서울특별시 강남구 공고 제2026 - 564호

도시관리계획[수서택지개발지구 특별계획구역13 세부개발계획] 결정(변경) 및 가람아파트 재건축 정비사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안) 재공람·공고

1. 건설부고시 제123호(1989.03.21.)로 택지개발예정지구 지정되고, 서울특별시고시 제1996-207호(1996.07.27.)로 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정되고 서울특별시고시 제2012-44호(2012.3.2.)로 결정(변경)된 수서택지개발지구 지구단위계획구역 내 일원동 735번지 가람아파트 재건축사업 정비계획 지정 및 정비구역 수립(안)에 대하여 주민의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항 및 같은법 시행령 제13조의 규정에 따라 강남구 공고 제2025-1857호(2025.8.6.)로 공람공고한 내용에 대하여 2025년 제14차 서울시 도시계획위원회(수권분과) 심의 결과를 반영하여 다음과 같이 공고하고 관련 서류를 재공람합니다.

2. 본 재건축사업 정비계획(안)에 대하여 의견이 있을 경우 토지등소유자 및 이해관계인은 재공람기간 내에 의견서를 재공람장소로 제출하여 주시기 바랍니다.

2026년 2월 27일

강 남 구 청 장

가. 재공람기간 : 2026. 03. 03. ~ 2026. 04. 02.

나. 재공람장소

○ 강남구청 재건축사업과 (☎02-3423-6078)

○ 일원본동 주민센터 (☎02-3423-8252)

다. 재공람의견 제출 장소 : 위 재공람장소

라. 재공람내용

Ⅰ. 일원 가람아파트 재건축정비사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

1. 정비사업의 명칭 : 일원 가람아파트 재건축정비사업

2. 정비구역의 위치 및 면적

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
신규	일원 가람아파트 재건축정비사업	강남구 일원동 735번지 일대	41,144.7	

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	• 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 X 100% • 추정비례율 : 105.61% ⇒ (1,830,863,076천원 - 654,146,059천원) / 1,114,217,000천원 X 100 = 105.61% - 총 수입 추정 : 1,830,863,076천원 - 총 지출 추정 : 654,146,059천원 - 종전자산총액 추정 : 1,114,217,000천원
개별 종전자산 추정액	• 아파트는 부동산 시세조회(KB부동산, 한국부동산원. 2024년 12월 기준) 및 최근 1년(2024년) 실거래가 평균 등을 참작하여 KB시세, 한국부동산원시세, 공동주택 공시가격 평균값 기준으로 개략적으로 추정 • 아파트外(근린생활시설 등)는 본건 아파트 내 상가 및 인근 아파트 상가 등의 거래사례(2022년 ~ 2024년)를 조사한 후 위치별·층별·면적별 효용비율 등을 감안하여 개략적으로 추정

(단위 : 천원)

구분	건물면적(㎡) 공급	건물면적(㎡) 전용	세대수	일반평균시세 (2024년 12월) KB부동산	일반평균시세 (2024년 12월) 한국 부동산원	공동주택 공시가격 현실화율 고려 가격 [현실화율 : 1.643]	종전자산 (세대 평균)	종전자산 추산액
아파트	75.16	90.35	196	1,950,000	1,910,000	2,072,000	2,014,000	394,744,000
	84.95	100.95	300	2,350,000	2,225,000	2,356,000	2,352,000	705,600,000
	합계		496	-	-	-	-	1,100,344,000
아파트 外	층	전용 평균(㎡)	호수				종전자산 (호평균)	종전자산총액
	1	29.40	6	-	-	-	941,670	5,650,000
	2	208.80	1	-	-	-	2,719,000	2,719,000
	3	48.84	8	-	-	-	688,000	5,504,000
	합계		15	-	-	-	-	13,873,000
종전자산 총계			511					1,114,217,000

※ 상기 종전 토지 및 건축물 추산액은 개략적으로 추산한 금액이며, , 토지등소유자의 종전자산은 향후 사업시행계획 인가고시일을 기준으로 복수의 감정평가법인이 평가한 금액의 평균으로 산정될 예정임.

추정 분담금 산출	

(단위 : 천원)

전용면적(㎡)	예상평균 종전자산	추정권리가액		예상분양가		분담금 추산액	
		비례율	권리가액	주택형	분양가	분담금 추산액	구분
75.16	2,014,000	105.61%	2,126,985	59	1,670,800	-456,185	환급
				73	1,935,000	-191,985	환급
				84	2,154,900	27,915	추가분담
				102	2,537,200	410,215	추가분담
				136	3,128,100	1,001,115	추가분담
84.95	2,352,000	105.61%	2,483,947	59	1,670,800	-813,147	환급
				73	1,935,000	-548,947	환급
				84	2,154,900	-329,047	환급
				102	2,537,200	53,253	추가분담
				136	3,128,100	644,153	추가분담

※ 상기 분담금 추산액은 「도시 및 주거환경정비법」 제9조 제1항 제2의2호에 따라 작성시점 현재의 정비계획(안)과 설계 개요를 기준으로 정비구역 지정을 위한 토지등소유자별 분담금 추산액을 개략적으로 추산한 예시이며, 추후 변동될 수 있으며, 분담금은 향후 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따라 관리처분계획 수립을 통하여 확정됨.

※ 상기 분담금 추산액은 조합설립인가, 사업시행계획인가, 토지등소유자의 분양신청, 관리처분계획인가의 내용, 물가상승률, 시공사와의 공사비 계약내용, 사업진행속도 등에 의하여 변동될 수 있으며, 변동사항은 관련 법률(「도시 및 주거환경정비법」 등)에 의하여 단계별로 고지 예정임

※ 상기 조합원 및 일반분양 세대수에 따른 분양수입은 현재 주택형별 토지등소유자의 수 등을 감안하여 임의적으로 배분한 것으로 향후 조합원 분양신청 결과에 따라 변동될 수 있음.

※ 상기 가액은 소수점 또는 단위 절사 등으로 제곱미터 또는 평당 단가의 차이가 있을 수 있음

4. 정비계획(안)

가. 토지이용에 관한 계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		41,144.7	100.0	
정비기반시설 등	소 계	1,198.4	2.9	
	도 로	1,198.4	2.9	
	철 도	(261.22)	(0.6)	획지 내 입체적 결정
획 지	소 계	39,946.3	97.1	
	공동주택	39,946.3	97.1	

나. 용도지역에 관한 계획

1) 용도지역 계획 : 변경

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	41,144.7	-	62,251.1	100.0	
제2종일반주거지역(7층이하)	41,144.7	감) 39,946.3	1,198.4	2.9	
제2종일반주거지역	-	증) 39,946.3	39,946.3	97.1	

다. 도시계획시설 설치에 관한 계획

1) 교통시설

가) 철도 : 변경

▪ 철도 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치			연장(m)	면적(㎡)	최초결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	-	철도	도시철도 (일원정거장)	-	-	일원동 717번지 일대	-	7,564.0	건설부고시 제1990-358호 (1990.6.22.)	• 중복결정 (대로2-82, 대로3-108) • 일부 입체적 결정 (입체적 도시계획시설 결정조서 참조)
변경								8,090.6		

※ 국토부고시 제2023-209호(2023.4.25.) 및 강남구고시 제2015-79호 (2015.7.16.) 누락사항 반영

▪ 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	도시철도 (일원정거장)	• 일원정거장 5번출입구 개선 및 엘리베이터 신설 - 면적 : 7,564.0㎡ → 8,090.6㎡ (증) 526.6㎡)	• 협소한 기존 일원정거장 5번출입구에 에스컬레이터를 설치하여 지하철 이용객들의 보행환경을 개선하고 교통약자의 이용편의성 확보를 위해 엘리베이터를 설치

▪ 입체적 도시계획시설 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초결정일	비고
신설	②	철도	일원동 735번지	길이(m)	-	증) 51.34	51.34	-	• 가람아파트 재건축 정비구역 내 철도 입체적 결정 • 도시계획시설 결정 범위는 입체적 결정도 참고
				폭(m)	-	증) 4.35~7.48	4.35~7.48		
				높이(m) (해발고도)	-	증) +28.26 ~+51.72	+28.26 ~+51.72		
				수평투영 면적(㎡)	-	증) 261.22	261.22		
				세부사항	• 입체적 결정 범위 - 지상부 : 면적 = 119.87㎡ 높이 = +45.00m ~ +51.72m - 지하부 : 면적 = 261.22㎡ 높이 = +28.26m ~ +45.00m				

