

◆ 서울특별시고시 제2024-112호

도시관리계획(강남구 봉은사로 120일원 지구단위계획구역 및 계획, 특별계획구역
세부개발계획) 결정 및 지형도면고시

서울특별시공고 제2023-2915호(2023. 10. 19.)로 열람공고한 도시관리계획(강남구 봉은사로 120일원 지구단위계획구역 및 계획, 특별계획구역 세부개발계획) 결정(안)에 대하여 2023년 제20차 서울특별시 도시·건축공동위원회(2023.12.27.) 심의결과(수정가결)를 반영하여 서울특별시공고 제2024-245호(2024.02.01.)로 재열람공고를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(강남구 봉은사로 120일원 지구단위계획구역 및 계획, 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.

2024년 2월 29일

서울특별시장

I. 결정 취지

- 체계적인 복합개발을 통해 상위계획에 부합하고 지역발전을 선도할 거점 조성을 위해 지구단위계획구역 신설하고 도시관리계획을 결정하고자 함

II. 지구단위계획 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서

(1) 지구단위계획구역 결정 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	강남구 봉은사로 120일원 지구단위계획구역	강남구 역삼동 602-4번지 일대	-	증)11,839.7㎡	11,839.7㎡	-	-

■ 결정 사유서

구분	구역명	결정내용	결정사유
신설	강남구 봉은사로 120일원 지구단위계획구역	- 지구단위계획구역 결정 - 위치 : 강남구 역삼동 602-4번지 일대 - 면적 : 11,839.7㎡	체계적인 복합개발을 통해 상위계획에 부합하고 지역발전을 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

(가) 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		11,839.7	-	11,839.7	100.0	-
주거지역	제1종전용주거지역	1,170.9	-	1,170.9	9.9	-
	제3종일반주거지역	8,691.7	감) 8,385.4	306.3	2.6	-
상업지역	일반상업지역	1,977.1	증) 8,385.4	10,362.5	87.5	-

■ 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위치	용 도 지 역		면 적 (㎡)	결정 사유
		기 정	변 경		
-	역삼동 602-4 일대	제3종 일반주거 지역	일반상업 지역	8,385.4	상위계획에서 대상지에 부여한 역할인 다기능 복합공도를 실현하는 랜드마크 조성을 위한 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			비 고
			번호	위치	면적	
신설	계	11,533.4	-	-	11,533.4	-
	A	10,362.5	A-1	역삼동 602 일원	10,362.5	복합용지
	B	1,170.9	B-1	역삼동 615 일원	1,170.9	공공용지

■ 결정(변경) 사유서

변경내용	변경사유
- 가구 및 획지 신설 - A-1(복합용지) 10,362.5㎡ - B-1(공공용지) 1,170.9㎡	지구단위계획구역 신설에 따른 가구 및 획지계획 수립

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

(1) 복합용지(특별계획구역)

가구 번호	획지 번호	구 분		내용
A	A-1	용도	지정용도	- 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외) - 숙박시설 중 관광숙박시설 ※ 일반업무시설(오피스텔 제외)과 관광숙박시설 연면적 기준 (주차장 제외) 합계 35%이상 계획
			허용용도	- 제1,2종 근린생활시설 - 문화 및 집회시설 - 판매시설 - 교육연구시설 - 운동시설 - 일반업무시설(오피스텔) ※ 일반업무시설(오피스텔)은 연면적 기준(주차장 제외) 50% 이하 계획
			불허용도	지정/허용용도 이외의 용도
		건폐율		60% 이하 ※창의·혁신디자인을 통한 특별건축구역 지정 시 건축법 제55조(건축물의 건폐율) 적용 배제(최대 70%까지 완화) ※구체적인 인센티브량은 추후 건축위원회 심의 결과에 따름
		용적률	기준	355% 이하
			허용	513% 이하 (허용용적률 인센티브 계획에 따름)

가구 번호	획지 번호	구 분		내용
			상한(계획)	750% 이하 (공공기여계획 준수시) ※창의·혁신디자인 적용 인센티브는 2023년 제4차 도시건축디자인 혁신위원회 개최결과에 따라 용적률 인센티브 55%를 부여(인센티브 최대 용적률(110%)의 50%)하고, 사업자가 제시한 감성디자인 가이드라인 이행여부에 따라 향후 통합심의(건축위원회)에서 최대 106.2%까지 상향 가능
			최고높이	200m 이하

(2) 공공용지

가구 번호	획지 번호	구 분		내용
B	B-1	용도	허용용도	- 제1,2종 근린생활시설 - 문화 및 집회시설 - 노유자시설 - 자동차 관련시설 중 주차장
			불허용도	허용용도 이외의 용도
		건폐율		50% 이하
		용적률		100% 이하
		최고높이		11m 이하 (2층 이하)

