

◆ 서울특별시고시 제2025-93호

도시관리계획(서초구 강남대로107길 6일원 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획, 특별계획구역 세부개발계획) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시공고 제2024-2816호(2024.10.24.)로 열람공고한 도시관리계획(서초구 강남대로 107길 6일원 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획, 특별계획구역 세부개발계획) 결정(안)에 대하여 2024년 제18차 서울특별시 도시·건축공동위원회(2024.12.26.) 심의결과(수정가결)를 반영하여 서울특별시 공고 제2025-110호(2025.1.16.)로 재열람공고를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(서초 강남대로 107길 6일원 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획, 특별계획구역 세부개발계획)을 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 의거 지형도면을 고시합니다.

2025년 2월 20일

서울특별시

I. 결정 취지

- 체계적인 복합개발 및 합리적인 토지이용을 도모하고 지역 발전을 선도할 거점 조성을 위해 지구단위계획구역을 신설하고 도시관리계획으로 결정하고자 함

II. 지구단위계획 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서

(1) 지구단위계획구역 결정 조서

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
			기 정	변 경	변경후		
신 설	서초 강남대로107길 6일원 지구단위계획구역	서초구 강남대로107길 6일원	-	증)8,774.8	8,774.8	-	-

■ 결정 사유서

구 분	구역명	결정내용	결정 사유
신 설	서초 강남대로 107길 6일원 지구단위계획구역	· 지구단위계획구역 결정 - 위치 : 서초구 강남대로 107길 6 일원 - 면적 : 8,774.8㎡	· 체계적인 복합개발 및 합리적인 토지이용을 도모하고 지역 발전을 선도할 거점 조성을 위해 지구단위계획구역 신설

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

(1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합계		8,774.8	-	8,774.8	100.0	
일반상업지역		697.0	증)5,794.9	6,491.9	74.0%	
주거지역	제1종일반주거지역	2,166.7	-	2,166.7	24.7%	
	제3종일반주거지역	5,911.1	감)5,794.9	116.2	1.3%	

■ 결정(변경) 사유서

도면표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경) 사유
		기정	변경		
-	서초 강남대로 107길 6일원 지구단위계획구역	제3종일반 주거지역	일반상업지역	5,794.9	· 강남도심 및 역세권에 위치한 대상지의 입지여건을 고려, 상위계획에 부합하는 복합개발을 추진하기 위해 용도지역 변경

(2) 용도지구 결정 조서 (해당없음)

나. 도시기반시설에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서 : 변경없음

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정 조서

(1) 획지에 관한 결정 조서

구 분	가구번호	면적	획지			비고
			번호	위치	면적(㎡)	
신 설	계	6,608.1		-	6,608.1	
	A	6,491.9	A-1	잠원동 6-1 일원	6,491.9	복합용지
	B	116.2	B-1	잠원동 7-9	116.2	공공용지

■ 결정 사유서

결정(변경)내용	결정(변경) 사유
· 가구 및 획지 신설 - A-1(복합용지) 6,491.9㎡ - B-1(공공용지) 116.2㎡	· 지구단위계획 신설에 따른 가구 및 획지계획 수립

나. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태에 관한 도시관리계획 결정 조서

(1) 복합용지(특별계획구역)

가구번호	획지번호	구분		내용
A	A-1	용도	지정용도	· 관광숙박시설 ※ 주차장을 제외한 총면적의 40% 이상 준수
			허용용도	· 일반업무시설(오피스텔 포함) · 제1,2종 근린생활시설 · 문화 및 집회시설 · 판매시설 · 운동시설 ※ 일반업무시설(오피스텔) 면적은 주차장을 제외한 총면적의 30% 이하
			불허용도	· 지정/허용용도 이외의 용도
		건폐율		60% 이하
		용적률	기준	309% 이하
			허용	505% 이하 (허용용적률 인센티브 계획에 따름)
			상한(계획)	1,023.6% 이하(공공기여계획 및 상한용적률 인센티브 적용기준 준수 시) ※ 창의·혁신디자인 적용 인센티브는 2024년 제5차 도시건축디자인 혁신위원회 개최결과 및 사업자가 제시한 감성디자인 가이드라인 이행 여부에 따라 향후 통합심의(건축위원회)에서 최대 102.9%까지 상향 가능 ※ 탄소제로 및 관광숙박시설 도입에 의한 인센티브 적용 시, 해당 사항은 사전협상형 지구단위계획 수립 기준(4-3-3. (11), (12))에 따라 산정
		최고높이		280m 이하

※ 기준 및 허용용적률은 종전 용도지역 혼재(제3종일반주거지역, 일반상업지역)에 따른 가중평균값 적용

(2) 공공용지

가구번호	획지번호	구분		내용
B	B-1	용도	지정용도	· 노유자시설
			허용용도	· 제3종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물
			불허용도	· 지정/허용용도 이외의 용도
		건폐율		50% 이하
		용적률		250% 이하
		최고높이		30m 이하

다. 용적률 인센티브에 관한 계획

(1) 용적률 인센티브 완화기준(복합용지)

기준용적률	허용용적률	상한(계획)용적률
용도지역 용적률 범위 이내	허용용적률 인센티브 기준 준수 시	사전협상에 의한 공공기여 이행 및 상한용적률 인센티브 적용기준 준수 시

※ 허용용적률은 기준용적률과 해당 인센티브의 합계이며 지구단위계획으로 정한 허용용적률을 초과할 수 없음

※ 성격이 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브를 중복하여 적용할 수 없음

(2) 허용용적률 인센티브 완화항목 및 내용(복합용지)

구분	세분		완화기준	비고
친환경	녹화		· 기준용적률 × (녹화면적/대지면적) × 1	녹화면적은 법정 조경면적을 제외한 조경 산정면적
	물환경	빗물이용시설	· 기준용적률 × 0.04	빗물저류이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량 (ton/hr)의 합 ≥ 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상이 되도록 설치
		중수도 시설 설치	· 기준용적률 × 0.04	총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시
	대기환경	미세먼지 저감장치	· 기준용적률 × 0.1	지구단위계획에서 정하는 미세먼지 저감장치를 설치하여 운영/관리하는 경우 예) 그린룸, 기후적응형 벤치, 기후텐트, 공기정화장치 등
대지내 공지	전면공지		· 기준용적률 × (설치면적/대지면적) × 2	
	공개공지		· 기준용적률 × {(설치면적-의무면적)/대지면적} × 2	

구 분	세분	완화기준	비고
	공공보행통로	· 기준용적률 × (설치면적/대지면적) × 2	강남대로와 시설녹지 간 폭 5m이상, 면적 250㎡ 이상 공공 보행통로 확보 시

(3) 상한초과 인센티브 완화항목 및 내용(복합용지)

