

◆ **서울특별시고시 제2026-510호**

**도시관리계획(서울레미콘 부지 지구단위계획구역 및 계획, 특별계획구역
세부개발계획) 결정 및 지형도면 고시**

서울특별시 서초구 방배동 산127-1번지 일대의 서울레미콘 부지의 복합개발을 위한 도시관리계획(서울레미콘 부지 지구단위계획구역 및 계획, 특별계획구역 세부개발계획) 결정(안)에 대하여 2026.05.27. 개최된 제9차 도시·건축공동위원회 심의결과(수정가결)를 반영하여, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 동법 시행령 제25조에 따라 도시관리계획(서울레미콘 부지 지구단위계획구역 및 계획, 특별계획구역 세부개발계획)을 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 동법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 9월 10일
서울특별시

I. 결정 취지

장기간 유휴공간으로 방치된 서울레미콘 공장 부지의 계획적 개발을 위한 사전협상을 완료하고, 그 결과를 반영하여 도시관리계획(서울레미콘 부지 지구단위계획구역 및 계획, 특별계획구역 세부개발계획)을 결정하는 사항임

II. 서울레미콘 부지 지구단위계획구역 및 계획 결정조서

① 서울레미콘 부지 지구단위계획구역 및 계획에 관한 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	서울레미콘 부지 지구단위계획구역	서초구 방배동 산127-1번지 일대	-	증) 12,708.3	12,708.3	-

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	구역명	면적(㎡)	결정사유
신설	서울레미콘 부지 지구단위계획구역	12,708.3	• 기존 레미콘 공장으로 사용되던 유휴공간의 계획적개발을 위해 사전협상 결과에 따른 개발계획을 수립하고 이를 도시관리계획으로 결정 하고자 함 • 사전협상 결과에 따른 공공기여 사항의 이행을 위해 사업구역 및 인접지역을 포함한 지구단위계획구역 결정

② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

1. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정 : 변경

－ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		12,708.3	-	12,708.3	100.0	-
주거지역	준주거지역	-	증 8,193.2	8,193.2	64.5	서울레미콘 특별계획구역
녹지지역	자연녹지지역	12,708.3	감 8,193.2	4,515.1	35.5	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	용적률	결정(변경)사유
		기정	변경			
-	서울특별시 서초구 방배동 산127-1외 8필지	자연녹지지역	준주거지역	8,193.2	370% 이하	관문 입지 잠재력 활용 및 지역 활성화 목적의 전략기능 육성을 위해 사전협상 결과를 반영한 용도지역 변경

2) 용도지구 결정 : 해당없음

2. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 교통시설

가. 도로 : 변경

- 도로 결정 조서

구 분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
신 설	소로	2	(1)	8	국지 도로	95	방배동 산108-1	소로3-(2)	일반 도로	교통 광장	-	교통광장 중복결정 (과천대로 진출도로)
신 설	소로	3	(1)	6	국지 도로	151	방배동 산130-3	방배동 2678	일반 도로	-	-	-
신 설	소로	3	(2)	6	국지 도로	313	방배동 산106	방배동 산130-5	일반 도로	교통 광장	-	교통광장 중복결정 (고가 진입도로)
신 설	소로	3	(3)	6	국지 도로	31	방배동 산204-2	소로3-(2)	일반 도로	교통 광장	-	교통광장 중복결정 (신설 관리도로)

※ ()는 지구단위계획구역 내 임시도로 번호임

※ 상기 결정사항은 향후 공공기여항목 이행을 위한 세부계획에 따라 변동될 수 있음

■ 도로 결정 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 2-(1)	- 도로신설 - B=8m, L=95m	사전협상 결과에 따라 교통개선을 위해 대상지에서 과천대로로 진출하기 위한 진출로 신설
-	소로 3-(1)	- 도로신설 - B=6m, L=151m	사전협상 결과에 따라 교통개선을 위해 과천대로 이면도로망 체계구축, 과천대로 교통량 감소 등 공공성 제고를 위한 도로 신설
-	소로 3-(2)	- 도로신설 - B=6m, L=313m	사전협상 결과에 따라 교통개선을 위해 과천대로에서 대상지로 진입하기 위한 고가도로 신설

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 3-(3)	- 도로신설 - B=6m, L=31m	사전협상 결과에 따라 교통개선을 위해 과천대로와 접속하는 유지관리 도로 신설

※ 상기 결정사항은 향후 공공기여항목 이행을 위한 세부계획에 따라 변동될 수 있음

2) 공간시설

가. 광장 : 변경

－ 광장 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	교통 광장	교차점 광장 (사당C)	서초구 방배동 산130-3 일대	108,566	-	108,566	서울시고시 제2002-198	-
변경	-	교통 광장	교차점 광장 (사당C)	서초구 방배동 산130-3 일대	108,566	-	108,566	서울시고시 제2002-198	- 중복결정 - 도로 2,479.7㎡

■ 광장 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	교통광장	- 중복결정 - 도로 2,479.7㎡	대상지 진출입을 위한 도로 신설로 인한 중복결정

③ 건축계획에 관한 결정조서

1) 획지에 관한 결정

가. 획지

－ 획지 결정 조서

구분	가구번호	획지			비고
		번호	위치	면적(㎡)	
신설	A	①	서초구 방배동 산127-1 일대	8,193.2	서울레미콘 특별계획구역
		②	서초구 방배동 산130-3 일대	1,030.4	-

■ 획지 결정 사유서

결정내용	결정사유
① 특별계획구역에 따른 획지 신설 - 서울레미콘 특별계획구역(8,193.2㎡)	•사전협상이 완료된 토지로서 사전협상 결과에 따라 합리적인 도시관리계획 및 개발계획 수립을 위해 정형화된 특별계획구역을 결정하고 이에 따른 획지를 결정
② 도시계획도로 기부채납에 따른 잔여 획지 신설 - 1,030.4㎡	•사전협상 결과에 따라 도시계획도로 결정에 따른 잔여필지를 획지로 결정

2) 건축물 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정

가. 용도에 관한 결정

• 건축물의 용도

구 분		내 용	비 고
①	지정용도	• 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장 중 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 제13호 및 동법 시행령 제4조의6의 지식산업센터에 한함	전층
		• 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설, 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설 (단란주점 및 안마시술소는 제외), 「건축법 시행령」 별표 1 제14호의 업무시설	1층, 2층
②	허용용도	• 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설 • 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설 (단란주점 및 안마시술소는 제외) • 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 (마권 장외 발매소 및 마권 전화투표소는 제외한다) • 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설 • 「건축법 시행령」 별표 1 제11호의 노유자시설 • 「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설 • 「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설 중 창고 • 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차 관련시설	-

※ 획지①에는 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택, 제2호의 공동주택 중 아파트, 연립주택, 다세대주택, 제4호 제2종 근린생활시설 중 다중생활시설, 제14호의 업무시설 중 오피스텔 등의 주거용도는 도입이 불가함

