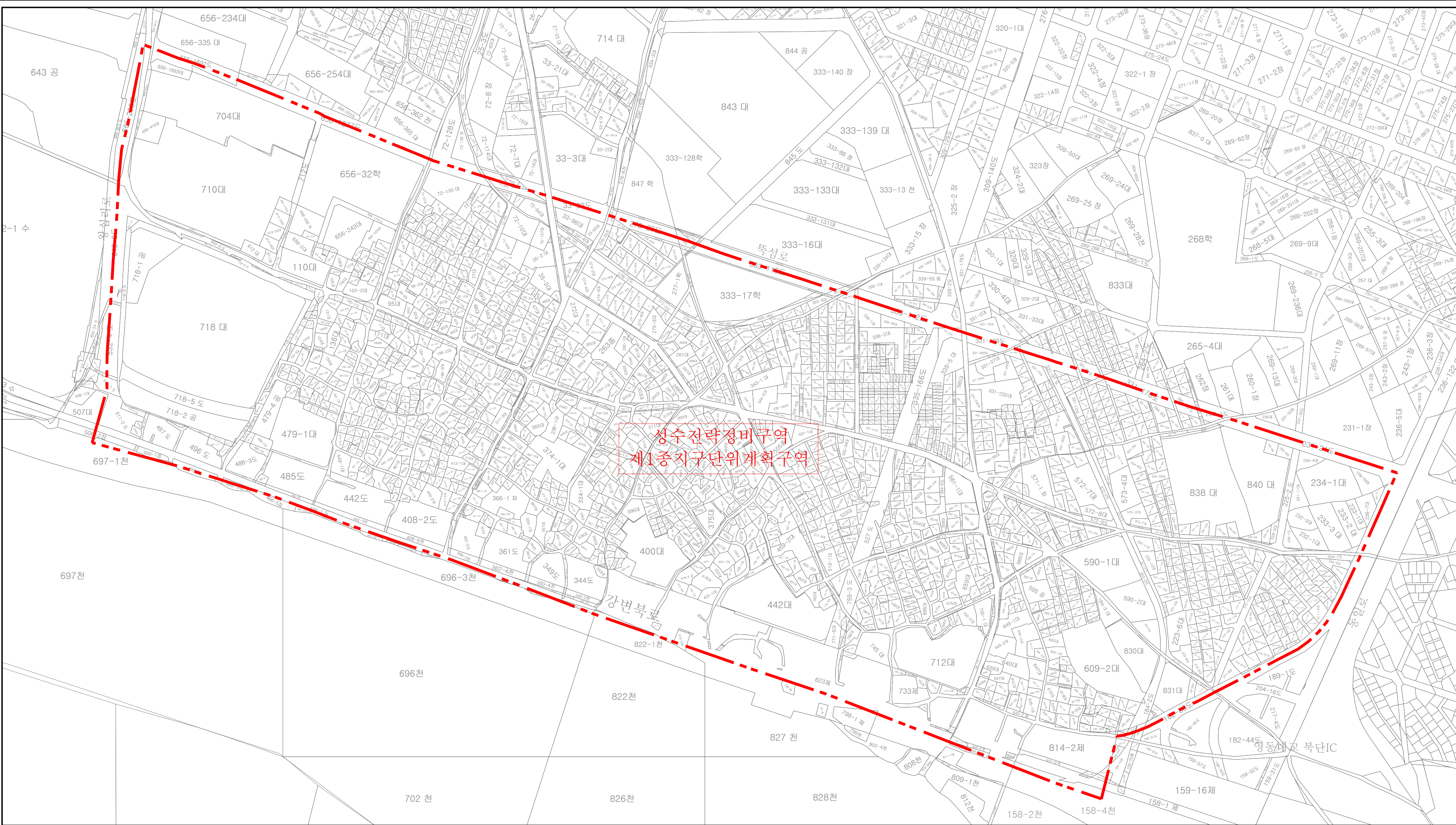




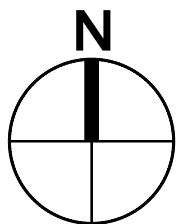
성수전략정비구역 지구단위계획

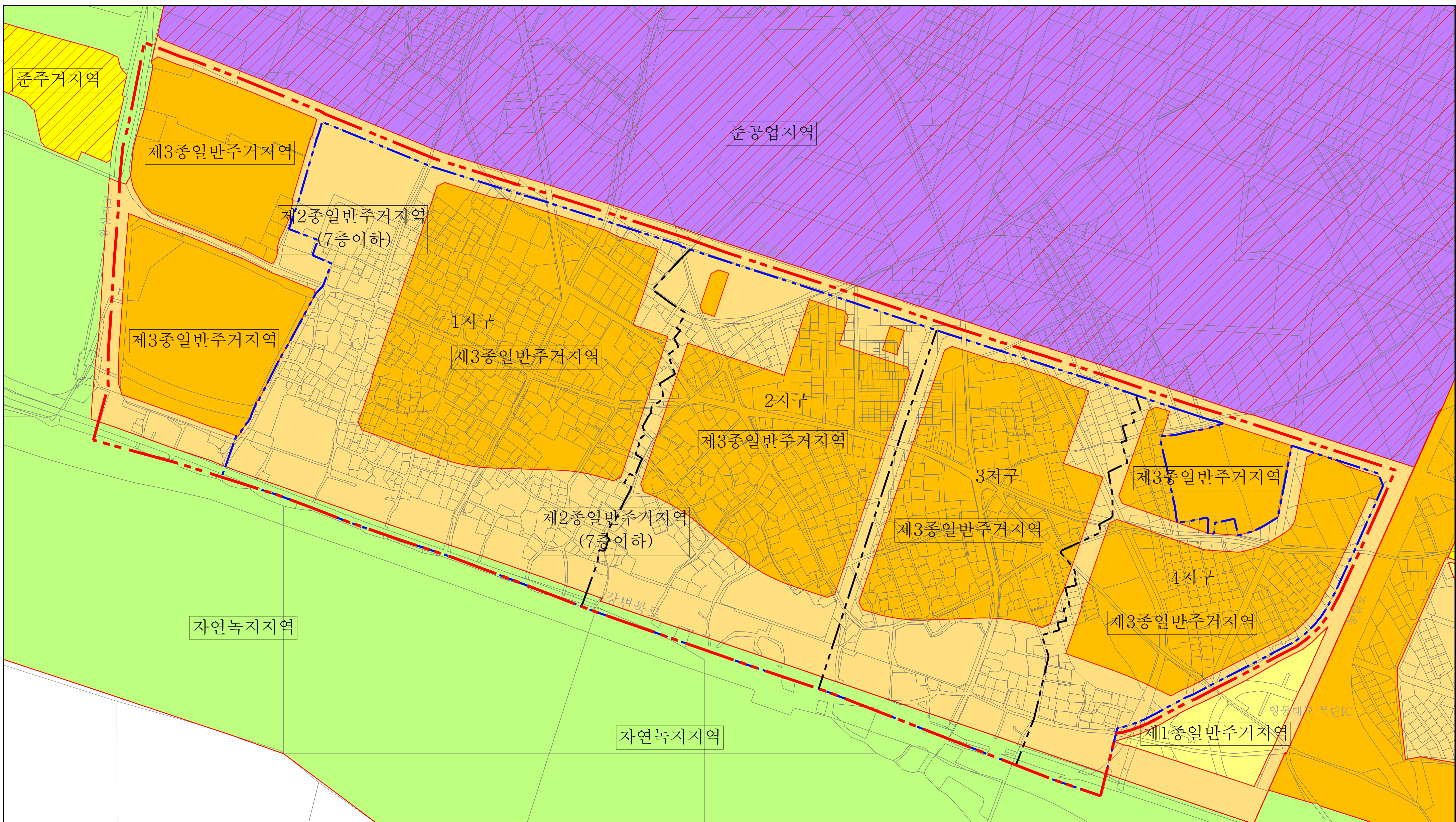
지구단위계획구역 결정(기정)도

범례

- 지구단위계획구역
- 지적선

S = 1:3,000



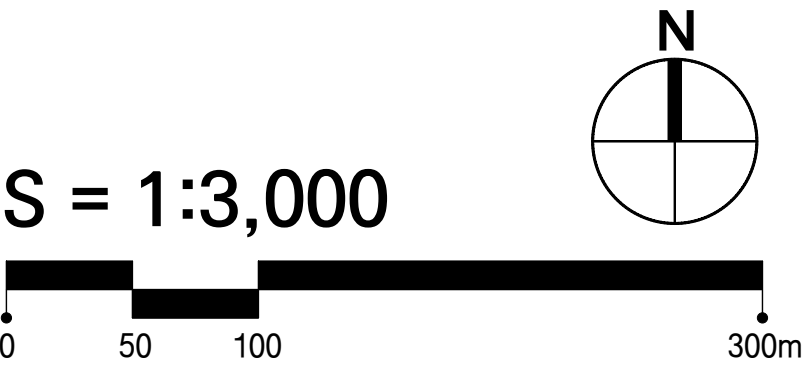


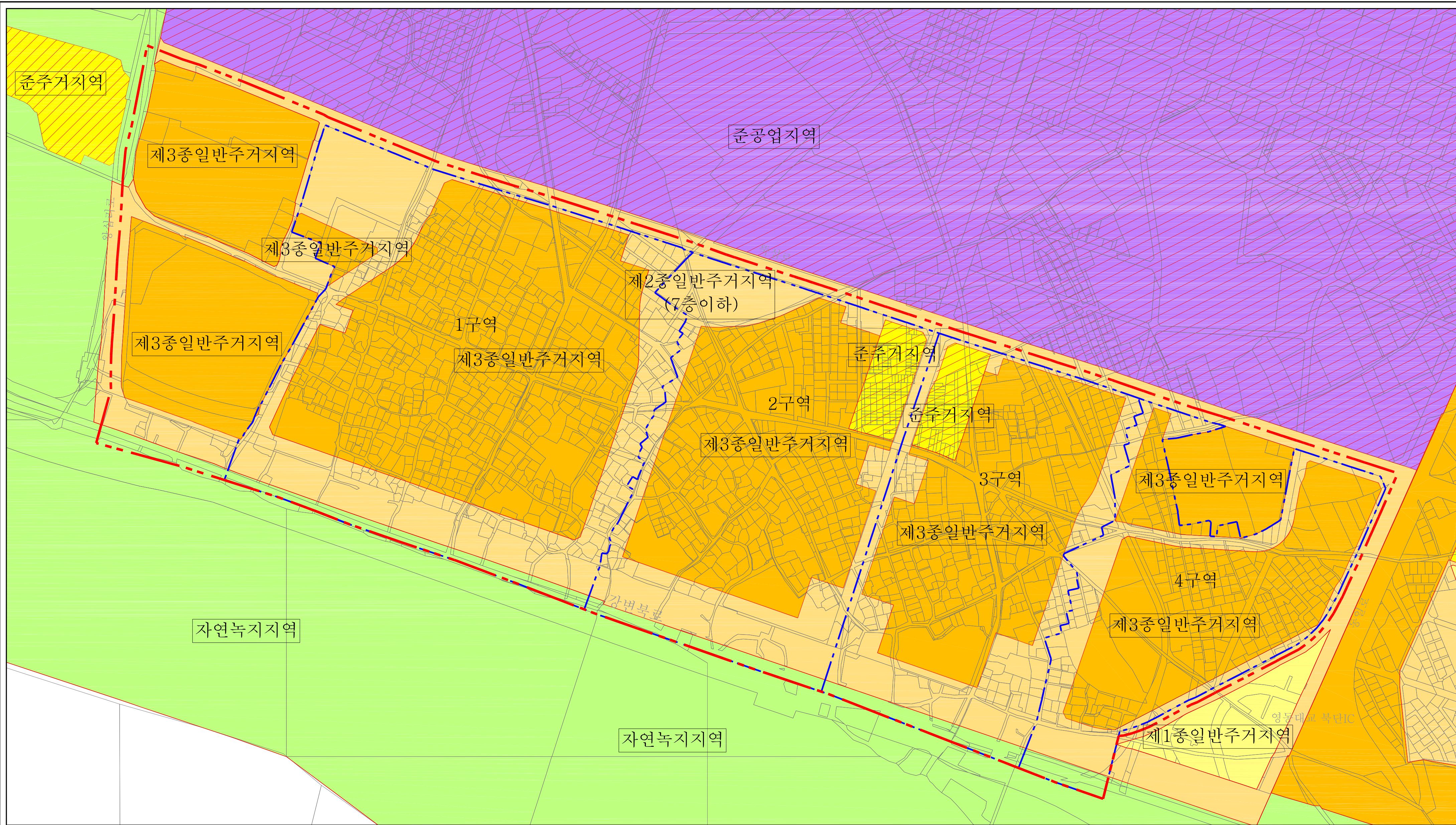
성수전략정비구역 지구단위계획

용도지역·지구에 관한
결정(기정)도

범례

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 사업시행지구분할선
- 지적선
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역
- 준공업지역
- 자연녹지지역





성수전략정비구역
지구단위계획

용도지역·지구에 관한
결정(변경)도

범례

지구단위계획구역

특별계획구역

지적선

제1종일반주거지역

제2종일반주거지역(7층이하)

제3종일반주거지역

준주거지역

준공업지역

자연녹지지역

지정권자 : 서울특별시

지정일자 : 2025년 3월 27일

고시번호 : 2025년

고시번호 : 서울특별시고시 제2025-155호

작성일자 : 성동구청

작성일자 : 2025년

저작권 소유 및 발행자 : 서울특별시

금회 지형도면 승인부분에 한하여 유효함

구분	입안권자			결정권자	
	작성자	1차확인자	2차확인자	1차확인자	2차확인자
소속	성동구 주거정비과	성동구 주거정비과	성동구 주거정비과	서울시 주거정비과	서울시 주거정비과
직위	담당	팀장	과장	담당	팀장
직명	지방시설 주사보	지방시설 주사	지방시설 사무관	지방시설 주사	지방시설 사무관
성명	김영재	윤기수	홍충철	문성수	장도영
확인인					

