

◆ 서울특별시고시 제2023-400호

도시관리계획(삼성아파트지구 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획) 결정 및
지형도면 고시

건설부고시 제131호(1976.8.21.)로 최초 지정된 서울특별시 강남구 삼성동 일대 삼성아파트 지구의 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정(안)에 대하여 2023년 제9차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의(2023.6.7.)를 거쳐, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은 법 시행령 제25조의 규정에 따라 도시관리계획을 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2023년 9월 14일
서울특별시

I. 결정 취지

- 청담·도곡아파트지구 아파트단지 재건축 가능시기 단계별 도래에 따라 선제적 도시관리계획 수립을 위하여 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획을 결정하는 사항임

II. 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획)에 관한 결정 조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정조서

가. 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	삼성아파트지구 지구단위계획구역	강남구 삼성동 일대	-	증) 290,643.3	290,643.3	-

나. 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	구역명	면적(㎡)			결정사유
		기정	변경	변경후	
신설	삼성아파트지구 지구단위계획구역	-	증) 290,643.3	290,643.3	· 아파트지구 내 각 주구별 이격 현황 및 상위계획(생활권계획 등) 적용 등 지역적 특성의 상이함을 고려하여 3개 지구단위계획구역(청담, 삼성, 역삼·도곡)으로 분리하여 지구단위계획 행정적 효율성 제고

② 도시관리계획에 관한 결정(변경)조서

1. 용도지역·지구 결정(변경)조서

가. 용도지역 결정조서 : 변경

구분			면적(㎡)			구성비(%)		비고
			기정	변경	변경후	기정	변경	
합계			290,643.3	-	290,643.3	100.0	100.0	
주거 지역	소계		290,643.3	-	290,643.3	99.5	99.5	
	일반 주거 지역	제1종일반주거지역	1,500.0	-	1,500.0	0.5	0.5	
		제2종일반주거지역(7층이하)	22,144.0	감) 15,550.9	6,593.1	7.6	2.3	
		제3종일반주거지역	265,571.4	증) 15,550.9	281,122.3	91.4	96.7	
상업 지역	일반상업지역		1,427.9	-	1,427.9	0.5	0.5	

■ 용도지역 결정(변경)사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	용적률(%)		변경사유
		기정	변경		기정	변경	
-	강남구 삼성동 16-1대	제2종(7층) 일반주거 지역	제3종 일반주거 지역	15,550.9	200% /200% /법적용적률 2배이하	220% /250%	· 「신청사 건립사업 사업계획 적정성 검토(2020, 한국지 방행정연구원)」에 의한 업무면적 증대 및 생활SOC 확충계획과 2020년 서울시 투자심사결과(적정)를 반영 하여 청사부지 용도지역 상향

나. 용도지구 결정조서 : 해당없음

2. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 교통시설 : 변경

1) 도로

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원							
신설	중로	1	a	20	집산도로	640	삼성동 4-3	삼성동 11-1	일반도로	-	기정도로 시설번호 부여
기정	중로	3	b	12	집산도로	461 (370)	삼성동 1-4 (삼성동 2)	삼성동 4-4 (삼성동 4-4)	일반도로	-	선릉로130길
변경	중로	3	b	12	집산도로	200 (130)	삼성동 1-4 (삼성동 2)	삼성동 2-5	일반도로	-	
기정	중로	3	c	6~18	집산도로	846 (693)	삼성동 9-23 (삼성동 11)	삼성동 21-4	일반도로	-	선릉로120길
변경	중로	3	c	6~18	집산도로	846 (693)	삼성동 9-23 (삼성동 11)	삼성동 21-4	보행자 우선도로	-	
기정	중로	3	d	6~12	집산도로	863 (182)	삼성동 34-25 (삼성동 24-32)	삼성동 22-3 (삼성동 188)	일반도로	-	삼성로115길
신설	중로	3	g	12	국지도로	142	삼성동 8	삼성동 8-5	일반도로	-	기정도로 시설번호 부여
신설	중로	3	h	12	국지도로	68	삼성동 8-5	삼성동 7-3	일반도로	-	
신설	중로	3	i	12	국지도로	142	삼성동 3-1	삼성동 11	일반도로	-	
신설	중로	3	j	12	국지도로	134	삼성동 111-44	삼성동 16-2	일반도로	-	
신설	소로	1	a	10	국지도로	57	삼성동 1-1	삼성동 1-2	일반도로	-	
신설	소로	1	b	10	국지도로	768	삼성동 5-3	삼성동 6-6	일반도로	-	
신설	소로	1	c	10	국지도로	150	삼성동 10-20	삼성동 10-28	일반도로	-	
신설	소로	1	d	10	국지도로	215	삼성동 49-12	삼성동 48	일반도로	-	기정도로 시설번호 부여
기정	소로	1	e	10	국지도로	153	삼성동 24-3	삼성동 24-25	일반도로	-	
신설	소로	3	a	6	국지도로	63	삼성동 111-96	삼성동 4-6	일반도로	-	
신설	소로	3	b	6	국지도로	54	소(국) 3-c	소(국) 1-b	일반도로	-	
신설	소로	3	c	6	국지도로	227	삼성동 6-6	삼성동 111-108	보행자 우선도로	-	
신설	소로	3	d	6	국지도로	132	삼성동 111-107	삼성동 111-115	일반도로	-	
신설	소로	3	e	6	국지도로	43	삼성동 20-4	삼성동 20-2	일반도로	-	
신설	소로	3	f	6	국지도로	51	삼성동 21-4	삼성동 21	일반도로	-	

※ ()는 구역 내 해당사항임

■ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로 1-a	· 도로 신설	누락된 시설에 대한 신규결정
중로 3-b	중로 3-b	· 연장변경 : 461m → 200m	도로 분할(소로 3-c 신설)에 따라 연장 축소
중로 3-c	중로 3-c	· 사용형태 변경 - 일반도로 → 보행자우선도로	기존 현황도로 고려 및 보행환경 개선을 위한 도로 형태 변경 (보행자우선도로)
-	중로 3-g	· 도로 신설	누락된 시설에 대한 신규결정
-	중로 3-h	· 도로 신설	누락된 시설에 대한 신규결정
-	중로 3-i	· 도로 신설	누락된 시설에 대한 신규결정
-	중로 3-j	· 도로 신설	누락된 시설에 대한 신규결정
-	소로 1-a	· 도로 신설	누락된 시설에 대한 신규결정
-	소로 1-b	· 도로 신설	누락된 시설에 대한 신규결정
-	소로 1-c	· 도로 신설	누락된 시설에 대한 신규결정
-	소로 1-d	· 도로 신설	누락된 시설에 대한 신규결정
-	소로 3-a	· 도로 신설	누락된 시설에 대한 신규결정
-	소로 3-b	· 도로 신설	누락된 시설에 대한 신규결정
-	소로 3-c	· 도로 신설 - 사용형태 : 보행자우선도로	중로 3-b 일부 폭원 변경(12m → 6m)에 따라 도로 분절하여 소로 신설 및 보행환경 개선을 위한 보행자우선도로 지정
-	소로 3-d	· 도로 신설	누락된 시설에 대한 신규결정
-	소로 3-e	· 도로 신설	누락된 시설에 대한 신규결정
-	소로 3-f	· 도로 신설	누락된 시설에 대한 신규결정

