

◆ 서울특별시고시 제2024-664호
도시관리계획(서초구 염곡마을 지구단위계획구역 및 계획) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 서초구 내 개발제한구역 해제된 지역에 대하여 합리적이고 체계적인 도시관리계획을 수립하기 위하여 2024년 제8차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의결과(2024.06.05., 수정가결)를 반영하고, 서울특별시 서초구공고 제2024-2202호(2024.10.24.)의 열람공고를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은법 시행령 제25조의 규정에 따라 도시관리계획을 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은법 시행령 제27조와 「토지이용규제 기본법」 제8조, 같은법 시행령 제7조 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2024년 12월 26일

서울특별시장

I. 지구단위계획 결정 취지

- 개발제한구역에서 해제 및 용도지역이 변경된 지역으로 개발밀도가 증가됨에 따라 도시기반시설 부족문제 및 주거환경의 악화가 우려되는 지역이며 지역 인근에 보금자리주택, 확장장건립 등으로 도시 및 주거환경이 변화됨에 따라 여건변화에 부합하는 합리적이고 체계적인 지구단위계획을 수립코자 함

II. 도시관리계획에 관한 결정 조서
① 지구단위계획구역에 관한 결정
1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	-	염곡마을 지구단위계획구역	서초구 염곡동 111-4 일원	-	증)	87,024.0	87,024.0

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	구역명	위치	면적(㎡)	결정사유
신설	염곡마을	서초구 염곡동 111-4 일원	87,024.0	2002년 개발제한구역에서 해제된 염곡마을에 도시 및 주거환경이 변화됨에 따라 여건변화에 부합하는 합리적이고 체계적인 지구단위계획을 수립코자 함

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서

가. 용도지역 결정(변경)조서

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		87,024.0	87,024.0	44,426.0	100.0	염곡마을
주거지역	제1종전용주거지역	87,024.0	감) 87,024.0	-	-	
	제1종일반주거지역	-	증) 87,024.0	44,426.0	100.0	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

구분	위치	용도지역		면적(㎡)			결정(변경) 사유
		기정	변경	기정	변경	변경후	
염곡 마을	염곡동 111-4 일원	제1종전용 주거지역	제1종일반 주거지역	87,024.0	-	87,024.0	추모공원 준공 및 대규모 주거시설 (보금자리주택, 국민임대주택)의 개발로 구역내 주거기능의 약화 및 주변지역의 급격한 변화에 따라 주변과 조화롭고, 지속적인 성장을 유도할 수 있도록 마을별 입지여건에 부합하는 합리적인 계획수립을 위함

나. 용도지구 결정조서(해당사항 없음)

2. 도시계획시설에 관한 결정(변경)조서

가. 교통시설

1) 도로

가) 도로 총괄표

구 분	계			1류			2류			3류		
	노선수	연장	면적	노선수	연장	면적	노선수	연장	면적	노선수	연장	면적
합계	21	2,955	19,403	-	-	-	2	370	3,125	19	2,585	16,278
소로	21	2,955	19,403	-	-	-	2	370	3,125	19	2,585	16,278

※ 도로 총괄표는 대상지내 도로에 대해서만 표기함

나) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
신설	소로	3	A	4	국지도로	18	염곡동 90-9	염곡동 97-7	일반도로	-	염곡마을
신설	소로	3	B	4	국지도로	14	염곡동 108-2	염곡동 106-1	일반도로	-	염곡마을
신설	소로	3	C	6	국지도로	46	염곡동 124-3	염곡동 121-3	일반도로	-	염곡마을
기정	소로	2	1	8	국지도로	250	염곡동 181-2	염곡동 14-4	일반도로	1978.05.23. (서고 제229호)	염곡마을
변경	소로	2	1	8	국지도로	240	염곡동 183-1	염곡동 108-4	일반도로	1978.05.23. (서고 제229호)	염곡마을
기정	소로	2	2	8	국지도로	130	염곡동 176-2	염곡동 96-5	일반도로	1978.05.23. (서고 제229호)	염곡마을
변경	소로	2	2	8	국지도로	130	염곡동 176-4	염곡동 96-20	일반도로	1978.05.23. (서고 제229호)	염곡마을
기정	소로	3	3	6	국지도로	210	염곡동 181-2	염곡동 705	일반도로	1978.05.23. (서고 제229호)	염곡마을
변경	소로	3	3	6	국지도로	335	염곡동 117-6	염곡동 181-1	일반도로	1978.05.23. (서고 제229호)	염곡마을
기정	소로	3	4	6	국지도로	90	염곡동 102-3	염곡동 262	일반도로	1978.05.23. (서고 제229호)	염곡마을
변경	소로	3	4	6	국지도로	103	염곡동 85-1	염곡동 80-2	일반도로	1978.05.23. (서고 제229호)	염곡마을
기정	소로	3	5	6	국지도로	590	염곡동 262	염곡동 155	일반도로	1978.05.23. (서고 제229호)	염곡마을

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
변경	소로	3	5	6	국지도로	600	염곡동 124-3	염곡동 140-1	일반도로	1978.05.23. (서고 제229호)	염곡마을
기정	소로	3	6	6	국지도로	400	염곡동 125	염곡동 51	일반도로	1978.05.23. (서고 제229호)	염곡마을
변경	소로	3	6	6	국지도로	362	염곡동 114-3	염곡동 84-8	일반도로	1978.05.23. (서고 제229호)	염곡마을
기정	소로	3	7	6	국지도로	340	염곡동 112-2	염곡동 51	일반도로	1978.05.23. (서고 제229호)	염곡마을
변경	소로	3	7	6	국지도로	320	염곡동 120-4	염곡동 144-2	일반도로	1978.05.23. (서고 제229호)	염곡마을
기정	소로	3	8	6	국지도로	150	염곡동 130-6	염곡동 143	일반도로	1978.05.23. (서고 제229호)	염곡마을
변경	소로	3	8	6	국지도로	137	염곡동 133-1	염곡동 143	일반도로	1978.05.23. (서고 제229호)	염곡마을
기정	소로	3	9	6	국지도로	90	염곡동 155	염곡동 143-7	일반도로	1978.05.23. (서고 제229호)	염곡마을
변경	소로	3	9	6	국지도로	92	염곡동 87-6	염곡동 89-2	일반도로	1978.05.23. (서고 제229호)	염곡마을
기정	소로	4	19	4	국지도로	20	염곡동 116	염곡동 115-1	일반도로	1978.05.23. (서고 제229호)	염곡마을
변경	소로	3	19	4	국지도로	22	염곡동 117	염곡동 115-1	일반도로	1978.05.23. (서고 제229호)	염곡마을
기정	소로	4	20	4	국지도로	20	염곡동 197-3	염곡동 56	일반도로	1978.05.23. (서고 제229호)	염곡마을