구 분	완화기준	비고
창의혁신디자인	· 2024년 제5차 도시건축디자인 혁신위원회 개최결과 및 사업자가 제시한 감성디자인 가이드라인 이행 여부에 따라 향후 통합심의(건축위원회)에서 최대 102.9%까지 상향 가능	건축위원회 심의를 통해 결정
탄소제로	· 허용용적률 × (0.7 × (Σ친환경 건축물 인증 완화비율(β)))	
관광숙박	· 110% × 용적률 완화 계수(α) × 관광숙박시설 연면적 비율	

※ 상한용적률은 사전협상에 의한 공공기여 이행 시 최대 800%까지 일괄 적용하며 창의혁신디자인 및 탄소제로, 관광숙박 인센티브 적용기준 준수 시 최대 1,023.6%까지 완화 가능

※ 친환경 건축물 인증 완화비율(β)

※ ㉠ 및 ㉡ 항목은 중복 적용불가

㉠~㉡ 항목 중복 적용시 완화비율은 최대 15% 적용 ($0.7 \times (\Sigma \text{㉠} \sim \text{㉡}) \geq 15\% \rightarrow 15\%$ 적용)

㉠ ZEB 인증						㉡ 녹색건축 및 건축물에너지효율 인증			
ZEB등급	ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	녹색건축인증 에너지효율인증	최우수 (그린1등급)	우수 (그린2등급)	
완화비율	15%	14%	13%	12%	11%		1+등급	9%	6%
※건축물에너지효율등급인증 1++ 획득하고, 에너지 자립율이 20% 미만인 경우 완화비율 : 10%							1 등급	6%	3%
㉢ 재활용 건축자재 사용									
재활용 건축자재 사용량의 용적비율				15% 이상		20% 이상		25% 이상	
완화비율				5%		10%		15%	

※ 관광숙박시설 용적률 완화 계수(α)

- 공개공지 추가확보 인정면적에서 필로티와 조경면적은 제외함
- 객실 비율은 전체 연면적에 대한 객실 사용 바닥면적의 합계로서 호텔 운영을 위한 주차장, 기계실/전기실 지원시설 및 복도, 화장실의 공용면적은 객실 연면적에 포함

항 목	처리기준 및 계수		
	0.8	0.9	1.0
상대정화구역	-	○	×
공개공지면적	법정면적 확보	-	법정면적의 25% 이상 추가확보
객실비율	70% 미만	-	80% 이상

※ 최저계수부터 직선보간법으로 부여(이웃한 두 점 사이를 1차식으로 보간하는 선형보간)

라. 건축물 배치에 관한 계획

(1) 건축선 계획

구 분	계획내용	비고
건축한계선	· 획지 A-1 : 강남대로변 폭 3.5m, 강남대로109길변 폭 3~12m, 강남대로107길변 폭 4m · 획지 B-1 : 강남대로107길변 폭 2m, 강남대로101길변 폭 2m	도면 참조

■ 결정 사유서

구 분	적용대상	결정 사유	비고
건축한계선	획지주변	· 획지 주변의 가로 환경 개선 및 개방감을 부여하기 위하여 건축한계선 계획	

4. 기타 사항에 관한 결정

가. 대지 내 공지 및 통로에 관한 결정

(1) 대지안의 공지 계획

구 분		적용위치	비고
대지안의 공지	전면공지	도면참조	- 대상지 북측의 강남대로 109길 변 전면공지는 씬지형 및 보도부속형 공지로 조성 - 강남대로변 및 강남대로 107길 전면공지는 보도부속형 및 차도부속형 전면공지 조성
	공개공지	2개소(도면참조)	- 강남대로에서 접근하는 주 보행결절점에 지정 - 시설녹지 및 공공보행통로와 연계하여 씬지형 공개공지 지정

※ 대지 안의 공지는 연결한 보도 또는 차도 등과 단차 없이 조성하고 내부 경사는 최소화하여 무장애 공간으로 조성

※ 씬지형 공지(전면공지)는 일반 대중에게 상시 개방되는 구조로서 휴게공간으로 사용할 수 있도록 소공원 형태로 조성

(2) 통로에 관한 계획

구 분	적용위치	비고
공공보행통로	도면참조	강남대로와 시설녹지 간 공공보행통로 설치 (폭 5m 이상, 통로 상부 유효높이 8m 이상 확보)

※ 공공보행통로의 시종점 및 선형은 가급적 유지하되 선형의 일부 조정은 가능

※ 공공보행통로에 지형차가 발생할 경우, 경사로 등 접근성 제고 계획을 수립하여 무장애 공간으로 조성

■ 결정 사유서

구 분	적용대상	결정사유
대지안의 공지	전면공지 및 공개공지	- 건물의 인지성 및 저층부 개방감 확보를 위해 주요 조망지점과 보행결절점에 전면공지 및 공개공지 지정 - 공공보행통로와 시설녹지 연결부에 씬지형 공개공지를 조성하여 좁은 시설녹지를 확장, 활용성 제고
대지내 통로	공공보행통로	대상지 서측의 시설녹지 접근성을 개선하기 위하여 강남대로와 시설녹지 간에 대상지를 관통하는 공공보행통로 지정

나. 교통처리에 관한 결정

구 분		적용위치	계획내용	비고
차량진출입	허용구간	· 강남대로 107길변 · 강남대로 109길변	· 강남대로 및 이면도로와 접속부에 차량 진출입 불허구간 지정	
	불허구간	· 도면참조		

다. 공공기여에 관한 결정

(1) 공공시설 등 계획

구 분	내용	비고
공공기여율	· 공공용지 부담률 : 36.82% (기준대지면적 : 6,491.9㎡) · 공공기여비용 : 1,492.23억원	

(2) 공공기여 내용

구 분	조성비용	인정금액	공공기여항목 (조성비)	비고(귀속주체)
공공시설	244.45억	244.45억	· 시설녹지 : 230.41억 - 토지비 : 224.98억(1,724㎡) - 조성비 : 5.43억 (인접부지 포함 2,166.7㎡) · 잠원경로당 건축비 : 14.04억 (연면적 380㎡)	· 시설녹지 : 서울시 · 잠원경로당 : 서초구
공공시설등 설치비용	1,247.78억	1,247.78억	-	서울시/서초구
합계	1,492.23억	1,492.23억		

※ 공공시설 등 설치비용 검증은 온전한 성능의 기부채납 시설 확보를 위하여 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」(서울시)에 따라 민간은 인허가 시 구체적인 내역서를 작성하여 인허가부서 및 운영(예정)부서에 검증 요청하고 인허가부서는 원가계산 전문기관에 의뢰하여 검증절차를 이행함.

