

◆ 서울특별시고시 제2025-410호

도시관리계획(사당역세권(방배동 452-1번지 일원) 장기전세주택 건립 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시 서초구 사당역세권(방배동 452-1번지 일원) 장기전세주택 건립을 위한 지구단위 계획 결정(변경)에 대하여 서울특별시 서초구 공고 제2024-1709호(2024.08.08.)로 열람공고 하고 2025년 제4차 도시·건축공동위원회(2025.03.12.) 심의 및 제1차 도시·건축공동위원회 수권소위원회 심의(2025.04.23.) 결과(수정가결)를 반영하여, 서울특별시 서초구 공고 제 2025-1204호(2025.06.12.)로 재열람공고를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30 조 및 같은 법 시행령 제25조에 따라 도시관리계획을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 7월 24일

서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

- 서초구 사당역세권(방배동 452-1번지 일원) 장기전세주택 건립사업을 위하여 도시관리계획(사당역세권(방배동 452-1번지 일원) 장기전세주택 건립 지구단위계획)을 결정(변경)하는 사항임

II. 도시관리계획 결정(변경)사항

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)

가. 지구단위계획구역 결정조서(변경)

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기 정	사당역 역세권주택 및 공공임대주택 건립 지구단위계획구역	서초구 방배동 452-1 일대	5,140.9	-	5,140.9	구역명칭 변경
변 경	사당역세권(방배동 452-1번지 일원) 장기전세주택 건립을 위한 지구단위계획구역					

② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경없음)

1. 용도지역·지구에 관한 결정

가. 용도지역 결정조서(변경없음)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		5,140.90	-	5,140.90	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역	119.48	-	119.48	2.32	도로 기부채납
	준주거지역	5,021.42	-	5,021.42	97.68	공동주택용지

나. 용도지구 결정 조서(변경없음)

2. 기반시설의 배치와 규모에 관한 결정(변경없음)

가. 교통시설

1) 도로 결정조서(변경없음)

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	소로	2	A	8	국지 도로	56	방배동 499-1	방배동 499-1	일반 도로	-	-	영동1추가 토지정리사업

※ 도로의 결정범위 및 면적은 추후 측량성과 및 설계과정에서 변경될 수 있음

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경없음)

가. 획지에 관한 결정조서(변경없음)

가구번호	획지번호	위치	면 적(㎡)	계획내용	비고
A	-	서초구 방배동 452-1 일원	5,021.42	획지	공동주택 및 부대시설
			119.48	도로	도로 기부채납

2. 건축물에 대한 용도·건폐율·높이·배치·형태·건축선 등에 관한 결정
가. 건축물의 용도에 관한 결정조서(변경없음)

구 분	도면표시번호	계획내용	비고
지정 용도	A	- 제2호의 공동주택(공공임대주택 포함) 및 부대시설 지하1층~지상2층 - 제3호의 제1종근린생활시설(안마원 제외) - 제4호의 제2종 근린생활시설(안마시설소, 단란주점, 노래연습장 제외) - 제7호의 판매시설 중 상점 - 제13호의 운동시설 중 가목	「건축법 시행령」 별표1

※ 교육환경보호에 관한 법률 제9조에 따른 교육환경보호구역에서의 금지행위시설 등 관련법령에 따른 불허용도는 원칙적으로 불허함

나. 건축물의 건폐율에 관한 결정조서(변경없음)

구 분	계획내용	비고
건폐율	준주거지역: 60% 이하	「서울특별시 도시계획조례」 제44조 준용

다. 건축물의 용적률에 관한 결정조서(변경)

1) 용적률에 관한 결정조서(기정)

용적률	준주거지역(제2종일반주거지역 → 준주거지역)	비고
기준용적률	200%	제2종일반주거지역
(패키지)허용용적률	430%	공공임대주택 공급 및 인센티브
상한용적률	500%	공공시설 등 설치·제공

※ 기정 「역세권 주택 및 공공임대주택 건립 관련 운영기준」에 따른 용적률 체계

■ 용적률 적용에 관한 계획(기정): 생략

2) 용적률에 관한 결정조서(변경)