나. 도시공간시설 : 변경없음

1) 공원

■ 공원 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공원	어린이공원	삼성동 14	1,500.0	-	1,500.0	-	삼성은행나무공원
기정	a	공원	소공원	삼성동 7-4	679.3	-	679.3	-	반달근린공원
기정	b	공원	소공원	삼성동 11-3	1,592.9	-	1,592.9	-	배꽃근린공원
기정	c	공원	소공원	삼성동 16-4	1,799.5	-	1,799.5	-	샘터근린공원
기정	②	공원	소공원	삼성동 189-1	1,320.0	-	1,320.0	서고 제2005-369호 (2005.12.1)	강남1소공원
기정	d	공원	소공원	삼성동 50-3	1,343.0	-	1,343.0	-	학봉근린공원

다. 공공·문화체육시설 : 변경

1) 공공청사

■ 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	a	공공청사	-	삼성동 16-1	15,550.9	-	15,550.9	-	-
변경	a	공공청사	-	삼성동 16-1	15,550.9	-	15,550.9	-	강남구청 (문화시설 a와 중복결정)
기정	⑨	공공청사	-	삼성동 20-2	913.5	-	913.5	서고 제2005-369호 (2005.12.1)	강남구 보훈회관

■ 공공청사 건축물의 규모 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	건축물의 규모			비고
			건폐율	용적률	높이	
기정	a	공공청사	60%이하	200%이하	5층이하	
변경	a	공공청사	50%이하	기준220%이하 /허용250%이하	12층이하	
기정	⑨	공공청사	60%이하	200%이하	5층이하	

※ 공공청사 및 편의시설에 해당하는 바닥면적은 기준용적률 220% 이하로 계획하고, 허용용적률 250%까지 완화되는 용적률 30%는 공공용도 및 전력용도로 제공하여야 함. (단, 바닥면적 1,600㎡ 이상을 전력용도로 설치 시 허용용적률을 완화 가능)

■ 공공청사 건축물의 규모 결정(변경)사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
a	공공청사	- 공공청사 건축법위 변경 - 건폐율 : 60%이하 → 50%이하 - 용적률 : 200%이하 → 기준220%이하/허용250%이하 - 높이 : 5층이하 → 12층이하	· 용도지역 상향에 따른 공공청사 건폐율, 용적률, 높이 변경

2) 문화시설

■ 문화시설 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	a	문화시설	공연장, 문화시설	삼성동 16-1	-	(증 3,000㎡ 이상)	(3,000㎡이상)	-	공공청사a (강남구청)과 중복결정

■ 문화시설 결정사유서

구분	도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
신설	a	문화시설	· 문화시설 신설	· 「강남구 신청사건립 타당성조사 및 기본계획수립(2018)」에 의거 주민 수요를 고려하여 문화활동과 건강증진을 위해 강남구 신청사내 문화시설 중복결정

■ 문화시설 건축물의 규모 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	건축물의 규모			비고
			건폐율	용적률	높이	
신설	a	문화시설	50%이하	완화용적률 30%이내	지상층 3층 이하	강남구청사내 시설배치 (공연장, 문화시설)

※ 문화시설a 중복결정 면적 및 위치 등은 추후 강남구청사 국제설계공모 결과에 따라 변경될 수 있음

※ 공공청사 및 편익시설에 해당하는 바닥면적은 기준용적률 220% 이하로 계획하고, 허용용적률 250%까지 완화되는 용적률 30%는 공공용도 및 전락용도로 제공하여야 함 (단, 바닥면적 1,600㎡ 이상을 전락용도로 설치시 허용용적률을 완화 가능)

③ 건축계획에 관한 결정조서

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

■ 가구 및 획지 설정기준

구분			설정기준	비고
가구			· 8m이상 도로로 구획되는 블록을 기준으로 가구 설정	5개소
획지	획지		· 정비계획이 기 결정(정비사업 완료)된 일단의 계획적 개발단위 · 지구단위계획을 통해 기반시설계획 등에 따른 계획적 개발단위 · 2개 이상의 필지에 단일 건축물로 조성 된 경우	30개소
	필지	자율적 공동개발	· 소규모 중심시설 밀집지역내 토지소유자간 합의에 의해 자율적 공동개발(통합개발) 가능	2,000㎡ 이하

■ 가구에 관한 결정조서

가구번호 (도면번호)	위 치	면적(㎡)	비 고
A	강남구 삼성동 2번지 일원	7,258.8	삼성 특별계획구역1
B	강남구 삼성동 3-1번지 일원	106,593.6	삼성 특별계획구역2
C	강남구 삼성동 16번지 일원	105,925.8	-
D	강남구 삼성동 188번지	15,599.3	-
E	강남구 삼성동 50번지 일원	34,315.4	-

■ 가구 및 획지에 관한 결정조서

가구		필지 또는 획지				분류 코드	비 고
구분	번호	번호	위치	공부상면적(㎡)	계획면적(㎡)		
신설	A	A1	삼성동	2대	3,432.4	RA-3	삼성 특별계획구역1 (서광 APT)
				2-1대	539.4		
				2-4대	116.7		
				2-5대	2,682.7		
				2-12대	378.0		
				2-13대	109.6		
	B	B1	삼성동	3-1대	1,232.3	RA-3	삼성월드타워 APT
		B2	삼성동	3-2대	461.2	RA-3	CLK APT

