

◆ 서울특별시고시 제2025-429호

도시관리계획(수서택지개발지구 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

건설부고시 제123호(1989.3.21)로 택지개발예정지구 지정되고 서울특별시고시 제1996-207호 (1996.7.27)로 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정되고 서울특별시고시 제2012-44호 (2012. 3. 2.), 서울특별시고시 제2013-157호(2013. 5. 23.), 서울특별시고시 제2021-183호 (2021.4.15.), 서울특별시고시 제2023-529호(2023. 11. 30.)로 결정(변경) 고시된 「수서택지개발지구 지구단위계획」에 대하여 2025년 제9차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의(2025.5.28.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(수서택지개발지구 지구단위계획)을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 의거 지형도면을 고시합니다.

2025년 8월 7일
서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

서울특별시 고시 2012-44호로 결정(변경)된 수서택지개발지구 지구단위계획구역에 대해 재건축 시기가 도래한 주택단지의 선제적 가이드라인 마련과 수서역 일대 지원기능 도입으로 수서·문정 지역 중심을 육성하고자 지구단위계획을 결정(변경)하는 사항임.

II. 도시관리계획 결정(변경) 조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정조서: 변경없음

구분	도면표시번호	구역명	위치	면적(㎡)	비고
기정	①	수서택지개발지구 지구단위계획구역	서울특별시 강남구 수서동, 일원동 일원	1,335,246.0	-

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 토지이용에 관한 결정

1) 용도지역 결정조서: 변경없음

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		1,335,246.0	-	1,335,246.0	100.0	
일반주거지역	소계	1,205,879.0	-	1,205,879.0	90.3	
	제1종일반주거지역	337,243.9	-	337,243.9	25.3	
	제2종일반주거지역(7층이하)	332,531.6	-	332,531.6	24.8	
	제2종일반주거지역	15,712.0	-	15,712.0	1.2	
	제3종일반주거지역	520,391.5	-	520,391.5	39.0	
일반상업지역		42,747.4	-	42,747.4	3.2	
자연녹지지역		86,619.6	-	86,619.6	6.5	

2) 용도지구 결정조서: 해당사항 없음

3) 용도구역 결정조서: 변경없음

가) 도시자연공원구역 결정조서

도면표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
1	대모산 도시자연공원구역	강남구 개포동 산53-22 일대	5,026,065.2 (5,188.6)	-	5,026,065.2 (5,188.6)	서고 제2020-254호 (2020.6.29.)	
2	광평 도시자연공원구역	강서구 수서동 364-13 일대	534,012.5 (7,235.8)	-	534,012.5 (7,235.9)	서고 제2020-254호 (2020.6.29.)	

주) ()는 구역내의 면적임

2. 도시계획시설에 관한 결정

1) 교통시설

가) 철도: 변경없음

(1) 철도 결정조서

구분	시설명	시설의 종류	위치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초결정일	비고
			기점	종점	주요 경과지				
기정	철도	고속철도 (삼성~동탄)	강남구 대치동 995	강남구 세곡동 13-4	-	7,144	125,523	국토부고시 제2017-135호 (2017.3.9.)	· 연구시설 중복결정 - 지상: 연구시설 - 지상4층~지하1층 - 지하: 철도시설 - L = 92.9m - B = 12.4m - H = 지하39.5m ~ 지하 62.4m (해발고도 65.3m ~ 88.2m)

나) 도로: 변경없음

(1) 도로 총괄표

류별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	53	14,551	250,506.8	14	2,664	32,526.0	15	7,282	162,359.9	24	4,605	55,620.9
광로	1	93	6,660.1	1	93	6,660.1	-	-	-	-	-	-
대로	6	4,790	136,257.4	-	-	-	3	3,466	106,091.5	3	1,324	30,165.9
중로	12	4,764	68,379.4	-	-	-	8	3,663	55,045.9	4	1,101	13,333.5
소로	34	4,904	39,209.9	13	2,571	25,865.9	4	153	1,222.5	17	2,180	12,121.5

(2) 도로 결정조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	1	28	50	주 간선도로	13,250 (93)	천호동 103광장	과천시제	일반 도로	양재대로	서고시406 (87.6.9)	양재대로
기정	대로	2	27	30	보조 간선도로	3,750 (520)	수서동 142호 광장	세곡동 39호 광장	일반 도로	수서역	건고시41 (84.2.14)	밤고개길
기정	대로	2	82	30	보조 간선도로	3,340 (2,546)	개포동 69	가락동 660-1	일반 도로	일원역	서고시17 (90.5.9)	광평로
기정	대로	2	86	30	보조 간선도로	3,340 (400)	개포동 69	가락동 660-1	일반 도로	로즈데일 빌딩	서고시17 (90.5.9)	광평로
기정	대로	3	185	25	집산도로	257	대로2-82	중로2-332	일반 도로	일원역	건고시26 (90.2.2)	일원동길
기정	대로	3	192	25	집산도로	51	일원동 701-4	일원동711	일반 도로	일원 1동사무소	건고시518 (92.9.22)	수서1단지 아파트 진입도로
기정	대로	3	192	27	도시 고속도로	9,416 (1,016)	송파구 장지동717	광진구 노유동96-4	지동차 전용도로	강남구 스포트 문화센터	서고시 96-43 (96.3.2)	동부간선 도로
기정	중로	2	332	15	집산도로	525	대로2-82	대로3-185	일반 도로	밀알학교	건고시26 (90.2.2)	벌말길
기정	중로	2	335	15	집산도로	915	대로2-82	대로3-185	일반 도로	왕복초교	건고시26 (90.2.2)	벌말길
기정	중로	2	336	15	집산도로	298	대로2-82	중로2-335	일반 도로	수서 까치마을	건고시26 (90.2.2)	왕복길

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	333	15	집산도로	965	대로2-82	대로2-82	일반 도로	서울 로봇고교	건고시26 (90.2.2)	대모산길
기정	중로	2	334	15	집산도로	210	대로2-82	중로2-333	일반 도로	일원동 735	건고시26 (90.2.2)	서원길
기정	중로	2	348	15	국지도로	230	대로2-82	중로3-321	일반 도로	수서 환승주차장	건고시26 (90.2.2)	수서 7단지길
기정	중로	2	338	15	집산도로	435	대로2-86	소로1-26	일반 도로	세종고교	건고시26 (90.2.2)	수서길
기정	중로	2	349	15	국지도로	85	대로2-86	중로3-323	일반 도로	수서 등사무소	건고시307 (91.6.12)	-
기정	중로	3	321	12	국지도로	545	중로2-348	수서동 732-1공	일반 도로	대진 디자인고교	건고시26 (90.2.2)	궁말길
기정	중로	3	312	12	국지도로	105	중로2-338	대로2-27	일반 도로	현대 벤처빌	건고시26 (90.2.2)	하나로길
기정	중로	3	323	12	국지도로	295	중로2-338	소로1-28	일반 도로	수서 한아름 아파트	건고시26 (90.2.2)	하나로길
기정	중로	3	324	12	집산도로	156	대로2-86	수서동 261도	일반 도로	수서 6단지 아파트	건고시26 (90.2.2)	수서 6단지길
기정	소로	1	19	10	국지도로	70	소로3-41	소로1-21	일반 도로	일원동 727-6	건고시307 (91.6.12)	느티나무 4로
기정	소로	1	20	10	국지도로	79	소로1-21	소로3-35	일반 도로	일원동 728-7	건고시307 (91.6.12)	느티나무 4로
기정	소로	1	21	10	국지도로	160	중로2-332	소로1-20	일반 도로	일원동 725-3	건고시307 (91.6.12)	느티나무길
기정	소로	1	22	10	국지도로	325	중로2-333	소로3-43	일반 도로	한솔공원	건고시26 (90.2.2)	대모산1로
기정	소로	1	23	10	국지도로	235	대로3-185	대로2-82	일반 도로	일원역	건고시307 (91.6.12)	-
기정	소로	1	24	10	국지도로	135	중로2-333	소로3-45	일반 도로	서울 로봇고교	건고시26 (90.2.2)	대모산2로
기정	소로	1	25	10	국지도로	365	대로2-82	중로3-321	일반 도로	수서 신동아 아파트	건고시26 (90.2.2)	궁말길

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	1	26	10	국지도로	135	중로2-338	소로1-27	일반 도로	수서초교	건고시26 (90.2.2)	수서길
기정	소로	1	27	10	국지도로	370	소로1-28	중로2-338	일반 도로	수서중교	건고시26 (90.2.2)	수서길
기정	소로	1	28	10	국지도로	90	소로1-27	대로2-86	일반 도로	수서사회 체육센터	건고시307 (91.6.12)	수서길
기정	소로	1	29	10	국지도로	280	대로2-86	수서동 224-12천	일반 도로	탄천공원	건고26 (90.2.2)	-
기정	소로	1	30	10	국지도로	207	중로2-338	중로2-349	일반 도로	한신 사이루스	건고시518 (92.9.22)	맑은 마음길
기정	소로	1	31	10	국지도로	120	중로3-324	수서동 724-4잡	일반 도로	수서타워	건고시518 (92.9.22)	-
기정	소로	2	32	8	국지도로	55	중로2-333	일원동 산63-38임	일반 도로	일원 장미공원	건고시26 (90.2.2)	대모산 1로
기정	소로	2	33	8	국지도로	34	소로1-30	중로3-323	일반 도로	수서동 717	건고시26 (90.2.2)	-
기정	소로	2	34	8	국지도로	60	소로1-31	수서동 261도	일반 도로	수서타워	건고시518 (92.9.22)	-
기정	소로	2	50	8	국지도로	4	중로2-335	수서동 산10-6임	일반 도로	수서동 743-4	건고시307 (91.6.12)	-
기정	소로	3	35	6	국지도로	192	소로1-20	소로1-21	일반 도로	일원동 724번지	건고시307 (91.6.12)	-
기정	소로	3	36	6	국지도로	75	소로1-21	소로3-35	일반 도로	일원동 725-6	건고시307 (91.6.12)	네티나무 3로
기정	소로	3	37	6	국지도로	60	소로1-21	소로3-35	일반 도로	일원동 724-6	건고시307 (91.6.12)	네티나무 2로
기정	소로	3	38	6	국지도로	65	소로1-21	소로3-41	일반 도로	일원동 726-6	건고시307 (91.6.12)	네티나무 3로
기정	소로	3	39	6	국지도로	65	소로1-21	소로3-41	일반 도로	일원동 723-6	건고시307 (91.6.12)	네티나무 2로
기정	소로	3	40	6	국지도로	65	소로1-21	소로3-41	일반 도로	일원동 721-6	건고시307 (91.6.12)	네티나무 1로
기정	소로	3	41	6	국지도로	170	중로2-332	소로1-19	일반 도로	일원동 722-1	건고시307 (91.6.12)	-
기정	소로	3	42	6	국지도로	415	소로1-22	소로3-43	일반 도로	일원터널	건고시26 (90.2.2)	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	43	6	국지도로	40	소로1-22	소로3-43	일반 도로	한솔공원	건고시26 (90.2.2)	대모산 1로
기정	소로	3	44	6	국지도로	405	소로1-22	일원동 433답	일반 도로	한솔공원	건고시26 (90.2.2)	-
기정	소로	3	45	6	국지도로	155	소로1-24	일원동 737-1수	일반 도로	서울 로봇고교	건고시307 (91.6.12)	대모산 2로
기정	소로	3	46	6	국지도로	90	중로2-335	수서동 산10-6임	일반 도로	수서 소방 파출소	건고시307 (91.6.12)	-
기정	소로	3	47	6	국지도로	45	대로2-82	수서동 739-1대	일반 도로	수서동익 아파트	건고시307 (91.6.12)	-
기정	소로	3	48	6	국지도로	280	대로2-27	대로2-82	일반 도로	수서동 727	서고시207 (96.7.27)	-
기정	소로	3	49	6	국지도로	30	대로2-82	소로1-30	일반 도로	한신 사이투스	건고시26 (90.2.2)	-
기정	소로	3	51	4	국지도로	14	소로1-20	일원동 730-1공	일반 도로	일원동 729-1	건고시307 (91.6.12)	-
기정	소로	3	52	4	국지도로	14	소로1-19	일원동 730-2공	일반 도로	일원동 729-6	건고시307 (91.6.12)	-

주) ()는 구역내의 연장임

다) 주차장: 변경없음

(1) 주차장 결정조서

구분	도면 표시번호	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	주차장	수서동 735	18,001.8	-	18,001.8	건고26 (90.2.2)	
기정	③	주차장	수서동 716-2	2,080.9	-	2,080.9	건고307 (91.6.12)	
기정	④	주차장	일원동 711-2	661.8	-	661.8	건고307 (91.6.12)	
기정	⑤	주차장	일원동 722-2	746.4	-	746.4	건고307 (91.6.12)	

라) 여객자동차 정류장: 변경없음

(1) 자동차정류장 결정조서

구분	도면 표시번호	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	자동차정류장	수서동 731	4,408.9	-	4,408.9	건고307 (91.6.12)	

(2) 자동차정류장 건폐율·용적률 및 높이 결정조서

위치	건폐율	용적률	높이	비고
수서동 731	60%이하	150%이하	4층 이하	제1종일반주거지역

2) 공간시설

가) 광장: 변경없음

(1) 광장 결정조서

구분	도면 표시번호	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	일반광장	수서동 727 외 1필지	3,070.5	-	3,070.5	서고2023-539 (23.11.30.)	-

나) 녹지: 변경없음

(1) 녹지 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	녹지	완충녹지	수서동 707-2	11,304.5	-	11,304.5	건고26 (90.2.2)	
		녹지	완충녹지	수서동 707-4					
		녹지	완충녹지	수서동 713-1					
기정	②	녹지	완충녹지	수서동 729-1	6,874.1	-	6,874.1	건고26 (90.2.2)	
기정	③	녹지	완충녹지	일원동 711-3	24,713.8	-	24,713.8	건고26 (90.2.2)	
기정	①	녹지	경관녹지	수서동 724-4	1,084.6	-	1,084.6	건고26 (90.2.2)	

다) 공원: 변경

(1) 공원 결정조서

구 분	도면 표시번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	대모산공원	근린공원	일원동 산55 일대	229,732.7 (6,405.3)	-	229,732.7 (6,405.3)	건고26(90.2.2)	
기정	②	탄천공원	근린공원	수서동 722	10,011.0	-	10,011.0	건고26(90.2.2)	
기정	③	수서2공원	근린공원	수서동 749	44,587.5	-	44,587.5	건고26(90.2.2)	
기정	④	한솔공원	근린공원	일원동 732	12,878.4	-	12,878.4	건고26(90.2.2)	
기정	⑤	광명공원	근린공원	일원동 197-7 일대	10,746.9 (315.8)	-	10,746.9 (315.8)	건고465(71.8.7)	
기정	①	일원장미공원	어린이공원	일원동 732-4	1,500.0	-	1,500.0	건고26(90.2.2)	
기정	②	개나리공원	어린이공원	일원동 730-3	4,453.6	-	4,453.6	건고26(90.2.2)	
기정	③	무궁화공원	어린이공원	일원동 730-2	1,825.7	-	1,825.7	건고26(90.2.2)	
기정	④	소나무공원	어린이공원	일원동 718-1	1,500.6	-	1,500.6	건고26(90.2.2)	
기정	⑤	느티나무공원	어린이공원	일원동 734-1	1,500.4	-	1,500.4	건고26(90.2.2)	
기정	⑥	비둘기공원	어린이공원	일원동 735-1	1,501.0	-	1,501.0	건고26(90.2.2)	
기정	⑦	진달래공원	어린이공원	일원동 716-1	1,500.1	-	1,500.1	건고26(90.2.2)	
기정	⑧	일원새싹공원	어린이공원	수서동 746-1	1,500.2	-	1,500.2	건고26(90.2.2)	
기정	⑨	수서까치공원	어린이공원	수서동 736-1	1,500.2	-	1,500.2	건고26(90.2.2)	
기정	⑩	일원까치공원	어린이공원	일원동 712-4	1,476.3	-	1,476.3	건고26(90.2.2)	
기정	⑪	은행나무공원	어린이공원	수서동 707-1	1,500.4	-	1,500.4	건고26(90.2.2)	
기정	⑫	수서목련공원	어린이공원	수서동 712-1	1,418.8	-	1,418.8	건고26(90.2.2)	
기정	⑬	개나리공원	어린이공원	수서동 723-1	1,500.1	-	1,500.1	건고26(90.2.2)	

주) ()는 구역내의 면적임

주) 향후 공원조성계획 변경시 광평로변 그린네트워크 보행연결체계의 연결성을 고려하여 보행공간 확보

3) 공공·문화체육시설

가) 공공청사: 변경없음

(1) 공공청사 결정조서

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공공청사	파출소	수서동 718-1	170.8	-	170.8	건고26(90.2.2)	
			주민센터	수서동 718-2	1,051.4	-	1,051.4	건고26(90.2.2)	
			우체국	수서동 718-3	550.3	-	550.3	건고26(90.2.2)	
기정	②	공공청사	소방파출소	수서동 741-1	651.5	-	651.5	건고26(90.2.2)	
기정	③	공공청사	파출소	일원동 735-2	161.5	-	161.5	건고26(90.2.2)	

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	④	공공청사	주민센터	일원동 735-3	997.8	-	997.8	건고26(90.2.2)	
			우체국	우체국 735-4	575.7	-	575.7	건고26(90.2.2)	
			우체국	일원동 712-1	505.9	-	505.9	건고26(90.2.2)	
			주민센터	일원동 712-2	1,304.1	-	1,304.1	건고26(90.2.2)	
				일원동 712-3					

(2) 공공청사 건폐율·용적률 및 높이 결정조서

위치	건폐율	용적률	높이	비고
수서동718-1	60% 이하	200% 이하	7층 이하	수서파출소 (제2종일반주거지역 7층이하)
수서동718-2	60% 이하	200% 이하	7층 이하	수서동주민센터 (제2종일반주거지역 7층이하)
수서동 718-3	60% 이하	200% 이하	7층 이하	수서동우체국 (제2종일반주거지역 7층이하)
수서동 741-1	50% 이하	250% 이하	7층 이하	수서소방파출소 (제3종일반주거지역)
일원동 735-2	60% 이하	200% 이하	7층 이하	파출소 (제2종일반주거지역 7층이하)
일원동 735-3	60% 이하	200% 이하	7층 이하	일원본동주민센터 (제2종일반주거지역 7층이하)
일원동 735-4	60% 이하	200% 이하	7층 이하	일원본동우체국 (제2종일반주거지역 7층이하)
일원동 712-1	60% 이하	200% 이하	7층 이하	일원동우체국 (제2종일반주거지역 7층이하)
일원동 712-2	60% 이하	200% 이하	7층 이하	일원1동주민센터 (제2종일반주거지역 7층이하)
일원동 712-3				

나) 학교: 변경

(1) 학교 결정(변경)조서

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	학교	초등학교	수서동 709	9,471.4	-	9,471.4	건고26(90.2.2)	수서초등학교
폐지	②	학교	초등학교	수서동 737	12,102.7	감) 12,102.7	-	건고26(90.2.2)	-
기정	③	학교	초등학교	수서동 745	9,832.4	-	9,832.4	건고26(90.2.2)	왕복초등학교
기정	④	학교	초등학교	일원동 713	9,832.1	-	9,832.1	건고26(90.2.2)	밀알학교
기정	⑤	학교	초등학교	일원동 736	9,972.1	-	9,972.1	건고26(90.2.2)	대모초등학교
기정	⑥	학교	초등학교	일원동 712	10,352.4	-	10,352.4	건고26(90.2.2)	대청초등학교
기정	①	학교	중학교	수서동 710	10,848.1	-	10,848.1	건고26(90.2.2)	수서중학교
기정	②	학교	중학교	수서동 750	10,650.4	-	10,650.4	건고26(90.2.2)	대왕중학교
기정	③	학교	중학교	일원동 737	12,291.6	-	12,291.6	건고26(90.2.2)	-

