

◆ 서울특별시고시 제2022-481호
**도시관리계획(서초동 1342번지 일대 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정
및 지형도면 고시**

서울특별시 서초구공고 제2021-136호(2021.01.28.) 열람공고한 도시관리계획(서초동 1342번지 일대 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정(안)에 대하여 2022년 제5차 서울특별시 도시·건축공동위원회(수권소위원회) 심의 결과(수정가결)를 반영하여 서초구공고 제2022-2053(2022.10.27.)호로 재열람공고하고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은 법 시행령 제25조의 규정에 따라 도시관리계획을 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조, 같은 법 시행령 제7조 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2022년 12월 8일

서울특별시장**I. 결정 취지**

- 강남도심 확대 및 효령로 북측 재건축, 향후 경부간선도로 지하화 등 미래 여건변화에 대응하고, 이면부 노후주거지의 정주환경 개선 및 도심기능 수행과 가로활성화 도모 등을 위해 지구단위계획구역 및 계획을 결정하는 사항임.

II. 도시관리계획에 관한 결정(변경) 조서**1. 지구단위계획구역에 관한 결정****1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서****가. 지구단위계획구역****1) 지구단위계획구역 결정조서**

구분	구역명	위 치	면적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
신설	서초동 1342번지 일대 지구단위계획구역	서초구 서초동 1342번지 일원	-	증) 82,031.0	82,031.0	-

2) 지구단위계획구역 결정사유서

구분	구역명	위 치	면적(㎡)	결정사유
신설	서초동 1342번지 일대 지구단위계획구역	서초구 서초동 1342번지 일원	82,031.0	• 강남도심 확대 및 효령로 북측 재건축, 향후 경부간선도로 지하화 등 미래 여건변화에 대응하고, • 이면부 노후주거지의 정주환경 개선 및 도심기능 수행과 가로활성화 도모 등을 위해 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 수립

② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

가. 용도지역

1) 용도지역 결정(변경)조서

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		82,031.0	-	82,031.0	100.0	
주거지역	소 계	79,715.5	-	79,715.5	97.2	
	제1종일반주거지역	1,310.7	-	1,310.7	1.6	
	제2종일반주거지역	36,511.3	감) 21,649.9	14,861.4	18.1	
	제3종일반주거지역	41,893.5	증) 21,649.9	63,543.4	77.5	
상업지역	일반상업지역	2,315.5	-	2,315.5	2.8	

※ 특별계획가능구역은 해당 계획지침 적용

2) 용도지역 결정(변경)사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적 (㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
①	서초동 1342번지 일대	제2종일반주거 지역	제3종일반주거 지역	21,649.9	• 강남도심에 속한 대상지 주변 여건변화 및 유동인구 증가에 대응하고, 근린 서비스 기능 및 가로활성화 도모를 위해 금회 용도지역 변경

2. 도시계획시설에 관한 결정(변경)조서

가. 교통시설

1) 도로 : 변경

가) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	중로	1	98	20	보조간선도로	4,055 (188)	서초동 (지구계)	양재동 (지구계)	일반도 로	건고제503호 (1969.08.27.)	서운로
기정	중로	3	-	8~14 (8)	집산도로	372 (212)	(서초동 1346)	(서초동 1355)	일반도 로	-	효령로72길
변경	중로	3	1	8~14 (8)	집산도로	372 (212)	(서초동 1346)	(서초동 1355)	일반도 로	-	효령로72길
기정	소로	1	-	10	국지도로	186	(서초동 1341-7)	(서초동 1357-55)	일반도 로	-	남부순환로347길
변경	소로	1	1	10	국지도로	186	(서초동 1341-7)	(서초동 1357-55)	일반도 로	-	남부순환로347길
기정	소로	2	-	8	국지도로	190 (140)	(서초동 1348-17)	(서초동 1347-20)	일반도 로	-	효령로74길
변경	소로	2	1	8	국지도로	190 (140)	(서초동 1348-17)	(서초동 1347-20)	일반도 로	-	효령로74길

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	2	-	8	국지도로	73	서초동 1343-4	서초동 1344-29	일반 도로	-	효령로74길
변경	소로	2	2	8	국지도로	73	서초동 1343-4	서초동 1344-29	일반 도로	-	효령로74길
기정	소로	2	-	8	국지도로	145	서초동 1342-6	서초동 1342-13	일반 도로	-	서운로11길
변경	소로	2	3	8	국지도로	145	서초동 1342-6	서초동 1342-13	일반 도로	-	서운로11길
기정	소로	2	-	8	국지도로	145	서초동 1341-9	서초동 1341-19	일반 도로	-	강남대로 47길
변경	소로	2	4	8	국지도로	145	서초동 1341-9	서초동 1341-19	일반 도로	-	강남대로 47길
기정	소로	2	-	8	국지도로	130	서초동 1340-8	서초동 1340	일반 도로	-	강남대로 47길
변경	소로	2	5	8	국지도로	130	서초동 1340-8	서초동 1340	일반 도로	-	강남대로 47길
기정	소로	3	-	4	국지도로	152	(서초동 1348)	(서초동 1347-20)	일반 도로	-	서운로11길
변경	소로	3	1	4	국지도로	152	(서초동 1348)	(서초동 1347-20)	일반 도로	-	서운로11길
기정	소로	3	-	4	국지도로	130	(서초동 1357-19)	(서초동 1357-74)	일반 도로	-	강남대로 45길
변경	소로	3	2	4	국지도로	130	(서초동 1357-19)	(서초동 1357-74)	일반 도로	-	강남대로 45길
기정	소로	3	-	4	국지도로	276	(서초동 1344-25)	(서초동 1344-12)	일반 도로	-	서운로9길
변경	소로	2	6	6	국지도로	132	(서초동 1344-25)	(서초동 1344-12)	일반 도로	-	서운로9길
기정	소로	3	-	5	국지도로	137	서초동 1349-22	서초동 1350-4	일반 도로	-	서운로9길
변경	소로	3	4	5	국지도로	137	서초동 1349-22	서초동 1350-4	일반 도로	-	서운로9길
기정	소로	3	-	4	국지도로	53	서초동 1350-3	서초동 1350	일반 도로	-	서운로11길
변경	소로	3	5	4	국지도로	53	서초동 1350-3	서초동 1350	일반 도로	-	서운로11길
기정	소로	3	-	3	국지도로	21	서초동 1343-5	서초동 1343-16	일반 도로	-	서운로11길
변경	소로	3	6	3	국지도로	21	서초동 1343-5	서초동 1343-16	일반 도로	-	서운로11길

※ ()안은 지구단위계획구역 내 도로번호(임시), 폭원, 연장, 시종점임

가) 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 3-	중로 3-(1)	• 도로명, 노선번호 등 부여	• 영동토지구획정리사업 시 도시계획시설로 결정하여 조성한 도로에 대해 급회 지구단위계획 수립 시 도로명 및 노선번호 등 부여
소로 1-	소로 1-(1)	• 도로명, 노선번호 등 부여	
소로 2-	소로 2-(1)	• 도로명, 노선번호 등 부여	
소로 2-	소로 2-(2)	• 도로명, 노선번호 등 부여	
소로 2-	소로 2-(3)	• 도로명, 노선번호 등 부여	
소로 2-	소로 2-(4)	• 도로명, 노선번호 등 부여	
소로 2-	소로 2-(5)	• 도로명, 노선번호 등 부여	• 기존 도로시설의 지적 경계에 따라 폭원 조정
소로 3-	소로 2-(6)	• 도로 폭원 조정 (4m → 6m)	
소로 3-	소로 3-(1)	• 도로명, 노선번호 등 부여	• 영동토지구획정리사업 시 도시계획시설로 결정하여 조성한 도로에 대해 급회 지구단위계획 수립 시 도로명 및 노선번호 등 부여
소로 3-	소로 3-(2)	• 도로명, 노선번호 등 부여	
소로 3-	소로 3-(4)	• 도로명, 노선번호 등 부여	
소로 3-	소로 3-(5)	• 도로명, 노선번호 등 부여	
소로 3-	소로 3-(6)	• 도로명, 노선번호 등 부여	

나. 공간시설

1) 공원 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공원	어린이 공원	서초동 1343-8	984.9	-	984.9	건설부고시 제504호 (1982.12.29)	마산말 어린이공원

③ 건축계획에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

가. 가구 결정조서

가구번호	위치	면적(㎡)	비고
1	서초동 1340번지 일대	5,899.1	도심용도 전략적 확대를 위한 가구
2	서초동 1357번지 일대	8,276.6	
3	서초동 1357-49번지 일대	8,272.2	
4	서초동 1341번지 일대	6,468.1	가로활성화 및 가로환경 개선을 위한 가구
5	서초동 1356번지 일대	2,746.8	
6	서초동 1342번지 일대	6,449.6	
7	서초동 1343번지 일대	4,449.2	
8	서초동 1344번지 일대	10,230.6	노후·불량 주거지의 주거환경 개선 및 기반시설 확보
9	서초동 1343-7번지 일대	904.9	
10	서초동 1348번지 일대	4,569.7	
11	서초동 1349번지 일대	7,277.1	

나. 획지계획

1) 최대개발규모 결정조서

구분	최대개발규모	비고
효령로변	2,500㎡ 이하	- 주변 지구단위계획(양재 지구중심)의 최대개발규모 기준 고려 - 양재 지구중심 : 간선부 3,000㎡, 이면부 1,500㎡
강남대로변	1,500㎡ 이하	
그 외	1,000㎡ 이하	

※ 특별계획가능구역은 해당 계획지침 적용

2) 공동개발 결정조서

구분	가구 번호	위치	면적(㎡)	
공동개발(지정)	1	서초동 1340-6	503.7	814.3
		서초동 1340-7	160.0	
		서초동 1340-8	150.6	
	2	서초동 1357-10	388.7	733.2
		서초동 1357-11	344.5	
	3	서초동 1357-35	406.1	1,166.5
		서초동 1357-74	760.4	
	4	서초동 1341-5	330.8	660.9
		서초동 1341-6	330.1	
	6	서초동 1342-4	338.7	654.6
		서초동 1342-5	315.9	
공동개발(권정)	3	서초동 1357-65	451.0	967.0
		서초동 1357-66	516.0	
	7	서초동 1343-1	342.6	357.5
		서초동 1343-20	14.9	

2. 건축물 용도에 관한 결정조서

가. 권장용도 결정조서

구분	내용	비고
A	- 문화 및 집회시설 중 다음에 해당하는 시설 - 가목 : 공연장 - 라목 : 전시장 - 교육연구시설 중 다음에 해당하는 시설 - 마목 : 연구소 - 노유자시설 중 다음에 해당하는 시설 - 가목 : 아동 관련 시설 - 업무시설 중 다음에 해당하는 시설 - 가목 : 공공업무시설 - 나목 : 일반업무시설	강남대로변 간선부 및 이면부
B	- 제1종근린생활시설 중 다음에 해당하는 시설 - 라목 : 의원, 치과의원, 한의원 등 진료·치료 등을 위한 시설 - 마목 : 탁구장, 체육도장 - 제2종근린생활시설 중 다음에 해당하는 시설 - 가목 : 공연장 - 파목 : 테니스장, 볼링장 등 주민의 체육 활동을 위한 시설 - 문화 및 집회시설 중 다음에 해당하는 시설 - 가목 : 공연장 - 노유자시설 중 다음에 해당하는 시설 - 가목 : 아동 관련 시설	효령로72길변
C	※ 다음에 해당하는 가로활성화 용도 - 제1종근린생활시설 중 다음에 해당하는 시설 - 가목 : 소매점 - 나목 : 휴게음식점, 제과점 - 제2종근린생활시설 중 다음에 해당하는 시설 - 라목 : 서점 - 아목 : 휴게음식점, 제과점 - 자목 : 일반음식점	효령로, 서운로변 저층부(1층)

