

◆ 서울특별시고시 제2022-537호

**청담삼익아파트 재건축사업 정비계획(구역) 및 지구단위계획(구역)
(경미한)변경 및 지형도면 고시**

건설부고시 제131호(1976.8.21.)로 아파트지구 지정, 서울특별시고시 제2005-397호(2005.12.01.)로 아파트지구 개발기본계획 변경 결정되고 서울특별시고시 제2022-406호(2022.10.6.)로 정비구역 지정 및 정비계획 결정된 청담삼익아파트 재건축정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조, 제16조의 규정에 따라 정비계획 변경(경미한 변경)하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 청담삼익아파트 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 변경 결정 고시하며 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2022년 12월 29일
서울특별시장

I. 청담·도곡아파트지구 개발기본계획 결정(변경없음)

1. 아파트지구의 명칭, 위치 및 면적(변경없음)

가. 명칭 : 청담·도곡 아파트지구

나. 위치 : 강남구 청담동, 삼성동, 역삼동, 도곡동, 대치동 일대

다. 면적(변경없음)

구분	지구명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	청담·도곡 아파트지구	강남구 청담동, 삼성동, 역삼동, 도곡동, 대치동 일대	1,064,793.8	-	1,064,793.8	

2. 청담·도곡아파트지구 개발기본계획 결정조서(변경없음)

가. 토지이용계획(변경없음)

1) 지구 면적표(변경없음)

구분	계	면 적(㎡)			
		청담주구	삼성주구	역삼주구	도곡주구
기정	1,064,793.8	104,200.8	290,643.3	425,326.5	244,623.2

2) 토지이용계획(변경없음)

가) 전체 토지이용계획표(변경없음)

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		1,064,793.8	-	1,064,793.8	100.0	-
주거용지	소계	806,251.6	-	806,251.6	75.7	-
	주택용지	806,251.6	-	806,251.6	75.7	-
중심시설용지	소계	38,053.8	-	38,053.8	3.6	-
	주구중심	29,418.8	-	29,418.8	2.8	-
	분구중심	8,635.0	-	8,635.0	0.8	-
도시계획시설 용지	소계	220,488.4	-	220,488.4	20.7	-
	도로용지	95,232.9	-	95,232.9	8.9	-
	공원용지	47,255.7	-	47,255.7	4.4	-
	학교용지	59,065.4	-	59,065.4	5.6	-
	공공청사용지	17,514.4	-	17,514.4	1.6	-
	공공공지	770.0	-	770.0	0.1	-
	사회복지시설용지	650.0	-	650.0	0.1	-

나) 고밀도 지역(변경없음) : 생략

다) 저밀도 지역(변경없음) : 생략

라) 청담주구(변경없음)

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		104,200.8	-	104,200.8	100.0	-
주거 용지	소 계	78,928.8	-	78,928.8	75.7	-
	주택용지	78,928.8	-	78,928.8	75.7	-
중심 시설 용지	소 계	3,686.0	-	3,686.0	3.5	-
	주구중심	3,686.0	-	3,686.0	3.5	-
	분구중심	-	-	-	-	-
도시 계획 시설 용지	소계	21,586.0	-	21,586.0	20.7	-
	도로용지	3,414.0	-	3,414.0	3.3	-
	공원용지	17,402.0	-	17,402.0	16.7	-
	학교용지	-	-	-	-	-
	공공청사용지	-	-	-	-	-
	공공공지	770.0	-	770.0	0.7	-
	사회복지시설용지	-	-	-	-	-

마) 삼성주구 토지이용계획(변경없음) : 생략

바) 역삼주구 토지이용계획(변경없음) : 생략

사) 도곡주구 토지이용계획(변경없음) : 생략

3) 용도지역(변경없음) : 생략

나. 도시계획시설(변경없음) : 생략

다. 건축물 규제사항(변경없음) : 생략

II. 청담삼익아파트 재건축사업 정비계획 결정

1. 사업명 : 청담삼익아파트 재건축사업

2. 정비구역 및 면적(변경)

구분	사업의 명칭	위치	사업면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	청담삼익아파트 재건축사업	강남구 청담동 134-18 번지 일원	61,978.0	감) 154.1	61,823.9	청담도곡 아파트지구 (청담주구)

3. 토지이용계획(변경)

구분	명 칭	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		61,978.0	감)154.1	61,823.9	100	청담도곡 아파트지구 (청담주구)
획지	소 계	51,098.0	-	51,098.0	82.4	
	공동주택	51,098.0	-	51,098.0	82.4	
정비 기반 시설 용지	소 계	10,880.0	감)154.1	10,725.9	17.3	
	도로	2,123.0	감)154.1	1,968.9	3.2	
	공원	7,987.0	-	7,987.0	12.9	
	공공공지	770.0	-	770.0	1.2	

