

서울특별시고시 제2024-115호

양재 도시첨단물류단지계획(지정 및 실시계획) 승인 및 지형도면 고시
(양재 도시첨단물류단지 특별계획구역 변경 결정 및 세부개발계획 수립)

서울특별시고시 제2014-193호(2014.5.22.)로 도시계획시설(유통업무설비) 변경 결정, 서울특별시고시 제2023-393호(2023.9.7.)로 양재택지 지구단위계획 변경 결정 된 바 있는 양재택지 지구단위계획구역 내 양재하림부지 특별계획구역의 양재 도시첨단물류단지 지정 및 실시계획 승인에 대하여 2023년 제2차 물류단지계획심의위원회 심의(2023.12.26.)를 거쳐 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제23조, 제29조 및 같은법 시행령 제16조, 제23조 규정과 「산업단지 인·허가 절차 간소화를 위한 특례법」 제15조에 따라 승인 고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2024년 2월 29일
서울특별시장

1. 도시첨단물류단지의 명칭·위치 및 면적

- 가. 명칭 : 양재 도시첨단물류단지
- 나. 위치 : 서울특별시 서초구 양재동 225번지 일대
- 다. 면적 : 86,002.5㎡

2. 도시첨단물류단지의 지정목적

- 국토교통부에서 도시첨단물류단지 시범단지로 선정('16.06.30.)된 서초구 양재동 225번지 일대에 대하여 변화하는 물류·유통 추세에 대응하고, 노후화된 기존의 물류시설과는 차별화된 도시첨단물류단지를 조성하여, 서울 및 경부축 물류거점 기능을 수행할 수 있도록 새로운 도심형 복합물류거점 조성 도모

3. 도시첨단물류단지개발사업의 시행자

- 가. 시행자 주소 및 명칭 : 전라북도 익산시 중앙로 121, 2층(마동, 하림지구 사옥)
(주)하림산업
- 나. 대표자 성명 : 김기만

4. 도시첨단물류단지의 개발기간 및 방법

- 가. 개발기간 : 2022년 ~ 2029년
- 나. 개발방법 : 민간개발방식(토지소유자 직접개발)

5. 토지이용계획 및 주요 기반시설계획

가. 토지이용계획

구분	면적(㎡)	비율(%)	비고
복합시설용지	83,183.2	96.7	
공공시설용지	도로	669.2	0.8
	녹지	2,150.1	2.5
	소계	2,819.3	3.3
합계	86,002.5	100.0	

나. 주요 기반시설계획

1) 도로 계획

가) 단지 내 도로

구분	계		1류		2류		3류		비고
	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)	
계	1	380	-	-	-	-	1	380	-
광로	1	380	-	-	-	-	1	380	광로 3-1
대로	-	-	-	-	-	-	-	-	-
중소	-	-	-	-	-	-	-	-	-
소로	-	-	-	-	-	-	-	-	-

나) 단지 외 도로

구분	계		1류		2류		3류		비고
	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)	
계	2	19,950 (3,337)	2	19,950 (3,337)	-	-	-	-	-
광로	2	19,950 (3,337)	2	19,950 (3,337)	-	-	-	-	광로 1-28 광로 1-84
대로	-	-	-	-	-	-	-	-	-
중소	-	-	-	-	-	-	-	-	-
소로	-	-	-	-	-	-	-	-	-

※ ()는 지구단위계획구역 내의 사항임

2) 유통업무설비 계획

가) 단지 외 유통업무설비

구분	위치	면적(㎡)	비고
계	-	231,100.25	
유통업무설비	서초구 양재동 214번지 일대	231,100.25	양재동 225 일대 유통업무설비 폐지

3) 자동차정류장 계획

구분	위치	면적(m ²)	비고
계	-	74,411.6	
자동차정류장 (물류터미널)	양재동 225 일대	74,411.6	입체적 결정

4) 광장 계획

가) 단지 외 광장

구분	위치	면적(m ²)	비고
계	-	158,138.2	
광장	교통광장(양재IC)	158,138.2	완충녹지 위치 일부 조정 에 따른 광장 가각부 일부 변경

5) 공원·녹지 계획

가) 단지 내 녹지

구분	위치	면적(m ²)	비고
계	-	2,150.1	
완충녹지	양재동 225 일대	857.4	양재대로변
경관녹지	양재동 225 일대	1,292.7	양재대로12길변

5의2. 건축계획 및 복합용지이용계획

가. 건축계획

1) 복합용지

구분	내용	비고
구역면적	83,183.20m ²	
건폐율	59.92%	60% 이하
용적률	799.50%	800% 이하
건축면적	49,846.70m ²	
연면적	지상	919,215.25m ²
	지하	555,434.78m ²
	소계	1,474,650.03m ²
	용적률 산정용	665,051.88m ²
높이	220.10m	대공방어협조구역 (해발고도 253.2m)
층수	지상 49~58층 / 지하 8층	

※ 향후 건축 인·허가 과정 등에 따라 상기 건축계획은 변경될 수 있음

나. 복합용지이용계획

1) 복합용지

구분		내용	비고	
도시첨단 물류단지 시설 (연면적 50% 이상)	물류시설 (연면적 30% 이상)	창고시설(창고, 집배송 시설, 화물차 차고 등) 등	-	
	상류시설	판매시설(대규모 점포 등) 등	-	
지원시설	R&D (연면적 20% 이상)	연구 전용공간 (연면적 15% 이상)	교육연구시설, 업무시설, 공장(도시형 공장) 등	-
		직접연구 지원공간	문화 및 집회시설, 숙박시설 등	-
		공동주택, 업무시설(오피스텔), 근린생활시설 등	-	

6. 주요 유치업종 및 유치업종배치계획

가. 주요 유치시설

1) 도시첨단물류단지시설

- 물류시설 : 창고시설(창고, 집배송 시설, 화물차 차고 등) 등
- 상류시설 : 판매시설(대규모 점포 등) 등

2) 지원시설

- 지원시설 : 문화 및 집회시설, 교육연구시설, 숙박시설, 공장(도시형 공장), 공동주택, 업무시설(오피스텔 포함), 근린생활시설 등

나. 유치업종 배치계획

- 도시첨단물류단지시설 및 지원시설 배치는 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에서 규정하는 기준과 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「건축법」 등 관계법령이 정하는 바에 따라 적용 배치

7. 공공기여계획

가. 공공기여 총량

○ 4,068억원(토지가액의 25% 이내)

나. 공공기여 종류, 위치, 규모

종류	비율	규모	위치	비고
합 계		4,068억원		
공공기여금	소계	69% • 2,804억원	-	-
	경부간선도로 재구조화 사업비	25% • 1,000억원	-	-
	서초구 청소종합시설 현대화	25% • 1,000억원	-	-
	외부교통대책(사업자 부담금 제외)	18% • 741억원	-	-
	물류지원시설	1% • 63억원	-	-
R&D 관련 연구·업무시설	25%	• 연면적 : 23,600.00㎡ • 대지 지분 : 1,331.25㎡	• 양재대로변 (대상지 북서측)	1,000억원
공공임대주택(사회통합 계획)	6%	• 세대수 : 84Type 45세대 • 대지 지분 : 473.07㎡	• 양재대로12길변 (대상지 남서측)	264억원

※ 공공기여는 비율로 우선 결정하고, 향후 사업시행자와 귀속 주체간 협의를 거쳐 물류단지개발지침에 따라 공공기여 계획 내용에 관한 사항을 조정할 수 있음

다. 공공기여 제공방법, 설치주체, 귀속주체

종류	제공방법	설치주체	비용주체	귀속주체	
공공기여금	경부간선도로 재구조화 사업비	• 비용	• 서울시	• 사업시행자	• 서울시(도로계획과)
	서초구 청소종합시설 현대화	• 비용	• 서초구	• 사업시행자	• 서초구(청소행정과)
	외부교통대책(사업자 부담금 제외)	• 비용	• 서울시	• 사업시행자	• 서울시(도로계획과)
	물류지원시설	• 비용	• 서울시	• 사업시행자	• 서울시(물류정책과)
R&D 관련 연구·업무시설	• 건물+대지지분	• 사업시행자	• 사업시행자	• 서울시(첨단산업과)	
공공임대주택	• 건물+대지지분	• 사업시행자	• 사업시행자	• 서울시(공공주택과)	

8. 수용 또는 사용의 대상이 되는 토지등의 세목과 소유자 및 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제2조제5호에 따른 관계인의 성명 및 주소 : 별첨

9. 도시첨단물류단지의 개발을 위한 주요시설지원계획 : 해당사항 없음

10. 종전 토지소유자에 대한 환지계획 : 해당사항 없음

11. 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제22조 및 제27조에 따른 공유수면매립 기본계획 : 해당사항 없음

12. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획

① 도시관리계획(양재택지 지구단위계획) 결정(변경)

가. 지구단위계획구역에 관한 결정

1) 지구단위계획구역 결정조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	양재택지 지구단위계획구역	서초구 양재동, 우면동, 염곡동 일대	3,067,090.0	-	3,067,090.0	2001.12.15 (서고 제2001-418호)	-

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정

1) 용도지역·지구·구역에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음)

2) 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

가) 교통시설 결정조서

(1) 도로(변경)

- 도로 총괄표(변경없음)
- 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	1	28	50~60	주 간선 도로	13,000 (1,648)	천호동 광6	과천시계	일반 도로	-	'87.06.09. (서고 제406호)	-
변경	광로	1	28	50~68	주 간선 도로	13,000 (1,648)	천호동 광6	과천시계	일반 도로	-	'87.06.09. (서고 제406호)	양재대로 일부폭원변경
기정	광로	1	84	50	주 간선 도로	6,950 (1,689)	서초동 (신원I.C)	서초구 신원동	자동차 전용 도로	-	'91.03.21. (건고 제145호)	-
변경	광로	1	84	50	주 간선 도로	6,950 (1,689)	서초동 (신원I.C)	서초구 신원동	자동차 전용 도로	-	'91.03.21. (건고 제145호)	경부고속도로, 가각부 일부변경
기정	광로	3	1	41~45	집산 도로	380	양재동 222 광 1-28	양재동 224 지구계	일반 도로	화물 터미널	'01.09.22. (서초구고시 제312호)	양재대로12길
변경	광로	3	1	44~48	집산 도로	380	양재동 222 광 1-28	양재동 224 지구계	일반 도로	-	'01.09.22. (서초구고시 제312호)	양재대로12길