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	학교	고등학교	수서동 711	18,923.6	-	18,923.6	서교89(86.1.8)	세종고등학교
기정	②	학교	고등학교	수서동 733	10,637.5	-	10,637.5	건고26(90.2.2)	대진디자인 고등학교
기정	③	학교	고등학교	일원동 714	14,709.6	-	14,709.6	건고26(90.2.2)	중산고등학교
기정	④	학교	고등학교	일원동 738	13,612.8	-	13,612.8	건고26(90.2.2)	서울로봇 고등학교

(2) 학교 건폐율 · 용적률 및 높이 결정조서

위 치	건폐율	용적률	높 이	건축제한원화	비 고
수서동 709	30% 이하	120% 이하	5층 이하	-	제2종일반주거지역(7층)
수서동 745	30% 이하	120% 이하	4층 이하	높이(4→5층)	제1종일반주거지역
일원동 713	60% 이하	150% 이하	4층 이하	높이(4→5층)	제1종일반주거지역
일원동 736	30% 이하	120% 이하	4층 이하	높이(4→5층)	제1종일반주거지역
일원동 712	30% 이하	120% 이하	4층 이하	높이(4→5층)	제1종일반주거지역
수서동 710	30% 이하	120% 이하	4층 이하	높이(4→5층)	제1종일반주거지역
수서동 750	30% 이하	120% 이하	4층 이하	높이(4→5층)	제1종일반주거지역
일원동737	30% 이하	120% 이하	4층 이하	높이(4→5층)	제1종일반주거지역
수서동 711	30% 이하	120% 이하	5층 이하	-	제2종일반주거지역(7층)
수서동 733	30% 이하	120% 이하	4층 이하	높이(4→5층)	제1종일반주거지역
일원동 714	35% 이하	120% 이하	4층 이하	높이(4→5층)	제1종일반주거지역
일원동 738	35% 이하	120% 이하	4층 이하	높이(4→5층)	제1종일반주거지역

주) 학교시설의 건폐율 · 용적률 및 높이에 대한 사항은 「도시계획시설(학교) 건축범위 등 일괄결정(1차) 및 지형도면 고시(서고 제2007-442호)의 결정사항을 반영

(3) 학교 결정(변경)사유서

구분	도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
변경	②	학교	학교 폐지 감) 12,102.7	미집행 학교시설은 장래 수요발생시 활용이 가능하도록 특별계획구역으로 변경하고자 함

다) 사회복지시설: 변경없음

(1) 사회복지시설 결정조서

구분	도면 표시번호	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	사회복지시설	수서동 741	4,374.9	-	4,374.9	건고26(90.2.2)	
기정	②	사회복지시설	수서동 745-2	795.8	-	795.8	건고26(90.2.2)	
기정	③	사회복지시설	수서동 721	3,079.7	-	3,079.7	건고26(90.2.2)	

(2) 사회복지시설 건폐율·용적률 및 높이 결정조서

위 치	건폐율	용적률	높이	비고
수서동 741	50% 이하	250% 이하	10층 이하	제3종일반주거지역
수서동 745-2	60% 이하	200% 이하	7층 이하	제2종일반주거지역(7층 이하)
수서동 721	50% 이하	250% 이하	10층 이하	제3종일반주거지역

라) 연구시설: 변경없음

(1) 연구시설 결정조서

구분	도면 표시번호	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	④	연구시설	수서동 730	5,949.5	-	5,949.5	서고 2021-183 (2021.04.15)	철도시설 중복결정 · 지상: 연구시설 - 지상4층~지하1층 · 지하: 철도시설 - L = 92.9m - B = 12.4m - H = 지하39.5m ~ 지하62.4m (해발고도 65.3m~88.2m)

(2) 연구시설 건폐율·용적률 및 높이 결정조서

위 치	건폐율	용적률	높이	비고
수서동 730	60% 이하	150% 이하	4층 이하	제1종일반주거지역

마) 체육시설: 변경없음

(1) 체육시설 결정조서

구분	도면 표시번호	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	체육시설	수서동 718	3,304.5	-	3,304.5	건고307(91.6.12)	

(2) 체육시설 건폐율 · 용적률 및 높이 결정조서

위치	건폐율	용적률	높이	비고
수서동 718	60% 이하	200% 이하	7층 이하	제2종일반주거지역(7층 이하)

4) 기타 도시계획시설

가) 통신시설: 변경없음

(1) 통신시설 결정조서

구분	도면 표시번호	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	방송통신시설	수서동 734일원	5,016.8	-	5,016.8	건고26(90.2.2)	

(2) 통신시설 건폐율 · 용적률 및 높이 결정조서

위 치	건폐율	용적률	높이	비고
수서동 734일원	60% 이하	200% 이하	7층 이하	제2종일반주거지역

나) 수도시설: 변경없음

(1) 수도시설 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치			연장(m)	면적(㎡)	최초결정일	비고
			기점	종점	주요 경과지				
기정	①	수도시설	707-4	707-2	수서주공 아파트1단지	334.7	3,160.1	건고307(91.6.12)	
기정	②	수도시설	736-1	737-2	로봇고교	18.0	278.2	건고307(91.6.12)	
기정	③	수도시설	729-1	732-1	자동차 정류장	329.1	3,251.6	건고26(90.2.2)	

다) 열공급설비: 변경없음

(1) 열공급설비 결정조서

구분	도면 표시번호	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	열공급설비	수서동 732	19,954.5	-	19,954.5	건고307(91.6.12)	

(2) 열공급설비 건폐율·용적률 및 높이 결정조서

위치	건폐율	용적률	높이	비고
수서동 732	60% 이하	150% 이하	4층 이하	제1종일반주거지역

③ 획지(가구) 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 사항

1) 최대개발규모: 변경

가) 최대개발규모 결정(변경)조서

구분			최대개발규모(㎡)	비고
기정	수서역 부근 상업지역 이면부	BL43, 44, 49(수서동725-1,2,3), 50	2,000	
변경	일반상업지역	BL22, BL42~46, BL48~50	2,500	

주) 기존(지구단위계획구역 결정 이전) 필지규모가 초과하는 경우 예외 적용

주) 최대개발규모 이상인 필지와 기공동개발 필지 및 2필지 이상의 동일 소유자필지로서 구도시계획위원회에서 공동개발이 타당하다고 인정하는 경우에 한해서는 최대개발규모를 초과하는 개발 허용

주) 그 외 최대개발규모 초과 개발시에는 특별계획구역으로 결정

나) 최대개발규모 결정(변경)사유서

구분	계획내용	변경사유	비고
변경	적용 가구 추가 (BL22, 42, 45, 46, 48) 최대개발규모 면적 변경 (2,000㎡→2,500㎡)	일반상업지역의 활용성을 제고하고, 효율적 관리를 위한 변경	-

2) 가구 및 획지계획: 변경없음

가) 가구 및 획지 결정조서

구분	가구번호	가구면적(㎡)	위치	대지면적(㎡)	비고
기정	BL1	441.7	일원동 729	210.6	· 단독개발
			일원동 729-1	231.1	
기정	BL2	717.1	일원동 729-3	224.0	· 단독개발
			일원동 729-4	159.9	
			일원동 729-5	166.9	
			일원동 729-6	166.3	

구분	가구번호	가구면적(㎡)	위치	대지면적(㎡)	비고
기정	BL3	658.2	일원동 729-8	164.9	· 단독개발
			일원동 729-9	166.7	
			일원동 729-10	162.8	
			일원동 729-11	163.8	
기정	BL4	450.0	일원동 730	450.0	· 단독개발
기정	BL5	2,320.3	일원동 728	223.9	· 단독개발
			일원동 728-1	231.7	
			일원동 728-2	229.2	
			일원동 728-3	229.7	
			일원동 728-4	234.1	
			일원동 728-5	236.1	
			일원동 728-6	232.8	
			일원동 728-7	232.9	
			일원동 728-8	231.6	
			일원동 728-9	238.3	
기정	BL6	1,859.7	일원동 727	236.0	· 단독개발
			일원동 727-1	232.9	
			일원동 727-2	231.6	
			일원동 727-3	228.8	
			일원동 727-4	231.1	
			일원동 727-5	233.0	
			일원동 727-6	233.5	
			일원동 727-7	232.8	
기정	BL7	2,054.6	일원동 725	267.8	· 단독개발
			일원동 725-1	230.3	
			일원동 725-2	227.8	
			일원동 725-3	229.8	
			일원동 725-4	233.1	
			일원동 725-5	230.2	
			일원동 725-6	233.4	
			일원동 725-7	231.4	
			일원동 725-8	170.8	

구분	가구번호	가구면적(㎡)	위치	대지면적(㎡)	비고
기정	BL8	1,859.2	일원동 726	232.3	· 단독개발
			일원동 726-1	231.0	
			일원동 726-2	232.7	
			일원동 726-3	232.3	
			일원동 726-4	229.6	
			일원동 726-5	232.9	
			일원동 726-6	232.3	
			일원동 726-7	236.1	
기정	BL9	1,733.4	일원동 724	162.9	· 단독개발
			일원동 724-1	233.1	
			일원동 724-2	227.9	
			일원동 724-3	228.5	
			일원동 724-4	229.6	
			일원동 724-5	229.8	
			일원동 724-6	229.4	
			일원동 724-7	192.2	
기정	BL10	1,865.5	일원동 723	233.9	· 단독개발
			일원동 723-1	234.5	
			일원동 723-2	225.0	
			일원동 723-3	238.3	
			일원동 723-4	234.0	
			일원동 723-5	233.4	
			일원동 723-6	230.7	
			일원동 723-7	235.7	
기정	BL11	1,963.5	일원동 720	331.0	· 단독개발
			일원동 720-1	244.9	
			일원동 720-2	230.1	
			일원동 720-3	230.0	
			일원동 720-4	229.1	
			일원동 720-5	235.4	
			일원동 720-6	231.6	
			일원동 720-7	231.4	

구분	가구번호	가구면적(㎡)	위치	대지면적(㎡)	비고
기정	BL12	1,694.0	일원동 721	231.3	· 단독개발
			일원동 721-1	229.9	
			일원동 721-2	230.9	
			일원동 721-3	230.6	
			일원동 721-4	227.6	
			일원동 721-5	157.6	
			일원동 721-6	158.1	
			일원동 721-7	228.0	
기정	BL13	714.9	일원동 722	384.2	· 단독개발
			일원동 722-1	330.7	
기정	BL14	47,768.7	일원동 731	47,768.7	· 특별계획구역16
기정	BL15	742.9	일원동 732-1	742.9	· 단독개발
기정	BL16	24,542.0	일원동 714	14,709.6	· 단독개발
			일원동 713	9,832.4	
기정	BL17	66,545.9	일원동 719	33,298.3	· 특별계획구역12
			일원동 718	33,247.6	· 특별계획구역11
기정	BL18	61,562.8	일원동 734	61,562.8	· 특별계획구역14
기정	BL19	25,386.7	일원동 739	25,386.7	· 특별계획구역15
기정	BL20	970.0	일원동 715-1	970.0	· 단독개발
기정	BL21	34,776.6	일원동 716	34,776.6	· 특별계획구역10
기정	BL22	11,169.9	일원동 717	11,169.9	· 단독개발
기정	BL23	42,879.7	일원동 735	41,144.7	· 특별계획구역13
			일원동 735-2	161.5	· 단독개발
			일원동 735-3	997.8	
			일원동 735-4	575.7	
기정	BL24	35,876.5	일원동 738	13,612.8	· 단독개발
			일원동 737	12,291.6	
			일원동 736	9,972.1	
기정	BL25	10,708.0	수서동 745	10,708.0	· 단독개발
기정	BL26	795.8	수서동 745-2	795.8	· 단독개발
기정	BL27	68,244.7	수서동 746	36,629.8	· 특별계획구역9
			수서동 747	31,614.9	· 특별계획구역8
기정	BL28	11,379.0	수서동 750	10,650.4	· 단독개발
			수서동 750-1	728.6	

구분	가구번호	가구면적(㎡)	위치	대지면적(㎡)	비고
기정	BL29	9,162.2	수서동 744	4,099.1	· 단독개발
			수서동 743	4,401.5	
			수서동 743-1	661.6	
기정	BL30	2,271.8	수서동 742	168.7	· 단독개발
			수서동 742-1	169.0	
			수서동 742-3	201.7	
			수서동 742-4	201.0	
			수서동 742-7	200.8	
			수서동 742-6	200.9	
			수서동 742-5	201.1	
			수서동 742-9	333.5	
			수서동 742-10	200.2	
			수서동 742-11	197.3	
			수서동 742-12	197.6	
기정	BL31	5,026.4	수서동 741-1	651.5	· 단독개발
			수서동 741	4,374.9	
기정	BL32	19,490.7	수서동 738	14,805.8	· 특별계획구역7
			수서동 739	2,753.3	· 단독개발
			수서동 739-1	1,249.8	
			수서동 738-1	681.8	
기정	BL33	12,102.7	수서동 737	12,102.7	· 특별계획구역17
기정	BL34	31,684.6	수서동 736	31,684.6	· 특별계획구역6
기정	BL35	30,592.0	수서동 732	19,954.5	· 단독개발
			수서동 733	10,637.5	
기정	BL36	10,358.4	수서동 730	5,949.5	· 단독개발
			수서동 731	4,408.9	
기정	BL37	661.1	수서동 733-2	661.1	· 단독개발
기정	BL38	5,016.8	수서동 734	4,972.1	· 공동개발(권장) : 734-1
			수서동 734-1	44.7	· 공동개발(권장) : 734

구분	가구번호	가구면적(㎡)	위치	대지면적(㎡)	비고
기정	BL39	95,808.1	일원동 711	80,844.0	· 특별계획구역1
			일원동 711-1	2,801.7	· 단독개발
			일원동 712	10,352.4	
			일원동 712-1	505.9	
			일원동 712-2	152.0	
			일원동 712-3	1,152.1	
기정	BL40	78,288.5	수서동 707	54,319.1	· 특별계획구역2
			수서동 708	23,969.4	· 특별계획구역3
기정	BL41	66,366.4	수서동 709	9,471.4	· 단독개발
			수서동 710	10,848.1	
			수서동 711	18,923.6	· 특별계획구역4
			수서동 712	27,123.3	
기정	BL42	5,421.9	수서동 713	5,421.9	· 단독개발
기정	BL43	3,440.1	수서동 714	1,001.8	· 단독개발
			수서동 714-1	350.8	
			수서동 714-2	350.6	
			수서동 714-3	517.8	
			수서동 714-6	350.7	
			수서동 714-5	350.6	
			수서동 714-4	517.8	
기정	BL44	3,433.0	수서동 717	516.9	· 단독개발
			수서동 717-1	357.0	
			수서동 717-2	343.1	
			수서동 717-3	1,001.0	
			수서동 717-6	517.2	
			수서동 717-4	697.8	
기정	BL45	3,485.8	수서동 715	1,121.6	· 단독개발
			수서동 715-1	989.7	
			수서동 715-2	990.3	
			수서동 715-3	384.2	
기정	BL46	3,724.9	수서동 716	3,724.9	· 단독개발

구분	가구번호	가구면적(㎡)	위치	대지면적(㎡)	비고
기정	BL47	5,077.0	수서동 718-1	170.8	· 단독개발
			수서동 718-2	1,051.4	
			수서동 718-3	550.3	
			수서동 718	3,304.5	
기정	BL48	6,265.7	수서동 724	6,265.7	· 단독개발
기정	BL49	3,148.3	수서동 725	1,983.5	· 단독개발
			수서동 725-1	398.9	
			수서동 725-2	365.6	
			수서동 725-3	400.3	
기정	BL50	2,657.8	수서동 726	663.2	· 단독개발
			수서동 726-1	332.4	
			수서동 726-4	332.3	
			수서동 726-2	332.6	
			수서동 726-3	332.5	
			수서동 726-5	664.8	
기정	BL51	29,968.8	수서동 723	29,968.8	· 특별계획구역5
기정	BL52	5,064.7	수서동 721	3,079.7	· 단독개발
			수서동 721-1	1,985.0	

2. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선 등에 관한 결정(변경)조서

1) 건축물 지정용도: 변경

■ 기정

구분	도면표시	위치	계획내용		비고
			주용도	세부용도	
지정용도	I	BL14,17,18,21,23(일원동735), 27,32(수서동738),34,39(일원동711), 40,41(수서동712),51	공동주택	· 아파트 및 부대복리시설	
		BL19		· 연립주택 및 부대복리시설	
	II	BL1~3, BL5~12, BL30, BL32(수서동739~1)	단독주택	· 단독주택 및 다가구주택	
	III	BL15,28(수서동750~1), 29(수서동744,743~1), 32(수서동739,738~1),37	종교시설	· 종교시설	
	IV	BL4	노유자시설	· 보육시설 및 노인복지시설	
	V	BL29(수서동743)	창고시설	· 창고	

■ 변경

구분	도면표시	위치	계획내용		비고
			주용도	세부용도	
지정용도	I	BL52(수서동721~1)	공동주택	· 아파트 및 부대복리시설	
	II	BL1~3, 5~12, 30, 32(수서동739~1)	단독주택	· 단독주택 및 다가구주택	
	III	BL15, 28(수서동750~1), 29(수서동744, 743~1), 32(수서동739, 738~1), 37	종교시설	· 종교시설	
	IV	BL4	노유자 시설	· 보육시설 및 노인복지시설	
	V	BL29(수서동743)	창고시설	· 창고	

주) 특별계획구역은 특별계획구역 지침의 지정용도계획을 따름

■ 건축물 지정용도에 관한 결정(변경)사유서

구분	계획내용	변경사유	비고
변경	· 지정용도 추가: BL52 · 지정용도 삭제: BL14,17,18, 21,23(일원동 735),27,32(수서동738),34,39(일원동 711),40,41(수서동712),51,19	· 기계발현항 변경(BL52) · 특별계획구역 지정에 따라 특별계획구역 지침으로 관리	-

2) 건축물 불허용도: 변경없음

구분	도면 표시	위치	계획내용	
			전층	1층
불허용도	A1	상업지역 (일원동 일원)	BL22	-
	A2	상업지역 (수서동 일원)	BL42,43,44,45,46,48,49, 50	-
	B	일반 주거지역 (근린 생활시설)	BL13, 20, 39(일원동711-1)	-
	C	일반주거지역 (공동주택지내 부대복리시설)		-

주) 상기용도는 건축법시행령 별표1의 건축물 종류의 각호에 의한 분류임

주) 특별계획구역은 특별계획구역 지침의 불허용도계획을 따름

주) 건축법 시행령 별표 1의 성인전용시설(게임제공업소, 멀티미디어문화컨텐츠 설치제공업소, 사행성게임장, 전화방, 성인용품점 등) 및 이와 유사한 성인전용업은 불허

