

서울특별시고시 제2021-366호

**도시관리계획(독점 지구단위계획 및 특별계획구역Ⅲ,Ⅳ 세부개발계획) 결정(변경)
및 지형도면 고시**

서울특별시고시 제2004-287호(2004.9.15.)로 지구단위계획 결정 및 제2005-171호(2005.6.2.)로 지구단위계획 결정(변경) 고시되고, 제2007-227호(2007.7.12.) 및 제2015-425호(2015.12.31.)로 세부개발계획 수립된 독점 지구단위계획구역 및 특별계획구역Ⅲ,Ⅳ에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조의 규정에 따라 도시관리계획을 결정(변경) 고시하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2021년 7월 15일
서울특별시

I. 결정(변경) 취지

- 독점 지구단위계획구역의 특별계획구역Ⅲ,Ⅳ의 세부개발계획에 대하여 주변 여건 및 관련 계획 변화를 반영하여 특별계획구역간 지정용도 변경 및 차량 출입금지구간 일부 허용 등 도시관리계획을 결정(변경)하는 사항임.

II. 지구단위계획 결정(변경)에 관한 사항

① 지구단위계획구역

■ 지구단위계획구역에 관한 결정조서 (변경없음)

구 분	구역명	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
			기 정	변 경	변경후		
기정	독점 지구단위계획구역	성수동1가 685-700번지 일대	83,503	-	83,503	2002.06.19 (서울특별시고시제2002-216호)	

② 토지이용 및 시설에 관한 계획

1. 용도지역 결정조서 (변경없음)
2. 기반시설 결정조서 (변경없음)

③ 획지에 관한 계획

1. 획지규모계획(변경없음)

④ 건축물 등에 관한 계획

1. 건축물의 용도계획(변경)
 - ① 건축물 용도(불허용도) (변경없음)

② 건축물 용도(권장용도, 지정용도)

■ 기정

구 분		권장용도	지정용도
특별계획구역 I	권용1	- 건축법 시행령 별표1 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 관람장, 전시장 - 10호 교육연구 및 복지시설 중 학원, 도서관, 생활권수련시설, 아동관련 시설 및 노인복지시설(실비 및 유료노인복지 주택 제외) - 13호 운동시설 중 체육관 - 14호 업무시설(오피스텔 제외)	-
특별계획구역 II	권용2	- 5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 관람장, 전시장(각각 연면적 300㎡ 이상) - 10호 교육연구 및 복지시설 중 도서관, 아동관련시설 및 노인복지시설(실비 및 유료노인복지주택 제외) - 13호 운동시설 중 체육관	-
특별계획구역 III	권용3	- 5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 관람장, 전시장 - 7호 판매 및 영업시설 중 대형점, 소매점 - 10호 교육연구 및 복지시설 중 학원, 아동관련시설, 생활권수련시설 - 13호 운동시설 중 체육관	- 저층부 : 5호 문화 및 집회시설 중 공연장(3,000㎡ 이상) - 14호 업무시설(오피스텔 제외) : 연면적의 30% 이상
특별계획구역 IV	권용4	- 5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 관람장, 전시장 - 7호 판매 및 영업시설 중 대형점, 소매점 - 10호 교육연구 및 복지시설 중 학원, 아동관련시설, 생활권수련시설 - 13호 운동시설 중 체육관	- 저층부 : 5호 문화 및 집회시설 중 회의장(2,000㎡ 이상)과 산업전시장 (3,000㎡ 이상) - 15호 숙박시설 중 관광호텔 : 연면적의 30% 이상

주1) 면적산정기준은 연면적 중 당해용도에 사용되는 면적을 기준으로 산정

주2) 권장용도에 따른 용적률 인센티브는 연면적의 10% 이상 권장용도를 준수하였을 경우 적용

주3) 저층부의 지정용도는 각각 지정된 면적 이상을 확보하되 III 구역은 IV의 지정용도를, IV는 III의 지정용도를 추가적으로 확보시에도 지정용도의 인센티브 부여

주4) 특별계획구역 I은 업무시설(오피스텔 제외)의 연면적비율 만큼 오피스텔을 허용하되 오피스텔의 최대비율은 20% 이하

주5) 특별계획구역 I은 교육연구 및 복지시설과 문화집회시설의 연면적비율의 5배 만큼 공동주택을 허용하되 공동주택의 최대 비율은 50% 이하

주6) 특별계획구역 III은 업무시설(오피스텔 제외)의 연면적만큼 공동주택을 허용하되 공동주택의 비율은 50% 이하

주7) 특별계획구역 IV은 숙박시설 중 관광호텔의 연면적만큼 공동주택을 허용하되 공동주택의 비율은 50% 이하

■ 변경

구 분		권장용도	지정용도
특별계획구역 I	권용1	- 건축법 시행령 별표1 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 관람장, 전시장 - 10호 교육연구 및 복지시설 중 학원, 도서관, 생활권수련시설, 아동관련 시설 및 노인복지시설(실비 및 유료노인복지 주택 제외) - 13호 운동시설 중 체육관 - 14호 업무시설(오피스텔 제외)	-
특별계획구역 II	권용2	- 5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 관람장, 전시장(각각 연면적 300㎡ 이상) - 10호 교육연구 및 복지시설 중 도서관, 아동관련시설 및 노인복지시설(실비 및 유료노인복지주택 제외) - 13호 운동시설 중 체육관	-
특별계획구역 III	권용3	- 5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 관람장, 전시장 - 7호 판매 및 영업시설 중 대형점, 소매점 - 10호 교육연구 및 복지시설 중 학원, 아동관련시설, 생활권수련시설 - 13호 운동시설 중 체육관	- 저층부 : 5호 문화 및 집회시설 중 전시장 (3,000㎡ 이상) - 14호 업무시설(오피스텔 제외) : 연면적의 30% 이상