4. 용도지역·지구 계획(변경)

가. 용도지역 결정조서(변경)

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		61,978.0	감)154.1	61,823.9	100.0	-
주거 지역	소계	61,978.0	감)154.1	61,823.9	100.0	-
	제1종일반주거지역	8,757.0	-	8,757.0	14.2	-
	제3종일반주거지역	53,221.0	감)154.1	53,066.9	85.8	-

※ 정비구역 면적 감소에 따라 구역 내 제3종일반주거지역 면적 감소

5. 도시계획시설 결정 조서(변경)

가. 도로(변경)

(1) 도로 결정조서(변경)

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	중로	3	a	6~12 (6)	집산 도로	641 (211)	청담동 133-3	청담동 130-22	일반 도로	-	학동로 101길
변경	중로	3	a	6~12 (6)	집산 도로	641 (204)	청담동 133-3	청담동 133-22	일반 도로	-	학동로 101길
기정	소로	2	a	8	국지 도로	132	청담동 134-26	청담동 134-13	일반 도로	-	-

※ ()안은 구역 내 해당하는사항임

- 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
중로 3-a	중로 3-a	◦ 정비구역 내 해당하는 도로 연장 변경 - 641m(211m) ⇒ 641m(204m)	◦ 정비구역 일부 제척에 따라 구역 내 중로 3-a 연장 감소

나. 공원(변경없음)

(1) 공원 결정조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	①	공원	근린공원	청담동 134-13 일원	17,402.0 (7,987.0)	서고 제2005-369호 (2005.12.1.)	청수 근린공원

※ ()안은 구역 내 해당하는사항임

(2) 공공공지 결정조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	①	공공공지	-	청담동 134-18 일원	770.0	서고 제2005-369호 (2005.12.1.)	-

6. 공동이용시설 설치계획 : 해당없음

7. 기존 건축물의 정비·개량 계획(변경)

구분	구역구분		위치	정비 개량 계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거이주	
기정	청담삼익 아파트 재건축정비사업	61,978.0	서울특별시 강남구 청담동 134-18번지 일원	12	-	-	12	-	
변경	청담삼익 아파트 재건축정비사업	61,823.9	서울특별시 강남구 청담동 134-18번지 일원	12	-	-	12	-	

8. 건축시설계획(변경)

결정 구분	구역구분		위치	주된용도	건폐율 (%)	용적률(%)			높이(m)/ 최고층수																				
	명칭	면적 (㎡)				기준	정비계획	예정 법적상한																					
기정	주택용지	51,098.0	청담동 134-18 번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	200	255.36	299.84	110.6 /35층																				
변경	주택 용지	51,098.0	청담동 134-18번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	200	254.58	299.27	111.09 /35층																				
주택의 규모 및 규모별 건설비용				기정	■ 주택공급계획 : 1,230세대 ■ 전체 건립규모(전용면적 기준) <table><tr><th>구분</th><th>세대수(세대)</th><th>비율(%)</th><th>비고</th></tr><tr><td>계</td><td>1,230</td><td>100.0</td><td></td></tr><tr><td>60㎡이하</td><td>270</td><td>22.0</td><td>소형임대주택 140세대 포함</td></tr><tr><td>60~85㎡이하</td><td>472</td><td>38.4</td><td></td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td>488</td><td>39.7</td><td></td></tr></table> - 건설비용 : 국민주택규모의 주택을 전체세대수의 60% 이상 ※ 상기 주택의 규모 및 규모별 건설비용 등은 2013년 제21차 서울특별시 도시계획위원회 심의결 과를 반영한 계획이며, 관련규정 범위 내에서 건축심의(변경) 및 사업시행인가(변경)시 조정될 수 있음					구분	세대수(세대)	비율(%)	비고	계	1,230	100.0		60㎡이하	270	22.0	소형임대주택 140세대 포함	60~85㎡이하	472	38.4		85㎡초과	488	39.7	
				구분	세대수(세대)	비율(%)	비고																						
계	1,230	100.0																											
60㎡이하	270	22.0	소형임대주택 140세대 포함																										
60~85㎡이하	472	38.4																											
85㎡초과	488	39.7																											
변경	■ 주택공급계획 : 1,261세대 ■ 전체 건립규모(전용면적 기준) <table><tr><th>구분</th><th>세대수(세대)</th><th>비율(%)</th><th>비고</th></tr><tr><td>계</td><td>1,261</td><td>100.0</td><td></td></tr><tr><td>60㎡이하</td><td>294</td><td>23.3</td><td>소형임대주택 144세대 포함</td></tr><tr><td>60~85㎡이하</td><td>479</td><td>38.0</td><td></td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td>488</td><td>38.7</td><td></td></tr></table> - 건설비용 : 국민주택규모의 주택을 전체세대수의 60% 이상 ※ 관련규정 범위 내에서 사업시행인가(변경)시 조정될 수 있음					구분	세대수(세대)	비율(%)	비고	계	1,261	100.0		60㎡이하	294	23.3	소형임대주택 144세대 포함	60~85㎡이하	479	38.0		85㎡초과	488	38.7					
구분	세대수(세대)	비율(%)	비고																										
계	1,261	100.0																											
60㎡이하	294	23.3	소형임대주택 144세대 포함																										
60~85㎡이하	479	38.0																											
85㎡초과	488	38.7																											

