

목 차**◆ 고 시**

제2026-379호 도시관리계획[국제교류복합지구(코엑스~잠실종합운동장 일대) 지구단위계획 및 현대자동차부지 특별계획구역 세부개발계획] 결정(변경) 및 지형도면 고시	2
---	---

고 시

◆ 서울특별시고시 제2026-379호

도시관리계획[국제교류복합지구(코엑스~잠실종합운동장 일대) 지구단위계획 및 현대자동차부지 특별계획구역 세부개발계획] 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2009-263호(2009.7.2.)로 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(변경), 서울특별시고시 제2016-280호(2016.9.8.)로 지구단위계획 결정(변경), 서울특별시고시 제2019-208호(2019.6.27.)로 지구단위계획 결정(변경)된 ‘국제교류복합지구(코엑스~잠실운동장 일대) 지구단위계획구역 및 현대자동차부지 특별계획구역 세부개발계획’의 도시관리계획 결정(변경)(안)에 대하여 서울특별시 도시건축공동위원회 심의결과(2026.4.8.)를 반영하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(국제교류복합지구 지구단위계획 및 현대자동차부지 특별계획구역 세부개발계획)을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 6월 30일

서울특별시 장

Ⅰ. 결정(변경) 취지

현대자동차부지는 변화하는 지역 여건에 부합하는 지속가능한 미래 국제업무복합공간을 조성하여 국제교류복합지구의 도시경쟁력을 강화하고자 도시계획변경 사전협상을 완료하고 2026년 제6차 도시건축공동위원회(2026.04.08.) 심의를 거쳐 국제교류복합지구 지구단위계획 및 현대자동차부지 특별계획구역 세부개발계획을 결정(변경)하는 사항임

Ⅱ. 국제교류복합지구(코엑스~잠실종합운동장 일대) 지구단위계획 결정(변경) 조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정(변경없음)

1. 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(m ²)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	국제교류복합지구 (코엑스-잠실종합운동장 일대) 지구단위계획구역	강남구 삼성동, 대치동, 송파구 잠실동 일대	1,774,479	—	1,774,479	서고 제1994-189호 (1994.06.07)	—

② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

1. 용도지역·지구에 관한 계획(변경없음)

1) 용도지역에 관한 결정 조서

구 분		면 적(m ²)			구 성 비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
총계		1,774,479	—	1,774,479	100.0	—
주거 지역	소계	1,176,962	—	1,176,962	66.3	—
	제1종일반주거지역	209,780	—	209,780	11.8	—
	제2종일반주거지역(7중이하)	39,556	—	39,556	2.2	—
	제2종일반주거지역	159,731	—	159,731	9.0	—
	제3종일반주거지역	488,806	—	488,806	27.6	—
	준주거지역	279,089	—	279,089	15.7	—
상업지역	일반상업지역	414,913	—	414,913	23.4	—
녹지지역	자연녹지지역	182,604	—	182,604	10.3	—

2) 용도지구에 관한 결정 조서 : 해당없음

2. 도시기반시설에 관한 결정(변경)

1) 교통시설 : 변경

가) 도로 : 변경

(1) 도로 결정(변경)조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원							
기정	광로	1	13	70	주간선 도로	3,630 (1,370)	영동교남단 (삼성동88)	광장 86 (대치동 105-69)	일반도로	건고198호 (71.4.7)	영동대로 • 교통광장 지동자경류장 중복결정 • 지하도로 입체적 결정
변경	광로	1	13	70	주간선 도로	3,630 (1,370)	영동교남단 (삼성동88)	광장 86 (대치동 105-69)	일반도로	건고198호 (71.4.7)	영동대로 • 교통광장 지동자경류장 중복결정 • 지하도로 입체적 결정 • 영동대로 지하도로에서 중로3-606 차상으로 진출하는 램프 및 현대자동차부지 지하 차량전입을 위한 완화차로 입체결정
기정	중로	3	606	12-15	집산 도로	201	삼성동 160-18대	삼성동 106-29도	일반도로, 보행자우선도로	—	—
변경	중로	3	606	12-15	집산 도로	201	삼성동 160-18대	삼성동 160-29도	일반도로, 보행자우선도로	—	—

※ 현대자동차부지 관련 금회 변경 도로 결정조서 외 생략

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
광로 1-13	• 영동대로 진출입 지하도로 일부 입체결정	• 영동대로 지하도로에서 중로3-606 지상으로 진출하는 램프 및 현대자동차부지 지하 차량진입을 위한 완화차로 입체결정
중로 3-606	• 종점 지면 오기정정	• 도로 종점 지면 오기 정정 (106-29번지→160-29번지)

(2) 도로(지하도로) 결정조서 : 변경없음(게재생략)

(3) 입체적 도시계획시설 결정조서 : 변경없음(게재생략)

나) 철도 : 변경없음(게재생략)

다) 자동차정류장 : 변경없음(게재생략)

2) 공간시설 : 변경없음(게재생략)

3) 공공·문화체육시설 : 변경없음(게재생략)

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1. 가구 및 획지에 관한 계획 : 변경없음(게재생략)

2. 건축물에 관한 계획 : 변경없음(게재생략)

3. 기타 사항에 관한 계획 : 변경없음(게재생략)

4. 특별계획구역에 관한 계획(변경)

1) 특별계획구역 결정조서(변경없음)

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

2) 특별계획구역에 대한 지구단위계획 내용(변경)

다) 현대자동차부지 특별계획구역

구분	기정	변경	비고
위치	• 삼성동 167번지	• 삼성동 167번지	—
면적	• 79,341.8㎡	• 79,341.8㎡	—
용도지역 / 용도지구	• 일반상업지역, 제3종일반주거지역	• 일반상업지역, 제3종일반주거지역	—
도시기반시설	• 현대자동차부지 이면도로 확폭 (폭 6m→15m)	• 현대자동차부지 이면도로 확폭 (폭 6m→15m) • 영동대로(광로1-13) : 영동대로 지하도로에서 중로 3-606 지상으로 진출하는 램프 및 현대자동차부지 지하 차량진입을 위한 완화차로 입체결정	변경
가구 및 획지계획	• 가구 C5	• 가구 C5	—

구분			기정	변경	비고
건축물 에 관한 계획	용도	불허	- 전충불허용도 - 단독주택 및 공동주택 - 제2종근린생활시설중 안마시술소 - 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 동물 및 식물관련시설 - 장례식장 - 교정시설	- 전충불허용도 - 단독주택 및 공동주택 - 제2종근린생활시설중 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	-
		권장	-	문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장	신설
	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	-	폐지
	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 가중평균 값 적용	- 일반상업지역 : 기준 275% 이하 / 허용 485% 이하 / 상한 800% 이하 ※ 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따름 ※ 기준용적률은 용도지역혼재(일반상업지역, 제3종일반주거지역)에 따른 가중평균 값 적용	변경
		높이	600m이하	250m이하 (건물높이기준)	변경
	배치	건축 한계선	- 영동대로변 폭 20m - 이면가로변 폭 5m	- 영동대로변 폭 20m - 이면가로변 폭 5m	-
		공공 공간 조성	영동대로변 가로활성화를 위해 지하환승센터 및 삼성역과 연계한 보행자 유입 공간 조성	영동대로변 가로활성화를 위해 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터) 및 삼성역과 연계한 보행자 유입 공간 조성	변경

구분			기정	변경	비고
건축물 에 관한 계획	형태	저층부	- 주변 도시조직과 조화를 이루도록 적정 규모로 분산 배치 - 가로활성화가 될 수 있도록 건축물과 외부공간 연계 조성	- 주변 도시조직과 조화를 이루도록 용도의 특성에 따라 적정 규모로 배치 - 가로활성화가 될 수 있도록 건축물과 외부공간 연계 조성 - 영동대로 연결부는 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터)과 동선 연계를 통해 접근 편의 도모	변경
		진시장·집회장(컨벤션)	기능과 특성에 따라 분산배치를 허용 하되, 동선 연계를 통해 이용자 편의 도모	-	삭제
		경관	영동대로 중심 상징적인 스카이라인 조성	- 영동대로 주변과 조화로운 스카이라인 조성 및 디자인 특화를 통해 상징성 확보 - 주변지역에서의 시각적 개방감 확보를 고려한 타워동 배치	변경
기타 사항에 관한 계획	대자내 공지 및 통로	전면공지	건축한계선 후퇴부분은 전면공지로 조성	건축한계선 후퇴부분은 전면공지로 조성	-
		공개공지	- 공개공지 2개소 위치 및 면적지정 (대지면적의 15% 이상 확보) ※ 전면공지와 중복 가능	- 공개공지 2개소 위치 및 면적지정 (대지면적의 15% 이상 확보) ※ 전면공지와 중복 가능	-
		침상형 공지	영동대로 지하 복합환승센터와 연계한 공지 조성	영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역 복합환승센터)과 연계한 공지 조성	변경
		지하 연결통로	-	영동대로변 지하 보행연결통로 1개소 조성	신설
		공공보행 통로	- 코엑스~잠실운동장을 연결하는 동서축 1개소(폭 10m 이상) - 인접지역에서 시민이 자유롭게 출입하고, 지하·지상과 입체적으로 연계된 보행로 조성 ※ 시·종점은 유지하되 향후 주변 개발여건 (영동대로 지하공간 복합개발 등)을 고려하여 선형변경 및 연계조정 가능	- 코엑스~잠실운동장을 연결하는 동서축 1개소(폭 10m 이상) - 인접지역에서 시민이 자유롭게 출입하고, 지하·지상과 입체적으로 연계된 보행로 조성 ※ 시·종점은 유지하되 향후 주변 개발여건 (영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역 복합환승센터) 등)을 고려하여 선형변경 및 연계조정 가능	변경
		기타 보행공간	-	- 남북축 보행공간 1개소 조성 - 지상광장을 조성하여 시민에게 개방 - 지상광장 수목 식재 및 관리 가이드라인 적용	신설
		차량출입 불허구간	영동대로변 차량출입불허구간 지정	영동대로변 차량출입불허구간 지정 (단 지하도로 일부 구간에서 차량 진입 허용)	변경
		수요관리 방안	-	교통량 저감을 위한 수요관리방안 시행	신설
		지층부	영동대로 지하공간 복합개발 계획에 따라 지하, 지상, 공중(보행교 등) 연결을 고려하고, 외부공간은 시민개방 및 지역명소로 조성	- 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역 복합환승센터) 계획에 따라 지하, 지상 연결을 고려하고, 외부공간은 시민개방 및 지역명소로 조성 - 저층부 옥상에는 정원 등을 조성하고 시민의 접근과 이용이 용이하도록 동선 구성	변경
		고층부	고층부 개방(전망대 등 시민 공개공간 조성)	고층부 전망공간을 조성하여 시민에 개방	변경

