

고 시

서울특별시 강남구 고시 제2023-63호

청담·도곡아파트지구 개발기본계획(정비계획) 변경 및 지형도면 고시

건설부고시 제131호(1976.8.21)로 아파트지구로 최초 지정되고, 서울특별시고시 제 2005-369호(2005.12.1)로 아파트지구 개발기본계획 변경, 서울특별시고시 제2016-388호(2016.12.1)로 아파트지구 변경 결정, 서울특별시강남구고시 제2017-79호(2017.6.9.), 서울특별시고시 제2018-168호(2018.5.31.), 서울특별시강남구고시 제2019-122호(2019.8.16.)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.

2023년 3월 31일

서울특별시 강남구청장

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	
변경	청담·도곡 아파트지구	강남구 청담동, 삼성동, 역삼동, 도곡동, 대치동 일대	1,064,793. 8	감) 11.0	1,064,782.8	선형 변경없음

2. 주요 변경 내용

가. 토지이용계획 변경

○ 역삼주구 내 역삼동 758번지 일원 주택재건축정비사업구역 측량결과 반영에 따른 면적 감소(11.0㎡)

3. 청담·도곡아파트지구 개발기본계획(정비계획) 결정(변경) 조서

가. 토지이용계획 : 변경

1) 지구 면적표 : 변경

구분	계	청담주구	삼성주구	역삼주구	도곡주구
면 적(㎡)	1,064,782.8	104,200.8	290,643.3	425,315.5	244,623.2
비 고	변경	변경 없음	변경 없음	변경	변경 없음

2) 토지이용계획 : 변경

가) 전체 토지이용계획표 : 변경

구분		기정		변경		비 고
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
계		1,064,793.8	100.0	1,064,782.8	100.0	선형 변경없음
주거용지	소 계	806,251.6	75.7	806,240.9	75.7	감) 10.7㎡
	주택용지	806,251.6	75.7	806,240.9	75.7	감) 10.7㎡
중심시설 용 지	소 계	38,053.8	3.6	38,053.8	3.6	—
	주구중심	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	220,488.1	20.7	감) 0.3㎡
	도로용지	95,232.9	8.9	95,232.6	8.9	감) 0.3㎡
	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	—

■ 결정(변경)사유서

구역명	변경내용	변경사유	비고
청담·도곡 아파트지구 (역삼주구)	• 역삼주구 주택용지와 도로용지 면적 변경 - 계 : 1,064,793.8㎡→1,064,782.8㎡, 감)11.0㎡ - 주택용지:806,251.6㎡→806,240.9㎡, 감)10.7㎡ - 도로용지:95,232.9㎡→95,232.6㎡, 감)0.3㎡	•측량결과 반영에 따른 주 택용지와 도로용지 면적 변경 •선형 변경없음	

나) 고밀도 지역 : 변경

구분		기정		변경		비 고
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
계		492,977.7	100.0	492,966.7	100.0	선형 변경없음
주거용지	소 계	324,978.7	65.9	324,968.0	65.9	감) 10.7㎡
	주택용지	324,978.7	65.9	324,968.0	65.9	감) 10.7㎡
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	150,078.6	30.4	감) 0.3㎡
	도로용지	48,837.2	9.9	48,836.9	9.9	감) 0.3㎡
	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	—

다) 저밀도 지역(준치지역 포함) : 변경없음

구분		기정		변경		비 고
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
계		571,816.1	100.0	571,816.1	100.0	—
주거용지	소 계	481,272.9	84.2	481,272.9	84.2	—
	주택용지	481,272.9	84.2	481,272.9	84.2	—
중심시설 용지	소 계	20,133.7	3.5	20,133.7	3.5	—
	주구중심	20,133.7	3.5	20,133.7	3.5	—
	분구중심	0.0	0.0	0.0	0.0	—
도시계획 시설용지	소 계	70,409.5	12.3	70,409.5	12.3	—
	도로용지	46,395.7	8.1	46,395.7	8.1	—
	공원용지	23,263.8	4.1	23,263.8	4.1	—
	학교용지	0.0	0.0	0.0	0.0	—
	공공청사용지	750.0	0.1	750.0	0.1	—
	공공공지	0.0	0.0	0.0	0.0	—
	사회복지시설용지	0.0	0.0	0.0	0.0	—

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) 역삼지구 : 변경

구분		기정		변경		비고
		면적(m ²)	비율(%)	면적(m ²)	비율(%)	
계		425,326.5	100.0	425,315.5	100.0	선형 변경없음
주거용지	소계	299,303.7	70.4	299,293.0	70.4	감) 10.7m ²
	주택용지	299,303.7	70.4	299,293.0	70.4	감) 10.7m ²
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	110,838.8	26.0	감) 0.3m ²
	도로용지	37,936.2	8.9	37,935.9	8.9	감) 0.3m ²
	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	0.0	0.0	0.0	0.0	—
	사회복지시설용지	650.0	0.1	650.0	0.1	—

사) 도곡지구 : 변경없음

구분		면적(m ²)	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 : 변경

가) 용도지역 결정(변경)조서

구분	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	1,064,793.8	감) 11.0	1,064,782.8	100.0	
제1종일반주거지역	26,660.3	—	26,660.3	2.5	
제2종(7층)일반주거지역	90,768.9	—	90,768.9	8.5	
제3종일반주거지역	947,364.6	감) 11.0	947,353.6	89.0	측량결과 반영에 따른 면적 감소