나. 건폐율에 관한 결정

• 건폐율 결정 조서

위 치	구 분	건폐율	비 고
①	준주거지역	60% 이하	서울레미콘 특별계획구역
②	자연녹지지역	20% 이하	-

다. 용적률 계획

• 용적률 결정 조서

위 치	구 분	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비 고
①	자연녹지지역 → 준주거지역	50% 이하	178% 이하	370% 이하	●서울레미콘 특별계획구역 ●「사전협상 지구단위계획 수립기준」 용적률 체계 적용
②	자연녹지지역	50% 이하	55% 이하	법적용적률 2배이하	●「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 용적률 체계 적용

※ 허용용적률은 인센티브 계획에 따름

라. 건축물 높이에 관한 결정조서

• 높이 결정 조서

구 분		최고높이	비 고
①	최고높이	80m 이하	서울레미콘 특별계획구역
②	최고높이	20m 이하	-

3) 건축물 배치 · 형태 · 경관계획에 관한 결정

가. 건축물의 배치

• 건축물의 배치에 관한 결정 조서

위 치	구 분	내 용	비 고
서울레미콘 특별계획구역 ①	건축한계선	●소로 3-(1)호선변, 인접대지 경계: 3m ●교통광장변 : 9m	●소로 3-(1)호선변 구간은 보도형 전면공지 조성 ●교통광장변 녹지형 전면공지 조성

나. 건축물의 형태 및 경관계획

• 건축물의 형태 및 경관계획에 관한 계획

위 치	구 분	계획내용	비 고
서울레미콘 특별계획구역 ①	건축물 형태	●저층부 가로대응형 배치 및 고층부 탑상형 배치 ●건축물의 1,2층 외벽면은 보행자가 개방감을 느낄 수 있도록 투시형 벽면이나 개폐형으로 하고, 셔터를 설치하는 경우 투시형 셔터 사용	-
	경관	●서울시 관문 특성을 고려하여 진입부 경관(랜드마크 경관) 형성을 위한 특화디자인 요소 도입 권장(형태, 재료 등 시각적 요소에 대해 주변 건축물과 차별화되도록 하고, 수직정원, 벽면녹화 등 친환경 특화디자인 요소 도입 권장) ●동일한 재료와 형태의 확립적 디자인을 지양하고 입면의 시각적 분절(형태, 색채, 재료 등 요소 활용) 권장	-

④ 특별계획구역에 관한 결정

1. 특별계획구역 결정조서

－ 특별계획구역 결정조서 : 신설

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경 후	
신설	서울레미콘 특별계획구역	서초구 방배동 산127-1번지 일대	-	증) 8,193.2	8,193.2	-

■ 특별계획구역 결정 사유서

구 분	구역명	면 적(㎡)	결정사유
신 설	서울레미콘 특별계획구역	8,193.2	도시관리계획 변경을 위한 사전협상이 완료된 토지로서 사전협상 결과에 따라 합리적인 도시 관리계획 및 개발계획 수립을 위해 특별계획구역을 설정

－ 특별계획구역 계획지침 : 신설

구 분				내 용
위 치				●서초구 방배동 산127-1 일대
면 적				●8,193.2㎡
용도지역				●(기정)자연녹지지역 → (변경)준주거지역
가구 및 획지				●A-① (서울레미콘 특별계획구역)
건축물 등에 관한 계획	용 도 ※	지정용 도	전층	●「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장 중 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 제13호 및 동법 시행령 제4조의6의 지식산업센터에 한함
			1층, 2층	●「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설, 제4호의 제2종 근린생활시설(단란주점 및 안마시술소는 제 외), 제14호의 업무시설
	규 모	건폐율		●60% 이하 (준주거지역)
		용 적 륜	기준	●50% 이하
			허용	●178% 이하
			상한	●370% 이하
		최고높이		●80m 이하
	배 치	건축 한계선		●소로3-(1)호선변, 인접대지 경계로부터 3m ●교통광장변 9m

구 분			내 용
기타 사항	대지내 공지	녹지형 전면공지	• 획지 내 교통광장변 건축한계선으로 조성되는 공간은 녹지형 전면공지로 조성 (지침도 참고) - 폭원 9m
		보도형 전면공지	• 획지 내 도로(소로3-(1))변 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 (지침도 참고) - 폭원 3m
	교통처리 계획		• 과천대로변 교통영향 저감을 위해 고가진입도로 신설 • 과천대로 이면도로망 체계 구축을 위한 도로망 계획
	공공 기여 계획	공공기여 총량	• 비율 및 총량 : 51.9%, 약 298.5억원
		내 용	• 공공시설(52.9억원) - 고가진입도로, 진출도로, 계획대지 연결도로, 신설관리도로 • 공공임대업무시설(73.8억원) - 공공임대업무시설 • 공공시설등 설치비용(171.8억원)

※ 특별계획구역에는 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택, 제2호의 공동주택 중 아파트, 연립주택, 다세대주택, 제4호 제2종 근린생활시설 중 다중생활시설, 제14호의 업무시설 중 오피스텔 등의 주거용도는 도입이 불가함

2. 용적률 인센티브계획 결정

1) 기준용적률의 완화항목 및 내용

- 지구단위계획의 목표달성 및 공공에 대한 기여 여부에 따라 용적률 인센티브 제공
- 지구단위계획에서 유도하고자 하는 목적에 따라 인센티브량을 탄력적으로 운영하며, 서울레미콘 특별계획구역은 사전협상 결과에 따라 특별계획구역 지침에서 정하는 별도의 용적률 인센티브 계획에 따름

■ 서울레미콘 특별계획구역 용적률 체계

기준용적률	허용용적률	상한용적률
	계획유도 인센티브	
용도지역 용적률(50%) 범위 이내	계획유도 항목 이행시 128% 이내	• 사전협상에 의한 공공기여계획 이행시 일괄적으로 인센티브 부여 - 사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따른 상한용적률 체계 적용

2) 허용용적률

■ 허용용적률 인센티브(확지 ①)

구 분		계획내용		
적용 구역명		서울레미콘 특별계획구역(확지 ①)		
허용용적률 최대		128% 이내		
항 목	세 분	산정식	비 고	
건축물 용도	지정용도	기준용적률 × (지정용도면적/연면적) × 1.5	●50% 이상 설치 시(주차장 제외)	
	특정층(꼭대기층) 개방	기준용적률 × (설치면적/연면적) × 0.3	●일반인에게 개방이 가능한 구조의 경우에 한함 ●설치면적은 전용면적으로 함	
	저층부 가로활성화 용도	기준용적률 × 0.3	●가로활성화 상업용도 등 별도 결정한 경우 ●1층 벽면길이 및 바닥면적의 50% 이상 설치 시	
주차계획	공동주차통로, 공동주차장	기준용적률 × 0.3	●계획수립 시 위치를 결정한 경우	
건축물 개방	건축물 내 공익시설 설치	기준용적률 × (제공면적/연면적) × 0.3	●공연장, 박물관, 미술관, 도서관, 보육시설 등 계획수립 시 결정 또는 해당 도시건축공동위원회에서 인정하는 경우	
친환경	물환경	빗물이용 시설	기준용적률 × 0.3	●빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합 ≥ 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02이상이 되도록 설치
		중수도	기준용적률 × 0.3	●총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시
		자연지반	기준용적률 × (보존면적/대지면적) × 1.0	●자연토양 및 투수성 포장 ●지하구조물 미설치시
		옥상녹화	기준용적률 × (녹화면적/대지면적) × 1.0	●법정 조경으로 산입된 면적 제외 ●녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
		녹색 주차장	기준용적률 × (설치면적/대지면적) × 1.0	●기준용적률×0.05 이내

