

◆ 서울특별시고시 제2024-665호

도시관리계획(전원마을 지구단위계획구역 및 계획) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 서초구 내 개발제한구역 해제된 지역에 대하여 합리적이고 체계적인 도시관리계획을 수립하기 위하여 2024년 제8차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의결과(2024.06.05., 수정가결)를 반영하고, 서울특별시 서초구공고 제2024-2202호(2024.10.24.)의 열람공고를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은법 시행령 제25조의 규정에 따라 도시관리계획을 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은법 시행령 제27조와 「토지이용규제 기본법」 제8조, 같은법 시행령 제7조 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2024년 12월 26일

서울특별시장

I. 지구단위계획 결정 취지

- 개발제한구역에서 해제 및 용도지역이 변경된 지역으로 개발밀도가 증가됨에 따라 도시기반시설 부족문제 및 주거환경의 악화가 우려되는 지역으로 도시 및 주거환경이 변화됨에 따라 여건변화에 부합하는 합리적이고 체계적인 지구단위계획을 수립코자 함

II. 도시관리계획에 관한 결정 조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정(신설)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	-	전원마을 지구단위계획구역	서초구 방배동 2762-8 일원	-	증)	84,619.8	84,619.8

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	구역명	위치	면적(㎡)	결정사유
신설	전원마을	서초구 방배동 2762-8 일원	84,619.8	2002년 개발제한구역에서 해제된 전원마을에 개발밀도 증가 등으로 도시 및 주거환경이 변화됨에 따라 여건변화에 부합하는 합리적이고 체계적인 지구단위계획을 수립코자 함

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서

가. 용도지역 결정(변경)조서

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		84,619.8	84,619.8	84,619.8	100.0	전원
주거지역	제1종전용주거지역	84,619.8	감) 84,619.8	-	-	
	제1종일반주거지역	-	증) 84,619.8	84,619.8	100.0	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

구분	위치	용도지역		면적(㎡)			결정(변경) 사유
		기정	변경	기정	변경	변경후	
전원 마을	서초구 방배동 2762-8 일원	제1종전용 주거지역	제1종일반 주거지역	84,619.8	-	84,619.8	주변지역의 급격한 변화에 따라 주변과 조화롭고, 지속적인 성장을 유도할 수 있도록 대상지의 입지여건에 부합하는 합리적인 계획수립을 위함

나. 용도지구 결정조서(해당사항 없음)

2. 도시계획시설에 관한 결정(변경)조서

가. 교통시설

1) 도로

가) 도로 총괄표

구 분	계			1류			2류			3류		
	노선수	연장	면적	노선수	연장	면적	노선수	연장	면적	노선수	연장	면적
합계	35	3,216	20,950	1	26	276	2	505	4,120	32	2,685	16,554
중로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
소로	35	3,216	20,950	1	26	276	2	505	4,120	32	2,685	16,554

※ 도로 총괄표는 대상지내 도로에 대해서만 표기함

나) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	1	45	10	국지도로	62 (26)	방배동 2881	방배동 2840-2	일반도로	1986.12.22. (서고 제1986-908호)	전원마을
변경	소로	1	45	10	국지도로	62 (26)	방배동 2881	방배동 2977-2	일반도로	1986.12.22. (서고 제1986-908호)	전원마을
신설	소로	2	A	8	국지도로	324	방배동 2941-3	방배동 2877-12	일반도로	-	전원마을
신설	소로	2	B	8	국지도로	181	방배동 2761-17	방배동 2877-9	일반도로	-	전원마을
신설	소로	3	A	4	국지도로	26	방배동 2732-3	방배동 2944-20	일반도로	-	전원마을
신설	소로	3	B	6	국지도로	59	방배동 2732-6	방배동 2732-4	일반도로	-	전원마을
신설	소로	3	C	6	국지도로	64	방배동 2732-12	방배동 2732-10	일반도로	-	전원마을
신설	소로	3	D	6	국지도로	65	방배동 2736-2	방배동 2732-53	일반도로	-	전원마을
신설	소로	3	E	6	국지도로	281	방배동 2739	방배동 2772	일반도로	-	전원마을
신설	소로	3	F	4	국지도로	25	방배동 2739-9	방배동 2956	일반도로	-	전원마을
신설	소로	3	G	6	국지도로	35	방배동 2732-41	방배동 2732-42	일반도로	-	전원마을
신설	소로	3	H	6	국지도로	112	방배동 2732-39	방배동 2732-34	일반도로	-	전원마을
신설	소로	3	I	6	국지도로	98	방배동 2736-24	방배동 2732-24	일반도로	-	전원마을
신설	소로	3	J	6	국지도로	85	방배동 2736-15	방배동 2736-19	일반도로	-	전원마을

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
신설	소로	3	K	6	국지도로	76	방배동 2736-7	방배동 2736-10	일반도로	-	전원마을
신설	소로	3	L	6	국지도로	76	방배동 2739-16	방배동 2739-19	일반도로	-	전원마을
신설	소로	3	M	6	국지도로	75	방배동 2739-9	방배동 2739-12	일반도로	-	전원마을
신설	소로	3	N	6	국지도로	76	방배동 2751-5	방배동 2739-4	일반도로	-	전원마을
신설	소로	3	O	6	국지도로	74	방배동 2751-4	방배동 2739	일반도로	-	전원마을
신설	소로	3	P	4	국지도로	35	방배동 2762-4	방배동 2762-5	일반도로	-	전원마을
신설	소로	3	Q	6	국지도로	55	방배동 2762-9	방배동 2754-1	일반도로	-	전원마을
신설	소로	3	R	6	국지도로	71	방배동 2754-7	방배동 2752	일반도로	-	전원마을
신설	소로	3	S	6	국지도로	79	방배동 2754-13	방배동 2752-4	일반도로	-	전원마을
신설	소로	3	T	6	국지도로	33	방배동 2877-16	방배동 2877-6	일반도로	-	전원마을
신설	소로	3	U	6	국지도로	34	방배동 2877-36	방배동 2877-29	일반도로	-	전원마을
신설	소로	3	V	6	국지도로	33	방배동 2757-2	방배동 2757-5	일반도로	-	전원마을
신설	소로	3	W	6	국지도로	34	방배동 2767	방배동 2755-3	일반도로	-	전원마을
신설	소로	3	X	6	국지도로	34	방배동 2757-1	방배동 2957	일반도로	-	전원마을
신설	소로	3	Y	6	국지도로	232	방배동 2908-6	방배동 2877	일반도로	-	전원마을

