

◆ 서울특별시고시 제2026-207호

도시관리계획(서초구 반포동 737-3번지 일대 역세권 활성화사업 지구단위계획구역 지정 및 계획) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 서초구 반포동 737-3번지 일대에 대하여 2026년 제4차 도시·건축공동위원회 심의(2026.03.12.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(서초구 반포동 737-3번지 일대 역세권 활성화사업 지구단위계획구역 지정 및 계획)을 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 4월 16일
서울특별시

I. 결정 취지

- 서초구 신논현역 역세권 활성화사업을 위하여 도시관리계획(서초구 반포동 737-3번지 일대 역세권 활성화사업 지구단위계획구역 지정 및 계획)을 결정하는 사항임

II. 서초구 반포동 737-번지 일대 역세권 활성화사업 지구단위계획구역 및 계획 결정(신설)조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정(신설)조서

가. 지구단위계획구역에 관한 결정 조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경 후	
신설	①	서초구 반포동 737-3번지 일대 역세권 활성화사업 지구단위계획구역	서초구 반포동 737-3번지 외 4필지	-	증) 2,742.5	2,742.5	-

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)	결정사유
①	서초구 반포동 737-3번지 일대 역세권 활성화사업 지구단위계획구역	서초구 반포동 737-3번지 외 4필지	2,742.5	• 역세권 활성화사업 추진을 위해 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 의거하여 지구단위계획 구역을 신설함

② 도시관리계획에 관한 결정(변경)

1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경) 조서

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		2,742.5	-	2,742.5	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	1,916.1	감) 1,916.1	-	-	
상업지역	일반상업지역	826.4	증) 1,916.1	2,742.5	100.0	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적 (㎡)	용적률 (%)	결정사유
		기정	변경			
-	서초구 반포동 737-3번지 외 4필지	제3종일반 주거지역	일반 상업지역	1,916.1	800%	• 용도지역 상향을 통하여 업무중심지 기능 강화 및 지역생활의 활성화를 도모하기 위해 「서울특별시 역세권 활성화사업 운 영기준」에 의거하여 용도지역을 변경함

나. 용도지구 결정(변경) 조서 : 해당없음

2. 도시계획시설에 관한 결정 조서 : 변경없음

가. 교통시설 (변경없음)

나. 공간시설 (변경없음)

③ 공공기여에 관한 결정

1. 공공기여계획 결정 조서

구분	기존 용적률	상한 용적률	공공기여율	계획내용	비고
제3종일반주거지역, 일반상업지역 → 일반상업지역	415.73%	800%	부지면적의 24.02% 이상 (658.66㎡)	• 공공기여율 : 총 24.05%(659.81㎡) - 현금기부채납 : 100%	

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

* 공공기여량 산정 시 부지가액 기준은 공시지가 2배(65,170,003원/㎡)로 산출하였으며, 추후 건축허가 시점에 관한 관리청과 사업자가 각각 선정한 2개의 감정평가 기관이 평가한 단위면적 당 감정평가액의 산술평균값으로 산정하여 확정하여야 함.

* 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2에 따라, 향후 감정평가 시행을 통해 토지가치 상승분의 범위로 공공기여 총량이 조정될 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	-	2,742.5	-	-	658.66	24.02%
제3종 일반주거지역	일반상업지역	1,916.1	415.73%	800.0%	658.66	24.02%
일반상업지역	일반상업지역	826.4				

* 기준용적률은 용도지역 변경 전 제3종일반주거지역(1,916.1㎡, 250%)와 일반상업지역(826.4㎡, 800%)를 가중평균 함

3. 공공기여계획 세부내역

구분		면적(㎡)				건축물 연면적(㎡)	위치	비고
		소계(㎡)	부지제공 면적(㎡)	환산부지 면적(㎡)	구성비(%)			
구역 외 (비용)	서울시 공공시설등 설치비용	461.87	-	461.87	16.84 (70.02)	-	서울시	설치비용 70%
	서초구 공공시설등 설치비용	197.94	-	197.94	7.21 (29.98)	-	서초구	설치비용 30%
계		659.81	-	659.81	24.05 (100.0)	-	-	-