항 목	세 분		산정식	비 고										
친환경	대기 환경	환경친화적 자동차	기준용적률 × 0.15	[비주거 : 연면적 1만㎡ 이상] ●전체 주차면수의 5% 이상 전용 주차공간 제공 및 전체 주차면수의 1% 이상 전기차충전기 설치시 ※ 서울특별시 환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 조례 등 에 따른 의무설치 대상은 제외										
		미세먼지 저감장치	기준용적률 × 0.15	●지구단위계획에서 정하는 미세먼지 저감장치를 설치하여, 지역기여시설로 공공에 제공하는 경우 ●미세먼지 저감장치 예시 : 그린룸, 기후적응형 벤치, 기후텐트, 공기정화장치 등										
	자원 순환	재활용 보관시설	기준용적률 × 0.15	●일정지역 내 공용으로 사용하는 재활용5종 분리수거함 보관시설을 대지 내 확보하는 경우 ●의무기준의 120% 이상 설치 (의무기준이 없는 경우 최소 9.9㎡이상 설치)										
		녹색 건축자재	기준용적률 × 0.15	●주요 건축부재 6개 중 2개 이상에 녹색건축자재 제품을 해당부재 총사용량의 50% 이상 사용한 경우 - 콘크리트, 골재, 철근, 형강, 단열재, 창호 등 ●사용승인시 자재 사용승인서 제출 ●녹색건축자재란, 환경부에서 인증하는 제품을 의미 ① 환경성선언제품 (EPD), ② 저탄소자재, ③ 자원순환자재, ④ 유해물질저감자재 등 ●재활용건축자재 인센티브와 중복 적용 불가										
	열환경	생태면적률	기준용적률 × (생태면적률 인정면적/ 대지면적) × 1.0	●관련 법령상 의무사항은 미적용 ●자연지반, 옥상녹화, 녹색주차장과 중복 적용 불가										
		냉방부하 저감	기준용적률 × 0.15	●거실의 외피면적당 평균 태양열 취득량에 따라 차등 적용 ●차양장치 : 수평 고정형, 외부차양, 수직 고정형 외부차양, 가동형 차양 <table border="1"><thead><tr><th>태양열취득량</th><th>가중치</th></tr></thead><tbody><tr><td>14W/㎡ 미만</td><td>1.0</td></tr><tr><td>14~19W/㎡ 미만</td><td>0.9</td></tr><tr><td>19~24W/㎡ 미만</td><td>0.8</td></tr><tr><td>24~29W/㎡ 미만</td><td>0.7</td></tr><tr><td>29~34W/㎡ 미만</td><td>0.6</td></tr></tbody></table>	태양열취득량	가중치	14W/㎡ 미만	1.0	14~19W/㎡ 미만	0.9	19~24W/㎡ 미만	0.8	24~29W/㎡ 미만	0.7
태양열취득량	가중치													
14W/㎡ 미만	1.0													
14~19W/㎡ 미만	0.9													
19~24W/㎡ 미만	0.8													
24~29W/㎡ 미만	0.7													
29~34W/㎡ 미만	0.6													

■ 허용용적률 인센티브(획지 ②)

구 분		계획내용			
적용 구역명		획지 ②			
허용용적률 최대		5% 이내			
도면번호	위 치	구 분		내 용	인센티브 세부기준
-	획지 ②	스마트 도시	로봇친화형 건축물	●로봇친화형 건축물 우수등급 이상 인증하는 경우로서 위원회에서 인정하는 경우 (최우수 0.05, 우수 0.03)	기준용적률 × 0.03 ~ 0.05
			UAM 시설	●도심항공교통(UAM)을 위한 이착륙시설, 보관시설 및 환승시설 등을 설치하는 경우	기준용적률 × 0.01
			첨단기술 테스트베드	●새로운 첨단기술을 시범 적용하는 경우	기준용적률 × 0.01
			스마트산업 육성	●스마트 산업 육성을 위해 필요한 용도의 시설을 설치하는 경우	기준용적률 × 0.01
		탄소 중립	저영향개발	●저영향개발 사전협의제도에 따른 기준시설별 빛물분담량 기준의 1.5배 이상 초과하여 설치하는 경우	기준용적률 × 0.01
			신재생에너지 (재생열 등)	●서울특별시 녹색설계기준에 따른 재생열 의무기준 이상을 준수 하는 경우 (기후환경본부 및 녹색건축물 설계기준 등 관련 방침 연동 적용)	기준용적률 × 0.01
		디자인 혁신	특색 있는 건축설계	●지구단위계획에서 구체적 건축디자인을 제시 : 해당 기준 준수 시 ●주민제안으로 창의적 디자인을 제안 : 위원회에서 인정 시	기준용적률 × 0.01
			공공시설 연계 경관사업	●공공시설 개선사업과 연계하여 경관사업, 경관협정 또는 지구단 위계획에 따른 디자인 개선 이행 시	기준용적률 × 0.01
			유니버설 디자인	● ‘서울형 장애물 없는 건물’ (BF인증)을 인증하는 경우 (최우수 0.05, 우수 0.04, 일반 0.03)	기준용적률 × 0.03 ~ 0.05
		녹지 생태 도시	입체녹지 조성	● ‘녹지생태도심 개방형녹지 조성 기준’ 에 따른 개방형녹지 인 정한도 이상 설치하는 경우	기준용적률 × 0.01

			개방형공간 조성	•시민이 자유롭게 이용할 수 있는 공간을 대지면적의 일정 비율 이상 조성하는 경우 (공공보행통로는 통행을 목적으로 하는 지역권을 설정하는 경우)	$\text{기준용적률} \times (\text{조성면적} / \text{대지면적}) \times 0.01$
		지역 맞춤형	전선지중화	•가로지장물·지상 전주·전선 등을 지중화 또는 이전 설치하는 경우	$\text{기준용적률} \times 0.01$

3) 상한용적률

■ 상한용적률 인센티브

적용구역	계획내용	비 고
서울레미콘 특별계획구역 ①	인센티브 : 192% (상한 : 370% 이하)	•사전협상에 의한 공공기여계획 이행시 일괄적으로 인센티브 부여 (서울시 사전협상형 지구단위계획 수립기준 준용)
②	$\text{허용용적률} \times (1 + 1.3 \times \alpha \text{중치} \times \alpha \text{토지} + 1.0 \times \alpha \text{건축물} + 1.0 \times \alpha \text{현금})$	•인센티브 계수 적용 : 토지 1.3, 건축물 1.0*, 현금 1.0 *건축물 계수 완화(1.2적용) : 권역생활서비스시설 또는 정책적으로 필요한 시설로서 市도시건축공동위원회에서 인정하는 경우 •가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설등 부지의 해당 용적률 •α토지 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 •α건축물 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 (서울특별시 지구단위계획 수립기준 준용)

