

◆ 서울특별시고시 제2018-35호
도시관리계획(양재지구중심 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2002-266호(2002.07.02.)로 최초 지구단위계획 결정되고, 서울특별시고시 제2015-282호(2015.09.17.)로 변경 결정된 ‘양재지구중심 지구단위계획’에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은법 시행령 제25조에 따라 다음과 같이 도시관리계획(양재지구중심 지구단위계획)을 결정(변경) · 고시하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조와 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2018년 2월 8일
서울특별시장

○ 결정(변경) 취지

- 양재역 일대 변화된 도시공간구조 및 공공건축물 리뉴얼사업 선정 등의 여건 변화에 효율적으로 대응하기 위하여 양재지구중심 지구단위계획구역을 확대 조정하고, 서초구청사와 양재환승주차장부지를 각각 특별계획구역 III, IV로 지정함.

I. 지구단위계획구역에 관한 결정 (변경)
1. 지구단위계획구역
■ 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
			기 정	변 경	변경후		
변 경	양재지구중심 지구단위계획구역	서초동 1366번지 일대, 양재동 12번지 일대	82,550	증)27,642	110,192	1996. 4. 13 (서울특별시 고시 제1996-90호)	-

■ 지구단위계획구역 결정(변경)사유서

구 분	도면표시 번 호	위 치	면 적(㎡)	변 경 사 유
변 경	-	서초동 1366번지 일대, 양재동 12번지 일대	110,192	• 양재역 일대 변화된 도시공간구조 및 공공건축물 리뉴얼사업 선정 등의 여건변화에 효율적으로 대응하기 위하여 양재지구중심 지구단위계획구역 확대 조정 (증 27,642㎡)

II. 토지이용 및 시설에 관한 결정 (변경)
1. 용도지역 · 지구에 관한 결정조서
(1) 용도지역 결정조서 (변경없음)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
계		110,192	—	110,192	100.0	—
상업지역	일반상업지역	43,230	—	43,230	39.2	—
주거지역	제3종일반주거지역	65,752	—	65,752	59.7	—
	제2종일반주거지역	1,078	—	1,078	1.0	—
	제1종일반주거지역	132	—	132	0.1	—

(2) 용도지구 결정조서 (변경없음)

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초결정일	비고
기정	1	남부순환로	중심지 미관지구	서초동 1366-18 ~ 서초동 1366-12	1,080	90	12	2002. 7. 2 (서울특별시 고시 제2002-266호)	지구단위 계획구간
기정	2	강남대로	중심지 미관지구	서초동 1366-12 ~ 서초동 1362-4	2,640	220	12	1990. 11. 7 (서울특별시 고시 제1990-373호)	지구단위 계획구간
기정	3	남부순환로	중심지 미관지구	양재동 12-9 ~ 양재동 11-27	2,640	220	12	2002. 7. 2 (서울특별시 고시 제2002-266호)	지구단위 계획구간
기정	4	강남대로	중심지 미관지구	양재동 13-12 ~ 양재동 12-9	3,000	250	12	1990. 11. 7 (서울특별시 고시 제1990-373호)	지구단위 계획구간
기정	5	강남대로	중심지 미관지구	양재동 23 ~ 서초동 1376-3	2,281	199	12	1990. 11. 13 (서울특별시 고시 제1990-373호)	지구단위 계획구간
기정	6	남부순환로	일반 미관지구	서초동 1376-3 ~ 서초동 1376-7	2,356	191	12	2003. 6. 30 (서울특별시 고시 제2003-195호)	지구단위 계획구간

※ 용도지구의 면적, 연장, 폭원은 지구단위계획구역 내 구간임

2. 도시기반시설에 관한 도시계획 결정(변경)조서

(1) 도로 (변경없음)

■ 도로 결정조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	광로	2	19	40	주간선 도로	35,250 (478)	삼전동 (양재동 11-27)	방화동 (서초동 1366-18)	일반 도로	1971. 4. 7 (건설교통부 고시 제198호)	-
기정	중로	3	1	12	집산 도로	80	양재동 11-27	양재동 11-43	일반 도로	2008. 5. 29 (서울특별시 고시 제2008-186호)	-
기정	소로	2	1	8	국지 도로	80	양재동 11-23	양재동 11-37	일반 도로	2008. 5. 29 (서울특별시 고시 제2008-186호)	-
기정	소로	2	2	8	국지 도로	50	양재동 11-37	양재동 11-43	일반 도로	2008. 5. 29 (서울특별시 고시 제2008-186호)	-
기정	소로	3	1	4~6 (주요폭 원: 4m)	국지 도로	130	서초동 1362	서초동 1362-15	일반 도로	2002. 7. 2 (서울특별시 고시 제2002-266호)	-
기정	소로	3	2	4	특수 도로	20	서초동 1366-1 5	서초동 1366-15	보행자 전용도로	2002. 7. 2 (서울특별시 고시 제2002-266호)	-
기정	소로	3	5	4~6 (주요폭 원: 4m)	국지 도로	61	서초동 1405	서초동 1405	일반 도로	2011. 5. 6 (서울특별시 고시 제2011-118호)	-
기정	소로	2	3	8	국지 도로	185	서초동 산23-1	서초동 255-1	일반 도로	1988. 12. 31 (서울특별시 고시 제1022호)	-
기정	소로	2	4	8	국지 도로	150	양재역	서초동 257	일반 도로	1988. 12. 31 (서울특별시 고시 제1022호)	-

※ ()는 지구단위계획구역내 사항임

(2) 공공공지 (변경없음)

■ 공공공지 결정조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기 정	①	공공공지	양재동 11-21 일원	220.2	-	220.2	2008. 5. 29 (서울특별시 고시 제2008-186호)	-

(3) 주차장 (변경없음)

■ 주차장 결정조서

구 분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
기 정	①	주차장	양재동 23	7,972.7	-	7,972.7	1988. 11. 22 (서울특별시 고시 제638호)	양재역 환승주차장

(4) 공공청사 (변경없음)

■ 공공청사 결정조서

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기 정	①	공공청사	-	서초동 1376-3	16,618.4	-	16,618.4	1988. 12. 31 (서울특별시 고시 제1022호)	서초구청

※ 공공청사 면적은 최초결정일 당시 고시면적(16,529.3㎡)을 현재의 필지면적으로 보정한 면적임.

III. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 (변경)

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

(1) 가구 및 획지의 규모 및 조성 계획

구 분	가구번호	비 고
기 정	A ~ K	-
변 경	A ~ M	L(특별계획구역 III), M(특별계획구역 IV) 신설

■ 변경사유

가 구		구역명	변경내용	변경사유
번 호	면 적(㎡)			
L	16,618.4	특별계획구역 III	신 설	• 도시공간구조 변화 및 노후 공공건축물의 효율적 활용을 위해 지구단위계획구역 내 편입
M	7,972.7	특별계획구역 IV	신 설	

(2) 최대개발규모 (변경없음)

2. 건축물에 관한 결정(변경)조서

(1) 건축물 용도계획

가. 불허용도

■ 계획내용 (기정)

구 분		불 허 용 도	
		전 층 불 허	1 층 불 허
기 정	a 간선부 /가각부	• 건축법시행령 별표1 제1,2호의 단독 및 공동주택(주거복합제외) • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 안마사술소 • 건축법시행령 별표1 제6호의 종교시설 • 건축법시행령 별표1 제8호의 운수시설 중 여객자동차터미널, 공항 시설 및 항만시설 • 건축법시행령 별표1 제12호의 수련시설(유스호스텔 제외) • 건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설(관광호텔 제외) • 건축법시행령 별표1 제16호의 위락시설 • 건축법시행령 별표1 제17호의 공장 • 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 • 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물 저장 및 처리시설 (주유소 및 액화석유가스 충전소 제외) • 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차 관련 시설(주차장 제외) • 건축법시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물 관련 시설	• 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 건축자재, 세탁소 • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 세탁소, 장의사
	b 이면부	• 건축법시행령 별표1 제1,2호의 단독 및 공동주택(주거복합제외) • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 안마사술소 및 단란주점 • 건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설(관광호텔 제외) • 건축법시행령 별표1 제16호의 위락시설 • 건축법시행령 별표1 제17호의 공장 • 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 • 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소 및 액화석유가스 충전소 제외) • 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차 관련시설 (주차장 제외) • 건축법시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물 관련시설	-

