

◆ 서울특별시고시 제2022-365호
**도시관리계획(사당역 역세권 주택 및 공공임대주택 건립
지구단위계획구역 지정 및 계획) 결정 및 지형도면 고시**

서울특별시 서초구 방배동 452-1 일원에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(사당역 역세권 주택 및 공공임대주택 건립 지구단위계획구역 지정 및 계획)을 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2022년 8월 25일

서울특별시

I. 결정취지

- 서초구 방배동 452-1 일원 사당역 역세권에 역세권 주택 및 공공임대주택 건립을 위하여 도시관리계획(방배동 452-1 일원 사당역 역세권 주택 및 공공임대주택 건립 지구단위계획구역 지정 및 계획)을 결정하는 사항임

II. 도시관리계획 결정사항
1. 지구단위계획구역에 관한 결정
가. 지구단위계획구역 결정(신설) 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	사당역 역세권 주택 및 공공임대주택 건립 지구단위계획구역	서초구 방배동 452-1 일원	-	증)5,140.90	5,140.90	

□ 지구단위계획구역 결정(신설) 사유서

구분	위치	면적(㎡)	결정사유
신설	서초구 방배동 452-1 일원	5,140.90	· 사당역 역세권 내에 위치한 대상지에 양호한 주거환경 조성 및 서민 주거 안정을 도모하고자 역세권 주택 및 공공임대주택을 건립하기 위하여 지구단위계획구역으로 지정하고자 함

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역 · 지구에 관한 결정(변경)

1) 용도지역에 관한 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
계		5,140.90	-	5,140.90	100.00	-
주거 지역	제2종일반주거지역	5,140.90	감)5,021.42	119.48	2.32	도로
	준주거지역	-	증)5,021.42	5,021.42	97.68	주택용지

□ 용도지역 결정(변경) 사유서

위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
	기정	변경		
서초구 방배동 452-1 일원	제2종 일반주거 지역	준주거지역	5,021.42	·역세권 주택 및 공공임대주택 지구단위계획구역 지정 및 수립을 통해 서초구 방배동 452-1 일원의 토지이용을 합리화하고, 도시의 기능과 이미지를 개선하여 양호한 주거환경을 확보하고 체계적이며 계획적인 관리를 도모하고자 함

2) 용도지구에 관한 결정조서 : 변경없음

나. 기반시설의 배치와 규모에 관한 결정(변경)

1) 교통시설에 관한 결정(변경)

(1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	-	6	국지 도로	56	방배동 499-1	방배동 499-1	일반 도로	-	-	영등1 추가 토지정리 사업
변경	소로	2	A	8	국지 도로	56	방배동 499-1	방배동 499-1	일반 도로	-	-	-

□ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로3-	소로2-A	·도로 확폭 B : 6m → 8m L : 56m ·도로 확폭에 따른 도로명 변경	·원활한 차량 소통을 위한 도로 확폭(기부채납)

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정

1) 획지에 관한 결정 조서

가구 번호	획지 번호	위치	면적(㎡)	계획내용	비고
A	-	서초구 방배동 452-1일원	5,021.42	획지	공동주택 및 부대시설
			119.48	도로	도로 기부채납

□ 획지 결정 사유서

위치	결정내용	결정사유
서초구 방배동 452-1 일원	구역면적 : 5,140.90㎡ 획지 : 5,021.42㎡ 도로 기부채납 : 119.48㎡	역세권 주택 및 공공임대주택 건립을 위하여 효율적인 토지이용계획을 통한 획지 계획 수립

나. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·건축선·등에 관한 결정

1) 건축물 용도에 관한 결정 조서

구분	계획내용	비고
지정 용도	A - 제2호의 공동주택(공공임대주택 포함) 및 부대시설 - 지하1층 ~ 지상2층 - 제3호의 제1종근린생활시설(안마원 제외) - 제4호의 제2종근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 노래연습장 제외) - 제7호의 판매시설 중 상점 - 제13호의 운동시설 중 가목	「건축법 시행령」 별표1

