

2020 - 399

()

방배동 874-5번지 일원(내방역 일대)에 대하여 2020년 제6차 서울특별시 도시·건축공동위원회 (2020.5.13.) 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조 규정에 의거 도시관리계획(내방역 일대 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 신규 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 의거 지형도면을 고시합니다.

2020년 9월 24일
서울특별시장

I. 결정취지

- 방배지구중심으로, 서리폴터널 개통에 따른 도시여건 변화를 수용하고, 근린·상업·문화 복합 기능 중심지로 육성하기 위하여 도시관리계획(내방역 일대 지구단위계획)을 신규 수립하고자 함.

II. 도시관리계획 결정조서

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

■ 지구단위계획구역에 관한 결정조서

구 분	도면표시 번호	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경후	
신설	①	내방역 일대 지구단위계획구역	서초구 방배동 874-5번지 일원	-	증)212,856.4	212,856.4	-

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

도면표시 번호	구 역 명	결 정 내 용	변 경 사 유
①	내방역 일대 지구단위계획구역	신규지정 : 증) 212,856.4㎡	서리폴터널 개통 등 여건변화에 따른 체계적이고 계획적인 도시관리를 위해 지구단위계획구역으로 지정

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구에 관한 결정조서

1) 용도지역 : 변경 없음

■ 용도지역에 관한 결정조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
총 계		212,856.4	—	212,856.4	100.0	
주거 지역	소 계	212,856.4	—	212,856.4	100.0	
	제1종일반주거지역	1,281.7	—	1,281.7	0.6	
	제2종일반주거지역 (7층 이하)	20,128.3	—	20,128.3	9.5	
	제2종일반주거지역	65,991.1	—	65,991.1	31.0	
	제3종일반주거지역	125,455.3	—	125,455.3	58.9	

2) 용도지구 : 해당 없음

나. 도시기반시설에 관한 결정조서

1) 도로 : 변경

■ 도로 총괄표

유별	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	42 (4)	10,634 (7,310)	108,674 (87,584)	—	—	—	7 (1)	3,125 (3,478)	6,071 (3,478)	35 (3)	7,509 (4,455)	102,603 (84,106)
광로	(1)	(4,150)	(80,310)	—	—	—	—	—	—	(1)	(4,150)	(80,310)
대로	(1)	(2,855)	(3,478)	—	—	—	(1)	(2,855)	(3,478)	—	—	—
중로	4 (2)	361 (305)	4,656 (3,796)	—	—	—	2	56	860	(2)	(305)	(3,796)
소로	36	3,268	20,230	—	—	—	4	214	1,733	32	3,054	18,497

* ()는 지구단위계획구역 내 도로이며, 이수 토지구획정리사업지구 내 소로 노선번호 부여

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	광로	3	64	40	주간선 도로	4,150	서초동 (84호광장)	사당동	일반 도로	1978.6.15 (건고제145호)	서초 대로
기정	대로	2	34	30	보조간선 도로	2,855	이수교 대1-21	방배동 광-19	일반 도로	1971.4.7 (건고제198호)	방배로
기정	중로	3	1	12	일반 도로	95	방배동 891-24	방배동 141-32	국지 도로	2012.7.26. (서고제2012-193호)	-
기정	중로	3	2	12	일반 도로	210	방배동 892-23	방배동 141-40	국지 도로	2012.7.26. (서고제2012-193호)	-
신설	중로	2	1	15	보조간선 도로	41	방배동 864-21	방배동 864-26	일반 도로	-	도구로
신설	중로	2	2	15	보조간선 도로	15	방배동 868-20	방배동 868-28	일반 도로	-	방배 중앙로
신설	소로	2	1	8	국지 도로	62	방배동 851-18	방배동 851-1	일반 도로	-	-
신설	소로	3	1	6	국지 도로	137	방배동 850-34	방배동 850-1	일반 도로	-	-
신설	소로	3	2	6	국지 도로	125	방배동 876-41	방배동 875-1	일반 도로	-	-
신설	소로	3	3	6	국지 도로	136	방배동 876-21	방배동 876-1	일반 도로	-	-
신설	소로	3	4	6	국지 도로	142	방배동 877-13	방배동 877-1	일반 도로	-	-
신설	소로	3	6	6	국지 도로	119	방배동 880-8	방배동 880-1	일반 도로	-	-
신설	소로	3	7	6	국지 도로	46	방배동 880-19	방배동 879-9	일반 도로	-	-
신설	소로	3	8	6	국지 도로	45	방배동 882-4	방배동 882-1	일반 도로	-	-
신설	소로	3	9	6	국지 도로	28	방배동 894-20	방배동 874-18	일반 도로	-	-
신설	소로	3	10	6	국지 도로	25	방배동 859-16	방배동 895-17	일반 도로	-	-
신설	소로	3	11	6	국지 도로	93	방배동 895-21	방배동 895-1	일반 도로	-	-
신설	소로	3	12	6	국지 도로	93	방배동 895-11	방배동 896-16	일반 도로	-	-
신설	소로	3	13	6	국지 도로	127	방배동 899-1	방배동 897-1	일반 도로	-	-
신설	소로	3	14	6	국지 도로	37	방배동 899-18	방배동 899-6	일반 도로	-	-
신설	소로	2	2	8	국지 도로	36	방배동 901-3	방배동 901-2	일반 도로	-	-
신설	소로	2	3	8	국지 도로	52	방배동 925-3	방배동 925-1	일반 도로	-	-
신설	소로	3	15	6	국지 도로	51	방배동 935-40	방배동 935-27	일반 도로	-	-
신설	소로	3	16	6	국지 도로	260	방배동 935-20	방배동 937-22	일반 도로	-	-
신설	소로	3	17	6	국지 도로	119	방배동 938-26	방배동 938-5	일반 도로	-	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
신설	소로	3	18	6	국지 도로	132	방배동 939-20	방배동 939-1	일반 도로	-	-
신설	소로	3	19	6	국지 도로	180	방배동 937-33	방배동 939-20	일반 도로	-	-
신설	소로	3	20	6	국지 도로	263	방배동 874-7	방배동 852-1	일반 도로	-	-
신설	소로	3	21	6	국지 도로	53	방배동 852-16	방배동 852-15	일반 도로	-	-
신설	소로	2	4	8	국지 도로	64	방배동 836-10	방배동 852-15	일반 도로	-	-
신설	소로	3	22	6	국지 도로	123	방배동 873-20	방배동 873-1	일반 도로	-	-
신설	소로	3	23	6	국지 도로	114	방배동 872-14	방배동 872-1	일반 도로	-	-
신설	소로	3	24	6	국지 도로	108	방배동 872-3	방배동 873-1	일반 도로	-	-
신설	소로	3	25	6	국지 도로	113	방배동 871-6	방배동 871-1	일반 도로	-	-
신설	소로	3	26	6	국지 도로	31	방배동 871-13	방배동 871-1	일반 도로	-	-
신설	소로	3	29	6	국지 도로	47	방배동 868-10	방배동 868-1	일반 도로	-	-
신설	소로	3	33	6	국지 도로	53	방배동 864-19	방배동 864-13	일반 도로	-	-
신설	소로	3	34	6	국지 도로	44	방배동 866-29	방배동 866-26	일반 도로	-	-
신설	소로	3	35	4	국지 도로	86	방배동 951-11	방배동 951-17	일반 도로	-	-
신설	소로	3	36	6	국지 도로	77	방배동 951-31	방배동 951-8	일반 도로	-	-
신설	소로	3	37	6	국지 도로	23	방배동 424-27	방배동 424-25	일반 도로	-	-
신설	소로	3	38	6	국지 도로	24	방배동 938-24	방배동 938-23	일반 도로	-	-

■ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	중로2-1	중로 2개 노선, 소로 36개 노선 신설	이수 토지구획정리사업 시 미결정된 도로의 효율적 관리를 위한 노선번호 부여
	중로2-2		
	소로2-1		
	소로3-1~38		

2) 철도 : 변경 없음

■ 철도 결정조서

구 분	시설명	시설의 세분	위 치	폭 (m)	연장(m)	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	철도	도시철도	서초구 방배동 874번지 일대	22~27	165	6,187	1993.3.24. (서고 제77호)	-

3) 공원 : 변경 없음

■ 공원 결정조서

구 분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	너른골 공원	기타 공원시설	서초구 방배동 144-18번지 외 1필지	1,216	-	1,216	1980.10.13. (건고 제299호)	

4) 공공청사 : 변경 없음

■ 공공청사 결정조서

구 분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	공공 청사	세무서	서초구 방배동 874-4번지	2,107.2	-	2,107.2	2014.7.10. (서초구고시 제2014-88호)	-