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
변경	소로	3	20	4	국지도로	23	염곡동 56-3	염곡동 55-2	일반도로	1978.05.23. (서고 제229호)	염곡마을
기정	소로	4	22	4	국지도로	20	염곡동 127	염곡동 128	일반도로	1978.05.23. (서고 제229호)	염곡마을
변경	소로	3	22	4	국지도로	22	염곡동 127-1	염곡동 122-3	일반도로	1978.05.23. (서고 제229호)	염곡마을
기정	소로	4	23	4	국지도로	20	염곡동 113	염곡동 114	일반도로	1978.05.23. (서고 제229호)	염곡마을
변경	소로	3	23	4	국지도로	19	염곡동 114-3	염곡동 115-12	일반도로	1978.05.23. (서고 제229호)	염곡마을
기정	소로	4	24	4	국지도로	30	염곡동 51	염곡동 51	일반도로	1978.05.23. (서고 제229호)	염곡마을
변경	소로	3	24	4	국지도로	35	염곡동 44-3	염곡동 43	일반도로	1978.05.23. (서고 제229호)	염곡마을
기정	소로	4	25	4	국지도로	20	염곡동 139-2	염곡동 137	일반도로	1978.05.23. (서고 제229호)	염곡마을
변경	소로	3	25	4	국지도로	19	염곡동 138-4	염곡동 138-1	일반도로	1978.05.23. (서고 제229호)	염곡마을
기정	소로	6	10	6	국지도로	130	염곡동 109-2	염곡동 121	일반도로	1978.05.23. (서고 제229호)	염곡마을
변경	소로	3	10	6	국지도로	218	염곡동 137-2	염곡동 111-2	일반도로	1978.05.23. (서고 제229호)	염곡마을
기정	소로	6	11	6	국지도로	50	염곡동 120-3	염곡동 119	일반도로	1978.05.23. (서고 제229호)	염곡마을
변경	소로	3	11	6	국지도로	146 (115)	염곡동 262-6	염곡동 100-48	일반도로	1978.05.23. (서고 제229호)	염곡마을
기정	소로	6	12	6	국지도로	50	염곡동 172-3	염곡동 168	일반도로	1978.05.23. (서고 제229호)	염곡마을
변경	소로	3	12	6	국지도로	85	염곡동 96-18	염곡동 100-8	일반도로	1978.05.23. (서고 제229호)	염곡마을

※ ()는 지구단위계획구역 내의 연장임

다) 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 3-A	• 도로 폭원 및 시설 결정 - 폭원: 4m, 연장: 18m	• 기 설치된 도로시설에 대하여 번호부여
-	소로 3-B	• 도로 폭원 및 시설 결정 - 폭원: 4m, 연장: 14m	• 현황도로에 따른 도로 신설
-	소로 3-C	• 도로 폭원 및 시설 결정 - 폭원: 6m, 연장: 46m	• 기 설치된 도로시설에 대하여 번호부여
소로 2-1	소로 2-1	• 도로 연장 및 기종점 지번 정정 - 연장: 250m → 240m	• 도로 연장 및 지번 정정
소로 2-2	소로 2-2	• 기종점 지번 정정	• 도로 지번 정정
소로 3-3	소로 3-3	• 도로 연장 및 기종점 지번 정정 - 연장: 210m → 335m	• 도로 연장 및 지번 정정
소로 3-4	소로 3-4	• 도로 연장 및 기종점 지번 정정 - 연장: 90m → 103m	• 도로 연장 및 지번 정정
소로 3-5	소로 3-5	• 도로 연장 및 기종점 지번 정정 - 연장: 590m → 600m	• 도로 연장 및 지번 정정
소로 3-6	소로 3-6	• 도로 연장 및 기종점 지번 정정 - 연장: 400m → 362m	• 도로 연장 및 지번 정정
소로 3-7	소로 3-7	• 도로 연장 및 기종점 지번 정정 - 연장: 340m → 320m	• 도로 연장 및 지번 정정
소로 3-8	소로 3-8	• 도로 연장 및 기점 지번 정정 - 연장: 150m → 137m	• 도로 연장 및 지번 정정
소로 3-9	소로 3-9	• 도로 연장 및 기종점 지번 정정 - 연장: 90m → 92m	• 도로 연장 및 지번 정정
소로 4-19	소로 3-19	• 도로 연장 및 기점 지번 정정 - 연장: 20m → 22m • 4류 → 3류	• 도로 연장 및 지번 정정 • 도로 규모 기준 변경
소로 4-20	소로 3-20	• 도로 연장 및 기종점 지번 정정 - 연장: 20m → 23m • 4류 → 3류	• 도로 연장 및 지번 정정 • 도로 규모 기준 변경
소로 4-22	소로 3-22	• 도로 연장 및 기종점 지번 정정 - 연장: 20m → 22m • 4류 → 3류	• 도로 연장 및 지번 정정 • 도로 규모 기준 변경
소로 4-23	소로 3-23	• 도로 연장 및 기종점 지번 정정 - 연장: 20m → 19m • 4류 → 3류	• 도로 연장 및 지번 정정 • 도로 규모 기준 변경

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 4-24	소로 3-24	- 도로 연장 및 기종점 지번 정정 - 연장: 30m → 35m 4류 → 3류	- 도로 연장 및 지번 정정 - 도로 규모 기준 변경
소로 4-25	소로 3-25	- 도로 연장 및 기종점 지번 정정 - 연장: 20m → 19m 4류 → 3류	- 도로 연장 및 지번 정정 - 도로 규모 기준 변경
소로 6-10	소로 3-10	- 도로 연장 및 기종점 지번 정정 - 연장: 130m → 218m 6류 → 3류	- 도로 연장 및 지번 정정 - 도로 규모 기준 변경
소로 6-11	소로 3-11	- 도로 연장 및 기종점 지번 정정 - 연장: 50m → 146(115)m 6류 → 3류	- 도로 연장 및 지번 정정 - 도로 규모 기준 변경
소로 6-12	소로 3-12	- 도로 연장 및 기종점 지번 정정 - 연장: 50m → 85m 6류 → 3류	- 도로 연장 및 지번 정정 - 도로 규모 기준 변경