※ 강남구고시 제2015-79호 (2015.7.16.) 누락사항 반영

▪ 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
②	철도 (일원정거장)	• 가람아파트 획지 내 철도 입체적 도시계획시설 결정 - 길이:51.34m, 폭:4.35~7.48m - 높이:+28.26~+51.72m, 수평투영면적:261.22㎡	• 협소한 기존 일원정거장 5번출입구에 에스컬레이터를 설치하여 지하철 이용객들의 보행환경을 개선하고 교통약자의 이용편의성 확보를 위해 엘리베이터를 설치

나) 도로 : 변경

▪ 도로 결정(변경)조서

구 분	규 모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	333	15	집산도로	965	대로2-82	대로2-82	일반도로	서울로봇고교	건고시26 (90.2.2)	대모산길
변경	중로	2	333	15~18	집산도로	965	대로2-82	대로2-82	일반도로	서울로봇고교	건고시26 (90.2.2)	대모산길
기정	중로	2	334	15	집산도로	210	대로2-82	중로 2-335	일반도로	일원동 735	건고시26 (90.2.2)	서원길
변경	중로	2	334	18 (16.5)	집산도로	210	대로2-82	중로 2-335	일반도로	일원동 735	건고시26 (90.2.2)	서원길

주) ( )는 구역 내 폭원임

▪ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-333	중로 2-333	• 도로 확폭 - 15m → 18m(3m 확폭)	• 광평로20길변 원활한 차량 진출입을 위한 구역 내 도로 확폭
중로 2-334	중로 2-334	• 도로 확폭 - 15m → 18m(3m 확폭)	• 일원로변 원활한 차량 진출입을 위한 구역 내 도로 확폭 - 수서택지개발지구 지구단위계획 상 일원로 도로중심선으로부터 1.5m씩 가람아파트와 상록수아파트 구역 내 확폭

라. 현금납부에 관한 사항(필요시) : 해당없음

마. 공동이용시설 설치계획

구분			면 적(㎡)		비고
			서울시 기준	계획(안)	
경비실,관리사무소, 방재실, MDF실			-	380.0	지상/지하
주민공동 이용시설	경로당 (개방형)		330.0	350.0	지상
	돌봄시설 (개방형)	어린이집	330.0	350.0	지상
		다함께 돌봄센터	66.0	100.0	지하
		기타돌봄시설	-	630.0	지상/지하
	기타 주민공동시설		-	960.0	지상
	실내 주민운동시설		-	1,600.0	지하
	옥외 주민운동시설		-	800.0	옥외
	작은도서관		158.0	370.0	지하
	어린이놀이터		1,018.0	1,200.0	옥외
	소 계		1,902.0	6,360.0	-
합 계				6,740.0	-

※ 「서울특별시 주택 조례」에 따라 1,000세대 미만의 경우 세대당 2.5㎡ 더한 면적의 1.25를 곱한 면적 이상 확보
= (818세대×2.5㎡)×1.25 = 2,556.25㎡ 이상 < 6,740.0 계획

※ 향후 정비계획 결정 절차, 건축위원회 심의 및 사업시행계획 인가 시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택 조례」 규정에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

바. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철거 이주	
신 설	일원가람아파트 주택재건축 정비구역	41,144.7	획 지	39,946.3	일원동 735	14	-	-	14	-	

사. 건축물에 관한 계획

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높 이(m) (최고층수)	비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)				정비 계획	법적 상한		
신설	일원가람 아파트 주택재건축 정비구역	41,144.7	획지	39,946.3	일원동 735	공동주택 및 부대복리시설	60 이하	225.11 이하	250 이하	75m 이하	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율	• 주택공급계획 : 818세대 • 전체 건립규모(전용면적 기준) - 국민주택규모(85㎡ 이하) 주택이 전체 세대수의 60% 이상 건립 : 60.4%										
심의완화 사항	• 국민주택규모 건설에 따른 법적상한용적률 완화(「도시 및 주거환경정비법」 제54조) : 상한용적률 225.11% → 법적상한용적률 249.98%										
건축물의 건축선 등에 관한 계획	• 건축한계선 - 광평로변, 일원로변, 광평로20길변, 지구통경축변 : 폭 3~10m 지정 • 가로대응형 배치구간 – 건축한계선으로부터 10m • 대모산 높이관리구간 – 지구조망축 폭 10m, 지구통경축 폭 5m										

구분	세대수					
	소계		분양		공공	
합 계	818	100.0%	757	92.5%	61	7.5%
60㎡ 이하	119	14.6%	58	7.1%	61	7.5%
60~85㎡ 이하	375	45.8%	375	45.8%	-	-
85㎡ 초과	324	39.6%	324	39.6%	-	-

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정 범위 내에서 사업시행인가시 조정 될 수 있음.

▪ 개발가능(상한) 용적률 산정

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="7">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="3">토지이용계획
(㎡)</td><td rowspan="2">구역면적</td><td rowspan="2">대지면적
(공동주택)</td><td colspan="3">정비기반시설 등 면적</td><td colspan="2">순부담 제외 면적</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>토지
및 지분
(①+②)</td><td>건축물
(환산부지)
(③)</td><td>새로 설치할
정비기반시설 내
국공유지</td><td>획지 내 용도폐지
되는 정비기반시설
국공유지</td></tr>
<tr><td>41,144.7</td><td>39,946.3</td><td>2,057.4</td><td>1,882.1</td><td>175.3</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>전체</td><td colspan="7">• 순부담면적 : 2,057.4㎡ (5.0%)
= 정비기반시설 등 면적 – 새로 설치하는 정비기반시설 내 기존 국·공유지
- 획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 국·공유지
= 2,057.4㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 2,057.4㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="2">토지</td><td colspan="7">① 토지 기부채납 면적 : 1,198.4㎡</td></tr>
<tr><td colspan="7">② 건축물 기부채납 대지지분 면적 : 683.7㎡</td></tr>
<tr><td>건축물</td><td colspan="7">③ 건축물 기부채납 환산부지 면적 : 175.3㎡</td></tr>
<tr><td>기준 용적률</td><td colspan="7">• 190%</td></tr>
<tr><td>허용 용적률</td><td colspan="7">• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 190% + 20% = 210%
• 인센티브 = 20%
(열린단지 5%, BF인증 4%, 돌봄시설 5%, 층간소음해소 3%, 방재안전 3%)</td></tr>
<tr><td>상한 용적률</td><td colspan="7">• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화
= 허용용적률 × [1 + (1.3×가중치×a(토지)+(1.0×a(건축물))]
⇒ 210% × [1 + (1.3×1.0×0.0479)+(1.0×0.0045)] = 223.74%
<table><tr><td>가중치</td><td>공공시설(건축물)용적률 ÷ 사업부지 용적률 = 210% ÷ 210% = 1.0</td></tr><tr><td>α토지</td><td>공공시설 등 부지 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적
= 1,882.1㎡ ÷ 39,262.6㎡ = 0.0479</td></tr><tr><td>α건축물</td><td>공공시설 등 부지 중 건축물 설치비용 환산부지 면적 ÷ 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적
= 175.3㎡ ÷ 39,262.6㎡ = 0.0045</td></tr></table>• 지하철 출입구 등 대지내 이전에 따른 용적률 완화
= 허용용적률 × (지하철 출입구 등 건폐면적÷대지면적)
⇒ 210% × (261.22÷ 39,946.3) = 1.37%
• 상한용적률(정비계획 용적률)
= 223.74% + 1.37% = 225.11%</td></tr>
<tr><td>법적상한 용적률</td><td colspan="7">• 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화
⇒ 상한용적률 225.11% → 법적상한용적률 249.98%</td></tr>
</table>

아. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
재건축사업	구역지정 후 4년 이내	일원가람아파트 재건축추진준비위원회	현황) 496세대 계획) 818세대 증) 322세대	

자. 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
획지	39,946.3	97.1	공동주택용지

- 이 하 여 백 -

Ⅱ. 수서택지 지구단위계획 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가. 토지이용에 관한 결정