나. 도시계획시설 : 변경없음

1) 도로

가) 도로 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	규 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	—	—	영동복 지 1로

2) 사회복지시설

가) 사회복지시설 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설 의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	사회복지시설	—	역삼동 758-4번지 일대	650.0	—	650.0	2018.05.3 1	

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,(아동관련 시설, 노인복지시설에 한함), 의료시설(병원, 치과병원, 한방병원에 한함), 교육연구시설(학교제외), 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 용도지역안에서 건축할 수 있는 건축물의 범위를 초과할 수 없음

※ 역삼주구 내 대지조건상의 이유로 기존상가의 연면적 규모에 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 탐상형 배치로 시각적 개방감 확보
- 간선도로변 탐상형 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 차등 적용

※ 상한용적률은 서울시 도시계획조례 제55조 10항 규정을 적용하여 산출.

상한용적률(%) = (1+1.3α)×용도지역에 따른 용적률(%) 이내

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

■ 용적률 인센티브 대상 공공용지 : 도로, 공원, 공공공지, 공공청사 및 기타공공시설의 설치를 목적으로 민간이 기부채납 하는 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 연접된 개발잔여지가 있을 경우, 가급적 공동개발을 원칙으로 함

－ 중소규모 개발잔여지 단독개발시 연접필지와 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(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	역삼동 758번지일대 주택재건축정비사업	역삼동 758번지 일대	12,263.1	감) 11.0	12,252.1	측량결과 반영 선형 변경없음

다. 정비계획(안) : 변경

1) 토지이용계획 : 변경

구분		면적(㎡)			비율	비고
		기정	변경	변경후		
계		12,263.1	감) 11.0	12,252.1	100.0%	측량결과 반영 선형 변경없음
대지		11,043.1	감) 10.7	11,032.4	90.1%	—
기반 시설	소계	1,220.0	감) 0.3	1,219.7	9.9%	—
	도로	570.0	감) 0.3	569.7	4.6%	—
	사회복지시설	650.0	—	650.0	5.3%	—

2) 용도지역결정(변경)조서 : 변경

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
계		12,263.1	감) 11.0	12,252.1	100.0	측량결과 반영 선형 변경없음
주거지역	제3종일반주거지역	12,263.1	감) 11.0	12,252.1	100.0	—

3) 도시계획시설 설치(정비기반시설)에 관한 계획 : 변경없음

가) 도로

구분	도면 표시 번호	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과 지	최초 결정 일	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

구분	도면표 시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	사회복지시설	-	역삼동 758-4번지 일대	650	-	650	2018.05.3 1	

4) 공동이용시설 설치계획 : 변경

구분	시설의 종류	면 적(㎡)			비 고
		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	19.15이상	157.78	
	경비실	-	-	2개소	
	주 민 공 동 시 설	○ 100~1,000세대 미만 : 세대당 2.5㎡ 를 더한 면적 $\times 1.25$	740.63이상	1,944.3 9	
	경로당	○ $50\text{㎡} + (\text{세대수} \times 0.1\text{㎡})$	73.30이상	112.19	
	어린이집	○ 500~1,000세대 미만 : 330㎡ 이상	-	-	
	어린이 놀이터	○ 150세대~300세대 미만 - 지역여건, 단지 특성 등을 고려하여 조정 및 녹지와 어우러지게 적정 면적을 설치	-	112.19	
	작은도서관	○ 300세대 이상 의무 설치 (해당 없음) - 300~500세대 미만 : 108㎡ 이상	-	116.62	
	주민운동 시설	○ 『체육시설의 설치·이용에 관한법률 시행령』 에 따른 체육시설을 정하는 경우 해당 종목별 경기단체 경기장 규격에 따른 면적을 설치	-	63.00	

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

5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 : 변경

가) 기존건축물의 정비·개량계획

결정 구분	구역 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)		합계	준치	개수	철거후 신축	철거 이주	
변경	역삼동 758번지 일대 계획 구역	12,252.1	역삼동 758번지 일대	23	-	-	23	-	

나) 건축시설계획

결정 구분	구역구분		획지 구분	위 치	면적(㎡)	건 축 계 획			
	명 칭	면적(㎡)				건폐율 (%)	용적률 (%)	층수	허용용도
기정	역삼동 758 계획구역	12,263.1	획지1	역삼동 758 일대	11,043.1	30 이하	243 이하	20층 이하	공동주택 및 부대복리시설
			사회복 지시설	역삼동 758-4일대	650	50이하	200 이하	5층 이하	사회복지시설 및 이와 유사한 용도
변경	역삼동 758 계획구역	12,252.1	획지1	역삼동 758 일대	11,032.4	30 이하	243 이하	20층 이하	공동주택 및 부대복리시설
			사회복 지시설	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	233	증) 4	237	100.0	85㎡이하를 전체세대수 의 60%이상	
			60㎡ 미만	112	감) 60	52	21.9		
			60~85㎡	82	증) 63	145	61.2		
			85㎡ 초과	39	증) 1	40	16.9		
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) 일로부터 4년 이내	역삼동758,은하수,760 주택재건축 정비사업조합	현황 : 253세대 계획 : 237세대 (감 16세대)	이상 없음	

5. 관련서류

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

【 청담 · 도곡아파트지구 역삼주구 변경 】

■ 토지이용계획 (변경없음)



【 역삼동758번지 일대 정비계획(안) 관련도면 】

■ 토지이용계획 (변경없음)

