

2021 - 349

() ()
(224 KCTC)

서울특별시고시 제2004-408호(2004.12.15.)로 양재택지 지구단위계획 결정, 서울특별시고시 제2017-95호(2017.3.16.)로 도시계획시설(유통업무설비) 변경 결정된 바 있는 양재택지 지구단위계획구역 내 KCTC부지(서초구 양재동 224번지)에 대한 특별계획구역 지정 및 세부개발계획 결정을 위한 도시관리계획(양재택지 지구단위계획) 변경 건에 대하여 2021년 제4차 서울특별시 도시건축공동위원회 심의(2021.3.10.) 및 제3차 서울특별시 도시건축공동위원회 수권소위원회 심의(2021.4.29.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조에 의거 도시관리계획(양재택지 지구단위계획)을 변경 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2021년 7월 15일

서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

- 양재동 224번지, 노후화된 도시계획시설(유통업무설비)을 해제하고 서울시와 서초구의 R&D 정책방향에 부합하는 R&D 데이터센터를 건립하기 위하여 특별계획구역 지정 및 세부개발계획 수립하고자 도시관리계획(지구단위계획)을 결정(변경)하는 사항임

II. 지구단위계획 결정(변경) 조서

1. 지구단위계획구역에 관한 결정사항 : 변경없음

가. 지구단위계획구역 결정조서(변경없음)

구 분	도면 표시 번호	구역명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변 경 후		
기정	①	양재택지 지구단위계획 구역	서초구 양재동, 우면동, 염곡동 일대	3,067,090.0	-	3,067,090.0	' 01.12.15 (서고 제2001-418호)	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정사항

가. 용도지역·지구에 관한 결정조서 : 변경없음

나. 도시기반시설계획에 관한 결정조서 : 변경

1) 교통시설 결정조서 : 변경

가) 도로

○ 도로 결정조서(변경)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	유별	번호	폭원(m)								
기정	소로	1	19	10	국지도로	155	대 1-	지구계	일반도로	-	-	-
변경	소로	1	19	10~16	국지도로	155	대 1-	지구계	일반도로	-	-	현황도로 확폭

주) KCTC부지 특별계획구역 해당 부분만 기재

○ 결정사유서(변경)

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 1-19	소로 1-19	• 노선일부 폭원 확장 (B = 10 → 10~16m)	• KCTC부지 내 일부 폭원 확장을 통한 현황도로 유지

나) 철도(변경없음)

다) 주차장(변경없음)

라) 자동차정류장(변경없음)

2) 공간시설 결정조서 : 변경없음

3) 유통공급시설 결정조서 : 변경

가) 유통업무설비

○ 유통업무설비 결정조서(변경)

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
변경	①	유통업무설비	서초구 양재동 214번지 일대	328,072.95	감)9,741.4	318,331.55	' 82.02.18 (건고 제76호)	-

○ 유통업무설비 총괄조서(변경)

구분	시설명	세부시설명	위 치	면 적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
		계		328,072.95	감)9,741.40	318,331.55	
기정	유통 업무 설비	사무소	양재동 214	15,355.20	-	15,355.20	
		대규모점포(도매센터, 대형점), 집배송시설	양재동 215	28,972.30	-	28,972.30	
		간이주유소	양재동 216외1	7,976.90	-	7,976.90	
		화물터미널	양재동 217-7외2	3,768.50	-	3,768.50	
		자동차매매업에 제공되는 사무소 또는 점포, 자동차 경매장	양재동 217외3	12,858.90	-	12,858.90	

구분	시설명	세부시설명	위 치	면 적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
		대규모 점포	양재동 217-6	9,598.50	-	9,598.50	
		집배송시설	양재동 222외1	16,789.60	-	16,789.60	
		농수산물도매시장 공동집배송센터	양재동 223외1	32,093.47	-	32,093.47	
폐지	유통 업무 설비	물류터미널, 전문상가단지, 출고장	양재동 224	9,741.40	감)9,741.40	-	
기정	유통 업무 설비	물류터미널, 대규모점포, 창고	양재동 225외6	86,002.50	-	86,002.50	
		생활물자저장소	양재동 229외2	17,539.30	-	17,539.30	
		농수산물 종합유통센터	양재동 230외2	64,438.40	-	64,438.40	
		자동차매매업 및 도매업에 제공되는 사무소 또는 점포, 창고, 유통업무와 관련된 연구시설	양재동 231	22,937.98	-	22,937.98	

○ 유통업무설비 세부시설조성계획 결정조서(변경)

구분	시설명	위 치	면적(㎡)	세부시설명	건 축 규 모			비고
					건폐율(%)	용적률(%)	높이	
기정	유통 업무 설비	양재동 224	9,741.40	물류터미널, 전문상가단지, 출고장	60%이하	317%이하	10층이하 (해발55m이하)	' 17.03.16. (서고제95호)
폐지		양재동 224	-	-	-	-	-	-

○ 건축물조서(양재동 224) : 폐지(삭제)

○ 결정사유서(변경)

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	유통업무 설비	면적 변경 - 328,072.95㎡ → 318,331.55㎡ (감 9,741.40㎡)	시 정책과 부합하는 R&D용도 개발을 위해 KCTC부지 유통업무설비 시설해제
		KCTC부지 유통업무설비 시설해제에 따른 세부시설조성계획 및 건축물조서 폐지	물류터미널로 개발하려던 당초 계획에서 토지의 효율적 이용 및 변화된 여건 반영을 위한 R&D용도로의 개발을 위해 세부시설 및 건축 결정내용 폐지

나) 전기공급설비(변경없음)

다) 시장(변경없음)

- 4) 공공문화체육시설 결정조서 : 변경없음
5) 방제시설 결정조서 : 변경없음

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정사항

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 변경없음

나. 건축물에 관한 결정조서 : 변경

1) 건축물 용도 결정조서 : 변경

가) 불허용도 결정조서(변경없음)

나) 권장용도 결정조서(변경없음)

다) 허용용도 결정조서(신설)

구분	분류	용도 지역	허 용 용 도				비고
특별 계획 구역 (KCTC)	A	일반 상업 지역	R&D 용도 (전체 연면적 40% 이상)	연구 전용 공간 ^{주1)}	연구 공간	「건축법 시행령」 별표1 제10호 교육연구시설 중 연구소 「건축법 시행령」 별표1 제14호 업무시설(오피스텔 제외) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조13호 지식산업센터(지원시설 제외) - 그 외 도시건축공동위원회 심의를 통해 R&D 용도 인정시설	-
				저렴 연구 공간 ^{주2)}		「건축법 시행령」 별표1 제10호 교육연구시설 중 연구소 「건축법 시행령」 별표1 제14호 업무시설(오피스텔 제외) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조13호 지식산업센터(지원시설 제외) - 그 외 도시건축공동위원회 심의를 통해 R&D 용도 인정시설	
				직접연구 지원공간		「건축법 시행령」 별표1 제2호 공동주택 중 기숙사 「건축법 시행령」 별표1 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장(회의장), 전시장 「건축법 시행령」 별표1 제10호 교육연구시설 중 학교, 교육원, 직업훈련소, 학원, 도서관 「건축법 시행령」 별표1 제11호 노유자시설 중 아동관련시설, 근로복지시설 「건축법 시행령」 별표1 제15호 숙박시설 중 생활숙박시설(임대), 관광숙박시설(관광호텔) 「건축법 시행령」 별표1 제24호 방송통신시설 중 데이터센터	
				간접연구 지원공간		「건축법 시행령」 별표1 제2호 공동주택 「건축법 시행령」 별표1 제3,4호 제1,2종 근린생활시설 「건축법 시행령」 별표1 제7호 판매시설 - 그 외 일반상업지역 허용 시설 ※ 판매시설은 전체 연면적의 20% 이하, 공동주택은 전체 연면적 15% 이하(공공지원민간 임대 10%, 분양 5%)	