※ 교육환경보호에 관한 법률 제9조에 따른 교육환경보호구역에서의 금지행위시설 등 관련 법령에 따른 불허용도는 원칙적으로 불허함

2) 건폐율에 관한 결정 조서

구분	계획내용	비고
건폐율	• 준주거지역 : 60% 이하	「서울특별시 도시계획조례」

3) 용적률에 관한 결정 조서

(1) 용적률에 관한 결정 조서

용적률	준주거(제2종 → 준주거)	비고
기준용적률	200%	제2종일반주거지역
(패키지)허용용적률	430%	공공임대주택 공급 및 인센티브
상한용적률	500%	공공시설 등 설치·제공

※ 「역세권 주택 및 공공임대주택 건립 관련 운영기준」에 따른 용적률 체계

(2) 용적률 적용에 관한 계획

① (패키지)허용용적률에 관한 계획

● 공공임대주택 공급계획

구분	운영기준	계획내용	비고
공공 임대 주택 계획	·완화된 용적률의 50/100을 공공임대주택으로 공급	·완화된 용적률(230%)의 50/100인 115% 이상 - 115.99%(5,824.51㎡) 계획	
	·건설하는 공공임대주택은 전용 60㎡ 이하 주택으로 계획하는 것을 원칙으로 한다.	·공공임대주택 전용 60㎡ 이하 주택 : 총 100세대(50㎡형 89세대, 24㎡형 11세대)	
		- (패키지)허용용적률에 관한 공공임대주택 전용 50㎡형 78세대	
		- 상한용적률에 관한 기부채납 공공임대주택 전용 50㎡형 11세대, 24㎡형 11세대	
	·공공임대주택 입주자에게 차별 또는 이용상 불편 문제가 발생하지 않도록 사회혼합(Social Mixing)하여 계획한다.	·적용	

※ 「역세권 주택 및 공공임대주택 건립 관련 운영기준」 3-1-1. 적용

※ 계획내용은 현재 건축계획(안)에 의해 산출된 수치이며, 향후 인·허가시 변경될 수 있음

※ 용도지역 상황에 따른 공공기여는 (패키지)허용용적률 적용 시 공공임대주택 부족토지 면적으로 설치·제공한 비율의 1/2한도까지 같음

※ 면적 및 산출결과 오차는 소수점 셋째자리 반올림으로 인한 오차임

● 서울형 주거환경 정책

구분	운영기준	계획내용	비고
지속가능형 공동주택	「건축법」 제8조에 의한 리모델링이 쉬운 구조 또는 「주택법」 제38조에 의한 장수명 주택으로 계획	리모델링이 쉬운 구조	건축위원회 결정사항
커뮤니티 자원시설 설치	「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택 조례」에 따른 주민공동시설 이외 전체 공동주택 세대수에 따라 기준 면적 이상 설치 - 300세대 이상 : 공공임대주택 포함 지상층 공동주택 연면적의 3%(최소 450㎡) 이상	- 공동주택 지상층 연면적(21,446.55㎡)의 3% 이상 (450㎡) 이상 - 의무면적 3% (643.40㎡) - 계획면적 3.09% (663.42㎡)	공급면적 기준
친환경 건축물	「서울특별시 녹색건축물 설계기준(서울특별시 고시)」의 해당 적용대상 구분을 적용하여 ㉠ ~ ㉢ 부문 중 2가지 이상을 상향단계를 적용 (㉠ 환경성능 부문 ㉡ 에너지 성능 부문 ㉢ 에너지 관리부문 ㉣ 신·재생에너지 부문)	㉢ 신·재생에너지 부문 연도별 설치비율(%) '22 - 기준 : 주거 : 8.5%, 비주거 : 11% - 계획 : 주거 : 9%, 비주거 : 12% ㉡ 에너지성능부문 - 기준 : 2등급 이상 - 계획 : 1등급 이상	사용승인시 인증
역사문화 보전	사업대상지에 「문화재 보호법」에 따른 지정 및 등록문화재 또는 역사·생활 문화유산이 포함된 경우 보전 계획을 준수하여 사업계획 수립 및 건축계획에 반영하여야 하며 관련 위원회 또는 건축위원회에서 인정하는 경우 이행한 것으로 본다.	해당 없음	-
기타	지하철과 인접하는 대상지의 경우 지하광장, 지하보행통로, 지하철 관련시설(연결통로, 출입구, 환기시설 등) 등의 설치를 우선 검토한다. 다만, 관련부서(기관) 협의 등을 통해 구조 및 현장 특성 등 설치가 어렵다고 인정되는 경우에는 적용하지 않을 수 있다.	해당 없음	-

