

◆ 서울특별시고시 제2019-208호

**도시관리계획(국제교류복합지구 지구단위계획 및 현대자동차부지
특별계획구역 세부개발계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시**

서울특별시고시 제2016-280호(2016.9.8.)로 결정되고, 서울특별시고시 제2018-22호(2018.1.18.)로 변경된 국제교류복합지구(코엑스~잠실종합운동장 일대) 지구단위계획 구역내 강남구 영동대로 512(삼성동 167번지) 현대자동차부지 특별계획구역에 대하여 2019년 제5차(2019.5.22.) 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(국제교류복합지구 지구단위계획 및 현대자동차부지 특별계획구역 세부개발계획)을 결정(변경) 하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은법 시행령 제27조와 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2019년 6월 27일

서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

국제교류복합지구(코엑스~잠실종합운동장 일대) 지구단위계획구역 내 현대자동차부지 특별계획구역에 대하여 도시계획변경 사전협상을 완료하고 2019년 제5차 도시·건축공동위원회(2019.5.22.) 심의를 거쳐, 국제교류복합지구 지구단위계획 및 현대자동차부지 특별계획구역 세부개발계획을 결정(변경)하고 지형도면을 고시함.

II. 국제교류복합지구(코엑스~잠실운동장 일대) 지구단위계획 결정(변경)

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	①	국제교류복합지구 (코엑스~잠실종합운동장 일대) 지구단위계획구역	강남구 삼성동, 대치동, 송파구 잠실동 일대	1,663,652	서고 제1994-189호 (1994.06.07)	

② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

1. 용도지역·지구에 관한 계획

1) 용도지역에 관한 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
총계		1,663,652	—	1,663,652	100.0	
주거지역	소계	728,653	감) 70,694	657,959	39.6	
	제1종일반주거지역	5,230	—	5,230	0.3	
	제2종일반주거지역(7층이하)	29,359.1	—	29,359.1	1.8	
	제2종일반주거지역	124,487	—	124,487	7.5	
	제3종일반주거지역	538,033	감) 70,694	467,339	28.1	
	준주거지역	31,543.9	—	31,543.9	1.9	
상업지역	일반상업지역	344,219	증) 70,694	414,913	24.9	
녹지지역	자연녹지지역	590,780	—	590,780	35.5	

□ 변경사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적 (㎡)	용적률	결정(변경)사유
		기정	변경			
—	삼성동 167번지	제3종 일반주거 지역	일반 상업지역	70,694	800%	○ 상위계획 실현, 도심기능강화 및 지역 활성화를 위 한 용도도입 및 밀도계획을 위해 적합한 용도지역 으로 변경

2) 용도지구에 관한 결정조서 : 해당없음

2. 도시기반시설에 관한 계획

1) 교통시설

가. 도로 결정(변경)조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원								
기정	중로	3	606	12	집산 도로	201	삼성동 160-18대	삼성동 106-29도	일반도로, 보행자우선도로	—	—	—
변경	중로	3	606	12~15	집산 도로	201	삼성동 160-18대	삼성동 106-29도	일반도로, 보행자우선도로	—	—	일부 확폭
기정	중로	3	607	12~15	집산 도로	300	삼성동 168	삼성동 170-1	일반도로	—	—	—
변경	중로	3	607	15	집산 도로	300	삼성동 168	삼성동 170-1	일반도로	—	—	일부 확폭
기정	소로	3	631	6	국지 도로	303	삼성동 165	삼성동 166-8	일반도로	—	—	—
변경	중로	2	(1)	15	집산 도로	450	삼성동 161-17	삼성동 166-8	일반도로	—	—	폭원 확폭
기정	소로	3	633	6	국지 도로	310	삼성동 161-17	삼성동 163-3	일반도로	—	—	—
변경	소로	3	633	6	국지 도로	150	삼성동 162-24	삼성동 163-3	일반도로	—	—	연장 단축

※ ()는 임시번호임

□ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경 사유
중로 3-606호선	중로 3-606호선	• 현대자동차부지 특별계획구역에 접한 구간 폭원 12m→15m로 확폭	일부 확폭
중로 3-607호선	중로 3-607호선	• 현대자동차부지 특별계획구역에 접한 구간 폭원 12m→15m로 확폭	일부 확폭
소로 3-631호선	중로 2-(1)호선	• 현대자동차부지 특별계획구역에 접한 구간 폭원 6m→15m로 확폭 - 기능 : 국지도로 → 집산도로로 변경 - 연장 : 303m → 450m(선형 변경) - 규모 : 소로3류 → 중로2류로 변경	폭원 확폭
소로 3-633호선	소로 3-633호선	• 소로 3-631호선 변경에 따른 연장 310m→150m로 단축	연장 단축

※ ()는 임시번호임

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1. 가구 및 획지에 관한 계획(변경없음)
 - 1) 가구 및 획지계획(변경없음)
 - 2) 최대개발규모(변경없음)
2. 건축물에 관한 계획(변경없음)
 - 1) 건축물의 용도계획(변경없음)
 - 2) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)(변경없음)
 - 3) 건축물의 배치 및 외관 · 형태 등에 관한 결정조서(변경없음)
3. 기타 사항에 관한 계획(변경없음)
 - 1) 대지내 공지 및 통로에 관한 결정조서(변경없음)
 - 2) 교통처리계획에 관한 결정조서(변경없음)
 - 3) 환경친화요소에 관한 결정조서(변경없음)
4. 특별계획구역에 관한 계획
 - 1) 특별계획구역 결정조서(변경없음)

구분	도면표시번호	구역명	위 치	면적(㎡)	비고
기정	③	현대자동차부지 특별계획구역	삼성동 167번지	79,341.8	

2) 특별계획구역에 대한 지구단위계획 내용

□ 현대자동차부지 특별계획구역(기정)

구분			내용	비고
위치			• 삼성동 167번지	
면적			• 79,341.8㎡	
용도지역 / 용도지구			• 일반상업지역, 제3종일반주거지역 • 중심지미관지구(영동대로변 폭 12m) • 공공시설보호지구	
도시기반시설			• 현대자동차부지 이면도로 확폭 (폭 6m→12m, 연장 470m)	
가구 및 획지계획			• 가구 C5	
건축물에 관한 계획	용도	불허용도	• 전층 불허용도 - 미관지구 해당지역은 당해 미관지구 불허용도 - 공공시설보호지구는 당해 공공시설보호지구 불허용도 - 단독주택 및 공동주택(단, 주거복합 제외) - 제2종근린생활시설 중 안마사술소 - 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 공장시설 - 창고시설 - 위험물 저장 및 처리시설(단, 주유소 제외) - 동물 및 식물관련시설 • 특정층 불허용도 - 숙박시설(단, 관광호텔 제외) ※ 특정층은 1층 또는 도로, 보도에서 직접출입이 가능한 층을 말함	
		권장용도	• 전층 권장용도 - 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 업무시설 중 공공업무시설 - 관광호텔(상업지역에 한함) - 노유자시설 ※ 공공시설보호지구는 당해 허용하는 용도에 한함 ※ 제23종일반주거지역에 적용되는 업무시설의 바닥면적의 합계에 대한 제한을 받지 않음	
	밀도	건폐율	• 일반상업지역 : 60%이하 • 제3종일반주거지역 : 50%이하	
		기준/허용 용적률	• 일반상업지역 : 기준 600% 이하 / 허용 800% 이하 • 제3종일반주거지역 : 기준 220% 이하 / 허용 250% 이하	
		상한 용적률	• 허용용적률 $\times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha)$ ※ 가중치 및 α의 적용은 서울특별시 도시계획 조례 시행규칙 제7조 준수	
		높이	• 도로사선제한 (H=1.5D이하) 적용 ※ 세부개발계획 수립 시 최고높이계획 수립	
	배치	건축 한계선	• 영동대로변 폭 20m • 이면가로변 폭 5m	
		기타 사항에 관한 계획		
기타 사항에 관한 계획	대지내 공지및 통로	공개공지	• 공개공지 2개소 위치 및 면적 지정 (대지면적의 15%이상 확보)	
	교통 처리 계획	차량출입 불허구간	• 영동대로변 차량출입불허구간 지정	

※ 현대자동차부지 특별계획구역 및 舊한국감정원부지 특별계획구역의 지구단위계획은 향후 사전협상 결과를 반영한 세부개발 계획 수립 시 결정(변경)

※ 세부개발계획 수립 시 공공시설보호지구 폐지를 고려하여 도입용도 체계 등을 정비하고, 용도지역·용적률·높이 등의 사항은 향후 변화 된 구역여건을 감안하여 결정(변경)할 수 있음