1) 용도지역·지구 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		1,335,246.0	-	1,335,246.0	100.0	
일반주거지역	소 계	1,205,879.0	-	1,205,879.0	90.3	
	제1종일반주거지역	337,243.9	-	337,243.9	25.3	
	제2종일반주거지역(7층이하)	332,531.6	감) 39,946.3	292,585.3	21.8	
	제2종일반주거지역	15,712.0	증) 39,946.3	55,658.3	4.2	
	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	

▪ 변경사유서

위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
	기정	변경		
일원동 735	제2종 일반주거지역 (7층이하)	제2종 일반주거지역	292,585.3 (감) 39,946.3)	• 일원동 가람아파트 재건축사업 내 공동주택 건립을 위한 용도지역 상향
	제2종 일반주거지역	제2종 일반주거지역 (7층이하)	55,658.3 (증) 39,946.3)	

2) 용도지구 결정조서 : 해당사항 없음

3) 용도구역 결정조서 : 변경없음

나. 도시기반시설에 관한 결정

1) 교통시설 : 변경

가) 철도 결정조서 : 변경

▪ 철도 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치			연장(m)	면적(㎡)	최초결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	-	철도	고속철도 (삼성~동탄)	강남구 대치동 995	강남구 세곡동 13-4	-	7,144	125,683	국토부고시 제2017-135호 (2017.3.9.)	• 연구시설 중복결정 - 지상 : 연구시설 - 지상4층~지하1층 - 지하 : 철도시설 - L = 92.9m - b = 12.4m - H = 지하39.5m ~ 62.4m(해발고도 65.3m ~ 88.2m)
기정	-	철도	도시철도 (일원정거장)	-	-	일원동 717번지 일대	-	7,564.0	건설부고시 제1990-358호 (1990.6.22.)	• 중복결정 (대로2-82, 대로3-108) • 일부 입체적 결정 (입체적 도시계획시설 결정조서 참조)
변경								8,090.6		

※ 국토부고시 제2023-209호(2023.4.25.) 및 강남구고시 제2015-79호(2015.7.16.) 누락사항 반영

▪ 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	도시철도 (일원정거장)	• 일원정거장 5번출입구 개선 및 엘리베이터 신설 - 면적 : 7,564.0㎡ → 8,090.6㎡ (증) 526.6㎡)	• 협소한 기존 일원정거장 5번출입구에 에스컬레이터를 설치하여 지하철 이용객들의 보행환경을 개선하고 교통약자의 이용편의성 확보를 위해 엘리베이터를 설치

▪ 입체적 도시계획시설 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초결정일	비고
기정	①	철도	일원동 717번지 일대	길이(m)	11.5	-	-	강남구고시 제2015-79호 (2015.7.16.)	• 1번출입구에 위치한 엘리베이터 이설 및 신설 (면적 : 52㎡)
				폭(m)	5.5	-	-		
				높이(m)	지하 15.25 ~지상 4.8 (해발고도: 29.45~49.5)	-	-		
신설	②	철도	일원동 735번지	길이(m)	-	증) 51.34	51.34	-	• 가람아파트 재건축 정비구역 내 철도 입체적 결정 • 도시계획시설 결정 범위는 입체적 결정도 참고
				폭(m)	-	증) 4.35~7.48	4.35~7.48		
				높이(m) (해발고도)	-	증) +28.26 ~+51.72	+28.26 ~+51.72		
				수평투영면적(㎡)	-	증) 261.22	261.22		
				세부사항	• 입체적 결정 범위 - 지상부 : 면적 = 119.87㎡ 높이 = +45.00m ~ +51.72m - 지하부 : 면적 = 261.22㎡ 높이 = +28.26m ~ +45.00m				

※ 강남구고시 제2015-79호 (2015.7.16.) 누락사항 반영

▪ 변경 사유서

도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
②	철도 (일원정거장)	• 가람아파트 획지 내 철도 입체적 도시계획시설 결정 - 길이:51.34m, 폭:4.35~7.48m - 높이:+28.26~+51.72m, 수평투영면적:261.22㎡	• 협소한 기존 일원정거장 5번출입구에 에스컬레이터를 설치하여 지하철 이용객들의 보행환경을 개선하고 교통약자의 이용편의성 확보를 위해 엘리베이터를 설치

나) 도로 결정(변경)조서

▪ 도로 총괄표

류별	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	53	14,551	250,506.8	14	2,664	32,526.0	15	7,282	163,558.3	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	30,1659
중로	12	4,764	69,577.8	-	-	-	8	3,663	56,244.3	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

▪ 도로 결정(변경)조서

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번 호	폭원 (m)								
기정	광로	1	28	50 ~55	주간선 도로	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	26	30	보조 간선도로	3,340 (400)	대로2-82	가락동 660-1	일반 도로	로즈데일 빌딩	서고시17 (90.5.9)	광평로
기정	대로	3	185	25	집산도로	257	일원동 701-4	중로2-332	일반 도로	일원역	건고시26 (90.2.2)	일원동길
기정	대로	3	192	25	집산도로	51	송파구 장지동717	일원동711	일반 도로	일원 1동 사무소	건고시518 (92.9.22)	수서1단지 아파트 진입도로
기정	대로	3	192	27	도시 고속도로	9,416 (1,016)	대로2-82	광진구 노유동96-4	자동차 전용도로	강남구 스포츠 문화센터	서고시 96-43 (69.3.2)	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	왕북초교	건고시26 (90.2.2)	벌말길
기정	중로	2	336	15	집산도로	298	대로2-82	중로2-335	일반 도로	수서 까치마을	건고시26 (90.2.2)	왕북길
기정	중로	2	333	15	집산도로	965	대로2-82	대로2-82	일반 도로	서울 로봇고교	건고시26 (90.2.2)	대모산길
변경	중로	2	333	15 ~18	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
변경	중로	2	334	18 (16.5)	집산도로	210	대로2-82	중로2-333	일반 도로	일원동 735	건고시26 (90.2.2)	서원길

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	348	15	국지도로	230	대로2-82	중로3-321	일반도로	수서환승주차장	건고시26(90.2.2)	수서7단지길
기정	중로	2	338	15	집산도로	435	대로2-86	소로1-26	일반도로	세종고교	건고시26(90.2.2)	수서길
기정	중로	2	349	15	국지도로	85	대로2-86	중로3-323	일반도로	수서동사무소	건고시307(91.6.12)	-
기정	중로	2	321	12	국지도로	454	중로2-348	수서동732-1공	일반도로	대진디자인고교	건고시26(90.2.2)	궁말길
기정	중로	3	312	12	국지도로	105	중로2-338	대로2-27	일반도로	현대벤처빌	건고시26(90.2.2)	하나로길
기정	중로	3	323	12	국지도로	295	중로2-338	소로1-28	일반도로	수서한아름아파트	건고시26(90.2.2)	하나로길
기정	중로	3	324	12	집산도로	156	대로2-86	수서동261도	일반도로	수서6단지아파트	건고시26(90.2.2)	수서6단지길
기정	소로	1	19	10	국지도로	70	소로3-41	소로1-21	일반도로	일원동727-6	건고시307(91.6.12)	느티나무4로
기정	소로	1	20	10	국지도로	79	소로1-21	소로3-35	일반도로	일원동728-7	건고시307(91.6.12)	느티나무4로
기정	소로	1	21	10	국지도로	160	중로2-332	소로1-20	일반도로	일원동725-3	건고시307(91.6.12)	느티나무길
기정	소로	1	22	10	국지도로	325	중로2-333	소로3-43	일반도로	한솔공원	건고시26(90.2.2)	대모산1로
기정	소로	1	23	10	국지도로	235	대로3-185	대로2-82	일반도로	일원역	건고시307(91.6.12)	-
기정	소로	1	24	10	국지도로	135	중로2-333	서러3-45	일반도로	서울로봇고교	건고시26(90.2.2)	대모산2로
기정	소로	1	25	10	국지도로	365	대로2-82	중로3-321	일반도로	수서신동아아파트	건고시26(90.2.2)	궁말길
기정	소로	1	6	10	국지도로	135	중로2-338	소로1-27	일반도로	수서초교	건고시26(90.2.2)	수서길
기정	소로	1	27	10	국지도로	370	고로1-28	중로2-338	일반도로	수서중교	건고시26(90.2.2)	수서길
기정	소로	1	28	10	국지도로	90	소로1-27	대로2-86	일반도로	수서사회체육센터	건고시307(91.6.12)	수서길
기정	소로	1	29	10	국지도로	280	대로2-86	수서동221-12천	일반도로	탄천공원	건고시26(90.2.2)	-
기정	소로	1	30	10	국지도로	207	중로2-338	중로2-349	일반도로	한신사이룩스	건고시518(92.9.22)	맑은마음길
기정	소로	1	31	10	국지도로	120	중로3-324	수서동724-4잡	일반도로	수서타워	건고시518(92.9.22)	-

