

◆ 서울특별시고시 제2024-667호

도시관리계획(서초구 홍씨능안안골마을 지구단위계획구역 및 계획) 결정 및
지형도면 고시

서울특별시 서초구 내 개발제한구역 해제된 지역에 대하여 합리적이고 체계적인 도시관리계획을 수립하기 위하여 2024년 제8차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의결과(2024.06.05., 수정가결)를 반영하고, 서울특별시 서초구공고 제2024-2202호(2024.10.24.)의 열람공고를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은법 시행령 제25조의 규정에 따라 도시관리계획을 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은법 시행령 제27조와 「토지이용규제 기본법」 제8조, 같은법 시행령 제7조 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2024년 12월 26일

서울특별시장

I. 지구단위계획 결정 취지

- 개발제한구역에서 해제 및 용도지역이 변경된 지역으로 개발밀도가 증가됨에 따라 도시기반시설 부족문제 및 주거환경의 악화가 우려되는 지역이며 지역 인근에 보금자리주택, 화장장건립 등으로 도시 및 주거환경이 변화됨에 따라 여건변화에 부합하는 합리적이고 체계적인 지구단위계획을 수립코자 함

II. 도시관리계획에 관한 결정 조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정(신설)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)				비고
				기정	변경	변경후		
신설	-	홍씨능안안골마을 지구단위계획구역	서초구 내곡동 165-1일원	-	증)	84,161.4	84,161.4	

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	구역명	위치	면적(㎡)	결정사유
신설	홍씨능안안골마을	서초구 내곡동 165-1일원	84,161.4	2006년 개발제한구역에서 해제된 홍씨능안안골마을 인근에 보금자리주택, 화장장건립 등으로 도시 및 주거환경이 변화됨에 따라 여건변화에 부합하는 합리적이고 체계적인 지구단위계획을 수립코자 함

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서

가. 용도지역 결정(변경)조서

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		84,161.4	84,161.4	84,161.4	100.0	홍씨능안·안골
주거지역	제1종전용주거지역	84,161.4	감) 84,161.4	-	-	
	제1종일반주거지역	-	증) 84,161.4	84,161.4	100.0	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

구분	위치	용도지역		면적(㎡)			결정(변경) 사유
		기정	변경	기정	변경	변경후	
홍씨능안· 안골 마을	내곡동 165-1일원	제1종전용 주거지역	제1종일반 주거지역	84,161.4	-	84,161.4	추모공원 준공 및 대규모 주거시설(보급자리주택, 국민임대주택)의 개발로 구역내 주거기능의 약화 및 주변지역의 급격한 변화에 따라 주변과 조화롭고, 지속적인 성장을 유도할 수 있도록 마을별 입지여건에 부합하는 합리적인 계획수립을 위한

나. 용도지구 결정조서(해당사항 없음)

2. 도시계획시설에 관한 결정(변경)조서

가. 교통시설

3) 1) 도로

가) 도로 총괄표

구 분	계			1류			2류			3류		
	노선수	연장	면적	노선수	연장	면적	노선수	연장	면적	노선수	연장	면적
합계	25	2,852	17,545	2	197	1,756	-	-	-	23	2,655	15,789
대로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
중로	1	73	853	1	73	853	-	-	-	-	-	-
소로	24	2,635	16,692	1	124	903	-	-	-	23	2,655	15,789

※ 도로 총괄표는 대상지내 도로에 대해서만 표기함

나) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	3	1	4~6	국지도로	50	내곡동 195-11	내곡동 196-11	일반도로	2001.09.21. (서초고 제2001-95호)	안골마을
변경	소로	3	1	4~6	국지도로	88 (80)	내곡동 195-11	내곡동 196-1	일반도로	2001.09.21. (서초고 제2001-95호)	안골마을
기정	소로	3	2	4~6	국지도로	100	내곡동 207-8	내곡동 199	일반도로	2001.09.21. (서초고 제2001-95호)	안골마을
변경	소로	3	2	4~6	국지도로	130 (126)	내곡동 207-3	내곡동 199	일반도로	2001.09.21. (서초고 제2001-95호)	안골마을
기정	소로	3	3	4~6	국지도로	50	내곡동 208-6	내곡동 203-6	일반도로	2001.09.21. (서초고 제2001-95호)	안골마을
변경	소로	3	3	4~6	국지도로	60	내곡동 208-6	내곡동 203-6	일반도로	2001.09.21. (서초고 제2001-95호)	안골마을
기정	소로	3	4	4~6	국지도로	100	내곡동 178-9	내곡동 산29-6	일반도로	2001.09.21. (서초고 제2001-95호)	안골마을
변경	소로	3	4	4~6	국지도로	122 (100)	내곡동 178-9	내곡동 216	일반도로	2001.09.21. (서초고 제2001-95호)	안골마을
기정	소로	3	5	4~6	국지도로	60	내곡동 203-10	내곡동 213-4	일반도로	2001.09.21. (서초고 제2001-95호)	안골마을
변경	소로	3	5	4~6	국지도로	81	내곡동 200-5	내곡동 215-1	일반도로	2001.09.21. (서초고 제2001-95호)	안골마을
기정	소로	3	6	4	국지도로	50	내곡동 192-4	내곡동 194-2	일반도로	2001.09.21. (서초고 제2001-95호)	안골마을
변경	소로	3	6	4	국지도로	48	내곡동 192-4	내곡동 194-2	일반도로	2001.09.21. (서초고 제2001-95호)	안골마을
기정	소로	3	7	4	국지도로	40	내곡동 195-11	내곡동 195-6	일반도로	2001.09.21. (서초고 제2001-95호)	안골마을
변경	소로	3	7	4	국지도로	39	내곡동 195-11	내곡동 195-6	일반도로	2001.09.21. (서초고 제2001-95호)	안골마을

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	3	8	2~4	국지도로	110	내곡동 207-8	내곡동 178-8	일반도로	2001.09.21. (서초고 제2001-95호)	안골마을
변경	소로	3	8	2~4	국지도로	113	내곡동 196-20	내곡동 178-9	일반도로	2001.09.21. (서초고 제2001-95호)	안골마을
기정	소로	3	1	6~8	국지도로	434	내곡동 6-20	내곡동 163-1	일반도로	2006.07.06. (서초고 제2006-57호)	능안마을
변경	소로	3	1	6~8	국지도로	434 (397)	내곡동 6-20	내곡동 163-1	일반도로	2006.07.06. (서초고 제2006-57호)	능안마을
기정	소로	3	2	4	국지도로	41	내곡동 164-2	내곡동 164-17	일반도로	2006.07.06. (서초고 제2006-57호)	능안마을
변경	소로	3	2	4	국지도로	42	내곡동 164-2	내곡동 164-17	일반도로	2006.07.06. (서초고 제2006-57호)	능안마을
기정	소로	3	3	6	국지도로	143	내곡동 6-32	내곡동 164-11	일반도로	2006.07.06. (서초고 제2006-57호)	능안마을
변경	소로	3	3	6	국지도로	136	내곡동 6-32	내곡동 168-10	일반도로	2006.07.06. (서초고 제2006-57호)	능안마을
기정	소로	3	4	6	국지도로	87	내곡동 6-117	내곡동 10	일반도로	2006.07.06. (서초고 제2006-57호)	능안마을
변경	소로	3	4	6	국지도로	88	내곡동 6-117	내곡동 10	일반도로	2006.07.06. (서초고 제2006-57호)	능안마을
기정	소로	3	5	4	국지도로	18	내곡동 17-8	내곡동 15-5	일반도로	2006.07.06. (서초고 제2006-57호)	능안마을
변경	소로	3	5	4	국지도로	18	내곡동 17-7	내곡동 15-5	일반도로	2006.07.06. (서초고 제2006-57호)	능안마을
기정	소로	3	6	8	국지도로	214	내곡동 6-55	내곡동 183-4	일반도로	2006.07.06. (서초고 제2006-57호)	능안마을
변경	소로	3	6	8	국지도로	215	내곡동 6-55	내곡동 183-4	일반도로	2006.07.06. (서초고 제2006-57호)	능안마을
기정	소로	3	7	6	국지도로	57	내곡동 5	내곡동 6-48	일반도로	2006.07.06. (서초고 제2006-57호)	능안마을