※ 시설녹지는 지구단위계획 결정 고시일 이후 30일 이내에 토지소유권 이전 완료(토지소유권 이전 관련 합의서 참조)

※ 공공시설등 설치비용 중 공영주차장 및 경부간선도로 직결램프 설치는 「경부간선도로 재구조화 사업(2단계) 기본구상 및 타당성조사」를 통해 구체적인 사업계획 수립 및 타당성 조사 결과에 따라 설치 결정

※ 공공시설등 설치비용의 시구 배분율은 8:2로 하되 공영주차장 및 직결램프 설치 시에는 서울시에 배분된 금액으로 충당

※ 잠원경로당 건축비는 「2022 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」의 노유자시설의 표준건축비 적용(부가가치세 면세된 단가)

■ 결정 사유서

적용대상	결정사유
공공기여 내용 등	· 도시계획 변경에 따른 계획 이득의 합리적 공유방안 마련

라. 창의혁신디자인 세부계획

(1) 창의혁신디자인 세부계획

구 분	내용	비고
창의혁신디자인 적용에 따른 계획	• 건물의 입체적 분절을 통해 차별화된 입면계획을 수립 • 한남대교 남단에 상징적인 입체적 군집경관을 제시 • 저층부 개방 및 도시숲 조성을 통해 다양한 체험 및 교류공간 계획 수립 • 주변경관에 부합하는 색채 및 재료를 사용하고, 서울 상징색을 준수 • 생활상 변화를 고려한 가변성 있는 공간계획을 수립하고 지속가능한 친환경 건축물로 계획	창의혁신디자인 가이드라인 참고 (시행지침)
공공성 확보	• 녹지환경 개선 및 활성화 • 시민 개방 및 전망공간 조성	-

5. 특별계획구역에 관한 결정

가. 특별계획구역에 관한 결정조서

(1) 특별계획구역 결정조서

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신 설	특별계획구역	서초구 잠원동 6-1 일원	-	6,491.9	6,491.9	복합용지

■ 결정 사유서

구 분	구 역 명	면 적(㎡)	결정사유
신 설	특별계획구역	6,491.9	· 더리버사이드호텔부지를 글로벌 관광거점으로 조성하기 위하여 블록 단위의 계획적 개발을 유도할 수 있도록 특별계획구역 신설

나. 특별계획구역 계획지침

구 분			내 용	비 고
위 치			• 서초구 강남대로107길 6 일원	
면 적			• 6,491.9㎡	
용도지역			• 일반상업지역	
가구 및 획지계획			• 획지 A-1	특별계획구역
건축물에 관한 계획	용도	지정용도	• 관광숙박시설 ※ 주차장을 제외한 총면면적의 40% 이상 준수	
		허용용도	• 일반업무시설(오피스텔 포함) • 제 1,2 층 근린생활시설 • 문화 및 집회시설 • 판매시설 • 운동시설 ※ 일반업무시설(오피스텔) 면적은 주차장을 제외한 총면면적의 30% 이하	
		불허용도	• 지정/허용용도 이외의 용도	
	규모	건폐율	• 60% 이하	
		용적률	기준	• 309% 이하
			허용	• 505% 이하(허용용적률 인센티브 계획에 따름)
			상한 (계획)	1,023.6% 이하(공공기여계획 및 상한용적률 인센티브 적용기준 준수 시)
		최고높이	• 280m 이하	
	배치	건축한계선	• 강남대로 폭 3.5m • 강남대로 109길 폭 3~12m(도면참조) • 강남대로 107길 폭 4m	
	형태	저층부계획 (5층이하)	• 지상1층은 건물의 외벽으로 둘러싸인 면적이 대지면적의 30% 미만으로 계획 • 지상1층 외부공간의 개방감 확보를 위해 층고를 25m 이상 확보하고 조경 및 휴게공간 조성 • 지상1층은 장애인의 접근을 고려하여 BF설계 적용 • 지상1층의 조경 및 휴게공간을 조망할 수 있는 전망공간 설치	
		고층부계획 (11층이상)	• 한강 및 도심 전망이 가능한 전망공간 설치 - 25층 이상, 지상1층 바닥에서 높이 150m 이상인 위치	
		입면/외관	• 다채로운 입면 형성을 위해 건축물의 저층/중층/고층부를 구분하여 색채 또는 외장 등 입면 변화 계획 수립 • 실외기, 안테나 등 각종 설비는 차폐하여 계획 • 야간 경관을 고려한 조명계획 수립	

구 분			내 용	비 고
기타 사항에 관한 계획	대지안의 공지	전면공지	- 대상지 북측의 강남대로 109길 변 전면공지는 씬지형 및 보도부속형 공지로 조성 - 강남대로변 및 강남대로 107길 전면공지는 보도부속형 및 차도부속형 전면공지 조성	
		공개공지	- 대상지 내 공개공지 2개소 위치 지정(도면 참조) - 강남대로에서 접근하는 주 보행결절점에 지정 - 시설녹지 및 공공보행통로와 연계하여 씬지형 공개공지 지정	
	공공보행통로		- 강남대로와 시설녹지 간 공공보행통로 설치 - 폭 5m 이상, 통로 상부 유효높이 8m 이상 확보	
	교통처리계획	차량출입 불허구간	차량 진출입 불허구간 지정(도면 참조)	
	공공기여에 관한사항	공공기여 총량	공공용지 부담률 : 36.82%(기준 대지면적 : 6,491.9㎡)	
		공공시설 및 설치비용	공공시설 및 공공시설등 설치비용 제공	
	창의혁신디 자인 세부계획	창의혁신 디자인 적용에 따른 계획	- 건물의 입체적 분절을 통해 차별화된 입면계획을 수립 - 한남대교 남단에 상징적인 입체적 군집경관을 제시 - 저층부 개방 및 도시숲 조성을 통해 다양한 체험 및 교류공간 계획 수립 - 주변경관에 부합하는 색채 및 재료를 사용하고, 서울 상징색을 준수 - 생활상 변화를 고려한 가변성 있는 공간계획을 수립하고 지속가능한 친환경 건축물로 계획	창의혁신디자인 가이드라인 참고 (시행지침)
		공공성확보	- 녹지환경 개선 및 활성화 - 시민 개방 및 전망공간 조성	-

※ 기준 및 허용용적률은 종전 용도지역 혼재(제3종일반주거지역, 일반상업지역)에 따른 가중평균값 적용

※ 상한(계획) 용적률 중 창의·혁신디자인 적용 인센티브는 2024년 제5차 도시건축디자인 혁신위원회 개최결과 및 사업자가 제시한 감성디자인 가이드라인 이행 여부
에 따라 향후 통합심의(건축위원회)에서 최대 102.9%까지 상향 가능

※ 상한(계획) 용적률 중 탄소제로 및 관광숙박시설 도입에 의한 인센티브 적용은 사전협상형 지구단위계획 수립 기준(4-3-3. (11), (12))에 따라 산정