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

■ 최대개발규모 결정조서

구 분	간 선 부	이 면 부	비 고
최대개발규모	3,000㎡ 이하	1,000㎡ 이하	-

* 기존 대지규모가 최대개발규모를 초과하는 경우 제외

■ 가구 결정조서

도면 표시	가구 번호	가 구		비 고
		위 치	면 적 (㎡)	
2	SR1	서초구 방배동 866-27 일대	1,750.6	도심기능지원지역
	SR2	서초구 방배동 864-18 일대	2,501.2	도심기능지원지역
	SR3	서초구 방배동 951-3 일대	2,984.6	도심기능지원지역
	SR4	서초구 방배동 951-16 일대	4,317.5	도심기능지원지역
	SR5	서초구 방배동 867-30 일대	1,030.4	도심기능지원지역
	SR6	서초구 방배동 867-33 일대	564.8	도심기능지원지역
	SR7	서초구 방배동 868-11 일대	578.3	도심기능지원지역
	SR8	서초구 방배동 868-13 일대	3,419.3	도심기능지원지역
	SR9	서초구 방배동 869-9 일대	1,095.6	도심기능지원지역
	SR10	서초구 방배동 871-9 일대	3,590.3	도심기능지원지역
	SR11	서초구 방배동 332-7 일대	7,621.0	도심기능지원지역
	SR12	서초구 방배동 937-1 일대	2,089.8	도심기능지원지역
	SR13	서초구 방배동 936-12 일대	5,495.8	역세권활성화지역
	SR14	서초구 방배동 935-34 일대	2,476.5	도심기능지원지역
	SR15	서초구 방배동 874-8 일대	888.8	역세권활성화지역
	SR16	서초구 방배동 852-22 일대	6,899.5	도심기능지원지역
	SR17	서초구 방배동 851-5 일대	7,414.5	도심기능지원지역
	SR18	서초구 방배동 875-1 일대	2,145.3	역세권활성화지역
	SR19	서초구 방배동 897-1 일대	4,912.2	도심기능지원지역
	SR20	서초구 방배동 877-12 일대	2,089.8	도심기능지원지역
	SR21	서초구 방배동 895-19 일대	2,259.4	도심기능지원지역
	SR22	서초구 방배동 894-5 일대	2,476.5	도심기능지원지역
	SR23	서초구 방배동 880-12 일대	4,398.8	도심기능지원지역
3	GR1	서초구 방배동 867-23 일대	3,291.5	생활커뮤니티지역
	GR2	서초구 방배동 867-18 일대	1,742.5	생활커뮤니티지역
	GR3	서초구 방배동 868-2 일대	1,648.2	생활커뮤니티지역
	GR4	서초구 방배동 873-27 일대	7,274.7	생활커뮤니티지역
	GR5	서초구 방배동 939-21 일대	7,009.2	생활커뮤니티지역
	GR6	서초구 방배동 937-33 일대	2,774.2	생활커뮤니티지역
	GR7	서초구 방배동 876-32 일대	4,785.6	생활커뮤니티지역
	GR8	서초구 방배동 895-10 일대	1,081.6	생활커뮤니티지역

나. 건축물에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도

■ 건축물 불허용도 결정조서

구 분	도면 번호	불 허 용 도
간선부	A	• 해당 필지의 용도지역에서 불허하는 시설 입지 불가 • 해당 필지의 용도지역에서 허용하는 시설 중 다음 시설은 건축 불가 - 「건축법 시행령」 [별표1]에 따른 제2종 근린생활시설 중 총포판매소, 옥외철탑골프연습장 - 「건축법 시행령」 [별표1]에 따른 문화 및 집회시설 중 마권 장외 발매소 및 마권 전화투표소 - 「건축법 시행령」 [별표1]에 따른 의료시설 중 정신병원, 격리병원 - 「건축법 시행령」 [별표1]에 따른 운동시설 중 옥외철탑골프연습장 - 「건축법 시행령」 [별표1]에 따른 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설 (주유소 및 액화석유가스 충전소 제외), 자동차 관련시설(주차장 제외), 동물 및 식물 관련 시설, 교정 및 군사 시설 - 「건축법 시행령」 [별표1]에 따른 공동주택(주거복합 제외)
이면부	B	• 해당 필지의 용도지역에서 불허하는 시설 입지 불가 • 해당 필지의 용도지역에서 허용하는 시설 중 다음 시설은 건축 불가 - 「건축법 시행령」 [별표1]에 따른 제2종 근린생활시설 중 총포판매소, 옥외철탑골프연습장 - 「건축법 시행령」 [별표1]에 따른 문화 및 집회시설 중 마권 장외 발매소 및 마권 전화투표소 - 「건축법 시행령」 [별표1]에 따른 의료시설 중 정신병원, 격리병원 - 「건축법 시행령」 [별표1]에 따른 운동시설 중 옥외철탑골프연습장 - 「건축법 시행령」 [별표1]에 따른 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차 관련시설(주차장 제외), 동물 및 식물 관련 시설, 교정 및 군사 시설

- * 「교육환경 보호에 관한 법률」 등 관련법령에 따른 불허용도는 원칙적으로 불허함
- * 공동개발 등에 의해 상이한 용도계획이 적용될 경우에는 해당 불허용도를 동시에 적용함
- * 특별계획(가능)구역은 별도 계획 지침에 따름

■ 건축물 권장용도 결정조서

구 분	도면 번호	권 장 용 도
공동사향 (저층5층 이하)	-	• 「건축법 시행령」 [별표1]에 따른 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장, 집회장 • 「건축법 시행령」 [별표1]에 따른 노유자시설 중 가목 가. 아동관련시설(어린이집, 아동복지시설)
역세권 활성화지역	1	• 「건축법 시행령」 [별표1]에 따른 업무시설(오피스텔 제외)
도심기능 지원지역, 생활커뮤니티 지역	2	• 「건축법 시행령」 [별표1]에 따른 교육시설 중 라, 바목 라. 학원(자동차학원·무도학원 및 정보통신을 활용하여 원격으로 교습하는것은 제외) 바. 도서관

- * 권장용도는 해당 용도의 바닥면적 합계가 전체 연면적(주차장 제외)에 대하여 권장용도 30% 이상 설치 시에 인센티브 부여 (단, 저층부 권장용도 인센티브는 50% 이상인 경우 부여한다.)
- * 특별계획(가능)구역은 별도 계획 지침에 따름

2) 건축물의 용도완화

■ 용도완화 결정조서

구 분	도면 번호	용 도 완 화	비 고
신설	A	- 제3종일반주거지역내 오피스텔을 제외한 업무시설의 면적제한¹⁾ 완화 - 제3종일반주거지역내 문화 및 집회시설의 면적제한²⁾ 완화	-
	B	- 제2종일반주거지역내 업무시설의 면적제한¹⁾ 완화 - 제2종일반주거지역내 문화 및 집회시설의 면적제한³⁾ 완화	-

* 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조 및 같은법 시행령 제46조 제5항에 따른 용도의 완화를 받고자 하는 사항

* 면적제한¹⁾ : 제2·3종일반주거지역 내 업무시설(3,000㎡ 미만) 용도의 바닥면적 제한

* 면적제한²⁾ : 제3종일반주거지역 내 문화 및 집회시설(3,000㎡ 미만) 용도의 바닥면적 제한

* 면적제한³⁾ : 제2종일반주거지역 내 문화 및 집회시설(2,000㎡ 미만) 용도의 바닥면적 제한

■ 용도완화 결정 사유서

구 분	완 화 범 위	완 화 사 유	비 고
권장 용도	- 제2·3종일반주거지역에서 규제하고 있는 업무시설의 면적제한 완화 - 제2·3종일반주거지역에서 규제하고 있는 문화 및 집회시설의 면적제한 완화	서초대로변 및 방배로변 도심기능 지원지역 활성화를 위한 용도완화	-

3) 건축물의 밀도

■ 건폐율 결정조서

구 분	건 폐 율	비 고
제3종일반주거지역	50% 이하	「서울특별시 도시계획 조례」 제54조 준수
제1종일반주거지역 제2종일반주거지역 준주거지역 ¹⁾	60% 이하	

* 준주거지역¹⁾ : 특별계획(가능)구역 세부개발계획 수립 시 별도 적용

■ 용적률 결정조서

구 분	계 획			비 고
	기준용적률	허용용적률 ¹⁾	상한용적률 ²⁾	
제3종일반주거지역 → 준주거지역	250% 이하	350% 이하	400% 이하	• 특별계획(가능)구역 세부개발계획 수립 시 별도 적용
제2종일반주거지역 → 준주거지역	200% 이하	330% 이하	400% 이하	• 특별계획(가능)구역 세부개발계획 수립 시 별도 적용
제3종일반주거지역	250% 이하	250% 이하	법정용적률의 2배 이하	—
제2종일반주거지역	200% 이하	200% 이하	법정용적률의 2배 이하	—
제1종일반주거지역	150% 이하	150% 이하	법정용적률의 2배 이하	—

- * 허용용적률¹⁾ = 기준용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률의 합
 * 상한용적률²⁾ = 산정된 허용용적률 + (허용용적률 × 1.3 × 가중치 × α 토지 + 0.7 × α 건축물) 이하
 - 가중치 = 공공시설 제공부지 허용용적률 ÷ 사업부지 허용용적률
 - α 토지 = 공공시설(토지) 제공면적 ÷ 공공시설(토지) 제공 후 대지면적
 - α 건축물 = 공공시설(건축물환산부지) 제공면적 ÷ 공공시설(토지) 제공 후 대지면적

4) 건축물의 높이에 관한 결정

■ 건축물의 높이 결정조서

구 분	기 준 높 이(m)	최 고 높 이(m)	비 고
제3종일반주거지역	30 이하	35 이하	도시계획시설 (공공청사) 7층 이하
제2종일반주거지역	20 이하	25 이하	—

■ 건축물의 높이완화 항목 및 완화내용

항 목		계 획 내 용
기준높이 완화 ⁵⁾	우수디자인 ¹⁾	• 기준높이 × 0.1
	지하철출입구 연계 ²⁾	• 기준높이 × 0.1
	권장용도 ³⁾	• 기준높이 × (권장용도면적 / 주차장 제외 연면적)
	공개공지 조성 ⁴⁾	• 기준높이 × {(공개공지 면적 - (공개공지 설치의무 면적, 의무대상이 아닌 경우 대지면적의 5%)} / 대지면적 + {기준높이 × (의무면적을 초과하는 공개공지 등 면적의 50% / 대지면적)}
	공공시설 제공 ⁵⁾ (기부채납)	• 기준높이 × (공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 / 공공시설을 제공하기 전 대지면적)

- * 우수디자인¹⁾의 적용은 건축위원회 심의를 통하여 우수디자인 건축물로 선정된 경우에 한하여 적용함
 * 지하철출입구 연계²⁾ : '지하철 연결통로'는 폭 4m 이상을 확보하여야 함
 * 권장용도³⁾ : 권장용도는 바닥면적 합계가 전체 연면적(지하층은 포함, 주차장 등 공용면적 제외)의 30% 이상 되도록 확보하여야 함
 * 공개공지 조성⁴⁾ : '필로티 구조'는 높이 6m 이상을 확보하여야 하며, 서울특별시 건축조례에 따라 설치 면적의 2분의1만 산입함
 * 공공시설 제공⁵⁾ : 기부채납에 따른 높이 완화 산정 시 적용한 제공면적은 상한용적률 산정 시에 중복 적용할 수 없음. 다만, 제공된 부지면적을 용적률 완화(상한용적률) 및 기준높이 완화에 구분하여 적용할 수 있음
 * 기준높이 완화 항목에 따른 인센티브는 용적률 완화와 중복하여 적용치 않음
 * 기준높이 완화⁵⁾ 기준 변경은 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의를 통해 변경하도록 함.