구분		기정	변경	비고
기타 사항에 관한 계획	환경친화요소	- 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	—
	공공 가야에 관한 사항	공공 기여 총량	기준대지면적(79,341.8㎡)의 32.42%로 함 (‘16.5월 감정평가 기준 17,491억원)	변경
	공공시설 기반시설 및 설치비용	- 국제교류복합지구 내 기반시설 - 지구연계 인프라 개선(배수설비 등) - 자치구 내 취약지역 필요 기반시설	- 국제교류복합지구 내 기반시설 - 지구연계 인프라 개선(배수설비 등) - 자치구 내 취약지역 필요 기반시설	—

■ 변경사유서

구분		변경내용	변경사유
도시기반시설	도로	영동대로 진출입 지하도로 일부 업체결정	영동대로 지하도로에서 중로 3-606 지상으로 진출하는 램프 및 현대자동차부지 지하 차량진입을 위한 원화차로 업체결정
건축물에 관한 계획	용도	권장용도 신설	현행 서울시 지구단위계획 수립기준상의 건축물 용도계획 체계에 따라 ‘특정지정용도계획’ 항목을 폐지하고 전시장 및 공연장을 권장 용도로 제시하여 국제교류복합지구 내 위치한 현대자동차부지 개발 사업의 계획 목표는 달성하되, 현행 서울시 지구단위계획 건축물 용도 체계에 부합하도록 조정
	특정 지정용도	특정지정용도 폐지	
	밀도·규모	허용용적률 변경	‘특정지정용도계획’ 항목을 폐지함에 따라 기존에 부여되었던 용적률 인센티브(37.12%)를 허용용적률 산정에서 제외
		높이계획 변경	건축계획 변경에 따라 건축물 높이 250m 이하로 지침 변경
	배치	공공공간 조성 변경	사업 명칭 명확화
	형태	전시장·집회장(컨벤션) 항목을 저층부로 통합	- 저층부, 전시장·집회장(컨벤션) 내용을 포괄적인 저층부 계획으로 통합하여 저층부의 용도, 배치, 동선 연계 지침을 제시 - 사업 명칭 명확화
		경관계획 변경	- 영동대로 주변과 조화로운 스카이라인을 조성하였고, 디자인 특화 등을 통해 상징성을 확보 - 주변 지역에서의 시각적 개방감 확보를 고려한 타워 배치 지침을 제시
기타 사항에 관한 계획	대지내공지 및 통로	침상형 공지 변경	사업 명칭 명확화
		지하연결통로 신설	영동대로 지하공간(지하2층)과 연결하는 보행연결통로 조성에 관한 사항을 신설하여 제시
		공공보행통로 변경	사업 명칭 명확화
		기타 보행공간 신설	남북축 보행공간과 지상광장 조성 및 지상광장 수목에 관한 지침을 제시

구분		변경내용	변경사유
기타 사항에 관한 계획	교통처리 계획	• 차량출입불허구간 변경	• 인접 도로의 교통 부하 저감을 위해 영동대로 지하차도에서 현대 자동차부지 개발사업 지하로 직결되는 차도 계획
		• 수요관리방안 신설	• 교통량 저감을 위한 수요관리 방안 제시
	특정층 개방	• 저층부 변경	• 사업명칭 명확화 • 영동대로 지하공간 복합개발 사업의 공간적 범위를 고려하여 '공중(보행교 등) 연결' 내용 삭제 • 저층부 옥상 정원 등의 시민 개방 내용을 추가
		• 고층부 변경	• 고층부 전망공간 시민 개방 내용을 반영
	공공기여에 관한사항	• 공공기여 총량 변경	• 기정(서울특별시고시 제2019-208호, 2019.06.27.)에는 상한용적률 제한(800%)으로 인해 미부여된 용적률 인센티브 (37.12%/특정지정용도)를 공공기여 비율로 환산 (4.33%)한 후 이를 차감하여 공공기여 비율을 산정 (32.42%=36.75%-4.33%) 하였으나, 급회 변경 시에는 특정지정용도 용적률 인센티브를 반영하지 않은 공공기여율 36.75%를 적용

□ 기타(신설)

구분	내용	
공공성 용도 이행사항 등	• 공공성용도 이행사항 - 전시장 6,000㎡ 이상(전용면적), 공연장 1,800석 이상 설치 ※ 단, 향후 실시계획 등에 따른 변동성을 고려하여 상기 기준의 10% 이내 축소 설치는 건축심의의 시 타당성을 판단하여 적용 가능 - 전시장 및 공연장은 영동대로변 위치 - 전시장(체험형 과학관)은 필요시 전시·회의 등 복합 활용 - 특정층 개방 계획(고층부·저층부) 이행	
협상결과 의 변경 등	• 도시관리계획 결정(변경) 또는 건축심의허가 후 협상결과의 중요한 사항의 변경 시 추가협상을 진행하며, 서울시 도시건축공동위원회 심의를 거쳐 지구단위계획을 결정함 • 협상결과의 중요한 사항	
	구분	주요내용
	건축물 배치 및 형태	용도 - 권장용도 : 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장
		용적률 - 일반상업지역 : 기준 275% 이하, 허용 485% 이하, 상한 800% 이하
		높이 - 최고높이 250m 이하 (건물높이 기준)
	경관	- 영동대로 주변과 조화로운 스카이라인 조성 및 디자인 특화를 통해 상징성 확보
		- 타워 주동의 동서측 총 차폐길이가 140m 이하가 되도록 배치
	기타 사항에 관한 계획	- 전면공지 : 건축물에 연결하여 보행로 배치, 가로변 저층부 가로활성화 용도 배치 등 주변과 보행동선 연계 - 침상형공지 : 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터)과 연계하되 지하~지상간 연계가능한 위치에 조성 • 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터)과 현대자동차부지 개발 사업 지하보행동선이 원활히 연계되도록 배치 • 지상 보행 단절 구간을 최소화하고 공공보행통로의 안전성을 확보할 수 있도록 공공 보행통로 남측으로 5m 이상 이격하여 적정 규모 및 형태로 조성 - 지하연결통로 : 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터) 지하2층~

구분	내용	
기타 사항에 관한 계획	대지내 공지 및 통로	현대자동차부지 개발사업 지하2층 보행연결통로 조성 •보행연결통로 조성 시 현대자동차부지 개발사업 내에서 단차 극복 •보행연결통로 폭원은 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터)과 동일하게 유지(통로 상 보행지장물 설치 금지) •영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터) 연결부는 24시간 개방 － 공공보행통로 : 동서측 1개소 (폭 10m 이상) •공공보행통로 양측에 식재하는 경우 식재간격 12m 이상 확보 •유효폭원 내 보행지장물 설치 금지 － 필로티 : 동측 건물 하부 3개소 조성 •공공보행통로상 폭12m이상×높이18m이상 •남·북측 폭6m이상×높이11m이상(2열) － 기타 보행공간 : 남북측 1개소 (폭 18m 이상, 상부개방, 옥상 연결통로 가능) •보행공간 내 보행에 지장이 없는 범위 내 조정시설 등 설치 가능 － 지상광장 : 시민들이 자유롭게 이동할 수 있도록 조성 및 개방하여 운영·관리 •지상광장에 열식된 수목의 지하고는 6m 이상, 수권폭은 8m 이내로 조성유자관리 •공공보행통로 양측 수목의 지하고는 6m 이상, 수권폭은 6m 이내로 조성유자관리
	교통 처리 계획	－ 교통량 저감을 위한 적극적 수요관리방안 시행 － 영동대로 지하도로에서 대상지로 진입하는 차량전입구 신설(1개소) •기존 램프 2개 차로와 별개로 현대자동차부지 내 차량전입구 신설 •영동대로 지하도로 본선 공사에 지장이 없어야 하며, 영동대로에 미치는 교통 영향을 최소화하는 조건 •영동대로 공사계획 변경에 따른 가시설, 도공, 철거, 용지점용(일시 및 영구) 등의 각종 제반 비용을 원인자(현대자동차)가 부담 (공공기여 인정가액에서 제외)
	특정층 개방	－ 저층부 : 지하~지상 연계동선, 저층부 옥상정원 조성 및 무료개방 •지하~지상 연계동선 6개소 이상 확보 (건물 내부 2개소, 건물 외부 4개소) •지상~저층부옥상 연계동선 3개소 이상 확보 (안내관, 전용엘리베이터 설치) － 고층부 : 타워 최상층에서 3개층 이내 전망공간(전용면적 500㎡이상) 조성 및 개방 •한강·탄천·도심 조망 가능하도록 설치, 전망공간 직통 엘리베이터 설치
	공공기여에 관한 사항	－ 공공기여 비율 : 기준 대지면적(79,341.8㎡)의 36.75% (2016.5월 감정평가 기준 1조 9,827.51억원) － 공공기여 내용 •특정지정용도 삭제, 권장용도 및 특정층 개방으로 해당용도 이행 담보 •국제교류복합지구 도로개선사업 중 일부를 현대자동차부지 개발사업의 교통개선 대책으로 구분(354.15억원, '16.5월 기준, 관련 교통영향평가 심의를 통해 최종 확정) 및 공공기여 인정가액에서 제외 •대상사업별 인정가액 산정시, 부가가치세는 제외, 공사비 이윤은 포함 － 추가협상 결과를 반영하여 공공기여 이행협약서 체결
	기타	－ 공공성용도 이행 사항 •전시장 6,000㎡ 이상(전용면적), 공연장 1,800석 이상 설치 ※단, 향후 실시설계 등에 따른 변동성을 고려하여 상기 기준의 10% 이내 축소 설치는 건축심의 시 타당성을 판단하여 적용 가능 •전시장 및 공연장은 영동대로변 위치 •전시장(체험형과학관)은 필요시 전시·회의 등 복합 활용 •특정층 개방 계획(고층부·저층부) 이행