※ ()는 지구단위계획 내의 사항이며, 지구단위계획 변경 부분만 기재

○ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
광로 1-28	광로 1-28	• 도로 폭원 변경 폭원 : 50~60m → 50~68m	• 양재 도시첨단물류단지의 원활한 진·출입 및 보행공간 확보를 위하여 녹지(완충녹지) 일부 변경 및 그에 따른 도로 폭원 확장
광로 1-84	광로 1-84	• 가각부 일부 변경	• 양재 도시첨단물류단지의 원활한 진·출입 및 보행공간 확보를 위하여 녹지(완충녹지) 일부 변경에 따라 도로 가각부 일부 변경
광로 3-1	광로 3-1	• 도로 폭원 변경 폭원 : 41~45m → 44~48m • 가각부 일부 변경	• 양재 도시첨단물류단지의 원활한 진·출입을 위하여 도로 폭원 확장

(2) 철도(변경없음)

(3) 주차장(변경없음)

(4) 자동차정류장(변경)

○ 자동차정류장 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	②	자동차 정류장	물류터미널	양재동 225 일대	-	증)74,411.6	74,411.6 (입체적 결정)	-	입체적 결정 조서 참조

※ 74,411.6㎡는 수평투영면적이며, 지구단위계획 변경 부분만 기재

○ 입체적 도시계획시설 결정(공간적 범위 결정)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	②	자동차 정류장 (물류 터미널)	양재동 225 일대	층수(층)	-	지하8층~ 지상2층	지하8층~ 지상2층	-	도시계획시설과 비도시계획시설 결정 범위는 입체적결정도 (공간적범위 결정도) 참조
				수평 투영 면적 (㎡)	-	74,411.6	74,411.6		
				연면적 (㎡)	-	444,690.02	444,690.02		

○ 자동차정류장 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	결정(변경) 사유
②	자동차 정류장 (물류 터미널)	<ul style="list-style-type: none"> 자동차정류장(물류터미널) 입체적 도시계획시설 결정(공간적 범위결정) <ul style="list-style-type: none"> - 층수 : 지하8층~지상2층 - 수평투영면적 : 74,411.6㎡ - 연면적 : 444,690.02㎡ - 대지지분 : 25,084.4㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 도시첨단물류단지 개발을 위해 물류단지 개발지침 제12조제1항에 따라 물류시설 설치 부분은 입체적 결정을 통해 도시계획시설(자동차정류장)로 결정

나) 공간시설 결정조서

(1) 광장(변경)

○ 광장 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	㉟	광장	교통광장 (양재I.C)	양재동 225-1	158,117.0	증)21.2	158,138.2	'91.03.21. (건고 제145호)	양재I.C

○ 광장 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	결정(변경) 사유
㉟	광장	<ul style="list-style-type: none"> 교통광장(양재I.C) <ul style="list-style-type: none"> - 기정 : 158,117.0㎡ - 변경 : 158,138.2㎡ 증)21.2㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 양재 도시첨단물류단지의 원활한 진·출입 및 보행공간 확보를 위하여 녹지(완충녹지) 위치 일부 조정에 따른 광장 가각부 일부 변경

(2) 녹지(변경)

○ 녹지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	③	녹지	완충녹지	양재대로변	20,017.0	감) 510.9	19,506.1	-	-
신설	①	녹지	경관녹지	양재동 225	-	증)1,292.7	1,292.7	-	-

※ 지구단위계획 변경 부분만 기재

○ 녹지 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 세분	변경내용	변경 사유
③	녹지	완충녹지	<ul style="list-style-type: none"> 완충녹지 변경 <ul style="list-style-type: none"> - 기정 : 20,017.0㎡ - 변경 : 19,506.1㎡ 감) 510.9㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 양재 도시첨단물류단지 원활한 진·출입 및 양재대로변 보행공간 확보를 위해 녹지(완충녹지) 일부 변경 해당 구간은 완화차로 및 보행공간 조성
①	녹지	경관녹지	<ul style="list-style-type: none"> 경관녹지 신설 <ul style="list-style-type: none"> - 신설 : 1,292.7㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 양재 도시첨단물류단지 조성에 따른 입주기업 종사자 및 일반시민을 위한 쾌적한 환경 제공, 소음 완화, 효율성 등을 고려하여 이용성 및 접근성이 높은 양재대로12길변으로 계획

(3) 공원(변경없음)

다) 유통공급시설 결정조서

(1) 유통업무설비(변경)

○ 유통업무설비 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	①	유통업무 설비	서초구 양재동 214번지 일대	317,102.75	감)86,002.50	231,100.25	'82.02.18 (건고 제76호)	일반 상업

※ 지구단위계획 변경 부분만 기재

○ 유통업무설비 총괄조서(변경)

- 양재동 214번지 일대

구분	시설명	세부시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
계			-	317,102.75	감)86,002.50	231,100.25	-	-
기정	유통 업무 설비	사무소	양재동 214	15,355.20	-	15,355.20	'91.02.11. (서고 제36호)	-
		대규모점포(도매센터, 대형점), 집배송시설	양재동 215	28,972.30	-	28,972.30	'03.09.20. (서고 제269호)	-
		간이주유소	양재동 216외 1	7,976.90	-	7,976.90	'85.08.19. (서고 제553호)	-
		화물터미널	양재동 217-7외 2	3,768.50	-	3,768.50	'01.12.15. (서고 제413호)	-
		자동차매매업에 제공되는 사무소 또는 점포, 자동차 경매장	양재동 217외 3	12,858.90	-	12,858.90	'01.12.15. (서고 제413호)	-
		대규모 점포	양재동 217-6	9,598.50	-	9,598.50	'99.08.10. (서고 제249호)	-
		집배송시설	양재동 222외 1	16,789.60	-	16,789.60	'04.10.20. (서고 제318호)	-
		농수산물도매시장 공동집배송센터	양재동 223외 1	32,093.47	-	32,093.47	'11.09.15. (서고 제270호)	-

구분	시설명	세부시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	유통 업무 설비	물류터미널, 대규모점포, 창고	양재동 225외 6	86,002.50	감)86,002.50	-	'14.5.22. (서고 제193호)	-
기정	유통 업무 설비	창고	양재동 229	7,883.60	-	7,883.60	'21.12.30. (서고 제2021-733호)	-
		농수산물도매시장	양재동 229-7	8,426.90	-	8,426.90	'21.12.30. (서고 제2021-733호)	-
		농수산물 종합유통센터	양재동 230외 2	64,438.40	-	64,438.40	'07.03.08. (서초구고시 제16호)	-
		자동차매매업 및 도매업에 제공되는 사무소 또는 점포	양재동 231	22,937.98	-	22,937.98	'07.03.08. (서초구고시 제16호)	-

- 유통업무설비 세부시설조성계획 결정(변경)조서
- 양재동 214번지 일대

구분	시설명	위치	면적(㎡)	세부시설명	건축규모			비고
					건폐율(%)	용적률(%)	높이	
기정	유통 업무 설비	양재동 214	15,355.20	사무소	-	-	지하 3층 지상 6층	'91.02.11. (서고 제36호)
		양재동 215	28,972.30	대규모점포 (도매센터, 대형점), 집배송시설	40% 이하	270% 이하	19층 이하 (해발 125m 이하)	'03.09.20. (서고 제269호)
		양재동 216외 1	7,976.90	간이주유소	-	-	-	'85.08.19. (서고 제553호)
		양재동 217-7외 2	3,768.50	화물터미널	-	-	-	'01.12.15. (서고 제413호)
		양재동 217외 3	12,858.90	자동차매매업에 제공되는 사무소 또는 점포, 자동차 경매장	50% 이하	200% 이하	6층 이하 (해발 75m 이하)	'01.12.15. (서고 제413호)
		양재동 217-6	9,598.50	대규모 점포	-	-	-	'99.08.10. (서고 제249호)
		양재동 222외 1	16,789.60	집배송시설	50% 이하	60% 이하	3층 이하 (해발 60m 이하)	'04.10.20. (서고 제318호)
		양재동 223외 1	32,093.47	농수산물도매시장 공동집배송센터	46% 이하	47% 이하	3층 이하 (해발 60m 이하)	'11.09.15. (서고 제270호)
기정	유통 업무 설비	양재동 225외 6	86,002.50	물류터미널, 대규모점포, 창고	60% 이하	400% 이하	해발 190m 이하 (단, 건축법에 의한 도로 사선제한 적용)	'14.05.22. (서고 제193호)
폐지	유통 업무 설비	양재동 225외 6	-	-	-	-	-	

구분	시설명	위치	면적(m ²)	세부시설명	건축규모			비고
					건폐율(%)	용적률(%)	높이	
기정	유통 업무 설비	양재동 229외 4	7,883.60	창고	60% 이하	300% 이하	11층 이하 (해발 82m 이하)	-
		양재동 229-7	8,426.90	농수산물도매시장	60% 이하	100% 이하	5층 이하 (해발 50m 이하)	양곡도매시장 이전부지
기정	유통 업무 설비	양재동 230외 2	64,438.40	농수산물 종합유통센터	50% 이하	60% 이하	4층 이하 (해발 50m 이하)	07.03.08. (서초구고시 제16호)
		양재동 231	22,937.98	자동차매매업에 제공되는 사무소 또는 점포, 창고, 유통업무와 관련된 연구시설	55% 이하	허용용적률 400% 이하 *단, 기부채납에 의한 상한용적률 적용	-	07.03.08. (서초구고시 제16호)

○ 유통업무설비 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경 내용	변경 사유
-	유통업무설비	<ul style="list-style-type: none"> 면적 변경 <ul style="list-style-type: none"> - 기정 : 317,102.75m² - 변경 : 231,100.25m² 감) 86,002.50m² 	<ul style="list-style-type: none"> 양재 도시첨단물류단지의 개발 계획에 따른 도시계획시설(유통업무설비) 시설 해제 및 세부시설조성계획을 폐지

(2) 전기공급설비(변경없음)

(3) 시장(변경없음)