가구		필지 또는 획지					분류 코드	비 고	
구분	번호	번호	위치		공부상면적(㎡)	계획면적(㎡)			
		B3	삼성동	3-8대		1,963.1	1,765.1	RA-3	우정애쉐르 APT
		B4	삼성동	3-3대		3,372.6	3,234.8	RA-3	석탑 APT
		B5	삼성동	4대		523.7	523.7	RA-3	삼성 특별계획구역2 (한솔 APT 101동)
				4-1대		549.1	549.1		
				4-2대		639.1	639.1		
				4-5대		450.2	450.2		
				4-6대		1,277.4	1,277.4		
				4-7대		87.5	87.5		
				4-8대		18.9	18.9		
				4-9대		11.7	11.7		
		B6	삼성동	4-3대		1,826.6	1,826.6	RA-3	푸른솔 APT
		B7	삼성동	4-4대		1,487.1	1,332.8	CN-3	-
				4-10대		101.8	101.8		
		B8	삼성동	7-3대		16,067.2	1,326.2	CN-3	래미안삼성2차 상가
		B9	삼성동	7-3대		16,067.2	14,741.0	RA-3	래미안삼성2차 APT
		B10	삼성동	6대		6,303.4	6,303.4	RA-3	현대 APT
		B11	삼성동	5대		3,189.0	3,189.0	RA-3	삼성 특별계획구역2 (한솔 APT 102동)
				5-2대		262.0	262.0		
				5-4대		45.5	45.5		
				5-5대		30.5	30.5		
				5-6대		47.6	47.6		
				5-7대		68.6	68.6		
		B12	삼성동	5-1대		1,347.8	1,347.8	CN-3	-
		B13	삼성동	5-3대		834.5	834.5	RA-3	골든카운티 APT
				5-8대		89.4	89.4		
		B14	삼성동	11대		29,586.1	29,586.1	RA-3	롯데캐슬프리미어 APT
				11-1대		7,354.3	7,354.3		
				11-2대		1,419.3	1,419.3		

가구		필지 또는 획지					분류 코드	비 고
구분	번호	번호	위치		공부상면적(㎡)	계획면적(㎡)		
		B15	삼성동	14-1대	15,382.5	15,382.5	RA-3	삼성동중앙하이츠 빌리지 APT
				14-5대	724.9	724.9		
	C	C1	삼성동	16대	1,357.8	1,357.8	CN-2	삼성힐스테이트1단지 상가
		C2	삼성동	16-1대	15,550.9	15,550.9	-	강남구청
		C3	삼성동	17대	9,974.3	9,974.3	RA-3	삼성동롯데 APT
		C4	삼성동	16-2대	41,426.2	41,426.2	RA-3	삼성힐스테이트 1단지 APT
			삼성동	16-5대	78.4	78.4		
		C5	삼성동	189대	26,401.0	24,952.7	RA-3	상아2차 APT (래미안 라클래시)
		C6				1,448.3	CN-3	근린생활시설
		C7	삼성동	20-2대	1,014	1,014.0	-	강남구 보훈회관
		C8	삼성동	20-4대	671.9	471.5	CN-3	주호빌딩
		C9	삼성동	20-5대	1,650.0	1,650.0	CN-3	근린생활시설
				20-6대	160.8	160.8		
				20-7대	149.4	149.4		
		C10	삼성동	21대	1,073.3	1,073.3	CN-3	한섬빌딩
		C11	삼성동	21-1대	83.5	83.5	CN-3	삼광빌딩
				21-2대	146.5	146.5		
				21-4대	832.4	618.1		
	D	D1	삼성동	188대	15,598.4	15,598.4	RA-3	삼성동센트럴아이파크 APT
	E	E1	삼성동	50대	33,243.6	33,243.6	RA-3	삼성힐스테이트 2단지 APT
		E2	삼성동	50-2대	1,071.8	1,071.8	CN-3	삼성힐스테이트 2단지 상가

※ 상기면적은 측량성곽에 따라 변경될 수 있음

2. 건축물 용도에 관한 결정조서

가. 권장용도 및 허용용도

구분	도면표시	전 총	비고
허용 용도	1	• 공동주택 및 부대복리시설주1)	· RA-3
	2	• 정비계획(개발기본계획 포함)으로 결정된 용도	· RA-3(완료형)
권장 용도	a	• 문화 및 집회시설 • 교육연구시설 • 제1종근린생활시설중 공공업무시설, 사무소·출판사 등 일반업무시설 • 제2종근린생활시설중 공연장, 주민체육시설, 학원 • 업무시설(오피스텔 제외) • 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 • 수련시설 중 청소년 문화의집, 청소년특화시설	· CN-3 · CN-2

주1) 부대·복리시설은 제1종·제2종근린생활시설 중 소매점·휴게음식점, 제1종근린생활시설 중 주민공동이용시설, 어린이집, 노유자시설, 작은도서관(독서실), 공동작업장, 일자리지원시설 등에 해당함(「주택법」 제2조 14호에 따름)

주2) 특별계획구역에 관한 사항은 「3」-5-나.특별계획구역에 대한 지구단위계획 내용」을 따름

나. 불허용도

구분	도면표시	전 총	비고
불허 용도	A	• 허용용도 이외의 용도	· RA-3
	B	• 정비계획(개발기본계획 포함)으로 결정된 용도 이외 용도	· RA-3(완료형)
	C	• 제2종근린생활시설중 일반업무시설(1층에 한함), 총포판매소, 장의사, 게임제공업소(1층에 한함) • 의료시설 중 정신병원 • 공장 • 창고시설 • 동물 및 식물관련시설 • 교정 및 군사시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 단독주택 및 공동주택 • 제2종근린생활시설중 다중생활시설 • 업무시설 중 오피스텔 • 노인복지시설 중 노인복지주택 ※ 단, 위 용도 중 시(市) 도시·건축공동위원회에서 인정하는 경우 제외하며 [별표1]을 가이드라인으로 함	· CN-3 · CN-2

※ 특별계획구역에 관한 사항은 「3」-5-나.특별계획구역에 대한 지구단위계획 내용」을 따름

[별표1] 기존 중심시설용지(코드 CN-, CG-) 주거용도 전환시 가이드라인

구분	유형1	유형2	유형3
입지기준	역세권 250m이내 간선부	역세권 250m이내 이면부	유형1,2 이외 지역
비주거비율	30%이상 (지상연면적 10%이상)	20%이상 (지상연면적 10%이상)	10%이상 (지상연면적 10%이상)
공공기여	주거용도 전환비율의 5~10% - 대지면적 5,000㎡미만 5%, 5,000㎡이상~10,000㎡미만 5%~10%미만, 10,000㎡이상 10% (예시) 대지면적 3천㎡, 주거비율 70% 허용시 공공기여율 : 5%×70%=3.5% ※ 도시계획시설(시장) 해제기준 준용		

- ※ 역세권이란 승강장 경계로부터 250m이내 범위(사각형)를 말하며, 대지면적의 50%이상 포함되어야 함
- ※ 공동주택 용도 허용에 따라 제공하는 공공기여 면적은 용적률 완화 산정에 적용하지 않음
- ※ 주거용도란 단독주택 및 공동주택, 업무시설 중 오피스텔, 제2종근린생활시설 중 다중생활시설, 노인복지시설 중 노인복지주택에 해당
- ※ 비주거비율은 지역여건 등을 고려하여 필요시 시(市) 도시·건축공동위원회 심의를 통해 주거용도 전환(비율 조정) 가능
- ※ 불허용도 C에 해당하는 필지 또는 획지를 정비구역에 포함하는 경우, 시(市) 도시계획위원회에서 인정 시 기존 중심시설용지 주거용도 전환 가이드라인을 적용함

3. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

가. 건폐율에 관한 결정조서

구분	건폐율	코드구분
제2종(7층)일반주거지역	60%이하	CN-2
제3종일반주거지역	50%이하	RA-3, CN-3
	정비계획(개발기본계획 포함)으로 결정된 건폐율 적용	RA-3(원료형)

※ 특별계획구역에 관한 사항은 '③-5-나.특별계획구역에 대한 지구단위계획 내용'을 따름

■ 정비계획(개발기본계획 포함)으로 결정된 건폐율

연번	획지번호	건폐율	아파트명	해당 고시문
1	B2	26.98%	삼성동씨엘케이아파트	건축물대장상 건폐율 적용
2	B3	36.35%	우정예셰르	건축물대장상 건폐율 적용
3	B9	26.00%	래미안삼성2차	건축물대장상 건폐율 적용
4	B13	26.51%	골든카운티	건축물대장상 건폐율 적용
5	B15	17.09%	삼성동중앙하이츠빌리지	건축물대장상 건폐율 적용
6	C3	23.49%	삼성동롯데아파트	건축물대장상 건폐율 적용
7	C4	19.94%	삼성동힐스테이트	건축물대장상 건폐율 적용
8	C5	18.70%	래미안라클라시	강남구 고시 제2016-150호
9	D1	18.30%	삼성동센트럴아이파크	강남구 고시 제2014-23호
10	E1	19.39%	삼성동힐스테이트2차	건축물대장상 건폐율 적용

나. 용적률에 관한 결정조서

구분	용적률(%)			비고	코드 구분
	기준용적률	허용용적률	상한용적률		
제2종(7층) 일반주거지역	200%이하	200%이하	법적용적률 2배이하	-	CN-2
제3종 일반주거지역	230%이하	230%이하	300%이하	「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비사업으로 추진할 경우 예정법정 상한용적률은 300% 이하로서 건축위원회 심의시확정	RA-3

구분	용적률(%)			비고	코드 구분
	기준용적률	허용용적률	상한용적률		
	250%이하	250%이하	법적용적률 2배이하	단, 공동주택이 주용도로로서 부지면적이 5,000㎡ 이상 또는 100(도시형생활주택의 경우 150세대)세대 이상 (공동)개발시 또는 공동주택 통합개발시 코드RA-3 기준 적용	CN-3
	정비계획(개발기본계획 포함)으로 결정된 용적률 적용				RA-3 (완료형)

※ 기준용적률 230%를 적용하는 공동주택은 「서울시 아파트지구 지구단위계획 전환지침(2022.11.)」에 따라 「서울시 도시·주거환경정비기본계획」 및 「서울시 지구단위계획 수립기준」('23.3.) 허용용적률인센티브 항목을 준용하여 허용용적률 완화범위 20%에 상응하는 인센티브 의무사항을 준수하여야 함.(단, 향후 관련계획 및 기준 변경시 변경된 허용용적률 인센티브 항목 적용)

※ 상한용적률은 향후 변화된 구역여건을 반영하여 세부개발계획 수립 시 완화항목 및 인센티브를 확인하여 심의를 통하여 수립 및 결정

※ 상한용적률 산정기준은 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축 정비사업의 경우 관련 법령 및 「서울시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준」을 적용하고, 그 외의 기타 확지의 경우 「서울시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」상 상한용적률 인센티브 계획기준에 따름

※ 위 용적률에도 불구하고 「도시 및 주거환경정비법」 또는 「아파트지구개발기본계획」에 따라 재건축사업이 준공된 단지(필지)는 관련계획으로 결정된 용적률을 따름

※ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 정비사업 시 용적률은 관련 법령에 따름

※ 특별계획구역에 관한 사항은 「3-5-나.특별계획구역에 대한 지구단위계획 내용」을 따름

■ 정비계획(개발기본계획 포함)으로 결정된 용적률

연번	획지번호	용적률	아파트명	해당 고시문
1	B2	299.30%	삼성동씨엘케이아파트	건축물대장상 용적률 적용
2	B3	299.14%	우정에쉐르	건축물대장상 용적률 적용
3	B9	273.00%	래미안삼성2차	건축물대장상 용적률 적용
4	B13	249.51%	골든카운티	건축물대장상 용적률 적용
5	B15	269.46%	삼성동중앙하이츠빌리지	건축물대장상 용적률 적용
6	C3	344.07%	삼성동롯데아파트	건축물대장상 용적률 적용
7	C4	276.75%	삼성동힐스테이트	건축물대장상 용적률 적용
8	C5	295.94%	래미안라클라시	강남구 고시 제2016-150호
9	D1	299.99%	삼성동센트럴아이파크	강남구 고시 제2014-23호
10	E1	273.06%	삼성동힐스테이트2차	건축물대장상 용적률 적용

다. 기준용적률 완화에 따른 의무사항

- 대지규모가 5,000㎡ 이상 또는 건립예정 세대수가 100세대 이상인 아파트(도시형 생활주택은 150세대 이상)를 건립하고자 하는 경우 아래의 항목 중 총 20%이상 적용 (특별계획구역도 포함한다)
- 아래의 항목 이외 입지적 특성 및 사회여건변화에 대응하는 공공성 등을 확보하여 시(市) 도시계획위원회 또는 시(市) 도시·건축공동위원회에서 인정하는 경우 별도로 정할 수 있다.

구 분		적용기준	
1	우수디자인	15%	
2	장수명주택	우수등급 이상	10%
3	녹색건축물	녹색건축 인증 최우수 등급	6%
		녹색건축 인증 우수 등급	3%
4	에너지효율등급	에너지효율 1+등급	3%
5	신·재생에너지 공급률 (건축물의 총에너지사용량 중 신·재생에너지를 이용하여 공급되는 에너지의 비율)	20%초과	3%
		20% 이하 ~ 15% 초과	2%
		15% 이하 10% 초과	1%
6	지능형 건축물	1등급	15%
		2등급	12%
		3등급	9%
		4등급	6%
7	공공보행통로	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로등 조성(지역권*설정) ↳ 기준용적률×(조성면적/대지면적) × a ※a=1이하 - 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기)	15%p 이내
8	열린단지	• 단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지*로 조성(지형도면고시) ↳ 개방공간, 열린단지조성기준 준수(위원회가 인정시) ※ 개방되는 부분은 결정도면에 표시(준공후에도 유지)	5%p
9	공개공지	• 지역주민 이용이 편리한 장소에 공원·광장 형태 등으로 설치 ↳ 기준용적률×(조성면적(의무면적 제외)/대지면적) × a ※a=1이하 ※ 「서울특별시 건축조례」 제26조에 따른 설치기준 준수시/ 실내형 공개공지 포함	5%p 이내
10	돌봄시설	• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설*설치 및 제공(무상임대) ↳ 기준 : 놀이돌봄시설을전체 주민공동시설(의무면적)의 1/5이상 설치 ※ 국공립어린이집, 서울형 키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등	5%p