주1) 연구전용공간 중 업무시설 입주대상 : 기업부설연구소 또는 연구개발전담부서 소유기업 입주

주2) 공공과 협약에 의해 운영하되, 주변시세의 80%로 공급(8년 이상)

2) 건축물 개발밀도 결정조서 : 변경

가) 기준 및 허용용적률 결정조서

○ 기정

용도지역		기준용적률	허용용적률	상한용적률	비 고
자연녹지지역		40%이하	50%이하	-	-
일반 주거 지역	제1종	130%이하	150%이하	-	-
	제2종	180%이하	200%이하	-	-

용도지역	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비 고
	-	200%이하	-	우면동 141번지 (품질시험소별관)
	220%이하	250%이하	-	-
	220%이하	250%이하	250%이하	102번지, 212번지 (양재리본타워)
준주거지역	-	320%이하	-	유통업무설비시설
일반상업지역	-	400%이하	-	유통업무설비시설
	600%이하	800%이하	-	삼호물산 일대

- 일반주거지역내 블록단위 공동건축 시 기준/상한용적률은 180%이하/230%이하임
(공공용지부담률 10%이상)
 - 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따름
- 변경

용도지역	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비 고
자연녹지지역	40%이하	50%이하	-	-
일반 주거 지역	제1종	130%이하	150%이하	-
	제2종	180%이하	200%이하	-
		-	200%이하	우면동 141번지 (품질시험소별관)
	제3종	220%이하	250%이하	-
		220%이하	250%이하	250%이하 102번지, 212번지 (양재리본타워)
준주거지역	-	320%이하	-	유통업무설비시설
일반상업지역	-	400%이하	-	유통업무설비시설
	250%이하	400%이하	-	특별계획구역 (KCTC부지)
	600%이하	800%이하	-	삼호물산 일대

- 일반주거지역내 블록단위 공동건축 시 기준/상한용적률은 180%이하/230%이하임(공공용지 부담률 10%이상)
 - 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따름
- 나) 상한용적률 결정조서(변경없음)
- 다) 「서울특별시 도시계획조례」 제55조제22항에 따른 ‘준주거지역 내 공공임대주택 확보 시 적용기준’ (변경없음)

라) 완화기준 설정표(변경)

○ 기정

구 분	항 목	완 화 조 건	완 화 내 용
용 도 사 항	1. 권장용도	• 권장용도 수용시 (이면부 제2종 일반주거지역 제외)	기준용적률×(권장면적÷주차장제외한 건축면적)×0.2(건축면적의 20%이상시)
		• 이면부 제2종일반주거지역내에서 주거용도로 건축할 경우	기준용적률×0.2×(주거면적÷건축면적)
대지내 공 지 ¹⁾	2. 전면공지	• 조성시 (법정 공개공지 및 건축법36조2항에 의한 건축선 후퇴로 조성되는 공지부분 제외)	기준용적률×(제공면적÷대지면적)× α (α -피로티형:0.5, 개방형:1.0)
	3. 공개공지	• 조성시	기준용적률×(설치면적-의무면적, 의무대상이 아닌 경우 대지면적의 5%)÷대지면적× α (α -피로티형:0.5, 침상형:0.8, 개방형:1.0)
대지내 통 로	4. 공공보행통로 ²⁾	• 제공시	기준용적률×(조성면적÷대지면적)×0.8
환 경 친화적인 요소도입	5. 옥상녹화	• 옥상면적의 50%이상을 보급형 옥상녹화조성기법으로 녹화하는 경우	기준용적률×(제공면적÷대지면적)×0.3 (법적 설치의무면적 제외)
	6. 녹색주차장	• 조성시	기준용적률×0.05
	7. 빗물저류조	• 우수의 활용을 위해 빗물저류조를 설치하고 이를 활용할 수 있는 설비를 갖춘 경우	기준용적률×0.05
밀도에 관한 사항	8. 건폐율	• 1층접지부 건폐율을 40%이하로 건축시	기준용적률×0.5×(0.4-1층접지부 건폐율)

주1) 허용용도 중 R&D용도 적용과 함께 저염연구공간, 직접연구지원공간을 (허용용적률-기준용적률) ÷ 2 만큼 의무 확보(5만㎡ 미만의 중·소규모 부지는 저염연구공간을 과반이상 확보)

주2) 대지내 공지에 관한 사항은 건축법상의 설치의무 이상면적을 제공할 경우에만 적용 (미관지구 건축선 후퇴부분 및 공개공지 설치 의무면적은 완화 적용 제외)

주3) 지점도에 표기된 대지에 적용을 원칙으로 하고, 지정되지 않은 대지의 경우 허가권자가 속한 도시계획위원회에서 필요성을 인정할 경우 적용

마) 건폐율 결정조서(변경없음)

3) 건축물 높이 결정조서 : 변경

○ 기정

구 분	절대높이	계 획 기 준
강남대로, 논현로, 남부순환로	40m이하	-
양재대로변	18m이하	• 구룡산 경관관리계획 반영
제1종일반주거지역	15m이하	• 법정기준 준용
제2종일반주거지역(7층이하)	18m이하	• 10m이하 도로를 전면도로로 하는 경우
제2종 및 제3종일반주거지역	24m이하	• 구룡산 경관관리계획 반영
제2종일반주거지역(연구시설부지)	35m이하	• 우면동 141(품질시험소 별관)

구 분	절대높이	계 획 기 준
제3종일반주거지역(연구시설부지)	50m이하	-
자연녹지지역	15m이하	• 법정기준 준용
자연녹지지역(교육문화회관부지)	40m이하	• 현황 및 개발계획 기준
양재동 102번지 시프트	88.4m이하(30층)	-
양재동 212번지 시프트	104.4m이하(35층)	-

- 절대높이 제한이 지정되지 않는 획지와 가구는 ‘가로구역별 최고높이산정식’ 을 적용
- 절대높이를 적용받는 가구 및 획지는 절대높이와 ‘가로구역별 최고높이산정식’ 을 동시에 적용받음
- 공지 또는 주차공간 확보를 위해 지층부 2/3이상을 피로티로 구성할 경우 지층높이를 절대높이 제한에서 적용하지 않음
- 블록단위개발을 통해 공동주택 건축시는 절대높이 제한을 받지 않는 대신 7층이하로 규제
- 공공시설 기부채납으로 확보한 상한용적률의 달성이 절대높이 제한으로 불가능한 경우 절대높이를 초과하여 2개층 범위 내에서 추가 건축을 허용
- 절대높이제한을 초과하여 건축되는 부분의 층간 높이는 나머지 층의 산술평균을 초과할 수 없음