라) 공공문화·체육시설 결정조서

(1) 학교(변경없음)

(2) 도서관(변경없음)

(3) 연구시설(변경없음)

마) 방재시설 결정조서

(1) 하천(변경없음)

(2) 우수지(변경없음)

다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1) 가구 및 획지에 관한 결정조서(변경없음)

2) 건축물에 관한 결정(변경)조서

가) 건축물의 용도에 관한 결정조서(변경없음)

나) 건축물의 개발밀도에 관한 결정(변경)조서

(1) 용적률 결정(변경)조서

○ 기정

용도지역		기준용적률	허용용적률	상한용적률	비 고
자연녹지지역		40%이하	50%이하 (100%이하) ^{주1)}	법적용적률 2배이하	-
일반 주거 지역	제1종	130%이하	150%이하	법적용적률 2배이하	-
	제2종	180%이하	200%이하	법적용적률 2배이하	-
		-	200%이하	-	우면동 141번지 (품질시험소별관)
	제3종	220%이하	250%이하	법적용적률 2배이하	-
		220%이하	250%이하	250%이하	102번지, 212번지 (양재리본다위)
준주거지역		250%이하	320%이하 (400%이하) ^{주2)}	-	특별계획구역
일반상업지역		250%이하	400%이하 (600%이하) ^{주2)}	-	특별계획구역
		-	300%이하	-	양재동 229번지 (창고)
		-	100%이하	-	양재동 229-7번지 (농수산물도매시장)
		600%이하	800%이하	-	삼호물산 일대
		기본용적률		상한용적률	
680%이하		874.64%			

주1) 「서울특별시 도시계획조례」 제55조제5항에 따라 공공기여 프로그램 도입 등을 통한 도시계획시설 완화 시 적용

주2) R&D공간 확충의 공공필요성 전제로 도시건축공동위원회 심의를 통해 최대 200%(준주거80%) 추가 부여 가능하며, 추가 확충하는 건축규모 중 1/2(토지+건축)은 공공에 기부채납 조건

※ 일반주거지역내 블록단위 공동건축시 관련 기준에 따라 관리계획 수립 시 해당 기준 적용

※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조제3항 관련 [별표3]을 따른다

○ 변경

용도지역		기준용적률	허용용적률	상한용적률	비 고	
자연녹지지역		40%이하	50%이하 (100%이하) ^{주1)}	법적용적률 2배이하	-	
일반 주거 지역	제1종	130%이하	150%이하	법적용적률 2배이하	-	
	제2종	180%이하	200%이하	법적용적률 2배이하	-	
		-	200%이하	-	우면동 141번지 (품질시험소별관)	
	제3종	220%이하	250%이하	법적용적률 2배이하	-	
		220%이하	250%이하	250%이하	102번지, 212번지 (양재리본타워)	
준주거지역		250%이하	320%이하 (400%이하) ^{주2)}	-	특별계획구역	
일반상업지역		250%이하	400%이하 (600%이하) ^{주2)}	-	특별계획구역	
		-	-	800%이하 ^{주3)}	특별계획구역 (양재 도시첨단물류단지)	
		-	300%이하	-	양재동 229번지 (창고)	
		-	100%이하	-	양재동 229-7번지 (농수산물도매시장)	
		600%이하	800%이하	-	삼호물산 일대	
		기본용적률		상한용적률		양재동 1-26번지 (역세권 청년주택)
		680%이하		874.64%		

주1) 「서울특별시 도시계획조례」 제55조제5항에 따라 공공기여 프로그램 도입 등을 통한 도시계획시설 완화 시 적용
 주2) R&D공간 확충의 공공필요성 전제로 도시건축공동위원회 심의를 통해 최대 200%(준주거80%) 추가 부여 가능하며, 추가 확충하는 건축규모 중 1/2(토지+건축)은 공공에 기부채납 조건
 주3) 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 따라 개발사업 추진 시 개발밀도 및 용도, 공공기여 등은 관련 법령에 따름
 ※ 일반주거지역내 블록단위 공동건축시 관련 기준에 따라 관리계획 수립 시 해당 기준 적용
 ※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조제3항 관련 [별표3]을 따름

- (2) 완화기준 설정표(변경없음)
- (3) 건폐율 결정조서(변경없음)
- (4) 높이 결정(변경)조서

○ 기 정

구 분	최고높이	계 획 기 준
특별계획구역	⑮, ⑯	40m 이하
	⑭	65m 이하
	⑧	100m 이하
	①, ②, ⑤, ⑥, ⑦, ⑨, ⑩, ⑫, ⑬	120m 이하
	③, ④, ⑪	150m 이하

• 중심지 체계를 고려한 최고높이 마련

※ 지구단위계획 변경 부분만 기재

○ 변경

구 분	최고높이	계 획 기 준	
특별계획구역	⑮, ⑯	40m 이하	• 중심지 체계를 고려한 최고높이 마련
	⑭	65m 이하	
	⑧	100m 이하	
	①, ②, ⑤, ⑥, ⑦, ⑨, ⑩, ⑫, ⑬	120m 이하	• 도시첨단물류단지 조성을 위하여 최고높이 계획
	③, ④	150m 이하	
	⑪	224m 이하	

※ 지구단위계획 변경 부분만 기재

(5) 건축물 배치 및 형태에 관한 결정조서(변경없음)

라. 기타사항에 관한 결정

- 1) 대지내 공지계획 결정조서(변경없음)
- 2) 경관계획 결정조서(변경없음)
- 3) 차량출입 및 보행동선에 관한 결정(변경)조서
 - 가) 차량출입 및 보행동선 계획기준(변경없음)
 - 나) 차량출입불허구간에 관한 지침(변경)

구분	위 치	계 획 내 용	적 용 대 상
기정	간선 가로변	• 간선도로 및 광장에 접한 획지의 차량출입금지구간 규제	• 강남대로, 양재대로, 논현로, 남부순환로, 현릉로, 매현로, 양재천로, 마방로, 바우피길, 바우피로6길, 바우피로12길, 양재대로11길, 양재대로12길 변 - 다만, 양재동 203-14 차량출입 허용
변경	간선 가로변	• 간선도로 및 광장에 접한 획지의 차량출입금지구간 규제	• 강남대로, 양재대로, 논현로, 남부순환로, 현릉로, 매현로, 양재천로, 마방로, 바우피길, 바우피로6길, 바우피로12길, 양재대로11길, 양재대로12길 변 - 다만, 양재동 203-14 차량출입 허용 - 특별계획구역(양재 도시첨단물류단지) 지정 진출입구간 차량출입 허용

- 다) 주차출입구에 관한 지침(변경없음)
- 라) 보행자우선도로에 관한 지침(변경없음)
- 마) 보행자전용도로에 관한 지침(변경없음)
- 바) 공공보행통로에 관한 지침(변경없음)
- 4) 특정지역에 대한 세부지침(변경없음)
- 5) 용도지역 조정가능지 지구단위계획 내용(변경없음)
- 마. 경미한 사항에 관한 계획(변경없음)

바. 특별계획구역에 관한 계획

1) 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

가) 특별계획구역 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	구역명	위 치	면 적 (㎡)			비고
				기정	변경	변경 후	
기정	㉑	양재하림부지 특별계획구역	양재동 225외 6	86,002.50	-	86,002.50	-
변경	㉑	양재 도시첨단물류단지 특별계획구역	양재동 225외 6	86,002.50	-	86,002.50	-

※ 지구단위계획 변경 해당 부분만 기재

나) 특별계획구역 변경사유서

구분	도면 표시 번호	변경 전 구역명	변경 후 구역명	위 치	면 적(㎡)	변경 사유
변경	㉑	양재하림부지 특별계획구역	양재 도시첨단물류단지 특별계획구역	양재동 225외 6	86,002.50	<ul style="list-style-type: none"> 한국화물터미널부지(양재하림부지)는 '도시첨단물류단지 시범단지'로서, 도시첨단물류단지 조성을 위하여 개발밀도 및 용도, 공공기여 등은 '도시첨단물류단지'와 관련한 법령(「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」, 「산업단지 인·허가 절차 간소화를 위한 특례법」 등)에 따라 특별계획구역 변경 및 세부개발계획 수립

2) 양재 도시첨단물류단지 특별계획구역 지침(변경)

○ 기정

구분		계획내용		
도시관리계획	용도지역·지구		일반상업지역	
	도시계획시설		유통업무설비 ^{주1)}	
건축물 용도	허용 용도	R&D 용도 (연면적 40% 이상)	연구전용 공간 ^{주2)}	<ul style="list-style-type: none"> · 건축법시행령 별표1 제10호 교육연구시설 중 연구소 · 건축법시행령 별표1 제14호 업무시설(오피스텔 제외) · 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조13호 지식산업센터 · 그 외 도시건축공동위원회 심의를 통해 R&D 용도 인정시설
			저렴연구 공간 ^{주3)}	<ul style="list-style-type: none"> · 건축법시행령 별표1 제10호 교육연구시설 중 연구소 · 건축법시행령 별표1 제14호 업무시설(오피스텔 제외) · 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조13호 지식산업센터 · 그 외 도시건축공동위원회 심의를 통해 R&D 용도 인정시설
		직접연구 지원공간 ^{주4)}	<ul style="list-style-type: none"> · 건축법시행령 별표1 제 5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장(회의장), 전시장 · 건축법시행령 별표1 제10호 교육연구시설 중 학교, 교육원, 직업훈련소, 학원, 도서관 · 건축법시행령 별표1 제15호 숙박시설 중 생활숙박시설(임대), 관광숙박시설(관광호텔) 	
	간접연구 지원공간 ^{주5)}	<ul style="list-style-type: none"> · 건축법시행령 별표1 제 2호 공동주택 중 아파트 · 건축법시행령 별표1 제 3호 제1종 근린생활시설 · 건축법시행령 별표1 제 4호 제2종 근린생활시설 · 건축법시행령 별표1 제 5호 문화 및 집회시설(공연장, 집회장(회의장), 전시장 제외) · 건축법시행령 별표1 제 7호 판매시설 · 건축법시행령 별표1 제 9호 의료시설 · 건축법시행령 별표1 제13호 운동시설 · 건축법시행령 별표1 제14호 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔) · 건축법시행령 별표1 제18호 창고시설 · 건축법시행령 별표1 제24호 방송통신시설 중 데이터센터 <p>※ 기타 연구전용공간, 직접연구지원공간에 해당하지 않는 일반상업지역내 허용 가능 용도</p>		
	지정용도	<ul style="list-style-type: none"> · 건축법시행령 별표1 제18호 창고시설 중 물류터미널 <p>(물류기본계획상 물류터미널 면적 - 91,200㎡(2017기준) 이상)</p>		
건축물 밀도	건폐율	· 60% 이하		
	기준 용적률	· 250% 이하		
	허용 용적률	<ul style="list-style-type: none"> · 400% 이하^{주6)} <p>※ 저렴연구공간 + 직접연구지원공간 용적률 의무확보량 : (허용용적률-기준용적률) ÷ 2</p>		
	최고높이	· 150m 이하		

