

고 시

서울특별시 강남구 고시 제2019-122호

청담·도곡아파트지구 개발기본계획(정비계획) 변경 및 지형도면 고시

건설부고시 제131호(1976.8.21)로 아파트지구로 최초 지정되고, 서울특별시고시 제 2005-369 호(2005.12.1)로 아파트지구 개발기본계획 변경, 서울특별시고시 제2016-388 호(2016.12.1)로 아파트지구 변경 결정, 서울특별시강남구고시 제2017-79호(2017.6.9), 서울특별시고시 제2018-168호(2018.5.31)로 최종 변경 결정된 청담·도곡아파트지구에 대하여, 「도시 및 주거환경 정비법」 제16조의 규정에 의하여 청담·도곡아파트지구 개발기본계획(정비계획)을 변경 지정(결정)하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 의하여 지형도면을 작성하였기에 이를 고시합니다.

2018년 8월 16일

강 남 구 청 장

1. 아파트지구의 명칭, 위치 및 면적

가. 명칭 : 청담·도곡아파트지구 개발기본계획(정비계획)

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

다. 면적

구분	정비구역 명칭	위 치	면적(m ²)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	청담·도곡 아파트지구	강남구 청담동, 삼성동, 역삼동, 도곡동, 대치동 일대	1,064,794.0	-	1,064,794.0	면적 변경없음

2. 주요 변경 내용

가. 토지이용계획 변경

- 역삼지구 내 공동주택단지에 위요된 개발잔여지 2개필지를 주택재건축사업에 포함하여 지구단위 개발을 하고자 하는 사항으로 사업단위 변경에 따른 사회복지시설 선형변경

나. 공공시설(사회복지시설) 변경

- 사회복지시설 선형변경(면적 변경없음)

3. 청담·도곡아파트지구 개발기본계획(정비계획) 결정(변경) 조서

가. 토지이용계획 : 변경

1) 지구 면적표 : 변경없음

구분	계	청담지구	삼성지구	역삼지구	도곡지구
면 적(㎡)	1,064,794.0	104,200.8	290,643.3	425,326.7	244,623.2
비 고	변경 없음	변경 없음	변경 없음	변경 없음	변경 없음

2) 토지이용계획 : 변경

가) 전체 토지이용계획표 : 변경

구분		기정		변경		비 고
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
계		1,064,794.0	100.0	1,064,794.0	100.0	-
주거용지	소 계	806,251.8	75.7	806,251.8	75.7	-
	주택용지	806,251.8	75.7	806,251.8	75.7	-
중심시설 용 지	소 계	38,053.8	3.6	38,053.8	3.6	-
	지구중심	29,418.8	2.8	29,418.8	2.8	-
	분구중심	8,635.0	0.8	8,635.0	0.8	-
도시계획 시설용지	소 계	220,488.4	20.7	220,488.4	20.7	-
	도로용지	95,232.9	8.9	95,232.9	8.9	-
	공원용지	47,255.7	4.4	47,255.7	4.4	-
	학교용지	59,065.4	5.6	59,065.4	5.6	-
	공공청사용지	17,514.4	1.6	17,514.4	1.6	-
	공공공지	770.0	0.1	770.0	0.1	-
	사회복지시설용지	650.0	0.1	650.0	0.1	시설 선형변경 (면적 변경없음)

■ 결정(변경)사유서

구역명	변경내용	변경사유	비고
청담·도곡 아파트지구 (역삼주구)	- 시설 선형변경 - 면적 변경없음(650.0㎡)	- 공동주택단지에 둘러싸인 개발잔여지 2개필지를 주택재건축사업에 포함하여 계획적인 개발을 하고자 하는 사항으로 사업단위 변경에 따른 사회복지시설 선형변경임 - 사회복지시설 건축물 기부채납 (변경없음) - 토지면적 : 650㎡ - 건축물계획 : 지하1층~지상4층 연면적 1,500㎡ ※ 기존 토지 및 건축물 면적은 대토 및 대체	

나) 고밀도 지역 : 변경

구분		기정		변경		비 고
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
계		492,977.9	100.0	492,977.9	100.0	-
주거용지	소 계	324,978.9	65.9	324,978.9	65.9	-
	주택용지	324,978.9	65.9	324,978.9	65.9	-
중심시설 용지	소 계	17,920.1	3.7	17,920.1	3.7	-
	주구중심	9,285.1	1.9	9,285.1	1.9	-
	분구중심	8,635.0	1.8	8,635.0	1.8	-
도시계획 시설용지	소 계	150,078.9	30.4	150,078.9	30.4	-
	도로용지	48,837.2	10.0	48,837.2	10.0	-
	공원용지	23,991.9	4.9	23,991.9	4.9	-
	학교용지	59,065.4	12.0	59,065.4	12.0	-
	공공청사용지	16,764.4	3.4	16,764.4	3.4	-
	공공공지	770.0	0.1	770.0	0.1	-
	사회복지시설용지	650.0	0.1	650.0	0.1	시설 선형변경 (면적 변경없음)

다) 저밀도 지역(존치지역 포함) : 변경없음

구분		기정		변경		비 고
		면적(m ²)	비율(%)	면적(m ²)	비율(%)	
계		571,816.1	100.0	571,816.1	100.0	-
주거용지	소 계	481,272.9	84.1	481,272.9	84.1	-
	주택용지	481,272.9	84.1	481,272.9	84.1	-
중심시설 용지	소 계	20,133.7	3.6	20,133.7	3.6	-
	주구중심	20,133.7	3.6	20,133.7	3.6	-
	분구중심	-	-	-	-	-
도시계획 시설용지	소 계	70,409.5	12.3	70,409.5	12.3	-
	도로용지	46,395.7	8.2	46,395.7	8.2	-
	공원용지	23,263.8	4.1	23,263.8	4.1	-
	학교용지	-	-	-	-	-
	공공청사용지	750.0	0.1	750.0	0.1	-
	공공공지	-	-	-	-	-
	사회복지시설용지	-	-	-	-	-