※ 공동개발 등의 변경에 의해 대지에 상이한 지침이 적용될 경우에는 폭이 넓은 도로에 면한 대지에 적용되는 지침을 적용

※ 서울특별시 도시계획조례 제44조에 의한 미관지구안에서의 건축물 용도제한 규정 준수

※ 학교보건법 제 6조 ①항 및 시행령 제4조의2의 상대 및 절대 정화구역내 불허용도 불허

- 절대정화구역 : 학교출입문 50m 이내

- 상대정화구역 : 학교경계선 200m 이내 (단, 상대정화구역은 관련위원회의 심의를 득한 경우 제외)

■ 계획내용 (변경)

구 분		불 허 용 도	
		전 층 불 허	1 층 불 허
변경	a 간선부 /가각부	• 건축법시행령 별표1 제1,2호의 단독 및 공동주택(주거복합제외) • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 안마사술소 • 건축법시행령 별표1 제6호의 종교시설 • 건축법시행령 별표1 제8호의 운수시설 중 여객자동차터미널, 공항시설 및 항만시설 • 건축법시행령 별표1 제12호의 수련시설(유스호스텔 제외) • 건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설(관광호텔 제외) • 건축법시행령 별표1 제16호의 위락시설 • 건축법시행령 별표1 제17호의 공장 • 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 • 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물 저장 및 처리시설 (주유소 및 액화석유가스 충전소 제외) • 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차 관련 시설(주차장 제외) • 건축법시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물 관련 시설	• 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 건축자재, 세탁소 • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 세탁소, 장의사
	b 이면부	• 건축법시행령 별표1 제1,2호의 단독 및 공동주택(주거복합제외) • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 안마사술소 및 단란주점 • 건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설(관광호텔 제외) • 건축법시행령 별표1 제16호의 위락시설 • 건축법시행령 별표1 제17호의 공장 • 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 • 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소 및 액화석유가스 충전소 제외) • 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차 관련시설 (주차장 제외) • 건축법시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물 관련시설	-
	d 특별 계획 구역 III	• 건축법시행령 별표1 제1,2호의 단독 및 공동주택(주거복합제외) • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 안마사술소 • 건축법시행령 별표1 제6호의 종교시설 • 건축법시행령 별표1 제8호의 운수시설 중 공항시설 및 항만시설 • 건축법시행령 별표1 제12호의 수련시설(유스호스텔 제외) • 건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설(관광호텔 제외) • 건축법시행령 별표1 제16호의 위락시설 • 건축법시행령 별표1 제17호의 공장 • 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 • 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물 저장 및 처리시설 (주유소 및 액화석유가스 충전소 제외) • 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차 관련 시설(주차장 제외) • 건축법시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물 관련 시설	• 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 건축자재, 세탁소 • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 세탁소, 장의사

- ※ 공동개발의 변경 등에 의해 서로 상이한 지침이 적용되는 경우에는 폭이 넓은 도로에 면한 대지에 적용되는 지침을 적용
- ※ 「서울특별시 도시계획조례」 제44조에 의한 미관지구안에서의 건축물 용도제한 규정 준수
- ※ 「학교보건법」 제 6조 ①항 및 시행령 제4조의2의 상대 및 절대 정화구역내 불허용도 불허
- 절대정화구역 : 학교출입문 50m 이내
 - 상대정화구역 : 학교경계선 200m 이내 (단, 상대정화구역은 관련위원회의 심의를 득한 경우 제외)

■ 변경사유

위 치	변 경 내 용	변 경 사 유 서
특별계획구역 III	• 불허용도 추가/조정	• 장래 광역환승기능 수용을 감안하여 간선부/가각부 불허용도(a) 중 여객자 동차터미널 제외

나. 권장용도

■ 계획내용 (기정)

구 분	전 총
1 (간선부/가각부)	• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장, 교육연구시설 중 연구소, 노유자시설 중 아동관련시설
2 (이면부)	• 문화 및 집회시설 중 공연장

※ 전총 권장용도의 경우 당해용도로 사용되는 연면적(주차장 제외)이 건축물 전체 연면적(주차장 제외)의 20% 이상인 경우 인센티브를 부여한다.

※ 공동개발 등의 변경에 의해 대지에 상이한 지침이 적용될 경우에는 폭이 넓은 도로에 면한 대지에 적용되는 지침을 적용

■ 계획내용 (변경)

구 분	전 총
1 (간선부/가각부)	• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장, 교육연구시설 중 연구소, 노유자시설 중 아동관련시설
2 (이면부)	• 문화 및 집회시설 중 공연장
3 (특별계획구역 III)	• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장, 노유자시설 중 아동관련시설

※ 전총 권장용도의 경우 당해용도로 사용되는 연면적(주차장 제외)이 건축물 전체 연면적(주차장 제외)의 20% 이상인 경우 인센티브를 부여한다.

※ 공동개발 등의 변경에 의해 대지에 상이한 지침이 적용될 경우에는 폭이 넓은 도로에 면한 대지에 적용되는 지침을 적용

■ 변경사유

위 치	변 경 내 용	변 경 사 유 서
특별계획구역 III	권장용도 추가 및 조정	• 상위계획에서 제시한 R&D 전략 중심지 실현을 위해 간선부/가각부 권장용도(1) 중 R&D관련 용도인 교육연구시설 중 연구소를 지정용도로 계획

다. 지정용도

■ 계획내용 (기정)

구 분	내 용
C (서초동 1362-26번지)	• 건축법 시행령 별표1 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설 (전총)

■ 계획내용 (변경)

구 분	내 용
C (서초동 1362-26번지)	• 건축법 시행령 별표1 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설 (전총)
E (특별계획구역 III)	• 일반업무시설 중 R&D 관련시설 • 교육연구시설 중 연구소

※ 특별계획구역 III에 대한 지정용도의 면적 및 R&D관련 시설에 대한 인정여부는 추후 세부개발계획 수립시 결정

■ 변경사유

위 치	변 경 내 용	변 경 사 유 서
특별계획구역 III	지정용도 신설	상위계획에서 제시한 R&D 전략 중심지 실현을 위해 R&D관련 용도(일반업무시설 중 R&D관련시설, 교육연구시설 중 연구소)를 지정용도로 계획

(2) 건축물 밀도계획

가. 건폐율계획

■ 계획내용

- 「서울특별시 도시계획조례」 제54조 (용도지역안에서의 건폐율) 준용

구 분	제 어 지 칩	제 어 구 역
일반상업지역	건폐율 60% 이하	일반상업지역

※ 특별계획구역 III, IV는 세부개발계획 수립시 용도지역 변경과 연계하여 결정

나. 용적률계획

■ 계획내용 (기정)

- 용도지역 변경전의 용적률을 기준으로 지침 준수시 인센티브를 제공하여 적정한 밀도를 유지

구 분		기준용적률	허용용적률	상한용적률
일반상업지역(노선상업지역)		600%	630% 이하	법적용적률 2배 이하
일반주거지역 ↓ 일반상업지역	간선부	300%	630% 이하	800% 이하
	간선부 (서초동 1362-26)	300%	630% 이하	970% 이하 ^{주1)}
	이면부	300%	500% 이하	800% 이하

주1) 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」에 의거 도시건축공동위원회 심의를 거쳐 결정된 상한용적률

- 동일한 용도지역으로서 향후 공동개발 변경 등에 의해 대지에 서로 상이한 기준/허용 용적률이 적용될 경우에는 폭이 넓은 도로에 면한 대지에 적용되는 용적률을 적용하며, 간선부 및 이면부로 위치가 변경되는 대지는 인접한 간선부 및 이면부 용적률을 적용

■ 계획내용 (변경)