※ 현대자동차부지와 서울의료원부지 사이에 있는 C6, C7, C8가구가 주민동의 등을 통해 특별계획구역에 편입되고자 하는 경우, 특별계획구역 변경(현대자동차부지 특별계획구역과 서울의료원부지/舊한국감정원부지 특별계획구역 포함)을 통하여 세부개발계획을 수립하도록 하며 대규모 개발계획 여건에 부합할 수 있도록 용도지역, 높이계획 등에 대한 변경을 검토 할 수 있음

☐ 현대자동차부지 특별계획구역(변경)

구분			내용	비고
위치			• 삼성동 167번지	
면적			• 79,341.8㎡	
용도지역 / 용도지구			• 일반상업지역, 제3종일반주거지역	
도시기반시설			• 현대자동차부지 이면도로 확폭 (폭 6m→15m)	
가구 및 획지계획			• 가구 C5	
건축물에 관한 계획	용도	불허	- 전층불허용도 - 단독주택 및 공동주택 - 제2종근린생활시설중 안마시설소 - 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 동물 및 식물관련시설 - 장례식장 - 교정시설	
		지정	- 업무시설(오피스텔 제외) ※ 지정용도의 연면적(주차장 제외) 합은 전체연면적(주차장 제외)의 50% 이상 확보	
	특 정 지 정 용 도		- 특정지정용도 각 용도별 최소 규모 - 전시장·집회장(컨벤션): 16,500㎡(전용) - 관광숙박시설: 265실 - 전망대: 3,000㎡(전용) - 공연장: 2,000석 - 특정지정용도 시설은 사전협상의 결과로, 시설의 용도·규모 등은 공공과 민간의 협의를 통해서 변경 가능 - 전시장·집회장(컨벤션)은 객관성있는 대관심사위원회 구성 및 운영방안, 시민과 공유할 수 있는 프로그램 및 대관방안 마련 - 공연장, 전망대는 국제 교류복합지구 지정 취지에 적합하도록 민간의 창의성을 발휘하여 운영 - 글로벌센터(국제기구 클러스터 등) 유치지원 방안 강구(임대료 할인 등) - 구체적 운영방안은 향후 세부운영계획 수립 시점에 공공과 민간이 협의	
	밀도·규모	건폐율	• 일반상업지역 : 60%이하	
		용적률	• 일반상업지역 : 기준 275%이하 / 허용 522.12%이하 / 상한 800%이하 ※ 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따름 ※ 기준용적률은 용도지역혼재(일반상업지역, 제3종일반주거지역)에 따른 가중평균값 적용	
		높이	• 600m이하	
	배치	건축 한계선	• 영동대로변 폭 20m • 이면가로변 폭 5m	
		공공 공간 조성	• 영동대로변 가로활성화를 위해 지하환승센터 및 삼성역과 연계한 보행자 유입 공간 조성	

구분			내용	비고
건축물에 관한 계획	형태	저층부	- 주변 도시조직과 조화를 이루도록 적정 규모로 분산 배치 - 가로활성화가 될 수 있도록 건축물과 외부공간 연계 조성	
		전시장· 집회장 (컨벤션)	기능과 특성에 따라 분산배치를 허용하되, 동선 연계를 통해 이용자 편의 도모	
		경관	영동대로 중심 상징적인 스카이라인 조성	
기타 사항에 관한 계획	대지내 공지 및 통로	전면공지	건축한계선 후퇴부분은 전면공지로 조성	
		공개공지	- 공개공지 2개소 위치 및 면적지정(대지면적의 15% 이상 확보) ※ 전면공지와 중복 가능	
		침상형 공지	영동대로 지하 복합환승센터와 연계한 공지 조성	
		공공보행 통로	- 코엑스~잠실운동장을 연결하는 동서축 1개소(폭 10m 이상) - 인접지역에서 시민이 자유롭게 출입하고, 지하지상과 입체적으로 연계된 보행로 조성 ※ 시·종점은 유지하되 향후 주변 개발여건(영동대로 지하공간 복합 개발 등)을 고려하여 선형변경 및 연계조정 가능	
	교통처리 계획	차량출입 불허구간	영동대로변 차량출입불허구간 지정	
	특정층 개방	저층부	영동대로 지하공간 복합개발 계획에 따라 지하, 지상, 공중(보행교 등) 연계를 고려하고, 외부공간은 시민개방 및 지역명소로 조성	
		고층부	고층부 개방(전망대 등 시민 공개공간 조성)	
	환경친화요소		- 친환경 건축계획 도입 - 신재생에너지비율 20% 이상 설치 - 생태면적률 35% 이상 확보 - 친환경 관련 G-SEED(최우수), LEED(GOLD 이상) 인증 고려	
	공공 기여에 관한사항	공공기여 총량	기준대지면적(79,341.8㎡)의 32.42%로 함 ('16.5월 감정평가 기준 17,491억원)	
		공공시설/ 기반시설 및 설치비용	- 국제교류복합지구 내 기반시설 - 지구연계 인프라 개선(배수설비 등) - 자치구 내 취약지역 필요 기반시설	

☐ 변경사유서

구분	변경사유
용도	국제업무, MICE 관련 용도도입을 유도하기 위해 도심활성화 용도 변경
건축물	- 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따른 용적률 적용, 상위계획과 부합한 높이, 경관계획을 위한 변경 - 외부공간과 저층부 연계 및 공공성을 위한 배치계획 고려
기타사항	- 영동대로 지하 환승센터와 연계, 상위계획과 부합하는 침상형공지 및 공공보행통로 설치 계획 반영 - 특정층 개방, 환경친화요소, 공공기여에 관한 사항 등은 사전협상 결과 반영

5. 인센티브에 관한 계획(변경없음)

1) 용적률 완화항목 및 완화내용(변경없음)

☐ 용적률 인센티브

항 목				내 용	완 화 기 준		비 고	
계 획 유도 항목	공동개발	공동개발(지정)		준수시	기준용적률 x 0.1			
	대지내 공지	공개공지		조성형태 및 규모 준수시	기준용적률x [(설치면적-의무면적)÷ 대지면적]x α		◦ 피로티 구조 α =0.5 ◦ 침상형 구조 α =1.0 ◦ 개방형 구조 α =1.0	
		쌔치형공지		조성형태 및 규모 준수시	기준용적률x [(조성면적-의무면적)÷ 대지면적]x α			
		건축한계선, 건축지정선		위치준수시	기준용적률x [(조성면적-의무면적)/대지면적]x 0.5			
	대지내 통로	공공보행통로		준수시	기준용적률x (조성면적/대지면적)x α		◦ 피로티/실내형 구조 α =0.5 ◦ 개방형 구조 α =1.0	
		보차혼용통로		준수시	기준용적률x (조성면적/대지면적)			
	건축물 용도	지정/ 권장 용도	전층	준수시	기준용적률x(지정·권장용도면적÷연면적)x0.15		◦ 지상층 바닥면적의 50%이상시(주차장 제외)	
			1층	준수시	기준용적률 x 0.1		◦ 1층 바닥면적의 50%이상시 (주차장 제외)	
	보행개선	지하연결통로		설치시	기준용적률 x 0.1		◦ 건물내부 또는 대지내 설치시	
		건축물 형태		준수시	기준용적률 x 0.2			
주차계획	공동주차도로, 공동주차장		준수시	기준용적률 x 0.1				
친환경 항목	환경 친화적 건축물	중수도시설 설치	준수시	기준용적률 x 0.04		◦ 총 사용수량의 10%이상을 재사용할 수 있는 시설 설치 ◦ 관련법에 의해 의무적으로 시설하게 되는 경우에는 제외 ◦ 빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적 x 0.05 또는 대지면적x 0.02 이상 설치 ◦ 법정 조경으로 산입된 면적 제외 ◦ 녹화면적은 대지면적의 30%까지만 허용		
			빗물관리시설 설치	준수시	기준용적률 x 0.04			
			옥상녹화	준수시	기준용적률 x (녹화면적/대지면적)x 0.1			
			자연지반 보존	준수시	기준용적률 x (보존면적/대지면적)x 0.2			
		녹색주차장	준수시	기준용적률 x (설치면적/대지면적)x 0.2		◦ 자연토양 및 투수성포장 ◦ 지하구조물 미설치시		
		녹색건축물 인증	최우수 : 0.12 우수 : 0.08 우량 : 0.04	기준용적률 x α				
			에너지효율 등급 인증	1등급 : 0.08 2등급 : 0.06 3등급 : 0.04	기준용적률 x α			
				신·재생에너지 보급확대	1등급 : 0.12 2등급 : 0.10 3등급 : 0.08 4등급 : 0.06 5등급 : 0.04	기준용적률 x α		
		세기준 모두 1등급 만족시 : 기준용적률 x 0.4			◦ 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색 건축물 인증 기준, 건축물 에너지효율 등급 인증 기준 준용 ◦ 서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무 대상 준수 ◦ 신재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용			