S = 1:3,000

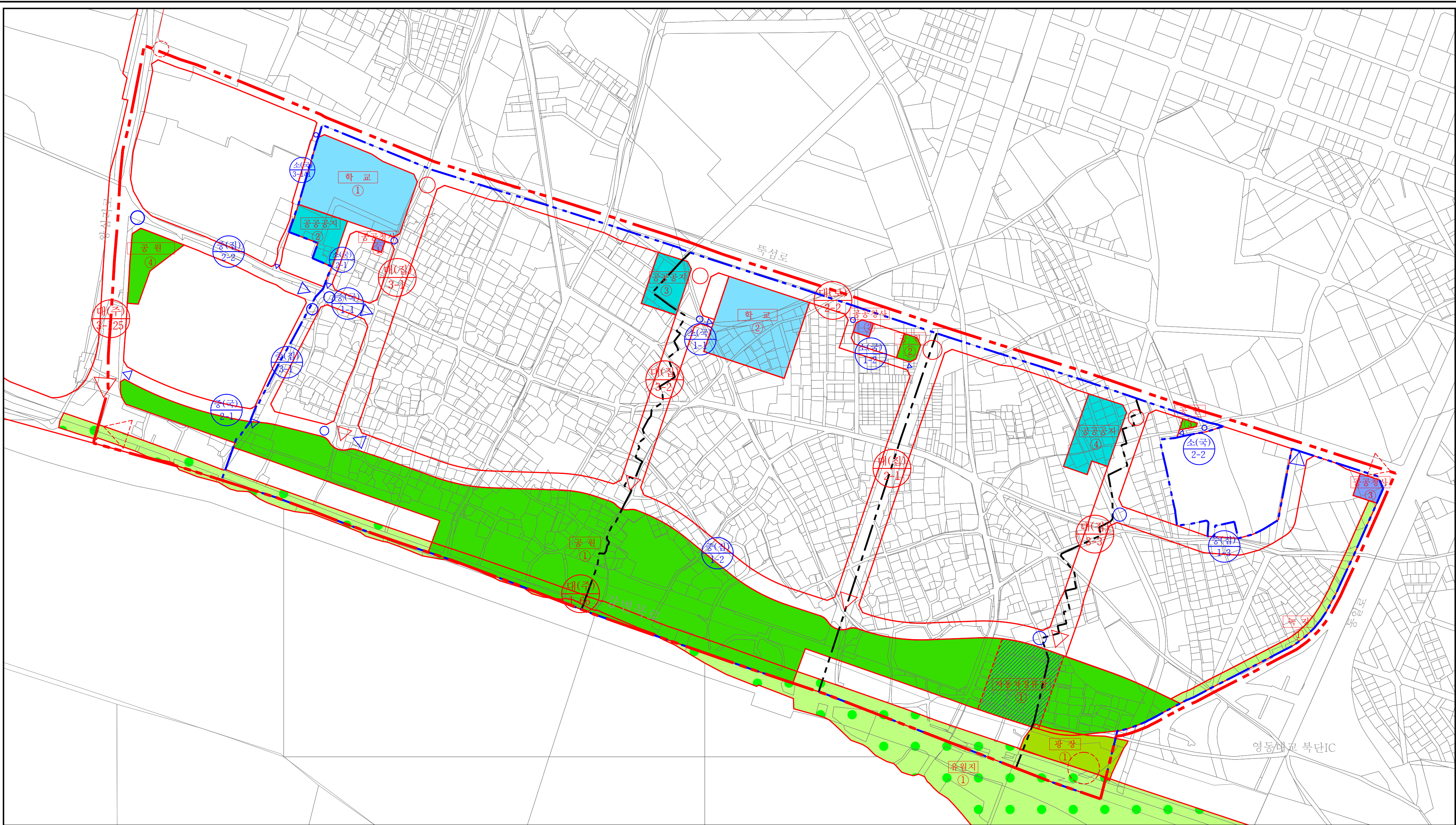
0

50

100

300m

N



성수전략정비구역 지구단위계획

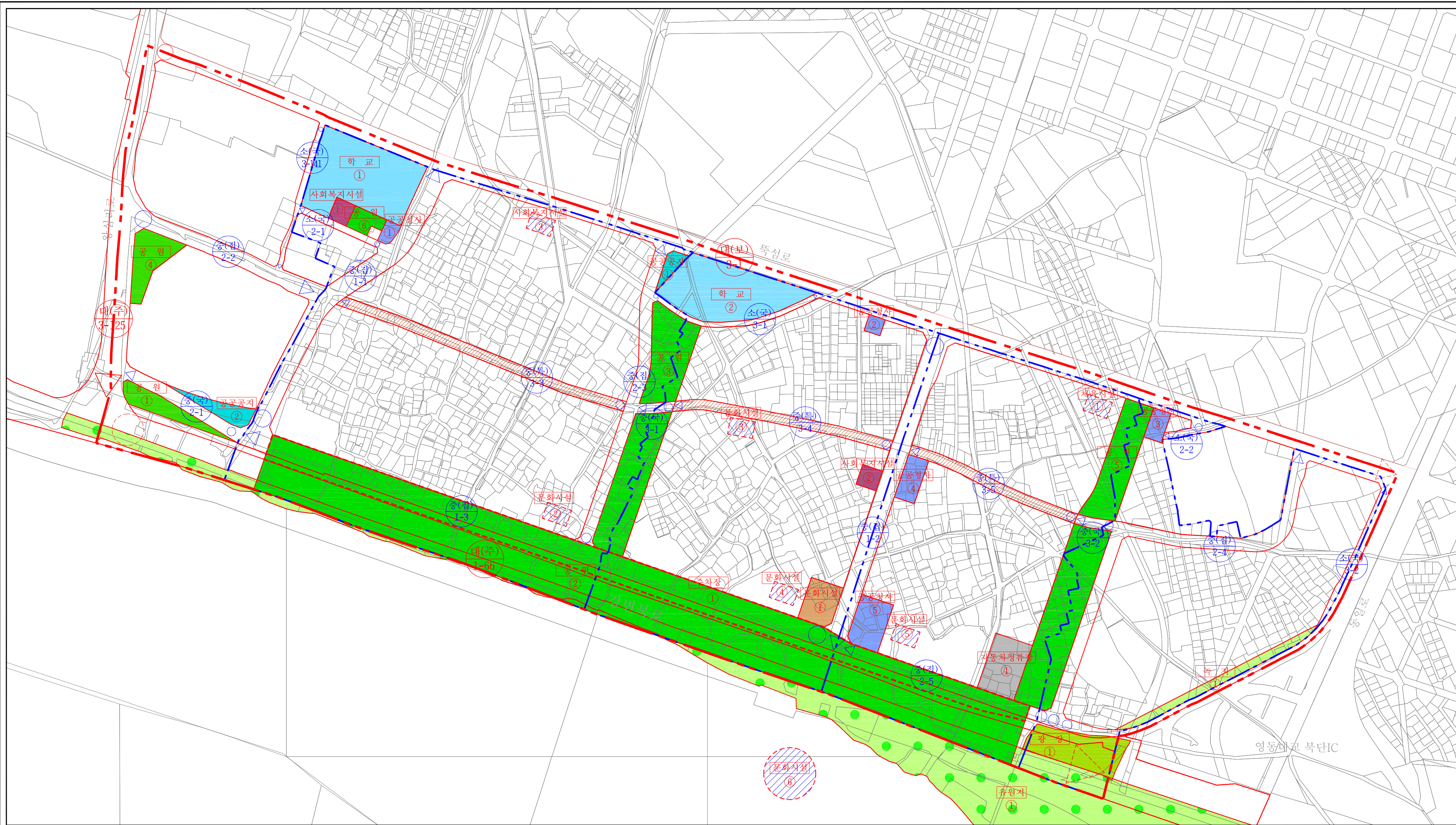
도시기반시설에 관한
결정(기정)도

범례

- | | |
|--|---|
| --- 지구단위계획구역 | 광장 |
| --- 특별계획구역 | 유원지 |
| --- 사업시행지구분할선 | 학교 |
| --- 지적선 | 공공청사 |
| ○ 도시계획도로(대로이상) | 공공공지 |
| ○ 도시계획도로(중로이하) | 자동차정류장(중복결정 : 공원) |
| 공원 | |
| 녹지 | |

S = 1:3,000





성수전략정비구역
지구단위계획

도시기반시설에 관한
결정(변경)도

범례

지구단위계획구역

특별계획구역

지적선

도시계획도로(대로이상)

도시계획도로(중로이하)

공원

녹지

광장

유원지

학교

공공청사

문화시설

사회복지시설

공공공지

자전거정류장

주차장(중복결정 : 도로, 공원)

입체적 도시계획시설(공공·문화체육시설)

입체적 도시계획시설(도로)

· 지정권자 : 서울특별시장

· 지정일자 : 2025년 3월 27일

· 고시번호 : 2025년

· 고시번호 : 서울특별시고시 제2025-155호

· 작성자 : 성동구청

· 작성일자 : 2025년

· 저작권 소유 및 발행자 : 서울특별시

금회 지형도면 승인부분에 한하여 유효함

구분	입안권자			결정권자	
	작성자	1차확인자	2차확인자	1차확인자	2차확인자
소속	성동구 주거정비과	성동구 주거정비과	성동구 주거정비과	서울시 주거정비과	서울시 주거정비과
직위	담당	팀장	과장	담당	팀장
직명	지방시설 주사보	지방시설 주사	지방시설 사무관	지방시설 주사	지방시설 사무관
성명	김영재	윤기수	홍종철	문성수	장도영
확인인					