구 분		적용기준	
11	방재안전	- 화재·소방·피난 안전 등 공동주택 시설성은 개선 ↳ 기준 : 시설 성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p
12	지역기반시설정비	- 사업구역 주변 환경정비(도로, 공원, 통학로등/주택단지와 직접 관련된 시설) ↳ 기준용적률×(환산부지면적÷대지면적)×a ※a=1이하 ※ 환산부지면적 : 정비비용/사업지 대지가액(市 기부채납 인센티브 운영기준 준용)	5%p 이내
13	지역특화	- 감성디자인 등 정책사업, 지역 맞춤형 항목 신설 가능 ↳ 지역여건에 맞는 항목 및 산정방식 신설(위원회에서 인정시)	10%p 이내 (합산)
합계		총 10% 이상 선택적 이행	

※ 기준용적률 200%를 적용하는 공동주택은 「서울시 아파트지구 지구단위계획 전환지침(2022.11.)」에 따라 「서울시 도시·주거환경정비기본계획」 및 「서울시 지구단위계획 수립기준」('23.3.) 허용용적률 인센티브 항목을 준용하여 허용용적률 완화범위 10%에 상응하는 인센티브 의무사항을 준수하여야 함.(단, 향후 관련계획 및 기준 변경시 변경된 허용용적률 인센티브 항목 적용)

라. 높이에 관한 결정조서

높이		비고	
기준	최고		
「서울시 도시기본계획」 및 「도시 및 주거환경정비기본계획」의 기준을 따름		-	RA-3
32m 이하	40m 이하	단, 공동주택이 주용도로서 부지면적이 5,000㎡ 이상 또는 100 세대 이상 (도시형생활주택의 경우 150세대) (공동)개발시 또는 공동주택 통합개발시 「서울시 도시기본계획」 및 「서울시 도시 및 주거환경정비기본계획」의 기준을 따름	CN-3 CN-2
정비계획(개발기본계획 포함)으로 결정된 높이 적용			RA-3(원료형)

- ※ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 정비사업 시 높이는 관련 법령에 따름
- ※ 최고높이는 서울시 지구단위계획수립기준 3-5.높이계획에 따른 최고높이 설정 프로세스 적용하여 산정
 - 최소 20m, 최대40m 이하로 결정/기준높이는 최고높이의 0.8배 적용
- ※ 특별계획구역에 관한 사항은 「3-5-나.특별계획구역에 대한 지구단위계획 내용」을 따름

■ 정비계획(개발기본계획 포함)으로 결정된 높이

연번	획지번호	높이	아파트명	해당 고시문
1	B2	35.7m	삼성동썬엘게이아파트	건축물대장상 높이 적용
2	B3	지상10층	우정예셰르	건축물대장상 층수 적용
3	B9	지상24층	래미안삼성2차	건축물대장상 층수 적용
4	B13	35.4m	골든카운티	건축물대장상 높이 적용
5	B15	지상22층	삼성동중앙하이츠빌리지	건축물대장상 층수 적용
6	C3	55.2m	삼성동롯데아파트	건축물대장상 높이 적용
7	C4	지상23층	삼성동힐스테이트	건축물대장상 층수 적용
8	C5	105.3m	래미안라클라시	강남구 고시 제2016-150호
9	D1	89.8m	삼성동센트럴아이파크	강남구 고시 제2014-23호
10	E1	지상23층	삼성동힐스테이트2차	건축물대장상 층수 적용

마. 기준높이 완화 인센티브 내용

구분	적용기준	완화내용	비고
1	공동개발 조성시	• 기준높이 $\times \alpha$	- 공동개발(권장) 이행시: $\alpha = 0.25$ - 자율적 공동개발시: $\alpha = 0.3$ (소규모 중심시설용지 통합개발)
2	대지내 공지 공개공지 조성시	• 기준높이 $\times [(제공면적 - 설치의무면적) / 대지면적] \times 3.0$	• 기후변화대응을 위한 실내공기개방지 조성시 완화계수 3.0 $\rightarrow$ 4.0 적용
	섬지형(침상형) 공지조성시	• 기준높이 $\times (제공면적 / 대지면적) \times 2.5 \times \alpha$	- 필로티형: $\alpha = 2.0$ - 개방형: $\alpha = 2.5$
3	건축물 용도 권장용도계획시	• 기준높이 $\times 0.3$	• 권장용도 연면적의 합이 총 연면적의 20% 이상 확보시인정

구분		적용기준	완화내용	비고	
4	보행개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치시	• 기준높이 × 가로지장물개수 × 2.5 ※ 설치면적 = 지장물설치면적+공사비 · 이전비환산면 적	• 건물내부 또는 대지내 설치시	
5	건축물 개방	건축물 내 공익시설 설치	• 전체 연면적의 10% 이상 공익시설 설치 시 기준높이 8m 완화	• 공연장, 박물관, 미술관, 도서관, 보육 시 설 등 지역필요시설계획 수립 시 결정 또 는 해당 도시건축공동위원회 (자치구 포 함)에서 인정하는 경우	
6	친환 경	물환경	옥상녹화	• 대지면적의 10%이상 설치 시 기준높이 8m 완화	• 법정 조경으로 산입된 면적 제외
		에너지	에너지효율등급 및 녹색건축물, 제로에너지	• 기준높이 × 0.25	• 서울시 「녹색건축물설계기준」 상 의무사 항을 초과하여 인증된 경우

※ 기준용적률 완화 의무사항과 중복하여 적용할 수 없으며, 기준용적률 완화(의무) 또는 기준높이 완화 중 선택하여 적용할 수 있음.

4. 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정조서

- 건축선 및 대지내 공지

구분		적용지역	계획내용	비고
건축선	건축 한계선	RA-3, CN-3 간선부	· 도로경계선 등으로부터 6m - 학동로, 삼성로, 봉은사로	지정위치는 결정도를 따름
		RA-3, CN-3 이면부	· 도로경계선 등으로부터 3m	지정위치는 결정도를 따름
대지 내 공지	전면공지	건축한계선 지정구간	· 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성	조성위치는 결정도를 따름

※ 건축한계선이 설정되지 않은 필지(획지)의 경우 「민법」 제242조에 따름(대지경계선으로부터 0.5m이상 이격)