- 주) 1. 허용용적률 산출 : 기준용적률 + $\sum$ (각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 허용용적률
 2. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 친환경 인센티브는 30%이상, 계획유도 인센티브 합은 70% 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률의 범위를 초과할 수 없음
 3. 친환경 인센티브 항목은 해당 인센티브의 30%에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않음
 4. 지정용도의 면적은 해당 용도의 지정층 바닥면적 합계가 지정층 전체 바닥면적(주차장 제외)의 50%이상일 경우에 인센티브를 부여함
 5. 권장용도의 면적은 해당 용도의 해당층(전층/1층) 지상부 바닥면적 합계가 해당층(전층/1층) 지상부 전체 바닥면적(주차장 제외)의 50%이상일 경우에 인센티브를 부여함
 6. 대지내 공지 및 대지내 통로에 관한 인센티브는 중복하여 적용치 않음(예, 건축한계선 후퇴부분에 공개공지 또는 보행통로 조성시 등)
 7. 건축한계선 등 인센티브 적용부분 지하부의 자연지반 보존은 중복하여 계상
 8. 성격이 유사한 계획요소가 중복되는 경우에는 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계상 불가
 9. 조성 및 시설 설치기준은 서울시 기준에 적합해야 함
 10. 기타 규정하지 않은 내용은 인허가권자와 협의 하에 결정
 ※ 용적률 완화 항목에 따른 인센티브는 기준높이 완화와 중복하여 적용치 않음
 ※ 본 계획 결정이전 기 공동개발(준공된 건축물)된 필지의 경우 공동개발에 따른 용적률 인센티브 적용 배제
 ※ 서울의료원부지 특별계획구역은 별도 적용, 현대자동차부지 특별계획구역 및 舊한국감정원부지 특별계획구역은 향후 사전협상 결과를 반영하여 관련지침에 따라 별도 적용

2) 높이 완화항목 및 완화내용(변경없음)

6. 특별가로구역 내 건축물 등에 관한 완화사항(변경없음)

④ 경미한 사항에 관한 계획(변경없음)

III. 특별계획구역 세부개발계획

① 특별계획구역에 관한 결정(변경없음)

1. 특별계획구역 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
기정	③	현대자동차부지 특별계획구역	강남구 삼성동 167번지	79,341.8	-	79,341.8	1필지

※ 서고 제1994-189호(1994.06.07) 최초결정 → 서고 제2016-280호(2016.09.08.) 구역명칭 변경결정

② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

1. 용도지역·지구에 관한 계획

1) 용도지역에 관한 결정(변경)조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
총계		79,341.8	-	79,341.8	100.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	75,808.8	감)70,694.0	5,114.8	6.4	-
상업지역	일반상업지역	3,533.0	증)70,694.0	74,227.0	93.6	-

□ 변경사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적 (㎡)	용적률	결정(변경)사유
		기정	변경			
-	삼성동 167번지	제3종 일반주거 지역	일반 상업지역	70,694	800%	○ 상위계획 실현, 도심기능강화 및 지역 활성화를 위한 용도도입 및 밀도계획을 위해 적합한 용도 지역으로 변경

2) 용도지구에 관한 결정조서 : 해당없음

2. 도시기반시설에 관한 계획

1) 교통시설

가. 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원								
기정	중로	3	606	12	집산 도로	201	삼성동 160-18대	삼성동 106-29도	일반도로, 보행자우선도로	-	-	-
변경	중로	3	606	12~15	집산 도로	201	삼성동 160-18대	삼성동 106-29도	일반도로, 보행자우선도로	-	-	일부 확폭
기정	중로	3	607	12~15	집산 도로	300	삼성동 168	삼성동 170-1	일반도로	-	-	-
변경	중로	3	607	15	집산 도로	300	삼성동 168	삼성동 170-1	일반도로	-	-	일부 확폭
기정	소로	3	631	6	국지 도로	303	삼성동 165	삼성동 166-8	일반도로	-	-	-
변경	중로	2	(1)	15	집산 도로	450	삼성동 161-17	삼성동 166-8	일반도로	-	-	폭원 확폭
기정	소로	3	633	6	국지 도로	310	삼성동 161-17	삼성동 163-3	일반도로	-	-	-
변경	소로	3	633	6	국지 도로	150	삼성동 162-24	삼성동 163-3	일반도로	-	-	연장 단축

※ ()는 임시번호임

□ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경 사유
중로 3-606호선	중로 3-606호선	• 현대자동차부지 특별계획구역에 접한 구간 폭원 12m→15m로 확폭	일부 확폭
중로 3-607호선	중로 3-607호선	• 현대자동차부지 특별계획구역에 접한 구간 폭원 12m→15m로 확폭	일부 확폭
소로 3-631호선	중로 2-(1)호선	• 현대자동차부지 특별계획구역에 접한 구간 폭원 6m→15m로 확폭 - 기능 : 국지도로 → 집산도로로 변경 - 연장 : 303m → 450m(선형 변경) - 규모 : 소로3류 → 중로2류로 변경	폭원 확폭
소로 3-633호선	소로 3-633호선	• 소로 3-631호선 변경에 따른 연장 310m→150m로 단축	연장 단축

※ ()는 임시번호임

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1. 가구 및 획지에 관한 계획(변경없음)

1) 가구 및 획지계획(변경없음)

2) 최대개발규모(변경없음)

2. 건축물에 관한 계획

1) 건축물의 용도계획

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
불허 용도	- 전층불허용도 - 단독주택 및 공동주택 - 제2종근린생활시설 중 안마시술소 - 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 동물 및 식물관련시설 - 장례식장 - 교정시설	- 전층불허용도 - 단독주택 및 공동주택 - 제2종근린생활시설 중 안마시술소 - 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 동물 및 식물관련시설 - 장례식장 - 교정시설	
지정 용도	- 업무시설(오피스텔 제외) ※ 지정용도의 연면적(주차장 제외) 합은 전체연면적(주차장 제외)의 50% 이상 확보	- 업무시설(오피스텔 제외) ※ 지정용도의 연면적(주차장 제외) 합은 전체연면적(주차장 제외)의 50% 이상 확보	

2) 특정지정용도계획

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
특정 지정 용도	- 특정지정용도 각 용도별 최소 규모 - 전시장·집회장(컨벤션): 16,500㎡(전용) - 관광숙박시설: 265실 - 전망대: 3,000㎡(전용) - 공연장: 2,000석 - 특정지정용도 시설은 사전협상의 결과로, 시설의 용도·규모 등은 공공과 민간의 협의를 통해서 변경 가능 - 전시장·집회장(컨벤션)은 객관성 있는 대관심사위원회 구성 및 운영방안, 시민과 공유할 수 있는 프로그램 및 대관방안 마련 - 공연장, 전망대는 국제교류복합지구 지정 취지에 적합하도록 민간의 창의성을 발휘하여 운영 - 글로벌센터(국제기구 클러스터 등) 유치지원 방안 강구(임대료 할인 등) - 구체적 운영방안은 향후 세부운영계획 수립 시점에 공공과 민간이 협의	- 특정지정용도 각 용도별 최소 규모 - 전시장·집회장(컨벤션): 16,500㎡(전용) - 관광숙박시설: 265실 - 전망대: 3,000㎡(전용) - 공연장: 2,000석 - 특정지정용도 시설은 사전협상의 결과로, 시설의 용도·규모 등은 공공과 민간의 협의를 통해서 변경 가능 - 전시장·집회장(컨벤션)은 객관성 있는 대관심사위원회 구성 및 운영방안, 시민과 공유할 수 있는 프로그램 및 대관방안 마련 - 공연장, 전망대는 국제교류복합지구 지정 취지에 적합하도록 민간의 창의성을 발휘하여 운영 - 글로벌센터(국제기구 클러스터 등) 유치지원 방안 강구(임대료 할인 등) - 구체적 운영방안은 향후 세부운영계획 수립 시점에 공공과 민간이 협의	

3) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가. 건 폐 율

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
일반상업지역	• 60% 이하	• 60% 이하	

나. 용 적 률

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
기준용적률	• 275% 이하	• 275% 이하	
허용용적률	• 522.12% 이하	• 522.12% 이하	
상한용적률	• 800% 이하	• 800% 이하	

※ 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따름

※ 기준용적률은 용도지역혼재(일반상업지역, 제3종일반주거지역)에 따른 가중평균값 적용

다. 용적률 완화항목 및 완화내용

□ 용적률 인센티브(기정)

