

◆ 서울특별시고시 제2025-282호

**도시관리계획[내방역 역세권 활성화사업 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및
정비계획, 내방역 일대 지구단위계획,
특별계획구역2 세부개발계획] 결정(변경) 및 지형도면 고시**

서울특별시 서초구 방배동 872-11번지 일원 내방역 역세권 활성화사업을 위하여 2025년 제4차 도시계획위원회 심의(2025.03.19.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 ‘내방역 역세권 활성화사업 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획’ 결정 및 서울특별시고시 제2020-399호(2020.09.24.)로 지구단위계획 최초 결정된 ‘내방역 일대 지구단위계획구역 및 지구단위계획’ 결정(변경)하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 5월 22일

서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

- 서초구 내방역 역세권 활성화사업을 위하여 도시관리계획(내방역 역세권 활성화사업 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획, 내방역 일대 지구단위계획 및 특별계획구역2 세부개발계획)을 결정(변경)하는 사항임

II. 도시관리계획 결정사항

□ 정비구역 결정(변경) 조서

1. 정비구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	내방역 역세권 활성화사업 도시정비형 재개발정비구역	서초구 방배동 872-11번지 일원	-	증) 5,076.4	5,076.4	-

■ 결정 사유서

구분	도면표시번호	위치	결정사유
신설	-	서초구 방배동 872-11번지 일원	내방역 역세권의 중심성 강화와 노후주거환경 개선 등 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따른 내방역 역세권 활성화사업(도시정비형 재개발) 시행을 위한 정비구역 지정

2. 토지이용에 관한 계획

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계		5,076.4	100.0	-
정비기반시설	소 계	178.3	3.5	
	도 로	178.3	3.5	기부채납
택지(획지)	소 계	4,898.1	96.5	
	획 지	4,898.1	96.5	공동주택, 업무시설, 근린생활시설

3. 용도지역·지구에 관한 계획 : 변경

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합 계	5,076.4	-	5,076.4	100.0	-
제3종일반주거지역	5,076.4	감) 4,898.1	178.3	3.5	
일반상업지역	-	증) 4,898.1	4,898.1	96.5	

■ 변경 사유서

도면표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	서초구 방배동 872-11번지 일원	제3종 일반주거지역	일반상업지역	4,898.1	「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따른 내방역 역세권 활성화사업(도시정비형 재개발) 시행에 따른 용도지역 변경

나. 용도지구 결정조서 : 해당없음

(이 하 여 백)

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 토지등소유자별 분담금 추산액(추정분담금) 산출 근거

◦ 토지등소유자 종전자산 추산액 합계

구분	면적(㎡)	추산가액(원)	단가(원/㎡)	비고
토지	3,270.50	94,470,000,000	28,885,492	• 토지면적당 단가임
건물	5,628.25	2,989,000,000	531,071	• 건물면적당 단가임
집합건물	1,804.90	39,152,000,000	21,692,061	• 토지는 건물에 포함하여 평가함 • 대지지분당 단가임
합계 (A)		136,611,000,000		

◦ 매입대상 종전자산 추산액

매입대상 국공유지로서 종전자산 제외 평가액 (B, 원)	청산대상자 종전자산가액 (C, 원)
- (국공유지 추정액)	13,611,100,000 (종전자산 합계액의 10%로 추정)

※ 종전자산 추산액 = 토지등소유자 종전자산추산액(A) - 매입대상 종전자산 추산액(C)
= 136,611,000,000원 - 13,661,100,000원 = 122,949,900,000 원

◦ 종후 아파트 분양가

주택형	일반 분양			조합원 분양		
	세대수	단가(천원)/공급(3.3㎡)	세대분양가(천원)	세대수	단가(천원)/공급(3.3㎡)	세대분양가(천원)
39	2	904,670	1,809,340	1	814,150	814,150
49	4	1,109,650	4,438,600	2	999,230	1,998,460
59	1	1,299,810	1,299,810	11	1,169,670	12,866,370
74	4	1,572,470	6,289,880	2	1,414,510	2,829,020
84(A)	46	1,746,440	80,336,240	11	1,570,990	17,280,890
84(B)	7	1,746,440	12,225,080	1	1,570,990	1,570,990
84(C)	46	1,746,440	80,336,240	10	1,570,990	15,709,900
108	24	2,212,740	53,105,760	26	1,992,510	51,805,260

◦ 중후자산 추산액

분 양 수 입 회 계 표 (천원)							수 입 회 계 (천원)
공동주택				근린생활시설 등		합 계	
조합	일반분양	임대(의무)	임대(소형)	조합	일반		
104,875,040	239,840,950	4,420,390	5,658,890	12,133,462	13,487,152	380,415,884	380,415,884

◦ 총사업비 추산액

항 목	금액(천원)	구성비	포함 내용
공사비	156,825,270	61.51%	• 건축 및 부대시설 공사비, 건축물철거비
보상비	19,407,413	7.61%	• 청산대상자 청산금, 이주 및 손실보상금
관리비	4,327,280	1.70%	• 추진위·조합 운영, 소송비용 등
설계비	2,520,852	0.99%	• 건축설계, 교통영향평가, 환경영향평가, 정비계획(변경) 등
감리비	2,430,791	0.95%	• 건축, 전기, 소방 등
부대경비	56,690,189	22.24%	• 수수료 등 기타사업비, 각종 부담금, 제세공과금, 금융비용 등
예비비	12,747,463	5.00%	• 기타 향후 청산 시까지의 돌발발생 제비용 등(총사업비의 약 5%)
총계	254,949,258	100.00%	

◦ 비례율 추정결과

종전자산(C)	총 수입(A)	총 사업비(B)	비례율
122,949,900	380,415,884	254,949,258	102.05%

나. 토지등소유자별 개략적인 추정 부담금 산정

추정 종전가액(천원)		300,000	400,000	500,000	700,000	1,000,000	2,000,000	3,000,000	5,000,000	7,000,000
변동률		102.05%								
예상권리가액(천원)		306,150	408,200	510,250	714,350	1,020,500	2,041,000	3,061,500	5,102,500	7,143,500
예상	39TY	904,670	598,520	496,470	394,420	190,320	-115,830	-1,136,330	-2,156,830	-4,197,830
										-6,238,830

추정 종전가액(천원)			300,000	400,000	500,000	700,000	1,000,000	2,000,000	3,000,000	5,000,000	7,000,000
추정 분담금	49TY	1,109,650	803,500	701,450	599,400	395,300	89,150	-931,350	-1,951,850	-3,992,850	-6,033,850
	59TY	1,299,810	993,660	891,610	789,560	585,460	279,310	-741,190	-1,761,690	-3,802,690	-5,843,690
	74TY	1,572,470	1,266,320	1,164,270	1,062,220	858,120	551,970	-468,530	-1,489,030	-3,530,030	-5,571,030
	84TY	1,746,440	1,440,290	1,338,240	1,236,190	1,032,090	725,940	-294,560	-1,315,060	-3,356,060	-5,397,060
	108TY	2,212,740	1,906,590	1,804,540	1,702,490	1,498,390	1,192,240	171,740	-848,760	-2,889,760	-4,930,760

※ 분담금 추산액 = 추산권리가액[추정비례율(a) × 개별 종전자산 추산액(b) - 권리자 분양가 추산액]

※ 추정비례율 = (분양대상 대지 및 건축물 등 총추산액 - 총 사업비) ÷ 종전 토지 및 건축물 총 추산액 × 100%

5. 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	20	6	국지 도로	263 (50)	방배동 874-7	방배동 852-1	일반 도로		서울특별시고시 제2020-399호 (2020.9.24.)	
변경	소로	3	20	6~8	국지 도로	263 (50)	방배동 874-7	방배동 852-1	일반 도로			
기정	소로	3	24	6	국지 도로	108 (38)	방배동 872-3	방배동 873-1	일반 도로		서울특별시고시 제2020-399호 (2020.9.24.)	
변경	소로	3	24	6~8	국지 도로	108 (38)	방배동 872-3	방배동 873-1	일반 도로			

※ ()는 내방역 역세권 활성화사업 대상지에 해당함

■ 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로3-20	소로3-20	• 일부구간 도로확폭 - B=6m → 8m	• 주변지역 개발 시 교통수요에 대응하고 원활한 차량교행을 위하여 확폭
소로3-24	소로3-24	• 일부구간 도로확폭 - B=6m → 8m	• 주변지역 개발 시 교통수요에 대응하고 원활한 차량교행을 위하여 확폭

6. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류		위 치	계획면적(㎡)	비고
신설	주민 공동 시설	관리사무소	서초구 방배동 874-11번지 일원	43.64	지상1층
		소 계		662.10	지상4층
		운동시설-헬스		186.30	
		운동시설-GX룸		88.48	
		커뮤니티룸		50.40	
		주민회의실		80.39	
		작은도서관		256.53	

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가 시 변경될 수 있으며, "서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준"에 따라 설치

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비 개량 계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신규	내방역 역세권 활성화사업 도시정비형 재개발정비구역	5,076.4	획지	4,898.1	서초구 방배동 872-11 번지 일원	19	-	-	19	-	-

8. 건축시설 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (m)	비고																																															
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				기준 (허용)	상한																																																	
신규	내방역 역세권 활성화사업 도시정비형 재개발정비구역		5,076.4	획지	4,898.1	서초구 방배동 872-11 번지 일대	공동주택, 근린생활·업무· 체육시설	60 이하	250 이하	700 이하	120 이하	-																																														
주택의 규모 및 규모별 건설비율 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따른 전체 공공기여량 중 30% 이상은 공공임대주택으로 설치함(전용면적 85㎡ 이하) 「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」(서울시고시 제2020-401호, 2020. 9. 24.)에 따라 의무 공공임대주택을 확보함 - 주택공급계획 : 252세대(임대주택 포함) - 건립규모 및 비율(전용면적 기준) <table><tr><th colspan="2">구분</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th><th>비고</th></tr><tr><td colspan="2">합계</td><td>252세대</td><td>100.0</td><td>공공임대주택 54세대 포함</td></tr><tr><td rowspan="5">분양 주택</td><td>소계</td><td>198세대</td><td>78.6</td><td>-</td></tr><tr><td>40㎡미만</td><td>3세대</td><td>1.2</td><td>-</td></tr><tr><td>40~60㎡미만</td><td>18세대</td><td>7.0</td><td>-</td></tr><tr><td>60~85㎡미만</td><td>127세대</td><td>50.4</td><td>-</td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td>50세대</td><td>19.8</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="4">공공 임대 주택</td><td>소계</td><td>54세대</td><td>21.4</td><td>-</td></tr><tr><td>40㎡미만</td><td>13세대</td><td>5.2</td><td rowspan="3">「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」에 따른 의무 공공임대주택 역세권 활성화사업에 따른 공공임대주택</td></tr><tr><td>40~60㎡미만</td><td>27세대</td><td>10.6</td></tr><tr><td>60~85㎡이하</td><td>14세대</td><td>5.6</td></tr></table>													구분		세대수	비율(%)	비고	합계		252세대	100.0	공공임대주택 54세대 포함	분양 주택	소계	198세대	78.6	-	40㎡미만	3세대	1.2	-	40~60㎡미만	18세대	7.0	-	60~85㎡미만	127세대	50.4	-	85㎡초과	50세대	19.8	-	공공 임대 주택	소계	54세대	21.4	-	40㎡미만	13세대	5.2	「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」에 따른 의무 공공임대주택 역세권 활성화사업에 따른 공공임대주택	40~60㎡미만	27세대	10.6	60~85㎡이하	14세대	5.6
구분		세대수	비율(%)	비고																																																						
합계		252세대	100.0	공공임대주택 54세대 포함																																																						
분양 주택	소계	198세대	78.6	-																																																						
	40㎡미만	3세대	1.2	-																																																						
	40~60㎡미만	18세대	7.0	-																																																						
	60~85㎡미만	127세대	50.4	-																																																						
	85㎡초과	50세대	19.8	-																																																						
공공 임대 주택	소계	54세대	21.4	-																																																						
	40㎡미만	13세대	5.2	「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」에 따른 의무 공공임대주택 역세권 활성화사업에 따른 공공임대주택																																																						
	40~60㎡미만	27세대	10.6																																																							
	60~85㎡이하	14세대	5.6																																																							
원화사항 - 용도지역 변경: 제3종일반주거지역 → 일반상업지역(도로 제외) ※ 방배지역중심인 대상지에 대하여 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영 기준」에 따른 역세권 활성화사업 시행을 위한 용도지역 변경(도로 제외) 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영 기준」에 따른 용적률 적용 기준(의무사항)준수에 따른 용적률 완화 - 기준(허용)용적률 250% 이하 → 상한용적률 700.0% 이하																																																										
건축물의 건축선에 관한 계획 건축한계선 - 간선도로변(서초대로) 도로경계선으로부터 3m - 이면도로 도로경계선으로부터 2~3m																																																										
기타사항에 관한 계획 대지 내 공지 - 공개공지 : 일반인에게 상시개방(지정된 위치를 준수하여 「건축법」 등 관련 규정에 적합하게 설치 「서울시 건축조례」에 따라 대지면적의 10% 이상 확보 - 전면공지 : 간선도로변(서초대로) 도로경계선으로부터 3m 보도형 전면공지 동·서측 이면도로 도로경계선으로부터 2m 보도형 전면공지 북측 이면도로 도로경계선으로부터 1m 차도형, 2m 보도형 전면공지 - 공공보행통로 : 일반인에게 상시개방(폭원 6m 이상, 유효높이 8m이상) 교통처리계획 - 간선도로에서 차량진출입 금지(서초대로)																																																										

9. 공공기여 계획

구분	산정내용					
토지이용 계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택 등)	공공시설 (대지지분, 건축물 포함)	신설 정비기반시설 (도로)	신설 정비기반시설 내 국·공유지	택지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지
	5,076.4	4,898.1	1,577.18	178.3	-	-
기준/상한 용적률	- 기준(허용)용적률 = 250% - 상한용적률 = 700%					

구 분	산정내용					
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	• 공공시설 부지 제공면적(순부담 면적) = ① + ② + ③					
	①정비기반시설 (무상귀속 및 무상양여 면적)	• 도로(정비기반시설) ▶ 도로 무상귀속 면적 : 178.3㎡ 순부담 면적 = 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 - 택지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국공유지 = 178.3㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 178.3㎡(순부담 면적) ▶ 가중치 적용 공공기여량 : 178.3㎡×(250/700) = 63.68㎡				
	②기타시설 (공공시설)	• 기타시설(공공기여시설) • 공공시설(업무시설, 운동시설) 면적 ㉠ 업무시설 : 505.97㎡(대지지분 186.46㎡+환산부지면적 319.52㎡) ㉡ 운동시설 : 531.08㎡(대지지분 186.82㎡+환산부지면적 344.26㎡)				
	③공공임대주택	- 공공임대주택 기부채납 면적: 건축물 대지지분 476.44㎡				
공공기여율 (순부담률)	• 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따름 • 공공기여율(순부담률) 산정(증가용적률의 50%를 부지면적으로 환산) = {(700%-250%)/700%} × 1/2 = 32.15% 이상 ≤ 계획 32.20%					
기부채납 공공시설 부담에 관한 계획	■ 기부채납 공공시설 건축물 내용					
	구분	세부명칭	위치	층 (전용층)	면적	비고 (관리청)
	공공임대 업무시설	먹거리 창업센터	내방역 역세권 활성화 도시정비형 재개발정비구역 내	지상2~3층	전용면적: 1,238.24㎡ 연면적: 2,192.78㎡	건축물 (서울시)
	공공 체육시설	스쿼시장		지하1층 ~ 지상1층	전용면적: 715.76㎡ 연면적: 1,359.67㎡	건축물 (서초구)
		클라이밍장		지하1층	전용면적: 417.83㎡ 연면적: 719.12㎡	
	1) 공공임대업무시설(먹거리창업센터)의 관리청은 서울시로 하며, 서울시장이 운영 및 관리함 2) 공공체육시설(스쿼시, 클라이밍장)의 관리청은 서초구로 하며, 서초구청장이 운영 및 관리함 3) 향후 토지 감정평가 금액 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적·층고·형태는 조정될 수 있음 4) 향후 서울시·서초구 운영부서의 운영계획에 따라 기부채납 공공시설 세부명칭은 변경될 수 있음					

10. 임대주택 건설에 관한 계획

- 모든 공공임대주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조 제1호 가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다.
(필요시, 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.)
- 정비사업에 따른 의무 공공임대주택은 표준건축비 매입(서울시) 및 감정평가 금액(사업시행 계획인가 고시일 기준)을 적용하여 부속토지 매입(서울시)
- 역세권 활성화사업에 따른 공공임대주택은 표준건축비 매입(서울시) 및 부속토지는 기부채납

계획기준	▶ 정비사업(재개발사업)에 따른 의무 공공임대주택 건설 ▶ 「도시 및 주거환경정비법」 제10조 및 「정비사업의 임대주택 및 주택 규모별 건설비율」 (국토부고시 제2020-528호, 2020. 7. 22.) 제4조 제6항 및 제7항 및 「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 (서울시고시 제2020-401호, 2020. 9. 24.)에 따른 의무 공공임대주택 확보 - 재개발사업의 임대주택 건설비율은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조 제1항 제2호에 따라 상업지역에서는 5%로 함 - 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 주거전용면적 40㎡ 이하 규모의 임대주택으로 건설하여야 함 ▶ 역세권 활성화사업에 따른 공공임대주택 건설 ▶ 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따른 전체 공공기여량 중 30% 이상은 공공임대주택으로 설치함(전용면적 85㎡ 이하)
산출근거	▶ 공공임대주택 건설계획: 총 54세대(연면적 6,862.89㎡) ▶ 정비사업에 따른 공공임대주택: 총 13세대(연면적 1,259.73㎡) ▶ 역세권 활성화사업에 따른 공공임대주택: 총 41세대(연면적 5,603.16㎡) - 전체 공공기여량(1,577.18㎡)의 30.20%에 해당하는 공공임대주택 대지지분 476.44㎡ 공급

