◈ 서울특별시고시 제2024-662호

도시관리계획(본마을 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
서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 지구단위계획 결정 취지

○ 개발제한구역에서 해제 및 용도지역이 변경된 지역으로 개발밀도가 증가됨에 따라 도시기반시설 부족문제 및 주거환경의 악화가 우려되는 지역이며 지역 인근에 보금자리주택, 화장장건립 등으로 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	-	본마을 지구단위계획구역	서초구 신원동 436-5 일원	-	증)	44,426.0	44,426.0	

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	구역명	위치	면적(㎡)	결정사유
신설	본마을	서초구 신원동 436-5 일원	44,426.0	• 2002년 개발제한구역에서 해제된 신원동 본마을 인근에 보금자리주택, 화장장건립 등으로 도시 및 주거환경이 변화됨에 따라 여건변화에 부합하는 합리적이고 체계적인 지구단위계획을 수립코자 함 • 새원마을 내곡보금자리주택 편입으로 제외 - 새원마을 : 50,388.0㎡ - 국토해양부고시. 제2011-53호. 2011.02.24 - 새원·본마을 → 본마을

2 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서

가. 용도지역 결정(변경)조서

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		44,426.0	44,426.0	44,426.0	100.0	본마을
주거지역	제1종전용주거지역	44,426.0	감) 44,426.0	-	-	
	제1종일반주거지역	-	증) 44,426.0	44,426.0	100.0	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

구분	위치	용도지역		면적(㎡)			결정(변경) 사유
		기정	변경	기정	변경	변경후	
본마을	신원동 436-5 일원	제1종전용 주거지역	제1종일반 주거지역	44,426.0	-	44,426.0	• 추모공원 준공 및 대규모 주거시설(보금자리주택, 국민임대주택)의 개발로 구역내 주거기능의 약화 및 주변지역의 급격한 변화에 따라 주변과 조화롭고, 지속적인 성장을 유도할 수 있도록 마을별 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	16	1.429	9,674	-	-	-	-	-	-	16	1.429	9,674
대로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
중로	2	391	3,252	-	-	-	-	-	-	2	391	3,252
소로	14	1,038	6,422	-	-	-	-	-	-	14	1,038	6,422

※ 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	중로	3	E	12~14	국지도로	70	신원동 460-1	신원동 436-1	일반도로	1978.05.24. (서고 제229호)	본마을
변경	중로	3	E	12~14	국지도로	77	신원동 437-1	신원동 436-1	일반도로	1978.05.24. (서고 제229호)	본마을
기정	중로	3	F	13	국지도로	310	신원동 460-1	신원동 361-12	일반도로	1978.05.24. (서고 제229호)	본마을
변경	중로	3	F	13	국지도로	314	신원동 445	신원동 361-12	일반도로	1978.05.24. (서고 제229호)	본마을
기정	소로	2	2	8	국지도로	140	신원동 444-2	신원동 462	일반도로	1978.05.24. (서고 제229호)	본마을
변경	소로	3	2	6	국지도로	50	신원동 450-1	신원동 452-2	일반도로	1978.05.24. (서고 제229호)	본마을
기정	소로	3	3	6	국지도로	200	신원동 462-2	신원동 366	일반도로	1978.05.24. (서고 제229호)	본마을
변경	소로	3	3	6	국지도로	165	신원동 357-13	신원동 385-2	일반도로	1978.05.24. (서고 제229호)	본마을
기정	소로	3	5	6	국지도로	150	신원동 448-1	신원동 452-2	일반도로	1978.05.24. (서고 제229호)	본마을
변경	소로	3	5	6	국지도로	137	신원동 437-1	신원동 449-3	일반도로	1978.05.24. (서고 제229호)	본마을
기정	소로	3	6	6	국지도로	170	신원동 445	신원동 462-2	일반도로	1978.05.24. (서고 제229호)	본마을
변경	소로	3	6	6	국지도로	177	신원동 445	신원동 458-9	일반도로	1978.05.24. (서고 제229호)	본마을
기정	소로	3	7	6	국지도로	180	신원동 462-2	신원동 384	일반도로	1978.05.24. (서고 제229호)	본마을
변경	소로	3	7	6	국지도로	187	신원동 385-2	신원동 457-2	일반도로	1978.05.24. (서고 제229호)	본마을

