

◆ 서울특별시고시 제2026-327호

**도시관리계획(내방역 일대 지구단위계획구역 및 계획(변경), 서초구 방배동
936-9일대 내방역B 역세권 활성화사업 지구단위계획구역 지정 및 계획) 결정 및
지형도면 고시**

서울특별시고시 제2020-399호(2020. 9. 24.)로 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정된 내방역 일대 지구단위계획구역 내 방배동 936-9번지 일대의 역세권 활성화사업을 위하여 2026년 제8차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의(2026. 5. 13.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획을 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 6월 11일
서울특별시장

I. 결정 취지

- 서초구 내방역B 역세권 활성화사업을 위하여 도시관리계획(내방역 일대 지구단위계획구역 및 계획(변경), 서초구 방배동 936-9일대 내방역B 역세권 활성화사업 지구단위계획구역 지정 및 계획)을 결정하는 사항임

II. 내방역 일대 지구단위계획구역 및 계획 결정(변경) 조서

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정조서

1) 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번호	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비고
				기 정	변 경	변경 후	
변 경	-	내방역 일대 지구단위계획구역	서초구 방배동 874-5번지 일원	212,856.4	감) 1,792.8	211,063.6	-

- 변경사유서

도면표시 번호	구 역 명	결정내용	변경사유
-	내방역 일대 지구단위계획구역	면적 변경 - 212,856.4㎡ → 211,063.6㎡ (감 1,792.8㎡)	서초구 방배동 936-9일대 내방역B 역세권 활성화사업 지구단위계획구역이 신설됨에 따라 내방역 일대 지구단위계획구역에서 제척

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서

가. 용도지역

1) 용도지역에 관한 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
총 계		212,856.4	감) 1,792.8	211,063.6	100.0	-
주거지역	소 계	212,856.4	감) 1,792.8	211,063.6	100.0	-
	제1종일반주거지역	1,281.7	-	1,281.7	0.6	-
	제2종일반주거지역 (7층이하)	20,128.3	-	20,128.3	9.5	-
	제2종일반주거지역	65,991.1	-	65,991.1	31.3	-
	제3종일반주거지역	125,455.3	감) 1,792.8	123,662.5	58.6	-

－ 변경사유서

도면표시 번호	위 치	용도지역		면 적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	서초구 방배동 936-9번지 일원	제3종 일반주거지역	-	1,792.8	서초구 방배동 936-9일대 내방역B 역세권 활성화사업 지구단위계획구역이 신설됨에 따라 내방역 일대 지구단위계획구역에서 제척

나. 용도지구 : 해당 없음

2. 도시기반시설에 관한 결정조서 : 변경 없음

※ 금회 광로3-64호선 및 철도 일부 구간 지구단위계획구역에서 제척

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

1) 최대개발규모 결정조서 : 변경 없음

2) 가구 결정(변경)조서

구 분	도면표시	가구번호	가 구		비고
			위 치	면 적(㎡)	
기 정	2	SR13	서초구 방배동 936-12 일대	5,495.8	역세권활성화지역
변 경	"	"	"	4,044.0 (감 1,451.8)	"

※ 상기 사항 외 변경 없음

－ 변경사유서

도면표시 번호	구 분	변경사유
-	• 가구 SR13 면적 변경 - 5,495.8㎡ → 4,044.0㎡ (감 1,451.8㎡)	• 서초구 방배동 936-9일대 내방역B 역세권 활성화사업 지구단위계획구역 신설로 내방역 일대 지구단위계획구역에서 제척됨에 따라 대상지 해당 가구에서 제척

2. 건축물에 관한 결정조서 : 변경 없음

3. 기타사항에 관한 결정조서 : 변경 없음

④ 특별계획(가능)구역에 관한 계획 : 변경 없음

⑤ 용적률 인센티브 항목 및 계획기준 : 변경 없음

⑥ 기존 건축물에 대한 지구단위계획 및 시행지침의 적용에 관한 사항 : 변경 없음

⑦ 경미한 지구단위계획의 변경에 관한 사항 : 변경 없음

Ⅲ. 서초구 방배동 936-9일대 내방역B 역세권 활성화사업 지구단위계획구역 및 계획 결정

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정조서

1) 지구단위계획구역 결정조서

구 분	도면표시 번호	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비고
				기 정	변 경	변경 후	
신 설	-	서초구 방배동 936-9일대 내방역B 역세권 활성화사업 지구단위계획구역	서초구 방배동 936-9번지 일원	-	증) 1,792.8	1,792.8	-

- 결정사유서

구 분	도면표시 번호	구 역 명	위 치	면 적(㎡)	결정사유
신 설	-	서초구 방배동 936-9일대 내방역B 역세권 활성화사업 지구단위계획구역	서초구 방배동 936-9번지 일원	1,792.8	• 역세권 활성화사업 추진을 위해 「서울특별시 역세 권 활성화사업 운영기준」 등에 의거 지구단위계획 구역 신설함

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서

가. 용도지역

1) 용도지역에 관한 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		1,792.8	-	1,792.8	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	1,792.8	감) 1,451.8	341.0	19.0	
상업지역	일반상업지역	-	증) 1,451.8	1,451.8	81.0	획지

- 변경사유서

도면표시 번호	위 치	용도지역		면 적(㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
-	서초구 방배동 936-9번지 외 1필지	제3종 일반주거지역	일반 상업지역	1,451.8	• 방배동 936-9번지 일대 역세권 복합개발을 통한 중심기능 강화 및 공공필요시설 확충 등을 위해 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따 라 용도지역 변경함

※ 도시계획시설(도로, 철도)은 용도지역 유지(제3종일반주거지역)

나. 용도지구 : 해당사항 없음

2. 도시기반시설에 관한 결정조서 : 변경없음

가. 교통시설

1) 도로 결정조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기정	종점	사용 행태	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	광로	3	64	40	주간선 도로	4,150 (37.5)	서초동 (84호광장)	사당동	일반 도로	1978. 6. 15 (건고 제145호)	서초 대로