※ ()는 지구단위계획구역 내의 연장임

나. 공간시설

1) 공원

가) 공원 결정조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	F	염곡공원	소공원	염곡동 143-9	1,284.5	증) 33.5	1,318.0	-	
변경	G	느티나무공원	소공원	염곡동 56-3	357.1	증) 43.9	401.0	-	
변경	H	언남공원	소공원	염곡동 53-3	311.7	감) 5.7	306.0	-	

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	공 원 명	변 경 내 용	변 경 사 유
F	염곡공원	- 면적오차에 의한 증가 - 증) 33.5㎡	구적오차에 따른 정정
G	느티나무공원	- 면적오차에 의한 증가 - 증) 43.9㎡	구적오차에 따른 정정
H	언남공원	- 면적오차에 의한 감소 - 감) 5.7㎡	구적오차에 따른 정정

1) 나) 공원 세부조서

구분	위치	지번	지목	공부상면적(㎡)	편입면적(㎡)	소유현황
염곡공원	염곡동	143-9	공	1,316.0	1,316.0	국공유지
	염곡동	166-1	대	2.0	2.0	사유지
합 계				1,318.0	1,318.0	
느티나무 공원	염곡동	55-3	대	5.0	5.0	국공유지
	염곡동	56-3	공	380.0	380.0	국공유지
	염곡동	57-9	공	16.0	16.0	사유지
합 계				401.0	401.0	
연남공원	염곡동	53-3	공	302.0	302.0	국공유지
	염곡동	54-0	대	4.0	4.0	사유지
합 계				306.0	306.0	

③ 획지에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

가. 개발규모 및 공동개발 기준

- 「개화동 등 GB해제 집단취락 지구단위계획 수립기준 마련(서울특별시)」에 따라 필지단위(단독) 개발을 원칙으로 하여 지역적 특성과 계획목표를 실현하도록 함
- 양호한 주거환경을 유지하기 위하여 소유자 및 필지의 형상 등 현황을 고려하여 인접한 필지와 공동개발 지정, 공동개발 권장으로 계획하여 일단의 대지로 하여 건축물을 건축하도록 권장함
- 단, 개발 관련 인허가를 통한 필지분할 시 자치구 도시계획위원회 심의를 득하여야 함
- 획지선은 지적 경계 및 도시계획시설 선형을 기준으로 하여 설정

적용대상	개발규모	세부기준
필지단위 (단독)	-	• 공동개발 지정 : 동일소유자 • 공동개발 권장 : 필지의 형상 및 건축물 현황 등
자율적 공동개발	가구 내 4필지 이내	• 공동개발시 가구(블록) 내에서만 가능 • 인접한 필지가 부정형, 과소필지가 되지않도록 함 • 세장비가 1:3 이상일 경우 자율적 공동개발 불허

나. 세대수 및 가구수 기준

- 양호한 주거환경 유지 및 현황 여건과 지역적 특성을 고려하여 주거용 세대수(가구수) 제한
- 세대수 및 가구수는 4세대 이하로 하나, 면적 400㎡ 이상의 대지의 경우 구 도시·건축공동위원회 심의를 통해 6세대 이하까지 완화 가능

다. 가구 및 획지

1) 가구 및 획지 결정조서

가구 번호	면적 (㎡)	획지		비고
		위치	면적(㎡)	
계	62,235.0		62,235.0	
D1-1	2,546.0	염곡동 80번지 일대	2,546.0	80, 80-2, 80-5, 262-3, 263, 263-2, 264-1, 265, 265-3, 296-5(국공유지)
D1-2	1,846.0	염곡동 90번지 일대	1,846.0	90, 90-2, 90-5, 90-6, 90-9, 100-19, 100-46(국공유지)
D1-3	716.0	염곡동 97-7번지 일대	716.0	97-7, 97-8, 97-20, 100-44
D1-4	2,496.0	염곡동 80-4번지 일대	2,496.0	80-4, 83-3, 83-10, 84-2, 84-8, 85-1, 265-2
D1-5	3,629.0	염곡동 87-2번지 일대	3,629.0	87-2, 87-4, 87-5, 87-6, 88-3, 88-4, 88-5, 89-1, 89-2, 89-4
D1-6	2,968.0	염곡동 96-17번지 일대	2,968.0	96-17(국공유지), 96-18, 97-2, 97-10, 97-11, 97-25, 98-2, 98-12, 100-5, 100-8
D1-7	3,481.0	염곡동 97-15번지 일대	3,481.0	97-15, 97-16, 97-17, 97-30, 100-12, 100-13, 100-14, 100-16, 100-34, 101-5, 101-6, 101-7, 104
D2-1	3,808.0	염곡동 83-18번지 일대	3,808.0	83-18, 83-23(국공유지), 83-28(국공유지), 102-7, 106-10, 106-12, 106-13, 106-19, 162-66(국공유지), 162-67(국공유지), 176-5, 177-2, 179-2, 181-1
D3-1	3,142.0	염곡동 96-10번지 일대	3,142.0	96-10, 96-11, 96-20, 109-2, 109-5, 110-1, 111-4, 111-14, 111-15
D3-2	3,917.0	염곡동 106-1번지 일대	3,917.0	106-1, 106-7, 106-25, 107-4, 107-5, 107-11, 108-2, 108-4, 108-6, 108-16, 176-4
D3-3	5,772.0	염곡동 121-2번지 일대	5,772.0	121-2, 121-3, 122, 122-3, 123-2, 124-3, 126-1, 127-1, 131, 131-1, 133-1, 135-4, 135-8

가구 번호	면적 (㎡)	획지		비고
		위치	면적(㎡)	
D4-1	1,123.0	염곡동 117번지 일대	1,123.0	117, 117-2
D4-2	3,245.0	염곡동 111-2번지 일대	3,245.0	111-2, 111-8, 112-1, 114-3, 115-9, 115-10, 115-12, 117-6, 117-8, 119-3
D4-3	2,911.0	염곡동 120-2번지 일대	2,911.0	120-2, 120-4, 120-12, 120-23, 136, 136-2, 136-9, 138-6
D5-1	1,234.0	염곡동 56-2번지 일대	1,234.0	56-2, 56-7, 57-3, 62-3, 62-6, 62-8, 62-10, 63-3(국공유지), 141-4
D5-2	715.0	염곡동 53-2번지 일대	715.0	53-2, 55-2, 56-1
D5-3	1,805.0	염곡동 43번지 일대	1,805.0	43, 43-2, 44, 44-2, 44-3, 44-8, 44-9, 147-3
D6-1	3,979.0	염곡동 120-1번지 일대	3,979.0	120-1, 137-2, 138-1, 138-4, 140-1, 141-8, 141-16, 141-20, 142, 143
D6-2	3,855.0	염곡동 39-1번지 일대	3,855.0	39-1, 39-3, 40, 41, 143-12, 143-66, 143-67, 144-2, 144-4, 145, 145-2, 148-3, 148-4, 148-5, 149-1, 149-2, 150, 150-1, 151-1, 151-2
D6-3	736.0	염곡동 41-4번지 일대	736.0	41-4, 41-5
D7-1	2,839.0	염곡동 153-5번지 일대	2,839.0	153-5, 154-1, 157, 158-1, 162-4, 165, 167-1
D7-2	5,472.0	염곡동 38-10번지 일대	5,472.0	38-10, 38-11, 159-1, 160-1, 160-4, 160-6, 160-8, 160-9, 160-11, 160-14, 171-4, 171-9, 171-14, 171-19