※ 「강남구 고시 제2019-42호(2019.3.8.)」에 따라 학동로, 삼성로, 봉은사로변 건축선(3m) 지정

나. 건축물의 배치 및 형태

구분		적용지역	계획내용	비고
배치 및 형태	공동주택	RA-3	· 건축물 배치 시 「주변과 소통하는 열린 생활공간」 조성을 위한 아파트단지 조성기준(2020.01, 서울시)에 따라 배치계획을 수립 · 도로변은 프라이버시 보호 및 소음저감을 위한 공간 확보 권장 · 공원 및 녹지 주변은 쾌적한 보행환경과 풍부한 녹지환경 조성 권장 · 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치 권장하여 일률적인 판상 형태의 이미지 탈피 · 주동 형태가 상이하더라도 통경축 확보를 위한 배치 권장 · 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 · 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방형 환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획 권장 · 대지와 도로의 경계부에 담장 등의 설치를 지양하고 커뮤니티시설 및 열린 조정시설 등을 배치 권장하여 생활가로를 조성하여 열린 공간으로 계획	[규제사항]
	부대 및 복리시설	RA-3	· 공공보행통로 등 주변에 우선 배치 권장 · 단지내부 보행가로변에 부대 및 복리시설, 지역개방 커뮤니티시설 등 복합시설 계획을 권장하여 기존 가로와 아파트단지와의 연계성 강화 · 전면도로를 향하여 전면부 및 주출입구 계획 권장	[권장사항]
	공공시설	-	· 담장 설치를 지양하고, 보행자의 접근성 및 시각적 개방감을 향상시키도록 공간 계획	-
기타 외관 요소	옥외설비	지구단위 계획구역 전체	· 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐 가능한 별도의 설치 공간 계획	-
	담장의 설치		· 원칙적으로 금지하되, 필요시 높이 1m 이하의 투시형 목책 또는 식재 등의 마운딩 가능	-
	광고물 설치제한		· 판류형 간판 설치 금지하고 입체형으로 설치 · 건물 신축시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시틀 등의 입면디자인 도입	-

※ 주택용지의 경우, 향후 「서울시 도시기본계획」 등 높이계획 규제 변화에 따라 상위 관련 지침이 변경 시 위의 계획내용에도 불구하고 변경된 기준을 따름

5. 특별계획구역에 관한 결정조서

가. 특별계획구역에 관한 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	삼성 특별계획구역 1	삼성동 2일대	-	증)	7,258.8	유형2 서광APT
신설	삼성 특별계획구역 2	삼성동 4~6일대	-	증)	7,571.9	유형2 한솔APT

■ 특별계획구역 지정사유서

- － 정비계획 수립이 완료되어 재건축 사업을 추진하고 있는 단지, 2000년 이전 준공된 단지(사업 미추진) 중 부지면적 1만㎡ 이상이거나 200세대 이상인 단지, 기반시설 확보 등을 위해 계획적 관리가 필요한 지역의 체계적 관리를 위해 특별계획구역 2개소 신설

나. 특별계획구역에 대한 지구단위계획 내용

■ 삼성 특별계획구역1(서광APT)

구 분			계획내용	비고
위 치			• 서울시 강남구 삼성동 2-5일대	-
특별계획구역면적(㎡)			• 7,258.8㎡	-
용도지역·지구			• 제3종일반주거지역	-
획지계획			• 획지 A1(면적 : 7,258.8㎡)	-
공공시설 등 계획			• 지역필요시설 등 기반시설은 세부개발계획(정비계획 등) 수립 시 결정 ※ 향후 정비계획(세부개발계획)수립시, 해당위원회 심의 결과에 따름	-
용도 계획	불허 용도	A	• 허용용도 이외의 용도	-
	허용 용도	1	• 공동주택 및 부대복리시설 ※ 부대·복리시설은 제1종·제2종근린생활시설 중 소매점·휴게음식점, 제1종근린생활시설 중 주민공동이용시설, 어린이집, 노유자시설, 작은도서관(독서실), 공동작업장, 일자리지원시설 등에 해당(「주택법」 제2조 14호에 따름)	-
밀도 계획	건폐율		• 50% 이하	-
	용적률		• 기준(허용) 용적률 : 230% 이하 • 상한용적률: 300% 이하 • 예정법정상한용적률: 300% 이하	예정법적 상한용적률은 건축위원회 심의시 확정
	높이		• 「서울시 도시기본계획」 및 「서울시 도시 및 주거환경정비기본계획」의 기준을 따름	-
건축선 및 대지내 공지	건축선		• 건축한계선 － 학동로변 : 6m － 선릉로130길, 이면도로변 : 3m	지침도에 따름
	대지내 공지		• 전면공지 － 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성	지침도에 따름
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태		• 공동주택 － 건축물 배치 시 「주변과 소통하는 열린 생활공간」 조성을 위한 아파트단지 조성기준 (2020.01, 서울시)에 따라 배치계획 수립	[규제사항]
			• 공동주택 － 도로변은 프라이버시 보호 및 소음저감을 위한 공간 확보 － 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상형태의 이미지 탈피 － 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 － 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획	[권장사항]

구 분		계획내용	비고
기타 외관요소		- 부대 및 복리시설 - 전면도로를 향하여 전면부 및 주출입구 계획 「주택법」에 의한 주민공동시설 법적 면적의 1/3이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보	-
		- 옥외설비 - 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획 - 담장의 설치 - 원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 가능 - 광고물 설치제한 - 판류형 간판 설치 금지하고 입체형으로 설치 - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시틀 등의 입면디자인 도입	-
교통처리계획		- 차량출입 불허구간 - 간선도로변 및 교차로 각각부 일대 차량출입 불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 - 단지내 주차 및 차량동선 - 비상차량을 제외한 단지내 비상주차를 금지 - 단지내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가끔적 보도와 같은 형태로 조성 - 단지내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 - 단지내 보행동선 - 보행자도로는 인접단지의 보행자도로 및 공원과 연계하여 조성 - 보행축상에 조정시설 및 주민휴게시설, 커뮤니티시설 설치	지정위치는 결정도를 따름
기타에 관한사항		- 세부개발계획 수립 방식 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 재건축사업 또는 「주택법」에 의한 리모델링사업 「서울시 지구단위계획 수립기준 및 매뉴얼(2020.05)」 3-7-2 “특별계획구역 정의”를 고려하여 세부개발계획 수립시현상설계 등에 의한 창의적 개발안을 적극 권장 - 인구 및 주택수용에 관한 사항 - 임대주택은 분양주택과 외관, 마감 등을 동일하게 계획하고 동별·동내·층별 혼합될 수 있도록 함 - 임대주택은 다양한 규모로 맞춤형 주거유형이 공급될 수 있도록 함 - 인구 및 주택계획의 적정성, 공공임대주택의 규모는 세부개발계획 수립시 구체적 건축계획을 수립하여 해당 위원회 심의를 통해 결정 - 공동이용시설의 설치계획 및 기존·건축물의 정비, 개량 및 건축시설 계획 등은 세부개발계획 등을 통해 결정	-

■ 삼성 특별계획구역2(한솔APT)

