

◆ 서울특별시고시 제2023-354호

도시관리계획[서리풀 지구단위계획 및
특별계획구역A 세부개발계획 결정(변경)] 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2016 - 52호(2016.02.25.)로 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정, 서울특별시고시 제2021 - 296호(2021.06.24.)로 특별계획구역 세부개발계획 결정된 서리풀 지구단위계획 및 특별계획구역A에 대하여 2023년 제10차 서울시 도시·건축공동위원회 심의(2023.06.26.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획[서리풀 지구단위계획 특별계획구역A 세부개발계획]을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 작성하고 이를 고시합니다.

2023년 8월 17일

서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

- 정보사령부 이전에 따른 대상지의 합리적인 도시관리를 위하여 결정된 서리풀 지구단위계획구역에 대하여 동남권역의 친환경 문화·업무복합기능 중심지로 육성하고자 특별계획구역 세부개발계획을 결정(변경)하는 사항임

II. 서리풀 지구단위계획 결정

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서: 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	서리풀 지구단위계획구역	서초구 서초동 1005-6번지 일대	165,511.4	-	165,511.4	-

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정조서: 변경없음

가. 용도지역

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
총 계		165,511.4	-	165,511.4	100.0	
주거 지역	소 계	165,511.4	-	165,511.4	100.0	
	제1종일반주거지역	57,649.2	-	57,649.2	34.8	
	제2종일반주거지역	107,862.2	-	107,862.2	65.2	

※ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 부칙 제9조(일반주거지역에 관한 경과조치)에 따라 제2종일반주거지역으로 결정

- 2000년 7월 1일 당시의 일반주거지역·1종일반주거지역·2종일반주거지역 또는 3종일반주거지역이 2003년 6월 30일 까지 제30조의 규정에 의한 제1종 일반주거지역·제2종일반주거지역 또는 제3종일반주거지역으로 세분·지정 되지 아니하거나 다른 용도지역으로 변경지정되지 아니하는 경우 당해 지역은 2003년 7월 1일부터 제30조의 규정에 의하여 지정된 제2종일반주거지역으로 본다.

나. 용도지구: 해당없음

2. 도시기반시설에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

가. 교통시설 결정(변경) 조서

1) 도로: 변경

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	광로	3	64	40~47	주간선 도로	4,150 (349)	서초동 (84호 광장)	사당동	일반 도로	'21.6.24. (서울시고시 제296호)	
기정	중로	2	101	8~18	집산 도로	910 (161)	서초동 1748-9	반포동 586-4	일반 도로	'21.6.24. (서울시고시 제296호)	
기정	중로	1	95	20~30	집산 도로	1,500 (198)	남부순환로 (방배동 1007-4)	서초로 (서초동 1005-6)	일반 도로	'21.6.24. (서울시고시 제296호)	
기정	소로	1	A	10	국지 도로	79 (79)	서초동 산170-15	서초동 1005-9	일반 도로	'21.6.24. (서울시고시 제296호)	진입도로 확보
변경	소로	1	A	10	국지 도로	79 (79)	서초동 산170-15	서초동 1005-9	일반 도로		교통영향평가 심의의견에 따른 선형변경

※ ()는 지구단위계획구역 내 사항임

□ 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유	비고
소로1-A	소로1-A	•도로 선형 변경	• 교통영향평가심의('22.1.28.)의결에 따른 도로 선형 변경	-

나. 공간시설 결정(변경)조서

1) 공원: 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공원	근린공원	서초동 산160-24일대	465,938.3 (57,649.2)	-	465,938.3 (57,649.2)	'71.8.6 (건고시 465) 구획정리	'97.1.16 (서초 고시3호)

※ ()는 지구단위계획구역 내 사항임

※ 서리풀공원 변경: 서울특별시 제2020-254호 도시관리계획(도시계획시설, 용도구역) 결정(변경) 및 지형도면 고시(2020.6.29)

2) 공공·문화체육시설

■ 문화시설 결정(변경) 조서: 변경

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)	최초결정일	비 고
기정	①	문화시설 (미술관)	서초동 1005-6번지	4,490.8 (입체적결정)	'21.6.24. (서울시고시 제296호)	
변경	①	문화시설 (공연장)	서초동 1005-6번지	6,629.9 (입체적결정)	'21.6.24. (서울시고시 제296호)	입체적 도시계획시설 결정조서 참조 (입체적범위 결정)
신설	②	문화시설 (박물관)	서초동 1005-9번지	5,800	-	

※ 문화시설(공연장)의 6,629.9㎡는 수평투영면적임

※ 문화시설(공연장)의 지분 및 건축물은 서초구로 귀속되며, 서초구청장이 운영 및 관리함

※ 문화시설(공연장)의 부속주차장은 별도 계획을 원칙으로 하고, 관리청과 협의하여 건축허가 전 위치 등 확정함

※ 문화시설(박물관)의 별도부지 및 건축물은 설계공모 등을 통해 조성하며, 향후 서울시가 운영 및 관리함

※ 향후 토지가 및 건축계획에 따라 면적·층고·형태는 조정될 수 있음

□ 입체적 도시계획시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	내 용		최초 결정일	비 고
기정	①	문화시설 (미술관)	서초동 1005-6번지	층수(층)	지하2층~지하6층	'21.6.24. (서울시고시 제296호)	도시계획시설 결정범위는 입체적 결정도 참조
				수평투영면적(㎡)	4,490.8		
변경	①	문화시설 (공연장)	서초동 1005-6번지	층수(층)	지하1층~지하4층	'21.6.24. (서울시고시 제296호)	도시계획시설 결정범위는 입체적 결정도 참조
				수평투영면적(㎡)	6,629.9		

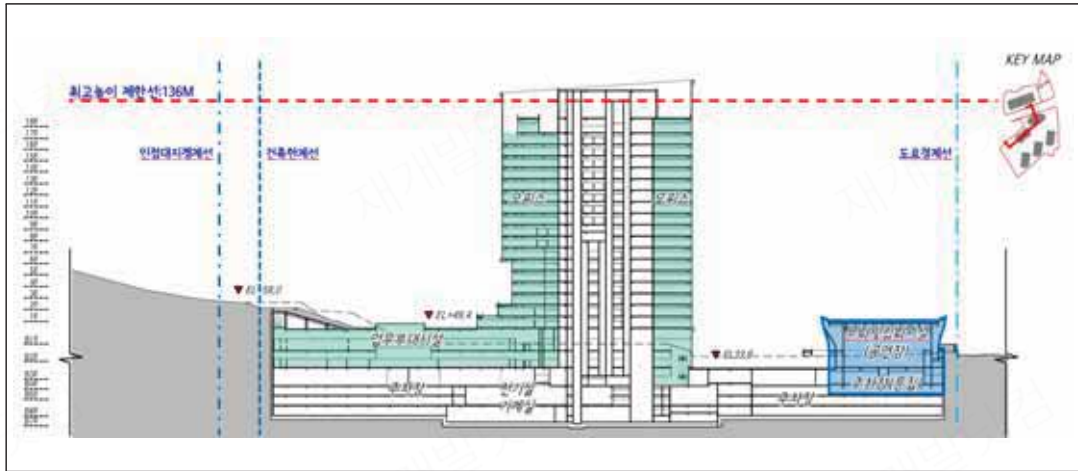
□ 건축물 결정 범위

구분	도면 표시 번호	건폐율	용적률	높 이	비 고
기정	①	60% 이하	200% 이하	해발고도 111m 이하	
변경	①	60% 이하	200% 이하	해발고도 136m 이하	
신설	②	60% 이하	200% 이하	해발고도 85m 이하	

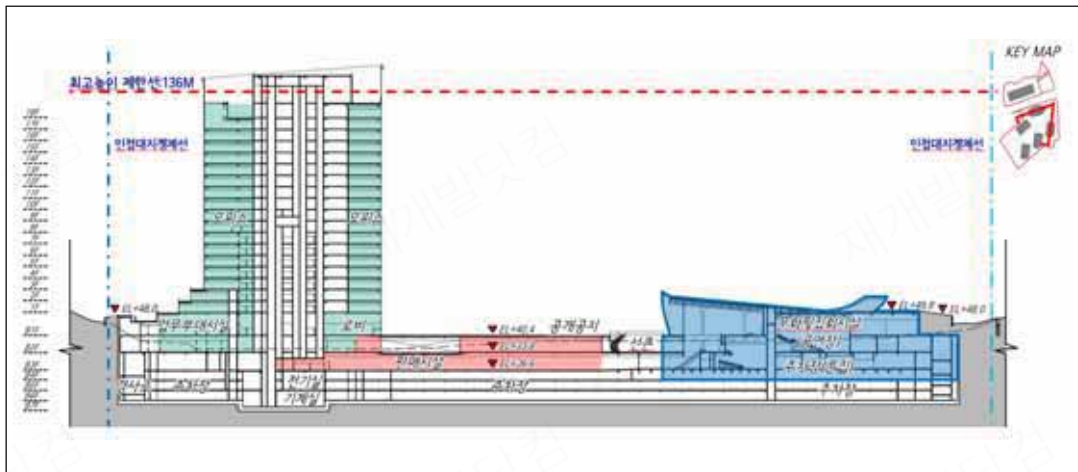
□ 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	문화시설	•시설명: 문화시설(미술관) → 문화시설(공연장) •입체적 도시계획시설 결정조서 - 층수: 지하1층~지하4층 - 수평투영면적: 6,629.9㎡	•서초구 중심부 새로운 문화플랫폼 유치 및 시민의 다채로운 문화생활에 기여하기 위해 공연장으로 시설의 종류를 변경 •최초 결정(21.06.24.)이후, 서초구와의 협의를 통해 조정했으며, 조정된 건축계획(안)에 따라 도시계획시설 선형 및 면적(수평투영면적)이 변경되는 사항임
②	문화시설	•문화시설(박물관) 신설 - 위치: 서초동 1005-6번지 - 면적: 5,800㎡	•새빛섬~고속버스터미널~정보사부지~예술의전당을 연결하는 문화축 및 문화예술거점을 육성하고자 문화시설(박물관)을 신설하는 사항임