구 분		권장용도	지정용도
특별계획구역 IV	권용4	- 5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 관람장, 전시장 - 7호 판매 및 영업시설 중 대형점, 소매점 - 10호 교육연구 및 복지시설 중 학원, 아동관련시설, 생활권수련시설 - 13호 운동시설 중 체육관	- 저층부 : 5호 문화 및 집회시설 중 공연장 (5,000㎡ 이상) - 15호 숙박시설 중 관광호텔 : 연면적의 30% 이상

- 주1) 면적산정기준은 연면적 중 당해용도에 사용되는 면적을 기준으로 산정
 주2) 권장용도에 따른 용적률 인센티브는 연면적의 10% 이상 권장용도를 준수하였을 경우 적용
 주3) 저층부의 지정용도는 각각 지정된 면적 이상을 확보하되 III구역은 IV의 지정용도를, IV는 III의 지정용도를 추가적으로 확보시에도 지정용도의 인센티브 부여
 주4) 특별계획구역 I은 업무시설(오피스텔 제외)의 연면적비율 만큼 오피스텔을 허용하되 오피스텔의 최대비율은 20% 이하
 주5) 특별계획구역 I은 교육연구 및 복지시설과 문화집회시설의 연면적비율의 5배 만큼 공동주택을 허용하되 공동주택의 최대 비율은 50% 이하
 주6) 특별계획구역 III은 업무시설(오피스텔 제외)의 연면적만큼 공동주택을 허용하되 공동주택의 비율은 50% 이하
 주7) 특별계획구역 IV은 숙박시설 중 관광호텔의 연면적만큼 공동주택을 허용하되 공동주택의 비율은 50% 이하

■ 변경사유서

변경 내용	변경 사유
특별계획구역 III, IV 지정용도 변경	여건 변화에 따라 성동구 문화관광산업의 기반 마련 및 독섬 일대 문화복합 클러스터 조성을 위해 특별계획구역 III, IV의 지정용도를 변경 및 재배치

2. 건축물의 건폐율·용적률 계획(변경없음)
3. 건축물의 높이 계획(변경없음)
4. 기준용적률의 완화항목 및 완화 내용(변경없음)
5. 건축물의 배치계획(변경)

■ 기정

구 분	적용목표	적용대상	적용기준
건축한계선	- 정연한 가로경관의 확보 - 공개공지를 전면부에 유도 - 이면도로의 확폭	간선도로변	5m
		이면부	2m, 3m, 5m, 20m
벽면한계선	- 원활한 보행흐름의 확보를 통한 보행환경 개선	공공보행통로	적용높이 3층 이하 공공보행통로 경계선에서 2m이상
고층부 벽면한계선	- 간선도로변 경관향상 - 인접 주거지역 경관보호	특별계획구역 III, IV (독섬길변)	적용높이 6층 이상 대지경계선에서 20m 이상

■ 변경

구 분	적용목표	적용대상	적용기준
건축한계선	- 정연한 가로경관의 확보 - 공개공지를 전면부에 유도 - 이면도로의 확폭	간선도로변	5m
		이면부	2m, 3m, 5m, 20m
벽면한계선	- 원활한 보행흐름의 확보를 통한 보행환경 개선	공공보행통로 (기존 경마로구간에 한함)	적용높이 3층 이하 공공보행통로 경계선에서 2m이상
고층부 벽면한계선	- 간선도로변 경관향상 - 인접 주거지역 경관보호	특별계획구역 III, IV (독성길변)	적용높이 6층 이상 대지경계선에서 20m 이상
개방형 화장실	- 광장3 이용자의 편의성 증대	특별계획구역 IV구역	광장3 이용자 사용에 편리한 위치에 개방형 화장실 설치

■ 변경사유서

변경내용	변경 사유
벽면한계선 적용대상	●공공보행통로 추가 지정에 따라 벽면한계선을 기존 경마로구간의 공공보행통로변으로 한정
개방형 화장실	●서울숲 관문인 광장3 이용자들을 위한 개방형 화장실 제공을 위한 설치

6. 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획(변경)

■ 기정

구 분	적용목표	적용대상	적용기준
외관 및 의장	1층부 형태	-도로변에 접한 대지	-도로에 접한 1층 외벽과 셔터는 가급적 투시벽 권장 -1층 개구부 높이는 주변 건물과 일치
	외벽 처리	-도로변에 접한 대지	-주전면은 개구부로 처리
전면부 처리	1층 바닥 높이	-간선도로변에 접한 대지	-접한 도로 및 공지와외의 높이차를 15cm 이하로 권장 -그 이상의 단차가 불가피한 경우 외부계단이나 건물의 외벽 이 기둥의 중심선 밖으로 돌출되지 않도록 지정
	건축선 후퇴 부분 처리	-간선도로변에 접한 대지	-접한 보도 및 도로와 단차가 없게 조성 -담장이나 기타 유사한 일체의 통행 방해물의 설치 금지 -공공부분 포장패턴 및 재료와 조화를 이루는 포장재료 사용
건축물 부수시설	옥외 광고물	-광고물 난립 방지 및 가로경관 향상	-간선도로변에 접한 대지 -광고물은 주변과 조화롭게 설치 -광고물 조명 권장
	조명	-주요 간선변 경관수준 향상 및 시야확보	-간선도로변에 접한 대지 -장소성, 지역특성을 고려한 조명유도 -야간조명설치
	담장/문	-가로변 경관수준 향상	-도로변에 접한 대지 -원칙적으로 차폐용 담장·문 등은 건물의 벽면과 조화되는 재료를 사용
	환기시설	-보행환경 및 도시미관 개선	-도로변에 접한 대지 -건축물내 환기시설 등 건축물 외부로 돌출되는 시설은 보도 와 접하여 설치할 수 없으며, 불가피할 경우 보도에서 4m 이상 높이에 설치
건축물 형태	고층부 탐상형	-가로변 개방감 확보 및 미관증진	-도로변에 접한 대지 -장변과 단변의 비율이 4분의 1 이상으로 건폐율 30% 이하

