◈ 서울특별시고시 제2026-310호

도시관리계획[수서택지개발지구 지구단위계획 구역 내 특별계획구역14 (세부개발계획) 결정(변경) 및 상록수아파트 재건축정비사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지형도면 고시

서울특별시고시 제1996-207호(1996.07.27.), 서울특별시고시 제2012-44호(2012.03.02.), 서울특별시고시 제2025-429호(2025.08.07.)로 수서택지개발지구 지구단위계획 결정(변경)된 수서택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역14(상록수아파트)에 대하여 2025년 제14차 서울특별시 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2025.12.24.)를 거쳐 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획 결정(변경)하고 「토지이용규제기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 6월 4일
서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 수서택지개발지구 지구단위계획 결정(변경)
1. 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음
2. 토지이용 및 시설에 관한 결정
가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면 적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		1,335,246.0	-	1,335,246.0	100.0	
주거지역	소계	1,205,879.0	-	1,205,879.0	90.3	
	제1종일반 주거지역	337,243.9	증) 2,000.3	339,244.2	25.4	
	제2종일반 주거지역 (7층)	292,585.3	감) 59,797.9	232,787.4	17.4	
	제2종일반 주거지역	55,658.3	증) 57,797.6	113,455.9	8.5	
	제3종일반 주거지역	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	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

위치	위치		용도지역	면적(㎡)
	기정	변경		
일원동 734번지 일대	제2종일반주거지역 (7층)	제1종 일반주거지역	2,000.3	• 공원용지의 합리적 관리를 위해 기존 공원과 동일한 용도지역으로 조성
		제2종 일반주거지역	57,797.6	• 일원동 일대 변화 및 재건축 사업의 실현성을 고려하여 용도지역 변경

나. 용도지구 결정조서 : 해당없음

다. 용도구역 결정조서 : 변경없음

라. 도시계획시설에 관한 결정

1) 교통시설

① 철도 결정 조서 : 변경없음

② 도로 결정(변경)조서

■ 도로 총괄표

류별		합계			1류			2류			3류		
		노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	기정	53	14,551	250,506.8	14	2,664	32,526.0	15	7,282	163,558.3	24	4,605	55,620.9
	변경	53	14,551	252,272.0	14	2,664	32,526.0	15	7,282	165,323.5	24	4,605	55,620.9
광로		1	93	6,660.1	1	93	6,660.1	-	-	-	-	-	-
대로	기정	6	4,790	136,257.4	-	-	-	3	3,466	106,091.5	3	1,324	30,165.9
	변경	6	4,790	136,275.5	-	-	-	3	3,466	106,109.6	3	1,324	30,165.9
중로	기정	12	4,764	69,577.8	-	-	-	8	3,663	56,244.3	4	1,101	13,333.5
	변경	12	4,764	71,324.9	-	-	-	8	3,663	57,991.4	4	1,101	13,333.5

류별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
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

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 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
변경	대로	2	82	30	보조 간선도로	3,340 (2,546)	개포동 69	가락동 660-1	일반 도로	일원역	서고시17 (90.5.9)	광평로 (선형변경)
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	자동차 전용도로	강남구 스포츠 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	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	15~18	집산도로	965	대로2-82	대로2-82	일반 도로	서울 로봇고교	건고시26 (90.2.2)	대모산길
변경	중로	2	333	18 (3)	집산도로	965	대로2-82	대로2-82	일반 도로	서울 로봇고교	건고시26 (90.2.2)	대모산길

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	334	18	집산도로	210	대로2-82	중로2-333	일반 도로	일원동 735	건고시26 (90.2.2)	서원길
변경	중로	2	334	18 (1.5)	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 환승 주차장	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 동사무소	건고시307 (91.6.12)	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
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 벤쳐빌	건고시26 (90.2.2)	하나로길
기정	중로	3	323	12	국지도로	295	중로2-338	소로1-28	일반 도로	수서한아름 아파트	건고시26 (90.2.2)	하나로길
기정	중로	3	324	12	집산도로	156	대로2-86	수서동 261도	일반 도로	수서6단지 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)	대모산 1로
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	수서신동아 아파트	건고시26 (90.2.2)	궁말길
기정	소로	1	26	10	국지도로	135	중로2-338	소로1-27	일반 도로	수서초교	건고시26 (90.2.2)	수서길

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
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 사이룩스	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)	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	36	6	국지도로	75	소로1-21	소로3-35	일반 도로	일원동 725-6	건고시307 (91.6.12)	느티나무 3로
기정	소로	3	37	6	국지도로	60	소로1-21	소로3-35	일반 도로	일원동 724-6	건고시307 (91.6.12)	느티나무 2로
기정	소로	3	38	6	국지도로	65	소로1-21	소로3-41	일반 도로	일원동 726-6	건고시307 (91.6.12)	느티나무 3로
기정	소로	3	39	6	국지도로	65	소로1-21	소로3-41	일반 도로	일원동 723-6	건고시307 (91.6.12)	느티나무 2로
기정	소로	3	40	6	국지도로	65	소로1-21	소로3-41	일반 도로	일원동 721-6	건고시307 (91.6.12)	느티나무 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)	-
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)	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
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	수서소방 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 사이룩스	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 폭원 및 연장임

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 2-82	대로 2-82	• 도로선형 변경	• 수서택지개발지구 교통영향평가 결과(' 25.5)에 따른 버스정류장 위치 조정을 반영하기 위해 도로(버스베이) 선형 변경
중로 2-333	중로 2-333	• 일부구간 확폭 - 폭원 15~18m→18m(3m)	• 광평로10길변 원활한 차량 진출입을 위한 구역내 완화차로 3m 확폭
중로 2-334	중로 2-334	• 일부구간 확폭 - 폭원 18m(1.5m)	• 일원로변 원활한 차량 진출입을 위한 구역내 완화차로 1.5m 확폭 - 수서택지개발지구 지구단위계획 상 일원로 도로중심선으로부터 1.5m씩 상록수아파트와 가람아파트 구역 내 확폭하여 15m→18m 확폭 (각 1.5m씩 확폭)

③ 주차장 : 변경없음

④ 여객자동차 정류장 : 변경없음

2) 공간시설

① 광장 : 변경없음

② 녹지 : 변경없음

③ 공원 : 변경

구분	도면 표시	시설명	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	대모산 공원	근린 공원	일원동 산55 일대	229,732.7 (6,405.3)	-	229,732.7(6,405.3)	건고26(90.2.2)	
기정	②	탄천공원	근린 공원	수서동 722	10,011.0	-	10,011.0	건고26(90.2.2)	
기정	③	수서2 공원	근린 공원	수서동 749	44,587.5	-	44,587.5	건고26(90.2.2)	
기정	④	한솔공원	근린 공원	일원동 732	12,878.4	-	12,878.4	건고26(90.2.2)	
기정	⑤	광평공원	근린 공원	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	개나리 공원	어린이공원	일원동 730-3	4,453.6	-	4,453.6	건고26(90.2.2)	
기정	③	무궁화 공원	어린이공원	일원동 730-2	1,825.7	-	1,825.7	건고26(90.2.2)	
기정	④	소나무 공원	어린이공원	일원동 718-1	1,500.6	-	1,500.6	건고26(90.2.2)	
폐지	⑤	느티나무공원	어린이공원	일원동 734-1	1,500.4	감) 1,500.4	-	건고26(90.2.2)	
신설	⑥	-	근린 공원	일원동 734일대	-	증) 2,900.7	2,900.7		
기정	⑥	비둘기 공원	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)	

구분	도면표시	시설명	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	⑪	은행나무공원	어린이공원	수서동 707-1	1,500.4	-	1,500.4	건고26(90.2.2)	
기정	⑫	수서목력공원	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)	
신설	①	-	소공원	일원동 734 일대	-	증) 600.0	600.0	-	

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

■ 공원 결정(변경)조서

도면표시 번호	시설명	시설의 종류	결정내용	결정사유
⑤	공원	어린이공원	• 폐지 - 감) 1,500.4㎡	• 쾌적한 도시환경을 조성하고 어린이 놀이시설에 대한 충족을 위해 유희시설 설치가 가능한 근린공원으로 변경
⑥	공원	근린공원	• 신설 - 증) 2,900.7㎡	
①	공원	소공원	• 신설 - 증) 600.0㎡	• 지구단위계획 특별계획구역 14의 계획지침에 따라 일원역 교차로변 주민에게 휴식공간 제공을 위한 공원 계획 수립