S = 1:3,000

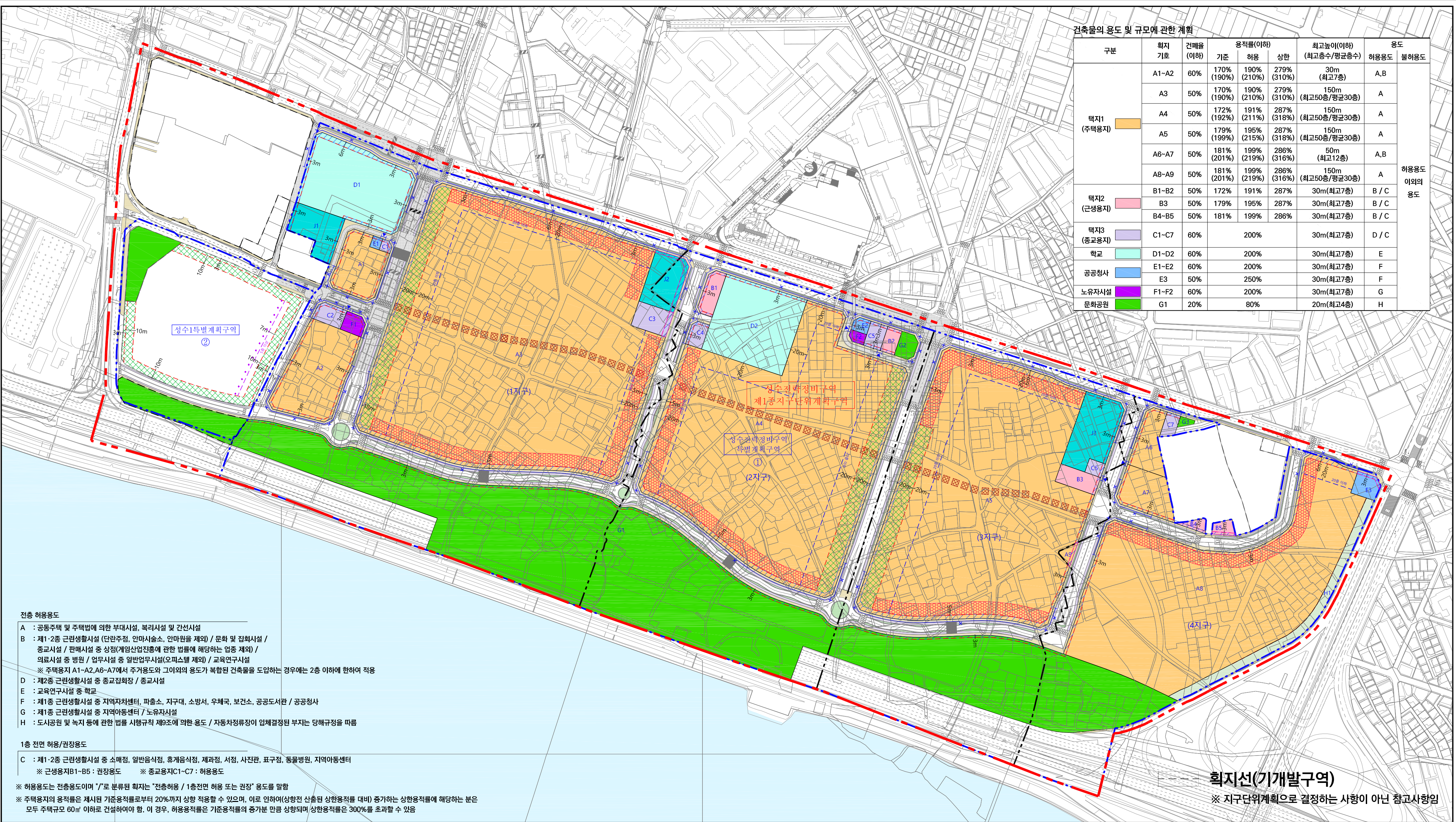
0

50

100

300m

N



건축물의 용도 및 규모에 관한 계획								
구분	획지 기호	건폐율 (이하)	용적률(이하)			최고높이(이하) (최고층수/평균층수)	허용용도	불허용도
택지1 (주택용지)	A1~A2	60%	170% (190%)	190% (210%)	279% (310%)	30m (최고7층)	A, B	허용용도 이외의 용도
	A3	50%	170% (190%)	190% (210%)	279% (310%)	150m (최고50층/평균30층)	A	
	A4	50%	172% (192%)	191% (211%)	287% (316%)	150m (최고50층/평균30층)	A	
	A5	50%	179% (199%)	195% (215%)	287% (318%)	150m (최고50층/평균30층)	A	
	A6~A7	50%	181% (201%)	199% (219%)	286% (316%)	50m (최고12층)	A, B	
	A8~A9	50%	181% (201%)	199% (219%)	286% (316%)	150m (최고50층/평균30층)	A	
택지2 (근생용지)	B1~B2	50%	172%	191%	287%	30m(최고7층)	B / C	
	B3	50%	179%	195%	287%	30m(최고7층)	B / C	
	B4~B5	50%	181%	199%	286%	30m(최고7층)	B / C	
택지3 (종교용지)	C1~C7	60%	200%			30m(최고7층)	D / C	
학교	D1~D2	60%	200%			30m(최고7층)	E	
공공청사	E1~E2	60%	200%			30m(최고7층)	F	
	E3	50%	250%			30m(최고7층)	F	
노유자시설	F1~F2	60%	200%			30m(최고7층)	G	
문화공원	G1	20%	80%			20m(최고4층)	H	

- 전층 허용용도
- A : 공동주택 및 주택법에 의한 부대시설, 복리시설 및 간선시설
 - B : 제1·2종 근린생활시설 (단란주점, 안마사술소, 안마원을 제외) / 문화 및 집회시설 / 종교시설 / 판매시설 중 상점(개업산업진흥에 관한 법률에 해당하는 업종 제외) / 의료시설 중 병원 / 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외) / 교육연구시설
※ 주택용지 A1~A2, A6~A7에서 주거용도와 그이외의 용도가 복합된 건축물을 도입하는 경우에는 2층 이하에 한하여 적용
 - D : 제2종 근린생활시설 중 종교집회장 / 종교시설
 - E : 교육연구시설 중 학교
 - F : 제1종 근린생활시설 중 지역자치센터, 파출소, 지구대, 소방서, 우체국, 보건소, 공공도서관 / 공공청사
 - G : 제1종 근린생활시설 중 지역아동센터 / 노유자시설
 - H : 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙 제9조에 의한 용도 / 자동차정류장이 탑재결정된 부지는 당해규정을 따름

- 1층 전면 허용/권장용도
- C : 제1·2종 근린생활시설 중 소매점, 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점, 사진관, 표구점, 동물병원, 지역아동센터
※ 근생용지B1~B5 : 권장용도 ※ 종교용지C1~C7 : 허용용도

※ 허용용도는 전층용도이며 "/"로 분류된 획지는 "전층허용 / 1층전면 허용 또는 권장" 용도를 말함
※ 주택용지의 용적률은 제시된 기준용적률로부터 20%까지 상향 적용할 수 있으며, 이로 인하여(상향전 산출된 상한용적률 대비) 증가하는 상한용적률에 해당하는 분은 모두 주택규모 60㎡ 이하로 건설하여야 함. 이 경우, 허용용적률은 기준용적률의 증가분 만큼 상향되며/상한용적률은 300%를 초과할 수 있음

획지선(기개발구역)
※ 지구단위계획으로 결정하는 사항이 아닌 참고사항임

성수전략정비구역 지구단위계획

획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도

범례

- 지구단위계획구역

특별계획구역

사업시행지구분할선

지적선

가구 및 획지선

필지분할가능선

A0

획지번호
- 건축한계선

주동높이 제한구역

고층부 벽면한계선(5층 이상)