구분		계획내용
공공 기여 주7)	시설해제에 따른 공공기여(의무)	· 순부담율(토지면적) ^{주8)} 20% 이상
	활용용도	· R&D관련용도 건축물 및 시설, 교통개선을 위한 기반시설 등, 생활서비스시설 (생활권계획)
기타 사항에 관한 계획	건축한계선	· 양재대로12길변 10m · 양재대로변 5m
	대지내 공지	· 주요 보행결절점에 공개공지 위치권장
	차량출입불허구간	· 양재대로, 양재대로12길변, 경부고속도로 측 지정
	기타	· 양재 R&D캠퍼스와 연계하여 시너지 효과 극대화 - 시에서 조성 중인 R&D캠퍼스와 연계하여 인근 민간 유통업무시설의 개발 유도

- 주1) 민간 특별계획구역 세부개발계획 수립시 도시계획시설(유통업무설비) 해제 원칙 (단, 세부개발계획 수립시 물류시설 확보 등 관련(장래물류 수요대비) 서울특별시 물류정책과와 사전협의 실시), 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 따른 개발시 도시계획시설(유통업무설비) 해제 여부는 관련 규정에 따름
- 주2) 기업부설연구소 또는 연구개발전담부서 소유기업 대상 (연구소 및 업무시설에 한함) 지식산업센터의 경우 산업집적법 제28조의5 제1항 제3호에 따른 지원시설은 연구, 전용공간 인정 불가
- 주3) 공공과 협약에 의해 운영하되, 주변시세의 80%로 공급(8년 이상)
- 주4) 구체적인 용도는 세부개발계획 수립시 공공과의 협의를 통해 직접연구지원공간 허용용도 중 변경 가능
- 주5) 판매시설 연면적 20% 이하, 공동주택 연면적 15% 이하(공공지원민간임대 10%, 분양 5%)
- 주6) R&D공간 확충의 공공 필요성 전제로 도시건축공동위원회 심의를 통해, 최대 200%(80%) 추가 부여 가능하며, '추가 확충하는 용적률 중 1/2(토지+건축)은 공공에 기부채납' 조건
- 주7) '공공시설 등 기부채납시 용적률 인센티브 운영기준(서울특별시)' 에 따른 토지가액 및 설치비용
- 주8) 개발 부영향 최소화를 위해 인허가 과정에서 부여되는 기반시설(도로 등)은 원칙적으로 별도 확보 (공공기여 미인정)
- ※ 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 따라 개발사업 추진 시 개발밀도 및 용도, 공공기여 등은 관련 법령에 따름
- ※ 향후 세부개발계획 수립 시 교통영향평가에서 제시한 진출입 권장구간 및 완화차로 건의내용을 참조하고 경부간선도로 지하화에 따라 변경되는 지역 여건을 고려하여 교차로 등 인근 도로에 미치는 영향을 최소화할 수 있는 교통처리계획을 반영할 것

○ 변경

구분		계획내용		
도시관리 계획	용도지역·지구	일반상업지역		
	도시계획시설	자동차정류장(물류터미널), 도로, 녹지		
가구 및 획지		·복합용지 신설 : 83,183.20㎡		
건축물 용도	불허용도		·지원시설 중 위탁시설 (「건축법」 시행령[별표1] 16. 위탁시설 중 단란주점, 유흥주점, 무도장, 무도학원, 카지노영업소에 한함)	
	허용 용도	R&D 용도 (연면적 20% 이상)	연구전용 공간 (연면적 15% 이상)	·건축법시행령 별표1 제10호 교육연구시설 중 연구소 ·건축법시행령 별표1 제14호 업무시설(오피스텔 제외) ·건축법시행령 별표1 제17호 공장(도시형 공장) ·산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조13호 지식산업센터 ·산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령 제34조제1호에 해당하는 도시형공장 ·산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령 제6조제2항의 지식산업 관련 시설 ·산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령 제6조제3항의 정보통신산업 관련 시설
		직접연구 지원공간	·건축법시행령 별표1 제 5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장(회의장), 전시장 ·건축법시행령 별표1 제10호 교육연구시설 중 학교, 교육원, 직업훈련소, 학원, 도서관 ·건축법시행령 별표1 제15호 숙박시설 중 생활숙박시설(임대), 관광숙박시설(관광호텔)	
		간접연구 지원공간	·건축법시행령 별표1 제 2호 공동주택 중 아파트 ·건축법시행령 별표1 제 3호 제1종 근린생활시설 ·건축법시행령 별표1 제 4호 제2종 근린생활시설 ·건축법시행령 별표1 제 5호 문화 및 집회시설(공연장, 집회장(회의장), 전시장 제외) ·건축법시행령 별표1 제 7호 판매시설 ·건축법시행령 별표1 제 9호 의료시설 ·건축법시행령 별표1 제13호 운동시설 ·건축법시행령 별표1 제14호 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔) ·건축법시행령 별표1 제18호 창고시설 ·건축법시행령 별표1 제24호 방송통신시설 중 데이터센터 ※ 기타 연구전용공간, 직접연구지원공간에 해당하지 않는 일반상업지역내 허용 가능 용도	
		지정용도	·물류시설법 제2조제7의2호의 도시첨단물류단지시설(전체 연면적의 50% 이상) - 물류시설 : 도시첨단물류단지시설 연면적의 60% 이상	
건축물 밀도	건폐율		·60% 이하	
	용적률		·기준용적률/ 허용용적률/ 상한용적률 - / - / 800% 이하	
	최고높이		·224m 이하	
공공 기여	공공기여율		·토지가액의 25% 이내	
기타 사항에 관한 계획	건축한계선		·양재대로12길변 10m ·양재대로변 5m	
	대지내 공지	공개공지	·주요 보행결절점에 공개공지 위치권장	
	경관	의장 및 색상	·외부색은 원색사용을 금지하고, 서울색정립 및 체계화의 경관별 색채 가이드라인을 적용 권장	
	차량출입불허구간		·양재대로, 양재대로12길변 지정 진출입구간 외 차량출입 불허	

※ 도시계획시설 중 자동차정류장(물류터미널) 입체적 결정

※ 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 따라 개발사업 추진 시 개발밀도 및 용도, 공공기여 등은 관련 법령에 따름

※ 공개공지 및 차량출입불허구간 위치는 세부개발계획 결정도 참조

② 양재 도시첨단물류단지 특별계획구역 세부개발계획 결정

가. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

1) 특별계획구역 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	구역명	위 치	면 적 (㎡)			비고
				기정	변경	변경 후	
기정	⑩	양재하림부지 특별계획구역	양재동 225외 6	86,002.50	-	86,002.50	-
변경	⑩	양재 도시첨단물류단지 특별계획구역	양재동 225외 6	86,002.50	-	86,002.50	-

2) 특별계획구역 변경사유서

구분	도면 표시 번호	변경 전 구역명	변경 후 구역명	위 치	면 적(㎡)	변경 사유
변경	⑩	양재하림부지 특별계획구역	양재 도시첨단물류단지 특별계획구역	양재동 225외 6	86,002.50	<ul style="list-style-type: none"> 한국화물터미널부지(양재하림부지)는 '도시첨단물류단지 시범단지'로서, 도시첨단물류단지 조성을 위하여 개발밀도 및 용도, 공공기여 등은 '도시첨단물류단지'와 관련한 법령(「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」, 「산업단지 인·허가 절차 간소화를 위한 특별법」 등)에 따라 특별계획구역 변경 및 세부개발계획 수립

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정

1) 용도지역·지구·구역에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음)

2) 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

가) 교통시설 결정조서

(1) 도로(변경)

○ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	3	1	41~45	집산 도로	380	양재동 222 광 1-28	양재동 224 지구계	일반 도로	화물 터미널	'01.09.22. (서초구고시 제312호)	양재대로12길
변경	광로	3	1	44~48	집산 도로	380	양재동 222 광 1-28	양재동 224 지구계	일반 도로	-	'01.09.22. (서초구고시 제312호)	양재대로12길

○ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
광로 3-1	광로 3-1	<ul style="list-style-type: none"> 도로 폭원 변경 폭원 : 41~45m → 44~48m 가각부 일부 변경 	<ul style="list-style-type: none"> 양재 도시첨단물류단지의 원활한 진·출입을 위하여 도로 폭원 확장

(2) 자동차정류장(변경)

○ 자동차정류장 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	㉔	자동차정류장	물류터미널	양재동 225 일대	-	증)74,411.6	74,411.6 (입체적 결정)	-	입체적 결정 조서 참조

※ 74,411.6㎡는 수평투영면적임

○ 입체적 도시계획시설 결정(공간적 범위 결정)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	㉔	자동차정류장 (물류터미널)	양재동 225 일대	층수(층)	-	지하8층~지상2층	지하8층~지상2층	-	도시계획시설과 비도시계획시설 결정 범위는 입체적결정도(공간적범위결정도) 참조
				수평투영면적(㎡)	-	74,411.6	74,411.6		
				연면적(㎡)	-	444,690.02	444,690.02		

○ 자동차정류장 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	결정(변경) 사유
㉔	자동차정류장(물류터미널)	<ul style="list-style-type: none"> 자동차정류장(물류터미널) 입체적 도시계획시설 결정(공간적 범위결정) <ul style="list-style-type: none"> 층수 : 지하8층~지상2층 수평투영면적 : 74,411.6㎡ 연면적 : 444,690.02㎡ 대지지분 : 25,084.4㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 도시첨단물류단지 개발을 위해 물류단지개발지침 제12조제1항에 따라 물류시설 설치 부분은 입체적 결정을 통해 도시계획시설(자동차정류장)로 결정

