(아) 사회복지시설용지 (변경없음)
(자) 종교용지 (변경없음)
(차) 주차장용지 (변경없음)
(카) 교육시설용지 (변경없음)
사. 도시개발법 제19조에 따라 실시계획의 고시로 의제되는 인·허가 등의 고시 (변경없음) : 생략

3. 기타 도시관리계획 결정(변경)도 : 첨부
가. 개발계획 관련 결정(변경)도
나. 실시계획 관련 결정(변경)도
다. 지형도면

4. 인가된 개발계획 및 실시계획변경에 관한 도서의 공람기간 및 공람장소
- 시민의 열람 편의를 위하여 다음의 장소에 관계도서를 비치하고 고시한 날로부터 이해관계인 및 일반인의 공람이 가능합니다.
- 공람기간 : 14일 이상
- 공람장소 - 서울특별시 도시활성화과 (☏ 02)2133-4647)
  - 구로구청 도시계획과 (☏ 02)860-2944)
  - 서울도시주택공사 택지사업본부 택지계획부 (☏ 02)3410-7596)

◈ 서울특별시고시 제2017-487호

도시관리계획(사당·이수 지구단위계획 및 이수지구중심 특별계획구역2 세부개발계획)결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2010-200호(2010.06.03.)로 도시관리계획(이수지구중심 지구단위계획 변경, 특별계획구역 신설 및 세부개발계획)변경결정 되고 서울특별시고시 제2015-335호(2015.10.29.)로 변경결정 된 「사당·이수 지구단위계획구역」 내 방배동 425-2번지 일대 이수지구중심 특별계획구역2에 대하여 2017년 제17차 서울시 도시·건축공동위원회 심의(2017.11.08.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조의 규정에 의하여 지구단위계획을 변경결정하고, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 의해 지형도면을 고시합니다.

2017년 12월 28일
서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 취지
○ 사당·이수 지구단위계획구역 내 이수지구중심 특별계획구역2에 대하여 건축계획 등 변화된 여건에 맞춰 지구단위계획 및 세부개발계획을 변경 결정함.

Ⅱ. 도시관리계획 결정(변경)

1 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

구 분	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)	비 고
기 정	사당·이수 지구단위계획구역	서초구 방배동 444번지 일대	475,540	

2 토지이용 및 도시기반시설에 관한 부분

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서 : 변경없음

2. 도시기반시설에 관한 결정(변경) 조서

가. 교통시설

1) 도 로 : 변경

- 도로결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	2	2	8~9	국지 도로	218 (54)	서초구 방배동 491-2	서초구 방배동 491-2	일반 도로	-	서울시고시 제2010-200호 (2010.06.03)	
변경	소로	2	2	8	국지 도로	218	서초구 방배동 491-2	서초구 방배동 491-2	일반 도로	-		
기정	소로	3	4	6~7	국지 도로	67	서초구 방배동 491-1	서초구 방배동 491-1	일반 도로	-	서울시고시 제2010-200호 (2010.06.03)	
변경	소로	3	4	6	국지 도로	67	서초구 방배동 491-1	서초구 방배동 491-1	일반 도로	-		
기정	소로	3	5	6~7	국지 도로	122	서초구 방배동 491-1	서초구 방배동 491-1	일반 도로	-	서울시고시 제2010-200호 (2010.06.03)	
변경	소로	3	5	6	국지 도로	122	서초구 방배동 491-1	서초구 방배동 491-1	일반 도로	-		

※ 이수지구중심 특별계획구역2외의 도로 결정사항은 변경없음

- 도로결정(변경)사유서

구분	도로명	변경내용	변경사유
변경	소로2-2	◦ 도로 폭원 변경 - 연장 : 54m - 폭원 : 8m~9m → 8m	◦ 건축계획 축소에 따른 건폐율 완화 불필요 및 도로운영 체계 등을 고려 방주교회 부지 내 건축한계선 지정을 통한 보도부속형 전면공지(폭 2m)를 조성하고 도로 폭원 축소
변경	소로3-4	◦ 도로 폭원 변경 - 연장 : 67m - 폭원 : 6m~7m → 6m	◦ 건축계획 축소에 따른 건폐율 완화 불필요 및 도로운영 체계 등을 고려 방주교회 부지 내 건축한계선 지정을 통한 보도부속형 전면공지(폭 2m)를 조성하고 도로 폭원 축소
변경	소로3-5	◦ 도로 폭원 변경 - 연장 : 122m - 폭원 : 6m~7m → 6m	◦ 건축계획 축소에 따른 건폐율 완화 불필요 및 도로운영 체계 등을 고려 방주교회 부지 내 건축한계선 지정을 통한 보도 및 차도 부속형 전면공지(폭 3m) 조성하고 도로 폭원 축소

2) 주차장 : 변경없음
3) 자동차정류장 : 변경없음
나. 공간시설 : 변경없음
다. 유통 및 공급시설 : 변경없음
라. 방재시설 : 변경없음

3 획지 및 건축물 등에 관한 부분
1. 가구 및 획지에 관한 결정 조서 : 변경없음
2. 건축물에 관한 결정 조서 : 변경없음
3. 기타사항에 관한 결정 조서 : 변경없음
4. 특별계획(가능)구역에 관한 도시관리계획 결정 : 변경
가. 특별계획구역 결정 조서 : 변경없음
나. 특별계획가능구역 결정 조서 : 변경없음
○ 이수지구중심 특별계획구역1 계획지침, 이수1 특별계획구역 계획지침, 이수2 특별계획구역 계획지침, 사당주차장부지 특별계획구역 계획지침, 사당변전소부지 특별계획구역계획지침, 메트로본사부지 특별계획구 역계획지침, 대교부지 특별계획구역 계획지침, 동작대로변 특별계획가능구역 계획지침(동작대로변1,2,3,4) : 변경없음
○ 이수지구중심 특별계획구역2 계획지침 : 변경
- 구역개요

구역명	위 치	면적(㎡)	비 고
이수지구중심 특별계획구역2	서초구 방배동 425-2번지 일대	2,617.2	

- 특별계획구역 지침

구분		계획내용(기정)	계획내용(변경)
용도지역		• 일반상업지역	• 일반상업지역
공공기여		• 배후주거지 연결도로 : 폭원 1m 도로 (보도)구간 확보 • 신축건축물내 공공시설(지역문화센터) : 204.7㎡, 건축물 1층 위치 - 지상권 설정	• 열린도서관 설치 - 저층부(1층 또는 2층), 면적 250㎡ - 사용권(사용대차계약 등)설정
용도	지정	-	-
	불허	• 건축법시행령 별표1 - 제1,2호의 단독주택 및 공동주택 (주거복합제외) - 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마시술소 및 단란주점 - 제15호의 숙박시설	• 건축법시행령 별표1 - 제1,2호의 단독주택 및 공동주택 (주거복합제외) - 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마시술소 및 단란주점 - 제15호의 숙박시설

구분		계획내용(기정)	계획내용(변경)
용도	불허	- 제16호의 위락시설 - 제17호의 공장 - 제18호의 창고시설 - 제19호의 위험물저장 및 처리시설 - 제20호의 자동차 관련시설 (주차장 제외) - 제21호의 동물 및 식물 관련시설 - 제28호의 장례식장	- 제16호의 위락시설 - 제17호의 공장 - 제18호의 창고시설 - 제19호의 위험물저장 및 처리시설 - 제20호의 자동차 관련시설 (주차장 제외) - 제21호의 동물 및 식물 관련시설 - 제28호의 장례식장
	권장	· 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장	· 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장
건폐율		· 63.35%이하(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제46조에 의거 건폐율 완화)	· 60%이하
용적률 (기준/허용/상한)		· 300%이하 / 500%이하 / 800%이하	· 300%이하 / 500%이하 / 800%이하
높이		· 최고높이 40m이하(사선제한 배제)	· 최고높이 40m이하(사선제한 배제)
건축선	건축한계선	· 남, 북, 동측 1m 지정	· 북, 동측 2m, 남측 3m 지정
	벽면한계선	-	-
교통처리계획		· 주차출입구 지정	· 주차출입구 지정
기타	공개공지	· 지상부 전면공지와 연계하여 공개공지 확보	· 지상부 전면공지와 연계하여 공개공지 확보
	쌈지형공지	-	· 가로변 오픈스페이스를 확보하여 보행활동 활성화
	전면공지	· 가로변 오픈스페이스를 확보하여 보행활동 활성화	· 가로변 오픈스페이스를 확보하여 보행활동 활성화