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	중로	1	A	20	집산도로	73	내곡동 181-5	내곡동 163-1	일반도로	2010.04.27. (국고 제2010-241호)	홍씨마을
기정	소로	1	A	10	국지도로	124	내곡동 163-1	내곡동 157-3	일반도로	2012.12.28. (국고 제2012-960호)	홍씨마을
기정	소로	3	12	6	국지도로	77	내곡동 86-12	내곡동 44-3	일반도로	2006.07.06. (서초고 제2006-57호)	홍씨마을
기정	소로	3	13	6	국지도로	148	내곡동 89-7	내곡동 88-18	일반도로	2006.07.06. (서초고 제2006-57호)	홍씨마을
변경	소로	3	13	6	국지도로	152	내곡동 89-7	내곡동 88-18	일반도로	2006.07.06. (서초고 제2006-57호)	홍씨마을
기정	소로	3	14	4	국지도로	34	내곡동 100-19	내곡동 99-2	일반도로	2006.07.06. (서초고 제2006-57호)	홍씨마을
변경	소로	3	14	4	국지도로	35	내곡동 101	내곡동 99-3	일반도로	2006.07.06. (서초고 제2006-57호)	홍씨마을
기정	소로	3	15	6~8	국지도로	403	내곡동 157-3	내곡동 44-6	일반도로	2006.07.06. (서초고 제2006-57호)	홍씨마을
변경	소로	3	15	6~8	국지도로	405	내곡동 157-3	내곡동 44-6	일반도로	2006.07.06. (서초고 제2006-57호)	홍씨마을

※ ()는 지구단위계획구역 내의 연장임

다) 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-1	소로 3-1	• 도로 연장 및 종점 지번 정정 - 연장 : 50m → 88(80)m	• 도로 연장 및 지번 정정
소로 3-2	소로 3-2	• 도로 연장 및 기점 지번 정정 - 연장 : 100m → 130(126)m	• 도로 연장 및 지번 정정
소로 3-3	소로 3-3	• 도로 연장 정정 - 연장 : 50m → 60m	• 도로 연장 정정
소로 3-4	소로 3-4	• 도로 연장 및 종점 지번 정정 - 연장 : 100m → 122(100)m	• 도로 연장 및 지번 정정
소로 3-5	소로 3-5	• 도로 연장 및 기종점 지번 정정 - 연장 : 60m → 81m	• 도로 연장 및 지번 정정
소로 3-6	소로 3-6	• 도로 연장 정정 - 연장 : 50m → 48m	• 도로 연장 정정
소로 3-7	소로 3-7	• 도로 연장 정정 - 연장 : 40m → 39m	• 도로 연장 정정
소로 3-8	소로 3-8	• 도로 연장 및 기종점 지번 정정 - 연장 : 110m → 113m	• 도로 연장 및 지번 정정
소로 3-1	소로 3-1	• 도로 연장 정정 - 연장 : 434m → 434(397)m	• 도로 연장 정정
소로 3-2	소로 3-2	• 도로 연장 정정 - 연장 : 41m → 42m	• 도로 연장 정정
소로 3-3	소로 3-3	• 도로 연장 정정 - 연장 : 143m → 136m • 종점 지번 정정	• 도로 연장 및 지번 정정
소로 3-4	소로 3-4	• 도로 연장 정정 - 연장 : 87m → 88m	• 도로 연장 정정
소로 3-5	소로 3-5	• 기점 지번 정정	• 도로 지번 정정
소로 3-6	소로 3-6	• 도로 연장 정정 - 연장 : 214m → 215m	• 도로 연장 정정
소로 3-8	소로 3-8	• 도로 연장 및 기종점 지번 정정 - 연장 : 18m → 19m	• 도로 연장 및 지번 정정
소로 3-9	소로 3-9	• 도로 연장 정정 - 연장 : 54m → 55m	• 도로 연장 정정

※ ()는 지구단위계획구역 내의 연장임

나. 공간시설

1) 공원

가) 공원 결정조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	C	안골공원	어린이 공원	내곡동 192-1 일대	1,191.0	증)1.0	1,192.0	1984.02.21. (서고 제1984-93호)	
기정	D	능안공원	어린이 공원	내곡동 168-10 일대	1,162.0	-	1,162.0	2005.05.19. (서고 제2005-153호)	
신설	E	홍씨마을 공원	소공원	내곡동 156-5 일대	-	증)1,493	1,493.0	-	구역외 184-23

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	공 원 명	변 경 내 용	변 경 사 유
C	안골공원	• 면적오차에 의한 증가 - 증) 1.0㎡	• 구역오차에 따른 정정
E	홍씨마을공원	• 공원 규모 및 시설 결정 - 면적: 1,493.0㎡	• 기 설치된 공원에 대한 시설 결정 ※ 구역외 184-23 : 6㎡ 포함

나) 공원 세부조서

구분	위치	지번	지목	공부상면적(㎡)	편입면적(㎡)	소유현황
안골공원	내곡동	192-1	공	792.0	792.0	국공유지
	내곡동	193-2	공	400.0	400.0	국공유지
합 계				1,192.0	1,192.0	
능안공원	내곡동	164-8	공	117.0	117.0	국공유지
	내곡동	168-10	답	504.0	504.0	국공유지
	내곡동	168-13	답	269.0	269.0	국공유지
	내곡동	183-4	답	121.0	121.0	국공유지
	내곡동	184-9	대	6.0	6.0	국공유지
	내곡동	184-11	공	145.0	145.0	국공유지
합 계				1,162.0	1,162.0	
홍씨마을 공원	내곡동	100-1	도	4.0	4.0	국공유지
	내곡동	100-2	공	3.0	3.0	국공유지
	내곡동	100-7	공	7.0	7.0	국공유지
	내곡동	100-15	도	1.0	1.0	국공유지
	내곡동	156-4	대	173.0	173.0	국공유지

구분	위치	지번	지목	공부상면적(㎡)	편입면적(㎡)	소유현황
	내곡동	156-5	공	576.0	576.0	국공유지
	내곡동	156-7	대	127.0	127.0	국공유지
	내곡동	156-8	공	364.0	364.0	국공유지
	내곡동	157-6	대	31.0	31.0	국공유지
	내곡동	157-8	공	71.0	71.0	국공유지
	내곡동	158-0	공	119.0	119.0	국공유지
	내곡동	158-2	도	11.0	11.0	국공유지
	내곡동	184-23	공	6.0	6.0	국공유지 (구역외)
합 계				1,493.0	1,493.0	

③ 획지에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

가. 개발규모 및 공동개발 기준

- 「개화동 등 GB해제 집단취락 지구단위계획 수립기준 마련(서울특별시)」에 따라 필지단위(단독) 개발을 원칙으로 하여 지역적 특성과 계획목표를 실현하도록 함
- 양호한 주거환경을 유지하기 위하여 소유자 및 필지의 형상 등 현황을 고려하여 인접한 필지와 공동개발 지정, 공동개발 권장으로 계획하여 일단의 대지로 하여 건축물을 건축하도록 권장함
- 단, 개발 관련 인허가를 통한 필지분할 시 자치구 도시계획위원회 심의를 득하여야 함
- 획지선은 지적 경계 및 도시계획시설 선형을 기준으로 하여 설정

적용대상	개발규모	세부기준
필지단위 (단독)	-	• 공동개발 지정 : 동일소유자 • 공동개발 권장 : 필지의 형상 및 건축물 현황 등
자율적 공동개발	가구 내 4필지 이내	• 공동개발시 가구(블록) 내에서만 가능 • 인접한 필지가 부정형, 과소필지가 되지않도록 함 • 세장비가 1:3 이상일 경우 자율적 공동개발 불허

나. 세대수 및 가구수 기준

- 양호한 주거환경 유지 및 현황 여건과 지역적 특성을 고려하여 주거용 세대수(가구수) 제한
- 세대수 및 가구수는 4세대 이하로 하나, 면적 400㎡ 이상의 대지의 경우 구 도시·건축공동위원회 심의를 통해 6세대 이하까지 완화 가능