○ 변경

구 분	절대높이	계 획 기 준
강남대로, 논현로, 남부순환로	40m이하	-
양재대로변	18m이하	• 구룡산 경관관리계획 반영
제1종일반주거지역	15m이하	• 법정기준 준용
제2종일반주거지역(7층이하)	18m이하	• 10m이하 도로를 전면도로로 하는 경우
제2종 및 제3종일반주거지역	24m이하	• 구룡산 경관관리계획 반영
제2종일반주거지역(연구시설부지)	35m이하	• 우면동 141(품질시험소 별관)
제3종일반주거지역(연구시설부지)	50m이하	-
자연녹지지역	15m이하	• 법정기준 준용
자연녹지지역(교육문화회관부지)	40m이하	• 현황 및 개발계획 기준
양재동 102번지 시프트	88.4m이하(30층)	-
양재동 212번지 시프트	104.4m이하(35층)	-
KCTC부지 특별계획구역	65m이하	• 가로구역별 높이에 중심지 체계를 고려한 최고높이 마련

- 절대높이 제한이 지정되지 않는 획지와 가구는 ‘가로구역별 최고높이산정식’ 을 적용
- 절대높이를 적용받는 가구 및 획지는 절대높이와 ‘가로구역별 최고높이산정식’ 을 동시에 적용받음

- 공지 또는 주차공간 확보를 위해 지층부 2/3이상을 피로티로 구성할 경우 지층높이를 절대높이 제한에서 적용하지 않음
- 블록단위개발을 통해 공동주택 건축시는 절대높이 제한을 받지 않는 대신 7층이하로 규제
- 공공시설 기부채납으로 확보한 상한용적률의 달성이 절대높이 제한으로 불가능한 경우 절대높이를 초과하여 2개층 범위 내에서 추가 건축을 허용
- 절대높이제한을 초과하여 건축되는 부분의 층간 높이는 나머지층의 산술평균을 초과할 수 없음
- 특별계획구역(KCTC부지)은 가로구역별 높이에 용도지역별 최고높이 기준 적용 및 중심지 위계에 따른 추가 완화를 통해 최고높이 65m로 계획

4) 건축물 배치 및 형태에 관한 결정조서 : 변경

가) 건축물 배치계획(변경)

○ 기정

구 분		적 용 지 역	계 획 기 준
건축물의 방향성		• 강남대로, 논현로, 남부순환로, 양재대로변	• 가로축과 대지형태에 건축물 방향을 일치시켜 방향성 부여
		• 우면동 141(연구시설④-1)	• 우면산과 양재천의 녹지 생태축과 경관 연계 • 한국교육총연합회 차량출입구 주변 녹지축 훼손 최소화
건축선	건축한계선	• 1~2m이하의 도로확폭이 필요한 가구 및 획지 • 미관도로 건축선 후퇴가 이루어지는 지역 • 도로모퉁이 등 공개공지의 확보가 필요한 지역 • 자연녹지지역(교육문화회관부지) • 우면동 141(연구시설④-1)	• 도로 경계선을 기준으로 소요 폭원만큼 지정 • 3m(건축법 시행령 제31조) • 필요면적 또는 범위 • 7m • 도로경계선으로부터 3m
	벽면한계선	• 과다하게 긴 가구 또는 간선도로변 대규모 대지와 이면부간의 보행통로가 필요한 경우	• 폭 4m이상 공공보행통로 확보

○ 변경

구 분		적 용 지 역	계 획 기 준
건축물의 방향성		• 강남대로, 논현로, 남부순환로, 양재대로변	• 가로축과 대지형태에 건축물 방향을 일치시켜 방향성 부여
		• 우면동 141 (연구시설④-1)	• 우면산과 양재천의 녹지 생태축과 경관 연계 • 한국교육총연합회 차량출입구 주변 녹지축 훼손 최소화
건축선	건축한계선	• 1~2m이하의 도로확폭이 필요한 가구 및 획지 • 미관도로 건축선 후퇴가 이루어지는 지역 • 도로모퉁이 등 공개공지의 확보가 필요한 지역 • 자연녹지지역(교육문화회관부지) • 우면동 141(연구시설④-1) • 특별계획구역(KCTC부지)	• 도로 경계선을 기준으로 소요 폭원만큼 지정 • 3m(건축법 시행령 제31조) • 필요면적 또는 범위 • 7m • 도로경계선으로부터 3m • 양재대로 12길변 3m
	벽면한계선		

구 분	적 용 지 역	계 획 기 준
벽면한계선	• 과다하게 긴 가구 또는 간선도로변 대규모 대지와 이면부간의 보행통로가 필요한 경우	• 폭 4m이상 공공보행통로 확보

나) 건축물 형태계획(변경없음)

4. 기타사항에 관한 결정사항

가. 대지내 공지계획 : 변경

1) 전면공지 조성기준(변경없음)

2) 공개공지 조성기준(신설)

구 분	적 용 대 상	계 획 내 용
공개공지	• 지구단위계획구역 전체	• 건축법 제 67조에 의한 일반대중에게 상시 개방되는 공지 • 위치 : 결정도상의 표시된 곳에 공개공지의 일부 또는 전부를 설치하도록 할 것. 공개공지의 위치가 표시되지 않은 경우에는 접한 도로 중 가장 넓은 도로나 가각부에 설치하는 것을 원칙으로 함 • 관련 법 규정을 준수토록 함

나. 경관계획 : 변경없음

다. 차량출입 및 보행동선에 관한 계획 : 변경

1) 차량출입불허구간에 관한 지침(변경)

구분	위 치	계 획 내 용	적 용 대 상
기정	간선 가로변	• 간선도로 및 광장에 접한 획지의 차량출입금지구간 규제	• 강남대로, 양재대로, 논현로, 남부순환로, 현릉로, 바우외길 - 다만, 양재동 203-14 차량출입 허용
변경	간선 가로변	• 간선도로 및 광장에 접한 획지의 차량출입금지구간 규제	• 강남대로, 양재대로, 논현로, 남부순환로, 현릉로, 바우외길, 양재대로 12길 변 - 다만, 양재동 203-14 차량출입 허용

2) 공동주차출입구에 관한 지침(변경없음)

3) 보행자우선도로에 관한 지침(변경없음)

4) 보행자전용도로에 관한 지침(변경없음)

5) 공공보행도로에 관한 지침(변경없음)

라. 특정지역에 대한 세부지침 : 변경없음

5. 경미한 사항에 관한 계획 : 변경없음

6. 특별계획구역에 관한 결정사항: 신설

가. 특별계획구역에 관한 결정조서

1) 특별계획구역 결정조서(신설)

구분	도면 표시 번호	구역명	위 치	면 적 (㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	①	KCTC부지 특별계획구역	양재동 224번지	-	증)9,782.6	9,782.6	

2) 특별계획구역 결정사유서(신설)

구분	도면 표시 번호	구역명	위 치	면적(㎡)	비고
신설	①	KCTC부지 특별계획구역	양재동 224번지	9,782.6	「양재 Tech+City 조성계획(’ 16.8)」 및 「양재 Tech+City 조성계획 실현을 위한 도시관리계획 추진 방안(’ 21.1)」 등 市 R&D 정책방향에 부합하는 R&D 데이터센터 건립을 위한 특별계획구역 지정 및 특별계획구역 세부개발계획 수립