결정 구분	구역구분		위치	주된용도	건폐율 (%)	용적률(%)			높이(m)/ 최고층수
	명칭	면적 (㎡)				기준	정비계획	예정 법적상한	
심의완화 사항				■ 소형주택건설에 따른 상한용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제54조) ■ 예정법적상한용적률 299.27%					
건축물의 건축선에 관한 계획				■건축한계선 지정					
				구 분		건축선 지정 내용		비 고	
				도로변		경계선에서 3m		도면 참고	

－ 건축시설계획 변경 사유서

구역명	변경 내용	변경 사유
청담삼익 아파트 재건축 정비구역	◦ 정비계획용적률 - 255.36% ⇒ 254.58% [감] 0.78%]	◦ 구역 내 청담삼익상가 소유 도로 부지 제척에 따라 공공시설 순부담면적 감소로 정비계획 용적률 변경
	◦ 예정법적상한용적률 - 299.84% ⇒ 299.27% [감] 0.57%]	◦ 임대주택 및 소형주택 건설계획 변경에 따른 예정법적상한용적률 변경 ※ 관련 법령에 따른 소형임대주택 의무 면적 이상 확보 및 기정 계획 대비 추가 공급
	◦ 높이(m) - 110.6m ⇒ 111.09m [증] 0.49m]	◦ 정비구역 내 최고높이인 108동의 2층, 33층 층고 및 파라펫 길이 조정에 따른 높이 변경 ※ 건축설계 변경을 수반함
	◦ 주택공급계획 - 1,230세대 ⇒ 1,261세대 [증] 31세대]	◦ 평형별 공급면적 변경으로 인한 총 세대수 변경 ※ 건축설계 변경을 수반함

9. 용적률 계획(변경)

- 기정

구분	산정내용				
토지이용 계획	구역면적	공공시설부지 제공 후 대지면적 (주택용지)	계획 정비기반시설	계획 정비기반시설 내 기존 국·공유지	획지 내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지
	61,978.0㎡	51,098.0㎡	10,880.0㎡	-	-
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	순부담 면적 : 10,880.0㎡ (순부담률 17.6%) = 계획정비기반시설 - 계획정비기반시설 내 기존 국·공유지 - 대지내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지				
기준용적률	기준용적률 = 200% (청담도곡아파트지구 개발기본계획상 주택용지 적용 용적률)				
상한용적률	- 상한용적률 = 기준(허용)용적률 $\times [(1 + 1.3 \times \alpha \text{토지}) + (0.7 \times \alpha \text{건축물})]$ = 200% + $[(1 + 1.3 \times 0.2129) + 0] = 255.36\%$ ※ α = 공공시설부지로 제공한 나머지 면적 대비 공공시설로 제공한 면적 비율 = 10,880.0 / 51,098.0 = 0.2129 - 상한용적률 : 255.36% - 법적상한 용적률 : 299.84% (300% 미만) ※ 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하				
소형주택 건립용적률	용적률 22.24%(연면적 11,364.2㎡) 이상 [예정법적상한용적률(299.84%) - 정비계획용적률(255.36%)] $\times 0.5 = 22.24\%$				

- 변경

구분	산정내용				
토지이용계획	구역면적	공공시설부지 제공 후 대지면적 (주택용지)	계획 정비기반시설	계획 정비기반시설 내 기존 국·공유지	획지 내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지
	61,823.9㎡	51,098.0㎡	10,725.9㎡	-	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	순부담 면적 : 10,725.9㎡ (순부담률 17.3%) = 계획정비기반시설 - 계획정비기반시설 내 기존 국·공유지 - 대지내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지				

구분	산정내용
기준용적률	●기준용적률 = 200% (청담도곡아파트지구 개발기본계획상 주택용지 적용 용적률)
상한용적률	●상한용적률 = 기준(허용)용적률 $\times [(1 + 1.3 \times \alpha \text{ 토지}) + (0.7 \times \alpha \text{ 건축물})]$ $= 200\% + [(1 + 1.3 \times 0.2099) + 0] = 254.58\%$ ※ α = 공공시설부지로 제공한 나머지 면적 대비 공공시설로 제공한 면적 비율 $= 10,725.9 / 51,098.0 = 0.2099$ ●상한용적률 : 254.58% ●법적상한 용적률 : 299.27% (300% 미만) ※ 관련규정 범위 내에서 사업시행인가(변경)시 조정될 수 있음
소형주택 건립용적률	●용적률 22.35%(연면적 11,420.4㎡) 이상 $[예정법적상한용적률(299.27\%) - 정비계획용적률(254.58\%)] \times 0.5 = 22.35\%$

10. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획(변경)

가. 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.