3) 건축물 권장용도: 변경

■ 기정

구분	도면표시	위치	계획내용(전층)
권장용도	a	상업지역 전면부	· 업무시설(단, 오피스텔 제외) · 판매시설 · 의료시설(단, 정신병원, 격리병원 제외) · 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 · 노유자시설 중 아동관련시설
	b	상업지역 이면부	· 판매시설 · 의료시설(단, 정신병원, 격리병원 제외) · 근린생활시설 중 소매점, 음식점, 서점 · 노유자시설 중 아동관련시설
	c	일반주거지역 (근린생활시설)	· 근린생활시설 중 소매점, 음식점, 서점 · 노유자시설 중 아동관련시설

주) 권장용도 인센티브 : 전층 권장용도는 건축물 연면적(부속시설 제외)의 20%이상 수용시 권장용도를 수용한 것으로 사용

■ 변경

구분	도면표시	위치		계획내용(전층)
권장용도	a	상업지역	BL42~46, 48~50	· 업무시설(단, 오피스텔 제외) · 판매시설 · 의료시설(단, 정신병원, 격리병원 제외) · 노유자시설 중 아동관련시설 · 저층부 가로활성화용도 - 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 근린생활시설 중 소매점, 음식점, 서점
	b	일반주거지역 (근린생활시설)	BL13, 20, 39	· 근린생활시설 중 소매점, 음식점, 서점 · 노유자시설 중 아동관련시설

주) 특별계획구역은 특별계획구역 지침의 권장용도 계획을 따름

■ 건축물 권장용도에 관한 결정(변경)사유서

구분	계획내용	변경사유	비고
변경	· 상업지역 전면부 · 이면부 통합	· 수서역 일대 일반상업지역의 활용성 제고를 위해 권장용도를 통합하여 관리하며, 저층부가로활성화를 위한 가로활성화용도 추가	-

4) 건축물의 개발밀도

가) 건폐율 계획: 변경없음

구 분		계획내용	비고
주거지역	제1종일반주거지역	60%이하	
	제2종일반주거지역	60%이하	
	제3종일반주거지역	50%이하	
상업지역	일반상업지역	60%이하	

주) 특별계획구역은 특별계획구역 지침의 건폐율계획을 따름

나) 용적률 계획: 변경

■ 기정

위 치		용적률			비고
		기준	허용	상한	
공동주택(고층)	BL17,21,27(수서동747), 41(수서동712)	-	250%이하	대지의 일부를 공공시설용지로 기부채납한 경우	허용용적률 X (1+1.3X가중치Xα) 이내 ※가중치 및 α의 적용은 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제7조 준수
	BL40(수서동708)	-	230%이하		
	BL39(일원동711), 40(수서동707)	-	215%이하		
	BL27(수서동746)	-	210%이하		
	BL32(수서동738)	-	200%이하		
	BL34	-	205%이하		
	BL51	-	195%이하		
공동주택(중층)	BL14,18,23(일원동735)	-	110%이하		
공동주택(저층)	BL19	-	90%이하		
단독주택 및 다가구주택	BL1~3, BL5~12	180%이하	200%이하		
상업지역	BL22,42~46,48~50	600%	800%		
제1종일반주거지역	BL4,15,30 29(수서동744,743,743-1), 32(수서동739-1),37	130%이하	150%이하		
제2종일반주거지역	BL28(수서동750-1), 32(수서동739) 32(수서동738-1) 39(일원동711-1)	180%이하	200%이하		
제3종일반주거지역	BL13,20	220%이하	250%이하		

주) 공동주택 리모델링의 경우 주택법 시행령 제4조의2의 규정에 따라 주거전용 면적의 10분의 3이내에서, 건축법 제5조에 따라 허가권자가 속한 건축위원회 심의를 거쳐 대지의 조정, 건축선의 지정, 건축물의 건폐율, 건축물의 용적률, 건축물의 높이제한, 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 등의 완화여부와 적용범위를 결정한다. 단, 용적률의 경우 서울시에서 정한 기준을 적용하며, 향후 관련 법 개정 등 기준 변경시 변경된 기준을 준수

주) 상업지역의 관광숙박시설의 설치에 따른 허용용적률은 서울시 도시계획조례 제55조제17항('09.09.29,신설)에서 정하는 범위안에서 서울시 도시계획위원회(도시건축공동위원회를 거쳐 완화할 수 있음

■ 변경

구분	위치	용적률			비고
		기준	허용	상한	
제1종일반주거지역	BL4, 15, 30 29(수서동 744, 743, 743-1), 32(수서동 739-1), BL37	150%이하	165%이하	법적 용적률 2배이하	-
제2종일반주거지역 (7층이하)	BL1~3, 5~12, 28(수서동 750-1), 32(수서동 738-1)	200%이하	220%이하		
제2종일반주거지역	BL32(수서동 739), 39(일원동 711-1)	200%이하	220%이하		
제3종일반주거지역	BL13, 20, 52(수서동 721-1)	250%이하	275%이하		
일반상업지역	BL22, 42~46, 48~50	800%이하	880%이하		

주) 특별계획구역은 특별계획구역 지침의 용적률계획을 따름

주) 상업지역의 관광숙박시설의 설치에 따른 허용용적률은 서울시 도시계획조례 제51조제2항('09.09.29, 신설)에서 정하는 범위안에서 서울시 도시계획위원회(도시건축공동위원회를 거쳐 완화할 수 있음

■ 용적률 결정(변경)사유서

구분	계획내용	변경사유	비고
변경	· 일반주거지역 및 일반상업지역 용적률 체계 변경	· 지구단위계획 수립기준 개정(24.4)에 따른 개편된 용적률 체계를 반영하기 위해 용적률 체계 변경	-

■ 허용용적률 인센티브 결정조서: 기정

(1) 허용용적률 인센티브 계획방향

구분		계획방향	용적률		비고
			기준	허용	
①	상업지역 전면부 (일원역 일원)	· 지하철 출입구, 공개공지(침상형) 설치를 유도하여 공공에 기여	600%이하	800%이하	
②	상업지역 전면부 (수서역 일원)	· 계획적이고 규모있는 개발 유도 및 지하철 출입구, 썸지형 공지 설치를 유도하여 공공에 기여	600%이하	800%이하	
③	상업지역 전면부 (나산트루빌2)	· 지하철 출입구 설치 및 보행편의를 위한 전면공지 조성	600%이하	800%이하	
④	상업지역 전면부 (한신사이클스)	· 전면공지확보 및 보행편의를 위한 오픈스페이스 조성	600%이하	800%이하	
⑤	상업지역 이면부	· 상업지역 활성화 및 보행자의 편의를 위한 전면공지 조성	600%이하	800%이하	
⑥	근린생활시설	· 쾌적한 보행환경을 위해 전면공지 조성	180%이하	200%이하	
⑦	근린생활시설	· 쾌적한 보행환경을 위해 전면공지 조성	220%이하	250%이하	
⑧	단독주택 및 다가구주택	· 1층부 피로티 설치 또는 담장미설치 유도를 통해 쾌적한 주거공간 및 주차난 해소	180%이하	200%이하	

구분	계획방향	용적률		비고
		기준	허용	
⑨	단독주택 및 다가구주택 · 담장미설치 유도 및 건축한계선 설정으로 전면공지 확보	130%이하	150%이하	

(2) 용적률 인센티브 계획기준(공통사항)

1. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 의무형 인센티브는 100분의 20이상, 규제형과 유도형 인센티브 합은 100분의 80 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.
2. 의무형 인센티브인 친환경 건축물 항목은 해당 인센티브의 항목 준수를 통하여 부족한 의무형 인센티브의 대체 적용은 인정하지 아니하며, 의무형 인센티브가 100분의 20을 초과하더라도 규제형과 유도형 인센티브를 대체할 수 없다.

구분	의무형	유도형	규제형
	친환경준수시	특정목적 유도계획 준수시	규제성격의 계획 준수시
시뮬레이션 용적률(120/100)	20/100이상	50/100이상	50/100이내
계획용적률 (100/100)	20/100이상	30/100이상	50/100이내

3. 유도형 인센티브 항목이 두가지 이상인 경우 한 항목의 유도형 인센티브 계획용적률은 해당 유도형 인센티브량의 100분의 50이내에서 적용하도록 한다.
4. 규제형 인센티브 계획용적률은 해당 허용용적률 인센티브량의 100분의 50을 초과할 수 없으며, 본 기준을 초과하여 계획용적률이 산출된 경우에는 지구단위계획도상의 규제사항은 건축계획에 반영하여야 한다.
5. 전충권장의 경우는 해당 용도의 바닥면적 합계가 지상부 전체 연면적(주차장 제외)의 20%이상인 경우 권장용도를 수용한 것으로 인정한다.
6. 공동개발(권장)에 관한 인센티브 부여는 본 지구단위계획 결정일 당시 계획이 수립된 대지에 한하여 적용하며, 최대 개발규모내에서 토지소유자가 자율적으로 공동개발시에는 별도의 인센티브를 부여한다.
7. 조정면적 등 타 법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없다.
8. 일원역 일대 상업지역의 지하철 출입구 또는 환기구 시설을 공개공지외 대지와 건물내에 설치하는 경우 공개공지 면적으로 인정한다.
9. 의무형 인센티브(환경친화적 건축물) 항목은 본 지구단위계획구역에서 동일하게 아래와 같이 적용한다.

항목	세부	완화기준	비고
환경 친화적 건축물	자연지반 보존	· 기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.2	-
	옥상녹화	· 기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.1	· 녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용 · 법정 조정으로 산입된 면적 제외
	녹색주차장, 투수성 포장	· 기준용적률×(설치면적/대지면적)으로서 기준용적률×0.05	-

항목	세부	완화기준	비고														
	중수도시설 설치	· 기준용적률×0.04	· 총 사용수량의 10%이상 처리시설 설치시 적용 · 관련법상 의무시설인 경우 제외														
	빗물이용시설 설치	· 기준용적률×0.04	· 빗물저류탱크용량(ton)이 건축면적x0.05 또는 대지면적x0.02 이상 설치														
	신재생에너지 사용	· 기준용적률×0.05	· 건축공사비의 1%이상 또는 총 에너지 사용량의 1%이상을 부담														
	에너지 절약계획 도입	<table><tr><td>구분</td><td>에너지저감율</td><td>에너지성능지표</td><td>친환경건축물인증</td><td>인센티브량</td></tr><tr><td>1등급</td><td>33.5% 이상</td><td>81점 이상</td><td>85점 이상</td><td>기준용적률x0.08</td></tr><tr><td>2등급</td><td>23.5~33.5% 미만</td><td>74~81점 미만</td><td>75~85점 미만</td><td>기준용적률x0.05</td></tr></table>	구분	에너지저감율	에너지성능지표	친환경건축물인증	인센티브량	1등급	33.5% 이상	81점 이상	85점 이상	기준용적률x0.08	2등급	23.5~33.5% 미만	74~81점 미만	75~85점 미만	기준용적률x0.05
구분	에너지저감율	에너지성능지표	친환경건축물인증	인센티브량													
1등급	33.5% 이상	81점 이상	85점 이상	기준용적률x0.08													
2등급	23.5~33.5% 미만	74~81점 미만	75~85점 미만	기준용적률x0.05													

(3) 구역별 인센티브 계획



▶ ① - 상업지역 전면부 [래미안갤러리]

구분	완화기준	비고
가구번호	BL22	-
용도지역	일반상업지역	-
위치특성	일원역 일대, 간선변	-
기준/허용용적률	600%이하 / 800%이하	-
중점계획목표	· 지하철출입구, 공개공지(침상형) 설치를 유도하여 공공에 기여	-

구분			완화기준	비고	
항목		세부	완화기준	비고	산정값
규제형	대지내 공지	건축한계선	기준용적률 × (제공면적 / 대지면적) × 0.3	-	35
	도시경관 개선	지하철 및 지중화 시설 건축물내 설치	기준용적률 × 0.1	· 지하철 및 지중화관련 시설문(분전반 등)을 건물내부 또는 대지내 설치시	60
유도형	대지내 공지	공개공지	기준용적률 × {(제공면적 - 의무면적) / 대지면적} × α	· 피로티 α = 1.0 · 개방형 α = 2.0 · 침상형 α = 3.0 · 대지면적의 2%설치시 · 지하철출입구 또는 환기구 시설을 공개공지와 대지와 건물내에 설치하는 경우 공개공지 면적으로 인정	36
	건축물 용도	권장용도	기준용적률 × (권장용도면적/주차장을 제외한 건축면적) × 0.4	· 건축면적의 20% 설치	48
	도시경관 개선	건축물 형태 (고층부 탑상형)	기준용적률 × 0.06	-	36
의무형	친환경건축물		공통사항 참조		40
인센티브합					255

▶ ② - 상업지역 전면부

구분			완화기준	비고	
가구번호			BL42, BL48, BL49(수서동725)	-	
용도지역			일반상업지역	-	
위치특성			수서역 일대, 간선변	-	
기준/허용용적률			600%이하 / 800%이하	-	
중점계획목표			· 계획적이고 규모있는 개발 유도 및 지하철출입구, 쌈지형 공지 설치를 유도하여 공공에 기여	-	
항목	세부		완화기준	비고	산정값
규제형	대지내 공지	건축한계선	기준용적률 × (제공면적 / 대지면적) × 0.3	-	33
	도시경관 개선	지하철 및 지중화 시설 건축물내 설치	기준용적률 × 0.1	· 지하철 및 지중화관련 시설문(분전반 등)을 건물내부 또는 대지내 설치시	60
유도형	대지내 공지	공개공지	기준용적률 × (제공면적 / 대지면적) × α	· 피로티 α = 1.0 · 개방형 α = 2.0 · 침상형 α = 3.0 · 대지면적의 2%설치시	36
	건축물 용도	권장용도	기준용적률 × (권장용도면적/주차장을 제외한 건축면적) × 0.4	· 건축면적의 20% 설치	48

구 분		완화기준	비고	
	도시경관 개선	건축물 형태 (고층부 탑상형)	기준용적률 × 0.06	- 36
의무형	친환경건축물		공통사항 참조	40
	인센티브합			253

▶ ③ - 상업지역 전면부

구분		완화기준	비고	
가구번호		BL45(수서동715,715-1,2,3)	-	
용도지역		일반상업지역	-	
위치특성		광평로변, 간선변	-	
기준/허용용적률		600%이하 / 800%이하	-	
중점계획목표		· 지하철 출입구 설치 및 보행편의를 위한 전면공지 조성	-	
항목	세부	완화기준	비고	산정값
규제형	대지내 공지	건축한계선	기준용적률 × (제공면적 / 대지면적) × 0.6	- 38
	도시경관 개선	지하철 및 지중화 시설 건축물내 설치	기준용적률 × 0.1	· 지하철 및 지중화 관련 시설 문(분전반 등)을 건물내부 또는 대지내 설치시 60
유도형	건축물 용도	권장용도	기준용적률 × (권장용도면적/주차장을 제외한 건축면적) × 0.5	· 건축면적의 20% 설치 60
	대지내 공지	쌈지형공지	기준용적률 × (제공면적 / 대지면적) × α	· 피로티 α = 2.0 · 개방형 α = 3.0 · 대지면적의 2%설치시 36
	건축물내 공공시설 제공시	개방화장실	기준용적률 × 0.04	- 24
의무형	친환경건축물		공통사항 참조	40
	인센티브합			258

▶ ④ - 상업지역 전면부

구분		완화기준	비고	
가구번호		BL46	-	
용도지역		일반상업지역	-	
위치특성		광평로변, 간선변	-	
기준/허용용적률		600%이하 / 800%이하	-	
중점계획목표		· 전면공지확보 및 보행편의를 위한 오픈스페이스 조성	-	
항목	세부	완화기준	비고	산정값
규제형	대지내 공지	건축한계선	기준용적률 × (제공면적 / 대지면적) × 1.6	- 99

구분			완화기준	비고	
유도형	건축물 용도	권장용도	기준용적률 × (권장용도면적/주차장을 제외한 건축면적) × 0.5	· 피로티 α = 2.0 · 개방형 α = 3.0 · 대지면적의 2%설치시	60
	대지내 공지	쌈지형공지	기준용적률 × (제공면적 / 대지면적) × α	-	36
	건축물내 공공시설 제공시	개방화장실	기준용적률 × 0.04	-	24
의무형	친환경건축물		공통사항 참조		40
인센티브합			259		

▶ ⑤ - 상업지역 이면부

구 분		완화기준		비고	
가구번호		BL43, 44, 49(수서동725-1,2,3), 50		-	
용도지역		일반상업지역		-	
위치특성		이면부		-	
기준/허용용적률		600%이하 / 800%이하		-	
중점계획목표		· 상업지역 활성화 및 보행자의편의를 위한 전면공지 조성		-	
항목		세부	완화기준	비고	산정값
규제형	대지내 공지	건축한계선	기준용적률 × (제공면적 / 대지면적) × 2.0	-	95
유도형	건축물 용도	권장용도	기준용적률 × (권장용도면적/주차장을 제외한 건축면적) × 0.5	· 건축면적의 20% 설치	60
	건축물내 공공시설 제공시	개방화장실	기준용적률 × 0.1	-	60
의무형	친환경건축물		공통사항 참조		40
인센티브합			255		

▶ 수서역일대 상업지역내 관광호텔 설치시 다음 용적률 인센티브 완화내용을 따름(②,③,④,⑤)

항목			완화기준		비고
건축물 용도	관광숙박 시설	시설 설치시	신축시	$A \times \text{용적률 산정되는}$ (관광숙박시설연면적/전체연 면적) $\times 0.2$	· A는 서울시 조례에서 정한 용적률 - 일반상업지역 : $A = 800\%$
건축물 용도	관광숙박 시설	시설 설치시	증축시	$A \times 0.2 \times \alpha$	· 증축시 증축면적증 객실 연면적 비율에 따라 - 객실 연면적 비율 70%이상 : $\alpha = 1.0$ - 객실 연면적 비율 50%~70%미만 : $\alpha = 0.5$ - 객실 연면적 비율 50%미만 : $\alpha = 0.25$ ※ 객실 연면적은 용적률에 산정되는 증축부분의 건축연면적 중에 서 객실 사용 바닥면적의 합계(복도, 기계실, 화장실 등 공용면적 포함)

주) 허용용적률 산출 : 관광호텔 도입시 허용용적률은 서울특별시계획조례 제55조17항을 따름

주) 관광숙박시설은 「관광진흥법시행령」 제2조제1항제2호 가목 및 다목의 시설임

▶ ⑥ - 근린생활시설

구분		완화기준		비고	
가구번호		BL39(일원동711-1)		-	
용도지역		제2종일반주거지역		-	
위치특성		이면부		-	
기준/허용용적률		180%이하 / 200%이하		-	
중점계획목표		· 쾌적한 보행환경을 위해 전면공지 조성		-	
항목		세부	완화기준	비고	산정값
규제형	대지내 공지	건축한계선	기준용적률 × (제공면적 / 대지면적) × 1.4	-	10
유도형	건축물 용도	권장용도	기준용적률 × (권장용도면적/주차장을 제외한 건축연면적) × 0.18	· 건축연면적의 20%설치	6
	건축물내 공공시설 제공시	개방화장실	기준용적률 × 0.03	-	5
의무형	친환경건축물		공통사항 참조		4
인센티브합			25		