3) 공공 · 문화체육시설 : 변경없음
4) 기타 도시계획시설 : 변경없음

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)
가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서
1) 최대개발규모 : 변경없음
2) 가구 및 획지 결정(변경)조서

구분	가구번호	가구면적(㎡)	위치	대지면적(㎡)	비고
기정	BL1	441.7	일원동 729	210.6	단독개발
			일원동 729-1	231.1	

구분	가구번호	가구면적(㎡)	위치	대지면적(㎡)	비고
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	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	

구분	가구번호	가구면적(㎡)	위치	대지면적(㎡)	비고
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	
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	

구분	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	

구분	가구번호	가구면적(㎡)	위치	대지면적(㎡)	비고
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
변경	BL18	57,797.6	일원동 734	57,797.6	
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	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	

구분	가구번호	가구면적(㎡)	위치	대지면적(㎡)	비고
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	
			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	
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	

■ 가구 및 획지계획 결정(변경) 사유서

구분	가구 및 대지면적(㎡)			변경사유
	기 정	변 경	변경후	
특별계획구역 14	61,562.8	감) 3,765.2	57,797.6	주택재건축 정비구역 지정을 통한 계획내용 반영

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

다. 기타사항에 관한 결정조서 : 변경없음

라. 특별계획구역에 관한 결정조서

1) 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	특별계획구역 1	일원동 711 일대	80,844.0	-	80,844.0	수서1단지
기정	특별계획구역 2	수서동 707 일대	55,819.5	-	55,819.5	수서주공1단지
기정	특별계획구역 3	수서동 708 일대	27,562.9	-	27,562.9	수서삼익
기정	특별계획구역 4	수서동 712 일대	27,123.3	-	27,123.3	수서한아름
기정	특별계획구역 5	수서동 723 일대	31,468.9	-	31,468.9	수서6단지
기정	특별계획구역 6	수서동 736 일대	33,184.8	-	33,184.8	신동아
기정	특별계획구역 7	수서동 738 일대	14,805.8	-	14,805.8	수서동익
기정	특별계획구역 8	수서동 747 일대	32,365.0	-	32,365.0	수서삼성
기정	특별계획구역 9	수서동 746 일대	37,379.9	-	37,379.9	까치마을
기정	특별계획구역 10	일원동 716 일대	34,776.6	-	34,776.6	목련타운
기정	특별계획구역 11	일원동 718 일대	33,997.9	-	33,997.9	셈터마을
기정	특별계획구역 12	일원동 719 일대	34,048.6	-	34,048.6	푸른마을
기정	특별계획구역 13	일원동 735 일대	41,144.7	-	41,144.7	일원가람
변경	특별계획구역 14	일원동 734 일대	63,063.2	증) 193.4	63,256.6	상록수
기정	특별계획구역 15	일원동 739 일대	25,386.7	-	25,386.7	청솔빌리지
기정	특별계획구역 16	일원동 731 일대	47,768.7	-	47,768.7	한솔마을
기정	특별계획구역 17	수서동 737 일대	12,102.7	-	12,102.7	-

■ 특별계획구역 결정(변경) 사유서

구분	계획내용	변경사유	비고
변경	• 구역면적 변경 - 63,063.2㎡→63,256.6㎡ (증 193.4㎡)	• 수서택지개발지구 교통영향평가 결과('25.05)에 따른 버스정류장 위치 조정 반영하기 위해 일부 도로(버스베이) 면적 포함	-

2) 특별계획구역 계획지침(변경)

■ 특별계획구역1 – 수서1지구 : 변경없음
■ 특별계획구역2 – 수서주공1단지 : 변경없음
■ 특별계획구역3 – 수서삼익 : 변경없음
■ 특별계획구역4 – 수서한아름 : 변경없음
■ 특별계획구역5 – 수서6단지 : 변경없음
■ 특별계획구역6 – 신동아 : 변경없음
■ 특별계획구역7 – 수서동명 : 변경없음
■ 특별계획구역8 – 수서삼성 : 변경없음
■ 특별계획구역9 – 가락아트 : 변경없음
■ 특별계획구역10 – 복천타운 : 변경없음
■ 특별계획구역11 – 쌍티마을 : 변경없음
■ 특별계획구역12 – 푸른마을 : 변경없음
■ 특별계획구역13 – 일원가람 : 변경없음
■ 특별계획구역14 - 상록수(변경)

– 기정

<table>
<tr><th colspan="3">구분</th><th>기정</th><th>비고</th></tr>
<tr><td colspan="3">위치</td><td>• 서울특별시 강남구 일원동 734번지 일대</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">구역면적</td><td>• 63,063.2㎡</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">용도지역 · 지구</td><td>• 제2종(7층)일반주거지역
※ 제2종일반주거지역으로의 상향을 검토하되, 세부개발계획(정비계획) 수립 시 도시계획위원회 심의를 통해 상향 가능 (기반시설의 경우 기존 용도지역 유지)</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">공공시설 등
계획</td><td>2종(7층)
유지시</td><td rowspan="2">• 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</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>2종 상향시</td></tr>
<tr><td rowspan="3">용도
계획</td><td rowspan="2">지정
용도</td><td>2종(7층)
유지시</td><td rowspan="2">• 아파트 및 부대복리시설</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>2종 상향시</td></tr>
<tr><td colspan="2">불허용도</td><td>• 교육환경보호구역 내 금지업소</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">건
축
물</td><td colspan="2">건폐율</td><td>• 60% 이하</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">용적률
(기준/허용/상향)</td><td>2종(7층)
유지시</td><td>• 170%이하 / 190%이하 / 250%이하</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

구분			기정	비고
밀도		2종 상향시	• 190%이하 / 200%이하 / 250%이하	
	높이	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	
교통처리	차량출입 불허구간		• 광평로변 및 가각부 대지의 차량출입 불허구간 지정 • 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.

– 변경

구분	변경	비고
위치	• 서울특별시 강남구 일원동 734번지 일대	
구역면적	• 63,256.6㎡	
용도지역 · 지구	• 제2종일반주거지역	
공공시설 등 계획	• 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	

구분		변경	비고
용도 계획	지정 용도	• 아파트 및 부대복리시설	
	불허용도	• 교육환경보호구역 내 금지업소	
건축물 밀도	건폐율	• 60% 이하	
	용적률 (기준/허용/상향)	• 190%이하 / 210%이하 / 250%이하	
	높 이	• 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	
대지내공지	공공보행통로	-	
건축물 형태 및 배치		• 일원로변 통학로 가로대응형 배치구간 (폭 10m) • 대모산 조망을 위한 통경구간 조성 (내부통경축, 폭 10m) • 광평로변 보행친화적 공간 조성을 위한 건축배치	
커뮤니티시설 등 배치		• 커뮤니티시설 등 배치 시 주요(간선)가로 배치	
교통 처리	차량출입 불허구간	• 광평로변 및 가각부 대지의 차량출입 불허구간 지정 • 차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성	
	주차출입구	• 간선변의 잦은 진출입으로 인한 교통체증을 최소화하기 위하여 이면부에 주차출입구 조성	
기타	친환경	-	

※ 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.

■ 특별계획구역15 – 청솔빌리지 : 변경없음
■ 특별계획구역16 – 한솔마을 : 변경없음
■ 특별계획구역17 : 변경없음

4. 경미한 사항에관한 계획 : 변경없음

Ⅱ. 정비계획 결정 및 정비구역 지정

1. 정비사업의 명칭 : 상록수아파트 재건축정비사업

2. 정비사업의 위치 및 면적

구분	정비사업 명칭	위치	면 적(㎡)	비고
신설	상록수아파트 재건축정비사업	강남구 일원동 734번지 일대	63,256.6	

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율

- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 X 100%
- 추정비례율 : 100.11%

⇒ (2,601,149,810천원 - 802,499,650천원) / 1,796,549,000천원 X 100 = 100.11%

- 총 수입 추정 : 2,601,149,810천원
- 총 지출 추정 : 802,499,650천원
- 종전자산총액 추정 : 1,796,549,000천원

개별 종전자산 추정액

- 아파트는 KB부동산시세, 한국부동산원시세, 국토교통부 실거래가 및 최근 부동산시장 동향 등을 고려하여 최근3년 실거래가평균가격을 고려하여 2025년 공동주택공시가격의 1.55 ~ 1.58배의 보정률을 적용하여 일괄 추정하였으며, 상가는 국토교통부 실거래가, 평가전례 및 아파트 가격 균형 등을 고려하여 약식 추정함.