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	3	8	6	국지도로	90	신원동 462-5	신원동 463-2	일반도로	1978.05.24. (서고 제229호)	본마을
변경	소로	3	8	6	국지도로	95	신원동 463-1	신원동 462-34	일반도로	1978.05.24. (서고 제229호)	본마을
기정	소로	3	9	6	국지도로	210	신원동 468	신원동 375-4	일반도로	1978.05.24. (서고 제229호)	본마을
변경	소로	3	9	6	국지도로	47	신원동 462-38	신원동 384	일반도로	1978.05.24. (서고 제229호)	본마을
기정	소로	3	10	6	국지도로	70	신원동 366	신원동 365	일반도로	1978.05.24. (서고 제229호)	본마을
변경	소로	3	10	6	국지도로	70	신원동 380	신원동 381-2	일반도로	1978.05.24. (서고 제229호)	본마을
기정	소로	4	11	4	국지도로	10	신원동 365	신원동 365	일반도로	1978.05.24. (서고 제229호)	본마을
변경	소로	3	11	4	국지도로	16	신원동 361-9	신원동 366-4	일반도로	1978.05.24. (서고 제229호)	본마을
기정	소로	4	12	4	국지도로	10	신원동 392	신원동 392	일반도로	1978.05.24. (서고 제229호)	본마을
변경	소로	3	12	4	국지도로	12	신원동 388-5	신원동 391-2	일반도로	1978.05.24. (서고 제229호)	본마을
기정	소로	4	13	4	국지도로	10	신원동 462-14	신원동 462-30	일반도로	1978.05.24. (서고 제229호)	본마을
변경	소로	3	13	4	국지도로	10	신원동 462-19	신원동 462-10	일반도로	1978.05.24. (서고 제229호)	본마을
기정	소로	4	14	4	국지도로	10	신원동 452	신원동 452	일반도로	1978.05.24. (서고 제229호)	본마을
변경	소로	3	14	4	국지도로	38	신원동 452-2	신원동 450-1	일반도로	1978.05.24. (서고 제229호)	본마을
기정	소로	4	15	4	국지도로	20	신원동 441-8	신원동 441-4	일반도로	1978.05.24. (서고 제229호)	본마을

※ ( )는 지구단위계획구역 내의 연장임

다) 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 3-E	중로 3-E	• 도로 연장 및 기점 지번 정정 - 연장 : 70m → 77m	• 도로 연장 및 지번 정정
중로 3-F	중로 3-F	• 도로 연장 및 기점 지번 정정 - 연장 : 310m → 314m	• 도로 연장 및 지번 정정
소로 2-2	소로 3-2	• 도로 폭원·연장 및 기종점 지번 정정 - 폭원 : 8m → 6m - 연장 : 140m → 50m • 2류 → 3류	• 도로 폭원·연장 및 지번 정정 • 도로 규모 기준 변경
소로 3-3	소로 3-3	• 도로 연장 및 기종점 지번 정정 - 연장 : 200m → 165m	• 도로 연장 및 지번 정정
소로 3-5	소로 3-5	• 도로 연장 및 기종점 지번 정정 - 연장 : 150m → 137m	• 도로 연장 및 지번 정정
소로 3-6	소로 3-6	• 도로 연장 및 종점 지번 정정 - 연장 : 170m → 177m	• 도로 연장 및 지번 정정
소로 3-7	소로 3-7	• 도로 연장 및 기종점 지번 정정 - 연장 : 180m → 187m	• 도로 연장 및 지번 정정
소로 3-8	소로 3-8	• 도로 연장 및 기종점 지번 정정 - 연장 : 90m → 95m	• 도로 연장 및 지번 정정
소로 3-9	소로 3-9	• 도로 연장 및 기종점 지번 정정 - 연장 : 210m → 47m	• 도로 연장 및 지번 정정
소로 3-10	소로 3-10	• 기종점 지번 정정	• 도로 지번 정정
소로 4-11	소로 3-11	• 도로 연장 및 기종점 지번 정정 - 연장 : 10m → 167m • 4류 → 3류	• 도로 연장 및 지번 정정 • 도로 규모 기준 변경
소로 4-12	소로 3-12	• 도로 연장 및 기종점 지번 정정 - 연장 : 10m → 12m • 4류 → 3류	• 도로 연장 및 지번 정정 • 도로 규모 기준 변경
소로 4-13	소로 3-13	• 기종점 지번 정정 • 4류 → 3류	• 도로 지번 정정 • 도로 규모 기준 변경
소로 4-14	소로 3-14	• 도로 연장 및 기종점 지번 정정 - 연장 : 10m → 38m • 4류 → 3류	• 도로 연장 및 지번 정정 • 도로 규모 기준 변경
소로 4-15	소로 3-15	• 도로 연장 및 기종점 지번 정정 - 연장 : 20m → 27m • 4류 → 3류	• 도로 연장 및 지번 정정 • 도로 규모 기준 변경