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
신설	소로	3	Z	6	국지도로	234	방배동 2905-3	방배동 2766-6	일반도로	-	전원마을
신설	소로	3	가	6	국지도로	235	방배동 2903-4	방배동 2762-21	일반도로	-	전원마을
신설	소로	3	나	6	국지도로	232	방배동 2898-5	방배동 2762-16	일반도로	-	전원마을
신설	소로	3	다	6~12	국지도로	17	방배동 2761-16	방배동 2761-10	일반도로	-	전원마을
신설	소로	3	라	6	국지도로	33	방배동 2877-25	방배동 2877-24	일반도로	-	전원마을
신설	소로	3	마	6	국지도로	34	방배동 2877-33	방배동 2877-32	일반도로	-	전원마을
신설	소로	3	바	6	국지도로	33	방배동 2755-18	방배동 2877-38	일반도로	-	전원마을

※ ()는 지구단위계획구역 내의 연장임

다) 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 1-45	소로 1-45	• 도로 종점 지번 변경	• 도로 연장 및 종점 지번 조정
-	소로 2-A	• 도로 폭원 및 시설 결정 - 폭원: 8m, 연장: 324m	• 현황도로에 따른 도로 신설
-	소로 2-B	• 도로 폭원 및 시설 결정 - 폭원: 8m, 연장: 181m	• 현황도로에 따른 도로 신설
-	소로 3-A	• 도로 폭원 및 시설 결정 - 폭원: 4m, 연장: 26m	• 현황도로에 따른 도로 신설
-	소로 3-B	• 도로 폭원 및 시설 결정 - 폭원: 6m, 연장: 59m	• 현황도로에 따른 도로 신설
-	소로 3-C	• 도로 폭원 및 시설 결정 - 폭원: 6m, 연장: 64m	• 현황도로에 따른 도로 신설
-	소로 3-D	• 도로 폭원 및 시설 결정 - 폭원: 6m, 연장: 65m	• 현황도로에 따른 도로 신설
-	소로 3-E	• 도로 폭원 및 시설 결정 - 폭원: 6m, 연장: 281m	• 현황도로에 따른 도로 신설
-	소로 3-F	• 도로 폭원 및 시설 결정 - 폭원: 4m, 연장: 25m	• 현황도로에 따른 도로 신설
-	소로 3-G	• 도로 폭원 및 시설 결정 - 폭원: 6m, 연장: 35m	• 현황도로에 따른 도로 신설
-	소로 3-H	• 도로 폭원 및 시설 결정 - 폭원: 6m, 연장: 112m	• 현황도로에 따른 도로 신설
-	소로 3-I	• 도로 폭원 및 시설 결정 - 폭원: 6m, 연장: 98m	• 현황도로에 따른 도로 신설
-	소로 3-J	• 도로 폭원 및 시설 결정 - 폭원: 6m, 연장: 85m	• 현황도로에 따른 도로 신설
-	소로 3-K	• 도로 폭원 및 시설 결정 - 폭원: 6m, 연장: 76m	• 현황도로에 따른 도로 신설
-	소로 3-L	• 도로 폭원 및 시설 결정 - 폭원: 6m, 연장: 76m	• 현황도로에 따른 도로 신설
-	소로 3-M	• 도로 폭원 및 시설 결정 - 폭원: 6m, 연장: 75m	• 현황도로에 따른 도로 신설
-	소로 3-N	• 도로 폭원 및 시설 결정 - 폭원: 6m, 연장: 76m	• 현황도로에 따른 도로 신설
-	소로 3-O	• 도로 폭원 및 시설 결정 - 폭원: 6m, 연장: 74m	• 현황도로에 따른 도로 신설

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 3-P	• 도로 폭원 및 시설 결정 - 폭원: 4m, 연장: 35m	• 현황도로에 따른 도로 신설
-	소로 3-Q	• 도로 폭원 및 시설 결정 - 폭원: 6m, 연장: 55m	• 현황도로에 따른 도로 신설
-	소로 3-R	• 도로 폭원 및 시설 결정 - 폭원: 6m, 연장: 71m	• 현황도로에 따른 도로 신설
-	소로 3-S	• 도로 폭원 및 시설 결정 - 폭원: 6m, 연장: 79m	• 현황도로에 따른 도로 신설
-	소로 3-T	• 도로 폭원 및 시설 결정 - 폭원: 6m, 연장: 33m	• 현황도로에 따른 도로 신설
-	소로 3-U	• 도로 폭원 및 시설 결정 - 폭원: 6m, 연장: 34m	• 현황도로에 따른 도로 신설
-	소로 3-V	• 도로 폭원 및 시설 결정 - 폭원: 6m, 연장: 33m	• 현황도로에 따른 도로 신설
-	소로 3-W	• 도로 폭원 및 시설 결정 - 폭원: 6m, 연장: 34m	• 현황도로에 따른 도로 신설
-	소로 3-X	• 도로 폭원 및 시설 결정 - 폭원: 6m, 연장: 34m	• 현황도로에 따른 도로 신설
-	소로 3-Y	• 도로 폭원 및 시설 결정 - 폭원: 6m, 연장: 232m	• 현황도로에 따른 도로 신설
-	소로 3-Z	• 도로 폭원 및 시설 결정 - 폭원: 6m, 연장: 234m	• 현황도로에 따른 도로 신설
-	소로 3-가	• 도로 폭원 및 시설 결정 - 폭원: 6m, 연장: 235m	• 현황도로에 따른 도로 신설
-	소로 3-나	• 도로 폭원 및 시설 결정 - 폭원: 6m, 연장: 232m	• 현황도로에 따른 도로 신설
-	소로 3-다	• 도로 폭원 및 시설 결정 - 폭원: 6m~12m, 연장: 17m	• 현황도로에 따른 도로 신설
-	소로 3-라	• 도로 폭원 및 시설 결정 - 폭원: 6m, 연장: 33m	• 현황도로에 따른 도로 신설
-	소로 3-마	• 도로 폭원 및 시설 결정 - 폭원: 6m, 연장: 34m	• 현황도로에 따른 도로 신설
-	소로 3-바	• 도로 폭원 및 시설 결정 - 폭원: 6m, 연장: 33m	• 현황도로에 따른 도로 신설

※ ()는 지구단위계획구역 내의 연장임

나. 공간시설

1) 공원

가) 공원 결정조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	A	남태령 어린이공원	어린이공원	서초구 방배동 2956-4 일대	1,641.0	-	1,641.0		
신설	B	방배동 마을마당 소공원	소공원	서초구 방배동 2732-4 일대	-	증) 280.0	280.0		

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	공 원 명	변 경 내 용	변 경 사 유
B	방배동 마을마당소공원	• 공원 규모 및 시설 결정 - 면적: 280㎡	• 기 설치된 공원시설에 대한 도시계획시설 결정

나) 공원 세부조서

구분	위치	지번	지목	공부상면적(㎡)	편입면적(㎡)
남태령 어린이공원	방배동	2956-4	공	1,328	1,328
	방배동	2956-11	대	10.0	10.0
	방배동	2732-42	대	303.0	303.0
	계			1,641.0	1,641.0
방배동 마을마당 소공원	방배동	2732-4	대	280.0	280.0
	계			280.0	280.0
	합계			1,921.0	1,921.0