구분		전용면적(㎡)	건물 면적(㎡)	세대수	형별평균가격(천원)	추정금액(천원)	비고
아파트	74.54	74.54	107.226	480	2,205,150	1,058,472,000	
	84.95	84.95	120.736	260	2,462,200	640,172,000	
	소계	57,866.20	82,860.09	740	-	1,698,644,000	
상가	2층	937.70	1,313.85	14	-	16,948,000	층별 합계 면적
	1층	889.09	1,320.66	36	-	39,615,000	
	지층	999.69	1,806.56	147	-	29,602,000	
	유치원	-	441.27	1	-	11,740,000	
	소계	2,826.48	4,882.33	198	-	97,905,000	
종전자산추정계(1)		60,692.68	87,742.43	589	-	1,796,549,000	
종전자산추정계(2)		현금청산비율 약 0% 가정		-		-	
비례율적용 종전자산계		(1) - (2)		-		1,796,549,000	

추정 분담금 산출

• 아파트 분담금 추산액 예시

(단위:천원)

전용면적 (㎡)	예상평균 종전자산	추정권리가액		예상분양가		분담금 추산액	
		비례율	권리가액	주택형	분양가	분담금 추산액	구분
74.54	2,205,150	100.11%	2,207,576	59	1,597,900	-609,676	환급
				74	1,922,900	-284,676	환급
				84	2,115,800	-91,776	환급
				98	2,511,900	304,324	추가분담
				112	2,819,100	611,524	추가분담
				131	3,191,000	983,424	추가분담
85.34	2,462,200	100.11%	2,464,908	59	1,597,900	-867,008	환급
				74	1,922,900	-542,008	환급
				84	2,115,800	-349,108	환급
				98	2,511,900	46,992	추가분담
				112	2,819,100	354,192	추가분담
				131	3,191,000	726,092	추가분담

• 상가 분담금 추산액 예시

(단위:천원)

구분		1층	2층	지층	유치원
종전자산추정가액		991,617	541,681	426,431	879,505
추정 비례율		100.11%			
예상 권리가액		992,708	542,276	426,900	880,472
예상 추정분담금	1층	-262,708	187,724	303,100	-150,472
	지층	-632,708	-182,276	-66,900	-520,472

※ 상가의 종전추정가액 및 종후추정가액은 계약면적 기준 33.058㎡를 기준으로 분석한 금액임

※ 상기 추정분담금 추산액 산출은 예시(안)이며, 향후 사업추진 과정에서 사업시행계획 변경, 정책 변경, 감정평가 결과, 조합원 분양신청, 부동산시장 동향 등으로 본 추정분담금 산정을 위한 가정 또는 예상과 달라질 수 있으며, 이로 인하여 추정분담금도 변동될 수 있음

※ 상기 추정분담금 중 (+)는 토지등소유자가 부담하여야 하는 금액이며,(-)는 토지등소유자에게 지급해야 하는 환급금임

※ 상기 추정분담금에는 재건축부담금은 포함되지 않았으며, 조합원 이주비 이자는 개별 부담으로 처리하였음

※ 토지등소유자의 종전자산 추정액은 감정평가금액이 아닌 개략적인 추정치로서 향후 사업시행계획인가 고시일을 기준으로 감정평가법인이 평가한 금액으로 산정됨

※ 상기 금액은 향후 사업시행자 지정, 사업시행계획인가, 토지등소유자 분양신청 기준, 관리처분계획인가에 의하여 변경될 수 있으며, 변경사항은 관련법률(「도시 및 주거환경정비법」)에 의하여 단계별로 고지 예정임.

※ 상기 내용은 정비계획 수립을 위한 개략적인 산출금액으로 향후 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따라 관리처분계획을 수립하여 확정됨

4. 정비계획 결정

가. 용도지역 결정(변경)조서

구분		면 적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		63,256.6	-	63,256.6	100.0	
주거지역	제1종일반 주거지역	1,500.4	증) 2,000.3	3,500.7	5.5	
	제2종일반 주거지역 (7층)	61,756.2	감) 59,797.9	1,958.3	3.1	
	제2종일반 주거지역	-	증) 57,797.6	57,797.6	91.4	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

위치	위치		용도지역	면적(㎡)
	기정	변경		
일원동 734번지 일대	제2종일반주거지역 (7층)	제1종 일반주거지역	2,000.3	• 공원용지의 합리적 관리를 위해 동일한 용도지역으로 조성
		제2종 일반주거지역	57,797.6	• 일원동 일대 변화 및 재건축 사업의 실현성을 고려하여 용도지역 변경

나. 토지이용계획

구 분	명 칭		면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합계			63,256.6	100.0	
획지	소계		57,797.6	91.4	
	획지		57,797.6	91.4	
정비기반시설	소계		5,459.0	8.6	
	도로		1,958.3	3.1	
	공원	소계	3,500.7	5.5	
		공원1	2,900.7	4.6	근린공원
		공원2	600.0	0.9	소공원

다. 도시계획시설(변경) 조서

1) 교통시설

① 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	2	82	30	보조 간선도로	3,340 (2,546)	개포동 69	가락동 660-1	일반 도로	일원역	서고시17 (90.5.9)	광평로
변경	대로	2	82	30	보조 간선도로	3,340 (2,546)	개포동 69	가락동 660-1	일반 도로	일원역	서고시17 (90.5.9)	광평로 (선형변경)
기정	중로	2	333	15~18	집산도로	965	대로2-82	대로2-82	일반 도로	서울 로봇고교	건고시26 (90.2.2)	대모산길
변경	중로	2	333	18 (3)	집산도로	965	대로2-82	대로2-82	일반 도로	서울 로봇고교	건고시26 (90.2.2)	대모산길
기정	중로	2	334	18	집산도로	210	대로2-82	중로2-333	일반 도로	일원동 735	건고시26 (90.2.2)	서원길
변경	중로	2	334	18 (1.5)	집산도로	210	대로2-82	중로2-333	일반 도로	일원동 735	건고시26 (90.2.2)	서원길

주) ( )는 구역내의 폭원 및 연장임

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 2-82	대로 2-82	• 도로선형 변경	• 수서택지개발지구 교통영향평가 결과(' 25.5)에 따른 버스정류장 위치 조정을 반영하기 위해 도로(버스베이) 선형 변경
중로 2-333	중로 2-333	• 일부구간 확폭 - 폭원 15~18m→18m(3m)	• 광평로10길변 원활한 차량 진출입을 위한 구역내 완화차로 3m 확폭
중로 2-334	중로 2-334	• 일부구간 확폭 - 폭원 18m(1.5m)	• 일원로변 원활한 차량 진출입을 위한 구역내 완화차로 1.5m 확폭 - 수서택지개발지구 지구단위계획 상 일원로 도로중심선으로부터 1.5m씩 상록수아파트와 가람아파트 구역 내 확폭하여 15m→18m 확폭 (각 1.5m씩 확폭)

2) 공간시설

② 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시	시설명	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	⑤	공원	어린이 공원	일원동 734-1	1,500.4	감)1,500.4	-	건고26 (90.2.2)	
신설	⑥	공원	근린 공원	일원동 734		증)2,900.7	2,900.7		
신설	①	공원	소공원	일원동 734	-	증)600.0	600.0	-	

■ 공원 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 종류	결정내용	결정사유
⑤	공원	어린이공원	• 폐지 - 감) 1,500.4㎡	• 쾌적한 도시환경을 조성하고 어린이 놀이시설에 대한 충족을 위해 유희시설 설치가 가능한 근린공원으로 변경
⑥	공원	근린공원	• 신설 - 증) 2,900.7㎡	
①	공원	소공원	• 신설 - 증) 600.0㎡	• 지구단위계획 특별계획구역 14의 계획지침에 따라 일원역 교차로변 주민에게 휴식공간 제공을 위한 공원 계획 수립

