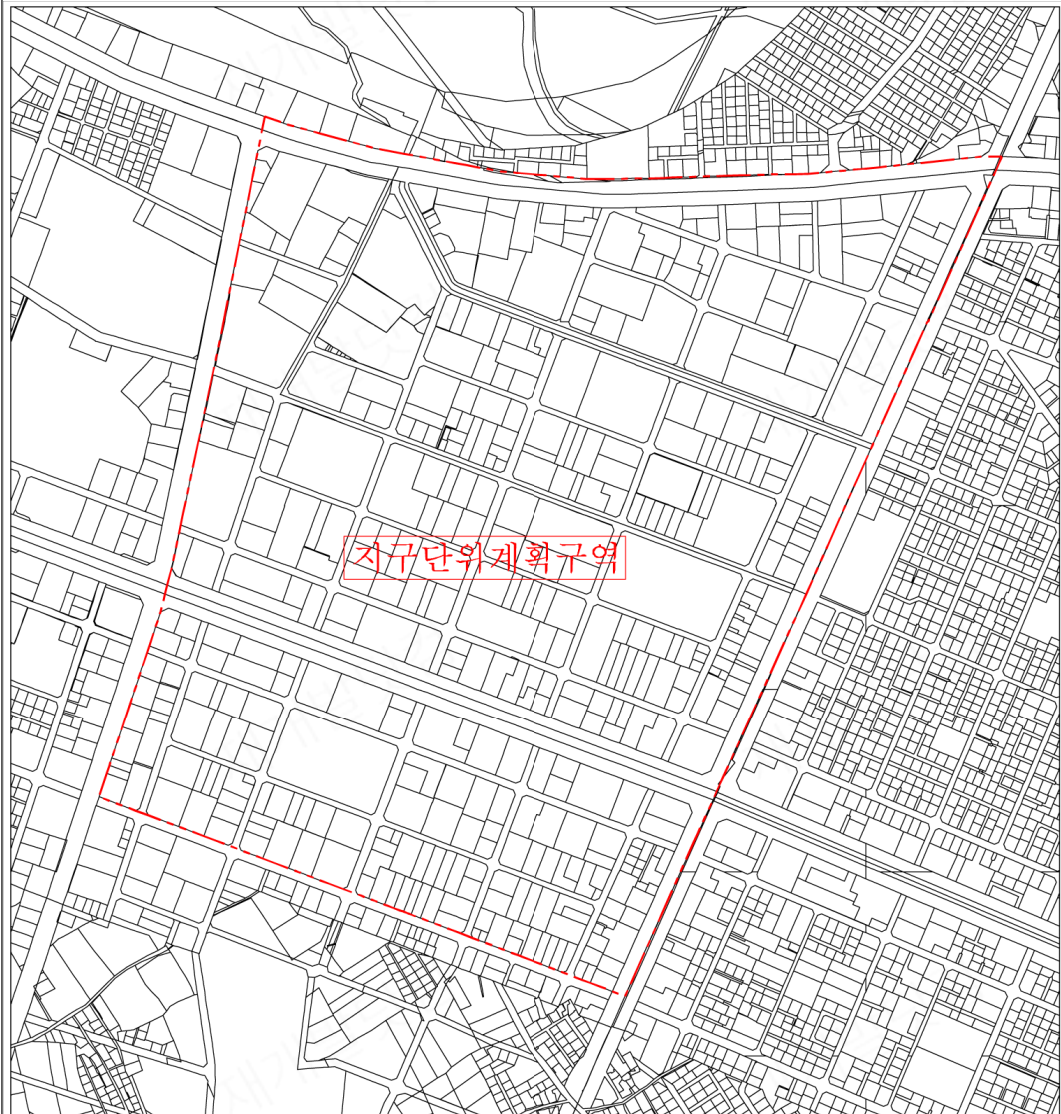
- ※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

IV. 기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 결정도서(관계도면 등 지형도면 포함) 참조

V. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8382) 및 성동구 도시계획과(☎02-2286-5562)에 관련 도서를 비치하고 있습니다.

- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.ultn.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

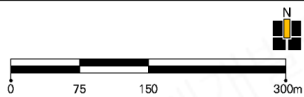
□ 지구단위계획구역 결정도



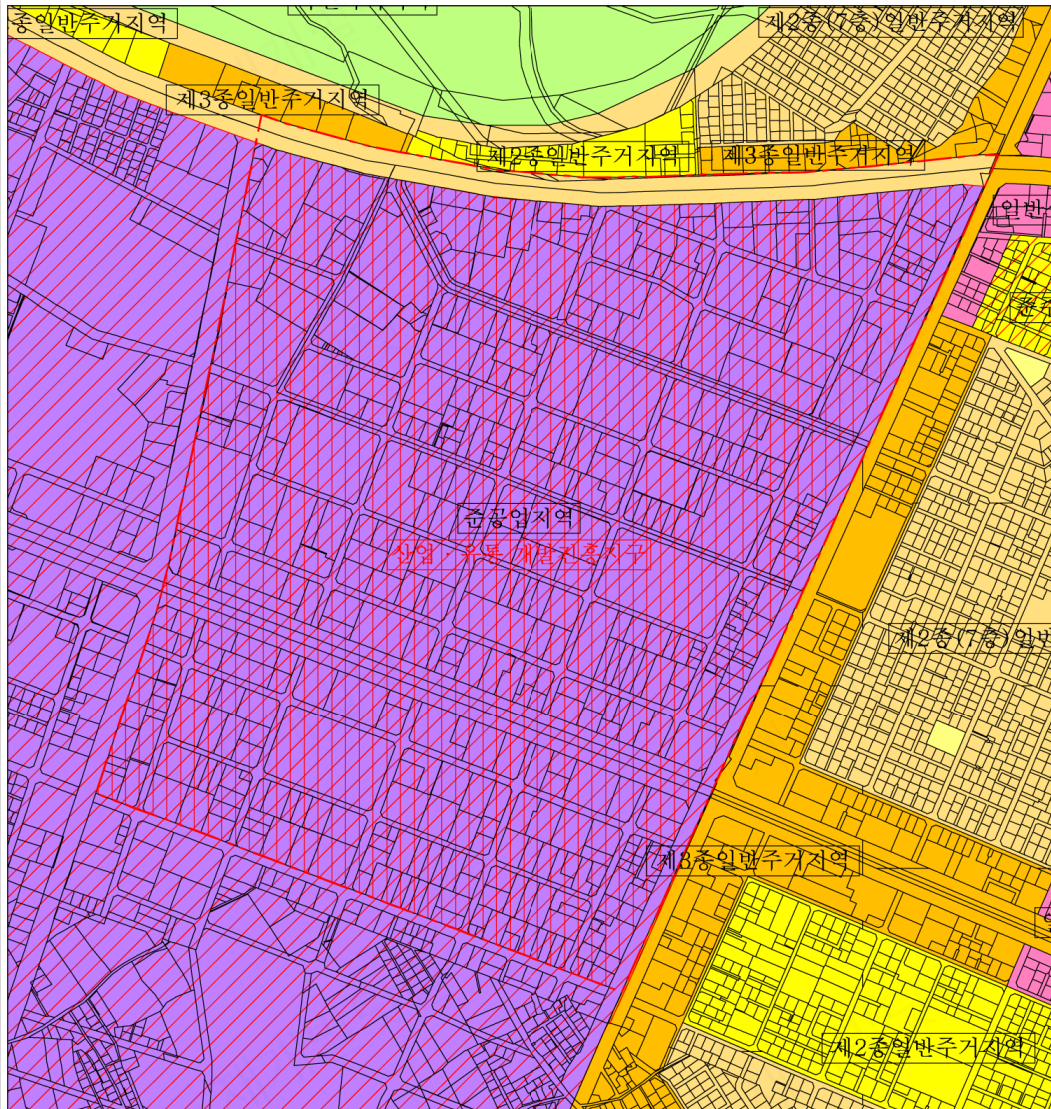
성수IT 산업·유통개발진흥지구
지구단위계획구역 및 계획 결정

--- 지구단위계획구역
--- 지적선

지구단위계획구역 결정도

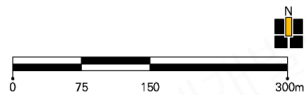


□ 용도지역·지구 결정도(변경없음)