* 공공기여량 산정 시 부지가액 기준은 공시지가 2배(65,170,003원/㎡)로 산출하였으며, 추후 건축허가 시점에 관할 관리청과 사업자가 각각 선정한 2개의 감정평가 기관이 평가한 단위면적 당 감정평가액의 산술평균값으로 산정하여 확정하여야 함

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

④ 건축계획에 관한 결정

1. 획지에 관한 결정

가. 획지에 관한 결정 조서

구분	획지번호	획지		비고
		위치	면적(㎡)	
신설	A1	서초구 반포동 737-7번지 일대	2,742.5㎡	-

■ 획지 결정(변경) 사유서

구분	획지번호	계획내용	결정사유
신설	A1	획지 신설 : 2,742.5㎡	•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)	서울시 도시계획조례 [별표9]에 따름

2) 지정용도

구분	도면 표시번호	계획내용		비고
신설	지정용도 (a)	3층 일부	• 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설(전시장) ※ 해당층 내 문화 및 집회시설 외 시설은 활성화방안에 부합하는 시설로 한정 (근린생활시설 중 사무소 제외)	-

* 지정용도는 당해 용도(문화 및 집회시설)가 차지하는 바닥면적의 합이 바닥면적(부설주차장/기계실/계단 등의 공용면적 제외)의 50% 이상 설치한 경우 당해 용도를 수용한 것으로 봄

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

가) 용적률

용도지역		계획내용		비고
변경전	변경후	기준	상한	
제3종일반주거지역, 일반상업지역	일반상업지역	415.73%	800%	• 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 3-2-1. 준용

나) 가산용적률

구분	적용기준	완화내용	비고
친환경 건축물	「녹색건축물 조성 지원법」 제15조 및 「서울특별시 녹색건축물 설계기준」에서 정한 ZEB인증, 녹색건축 및 건축물에너지효율 인증 기준을 초과 획득 시 용적률 완화 적용하고, 이 경우 ZEB 인증에 따른 용적률 완화를 우선 검토	항목 중복 적용시 완화비율은 기준용적률의 15% 이하 적용	
	법적용적률 × ∑ 친환경 건축물 인증 완화비율(β)		

* 「서울특별시 역사권 활성화사업 운영기준」에 따라 「서울특별시 지구단위계획 수립기준 관리운영기준 및 매뉴얼」의 'II. 3-8-3 상한용적률 인센티브' 준용

* 친환경 건축물 인증 완화비율(β)

① 에너지효율등급 및 ZEB인증								② 녹색건축 인증	
구분	ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	에너지 효율 1++	에너지 효율 1+	완화조건	최대완화비율
완화비율	15%	14%	13%	12%	11%	6%	3%	녹색건축 최우수 등급	6%
								녹색건축 우수 등급	3%

* 관련 규정 개정 시에는 그에 따름

3) 용적률 적용 기준(의무사항)

구분		적용기준	계획내용	비고
공공기여에 관한 계획	공공기여율	• 부지면적의 24.02% 이상	• 부지면적의 24.05% - 현금기부채납 : 24.05%	모든 항목을 충족하여야 함
건축물 용도 구분	복합용도	• 복합용도 도입 여부 - 전체 용적률의 50% 이상 업무시설(오피스텔 제 외) 또는 관광호텔 설치	• 업무시설 83.84% - 근린생활시설 14.46% - 문화 및 집회시설 1.70%	
	비주거시설	• 가로활성화를 도모하기 위한 지상 1층 비주거시설 설치 - 가로에서 직접 진출입이 가능한 경우 지하 1층 설치 허용	• 지상3층 일부 문화 및 집회시설 • 지하1층, 지상 1~3층 근린생활시설 도입	
	비주거비율	• 전체 연면적의 10% 이상	• 주거 : 비주거 = 0% : 100%	
주택건설 기준	주택규모	• 공공임대주택 : 전용 85㎡ 이하	• 전체 비주거시설로 해당없음	
건축물 형태		• 3가지 의무적 이행 적용 - 지속가능형 공동주택 - 친환경 건축물 - 역사문화 보전 (해당되는 지역에 한함)	• 1가지 이행 적용 - 친환경 건축물 (지속가능형 공동주택, 역사문화 보전 해당 없음) ※가산용적률 완화계획으로 ZEB5등급, 녹색건축 최우수 계획	