라. 현금납부에 관한 사항(필요시) : 해당없음

마. 공동이용시설 설치계획

구분		설치기준	설치면적(㎡)	비고
계			5,990.57	-
관리사무소		• 10㎡+(총세대수-50세대)×0.05㎡ 이상 = 64.00㎡ 이상	220.00	-
주민 공동 이용 시설	소계	• 총 설치면적 3,450.00㎡ 이상	5,770.57	-
	경로당	• 1,000세대~1,500세대 미만: 580㎡ 이상	596.90	
	어린이집	• 1,000세대~1,500세대 미만: 580㎡ 이상	600.00	-
	다함께돌봄센터	• 전용면적 최소 66㎡이상(1인당 3.3㎡ 이상)	150.00	-
	작은도서관	• 1,000세대~1,500세대 미만: 203㎡ 이상	427.73	-
	실내놀이터	-	405.84	개방형
	기타 주민공동시설	-	1,326.63	-
	주민운동시설	• 운동장: 300㎡+(세대수-500)/200x150㎡ = 769.5㎡이상 • 실내 다목적 운동시설: 200㎡+(세대수- 500)/200x50㎡ 이상 =	846.45	옥외

구분		설치기준	설치면적(㎡)	비고
		772.50㎡이상		
	어린이놀이터	• 1,000세대 이상: 500㎡x0.7㎡ 이상 = 1,288.20㎡	1,417.02	옥외

※ 「서울특별시 주택 조례」에 따라 1,000세대 이상의 경우 500㎡에 세대당 2.0㎡ 더한 면적의 1.25를 곱한 면적 이상 확보
= 625㎡ + (1,126세대 x 2.0㎡) x 1.25 = 3,450㎡ 〈 5,990.57㎡
※ 향후 정비계획 결정 절차, 건축위원회 심의 및 사업시행계획 인가 시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택조례」 규정에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 준용

바. 기존 건축물의 정비 · 개량계획에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철거 이주	
신설	상록수 아파트 주택 재건축 정비구역	63,256.6	획지	57,797.6	강남구 일원동 734번지 일대	12	-	-	12	-	-

사. 건축물에 관한 계획

1) 건축시설 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이(m) (최고 층수)	비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법적상한		
신설	상록수 아파트 주택 재건축 정비구역	63,256.6	획지	57,797.6	강남구 일원동 734번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	229.36 이하	250% 이하	최고 75m 이하	

주택의 규모 및 규모별 건설비율

• 주택의 규모 및 건설 비율에 관한 사항
- 총 세대수: 1,126세대(분양 1,052세대, 임대 74세대)
• 전체 건립규모(전용면적 기준)

건립규모		전용면적 (㎡)	세대수(세대)			비율 (%)	비고
			소계	분양	임대		
합계			1,126	1,052	74	100.0	-
85㎡이하	60㎡이하	59	172	98	74	15.3	-
	60㎡초과 ~85㎡이하	74	54	54	-	4.8	-
		84	460	460	-	40.9	

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이(m) (최고 층수)	비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법적상한		

건립규모	전용면적 (㎡)	세대수(세대)			비율 (%)	비고
		소계	분양	임대		
85㎡ 초과	98	112	112	-	9.9	-
	112	224	224	-	19.9	
	131	104	104	-	9.2	

• ※ 향후 사업시행계획 수립 시 조정될 수 있음

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이(m) (최고 층수)	비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법적상한		

심의완화 사항

• 국민주택규모의 주택건설에 따른 법적상한용적률 적용
(도시 및 주거환경 정비법 제54조, 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 제30조)

구분	용적률완화		
	정비계획용적률	변경	예정법적상한용적률
완화사항	229.36%	증) 20.63% (국민주택규모 주택공급에 따른 용적률 완화)	249.99%

건축물의 건축선 등에 관한 계획

• 건축한계선 지정
- 광평로변 전면공지 확보 건축한계선 10m
- 일원로 건축한계선 5m, 지구통경축변 공원조성 시 광평로10길변 건축한계선 3m(지구통경축변 건축한계선 5m)
- 대지경계선에서부터 3m

기타사항

• 일원로변 통학로가로대응형 배치구간 (폭 10m)
• 대모산조망을 위한 통경구간조성 (내부통경축, 폭 10m)
• 광평로변 보행친화적 공간 조성을 위한 건축배치

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련 규정 범위 내에서 사업시행계획 인가시 조정 될 수 있음

2) 용적률계획

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="7">산정내용</th></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">토지이용계획
(㎡)</td><td rowspan="3">구역면적</td><td rowspan="3">대지면적
(공동주택)</td><td colspan="3">정비기반시설 등 면적</td><td colspan="2" rowspan="2">순부담 제외 면적</td></tr>
<tr><td colspan="2">토지</td><td colspan="2">건축물</td></tr>
<tr><td>신설 정비
기반시설</td><td>환산
면적</td><td>대지
지분</td><td>새로 설치할
정비기반시설 내 국공유지</td><td>획지 내 용도폐지 되는
정비기반시설
국공유지</td></tr>
<tr><td colspan="2">63,256.6</td><td>57,797.6</td><td>5,459.0</td><td>279.6</td><td>111.9</td><td>36.0</td><td>1,657.8</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공공시설부지 제공면적 (순부담)</td><td>전체</td><td colspan="7">• 순부담 면적 : 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지 + 건축물기부채납 환산부지 + 현금기부채납
= 5,459.0㎡ − 36.0㎡ − 1,657.8 + 391.5 = 4,156.7㎡
• 순부담 비율 : {순부담 면적 ÷ (구역면적 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 - 획지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지)} × 100
= {4,156.7㎡ ÷ (63,256.6㎡ − 36.0㎡ − 1,657.8)} × 100 = 6.8%</td></tr>
<tr><td>토지</td><td colspan="7">• 토지기부채납 면적 : 5,459.0㎡
- 도로: 1,958.3㎡ / 공원: 3,500.7㎡</td></tr>
<tr><td>건축물</td><td colspan="7">• 건축물 기부채납 환산면적(공공산후조리원) :
[설치비용× 건축연면적 / 개별 공시지가 × 부지가액 가중치]
(공공지원시설) = 279.6㎡ {(4,965,000원/㎡ x 2,063.58㎡) / (18,320,000 x 2)}
※ 주1) 공공지원시설 공사비 : 4,965,000원/㎡
(2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인, 산모건강 증진센터 기준)
※ 주2) 개별공시지가 : 18,320,000원/㎡(2025년 1월 기준)
• 건축물 대지지분 :
[건축물 환산면적 / 용적률산정바닥면적 × 대지면적]
(공공지원시설) = 111.9㎡ {(279.6㎡ / 144,490.46㎡) × 57,797.6)}
※ 주3) 용적률산정바닥면적 : 144,490.46㎡
※ 공공시설 등 설치비용 및 부지가액에 따른 환산 부지면적은 사업시행인가시 최종 결정</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="7">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="3">토지이용계획
(㎡)</td><td rowspan="3">구역면적</td><td rowspan="3">대지면적
(공동주택)</td><td colspan="3">정비기반시설 등 면적</td><td colspan="2" rowspan="2">순부담 제외 면적</td></tr>
<tr><td colspan="2">토지</td><td colspan="2">건축물</td></tr>
<tr><td>신설 정비
기반시설</td><td>환산
면적</td><td>대지
지분</td><td>새로 설치할
정비기반시설 내 국공유지</td><td>획지 내 용도폐지 되는
정비기반시설
국공유지</td></tr>
<tr><td></td><td>63,256.6</td><td>57,797.6</td><td>5,459.0</td><td>279.6</td><td>111.9</td><td>36.0</td><td>1,657.8</td></tr>
<tr><td>기준 용적률</td><td colspan="7">• 190.0%</td></tr>
<tr><td>허용 용적률</td><td colspan="7">• 허용용적률 완화량 = (돌봄시설 2.2%) + (층간소음 해소 5%) + (친환경 건축물 3%) + (우수디자인+장수명주택 10%) = 20%적용(20.2%)
※ 사업성 보정계수 (해당사항 없음)
1) 공시지가: 대상지 평균 공시지가(9,642,000 _2025.1 기준) / 서울시 평균 공시지가 (7,274,646.0_2024년 평균기준) = 0.76 ∴1이하는 1로 산정
2) 대지면적 2만 미만 단지 : 해당없음
3) 가용용적률전체를 조합원 분양해도 세대당 평균 전용85㎡ 공급도 불가능한 단지 : 해당없음
• 허용용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 완화량 = 190% + 20% = 210%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">상한 용적률</td><td colspan="7">• 상한용적률 완화량 = 허용(기준)용적률×(1.3×가중치×a토지+0.7×a현금·건축물)
= 210%×(1.3×1.0×0.0672) + (1.0×0.0048)= 19.36%
※ 상한용적률 인센티브 산정시 사업성 보정계수 적용하지 않았을 때의 값으로 함
• 상한용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 완화량 + 상한용적률 완화량 = 229.36%</td></tr>
<tr><td colspan="7">• 가중치 = 공공시설부지 용적률 ÷ 사업부지 용적률 = 210% ÷ 210% = 1.0
※ 공공시설부지 용적률 = (5,459㎡ x 210%) ÷ 5,459㎡ = 210%
※ 사업부지 용적률 = (57,797㎡ x 210%) ÷ 57,797㎡ = 210%
• α토지 = 공공시설등부지(토지)로 제공한 면적 ÷ 공공시설등부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 = (5,459.0−36.0−1,657.8+111.9㎡) ÷ (57,797.6−111.9㎡)= 0.0672
• α건축물 = 공공시설 등 부지 중 건축물 설치비용 환산부지 면적 ÷ 공공시설등부지(토지 및 대지지분)로 제공한 후의 대지면적
= 279.6㎡ ÷ (57,797.6−111.9㎡)= 0.0048</td></tr>
<tr><td>법적상한
용적률</td><td colspan="7">• 법적상한용적률(건축계획) = 249.99%이하
= 정비계획용적률 229.36% + 초과용적률 20.63%</td></tr>
</table>