5) 건축물의 배치·형태·색채·건축선 등

■ 건축물의 배치 및 건축선

구 분	적 용 지 역	계 획 내 용	비 고
건축한계선	간선도로변 (서초로, 방배로)	• 도로경계선으로부터 3m 이격 계획	—
	이면도로	• 도로경계선으로부터 1m 이격 계획	—
	특별계획(가능)구역	• 이면도로 전면공지 2m 이격 계획	특별계획구역, 특별계획가능구역 1~6
	존치구역	• 대지경계선으로부터 1m 이격 계획	존치구역

■ 건축물의 형태 및 색채

구 분		계 획 내 용
외관 및 의장	1층부 형태 (규제)	• 전면도로에 접한 지상1층 외벽은 투시율 50%이상 확보
	외벽처리 (규제)	• 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출 제한
전면부 처리	1층 바닥높이 (규제)	• 접한 도로 및 공지와의 높이 차이는 10cm 이하로 조성
	건축선 후퇴부분 처리 (규제)	• 접한 보도 및 도로와 단차가 없게 조성 • 담장이나 기타 유사한 일체의 통행 방해물의 설치금지 • 공공부분 포장패턴 및 재료와 조화를 이루는 포장재료 사용
건축물 부수시설	옥외 광고물 (규제, 권장)	• 광고물은 주변과 조화롭게 설치 • 광고물 조명 권장
	조 명 (권장)	• 장소성, 지역적 특성을 고려한 조명 유도 • 야간조명 설치

다. 기타사항에 관한 결정조서

1) 대지내 공지에 관한 사항

구 분	계 획 내 용	비 고
공개공지	• 공개공지 위치지정이 되어 있는 경우에는 결정도에 표시된 위치에 공개공지 조성 • 공개공지 위치지정이 되어 있지 않은 경우에는 주요보행 결절점 및 전면도로 가각부, 전면도로변에 설치 • 적용기준 : 규제도 위치 준수	서초로 및 방배로 전면부
전면공지	• 간선도로변 - 건축선을 통한 전면공지 확보 - 간선도로변 미관증진 및 보행공간 확보 - 접하는 도로(보도)와 단차를 없애고, 통행이 가능한 구조로 설치 - 주차장, 통행방해물의 설치 금지 - 적용기준 : 건축한계선 3m • 이면도로 및 그 외 대지경계 - 건축선을 통한 전면공지 확보 - 보·차도와 접하는 곳은 단차를 없애고 차량 또는 보행자 통행이 원활한 구조로 설치 - 주차장, 통행방해물 설치 금지 - 적용기준 : 건축한계선 1m ※ 전면공지 내 공공의 교통안전에 위한 시설물 설치 가능	-

2) 차량동선에 관한 사항

구 분	계 획 내 용	비 고
차량출입 불허구간	• 간선가로변 및 교차부의 원활한 차량소통과 가로변 보행활동의 연속성을 위하여 차량출입불허구간 설정	• 특별계획구역 세부개발 계획 수립 시 별도 적용

4. 특별계획(가능)구역에 관한 계획

가. 특별계획구역의 총괄 결정조서

■ 특별계획구역 결정조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)	비 고
신설	특별계획구역	서초구 방배동 875-5번지 일대	5,200.7	분할가능선 지정

■ 특별계획구역 결정 사유서

구 역 명	결 정 사 유
특별계획구역	• 서리풀터널 개통에 따른 강남도심 확장 등의 여건변화를 수용하기 위해 내방역 역세권 주변으로 특화거점 육성 • 방배지구중심 기능 강화 및 방배생활권을 지원하는 업무·상업·근린복합기능 육성 유도 • 서리풀지구단위계획(복합문화단지) 등 지역특화자원과 연계를 통한 문화경쟁력 강화 • 업무·근린생활지원·문화시설 기능 강화의 특별한 관리가 필요한 지역으로 내방역과 연계가 가능한 1개소를 특별계획구역으로 지정

나. 특별계획가능구역의 총괄 결정조서

■ 특별계획가능구역 결정조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)	비 고
신설	특별계획가능구역1	서초구 방배동 872-11번지 일대	5,076.4	분할가능선 지정
신설	특별계획가능구역2	서초구 방배동 874-2번지 일대	3,295.0	
신설	특별계획가능구역3	서초구 방배동 876-19번지 일대	2,670.3	
신설	특별계획가능구역4	서초구 방배동 898-3번지 일대	2,997.9	
신설	특별계획가능구역5	서초구 방배동 899-2번지 일대	1,985.2	
신설	특별계획가능구역6	서초구 방배동 901-1번지 일대	1,932.9	

■ 특별계획가능구역 결정 사유서

구 역 명	결 정 사 유
특별계획가능구역	• 서리풀터널 개통에 따른 강남도심 확장 등의 여건변화를 수용하기 위해 내방역 역세권 주변으로 특화거점 육성 • 방배지구중심 기능 강화 및 방배생활권을 지원하는 업무·상업·근린복합기능 육성 유도 • 서리풀지구단위계획(복합문화단지) 등 지역특화자원과 연계를 통한 문화경쟁력 강화 • 업무·근린생활지원·문화시설 기능 강화의 특별한 관리가 필요한 지역으로 내방역과 연계가 가능한 1개소를 특별계획구역으로 지정

다. 특별계획(가능)구역 계획지침

1) 특별계획구역

■ 구역개요

구 역 명	위 치	면 적(㎡)		비 고
특별계획구역	서초구 방배동 875-5번지 일대	통합시행		-
		분리시행	특계1-1	
			특계1-2	
			5,200.7	
			3,738.2	
			1,462.5	

■ 계획지침 (통합개발 및 분할시행 시)

구 분			특별계획구역 계획지침(안)		비 고
			통 합 개 발	분 할 시 행	
용도지역			•제3종일반주거지역 → 준주거지역 (세부개발계획 결정 시 용도지역 변경)		
면적			•5,200.7㎡	•특계 1-1 : 3,738.2㎡ •특계 1-2 : 1,462.5㎡	
공공기여			•기부채납 순부담 15% 이상		
			※생활권계획 상 지역에 필요한 다양한 공공시설 (임대주택, 문화시설 등)		
용도	권장 용도	전 층	•권장용도 분류표상의 1 •「건축법 시행령」 [별표1]의 운동시설 중 가, 다목 가. 에어로빅장, 볼링장, 놀이형 시설 다. 운동장(구기장, 볼링장, 수영장)		
	불허 용도	전 층	•불허용도 분류표상의 A		
건폐율			•60% 이하		
용적률			•기준 : 250% 이하 / 허용 : 350% 이하 / 상한 : 400% 이하		
높이			•70m 이하	•65m 이하	차등적용
배치			•건축한계선 - 서초로 및 방배로 변 : 도로경계선으로부터 3m - 이면도로 : 도로경계선으로부터 2m		
기 타 사 항	대지내 공지		•이면도로 : 전면공지 2m		
	보행개선		•지하연결통로 설치 등(건물내부 또는 대지내 설치)		
	교통처리계획		•간선도로에서 차량진출입 금지(서초대로, 방배로)		

- * 소유자 형태(동일 소유자)에 따른 분할시행가능선 설정
- * 분할시행 시 통합개발 대비 높이계획을 차등적용
- * 세부개발계획 결정시 지적 측량 성과에 따른 면적 정정가능

2) 특별계획가능구역 1

■ 구역개요

구 역 명	위 치	면 적(㎡)		비 고
특별계획 가능구역 1	서초구 방배동 872-11번지 일대	통합시행		-
		분리시행	특가1-1	
			특가1-2	
			5,076.4	
			3,324.0	
			1,752.4	

■ 계획지침 (통합개발 및 분할시행 시)

구 분			특별계획 가능구역 계획지침(안)		비 고
			통 합 개 발	분 할 시 행	
용도지역			•제3종일반주거지역 → 준주거지역 (세부개발계획 결정 시 용도지역 변경)		
면적			•5,076.4㎡	•특가 1-1 : 3,324.0㎡ •특가 1-2 : 1,752.4㎡	
공공기여			•기부채납 순부담 15% 이상		
			※생활권계획 상 지역에 필요한 다양한 공공시설 (임대주택, 임대상가, 노인복지시설 등)		
용도	권장용도	전층	•권장용도 분류표상의 2 •「건축법 시행령」 [별표1] 및 「유통산업발전법」에 따른 판매시설 중 대규모점포		
	불허용도	전층	•불허용도 분류표상의 A		
건폐율			•60% 이하		
용적률			•기준 : 250% 이하 / 허용 : 350% 이하 / 상한 : 400% 이하		
높이			•60m 이하	•55m 이하	차등적용
배치			•건축한계선 - 서초로 및 방배로 변 : 도로경계선으로부터 3m - 이면도로 : 도로경계선으로부터 2m		
기타 사항	대지내 공지		•이면도로 : 전면공지 2m		
	교통처리계획		•간선도로에서 차량진출입 금지(서초대로, 방배로)		