※ 쌈지형공지는 서울특별시고시 제2010-200호(2010.6.3.) 결정된 사항으로 서울특별시고시 제2015-335호(2015.10.29.) 변경 시 누락에 따른 정정

4 지구단위계획의 경미한 사항에 관한 계획 : 변경없음

Ⅲ. 특별계획구역 지구단위계획 결정(변경)

1 특별계획구역에 관한 결정

1. 특별계획구역 결정 조서 : 변경없음

구분	구역명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	이수지구중심 특별계획구역2	방배동 425-2번지 일대	2,617.2	-	2,617.2	서울특별시 고시 제2010-200호 (2010. 6. 3)	

2 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서 : 변경없음

○ 용도지역 결정 조서

구 분		면 적 (㎡)			구 성 비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
계		2,617.2	-	2,617.2	100.0	
상업지역	일반상업지역	2,617.2	-	2,617.2	100.0	

2. 기반시설에 관한 도시계획 결정(변경) 조서

○ 도로결정(변경)조서 : 변경

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	2	2	8~9	국지 도로	218 (54)	서초구 방배동 491-2	서초구 방배동 491-2	일반 도로	-	서울시고시 제2010-200호 (2010.06.03)	
변경	소로	2	2	8	국지 도로	218	서초구 방배동 491-2	서초구 방배동 491-2	일반 도로	-		
기정	소로	3	4	6~7	국지 도로	67	서초구 방배동 491-1	서초구 방배동 491-1	일반 도로	-	서울시고시 제2010-200호 (2010.06.03)	
변경	소로	3	4	6	국지 도로	67	서초구 방배동 491-1	서초구 방배동 491-1	일반 도로	-		
기정	소로	3	5	6~7	국지 도로	122	서초구 방배동 491-1	서초구 방배동 491-1	일반 도로	-	서울시고시 제2010-200호 (2010.06.03)	
변경	소로	3	5	6	국지 도로	122	서초구 방배동 491-1	서초구 방배동 491-1	일반 도로	-		

- 도로결정(변경)사유서

구분	도로명	변경내용	변경사유
변경	소로2-2	◦ 도로 폭원 변경 - 연장 : 54m - 폭원 : 8m~9m → 8m	◦ 건축계획 축소에 따른 건폐율 완화 불필요 및 도로운영 체계 등을 고려 방주교회 부지 내 건축한계선 지정을 통한 보도부속형 전면공지(폭 2m)를 조성하고 도로 폭원 축소
변경	소로3-4	◦ 도로 폭원 변경 - 연장 : 67m - 폭원 : 6m~7m → 6m	◦ 건축계획 축소에 따른 건폐율 완화 불필요 및 도로운영 체계 등을 고려 방주교회 부지 내 건축한계선 지정을 통한 보도부속형 전면공지(폭 2m)를 조성하고 도로 폭원 축소
변경	소로3-5	◦ 도로 폭원 변경 - 연장 : 122m - 폭원 : 6m~7m → 6m	◦ 건축계획 축소에 따른 건폐율 완화 불필요 및 도로운영 체계 등을 고려 방주교회 부지 내 건축한계선 지정을 통한 보도 및 차도 부속형 전면공지(폭 3m) 조성하고 도로 폭원 축소

3 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 획지에 관한 결정(변경) 조서

○ 가구 및 획지의 규모 및 조성 계획 : 변경

구분	도면번호	가구번호	면 적(㎡)	위 치	비 고
기정	-	I	2,617.2	서초구 방배동 425-2번지일대	
변경	A7	A7	2,617.2	서초구 방배동 425-2번지일대	서울시 고시 제2015-335호(2015.10.29.)에 따른 변경

2. 건축물에 관한 결정(변경)조서

가. 건축물 용도계획 : 변경없음

○ 불허용도

구 분	계 획 지 침	세부개발계획
전층 불허 용 도	◦ 건축법시행령 별표1 - 제1,2호의 단독주택 및 공동주택 (주거복합제외) - 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마시술소 및 단란주점 - 제15호의 숙박시설 - 제16호의 위락시설 - 제17호의 공장 - 제18호의 창고시설 - 제19호의 위험물저장 및 처리시설 - 제20호의 자동차 관련시설 (주차장 제외) - 제21호의 동물 및 식물 관련시설 - 제28호의 장례식장	좌동

※ 공동개발이 해제되거나 변경되어 생기는 이면부 필지는 이면부의 용도지침을 따름

※ 서울특별시 도시계획조례 제44조에 의한 미관지구안의 건축물 용도제한 규정 준수

※ 학교보건법 제5조제1항 및 동법 시행령 제3조제1항에 의한 상대정화구역에 포함되는 지역은 동법 제6조제1항 및 동법 시행령 제6조에 의한 불허용도는 불허(단, 학교환경위생정화위원회의 심의를 득한 경우 제외)

○ 권장용도

구 분	계획지침	세부개발계획
전층	◦ 문화 및 집회시설 중 공연장	좌동

※ 권장용도의 인센티브 : 보상이 주어지는 경우는 당해 용도로 사용되는 연면적(주차장 제외)이 건축물 전체연면적(주차장 제외)의 20% 이상인 경우에 한한다.

나. 건축물 건폐율 계획 : 변경

구 분	계획지침		세부개발계획		비고
	기정	변경	기정	변경	
건폐율	63.35% 이하	60% 이하	63.35% 이하	60% 이하	건축규모 축소에 따른 건폐율 변경

○ 기부채납에 따른 건폐율 완화(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제46조에 의거 건폐율 완화)

- 기 정

구 분	내 용	비 고
구역면적	2,617.2㎡	-
기부채납(도로)	146.0㎡ (5.6%)	도로(보도)
기부채납후 대지면적	2,471.2㎡	-
기부채납에 따른 건폐율 완화	= 당해 용도지역에 적용되는 건폐율×(1+공공시설등의 부지로 제공하는 면적 ÷ 당초의 대지면적) 이내 = 60% × (1 + 146.0㎡ / 2,671.2㎡) = 63.35%	

- 변 경 : 건축계획 축소에 따른 폐 지

다. 건축물 용적률계획 : 변경없음

구 분	계 획 지 침	세부개발계획
기준용적률	300% 이하	300% 이하
허용용적률	500% 이하	500% 이하
상한용적률	800% 이하	800% 이하