③ 획지에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

가. 개발규모 및 공동개발 기준

- 「개화동 등 GB해제 집단취락 지구단위계획 수립기준 마련(서울특별시)」에 따라 필지단위(단독) 개발을 원칙으로 하여 지역적 특성과 계획목표를 실현하도록 함
- 양호한 주거환경을 유지하기 위하여 소유자 및 필지의 형상 등 현황을 고려하여 인접한 필지와 공동개발 지정, 공동개발 권장으로 계획하여 일단의 대지로 하여 건축물을 건축하도록 권장함
- 단, 개발 관련 인허가를 통한 필지분할 시 자치구 도시계획위원회 심의를 득하여야 함
- 획지선은 지적 경계 및 도시계획시설 선형을 기준으로 하여 설정

적용대상	개발규모	세부기준
필지단위 (단독)	-	- 공동개발 지정 : 동일소유자 - 공동개발 권장 : 필지의 형상 및 건축물 현황 등
자율적 공동개발	가구 내 4필지 이내	- 공동개발시 가구(블록) 내에서만 가능 - 인접한 필지가 부정형, 과소필지가 되지않도록 함 - 세장비가 1:3 이상일 경우 자율적 공동개발 불허

나. 세대수 및 가구수 기준

- 양호한 주거환경 유지 및 현황 여건과 지역적 특성을 고려하여 주거용 세대수(가구수) 제한
- 세대수 및 가구수는 4세대 이하로 하나, 면적 400㎡ 이상의 대지의 경우 구 도시·건축공동위원회 심의를 통해 6세대 이하까지 완화 가능

다. 가구 및 획지

1) 가구 및 획지 결정조서

가구 번호	면적 (㎡)	획지		비고
		위치	면적(㎡)	
계	61,818.0		61,818.0	
F1-1	2,492.0	방배동 2739번지 일대	2,492.0	2739, 2739-1, 2739-3, 2739-4, 2751-3, 2751-4, 2751-5, 2751-6
F1-2	2,498.0	방배동 2739-5번지 일대	2,498.0	2739-5, 2739-6, 2739-7, 2739-8, 2739-9, 2739-10, 2739-11, 2739-12
F1-3	2,498.0	방배동 2739-13번지 일대	2,498.0	2739-13, 2739-14, 2739-15, 2739-16, 2739-17, 2739-18, 2739-19, 2741-5
F1-4	2,479.0	방배동 2736-4번지 일대	2,479.0	2736-4, 2736-5, 2736-7, 2736-8, 2736-9, 2736-10, 2944-1, 2970-1
F1-5	959.0	방배동 2736번지 일대	959.0	2736, 2736-1, 2736-2
F2-1	1,870.0	방배동 2732-10번지 일대	1,870.0	2732-10, 2732-11, 2732-12, 2732-13, 2732-14, 2732-15,
F2-2	2,761.0	방배동 2736-11번지 일대	2,761.0	2736-11, 2736-12, 2736-13, 2736-14, 2736-15, 2736-16, 2736-17, 2736-18, 2736-19
F2-3	1,450.0	방배동 2732-5번지 일대	1,450.0	2732-5, 2732-6, 2732-7, 2732-8, 2732-9

가구 번호	면적 (㎡)	획지		비고
		위치	면적(㎡)	
F2-4	3,090.0	방배동 2732-22번지 일대	3,090.0	2732-22, 2732-23, 2732-24, 2732-25, 2736-21, 2736-22, 2736-23, 2736-24, 2736-25, 2736-26
F2-5	1,215.0	방배동 2732번지 일대	1,215.0	2732, 2732-1, 2732-2, 2732-3
F2-6	3,640.0	방배동 2732-28번지 일대	3,640.0	2732-28, 2732-29, 2732-30, 2732-31, 2732-32, 2732-33, 2732-34, 2732-35, 2732-36, 2732-37, 2732-38, 2732-39 2956-6
F2-7	1,228.0	방배동 2732-41번지 일대	1,228.0	2732-41, 2732-43, 2732-44, 2732-45
F3-1	2,642.0	방배동 2752번지 일대	2,642.0	2752, 2752-3, 2752-4, 2754-7, 2754-8, 2754-9, 2754-11, 2754-12, 2754-13
F3-2	1,962.0	방배동 2754-1번지 일대	1,962.0	2754-1, 2754-3, 2754-4, 2762-9, 2762-10, 2762-13, 2762-14
F3-3	1,509.0	방배동 2762-4번지 일대	1,509.0	2762-4, 2762-5, 2762-6, 2762-7, 2762-8, 2969-3
F3-4	966.0	방배동 2762번지 일대	966.0	2762, 2762-1, 2762-2, 2877-12, 2956-12, 2969-1
F4-1	1,437.0	방배동 2761-1번지 일대	1,437.0	2761-1, 2761-2, 2761-7, 2761-8, 2761-10
F4-2	1,126.0	방배동 2755-3번지 일대	1,126.0	2755-3, 2757-1, 2767, 2957
F4-3	2,407.0	방배동 2757번지 일대	2,407.0	2757, 2757-6, 2761-13, 2762-16, 2762-17, 2762-19, 2762-20, 2762-21, 2956-20
F4-4	2,463.0	방배동 2760번지 일대	2,463.0	2760, 2762-22, 2762-23, 2762-24, 2766-5, 2766-6, 2877-18
F4-5	2,393.0	방배동 2877-6번지 일대	2,393.0	2877-6, 2877-7, 2877-8, 2877-9, 2877-13, 2877-14, 2877-15, 2877-16
F5-1	2,486.0	방배동 2755-15번지 일대	2,486.0	2755-15, 2755-16, 2755-18, 2757-2, 2757-5, 2877-38, 2956-31, 2956-32
F5-2	2,426.0	방배동 2877-40번지 일대	2,426.0	2877-40, 2877-41, 2877-44, 2877-45, 2877-46, 2898-1, 2898-4, 2898-5
F5-3	2,566.0	방배동 2877-29번지 일대	2,566.0	2877-29, 2877-30, 2877-31, 2877-32, 2877-33, 2877-34, 2877-35, 2877-36, 2956-29
F5-4	2,485.0	방배동 2877-47번지 일대	2,485.0	2877-47, 2877-48, 2877-49, 2877-50, 2877-51, 2877-52, 2877-53, 2905-3