건립규모 (전용면적)	임대주택 건설계획(안)			비율
	합계(세대수)	정비사업에 따른 의무 공공임대주택(세대수)	역세권활성화사업에 따른 공공임대주택(세대수)	
합계	54	13	41	100.0%
40㎡ 이하	13	13	-	24.0%
59㎡ 이하	27	-	27	50.0%
74㎡ 이하	7	-	7	13.0%
84㎡ 이하	7	-	7	13.0%

※ 추후 등·호수 전산추첨을 통해 공급(추첨순서는 임대주택 완료 후 분양주택 시행)

11. 정비사업시행 예정시기

시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
도시정비형 재개발정비사업	구역지정 후 4년 이내	내방역 역세권 활성화사업 조합 또는 신탁업자	증) 199세대 (현황:53세대, 계획:252세대)	-

※ 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제8조 제2항에 따라 정비사업 시행 예정시기는 사업시행자별 사업시행계획인가 신청 준비기간을 고려하여 정비구역 지정 고시가 있는 날부터 4년 이내의 범위에서 정함

12. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 해당사항 없음

13. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구 분	계 획 내 용	비고
범죄예방 설계	• 어둠이 없는 적합한 조명설계를 통한 범죄예방 - 공동출입구와 계단은 조명을 설치하여 불안감 감소 - 주차장법 규정에 따른 70룩스 조도 유지 - 지하주차장 조명은 눈부심 방지 조명을 설치하고 벽, 천장, 유입로에는 조명을 설치하도록 함 • 방범용 CCTV는 사각지대에 1개소 이상 설치	-
영역성 강화	• 특정 지역에 대한 공적·사적 공간을 구분하여 안정감을 느낄 수 있도록 함 • 주 출입구 및 지하주차장 내 출입차단기를 설치	

14. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획 내용	비고
환경 보전	생활환경 • 보도, 공공보행통로 등을 자연상태의 토양으로 유지하거나 투수성 포장재 사용 • 청정연료 사용과 에너지 절약형 단지조성	-
	사업시행시 환경영향 • 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	
재난 방지	화재 • 건축법의 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 • 관할소방서와의 사전협의를 통해 피난·방화시설(피난계단, 방화구획 등) 및 스프링클러 설비 등을 설치	
	수재해 • 지구 내부로의 유입을 최소한 억제 및 하수도시설 요량을 제고시켜 배수불량 방지	
	교통 • 재해시 소방도로로서의 기능수행이 가능하도록 내부동선 체계구축	
기존 수목의 현황 및 활용계획	• 스트로브잣나무, 단풍나무, 소나무, 벚나무 등 분포 • 식재된 수목의 상태가 양호하여, 이식이 어려운 수목과 생육이 불량한 수목을 제외하고 나머지 수목을 이식 후 새로 조성되는 조정 내 재식하는 방안 검토	

15. 세입자 주거대책

- 사업시행자는 관계 법령(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제54조, 제55조)에 따라 정비구역에 거주하는 적격 주거용 건축물 세입자 등에 대해 주거이 전비, 이사비 등 지원
- 또한 「도시 및 주거환경정비법」, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 등에 따라 사업시행계획서에 반영 예정
- 세입자에게 제공할 수 있는 공공임대주택을 서울주택도시공사와 적극 협의하여 지원 예정 (54세대 임대주택 및 타 구역 재개발임대주택 활용)

16. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연 환경	1.비오톱 및 동식물상	비오톱 보전등급 향상 동식물상 보호	○	•비오톱유형평가 5등급 및 상업 및 업무지비오톱, 평가제외 등급 •주요 동식물상의 서식처 없음	•녹지공간의 최대 확보로 도시지역 내 소규모 녹지공간 및 소생태계 조성
	2.생태네트워크	녹지연결성 확보	○	•녹지면적, 녹지모양, 내·외연결성 등 검토하여 녹지공간 적정 확보	•자연 및 인공지반녹지 등 조성을 통한 녹지공간 확보 및 녹지 네트워크 구축
생활 환경	1.토지이용 및 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	•절성토 비율 최소화 - 주요 지형 변화없음	•주변 토지이용 및 지형에 순응한 계획 수립
		종합적인 토지이용계획	○	•토지이용현황 및 용도지역 등 조사 - 대상지 전역 제3종일반주거지역	•상위계획에 부합되고 주변 지역과 조화하는 토지이용계획 수립
		지하수위보전	○	•지하공간계획으로 지하수 유출 예상	•지하공간 최소화, 완벽한 차수벽 시공으로 지하수위유지
	2.토양	토양오염 최소화	○	•토양측정망을 참조한 결과 토양오염 우려기준 만족 - 공사시 토양오염물질 발생예상	•폐유 보관소 설치 및 전문처리업체에 위탁처리
	3.물순환(생태 면적률) 및 수질	생태면적률 30%	○	•대상지 내로 기존 건축물이 운영중 •서울특별시 생태면적률 운영지침 반영 •공사시 토사유출 경미 •운영시 오수발생	•자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화, 투수포장 등 적용 계획 •가배수로 등 토사유출 저감 계획 •기존 하수관로에 연계처리
	4.바람 및 열	바람길 확보	○	•도로, 저층 건축물 일대로 바람길 형성	•바람길 확보 및 주변 건축물과 연계한 건물 배치
	5.대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	•공사시 비산먼지발생 경미	•비산방진망, 살수, 세륜세차시설 설치 등 저감방안 수립 •녹지대 최대 및 에너지절약 계획
	6.온실가스	온실가스배출 최소화	○	•1990년대 이후 급격한 산업화로 인해 지속적으로 증가, 2011년 이후 감소추세	•온실가스 배출량 저감계획 수립, 신재생에너지 설치 계획 수립
	7.친환경적 자원 순환(폐기물)	폐기물발생량 최소화	-	•투입장비에 의한 폐유발생 •투입인부에 의한 생활폐기물, 분뇨 발생 •운영시 생활폐기물 발생	•생활폐기물 등 관련기준에 따라 처리 •운영시 서울특별시 조례에 따라 처리
	8.에너지	에너지절약계획 수립	○	•과다한 에너지 사용 없음	•에너지절약형 설비기기 도입
		에너지효율 극대화	○	•신재생에너지 이용 계획 등 에너지 효율 향상	•에너지 절약형 건축물 설계 기법 (태양열 이용, 자연채광, 고효율 조명 장치 등)을 최대 반영할 계획
	9.소음·진동	소음·진동 최소화	○	•공사시 건설장비 등에 의한 소음, 진동발생 •운영시 교통소음 발생	•가설방음판넬 설치, 공사장 소음진동 관리지침서준수 등 녹지대 조성 및 복층 유리 설치 등
	10.휴식 및 여가 공간	양질의 휴식·여가공간 확보	○	•대상지내 휴식·여가공간은 없음	•부대시설, 녹지대 등을 조성하여 휴식·여가 공간 조성
	11.일조	총 4시간 및 연속 2시간 확보	x	•대상지 북서~북동측 지역은 주거 시설, 상가 등이 혼재되어 입지 - 주거지 일조 부영향 지점 발생	•북측 저층주거지에 부영향을 최소화한 건축계획 수립
	12.보행친화공간	보행자전용도로 계획수립	○	•대상지 주변은 대부분 이면도로로 보차혼용	•부지내 여유공간을 활용한 차량 및 보행동선 확보
		자전거전용 도로계획수립	x	•대상지의 특성을 고려하여 자전거 도로 미설치	-
		자전거보관소	○	•자전거도로 보관소 설치 검토	•단지내 자전거보관소 설치

② 내방역 일대 지구단위계획 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 대한 결정조서 : 변경없음

가. 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	내방역 일대 지구단위계획구역	서초구 방배동 874-5번지 일원	212,856.4	-	212,856.4	서울특별시고시 제2020-399호 (2020.9.24)

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
총 계		212,856.4		212,856.4	100.00	
주거지역	소계	212,856.4	감) 4,898.1	207,958.3	97.70	
	제1종일반주거지역	1,281.7	-	1,281.7	0.60	
	제2종일반주거지역(7층이하)	20,128.3	-	20,128.3	9.46	
	제2종일반주거지역	65,991.1	-	65,991.1	31.00	
	제3종일반주거지역	124,455.3	감) 4,898.1	119,557.2	56.17	
상업지역	일반상업지역	-	증) 4,898.1	4,898.1	2.30	

■ 변경 사유서

도면표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	서초구 방배동 872-11번지 일원	제3종 일반주거지역	일반상업지역	4,898.1	「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따른 내방역 역 세권 활성화사업(도시정비형 재개발) 시행에 따른 용도지역 변경

2) 용도지구 결정(변경) 조서 : 해당없음

나. 도시계획시설에 관한 결정(변경)

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경) 조서

(1) 도로 총괄표

구분	합 계			2류			3류		
	노선수(개)	연장(m)	면적(㎡)	노선수(개)	연장(m)	면적(㎡)	노선수(개)	연장(m)	면적(㎡)
합계	42 (4)	10,634 (7,310)	108,852.3 (84,106)	7 (1)	3,125 (2,855)	6,071 (3,478)	35 (3)	7,509 (4,455)	102,781.3 (84,106)
광로	(1)	(4,150)	(80,310)	-	-	-	(1)	(4,150)	(80,310)
대로	(1)	(2,855)	(3,478)	(1)	(2,855)	(3,478)	-	-	-

구분	합 계			2류			3류		
	노선수(개)	연장(m)	면적(㎡)	노선수(개)	연장(m)	면적(㎡)	노선수(개)	연장(m)	면적(㎡)
중로	4 (2)	361 (305)	4,656 (3,796)	2	56	860	(2)	(305)	(3,796)
소로	36	3,268	20,408.3	4	214	1,733	32	3,054	18,675.3

※ ()안은 지구단위계획구역 내 도로이며, 이수 토지구획정리사업지구 내 소로 노선번호 부여

(2) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	광로	3	64	40	주간선 도로	4,150	서초동 (84호 광장)	사당동	일반 도로	건고 제145호 (1978.6.15.)	서초대로
기정	대로	2	34	30	보조간선 도로	2,855	이수교 대1-21	방배동 광-19	일반 도로	건고 제198호 (1971.4.7.)	방배로
기정	중로	3	1	12	일반도로	95	방배동 891-24	방배동 141-32	국지 도로	서고 제2012-193호 (2012.7.26.)	-
기정	중로	3	2	12	일반도로	210	방배동 892-23	방배동 141-40	국지 도로	서고 제2012-193호 (2012.7.26.)	-
기정	중로	2	1	15	보조간선 도로	41	방배동 864-21	방배동 864-26	일반 도로	서울특별시고시 제2020-399호 (2020.9.24.)	도구로
기정	중로	2	2	15	보조간선 도로	15	방배동 868-20	방배동 868-28	일반 도로	서울특별시고시 제2020-399호 (2020.9.24.)	방배 중앙로
기정	소로	2	1	8	국지도로	62	방배동 851-18	방배동 851-1	일반 도로	서울특별시고시 제2020-399호 (2020.9.24.)	
기정	소로	2	2	8	국지도로	36	방배동 901-3	방배동 901-2	일반 도로	서울특별시고시 제2020-399호 (2020.9.24.)	
기정	소로	2	3	8	국지도로	52	방배동 925-3	방배동 925-1	일반 도로	서울특별시고시 제2020-399호 (2020.9.24.)	
기정	소로	2	4	8	국지도로	64	방배동 836-10	방배동 852-15	일반 도로	서울특별시고시 제2020-399호 (2020.9.24.)	
기정	소로	3	1	6	국지도로	137	방배동 850-34	방배동 850-1	일반 도로	서울특별시고시 제2020-399호 (2020.9.24.)	
기정	소로	3	2	6	국지도로	125	방배동 876-41	방배동 875-1	일반 도로	서울특별시고시 제2020-399호 (2020.9.24.)	
기정	소로	3	3	6	국지도로	136	방배동 876-21	방배동 876-1	일반 도로	서울특별시고시 제2020-399호 (2020.9.24.)	

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	소로	3	4	6	국지도로	142	방배동 877-13	방배동 877-1	일반 도로	서울특별시고시 제2020-399호 (2020.9.24.)	
기정	소로	3	6	6	국지도로	119	방배동 880-8	방배동 880-1	일반 도로	서울특별시고시 제2020-399호 (2020.9.24.)	
기정	소로	3	7	6	국지도로	46	방배동 880-19	방배동 879-9	일반 도로	서울특별시고시 제2020-399호 (2020.9.24.)	
기정	소로	3	8	6	국지도로	45	방배동 882-4	방배동 882-1	일반 도로	서울특별시고시 제2020-399호 (2020.9.24.)	
기정	소로	3	9	6	국지도로	28	방배동 894-20	방배동 874-18	일반 도로	서울특별시고시 제2020-399호 (2020.9.24.)	
기정	소로	3	10	6	국지도로	25	방배동 859-16	방배동 895-17	일반 도로	서울특별시고시 제2020-399호 (2020.9.24.)	
기정	소로	3	11	6	국지도로	93	방배동 895-21	방배동 895-1	일반 도로	서울특별시고시 제2020-399호 (2020.9.24.)	
기정	소로	3	12	6	국지도로	93	방배동 895-11	방배동 896-16	일반 도로	서울특별시고시 제2020-399호 (2020.9.24.)	
기정	소로	3	13	6	국지도로	127	방배동 899-1	방배동 897-1	일반 도로	서울특별시고시 제2020-399호 (2020.9.24.)	
기정	소로	3	14	6	국지도로	37	방배동 899-18	방배동 899-6	일반 도로	서울특별시고시 제2020-399호 (2020.9.24.)	
기정	소로	3	15	6	국지도로	51	방배동 935-40	방배동 935-27	일반 도로	서울특별시고시 제2020-399호 (2020.9.24.)	
기정	소로	3	16	6	국지도로	260	방배동 935-20	방배동 937-22	일반 도로	서울특별시고시 제2020-399호 (2020.9.24.)	
기정	소로	3	17	6	국지도로	119	방배동 938-26	방배동 938-5	일반 도로	서울특별시고시 제2020-399호 (2020.9.24.)	
기정	소로	3	18	6	국지도로	132	방배동 939-20	방배동 939-1	일반 도로	서울특별시고시 제2020-399호 (2020.9.24.)	
기정	소로	3	19	6	국지도로	180	방배동 937-33	방배동 939-20	일반 도로	서울특별시고시 제2020-399호 (2020.9.24.)	

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	소로	3	20	6	국지 도로	263 (50)	방배동 874-7	방배동 852-1	일반 도로	서울특별시고시 제2020-399호 (2020.9.24.)	
변경	소로	3	20	6~8	국지 도로	263 (50)	방배동 874-7	방배동 852-1	일반 도로		
기정	소로	3	21	6	국지 도로	53	방배동 852-16	방배동 852-15	일반 도로	서울특별시고시 제2020-399호 (2020.9.24.)	
기정	소로	3	22	6	국지 도로	123	방배동 873-10	방배동 852-15	일반 도로	서울특별시고시 제2020-399호 (2020.9.24.)	
기정	소로	3	23	6	국지 도로	114	방배동 872-14	방배동 872-1	일반 도로	서울특별시고시 제2020-399호 (2020.9.24.)	
기정	소로	3	24	6	국지 도로	108 (38)	방배동 872-3	방배동 873-1	일반 도로	서울특별시고시 제2020-399호 (2020.9.24.)	
변경	소로	3	24	6~8	국지 도로	108 (38)	방배동 872-3	방배동 873-1	일반 도로		
기정	소로	3	25	6	국지 도로	113	방배동 871-6	방배동 871-1	일반 도로	서울특별시고시 제2020-399호 (2020.9.24.)	
기정	소로	3	26	6	국지 도로	31	방배동 871-13	방배동 871-1	일반 도로	서울특별시고시 제2020-399호 (2020.9.24.)	
기정	소로	3	29	6	국지 도로	47	방배동 868-10	방배동 868-1	일반 도로	서울특별시고시 제2020-399호 (2020.9.24.)	
기정	소로	3	33	6	국지 도로	53	방배동 864-19	방배동 864-13	일반 도로	서울특별시고시 제2020-399호 (2020.9.24.)	
기정	소로	3	34	6	국지 도로	44	방배동 866-29	방배동 866-26	일반 도로	서울특별시고시 제2020-399호 (2020.9.24.)	
기정	소로	3	35	4	국지 도로	86	방배동 951-11	방배동 951-17	일반 도로	서울특별시고시 제2020-399호 (2020.9.24.)	
기정	소로	3	36	6	국지 도로	77	방배동 951-31	방배동 951-8	일반 도로	서울특별시고시 제2020-399호 (2020.9.24.)	
기정	소로	3	37	6	국지	23	방배동	방배동	일반	서울특별시고시	

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
					도로		424-27	424-25	도로	제2020-399호 (2020.9.24.)	
기정	소로	3	38	6	국지 도로	24	방배동 938-24	방배동 938-23	일반 도로	서울특별시고시 제2020-399호 (2020.9.24.)	