○ 기준용적률의 완화항목 및 완화내용 : 폐지

- 기 정

<table>
<tr><th colspan="2">항목</th><th>세분</th><th colspan="2">인센티브 운영기준</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="7">의무형
(20%
이상)</td><td rowspan="7">환경친화</td><td>자연지반보존</td><td>보존시</td><td>기준용적률×(보존면적÷대지면적)×0.2이내</td><td>-</td></tr>
<tr><td>옥상녹화</td><td>준수시</td><td>기준용적률 ×
(녹화면적÷대지면적)×0.1이내</td><td>• 녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용
• 법정 조경으로 산입된 면적 제외</td></tr>
<tr><td>녹생주차장,
투수성 포장</td><td>준수시</td><td>기준용적률 ×(설치면적/대지면적)×0.1
으로서 기준용적률×0.05이내</td><td></td></tr>
<tr><td>중수도시설 설치</td><td>준수시</td><td>기준용적률 × 0.04이내</td><td>• 총 사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용
• 관련법상 의무시설인 경우 제외</td></tr>
<tr><td>빗물이용시설 설치</td><td>준수시</td><td>기준용적률 × 0.04이내</td><td>• 서울특별시 빗물 저수조 설치지침
(2004.12)에 적합할 경우 적용</td></tr>
<tr><td>신재생에너지 사용</td><td>준수시</td><td>기준용적률 × 0.05이내</td><td>• 건축공사비의 1%이상 또는 총
에너지 사용량의 1%이상 부담</td></tr>
<tr><td>에너지 절약계획 도입</td><td>준수시</td><td colspan="2"><table><tr><th>구분</th><th>에너지절감율</th><th>에너지성능지표</th><th>친환경건축물인증</th><th>인센티브량</th></tr><tr><td>1등급</td><td>33.5%이상</td><td>81점이상</td><td>85점 이상</td><td>기준용적률×0.08이내</td></tr><tr><td>2등급</td><td>23.5~33.5%미만</td><td>74~81점 미만</td><td>75~85점 미만</td><td>기준용적률×0.05이내</td></tr></table></td></tr>
<tr><td rowspan="12">유도형
(30%
이상)</td><td rowspan="2">공동
개발</td><td>공동개발
(지정/권장)</td><td>준수시</td><td>기준용적률 × α이내</td><td>간선부 이면부
• 2필지 : α = 0.3 • 2필지 : α = 0.2
• 3~4필지: α=0.32 • 3~4필지: α=0.22
• 5필지 : α = 0.35 • 5필지 : α = 0.25
※필지간 자율적 공동개발시 부정형이거나 세장비 1:3이상이되는 경우 자율적 공동개발 불허</td></tr>
<tr><td>맞벽건축</td><td></td><td>기준용적률 × 0.1이내</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">대지내
공지</td><td>공개공지</td><td>조성형태
및 규모</td><td>기준용적률 ×
{(설치면적-의무면적)÷대지면적)}×2이내</td><td></td></tr>
<tr><td>쌈지형,
침상형공지</td><td>조성형태
및 규모</td><td>기준용적률 ×
(제공면적÷대지면적)×2이내</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">건축물
용도</td><td>지정 또는 권장</td><td>전층권장</td><td>기준용적률× (권장용도면적÷주차장을
제외한 건축연면적)×1이내</td><td></td></tr>
<tr><td>특정층
(꼭대기층)개방</td><td>특정층
권장</td><td>기준용적률×(설치면적÷해당층
바닥면적)×0.05이내</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">도시경관
개선</td><td>지하철 및 지중화
시설 건축물내 설치</td><td>준수시</td><td>기준용적률 × 0.2이내</td><td>• 지하철 및 지중화관련 시설물을 건물내부 또는
대지내 설치시</td></tr>
<tr><td>건축물 등 형태</td><td>준수시</td><td>기준용적률 × 0.2이내</td><td></td></tr>
<tr><td>주차계획</td><td>공동주차장</td><td>준수시</td><td>기준용적률 × 0.1이내</td><td></td></tr>
<tr><td>건축물내
공공시설
제공시</td><td>건물내 공공시설 설치</td><td>제공시</td><td>기준용적률 × 0.3이내</td><td>• 건물내 일정공간을 공공에 사용권(구분지상권)
으로 제공할 경우</td></tr>
<tr><td rowspan="4">규제형
(50%
이내)</td><td>획지
계획</td><td>획지단위개발
(필지교환)</td><td>준수시</td><td>기준용적률 × 0.2이내</td><td></td></tr>
<tr><td>대지내
공지</td><td>건축한계선,
건축지정선</td><td>지침
준수시</td><td>기준용적률 ×
(제공면적÷대지면적)×2.5이내</td><td>• 건축선 준수에 의한 후퇴부분 면적으로 산정</td></tr>
<tr><td>대지내
통로</td><td>공공보행통로
(보차혼용도로)</td><td>준수시</td><td>기준용적률 ×
(조성면적÷대지면적)×α이내</td><td>• 피로티 구조 : α = 1.5
• 개방형 구조 : α = 2</td></tr>
<tr><td>주차계획</td><td>공동주차통로 및
출입구</td><td>준수시</td><td>기준용적률 × 0.1이내</td><td></td></tr>
</table>

- 변경 : 폐지

※ 서울특별시고시 제2015-335호(2015.10.29.)의 인센티브 항목 및 기준(유형B) 반영에 따른 폐지

○ 인센티브 항목 및 기준(유형B) : 신설

- 계획유도 인센티브 항목

항목	세분	세부계획기준	비 고
공동개발	공동개발(지정,권장)	기준용적률 x α	• 2~3필지 : α= 0.3 • 4필지 이상 : α= 0.4
대지내 공지	공개공지	기준용적률 x {(설치면적 - 의무면적) / 대지면적 x α}	• 필로티구조 : α= 1.0 • 침상형구조 : α= 1.6 • 개방형구조 : α= 2.0
	쌈지형공지, 침상형공지	기준용적률 x (제공면적 / 대지면적) x α	
	건축한계선	기준용적률 x (제공면적 / 대지면적) x 2	• 제공면적 산정시 의무면적은 제외함
	공공보행통로 (보차혼용통로)	기준용적률 x (조성면적 / 대지면적) x 1	
건축물 용도	권장용도	기준용적률 x (권장용도 면적 / 연면적) x 1	• 20%이상 설치시(주차장 제외)
보행개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치	기준용적률 x 0.2	• 건물내부 또는 대지내 설치시
건축물의 형태/외관	옥외광고물	기준용적률×0.1	• 서울시 옥외광고물 관리 조례적용
	야간경관조명	기준용적률×0.1	
건축물 개방	건축물내 공익시설 설치	기준용적률 x (제공면적/연면적) x 0.2	• 공연장, 박물관, 미술관, 도서관, 보육시설 등 계획수립시 결정한 시설 또는 도시계획위원회(자치구 포함) 심의에서 인정하는 경우

- 친환경 인센티브 항목

항목	세분	세부계획기준		비 고
환경친화 에너지 효율화	녹색건축 인증	최우수(그린1등급) : 기준용적률 x 0.24 우수(그린2등급) : 기준용적률 x 0.16 우량(그린3등급) : 기준용적률 x 0.08	두기준 모두 1등급 만족시 : 기준용적률 x 0.4	• 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증기준, 건축물 에너지효율등급 인증기준 준용 • 서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무대상 준수
	에너지 효율등급 인증	에너지 효율 1등급 : 기준용적률 x 0.16 에너지 효율 2등급 : 기준용적률 x 0.12 에너지 효율 3등급 : 기준용적률 x 0.08		
	중수도 시설설치	기준용적률 x 0.04		• 총사용량의 10%이상 처리시설 설치 시 적용 • 관련법상 의무시설인 경우 제외
	빗물관리 시설설치	기준용적률 x 0.04		• 빗물저류 · 이용시설용량(ton) 및 빗물 침투시설 - 건축면적 x 0.05 또는 대지면적 x 0.02 이상 설치
	옥상녹화	기준용적률 x (녹화면적 / 대지면적) x 0.1		• 법적 조경으로 산입된 면적 제외 • 녹화면적은 대지 면적 30% 까지만 허용
	자연지반 보존	기준용적률 x (보존면적 / 대지면적) x 0.2		• 자연토양 및 투수성 포장 • 지하구조물 미설치시
	녹색 주차장	기준용적률 x (설치면적 / 대지면적) x 0.1		• 기준용적률 x 0.05 이내

※ 서울특별시고시 제2015-335호(2015.10.29.)의 인센티브 항목 및 기준(유형B) 반영

라. 건축물 높이계획 : 변경없음

구 분	계획지침	세부개발계획	비 고
높 이	40m 이하	좌 동	

4 기타사항에 관한 결정(변경)조서

1. 건축물배치에 관한 계획: 변경

구 분	계획지침		세부개발계획		비고
	기정	변경	기 정	변 경	
건축 한계선	◦ 남, 북, 동측 1m 지정	◦ 북, 동측 2m, 남측 3m 지정	◦ 건축한계선 지정 (폭원 : 1m) -동, 남, 북측도로변	◦ 동, 북측도로변 : 2m (보도) ◦ 남측도로변 : 3m (차도 1m, 보도 2m)	

※ 대상지 남측 사유지(방주교회 소유부지)에 조성되는 차도 및 보도는 토지주가 유지·관리하여야 하며, '민법 제741조' 등에 의거 도로 점유 부당이득금 반환 청구를 할 수 없음

2. 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획 : 변경없음

구 분	계획지침	세부개발계획	비 고
건축물의 형태 및 외관	-	◦ 주변경관과 시각적인 조화를 이루는 형태조성 및 가로경관의 연속성 배려 ◦ 사선 절제형 건축형태 금지 ◦ 가로변에 면한 옥상부 설비시설이 직접노출되는 것을 금지(실외기, 배관 등)	

3. 대지내 공지에 관한 계획 : 변경

구분	계 획 지 침		세부개발계획		비고
	기정	변경	기정	변경	
공 개 공 지	◦인센티브 제공을 통한 유도	◦지상부 전면공지와 연계하여 공개공지 확보	◦ 지상부 전면공지와 연계하여 공개공지 확보 - 1개소 설치 (설치면적 : 317.56㎡)	◦1개소 설치 (설치면적 : 206㎡이상)	
쌈지형 공 지	◦간선도로변내 면하여 선형으로 설치	◦가로변 오픈스페이스를 확보하여 보행활동 활성화	◦ 가로변 오픈스페이스를 확보하여 보행활동 활성화 - 1개소 설치 (설치면적 : 88.60㎡)	◦1개소 설치 (설치면적 : 181㎡이상㎡)	
전 면 공 지	◦가로변 오픈스페이스를 확보하여 보행활동 활성화	◦가로변 오픈스페이스를 확보하여 보행활동 활성화	-	◦ 건축한계선 지정에 따른 전면공지 조성 - 동, 북측도로변 : 보도부속형 2m - 남측도로변 : 차도부속형 1m 보도부속형 2m	

