

## ◆ 서울특별시고시 제2026-33호

## 도시관리계획(강남구 논현동 55-16 일원 역세권 활성화사업 지구단위계획구역 지정 및 계획) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 강남구 공고 제2024-3052호(2024.12.26.)로 열람공고한 도시관리계획(강남구 논현동 55-16 일원 역세권 활성화사업 지구단위계획구역 지정 및 계획) 결정(안)에 대하여 2025년 제6차 서울특별시 도시·건축공동위원회(2025.04.09.) 심의 및 제2차 서울특별시 도시·건축공동위원회 수권소위원회(2025.10.29.) 심의결과(수정가결)를 반영하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 1월 15일  
서울특별시장

## I. 결정 취지

강남구 논현역 역세권 활성화사업을 위하여 도시관리계획(강남구 논현동 55-16 일원 역세권 활성화사업 지구단위계획구역 지정 및 계획)을 결정하는 사항임

## II. 도시관리계획(변경) 사항

## ① 지구단위계획구역에 관한 결정

## 1. 지구단위계획구역 결정조서 : 신설

| 구분 | 도면<br>표시번호 | 구역명                                    | 위치                  | 면적(㎡) |           |         | 비고 |
|----|------------|----------------------------------------|---------------------|-------|-----------|---------|----|
|    |            |                                        |                     | 기정    | 변경        | 변경후     |    |
| 신설 | ①          | 강남구 논현동 55-16 일원<br>역세권 활성화사업 지구단위계획구역 | 강남구 논현동<br>55-16 일원 | -     | 증 3,420.5 | 3,420.5 | -  |

## ■ 지구단위계획구역 결정 사유서

| 구분 | 도면<br>표시번호 | 구역명                                    | 위치                  | 면적(㎡)   | 결정사유                                                                |
|----|------------|----------------------------------------|---------------------|---------|---------------------------------------------------------------------|
| 신설 | ①          | 강남구 논현동 55-16 일원<br>역세권 활성화사업 지구단위계획구역 | 강남구 논현동<br>55-16 일원 | 3,420.5 | 역세권 활성화사업 추진을 위해 「서울특별시<br>역세권 활성화사업 운영기준」에 의거<br>지구단위계획<br>구역을 신설함 |

## ② 토지이용 및 시설에 관한 결정

## 1. 용도지역·지구에 관한 결정조서 : 변경

## 가. 용도지역 결정(변경)조서

| 구분   |           | 면적 (㎡)  |            |         | 구성비(%) | 비 고 |
|------|-----------|---------|------------|---------|--------|-----|
|      |           | 기정      | 변경         | 변경 후    |        |     |
| 합 계  |           | 3,420.5 | -          | 3,420.5 | 100.0  | -   |
| 주거지역 | 제3종일반주거지역 | 3,420.5 | 감) 3,420.5 | -       | -      |     |
| 상업지역 | 일반상업지역    | -       | 증) 3,420.5 | 3,420.5 | 100.0  |     |

## ■ 용도지역 결정(변경) 사유서

| 구분 | 위치                        | 용도지역          |            | 면적(㎡)   | 용적률        | 변경사유                                                                                                                                                               |
|----|---------------------------|---------------|------------|---------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                           | 기정            | 변경         |         |            |                                                                                                                                                                    |
| 변경 | 강남구<br>논현동<br>55-16<br>일원 | 제3종<br>일반주거지역 | 일반<br>상업지역 | 3,420.5 | 800%<br>이하 | <ul style="list-style-type: none"> <li>용도지역 상향을 통해 역세권 복합 개발을 유도함과 동시에 강남도심의 업무·상업 등 중심지기능 강화 및 공공이 필요한 시설 확충을 위해 「서울특별시 역세권 활성화 사업 운영기준」에 의거 용도지역을 변경함</li> </ul> |