- 용도지역 변경전의 용적률을 기준으로 지침 준수시 인센티브를 제공하여 적정한 밀도를 유지

구 분		기준용적률	허용용적률	상한용적률
일반상업지역(노선상업지역)		600%	630% 이하	법적용적률 2배 이하
일반주거지역 ↓ 일반상업지역	간선부	300%	630% 이하	800% 이하
	간선부 (서초동 1362-26)	300%	630% 이하	970% 이하 ^{주1)}
	이면부	300%	500% 이하	800% 이하

- 주1) 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」에 의거 도시건축공동위원회 심의를 거쳐 결정된 상한용적률
 주2) 특별계획구역 III, IV는 세부개발계획 수립시 용도지역 변경과 연계하여 결정

- 동일한 용도지역으로서 향후 공동개발 변경 등에 의해 대지에 서로 상이한 기준/허용 용적률이 적용될 경우에는 폭이 넓은 도로에 면한 대지에 적용되는 용적률을 적용하며, 간선부 및 이면부로 위치가 변경되는 대지는 인접한 간선부 및 이면부 용적률을 적용

- 용도용적제 (변경없음)
- 건축물의 비주거용도 확보비율 기준 (변경없음)
- 상한용적률 (변경없음)

(3) 건축물 높이계획

- 계획내용 (기정)

위 치	제어지침	비 고
가각부	80m 이하	
간선부	80m 이하	
이면부	40m 이하	

- ※ 공동개발의 변경 등에 의해 서로 상이한 지침이 적용되는 경우에는 폭이 넓은 도로에 면한 대지에 적용되는 지침을 적용
- ※ 건축물 높이기준은 「건축법」 제51조에 의해 지정·공고된 '강남대로변 가로구역별 최고높이지침' 을 적용하지 않고 지구단위계획에서 정하는 높이계획을 적용

- 계획내용 (변경)

위 치	제어지침	비 고
가각부	80m 이하	
간선부	80m 이하	
이면부	40m 이하	

- ※ 공동개발의 변경 등에 의해 서로 상이한 지침이 적용되는 경우에는 폭이 넓은 도로에 면한 대지에 적용되는 지침을 적용
- ※ 건축물 높이기준은 「건축법」 제51조에 의해 지정·공고된 '강남대로변 가로구역별 최고높이지침' 을 적용하지 않고 지구단위계획에서 정하는 높이계획을 적용
- ※ 특별계획구역 III, IV는 향후 구체적인 건축계획 및 개발계획 등을 고려하여 결정

- 변경사유

위 치	변 경 내 용	변 경 사 유 서
특별계획구역 III, IV	• 특별계획구역 높이 추후 결정	• 추후 구체적인 건축계획 및 개발계획 등을 고려하여 결정

(4) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 도시계획결정(변경)조서

도면 번호	위 치		구분	계획내용
	가 구	지 번		
1	A	서초동 1362대	용도	불허용도 : a(건축물 용도제한 분류표 참조)
			건폐율	60% 이하
			용적률	기준용적률 300%이하 / 허용용적률 630% 이하
			높이	80m 이하
	A	서초동 1362-26대	용도	지정용도 : c (건축물 용도제한 분류표 참조)
			건폐율	60% 이하
			용적률	기준용적률 300%이하 / 허용용적률 630% 이하
			높이	80m 이하
	A	서초동 1362-7대	용도	불허용도 : b (건축물 용도제한 분류표 참조)
			건폐율	60% 이하
			용적률	기준용적률 300%이하 / 허용용적률 500% 이하
			높이	40m 이하
	A	서초동 1362-9대	용도	불허용도 : b (건축물 용도제한 분류표 참조)
			건폐율	60% 이하
			용적률	기준용적률 300%이하 / 허용용적률 500% 이하
			높이	40m 이하
	B	서초동 1362-14대	용도	불허용도 : a (건축물 용도제한 분류표 참조)
			건폐율	60% 이하
			용적률	기준용적률 300%이하 / 허용용적률 630% 이하
			높이	80m 이하
	B	서초동 1362-27대	용도	불허용도 : a (건축물 용도제한 분류표 참조)
			건폐율	60% 이하
			용적률	기준용적률 300%이하 / 허용용적률 630% 이하
			높이	80m 이하
	B	서초동 1362-10대	용도	불허용도 : b (건축물 용도제한 분류표 참조)
			건폐율	60% 이하
			용적률	기준용적률 300%이하 / 허용용적률 500% 이하
			높이	40m 이하
	B	서초동 1362-12대	용도	불허용도 : b (건축물 용도제한 분류표 참조)
			건폐율	60% 이하
			용적률	기준용적률 300%이하 / 허용용적률 500% 이하
			높이	40m 이하

도면 번호	위치		구분	계획내용
	가구	지번		
1	B	서초동 1362-13대	용도	불허용도 : B (건축물 용도제한 분류표 참조)
			건폐율	60% 이하
			용적률	기준용적률 300%이하 / 허용용적률 500% 이하
			높이	40m 이하
	B	서초동 1362-15대	용도	불허용도 : B (건축물 용도제한 분류표 참조)
			건폐율	60% 이하
			용적률	기준용적률 300%이하 / 허용용적률 500% 이하
			높이	40m 이하
	C	서초동 1366-4대, 1366-5대, 1366-6대, 1366-7대, 1366-8대, 1366-12대, 1366-13대	용도	불허용도 : A (건축물 용도제한 분류표 참조)
			건폐율	60% 이하
			용적률	기준용적률 358%이하 / 허용용적률 630% 이하
			높이	80m 이하
	D	서초동 1366-15대	용도	불허용도 : A (건축물 용도제한 분류표 참조)
			건폐율	60% 이하
			용적률	기준용적률 300%이하 / 허용용적률 630% 이하
			높이	80m 이하
	D	서초동 1366-16대	용도	불허용도 : A (건축물 용도제한 분류표 참조)
			건폐율	60% 이하
			용적률	기준용적률 300%이하 / 허용용적률 630% 이하
			높이	80m 이하
	D	서초동 1366-17대	용도	불허용도 : A (건축물 용도제한 분류표 참조)
			건폐율	60% 이하
			용적률	기준용적률 300%이하 / 허용용적률 630% 이하
			높이	80m 이하
	D	서초동 1366-18대	용도	불허용도 : A (건축물 용도제한 분류표 참조)
			건폐율	60% 이하
			용적률	기준용적률 300%이하 / 허용용적률 630% 이하
			높이	80m 이하
	D	서초동 1366대	용도	불허용도 : B (건축물 용도제한 분류표 참조)
			건폐율	60% 이하
			용적률	기준용적률 300%이하 / 허용용적률 500% 이하
			높이	40m 이하

도면 번호	위 치		구분	계획내용
	가구	지번		
1	D	서초동 1366-1대	용도	불허용도 : b (건축물 용도제한 분류표 참조)
			건폐율	60% 이하
			용적률	기준용적률 300%이하 / 허용용적률 500% 이하
			높이	40m 이하
	D	서초동 1366-2대	용도	불허용도 : b (건축물 용도제한 분류표 참조)
			건폐율	60% 이하
			용적률	기준용적률 300%이하 / 허용용적률 500% 이하
			높이	40m 이하
	D	서초동 1366-3대	용도	불허용도 : b (건축물 용도제한 분류표 참조)
			건폐율	60% 이하
			용적률	기준용적률 300%이하 / 허용용적률 500% 이하
			높이	40m 이하
	E	서초동 1363대	용도	불허용도 : b (건축물 용도제한 분류표 참조)
			건폐율	60% 이하
			용적률	기준용적률 300%이하 / 허용용적률 500% 이하
			높이	40m 이하
	E	서초동 1363-1대	용도	불허용도 : b (건축물 용도제한 분류표 참조)
			건폐율	60% 이하
			용적률	기준용적률 300%이하 / 허용용적률 500% 이하
			높이	40m 이하
	E	서초동 1363-2대	용도	불허용도 : b (건축물 용도제한 분류표 참조)
			건폐율	60% 이하
			용적률	기준용적률 300%이하 / 허용용적률 500% 이하
			높이	40m 이하
	E	서초동 1363-3대	용도	불허용도 : b (건축물 용도제한 분류표 참조)
			건폐율	60% 이하
			용적률	기준용적률 300%이하 / 허용용적률 500% 이하
			높이	40m 이하
	E	서초동 1363-4대	용도	불허용도 : b (건축물 용도제한 분류표 참조)
			건폐율	60% 이하
			용적률	기준용적률 300%이하 / 허용용적률 500% 이하
			높이	40m 이하
	E	서초동 1363-5대	용도	불허용도 : b (건축물 용도제한 분류표 참조)
			건폐율	60% 이하
			용적률	기준용적률 300%이하 / 허용용적률 500% 이하
			높이	40m 이하