구분		적용기준	계획내용	비고
주민 공동시설	커뮤니티 시설	• 100㎡ 이상의 주민공동시설 설치	• 전체 비주거시설로 해당없음	

* 「서울특별시 역사권 활성화사업 운영기준」 준용(2025.10.31. 기준)

* 향후 건축계획에 따라 역사권 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

4) 건축물 높이 계획

구분	계획내용	비고
일반상업지역	103.5m	• 「서울특별시 역사권 활성화사업 운영기준」 3-3-5. 및 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 준용

다. 건축물의 배치 및 형태 등에 관한 결정 조서

1) 건축물의 배치에 관한 결정 조서

구분	위치	계획내용	비고
건축한계선	강남대로변	대지경계선으로부터 3m	결정도 참고
	강남대로83길변	대지경계선으로부터 2m	
	사평대로57길변	대지경계선으로부터 1m	

2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 결정 조서

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 의장, 재료, 색채는 주변 건물과의 조화를 도모	
	야간경관 조명	• 소원도 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

1) 대지내 공지에 관한 계획

구분	적용지역	계획내용	비고
전면공지	강남대로변	• 보도형 전면공지 3m	결정도 참고
	강남대로83길변	• 보도형 전면공지 2m	
	사평대로57길변	• 차도형 전면공지 1m	
공개공지	강남대로변 가각부	• 강남대로변 1개소 설치 - 보행환경개선 및 보행자를 위한 휴게공간 조성	

나. 교통처리에 관한 결정 조서

1) 교통처리에 관한 계획

구분	적용지역	계획내용	비고
차량출입 불허구간	• 강남대로변 • 강남대로83길변 • 사평대로57길변 (일부구간 제외)	• 원활한 차량소통 도로 및 차량진출입으로 인한 보행 단절 최소화 • 도로 가각부 차량 진출입 불허구간 설정을 통한 교통혼잡 예방	결정도 참고

⑤ 경미한 사항에 관한 결정

- 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 결정) 제4항, 「서울특별시 도시계획조례」 제19조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등)의 규정에 의한다.
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 결정) 제4항제9호에 의해 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음과 같다.
「서울특별시 역사권 활성화사업 운영기준」 5-1-2.에 따라 감정평가 결과를 반영하기 위해 시 주관부서와 협의하여 공공기여 총량 및 공공기여 세부내역의 변경