## 나. 용도지구에 관한 결정조서 : 해당없음

## ③ 공공기여에 관한 결정

## 1. 공공기여에 관한 결정조서 : 신설

## ■ 공공기여계획

| 구분                           | 기정(허용)<br>용적률 | 상한<br>용적률 | 공공기여기준                          | 계획 내용                                                                                                                                                                    | 비고 |
|------------------------------|---------------|-----------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 제3종<br>일반주거지역<br>→<br>일반상업지역 | 250%          | 800%      | 부지면적의<br>34.4% 이상<br>(1,175.8㎡) | <ul style="list-style-type: none"> <li>공공기여율 : 총 34.4%(1,175.8㎡) <ul style="list-style-type: none"> <li>- 지역필요시설 : 7.2%</li> <li>- 현금기부채납 : 27.2%</li> </ul> </li> </ul> | -  |

주1) 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 4-1-1에 따라 증가하는 용적률의 50%를 부지면적으로 환산함

주2) 공공기여량은 토지주가 제시한 감정평가금액 종전(61,100,000원/㎡, '24.05.31.기준), 종후(73,200,000원/㎡, '25.03.31. 기준) 중 종후 감정평가금액 기준으로 산출하였으며, 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 5-1-1에 따라 향후 건축심의 전에 감정평가를 시행하여 확정함

주3) 단, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2에 따라, 향후 감정평가 시행을 통해 토지가치 상승분의 범위로 공공기여 총량이 조정될 수 있음

※ 향후 건축계획 등에 따라 공공기여 세부계획은 조정될 수 있으며 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 4-1-2-라에 따라 도시관리계획 결정권자(서울특별시 역세권 활성화사업 주관부서)가 동의하는 경우 '구 도시건축공동위원회 또는 구 도시계획위원회' 자문을 통해 경미한 사항으로 변경이 가능함

**■ 공공기여 세부내역**

| 구분           |                     | 공공기여내역   |               |               |             |                 | 건축물<br>연면적(㎡) | 위치                                      | 비고          |
|--------------|---------------------|----------|---------------|---------------|-------------|-----------------|---------------|-----------------------------------------|-------------|
|              |                     | 계<br>(㎡) | 부지제공면적<br>(㎡) | 환산부지면적<br>(㎡) | 설치비용<br>(㎡) | 구성비<br>(%)      |               |                                         |             |
| 구역 내<br>(시설) | 강남 가족 창업·창업<br>지원센터 | 247.6    | 164.4         | 83.2          | -           | 7.2<br>(21.1)   | 2,072.2       | 지상4층<br>(지하1층 로비,<br>지하3층 주차장 면적<br>포함) | -           |
| 구역 외<br>(비용) | 서울시 공공시설등<br>설치비용   | 649.7    | -             | -             | 649.7       | 19.0<br>(55.2)  | -             | 서울시                                     | 설치비용<br>70% |
|              | 강남구 공공시설등<br>설치비용   | 278.5    | -             | -             | 278.5       | 8.1<br>(23.7)   | -             | 강남구                                     | 설치비용<br>30% |
|              | 소계                  | 928.2    | -             | -             | 928.2       | 27.2<br>(78.9)  | -             | -                                       | -           |
| 합계(㎡)        |                     | 1,175.8  | 164.4         | 83.2          | 928.2       | 34.4<br>(100.0) | 2,072.2       | -                                       | -           |

주1) 토지주가 제시한 종후 감정평가금액 기준으로 산정함

주2) 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 5-1-1에 따라 향후 건축심의 전에 감정평가를 시행하여 확정함

주3) 공공기여 시설은 저층부 가로활성화 용도와 상층부 권장용도 사이에 입지하는 것을 원칙으로 하며, 사용승인 전 저층부 용도가 변경되는 경우(가로활성화 용도가 아닌 경우) 공공시설 위치를 조정하도록 함

※ 향후 건축계획 등에 따라 공공기여 세부계획은 조정될 수 있으며 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 4-1-2-라에 따라 도시관리계획 결정권자(서울특별시 역세권 활성화사업 주관부서)가 동의하는 경우 '구 도시건축공동위원회 또는 구 도시계획위원회' 자문을 통해 경미한 사항으로 변경이 가능함