■ 신설 사유서

구분	변경내용	변경사유
기타	• ‘공공성용도 이행사항 등’ 신설	• 전시장·공연장과 특정층 개방 등 공공성 있는 시설을 조성·운영 하는데 있어 계획적으로 이행을 담보하기 위한 방안 신설
	• ‘협상결과의 변경 등’ 신설	• 서울시 도시건축공동위원회 심의결과에 따라 전시장·공연장의 영동대로변 위치 명시 • 협상결과의 중요한 사항 변경 발생 시의 처리절차 및 협상결과의 중요한 사항을 명시

5. 인센티브에 관한 계획 : 변경없음(거재생략)

④ 경미한 사항에 관한 계획(변경없음)

III. 현대자동차부지 특별계획구역 세부개발계획 결정조서

① 특별계획구역에 관한 결정(변경없음)

1. 특별계획구역 결정조서

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

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 계획(변경없음)

1) 용도지역에 관한 결정조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
총계		79,341.8	—	79,341.8	100.0	—
주거지역	제3종일반주거지역	5,114.8	—	5,114.8	6.4	—
상업지역	일반상업지역	74,227.0	—	74,227.0	93.6	—

2) 용도지구에 관한 결정조서 : 해당없음

2. 도시기반시설에 관한 결정(변경)

1) 교통시설 : 변경

가) 도로 : 변경

(1) 도로 결정조서(변경)

구분	구 모					기능 (m)	기 점	중 점	사용형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원							
기정	광로	1	13	70	주간선 도로	3,630 (1,370)	영동교남단 (삼성동88)	광장 86 (대치동 105-8)	일반도로	건고198호 (71.4.7)	영동대로 • 교통광장 자동차정류장 중복결정 • 지하도로 입체적 결정
변경	광로	1	13	70	주간선 도로	3,630 (1,370)	영동교남단 (삼성동88)	광장 86 (대치동 105-8)	일반도로	건고198호 (71.4.7)	영동대로 • 교통광장 자동차정류장 중복결정 • 지하도로 입체적 결정 • 영동대로 지하도로에서 중로 3-606 지상으로 진출하는 램프 및 현대자동차부지 지하 차량진입을 위한 완화차로 입체결정
기정	중로	3	606	12~15	집산 도로	201	삼성동 160-18대	삼성동 106-29도	일반도로, 보행자우선도로	—	—
변경	중로	3	606	12~15	집산 도로	201	삼성동 160-18대	삼성동 160-29도	일반도로, 보행자우선도로	—	—

※ 현대자동차부지 관련 금회 도로 결정(변경)조서 외 생략

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
광로 1-13	• 영동대로 진출입 지하도로 일부 입체결정	• 영동대로 지하도로에서 중로 3-606 지상으로 진출하는 램프 및 현대자동차부지 지하 차량진입을 위한 완화차로 입체결정
중로 3-606	• 종점 지번 오기정정	• 도로 종점 지번 오기 정정 (106-29번지→160-29번지)

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1. 가구 및 획지에 관한 계획 : 변경없음(게재생략)

2. 건축물에 관한 계획

1) 건축물의 용도계획(변경)

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획
기정	- 전층불허용도 - 단독주택 및 공동주택 - 제2종근린생활시설중 안마시술소 - 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 동물 및 식물관련시설 - 장례식장 - 교정시설	- 전층불허용도 - 단독주택 및 공동주택 - 제2종근린생활시설중 안마시술소 - 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 동물 및 식물관련시설 - 장례식장 - 교정시설
	- 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

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획
변경	불허 용도	- 전층불허용도 - 단독주택 및 공동주택 - 제2종근린생활시설중 안마시술소 - 운동시설 중 옥외결탑이 설치된 골프연습장 - 동물 및 식물관련시설 - 장례식장 - 교정시설	- 전층불허용도 - 단독주택 및 공동주택 - 제2종근린생활시설중 안마시술소 - 운동시설 중 옥외결탑이 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
	권장 용도	문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장	문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
권장 용도	- 권장용도 신설 - 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장	현행 서울시 지구단위계획 수립기준상의 건축물 용도계획 체계에 따라 '특정지정용도계획' 항목을 폐지하고 전시장 및 공연장을 권장용도로 제시하여 국제교류복합지구 내 위치한 현대자동차부지 개발사업의 계획 목표는 달성되되, 현행 서울시 지구단위계획 건축물 용도 체계에 부합하도록 조정

2) 특정 지정용도계획(변경)

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획
기정	특정지정 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
변경	특정지정 용도	폐지	

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
특정지정 용도	특정지정용도 폐지	현행 서울시 지구단위계획 수립기준상의 건축물 용도계획 체계에 따라 ‘특정지정용도계획’ 항목을 폐지하고 전시장 및 공연장을 권장용도로 제시하여 국제교류복합지구 내 위치한 현대자동차부지 개발사업의 계획 목표는 달성하되, 현행 서울시 지구단위계획 건축물 용도 체계에 부합하도록 조정

3) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)(변경)

가. 건폐율(변경없음)

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획
일반상업지역	60% 이하	60% 이하

나. 용적률(변경)

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획
기 정	기준용적률	275% 이하
	허용용적률	522.12% 이하
	상한용적률	800% 이하
변 경	기준용적률	275% 이하
	허용용적률	485% 이하
	상한용적률	800% 이하

※ 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따름

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

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
밀도·규모	허용용적률 변경 - 522.12% 이하 → 485% 이하	‘특정지정용도계획’ 항목을 폐지함에 따라 기존에 부여되었던 용적률 인센티브(37.12%)를 허용용적률 산정에서 제외

다. 용적률 완화항목 및 완화내용(변경)

☐ 용적률 인센티브(기정)

① 계획유도 인센티브 항목

항목	세분	세부계획기준	비고
대지 내 공지	공개공지	기준용적률×((설치면적-외부면적)/대지면적)×3	•조성형태(필로티, 개방형구조 등)에 따라 계수 조정 가능(필로티구조 효율=2이내)
	쌈지형공지, 침상형공지	기준용적률×((조성면적-외부면적)/대지면적)×3	
	건축한계선, 건축지정선, 벽면선	기준용적률×((조성면적-외부면적)/대지면적)×3	
	공공보행통로(보차혼용통로)	기준용적률×(조성면적/대지면적)×4	
건축물 용도	지정 또는 권장	기준용적률×(지장권장용도면적/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 결정한 경우 •1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2이상 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 결정한 경우
건축물 개방	건축물 내 공익시설 설치	기준용적률×(제공면적/연면적)×4	•공연장, 박물관, 미술관, 도서관, 보육시설 등 계획수립 시 결정한 시설 또는 위원회 심의에 서 인정하는 경우
역사 보전	옛길/물길 복원 및 재현	원형보전: 기준용적률×0.3	•지구단위계획 수립 시 결정 또는 해강위원회 (시 또는 자치구) 심의에서 보전가치가 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 (근현대 건축물 등 위원회에서 인정하는 경우 포함)
	역사흔적 남기기	기준용적률×0.1	•역사적 가치가 있는 건축물(시설물 포함) 및 지 역유래 등 스토리텔링을 위한 사업부지내 전시 공간유치 등 위원회에서 보전가치가 있다고 인 정하는 경우

② 친환경 인센티브 항목

항목	세분	세부계획기준	비고
환경 친화 에너지 효율화	녹색건축인증	최우수(그린1등급): 기준용적률 × 0.12 우수(그린2등급): 기준용적률 × 0.08 우량(그린3등급): 기준용적률 × 0.04	※ 녹색건축물 조성지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지효율 등급 인증 기준 준용 ※ 서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무대상 준수
	에너지 효율등급 인증	에너지 효율 1등급: 기준용적률 × 0.08 에너지 효율 2등급: 기준용적률 × 0.06 에너지 효율 3등급: 기준용적률 × 0.04	
	신재생에너지 보급확대	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	
	중수도시설 설치	기준용적률x0.04	-총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시 적용 -관련 법상 의무시설인 경우 제외
	빗물관리시설 설치	기준용적률x0.04	-빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물점투시설 -침투량(ton/hr)의 합이 건축면적x0.05 또는 대지면적x0.02이상인 되도록 설치
	옥상녹화	기준용적률x(녹화면적/대지면적)x0.1	-법정 조정으로 산입된 면적 제외 -녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
	자연지반보존	기준용적률x(보존면적/대지면적)x0.2	-자연토양 및 투수성 포장 -지하구조물 미설치시
	녹색주차장	기준용적률x(설치면적/대지면적)x0.1	-기준용적률x0.05이내