라) 청담주구 : 변경없음

구분		면적(m ²)	비율(%)	비고
계		104,200.8	100.0	-
주거용지	소계	78,928.8	75.7	-
	주택용지	78,928.8	75.7	-
중심시설 용지	소계	3,686.0	3.5	-
	주구중심	3,686.0	3.5	-
	분구중심	-	-	-
도시계획 시설용지	소계	21,586.0	20.7	-
	도로용지	3,414.0	3.3	-
	공원용지	17,402.0	16.7	-
	학교용지	-	-	-
	공공청사	-	-	-
	공공공지	770.0	0.7	-
	사회복지시설용지	-	-	-

마) 삼성주구 : 변경없음

구분		면적(m ²)	비율(%)	비고
계		290,643.3	100.0	-
주거용지	소계	223,237.0	76.8	-
	주택용지	223,237.0	76.8	-
중심시설 용지	소계	12,763.8	4.4	-
	주구중심	8,379.1	2.9	-
	분구중심	4,384.7	1.5	-
도시계획 시설용지	소계	54,642.5	18.8	-
	도로용지	29,943.4	10.3	-
	공원용지	8,234.7	2.8	-
	학교용지	-	-	-
	공공청사	16,464.4	5.7	-
	공공공지	-	-	-
	사회복지시설용지	-	-	-

바) 역삼주구 : 변경

구분		기정		변경		비고
		면적(m ²)	비율(%)	면적(m ²)	비율(%)	
계		425,326.7	100.0	425,326.7	100.0	-
주거용지	소계	299,303.9	70.4	299,303.9	70.4	-
	주택용지	299,303.9	70.4	299,303.9	70.4	-
중심시설 용지	소계	15,183.7	3.6	15,183.7	3.6	-
	주구중심	12,399.4	2.9	12,399.4	2.9	-
	분구중심	2,784.3	0.7	2,784.3	0.7	-
도시계획 시설용지	소계	110,839.1	26.0	110,839.1	26.0	-
	도로용지	37,936.2	8.9	37,936.2	8.9	-
	공원용지	12,887.5	3.0	12,887.5	3.0	-
	학교용지	59,065.4	13.9	59,065.4	13.9	-
	공공청사	300.0	0.1	300.0	0.1	-
	공공공지	-	-	-	-	-
	사회복지시설용지	650.0	0.2	650.0	0.2	시설 선형변경 (면적 변경없음)

사) 도곡주구 : 변경없음

구분		면적(㎡)	비율(%)	비고
계		244,623.2	100.0	-
주거용지	소계	204,782.1	83.7	-
	주택용지	204,782.1	83.7	-
중심시설 용지	소계	6,420.3	2.6	-
	주구중심	4,954.3	2.0	-
	분구중심	1,466.0	0.6	-
도시계획 시설용지	소계	33,420.8	13.7	-
	도로용지	23,939.3	9.8	-
	공원용지	8,731.5	3.6	-
	학교용지	-	-	-
	공공청사	750.0	0.3	-
	공공공지	-	-	-
	사회복지시설용지	-	-	-

3) 용도지역 : 변경없음

가) 용도지역 결정(변경)조서

구분	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	1,064,794.0	-	1,064,794.0	100.0	
제1종일반주거지역	26,660.3	-	26,660.3	2.5	
제2종(7층)일반주거지역	90,768.9	-	90,768.9	8.5	
제3종일반주거지역	947,364.8	-	947,364.8	89.0	

나. 도시계획시설 : 변경

1) 도로 : 변경없음

가) 도로 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
		등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	②	중로	3		12	국지 도로	147	역삼동 761-2	역삼동 761-26	일반 도로	-	-	영동복지 1로

2) 사회복지시설 : 변경

가) 사회복지시설 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	사회복지시설	-	역삼동 758-4번지 일대	650.0	-	650.0	2018.05.31	

나) 사회복지시설 변경사유서

도면 표시번호	시 설 명	변경 내용	변경 사유
①	사회복지시설	•시설 선형변경 - 면적 변경없음(650.0㎡)	•사업단위 변경에 따른 사회복지시설 선형변경 •사회복지시설 건축물 기부채납 (변경없음) - 토지면적 : 650㎡ - 건축물계획 : 지하1층~지상4층, 연면적 1,500㎡ ※ 기존 토지 및 건축물 면적은 대토 및 대체

다. 건축물 규제사항 : 변경없음

1) 용도규제

구 분	건 축 범 위
주택용지	공동주택, 어린이놀이터, 운동시설(건축물을 수반하는 운동시설은 제외한다), 유치원, 탁아소, 경로당, 공동주택관리용시설, 공급처리시설, 사회복지관, 생활권수련시설(청소년수련관, 청소년 문화의 집에 한함)
지구중심	-
주구중심	제1,2종 근린생활시설(안마시술소, 단란주점 제외), 복지시설(아동관련시설, 노인 복지시설에 한함), 의료시설(병원, 치과병원, 한방병원에 한함), 교육연구시설(학교 제외), 문화 및 집회시설(종교집회장, 공연장, 집회장, 전시장에 한함), 판매시설(2천제곱미터미만), 운동시설(옥외골프연습장 제외), 업무시설(금융업소 및 사무소, 국가 또는 지방자치단체의 청사에 한함), 생활권수련시설(청소년수련관, 청소년 문화의집에 한함)
분구중심	수퍼마켓과 일용품등의 소매점, 공동주택의 부대시설 및 복리시설, 사회복지관, 생활권수련시설(청소년수련관, 청소년 문화의집에 한함)
학교용지	학교
공원용지	공원에 부수되는 시설
도로용지	도로에 부수되는 시설
공공청사용지	공공청사
사회복지시설용지	사회복지시설

※ 건축물의 용도는 관련법률, 국토의계획및이용에관한법률 및 서울시도시계획조례에서 정하는 용도지역 안에서 건축할 수 있는 건축물의 범위를 초과할 수 없음

※ 역삼주구내 대지조건상의 이유로 기존상가의 연면적규모에 한하여 대지북측(현재옹벽) 주택용지 지하에 상가시설을 재건축할 수 있음

2) 건폐율 규제

구 분	건 폐 율	비 고
제3종일반주거지역	50% 이하	

※ 건폐율은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 서울시 도시계획조례에서 정하는 용도지역 안에서의 건폐율 범위를 적용

