

◆ 서울특별시공고 제2026-449호

**도시관리계획(서울레미콘 부지 지구단위계획구역 및 계획, 특별계획구역
세부개발계획) 결정(안) 열람공고**

1. 서울특별시 서초구 방배동 산127-1번지 일대의 서울레미콘 부지의 복합개발을 위한 도시관리 계획(서울레미콘 부지 지구단위계획구역 및 계획, 특별계획구역 세부개발계획) 결정(안)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 및 동법 시행령 제22조, 「서울특별시 도시 계획조례」 제7조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 동법 시행령 제6조에 따라 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 열람공고 합니다.
2. 본 도시관리계획 결정(안)에 대하여 의견이 있으시면 열람기간 내에 의견서를 열람장소에 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

2026년 2월 12일

서울특별시

가. 열람기간 : 공고일 다음날부터 14일간

나. 열람장소 : 서울특별시 본청 11층 공공개발담당관(☎02-2133-8359)
서초구청 도시계획과(☎02-2155-6783)

다. 열람내용 : 도시관리계획 결정(안) 주요내용

I. 서울레미콘 부지 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(안)

① 지구단위계획구역에 관한 결정조서

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(신설)

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경 후	
신설	서울레미콘 부지 지구단위계획구역	서초구 방배동 산127-1번지 일대	-	증) 12,855.9	12,855.9	-

② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

1. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정 : 변경

－ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비	비고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		12,855.9	-	12,855.9	100.0	
주거지역	준주거지역	-	증 8,193.2	8,193.2	63.7	서울레미콘 특별계획구역
녹지지역	자연녹지지역	12,855.9	감 8,193.2	4,662.7	36.3	

2) 용도지구 결정 : 해당없음

2. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 교통시설

가) 도로 : 변경

－ 도로 결정(변경) 조서

구 분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(㎡)								
신 설	소로	2	(1)	8	국지 도로	95	방배동 산108-1	소로3-(2)	일반 도로	교통 광장	-	교통광장 중복결정 (과천대로 진출도로)
신 설	소로	3	(1)	6	국지 도로	151.9	방배동 산130-3	방배동 2678	일반 도로	-	-	-
신 설	소로	3	(2)	6	국지 도로	313.1	방배동 산106	방배동 산130-5	일반 도로	교통 광장	-	교통광장 중복결정 (고가 진입도로)
신 설	소로	3	(3)	6	국지 도로	31	방배동 산204-2	소로3-(2)	일반 도로	교통 광장	-	교통광장 중복결정 (신설 관리도로)

※ ()는 지구단위계획구역 내 연장 및 임시도로 번호임

※ 상기 결정사항은 향후 공공기여항목 이행을 위한 세부계획 및 관련부서 협의에 따라 변동될 수 있음

2) 공간시설 : 생략(열람도서 참조)

③ 획지 및 건축물에 관한 결정 : 생략(열람도서 참조)

④ 특별계획구역에 관한 결정

1. 특별계획구역 결정조서

－ 특별계획구역 결정조서 : 신설

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
신설	서울레미콘 특별계획구역	서초구 방배동 산127-1번지 일대	-	증) 8,193.2	8,193.2	-

－ 특별계획구역 계획지침 : 신설

구 분				내 용
위 치				• 서초구 방배동 산127-1 일대
면 적				• 8,193.2㎡
용도지역				• (기정)자연녹지지역 → (변경)준주거지역
가구 및 획지				• A-① (서울레미콘 특별계획구역)
건축물 등에 관한 계획	용 도	지정용 도	전층	• 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 제13호 및 동법 시행령 제4조의6의 지식산업센터
			1층, 2층	• 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설, 제4호의 제2종 근린생활시설 (단란주점 및 안마시술소는 제 외), 제14호의 업무시설
	규 모	건폐율		• 60% 이하 (준주거지역)
		용적 률	기준	• 50% 이하
			허용	• 178% 이하
			상한	• 370% 이하
		최고높이		• 80m 이하
	배 치	건축 한계선	• 소로3-(1)호선변, 인접대지 경계로부터 3m • 교통광장변 6m	
기타 사항	대지내 공지	녹지형 전면공지	• 획지 내 교통광장변 건축한계선으로 조성되는 공간은 녹지형 전면공지로 조성 (지침도 참고) － 폭원 6m	
		보도형 전면공지	• 획지 내 도로(소로3-(1))변 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 (지침도 참고) － 폭원 3m	
	교통처리 계획		• 과천대로변 교통영향 저감을 위해 고가진입도로 신설 • 과천대로 이면도로망 체계 구축을 위한 도로망 계획	

구 분		내 용
공공 기여 계획	공공기여 총량	• 비율 및 총량 : 51.9%, 약 298.5억원
	내 용	• 공공시설(55.0억원) - 고가진입도로, 계획대지 연결도로, 신설관리도로, 보도정비 • 공공임대업무시설(73.8억원) - 공공임대업무시설 • 공공시설등 설치비용(169.7억원)

⑤ 용적률 인센티브계획 결정 : 생략(열람도서 참조)

⑥ 경미한 사항에 관한 계획 : 생략(열람도서 참조)

Ⅱ. 서울레미콘 특별계획구역 세부개발계획 결정조서 : 생략(열람도서 참조)

라. 관계도서 : 생략(열람장소 비치)

마. 기타사항

본 열람내용은 최종결정 과정에서 내용이 변경될 수 있음을 알려드리며, 기타 자세한 내용은 서울특별시 공공개발담당관 ☎02-2133-8359) 및 서초구청 도시계획과(☎02-2155-6783)로 문의하시기 바랍니다.