가구 번호	면적 (㎡)	획지		비고
		위치	면적(㎡)	
F5-5	2,488.0	방배동 2877-21번지 일대	2,488.0	2877-21, 2877-22, 2877-23, 2877-24 2877-25, 2877-26, 2877-27, 2877-28
F5-6	2,422.0	방배동 2877-54번지 일대	2,422.0	2877-54, 2877-55, 2877-57, 2905-4, 2906-1, 2906-5, 2908-10, 2956-44, 2956-47
F6-1	1,988.0	방배동 2877번지 일대	1,988.0	2877, 2877-1, 2877-2, 2877-3, 2877-4, 2877-5
F6-2	1,872.0	방배동 2908-2번지 일대	1,872.0	2908-2, 2908-3, 2908-4, 2908-5, 2908-6, 2956-5

2) 공동개발 조서

도면번호	위치	대지면적(㎡)	공동개발 면적(㎡)	비고
F2-6	2732-35	297.0	314.0	• 공동개발 지정 : 영세필지
	2956-6	17.0		
F3-3	2762-6	266.0	267.0	• 공동개발 지정 : 영세필지
	2969-3	1.0		
F3-4	2762-1	13.0	390.0	• 공동개발 지정 : 영세필지, 부정형필지 (서초구 : 마을회관)
	2877-12	265.0		
	2956-12	107.0		
	2969-1	5.0		
F4-3	2762-19	196.0	303.0	• 공동개발 지정 : 부정형필지
	2956-20	107.0		
F5-3	2877-36	297.0	315.0	• 공동개발 지정 : 영세필지
	2956-29	18.0		
F5-6	2877-54	298.0	299.0	• 공동개발 권장 : 영세필지, 현 사용형태 반영
	2956-44	1.0		

④ 건축물 등에 관한 사항

1. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이·배치·외관·형태에 관한 결정조서

가. 건축물의 용도

구 분		계획내용		비고
불허용도	a	지하층	• 주거용도	도면참조
권장용도	b	전층	• 「건축법 시행령 별표1」 제1호의 단독주택(다가구주택 제외)	
허용용도	c2	전층	• 제1종전용주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물 용도	

※ 건축물의 용도계획 변경 필요시, 서울시 관련부서와 협의하여 절차 진행

■ 건축물의 용도 결정사유서

구 분		결정사유
불허용도	a	• 현황여건 및 마을 운영형태를 반영한 지하층 주거용도 불허
권장용도	b	• 단독주택 위주의 기존 주거지역 조성
허용용도	c2	• 정온한 주거환경 유지

나. 건폐율

구 분	계획내용	비 고
건폐율	50% 이하	도면 참조
건폐율 완화	• 전면조경 설치 시 건폐율 60% 이하 단, 전면조경은 아래 조건을 모두 만족하고, 구 도시건축공동위원회 심의를 통하여 결정 - 조건1] 〈지정수목〉 교목 3주, 관목 12주이상 필수식재 - 조건2] 건축한계선으로부터 2m 이상 폭의 조경영역(출입구 제외)을 전면도로와 면한 벽면의 길이만큼 전면조경으로 설치 - 조건3] 전면조경을 포함하여 대지면적 15% 이상(출입구 제외)의 조경영역 설치 ※ 조건1] 〈지정수목〉 및 조성방식은 본 지구단위계획 시행지침과 「서초구 집단취락지역 지구단위계획구역 건축디자인 가이드라인」 '그린존' 의 '조경설치 기준' 준수 ※ 건폐율 완화를 위한 전면조경은 허용용적률 인센티브 '녹지형 공지' 와 중복 산정 불가	도면 참조

■ 건폐율 결정사유서

결정사유
• 건폐율 : 지역특성에 따라 필지별 공지(마당) 확보를 위한 건폐율 계획 수립 • 건폐율 완화 : 자연과 맞닿은 마을별 특성을 반영한 저층 단독주택 친환경 마을 조성을 위하여 완화계획 수립

다. 용적률

구 분	계획내용			비 고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	
용적률	100% 이하	133% 이하	150% 이하	도면참조

■ 용적률 결정사유서

결정사유
「서울특별시 도시계획조례」 제48조 준용에 따른 용적률 계획 수립

라. 높이

- 높이계획 및 높이규제는 용도지역별 관련 법령 및 건축법, 서울특별시 건축조례에서 정하는 기준을 적용

구 분	계획내용	비 고
최고높이	12m, 3층 이하 (필로티는 층수에 포함)	도면참조 • 경사지 건축물은 「건축법」 제84조, 동법 시행령 제119조에 따라 건축물의 높이 및 층수를 산정하되 3m 이상의 용벽이 설치되는 경우 3m 초과가 되는 부분은 최고높이로 포함

■ 높이 결정사유서

결정사유
• 현황 여건과 지역적 특성에 따라 건축물의 용도, 건폐율과 연계하여 최고높이 제한

- 이 하 여 백 -

마. 건축물의 배치·외관·형태 조서

- 건축물의 배치·외관·형태에 관한 사항 아래의 내용을 준수하되 그 외 사항 및 구체적인 조성방식은 「서초구 집단취락지역 지구단위계획구역 건축디자인 가이드라인」을 준수하고, 해당 관련 규정을 따름

구 분	계획내용		비고
건축한계선	전원마을 전체	• 도로경계선으로부터 1m	도면참조
일조사선	• 건축물의 방향성을 전면도로와 일치		
1층부	• 건축물 전면부는 투수성 포장을 통한 공지(마당) 확보 권장 • 상업용도 건축물은 1층 전면 벽면면적의 50% 이상을 투시벽으로 처리 권장 • 상업용도 건축물의 1층 서터는 투시형 서터 사용을 권장		
외벽	• 상업용도 건축물은 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출하는 것을 지양 • 외벽재료는 서울색 중 「자연녹지경관 권장색채」 사용, 자연재료의 조합, 채광창, 발코니 등을 통한 입체적인 경관계획을 하되 과도한 장식 구조물 등의 설치 지양		
담장 및 옹벽	• 마을 내부 담장 미설치 및 식재형 담장 권장(도로 전면부) • 담장설치 시 높이 1.5m 이하로 설치 • 경사대지의 옹벽과 담장은 높이 합이 최대 4m 이하로 조성 권장 • 옹벽과 담장의 재료는 구분하여 단일벽면의 넓이를 줄이는 방향으로 계획 • 옹벽은 가급적 자연석 쌓기로 조성하여 친화적인 가로 분위기가 형성되고, 덩굴성 식물, 지피식물, 초화류 등의 식생이 가능하도록 조성 • 기준층 바닥높이는 전면도로와 20cm 이내로 하고, 기준층의 과도한 절·성토 금지를 위해 옹벽 높이는 바닥의 1/2 넘지 않도록 함 • 그 외 세부 설치기준은 관련 규정을 따름		
지붕	• 경사지붕 : 경사비 3/10 ~ 7/10 이내, 지붕면적의 70% 이상 설치 시 인정, 지붕 일체형 BIPV 설치 • 평지붕 설치 시 조경면적의 50% 이상 옥상조경 필수 설치 • 옥상부 설비시설 및 물탱크 등이 노출되지 않도록 차폐할 수 있는 시설 설치		