⑤ 기타사항에 관한 결정

1. 교통처리계획

1) 차량진출입계획 결정

위 치	구 분	내 용	비 고
서울레미콘 특별계획구역 ①	차량등선 차량출입 허용구간	주 간선도로인 과천대로의 교통영향을 최소화하고 서초구 장기발전계획을 반영하기위해 신설된 진출입로 부분 허용	-

2) 대지내 공지 및 통로계획 결정

위 치	구 분	내 용	비 고
서울레미콘 특별계획구역 ①	녹지형 전면공지	- 교통광장변 완충, 보행, 경관을 고려한 녹지형 전면공지 조성 - 폭원 9m	도면표시
	보도형 전면공지	- 획지 내 도로변 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 3m	도면표시
②	쌈지형 공지	- 열린공간을 조성하여 공공의 교류 공간으로 활용하도록 조성 - 최소면적 500㎡이상, 도시계획도로 최소 연결 9m이상, 최소 폭원 4m이상	도면표시

⑥ 경미한 사항에 관한 계획

■ 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항

경미한 사항
●지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항, 「서울특별시 도시계획 조례」 제19조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등의 규정)에 의함 ●「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항 9호에 의해 지구단위계획을 결정하는 경미한 사항 - 검정절차 이행 결과를 반영하기 위해 시 주관부서와 협의하여 공공기여 총량 및 공공기여 세부내역을 변경하는 경우 - 시 주관부서와 협의하여 공공기여 총량 범위내 공공기여시설의 용도, 규모 등을 변경하는 경우 - 협의결과 등 공공기여 변경에 따른 도시계획시설을 변경하는 경우 (※ 도시계획시설의 중복결정 변경사항 포함) ※ 시 주관부서는 서울레미콘 사전협상 주관부서인 서울특별시 공공개발담당관이며, 향후 조직개편, 업무이관 등에 의해 변경시에는 변경된 주관부서를 따름

Ⅲ. 서울레미콘 특별계획구역 세부개발계획 결정조서

① 특별계획구역에 관한 결정조서

1. 특별계획구역에 관한 결정(신설)

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경 후	
신설	서울레미콘 특별계획구역	서초구 방배동 산127-1번지 일대	-	증) 8,193.2	8,193.2	-

■ 특별계획구역 결정 사유서

구 분	구역명	면 적(㎡)	결정사유
신 설	서울레미콘 특별계획구역	8,193.2	도시관리계획 변경을 위한 사전협상이 완료된 토지로서 사전협상 결과에 따라 합리적인 도시관리계획 및 개발계획 수립을 위해 특별계획구역을 설정

② 토지이용 및 시설에 관한 결정조서

1. 용도지역에 관한 결정(변경)

■ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		8,193.2	-	8,193.2	100.0	-
주거지역	준주거지역	-	증) 8,193.2	8,193.2	100.0	서울레미콘 특별계획구역
녹지지역	자연녹지지역	8,193.2	감) 8,193.2	-	-	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	용적률	결정(변경)사유
		기정	변경			
-	서울특별시 서초구 방배동 산127-1외 8필지	자연녹지지역	준주거지역	8,193.2	370% 이하	관문 입지 잠재력 활용 및 지역 활성화 목적의 전략기능 육성을 위해 사전협상 결과를 반영한 용도지역 변경

2. 용도지구에 관한 결정(해당없음)

3. 도시계획시설에 관한 결정(해당없음)

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정조서

1. 획지에 관한 결정

1) 획지

■ 획지 결정 조서

구 분	가구번호	획 지			비 고
		번 호	위 치	면적(㎡)	
신 설	A	①	서초구 방배동 산127-1 일대	8,193.2	서울레미콘 특별계획구역

■ 결정 사유서

결정내용	결정사유
① 특별계획구역에 따른 획지 신설 - 서울레미콘 특별계획구역(8,193.2㎡)	•사전협상이 완료된 토지로서 사전협상 결과에 따라 합리적인 도시관리계획 및 개발계획 수립을 위해 정형화된 특별계획구역을 결정하고 이에 따른 획지를 결정

2. 건축물 등에 관한 결정

1) 건축물의 용도

■ 건축물의 용도 결정 조서

위 치	구 분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
서울 레미콘 특별 계획 구역	지 정 용 도	전 층	•「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장 중 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 제13호 및 동법 시행령 제4조의6의 지식산업센터에 한함	좌동	-
		1층, 2층	•「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설, 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설 (단란주점 및 안마사술소는 제외), 「건축법 시행령」 별표 1 제14호의 업무시설	좌동	-

※ 특별계획구역에는 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택, 제2호의 공동주택 중 아파트, 연립주택, 다세대주택, 제4호 제2종 근린생활시설 중 다중생활시설, 제14호의 업무시설 중 오피스텔 등의 주거용도는 도입이 불가함

2) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가. 건폐율

■ 건폐율의 결정 조서

위 치	구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획
서울레미콘 특별계획구역	준주거지역	60% 이하	좌동

나. 용적률

■ 용적률의 결정 조서

위 치	구 분	특별계획구역 계획지침			세부개발계획		
		기준 용적률	허용 용적률	상한 용적률	기준 용적률	허용 용적률	상한 용적률
서울레미콘 특별계획구역	자연녹지지역 → 준주거지역	50% 이하	178% 이하	370% 이하	좌동	좌동	좌동

※ 허용용적률은 인센티브 계획에 따름

■ 용적률 인센티브계획

• 허용용적률 인센티브 계획(획지 ①)

구 분			계획내용	
적용 구역명			서울레미콘 특별계획구역(획지 ①)	
허용용적률 최대			128% 이내	
항 목	세 분		산정식	비 고
건축물 용도	지정용도		$\text{기준용적률} \times (\text{지정용도면적/연면적}) \times 1.5$	●50% 이상 설치 시(주차장 제외)
	특정층(꼭대기층) 개방		$\text{기준용적률} \times (\text{설치면적/연면적}) \times 0.3$	●일반인에게 개방이 가능한 구조의 경우에 한함 ●설치면적은 전용면적으로 함
	저층부 가로활성화 용도		$\text{기준용적률} \times 0.3$	●가로활성화 상업용도 등 별도 결정한 경우 ●1층 벽면길이 및 바닥면적의 50% 이상 설치 시
주차계획	공동주차통로, 공동주차장		$\text{기준용적률} \times 0.3$	●계획수립 시 위치를 결정한 경우
건축물 개방	건축물 내 공익시설 설치		$\text{기준용적률} \times (\text{제공면적/연면적}) \times 0.3$	●공연장, 박물관, 미술관, 도서관, 보육시설 등 계획수립 시 결정 또는 해당 도시건축공동위원회에서 인정하는 경우
친환경	물환경	빗물이용 시설	$\text{기준용적률} \times 0.3$	●빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합≥ 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02이상인 되도록 설치
		중수도	$\text{기준용적률} \times 0.3$	●총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치 시