용적률	준주거지역(제2종일반주거지역 → 준주거지역)	비고
기준용적률	200%	• 제2종일반주거지역
상한용적률	675%	• 사당이수 지역중심, 승강장 경계 250m 이내 • 임대주택 등 공공시설 등 설치·제공

※ 개정된 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준('23.6.30.)」에 따른 용적률 체계 적용

■ 용적률 인센티브 계획

유 형	항 목	운영기준	계획내용	비 고
상한용적률		제2종일반주거지역 →준주거지역	675%	• 사당이수 지역중심, 승강장 경계 250m 이내
기준용적률		조례용적률 (변경 전 용도지역 포함)	200%	• 2022년 결정된 지구단위계획에 따라 용도지역 상 향 전 용도지역 (제2종일반주거지역) 적용
완화된 용적률		상한용적률-기준용적률	475%	-
공공기여 규모		완화된 용적률의 50%	237.5% (개발규모의 35.19%)	• 부지면적 환산 시 1,766.79㎡ : {(675%-200%) ÷ 2} ÷ 675% × 5,021.42
상한 용적률 인센티브	장기 전세주택 공급	완화된 용적률 (상한용적률 - 기준용적률) × 1/2 이상 장기전세주택 공급	완화된 용적률의 68.79%	• 획지(기준대지)에 적용되는 토지지분 및 건축비를 고려한 환산대지면적 • 장기전세주택 108세대 공급 - 대지면적 기준 1,125.15㎡ 상당
	서울형 주거환경 정책	① 지속가능형 공동주택	리모델링이 쉬운 구조	• 리모델링이 쉬운 구조 혹은 장수명 주택
		② 친환경 건축물	• 환경성능부문(주거그린2등급, 비 주거그린2등급) • 에너지성능부문(주거1++등급, 비주거1++등급) • 신재생에너지 (태양광설치)	• 1단계 상위 기준 중 2가지 이상 준수 시 상한용적 률 적용가능
		③ 역사문화 보전	미해당	• 대상지 내 문화재 혹은 생활역사문화유산 포함된 경우
		④ 커뮤니티 지원시설 설치(권 장)	-	• 권장사항
	공공시설 등 설 치·제공	공공주택 외 공공시설 (공영주차장)	완화된 용적률의 31.21%	• 획지(기준대지)에 적용되는 토지지분 및 건축비를 고려한 환산대지면적 적용 • 공영주차장(B2) 64대 (연면적 2,990㎡) - 대지면적 기준 642.01㎡ 상당
	소계			• 1,767.16㎡ 상당 - 기준 1,766.79㎡ 상회

※ 개정된 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준('23.6.30.)」 [별표1] 2-2-2-가. 지구단위계획의 경우에 따른 용적률 인센티브 운영기준 적용

■ 공공시설 부담면적

구분	획지면적	용적률 체계			공공기여 산정		
		기정	상한	완화량 (상한-기정)	공공기여량 (완화량의 1/2)	공공기여율 (총 개발량 중 공공기여)	공공기여면적 (획지면적×공공기여율)
제2종일반주거지역 → 준주거지역	5,021.42㎡	200%	675%	475%	237.5%	35.19% (237.5%÷675%)	1,766.79㎡

※ 개정된 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준('23.6.30.)」에 따른 용적률 체계 적용

■ 공공시설 부담계획

구분	산출내역		산출결과(㎡)	비고
장기전세주택	부속토지면적	• 장기전세주택 공급 물량의 토지지분 합계	1,125.15	대지면적 기준 63.7% 전용면적 기준 68.8%
	설치비용 환산	-	-	
	소계		1,125.15	
공영주차장	부속토지면적	• 공공시설 연면적 ÷ 전체연면적 × 대지면적	510.57	대지면적 기준 36.3% 전용면적 기준 31.2%
	설치비용 환산	• 설치비용(기부채납 시설 계약면적×공공건축물건립 공사비) ÷ 부지가액(지가(감정평가))	131.44	
	소계		642.01	
공공시설 부담면적 합계			1,767.16	> 1,766.79㎡