③ 특정지정용도 인센티브

항목	세분	세부계획기준	비고
건축물용도	특정지정용도	기준용적률 × 0.2 이내	• 설치규모, 운영방안, 정책실행정도 고려

□ 용적률 인센티브(변경)

① 중점형 인센티브 항목(30% 이상)

항목	세분	세부계획기준	비고
건축물용도	지정용도	기준용적률×(지정용도면적/건축면적)×1.5	• 전체 연면적의 50% 이상 확보

② 계획유도 인센티브 항목(70% 이내)

항목	세분	세부계획기준	비고
대지내공지	공공 보행통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×1.5	• 개방형
		기준용적률×(조성면적/대지면적)×1.0	• 필로티
보행 및 가로경관 개선	지하연결 통로 설치	기준용적률×0.5	• 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승 센터) 지하연결통로 조성
친환경 계획	자연지반 보존	기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.5	• 자연지반 녹지 및 투수 포장
	옥상녹화	기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.5	• 법정 조정으로 산입된 면적 제외

※ 허용용적률 산출 : 기준용적률 + Σ(각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 허용용적률

※ 중점형 인센티브 항목은 해당 유형에서 정한 인센티브량(30%이상)에 미달하는 경우에도 계획유도형 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 중점형 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않음

※ 지정용도는 해당 용도의 바닥면적 합계가 전체 바닥면적(주차장 제외)의 50% 이상일 경우에 인센티브를 부여함

※ 대지내공지 등 인센티브 적용 부분 지하부의 자연지반 보존은 중복하여 계상

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
용적률 인센티브	- 허용용적률 인센티브 항목을 당초 계획유도 및 친환경 인센티브 체계에서 중점형 및 계획유도 인센티브 체계로 변경 - 특정지정용도 인센티브 폐지	- 현대자동차부지 특별계획구역은 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 3-8-2. 허용용적률 인센티브 항목(2024.04.18.개정) 중 '용도지역이 상향되는 경우로서 시 정책 이행을 위한 허용용적률 인센티브 적용이 어려운 경우'에 해당함에 따라 사전협상 결과를 반영하여 별도 허용용적률 인센티브 운영기준을 적용 - 건축물 용도계획의 '특정지정용도' 항목 삭제에 따라 용적률 인센티브의 '특정지정용도 인센티브' 항목 삭제

라. 높이(변경)

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획
기정	일반상업지역 • 600m 이하	• 600m 이하
변경	일반상업지역 • 250m 이하 (건물높이기준)	• 250m 이하 (건물높이기준)

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
높이계획	• 높이계획 변경	• 건축계획 변경에 따라 건축물 높이 250m 이하로 지침 변경

4) 건축물의 배치 및 외관·형태 등에 관한 결정조서(변경)

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획
기 정	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 조형예술품 설치 및 휴게공간 등을 설치하여 보행자 유입공간을 조성
	저층부	- 주변 도시조직과 조화를 이루도록 적정 규모로 분산 배치 - 가로활성화가 될 수 있도록 건축물과 외부공간 연계 조성	- 저층부는 메스를 분산배치하고 지상지하 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 용이도록 계획하며 시설간 동선 연계
	경관	영동대로 중심 상징적인 스카이라인 조성	고층부는 영동대로 중심 스카이라인 조성, 저층부는 가로변 건축물과 조화되고 보행자 중심의 쾌적한 보행환경 조성
변 경	건축 한계선	- 영동대로변 폭 20m - 이면가로변 폭 5m	- 영동대로변 폭 20m - 이면가로변 폭 5m
	공공 공간 조성	영동대로변 가로활성화를 위해 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터) 및 삼성역과 연계한 보행자 유입 공간 조성	- 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합 환승센터) 및 삼성역과 입체동선 연결을 위한 침상형 공지를 조성하고 공공보행통로와 연계 - 대지 내 조경공간에 조형 예술품 설치 및 휴게공간 등을 설치하여 보행자 유입공간을 조성
	저층부	- 주변 도시조직과 조화를 이루도록 용도의 특성에 따라 적정 규모로 배치 - 가로활성화가 될 수 있도록 건축물과 외부공간 연계 조성 - 영동대로 연결부는 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터)과 동선 연계를 통해 접근 편의 도모	- 저층부는 메스를 적정 규모로 배치하고 지상지하 입체적 연결 체계 확보 - 보행공간과 연계하여 가로활성화 계획 수립 - 영동대로 연결부는 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터)에서 접근이 용이도록 계획하며 시설간 동선 연계
	경관	- 영동대로 주변과 조화로운 스카이라인 조성 및 디자인 특화를 통해 상징성 확보 - 주변지역에서의 시각적 개방감 확보 고려한 타워동 배치	- 영동대로 주변과 조화로운 스카이라인 조성 및 디자인 특화를 통해 상징성 확보 - 타워 주동의 동서측 총 차폐길이 140m 이하가 되도록 배치

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
배치·외관 ·형태	공공공간 조성 문구 변경	사업 명칭 명확화
	전시장·집회장(컨벤션) 항목을 저층부로 통합	- 저층부, 전시장·집회장(컨벤션) 내용을 포괄적인 저층부 계획으로 통합하여 저층부의 용도, 배치, 동선 연계 지침을 제시 - 사업 명칭 명확화
	경관 계획지침 및 세부개발계획 변경	- 영동대로 주변과 조화로운 스카이라인을 이루고 디자인특화를 통해 상징성을 확보하도록 계획지침 및 세부개발계획 변경 - 주변 지역에서의 시각적 개방감 확보를 위해 타워 주동의 총 차폐길이 기준을 제시

3. 기타 사항에 관한 계획(변경)

1) 대지내 공지 및 통로에 관한 결정조서(변경)

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획
기 정	전면공지	• 보도형, 차도형(원화차로) 공지를 조성하여 보행 쾌적성, 가로미관 증진 및 조정설치
	공개공지	• 대지면적의 15% 이상 확보하고 영동대로변, 봉은사로108길변 위치지정 - 영동대로변 전면공지와 중복하되 보행흐름을 유지한 보행공간을 확보하고 공공보행통로와 연계 가능토록 계획 - 공공보행통로 및 건축물 주출입구와 중복되는 부분은 공개공지 면적에서 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 출입하고 지하지상과 입체적으로 연계된 보행로 조성 ※ 사중점은 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
변 경	전면공지	• 건축한계선 후퇴부분은 전면공지로 조성 • 보도형, 가로휴게형 공지를 조성하여 보행 쾌적성, 가로미관 증진 및 조정설치 • 건축물에 연접하여 보행로 배치 가로변 자충부 가로확성화 용도 배치 등 주변과 보행동선 연계
	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 확보하고 공공보행통로와 연계 가능토록 계획 - 공공보행통로 및 건축물 주출입구와 중복되는 부분은 공개공지 면적에서 제외
	침상형공지	• 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터)과 연계한 공지 조성 • 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터)와 연계하되 지하-지상간 연계 가능한 위치에 조성 - 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터) 및 현대자동차부지 개발사업의 지하보행동선과 원활히 연계되도록 배치 - 지상 보행 단절 구간을 최소화하고 공공보행통로의 안전성을 확보할 수 있도록 공공보행통로 경계에서 남측으로 5m 이상 이격하여 적정 규모 및 형태로 조성 - 일반인의 접근이 용이하도록 24시간 개방

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획
변경	지하연결 통로	- 영동대로 지하 보행연결통로 1개소 조성 - 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터) 지하2층~현대자동차부지 개발사업 지하2층 보행연결통로 조성 - 지하 보행연결통로 조성 시 현대자동차부지 내에서 단차 극복 - 보행연결통로 폭원은 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터)과 동일하게 유지(도로상 보행지장물 설치 금지) - 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터) 연결부는 24시간 개방
	공공보행 통로	- 동서축 1개소 (폭10m 이상) - 영동대로~봉은사로114길 연결 - 공공보행통로 양측에 식재하는 경우 식재간격 12m 이상 확보 - 유효폭원 내 보행지장물 설치 금지 - 필로티는 동측 건물 하부 3개소 조성 - 공공보행통로상 필로티 폭12m이상×높이18m이상 - 남·북측 필로티 폭6m이상×높이11m이상(2열) - 공공보행통로상 필로티는 보행자의 인자가 용이하고 개방감을 느낄 수 있도록 주야간 모두 특화디자인 적용
	기타 보행공간	- 남북측 보행공간 1개소 조성 - 지상광장을 조성하여 시민에게 개방 - 지상광장 수목 식재 및 관리 가이드라인 적용 - 남북측 보행공간은 폭 18m 이상 조성 및 상부 개방(단, 옥상 연결통로 설치 가능) - 보행공간 내 보행에 지장이 없는 범위 내 조정시설 등 설치 가능 - 지상광장은 시민들이 자유롭게 이동할 수 있도록 조성 및 개방하여 운영·관리할 것 - 지상광장에 열식된 수목의 지하고는 6m 이상, 수관폭은 8m 이내로 조성·유지·관리 - 공공보행통로 양측 수목의 지하고는 6m 이상, 수관폭은 6m 이내로 조성·유지·관리

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
대지 내 공지 및 통로	전면공지 세부개발계획 변경	- 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터) 지상부가 보행공간으로 계획됨에 따라 '차도형(완화차로) 공지'를 '가로휴게형 공지'로 변경하고 가로 활성화 관련 세부개발계획 추가 - 사업 명칭 명확화
	침상형 공지 변경	- 서울시 도시건축공동위원회 심의결과에 따라 침상형공지 위치 및 조성 요건 제시 - 사업 명칭 명확화
	지하연결통로 신설	영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터)(지하2층)과 연결하는 보행연결통로 조성 및 운영에 관한 사항을 신설하여 제시
	공공보행통로 세부개발계획 변경	- 공공보행통로 축의 시인성 및 개방감 확보를 위해 식재간격 및 필로티 규모 기준을 세부개발계획으로 제시 - 서울시 도시건축공동위원회 심의결과에 따라 필로티 특화디자인 적용
	기타 보행공간 신설	- 전면공지, 공개공지, 침상형공지, 공공보행통로에 미해당하는 기타 보행공간 및 지상광장에 대한 계획지침 및 세부개발계획 신설 - 서울시 도시건축공동위원회 심의결과에 따라 공공보행통로 양측 수목의 지하고는 6m 이상, 수관폭은 6m 이내로 조성·유지·관리하도록 명기