나) 공간시설 결정조서

(1) 녹지(변경)

○ 녹지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	③	녹지	완충녹지	양재대로변	20,017.0	감)510.9	19,506.1 (857.4)	-	-
신설	①	녹지	경관녹지	양재동 225	-	증)1,292.7	1,292.7	-	-

※ ()내는 특별계획구역 내 면적임

○ 녹지 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 세분	변경내용	변경 사유
③	녹지	완충녹지	<ul style="list-style-type: none"> 완충녹지 변경 <ul style="list-style-type: none"> - 기정 : 20,017.0㎡ - 변경 : 19,506.1㎡ 감) 510.9㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 양재 도시첨단물류단지 원활한 진·출입 및 양재대로변 보행공간 확보를 위해 녹지(완충녹지) 일부 변경 해당 구간은 완화차로 및 보행공간 조성
①	녹지	경관녹지	<ul style="list-style-type: none"> 경관녹지 신설 <ul style="list-style-type: none"> - 신설 : 1,292.7㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 양재 도시첨단물류단지 조성에 따른 입주기업 종사자 및 일반시민을 위한 쾌적한 환경 제공, 소음 완화, 효용성 등을 고려하여 이용성 및 접근성이 높은 양재대로12길 변으로 계획

다) 유통공급시설 결정조서

(1) 유통업무설비(변경)

○ 유통업무설비 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	①	유통업무 설비	서초구 양재동 214번지 일대	317,102.75	감)86,002.50	231,100.25	'82.02.18 (건고 제76호)	일반 상업

○ 유통업무설비 총괄조서(변경)

- 양재동 214번지 일대

구분	시설명	세부시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고	
				기정	변경	변경후			
계				-	317,102.75	감)86,002.50	231,100.25	-	-
기정	유통 업무 설비	사무소	양재동 214	15,355.20	-	15,355.20	'91.02.11. (서고 제36호)	-	
		대규모점포(도매센터, 대형점), 집배송시설	양재동 215	28,972.30	-	28,972.30	'03.09.20. (서고 제269호)	-	
		간이주유소	양재동 216외 1	7,976.90	-	7,976.90	'85.08.19. (서고 제553호)	-	
		화물터미널	양재동 217-7외 2	3,768.50	-	3,768.50	'01.12.15. (서고 제413호)	-	
		자동차매매업에 제공되는 사무소 또는 점포, 자동차 경매장	양재동 217외 3	12,858.90	-	12,858.90	'01.12.15. (서고 제413호)	-	

구분	시설명	세부시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
		대규모 점포	양재동 217-6	9,598.50	-	9,598.50	'99.8.10. (서고 제249호)	-
		집배송시설	양재동 222외 1	16,789.60	-	16,789.60	'04.10.20. (서고 제318호)	-
		농수산물도매시장 공동집배송센터	양재동 223외 1	32,093.47	-	32,093.47	'11.9.15. (서고 제270호)	-
폐지	유통 업무 설비	몰티미디어, 대규모점포, 창고	양재동 225외 6	86,002.50	감)86,002.50	-	'14.5.22. (서고 제193호)	-
기정	유통 업무 설비	창고	양재동 229	7,883.60	-	7,883.60	'21.12.30. (서고 제2021-733호)	-
		농수산물도매시장	양재동 229-7	8,426.90	-	8,426.90	'21.12.30. (서고 제2021-733호)	-
		농수산물 종합유통센터	양재동 230외 2	64,438.40	-	64,438.40	'07.03.08. (서초구고 제16호)	-
		자동차매매업 및 도매업에 제공되는 사무소 또는 점포	양재동 231	22,937.98	-	22,937.98	'07.03.08. (서초구고 제16호)	-

○ 유통업무설비 세부시설조성계획 결정(변경)조서
- 양재동 214번지 일대

구분	시설명	위치	면적(㎡)	세부시설명	건축규모			비고
					건폐율(%)	용적률(%)	높이	
기정	유통 업무 설비	양재동 214	15,355.20	사무소	-	-	지하 3층 지상 6층	'91.02.11. (서고 제36호)
		양재동 215	28,972.30	대규모점포 (도매센터, 대형점), 집배송시설	40% 이하	270% 이하	19층 이하 (해발 125m 이하)	'03.09.20. (서고 제269호)
		양재동 216외 1	7,976.90	간이주유소	-	-	-	'85.08.19. (서고 제553호)
		양재동 217-7외 2	3,768.50	화물터미널	-	-	-	'01.12.15. (서고 제413호)
		양재동 217외 3	12,858.90	자동차매매업에 제공되는 사무소 또는 점포, 자동차 경매장	50% 이하	200% 이하	6층 이하 (해발 75m 이하)	'01.12.15. (서고 제413호)
		양재동 217-6	9,598.50	대규모 점포	-	-	-	'99.08.10. (서고 제249호)
		양재동 222외 1	16,789.60	집배송시설	50% 이하	60% 이하	3층 이하 (해발 60m 이하)	'04.10.20. (서고 제318호)
		양재동 223외 1	32,093.47	농수산물도매시장 공동집배송센터	46% 이하	47% 이하	3층 이하 (해발 60m 이하)	'11.09.15. (서고 제270호)

구분	시설명	위치	면적(m ²)	세부시설명	건축규모			비고
					건폐율(%)	용적률(%)	높이	
기정	유통 업무 설비	양재동 225외 6	86,002.50	물류터미널, 대규모점포, 창고	60% 이하	400% 이하	해발 190m 이하 (단, 건축법에 의한 도로 사선제한 적용)	'14.05.22. (서고 제193호)
폐지	유통 업무 설비	양재동 225외 6	-	-	-	-	-	-
기정	유통 업무 설비	양재동 229외 4	7,883.60	창고	60% 이하	300% 이하	11층 이하 (해발 82m 이하)	-
		양재동 229-7	8,426.90	농수산물도매시장	60% 이하	100% 이하	5층 이하 (해발 50m 이하)	양곡도매시장 이전부지
기정	유통 업무 설비	양재동 230외 2	64,438.40	농수산물 종합유통센터	50% 이하	60% 이하	4층 이하 (해발 50m 이하)	'07.03.08. (서초구고시 제16호)
		양재동 231	22,937.98	자동차매매업에 제공되는 사무소 또는 점포, 창고, 유통업무와 관련된 연구시설	55% 이하	허용용적률 400% 이하 *단, 기부채납에 의한 상한용적률 적용	-	'07.03.08. (서초구고시 제16호)

○ 유통업무설비 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	변경 내용	변경 사유
-	유통업무설비	<ul style="list-style-type: none"> 면적 변경 <ul style="list-style-type: none"> - 기정 : 317,102.75m² - 변경 : 231,100.25m² 감) 86,002.50m² 	<ul style="list-style-type: none"> 양재 도시첨단물류단지의 개발 계획에 따른 도시계획시설(유통업무설비) 시설 해제 및 세부시설조성계획을 폐지

다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1) 가구 및 획지에 관한 결정조서

가) 가구 및 획지 결정조서(신설)

구분	위치	도면 표시	가구 번호	면적(m ²)	계획내용	비고
복합 용지	특별계획구역 (양재 도시첨단물류단지)	-	A	83,183.2	<ul style="list-style-type: none"> 하나의 용지에 복합단지를 조성함으로써 산업·상업·주거시설의 용·복합을 통하여 입주기업의 생산성과 업무효율을 높이고, 편의·휴식 시설을 확충하여 생활여건을 개선하도록 계획 	-

2) 건축물에 관한 결정조서
 가) 건축물 용도 결정(변경)조서
 ○ 불허용도 결정(변경)조서

구분	용도 지역	불허용도		비고
		계획지침	세부개발계획	
특별 계획 구역 (양재 도시첨단 물류단지)	일반 상업 지역	<ul style="list-style-type: none"> 지원시설 중 위락시설 (「건축법」 시행령 [별표1] 16. 위락시설 중 단란주점, 유흥주점, 무도장, 무도학원, 카지노영업소에 한함) 	<ul style="list-style-type: none"> 좌동 	-

○ 허용용도 결정(변경)조서

구분	용도 지역	허용용도			비고	
		계획지침		세부개발계획		
특별 계획 구역 (양재 도시첨단 물류단지)	일반 상업 지역	R&D 용도 (연면적 20% 이상)	연구 전용 공간 (연면적 15% 이상)	<ul style="list-style-type: none"> 건축법시행령 별표 제10호 교육연구시설 중 연구소 건축법시행령 별표 제4호 업무시설(오피스텔 제외) 건축법시행령 별표 제17호 공장(도시형공장) 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조13호 지식산업센터 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령 제34조제1호에 해당하는 도시형공장 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령 제6조제2항의 지식산업 관련 시설 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령 제6조제3항의 정보통신산업 관련 시설 	<ul style="list-style-type: none"> 연구 전용 공간 (연면적 15% 이상) 건축법시행령 별표 제10호 교육연구시설 중 연구소 건축법시행령 별표 제14호 업무시설(오피스텔 제외) 건축법시행령 별표 제17호 공장(도시형공장) 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조13호 지식산업센터 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령 제34조제1호에 해당하는 도시형공장 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령 제6조제2항의 지식산업 관련 시설 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령 제6조제3항의 정보통신산업 관련 시설 	-
			직접 연구 지원 공간	<ul style="list-style-type: none"> 건축법시행령 별표 제 5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장(회의장), 전시장 건축법시행령 별표 제10호 교육연구시설 중 학교, 교육원, 직업훈련소, 학원, 도서관 건축법시행령 별표 제15호 숙박시설 중 생활숙박시설(일대), 관광숙박시설(관광호텔) 		
		간접연구 지원공간	<ul style="list-style-type: none"> 건축법시행령 별표 제 2호 공동주택 중 아파트 건축법시행령 별표 제 3호 제1종 근린생활시설 건축법시행령 별표 제 4호 제2종 근린생활시설 건축법시행령 별표 제 5호 문화 및 집회시설 (공연장, 집회장(회의장), 전시장 제외) 건축법시행령 별표 제 7호 판매시설 건축법시행령 별표 제 9호 의료시설 건축법시행령 별표 제13호 운동시설 건축법시행령 별표 제14호 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔) 건축법시행령 별표 제18호 창고시설 건축법시행령 별표 제24호 방송통신시설 중 데이터센터 <p>※ 기타 연구전용공간, 직접연구지원공간에 해당하지 않는 일반상업지역내 허용 가능 용도</p>	<ul style="list-style-type: none"> 건축법시행령 별표 제 2호 공동주택 중 아파트 건축법시행령 별표 제 3호 제1종 근린생활시설 건축법시행령 별표 제 4호 제2종 근린생활시설 건축법시행령 별표 제14호 업무시설(오피스텔) 건축법시행령 별표 제18호 창고시설 <p>※ 기타 연구전용공간, 직접연구지원공간에 해당하지 않는 일반상업지역내 허용 가능 용도</p>		