3) 세대밀도

구 분	세대밀도(세대수/ha)	비 고
연 립 주 택	60 ~ 150	주택용지 + 중심시설용지
저 층 아 파 트	70 ~ 250	
고 층 아 파 트	150 ~ 400	

4) 건축물의 높이

구 분	건축물의 높이	비 고
연 립 주 택	4층 이하	
아 파 트	5층 이상	
기타용도건축물	5층 이하	

※ 사업시행단위별 건축물의 높이는 사업시행인가 전 서울특별시 건축위원회 심의 결과에 따름

5) 공동주택과의 이격거리

- 공동주택간 인동거리는 관계법령에 따름

6) 건축물 배치

- 한강 인접부 탑상형 배치로 시각적 개방감 확보
- 간선도로변 탑상형 또는 직각배치 유도로 시각회랑 확보

7) 주택용지안의 녹지확보

- 주택용지면적의 30% 이상의 녹지면적 확보

8) 주택공급별 규모비율

- 주택공급별 규모비율은 관계법령에 따름

9) 경관계획

○ 기본방향

- 저밀도지구 및 간선가로변 고층건물과 조화를 고려한 스카이라인 구상
- 한강변 탐상형 배치를 통한 한강과 간선가로변의 시각적 개방감 확보
- 주변지역과 조화될 수 있도록 단지내 스카이라인의 자연스럽고 단계적인 변화 유도

구 분	높이 / 형태	비 고
통경축 선정	탐상형 배치 권장	
한강 인접부	고층 탐상형 배치 권장	청담주구

10) 용적률 규제계획

■ 계획(기준)용적률(주택용지)

구 분	계 획 용 적 률	비 고
제2종(12층)→제3종일반주거지역	200% 이하	청담주구
제3종일반주거지역	230% 이하	

■ 용적률인센티브(상한용적률) : 사업시행단위별 공공시설부담률에 따라 용적률완화 차등적용

※ 상한용적률은 서울시 도시계획조례 제55조 10항 규정을 적용하여 산출.

상한용적률(%) = $(1+1.3\alpha) \times$ 용도지역에 따른 용적률(%) 이내

(α : 공공시설부지로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율)

■ 용적률 인센티브 대상 공공용지 : 도로, 공원, 공공공지, 공공청사 및 기타공공시설의 설치 목적으로 민간이 기부채납하는 용지

11) 기존건축물의 처리에 관한 사항

- 개발잔여지 및 기존건축물은 관련법규정 및 개발기본계획지침에 따라 처리
- 개발기본계획에서 주택용지로 계획된 경우 부지정형화 및 적정규모개발을 위해 다음의 권장사항에 부합되도록 처리
 - 주택재건축대상 아파트단지의 재건축시 연결된 개발잔여지가 있을 경우, 가급적 공동개발을 원칙으로 함
 - 중소규모 개발잔여지 단독개발시 연결필지와 공동건축을 통해 연립주택, 아파트규모의 개발이 가능하도록 유도함

4. 역삼동 758번지 일대 개발기본계획(정비계획) 결정(변경) 조서

가. 정비사업의 명칭 : 역삼동758번지 일대 주택재건축정비사업 (변경없음)

나. 위치 및 면적 : 변경

구분	정비사업 명칭	위치	면적(m ²)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	역삼동 758번지일대 주택재건축정비사업	역삼동 758번지 일대	11,837	증) 426.1	12,263.1	개발잔여지 2개필지 포함

다. 정비계획(안) : 변경

1) 토지이용계획 : 변경

구분		면적(m ²)			비율	비고
		기정	변경	변경후		
계		11,837	증) 426.1	12,263.1	100.0%	-
대지		10,617	증) 426.1	11,043.1	90.1%	-
기반 시설	소계	1,220	-	1,220	9.9%	-
	도로	570	-	570	4.6%	-
	사회복지시설	650	-	650	5.3%	○시설 선형변경(면적 변경없음) ○건축물기부채납 : 변경없음 - 연면적 : 1,500m ²

2) 용도지역결정(변경)조서 : 변경없음

구분		면적(m ²)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
계		12,263.1	-	12,263.1	100.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	12,263.1	-	12,263.1	100.0	-

3) 도시계획시설 설치(정비기반시설)에 관한 계획 : 변경

가) 도로 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
		등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	②	중로	3		12	국지 도로	147 (94)	역삼동 761-2	역삼동 761-26	일반 도로	-	-	영동복지 1로

주) ()는 사업대상지내 연장

나) 사회복지시설 : 변경

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	사회복지시설	-	역삼동 758-4번지 일대	650	-	650	2018.05.31	시설 선형변경 (면적 변경없음)

4) 공동이용시설 설치계획 : 변경

구분	시설의 종류	면 적(㎡)			비고
		기준	법적기준	계획	
공동 이용 시설	근린생활시설	-	-	-	
	관리사무소	○50세대 이상의 경우, $10\text{㎡} + (\text{세대수} - 50) \times 0.05\text{㎡}$ 이상 확보 단, 그 면적이 100㎡ 를 초과할 경우 100㎡ 로 할 수 있음	18.55이상	50.00	
	경비실	-	-	2개소	
	주민공동시설	○100~1,000세대 미만 : 세대당 2.5㎡ 를 더한 면적 $\times 1.25$	728.125이상	730.00	
	경로당	○ $50\text{㎡} + (\text{세대수} \times 0.1\text{㎡})$	73.30이상	100.00	
	어린이집	○300세대 이상 의무 설치 (해당 없음) -300~500세대 미만 : 198㎡ 이상	-	-	
	어린이 놀이터	○150세대~300세대 미만 - 지역여건, 단지 특성 등을 고려하여 조경 및 녹지 와 어우러지게 적정 면적을 설치	-	630.00	
	작은도서관	○300세대 이상 의무 설치 (해당 없음) - 300~500세대 미만 : 108㎡ 이상	-	-	
	주민운동 시설	○『체육시설의 설치·이용에 관한법률 시행령』에 따른 체육시설을 정하는 경우 해당 종목별 경기단체 경 기장 규격에 따른 면적을 설치	-	-	