Ⅲ. 관계도면 : 붙임 참조

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

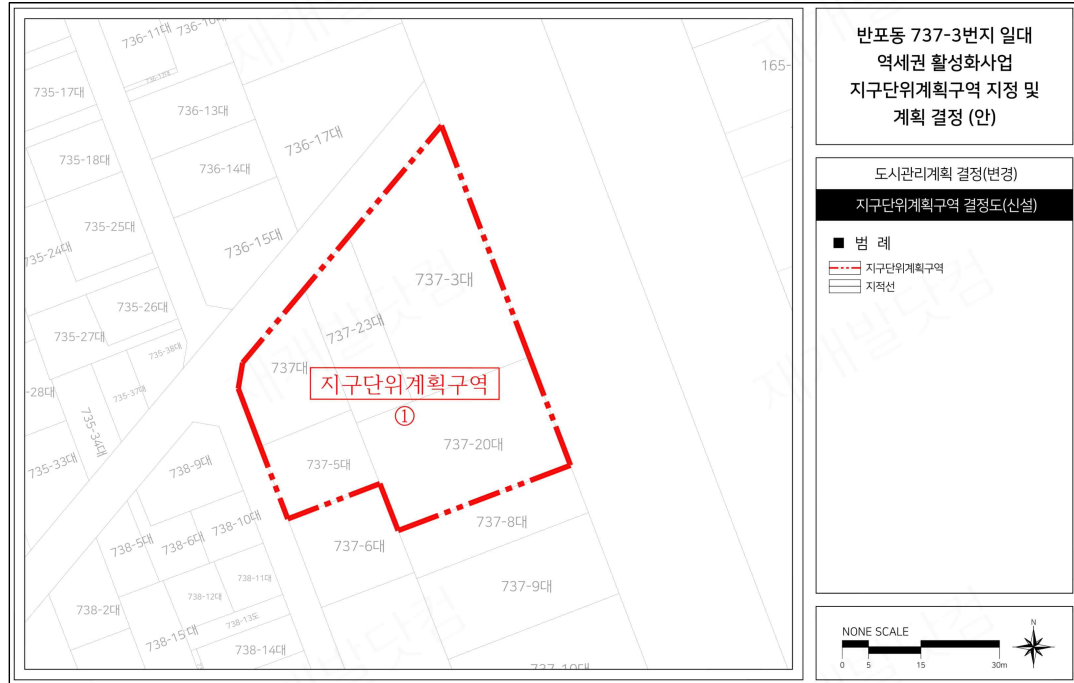
Ⅳ. 기타사항

시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시공간전략과(☎ 02-2133-4655)와 서초구청 도시계획과(☎ 02-2155-6783)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

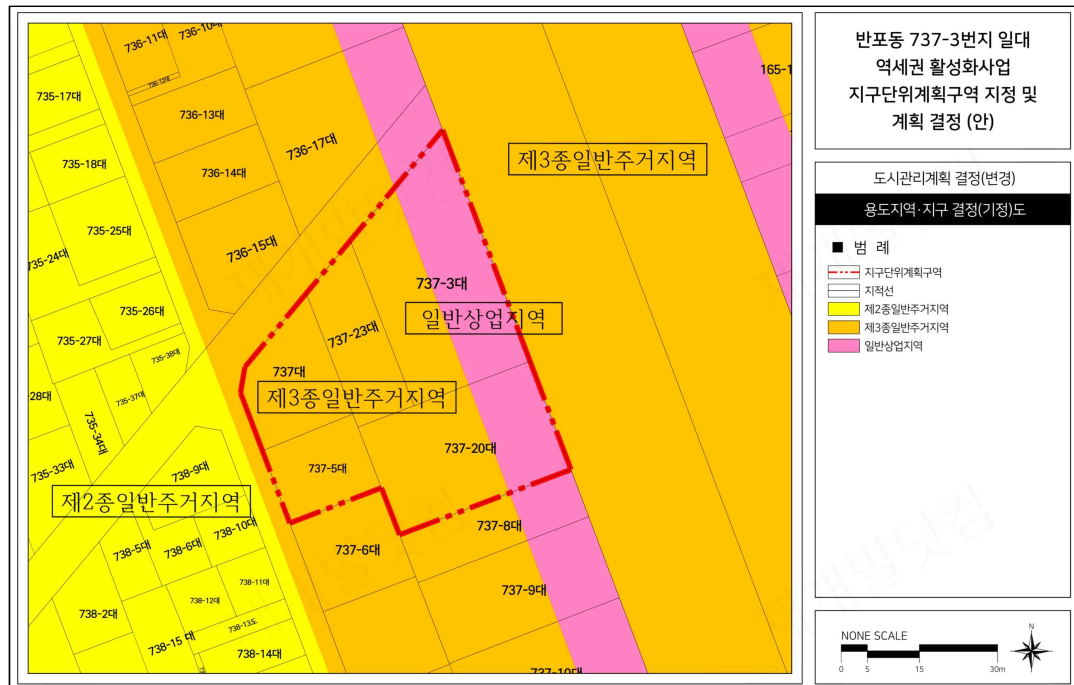
※ 고시문 및 지형도면 등은 서울도시계획포털(<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이음(<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