2) 교통처리계획에 관한 결정조서(변경)

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획
기 정	차량출입 불허구간	• 영동대로변 차량출입불허구간 지정	• 영동대로변 차량출입불허구간 지정
	차량출입 불허구간	• 영동대로변 차량출입불허구간 지정 (단, 지하도로 일부 구간에서의 차량 진입 허용)	• 영동대로변 차량출입불허구간 지정 - 단, 영동대로 지하도로에서 대상으로 진입하는 차량출입구(1개소)를 신설하고 해당 구간 내 영 동대로 지하차도(지하1층)에서의 차량 진입 허용 - 현대자동차부지 진입램프는 영동대로 지하도로 에서 현대자동차부지 개발사업 지하4층으로 직 결되도록 계획
	수요관리 방안	• 교통량 저감을 위한 수요관리방안 시행	• 교통량 저감을 위한 수요관리방안 시행

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
교통처리계획	• 영동대로변 차량출입불허구간 변경	• 인접 도로의 교통 부하 저감을 위해 영동대로 지하차도에서 현대자동차부지 지하로 직결되는 차도 계획 • 서울시 도시건축공동위원회 심의결과에 따라 진입램프가 영동대로 지하도로에서 현대자동차부지 개발사업 지하4층으로 직결되도록 세부개발계획 제시
	• 수요관리방안 신설	• 교통량 저감을 위한 수요관리 방안 제시

3) 특정층 개방(변경)

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획
기 정	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

변경	저층부	- 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터) 계획에 따라 지하, 지상 연결을 고려하고, 외부공간은 시민개방 및 지역명소로 조성 - 저층부 옥상에는 정원 등을 조성하고 시민의 접근과 이용이 용이하도록 동선 구성	- 연결통로는 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터)사업과 연결하는 통로로 조성하고 통로~침상형공지 구간은 시민에 개방 - 통로의 위치는 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터) 설계를 고려하여 적절한 위치로 결정 - 외부공간에 지역명소를 위한 녹지 및 이벤트공간 등을 조성하고 시민에 개방 - 지하~지상 연계동선 조성 - 지하~지상 연계동선 6개소 이상 확보 (건물 내부 2개소, 건물 외부 4개소) - 저층부 옥상에는 정원 등을 조성하여 시민에 무료 개방 - 지상-저층부 옥상 연계동선 3개소 이상 확보 (안내관 전용 엘리베이터 설치)
	고층부	고층부 전망공간을 조성하여 시민에 개방	- 타워 최상층에서 3개층 이내에 전망공간(전용면적 500㎡ 이상) 조성 및 개방 - 한강·탄천·도심 조망이 가능하도록 설치 - 전망공간 직통 엘리베이터 설치

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
특정층 개방	저층부 변경	- 사업명칭 명확화 - 영동대로 지하공간 복합개발 사업의 공간적 범위를 고려하여 ‘공중(보행교 등) 연결’ 내용 삭제 - 지하~지상, 지상~저층부 옥상 연계 수직동선의 개소수를 제시하고 저층부 옥상 정원 등의 개방 내용을 추가
	고층부 변경	고층부 전망공간의 위치, 규모, 조망요소, 접근동선 등 조성 요건 제시

4) 환경친화요소(변경없음)

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획
환경친화요소	- 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(변경)

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획
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)
기 정 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 에스크로우제도를 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

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획
변경	공공기여 총량	• 기준대지 면적(79,341.8㎡)의 36.75%로 함 ('16.5월 감정평가 기준 19,827억원)	• 기준대지면적(79,341.8㎡)의 36.75%로 함 ('16.5월 감정평가 기준 19,827억원)
	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 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터), 국제교류복합지구 도로개선(올림픽대로 지하화, 탄천동로 지하화, 동부간선도로 램프이전 설치 등), 국제교류복합지구 지역교통개선, 국제교류복합지구 보행축 정비, 잠실주경기장 리모델링 및 학생체육관 이전, 탄천·한강 정비 및 탄천보행교 신설, 탄천수질개선사업 • 국제교류복합지구 도로개선사업 중 일부를 현대자동차부지 개발사업의 교통개선대책(354.15억원, '16.5월 기준, 관련 교통영향평가 심의를 통해 최종 확정)으로 구분 • 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(강남권 광역복합환승센터) 공사는 서울시에서 위탁 시행) • 서울시 위탁 시행에 따른 비용은 에스크로우제도를 통해 지급 및 관리 • 대상 사업별 인정가액(부가가치세 제외) 산정 시 설계비 및 건설사업관리(설계,공사)비는 공공발주에 따른 실비로 산정하고, 공사비는 실시설계가 기준(공사비 이윤 포함)으로 하되 공공기여 총량 산정 기준 시점('16.5월)으로 가치를 보정하여 산정 - 단, 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터) 공사는 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 현대자동차부지 개발사업 준공 전까지 설치 완료 후 제공하는 것을 원칙으로 하되, 절대적 공기 등의 이유로 불가할 경우 민간사업자는 별도의 이행담보방안을 현대자동차부지 개발사업 준공 전 제출 • 이 외의 공공기여 이행과 관련한 세부내용은 서울시-민간사업자 간 협약체결을 통해 정하고 이를 따르도록 함

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
공공기여에 관한 사항	• 공공기여 총량 변경 - 기준대지면적의 32.42% → 36.75% - 17,491억원 → 19,827억원 ('16.5월 감정평가 기준) • 공공시설/기반시설 및 설치비용 세부개발계획 내용 변경 - 대상 사업별 인장기액의 부가 가치세 제외 공사비 이윤 포함 - 국제교류복합지구 도로개선 사업 일부를 현대자동차부지 개발사업의 교통개선대책으로 구분	• 기정(서울특별시고시 제2019-208호, 2019.06.27.)에는 상한용적률 제한(800%)으로 인해 미부여된 용적률 인센티브(37.12%/특정지정용도)를 공공기여 비율로 환산(4.33%)한 후 이를 차감하여 공공기여 비율을 산정(32.42% = 36.75% - 4.33%) 하였으나, 금회 특정지정용도 폐지로 특정지정용도 용적률 인센티브를 반영하지 않은 공공기여율 36.75%를 적용 • 부가가치세 제외, 공사비 이윤 포함하여 공공기여 인정가액을 산정하기로 함 • 국제교류복합지구 도로개선사업 중 일부를 현대차부지 개발사업의 교통개선대책으로 구분하였으며, 관련 교통영향평가 심의를 통해 최종 확정하기로 함 • 사업명칭 명확화 - 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터) - 사업자 요청으로 '현대차 CBC 사업'을 '현대자동차부지 개발사업'으로 정정

□ 현대자동차부지 특별계획구역 세부개발계획 총괄표

구분			특별계획구역 계획지침	세부개발계획
건축물에 관한 계획	용도	불허	• 전층불허용도 - 단독주택 및 공동주택 - 제2종근린생활시설 중 안마시술소 - 운동시설 중 옥외컬타이 설치된 골프연습장 - 동물 및 식물관련시설 - 장례식장 - 교정시설	• 전층불허용도 - 단독주택 및 공동주택 - 제2종근린생활시설 중 안마시술소 - 운동시설 중 옥외컬타이 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
		권장	• 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장	• 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장
	밀도·규모	건폐율	• 일반상업지역 : 60%이하	• 일반상업지역 : 60%이하
		용적률	• 일반상업지역 : 기준 275%이하 / 허용 485% 이하 / 상한 800%이하 ※ 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따름 ※ 기준용적률은 용도지역혼재(일반상업지역, 제3종 일반주거지역)에 따른 가중평균값 적용	• 일반상업지역 : 기준 275%이하 / 허용 485% 이하 / 상한 800%이하 ※ 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따름 ※ 기준용적률은 용도지역혼재(일반상업지역, 제3종 일반주거지역)에 따른 가중평균값 적용
		높이	• 250m 이하(건물높이기준)	• 250m 이하(건물높이기준)
	배치	건축한계선	• 영동대로변 폭 20m • 이면가로변 폭 5m	• 영동대로변 폭 20m • 이면가로변 폭 5m
		공공공간 조성	• 영동대로변 가로활성화를 위해 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터) 및 삼성역과 연계한 보행자 유입 공간 조성	• 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터) 및 삼성역과 입체동선 연결을 위한 침상형 공지를 조성하고 공공보행도로와 연계 • 대지 내 조경공간에 조형 예술품 설치 및 휴게공간 등을 설치하여 보행자 유입공간을 조성