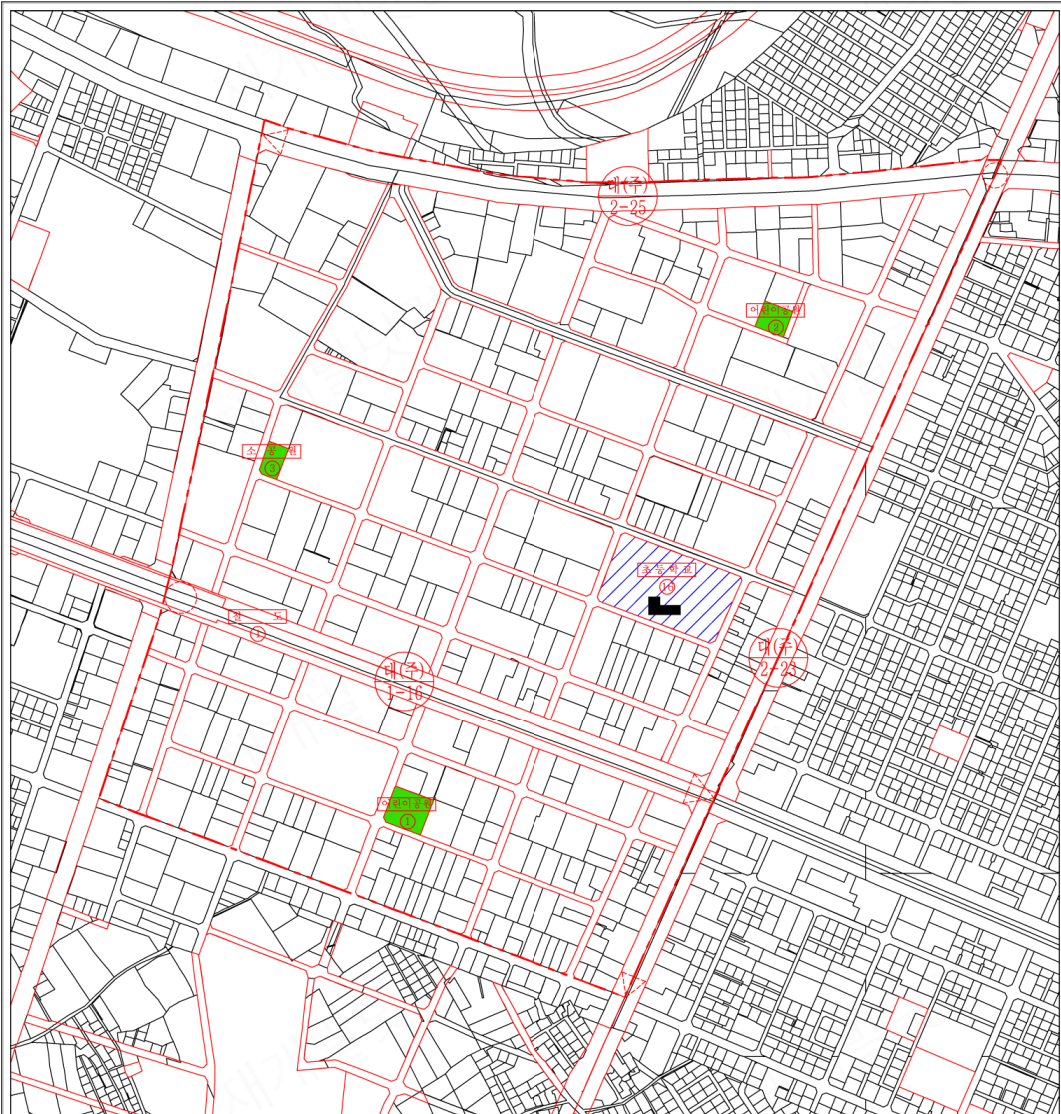
성수IT 산업·유통개발진흥지구
지구단위계획구역 및 계획 결정

용도지역·지구 결정도(변경없음)



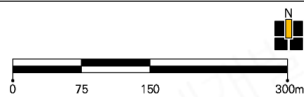
- | | |
|---------------|--------|
| --- 지구단위계획구역 | 일반상업지역 |
| --- 지적선 | 준공업지역 |
| 제1종일반주거지역 | 자연녹지지역 |
| 제2종(7층)일반주거지역 | 개발진흥지구 |
| 제2종일반주거지역 | |
| 제3종일반주거지역 | |
| 준주거지역 | |

□ 도시계획시설 결정도(기정)