※ 쌈지형공지는 서울특별시고시 제2010-200호(2010.6.3.) 결정된 사항으로 서울특별시고시 제2015-335호(2015.10.29.) 변경시 누락에 따른 정정

4. 경관에 관한 계획 : 변경없음

구 분	계획지침		세부개발계획	
	도시이미지 구축방안	도시스카이라인 구축방안	도시이미지 구축방안	도시스카이라인 구축방안
경 관	◦ 일반상업지역내 이면부 이므로 활동적인 도시이미지가 형성되도록 유도	중층화	◦ 건축물의 시각적 상징성 확보 ◦ 건물형태의 특화 유도	◦ 이면부 높이계획에 따른 중층 건축 계획

5. 교통처리에 관한 계획 : 변경

○ 기 정

구 분	위 치	적용기준	비 고
일방통행구간	◦ 이면도로	◦ 교통영향분석·개선대책을 수립하여 간선도로 및 이면도로의 교통흐름을 원활하게하기 위하여 일방통행 시행 등 시행	이면도로

○ 변 경

구 분	계 획 지 침	세부개발계획	
		기 정	변 경
교통처리계획	◦ 주차출입구 지정	-	◦ 대상지 남측에 주차출입구 지정

※ 일방통행구간(이면도로) : 교통영향분석·개선대책을 수립하여 간선도로 및 이면도로의 교통흐름을 원활하게하기 위하여 일방통행 시행 등

6. 기타사항에 관한 계획 : 변경없음

○ 환경친화요소

- 옥상녹화

구 분	계 획 지 침	세부개발계획	비고
옥상조경	-	◦ 녹지공간의 확대방안으로 옥상조경 ◦ 친환경적 건축물 유도	-

7. 공공기여 계획 : 변경

○ 기 정

- 토지 기부채납 계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		2,617.2	100.0	
교회부지		2,471.2	94.40	
기부채납	소 계	146.0	5.60	
	도 로	146.0	5.60	

- 건축물 지상권설정(지상1층부)

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
교회부지		2,617.2	-	
기부채납	소 계	204.7	8.38	
	지역문화센터	204.7	8.38	◦ 지상1층(구분지상권설정) - 전용면적 : 165.7㎡ - 공용면적 : 39.0㎡

○ 변 경

- 토지 기부채납 계획 : 폐지
  - · 폐지사유 : 건축계획 축소에 따른 건폐율 완화 필요성이 없어지고 건축한계선을 통한 보도 및 차도 전면공지 제공에 따라 보행 및 차량 통행이 가능하므로 기부채납 계획 폐지
- 건축물 사용권제공

구 분	계획지침	세부개발계획	비 고
공공기여	- 열린도서관 설치 · 저층부(1층 또는 2층), 면적 250㎡ · 사용권(사용대차계약 등) 설정	- 위치 : 저층부(1층부 또는 2층부) - 면적 : 250㎡ - 운영주체 : 서초구 - 운영기간 : 건축물이 멸실 될 때까지 - 사업주(방주교회)와 서초구간의 사용권 (사용대차계약 등)설정	

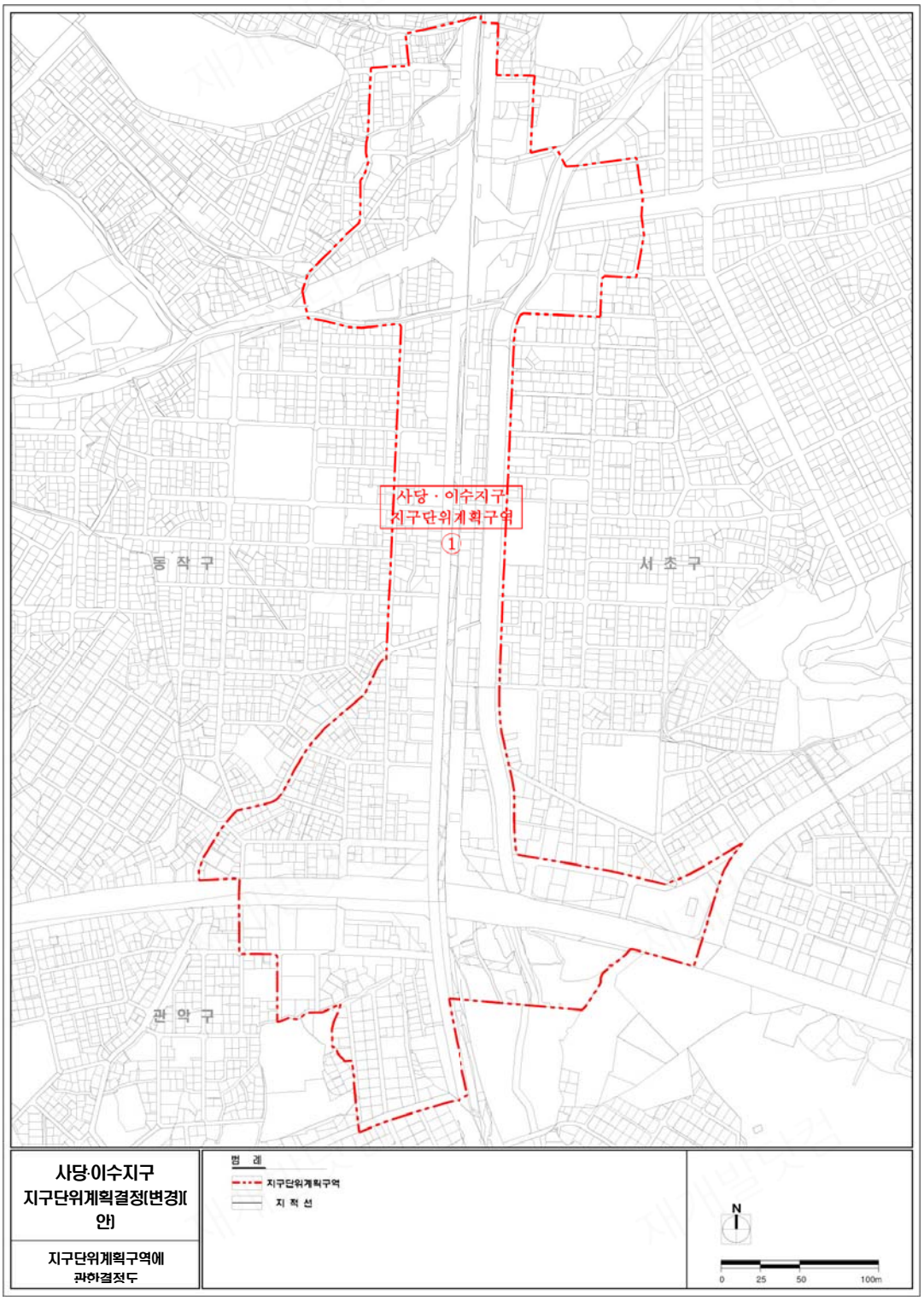
Ⅳ. 관계도면 : 붙임참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