※ 공공건축물 설치비용은 “공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2022)” 적용

※ 부지가액은 3개법인(서울시 선정 2개 법인, 서울시·민간 합회 1개 법인)의 중후 감정평가금액 산출평균 적용

※ 면적 및 산출결과 오차는 소수점 셋째자리 반올림으로 인한 오차임

라. 건축물의 높이에 관한 결정조서(변경)

■ 기정

구 분	계획내용	비고
높이	최고높이 75m 이하	「서울시 가로구역별 건축물 높이기준」, 「서울시 지구단위계획 수립기준」

■ 변경

구 분	계획내용	비고
높이	· 최고높이 119m 이하	위원회 심의를 통한 기준 완화 사항 • 「서울시 가로구역별 건축물 높이기준」, 「서울시 지구단위계획 수립기준」, • 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준('23.6.30.)」 [별표2]의 2

마. 비주거시설에 관한 결정조서(변경)

■ 기정

구 분	계획내용	비고
비주거시설의 건축	• 준주거지역으로 계획 시에는 역세권 가로활성화 등을 위하여 지상층 연면적의 10% 이상을 비주거시설(오피스텔 등 준주택 제외)로 지상층에 건축하여야 한다. 다만, 지형여건, 지하철 연결 통로 및 지하상가 활성화 등이 가능할 경우 관련 위원회의 판단에 따라 위치를 변경할 수 있다.	-

■ 변경

구 분	계획내용	비고
비주거시설의 건축	• 준주거지역 내 비주거시설 계획 시에는 도로변 등에 설치하여 역세권 일대 가로활성화를 도모하여야 한다.	• 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준 ('25.1.24.)」 [별표2]의 3, 4-1의 라

바. 건축물의 배치·건축선에 관한 결정조서(변경없음)

구 분	위 치	계획내용	비고
건축한계선	• 방배천로변	• 3m	※ 결정도 참고
	• 방배천로6길변	• 2m	
	• 방배천로4안길변	• 2m	

④ 기타사항에 관한 결정

1. 대지 내 공지에 관한 결정조서(변경)

■ 기정

구 분	위 치	계획내용	비고
전면공지	• 방배천로변	• 보도부속형, 차도부속형: 3m	※ 결정도 참고
	• 방배천로6길변	• 보도부속형: 2m	
	• 방배천로4안길변	• 보도부속형: 2m	

■ 변경

구 분	위 치	계획내용	비고
전면공지	• 방배천로변	• 보도부속형: 2m~3m • 차도부속형: 1m	※ 결정도 참고
	• 방배천로6길변	• 보도부속형: 2m	
	• 방배천로4안길변	• 보도부속형: 2m	

2. 공공기여에 관한 결정조서

가. 공공시설 부담률 기준 산정(변경)

■ 기정

용도지역		용적률(%)			순부담률	비고
변경 전	변경 후	기준	(패키지)허용	상한		
제2종일반주거지역	준주거지역	200	430	500	20%	2단계 상향시 20%

■ 변경

용도지역		용적률(%)			공공기여 산정		
변경 전	변경 후	기준	상한	완화량 (상한-기정)	공공기여량 (완화량의 1/2)	공공기여율 (총 개발량 중 공공기여)	공공기여면적 (획지면적×공공기여율)
제2종일반주거지역	준주거지역	200	675%	475%	237.5%	35.19% (237.5%÷675%)	1,766.79㎡

※ 개정된 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준('23.6.30.)」에 따른 용적률 체계 적용

나. 공공임대주택 계획(변경)

■ 의무비율 산정

기준용적률	상한용적률	공공기여 의무면적			확보계획	비고
		완화용적률	의무용적률 (완화용적률의 50%)	의무면적		
200%	675%	475%	237.5%	1,766.79㎡	1,125.15㎡	공공기여의 68.8%

■ 공급계획

위 치		계획내용		
		합계	60㎡ Type	84㎡ Type
합계(세대)		318	142	176
일반분양(세대)		210	39	171
장기 전세 주택	세대수	108	103	5
	공급면적(㎡)	8,672.36	8,113.64	558.72
	연면적(㎡)(전용면적)	6,589.05	6,164.55	424.50

다. 공공시설 부담면적(변경)