#### ④ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

##### 1. 획지에 관한 결정조서 : 신설

| 구분 | 획지번호 | 획지               |         | 비고 |
|----|------|------------------|---------|----|
|    |      | 위치               | 면적(㎡)   |    |
| 신설 | ①    | 강남구 논현동 55-16 일원 | 3,420.5 | -  |

##### ■ 결정 사유서

| 구분 | 획지번호 | 결정내용             | 결정사유                     |
|----|------|------------------|--------------------------|
| 신설 | ①    | 획지 신설 : 3,420.5㎡ | 역세권 활성화사업 추진을 위한 획지계획 수립 |

##### 2. 건축물 등에 관한 결정조서 : 신설

##### 가. 건축물의 용도에 관한 결정조서

##### 1) 불허용도

| 구분 | 도면표시번호      | 위치 | 계획내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 비고 |
|----|-------------|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 신설 | 불허용도<br>(A) | 전층 | <ul style="list-style-type: none"> <li>건축법 시행령 별표1 제1호의 단독주택</li> <li>건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택(주거복합건물 제외)</li> <li>건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소, 노래연습장</li> <li>건축법 시행령 별표1 제17호의 공장</li> <li>건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설</li> <li>건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장 제외)</li> <li>건축법 시행령 별표1 제28호의 장례식장</li> <li>주택법 시행령 제10조 도시형 생활주택</li> </ul> | -  |

##### 2) 지정용도

| 구분 | 도면표시번호      | 위치                             | 계획내용                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 비고                                     |
|----|-------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| 신설 | 지정용도<br>(a) | 지하1층<br>·<br>지상1층<br>·<br>지상2층 | <ul style="list-style-type: none"> <li>건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 (다목, 바목, 사목, 아목, 자목, 차목 제외)</li> <li>건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 (나목, 마목, 바목, 타목, 거목, 더목, 러목, 머목 제외)</li> <li>건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설</li> <li>건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설</li> <li>건축법 시행령 별표1 제4호의 업무시설(오피스텔 제외)</li> </ul> | 역세권<br>활성화를 위해<br>저층부<br>가로활성화용도<br>도입 |

주1) 지정용도는 해당층 바닥면적의 50% 이상 확보 (바닥면적 산정시 공용부문 면적 제외)

## 3) 권장용도

| 구분 | 도면표시번호      | 위치 | 계획내용                           | 비고                                          |
|----|-------------|----|--------------------------------|---------------------------------------------|
| 신설 | 권장용도<br>(1) | 전층 | 건축법 시행령 별표1 제4호의 업무시설(오피스텔 제외) | 역세권활성화<br>사업의 취지를<br>고려하여 주거시설<br>중심의 용도 지양 |

## 나. 건축물의 밀도에 관한 결정조서

## 1) 건폐율에 관한 결정조서

| 구분     | 계획내용   | 비고                         |
|--------|--------|----------------------------|
| 일반상업지역 | 60% 이하 | 「서울특별시 도시계획조례」 제44조 제1항 준용 |

## 2) 용적률에 관한 결정조서

| 용도지역          |        | 계획내용    |         | 비고                               |
|---------------|--------|---------|---------|----------------------------------|
| 변경 전          | 변경 후   | 기준(허용)  | 상한      |                                  |
| 제3종<br>일반주거지역 | 일반상업지역 | 250% 이하 | 800% 이하 | 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 3-2-1. 준용 |

