

## ◆ 성동구공고 제2020-873호

**도시관리계획(특성 지구단위계획 및 특별계획구역Ⅲ, Ⅳ 세부개발계획)  
결정(변경)(안) 재열람공고**

1. 서울특별시 고시 제2005-171호(2005.6.2.)로 지구단위계획 결정, 서울특별시 고시 제2007-227호(2007.7.12.), 서울특별시고시 제2015-425호(2015.12.31.), 서울특별시 고시 제2016-185호(2016.7.7.)에 의하여 결정(변경)된 특성 지구단위계획 및 특별계획구역Ⅲ, Ⅳ 세부개발계획과 관련된 사항입니다.
2. 우리 구 성수동1가 685-700번지, 685-701번지 일원에 주민제안된 『특성 지구단위계획 및 특별계획구역Ⅲ, Ⅳ 세부개발계획』 결정(변경)(안)에 대해 관련기관(부서) 협의, 서울시 도시·건축공동위원회 심의 및 서울시 지구단위계획 사전자문 결과에 따라 일부 계획(안)이 변경되어 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제28조 및 같은 법 시행령 제22조 및 서울특별시 도시계획조례』 제7조, 제68조의 규정에 따라 아래와 같이 재열람공고 합니다.
3. 본 도시관리계획(안)에 대하여 의견이 있으실 경우 열람기간 내 의견서를 열람장소에 제출하여 주시기 바랍니다.

2020년 7월 23일

성 동 구 청 장

가. 구 역 명 : 특성 지구단위계획구역 및 특별계획구역Ⅲ, Ⅳ

나. 지구단위계획 결정(변경)에 관한 사항

1) 지구단위계획구역(변경없음)

■ 지구단위계획구역에 관한 결정조서

| 구역명         | 위 치                | 면 적 (㎡) |     |        | 비고 |
|-------------|--------------------|---------|-----|--------|----|
|             |                    | 기 정     | 변 경 | 변경후    |    |
| 특성 지구단위계획구역 | 성수동1가 685-700번지 일대 | 83,503  | -   | 83,503 |    |

2) 토지이용 및 시설에 관한 계획(변경없음)

3) 획지에 관한 계획(변경없음)

4) 건축물 등에 관한 계획

가) 건축물의 용도계획

① 건축물 용도(불허용도, 권장용도)(변경없음)

② 건축물 용도(지정용도)

| 구분       | 기정                                                                                        | 변경                                                                      |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 특별계획 구역Ⅲ | •저층부 : 5호 문화 및 집회시설 중 공연장(3,000㎡ 이상)<br>•10호 업무시설(오피스텔 제외) : 연면적의 30% 이상                  | •저층부 : 5호 문화 및 집회시설 중 전시장(3,000㎡ 이상)<br>•10호 업무시설 (오피스텔제외) : 연면적의 30%이상 |
| 특별계획 구역Ⅳ | •저층부 : 5호 문화 및 집회시설 중 회의장(2,000㎡ 이상)과 산업전시장 (3,000㎡ 이상)<br>•15호 숙박시설 중 관광호텔 : 연면적의 30% 이상 | •저층부 : 5호 문화 및 집회시설 중 공연장 (5,000㎡ 이상)<br>•15호 숙박시설 중 관광호텔 : 연면적의 30% 이상 |

## - 변경사유서

| 변경 내용              | 변경 사유                                                                                 |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 특별계획구역Ⅲ, Ⅳ 지정용도 변경 | •여건 변화에 따라 성동구 문화관광산업의 기반 마련 및 독섬 일대 문화복합클러스터 조성을 위해 특별계획구역 Ⅲ, Ⅳ의 지정용도를 변경 및 재배치하고자 함 |

- 나) 건축물의 건폐율·용적률·높이계획(변경없음)  
 다) 기준용적률의 완화항목 및 완화 내용(변경없음)  
 라) 건축물의 배치계획(변경없음)  
 마) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획(변경없음)

## 5) 기타사항에 관한 계획

- 가) 대지 내 공지에 관한 계획(변경없음)  
 나) 교통처리에 관한 계획

| 구 분       | 계 획 지 침                         | 세부개발계획                                          | 비 고                  |
|-----------|---------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------|
| 차량출입 금지구간 | 기정 •간선도로변<br>변경 •간선도로변(일부구간 허용) | •간선도로변: 왕십리로, 독섬로<br>•간선도로변: 왕십리로, 독섬로(일부구간 허용) | 교통영향평가 사항 반영<br>도면참조 |

## - 변경사유서

| 변경내용      | 변경사유서                                                                                                            |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 차량출입 금지구간 | •특별계획구역(Ⅳ)의 대규모 복합시설(주거, 판매, 숙박등)과 공연장 도입에 따라 증가되는 차량 혼잡도 및 차량 진출입 환경 개선을 위하여 독섬로 차량출입금지구간 중 일부구간에 차량출입을 허용하고자 함 |

## 6) 특별계획구역에 관한 계획(변경없음)

## 다. 특별계획구역Ⅲ 세부개발계획에 관한 사항

## 1) 획지에 관한 계획(변경없음)

| 구 분                    | 위 치                        | 면적(㎡)    |     |          | 비고 |
|------------------------|----------------------------|----------|-----|----------|----|
|                        |                            | 기 정      | 변 경 | 변 경 후    |    |
| 독섬 지구단위계획구역내 특별계획구역(Ⅲ) | 서울시 성동구 성수동1가 685-700번지 일대 | 18,315.0 | -   | 18,315.0 |    |