※ 특별계획가능구역은 해당 계획지침 적용

※ 가로활성화 용도 : 1층 바닥면적의 50% 이상, 1층 전면폭의 50% 이상 가로활성화 용도 설치

나. 불허용도 결정조서

구분	내용	비고
A	• 해당 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물 • 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택(주거복합건축물 제외) • 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 총포판매소, 옥외에 철탑이 있는 골프연습장, 단란주점, 안마시술소, 노래연습장 • 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 마권장외발매소·마권전화투표소 및 이와 비슷한 시설, 관람장 • 건축법 시행령 별표1 제6호의 종교시설 중 종교집회장에 설치하는 봉안당 • 건축법 시행령 별표1 제8호의 운수시설 • 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원 및 격리병원 • 건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 • 건축법 시행령 별표1 제17호의 공장 • 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소 및 액화석유가스 충전소 제외) • 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차 관련 시설 중 검사장, 정비공장, 운전학원 및 정비학원, 아목의 차고 및 주차장 • 건축법 시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설 • 건축법 시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사시설 중 국방·군사시설 • 건축법 시행령 별표1 제25호의 발전시설 • 건축법 시행령 별표1 제28호의 장례식장 • 건축법 시행령 별표1 제29조의 야영장 시설	노선 상업 지역
B	• 해당 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물 • 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 총포판매소, 옥외에 철탑이 있는 골프연습장, 제조업소, 수리업 등 물품의 제조·가공·수리 등을 위한 시설, 안마시술소 • 건축법 시행령 별표1 제6호의 종교시설 중 종교집회장에 설치하는 봉안당 • 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원 • 건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 • 건축법 시행령 별표1 제17호의 공장 • 건축법 시행령 별표1 제18호의 창고시설 중 창고 • 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 • 건축법 시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설 • 건축법 시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사시설 중 교정시설, 보호관찰소·갱생보호소 및 이와 유사한 시설, 국방·군사시설 • 건축법 시행령 별표1 제25호의 발전시설	제3종 일반 주거 지역
C	• 해당 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물 • 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택(주거복합 제외) • 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 총포판매소, 옥외 철탑이 있는 골프연습장 • 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 마권장외발매소·마권전화투표소 • 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외철탑골프연습장 • 건축법 시행령 별표1 제17호의 공장 • 건축법 시행령 별표1 제18호의 창고시설 중 창고 • 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물 저장 및 처리시설 (주유소 및 액화 석유가스 충전소 제외) • 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차 관련시설(주차장 제외) • 건축법 시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물 관련 시설 • 건축법 시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사 시설	제3종 일반 주거 지역

※ 특별계획가능구역은 해당 계획지침 적용

3. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

가. 건폐율 결정조서

구분	건폐율	비고
제1종일반주거지역	60% 이하	
제2종일반주거지역	60% 이하	
제3종일반주거지역	50% 이하	
준주거지역	60% 이하	
일반상업지역	60% 이하	

※ 특별계획가능구역은 해당 계획지침 적용

나. 용적률 결정조서

종전	변경	용적률			비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	
제2종일반주거지역	제2종일반주거지역	200% 이하	200% 이하	법적용적률 2배 이하	
	제3종일반주거지역	200% 이하	230% 이하	250% 이하	
제3종일반주거지역	제3종일반주거지역	250% 이하	250% 이하	법적용적률 2배 이하	
	준주거지역	250% 이하	350% 이하	400% 이하	
일반상업지역	일반상업지역	600% 이하	800% 이하	법적용적률 2배 이하	

※ 상업지역에 저촉되는 대지의 주거복합 건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르며, 특별계획가능구역은 해당 계획지침 적용

※ 법적용적률이란 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제1항부터 제4항까지 및 제16항에 따른 용도지역 용적률을 말함

※ $\text{기준용적률} + \sum(\text{각 항목별 용적률 인센티브}) \leq \text{허용용적률}$

※ $\text{상한용적률} = \text{산정된 허용용적률} + \{\text{허용용적률} \times (1.3 \times \text{가중치} \times \text{a토지}) + (0.7 \times \text{a건축물})\}$ 이하

다. 높이

구분		높이계획	비고
간선부	강남대로변 (일반상업지역)	100m이하	• 강남대로 가로구역 최고높이 적용
	효령로변 (제3종일반주거지역)	60m이하	• 블록별 평균높이, 용도지역별 높이기준, 건폐율/용적률을 고려한 높이 적용
	서운로변 (제3종일반주거지역)	30m이하	
이면부	강남대로 이면부 (제3종일반주거지역)	40m이하	• 강남대로 가로구역 최고높이 적용
	효령로 이면부 (제3종일반주거지역)	30m이하	• 블록별 평균높이 적용
	마산말공원 일대(이면부) (제3종일반주거지역)	30m이하	
	한전아트센터 서측 (제2종일반주거지역)	25m이하	• 블록별 평균높이 적용

※ 특별계획가능구역은 해당 계획지침 적용

4. 건축물 배치에 관한 결정조서

가. 건축물 배치 결정조서

구분	적용지역		계획내용	비고
건축한계선	간선부	- 강남대로 - 효령로	대지경계선으로부터 3.0m	
	이면부	- 강남대로43길 - 남부순환로347길 동측 - 효령로72길 북측 일부	대지경계선으로부터 2.0m	
		- 강남대로45길 - 서운로 서측 - 서운로11길 북측	대지경계선으로부터 1.5m	
		- 강남대로47길 - 남부순환로347길 서측 - 서운로 동측 - 서운로9길 - 서운로11길 남측 - 효령로72길 - 효령로74길	대지경계선으로부터 1.0m	

※ 특별계획가능구역은 해당 계획지침 적용

나. 전면공지 결정조서

구분	적용지역		비고
전면공지	보도부속형 (단차)	- 효령로, 효령로72길 - 강남대로, 강남대로43길 - 서운로, 서운로9길 남측 - 남부순환로347길	
	보도부속형 (무단차)	- 효령로74길 및 이면부 - 강남대로47길 - 서운로9길 북측, 서운로11길 남측	
	차도부속형	- 강남대로45길 - 서운로11길 북측	

※ 특별계획가능구역은 해당 계획지침 적용

5. 용적률 인센티브 계획에 관한 결정조서

가. 적용대상

- 용도지역 변경이 있는 지역에 한하여 적용
(기준용적률과 허용용적률의 차등이 발생하는 경우)
- 단, 기준용적률과 허용용적률이 동일한 용도지역 변경이 없는 지역은 제외

나. 인센티브 항목 구분

- 금회 지구단위계획을 통해 용도지역이 상향되는 효령로 및 서운로변의 경우 공공성 있는 인센티브 계획을 유도하기 위해 허용용적률 인센티브 중 중점 인센티브 비율 상향 적용
- 허용용적률 산정을 위한 인센티브는 중점 인센티브와 계획유도 인센티브 항목으로 구분
 - 중점 인센티브 : 지구통합기본계획을 실현하기 위한 중점 계획항목으로서,
특별계획가능구역은 허용용적률 인센티브량의 30/100,
효령로 및 서운로변은 허용용적률 인센티브량의 50/100으로 계획
 - 계획유도 인센티브 : 지구단위계획 목적 달성을 위한 이행 유도가 필요한 항목으로서,
특별계획가능구역은 허용용적률 인센티브량의 70/100,
효령로 및 서운로변은 허용용적률 인센티브량의 50/100으로 계획

구분	허용용적률		상한용적률
	중점 인센티브	계획유도 인센티브	
특별계획 가능구역	중점 계획항목 이행 시 (인센티브량의 30%)	계획유도 항목 이행 시 (인센티브량의 70%)	공공시설 등 제공 시 등
효령로 및 서운로변	중점 계획항목 이행 시 (인센티브량의 50%)	계획유도 항목 이행 시 (인센티브량의 50%)	용도지역 상향에 따른 공공성 확보를 위해 중점 인센티브 비율 상향 조정

다. 참고사항

- 기준용적률 + Σ (각 항목별 용적률 인센티브) $\leq$ 허용용적률
- 중점 인센티브의 부족한 인센티브량은 계획유도 인센티브 항목으로 대체 불가함
- 환경친화적 건축물 인센티브계획 기준은 구역 공통 적용사항으로서 법적 의무설치 항목은 인센티브 산정 시 제외함

라. 용적률 인센티브 계획기준(중점 + 계획유도)

1) 제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역 : 특별계획가능구역 ①, ②

구분	항목		완화기준	비고
중점 (30/ 100, 9%)	대지 내 공 지	전면공지	기준용적률 $\times$ (설치면적 / 대지면적) $\times \alpha$	- 건축한계선으로 확보하는 구간을 전면공지로 조성하는 경우 - $\alpha 1 : 0.5$(피로티) - $\alpha 2 : 0.8$(침상형) - $\alpha 3 : 1.0$(개방형)
	건축물 용도	권장용도	기준용적률 $\times$ (권장용도 면적 / 연면적) $\times 0.25$	- 주거환경 개선을 위해 권장용도 도입하는 경우 - 건축연면적의 20% 이상 권장용도 도입 시 (공용면적 제외)
계획 유도 (70/ 100, 21%)	대지 내 공 지	공개공지, 쌈지형 공지	기준용적률 $\times$ {(설치면적 - 의무면적) / 대지면적} $\times \alpha$	- 휴게 및 조경 등을 위한 공지를 조성하는 경우 - $\alpha 1 : 0.5$(피로티) - $\alpha 2 : 0.8$(침상형) - $\alpha 3 : 1.0$(개방형)
		공공보행 통로	기준용적률 $\times$ (조성면적 / 대지면적) $\times \alpha$	- 대지 내 보행자 통행을 위한 공공보행통로를 조성하는 경우 - $\alpha 1 : 0.5$(피로티) - $\alpha 2 : 1.0$(개방형)
	친환경	빗물관리 시설 설치	기준용적률 $\times 0.03$	- 빗물저류시설 용량 및 빗물침투시설 설계침투량의 합이 아래기준 이상인 경우 - 건축면적 $\times 0.05$ 또는 대지면적 $\times 0.02$ 이상 설치 시
		중수도시설 설치	기준용적률 $\times 0.03$	총 사용수량의 10% 이상을 중수도 시설로 설치하는 경우(법정 의무시설 제외)
		환경친화적 건축물	계획유도 인센티브량(21%)의 40% 내 외	[환경친화적 건축물 인센티브계획] 참조

2) 제3종일반주거지역 → 준주거지역 : 특별계획가능구역 ③, ④, ⑤

구분	항목		완화기준	비고
중점 (30/ 100, 30%)	획지 계획	통합개발	• 기준용적률 $\times \alpha$	• 적정 규모 개발을 유도하기 위해 통합개발 하는 경우 - $\alpha 1 : 0.08$ (획지분할 시) - $\alpha 2 : 0.10$ (통합개발 시)
	건축물 용도	권장용도	• 기준용적률 $\times$ (권장용도 면적 / 연면적) $\times 0.3$	• 강남도심 지원기능 마련을 위해 권장용도 도입하는 경우 - 건축연면적의 20% 이상 권장용도 도입 시 (공용면적 제외)
	건축물 형태	가로활성화 입면 조성	• 기준용적률 $\times 0.06$	• 도로에 접한 1층부 벽면의 50% 이상을 가로오픈형 디자인으로 적용하는 경우 (투시율 70~80% 이상)
계획 유도 (70/ 100, 70%)	대지 내 공지	공개공지, 쌈지형 공지	• 기준용적률 $\times$ {(설치면적 - 의무면적) / 대지면적} $\times \alpha$	• 휴게 및 조경 등을 위한 공지를 조성하는 경우 - $\alpha 1 : 0.5$ (피로티) - $\alpha 2 : 0.8$ (침상형) - $\alpha 3 : 1.0$ (개방형)
		공공보행 통로	• 기준용적률 $\times$ (조성면적 / 대지면적) $\times \alpha$	• 대지 내 보행자 통행을 위한 공공보행통로를 조성하는 경우 - $\alpha 1 : 0.5$ (피로티) - $\alpha 2 : 1.0$ (개방형)
		전면공지	• 기준용적률 $\times$ (설치면적 / 대지면적) $\times \alpha$	• 건축한계선으로 확보하는 구간을 전면공지로 조성하는 경우 - $\alpha 1 : 0.5$ (피로티) - $\alpha 2 : 0.8$ (침상형) - $\alpha 3 : 1.0$ (개방형)
	주차 계획	공유주차장 설치	• 기준용적률 $\times \alpha$	• 법정 주차대수 중 5% 이상을 공유주차장으로 활용하는 경우 - $\alpha 1 : 0.10$ (5%) - $\alpha 2 : 0.15$ (7%) - $\alpha 3 : 0.20$ (10% 이상)
	친환경	빗물관리 시설 설치	• 기준용적률 $\times 0.03$	• 빗물저류시설 용량 및 빗물침투시설 설계침투량의 합이 아래기준 이상인 경우 - 건축면적 $\times 0.05$ 또는 대지면적 $\times 0.02$ 이상 설치 시
		중수도시설 설치	• 기준용적률 $\times 0.03$	• 총 사용수량의 10% 이상을 중수도 시설로 설치하는 경우(법정 의무시설 제외)
		환경친화적 건축물	• 계획유도 인센티브(70%)의 40% 내 외	• [환경친화적 건축물 인센티브계획] 참조