■ 변경

구 분	적용목표	적용대상	적용기준
외관 및 의장	1층부 형태	-도로변에 접한 대지	-도로에 접한 1층 외벽과 셔터는 가급적 투시벽 권장 -1층 개구부 높이는 주변 건물과 일치
	외벽 처리	-도로변에 접한 대지	-주전면은 개구부로 처리
		-특별계획구역Ⅳ	-광장3에 면한 저층부 판매등은 시각적 부담감이 없도록 입 면계획
전면부 처리	1층 바닥 높이	-간선도로변에 접한 대지	-접한 도로 및 공지와외의 높이차를 15cm 이하로 권장 -그 이상의 단차가 불가피한 경우 외부계단이나 건물의 외벽 이 기둥의 중심선 밖으로 돌출되지 않도록 지정
	건축선 후퇴 부분처리	-간선도로변에 접한 대지	-접한 보도 및 도로와 단차가 없게 조성 -담장이나 기타 유사한 일체의 통행 방해물의 설치 금지 -공공부분 포장패턴 및 재료와 조화를 이루는 포장재료 사용
건축물 부수시설	옥외 광고물	-광고물 난립 방지 및 가로경관 향상	-간선도로변에 접한 대지 -광고물은 주변과 조화롭게 설치 -광고물 조명 권장

구 분		적용목표	적용대상	적용기준
	조명	-주요 간선변 경관수준 향상 및 시야확보	-간선도로변에 접한 대지	-장소성, 지역특성을 고려한 조명유도 -야간조명설치
	담장 /문	-가로변 경관수준 향상	-도로변에 접한 대지	-원칙적으로 차폐용 담장·문 등은 건물의 벽면과 조화되는 재료를 사용
	환기 시설	-보행환경 및 도시미관 개선	-도로변에 접한 대지	-건축물내 환기시설 등 건축물 외부로 돌출되는 시설은 보도와 접하여 설치할 수 없으며, 불가피할 경우 보도에서 4m 이상 높이에 설치
건축물 형태	고층부 타입형	-가로변 개방감 확보 및 미관증진	-도로변에 접한 대지	-장변과 단변의 비율이 4분의 1 이상으로 건폐율 30% 이하

■ 변경사유서

변경 내용	변경 사유
건축물 외관 및 외장(외벽처리) (특별계획구역Ⅳ)	●광장3을 이용하는 이용객들에게 고층건축물의 시각적 부담감을 완화하기 위한 저층부 계획

⑤ 기타사항에 관한 계획

1. 대지 내 공지에 관한 계획(변경없음)
2. 교통처리에 관한 계획(변경)

■ 기정

구 분	적용목표	적용대상	적용기준
차량출입금지구간	-간선도로 차량 흐름 방해 최소화 -보행활동의 연속성 부여	-간선도로변	-교통영향평가사항 반영

■ 변경

구 분	적용목표	적용대상	적용기준
차량출입금지구간	-간선도로 차량 흐름 방해 최소화 -보행활동의 연속성 부여	-간선도로변	-교통영향평가사항 반영 -간선가로변(일부구간 출입 허용)

■ 변경사유서

변경내용	변경 사유
차량출입금지구간	●특별계획구역(Ⅳ)의 대규모 복합시설(주거, 판매, 숙박등)과 공연장 도입에 따라 증가되는 차량 혼잡도 및 차량 진출입 환경 개선을 위하여 특성로 차량출입금지구간 중 일부구간에 차량출입 허용

⑥ 특별계획구역에 관한 계획

1. 도로계획(변경없음)
2. 공공보행통로 계획(변경)

■ 기정

구 분	적용목표	적용대상	적용기준	비고
공공보행통로	-원활한 보행동선 체계 수립으로 보행환경 개선 -내부순환형 보행동선체계 구축	-특별계획구역 III, IV구역 -공원의 보행 흐름과 광장·보행 가로공원을 연계하는 건축물 내부보행동선 -상업건물 내부	-기존 경마로 구간 : 폭원 12m 이상	-세부개발계획 수립시 선형 및 위치에 대한 변경 결정 가능
	-내부와 외부의 보행연결동선 확보	-특별계획구역 I 구역 -주변주거지역의 보행동선(이면 도로)과 공 원을 연계하는 보행 동선체계 적용	-내부 주거지 : 폭원 8m 이상	

■ 변경

구 분	적용목표	적용대상	적용기준	비고
공공보행통로	-원활한 보행동선 체계 수립으로 보행환경 개선 -내부순환형 보행동선체계구축	-특별계획구역 III, IV구역 -공원의 보행 흐름과 광장·보행 가로공원을 연계하는 건축물 내부보행동선 -상업건물 내부	-기존 경마로구간 : 폭원 12m 이상 -광장4와 기존 경마로 사 이 공공보행통로 연계 구 간 : 폭원 3m 이상	-세부개발계획 수립시 선형 및 위치에 대한 변경 결정 가 능
	-내부와 외부의 보행연결동선 확보	-특별계획구역 I 구역 -주변주거지역의 보행동선(이면 도로)과 공 원을 연계하는 보행 동선체계 적용	-내부 주거지 : 폭원 8m 이상	

■ 변경사유서

변경내용	변경 사유
공공보행통로	• 광장4와 기존 경마로구간 공공보행통로의 연계를 위한 공공보행통로 확보

3. 보행동선(보행연결통로)에 관한 계획(신설)

■ 변경(신설)

구 분	적용목표	적용대상	적용기준
보행연결통로	- 광장2에서 공공보행통로로의 보행동선 확보	특별계획구역 III구역	- 광장2에서 공공보행통로의 연결구간 (폭원 5m이상)
	- 광장4에서 공공보행통로로의 보행동선 확보	특별계획구역 IV구역	- 광장4에서 공공보행통로의 연결구간 (폭원 10m이상)

■ 변경사유서

변경내용	변경사유
보행연결통로	•특별계획구역 III, IV구역에 접한 광장2, 4에서 공공보행통로로의 접근성 향상을 위한 연결통로 폭원 확보

III. 특별계획구역III 세부개발계획에 관한 사항

① 획지에 관한 계획(변경없음)

