

2022 - 12

() ()

서울특별시고시 제1996-274호(1996.10.15.)에 따라 상세계획구역으로 결정되고, 서울특별시고시 제1999-280호(1999.09.06.)로 상세계획이 결정(변경)된 ‘양재지구중심 지구단위계획’에 대하여 2021년 제17차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의(2021.10.27.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조에 따라 도시관리계획(지구단위계획)을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조와 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 의거 지형도면을 고시합니다.

2022년 1월 6일
서울특별시

I. 결정 취지

- 강남도심기능 변화에 대응하고 주변지역의 변화에 능동적 대처 및 효율적인 토지이용, 기존의 상세계획의 실현성 제고와 변경된 관련 법률 및 지침을 반영하기 위하여 지구단위계획을 재정비하는 사항임.

II. 양재지구중심 지구단위계획 결정(변경)(안)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)

1. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시 번호	구 역 명		위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
		기 정	변 경		기 정	변 경	변 경 후		
변경	①	양재지구중심 지구단위계획	양재중심지구 지구단위계획	도곡동 957 일대	30,090	증) 184	30,274	서울시고시 제1996-274호 (96.10.14)	-

■ 지구단위계획구역 지정 관련 결정 사유서

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)	변 경 사 유
변경	양재지구중심 지구단위계획구역 → 양재중심지구 지구단위계획구역	도곡동 957 일대	30,274 (증 184)	•구역명 변경 - 도시기본계획상 지구중심에서 도심으로 위상 격상 및 상업, 의료 등 산업 특화를 위한 중심지구로 결정됨에 따라 변화된 여건을 반영하여 지구단위계획 구역 명칭 변경 •구역 면적 변경 - 구역면적 오차에 따른 면적 정정

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		30,090	증) 184	30,274	100.0	-
일반 상업지역	소 계	14,668	증) 92	14,760	48.8	-
	일반상업지역	14,668	증) 92	14,760	48.8	
일반 주거지역	소 계	15,422	증) 92	15,514	51.2	-
	제2종일반주거지역	-	증) 29	29	0.1	-
	제3종일반주거지역	15,422	증) 63	15,485	51.1	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

구 분	위 치	용도지역		면적 (㎡)	변 경 사 유
		기 정	변 경		
변경	도곡동 957 일원	일반상업지역	일반상업지역	증) 92	- 구적면적 오차에 따른 면적 정정 - 제2종일반주거지역 편입 면적 누락에 따른 면적 정정
	도곡동 958-23 일원	제2종일반주거지역	제2종일반주거지역	증) 29	
	도곡동 958-3 일원	제3종일반주거지역	제3종일반주거지역	증) 63	

나. 용도지구에 관한 결정조서(해당사항없음)

2. 도시기반시설에 관한 결정 : 해당사항없음

가. 교통시설

■ 도로 결정(변경)조서 : 변경

구 분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사 용 형 태	최 초 결정일	비 고
	등 급	류 별	번 호	폭 원(m)							
기 정	광로	2	19	40~50	주간선도로	35,306 (302)	삼전동 (광2-18)	방화동 (중1-239)	일반도로	건고503 (69.08.27.)	남부순환로
기 정	광로	2	21	50	주간선도로	6,700 (235)	한남대교	양재제3광장	일반도로	건고503 (69.08.27.)	강남대로
기 정	소로	1	(1)	10	국지도로	77 (77)	광로2-19	소로2-(1)	일반도로	-	-
기 정	소로	2	(1)	8	국지도로	106 (106)	광로2-19	소로1-(1)	일반도로	-	-
기 정	소로	3	(1)	6	국지도로	56 (56)	광로1-21	소로3-(2)	일반도로	-	-
기 정	소로	3	(2)	6	국지도로	117 (117)	광로2-19	소로3-(1)	일반도로	-	-
기 정	소로	3	(3)	6	국지도로	125 (125)	소로3-(2)	소로2-(1)	일반도로	-	-

주) ()는 임시번호 및 지구단위계획구역내 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	소로 1-(1)	- 기정 - 폭원 : 10m - 연장 : 77m	1960년대 시행한 영동1토지구획정리사업시 조성된 도로에 대해 금회 지구단위계획 재정비 시 도시계획시설(도로) 도로명 및 번호 부여
-	소로 2-(1)	- 기정 - 폭원 : 8m - 연장 : 106m	1960년대 시행한 영동1토지구획정리사업시 조성된 도로에 대해 금회 지구단위계획 재정비 시 도시계획시설(도로) 도로명 및 번호 부여
-	소로 3-(1)	- 기정 - 폭원 : 6m - 연장 : 56m	1960년대 시행한 영동1토지구획정리사업시 조성된 도로에 대해 금회 지구단위계획 재정비 시 도시계획시설(도로) 도로명 및 번호 부여

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경 내 용	변경 사유
-	소로 3-(2)	- 기정 - 폭원 : 6m - 연장 : 117m	1960년대 시행한 영동1토지구획정리사업시 조성된 도로에 대해 금회 지구단위계획 재정비 시 도시계획시설(도로) 도로명 및 번호 부여
-	소로 3-(3)	- 기정 - 폭원 : 6m - 연장 : 125m	1960년대 시행한 영동1토지구획정리사업시 조성된 도로에 대해 금회 지구단위계획 재정비 시 도시계획시설(도로) 도로명 및 번호 부여

나. 공간시설

■ 광장 결정조서 : 변경없음

구 분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변 경 후		
기 정	-	광 장	양재 제3광장	강남구 도곡동 958-34 일원	6,850 (1,368)	-	6,850 (1,368)	서고318호 (77.09.01)	-