나. 특별계획구역에 관한 계획지침 : 신설

1) 지정목적(신설)

- 「양재Tech+City 조성계획(’ 16.8)」 및 「양재Tech+City 조성계획 실현을 위한 도시관리계획 추진방안(’ 21.1)」 등 市 R&D 정책방향에 부합하는 R&D 데이터센터 건립을 위한 특별계획구역을 지정하며 공공성 확보와 공공정책에 부합하는 계획지침 제시

2) 구역개요(신설)

구역명	위 치	면 적 (㎡)	비고
KCTC부지 특별계획구역	양재동 224	9,782.6	-

3) 특별계획구역 지침(신설)

구분					계획내용
용도지역·지구					일반상업지역
건축물 용도	허용 용도	R&D 용도 (전체 연면적 40% 이상)	연구전용 공간 ^(주1)	연구 공간	「건축법 시행령」 별표1 제10호 교육연구시설 중 연구소 「건축법 시행령」 별표1 제14호 업무시설(오피스텔 제외) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조13호 지식산업센터(지원시설 제외) - 그 외 도시건축공동위원회 심의를 통해 R&D 용도 인정시설
			저렴 연구 공간 ^(주2)		「건축법 시행령」 별표1 제10호 교육연구시설 중 연구소 「건축법 시행령」 별표1 제14호 업무시설(오피스텔 제외) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조13호 지식산업센터(지원시설 제외) - 그 외 도시건축공동위원회 심의를 통해 R&D 용도 인정시설
		직접연구 지원공간			「건축법 시행령」 별표1 제2호 공동주택 중 기숙사 「건축법 시행령」 별표1 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장(회의장), 전시장 「건축법 시행령」 별표1 제10호 교육연구시설 중 학교, 교육원, 직업훈련소, 학원, 도서관 「건축법 시행령」 별표1 제11호 노유자시설 중 아동관련시설, 근로복지시설 「건축법 시행령」 별표1 제15호 숙박시설 중 생활숙박시설(임대), 관광숙박시설(관광호텔) 「건축법 시행령」 별표1 제24호 방송통신시설 중 데이터센터
			간접연구 지원공간		「건축법 시행령」 별표1 제2호 공동주택 「건축법 시행령」 별표1 제3,4호 제1,2종 근린생활시설 「건축법 시행령」 별표1 제7호 판매시설 - 그 외 일반상업지역 허용 시설 ※ 판매시설은 전체 연면적의 20% 이하, 공동주택은 전체 연면적 15% 이하(공공지원민간임대 10%, 분양 5%)

구분		계획내용
건축물 밀도	건폐율	• 60% 이하
	기준 용적률	• 250% 이하
	허용 용적률	• 400% 이하 ※ 저렴연구공간 + 직접연구지원공간 의무 확보량 : (허용용적률-기준용적률) ÷ 2
	최고높이	• 65m 이하
공공 기여	시설해제에 따른 공공기여(의무)	• 전체토지가액주3) 20%
기타 사항에 관한 계획	건축물 배치	• 대상지 주변의 자연환경과 주변 개발계획 등을 고려한 건축물 배치
	건축한계선	• 양재대로 12길변 3m
	대지내 공지	• 주요 보행결절점에 공개공지 위치관장 • 소로 1-19와 면한 부분에 보도 조성
	차량출입 금지구간	• 양재대로 12길변 지정

주1) 연구전용공간 중 업무시설 입주대상 : 기업부설연구소 또는 연구개발전담부서 소유기업 입주

주2) 공공과 협약에 의해 운영하되, 주변시세의 80%로 공급(8년 이상)

주3) '공공시설 등 기부채납시 인센티브 운영기준(서울특별시)' 에 따른 토지가액

III. KCTC부지 특별계획구역 세부개발계획 결정

1. 특별계획구역 결정조서 : 신설

가. 특별계획구역 결정조서

구분	도면표시 번호	구역명	위 치	면 적 (㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	-	KCTC부지 특별계획구역	양재동 224번지	-	증)9,782.6	9,782.6	

나. 특별계획구역 결정사유서

구분	도면표시 번호	구역명	위 치	면 적 (㎡)	비고
신설	-	KCTC부지 특별계획구역	양재동 224번지	9,782.6	「양재 Tech+City조성계획(’ 16.8)」 및 「양재 Tech+City 조성계획 실현을 위한 도시관리계획 추진 방안(’ 21.1)」 등 市 R&D 정책방향에 부합하는 R&D 데이터센터 건립을 위한 특별계획구역 지정 및 특별계획구역 세부개발 계획 수립

2. 토지이용 및 시설에 관한 사항 : 변경

가. 용도지역 변경에 관한 결정조서

1) 용도지역 결정조서(변경없음)

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
계	9,782.6	-	9,782.6	100.0	-
일반상업지역	9,782.6	-	9,782.6	100.0	-

나. 도시기반시설의 배치 및 규모에 관한 결정조서

1) 교통시설 결정조서

가) 도로

○ 도로 결정조서(변경)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	유별	번호	폭원(m)								
기정	소로	1	19	10	국지도로	155	대 1-	지구계	일반도로	-	-	-
변경	소로	1	19	10~16	국지도로	155	대 1-	지구계	일반도로	-	-	현황도로확폭

○ 결정사유서(변경)

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
소로 1-19	소로 1-19	• 노선일부 폭원 확장 (B = 10 → 10~16m)	• KCTC부지 내 일부 폭원 확장을 통한 현황도로 유지

2) 유통공급시설 결정조서

가) 유통업무설비

○ 유통업무설비 결정조서(변경)

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
변경	①	유통업무설비	서초구 양재동 214번지 일대	328,072.95	감)9,741.4	318,331.55	'82.02.18 (건고 제76호)	-

○ 유통업무설비 총괄조서(변경)

구분	시설명	세부시설명	위 치	면 적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
		계		328,072.95	감)9,741.40	318,331.55	
		사무소	양재동 214	15,355.20	-	15,355.20	
		대규모점포(도매센터, 대형점), 집배송시설	양재동 215	28,972.30	-	28,972.30	
		간이주유소	양재동 216외1	7,976.90	-	7,976.90	
기정	유통 업무 설비						

구분	시설명	세부시설명	위 치	면 적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
		화물터미널	양재동 217-7외2	3,768.50	-	3,768.50	
		자동차매매업에 제공되는 사무소 또는 점포, 자동차 경매장	양재동 217외3	12,858.90	-	12,858.90	
		대규모 점포	양재동 217-6	9,598.50	-	9,598.50	
		집배송시설	양재동 222외1	16,789.60	-	16,789.60	
		농수산물도매시장, 공동집배송센터	양재동 223외1	32,093.47	-	32,093.47	
폐지	유통 업무 설비	물류터미널, 전문상가단지, 출고장	양재동 224	9,741.40	감)9,741.40	-	
기정	유통 업무 설비	물류터미널, 대규모점포, 창고	양재동 225외6	86,002.50	-	86,002.50	
		생활물자저장소	양재동 229외2	17,539.30	-	17,539.30	
		농수산물 종합유통센터	양재동 230외2	64,438.40	-	64,438.40	
		자동차매매업 및 도매업에 제공되는 사무소 또는 점포, 창고, 유통업무와 관련된 연구시설	양재동 231	22,937.98	-	22,937.98	

