

공	고
---	---

서울특별시 강남구 공고 제2025 - 1857호

**도시관리계획[수서택지개발지구 특별계획구역13
세부개발계획] 결정(변경) 및 가람아파트 재건축 정비사업
정비계획 결정 및 정비구역 지정(안) 공람·공고(정정)**

1. 건설부고시 제123호(1989.03.21.)로 택지개발예정지구 지정되고,
서울특별시고시 제1996-207호 (1996.07.27.)로 지구단위계획구역 지정
및 지구단위계획 결정되고 서울특별시고시 제2012-44호(2012.3.2.)로
결정(변경)된 수서택지개발지구 지구단위계획구역 내 일원동 735번지
가람아파트 재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대하여
주민의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항 및
같은법 시행령 제13조의 규정에 따라 다음과 같이 공고하고 관련
서류를 정정하여 공람합니다.
2. 본 재건축사업 정비계획(안)에 대하여 의견이 있을 경우 토지등소유자
및 이해관계인은 공람기간 내에 의견서를 공람장소로 제출하여 주시기
바랍니다.

2025년 08월 08일

강 남 구 청 장

가. 공람기간 : 2025. 08. 06. ~ 2025. 09. 08.

나. 공람장소

- 강남구청 재건축사업과 (☎02-3423-6078)
- 일원본동 주민센터 (☎02-3423-8270)

다. 공람의견 제출 장소 : 위 공람장소

라. 정정사유 : 단순 오기 정정

(변경 전 총 수입 : 1,826.8억 → 변경 후 총 수입 : 1,826,831,199천원
변경 전 총 지출 : 6,249억 → 변경 후 총 지출 : 638,114,440천원
변경 전 종전자산총액 : 1,114.2억 → 변경 후 종전자산 총액 : 1,114,217,000천원
※ 오기 정정 및 금액 단위 누락사항 반영으로 분담금 및 정비계획(안) 변동 없음)

마. 공람내용

I. 일원 가람아파트 재건축정비사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

1. 정비사업의 명칭 : 일원 가람아파트 재건축정비사업

2. 정비구역의 위치 및 면적

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
신규	일원 가람아파트 재건축정비사업	강남구 일원동 735번지 일대	41,144.7	

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정
비례율

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

추정비례율 : 106.69%

⇒ (1,826,831,199천원 - 638,114,440천원) / 1,114,217,000천원 X 100 = 106.69%

총 수입 추정 : 1,826,831,199천원

총 지출 추정 : 638,114,440천원

종전자산총액 추정 : 1,114,217,000천원

개별
종전자산
추정액

아파트는 부동산 시세조회(KB부동산, 한국부동산원, 2024년 12월 기준) 및 최근 1년(2024년) 실거래가 평균 등을 참작하여 KB시세, 한국부동산원시세, 공동주택 공시가격 평균값 기준으로 개략적으로 추정

아파트外(근린생활시설 등)는 본건 아파트 내 상가 및 인근 아파트 상가 등의 거래사례 (2022년 ~ 2024년)를 조사한 후 위치별·층별·면적별 효용비율 등을 감안하여 개략적으로 추정

(단위 : 천원)

구분	건물면적(㎡)		세대수	일반평균시세 (2024년 12월)		공동주택 공시가격 현실화율 고려 가격 [현실화율 : 1.643]	종전자산 (세대 평균)	종전자산 추산액
	공급	전용		KB부동산	한국 부동산원			
아파트	75.16	90.35	196	1,950,000	1,910,000	2,072,000	2,014,000	394,744,000
	84.95	100.95	300	2,350,000	2,225,000	2,356,000	2,352,000	705,600,000
	합계		496	—	—	—	—	1,100,344,000
아파트 外	층	전용 평균(㎡)	호수				종전자산 (호평균)	종전자산총액
	1	29.40	6	—	—	—	941,670	5,650,000
	2	208.80	1	—	—	—	2,719,000	2,719,000
	3	48.84	8	—	—	—	688,000	5,504,000
	합계		15	—	—	—	—	13,873,000
종전자산 총계			511					1,114,217,000

※ 상기 종전 토지 및 건축물 추산액은 개략적으로 추산한 금액이며, , 토지등소유자의 종전자산은 향후 사업시행계획 인가고시일을 기준으로 복수의 감정평가법인이 평가한 금액의 평균으로 산정될 예정임.

(단위 : 천원)

전용면적 (㎡)	예상평균 중전자산	추정권리가액		예상분양가		분담금 추산액	
		비례율	권리가액	주택형	분양가	분담금 추산액	구분
75.16	2,014,000	106.69%	2,148,737	59	1,670,800	-477,937	환급
				73	1,935,000	-213,737	환급
				84	2,154,900	6,163	추가분담
				102	2,537,200	388,463	추가분담
				136	3,128,100	979,363	추가분담
84.95	2,352,000	106.69%	2,509,349	59	1,670,800	-838,549	환급
				73	1,935,000	-574,349	환급
				84	2,154,900	-354,449	환급
				102	2,537,200	27,851	추가분담
				136	3,128,100	618,751	추가분담

※ 상기 분담금 추산액은 「도시 및 주거환경정비법」 제9조 제1항 제2의2호에 따라 작성시점 현재의 정비계획(안)과 설계 개요를 기준으로 정비구역 지정을 위한 토지등소유자별 분담금 추산액을 개략적으로 추산한 예시이며, 추후 변동될 수 있으며, 분담금은 향후 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따라 관리처분계획 수립을 통하여 확정됨.

※ 상기 분담금 추산액은 조합설립인가, 사업시행계획인가, 토지등소유자의 분양신청, 관리처분계획인가의 내용, 물가상승률, 시공사와의 공사비 계약내용, 사업진행속도 등에 의하여 변동될 수 있으며, 변동사항은 관련 법률(「도시 및 주거환경정비법」 등)에 의하여 단계별로 고지 예정임

※ 상기 조합원 및 일반분양 세대수에 따른 분양수입은 현재 주택형별 토지등소유자의 수 등을 감안하여 임의적으로 배분한 것으로 향후 조합원 분양신청 결과에 따라 변동될 수 있음.

※ 상기 가액은 소수점 또는 단위 절사 등으로 제곱미터 또는 평당 단가의 차이가 있을 수 있음

4. 정비계획(안)

가. 토지이용에 관한 계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		41,144.7	100.0	
정비기반시설 등	소 계	1,198.4	2.9	
	도 로	1,198.4	2.9	
획 지	소 계	39,946.3	97.1	
	공동주택	39,946.3	97.1	

나. 용도지역에 관한 계획

1) 용도지역 계획 : 변경

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	41,144.7	-	62,251.1	100.0	
제2종일반주거지역(7층이하)	41,144.7	감) 39,946.3	1,198.4	2.9	
제2종일반주거지역	-	증) 39,946.3	39,946.3	97.1	

다. 도시계획시설 설치에 관한 계획

1) 도로 결정(변경)조서

구 분	규 모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	333	15	집산도로	965	대로2-82	대로2-82	일반 도로	서울 로봇고교	건고시26 (90.2.2)	대모산길
변경	중로	2	333	18	집산도로	965	대로2-82	대로2-82	일반 도로	서울 로봇고교	건고시26 (90.2.2)	대모산길
기정	중로	2	334	15	집산도로	210	대로2-82	중로 2-335	일반 도로	일원동 735	건고시26 (90.2.2)	서원길
변경	중로	2	334	16.5	집산도로	210	대로2-82	중로 2-335	일반 도로	일원동 735	건고시26 (90.2.2)	서원길