나. 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.

다. 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 60㎡이하의 소형주택으로 건설하여야 한다.

라. 소형임대주택 공급면적 산출근거(변경)

－ 기정

구분		내용			
정비계획용적률		• 255.36%			
예정법적상한용적률		• 299.84%			
소형 임대주택 의무면적	용적률 증가분	• $299.84\% - 255.36\% = 44.48\%$			
	증가된 용적률의 50%	• $44.48\% \times 0.5 = 22.24\%$			
	의무 연면적	• $51,098.0\text{㎡} \times 22.24\% = 11,364.2\text{㎡}$			
소형임대주택 확보계획		전용면적	공급면적	세대수	연면적
		49㎡	69.05㎡	28세대	1,933.6㎡
		59㎡(A)	83.94㎡	67세대	5,624.5㎡
		59㎡(B)	85.01㎡	45세대	3,825.6㎡
		∴ $11,383.8\text{㎡} > 11,364.2\text{㎡}$ (의무연면적)			

- 변경

구분		내용			
정비계획용적률		• 254.58%			
예정법적상한용적률		• 299.27%			
소형 임대주택 의무면적	용적률 증가분	• $299.27\% - 254.58\% = 44.69\%$			
	증가된 용적률의 50%	• $44.69\% \times 0.5 = 22.35\%$			
	의무 연면적	• $51,098.0\text{m}^2 \times 22.35\% = 11,420.4\text{m}^2$			
소형임대주택 확보계획		전용면적	공급면적	세대수	연면적
		49㎡	67.6304㎡	30세대	2,028.912㎡
		59㎡(A)	82.0174㎡	64세대	5,249.114㎡
		59㎡(B)	83.0098㎡	50세대	4,150.490㎡
		∴ 11,428.52㎡ > 11,420.4㎡(의무연면적)			

마. 임대주택 공급계획

- 임대주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(임대주택)가 동일·동시에 공개추첨방법으로 실시하여야 하며, 추첨 시 서울특별시(공공주택과)가 필수 참석할 수 있도록 조치하고, 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영할 것

11. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토 결과(변경없음)

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	내용
도시 경관	•주변인접 주거지역과 조화되는 스카이라인 형성 •서울시 경관 기본계획을 반영하여 경관계획 수립
환경 보전	•자연환경 - 절·성토의 균형고려, 지형변화 최소화 - 기존구역내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보 •생활환경 : 도시가스 등 청정연료 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성 •사업시행시 환경영향 - 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련
재난 방지	•수재해 - 계획구역의 입지상 한강변에 위치하나 기존 제방시설로 침수 등 수재해에 대한 우려는 없음. 그러나 집중호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치 •산사태 : 해당사항 없음 •화재 - 화재발생을 대비하여 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립

나. 환경성 검토결과(변경없음)

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연 생태 환경	1.비오톱	비오톱 보전 등급향상	○	•비오톱유형평가도상 4등급 •개별 비오톱 평가도 상 평가제지지역 •비오톱 유형도 상 주택지 비오톱	•사업시행후에도 주택지비오톱으로 변화없음 •체계적인 조경녹지 등 비오톱 공간을 확보함 으로 생태적 기능이 확보예상	
	2.생태 네트워크	녹지 · 수생태 연결성 확보	○	•기존의 공동주택부지로 단지내 수목들이 있었으나 대부분 노거수로, 정비구역 승인 이후 현재 철거가 진행되고 있어 대상지내 식생은 분포하지 않음	•사업대상지내 조경계획 시 녹지평가지표 산정기준 중 평가항목 2가지가 1등급을 만족하도록 설계할 계획	
생활 환경	3.토지이용	상위 및 관련계획의 부합성	○	•용도지역현황 : 공동주택부지는 제3종일반주거지역, 공원 및 공공공지는 제1종일반주거지역 •서울시 도시생태현황도상의 토지이용현황 : 주택지	•토지이용계획 및 주변지역과의 정합성 고려하여 용도지역계획 수립 •청담삼익상가 소유 도로 제적으로 제3종일반주거지역 감소	
	4.지형·지질	지형변동의 최소화	○	•현지반고 EL.21.53m~ 31.24m •계획고 EL.22.0m, EL.25.7m, EL.31.4m	•사업대상지 자연지형의 구배를 최대한 보존 및 활용 •지하굴착시 굴착고를 2단으로 계획하여 토공량 발생 최소화	
	5.물순환	생태 면적률 30%이상 확보	○	•사업시행후 녹지조성 및 식재계획, 투수성포장재 시공 •지상층 및 옥상층에 녹지 확보(생태면적률 33.81% 확보)	•공사시 우수 및 지하수는 청소용수나 살수용으로 사용 •운영시 투수성 포장재, 침투시설 설치, 지상층 및 옥상층에 녹지 확보	
	6.수질	수질등급 유지 및 오염 최소화	○	•수질오염총량 대상구역임(한강H유역) •사업대상지는 탄천물재생센터에 연계처리되는 탄천배수구역내 청담소배수분구에 속 •사업시행에 따른 우수유출량은 30년빈도로 산정하여 공사시 침사지의 적정용량을 산정	•토공사시 우수배제시설의 선 시행(침사지 등) •공사시 발생오수는 현장여건을 고려하여 이동식화장실 설치하여 전문업체에 위탁처리 •운영시 하수처리 : 공공하수관을 통해 탄천물재생센터로 유입처리	