도면 번호	위치		구분	계획내용
	가구	지번		
1	E	서초동 1363-6대	용도	불허용도 : b (건축물 용도제한 분류표 참조)
			건폐율	60% 이하
			용적률	기준용적률 300%이하 / 허용용적률 500% 이하
			높이	40m 이하
	E	서초동 1363-7대	용도	불허용도 : b (건축물 용도제한 분류표 참조)
			건폐율	60% 이하
			용적률	기준용적률 300%이하 / 허용용적률 500% 이하
			높이	40m 이하
	E	서초동 1363-8대	용도	불허용도 : b (건축물 용도제한 분류표 참조)
			건폐율	60% 이하
			용적률	기준용적률 300%이하 / 허용용적률 500% 이하
			높이	40m 이하
	E	서초동 1363-10대	용도	불허용도 : b (건축물 용도제한 분류표 참조)
			건폐율	60% 이하
			용적률	기준용적률 300%이하 / 허용용적률 500% 이하
			높이	40m 이하
	E	서초동 1363-11대	용도	불허용도 : b (건축물 용도제한 분류표 참조)
			건폐율	60% 이하
			용적률	기준용적률 300%이하 / 허용용적률 500% 이하
			높이	40m 이하
	E	서초동 1363-12대	용도	불허용도 : b (건축물 용도제한 분류표 참조)
			건폐율	60% 이하
			용적률	기준용적률 300%이하 / 허용용적률 500% 이하
			높이	40m 이하
	E (특별 계획 구역 II)	서초동 1363-13대, 1363-15대, 1363-16대, 1363-17대, 1363-18대, 1363-20도, 1363-21도	용도	특별계획구역 계획지침에 따름.
			건폐율	특별계획구역 계획지침에 따름.
			용적률	특별계획구역 계획지침에 따름.
			높이	특별계획구역 계획지침에 따름.
	F	서초동 1362-16대	용도	불허용도 : b (건축물 용도제한 분류표 참조)
			건폐율	60% 이하
			용적률	기준용적률 300%이하 / 허용용적률 500% 이하
			높이	40m 이하

도면 번호	위치		구분	계획내용
	가구	지번		
1	F	서초동 1362-17대	용도	불허용도 : b (건축물 용도제한 분류표 참조)
			건폐율	60% 이하
			용적률	기준용적률 300%이하 / 허용용적률 500% 이하
			높이	40m 이하
	F	서초동 1362-18대	용도	불허용도 : b (건축물 용도제한 분류표 참조)
			건폐율	60% 이하
			용적률	기준용적률 300%이하 / 허용용적률 500% 이하
			높이	40m 이하
	F	서초동 1362-19대	용도	불허용도 : b (건축물 용도제한 분류표 참조)
			건폐율	60% 이하
			용적률	기준용적률 300%이하 / 허용용적률 500% 이하
			높이	40m 이하
	F	서초동 1362-20대	용도	불허용도 : b (건축물 용도제한 분류표 참조)
			건폐율	60% 이하
			용적률	기준용적률 300%이하 / 허용용적률 500% 이하
			높이	40m 이하
	F	서초동 1362-21대	용도	불허용도 : b (건축물 용도제한 분류표 참조)
			건폐율	60% 이하
			용적률	기준용적률 300%이하 / 허용용적률 500% 이하
			높이	40m 이하
	F	서초동 1362-22대	용도	불허용도 : b (건축물 용도제한 분류표 참조)
			건폐율	60% 이하
			용적률	기준용적률 300%이하 / 허용용적률 500% 이하
			높이	40m 이하
	F	서초동 1362-23대	용도	불허용도 : b (건축물 용도제한 분류표 참조)
			건폐율	60% 이하
			용적률	기준용적률 300%이하 / 허용용적률 500% 이하
			높이	40m 이하
	G	양재동 12-9대	용도	불허용도 : a (건축물 용도제한 분류표 참조)
			건폐율	60% 이하
			용적률	기준용적률 300%이하 / 허용용적률 630% 이하
			높이	80m 이하
	G	양재동 12-10대	용도	불허용도 : a (건축물 용도제한 분류표 참조)
			건폐율	60% 이하
			용적률	기준용적률 300%이하 / 허용용적률 630% 이하
			높이	80m 이하

도면 번호	위치		구분	계획내용
	가구	지번		
1	G	양재동 12-11대	용도	불허용도 : a (건축물 용도제한 분류표 참조)
			건폐율	60% 이하
			용적률	기준용적률 300%이하 / 허용용적률 630% 이하
			높이	80m 이하
	G	양재동 12-3대	용도	불허용도 : b (건축물 용도제한 분류표 참조)
			건폐율	60% 이하
			용적률	기준용적률 300%이하 / 허용용적률 500% 이하
			높이	40m 이하
	G	양재동 12-4대	용도	불허용도 : b (건축물 용도제한 분류표 참조)
			건폐율	60% 이하
			용적률	기준용적률 300%이하 / 허용용적률 500% 이하
			높이	40m 이하
	G	양재동 12-7대	용도	불허용도 : b (건축물 용도제한 분류표 참조)
			건폐율	60% 이하
			용적률	기준용적률 300%이하 / 허용용적률 500% 이하
			높이	40m 이하
	H	양재동 13-1대	용도	불허용도 : a (건축물 용도제한 분류표 참조)
			건폐율	60% 이하
			용적률	기준용적률 300%이하 / 허용용적률 630% 이하
			높이	80m 이하
	H	양재동 13-4대	용도	불허용도 : a (건축물 용도제한 분류표 참조)
			건폐율	60% 이하
			용적률	기준용적률 300%이하 / 허용용적률 630% 이하
			높이	80m 이하
	H	양재동 13-5대	용도	불허용도 : a (건축물 용도제한 분류표 참조)
			건폐율	60% 이하
			용적률	기준용적률 300%이하 / 허용용적률 630% 이하
			높이	80m 이하
	H	양재동 13-7대	용도	불허용도 : a (건축물 용도제한 분류표 참조)
			건폐율	60% 이하
			용적률	기준용적률 300%이하 / 허용용적률 630% 이하
			높이	80m 이하
	H	양재동 13-8대	용도	불허용도 : a (건축물 용도제한 분류표 참조)
			건폐율	60% 이하
			용적률	기준용적률 300%이하 / 허용용적률 630% 이하
			높이	80m 이하

도면 번호	위치		구분	계획내용
	가구	지번		
1	H	양재동 13-18대	용도	불허용도 : b (건축물 용도제한 분류표 참조)
			건폐율	60% 이하
			용적률	기준용적률 300%이하 / 허용용적률 500% 이하
			높이	40m 이하
	H	양재동 13-19대	용도	불허용도 : b (건축물 용도제한 분류표 참조)
			건폐율	60% 이하
			용적률	기준용적률 300%이하 / 허용용적률 500% 이하
			높이	40m 이하
	H	양재동 13-20대	용도	불허용도 : b (건축물 용도제한 분류표 참조)
			건폐율	60% 이하
			용적률	기준용적률 300%이하 / 허용용적률 500% 이하
			높이	40m 이하
	H	양재동 13-21대	용도	불허용도 : b (건축물 용도제한 분류표 참조)
			건폐율	60% 이하
			용적률	기준용적률 300%이하 / 허용용적률 500% 이하
			높이	40m 이하
	I	양재동 11-1대	용도	불허용도 : a (건축물 용도제한 분류표 참조)
			건폐율	60% 이하
			용적률	기준용적률 300%이하 / 허용용적률 630% 이하
			높이	80m 이하
	I	양재동 11-2대	용도	불허용도 : a (건축물 용도제한 분류표 참조)
			건폐율	60% 이하
			용적률	기준용적률 300%이하 / 허용용적률 630% 이하
			높이	80m 이하
	I	양재동 11-3대	용도	불허용도 : a (건축물 용도제한 분류표 참조)
			건폐율	60% 이하
			용적률	기준용적률 300%이하 / 허용용적률 630% 이하
			높이	80m 이하
	I	양재동 11-13대	용도	불허용도 : a (건축물 용도제한 분류표 참조)
			건폐율	60% 이하
			용적률	기준용적률 300%이하 / 허용용적률 630% 이하
			높이	80m 이하
	I	양재동 11-117대	용도	불허용도 : a (건축물 용도제한 분류표 참조)
			건폐율	60% 이하
			용적률	기준용적률 300%이하 / 허용용적률 630% 이하
			높이	80m 이하