## 3) 용적률 적용기준(의무사항)

| 구분          |            | 적용기준                                                                                                                                                                                      | 계획내용                                                                                                                                                                               | 완화내용              | 비고                      |
|-------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| 건축물<br>용도구분 | 공공<br>기여율  | <ul style="list-style-type: none"> <li>공공기여 기준 : 34.4% 이상</li> <li>※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2에 따라, 향후 감정평가 시행을 통해 토지가치 상승분의 범위로 공공기여 총량이 조정될 수 있음</li> </ul>                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>부지면적의 34.4%</li> <li>세부내용               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 지역필요시설 7.2%</li> <li>- 현금기부채납 27.2%</li> </ul> </li> </ul> | 기준<br>용적률<br>250% | 모든<br>항목을<br>총족<br>하여야함 |
|             | 비주거<br>비율  | <ul style="list-style-type: none"> <li>용적률 10% 이상</li> <li>전체 연면적 20% 이상</li> </ul>                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>비주거 100%</li> <li>비주거 100%</li> </ul>                                                                                                       |                   |                         |
|             | 주택건설<br>기준 | <ul style="list-style-type: none"> <li>공공임대주택 : 전용 85㎡ 이하</li> </ul>                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>전체 비주거시설로 해당없음</li> </ul>                                                                                                                   | 상한<br>용적률         |                         |
| 건축물<br>형태   |            | <ul style="list-style-type: none"> <li>3가지 의무적 이행 적용               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 지속가능형 공동주택</li> <li>- 친환경 건축물</li> <li>- 역사문화 보전(해당 시)</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>1가지 이행 적용               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 친환경 건축물<br/>(지속가능형 공동주택, 역사문화 보전 해당없음)</li> </ul> </li> </ul>              | 800% 부여           |                         |

| 구분      |         | 적용기준                                                                               | 계획내용                                                             | 완화내용 | 비고 |
|---------|---------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------|----|
| 주민 공동시설 | 커뮤니티 시설 | <ul style="list-style-type: none"> <li>주민공동체 활성화를 위해 100㎡ 이상의 주민공동시설 설치</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>전체 비주거시설로 해당없음</li> </ul> |      |    |

주1) 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 준용( '24.12.26.기준)

주2) 향후, 건축심의 결과 등에 따라 「역세권 활성화사업 운영기준」 내에서 계획내용의 면적 및 비율 등은 변경될 수 있음

#### 4) 건축물 높이에 관한 결정조서

| 구분     | 계획내용         | 비고                                                                           |
|--------|--------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 일반상업지역 | 최고높이 110m 이하 | <ul style="list-style-type: none"> <li>「역세권 활성화사업 운영기준」 3-3-5. 준용</li> </ul> |

### 다. 건축물의 배치 및 형태 등에 관한 결정조서

#### 1) 건축물의 배치에 관한 결정조서

| 구분    | 위치               | 계획내용                                                                       | 비고      |
|-------|------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------|
| 건축한계선 | 강남대로132길변(6m 도로) | <ul style="list-style-type: none"> <li>건축한계선 3m</li> </ul>                 | 결정도에 따름 |
|       | 학동로9길변(4m 도로)    | <ul style="list-style-type: none"> <li>건축한계선 3m</li> </ul>                 |         |
|       | 학동로변(30m 도로)     | <ul style="list-style-type: none"> <li>건축한계선 3m</li> </ul>                 |         |
|       | 학동로11길변(8m 도로)   | <ul style="list-style-type: none"> <li>건축한계선 3m</li> </ul>                 |         |
| 벽면한계선 | 학동로변(30m 도로)     | <ul style="list-style-type: none"> <li>저층부 벽면한계선 6m (유효높이 9m이상)</li> </ul> |         |
|       | 학동로11길변(8m도로)    | <ul style="list-style-type: none"> <li>저층부 벽면한계선 4m (지하1층~지상1층)</li> </ul> |         |

#### 2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 결정조서

| 구분     | 위치            | 계획내용                                                                                                                                                                             | 비고 |
|--------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 건축물 형태 | 투시벽 및 투시형 셔터  | <ul style="list-style-type: none"> <li>학동로(30m)에 면한 건축물의 1층부(지하1층) 전면의 50% 이상을 투시형으로 설치하여야 하며, 셔터를 설치하는 경우에는 투시형 셔터를 사용</li> </ul>                                               | 의무 |
|        | 보행 진출입구 조성도로변 | <ul style="list-style-type: none"> <li>건축물의 진입층은 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 설치</li> </ul>                                                                              |    |
| 건축물 외관 | 재료/색채         | <ul style="list-style-type: none"> <li>외벽면의 의장, 재료, 색채는 주변 건물과의 조화를 도모</li> </ul>                                                                                                | 권장 |
|        | 야간경관 조명       | <ul style="list-style-type: none"> <li>쇼윈도 및 건축물 외부에서 1층 전면을 투사하는 야간조명 등의 설치 권장</li> <li>가로변 외벽을 밝힐 수 있는 방향식 야간조명 등의 설치 권장</li> <li>옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명 등의 설치 권장</li> </ul> |    |
|        | 건축설비의 노출      | <ul style="list-style-type: none"> <li>폭 20m 이상 도로에 면한 건축물의 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비는 도로변에 노출하여 설치 금지</li> </ul>                                                                          | 의무 |