항 목				내 용		완 화 기 준		비 고	
계 획 유도 항목	공동개발	공동개발(지정)		준수시	기준용적률 x 0.1				
	대지내 공지	공개공지		조성형태 및 규모 준수시	기준용적률x [(설치면적-의무면적)÷ 대지면적]xα				◦ 피로티 구조 α=0.5 ◦ 침상형 구조 α=1.0 ◦ 개방형 구조 α=1.0
		쌍지형공지		조성형태 및 규모 준수시	기준용적률x [(조성면적-의무면적)÷ 대지면적]xα				
		건축한계선, 건축지정선		위치준수시	기준용적률x [(조성면적-의무면적)/대지면적]x 0.5				
	대지내 통로	공공보행통로		준수시	기준용적률x (조성면적/대지면적)xα				◦ 피로티/실내형 구조 α=0.5 ◦ 개방형 구조 α=1.0
		보차혼용통로		준수시	기준용적률x (조성면적/대지면적)				
	건축물 용도	지정/ 권장 용도	전층	준수시	기준용적률x(지정·권장용도면적÷면적)x0.15				◦ 지상층 바닥면적의 50%이상시(주차장 제외)
			1층	준수시	기준용적률 x 0.1				◦ 1층 바닥면적의 50%이상시 (주차장 제외)
	보행개선	지하연결통로		설치시	기준용적률 x 0.1				◦ 건물내부 또는 대지내 설치시
		건축물 형태		준수시	기준용적률 x 0.2				
주차계획	공동주차통로, 공동주차장		준수시	기준용적률 x 0.1					
친환경 항목	환경 친화적 건축물	중수도시설 설치		준수시	기준용적률 x 0.04				◦ 총 사용수량의 10%이상을 재사용할 수 있는 시설 설치 ◦ 관련법에 의해 의무적으로 시설하게 되는 경우에는 제외
		빗물관리시설 설치		준수시	기준용적률 x 0.04				◦ 빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적 x 0.05 또는 대지면적x 0.02 이상 설치
		옥상녹화		준수시	기준용적률 x (녹화면적/대지면적)x 0.1				◦ 법정 조경으로 산입된 면적 제외 ◦ 녹화면적은 대지면적의 30%까지만 허용
		자연지반 보존		준수시	기준용적률 x (보존면적/대지면적)x 0.2				◦ 자연토양 및 투수성포장 ◦ 지하구조물 미설치시
		녹색주차장		준수시	기준용적률 x (설치면적/대지면적)x 0.2				
		녹색건축물 인증		최우수 : 0.12 우수 : 0.08 우량 : 0.04	기준용적률 x α		세기준 모두 1등급 만족시 : 기준용적률 x 0.4	◦ 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색 건축물 인증 기준, 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용 ◦ 서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무 대상 준수	
				1등급 : 0.08 2등급 : 0.06 3등급 : 0.04	기준용적률 x α				
		신·재생에너지 보급확대		1등급 : 0.12 2등급 : 0.10 3등급 : 0.08 4등급 : 0.06 5등급 : 0.04	기준용적률 x α				

- 주) 1. 허용용적률 산출 : 기준용적률 + ∑(각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 허용용적률
 2. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 친환경 인센티브는 30%이상, 계획유도 인센티브 합은 70% 이내로 하고, 기준
 용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률의 범위를 초과할 수 없음
 3. 친환경 인센티브 항목은 해당 인센티브의 30%에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경
 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않음
 4. 지정용도의 면적은 해당 용도의 지정층 바닥면적 합계가 지정층 전체 바닥면적(주차장 제외)의 50%이상일 경우에 인센티브를
 부여함
 5. 권장용도의 면적은 해당 용도의 해당층(전층/1층) 지상부 바닥면적 합계가 해당층(전층/1층) 지상부 전체 바닥면적(주차장 제외)의
 50%이상일 경우에 인센티브를 부여함
 6. 대지내 공지 및 대지내 통로에 관한 인센티브는 중복하여 적용치 않음(예, 건축한계선 후퇴부분에 공개공지 또는 보행통로 조성시 등)
 7. 건축한계선 등 인센티브 적용부분 지하부의 자연지반 보존은 중복하여 계상
 8. 성격이 유사한 계획요소가 중복되는 경우에는 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계상 불가
 9. 조성 및 시설 설치기준은 서울시 기준에 적합해야 함
 10. 기타 규정하지 않은 내용은 인허가권자와 협의 하에 결정
 ※ 용적률 완화 항목에 따른 인센티브는 기준높이 완화와 중복하여 적용치 않음
 ※ 본 계획 결정이전 기 공동개발(준공된 건축물)된 필지의 경우 공동개발에 따른 용적률 인센티브 적용 배제
 ※ 서울의료원부지 특별계획구역은 별도 적용, 현대자동차부지 특별계획구역 및 舊한국감정원부지 특별계획구역은 향후 사전협상
 결과를 반영하여 관련지침에 따라 별도 적용

☐ 용적률 인센티브(변경)

① 계획유도 인센티브 항목

항목	세분	세부계획기준	비고
대지 내 공지	공개공지	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×3	조성형태(필로티, 개방형구조 등)에 따라 계수 조정 가능(필로티구조 요율=2이내)
	섬지형공지, 침상형공지	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×3	
	건축한계선, 건축지정선, 벽면선	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×3	
	공공보행통로 (보차혼용통로)	기준용적률×(조성면적/대지면적)×4	
건축물 용도	지정 또는 권장	기준용적률×(지정·권장용도면적/건축면적)×1	20%이상 설치 시(주차장제외)
	특정층(꼭대기층) 개방	기준용적률×(설치면적/대지면적)×0.1	- 일반인에게 개방이 가능한 구조의 경우에 한함 - 설치면적은 전용면적으로 함
	저층부 가로활성화용도	기준용적률×0.1	- 가로활성화 상업용도 등 별도 결정 한 경우 1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2 이상 설치 시
보행 개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치, 지하연결통로 설치 등	기준용적률×0.5	건물 내부 또는 대지 내 설치 시
주차 계획	공동주차통로, 공동주차장	기준용적률×0.1	지구단위계획 수립 시 위치를 결정 한 경우
건축물 개방	건축물 내 공익시설 설치	기준용적률×(제공면적/연면적)×4	공연장, 박물관, 미술관, 도서관, 보육시설 등 계획수립 시 결정한 시설 또는 위원회 심의에서 인정하는 경우
역사 보전	옛길/물길 복원 및 재현	원형보전:기준용적률×0.3	- 지구단위계획 수립 시 결정 또는 해당 위원회(시 또는 자치구) 심의 에서 보전 가치가 있다고 인정하는 경우 - 역사적 가치가 있는 건축물(시설물 포함) 등의 원형 및 형태
		형태보전:기준용적률×0.2	
	지정 및 등록문화재 보전	기준용적률×0.3	문화재보호법상 지정 및 등록문화재 보전 (근현대건조물 등 위원회에서 인정하는 경우 포함)
	역사흔적 남기기	기준용적률×0.1	역사적 가치가 있는 건축물(시설물 포함) 및 지역유래 등 스토리텔링을 위한 사업 부지내 전시공간유치등 위원회에서 보전 가치가 있다고 인정하는 경우

② 친환경 인센티브 항목

항목	세분	세부계획기준		비고
환경 친화 에너지 효율화	녹색 건축 인증	최우수(그린1등급): 기준용적률×0.12 우수(그린2등급): 기준용적률×0.08 우량(그린3등급): 기준용적률×0.04		※ 녹색건축물 조성지원법에 따른 녹색건축물 인증기준, 건축물 에너지효율 등급 인증 기준 준용 ※ 서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무 대상 준수
	에너지 효율 등급 인증	에너지 효율 1등급: 기준용적률×0.08 에너지 효율 2등급: 기준용적률×0.06 에너지 효율 3등급: 기준용적률×0.04		
	신재생 에너지 보급 확대	신재생 에너지 1등급: 기준용적률 × 0.12 신재생 에너지 2등급: 기준용적률 × 0.10 신재생 에너지 3등급: 기준용적률 × 0.08 신재생 에너지 4등급: 기준용적률 × 0.06 신재생 에너지 5등급: 기준용적률 × 0.04		※ 신·재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용 ● 건축물 인증 심사기준(별표 1) ※ 공급률로 등급판정 대체가능
	중수도 시설 설치	기준용적률x0.04		● 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시 적용 ● 관련 법상 의무시설인 경우 제외
	빗물 관리 시설 설치	기준용적률x0.04		● 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투 시설 ● 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적x0.05 또는 대지면적x0.02이상이 되도록 설치
	옥상 녹화	기준용적률x(녹화면적/대지면적)x0.1		● 법정 조경으로 산입된 면적 제외 ● 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
	자연 지반 보존	기준용적률x(보존면적/대지면적)x0.2		● 자연토양 및 투수성 포장 ● 지하구조물 미설치시
	녹색 주차장	기준용적률x(설치면적/대지면적)x0.1		● 기준용적률x0.05이내

③ 특정지정용도 인센티브

항목	세분	세부계획기준	비고
건축물 용도	특정지정용도	기준용적률 × 0.2 이내	• 설치규모, 운영방안, 정책실현정도 고려

□ 변경사유서

구분	변경사유
용적률 완화항목 및 완화내용	• 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」의 사전협상형 지구단위계획의 용적률 인센티브항목 별도 적용