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	2	32	8	국지도로	55	종로2-333	일륜동 산63-38임	일반도로	일원 장미공원	건고시26 (90.2.2)	대모산 1로
기정	소로	2	33	8	국지도로	34	소로1-30	종로3-323	일반도로	수서동 717	건고시26 (90.2.2)	-
기정	소로	2	34	8	국지도로	60	소로1-31	수서동 261도	일반도로	수서타워	건고시518 (92.9.22)	-
기정	소로	2	50	8	국지도로	4	종로2-335	수서동 산10-6임	일반도로	수서동 743-4	건고시307 (91.6.12)	-
기정	소로	3	35	6	국지도로	192	소로1-20	소로1-21	일반도로	일원동 724번지	건고시307 (91.6.12)	-
기정	소로	3	36	6	국지도로	75	소로1-21	소로3-35	일반도로	일원동 725-6	건고시307 (91.6.12)	느티나무 3로
기정	소로	3	37	6	국지도로	60	소로1-21	소로3-35	일반도로	일원동 724-6	건고시307 (91.6.12)	느티나무 2로
기정	소로	3	38	6	국지도로	65	소로1-21	소로3-41	일반도로	일원동 726-6	건고시307 (91.6.12)	느티나무 3로
기정	소로	3	39	6	국지도로	65	소로1-21	소로3-41	일반도로	일원동 723-6	건고시307 (91.6.12)	느티나무 2로
기정	소로	3	40	6	국지도로	65	소로1-21	소로3-41	일반도로	일원동 721-6	건고시307 (91.6.12)	느티나무 1로
기정	소로	3	41	6	국지도로	170	종로2-332	소로1-19	일반도로	일원동 722-1	건고시307 (91.6.12)	-
기정	소로	3	42	6	국지도로	415	소로1-22	소로3-43	일반도로	일원터널	건고시26 (90.2.2)	-
기정	소로	3	43	6	국지도로	40	소로1-22	소로3-43	일반도로	한솔공원	건고시26 (90.2.2)	대모산 1로
기정	소로	3	44	6	국지도로	405	소로1-22	일원동 433답	일반도로	한솔공원	건고시26 (90.2.2)	-
기정	소로	3	45	6	국지도로	155	소로1-24	일원동 737-1수	일반도로	서울 로봇고교	건고시307 (91.6.12)	대모산 2로
기정	소로	3	46	6	국지도로	90	종로2-335	수서동 산10-6임	일반도로	수서소방 파출소	건고시307 (91.6.12)	-
기정	소로	3	47	6	국지도로	45	대로2-82	수서동 739-1대	일반도로	수서동익 아파트	건고시307 (91.6.12)	-
기정	소로	3	48	6	국지도로	280	대로2-27	대로8-28	일반도로	수서동 727	서고시207 (96.7.27)	-
기정	소로	3	49	6	국지도로	30	대로2-82	소로1-30	일반도로	한신 사이룩스	건고시26 (90.2.2)	-
기정	소로	3	51	4	국지도로	14	소로1-20	일원동 730-1공	일반도로	일원동 729-1	건고시307 (91.6.12)	-
기정	소로	3	52	4	국지도로	14	소로1-19	일원동 730-2공	일반도로	일원동 729-6	건고시307 (91.6.12)	-

주) (　)는 구역내의 연장 및 폭원임

※ 서울특별시고시 제2024-47호(2024.1.18.) 누락사항 반영

▪ 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-333	중로 2-333	• 도로 확폭 - 15m → 18m(3m 확폭)	• 광평로20길변 원활한 차량 진출입을 위한 구역 내 도로 확폭
중로 2-334	중로 2-334	• 도로 확폭 - 15m → 18m(3m 확폭)	• 일원로변 원활한 차량 진출입을 위한 구역 내 도로 확폭 - 수서택지개발지구 지구단위계획 상 일원로 도로중심선으로부터 1.5m씩 가람아파트와 상록수아파트 구역 내 확폭

다) 주차장 : 변경없음

라) 여객자동차 정류장 : 변경없음

2) 공간시설 : 변경없음

3) 공공·문화체육시설 : 변경없음

4) 기타 도시계획시설 : 변경없음

3. 획지(가구) 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

가. 가구 및 획지에 관한 사항

1) 최대개발규모 : 변경없음

2) 가구 및 획지계획 : 변경

가) 가구 및 획지 결정(변경)조서

구 분	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	
기정	BL63	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	

구 분	가구번호	가구면적(㎡)	위치	대지면적(㎡)	비고
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	230.6	
			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	
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	

구 분	가구번호	가구면적(㎡)	위치	대지면적(㎡)	비고
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	
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	65,545.9	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

구 분	가구번호	가구면적(㎡)	위치	대지면적(㎡)	비고
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	
변경	BL23	41,681.3	일원동 735	39,946.3	• 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	
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	

구 분	가구번호	가구면적(㎡)	위치	대지면적(㎡)	비고
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	10637.5	
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 731-1	44.7	• 공동개발(권장) : 734
기정	BL39	95,808.1	수서동 711	80,844.0	• 특별계획구역1
			수서동 711-1	2,801.7	• 단독개발
			수서동 712	10,352.4	
			수서동 712-1	505.9	
			수서동 712-2	152.0	
			수서동 712-3	1,152.1	
기정	BL40	78,288.5	수서동 707	54,319.1	• 특별계획구역2
			수서동 708	23,939.4	• 특별계획구역3
기정	BL41	66,366.4	수서동 709	9,471.4	• 단독개발
			수서동 710	10,848.1	
			수서동 711	18,923.6	
			수서동 712	27,123.3	• 특별계획구역4
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	

구 분	가구번호	가구면적(㎡)	위치	대지면적(㎡)	비고
기정	BL45	3,485.8	수서동 715	1,121.6	• 단독개발
			수서동 715-1	989.7	
			수서동 715-2	990.3	
			수서동 715-3	38/4.2	
기정	BL46	3,724.9	수서동 716	3,724.9	• 단독개발
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	29,698.8	수서동 723	29,968.8	• 특별계획구역5
기정	BL52	5,064.7	수서동 721	3,079.7	• 단독개발
			수서동 721-1	1,985.0	

▪ 변경 사유서

구분	가구번호	변경내용	변경사유
변경	BL23	• 가구면적 변경	• 특별계획구역13 도로 확폭에 따른 대지면적 변경으로 가구면적 변경

나. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정조서 : 변경없음

다. 기타 사항에 관한 결정조서 : 변경없음

4. 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경)

가. 특별계획구역에 관한 사항

1) 특별계획구역에 관한 결정조서 : 변경없음

2) 특별계획구역 계획지침 : 변경

- 특별계획구역1 - 수서1단지 : 변경없음
- 특별계획구역2 - 수서주공1단지 : 변경없음
- 특별계획구역3 - 수서삼익 : 변경없음
- 특별계획구역4 - 수서한아름 : 변경없음
- 특별계획구역5 - 수서6단지 : 변경없음
- 특별계획구역6 - 신동아 : 변경없음
- 특별계획구역7 - 수서동익 : 변경없음
- 특별계획구역8 - 수서삼성 : 변경없음
- 특별계획구역9 - 까치마을 : 변경없음
- 특별계획구역10 - 목련타운 : 변경없음
- 특별계획구역11 - 샘터마을 : 변경없음
- 특별계획구역12 - 푸른마을 : 변경없음
- 특별계획구역13 - 일원가람 : 변경