▶ ⑦ - 근린생활시설

구분		완화기준	비고		
가구번호		BL13, 20	-		
용도지역		제3종일반주거지역	-		
위치특성		광명로변, 일원동길변, 간선변	-		
기준/허용용적률		220%이하 / 250%이하	-		
중점계획목표		· 쾌적한 보행환경을 위해 전면공지 조성	-		
항목	세부	완화기준	비고	산정값	
규제형	대지내 공지	건축한계선	기준용적률 × (제공면적 / 대지면적) × 0.35	-	15
항목	세부	완화기준	비고	산정값	
유도형	건축물 용도	권장용도	기준용적률 × (권장용도면적/주차장을 제외한 건축면적) × 0.2	· 건축면적의 20%설치	9
	건축물내 공공시설 제공시	개방화장실, 지중화관련시설물 (분전반 등) 설치시	기준용적률 × 0.04	-	9
의무형	친환경건축물		공통사항 참조		6
인센티브합					39

▶ ⑧ - 단독주택 및 다가구주택

구분		완화기준	비고		
가구번호		BL1~3, 5~12	-		
용도지역		제2종일반주거지역(7층)	-		
위치특성		일원터널 인근, 대모산도시자연공원 연결지역	-		
기준/허용용적률		180%이하 / 200%이하	-		
중점계획목표		· 1층부 피로티 설치 또는 담장미설치 유도를 통해 쾌적한 주거공간 및 주차난 해소 · 도로변건축한계선 설정으로 전면공지 확보	-		
항목	세부	완화기준	비고	산정값	
규제형	대지내 공지	건축한계선	기준용적률 × (제공면적 / 대지면적) × 0.4		6
	건축물 용도	지정용도	기준용적률 × (권장용도면적/주차장을 제외한 건축면적) × 0.12	· 건축면적의 20%설치	4
유도형	주차계획	1층피로티, 담장미설치	기준용적률 × 0.06	· 1층부 피로티구조 설치 또는 담장 미설치시	10
의무형	친환경건축물		공통사항 참조		4
인센티브합					24

▶ ⑨ - 단독주택 및 다가구주택

구분		완화기준	비고		
가구번호		BL30, 32(수서동739-1)	-		
용도지역		제1종일반주거지역	-		
위치특성		광명근린공원 연접지역, 이면부	-		
기준/허용용적률		130%이하 / 150%이하	-		
중점계획목표		· 담장미설치 유도를 통해 쾌적한 주거공간 확보 및 주차난 해소 · 도로변 건축한계선 설정으로 전면공지 확보	-		
항목	세부	완화기준	비고	산정값	
규제형	대지내 공지	건축한계선	기준용적률 × (제공면적 / 대지면적) × 0.4	-	4
항목	세부	완화기준	비고	산정값	
규제형	건축물 용도	지정용도	$\text{기준용적률} \times (\text{권장용도면적/주차장을 제외한 건축면적}) \times 0.15$	· 건축면적의 20%설치 · 건축한계선 없는 필지 $\alpha=0.4$	5
유도형	도시경관 개선	담장미설치	기준용적률 × 0.09	-	12
의무형	친환경건축물		공통사항 참조		4
인센티브합					25

- 이하여백 -

■ 허용용적률 인센티브 결정조서: 변경

(1) 특별계획구역(1-16)

구분	항목	인센티브	비고
공공 보행통로	- 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권* 설정) - 기준 : 기준용적률X (조성면적/대지면적) X α ※ $\alpha = 1$이하 * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정)	10%p 이내	-
열린단지	- 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형상가등 열린 단지 조성 (지형도면 고시) - 기준 : 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수 (위원회에서 인정하는 경우) * 개방되는 부분은 결정도면에 표기 (준공 후에도 유지)	5%p	-
공개공지	지역주민 이용이 편리한 장소에 공원·광장형태 등으로 설치 - 기준 : 기준용적률X [조성면적(의무면적제외)/대지면적] X α ※ $\alpha = 1$이하 ※ 「서울특별시 건축조례」제26조에 따른 설치기준 준수 시 / 실내형 공개공지 포함	5%p 이내	-
돌봄시설	- 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공 (무상임대) - 기준 : 놀이·돌봄시설을전체 주민공동시설(의무면적)의 1/5이상 설치 * 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등	5%p	-
방재안전	화재·소방·피난 안전 등 공동주택 안전성능 개선 - 기준 : 시설 성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회, 심의·자문을 통해 적용	5%p	-
층간소음 해소	- 사업구역 주변 환경 정비 (도로, 공원, 통학로등 주택단지와 직접 관련된 시설) - 기준 : 기준용적률X (환산부지면적*/대지면적) X α ※ $\alpha = 1$이하 * 정비비용/사업지 대지가액(「공공시설등기부채납 용적률 인센티브 운영기준」 준용)	5%p 이내	-
친환경 건축물	감성디자인 등 정책사업, 지역 맞춤형 항목 신설 가능 - 기준 : 지역여건에 맞는 항목 및 산정방식 신설 (위원회에서 인정하는 경우)	10%p 이내 (합산)	-
합계	최대 20%p 이내		

※ 세부개발계획(정비계획) 수립 시 인센티브 적용항목 및 기준 등은 주거환경정비기본계획을 따름

※ 주거환경정비기본계획 변경 시 변경된 기준을 따름

※ 친환경 항목은 기반시설 등 제공으로 상한용적률에 따른 친환경 인센티브 적용이 어려운 경우 허용용적률에서 반영 가능

(2) 주거지역(일반), 특별계획구역 17

구분	항목		비고
디자인 혁신	특색 있는 건축설계	지구단위계획에서 구체적 건축디자인을 제시 : 해당 기준 준수 시 주민제안으로 창의적 디자인을 제안 : 위원회에서 인정 시	-
	공공시설 연계 경관사업	공공시설 개선사업과 연계하여 경관사업, 경관협정 또는 지구단위계획에 따른 디자인 개선 이행 시	-
	유니버설 디자인	'서울형 장애물 없는 건물' (BF인증)을 인증하는 경우	-
탄소 중립	저영향 개발	저영향개발 사전협의제도에 따른 기준시설 별 빗물분담량 기준의 1.5배 이상 초과하여 설치하는 경우	-
	신재생 에너지 (재생열 등)	서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 및 녹색건축물 설계기준 등 관련 방침 연동 적용)	-

▶ 제1종일반주거지역, 특별계획구역 17(기준용적률: 150%, 허용용적률: 165%)

위치	인센티브 세부기준			인센티브	비고
BL4, 15, 29, 30, 32(수서동 739-1), 33, 37	디자인 혁신	특색 있는 건축설계	기준용적률 x 0.03	4.5%	-
		공공시설 연계 경관사업	기준용적률 x 0.03	4.5%	
		유니버설 디자인	기준용적률 x 0.03	4.5%	
	탄소중립	저영향개발	기준용적률 x 0.03	4.5%	-
		신재생에너지 (재생열 등)	기준용적률 x 0.03	4.5%	
	합계 (허용용적률 인센티브량의 150%내외)			22.5% 이내	-

▶ 제2종일반주거지역(7층이하) 및 제2종일반주거지역(기준용적률 200%, 허용용적률 220%)

위치	인센티브 세부기준			인센티브	비고
BL1~3, 5~12 28(수서동 750-1), 32(수서동 738-1, 739) 39(일원동 711-1)	디자인 혁신	특색 있는 건축설계	기준용적률 x 0.03	6.0%	-
		공공시설 연계 경관사업	기준용적률 x 0.03	6.0%	
		유니버설 디자인	기준용적률 x 0.03	6.0%	
	탄소중립	저영향개발	기준용적률 x 0.03	6.0%	-

위치	인센티브 세부기준		인센티브	비고
		신재생에너지 (재생열 등)	기준용적률 x 0.03	6.0%
합계 (허용용적률 인센티브량의 150%내외)			30.0% 이내	-

▶ 제3종일반주거지역(기준용적률 250%, 허용용적률 275%)

위치	인센티브 세부기준			인센티브	비고
BL13, 20, 52(수서동 721-1)	디자인 혁신	특색 있는 건축설계	기준용적률 x 0.03	7.5%	-
		공공시설 연계 경관사업	기준용적률 x 0.03	7.5%	
		유니버설 디자인	기준용적률 x 0.03	7.5%	
	탄소중립	저영향개발	기준용적률 x 0.03	7.5%	-
		신재생에너지 (재생열 등)	기준용적률 x 0.03	7.5%	
합계 (허용용적률 인센티브량의 150%내외)				37.5% 이내	-

(3) 상업지역

구분	항목		비고
디자인 혁신	특색 있는 건축설계	• 지구단위계획에서 구체적 건축디자인을 제시 : 해당 기준 준수 시 주민제안으로 창의적 디자인을 제안 : 위원회에서 인정 시	-
	공공시설 연계 경관사업	• 공공시설 개선사업과 연계하여 경관사업, 경관협정 또는 지구단위계획에 따른 디자인 개선 이행 시	-
	유니버설 디자인	• '서울형 장애물 없는 건물' (BF인증)을 인증하는 경우	-
녹지 생태 도시	입체 녹지조성	• '녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준' 에 따른 개방형녹지 인정한다 이상 설치하는 경우	-
	개방형 공간조성	• 시민이 자유롭게 이용할 수 있는 공간을 대지면적의 일정 비율이상 조성하는 경우 (공공보행통로는 통행을 목적으로 하는 지역권을 설정하는 경우)	-

▶ 일반상업지역(기준용적률 800%, 허용용적률 880%)

위치	인센티브 세부기준			인센티브	비고
BL22, 42~46, 48~50	디자인 혁신	특색 있는 건축설계	기준용적률 x 0.03	24.0%	-
		공공시설 연계 경관사업	기준용적률 x 0.03	24.0%	
		유니버설 디자인	기준용적률 x 0.03	24.0%	
	녹지생태 도시	입체 녹지조성	기준용적률 x 0.03	24.0%	-
		개방형 공간조성	기준용적률x {(조성면적-의무면적) ÷ 대지면적} x 1.5	24.0%	● 공공보행통로, 쌈지형공지 등 설치시 - 쌈지형공지는 대지면적의 2%이 상 설치 시 적용
합계 (허용용적률 인센티브량의 150%내외)				120.0% 이내	-

▶ 특별계획구역 5 일반상업지역 상향시 (기준용적률: 250%, 허용용적률: 610%)

인센티브 세부기준			인센티브	계수(a)	비고
탄소중립	저영향개발	기준용적률 x a	100.0%	0.4	설치시
	신재생에너지(재생열 등)	기준용적률x a	100.0%	0.4	설치시
녹지생태도시	개방형공간조성	기준용적률x {(조성면적-의무면적) ÷ 대지면적} x a	15.0%	3.0	공공보행통로, 쌈지형공지 등 설치 시 - 쌈지형공지는 대지면적의 2%이상 설치 시 적용
디자인혁신	특색있는 건축설계	기준용적률x a	75.0%	0.3	설치시
	공공시설 연계 경관사업	기준용적률x a	75.0%	0.3	설치시
	유니버설 디자인	기준용적률x a	75.0%	0.3	설치시
지역맞춤형	전선지중화	기준용적률x a	50.0%	0.2	설치시
	권장용도	기준용적률x (권장용도면적 ÷ 연면적) x a	40.0%	0.8	20%이상 설치시 (주차장 제외)
합계 (허용용적률 인센티브량의 150%내외)			530%	-	-

▶ 수서역일대 상업지역내 관광호텔 설치시 다음 용적률 인센티브 완화내용을 따름

항목			완화기준		비고
건축물 용도	관광숙박 시설	시설 설치시	신축시	$A \times \text{용적률 산정되는 (관광숙박시설연면적/전체연면적)} \times 0.2$	· A는 서울시 조례에서 정한 용적률 - 일반상업지역 : $A = 800\%$
건축물 용도	관광숙박 시설	시설 설치시	증축시	$A \times 0.2 \times \alpha$	· 증축시 증축면적중 객실 연면적 비율에 따라 - 객실 연면적 비율 70%이상 : $\alpha = 1.0$ - 객실 연면적 비율 50%~70%미만 : $\alpha = 0.5$ - 객실 연면적 비율 50%미만 : $\alpha = 0.25$ ※ 객실 연면적은 용적률에 산정되는 증축부분의 건축연면적 중에서 객실 사용 바닥면적의 합계(복도, 기계실, 화장실 등 공용면적 포함)

주) 허용용적률 산출 : 관광호텔 도입시 허용용적률은 서울특별시계획조례 제51조2항을 따름

주) 관광숙박시설은 「관광진흥법시행령」 제2조제1항제2호 가목 및 다목의 시설임

■ 허용용적률 인센티브 결정(변경)사유서

구분	계획내용	변경사유	비고
변경	· 인센티브 항목 변경	· 지구단위계획 수립기준 개정('24.4)에 따른 개편된 인센티브 항목 반영	-

■ 상한용적률 인센티브 결정조서: 신설

구분	적용기준	비고
공공시설 기부채납	- 상한용적률 = 허용 or 기준용적률 $\times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + 1.0 \times \alpha \text{건축물} \cdot \text{현금})$ - 인센티브 계수 적용 : 토지 1.3, 건축물 1.0*, 현금 1.0 * 건축물 계수 완화(1.2적용) : 권역생활서비스시설 또는 정책적으로 필요한 시설로서 市도시건축공동위원회에서 인정하는 경우 - 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률 α토지 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 α건축물 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 α현금 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(현금 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 - 공공시설 등 부지제공 면적(기존 건축물 기부채납 시) = 공공시설등 부지 제공면적 $\times$ (공공시설등 제공부지의 부지가액/용적률을 완화받는 부지의 부지가액) - 건축물 환산부지 면적(m^2) = 공공시설등 설치비용(원)/용적률을 완화 받고자하는 부지가액(원/m^2) - 현금 환산부지 면적(m^2) = 현금 기부채납비용(원)/용적률을 완화 받고자하는 부지가액(원/m^2) - 공공기여 - 지역 필요시설 및 생활권계획상 부족기반시설 우선 도입 검토 - 부족 공공시설 중 노후화된 상·하수관로 등 정비를 우선 검토	「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운용 기준적용」 (2023.12.) 및 「서울특별시 지구단위계획수립기준· 관리운영기준 (2024.08)
임대주택 건립 시	관련 법률 및 조례 「공동주택 건립형 지구단위계획 수립」, 「역세권 공공임대주택 건립 및 운영기준」, 「준주거지역 용적률계획 일괄재정비(서울특별시 고시 제2019-313호)」 등 관련 기준에 따름	
지하철입구 등 건물 또는 대지 내 설치 시	- 도시계획조례 제51조제2항에 따라 지하철출입구·환기구·배전함(지하철출입구등)을 건물 또는 대지 내 설치 시 인센티브 제공 - 공공보도의 보행환경 개선과 도시미관 향상을 위하여 지하철출입구 또는 환기구를 건물 또는 대지 내 설치하여 기부채납하거나 구분지상권을 설정하는 경우 - 지하철출입구등 연결을 위한 통로를 설치제공하는 경우(공공도로 상하부 설치) - 완화량은 국토계획법 시행령에 따른 해당 용도지역 용적률의 최대한도 안에서 다음의 산식에 따라 산정 - 대지에 설치할 경우 : 허용*용적률 $\times$ (지하철출입구 또는 환기구의 건폐면적 / 대지면적) 이내 - 건물에 설치할 경우 : 허용*용적률 $\times$ (지하철출입구 또는 환기구의 연면적 / 건물 연면적) 이내 * 용도지역 변경이 없는 지역에서의 허용용적률은 허용용적률 인센티브를 제외한 법적용적률 적용 - 연결통로 공사비 : '공공시설 등 제공 시 인센티브 산정기준'에 따라 공사비를 환산부지면적으로 환산하여 산정하되, 계수는 1.2로 적용	「서울특별시 지구단위계획수립기준· 관리운영기준 (2024.08)

구분	적용기준	비고																																																							
공개공지 등 설치 시	• 공개공지등이란 「건축법」 제43조, 「서울특별시 건축조례」 26조에 따른 공개공지 또는 (실내형)공개공간을 말함 • 용적률 완화 비율은 「서울특별시 건축 조례」 제26조제3항제1호에 따르되, 같은 조 제1항제2호에서 정한 의무면적을 제외하며 완화 범위는 법적용적률의 1.2배 이내로 함 - 산정식 : 허용용적률 + 법적용적률 × {(공개공지등 면적-의무면적)/대지면적} ※ 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우, 법적용적률은 변경 전 용도지역 용적률 적용 • 준공업지역의 경우 산업기능 육성, 보행환경 개선 등 계획유도 항목을 이행하는 조건으로 적용할 수 있음	「서울특별시 지구단위계획수립기준 관리운영기준 (2024.08)																																																							
친환경 항목 적용시	• 친환경 항목 적용시 상한용적률 인센티브(용적률별 용적률 최대한도의 1.2배 이내 적용 가능) - 지구단위계획구역 내에서 서울시 녹색건축물 설계기준에서 정한 친환경건축물 의무인증 기준을 초과 획득한 건축물을 대상으로 한다.(단, 정비사업, 역세권사업, 사전협상제도 등 정책사업 추진을 위해 별도의 용적률 상향 및 공공기여방안 (기준)을 갖고 있는 사업인 경우 해당 계획기준에 따름) - 적용산식: 허용용적률 + 법적용적률 × 2친환경 건축물 인증 완화비율(B) ※ 친환경 건축물 인증 완화비율(β)) 1) ① 및 ② 항목 중복적용 불가 2) ① ~ ③ 항목 중복적용 시 완화비율 최대 15% 적용 3) 장수명주택인증은 관련 조례 개정 후 시행 <table><tr><th colspan="7">① ZEB 인증</th><th colspan="2">② 녹색건축 및 건축물에너지효율 인증</th></tr><tr><td rowspan="2">구분</td><td>ZEB 1</td><td>ZEB 2</td><td>ZEB 3</td><td>ZEB 4</td><td>ZEB 5</td><td colspan="2">에너지효율</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>1++</td><td>1+</td></tr><tr><td>완화 비율</td><td>15%</td><td>14%</td><td>13%</td><td>12%</td><td>11%</td><td>6%</td><td>3%</td></tr></table><table><tr><th colspan="4">③ 재활용 건축자재 사용</th><th colspan="3">④ 장수명주택 인증</th></tr><tr><td colspan="2">재활용 건축자재 사용량의 용적비율</td><td>15% 이상</td><td>20% 이상</td><td>25% 이상</td><td>장수명주택 인증등급</td><td>최우수</td><td>우수</td></tr><tr><td colspan="2">완화비율</td><td>5%</td><td>10%</td><td>15%</td><td>완화비율</td><td>15%</td><td>10%</td></tr></table> ※ 운영기준 (1) 친환경 상한용적률은 지구단위계획내 공공시설 등의 설치가 충분하다고 인정되는 경우 지구단위계획의 결정(경미한 변경)을 통해 적용 (2) 녹색건축물 설계기준 상 의무등급은 인센티브 제공 불가 ※ 예시) ZEB 5등급 의무 대상 : 5등급 완화비율 0%, 4등급 완화비율 12% 적용 (3) 건축물에 대한 준공사용승인·사용허가 신청시 관련 인증등급 등 증빙서류 제출 (4) 서울시 녹색건축물 설계기준 및 관계 법령 개정시 친환경 상한용적률 적용 기준은 해당 변동 내용을 따름	① ZEB 인증							② 녹색건축 및 건축물에너지효율 인증		구분	ZEB 1	ZEB 2	ZEB 3	ZEB 4	ZEB 5	에너지효율							1++	1+	완화 비율	15%	14%	13%	12%	11%	6%	3%	③ 재활용 건축자재 사용				④ 장수명주택 인증			재활용 건축자재 사용량의 용적비율		15% 이상	20% 이상	25% 이상	장수명주택 인증등급	최우수	우수	완화비율		5%	10%	15%	완화비율	15%	10%	「서울특별시 지구단위계획수립기준 관리운영기준 (2024.08)
① ZEB 인증							② 녹색건축 및 건축물에너지효율 인증																																																		
구분	ZEB 1	ZEB 2	ZEB 3	ZEB 4	ZEB 5	에너지효율																																																			
						1++	1+																																																		
완화 비율	15%	14%	13%	12%	11%	6%	3%																																																		
③ 재활용 건축자재 사용				④ 장수명주택 인증																																																					
재활용 건축자재 사용량의 용적비율		15% 이상	20% 이상	25% 이상	장수명주택 인증등급	최우수	우수																																																		
완화비율		5%	10%	15%	완화비율	15%	10%																																																		