		자연지반	기준용적률 × (보존면적/대지면적) × 1.0	- 자연토양 및 투수성 포장 - 지하구조물 미설치시
		옥상녹화	기준용적률 × (녹화면적/대지면적) × 1.0	- 법정 조경으로 산입된 면적 제외 - 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
		녹색 주차장	기준용적률 × (설치면적/대지면적) × 1.0	기준용적률×0.05 이내
항 목	세 분		산정식	비 고
친환경	대기 환경	환경친화적 자동차	기준용적률 × 0.15	[비주거 : 연면적 1만㎡ 이상] - 전체 주차면수의 5% 이상 전용 주차공간 제공 및 전체 주차면수의 1% 이상 전기차충전기 설치시 ※ 서울특별시 환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 조례 등에 따른 의무설치 대상은 제외
		미세먼지 저감장치	기준용적률 × 0.15	- 지구단위계획에서 정하는 미세먼지 저감장치를 설치하여, 지역기여시설로 공공에 제공하는 경우 - 미세먼지 저감장치 예시 : 그린룸, 기후응답형 벤치, 기후텐트, 공기정화장치 등
	자원 순환	재활용 보관시설	기준용적률 × 0.15	- 일정지역 내 공용으로 사용하는 재활용5종 분리수거함 보관시설을 대지 내 확보하는 경우 - 의무기준의 120% 이상 설치 (의무기준이 없는 경우 최소 9.9㎡이상 설치)
		녹색 건축자재	기준용적률 × 0.15	- 주요 건축부재 6개 중 2개 이상에 녹색건축자재 제품을 해당부재 총사용량의 50% 이상 사용한 경우 - 콘크리트, 골재, 철근, 형강, 단열재, 창호 등 - 사용승인시 자재 사용승인서 제출 - 녹색건축자재란, 환경부에서 인증하는 제품을 의미 ① 환경성선언제품 (EPD), ② 저탄소자재, ③ 자원순환자재, ④ 유해물질저감자재 등 - 재활용건축자재 인센티브와 중복 적용 불가
	열환경	생태면적률	$\text{기준용적률} \times (\text{생태면적률 인정면적} / \text{대지면적}) \times 1.0$	- 관련 법령상 의무사항은 미적용 - 자연지반, 옥상녹화, 녹색주차장과 중복 적용 불가
		냉방부하 저감	기준용적률 × 0.15	- 거실의 외피면적당 평균 태양열 취득량에 따라 차등 적용 - 차양장치 : 수평 고정형, 외부차양, 수직 고정형 외부차양, 가동형 차양

				<table><tr><th>태양열취득량</th><th>가중치</th></tr><tr><td>14W/㎡ 미만</td><td>1.0</td></tr><tr><td>14~19W/㎡ 미만</td><td>0.9</td></tr><tr><td>19~24W/㎡ 미만</td><td>0.8</td></tr><tr><td>24~29W/㎡ 미만</td><td>0.7</td></tr><tr><td>29~34W/㎡ 미만</td><td>0.6</td></tr></table>	태양열취득량	가중치	14W/㎡ 미만	1.0	14~19W/㎡ 미만	0.9	19~24W/㎡ 미만	0.8	24~29W/㎡ 미만	0.7	29~34W/㎡ 미만	0.6
태양열취득량	가중치															
14W/㎡ 미만	1.0															
14~19W/㎡ 미만	0.9															
19~24W/㎡ 미만	0.8															
24~29W/㎡ 미만	0.7															
29~34W/㎡ 미만	0.6															

3) 건축물의 높이

■ 높이 결정조서

위 치	특별계획구역 계획지침	세부개발계획
서울레미콘 특별계획구역	최고높이 : 80m 이하	좌동

4) 건축물의 배치·형태 등

■ 건축물 배치에 관한 결정 조서

위 치	구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획
서울레미콘 특별계획구역	건축 한계선	●소로 3-(1)호선변, 인접대지 경계: 3m ●교통광장변 : 9m	좌동

■ 건축물 형태 및 경관에 관한 결정 조서

위 치	구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획
서울레미콘 특별계획구역 ①	건축물 형태	●저층부 가로대응형 배치 및 고층부 탑상형 배치 ●건축물의 1,2층 외벽면은 보행자가 개방감을 느낄 수 있도록 투시형 벽면이나 개폐형으로 하고, 셔터를 설치하는 경우 투시형 셔터 사용	좌동
	경관	●서울시 관문 특성을 고려하여 진입부 경관(랜드마크 경관) 형성을 위한 특화디자인 요소 도입 권장(형태, 재료 등 시각적 요소에 대해 주변 건축물과 차별화되도록 하고, 수직정원, 벽면녹화 등 친환경 특화디자인요소 도입 권장) ●동일한 재료와 형태의 획일적 디자인을 지양하고 입면의 시각적 분절(형태, 색채, 재료 등 요소 활용) 권장	좌동

3. 기타사항에 관한 결정조서

1) 교통처리에 관한 결정

■ 차량출입계획

위 치	구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획
서울레미콘 특별계획구역	차량동선	●과천대로변 교통영향 저감을 위해 고가진입도로 신설 ●과천대로 이면도로망 체계 구축을 위한 도로망 계획	좌동

2) 대지내 공지 및 통로계획 결정

위 치	구 분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획
서울레미콘 특별계획구역	대지내 공지	녹지형 전면공지	●획지 내 교통광장변 건축한계선으로 조성되는 공간은 녹지형 전면공지로 조성 (지침도 참고) - 폭원 9m	좌동
		보도형 전면공지	●획지 내 도로(소로3~(1))변 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 (지침도 참고) - 폭원 3m	좌동

3) 공공기여에 관한 결정

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획
공공기여총 량	●비율 및 총량 : 51.9%, 약 298.5억원	좌동
내 용	●공공시설(52.9억원) - 고가진입도로, 진출도로, 계획대지 연결도로, 신설관리도로 ●공공임대업무시설(73.8억원) - 공공임대업무시설 ●공공시설등 설치비용(171.8억원)	좌동

※ 공공기여는 「도시계획변경 사전협상 운영지침」에 따라 증가된 용적률의 6/10에 해당하는 토지가치 적용

※ 총 공공기여액은 도시계획 변경에 따른 토지가치상승분 범위 이내로 함

4) 공공기여 항목

구 분		위 치	규모(㎡)		설치 가액 (백만원)	인정 비율 (%)	인정 가액 (백만원)	구성비 (%)	제 공 방 법 (현물/현금)	제 공 시점	설치주체 (귀속주체)
			토지면적	연면적							
총 계			3,406.5	2,518.83	32,038	-	29,850	100.0	-	-	-
공공 시설	소계		3,406.5	-	7,474	-	5,286	17.7	현물	-	-
	고가 진입 도로주1)	대상지 남측	1,682.6	-	4,193	50.0	2,096	7.0	현물	준공 전	사업 시행자 (서초구)
	계획 대지 연접 도로	확지 동측	926.9	-	3,045	100.0	3,045	10.2	현물		
	진출 도로주1)	대상지 남측	574.3	-	182	50.0	91	0.3	현물		
	신설 관리 도로	대상지 남측	222.7	-	54	100.0	54	0.2	현물		
공공 임대 업무 시설	소계	서울 레미콘 특별계획 구역	-	2,518.83	7,380	-	7,380	24.7	현물	-	-
	공공 임대 업무 시설주2)		-	2,518.83	7,380	100.0	7,380	24.7	현물	준공 전	사업 시행자 (서초구)
공공 시설등 설치 비용	소계	서울시 전역	-	-	17,184	-	17,184	57.6	현금	-	-
	현금		-	-	13,747	100.0	13,747	46.1	현금	준공 전	사업 시행자 (서울시)
			-	-	3,437	100.0	3,437	11.5	현금		사업 시행자 (서초구)