※ ()는 지구단위계획구역 내 연장임

2) 철도 결정조서

구분	시설명	시설의 세분	위치	폭(m)	연장(m)	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	철도	도시철도	서초구 방배동 874번지 일대	22~27	165	6,234 (184.4)	1993. 3. 24. (서고 제77호)	-

※ ()는 지구단위계획구역 내 면적임

③ 공공기여에 관한 결정

1. 공공기여에 관한 결정조서

가. 공공기여계획

구 분	기준(허용) 용적률	상한 용적률	공공기여기준	계 획 내 용	비고
제3종일반주거지역 → 일반상업지역	250%	800%	획지 면적의 34.38% 이상 (499.12㎡)	- 공공기여율 : 총 34.38%(499.12㎡) - 철도(내방역 8번출구 에스컬레이터 설치) 10.34% - 현금 기부채납(공공시설등 설치비용) 24.04%	-

※ 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」('25.10.31.기준) 4-1-1에 따라 증가하는 용적률의 50%를 부지면적으로 환산함

※ 공공기여량은 토지주가 제시한 부지가액으로 산정하여 산출하였으며, 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」('25.10.31.기준) 5-1-1에 따라 향후 건축심의 전에 감정평가를 시행하여 확정

나. 공공기여계획 세부내역

구 분		공공기여내역				건축물 연면적 (㎡)	위치 및 규모	비 고 (귀속주체)
		계 (㎡)	부지제공면적 (㎡)	환산부지면적 (㎡)	구성비 (%)			
구역 내 (시설)	철도(내방역 8번 출구 에스컬레이터 설치)	150.17	-	150.17	10.34 (30.09)	-	1200형 2대	서울시
구역 외 (비용)	공공시설등 설치비용	348.95	-	348.95	24.04 (69.91)	-	-	서울시 및 서초구
합 계		499.12	-	499.12	34.38 (100.00)	-	-	-

※ 토지주가 제시한 부지가액으로 산정

※ 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」(25.10.31.기준) 5-1-1에 따라 향후 건축심의 전에 감정평가를 통해 산정함에 따라 공공기여 세부내역은 조정될 수 있음

4. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 획지에 관한 결정조서

구 분	도면표시번호	위 치	면 적(㎡)	계 획 내 용	비고
신 설	1	서초구 방배동 936-9번지, 936-10번지	1,451.8	획지선 지정	-

- 결정사유서

도면표시번호	결정내용	결정사유
1	• 획지 신설 - 면적 1,451.8㎡	• 역세권 활성화사업을 통한 간선도로변 규모 있는 개발 및 체계적인 도시관리를 도모하기 위하여 획지 신설

2. 건축물에 관한 결정조서

가. 건축물의 용도

구 분	도면표시	계 획 내 용	비고
신설	불허용도	• 해당 필지의 용도지역에서 불허하는 시설 입지 불가 • 해당 필지의 용도지역에서 허용하는 시설 중 다음 시설은 건축 불가 - 「건축법 시행령」 [별표1]에 따른 제2종 근린생활시설 중 총포판매소, 옥외철탑골프연습장 - 「건축법 시행령」 [별표1]에 따른 문화 및 집회시설 중 마권 장외 발매소 및 마권 전화투표소 - 「건축법 시행령」 [별표1]에 따른 의료시설 중 정신병원, 격리병원 - 「건축법 시행령」 [별표1]에 따른 운동시설 중 옥외철탑골프연습장 - 「건축법 시행령」 [별표1]에 따른 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설(주유소 및 액화석유가스 충전소 제외), 자동차 관련시설(주차장 제외), 동물 및 식물 관련 시설, 교정 및 군사 시설 - 「건축법 시행령」 [별표1]에 따른 공동주택(주거복합 제외)	획지
	권장용도	• 「건축법 시행령」 [별표1]에 따른 업무시설(오피스텔 제외)	

- 결정사유서

도면표시번호	결정내용	결정사유
-	• 건축물 용도계획 신설	• 내방역 일대 지구단위계획 준용하여 건축물 용도계획 수립

나. 건축물의 밀도

1) 건폐율

구 분		건 폐 율	비 고
신설	일반상업지역	60% 이하	「서울특별시 도시계획 조례」 제44조 준수

- 결정사유서

도면표시번호	결정내용	결정사유
-	• 건폐율 계획 - 일반상업지역 60% 이하	• 역세권 활성화사업으로 용도지역 상향된 일반상업지역 건폐율 계획 신설(「서울특별시 도시계획 조례」 준용)

2) 용적률

구 분		기준(허용)용적률	상한용적률	비고
신설	제3종일반주거지역 → 일반상업지역	250% 이하	800% 이하	-

※ 역세권 활성화사업의 용적률 체계는 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따름

- 결정사유서

도면표시번호	결정내용	결정사유
-	• 용적률 계획 - 기준(허용) 250%, 상한 800% 이하	• 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따라 일반상업지역 용적률 계획 신설

3) 용적률 적용기준(의무사항)(신설)

구 분		적용기준	계획내용	완화내용	비고
공공기여	공공기여율	• 획지면적의 34.38% 이상	• 획지 면적의 34.38% 계획 - 철도(내방역 8번출구 에스컬레이터 설치) 10.34%(30.09%) - 현금기부채납 (공공시설등 설치비용) 24.04% (69.91%)	기준 (허용) 용적률 250% 상한 용적률 800% 부여	모든 항목을 충족하여야 함
건축물 용도	비주거비율	• 전체 연면적의 10% 이상	• 전체 연면적의 100%		
	주거비율	• 「도시계획 조례」 별표3 적용 - 상업지역 내 주거복합건물의 주거용 용적률 400% 이하 - 임대주택 추가 확보(증가 용적률의 2분의1)시 주거용 용적률 600% 이하	• 해당없음		
주택건설기준	주택규모	• 공공주택 : 전용 85㎡ 이하	• 해당없음		
건축물 형태	서울형 주거환경 정책	• 3가지 사항 의무적 이행 적용 - 지속가능형 공동주택, 친환경 건축물, 역사문화 보존(해당 시)	• 지속가능형 공동주택 : 해당 없음 • 친환경 건축물 : 적용 • 역사문화보존 : 해당 없음		
주민공동시설		• 주민공동체 활성화를 위해 100㎡ 이상의 주민공동시설 설치	• 해당없음		
공개공지 등		• 모든 용도의 건축물에서 「서울특별시 건축 조례」 제26조제1항제2호에 따른 공개공지등 설치면적 의무 설치 : 대지면적의 10% 이상	• 공개공지 145.81㎡ 설치 (10.04%)		