○ 지정용도 결정(변경)조서

구분	용도 지역	지정용도		비고
		계획지침	세부개발계획	
특별 계획 구역 (양재 도시첨단 물류단지)	일반 상업 지역	<ul style="list-style-type: none"> 물류시설법 제2조제7의2호의 도시첨단물류단지시설 (전체 연면적의 50% 이상) - 물류시설 : 도시첨단물류단지시설 연면적의 60% 이상 	<ul style="list-style-type: none"> 좌동 	-

나) 건축물 개발밀도 결정(변경)조서

○ 건폐율·용적률 결정(변경)조서

구분	계획내용	세부개발계획
건축물 밀도	건폐율	<ul style="list-style-type: none"> • 60% 이하 • 59.92%
	용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 기준용적률/ 허용용적률/ 상한용적률 - / - / 800% 이하 • 799.50%

※ 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 따라 개발사업 추진 시 개발밀도 및 용도, 공공기여 등은 관련 법령에 따름

다) 건축물 높이 결정(변경)조서

○ 높이 결정(변경)조서

구분	계획내용	세부개발계획
건축물 높이	최고높이	<ul style="list-style-type: none"> • 224m 이하 • 220.1m

라. 기타사항에 관한 결정(변경)

1) 대지내 공지계획 결정조서 : 변경

구분	계획내용	세부개발계획
기타	대지 내 공지 공개 공지	<ul style="list-style-type: none"> • 주요 보행 결절부에 공개공지 위치권장 • 좌동

2) 경관계획 결정조서 : 변경

구분	계획내용	세부개발계획
건축물 경관	의장 및 색상	<ul style="list-style-type: none"> • 외부색은 원색사용을 금지하고, 서울색정립 및 체계화의 경관별 색채 가이드라인을 적용 권장 • 좌동

3) 차량출입 및 보행동선 결정조서 : 변경

구분	계획내용	세부개발계획
차량출입불허구간		<ul style="list-style-type: none"> • 양재대로, 양재대로12길변 지정 진출입구간 외 차량출입 불허 • 좌동

※ 차량출입불허구간 위치는 세부개발계획 결정도 참조

마. 특별계획구역에 관한 세부개발계획 결정조서(총괄표)

구분		계획내용		세부개발계획
도시관리 계획	용도지역·지구	·일반상업지역		·좌동
	도시계획시설	·자동차정류장(물류터미널), 도로, 녹지		·자동차정류장(물류터미널), 도로(669.2m), 녹지(2,150.1m)
가구 및 획지		·복합용지 신설 : 83,183.20㎡		·좌동
건축물 용도	불허용도		·지원시설 중 위탁시설 (「건축법」 시행령 [별표1] 16. 위탁시설 중 단란주점, 유흥주점, 무도장, 무도학원, 카지노영업소에 한함)	·좌동
	허용 용도	R&D 용도 (연면적 20% 이상)	·건축법시행령 별표1 제10호 교육연구시설 중 연구소 ·건축법시행령 별표1 제14호 업무시설(오피스텔 제외) ·건축법시행령 별표1 제17호 공장(도시형 공장) ·산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조13호 지식산업센터 ·산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령 제34조제1호에 해당하는 도시형공장 ·산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령 제6조제2항의 지식산업 관련 시설 ·산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령 제6조제3항의 정보통신산업 관련 시설	·좌동
		직접 연구 지원 공간	·건축법시행령 별표1 제 5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장(회의장), 전시장 ·건축법시행령 별표1 제10호 교육연구시설 중 학교, 교육원, 직업훈련소, 학원, 도서관 ·건축법시행령 별표1 제15호 숙박시설 중 생활숙박시설(임대), 관광숙박시설(관광호텔)	·건축법시행령 별표1 제 5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장(회의장), 전시장 ·건축법시행령 별표1 제 15호 숙박시설 중 관광숙박시설
	간접연구 지원공간	·건축법시행령 별표1 제 2호 공동주택 중 아파트 ·건축법시행령 별표1 제 3호 제1종 근린생활시설 ·건축법시행령 별표1 제 4호 제2종 근린생활시설 ·건축법시행령 별표1 제 5호 문화 및 집회시설 (공연장, 집회장(회의장), 전시장 제외) ·건축법시행령 별표1 제 7호 판매시설 ·건축법시행령 별표1 제 9호 의료시설 ·건축법시행령 별표1 제13호 운동시설 ·건축법시행령 별표1 제14호 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔) ·건축법시행령 별표1 제18호 창고시설 ·건축법시행령 별표1 제24호 방송통신시설 중 데이터센터 ※ 기타 연구전용공간, 직접연구지원공간에 해당하지 않는 일반상업지역내 허용 가능 용도	·건축법시행령 별표1 제 2호 공동주택 중 아파트 ·건축법시행령 별표1 제 3호 제1종 근린생활시설 ·건축법시행령 별표1 제 4호 제2종 근린생활시설 ·건축법시행령 별표1 제14호 업무시설(오피스텔) ·건축법시행령 별표1 제18호 창고시설 ※ 기타 연구전용공간, 직접연구지원공간에 해당하지 않는 일반상업지역내 허용 가능 용도	
	지정용도	·물류시설법 제2조제7의2호의 도시첨단물류단지시설 (전체 연면적의 50% 이상) - 물류시설 : 도시첨단물류단지시설 연면적의 60% 이상		·좌동
건축물 밀도	건폐율	·60% 이하		·59.92%
	용적률	·기준용적률/ 허용용적률/ 상한용적률 - / - / 800% 이하		·799.50%
	최고높이	·224m 이하		·220.1m
공공 기여	공공기여율	·토지가액의 25% 이내		·토지가액의 24.99%
기타 사항에 관한 계획	건축한계선		·양재대로12길변 10m ·양재대로변 5m	·좌동
	대지내 공지	공개공지	·주요 보행결절점에 공개공지 위치권장	·좌동
	경관	의장 및 색상	·외부색은 원색사용을 금지하고, 시울색정립 및 체계화의 경관별 색채 가이드라인을 적용 권장	·좌동
	차량출입 불허구간		·양재대로, 양재대로12길변 지정 진출입구간 외 차량출입 불허	·좌동

※ 도시계획시설 중 자동차정류장(물류터미널) 입체적 결정

※ 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 따라 개발사업 추진 시 개발밀도 및 용도, 공공기여 등은 관련 법령에 따름

※ 공개공지 및 차량출입불허구간 위치는 세부개발계획 결정도 참조

13. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항에 따른 지형도면등 : 게재 생략

14. 관계 도서의 열람방법

○ 관계도서는 일반인이 열람할 수 있도록 서울특별시청 물류정책과(☎ 02-2133-4083), 서초구청 도시계획과(☎ 02-2155-6793)에 비치하고, 지형도면은 국토교통부 토지이음 (<http://www.eum.go.kr/>)에서 열람 가능합니다.

※ 별첨 : 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제32조에 따른 수용·사용할 토지·건축물 및 기타 물건이나 권리의 세목 등

가. 편입토지조서

1) 단지 내

주소	지번	지목	공부면적(㎡)	편입면적(㎡)	소유구분	비고
서초구 양재동	222-3	대	3,866.30	3,595.65	서울특별시	착공전 취득예정
	225	대	24,449.90	24,178.91	KB부동산신탁(주)	실제 소유자 (주)하림산업이 토지 확보 100%
	225-4	대	12,059.90	10,669.86	KB부동산신탁(주)	
	225-5	대	12,060.80	10,504.00	KB부동산신탁(주)	
	225-6	대	12,316.10	10,647.69	KB부동산신탁(주)	
	225-7	대	4,159.20	2,561.60	KB부동산신탁(주)	
	226	대	26,036.90	23,844.79	KB부동산신탁(주)	
합계			94,949.10	86,002.50	-	-