도면 번호	위치		구분	계획내용
	가구	지번		
1	I	양재동 11-4대	용도	불허용도 : b (건축물 용도제한 분류표 참조)
			건폐율	60% 이하
			용적률	기준용적률 300%이하 / 허용용적률 500% 이하
			높이	40m 이하
	I	양재동 11-5대	용도	불허용도 : b (건축물 용도제한 분류표 참조)
			건폐율	60% 이하
			용적률	기준용적률 300%이하 / 허용용적률 500% 이하
			높이	40m 이하
	I	양재동 11-6대	용도	불허용도 : b (건축물 용도제한 분류표 참조)
			건폐율	60% 이하
			용적률	기준용적률 300%이하 / 허용용적률 500% 이하
			높이	40m 이하
	I	양재동 11-7대	용도	불허용도 : b (건축물 용도제한 분류표 참조)
			건폐율	60% 이하
			용적률	기준용적률 300%이하 / 허용용적률 500% 이하
			높이	40m 이하
	I	양재동 11-8대	용도	불허용도 : b (건축물 용도제한 분류표 참조)
			건폐율	60% 이하
			용적률	기준용적률 300%이하 / 허용용적률 500% 이하
			높이	40m 이하
	I	양재동 11-11대	용도	불허용도 : b (건축물 용도제한 분류표 참조)
			건폐율	60% 이하
			용적률	기준용적률 300%이하 / 허용용적률 500% 이하
			높이	40m 이하
	I	양재동 11-12대	용도	불허용도 : b (건축물 용도제한 분류표 참조)
			건폐율	60% 이하
			용적률	기준용적률 300%이하 / 허용용적률 500% 이하
			높이	40m 이하

도면 번호	위치		구분	계획내용
	가구	지번		
1	I	양재동 11-93대	용 도	불허용도 : b (건축물 용도제한 분류표 참조)
			건폐율	60% 이하
			용적률	기준용적률 300%이하 / 허용용적률 500% 이하
			높 이	40m 이하
	J	양재동 11-17대	용도	불허용도 : a (건축물 용도제한 분류표 참조)
			건폐율	60% 이하
			용적률	기준용적률 300%이하 / 허용용적률 630% 이하
			높이	80m 이하
	K (특별 계획 구역 I)	양재동 11-21공, 11-23대, 11-24대, 11-25대, 11-26대, 11-27대, 11-29대, 11-30대, 11-31대, 11-32대, 11-33대, 11-34대, 11-35대, 11-36대, 11-37대, 11-38대, 11-39대, 11-40대, 11-41대, 11-42대, 11-43대, 11-94대, 11-88도	용도	특별계획구역 계획지침에 따름.
			건폐율	특별계획구역 계획지침에 따름.
			용적률	특별계획구역 계획지침에 따름.
			높이	특별계획구역 계획지침에 따름.
	L (특별계획 구역 III)	서초동 1376-3대	신설	특별계획구역 계획지침에 따름.
	M (특별계획 구역 IV)	양재동 23차	신설	추후 구체적인 개발계획을 검토하여 특별계획구역 지침 및 세부개발계획 수립

3. 기타사항에 관한 결정(변경)조서

(1) 건축물배치에 관한 계획

■ 계획내용 (기정)

구 분	제어지침	제어구역	비 고
건축 한계선	- 정연한 가로경관의 확보 - 유효한 전면공지 확보	간선도로변 및 간선가각부 : 폭 3m	-
	이면도로의 보/차도 확폭	- 이면도로변 : 폭 1m - 가구 C의 경우 지구단위계획에 따른 공동개발 단위를(가구전체) 이루었을 때 한하여 가구 서측 도로에서 폭 3m : 1m 차도, 2m 보도 - 특별계획구역II의 경우 북측 도로에서 폭 2m : 보도	

※ 건축한계선 : 간선가로부의 보행활동 활성을 위한 보도부분의 확장 및 가로공원 조성, 이면부 차량서비스 지원 및 쾌적한 보행환경 조성

■ 계획내용 (변경)

구 분	제어지침	제어구역	비 고
건축 한계선	- 정연한 가로경관의 확보 - 유효한 전면공지 확보	- 간선도로변 및 간선가각부 : 폭 3~5m - 특별계획구역III의 경우 간선도로에서 폭 5m : 차도 및 보도	-
	이면도로의 보/차도 확폭	- 이면도로변 : 폭 1m - 가구 C의 경우 지구단위계획에 따른 공동개발 단위를(가구전체) 이루었을 때 한하여 가구 서측 도로에서 폭 3m : 1m 차도, 2m 보도 - 특별계획구역II의 경우 북측 도로에서 폭 2m : 보도 - 특별계획구역III의 경우 도로경계선에서 폭 3m : 보도	

※ 건축한계선 : 간선가로부의 보행활동 활성을 위한 보도부분의 확장 및 가로공원 조성, 이면부 차량서비스 지원 및 쾌적한 보행환경 조성

■ 변경사유

위 치	변 경 내 용	변 경 사 유 서
특별계획구역 III	건축한계선 신설	원활한 교통흐름 및 보행환경개선을 위하여 차도 및 보도 확보

(2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획 (변경없음)

(3) 대지내 공지에 관한 계획

■ 계획내용 (기정)

구 분	적용대상	제어목표	제어지침
전면공지 (간선부)	• 간선도로변 미관지구 필지	• 간선도로변 보행/휴게공간 확보 • 공공부문과 일체형 유도	• 미관지구내 건축한계선을 준용한 전면공지 확보 • 조경면적 산정시 전면공지면적 제외
전면공지 (이면부)	• 이면도로변 도로확폭 필지	• 이면도로 확폭으로 차량서비스 공간 확보	• 이면도로 보도/차도 확보
쌈지형 공지	• 본 지구단위계획에서 지정 한 위치에 조성할 것을 권장	• 활용가능한 오픈스페이스를 확보 하여 보행활동 활성화	• 간선도로변에 면하여 선형으로 설치 • 공개공지로부터 3m 이상의 폭으로 설치 • 공개공지와 쌈지형공지 중복지정 불가
공개공지	• 역사인접 대규모 필지 (침 상형 권장) • 보행결절점	• 지하공간 보행활성화 유도 • 부족한 오픈스페이스 공급으로 보 행환경 개선	• 지하공개공지 확보로 역사에서 콘코스 연결 유도 • 인센티브제공을 통한 유도

■ 대지내 공지에 관한 지침 (기정)

도면번호	위 치	계획내용	비 고
-	서초동 1366-7외 6필지	• 공개공지 1개소 지정 (B=3m)	• 가각부
-	서초동 1366-7외 6필지	• 쌈지형공지 1개소 권장 (B=3m) 이 상	• 가각부
-	양재동 11-17	• 공개공지 1개소 지정 (B=3m)	• 남부순환로변
-	양재동 11-17	• 쌈지형공지 1개소 권장 (B=3m)이 상	• 남부순환로변
-	양재동 11-23외 22필지	• 공개공지 2개소 지정	• 남부순환로변, 보행결절점 (특별계획 구역 I)
-	서초동 1363-13외 6필지	• 공개공지 1개소 지정	• 보행결절점 (특별계획구역 II 결정시)

