

◆ 서울특별시고시 제2017-411호

도시관리계획(잠원동 66-2 일대 지구단위계획구역 및 계획) 결정 및 지형도면
고시

서울특별시 서초구 잠원동 66-2 일대에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조의 규정에 따라 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획)을 결정하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2017년 11월 16일

서울특별시

I. 결정 취지

- 서초구 잠원동 66-2 일대 도시계획시설(학교)을 폐지하고, 대상지의 계획적·체계적 관리를 위해 지구단위계획구역 및 계획을 결정하는 사항임.

II. 도시관리계획 결정 조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서

가. 지구단위계획구역 결정조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적 (㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	-	잠원동 66-2 일대 지구단위계획구역	서초구 잠원동 66-2 일대	-	증) 13,176.9	13,176.9	

※ 기정 대상지의 정비계획(구. 아파트지구 개발기본계획)은 금회 지구단위계획 결정내용에 따름

▪ 결정사유서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적 (㎡)	결정사유
신설	-	잠원동 66-2 일대 지구단위계획구역	서초구 잠원동 66-2 일대	13,176.9	• 도시계획시설(학교) 폐지에 따라 대상지의 계획적·체계적 관리를 위해 지구단위계획구역 지정

② 토지이용 및 시설에 관한 지구단위계획 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서

가. 용도지역 결정조서 : 변경 없음

구분		면적 (㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		13,176.9	-	13,176.9	100.0	
주거지역	제2종일반주거지역(7층이하)	13,176.9	-	13,176.9	100.0	

나. 용도지구 결정조서 : 해당 없음

2. 도시계획시설에 관한 결정조서

가. 공공·문화체육시설

1) 학교 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
폐지	①	학 교	초등 학교	잠원동 66-2 일대	13,176.9	감) 13,176.9	-	1983.7.5 (서고시 제336호)	

▪ 변경사유서

도면표시 번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	학 교	• 학교(초등학교) 폐지 - 면적 13,176.9㎡	• 사업대상지의 계획적·체계적인 관리를 통하여 인근 주거환경을 저해하지 않고, 효율적인 토지이용을 도모하고자 학교 폐지

③ 획지 및 건축물 등에 관한 지구단위계획 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

가. 가구 및 획지계획 결정 조서

구분	획지번호	가구 번호	가구면적 (㎡)	위치	대지면적 (㎡)	획지면적 (㎡)	비고
신설	특별계획구역 I	-	13,176.9	66-2 66-15	10,562.3 2,614.6	13,176.9	

2. 건축물에 관한 결정 조서 : 내용 없음

3. 기타 사항에 관한 결정 조서 : 내용 없음

4. 특별계획구역에 관한 결정

가. 특별계획구역에 관한 결정 조서

구분	구 역 명	도면 번호	가구 번호	면 적 (㎡)	획 지			비 고
					획지번호	위 치	면 적 (㎡)	
신설	서초구 잠원동 66-2 일대 지구단위계획구역 내 특별계획구역 I	①	-	13,176.9	1	서초구 잠원동 66-2외 1	13,176.9	획지분할 가능선 지정

▪ 특별계획구역 결정 사유서

구분	도면표시 번호	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)	결 정 사 유
신설	①	서초구 잠원동 66-2 일대 지구단위계획구역 내 특별계획구역 I	서초구 잠원동 66-2 일대	13,176.9	• 도시계획시설(학교) 폐지에 따른 대규모 필지의 효율적 토지이용 및 주변 지역의 개발현황(계 획)과 연계한 체계적 도시관리계획 수립 필요 • 현재 수립 중인 반포아파트지구 지구단위계획 및 주변지역 특성을 고려한 구체적 개발계획을 통해 주변에 미치는 부영향 최소화계획 필요