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

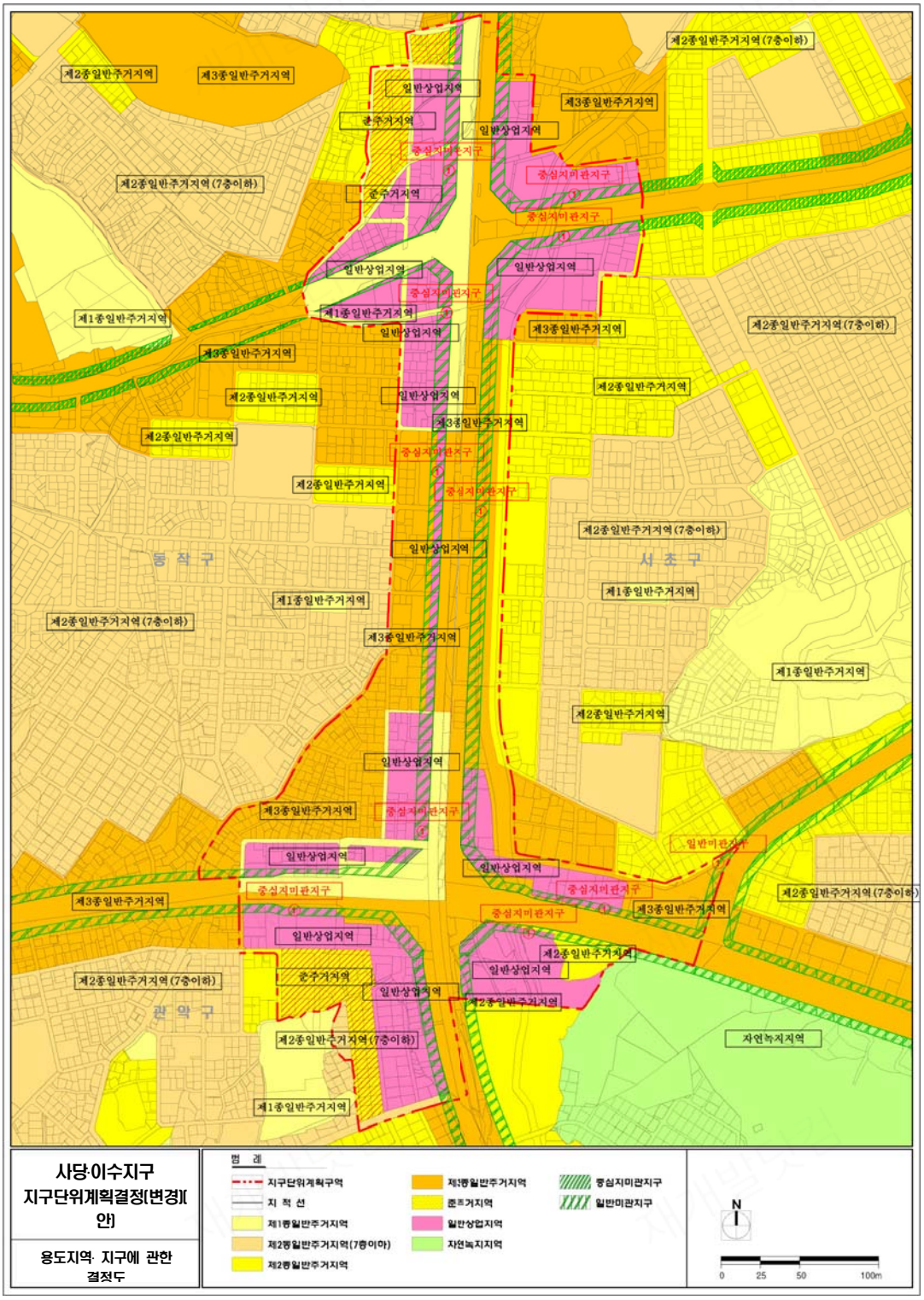
Ⅴ. 열람장소 : 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8388) 및 서초구 균형개발과(☎02-2155-6792)에 관계도서를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이용규제정보서비스(http:/www.luris.mltm.go.kr)에 게시할 예정입니다.