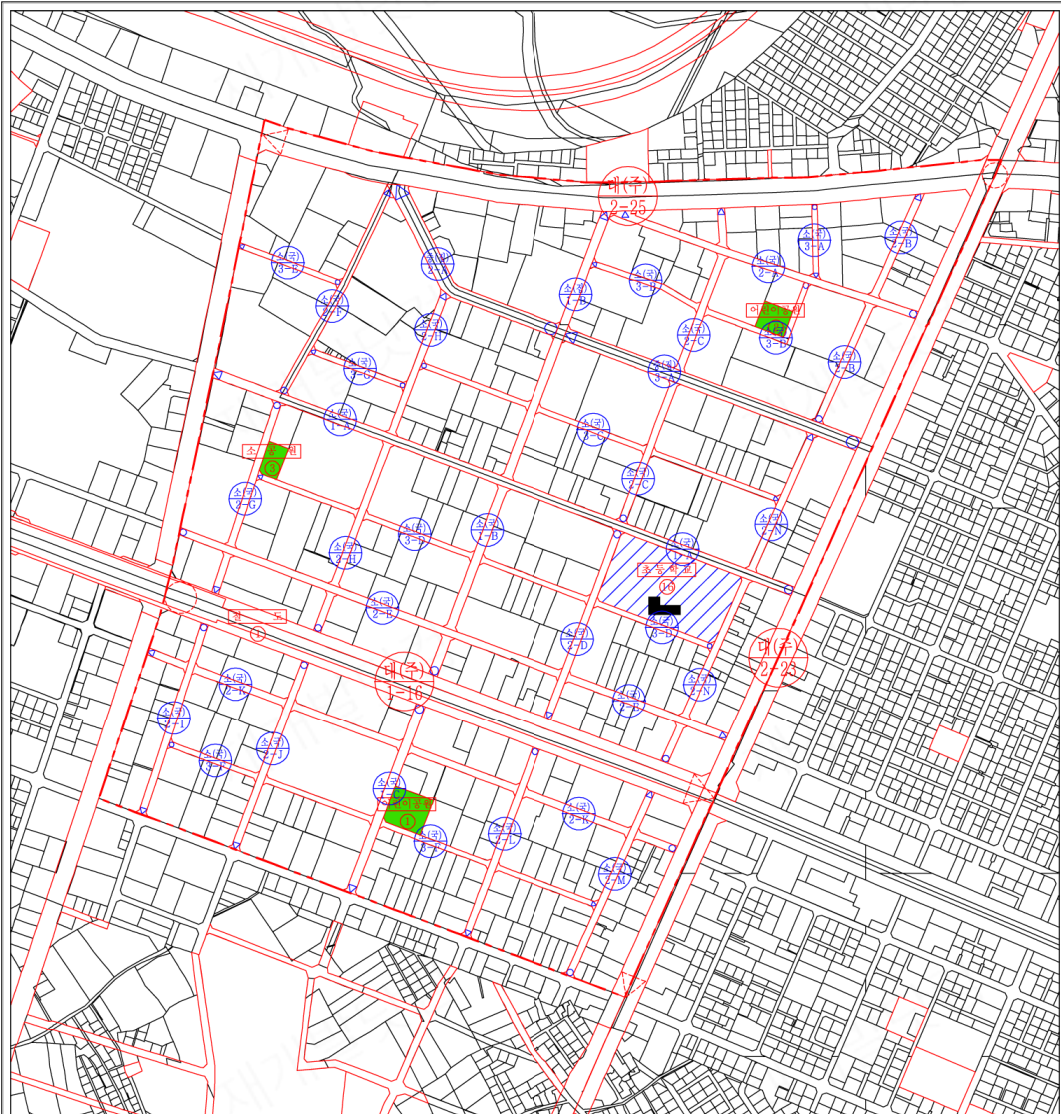
성수IT 산업·유통개발진흥지구
지구단위계획구역 및 계획 결정

도시계획시설 결정(기정)도



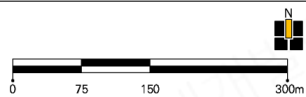
- 지구단위계획구역
- 지적선
- 도시계획시설선
- 도로(대로이상)
- 공원
- 초등학교
- 기타도시계획시설

□ 도시계획시설 결정도(변경)



