

서울특별시 서초구고시 제2026-78호

도시관리계획(서초동 1342번지 일대 지구단위계획) 결정(경미한 변경) 고시

서울특별시고시 제2022-481호(2022. 12. 8.)로 결정 고시된 「서초동 1342번지 일대 지구단위계획」에 대하여 2026년 제1차 서초구 도시·건축공동위원회(2026. 3. 12.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은 법 시행령 제25조에 따라 도시관리계획(서초동 1342번지 일대 지구단위계획) 결정(경미한 변경) 사항을 다음과 같이 고시합니다.

2026년 4월 2일
서 초 구 청 장

1. 결정 취지

- 서초동 1342번지 일대 지구단위계획구역 내 용적률 체계 개편으로 결정된 인센티브 항목을 구체화하고 용적률 완화에 따른 적정 높이계획 수립을 위하여 도시관리 계획 결정(경미한 변경)하는 사항임

2. 지구단위계획 결정 사항

가. 용도지역이 유지되는 지역의 허용용적률 인센티브

■ 기정

인센티브 항목		산정기준	계획기준	비고
구분	유형			
스마트 도시	UAM시설	기준용적률× 0.03 이하	· 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면 동의를 통해 결정	
	첨단기술 테스트베드			
	스마트산업 육성			
	로봇친화형 건축물	기준용적률× 0.03~0.05	· 로봇친화형 건축물 인증 시 - 최우수 0.05, 우수 0.03	
탄소중립	지열 등 신재생에너지 설치	기준용적률× 0.05	· 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무 기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)	
	저영향 개발	기준용적률× 0.05	· 저영향 개발 사전협의 대상 건축물 - 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치 · 그 외 - 저영향개발 사전협의의 빗물분담량 기준 준수	

인센티브 항목		산정기준	계획기준	비고
구분	유형			
디자인 혁신	특색있는 건축설계	기준용적률× 0.03 이하	· 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면 동의를 통해 결정	
	공공시설 연계 경관사업			
	유니버설 디자인 도입			
녹지생태 도심	입체녹지 조성	기준용적률× 0.05	· 녹지생태도심 개방형 녹지 조성기준 상 인정 한도 이상 설치 시	
	공공보행통로 설치	기준용적률× 0.03	· 공공보행통로에 통행을 목적으로 하는 지역권 설정 시	
지역맞춤	역사문화 특성 보전	기준용적률× 0.03	· 세부적인 설치기준 및 산정요율은 시장의 서면 동의를 통해 결정	
	지역특화용도 도입			
	전선지중화 설치			

■ 변경 : (A)주거 및 (B)생활지원

인센티브 항목		산정기준	계획기준	비고
구분	유형			
탄소중립	지열 등 신재생에너지 설치	기준용적률× 0.05	· 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)	
	저영향 개발	기준용적률× 0.05	· 저영향개발 사전협의 대상 건축물 - 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치 · 그 외 - 저영향개발 사전협의의 빗물분담량 기준 준수	※ 저영향 개발 사전협의 자료 작성 후 자치구 물순환주관부서 및 서울시 수변감성도시과 협의
녹지생태 도심	입체녹지 조성	기준용적률× 0.05	· 녹지생태도심 개방형 녹지 조성 기준 상 인정한도 이상 설치 시 (법적 설치의무 면적 제외)	※ 개방형녹지 인정 한도 - 대지면적 3천㎡미만: 25% - 대지면적 5천㎡미만: 35% - 대지면적 8천㎡미만: 40% - 대지면적 8천㎡이상: 45%
	공공보행통로 설치	기준용적률× 0.03	· 공동개발, 건축협정 등을 통해 해당 블록을 관통하는 폭 2m 이상의 공공보행통로를 확보하고 지역권 설정 시	
지역맞춤	전선지중화 설치	기준용적률× 0.03	· 지상 전주, 전선 등을 지중화 또는 가로지장물을 대지 내로 이전 설치 하는 경우	