- 입체적 도시계획시설 결정 범위
- 횡단면도

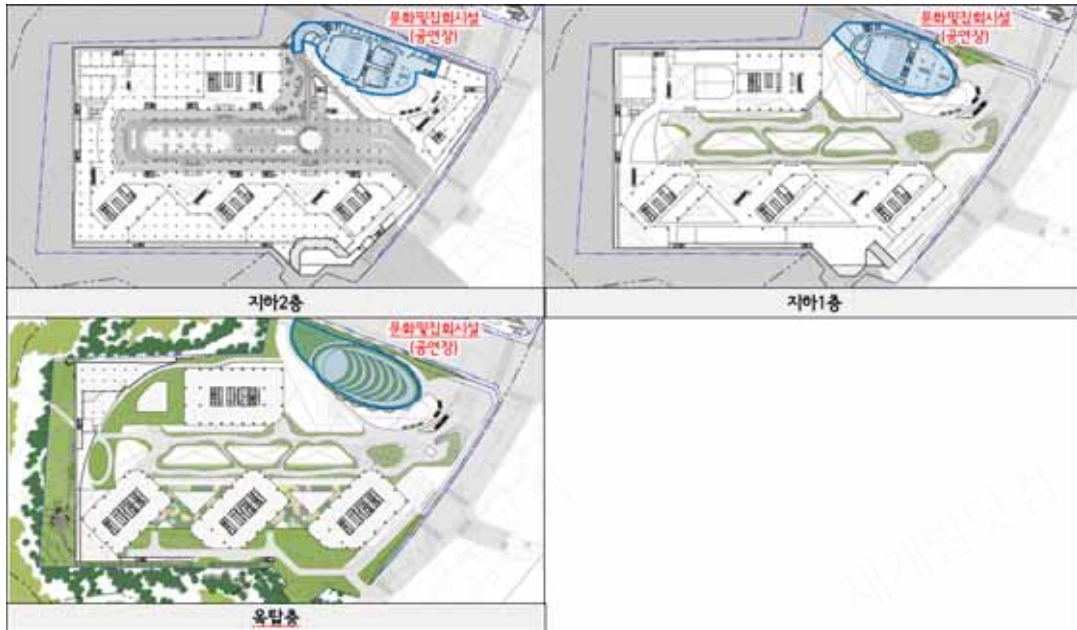


- 종단면도



- 층별 평면도





③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서: 변경없음

구분	가구번호	면적(㎡)	획 지			비 고
			획지번호	위치	면적(㎡)	
기정	특별계획 구역A	96,795.7	-	서초동 1005-6 서초동 1005-9 서초동 1005-11 서초동 1497-1 서초동 1497-35 서초동 1735 서초동 1735-2 서초동 1742-5 서초동 산170-15	96,795.7	특별계획구역 중 보차혼용도로 면적(479.5㎡) 제외

※ 가구면적은 공부상 면적으로 산정

2. 건축물 등에 관한 결정(변경)조서

가. 건축물의 용도: 변경없음

도면표시 번호	위치	구분	계획내용
-	서초동 1005-6 일대	지정용도 (A1)	「건축법시행령」 별표1 - 제5호 문화 및 집회시설 중 가목 공연장, 나목 집회장, 라목 전시장 - 제7호 판매시설 중 다목 상점 - 제10호 교육연구시설 중 가목 학교, 마목 연구소, 바목 도서관 - 제13호 운동시설

도면표시 번호	위치	구분	계획내용
			- 제14호 업무시설(나목 일반업무시설 중 오피스텔 제외) ※ 주차장을 제외한 해당용도 연면적을 32,200㎡이상 확보 시 인정 ※ 문화 및 집회시설(공연장, 집회장 및 전시장) 및 교육연구시설(학교, 연구소, 도서관)의 연면적(주차장 제외)은 지정용도로 설치한 연면적(주차장 제외)합의 50퍼센트 이상 확보
		권장용도 (B1)	• 「건축법시행령」 별표1 - 제5호 문화 및 집회시설 중 가목 공연장, 나목 집회장, 라목 전시장 - 제9호 의료시설(가목 병원 중 정신병원, 나목 격리병원 제외) - 제10호 교육연구시설 - 제11호 노유자시설 중 가목 아동관련시설, 나목 노인복지시설(「노인복지법」에 따른 노인복지주택 제외) - 제12호 수련시설 - 제14호 업무시설(나목 일반업무시설 중 오피스텔 제외) - 제15호 숙박시설 중 나목 관광숙박시설
		불허용도 (C1)	• 「건축법시행령」 별표1 - 제1호 단독주택 - 제2호 공동주택 - 제3호 제1종근린생활시설 라목 중 안마원 - 제4호 제2종근린생활시설 나목 종교집회장, 마목 총포판매소, 파목 중 옥외철타이 있는 골프연습장, 거목 다중생활시설, 너목 중 제조업소, 더목 중 단란주점, 러목 중 안마사술소 - 제5호 문화 및 집회시설 중 다목 관람장 중 경마장 및 경륜장 - 제6호 종교시설 - 제9호 의료시설 중 가목 병원 중 정신병원, 나목 격리병원 - 제14호 업무시설 중 나목 일반업무시설 중 오피스텔 - 제13호 운동시설 중 가목 중 옥외철타이 있는 골프연습장 - 제17호 공장 - 제18호 창고시설 - 제19호 위험물저장 및 처리시설 - 제20호 자동차관련시설 - 제23호 교정 및 군사시설 - 제25호 발전시설 - 제26호 묘지 관련 시설 중 나목 봉안당 - 제28호 장례식장 • 「노인복지법」에 따른 노인복지주택 • 「사행행위 등 규제 및 처벌 특별법」에 따른 사행행위영업, 사행기구 제조업 및 사행기구 판매업 • 「학교보건법」에 따른 학교환경위생정화구역 내 금지업소 (정화구역에 포함된 경우에 한함)

※ 지정용도와 권장용도가 중복된 경우 지정용도 확보기준 이상 계획된 면적을 권장용도 확보면적으로 함

나. 건축물의 용도완화: 변경없음

구분	계획내용
기정	• 「건축법시행령」 별표1 제5호 문화 및 집회시설 중 가목 공연장, 나목 집회장 및 라목 전시장, 제7호 판매시설 중 다목 상점, 제13호 운동시설, 제14호 업무시설(나목 일반업무시설 중 오피스텔 제외)은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조 제5항에 의하여 규모 제한 없이 허용함

다. 건축물의 밀도에 관한 계획

1) 건폐율 계획: 변경없음

구분	제2종일반주거지역	비고
건폐율	60% 이하	-

2) 용적률 계획: 변경없음

도면표시번호	구분	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비고
-	제2종 일반주거지역	170% 이하	200% 이하	법적 용적률의 2배 이하 (서울시 도시계획조례 제55조 10항)	확지
		200% 이하			문화시설 (박물관)

※ 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」 기준을 적용받는 경우에는 관련법규에 따름

3) 높이 계획: 변경

도면표시번호	구 분			최고높이	비고
-	기정	서초역사거리 (서초로 및 반포대로 중심선의 교차점) 기준	400m이내	해발고도 67m 이하	북측부지
			500m이내	해발고도 76m 이하	
			600m이내	해발고도 84m 이하	
-	변경	서초동 1005-6번지 일대		해발고도 111m 이하	남측부지
-		서초동 1005-9번지 일대		해발고도 85m 이하	북측부지
-		서초동 1005-6번지 일대		해발고도 136m 이하	남측부지

※ 단, 건축물의 옥상층에 장애인 등을 위한 승강기 부분은 높이계획 기준 제외

□ 결정(변경) 사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
변경	•최고높이 변경 - 서초동 1005-9번지 일대: 85m - 서초동 1005-6번지 일대: 136m	•높이 계획 기 결정 이후, 변화된 도시여건 및 상위계획 변화에 따른 최고높이 기준 재설정 •최고높이 완화로 도심 내 주요한 녹지환경인 서리풀공원의 경관축 확보 및 건축물 장벽 매스감 해소

4) 용적률 인센티브 운영계획: 변경없음

■ 계획 유도 인센티브 항목(허용용적률 인센티브량의 70%이내 적용)

항목	세분	세부계획기준	비고
건축물 용도	지정용도	• 기준용적률×0.08	• 지정용도에 해당하는 연면적을 (주차장 제외) 32,200㎡이상 설치 시 적용
	권장용도	• 기준용적률×(권장용도면적/전체 연면적)×0.2	• 권장용도에 해당하는 연면적을 전체연면적(주차장 제외)의 20% 이상(최대 30%) 설치 시 적용
대지내 공지	공개공지	• 기준용적률×(설치면적/대지면적)×0.35	• 「건축법 시행령, 제27조의2에 따라 확보해야 하는 공개공지 면적 및 건축선 3m에 해당하는 면적은 인센티브를 부여하지 아니함