다. 가구 및 획지

1) 가구 및 획지 결정조서

가구 번호	면적 (㎡)	획지		비고
		위치	면적(㎡)	
계	61,925.0		61,925.0	
C1-1	3,017.0	내곡동 192-7번지 일대	3,017.0	192-7, 193-1, 193-5, 193-8, 193-13, 196-1, 198-1, 198-2, 198-3, 198-4, 199
C1-2	2,992.0	내곡동 199-6번지 일대	2,992.0	199-6, 200-1, 200-5, 200-9, 200-12, 201-2, 212, 215-1, 216, 217-4
C1-3	368.0	내곡동 217-6번지 일대	368.0	217-6, 217-15
C1-4	1,435.0	내곡동 193-4번지 일대	1,435.0	193-4, 196-5, 196-11, 196-32, 196-36
C1-5	2,126.0	내곡동 189-16번지 일대	2,126.0	189-16(국공유지), 196-12, 196-20, 203-8, 203-10, 205-1, 206-2, 206-6, 206-7, 206-11
C1-6	2,206.0	내곡동 203-6번지 일대	2,206.0	203-6, 208-6, 211-3, 211-5, 213-4, 214-3
C1-7	307.0	내곡동 178-9번지 일대	307.0	178-9
C2-1	2,697.0	내곡동 168-2번지 일대	2,697.0	168-2, 168-3, 168-4, 168-5, 168-12, 173-6, 177-5, 181-3(국공유지), 181-5
C2-2	2,607.0	내곡동 168-7번지 일대	2,607.0	168-7, 170-2, 170-3, 170-4, 170-7, 170-9, 172-5
C2-3	2,941.0	내곡동 6-42번지 일대	2,941.0	6-42, 6-47, 6-63, 6-64, 6-65, 7, 7-2, 7-4, 8, 171-8, 171-9, 171-17, 171-21, 171-22, 171-23
C2-4	2,143.0	내곡동 5번지 일대	2,143.0	5, 5-6, 5-12, 6-44, 6-48, 6-50
C2-5	1,740.0	내곡동 6-4번지 일대	1,740.0	6-4, 6-20, 6-21, 6-57, 6-71, 6-72, 6-74, 6-100, 6-138, 17-4
C3-1	2,368.0	내곡동 6-54번지 일대	2,368.0	6-54, 6-55, 9-3, 12-15, 14-4, 15-5, 16-4, 17-7
C3-2	5,526.0	내곡동 6-116번지 일대	5,526.0	6-116, 6-117, 10, 11, 11-1, 12-1, 12-2, 12-6, 12-10, 12-12, 165-1, 166(국공유지), 167-2
C3-3	590.0	내곡동 20-17번지 일대	590.0	20-17, 20-30
C3-4	2,526.0	내곡동 164-9번지 일대	2,526.0	164-9, 164-10, 164-11, 164-12, 164-14, 164-15
C3-5	3,134.0	내곡동 6-32번지 일대	3,134.0	6-32, 20-22, 164-2, 164-17, 164-22, 164-23, 164-26, 164-27
C3-6	2,589.0	내곡동 162-1번지 일대	2,589.0	162-1, 162-2, 163-1, 163-2, 164-3, 164-4
C4-1	889.0	내곡동 130-9번지 일대	889.0	130-9, 157-3

가구 번호	면적 (㎡)	획지		비고
		위치	면적(㎡)	
C4-2	3,870.0	내곡동 94-2번지 일대	3,870.0	94-2, 95, 95-1, 96-1, 97-5, 100, 100-9, 104-15, 104-16, 104-17, 153-3, 153-17, 154-2, 154-5, 155-3
C4-3	3,127.0	내곡동 26-4번지 일대	3,127.0	26-4, 26-5, 27, 89-1, 89-7, 92-1, 92-5, 92-8, 92-9, 92-11, 92-12, 92-15, 100-15(부분), 100-18, 100-28
C4-4	3,850.0	내곡동 86번지 일대	3,850.0	86, 86-3, 86-4, 86-6, 86-7, 86-8, 88-1, 88-5, 99-2(국공유지), 100-6, 100-12(국공유지), 100-19, 100-20(국공유지), 101-2, 102, 103-1
C4-5	2,855.0	내곡동 88-10번지 일대	2,855.0	88-10, 88-11, 88-12, 88-14, 88-15, 88-16, 88-17
C4-6	2,602.0	내곡동 50번지 일대	2,602.0	50, 51, 88-18, 88-19, 88-20, 88-21, 88-26
C4-7	3,420.0	내곡동 43-1번지 일대	3,420.0	43-1, 44-1, 44-2, 44-3, 44-5, 44-6, 49-2, 50-3, 53-2, 54-1, 54-2, 56-1, 58-1, 58-4, 59-1, 86-12, 86-13, 86-16

2) 공동개발 조서

도면번호	위치	대지면적(㎡)	공동개발 면적(㎡)	비고
C1-1	198-3	343.0	386.0	• 공동개발 지정 : 과소필지, 동일소유자
	198-4	43.0		
C1-1	192-7	182.0	348.0	• 공동개발 권장 : 과소필지, 현 사용형태 반영
	193-8	80.0		
	193-1	86.0		
C1-2	215-1	389.0	400.0	• 공동개발 권장 : 과소필지, 현 사용형태 반영
	200-9	2.0		
	217-4	9.0		
C1-3	217-6	364.0	368.0	• 공동개발 권장 : 과소필지, 현 사용형태 반영
	217-15	4.0		
C1-5	196-12	185.0	383.0	• 공동개발 권장 : 과소필지, 현 사용형태 반영
	189-16	66.0		
	206-2	83.0		
	206-7	1.0		
C2-1	168-2	389.0	409.0	• 공동개발 권장 : 과소필지, 현 사용형태 반영
	173-6	20.0		
C2-3	171-17	481.0	606.0	• 공동개발 지정/권장 : 과소필지, 동일소유자, 현 사용형태 반영
	6-47	5.0		
	171-21	100.0		
	7	20.0		
C2-3	171-9	1.0	317.0	• 공동개발 권장 : 과소필지, 현 사용형태 반영
	171-17	316.0		
C2-3	171-22	577.0	597.0	• 공동개발 권장 : 과소필지, 현 사용형태 반영
	7-2	20.0		
C2-3	8	30.0	348.0	• 공동개발 지정/권장 : 과소필지, 동일소유자, 현 사용형태 반영
	171-23	12.0		
	6-64	306.0		
C2-3	6-65	333.0	336.0	• 공동개발 권장 : 과소필지, 현 사용형태 반영
	7-4	3.0		
C2-5	6-21	338.0	914.0	• 공동개발 지정 : 과소필지, 동일소유자
	6-74	219.0		
	6-71	213.0		
	17-4	89.0		
	6-100	14.0		
	6-72	41.0		
C3-1	6-55	231.0	291.0	• 공동개발 권장 : 과소필지, 현 사용형태 반영
	17-7	60.0		

도면번호	위치	대지면적(㎡)	공동개발 면적(㎡)	비고
C3-2	12-6	1,162.0	1,191.0	• 공동개발 권장 : 과소필지, 현 사용형태 반영
	6-116	29.0		
C4-2	95	456.0	508.0	• 공동개발 지정 : 과소필지, 동일소유자
	104-15	6.0		
	154-5	9.0		
	155-3	37.0		
C4-2	95-1	505.0	509.0	• 공동개발 권장 : 과소필지, 현 사용형태 반영
	104-16	4.0		
C4-2	94-2	409.0	410.0	• 공동개발 권장 : 과소필지, 현 사용형태 반영
	104-17	1.0		
C4-3	92-5	372.0	379.0	• 공동개발 지정 : 과소필지, 동일소유자
	92-8	7.0		
C4-3	92-9	375.0	490.0	• 공동개발 지정 : 과소필지, 동일소유자
	92-11	115.0		
C4-3	89-7	388.0	501.0	• 공동개발 지정 : 과소필지, 동일소유자
	89-1	113.0		
C4-4	101-2	37.0	178.0	• 공동개발 권장 : 과소필지, 현 사용형태 반영
	102	141.0		
C4-7	50-3	139.0	418.0	• 공동개발 지정/권장 : 과소필지, 동일소유자, 현 사용형태 반영
	53-2	6.0		
	49-2	8.0		
	44-1	68.0		
	44-2	96.0		
	54-1	101.0		
C4-7	44-5	6.0	450.0	• 공동개발 지정 : 과소필지, 동일소유자
	43-1	2.0		
	54-2	98.0		
	58-4	319.0		
	59-1	25.0		

④ 건축물 등에 관한 사항

1. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이·배치·외관·형태에 관한 결정조서

가. 건축물의 용도

구 분		계획내용		비고
불허용도	a	지하층	• 주거용도	도면참조
권장용도	b	전층	• 「건축법 시행령 별표1」 제1호의 단독주택(다가구주택 제외)	
허용용도	c2	전층	• 제1종전용주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물 용도	

※ 건축물의 용도계획 변경 필요시, 서울시 관련부서와 협의하여 절차 진행

■ 건축물의 용도 결정사유서

구 분		결정사유
불허용도	a	• 현황여건 및 마을 운영형태를 반영한 지하층 주거용도 불허
권장용도	b	• 단독주택 위주의 기존 주거지역 조성
허용용도	c2	• 정온한 주거환경 유지