(3) 용도완화

가구 번호	획지 번호	내용	비고
B	B-1	- 자동차 관련시설 중 주차장 - 도시계획조례 제25조의 연결한 도로의 너비 제한을 받지 않음	공공용지 내 필요시설인 공영주차장의 원활한 확보를 위해 일반주거지역 내 건축할 수 있는 용도기준 적용(완화)

다. 용적률 인센티브에 관한 계획

(1) 용적률 인센티브 완화기준(복합용지)

기준용적률	허용용적률		상한용적률
	계획유도 인센티브 항목	중점 인센티브 항목	
용도지역 용적률 범위 이내	계획유도 항목 이행 시 (70% 이내)	중점 계획항목 이행 시 (30% 이상)	사전협상에 의한 공공기여계획 이행시 일괄적으로 인센티브 부여

- 1) 허용용적률은 기준용적률과 해당 인센티브의 합계이며 지구단위계획으로 정한 허용용적률을 초과할 수 없음
- 2) 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 중점 인센티브는 100분의 30 이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없음
- 3) 중점 인센티브는 허용용적률 인센티브량의 100분의 30을 의무적으로 계획하며, 100분의 30에 미달하는 경우 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체 불가능
- 4) 성격이 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브를 중복하여 적용할 수 없음

(2) 용적률 인센티브 완화기준(복합용지)

(가) 계획유도 인센티브(공통)

구 분	세 분		완화기준	비 고
건축물 용도	지정용도		기준용적률 X (지정용도 면적 ÷ 연면적) X 0.5	주차장을 제외한 연면적 기준으로 산정하며, 35% 이상 설치 시
친환경	물환경	중수도 시설 설치	기준용적률 X 0.04 이내	총 사용수량의 10%이상 처리시설 설치시 적용
	대기 환경	미세먼지 저감장치	기준용적률 X 0.1	지구단위계획에서 정하는 미세먼지 저감장치를 설치하여, 운영/관리하는 경우

(3) 중점 인센티브(공통)

구 분	세 분	완화기준	비 고
대지 내 공지	공개공지 등	기준용적률 X {(설치면적-의무면적)÷대지면적} X a	- 실내형구조 : a=2.0 - 개방형구조 : a=3.0
	건축한계선	기준용적률 X (조성면적-의무면적)÷대지면적 X 2	-

다. 건축물에 관한 계획

(1) 건축선 계획

구 분	계획내용	비고
건축한계선	• 획지 A-1 : 봉은사로변 폭6m, 봉은사로6길변 폭 6m, 봉은사로10길변 폭6m, 논현로105길변 폭3m 지정 • 획지 B-1 : 봉은사로6길, 논현로105길변및 대상지 남측·동측변폭1m 지정	-

■ 결정(변경)사유서

구 분	적용대상	계획내용	비고
건축한계선	건축선 계획필지	• 주요가로를 대상으로 보행공간 확충 및 가로공간의 개방성 강화, 가로활성화 유도를 위해 건축한계선 계획	-

4. 기타 사항에 관한 결정조서

가. 대지 내 공지 및 통로에 관한 계획

(1) 대지안의 공지 계획

구 분	적용위치	계획내용
대지 내 공지	전면공지	• 대상지 북측 봉은사로변 • 대상지 서측 봉은사로6길 • 대상지 동측 봉은사로10길 • 대상지 남측 논현로105길
	공개공지	• 도면참조
	쌈지형 공지	• 도면참조

■ 결정 사유서

구 분	적용대상	계획내용	비고
대지안의 공지	대지안의 공지 계획 필지	• 보행결절부를 대상으로 다양한 전면공지, 공개공지, 쌈지형공지를 통한 시민공간 확충 도모	-

나. 교통처리에 관한 계획

구 분		위 치	계획내용	비고
차량 진출입	허용구간	• 봉은사로6길변 • 봉은사로10길변	• 주차출입구를 차량진출입 허용 구간으로 지정	• 주차 출입구에는 담장, 계단, 화단 등 기타 차량 출입에 지장을 주는 일체의 장애물을 설치할 수 없음
	불허구간	• 허용구간 외 전구간		

다. 공공기여에 관한 계획

(1) 공공시설 등 계획

구 분	내 용	비고
공공기여율	• 공공용지 부담률 : 39.68% (기준대지면적 : 8,385.4㎡) • 공공기여비용 : 2,858억	-

(2) 공공기여 내용

구 분	조성비용	인정금액	공공기여항목(조성비)	비고 (귀속주체)
지역필요시설 (100% 인정)	517억	517억	• 공공용지 부지 및 건축물(517억) - 부지가액 : 329억원 - 건축물(주차장, 키즈카페, 평생교육센터, 가족지원센터) : 188억원(주)	강남구
공공시설 등 설치비용	2,341억	2,341억	• 균형발전을 위한 자원 투입	서울시/ 강남구
합 계	2,858억	2,858억	-	-

주) 「2022 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」 주민공동이용시설 표준건축비 적용(부가가치세 면세된 단가)