※ 제2종일반주거지역으로 용도지역 변경에 따라 지정용도의 산정기준 동일

■ 친환경 인센티브 항목(허용용적률 인센티브량의 30%이상) : 변경없음

항목	세분	세부계획기준	비고
환경 친화 에너지 효율화	자연지반 보존	• 기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.1	• 자연토양 및 투수성 포장 (지하구조물 미설치 시 적용)
	옥상녹화	• 기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.1	• 녹화면적은 대지면적의 30%까지만 허용 (법정조경으로 산입된 면적 제외)
	녹색 주차장	• 기준용적률×(설치면적/대지면적)×0.01	
	중수도 시설설치	• 기준용적률×0.01	• 총사용량의 10%이상 처리시설 설치 시 적용 (관련법상 의무 시설인 경우 제외)
	빗물관리 시설설치	• 기준용적률×0.01	• 빗물저류이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 설계침투량(ton/hr)의 합이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상이 되도록 설치
	녹색건축 인증	• 최우수(그린1등급) : 기준용적률×0.01 • 우수(그린2등급) : 기준용적률×0.005	• 「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지효율 등급 인증기준 준용 • 서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무대상 준수
	에너지 효율등급 인증	• 에너지 효율 1등급 : 기준용적률×0.01 • 에너지 효율 2등급 : 기준용적률×0.005	
	신재생 에너지 보급확대	• 신재생 에너지 1등급 : 기준용적률×0.01 • 신재생 에너지 2등급 : 기준용적률×0.005	• 「신, 재생에너지 이용 건축물 인증에 관한 규칙」 준용 - 건축물 인증 심사기준(별표1) • 공급률로 등급판정 대체 가능

라. 건축물 배치, 형태, 외관, 건축선에 관한 계획: 변경없음

1) 건축물 배치계획

도면표시번호	위치	구분	계획내용	비고
-	서초동 1005-6일대	건축한계선	- 서초로변 5m - 동광로, 명달로변, 소로1-A호선변 3m - 서리풀공원변 10m 이상(위치: 도면참조)	-

3. 기타사항에 관한 결정조서

가. 대지내 공지 및 통로에 관한 계획: 변경없음

구분	도면표시번호	위치	구분		계획내용	비고
변경	-	서초동 1005-6일대	대지내 공지	전면공지	• 도로의 보도구간과 일체화된 보행공간 조성	-
				공개공지	• 위치 지정된 공개공지 설치 · 조성	-
			공공 통로	보차혼용 통로	• 사업시행자는 특별계획구역A 조성과 함께 남·북측의 원활한 보행자 통행 및 유사시 비상차량 통행을 위하여 보차혼용통로를 조성하고, 해당 도로의 관리청과 협의하여 점용허가를 득하고 점용료를 납부하여 사용할 것 - 위치 : 서리풀 터널 상부 (도면 참조) - 폭원 : 12m - 연장 : 40m	-
				차량 동선	차량출입 불허구간	• 서초로변, 동광로변, 명달로변 진출입구 허용구간 외 차량출입 불허(서리풀 터널 상부에 보차혼용통로를 신설하여 차량출입 허용)

④ 특별계획구역에 관한 계획

가. 특별계획구역 결정조서: 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	특별계획구역A	서초동 1005-6 일대	97,275.2	-	97,275.2	-

나. 용도 및 건폐율, 용적률, 높이, 공공시설 조성에 관한 계획: 변경

■ 특별계획구역A 계획지침(기정)

구분		계획내용
도면번호		특별계획구역A
면적		•97,275.2㎡ ※ 보차혼용도로 479.5㎡ 면적 포함
용도지역	기정	•일반주거지역
	변경	•제2종일반주거지역
건축물 용도		•건축물의 용도에 관한 계획 준수
건폐율		•60% 이하
용적률		•기준: 170% 이하 •허용: 200% 이하 •상한: 법적 용적률의 2배 이하(서울시 도시계획조례 제55조 10항)
건축물 높이		•북 : 서초역사거리(서초로 및 반포대로 중심선의 교차점) 기준 - 400m 이내: 해발고도 67m 이하 - 500m 이내: 해발고도 76m 이하 - 600m 이내: 해발고도 84m 이하 •남: 해발고도 111m 이하
배치	건축 한계선	•서초로변: 도로경계선으로부터 5m •명달로변, 동광로변, 소로1-A호선변: 도로경계선으로부터 3m •서리풀공원변: 10m 이상(위치 : 도면참조)
	전면 공지	•도로의 보도구간과 일체화된 보행공간 조성
대지내 공지 및 통로	공개 공지	•위치 지정된 공개공지 설치·조성
	보차 혼용 도로	•사업시행자는 특별계획구역A 조성과 함께 남 북측의 원활한 보행자 통행 및 유사시 비상차량 통행을 위하여 보차혼용도로를 조성하 고, 해당 도로의 관리청과 협의하여 점용허가를 득하고 점용료를 납부하여 사용할 것 - 위치: 서리풀 터널 상부(도면 참조) - 폭원: 12m

구 분		계 획 내 용
		- 연장: 40m
기반시설		•기반시설은 전체 부지면적의 25.0% 이상 조성 •명달로변 진출입구에서 서초로 북측부지로의 연결도로 조성
		〈기반시설 규모 계획〉 •기반시설 조성 규모: 24,246.6㎡ - 도로: 2,725.2㎡ - 문화시설(박물관): 10,273.6㎡ - 공공시설등: 11,247.8㎡ ※ 향후 서울시 기부채납 수요조사 결과에 따라 공공시설등의 기반시설 조성 규모는 변경될 수 있음
교통처리 계획		•서초로변, 동광로변, 명달로변 진출입구 허용구간 외 차량출입 불허(서리풀 터널 상부에 보차혼용통로를 신설하여 차량출입 허용)
지형복원/ 훼손최소화		•서리풀공원 경계부 건축한계선 지정을 통해 확보되는 구간은 원지형 훼손을 최소화하도록 단지조성계획을 수립하고, 서리풀공원과 면하는 경계부는 사면처리 후 조경식재도록 함

■ 특별계획구역A 계획지침(변경(안))

구 분	계 획 내 용
도면번호	특별계획구역A
면 적	•97,275.2㎡ ※ 보차혼용통로 479.5㎡ 면적 포함
용도지역	•제2종일반주거지역
건축물 용도	•건축물의 용도에 관한 계획 준수
건폐율	•60% 이하
용적률	•기준: 170% 이하 •허용: 200% 이하 •상한: 법적 용적률의 2배 이하(서울시 도시계획조례 제55조 10항)
건축물 높이	•북: 해발고도 85m 이하 •남: 해발고도 136m 이하

구 분		계 획 내 용
배 치	건축 한계선	•서초로변: 도로경계선으로부터 5m •명달로변, 동광로변, 소로1-A호선변: 도로경계선으로부터 3m •서리풀공원변: 10m 이상(위치 : 도면참조)
대지내 공지 및 통로	전면 공지	•도로의 보도구간과 일체화된 보행공간 조성
	공개 공지	•위치 지정된 공개공지 설치 · 조성
	보차 혼용 통로	•사업시행자는 특별계획구역A 조성과 함께 남·북측의 원활한 보행자 통행 및 유사시 비상차량 통행을 위하여 보차혼용통로를 조성하고, 해당 도로의 관리청과 협의하여 점용허가를 득하고 점용료를 납부하여 사용할 것 - 위치: 서리풀 터널 상부(도면 참조) - 폭원: 12m - 연장: 40m
기반시설		•기반시설은 전체 부지면적의 25.0% 이상 조성 •명달로변 진출입구에서 서초로 북측부지로의 연결도로 조성
		<기반시설 규모 계획> •기반시설 조성 규모: 29,772.3㎡ - 도로: 2,725.2㎡ - 문화시설(공연장): 10,576.3㎡ - 문화시설(박물관): 16,470.8㎡
교통처리 계획		•서초로변, 동광로변, 명달로변 진출입구 허용구간 외 차량출입 불허(서리풀 터널 상부에 보차혼용통로를 신설하여 차량출입 허용)
지형복원/ 훼손최소화		•서리풀공원 경계부 건축한계선 지정을 통해 확보되는 구간은 원지형 훼손을 최소화하도록 단지조성계획을 수립하고, 서리풀공원과 면하는 경계부는 사면처리 후 조경식재도록 함

III. 특별계획구역 세부개발계획 결정

① 특별계획구역에 관한 결정

1. 특별계획구역에 관한 결정조서: 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	특별계획구역A	서초동 1005-6일대	97,275.2	-	97,275.2	

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정조서: 변경없음

가. 용도지역

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
총 계		97,275.2	-	97,275.2	100.0	
주거 지역	소 계	97,275.2	-	97,275.2	100.0	
	제2종일반주거지역	97,275.2	-	97,275.2	100.0	

※ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 부칙 제9조(일반주거지역에 관한 경과조치)에 따라 제2종일반주거지역으로 결정

- 2000년 7월 1일 당시의 일반주거지역·1종일반주거지역·2종일반주거지역 또는 3종일반주거지역이 2003년 6월 30일 까지 제30조의 규정에 의한 제1종 일반주거지역·제2종일반주거지역 또는 제3종일반주거지역으로 세분·지정 되지 아니하거나 다른 용도지역으로 변경지정되지 아니하는 경우 당해 지역은 2003년 7월 1일부터 제30조의 규정에 의하여 지정된 제2종일반주거지역으로 본다.