구분			특별계획구역 계획지침	세부개발계획
형태		저층부	- 주변 도시조직과 조화를 이루도록 용도의 특성에 따라 적정 규모로 배치 - 가로활성화가 될 수 있도록 건축물과 외부공간 연계 조성 - 영동대로 연결부는 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터)과 동선 연계를 통해 접근 편의 도모	- 저층부는 매스를 적정 규모로 배치하고 지상지하 입체적 연결 체계 확보 - 보행공간과 연계하여 가로활성화 계획 수립 - 영동대로 연결부는 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터)에서 접근이 용이도록 계획 하며 시설간 동선 연계
		경관	- 영동대로 주변과 조화로운 스카이라인 조성 및 디자인 특화를 통해 상징성 확보 - 주변지역에서의 시각적 개방감 확보를 고려한 타워동 배치	- 영동대로 주변과 조화로운 스카이라인 조성 및 디자인 특화를 통해 상징성 확보 - 타워 주동의 동서측 총 차폐길이가 140m 이하가 되도록 배치
기타 사항에 관한 계획	대지 내 공지 및 도로	전면공지	건축한계선 후퇴부분은 전면공지로 조성	- 보도형, 가로유계형 공지를 조성하여 보행 쾌적성, 가로미관 증진 및 조정설치 - 건축물에 연결하여 보행로 배치, 가로변 저층부 가로활성화 용도 배치 등 주변과 보행동선 연계
		공개공지	- 공개공지 2개소 위치 및 면적지정 (대지면적의 15% 이상 확보) ※ 전면공지와 중복 가능	- 대지면적의 15% 이상 확보하고 영동대로변, 봉은사로108길변 위치지정 - 영동대로변 전면공지와 중복하여 보행흐름을 유지한 보행공간을 확보하고 공공보행도로와 연계 가능토록 계획 - 공공보행도로 및 건축물 주출입구와 중복되는 부분은 공개공지 면적에서 제외
		침상형 공지	영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터)과 연계한 공지 조성	- 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터)과 연계하여 지하-지상간 연계 가능한 위치에 조성 - 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터) 및 현대자동차부지 개발사업의 지하보행동선과 원활히 연계되도록 배치 - 지상 보행 단절 구간을 최소화하고 공공보행도로의 안전성을 확보할 수 있도록 공공보행도로 경계에서 남측으로 5m 이상 이격하여 적정 규모 및 형태로 조성 - 일반인의 접근이 용이하도록 24시간 개방
		지하연결 도로	영동대로변 지하 보행연결도로 1개소 조성	- 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터) 지하2층-현대자동차부지 개발사업 지하2층 보행연결도로 조성 - 지하 보행연결도로 조성 시 현대자동차부지 내에서 단차 극복 - 보행연결도로 폭원은 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터)과 동일하게 유지(통로상 보행지장물 설치 금지) - 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터) 연결부는 24시간 개방

구분(변경)			특별계획구역 계획지침	세부개발계획
기타 사항 에 관한 계획	대지 내 공지 및 통로	공공 보행통로	- 코엑스-잠실운동장을 연결하는 동서축 1개소 (폭 10m 이상) - 인접지역에서 시민이 자유롭게 출입하고, 지하·지상과 입체적으로 연계된 보행로 조성 ※ 사중점은 유지하되 향후 주변 개발 여건(영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터) 등)을 고려하여 선형변경 및 연계조성 가능	- 동서축 1개소 (폭10m 이상) - 영동대로~봉은사로114길 연결 - 공공보행통로 양측에 식재하는 경우 식재폭 12m 이상 확보 - 유효폭원 내 보행지장을 설치 금지 - 필로티는 동측 건물 하부 3개소 조성 - 공공보행통로상 필로티 폭2m이상(속도18m이상) - 남·북측 필로티 폭1m이상(속도11m이상(2월)) - 공공보행통로상 필로티는 보행자의 인자가 용이하고 개방감을 느낄 수 있도록 주야간 고려 특화디자인 적용
		기타 보행공간	- 남북축 보행공간 1개소 조성 - 지상광장을 조성하여 시민에게 개방 - 지상평장 수목 식재 및 관리 가이드라인 적용	- 남북축 보행공간은 폭 18m 이상 조성 및 상부 개방 (단, 옥상 연결통로 설치 가능) - 보행공간 내 보행에 지장이 없는 범위 내 조정시설 등 설치 가능 - 지상광장은 시민들이 자유롭게 이동할 수 있도록 조성 및 개방하여 운영·관리할 것 - 지상광장에 열식된 수목의 지하고는 6m 이상, 수관폭은 8m 이내로 조성·유지·관리 - 공공보행통로 양측 수목의 지하고는 6m 이상, 수관폭은 6m 이내로 조성·유지·관리
	교통 처리 계획	차량출입 불허구간	영동대로변 차량출입불허구간 지정 (단, 지하도로 일부 구간에서의 차량 진입 허용)	- 영동대로변 차량출입불허구간 지정 - 단, 영동대로 지하도로에서 대상지로 진입하는 차량출입구(1개소)를 신설하고 해당 구간 내 영동대로 지하차도(지하1층)에서의 차량 진입 허용 - 현대자동차부지 진입램프는 영동대로 지하도로에서 현대자동차부지 개발사업 지하4층으로 직결되도록 계획
		수요관리 방안	교통량 저감을 위한 수요관리방안 시행	교통량 저감을 위한 수요관리방안 시행
	특정 층 개방	저층부	- 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터) 계획에 따라 지하·지상 연결을 고려하고 외부공간은 시민개방 및 지역명소로 조성 - 저층부 옥상에는 정원 등을 조성하고 시민의 접근과 이용이 용이하도록 동선 구성	- 연결통로는 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터) 사업과 연결하는 통로로 조성하고 통로-침상형공지 구간은 시민에 개방 - 통로의 위치는 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터) 설계를 고려하여 적절한 위치로 결정 - 외부공간에 지역명소를 위한 녹지 및 이벤트공간 등을 조성하고 시민에 개방 - 지하~지상 연계동선 조성 - 지하~지상 연계동선 6개소 이상 확보 (건물 내부 2개소, 건물 외부 4개소) - 저층부 옥상에는 정원 등을 조성하여 시민에 무료 개방 - 지상-저층부 옥상 연계동선 3개소 이상 확보 (안내관, 전용 엘리베이터 설치)

구분(변경)			특별계획구역 계획지침	세부개발계획
기타 사항 에 관한 계획	특정 중 개방	고층부	고층부 전망공간을 조성하여 시민에 개방	- 타워 최상층에서 3개층 이내에 전망공간 (전용면적 500㎡ 이상) 조성 및 개방 - 한강탄천도심 조망이 가능하도록 설치 - 전망공간 직통 엘리베이터 설치
	환경친화요소		- 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
	공공기여 총량		기준대지 면적(79,341.8㎡)의 36.75%로 함 ('16.5월 감정평가 기준 19,827억원)	기준대지 면적(79,341.8㎡)의 36.75%로 함 ('16.5월 감정평가 기준 19,827억원)
	공공기여 에 관한 사항 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 국제교류 복합지구 지구단위계획에 대한 교통영향평가 변경심의 및 사업별 실시계획 등을 거쳐 공공기여 총량의 범위내에서 시행할 대상사업 최종 확정 ※ (대상사업) 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터), 국제교류복합지구 도로개선 (올림픽대로 지하화, 탄천동로 지하화, 동부간선도로 램프이전 설치 등), 국제교류복합지구 지역교통개선 국제교류복합지구 보행축 정비, 잠실주경기장 리모델링 및 학생체육관 이전, 탄천한강 정비 및 탄천보행교 신설, 탄천수질개선사업 - 국제교류복합지구 도로개선사업 중 일부를 현대자동차부지 개발사업의 교통개선대책 (354.15억원, '16.5월 기준, 관련 교통영향평가 심의를 통해 최종 확정)으로 구분 - 공공기여 제공 방식은 시설 제공 방식으로 시행 - 설계 및 건설사업관리(설계 공사)는 서울시에서 위탁 시행 (단, 국제교류복합지구 지역교통개선사업은 민간사업자 시행) - 공사는 민간사업자 시행단 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터) 공사는 서울시에서 위탁 시행) - 서울시 위탁 시행에 따른 비용은 에스프로우제도를 통해 지급 및 관리 - 대상 사업별 인정가액(부가가치세 제외) 산정 시 설계비 및 건설사업관리 (설계공사)비는 공공발주에 따른 살비로 산정하고, 공사비는 실시계획가 기준(공사비 이윤 포함)으로 하되 공공기여 총량 산정 기준 시점('16.5월)으로 가치를 보정하여 산정

구분(변경)			특별계획구역 계획지침	세부개발계획
기타 사항 에 관한 계획	공공 기여 에 관한 사항	공공시설/ 기반시설 및 설치비용		- 단 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터) 공사비는 공공발주에 따른 낙찰률을 적용하고 공사 중 발생하는 설계변경 및 물가변동 사항에 대해서는 인정 가액 조정 반영 - 공공 귀책에 따른 설계 지연의 경우는 이를 고려하여 제한적으로 시정보정 적용 • 공공가여 사업 대상 시설은 현대자동차부지 개발사업 준공 전까지 설치 완료 후 제공하는 것을 원칙으로 하되, 절대적 공기 등의 이유로 불가할 경우 민간사업자는 별도의 이행담보방안을 현대자동차부지 개발사업 준공 전 제출 • 이 외의 공공가여 이행과 관련한 세부내용은 서울시-민간사업자 간 협약체결을 통해 정하고 이를 따르도록 함

4] 기타(신설)