※ ()안은 내방역 역세권 활성화사업 대상지에 해당함

■ 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로3-20	소로3-20	일부구간 도로확폭 - B=6m → 8m	주변지역 개발 시 교통수요에 대응하고 원활한 차량교통을 위하여 확폭
소로3-24	소로3-24	일부구간 도로확폭 - B=6m → 8m	주변지역 개발 시 교통수요에 대응하고 원활한 차량교통을 위하여 확폭

나) 철도 : 변경없음

다) 공원 : 변경없음

라) 공공청사 : 변경없음

(이 하 여 백)

3. 획지 및 건축물 등에 관한 계획

가. 가구 및 획지에 관한 결정 : 변경없음

1) 최대개발규모

구분	간선부	이면부	비고
최대개발규모	3,000㎡ 미만	1,000㎡ 미만	-

주) 기존 대지규모가 최대개발규모를 초과하는 경우 제외

2) 가구 결정 조서

구분	도면 표시	가구번호	가구		비고
			위치	면적(㎡)	
기정	2	SR1	방배동 866-27일대	1,750.6	도심기능지원지역
		SR2	방배동 864-18일대	2,501.2	도심기능지원지역
		SR3	방배동 951-3일대	2,984.6	도심기능지원지역
		SR4	방배동 951-16일대	4,317.5	도심기능지원지역
		SR5	방배동 867-30일대	1,030.4	도심기능지원지역
		SR6	방배동 867-33일대	564.8	도심기능지원지역
		SR7	방배동 868-11일대	578.3	도심기능지원지역
		SR8	방배동 868-13일대	3,419.3	도심기능지원지역
		SR9	방배동 869-9일대	1,095.6	도심기능지원지역
		SR10	방배동 871-9일대	3,590.3	도심기능지원지역
		SR11	방배동 332-7일대	7,621.0	도심기능지원지역
		SR12	방배동 937-1일대	2,089.8	도심기능지원지역
		SR13	방배동 936-12일대	5,495.8	역세권활성화지역
		SR14	방배동 935-34일대	2,476.5	도심기능지원지역
		SR15	방배동 874-8일대	888.8	역세권활성화지역
		SR16	방배동 852-22일대	6,899.5	도심기능지원지역
		SR17	방배동 851-5일대	7,414.5	도심기능지원지역
		SR18	방배동 875-1일대	2,145.3	역세권활성화지역
		SR19	방배동 897-1일대	4,912.2	도심기능지원지역
		SR20	방배동 877-12일대	2,089.8	도심기능지원지역
		SR21	방배동 895-19일대	2,259.4	도심기능지원지역
		SR22	방배동 894-5일대	2,476.5	도심기능지원지역
		SR23	방배동 880-12일대	4,398.8	도심기능지원지역
	3	GR1	방배동 867-23일대	3,291.5	생활커뮤니티지역
		GR2	방배동 867-18일대	1,742.5	생활커뮤니티지역

구분	도면 표시	가구번호	가구		비고
			위치	면적(m ²)	
		GR3	방배동 868-2일대	1,648.2	생활커뮤니티지역
		GR4	방배동 873-27일대	7,274.7	생활커뮤니티지역
		GR5	방배동 939-21일대	7,009.2	생활커뮤니티지역
		GR6	방배동 937-33일대	2,774.2	생활커뮤니티지역
		GR7	방배동 876-32일대	4,785.6	생활커뮤니티지역
		GR8	방배동 895-10일대	1,081.6	생활커뮤니티지역

나. 건축물에 관한 결정(변경)

1) 건축물의 용도에 관한 결정(변경)

가) 건축물의 지정용도

구분	도면번호	지정용도	비고
신설	A	「건축법 시행령」 [별표1]에 따른 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점 「건축법 시행령」 [별표1]에 따른 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 일반음식점 「건축법 시행령」 [별표1]에 따른 문화 및 집회시설 중 전시장 「건축법 시행령」 [별표1]에 따른 판매시설 중 상점	특별계획구역2에 한함

주) 지정용도는 저층부(지상1층, 지상2층) 층별 바닥면적(전용면적 기준)의 30% 이상 확보

■ 변경 사유서

도면번호	변경내용	변경사유
A	- 지정용도 신설 - 특별계획구역2 저층부(1~2층) 지정용도 신설	내방역 역세권 활성화사업(도시정비형 재개발)을 위하여 가로활성화를 위한 저층부 지정용도 신설

나) 건축물의 불허용도 : 변경없음

다) 건축물의 권장용도 : 변경없음

2) 건축물의 용도완화에 관한 결정(변경)

가) 용도완화에 관한 결정(변경)

구분	도면번호	지정용도	비고
기정	A	- 제3종일반주거지역내 오피스텔을 제외한 업무시설의 면적제한1) 완화 - 제3종일반주거지역내 문화 및 집회시설의 면적제한2)완화	
	B	- 제2종일반주거지역내 업무시설의 면적제한1) 완화 - 제2종일반주거지역내 문화 및 집회시설의 면적제한3) 완화	-

구분	도면번호	지정용도	비고
변경	A	- 제3종일반주거지역내 오피스텔을 제외한 업무시설의 면적제한1) 완화 - 제3종일반주거지역내 문화 및 집회시설의 면적제한2) 완화	결정도 참조 (특별계획구역2 폐지)
	B	- 제2종일반주거지역내 업무시설의 면적제한1) 완화 - 제2종일반주거지역내 문화 및 집회시설의 면적제한3) 완화	

주) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조 및 같은법 시행령 제46조제5항에 따른 용도의 완화를 받고자 하는 사항

주) 면적제한1) : 제2·3종일반주거지역 내 업무시설(3,000㎡ 미만) 용도의 바닥면적 제한

주) 면적제한2) : 제3종일반주거지역 내 문화 및 집회시설(3,000㎡ 미만) 용도의 바닥면적 제한

주) 면적제한3) : 제2종일반주거지역 내 문화 및 집회시설(2,000㎡ 미만) 용도의 바닥면적 제한

■ 변경 사유서

도면번호	변경내용	변경사유
A	- 용도완화 폐지(특별계획구역2에 한함) - 용도지역 변경에 따라 용도완화 폐지	내방역 역세권 활성화사업(도시정비형 재개발) 시행에 따른 용도지역 변경으로 용도완화 폐지

3) 건축물의 밀도에 관한 결정(변경)

가) 건폐율에 관한 결정(변경)

구분		건폐율	비고
기정	제3종일반주거지역	50% 이하	「서울특별시 도시계획조례」 제54조
	제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 준주거지역1)	60% 이하	
변경	제3종일반주거지역	50% 이하	
	제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 준주거지역1) 일반상업지역	60% 이하	

주) 특별계획(가능)구역 세부개발계획 수립시 별도 적용

■ 변경 사유서

도면번호	변경내용	변경사유
A	- 건폐율 변경 - 용도지역 변경에 따른 일반상업지역 추가	내방역 역세권 활성화사업(도시정비형 재개발) 시행에 따른 용도지역 변경을 반영하여 일반상업지역 추가

나) 용적률에 관한 결정(변경)

구분		기준용적률	허용용적률주1)	상한용적률주2)	비고
기정	제3종일반주거지역→준주거지역	250%이하	350%이하	400%이하	특별계획(가능)구역 세부개발계획 수립시 별도적용
	제2종일반주거지역→준주거지역	250%이하	330%이하	400%이하	
	제3종일반주거지역	250%이하	250%이하	법적용적률의 2배이하	-
	제2종일반주거지역	200%이하	200%이하	법적용적률의 2배이하	-
	제1종일반주거지역	150%이하	150%이하	법적용적률의 2배이하	-

구분		기존용적률	허용용적률주1)	상한용적률주2)	비고
변경	제3종일반주거지역→준주거지역	250%이하	350%이하	400%이하	특별계획(가능)구역 세부개발계획 수립시 별도적용
	제2종일반주거지역→준주거지역	250%이하	330%이하	400%이하	
	제3종일반주거지역	250%이하	250%이하	법적용적률의 2배이하	-
	제2종일반주거지역	200%이하	200%이하	법적용적률의 2배이하	-
	제1종일반주거지역	150%이하	150%이하	법적용적률의 2배이하	-
	제3종일반주거지역→일반상업지역	250%이하	-	700%이하	특별계획구역2에 한함

주1) 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률의 합

주2) 상한용적률 = 산정된 허용용적률 + (허용용적률 × 1.3 × 가중치 × a토지 + 1.0 × a건축물)이하

- 가중치 = 공공시설 제공부지 허용용적률 = 사업부지 허용용적률

- a 토지 = 공공시설(토지) 적 : 공공시설(토지) 제공 후 대지면적

- a 건축물 = 공공시설(건축물 환산부지) 제공면적은 공공시설(토지) 제공 후 대지면적

주) 준주거지역으로 용도지역 변경된 지역에서 주거복합건축물을 건축하는 경우 비주거용도(준주택 제외)를 용적률의 10% 이상 지상층에 설치하여야 함(다만, 입지특성상 비주거용도 설치 제한 등 해당 도시건축공동위원회에서 인정하는 경우 비주거용도 완화하거나 배제할 수 있음)

주) 특별계획구역2에서 주거복합건축물을 건축하는 경우 비주거 용도(준주택과 생활형숙박시설 제외)를 용적률 10% 이상, 연면적 20% 이상을 준수하여야 함. (「서울특별시 역사권 활성화사업 운영기준」 준용)

주) 특별계획구역2에서 주거복합건축물을 건축하는 경우 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」(별표16)을 따르도록 함.

주) 특별계획구역2에서 상한용적률 체계는 「서울특별시 역사권 활성화사업 운영기준」의 용적률 적용기준 준수시 적용

■ 변경 사유서

도면번호	변경내용	변경사유
-	- 상한용적률 변경 - 제3종일반주거지역 → 일반상업지역 (특별계획구역2에 한함)	내방역 역사권 활성화사업(도시정비형 재개발) 시행을 위한 「서울특별시 역사권 활성화사업 운영기준」에 따라 상한용적률 변경

다) 용적률 적용기준(의무사항) : 신설

구분		적용기준	완화내용	비고		
공공기여	공공기여율	부지면적의 32.15% 이상 (제3종일반주거지역 → 일반상업지역)	기준(허용) 용적률 250%	모든 항목을 충족하여야 함		
	시설종류	공공주택/ 지역필요시설/ 도로				
건축물 용도 구분	비주거비율	지상 용적률 10% 이상			상한용적률 700% 부여	내방역 역사권 활성화사업 (특별계획구역2)에 한함
		전체 연면적 20% 이상				
주거비율	「서울특별시 도시계획조례」 별표16 적용					
주택건설기준	주택규모	공공주택 : 전용 85㎡ 이하 소설믹스를 통해 공급				
건축물 형태		3가지 사항 의무적 이행 적용 - 지속가능형 공동주택 - 친환경 건축물 - 역사문화 보전(해당시)				
주민공동시설		주민공동체 활성화를 위해 100㎡ 이상의 주민공동시설 설치(필요시 층별 면적 분할 설치)				

주) 「서울특별시 역사권 활성화사업 운영기준」 준용

4) 건축물의 높이에 관한 결정(변경)

가) 건축물의 높이에 관한 결정(변경)

구분		기준높이(m)	최고높이(m)	비고
기정	제3종일반주거지역	30 이하	35 이하	도시계획시설(공공청사) 7층 이하
	제2종일반주거지역	20 이하	25 이하	-
변경	제3종일반주거지역	30 이하	35 이하	-
	제2종일반주거지역	20 이하	25 이하	-
	일반상업지역	-	120 이하	특별계획구역2에 한함

■ 변경 사유서

도면번호	변경내용	변경사유
-	- 일반상업지역 추가 - 높이 120m 이하(특별계획구역2에 한함)	내방역 역세권 활성화사업(도시정비형 재개발) 시행에 따라 특별계획구역2의 건축물 최고높이 변경

나) 건축물의 높이 완화 항목 및 완화내용 : 변경없음

항목		계획내용
기준높이 완화6)	우수디자인1)	• 기준높이 × 0.1
	지하철 출입구 연계2)	• 기준높이 × 0.1
	권장용도3)	• 기준높이 × (권장용도면적/주차장제외 연면적)
	공개공지조성4)	• 기준높이 × {(공개공지 면적 - (공개공지 설치의무 면적, 의무대상이 아닌 경우 대지면적의 5%)) / 대지면적 + {기준높이 × (의무면적을 초과하는 공개공지 등 면적의 50% / 대지면적)}
	공공시설제공5) (기부채납)	• 기준높이 × (공공시설 등의 부지로 제공하는 면적/공공시설을 제공하기 전 대지면적)

주1) '우수디자인'의 적용은 건축위원회 심의를 통하여 우수디자인 건축물로 선정된 경우에 한하여 적용함

주2) '지하철연결통로'는 폭 4m이상을 확보하여야 함

주3) 권장용도 : 권장용도는 바닥면적 합계가 전체 연면적(지하층은 포함, 주차장 등 공용면적 제외)의 30% 이상 되도록 확보하여야 함

주4) 공개공지 조성 : '필로티구조'는 높이 6m 이상을 확보하여야 하며, 서울특별시 건축조례에 따라 설치 면적의 2분의1만 산입함

주5) 공공시설 제공 : 기부채납에 따른 높이 완화 산정 시 적용한 제공면적은 상한용적률 산정 시에 중복 적용할 수 없음.

다만, 제공된 부지면적을 용적률 완화(상한용적률) 및 기준높이 완화에 구분하여 적용할 수 있음

주) 기준높이 완화 항목에 따른 인센티브는 용적률 완화와 중복하여 적용치 않음

주6) 기준높이 완화기준 변경은 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의를 통해 변경하도록 함

5) 건축물의 배치·형태·색채·건축선 등에 관한 결정(변경)

가) 건축물의 배치 및 건축선 : 변경

구분	적용지역	최고높이(m)	비고
건축 한계선	기정	간선도로변 (서초로, 방배로)	• 도로경계선으로부터 3m 이격 계획 -
		이면도로	• 도로경계선으로부터 1m 이격 계획 -
		특별계획(가능)구역	• 이면도로 전면공지 2m 이격 계획 특별계획구역, 특별계획가능구역1~6
		준치구역	• 대지경계선으로부터 1m 이격 계획 준치구역
	변경	간선도로변 (서초대로, 방배로)	• 도로경계선으로부터 3m 이격 계획 -
		이면도로	• 도로경계선으로부터 1m 이격 계획 -
		특별계획(가능)구역	• 이면도로 도로경계선으로부터 2m 이격 계획 특별계획구역1, 특별계획가능구역2~6
			• 간선도로변(서초대로) 도로경계선으로부터 3m 이격 계획 • 동·서측 이면도로 2m 이격 계획 • 북측 이면도로 3m 이격 계획 특별계획구역2
		준치구역	• 대지경계선으로부터 1m 이격 계획 준치구역

■ 변경 사유서

도면번호	변경내용	변경사유
-	- 건축한계선 적용 도로명 변경 - 서초로 ⇒ 서초대로 - 특별계획(가능)구역 계획내용(전면공지 문구 삭제) 변경 - 이면도로 전면공지 2m 이격 계획 → 이면도로 도로경계선으로부터 2m 이격 계획 - 특별계획구역2 내 건축한계선 변경 - 이면도로 건축한계선 2~3m 이격계획	- 지구단위계획 지침 적용 장소명 정합성을 위해 기존 서초로를 서초대로 명칭 변경 - 특별계획(가능)구역 이면도로 건축한계선 결정으로 전면공지 문구 삭제 - 특별계획구역2(도시정비형 재개발구역) 역세권 활성화 사업 시행을 위한 건축한계선 변경

나) 건축물의 형태 및 색채 : 변경없음

다. 기타사항에 관한 결정(변경)

1) 대지내 공지에 관한 사항 : 변경

구분		계획내용	비고
공개 공지	기정	• 공개공지 위치지정이 되어 있는 경우에는 결정도에 표시된 위치에 공개공지 조성 • 공개공지 위치지정이 되어 있지 않은 경우에는 주요보행 결정점 및 전면도로 가각부, 전면도로변에 설치 • 적용기준 : 규제도 위치 준수	서초로 및 방배로 전면부
	변경	• 공개공지 위치지정이 되어 있는 경우에는 결정도에 표시된 위치에 공개공지 조성 • 공개공지 위치지정이 되어 있지 않은 경우에는 주요보행 결정점 및 전면도로 가각부, 전면도로변에 설치 • 적용기준 : 규제도 위치 준수	서초대로 및 방배로 전면부

구분		계획내용	비고
전면 공지	기정	• 간선도로변 - 건축선을 통한 전면공지 확보 - 간선도로변 미관증진 및 보행공간 확보 - 접하는 도로(보도)와 단차를 없애고, 통행이 가능한 구조로 설치 - 주차장, 통행방해물의 설치 금지 - 적용기준 : 건축한계선 3m • 이면도로 및 그 외 대지경계 - 건축선을 통한 전면공지 확보 - 보·차도와 접하는 곳은 단차를 없애고 차량 또는 보행자 통행이 원활한 구조로 설치 - 주차장, 통행방해를 설치 금지 - 적용기준 : 건축한계선 1m ※ 전면공지 내 공공의 교통안전을 위한 시설물 설치 가능	-
	변경	• 간선도로변 - 건축선을 통한 전면공지 확보 - 간선도로변 미관증진 및 보행공간 확보 - 접하는 도로(보도)와 단차를 없애고, 통행이 가능한 구조로 설치 - 주차장, 통행방해물의 설치 금지 - 적용기준 : 건축한계선 3m • 이면도로 및 그 외 대지경계 - 건축선을 통한 전면공지 확보 - 보·차도와 접하는 곳은 단차를 없애고 차량 또는 보행자 통행이 원활한 구조로 설치 - 주차장, 통행방해를 설치 금지 - 적용기준 : 건축한계선 1m[특별계획구역2 외 지역], 건축한계선 2~3m[특별계획구역2] ※ 전면공지 내 공공의 교통안전을 위한 시설물 설치 가능	-

주) 특별계획구역2 공개공지 및 전면공지 계획은 특별계획구역2 계획지침 및 세부개발계획에 따름

■ 변경 사유서

도면번호	변경내용	변경사유
-	• 공개공지 적용 도로명 변경 - 서초로 ⇒ 서초대로 • 전면공지 계획내용 변경 - 이면도로 건축한계선 적용지역 구분 - 이면도로 1m ⇒ 특별계획(가능)구역 외 지역 1m, 특별계획(가능)구역 2~3m	• 지구단위계획 지침 적용 장소명 정합성을 위해 기존 서초로를 서초대로 명칭 변경 • 특별계획구역2(도시정비형 재개발구역)를 포함한 특별계획(가능)구역의 이면도로 건축한계선 지정 폭원이 상이하여 전면공지 적용 지역을 구분