※ 지역필요시설은 귀속주체와 협의 등을 통해 세부내용 조정·변경 가능

※ 특별건축구역 지정 등에 따라 상한율적용 변경 시 공공기여 재산징

※ 공공기여 재산징에 따른 변화분은 균형발전 자원의 조정을 원칙으로 함

※ 균형발전 자원의 구체적인 사용처 및 시·구간 배분비율 등은 관련규정에 따라 추후 서울시 공공자산담당관에서 검토 반영할 예정임

※ 사전협상 감정평가 결과 반영(2023. 12월 기준)

■ 결정 사유서

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

5. 특별계획구역에 관한 결정조서

가. 특별계획구역 결정조서

■ 특별계획구역에 관한 결정조서

구역명	위치	면적	비고
특별계획구역1	강남구 역삼동 602 일원	10,362.5㎡	복합용지

■ 특별계획구역 결정 사유서

구역명	면적	결정사유
특별계획구역 1	10,362.5㎡	대규모 부지의 전략적 개발을 통한 지역거점 조성, 랜드마크 개발 유도

나. 특별계획구역 계획지침

구 분			계획내용	비 고
위치			강남구 역삼동 602 일원	-
면적			10,362.5㎡	
용도지역			일반상업지역	-
가구 및 획지계획			획지 A-1	특별계획구역1
건축물 등에 관한 계획	용도	지정용도	- 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외) - 숙박시설 중 관광숙박시설 ※ 일반업무시설(오피스텔 제외)과 관광숙박시설 연면적 기준 (주차장 제외) 합계 35%이상 계획	-
		허용용도	- 제1,2종 근린생활시설 - 문화 및 집회시설 - 판매시설 - 교육연구시설	-

구 분			계획내용	비 고	
건축물 등에 관한 계획	규모		• 운동시설 • 일반업무시설(오피스텔) ※ 일반업무시설(오피스텔)은 연면적 기준(주차장 제외) 50% 이하 계획		
		불허용도	• 지정/허용용도 이외의 용도	-	
		용적률	건폐율	• 60% 이하 ※창의·혁신디자인을 통한 특별건축구역 지정 시 건축법 제55조 (건축물의 건폐율) 적용 배제(최대 70%까지 완화) ※구체적인 인센티브량은 추후 건축위원회 심의 결과에 따름	-
			기준	• 355% 이하	-
			허용	• 513% 이하 (허용용적률 인센티브 계획에 따름)	-
			상한	• 750% 이하 (공공기여계획 준수시) ※창의·혁신디자인 적용 인센티브는 2023년 제4차 도시건축디자인 혁신위원회 개최결과에 따라 용적률 인센티브 55%를 부여(인센티브 최대 용적률 (110%)의 50%)하고, 사업자가 제시한 감성디자인 가이드라인 이행여부에 따라 향후 통합심의(건축위원회)에서 최대 106.2%까지 상향 가능	계획용적률
		최고높이	• 200m 이하	-	
	배치	건축한계선	• 봉은사로변 폭6m, 봉은사로6길변 폭 6m, 봉은사로10길변 폭6m, 논현로105길변 폭3m 지정	-	
	형태	개방공간 조성	• 저층부는 주민들에게 개방된 실내공간 계획 • 동·서방향 보행공간 계획	-	
		고층부	• 상층부 시민개방시설 조성 및 운영 (전망대, 전시실 등 2개소 조성 및 1개소 이상 개방)	-	
	기타 사항	대지 안의 공지	전면공지	• 대상지 북측 봉은사로 6m • 대상지 서측 봉은사로6길 6m • 대상지 동측 봉은사로10길 6m • 대상지 남측 논현로105길 3m	-
			공개공지	• 대상지 내 공개공지 3개소 위치 지정	-

구 분			계획내용	비 고
		섬지형공지	• 실내형 공개공지와 연계한 1개소 위치 지정	-
	교통 처리 계획	차량출입 불허구간 및 주차출입구	• 봉은사로6길, 봉은사로10길변 주차출입구를 차량출입허용구간 지정 • 허용구간 외 전 구간 불허	-
	공공기여 에 관한 사항	공공기여 총량	• 공공용지 부담률 : 39.68% 이상 (기준대지면적 : 8,385.4㎡) • 총량가액 : 2,858억원	-
		공공시설/ 기반시설 및 설치비용	• 지역주민을 위한 복합공공시설 및 주차장 설치 제공 • 지역필요시설 및 서울시 균형발전을 위한 재원 투입	-

III. 특별계획구역 세부개발계획(안)

1. 특별계획구역에 관한 결정

가. 특별계획구역 결정 조서

(1) 특별계획구역 결정 조서

구분	도면 표시번호	구역명	위치	면 적 (㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경 후	
신설	①	특별계획구역1	강남구 역삼동 602번지 일원	-	증)10,362.5㎡	10,362.5㎡	-