3) 제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역 : 효령로 및 서운로변

구분	항목		완화기준	비고
중점 (50/ 100, 15%)	가로 환경	스마트그린 가로환경 조성	• 기준용적률 $\times \alpha$	- 저탄소 신재생에너지 기반의 도시환경 조성을 위해 전기차 충전소를 대지 내 주차장에 설치하는 경우 - $\alpha 1$: 0.05(1개소) - $\alpha 2$: 0.06(2개소) - $\alpha 3$: 0.07(3개소 이상)
	대지 내 공지	전면공지	• 기준용적률 $\times 0.03$	• 건축한계선으로 확보하는 구간을 전면공지로 조성하는 경우
	주차 계획	공유주차장 설치	• 기준용적률 $\times \alpha$	- 법정 주차대수 외 추가로 주차면수를 확보하여 공유주차장으로 활용하는 경우 - $\alpha 1$: 0.05(1면) - $\alpha 2$: 0.06(2면) - $\alpha 3$: 0.07(3면 이상)
계획 유도 (50/ 100, 15%)	획지 계획	공동개발	• 기준용적률 $\times \alpha$	- 적정 규모 개발을 유도하기 위해 공동개발 하는 경우(동일소유 공동개발 포함) - $\alpha 1$: 0.05(2필지) - $\alpha 2$: 0.07(3필지) - $\alpha 3$: 0.10(4필지 이상)
	친환경	빗물관리 시설 설치	• 기준용적률 $\times 0.04$	- 빗물저류시설 용량 및 빗물침투시설 설계침투량의 합이 아래기준 이상인 경우 - 건축면적 $\times 0.05$ 또는 - 대지면적 $\times 0.02$ 이상 설치 시
		증수도시설 설치	• 기준용적률 $\times 0.03$	• 총 사용수량의 10% 이상을 증수도 시설로 설치하는 경우(법정 의무시설 제외)
		환경친화적 건축물	• 계획유도 인센티브량(15%)의 40% 내 외	• [환경친화적 건축물 인센티브계획] 참조

마. 환경친화적 건축물 인센티브계획

항목	완화기준		비고			
	제2종종일반주거지역→제3종일반주거지역	제3종일반주거지역→준주거지역				
녹색주차장	• 기준용적률 x 0.03	• 기준용적률 x 0.06	• 쾌적한 주거환경 조성을 위해 녹색주차장을 조성하는 경우			
생태면적률 상향 조정	• 기준용적률 x 0.02	• 기준용적률 x 0.04	• 생태면적률 적용기준 대비 5%p 이상 추가 적용하는 경우			
옥상녹화	• 기준용적률 x 0.03	• 기준용적률 x 0.06	• 건축물 옥상부에 조경을 식재하여 녹화하는 경우			
신재생 에너지 사용	• 기준용적률 x 0.02	• 기준용적률 x 0.04	• 신재생 에너지를 사용하는 경우 - 건축공사비의 1% 이상 또는 총 에너지 사용량의 1% 이상 부담			
에너지 절약	• 기준용적률 x α - $\alpha 1$: 0.01 (1등급) - $\alpha 2$: 0.02 (2등급)	• 기준용적률 x α - $\alpha 1$: 0.03 (1등급) - $\alpha 2$: 0.04 (2등급)	구분	에너지 절감율	에너지 성능지표	친환경 건축물인증
			1등급	33.5% 이상	81점 이상	85점 이상
			2등급	23.5 ~ 33.4%	74 ~ 80점	75 ~ 84점
미세먼지 저감시설	• 기준용적률 x α - $\alpha 1$: 0.01 (1개) - $\alpha 2$: 0.02 (2개 이상)	• 기준용적률 x α - $\alpha 1$: 0.03 (1개) - $\alpha 2$: 0.04 (2개 이상)	• 미세먼지 저감을 위해 저감시설을 대지 내 설치하는 경우 (미스트 분사장치, 미세먼지 저감 수종 식재 등)			

6. 특별계획가능구역에 관한 결정조서

가. 특별계획가능구역 결정조서

구분	도면표시번호	구역명	위치	면적(㎡)	비고
신설	①	특별계획가능구역 ①	서초동 1348번지 일대	4,569.7	
신설	②	특별계획가능구역 ②	서초동 1349번지 일대	7,277.1	
신설	③	특별계획가능구역 ③	서초동 1340번지 일대	5,083.0	
신설	④	특별계획가능구역 ④	서초동 1357번지 일대	6,710.7	
신설	⑤	특별계획가능구역 ⑤	서초동 1357-49번지 일대	6,138.0	

나. 특별계획가능구역 결정사유서

구역명	결정사유
특별계획가능구역 ①, ②	• 주변의 고층건축물로 둘러싸인 노후·불량한 지역의 정주환경 개선을 위해 블록단위 개발에 대한 주민동의율을 감안하여 특별계획가능구역 지정
특별계획가능구역 ③, ④, ⑤	• 뱅뱅사거리 및 강남대로에 인접하여 향후 개발시 가시적 효과가 크고, 강남도심 지원기능 마련 등 지구단위계획 목적을 달성할 수 있도록 하기 위해 특별계획가능구역 지정

다. 특별계획가능구역의 효력기간

- 지구단위계획 결정 고시일로부터 3년 이내에 특별계획가능구역 지정에 관한 신청이 없는 경우 그 3년이 되는 날의 다음날에 특별계획가능구역에 대한 효력을 상실하며, 이 경우 일반 지구단위계획에 따른 개별 건축행위는 가능함
(효력 상실에 대한 별도 고시가 없어도 효력기간 연장에 대한 주민요청이 없는 경우에는 특별계획가능구역에 대한 효력을 상실함)
- 단, 주민요청(대상 토지면적의 1/2 이상 동의) 및 입안권자(구청장 등)이 필요하다고 인정하는 경우에는 해당 위원회 자문(자치구 포함)을 거쳐 2년 이내(총 5년 범위 이내) 연장 가능

라. 획지분할 가능선 지정 사유

- 특별계획가능구역 ② : 총 5차례의 주민설문조사 결과 특별계획가능구역 ② 내 남측 소유자들의 개발의사가 높은 것으로 나타남에 따라, 특별계획가능구역 지정을 동의하는 블록이 우선적으로 개발 될 수 있도록 획지분할 가능선 지정
- 특별계획가능구역 ③, ④, ⑤ : 소규모 필지 밀집지역인 대상지 특성을 고려하여 사업의 실현성 확보를 위해 획지분할 가능선 지정

마. 특별계획가능구역 계획지침
1) 특별계획가능구역 ① 계획지침

구분		계획지침
구역면적		• 4,569.7㎡
용도지역		• 제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역 - 단, 용도지역 변경은 세부개발계획 수립 전제
기반시설		• 효령로 72길 확폭 : 8m → 12m (확폭구간은 차도로 활용) • 서운로11길 확폭 : 4m → 6m
공공기여		• 공공기여 기준 : 10% 이상 • 공공기여 계획(안) - 효령로72길, 서운로11길 확폭 - 기타 생활권계획상 부족한 생활서비스시설 등 ※ 공공기여계획은 세부개발계획 시 「기부채납 공공시설 통합 관리시스템 운영계획(2015.08.25.)」에 따라 통합관리부서와 사전협의할 것
건축물 용도	권장용도	• 제1종근린생활시설 중 다음에 해당하는 시설 - 라목 : 의원, 치과의원, 한의원 등 진료·치료 등을 위한 시설 - 마목 : 탁구장, 체육도장 • 제2종근린생활시설 중 다음에 해당하는 시설 - 가목 : 공연장 - 파목 : 테니스장, 볼링장 등 주민의 체육 활동을 위한 시설 • 문화 및 집회시설 중 다음에 해당하는 시설 - 가목 : 공연장 • 노유자시설 중 다음에 해당하는 시설 - 가목 : 아동 관련 시설
	불허용도	• 불허용도 분류표상 B에 해당하는 용도
건폐율		• 50% 이하
용적률	기준	• 200% 이하
	허용	• 230% 이하
	상한	• 250% 이하
높이		• 최고높이 50m 이하
건축한계선		• 효령로72길 : 3m • 효령로74길 : 2m • 서운로11길 : 2m
전면공지		• 건축한계선으로 확보하는 구간을 전면공지로 조성
교통처리		• 효령로72길변 차량출입금지
기타		• 100세대 이상 공동주택(아파트) 건립 시 : 공동주택 건립형 지구단위계획 기준 적용 • 가로주택정비사업 등 개별사업법에 의해 추진하는 경우 해당기준 적용 가능

※ 지구단위계획 결정 고시일부터 3년 이내 특별계획구역 지정 신청이 없는 경우 3년이 되는 날의 다음날 특별계획가능구역에 대한 효력 상실하여 일반지침을 따름
 ※ 단, 주민요청(대상 토지면적의 1/2 이상 동의) 및 입안권자(구청장 등)이 필요하다고 인정하는 경우 해당 위원회 자문(자치구 포함)을 거쳐 2년 이내(총 5년 범위 이내) 연장 가능

2) 특별계획가능구역 ② 계획지침

구분		계획지침
구역면적		• 7,277.1㎡
용도지역		• 제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역 - 단, 용도지역 변경은 세부개발계획 수립 전제
기반시설		• 효령로 72길 확폭 : 8m → 12m (확폭구간은 차도로 활용)
공공기여		• 공공기여 기준 : 10% 이상
		• 공공기여 계획(안) - 효령로72길 확폭 - 기타 생활권계획상 부족한 생활서비스시설 등 ※ 공공기여계획은 세부개발계획 시 「기부채납 공공시설 통합 관리시스템 운영계획(2015.08.25.)」에 따라 통합관리부서와 사전협의할 것
건축물 용도	권장용도	- 제1종근린생활시설 중 다음에 해당하는 시설 - 라목 : 의원, 치과의원, 한의원 등 진료·치료 등을 위한 시설 - 마목 : 탁구장, 체육도장 - 제2종근린생활시설 중 다음에 해당하는 시설 - 가목 : 공연장 - 파목 : 테니스장, 볼링장 등 주민의 체육 활동을 위한 시설 - 문화 및 집회시설 중 다음에 해당하는 시설 - 가목 : 공연장 - 노유자시설 중 다음에 해당하는 시설 - 가목 : 아동 관련 시설
	불허용도	• 불허용도 분류표상 B에 해당하는 용도
건폐율		• 50% 이하
용적률	기준	• 200% 이하
	허용	• 230% 이하
	상한	• 250% 이하
높이		• 최고높이 50m 이하
건축한계선		• 효령로72길 : 3m • 효령로74길 : 2m • 서운로9길 : 2m
전면공지		• 건축한계선으로 확보하는 구간을 전면공지로 조성
교통처리		• 효령로72길변 차량출입금지
공공보행통로		• 24시간 일반인에게 개방된 구조로 조성(폭 4m)
기타		• 100세대 이상 공동주택(아파트) 건립 시 : 공동주택 건립형 지구단위계획 기준 적용
		• 가로주택정비사업 등 개별사업법에 의해 추진하는 경우 해당기준 적용 가능

※ 지구단위계획 결정 고시일부터 3년 이내 특별계획구역 지정 신청이 없는 경우 3년이 되는 날의 다음날 특별계획가능구역에 대한 효력 상실하여 일반지침을 따름
 ※ 단, 주민요청(대상 토지면적의 1/2 이상 동의) 및 입안권자(구청장 등)이 필요하다고 인정하는 경우 해당 위원회 자문(자치구 포함)을 거쳐 2년 이내(총 5년 범위 이내) 연장 가능

3) 특별계획가능구역 ②-1 계획지침(특별계획가능구역 ② 획지분할 시)

구분		계획지침
구역면적		• 4,073.6㎡
용도지역		• 제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역 - 단, 용도지역 변경은 세부개발계획 수립 전제
기반시설		• 효령로 72길 확폭 : 8m → 12m (확폭구간은 차도로 활용)
공공기여		• 공공기여 기준 : 10% 이상
		• 공공기여 계획(안) - 효령로72길 확폭 - 기타 생활관계확상 부족한 생활서비스시설 등 ※ 공공기여계획은 세부개발계획 시 「기부채납 공공시설 통합 관리시스템 운영계획(2015.08.25.)」에 따라 통합관리부서와 사전협의할 것
건축물 용도	권장용도	- 제1종근린생활시설 중 다음에 해당하는 시설 - 라목 : 의원, 치과 의원, 한의원 등 진료·치료 등을 위한 시설 - 마목 : 탁구장, 체육도장 - 제2종근린생활시설 중 다음에 해당하는 시설 - 가목 : 공연장 - 파목 : 테니스장, 볼링장 등 주민의 체육 활동을 위한 시설 - 문화 및 집회시설 중 다음에 해당하는 시설 - 가목 : 공연장 - 노유자시설 중 다음에 해당하는 시설 - 가목 : 아동 관련 시설
	불허용도	• 불허용도 분류표상 B에 해당하는 용도
건폐율		• 50% 이하
용적률	기준	• 200% 이하
	허용	• 230% 이하
	상한	• 250% 이하
높이		• 최고높이 50m 이하
건축한계선		• 효령로72길 : 3m • 효령로74길 : 2m • 서운로9길 : 2m • 특별계획가능구역 ②-2변 : 2m
전면공지		• 건축한계선으로 확보하는 구간을 전면공지로 조성
교통처리		• 효령로72길변 차량출입금지
기타		• 100세대 이상 공동주택(아파트) 건립 시 : 공동주택 건립형 지구단위계획 기준 적용 • 가로주택정비사업 등 개별사업법에 의해 추진하는 경우 해당기준 적용 가능