<붙임>

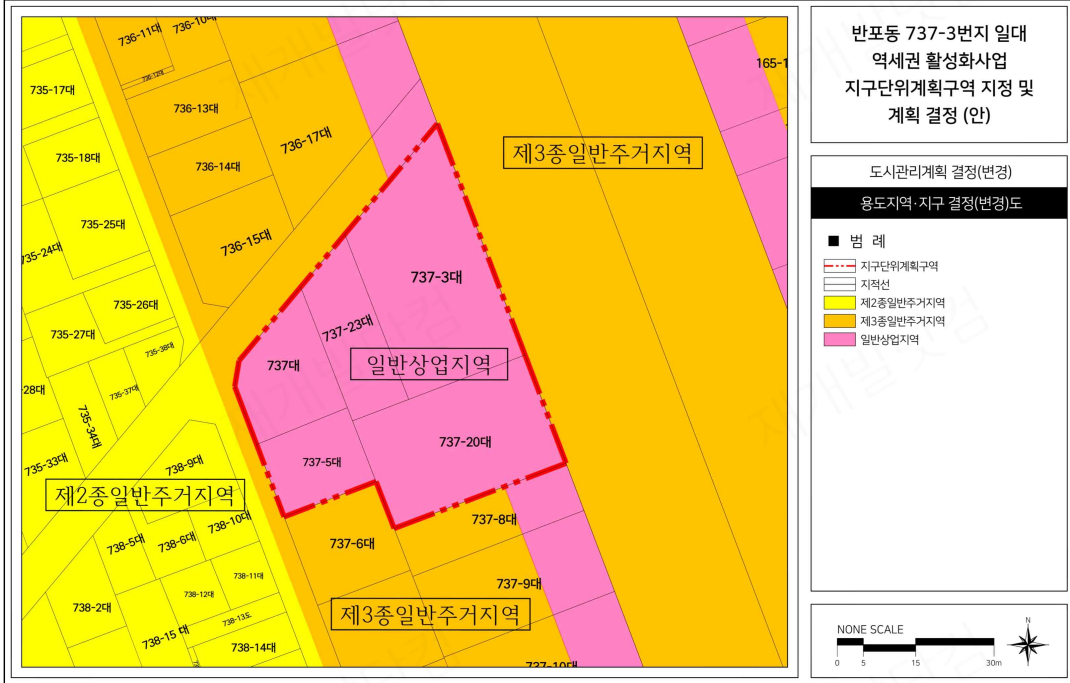
■ 지구단위계획구역 결정도(신설)