■ 계획내용 (변경)

구 분	적용대상	제어목표	제어지침
전면공지 (간선부)	• 간선도로변 미관지구 필지	• 간선도로변 보행/휴게공간 확보 • 공공부문과 일체형 유도	• 미관지구내 건축한계선을 준용한 전면공지 확보 • 조경면적 산정시 전면공지면적 제외
전면공지 (이면부)	• 이면도로변 도로확폭 필지	• 이면도로 확폭으로 차량서비스 공간 확보	• 이면도로 보도/차도 확보
쌈지형 공지	• 본 지구단위계획에서 지정한 위치에 조성할 것을 권장	• 활용가능한 오픈스페이스를 확보하여 보행활동 활성화	• 간선도로변에 면하여 선형으로 설치 • 공개공지로부터 3m 이상의 폭으로 설치 • 공개공지와 쌈지형공지 중복지정 불가
공개공지	• 역사인접 대규모 필지 (침상형 권장) • 보행결절점	• 지하공간 보행활성화 유도 • 부족한 오픈스페이스 공급으로 보행환경 개선	• 지하공개공지 확보로 역사에서 콘코스 연결 유도 • 인센티브제공을 통한 유도
침상형공지 (신설)	• 지하철 및 지하보도와 직접 연계 가능 필지	• 지하철과 연계한 보행자 휴게공간 확보	• 계단, 경사로 등에 의해 공공지하공간 및 지상공간에서 접근 유도

■ 대지내 공지에 관한 지침 (변경)

도면번호	위 치	계획내용	비 고
-	서초동 1366-7외 6필지	• 공개공지 1개소 지정 (B=3m)	• 각각부
-	서초동 1366-7외 6필지	• 쌈지형공지 1개소 권장 (B=3m) 이상	• 각각부
-	양재동 11-17	• 공개공지 1개소 지정 (B=3m)	• 남부순환로변
-	양재동 11-17	• 쌈지형공지 1개소 권장 (B=3m)이상	• 남부순환로변
-	양재동 11-23외 22필지	• 공개공지 2개소 지정	• 남부순환로변, 보행결절점 (특별계획구역 I)
-	서초동 1363-13외 6필지	• 공개공지 1개소 지정	• 보행결절점 (특별계획구역 II 결정시)
-	서초동 1376-3	• 침상형공지 1개소 권장	• 지하철 및 지하보도와 직접 연계 (특별계획구역 III)

■ 변경사유

위 치	변 경 내 용	변 경 사 유 서
특별계획구역 III	• 침상형 공지 신설	• 양재역과 연계하여 보행휴게공간 확보

(4) 경관에 관한 계획 (변경없음)

(5) 교통처리에 관한 계획

■ 계획내용 (기정)

구 분	위 치	적용기준	비 고
도시계획도로 신설구간	• 서초동 1362-13	• 지구단위계획에서 이면도로 정비를 위해 기부채납으로 도시계획도로 신설	이면도로
차량출입 금지구간	• 간선도로변	• 간선도로 및 교차부의 교통흐름을 원활하게 하기 위하여 각 획지로의 직접 진출입을 제한	남부순환로 강남대로
일방통행구간	• 이면도로	• 간선도로 및 이면도로의 교통흐름을 원활하게 하기 위하여 일방통행 시행	이면도로
보행전용도로	• 간선도로변에 접속되는 소로	• 차량진출입 금지 • 통행에 지장을 주는 시설물의 설치 금지	남부순환로변
공동주차 출입구	• 양재동 13-7, 13-8 • 서초동 1366-16, 1366-17	• 연접한 대지간 공동주차출입구를 설치하여 간선도로 차량진출입구의 최소화	강남대로변 남부순환로변
주차출입구	• 양재동 13-11	• 공동개발이 이루어지지 않을 경우 이면부 차량진출입이 불가한 대지에 한하여 간선도로변에 차량출입구 지정	강남대로변
도시기반시설	• 양재동 11-23외 22필지	• 이면도로 정비와 개발규모에 따른 적정 폭원을 확보하기 위해 기부채납을 통해 도로 확폭	특별계획구역 I
	• 양재동 11-23외 22필지	• 단일 획지로 공동개발시 기부채납으로 가각부에 공공공지를 조성 (기존 도시계획시설 면적제외)	특별계획구역 I
	• 서초동 1363-13외 6필지	• 이면도로 정비와 개발규모에 따른 적정 폭원을 확보하기 위해 기부채납을 통해 도로 확폭 (일부 4m→6m 확폭)	특별계획구역 II 결정시

■ 계획내용 (변경)

구 분	위 치	적용기준	비 고
도시계획도로 신설구간	• 서초동 1362-13	• 지구단위계획에서 이면도로 정비를 위해 기부채납으 로 도시계획도로 신설	이면도로
차량출입 금지구간	• 간선도로변	• 간선도로 및 교차부의 교통흐름을 원활하게 하기 위 하여 각 획지로의 직접 진출입을 제한	남부순환로 강남대로
일방통행구간	• 이면도로	• 간선도로 및 이면도로의 교통흐름을 원활하게 하기 위하여 일방통행 시행	이면도로
보행전용도로	• 간선도로변에 접속되는 소로	• 차량진출입 금지 • 통행에 지장을 주는 시설물의 설치 금지	남부순환로변
공동주차 출입구	• 양재동 13-7, 13-8 • 서초동 1366-16, 1366-17	• 연결한 대지간 공동주차출입구를 설치하여 간선도로 차량진출입구의 최소화	강남대로변 남부순환로변
주차출입구	• 양재동 13-11	• 공동개발이 이루어지지 않을 경우 이면부 차량진출입 이 불가한 대지에 한하여 간선도로변에 차량출입구 지정	강남대로변
도시기반시설	• 양재동 11-23외 22필지	• 이면도로 정비와 개발규모에 따른 적정 폭원을 확보 하기 위해 기부채납을 통해 도로 확폭	특별계획구역 I
	• 양재동 11-23외 22필지	• 단일 획지로 공동개발시 기부채납으로 가각부에 공공 공지를 조성 (기존 도시계획시설 면적제외)	특별계획구역 I
	• 서초동 1363-13외 6필지	• 이면도로 정비와 개발규모에 따른 적정 폭원을 확보 하기 위해 기부채납을 통해 도로 확폭 (일부 4m→ 6m 확폭)	특별계획구역 II 결정시

※ 금회 편입구역 차량출입금지구간 추가지정

4. 인센티브 운영계획 (변경없음)

※ 인센티브 운영계획 : 특별계획구역Ⅲ, Ⅳ 세부개발계획 수립시 결정

IV. 특별계획구역에 관한 계획 (변경)

1. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

■ 특별계획구역 결정(변경) 조서

구 분	도면표 시번호	구역명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
계			—	6,310.8	증)24,591.1	30,901.9		—
기정	I	양재지구중심 특별계획구역 I	양재동 11-23 일대	4,472.6	—	4,472.6	2008. 5. 29 (서울특별시 고시 제2008-186호)	—
기정	II	양재지구중심 특별계획구역 II	서초동 1363-13 일대	1,838.2	—	1,838.2	2011. 5. 6 (서울특별시 고시 제2011-118호)	—
신설	III	양재지구중심 특별계획구역 III	서초동 1376-3	—	증)16,618.4	16,618.4	—	—
신설	IV	양재지구중심 특별계획구역 IV	양재동 23	—	증)7,972.7	7,972.7	—	—

■ 특별계획구역 결정(변경) 사유서

구분	도면표시번호	위 치	면 적(㎡)	변 경 사 유
신설	III	서초동 1376-3	16,618.4	• 양재역 일대 변화된 도시공간구조 및 공공건축물 리뉴얼 사업 대상 선정 등의 여건변화에 효율적으로 대응하기 위하여 특별계획구역 신설
신설	IV	양재동 23	7,972.7	

2. 특별계획구역에 관한 계획 (변경)

(1) 특별계획구역 I (변경없음)

(2) 특별계획구역 II (변경없음)