구분	적용기준	비고
기타 다른 법률에 따른 상한용적률	- 적용산식: 허용용적률 + 법적용적률 X 용적률 완화 비율 - 법적용적률: 도시계획조례 제48조, 제49조제3항, 제50조제1호 및 제2호와 제51조제2항제2호에 따른 용도지역 용적률 - 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우, 법적용적률은 변경 전 용도지역 용적률을 적용 - 용적률 완화 비율: 해당 법률(기준)에서 정한 용적률 완화 비율 - 관련 법률(기준) 상 의무사항은 인센티브 대상에서 배제하며, 성격이 유사한 계획요소 중복되는 경우 유리한 항목을 선택하여 적용할 수 있으나 중복하여 적용할 수는 없음	「서울특별시 지구단위계획수립기준」 관리 운영기준 (2024.08)

다) 높이 계획: 변경

■ 기정

구분	위치	최고높이	비고
공동주택(고층)	BL17,21,27,32(수서동738),34, 39(일원동711),40,41(수서동712),51,	15층 이하	-
공동주택(중층)	BL14,18,23(일원동735)	5층 이하	
공동주택(저층)	BL19	3층 이하	
단독주택 및 다가구주택	BL1~3, BL5~12, BL30	3층 이하	
단독주택(전통보존가옥)	BL32(수서동739-1)	1층 이하	
상업지역	BL45,46	80m 이하	
	BL42,48,49(수서동725)	100m 이하	
	BL22	41m 이하	
	BL43(수서동714-1,2,3), 44(수서동717,717-1,2)	25m 이하	
	BL43(수서동714,714-4,5,6), 44(수서동717-3,4,6), 49(수서동725-1,2,3),50	30m 이하	
제1종일반주거지역	BL4,15, 29(수서동744,743,743-1),37	16m 이하	
제2종일반주거지역	BL28(수서동750-1), 32(수서동739),32(수서동738-1), 39(일원동711-1)	28m 이하	
제3종일반주거지역	BL13,20,	40m 이하	

주) 공동주택 리모델링의 경우 주택법 시행령 제4조의2의 규정에 따라 주거전용 면적의 10분의 3이내에서, 건축법 제5조에 따라 허가권자가 속한 건축위원회 심의를 거쳐 대지의 조정, 건축선의 지정, 건축물의 건폐율, 건축물의 용적률, 건축물의 높이제한, 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 등의 완화여부와 적용범위를 결정한다.

주) 단독주택 및 다가구주택의 경우 건축법에 의해 피로터 설치시 해당 층(높이)를 주택의 층수(높이)에서 제외한다.

■ 변경

구분		위치	최고높이	비고
제1종 일반주거지역	단독 및 다가구	BL30	16m 이하	-
	단독주택 (전통보존가옥)	BL32(수서동739-1)	5m 이하	-
	그 외지역	BL4, BL15, 29(수서동744, 743,743-1), 37	16m 이하	-
제2종일반주거지역(7층이하)		BL1~3, 5~12, 28(수서동 750-1), 32(수서동738-1)	28m 이하	-
제2종일반주거지역		BL32(수서동 739), 39(일원동711-1)		
제3종일반주거지역		BL13, 20, 52(수서동721-1)	40m 이하	-
일반상업지역	BL22, 43, 44, 45, 46, 49(수서동 725-1, 725-2, 725-3), 50		100m 이하	-
	BL42, 48, 49(수서동 725)		120m 이하	-

주) 단독주택 및 다가구주택의 경우 건축법에 의해 피로티 설치시 해당 층(높이)를 주택의 층수(높이)에서 제외한다.

주) 지구단위계획 상 높이에도 불구하고 비행안전구역 높이제한 우선적용

주) 특별계획구역은 특별계획구역 지침의 높이계획을 따름

■ 높이 결정(변경) 사유서

구분	계획내용	변경사유	비고
변경	일반상업지역 최고높이 완화 (25,30,41,80,100m → 100,120m)	상업지역 개발유도 및 여건변화를 고려한 높이계획 완화	-

■ 건축물의 정남방향일조권 적용구역: 폐지

구분	위치	면적(㎡)	비고
합 계	-	633,320.5	강남구공고 제1993-210호 적용
공동주택용지	BL14,17,18,19,21,23(일원동 735),27,32(수서동 738), 34,39(일원동 711),40,41(수서동 712),51	608,145.1	
단독주택용지	BL1~3,5~12, 30, 32(수서동 739-1)	20,688.8	
근린생활시설용지	BL13, 20, 39(일원동 711-1)	4,486.5	

주) 건축법 제61조 제3항 및 같은 법 시행령 86조 제4항·5항에 의하여 정남방향의 일조기준을 적용

■ 건축물의 정남방향일조권 적용구역 폐지 사유서

구분	변경내용	변경사유
건축물의 정남방향일조권 적용구역	폐지	· 정남방향 일조권을 폐지하고 정북방향 일조권 적용

■ 최고높이 완화항목 및 완화내용

구분	계획내용		비고
	기정	변경	
최고높이 완화	· 기부채납시 $(\text{최고높이}) \times (1 + \text{공공시설부지로 제공하는 면적} \div \text{공공시설을 제공하기전의 대지면적})$	· 최고높이 + 공공시설 등 제공에 따른 인센티브 높이 ≤ 최고높이 1.2배	

주) 완화된 최고높이는 대지별로 지정된 최고높이의 1.2배를 초과할 수 없음

주) 비행안전구역 높이제한 범위내 최고높이 완화가 가능

■ 최고높이 완화항목 및 완화내용 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
공공시설등 기부채납시 최고높이 완화	변경	· 관련 기준 및 지침 개정 등에 따른 변경 내용 반영

5) 건축물 배치계획: 변경
■ 기정

구분		계획내용		비고
		위 치	제거기준	
배치 (건축선)	건축 한계선	· 단독주택 및 다가구주택 도로변	· 폭원 : 1m	
		· 상업지역(일원역 일원) 도로변	· 광평로변 : 6m · 일원동길변 : 6m · 이면부 : 3m	
		· 상업지역(수서역 일원) 도로변	· 광평로변 : 2~3m · 밤고개길변 : 3m · 이면부 : 1~3m	
		· 기타지역 도로변	· 폭원 : 1m~3m	

■ 변경

구분		계 획 내 용		비고
		위 치	제거기준	
배치 (건축선)	건축 한계선	· 단독주택 및 다가구주택 도로변	· 폭원 : 1m	

구분	계 획 내 용		비고
	위 치	제어기준	
	· 상업지역(일원역 일원) 도로변	· 광평로변 : 10m · 일원로변 : 10m · 이면부 : 3m	
	· 상업지역(수서역 일원) 도로변	· 광평로변 : 2~3m · 밤고개로 및 밤고개로1길변 : 2~3m · 이면부 : 1~3m	
	· 기타지역 도로변	· 폭원 : 1~3m	

주) 특별계획구역은 특별계획구역 지침의 건축물 배치계획을 따름

■ 건축물 배치 결정(변경) 사유서

구분	계획내용	변경사유	비고
변경	· 상업지역(일원역 일원) 광평로변 및 일원로변 건축한계선 확대 (6m → 10m)	· 광평로변 그린네트워크 조성에 따라 일원역 일대 일반상업지역 건축선 10m로 확대 및 전면공지 조성	-

6) 건축물의 형태계획: 변경없음

■ 건축물 형태 결정조서

구분	제어요소	제어기준	적용내용
형태	고층부 탑상형	-	· 상업지역내 고층부 탑상형이 표기된 대지에는 10층 이상 건축물의 경우 5층 이상 부분에 대해 탑상형 권장
외관	피로티 설치	-	· 단독주택지내(일원동) 피로티구조 설치시 전면도로 또는 보도와 단차없이 일체형으로 조성
	1층부	-	· 폭20m이상의 도로에 면한 건축물의 1층 벽면은 50%이상을 투시벽으로 처리
			· 건축물의 1층 개구부 및 1층부 창문은 안쪽으로 개폐되도록 설치
			· 간선도로에 면한 건축물은 간선도로 1층 개구부가 없는 벽면을 설치하지 않도록 함
옥외 광고물	외벽	-	· 건축물의 외벽은 원칙적으로 골조가 노출되어서는 안됨
			· 외벽 재료는 반사유리 등의 반사성 재료의 사용을 금지
	강남구 옥외 광고물 등의 특정구역 지정 및 표시제한·원화고시 (강남구고시 제2008-33호) 및 서울특별시 옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시제한 고시 (서울시고시 제2017-490호)를 준용	유형	· 가로형, 돌출형
		색채	· 빨간색, 주황색, 노란색 등의 원색 사용금지
		수량	· 업소당1개
		위치	· 가로형 간판 : 3층이하 · 돌출형 간판 : 5층이하
		규격	가로형 · 가로 : 당해 업소 전면폭 80%이내

구분	제어요소	제거기준	적용내용
			· 세로 : 판류형 0.8이내 입체(문자)형 0.45m이내
			· 돌출폭 : 0.8이내 · 개별크기 : 1개층높이 이하 ※ 건물폭이 20m이상인 경우 건물 양측 허용
		문자 이디어그램	· 옥외광고물 DB 폰트 및 이디어그램 권장
		조명	· 직접조명, 점멸, 화면전환방식 금지 · 광원에 커버를 씌워 간접조명으로 표시
		연립형 가로형간판	· 면적 : 개별업소당 0.5㎡ 이내, 최대 8㎡이내 · 입점업소가 많아 개별가로형 간판 표시 불가능시 · 상호명 등 핵심내용만 표기

주) 특별계획구역은 특별계획구역 지침의 건축물의 형태계획을 따름

7) 공동주택 리모델링에 관한 사항: 변경없음

■ 공동주택 리모델링 결정조서

구분	위치	계획내용
공동주택용지	BL14,17,18,19,21,23(일원동 735), 27,32(수서동 738),34,39(일원동 711), 40,41(수서동 712),51, 52(수서동721-1)	· 공동주택 리모델링의 경우 「주택법」 제2조의 규정에 따라 주거전용 면적의 30%이내에서, 「건축법」 제5조에 따라 허가권자가 속한 건축위원회 심의를 거쳐 대지의 조경, 건축선의 지정, 건축물의 건폐율, 건축물의 높이제한, 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 재산 등의 완화여부와 적용범위를 결정한다. (단, 용적률의 경우 서울시에서 정한 기준을 적용하며, 향후 관련법 개정 등 기준 변경시 변경된 기준을 준수)

3. 기타 사항에 관한 결정조서

1) 대지내 공지 및 통로에 관한 결정: 변경

■ 기정

구분	계획내용		비고
	위치	제거기준	
전면공지	· 공동주택용지를 제외한 전구역 도로에 접한 대지	· 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 : 1m ~ 6m	
공개공지	· 일원역 지하철출입구 주변	· 주요 경관 및 보행결절점에 경관향상 및 오픈스페이스의 확보를 위하여 공개공지 조성	
쌈지형 공지	· 수서역	· 역사와 인접한 건물에 대해 역 이용의 편리성 및 쾌적한 공간 확보 를 위해 쌈지형 공지 지정 - 45㎡이상 확보(최소폭 5m이상)	

■ 변경

구 분	계획내용		비고
	위 치	제어기준	
전면공지	· 공동주택용지를 제외한 전구역 도로에 접한 대지	· 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 : 1m ~ 10m	
공개공지	· 일원역 지하철출입구 주변	· 주요 경관 및 보행결절점에 경관향상 및 오픈스페이스의 확보를 위하여 공개공지 조성	
쌈지형 공지	· 수서역	· 역사와 인접한 건물에 대해 역 이용의 편리성 및 쾌적한 공간 확보를 위해 쌈지형 공지 지정 - 45㎡ 이상 확보(최소폭 5m이상)	

주) 특별계획구역은 특별계획구역 지침의 대지내 공지 및 통로계획을 따름

■ 대지내 공지에 관한 결정(변경) 사유서

구분	계획내용	변경사유	비고
변경	· 전면공지 폭원 변경 (1~6m → 1~10m)	· 광평로변 그린네트워크 구축을 위한 보행공간 확충	-

2) 차량동선 및 주차계획에 관한 결정: 변경없음

■ 차량동선 및 주차계획에 관한 결정조서

구 분	계획내용		비고
	위 치	제어기준	
차량출입 불허구간	· 광평로변 공동주택지를 제외한 대지	· 원활한 교통소통과 보행활성화를 위하여 간선도로에서 개별 필지로의 직접 차량 진출입 불허	
주차출입구	· 이면부	· 간선변의 잦은 진출입으로 인한 교통체증을 최소화하기 위하여 이면부에 주차출입구 조성	

주) 특별계획구역은 특별계획구역 차량동선 및 주차계획을 따름

3) 경관 및 환경친화적인 요소에 관한 결정: 변경

■ 기정

구 분	계획내용	비고
옥상녹화	· 서울시 보급형 옥상녹화 조성기법(2001.10) 및 서울시 '친환경 지구단위계획실현 제고방안(2007.12)' 내용 준용	
벽면녹화	· '서울시 도시구조물 벽면녹화 활성화' 기법에 의하여 설치토록 권장	
생태면적률	· 건축물의 신축시 '서울시 생태면적률 도시계획적용 편람(2004.6)' 및 '서울시 생태면적률 도시계획활용 개선방안(2007.12)' 내용 준용	
옥외광고물	· '서울특별시 옥외광고물조례' 및 '강남구 옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시제한·완화고시(강남구고시 제 2008-33호)를 준용	

구 분	계획내용	비고
빛물이용시설	· 서울특별시 빛물저수조 설치 및 관리기준, 서울특별시 빛물저수조 설치지침, 서울시 '친환경 지구단위계획실현 제고 방안(2007.12)') 내용에 따라 설치하도록 권장	
신·재생 에너지시설	· '신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급촉진법령' 및 '신에너지 및 재생에너지 지원·설치·관리에 관한 기준 (산자부고시 제2007-52)', 서울시 '친환경 지구단위계획실현 제고 방안(2007.12)' 내용에 따라 시설을 설치할 것을 권장	
야간경관조명	· 상업지역 간선변 10층이상 건축물은 건물전면 및 옥상부에 야간경관조명의 설치권장 · 옥외에 설치하는 환경조형물의 경우에도 야간경관 조명 설치권장	

■ 변경

구 분	계획내용	비고
옥상녹화	· 「서울특별시 옥상녹화 활성화 기본계획」, 「서울특별시 옥상녹화 가이드라인(2017)」, 「조경기준(국토교통부고시 제2021-1778호, 2022. 1. 7.)」 내용 준용	
벽면녹화	· 「서울특별시 도시구조물 벽면녹화 기법」, 「조경기준(국토교통부고시 제2021-1778호, 2022. 1. 7.)」 내용 준용	
생태면적률	· 「서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침」 내용 준용	
옥외광고물	· 「옥외광고물법」 및 「서울특별시 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례」, 서울시 옥외광고물 가이드라인 내용 준용	
빛물이용시설	· 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」, 「서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례」 등 관련 법률 및 「서울특별시 빛물관리 기본계획」 내용 준용	
신·재생 에너지시설	· 신·재생에너지 설비 등을 「서울특별시 녹색건축물 설계기준」 내용 준용	
야간경관조명	· 상업지역 간선변 10층이상 건축물은 건물전면 및 옥상부에 야간경관조명의 설치권장 · 옥외에 설치하는 환경조형물의 경우에도 야간경관 조명 설치권장	

주) 옥외 광고물의 설치제한 기준은 「서울특별시 옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시제한·원화(2004-158호)」의 기준을 따라야 하며, 그 외 사항에 대해서는 관련법규의 규정에 의한다.

■ 경관 및 환경친화적인 요소에 관한 결정(변경)사유서

구분	계획내용	변경사유	비고
변경	· 경관 및 환경친화적인 요소에 대한 변경	· 관련 기준 및 지침 개정 등에 따른 변경 내용 반영	-

④ 특별계획구역에 관한 결정

1. 특별계획구역결정 : 신설

1) 특별계획구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	특별계획구역 1	일원동 711 일대	-	증) 80,844.0	80,844.0	수서1단지
신설	특별계획구역 2	수서동 707 일대	-	증) 55,819.5	55,819.5	수서주공 1단지
신설	특별계획구역 3	수서동 708 일대	-	증) 27,562.9	27,562.9	수서삼익
신설	특별계획구역 4	수서동 712 일대	-	증) 27,123.3	27,123.3	수서한아름
신설	특별계획구역 5	수서동 723 일대	-	증) 31,468.9	31,468.9	수서6단지
신설	특별계획구역 6	수서동 736 일대	-	증) 33,184.8	33,184.8	신동아
신설	특별계획구역 7	수서동 738 일대	-	증) 14,805.8	14,805.8	수서동익
신설	특별계획구역 8	수서동 747 일대	-	증) 32,365.0	32,365.0	수서삼성
신설	특별계획구역 9	수서동 746 일대	-	증) 37,379.9	37,379.9	까치마을
신설	특별계획구역 10	일원동 716 일대	-	증) 34,776.6	34,776.6	목련타운
신설	특별계획구역 11	일원동 718 일대	-	증) 33,997.9	33,997.9	샘터마을
신설	특별계획구역 12	일원동 719 일대	-	증) 34,048.6	34,048.6	푸른마을
신설	특별계획구역 13	일원동 735 일대	-	증) 41,144.7	41,144.7	일원가람
신설	특별계획구역 14	일원동 734 일대	-	증) 63,063.2	63,063.2	상록수
신설	특별계획구역 15	일원동 739 일대	-	증) 25,386.7	25,386.7	청솔빌리지
신설	특별계획구역 16	일원동 731 일대	-	증) 47,768.7	47,768.7	한솔마을
신설	특별계획구역 17	수서동 737 일대	-	증) 12,102.7	12,102.7	-

■ 특별계획구역 결정(변경) 사유서

구분	계획내용	변경사유	비고
신설	· 특별계획구역 결정 (1~17 구역)	· 재건축시기가 도래한 노후 아파트의 선제적 관리를 위한 특별계획구역 지정 (특별계획구역 1~16) · 미집행 학교공지의 장래 활용성을 고려하여 특별계획구역으로 지정 (특별계획구역 17)	-

2) 특별계획구역 계획지침

■ 특별계획구역 1 - 수서1단지

구 분		내 용	비 고
위 치		· 서울특별시 강남구 일원동 711번지 일대	
구역면적		· 80,844.0㎡	
용도지역·지구		· 제3종일반주거지역	
공공시설 등 계획		· 지역필요시설은 세부개발계획 수립 시 수요 등을 고려하여 결정	
용도 계획	지정용도	· 아파트 및 부대복리시설	
	불허용도	· 교육환경보호구역 내 금지업소	
건축물 밀도	건폐율	· 50% 이하	
	용적률 (기준/허용/상한)	· 210% / 230% / 250%	
	높 이	· 최고 105m이하 · 비행안전구역 제한높이 이하 · 탄천 연접부로 갈수록 낮아지는 높이계획 · 일원동 647 일대 저층주거지와 조화로운 높이계획 수립	
건축선	건축한계선	· 대지경계선에서부터 3m	
대지내 공지	공공보행통로	· 주진입로~녹지 및 공공시설 연계 공공보행통로 지정 (폭 10m)	
건축물 형태 및 배치		· 탄천변 입면특화구간 건축물 형태계획 특화	
커뮤니티시설 등 배치		· 커뮤니티시설 등 배치 시 주요(간선)가로 및 공공보행통로변으로 배치	
교통 처리	차량출입 불허구간	· 광평로변 및 각각부대지의 차량출입불허구간 설정 · 차량출입불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성	
	주차출입구	· 간선변의 잦은 진출입으로 인한 교통체증을 최소화하기 위하여 이면부에 주차출입구 조성	
기타	친환경	· 에너지제로빌딩 5등급 이상 권장	
	세대계획	· 세부개발계획 수립 시 1~2인가구증가 등 인구여건 변화를 고려한 다양한 주택공급계획 권장 · 공공/민간 사업주체별 분리개발 시 획지분할가능 - 범위 및 사업방식은 향후 세부개발계획 수립시 결정	

구 분		내 용	비 고
	이주대책	· 노후임대주택 재정비 시 임대주택 신규매입, 공가활용, 민간임대주택 활용 등을 바탕으로 한 이주대책을 우선 수립하여 관련부서와 협의할 것 · 거주자 설문조사 등을 반영한 이주 범위 기준을 수립하여 이주 주택확보, 임시 이주주택 임대료 등 검토	

※ 공공주택특별법에 따라 사업추진 시 용도지역, 용적률, 높이 등은 해당 기준 및 계획에 따른다.