나. 용도지구: 해당없음

2. 도시기반시설에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

가. 교통시설 결정(변경)조서

1) 도로: 변경

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	광로	3	64	40~47	주간선 도로	4,150 (349)	서초동 (84호 광창)	사당동	일반 도로	'21.6.24. (서울시고시 제296호)	
기정	중로	2	101	8~18	집산 도로	910 (161)	서초동 1748-9	반포동 586-4	일반 도로	'21.6.24. (서울시고시 제296호)	
기정	중로	1	95	20~30	집산 도로	1,500 (198)	남부순환로 (방배동 1007-4)	서초로 (서초동 1005-6)	일반 도로	'21.6.24. (서울시고시 제296호)	
기정	소로	1	A	10	국지 도로	79 (79)	서초동 산170-15	서초동 1005-9	일반 도로	'21.6.24. (서울시고시 제296호)	진입도로 확보
변경	소로	1	A	10	국지 도로	79 (79)	서초동 산170-15	서초동 1005-9	일반 도로		교통영향평가 심의의견에 따른 선형변경

※ ()는 지구단위계획구역 내 사항임

□ 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유	비고
소로1-A	소로1-A	•도로 선형 변경	• 교통영향평가심의('22.1.28.)의견에 따른 도로 선형 변경	-

나. 공간시설 결정(변경)조서

1) 공원: 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공원	근린공원	서초동 산160-24일대	465,938.3 (57,649.2)	-	465,938.3 (57,649.2)	'71.8.6 (건고시 465) 구획정리	'97.1.16 (서초 고시3호)

※ ()는 지구단위계획구역 내 사항임

※ 서리풀공원 변경: 서울특별시 제2020-254호 도시관리계획(도시계획시설, 용도구역) 결정(변경) 및 지형도면 고시(2020.6.29)

2) 공공·문화체육시설

■ 문화시설 결정(변경) 조서: 변경

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)	최초결정일	비 고
기정	①	문화시설 (미술관)	서초동 1005-6번지	4,490.8 (입체적결정)	'21.6.24. (서울시고시 제296호)	
변경	①	문화시설 (공연장)	서초동 1005-6번지	6,629.9 (입체적결정)	'21.6.24. (서울시고시 제296호)	입체적 도시계획시설 결정조서 참조 (입체적범위 결정)
신설	②	문화시설 (박물관)	서초동 1005-9번지	5,800	-	

※ 문화시설(공연장)의 6,629.9㎡는 수평투영면적임

※ 문화시설(공연장)의 지분 및 건축물은 서초구로 귀속되며, 서초구청장이 운영 및 관리함

※ 문화시설(공연장)의 부속주차장은 별도 구획을 원칙으로 하고, 관리청과 협의하여 건축허가 전 위치 등 확정함

※ 문화시설(박물관)의 별도부지 및 건축물은 설계공모 등을 통해 조성하며, 향후 서울시가 운영 및 관리함

※ 향후 토지가 및 건축계획에 따라 면적·층고·형태는 조정될 수 있음

□ 입체적 도시계획시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	내 용		최초 결정일	비 고
기정	①	문화시설 (미술관)	서초동 1005-6번지	층수(층)	지하2층~지하6층	'21.6.24. (서울시고시 제296호)	도시계획시설 결정범위는 입체적 결정도 참조
				수평투영면적(㎡)	4,490.8		
변경	①	문화시설 (공연장)	서초동 1005-6번지	층수(층)	지하1층~지하4층	'21.6.24. (서울시고시 제296호)	도시계획시설 결정범위는 입체적 결정도 참조
				수평투영면적(㎡)	6,629.9		

□ 건축물 결정 범위

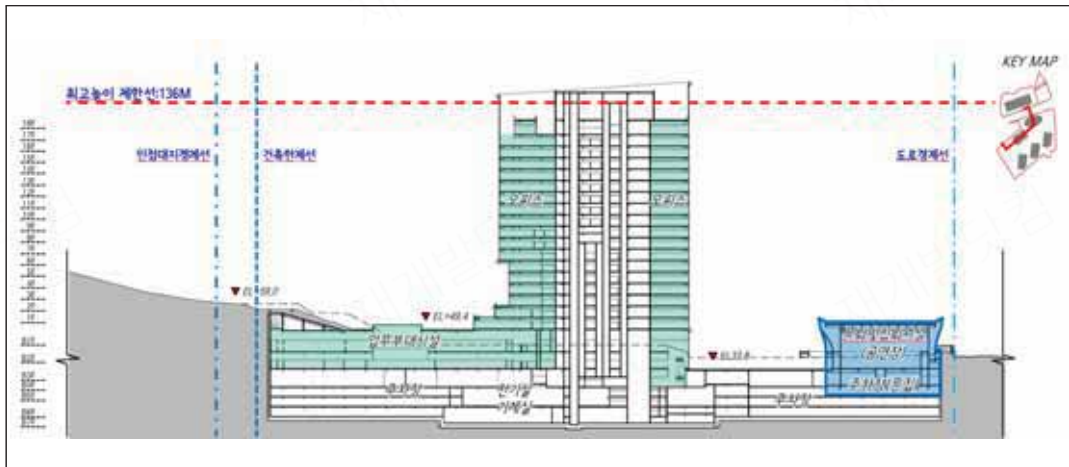
구분	도면 표시 번호	건폐율	용적률	높이	비고
기정	①	60% 이하	200% 이하	해발고도 111m 이하	
변경	①	60% 이하	200% 이하	해발고도 136m 이하	
신설	②	60% 이하	200% 이하	해발고도 85m 이하	

□ 결정(변경) 사유서

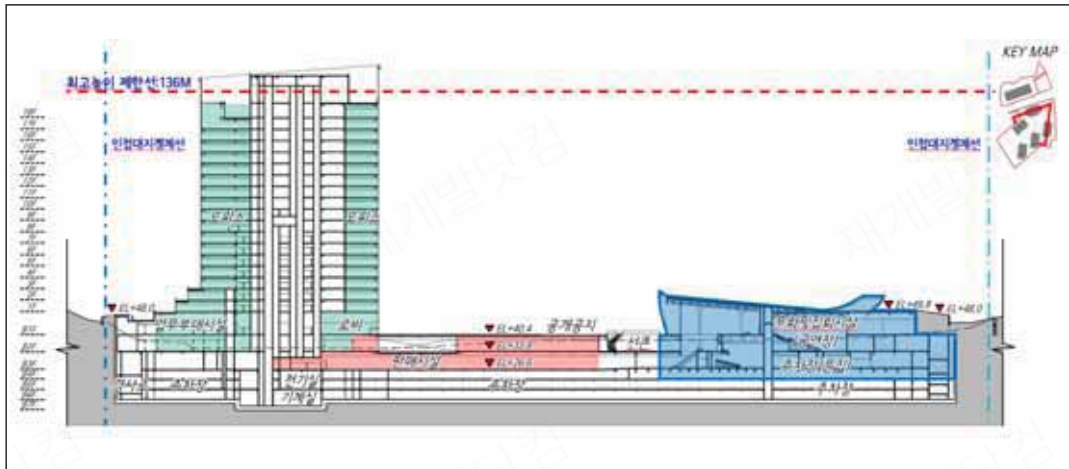
도면 표시 번호	시설명	변경 내용	변경 사유
①	문화시설	- 시설명: 문화시설(미술관) → 문화시설(공연장) - 입체적 도시계획시설 결정조서 - 층수: 지하1층~지하4층 - 수평투영면적: 6,629.9㎡	- 서초구 중심부 새로운 문화플랫폼 유치 및 시민의 다채로운 문화생활에 기여하기 위해 공연장으로 시설의 종류를 변경 - 최초 결정(21.06.24.)이후, 서초구와의 협의를 통해 조정했으며, 조정된 건축계획(안)에 따라 도시계획시설 선형 및 면적(수평투영면적)이 변경되는 사항임
②	문화시설	- 문화시설(박물관) 신설 - 위치: 서초동 1005-6번지 - 면적: 5,800㎡	새빛섬~고속버스터미널~정보사부지~예술의전당을 연결하는 문화축 및 문화예술거점을 육성하고자 문화시설(박물관)을 신설하는 사항임

□ 입체적 도시계획시설 결정 범위

- 횡단면도



- 종단면도



- 층별 평면도

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서: 변경

가구번호	면적(㎡)	획 지			비 고
		획지번호	위치	면적(㎡)	
특별계획구역A	96,795.7	1	서초동 1005-6 서초동 1005-9 서초동 1005-11 서초동 1497-1 서초동 1497-35 서초동 1735 서초동 1735-2 서초동 1742-5 서초동 산170-15	88,270.5	도로(소로1-A) 선형변경에 따른 획지선형변경
		2	서초동 산170-15	5,800.0	도로(소로1-A) 선형변경에 따른 획지선형변경

※ 가구면적 96,795.7㎡ = 특별계획구역(97,275.2㎡) - 보차혼용통로(479.5㎡)