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 4-16	소로 3-16	• 도로 연장 및 기종점 지번 정정 - 연장 : 10m → 17m • 4류 → 3류	• 도로 연장 및 지번 정정 • 도로 규모 기준 변경

※ ( )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	본마을공원	소공원	신원동 445 일대	1,234.0	-	1,234.0		

나) 공원 세부조서

구분	위치	지번	지목	공부상면적(㎡)	편입면적(㎡)	소유현황
본마을공원	신원동	443-0	공	520.0	520.0	국공유지
	신원동	445-0	공	622.0	622.0	국공유지
	신원동	480-33	공	92.0	92.0	국공유지
합 계				1,234.0	1,234.0	

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	33,542.0		33,542.0	
A1-1	4,077.0	신원동 436-5번지 일대	4,077.0	436-5, 436-8, 437-1, 438-8, 438-9, 438-10, 438-13, 438-16, 438-18, 438-22, 441-5, 441-14, 480-31, 480-116
A1-2	3,127.0	신원동 441-10번지 일대	3,127.0	441-10, 441-43, 441-11, 441-31(국공유지), 441-38, 449-3, 449-5, 449-8, 449-10, 449-11, 449-12, 449-15, 449-16, 449-18, 449-21
A1-3	4,352.0	신원동 445-4번지 일대	4,352.0	445-4, 446(국공유지), 448-4, 448-5, 448-6, 448-11, 448-12, 448-19, 448-22, 448-23, 448-24, 458-1, 458-3, 458-7, 458-9, 458-10, 459-1, 459-3, 459-4, 460, 480-43(국공유지)
A1-4	2,398.0	신원동 450-1번지 일대	2,398.0	450-1, 452-1, 452-2, 453-1, 455-4, 457-2
A1-5	3,099.0	신원동 462-4번지 일대	3,099.0	462-4, 462-8, 462-9, 462-10, 462-14, 462-19, 462-20, 462-21, 462-25, 462-30, 462-34, 463-3
A1-6	4,384.0	신원동 389번지 일대	4,384.0	389, 389-2, 390-2, 462-17, 462-18, 462-37, 462-38, 462-47, 463-1, 465-2, 465-9
A1-7	3,403.0	신원동 361-1번지 일대	3,403.0	361-1(국공유지), 378, 378-2, 380, 381-1, 381-2, 382-1, 382-2, 383, 383-2, 384, 411-20, 467-5, 468-1, 480-113
A1-8	3,078.0	신원동 357-8번지 일대	3,078.0	357-8, 357-10, 361-9, 366-4, 369, 373, 373-2, 375-32, 375-33, 375-35, 382-9
A1-9	5,624.0	신원동 367-5번지 일대	5,624.0	367-5, 367-6, 375-1, 375-2, 375-12, 375-13, 375-17, 375-38, 376-1, 376-2, 376-3, 377, 377-2, 385-2, 388-1, 388-2, 388-3, 388-5, 390-5, 391-2, 411-7(국공유지)