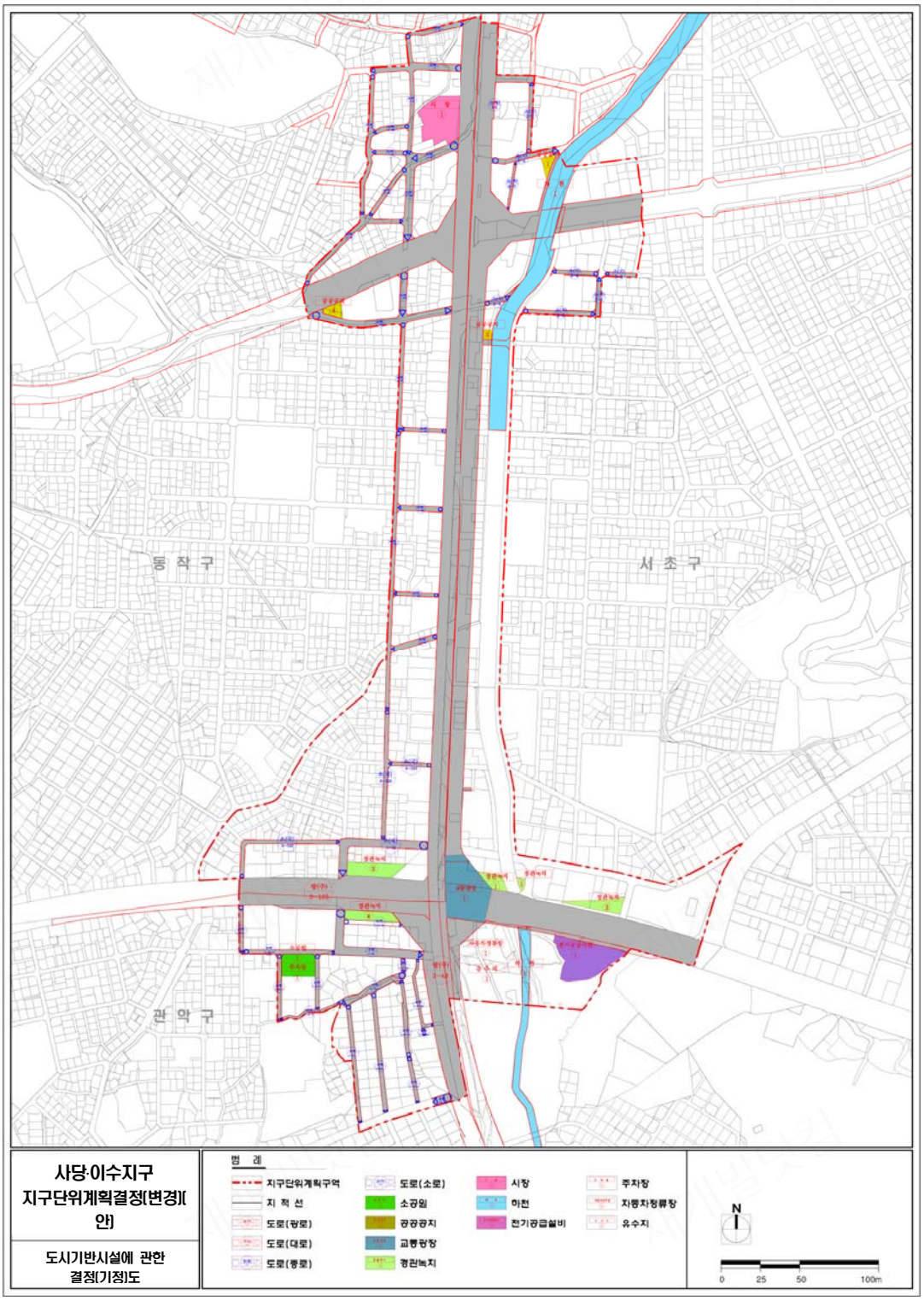
○ 지구단위계획구역에 관한 결정도



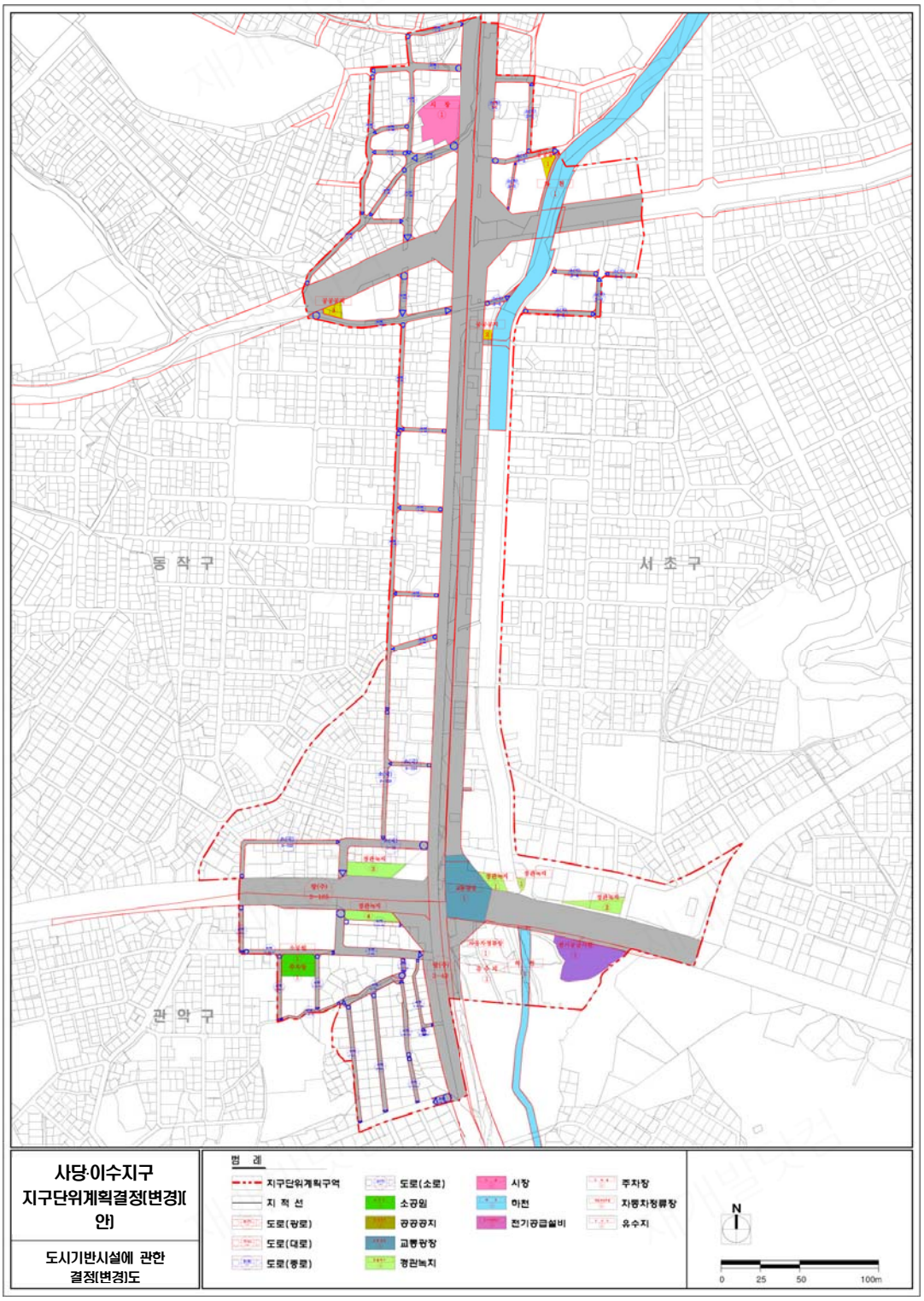
○ 용도지역·지구에 관한 결정도



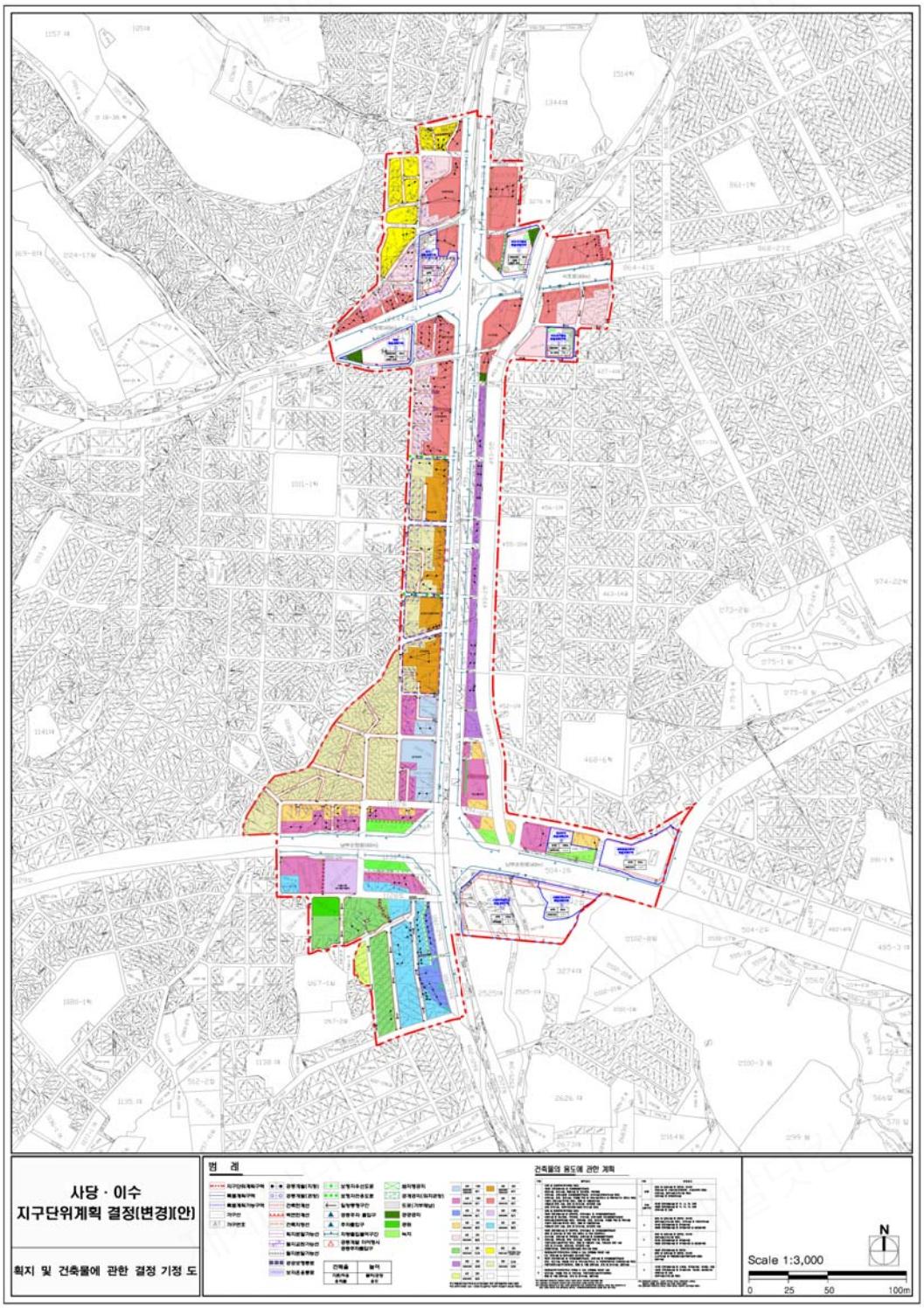
○ 도시기반시설에 관한 결정도(기정)



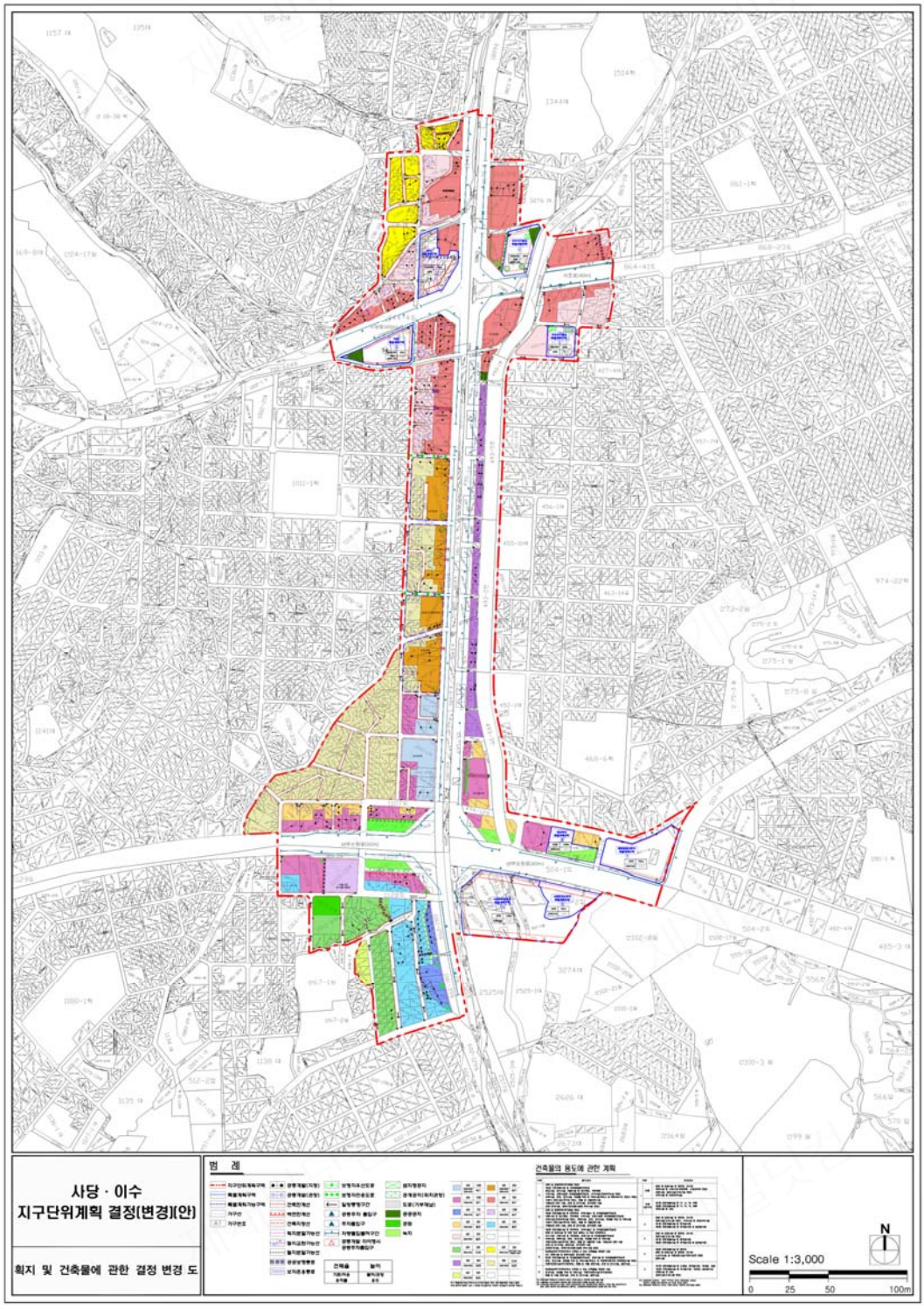
○ 도시기반시설에 관한 결정도(변경)