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th colspan="2">기 정</th><th>변 경</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td colspan="2">위 치</td><td colspan="2">• 서울특별시 강남구 일원동 735번지 일원</td><td>• 서울특별시 강남구 일원동 735번지 일원</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">구역면적</td><td colspan="2">• 41,144.7㎡</td><td>• 41,144.7㎡</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">용도지역·지구</td><td colspan="2">• 제2종(7층)일반주거지역
※ 제2종일반주거지역으로의 상향을 검토하되, 세부개발계획(정비계획) 수립 시 도시계획위원회 심의를 통해 상향 가능 (기반시설의 경우 기존 용도지역 유지)</td><td>• 제2종일반주거지역 (도로 : 제2종일반주거지역(7층이하))</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">공공시설 등 계획</td><td>2종(7층) 유지시</td><td rowspan="2">• 일원로 : 18m(도로중심선기준 양측 1.5m확폭)
• 광평로20길 : 18m(구역내 3m확폭)
• 지역필요시설은 세부개발계획 수립 시 수요 등을 고려하여 결정</td><td rowspan="2">• 일원로 : 18m(도로중심선기준 양측 1.5m확폭)
• 광평로20길 18m(구역내 3m 확폭)
• 지하철 출입구 등 대지 내 이전</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>2종 상향시</td></tr>
<tr><td rowspan="3">용도계획</td><td rowspan="2">지정용도</td><td>2종(7층) 유지시</td><td rowspan="2">• 아파트 및 부대복리시설</td><td rowspan="2">• 아파트 및 부대복리시설</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>2종 상향시</td></tr>
<tr><td>불허용도</td><td colspan="2">• 교육환경보호구역 내 금지업소</td><td>• 교육환경보호구역 내 금지업소</td><td></td></tr>
</table>

(표 계속)

구 분		기 정		변 경	비 고
건축물밀도	건폐율	2종(7층) 유지시	• 60% 이하	• 60% 이하	
		2종 상향시			
	용적률 (기준/허용/상한/법적 상한)	2종(7층) 유지시	• 170% / 190% / 250%	• 190% / 210% / 225.11% / 250%	
		2종 상향시	• 190% / 200% / 250%		
	높 이	2종(7층) 유지시	• 최고 75m이하(평균13층 이하) • 비행안전구역 제한높이 이하	• 최고 75m 이하 • 비행안전구역 제한높이 이하	
		2종 상향시	• 최고 75m이하 • 비행안전구역 제한높이 이하		
건축선	건축한계선	• 광평로변 전면공지 확보 건축한계선 10m • 일원로변 건축한계선 10m • 광평로20길변 건축한계선 3m (지구통경축변 건축한계선 5m)		• 광평로변 전면공지 확보 건축한계선 10m • 일원로변 건축한계선 10m • 광평로20길변 건축한계선 3m (지구통경축변 건축한계선 5m)	
건축물 형태 및 배치		• 광평로변 및 일원로변 통학로 가로대응형배치구간 (폭 10m) • 대모산 조망을 위한 통경구간 조성 (지구조망축, 폭 10m / 지구통경축, 폭 5m) • 광평로변 보행친화적 공간 조성을 위한 건축배치		• 광평로변 및 일원로변 통학로 가로대응형배치구간 (폭 10m) • 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		• 커뮤니티시설 등 일원로변으로 배치	
교통처리	차량출입 불허구간	• 광평로변 및 가각부대지의 차량출입불허구간 설정 • 차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성		• 광평로변 및 가각부대지의 차량출입불허구간 설정 • 차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성	
	주차출입구	• 간선변에 잦은 진출입으로 인한 교통체증을 최소화하기 위하여 이면부에 주차출입구 조성		• 간선변에 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.

- 특별계획구역14 – 상록수 : 변경없음
- 특별계획구역15 – 청솔빌리지 : 변경없음
- 특별계획구역16 – 한솔마을 : 변경없음
- 특별계획구역17 : 변경없음

5. 경미한 사항에 관한 결정

가. 경미한 사항에 관한 결정 : 변경없음

6. 특별계획구역13 세부개발계획 결정

가. 특별계획구역에 관한 결정

1) 특별계획구역 결정조서 : 변경없음

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정

1) 토지이용에 관한 결정

가) 용도지역 결정(변경)조서 : 변경

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		41,144.7	-	41,144.7	100.0	
일반주거지역	소계	41,144.7	-	41,144.7	100.0	
	제2종일반주거지역(7층이하)	41,144.7	감) 39,946.3	1,198.4	2.9	
	제2종일반주거지역	-	증) 39,946.3	39,946.3	97.1	

▪ 변경 사유서

도면표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	일원동 735	제2종 일반주거지역 (7층이하)	제2종 일반주거지역	1,198.4 (감) 39,946.3)	• 일원동 가람아파트 재건축사업 내 공동주택 건립을 위한 용도지역 상향

나) 용도지구 결정조서 : 해당사항 없음

2) 도시기반시설에 관한 결정

가) 교통시설

① 철도 : 변경

▪ 철도 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치			연장(m)	면적(㎡)	최초결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	-	철도	도시철도 (일원정거장)	-	-	일원동 717번지 일대	-	7,564.0	건설부고시 제1990-358호 (1990.6.22.)	• 중복결정 (대로2-82, 대로3-108) • 일부 입체적 결정 (입체적 도시계획시설 결정조서 참조)
변경								8,090.6		

※ 국토부고시 제2023-209호(2023.4.25.) 및 강남구고시 제2015-79호 (2015.7.16.) 누락사항 반영

▪ 변경사유서

도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	도시철도 (일원정거장)	• 일원정거장 5번출입구 개선 및 엘리베이터 신설 - 면적 : 7,564.0㎡ → 8,090.6㎡ (증) 526.6㎡)	• 협소한 기존 일원정거장 5번출입구에 에스컬레이터를 설치하여 지하철 이용객들의 보행환경을 개선하고 교통약자의 이용편의성 확보를 위해 엘리베이터를 설치

▪ 입체적 도시계획시설 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초결정일	비고
신설	②	철도	일원동 735번지	길이(m)	-	증) 51.34	51.34	-	• 가람아파트 재건축 정비구역 내 철도 입체적 결정 • 도시계획시설 결정 범위는 입체적 결정도 참고
				폭(m)	-	증) 4.35~7.48	4.35~7.48		
				높이(m) (해발고도)	-	증) +28.26 ~+51.72	+28.26 ~+51.72		
				수평투영 면적(㎡)	-	증) 261.22	261.22		
				세부사항	• 입체적 결정 범위 - 지상부 : 면적 = 119.87㎡ 높이 = +45.00m ~ +51.72m - 지하부 : 면적 = 261.22㎡ 높이 = +28.26m ~ +45.00m				

※ 강남구고시 제2015-79호 (2015.7.16.) 누락사항 반영

▪ 변경사유서

도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
②	철도 (일원정거장)	• 가람아파트 획지 내 철도 입체적 도시계획시설 결정 - 길이:51.34m, 폭:4.35~7.48m - 높이:+28.26~+51.72m, 수평투영면적:261.22㎡	• 협소한 기존 일원정거장 5번출입구에 에스컬레이터를 설치하여 지하철 이용객들의 보행환경을 개선하고 교통약자의 이용편의성 확보를 위해 엘리베이터를 설치

② 도로 : 변경

▪ 도로 결정(변경)조서

구 분	규 모				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
변경	중로	2	333	15~18	집산도로	965	대로2-82	대로2-82	일반 도로	서울 로봇고교	건고시26 (90.2.2)	대모산길
기정	중로	2	334	15	집산도로	210	대로2-82	중로 2-335	일반 도로	일원동 735	건고시26 (90.2.2)	서원길
변경	중로	2	334	18 (16.5)	집산도로	210	대로2-82	중로 2-335	일반 도로	일원동 735	건고시26 (90.2.2)	서원길

주) ( )는 구역 내 폭원임

▪ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-333	중로 2-333	• 도로 확폭 - 15m → 18m(3m 확폭)	• 광평로20길변 원활한 차량 진출입을 위한 구역 내 도로 확폭
중로 2-334	중로 2-334	• 도로 확폭 - 15m → 18m(3m 확폭)	• 일원로변 원활한 차량 진출입을 위한 구역 내 도로 확폭 - 수서택지개발지구 지구단위계획 상 일원로 도로중심선으로부터 1.5m씩 가람아파트와 상록수아파트 구역 내 확폭