2) 공동개발 조서

도면번호	위치	대지면적(㎡)	공동개발 면적(㎡)	비고
A1-1	436-8	328.0	383.0	• 공동개발 지정 : 과소필지, 동일소유자
	438-16	9.0		
	480-116	46.0		
A1-2	449-10	75.0	389.0	• 공동개발 지정 : 과소필지, 동일소유자
	449-12	270.0		
	449-16	1.0		
	449-18	29.0		
	449-21	14.0		
A1-2	449-11	2.0	359.0	• 공동개발 권장 : 과소필지, 현 사용형태 반영
	449-15	357.0		
A1-3	448-11	309.0	310.0	• 공동개발 지정 : 과소필지, 동일소유자
	448-12	1.0		
A1-3	448-22	399.0	404.0	• 공동개발 권장 : 과소필지, 현 사용형태 반영
	459-3	5.0		
A1-3	448-19	41.0	347.0	• 공동개발 권장 : 과소필지, 현 사용형태 반영
	448-23	50.0		
	458-3	25.0		
	459-1	147.0		
	459-4	39.0		
	480-43	45.0		
A1-3	458-10	326.0	333.0	• 공동개발 권장 : 과소필지, 현 사용형태 반영
	460	7.0		
A1-3	448-4	400.0	401.0	• 공동개발 권장 : 과소필지, 현 사용형태 반영
	448-24	1.0		
A1-5	462-9	2.0	360.0	• 공동개발 지정 : 과소필지, 동일소유자
	462-30	358.0		

도면번호	위치	대지면적(㎡)	공동개발 면적(㎡)	비고
A1-5	462-10	392.0	395.0	• 공동개발 지정 : 과소필지, 동일소유자
	462-19	3.0		
A1-5	462-21	3.0	325.0	• 공동개발 권장 : 과소필지, 현 사용형태 반영
	462-25	322.0		
A1-7	382-1	233.0	370.0	• 공동개발 권장 : 과소필지, 현 사용형태 반영
	383	79.0		
	411-20	34.0		
	480-113	24.0		
A1-7	378-2	286.0	380.0	• 공동개발 권장 : 과소필지, 현 사용형태 반영
	383-2	94.0		
A1-8	357-8	42.0	426.0	• 공동개발 지정 : 과소필지, 동일소유자
	357-10	384.0		
A1-8	375-32	309.0	334.0	• 공동개발 지정/권장 : 과소필지, 동일소유자, 현 사용형태 반영
	375-33	18.0		
	375-35	7.0		
A1-9	375-1	30.0	300.0	• 공동개발 지정/권장 : 과소필지, 동일소유자, 현 사용형태 반영
	375-38	266.0		
	367-6	4.0		
A1-9	375-2	347.0	409.0	• 공동개발 지정 : 과소필지, 동일소유자
	375-17	62.0		
A1-9	367-5	14.0	345.0	• 공동개발 권장 : 과소필지, 현 사용형태 반영
	376-2	331.0		
A1-9	376-3	17.0	360.0	• 공동개발 지정 : 과소필지, 동일소유자
	377-2	343.0		
A1-9	388-5	378.0	410.0	• 공동개발 지정 : 과소필지, 동일소유자
	390-5	32.0		
A1-9	391-2	310.0	331.0	• 공동개발 권장 : 과소필지, 현 사용형태 반영
	411-7	21.0		

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 도시·건축공동위원회 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 옹벽이 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	본마을 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 셔터는 투시형 셔터 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
계획유도	친환경 마을	녹지형 공지주1)	기준용적률×(제공면적/대지면적)×α이내	• 자연지반확보시 : α=1.0 • 그 외(입체녹지포함) : 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 의무인증 기준을 초과 획득한 건축물

② 적용산식

– 허용용적률 × (1 + 0.7 × (Σ친환경 건축물 인증 완화비율(ß)))

※ 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(β)

※ ① 및 ② 항목은 중복 적용불가

① ~ ③ 항목 중복 적용시 완화비율은 최대 15% 적용(0.7 × (∑①~③) ≥ 15% → 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

녹색건축인증 / 에너지효율인증	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 수립기준 · 관리운영기준 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 구체적은 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	-
신·재생 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	-
경관조명	• 보도와 접한 담장 및 옹벽, 외벽면에 적절한 조도의 조명 설치 • 야간 주출입구 위치 파악할 수 있는 조명 설치 • 조명계획 시 주변을 고려한 조도, 휘도, 색채계획 권장 • 에너지소비가 적은 LED조명 적극활용	-
수해 방지대책	• 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