) ()

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

가. 가구 결정(변경)조서 : 신설

구 분	도면번호 (가구번호)	위 치	면 적(㎡)	지 번	지 목	면 적(㎡)	비 고
신 설	GC-1	도곡동 953-1 일대	4,585.9	953	대	556.5	-
				953-1	대	3,089.8	
				953-3	대	538.7	
				953-11	대	400.9	
	GC-2	도곡동 957 일대	5,916.3	957	대	863.1	-
				957-1	대	255.1	
				957-2	대	198.2	
				957-3	대	396.0	
				957-4	대	269.4	
				957-5	대	175.8	
				957-7	대	218.2	

구 분	도면번호 (가구번호)	위 치	면 적(㎡)	지 번	지 목	면 적(㎡)	비 고
				957-8	대	230.6	
				957-9	대	329.0	
				957-10	대	437.3	
				957-11	대	1,430.5	
				957-13	대	344.6	
				957-14	대	575.0	
				957-15	도	85.7	
				957-17	대	8.8	
				957-18	대	99.0	
	GC-3	도곡동 956 일대	3,218.2	956	대	3,218.2	-

■ 가구 결정(변경) 사유서

구 분	도면번호(가구번호)		변 경 사 유	비 고
	기 정	변 경		
신 설	-	GC-1	●체계적이고 계획적 관리를 위해 도로 기준으로 가구계획 신설	-
	-	GC-2		
	-	GC-3		

나. 획지 결정(변경)조서

■ 자율적 공동개발 결정(변경) 조서 : 변경

▶ 기정

구 분	계 획 내 용
전 구역	●상세계획에서 별도의 표기가 없더라도 당해 대지와 인접한 대지 간 자발적으로 공동개발할 것을 권장한다. 단, 규제도상에 별도의 공동개발의 표기가 있을 경우 이를 우선 준용함은 원칙으로 한다. ●입지 따른 자발적 공동개발의 유도규모는 아래와 같다 - 간선도로변 : 500㎡ 이상 - 이면도로변 : 200㎡ 이상

▶ 변경

구 분	계 획 내 용
전 구역	•공동개발(지정) 외 필지는 단독개발이 가능하며, 연접한 필지 간 자율적 공동개발이 가능함.

■ 공동개발 결정(변경) 사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유	비 고
변 경	자율적공동개발 계획내용	•인접한 필지와 자율적 공동개발 시 대지 규모가 기존 자발적 공동개발 유도 규모 기준을 초과함에 따라 자발적 공동개발 유도규모의 필요성이 없음에 따라 삭제	-

■ 공동개발 지정 및 권장 결정(변경)조서 : 변경

▶ 지정

구 분	가구번호	지 번	면 적(㎡)	계획내용	비 고
기 정	-	도곡동 953	556.5	단독개발	-
		도곡동 953-1	3,089.8	단독개발	-
		도곡동 953-3	538.7	단독개발	-
		도곡동 953-11	400.9	단독개발	-
		도곡동 957	863.1	단독개발	-
		도곡동 957-1	255.1	단독개발	-
		도곡동 957-2	198.2	단독개발	-
		도곡동 957-3,-13	704.6	공동개발 지정	-
		도곡동 957-4	269.4	단독개발	-
		도곡동 957-5	175.8	단독개발	-
		도곡동 957-7	218.2	단독개발	-
		도곡동 957-8,-18	329.6	공동개발 지정	957-9,10 공동개발 권장
		도곡동 957-9,-10	766.3	공동개발 지정	957-8,18 공동개발 권장
		도곡동 957-11	1,430.5	단독개발	-
		도곡동 957-13	344.6	단독개발	-
		도곡동 957-14	575.0	단독개발	-
		도곡동 957-17	8.8	단독개발	-
		도곡동 956	3,218.2	단독개발	-

주) 상기면적은 CAD구적면적임

▶ 변경

구 분	가구번호	지 번		면 적(㎡)	계획내용	비 고
변 경	GC-1	도곡동	953	556.5	단독개발	953-3 공동개발 권장
		도곡동	953-1	3,089.8	단독개발	-
		도곡동	953-3	538.7	단독개발	953 공동개발 권장
		도곡동	953-11	400.9	단독개발	-
	GC-2	도곡동	957	863.1	단독개발	-
		도곡동	957-1	255.1	단독개발	-
		도곡동	957-2	198.2	단독개발	-
		도곡동	957-3, -17	404.8	공동개발 지정	957-13 공동개발 권장
		도곡동	957-4	269.4	단독개발	-
		도곡동	957-5, -7, -8, -9, -10, -11, -18	2,920.4	공동개발 지정	-
		도곡동	957-13	344.6	단독개발	957-3, -17 공동개발 권장
		도곡동	957-14	575.0	단독개발	-
	GC-3	도곡동	956	3,218.2	단독개발	-

주) 상기면적은 CAD구적면적임

■ 공동개발 결정(변경) 사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유	비 고
변 경	공동개발(지정), 공동개발(권장)	●기 공동개발 및 동일소유자 현황을 고려하여 공동개발(지정) 계획 변경 ●차량진·출입 계획 및 역세권내 규모있는 개발유도 등을 위하여 공동개발(권장) 계획 변경	-

2. 건축물에 관한 결정(변경)조서

가. 건축물의 용도 결정(변경)조서 : 변경

■ 불허용도 결정(변경) 조서

▶ 기정

구 분	분 류	용 도 지 역	불 허 용 도
간선부	A	일반상업지역	- 미관지구 내 불허용도 - 위험물 저장 처리시설 - 학교시설 정화구역 내 불허용도 (부득이 한 경우 심의를 거쳐 완화가능) - 목의 노출 골프관련 시설
이면부	B	일반상업지역	- 위험물 저장 처리시설 - 자동차관련시설 (단, 주차장 제외) - 학교시설 정화구역 내 불허용도 - 공장 - 창고시설 - 제2종 근린생활시설 중 안마시술소

주1) 학교시설 정화구역내 불허용도 완화 : 학교보건법 제6조에 의거하여 완화할 때에는 최종 도시계획위원회 심의를 거쳐 완화 적용할 수 있다.