－ 이 하 여 백 －

⑤ 기타사항에 관한 결정

1. 인센티브에 관한 결정조서

가. 허용용적률 인센티브 항목 설정 및 적용

유형	항목	세 분	세부계획기준	비 고
계획 유도	친환경 마을	녹지형 공지구1)	기준용적률×(제공면적/ 대지면적)×α이내	- 자연지반확보시 : α=1.0 - 그 외(임체녹지포함) : α=0.5
	서울형 저층 주거지	「서초구 집단취락지역 지구단위계획구역 건축디자인 가이드라인」 허용용적률 인센티브 체크리스트주2)	-	- 체크리스트 권장 5개 준수시 14% - 체크리스트 권장 6개 준수시 16% - 체크리스트 권장 7개 준수시 18% - 체크리스트 권장 8개 준수시 20%
중점주3	대지내 공지	건축한계선	기준용적률× (제공면적/ 대지면적)	-
	건축물 용도	권장용도	기준용적률× (권장용도 지상층 연면적 / 지상층 총 연면적)×0.1	지상층 연면적의 50% 이상 권장용도 설치 시 인센티브 부여하며 연면적 산정은 건축법에 따름

- 주1) 건축한계선 후퇴면적을 제외한 건축물 전면 혹은 입체녹지 및 옥상녹화 형태로 조경 설치 시 '조성면적/대지면적' 비율에 따라 허용용적률 인센티브 산정
 주2) 체크리스트 권장 10개 항목 중 최소 5개 항목 이행시 허용용적률 인센티브 부여 및 체크리스트 권장 항목 중 필지별 건축계획 수립 시 이행이 어려운 항목에
 대하여 대체 가능한 계획으로 대안 마련 시 구 도시·건축공동위원회 심의를 통해 완화 여부 검토
 주3) 총허용용적률 중 중점 허용용적률 인센티브항목으로 확보되는 허용용적률은 10% 이내로 함

나. 상한용적률 인센티브 항목 설정 및 적용

■ 상한용적률 인센티브 계획기준

(1) 공공시설등 제공 시 인센티브

- ① 공공시설 등을 제공(기부채납)하는 경우 인센티브 산정기준은 「서울특별시 지구단위계획
수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」, 「서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제7조」 및
「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」을 따름

(2) 친환경 항목 적용 시 상한용적률 인센티브

① 적용대상

- 본 지구단위계획구역 내에서 서울시 녹색건축물설계기준에서 정한 친환경건축물 의무 인
증 기준을 초과 획득한 건축물

② 적용산식

- 허용용적률 × (1 + 0.7 × (Σ친환경 건축물 인증 완화비율(B)))

※ 서울시 녹색건축물설계기준 및 관계 법령 개정시 의무기준 및 요율은 변경된 규정에 따름

③ 완화범위

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」에서 정하고 있는 해당 용도지역별 용적률의
최대한도의 1.2배 이내

친환경 건축물 인증 완화비율(B)

※ ① 및 ② 항목은 중복 적용불가

① ~ ③ 항목 중복 적용시 완화비율은 최대 15% 적용($0.7 \times (\Sigma ① \sim ③) \geq 15\% \rightarrow 15\%$ 적용)

④ 장수명주택인증은 관련 조례 개정후 시행

① ZEB 인증

ZEB등급	ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5
완화비율	15%	14%	13%	12%	11%

※ 건축물에너지효율등급인증 1++ 획득하고,
에너지자립율이 20%미만인 경우 완화비율 : 10%

② 녹색건축 및 건축물에너지 효율 인증

에너지효율인증 녹색건축인증	최우수 (그린1등급)	우수 (그린2등급)
1+등급	9%	6%
1 등급	6%	3%

③ 재활용 건축자재 사용

재활용 건축자재 사용량의 용적비율	15%이상	20%이상	25%이상
완화비율	5%	10%	15%

④ 장수명주택인증

장수명주택 인증등급	최우수	우수
완화비율	15%	10%

※ 친환경 항목 상한용적률 인센티브 관련 기타 운영기준은 「서울특별시 지구단위계획 수립기준관리운영기준 및 매뉴얼」을 따름

2. 대지 내 공지 및 통로 등에 관한 결정조서

구 분	위 치	계획내용	비 고
전면공지	• 건축한계선 내 공지	• 마을 내 도로 확폭으로 보행 및 차량통행이 가능하도록 조성 - 도로경계선으로부터 1m	도면참조

- 이 하 여 백 -

3. 경관 및 환경친화요소에 관한 결정

- 경관 및 환경친화요소에 관한 사항은 아래의 내용을 준수하되 그 외 사항 및 구체적인 조성방식은 「서초구 집단취락지역 지구단위계획구역 건축디자인 가이드라인」 준수하고, 해당 관련 규정을 따름

구 분	계획내용	비 고
옥상녹화	• 「서울시 옥상녹화 조성기법(2017)」에 의하여 설치토록 권장	-
벽면녹화	• 「서울시 도시구조물 벽면녹화 활성화」 기법에 의하여 설치토록 권장	-
녹색 주차장	• 「서울시 녹색주차장 활성화 계획」에 따라 녹색주차장 설치를 권장	-
빗물 이용시설	• 「서울특별시 빗물저수조 설치 및 관리기준」, 「서울특별시 빗물저수조 설치지침」에 따름	-
생태면적률	• 「서울시 도시계획조례 시행규칙」, 「서울특별시 생태면적률 운영지침」 등 관련 법령·기준 적용	-
신재생 에너지 시설 도입	• 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진 법령」 및 「신재생에너지 설비의 지원·설치·관리에 관한 기준(산업자원부 고시 제 2007-52호)」에 적합하게 시설을 설치토록 권장	-
옥외광고물	• 서울시 옥외광고물 가이드라인에 따른 간판디자인 가이드북 - 건축유형별 간판 적용 - 저층형 건물 가이드라인을 준용 • 1층에만 설치가능(4M 이하), -2개 유형 설치가능 • 입면계획 시 옥외광고물 설치 위치를 함께 계획 • 보도와 접한 담장 및 옹벽, 외벽면에 적절한 조도의 조명 설치	-
경관조명	• 야간 주출입구 위치 파악할 수 있는 조명 설치 • 조명계획 시 주변을 고려한 조도, 휘도, 색채계획 권장 • 에너지소비가 적은 LED조명 적극활용	-
수해 방재대책	• 주차장, 출입구를 제외한 1층 창문이나 문 설치시 지표면에서 +200mm의 방수턱 설치, 지하주차장 출입구 차수판 설치 • 1층 바닥 레벨이 지표면 보다 낮거나 같을 시 출입문에 차수판 설치	-

⑥ 지구단위계획 운용에 관한 결정

1. 기존건축물에 대한 지구단위계획 적용

- 기존 건축물의 신축, 증축, 개축, 재축, 대수선, 이전, 용도변경 및 리모델링으로 건축허가(사업계획 승인) 등이 처리되는 경우 등에 관한 본 지구단위계획 적용은 다음과 같다.