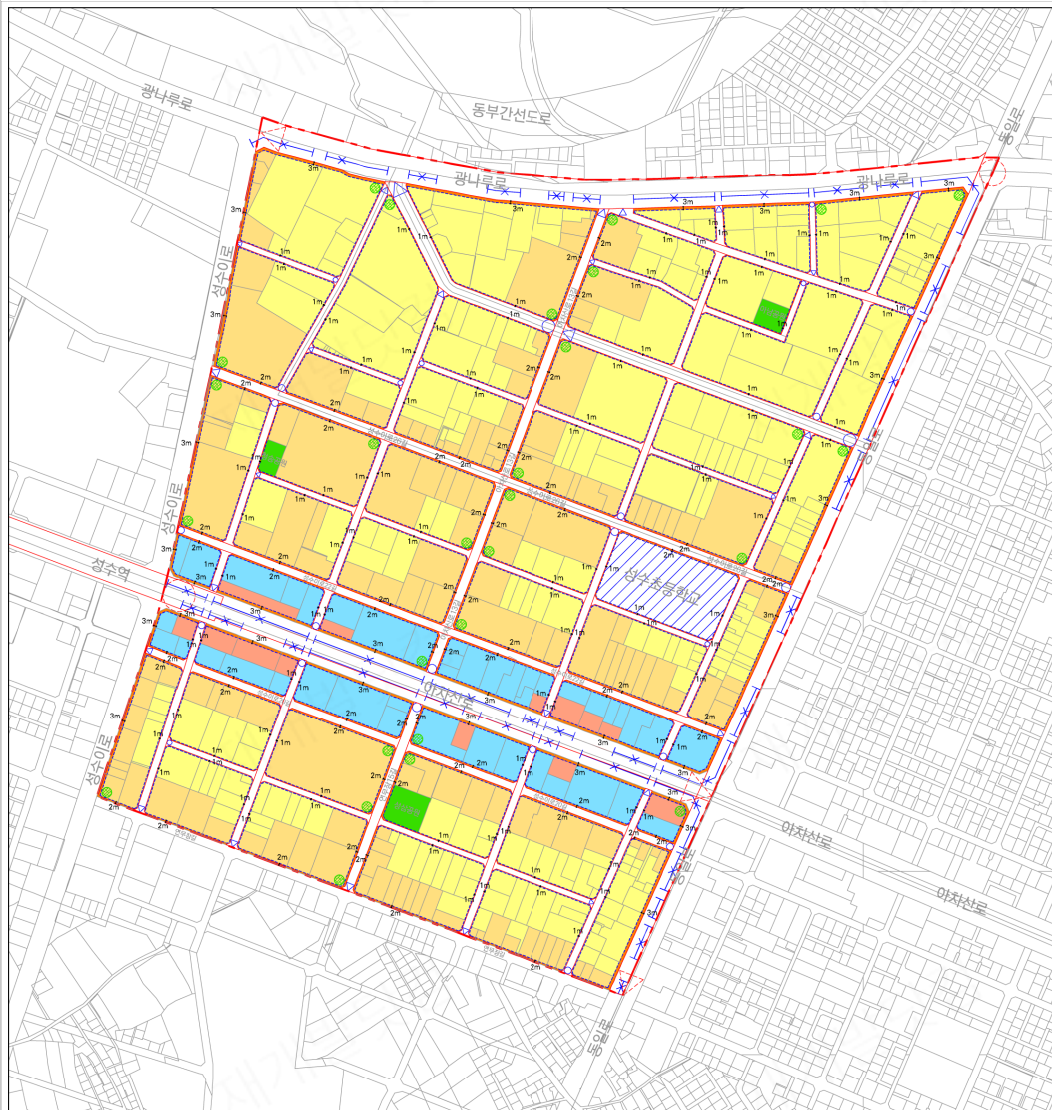
성수IT 산업·유통개발진흥지구
지구단위계획구역 및 계획 결정

도시계획시설 결정(변경)도



- 지구단위계획구역
- 지적선
- 도시계획시설선
- 도로(대로이상)
- 도로(중로이하)
- 공원
- 초등학교
- 기타도시계획시설

□ 지구단위계획 종합결정도



성수IT 산업·유통개발진흥지구
지구단위계획구역 및 계획 결정

지구단위계획 종합결정도



- 지구단위계획구역
- 지적선
- 도로
- 철도
- 공원
- 학교
- 건축물개선
- 보도형 전면공지
- 차도형 전면공지
- 공개공지(위치지정)
- 차량출입불허구간

용적률(지하 2층)제한면적	건폐율
40%/40%/제한면적	60% 이하
제한율도1	100m 이하
40%/40%/제한면적	60% 이하
제한율도2	100m 이하
40%/40%/제한면적	60% 이하
제한율도1	70m 이하
40%/40%/제한면적	60% 이하
제한율도2	70m 이하

구분	도면표시	계획내용
제한율도	-	- 단독주택(기초 단독주택의 중층·계축·계축 제외) - 의료시설 중 병원(정신병원 및 요양병원)에 한함, 격리병원 - 노후차량 중 노후차량주거
제한율도1	-	- 산업·유통개발진흥지구 권장업종 입주시설 ※ 전체 바닥면적의 20%이상 설치 시 인정 지하층 권장율도 - 제2층(전면)발사실 중 휴게음식점, 학구점, 세차도장, 미용, 치과 의원, 한의원 - 제2층(전면)발사실 중 공연장, 휴게음식점, 미용(미용실), 세차도장, 담배점, 놀이점, 스포츠장 - 한의사실 중 상점, 문화 및 입화시설 중 공연장 ※ 당해 대지면적 이상 지하2층~지하4층에 설치 시 인정
제한율도2	-	- 산업·유통개발진흥지구 권장업종 입주시설 ※ 전체 바닥면적의 20%이상 설치 시 인정

1) 상가 용도 및 용적률제한 면적제한 및 용적률제한
2) 제한율도1 적용면적의 제한율도2 적용면적의 용적률제한 시 용도제한의 제한율도1을 적용함