

◆ 서울특별시고시 제2016-388호

청담·도곡아파트지구 개발기본계획(정비계획) 변경 고시

건설부고시 제131호(1976. 8. 21)에 의하여 아파트지구로 지정되고 강남구고시 제2012-49호(2012. 06. 15)에 의하여 아파트지구개발기본계획 변경결정된 청담·도곡아파트지구에 대하여 도시 및 주거환경정비법 제4조와 「주택법(법률 제6916호)」 부칙 제9조 및 「도시 및 주거환경정비법(법률 제6852호)」 부칙 제5조 제3항, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제30조 규정에 의하여 청담·도곡아파트지구 개발기본계획(정비계획)을 변경 지정(결정)하고, 토지이용규제 기본법 제8조 규정에 의하여 지형도면을 작성하였기에 이를 고시합니다.

2016년 12월 1일
서울특별시

1. 명칭, 위치 및 면적

가. 명칭 : 서울특별시 청담·도곡아파트지구 개발기본계획(정비계획) 변경

나. 위치 : 강남구 청담동, 삼성동, 역삼동, 도곡동, 대치동 일대

다. 면적

구분	정비구역 명칭	위 치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	청담도곡 아파트지구	강남구 청담동, 삼성동, 역삼동, 도곡동, 대치동 일대	1,111,765.4	감) 46,971.4	1,064,794.0	

2. 주요 변경내용

가. 토지이용계획 변경

나. 도시계획시설(도로,공원) 변경

3. 청담·도곡아파트지구 개발기본계획 결정(변경) 조서

가. 토지이용계획

1) 지구 면적표

(단위 : ㎡)

구 분	계	청담주구	삼성주구	역삼주구	도곡주구
변경전	1,111,765.4	104,200.8	290,643.3	472,298.1	244,623.2
변경후	1,111,765.4	104,200.8	290,643.3	425,326.7	244,623.2
비 고	“변경없음”	“변경없음”	“변경없음”	감) 46,971.4	“변경없음”

2) 토지이용계획

가) 전체 토지이용계획표 - 금회변경

구 분		기 정		변 경		비 고 (증감(㎡))
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
계		1,111,765.4	100.0	1,064,794.0	100.0	감) 46,971.4
주거용지	소 계	836,353.2	75.2	806,341.8	75.9	감) 30,011.4
	주택용지	836,353.2	75.2	806,341.8	75.9	감) 30,011.4
중심시설 용 지	소 계	41,706.8	3.8	38,053.8	3.6	감) 3,653.0
	주구중심	33,071.8	3.0	29,418.8	2.8	감) 3,653.0
	분구중심	8,635.0	0.8	8,635.0	0.8	
도시계획 시설용지	소 계	233,705.4	21.0	220,398.4	20.5	감) 13,307.0
	도로용지	108,806.6	9.8	95,792.9	8.9	감) 13,013.7
	공원용지	47,549.0	4.2	47,255.7	4.4	감) 293.3
	학교용지	59,065.4	5.3	59,065.4	5.5	
	공공청사용지	17,514.4	1.6	17,514.4	1.6	
	공공공지	770.0	0.1	770.0	0.1	

■ 결정(변경)사유서

구역명	변경내용	변경사유	비고
청담·도곡 아파트지 구	• 주택용지 면적변경 - 감)30,011.4㎡ - 기정 : 836,363.2㎡(75.2%) - 변경 : 806,341.8㎡(75.9%) • 주구중심 면적변경 - 감)3,653.0㎡ - 기정 : 33,071.8㎡(3.0%) - 변경 : 29,418.8㎡(2.8%) • 도로용지 면적변경 - 감)13,013.7㎡ - 기정 : 108,806.6㎡(9.8%) - 변경 : 95,792.9㎡(8.9%) • 공원용지 면적변경 - 감)293.3㎡ - 기정 : 47,549.0㎡(4.2%) - 변경 : 47,255.7㎡(4.4%)	• 청담·도곡 아파트지구 역삼주구 내 역삼동 756번지 일원(중심시설용지 및 개발잔여지)에 대한 합리적인 관리를 위하여 아파트지구에서 일부 해제하고자 함.	

나) 저밀도 지역(준치지역 포함) - 금회 변경

구 분		기 정		변 경		비 고 (증감(㎡))
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
계		618,787.5	100.0	571,816.1	100.0	감) 46,971.4
주거용지	소 계	511,284.3	82.6	481,272.9	84.1	감) 30,011.4
	주택용지	511,284.3	82.6	481,272.9	84.1	감) 30,011.4
중심시설 용지	소 계	23,786.7	3.9	20,133.7	3.6	감) 3,653.0
	주구중심	23,786.7	3.9	20,133.7	3.6	감) 3,653.0
	분구중심	-	-	-	-	-
도시계획 시설용지	소 계	83,716.5	13.5	70,409.5	12.3	감) 13,307.0
	도로용지	59,409.4	9.6	46,395.7	8.2	감) 13,013.7
	공원용지	23,557.1	3.8	23,263.8	4.1	감) 293.3
	학교용지	-	-	-	-	-
	공공청사용지	750.0	0.1	750.0	-	-
	공공공지	-	-	-	-	-