- * 일정 면적(1,000㎡) 이상 주민제안 시 심의를 통하여 분할시행 가능
- * 분할시행 시 통합개발 대비 높이계획을 차등적용
- * 세부개발계획 결정시 지적 측량 성과에 따른 면적 정정가능

3) 특별계획가능구역 2

■ 구역개요

구 역 명	위 치	면 적(㎡)	비 고
특별계획 가능구역 2	서초구 방배동 874-2번지 일대	3,295.0	-

■ 계획지침 (통합개발 및 분할시행 시)

구 분			특별계획 가능구역 계획지침(안)		비 고
			통 합 개 발	분 할 시 행	
용도지역			•제3종일반주거지역 → 준주거지역 (세부개발계획 결정 시 용도지역 변경)		
공공기여			•기부채납 순부담 15% 이상		
			※생활권계획 상 지역에 필요한 다양한 공공시설 (임대주택, 임대상가, 노유자시설 등)		
용도	권장용도	전층	•권장용도 분류표상의 1 •「건축법 시행령」 [별표1] 의 운동시설 중 가, 다목 가. 에어로빅장, 볼링장, 놀이형 시설 다. 운동장(구기장, 볼링장, 수영장)		
	불허용도	전층	•불허용도 분류표상의 A		
건폐율			•60% 이하		
용적률			•기준 : 250% 이하 / 허용 : 350% 이하 / 상한 : 400% 이하		
높이			•60m 이하	•55m 이하	차등적용
배치			•건축한계선 - 서초로 및 방배로 변 : 도로경계선으로부터 3m - 이면도로 : 도로경계선으로부터 2m		
기타 사항	대지내 공지		•이면도로 : 전면공지 2m		
	교통처리계획		•간선도로에서 차량진출입 금지(서초대로, 방배로)		

- * 일정 면적(1,000㎡) 이상 주민제안 시 심의를 통하여 분할시행 가능
- * 분할시행 시 통합개발 대비 높이계획을 차등적용
- * 세부개발계획 결정시 지적 측량 성과에 따른 면적 정정가능

4) 특별계획가능구역 3

■ 구역개요

구 역 명	위 치	면 적(㎡)	비 고
특별계획 가능구역 3	서초구 방배동 876-19번지 일대	2,670.3	-

■ 계획지침 (통합개발 및 분할시행 시)

구 분			특별계획 가능구역 계획지침(안)		비 고
			통 합 개 발	분 할 시 행	
용도지역			•제2종일반주거지역 → 준주거지역 (세부개발계획 결정 시 용도지역 변경)		
공공기여			•기부채납 순부담 20% 이상		
			※생활권계획 상 지역에 필요한 다양한 공공시설 (임대주택, 임대상가, 노인복지시설 등)		
용도	권장 용도	저 층	•「건축법 시행령」 [별표1] 및 「유통산업발전법」에 따른 판매시설 중 대규모점포		
		전 층	•권장용도 분류표상의 2, 임대주택		
	불허 용도	전 층	•불허용도 분류표상의 A		
건폐율			•60% 이하		
용적률			•기준 : 200% 이하 / 허용 : 330% 이하 / 상한 : 400% 이하		
높이			•60m 이하	•55m 이하	차등적용
배치			•건축한계선 - 서초로 및 방배로 변 : 도로경계선으로부터 3m - 이면도로 : 도로경계선으로부터 2m		
기 타 사 항	대지내 공지		•이면도로 : 전면공지 2m		
	교통처리 계획		•간선도로에서 차량진출입 금지(서초대로, 방배로)		

- * 일정 면적(1,000㎡) 이상 주민제안 시 심의를 통하여 분할시행 가능
- * 분할시행 시 통합개발 대비 높이계획을 차등적용
- * 세부개발계획 결정시 지적 측량 성과에 따른 면적 정정가능

5) 특별계획가능구역 4

■ 구역개요

구 역 명	위 치	면 적(㎡)	비 고
특별계획 가능구역 4	서초구 방배동 898-3번지 일대	2,997.9	-

■ 계획지침 (통합개발 및 분할시행 시)

구 분			특별계획 가능구역 계획지침(안)		비 고
			통 합 개 발	분 할 시 행	
용도지역			•제3종일반주거지역 → 준주거지역 (세부개발계획 결정 시 용도지역 변경)		
공공기여			•기부채납 순부담 15% 이상		
			※생활권계획 상 지역에 필요한 다양한 공공시설 (임대주택, 임대상가, 문화시설 등)		
용도	권장용도	전층	• 권장용도 분류표상의 1 • 「건축법 시행령」 [별표1] 의 운동시설 중 가, 다목 가. 에어로빅장, 볼링장, 놀이형 시설 다. 운동장(구기장, 볼링장, 수영장)		
	불허용도	전층	•불허용도 분류표상의 A		
건폐율			•60% 이하		
용적률			•기준 : 250% 이하 / 허용 : 350% 이하 / 상한 : 400% 이하		
높이			•60m 이하	•55m 이하	차등적용
배치			•건축한계선 - 서초로 및 방배로 변 : 도로경계선으로부터 3m - 이면도로 : 도로경계선으로부터 2m		
기타 사항	대지내 공지		•이면도로 : 전면공지 2m		
	보행개선		•지하연결통로 설치 등(건물내부 또는 대지내 설치)		
	교통처리계획		•간선도로에서 차량진출입 금지(서초대로, 방배로)		

- * 일정 면적(1,000㎡) 이상 주민제안 시 심의를 통하여 분할시행 가능
- * 분할시행 시 통합개발 대비 높이계획을 차등적용
- * 세부개발계획 결정시 지적 측량 성과에 따른 면적 정정가능

6) 특별계획가능구역 5

■ 구역개요

구 역 명	위 치	면 적(m ²)	비 고
특별계획 가능구역 5	서초구 방배동 899-2번지 일대	1,985.2	-

■ 계획지침 (통합개발 및 분할시행 시)

구 분			특별계획 가능구역 계획지침(안)		비 고
			통 합 개 발	분 할 시 행	
용도지역			•제3종일반주거지역 → 준주거지역 (세부개발계획 결정 시 용도지역 변경)		
공공기여			•기부채납 순부담 15% 이상		
			※생활권계획 상 지역에 필요한 다양한 공공시설 (임대주택, 임대상가 등)		
용도	권장용도	저층	• 「건축법 시행령」 [별표1] 및 「유통산업발전법」에 따른 판매시설 중 대규모점포		
		전층	•권장용도 분류표상의 2, 임대주택		
	불허용도	전층	•불허용도 분류표상의 A		
건폐율			•60% 이하		
용적률			•기준 : 250% 이하 / 허용 : 350% 이하 / 상한 : 400% 이하		
높이			•60m 이하	•55m 이하	차등적용
배치			•건축한계선 - 서초로 및 방배로 변 : 도로경계선으로부터 3m - 이면도로 : 도로경계선으로부터 2m - 공공보행통로 : 경계선으로부터 2m		
기타 사항	대지내 공지		•이면도로 : 전면공지 2m		
	교통처리계획		•간선도로에서 차량진출입 금지(서초대로, 방배로)		

* 일정 면적(1,000㎡) 이상 주민제안 시 심의를 통하여 분할시행 가능

* 분할시행 시 통합개발 대비 높이계획을 차등적용

* 세부개발계획 결정시 지적 측량 성과에 따른 면적 정정가능

7) 특별계획가능구역 6

■ 구역개요

구 역 명	위 치	면 적(m ²)	비 고
특별계획 가능구역 6	서초구 방배동 901-1번지 일대	1,932.9	-

■ 계획지침 (통합개발 및 분할시행 시)

구 분			특별계획 가능구역 계획지침(안)		비 고
			통 합 개 발	분 할 시 행	
용도지역			•제2종일반주거지역 → 준주거지역 (세부개발계획 결정 시 용도지역 변경)		
공공기여			•기부채납 순부담 20% 이상		
			※생활권계획 상 지역에 필요한 다양한 공공시설 (임대주택, 임대상가 등)		
용도	권장용도	저층	•「건축법 시행령」 [별표1] 및 「유통산업발전법」에 따른 판매시설 중 대규모점포		
		전층	•권장용도 2		
	불허용도	전층	•불허용도 분류표상의 A		
건폐율			•60% 이하		
용적률			•기준 : 200% 이하 / 허용 : 330% 이하 / 상한 : 400% 이하		
높이			•60m 이하	•55m 이하	차등적용
배치			•건축한계선 - 서초로 및 방배로 변 : 도로경계선으로부터 3m - 이면도로 : 도로경계선으로부터 2m		
기타 사항	대지내 공지		•이면도로 : 전면공지 2m		
	교통처리계획		•간선도로에서 차량진출입 금지(서초대로, 방배로)		

- * 일정 면적(1,000㎡) 이상 주민제안 시 심의를 통하여 분할시행 가능
- * 분할시행 시 통합개발 대비 높이계획을 차등적용
- * 세부개발계획 결정시 지적 측량 성과에 따른 면적 정정가능