2) 차량동선에 관한 사항 : 변경없음

구분	계획내용	비고
차량출입 불허구간	• 간선가로변 및 교차부의 원활한 차량소통과 가로변 보행활동의 연속성을 위하여 차량출입불허구간 설정	특별계획구역 세부개발계획 수립시 별도 적용

4. 특별계획(가능)구역에 관한 계획

가. 특별계획구역의 총괄 결정조서

◦ 특별계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)	비고
기정	특별계획구역	방배동 875-5번지 일대	5,200.7	분할가능선 지정
변경	특별계획구역1	방배동 875-5번지 일대	5,200.7	분할가능선 지정
신설	특별계획구역2	방배동 872-11번지 일대	5,076.4	-

■ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 구역명 변경 - 특별계획구역 ⇒ 특별계획구역1	• 특별계획구역2의 지정에 따라 기존 특별계획구역의 효율적 관리를 위하여 번호 부여
신설	• 구역 지정 - 특별계획구역2	• 내방역 역세권의 중심성 강화와 노후주거환경 개선 등 역세권 활성화사업(도시정비형 재개발) 시행을 위해 특별계획구역 지정

나. 특별계획가능구역의 총괄 결정조서

◦ 특별계획가능구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)	비고
기정	특별계획가능구역1	방배동 872-11번지 일대	5,076.4	분할가능선 지정
	특별계획가능구역2	방배동 874-2번지 일대	3,295.0	-
	특별계획가능구역3	방배동 876-19번지 일대	2,670.3	-
	특별계획가능구역4	방배동 898-3번지 일대	2,997.9	-
	특별계획가능구역5	방배동 899-2번지 일대	1,985.2	-
	특별계획가능구역6	방배동 901-1번지 일대	1,932.9	-

구분	구역명	위치	면적(㎡)	비고
변경	특별계획가능구역2	방배동 874-2번지 일대	3,295.0	-
	특별계획가능구역3	방배동 876-19번지 일대	2,670.3	-
	특별계획가능구역4	방배동 898-3번지 일대	2,997.9	-
	특별계획가능구역5	방배동 899-2번지 일대	1,985.2	-
	특별계획가능구역6	방배동 901-1번지 일대	1,932.9	-

■ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
폐지	- 구역 폐지 - 특별계획가능구역1	내방역 역세권의 중심성 강화와 노후주거환경 개선 등 역세권 활성화 사업 (도시정비형 재개발) 시행을 위해 특별계획가능구역1을 폐지하고 특별계획구역2를 지정

다. 특별계획(가능)구역 계획지침

1) 특별계획구역 ⇒ 특별계획구역1 : 변경

구분	구역명	위치	면적(㎡)		비고
기정	특별계획구역	방배동 875-5번지 일대	통합시행		
			분리시행	특계 1-1	
				특계 1-2	
변경	특별계획구역1	방배동 875-5번지 일대	통합시행		구역명 변경
			분리시행	특계 1-1	
				특계 1-2	

■ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	- 구역명 변경 - 특별계획구역 → 특별계획구역1	특별계획구역2의 지정에 따라 기존 특별계획구역의 효율적 관리를 위하여 번호 부여로 특별계획구역 명칭 변경

◦ 계획지침(통합개발 및 분할 시행시) : 변경없음

2) 특별계획가능구역 1 ⇒ 특별계획구역2 : 변경

구분	구역명	위치	면적(㎡)	비고
기정	특별계획가능구역1	방배동 872-11번지 일대	5,076.4	
변경	특별계획구역2	방배동 872-11번지 일대	5,076.4	

■ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 특별계획가능구역1 폐지 및 특별계획구역2 결정 - 면적 : 5,076.4㎡	• 내방역 역세권의 중심성 강화와 노후주거환경 개선 등 역세권 활성화사업 (도시정비형 재개발) 시행을 위해 특별계획구역 지정

◦ 계획지침(기정 : 통합개발 및 분할시행 시)

구분			특별계획 가능구역 계획지침(안)		비고
			통합개발	분할시행	
용도지역			• 제3종일반주거지역 → 준주거지역(세부개발계획 결정 시 용도지역 변경)		
면적			• 5,076.4㎡	• 특가 1-1 : 3,324.0㎡ • 특가 1-2 : 1,752.4㎡	
공공기여			• 기부채납 순부담 15% 이상		
			※ 생활권계획 상 지역에 필요한 다양한 공공시설 (임대주택, 임대상가, 노인복지시설 등)		
용도	권장용도	전층	• 권장용도 분류표상의 2 • 「건축법 시행령」 [별표1] 및 「유통산업발전법」에 따른 판매시설 중 대규모점포		
	불허용도	전층	• 불허용도 분류표상의 A		
건폐율			• 60% 이하		
용적률			• 기준 : 250% 이하 / 허용 : 350% 이하 / 상한 : 400% 이하		
높이			• 60m 이하	• 55m 이하	차등적용
배치			• 건축한계선 - 서초로 및 방배로 변 : 도로경계선으로부터 3m - 이면도로 : 도로경계선으로부터 2m		
기타 사항	대지내 공지		• 이면도로 : 전면공지 2m		
	교통처리계획		• 간선도로에서 차량진출입 금지(서초대로, 방배로)		

※ 일정 면적(1,000㎡) 이상 주민제안 시 심의를 통하여 분할시행 가능

※ 분할시행 시 통합개발 대비 높이계획을 차등적용

※ 세부개발계획 결정시 지적 측량 성과에 따른 면적 조정가능

(이 하 여 백)

○ 계획지침 (변경 : 특별계획구역2 계획지침)

구분			특별계획구역2 계획지침	비고
용도지역			• 제3종일반주거지역 → 일반상업지역(역세권활성화사업 추진시)	-
면적			• 5,076.4㎡ (획지 4,898.1㎡ / 도로 178.3㎡)	-
공공기여			• 공공기여율 32.15% 이상 - 공공임대주택 및 지역필요시설(공공임대업무시설, 공공체육시설 등)	-
용도	지정	저층부주1) (지상1~2층)	• 「건축법 시행령」 [별표1]에 따른 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점 • 「건축법 시행령」 [별표1]에 따른 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 일반음식점 • 「건축법 시행령」 [별표1]에 따른 문화 및 집회시설 중 전시장 • 「건축법 시행령」 [별표1]에 따른 판매시설 중 상점	-
	불허	전층	• 해당 필지의 용도지역에서 불허하는 시설 입지 불가 • 「건축법 시행령」 [별표1]에 따른 공동주택(주거복합 제외), 도시형 생활주택 • 「건축법 시행령」 [별표1]에 따른 제2종근린생활시설 중 안마사술소, 위험물저장 및 처리시설, 장례식장, 총포판매소, 옥외철담골프연습장 • 「건축법 시행령」 [별표1]에 따른 문화 및 집회시설 중 마군 장외발매소 및 마권전화투표소 • 「건축법 시행령」 [별표1]에 따른 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 「건축법 시행령」 [별표1]에 따른 운동시설 중 옥외철담골프연습장 • 「건축법 시행령」 [별표1]에 따른 공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설(주차장 제외), 동식물 관련시설	-
건폐율			• 60% 이하	-
용적률			• 기준 : 250% 이하 / 상한 : 700% 이하 - 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 상의 용적률 적용기준(의무사항) 준수 시 - 비주거 용도(준주택과 생활형숙박시설 제외)를 용적률 10% 이상, 연면적 20% 이상 - 「도시계획조례」 [별표16]에 따라 공공주택 제공을 통해 주거용적률 추가 완화	-
최고높이			• 120m 이하	-
배 치			• 건축한계선 Ⅱ- 간선도로변(서초대로) 도로경계선으로부터 3m Ⅱ- 이면도로 도로경계선으로부터 2~3m	-
형태 및 색채			• 내방역 일대 지구단위계획 결정조서 건축물의 형태 및 색채 지침에 따름	-
기타 사항	대지내 공지		• 공개공지 : 일반인에게 상시개방(지정된 위치를 준수하여 「건축법」 등 관련규정에 적합하게 설치 「서울시 건축조례」에 따라 대지면적의 10% 이상 확보 • 전면공지 Ⅱ- 간선도로변(서초대로) 도로경계선으로부터 3m 보도형 전면공지 Ⅱ- 동·서측 이면도로 도로경계선으로부터 2m 보도형 전면공지 Ⅱ- 북측 이면도로 도로경계선으로부터 1m 차도형, 2m 보도형 전면공지 • 공공보행통로 : 일반인에게 상시개방(폭원 6m 이상, 유효높이 8m 이상)	-
	교통처리계획		• 간선도로변 차량진출입 금지(서초대로)	-

주) 지적 측량 성과에 따른 면적이 조정될 수 있음

주1) 지정용도는 저층부(지상1층, 지상2층) 층별 바닥면적(전용면적 기준)의 30% 이상 확보

3) 특별계획가능구역2 : 변경없음

4) 특별계획가능구역3 : 변경없음

- 5) 특별계획가능구역4 : 변경없음
 6) 특별계획가능구역5 : 변경없음
 7) 특별계획가능구역6 : 변경없음

5. 용적률 인센티브 항목 및 계획기준 : 변경

가. 친환경 인센티브 항목 : 변경없음

나. 계획유도 인센티브 항목

- 1) (기정) 제3종일반주거지역 → 준주거지역 : 특별계획구역, 특별계획가능구역4
 (변경) 제3종일반주거지역 → 준주거지역 : 특별계획구역1, 특별계획가능구역4
 2) (기정) 제3종일반주거지역 → 준주거지역 : 특별계획가능구역1, 2
 (변경) 제3종일반주거지역 → 준주거지역 : 특별계획가능구역2
 3) 제2종일반주거지역 → 준주거지역 : 특별계획가능구역3, 6 (변경없음)

다. 용적률 인센티브 적용기준(공통사항) : 변경없음

라. 용도지역 상향된 경우(91.5.11 이후 변경)의 건축물 용도에 따른 용적률 및 용도제한 적용 기준

- 1) 준주거지역으로 상향된 경우 : 주거부분의 용적률은 종전 용도지역 용적률만큼 허용 (변경없음)
 2) 주거복합 건축물 건립 시 주거 대 비주거 용적률 배분방법

구분	기준용적률	허용용적률	내용		비고
			주거건립가능	비주거건립	
기정	준주거지역으로 상향된 경우		기부채납으로 증가되는 용적률 × α/β	기부채납으로 증가되는 용적률 × α/β	
			α : 허용용적률에서 주거비율, β : 상한용적률		
변경	준주거지역으로 상향된 경우		기부채납으로 증가되는 용적률 × α/β	기부채납으로 증가되는 용적률 × α/β	
			α : 허용용적률에서 주거비율, β : 상한용적률		
	일반상업지역으로 상향된 경우		비주거 용도(준주택과 생활형 숙박시설 제외)를 용적률 10% 이상 준수		특별계획구역2에 한함

※ 일반상업지역으로 용도지역 변경된 지역에서 주거복합건축물을 건축하는 경우 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 [별표16]을 따른다. (특별계획구역2에 한함)

※ 일반상업지역으로 용도지역 변경된 지역의 상한용적률 체계는 「서울특별시 역사권 활성화사업 운영기준」을 따른다. (특별계획구역2에 한함)

7. 기존 건축물에 대한 지구단위계획 및 시행지침의 적용에 관한 사항 : 변경없음

8. 경미한 지구단위계획의 변경에 관한 사항 : 변경없음

(이 하 여 백)

③ 특별계획구역2 세부개발계획 결정 조서

1. 특별계획구역2 결정 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	특별계획구역2	서초구 방배동 872-11번지 일원	-	증) 5,076.4	5,076.4	역세권 활성화 사업

■ 결정 사유서

구분	변경내용	결정사유
신설	• 특별계획구역2 결정 - 면적 : 5,076.4㎡	• 내방역 역세권의 중심성 강화와 노후주거환경 개선 등 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따른 내방역 역세권 활성화사업(도시정비형 재개발) 시행을 위한 정비구역 지정

2. 토지이용계획에 관한 계획

가. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

1) 용도지역에 관한 결정(변경)조서

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	5,076.4	-	5,076.4	100.0	
제3종일반주거지역	5,076.4	감) 4,898.1	178.3	3.5	
일반상업지역	-	증) 4,898.1	4,898.1	96.5	

■ 변경 사유서

구역명	변경내용		면적(㎡)	변경사유
	기정	변경		
내방역 역세권 활성화사업 도시정비형 재개발정비구역	제3종 일반주거지역	일반상업지역	4,898.1	• 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따른 역세권 활성화사업 (도시정비형 재개발사업) 시행을 위해 용도 지역 변경

2) 용도지구에 관한 결정조서 : 해당없음

3. 도시계획시설에 관한 계획

가. 교통시설

1) 도로 : 변경

구분	규모					기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	20	6		국지 도로	263 (50)	방배동 874-7	방배동 852-1	일반 도로	서울특별시고시 제2020-399호 (2020.9.24.)	
변경	소로	3	20	6-8		국지 도로	263 (50)	방배동 874-7	방배동 852-1	일반 도로		

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	소로	3	24	6	국지 도로	108 (38)	방배동 872-3	방배동 873-1	일반 도로	서울특별시고시 제2020-399호 (2020.9.24.)	
변경	소로	3	24	6~8	국지 도로	108 (38)	방배동 872-3	방배동 873-1	일반 도로		

※ ()는 내방역 역세권 활성화사업 대상지에 해당함

■ 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로3-20	소로3-20	• 일부구간 도로확폭 - B=6m → 8m	• 주변지역 개발 시 교통수요에 대응하고 원활한 차량교통을 위하여 확폭
소로3-24	소로3-24	• 일부구간 도로확폭 - B=6m → 8m	• 주변지역 개발 시 교통수요에 대응하고 원활한 차량교통을 위하여 확폭

4. 획지 및 건축물 등에 관한 계획

가. 획지에 관한 결정조서

구분	획지번호	위치	면적(㎡)	비고
획지	①	서초구 방배동 872-11번지 일원	4,898.1	-

■ 변경 사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
①	• 획지 결정	• 내방역 역세권의 중심성 강화와 노후주거환경 개선 등 역세권 활성화사업 시행을 위한 획지 결정

나. 건축물에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 사항

◦ 건축물의 지정용도 결정조서

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
저층부 (지상1~2층)	「건축법 시행령」 [별표1]에 따른 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점 「건축법 시행령」 [별표1]에 따른 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 일반음식점 「건축법 시행령」 [별표1]에 따른 문화 및 집회시설 중 전시장 「건축법 시행령」 [별표1]에 따른 판매시설 중 상점	좌동	-

주) 지정용도는 저층부(지상1층, 지상2층) 층별 바닥면적(전용면적 기준)의 30% 이상 확보

· 건축물의 불허용도 결정조서

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
전층	- 해당 필지의 용도지역에서 불허하는 시설 입지 불가 「건축법 시행령」 [별표1]에 따른 공동주택(주거복합 제외), 도시형 생활주택 「건축법 시행령」 [별표1]에 따른 제2종근린생활시설 중 안마사술소, 위험물 저장 및 처리시설, 장례식장, 총포판매소, 옥외철담골프연습장 「건축법 시행령」 [별표1]에 따른 문화 및 집회시설 중 마군 장외발매소 및 마관전화투표소 「건축법 시행령」 [별표1]에 따른 의료시설 중 정신병원, 격리병원 「건축법 시행령」 [별표1]에 따른 운동시설 중 옥외철담골프연습장 「건축법 시행령」 [별표1]에 따른 공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차 관련시설(주차장 제외), 동식물 관련시설	좌동	-

2) 건축물의 밀도에 관한 사항

· 건축물의 건폐율 결정조서

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
건폐율	60%이하	좌동	-

· 건축물의 용적률 결정조서

구분	특별계획구역 계획지침			세부개발계획	비고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률		
용적률	250%이하	-	700%이하	좌동	-

주1) 「서울특별시 역사권 활성화사업 운영기준」 상의 용적률 적용기준(의무사항) 준수 시

주2) 비주거 용도(준주택과 생활형숙박시설 제외)를 용적률 10% 이상, 연면적 20% 이상을 준수하여야 함. (「서울특별시 역사권 활성화사업 운영기준」 준용)

주3) 「서울특별시 도시계획조례」 [별표16]에 따라 공공주택 제공을 통해 주거용적률 추가 완화

■ 용적률 적용기준(의무사항)

구분	적용기준	세부개발계획	완화내용	비고
공공 기여	공공 기여율 • 부지면적의 32.15% 이상 (제3종일반주거지역 → 일반상업지역)	• 부지면적의 32.20%	기준(허용) 용적률 250% 상한용적률 700% 부여	모든 항목을 총괄 하여야 함
	시설 종류 • 공공임대주택 30% 이상(권장) • 한가지 시설 50% 이하(권장)	- 공공임대주택 : 30.21% - 공공임대업무시설: 32.08% - 지역필요시설: 33.67%		
건축물 용도 구분	비주거 비율 • 지상 용적률 10% 이상 • 전체 연면적 20% 이상 (가로변 비주거 설치 의무)	[용적률 비율] 주거 : 비주거 = 81.29% : 18.71% [전체 연면적 비율] 주거 : 비주거 = 76.08% : 23.92%		
	주거 비율 • $400\% + (14.58\% + 73.56\%) \times 2$ = 576.27% 이하 ※ 「서울특별시 도시계획조례」 별표16 적용	- 주거용적률 569.04% - 민간분양주택 : 480.90% - 공공임대주택 : 88.14%		
주택 건설 기준	주택 규모 • 공공임대주택(재개발) : 전용40㎡이하 • 공공임대주택(역세권활성화) : 전용85㎡이하	- 공공임대주택(재개발) : 39㎡ - 공공임대주택(역세권활성화) : 49㎡, 59㎡, 74㎡, 84㎡		