구분	내용										
공공성 용도 이행사항 등	• 공공성용도 이행사항 - 전시장 6,000㎡ 이상(전용면적), 공연장 1,800석 이상 설치 ※ 단, 향후 실시설계 등에 따른 변동성을 고려하여 상기 기준의 10% 이내 축소 설치는 건축심의 시 타당성을 판단하여 적용 가능 - 전시장 및 공연장은 영동대로변 위치 - 전시장(체험형 과학관)은 필요시 전시·회의 등 복합 활용 - 특정층 개방 계획(고층부·저층부) 이행										
협상결과의 변경 등	• 도시관리계획 결정(변경) 또는 건축심의·허가 후 협상결과의 중요한 사항의 변경 시 추가협상을 진행하며, 서울시 도시건축공동위원회 심의를 거쳐 지구단위계획을 결정함 • 협상결과의 중요한 사항 <table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th><th>주요내용</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">건축물 배치 및 형태</td><td>용도 - 권장용도 : 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장</td></tr> <tr> <td>용적률 - 일반상업지역 : 기준 275% 이하, 허용 485% 이하, 상한 800% 이하</td></tr> <tr> <td>높이 - 최고높이 250m 이하 (건물높이 기준)</td></tr> <tr> <td>경관</td><td> - 영동대로 주변과 조화로운 스카이라인 조성 및 디자인 특화를 통해 상경성 확보 - 타워 주동의 동서측 총 차폐길이가 140m 이하가 되도록 배치 </td></tr> <tr> <td>기타 사항에 관한 계획</td><td> - 전면공지 : 건축물에 연결하여 보행로 배치, 가로변 저층부 가로활성화 용도 배치 등 주변과 보행동선 연계 - 침상형공지 : 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터)과 연계하되 지하-지상간 연계가능한 위치에 조성 • 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터)과 현대자동차부지 개발사업 지하보행동선이 원활히 연계되도록 배치 </td></tr> </tbody> </table>	구분	주요내용	건축물 배치 및 형태	용도 - 권장용도 : 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장	용적률 - 일반상업지역 : 기준 275% 이하, 허용 485% 이하, 상한 800% 이하	높이 - 최고높이 250m 이하 (건물높이 기준)	경관	- 영동대로 주변과 조화로운 스카이라인 조성 및 디자인 특화를 통해 상경성 확보 - 타워 주동의 동서측 총 차폐길이가 140m 이하가 되도록 배치	기타 사항에 관한 계획	- 전면공지 : 건축물에 연결하여 보행로 배치, 가로변 저층부 가로활성화 용도 배치 등 주변과 보행동선 연계 - 침상형공지 : 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터)과 연계하되 지하-지상간 연계가능한 위치에 조성 • 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터)과 현대자동차부지 개발사업 지하보행동선이 원활히 연계되도록 배치
구분	주요내용										
건축물 배치 및 형태	용도 - 권장용도 : 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장										
	용적률 - 일반상업지역 : 기준 275% 이하, 허용 485% 이하, 상한 800% 이하										
	높이 - 최고높이 250m 이하 (건물높이 기준)										
경관	- 영동대로 주변과 조화로운 스카이라인 조성 및 디자인 특화를 통해 상경성 확보 - 타워 주동의 동서측 총 차폐길이가 140m 이하가 되도록 배치										
기타 사항에 관한 계획	- 전면공지 : 건축물에 연결하여 보행로 배치, 가로변 저층부 가로활성화 용도 배치 등 주변과 보행동선 연계 - 침상형공지 : 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터)과 연계하되 지하-지상간 연계가능한 위치에 조성 • 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터)과 현대자동차부지 개발사업 지하보행동선이 원활히 연계되도록 배치										

구분	내용	
		•지상 보행 단절 구간을 최소화하고 공공보행통로의 안전성을 확보할 수 있도록 공공보행통로 남측으로 5m 이상 이격하여 적정 규모 및 형태로 조성 - 지하연결통로 : 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터) 지하2층~현대자동차부지 개발사업 지하2층 보행연결통로 조성 •보행연결통로 조성 시 현대자동차부지 개발사업 내에서 단차 극복 •보행연결통로 폭원은 영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터)과 동일하게 유지(통로 상 보행지장물 설치 금지) •영동대로 지하공간 복합개발(강남권 광역복합환승센터) 연결부는 24시간 개방 - 공공보행통로 : 동서측 1개소 (폭 10m 이상) •공공보행통로 양측에 식재하는 경우 식재간격 12m 이상 확보 •유효폭원 내 보행지장물 설치 금지 - 필로티 : 동측 건물 하부 3개소 조성 •공공보행통로상 폭12m이상×높이18m이상 •남·북측 폭6m이상×높이11m이상(2열) - 기타 보행공간 : 남북측 1개소 (폭 18m 이상, 상부개방, 옥상 연결통로 가능) •보행공간 내 보행에 지장이 없는 범위 내 조정시설 등 설치 가능 - 지상광장 : 시민들이 자유롭게 이동할 수 있도록 조성 및 개방하여 운영관리 •지상광장에 설치된 수목의 지하고는 6m 이상 수관폭은 8m 이내로 조성유지관리 •공공보행통로 양측 수목의 지하고는 6m 이상 수관폭은 6m 이내로 조성유지관리
	교통처리 계획	- 교통량 저감을 위한 적극적 수요관리방안 시행 - 영동대로 지하도로로서 대상지로 진입하는 차량진입구 신설(1개소) •기존 램프 2개 차로와 별개로 현대자동차부지 내 차량진입구 신설 •영동대로 지하도로 본선 공사에 지장이 없어야 하며, 영동대로에 미치는 교통영향을 최소화하는 조건 •영동대로 공사계획 변경에 따른 가시설, 토공, 철거, 용지점용(일시 및 영구) 등의 각종 제반 비용을 원인지(현대자동차)가 부담 (공공기여 인정가액에서 제외)
	특정층 개방	- 저층부 : 지하~지상 연계동선, 저층부 옥상정원 조성 및 무료개방 •지하~지상 연계동선 6개소 이상 확보 (건물 내부 2개소, 건물 외부 4개소) •지상~저층부옥상 연계동선 3개소 이상 확보 (안내판, 전용엘리베이터 설치) - 고층부 : 타워 최상층에서 3개층 이내 전망공간(전용면적 500㎡이상) 조성 및 개방 •한강·탄천·도심 조망 가능하도록 설치, 전망공간 직통 엘리베이터 설치
	공공 기여에 관한 사항	- 공공기여 비율 : 기준 대지면적(79,341.8㎡)의 36.75% (2016.5월 감정평가 기준 1조 9,827.51억원) - 공공기여 내용 •특정지정용도 삭제, 권장용도 및 특정층 개방으로 해당용도 이행 담보 •국제교류복합지구 도로개선사업 중 일부를 현대자동차부지 개발사업의 교통개선대책으로 구분(354.15억원, '16.5월 기준, 관련 교통영향평가 심의를 통해 최종 확정) 및 공공기여 인정가액에서 제외 •대상사업별 인정가액 산정시, 부가카치세는 제외, 공사비 이윤은 포함 - 추가협상 결과를 반영하여 공공기여 이행협약서 체결
	기타	- 공공성용도 이행 사항 •전시장 6,000㎡ 이상(전용면적), 공연장 1,800석 이상 설치 ※단, 향후 실시설계 등에 따른 변동성을 고려하여 상기 기준의 10% 이내 축소 설치는 건축심의 시 타당성을 판단하여 적용 가능 •전시장 및 공연장은 영동대로변 위치 •전시장(체험형과학관)은 필요시 전시·회의 등 복합 활용 •특정층 개방 계획(고층부·저층부) 이행

■ 신설 사유서

구분	변경내용	변경사유
기타	• ‘공공성용도 이행사항 등’ 신설	• 전시장·공연장과 특정층 개방 등 공공성 있는 시설을 조성·운영하는 데에 있어 계획적으로 이행을 담보하기 위한 방안 신설 • 서울시 도시건축공동위원회 심의결과에 따라 전시장·공연장의 영동대로변 위치 명시
	• ‘협상결과의 변경 등’ 신설	• 협상결과의 중요한 사항 변경 발생 시의 처리절차 및 협상결과의 중요한 사항을 명기

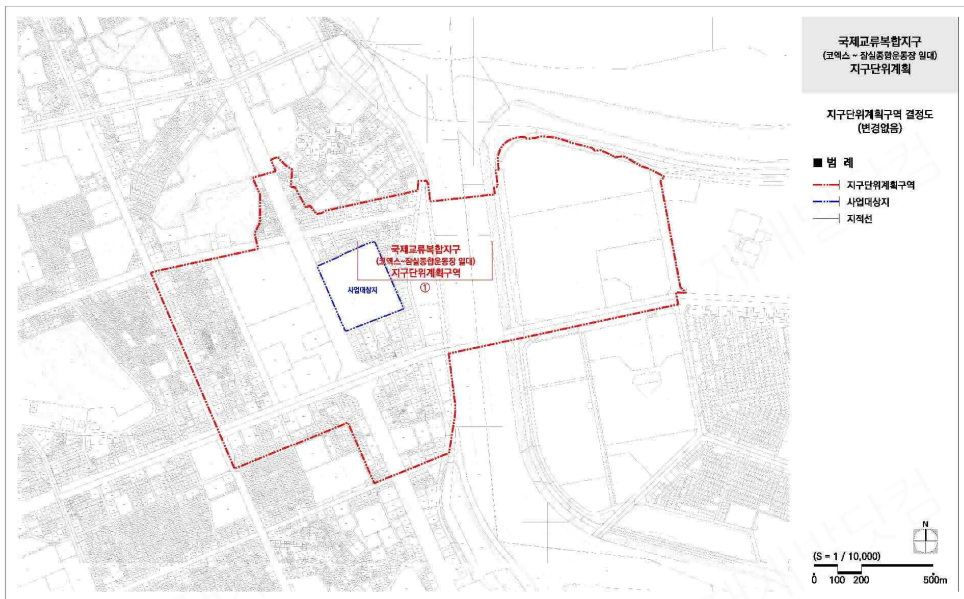
IV. 관계도면 : 붙임 참조

V. 관련도서는 서울특별시 동남권사업과(☎02-2133-8256) 및 강남구 도시계획과(☎02-3423-6112)에 비치하고 있습니다.

※ 관련도면은 참고용으로 측량 및 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 서울도시공간포털(<https://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이음(<https://www.eum.go.kr/>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