■ 특별계획구역 결정 사유서

구분	구역명	결정내용	결정사유
신설	특별계획구역1	- 특별계획구역 결정 - 위치 : 강남구 역삼동 602번지 일원 - 면적 : 10,362.5㎡	상위계획에 부합하고 지역발전을 선도할 거점 조성 및 창의혁신 디자인을 통한 새로운 랜드마크 계획

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구에 관한 결정조서

(1) 용도지역 결정조서

구분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		10,362.5	-	10,362.5	100.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	8,385.4	감) 8,385.4	-	0.0	-
상업지역	일반상업지역	1,977.1	증) 8,385.4	10,362.5	100.0	-

■ 용도지역 결정 사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적 (㎡)	결정사유
		기정	변경		
-	역삼동 602 일원	제3종 일반주거 지역	일반상업 지역	8,385.4	상위계획에서 대상지에 부여한 역할인 다기능 복합용도를 실현할 수 있는 용도도입 및 밀도계획을 위해 적합한 용도지역으로 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 도시관리계획 결정조서

구분	가구번호	면적(㎡)	획지			비고
			번호	위치	면적	
신설	계	10,362.5	-	-	10,362.5	-
	A	10,362.5	A-1	역삼동 602 일원	10,362.5	복합용지

■ 결정 사유서

결정내용	결정사유
- 가구 및 획지 신설 - A-1(복합용지) 10,362.5㎡	다기능 복합용도 계획을 위한 가구 및 획지 신설

(2) 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정조서

(가) 건축물의 용도계획 (지정/허용/불허용도)

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
지정용도	- 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외) - 숙박시설 중 관광숙박시설 ※ 일반업무시설(오피스텔 제외)과 관광숙박시설 - 연면적 기준 (주차장 제외) 합계 35%이상 계획	좌동	-

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
허용용도	- 제1,2종 근린생활시설 - 문화 및 접회시설 - 판매시설 - 교육연구시설 - 운동시설 - 일반업무시설(오피스텔) ※ 일반업무시설(오피스텔)은 연면적 기준(주차장 제외) 50% 이하 계획	좌동	
불허용도	지정/허용용도 이외의 용도	좌동	-

(3) 건축물의 개발밀도 (건폐율, 용적률, 높이)

(가) 건폐율

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
일반상업지역	60% 이하	좌동	-

※ 창의·혁신디자인을 통한 특별건축구역 지정 시 건축법 제55조(건축물의 건폐율) 적용 배제 (최대 70%까지 완화)

※ 구체적인 인센티브량은 추후 건축위원회 심의 결과에 따름

(나) 용적률

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
기준용적률	355% 이하	좌동	-
허용용적률	513% 이하	좌동	-
상한(계획)용적률	750% 이하	좌동	-

※ 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따른 용적률체계 적용

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

※ 창의·혁신디자인 적용 인센티브는 2023년 제4차 도시건축디자인 혁신위원회 개최결과에 따라 용적률 인센티브 55%를 부여(인센티브 최대 용적률(110%)의 50%) 하고, 사업자가 제시한 감성디자인 가이드라인 이행여부에 따라 향후 통합심의(건축위원회)에서 최대 106.2%까지 상향 가능

(4) 용적률 완화항목 및 내용(허용용적률 인센티브)

(가) 계획유도 인센티브

구 분	세 분		완화기준	결과	비 고
건축물 용도	지정용도		$355\% \times (35,615\text{m}^2 \div 98,244\text{m}^2) \times 0.5$	64.3%	• 주차장을 제외한 연면적 기준으로 산정하며, 35% 이상 설치 시
친환경	물환경	중수도 시설 설치	$355\% \times 0.04$	14.2%	• 총 사용수량의 10%이상 처리시설 설치시 적용
	대기 환경	미세먼지 저감장치	$355\% \times 0.1$	35.5%	• 지구단위계획에서 정하는 미세먼지 저감장치를 설치하여, 운영/관리하는 경우
합 계				114.0%	110% 적용

※ 지구단위계획의 목적 달성을 위한 이행유도가 필요한 항목으로서 허용용적률 인센티브량의 100분의 70 이내로 계획

(나) 중점 인센티브

구 분	세 분	완화기준	결과	비 고
대지 내 공지	공개공지 등	$355\% \times (1,594.4\text{㎡} - 1,036.2\text{㎡}) \div 10,362.5\text{㎡} \times 2$	38.2%	- 실내형구조 : a=2.0 - 개방형구조 : a=3.0
	건축한계선	$355\% \times (1,912\text{㎡} - 1,180\text{㎡}) \div 10,362.5\text{㎡} \times 2$	50.2%	
합 계			88.4%	48% 적용

※ 지구통합기본계획을 실현하기 위한 중점 계획항목으로서 허용용적률 인센티브량의 100분의 30 이상으로 계획

(5) 높이

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
일반상업지역	• 200m 이하	• 좌동	• 주변여건을 고려한 조화로운 경관 형성