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
7.대기질 및 미세먼지	대기환경 기준	○	•초미세먼지는 2019년 1월 ~ 3월에 환경기준(24시간평균)을 초과하였으나, 2020년에는 코로나19로 인해 국내의 산업 및 경제활동이 제한되어 모든 달이 환경기준(24시간평균)을 만족 •공사시 건설장비에 의해 배출가스 발생	•공사차량 제한 및 규제 •세륜·세차시설 •방음판넬위에 방진망 설치 •주기적인 살수 •운영시 청정연료 사용 •실내공기오염 저감방안 •환경정화수중 식재 •에너지절약계획수립	

12. 정비사업 시행계획(변경)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 증가예상 세대수		
				현황	변경	증가
기정	재건축	구역지정(변경) 후 4년 이내	청담삼익아파트 주택재건축정비사업조합	888세대	1,230세대	342세대
변경	재건축	구역지정(변경) 후 4년 이내	청담삼익아파트 주택재건축정비사업조합	888세대	1,261세대	373세대

13. 안전 및 범죄예방에 관한 계획(변경없음)

구분	적용범위		내용	비고
응도제한을 통한 교육 환경보호	정비구역 전체		•물허용도계획을 통한 유흥업소 (단란주점, 안마사술소, 안마원) 등 교육 환경 위해시설 입지 금지	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조
	학교환경 위생정화 구역	절대 정화 구역	•설정기준 : 학교 출입문으로부터 직선거리 50m까지인 지역 •전염병 요양소, 폐기물처리시설, 호텔, 게임제공업, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지	학교보건법 제6조 및 동법 시행령 제3조, 제5조, 제6조
		상대 정화 구역	•설정기준 : 학교 경계선으로부터 직선거리 200m까지인 지역 중 절대정화구역을 제외한 지역 •전염병 요양소, 폐기물처리시설, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지 •호텔, 당구장, 인터넷컴퓨터게임시설제공업 등 교육환경에 위해를 주는 용도 및 시설은 학교환경위생정화위원회의 심의를 거쳐 제한적으로 입지가능	
통학권 보행안전 대책	어린이 보호구역 지정 및 운영		•지정기준 : 초등학교 주출입문을 중심으로 반경 300m 이내의 도로 중 일정구간을 보호구역으로 지정 •신호기·안전표지 설치, 도로부속물설치, 노상주차장설치 금지 등	도로교통법 제12조 및 어린이보호구역의 지정 및 관리에 관한 규칙

III. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)

가. 지구단위계획구역 결정조서(변경)

구분	사업의 명칭	위치	사업면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	청담삼익아파트 지구단위계획구역	강남구 청담동 134-18 번지 일원	61,978	감) 154.1	61,823.9	

- 지구단위계획구역 변경 사유서

변경전 구역명	변경후 구역명	변경 내용	변경 사유
청담삼익아파트 지구단위계획구역	청담삼익아파트 지구단위계획구역	◦ 지구단위계획구역 면적 감소 - 61,978.0㎡ ⇒ 61,823.9㎡ (감) 154.1㎡)	◦ 지구단위계획구역 내 연결한 청담삼익상가 소유 도로 부지 제척

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가. 용도지역 결정조서(변경)

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		61,978.0	감)154.1	61,823.9	100.0	-
주거 지역	소계	61,978.0	감)154.1	61,823.9	100.0	-
	제1종일반주거지역	8,757.0	-	8,757.0	14.2	-
	제3종일반주거지역	53,221.0	감)154.1	53,066.9	85.8	-

※ 지구단위계획구역 면적 감소에 따라 구역 내 제3종일반주거지역 면적 감소

나. 용도구역에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최종결정일	비고
기정	-	경관 지구	역사문화 특화경관 지구	강남 도로	782,400 (3,454)	32,600 (287)	양측 12	건고 제739호 (1971.12.30.)	

