

◆ 서울특별시고시 제2026-411호

**도시관리계획(서초구 잠원동 37-9번지 일대 논현역B
역세권 활성화사업 지구단위계획구역 지정 및 계획)
결정 및 지형도면 고시**

서울특별시 서초구 잠원동 37-9번지 일대에 대하여 2026년 제9차 도시·건축공동위원회 심의(2026. 5. 27.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(서초구 잠원동 37-9번지 일대 논현역B 역세권 활성화사업 지구단위계획구역 지정 및 계획)을 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 7월 16일

서울특별시장

I. 결정 취지

- 서초구 논현역B 역세권 활성화사업을 위하여 도시관리계획(서초구 잠원동 37-9번지 일대 논현역B 역세권 활성화사업 지구단위계획구역 지정 및 계획)을 결정하는 사항임

II. 서초구 잠원동 37-9번지 일대 논현역B 역세권 활성화사업 지구단위계획구역 및 계획 결정 (신설)조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정

가. 지구단위계획구역에 관한 결정 조서

구분	도면 표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경 후	
신설	①	서초구 잠원동 37-9번지 일대 논현역B 역세권 활성화사업 지구단위계획구역	서초구 잠원동 37-9번지 외 6필지	-	증) 3,538.5	3,538.5	-

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

도면 표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)	결정사유
①	서초구 잠원동 37-9번지 일대 논현역B 역세권 활성화사업 지구단위계획구역	서초구 잠원동 37-9번지 외 6필지	3,538.5	•역세권 활성화사업 추진을 위해 「서울특별시역세권 활성화사업 운영기준」에 의거하여 지구단위계획 구역을 신설함

② 도시관리계획에 관한 결정(변경)

1. 용도지역·지구에 관한 결정

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	3,538.5	-	3,538.5	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	감) 2,599.4	424.4	12.0	
상업지역	일반상업지역	증) 2,599.4	3,114.1	88.0	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	결정사유
		기정	변경		
-	서초구 잠원동 37-9번지 의 6필지	제3종일반 주거지역	일반 상업지역	2,599.4	• 용도지역 상향을 통하여 도심 업무기능 강화 및 역세권 중심의 가로활력 확산을 도모하기 위해 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 의거하여 용도지역을 변경함

나. 용도지구 결정(변경) 조서 : 해당없음

2. 도시계획시설에 관한 결정

가. 교통시설

1) 도로 (변경없음)

2) 철도

■ 철도 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	연장(m)	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	①	철도	도시철도 (7호선)	강남구 논현동 120 일대	57,100	6,027	서울시고시 제1993-77호 (93.03.24.)	-
기정	②	철도	광역철도 (논현정거장)	강남구 논현1동 280	146	5,548	-	-
변경	②	철도	광역철도 (논현정거장)	강남구 논현1동 280	146	6,185.08 증) 637.08	-	지하철 연결통로, 환기구 및 7번출구 입체적 결정 (A=423㎡)

■ 철도 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
②	철도	• 7번출입구·환기구 이설 및 연결통로 신설에 따른 철도 선형 변경 - 면적 : 증) 637.08㎡	• 보행환경 개선을 위해 강남대로와 신반포로 각각부에 위치한 논현역(지하철 7호선, 신분당선) 7번출구를 대지 내로 이설 • 공공보행의 편의를 위해 건물 내 지하 2층에서 논현역 승강장과 직접 연결된 지하연결통로 설치
		• 입체적 결정 신설 - A : 423㎡, L : 11.8m B : 53.4m, H : 14.5~30.22m	• 논현역(지하철 7호선, 신분당선) 7번출입구와 환기구의 대지 내 이설 및 연결통로 신설을 위한 입체적 결정

■ 입체적 도시계획시설(지하철 연결통로, 7번출입구) 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	①	철도	논현동 279-67 일대	면적(㎡)	-	증) 423.0	423.0	-	-
				길이(m)	-	증) 53.4	53.4		
				폭(m)	-	증) 11.8	11.8		
				높이 (m, 해수면기준 +)	-	증) 14.5~30.2	14.5~30.2		
세부 사항	• 입체적 결정범위 - 지상부 : A= 112㎡, H= 27.3m ~ 30.2 - 지하부 : A= 456㎡, H= 14.5m ~ 27.3m								