다. 획지(가구) 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1) 가구 및 획지에 관한 사항

가) 가구 및 획지계획 : 변경

▪ 가구 및 획지 결정(변경)조서

구 분	가구번호	가구면적(㎡)	위치	대지면적(㎡)	비고
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	
변경	BL23	41,681.3	일원동 735	39,946.3	• 특별계획구역13
			일원동 735-2	161.5	• 단독개발
			일원동 735-3	997.8	
			일원동 735-4	575.7	

▪ 변경 사유서

구분	가구번호	변경내용	변경사유
변경	BL23	• 가구면적 변경	• 특별계획구역13 도로 확폭에 따른 대지면적 변경으로 가구면적 변경

2) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선 등에 관한 사항

가) 건축물의 용도

구분	도면표시	위치		계획내용	비 고
지정용도	-	BL23	획지 ①	• 아파트 및 부대복리시설	-
불허용도	-	BL23	획지 ①	• 교육환경보호구역내 금지업소	-

나) 건축물 개발밀도

① 건폐율 계획

구분		계획내용	비고
주거지역	제2종일반주거지역	60%이하	-

② 용적률 계획

구분	위치		용적률				비고
			기준	허용	상한	법적상한	
제2종일반주거지역	BL23	획지 ①	190% 이하	210% 이하	225.11% 이하	250% 이하	-

▪ 허용용적률 인센티브 사항

구 분		인센티브량		적용
보행중심 생활공간 조성	① 열린단지	• 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지*로 조성(지형도면고시) - 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수 (위원회가 인정하는 경우) * 개방되는 부분은 결정도면에 표시(준공후에도 유지)	5%p	5%
세대 맞춤형	② BF인증	• 장애물 없는 생활환경 인증 - 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3%	5%p 이내	4%
	③ 돌봄시설	• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공 (무상임대) - 기준용적률 x (조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적)xa) = 190% x ((1,080㎡ - 396㎡)/2,556.25㎡) x 0.1 = 5.08% * (국공립어린이집 350㎡+ 다함께돌봄센터 100㎡+ 키즈카페 등 630㎡) * a=0.1이하 * 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등	5%p 이내	5%
	④ 층간소음 해소	• 바닥(중량)충격음 차단 성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%	5%p 이내	3%
환경친화 안전한 주거지 조성	⑤ 방재안전	• 화재·소방·피난안전 등 공동주택 시설성능개선 또는 저류지 설치 시 - 화재,소방,침수,피난안전 등 공동주택 시설성능 개선을 통한 안전한 주거공간 조성 - 안전성능을 의무기준보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의 자문을 통해 적용	5%p 이내	3%
합 계		최대 20%p 이내		20% 적용

▪ 상한용적률 인센티브 사항

구분	용적률 완화			비고
	공공시설등 기부채납 (상한용적률)	지하철 출입구 등 대지내 설치 (상한용적률)	국민주택규모 주택 건설 (법적상한용적률)	
획지 ①	13.74	1.37	24.87	-

③ 높이 계획

구분	용도지역	높이기준	비고
획지 ①	제2종일반주거지역	• 최고 75m 이하 • 비행안전구역 제한높이 이하	-

다) 건축물 배치계획

구분		계획내용		비 고
		위 치	제어기준	
건축선	건축 한계선	획지 ①	• 광평로변 : 10m • 일원로변 : 10m • 광평로20길변 : 3m (지구통경축변 5m)	
건축물 형태 및 배치			• 광평로변, 일원로변 가로대응형배치구간 건축한계선으로부터 10m • 지구조망축 가로대응형배치구간으로부터 10m • 지구통경축 5m	
커뮤니티시설 등 배치			• 커뮤니티시설 등 일원로변으로 배치	

3) 기타사항에 관한 결정조서

가) 대지 내 공지 및 통로에 관한 결정조서

구분	계획내용		비 고
	위 치	제어기준	
전면공지	획지 ①	• 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 광평로변 : 10m - 일원로변 : 10m - 광평로20길변 : 3m (지구통경축변 5m)	

나) 차량동선 및 주차계획에 관한 결정조서

구분	계획내용		비 고
	위 치	제어기준	
차량출입 불허구간	• 광평로변 및 가각부대지	• 광평로변 및 가각부대지의 차량출입불허구간 설정 • 차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성	
주차출입구	• 이면부	• 간선변에 잦은 진출입으로 인한 교통체증을 최소화하기 위하여 이면부에 주차출입구 조성	

다) 환경관리계획

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1	비오톱	비오톱보전등급 향상	■	• 비오톱유형 평가도 4등급, 개별비오톱 평가도 평가제외 등급	• 대상지 내 녹지공간 확보	-
2	생태 네트워크	녹지 · 수생태 연결성 확보	■	• 대상지내에는 일부 식재된 조경수목 외 자연녹지는 거의 없음	• 대상지 내 녹지계획을 수립 및 주변 자연자원과 주거지간의 연계성 강화	-
3	동 · 식물상	동 · 식물상 보호	-	• 도심지(대지)로 해당사항 없음	-	-
4	자연환경 자산	자연환경 보전	-	• 해당 사항 없음	-	-
5	토지이용	종합적인 토지이용계획	■	• 토지이용 현황 및 용도지역 조사	• 공동주택, 도로 및 철도를 반영한 종합적 토지이용계획 수립	-
6	토양	토양오염 최소화	-	• 토양오염 발생하지 않음	-	-
7	지형 · 지질	지형 · 지질영향 최소화	■	• 표고 45.00m~58.56m, 평균 경사도 3.27°의 완만한 경사지형	• 평지 형태로 지형변화는 경미하며, 건축터파기 공사로 부분적 지형변화 발생	-
8	물순환, 수리 · 수문	자연물순환 유지	■	• 대상지 내 녹지 계획	• 생태면적률 30% 이상 수입	-
9	수질	수질오염 방지	■	• 지표 수질 및 지하수질 현황 조사, 공사 중 토사유출 및 오수 발생	• 공사 중 수질저감 계획 수립 • 우수, 하수 처리방안 계획	-
10	바람	바람길 및 미기후 개선	■	• 서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	• 향후 세부 계획 시 바람방향을 고려한 건축물 배치, 녹지 수목 식재 통한 미기후 개선	-
11	열	열환경 영향 최소화	■	• 불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지 로 온도가 높은 편	• 향후 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
12	대기질 · 미세먼지	대기오염 최소화	■	• 공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	• 세륜측면살수시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 등 저감, 환경정화수종 식재	-
13	악취	악취공해 해결	-	• 해당 사항 없음	-	-
14	온실가스	온실가스 저감	■	• 난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	• 대상지 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감	-
15	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	■	• 공사장 건설폐기물 발생 및 운영 시 생활 및 분뇨폐기물 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량	-
16	에너지	에너지절약/ 효율 극대화	■	• 지역 에너지 소비현황 조사, 난방, 취사, 전력 사용으로 인한 에너지 이용량 증가	• 향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정	-
17	소음 · 진동	소음 · 진동 최소화	■	• 공사 시 장비투입에 따른 공사장 소음 유발 • 운영 시 교통소음으로 인한 영향	• 공사 중 가설방음판넬, 저소음저진동 장비 사용, 녹지 완충공간 조성	-
18	경관	주변경관과의 조화	■	• 시가화된 지역으로 인공경관이 주를 이룸	• 대상지 배후 대모산의 스카이라인과 함께 어우러지는 높이 및 배치계획 형성을 유도해 지상 25층 이하로 계획 • 자연경관과 어루어지는 도시경관 형성	-
19	휴식 및 여가공간	양질의 휴식, 여가공간 확보	-	• 해당 사항 없음	-	-
20	일조	일조 침해 최소화	■	• 연평균 및 월별, 계절별 일조 시간 검토	• 높이 25층이하 규모의 사업계획 수립, 일조권 침해 수인한도 준수	-
21	보행 친화공간	보행친화형 도시 조성	-	• 해당 사항 없음	-	-
22	전파장해	전파장해 영향 저감	-	• 해당 사항 없음	-	-
23	인구	인구 동태를 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-
24	주거	주거 환경을 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-
25	산업	산업 동태를 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-

4) 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 필요 시, 해당위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 임대주택 외관, 마감, 생활환경(채광, 조망) 등을 동일(유사)하게 계획하고 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산되도록 건설하며, 임대주택의 선정은 공개 추첨의 방식을 통해 선정하며, 조합원의 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨되도록 관리처분계획 등에 반영하여야 한다.