주2) 대지 합병 시 용도제한 : 상이한 제한을 받는 둘 이상의 대지를 합병한 경우에는 폭이 넓은 도로에 면한 대지의 규정을 적용한다.

▶ 변경

구 분	분 류	용 도 지 역	불허용도	
			전 층	※특정층(1층)
간선부	A	일반상업지역	- 위험물저장 및 처리시설 - 교육환경보호구역 내 불허용도 - 문화 및 집회시설의 집회장 중 마권장외발매소, 마권전화투표소 - 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프 연습장	- 강남대로 및 남부순환로 변 - 제1,2종근린생활시설과 업무시설 중 금융업소 (단 현금지급기 설치를 위한 공간 제외), 부동산중개사무소, 결혼상담소 등 소개업소
이면부	B	일반상업지역	- 위험물 저장 및 처리시설 - 자동차 관련시설 (단, 주차장 제외) - 교육환경보호구역 내 불허용도 - 공장 - 창고시설 - 제2종 근린생활시설 중 안마시술소 - 문화 및 집회시설의 집회장 중 마권장외발매소, 마권전화투표소 - 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프 연습장	

주) 상이한 제한을 받는 둘 이상의 대지를 합병한 경우 폭이 넓은 도로에 면한 대지의 규정을 적용한다.

■ 불허용도 결정(변경) 사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유	비 고
변 경	●불허용도 계획 변경	- 관련 법률 및 변화된 여건을 고려하여 불허용도 계획 조정 - 상업지역 가로활성화를 위해 저층부 가로활성화 저해용도를 불허용도로 계획 도입	-

■ 권장용도 결정(변경) 조서 : 변경

▶ 기정

구 분	분 류	용 도 지 역	권 장 용 도	
			전층 및 지하층	1층 전면
간선부	1	일반상업지역	•문화, 공연 집회시설(예식장 제외) •전시시설	•금융업무
이면부	2	일반상업지역		•휴게음식

주) 권장용도의 인정 : 권장용도의 면적구성은 건물전체용도의 경우 당해 용도가 연면적의 10%이상, 층용도의 경우 당해 용도가 당해 층면적의 30%이상인 경우 권장용도가 수용된 것으로 본다.

▶ 변경

구 분	분 류	용 도 지 역	권 장 용 도
전구역	1	일반상업지역	•제1종근린생활시설 중 라목의 의원, 치과의원 등 •제1종근린생활시설 및 교육연구시설 중 도서관 •제1종근린생활시설 마목 및 제2종근린생활시설 파목 중 운동관련 시설 •문화 및 집회시설 중 - 공연장(비디오물 감상실, 비디오물 소극장 제외) - 전시장 - 집회장(예식장 제외) •의료시설 중 병원 (단, 정신병원, 요양병원 제외) •노유자시설 중 아동 관련시설

주1) 「건축법시행령」 별표1 참조

주2) 권장용도는 해당용도의 바닥면적 합계가 주차장 면적을 제외한 전체 연면적의 20%이상 설치 시에 수용된 것으로 본다.

■ 권장용도 결정(변경) 사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유	비 고
변 경	•권장용도 계획	•생활권계획에 따른 양재중심지구 일대 의료거점 육성을 위한 생활의료시설(의원, 병원 등)용도 권장계획 수립 •생활권계획상 지역 필요시설(도서관, 운동시설, 보육시설 등)에 대해 권장용도계획 수립	-

나. 건축물의 밀도 결정(변경)조서

■ 건폐율 결정(변경) 조서 : 신설

구 분		건 폐 율	비 고
신 설	일반상업지역	60%이하	「서울특별시 도시계획 조례」 제54조 준수

■ 건폐율 결정(변경) 사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유	비고
신 설	건폐율 계획 신설	●기정 상세계획에 건폐율 조서가 누락된 바, 금회 재정비 시 도시계획조례에 따라 조서 신설	-

■ 용적률 결정(변경) 조서 : 변경

▶ 기정

구 분	계 획		
	기준용적률	허용용적률	상한용적률
일반상업지역	300%	630%	법적용적률의 2배 이하

- 주1) 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함
 - 일반상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 315% 이하(허용용적률의 50%)로 한다. ([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 472.5%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
 - 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 따른 임대주택 추가확보에 따른 주거용으로 사용되는 용적률 기준은 같은 조례 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대해 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.
- 주2) 상업지역 및 준주거지역 내 건축물 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 및 생활숙박시설 제외) 비율을 용적률의 10%이상으로 하고 지상층에 설치토록 계획함

■ 완화 용적률 적용

구 분	적용시설(용도)	적용계수 및 보정비율
1. 교통유발 과다시설(용도)에 따른 용적 보정	판매시설, 관람집회시설 중 음식점	1.5
	법정 주차 상한의 10% 미만시	허용용적률 X 0.9
	법정 주차 상한의 10% 초과시	허용용적률 X 0.8
2. 교통소통저해요소에 따른 용적 보정	간선변 (강남대로 / 남부순환로) 주차출입시	허용용적률 X 0.9