* 대지 내 구간은 구분지상권 설정

③ 공공기여에 관한 결정

1. 공공기여계획 결정 조서

구분	기준용적률	상한용적률	공공기여율	계획내용	비고
제3종일반주거지역/ 일반상업지역 → 일반상업지역	340.90%	800.00%	부지면적의 28.69% 이상 (893.54㎡)	• 공공기여율 : 총 28.70%(893.60㎡) - 논현역 7번출구 및 환기구 철거 및 신설 7.03% - 현금 기부채납 21.67%	

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

* 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의 2에 따라, 향후 감정평가 시행을 통해 토지가치 상승분의 범위로 공공기여 총량이 조정될 수 있음

* 공공기여량은 부지가액 기준은 공시지가 2배(69,570,558원/㎡)로 산출하였으며, 추후 건축허가 시점에 관할 관리청과 사업자가 각각 선정한 2개의 감정평가 기관이 평가한 단위면적 당 감정평가액의 산술평균값으로 산정하여 확정하여야 함

* 향후 건축계획 등에 따라 공공기여의 총량 범위 내에서 면적 등이 변경될 수 있음

2. 공공기여량 산정 기준

용도지역 (기정)	용도지역 (변경)	① 해당면적(㎡)	② 기준용적률	③ 상한용적률	공공기여기준 토지면적 [{(③-②)/2}/③]x①	공공기여율
계	-	3,114.1	-	-	893.54	28.69%
제3종일반주거지역	일반상업지역	2,599.4	340.90%	800.0%	893.54	28.69%
일반상업지역		514.7				

* 기준용적률은 용도지역 변경 전 제3종 일반주거지역(2,599.4㎡, 250%)와 일반상업지역(514.7㎡, 800%)를 가중평균 함

* 전체 구역 면적 3,538.5㎡ 중 지하철 출구 및 환기구 설치에 따라 구역에 편입된 국공유지 424.4㎡는 제외하여 산정함

3. 공공기여계획 세부내역

구분		면적(㎡)				건축물 연면적(㎡)	위치	비고
		소계(㎡)	부지제공면적(㎡)	환산부지면적(㎡)	구성비(%)			
구역 내 (시설)	7번출구, 환기구 등 철거 및 이설	219.03	-	219.03	7.03% (24.5%)	-	지하2층 ~지상1층	약 132.4억
구역 외 (비용)	서울시 공공시설 등 설치비용	472.20	-	472.20	15.17% (52.8%)	-	서울시	약 328.5억 (설치비용 70%)
	서초구 공공시설 등 설치비용	202.37	-	202.37	6.50% (22.7%)	-	서초구	약 140.8억 (설치비용 30%)
	소계	674.57	-	674.57	21.67% (75.5%)	-	-	약 469.3억
계		893.60	-	893.60	28.70% (100.0%)	-	-	약 601.7억

4. 지역활성화시설 개방 및 프로그램 운영계획

구분	위치	면적	내용
패션 인큐베이터	B2F	220㎡ 이상	· 패션교육 및 문화프로그램 강좌 상시 운영 : 청소년 패션 디자인 교육 / 스타일링·이미지메이킹 강의 / 지역 패션쇼·전시 개최 · 연내 입주기업 모집 및 브랜드 마케팅, 생산 등 실무 중심 교육 프로그램 운영 · 제조업체와의 협업을 통한 샘플 및 제품 제작 · 유통 플랫폼 입점 및 오프라인 팝업 진행
주차장	B4F~B5F	-	· 주차장 중 지하 4~5층을 주민들이 이용할 수 있도록 개방 · 이용시간 : 야간시간대(19시~익일 07시) 및 토·일·공휴일 · 이용요금 : 주변 시세의 85% ~ 90%수준

* 지역활성화시설 프로그램 운영의 예산 집행 및 실적 보고 결과를 자체 홈페이지 등을 통해 공시

* 분기마다 서초구에 정기적인 보고를 통한 관리 및 감독 시행 (미이행시 예산집행 등 제재, 시정조치 등으로 연계)

④ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구분	획지번호	획지		비고
		위치	면적(㎡)	
신설	A1	3,114.1㎡	서초구 잠원동 37-9번지 일대	3,114.1㎡