1. 지구단위계획 내용에 부합하지 않는 기존 건축물을 증축하는 경우, 기존 건축물의 철거 또는 증축되는 연면적이 기존 건축물 연면적의 50%를 초과하거나 증축면적이 500㎡를 초과하는 경우에는 해당 건축물을 신축과 동일하다고 보고 본 지구단위계획 및 시행지침을 적용하여야 한다. 다만, 기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적이 기존 건축물 연면적의 50% 이내로서 500㎡ 이내인 경우에는 구 도시건축공동위원회의 자문을 거쳐 완화여부를 결정토록 하되, 증축되는 면적이 50㎡ 이내인 경우 구 도시건축공동위원회의 자문을 생략할 수 있다. (기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적은 동별 및 누계로 산정한다.)
2. 기존 건축물의 개축 및 재축의 경우에는 개축 및 재축하는 당해 부분, 이전의 경우에는 이전하는 부분에 대하여 본 지구단위계획 및 시행지침을 적용하여야 한다.
3. 기존 건축물에 대한 대수선의 경우에는 본 지구단위계획 및 시행지침 중 건축물의 형태에 관한 사항을 적용하여야 한다.
4. 용도변경을 하고자 하는 경우 당해 부분의 용도계획은 본 지구단위계획에 적합하여야 한다.
5. 개보수(리모델링)의 경우 위 규정에도 불구하고 구 도시건축공동위원회의 자문에서 본 지구단위계획 및 운영지침의 일부 또는 전부의 적용여부를 결정한다.

2. 지구단위계획으로 정하는 경미한 사항

- 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 입안) 제4항, 「서울특별시 도시계획조례」 제19조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등) 등의 규정에 의한다.
- 「서초구 집단취락지역 지구단위계획구역 건축디자인 가이드라인」은 구 도시·건축공동위원회 심의를 통해 변경할 수 있다.
- ※ 향후 관련지침 및 법령이 제정·개정 또는 변경될 경우 제정·개정 또는 변경된 지침 및 법령을 적용함

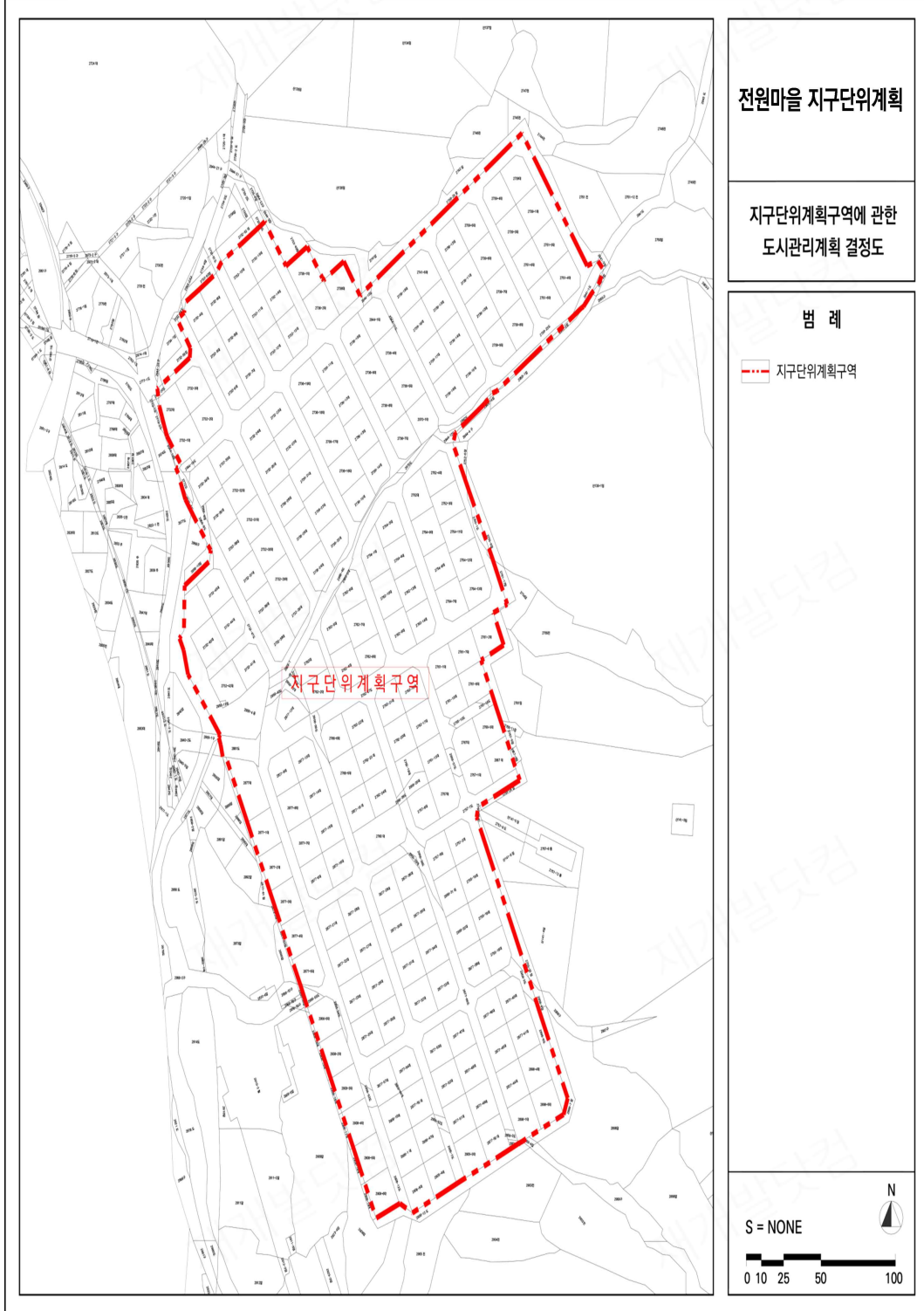
III. 관계도면 : 생략(열람장소에 비치된 도면과 같음)