나. 건폐율

구 분	계획내용	비 고
건폐율	50% 이하	도면 참조
건폐율 완화	• 전면조경 설치 시 건폐율 60% 이하 단, 전면조경은 아래 조건을 모두 만족하고, 구 도시건축공동위원회 심의를 통하여 결정 - 조건1] 〈지정수목〉 교목 3주, 관목 12주이상 필수식재 - 조건2] 건축한계선으로부터 2m 이상 폭의 조경영역(출입구 제외)을 전면도로와 면한 벽면의 길이만큼 전면조경으로 설치 - 조건3] 전면조경을 포함하여 대지면적 15% 이상(출입구 제외)의 조경영역 설치 ※ 조건1] 〈지정수목〉 및 조성방식은 본 지구단위계획 시행지침과 「서초구 집단취락지역 지구단위계획구역 건축디자인 가이드라인」 ‘그린존’ 의 ‘조경설치 기준’ 준수 ※ 건폐율 완화를 위한 전면조경은 허용용적률 인센티브 ‘녹지형 공지’ 와 중복 산정 불가	도면 참조

■ 건폐율 결정사유서

결정사유
• 건폐율 : 지역특성에 따라 필지별 공지(마당) 확보를 위한 건폐율 계획 수립 • 건폐율 완화 : 자연과 맞닿은 마을별 특성을 반영한 저층 단독주택 친환경 마을 조성을 위하여 완화계획 수립

다. 용적률

구 분	계획내용			비 고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	
용적률	100% 이하	133% 이하	150% 이하	도면참조

■ 용적률 결정사유서

결정사유
「서울특별시 도시계획조례」 제48조 준용에 따른 용적률 계획 수립

라. 높이

- 높이계획 및 높이규제는 용도지역별 관련 법령 및 건축법, 서울특별시 건축조례에서 정하는 기준을 적용

구 분	계획내용	비 고
최고높이	12m, 3층 이하 (필로티는 층수에 포함)	도면참조 • 경사지 건축물은 「건축법」 제84조, 동법 시행령 제119조에 따라 건축물의 높이 및 층수를 산정하되 3m 이상의 옹벽이 설치되는 경우 3m 초과가 되는 부분은 최고높이로 포함

■ 높이 결정사유서

결정사유
• 현황 여건과 지역적 특성에 따라 건축물의 용도, 건폐율과 연계하여 최고높이 제한

- 이 하 여 백 -

마. 건축물의 배치·외관·형태 조서

- 건축물의 배치·외관·형태에 관한 사항 아래의 내용을 준수하되 그 외 사항 및 구체적인 조성방식은 「서초구 집단취락지역 지구단위계획구역 건축디자인 가이드라인」을 준수하고, 해당 관련 규정을 따름

구 분	계획내용		비고
건축한계선	홍씨능안안골마을 전제	• 도로경계선으로부터 1m	도면참조
일조사선	• 건축물의 방향성을 전면도로와 일치		
1층부	• 건축물 전면부는 투수성 포장을 통한 공지(마당) 확보 권장 • 상업용도 건축물은 1층 전면 벽면면적의 50% 이상을 투시벽으로 처리 권장 • 상업용도 건축물의 1층 셔터는 투시형 셔터 사용을 권장		
외벽	• 상업용도 건축물은 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출하는 것을 지양 • 외벽재료는 서울색 중 「자연녹지경관 권장색채」 사용, 자연재료의 조합, 채광창, 발코니 등을 통한 입체적인 경관계획을 하되 과도한 장식 구조물 등의 설치 지양		
담장 및 옹벽	• 마을 내부 담장 미설치 및 식재형 담장 권장(도로 전면부) • 담장설치 시 높이 1.5m 이하로 설치 • 경사대지의 옹벽과 담장은 높이 합이 최대 4m 이하로 조성 권장 • 옹벽과 담장의 재료는 구분하여 단일벽면의 넓이를 줄이는 방향으로 계획 • 옹벽은 가급적 자연석 쌓기로 조성하여 친화적인 가로 분위기가 형성되고, 덩굴성 식물, 지피식물, 초화류 등의 식생이 가능하도록 조성 • 기준층 바닥높이는 전면도로와 20cm 이내로 하고, 기준층의 과도한 절·성토 금지를 위해 옹벽 높이는 바닥의 1/2 넘지 않도록 함 • 그 외 세부 설치기준은 관련 규정을 따름		
지붕	• 경사지붕 : 경사비 3/10 ~ 7/10 이내, 지붕면적의 70% 이상 설치 시 인정, 지붕 일체형 BIPV 설치 • 평지붕 설치 시 조경면적의 50% 이상 옥상조경 필수 설치 • 옥상부 설비시설 및 물탱크 등이 노출되지 않도록 차폐할 수 있는 시설 설치		

- 이 하 여 백 -

⑤ 기타사항에 관한 결정

1. 인센티브에 관한 결정조서

가. 허용용적률 인센티브 항목 설정 및 적용

유형	항목	세 분	세부계획기준	비 고
계획 유도	친환경 마을	녹지형 공지구1)	기준용적률×(제공면적/ 대지면적)×α이내	- 자연지반확보시 : α=1.0 - 그 외(임체녹지포함) : α=0.5
	서울형 저층 주거지	「서초구 집단취락지역 지구단위계획구역 건축디자인 가이드라인」 허용용적률 인센티브 체크리스트주2)	-	- 체크리스트 권장 5개 준수시 14% - 체크리스트 권장 6개 준수시 16% - 체크리스트 권장 7개 준수시 18% - 체크리스트 권장 8개 준수시 20%
중점주3	대지내 공지	건축한계선	기준용적률× (제공면적/ 대지면적)	-
	건축물 용도	권장용도	기준용적률× (권장용도 지상층 연면적 / 지상층 총 연면적)×0.1	지상층 연면적의 50% 이상 권장용도 설치 시 인센티브 부여하며 연면적 산정은 건축법에 따름

- 주1) 건축한계선 후퇴면적을 제외한 건축물 전면 혹은 입체녹지 및 옥상녹화 형태로 조경 설치 시 '조성면적/대지면적' 비율에 따라 허용용적률 인센티브 산정
주2) 체크리스트 권장 10개 항목 중 최소 5개 항목 이행시 허용용적률 인센티브 부여 및 체크리스트 권장 항목 중 필지별 건축계획 수립 시 이행이 어려운 항목에 대하여 대체 가능한 계획으로 대안 마련 시 구 도시·건축공동위원회 심의를 통해 완화 여부 검토
주3) 총허용용적률 중 중점 허용용적률 인센티브항목으로 확보되는 허용용적률은 10% 이내로 함

나. 상한용적률 인센티브 항목 설정 및 적용

■ 상한용적률 인센티브 계획기준

(1) 공공시설등 제공 시 인센티브

- ① 공공시설 등을 제공(기부채납)하는 경우 인센티브 산정기준은 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」, 「서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제7조」 및 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」을 따름

(2) 친환경 항목 적용 시 상한용적률 인센티브

① 적용대상

- － 본 지구단위계획구역 내에서 서울시 녹색건축물설계기준에서 정한 친환경건축물 의무 인증 기준을 초과 획득한 건축물

② 적용산식

- － 허용용적률 × (1 + 0.7 × (Σ친환경 건축물 인증 완화비율(B)))

※ 서울시 녹색건축물설계기준 및 관계 법령 개정시 의무기준 및 요율은 변경된 규정에 따름

③ 완화범위

- － 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」에서 정하고 있는 해당 용도지역별 용적률의 최대한도의 1.2배 이내

친환경 건축물 인증 완화비율(B)

※ ① 및 ② 항목은 중복 적용불가

① ~ ③ 항목 중복 적용시 완화비율은 최대 15% 적용($0.7 \times (\Sigma ① \sim ③) \geq 15\% \rightarrow 15\%$ 적용)

④ 장수명주택인증은 관련 조례 개정후 시행

① ZEB 인증

ZEB등급	ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5
완화비율	15%	14%	13%	12%	11%

※ 건축물에너지효율등급인증 1++ 획득하고,
에너지자립율이 20%미만인 경우 완화비율 : 10%

② 녹색건축 및 건축물에너지 효율 인증

에너지효율인증 녹색건축인증	최우수 (그린1등급)	우수 (그린2등급)
1+등급	9%	6%
1 등급	6%	3%

③ 재활용 건축자재 사용

재활용 건축자재 사용량의 용적비율	15%이상	20%이상	25%이상
완화비율	5%	10%	15%

④ 장수명주택인증

장수명주택 인증등급	최우수	우수
완화비율	15%	10%

※ 친환경 항목 상한용적률 인센티브 관련 기타 운영기준은 「서울특별시 지구단위계획 수립기준관리운영기준 및 매뉴얼」을 따름

2. 대지 내 공지 및 통로 등에 관한 결정조서

구 분	위 치	계획내용	비 고
전면공지	• 건축한계선 내 공지	• 마을 내 도로 확폭으로 보행 및 차량통행이 가능 하도록 조성 - 도로경계선으로부터 1m	도면참조