■ 획지 결정(변경) 사유서

구분	획지번호	계획내용	결정사유
신설	A1	획지 신설 : 3,114.1㎡	•역세권 활성화사업 추진을 위한 획지계획 수립

2. 건축물 등에 관한 결정

가. 건축물의 용도에 관한 결정 조서

1) 불허용도

구분	도면 표시번호	계획내용	비고
신설	불허용도 (A)	•건축법 시행령 별표1 제1호의 단독주택 •건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택(주거복합건물 제외) •건축법 시행령 별표1 제12호의 자연권 수련시설, 유스호스텔, 야영장 •건축법 시행령 별표1 제17호의 공장 •건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 •건축법 시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물 관련시설 •건축법 시행령 별표1 제23호의 교정시설	서울시 도시계획조례 [별표9]에 따름

나. 건축물의 밀도에 관한 결정 조서

1) 건폐율에 관한 결정 조서

구분	계획내용	비고
일반상업지역	60%	• 「서울특별시 도시계획 조례」 제44조 준용

2) 용적률에 관한 결정 조서

■ 기준 및 상한 용적률

용도지역		계획내용		비고
변경전	변경후	기준	상한	
제3종일반주거지역, 일반상업지역 (노선상업지역)	일반상업지역	340.90%	800%	• 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 3-2-1. 준용

* 대상지는 강남대로변으로 노선상업지역이 지정되어 있고 그 면적이 660㎡ 이하(514.7㎡임)로, 「국토계획법」 제84조에 따라용도지역등별 건폐율 및 용적률을 가 중평균한 값으로 적용함

■ 가산 용적률

구분	적용기준	완화내용	비고
친환경 건축물	「녹색건축물 조성 지원법」 제15조 및 「서울특별시 녹색건축물 설계기준」에서 정한 ZEB 인증, 녹색건축 및 건축물 에너지 효율 인증 기준을 초과 획득 시 용적률 완화 적용하고, 이 경우 ZEB 인증에 따른 용적률 완화를 우선 검토	51.14%p	-
	법적용적률 x 2 친환경 건축물 인증 완화비율(B)		
공개공지	「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 3-3-12.에서 정한 의무면적 이상의 공개공지를 설치하는 경우	3.99%p	-
	연면적 합계가 3만㎡ 이상 : 대지면적의 10% 이상		

* 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따라 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」의 ‘II. 3-8-3. 상한용적률 인센티브’ 준용

* 친환경 건축물인증 완화비율(B)

① 에너지효율등급 및 ZEB인증

구분	ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	에너지 효율 1++	에너지 효율 1+
완화비율	15%	14%	13%	12%	11%	6%	3%

② 녹색건축 인증

완화조건	최대완화비율
녹색건축 최우수 등급	6%
녹색건축 우수 등급	3%

* 공개공지 초과 설치 인센티브

① 공개공지 추가 확보

구분		조성면적	산정면적	비율
초과 면적	필로티형	109.44㎡	36.48㎡ (1/3산정)	1.17%

* 관련 규정 개정 시에는 그에 따름

■ 용적률 적용 기준(의무사항)

구분	적용기준	계획내용	비고
공공기여에 관한 계획	공공기여율	- 부지면적의 28.70% - 7번출구 및 환기구 철거 및 신설 7.03% - 현금 기부채납 21.67%	모든 항목을 충족하여야 함
건축물 용도 구분	비주거비율	- 용적률의 10% 이상 - 전체 연면적의 20% 이상	
주택건설 기준	주택규모	공공임대주택 : 전용 85㎡ 이하	
건축물 형태	지속가능형 공동주택	「건축법」 제8조 리모델링 쉬운 구조인 공동주택 「주택법」 제38조 장수명주택	
	친환경 건축물	환경성능부문, 에너지성능부문, 에너지관리부문, 신·재생에너지부문 중 2가지 이상 상향 적용	
주민 공동시설	커뮤니티 시설	100㎡ 이상의 주민공동시설 설치	전체 비주거시설로 해당사항 없음