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

② 건축물 용도에 관한 계획(변경)

■ 기정

구분	계획지침	세부개발계획	비고
불허용도	<1층전면부> •제4호 제2종근린생활시설 중 제조업소, 종교집회장, 수리점 <전 층> •2호 전층공동주택 (주거복합제외) •9호 의료시설 : 장례식장 •17호 아파트형공장 •18호 창고시설 •19호 위험물저장 및 처리시설 •20호 자동차관련시설 •21호 동식물관련시설	<1층전면부> •제4호 제2종근린생활시설 중 제조업소, 종교집회장, 수리점 <전 층> •2호 전층공동주택 (주거복합제외) •9호 의료시설 : 장례식장 •17호 아파트형공장 •18호 창고시설 •19호 위험물저장 및 처리시설 •20호 자동차관련시설 •21호 동물 및 식물관련시설	
권장용도	•5호 문화및집회시설 중 공연장, 관람장, 전시장 •7호 판매 및 영업시설 중 대형점, 소매점 •10호 교육연구 및 복지시설 중 학원, 아동관련시설, 생활권수련시설 •13호 운동시설 중 체육관	•5호 문화및집회시설 중 공연장, 관람장, 전시장 •7호 판매시설 중 대형점, 소매점 •10호 교육연구시설 중 학원 •11호 노유자시설 중 아동관련시설 •12호 수련시설 중 생활권수련시설 •13호 운동시설 중 체육관	
지정용도	•저층부 : 5호 문화 및 집회시설 중 공연장 (3,000㎡이상) •14호 업무시설 (오피스텔제외) : 연면적의 30%이상	•저층부 : 5호 문화 및 집회시설 중 공연장 (3,000㎡이상) •14호 업무시설 (오피스텔제외) : 연면적의 30%이상	

주1) 건축법시행령 개정에 따른 내용 반영 (2006. 5. 8 개정)

주2) 지정용도 면적산정기준은 연면적 중 당해용도에 사용되는 면적을 기준으로 산정

주3) 권장용도에 따른 용적률 인센티브는 연면적의 10%이상 권장용도를 준수하였을 경우 적용

주4) 저층부의 지정용도는 각각 지정된 면적이상을 확보하되, 특별계획구역IV의 지정용도를 추가적으로 확보시에도 지정용도의 인센티브 부여

주5) 업무시설(오피스텔제외)의 연면적비율만큼 공동주택을 허용하되 공동주택의 비율은 50%이하

■ 변경

구분	계획지침	세부개발계획	비고
불허용도	<1층전면부> •제4호 제2종근린생활시설 중 제조업소, 종교집회장, 수리점 <전 층> •2호 전층 공동주택 (주거복합제외) •9호 의료시설 : 장례식장 •17호 아파트형공장 •18호 창고시설 •19호 위험물저장 및 처리시설 •20호 자동차관련시설 •21호 동식물관련시설	<1층전면부> •제4호 제2종근린생활시설 중 제조업소, 종교집회장, 수리점 <전 층> •2호 전층 공동주택 (주거복합제외) •9호 의료시설 : 장례식장 •17호 아파트형공장 •18호 창고시설 •19호 위험물저장 및 처리시설 •20호 자동차관련시설 •21호 동물 및 식물관련시설	
권장용도	•5호 문화및집회시설 중 공연장, 관람장, 전시장 •7호 판매 및 영업시설 중 대형점, 소매점 •10호 교육연구 및 복지시설 중 학원, 아동관련시설, 생활권수련시설 •13호 운동시설 중 체육관	•5호 문화및집회시설 중 공연장, 관람장, 전시장 •7호 판매시설 중 대형점, 소매점 •10호 교육연구시설 중 학원, 아동관련시설, 생활권수련시설 •13호 운동시설 중 체육관	
지정용도	•저층부 : 5호 문화 및 집회시설 중 전시장(3,000㎡이상) •14호 업무시설 (오피스텔제외) : 연면적의 30%이상	•저층부 : 5호 문화 및 집회시설 중 전시장(3,000㎡이상) •14호 업무시설 (오피스텔제외) : 연면적의 30%이상	지정용도 변경

- 주1) 건축법 시행령 별표1 개정(2021.5.4.)에 따른 용도별 건축물의 종류 적용
 주2) 지정용도 면적산정기준은 연면적 중 당해용도에 사용되는 면적을 기준으로 산정
 주3) 권장용도에 따른 용적률 인센티브는 연면적의 10%이상 권장용도를 준수하였을 경우 적용
 주4) 저층부의 지정용도는 각각 지정된 면적이상을 확보하되, 특별계획구역Ⅳ의 지정용도를 추가적으로 확보시에도 지정용도의 인센티브 부여
 주5) 업무시설(오피스텔제외)의 연면적비율만큼 공동주택을 허용하되 공동주택의 비율은 50%이하
 주6) 문화 및 집회시설 중 전시장은 기업홍보 전용으로 사용 불가하며, 매년 1월 연간 전시운영계획 제출
 - 광장3주변 야외 전시 등 연계 프로그램을 연1회 이상 포함하되, 매년 시기 및 프로그램 내용은 광장3 관리청과 협의를 통해 결정 (ex, 야외전시, 버스킹 등)

■ 변경사유서

변경 내용	변경 사유
지정용도 변경	•지구단위계획 지정용도 변경에 따른 세부개발계획 변경 •전문전시장으로 조성하여 지역내 문화수요 충족 및 지역활성화를 유도하고자 공연장을 전시장으로 변경

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(변경)

1. 대지내 공지에 관한 계획(변경)

■ 기정

구 분	계획지침	세부개발계획	비고
전면공지	•건축한계선, 벽면한계선이 지정된 대지	•왕십리길(25m)변 : 5m •중로1-2(20m)변 : 3m •중로1-1(23m)변, 광장3 : 5m	
공개공지	•간선 도로변 및 보행축상의 주요결절부 필지에 설치	•보행축상 주요결절부에 공공보행통로 및 광장2와 연계 설치	
침상형공지	•역세권특별계획구역	•역세권주변 침상형공지 위치지정	