▪ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-333	중로 2-333	• 도로 확폭 -15m → 18m(3m 확폭)	• 대상지로의 원활한 차량 진출입을 위한 도로 확폭
중로 2-334	중로 2-334	• 도로 확폭 -15m → 16.5m(1.5m 확 폭)	

라. 현금납부에 관한 사항(필요시) : 해당없음

마. 공동이용시설 설치계획

구분			면 적(㎡)		비고
			서울시 기준	계획(안)	
경비실,관리사무소, 방재실, MDF실			－	380.0	지상
주민공동 이용시설	경로당 (개방형)		330.0	350.0	지상
	돌봄시설 (개방형)	어린이집	330.0	350.0	지상
		다함께 돌봄센터	66.0	100.0	지하
		기타돌봄시설	－	630.0	지상/지하
	기타 주민공동시설		－	1,008.0	지상
	실내 주민운동시설		－	1,600.0	지하
	옥외 주민운동시설		－	800.0	옥외
	작은도서관		158	420.0	지하
	어린이놀이터		1,028.0	1,200.0	옥외
	소 계		1,912.0	6,458.0	－
합 계				6,838.0	－

※ 「서울특별시 주택 조례」에 따라 1,000세대 미만의 경우 세대당 2.5㎡ 더한 면적의 1.25를
곱한 면적 이상 확보
= (828세대×2.5㎡)×1.25 = 2,587.5㎡ 이상 < 6,458.0 계획

※ 향후 정비계획 결정 절차, 건축위원회 심의 및 사업시행계획 인가 시 변경될 수 있으며,
「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택 조례」 규정에 적합하게 설치하고
「건축법」 등 관련법령 기준 적용

바. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철거 이주	
신 설	일원가람아파트 주택재건축 정비구역	41,144.7	획 지	39,946.3	일원동 735	14	-	-	14	-	

사. 건축물에 관한 계획

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높 이(m) (최고층수)	비 고																																			
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)				정비 계획	법적 상한																																					
신설	일원가람 아파트 주택재건축 정비구역	41,144.7	획지	39,946.3	일원동 735	공동주택 및 부대복리시설	60 이하	218.19 이하	249.98 이하	75m 이하	-																																			
주택의 규모 및 규모별 건설비율		- 주택공급계획 : 828세대 - 전체 건립규모(전용면적 기준) -국민주택규모(85㎡ 이하) 주택이 전체 세대수의 60% 이상 건립 : 60.9% <table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="3">세대수</th></tr><tr><th>소계</th><th>분양</th><th>공공</th></tr><tr><td>합 계</td><td>828</td><td>100.0%</td><td>751</td><td>90.7%</td><td>77</td><td>9.3%</td></tr><tr><td>60㎡ 이하</td><td>128</td><td>15.5%</td><td>51</td><td>6.2%</td><td>77</td><td>9.3%</td></tr><tr><td>60~85㎡ 이하</td><td>376</td><td>45.4%</td><td>376</td><td>45.4%</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>85㎡ 초과</td><td>324</td><td>39.1%</td><td>324</td><td>39.1%</td><td>-</td><td>-</td></tr></table>										구분	세대수			소계	분양	공공	합 계	828	100.0%	751	90.7%	77	9.3%	60㎡ 이하	128	15.5%	51	6.2%	77	9.3%	60~85㎡ 이하	376	45.4%	376	45.4%	-	-	85㎡ 초과	324	39.1%	324	39.1%	-	-
구분	세대수																																													
	소계	분양	공공																																											
합 계	828	100.0%	751	90.7%	77	9.3%																																								
60㎡ 이하	128	15.5%	51	6.2%	77	9.3%																																								
60~85㎡ 이하	376	45.4%	376	45.4%	-	-																																								
85㎡ 초과	324	39.1%	324	39.1%	-	-																																								
심의완화 사항		국민주택규모 건설에 따른 법적상한용적률 완화(「도시 및 주거환경정비법」 제54조) : 상한용적률 218.19% → 법적상한용적률 249.98%																																												
건축물의 건축선 등에 관한 계획		- 건축한계선 - 광평로변, 일원로변, 광평로20길변, 지구통경축변 : 폭 3~10m 지정 - 가로대응형 배치구간 - 건축한계선으로부터 10m - 대모산 높이관리구간 - 지구조망축 폭 10m, 지구통경축 폭 5m																																												

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정 범위 내에서 사업시행인가시 조정 될 수 있음.

■ 개발가능(상한) 용적률 산정

구 분		산정내용									
토지이용계획 (㎡)	구역면적	대지면적 (공동주택)	정비기반시설 등 면적			순부담 제외 면적					
			소계	토지 및 지분 (①+②)	건축물 (환산부지) (③)	새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지	확지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 국공유지				
	41,144.7	39,946.3	1,198.4	1,198.4	-	-	-				
전체	순부담면적 : 1,198.4㎡ (2.9%) = 새로 설치하는 기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 기존 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기본 기반시설 국공유지 = 1,198.4㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 1,198.4㎡										
토지	① 토지 기부채납 면적 : 1,198.4㎡										
기준 용적률	• 190%										
허용 용적률	- 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 190% + 20% = 210% - 인센티브 = 20% (열린단지 5%, BF인증 4%, 돌봄시설 5%, 층간소음해소 3%, 방재안전 3%)										
상한 용적률	- 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 - 상한용적률(정비계획 용적률) = 허용용적률 × [1+(1.3×가중치×a(토지·지분))] ⇒ 210% × [1+(1.3×1.0×0.03)] = 218.19% <table><tr><td>가중치</td><td>공공시설(건축물)용적률 ÷ 사업부지 용적률 = 210% ÷ 210% = 1.0</td></tr><tr><td>a토지</td><td>공공시설 등 부지(도로) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적 = 1,198.4㎡ ÷ 39,946.3㎡ = 0.03</td></tr></table>							가중치	공공시설(건축물)용적률 ÷ 사업부지 용적률 = 210% ÷ 210% = 1.0	a토지	공공시설 등 부지(도로) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적 = 1,198.4㎡ ÷ 39,946.3㎡ = 0.03
가중치	공공시설(건축물)용적률 ÷ 사업부지 용적률 = 210% ÷ 210% = 1.0										
a토지	공공시설 등 부지(도로) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적 = 1,198.4㎡ ÷ 39,946.3㎡ = 0.03										
법적상한 용적률	공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화 ⇒ 상한용적률 218.19% → 법적상한용적률 249.98%										

아. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
재건축사업	구역지정 후 4년 이내	일원가람아파트 재건축추진준비위원회	현황) 496세대 계획) 828세대 증) 332세대	

자. 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	면 적(m ²)	비 율(%)	비 고
획지	39,946.3	97.1	공동주택용지

- 이 하 여 백 -

II. 수서택지 지구단위계획 결정(변경)

- 1. 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음
- 2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)
 - 가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		1,335,246.0	—	1,335,246.0	100.0	
일반 주거 지역	소 계	1,205,879.0	—	1,205,879.0	90.3	
	제1종일반주거지역	337,243.9	—	337,243.9	25.3	
	제2종일반주거지역(7층이하)	332,531.6	감) 39,946.3	292,585.3	21.8	
	제2종일반주거지역	15,712.0	증) 39,946.3	55,658.3	4.2	
	제3종일반주거지역	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	