5. 용적률 인센티브 항목 및 계획기준

■ 친환경 인센티브 항목

항 목	세 분	세 부 계 획 기 준		비 고
환경친화 에너지 효율화	녹색건축 인증	최우수 (그린1등급)	•기준용적률 × 0.08	•녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증기준, 건축물 에너지효율등급 인증기준 준용 •서울특별시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무 대상 준수
		우수 (그린2등급)	•기준용적률 × 0.05	
		우량 (그린3등급)	•기준용적률 × 0.03	
	에너지 효율등급 인증	에너지효율 1등급	•기준용적률 × 0.05	
		에너지효율 2등급	•기준용적률 × 0.04	
		에너지효율 3등급	•기준용적률 × 0.03	
	신재생 에너지 공급률	1등급 : 20% 초과	•기준용적률 × 0.08	•건축물 인증 심사기준 적용
		2등급 : 20% 이하, 15% 초과	•기준용적률 × 0.07	
		3등급 : 15% 이하, 10% 초과	•기준용적률 × 0.05	
		4등급 : 10% 이하, 5% 초과	•기준용적률 × 0.04	
		5등급 : 5% 이하, 3% 초과	•기준용적률 × 0.03	
	중수도 시설설치	•기준용적률 × 0.04		•총사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용 •관련법상 의무시설인 경우 제외
	빗물관리 시설설치	•기준용적률 × 0.04		•빗물저류이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 설계 침투량(ton/hr)의 합이 건축 면적 × 0.05 또는 대지면적 × 0.02 이상 되도록 설치
	옥상녹화	•기준용적률 × (녹화면적/대지면적) × α (α = 제3종일반주거 : 0.05, 제2종일반주 거 : 0.1)		•녹화면적은 대지면적의 30% 까지만 허용 •법정조경으로 산입된 면적 제외
	자연지반 보존	•기준용적률 × (보존면적/대지면적) × α (α = 제3종일반주거 : 0.15, 제2종일반주 거 : 0.2)		•자연토양 및 투수성포장 •지하구조물 미설치 시

■ 계획유도 인센티브 항목

① 제3종일반주거지역 → 준주거지역 : 특별계획구역, 특별계획가능구역 4

항 목	세 부	완 화 기 준	비 고
대지내 공지	건축한계선	•기준용적률× {(조성면적-의무면적)/대지면적}×1.00	•의무 공개공지, 건축한계선 3m는 인센티브를 부여하지 아니함 •필로티 구조로 조성시 1/2적용
	공개공지	•기준용적률× {(설치면적-의무면적)/대지면적}×0.15	
	쌈지형공지 침상형공지	•기준용적률× {(조성면적-의무면적)/대지면적}×0.15	
건축물 용도	권장용도	•기준용적률×(권장용도면적/연면적)×0.6	•30% 이상 설치
보행 개선	지하연결 통로 설치	•기준용적률×1.0	-
건축물 개방	건축물 내 공익시설 설치	•기준용적률 × (제공면적/연면적) × 0.2	•도시계획위원회(자치구포함) 심의에서 인정하는 경우

* 용도지역 상향을 위한 공공기여(기반시설 대체면적)를 대체하는 공개공지, 건축법 등 관련 법규에서 정하는 의무 공개공지 및 건축법에 따른 건축선은 인센티브를 부여하지 아니함.

② 제3종일반주거지역 → 준주거지역 : 특별계획가능구역 1, 2

항 목	세 부	완 화 기 준	비 고
대지내 공지	건축한계선	•기준용적률× {(조성면적-의무면적)/대지면적}×1.00	•의무 공개공지, 건축한계선 3m는 인센티브를 부여하지 아니함 •필로티 구조로 조성시 1/2적용
	공개공지	•기준용적률× {(설치면적-의무면적)/대지면적}×0.15	
	쌈지형공지 침상형공지	•기준용적률× {(조성면적-의무면적)/대지면적}×0.15	
건축물 용도	권장용도	•기준용적률×(권장용도면적÷연면적)×0.6	•30%이상 설치
건축물 용도	저층부 가로활성화 용도	•기준용적률×0.09	•50%이상 설치
건축물 개방	건축물 내 공익시설 설치	•기준용적률 × (제공면적/연면적) × 0.2	•도시계획위원회(자치구포함) 심의에서 인정하는 경우

* 용도지역 상향을 위한 공공기여(기반시설 대체면적)를 대체하는 공개공지, 건축법 등 관련 법규에서 정하는 의무 공개공지 및 건축법에 따른 건축선은 인센티브를 부여하지 아니함.

* 저층부 가로활성화용도는 해당 용도의 바닥면적 합계가 저층부 전체 연면적에 대하여 권장용도 50% 이상 설치 시에 인센티브 부여.

③ 제2종일반주거지역 → 준주거지역 : 특별계획가능구역 3, 6

항 목	세 부	완 화 기 준	비 고
대지내 공지	건축한계선	•기준용적률 × {(조성면적-의무면적)/대지면적} × 1.00	•의무 공개공지, 건축한계선 3m는 인센티브를 부여하지 아니함 •필로티 구조로 조성시 1/2적용
	공개공지	•기준용적률 × {(설치면적-의무면적)/대지면적} × 1.00	
	쌈지형공지 침상형공지	•기준용적률 × {(조성면적-의무면적)/대지면적} × 1.00	
건축물 용도	권장용도	•기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 연면적) × 0.6	•30%이상 설치
건축물 용도	저층부 가로활성화용도	•기준용적률 × 0.09	•50%이상 설치
건축물 개방	건축물 내 공익시설 설치	•기준용적률 × (제공면적/연면적) × 0.2	•도시계획위원회(자치구포함) 심의에서 인정하는 경우

* 용도지역 상향을 위한 공공기여(기반시설 대체면적)를 대체하는 공개공지, 건축법 등 관련 법규에서 정하는 의무 공개공지 및 건축법에 따른 건축선은 인센티브를 부여하지 아니함.

* 저층부 가로활성화용도는 해당 용도의 바닥면적 합계가 저층부 전체 연면적에 대하여 권장용도 50% 이상 설치 시에 인센티브 부여.

■ 용적률 인센티브 적용기준 (공통 사항)

- ① 인센티브 계획용적률 산정 시 필요한 세부계획 공통기준에 대한 예시로서 특별히 아래 내용을 수정 또는 추가할 필요가 있는 경우에는 결정권자와 협의하여 다르게 작성할 수 있음.
- ② 용적률 인센티브는 기준용적률과 허용용적률이 동일한 용도지역 변경이 없는 지역을 제외한 준주거 지역으로 용도지역변경이 있는 지역에 적용함.
- ③ 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 친환경 인센티브는 100분의 30이상, 계획유도 인센티브 합은 100분의 70 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.
* 기준용적률 + ∑(각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 허용용적률
- ④ 친환경 인센티브 항목은 해당 인센티브의 100분의 30에 미달하는 경우에도 계획유도 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 친환경 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않는다.
- ⑤ 권장용도의 면적은 전층권장의 경우는 해당 용도의 바닥면적 합계가 전체 연면적(주차장제외)의 30%이상인 경우에 당해 용도를 수용한 것으로 본다.
- ⑥ 최대개발규모 내에서 토지소유자가 자발적으로 공동개발 시에는 해당 위원회(자치구 포함)에서 인정하는 경우에 한하여 인센티브를 추가로 부여할 수 있다.
- ⑥ 유사항목으로 상한용적률 적용 시 허용용적률에서는 제외한다.
- ⑦ 지하철 및 지중화관련 시설물을 건축물내부 또는 대지내에 설치할 경우 ‘지하철 및 지중화 시설 건축물 내 설치’와 ‘건축한계선 등(전면공지)’ 인센티브 항목을 중복하여 계상 할 수 있음
- ⑧ 건축한계선 등 인센티브 적용부분 지하부의 자연지반 보존은 중복하여 계상함
- ⑨ 친환경건축물 항목 중 법적 의무설치대상은 인센티브 산정 시 제외함
- ⑩ 기타 본 지침에서 규정하지 않은 내용은 인허가권자와 협의 하에 결정함

■ 용도지역 상향된 경우(91.5.11 이후 변경)의 건축물 용도에 따른 용적률 및 용도제한 적용기준

① 준주거지역으로 상향된 경우 : 주거부분의 용적률은 종전 용도지역 용적률만큼 허용

종전용도지역	내용	비고
3종일반주거지역	용적률 중 주거부분의 허용용적률은 250% 이하 적용	혼재된 경우 가중평균
2종일반주거지역	용적률 중 주거부분의 허용용적률은 200% 이하 적용	
1종일반주거지역	용적률 중 주거부분의 허용용적률은 150% 이하 적용	

② 주거복합 건축물 건립 시 주거 대 비주거 용적률 배분방법

기준용적률	허용용적률	내용	
구분		주거건립가능	비주거건립
준주거지역으로 상향된 경우		기부채납으로 증가되는 용적률 $\times \alpha/\beta$	기부채납으로 증가되는 용적률 $\times (\beta - \alpha)/\beta$
		α : 허용용적률에서 주거비율, β : 상한용적률	

※ 공공임대 주택 확보시 위의 적용기준과는 별도로 『서울특별시 도시계획 조례』 제55조제22항에 따른 ‘준주거지역 내 공공임대 주택 확보시 적용기준’ 준수할 것.

※ 『서울특별시 도시계획 조례』 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 ‘준주거지역 내 공공임대 주택 확보시 적용기준’은 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대하여 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.

6. 기존 건축물에 대한 지구단위계획 및 시행지침의 적용에 관한 사항

■ 기존 건축물에 대한 지구단위계획 및 시행지침의 적용

① 기존 건축물의 증축·개축·대수선·이전·용도변경 및 개·보수(리모델링)의 경우 본 지구단위계획 및 시행지침의 적용은 다음과 같다.