※ 대지 안의 공지는 연결한 보도 또는 차도 등과 단차 없이 조성하고 내부 경사는 최소화하여 무장애 공간으로 조성

※ 씬지형 공지(전면공지)는 일반 대중에게 상시 개방되는 구조로서 휴게공간으로 사용할 수 있도록 소공원 형태로 조성

Ⅲ. 특별계획구역 세부개발계획

1. 특별계획구역에 관한 결정

가. 특별계획구역 결정 조서

(1) 특별계획구역 결정 조서

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신 설	특별계획구역	서초구 잠원동 6-1 일원	-	6,491.9	6,491.9	복합용지

■ 특별계획구역 결정 사유서

구 분	구 역 명	면 적(㎡)	결정사유
신 설	특별계획구역	6,491.9	더리버사이드호텔부지를 글로벌 관광거점으로 조성하기 위하여 블록 단위의 계획적 개발을 유도할 수 있도록 특별계획구역 신설

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구에 관한 결정조서

(1) 용도지역 결정 조서

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합계	6,491.9	-	6,491.9	100.0	
일반상업지역	697.0	증)5,794.9	6,491.9	100.0	
제3종일반주거지역	5,794.9	감)5,794.9	-	0.0	

■ 용도지역 결정 사유서

도면표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경) 사유
		기정	변경		
-	서초 강남대로 107길 6 일원 지구단위계획구역	제3종일반주거지역	일반상업지역	5,794.9	강남도심 및 역세권에 위치한 대상지의 입지여건을 고려, 상위계획에 부합하는 복합개발을 추진하기 위해 용도지역 변경

(2) 용도지구 결정 조서 (해당없음)

나. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음)

다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

(1) 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구 분	가구번호	면적	획지			비고
			번호	위치	면적(㎡)	
신 설	계	6,491.9		-	6,491.9	
	A	6,491.9	A-1	잠원동 6-1 일원	6,491.9	복합용지

■ 결정(변경) 사유서

결정(변경)내용	결정(변경) 사유
• 가구 및 획지 신설 - A-1(복합용지) 6,491.9㎡	• 지구단위계획 신설에 따른 가구 및 획지계획 수립

(2) 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정조서

가) 건축물의 용도계획(지정/허용/불허용도)

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
용도	지정용도	● 관광숙박시설 ※ 주차장을 제외한 총연면적의 40%이상 준수	● 좌동	-
	허용용도	● 일반업무시설(오피스텔 포함) ● 제1,2종 근린생활시설 ● 문화 및 집회시설 ● 판매시설 ● 운동시설 ※ 일반업무시설(오피스텔) 면적은 주차장을 제외한 총연면적의 30% 이하	● 좌동	-
	불허용도	● 지정/허용용도 이외의 용도	● 좌동	-

(3) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
건폐율	60% 이하	• 좌동	-

나) 용적률

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
기준	309% 이하	• 좌동	-
허용	505% 이하	• 좌동	-
상한(계획)	1,023.6% 이하 (공공기여계획 및 상한용적률 인센티브 적용기준 준수 시)	• 좌동	-

※ 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따른 용적률체계 적용

※ 기준용적률은 종전 용도지역 혼재(제3종일반주거지역, 일반상업지역)에 따른 가중평균값 적용

※ 창의·혁신디자인 적용 인센티브는 2024년 제5차 도시건축디자인 혁신위원회 개최결과 사업자가 제시한 감성디자인 가이드라인 이행 여부에 따라 향후 통합심의(건축위원회)에서 최대 102.9%까지 상향 가능

※ 탄소제로 및 관광속박시설 도입에 의한 인센티브 적용 시, 해당 사항은 사전협상형 지구단위계획 수립 기준(4-3-3. (11), (12))에 따라 산정

다) 최고높이

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
최고높이	280m	• 좌동	-

(4) 용적률 완화항목 및 내용

가) 기준용적률

기준용적률	적용사항	비고
용도지역 용적률 범위 이내	309% 이하	종전 용도지역 혼재(제3종일반주거지역, 일반상업지역)에 따른 가중평균값 적용

나) 허용용적률

구분	세분		완화기준	적용 사항	비고
친환경	녹화		· 309 × (538.6/6,491.9) × 1	25.6	녹화면적은 법정 조경 면적을 제외한 조경 산정면적
	물환경	빗물이용시설	· 309 × 0.04	12.4	빗물저류이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합 ≥ 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02이상이 되도록 설치
		중수도 시설 설치	· 309 × 0.04	12.4	총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시
	대기 환경	미세먼지 저감장치	· 309 × 0.1	30.9	지구단위계획에서 정하는 미세먼지 저감장치를 설치하여 운영/관리하는 경우 예)그린룸, 기후적응형 벤치, 기후텐트, 공기정화장치 등
대지내공 지	전면공지		· 309 × (528.4/6,491.9) × 2	50.3	
	공개공지		· 309 × {(795.2-649.2)/6,491.9} × 2	13.9	전체 공개공지 면적 1,184.6㎡ 중 795.2㎡ 적용
공공보행통로			· 309 × (530.5/6,491.9) × 2	50.5	강남대로와 시설녹지 간 폭 5m이상, 면적 250㎡ 이상 공공보행통로 확보 시
합계				196.0	

다) 상한(계획)용적률

구 분	완화기준	적용사항	비고
창의혁신디자인 적용	$\cdot 2024$ 년 제5차 도시건축디자인 혁신위원회 개최결과 및 사업자가 제시한 감성디자인 가이드라인 이행 여부에 따라 향후 통합심의(건축위원회)에서 최대 102.9%까지 상향 가능	102.9	건축위원회 심의를 통해 결정
탄소제로 적용	$\cdot$ 허용용적률 $\times (0.7 \times (\Sigma \text{친환경 건축물 인증 완화비율}(\beta)))$ $\cdot 505\% \times (0.7 \times 16\%)$	56.6	
관광숙박	$\cdot 110\% \times$ 용적률 완화 계수(α) $\times$ 관광숙박시설 연면적 비율 $\cdot 110 \times 0.8 \times 72.88\%$	64.1	
합계		223.6	

※ 탄소제로 적용 인센티브는 ZEB 인증 기준 5등급, 재활용 건축자재 사용 15%이상 비율을 적용하여 산정

※ 관광숙박 건립에 따른 적용 인센티브 산정

- 용적률 완화 계수(α) : 0.8 적용

▶ 상대정화구역 아님($\times 1$), 공개공지면적 비율 법정면적의 25% 이상 확보($\times 1$), 객실비율 70%미만($\times 0.8$)