※ 지열 등 신재생에너지 설치 및 저영향 개발 항목의 경우 상한용적률과 중복 적용 금지

■ 변경 : (C)상업

인센티브 항목		산정기준	계획기준	비고
구분	유형			
탄소중립	지열 등 신재생에너지 설치	기준용적률× 0.05	· 서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수하는 경우 (기후환경본부 방침 연동 적용)	
	저영향 개발	기준용적률× 0.05	· 저영향 개발 사전협의 대상 건축 - 빗물분담량 기준의 1.2배 이상 설치 · 그 외 - 저영향 개발 사전협의 빗물분담량 기준 준수	※ 저영향 개발 사전협의 자료 작성 후 자치구 물순환주관부서 및 서울시 수변감성도시과 협의
디자인 혁신	유니버설 디자인 도입	기준용적률× 0.03	· 서울형 장애물 없는 건물 (BF인증)을 인증하는 경우	
녹지생태 도심	입체녹지 조성	기준용적률× 0.05	· 녹지생태도심 개방형 녹지 조성 기준 상 인정한다 이상 설치 시 (법적 설치의무 면적 제외)	※개방형 녹지 인정 한도 - 대지면적 3천㎡미만: 25% - 대지면적 5천㎡미만: 35% - 대지면적 8천㎡미만: 40% - 대지면적 8천㎡이상: 45%
지역맞춤	지역특화용도	기준용적률× 0.03	· 업무 용도를 지상 연면적의 50% 이상 설치하는 경우 (주차장 면적 제외)	
	전선지중화 설치	기준용적률× 0.03	· 지상 전주, 전선 등을 지중화 또는 가로지장물을 대지 내로 이전 설치 하는 경우	

※ 지열 등 신재생에너지 설치 및 저영향 개발 항목의 경우 상한용적률과 중복 적용 금지

나. 건축물의 높이에 관한 계획

■ 기정

구분	높이계획	비고
간선부	강남대로변(일반상업지역)	100m이하 · 강남대로 가로구역 최고높이 적용
	효령로변(제3종일반주거지역)	60m이하 · 블록별 평균높이, 용도지역별 높이기준, 건폐율/용적률을 고려한 높이 적용
	서운로변(제3종일반주거지역)	30m이하
이면부	강남대로 이면부(제3종일반주거지역)	40m이하 · 강남대로 가로구역 최고높이 적용
	효령로 이면부(제3종일반주거지역)	30m이하
	마산말공원 일대(이면부)(제3종일반주거지역)	30m이하 · 블록별 평균높이 적용
	한전아트센터 서측(제2종일반주거지역)	25m이하

■ 변경

구분	높이계획	비고
간선부	강남대로변(일반상업지역)	100m이하 · 강남대로 가로구역 최고높이 적용
	효령로변(제3종일반주거지역)	60m이하 · 블록별 평균높이, 용도지역별 높이기준, 건폐율/용적률을 고려한 높이 적용
	서운로변(제3종일반주거지역)	36m이하
이면부	강남대로 이면부(제3종일반주거지역)	40m이하 · 강남대로 가로구역 최고높이 적용
	효령로 이면부(제3종일반주거지역)	36m이하
	마산말공원 일대(이면부)(제3종일반주거지역)	36m이하 · 블록별 평균높이 적용
	한전아트센터 서측(제2종일반주거지역)	25m이하

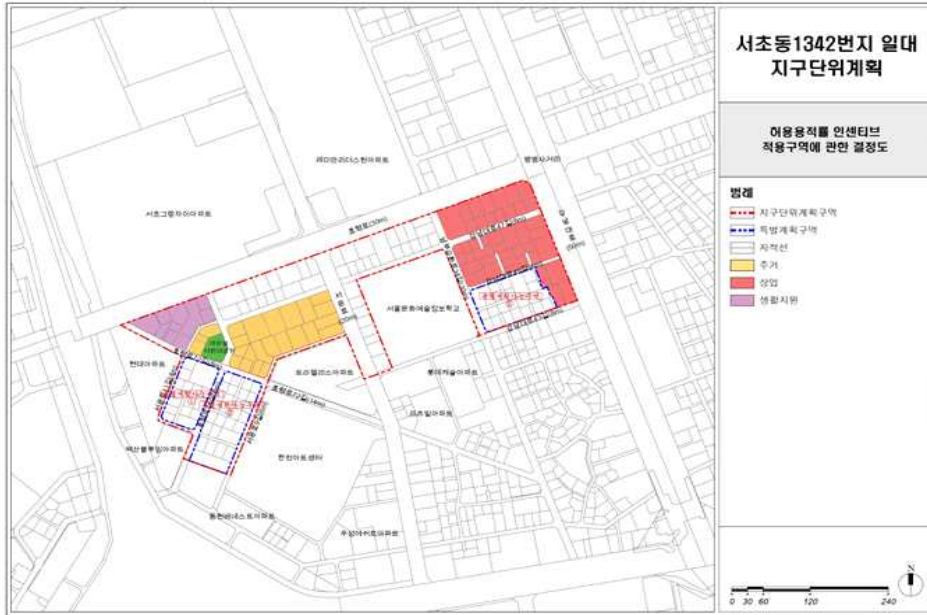
다. 기타 결정사항 : 변경없음

3. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람 장소에 비치된 도면 참조)

※ 아래의 관계도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

4. 열람장소 : 고시 관련 세부내용에 대하여 주민의 열람편의를 위하여 서초구청 도시계획과(☎02-2155-6812)에 비치하고 있습니다.

[붙임1] 허용용적률 인센티브 적용구역에 관한 결정도



[붙임2] 건축물 높이에 관한 결정도

