

## ◆ 서울특별시고시 제2026-37호

## 도시관리계획(강남구 청담동 52번지 역세권 활성화사업 지구단위계획구역 지정 및 계획) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 강남구공고 제2025-2375호(2025. 10. 23.)로 열람공고한 도시관리계획(강남구 청담동 52번지 역세권 활성화사업 지구단위계획구역 지정 및 계획) 결정(안)에 대하여 2025년 제20차 서울특별시 도시건축공동위원회(2025. 12. 10.) 심의결과를 반영하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은 법 시행령 제25조에 따라 다음과 같이 도시관리계획을 결정·고시하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 1월 15일  
서울특별시장

## I. 결정 취지

- 노선형 상업지역인 도산대로변 중심기능 강화 및 활성화를 유도를 위한 역세권 활성화사업을 위하여 도시관리계획(강남구 청담동 52번지 역세권 활성화사업 지구단위계획구역 지정 및 계획)을 결정하는 사항임

## II. 도시관리계획 결정(변경) 사항

## ① 지구단위계획구역에 관한 결정

## 1. 지구단위계획구역에 관한 결정

## 가. 지구단위계획구역 결정 조서 (신설)

| 구 분 | 도면표시<br>번호 | 구역명                                | 위 치             | 면 적 (㎡) |            |         | 비 고 |
|-----|------------|------------------------------------|-----------------|---------|------------|---------|-----|
|     |            |                                    |                 | 기 정     | 변 경        | 변경후     |     |
| 신 설 | ①          | 강남구 청담동 52번지<br>역세권 활성화사업 지구단위계획구역 | 강남구 청담동<br>52번지 | -       | 증) 4,518.6 | 4,518.6 | -   |

## ■ 지구단위계획구역 결정 사유서

| 구 분 | 도면표시<br>번호 | 구역명                                | 위 치             | 면 적 (㎡) | 결정사유                                                                                                         |
|-----|------------|------------------------------------|-----------------|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 신 설 | ①          | 강남구 청담동 52번지<br>역세권 활성화사업 지구단위계획구역 | 강남구 청담동<br>52번지 | 4,518.6 | <ul style="list-style-type: none"> <li>역세권 활성화사업 추진을 위해 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따라 지구단위 계획구역을 신설함</li> </ul> |

## ② 토지이용 및 시설에 관한 결정

## 1. 용도지역에 관한 결정

## 가. 용도지역 결정(변경) 조서

| 구 분  |           | 면 적 (㎡) |            |         | 구성비 (%) | 비 고 |
|------|-----------|---------|------------|---------|---------|-----|
|      |           | 기 정     | 변 경        | 변경후     |         |     |
| 합 계  |           | 4,518.6 | -          | 4,518.6 | 100.0   | -   |
| 주거지역 | 제3종일반주거지역 | 3,425.4 | 감) 3,425.4 | -       | -       |     |
| 상업지역 | 일반상업지역    | 1,093.2 | 증) 3,425.4 | 4,518.6 | 100.0   |     |

## ■ 용도지역 결정(변경) 사유서

| 도면<br>번호 | 위 치                | 용도지역          |            | 면 적 (㎡) | 결정사유                                                                                                                         |
|----------|--------------------|---------------|------------|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          |                    | 기 정           | 변 경        |         |                                                                                                                              |
| ①        | 강남구<br>청담동<br>52번지 | 제3종일반<br>주거지역 | 일반<br>상업지역 | 3,425.4 | <ul style="list-style-type: none"> <li>노선상업지역인 도산대로변의 중심기능 강화 및 활성화를 유도하기 위해 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따라 용도지역을 변경함</li> </ul> |

## 2. 도시계획시설에 관한 결정(변경없음)

## ③ 공공기여에 관한 결정

## 1. 공공기여에 관한 결정

## 가. 공공기여계획 결정 조서(신설)

| 구 분                                 | 기준(허용)<br>용적률 | 상한<br>용적률 | 공공기여<br>기준                        | 계획내용                                                                                                          | 비 고 |
|-------------------------------------|---------------|-----------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 제3종일반주거지역,<br>일반상업지역<br>→<br>일반상업지역 | 383.1%        | 800%      | 부지면적의<br>26.06% 이상<br>(1,177.55㎡) | <ul style="list-style-type: none"> <li>공공기여율 : 총 26.06% (1,177.55㎡)</li> <li>- 공공시설등 설치비용 : 26.06%</li> </ul> | -   |