1. 기존 건축물을 증축하는 경우 기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적이 기존 건축물 연면적의 50% 이내로서 300㎡이내인 경우에는 구 도시계획위원회의 심의에서 완화여부를 결정하고, 기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적이 기존 건축물 연면적의 50%를 초과하거나 증축면적이 300㎡를 초과하는 경우에는 이를 신축과 동일하다고 보고 본 지구단위계획 및 시행지침을 적용하여야 한다.

※ 여기서 증축면적은 동별로 산정하며, 증축회수는 지구단위계획 수립 후 1회에 한함

2. 기존 건축물의 개축 및 재축의 경우에는 개축 및 재축하는 당해 부분에 대하여, 이전의 경우에는 이전하는 부분에 대하여 본 지구단위계획 및 시행지침을 적용하여야 한다.
3. 기존 건축물에 대한 대수선의 경우에는 본 지구단위계획 및 시행지침 중 건축물외관 및 경관에 관한 사항을 적용하여야 한다.
4. 용도변경의 경우 용도변경 하고자 하는 부분에 대하여 본 지구단위계획의 용도계획에 적합하여야 한다.
5. 개·보수(리모델링)의 경우 위 규정에 불구하고 건축허가권자가 속하는 도시계획위원회의 심의에서 본 지구단위 계획 및 시행지침의 일부 또는 전부 적용여부를 결정한다.

7. 경미한 지구단위계획의 변경에 관한 사항

■ 경미한 지구단위계획의 변경

- ① 시행지침에서 정하지 않은 경미한 지구단위계획의 변경은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 경미한 사항의 변경에 따른다.
- ② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조 제4항의 규정에 따라 「서울특별시 도시계획조례」 제18조의 규정에 의한 지구단위계획에서 경미한 사항의 변경은 다음과 같다.
- ③ 다음 각 호의 경미한 사항 변경 중 2호 내지 4호, 6호, 10호의 경우에는 2회 이상 나누어 변경하는 때에는 총 변경되는 합을 적용한다.

경미한 사항의 변경

1. 지구단위계획으로 결정한 용도지역·용도지구 또는 도시·군계획시설에 대한 변경결정으로서 제3항 각 호의 1에 해당하는 변경인 경우
2. 가구면적의 10퍼센트 이내의 변경인 경우
3. 건축물 높이의 20퍼센트 이내의 변경인 경우 (층수 변경이 수반되는 경우를 포함한다)
4. 건축선의 1미터 이내의 변경인 경우
5. 건축선 또는 차량출입구의 변경으로서 「도시교통정비 촉진법」 제17조 또는 제18조에 따른 교통영향평가서의 심의를 거쳐 결정된 경우
6. 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경인 경우
7. 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우. 다만, 용도지역·용도지구·도시·군계획시설·가구면적·건축물높이 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항을 제외한다.
8. 지구단위계획구역 면적의 10퍼센트(용도지역 변경을 포함하는 경우에는 5퍼센트를 말한다) 이내의 변경 및 동 변경지역 안에서의 지구단위계획의 변경
9. 「건축법」 등 다른 법령의 규정에 따른 건폐율 또는 용적을 완화 내용을 반영하기 위하여 지구단위계획을 변경하는 경우

주) 향후 관련지침 및 법령이 제정·개정 또는 변경될 경우 제정·개정 또는 변경된 지침 및 법령을 적용

III. 기타 자세한 내용은 결정도서 (관계도면 등 지형도면 포함)

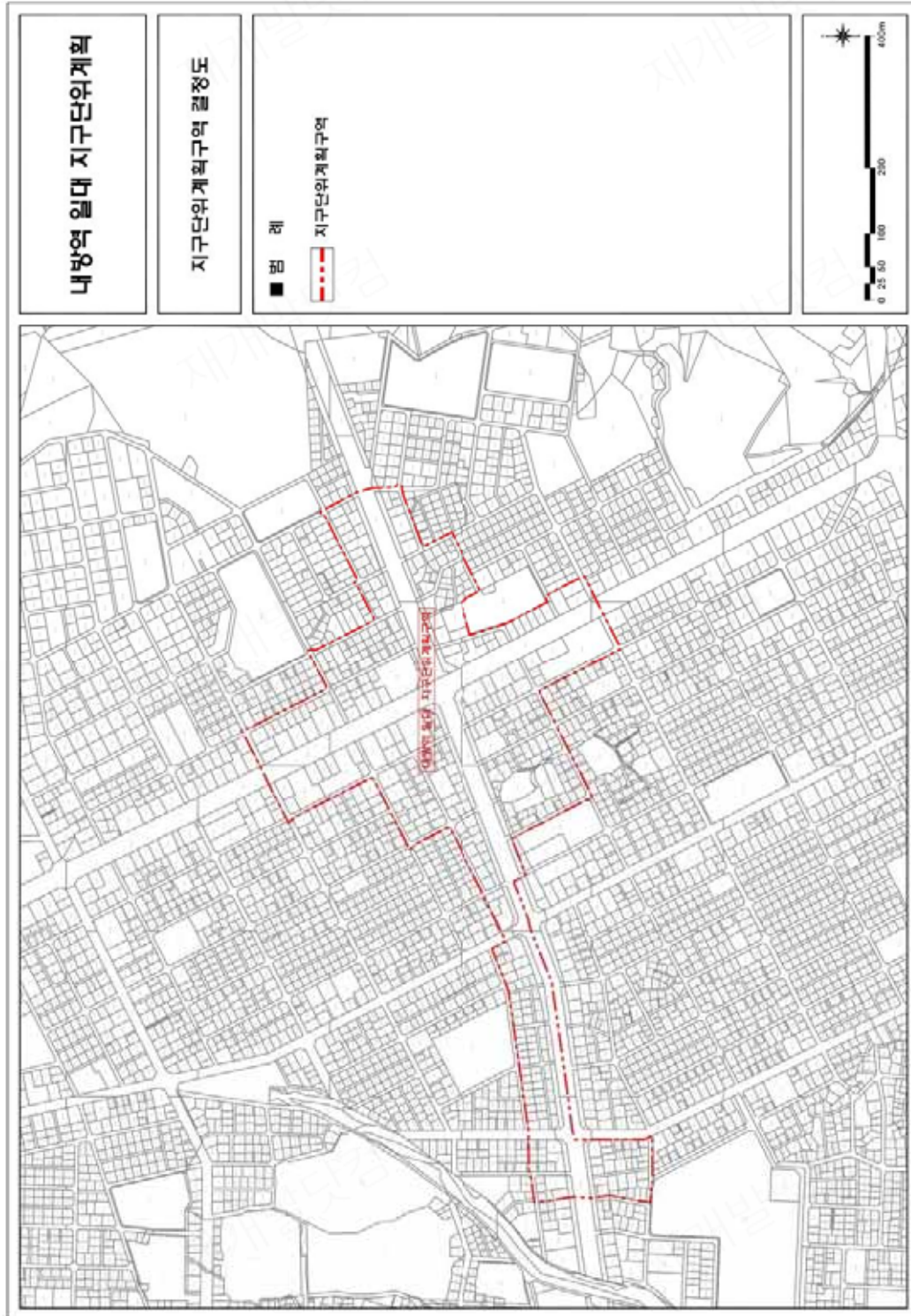
: 첨부 (세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

IV. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 (도시관리계획에 관한 지형도면의 고시 등) 제5항의 규정에 의거 지형도면은 따로 작성하지 아니하고, 본 고시로써 지형도면의 고시를 갈음하고자 함.

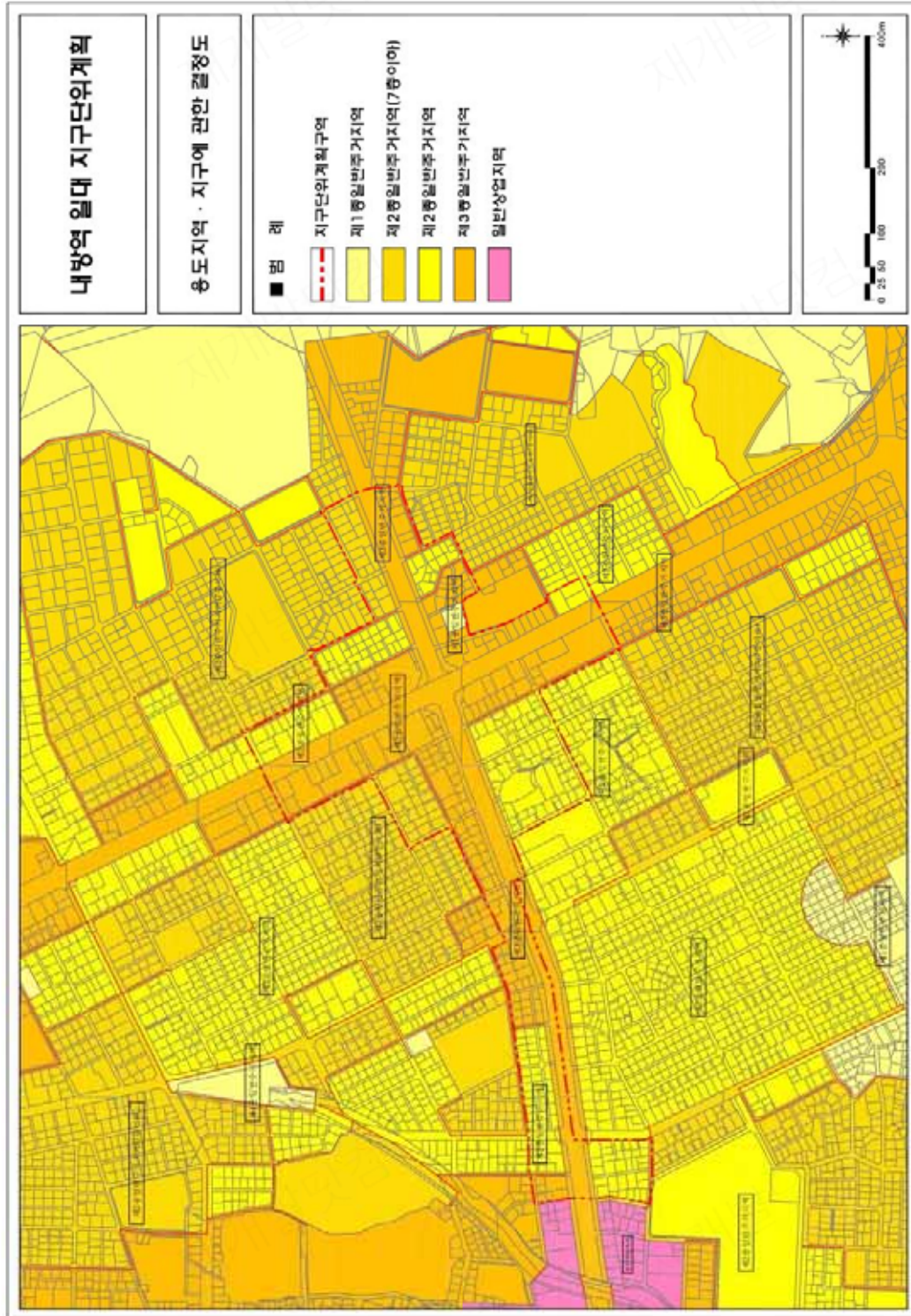
V. 관계도서는 서울특별시 도시관리과 (☎ 02-2133-8388) 및 서초구 도시계획과 (☎ 02-2155-6792)에 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정입니다.