라. 높이

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
일반상업지역	• 600m 이하	• 600m 이하	

4) 건축물의 배치 및 외관 · 형태 등에 관한 결정조서

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
건축한계선	- 영동대로변 폭 20m - 이면가로변 폭 5m	- 영동대로변 폭 20m - 이면가로변 폭 5m	
공공공간 조성	영동대로변 가로활성화를 위해 지하 환승센터 및 삼성역과 연계한 보행자 유입 공간 조성	- 삼성역 및 복합환승센터 입체동선 연결을 위한 침상형 공지를 조성하고 공공보행통로와 연계 - 대지 내 조경공간에 조형 예술품설치 및 휴게공간 등을 설치하여 보행자 유입공간을 조성	
저층부	- 주변 도시조직과 조화를 이루도록 적정 규모로 분산 배치 - 가로 활성화가 될 수 있도록 건축물과 외부 공간 연계 조성	- 저층부는 매스를 분산 배치 하고 지상·지하 입체적 연결 체계 확보 - 보행축과 연계하여 가로활성화 계획 수립	
전시장·집회장(컨벤션)	기능과 특성에 따라 분산배치를 허용하되, 동선 연계를 통해 이용자 편의 도모	전시장·집회장(컨벤션)은 기능과 특성에 따라 분산배치하고 영동대로 지하 공간과 연계 및 접근이 용이 토록 계획하며 시설간 동선 연계	
경관	영동대로 중심 상징적인 스카이라인 조성	고층부는 영동대로 중심 스카이라인 조성, 저층부는 가로변 건축물과 조화되고 보행자 중심의 쾌적한 보행환경조성	

3. 기타 사항에 관한 계획

1) 대지내 공지 및 통로에 관한 결정조서

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
전면공지	건축한계선 후퇴부분은 전면공지로 조성	보도형, 차도형(완화차로)공지를 조성하여 보행 쾌적성, 가로미관 증진 및 조경설치	
공개공지	- 공개공지 2개소 위치 및 면적지정 (대지면적의 15% 이상 확보) ※ 전면공지와 중복 가능	- 대지면적의 15% 이상 확보하고 영동대로변, 봉은사로108길변 위치지정 - 영동대로변 전면공지와 중복하되 보행흐름을 유지한 보행공간을 확보 하고 공공보행통로와 연계 가능토록 계획 - 공공보행통로 및 건축물 주출입구와 중복되는 부분은 공개공지면적에서 제외	
침상형공지	영동대로 지하 복합환승센터와 연계한 공지 조성	복합환승센터와 연계하되 지하~지상간 연계 가능한 위치에 조성	
공공보행통로	- 코엑스~잠실운동장을 연결하는 동서축 1개소 (폭 10m 이상) - 인접지역에서 시민이 자유롭게 출입 하고, 지하지상과 입체적으로 연계된 보행로 조성 ※ 시·중점은 유지하되 향후 주변 개발여건 (영동대로 지하공간 복합개발 등)을 고려하여 선형변경 및 연계조정 가능	- 동서축 1개소 (폭10m 이상) - 영동대로~봉은사로114길 연결 - 공공보행통로 상부에 건축물이 계획되는 경우 유효높이 6m 이상 확보	

2) 교통처리계획에 관한 결정조서

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
차량출입 불허구간	영동대로변 차량출입불허구간 지정	영동대로변 차량출입불허구간 지정	

3) 특정층 개방

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
저층부	영동대로 지하공간 복합개발 계획에 따라 지하, 지상, 공중(보행교 등) 연결을 고려하고, 외부공간은 시민개방 및 지역명소로 조성	- 연결통로는 영동대로 지하공간 복합개발 사업과 연결하는 통로로 조성하고 통로~침상형공지 구간은 시민에 개방 - 통로의 위치는 추후 복합환승센터 실시계획 인가 전 협의하여 적절한 위치로 결정 - 업무시설 주변 등 외부공간에 지역명소를 위한 녹지 및 이벤트공간 등을 조성하고 시민에 개방	
고층부	고층부 개방(전망대 등 시민 공개공간 조성)	업무시설 최상층(2개층)은 전망대로 조성하고 시민에 개방하고 문화예술이 어우러진 명소로 조성	

4) 환경친화요소

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
환 경 친 화 요 소	- 친환경 건축계획 도입 - 신재생에너지비율 20% 이상 설치 - 생태면적률 35% 이상 확보 - 친환경 관련 G-SEED(최우수), LEED(GOLD 이상) 인증 고려	- 친환경 건축계획 도입 - 신재생에너지비율 20% 이상 설치 - 생태면적률 35% 이상 확보 - 친환경 관련 G-SEED(최우수), LEED(GOLD 이상) 인증 고려	

5) 공공기여에 관한 사항

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
공공기여 총량	• 기준대지 면적 (79,341.8㎡)의 32.42%로 함 ('16.5월 감정평가 기준 17,491억원)	• 기준대지면적(79,341.8㎡)의 32.42%로 함 ('16.5월 감정평가 기준 17,491억원)	
공공시설/ 기반시설 및 설치비용	• 국제교류복합지구 내 기반시설 • 지구연계 인프라 개선 (배수설비 등) • 자치구 내 취약지역 필요 기반시설	• 공공기여는 국제교류복합지구 내 기반시설, 지구연계 인프라 개선, 자치구 내 취약지역 필요 기반시설을 우선 고려하여 시행 - 공공기여 대상사업은 상위계획인 국제교류복합지구 지구단위계획에 대한 교통영향평가 변경심의 및 사업별 실시설계 등을 거쳐 공공기여 총량의 범위내에서 시행할 대상사업 최종 확정 ※ (대상사업) 영동대로 하부 지하공간 복합개발, 국제교류복합지구 도로개선(올림픽대로 지하화, 탄천동로 지하화, 탄천서로 지하화, 동부간선도로 램프이전 설치 등), 국제교류복합지구 지역교통개선, 탄천보행교 신설 및 기존보행교 확장, 국제교류복합지구 보행축 정비, 잠실주경기장 리모델링, 학생체육관 이전, 탄천·한강 정비 및 친수공간 조성, 물재생시설 개선 및 하수/차집관거 정비 • 공공기여 제공 방식은 시설 제공 방식으로 시행 - 설계 및 건설사업관리(설계, 공사)는 서울시에서 위탁 시행(단, 국제교류복합지구 지역교통개선사업은 민간사업자 시행) - 공사는 민간사업자 시행(단, 영동대로 지하공간 복합개발 공사는 서울시에서 위탁 시행) • 서울시 위탁 시행에 따른 비용은 에스프로우제도를 통해 지급 및 관리 • 대상 사업별 인정가액(부가가치세 포함) 산정 시 설계비 및 건설사업관리(설계,공사)비는 공공발주에 따른 실비로 산정하고, 공사비는 실시설계가 기준으로 하되 공공기여 총량 산정 기준 시점('16.5월)으로 가치를 보정하여 산정 - 단, 영동대로 지하공간 복합개발 공사비는 공공발주에 따른 낙찰률을 적용하고, 공사 중 발생하는 설계변경 및 물가변동 사항에 대해서는 인정가액 조정 반영 - 공공 귀책에 따른 설계 지연의 경우는 이를 고려하여 제한적으로 시점보정 적용 • 공공기여 사업 대상 시설은 현대차 GBC 사업 준공 전까지 설치 완료 후 제공하는 것을 원칙으로 하되, 절대적 공기 등의 이유로 불가할 경우 민간사업자는 별도의 이행담보방안을 현대차 GBC 사업 준공 전 제출 • 이 외의 공공기여 이행과 관련한 세부내용은 서울시-민간사업자 간 협약체결을 통해 정하고 이를 따르도록 함	