- 관광숙박시설 연면적 비율 : 전체 연면적 중 관광숙박시설 연면적 비율 72.88% 적용

(5) 건축물의 배치 및 형태

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
배치	건축한계선	- 강남대로 폭 3.5m - 강남대로 109길 폭 3~12m(도면참조) - 강남대로 107길 폭 4m	좌동	
	저층부계획 (5층이하)	- 지상1층은 건물의 외벽으로 둘러싸인 면적이 대지면적의 30% 미만으로 계획 - 지상1층 외부공간의 개방감 확보를 위해 층고를 25m 이상 확보하고 조정 및 휴게공간 조성 - 지상1층은 장애인의 접근을 고려하여 BF설계 적용 - 지상1층의 조정 및 휴게공간을 조망할 수 있는 전망공간 설치	- 좌동 1층 전망공간 설치 (도시숲 조망)	
형태	고층부계획 (11층이상)	한강 및 도심 전망이 가능한 전망공간 설치(1개소)	한강 및 도심 전망이 가능하도록 25층 이상, 지상1층 바닥에서 높이 150m 이상인 위치	
	입면/외관	- 다채로운 입면 형성을 위해 건축물의 저층/중층/고층부를 구분하여 색채 또는 외장 등 입면 변화 계획 수립 - 실외기, 안테나 등 각종 설비는 차폐하여 계획 - 야간 경관을 고려한 조명계획 수립	좌동	

※ 건축계획의 세부사항은 계획설명서 참고

3. 기타 사항에 관한 결정조서

가. 대지 내 공지 및 통로에 관한 계획

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
대지 안의 공지	전면공지	- 대상지 북측의 강남대로 109길 변 전면공지는 씬지형 및 보도부속형 공지로 조성 - 강남대로변 및 강남대로 107길 전면공지는 보도부속형 및 차도부속형 전면공지 조성	좌동	
	공개공지	- 대상지 내 공개공지 2개소 위치 지정(도면 참조) - 강남대로에서 접근하는 주 보행결절점에 지정 - 시설녹지 및 공공보행통로와 연계하여 씬지형 공개공지 지정	좌동	

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
공공보행통로	- 강남대로와 시설녹지 간 공공보행통로 설치 - 폭 5m 이상, 통로 상부 유효높이 8m 이상 확보	공공보행통로에 면한 건물 저층부에 식음시설 등 가로활성화용도 도입(공공보행통로변에 면한 건축물 벽면길이의 1/2이상 면하도록 설치)	

나. 교통처리에 관한 계획

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
교통처리계획	- 차량 진출입 불허구간 - 차량 진출입 불허구간 지정(도면 참조)	좌동	

다. 공공기여에 관한 계획

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
공공기여 총량	공공용지 부담률 : 36.82% (기준대지면적 : 6,491.9㎡)	좌동	1,492.23억원
공공시설 설치비용	공공시설 및 공공시설등 설치비용 제공	- 공공시설(244.45억) - 시설녹지 토지비 : 224.98억 - 시설녹지 조성비 : 5.43억 - 경로당 건축비 : 14.04억 - 공공시설등 설치비용 1,247.78억	

※ 공공시설 등 설치비용 검증은 온전한 성능의 기부채납 시설 확보를 위하여 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」(서울시)에 따라 민간은 인허가 시 구체적인 내역을 작성하여 인허가부서 및 운영(예정)부서에 검증 요청하고 인허가부서는 원가계산 전문기관에 의뢰하여 검증절차를 이행함. 이때 설치비용은 도 시관리계획 결정(변경) 고시일을 기준으로 시점보정(한국건설기술연구원에서 발표하는 건설공사비지수 적용 등)하여 결정(변경)고시 당시 설치비용 가액 이상 충족 여부를 확인함

※ 시설녹지는 지구단위계획 결정 고시일 이후 30일 이내에 토지소유권 이전 완료(토지소유권 이전 관련 합의서 참조)

※ 공공시설등 설치비용 중 공영주차장 및 경부간선도로 직결램프 설치에 「경부간선도로 재구조화 사업(2단계) 기본구상 및 타당성조사」를 통해 구체적인 사업계획 수립 및 타당성 조사 결과에 따라 설치 결정

※ 공공시설등 설치비용의 시구 배분율은 8:2로 하되 공영주차장 및 직결램프 설치 시에는 서울시에 배분된 금액으로 총당

※ 잠원경로당 건축비는 「2022 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」의 노유자시설의 표준건축비 적용(부가가치세 면세된 단계)

※ 사전협상 감정평가 및 감정평가 결과 반영(2024. 7월 기준)

라. 창의혁신디자인 세부계획

(1) 창의혁신디자인 세부계획

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
창의 혁신 디자인 적용에 따른 계획	• 건물의 입체적 분절을 통해 차별화된 입면계획을 수립 • 한남대교 남단에 상징적인 입체적 군집경관을 제시 • 저층부 개방 및 도시숲 조성을 통해 다양한 체험 및 교류공간 계획 수립 • 주변경관에 부합하는 색채 및 재료를 사용하고, 서울 상징색을 준수 • 생활상 변화를 고려한 가변성 있는 공간계획을 수립하고 지속가능한 친환경 건축물로 계획	[건축물의 형태 및 입면] - 한강~시설녹지 녹지축의 주요 결절점으로 자연요소 도입, 도시숲 위로 떠 있는 건축물로 계획(C2) - 기단부, 중층부, 고층부로 구분하여 입체적 분절을 통한 차별화된 입면계획 수립(C3) - 고층부는 오픈 발코니 계획을 통해 도시적 실루엣을 다채롭게 구성(D3) [대지내공지등 공유공간 구성] - 법적 의무 및 인센티브 제공에 따른 공개공지 등의 면적을 제외한 공지형 공유공간 추가 확보(A1, A2) - 캔틸레버구조를 활용하여 저층부를 역피라미드 형태로 계획하여 시각 통로 확보, 도시숲 조성(A7, B3, C6) : 1층 층고 25m 확보, 캔틸레버 하부 공공보행통로 설치, 수공간 연계 [접근성 개선 및 교류기능 강화] - 시설녹지~강남대로 간 단절된 보행네트워크 회복을 위하여 공공보행통로 설치(A4, C4) - 경계부응벽을 철거하고 단차 발생구간은 경사로를 조성해 공유공간 접근성 개선, 보행약자 고려(A3, A6, A7) - 대상지의 지형차이를 활용하여 접근 레벨 다양화, 계단형 조정공간 조성(C4, C7, D4) - 공공보행통로와 연계하여 개방형 카페, 녹지공간 및 산책로, 수공간, 조정시설물 등을 통합적으로 조성하여 다양한 체험 및 소통공간 제공(A2, A4, A5, B2, D2) [색채 및 재료 계획] - 서울 상징색 적용 가이드라인 준수(C1) - 한강은백색 : 저철분 로이유리, 스테인리스 미러, 흰벽돌 등 - 기와진회색 : 커튼월 프레임 - 남산초록색, 단청빨간색 : 조정시설물, 조형물 [미래사회 대응] - 미래세대의 다양한 가구구조에 대응할 수 있도록 가변형 공간계획 수립(E1) - 전기차 충전시설 확보, 전동 블라인드 설치 등 탄소중립 관련 기술 적용(E3) - 법적 필수 설치시설 외에 주요 접근로 주변에 자전거 등 개인형 이동 수단 보관소 설치(E4) - 자연채광 및 통풍이 가능한 위치에 근로자 휴게공간 설치(E5)	창의 혁신 디자인 가이드라인 참고 (시행 지침)
공공성 확보	• 녹지환경 개선 및 활성화 • 시민 개방 및 전망공간 조성	[녹지환경 개선 및 활성화] - 도시숲 공간 활성화를 위하여 자연을 차용한 조정시설물 및 문화교류 프로그램 운영, 휴게공간 설치(A2, A5, B2, B4, C2) - 경부간선도로변 완충녹지와 도시숲에 통합적 조정디자인을 적용하여 시설녹지 확장, 유기적 연계방안 마련(C2, C5) - 건축물 상부의 외부공간과 연계하여 야외테라스, 실내 녹화 공간 조성(B2) - 입면요소로서 조정공간을 도입하고 다양한 수종을 식재할 수 있도록 토심 확보, 계절별 식재계획 및 식생 유지관리계획 수립(D6)	-