※ 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」(25.10.31.기준) 준용

※ 향후 건축계획 및 인허가 등에 따라 「역세권 활성화사업 운영기준」 내에서 계획내용의 면적 및 비율은 변경될 수 있음

- 결정사유서

도면표시번호	결정내용	결정사유
-	• 역세권 활성화사업 용적률 적용기준 (의무사항) 신설	• 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따라 용적률 적용기준(의무사항) 마련

다. 건축물 높이

구 분		최 고 높 이	비고
신설	일반상업지역	75m 이하	-

- 결정사유서

도면표시번호	결정내용	결정사유
-	최고높이 계획 - 75m 이하	「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 및 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 준용하여 최고 높이 신설

라. 건축물의 배치·행태·색채·건축선 등

1) 건축물의 배치 및 건축선

구 분		적 용 지 역	계 획 내 용	비고
신설	건축한계선	• 방배로변, 이면도로변	• 도로경계선으로부터 3m 이격 계획	-

- 결정사유서

도면표시번호	결정내용	결정사유
-	건축한계선 계획 - 도로변 3m	도로변 개방감 확보 및 원활한 통행환경 조성을 위해 건축한계선 신설

2) 건축물의 행태 및 색채

구 분		계 획 내 용
외관 및 의장	1층부 형태(규제)	• 전면도로에 접한 지상1층 외벽은 투시율 50% 이상 확보
	외벽처리(규제)	• 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출 제한
전면부 처리	1층 바닥높이(규제)	• 접한 도로 및 공지와 높이 차이는 10cm 이하로 조성
	건축선 후퇴부분 처리 (규제)	- 접한 보도 및 도로와 단차가 없게 조성 - 담장이나 기타 유사한 일체의 통행 방해물의 설치 금지 - 공공부문 포장패턴 및 재료와 조화를 이루는 포장재료 사용
건축물 부수 시설	옥외 광고물 (규제, 권장)	- 광고물은 주변과 조화롭게 설치 - 광고물 조명 권장
	조명(권장)	- 장소성, 지역적 특성을 고려한 조명 유도 - 야간조명 설치

- 결정사유서

도면표시번호	결정내용	결정사유
-	• 건축물 형태색채계획	• 내방역 일대 지구단위계획 준용하여 건축물 형태색채계획 수립

3. 기타사항에 관한 결정조서

가. 대지내 공지에 관한 사항

구 분	계 획 내 용
공개공지	• 전면도로 각각부 공개공지 위치지정 : 결정도에 표시된 위치에 공개공지 조성
전면공지	• 방배로변 3m(보도부속형), 방배로23길변 3m(보·차도 혼합형) - 건축선을 통한 전면공지 확보 - 접하는 도로(보도)와 단차를 없애고, 차량 또는 보행자 통행이 원활한 구조로 설치 - 주차장, 통행방해물 설치 금지 ※ 전면공지 내 공공의 교통안전을 위한 시설물 설치 가능

- 결정사유서

도면표시번호	결정내용	결정사유
-	• 공개공지 위치지정 - 전면도로 각각부	• 역세권 활성화사업에 따라 주요 보행동선변 지역주민 휴게·휴식공간 확보 위한 공개공지 위치지정
-	• 보도부속형 전면공지 지정 - 방배로변 3m • 보·차도 혼합형 전면공지 지정 - 방배로23길변 3m	• 건축한계선 후퇴구간을 활용한 보행·차량의 원활한 통행여건 마련을 위해 전면공지 지정

나. 차량동선에 관한 사항

구 분	계획내용	비 고
차량출입불허구간	• 간선가로변 및 교차부의 원활한 차량소통과 가로변 보행활동의 연속성을 위하여 차량출입불허구간 설정	결정도 참고

- 결정사유서

도면표시번호	결정내용	결정사유
-	차량출입불허구간 지정	내방역 일대 지구단위계획 준용하여 차량출입불허구간 설정 (하나의 획지로 계획함에 따라 당초 내방역 일대 지구단위계획 상 방배로변 주차출입구 삭제)

[5] 경미한 지구단위계획 변경에 관한 사항

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조(도시·군관리계획의 결정)제4항 및 서울특별시 도시계획조례 제 19조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등)의 규정에 의한다.
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조(도시·군관리계획의 결정)제4항9호의 규정에 의하여 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음 각호와 같다.
 - 전면공지 조성방법의 변경
 - 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 5-1-2.에 따라 감정평가 결과를 반영하기 위해 시 주관부서와 협의하여 공공기여 총량 및 공공기여 세부내역의 변경
 - 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 4-1-2.에 따라 시 주관부서와 협의하여 공공기여 총량 범위 내 공공기여시설의 용도, 규모 등을 변경하는 경우