※ 지구단위계획 결정 고시일부터 3년 이내 특별계획구역 지정 신청이 없는 경우 3년이 되는 날의 다음날 특별계획가능구역에 대한 효력 상실하여 일반지침을 따름
 ※ 단, 주민요청(대상 토지면적의 1/2 이상 동의) 및 입안권자(구청장 등)이 필요하다고 인정하는 경우 해당 위원회 자문(자치구 포함)을 거쳐 2년 이내(총 5년 범위 이내) 연장 가능

4) 특별계획가능구역 ②-2 계획지침(특별계획가능구역 ② 획지분할 시)

구분		계획지침
구역면적		• 3,203.5㎡
용도지역		• 제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역 - 단, 용도지역 변경은 세부개발계획 수립 전제
기반시설		-
공공기여		• 공공기여 기준 : 10% 이상
		• 공공기여 계획(안) - 기타 생활관계계획상 부족한 생활서비스시설 등 ※ 공공기여계획은 세부개발계획 시 「기부채납 공공시설 통합 관리시스템 운영계획(2015.08.25.)」에 따라 통합관리부서와 사전협의할 것
건축물 용도	권장용도	• 제1종근린생활시설 중 다음에 해당하는 시설 - 라목 : 의원, 치과 의원, 한의원 등 진료·치료 등을 위한 시설 - 마목 : 탁구장, 체육도장 • 제2종근린생활시설 중 다음에 해당하는 시설 - 가목 : 공연장 - 파목 : 테니스장, 볼링장 등 주민의 체육 활동을 위한 시설 • 문화 및 집회시설 중 다음에 해당하는 시설 - 가목 : 공연장 • 노유자시설 중 다음에 해당하는 시설 - 가목 : 아동 관련 시설
	불허용도	• 불허용도 분류표상 B에 해당하는 용도
건폐율		• 50% 이하
용적률	기준	• 200% 이하
	허용	• 230% 이하
	상한	• 250% 이하
높이		• 최고높이 50m 이하
건축한계선		• 효령로74길 : 2m • 서운로9길 : 2m • 특별계획가능구역 ②-1번 : 2m
전면공지		• 건축한계선으로 확보하는 구간을 전면공지로 조성
교통처리		-
기타		• 100세대 이상 공동주택(아파트) 건립 시 : 공동주택 건립형 지구단위계획 기준 적용 • 가로주택정비사업 등 개별사업법에 의해 추진하는 경우 해당기준 적용 가능

※ 지구단위계획 결정 고시일부터 3년 이내 특별계획구역 지정 신청이 없는 경우 3년이 되는 날의 다음날 특별계획가능구역에 대한 효력 상실하여 일반지침을 따름

※ 단, 주민요청(대상 토지면적의 1/2 이상 동의) 및 입안권자(구청장 등)이 필요하다고 인정하는 경우 해당 위원회 자문(자치구 포함)을 거쳐 2년 이내(총 5년 범위 이내) 연장 가능

5) 특별계획가능구역 ③ 계획지침

구분		계획지침
구역면적		• 5,083.0㎡
용도지역		• 제3종일반주거지역 → 준주거지역 - 단, 용도지역 변경은 세부개발계획 수립 전제
공공기여		• 공공기여 기준 : 15% 이상
		• 공공기여 계획(안) - 생활권계획상 부족한 생활서비스시설 등 ※ 공공기여계획은 세부개발계획 시 「기부채납 공공시설 통합 관리시스템 운영계획(2015.08.25.)」에 따라 통합관리부서와 사전협의할 것
건축물 용도	권장용도	• 문화 및 집회시설 중 다음에 해당하는 시설 - 가목 : 공연장 - 라목 : 전시장 • 교육연구시설 중 다음에 해당하는 시설 - 마목 : 연구소 • 노유자시설 중 다음에 해당하는 시설 - 가목 : 아동 관련 시설 • 업무시설 중 다음에 해당하는 시설 - 가목 : 공공업무시설 - 나목 : 일반업무시설
	불허용도	• 불허용도 분류표상 C에 해당하는 용도
건폐율		• 60% 이하
용적률	기준	• 250% 이하
	허용	• 350% 이하
	상한	• 400% 이하
높이		• 80m 이하
건축한계선		• 효령로 : 3m • 남부순환로347길 : 2m • 강남대로47길 : 2m
대지안의 공지		• 건축한계선으로 확보하는 구간을 전면공지로 조성
교통처리		• 효령로, 남부순환로347길변 차량출입금지
기타		-

※ 지구단위계획 결정 고시일부터 3년 이내 특별계획구역 지정 신청이 없는 경우 3년이 되는 날의 다음날 특별계획가능구역에 대한 효력 상실하여 일반지침을 따름
 ※ 단, 주민요청(대상 토지면적의 1/2 이상 동의) 및 입안권자(구청장 등)이 필요하다고 인정하는 경우 해당 위원회 자문(자치구 포함)을 거쳐 2년 이내(총 5년 범위 이내) 연장 가능

6) 특별계획가능구역 ③ 계획지침(획지분할 시)

구분		계획지침
구역면적		• ③-1 : 1,965.0㎡ / ③-2 : 1,605.0㎡ / ③-3 : 1,513.0㎡
용도지역		• 제3종일반주거지역 → 준주거지역 - 단, 용도지역 변경은 세부개발계획 수립 전제
공공기여		• 공공기여 기준 : 15% 이상
		• 공공기여 계획(안) - 생활권계획상 부족한 생활서비스시설 등 ※ 공공기여계획은 세부개발계획 시 「기부채납 공공시설 통합 관리시스템 운영계획(2015.08.25.)」에 따라 통합관리부서와 사전협의할 것
건축물 용도	권장용도	• 문화 및 집회시설 중 다음에 해당하는 시설 - 가목 : 공연장 - 라목 : 전시장 • 교육연구시설 중 다음에 해당하는 시설 - 마목 : 연구소 • 노유자시설 중 다음에 해당하는 시설 - 가목 : 아동 관련 시설 • 업무시설 중 다음에 해당하는 시설 - 가목 : 공공업무시설 - 나목 : 일반업무시설
	불허용도	• 불허용도 분류표상 C에 해당하는 용도
건폐율		• 60% 이하
용적률	기준	• 250% 이하
	허용	• 350% 이하
	상한	• 400% 이하
높이		• 75m 이하
건축한계선		• 효령로 : 3m • 남부순환로347길 : 2m • 강남대로47길 : 2m
대지안의 공지		• 건축한계선으로 확보하는 구간을 전면공지로 조성
교통처리		• 효령로, 남부순환로347길변 차량출입금지
기타		-

※ 지구단위계획 결정 고시일부터 3년 이내 특별계획구역 지정 신청이 없는 경우 3년이 되는 날의 다음날 특별계획가능구역에 대한 효력 상실하여 일반지침을 따름
 ※ 단, 주민요청(대상 토지면적의 1/2 이상 동의) 및 입안권자(구청장 등)이 필요하다고 인정하는 경우 해당 위원회 자문(자치구 포함)을 거쳐 2년 이내(총 5년 범위 이내) 연장 가능

7) 특별계획가능구역 ④ 계획지침

구분		계획지침
구역면적		• 6,710.7㎡
기반시설		• 강남대로45길 확폭 : 4m → 7m (확폭구간은 차도로 활용) ※ 특별계획가능구역 ④ 및 특별계획가능구역 ⑤에서 각각 1.5m 확보
용도지역		• 제3종일반주거지역 → 준주거지역 - 단, 용도지역 변경은 세부개발계획 수립 전제
공공기여		• 공공기여 기준 : 15% 이상
		• 공공기여 계획(안) - 강남대로45길(소로3-2호선) 확폭 - 기타 생활관계확상 부족한 생활서비스시설 등 ※ 공공기여계획은 세부개발계획 시 「기부채납 공공시설 통합 관리시스템 운영계획(2015.08.25.)」에 따라 통합관리부서와 사전협의할 것
건축물 용도	권장용도	• 문화 및 집회시설 중 다음에 해당하는 시설 - 가목 : 공연장 - 라목 : 전시장 • 교육연구시설 중 다음에 해당하는 시설 - 마목 : 연구소 • 노유자시설 중 다음에 해당하는 시설 - 가목 : 아동 관련 시설 • 업무시설 중 다음에 해당하는 시설 - 가목 : 공공업무시설 - 나목 : 일반업무시설
	불허용도	• 불허용도 분류표상 C에 해당하는 용도
건폐율		• 60% 이하
용적률	기준	• 250% 이하
	허용	• 350% 이하
	상한	• 400% 이하
높이		• 80m 이하
건축한계선		• 남부순환로347길 : 2m • 강남대로45길 : 2m • 강남대로47길 : 2m
대지안의 공지		• 건축한계선으로 확보하는 구간을 전면공지로 조성
교통처리		• 남부순환로347길변 차량출입금지
기타		-

※ 지구단위계획 결정 고시일부터 3년 이내 특별계획구역 지정 신청이 없는 경우 3년이 되는 날의 다음날 특별계획가능구역에 대한 효력 상실하여 일반지침을 따름

※ 단, 주민요청(대상 토지면적의 1/2 이상 동의) 및 입안권자(구청장 등)이 필요하다고 인정하는 경우 해당 위원회 자문(자치구 포함)을 거쳐 2년 이내(총 5년 범위 이내) 연장 가능

8) 특별계획가능구역 ④ 계획지침(획지분할 시)

구분		계획지침
구역면적		• ④-1 : 1,568.1㎡ / ④-2 : 1,718.2㎡ / ④-3 : 1,664.2㎡ / ④-4 : 1,628.5㎡
기반시설		• 강남대로45길 확폭 : 4m → 7m (확폭구간은 차도로 활용) ※ 특별계획가능구역 ④ 및 특별계획가능구역 ⑤에서 각각 1.5m 확보
용도지역		• 제3종일반주거지역 → 준주거지역 - 단, 용도지역 변경은 세부개발계획 수립 전제
공공기여		• 공공기여 기준 : 15% 이상
		• 공공기여 계획(안) - 강남대로45길(소로3-2호선) 확폭 - 기타 생활권계획상 부족한 생활서비스시설 등 ※ 공공기여계획은 세부개발계획 시 「기부채납 공공시설 통합 관리시스템 운영계획(2015.08.25.)」에 따라 통합관리부서와 사전협의할 것
건축물 용도	권장용도	• 문화 및 접회시설 중 다음에 해당하는 시설 - 가목 : 공연장 - 라목 : 전시장 • 교육연구시설 중 다음에 해당하는 시설 - 마목 : 연구소 • 노유자시설 중 다음에 해당하는 시설 - 가목 : 아동 관련 시설 • 업무시설 중 다음에 해당하는 시설 - 가목 : 공공업무시설 - 나목 : 일반업무시설
	불허용도	• 불허용도 분류표상 C에 해당하는 용도
건폐율		• 60% 이하
용적률	기준	• 250% 이하
	허용	• 350% 이하
	상한	• 400% 이하
높이		• 75m 이하
건축한계선		• 남부순환로347길 : 2m • 강남대로45길 : 2m • 강남대로47길 : 2m
대지안의 공지		• 건축한계선으로 확보하는 구간을 전면공지로 조성 • ④-4구역 우선개발시 보차혼용통로(4m) 조성
교통처리		• 남부순환로347길변 차량출입금지
기타		-

※ 지구단위계획 결정 고시일부터 3년 이내 특별계획구역 지정 신청이 없는 경우 3년이 되는 날의 다음날 특별계획가능구역에 대한 효력 상실하여 일반지침을 따름
 ※ 단, 주민요청(대상 토지면적의 1/2 이상 동의) 및 입안권자(구청장 등)이 필요하다고 인정하는 경우 해당 위원회 자문(자치구 포함)을 거쳐 2년 이내(총 5년 범위 이내) 연장 가능