(3) 특별계획구역 III (신설)

■ 특별계획구역Ⅲ에 관한 지구단위계획

구 분		계 획 내 용											
명 칭		• 특별계획구역Ⅲ											
면 적		• 16,618.4㎡											
용도지역		• 제3종일반주거지역 → 일반상업지역 (세부개발계획 수립시 일반상업지역 변경 검토)											
용 도	불허용도	• 불허용도 d											
	권장용도	• 권장용도 3 - 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장, 노유자시설 중 아동관련시설											
	지정용도	• 지정용도 E - 일반업무시설 중 R&D 관련시설, 교육연구시설 중 연구소											
건 폐 율		• 도시계획조례 제54조 제1항 준용 ※ 고층부 건폐율 40%이하(탑상형 건축물)											
용 적 률		• 세부개발계획 수립시 결정 • 상한용적률 = 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α)이내											
높 이		• 향후 구체적 건축계획 및 개발계획 등을 고려하여 결정											
건축물 배치	건축한계선	• 시설이용객의 보행공간 확보 및 유효한 전면공지 확보 - 간선부 : 도로경계선으로부터 5m - 이면부 : 도로경계선으로부터 3m											
대지내 공지	침상형 공지	• 지하철과 연계하여 보행자 휴게공간 확보를 위해 1개소 설치 권장 - 침상형공지와 지하철 연결 콘크스 확보											
교통처리	차량출입금지구간	• 간선도로변 및 일부 이면도로변에 지정											
공공성 확보		<table border="1"> <tr> <th>구 분</th><th>주 요 내 용</th><th>규모</th></tr> <tr> <td>공공청사 및 부대·편익시설</td><td> - 공공청사 : 구청사, 구의회, 보건소 ※ 관련법규 및 기준에 따른 면적 준수 - 부대·편익시설 : 어린이집, 도서관 등 ※ 편익시설은 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제95조 제2항에 따른 편익시설에 한함 </td><td>기정 용도지역 용적률 범위 내 250%</td></tr> <tr> <td>공공용도</td><td> - 문화 및 집회시설, 환승센터 등 ※ 국토계획법 제2조제6호의 기반시설 </td><td rowspan="2">증가 용적률의 50%이상</td></tr> <tr> <td>전략용도</td><td> - 공공임대주택, 청년창업센터 등 ※ 전략용도는 공공성 확보 및 정책적 목표 달성 등을 위해 도입·설치하는 시설 ※ 용적률 총량의 10%이상 의무 설치 </td></tr> </table>	구 분	주 요 내 용	규모	공공청사 및 부대·편익시설	- 공공청사 : 구청사, 구의회, 보건소 ※ 관련법규 및 기준에 따른 면적 준수 - 부대·편익시설 : 어린이집, 도서관 등 ※ 편익시설은 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제95조 제2항에 따른 편익시설에 한함	기정 용도지역 용적률 범위 내 250%	공공용도	- 문화 및 집회시설, 환승센터 등 ※ 국토계획법 제2조제6호의 기반시설	증가 용적률의 50%이상	전략용도	- 공공임대주택, 청년창업센터 등 ※ 전략용도는 공공성 확보 및 정책적 목표 달성 등을 위해 도입·설치하는 시설 ※ 용적률 총량의 10%이상 의무 설치
구 분	주 요 내 용	규모											
공공청사 및 부대·편익시설	- 공공청사 : 구청사, 구의회, 보건소 ※ 관련법규 및 기준에 따른 면적 준수 - 부대·편익시설 : 어린이집, 도서관 등 ※ 편익시설은 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제95조 제2항에 따른 편익시설에 한함	기정 용도지역 용적률 범위 내 250%											
공공용도	- 문화 및 집회시설, 환승센터 등 ※ 국토계획법 제2조제6호의 기반시설	증가 용적률의 50%이상											
전략용도	- 공공임대주택, 청년창업센터 등 ※ 전략용도는 공공성 확보 및 정책적 목표 달성 등을 위해 도입·설치하는 시설 ※ 용적률 총량의 10%이상 의무 설치												

운영기준	- 세부개발계획 수립시 서울특별시, 서초구와의 협의를 통해 지역에 필요한 다양한 공공 및 전략용도가 제공될 수 있도록 한다. - 본 특별계획구역 계획지침 내용 변경에 대한 타당성이 인정될 경우에는 세부개발계획 수립시 조정이 가능하다. - 세부개발계획 수립시 「양재R&CD 혁신지구 지구단위계획 관련 광역교통개선대책」 용역 결과에 따라 '광역환승기능 및 개선대책' 등 광역교통개선대책과 적극적인 교통 수요관리를 통해 주차장 축소를 검토한다. - 도시계획시설(공공청사)은 세부개발계획과 연계하여 필요시 공간적 범위를 결정한다. - 지정용도의 면적 및 일반업무시설 중 R&D관련 시설에 대한 인정여부는 추후 세부개발 계획 수립시 결정한다. - 전략용도는 위원회에서 계획내용의 적정성을 심의하여 타당하다고 인정되는 경우에 한하여 설치하며, 공공청사 및 부대·편익시설 용적률 미달량에 대하여 대체 적용이 가능하다. - 위원회 심의를 통해 지하에 조성되는 '공공 및 전략용도' 가 공공성 확보비율로 인정되는 경우에는 추가 확보가능 용적률의 50% 이상은 '공공 및 전략용도' 로 도입하여야한다. - 공공임대주택 도입시 시 정책방향에 부합할 수 있도록 입주자격 및 적정규모 등을 검토한다.
------	---

V. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람 장소에 비치된 도면 참조)

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

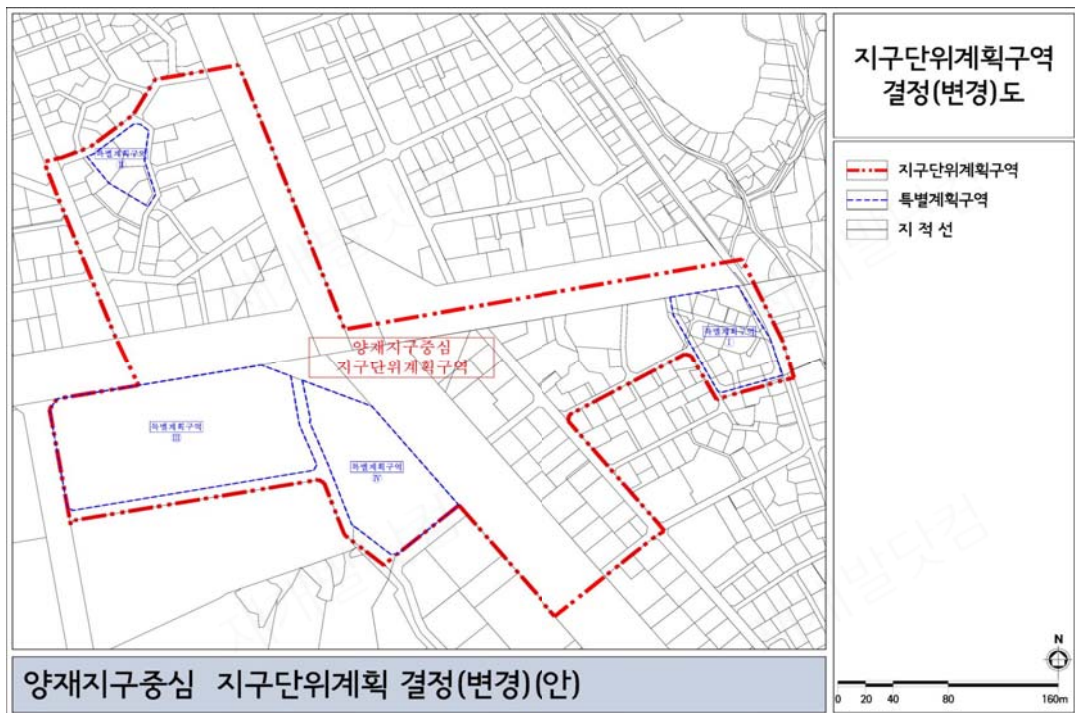
VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 관계도서를 서울특별시 시설계획과(☎02-2133-8411)와 서초구청 도시계획과(☎02-2155-6793)에 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