가) 법적상한용적률 완화에 따른 공공주택 건설 계획

- 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택으로 건설하여야 한다.

▪ 공공주택(법적상한용적률 완화) 확보계획

<table>
<tr><td colspan="2">계획 기준</td><td colspan="5">• 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상
• 공공목적의 공공주택 용도</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률
(정비계획 용적률)</td><td colspan="5">• 225.11% 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률
(정비계획 용적률)</td><td colspan="5">• 249.98% (건축위원회 심의에서 최종결정)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공공주택
산출근거</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="5">• 249.98% - 225.11% = 24.87%</td></tr>
<tr><td>증가된 용적률의 50%</td><td colspan="5">• 24.87% × 50% = 12.435%</td></tr>
<tr><td>의무 연면적(지상층)</td><td colspan="5">• 39,946.3㎡(대지면적) × 12.435% = 4,967.32㎡ 이상</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="4">공공주택 확보계획
(법적상한용적률 완화)</td><td colspan="2">세대규모</td><td rowspan="2">세대수</td><td rowspan="2">연면적</td><td rowspan="2">비고</td></tr>
<tr><td>전용면적</td><td>공급면적</td></tr>
<tr><td>59.99㎡</td><td>82.48㎡</td><td>61</td><td>5,031.28㎡</td><td>획지</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>61</td><td>5,031.28㎡</td><td>> 4,967.32㎡</td></tr>
</table>

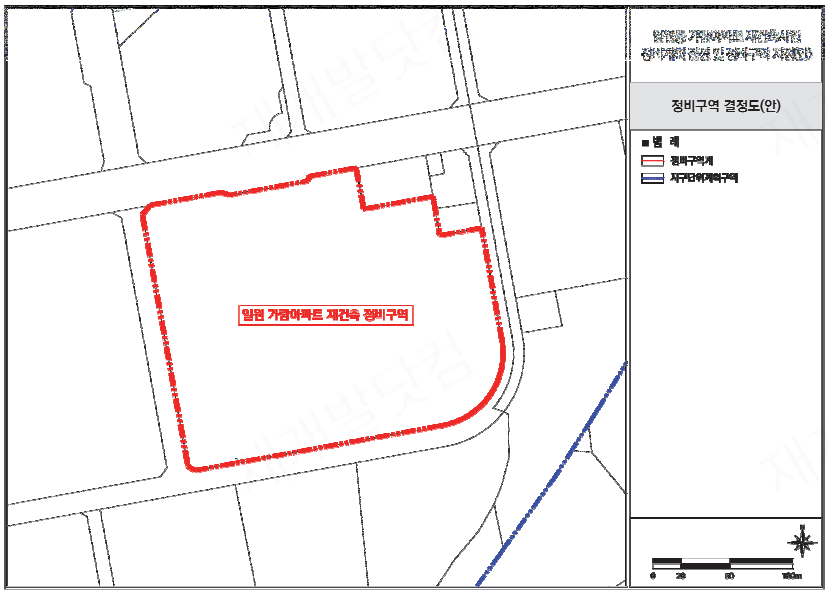
Ⅲ. 관계도면 : 붙임참조

1. 정비구역 결정도(안)
2. 용도지역·지구 결정도(기정/변경(안))
3. 도시계획시설 결정도(기정/변경(안))
4. 정비계획 결정도(안)
5. 수서택지개발지구 지구단위계획 특별계획구역13 종합지침도

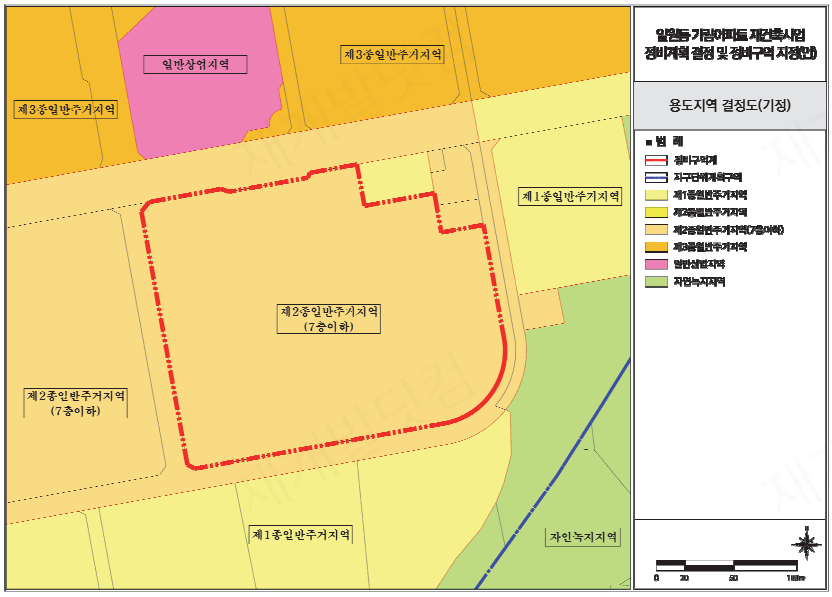
※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅳ. 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바라며, 공람내용은 확정된 안이 아니므로, 협의·심의 등 향후 절차 과정에서 변경될 수 있습니다.

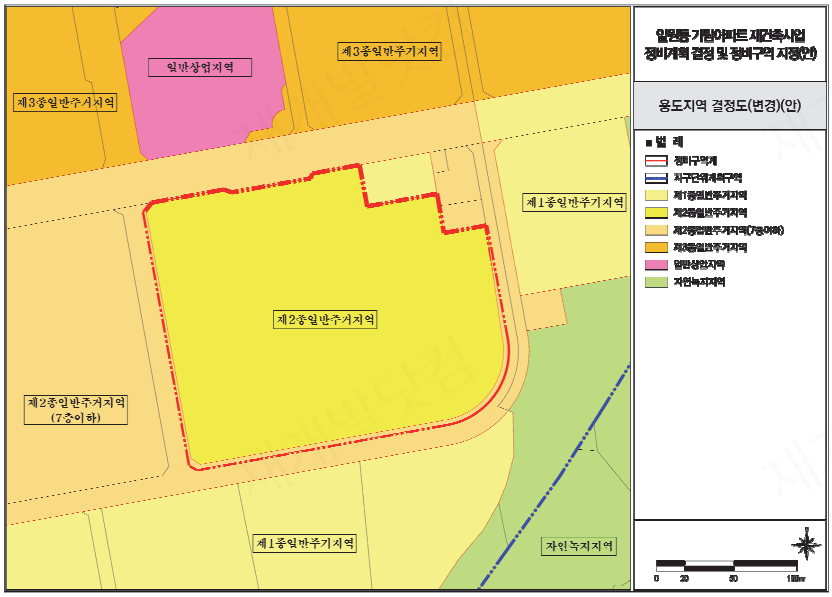
▪ 정비구역 결정도(안)



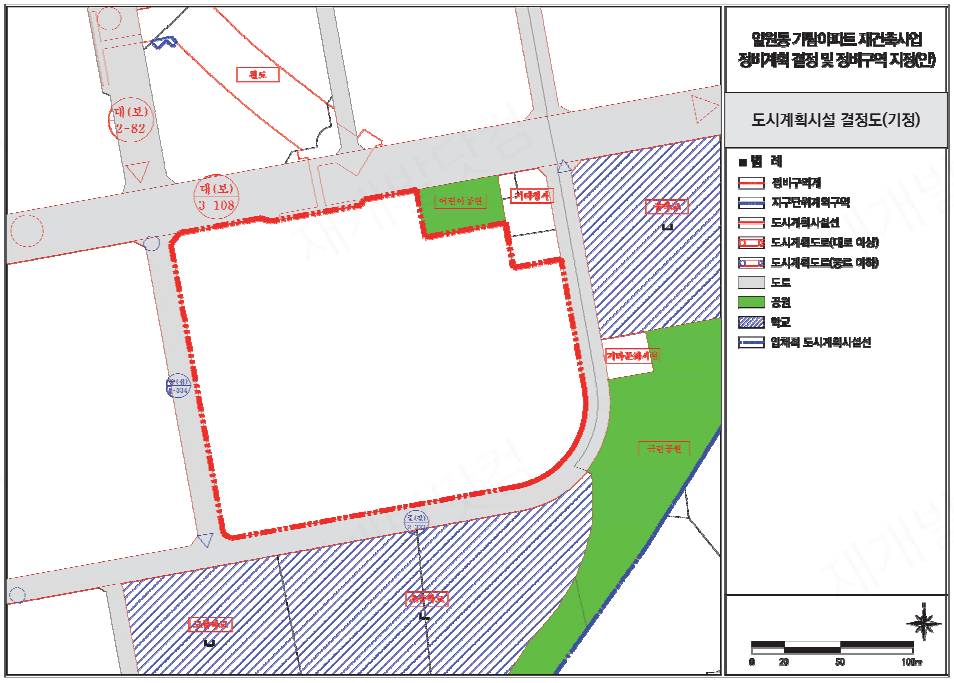
▪ 용도지역 결정도(기정)