○ 유통업무설비 세부시설조성계획 결정조서(변경)

구분	시설명	위 치	면적(㎡)	세부시설명	건 축 규 모			비고
					건폐율(%)	용적률(%)	층수	
기정	유통 업무 설비	양재동 224	9,741.40	물류터미널, 전문상가단지, 출고장	60%이하	317%이하	10층이하 (해발55m이하)	' 17.03.16. (서고제95호)
폐지			-	-	-	-	-	-

○ 건축물조서(양재동 224) : 폐지(삭제)

○ 결정사유서(변경)

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	유통업무 설비	- 면적 변경 - 328,072.95㎡ → 318,331.55㎡ (감 9,741.40㎡) - KCTC부지 유통업무설비 시설해제에 따른 세부시설조성계획 및 건축물조서 폐지	- 시 정책과 부합하는 R&D용도 개발을 위해 KCTC부지 유통업무설비 시설해제 - 물류터미널로 개발하려던 당초 계획에서 토지의 효율적 이용 및 변화된 여건 반영을 위한 R&D용도로의 개발을 위해 세부 시설 및 건축 결정내용 폐지

3. 획지 및 건축물 등에 관한 사항: 신설

가. 건축물의 용도에 관한 결정조서

1) 허용용도 결정조서

구분	분류	용도 지역	계 획 내 용				세부개발계획	비고
특별 계획 구역	④	일반 상업 지역	R&D 용도 (전체)	연구 전용 공간주 ¹⁾	연구 공간	「건축법 시행령」 별표1 제10호 교육연구시설 중 연구소 「건축법 시행령」 별표1 제14호 업무시설(오피스텔 제외) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조13호	건축법시행령 별표1 제14호 업무시설(오피스텔 제외)	-

구분	분류	용도 지역	계 획 내 용			세부개발계획	비고
(KCTC)		연면적 40% 이상)			지식산업센터(지원시설 제외) • 그 외 도시건축공동위원회 심의를 통해 R&D 용도 인정시설	• 건축법시행령 별표1 제 14호 업무시설 (오피스텔 제외)	
			저렴 연구 공간주 ²⁾	• 「건축법 시행령」 별표1 제10호 교육연구시설 중 연구소 • 「건축법 시행령」 별표1 제14호 업무시설(오피스텔 제외) • 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조13호 지식산업센터(지원시설 제외) • 그 외 도시건축공동위원회 심의를 통해 R&D 용도 인정시 설			
			직접연구 지원공간	• 「건축법 시행령」 별표1 제2호 공동주택 중 기숙사 • 「건축법 시행령」 별표1 제5호 문화 및 집회시설 중 공연 장, 집회장(회의장), 전시장 • 「건축법 시행령」 별표1 제10호 교육연구시설 중 학교, 교 육원, 직업훈련소, 학원, 도서관 • 「건축법 시행령」 별표1 제11호 노유자시설 중 아동관련시 설, 근로복지시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제15호 숙박시설 중 생활숙박시설 (임대), 관광숙박시설(관광호텔) • 「건축법 시행령」 별표1 제24호 방송통신시설 중 데이터센 터	• 건축법시행령 별표1 제 24호 방송통신시설 중 데이터센터		
			간접연구 지원공간	• 「건축법 시행령」 별표1 제2호 공동주택 • 「건축법 시행령」 별표1 제3,4호 제1,2종 근린생활시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제7호 판매시설 • 그 외 일반상업지역 허용 시설 ※ 판매시설은 전체 연면적의 20% 이하, 공동주택은 전체 연면적 15% 이하(공공지원민간임대 10%, 분양 5%)	• 건축법시행령 별표1 제 3호 제1종 근린생활시 설 중 휴게음식점 • 건축법시행령 별표1 제 24호 방송통신시설 중 데이터센터		

주1) 연구전용공간 중 업무시설 입주대상 : 기업부설연구소 또는 연구개발전담부서 소유기업 입주

주2) 공공과 협약에 의해 운영하되, 주변시세의 80%로 공급(8년 이상)

다. 건축물의 밀도에 관한 결정조서

구 분		계 획 내 용	세부개발계획
건축물 밀 도	건폐율	• 60%이하	좌동
	용적률	• 기준용적률 / 허용용적률주1) / - - 250% / 400% / -	좌동

주1) 허용용도(R&D용도) 적용과 함께 저렴연구공간, 직접연구지원공간을 (허용용적률-기준용적률) ÷ 2 만큼 의무확보
 (5만㎡ 미만의 중·소규모 부지는 저렴연구공간을 과반이상 확보)

라. 건축물의 높이에 관한 결정조서

구 분		계 획 내 용	세부개발계획
건축물 높이	최고 높이	65m 이하	좌동

마. 건축물의 배치에 관한 결정조서

구 분	계 획 내 용	세부개발계획
건축물 배치	대단지 주변의 자연환경과 주변 개발계획 등을 고려한 건축물 배치	- 보행밀도가 높은 양재대로 12길 변에 저층배치구간(높이 40m 이하)을 설정하여 건물배치(종합결정도 참조) - 청계산 조망 및 개방감 확보를 위해 저층배치구간 건축물과 구간 외 건축물의 2층 이상 부분을 이격하여 배치
건축한계선	양재대로 12길변 3m	좌동

바. 기타사항에 관한 결정조서
1) 대지내 공지 결정조서

구 분			계 획 내 용	세부개발계획
기타	대지내 공 지	공개공지	• 주요 보행결절부에 공개공지 위치권장	• 양곡도매시장 개발사업과 연계, 보행결절부에 공개공지 계획
		보도	• 소로 1-19와 면한 부분에 보도 조성	• 소로 1-19와 면한 부분에 보도 폭 2m 조성 (차량진출입 구간, 공개공지 조성지 제외)

2) 차량출입불허구간 결정조서

구 분	계 획 내 용	세부개발계획
차량출입 불허구간	양재대로 12길변 지정	좌동

4. 공공기여계획
가. 기부채납 면적산정

구 분		계	건축물 기부채납			비고
			계	대지면적 (지분)	건축공사비 ^{주1)} 환산면적	
기부채납	연면적(㎡)	6,196.0	6,196.0	-	-	지하 포함 (지상 3,741.9㎡)
	면적(㎡)	1,966.7	1,966.7	936.2 ^{주2)}	1,030.5 ^{주3)}	-
	비율(%)	20.1	20.1	9.6	10.5	-
현황도로 기부채납	면적(㎡)	67.8	-	67.8	-	-
	비율(%)	100.0	-	100.0	-	
상한용적률 적용	면적(㎡)	-	-	-	-	-

구 분	계	건축물 기부채납			비고
		계	대지면적 (지분)	건축공사비 ^{주1)} 환산면적	
기부채납	비율(%)	-	-	-	

주1) 건축공사비 : 제곱미터당 284.4만 원(평당 941만원)으로 계산(2020 공공건축물 건립 가이드라인 적용)

주2) 대지지분 : (지상부 기부채납 연면적 / 지상부 연면적) X 대지면적

$$= (3,741.9\text{㎡} / 39,099.63\text{㎡}) \times 9,782.6\text{㎡} = 936.2\text{㎡}$$