- 이 하 여 백 -

3. 경관 및 환경친화요소에 관한 결정

- 경관 및 환경친화요소에 관한 사항은 아래의 내용을 준수하되 그 외 사항 및 구체적인 조성방식은 「서초구 집단취락지역 지구단위계획구역 건축디자인 가이드라인」 준수하고, 해당 관련 규정을 따름

구 분	계획내용	비 고
옥상녹화	• 「서울시 옥상녹화 조성기법(2017)」에 의하여 설치토록 권장	-
벽면녹화	• 「서울시 도시구조물 벽면녹화 활성화」 기법에 의하여 설치토록 권장	-
녹색 주차장	• 「서울시 녹색주차장 활성화 계획」에 따라 녹색주차장 설치를 권장	-
빗물 이용시설	• 「서울특별시 빗물저수조 설치 및 관리기준」, 「서울특별시 빗물저수조 설치지침」에 따름	-
생태면적률	• 「서울시 도시계획조례 시행규칙」, 「서울특별시 생태면적률 운영지침」 등 관련 법령·기준 적용	-
신재생 에너지 시설 도입	• 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진 법령」 및 「신재생에너지 설비의 지원·설치·관리에 관한 기준(산업자원부 고시 제 2007-52호)」에 적합하게 시설을 설치토록 권장	-
옥외광고물	• 서울시 옥외광고물 가이드라인에 따른 간판디자인 가이드북 - 건축유형별 간판 적용 - 저층형 건물 가이드라인을 준용 • 1층에만 설치가능(4M 이하), -2개 유형 설치가능 • 입면계획 시 옥외광고물 설치 위치를 함께 계획 • 보도와 접한 담장 및 옹벽, 외벽면에 적절한 조도의 조명 설치	-
경관조명	• 야간 주출입구 위치 파악할 수 있는 조명 설치 • 조명계획 시 주변을 고려한 조도, 휘도, 색채계획 권장 • 에너지소비가 적은 LED조명 적극활용	-
수해 방지대책	• 주차장, 출입구를 제외한 1층 창문이나 문 설치시 지표면에서 +200mm의 방수턱 설치, 지하주차장 출입구 차수판 설치 • 1층 바닥 레벨이 지표면 보다 낮거나 같을 시 출입문에 차수판 설치	-

⑥ 지구단위계획 운용에 관한 결정

1. 기존건축물에 대한 지구단위계획 적용

- 기존 건축물의 신축, 증축, 개축, 재축, 대수선, 이전, 용도변경 및 리모델링으로 건축허가(사업계획 승인) 등이 처리되는 경우 등에 관한 본 지구단위계획 적용은 다음과 같다.

1. 지구단위계획 내용에 부합하지 않는 기존 건축물을 증축하는 경우, 기존 건축물의 철거 또는 증축되는 연면적이 기존 건축물 연면적의 50%를 초과하거나 증축면적이 500㎡를 초과하는 경우에는 해당 건축물을 신축과 동일하다고 보고 본 지구단위계획 및 시행지침을 적용하여야 한다. 다만, 기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적이 기존 건축물 연면적의 50% 이내로서 500㎡ 이내인 경우에는 구 도시건축공동위원회의 자문을 거쳐 완화여부를 결정토록 하되, 증축되는 면적이 50㎡ 이내인 경우 구 도시건축공동위원회의 자문을 생략할 수 있다. (기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적은 동별 및 누계로 산정한다.)
2. 기존 건축물의 개축 및 재축의 경우에는 개축 및 재축하는 당해 부분, 이전의 경우에는 이전하는 부분에 대하여 본 지구단위계획 및 시행지침을 적용하여야 한다.
3. 기존 건축물에 대한 대수선의 경우에는 본 지구단위계획 및 시행지침 중 건축물의 형태에 관한 사항을 적용하여야 한다.
4. 용도변경을 하고자 하는 경우 당해 부분의 용도계획은 본 지구단위계획에 적합하여야 한다.
5. 개보수(리모델링)의 경우 위 규정에도 불구하고 구 도시건축공동위원회의 자문에서 본 지구단위계획 및 운영지침의 일부 또는 전부의 적용여부를 결정한다.

2. 지구단위계획으로 정하는 경미한 사항

- 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 입안) 제4항, 「서울특별시 도시계획조례」 제19조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등) 등의 규정에 의한다.
- 「서초구 집단취락지역 지구단위계획구역 건축디자인 가이드라인」은 구 도시·건축공동위원회 심의를 통해 변경할 수 있다.
- ※ 향후 관련지침 및 법령이 제정·개정 또는 변경될 경우 제정·개정 또는 변경된 지침 및 법령을 적용함

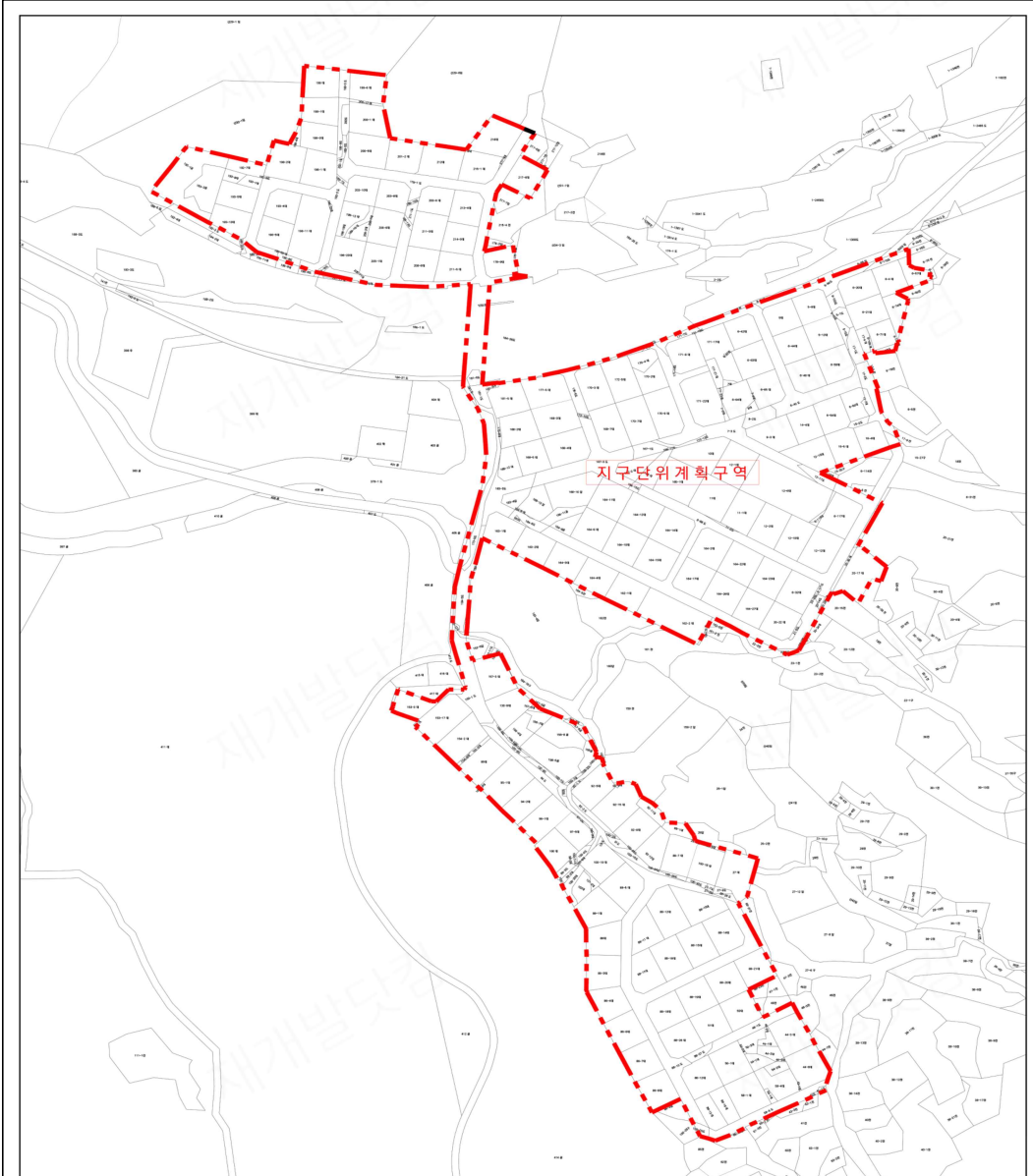
III. 관계도면 : 생략(열람장소에 비치된 도면과 같음)