■ 용적률 인센티브 대상 면적

기부채납 항목	합 계	도로	공원	공공지원시설
새로 설치하는 정비기반시설 등(㎡)(A)	5,459.0	1,958.3	3,500.7	-
건축물 설치 환산부지면적(㎡)(B)	391.5	-	-	391.5
새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지(㎡)(C)	36.0	36.0	-	-
획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 내 국공유지(㎡)(D)	1,657.8	157.4	1,500.4	-
순부담(㎡)(A+B-C-D)	4,156.7㎡(6.8%*)			

* 4,156.6 / (63,256.6 - 1,693.8) x 100 = 6.8% 의무순부담 없음

■ 건축물 공공기여

구 분	시설명	위치	층	면적(㎡)	비고(관리청)
1	공공지원시설 (산후조리원)	서울시 서초구 일원동 734	지하1층~2층	토지(지분):111.9 연면적:2,063.58	서울특별시

※ 공공지원시설은 서울특별시로 귀속되며, 서울특별시장이 운영 및 관리함
※ 향후 토지가 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적·층고·형태는 조정될 수 있음
※ 공공지원시설의 세부용도에 대해서는 서울시 공공기여 통합관리시스템에 의해 추후 확정함

■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분		인센티브량		적용
세대 맞춤형 생활 환경 개선	① 돌봄시설	• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※ a=0.1이하* 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등 ⇒ 돌봄시설면적 : 405.84㎡(실내놀이터) → 190 "% × (405.84㎡ / 3,440㎡) × 0.1 = 2.2%	5%p 이내	2.2%
	② 층간소음 해소	• 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 : 1등급 적용 ▫ 1등급 5%, 2등급 3%	5%p	5%
환경 친화 안전한 주거지 조성	③ 친환경 건축물	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%), 에너지효율 1++ 3%(6%), 에너지효율 1+ 1.5%(3%) ② 녹색건축 인증 : 최우수 등급 3%(6%) 적용 - 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%) ※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연동	7.5%p 이내	3%
	④	• 우수디자인 및 장수명주택 인증 : 우수등급 10% 적용	10%p	10%

구 분		인센티브량		적용
	우수디자인+ 장수명주택	▫ 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우* 우수디자인 및 장수명주택 인증 (최우수 15%, 우수등급 10%)		
합계		최대 20%p 이내	20%적용	

아. 교통 및 동선 처리계획

구분	지점	개선방안	시행시기	비용부담	시행주체
주변가로 및 교차로	-	• 상위계획인 「수서택지개발지구 지구단위계획 재정비 교통영향평가」 반영 - 광평로 차로 단면 조정 및 운영 (왕복 6~7차로) 반영 - 광평로10길, 광평로20길 확폭 및 능률 차로 운영 반영 · 폭 15m → 18m : 3m 확폭, 연장 525m (중로 2-333) · 왕복 2차로 → 왕복 3차로, 중앙차로 좌회전 차로 운영 - 일원로 확폭 및 능률차로 운영 반영 · 폭 15m → 18m : 3m 확폭, 연장 210m (중로 2-334) · 왕복 2차로 → 왕복 3차로, 중앙차로 좌회전 차로 운영	-	-	-
	사업지 주변	• 사업지 주변 교차로 신호최적화 운영방안 제시	사업 완료시	사업 시행자	사업 시행자
진출입 동선	-	• 주변 가로망을 고려한 사업지 차량 진출입구 계획 수립 - 수서택지개발지구 지구단위계획 상 진출입불허구간을 적정 차량 출입구 권장지점 제시	사업 완료시	사업 시행자	사업 시행자
	-	• 사업지 진출입 가각부 회전반경 확보(R=6.0m 이상 확보)	사업 완료시	사업 시행자	사업 시행자
보행	-	• 사업지 접속도로상 보행동선 단절지점 횡단보도 설치 • 사업지 내 공공보행통로 계획 - 수서택지개발지구 지구단위계획 상 특별계획구역 내 공공보행통로 설치 계획 준용	사업 완료시	사업 시행자	사업 시행자
자전거	-	• 법정 자전거주차대수 이상 확보 필요	사업 완료시	사업 시행자	사업 시행자

구분	지점	개선방안	시행시기	비용부담	시행주체
주 차	-	• 법정주차 및 주차수요대수를 고려한 계획주차대수 확보	사업 완료시	사업 시행자	사업 시행자
교통 안전 및 기타	범례 참조	• 상위계획인 「수서택지개발지구 지구 단위계획 재정비 교통영향평가」 어린이보호구역 운영계획안 반영 - 노면 유색포장 - 교통안전시설 - 보행자 방호울타리 - 기점 및 종점 안내시설	사업 완료시	사업 시행자	사업 시행자

자. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	내 용		비 고
환경보전	• 현재 지형을 최대한 고려 실시계획 수립시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부 유출, 내부유입을 최소화 • 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보 • 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 • 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화		
재난방지	화재	• 공동주택 부지 내에 소방차가 진입활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 • 안전성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적인 관리	
	수해	• 자연토양유지 및 공원 등 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제	
	교통	• 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

차. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비 고
대상지 200m 이내에 2개소 (대모초, 로봇고)	• 「도시 및 주거환경정비법」 제52조제1항에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당하여 사업 시행인가시 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의 예정 • 정비계획·건축계획 검토 시 대모초, 로봇고의 교육환경보호를 위하여 건축배치 시 일조영향 등을 고려한 층수계획 • 향후 동법 제30조(사업시행계획서의 작성)의거 사업시행 계획서 작성 시 협의사항을 반영하여 사업시행계획인가를 득하겠음	-

카. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
재건축사업	구역지정 후 4년 이내	일원 상록수아파트 재건축추진준비위원회	현황) 740세대 계획) 1,126세대 증) 386세대	-

타. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택멸실 현황

① 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
24	22	2	24	24	-

※ 건축물 대장이 없는 건축물은 총 동수에 미포함(23동)

② 거주 현황

유형별 주택 호수	거주 가구수				구역 내 거주 인구수	비고
	소계	가옥주	세입자	조사중	소계	
계	740	446	203	91	2,109	

※ 거주인구수는 세대당 인구수 2.85인 적용(2023 강남구 통계연보, 일원본동)

③ 규모별, 유형별 거주현황

구 분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계			-	-	-	-	740	740	-	-	-
60㎡초과 ~85㎡이하	소계		-	-	-	-	740	740	-	-	-
	74㎡		-	-	-	-	480	480	-	-	-
	84㎡		-	-	-	-	260	260	-	-	-

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택의 경우 전용면적 기준

2) 정비사업으로 인해 새로 건축 되는 주택현황

구 분			세대수(세대)			비율(%)	비고
			소계	분양	임대		
합 계			1,126	1,052	74	100.0	100.0%
85㎡이하	60㎡이하	59㎡	172	98	74	15.3	15.3%
	60㎡초과 ~85㎡이하	74㎡	54	54	-	4.8	45.6%
		84㎡	460	460	-	40.9	
85㎡ 초과		98㎡	112	112	-	9.9	39.1%
		112㎡	224	224	-	19.9	
		131㎡	104	104	-	9.2	

파. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구분	안전 및 범죄예방에 관한 계획 내용	비고
안전 및 범죄예방에 관한 사항	• 대상지 및 주변 지역에 방범이 취약할 것으로 우려되는 장소에 방범등, CCTV 등 설치 • 방범등, CCTV 등의 설치 위치는 주민요청 및 현장조사를 반영하여 선정	-

하. 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
획지	57,797.6	91.4	공동주택용지

거. 공공주택 건설에 관한 계획

<table>
<tr><td colspan="2">계획기준</td><td colspan="5">• 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 국민주택 규모 주택 건설
• 공공목적의 공동주택 용도</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률
(건축계획)</td><td colspan="5">• 249.99%</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률</td><td colspan="5">• 229.36%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">국민주택규모주택
의무면적</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="5">• 249.99% - 229.36% = 20.63%</td></tr>
<tr><td>증가된 용적률의
50%</td><td colspan="5">• 20.63% x 50% = 10.315%</td></tr>
<tr><td>의무 연면적</td><td colspan="5">• 57,797.6㎡ x 10.315% = 5,961.82㎡
∴ 5,961.82㎡ 이상</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">국민주택규모 주택
확보계획</td><td>전용면적(㎡)</td><td>공급면적(㎡)</td><td>세대수(세대)</td><td>연면적(㎡)</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>59.98</td><td>80.97</td><td>74</td><td>5,991.78</td><td>획지</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>74</td><td>5,991.78</td><td>>5,961.82㎡</td></tr>
</table>

너. 환경성 검토 결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	반영사항	비고
자연환경	비오톱 및 동·식물	-	○	• 비오톱유형평가 전체 4등급 및 주거지 비오톱 • 개별비오톱 평가제외지역 • 계획대상지 인접 2등급 권역 위치 • 계획대상지 북동측 및 남측으로 별도관리지역 위치	• 비오톱 분석결과 대상지는 대부분 지역이 보호가치가 낮은 비오톱 현황을 보이고 있음 • 녹지공간의 최대 확보로 도시생태 기능 강화 도모 • 기 조성된 시가지에 위치하며 공사시 저감방안 수립하여 영향 최소화	
	생태네트워크	녹지연결성 확보	○	• 시가화지역으로 녹지공간 빈약	• 계획대상지 내부 자연지반 및 인공지반 녹지계획을 통한 녹지 공간 확보	

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	반영사항	비고
생활환경	토양	토양오염 최소화	○	• 토양오염우려 기준 만족 • 토양오염유발시설물 없음 • 공사장비로 인한 폐유 발생 등 토양오염발생 우려	• 공사장비에 의한 폐유 처리대책 수립 • 토양오염발생시 신고 및 적법처리 계획 수립	
	지형 · 지질	지형·지질 변동 최소화	○	• 평균 표고 57.4m • 평균 경사 4.0° 의 완경사	• 공사시 과도한 정지계획 지양 • 토사 외부유출 방지를 위한 침사지, 가배수로 설치	
	물순환, 수질	생태면적률 30.0% 이상, 수질오염 최소화	○	• 수질현황 BOD Ia~Ⅳ등급 • 공사시 토사 및 우수유출 발생	• 생태면적률 계획 - 계획대상지 : 41.63% • 침사지 및 가배수로 설치	
	바람 · 열	바람길 확보 열환경 최소화	○	• 기상현황 분석 • 열환경 분석	• 바람길을 고려한 배치계획 수립 및 녹지계획 • 열섬효과 최소화하는 바람길 확보	
	대기질	대기오염 최소화	○	• 공사시 건설장비 가동 및 토량 이동에 따른 일시적인 대기 오염물질 발생 • 운영시 연료사용에 따른 대기오염물질 발생	• 공사시 비산먼지 발생 저감대책 수립 • 운영시 에너지 사용량 절감 계획 수립	
	온실가스 에너지	온실가스 저감 에너지절약	○	• 향후 에너지 사용량 추정 • 공사시 및 운영시 에너지 사용에 따른 온실	• 공사시 저감방안 수립 • 에너지 절감 설비 시설 설치, 청정연료	

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	반영사항	비고
		계획 수립		가스 발생 예상	(LNG) 사용 계획	
	자원순환	폐기물 처리	○	• 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	• 강남구 폐기물 처리계획에 의거 처리	
	소음·진동	소음·진동 최소화	○	• 공사시 소음진동 영향 • 운영시 도로교통소음 예상	• 저소음, 저진동 장비사용 • 공사시 가설방음판넬 및 운영시 방음벽 설치	
	일조	일조침해 최소화	○	• 대상지 서측~동측 주거시설 및 교육시설에 대한 일조 영향 예상	• 일조시간 확보를 위한 관련법 준수를 통해 일조영향 최소화	

더. 기존 수목의 현황 및 활용계획

– 향후 대상지 내 분포하는 이식대상 수목을 조사하여 정비구역 내 조성되는 공원(계획) 내 이식하도록 하겠음

러. 인구 및 주택의 수용계획

1) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

건립규모		전용면적(㎡)	세대수(세대)			비율(%)	비고
			소계	분양	임대		
합계			1,126	1,052	74	100.0	100.0%
85㎡ 이하	60㎡이하	59	172	98	74	15.3	15.3%
	60㎡초과 ~85㎡이하	74	54	54	-	4.8	45.6%
		84	460	460	-	40.9	
85㎡ 초과		98	112	112	-	9.9	39.1%
		112	224	224	-	19.9	
		131	104	104	-	9.2	

Ⅲ. 2025년 제14차 도시계획 위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회 (25.12.24)심의결과 : 수정가결

구 분	심의의견	조치계획	비고
1	• 공공보행통로 삭제계획은 「수서 택지개발지구 지구단위계획」 상 공공보행통로 계획 취지 등과 연계하여 도시관리과와 협의 후 반영	• 도시관리과와 협의를 진행하였으며, 공공보행통로는 삭제하되 통경축은 기존 계획대로 유지함	반영
2	• 랜드마크 주동 관련 지침은 대상지 입지 여건, 가로 및 경관 특성 등을 고려한 건축물 디자인 특화 지침으로 마련 필요	• 랜드마크 주동관련 지침은 대상지 입지 여건, 가로 및 경관 특성 등을 고려해 건축물 디자인 특화 지침으로 변경함	반영
3	• 대상지와 접한 도로 하부 상·하수도 등 노후 기반시설과 사업추진에 따른 시설 수요 등을 확인하고, 기반시설 개선 방안을 관련 부서와 협의하여 공공기여계획에 반영할 것	• 대상지와 접한 도로 하부 상·하수도 현황을 조사하여 노후 여부 등을 파악하였으며, 향후 사업 시행시 이를 토대로 해당 부서와 노후 상·하수도 정비 방안을 협의하여 공공기여 계획을 수립토록하겠음	추후 반영

Ⅳ. 기타자세한 내용은 결정도서(관계도면 등 지형도면 포함) : 첨부(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 정비계획 결정 및 정비구역지정 도면 참조)

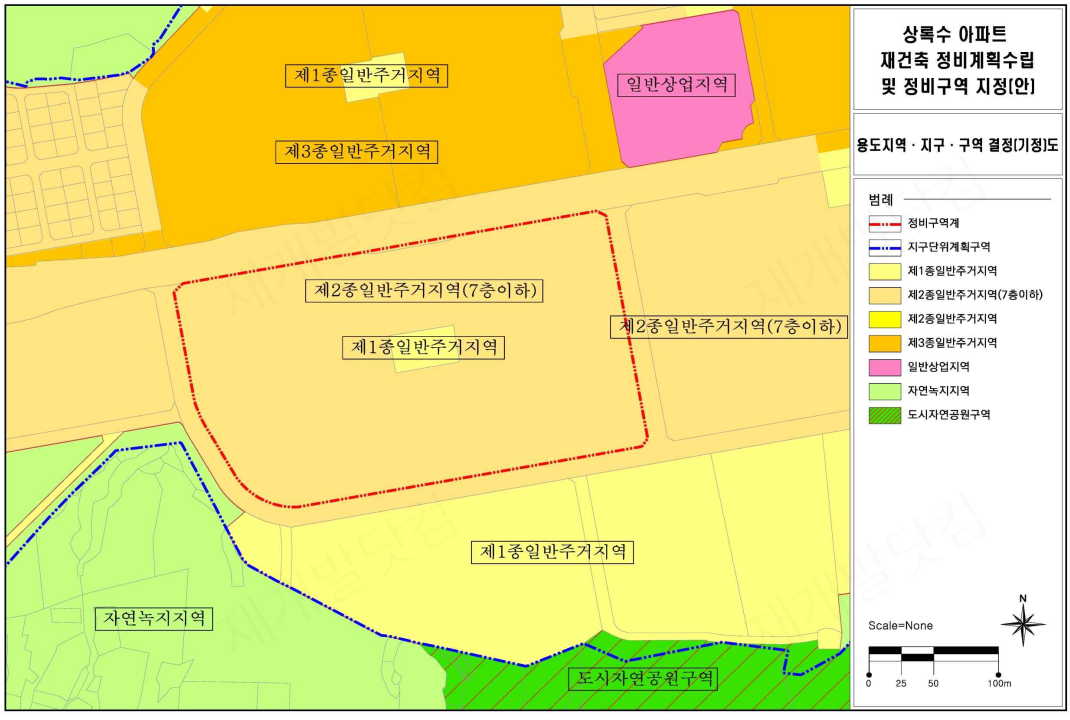
※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅴ. 관계도서는 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(☎2133-7142) 및 강남구청 재건축사업과(☎3423-6078)에 비치하고 있습니다