다) 고밀도 지역 - 금회 변경 없음

구 분		기 정		변 경		비 고 (증감(㎡))
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
계		492,977.9	100.0	492,977.9	100.0	-
주거용지	소 계	325,068.9	65.9	325,068.9	65.9	-
	주택용지	325,068.9	65.9	325,068.9	65.9	-
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	149,988.9	30.4	149,988.9	30.4	-
	도로용지	49,397.2	10.0	49,397.2	10.0	-
	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	-

라) 청담주구

구분		면적(㎡)	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	—

마) 삼성주구

구분		면적(㎡)	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	—	—	—

바) 역삼주구 - 금회변경

구분		기정		변경		비고 (증감(㎡))
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
계		472,298.1	100.0	425,326.7	100.0	감) 46,971.4
주거용지	소계	329,405.3	69.7	299,393.9	70.4	감) 30,011.4
	주택용지	329,405.3	69.7	299,393.9	70.4	감) 30,011.4
중심시설 용지	소계	18,836.7	4.0	15,183.7	3.6	감) 3,653.0
	주구중심	16,052.4	3.4	12,399.4	2.9	감) 3,653.0
	분구중심	2,784.3	0.6	2,784.3	0.7	-
도시계획 시설용지	소계	124,056.1	26.3	110,749.1	26.0	감) 13,307.0
	도로용지	51,509.9	10.9	38,496.2	9.1	감) 13,013.7
	공원용지	13,180.8	2.8	12,887.5	3.0	감) 293.3
	학교용지	59,065.4	12.5	59,065.4	13.9	-
	공공청사	300.0	0.1	300.0	0.1	-
	공공공지	-	-	-	-	-

사) 도곡주구

구분		면적(㎡)	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	-	-	-

3) 용도지역

가) 용도지역 결정(변경)조서

구분	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	1,111,765.4	감) 46,971.4	1,064,794.0	100.0	
제1종일반주거지역	26,660.3	-	26,660.30	2.5	
제2종(7층)일반주거지역	91,308.1	감) 539.2	90,768.9	8.5	
제2종(12층)일반주거지역	-	-	-	-	
제3종일반주거지역	993,797.0	감) 46,432.2	947,364.8	89.0	

※ 아파트지구에서 제척되는 용도지역임

나. 도시계획시설 - 금회변경

1) 도로

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연 장 (m)	위 치		사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기 점	종 점				
기정	중로	2	1	15m	집산 도로	281 (75)	역삼동 805-31	역삼동 755-8	일반 도로	-	-	
기정	중로	3	1	12m	집산 도로	277	대로 1-22	대로 3-71	일반 도로	-	-	
기정	소로	1	1	10m	국지 도로	130	역삼동 805-44	역삼동 805-43	일반 도로	-	-	
기정	소로	1	2	10m	국지 도로	130	역삼동 805-36	역삼동 805-36	일반 도로	-	-	
기정	소로	3	1	6m	국지 도로	135 (76)	역삼동 767-20	역삼동 805-43	일반 도로	-	-	

※ 아파트지구에서 제척되는 도로임. ()는 일부 제척되는 도로 연장임.

2) 공원

■ 공원 결정(변경)조서

구분	도 면 표시번호	공원명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	1	공 원	소공원	역삼동 765-30번지	262.3	-	262.3		
기정	2	공 원	소공원	역삼동 765-33번지	31.0	-	31.0		

※ 아파트지구에서 제척되는 공원임.

다. 건축물 규제사항 - 금회변경없음

1) 용도규제- 금회변경없음

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, (아동관련시설, 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

※ 건축물의 용도는 관련법률, 국토의계획및이용에관한법률 및 서울시도시계획조례에서 정하는 용도지역안에서 건축할 수 있는 건축물의 범위를 초과할 수 없음

※ 역삼주구내 성보길 남측은 옹벽으로 대지조건상의 이유로 기존상가의 연면적규모에 한하여 대지복측(현재옹벽) 주택용지 지하에 상가시설을 재건축할 수 있음

2) 건폐율 규제 - 금회변경없음

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- 금회변경없음

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 - 금회변경없음

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 탑상형 배치로 시각적 개방감 확보
- 간선도로변 탑상형 또는 직각배치 유도로 시각회랑 확보

7) 주택용지안의 녹지확보

- 주택용지면적의 30% 이상의 녹지면적 확보

8) 주택공급별 규모비율

- 주택공급별 규모비율은 관계법령에 따름

9) 경관계획- 금회변경없음

- 기본방향
 - 저밀도지구 및 간선가로변 고층건물과 조화를 고려한 스카이라인 구상
 - 한강변 탑상형 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	탑상형 배치 권장	
한강 인접부	고층 탑상형 배치 권장	청담주구

10) 용적률 규제계획 - 금회변경없음

■ 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 차등적용

※ 상한용적률은 서울시 도시계획조례 제55조 10항 규정을 적용하여 산출.