2) 공동개발 조서

도면번호	위치	대지면적(㎡)	공동개발 면적(㎡)	비고
D1-1	263	28.0	543.0	• 공동개발 지정 : 과소필지, 동일소유자
	263-2	356.0		
D1-1	264-1	385.0	387.0	• 공동개발 권장 : 과소필지, 현 사용형태 반영
	265-3	2.0		
D1-2	90-9	360.0	365.0	• 공동개발 권장 : 과소필지, 현 사용형태 반영
	100-19	5.0		
D1-2	90	334.0	701.0	• 공동개발 권장 : 과소필지, 현 사용형태 반영
	90-5	367.0		
D1-3	97-7	347.0	350.0	• 공동개발 지정 : 과소필지, 동일소유자
	100-44	3.0		
D1-3	97-8	308.0	366.0	• 공동개발 권장 : 과소필지, 현 사용형태 반영
	97-20	58.0		
D1-5	87-2	398.0	399.0	• 공동개발 권장 : 과소필지, 현 사용형태 반영
	88-4	1.0		
D1-6	97-10	364.0	365.0	• 공동개발 권장 : 과소필지, 현 사용형태 반영
	97-25	1.0		
D1-6	98-2	410.0	413.0	• 공동개발 지정 : 과소필지, 동일소유자
	98-12	3.0		
D1-7	97-15	312.0	360.0	• 공동개발 권장 : 과소필지, 현 사용형태 반영
	100-14	48.0		
D1-7	100-12	569.0	703.0	• 공동개발 권장 : 과소필지, 현 사용형태 반영
	101-5	134.0		
D1-7	100-16	340.0	346.0	• 공동개발 권장 : 과소필지, 현 사용형태 반영
	101-6	6.0		
D1-7	104	367.0	370.0	• 공동개발 권장 : 과소필지, 현 사용형태 반영
	101-7	3.0		

도면번호	위치	대지면적(㎡)	공동개발 면적(㎡)	비고
D2-1	106-10	1,230.0	1,303.0	• 공동개발 권장 : 과소필지, 현 사용형태 반영
	179-2	73.0		
D3-2	106-7	564.0	623.0	• 공동개발 지정 : 과소필지, 동일소유자
	176-4	59.0		
D3-2	170-4	330.0	335.0	• 공동개발 권장 : 과소필지, 현 사용형태 반영
	108-16	5.0		
D4-2	115-12	347.0	349.0	• 공동개발 권장 : 과소필지, 현 사용형태 반영
	117-8	2.0		
D5-1	62-3	121.0	446.0	• 공동개발 권장 : 과소필지, 현 사용형태 반영
	62-6	6.0		
	62-8	319.0		
D5-1	62-10	396.0	398.0	• 공동개발 권장 : 과소필지, 현 사용형태 반영
	141-4	2.0		
D5-1	56-2	5.0	387.0	• 공동개발 지정/권장 : 과소필지, 동일소유자, 현 사용형태 반영
	56-7	2.0		
	57-3	380.0		
D5-2	55-2	232.0	370.0	• 공동개발 지정 : 과소필지, 동일소유자
	56-1	138.0		
D5-3	44-3	331.0	380.0	• 공동개발 지정 : 과소필지, 동일소유자
	43-2	49.0		
D5-3	44	651.0	705.0	• 공동개발 권장 : 과소필지, 현 사용형태 반영
	147-3	54.0		
D6-2	150	92.0	672.0	• 공동개발 지정/권장 : 과소필지, 동일소유자, 현 사용형태 반영
	150-1	17.0		
	151-1	180.0		
	151-2	97.0		
	143-66	60.0		
	148-5	91.0		
	149-1	7.0		
	149-2	5.0		
	40	17.0		
	143-67	75.0		
D7-1	39-3	31.0	778.0	• 공동개발 지정 : 과소필지, 동일소유자
	165	60.0		
	167-1	718.0		

④ 건축물 등에 관한 사항

1. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이·배치·외관·형태에 관한 결정조서

가. 건축물의 용도

구 분		계획내용		비고
불허용도	a	지하층	• 주거용도	도면참조
권장용도	b	전층	• 「건축법 시행령 별표1」 제1호의 단독주택(다가구주택 제외)	
허용용도	c2	전층	• 제1종전용주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물 용도	

※ 건축물의 용도계획 변경 필요시, 서울시 관련부서와 협의하여 절차 진행

■ 건축물의 용도 결정사유서

구 분		결정사유
불허용도	a	• 현황여건 및 마을 운영형태를 반영한 지하층 주거용도 불허
권장용도	b	• 단독주택 위주의 기존 주거지역 조성
허용용도	c2	• 정온한 주거환경 유지

나. 건폐율

구 분	계획내용	비 고
건폐율	50% 이하	도면 참조
건폐율 완화	• 전면조경 설치 시 건폐율 60% 이하 단, 전면조경은 아래 조건을 모두 만족하고, 구 도시건축공동위원회 심의를 통하여 결정 - 조건1] 〈지정수목〉 교목 3주, 관목 12주이상 필수식재 - 조건2] 건축한계선으로부터 2m 이상 폭의 조경영역(출입구 제외)을 전면도로와 면한 벽면의 길이만큼 전면조경으로 설치 - 조건3] 전면조경을 포함하여 대지면적 15% 이상(출입구 제외)의 조경영역 설치 ※ 조건1] 〈지정수목〉 및 조성방식은 본 지구단위계획 시행지침과 「서초구 집단취락지역 지구단위계획구역 건축디자인 가이드라인」 ‘그린존’의 ‘조경설치 기준’ 준수 ※ 건폐율 완화를 위한 전면조경은 허용용적률 인센티브 ‘녹지형 공지’와 중복 산정 불가	도면 참조