■ 공공시설 부담면적

구분	산출내역		산출결과(㎡)	비고
부속토지면적	장기전세주택	· 장기전세주택 공급 물량의 토지지분 합계	1,125.15	－
	공영주차장	· 공공시설 연면적 ÷ 전체연면적 × 대지면적	510.57	－
	소계		1,635.72	－
설치비용 환산부지면적	공영주차장	· 설치비용(기부채납 시설 계약면적×공공건축물건립 공사비) ÷ 부지가액(지가(감정평가))	131.44	－
	소계		131.44	－
공공시설 부담면적 합계			1,767.16	> 1,766.79㎡

※ 공공건축물 설치비용은 “공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2022)” 적용

※ 부지가액은 3개법인(서울시 선정 2개 법인, 서울시·민간 합외 1개 법인)의 종후 감정평가금액 산출평균 적용

※ 면적 및 산출결과 오차는 소수점 셋째자리 반올림으로 인한 오차임

■ 공공시설 계획

구분		공공시설 부담면적(㎡)			체납행정청 (관리청)
		부지제공	건축비 환산부지면적	합계	
장기전세주택		1,125.15	-	1,125.15	서울시청
공공주택 외 공공시설	공영주차장	510.57	131.44	642.01	서초구청
공공시설 부담면적 합계		1,635.72	131.44	1,767.16	

3. 교통처리에 관한 결정조서(변경없음)

가. 주차출입구 계획(변경없음)

구 분	계획내용	비고
주차출입구	대상지 북측 방배천로6길 1개소	공동주택 및 공영주차장 주차장 출입구

⑤ 경미한 사항에 관한 결정

- 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항, 「서울특별시 도시계획 조례」 제19조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등)의 규정에 의함

※ 향후 관련지침 및 법령이 제정·개정 또는 변경될 경우 제정·개정 또는 변경된 지침 및 법령을 적용함

Ⅲ. 관계도면 : 붙임 참조

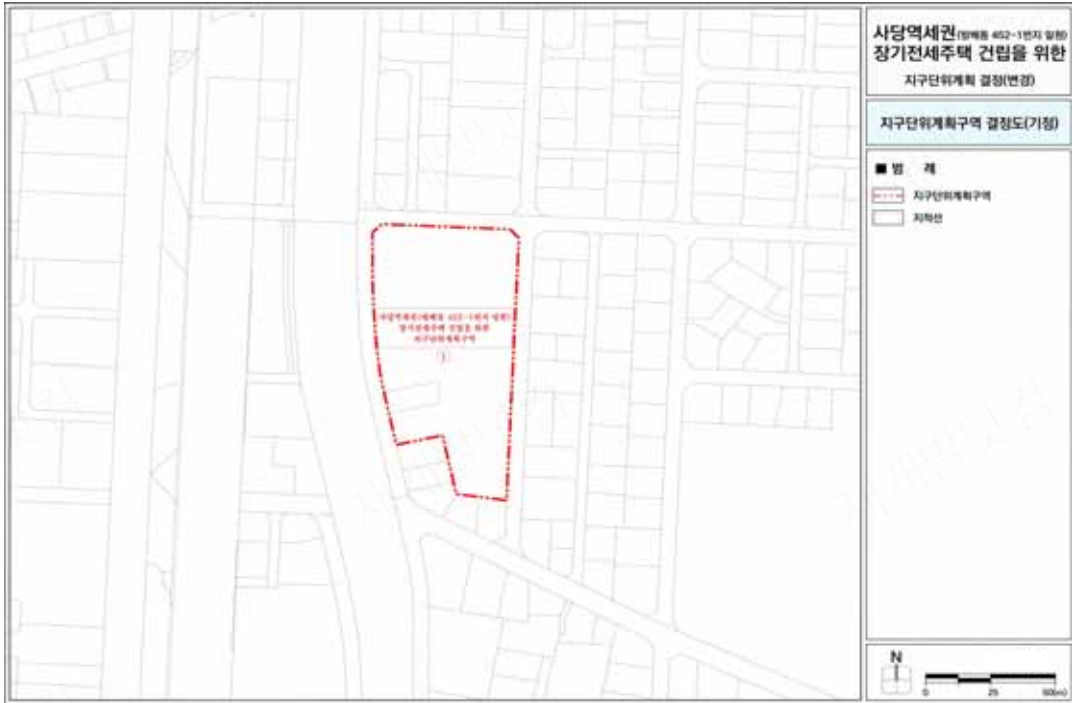
※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅳ. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울시청 공공주택과(☎02-2133-7071) 및 서초구청 도시계획과(☎02-2155-6783)에 관계서류를 비치하고 있습니다.