- * 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 준용(2025. 10. 31. 기준)
- * 향후 건축계획에 따라 역세권 활성화사업 운영기준 내에서 계획내용의 면적과 비율 등 변경될 수 있음
- * 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2에 따라, 향후 감정평가 시행을 통해 토지가치 상승분의 범위로 공공기여 총량이 변경될 수 있음
- * 「서울시 녹색건축물 설계기준」 제2조제2항에 따라, 제로에너지건축물(ZEB) 인증 취득 시에는 제1항의 에너지 성능, 에너지 관리, 신재생에너지 평가 제외

4) 건축물 높이에 관한 계획

구분	계획내용	비고
일반상업지역	120m 이하	· 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 3-3-6. 및 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 준용

다. 건축물의 배치 및 형태 등에 관한 결정 조서

1) 건축물의 배치에 관한 계획

구분	위치	계획내용	비고
건축한계선	강남대로변	대지경계선으로부터 3m	결정도 참고
	신반포로변	대지경계선으로부터 3m	
	신반포로49길변	대지경계선으로부터 3m	

2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구분		계획내용	비고
건축물 형태	1층 바닥높이	• 건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 설치	-
건축물 외관	재료 및 색채	• 외벽면의 외장, 재료, 색채는 주변 건물과의 조화 도모	-
	야간경관 조명	• 쇼윈도 및 건축물 외부에서 1층 전면을 투사하는 야간조명 등 설치 권장 • 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 상향식 야간조명 등의 설치 권장 • 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명 등의 설치 권장	
기타 사항	옥외광고물	• 「옥외광고물법」, ‘옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시제한 고시’ 등 관련규정 준수	-

3. 기타사항에 관한 결정

가. 대지안의 공지에 관한 결정조서

구분	적용지역	계획내용	비고
전면공지	· 강남대로변 · 신반포로변	· 간선도로변 보도형 전면공지 3m	결정도 참고
	· 신반포로49길변	· 보도형 전면공지 2m, 차도형 전면공지 1m	
공개공지	· 강남대로변 · 신반포로변	· 보행환경개선 및 보행자를 위한 휴게공간 조성 (단, 출입구와 통로 부분은 면적 산정에서 제외)	

나. 교통처리에 관한 결정 조서

구분	적용지역	계획내용	비고
차량출입 불허구간	• 강남대로변 • 신반포로변	• 원활한 차량소통 도로 및 차량진출입으로 인한 보행공간 단절 최소화 • 도로 가각부 차량진출입 불허구간 설정을 통한 교통혼잡 예방	결정도 참고
주차장 출입구	• 신반포로49길변	• 효율적인 교통처리를 위한 차량 출입 위치 지정	