■ 건폐율 결정사유서

결정사유
• 건폐율 : 지역특성에 따라 필지별 공지(마당) 확보를 위한 건폐율 계획 수립 • 건폐율 완화 : 자연과 맞는 마을별 특성을 반영한 저층 단독주택 친환경 마을 조성을 위하여 완화계획 수립

다. 용적률

구 분	계획내용			비 고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	
용적률	100% 이하	133% 이하	150% 이하	도면참조

■ 용적률 결정사유서

결정사유
「서울특별시 도시계획조례」 제48조 준용에 따른 용적률 계획 수립

라. 높이

- 높이계획 및 높이규제는 용도지역별 관련 법령 및 건축법, 서울특별시 건축조례에서 정하는 기준을 적용

구 분	계획내용	비 고
최고높이	12m, 3층 이하 (필로티는 층수에 포함)	도면참조 • 경사지 건축물은 「건축법」 제84조, 동법 시행령 제119조에 따라 건축물의 높이 및 층수를 산정하되 3m 이상의 옹벽이 설치되는 경우 3m 초과가 되는 부분은 최고높이로 포함

■ 높이 결정사유서

결정사유
• 현황 여건과 지역적 특성에 따라 건축물의 용도, 건폐율과 연계하여 최고높이 제한

- 이 하 여 백 -

마. 건축물의 배치·외관·형태 조서

- 건축물의 배치·외관·형태에 관한 사항 아래의 내용을 준수하되 그 외 사항 및 구체적인 조성방식은 「서초구 집단취락지역 지구단위계획구역 건축디자인 가이드라인」을 준수하고, 해당 관련 규정을 따름

구 분	계획내용		비고
건축한계선	본마을 전체	• 도로경계선으로부터 1m	도면참조
일조사선	• 건축물의 방향성을 전면도로와 일치		
1층부	• 건축물 전면부는 투수성 포장을 통한 공지(마당) 확보 권장 • 상업용도 건축물은 1층 전면 벽면면적의 50% 이상을 투시벽으로 처리 권장 • 상업용도 건축물의 1층 셔터는 투시형 셔터 사용을 권장		
외벽	• 상업용도 건축물은 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출하는 것을 지양 • 외벽재료는 서울색 중 「자연녹지경관 권장색채」 사용, 자연재료의 조합, 채광창, 발코니 등을 통한 입체적인 경관계획을 하되 과도한 장식 구조물 등의 설치 지양		
담장 및 옹벽	• 마을 내부 담장 미설치 및 식재형 담장 권장(도로 전면부) • 담장설치 시 높이 1.5m 이하로 설치 • 경사대지의 옹벽과 담장은 높이 합이 최대 4m 이하로 조성 권장 • 옹벽과 담장의 재료는 구분하여 단일벽면의 넓이를 줄이는 방향으로 계획 • 옹벽은 가급적 자연석 쌓기로 조성하여 친화적인 가로 분위기가 형성되고, 덩굴성 식물, 지피식물, 초화류 등의 식생이 가능하도록 조성 • 기준층 바닥높이는 전면도로와 20cm 이내로 하고, 기준층의 과도한 절·성토 금지를 위해 옹벽 높이는 바닥의 1/2 넘지 않도록 함 • 그 외 세부 설치기준은 관련 규정을 따름		
지붕	• 경사지붕 : 경사비 3/10 ~ 7/10 이내, 지붕면적의 70% 이상 설치 시 인정, 지붕 일체형 BIPV 설치 • 평지붕 설치 시 조경면적의 50% 이상 옥상조경 필수 설치 • 옥상부 설비시설 및 물탱크 등이 노출되지 않도록 차폐할 수 있는 시설 설치		

— 이 하 여 백 —

⑤ 기타사항에 관한 결정

1. 인센티브에 관한 결정조서

가. 허용용적률 인센티브 항목 설정 및 적용

유형	항목	세 분	세부계획기준	비 고
계획 유도	친환경 마을	녹지형 공지구1)	기준용적률×(제공면적/ 대지면적)×α이내	- 자연지반확보시 : α=1.0 - 그 외(임체녹지포함) : α=0.5
	서울형 저층 주거지	「서초구 집단취락지역 지구단위계획구역 건축디자인 가이드라인」 허용용적률 인센티브 체크리스트주2)	-	- 체크리스트 권장 5개 준수시 14% - 체크리스트 권장 6개 준수시 16% - 체크리스트 권장 7개 준수시 18% - 체크리스트 권장 8개 준수시 20%
중점주3	대지내 공지	건축한계선	기준용적률× (제공면적/ 대지면적)	-
	건축물 용도	권장용도	기준용적률× (권장용도 지상층 연면적 / 지상층 총 연면적)×0.1	지상층 연면적의 50% 이상 권장용도 설치 시 인센티브 부여하며 연면적 산정은 건축법에 따름

- 주1) 건축한계선 후퇴면적을 제외한 건축물 전면 혹은 입체녹지 및 옥상녹화 형태로 조경 설치 시 '조성면적/대지면적' 비율에 따라 허용용적률 인센티브 산정
 주2) 체크리스트 권장 10개 항목 중 최소 5개 항목 이행시 허용용적률 인센티브 부여 및 체크리스트 권장 항목 중 필지별 건축계획 수립 시 이행이 어려운 항목에
 대하여 대체 가능한 계획으로 대안 마련 시 구 도시·건축공동위원회 심의를 통해 완화 여부 검토
 주3) 총허용용적률 중 중점 허용용적률 인센티브항목으로 확보되는 허용용적률은 10% 이내로 함

나. 상한용적률 인센티브 항목 설정 및 적용

■ 상한용적률 인센티브 계획기준

(1) 공공시설등 제공 시 인센티브

- ① 공공시설 등을 제공(기부채납)하는 경우 인센티브 산정기준은 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」, 「서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제7조」 및 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」을 따름

(2) 친환경 항목 적용 시 상한용적률 인센티브

① 적용대상

- － 본 지구단위계획구역 내에서 서울시 녹색건축물설계기준에서 정한 친환경건축물 의무 인증 기준을 초과 획득한 건축물

② 적용산식

- － 허용용적률 × (1 + 0.7 × (Σ친환경 건축물 인증 완화비율(B)))

※ 서울시 녹색건축물설계기준 및 관계 법령 개정시 의무기준 및 요율은 변경된 규정에 따름

③ 완화범위

- － 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」에서 정하고 있는 해당 용도지역별 용적률의 최대한도의 1.2배 이내