나. 특별계획구역 지침

구 분		계 획 내 용	비 고
위 치		• 서초구 잠원동 66-2 일대	-
면 적		• 13,176.9㎡	획지분할가능선 지정
용도지역		• 제2종일반주거지역(7층이하)	-
기반시설		• 도시계획시설(학교) 폐지	-
용 적 륜		• 기준 120% 이하 / 허용 150% 이하 / 상한 200% 이하 상한용적률 = 기준(허용)용적률 × (1 + 1.3 × a) 이하	-
건 폐 율		• 50% 이하	-
높 이		• 20m 이하	-
용도	불허용도 (A)	- 제2종일반주거지역 안의 허용 건축허용 이외 용도 - 제2종일반주거지역 안의 허용 건축물 중 다음 용도 - 안마원, 장의사, 총포판매사, 경마장, 경륜장, 자동차경기장, 정신병원, 창고시설, 노인주거복지시설, 노인복지의료시설, 공장시설, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설 (주차장 제외), 동물 및 식물관련시설, 교정 및 국방시설, 방송통신시설, 발전시설 - 기타 주변 정주환경, 교육환경, 경관 저해용도 등 (세부개발계획 시 수립중인 반포아파트지구 지구단위계획과 연계하여 검토)	-
	권장용도 (B)	- 전층 : 문화 및 집회시설, 아동관련시설, 교육연구시설 - 저층부(1층) 가로활성화 용도 : 근생 및 판매시설	-
건축선 및 대지 내 공지		- 건축한계선 : 가로변 2m 이격거리 확보로 보행환경 개선 - 공공보행통로 : 북측 학교측 폭 6m 이상 - 공개공지, 전면공지	세부개발계획 수립시 결정
교통처리계획		• 북측 학교 인접지역 차량출입을 제한하여 통학(보행)권 보호	
기반시설계획		• 세부개발계획 수립 시 구체적 건축규모 및 건축계획에 따라 필요한 도로, 공원 등 기반시설 확보	
기타사항		- 학교 폐지에 따른 특별계획구역 통합개발 원칙 - 통합개발이 불가할 경우 획지분할가능선에 따라 획지분할 후 세부개발계획 수립 허용 - 세부개발계획 수립시 현상설계 등에 의한 창의적 개발안을 적극 권장 - 건축계획시 인접 정주환경 및 학교학습환경을 고려하여 교육청 협의 - 향후 반포아파트지구 지구단위계획구역 및 계획결정시 구역 폐지 및 통합관리	

※ 향후 세부개발계획 수립시 건축물 용도, 대지내 공지, 교통처리계획, 기반시설계획 등 반포아파트지구 지구단위계획 (수립중인 경우 포함)과의 정합성 있는 계획을 수립할 것

다. 특별계획구역 인센티브 계획내용¹⁾

1) 계획유도 인센티브 항목 및 기준

항목	세분	세부계획기준	비 고	
획지 계획	• 획지단위개발	• 기준용적률×0.04	• 획지분할가능선으로 분할시 미 적용	
대지내 공지	• 공개공지	• 기준용적률×{(설치면적-의무면적) / 대지면 적}×1.0		개방형 구조에 한함
	• 건축한계선	• 기준용적률×{(조성면적-의무면적) / 대지면 적}×2.0	• 폭 2m이상	
	• 공공보행통로	• 기준용적률×{조성면적/대지면적} ×0.5	• 폭 6m이상	
건축물 용도	• 권장용도	• 기준용적률×{권장용도 면적/연면적} ×0.5	• 20% 이상 설치시	
	• 저층부 가로활성화 용도	• 기준용적률×0.02	• 판매 및 근생시설, 1층 벽면길이 및 바닥면적 ½이상	
건축물 개방	• 건축물 내 공익시설 설치	• 기준용적률×{제공면적/연면적}×0.5	• 공연장, 박물관, 미술관, 도서관	

2) 친환경 인센티브 항목 및 기준

항 목	세부계획기준	비 고
녹색건축인증	• 최우수(그린1등급) : 기준용적률 × 0.06 • 우수(그린2등급) : 기준용적률 × 0.04	• 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증기준, 건축물 에너지효율등급 인증기준 준용 • 서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무대상 준수
에너지효율등급 인증	• 에너지 효율 1등급 : 기준용적률 × 0.04 • 에너지 효율 2등급 : 기준용적률 × 0.03	
신재생에너지 보급확대	• 신재생에너지 2등급 이상 : 기준용적률 ×0.05 • 신재생 에너지 3등급 : 기준용적률 × 0.02	• 신재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙 준용 • 공급률로 등급판정 대체 가능
중수도 시설 설치	• 기준용적률 × 0.02	• 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용 • 관련법상 의무시설인 경우 제외
빗물관리시설	• 기준용적률 × 0.02	• 빗물저류이용시설 용량 및 빗물침투시설 • 침투량의 합이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상
옥상녹화	• 기준용적률 × (녹화면적/대지면적) × 0.1	• 법정 조경으로 산입된 면적 제외 • 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
자연지반 보존	• 기준용적률 × (보존면적/대지면적) × 0.1	• 자연토양 및 투수성 포장 • 지하구조물 미설치시

1) 본 특별계획구역지침으로 규정하지 않는 사항은 '서울시 지구단위계획 수립기준'을 준용