※ 획지면적 94,070.5㎡ = 가구면적 96,795.7㎡ - 도로 2,725.2㎡

2. 건축물에 관한 결정(변경)조서

가. 건축물의 용도: 변경없음

도면표시 번호	위치	구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획
1,2	서초동 1005-6 일대	지정용도 (A1)	• 「건축법시행령」 별표1 - 제5호 문화 및 집회시설 중 가목 공연장, 나목 집회장, 라목 전시장 - 제7호 판매시설 중 다목 상점 - 제10호 교육연구시설 중 가목 학교, 마목 연구소, 바목 도서관 - 제13호 운동시설 - 제14호 업무시설(나목 일반업무시설 중 오피스텔 제외) ※ 주차장을 제외한 해당용도 연면적을 32,200㎡ 이상 확보 시 인정 ※ 문화 및 집회시설(공연장, 집회장 및 전시장) 및 교육연구시설(학교, 연구소, 도서관)의 연면적(주차장 제외)은 지정용도로 설치한 연면적(주차장 제외)합의 50퍼센트 이상 확보	• 업무시설 연면적 32,200㎡ 이상 확보 ※문화및집회시설, 교육연구시설 연면적 16,600㎡ 이상 확보(주차장제외)
		권장용도 (B1)	• 「건축법시행령」 별표1 - 제5호 문화 및 집회시설 중 가목 공연장, 나목 집회장, 라목 전시장 - 제9호 의료시설(가목 병원 중 정신병원, 나목 격리병원 제외) - 제10호 교육연구시설 - 제11호 노유자시설 중 가목 아동관련시설, 나목 노인복지시설(「노인복지법」에 따른 노인복지주택 제외) - 제12호 수련시설 - 제14호 업무시설(나목 일반업무시설 중 오피스텔 제외) - 제15호 숙박시설 중 나목 관광숙박시설	• 업무시설 전체의 30% 이상 확보(주차장제외)
		불허용도 (C1)	• 「건축법시행령」 별표1 - 제1호 단독주택 - 제2호 공동주택 - 제3호 제1종근린생활시설 라목 중 안마원 - 제4호 제2종근린생활시설 나목 종교집회장, 마목 총포판매소, 파목 중 옥외철타이 있는 골프연습장, 가목 다중생활시설, 너목 중 제조업소, 더목 중 단란주점, 러목 중 안마시설소 - 제5호 문화 및 집회시설 중 다목 관람장 중 경마장 및 경륜장 - 제6호 종교시설 - 제9호 의료시설 중 가목 병원 중 정신병원, 나목 격리병원 - 제14호 업무시설 중 나목 일반업무시설 중 오피스텔 - 제13호 운동시설 중 가목 중 옥외철타이 있는 골프연습장 - 제17호 공장 - 제18호 창고시설 - 제19호 위험물저장 및 처리시설 - 제20호 자동차관련시설 - 제23호 교정 및 군사시설 - 제25호 발전시설 - 제26호 묘지 관련 시설 중 나목 봉안당 - 제28호 장례식장 • 「노인복지법」에 따른 노인복지주택 • 「사행행위 등 규제 및 처벌 특별법」에 따른 사행행위영업, 사행기구 제조업	• 작동

도면표시 번호	위치	구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획
			및 사행기구 판매업 • 「학교보건법」에 따른 학교환경위생정화구역 내 금지업소(정화구역에 포함된 경우에 한함)	

※ 지정용도와 권장용도가 중복된 경우 지정용도 확보기준 이상 계획된 면적을 권장용도 확보면적으로 함

나. 건축물의 개발밀도

1) 건폐율 계획: 변경없음

도면 표시번호	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
1,2	60% 이하	60% 이하	-

2) 용적률 계획: 변경

도면 표시번호	구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
1, 2	기정	• 기준용적률: 170% 이하 • 허용용적률: 200% 이하 • 상한용적률: 법적 용적률의 2배 이하 (서울시 도시계획 조례 제55조 10항)	• 기준용적률: 170% 이하 • 허용용적률: 200% 이하 • 상한용적률: 256.5% 이하	획지
		200% 이하	200% 이하	공공시설등
	변경	• 기준용적률: 170% 이하 • 허용용적률: 200% 이하 • 상한용적률: 법적 용적률의 2배 이하 (서울시 도시계획 조례 제55조 10항)	• 기준용적률: 170% 이하 • 허용용적률: 200% 이하 • 상한용적률: 286.0% 이하	획지1
		200% 이하	200% 이하	획지2 (문화시설 (박물관))

※ 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」 기준을 적용받는 경우에는 관련법규에 따름

3) 높이 계획: 변경

도면 표시번호	구분	특별계획구역 계획지침		세부개발계획	비고	
		위치	최고높이			
1, 2	기정	(북) 서초역사거리 (서초로 및 반포대로 중심선의 교차점) 기준	400m이내	해발고도 67m 이하	*좌동	북측부지
			500m이내	해발고도 76m 이하		
			600m이내	해발고도 84m 이하		
		(남) 서초동 1005-6번지 일대		해발고도 111m 이하		남측부지
	변경	(북) 서초동 1005-9번지 일대		해발고도 85m 이하	*좌동	북측부지
		(남) 서초동 1005-6번지 일대		해발고도 136m 이하		남측부지

※ 단, 건축물의 옥상층에 장애인 등을 위한 승강기 부분은 높이계획 기준 제외

4) 용적률 인센티브계획: 변경없음

■ 계획 유도 인센티브 항목(허용용적률 인센티브량의 70%이내 적용)

항목	세분	세부계획기준	비고
건축물 용도	지정용도	• 기준용적률 $\times 0.08$	• 지정용도에 해당하는 연면적을 (주차장 제외) 32,200㎡이상 설치 시 적용
	권장용도	• 기준용적률 $\times$ (권장용도면적/전체 연면적) $\times 0.2$	• 권장용도에 해당하는 연면적을 전체연면적(주차장 제외)의 20% 이상(최대 30%) 설치 시 적용
대지내 공지	공개공지	• 기준용적률 $\times$ (설치면적/대지면적) $\times 0.35$	• 「건축법 시행령」제27조의2에 따라 확보해야 하는 공개공지 면적 및 건축선 3m에 해당하는 면적은 인센티브를 부여하지 아니함

※ 제2종일반주거지역으로 용도지역 변경에 따라 지정용도의 산정기준 동일

■ 친환경 인센티브 항목(허용용적률 인센티브량의 30%이상) : 변경없음

항목	세분	세부계획기준	비고
환경 친화 에너지 효율화	자연지반 보존	• 기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.1	• 자연토양 및 투수성 포장 (지하구조물 미설치 시 적용)
	옥상녹화	• 기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.1	• 녹화면적은 대지면적의 30%까지만 허용 (법정조경으로 산입된 면적 제외)
	녹색 주차장	• 기준용적률×(설치면적/대지면적)×0.01	
	중수도 시설설치	• 기준용적률×0.01	• 총사용량의 10%이상 처리시설 설치 시 적용 (관련법상 의무 시설인 경우 제외)
	빗물관리 시설설치	• 기 준용적률×0.01	• 빗물저류이용시설 용량(ton)및 빗물침투시설 설계침투량(ton/hr)의 합이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상이 되도록 설치
	녹색건축 인증	• 최우수(그린1등급) : 기준용적률×0.01 • 우수(그린2등급) : 기준용적률×0.005	• 「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지효율 등급 인증기준 준용 • 서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무대상 준수
	에너지 효율등급 인증	• 에너지 효율 1등급 : 기준용적률×0.01 • 에너지 효율 2등급 : 기준용적률×0.005	
	신재생 에너지 보급확대	• 신재생 에너지 1등급 : 기준용적률×0.01 • 신재생 에너지 2등급 : 기준용적률×0.005	

3. 공공시설등 부담에 관한 계획

가. 공공시설 계획: 변경

구 분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
기반시설	기정	- 기반시설은 전체 부지면적의 25.0% 이상 조성 - 명달로변 진출입구에서 서초로 북측부지로의 연결도로 조성	•좌동	
		<기반시설 규모 계획> •기반시설 조성 규모 : 24,246.6㎡ - 도로 : 2,725.2㎡ - 문화시설(박물관) : 10,273.6㎡ - 공공시설등 : 11,247.8㎡ ※ 향후 서울시 기부채납 수요조사 결과에 따라 공공시설등의 기반시설 조성 규모는 변경될 수 있음		
	변경	- 기반시설은 전체 부지면적의 25.0% 이상 조성 - 명달로변 진출입구에서 서초로 북측부지로의 연결도로 조성	•좌동	※기반시설: 전체 부지면적의 30.8%이상 조성
		<기반시설 규모 계획> •기반시설 조성 규모: 29,772.3㎡ - 도로: 2,725.2㎡ - 문화시설(공연장): 10,576.3㎡ - 문화시설(박물관): 16,470.8㎡		

나. 공공시설 설치계획: 변경

■ 공공기여 내용(총괄)(기정)

구분	면적	구성비	비고	
합계	•24,246.6㎡	25.0%		
도로	•2,725.2㎡	2.8%		
문화시설 (미술관)	•10,273.6㎡	10.6%	환산부지면적	•7,031.4㎡
			대지지분면적	•3,242.2㎡
			연면적	•17,406.0㎡

구분	면적	구성비	비고	
공공시설등	•11,247.8㎡	11.6%	환산부지면적	•5,447.8㎡
			대지지분면적	•5,800.0㎡
			연면적	•19,500.0㎡

※ 문화시설(지분 및 건축물)은 서초구로 귀속되며, 서초구청장이 운영 및 관리함

※ 향후 토지가 및 건축계획에 따라 면적·층고·형태는 조정될 수 있으며, 문화시설 세부용도에 대해서는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함

※ 문화시설 부속주차장은 별도 구획을 원칙으로 하고, 관리청과 협의하여 건축허가 전 위치 등 확정함

■ 문화시설(미술관) 기부채납 면적 산정(기정)

구분	문화시설(미술관)	비고
시설연면적(①)	17,406.0㎡	
총 공사비(②)	83,026,620,000원	•총 공사비 = 시설연면적(①) x 공사비 ※건축비 : 평창동 미술문화복합공간사례 적용 - 전시장 4,770,000원/㎡(설계비, 감리비+공사비)
부지가액(③)	11,807,916원/㎡	•토지 평균매각가
건축물 환산부지면적(a)	7,031.4㎡	•환산면적 = 총 공사비(②)/부지가액(③)
대지지분면적(b)	3,242.2㎡	•토지지분
기부채납 면적(a+b)	10,273.6㎡	

■ 공공시설등 기부채납 면적 산정(기정)

구분	공공시설등	비고
시설연면적(①)	19,500.0㎡	
총 공사비(②)	64,327,068,000원	•총 공사비 = 시설연면적(①) x 공사비 ※건축비 : 3,298,824원/㎡(설계비, 감리비, 공사비 등)
부지가액(③)	11,807,916원/㎡	•토지 평균매각가
건축물 환산부지면적(a)	5,447.8㎡	•환산면적 = 총 공사비(②)/부지가액(③)
대지면적(b)	5,800.0㎡	•별도부지
기부채납 면적(a+b)	11,247.8㎡	

■ 공공기여 내용(총괄)(변경)