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

IV. 관계도서는 서울특별시 도시관리과(☎ 02-2133-8385) 및 서초구 도시계획과(☎ 02-2155-6781)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.

<지구단위계획 결정도>



홍씨·능안·안골마을
지구단위계획

지구단위계획구역에 관한
도시관리계획 결정도

범 례

--- 지구단위계획구역

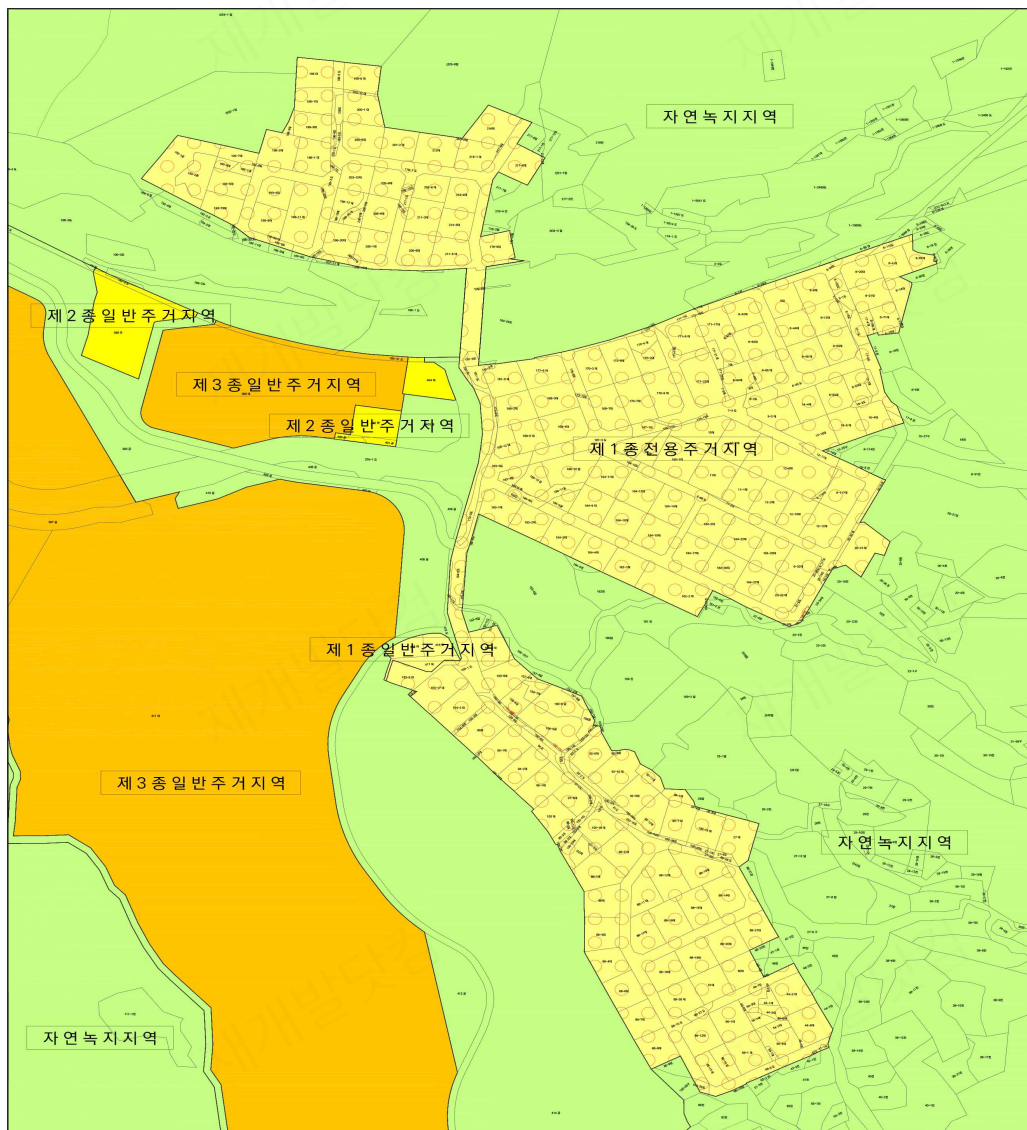
S = NONE

0 20 50 100 150



<용도지역에 관한 결정도>

■ 용도지역에 관한 도시관리계획 결정(기정)도



홍씨 · 능안 · 안골마을
지구단위계획

용도지역에 관한
도시관리계획 결정(기정)도

범례

- 제1종전용주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 자연녹지지역