공공보행로

공원

녹지

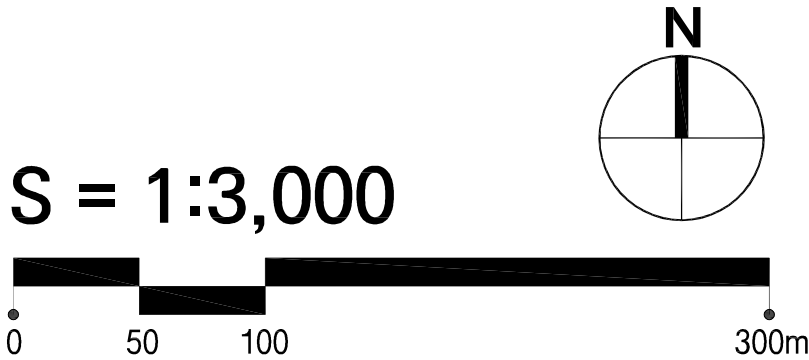
공공공지
- 가로형 조경

전면공지(보도형)

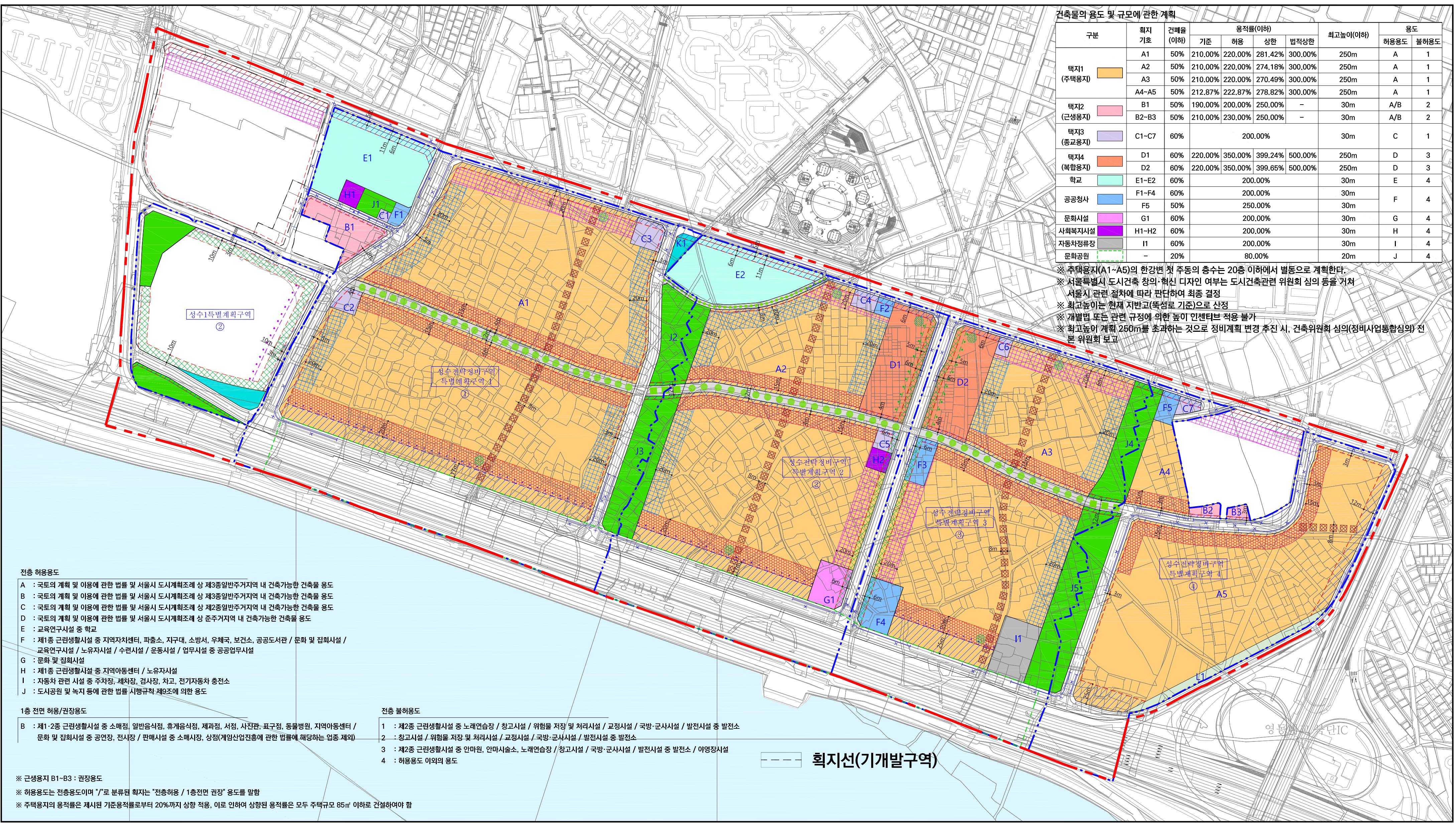
단지내 근생시설 배치구간

차량출입불허구간

공동주차출입구



S = 1:3,000



건축물의 용도 및 규모에 관한 계획									
구분	획지 기호	건폐율 (이하)	용적률(이하)				최고높이(이하)	용도	
			기준	허용	상한	법적상한		허용용도	불허용도
택지1 (주택용지)	A1	50%	210.00%	220.00%	281.42%	300.00%	250m	A	1
	A2	50%	210.00%	220.00%	274.18%	300.00%	250m	A	1
	A3	50%	210.00%	220.00%	270.49%	300.00%	250m	A	1
	A4~A5	50%	212.87%	222.87%	278.82%	300.00%	250m	A	1
택지2 (근생용지)	B1	50%	190.00%	200.00%	250.00%	-	30m	A/B	2
	B2~B3	50%	210.00%	230.00%	250.00%	-	30m	A/B	2
택지3 (중교용지)	C1~C7	60%	200.00%				30m	C	1
택지4 (복합용지)	D1	60%	220.00%	350.00%	399.24%	500.00%	250m	D	3
	D2	60%	220.00%	350.00%	399.65%	500.00%	250m	D	3
학교	E1~E2	60%	200.00%				30m	E	4
	F1~F4	60%	200.00%				30m	F	4
공공청사	F5	50%	250.00%				30m		
문화시설	G1	60%	200.00%				30m	G	4
사회복지시설	H1~H2	60%	200.00%				30m	H	4
자동차정류장	I1	60%	200.00%				30m	I	4
문화공원	-	20%	80.00%				20m	J	4