친환경 건축물 인증 완화비율(B)

※ ① 및 ② 항목은 중복 적용불가

① ~ ③ 항목 중복 적용시 완화비율은 최대 15% 적용($0.7 \times (\Sigma ① \sim ③) \geq 15\% \rightarrow 15\%$ 적용)

④ 장수명주택인증은 관련 조례 개정후 시행

① ZEB 인증

ZEB등급	ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5
완화비율	15%	14%	13%	12%	11%

※ 건축물에너지효율등급인증 1++ 획득하고,
에너지자립율이 20%미만인 경우 완화비율 : 10%

② 녹색건축 및 건축물에너지 효율 인증

에너지효율인증 \ 녹색건축인증	최우수 (그린1등급)	우수 (그린2등급)
	1+등급	1 등급
완화비율	9%	6%
완화비율	6%	3%

③ 재활용 건축자재 사용

재활용 건축자재 사용량의 용적비율	15%이상	20%이상	25%이상
완화비율	5%	10%	15%

④ 장수명주택인증

장수명주택 인증등급	최우수	우수
완화비율	15%	10%

※ 친환경 항목 상한용적률 인센티브 관련 기타 운영기준은 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」을 따름

2. 대지 내 공지 및 통로 등에 관한 결정조서

구 분	위 치	계획내용	비 고
전면공지	• 건축한계선 내 공지	• 마을 내 도로 확폭으로 보행 및 차량통행이 가능하도록 조성 - 도로경계선으로부터 1m	도면참조

- 이 하 여 백 -

3. 경관 및 환경친화요소에 관한 결정

- 경관 및 환경친화요소에 관한 사항은 아래의 내용을 준수하되 그 외 사항 및 구체적인 조성방식은 「서초구 집단취락지역 지구단위계획구역 건축디자인 가이드라인」 준수하고, 해당 관련 규정을 따름

구분	계획내용	비고
옥상녹화	• 「서울시 옥상녹화 조성기법(2017)」에 의하여 설치토록 권장	-
벽면녹화	• 「서울시 도시구조물 벽면녹화 활성화」 기법에 의하여 설치토록 권장	-
녹색 주차장	• 「서울시 녹색주차장 활성화 계획」에 따라 녹색주차장 설치를 권장	-
빗물 이용시설	• 「서울특별시 빗물저수조 설치 및 관리기준」, 「서울특별시 빗물저수조 설치지침」에 따름	-
생태면적률	• 「서울시 도시계획조례 시행규칙」, 「서울특별시 생태면적률 운영지침」 등 관련 법령·기준 적용	-
신재생 에너지 시설 도입	• 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진 법령」 및 「신재생에너지 설비의 지원·설치·관리에 관한 기준(산업자원부 고시 제 2007-52호)」에 적합하게 시설을 설치토록 권장	-
옥외광고물	• 서울시 옥외광고물 가이드라인에 따른 간판디자인 가이드북 - 건축유형별 간판 적용 - 저층형 건물 가이드라인을 준용 • 1층에만 설치가능(4M 이하), -2개 유형 설치가능 • 입면계획 시 옥외광고물 설치 위치를 함께 계획	-
경관조명	• 보도와 접한 담장 및 울벽, 외벽면에 적절한 조도의 조명 설치 • 야간 주출입구 위치 파악할 수 있는 조명 설치 • 조명계획 시 주변을 고려한 조도, 휘도, 색채계획 권장 • 에너지소비비가 적은 LED조명 적극활용	-
수해 방재대책	• 주차장, 출입구를 제외한 1층 창문이나 문 설치시 지표면에서 +200mm의 방수턱 설치, 지하주차장 출입구 차수판 설치 • 1층 바닥 레벨이 지표면 보다 낮거나 같을 시 출입문에 차수판 설치	-

⑥ 지구단위계획 운용에 관한 결정

1. 기존건축물에 대한 지구단위계획 적용

- 기존 건축물의 신축, 증축, 개축, 재축, 대수선, 이전, 용도변경 및 리모델링으로 건축허가(사업계획 승인) 등이 처리되는 경우 등에 관한 본 지구단위계획 적용은 다음과 같다.

1. 지구단위계획 내용에 부합하지 않는 기존 건축물을 증축하는 경우, 기존 건축물의 철거 또는 증축되는 연면적이 기존 건축물 연면적의 50%를 초과하거나 증축면적이 500㎡를 초과하는 경우에는 해당 건축물을 신축과 동일하다고 보고 본 지구단위계획 및 시행지침을 적용하여야 한다. 다만, 기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적이 기존 건축물 연면적의 50% 이내로서 500㎡ 이내인 경우에는 구 도시건축공동위원회의 자문을 거쳐 완화여부를 결정토록 하되, 증축되는 면적이 50㎡ 이내인 경우 구 도시건축공동위원회의 자문을 생략할 수 있다. (기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적은 동별 및 누계로 산정한다.)
2. 기존 건축물의 개축 및 재축의 경우에는 개축 및 재축하는 당해 부분, 이전의 경우에는 이전하는 부분에 대하여 본 지구단위계획 및 시행지침을 적용하여야 한다.
3. 기존 건축물에 대한 대수선의 경우에는 본 지구단위계획 및 시행지침 중 건축물의 형태에 관한 사항을 적용하여야 한다.
4. 용도변경을 하고자 하는 경우 당해 부분의 용도계획은 본 지구단위계획에 적합하여야 한다.
5. 개보수(리모델링)의 경우 위 규정에도 불구하고 구 도시건축공동위원회의 자문에서 본 지구단위계획 및 운영지침의 일부 또는 전부의 적용여부를 결정한다.

2. 지구단위계획으로 정하는 경미한 사항

■ 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 입안) 제4항, 「서울특별시 도시계획조례」 제19조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등) 등의 규정에 의한다.

■ 「서초구 집단취락지역 지구단위계획구역 건축디자인 가이드라인」은 구 도시·건축공동위원회 심의를 통해 변경할 수 있다.