구분	적용기준	세부개발계획	완화내용	비고
	• 민간분양주택 : 기준없음	• 민간분양주택 : 39㎡, 49㎡, 49㎡, 74㎡, 84㎡, 108㎡		
건축물 형태	• 3가지 사항 의무적 이행 적용 - 지속가능형 공동주택 - 친환경 건축물 - 역사문화 보전(해당시)	• 지속가능형 공동주택, 친환경 • 건축물 이행 적용 • 역사문화보전 해당사항 없음		
주민공동시설	• 주민공동체 활성화를 위해 100㎡ 이상의 주민공동시설 설치 (필요시 층별 면적 분할 설치)	• 주민공동시설 705.74㎡ 계획 - 주민운동시설, 작은도서관 등(개방형)		

주) 「서울특별시 역사권 활성화사업 운영기준」 준용

3) 건축물의 높이에 관한 사항

◦ 건축물의 높이 결정조서

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
최고높이	120m 이하	좌동	-

4) 건축물의 배치·형태·색채·건축선 등에 관한 사항

◦ 건축물의 배치 및 건축선

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
배치	• 건축한계선 - 간선도로변(서초대로) 도로경계선으로부터 3m - 이면도로 도로경계선으로부터 2~3m	좌동	-

◦ 건축물의 형태 및 색채

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
외관 및 의장	1층부 형태 (규제)	좌동	-
	외벽처리 (규제)		
전면부 처리	1층 바닥높이 (규제)		
	건축선 후퇴부분처리 (규제)		
건축물 부수시설	옥외 광고물 (규제, 권장)		
	조명 (권장)		
	• 전면도로에 접한 지상1층 외벽은 투시율 50%이상 확보		
	• 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출 제한		
	• 접한 도로 및 공지와 높이 차이는 10cm 이하로 조성		
	• 접한 보도 및 도로와 단차가 없게 조성 • 담장이나 기타 유사한 일체의 통행 방해물의 설치금지 • 공공부분 포장패턴 및 재료와 조화를 이루는 포장재료 사용		
	• 광고물은 주변과 조화롭게 설치 • 광고물 조명 권장		
	• 장소성, 지역적 특성을 고려한 조명 유도 • 야간조명 설치		

5) 기타사항에 관한 사항

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
대지내 공지	• 공개공지 : 일반인에게 상시개방(지정된 위치를 준수하여 「건축법」 관련규정에 적합하게 설치 「서울시 건축조례」에 따라 대지면적의 10% 이상 확보 • 전면공지 - 간선도로변(서초대로) 도로경계선으로부터 3m 보도형 전면공지 - 동·서측 이면도로 도로경계선으로부터 2m 보도형 전면공지 - 북측 이면도로 도로경계선으로부터 1m 차도형, 2m 보도형 전면공지 • 공공보행통로 : 일반인에게 상시개방(폭원 6m 이상, 유효높이 8m 이상)	좌동	-
교통처리계획	• 간선도로변 차량진출입 금지(서초대로)		

(이 하 여 백)

6) 환경관리계획에 관한 사항

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연 환경	1.비오톱 및 동식물상	비오톱 보전등급 향상 동식물상 보호	○	•비오톱유형평가 5등급 및 상업 및 업무지비오톱, 평가제외 등급 •주요 동식물상의 서식처 없음	•녹지공간의 최대 확보로 도시지역 내 소규모 녹지공간 및 소생태계 조성
	2.생태네트워크	녹지연결성 확보	○	•녹지면적, 녹지모양, 내·외연결성 등 검토하여 녹지공간 적정 확보	•자연 및 인공지반녹지 등 조성을 통한 녹지공간 확보 및 녹지 네트워크 구축
생활 환경	1.토지이용 및 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	•절성토 비율 최소화 - 주요 지형 변화없음	•주변 토지이용 및 지형에 준응한 계획 수립
		종합적인 토지이용계획	○	•토지이용현황 및 용도지역 등 조사 - 대상지 전역 제3종일반주거지역	•상위계획에 부합되고 주변 지역과 조화하는 토지이용계획 수립
		지하수위보전	○	•지하공간계획으로 지하수 유출 예상	•지하공간 최소화, 완벽한 차수벽 시공으로 지하수위유지
	2.토양	토양오염 최소화	○	•토양측정망을 참조한 결과 토양오염 우려기준 만족 - 공사시 토양오염물질 발생예상	•폐유 보관소 설치 및 전문처리업자에게 위탁 처리
생활 환경	3.물순환(생태 면적률) 및 수질	생태면적률 30%	○	•대상지 내로 기존 건축물이 운영중 •서울특별시 생태면적률 운영지침 반영 •공사시 토사유출 경미 •운영시 오수발생	•자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화, 투 수포장 등 적용 계획 •가배수로 등 토사유출 저감 계획 •기존 하수관로에 연계처리
	4.바람 및 열	바람길 확보	○	•도로, 저층 건축물 일대로 바람길 형성	•바람길 확보 및 주변 건축물과 연계한 건물 배치
	5.대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	•공사시 비산먼지발생 경미	•비산방진망, 살수, 세륜·세차시설 설치 등 저감방안 수립 •녹지대 최대 및 에너지절약 계획
	6.온실가스	온실가스배출 최소화	○	•1990년대 이후 급격한 산업화로 인해 지속 적으로 증가, 2011년 이후 감소추세	•온실가스 배출량 저감계획 수립, 신재생에너지 설치 계획 수립
	7.친환경적 자원 순환(폐기물)	폐기물발생량 최소화	-	•투입장비에 의한 폐유발생 •투입인부에 의한 생활폐기물, 분뇨 발생 •운영시 생활폐기물 발생	•생활폐기물 등 관련기준에 따라 처리 •운영시 서울특별시 조례에 따라 처리
	8.에너지	에너지절약계획 수립	○	•과다한 에너지 사용 없음	•에너지절약형 설비기기 도입
		에너지효율 극대화	○	•신재생에너지 이용 계획 등 에너지 효율 향상	•에너지 절약형 건축물 설계 기법 (태양열 이용, 자연채광, 고효율 조명 장치 등)을 최대 반영할 계획
	9.소음·진동	소음·진동 최소화	○	•공사시 건설장비 등에 의한 소음, 진동발생 •운영시 교통소음 발생	•가설방음판넬 설치, 공사장 소음진동 관리지침서준수 등 녹지대 조성 및 복층 유리 설치 등

검토항목	목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
10. 휴식 및 여가 공간	양질의 휴식·여가공간 확보	○	•대상지내 휴식·여가공간은 없음	•부대시설, 녹지대 등을 조성하여 휴식·여가 공간 조성
11. 일조	총 4시간 및 연속 2시간 확보	×	•대상지 북서~북동측 지역은 주거시설, 상가 등이 혼재되어 입지 - 주거지 일조 부영향 저점 발생	•북측 저층주거지에 부영향을 최소화한 건축계획 수립
12. 보행친화공간	보행자전용도로 계획수립	○	•대상지 주변은 대부분 이면도로로 보차혼용	•부지내 여유공간을 활용한 차량 및 보행동선 확보
	자전거전용도로계획수립	×	•대상지의 특성을 고려하여 자전거도로 미설치	-
	자전거보관소	○	•자전거도로 보관소 설치 검토	•단지내 자전거보관소 설치

III. 2025년 제4차 서울특별시 도시계획위원회(2025.03.19.) 심의결과 : 수정가결

구분	주요의견				조치계획				비고	
수정 사항	• 금회 구청장 수정가결 요청사항 반영하여 수정 - 주택공급계획 및 공공기여계획(공공임대주택 대지지분)은 구청장 수정가결 요청(안) 반영									
	구분	열람(안)			수정가결 요청(안)					
	주택공 급계획	구분	계	일반	임대	구분	계	일반	임대	
		합계	252	199	53	합계	252	198	54	
		40㎡미만	16	3	13	40㎡미만	16	3	13	
		40~60㎡미만	45	21	24	40~60㎡미만	45	18	27	
		60~85㎡미만	131	115	16	60~85㎡미만	131	117	14	
		85㎡초과	60	60	-	85㎡초과	60	60	-	
	공공시 설부지	• 정비기반시설 - 도로 : 178.3㎡ - 가중치 적용 공공기여량 : 178.3㎡×(250/700) = 63.68㎡ • 기타시설(공공시설) - 업무시설 : 505.97㎡(대지지분 186.46㎡ + 환산부지면적 319.52㎡) - 운동시설 : 531.08㎡(대지지분 186.82㎡ + 환산부지면적 344.26㎡) • 기타시설(공공시설) - 공공임대주택(40세대) 기부채납 면적 : 건축물 대지지분 476.35㎡			• 정비기반시설 - 도로 : 178.3㎡ - 가중치 적용 공공기여량 : 178.3㎡×(250/700) = 63.68㎡ • 기타시설(공공시설) - 업무시설 : 505.97㎡(대지지분 186.46㎡ + 환산부지면적 319.52㎡) - 운동시설 : 531.08㎡(대지지분 186.82㎡ + 환산부지면적 344.26㎡) • 기타시설(공공시설) - 공공임대주택(41세대) 기부채납 면적 : 건축물 대지지분 476.44㎡			• 수정가결 요청사항에 기 반영된 사항임		반영
기부채 납시설	구분	세부 명칭	층 (전용 층)	면적	비고 (관리청)	구분	세부 명칭	층 (전용 층)	면적	비고 (관리청)
	공공 임대 업무 시설	먹거리 창업 센터	지상 2~3층	전용 1,238.24㎡ 연면적 2,192.78㎡	서울시	공공 임대 업무 시설	먹거리 창업 센터	지상 2~3층	전용 1,238.24㎡ 연면적 2,192.78㎡	서울시
	공공 체육	스쿼시장	지상 1층	전용 387.31㎡	서초구	공공 체육	스쿼시장	지하1 층	전용 715.76㎡	서초구

구분		주요의견					조치계획		비고
		구분	세부 명칭	층 (전용 층)	면적	비고 (관리청)			
		시설	클라이밍 장	지하 1층	연면적 794.37㎡ 전용면적 746.28㎡ 연면적 1,402.71㎡				
		구분	세부 명칭	층 (전용 층)	면적	비고 (관리청)			
		시설	클라이밍 장	지상1 층 지하1 층	연면적 1,359.67㎡ 전용면적 417.83㎡ 연면적 719.12㎡				

IV. 기타 관련사항은 도시관리계획[내방역 역세권 활성화사업 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획, 내방역 일대 지구단위계획, 특별계획구역2 세부개발계획] 결정(변경) 도서에 따름

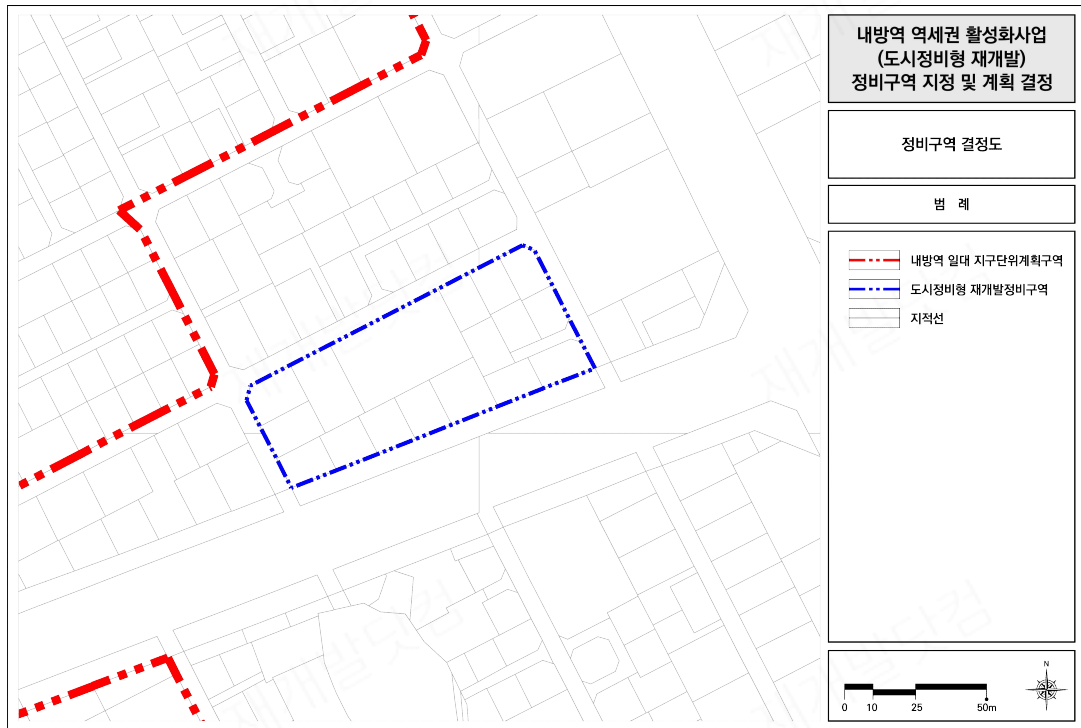
V. 관련도면 및 기타 자세한 내용은 도시관리계획[내방역 역세권 활성화사업 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획, 내방역 일대 지구단위계획, 특별계획구역2 세부개발계획] 결정(변경) 도서 참조 : 열람장소에 비치된 도서와 같음

※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

V. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시공간전략과(☎02-2133-4655) 및 서초구 도시계획과(☎02-2155-6783)에 관련도서를 각각 비치하고 열람하고 있습니다.

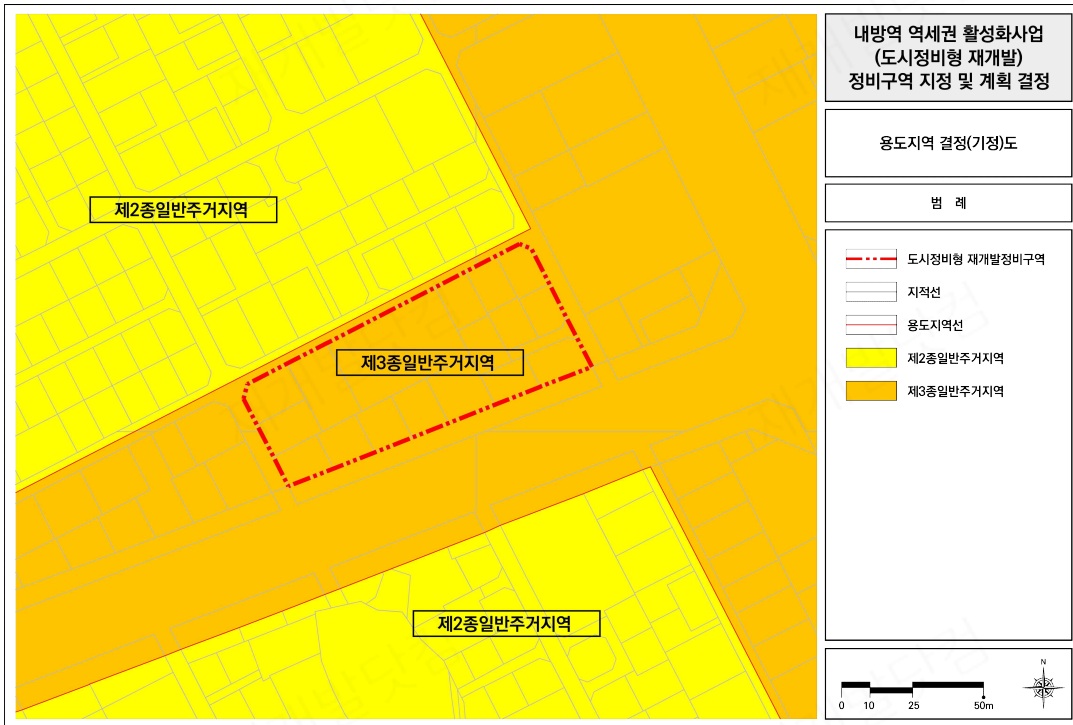
※ 고시문 및 지형도면 등은 서울도시공간포털 (<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이음 (<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

■ 내방역 역세권 활성화사업 도시정비형 재개발정비계획 결정도
[정비구역 결정도]

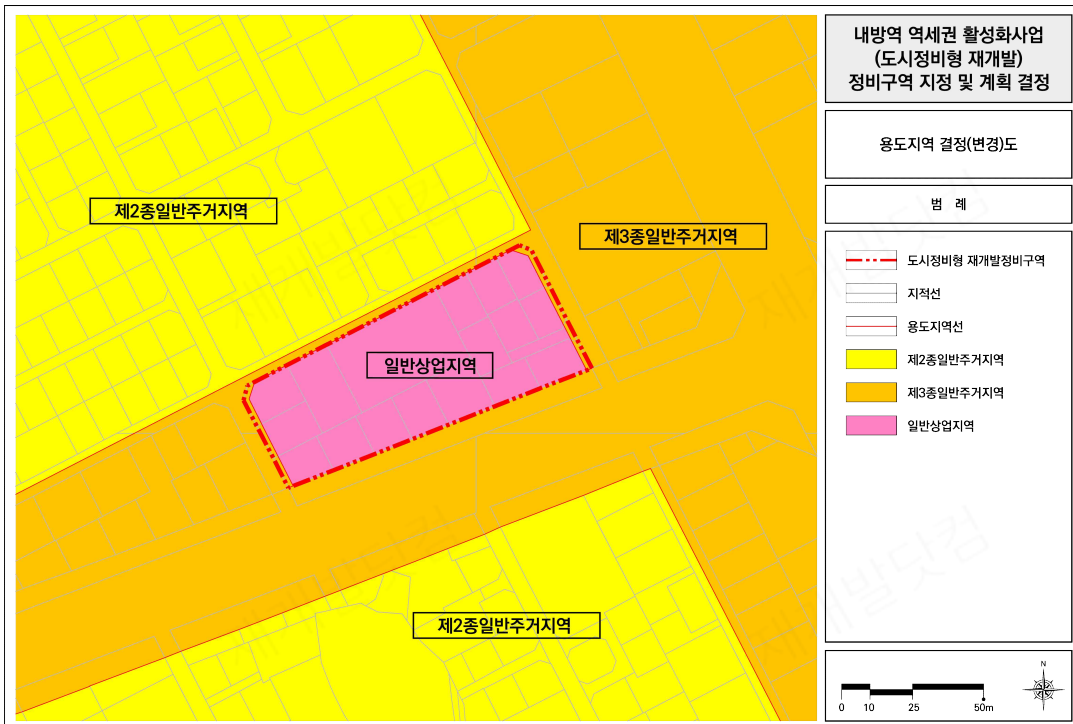


(이 하 여 백)