주1) 기준(허용)용적률은 용도지역 변경 전 제3종일반주거지역(250%)과 일반상업지역(800%)의 가중평균 용적률임

주2) 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 4-1-1에 따라 증가하는 용적률의 50%를 부지면적으로 환산함

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

### ■ 공공기여 제공 계획

| 구 분          |                   | 면적 (㎡)   |            |            |               |          | 비 고            |
|--------------|-------------------|----------|------------|------------|---------------|----------|----------------|
|              |                   | 합 계      | 부지<br>(별도) | 부지<br>(지분) | 환산부지<br>(연면적) | 설치비용     |                |
| 합 계          |                   | 1,177.55 | -          | -          | -             | 1,177.55 | -              |
| 구역 외<br>(비용) | 서울시<br>공공시설등 설치비용 | 824.29   | -          | -          | -             | 824.29   | 공공시설등 설치비용 70% |
|              | 강남구<br>공공시설등 설치비용 | 353.26   | -          | -          | -             | 353.26   | 공공시설등 설치비용 30% |

주1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2에 따라, 향후 감정평가 시행을 통해 토지가치 상승분의 범위로 공공기여 총량이 조정될 수 있음

### ④ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

#### 1. 획지에 관한 결정

##### 가. 획지에 관한 결정 조서(신설)

| 구 분 | 획지번호 | 위 치          | 면 적 (㎡) | 계획내용             | 비 고 |
|-----|------|--------------|---------|------------------|-----|
| 신 설 | 획지 ① | 강남구 청담동 52번지 | 4,518.6 | 획지 신설 (4,518.6㎡) | -   |

### ■ 획지 결정 사유서

| 구 분 | 획지번호 | 결정사유                     |
|-----|------|--------------------------|
| 신 설 | 획지 ① | 역세권 활성화사업 추진을 위한 획지계획 수립 |

#### 2. 건축물 등에 관한 결정

##### 가. 건축물의 용도에 관한 결정 조서(신설)

##### (1) 불허용도

| 구 분 | 도면표시 | 위 치 | 계획내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 비 고 |
|-----|------|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 신 설 | A    | 전 층 | <ul style="list-style-type: none"> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 자연권 수련시설, 유스호스텔, 야영장</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물 관련시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정시설</li> </ul> | -   |

## (2) 지정용도

| 구 분 | 도면표시 | 계획내용                                                                        | 비 고                              |
|-----|------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 신 설 | a    | <ul style="list-style-type: none"> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제14호의 업무시설</li> </ul> | 의무사항<br>(용적률의 50% 이상<br>업무시설 설치) |

주1) 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 3-1-3.에 따라 용도지역 상향에 따른 복합용도 기준 준수를 위한 지정용도 조건 사항임

## 나. 건축물 밀도에 관한 결정 조서(신설)

## (1) 건폐율에 관한 계획

| 구 분    | 적용기준   | 계획내용   | 비 고                      |
|--------|--------|--------|--------------------------|
| 일반상업지역 | 60% 이하 | 60% 이하 | 「서울특별시 도시계획 조례」 제44조에 따름 |

## (2) 용적률에 관한 계획

## ■ 용적률

| 용도지역                 |        | 계획내용      |         | 비고                                   |
|----------------------|--------|-----------|---------|--------------------------------------|
| 변경 전                 | 변경 후   | 기준(허용)용적률 | 상한용적률   |                                      |
| 제3종일반주거지역,<br>일반상업지역 | 일반상업지역 | 383.1% 이하 | 800% 이하 | 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」<br>3-2-1.에 따름 |

주1) 기준(허용)용적률은 용도지역 변경 전 제3종일반주거지역(250%)과 일반상업지역(800%)의 가중평균 용적률임

## ■ 상한용적률에 가산할 수 있는 항목

| 구 분        | 적용기준                                                                                                                                                                                                              | 완화내용                  | 비고 |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----|
| 친환경<br>건축물 | <p>「녹색건축물 조성 지원법」 제15조 및 「서울특별시 녹색건축물 설계기준」에서정한 ZEB 인증, 녹색건축 및 건축물에너지효율 인증 기준을 초과 획득하여 용적률을 완화받는 경우. 이 경우, ZEB 인증에 따른 용적률 완화를 우선 검토</p> <p>기준(허용)용적률 × <math>\Sigma</math>친환경 건축물 인증 완화비율(<math>\beta</math>)</p> | ZEB 인증,<br>녹색건축 인증 적용 | -  |

주1) 친환경 건축물 인증 완화비율( $\beta$ ) (「서울특별시 녹색건축물 설계기준」, 2025. 1. 2.)