※ 계획내용은 현재 건축계획(안)에 의해 산출된 수치이며, 향후 인·허가시 변경될 수 있음

4) 높이에 관한 결정 조서

구분	계획내용	비고
높이	최고 높이 75m 이하	「서울시 가로구역별 높이기준」, 「서울시 지구단위계획 수립기준」

5) 건축물의 배치·건축선에 관한 결정

(1) 건축선에 관한 결정 조서

구분	계획내용	비고
건축한계선	방배천로변(3m)	
	방배천로 6길변(2m)	
	방배천로 4안길변(2m)	

4. 기타사항에 관한 결정

가. 대지 내 공지에 관한 계획

구분	위치	계획내용	비고
전면공지	• 방배천로변(3m)	• 보도부속형, 차도부속형 : 3m	결정도면 참고
	• 방배천로 6길변(2m)	• 보도부속형 : 2m	
	• 방배천로 4안길변(2m)	• 보도부속형 : 2m	

나. 교통처리에 관한 계획

구분	계획내용	비고
주차출입구	• 대상지 북측 방배천로 6길 1개소	공동주택 및 공영주차장 주차장 출입구

다. 공공기여에 관한 계획

구분	용적률	계획내용	비고
허용 용적률	공공임대주택 430%	• 전용 60㎡ 이하 주택 : 총 78세대 - 50㎡형 78세대	총 300세대 중 공공임대주택 100세대 계획
상한 용적률	공공임대주택 500%	• 전용 60㎡ 이하 주택 : 총 22세대 - 50㎡형 11세대, 24㎡형 11세대	
	공영주차장	• 연면적 2,184.67㎡	지하 2층 공영주차장 조성 후 기부채납

※ 상기 계획사항은 관련 지침 적용기준 범위 내에서 변동될 수 있음

Ⅲ. 관계도면 : 붙임 참고(기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 도면 참조)

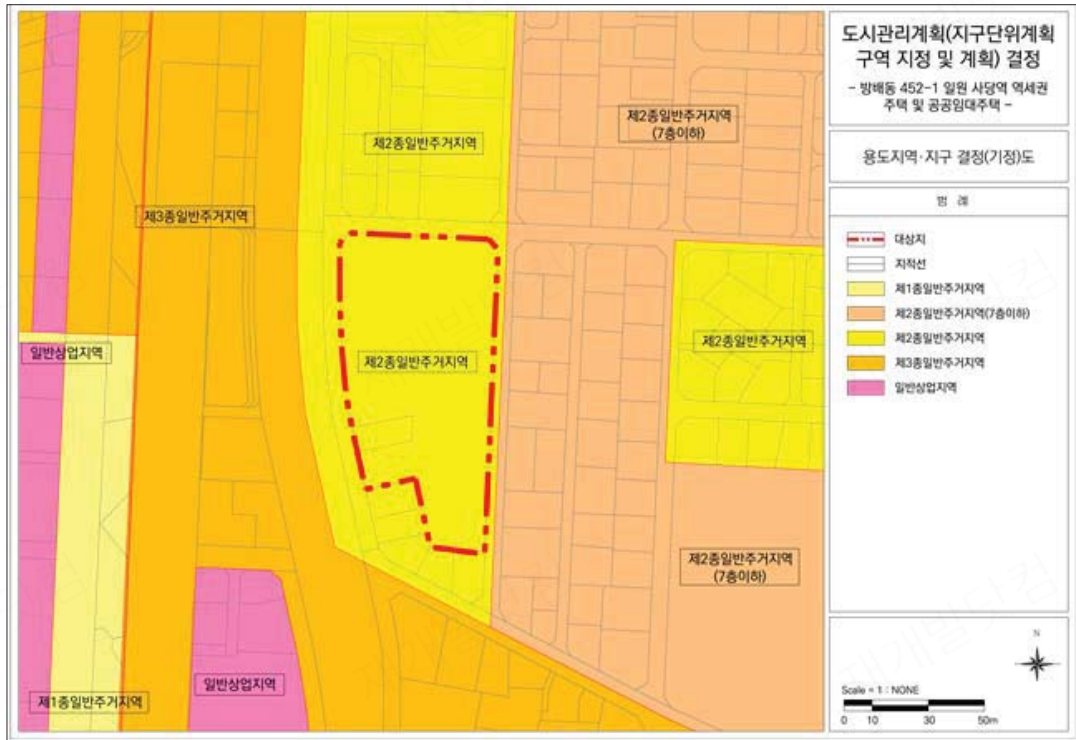
- 관계서류는 서울시청 전략사업과 역세권주택팀(☎02-2133-8239), 서초구청 도시계획과(☎02-2155-6794)에 비치하여 일반인에게 열람토록 함
- 고시문 및 지형도면 등은 서울도시계획포털(<https://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정임