주) 1. 교통유발 과다시설(용도)은 도시교통 촉진법의 유발계수를 참조하여 적용

면적 보정	▶	적용시설(용도)면적 X 적용계수
허용용적률 보정	▶	허용용적률 X 보정계수

▶ 변경

구 분	계 획		
	기준용적률	허용용적률	상한용적률
일반상업지역	300%	630%	법적용적률의 2배 이하

- 주1) 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함
 - 일반상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 315% 이하(허용용적률의 50%)로 한다.([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 472.5%이하(허용용적률의 75%)로 한다.)
 - 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표3] 제1호가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 따른 임대주택 추가확보에 따른 주거용으로 사용되는 용적률 기준은 같은 조례 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대해 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.
- 주2) 상업지역 및 준주거지역 내 건축물 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 및 생활숙박시설 제외) 비율을 용적률의 10%이상으로 하고 지상층에 설치토록 계획함

■ 용적률 결정(변경) 사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유	비 고
변경	●완화 용적률 삭제	●대상지 일대는 「서울시 주차장 설치 및 관리조례」에 따른 주차장설치제한지역으로서 관련 법률에 따라 부설주차장 설치가 제한되고 있어 과도한 주차장 설치가 어려운 현행 여건을 고려하여 용적 조정계획 내용 삭제	-

■ 기준용적률의 완화항목 및 완화내용 결정(변경) 조서 : 변경

▶ 용적률 인센티브 항목 및 내용

- 기 정

항 목	세 분	완 화 조 건	완 화 내 용
대지에 관한 사항	공동개발 I	●법적규모미달 + 법적규모미달	●기준용적률 × 0.10
		●법적규모미달 + 법적규모이상	●기준용적률 × 0.15
		●법적규모이상 + 법적규모이상	●기준용적률 × 0.20
	공동개발 II	●공동개발 규모 200㎡이상 (이면부)	●기준용적률 × 0.15
		●공동개발 규모 500㎡이상 (간선, 가각부)	●기준용적률 × 0.15
	공동개발 III	●일단지 개발	●기준용적률 × 0.30
용도에 관한 사항	합벽개발	●간선변 대지	●기준용적률 × 0.15
	1층 권장용도	●이층(당해층) 권장용도 수용시	(권장용도 ÷ 건축면적) × 기준용적률 × 1.5
	전층 권장용도	●전층 권장용도 수용시	
높이에 관한 사항	적정 권장층수	●적정 권장층수 준수시	●기준용적률 × 0.15
	최고층수	●이면부에서 최고 층수 준수시	●기준용적률 × 0.15
대지 내 공지에 관한 사항	공개공지	●조성시	●(제공면적 ÷ 대지면적) × 기준용적률
	공개공지 유형(1)	●조성시(대상 및 집중형공지, 쌈지공원)	●A + (기준용적률 × 0.15)
	공개공지 유형(2)	●조성시(성근 가든형 침상공지)	●A + (기준용적률 × 0.20)

항 목	세 분	완 화 조 건	완 화 내 용
	대지내 통로	●공공보행통로 조성시	●A + (기준용적률 × 0.15)
	대지내 공지 통합	●대지내 공지중 3개이상 통합 조성시	●기준용적률 × 0.10
건축형태 및 외관에 관한 사항	탑상형	●준수시	●기준용적률 × 0.20
	1층부 접지부 건폐율	●준수시	●기준용적률 × 0.15
	건축물 배치	●간선변 건축물로 주 건축물의 배치가 전면폭<깊이	●기준용적률 × 0.15
	1층부 형태	●준수시	●기준용적률 × 0.15
	경사형지붕	●준수시	●기준용적률 × 0.15
	조명	●준수시	●기준용적률 × 0.10
주차 및 차량동선에 관한 사항	공동주차통로	●준수시	●기준용적률 × 0.15
	주차진출입	●준수시	●기준용적률 × 0.05
	공동 주차장	지상	●기준용적률 × 0.10
		지하	●기준용적률 × 0.20

주1) 조성면적 ÷ 대지면적

주2) 개별대지별 완화용적율의 합은 지정된 허용용적율을 초과할 수 없다.

주3) 각 항목별 완화용적율은 기준용적율의 1.2배를 초과할 수 없다.

－ 변경

- 허용용적률 인센티브는 계획유도 인센티브와 중점 인센티브로 구성함
 - 중점 인센티브 : 지구통합기본계획을 실현하기 위한 중 계획항목으로서 허용용적률 인센티브(허용용적률-기준용적률)의 100분의 30 이상으로 계획
 - 계획유도 인센티브 : 지구단위계획의 목적 달성을 위한 이행 유도가 필요한 항목으로서 허용용적률 인센티브(허용용적률-기준용적률)의 100분의 70 이내로 계획
- 중점 인센티브는 허용용적률 인센티브(허용용적률-기준용적률)의 100분의 30을 계획하며, 100분의 30에 미달하는 경우 부족한 인센티브(허용용적률-기준용적률)는 계획유도 인센티브 항목으로 대체 불가함
 - 중점 인센티브는 획지 별 가급적 1~2개의 항목이 해당하도록 계획함
 - 중점 인센티브로 적용하기 적절한 항목이 없을 경우 친환경 인센티브를 중점 인센티브로 계획할 수 있음
 - 구역 별 여건을 고려하여 시 도시건축공동위원회에서 인정하는 경우 중점 인센티브를 계획하지 않을 수 있음
- 계획유도 인센티브는 허용용적률 인센티브(허용용적률-기준용적률)의 100분의 70을 초과할 수 없음
- 계획목적 달성을 위해 필요한 경우 새로운 구분과 세부 항목을 추가할 수 있음
- 용도지역(지구), 점도 조건, 계획요소 등 계획 내용이 동일한 구역 별로 달성 가능 용적률이 허용용적률 인센티브(허용용적률-기준용적률)의 120% 내외가 되도록 시뮬레이션을 검토하여 제시하여야 함
- 관련 법률 및 기준 상 의무사항은 인센티브 항목에서 배제하고 유도사항 위주로 계획하며, 성격이 유사한 계획요소가 중복되는 경우 유리한 항목을 선택하여 적용할 수 있으나 중복하여 적용할 수는 없음
- 기타 본 지침에서 규정하지 않은 내용은 인허가권자와 협의에 결정함
- 상기 지침에 명시하지 않은 사항은 '서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼' 을 준용하며, 향후 '서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼' 변경시 변경된 기준을 따름