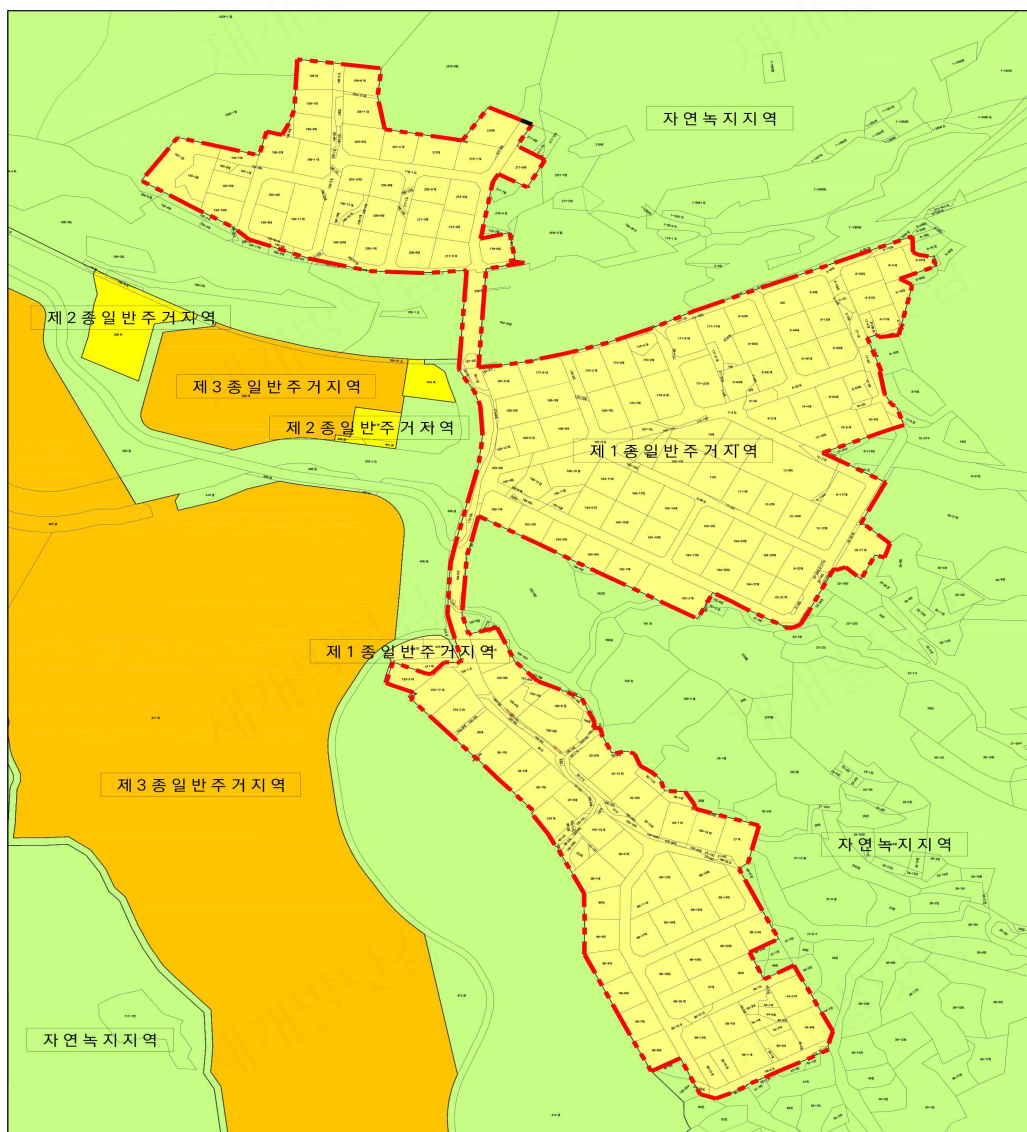
S = NONE

0 20 50 100 150



<용도지역에 관한 결정도>

■ 용도지역에 관한 도시관리계획 결정(변경)도



홍씨 · 능안 · 안골마을
지구단위계획

용도지역에 관한
도시관리계획 결정(변경)도

범례

- 지구단위계획구역
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 자연녹지지역

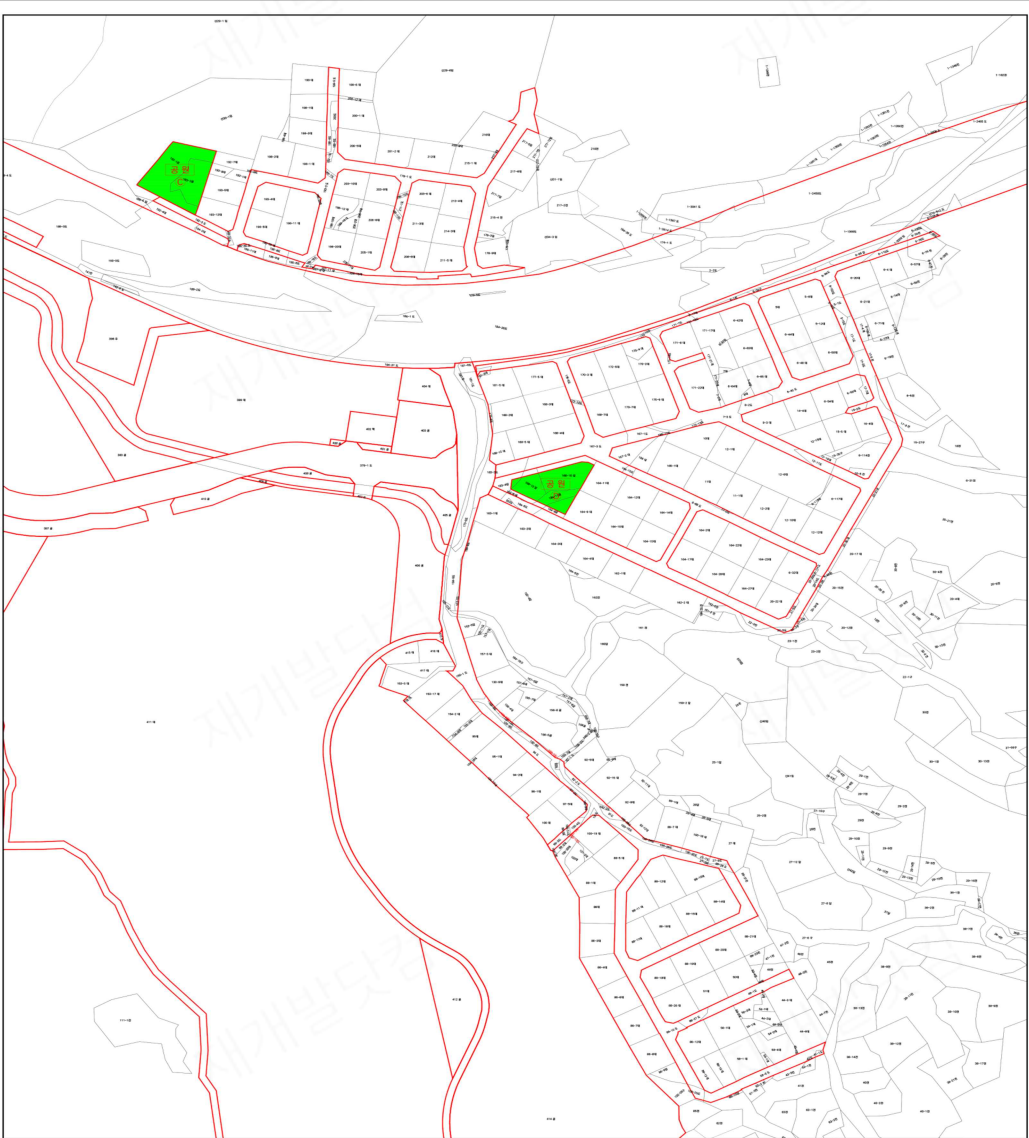
S = NONE

0 20 50 100 150



<도시계획시설에 관한 결정도>

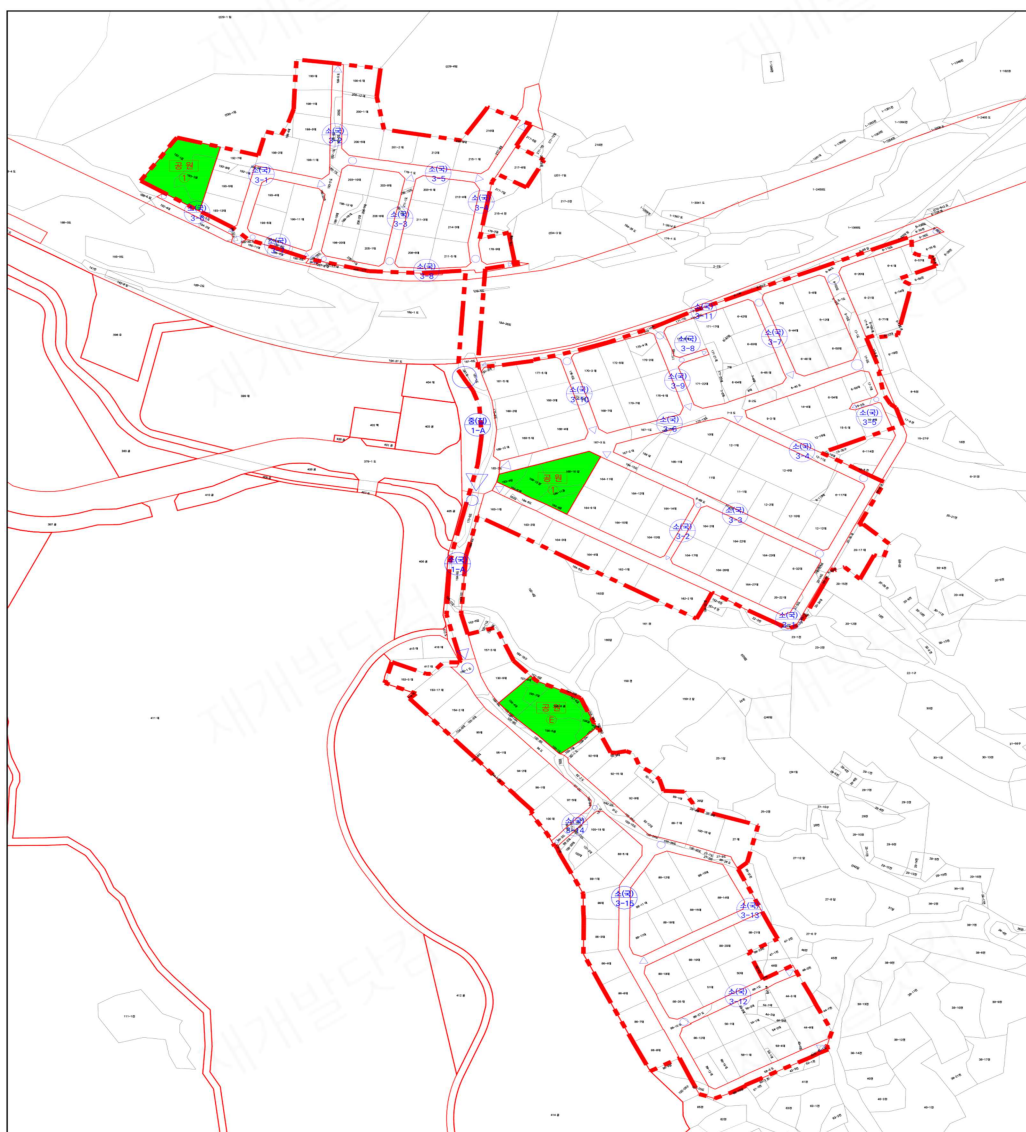
■ 용도지역에 관한 도시관리계획 결정(기정)도



홍씨·능안·안골마을 지구단위계획	범례  도시계획시설(도로)  공원 도시계획시설에 관한 도시관리계획 결정(기정)도 S = NONE 0 20 50 100 150 N
------------------------------	--