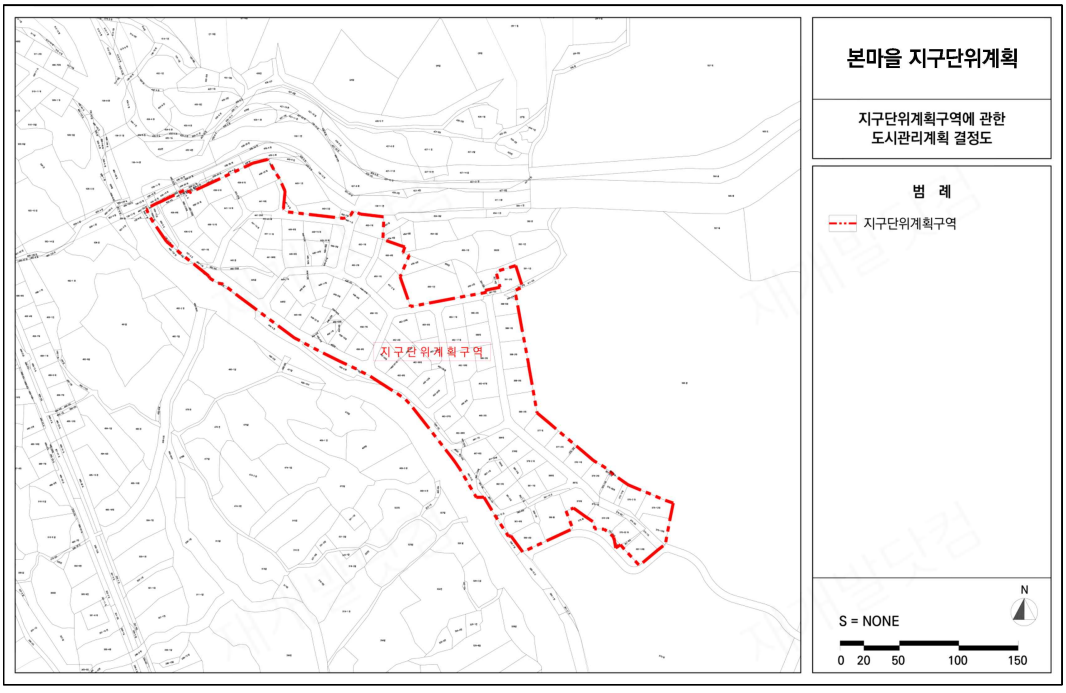
Ⅲ. 관계도면 : 생략(열람장소에 비치된 도면과 같음)

※ 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.

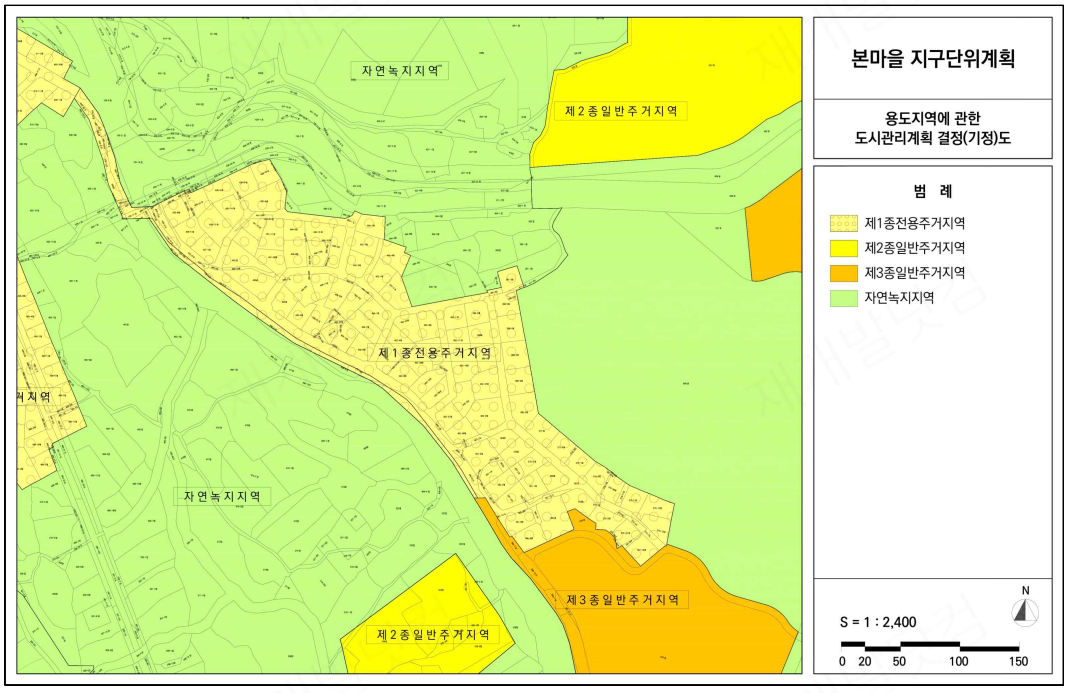
※ 고시문 및 지형도면 등은 서울도시계획포털(http://urban.seoul.go.kr) 및 토지이음(http://eum.go.kr) 에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