위 치	인센티브 세부기준			비 고
일반상업지역	중점 인센 티브	권장용도	●기준용적률 × (권장용도 면적 / 연면적) × 2.0	특화지역 육성
		화장실 개방	●기준용적률 × 0.2	안전하고 쾌적한 도심 조성
	계획 유도 인센 티브	공개공지	●기준용적률 × {(설치면적-의무면적) / 대지면적} × 10.0	종사자를 위한 녹지공간 조성 유도
		건축한계선	●기준용적률 × {(설치면적-의무면적) / 대지면적} × 2.0	가로변 보행환경개선
		공공보행통로	●기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × 1.2	가로변 보행환경개선
		보차혼용통로	●기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × 1.2	이면부 진입도로 확보
		공동주차출입구	●기준용적률 × 0.2	간선부 원활한 교통소통 유도
		공동개발(권장)	●기준용적률 × 0.06	간선부 적정개발규모 유도
		옥상녹화	●기준용적률 × (녹화면적 / 대지면적) × 0.2	도심녹화 및 열섬효과 예방
		중수도 설치	●기준용적률 × 0.05	환경친화 건축물 설치 유도
		빗물관리시설	●기준용적률 × 0.05	환경친화 건축물 설치 유도

- 주1) 건축법 등 관련법규에서 정하는 의무 공개공지, 건축선 후퇴 등은 인센티브를 부여하지 아니함
 주2) 권장용도는 해당용도의 바닥면적 합계가 주차장 면적을 제외한 전체 연면적의 20%이상 설치 시에 인센티브 부여
 주3) 옥상녹화는 법정 조정으로 산입된 면적은 제외하며, 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
 주4) 중수도시설 설치는 총 사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용하며, 관련법상 의무 시설인 경우 제외
 주5) 빗물관리시설설치는 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 X 0.05 또는 대지면적 X 0.02 이상이 되도록 설치

■ 상한용적률 산정식 : 변경없음

구 분		상한용적률
기정	일반상업지역	- 상한용적률 : 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × α건축물) ※ 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률 ※ α토지란 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 • 공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함 ※ α건축물란 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율

다. 건축물의 높이 결정(변경)조서
■ 건축물 높이계획 결정(변경) 조서 : 변경
▶ 지정

구 분			규제사항	권장사항	비 고
			최저층수	적정층수	
상업지역	일반상업지역	간선변	5층	10층 ~ 15층	-
		교차로변	5층	15층 ~ 20층	
		이면도로변	최고층수 10층이하 (35m 이하) → 정북방향 대지의 경우 대지경계선에서 15m이내 적용		

▶ 변경

구 분			계 획 내 용		비 고
			기준높이	최고높이	
상업지역	일반상업지역	간선부	70m이하	100m이하	가로구역별 최고높이 기준 적용
		이면부	10층(35m)이하		-

주) 상이한 제한을 받는 둘 이상의 대지를 합병한 경우에는 폭이 넓은 도로에 면한 대지의 규정을 적용한다.

■ 높이계획 결정(변경) 사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유	비 고
변 경	●최고높이 계획	●서울특별시 가로구역별 최고높이 기준 적용에 따른 간선부 높이계획 변경 ●이면부 높이계획 준용	-

■ 높이완화항목 및 완화내용 : 신설

항 목		계 획 내 용
기준높이 완 화	권장용도	●기준높이 × (권장용도 면적/주차장을 제외한 건축연면적)
	공개공지	●기준높이 × (공개공지면적 - 의무면적) / 대지면적
	공공시설제공 (기부채납)	●기준높이 × (공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 ÷ 공공시설을 제공하기전 당초의 대지면적)

주) 기준높이 완화규정을 적용함에 있어 높이완화항목은 용적을 완화(허용/상한용적률)와 중복하여 적용할 수 없다. 다만, 제공된 항목을 용적을 완화(허용/상한용적률) 및 기준높이완화에 구분하여 적용할 수 있음

라. 건축물의 배치 결정(변경)조서 : 변경

구 분		적 용 방 향	적 용 대 상	적 용 기 준
기 정	건축한계선	•가로경관의 향상 •유리한 전면공지 확보 •가로경관의 연속성 확보	•간선변	•가각부 필지 : 5m •2층미관지구 : 3m(강남대로변) •4층미관지구 : 3m(남부순환로변) •3m 보행통로 확보
		•보행 및 차량의 출입공간의 확보	•이면부	•2m : 보행통로 확보
	벽면선	•간선변 주차통로 확보	•간선변	•7m : 공동주차통로
	건축배치권장	•가로경관 및 통경선 확보	•간선변	•건축물의 배치는 주변건축물의 경우 전면폭 < 길이 유도
변 경	건축한계선	•교차로 가각부, 지하철입구 주변의 전면공지 확보, 이면도로의 확폭	•간선부, 가각부	•가각부 : 5m •간선부 : 3m
			•이면부	•도로 경계선에서 1~2m
		•보행통로 확보	•간선변(남부순환로)	•3m 보행통로 확보
	벽면한계선	•간선변 주차통로 확보	•간선변	•7m 공동주차통로