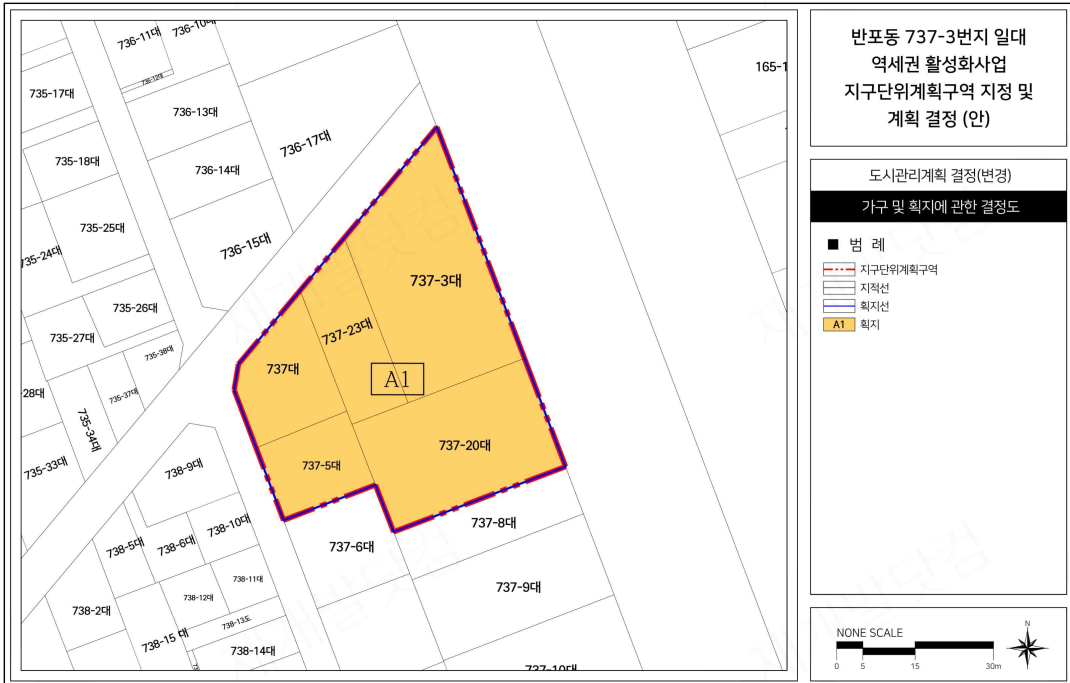
■ 용도지역·지구 결정(기정)도



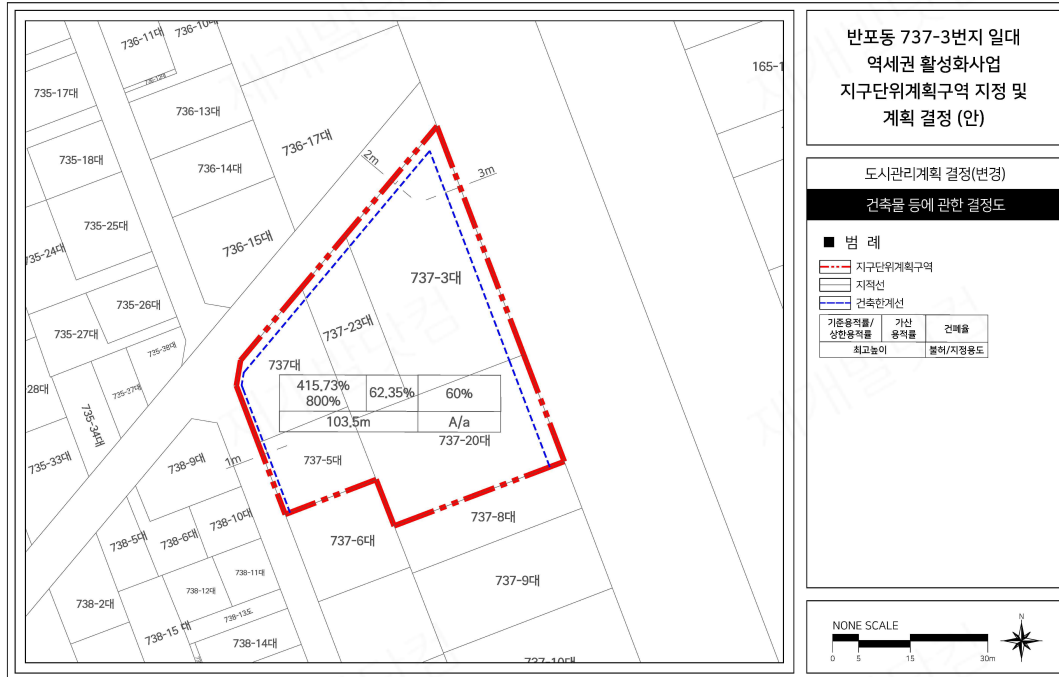
■ 용도지역·지구 결정(변경)도



■ 가구 및 획지에 관한 결정도



■ 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이·배치에 관한 결정도



■ 지구단위계획 종합 결정도