| 구분       | 위치           | 계획내용                                                                                                | 비고 |
|----------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 기타<br>사항 | 옥외광고물        | <ul style="list-style-type: none"> <li>「옥외광고물법」, 「옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시제한 고시」 등 관련 규정 준수</li> </ul> | 의무 |
|          | 지중화<br>관련 시설 | <ul style="list-style-type: none"> <li>도시미관 향상을 위하여 건물 또는 대지 안에 설치할 것을 권장</li> </ul>                | 권장 |

### 3. 기타사항에 관한 결정조서

#### 가. 대지 내 공지에 관한 결정조서

| 구분   | 계획내용                                                                                                                                                                | 비고      |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 전면공지 | <ul style="list-style-type: none"> <li>학동로변 벽면한계선 : 6m (보도형 3m, 휴식공간형 3m)</li> <li>학동로11길변 벽면한계선 : 4m (보도형 2.5m, 차도형 1.5m)</li> <li>그 외 건축한계선 : 3m (보도형)</li> </ul> | 결정도에 따름 |
| 공개공지 | <ul style="list-style-type: none"> <li>강남대로 132길변 공개공지 지정</li> <li>- 일반인의 접근 및 이용에 편리하고 가로환경과 조화를 이루는 썸지공원 형태로 조성</li> </ul>                                        |         |

#### 나. 교통처리에 관한 결정

| 구분        | 위치            | 계획내용                                                                                       | 비고      |
|-----------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 차량출입 불허구간 | 학동로, 강남대로132길 | <ul style="list-style-type: none"> <li>역세권 활성화사업에 따른 간선도로변 및 이면도로변 차량출입 불허구간 지정</li> </ul> | 결정도에 따름 |

### ⑤ 경미한 사항에 관한 결정

- ① 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 결정) 제4항, 「서울특별시 도시계획조례」 제19조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등)의 규정에 의한다.
- ② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 결정) 제4항제9호에 의해 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음과 같다.
1. 전면공지 조성방법의 변경
  2. 수종조경시설물 등 설치계획의 변경
  3. 교통처리계획 중 차량출입 불허구간의 변경
  4. 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 5-1-2.에 따라 감점평가 결과를 반영하기 위해 시 주관부서와 협의하여 공공기여 총량 및 공공기여 세부내역의 변경
  5. 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 4-1-2.에 따라 시 주관부서와 협의하여 공공기여 총량 범위 내 공공기여시설의 용도, 규모 등을 변경하는 경우

## Ⅲ. 관계도면 : 붙임 참조

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

## Ⅳ. 열람장소 : 서울특별시 도시공간전략과(☎ 2133-4656) 및 강남구 도시계획과(☎ 3423-6103)에 관계도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