(6) 건축물의 배치 및 형태

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
건축한계선	• 봉은사로변 폭6m, 봉은사로6길변 폭6m, 봉은사로10길변 폭6m, 논현로105길변 폭3m	• 좌동	-
개방공간 조성	• 저층부는 주민들에게 개방된 실내공간 계획 • 동·서방향 보행공간 계획	• 좌동	대상지는 주민들에게 개방된 휴식공간 조성/ 지상 및 지하층에 계획된 공공공간으로 다양한 레벨에서 진입가능한 공간으로 계획
고층부	• 상층부 시민개방시설 조성 및 운영 (전망대, 전시실 등 2개소 조성 및 1개소 이상 개방)	• 좌동 • 시민들의 원활한 이용이 되도록 별도의 수직동선을 계획하고 건축물 내·외부에 해당 동선과 시설 이용방법을 인지할 수 있도록 안내계획 수립	

※ 건축계획의 세부사항은 계획설명서 참고

3. 기타 사항에 관한 결정조서

가. 대지 내 공지 및 통로에 관한 계획

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
전면공지	• 대상지 북측 봉은사로변 6m • 대상지 서측 봉은사로6길 6m • 대상지 동측 봉은사로10길 6m • 대상지 남측 논현로105길 3m	• 보도형 및 차도부속형 전면공지로 조성 - 북측 봉은사로변 보도형전면공지 6m - 서측 봉은사로6길변 차도형전면공지 3m, 보도형전면공지 3m - 동측 봉은사로10길변 차도형전면공지 3m, 보도형전면공지 3m - 남측 논현로105길변 보도형전면공지 3m	-
공개공지	• 대상지 내 공개공지 3개소 위치 지정	• 대상지 내 주요결절부 공개공지 2개소 배치 • 장방형의 대상지 여건을 고려하여, 대상지 내 남북을 연결하는 공공보행통로 기능의 실내형 공개공지 1개소 지정 • 건축물의 배치 등을 고려하여 일부 변경은 가능하나, 당초 계획된 면적 이상으로 조성 (실내형 공개공지는 공공의 이용권 보장을 위해 건축인가가 기관이 지역권을 설정하고, 오전7시~오후10시까지 완전 개방하는 것을 원칙으로 함. 다만, 개방시간은 추후 건축인가가 기관과 협의, 조정 가능함)	-
쌈지형 공지	• 실내형 공개공지와 연계한 1개소 위치 지정	• 실내형 공개공지와 연계하여 쌈지형 공지 배치	-

나. 교통처리에 관한 계획

구 분		특별계획구역 계획지침		세부개발계획	비고
차량 진출입	허용구간	• 봉은사로6길변 • 봉은사로10길변	• 주차출입구를 차량진출입 허용 구간으로 지정 • 주차 출입구에는 담장, 계단, 화단 등 기타 차량 출입에 지장을 주는 일체의 장애물을 설치 할 수 없음	• 좌동	
	불허구간	• 허용구간 외 전 구간			

다. 공공기여에 관한 계획

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
공공기여총량	• 공공용지 부담률 : 39.68% 이상 (기준대지면적 : 8,385.4㎡)	• 좌동	2,858억원
공공시설/ 기반시설 및 설치비용	• 지역필요시설 및 서울시 균형발전을 위한 재원투입	• 공공용지 부지 및 건축물(517억) - 부지가액 : 329억원 - 건축물(주차장, 키즈카페, 평생교육센터, 가족지원센터) : 188억원(주) • 균형발전을 위한 재원 투입 - 2,341억	-

주) 「2022 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」 주민공동이용시설 표준건축비 적용(부가가치세 면세된 단가)