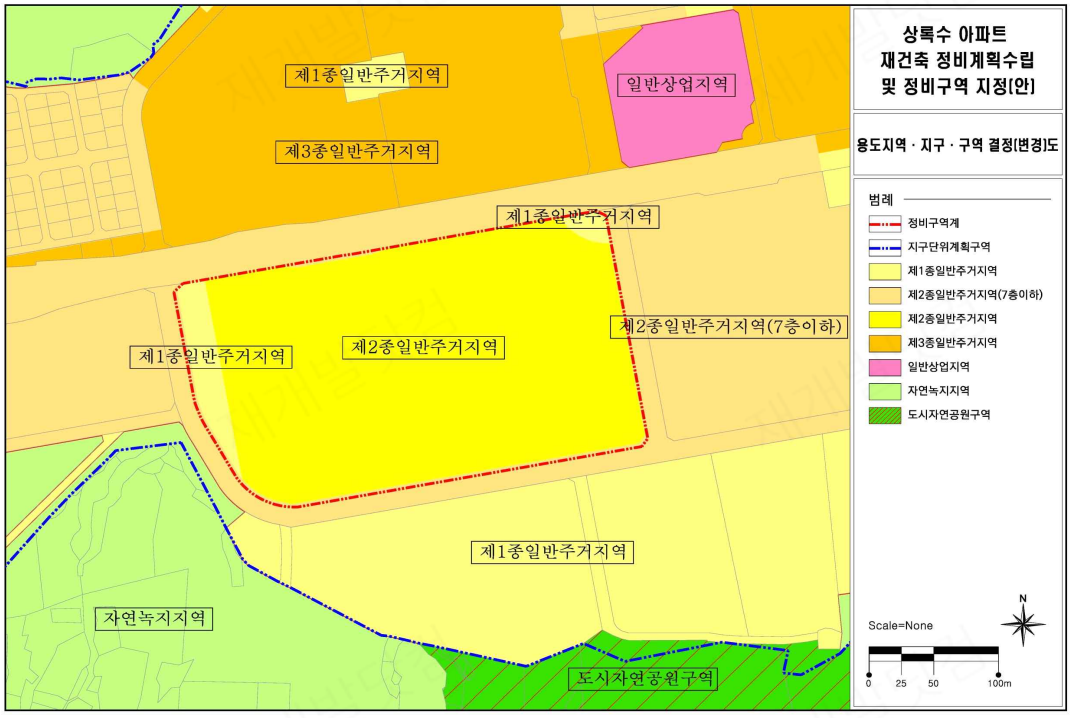
※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(https://www.eum.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