○ 획지 및 건축물 등의 관한 결정도(기정)

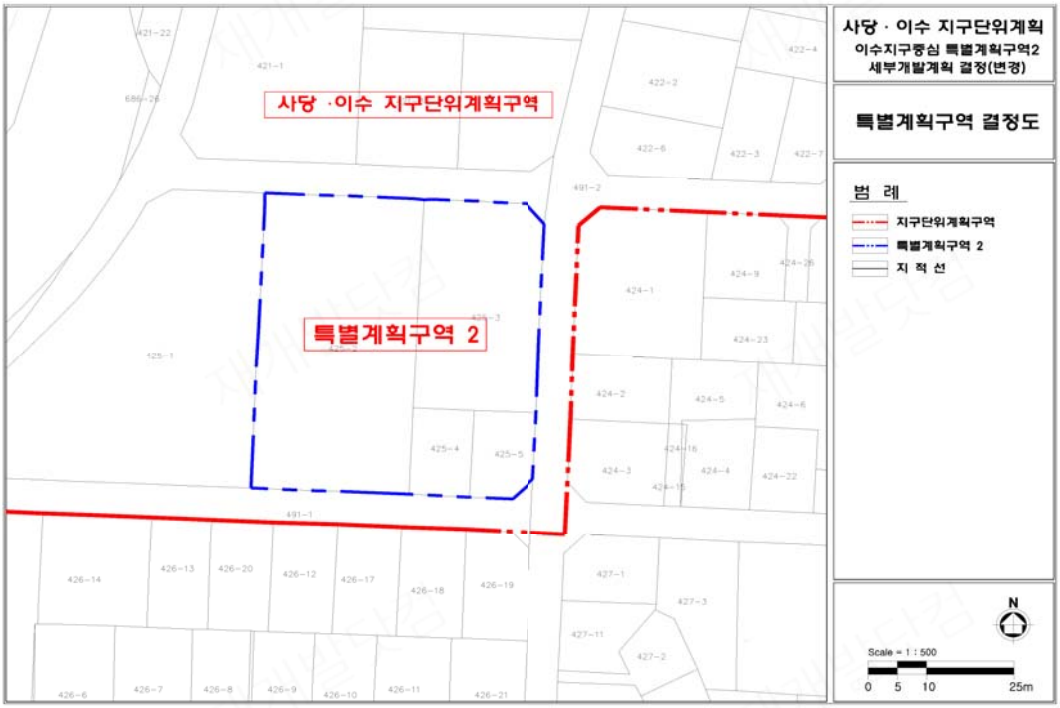


○ 획지 및 건축물 등의 관한 결정도(변경)