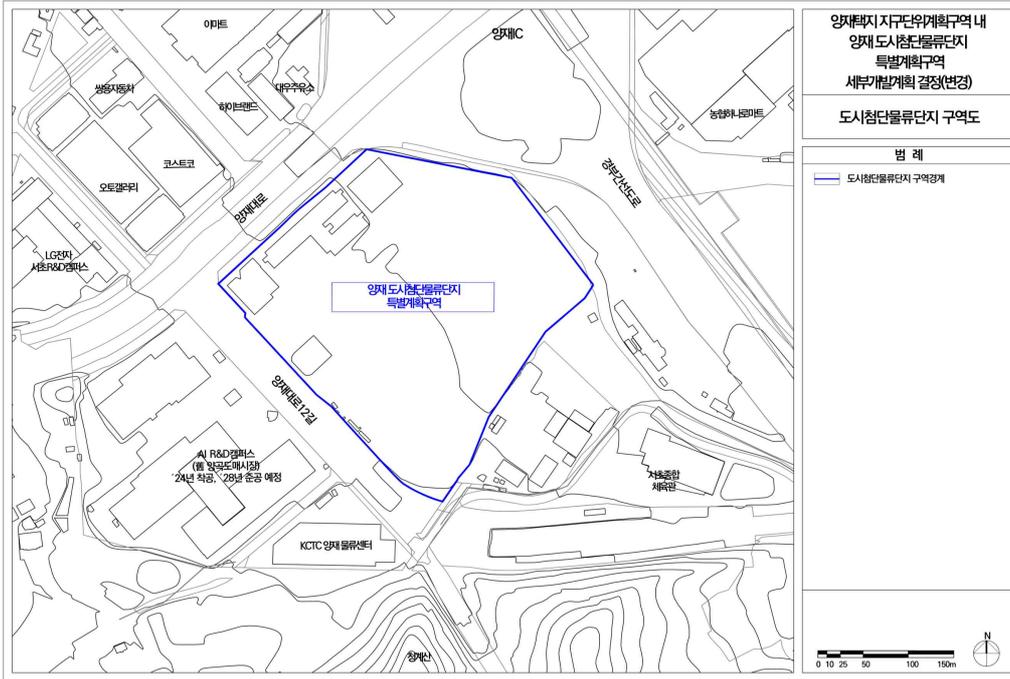
나. 수용·사용할 토지·건축물 및 기타 물건이나 권리의 세목 등

1) 토지

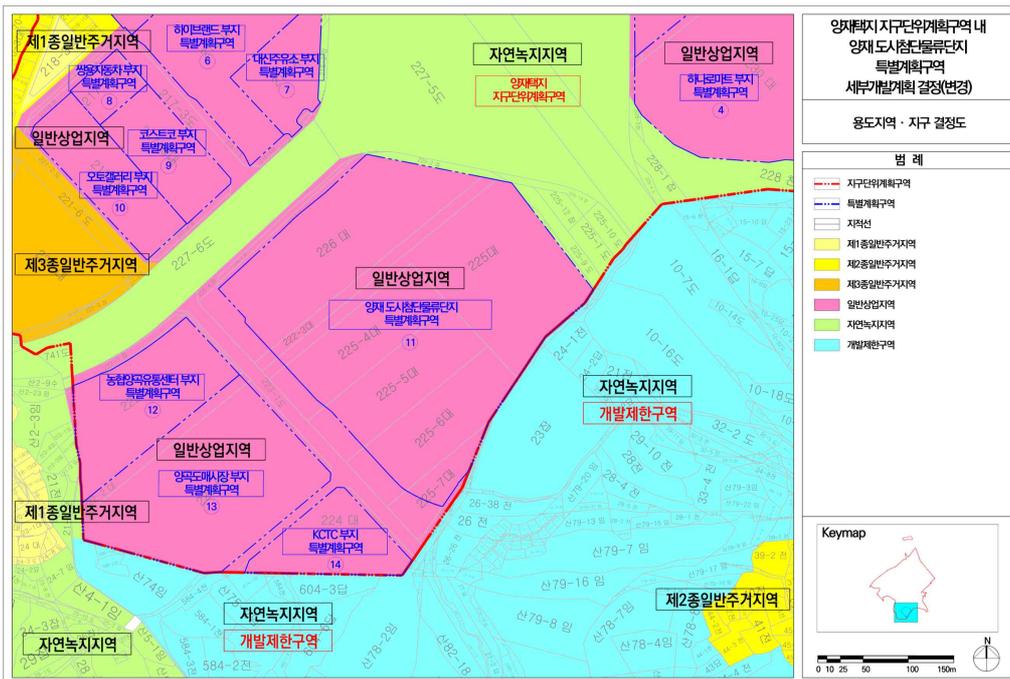
가) 단지 외 (양재대로변 완충녹지)

주소	지번	지목	공부면적(㎡)	편입면적(㎡)	소유구분	비고
서초구 양재동	226-1	잡종지	966.00	966.00	서울특별시	사용
	226-2	대	1,046.60	1,046.60	서울특별시	사용
	226-3	대	21.70	21.70	서울특별시	사용
	226-4	잡종지	1,265.70	40.89	서울특별시	사용
합계			3,300.00	2,075.19	-	-

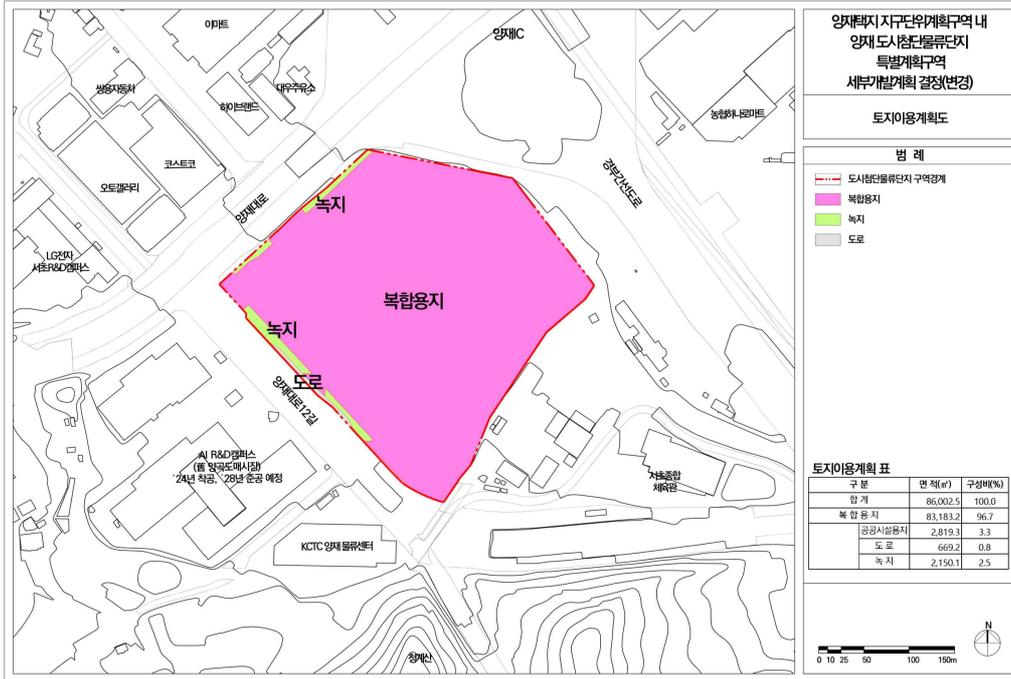
※ 붙임1. 도시첨단물류단지 관련도면
 가. 도시첨단물류단지 구역도(신설)



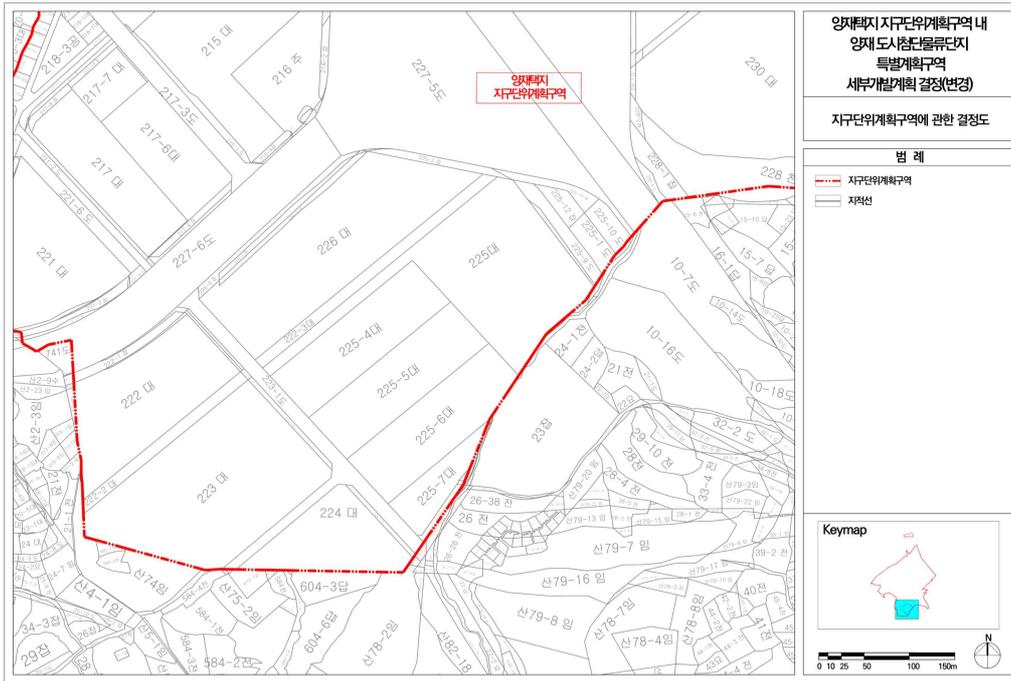
나. 용도지역·지구·구역에 관한 결정도(변경없음)



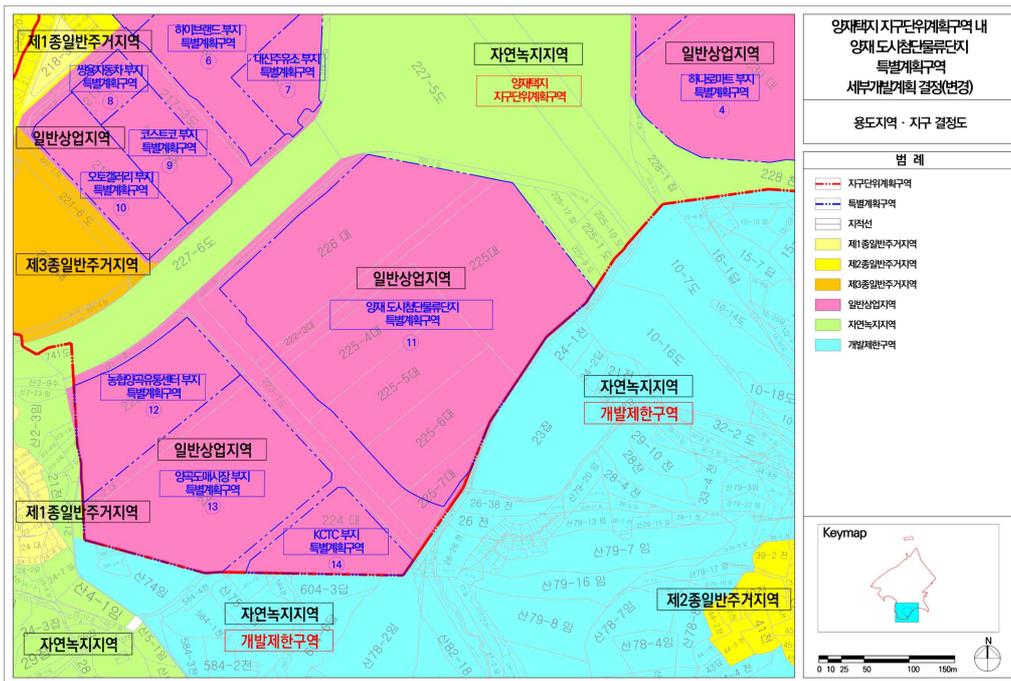
마. 토지이용계획도(신설)