■ 붙임 : 결정도면

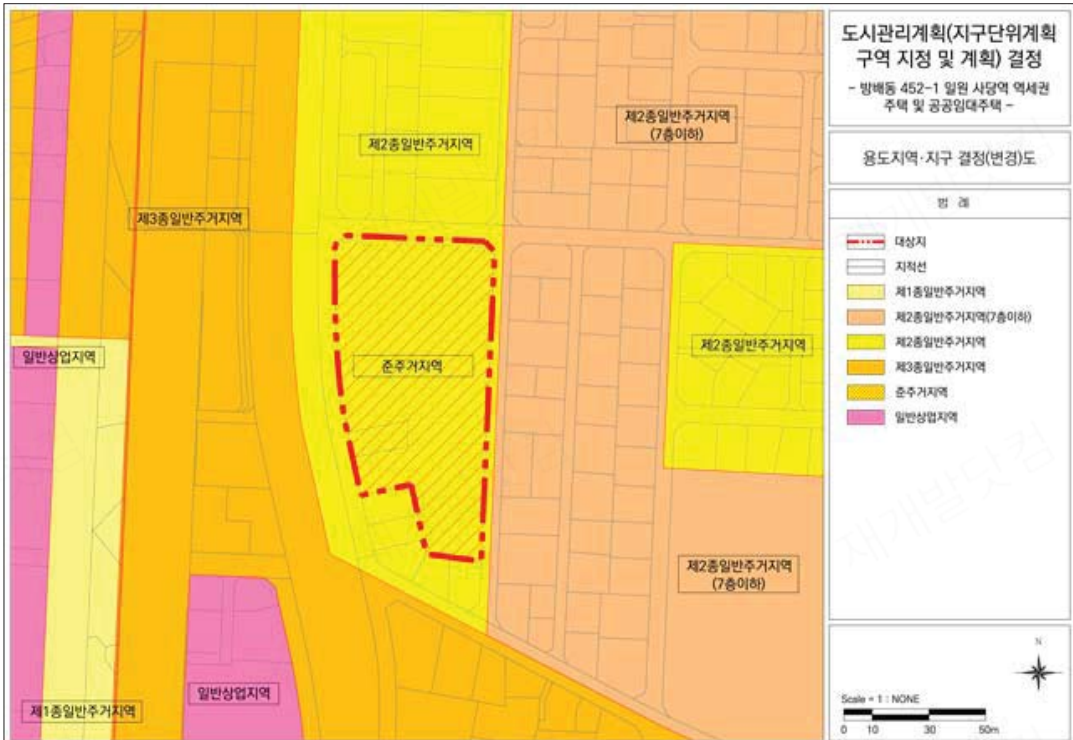
1. 지구단위계획구역에 관한 결정도



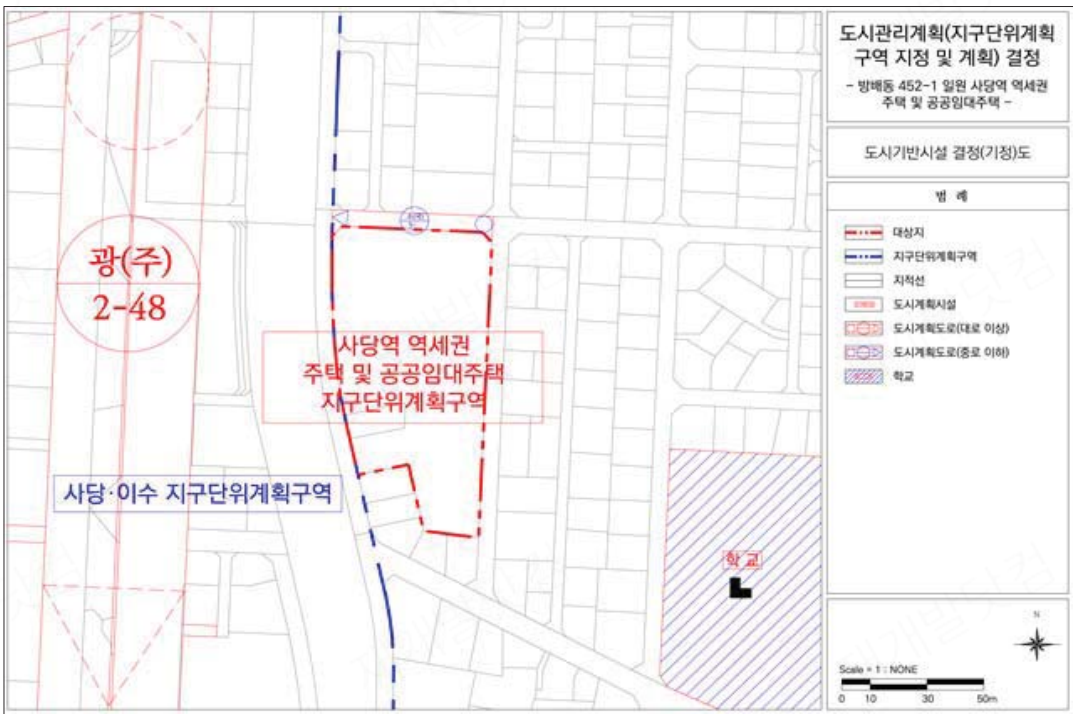
2. 용도지역에 관한 결정(기정)도