주3) 환산면적 : {(건축물 기부채납 연면적 x 건축공사비) / 토지가액주4)} X 대지면적

$$= (6,196.0\text{㎡} \times 284.4\text{만 원/㎡}) / 1,672.3\text{억 원} \times 9,782.6\text{㎡} / 10,000 = 1,030.5\text{㎡}$$

주4) 토지가액 : 대지면적 x 공시지가 x 2 = 9,782.6㎡ x 8,550,000원/㎡ x 2 = 1,672.3억원

※ 대지지분 및 환산면적은 개발계획에 따른 추정으로 추후 사업계획에 의해 변경될 수 있음

※ 공공기여 공간 활용계획(안) : 서울시(거점성장추진단) 및 서초구(지역경제과)가 6 : 4로 활용

- 서울시(3~5층) : AI허브센터 기업체 입주(입주기업조건 서초구와 추후 협의)

- 서초구(1~2층) : 인공지능영상분석센터 및 관련시설 입주, 특정개발진흥지구 앵커시설 등

나. 기부채납 시설 채납행정청(관리청) 지정 조서

구 분	시설명	대지면적 (토지지분, ㎡)	위 치	규 모 (연면적 등)	채납행정청 (관리청)
1	공공 임대시설	576.2	양재동 224번지 내	3,813.6㎡ (3~5층, 지하포함)	서울특별시
2	공공 임대시설	360.0	양재동 224번지 내	2,382.4㎡ (1~2층, 지하포함)	서초구청

※ 대지지분 및 환산면적은 개발계획에 따른 추정으로 추후 사업계획에 의해 변경될 수 있음

※ 서울시와 서초구가 60 : 40으로 활용

※ 서울시와 서초구간 체결한 기부채납 시설 채납행정청(관리청) 지정 합의서는 결정도서에 첨부함

5. 특별계획구역에 관한 세부개발계획 결정조서(총괄표)

구분				계획내용	세부개발계획
용도지역·지구				일반상업지역	좌동
건축물 용도	허용 용도	R&D 용도 (전체 연면적 40% 이상)	연구 공간	• 「건축법 시행령」 별표1 제10호 교육연구시설 중 연구소 • 「건축법 시행령」 별표1 제14호 업무시설(오피스텔 제외) • 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조13호 지식산업센터(지원시설 제외) • 그 외 도시건축공동위원회 심의를 통해 R&D 용도 인정시설	• 건축법시행령 별표1 제14호 업무시설(오피스텔 제외)
			연구전 용 공간 ^{주1)}	• 「건축법 시행령」 별표1 제10호 교육연구시설 중 연구소 • 「건축법 시행령」 별표1 제14호 업무시설(오피스텔 제외) • 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조13호 지식산업센터(지원시설 제외) • 그 외 도시건축공동위원회 심의를 통해 R&D 용도 인정시설	• 건축법시행령 별표1 제14호 업무시설(오피스텔 제외)
			저렴 연구 공간 ^{주2)}	• 「건축법 시행령」 별표1 제10호 교육연구시설 중 연구소 • 「건축법 시행령」 별표1 제14호 업무시설(오피스텔 제외) • 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조13호 지식산업센터(지원시설 제외) • 그 외 도시건축공동위원회 심의를 통해 R&D 용도 인정시설	• 건축법시행령 별표1 제14호 업무시설(오피스텔 제외)
			직접연구 지원공간	• 「건축법 시행령」 별표1 제2호 공동주택 중 기숙사 • 「건축법 시행령」 별표1 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장(회의장), 전시장 • 「건축법 시행령」 별표1 제10호 교육연구시설 중 학교, 교육원, 직업훈련소, 학원, 도서관 • 「건축법 시행령」 별표1 제11호 노유자시설 중 아동관련시설, 근로복지시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제15호 숙박시설 중 생활숙박시설(임대), 관광숙박시설(관광호텔) • 「건축법 시행령」 별표1 제24호 방송통신시설 중 데이터센터	• 건축법시행령 별표1 제24호 방송통신시설 중 데이터센터
		간접연구 지원공간	• 「건축법 시행령」 별표1 제2호 공동주택 • 「건축법 시행령」 별표1 제3,4호 제1,2종 근린생활시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제7호 판매시설 • 그 외 일반상업지역 허용 시설 ※ 판매시설은 전체 연면적의 20% 이하, 공동주택은 전체 연면적 15% 이하(공공지원민간임대 10%, 분양 5%)	• 건축법시행령 별표1 제 3호 제1종 근린생활시설 중 휴게음식점 • 건축법시행령 별표1 제24호 방송통신시설 중 데이터센터	
건축물 밀도	건폐율			• 60% 이하	좌동
	기준 용적률			• 250% 이하	좌동
	허용 용적률			• 400% 이하 ※ 저렴연구공간 + 직접연구지원공간 용적률 의무확보량 : (허용 용적률-기준용적률) ÷ 2	좌동
	최고높이			• 65m 이하	좌동
공공 기여	시설해제에 따른 공공기여(의무)			• 전체토지가액 ^{주3)} 20%	• 건축물 기부채납 연면적 약 6,196.0㎡ (토지지분 936.2㎡)
기타 사항에 관한 계획	건축물 배치			• 대상지 주변의 자연환경과 주변 개발계획 등을 고려한 건축물 배치	• 보행밀도가 높은 양재대로 12길 변에 저층 배치구간(높이 40m 이하)을 설정하여 건물 배치(중합결정도 참조) • 청계산 조망 및 개방감 확보를 위해 저층배치구간 건축물과 구간 외 건축물의 2층 이상 부분을 이격하여 배치
	건축한계선			• 양재대로 12길변 3m	좌동

구분		계획내용	세부개발계획
	대지내 공지	- 주요 보행결절점에 공개공지 위치권장 - 소로 1-19와 면한 부분에 보도 조성	- 양곡도매시장 개발사업과 연계, 보행결절부에 공개공지 계획 - 소로 1-19와 면한 부분에 보도 폭 2m 조성 (차량전출입 구간, 공개공지 조성지 제외)
	차량출입 금지구간	양재대로 12길변 지정	좌동

주1) 연구전용공간 중 업무시설 입주대상 : 기업부설연구소 또는 연구개발전담부서 소유기업 입주

주2) 공공과 협약에 의해 운영하되, 주변시세의 80%로 공급(8년 이상)