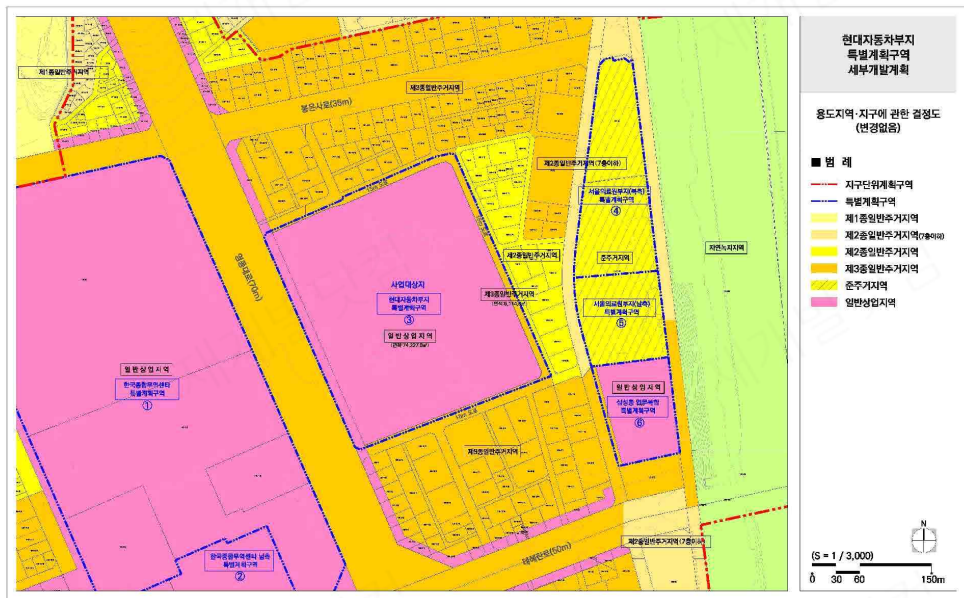
■ 지구단위계획구역 결정도(변경없음)



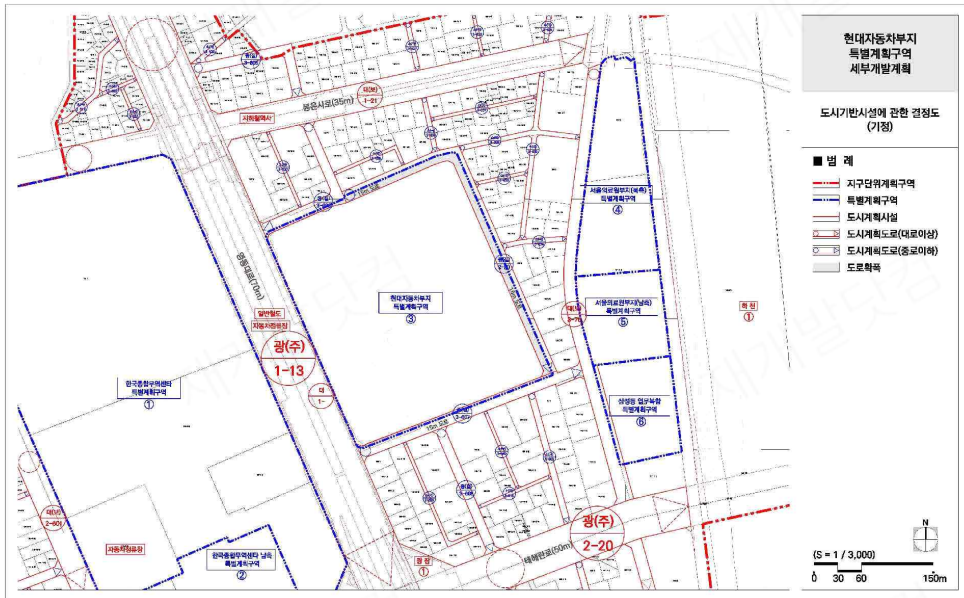
■ 특별계획구역 결정도(변경없음)



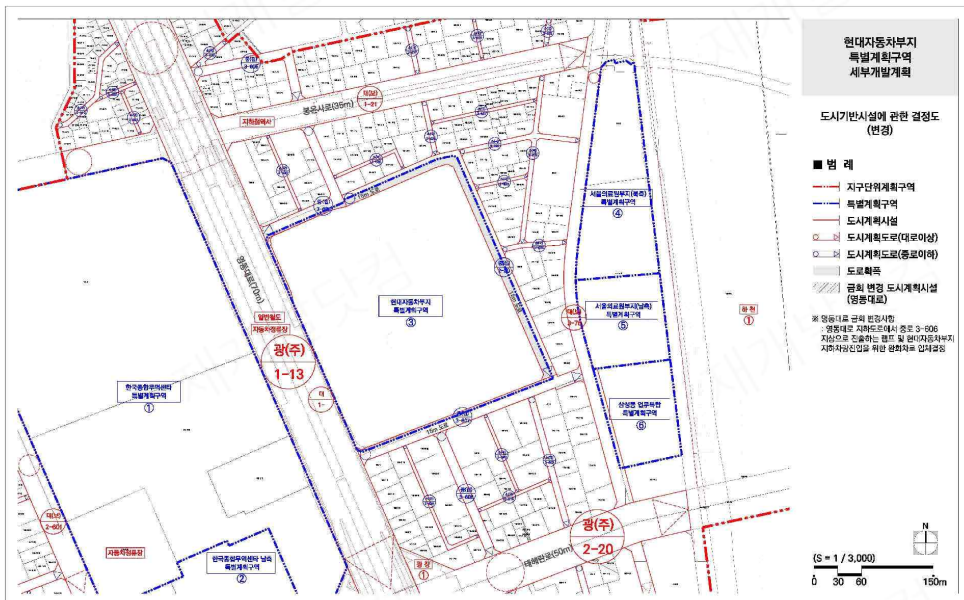
■ 용도지역·지구에 관한 결정도(변경없음)



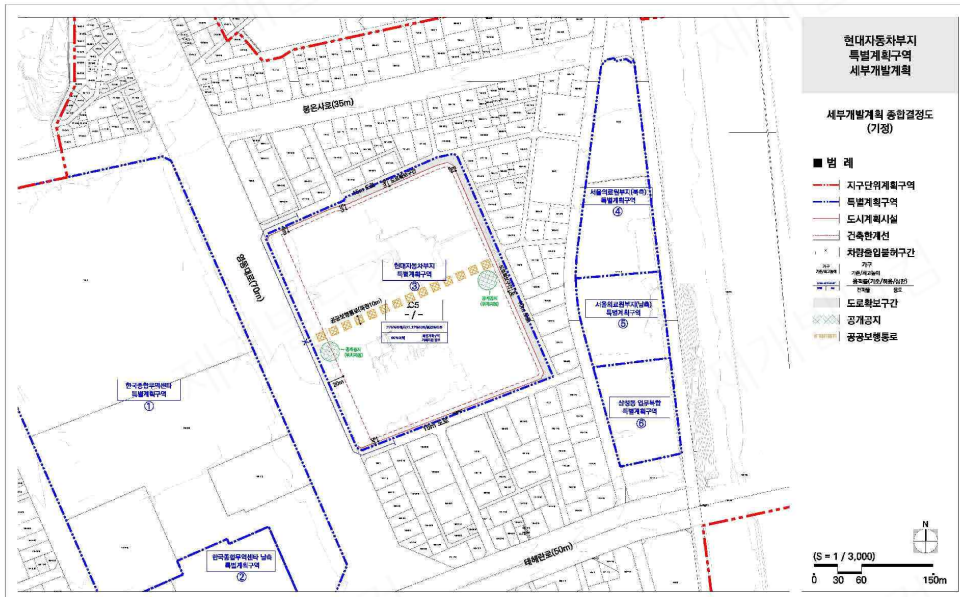
■ 도시기반시설에 관한 결정도(기정)



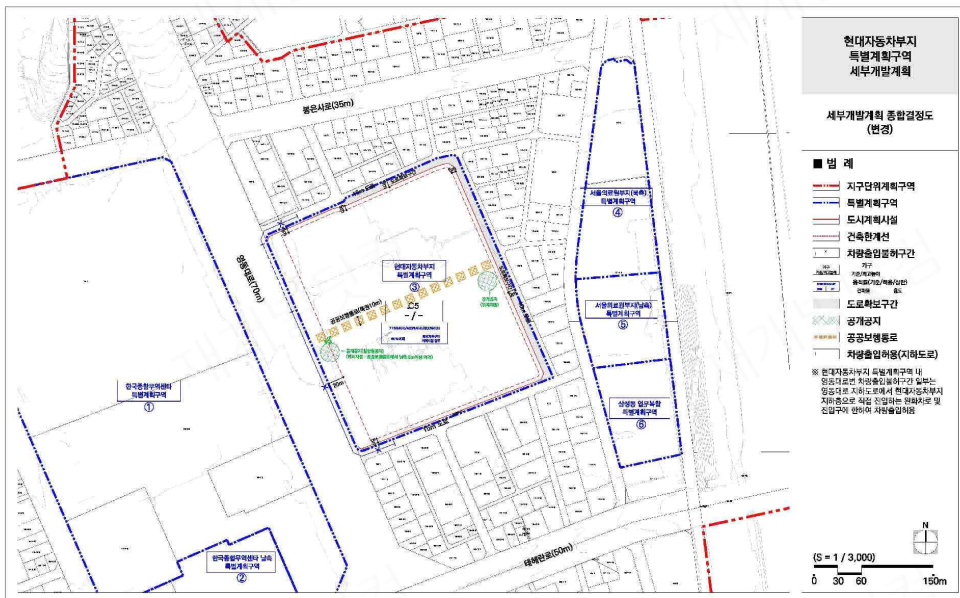
■ 도시기반시설에 관한 결정도(변경)



■ 특별계획구역 세부개발계획 종합결정도(기정)



■ 특별계획구역 세부개발계획 종합결정도(변경)





기관의 장	
선	
람	

공 람									