※ 특별건축구역 지정 등에 따라 상한용적률 변경시 공공기여 재산정

※ 공공기여 재산정에 따른 변화분은 균형발전 재원의 조정을 원칙으로 함

※ 균형발전 재원의 구체적인 사용처 및 시·구간 배분비율 등은 관련규정에 따라 추후 서울시 공공자산담당관에서 검토 반영할 예정임

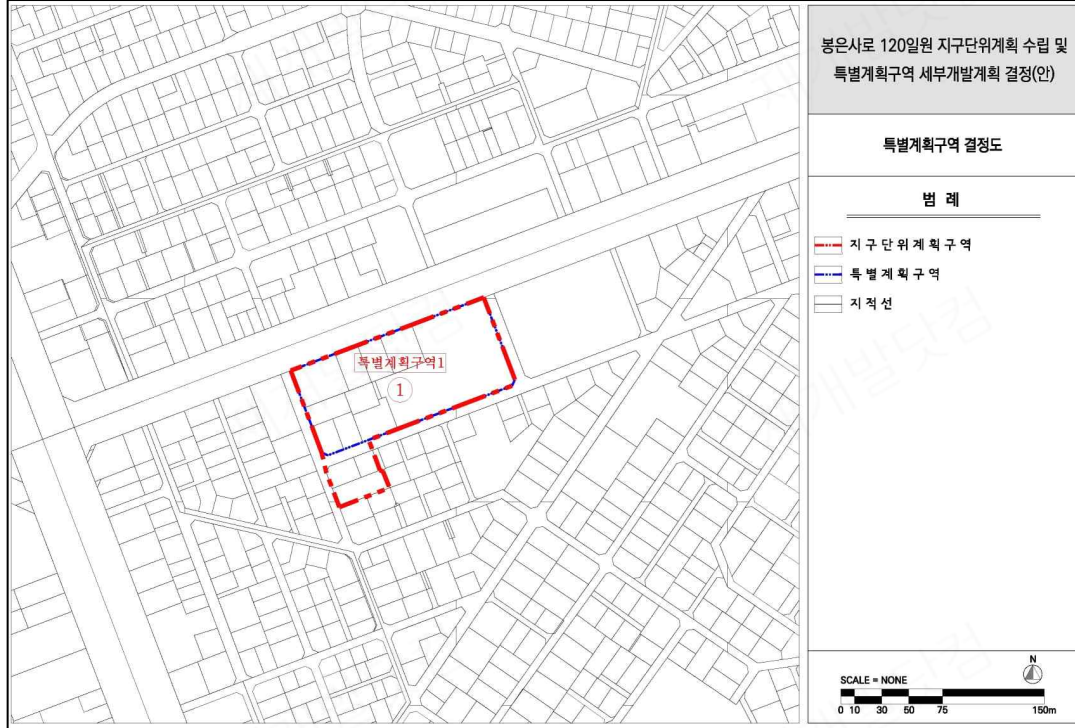
※ 사전협상 감정평가 결과 반영(2023. 12월 기준)

■ 특별계획구역 세부개발계획(안)

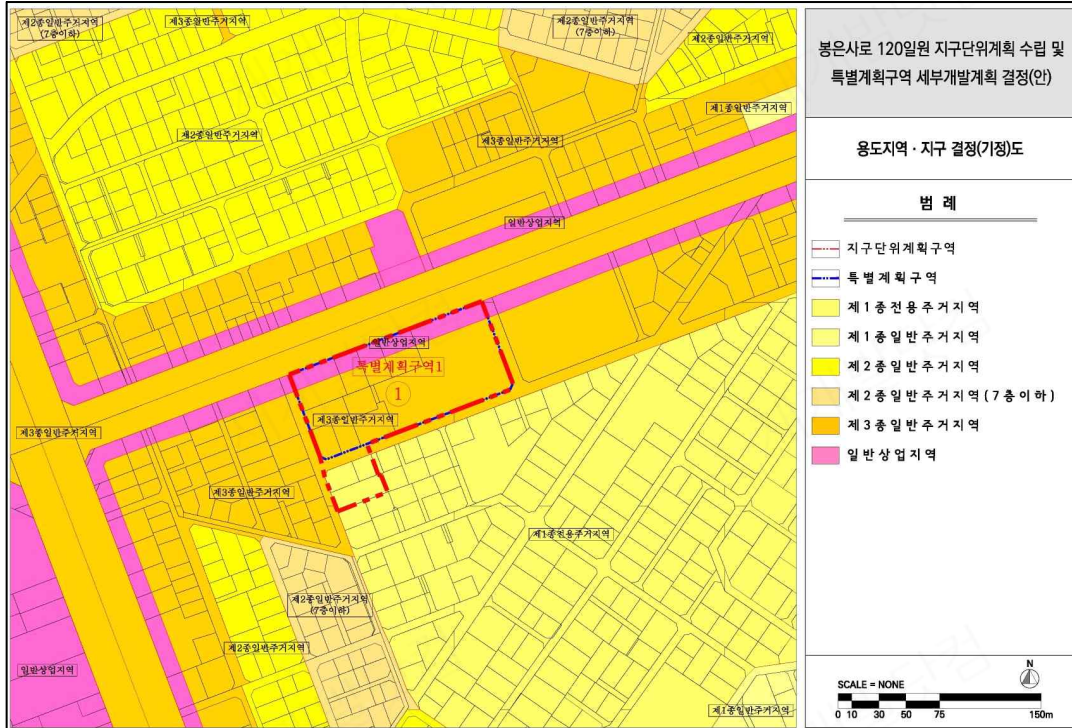
구 분			특별계획구역 계획지침	세부개발계획
건 축 물 에 관 한 계 획	용도	지정용도	- 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외) - 숙박시설 중 관광숙박시설 ※ 일반업무시설(오피스텔 제외)과 관광숙박시설 연면적 기준 (주차장 제외) 합계 35%이상 계획	좌동
		허용용도	- 제1,2종 근린생활시설 - 문화 및 집회시설 - 판매시설 - 교육연구시설 - 운동시설 - 일반업무시설(오피스텔) ※ 일반업무시설(오피스텔)은 연면적 기준 (주차장 제외) 50% 이하 계획	좌동
		불허용도	지정/허용용도 이외의 용도	좌동
	밀도	건폐율	60% 이하 ※ 창의·혁신디자인을 통한 특별건축구역 지정 시 건축법 제55조(건축물의 건폐율) 적용 배제 (최대 70%까지 완화) ※ 구체적인 인센티브량은 추후 건축위원회 심의 결과에 따름	좌동
		용적률	- 일반상업지역 - 기준용적률 355% 이하 - 허용용적률 513% 이하 - 계획용적률 750% 이하 ※ 창의·혁신디자인 적용 인센티브는 2023년 제4차 도시건축디자인 혁신위원회 개최결과에 따라 용적률 인센티브 55%를 부여(인센티브 최대 용적률 (110%)의 50%)하고, 사업자가 제시한 감성디자인 가이드라인 이행여부에 따라 향후 통합심의(건축위원회) 에서 최대 106.2%까지 상향 가능	좌동
		높이	200m 이하	좌동
	배치	건축한계선	- 봉은사로, 봉은사로6길 및 봉은사로10길 폭6m - 논현로105길 폭3m	좌동
		개방공간 조성	- 저층부는 주민들에게 개방된 실내공간 계획 - 동·서방향 보행공간 계획	좌동