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

IV. 관계도서는 서울특별시 도시관리과(☎ 02-2133-8385) 및 서초구 도시계획과(☎ 02-2155-6781)에 관계도면을 비치하고 있습니다.

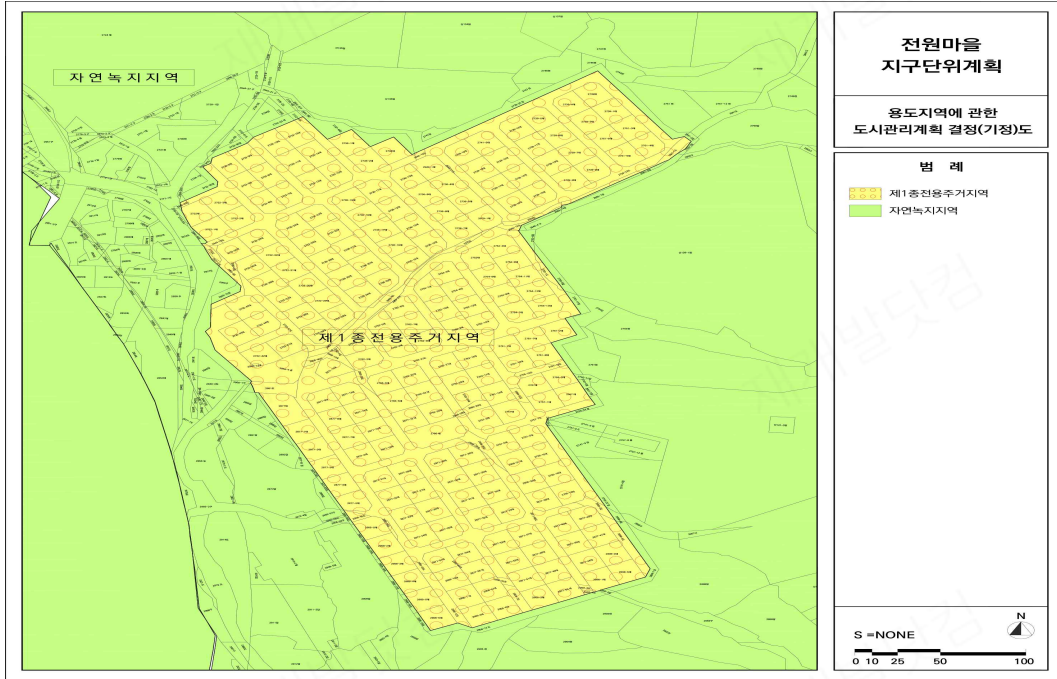
- ※ 고시문 및 지형도면 등은 서울도시계획포털(<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이음(<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