주) 향후 세부 건축계획수립(건축심의/사업시행인가)시 변경될 수 있음

5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 : 변경

가) 기존건축물의 정비·개량계획 : 변경

결정 구분	구역 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)		합계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
변경	역삼동 758번지 일대 계획 구역	12,263.1	역삼동 758번지 일대	23	-	-	23	-	2개동 추가

나) 건축시설계획 : 변경

결정 구분	구역구분		획지 구분	위 치	면적(㎡)	건 축 계 획			
	명칭	면적(㎡)				건폐율 (%)	용적률 (%)	층수	허용용도
기정	역삼동 758 계획구역	11,837	획지1	역삼동 758 일대	10,617	30 이하	243 이하	20층 이하	공동주택 및 부대복리시설
			사회복지 시설	역삼동 758-4일대	650	50이하	200 이하	5층 이하	사회복지시설 및 이와 유사한 용도
변경	역삼동 758 계획구역	12,263.1	획지1	역삼동 758 일대	11,043.1	30 이하	243 이하	20층 이하	공동주택 및 부대복리시설
			사회복지 시설	역삼동 758-4일대	650	50이하	200 이하	5층 이하	사회복지시설 및 이와 유사한 용도
주택의 규모 및 규모별 건설비율			구분	세대수			비율(%)	비고	
				기정	변경	변경후			
			계	221	증)12	233	100.0	85㎡이하를 전체세대수의 60%이상	
			60㎡ 미만	75	증)37	112	48.1		
			60~85㎡	122	감)40	82	35.2		
			85㎡ 초과	24	증)15	39	16.7		
건축물의 건축선에 관한계획 (건축한계선)			획지1	• 대지경계선에서 3m(건축물 주동에 한함)					
			사회복지시설	• 도로변에서 1.5m -건축한계선 지정부지는 보도로 조성					

※ 국토부 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 준수(2018.2.9.)

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 사업시행인가 시 조정 될 수 있음

6) 정비사업시행계획 : 변경

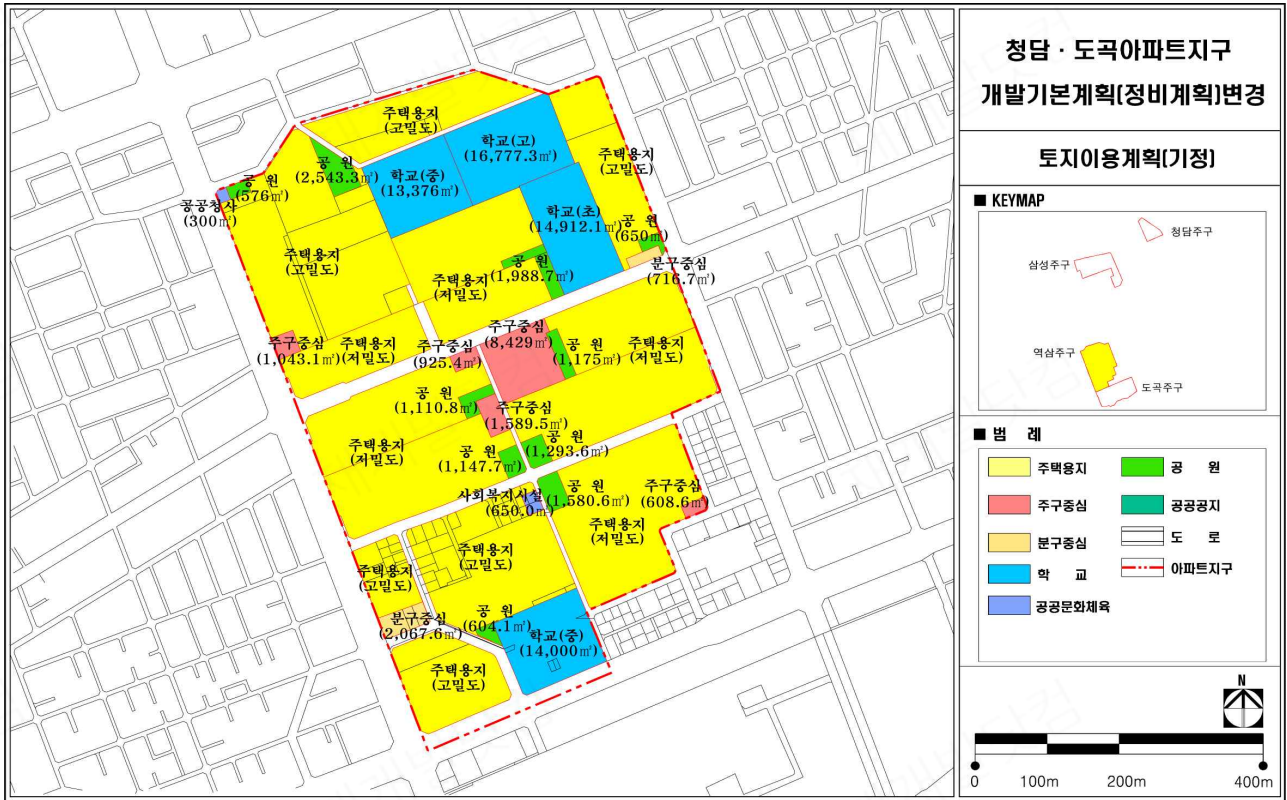
사업 시행방법	사업시행 예정시기	사업시행 (예정)자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
주택재건축 정비사업	구역지정(변경)일 로부터 4년 이내	역삼동758,은하수,760 주택재건축 정비사업조합	현황 : 253세대 계획 : 233세대 (감 20세대)	이상 없음	