■ 특별계획구역 2- 수서주공1단지

구 분		내 용	비 고
위 치		· 서울특별시 강남구 수서동 707번지 일대	
구역면적		· 55,819.5㎡	
용도지역·지구		· 제3종일반주거지역	
공공시설 등 계획		· 당초 단지 중앙의 어린이공원을 밤고개로 변으로 위치이동 및 재조성 · 지역 필요시설은 세부개발계획 수립 시 수요 등을 고려하여 결정	
용도 계획	지정용도	· 아파트 및 부대복리시설	
	불허용도	· 교육환경보호구역 내 금지업소	
건축물 밀도	건폐율	· 50% 이하	
	용적률 (기준/허용/상한)	· 210% / 230% / 250%	
	높 이	· 최고 105m이하 · 비행안전구역 제한높이 이하 · 탄천 연접부로 갈수록 낮아지는 높이계획 · 학교 일조 수인한도 내 높이계획	
건축선	건축한계선	· 밤고개로, 광평로51길변 3m · 대지경계선에서부터 3m	
대지내 공지	공공보행통로	· 밤고개로 ~ 학교 연결 공공보행통로 지정 (폭 10m)	
건축물 형태 및 배치		· 탄천변수변입면특화구간건축물 형태계획 특화	
커뮤니티시설 등 배치		· 커뮤니티시설 등 배치 시 주요(간선)가로 및 공공보행통로변으로 배치	
교통 처리	차량출입 불허구간	· 광평로변및 각각부 대지의 차량출입 불허구간설정 · 차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성	

구 분		내 용	비 고
	주차출입구	· 간선변의 잦은 진출입으로 인한 교통체증을 최소화하기 위하여 이면부에 주차출입구 조성	
기타	친환경	· 에너지제로빌딩 5등급 이상 권장	
	세대계획	· 세부개발계획 수립 시 1~2인 가구증가 등 인구여건 변화를 고려한 다양한 주택공급계획 권장	
	이주대책	· 노후임대주택 재정비 시 임대주택 신규매입, 공가활용, 민간임대주택 활용 등을 바탕으로 한 이주대책을 우선 수립하여 관련부서와 협의할 것 - 거주자 설문조사 등을 반영한 이주 범위 기준을 수립하여 이주 주택확보, 임시 이주주택 임대료 등 검토	

※ 공공주택특별법에 따라 사업추진 시 용도지역, 용적률, 높이 등은 해당 기준 및 계획에 따른다.

■ 특별계획구역 3 - 수서삼익

구 분			내 용	비 고
위 치			· 서울특별시 강남구 수서동 708번지 일대	
구역면적			· 27,562.9㎡	
용도지역·지구			· 제3종일반주거지역 ※ 준주거지역으로의 상향을 검토하되, 세부개발계획(정비계획) 수립 시 도시계획위원회 심의를 통해 결정 (기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지)	
공공시설 등 계획	3종 유지시	-	· 밤고개로 폭원확장 3m 이내 (우회전 전용차로 개설, 기존 보도폭원 유지) · 지역필요시설은 세부개발계획 수립 시 수요 등을 고려하여 결정	
	준주거 상향시	· 공공기여 10%		
용도 계획	지정 용도	3종 유지시	· 아파트 및 부대복리시설	
		준주거 상향시	· 아파트 및 부대복리시설 · 비주거용도 건축면적 10% 이상 - 업무시설, 판매시설, 근린생활시설	
	권장 용도	3종 유지시	-	
		준주거 상향시	· 업무시설(오피스텔 제외), 판매시설 · 저층부 가로활성화용도 (근린생활시설)	
	불허용도		· 교육환경보호구역 내 금지업소	
건축물 밀도	건폐율	3종 유지시	· 50%이하	

구 분			내 용	비 고
		준주거 상향시	· 60%이하	
	용적률 (기준/허용/상향)	3종 유지시	· 210%이하 / 230%이하 / 250%이하	
		준주거 상향시	· 210%이하 / 230%이하 / 400%이하	
	높 이	3종 유지시	· 최고 105m 이하 · 비행안전구역 제한높이 이하	
		준주거 상향시	· 복합 120m 이하, 주거 105m 이하 · 비행안전구역 제한높이 이하	
건축선	건축한계선		· 대지경계선에서부터 3m · 밤고개로1길, 광평로51길변 3m	
대지내 공지	공공보행통로		· 밤고개로 ~ 학교 연결 공공보행통로지정 (폭 10m)	
건축물 형태 및 배치			—	
커뮤니티시설 등 배치			· 커뮤니티시설 등 배치 시 주요(간선)가로 및 공공보행통로변으로 배치	

구 분			내 용	비 고
교통 처리	차량출입 불허구간		· 광평로변 및 각각부대지의 차량출입불허구간 설정 · 차량출입불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성	
	주차출입구		· 간선변의 잦은 진출입으로 인한 교통체증을 최소화하기 위하여 이면부에 주차출입구 조성	
기타	친환경		· 에너지제로빌딩 5등급 이상 권장	
	지하연결통로		· 준주거상향시 수서역과 연결되는 지하연결통로 계획 수립 (지하연결통로 폭원 6m 이상 조성)	
	세대계획		· 세부개발계획 수립 시 1~2인가구 증가 등 인구여건 변화를 고려한 다양한 주택공급계획 권 장	

※ 세부개발계획(정비계획) 수립시 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따른다.

[밤고개로 차로 조정계획]

- 밤고개로 1차로 확폭 (수서역사거리 ~ 수서IC 방면 우회전 차로 신설)
- 폭 3m, 연장 210m (밤고개로변 완충녹지 축소 후 차로 및 보도 확보)
- ※ 향후 개발시 수서택지개발지구 지구단위계획 교통영향평가 종합개선안도를 참고하여 조성

밤고개로 현황	개선안
밤고개로(30m)	밤고개로(30m)

- 이하여백 -

■ 특별계획구역 4 - 수서한아름

구 분		내 용	비 고
위 치		· 서울특별시 강남구 수서동 712번지 일대	
구역면적		· 27,123.3㎡	
용도지역·지구		· 제3종일반주거지역 ※ 역세권 일대 세부개발계획(정비계획) 수립 시 도시 및 주거환경 정비기본계획에 따른 입지 여건, 공공기여 등을 고려하여 도시계획 위원회의 심의를 통해 용도지역 조정 가능	
공공시설 등 계획		· 지역필요시설은 세부개발계획 수립 시 수요 등을 고려하여 결정	
용도 계획	지정용도	· 아파트 및 부대복리시설	
	불허용도	· 교육환경보호구역 내 금지업소	
건축물 밀도	건폐율	· 50% 이하	
	용적률 (기준/허용/상한)	· 210% / 230% / 250%	
	높 이	· 최고 105m이하 · 비행안전구역 제한높이 이하 · 탄전연접부로갈수록 낮아지는 높이계획 · 학교 일조 수인한도 내 높이계획	
건축선	건축한계선	· 방고개로1길, 광평로51길변 3m · 대지경계선에서부터 3m	
대지내공지	공공보행통로	—	
건축물 형태 및 배치		· 탄전변 수변입면특화구간 건축물 형태계획 특화	
커뮤니티시설 등 배치		· 커뮤니티시설 등 배치 시 주요(간선)가로 및 공공보행통로변으로 배치	
교통 처리	차량출입 불허구간	· 광평로변 및 각각부대지의 차량출입 불허구간 설정 · 차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성	
	주차출입구	· 간선변의 잦은 진출입으로 인한 교통체증을 최소화하기 위하여 이면부에 주차출입구 조성	
기타	친환경	· 에너지제로빌딩 5등급 이상 권장	
	세대계획	· 세부개발계획 수립 시 1~2인가구증가 등 인구여건 변화를 고려한 다양한 주택공급계획 권장	

※ 세부개발계획(정비계획) 수립시 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따른다.

■ 특별계획구역 5 - 수서6단지

구 분		내 용		비 고
위 치		· 서울특별시 강남구 수서동 723번지 일대		
구역면적		· 31,468.9㎡		
용도지역 · 지구		· 제3종일반주거지역 ※ 상업지역으로의 상향을 검토하되, 노후임대 재정비시 관련 위원회 심의를 통해 상향 가능 (기반시설의 경우 기존 용도지역 유지)		
공공시설 등 계획		3종 유지시	-	· 지역필요시설은 세부개발계획 수립 시 수요 등을 고려하여 결정 · 당초 단지 중앙의 어린이공원을 광 평로변으로 위치이동 및 재조성
		일반상업 상향시	· 공공기여: 도시계획변경 사전협상 등 준용 - 공공기여시설은 산업지원을 위한 공공임대업무, 공공임대상가, 지역필요시설로 공급 권장	
용도 계획	지정 용도	3종 유지시	· 아파트 및 부대복리시설	
		일반상업 상향시	· 용적률 20% 이상 산업지원 용도 - 업무시설 (오피스텔 제외), 문화 및 집회시설 - 근린생활시설, 교육연구시설 · 주거용도 (임대주택 포함)	
	권장 용도	3종 유지시	-	
		일반상업 상향시	· 업무시설(오피스텔 제외), 판매시설 · 저층부 가로활성화용도(근린생활시설)	연면적 20% 이상 확보, 지정용도 중복제외
	불허용도		· 교육환경보호구역 내 금지업소	
건축물 밀도	건폐율	3종 유지시	· 50%이하	
		일반상업 상향시	· 60%이하	
	용적률 (기준/허용/상향)	3종 유지시	· 210% / 230% / 250%	
		일반상업 상향시	· 250% / 610% / 800%	
	높 이	3종 유지시	· 최고 105m 이하 · 비행안전구역 제한높이 이하	
		일반상업 상향시	· 복합 120m 이하, 주거 105m이하 · 비행안전구역 제한높이 이하	
건축선	건축한계선		· 대지경계선에서부터 3m · 광평로, 광평로56길변 10m - 광평로 56길변 전면공지는 차로형 전면공지로 조성 가능	
대지내공지	공공보행통로		-	
건축물 형태 및 배치		· 광평로, 광평로56길변 보행친화적 공간 조성을 위한 건축배치 · 수서역 일대 독창적 랜드마크 형태계획 및 주동디자인 특화		
커뮤니티시설 등 배치		· 커뮤니티시설 등 배치 시 주요(간선)가로 및 공공보행통로변으로 배치		

구 분		내 용	비 고
교통 처리	차량출입 불허구간	· 광평로변 및 각각부 대지의 차량출입 불허구간설정 · 차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성	
	주차출입구	· 간선변의 잦은 진출입으로 인한 교통체증을 최소화하기 위하여 이면부에 주차출입구 조성	
기타	친환경	· 에너지제로빌딩 5등급 이상 권장	
	세대계획	· 세부개발계획 수립 시 1~2인가구 증가 등 인구여건 변화를 고려한 다양한 주택공급계획 권 장	
	지하연결통로	· 상업지역 상향시 수서역과 연결되는 지하연결통로 계획 수립 (지하연결통로 폭원 6m이상 조성)	
	이주계획	· 노후임대주택재정비 시 임대주택 신규매입, 공가활용, 민간임대주택 활용 등을 바탕으로 한 이주대책 우선적 수립하여 관련부서와 협의할 것 - 거주자 설문조사 등을 반영한 이주 범위 기준을 수립하여 이주 주택확보, 임시 이주주택 임 대료 등 검토	

※ 공공주택특별법에 따라 사업추진 시 용도지역, 용적률, 높이 등은 해당 기준 및 계획에 따른다.

— 이하여백 —

■ 특별계획구역 6 - 신동아

구 분		내 용	비 고
위 치		· 서울특별시 강남구 수서동 736번지 일대	
구역면적		· 33,184.8㎡	
용도지역·지구		· 제3종일반주거지역 ※ 역세권 일대 세부개발계획(정비계획) 수립 시 도시및주거환경정비기본계획에 따른 입지여건, 공공기여 등을 고려하여 도시계획위원회 심의를 통해 용도지역 조정 가능	
공공시설 등 계획		· 당초 단지 중앙의 어린이 공원을 광평로변으로 위치이동 및 재조성 · 공원 의무조성단지일 경우 의무면적의 신규공원 설치 ※ 공원녹지의 구체적 위치와 규모는 정비계획 수립 시 이용수요 및 여건변화 등을 고려하여 결정 · 지역필요시설은 세부개발계획 수립 시 수요 등을 고려하여 결정	
용도계획	지정용도	· 아파트 및 부대복리시설	
	불허용도	· 교육환경보호구역 내 금지업소	
건축물밀도	건폐율	· 50% 이하	
	용적률 (기준/허용/상한)	· 210%이하 / 230%이하 / 250%이하	
	높이	· 최고 105m 이하 · 비행안전구역 제한높이 이하	
건축선	건축한계선	· 광평로변 전면공지 확보 건축한계선 10m · 대지경계선에서부터 3m	
대지내공지	공공보행통로	-	
건축물 형태 및 배치		· 광평로변 보행친화적 공간 조성을 위한 건축배치	
커뮤니티시설 등 배치		· 커뮤니티시설 등 배치 시 주요(간선)가로 및 공공보행통로변으로 배치	
교통처리	차량출입 불허구간	· 광평로변 및 각각부대지의 차량출입 불허구간 설정 · 차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성	
	주차출입구	· 간선변의 잦은 진출입으로 인한 교통체증을 최소화하기 위하여 이면부에 주차출입구 조성	
기타	친환경	· 에너지제로빌딩 5등급 이상 권장	
	세대계획	· 세부개발계획 수립 시 1~2인가구증가 등 인구여건 변화를 고려한 다양한 주택공급계획 권장	

※ 세부개발계획(정비계획) 수립시 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따른다.

■ 특별계획구역 7 - 수서동익

구 분		내 용	비 고
위 치		· 서울특별시 강남구 수서동 738번지 일대	
구역면적		· 14,805.8㎡	
용도지역·지구		· 제3종일반주거지역 ※ 역세권 일대 세부개발계획(정비계획) 수립 시 도시및주거환경정비기본계획에 따른 입지여건, 공공기여 등을 고려하여 도시계획위원회 심의를 통해 용도지역 조정 가능	
공공시설 등 계획		· 지역필요시설은 세부개발계획 수립 시 수요 등을 고려하여 결정	
용도 계획	지정용도	· 아파트 및 부대복리시설	
	불허용도	· 교육환경보호구역 내 금지업소	
건축물 밀도	건폐율	· 50% 이하	
	용적률 (기준/허용/상한)	· 210%이하 / 230%이하 / 250%이하	
	높 이	· 최고 105m 이하 · 비행안전구역 제한높이 이하	
건축선	건축한계선	· 광평로변 전면공지 확보 건축한계선 10m · 대지경계선에서부터 3m	
대지내공지	공공보행통로	-	
건축물 형태 및 배치		· 광평로변 보행친화적 공간 조성을 위한 건축배치	
커뮤니티시설 등 배치		· 커뮤니티시설 등 배치 시 주요(간선)가로 및 공공보행통로변으로 배치	
교통 처리	차량출입 불허구간	· 광평로변 및 각각부 대지의 차량출입 불허구간 설정 · 차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성	
	주차출입구	· 간선변의 잦은 진출입으로 인한 교통체증을 최소화하기 위하여 이면부에 주차출입구 조성	
기타	친환경	· 에너지제로빌딩 5등급 이상 권장	
	세대계획	· 세부개발계획 수립 시 1~2인가구증가 등 인구여건 변화를 고려한 다양한 주택공급계획 권장	

※ 세부개발계획(정비계획) 수립시 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따른다

■ 특별계획구역 8 - 수서삼성

구 분		내 용	비고
위 치		· 서울특별시 강남구 수서동 747번지 일대	
구역면적		· 32,365.0㎡	
용도지역·지구		· 제3종일반주거지역 ※ 역세권 일대 세부개발계획(정비계획) 수립 시 도시및주거환경정비기본계획에 따른 입지여건, 공공기여 등을 고려하여 도시계획위원회 심의를 통해 용도지역 조정 가능	
공공시설 등 계획		· 광평로31길 : 18m (구역내 3m확폭) · 당초 단지 중앙의 어린이공원을 광평로변으로 위치이동 및 재조성 ※ 공원녹지의 구체적 위치와 규모는 정비계획 수립 시 이용수요 및 여건변화 등을 고려하여 결정 · 지역필요시설은 세부개발계획 수립 시 수요 등을 고려하여 결정	
용도 계획	지정용도	· 아파트 및 부대복리시설	
	불허용도	· 교육환경보호구역 내 금지업소	
건축물 밀도	건폐율	· 50% 이하	
	용적률 (기준/허용/상한)	· 210%이하 / 230%이하 / 250%이하	
	높 이	· 최고 105m 이하 · 비행안전구역 제한높이 이하	
건축선	건축한계선	· 광평로변 전면공지 확보 건축한계선 10m · 대지경계선에서부터 3m	
대지내공지	공공보행통로	-	
건축물 형태 및 배치		· 광평로변 보행친화적 공간 조성을 위한 건축배치	
커뮤니티시설 등 배치		· 커뮤니티시설 등 배치 시 주요(간선)가로 및 공공보행통로변으로 배치	
교통 처리	차량출입 불허구간	· 광평로변 및 각각부 대지의 차량출입 불허구간 설정 · 차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성	
	주차출입구	· 간선변의 잦은 진출입으로 인한 교통체증을 최소화하기 위하여 이면부에 주차출입구 조성	
기타	친환경	· 에너지제로빌딩 5등급 이상 권장	

※ 세부개발계획(정비계획) 수립시 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따른다.