■ 변경사유서

위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
	기정	변경		
일원동 735	제2종 일반주거지역 (7층이하)	제2종 일반주거지역	292,585.3 (감) 39,946.3)	● 일원동 가람아파트 재건축사업 내 공동주택 건립을 위한 용도지역 상향
	제2종 일반주거지역	제2종 일반주거지역 (7층이하)	55,658.3 (증) 39,946.3)	

나. 도시계획시설에 관한 결정

1) 교통시설

가) 철도 결정조서 : 변경없음

나) 도로 결정(변경)조서

▪ 도로 총괄표

구분	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	53	14,551	250,506.8	14	2,664	32,526.0	15	7,282	163,558.3	24	4,605	55,620.9
광로	1	93	6,660.1	1	93	6,660.1	—	—	—	—	—	—
대로	6	4,790	136,257.4	—	—	—	3	3,466	106,091.5	3	1,324	30,165.9
중로	12	4,764	69,577.8	—	—	—	8	3,663	56,244.3	4	1,101	13,333.5
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	구 도				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	구분	번호	폭원 (m)								
기정	광로	1	28	50	주간선 도로	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
기정	대로	2	26	30	보조 간선도로	3,340 (400)	대로2-82	가락동 660-1	일반 도로	로즈테일 빌딩	서고시17 (90.5.9)	광평로
기정	대로	3	185	25	집산도로	257	일원동 701-4	중로2-332	일반 도로	일원역	건고시26 (90.2.2)	일원동길
기정	대로	3	192	25	집산도로	51	송파구 장지동717	일원동711	일반 도로	일원 1동 사무소	건고시518 (92.9.22)	수서1단지 아파트 진입도로
기정	대로	3	192	27	도시 고속도로	9,416 (1,016)	대로2-82	광진구 노유동96-4	자동차 전용도로	강남구 스포츠 문화센터	서고시 96-43 (69.3.2)	동부간선 도로
기정	중로	2	332	15	집산도로	525	대로2-82	대로3-185	일반 도로	밀알학교	건고시26 (90.2.2)	별말길
기정	중로	2	335	15	집산도로	915	대로2-82	대로3-185	일반 도로	왕복초교	건고시26 (90.2.2)	별말길
기정	중로	2	336	15	집산도로	298	대로2-82	중로2-335	일반 도로	수서 까치마을	건고시26 (90.2.2)	왕복길
기정	중로	2	333	15	집산도로	965	대로2-82	대로2-82	일반 도로	서울 로봇고교	건고시26 (90.2.2)	대모산길
변경	중로	2	333	18	집산도로	965	대로2-82	대로2-82	일반 도로	서울 로봇고교	건고시26 (90.2.2)	대모산길
기정	중로	2	334	15	집산도로	210	대로2-82	중로2-333	일반 도로	일원동 735	건고시26 (90.2.2)	서원길
변경	중로	2	334	16.5	집산도로	210	대로2-82	중로2-333	일반 도로	일원동 735	건고시26 (90.2.2)	서원길

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
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)	-
기정	중로	2	321	12	국지도로	454	중로2-348	수서동 732-1공	일반 도로	대진 디자인 고교	건고시26 (90.2.2)	궁말길
기정	중로	3	312	12	국지도로	105	중로2-338	대로2-27	일반 도로	현대 벤처빌	건고시26 (90.2.2)	하나로길
기정	중로	3	323	12	국지도로	295	중로2-338	소로1-28	일반 도로	수서 한아름 아파트	건고시26 (90.2.2)	하나로길
기정	중로	3	324	12	집산도로	156	대로2-86	수서동 261도	일반 도로	수서 6단지 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	서러3-45	일반 도로	서울 로봇고교	건고시26 (90.2.2)	대모산 2로
기정	소로	1	25	10	국지도로	365	대로2-82	중로3-321	일반 도로	수서 신동아 아파트	건고시26 (90.2.2)	궁말길
기정	소로	1	6	10	국지도로	135	중로2-338	소로1-27	일반 도로	수서초교	건고시26 (90.2.2)	수서길
기정	소로	1	27	10	국지도로	370	고로1-28	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 221-12천	일반 도로	탄천공원	건고시26 (90.2.2)	-
기정	소로	1	30	10	국지도로	207	중로2-338	중로2-349	일반 도로	한신 사이록스	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)	-

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	32	8	국지도로	55	중로2-333	일원동 산63-38입	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 산10-6입	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)	-
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)	-
기정	소로	3	45	6	국지도로	155	소로1-24	일원동 737-1수	일반 도로	서울 로북교교	건고시307 (91.6.12)	대모산 2로
기정	소로	3	46	6	국지도로	90	중로2-335	수서동 산10-6입	일반 도로	수서 소방 파출소	건고시307 (91.6.12)	-
기정	소로	3	47	6	국지도로	45	대로2-82	수서동 739-1대	일반 도로	수서 동익 아파트	건고시307 (91.6.12)	-
기정	소로	3	48	6	국지도로	280	대로2-27	대로8-28	일반 도로	수서동 727	서고시207 (96.7.27)	-
기정	소로	3	49	6	국지도로	30	대로2-82	소로1-30	일반 도로	한신 사이텍스	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)	-

■ 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-333	중로 2-333	• 도로 확폭 -15m → 18m(3m 확폭)	• 대상지로의 원활한 차량 진출입을 위한 도로 확폭
중로 2-334	중로 2-334	• 도로 확폭 -15m → 16.5m(1.5m 확폭)	

- 2) 공간시설 : 변경없음
- 3) 공공·문화체육시설 : 변경없음
- 4) 기타 도시계획시설 : 변경없음

3. 획지(가구) 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

가. 가구 및 획지에 관한 사항

- 1) 최대개발규모 : 변경없음
- 2) 가구 및 획지 결정(변경)조서

구 분	가구번호	가구면적(㎡)	위치	대지면적(㎡)	비고
기정	BL1	441.7	일원동 729	210.6	• 단독개발
			일원동 729-1	231.1	• 단독개발
기정	BL2	717.1	일원동 729-3	224.0	• 단독개발
			일원동 729-4	159.9	• 단독개발
			일원동 729-5	166.9	• 단독개발
			일원동 729-6	166.3	• 단독개발
기정	BL63	658.2	일원동 729-8	164.9	• 단독개발
			일원동 729-9	166.7	• 단독개발
			일원동 729-10	162.8	• 단독개발
			일원동 729-11	163.8	• 단독개발
기정	BL4	450.0	일원동 730	450.0	• 단독개발
기정	BL5	2,320.3	일원동 728	223.9	• 단독개발
			일원동 728-1	231.7	• 단독개발
			일원동 728-2	229.2	• 단독개발
			일원동 728-3	229.7	• 단독개발
			일원동 728-4	234.1	• 단독개발
			일원동 728-5	236.1	• 단독개발
			일원동 728-6	232.8	• 단독개발
			일원동 728-7	232.9	• 단독개발
			일원동 728-8	231.6	• 단독개발
			일원동 728-9	238.3	• 단독개발