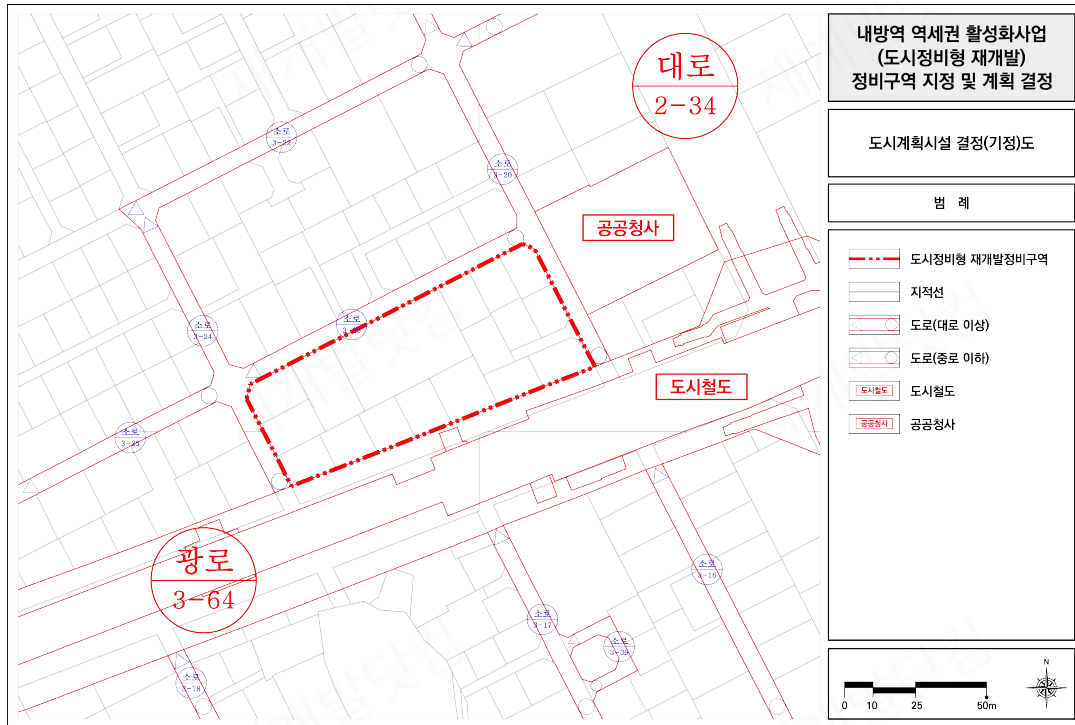
[용도지역 결정(기정)도]



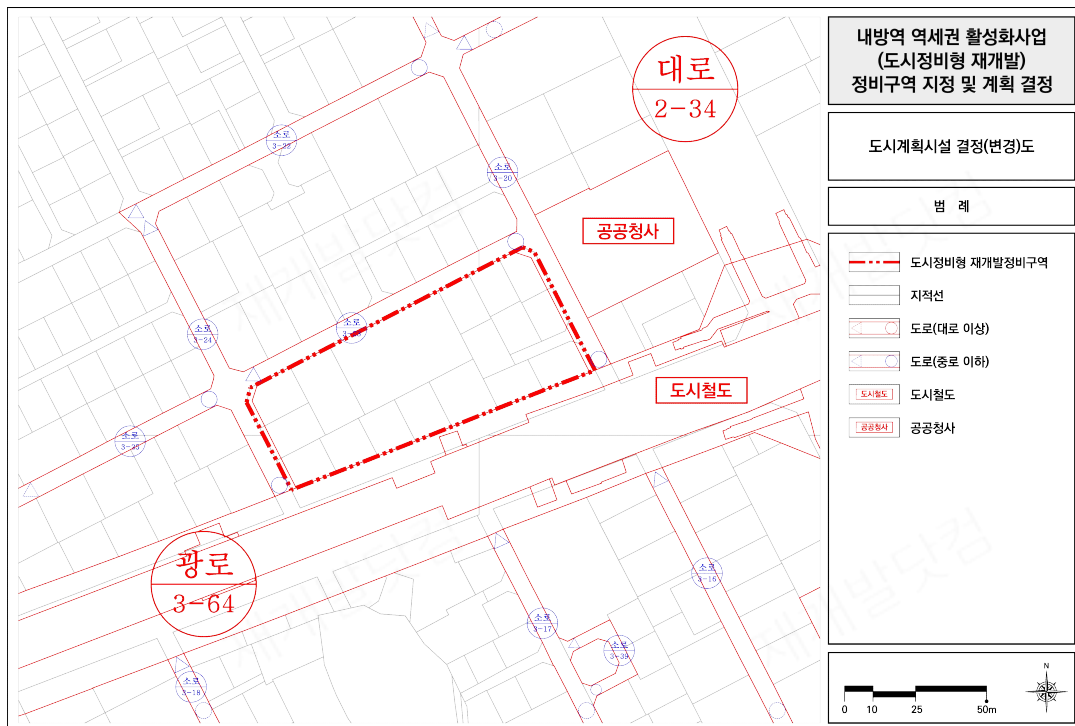
[용도지역 결정(변경)도]



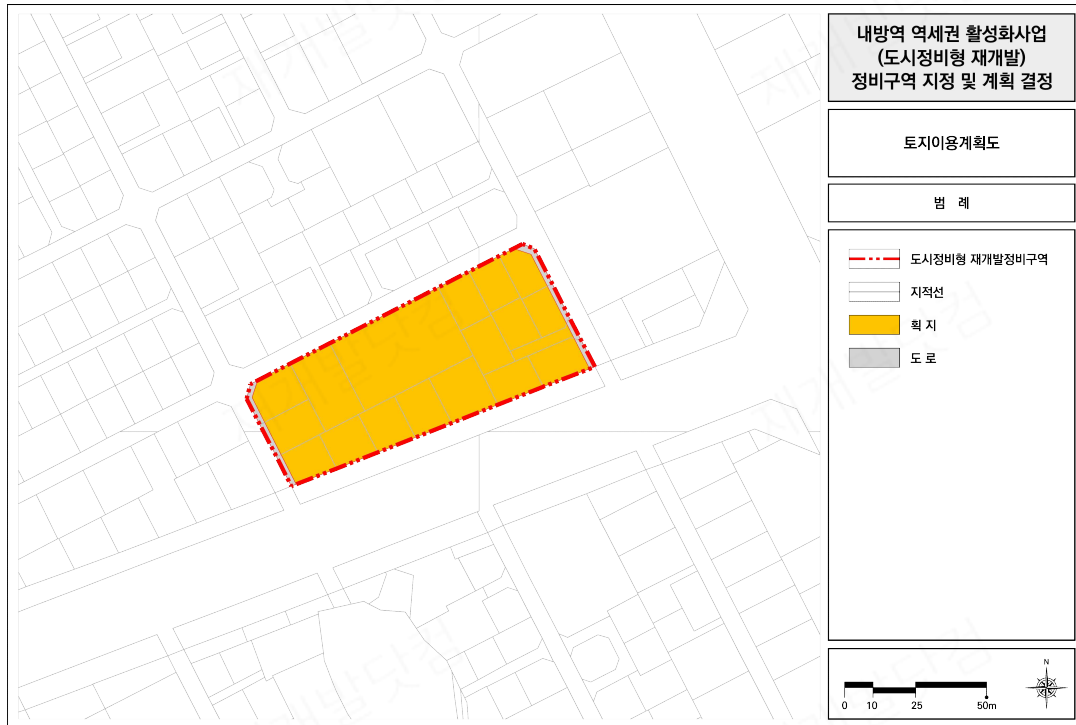
[도시계획시설 결정(기정)도]



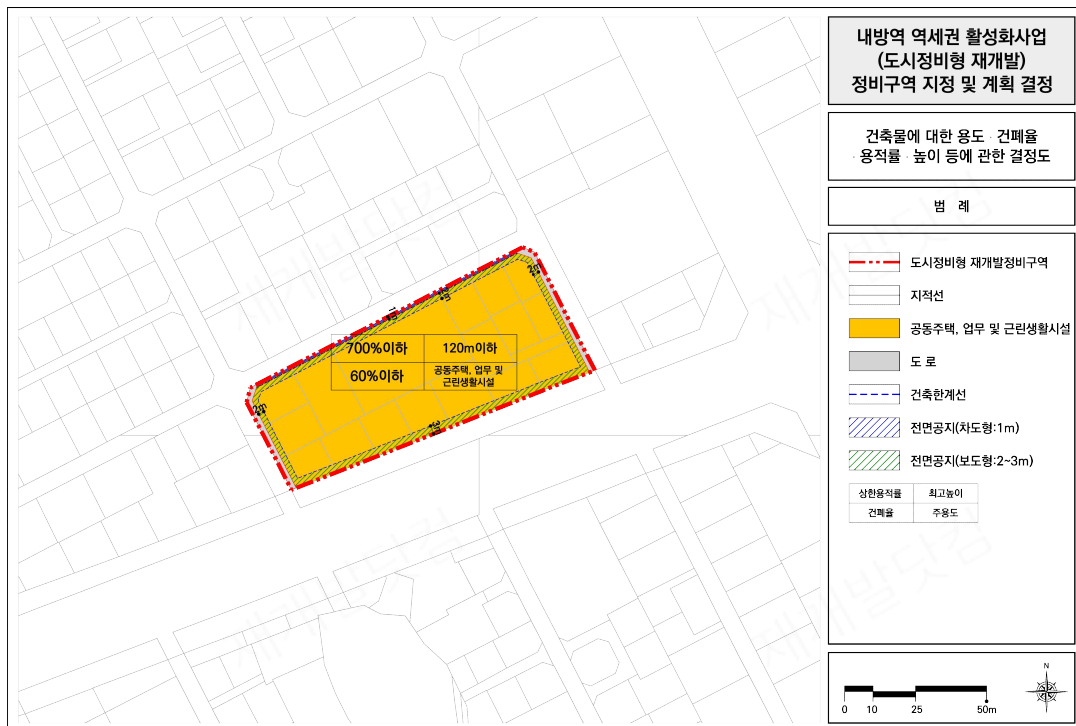
[도시계획시설 결정(변경)도]



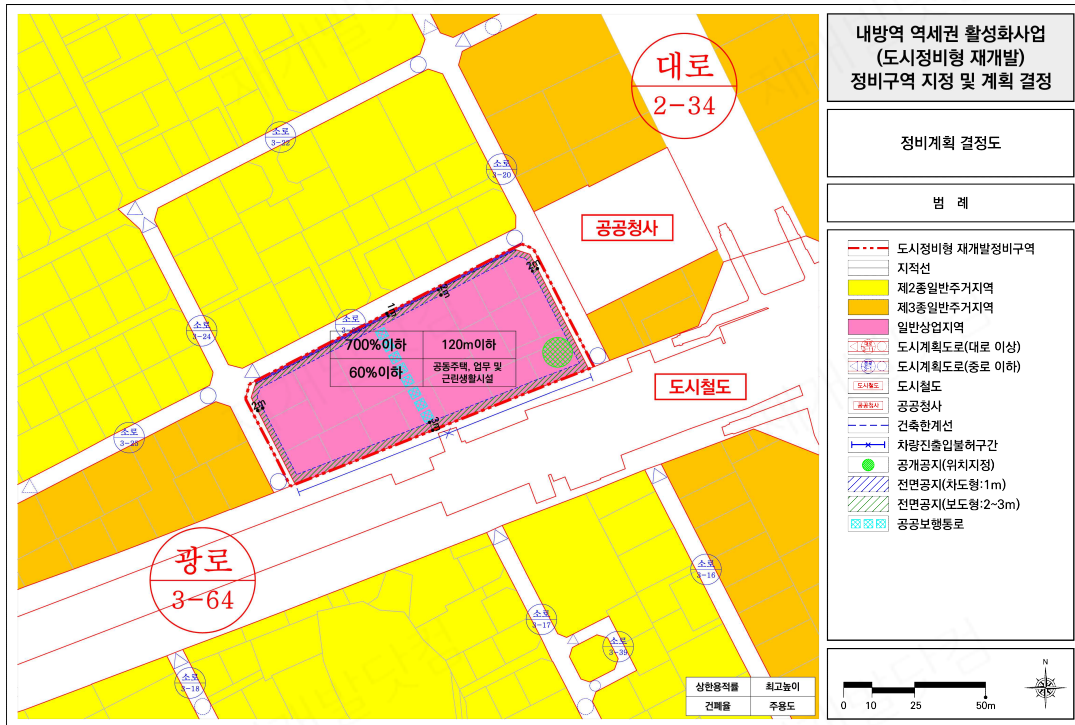
[토지이용계획도]



[건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 결정도]



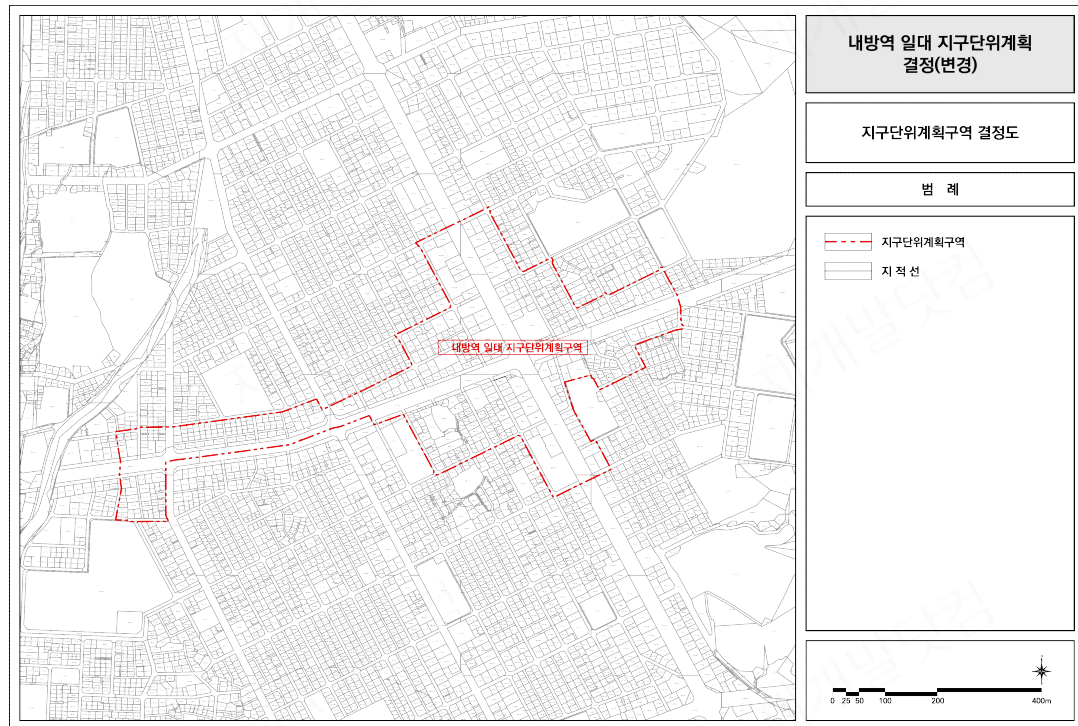
[정비계획 결정도]



(이 하 여 백)

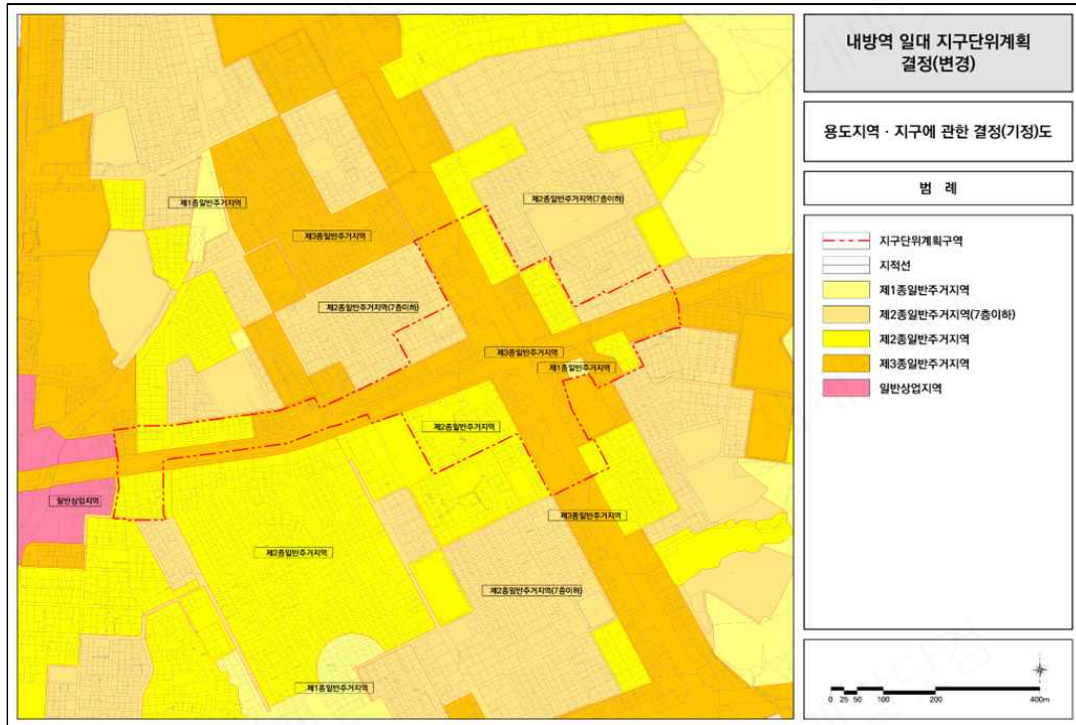
■ 내방역 일대 지구단위계획 결정(변경)도

[지구단위계획구역 결정도]