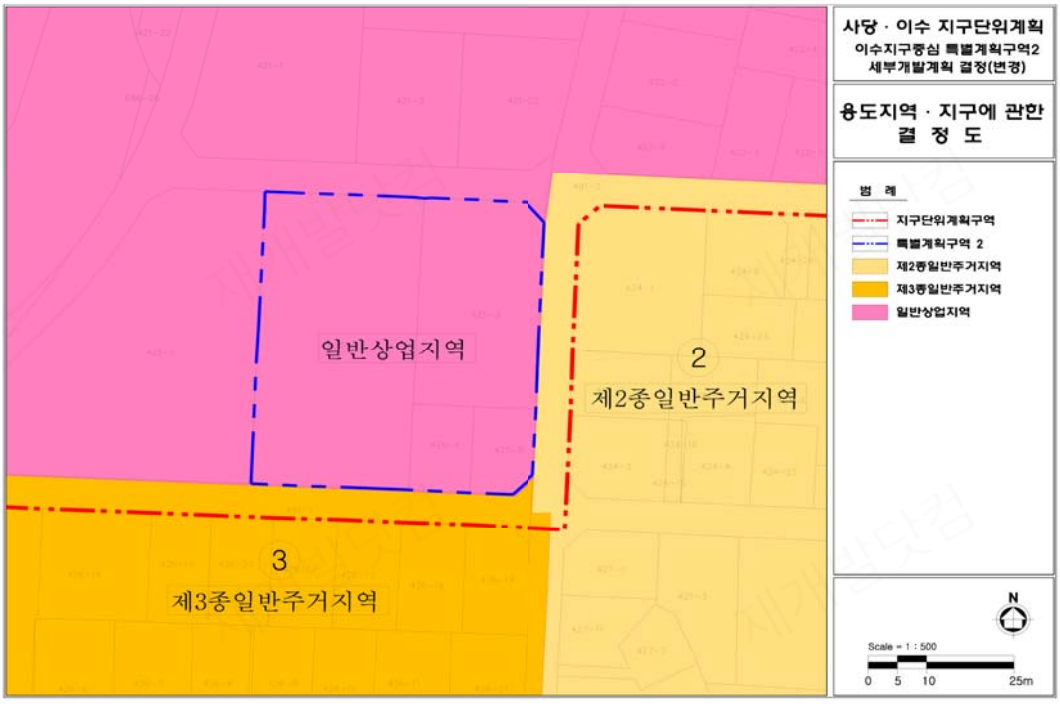


○ 이수지구중심 특별계획구역2

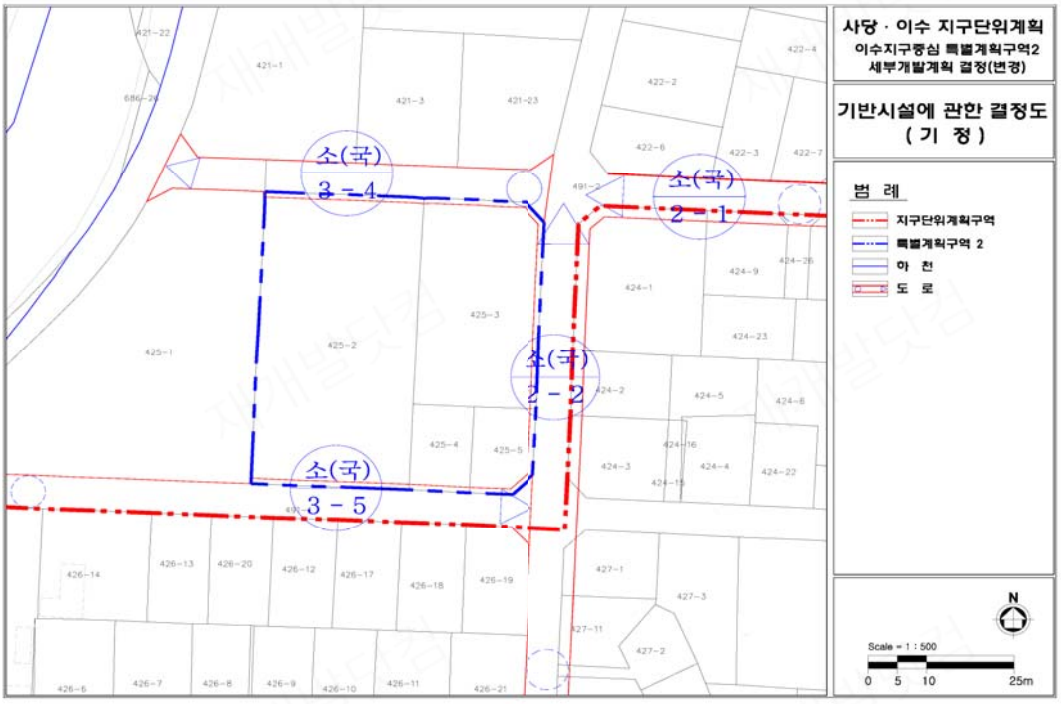
- 특별계획구역 결정도



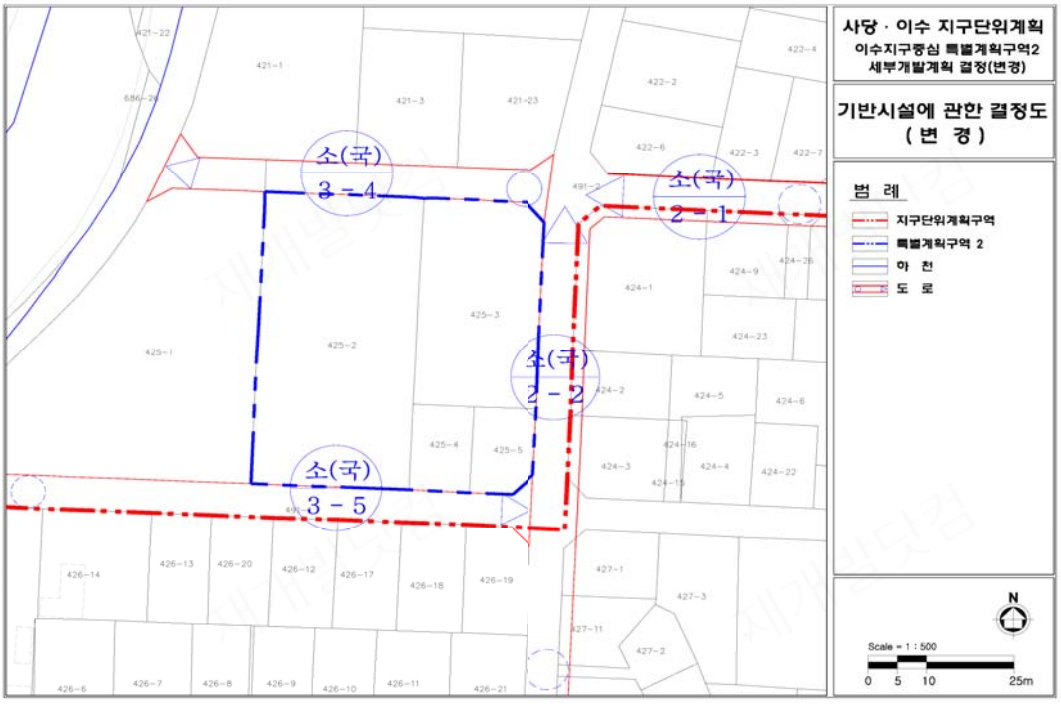
- 용도지역 결정도



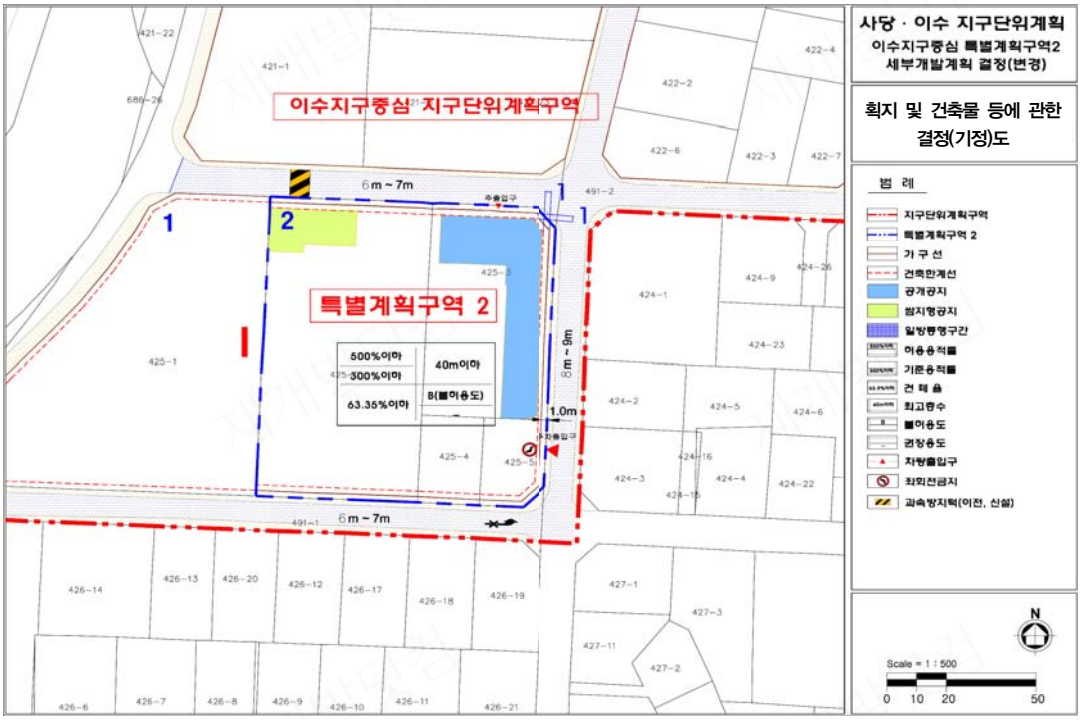
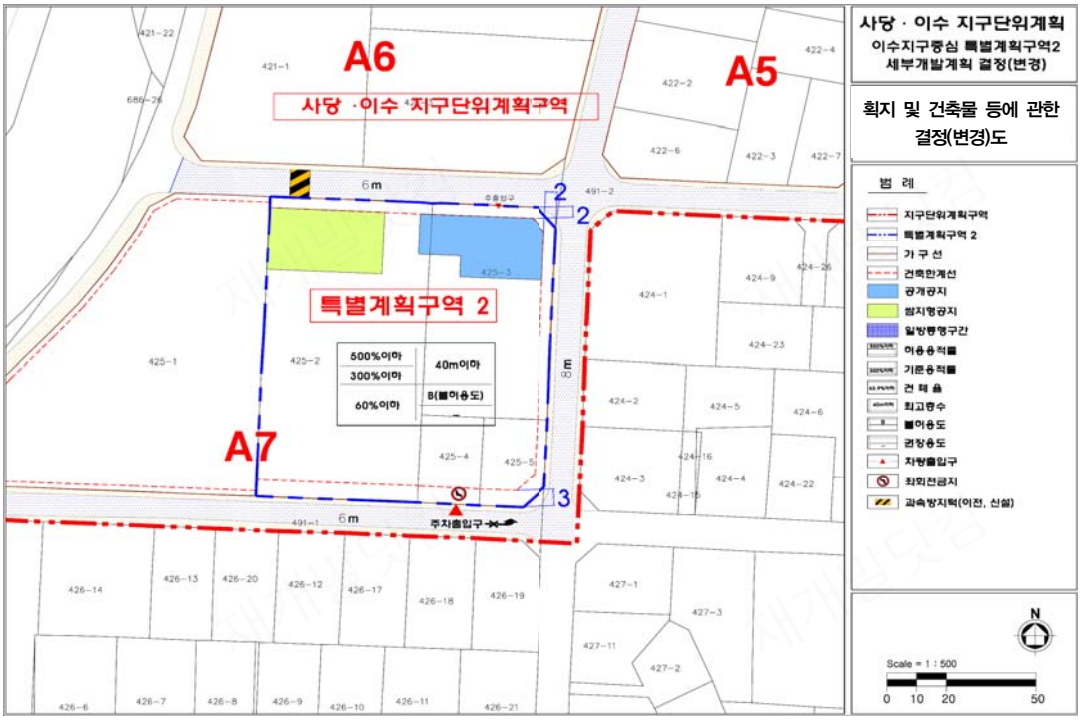
- 기반시설에 관한 결정도(기정)



- 기반시설에 관한 결정도(변경)



- 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(기정)



- 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(변경)