구 분	가구번호	가구면적(㎡)	위치	대지면적(㎡)	비고
기정	BL6	1,859.7	일원동 727	236.0	• 단독개발
			일원동 727-1	232.9	• 단독개발
			일원동 727-2	231.6	• 단독개발
			일원동 727-3	228.8	• 단독개발
			일원동 727-4	231.1	• 단독개발
			일원동 727-5	233.0	• 단독개발
			일원동 727-6	233.5	• 단독개발
			일원동 727-7	232.8	• 단독개발
기정	BL7	2,054.6	일원동 725	267.8	• 단독개발
			일원동 725-1	230.6	• 단독개발
			일원동 725-2	227.8	• 단독개발
			일원동 725-3	229.8	• 단독개발
			일원동 725-4	233.1	• 단독개발
			일원동 725-5	230.2	• 단독개발
			일원동 725-6	233.4	• 단독개발
			일원동 725-7	231.4	• 단독개발
			일원동 725-8	170.8	• 단독개발
기정	BL8	1,859.2	일원동 726	232.3	• 단독개발
			일원동 726-1	231.0	• 단독개발
			일원동 726-2	232.7	• 단독개발
			일원동 726-3	232.3	• 단독개발
			일원동 726-4	229.6	• 단독개발
			일원동 726-5	232.9	• 단독개발
			일원동 726-6	232.3	• 단독개발
			일원동 726-7	236.1	• 단독개발
기정	BL9	1,733.4	일원동 724	162.9	• 단독개발
			일원동 724-1	233.1	• 단독개발
			일원동 724-2	227.9	• 단독개발
			일원동 724-3	228.5	• 단독개발
			일원동 724-4	229.6	• 단독개발
			일원동 724-5	229.8	• 단독개발
			일원동 724-6	229.4	• 단독개발
			일원동 724-7	192.2	• 단독개발

구 분	가구번호	가구면적(㎡)	위치	대지면적(㎡)	비고
기정	BL10	1,865.5	일원동 723	233.9	• 단독개발
			일원동 723-1	234.5	• 단독개발
			일원동 723-2	225.0	• 단독개발
			일원동 723-3	238.3	• 단독개발
			일원동 723-4	234.0	• 단독개발
			일원동 723-5	233.4	• 단독개발
			일원동 723-6	230.7	• 단독개발
			일원동 723-7	235.7	• 단독개발
기정	BL11	1,963.5	일원동 720	331.0	• 단독개발
			일원동 720-1	244.9	• 단독개발
			일원동 720-2	230.1	• 단독개발
			일원동 720-3	230.0	• 단독개발
			일원동 720-4	229.1	• 단독개발
			일원동 720-5	235.4	• 단독개발
			일원동 720-6	231.6	• 단독개발
			일원동 720-7	231.4	• 단독개발
기정	BL12	1,694.0	일원동 721	231.3	• 단독개발
			일원동 721-1	229.9	• 단독개발
			일원동 721-2	230.9	• 단독개발
			일원동 721-3	230.6	• 단독개발
			일원동 721-4	227.6	• 단독개발
			일원동 721-5	157.6	• 단독개발
			일원동 721-6	158.1	• 단독개발
			일원동 721-7	228.0	• 단독개발
기정	BL13	714.9	일원동 722	384.2	• 단독개발
			일원동 722-1	330.7	
기정	BL14	47,768.7	일원동 731	47,768.7	• 단독개발
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	
기정	BL17	65,545.9	일원동 719	33,298.3	• 단독개발
			일원동 718	33,247.6	
기정	BL18	61,562.8	일원동 734	61,562.8	• 단독개발
기정	BL19	25,386.7	일원동 739	25,386.7	• 단독개발
기정	BL20	970.0	일원동 715-1	970.0	• 단독개발
기정	BL21	34,776.6	일원동 716	34,776.6	• 단독개발
기정	BL22	11,169.9	일원동 717	11,169.9	• 단독개발

구 분	가구번호	가구면적(㎡)	위치	대지면적(㎡)	비고
기정	BL23	42,879.7	일원동 735	41,144.7	• 단독개발
			일원동 735-2	161.5	
			일원동 735-3	997.8	
			일원동 735-4	575.7	
변경	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	• 단독개발
			수서동 746-1	750.1	
			수서동 747	31,614.9	
			수서동 747-1	750.1	
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	
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	

구 분	가구번호	가구면적(㎡)	위치	대지면적(㎡)	비고
기 정	BL32	19,490.7	수서동 738	14,805.8	• 단독개발
			수서동 739	2,753.3	
			수서동 739-1	1,249.8	
			수서동 738-1	681.8	
기 정	BL33	12,102.7	수서동 737	12,102.7	• 단독개발
기 정	BL34	31,684.6	수서동 736	31,684.6	• 단독개발
기 정	BL35	30,592.0	수서동 732	19,954.5	• 단독개발
			수서동 733	10637.5	
기 정	BL36	10,358.4	수서동 730	5,949.5	• 단독개발
			수서동 731	4,408.9	
기 정	BL37	661.1	수서동 733-2	661.1	• 단독개발
기 정	BL38	5,016.8	수서동 734	4,972.1	• 공동개발(권장) : 734-1
			수서동 731-1	44.7	• 공동개발(권장) : 734
기 정	BL39	95,808.1	수서동 711	80,844.0	• 단독개발
			수서동 711-1	2,801.7	
			수서동 712	10,352.4	
			수서동 712-1	505.9	
			수서동 712-2	152.0	
			수서동 712-3	1,152.1	
기 정	BL40	78,288.5	수서동 707	54,319.1	• 단독개발
			수서동 708	23,939.4	
기 정	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	
기 정	BL42	5,421.9	수서동 713	5,421.9	• 단독개발
기 정	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	

구 분	가구번호	가구면적(㎡)	위치	대지면적(㎡)	비고
기 정	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	
기 정	BL45	3,485.8	수서동 715	1,121.6	• 단독개발
			수서동 715-1	989.7	
			수서동 715-2	990.3	
			수서동 715-3	38/4.2	
기 정	BL46	3,724.9	수서동 716	3,724.9	• 단독개발
기 정	BL47	5,077.0	수서동 718-1	170.8	
			수서동 718-2	1,051.4	
			수서동 718-3	550.3	
			수서동 718	3,304.5	
기 정	BL48	6,265.7	수서동 724	6,265.7	• 단독개발
기 정	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	
기 정	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	
기 정	BL51	29,698.8	수서동 723	29,968.8	• 단독개발
기 정	BL52	5,064.7	수서동 721	3,079.7	• 단독개발
			수서동 721-1	1,985.0	

나. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정
조서

1) 건축물의 지정용도

■ 지정

구 분	도면 표시	위 치	계획내용		비 고
			주용도	세부용도	
지정 용도	I	BL14,17,18,21,23(일원동735), 27,32(수서동738),34,39(일원동711), 40,41(수서동712),51	공동주택	아파트 및 부대복리시설	—
		BL19		연립주택 및 부대복리시설	—
	II	BL1~3, BL5~12, BL30, BL32(수서동739-1)	단독주택	단독주택 및 다가구주택	—
	III	BL15,28(수서동750-1), 29(수서동744,743-1), 32(수서동739,738-1),37	종교시설	종교시설	—
	IV	BL4	노유자시설	보육시설 및 노인복지시설	—
	V	BL29(수서동743)	창고시설	창고	—

■ 변경

구 분	도면 표시	위 치	계획내용		비 고
			주용도	세부용도	
지정 용도	I	BL14,17,18,21, 27,32(수서동738),34,39(일원동711), 40,41(수서동712),51	공동주택	아파트 및 부대복리시설	—
		BL19		연립주택 및 부대복리시설	—
	II	BL1~3, BL5~12, BL30, BL32(수서동739-1)	단독주택	단독주택 및 다가구주택	—
	III	BL15,28(수서동750-1), 29(수서동744,743-1), 32(수서동739,738-1),37	종교시설	종교시설	—
	IV	BL4	노유자시설	보육시설 및 노인복지시설	—
	V	BL29(수서동743)	창고시설	창고	—