## ① 건축물 에너지효율등급 및 ZEB 인증

| 구분   | ZEB1 | ZEB2 | ZEB3 | ZEB4 | ZEB5 | 에너지효율 1++ | 에너지효율 1+ |
|------|------|------|------|------|------|-----------|----------|
| 완화비율 | 15%  | 14%  | 13%  | 12%  | 11%  | 6%        | 3%       |

## ② 녹색건축 인증

| 완화조건     | 최대완화비율 |
|----------|--------|
| 녹색건축 최우수 | 6%     |
| 녹색건축 우수  | 3%     |

※ 관련 규정 개정 시에는 그에 따름

## ■ 용적률 적용기준(의무사항)

| 구 분       |         | 적용기준                                                             | 계획내용                                                                      | 완화내용                                    | 비고             |
|-----------|---------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------|
| 공공기여 계획   | 공공 기여율  | • 부지면적의 26.06% 이상                                                | • 부지면적의 26.06%                                                            | 기준(허용) 용적률 383.1%<br><br>상한 용적률 800% 부여 | 모든 항목을 충족하여야 함 |
| 건축물 용도 구분 | 복합 용도   | • 복합용도 도입 여부<br>- 전체 용적률의 50% 이상 설(오피스텔 제외)<br>또는 관광숙박시설 설치      | • 업무시설 전체 용적률의 98.9% 설치                                                   |                                         |                |
|           | 비주거 시설  | • 가로활성화를 도모하기 위해<br>지상1층 비주거시설 설치<br>- 가로에서 직접 출입이 가능한 지하층 설치 허용 | • 가로에서 직접 진출입이 가능한 지하1층, 지상1층에 비주거시설 설치                                   |                                         |                |
|           | 비주거 비율  | • 전체 연면적의 10% 이상 권장                                              | • 주거 : 비주거 = 0% : 100%                                                    |                                         |                |
|           | 주택건설 기준 | • 주택을 건설하는 경우, 주민공동체 활성화를 위해 100㎡ 이상의 주민공동시설 설치                  | • 해당없음 (전체 비주거)                                                           |                                         |                |
| 건축물 형태    |         | • 아래 항목 준수<br>- 지속가능형 공동주택<br>- 친환경 건축물<br>- 역사문화 보존 (해당하는 경우)   | • 친환경 건축물 준수<br>- 지속가능형 공동주택 : 해당없음<br>- 친환경 건축물 : 적용<br>- 역사문화 보존 : 해당없음 |                                         |                |

주1) 「서울특별시 역사권 활성화사업 운영기준」 적용 (2025.10.31. 기준)

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

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

## (3) 건축물 높이에 관한 계획

| 구 분    | 계획내용         | 비 고                               |
|--------|--------------|-----------------------------------|
| 일반상업지역 | 최고높이 190m 이하 | 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 3-3-6.에 따름 |

## 다. 건축물의 배치 및 형태 등에 관한 결정 조서

## (1) 건축물의 배치에 관한 계획

| 구 분   | 위 치             | 계획내용           | 비 고     |
|-------|-----------------|----------------|---------|
| 건축한계선 | • 도산대로변 (50m)   | • 대지경계선으로부터 3m | 결정도에 따름 |
|       | • 도산대로92길변 (8m) | • 대지경계선으로부터 3m |         |
|       | • 도산대로94길변 (8m) | • 대지경계선으로부터 3m |         |
| 벽면한계선 | • 도산대로변 (50m)   | • 대지경계선으로부터 5m |         |