■ 특별계획구역 세부개발계획

구분			특별계획구역 계획지침	세부개발계획
건축물에 관한 계획	용도	불허	- 전충불허용도 - 단독주택 및 공동주택 - 제2종근린생활시설 중 안마시술소 - 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 동물 및 식물관련시설 - 장례식장 - 교정시설	- 전충불허용도 - 단독주택 및 공동주택 - 제2종근린생활시설 중 안마시술소 - 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 동물 및 식물관련시설 - 장례식장 - 교정시설
		지정	- 업무시설(오피스텔 제외) ※ 지정용도의 연면적(주차장 제외) 합은 전체연면적(주차장 제외)의 50% 이상 확보	- 업무시설(오피스텔 제외) ※ 지정용도의 연면적(주차장 제외) 합은 전체연면적(주차장 제외)의 50% 이상 확보
	특정 지정 용도		- 특정지정용도 각 용도별 최소 규모 - 전시장·집회장(컨벤션): 16,500㎡(전용) - 관광숙박시설: 265실 - 전망대: 3,000㎡(전용) - 공연장: 2,000석 - 특정지정용도 시설은 사전협상의 결과로, 시설의 용도·규모 등은 공공과 민간의 협의를 통해서 변경 가능 - 전시장·집회장(컨벤션)은 객관성있는 대관 심사위원회 구성 및 운영방안, 시민과 공유할 수 있는 프로그램 및 대관방안 마련 - 공연장, 전망대는 국제교류복합지구 지정 취지에 적합하도록 민간의 창의성을 발휘하여 운영 - 글로벌센터(국제기구 클러스터 등) 유치지원 방안 강구(임대료 할인 등) - 구체적 운영방안은 향후 세부운영계획 수립 시점에 공공과 민간이 협의	- 특정지정용도 각 용도별 최소 규모 - 전시장·집회장(컨벤션): 16,500㎡(전용) - 관광숙박시설: 265실 - 전망대: 3,000㎡(전용) - 공연장: 2,000석 - 특정지정용도 시설은 사전협상의 결과로, 시설의 용도·규모 등은 공공과 민간의 협의를 통해서 변경 가능 - 전시장·집회장(컨벤션)은 객관성있는 대관 심사위원회 구성 및 운영방안, 시민과 공유할 수 있는 프로그램 및 대관방안 마련 - 공연장, 전망대는 국제교류복합지구 지정 취지에 적합하도록 민간의 창의성을 발휘하여 운영 - 글로벌센터(국제기구 클러스터 등) 유치지원 방안 강구(임대료 할인 등) - 구체적 운영방안은 향후 세부운영계획 수립 시점에 공공과 민간이 협의
	밀도·규모	건폐율	일반상업지역 : 60%이하	일반상업지역 : 60%이하
		용적률	- 일반상업지역 : 기준 275%이하 / 허용 522.12%이하 / 상한 800%이하 ※ 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따름 ※ 기준용적률은 용도지역혼재(일반상업지역, 제3종일반주거지역)에 따른 가중평균값 적용	- 일반상업지역 : 기준 275%이하 / 허용 522.12%이하 / 상한 800%이하 ※ 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따름 ※ 기준용적률은 용도지역혼재(일반상업지역, 제3종일반주거지역)에 따른 가중평균값 적용
		높이	600m이하	600m이하
	배치	건축 한계선	- 영동대로변 폭 20m - 이면가로변 폭 5m	- 영동대로변 폭 20m - 이면가로변 폭 5m
		공공 공간 조성	영동대로변 가로활성화를 위해 지하 환승센터 및 삼성역과 연계한 보행자 유입 공간 조성	- 삼성역 및 복합환승센터 입체동선 연결을 위한 침상형 공지를 조성하고 공공보행통로와 연계 - 대지 내 조경공간에 조형 예술품설치 및 휴게공간 등을 설치하여 보행자 유입공간을 조성

구분			특별계획구역 계획지침	세부개발계획
건축물에 관한 계획	형태	저층부	- 주변 도시조직과 조화를 이루도록 적정 규모로 분산 배치 - 가로활성화가 될 수 있도록 건축물과 외부 공간 연계 조성	- 저층부는 매스를 분산배치하고 지상·지하 입체적 연결 체계 확보 - 보행축과 연계하여 가로활성화 계획 수립
		전시장·집회장(컨벤션)	기능과 특성에 따라 분산배치를 허용하되, 동선 연계를 통해 이용자 편의 도모	전시장·집회장(컨벤션)은 기능과 특성에 따라 분산배치하고 영동대로 지하 공간과 연계 및 접근이 용이 토록 계획하며 시설간 동선 연계
		경관	영동대로 중심 상징적인 스카이라인 조성	고층부는 영동대로 중심 스카이라인 조성, 저층부는 가로변 건축물과 조화되고 보행자 중심의 쾌적한 보행환경조성
	대지 내 공지 및 통로	전면 공지	건축한계선 후퇴부분은 전면공지로 조성	보도형, 차도형(완화차로) 공지를 조성하여 보행 쾌적성, 가로미관 증진 및 조정설치
		공개 공지	공개공지 2개소 위치 및 면적지정 (대지면적의 15% 이상 확보) ※ 전면공지와 중복 가능	- 대지면적의 15% 이상 확보하고 영동대로변, 봉은사로108길변 위치지정 - 영동대로변 전면공지와 중복하되 보행흐름을 유지한 보행공간을 확보하고 공공보행통로와 연계 가능토록 계획 - 공공보행통로 및 건축물 주출입구와 중복 되는 부분은 공개공지 면적에서 제외
		침상형 공지	영동대로 지하 복합환승센터와 연계한 공지 조성	복합환승센터와 연계하되 지하~지상간 연계 가능한 위치에 조성
		공공 보행 통로	- 코엑스~잠실운동장을 연결하는 동서축 1개소(폭 10m 이상) - 인접지역에서 시민이 자유롭게 출입하고, 지하지상과 입체적으로 연계된 보행로 조성 ※ 시·종점은 유지하되 향후 주변 개발여건(영동대로 지하공간 복합개발 등)을 고려하여 선형변경 및 연계 조정 가능	- 동서축 1개소(폭 10m 이상) - 영동대로~봉은사로114길 연결 - 공공보행통로 상부에 건축물이 계획 되는 경우 유효높이 6m 이상 확보
	교통 처리 계획	차량 출입 불허 구간	영동대로변 차량출입불허구간 지정	영동대로변 차량출입불허구간 지정
	특정 층 개방	저층부	영동대로 지하공간 복합개발 계획에 따라 지하, 지상, 공중(보행교 등) 연결을 고려하고, 외부공간은 시민개방 및 지역명소로 조성	- 연결통로는 영동대로 지하공간 복합 개발 사업과 연결하는 2통로로 조성 하고 통로~침상형공지 구간은 시민에 개방 - 통로의 위치는 추후 복합환승센터 실시계획 인가 전 협의하여 적절한 위치로 결정 - 업무시설 주변 등 외부공간에 지역명소를 위한 녹지 및 이벤트공간 등을 조성하고 시민에 개방
		고층부	고층부 개방(전망대 등 시민 공개공간 조성)	업무시설 최상층(2개층)은 전망대로 조성하고 시민에 개방하고 문화예술이 어우러진 명소로 조성
	환경친화 요소		- 친환경 건축계획 도입 - 신재생에너지비율 20% 이상 설치 - 생태면적률 35% 이상 확보 - 친환경 관련 G-SEED(최우수), LEED(GOLD 이상) 인증 고려	- 친환경 건축계획 도입 - 신재생에너지비율 20% 이상 설치 - 생태면적률 35% 이상 확보 - 친환경 관련 G-SEED(최우수), LEED(GOLD 이상) 인증 고려

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획
기 타 사 항 에 관 한 계 획	공공 기여 총량	• 기준대지 면적(79,341.8㎡)의 32.42%로 함 ('16.5월 감정평가 기준 17,491억원)	• 기준대지 면적(79,341.8㎡)의 32.42%로 함 ('16.5월 감정평가 기준 17,491억원)
	공공 기여에 관한 사항	• 국제교류복합지구 내 기반시설 • 지구연계 인프라 개선(배수설비 등) • 자치구 내 취약지역 필요 기반시설	• 공공기여는 국제교류복합지구 내 기반시설, 지구 연계 인프라 개선, 자치구 내 취약지역 필요 기반시설을 우선 고려하여 시행 - 공공기여 대상사업은 상위계획인 국제교류복합지구 지구단위계획에 대한 교통영향평가 변경심의 및 사업별 실시 설계 등을 거쳐 공공기여 총량의 범위내에서 시행할 대상사업 최종 확정 ※ (대상사업) 영동대로 하부 지하공간 복합개발, 국제교류복합지구 도로개선(올림픽대로 지하화, 탄천동로 지하화, 탄천서로 지하화, 동부간선도로 램프이전 설치 등), 국제교류복합지구 지역 교통개선, 탄천보행교 신설 및 기존보행교 확장, 국제교류복합지구 보행축 정비, 잠실주경기장 리모델링, 학생체육관 이전, 탄천·한강 정비 및 친수공간 조성, 물재생시설 개선 및 하수/차집관거 정비 • 공공기여 제공 방식은 시설 제공 방식으로 시행 - 설계 및 건설사업관리(설계, 공사)는 서울시에서 위탁 시행 (단, 국제교류복합지구 지역교통개선사업은 민간사업자 시행) - 공사는 민간사업자 시행(단, 영동대로 지하공간 복합개발 공사는 서울시에서 위탁 시행) • 서울시 위탁 시행에 따른 비용은 에스프로우제도를 통해 지급 및 관리 • 대상 사업별 인정가액(부가가치세 포함) 산정 시 설계비 및 건설사업관리(설계, 공사)비는 공공발주에 따른 실비로 산정하고, 공사비는 실시설계가 기준으로 하되 공공기여 총량 산정 기준 시점('16.5월)으로 가치를 보장하여 산정 - 단, 영동대로 지하공간 복합개발 공사비는 공공발주에 따른 낙찰률을 적용하고, 공사 중 발생하는 설계변경 및 물가변동 사항에 대해서는 인정가액 조정 반영 - 공공 귀책에 따른 설계 지연의 경우는 이를 고려하여 제한적으로 시점보정 적용 • 공공기여 사업 대상 시설은 현대차 GBC 사업 준공 전까지 설치 완료 후 제공하는 것을 원칙으로 하되, 절대적 공기 등의 이유로 불가할 경우 민간사업자는 별도의 이행담보방안을 현대차 GBC 사업 준공 전 제출 • 이 외의 공공기여 이행과 관련한 세부내용은 서울시-민간사업자 간 협약체결을 통해 정하고 이를 따르도록 함