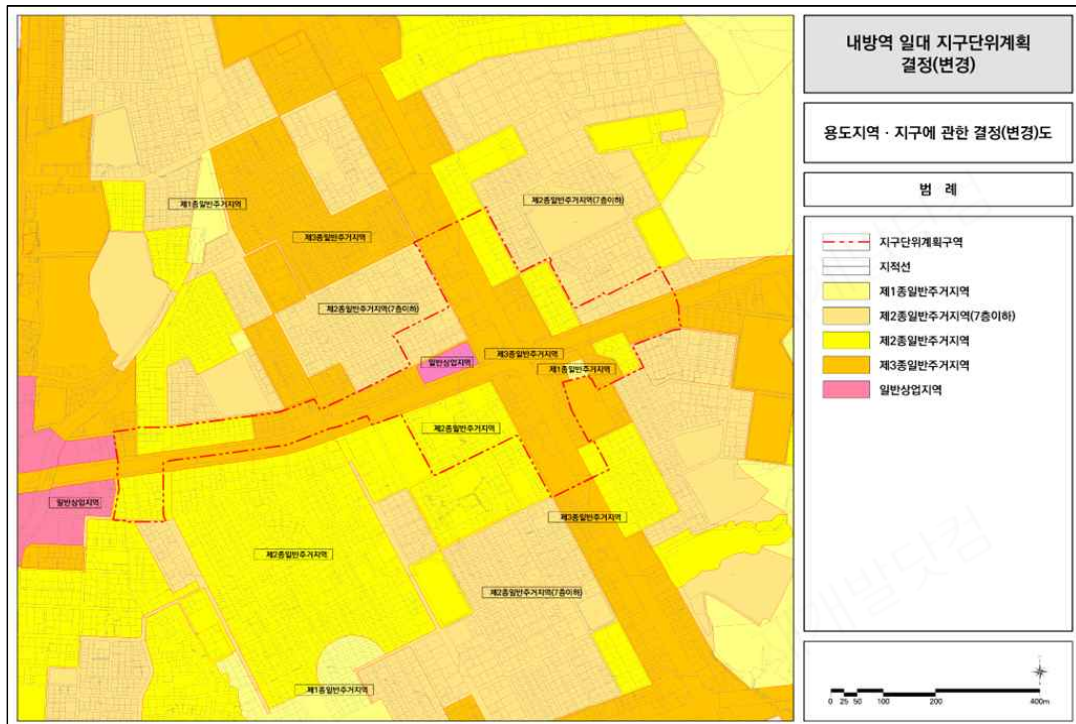


(이 하 여 백)

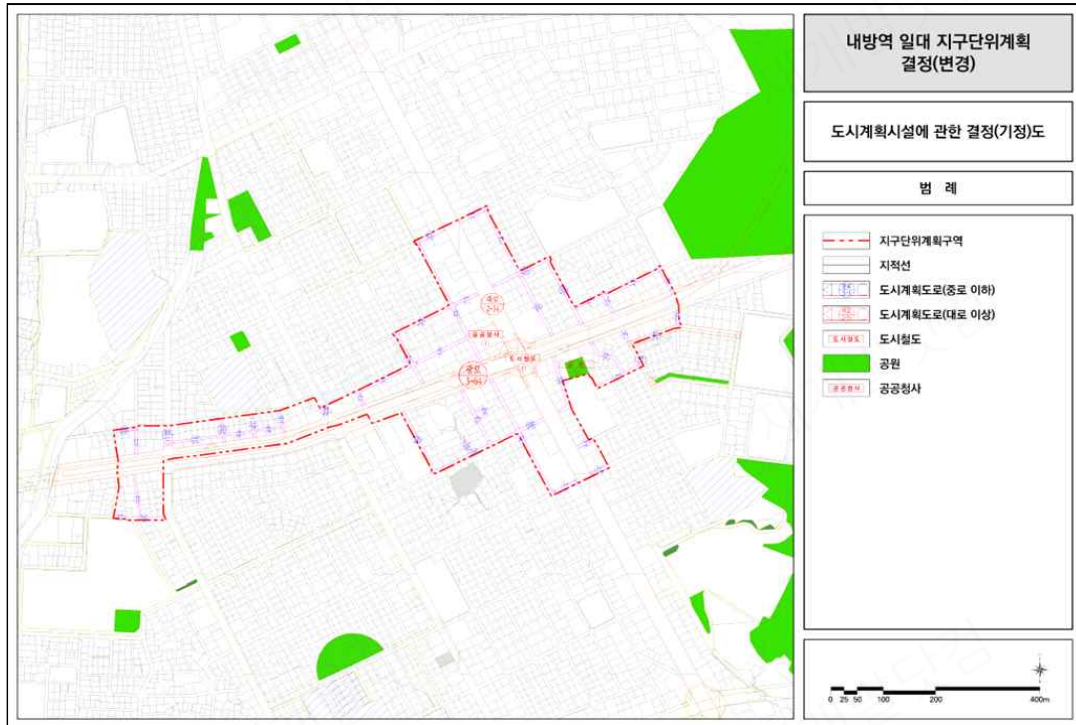
[용도지역·지구에 관한 결정(기정)도]



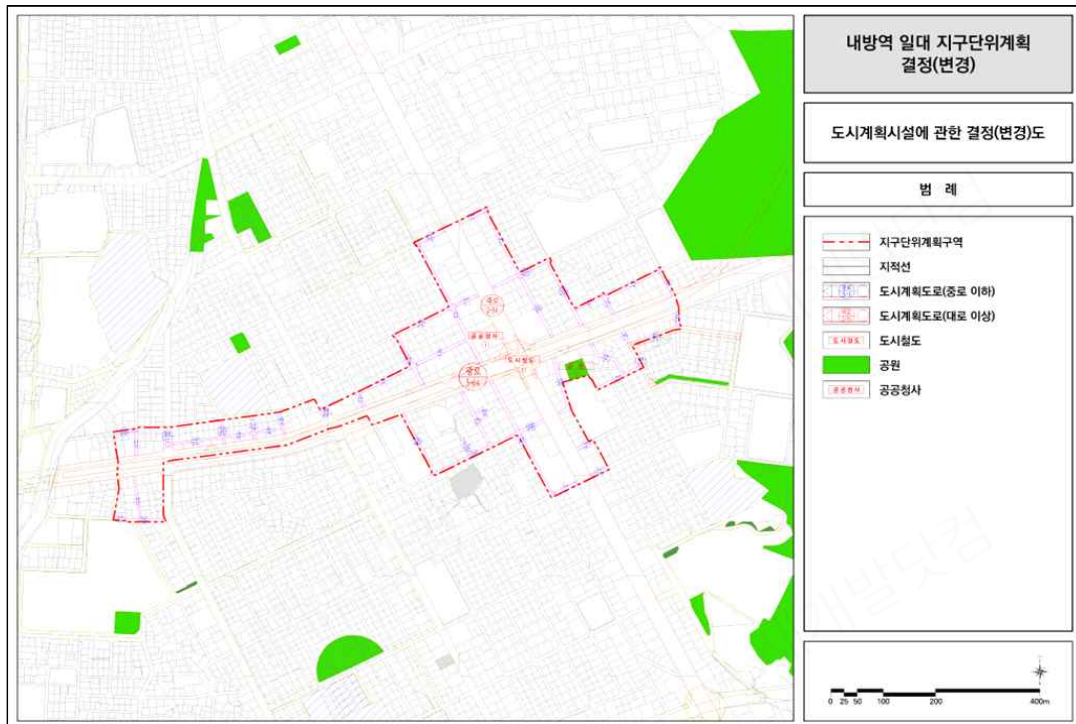
[용도지역·지구에 관한 결정(변경)도]



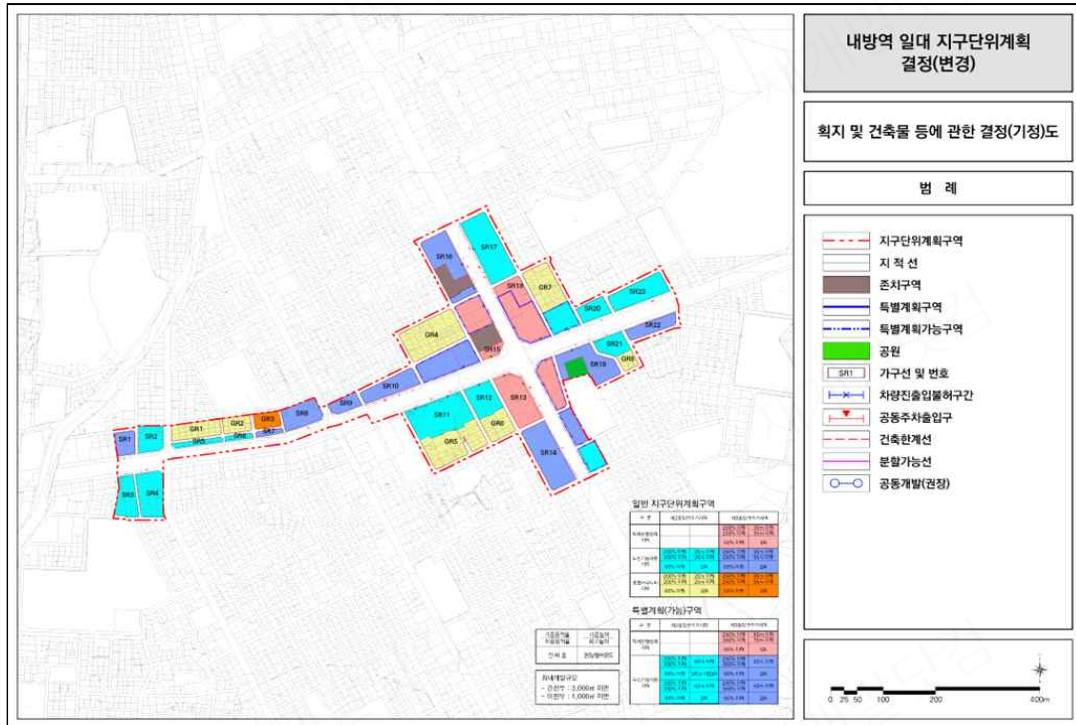
[도시계획시설에 관한 결정(기정)도]



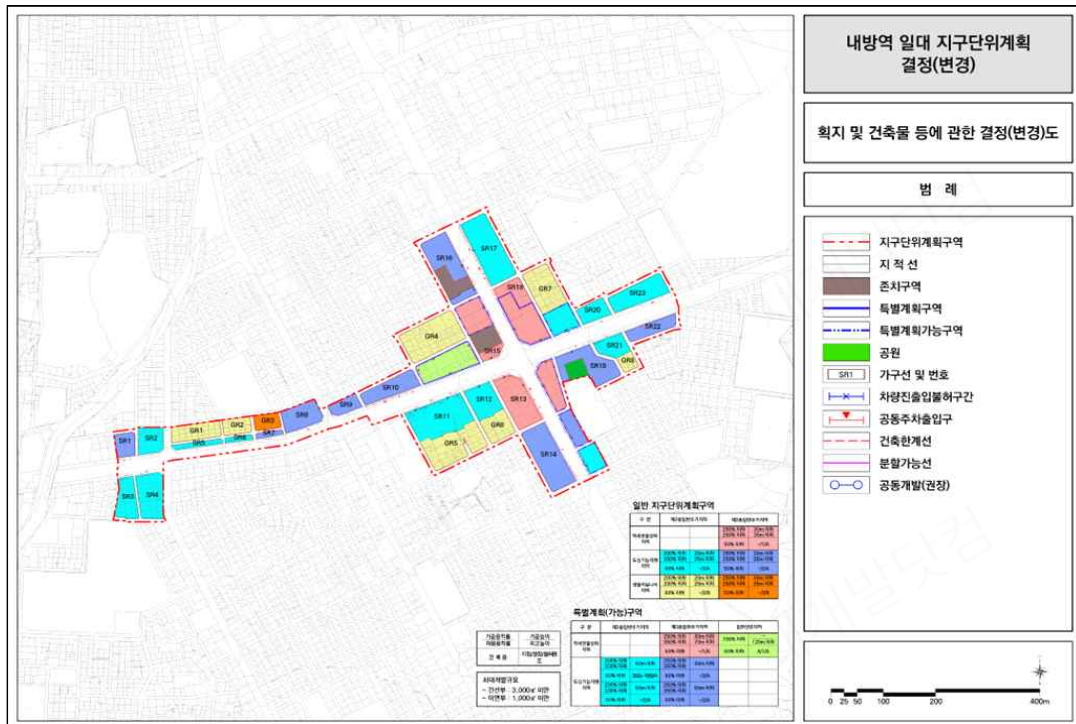
[도시계획시설에 관한 결정(변경)도]



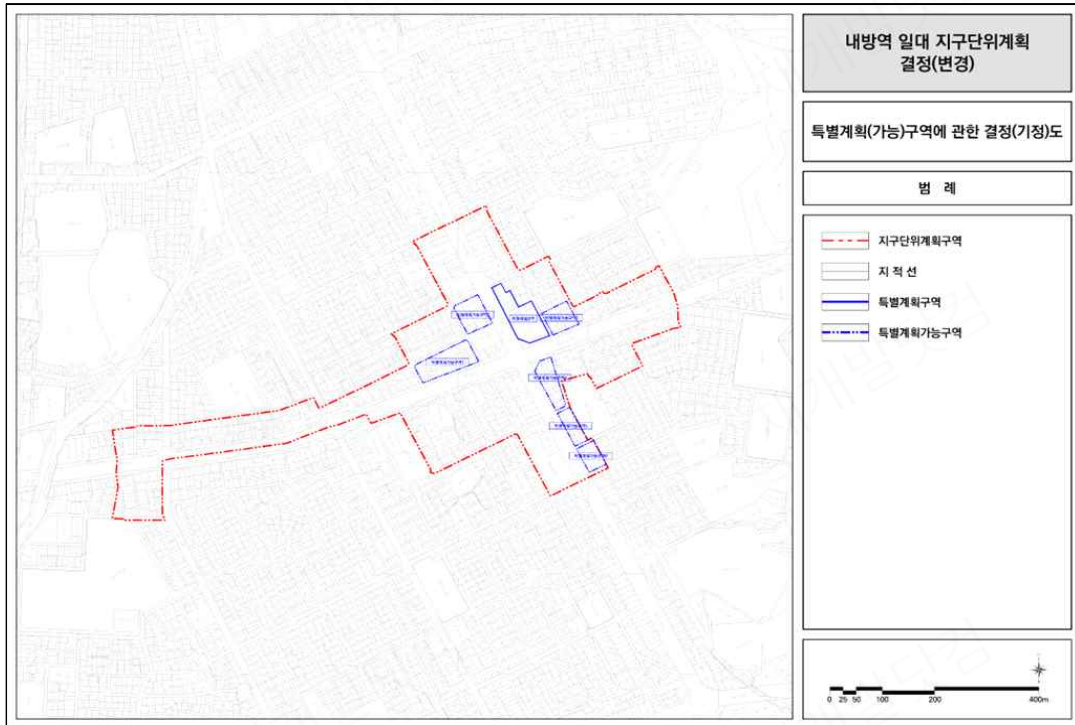
[획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도]



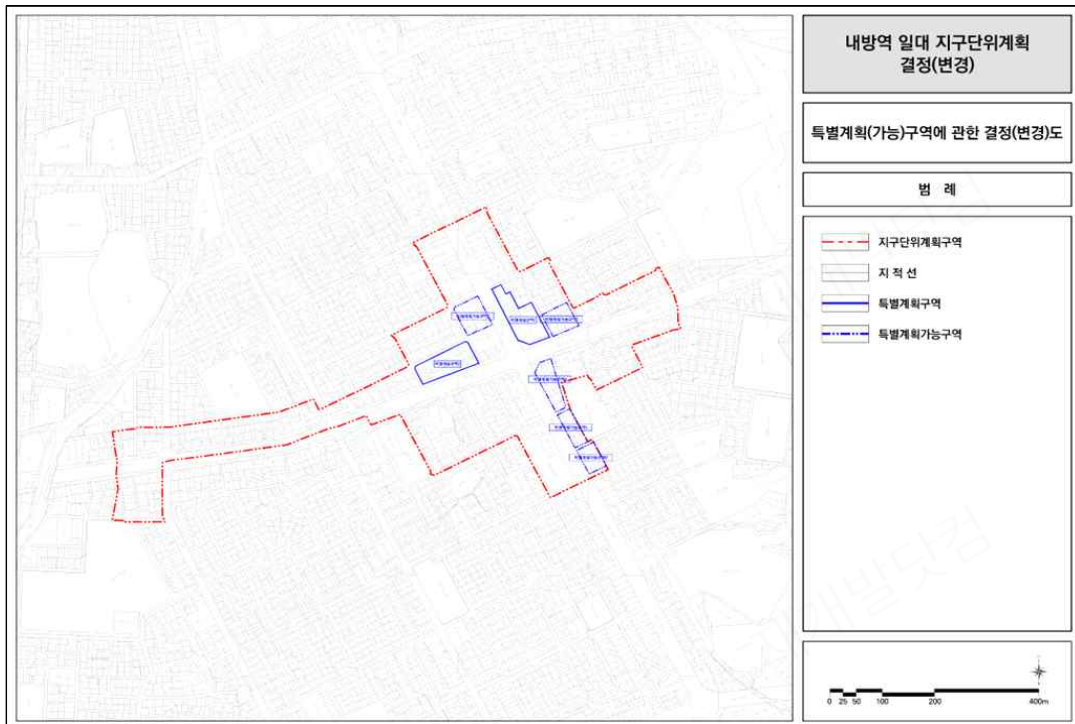
[획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도]