## (2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

| 구 분       | 상세구분            | 계획내용                                                                     | 비고 |
|-----------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------|----|
| 건축물<br>형태 | 투시벽 및<br>투시형 셔터 | • 건축물 중 간선도로에 면한 부분 전면의 50% 이상을 투시형으로 설치하여야 하며, 셔터를 설치하는 경우에는 투시형 셔터를 사용 | -  |
|           | 바닥높이            | • 건축물 중 간선도로에 면한 부분 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 해야함    | -  |
|           | 개구부             | • 간선도로에 면한 건축물은 개구부가 없는 주 벽면을 도로에 노출 금지                                  | -  |
| 건축물<br>외관 | 재료/색채           | • 외벽면의 의장, 재료, 색채는 주변 건물과의 조화를 도모                                        | -  |
|           | 건축설비의<br>노출     | • 간선도로에 면한 건축물의 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비는 도로변에 노출하여 설치 금지                         | -  |

| 구 분      | 상세구분        | 계획내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 비고 |
|----------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 기타<br>사항 | 가로활성화<br>용도 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점 등의 가로활성화용도를 설치하고 건축물 중 간선도로에 면한 부분에 배치 권장</li> <li>• 가로활성화용도는 공개공지와 연계되는 위치에 설치하고 공개공지와 접한 외벽면을 투명재료, 폴딩도어 등을 사용하여 개방형 입면 디자인 권장</li> <li>• 가로활성화용도 중 간선도로에 면한 공간의 일부는 개방공간으로 조성 권장</li> <li>• 개방공간의 바닥 포장은 인접한 공개공지 바닥 포장과 동일하게 조성 권장</li> </ul> | -  |
|          | 옥외광고물       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 「옥외광고물법」, 「옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시제한 고시」 등 관련규정 준수</li> </ul>                                                                                                                                                                                                           | -  |

## 3. 기타사항에 관한 결정

## 가. 대지 안의 공지에 관한 결정 조서

| 구 분  | 위 치             | 계획내용                                                                                                                            | 비고         |
|------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 전면공지 | • 도산대로변 (50m)   | • 보도형 전면공지 3m                                                                                                                   | 결정도에<br>따름 |
|      | • 도산대로92길변 (8m) | • 보도형 전면공지 3m                                                                                                                   |            |
|      | • 도산대로94길변 (8m) | • 보도형 전면공지 3m                                                                                                                   |            |
| 공개공지 | • 도산대로변 (50m)   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 도산대로변 1개소 설치</li> <li>- 일반인의 접근 및 이용이 편리하고<br/>    가로환경과 조화를 이루도록 도산대로변에 조성</li> </ul> |            |

## 나. 교통처리에 관한 결정 조서

| 구 분      | 위 치           | 계획내용                | 비고      |
|----------|---------------|---------------------|---------|
| 차량출입불허구간 | • 도산대로변 (50m) | • 간선도로변 차량출입불허구간 지정 | 결정도에 따름 |

### ⑤ 경미한 사항에 관한 결정

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 결정) 제4항에 따른 지구단위계획의 경미한 결정(변경) 사항
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 결정) 제4항제9호에 의해 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음과 같다.
  - 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 5-1-2.에 따라 감정평가 결과를 반영하기 위한 공공기여 총량의 변경 (시 주관부서와 협의한 경우로 한정)
  - 공개공지의 위치·조성방법 및 전면공지의 조성방법의 변경
  - 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획의 변경
  - 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 3-2-2.에 따른 상한용적률에 가산할 수 있는 항목의 변경 (「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에서 정한 조건을 이행하는 경우로 한정)