■ 정비구역 결정도

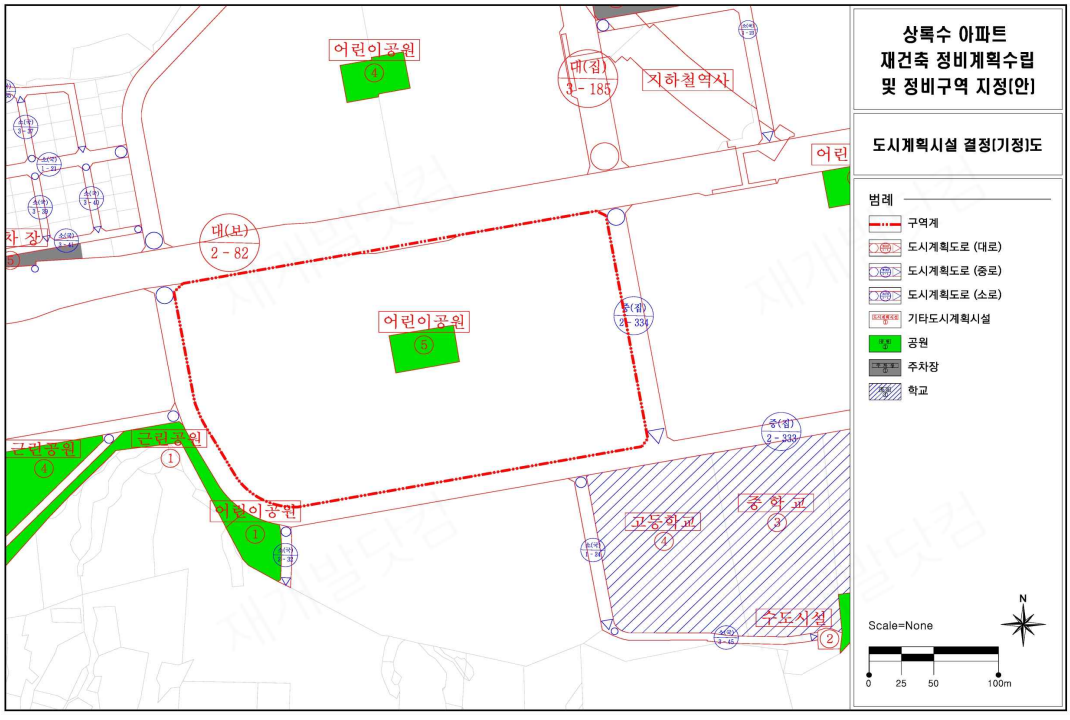
■ 용도지역 · 지구 결정(기정)도



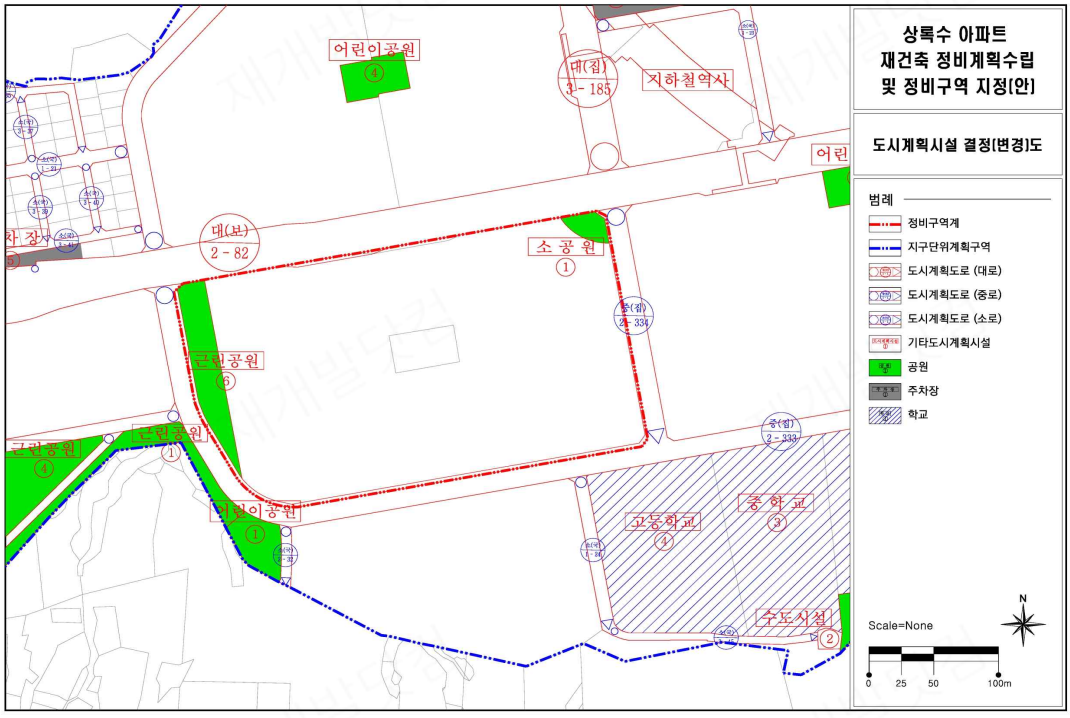
■ 용도지역 · 지구 결정(변경)도



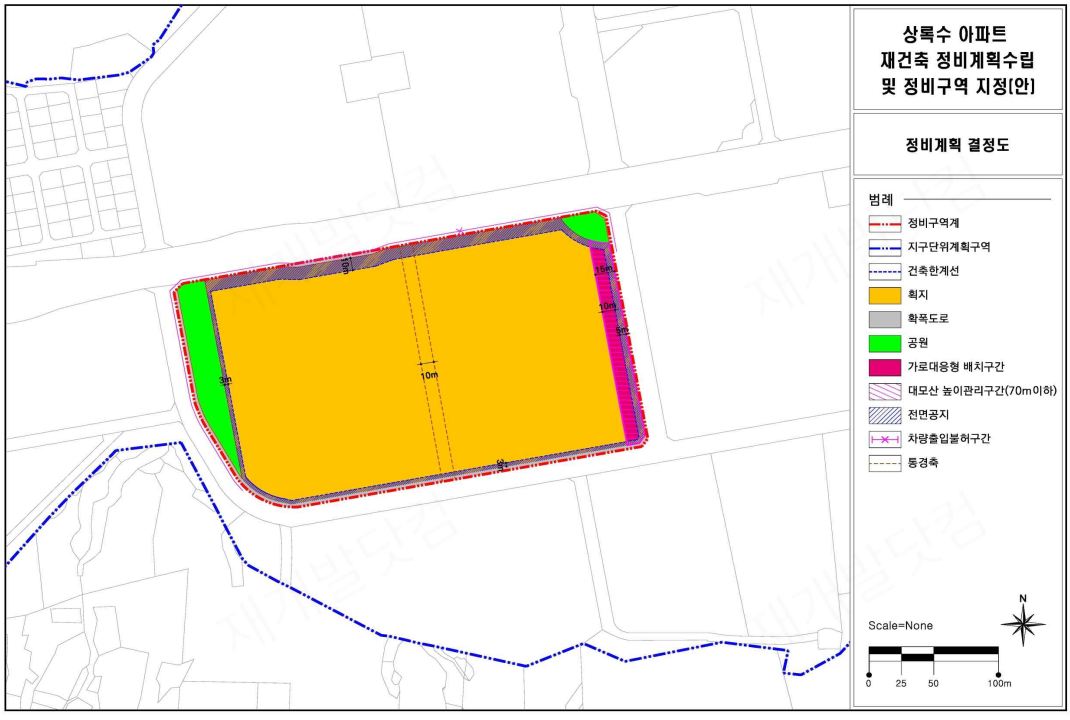
■ 도시계획시설 결결정(기정)도



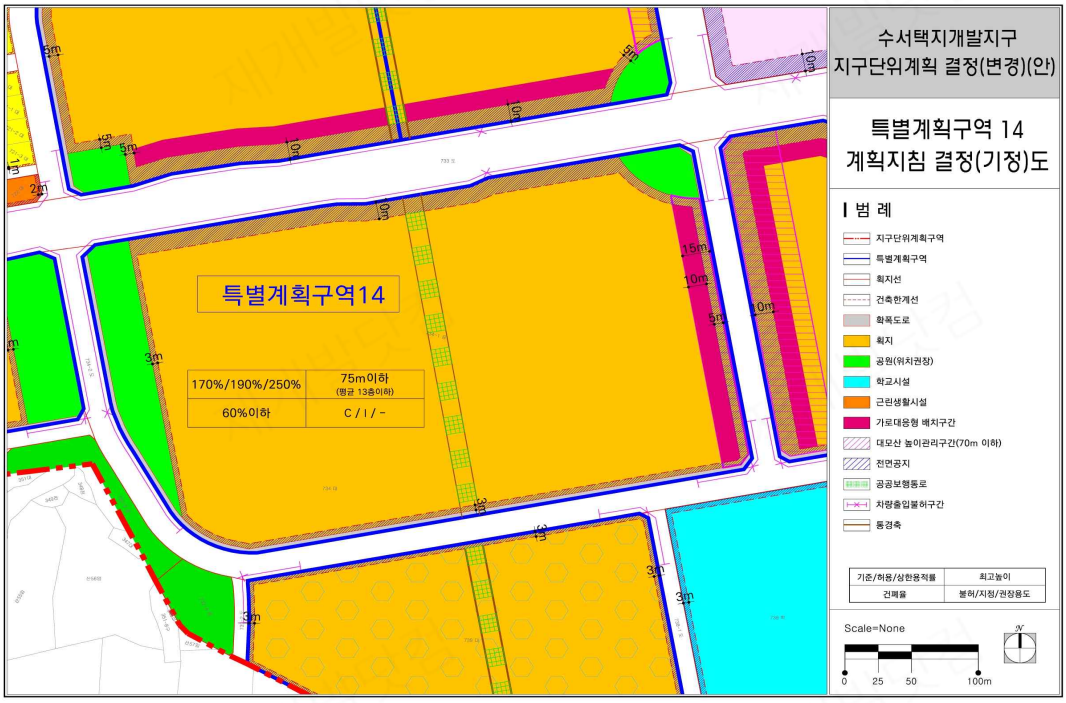
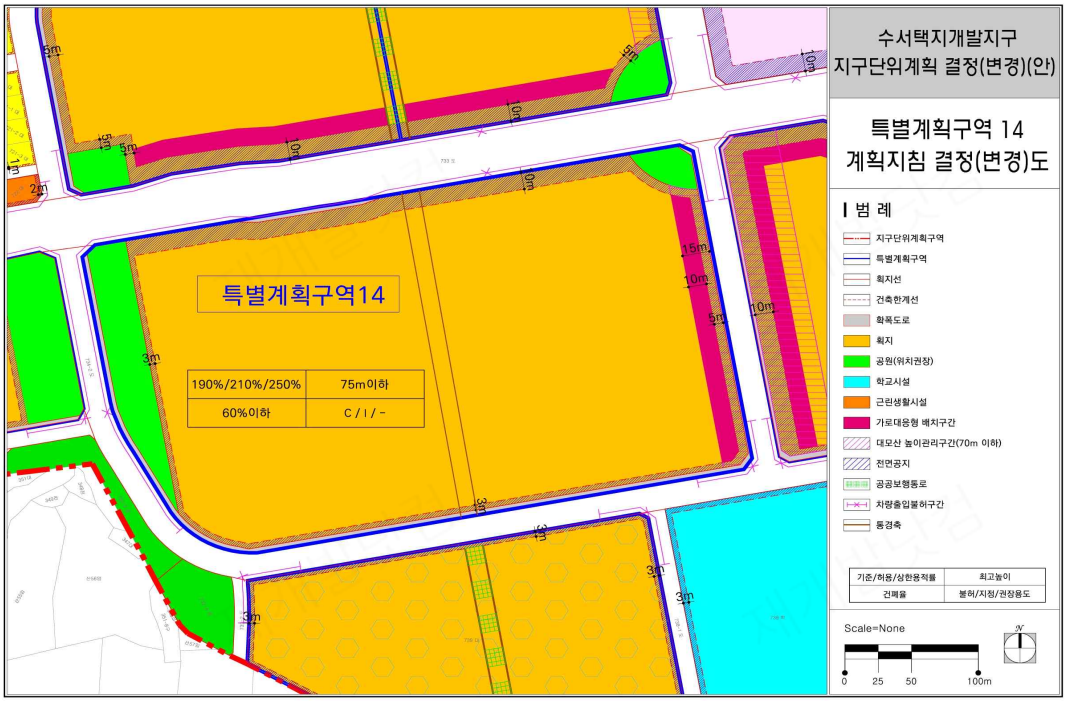
■ 도시계획시설 결정(변경)도



■ 정비계획 결정도



■ 지구단위계획 종합지침도(기정)



■ 지구단위계획 종합지침도(변경)