주) 특별계획구역은 특별계획구역 지침의 지정용도계획을 따름

2) 건축물 불허용도 : 변경없음

3) 건축물 권장용도 : 변경없음

4) 건축물 개발밀도

가) 건폐율 계획 : 변경 없음

나) 용적률 계획

■ 지정

위 치		용적률			비 고
		기 준	허 용	상 한	
공동주택(고층)	BL17,21,27(수서동747), 41(수서동712)	—	250%이하	대지의 일부를 공공시설용지로 기부채납한 경우 허용용적률 X (1+1.3X가중치Xα) 이내 ※가중치 및 α의적용은 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제7조 준수	—
	BL40(수서동708)	—	230%이하		
	BL39(일원동711), 40(수서동707)	—	215%이하		
	BL27(수서동746)	—	210%이하		
	BL32(수서동738)	—	200%이하		
	BL34	—	205%이하		
	BL51	—	195%이하		
공동주택(중층)	BL14, 18, 23(일원동735)	—	110%이하		
공동주택(저층)	BL19	—	90%이하		
단독주택 및 다가구주택	BL1~3, BL5~12	180%이하	200%이하		
상업지역	BL22,42~46,48~50	600%이하	800%이하		
제1종일반주거지역	BL4,15,30, 29(수서동744,743,743-1),3 2(수서동739-1),37	130%이하	150%이하		
제2종일반주거지역	BL28(수서동750-1), 32(수서동739), 32(수서동738-1), 39(일원동711-1)	180%이하	200%이하		
제3종일반주거지역	BL13,20	220%이하	250%이하		

주) 공동주택 리모델링의 경우 주택법 시행령 제4조의2의 규정에 따라 주거전용 면적의 10분의 3이내에서, 건축법 제5조에 따라 허가권자가 속한 건축위원회 심의를 거쳐 대지의 조경, 건축선의 지정, 건축물의 건폐율, 건축물의 용적률, 건축물의 높이제한, 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 등의 완화여부와 적용범위를 결정한 다. 단, 용적률의 경우 서울시에서 정한 기준을 적용하며, 향후 관련 법 개정 등 기준 변경시 변경된 기준을 준수

주) 상업지역의 관광숙박시설의 설치에 따른 허용용적률은 서울시 도시계획조례 제55조제17항('09.09.29,신설)에서 정하는 범위안에서 서울시 도시계획위원회(도시건축공동위원회)를 거쳐 완화할 수 있음

■ 변경

위 치		용적률			비 고
		기 준	허 용	상 한	
공동주택(고층)	BL17,21,27(수서동747), 41(수서동712)	—	250%이하	대지의 일부를 공공시설용지로 기부채납한 경우 허용용적률 X (1+1.3X가중치Xα) 이내 ※가중치 및 α의 적용은 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제7조 준수	—
	BL40(수서동708)	—	230%이하		
	BL39(일원동711), 40(수서동707)	—	215%이하		
	BL27(수서동746)	—	210%이하		
	BL32(수서동738)	—	200%이하		
	BL34	—	205%이하		
	BL51	—	195%이하		
공동주택(중층)	BL14, 18	—	110%이하		
공동주택(저층)	BL19	—	90%이하		
단독주택 및 다가구주택	BL1~3, BL5~12	180%이하	200%이하		
상업지역	BL22,42~46,48~50	600%이하	800%이하		
제1종일반주거지역	BL4,15,30, 29(수서동744,743,743-1),3 2(수서동739-1),37	130%이하	150%이하		
제2종일반주거지역	BL28(수서동750-1), 32(수서동739), 32(수서동738-1), 39(일원동711-1)	180%이하	200%이하		
제3종일반주거지역	BL13,20	220%이하	250%이하		

- 주) 공동주택 리모델링의 경우 주택법 시행령 제4조의2의 규정에 따라 주거전용 면적의 10분의 3이내에서, 건축법 제5조에 따라 허가권자가 속한 건축위원회 심의를 거쳐 대지의 조정, 건축선의 지정, 건축물의 건폐율, 건축물의 용적률, 건축물의 높이제한, 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 등의 완화여부와 적용범위를 결정한 다. 단, 용적률의 경우 서울시에서 정한 기준을 적용하며, 향후 관련 법 개정 등 기준 변경시 변경된 기준을 준수
- 주) 상업지역의 관광숙박시설의 설치에 따른 허용용적률은 서울시 도시계획조례 제55조제17항('09.09.29,신설)에서 정하는 범위안에서 서울시 도시계획위원회(도시건축공동위원회)를 거쳐 완화할 수 있음
- 주) 특별계획구역은 특별계획구역 지침의 용적률계획을 따름

■ 허용용적률 인센티브 결정조서 : 변경없음

다) 높이 계획

■ 지정

구 분	위 치	최 고 높 이	비 고
공동주택(고층)	BL17,21,27,32(수서동738),34,39(일원동711),40,41(수서동712),51	15층 이하	-
공동주택(중층)	BL14,18,23(일원동735)	5층 이하	
공동주택(저층)	BL19	3층 이하	
단독주택 및 다가구주택	BL1~3,BL5~12,BL30	3층 이하	
단독주택(전통보존가옥)	BL32(수서동739-1)	1층 이하	
상업지역	BL45,46	80m 이하	
	BL42,48,49(수서동725)	100m 이하	
	BL22	41m 이하	
	BL43(수서동714-1,2,3), 44(수서동717,717-1,2)	41m 이하	
	BL43(수서동714,714-4,5,6), 44(수서동717-3,4,6), 49(수서동725-1,2,3),50	30m 이하	
제1종일반주거지역	BL4,15, 29(수서동744,743,743-1),37	16m 이하	
제2종일반주거지역	BL28(수서동750-1), 32(수서동739),32(수서동738-1), 39(일원동711-1)	28m 이하	
제3종일반주거지역	BL13,20	40m 이하	

주) 공동주택 리모델링의 경우 주택법 시행령 제4조의2의 규정에 따라 주거전용 면적의 10분의 3이내에서, 건축법 제5조에 따라 허가권자가 속한 건축위원회 심의를 거쳐 대지의 조정, 건축선의 지정, 건축물의 건폐율, 건축물의 용적률, 건축물의 높이제한, 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 등의 완화여부와 적용범위를 결정한다.

주) 단독주택 및 다가구주택의 경우 건축법에 의해 피로티 설치시 해당 층(높이)을 주택의 층수(높이)에서 제외한다.

■ 변경

구 분	위 치	최 고 높 이	비 고
공동주택(고층)	BL17,21,27,32(수서동738),34,39(일원동711),40,41(수서동712),51	15층 이하	-
공동주택(중층)	BL14,18	5층 이하	
공동주택(저층)	BL19	3층 이하	
단독주택 및 다가구주택	BL1~3,BL5~12,BL30	3층 이하	
단독주택(전통보존가옥)	BL32(수서동739-1)	1층 이하	
상업지역	BL45,46	80m 이하	
	BL42,48,49(수서동725)	100m 이하	
	BL22	41m 이하	
	BL43(수서동714-1,2,3), 44(수서동717,717-1,2)	41m 이하	
	BL43(수서동714,714-4,5,6), 44(수서동717-3,4,6), 49(수서동725-1,2,3),50	30m 이하	
제1종일반주거지역	BL4,15, 29(수서동744,743,743-1),37	16m 이하	
제2종일반주거지역	BL28(수서동750-1), 32(수서동739),32(수서동738-1), 39(일원동711-1)	28m 이하	
제3종일반주거지역	BL13,20	40m 이하	

주) 공동주택 리모델링의 경우 주택법 시행령 제4조의2의 규정에 따라 주거전용 면적의 10분의 3이내에서, 건축법 제5조에 따라 허가권자가 속한 건축위원회 심의를 거쳐 대지의 조정, 건축선의 지정, 건축물의 건폐율, 건축물의 용적률, 건축물의 높이제한, 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 등의 완화여부와 적용범위를 결정한다.