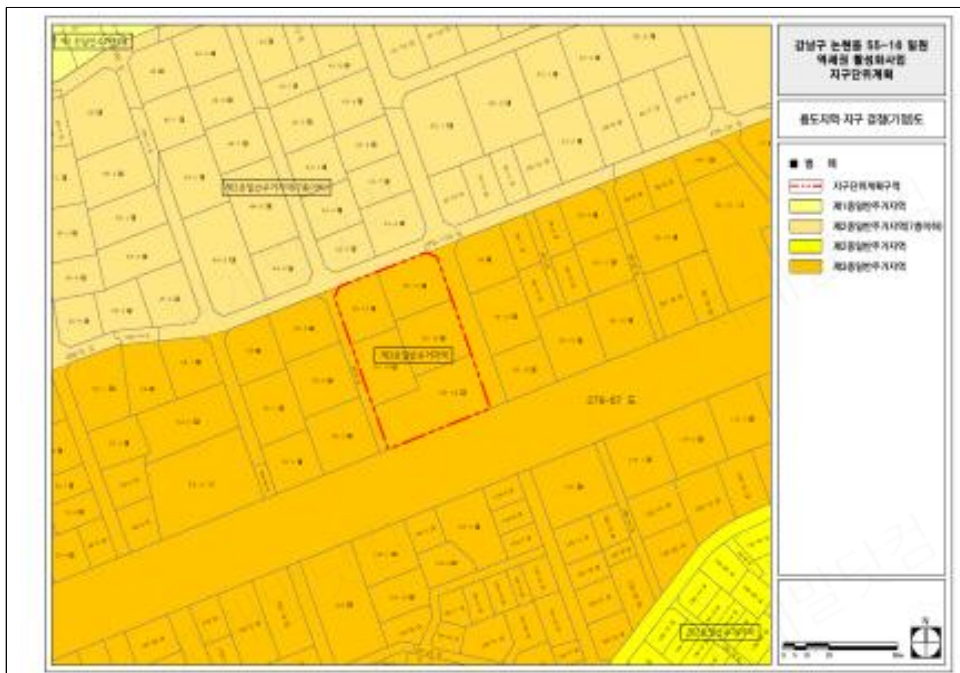
※ 고시문 및 지형도면 등은 서울도시공간포털 (<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이음 (<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

<붙임>

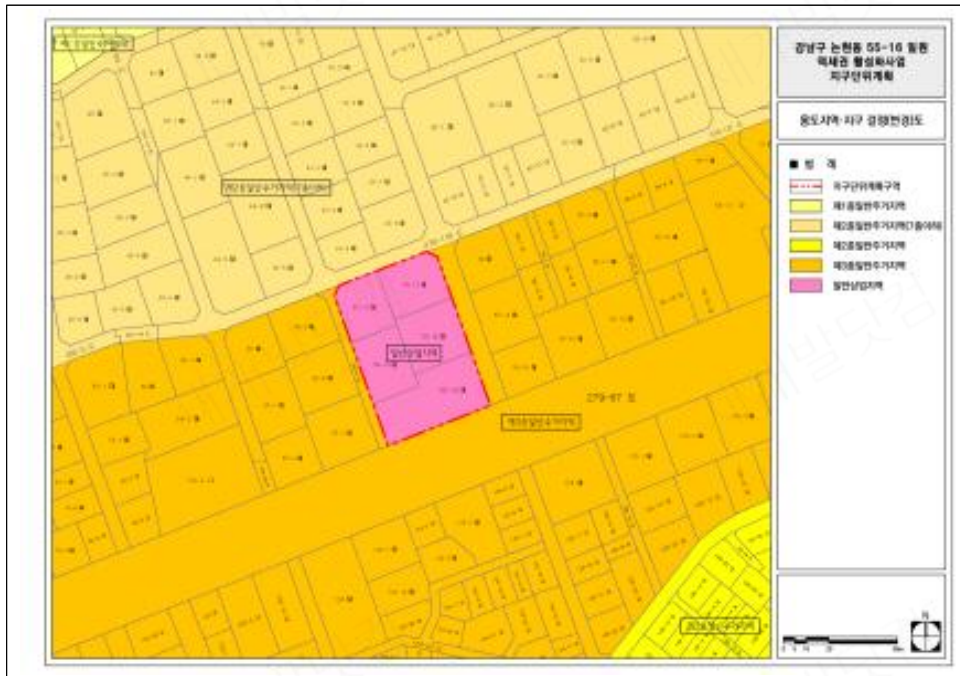
■ 지구단위계획구역 결정도



■ 용도지역·지구 결정(기정)도



■ 용도지역·지구 결정(변경)도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도