※ 주1) 도시계획변경 사전협상 결과에 따라 고가진입도로, 진출도로는 총 공사비의 50%만 공공기여로 인정
(사유: 행정계획인 2040 서초구 도시발전기본계획의 불확정성 감안)

※ 주2) 서울특별시 도시계획 조례 제20조 제2항 제3호 및 제5호에 의한 시설을 말함

※ 추후 측량 등에 따라 변경될 수 있음

※ 추후 사업인·허가시 구체적 산출내역을 작성, 공사비 검증절차를 이행하여 공공기여 총량 산정 기준시점 (도시관리계획 결정고시일)을 기준으로 설치비용을 재산
정하여 공공기여가액 총족여부를 확인하고, 공공기여 기준금액과의 차액은 현금항목으로 보정토록 함

4. 특별계획구역 세부개발계획(종합)

구 분				내 용	
				특별계획구역 계획지침	세부개발계획
위 치				●서초구 방배동 산127-1 일대	좌동
면 적				●8,193.2㎡	좌동
용도지역				●(기정)자연녹지지역 → (변경)준주거지역	좌동
가구 및 획지				●서울레미콘 특별계획구역	좌동
건축물 등에 관한 계획	용 도※	지정 용도	전층	●「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장 중 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 제13호 및 동법 시행령 제4조의6의 지식산업센터에 한함	좌동
			1층, 2층	●「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설, 제4호의 제2종 근린생활시설(단란주점 및 안마시술소는 제외), 제14호의 업무시설	좌동
	규 모	용 적 률	건폐율	●60% 이하 (준주거지역)	좌동
			기준	●50% 이하	좌동
			허용	●178% 이하	좌동
			상한	●370% 이하	좌동
			최고높이	●80m이하	좌동
	배 치	건축 한계선	●소로3-(1)호선변, 인접대지 경계로부터 3m ●교통광장변 9m	좌동	
	기타 사항	대지내 공지	녹지형 전면공지	●획지 내 교통광장변 건축한계선으로 조성되는 공간은 녹지형 전면공지로 조성 (지침도 참고) － 폭원 9m	좌동
보도형 전면공지			●획지 내 도로(소로3-(1))변 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 (지침도 참고) － 폭원 3m	좌동	
교통처리 계획		●과천대로변 교통영향 저감을 위해 고가진입도로 신설 ●과천대로 이면도로망 체계 구축을 위한 도로망 계획	좌동		
공공 기여 계획		공공기여 총량	●비율 및 총량 : 51.9%, 약 298.5억원	좌동	
		내 용	●공공시설(52.9억원) － 고가진입도로, 진출도로, 계획대지 연결도로, 신설관리도로 ●공공임대업무시설(73.8억원) － 공공임대업무시설 ●공공시설등 설치비용(171.8억원)	좌동	

※ 특별계획구역에는 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택, 제2호의 공동주택 중 아파트, 연립주택, 다세대주택, 제4호 제2종 근린생활시설 중 다중생활시설, 제14호의 업무시설 중 오피스텔 등의 주거용도는 도입이 불가함

IV. 관계도면 : 붙임 참조

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

V. 열람장소 : 서울특별시 공공개발담당관(☎ 2133-8359) 및 서초구 도시계획과(☎ 2155-6783)에 관계도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

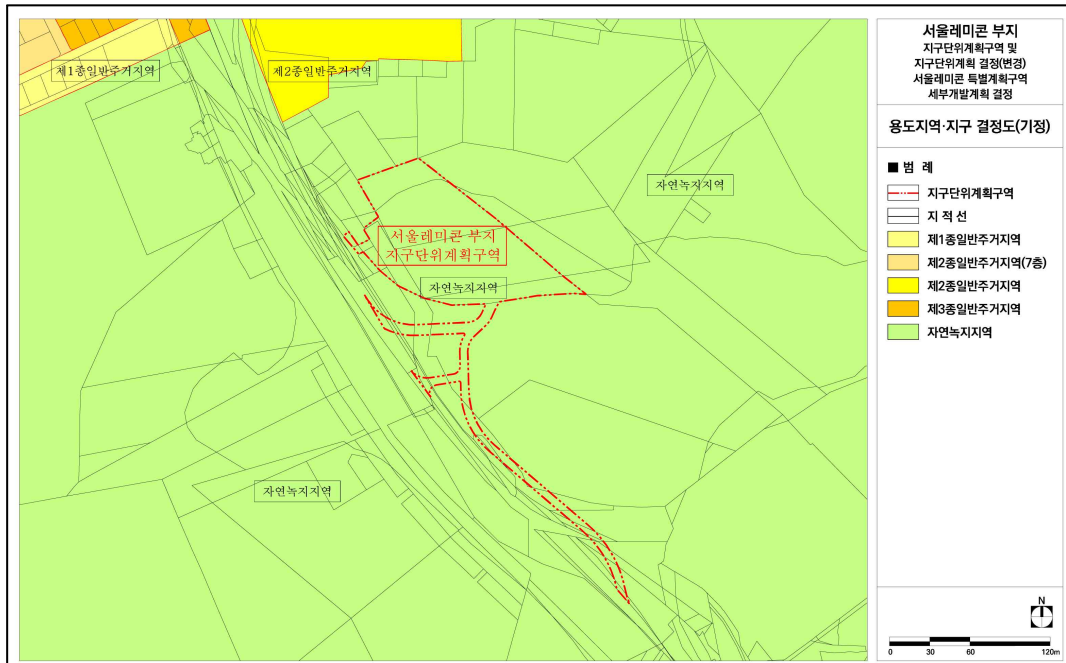
※ 고시문 및 지형도면 등은 서울도시공간포털 (<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이음 (<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