구분	면적	구성비	비고	
합계	•29,772.3㎡	30.8%		
도로	•2,725.2㎡	2.8%		
문화시설 (공연장)	•10,576.3㎡	11.0%	환산부지면적	•7,974.8㎡
			대지지분면적	•2,601.5㎡
			연면적	•17,406.0㎡
문화시설 (박물관)	•16,470.8㎡	17.0%	환산부지면적(안)	•10,670.8㎡
			대지지분면적	•5,800.0㎡
			연면적(안)	•19,500.0㎡

※ 문화시설(공연장)의 지분 및 건축물은 서초구로 귀속되며, 서초구청장이 운영 및 관리함

※ 문화시설(박물관)의 별도부지 및 건축물은 서울시로 귀속되며, 서울시가 운영 및 관리함

※ 향후 토지가 및 건축계획에 따라 면적·층고·형태는 조정될 수 있음

※ 문화시설(공연장)의 부속주차장은 별도 구획을 원칙으로 하고, 관리청과 협의하여 건축허가 전 위치 등 확정함

※ 금번 지구단위계획 특별계획구역 세부개발계획(변경)으로 문화시설(박물관)의 기부채납 총량(16,470.8㎡)이 결정되며, 향후 구체적인 건축계획(안) 수립에 따라 연면적 및 환산부지면적은 변동될 수 있음

■ 문화시설(공연장) 기부채납 면적 산정(변경)

구분	문화시설(공연장)	비고
시설연면적(①)	17,406.0㎡	
총 공사비(②)	94,165,617,321원	•총 공사비 = 시설연면적(①)×공사비(서초구 요청 공사비 적용) = 5,950,946.7/1.1 = 5,409,951.6원 (부가가치세 면세 적용)
부지가액(③)	11,807,916원/㎡	•토지 평균매각가
건축물 환산부지면적(a)	7,974.8㎡	•환산면적 = 총 공사비(②)/부지가액(③)
대지지분면적(b)	2,601.5㎡	•토지지분
기부채납 면적(a+b)	10,576.3㎡	

■ 문화시설(박물관) 기부채납 면적 산정(변경)

구 분	문화시설(박물관)	비 고
시설연면적(①)	19,500㎡	
총 공사비(②)	126,000,000,000원	•총 공사비 = 시설연면적(①) x 공사비(서울시 요청 공사비 적용) = 126,000,000,000/19,500㎡=6,461,538.5원(부가가치세 제외 가격)
부지가액(③)	11,807,916원/㎡	•토지 평균매각가
건축물 환산부지면적(a)	10,670.8㎡	•환산면적 = 총 공사비(②)/부지가액(③)
대지지분면적(b)	5,800.0㎡	•별도부지
기부채납 면적(a+b)	16,470.8㎡	

4. 기타사항에 관한 결정(변경)조서

도면표시 번호	구분		특별계획구역 계획지침	세부개발 계획	비고
1,2	대지내공 지	전면공지	• 도로의 보도구간과 일체화된 보행공간 조성	• 좌동	
		공개공지	• 위치 지정된 공개공지 설치 · 조성	• 좌동	
	공공 통로	보차혼용 통로	• 사업시행자는 특별계획구역A 조성과 함께 남·북측의 원활한 보행자 통행 및 유사시 비상차량 통행을 위하여 보차혼용 통로를 조성하고, 해당 도로의 관리청과 협의하여 점용허가를 득하고 점용료를 납부하여 사용할 것 - 위치 : 서리풀 터널 상부 (도면 참조) - 폭원 : 12m - 연장 : 40m	• 좌동	
	차량 동선	차량출입 불허구간	• 서초로변, 동광로변, 명달로변 진출입구 허용구간 외 차량출입 불허 (서리풀 터널 상부에 보차혼용통로를 신설하여 차량출입 허용)	• 좌동	

■ 특별계획구역 세부개발계획(종합)(기정)

구 분		계 획 내 용		비고
		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	
도면번호		특별계획구역A	특별계획구역A	
면 적		•97,275.2㎡ ※ 보차혼용도로 479.5㎡ 면적 포함	•97,275.2㎡ ※ 보차혼용도로 479.5㎡ 면적 포함	
용도 지역	기정	•일반주거지역	•일반주거지역	
	변경	•제2종일반주거지역	•제2종일반주거지역	
건축물 용도		•건축물의 용도에 관한 계획 준수	•건축물의 용도에 관한 계획 준수	
건폐율		•60% 이하	•60% 이하	
용적률		•기준: 170% 이하 •하용: 200% 이하 •상한: 법적 용적률의 2배 이하 (서울시 도시계획조례 제55조 10항)	•기준: 170% 이하 •하용: 200% 이하 •상한: 256.5% 이하	※ 상한용적률: 특별계획구역A 평균 용적률임1)
건축물 높이		•북 : 서초역사거리(서초로 및 반포대로 중심선의 교차점) 기준 - 400m 이내 : 해발고도 67m 이하 - 500m 이내 : 해발고도 76m 이하 - 600m 이내 : 해발고도 84m 이하 •남 : 해발고도 111m 이하	•북 : 서초역사거리(서초로 및 반포대로 중심선의 교차점) 기준 - 400m 이내 : 해발고도 67m 이하 - 500m 이내 : 해발고도 76m 이하 - 600m 이내 : 해발고도 84m 이하 •남 : 해발고도 111m 이하	
배 치	건축 한계선	•서초로변: 도로경계선으로부터 5m •명달로변, 동광로변, 소로1-A호선변: 도로경계선으로부터 3m •서리풀공원변: 10m 이상(위치: 도면참조)	•서초로변: 도로경계선으로부터 5m •명달로변, 동광로변, 소로1-A호선변: 도로경계선으로부터 3m •서리풀공원변: 10m 이상(위치: 도면참조)	
	전면 공지	•도로의 보도구간과 일체화된 보행공간 조성	•도로의 보도구간과 일체화된 보행공간 조성	
대지내 공지 및 통로	공개 공지	•위치 지정된 공개공지 설치·조성	•위치 지정된 공개공지 설치·조성	
	보차 혼용 도로	•사업시행자는 특별계획구역A 조성과 함께 남·북측의 원활한 보행자 통행 및 유사시 비상차량 통행을 위하여 보차혼용통로를 조성하고, 해당 도로의 관리청과 협의하여 점용허가를 득하고 점용료를 납부하여 사용할 것 - 위치: 서리풀 터널 상부(도면 참조) - 폭원: 12m	•사업시행자는 특별계획구역A 조성과 함께 남·북측의 원활한 보행자 통행 및 유사시 비상차량 통행을 위하여 보차혼용통로를 조성하고, 해당 도로의 관리청과 협의하여 점용허가를 득하고 점용료를 납부하여 사용할 것 - 위치: 서리풀 터널 상부(도면 참조) - 폭원: 12m	

구 분		계 획 내 용		비고
		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	
		- 연장: 40m	- 연장: 40m	
기 반 시 설		- 기반시설은 전체 부지면적의 25.0% 이상 조성 - 명달로변 진출입구에서 서초로 북측부지로의 연결도로 조성	- 기반시설은 전체 부지면적의 25.0% 이상 조성 - 명달로변 진출입구에서 서초로 북측부지로의 연결도로 조성	미술관은 설치후 대지지분과 기부채납
		<기반시설 규모 계획> 기반시설 조성 규모: 24,246.6㎡ - 도로: 2,725.2㎡ - 문화시설(미술관): 10,273.6㎡ - 공공시설등: 11,247.8㎡ ※ 향후 서울시 기부채납 수요조사 결과에 따라 공공시설등의 기반시설 조성 규모는 변경될 수 있음	<기반시설 규모 계획> 기반시설 조성 규모: 24,246.6㎡ - 도로: 2,725.2㎡ - 문화시설(미술관): 10,273.6㎡ - 공공시설등: 11,247.8㎡ ※ 향후 서울시 기부채납 수요조사 결과에 따라 공공시설등의 기반시설 조성 규모는 변경될 수 있음	
교통처리 계획		서초로변, 동광로변, 명달로변 진출입구 허용구간 외 차량 출입 불허(서리풀 터널 상부에 보차혼용통로를 신설하여 차량출입 허용)	서초로변, 동광로변, 명달로변 진출입구 허용구간 외 차량 출입 불허(서리풀 터널 상부에 보차혼용통로를 신설하여 차량출입 허용)	
지형복원/ 훼손최소화		서리풀공원 경계부 건축한계선 지정을 통해 확보되는 구간은 원지형 훼손을 최소화하도록 단지조성계획을 수립하고, 서리풀공원과 면하는 경계부는 사면처리 후 조경식재하도록 함	서리풀공원 경계부 건축한계선 지정을 통해 확보되는 구간은 원지형 훼손을 최소화하도록 단지조성계획을 수립하고, 서리풀공원과 면하는 경계부는 사면처리 후 조경식재하도록 함	

1) 상한용적률은 특별계획구역A(별도기부채납부지 제외)의 평균용적률로 하되, 향후 신축·증축·개축 등 건축 인허가시 특별계획구역A(별도기부채납부지 제외) 전체에 상한용적률을 적용한 지상연면적 이하 범위에서 건축 행위가 가능

■ 특별계획구역 세부개발계획(종합)(변경)