구 분				계획내용	비고
위 치				• 서울시 강남구 삼성동 4~6일대	-
특별계획구역면적(㎡)				• 7,571.9㎡	-
용도지역·지구				• 제3종일반주거지역	-
획지계획				• 획지 B5(면적 : 3,557.6㎡) • 획지 B11(면적 : 3,643.2㎡)	-
공공시설 등 계획				• 도로 371.1㎡ ※ 기타 지역필요시설 등 기반시설은 세부개발계획(정비계획 등) 수립 시 결정하고, 해당위원회 심의 결과에 따름	-
용도 계획	불허 용도	A	획지 B5, B11	• 허용용도 이외의 용도	-
	허용 용도	1	획지 B5, B11	• 공동주택 및 부대복리시설 ※ 부대·복리시설은 제1종·제2종근린생활시설 중 소매점·휴게음식점, 제1종근린생활시설 중 주민공동이용시설, 어린이집, 노유자시설, 작은도서관(독서실), 공동작업장, 일자리지원시설 등에 해당(「주택법」 제2조 14호에 따름)	-
밀도 계획	건폐율			• 50% 이하	-
	용적률			• 기준(허용) 용적률 : 230% 이하 • 상한용적률: 300% 이하 • 예정법적상한용적률: 300% 이하	예정법적 상한용적률은 건축위원회 심의시 확정
	높이			• 「서울시 도시기본계획」 및 「서울시 도시 및 주거환경정비기본계획」의 기준을 따름	-
건축선 및 대지내 공지	건축선	획지 B5		• 건축한계선 - 학동로변 : 6m - 이면부 : 3m	지침도에 따름
		획지 B11		• 건축한계선 - 이면부 : 3m	
	대지내 공지			• 전면공지 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성 - 이면부 차도연접형 전면공지 조성(폭원 3m)	지침도에 따름
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태			• 공동주택 - 건축물 배치 시 「주변과 소통하는 열린 생활공간」 조성을 위한 아파트단지 조성기준 (2020.01, 서울시)에 따라 배치계획 수립 - 리모델링 사업추진시 정연한 가로경관 형성을 고려하여 건축선 및 통경축 저축부는 증축 불가	[규제사항]

구 분	계획내용	비고
기타 외관요소	• 공동주택 - 도로변은 프라이버시 보호 및 소음저감을 위한 공간 확보 - 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상형태의 이미지 탈피 - 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 - 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획	[권장사항]
	• 부대 및 복리시설 - 전면도로를 향하여 전면부 및 주출입구 계획 - 「주택법」에 의한 주민공동시설 법적 면적의 1/30이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보	-
	• 옥외설비 - 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획 • 담장의 설치 - 원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 가능 • 광고물 설치제한 - 판루형 간판 설치 금지하고 입체형으로 설치 - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시물 등의 입면디자인 도입	-
교통처리계획	• 차량출입 불허구간 - 간선도로변 및 교차로 가각부 일대 차량출입 불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 • 단지내 주차 및 차량동선 - 비상차량을 제외한 단지내 비상주차를 금지 - 단지내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태로 조성 - 단지내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 • 단지내 보행동선 - 보행자도로는 인접단지의 보행자도로 및 공원과 연계하여 조성 - 보행축상에 조정시설 및 주민휴게시설, 커뮤니티시설 설치	지정위치는 결정도를 따름
기타에 관한사항	• 세부개발계획 수립 방식 - 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 재건축사업 또는 「주택법」에 의한 리모델링사업 • 「서울시 지구단위계획 수립기준 및 매뉴얼(2020.05)」 3-7-2 “특별계획구역 정의”를 고려하여 세부개발계획 수립시현상설계 등에 의한 창의적 개발안을 적극 권장 • 인구 및 주택수용에 관한 사항 - 임대주택은 분양주택과 외관, 마감 등을 동일하게 계획하고 동별·동내·층별 혼합될 수 있도록 함 - 임대주택은 다양한 규모로 맞춤형 주거유형이 공급될 수 있도록 함 - 인구 및 주택계획의 적정성, 공공임대주택의 규모는 세부개발계획 수립시 구체적 건축계획을 수립하여 해당 위원회 심의를 통해 결정 • 공동이용시설의 설치계획 및 기존·건축물의 정비, 개량 및 건축시설 계획 등은 세부개발계획 등을 통해 결정	-

④ 기타사항에 관한 결정조서

1. 교통처리에 관한 결정조서

■ 교통처리계획

구분		적용지역	계획내용	비고
교통 처리	차량출입 불허구간	간선도로변 및 교차로 가각부 일대	· 차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량 출입이 불가능하도록 조성 · 간선가로부터 대지로의 직접 차량출입 불허(대지의 입지상 차량출입이 불가 피할 경우 허용) ※ 단, 비상차량은 제외 ※ 기존 건축물에 대하여 차량출입불허구간 적용을 받지 아니하고 기존 차량 출입구간 적용(철거 후 신축 시 적용) ※ 강남구청사 전면부의 차량출입불허구간은 추후 설계공모 결과 등을 반영하여 교통영향평가 및 지구단위계획 경미한 변경 절차를 통하여 조정 가능	지정위치는 결정도를 따름
	단지내 주차 및 차량동선	RA-3	· 비상차량을 제외한 단지내 지상주차 금지 · 단지내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태의 재료 및 형태로 조성 · 단지내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성	-
	단지내 보행동선	RA-3	· 학교·공원 등 보행 다발 시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행자 도로를 조성 · 보행자도로는 인접단지의 보행자도로 및 공원과 연계하여 조성 · 보행축 상에 조정시설 및 주민휴게시설 등 커뮤니티공간 설치	-
	기타 보행동선	보행자 우선도로	· 보행자의 안전성 및 쾌적성 확보 · 공동주택단지 사이의 이면부 보차혼용도로 또는 통학로에 보행 편의 및 안전한 보행환경 조성을 위하여 지정	지정위치는 결정도를 따름

2. 경미한 변경에 관한 사항

① 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항9호, 「서울특별시 도시계획조례」 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등)의 규정에 의한다.

② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항9호 규정에 의한 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음 각 호와 같다.