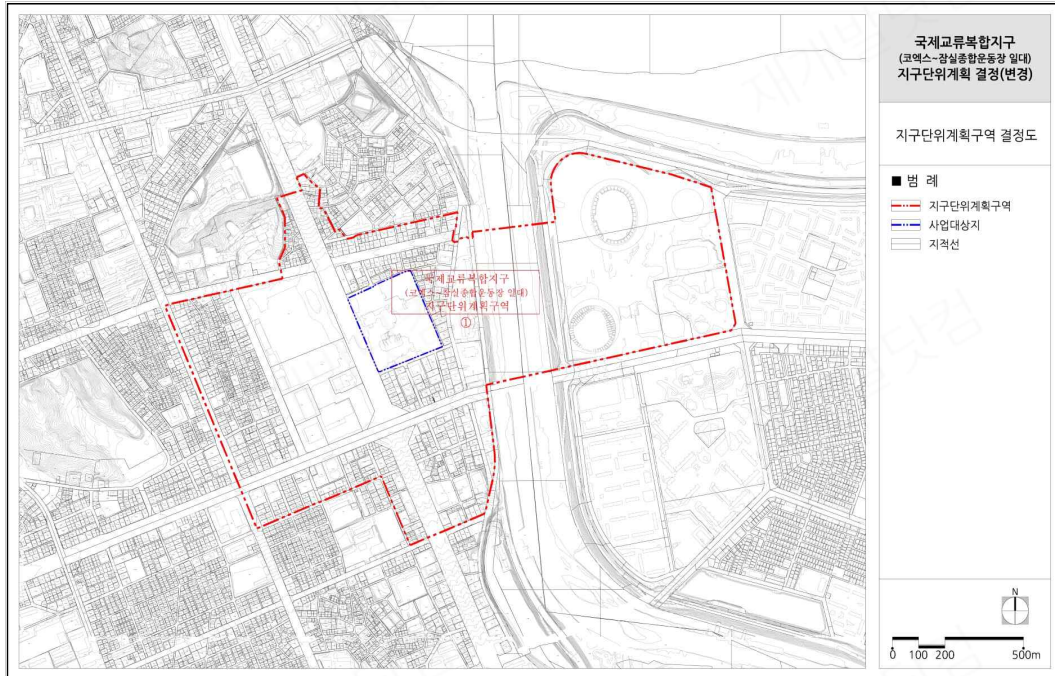
IV. 관계도면: 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

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

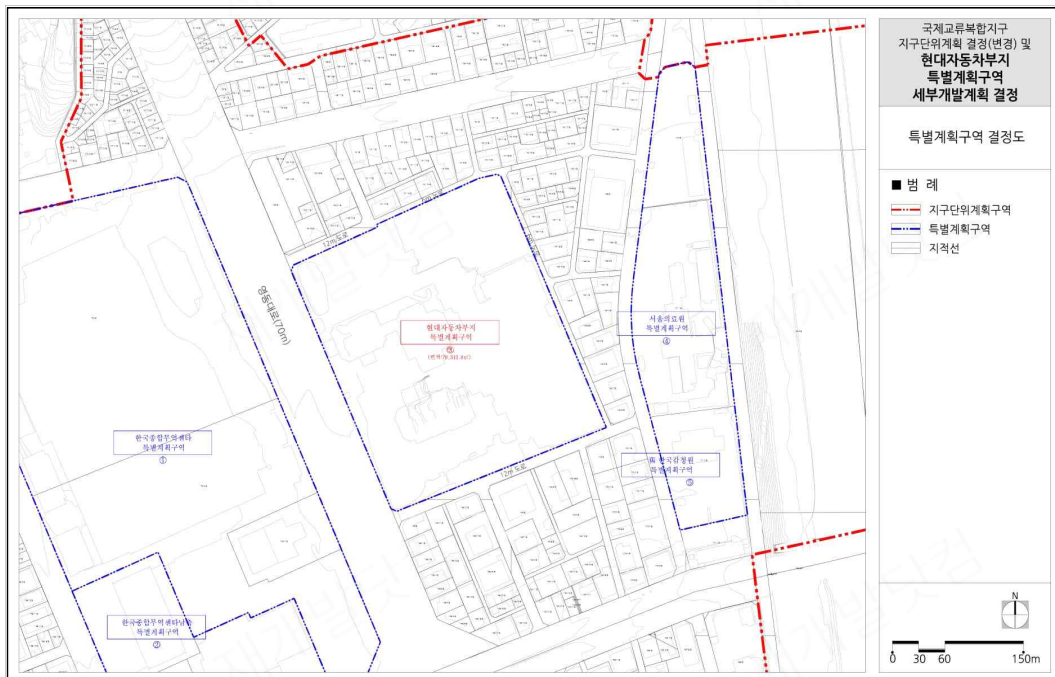
V. 열람장소: 서울특별시 지역발전본부 동남권사업과(☎2133-8264)에 관계도서를 비치 및 열람하고 있습니다.

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

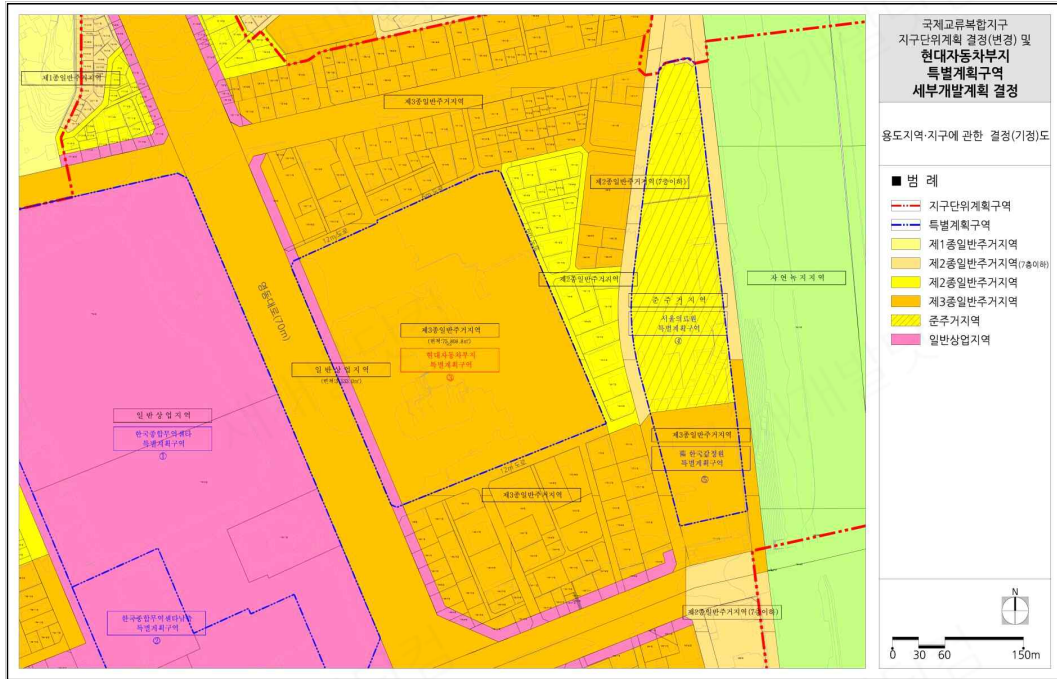
[지구단위계획구역 결정도]