구 분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
도면번호		특별계획구역A	특별계획구역A	
면 적		•97,275.2㎡ ※ 보차혼용도로 479.5㎡ 면적 포함	•97,275.2㎡ ※ 보차혼용도로 479.5㎡ 면적 포함	
용도지역		•제2종일반주거지역	•제2종일반주거지역	
건축물 용도		•건축물의 용도에 관한 계획 준수	•건축물의 용도에 관한 계획 준수	
건폐율		•60% 이하	•60% 이하	
용적률		•기준: 170% 이하 •허용: 200% 이하 •상한: 법적 용적률의 2배 이하 (서울시 도시계획조례 제55조 10항)	•기준: 170% 이하 •허용: 200% 이하 •상한: 286.0% 이하	※ 상한용적률: 특별계획구역 A 평균 용적률임1)
건축물 높이		•북: 해발고도 85m 이하 •남: 해발고도 136m 이하	•북: 해발고도 85m 이하 •남: 해발고도 136m 이하	
배 치	건축 한계선	•서초로변: 도로경계선으로부터 5m •영달로변, 동광로변, 소로1-A호선변: 도로경계선으로부터 3m •서리풀공원변: 10m 이상(위치: 도면참조)	•서초로변: 도로경계선으로부터 5m •영달로변, 동광로변, 소로1-A호선변: 도로경계선으로부터 3m •서리풀공원변: 10m 이상(위치: 도면참조)	
	전면 공지	•도로의 보도구간과 일체화된 보행공간 조성	•도로의 보도구간과 일체화된 보행공간 조성	
대지내 공지 및 도로	공개 공지	•위치 지정된 공개공지 설치·조성	•위치 지정된 공개공지 설치·조성	
	보차 혼용 도로	•사업시행자는 특별계획구역A 조성과 함께 남·북측의 원활한 보행자 통행 및 유사시 비상차량 통행을 위하여 보차혼용통로를 조성하고, 해당 도로의 관리청과 협의하여 점용허가를 득하고 점용료를 납부하여 사용할 것 - 위치: 서리풀 터널 상부(도면 참조) - 폭원: 12m - 연장: 40m	•사업시행자는 특별계획구역A 조성과 함께 남·북측의 원활한 보행자 통행 및 유사시 비상차량 통행을 위하여 보차혼용통로를 조성하고, 해당 도로의 관리청과 협의하여 점용허가를 득하고 점용료를 납부하여 사용할 것 - 위치: 서리풀 터널 상부(도면 참조) - 폭원: 12m - 연장: 40m	

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
기 반 시 설	•기반시설은 전체 부지면적의 25.0% 이상 조성 •명달로변 진출입구에서 서초로 북측부지로의 연결도로 조 성	•기반시설은 전체 부지면적의 25.0% 이상 조성 •명달로변 진출입구에서 서초로 북측부지로의 연결도로 조 성	박물관은 설치후 대지분과 기부채납
	<기반시설 규모 계획> •기반시설 조성 규모: 29,772.3㎡ - 도로: 2,725.2㎡ - 문화시설(공연장): 10,576.3㎡ - 문화시설(박물관): 16,470.8㎡	<기반시설 규모 계획> •기반시설 조성 규모: 29,772.3㎡ - 도로: 2,725.2㎡ - 문화시설(공연장): 10,576.3㎡ - 문화시설(박물관): 16,470.8㎡	
교 통 처 리 계 획	•서초로변, 동광로변, 명달로변 진출입구 허용구간 외 차량 출입 불허(서리풀 터널 상부에 보차혼용통로를 신설하여 차 량출입 허용)	•서초로변, 동광로변, 명달로변 진출입구 허용구간 외 차량 출입 불허(서리풀 터널 상부에 보차혼용통로를 신설하여 차 량출입 허용)	
지 형 복 원/ 훼손 최 소 화	•서리풀공원 경계부 건축한계선 지정을 통해 확보되는 구간 은 원지형 훼손을 최소화하도록 단지조성계획을 수립하고, 서리풀공원과 면하는 경계부는 사면처리 후 조경식재토록 함	•서리풀공원 경계부 건축한계선 지정을 통해 확보되는 구간 은 원지형 훼손을 최소화하도록 단지조성계획을 수립하고, 서리풀공원과 면하는 경계부는 사면처리 후 조경식재토록 함	

1) 상한용적률은 특별계획구역A(별도기부채납부지 제외)의 평균용적률로 하되, 향후 신축·증축·개축 등 건축 인허가시 특별계획구역A(별도기부채납부지 제외) 전체에 상한용적률을 적용한 지상연면적 이하 범위에서 건축 행위가 가능

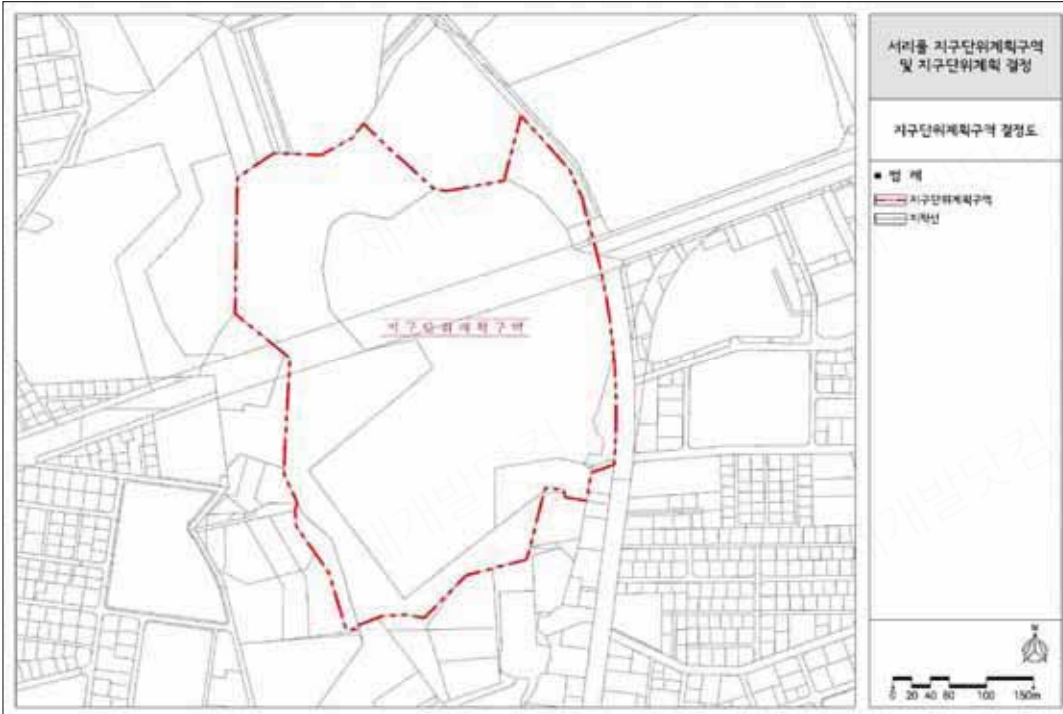
IV. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

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

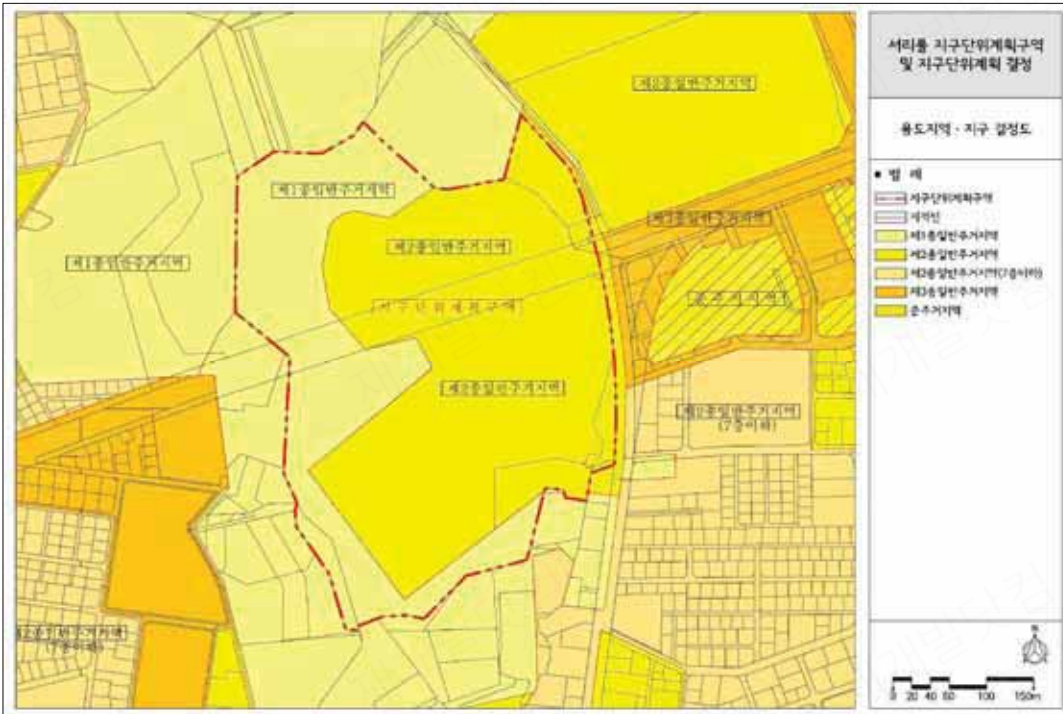
V. 시민의 열람편의를 위해 서울특별시 도시관리과(☎2133 - 8388) 및 서초구 도시계획과(☎2155 - 6791)에 비치하여 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.molit.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