※ 주택용지(A1~A5)의 한강변 첫 주동의 층수는 20층 이하에서 별도로 계획한다.
※ 서울특별시 도시건축 창의·혁신 디자인 여부는 도시건축관련 위원회 심의 등을 거쳐
서울시 관련 절차에 따라 판단하여 최종 결정
※ 최고높이는 현재 지반고(복선로 기준)으로 산정
※ 개별법 또는 관련 규정에 의한 높이 인센티브 적용 불가
※ 최고높이 계획 260m를 초과하는 것으로 정비계획 변경 추진 시, 건축위원회 심의(정비사업통합심의) 전
본 위원회 보고

전층 허용용도

- A : 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 서울시 도시계획조례 상 제3종일반주거지역 내 건축가능한 건축물 용도
B : 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 서울시 도시계획조례 상 제3종일반주거지역 내 건축가능한 건축물 용도
C : 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 서울시 도시계획조례 상 제2종일반주거지역 내 건축가능한 건축물 용도
D : 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 서울시 도시계획조례 상 준주거지역 내 건축가능한 건축물 용도
E : 교육연구시설 중 학교
F : 제1종 근린생활시설 중 지역자치센터, 파출소, 지구대, 소방서, 우체국, 보건소, 공공도서관 / 문화 및 집회시설 / 교육연구시설 / 노유자시설 / 수련시설 / 운동시설 / 업무시설 중 공공업무시설
G : 문화 및 집회시설
H : 제1종 근린생활시설 중 지역아동센터 / 노유자시설
I : 자동차 관련 시설 중 주차장, 세차장, 검사장, 차고, 전기자동차 충전소
J : 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙 제9조에 의한 용도

1층 전면 허용/권장용도

- B : 제1·2종 근린생활시설 중 소매점, 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점, 사진관, 표구점, 동물병원, 지역아동센터 / 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 / 판매시설 중 소매시장, 상점(게임산업진흥에 관한 법률에 해당하는 업종 제외)

※ 근생용지 B1~B3 : 권장용도

※ 허용용도는 전층용도이며 "/"로 분류된 획지는 "전층허용 / 1층전면 권장" 용도를 말함

※ 주택용지의 용적률은 제시된 기준용적률로부터 20%까지 상향 적용, 이로 인하여 상향된 용적률은 모두 주택규모 85㎡ 이하로 건설하여야 함

전층 불허용도

- 1 : 제2종 근린생활시설 중 노래연습장 / 창고시설 / 위험물 저장 및 처리시설 / 교정시설 / 국방·군사시설 / 발전시설 중 발전소
2 : 창고시설 / 위험물 저장 및 처리시설 / 교정시설 / 국방·군사시설 / 발전시설 중 발전소
3 : 제2종 근린생활시설 중 안마원, 안마사술소, 노래연습장 / 창고시설 / 국방·군사시설 / 발전시설 중 발전소 / 야영장시설
4 : 허용용도 이외의 용도

--- 획지선(기개발구역)

성수전략정비구역 지구단위계획

획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도

범례

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 지적선
- 가구 및 획지선
- 획지번호
- 건축한계선
- 공공보행통로
- 고층부 벽면한계선(5층 이상)
- 고층부 벽면한계선(3층 이상)
- 저층부 벽면한계선(2층 이하)

- 공원
- 녹지
- 보행자우선도로
- 보행자전용도로
- 공공공지
- 가로형 조경공간
- 전면공지(보도형)
- 전면공지(차도형)
- 공개공지(위치 권장)
- 단지내 근생시설 배치구간
- 개방형 커뮤니티시설 배치구간
- 개방형 커뮤니티시설 및
단지내 근생시설 배치구간

- 차량출입불허구간
- 공동주차출입구

· 지정권자 : 서울특별시
· 지정일자 : 2025년 3월 27일
· 고시번호 : 2025년
· 고시번호 : 서울특별시고시 제2025-155호
· 작성자 : 성동구청
· 작성일자 : 2025년
· 저작권 소유 및 발행자 : 서울특별시

금회 지명도면 승인부분에 한하여 유효함

구분	임안권자			결정권자		
	작성자	1차확인자	2차확인자	1차확인자	2차확인자	
소속	성동구 주거정비과	성동구 주거정비과	성동구 주거정비과	서울시 주거정비과	서울시 주거정비과	
직위	담당	팀장	과장	담당	팀장	
직명	지방시설 주사보	지방시설 주사	지방시설 사무관	지방시설 주사	지방시설 사무관	
성명	김영재	윤기수	홍종철	문성수	장도영	
확인인						

S = 1:3,000

0 50 100 300m