IV. 관계도면 : 붙임 참조

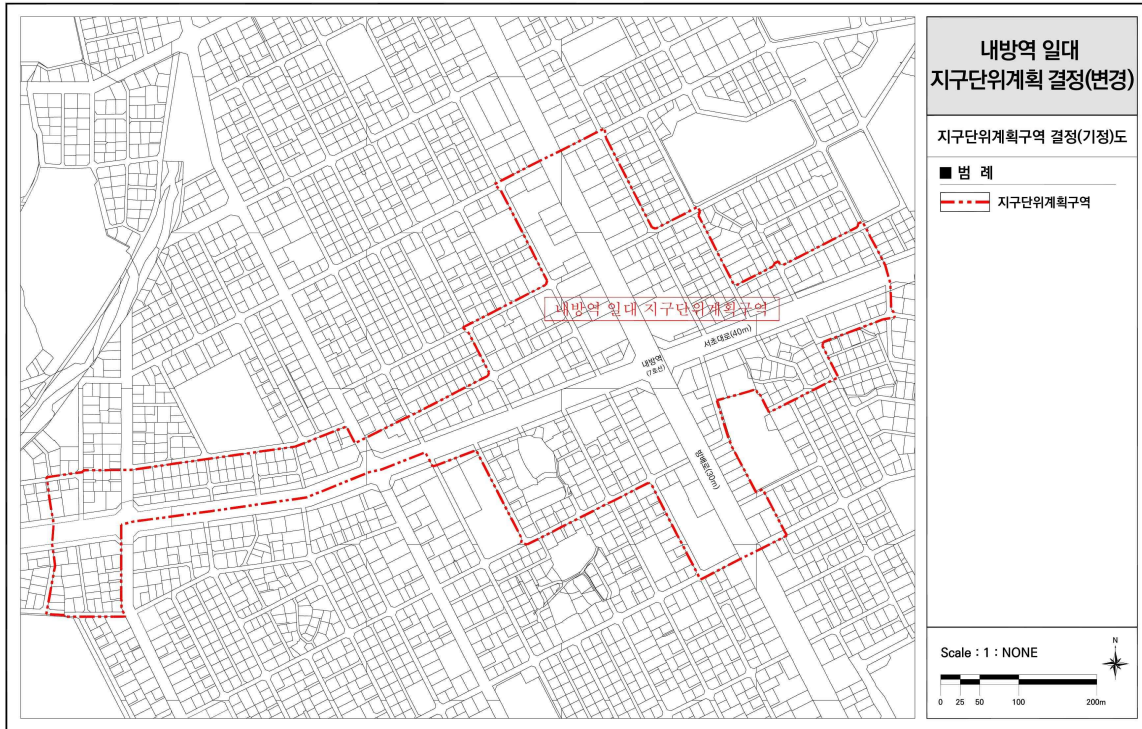
※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

V. 열람장소 : 서울특별시 도시공간전략과(☎ 2133-4650) 및 서초구 도시계획과(☎ 2155-6783)에 관계도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

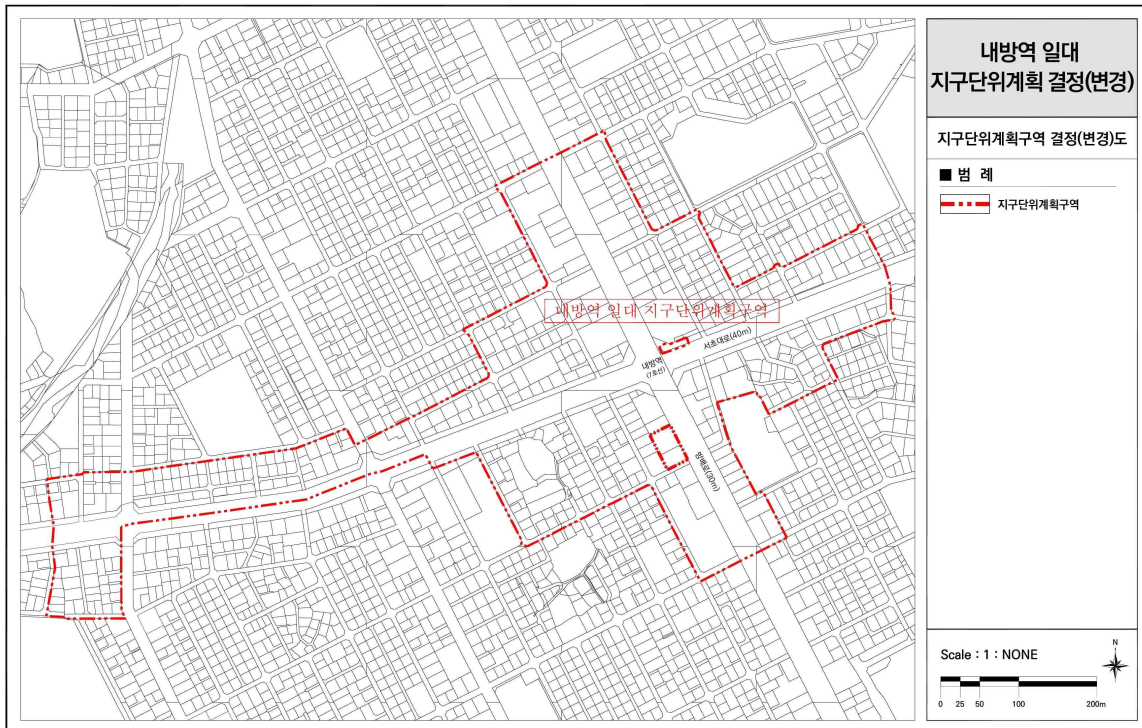
※ 고시문 및 지형도면 등은 서울도시공간포털(<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[관계도면] ◇ 내방역 일대 지구단위계획구역 및 계획 결정(변경)