5. 관련서류

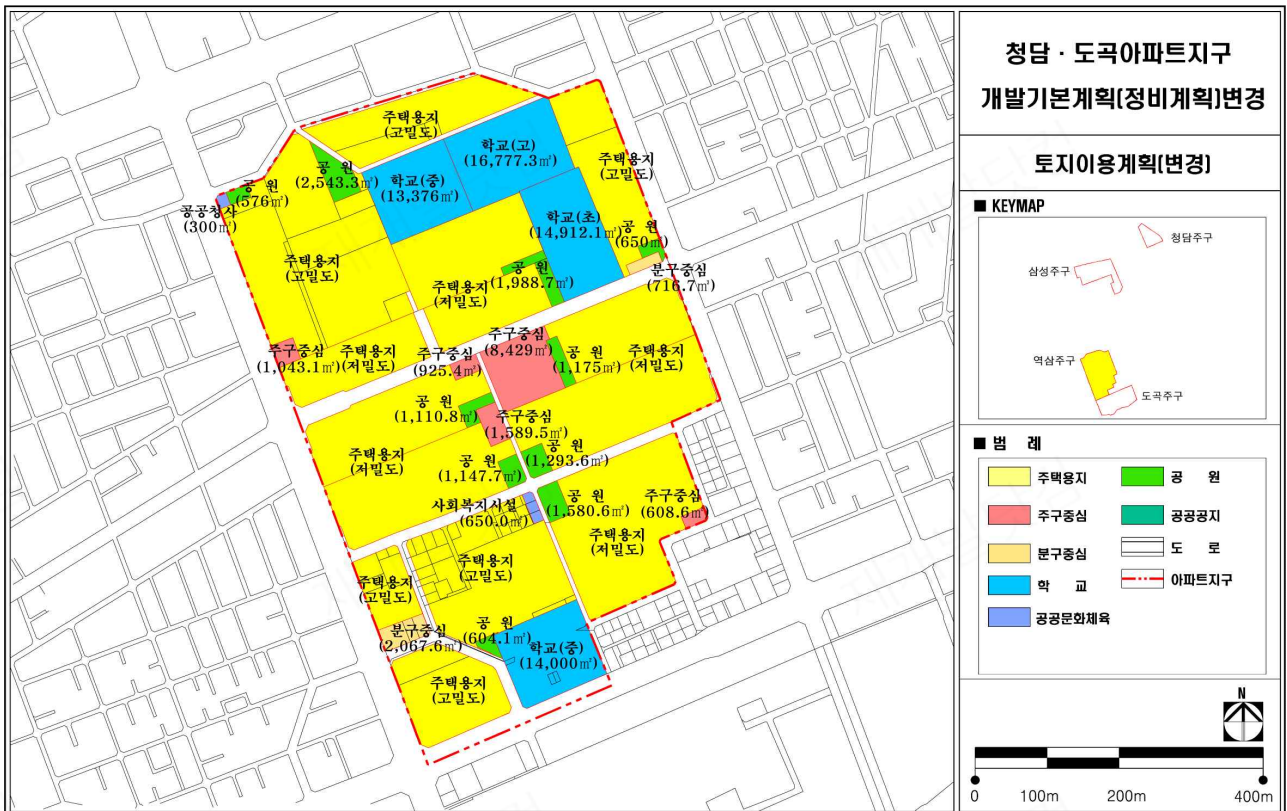
- 자세한 사항은 서울특별시 강남구 재건축사업과 및
역삼동(758,은하수,760)주택재건축 정비사업조합에 비치된 관련 서류를
참조하시기 바랍니다.

【 청담 · 도곡아파트지구 역삼주구 변경 】

■ 토지이용계획 (기정)

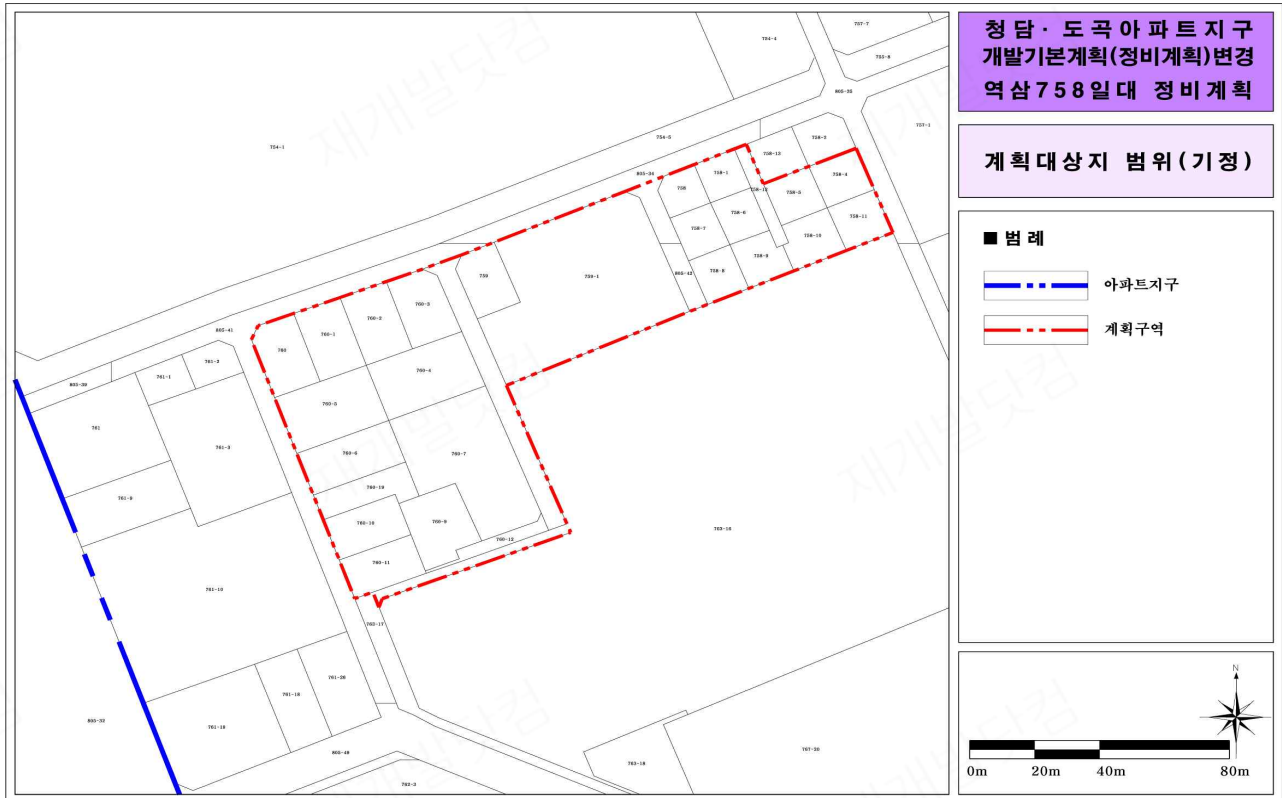


■ 토지이용계획 (변경)