구 분			특별계획구역 계획지침	세부개발계획
	형태	고층부	상층부 시민개방시설 조성 및 운영 (전망대, 전시실 등 2개소 조성 및 1개소 이상 개방)	시민들의 원활한 이용이 되도록 별도의 수직동선을 계획하고 건축물 내·외부에 해당 동선과 시설 이용방법을 인지할 수 있도록 안내계획 수립
기 타 사 항 에 관 한 계 획	대지 내 공지 및 통로	전면공지	- 대상지 북측 봉은사로변 6m - 대상지 서측 봉은사로6길변 6m - 대상지 동측 봉은사로10길변 6m - 대상지 남측 논현로105길변 3m	- 보도형 및 차도부속형 전면공지로 조성 - 북측 봉은사로변 보도형전면공지 6m - 서측 봉은사로6길변 차도형전면공지 3m, 보도형전면공지 3m - 동측 봉은사로10길 차도형전면공지 3m, 보도형전면공지 3m - 남측 논현로105길변 보도형전면공지 3m
		공개공지	대상지 내 공개공지 3개소 위치 지정	- 대상지 내 주요결절부 공개공지 2개소 배치 - 장방형의 대상지 여건을 고려하여, 대상지 내 남북을 연결하는 공공보행통로 기능의 실내형 공개공지 1개소 지정 - 건축물의 배치 등을 고려하여 일부 변경은 가능하나, 당초 계획된 면적 이상으로 조성 (실내형 공개공지는 공공의 이용권 보장을 위해 건축인허가 기관이 지역권을 설정하고, 오전7시~오후10시까지 완전 개방하는 것을 원칙으로 함. 다만, 개방시간은 추후 건축인허가 기관과 협의, 조정 가능함)
		섬지형 공지	실내형 공개공지와 연계한 1개소 위치 지정	실내형 공개공지와 연계하여 섬지형 공지 위치
	교통처리 계획		- 차량출입허용구간 - 봉은사로6길변, 봉은사로10길변	좌동
	공공기여 총량		공공용지 부담률 : 39.68% 이상 (기준대지면적 : 8,385.4㎡)	좌동 (2,858억원)
	공공 기여에 관한 사항	공공시설/ 기반시설 및 설치비용	지역필요시설 및 서울시 균형발전을 위한 재원투입	- 공공용지 부지 및 건축물(517억) - 부지가액 : 329억원 - 건축물(주차장, 키즈카페, 평생교육센터, 가족지원센터) : 188억원 - 균형발전을 위한 재원 투입 2,341억 ※ 특별건축구역 지정 등에 따라 상한용적률 변경시 공공기여 재산정 ※ 균형발전 재원의 구체적인 사용처 및 시·구간 배분비율 등은 관련규정에 따라 추후 서울시 공공자산담당관에서 검토 반영할 예정임