■ 특별계획구역 9 - 까치마을

구 분		내 용	비 고
위 치		· 서울특별시 강남구 수서동 746번지 일대	
구역면적		· 37,379.9㎡	
용도지역·지구		· 제3종일반주거지역 ※ 역세권 일대 세부개발계획(정비계획) 수립 시 도시및주거환경정비기본계획에 따른 입지여건, 공공기여 등을 고려하여 도시계획위원회 심의를 통해 용도지역 조정 가능	
공공시설 등 계획		· 광평로31길 : 18m(구역내 3m확폭) · 광평로19길 : 18m(도로중심선기준 양측 1.5m확폭) · 당초 단지 중앙의 어린이공원을 광평로변으로 위치이동 및 재조성 · 공원 의무조성단지일 경우 의무면적의 신규공원 설치 ※ 공원녹지의 구체적 위치와 규모는 정비계획 수립 시 이용수요 및 여건변화 등을 고려하여 결정 · 지역필요시설은 세부개발계획 수립 시 수요 등을 고려하여 결정	
용도 계획	지정용도	· 아파트 및 부대복리시설	
	불허용도	· 교육환경보호구역 내 금지업소	
건축물 밀도	건폐율	· 50% 이하	
	용적률 (기준/허용/상한)	· 210%이하 / 230%이하 / 250%이하	
	높 이	· 최고 105m 이하 · 비행안전구역 제한높이 이하	
건축선	건축한계선	· 대지경계선에서부터 3m · 광평로변 전면공지 확보 건축한계선 10m · 광평로19길변 건축한계선 5m	
대지내 공지	공공보행통로	—	
	공개공지	· 광평로19길변으로 공개공지 설치 ※ 공개공지의 구체적 위치와 규모는 세부개발계획 수립 시 이용수요 및 여건변화 등을 고려하여 결정	
건축물 형태 및 배치		· 대모산 조망을 위한 통경구간 조성 (지구통경축, 폭 5m / 내부통경축 공원조성) · 광평로변 보행친화적 공간 조성을 위한 건축배치	
커뮤니티시설 등 배치		· 커뮤니티시설 등 배치 시 주요(간선)가로 및 공공보행통로변으로 배치	
교통 처리	차량출입 불허구간	· 광평로변 및 각각부 대지의 차량출입 불허구간 설정 · 차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성	
	주차출입구	· 간선변의 잦은 진출입으로 인한 교통체증을 최소화하기 위하여 이면부에 주차출입구 조성	
기타	친환경	· 에너지제로빌딩 5등급 이상 권장	

※ 세부개발계획(정비계획) 수립시 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따른다.

■ 특별계획구역 10 - 목련타운

구 분		내 용	비 고
위 치		· 서울특별시 강남구 일원동 716번지 일대	
구역면적		· 34,776.6㎡	
용도지역·지구		· 제3종일반주거지역 ※ 역세권 일대 세부개발계획(정비계획) 수립 시 도시및주거환경정비기본계획에 따른 입지여건, 공공기여 등을 고려하여 도시계획위원회 심의를 통해 용도지역 조정 가능	
공공시설 등 계획		· 일원로13길 : 18m (구역내 3m확폭) · 광평로19길 : 18m (도로중심선기준 양측 1.5m확폭) · 지역필요시설은 세부개발계획 수립 시 수요 등을 고려하여 결정	
용도 계획	지정용도	· 아파트 및 부대복리시설	
	불허용도	· 교육환경보호구역 내 금지업소	
건축물 밀도	건폐율	· 50% 이하	
	용적률 (기준/허용/상한)	· 210%이하 / 230%이하 / 250%이하	
	높 이	· 최고 105m 이하 · 비행안전구역 제한높이 이하	
건축선	건축한계선	· 광평로변 전면공지 확보 건축한계선 10m · 일원로변 건축한계선 10m · 대지경계선에서부터 3m · 광평로19길변 건축한계선 5m	
	공공보행통로	—	
대지내 공지	공개공지	· 광평로 19길변으로 공개공지 설치 ※ 공개공지의 구체적 위치와 규모는 세부개발계획 수립 시 이용수요 및 여건변화 등을 고려하여 결정	
건축물 형태 및 배치		· 광평로변 가로대응형 배치구간 (폭 10m) - 향후 세부개발계획(정비계획) 수립 시 가로대응형 배치구간의 위치, 폭원 변경 가능 · 대모산 조망을 위한 통경구간 조성 (지구조망축, 폭 10m / 지구통경축, 폭 5m) · 광평로변 보행친화적 공간 조성을 위한 건축배치	
커뮤니티시설 등 배치		· 커뮤니티시설 등 배치 시 주요(간선)가로 및 공공보행통로변으로 배치	
교통 처리	차량출입 불허구간	· 광평로변 및 각각부 대지의 차량출입 불허구간 설정 · 차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성	
	주차출입구	· 간선변의 잦은 진출입으로 인한 교통체증을 최소화하기 위하여 이면부에 주차출입구 조성	
기타	친환경	· 에너지제로빌딩 5등급 이상 권장	

※ 세부개발계획(정비계획) 수립시 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따른다.

■ 특별계획구역 11 - 샘터마을

구 분		내 용	비 고
위 치		· 서울특별시 강남구 일원동 718번지 일대	
구역면적		· 33,997.9㎡	
용도지역·지구		· 제3종일반주거지역 ※ 역세권 일대 세부개발계획(정비계획) 수립 시 도시및주거환경정비기본계획에 따른 입지여건, 공공기여 등을 고려하여 도시계획위원회 심의를 통해 용도지역 조정 가능	
공공시설 등 계획		· 일원로14길 : 18m (구역내 3m확폭) · 당초 단지 중앙의 어린이공원을 광평로변으로 위치이동 및 재조성 ※ 공원녹지의 구체적 위치와 규모는 세부개발계획 수립 시 이용수요 및 여건변화 등을 고려하여 결정 · 지역필요시설은 세부개발계획 수립 시 수요 등을 고려하여 결정	
용도 계획	지정용도	· 아파트 및 부대복리시설	
	불허용도	· 교육환경보호구역 내 금지업소	
건축물 밀도	건폐율	· 50% 이하	
	용적률 (기준/허용/상한)	· 210%이하 / 230%이하 / 250%이하	
	높 이	· 최고 105m 이하 · 비행안전구역 제한높이 이하	
건축선	건축한계선	· 광평로변 전면공지 확보 건축한계선 10m · 일원로변 건축한계선 5m · 일원로14길변 건축한계선 3m	
대지내 공지	공공보행통로	· 푸른마을~샘터마을 간 공공보행통로 지정 (폭 10m) - 특별계획구역12(푸른마을)와 5m씩 분담 조성	
건축물 형태 및 배치		· 광평로변 가로대응형 배치구간 (폭 10m) - 향후 세부개발계획(정비계획) 수립 시 가로대응형 배치구간의 위치, 폭원 변경 가능 · 대모산 조망을 위한 통경구간 조성 (내부 통경축, 폭 10m) · 광평로변 보행친화적 공간 조성을 위한 건축배치	
커뮤니티시설 등 배치		· 커뮤니티시설 등 배치 시 주요(간선)가로 및 공공보행통로변으로 배치	
교통 처리	차량출입 불허구간	· 광평로변 및 각각부 대지의 차량출입불허구간 설정 · 차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성	
	주차출입구	· 간선변의 잦은 진출입으로 인한 교통체증을 최소화하기 위하여 이면부에 주차출입구 조성	
기타	친환경	· 에너지제로빌딩 5등급 이상 권장	

- ※ 1) 세부개발계획(정비계획) 수립시 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따른다.
2) 세부개발계획(정비계획 등)수립 시 대모산 경관 조망을 위한 높이관리는 민간부문시행지침 제8장 경관 및 건축을 외관에 대한 사항을 따른다.

■ 특별계획구역 12 - 푸른마을

구 분		내 용	비 고
위 치		· 서울특별시 강남구 일원동 719번지 일대	
구역면적		· 34,048.6㎡	
용도지역 · 지구		· 제3종일반주거지역 ※ 역세권 일대 세부개발계획(정비계획) 수립 시 도시및주거환경정비기본계획에 따른 입지여건, 공공기여 등을 고려하여 도시계획위원회 심의를 통해 용도지역 조정 가능	
공공시설 등 계획		· 광평로9길 : 18m (구역내 3m확폭) · 일원로14길 : 18m (구역내 3m확폭) · 당초 단지 중앙의 어린이공원을 광평로변으로 위치이동 및 재조성 ※ 공원녹지의 구체적 위치와 규모는 세부개발계획 수립 시 이용수요 및 여건변화 등을 고려하여 결정 · 지역필요시설은 세부개발계획 수립 시 수요 등을 고려하여 결정	
용도 계획	지정용도	· 아파트 및 부대복리시설	
	불허용도	· 교육환경보호구역 내 금지업소	
건축물 밀도	건폐율	· 50% 이하	
	용적률 (기준/허용/상한)	· 210%이하 / 230%이하 / 250%이하	
	높 이	· 최고 105m 이하 · 비행안전구역 제한높이 이하	
건축선	건축한계선	· 광평로변 전면공지 확보 건축한계선 10m · 광평로9길변 건축한계선 3m(지구통경축변 건축한계선 5m)	
대지내 공지	공공보행통로	· 푸른마을~샘터마을 간 공공보행통로 지정 (폭 10m) - 특별계획구역11(샘터마을)와 5m씩 분담 조성	
건축물 형태 및 배치		· 광평로변 가로대응형 배치구간 (폭 10m) - 향후 세부개발계획(정비계획) 수립 시 가로대응형 배치구간의 위치, 폭원 변경 가능 · 대모산 조망을 위한 통경구간 조성 (내부 통경축, 폭 10m) · 광평로변 보행친화적 공간 조성을 위한 건축배치	
커뮤니티시설 등 배치		· 커뮤니티시설 등 배치 시 주요(간선)가로 및 공공보행통로변으로 배치	
교통 처리	차량출입 불허구간	· 광평로변 및 각각부 대지의 차량출입불허구간 설정 · 차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성	
	주차출입구	· 간선변의 잦은 진출입으로 인한 교통체증을 최소화하기 위하여 이면부에 주차출입구 조성	
기타	친환경	· 에너지제로빌딩 5등급 이상 권장	

※ 세부개발계획(정비계획) 수립시 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따른다.

■ 특별계획구역 13 - 일원가람

구 분		내 용	비 고
위 치		· 서울특별시 강남구 일원동 735번지 일대	
구역면적		· 41,144.7㎡	
용도지역·지구		· 제2종(7층)일반주거지역 ※ 제2종일반주거지역으로의 상향을 검토하되, 세부개발계획(정비계획) 수립 시 도시계획위원회 심의를 통해 상향 가능 (기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지)	
공공시설 등 계획	2종(7층) 유지시	· 일원로 : 18m (도로중심선기준 양측 1.5m확폭) · 광평로20길 : 18m (구역내 3m확폭)	
	2종 상향시	· 지역필요시설은 세부개발계획 수립 시 수요 등을 고려하여 결정	
용도 계획	지정 용도	2종(7층) 유지시	· 아파트 및 부대복리시설
		2종 상향시	
	불허용도	· 교육환경보호구역 내 금지업소	
건축물 밀도	건폐율		· 60% 이하
	용적률 (기준/허용/상향)	2종(7층) 유지시	· 170%이하 / 190%이하 / 250%이하
		2종 상향시	· 190%이하 / 200%이하 / 250%이하
	높 이	2종(7층) 유지시	· 최고 75m 이하(평균13층 이하) · 비행안전구역 제한높이 이하
		2종 상향시	· 최고 75m 이하 · 비행안전구역 제한높이 이하
건축선	건축한계선		· 광평로변 전면공지 확보 건축한계선 10m · 일원로변 건축한계선 10m · 광평로20길변 건축한계선 3m(지구통경축변 건축한계선 5m)
건축물 형태 및 배치		· 광평로변 및 일원로변 통학로 가로대응형 배치구간 (폭 10m) - 향후 세부개발계획(정비계획) 수립 시 가로대응형 배치구간의 위치, 폭원 변경 가능 · 대모산 조망을 위한 통경구간 조성 (지구조망축, 폭 10m / 지구통경축, 폭 5m) · 광평로변 보행친화적 공간 조성을 위한 건축배치	
커뮤니티시설 등 배치		· 커뮤니티시설 등 배치 시 주요(간선)가로 및 공공보행통로변으로 배치	
교통 처리	차량출입 불허구간	· 광평로변 및 각각부 대지의 차량출입 불허구간설정 · 차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성	
	주차출입구	· 간선변의 잦은 진출입으로 인한 교통체증을 최소화하기 위하여 이면부에 주차출입구 조성	
기타	친환경		· 에너지제로빌딩 5등급 이상 권장

※ 1) 세부개발계획(정비계획) 수립시 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따른다.

2) 세부개발계획(정비계획 등) 수립시 대모산 경관 조망을 위한 높이관리는 민간부문시행지침 제8장 경관 및 건축물 외관에 관한 사항을 따른다.

■ 특별계획구역 14 - 상록수

구 분		내 용	비 고
위 치		· 서울특별시 강남구 일원동 734번지 일대	
구역면적		· 63,063.2㎡	
용도지역·지구		· 제2종(7층)일반주거지역 ※ 제2종일반주거지역으로의 상향을 검토하되, 세부개발계획(정비계획) 수립 시 도시계획위원회 심의를 통해 상향 가능 (기반시설의 경우 기존 용도지역 유지)	
공공시설 등 계획	2종(7층) 유지시	· 일원로: 18m(도로중심선기준양측 1.5m확폭) · 광평로10길: 18m(구역내 3m확폭) · 광평로20길: 18m(구역내 3m확폭) · 당초 단지 중앙의 어린이공원을 광평로 및 광평로10길변(지구통경축변)으로 위치이동 및 재조성 · 공원 의무조성 단지일 경우 의무면적의 신규공원 설치 ※ 공원녹지의 구체적 위치와 규모는 세부개발계획 수립 시 이용 수요 및 여건변화 등을 고려하여 결정 · 지역 필요시설은 세부개발계획 수립 시 수요 등을 고려하여 결정	
	2종 상향시		
용도 계획	지정 용도	2종(7층) 유지시	· 아파트 및 부대복리시설
		2종 상향시	
불허용도		· 교육환경보호구역 내 금지업소	
건폐율		· 60% 이하	
건축물 밀도	용적률 (기준/허용/상향)	2종(7층) 유지시	· 170%이하 / 190%이하 / 250%이하
		2종 상향시	· 190%이하 / 200%이하 / 250%이하
	높 이	2종(7층) 유지시	· 최고 75m 이하(평균13층 이하) · 비행안전구역 제한높이 이하
		2종 상향시	· 최고 75m 이하 · 비행안전구역 제한높이 이하
건축선	건축한계선		· 광평로변 전면공지 확보 건축한계선 10m · 일원로변 건축한계선 5m, 지구통경축변으로 공원 조성 시 광평로10길변 건축한계선 3m (지구통경축변 건축한계선 5m) · 대지경계선에서부터 3m
대지내 공지	공공보행통로		· 단지 내 공공보행통로 지정 (폭 10m)
건축물 형태 및 배치		· 일원로변 통학로 가로대응형 배치구간 (폭 10m) - 향후 세부개발계획(정비계획) 수립 시 가로대응형 배치구간의 위치, 폭원 변경 가능 · 대모산 조망을 위한 통경구간 조성 (내부통경축, 폭 10m) · 광평로변 보행친화적 공간 조성을 위한 건축배치	
커뮤니티시설 등 배치		· 커뮤니티시설 등 배치 시 주요(간선)가로 및 공공보행통로변으로 배치	

구 분		내 용	비 고
교통 처리	차량출입 불허구간	· 광명로변 및 각각부 대지의 차량출입 불허구간설정 · 차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성	
	주차출입구	· 간선변의 잦은 진출입으로 인한 교통체증을 최소화하기 위하여 이면부에 주차출입구 조성	
기타	친환경	· 에너지제로빌딩 5등급 이상 권장	

- ※ 1) 세부개발계획(정비계획) 수립시 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따른다.
 2) 세부개발계획(정비계획 등) 수립시 대모산 경관 조망을 위한 높이관리는 민간부문시행지침 제8장 경관 및 건축물 외관에 관한 사항을 따른다.

— 이하여백 —

■ 특별계획구역 15 - 청솔빌리지

구 분			내 용		비 고
위 치			· 서울특별시 강남구 일원동 739번지 일대		
구역면적			· 25,386.7㎡		
용도지역 · 지구			· 제1종일반주거지역 ※ 제2종일반주거지역으로의 상향을 검토하되, 세부개발계획(정비계획) 수립 시 도시계획위원회 심의를 통해 상향 가능 (기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지)		
공공시설 등 계획		1종 유지시	-	· 지역필요시설은 세부개발계획 수립 시 수요 등을 고려하여 결정하되 공영주차장 설치를 우선검토	
		2종 상향시	· 공공기여 10%		
용도 계획	지정 용도	1종 유지시	· 아파트 및 부대복리시설		
		2종 상향시			
	불허용도		· 교육환경보호구역 내 금지업소		
건축물 밀도	건폐율		· 60% 이하		
	용적률 (기준/허용/상향)	1종 유지시	· 150%이하 / 150%이하 / 200%이하		
		2종 상향시	· 150%이하 / 170%이하 / 200%이하		
	높 이	1종 유지시	· 16m이하		
		2종 상향시	· 최고 60m 이하 - 대모산 인접부분은 저층배치(15층 이하)권장		
건축선	건축한계선		· 대지경계선에서 부터 3m · 광평로10길변 건축한계선 3m		
대지내 공지	공공보행통로		· 단지 내 공공보행통로 지정 (폭 10m)		
건축물 형태 및 배치			· 대모산 연접부 저층배치 특화구간 · 대모산 조망을 위한 통경구간 조성 (내부통경축, 폭 10m)		
커뮤니티시설 등 배치			· 커뮤니티시설 등 배치 시 주요(간선)가로 및 공공보행통로변으로 배치		
교통 처리	차량출입 불허구간		· 가각부 대지의 차량출입불허구간 설정 · 차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성		
	주차출입구		· 간선변의 잦은 진출입으로 인한 교통체증을 최소화하기 위하여 이면부에 주차출입구 조성		
기타	친환경		· 에너지제로빌딩 5등급 이상 권장		

※ 세부개발계획(정비계획) 수립시 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따른다.