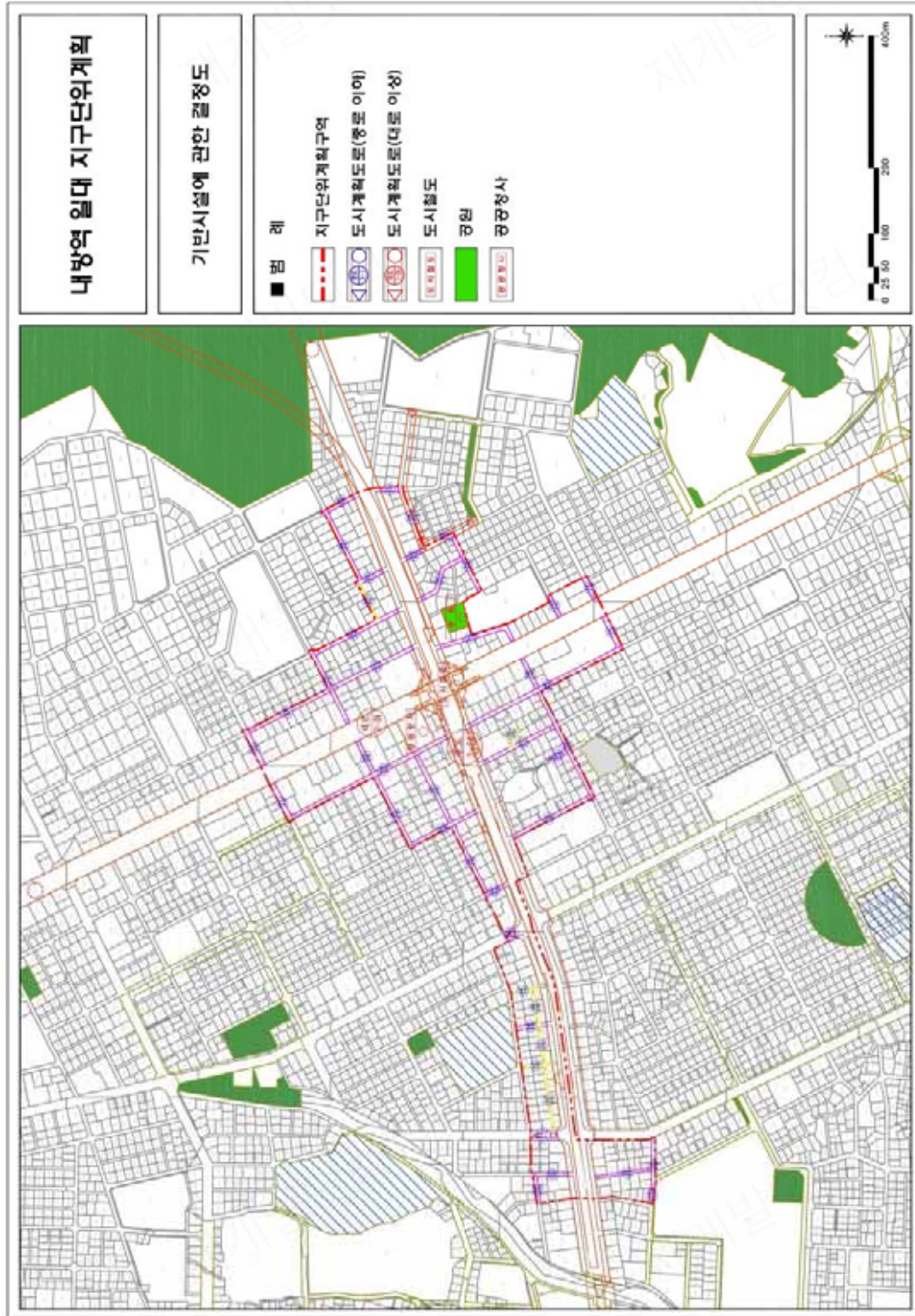
■ 지구단위계획구역 결정도

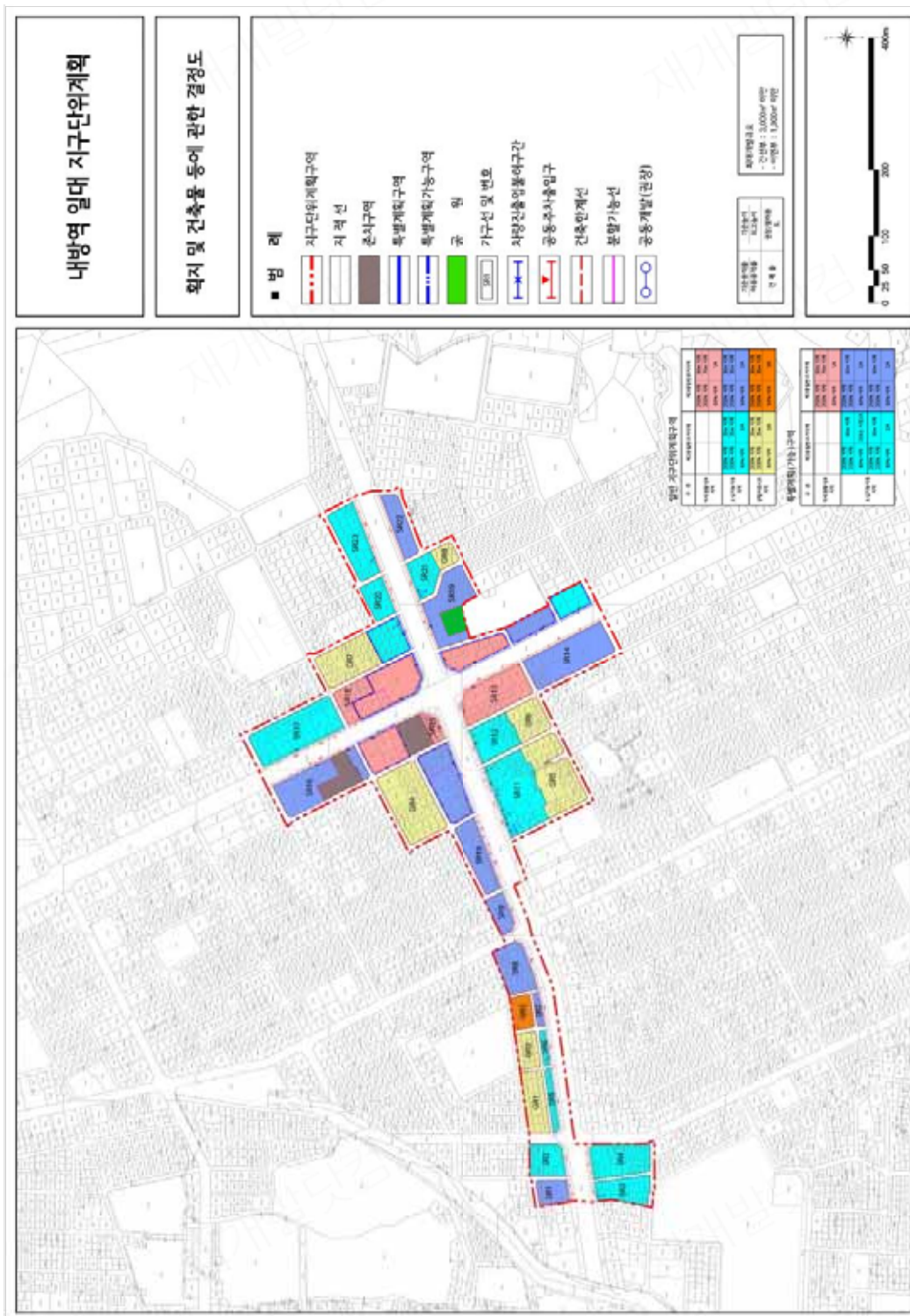


■ 용도지역 · 지구 결정도

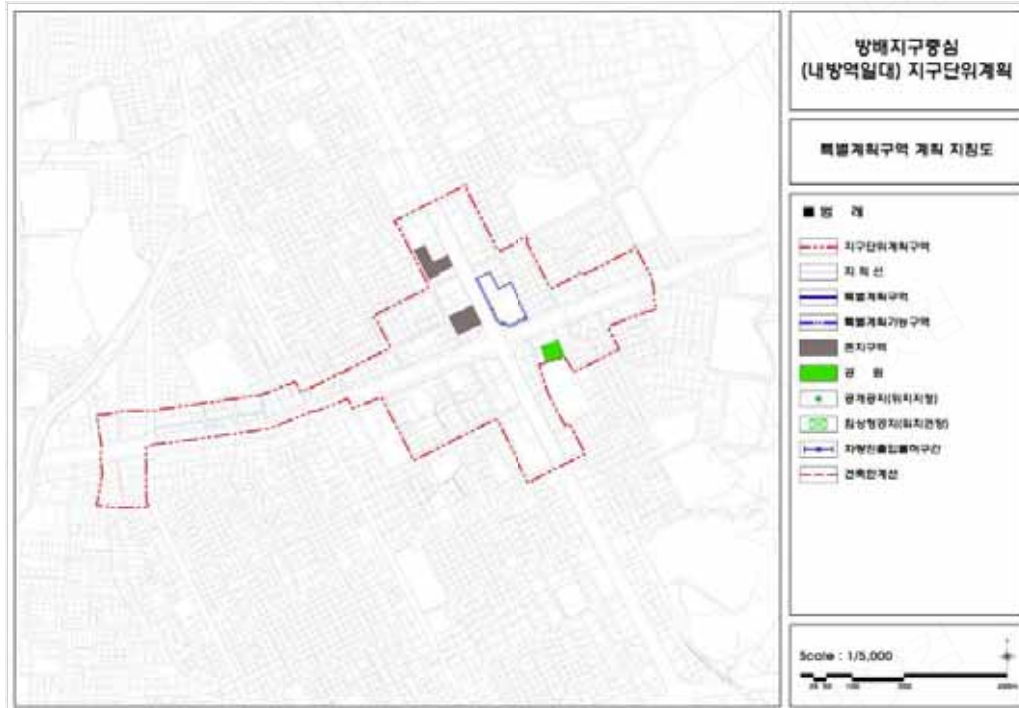


■ 도시기반시설 결정도

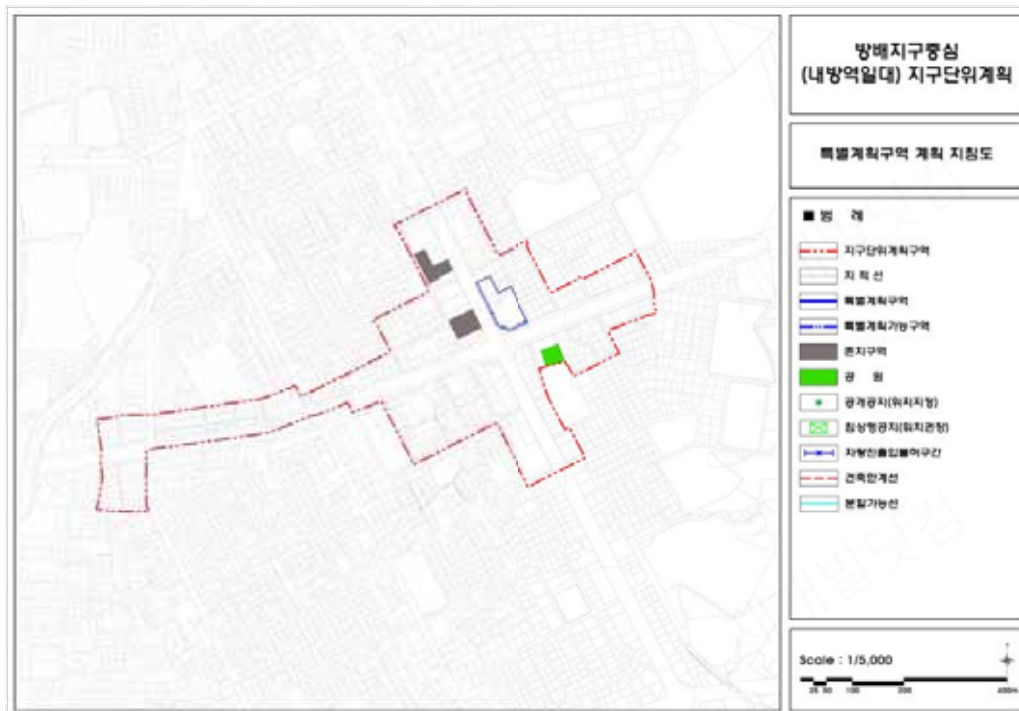