## 2) 건축물 용도에 관한 계획

| 구분       | 계획지침                                                                       | 세부개발계획                                                                  |
|----------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 지정<br>용도 | 기정 •저층부: 5호 문화 및 집회시설 중 공연장(3,000㎡ 이상)<br>•10호 업무시설(오피스텔 제외): 연면적의 30% 이상  | •저층부: 5호 문화 및 집회시설 중 공연장(3,000㎡ 이상)<br>•14호 업무시설 (오피스텔 제외): 연면적의 30% 이상 |
|          | 변경 •저층부: 5호 문화 및 집회시설 중 전시장(3,000㎡ 이상)<br>•14호 업무시설 (오피스텔 제외): 연면적의 30% 이상 | •저층부: 5호 문화및집회시설 중 전시장(3,000㎡ 이상)<br>•14호 업무시설 (오피스텔 제외): 연면적의 30% 이상   |

※ 6. 전시장의 경우 기업홍보 목적으로 사용 불가하며, 매년 1월 연간 전시운영계획 제출

※ 건축물 용도(불허용도, 권장용도)(변경없음)

## - 변경사유서

| 변경 내용   | 변경 사유                                                                                                |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 지정용도 변경 | •지구단위계획 지정용도 변경에 따른 세부개발계획 변경<br>•전문전시장으로 조성하여 지역 내 문화수요 충족 및 지역활성화를 유도하고자 지정용도를 공연장에서 전시장으로 변경하고자 함 |

- 3) 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 계획(변경없음)
- 4) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획(변경없음)
- 5) 건축물의 배치에 관한 계획(변경없음)
- 6) 기타사항에 관한 계획(변경없음)

라. 특별계획구역Ⅳ 세부개발계획에 관한 사항

- 1) 획지에 관한 계획(변경없음)

| 구 분                       | 위 치                           | 면적(㎡)    |     |          | 비고 |
|---------------------------|-------------------------------|----------|-----|----------|----|
|                           |                               | 기 정      | 변 경 | 변 경 후    |    |
| 특검 지구단위계획구역내<br>특별계획구역(Ⅳ) | 서울시 성동구 성수동1가<br>685-701번지 일대 | 19,002.0 | -   | 19,002.0 |    |

- 2) 건축물 용도에 관한 계획

| 구분       | 계획지침                                                                                              | 세부개발계획                                                                                         |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 지정<br>용도 | 기정<br>•저층부: 5호 문화 및 집회시설 중 회의장(2,000㎡이<br>상), 산업전시장(3,000㎡이상)<br>•15호 숙박시설 중 관광호텔<br>: 연면적의 30%이상 | •저층부: 5호 문화 및 집회시설 중 회의장(2,500㎡이<br>상), 산업전시장(3,000㎡이상)<br>•15호 숙박시설 중 관광호텔<br>: 연면적의 48.75%이상 |
|          | 변경<br>•저층부: 5호 문화 및 집회시설 중 공연장 (5,000㎡이상)<br>•15호 숙박시설 중 관광호텔<br>: 연면적의 30%이상                     | •저층부: 5호 문화 및 집회시설 중 공연장 (6,500㎡이상)<br>•15호 숙박시설 중 관광호텔<br>: 연면적의 48.75%이상                     |

※ 건축물 용도(불허용도, 권장용도)(변경없음)

- 변경사유서

| 변경 내용   | 변경 사유                                                                                                                                                                                                                             |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 지정용도 변경 | <ul style="list-style-type: none"> <li>•지구단위계획 지정용도 변경에 따른 세부개발계획 변경</li> <li>•산업전시장 및 회의장의 경우 컨벤션(산업전시장) 규모의 대형화로 인한 경쟁력 상실 및 특검 일대 문화복합클러스터 조성을 위한 중규모 이상의 다목적 공연장 도입 필요성이 대두됨에 따라 지정용도를 산업전시장 및 회의장에서 공연장으로 변경하고자 함</li> </ul> |

- 3) 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 계획(변경없음)
- 4) 건축물의 배치·형태·색채 등에 관한 계획(변경없음)
- 5) 기타사항에 관한 사항
  - 가) 대지 내 공지에 관한 결정조서(변경없음)
  - 나) 공공보행통로에 관한 결정조서

| 구 분        | 계 획 지 침                     | 세부개발계획                | 비 고   |
|------------|-----------------------------|-----------------------|-------|
| 공공보행<br>통로 | 기정<br>•기존 경마로 구간(폭원 12m 이상) | •기존 경마로 구간(폭원 12m 이상) | -     |
|            | 변경<br>•기존 경마로 구간(폭원 12m 이상) | •기존 경마로 구간(폭원 12m 이상) | 선형 변경 |

- 변경사유서

| 변경내용             | 변경사유서                                                                                                                                  |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 공공보행 통로<br>선형 변경 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 문화 및 집회시설의 공연장 도입 및 인접한 특별계획구역Ⅲ의 공공보행통로의 형태를 감안, 보행 연결성 강화를 위해 공공보행통로 선형을 변경하고자 함.</li> </ul> |