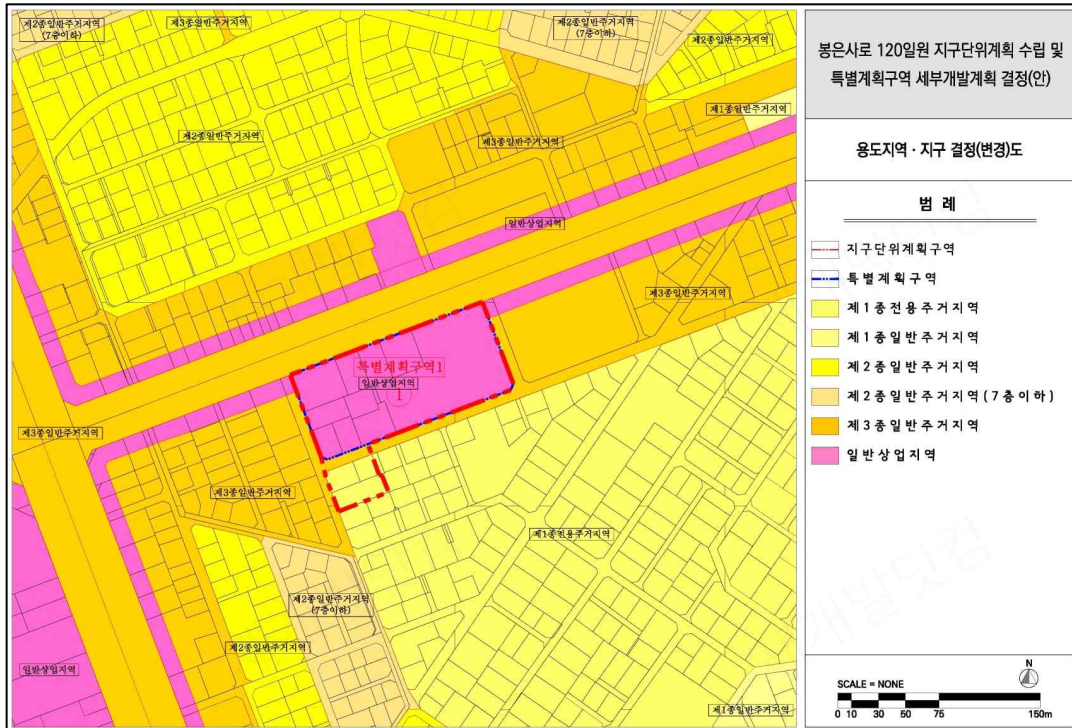
■ 특별계획구역 결정도



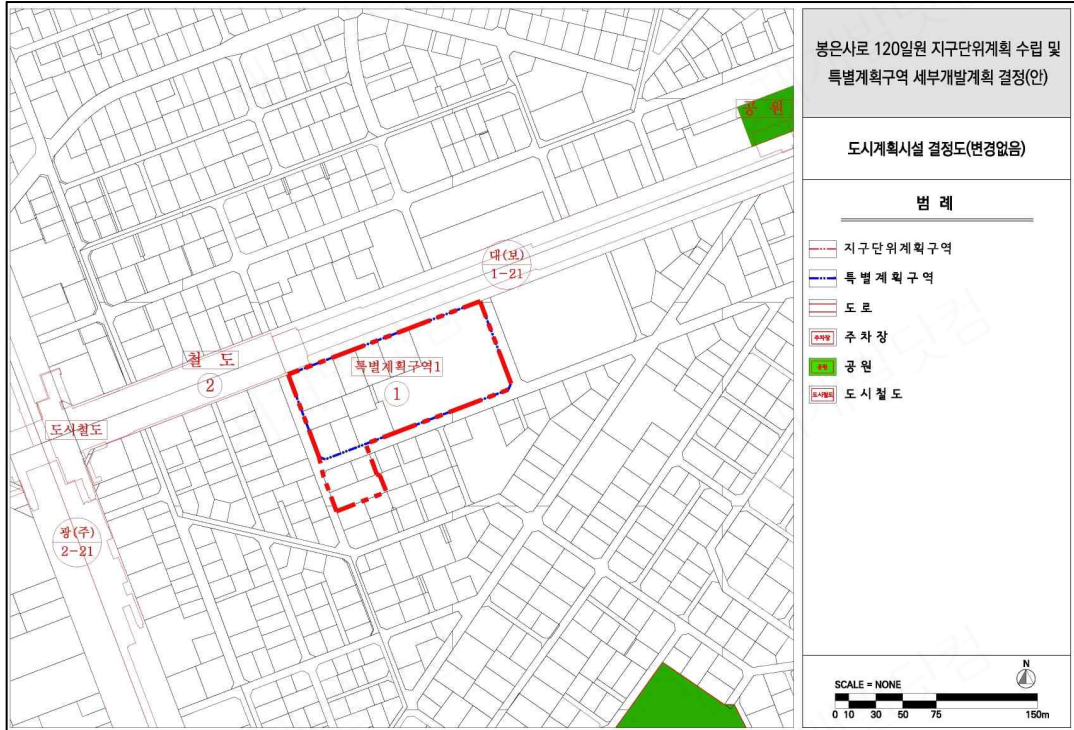
■ 용도지역·지구 결정도 - 기정



■ 용도지역·지구 결정도 - 변경



■ 도시계획시설에 관한 결정도



■ 특별계획구역 세부개발계획 종합결정도