주3) '공공시설등 기부채납시 인센티브 운영기준(서울특별시)' 에 따른 토지가액

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

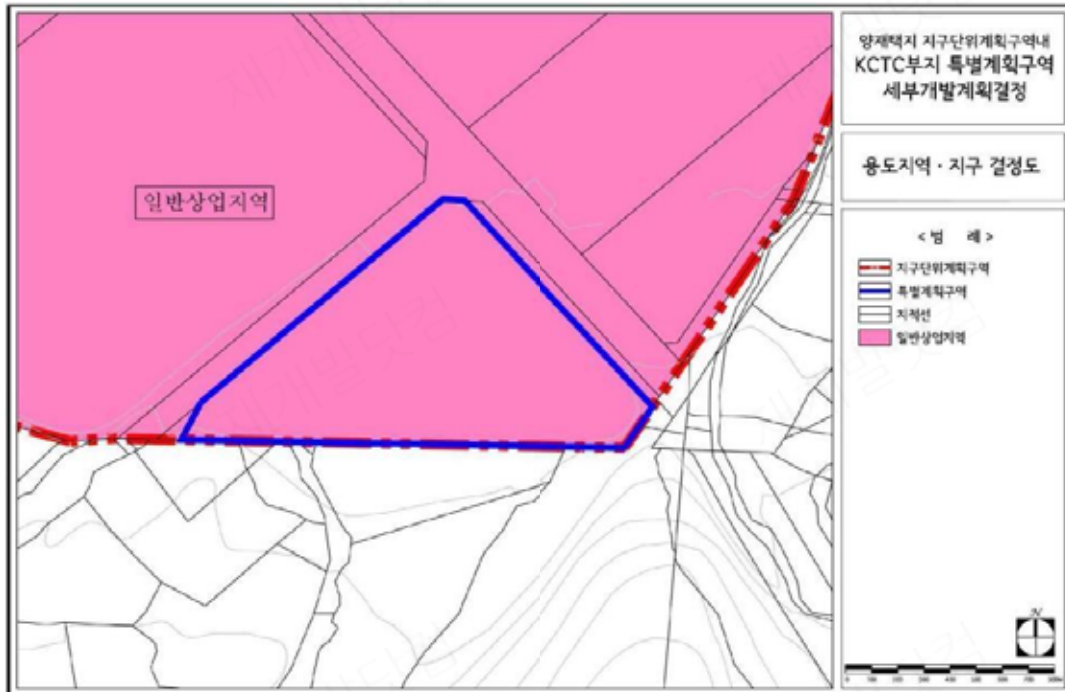
V. 관계도서는 서울특별시 시설계획과(☎ 02-2133-8407) 및 서초구 도시계획과(☎ 02-2155-6787)에 비치·열람하고 있습니다.

※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조

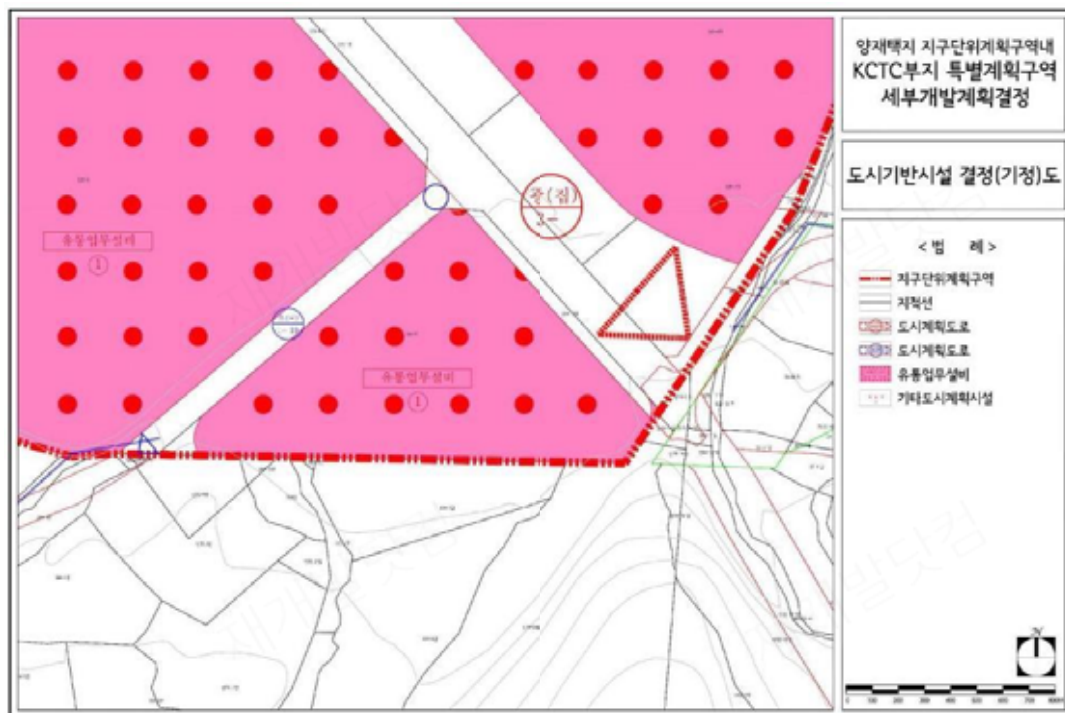
※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

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

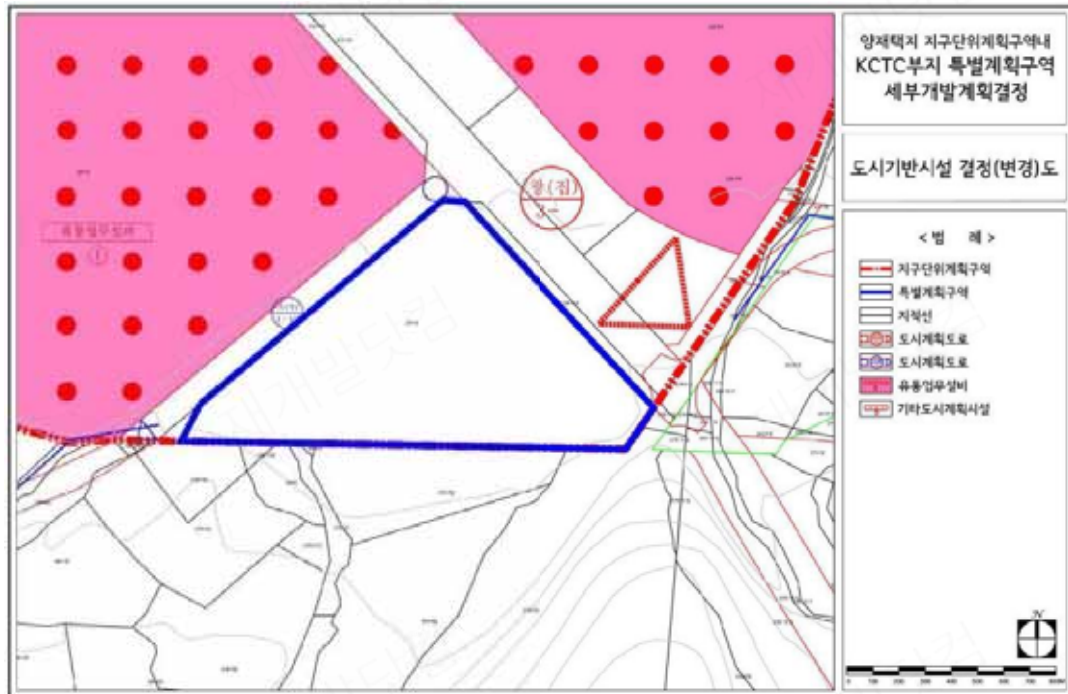
■ 용도지역·지구에 관한 결정도(변경없음)