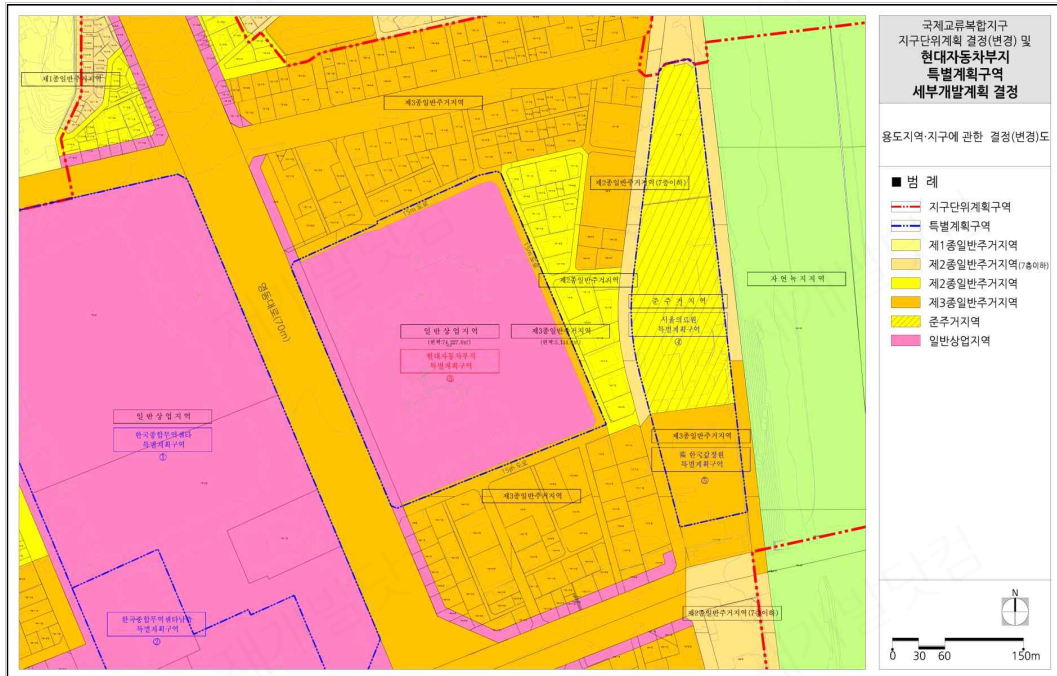
[특별계획구역 결정도]



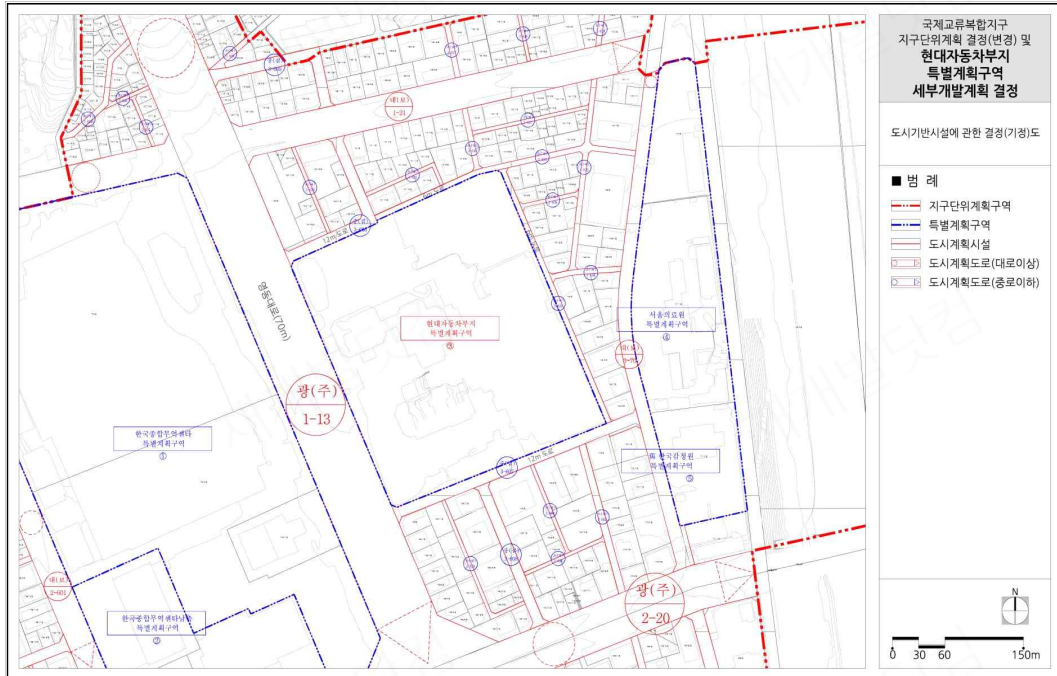
[용도지역·지구에 관한 결정(기정)도]



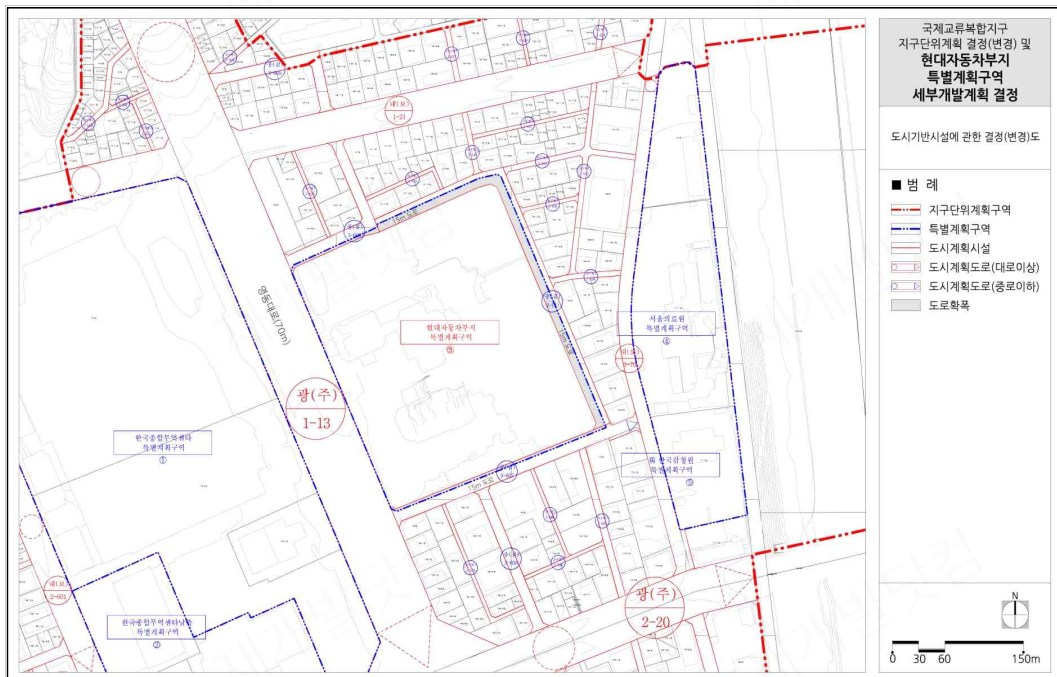
[용도지역·지구에 관한 결정(변경)도]



[도시기반시설에 관한 결정(기정)도]



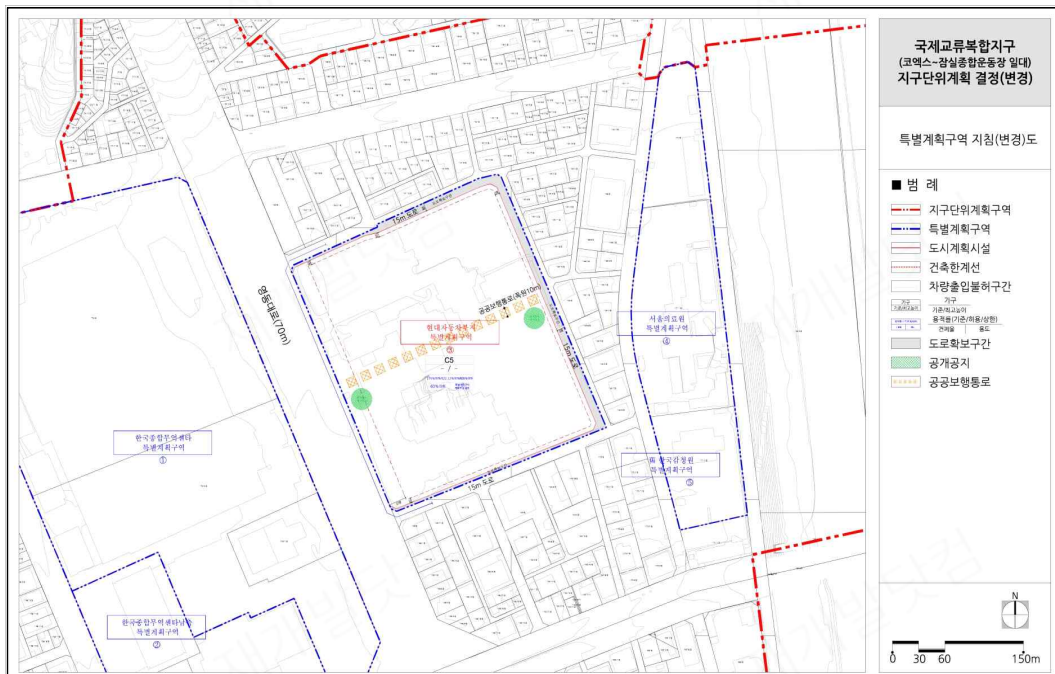
[도시기반시설에 관한 결정(변경)도]



[특별계획구역 지침(기정)도]



[특별계획구역 지침(변경)도]



[세부개발계획 종합결정도]