■ 건축물의 배치 결정(변경) 사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유	비 고
변 경	•건축한계선 계획	•이면부 4m도로변 원활한 차량진출입을 위한 건축한계선 계획 추가 •간선변 저층부 가로활성화 유도를 위해 건축배치권장 사항 삭제	-

3. 기타사항에 관한 결정(변경)조서

가. 대지내 공지

■ 대지내 공지계획 결정(변경) 조서 : 변경

구 분		적 용 목 표	적 용 대 상	적 용 기 준
기 정	전면공지	- 가로변 보행환경 제고 - 비건폐지의 적극활용으로 쾌적한 도시공간 창출	●교차로 가각부	●Set-Back 부분 주차장, 보행장애시설 설치 금지
	섬지형공지 (공개공지)		●간선가로변	- 위치 및 조성면적, 폭4m 이상 확보 - 조성면적 기준 : 최소30㎡ (단, 연면적 5,000㎡ 이상은 45㎡ 확보)
변 경	전면공지 (보도형, 차도형, 전면공지)	- 가로변 보행환경 제고 - 보행공간, 녹지 및 휴게시설 조성 - 보행로와 연계 - 이면부 4m도로변 차도형 전면공지 조성	●건축한계선이 지정된 대지	●Set-Back 부분 주차장, 보행장애시설 설치 금지
	공개공지	- 가로보행환경 개선 - 간선가로변 및 역세권부근 주요 보행 결절점 보행자 휴게공간 확보	●간선가로변	- 위치 및 조성면적, 폭 5m 이상 확보 - 조성면적기준 : 최소 45㎡
	공공보행통로	●보행 편의 증대	●지침도 참조	●장방형 블록으로 보행단절 발생구간

주) 공개공지의 적정한 설치 위치는 건축위원회 심의 시 결정토록 함

■ 대지내 공지 계획 결정(변경) 사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유	비 고
변 경	- 전면공지 계획 - 공공보행통로 계획	- 이면부 4m도로변 원활한 차량진출입을 위한 차도형 전면공지 계획 변경 - 상세계획 시 조서에 누락된 공공보행통로 계획 반영	-

나. 교통처리

■ 교통처리 계획 결정(변경) 조서 : 변경

구 분		적 용 목 표	적 용 대 상	비 고
기 정	차량출입 불허구간	- 차량흐름의 방해 최소화 - 보행단절 및 침해 최소화	- 남부순환로, 강남대로변 - 버스정류장에서 10m 이내	-
	공동주차통로	간선변에서 진입 최소화	주변여건상 부득이 한 경우	-
	주차출입구 (공동)	간선변에서 진입 최소화	이면부	-
변 경	차량출입 불허구간	- 차량흐름의 방해 최소화 - 보행단절 및 침해 최소화	- 남부순환로, 강남대로변 - 버스정류장에서 10m 이내	-
	공동주차출입구	간선변에서 진입 최소화	주변여건상 부득이 한 경우	-
	주차출입구 (공동)	간선변에서 진입 최소화	이면부	-
	보차혼용통로	필지로의 원활한 주차통로 및 보행편의성 제고	도로의 접근이 어려운 필지	-
	보행자우선도로	이면부 보행자의 보행환경 개선	이면부 주요 도로 - 지구단위계획구역내 남부순환로351길, 강남대로42길	-

■ 교통처리 계획 결정(변경) 사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유	비 고
변 경	보행자우선도로 확장 및 보차혼용통로 신설	- 기존 보행자 우선도로 확대 및 조서에 누락된 보행자우선도로 계획 반영 - 맹지 해소를 위한 이면부 보차혼용통로 신설	-

다. 건축물의 형태 및 외관

■ 건축물의 형태 및 외관계획 결정(변경) 조서 : 변경

구 분		적 용 목 표	적 용 대 상	적 용 기 준
기 정	건축물 형태 및 경관형성 계획	건축물 형태	- 가로변 경관의 향상 1층부 보행공간 확보	- 간선변 ●탑상부(5층이상부분) 건폐율 축소 - 건폐율 45%이하 ●1층 접지부 형태 - 건폐율 50% 이하
		1층부의 형태	가로정연성 강조	- 간선변 ●개구부 통일성 유지 ●투시형 셔터 권장
		경사형 지붕	이면부 미관 증진	●복측 이면부 ●최고 층수와 연동
		조명	- 가로경관수준의 향상 - 지구의 이미지 개선	- 간선변 ●보행통로 주변 ●40m 이상 도로변 10층 이상 건물의 외벽조명 설치권장 ●미술품 조형 조명 ●주요가로 수목등의 설치