Ⅲ. 관계도면 : 붙임 참조

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

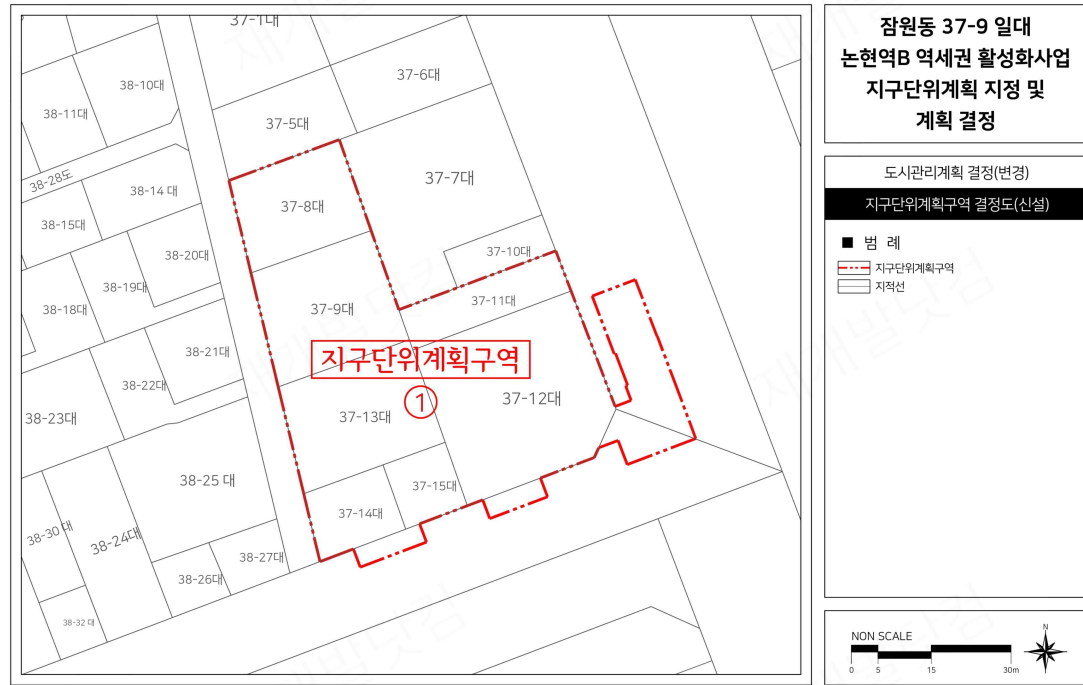
Ⅳ. 기타사항

시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시공간전략과(☎ 02-2133-4650)와 서초구청 도시계획과(☎ 02-2155-6783)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

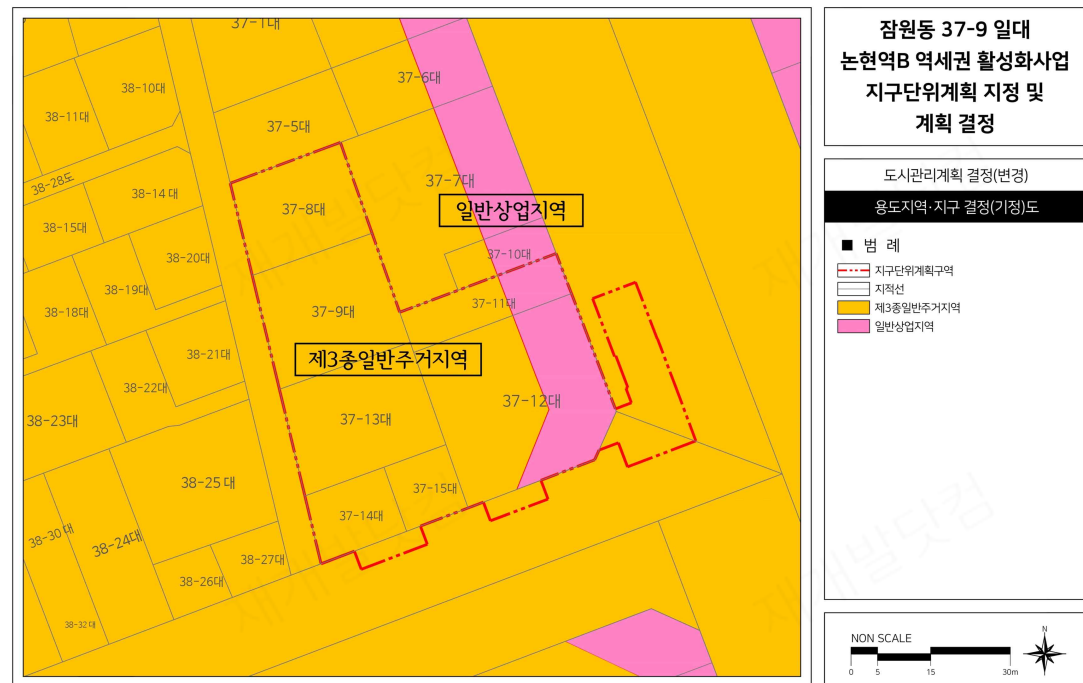
※ 고시문 및 지형도면 등은 서울도시계획포털(<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이음(<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