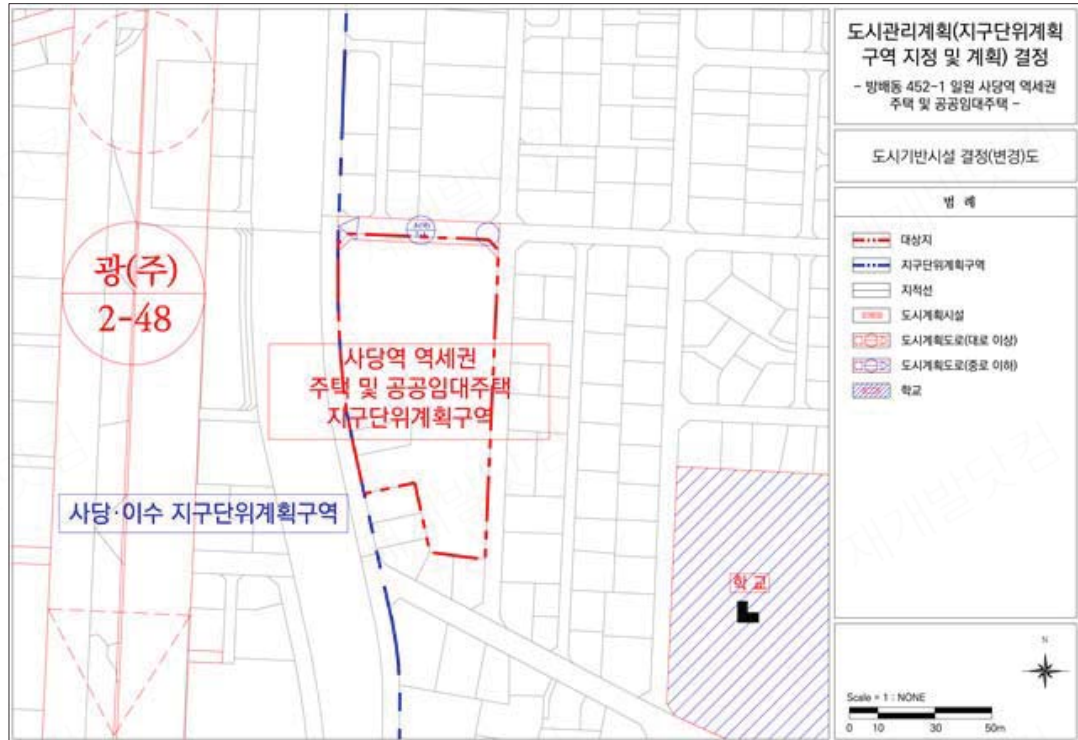
3. 용도지역에 관한 결정(변경)도



4. 도시기반시설에 관한 결정(기정)도



5. 도시기반시설에 관한 결정(변경)도



6. 종합결정도