※ 향후 관련지침 및 법령이 제정·개정 또는 변경될 경우 제정·개정 또는 변경된 지침 및 법령을 적용함

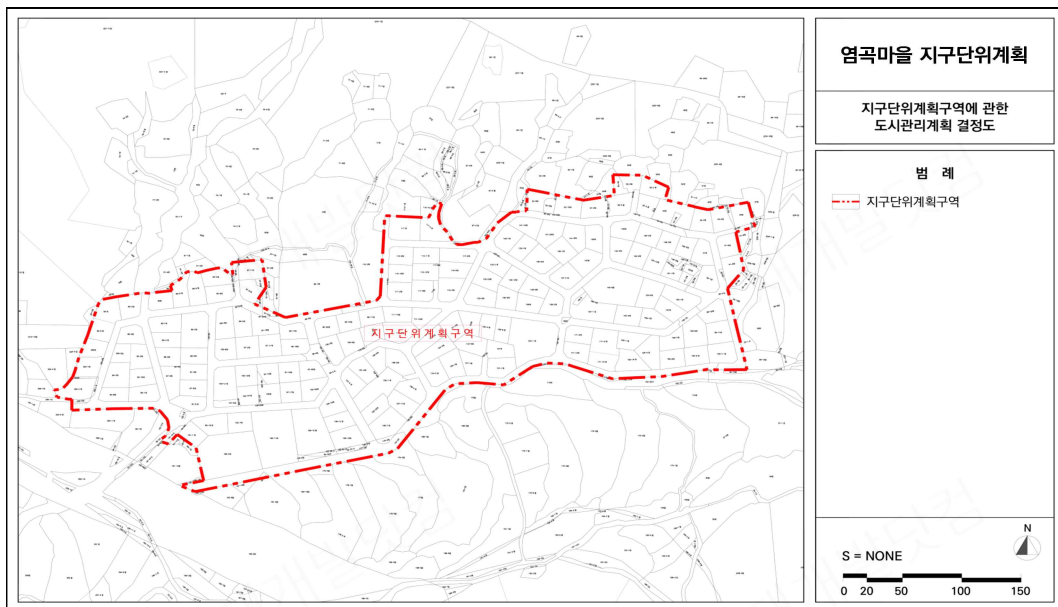
III. 관계도면 : 생략(열람장소에 비치된 도면과 같음)

※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

IV. 관계도서는 서울특별시 도시관리과(☎ 02-2133-8385) 및 서초구 도시계획과(☎ 02-2155-6781)에 관계도면을 비치하고 있습니다.

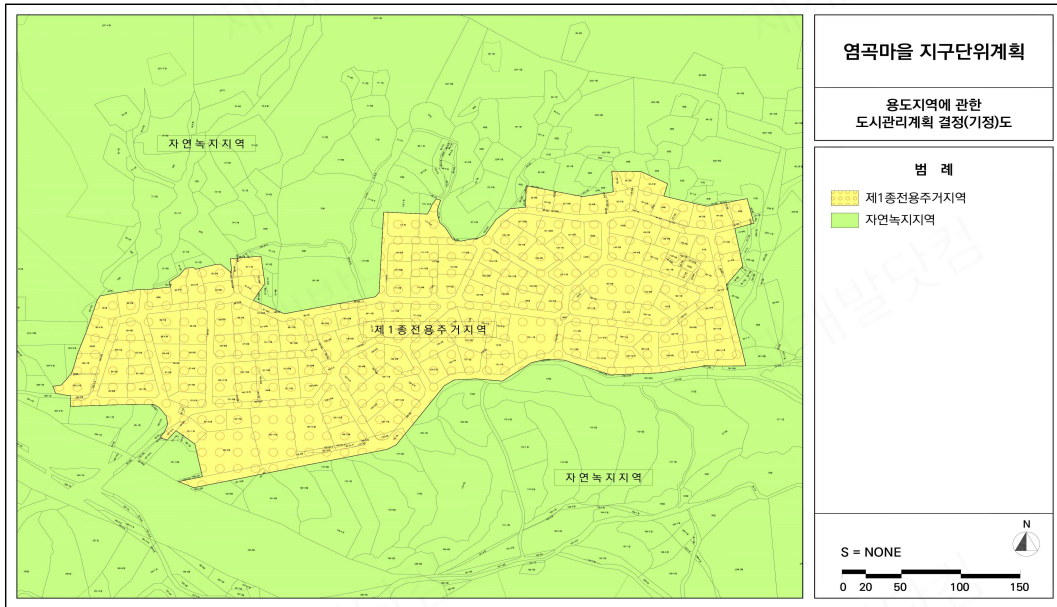
※ 고시문 및 지형도면 등은 서울도시계획포털(<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이음(<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