9) 특별계획가능구역 ⑤ 계획지침

구분		계획지침
구역면적		• 6,138.0㎡
기반시설		• 강남대로45길 확폭 : 4m → 7m (확폭구간은 차도로 활용) ※ 특별계획가능구역 ④ 및 특별계획가능구역 ⑤에서 각각 1.5m 확보
용도지역		• 제3종일반주거지역 → 준주거지역 - 단, 용도지역 변경은 세부개발계획 수립 전제
공공기여		• 공공기여 기준 : 15% 이상
		• 공공기여 계획(안) - 강남대로45길(소로3-2호선) 확폭 - 기타 생활권계획상 부족한 생활서비스시설 등 ※ 공공기여계획은 세부개발계획 시 「기부채납 공공시설 통합 관리시스템 운영계획(2015.08.25.)」에 따라 통합관리부서와 사전협의할 것
건축물 용도	권장용도	• 문화 및 접회시설 중 다음에 해당하는 시설 - 가목 : 공연장 - 라목 : 전시장 • 교육연구시설 중 다음에 해당하는 시설 - 마목 : 연구소 • 노유자시설 중 다음에 해당하는 시설 - 가목 : 아동 관련 시설 • 업무시설 중 다음에 해당하는 시설 - 가목 : 공공업무시설 - 나목 : 일반업무시설
	불허용도	• 불허용도 분류표상 C에 해당하는 용도
건폐율		• 60% 이하
용적률	기준	• 250% 이하
	허용	• 350% 이하
	상한	• 400% 이하
높이		• 80m 이하
건축한계선		• 남부순환로347길 : 2m • 강남대로43길 : 2m • 강남대로45길 : 2m
대지안의 공지		• 건축한계선으로 확보하는 구간을 전면공지로 조성
교통처리		• 남부순환로347길변 차량출입금지
기타		-

※ 지구단위계획 결정 고시일부터 3년 이내 특별계획구역 지정 신청이 없는 경우 3년이 되는 날의 다음날 특별계획가능구역에 대한 효력 상실하여 일반지침을 따름
 ※ 단, 주민요청(대상 토지면적의 1/2 이상 동의) 및 입안권자(구청장 등)이 필요하다고 인정하는 경우 해당 위원회 자문(자치구 포함)을 거쳐 2년 이내(총 5년 범위 이내) 연장 가능

10) 특별계획가능구역 ⑤ 계획지침(획지분할 시)

구분		계획지침
구역면적		• ⑤-1 : 1,772.0㎡ / ⑤-2 : 2,667.0㎡ / ⑤-3 : 1,699.0㎡
기반시설		• 강남대로45길 확폭 : 4m → 7m (확폭구간은 차도로 활용) ※ 특별계획가능구역 ④ 및 특별계획가능구역 ⑤에서 각각 1.5m 확보
용도지역		• 제3종일반주거지역 → 준주거지역 - 단, 용도지역 변경은 세부개발계획 수립 전제
공공기여		• 공공기여 기준 : 15% 이상
		• 공공기여 계획(안) - 강남대로45길(소로3-2호선) 확폭 - 기타 생활권계획상 부족한 생활서비스시설 등 ※ 공공기여계획은 세부개발계획 시 「기부채납 공공시설 통합 관리시스템 운영계획(2015.08.25.)」에 따라 통합관리부서와 사전협의할 것
건축물 용도	권장용도	• 문화 및 집회시설 중 다음에 해당하는 시설 - 가목 : 공연장 - 라목 : 전시장 • 교육연구시설 중 다음에 해당하는 시설 - 마목 : 연구소 • 노유자시설 중 다음에 해당하는 시설 - 가목 : 아동 관련 시설 • 업무시설 중 다음에 해당하는 시설 - 가목 : 공공업무시설 - 나목 : 일반업무시설
	불허용도	• 불허용도 분류표상 C에 해당하는 용도
건폐율		• 60% 이하
용적률	기준	• 250% 이하
	허용	• 350% 이하
	상한	• 400% 이하
높이		• 75m 이하
건축한계선		• 남부순환로347길 : 2m • 강남대로43길 : 2m • 강남대로45길 : 2m
대지안의 공지		• 건축한계선으로 확보하는 구간을 전면공지로 조성
교통처리		• 남부순환로347길변 차량출입금지
기타		-

※ 지구단위계획 결정 고시일부터 3년 이내 특별계획구역 지정 신청이 없는 경우 3년이 되는 날의 다음날 특별계획가능구역에 대한 효력 상실하여 일반지침을 따름
 ※ 단, 주민요청(대상 토지면적의 1/2 이상 동의) 및 입안권자(구청장 등)이 필요하다고 인정하는 경우 해당 위원회 자문(자치구 포함)을 거쳐 2년 이내(총 5년 범위 이내) 연장 가능

④ 기타사항에 관한 결정

1. 교통처리에 관한 결정조서

구분	배치계획	비고
차량출입불허구간	강남대로변, 효령로변	• 효령로 및 서운로변의 차량출입을 불허하여 가로의 연속성 확보 및 가로활성화 유도
공동주차출입구간	효령로변(8개소)	• 간선가로변의 차량진출입을 최소화하여 보행자의 안전과 원활한 차량흐름을 도모하기 위해 효령로변으로 공동주차 출입구간 지정

⑤ 경미한 사항에 관한 계획

1. 지구단위계획으로 결정한 경미한 사항

1. 지구단위계획으로 결정한 용도지역·용도지구 또는 도시·군계획시설에 대한 변경결정으로서 제3항 각호의 1에 해당하는 변경인 경우
2. 가구면적의 10퍼센트 이내의 변경인 경우
3. 건축물 높이의 20퍼센트 이내의 변경인 경우 (층수 변경이 수반되는 경우를 포함한다)
4. 건축선의 1미터 이내의 변경인 경우
5. 건축선 또는 차량출입구의 변경으로서 「도시교통정비 촉진법」 제17조 또는 제18조에 따른 교통영향평가서의 심의를 거쳐 결정된 경우
6. 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경인 경우
7. 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우. 다만, 용도지역·용도지구·도시·군계획시설·가구면적·건축물높이 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항을 제외한다.
8. 지구단위계획구역 면적의 10퍼센트(용도지역 변경을 포함하는 경우에는 5퍼센트를 말한다) 이내의 변경 및 동 변경지역 안에서의 지구단위계획의 변경
9. 공개공지, 공공보행통로 등 대지 내 공지 및 조경에 관한 계획 변경
10. 공공기여계획(지역기여시설 포함)의 활용도 변경을 위한 공공기여계획 변경
11. 「건축법」 등 다른 법령의 규정에 따른 건폐율 또는 용적을 완화 내용을 반영하기 위하여 지구단위계획을 변경하는 경우

※ 향후 관련지침 및 법령이 제정·개정 또는 변경될 경우 제정·개정 또는 변경된 지침 및 법령을 적용

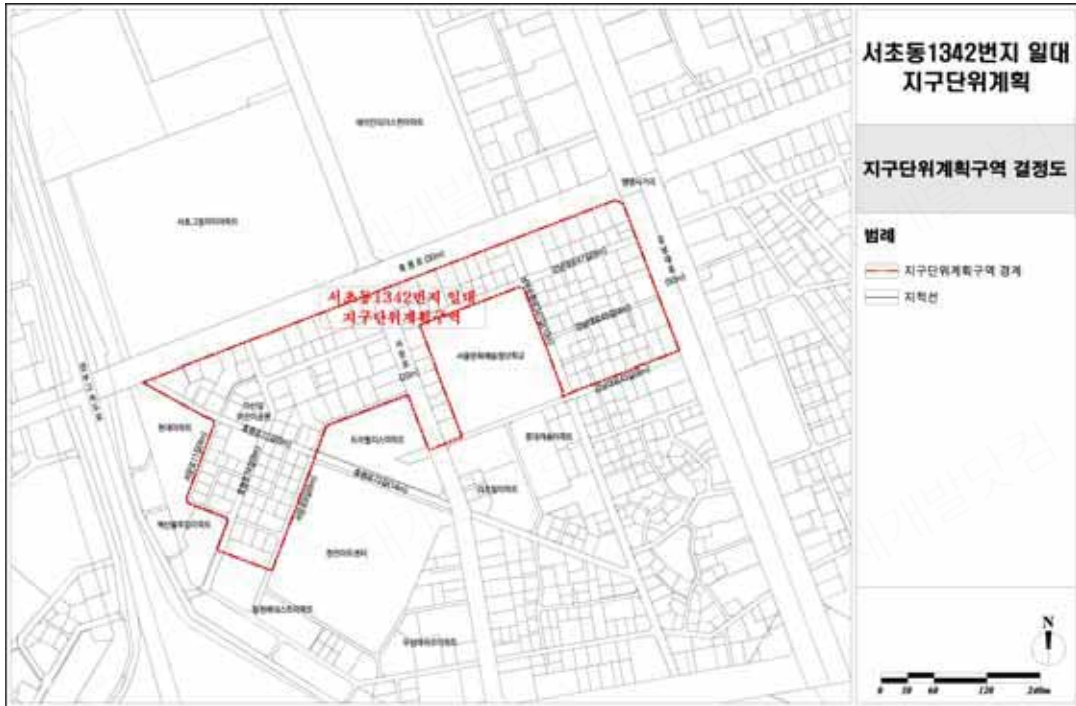
Ⅲ. 관계도면 : 생략(열람장소에 비치된 도면과 같음)

※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

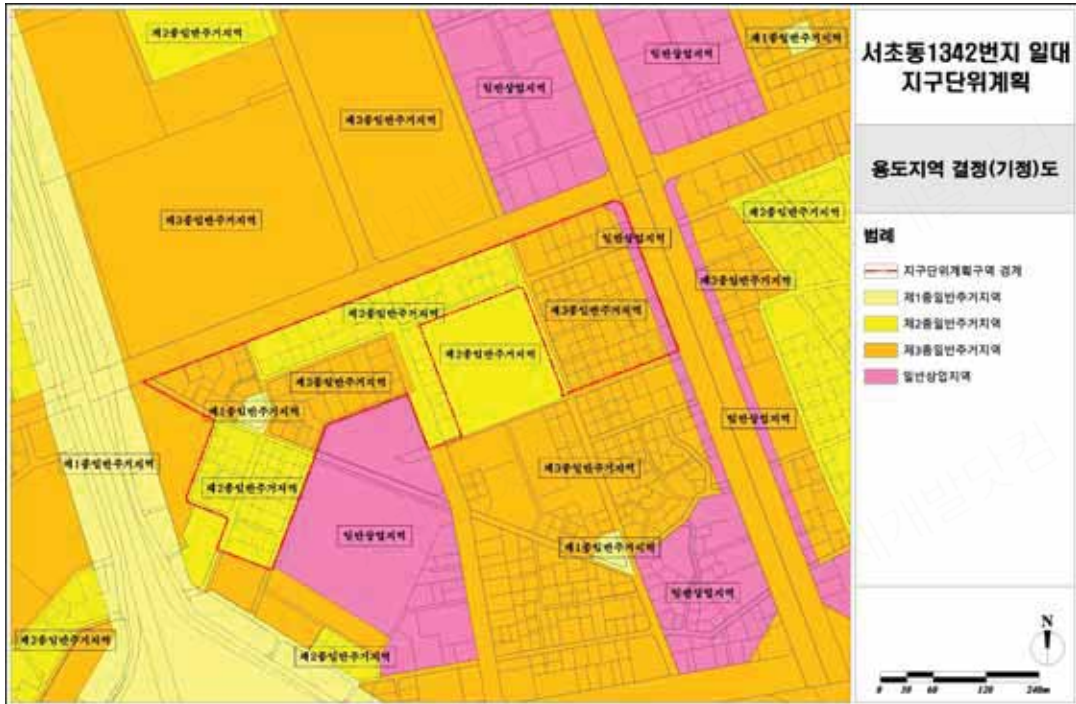
Ⅳ. 관계도서는 서울특별시 도시관리과 (☎02-2133-8388) 및 서초구 도시계획과 (☎02-2155-6793)에 관계도면을 비치하고 있습니다.