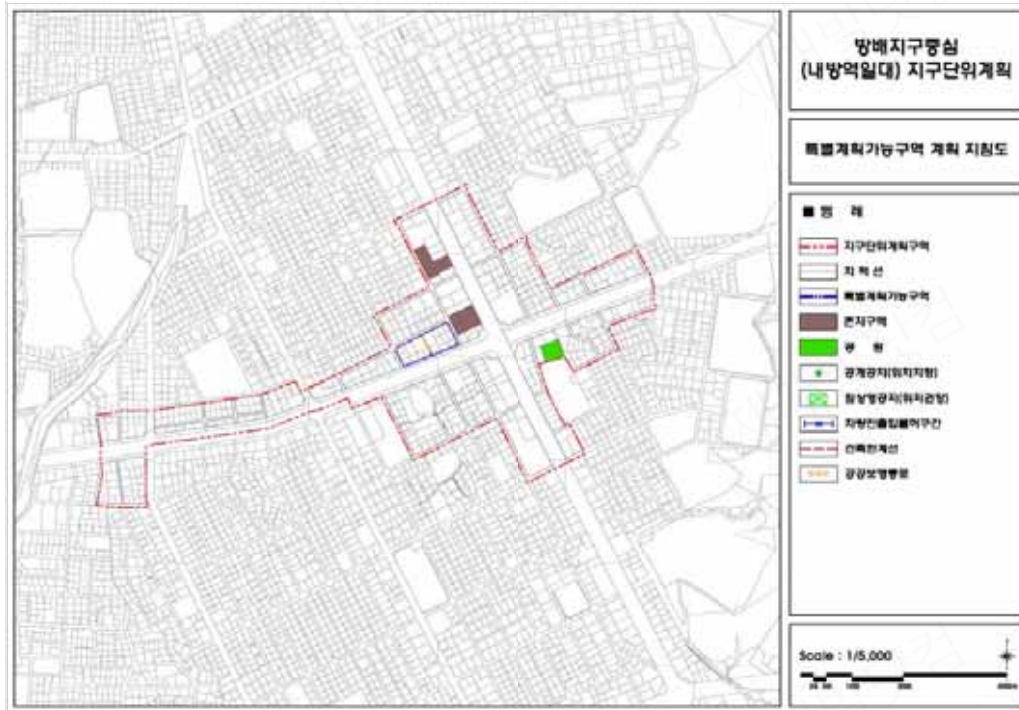
■ 특별계획구역에 관한 지침도 (통합개발 시)



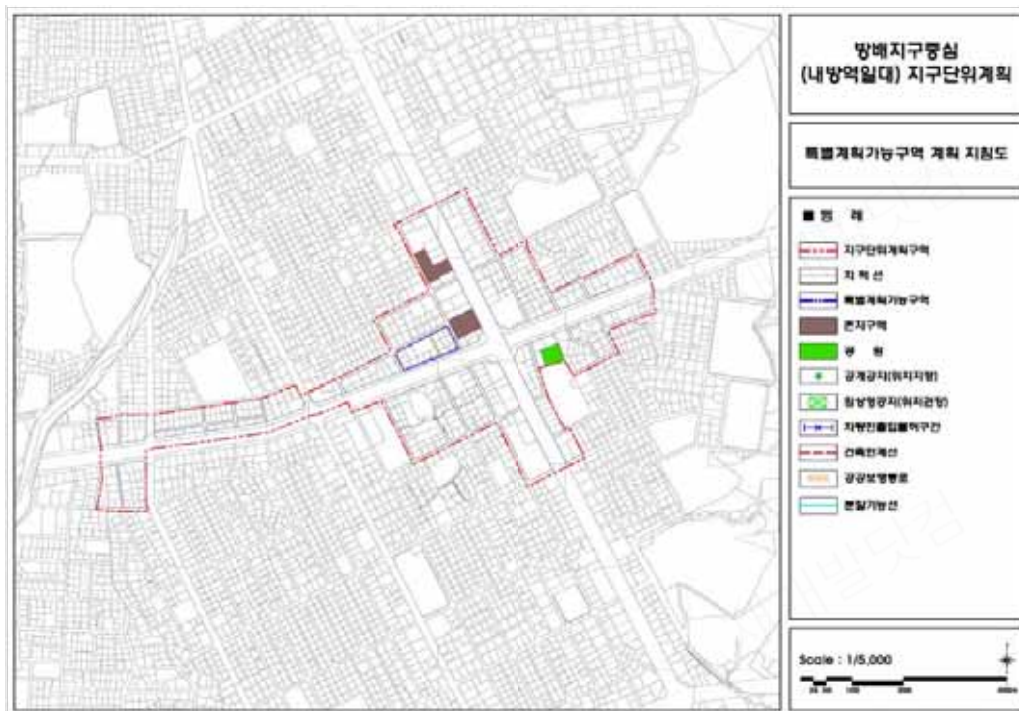
■ 특별계획구역에 관한 지침도 (분할시행 시)



■ 특별계획가능구역1에 관한 지침도 (통합개발 시)



■ 특별계획가능구역1에 관한 지침도 (분할시행 시)



■ 특별계획가능구역에 관한 지침도 (특별계획가능구역2, 3, 4, 5, 6)