다. 기반시설에 관한 결정 조서(변경)

(1) 도로 결정조서(변경)

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	중로	3	a	6~12 (6)	집산 도로	641 (211)	청담동 133-3	청담동 130-22	일반 도로	-	학동로 101길
변경	중로	3	a	6~12 (6)	집산 도로	641 (204)	청담동 133-3	청담동 133-22	일반 도로	-	학동로 101길
기정	소로	2	a	8	국지 도로	132	청담동 134-26	청담동 134-13	일반 도로	-	-

※ ()안은 구역 내 해당하는사항임

- 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
중로3-a	중로3-a	◦ 정비구역 내 해당하는 도로 연장 변경 - 641m(211m) ⇒ 641m(204m)	◦ 정비구역 일부 제척에 따라 중로 3-a 내 해당구간 감소

(2) 공원 결정조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	①	공원	근린공원	청담동 134-13 일원	17,402.0 (7,987.0)	서고 제2005-369호 (2005.12.1.)	청수 근린공원

※ ()안은 구역 내 해당하는사항임

(3) 공공공지 결정조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	①	공공공지	-	청담동 134-18 일원	770.0	서고 제2005-369호 (2005.12.1.)	-

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서(변경)

구분	도면표시 번호	가구번호	면 적(㎡)	획 지			비고
				획지번호	위치	면적(㎡)	
기정	A	A	61,978.0	1	청담동 134-18번지 일원	51,098.0	주택용지
변경	A	A	61,823.9	1	청담동 134-18번지 일원	51,098.0	주택용지

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서(변경)

(1) 건축물의 용도(변경없음)

구 분	가 구	용 도	비 고
허용용도	획지1	•건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 및 부대복리시설	허용용도 외의 용도는 불허

(2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)(변경)

(가) 건폐율 계획(변경없음)

구분	지 역	건폐율	비고
획지1	제3종 일반주거지역	50% 이하	공동주택 및 부대복리시설

(나) 용적률 계획(변경)

구분	위 치	용적률(%)			비 고
		기준용적률	상한용적률	법정상한용적률	
기정	획지1	200 이하	255.36 이하	299.84 이하	공동주택 및 부대복리시설
변경	획지1	200 이하	254.58 이하	299.27 이하	

(다) 높이 계획(변경)

구분	위 치	지 역	높이기준	비 고
기정	획지1	제3종일반주거지역	35층 이하	110.6m 이하
변경	획지1	제3종일반주거지역	35층 이하	111.09m 이하

※ 향후 사업시행인가(변경) 시 변경될 수 있음

(라) 건축물의 건축선에 관한 계획(변경없음)

구분	적용위치	계획내용
건축한계선	•도로변	•대지경계선으로부터 3m

4. 기타사항에 관한 결정 조서(변경)

가. 환경관리계획(변경없음)

검토향목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연 생태 환경	1.비오톱	비오톱 보전 등급향상	○	•비오톱유형평가도상 4등급 •개별 비오톱 평가도 상 평가제지지역 •비오톱 유형도 상 주택지 비오톱	•사업시행후에도 주택지비오톱으로 변화없 음 •체계적인 조경녹지 등 비오톱 공간을 확보 함으로 생태적 기능이 확보예상	
	2.생태 네트워크	녹지· 수생태 연결성 확보	○	•기존의 공동주택부지로 단지내 수목들이 있 었으나 대부분 노거수로, 정비구역 승인 이 후 현재 철거가 진행되고 있어 대상지내 식 생은 분포하지 않음	•사업대상지내 조경계획 시 녹지평가지표 산정기준 중 평가항목 2가지가 1등급을 만족하도록 설계할 계획	
생활 환경	3.토지이용	상위 및 관련계획의 부합성	○	•용도지역현황 : 공동주택부지는 제3종일반주 거지역, 공원 및 공공공지는 제1종일반주거 지역 •서울시 도시생태현황도상의 토지이용현황 : 주택지	•토지이용계획 및 주변지역과의 정합성 고 려하여 용도지역계획 수립 •첨단삼익상가 소유 도로 제척으로 제3종일 반주거지역 감소	
	4.지형·지질	지형변동의 최소화	○	•현지반고 EL.21.53m~ 31.24m •계획고 EL.22.0m, EL.25.7m, EL.31.4m	•사업대상지 자연지형의 구배를 최대한 보 존 및 활용 •지하굴착시 굴착고를 2단으로 계획하여 토 공량 발생 최소화	
	5.물순환	생태 면적을 30%이상 확보	○	•사업시행후 녹지조성 및 식재계획, 투수성포 장재 시공 •지상층 및 옥상층에 녹지 확보(생태면적을 33.81% 확보)	•공사시 우수 및 지하수는 청소용수나 살수 용수로 사용 •운영시 투수성 포장재, 침투시설 설치, 지 상층 및 옥상층에 녹지 확보	