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

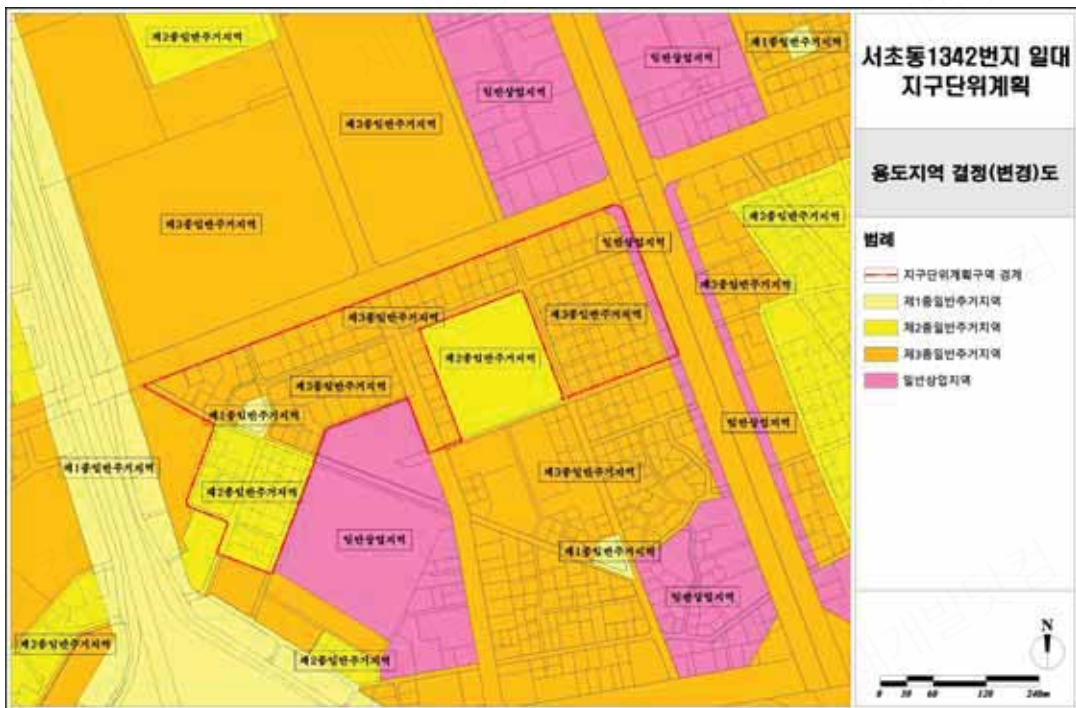
<지구단위계획구역 결정도>



<용도지역 결정도(기정)>



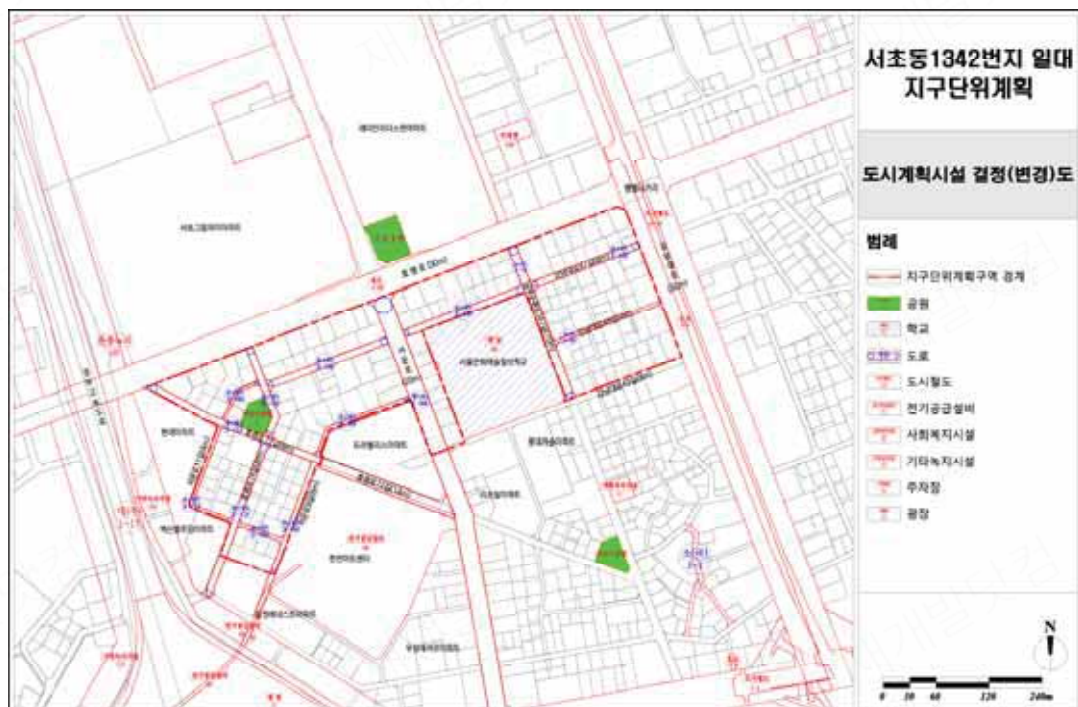
<용도지역 결정도(변경)>



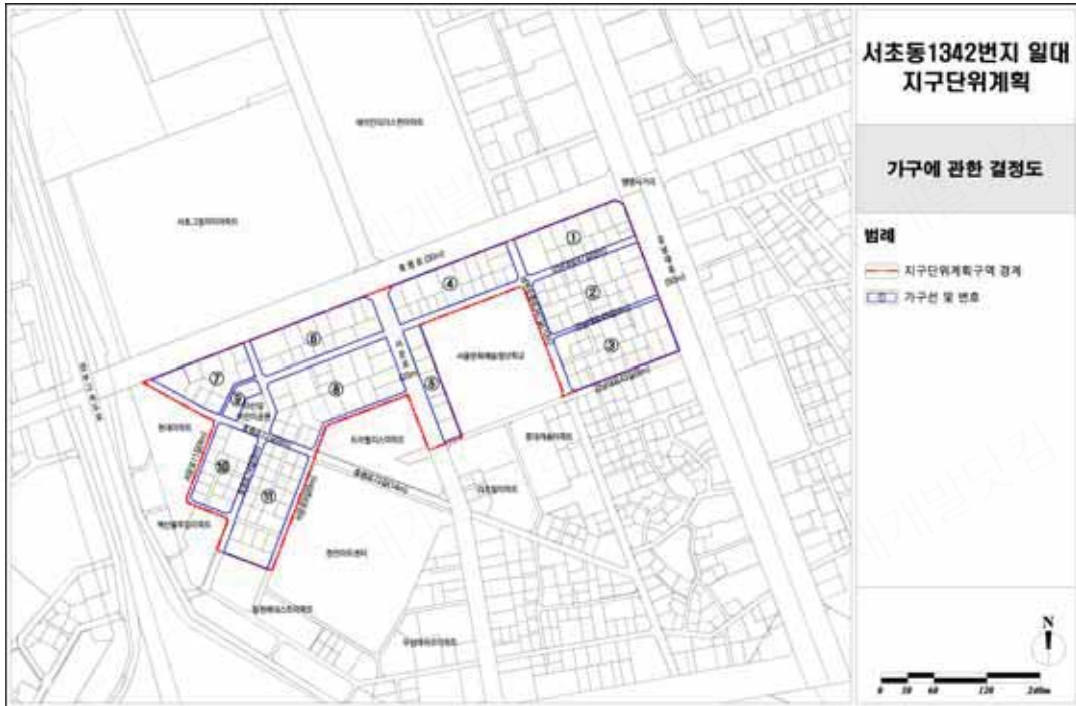
<도시계획시설 결정도(기정)>



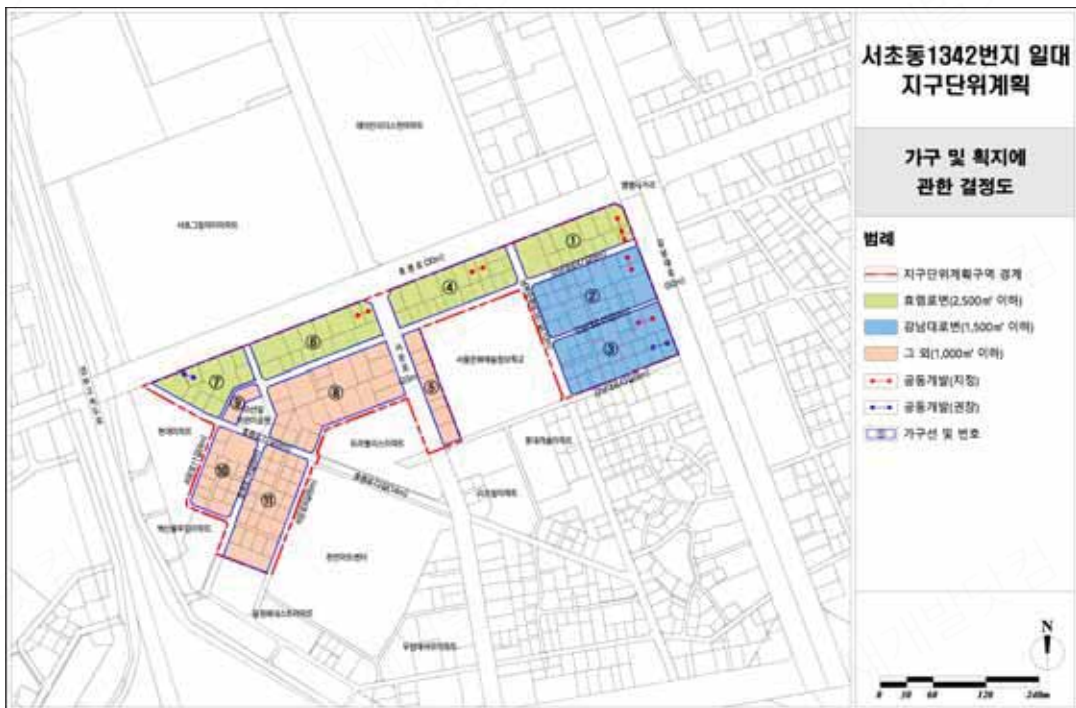
<도시계획시설 결정도(변경)>



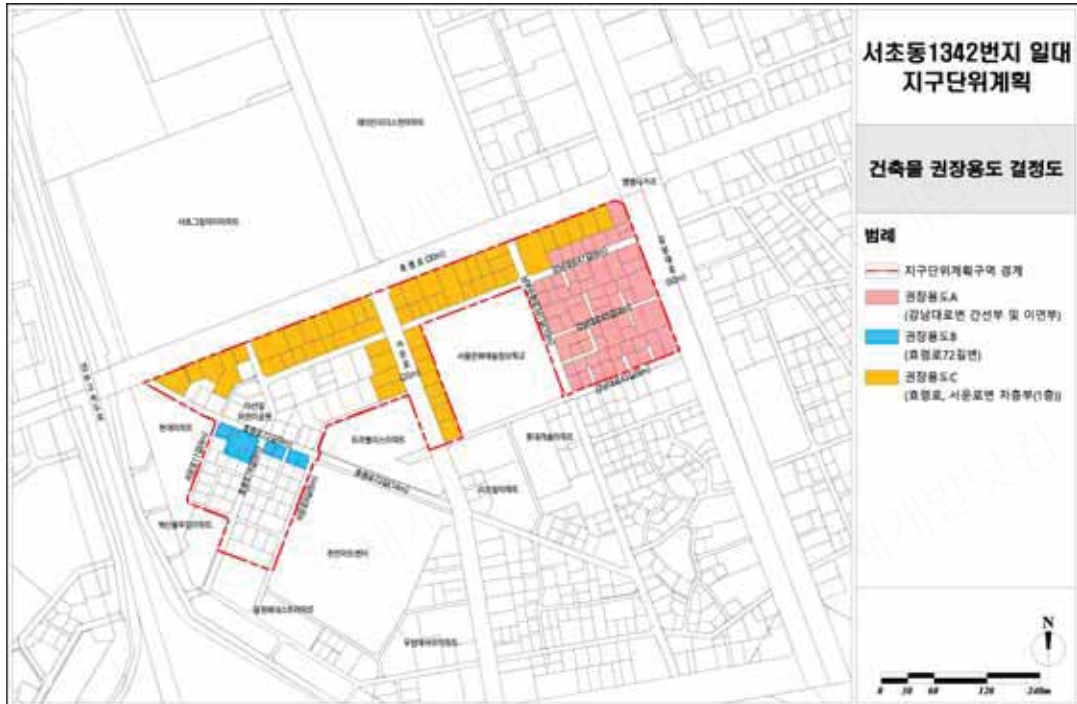
<가구에 관한 결정도>



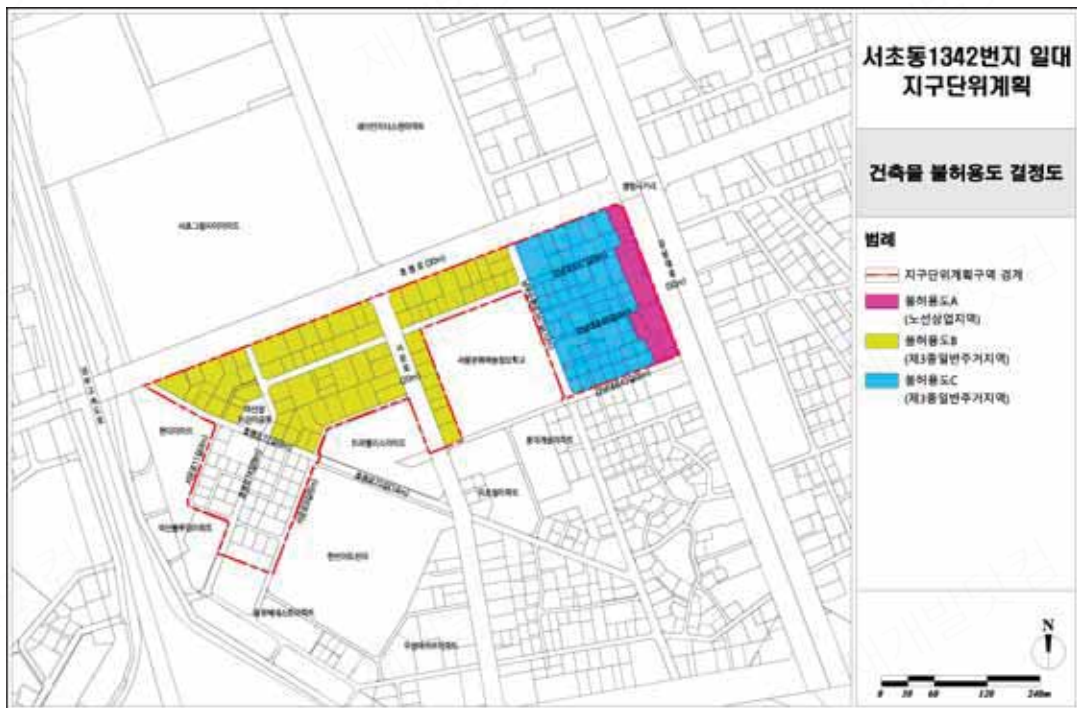
<가구 및 획지에 관한 결정도>



<건축물 권장용도 결정도>



<건축물 불허용도 결정도>



<건축물 건폐율에 관한 결정도>



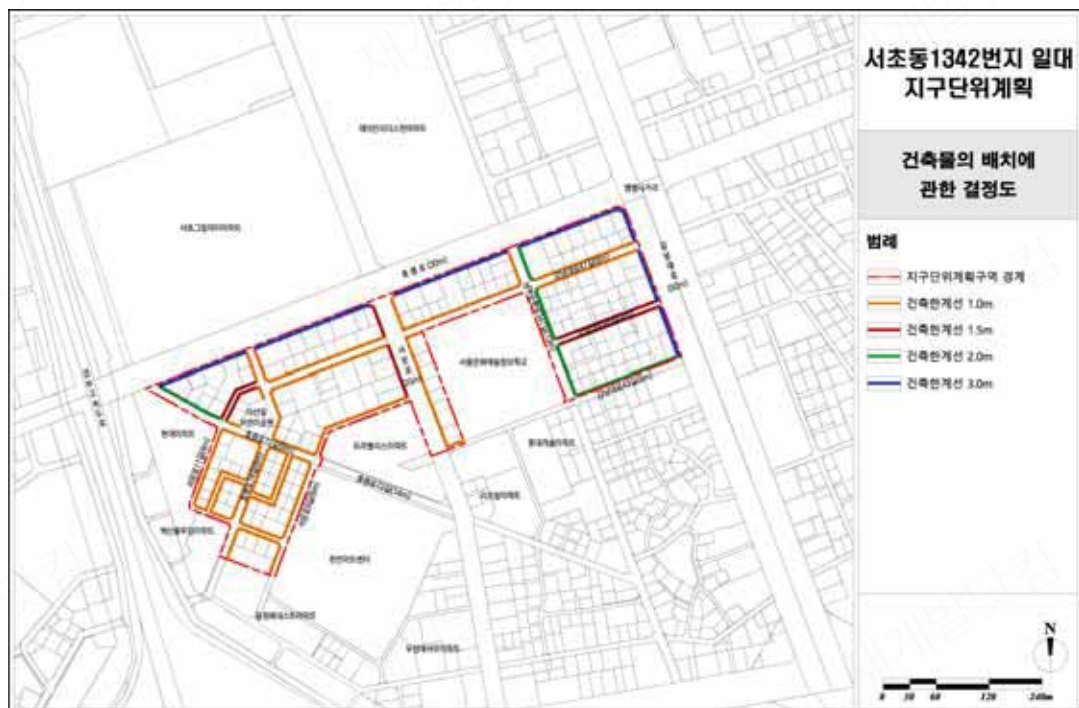