■ 특별계획구역 16 - 한솔마을

구 분		내 용	비 고
위 치		· 서울특별시 강남구 일원동 731번지 일대	
구역면적		· 47,768.7 m ²	
용도지역·지구		· 제2종(7층)일반주거지역 ※ 제2종일반주거지역으로의 상향을 검토하되, 세부개발계획(정비계획) 수립 시 도시계획위원회 심의를 통해 상향 가능 (기반시설의 경우, 기존 용도지역 유지)	
공공시설 등 계획	2종(7층) 유지시	· 광평로10길 한솔근린공원변 : 12m(구역내 3~6m확폭) · 공원 의무조성단지일 경우 광평로10길변으로 공원 설치 의무면적의 신규공원 설치 ※ 공원녹지의 구체적 위치와 규모는 세부개발계획 수립 시 이용수요 및 여건변화 등을 고려하여 결정 · 지역필요시설은 세부개발계획 수립 시 수요 등을 고려하여 결정	
	2종 상향시		
용도 계획	지정 용도	2종(7층) 유지시	· 아파트 및 부대복리시설
		2종 상향시	
	불허용도		· 교육환경보호구역 내 금지업소
건축물 밀도	건폐율		· 60% 이하
	용적률 (기준/허용/상향)	2종(7층) 유지시	· 170%이하 / 190%이하 / 250%이하
		2종 상향시	· 190%이하 / 200%이하 / 250%이하
	높 이	2종(7층) 유지시	· 최고 75m 이하(평균13층 이하) · 비행안전구역 제한높이 이하
		2종 상향시	· 최고 75m 이하 · 비행안전구역 제한높이 이하
건축선	건축한계선		· 광평로변 전면공지 확보 건축한계선 5m · 대지경계선에서부터 3m
대지내 공지	공공보행통로		-
건축물 형태 및 배치		· 단지 내 대모산 조망을 위한 통경구간 조성 (지구조망축, 폭 20m 이상)	
커뮤니티시설 등 배치		· 커뮤니티시설 등 배치 시 주요(간선)가로 및 공공보행통로변으로 배치	
교통 처리	차량출입 불허구간		· 광평로변 및 각각부 대지의 차량출입불허구간 설정 · 차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성
	주차출입구		· 간선변의 잦은 진출입으로 인한 교통체증을 최소화하기 위하여 이면부에 주차출입구 조성
기타	친환경		· 에너지제로빌딩 5등급 이상 권장

- ※ 1) 세부개발계획(정비계획) 수립시 용적률 체계 등은 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 정하는 해당 기준을 따르며, 기본계획 변경시 변경된 사항을 따른다.
 2) 세부개발계획(정비계획 등) 수립시 대모산 경관 조망을 위한 높이관리는 민간부문시행지침 제8장 경관 및 건축물 외관에 관한 사항을 따른다

■ 특별계획구역 17

구 분		내 용	비 고
위 치		· 서울특별시 강남구 수서동 737번지	
구역면적		· 12,102.7 ㎡	
용도지역·지구		· 제1종일반주거지역 ※ 향후 세부개발계획 수립 시 해당 위원회 심의를 통해 용도지역 상향 검토 가능	
공공시설 등 계획		· 도시계획시설 폐지 및 용도지역 상향에 따른 공공기여는 향후 세부개발계획 수립 시 별도 검토	
용도 계획	불허용도	· 교육환경보호구역 내 금지업소	
건축물 밀도	건폐율	· 60% 이하	
	용적률 (기준/허용/상향)	· 150%이하 / 165%이하 / 법적용적률 2배이하 ※ 향후 세부개발계획 수립 시 해당 용도지역의 용적률 체계 적용	
	높 이	· 16m 이하 ※ 향후 세부개발계획 수립 시 적정 높이 검토	
건축선	건축한계선	· 대지경계선에서부터 3m	
기타	친환경	· 에너지제로빌딩 5등급 이상 권장	

⑤ 경미한 사항에 관한 결정

1. 경미한 사항에 관한 결정: 변경

■ 기정

경미한 사항
1. 대지의 분할·교환에 관한 사항 2. 공개공지의 위치 및 조성방법 변경 3. 대지안의 공지의 위치 변경 및 조성방법의 변경 4. 수종·조경시설물 등의 설치계획의 변경 5. 구역과 연접한 필지의 공동개발 6. 통로의 성격·설계계획(보행자 및 차량전용 통로의 위치 변경 및 신규설치)

■ 변경

경미한 사항
• 법령 및 조례에서 정하는 지구단위계획의 경미한 사항 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항 2. 「서울특별시 도시계획 조례」 제19조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등)의 규정에 의한 지구단위계획의 경미한 사항 • 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항 1. 대지의 분할·교환에 관한 사항 2. 공개공지의 위치 및 조성방법 변경 3. 대지안의 공지의 위치 변경 및 조성방법의 변경 4. 수종·조경시설물 등의 설치계획의 변경 5. 구역과 연결한 필지의 공동개발 6. 통로의 성격·설계계획(보행자 및 차량전용 통로의 위치 변경 및 신규설치) 7. 허용용적률인센티브에 관한 다음의 사항(단, 서울시장의 서면동의를 받은 경우에 한함) - 지역 특성을 고려한 계획유도 항목을 추가하는 경우 - 계획기준 변경 또는 산정요율결정이 필요한 경우

■ 경미한 사항 결정(변경)사유서

구분	계획내용	변경사유	비고
변경	· 법적 사항 등 추가	· 관련 기준 및 지침 개정 등에 따른 변경 내용 반영	-

Ⅲ. 관계도면 : 붙임참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면참조)

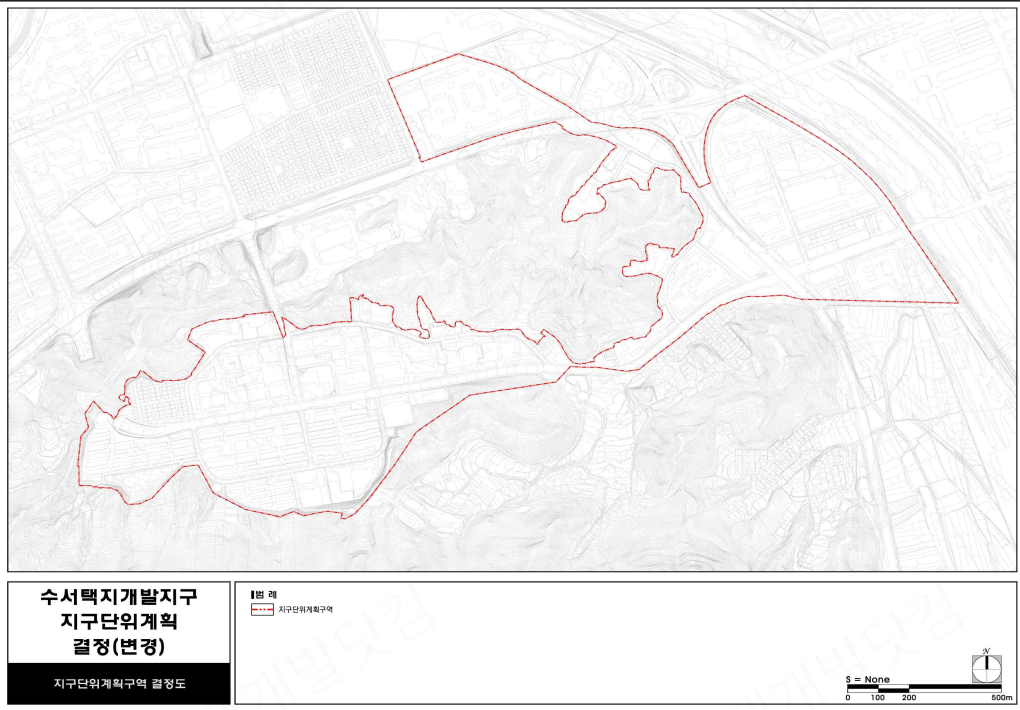
※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅳ. 열람장소 : 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8398), 강남구 도시계획과(☎02-3423-6113) 에 관계도서를 비치합니다.

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

「수서택지개발지구 지구단위계획」 결정(변경)도

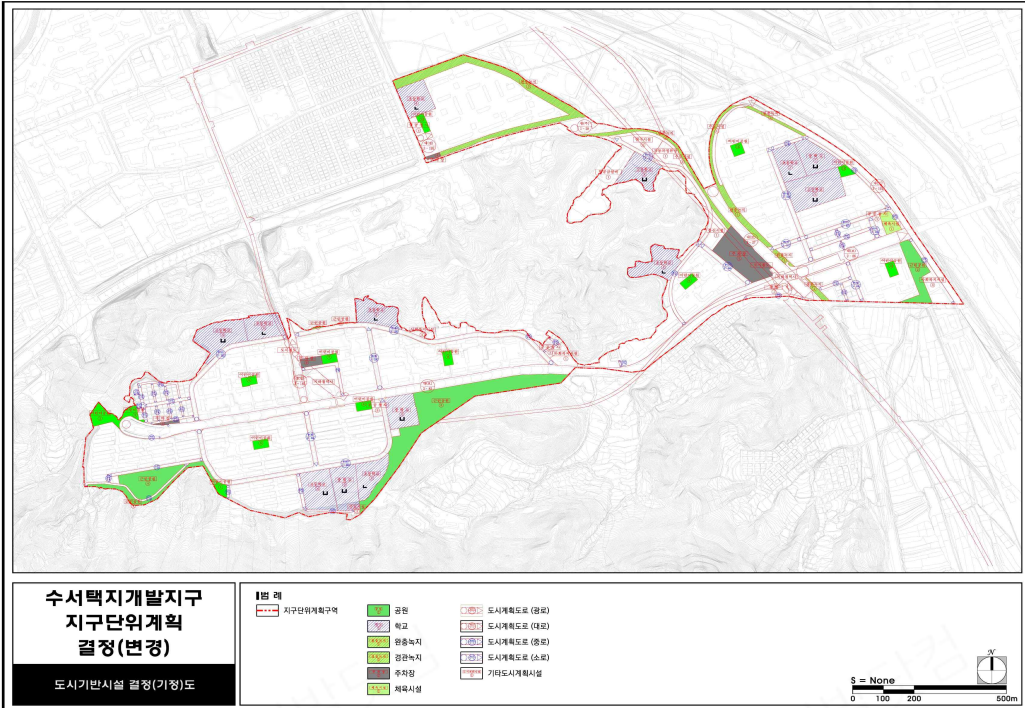
■ 지구단위계획구역 결정도(변경없음)



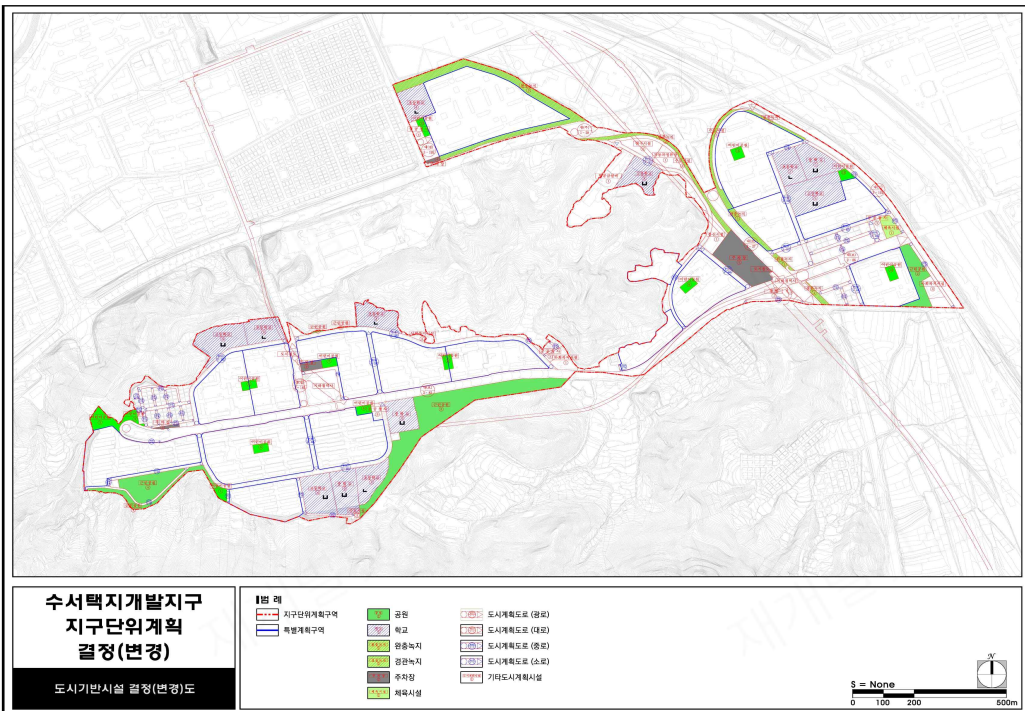
■ 용도지역 · 지구 · 구역 결정도(변경없음)



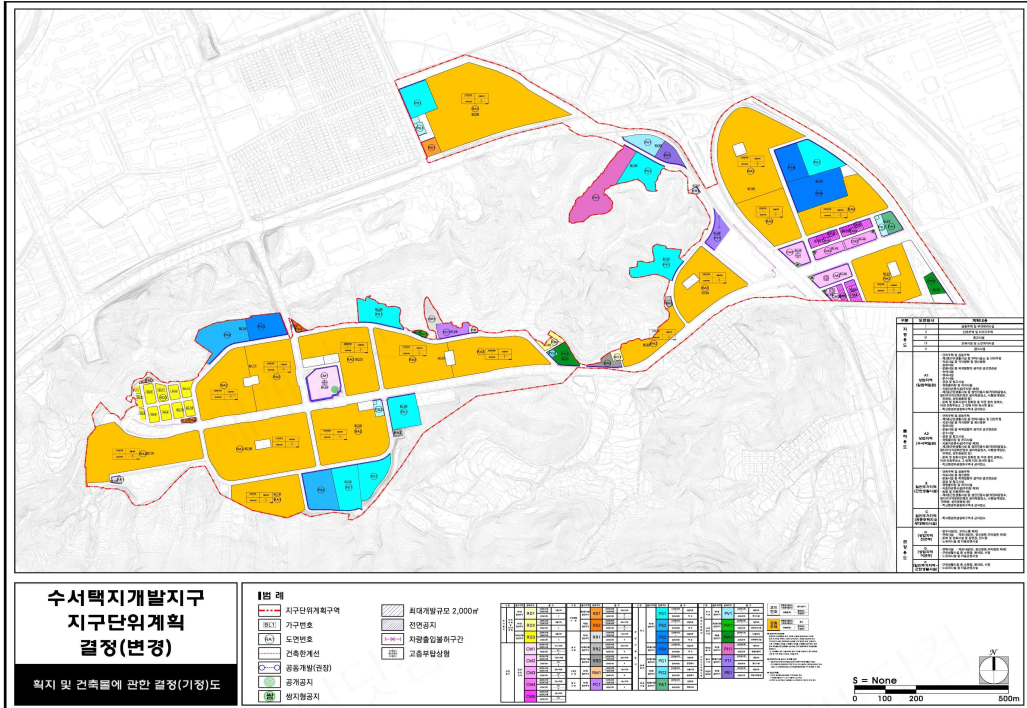
■ 도시기반시설에 관한 결정도(기정)



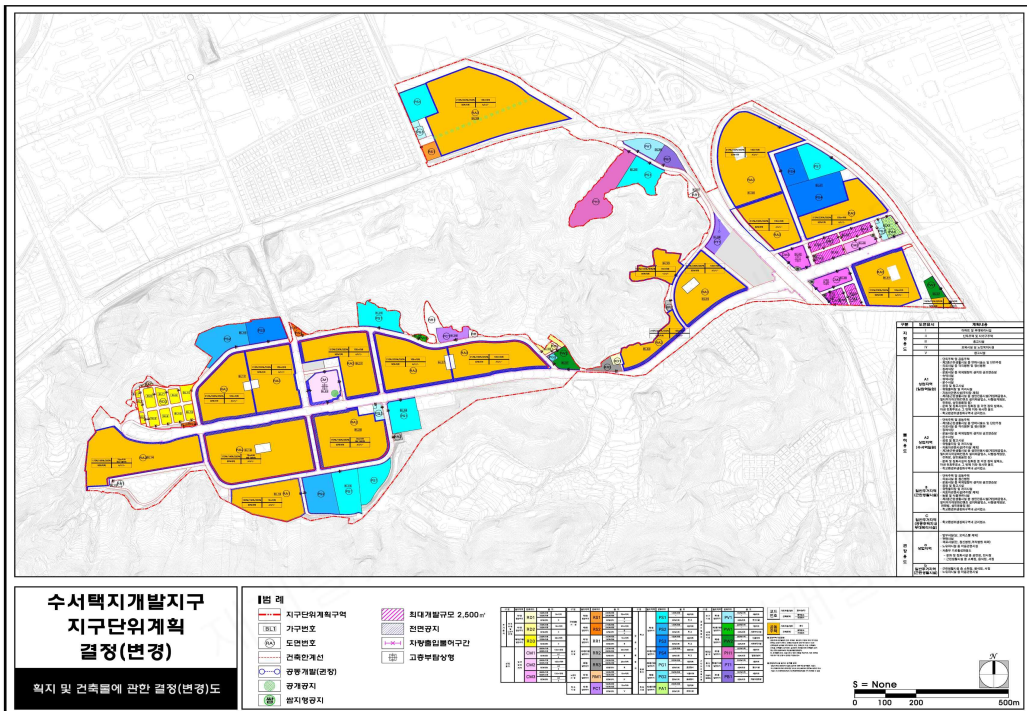
■ 도시기반시설에 관한 결정도(변경)



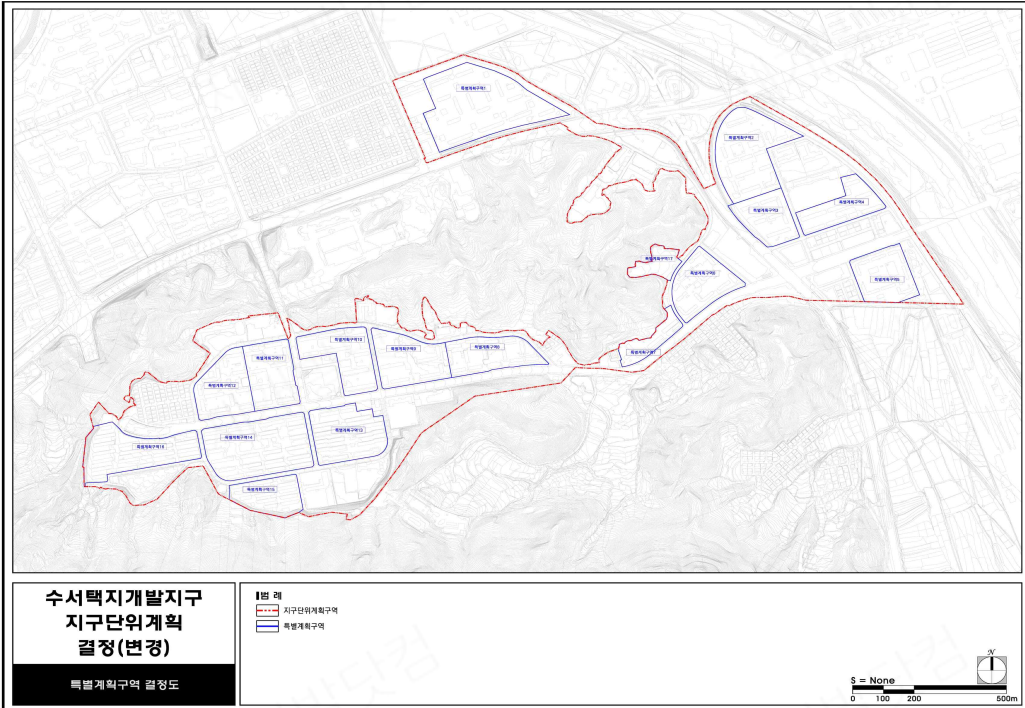
■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(기정)



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(변경)



■ 특별계획구역 결정도(신설)



■ 종합지침도