<지구단위계획 결정도>

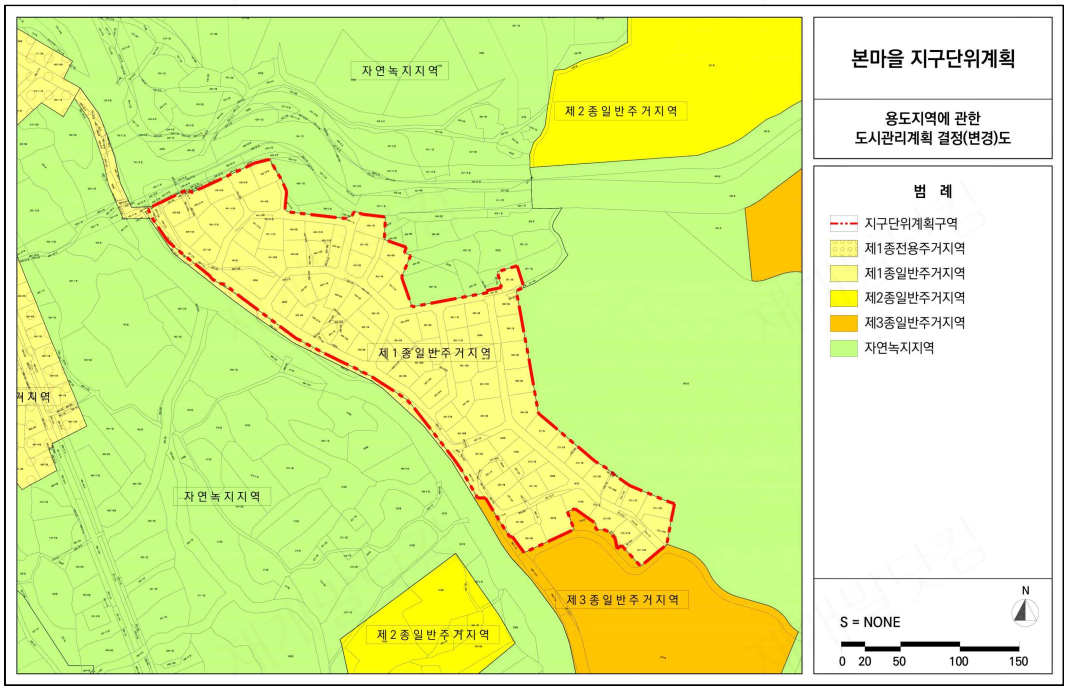


<용도지역에 관한 결정도>

■ 용도지역에 관한 도시관리계획 결정(변경)도

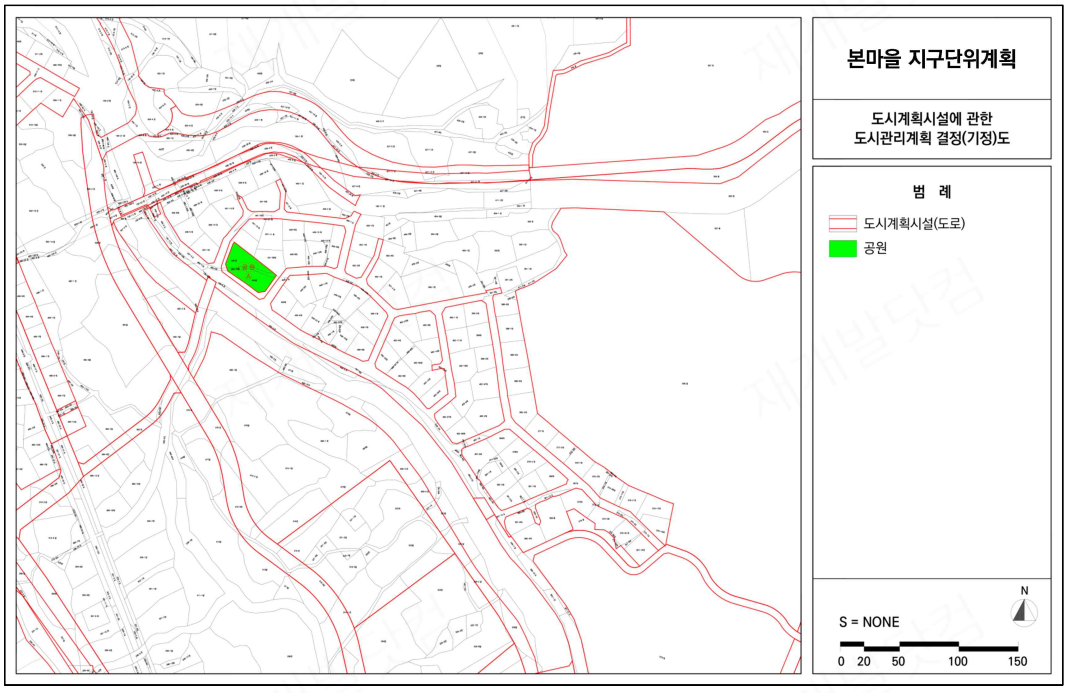