### Ⅲ. 관계도면 : 붙임 참조

※ 첨부된 지형도면 등은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

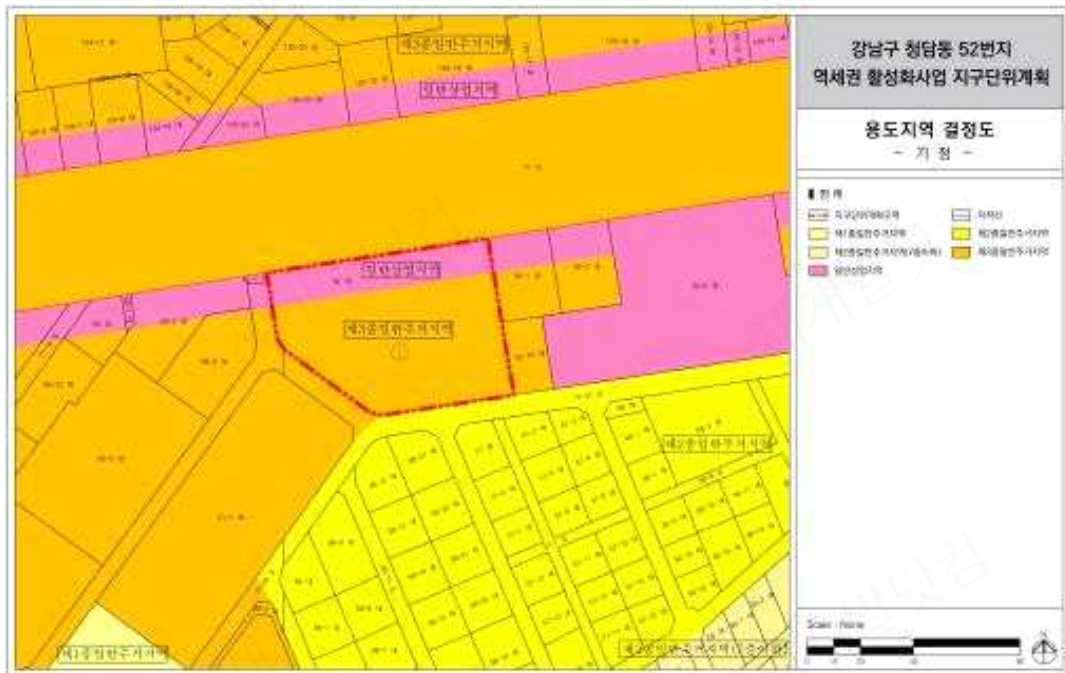
### Ⅳ. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시공간전략과(☎ 02-2133-4655)와 강남구청 도시계획과(☎ 02-3423-6112)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

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

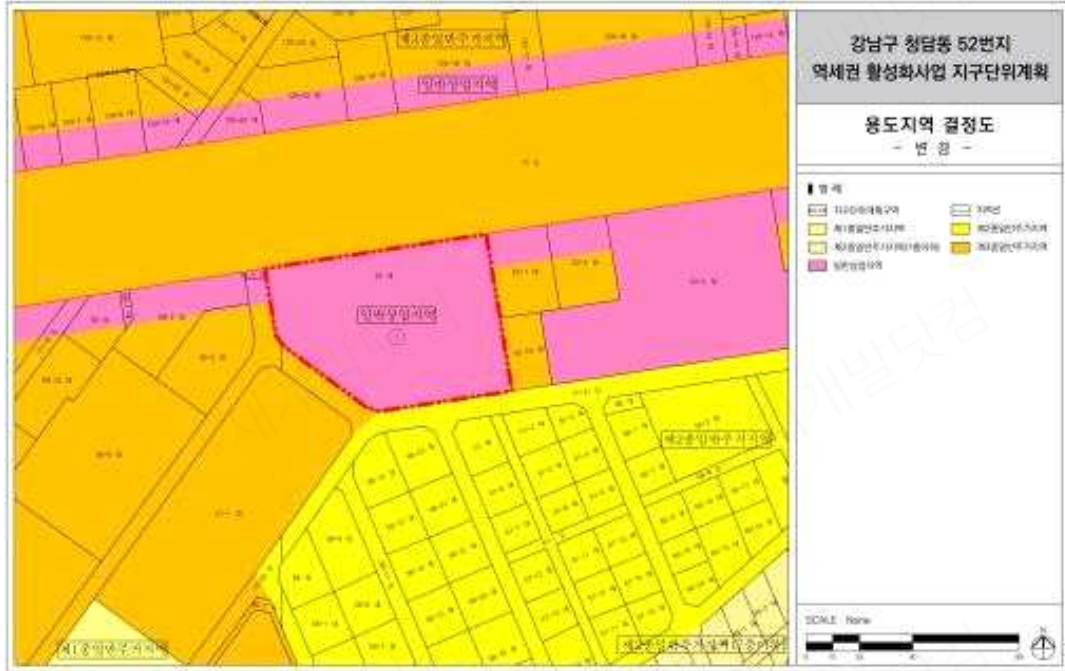
■ 지구단위계획구역 결정도 (신설)