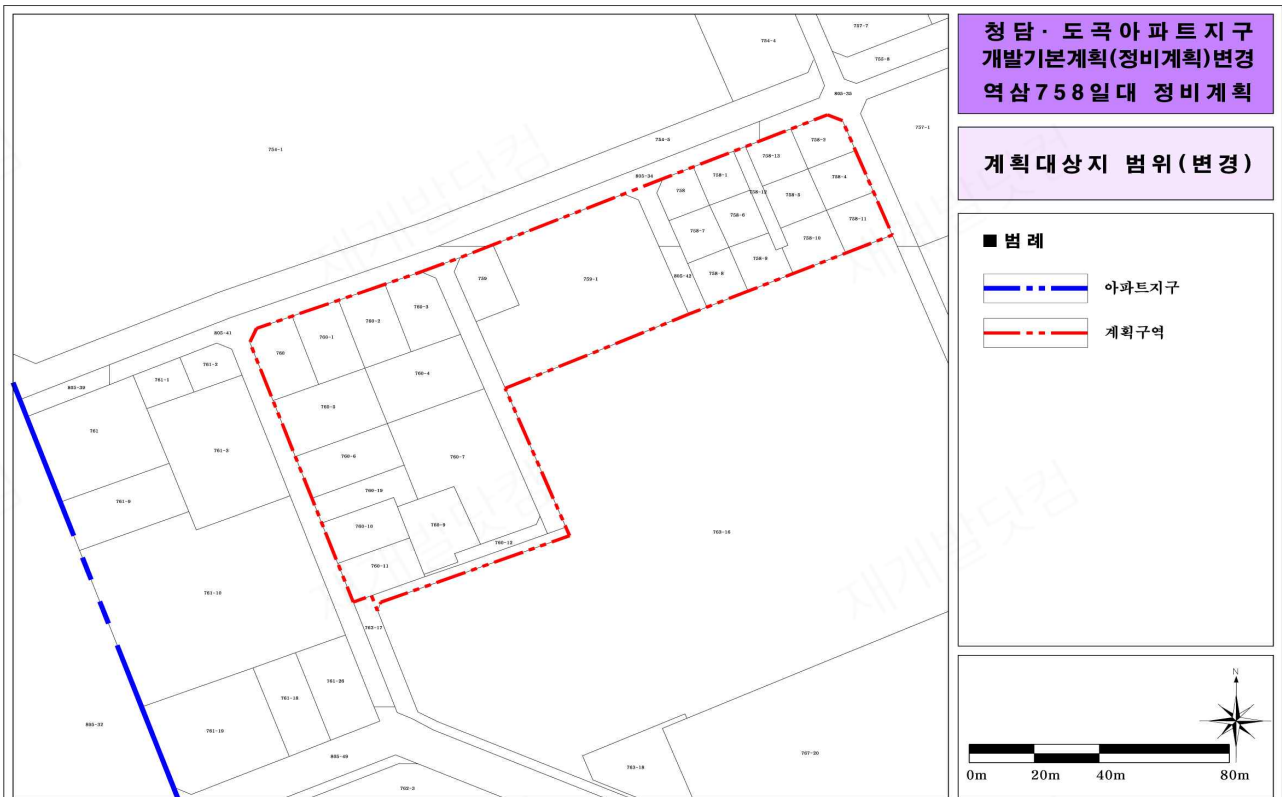


【 역삼동758번지 일대 정비계획(안) 관련도면 】

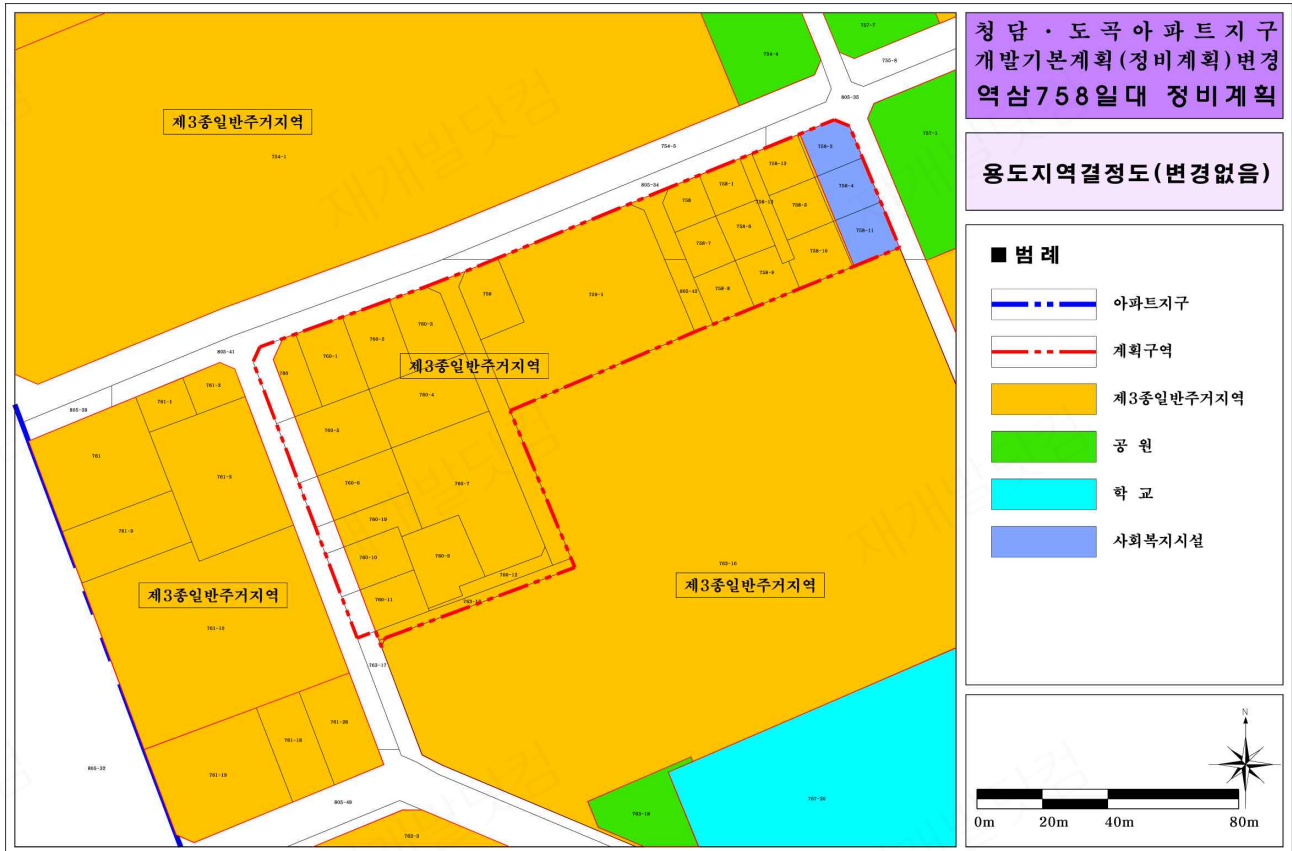
■ 계획대상지 범위 (기정)