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
		[시민 개방 및 전망공간 조성] - 24시간 개방되는 전망공간 2개소 계획(B1, D5) : 오픈카페(1층), 하늘정원카페(중층부, 25층 이상 위치) - 1층 개방공간을 최대화하여 지역에 열린 공간으로 제공하고 산책로를 조성하여 지역민+관광객+시설이용자 등 다양한 계층 혼합 유도(A7, E2)	

■ 특별계획구역 세부개발계획(안)

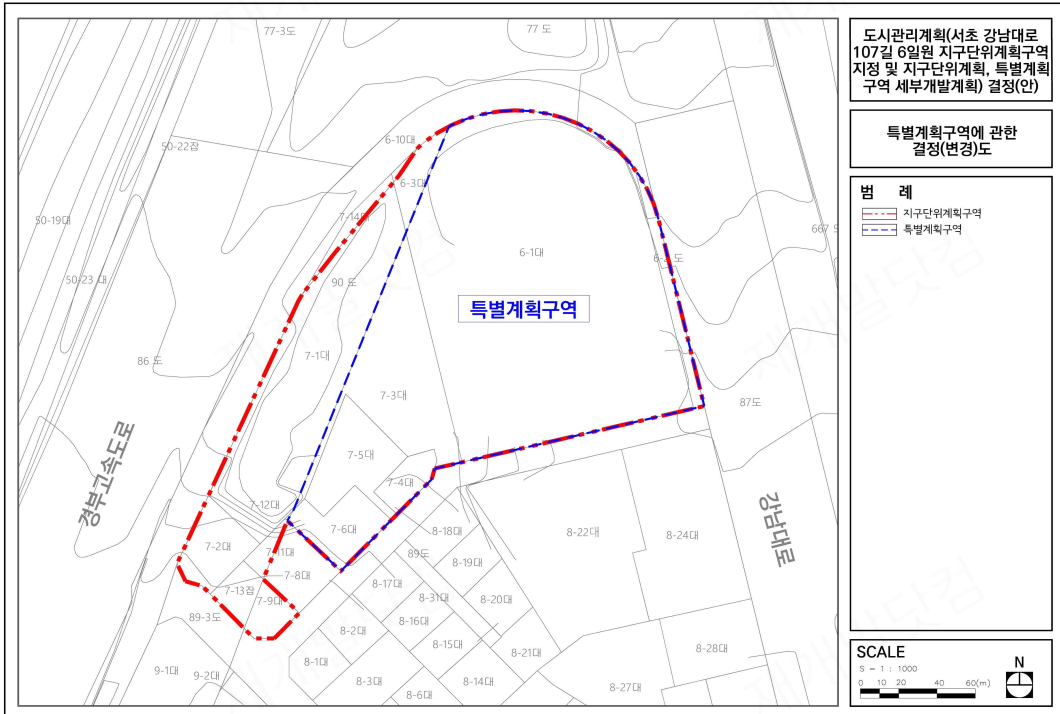
구 분			특별계획구역 계획지침	세부개발계획	
건축 물에 관한 계획	용도	지정용도	• 관광숙박시설 ※ 주차장을 제외한 총면적의 40% 이상 준수	• 좌동	
		허용용도	• 일반업무시설(오피스텔 포함) • 제 1,2 중 근린생활시설 • 문화 및 집회시설 • 판매시설 • 운동시설 ※ 일반업무시설(오피스텔) 면적은 주차장을 제외한 총면적의 30% 이하	• 좌동	
		불허용도	• 지정/허용용도 이외의 용도	• 좌동	
	규모	건폐율	• 60% 이하	• 좌동	
		용적률	기준	• 309% 이하	• 좌동
			허용	• 505% 이하(허용용적률 인센티브 계획에 따름)	• 좌동
			상한 (계획)	• 1,023.6% 이하 (공공기여계획 및 상한용적률 인센티브 적용기준 준수 시) ※ 창의혁신디자인 적용 인센티브는 2024년 제5차 도시건축디자인 혁신위원회 개최결과 및 사업자가 제시한 감성디자인 가이드라인 이행 여부에 따라 향후 통합심의(건축위원회)에서 최대 102.9%까지 상향 가능 ※ 탄소제로 및 관광숙박시설 도입에 의한 인센티브 적용 시, 해당 사항은 사전협상형 지구단위계획 수립 기준(4-3-3. (11), (12))에 따라 산정	• 좌동
				최고높이	• 280m
배치	건축한계선	• 강남대로 폭 3.5m • 강남대로 109길 폭 3~12m(도면참조) • 강남대로 107길 폭 4m	• 좌동		