■ 용도지역에 관한 도시관리계획 결정(변경)도

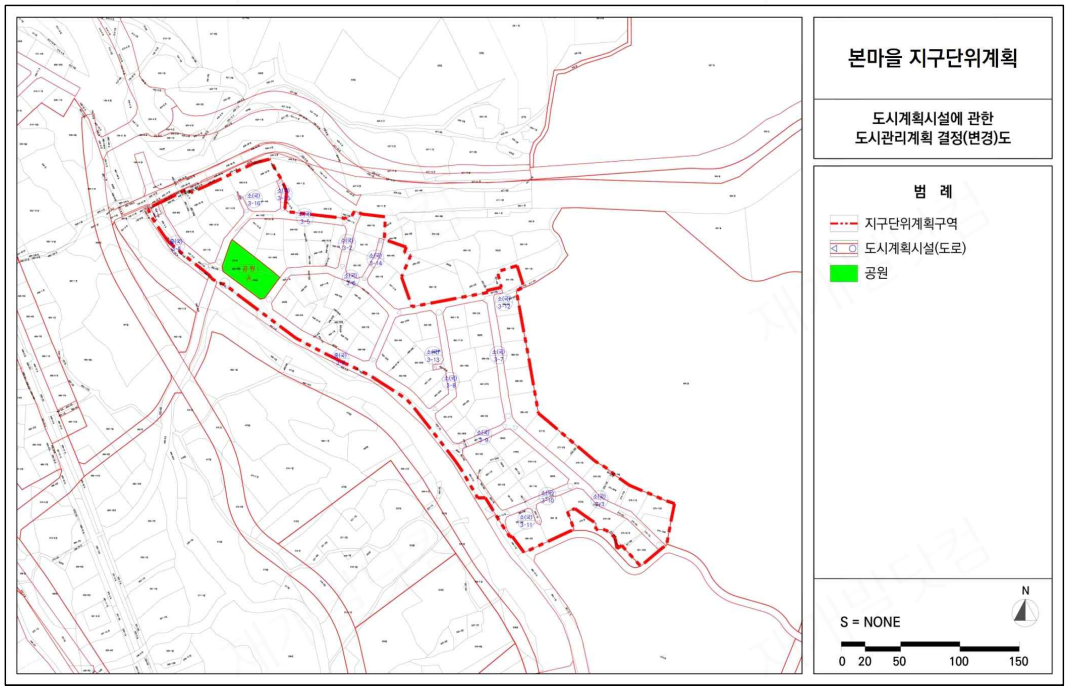


<도시계획시설에 관한 결정도>

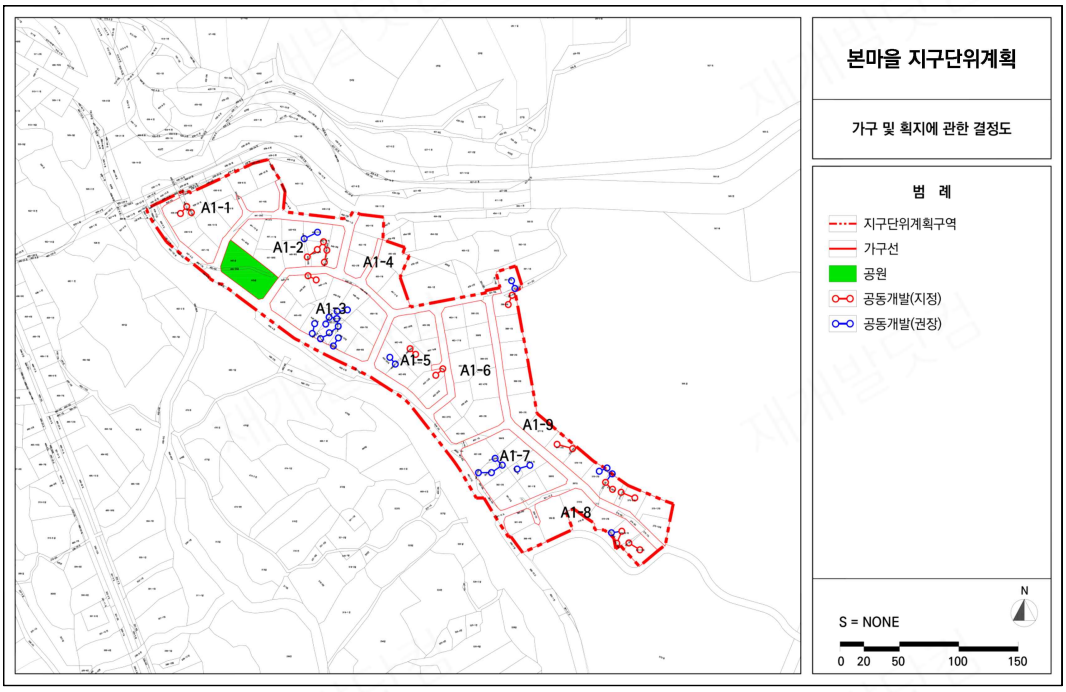