검토했목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
6.수질	수질등급 유지 및 오염 최소화	○	•수질오염총량 대상구역임(한강H유역) •사업대상지는 탄천물재생센터에 연계처리되는 탄천배수구역내 청담소배수분구에 속 •사업시행에 따른 우수유출량은 30년빈도로 산정하여 공사시 침사지의 적정용량을 산정	•토공사시 우수배제시설의 선 시행(침사지 등) •공사시 발생오수는 현장여건을 고려하여 이동식화장실 설치하여 전문업체에 위탁처리 •운영시 하수처리 : 공공하수관을 통해 탄천 물재생센터로 유입처리	
7.대기질 및 미세먼지	대기환경 기준	○	•초미세먼지는 2019년 1월 ~ 3월에 환경기준(24시간평균)을 초과하였으나, 2020년에는 코로나19로 인해 국내외 산업 및 경제활동이 제한되어 모든 달이 환경기준(24시간평균)을 만족 •공사시 건설장비에 의해 배출가스 발생	•공사차량 제한 및 규제 •세륜세차시설 •방울판넬위에 방진망 설치 •주기적인 살수 •운영시 청정연료 사용 •실내공기오염 저감방안 •환경정화수종 식재 •에너지절약계획수립	

나. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정조서(변경)

- (1) 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- (2) 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- (3) 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 60㎡이하의 소형주택으로 건설하여야 한다.
- (4) 주택의 규모별 비율(정비계획) (변경)

－ 기정

구 분 (전용면적)			계		분양주택		공공임대주택	
			세대수	구성비 (%)	세대수	구성비 (%)	세대수	구성비 (%)
세 대 수	계		1,230	100.0	1,090	88.6	140	11.4
	60㎡이하	소 계	270	22.0	130	10.6	140	11.4
		49㎡	28	2.3	—	—	28	2.3
		59㎡	242	19.7	130	10.6	112	9.1
	60㎡~85㎡이하		472	38.4	472	38.4	—	—
	85㎡초과		488	39.7	488	39.7	—	—

- 변경

구 분 (전용면적)			계		분양주택		공공임대주택	
			세대수	구성비 (%)	세대수	구성비 (%)	세대수	구성비 (%)
세 대 수	계		1,261	100.0	1,117	88.6	144	11.4
	60㎡이하	소 계	294	23.3	150	11.9	144	11.4
		49㎡	30	2.4	—	—	30	2.4
		59㎡	264	20.9	150	11.9	114	9.0
	60㎡~85㎡이하		479	38.0	479	38.0	—	—
	85㎡ 초과		488	38.7	488	38.7	—	—

※ 본 정비계획 및 정비구역은 「도시 및 주거환경정비법」 제17조제1항에 따라 지구단위계획 및 지구단위계획구역과 동일한 효력을 가지며(도시·주거환경정비계획 수립지침 1-3-3), 같은 법 제84조에 따라 정비사업 준공 후 강남구청장이 지구단위계획으로 관리

(5) 임대주택 공급계획

- 임대주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(임대주택)가 동일·동시에 공개추첨방법으로 실시하여야 하며, 추첨시 서울특별시(공공주택과)가 필수 참석할 수 있도록 조치하고, 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영할 것

IV. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도
2. 용도지역·지구 결정도
3. 토지이용계획도
4. 도시계획시설 결정도
5. 정비계획 결정도