구 분			특별계획구역 계획지침	세부개발계획
건축물 에 관한 계획	형태	저층부계획 (5층이하)	- 지상1층은 건물의 외벽으로 둘러싸인 면적이 대지면적의 30% 미만으로 계획 - 지상1층 외부공간의 개방감 확보를 위해 층고를 25m 이상 확보하고 조정 및 휴게공간 조성 - 지상1층은 장애인의 접근을 고려하여 BF설계 적용 - 지상1층의 조정 및 휴게공간을 조망할 수 있는 전망공간 설치	- 좌동 1층 전망공간 설치 (도시숲조망)
		고층부계획 (11층이상)	한강 및 도심 전망이 가능한 전망공간 설치(1개소)	한강 및 도심 전망이 가능하도록 25층 이상, 지상1층 바닥에서 높이 150m 이상인 위치
	입면/외관		- 다채로운 입면 형성을 위해 건축물의 저층/중층/고층부를 구분하여 색채 또는 외장 등 입면 변화 계획 수립 - 실외기, 안테나 등 각종 설비는 차폐하여 계획 - 야간 경관을 고려한 조명계획 수립	좌동
기타 사항에 관한 계획 기타 사항에 관한 계획	대지안의 공지	전면공지	- 대상지 북측의 강남대로 109길 변 전면공지는 쌍지형 및 보도부속형 공지로 조성 - 강남대로변 및 강남대로 107길 전면공지는 보도부속형 및 차도부속형 전면공지 조성	좌동
		공개공지	- 대상지 내 공개공지 2개소 위치 지정(도면 참조) - 강남대로에서 접근하는 주 보행결절점 - 시설녹지 및 공공보행통로와 연계하여 쌍지형 공개공지 지정	좌동
	공공보행통로		- 강남대로와 시설녹지 간 공공보행통로 설치 - 폭 5m 이상, 통로 상부 유효높이 8m 이상 확보	공공보행통로에 면한 건물 저층부에 식음시설 등 가로활성화용도 도입(공공보행통로변에 면한 건축물 벽면길이의 1/2 이상 면하도록 설치)
	교통처리 계획	차량출입 불허구간	차량 진출입 불허구간 지정(도면 참조)	좌동
	공공기여 총량		공공용지 부담률 : 36.82% (기준대지면적 : 6,491.9㎡)	좌동(1,492.23억원)
	공공기여에 관한사항		공공시설 및 공공시설등 설치비용 제공	- 공공시설(244.45억) - 시설녹지 부지가액 : 224.98억 - 시설녹지 조성비 : 5.43억 - 경로당 건축비 : 14.04억 - 공공시설 등 설치비용 : 1,247.78

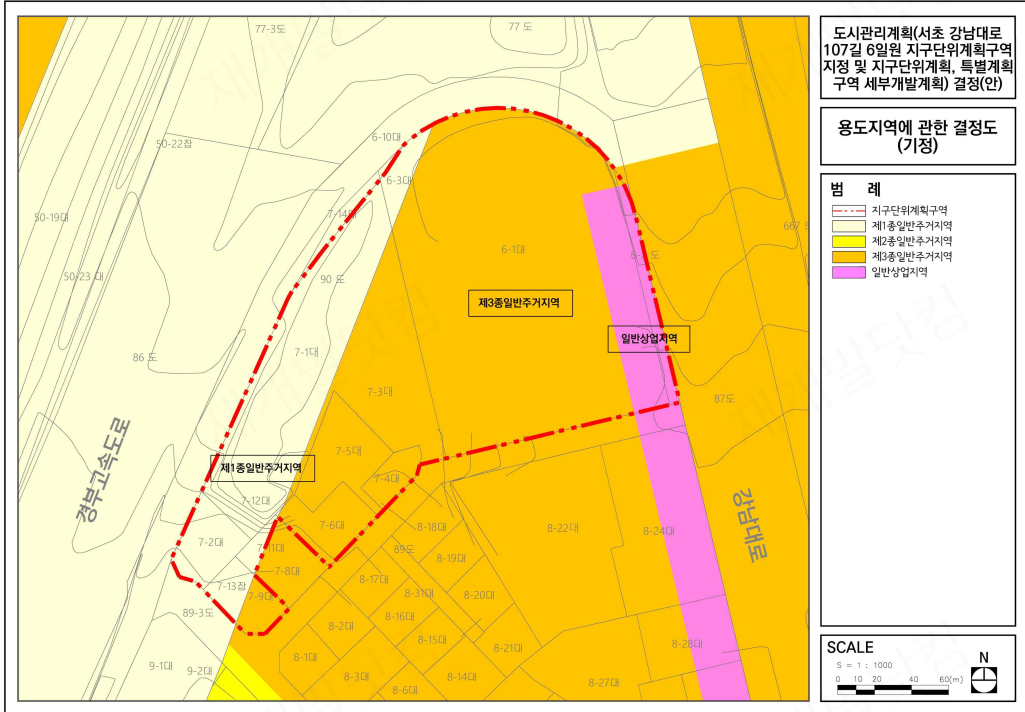
구 분			특별계획구역 계획지침	세부개발계획
기타 사항에 관한 계획 기타 사항에 관한 계획	창의혁신 디자인 세부계획	창의혁신 디자인 적용에 따른 계획	• 건물의 입체적 분절을 통해 차별화된 입면계획을 수립 • 한남대교 남단에 상징적인 입체적 군집경관을 제시 • 저층부 개방 및 도시숲 조성을 통해 다양한 체험 및 교류 공간 계획 수립 • 주변경관에 부합하는 색채 및 재료를 사용하고, 서울 상징색을 준수 • 생활상 변화를 고려한 가변성 있는 공간계획을 수립하고 지속가능한 친환경 건축물로 계획	[건축물의 형태 및 입면] - 한강~시설녹지 녹지축의 주요 결절점으로서 자연요소 도입, 도시숲 위로 떠 있는 건축물로 계획(C2) - 기반부, 중층부, 고층부로 구분하여 입체적 분절을 통한 차별화된 입면계획 수립(C3) - 고층부는 오픈 발코니 계획을 통해 도시적 실루엣을 다채롭게 구성(D3) [대지내공지 등 공유공간 구성] - 법적 의무 및 인센티브 제공에 따른 공개공지 등의 면적을 제외한 공지형 공유공간 추가 확보(A1, A2) - 캔틸레버구조를 활용하여 저층부를 역피라미드 형태로 계획하여 시각 통로 확보, 도시숲 조성(A7, B3, C6) : 1층 층고 25m 확보, 캔틸레버 하부 공공보행통로 설치, 수공간 연계 [접근성 개선 및 교류기능 강화] - 시설녹지~강남대로 간 단절된 보행네트워크 회복을 위하여 공공보행통로 설치(A4, C4) - 경계부용벽을 철거하고 단차 발생구간은 경사로를 조성해 공유공간 접근성 개선, 보행약자 고려(A3, A6, A7) - 대상지의 지형차이를 활용하여 접근 레벨 다양화, 계단형 조경공간 조성(C4, C7, D4) - 공공보행통로와 연계하여 개방형 카페, 녹지공간 및 산책로, 수공간, 조경시설물 등을 통합적으로 조성하여 다양한 체험 및 소통공간 제공(A2, A4, A5, B2, D2) [색채 및 재료 계획] - 서울 상징색 적용 가이드라인 준수(C1) 한강은색 : 저철분 로이유리, 스테인리스 미러, 흰벽돌 등 기와의색 : 커튼월 프레임 남산초록색, 단청빨간색 : 조경시설물, 조형물 [미래사회 대응] - 미래세대의 다양한 가구구조에 대응할 수 있도록 가변형 공간계획 수립(E1) - 전기차 충전시설 확보, 전동 블라인드 설치 등 탄소중립 관련 기술 적용(E3) - 법적 필수 설치시설 외에 주요 접근로 주변에 자전거 등 개인형 이동 수단 보관소 설치(E4) - 자연채광 및 통풍이 가능한 위치에 근로자 휴게공간 설치(E5)