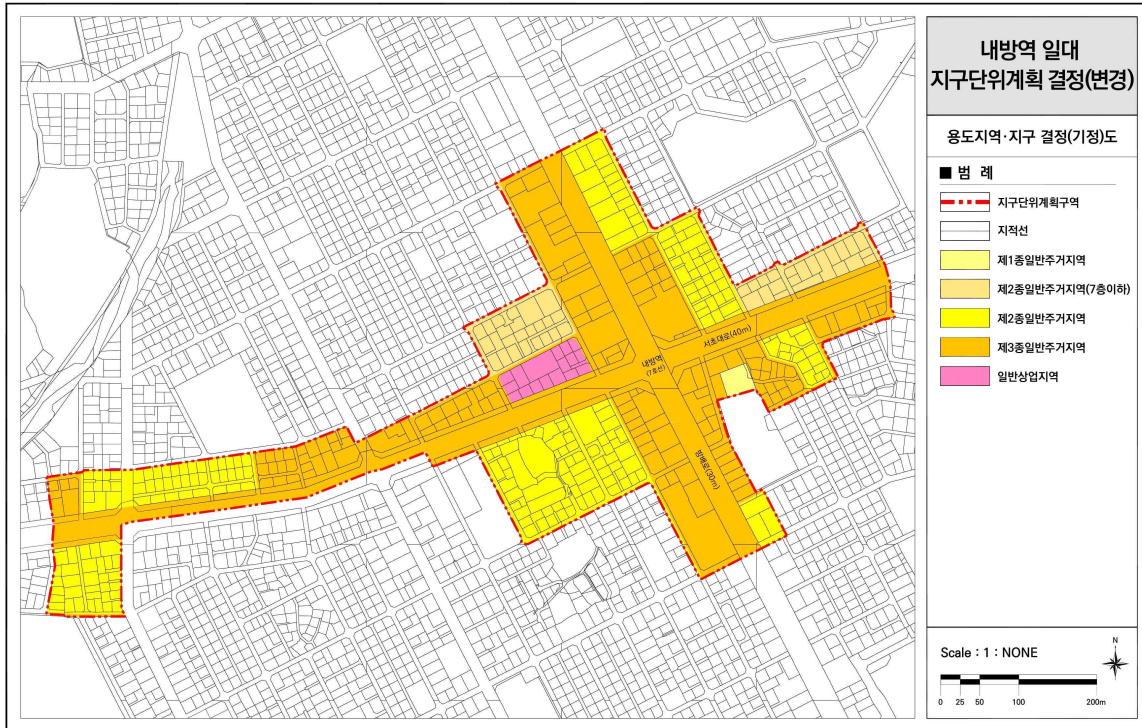
■ 지구단위계획구역 결정(기정)도



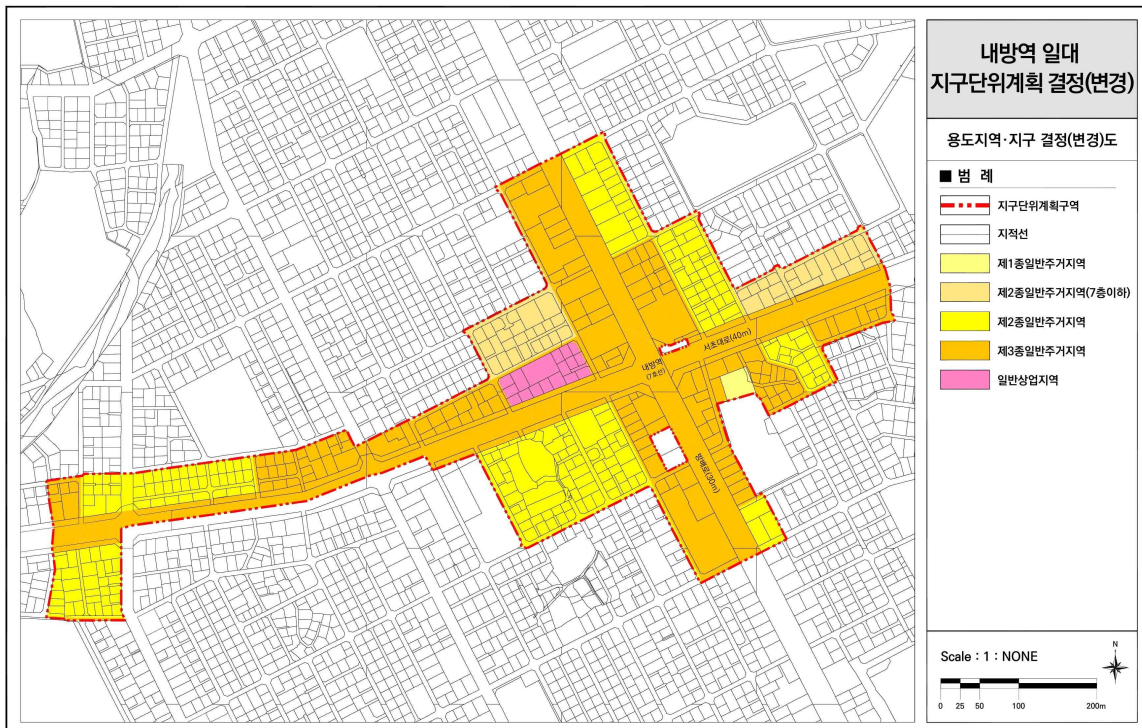
■ 지구단위계획구역 결정(변경)도



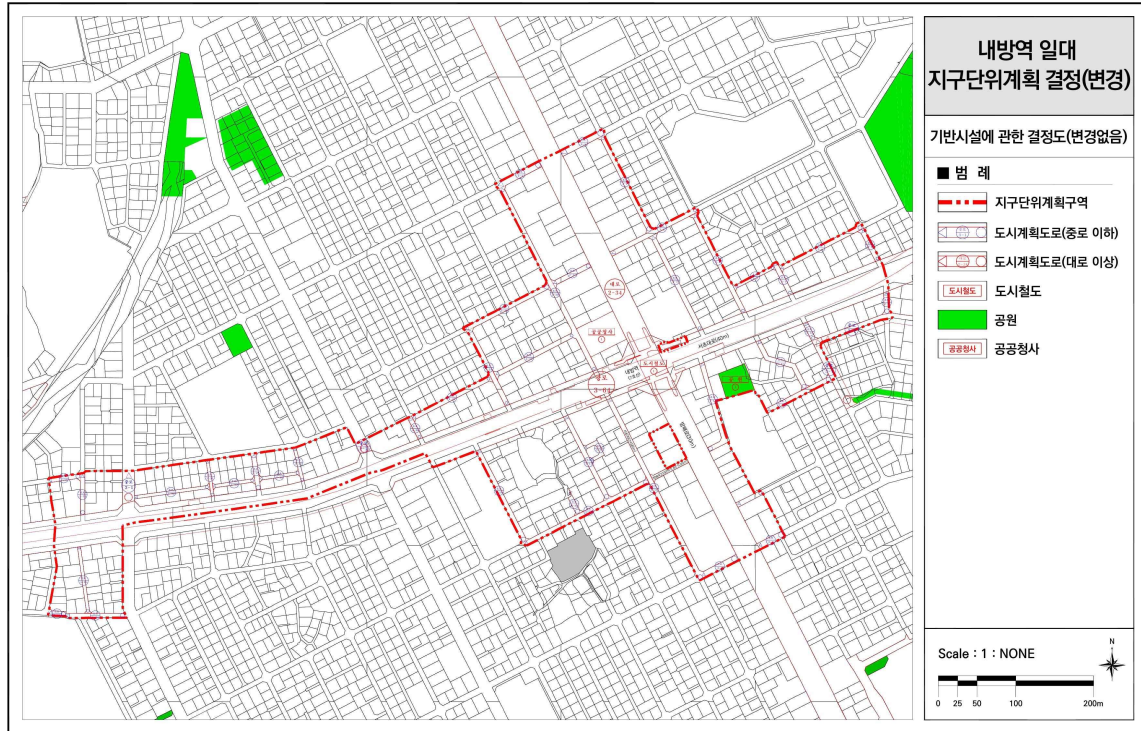