<도시계획시설에 관한 결정도>

■ 용도지역에 관한 도시관리계획 결정(변경)도



홍씨·능안·안골마을
지구단위계획

도시계획시설에 관한
도시관리계획 결정(변경)도

범례

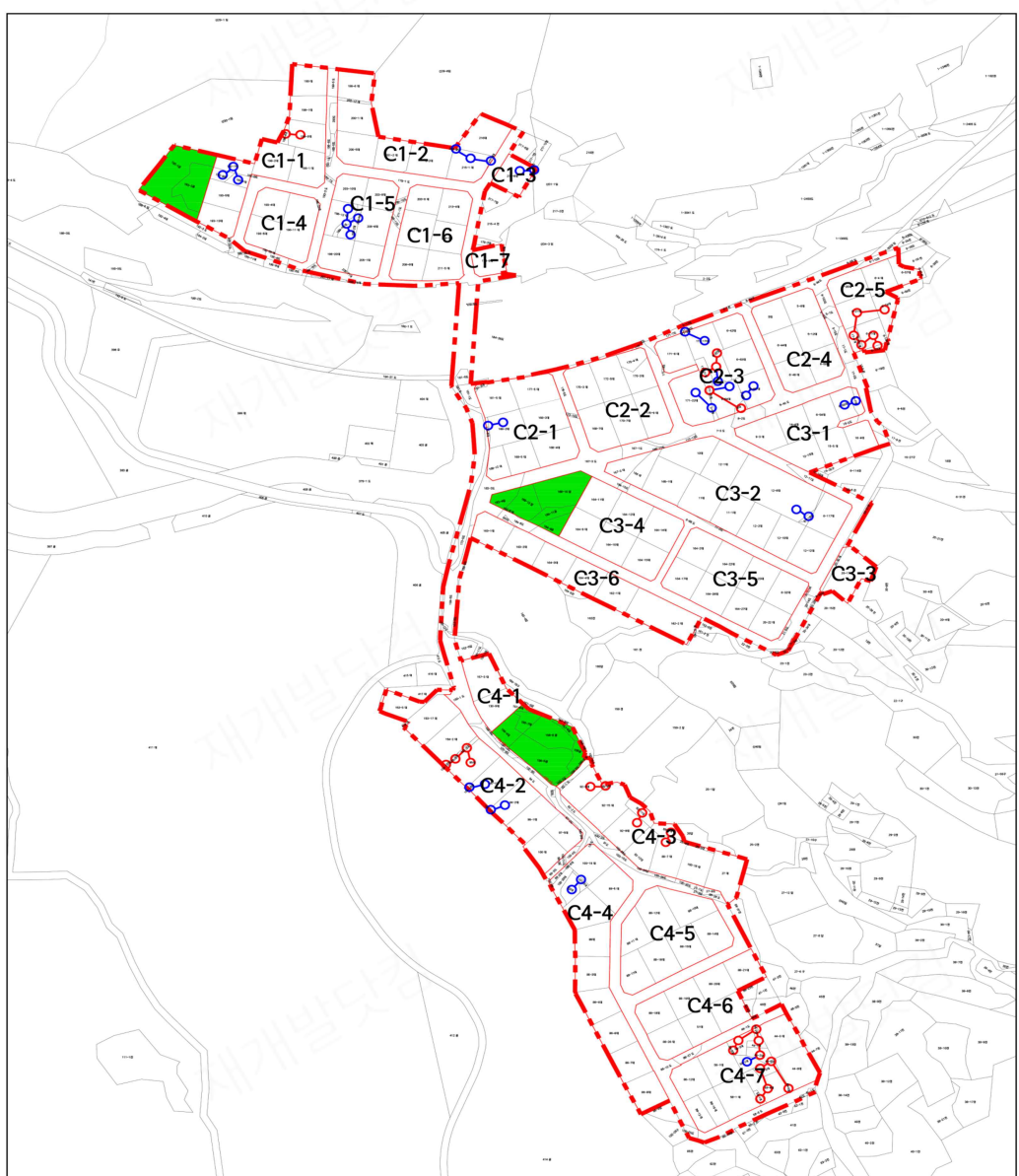
- 지구단위계획구역
- 도시계획시설(도로)
- 공원

S = NONE

0 20 50 100 150



<가구 및 획지에 관한 결정도>



홍사·능안·안골마을
지구단위계획

가구 및 획지에 관한 결정도

범 례

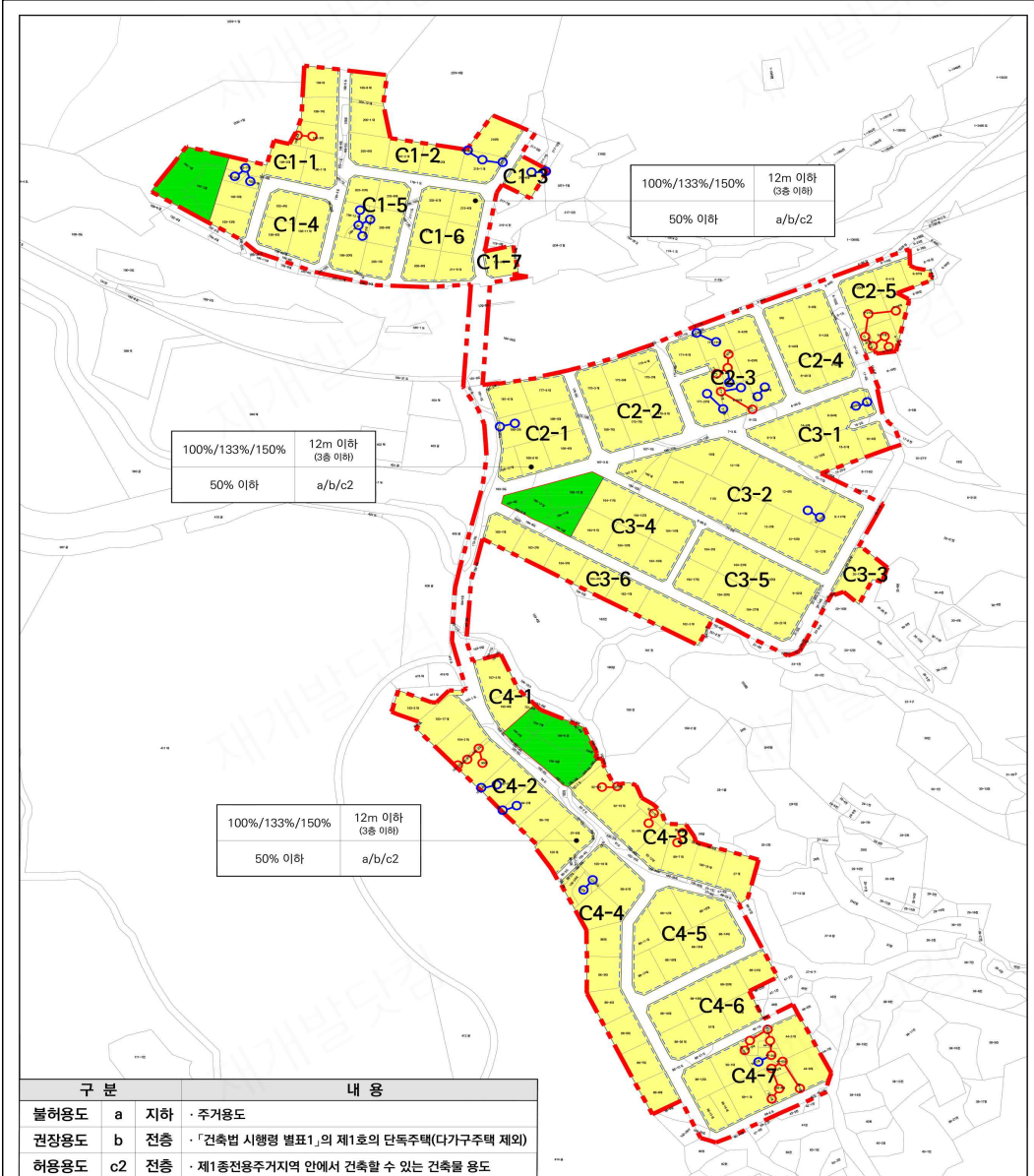
- 지구단위계획구역
- 가구선
- 공원
- 공동개발(지정)
- 공동개발(권장)

S = NONE

0 20 50 100 150



<획지 및 건축물에 관한 결정도>



홍씨 · 능안 · 안골마을
지구단위계획

획지 및 건축물 등에 관한 결정도

범 례

- 지구단위계획구역
- 가구선
- 공원
- 건축한계선(1m)
- 공동개발(지정)
- 공동개발(권장)
- a/b/c2

기준/허용/상한	최고높이
건폐율	불허/권장/허용

S = NONE

0 20 50 100 150