<지구단위계획 결정도>

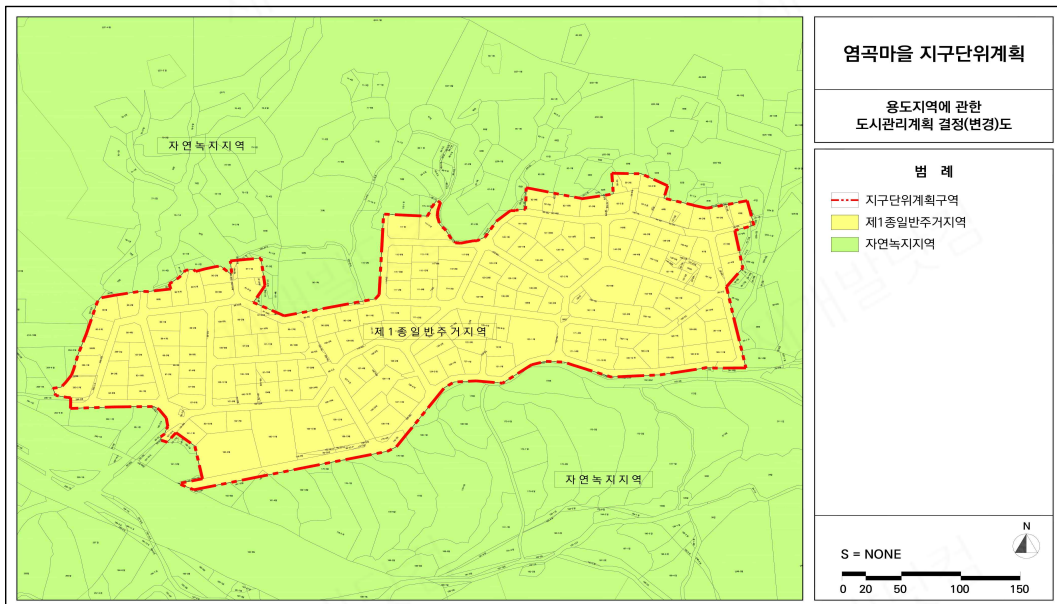


<용도지역에 관한 결정도>

■ 용도지역에 관한 도시관리계획 결정(기정)도

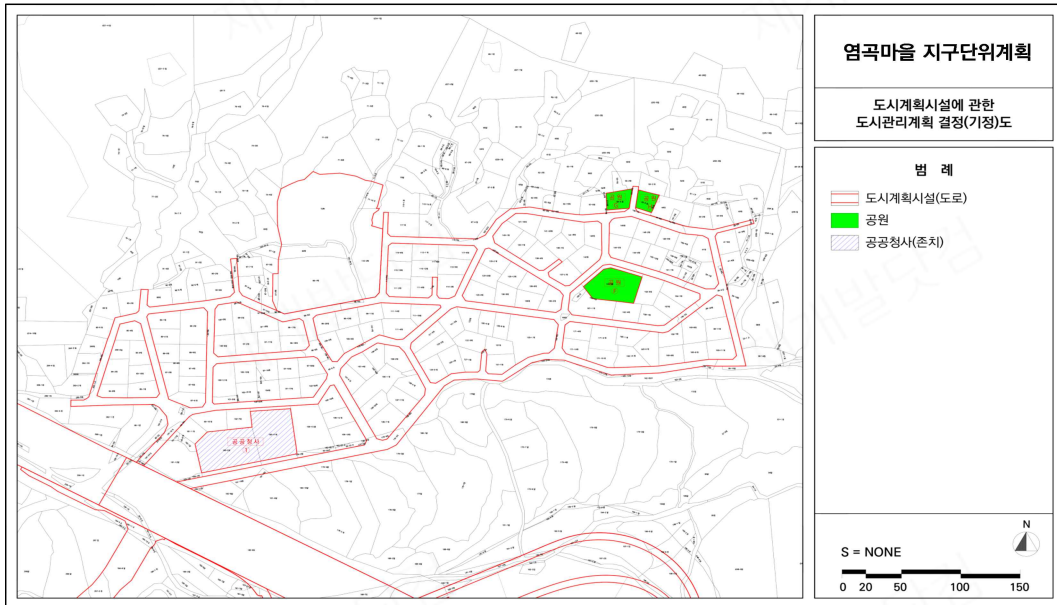


■ 용도지역에 관한 도시관리계획 결정(기정)도

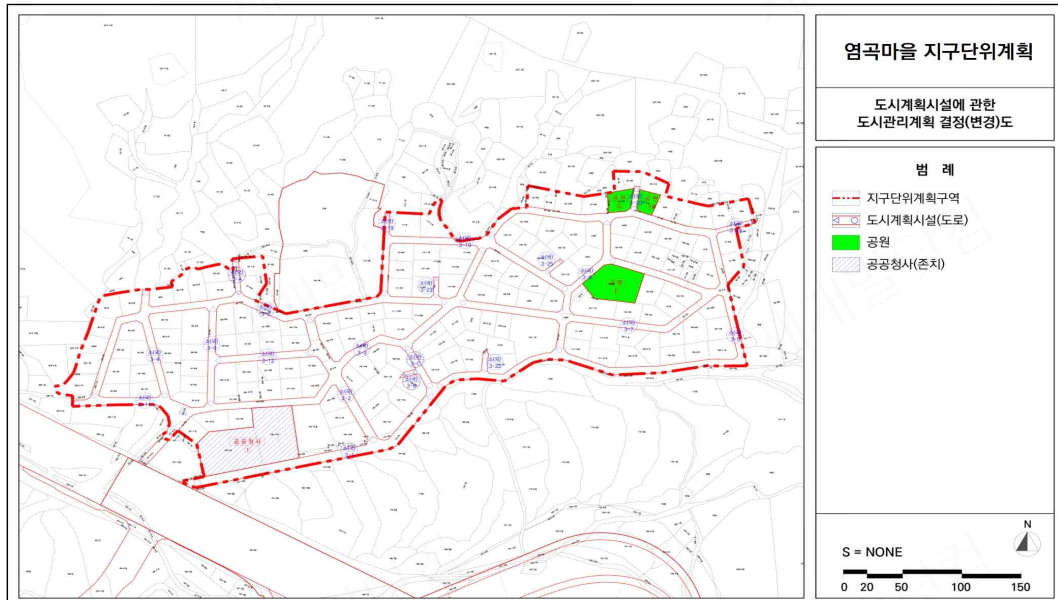


<도시계획시설에 관한 결정도>

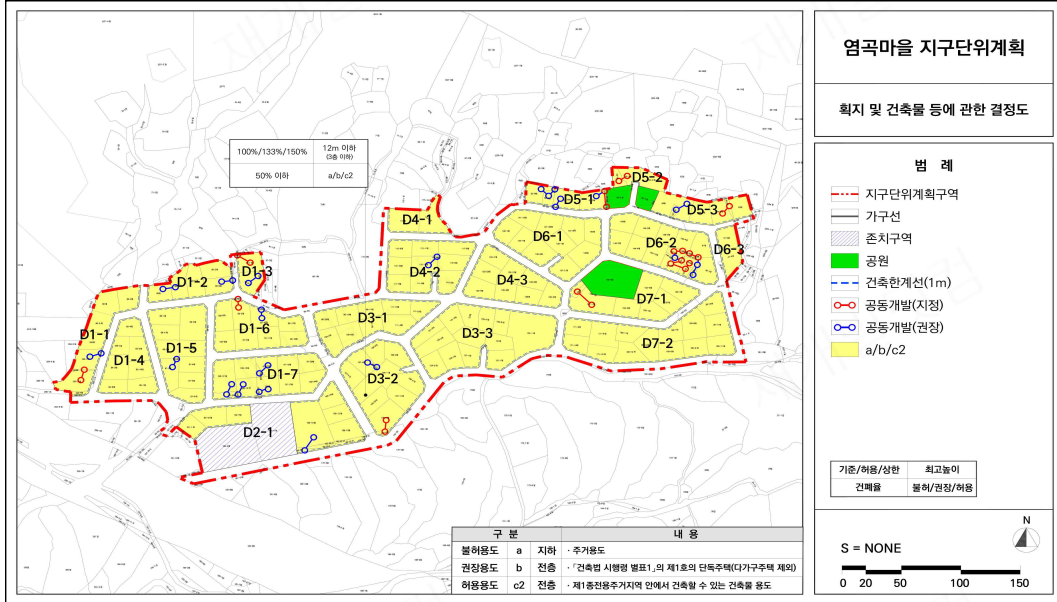
■ 도시계획시설에 관한 도시관리계획 결정(기정)도



■ 도시계획시설에 관한 도시관리계획 결정(변경)도



<획지 및 건축물에 관한 결정도>



<가구 및 획지에 관한 결정도>