■ 용도지역·지구 결정(기정)도



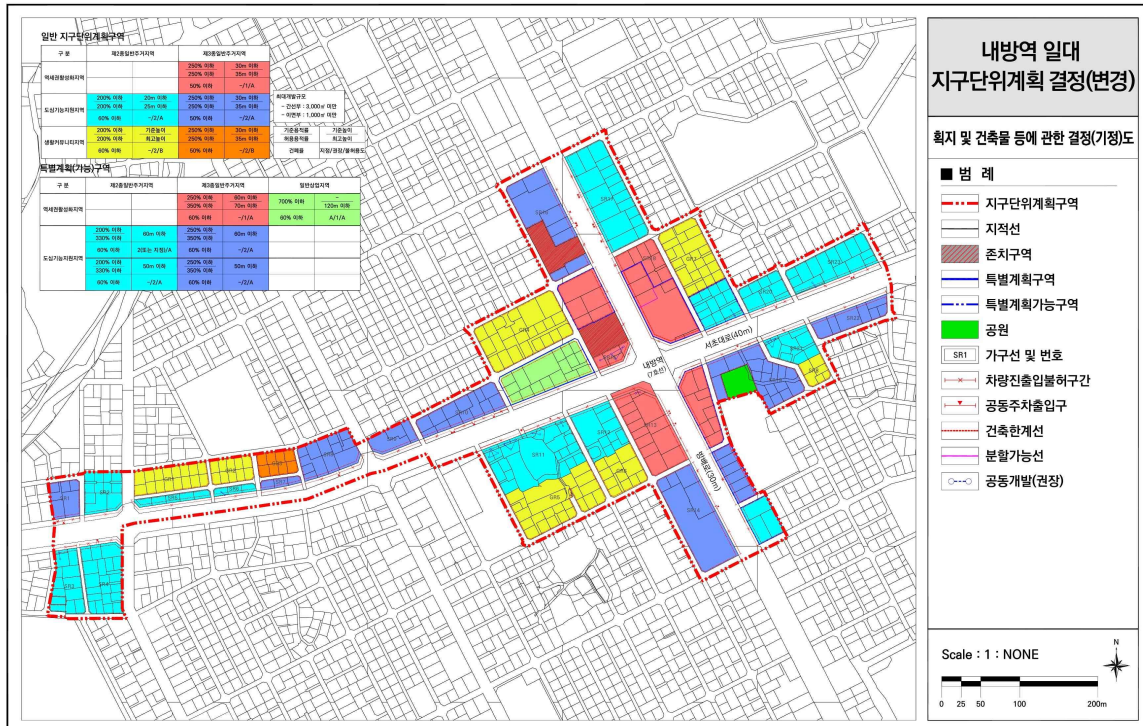
■ 용도지역·지구 결정(변경)도



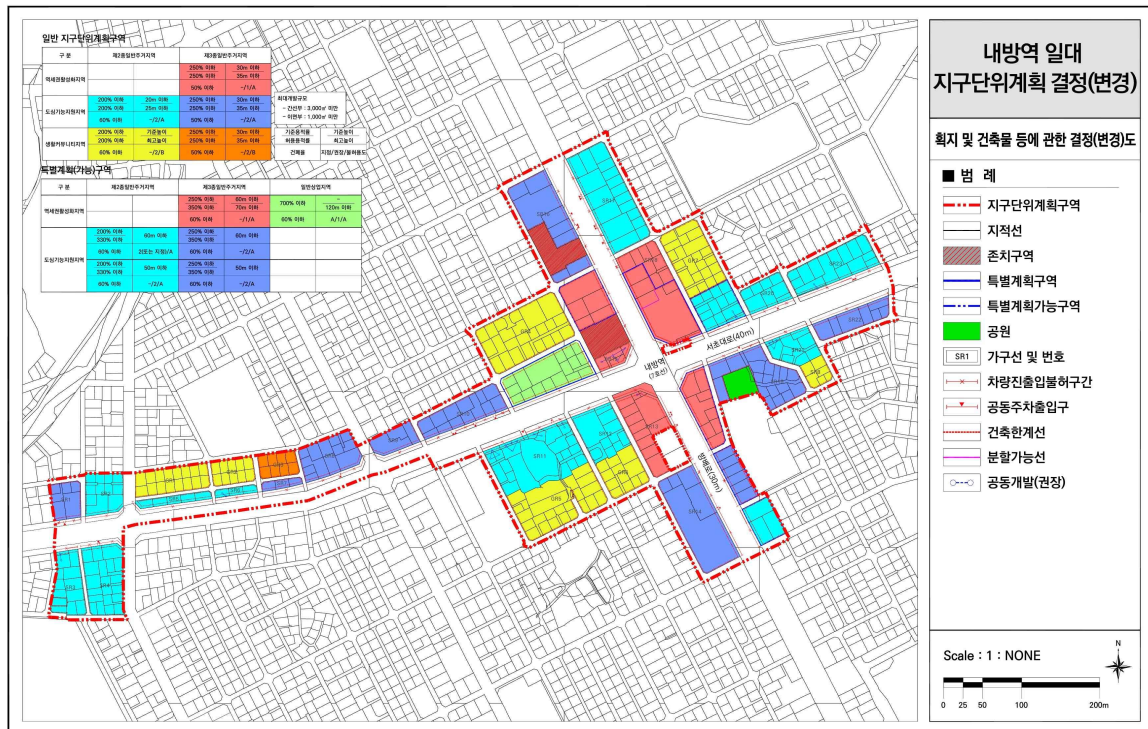
■ 기반시설에 관한 결정도(변경없음)