※ 허가권자와 협의시 대지면적 및 조성면적이 변경될 경우 조정이 가능함

■ 변경

구 분	계획지침	세부개발계획	비고
전면공지	•건축한계선, 벽면한계선이 지정된 대지	•왕십리길(25m)변 : 5m •중로1-2(20m)변 : 3m •중로1-1(23m)변, 광장3 : 5m	
공개공지	•간선 도로변 및 보행축상의 주요결절부 필지에 설치	•보행축상 주요결절부에 공공보행통로 및 광장2와 연계 설치 - 공개공지 위치 지정	
침상형공지	•역세권특별계획구역	•역세권주변 침상형공지 위치지정	

※ 허가권자와 협의시 대지면적 및 조성면적이 변경될 경우 조정이 가능함

■ 변경사유서

변경 내용	변경 사유
공개공지 위치지정	•보행축상 주요결절부에 위치한 광장2와 공공보행통로 연결구간내 보행 및 휴게기능 강화를 위해 공개공지 위치 지정하고 보행공간에 대해서는 통행에 지장을 주지 않도록 조성지침 제시

2. 보행 및 차량동선에 관한 계획(변경)

■ 기정

구 분	계획지침	세부개발계획	비고
차량출입금지구간	•간선가로변	•간선가로변	
차량진출입구	-	•중1-2변 출입구 1개소, 진출입구 1개소 지정 •중1-1변 진입구 1개소 지정	도시건축 공동위원회 심의준수
공공보행통로	•기존경마로구간 : 폭원 12m이상	•기존경마로구간 : 폭원 12m	

■ 변경

구 분	계획지침	세부개발계획	비 고
차량출입금지구간	•간선가로변	•간선가로변	
차량진출입구	-	•중1~2번 출입구 1개소, 진출입구 1개소 지정 •중1~1번 진입구 1개소 지정	도시건축 공동위원회 심의준수
공공보행통로	•기존경마로구간 : 폭원 12m이상	•기존경마로구간 : 폭원 12m	
보행연결통로	• 광장2에서 공공보행통로 연결구간(폭원 5m 이상)	• 광장2에서 공공보행통로 연결구간(폭원 5m 이상) - 단, 공개공지에 속한 구간은 공개공지 지침 준수	공개공지내 보행공간 포함하여 폭원 확보

■ 변경사유서

변경 내용	변경 사유
보행연결통로	• 특별계획구역Ⅲ에 접한 광장2에서 공공보행통로로의 접근성 향상을 위한 연결통로 폭원 확보

IV. 특별계획구역Ⅳ 세부개발계획에 관한 사항

① 결정취지(변경없음)

② 특별계획구역에 관한 결정(변경) 사항(변경없음)

구 분	도면표시번호	구역명	위 치	면적(㎡)			비고
				기 정	변 경	변 경 후	
기정	①	특별계획구역(Ⅳ)	성동구 성수동1가 685-701번지	19,002	-	19,002	

③ 용도지역·지구에 관한 결정 사항(변경없음)

구 분		위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
용도 지역	일반상업지역	성동구 성수동1가 685-701번지	19,002	-	19,002	-

④ 도시계획시설에 관한 결정 사항(변경없음)

⑤ 가구 및 획지에 관한 결정 사항(변경없음)

구 분	획지규모설정			비 고
	기 정	변 경	변 경 후	
특별계획구역(Ⅳ)	19,002㎡	-	19,002㎡	성수동1가 685-701번지

[6] 건축물 등에 관한 결정 조서(변경)

1. 건축물 용도 결정 조서(변경)

■ 기정

구 분	계 획 지 침	세부개발계획	비 고
불허용도	전층 · 2호 전층 공동주택(주거복합제외) · 9호 의료시설 : 장례식장 · 17호 아파트형 공장 · 18호 창고시설 · 19호 위험물저장 및 처리시설 · 20호 자동차관련시설 · 21호 동식물관련시설	· 2호 공동주택(주거복합제외) · 5호 문화 및 집회시설 중 마권장외발매소, 마권전화투표소 · 17호 공장 · 18호 창고시설 · 19호 위험물저장 및 처리시설 · 20호 자동차관련시설 · 21호 동물 및 식물 관련 시설 · 28호 장례식장	불용 3
	1층 전면 · 4호 제2종근린생활시설 중 제조업소, 종교집회장, 수리점	· 4호 제2종근린생활시설 중 제조업소, 종교집회장, 수리점	
권장용도	· 5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 관람장, 전시장 · 7호 판매 및 영업시설 중 대형점, 소매점 · 10호 교육연구 및 복지시설 중 학원, 아동 관련시설, 생활권수련시설 · 13호 운동시설 중 체육관	· 5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 관람장, 전시장 · 7호 판매시설 중 소매시장 · 10호 교육연구시설 중 학원 · 11호 노유자시설 중 아동관련시설 · 12호 수련시설 중 생활권수련시설 · 13호 운동시설 중 체육관	권용 4
지정용도	· 저층부 : 5호 문화 및 집회시설 회의장 (2,000㎡ 이상), 산업전시장(3,000㎡ 이상) · 15호 숙박시설 중 관광호텔 - 연면적의 30% 이상	· 저층부 : 5호 문화 및 집회시설 중 회의장 (2,500㎡ 이상), 산업전시장(3,000㎡ 이상) · 15호 숙박시설 중 관광호텔 - 연면적의 48.75% 이상	

주1) 면적산정기준은 연면적 중 당해용도에 사용되는 면적을 기준으로 산정

주2) 권장용도에 따른 용적률 인센티브는 연면적의 10%이상 권장용도를 준수하였을 경우 적용

주3) 저층부의 지정용도는 각각 지정된 면적이상을 확보하되 III구역은 IV의 지정용도를, IV는 III의 지정용도를 추가적으로 확보 시에도 지정용도 인센티브 부여