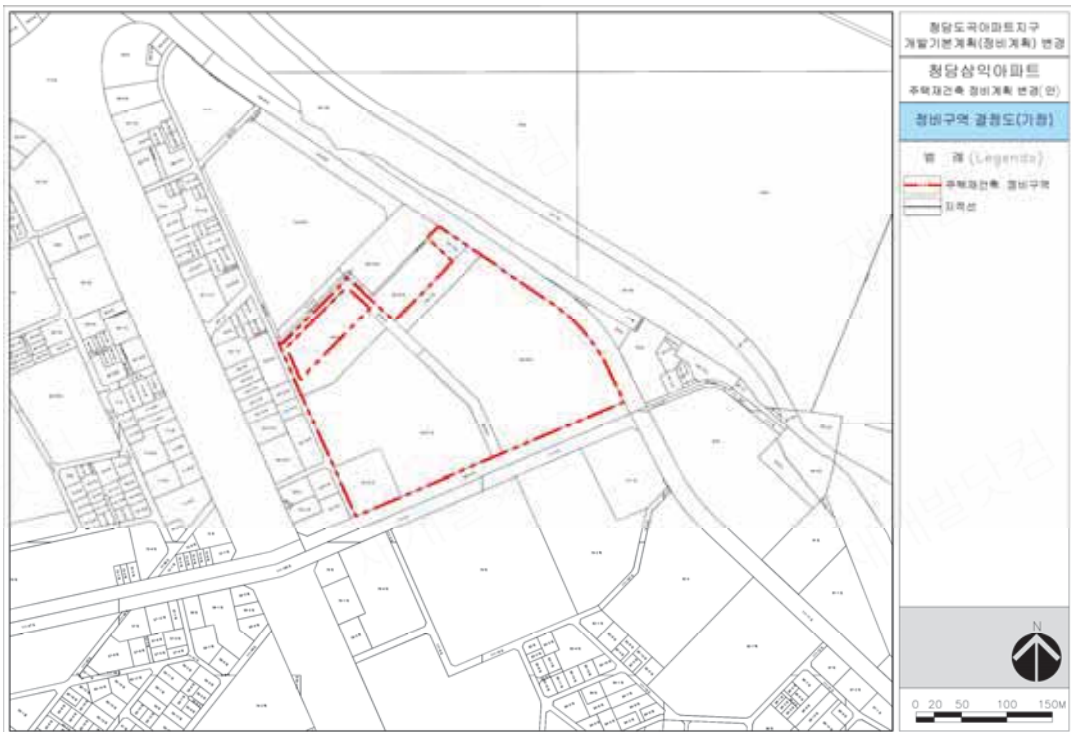
※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

V. 개발기본계획 및 정비계획 변경 도서 : 생략

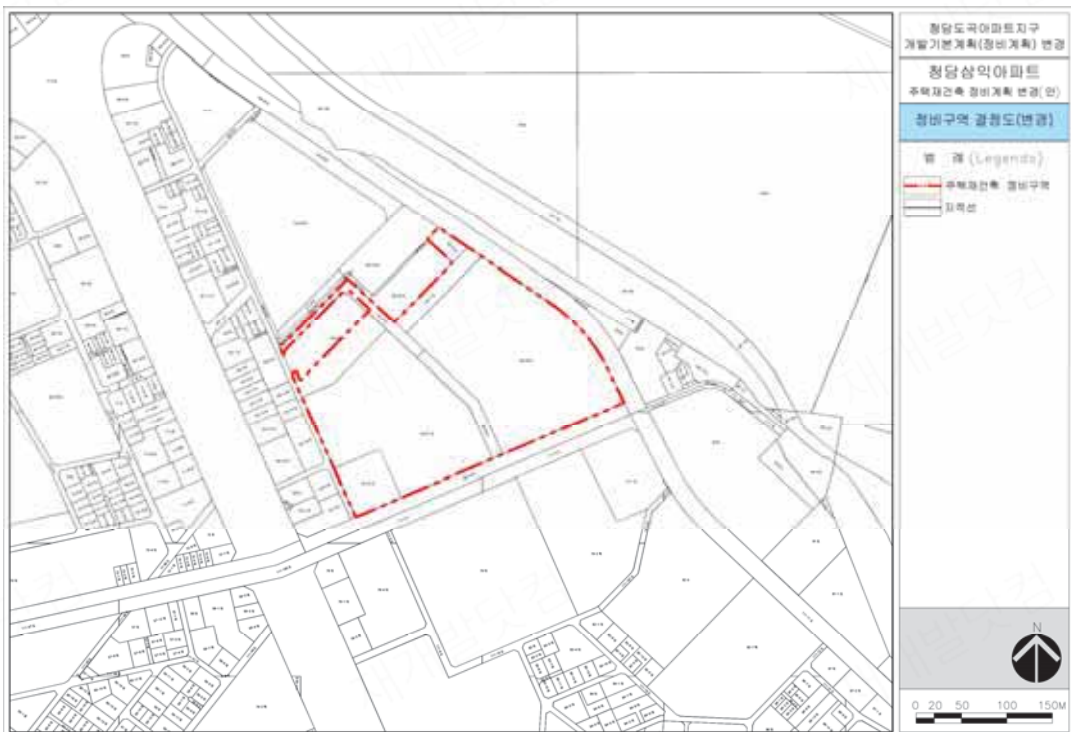
VI. 열람장소 : 시민 열람편의를 위하여 서울특별시 주택정책실 주택공급기획관 공동주택지원과 (02-2133-7286) 및 강남구 재건축사업과(☎ 02-3423-6076)에 관계서류를 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[정비구역 결정도(기정)]



[정비구역 결정도(변경)]



[용도지역 결정도(기정)]



[용도지역 결정도(변경)]



[토지이용계획도(기정)]



[토지이용계획도(변경)]



[도시계획시설 결정도(기정)]



[도시계획시설 결정도(변경)]



[정비계획 결정도(기정)]



[정비계획 결정도(변경)]