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도

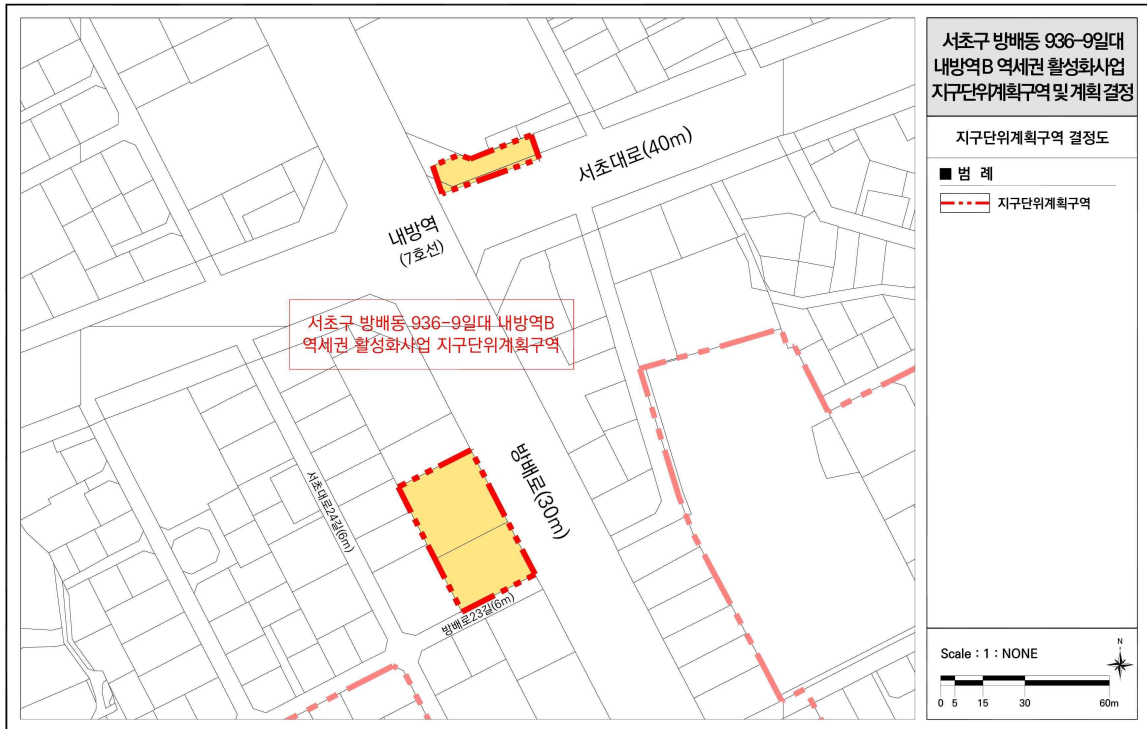


■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도

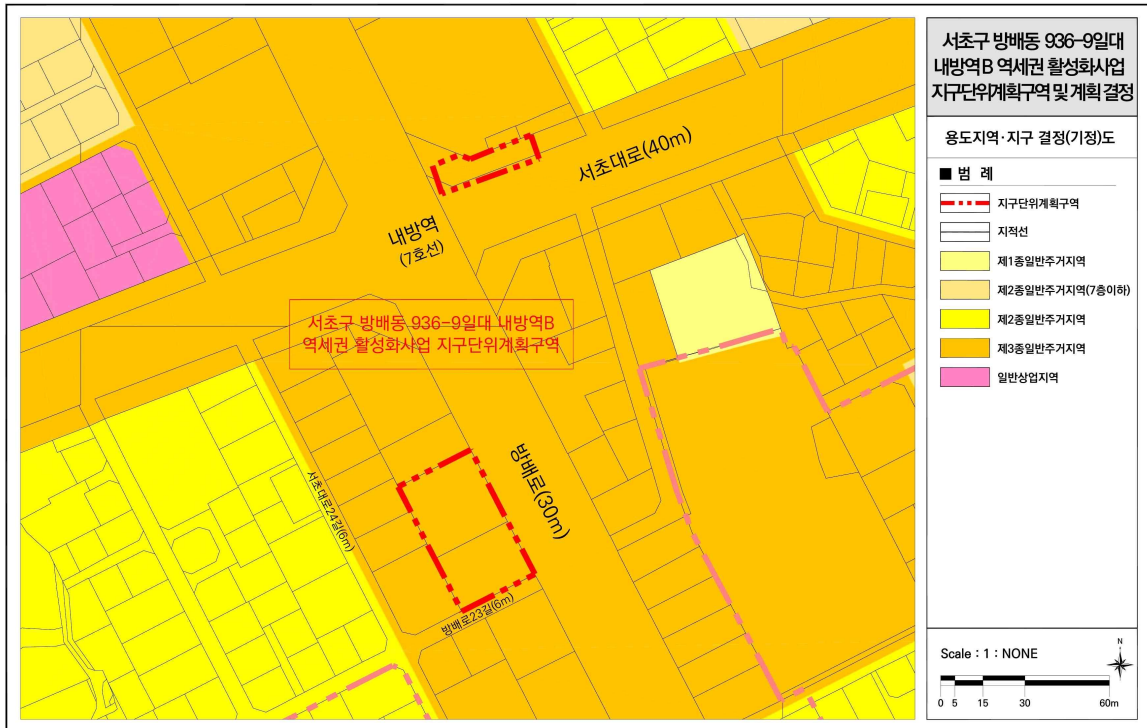


◇ 서초구 방배동 936-9일대 내방역B 역세권 활성화사업 지구단위계획구역 및 계획 결정