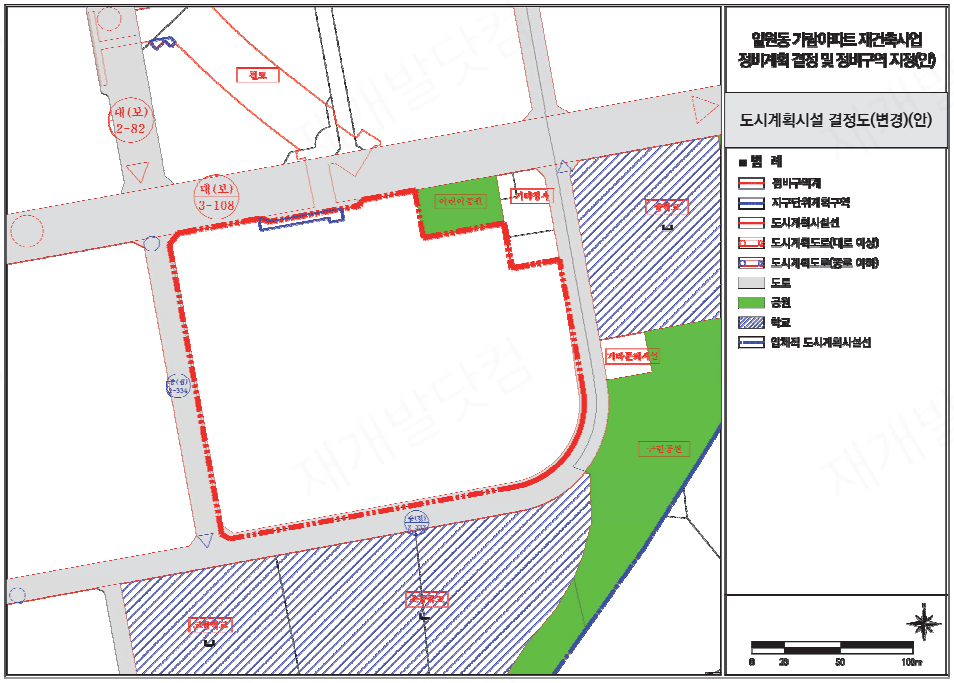
▪ 용도지역 결정도(변경)(안)



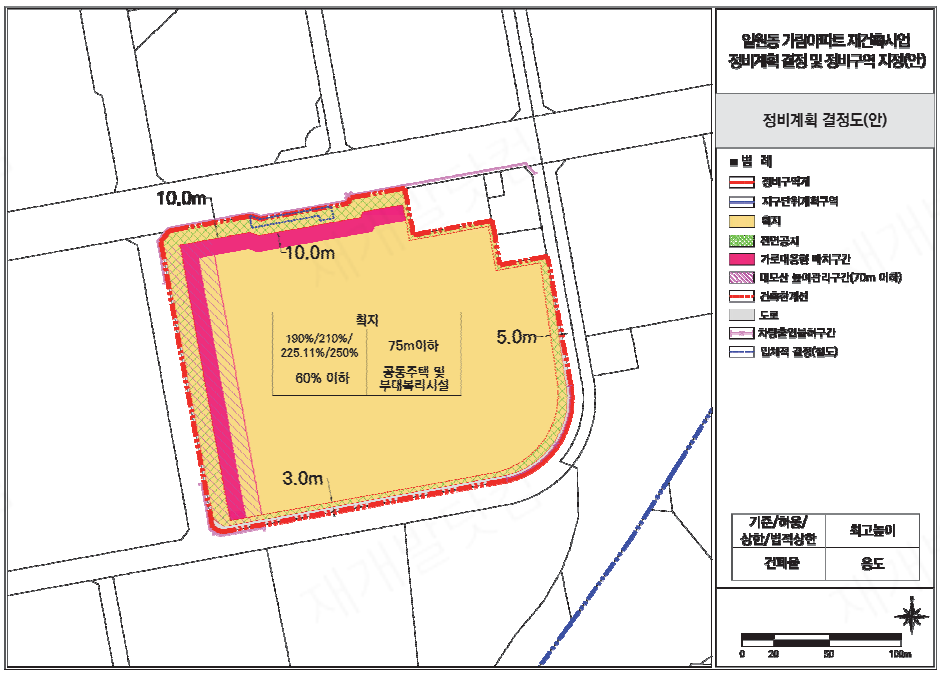
▪ 도시계획시설 결정도(기정)



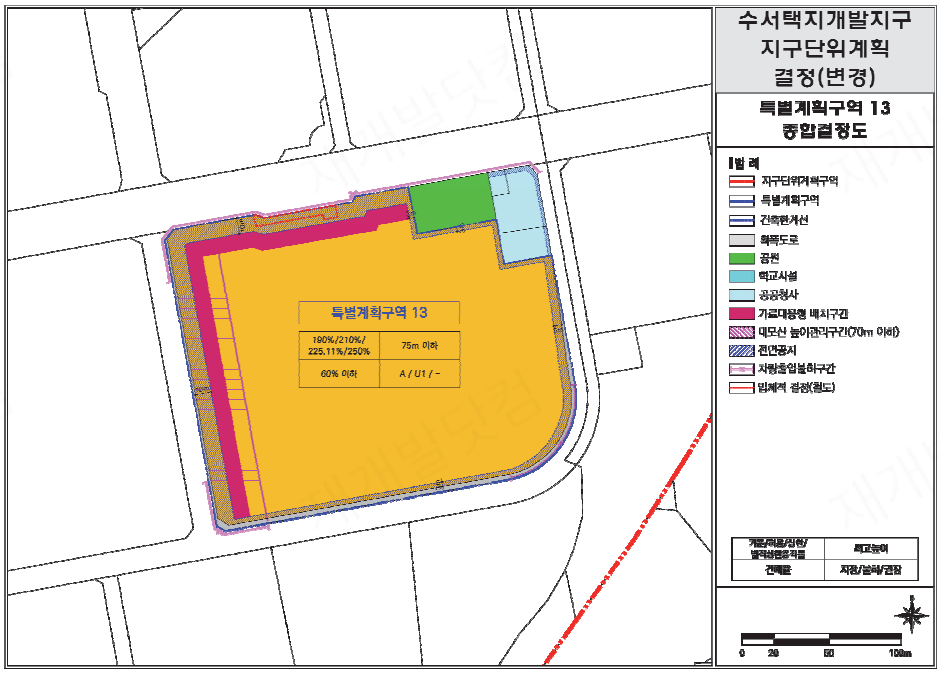
▪ 도시계획시설 결정도(변경)(안)



▪ 정비계획 결정도(안)



▪ 특별계획구역13 종합지침도



공 고

공 람 의 견 서

ㅁ 대상사업

안 건	상록수아파트 재건축 정비구역 지정 및 정비계획(안)
사업위치	강남구 일원동 734번지 상록수아파트

ㅁ 의견제출자

성 명	(전화번호:)
주 소	(회신 받을 주소 기재)
소유물건	강남구 일원동 734번지 상록수아파트 (제 동, 제 호) / (상가 제 호)
	전용면적

ㅁ 제출의견

2026. . .

의견제출자 성명 (인)

강 남 구 청 장 귀 하