구 분		적 용 대 상	적 용 기 준
변경	옥상부 설비 등의 처리	구역전체	●옥탑층 및 가로에 면한 전면부에 설비시설이 직접적으로 노출되지 않도록 함.(단, 부득이하게 노출되는 경우 가벽 등의 차폐시설을 설치)
	진입구 처리	구역전체	●건물의 주출입구는 보도와 단차를 두지 않도록함 (단, 불가피할 경우 경사로 설치) ●접근로 유효폭 1.8m이상으로 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태 사용 ●접근로에는 가로등, 간판, 이동식화분 등의 보행장애물의 설치를 금지
	1층부 개방형 입면조성	구역전체	●1층부 개구부는 투시율이 낮은 컬러유리, 컬러필름지 등의 설치를 금지 ●1층 벽면적의 50%이상을 투시형 구조로 조성/ 투시형 셔터 설치 ●1층 전면 가로활성화를 위한 개방형 입면조성
	수평분할 요소	구역전체	●수평분할요소(사인존/차양존/원도우존)별 높이는 인접건축물과 유사하게 설치권장
	시각적 분절을 통한 저층부 분리	구역전체	●가로와 맞닿는 저층부의 경관적인 특성을 부여하기 위해 재료 및 색채를 이용하여 시각적 분절을 통해 저층부를 분리할 것을 권장
	건축물 분절 및 분할	구역전체	●건물 파사드가 단조롭고 폐쇄적인 벽면이 되지 않도록 입면을 분절하도록 권장
	공공보행통로변 저층부 조성	공공 보행통로변	●건축물 1층부로 바로 진입할 수 있도록 진출입구 설치 권장 ●공공보행통로변 건축물의 벽면녹화를 통해 친환경적인 외부공간조성 권장
	전면 진출입구	간선변	●외부에서 2층이상으로 직접 진출입이 가능 할 수 있도록 전면 및 측면에 계단 등 설치 권장
	재료	구역전체	●반사성 재료 사용 금지(금속, 타일, 반사유리) ●외벽면 전체 페인트 마감 금지 ●목재나 석재 등 천연 그대로의 재료 사용을 권장 ●동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우 재료들 간의 조화를 고려할 것을 권장
	색채	구역전체	●‘서울색 정립 및 체계화’의 시가지경관(업무시설 밀집지역) 권장색채 사용범위 사용 권장 ●주변과 조화되지 않는 원색, 또는 명도나 채도가 높은 색상 사용금지 ●강조색은 전체 입면 면적의 10% 이내로 사용제한

주) 지구단위계획구역 내 건축물 전체에 대한 형태 및 외관기준은 신축 또는 리모델링(건축물 외관 리모델링 시)을 할 경우 적용

■ 건축물의 형태 및 외관계획 결정(변경) 사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유	비 고
변경	• 건축물 형태 및 외관에 관한 계획 변경	• 쾌적한 가로경관 유도 및 보행의 연속성 확보를 위해 건축물의 형태 및 외관계획 세분화	-

4. 경미한 사항에 관한 계획

■ 지구단위계획의 경미한 변경 : 신설

구 분	계 획 내 용	비 고
지구단위계획의 경미한 변경	• 대지의 분할·교환에 관한 사항	-
	• 대지안의 공지(공개공지, 전면공지, 공공보행통로)의 위치변경 및 조성방법(신설·폐지 포함)의 변경	-
	• 전면공지의 조성방법의 변경	-
	• 수중조경시설물 등의 설치계획의 변경	-
	• 구역과 연결한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따른 것을 전제함)	-

III. 관계도면 : 붙임참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

※ 첨부된 지형도면 등은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

IV. 관계도서는 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8385), 강남구청 도시계획과(☎02-3423-6114)에 비치하여 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(<https://www.eum.go.kr/web/am/amMain.jsp>) 및 서울도시계획포털(<http://urban.seoul.go.kr>) 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