<지구단위계획 결정도>

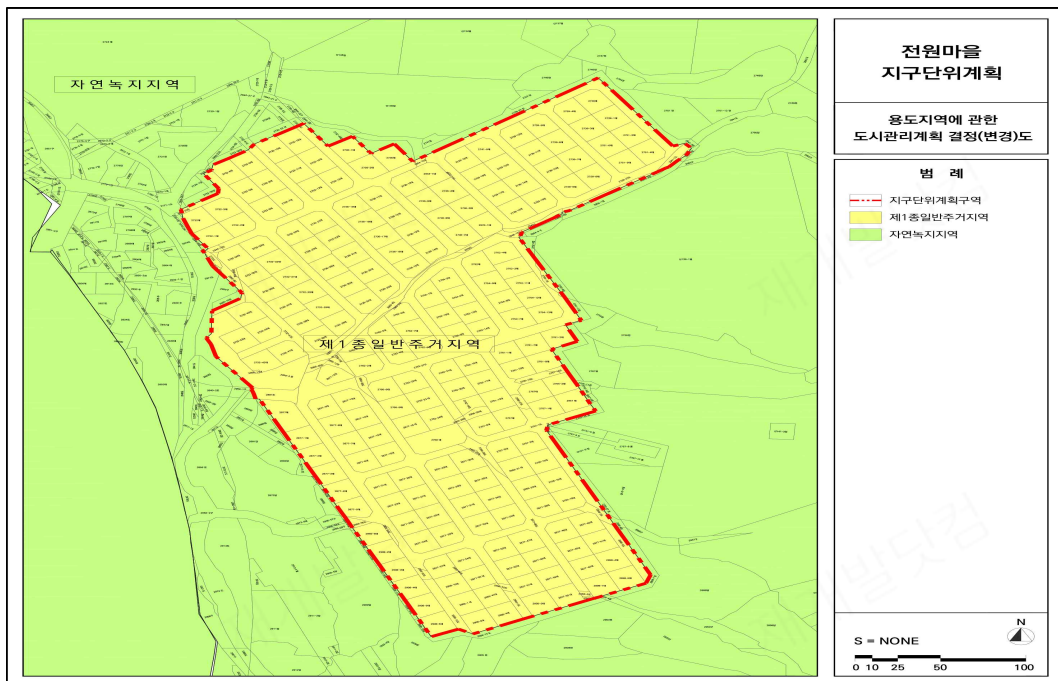


<용도지역에 관한 결정도>

■ 용도지역에 관한 도시관리계획 결정(기정)도

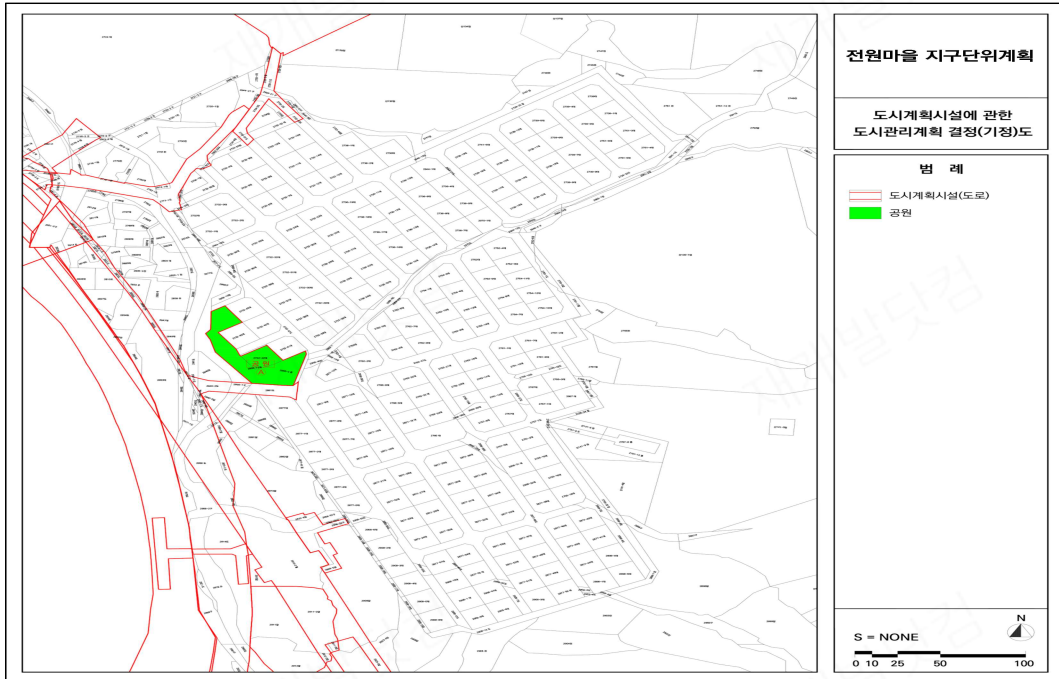


■ 용도지역에 관한 도시관리계획 결정(변경)도

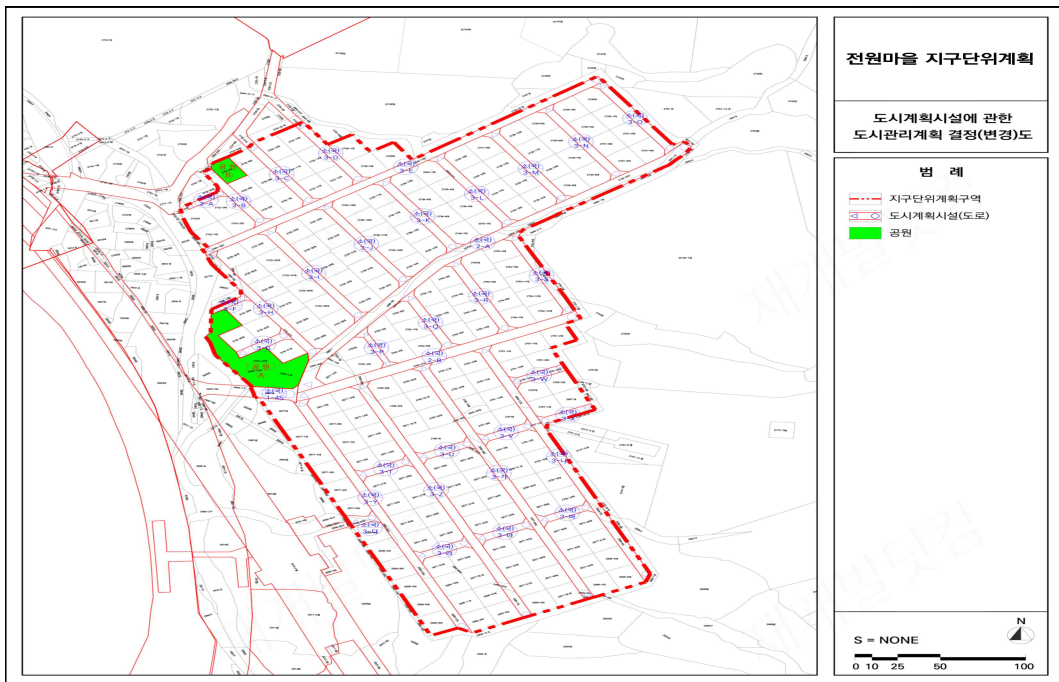


<도시계획시설에 관한 결정도>

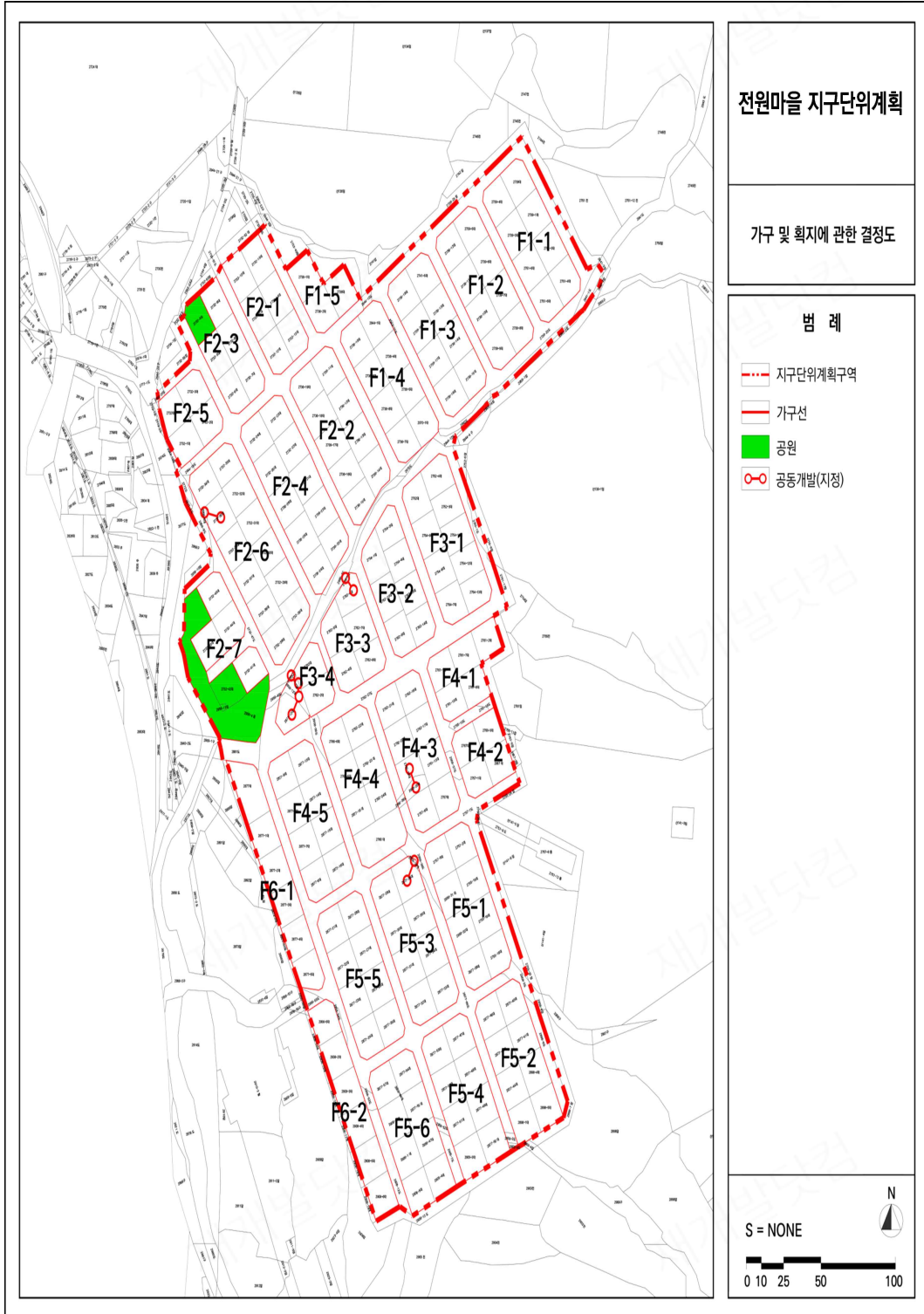
■ 도시계획시설에 관한 도시관리계획 결정(기정)도



■ 도시계획시설에 관한 도시관리계획 결정(변경)도



<가구 및 획지에 관한 결정도>



<획지 및 건축물에 관한 결정도>