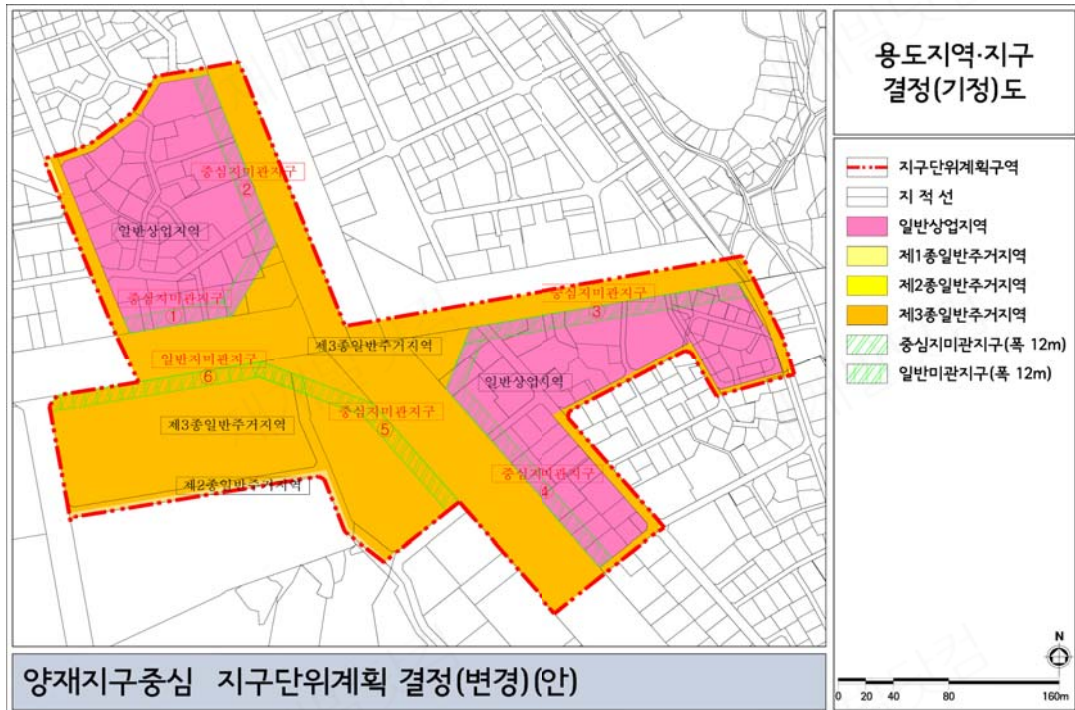
< 양재지구중심 지구단위계획구역 결정(기정)도 >



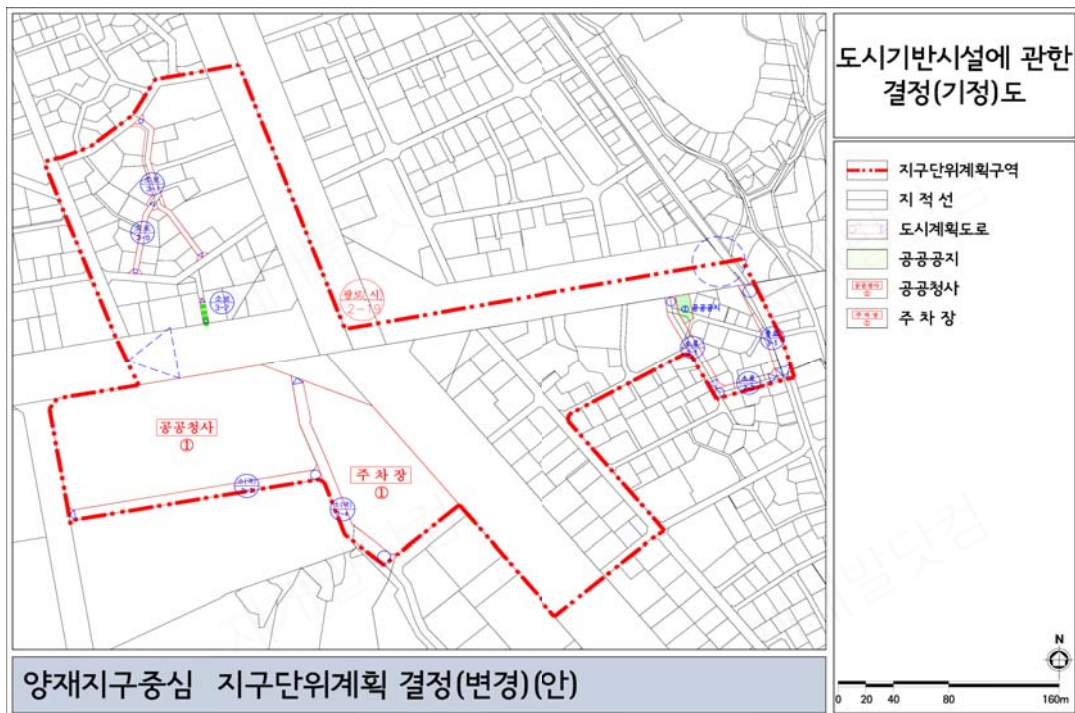
< 양재지구중심 지구단위계획구역 결정(변경)도 >



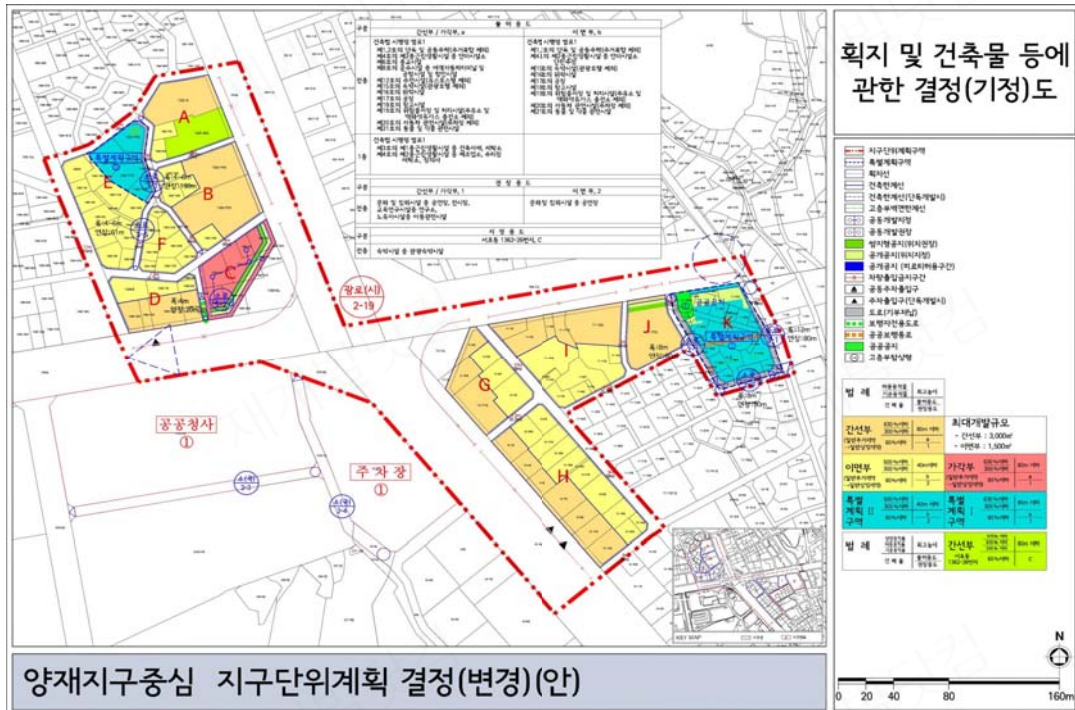
< 용도지역·지구에 관한 결정(기정)도 > : 변경없음



< 도시기반시설에 관한 결정(기정)도 > : 변경없음



< 획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도 >



< 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도 >