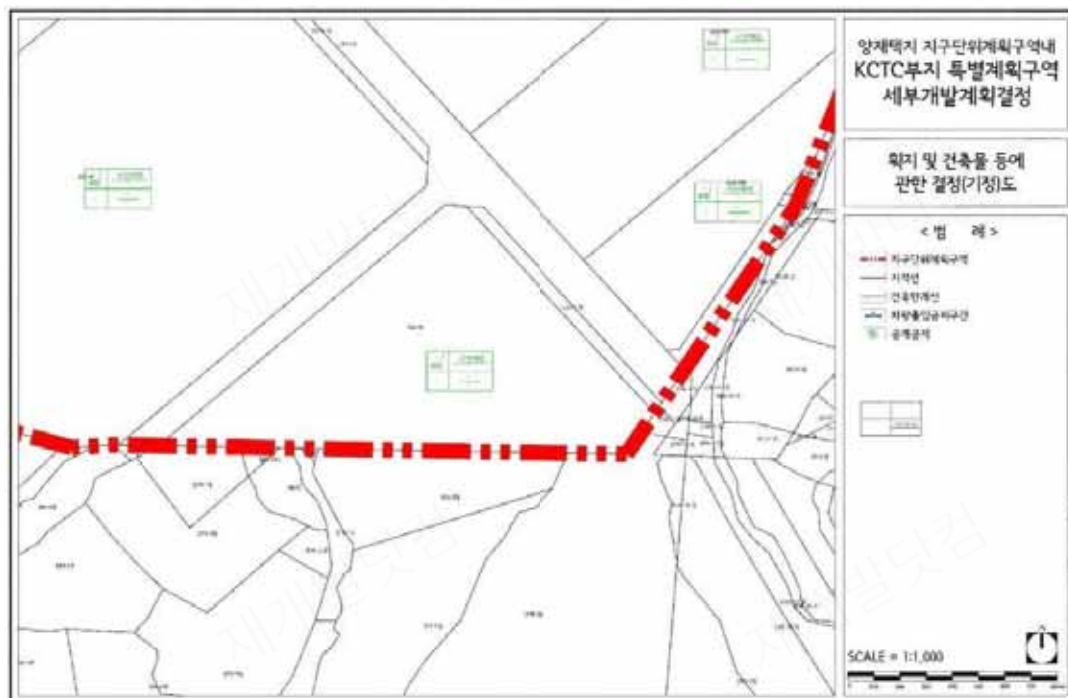
■ 도시계획시설 결정도(기정)



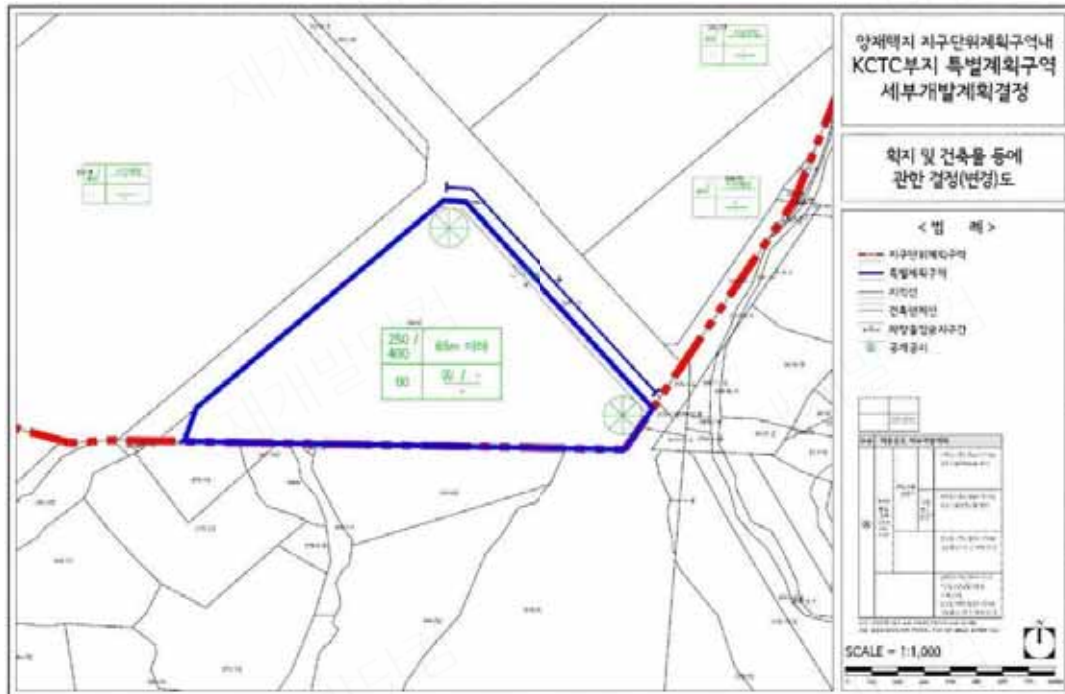
■ 도시계획시설 결정도(변경)



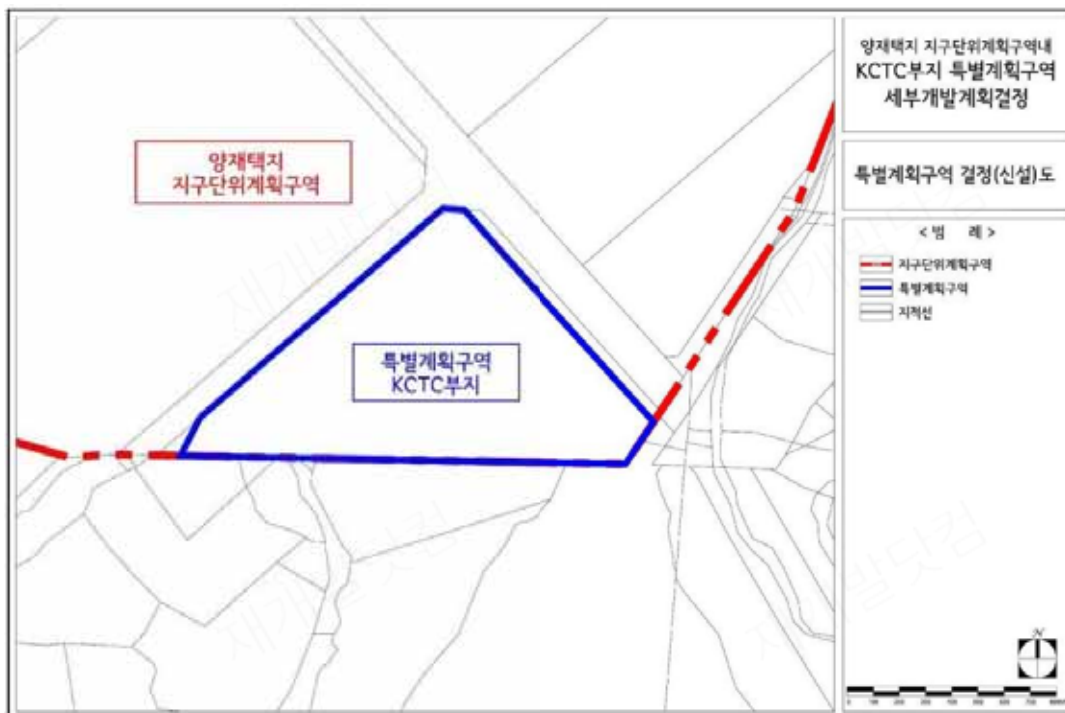
■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(기정)



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(변경)



■ 특별계획구역 결정도(신설)



■ 세부개발계획 결정도(신설)

