

◆ 서울특별시고시 제2018-395호

**도시관리계획[테헤란로제2지구 지구단위계획 및 역삼동 676번지(르네상스호텔)
특별계획구역 세부개발계획] 결정(경미한 변경) 및 지형도면 고시**

서울특별시고시 제2016-34호(2016.03.24.), 제2016-221호(2016.07.21.)로 결정(변경)된 테헤란로 제2지구 지구단위계획구역 내 역삼동 676번지(르네상스호텔) 특별계획구역에 대하여 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획[테헤란로제2지구 지구단위계획 및 역삼동 676번지(르네상스호텔) 특별계획구역 세부개발계획]을 결정(경미한 변경) 고시하고, 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제32조와 『토지이용규제 기본법』 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2018년 12월 6일
서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

- 테헤란로제2지구 지구단위계획구역 내 역삼동 676번지(르네상스호텔) 특별계획구역에 결정된 세부개발계획에 대하여 건축물의 배치(1층 바닥높이)에 관한 사항을 변경하는 사항임

II. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 사항

① 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음

구분	도면 표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	테헤란로제2지구 지구단위계획구역	강남구 역삼1동, 역삼2동, 삼성2동, 대치4동 일원	959,160	-	959,160	서고시 제1994-189호 (1994. 6. 7.)	-

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 계획 : 변경없음
2. 도시기반시설에 관한 계획 : 변경없음

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 계획 : 변경없음
2. 건축물에 관한 계획 : 변경없음
3. 기타 사항에 관한 계획 : 변경없음
4. 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정
 - 1) 특별계획구역 결정조서 : 변경없음
 - 2) 특별계획구역에 대한 지구단위계획 내용
 - 가) 역삼동 737번지(스타타워) : 변경없음

나) 역삼동 717번지(금융결제원) : 변경없음

다) 역삼동 676번지(르네상스호텔) : 변경

구 분			기 정	변 경	비고
위 치			역삼동 676번지	좌동	-
면 적			18,489.7㎡	좌동	-
용도지역 / 용도지구			일반상업지역 중심지미관지구(테헤란로/연주로변 폭12m)	좌동	-
가구 및 획지계획			가구 C1-2	좌동	-
건축 물에 관한 계획	용도	불허 용도	- 전층 - 미관지구 해당지역은 당해 미관지구 불허용도 - 단독주택 및 공동주택(단, 주거복합 제외) - 제2종근린생활시설 중 안마시술소 - 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 의료시설 중 격리병원 및 정신병원 - 운수시설 - 교육연구시설 중 학교 및 입시학원 - 위험물저장 및 처리시설 - 특정층 - 숙박시설(단, 관광호텔 제외) -위락시설 ※ 특정층은 1층 또는 도로, 보도에서 직접 출입이 가능한 층을 말함	좌동	-
		권장 용도	- 특정층 - 테헤란로변 건축물은 전면부에 가로활성화 용도를 도입	좌동	-
		지정 용도 ¹⁾	- 전층 - 숙박시설 중 관광숙박시설	좌동	-
	밀도	건폐율	60%이하	좌동	-
		기준/ 허용 용적률	- 기준용적률 : 600%이하 - 허용용적률 : 800%이하	좌동	-
		상한 용적률	881%이하 - 관광숙박시설 설치시²⁾ $\text{허용용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha) + \text{관광숙박시설 인센티브 용적률}(81\% \text{이하})$ ※ '서울시 관광숙박시설 용적률에 관한 특례 운영기준(개선, 2014.2)' ³⁾ 준수 ※ 가중치 및 α의 적용은 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제7조 준수	좌동	-
		기준/ 최고 높이	- 기준높이 : 100m~120m이하 - 최고높이 : 120m~250m이하 ※ 대지조건에 따른 기준/최고높이 차등 적용	좌동	-