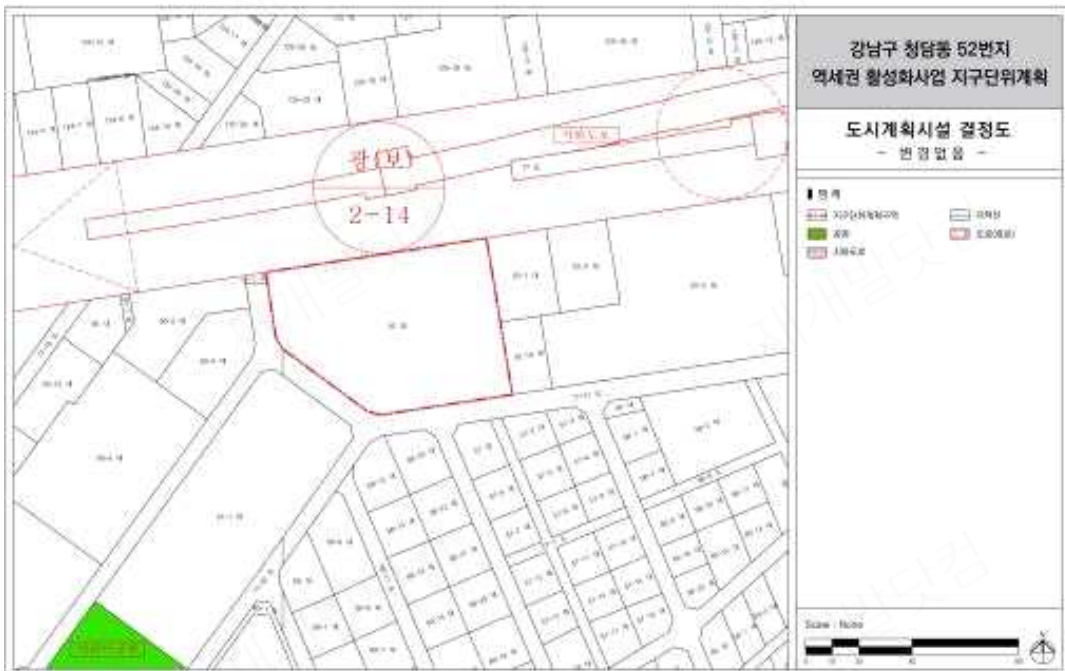
■ 용도지역 결정도 (기정)



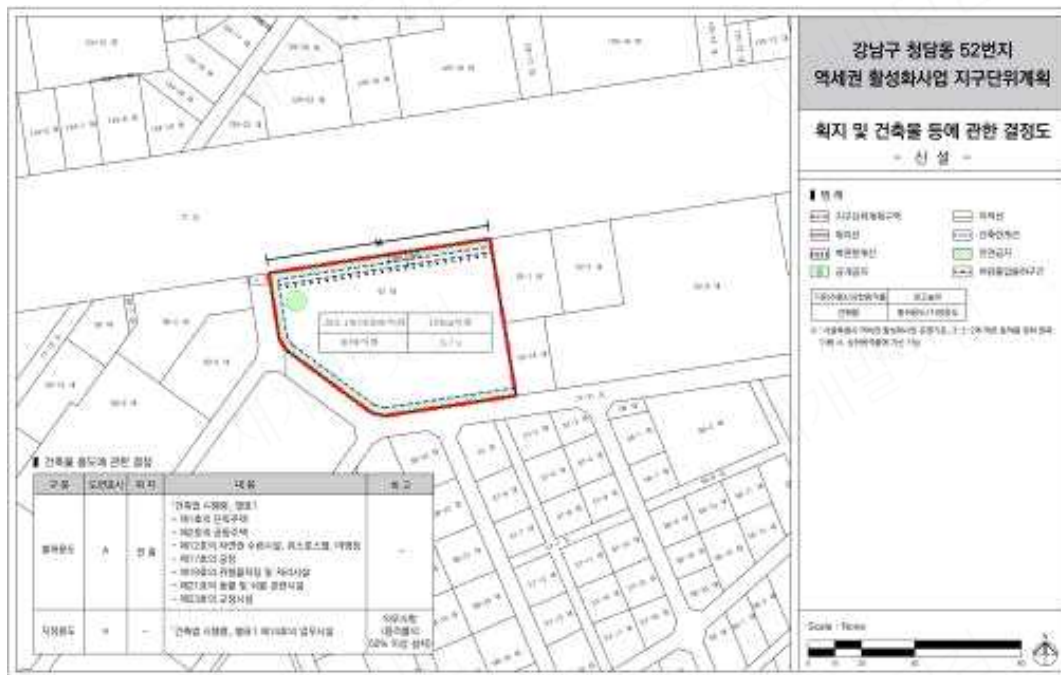
■ 용도지역 결정도 (변경)



■ 도시계획시설 결정도 (변경없음)



## ■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도



## ■ 지구단위계획 종합 결정도