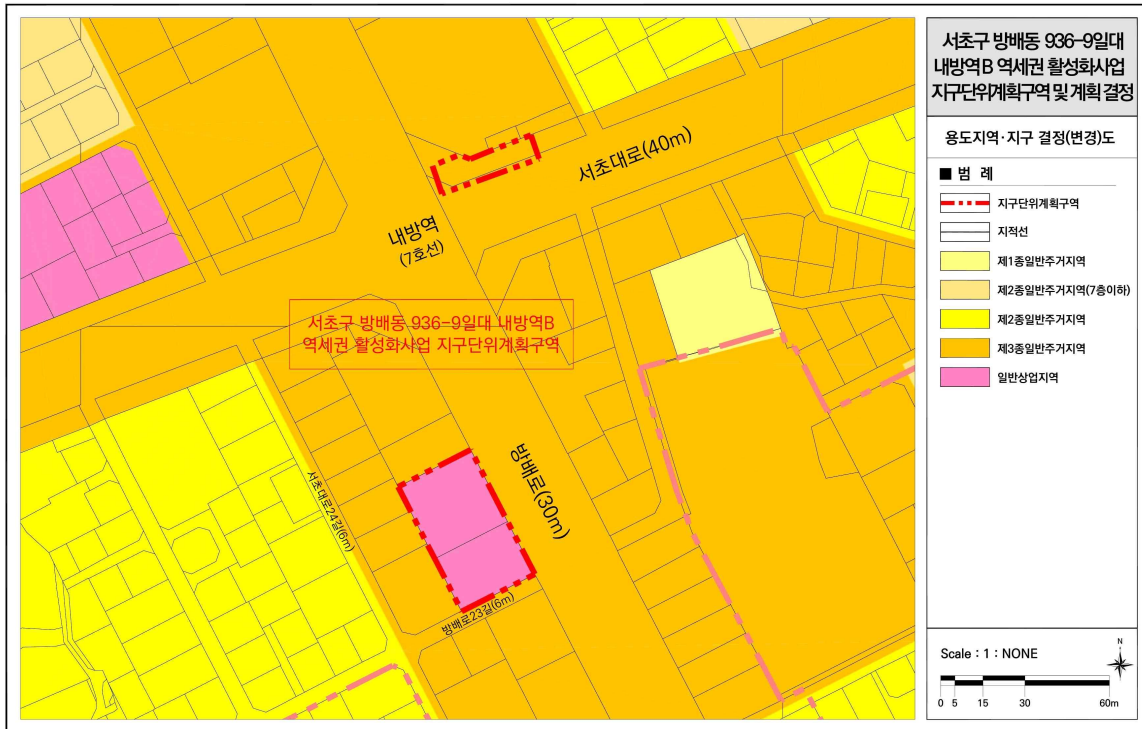
■ 지구단위계획구역 결정도



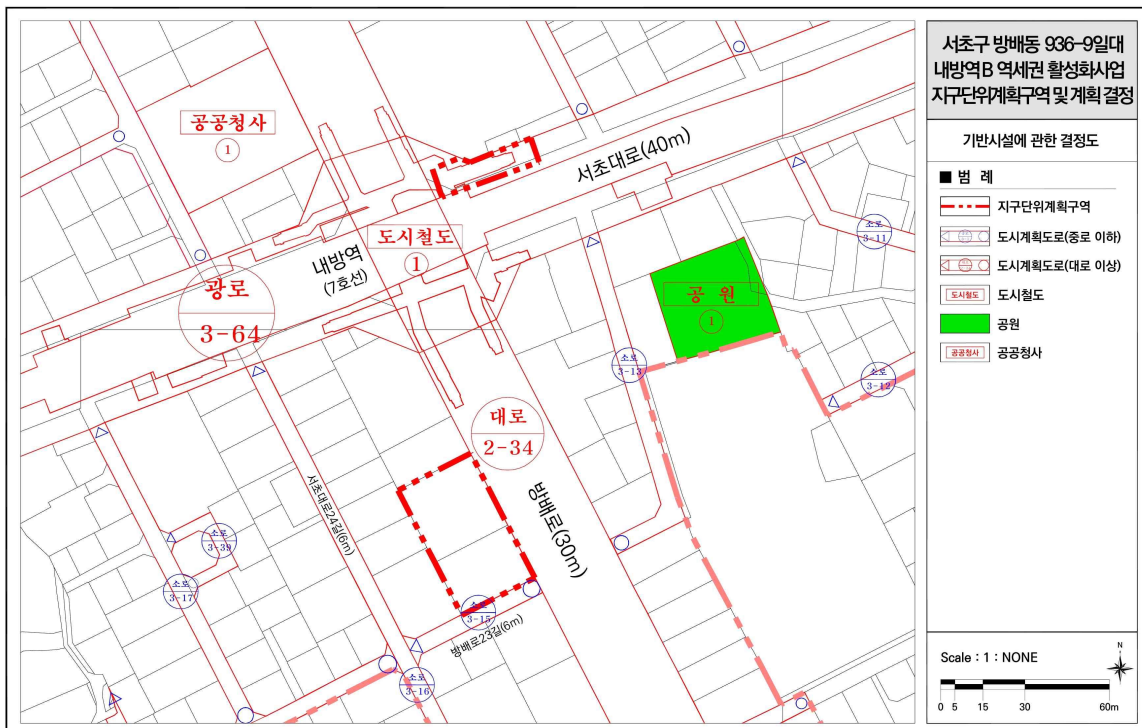
■ 용도지역·지구 결정(기정)도



■ 용도지역·지구 결정(변경)도



■ 기반시설에 관한 결정도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도