<붙임>

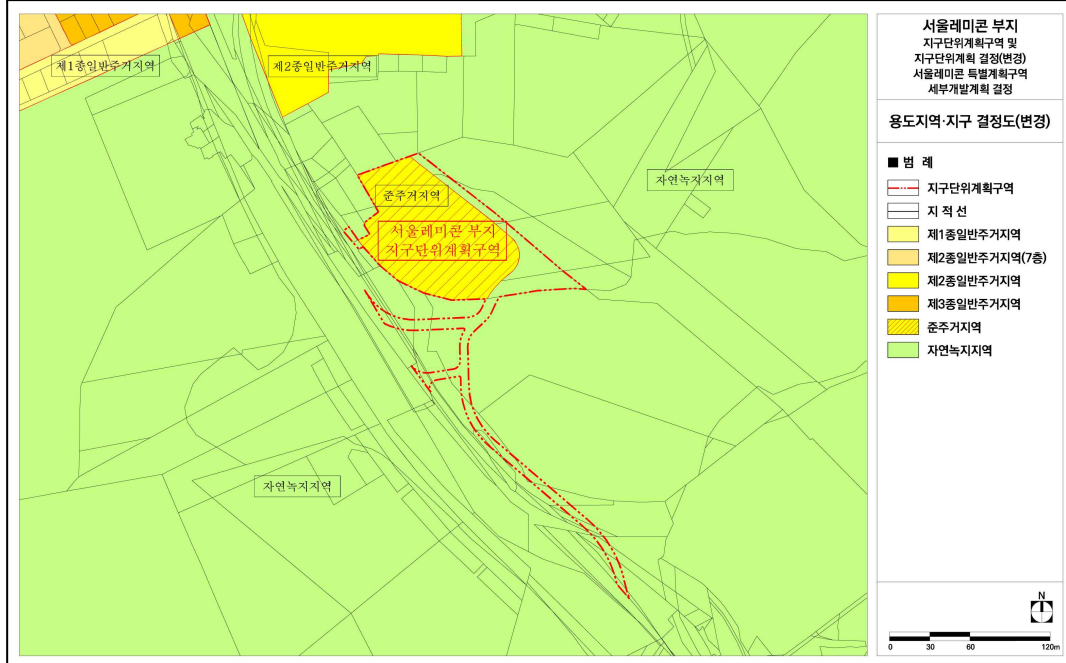
■ [서울레미콘 부지 지구단위계획구역] - 지구단위계획 결정도



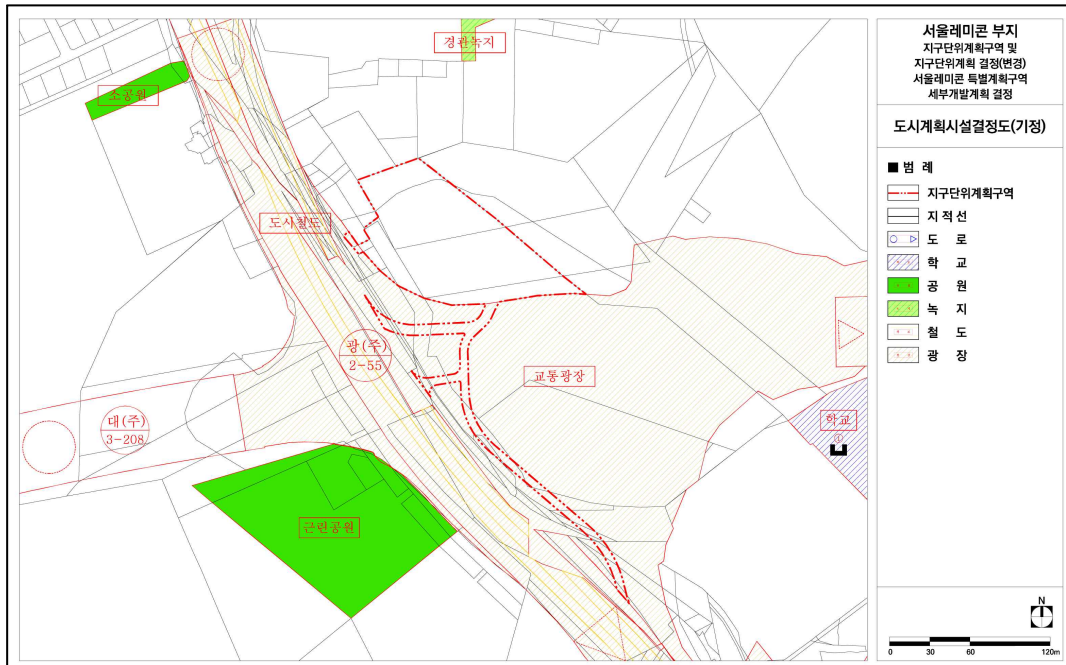
■ [서울레미콘 부지 지구단위계획구역] - 용도지역·지구 결정(기정)도



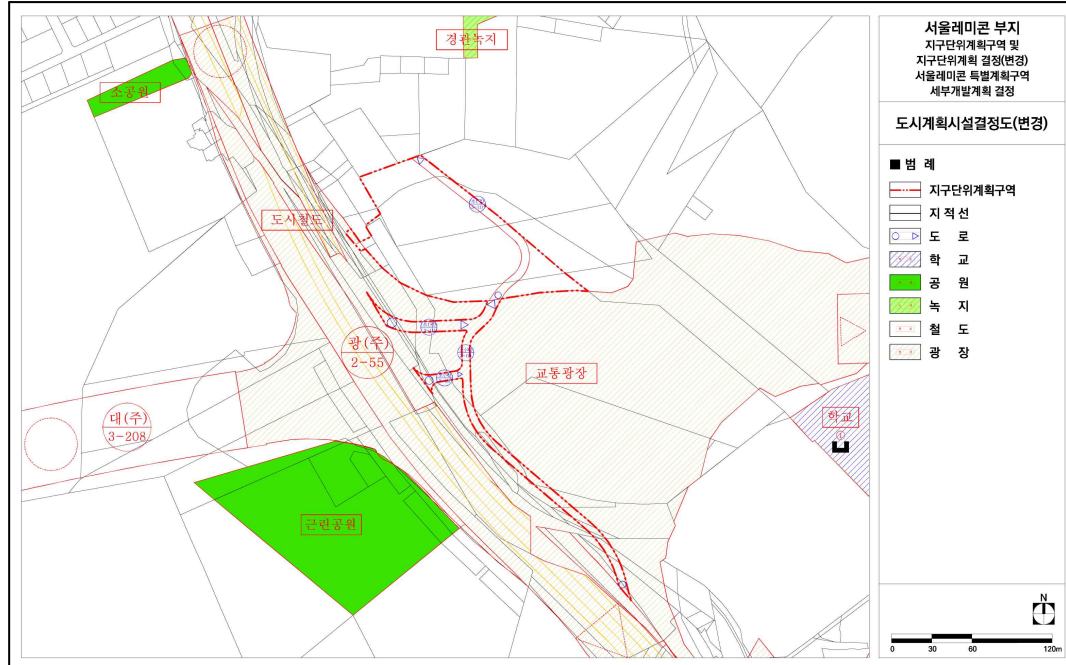
■ [서울레미콘 부지 지구단위계획구역] - 용도지역·지구 결정(변경)도



■ [서울레미콘 부지 지구단위계획구역] - 도시계획시설 결정(기정)도



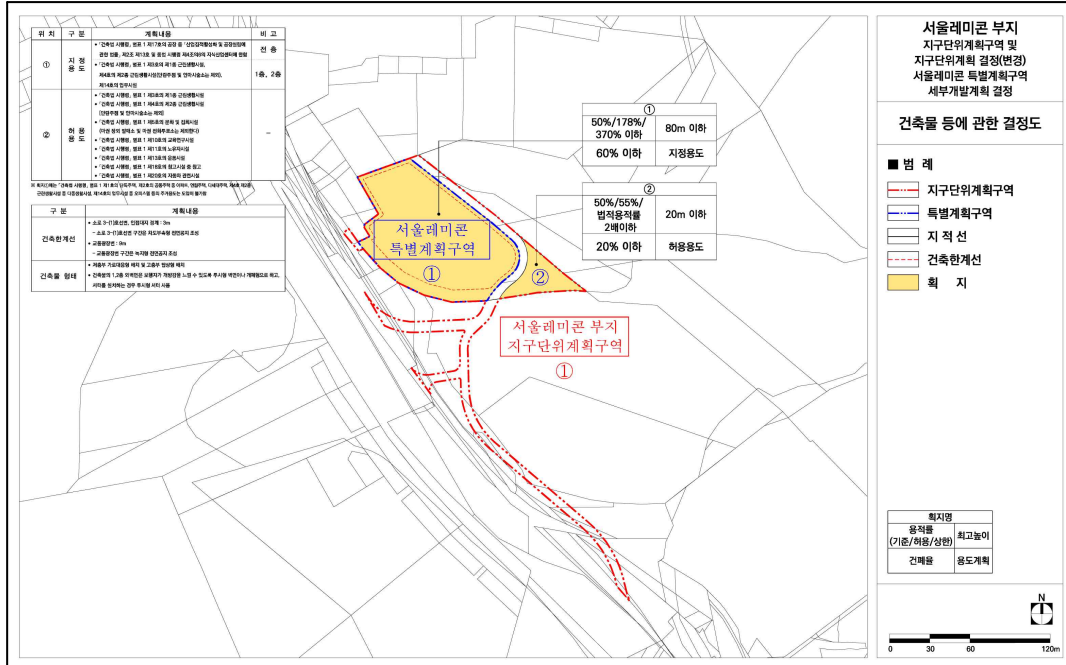