구 분			기 정	변 경	비 고
건축 물에 관한 계획	배치	건축 한계선	• 건축한계선 - 테헤란로변 : 20m - 연주로 : 5m - 테헤란로37길 : 7m - 연주로93길 : 7m	좌동	-
	외관	1층 바닥높이	-	• 상업용도 건물의 1층 바닥 높이는 접한 보도 또는 도로와 10cm미만으로 조성 • 경사지의 경우, 접한 보도 또는 도로의 높이는 높은 쪽을 기준으로 함	-
기타 사항 에 관한 계획	대지내 공지	공개 공지	• 테헤란로변 공개공지 위치지정(폭 10m) • 기능별 공개공지 설치 - 건축연면적 3만㎡이상 : 꾸밈공지 - 건축연면적 1만~3만㎡미만 : 들공지 - 건축연면적 5천~1만㎡미만 : 공개공지	좌동	-
	교통 처리 계획	차량출입 불허구간	• 테헤란로 및 연주로변 차량출입불허구간 지정	좌동	-

- * 주1) 지정용도의 면적구성은 당해용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적(주차장 면적 포함)의 16.2%이상 및 관광숙박시설의 객실비율 84.2%이상인 경우를 수용된 것으로 봄. (객실비율 : 관광숙박시설 전체연면적에 대한 객실 사용 바닥면적의 합계 (‘서울시 관광숙박시설 용적률에 관한 특례 운영기준 개선(2014.2)’ 용적률 세부 운용기준))
- 주2) 관광숙박시설 건축에 따른 상한용적률은 관광숙박시설 설치에 따른 허용용적률과 중복하여 적용할 수 없음.
- 주3) 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」 제10조 및 ‘서울시 관광숙박시설 용적률에 관한 특례 운영기준 개선(2014.2)’ 에 따른 용적률 완화 적용

- 변경사유서

구분	변경 내용	변경 사유	비고
1층 바닥높이	• 특별계획구역에 대한 지구단위계획 내용 중 외관 (1층 바닥높이) 항목 추가	• 세부개발계획 변경을 위한 항목 추가	

라) 역삼동 701번지(상록회관) : 변경없음

마) 대치동 892번지(포스코) : 변경없음

5. 인센티브에 관한 계획 : 변경없음

④ 경미한 사항에 관한 계획(권한 : 구청장) : 변경없음

III. 역삼동 676번지(르네상스호텔) 특별계획구역 세부개발계획 결정(변경) 사항

① 특별계획구역에 관한 결정 : 변경없음

구분	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	역삼동 676번지 (르네상스호텔)	18,489.7	서울시고시 제1994-189호 (1994.6.7)	-

② 건축물에 관한 결정조서

1. 건축물의 용도 : 변경없음
2. 건축물의 밀도 : 변경없음
3. 건축물의 배치 : 변경

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
건축 한계선	• 건축한계선 - 테헤란로변 : 20m - 언주로 : 5m - 테헤란로37길 : 7m - 언주로93길 : 7m	좌동	-
1층 바닥높이	• 상업용도 건물의 1층 바닥 높이는 접한 보도 또는 도로와 10cm미만으로 조성 • 경사지의 경우, 접한 보도 또는 도로의 높이는 높은 쪽을 기준으로 함	• 상업용도 건물의 1층 바닥 높이는 접한 보도 또는 도로와 10cm미만으로 조성 • 경사지의 경우, 접한 보도 또는 도로의 높이는 높은 쪽을 기준으로 함(단, 지형 등의 이유로 적용이 어려운 경우는 접한 보도 또는 도로에서 건축물 주현관에 이르는 접근로의 기울기는 1/18이하로 하여야함)	

- 변경사유서

구분	변경 내용	변경 사유	비고
1층 바닥높이	• 세부개발계획 내용 중 1층 바닥높이에 대한 내용 변경(신설)	• 대상지 여건을 고려하여 1층 바닥높이 규정 적용을 위한 세부개발계획 내용 변경	

③ 기타사항에 관한 계획 결정 : 변경없음

IV. 관계도면 : 게재 생략

V. 열람장소 : 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8386), 강남구 도시계획과(☎02-3423-6113)에 관계도서를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정입니다