<붙임>

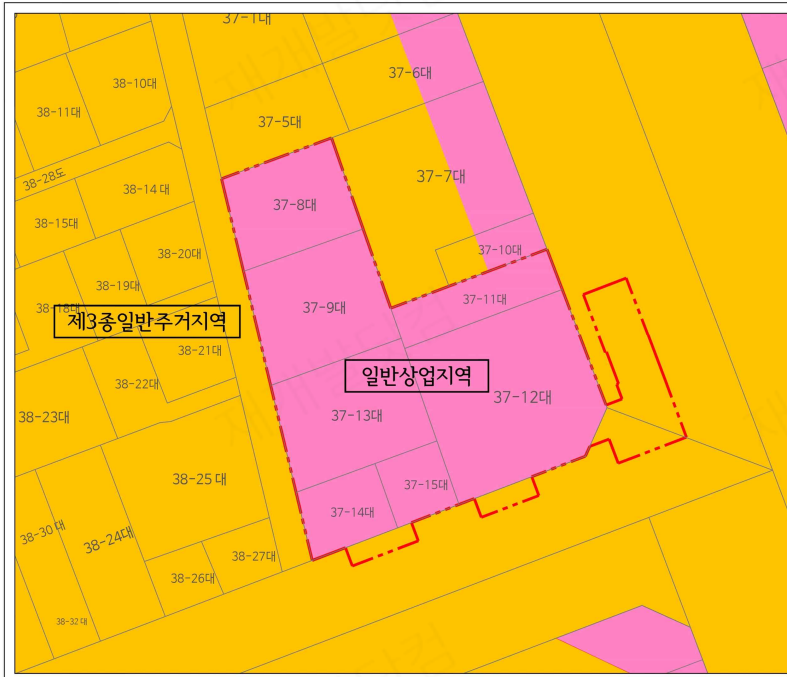
■ 지구단위계획구역 결정도(신설)