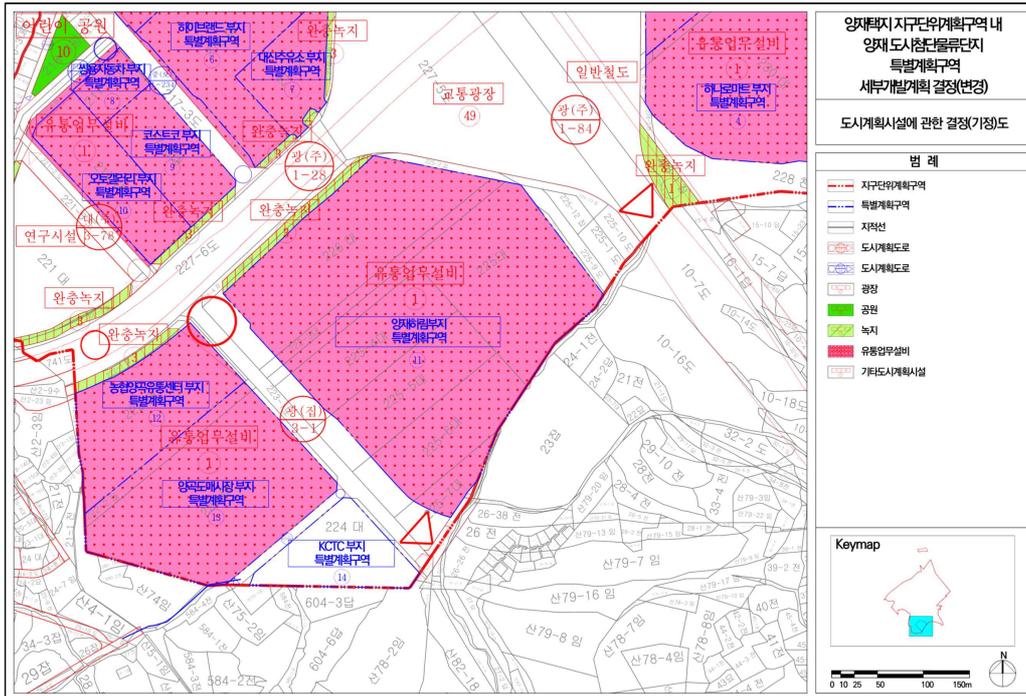
※ 붙임2. 도시관리계획(지구단위계획) 관련도면
 가. 지구단위계획구역 결정도(변경없음)



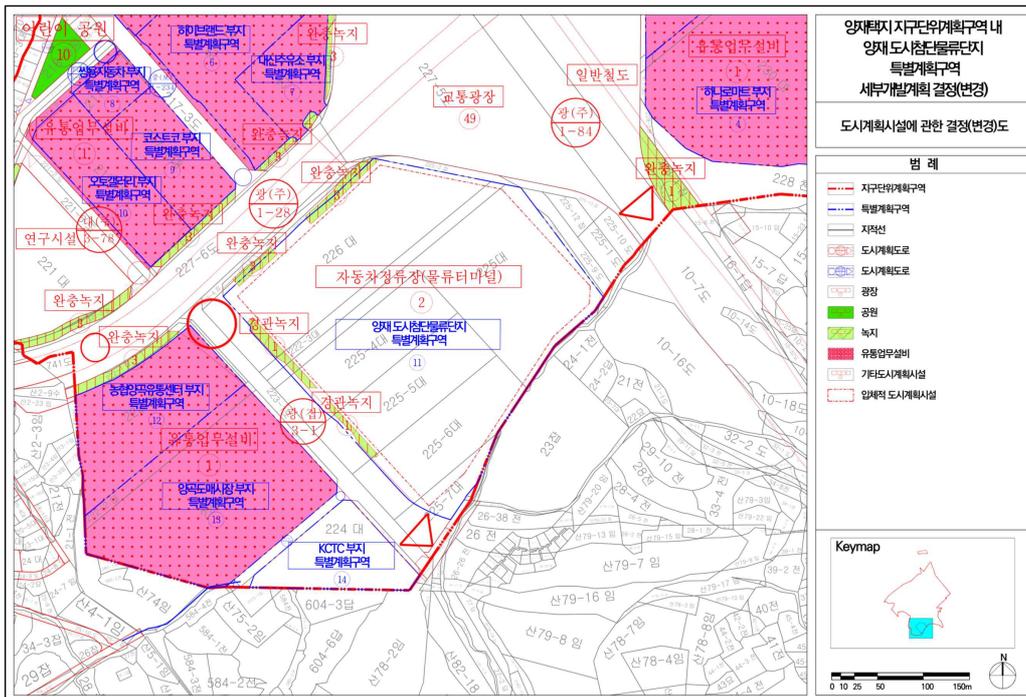
나. 용도지역·지구·구역에 관한 결정도(변경없음)



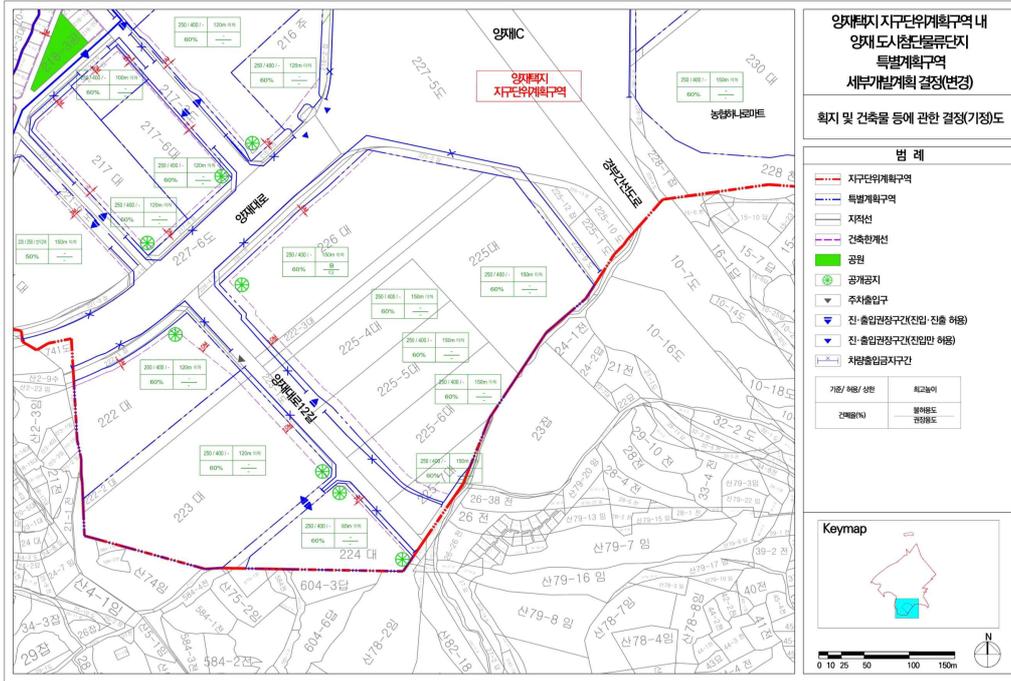
다. 도시계획시설 결정도(기정)



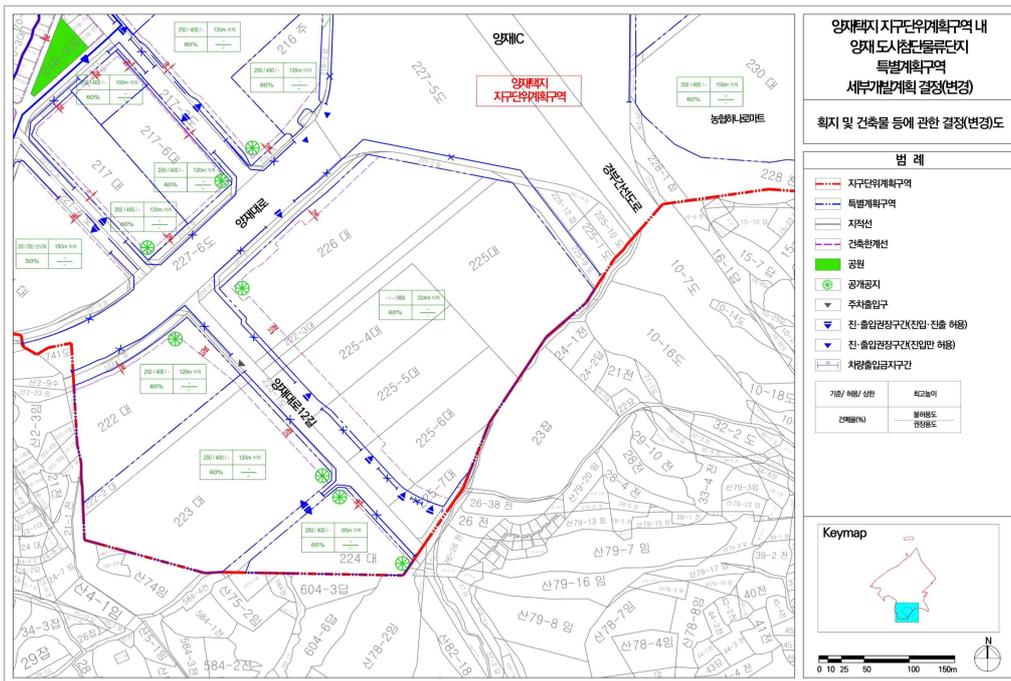
라. 도시계획시설 결정도(변경)



마. 획지 및 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정도(기정)



바. 획지 및 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정도(변경)



사. 특별계획구역 세부개발계획 결정도(신설)