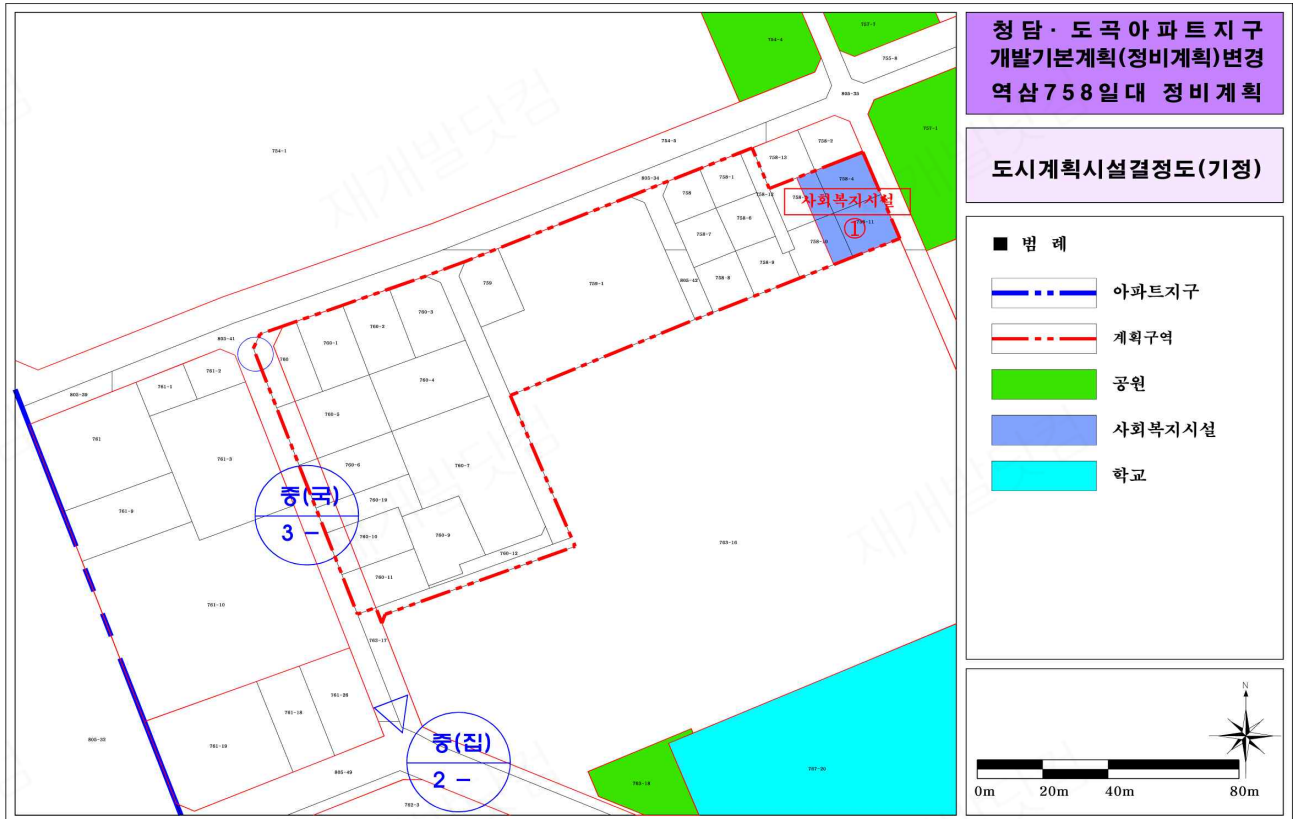
■ 계획대상지 범위 (변경)