■ 용도지역·지구 결정(기정)도



■ 용도지역·지구 결정(변경)도



**잠원동 37-9 일대
논현역B 역세권 활성화사업
지구단위계획 지정 및
계획 결정**

도시관리계획 결정(변경)
용도지역·지구 결정(변경)도

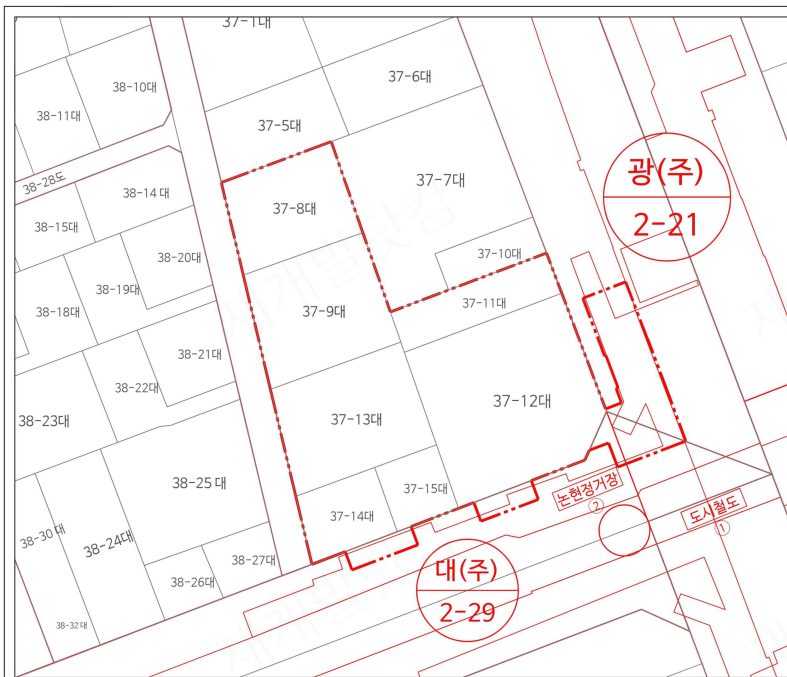
■ 범 례

- 지구단위계획구역
- 지적선
- 제3종일반주거지역
- 일반상업지역

NON SCALE

0 5 15 30m

■ 도시계획시설에 관한 결정(기정)도



**잠원동 37-9 일대
논현역B 역세권 활성화사업
지구단위계획 지정 및
계획 결정**

도시관리계획 결정(변경)
도시계획시설 결정(기정)도

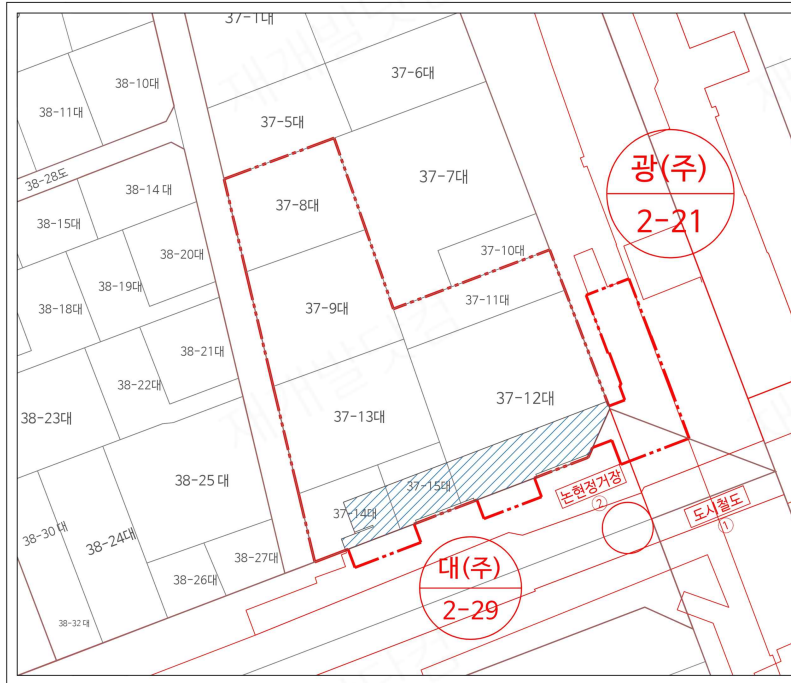
■ 범 례

- 지구단위계획구역
- 지적선
- 도시계획도로

NON SCALE

0 5 15 30m

■ 도시계획시설에 관한 결정(변경)도



잠원동 37-9 일대
논현역B 역세권 활성화사업
지구단위계획 지정 및
계획 결정

도시관리계획 결정(변경)

도시계획시설 결정(변경)도

■ 범례

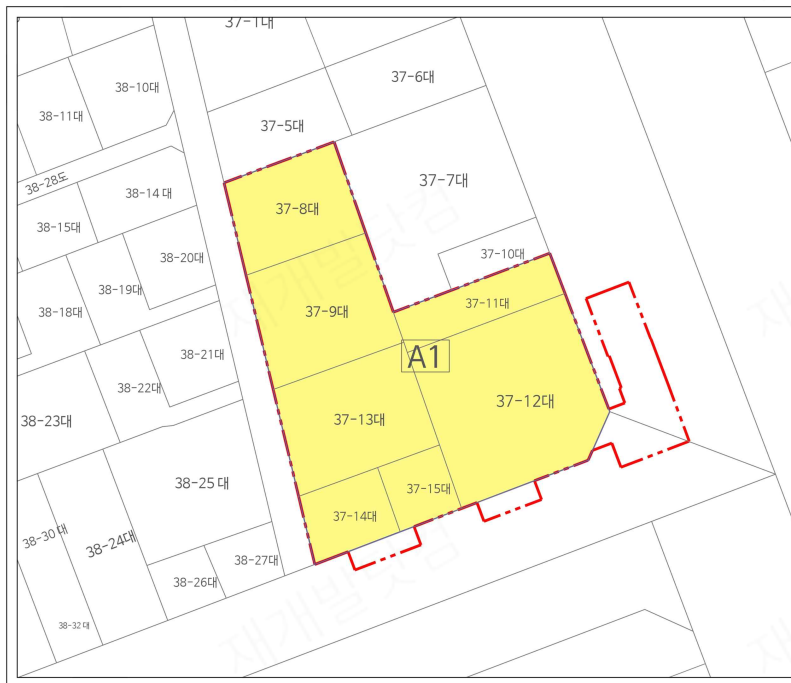
- 지구단위계획구역
- 지적선
- 도시계획도로
- 입체적 결정

NON SCALE

0 5 15 30m



■ 획지에 관한 결정도(신설)



잠원동 37-9 일대
논현역B 역세권 활성화사업
지구단위계획 지정 및
계획 결정

도시관리계획 결정(변경)