주) 단독주택 및 다가구주택의 경우 건축법에 의해 피로티 설치시 해당 층(높이)을 주택의 층수(높이)에서 제외한다.

주) 특별계획구역은 특별계획구역 지침의 높이계획을 따름

■ 건축물의 정남방향일조권 적용구역 : 폐지

구 분	위 치	면 적(㎡)	비 고
합 계	-	633,320.5	• 강남구공고 제1993-210호 적용
공동주택용지	BL14,17,18,19,21,23(일원동735),27,32(수서동738), 34,39(일원동711),40,41(수서동712),51	608,145.1	
단독주택용지	BL1~3,5~12, BL30, BL32(수서동739-1)	20,688.8	
근린생활시설	BL13, BL20, BL39(일원동711-1)	4,486.6	

주) 건축법 제61조 및 같은법 시행령 제86조1항에 의하여 정남방향의 일조기준을 적용

■ 건축물의 정남방향일조권 적용구역 폐지 사유서

구분	변경내용	변경사유
건축물의 정남방향일조권 적용구역	폐지	• 정남방향 일조권을 폐지하고 정북방향 일조권 적용

■ 최고높이 완화항목 및 완화내용 : 변경없음

다. 기타 사항에 관한 결정조서 : 변경없음

라. 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경)

1) 특별계획구역에 관한 결정조서

구 분	도면표시	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신설	특별계획구역13	강남구 일원동 735	-	증) 41,144.7	41,144.7	

2) 특별계획구역 계획지침

▪ 특별계획구역13 계획지침(안)

구 분		계 획 지 침	비 고
위 치		• 서울특별시 강남구 일원동 735번지 일원	-
특별계획구역 면적		• 41,144.7㎡	-
용도지역·지구		• 제2종일반주거지역 (도로 : 제2종일반주거지역(7층이하))	-
공공시설 등 계획		• 일원로 16.5m(구역내 1.5m 확폭) • 광평로20길 18m(구역내 3m 확폭)	-
용도 계획	지정용도	• 아파트 및 부대복리시설	-
	불허용도	• 교육환경보호구역 내 금지업소	-
건축물 밀도	건폐율	• 60% 이하	-
	용적률	• 기준/허용/상한/법적상한 : 190%이하/210%이하/218.19%이하/249.98%이하	-
	높 이	• 최고 75m 이하 • 비행안전구역 제한높이 이하	-
건축선	건축한계선	• 광평로변 : 10m • 일원로변 : 10m • 광평로20길변 : 3m(지구통경축변 5m)	-
건축물 형태 및 배치		• 광평로변, 일원로변 가로대응형배치구간 건축한계선으로부터 10m • 지구조망축 가로대응형배치구간으로부터 10m • 지구통경축 5m	
커뮤니티시설 등 배치		• 커뮤니티시설 등 일원로변으로 배치	-
교통 처리	차량출입 불허구간	• 광평로변 및 각각부대지의 차량출입불허구간 설정 • 차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성	-
	주차출입구	• 간선변에 잦은 진출입으로 인한 교통체증을 최소화하기 위하여 이면부에 주차출입구 조성	-

※ 대모산 경관 조망을 위한 높이관리는 민간부문시행지침 제8장 경관 및 건축물 외관에 관한 사항을 따른다.

Ⅲ. 관계도면 : 불임참조

1. 정비구역 결정도(안)
2. 용도지역·지구 결정도(기정/변경(안))
3. 도시계획시설 결정도(기정/변경(안))
4. 정비계획 결정도(안)
5. 수서택지개발지구 지구단위계획 특별계획구역13 종합지침도

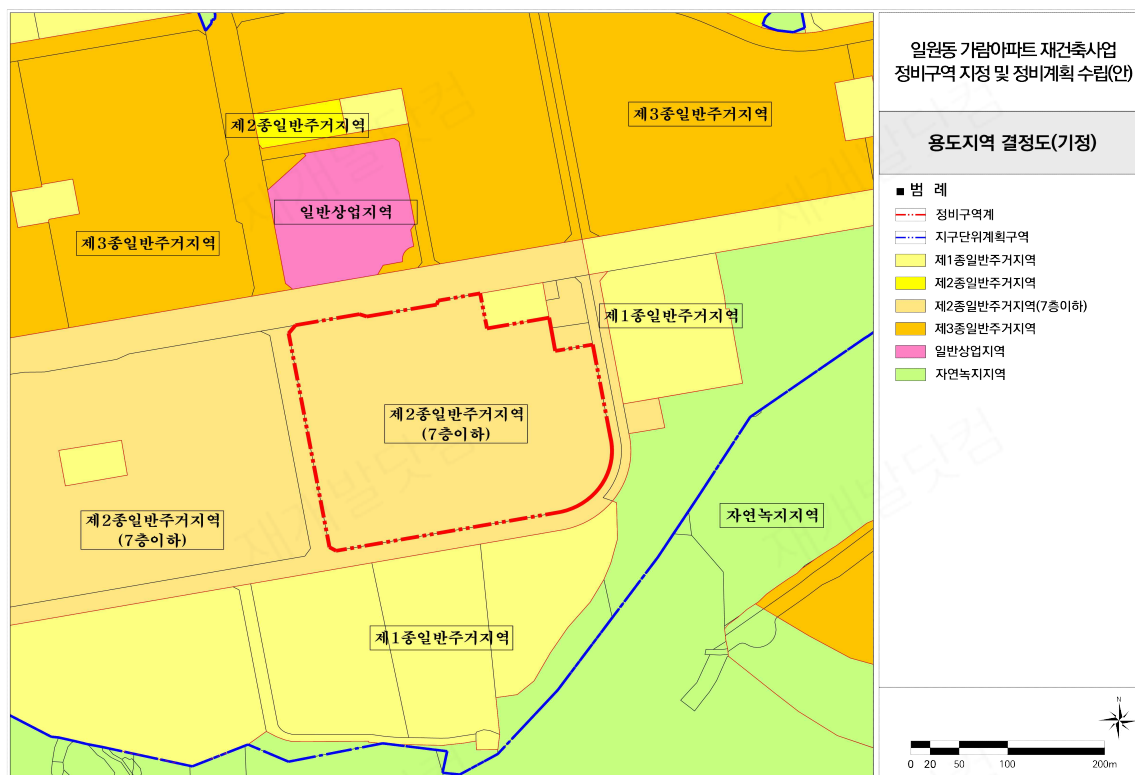
※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은
참고용 도면
이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅳ. 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바라며,
공람내용은 확정된 안이 아니므로, 협의·심의 등 향후 절차 과정에서
변경될 수 있습니다.