1. 대지의 분할, 교환에 관한 사항(필지분할가능선, 필지교환가능선 포함)(획지는 제외)
2. 자율적 공동개발, 단, 일반필지 공동개발에 따라 대지규모가 3,000㎡를 초과하는 경우 또는 재건축구역과 공동개발에 따라 재건축구역(공동개발하려는 필지 중 가장 큰 필지)면적의 10%를 초과하는 경우 예외
3. 공개공지, 전면공지 등 대지안의 공지 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
4. 조경시설물 등의 설치계획의 변경
5. 단지내 통로(공공보행통로)의 성격, 설치계획(위치변경 및 신규설치에 한함)의 변경
6. 법령이나 지침의 재·개정에 따라 변경된 기준을 적용하기 위한 시행지침의 변경
7. 교통영향평가서 심의를 거쳐 차량 출입구가 변경되는 경우, 이에 따른 차량출입 불허구간의 변경

Ⅲ. 관계도면 : 붙임참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

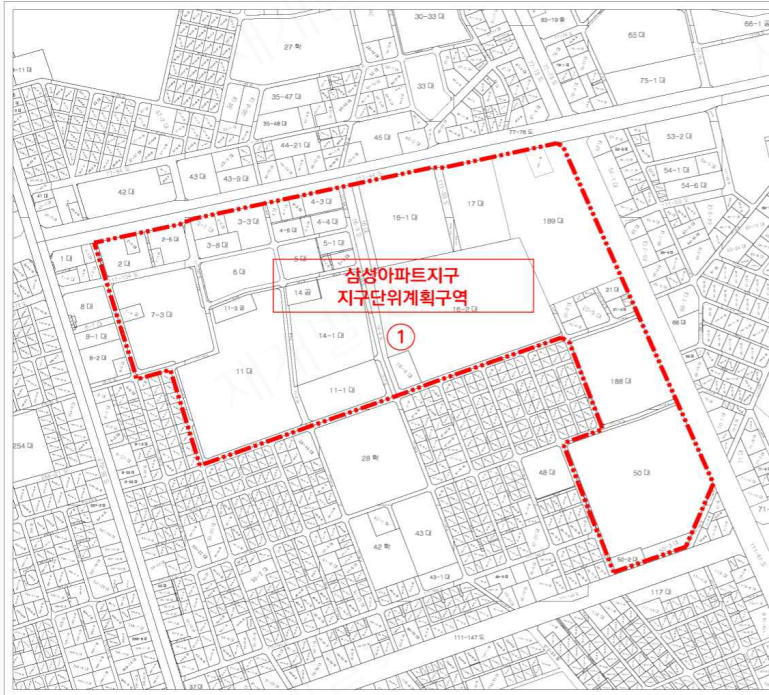
※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅳ. 열람장소 : 서울특별시 공동주택지원과(☎02-2133-7146), 강남구 재건축사업과(☎02-3423-6076) 및 도시계획과(☎02-3423-6108)에 관계도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

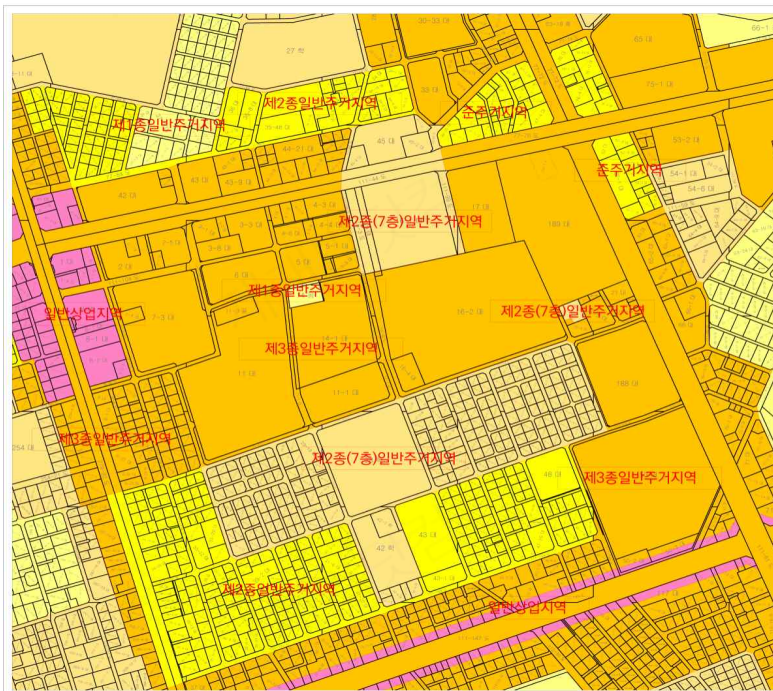
※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(<https://www.eum.go.kr>) 및 서울도시계획포털(<https://urban.seoul.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

<붙임>

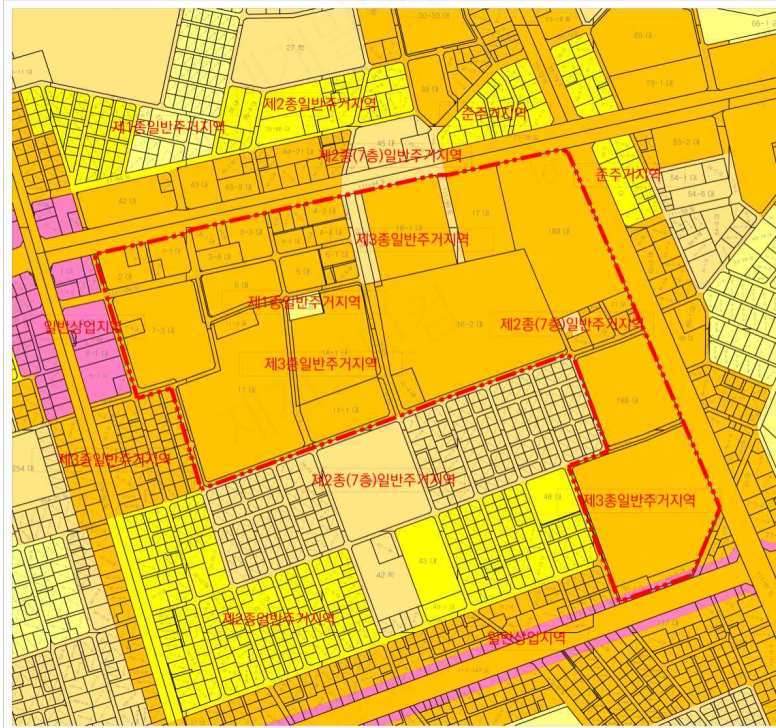
■ 지구단위계획구역 결정도



■ 용도지역·지구에 관한 결정(기정)도



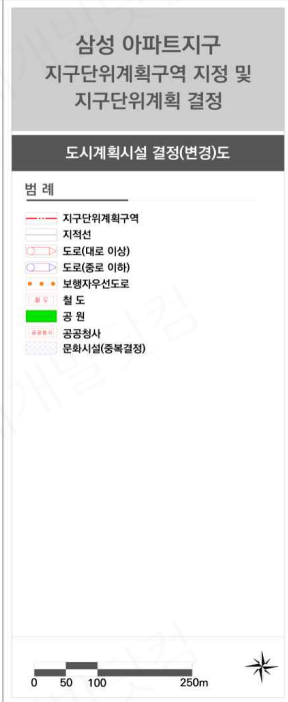
■ 용도지역·지구에 관한 결정(변경)도



■ 도시계획시설 결정(기정)도



도시계획시설 결정(변경)도



획지 및 건축물 등에 관한 결정도



■ 특별계획구역에 관한 결정도