주4) 건축법 시행령 별표1 개정(2014.11.28.)에 따른 용도별 건축물의 종류 적용

주5) 특별계획구역(IV)는 숙박시설 중 관광호텔의 연면적만큼 공동주택을 허용하되 공동주택 비율은 50% 이하

■ 변경

구 분	계 획 지 침	세부개발계획	비 고
불허용도	전층 · 2호 전층 공동주택(주거복합제외) · 9호 의료시설 : 장례식장 · 17호 아파트형 공장 · 18호 창고시설 · 19호 위험물저장 및 처리시설 · 20호 자동차관련시설 · 21호 동식물관련시설	· 2호 공동주택(주거복합제외) · 5호 문화 및 집회시설 중 마권장외발매소, 마권전화투표소 · 17호 공장 · 18호 창고시설 · 19호 위험물저장 및 처리시설 · 20호 자동차관련시설 · 21호 동물 및 식물 관련 시설 · 28호 장례식장	불용 3
	1층 전면 · 4호 제2종근린생활시설 중 제조업소, 종교집회장, 수리점	· 4호 제2종근린생활시설 중 제조업소, 종교집회장, 수리점	
권장용도	· 5호 문화및집회시설 중 공연장, 관람장, 전시장 · 7호 판매 및 영업시설 중 대형점, 소매점	· 5호 문화및집회시설 중 공연장, 관람장, 전시장 · 7호 판매시설 중 소매시장	권용 4

구 분	계 획 지 침	세부개발계획	비 고
	10호 교육연구 및 복지시설 중 학원, 아동관련시설, 생활권수련시설 13호 운동시설 중 체육관	10호 교육연구시설 중 학원 11호 노유자시설 중 아동관련시설 12호 수련시설 중 생활권수련시설 13호 운동시설 중 체육관	
지정용도	- 저층부 : 5호 문화 및 집회시설 중 공연장 (5,000㎡이상) 15호 숙박시설 중 관광호텔 : 연면적의 30%이상	- 저층부 : 5호 문화 및 집회시설 중 공연장 (6,500㎡이상) 15호 숙박시설 중 관광호텔 : 연면적의 48.75%이상	

주1) 면적산정기준은 연면적 중 당해용도에 사용되는 면적을 기준으로 산정

주2) 권장용도에 따른 용적률 인센티브는 연면적의 10%이상 권장용도를 준수하였을 경우 적용

주3) 저층부의 지정용도는 각각 지정된 면적이상을 확보하되 III구역은 IV의 지정용도를, IV는 III의 지정용도를 추가적으로 확보 시에도 지정용도 인센티브 부여

주4) 건축법 시행령 별표1 개정(2021.5.4.)에 따른 용도별 건축물의 종류 적용

주5) 특별계획구역(IV)는 숙박시설 중 관광호텔의 연면적만큼 공동주택을 허용하되 공동주택 비율은 50% 이하

주6) 공연장의 경우 광장3주변 공연이벤트 등 연계 프로그램과 관련하여 연1회이상 광장3 관리청과 협의

■ 변경사유서

결정내용	결정사유서
지정용도 변경	- 지구단위계획 지정용도 변경에 따른 세부개발계획 변경 - 산업전시장 및 회의장의 경우 컨벤션(산업전시장) 규모의 대형화로 인한 경쟁력 상실 및 독점 일대 문화복합클러스터 조성을 위한 중규모 이상의 다목적 공연장 도입 필요성이 대두됨에 따라 지정용도를 산업전시장 및 회의장에서 공연장으로 변경

2. 건축물 개발 밀도 결정 조서(변경없음)

3. 높이 결정 조서(변경없음)

4. 건축물의 배치 · 형태 · 색채 등에 관한 결정 조서(변경)

① 배치에 관한 결정 조서(변경)

■ 기 정

구분	계획지침	세부개발계획	비고
건축 한계선	간선도로변	• 5m	• 왕십리로변, 독섬로변 : 5m
	이면부	• 2m, 3m, 5m, 20m	• 중1~2로(20m)변 : 3m • 광장3변 : 5m
벽면 한계선	공공 보행통로	• 공공보행통로 경계선에서 2m 이상 (적용높이 3층 이하)	• 공공보행통로 경계선에서 2m 이상 (적용높이 3층 이하)
고층부 벽면한계선		• 대지경계선에서 20m 이상 (적용높이 6층 이상)	• 대지경계선에서 20m 이상 (적용높이 6층 이상)

■ 변경

구분		계획지침	세부개발계획	비고
건축 한계선	간선도로변	• 5m	• 왕십리로변, 독섬로변 : 5m	
	이면부	• 2m, 3m, 5m, 20m	• 중1~2로(20m)변 : 3m • 광장3변 : 5m	
벽면 한계선	공공 보행통로	• 공공보행통로 경계선에서 2m 이상 (적용높이 3층 이하)	• 공공보행통로 경계선에서 2m 이상 (적용높이 3층 이하)	기존 경마로구간의 공공보행통로에 한함
고층부 벽면한계선		• 대지경계선에서 20m 이상 (적용높이 6층 이상)	• 대지경계선에서 20m 이상 (적용높이 6층 이상)	
개방형 화장실		• 광장3 이용자 사용에 편리한 위치에 개방 형 화장실 설치	• 광장3에 면하여 대상지내 개방형 화장실 설치 -건축주 부담으로 공간을 조성하여 일반인에게 개방 -위 치 : 광장3에 면한 공간 -세 부 시 설 : 개방화장실(장애인 포함) -운 영 시 간 : 10:00 ~ 22:00 -관 리 운 영 : 호텔 -개방형화장실은 공중이 알 수 있는 위치에 표지판 을 부착하고, "공중화장실 등에 관한 법률 제7 조" 공중 화장실 등의 설치기준을 준용하여 설치	

주) 개방형 화장실 세부시설의 위치 등은 건축위원회 심의를 통해 변경될 수 있음

■ 변경사유서

변경 내용	변경 사유
벽면한계선 적용대상	• 공공보행통로 추가 지정에 따라 벽면한계선을 기존 경마로구간의 공공보행통로변으로 한정
개방형 화장실	• 서울숲 관문인 광장3 이용자들을 위한 개방형 화장실 설치 및 운영