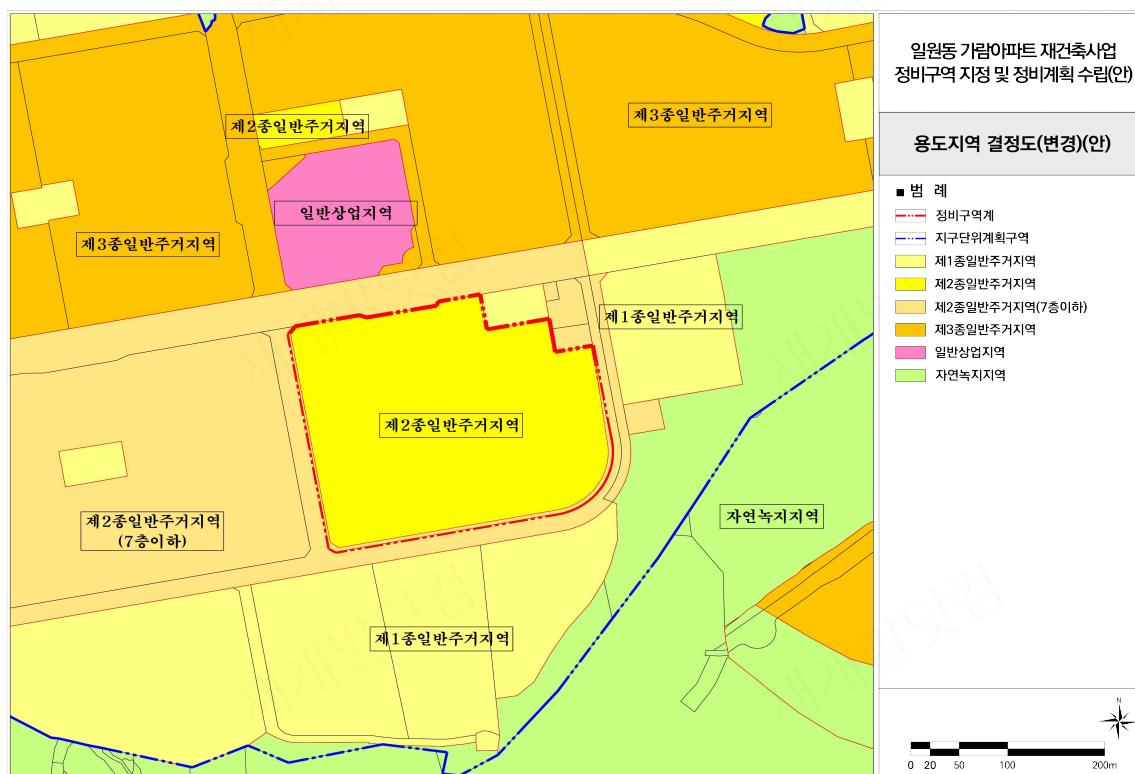
정비구역 결정도(안)



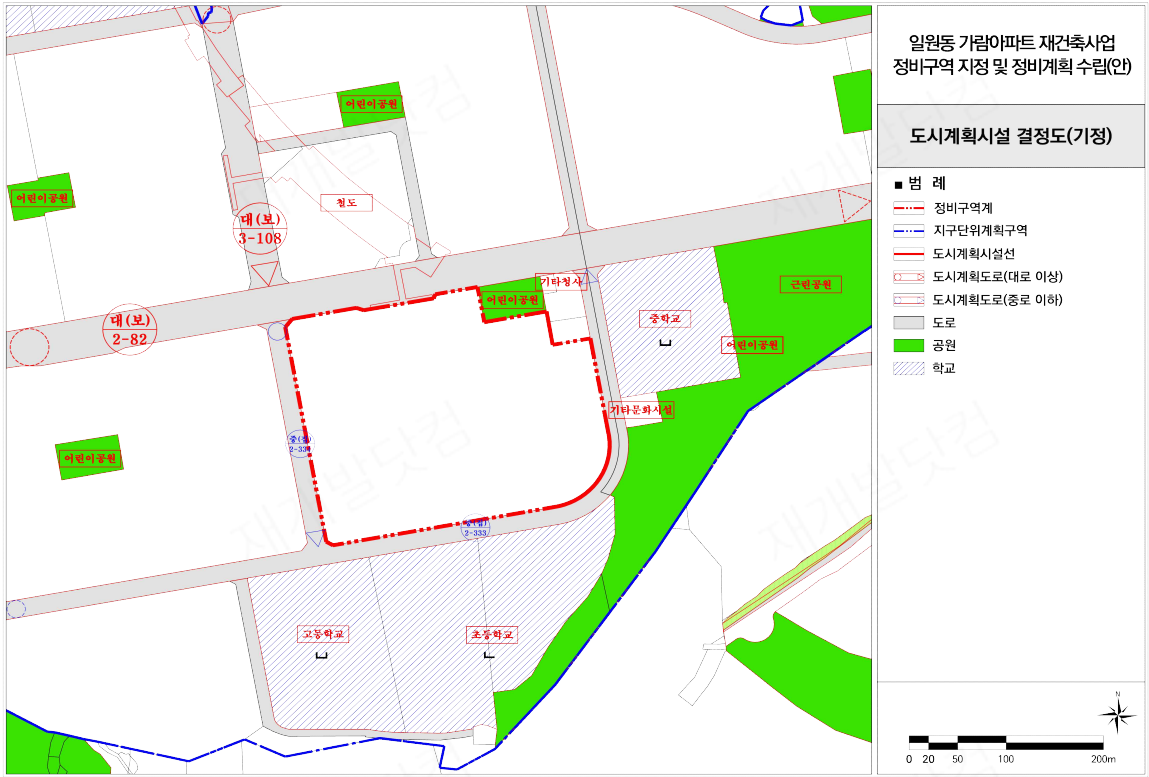
- 용도지역 결정도(기정)



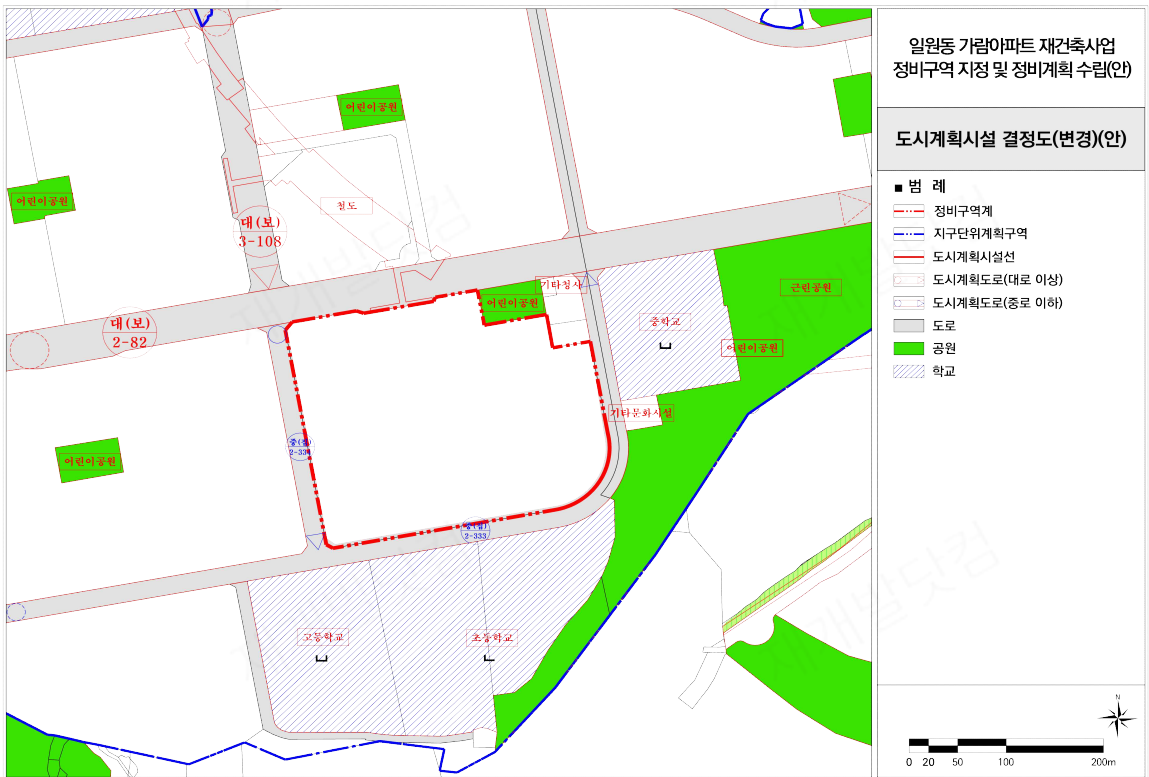
■ 용도지역 결정도(변경)(안)