■ [서울레미콘 부지 지구단위계획구역] - 도시계획시설 결정(변경)도



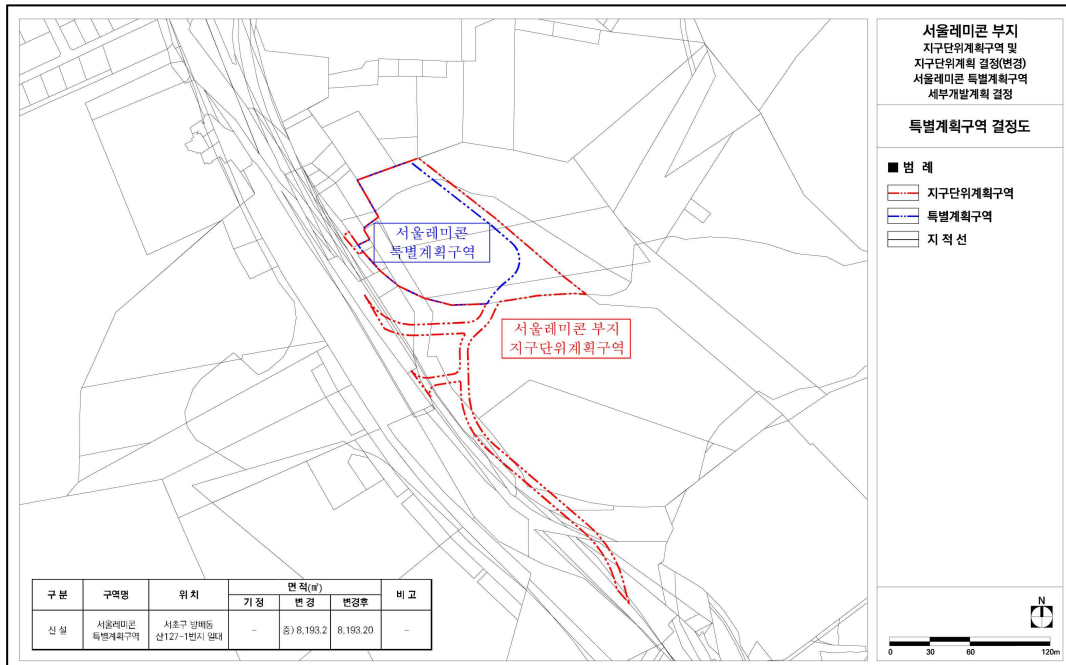
■ [서울레미콘 부지 지구단위계획구역] - 가구 및 획지에 관한 결정도



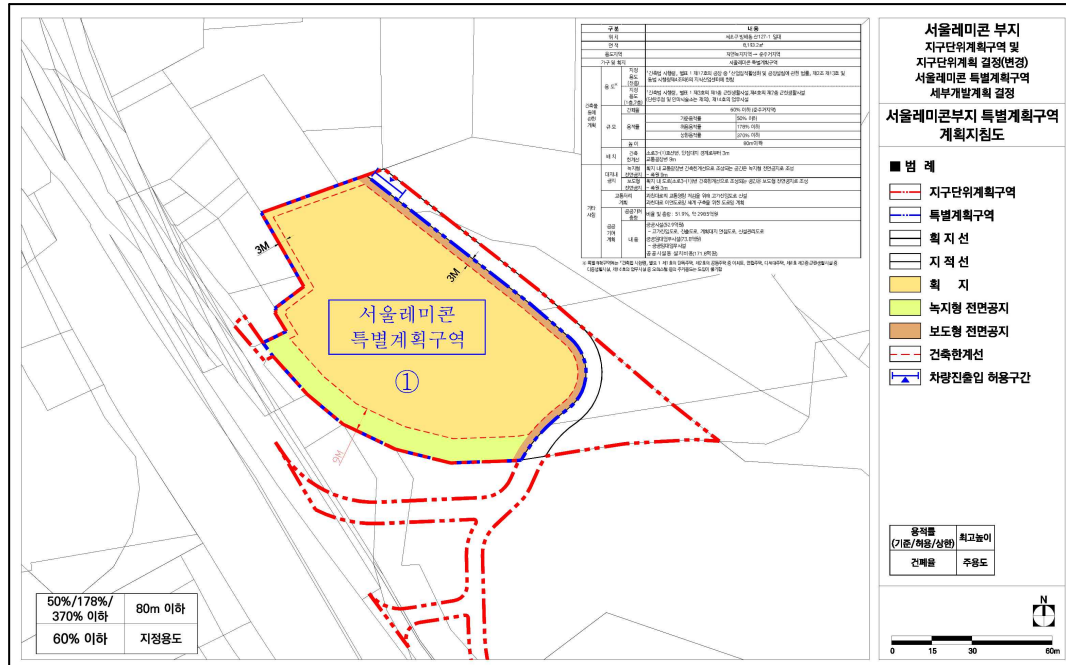
■ [서울레미콘 부지 지구단위계획구역] - 획지 및 건축물 등에 관한 결정도



■ [서울레미콘 부지 지구단위계획구역] - 특별계획구역 결정도



■ [서울레미콘 부지 지구단위계획구역] - 특별계획구역 계획지침도



■ [서울레미콘 부지 지구단위계획구역] - 특별계획구역 세부개발계획 결정도