② 건축물의 형태 및 외관에 관한 결정 조서(변경)

■ 기정

구분		계획지침	세부개발계획	비고
외관 및 의장	외벽처리	• 주전면은 개구부로 처리	-	

■ 변경

구분		계획지침	세부개발계획	비고
외관 및 의장	외벽처리	• 주전면은 개구부로 처리	-	
		• 광장3에 면한 저층부 판매동은 시각적 부담감이 없도 록 입면 계획	• 광장3에 면한 저층부 판매동은 시각적 부담감이 없도 록 입면 계획	

■ 변경사유서

변경 내용	변경 사유
건축물의 외관 및 의장 (외벽처리)	• 광장3 이용객들에게 시각적 부담감을 완화하기 위한 저층부 계획

7] 기타사항에 관한 사항

1. 대지 내 공지에 관한 결정조서(변경)

■ 기정

구 분	계 획 지 침	세부개발계획	비 고
전면공지 (규제)	• 건축한계선, 벽면한계선이 지정된 대지	• 왕십리로(25m)변, 독섬로변, 광장3변 : 5m • 중로1~2로(20m)변 : 3m	보행로 연계
공개공지 (규제)	• 건축법상 설치 대상 필지 • 간선도로변 및 보행축상의 주요결절부 필지에 설치	• 공공보행통로 및 서울숲역(왕십리로)변 침상형 공지와 연계하여 계획	
옥상녹화 (권장)	• 건축물 옥상부분	• 건축물 옥상부분에 녹화시설 설치	
침상형 공지 (규제)	• 역세권특별계획구역	• 서울숲역 부근에 침상형공지 계획	

※ 공개공지, 옥상녹화, 침상형공지는 건축계획 인·허가 시 위치 및 형태 변경 가능

■ 변경

구 분	계 획 지 침	세부개발계획	비 고
전면공지 (규제)	• 건축한계선, 벽면한계선이 지정된 대지	• 왕십리로(25m)변, 독섬로변, 광장3변 : 5m • 중로1~2로(20m)변 : 3m	보행로 연계
공개공지 (규제)	• 건축법상 설치 대상 필지 • 간선도로변 및 보행축상의 주요결절부 필지에 설치	• 공공보행통로 및 서울숲역(왕십리로)변 침상형 공지와 연계하여 계획	
옥상녹화 (권장)	• 건축물 옥상부분	• 건축물 옥상부분에 녹화시설 설치	
침상형 공지 (규제)	• 역세권특별계획구역	• 지하1층 판매시설과 접하도록 침상형공지계획 • 공공보행통로 및 서울숲으로의 접근 편의성을 위해 지하철 연결통 로(지하2층)~침상형 공지(지하1층)를 통한 보행 진출입 계획	

※ 공개공지, 옥상녹화, 침상형공지는 건축계획 인·허가 시 위치 및 형태 변경 가능

■ 변경사유서

변경 내용	변경 사유
침상형 공지	• 지하철과 연계한 침상형 공지 위치 변경과 지하철 이용자들의 지하철연결통로(지하2층)→침상형공지(지하1층)→공공보행통로 및 서울숲으로의 보행 접근성 강화

2. 공공보행통로에 관한 결정조서(변경)

■ 기정

구 분	계 획 지 침	세부개발계획	비 고
공공보행통로	• 기존 경마로 구간 - 폭원 12m 이상	• 기존 경마로 구간 - 폭원 12m 이상	-

■ 변경

구 분	계 획 지 침	세부개발계획	비 고
공공보행통로-1	• 기존 경마로 구간 - 폭원 12m 이상	• 기존 경마로 구간 - 폭원 12m 이상	선형 변경
공공보행통로-2	• 광장4와 기존 경마로 구간 공공보행통로 연계구간 - 폭원 3m이상	• 공공보행통로-1에서 광장4와의 연계를 위한 구간 - 폭원 3m	

■ 변경사유서

변경내용	변경 사유
공공보행통로-1 선형 변경	• 문화 및 집회시설의 공연장 도입 및 인접한 특별계획구역Ⅲ의 공공보행통로의 형태를 감안, 보행 연결성 강화 및 기존경마로 구간 선형의 흔적 남기기를 고려하여 공공보행통로 선형 변경
공공보행통로-2 신설	• 공공보행통로-1에서 광장4로의 보행 접근을 위한 공공보행통로-2 추가계획(폭3m) • 보행 편의성 및 안전성 확보

3. 교통처리에 관한 결정조서(변경)

■ 기정

구 분	계 획 지 침	세부개발계획	비 고
차량출입 금지구간	• 간선도로변	• 간선도로변 : 왕십리로, 독섬로	교통영향평가 사항 반영

■ 변경

구 분	계 획 지 침	세부개발계획	비 고
차량출입 금지구간	• 간선도로변 (일부구간 출입 허용)	• 간선도로변 : 왕십리로, 독섬로 (일부구간 출입 허용)	도면참조

■ 변경사유서

변경내용	변경 사유
차량출입금지구간	• 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 차량출입 허용

4. 보행동선(보행연결통로)에 관한 결정조서(신설)

■ 변경(신설)

구 분	계 획 지 침	세부개발계획	비 고
보행연결통로	• 광장4에서 공공보행통로-1 연결구간 - 폭원 : 10m이상	• 광장4에서 공공보행통로-1로의 건축물 하부(지상1층)연결통로 폭원 10m이상 확보	공개공지내 보행공간 포함하여 폭원확보

■ 변경사유서

변경내용	변경 사유
보행연결통로	• 광장4에서 공공보행통로의 접근성 향상을 위한 보행연결통로 폭원 확보

V. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 결정도서 참조)