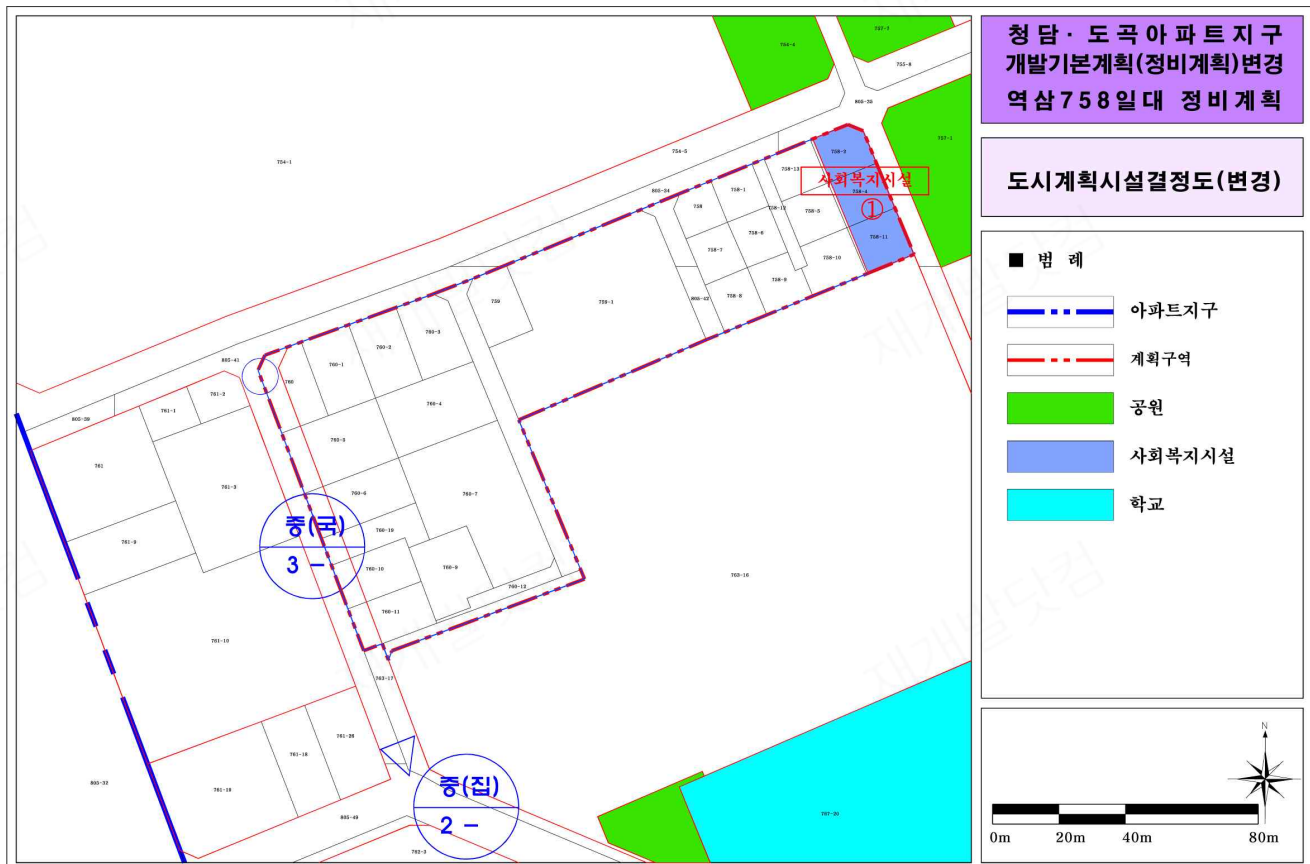
■ 용도지역결정도 (변경없음)



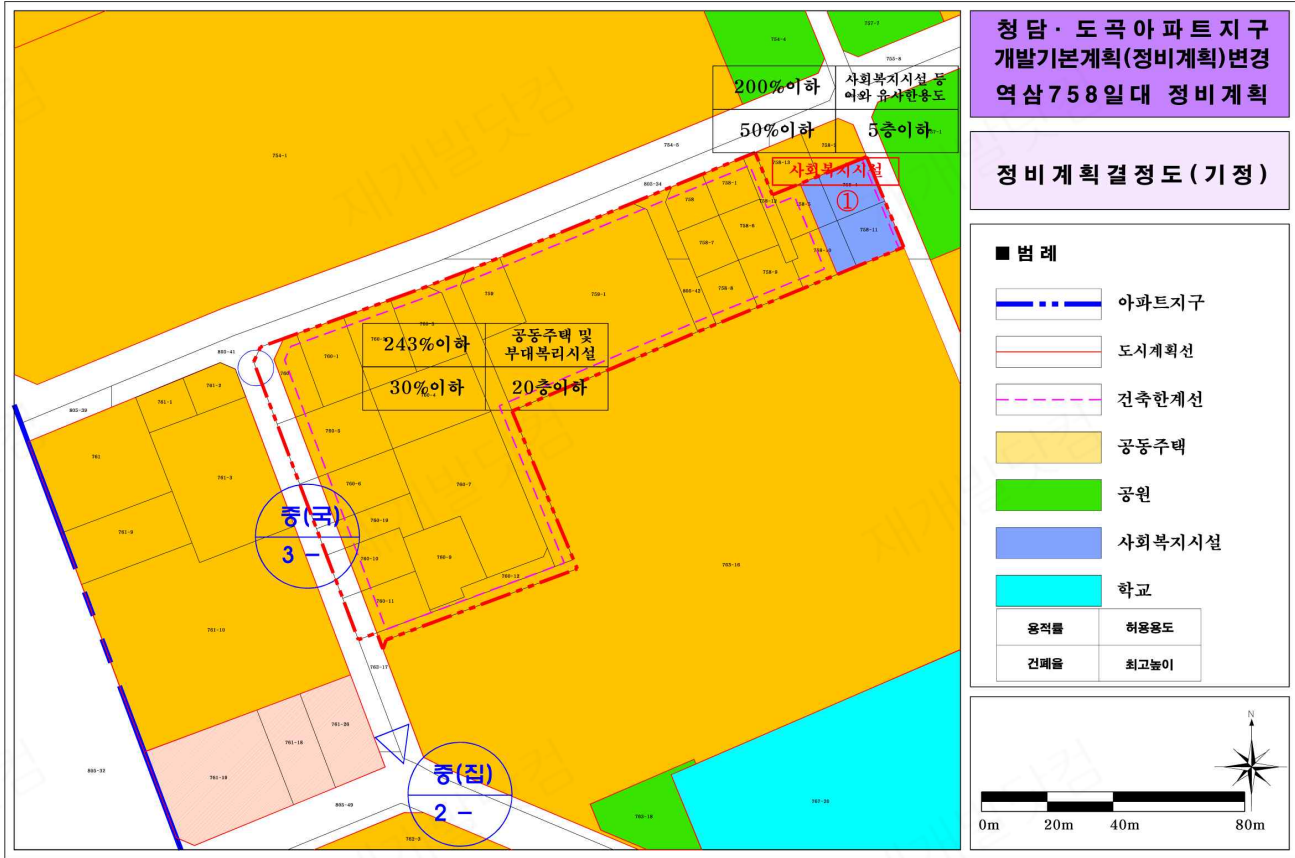
도시계획시설 결정도 (기정)



도시계획시설 결정도 (변경)



정비계획결정도 (기정)



정비계획결정도 (변경)