상한용적률(%) = $(1+1.3a) \times \text{용도지역에 따른 용적률}(\%)$ 이내

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

■ 용적률 인센티브 대상 공공용지 : 도로, 공원, 공공공지, 공공청사 및 기타공공시설의 설치를 목적으로 민간이 기부채납하는 용지

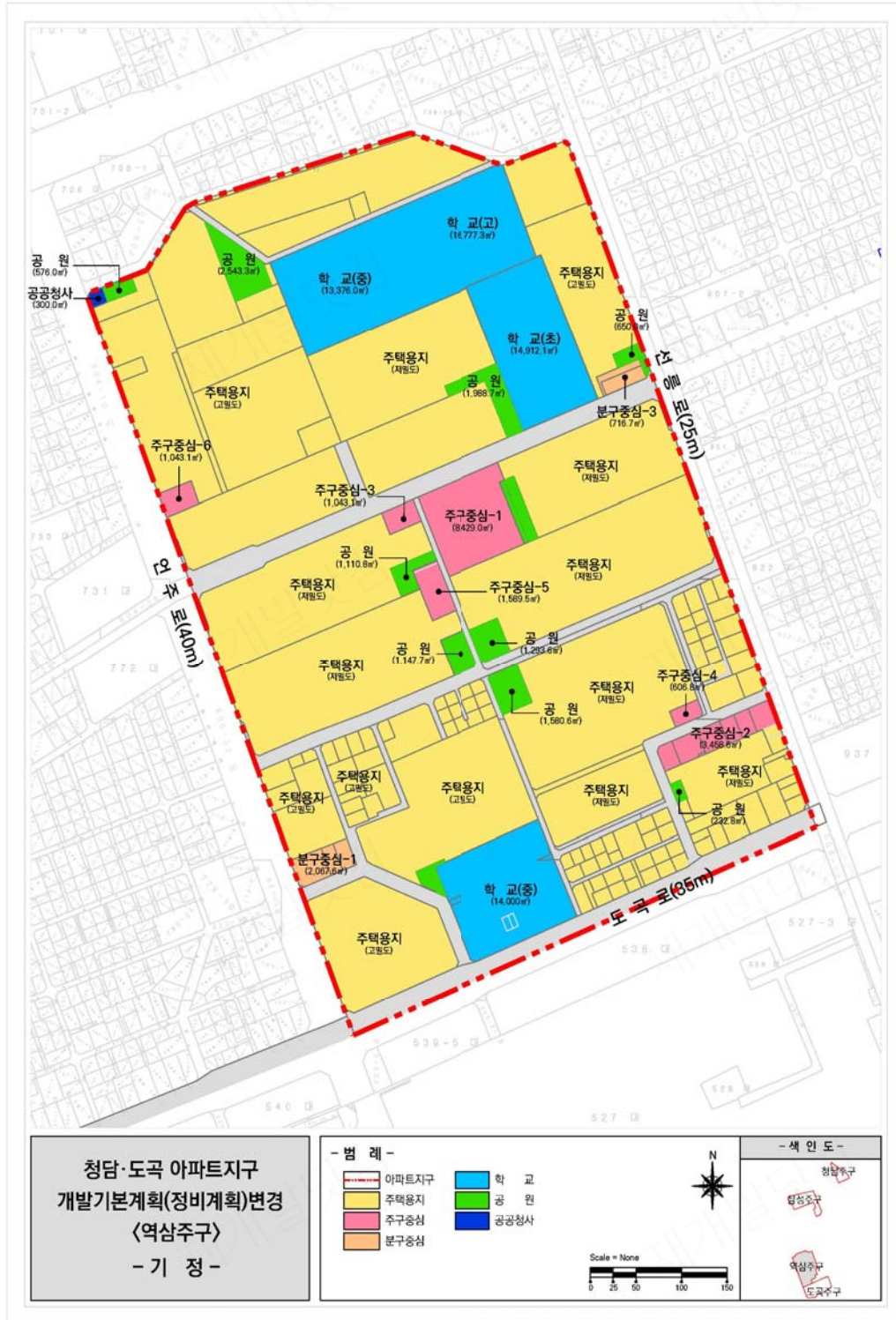
11) 기존건축물의 처리에 관한 사항

- 개발잔여지 및 기존건축물은 관련법규정 및 개발기본계획지침에 따라 처리
- 개발기본계획에서 주택용지로 계획된 경우 부지정형화 및 적정규모개발을 위해 다음의 권장사항에 부합되도록 처리
 - 주택재건축대상 아파트단지의 재건축시 연결된 개발잔여지가 있을 경우, 가급적 공동개발을 원칙으로 함
 - 중소규모 개발잔여지 단독개발시 연결필지와 공동건축을 통해 연립주택, 아파트규모의 개발이 가능하도록 유도함

4. 기타 자세한 내용은 개발기본계획(정비계획)변경결정 도서 참조 (비치도서와 같음)

5. 시민열람 편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(☎ 2133-7142)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

지형도면 고시도(기정)



지형도면 고시도(변경)