<건축물 용적률에 관한 결정도>



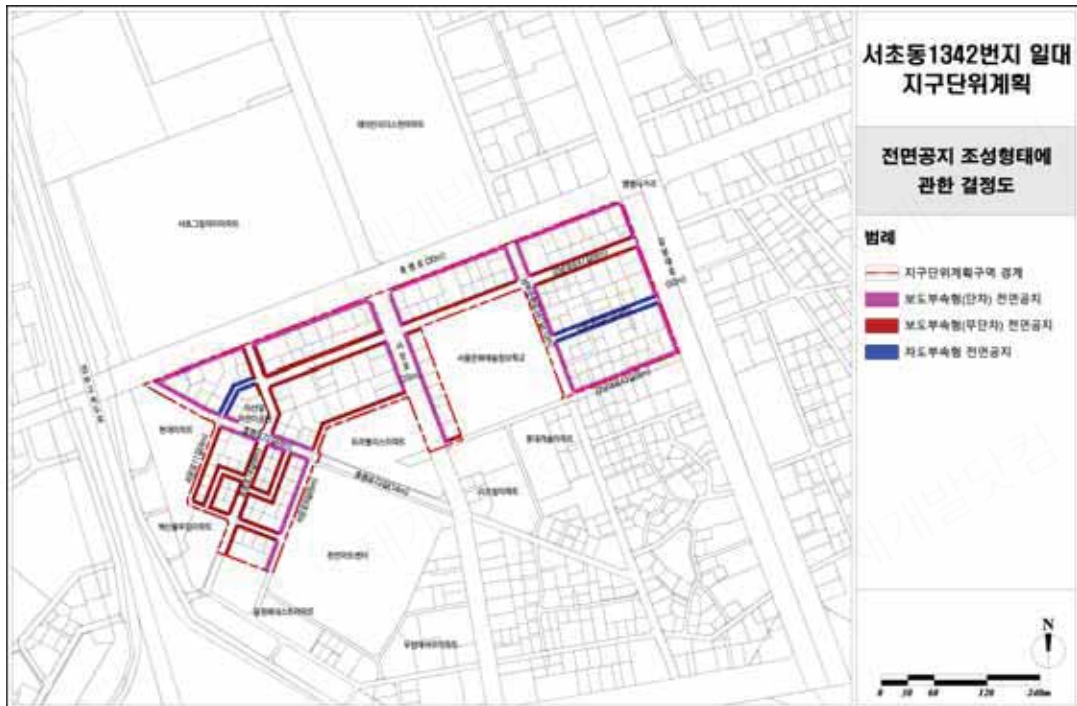
<건축물 높이에 관한 결정도>



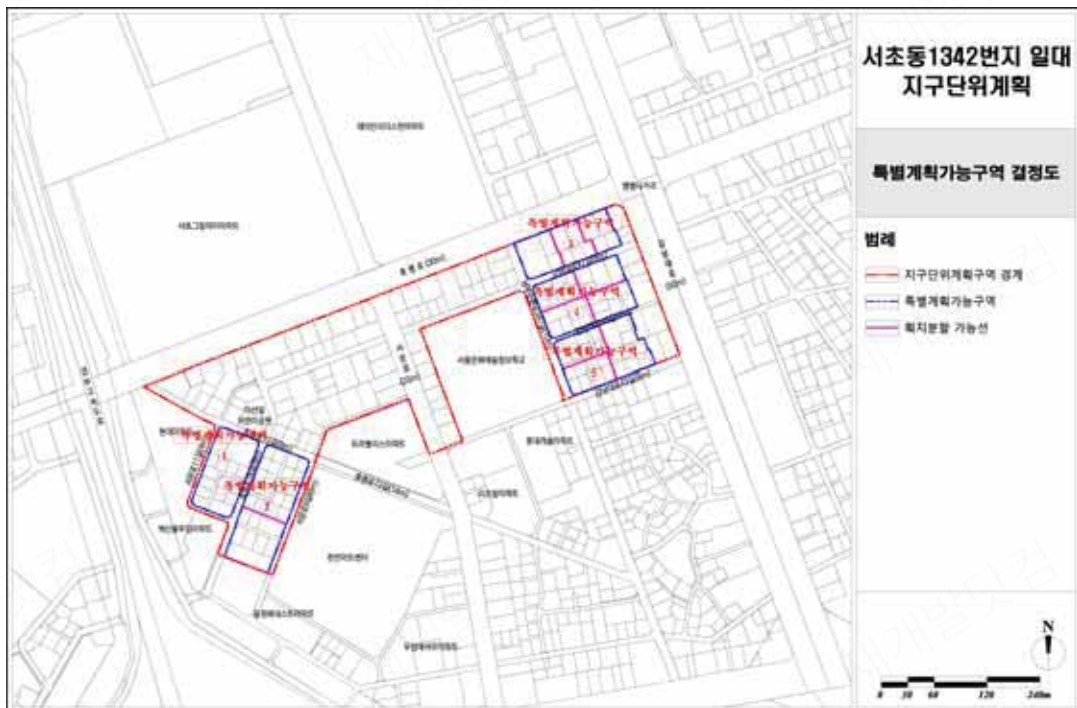
<건축물 배치에 관한 결정도>



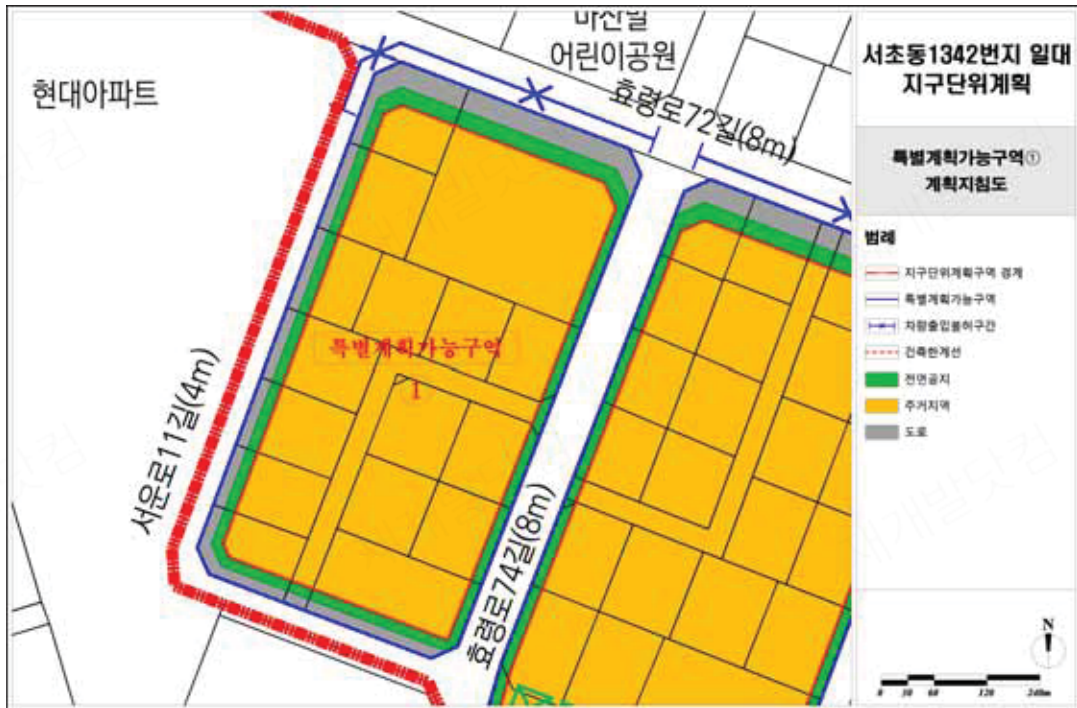
<전면공지 조성형태에 관한 결정도>



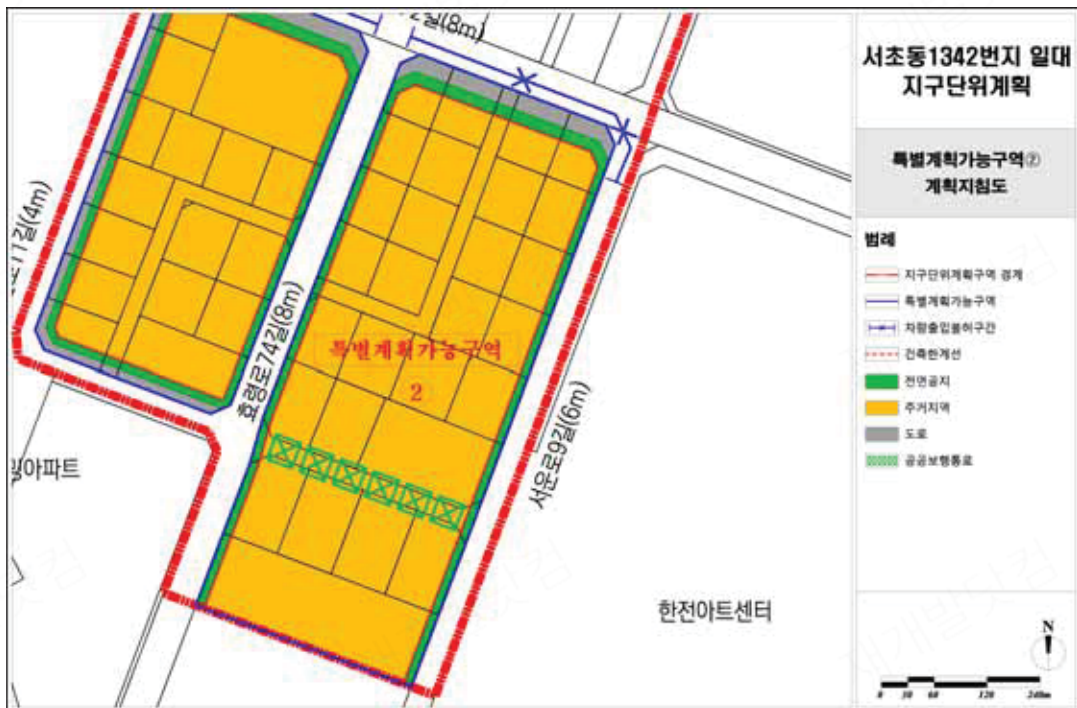
<특별계획가능구역 결정도>



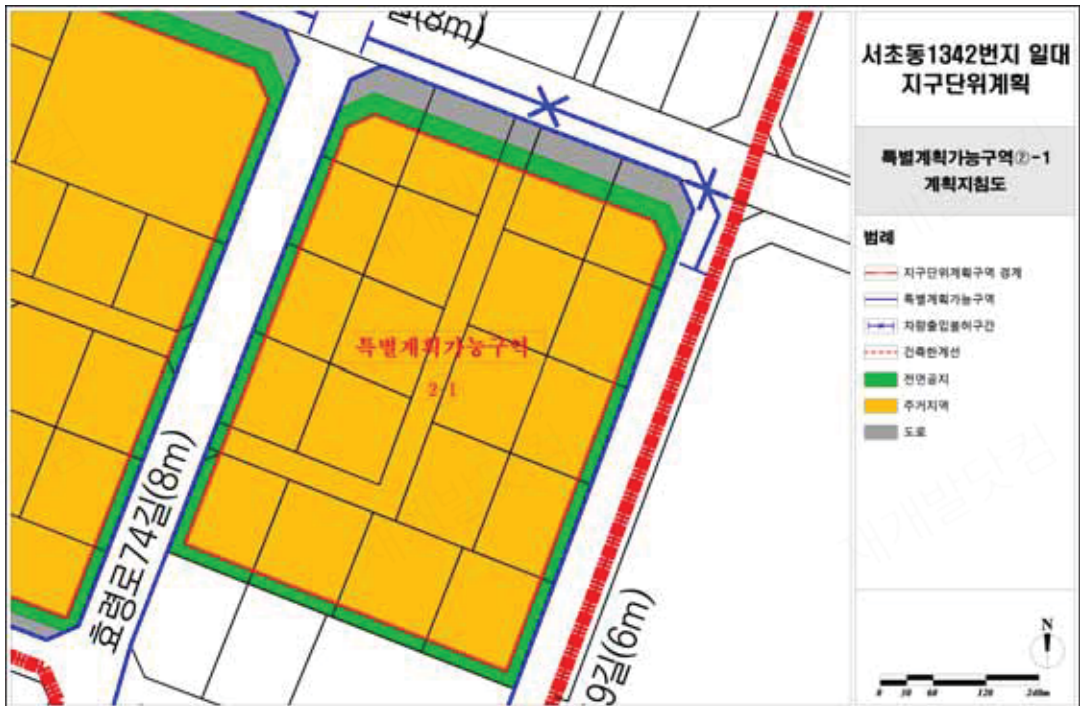
<특별계획가능구역 ① 계획지침도>



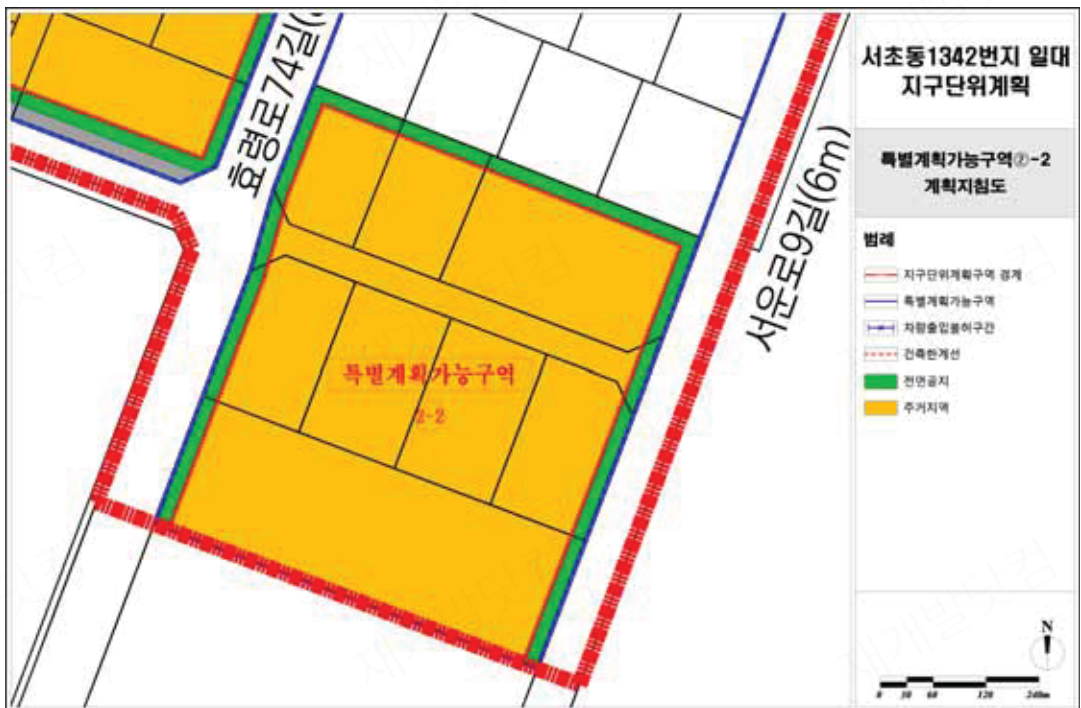
<특별계획가능구역 ② 계획지침도>



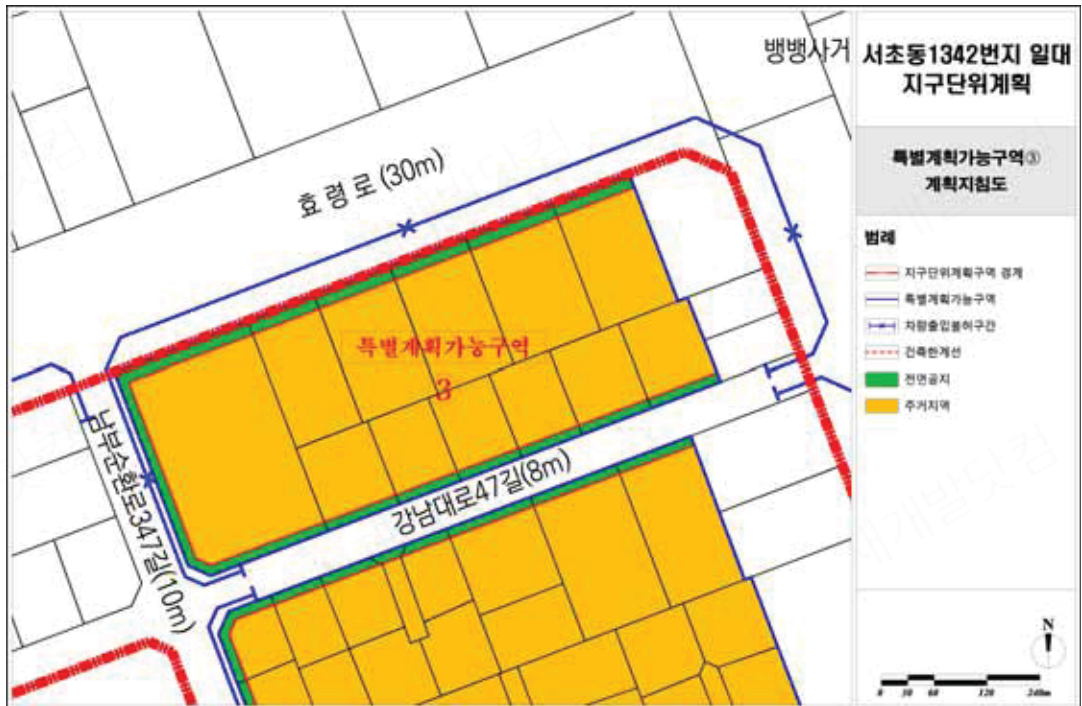
<특별계획가능구역 ②-1 계획지침도>



<특별계획가능구역 ②-2 계획지침도>



<특별계획가능구역 ③ 계획지침도>



<특별계획가능구역 ③ 계획지침도(획지분할 시)>



서초동1342번지 일대