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

VI. 기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 결정도서(관계도면 등 지형도면 포함) 참조

VII. 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8381) 및 성동구 도시계획과(☎02-2286-5560)에 관련 도서를 비치하고 있습니다.

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

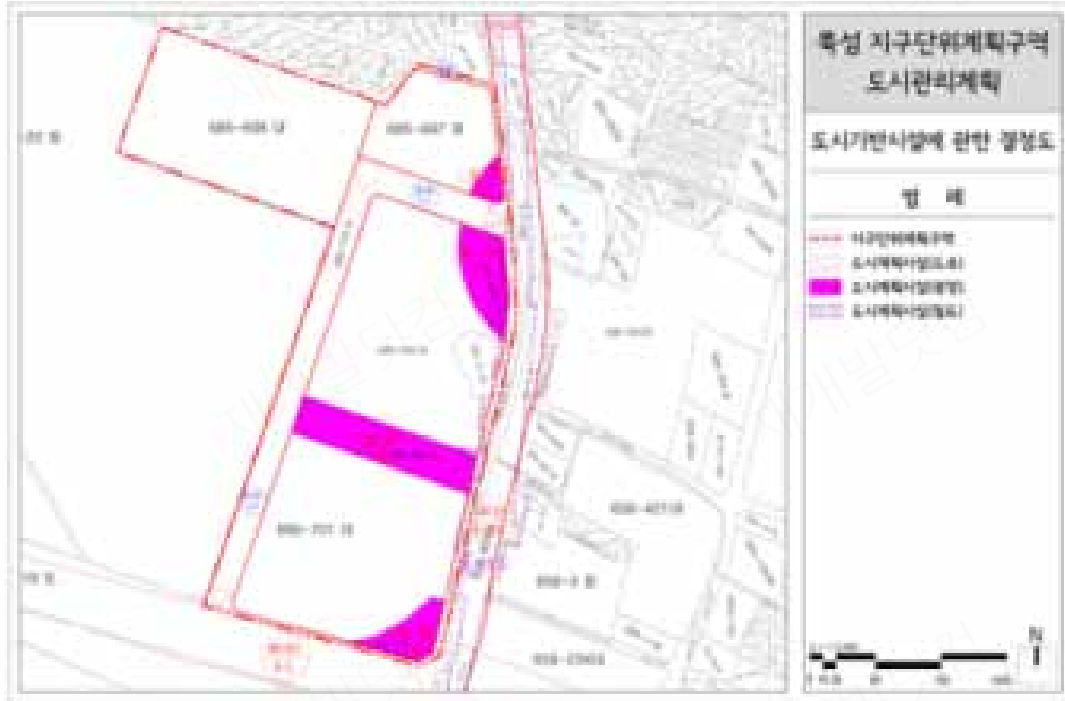
[붙임] 도시관리계획(뚝섬 지구단위계획 및 특별계획구역Ⅲ,Ⅳ 세부개발계획) 결정(변경) 지형도면
 ■ 뚝섬 지구단위계획구역에 관한 결정도(변경없음)



■ 뚝섬 지구단위계획구역 용도지역에 관한 결정도 (변경없음)

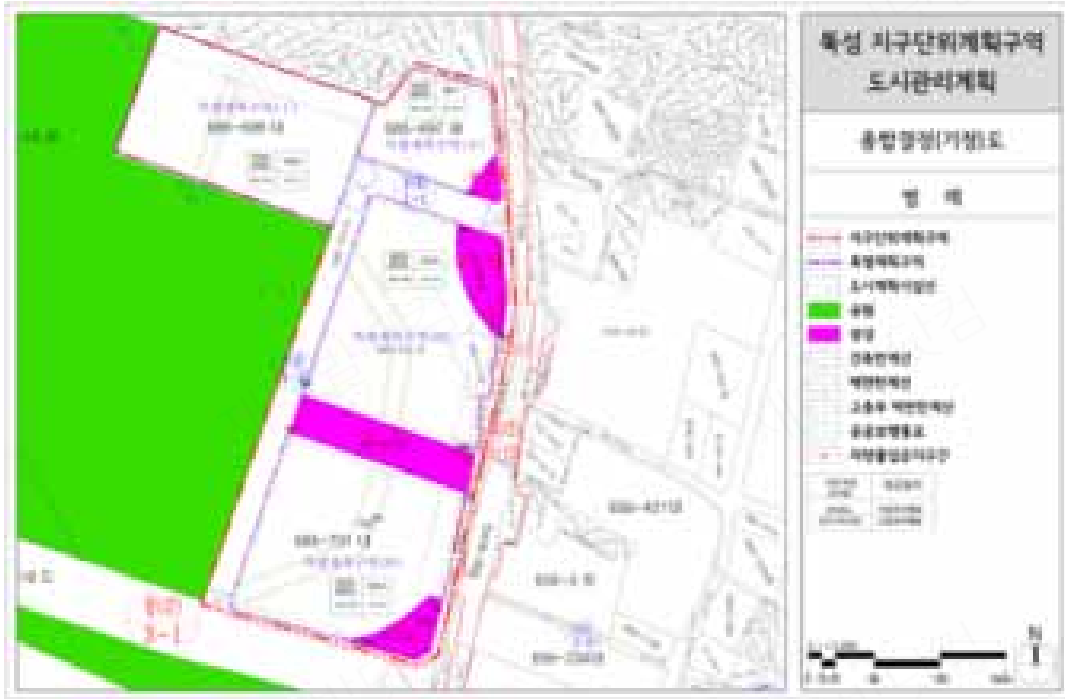


■ 뚝섬 지구단위계획구역 도시기반시설에 관한 결정도 (변경없음)



(이하여백)

■ 뚝섬 지구단위계획 종합결정(기정)도



■ 뚝섬 지구단위계획 종합결정(변경)도





■ **특검 지구단위계획 특별계획구역Ⅲ 세부개발계획 지침(변경)도**



■ 뚝섬 지구단위계획 특별계획구역Ⅳ 세부개발계획 지침(기정)도



■ 뚝섬 지구단위계획 특별계획구역Ⅳ 세부개발계획 지침(변경)도