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

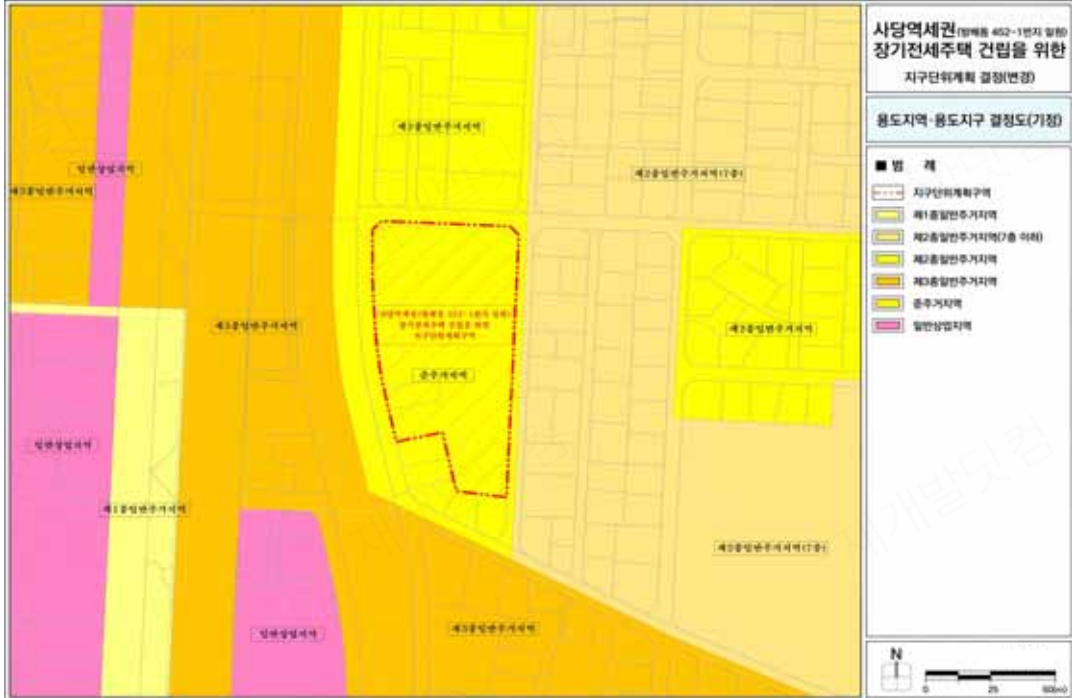
■ 붙임: 결정도면

▶ 지구단위계획구역 결정도

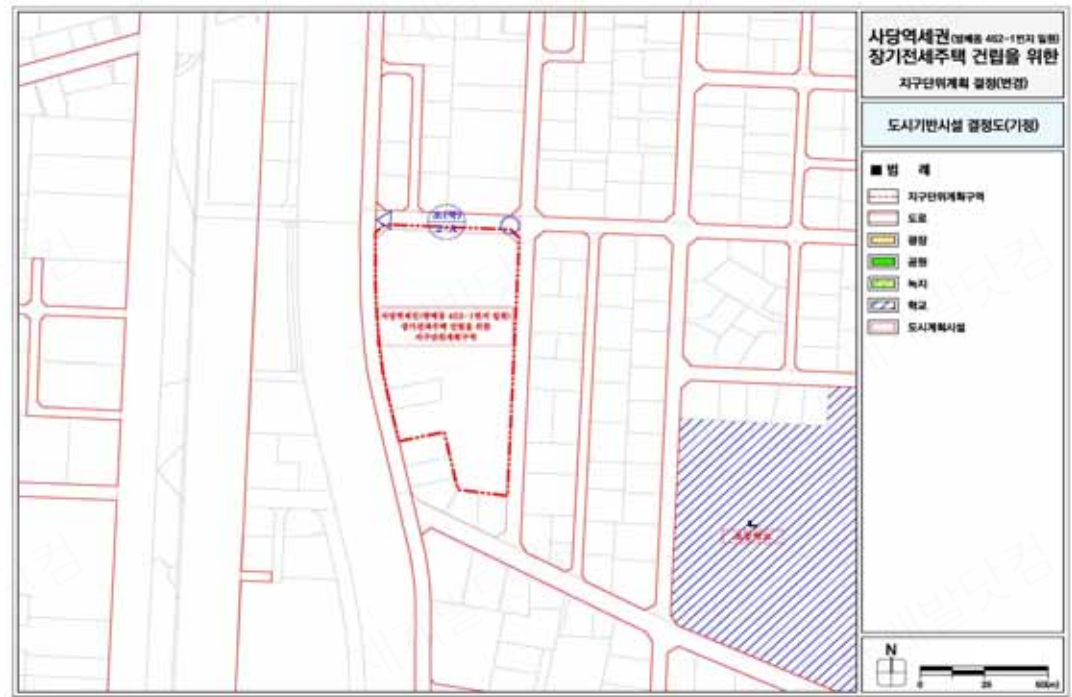


- 이 하 여 백 -