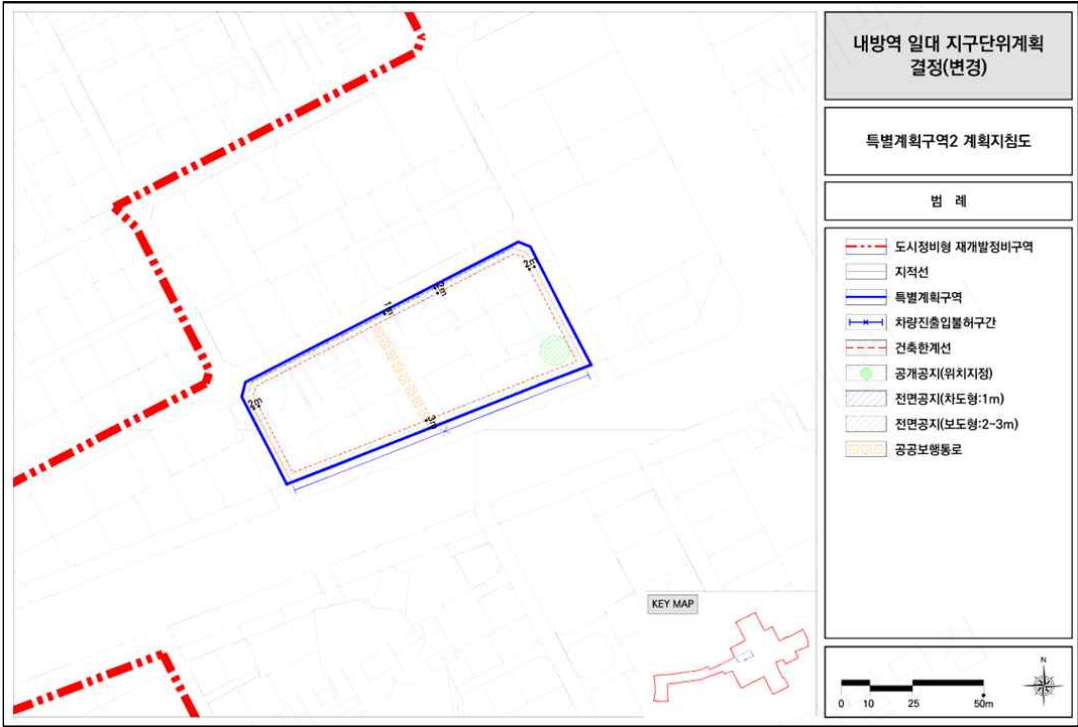
[특별계획(가능)구역에 관한 결정(기정)도]



[특별계획(가능)구역에 관한 결정(변경)도]

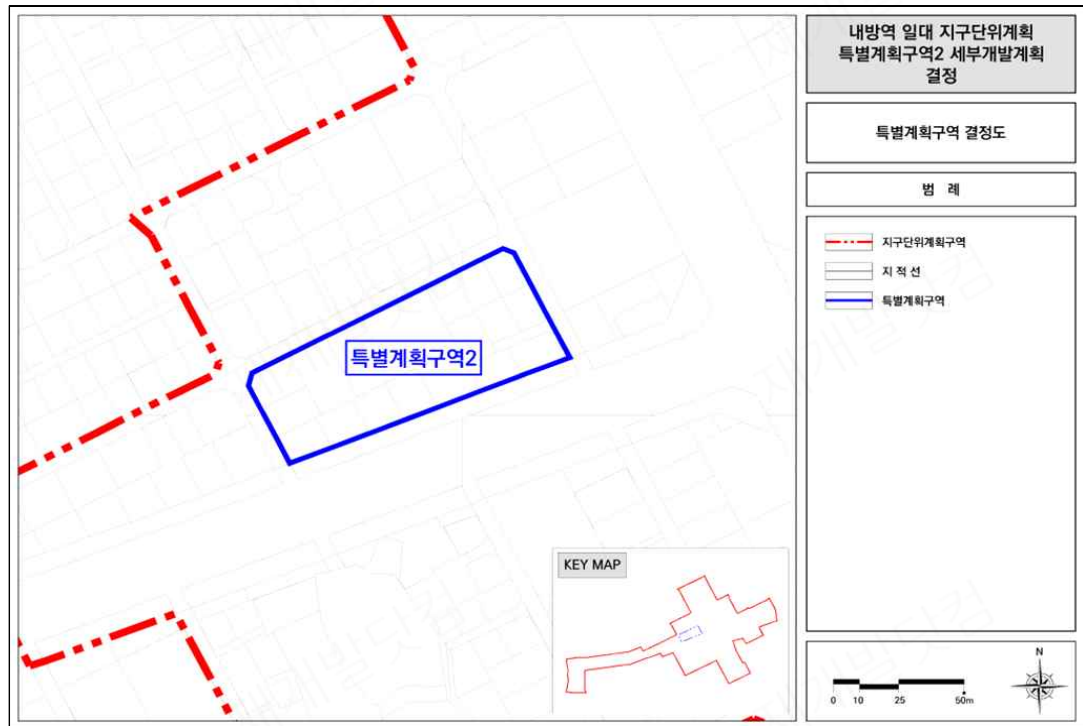


[특별계획구역2 계획지침도]



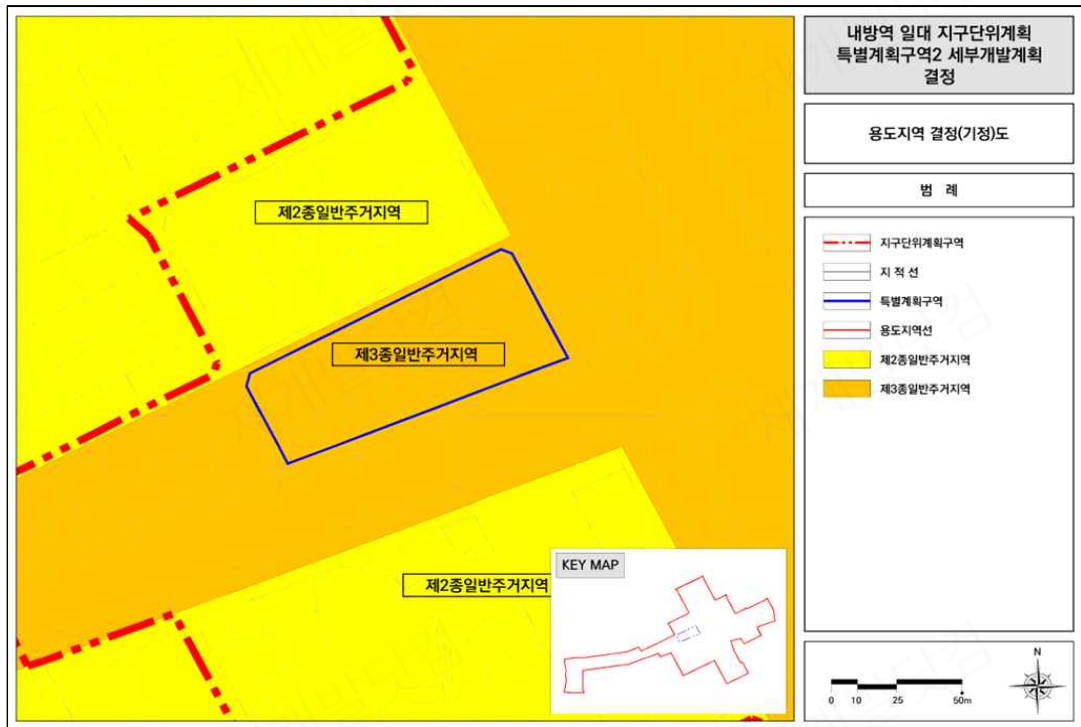
(이 하 여 백)

■ 내방역 일대 지구단위계획 특별계획구역2 세부개발계획 결정도
[특별계획구역 결정도]

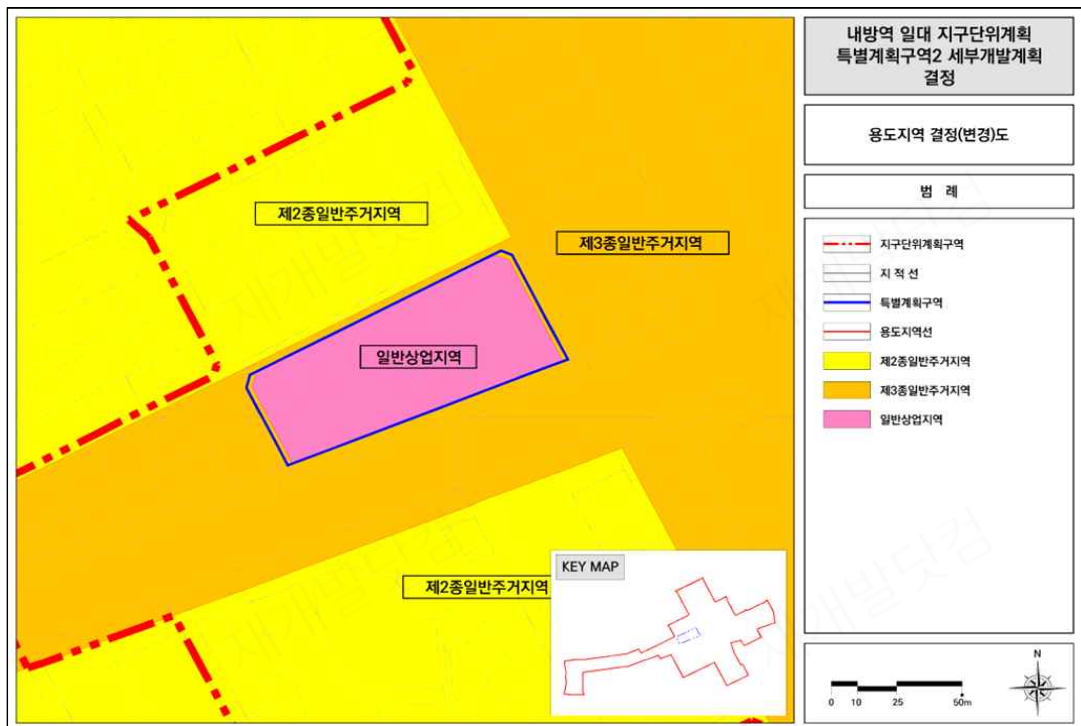


(이 하 여 백)

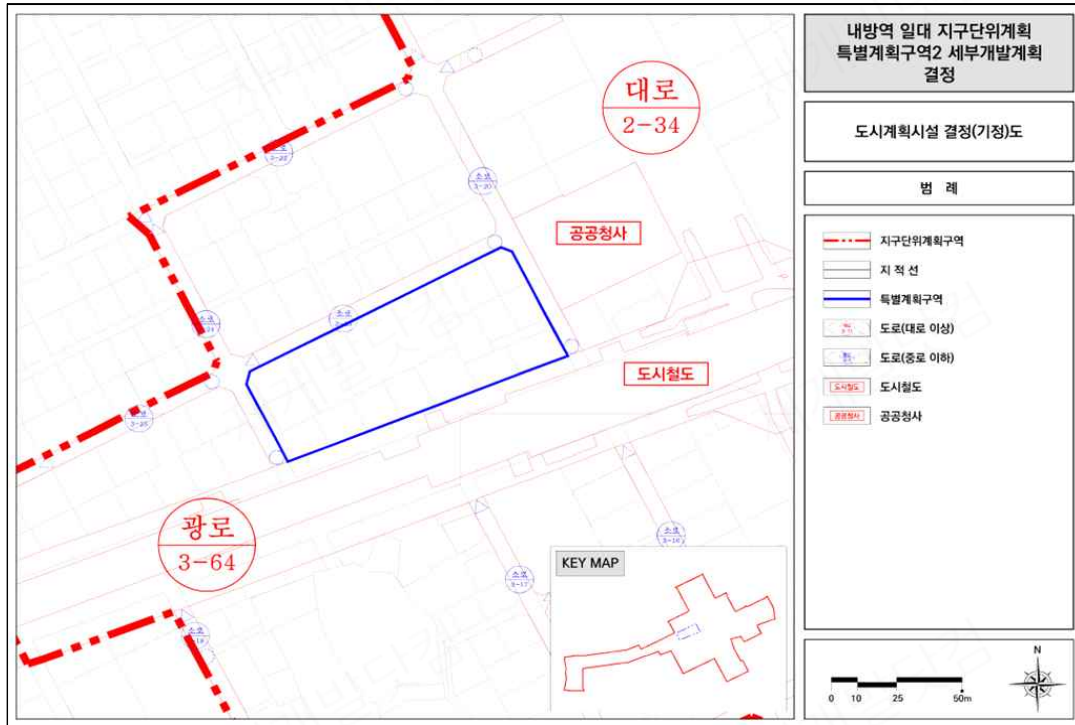
[용도지역 결정(기정)도]



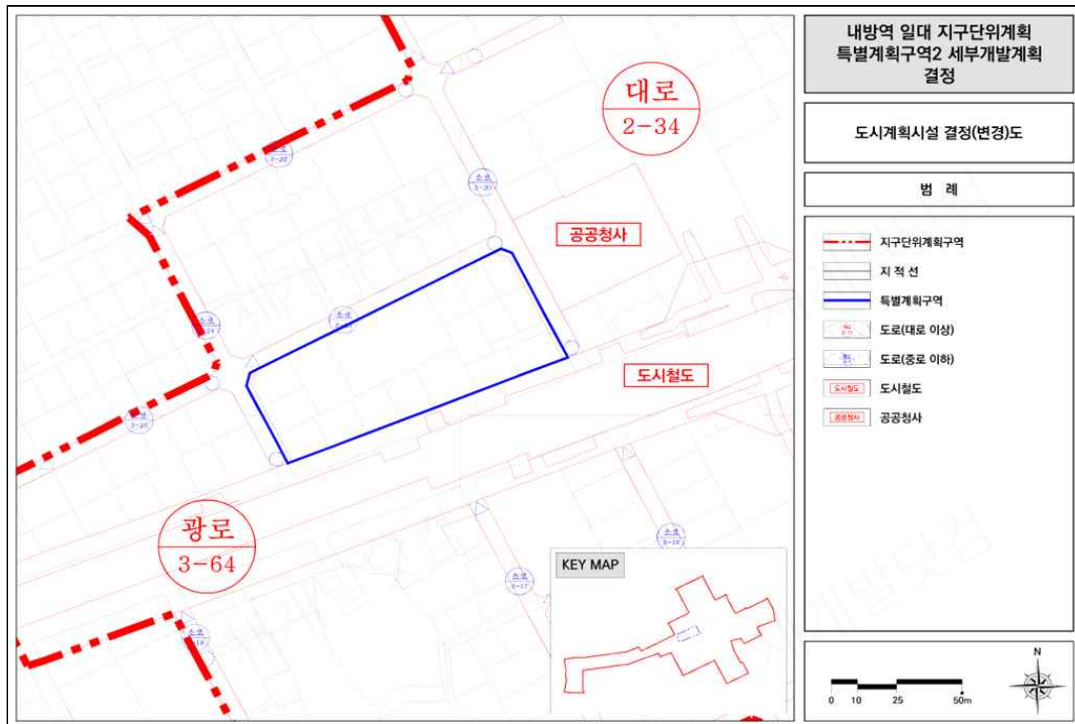
[용도지역 결정(변경)도]



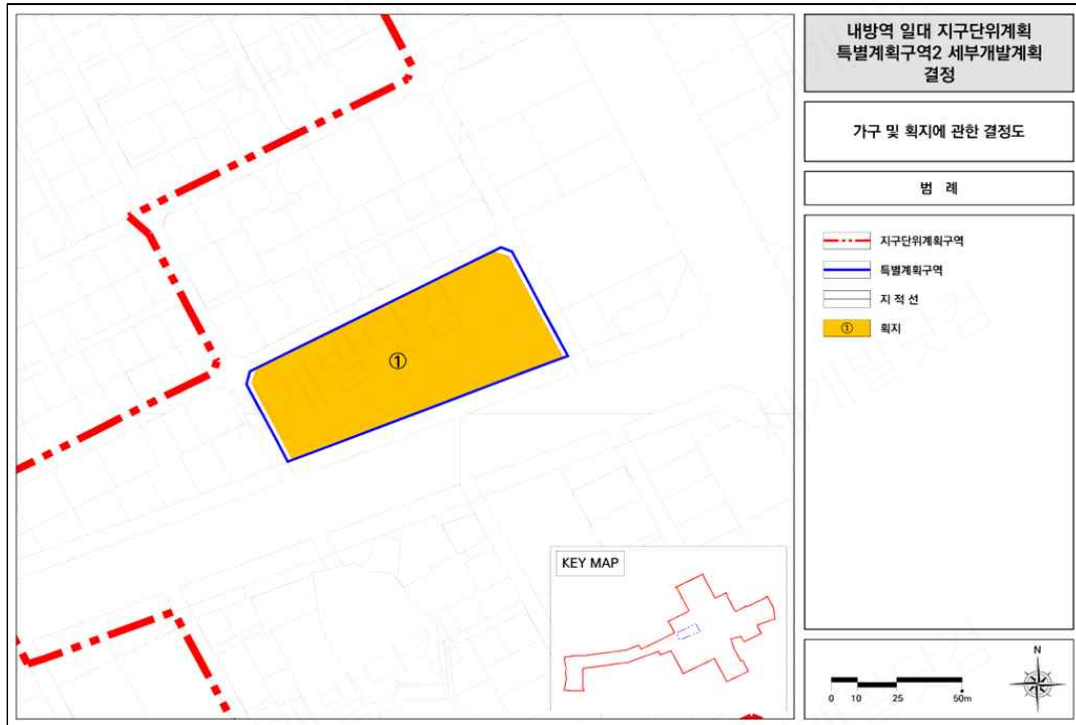
[도시계획시설 결정(기정)도]



[도시계획시설 결정(변경)도]



[가구 및 획지에 관한 결정도]



[세부개발계획 결정도]