지구단위계획

특별계획가능구역④
계획지침도

법례

- 지구단위계획구역 경계
- 특별계획가능구역
- 차량출입통행구간
- 건축한계선
- 전면공지
- 주거지역
- 도로

강남대로 47길(8m)

강남순환도로 347길(10m)

특별계획가능구역

강남대로 45길(6m)

0 50 100 150 200m

N

서초동1342번지 일대
지구단위계획

특별계획가능구역④
(획지분할시) 계획지침도

범례

- 지구단위계획구역 경계
- 특별계획가능구역
- 차량소입불허구간
- 전통한계선
- 전영공지
- 주거지역
- 도로
- 보차혼용도로
- 획지분할 가능선

강남대로47길(8m)

특별계획가능구역 4-2

특별계획가능구역 4-1

특별계획가능구역 4-3

특별계획가능구역 4-4

강남대로45길(4m)

강남대로347길(10m)

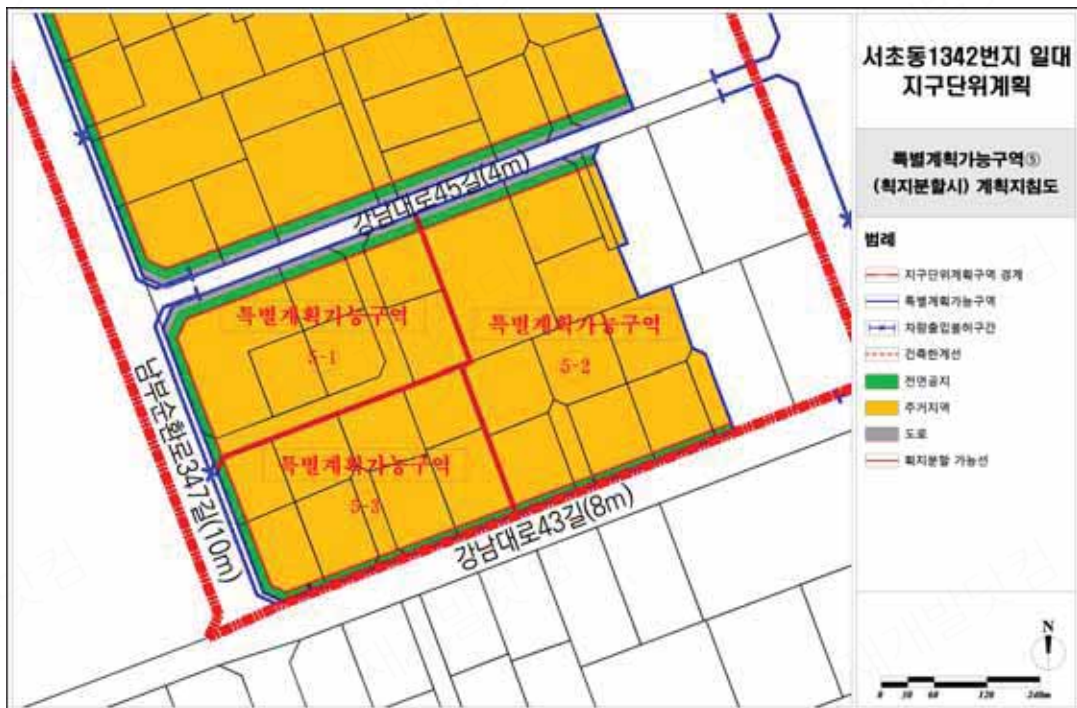
0 100 200 200m

N

<특별계획가능구역 ⑤ 계획지침도>



<특별계획가능구역 ⑤ 계획지침도(획지분할 시)>



<교통처리에 관한 결정도>