▶ 용도지역·지구에 관한 결정도(기정): 변경없음



▶ 도시기반시설 결정도(기정): 변경없음



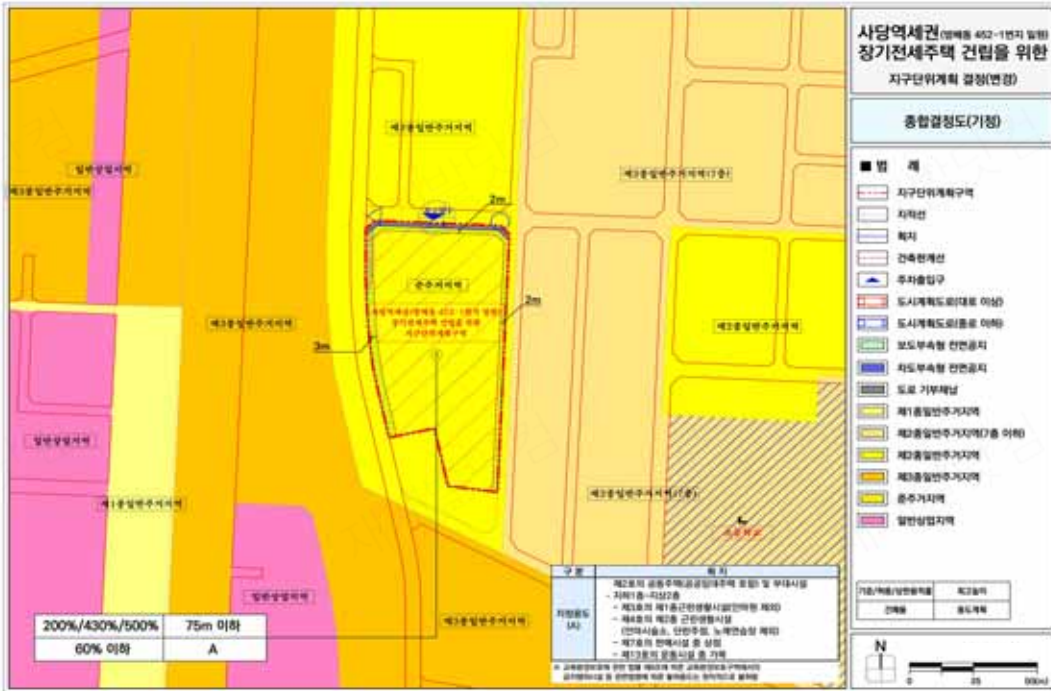
▶ 가구 및 획지에 관한 결정도(기정): 변경없음



▶ 교통처리에 관한 결정도(기정): 변경없음



▶ 지구단위계획 종합결정도(기정)



▶ 지구단위계획 종합결정도(변경)