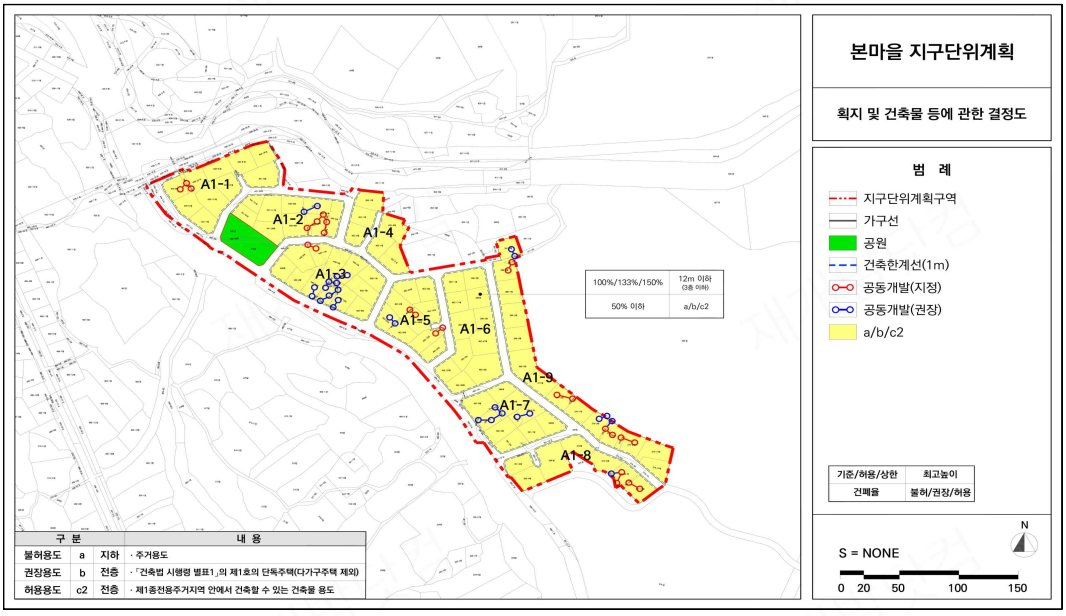
■ 도시계획시설에 관한 도시관리계획 결정(기정)도



■ 도시계획시설에 관한 도시관리계획 결정(변경)도



<가구 및 획지에 관한 결정도>



<획지 및 건축물에 관한 결정도>