획지에 관한 결정도

■ 범례

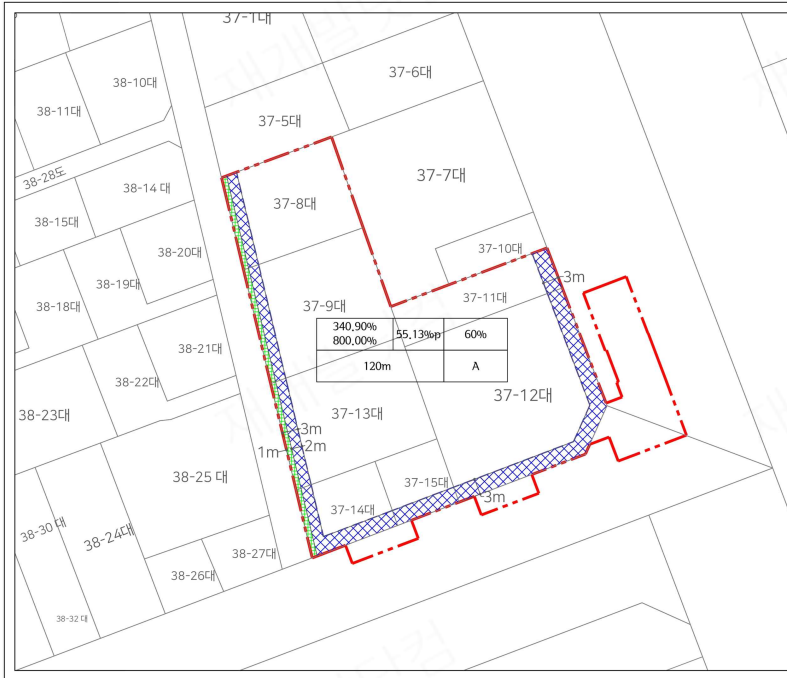
- 지구단위계획구역
- 지적선
- 획지선
- 획지

NON SCALE

0 5 15 30m



■ 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 · 배치에 관한 결정도



잠원동 37-9 일대
논현역B 역세권 활성화사업
지구단위계획 지정 및
계획 결정

도시관리계획 결정(변경)
건축물 등에 관한 결정도

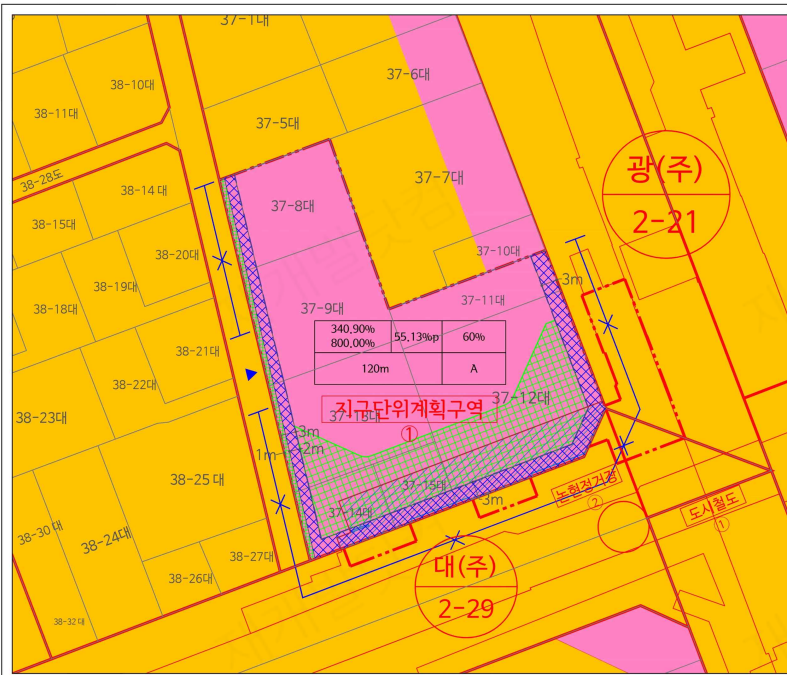
■ 범례

- 지구단위계획구역
- 지적선
- 건축한계선
- 차도형 전면공지
- 보도형 전면공지

기존/상한 용적률	가산 용적률	건폐율
최고높이	불허용도	



■ 지구단위계획 종합 결정도



잠원동 37-9 일대
논현역B 역세권 활성화사업
지구단위계획 지정 및
계획 결정

도시관리계획 결정(변경)
지구단위계획 종합결정도

■ 범례

- 지구단위계획구역
- 지적선
- 제3종일반주거지역
- 일반상업지역
- 도시계획도로
- 입체적 결정
- 획지선
- 건축한계선
- 차도형 전면공지
- 보도형 전면공지
- 공개공지
- 차량출입불허구간
- 주차장 출입구

기존/상한 용적률	가산 용적률	건폐율
최고높이	불허용도	