구 분			특별계획구역 계획지침	세부개발계획
기타 사항에 관한 계획	창의 혁신 디자인 세부 계획	공공성 확보	• 녹지환경 개선 및 활성화 • 시민 개방 및 전망공간 조성	[녹지환경 개선 및 활성화] - 도시숲 공간 활성화를 위하여 자연을 차용한 조경시설물 및 문화교류 프로그램 운영, 휴게공간 설치(A2, A5, B2, B4, C2) - 경부간선도로변 완충녹지와 도시숲에 통합적 조경디자인을 적용하여 시설녹지 확장, 유기적 연계방안 마련(C2, C5) - 건축물 상부의 외부공간과 연계하여 야외테라스, 실내 녹화 공간 조성(B2) - 입면요소로서 조경공간을 도입하고 다양한 수종을 식재할 수 있도록 토심 확보, 계절별 식재계획 및 식생 유지관리계획 수립(D6) [시민 개방 및 전망공간 조성] - 24시간 개방되는 전망공간 2개소 계획(B1, D5) : 오픈카페(1층), 하늘정원카페(중층부, 25층 이상 위치) - 1층 개방공간을 최대화하여 지역에 열린 공간으로 제공하고 산책로를 조성하여 지역민+관광객+시설이용자 등 다양한 계층 혼합 유도(A7, E2)

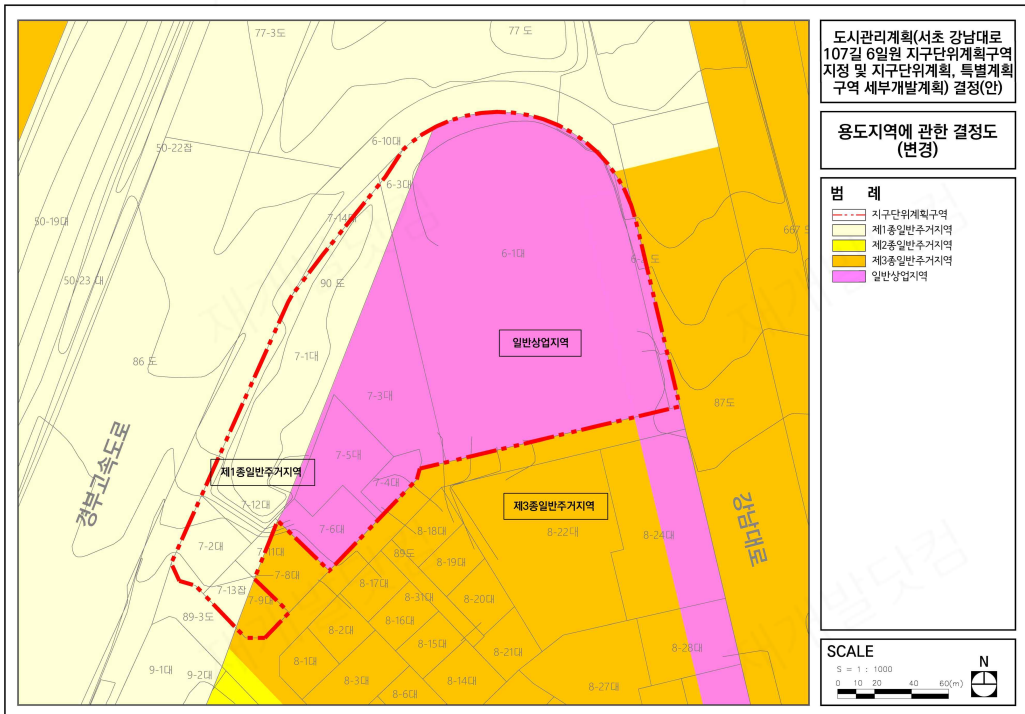
■ 특별계획구역 결정도



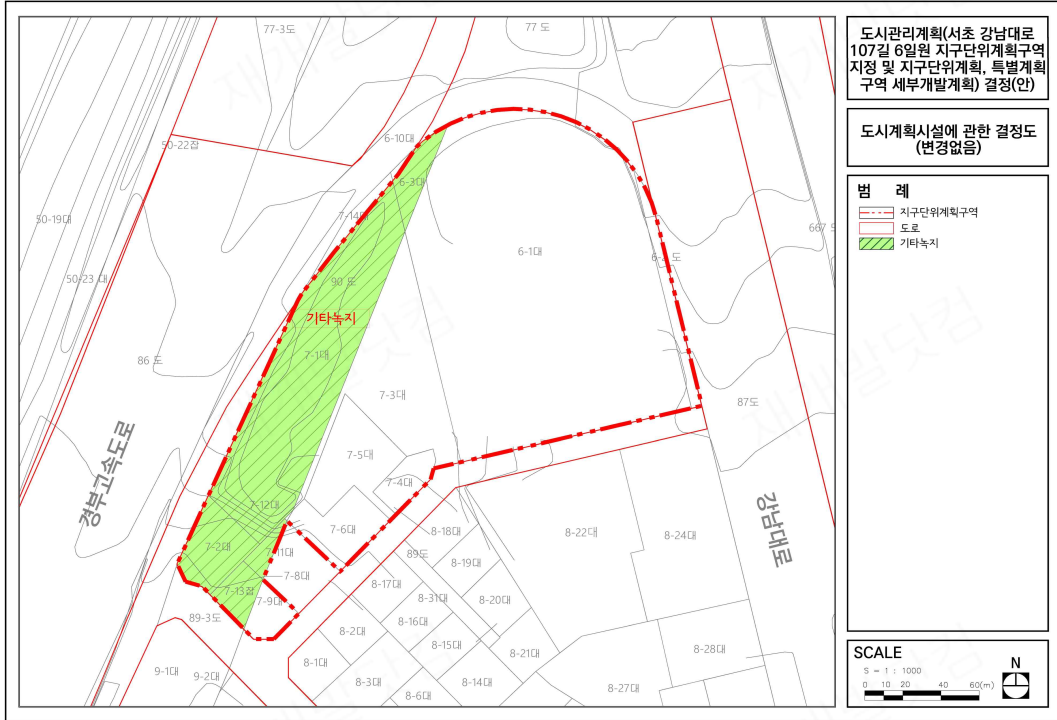
■ 용도지역·지구 결정도 - 기정



■ 용도지역·지구 결정도 - 변경



■ 도시계획시설에 관한 결정도 (변경없음)



■ 특별계획구역 세부개발계획 종합결정도