■ 지구단위계획구역 결정도

○ 기정

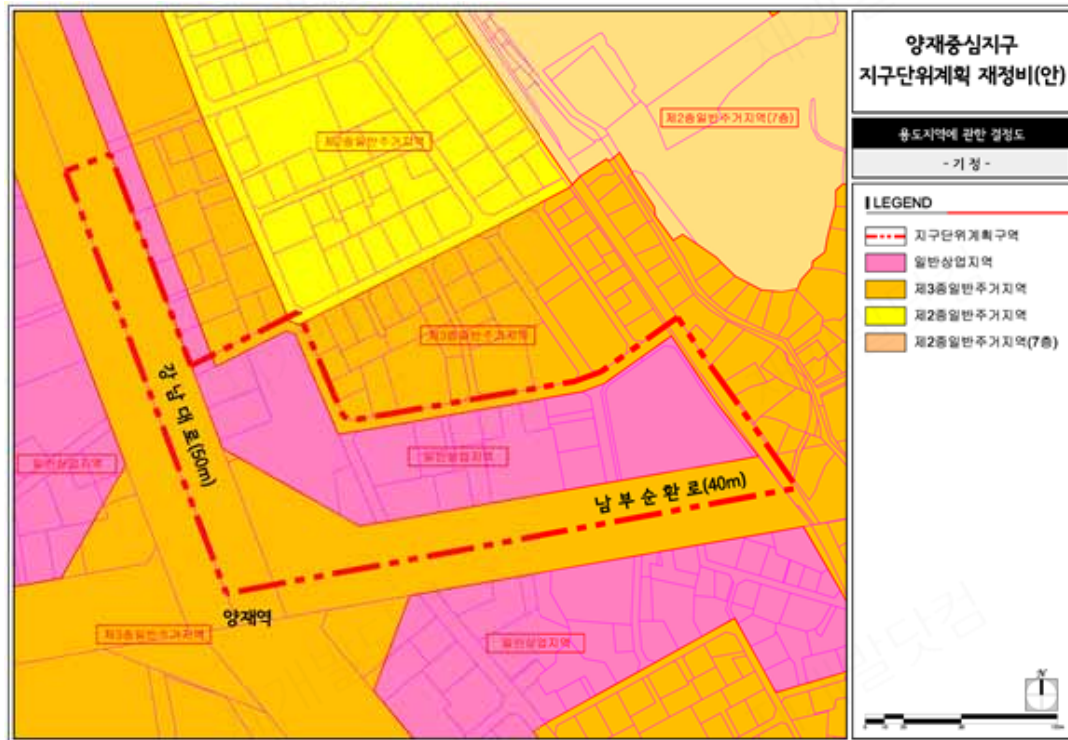


○ 변경



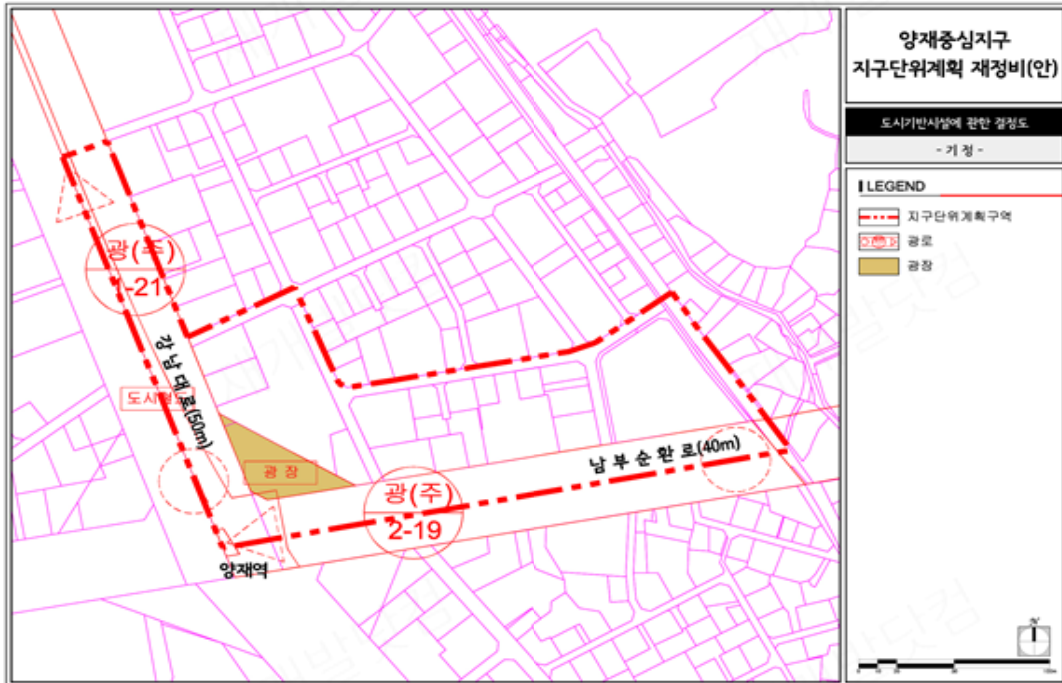
■ 용도지역·지구 결정도

○ 기정

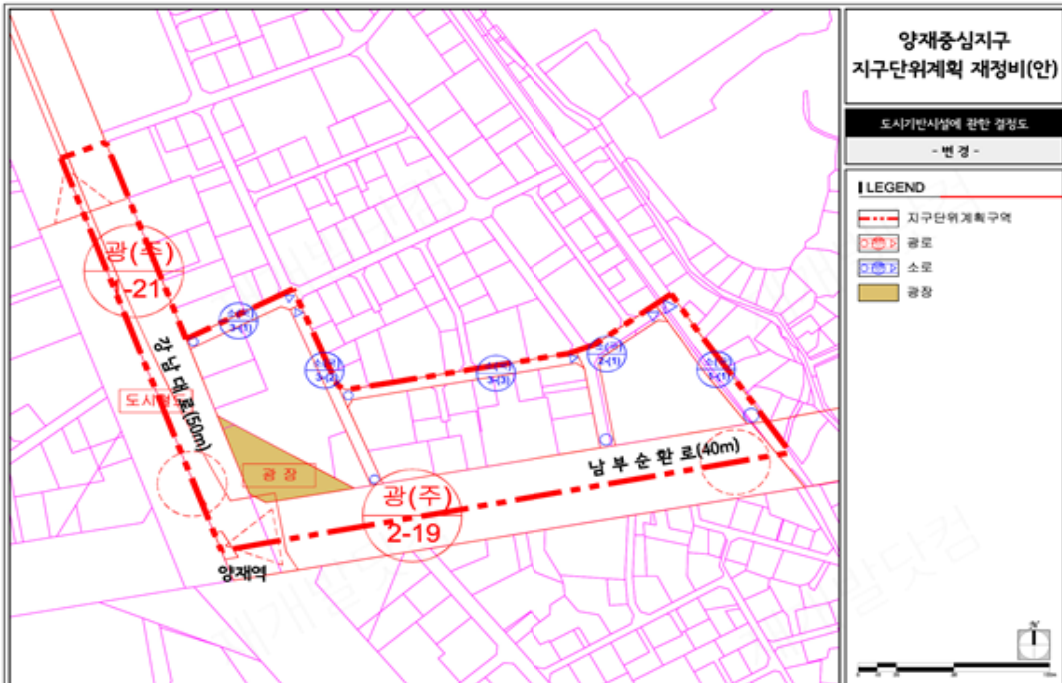


■ 도시기반시설 결정도

○ 기정



○ 변경



■ 가구 및 획지에 관한 결정도

○ 기정



○ 변경