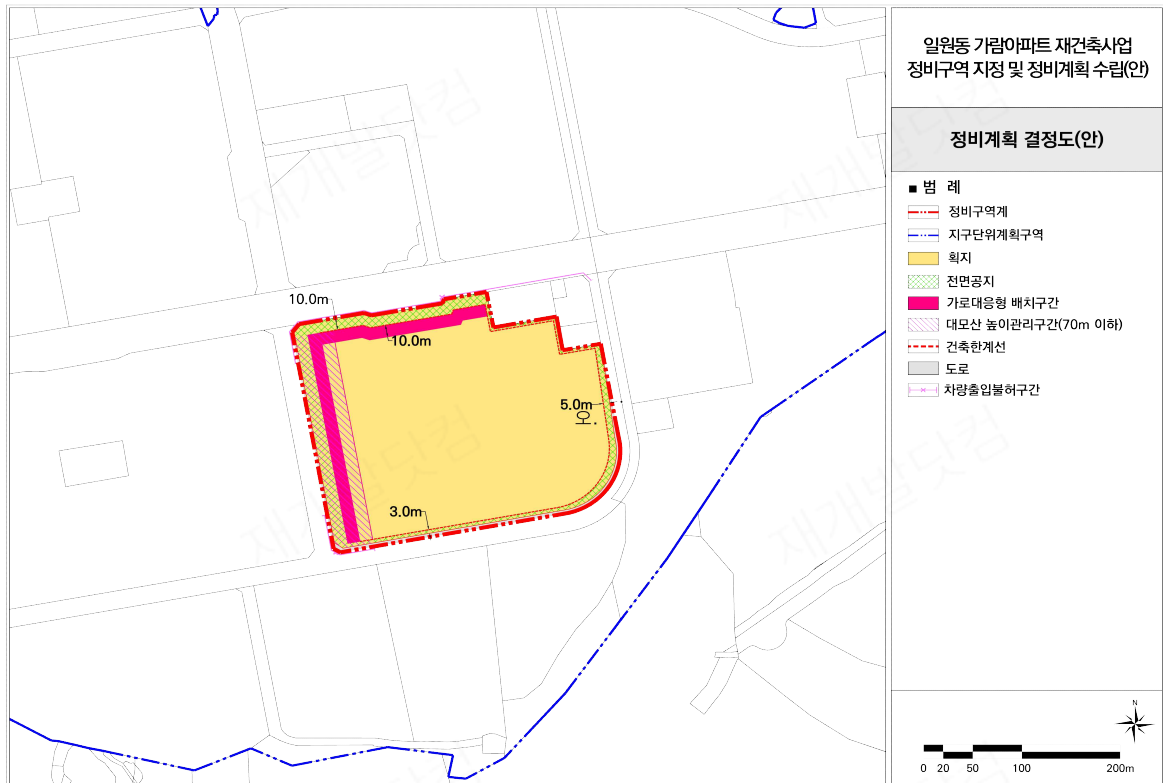
도시계획시설 결정도(기정)



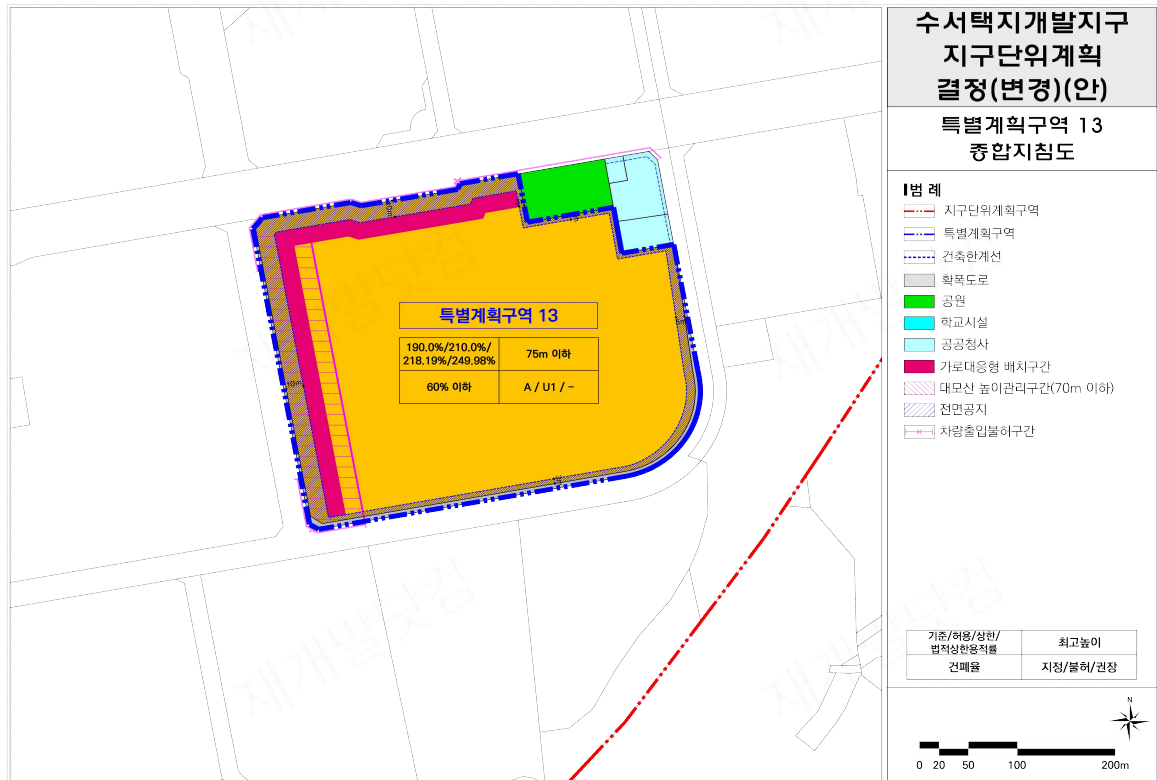
도시계획시설 결정도(변경)(안)



정비계획 결정도(안)



특별계획구역13 종합지침도



공 람 의 견 서

☐ 대상사업

안 건	일원 가람아파트 재건축 정비구역 지정 및 정비계획(안)
사업위치	강남구 일원동 735번지

☐ 의견제출자

성 명	(전화번호:)
주 소	(회신 받을 주소 기재)
소유물건	강남구 일원동 735번지 일원 가람 아파트 (제 동, 제 호) / (상가 제 호)
	전용면적

☐ 제출의견

2025. . .

의 견 제 출 자 성명 (인
또는 서명)

강 남 구 청 장 귀 하