■ 지구단위계획구역에 관한 결정(기정)도



■ 용도지역·지구에 관한 결정(기정)도



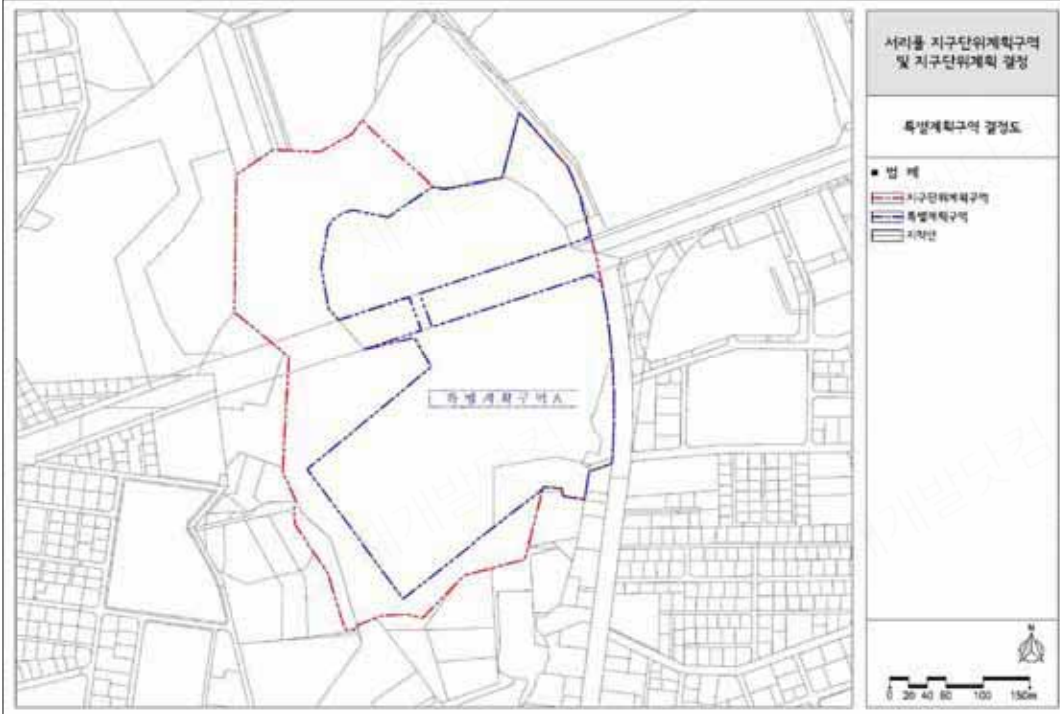
■ 도시기반시설에 관한 결정(기정)도



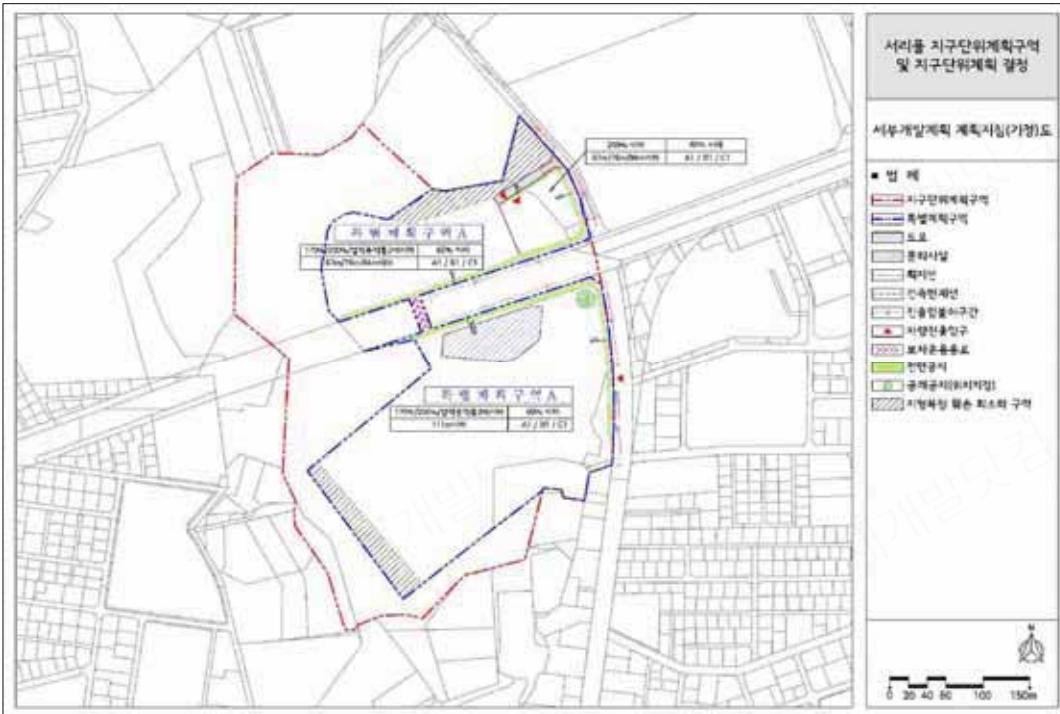
■ 도시기반시설에 관한 결정(변경)도



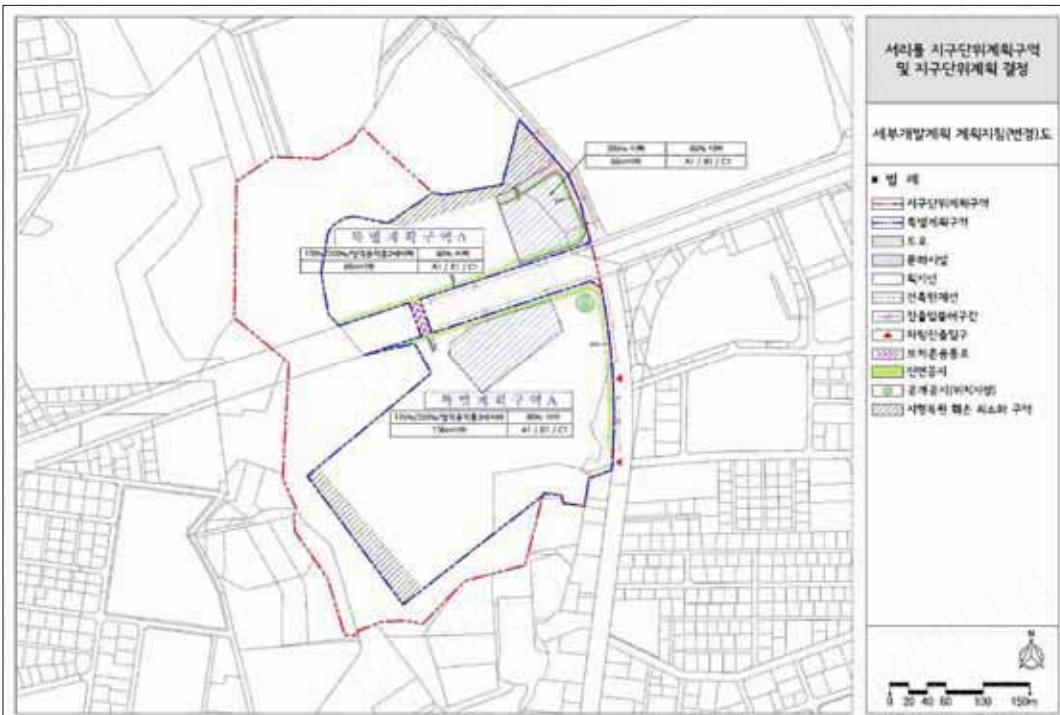
■ 특별계획구역에 관한 결정(기정)도



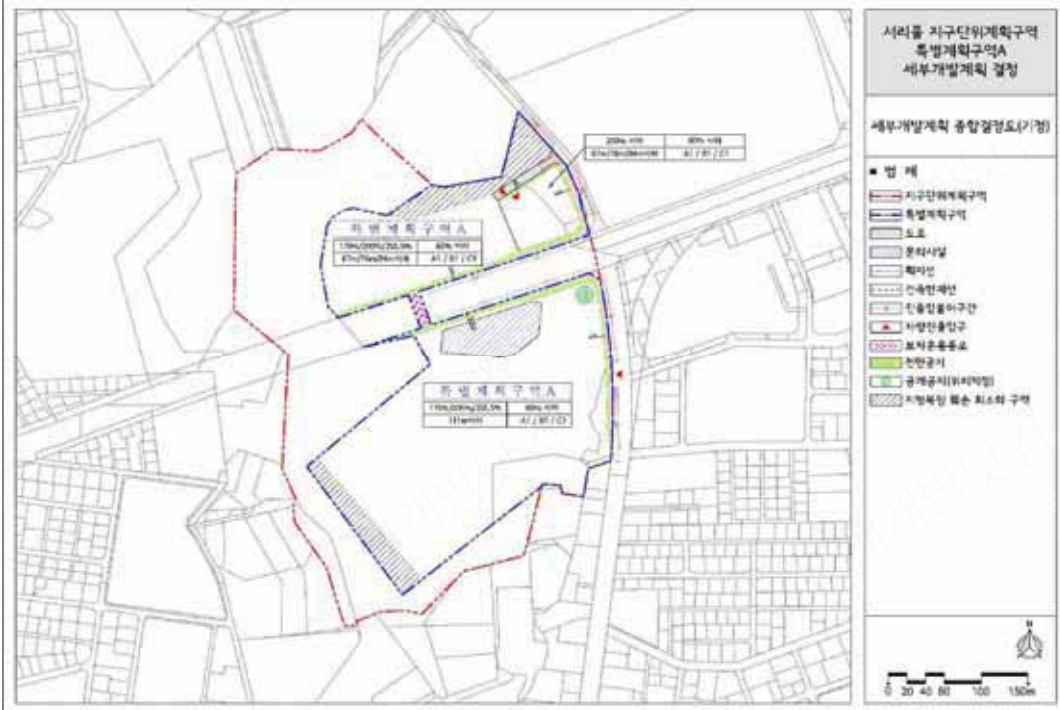
■ 특별계획구역 계획지침(기정)도



■ 특별계획구역 계획지침(변경)도



■ 세부개발계획 종합결정(기정)도



■ 세부개발계획 종합결정(변경)도

