

◆ 서울특별시고시 제2025-162호

도시관리계획(강남구 청담동 52-3번지 일대 역세권 활성화사업 지구단위계획구역 지정 및 계획) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 강남구공고 제2025-94호(2025.01.16.)로 열람공고한 도시관리계획(강남구 청담동 52-3번지 일대 역세권 활성화사업 지구단위계획구역 지정 및 계획) 결정(안)에 대하여 2025년 제3차 서울특별시 도시·건축공동위원회(2025.02.26.) 심의결과(수정가결)를 반영하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은 법 시행령 제25조 및 「서울특별시 도시계획조례」 제68조 규정에 따라 다음과 같이 도시관리계획(지구단위계획)을 결정 고시하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조, 「토지이용규제법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면 고시합니다.

2025년 3월 27일

서울특별시장

I. 결정 취지

- 노선형 상업지역의 합리적인 토지이용을 도모하고, 도산대로의 활성화 및 도심경쟁력 강화를 위한 역세권 활성화사업을 위해 지구단위계획을 수립하고 도시관리계획으로 결정하는 사항임

II. 도시관리계획 결정(변경) 사항

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구 분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비 고
				기정	변경	변경후	
신 설	①	강남구 청담동 52-3번지 일대 역세권 활성화사업 지구단위계획구역	강남구 청담동 52-3번지 외 1필지	-	증)4,730.6	4,730.6	-

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

구 분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)	결정사유
신 설	①	강남구 청담동 52-3번지 일대 역세권 활성화사업 지구단위계획구역	강남구 청담동 52-3번지 외 1필지	4,730.6	역세권 활성화사업 추진을 위해 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 의거 지구단위계획구역을 신설함

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		4,730.6	-	4,730.6	100.0	-
상업지역	일반상업지역	814.4	증) 3,916.2	4,730.6	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	3,916.2	감) 3,916.2	-	-	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

구분	위 치	용도지역		면 적 (㎡)	결 정 사 유
		기 정	변 경		
기정	강남구 청담동	일반 상업지역	일반 상업지역	814.4	• 상업지역 유지
변경	52-3번지 외 1필지	제3종일반 주거지역	일반 상업지역	3,916.2	• 용도지역 상향을 통해 간선도로변 노선상업지역인 도산대로의 활성화를 유도함과 동시에 도심경쟁력 강화를 위한 지원용도(용적률의 50% 이상 관광호텔 설치) 확충을 위해 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 의거 용도지역을 변경함

2. 도시계획시설에 관한 결정

가. 교통시설

1) 도로

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	대로	3	71	50	보조 간선	3,262	신사동 501-2	청담동 130	일반 도로	'08 09.26	도산 대로

주1) 대상지와 인접한 도시계획시설 도로임

③ 공공기여에 관한 결정

1. 공공기여에 관한 결정

가. 공공기여계획 결정 조서

구 분	기준(허용)용적률	상한용적률	공공기여기준	계획내용	비고
제3종일반주거지역, 일반상업지역 → 일반상업지역	344%	800%	부지면적의 28.5% 이상 (1,348.23㎡)	- 공공기여율 : 총 28.5% (1,348.23㎡) - 지역필요시설 : 3.3% - 현금기부채납 : 25.2%	

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

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

주3) 공공기여량은 사업자가 제시한 감정가액(중후 110,000,000원/㎡, 2023.09.기준)으로 산출하였으며, 향후 건축심의 전 공공시설등 부지가액 산정을 위한 감정 평가를 시행하고, 결과를 반영하여 공공기여 계획을 확정하여야 함

주4) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2에 따라, 향후 감정평가 시행을 통해 토지가치 상승분의 범위로 공공기여 총량이 조정될 수 있음

■ 공공기여계획 세부내역

구 분		면 적				건축물 연면적 (㎡)	위치	비 고
		소계(㎡)	부지제공 면적(㎡)	환산부지 면적(㎡)	구성비 (%)			
구역 내 (시설)	문화및집회시설	157.62	107.79	49.83	3.3 (11.7)	1,500.32	지하1층	도산대로변 직접 진출입 가능
구역 외 (비용)	서울시 공공시설등 설치비용	833.43	-	833.43	17.6 (61.8)	-	서울시	설치비용 70%
	강남구 공공시설등 설치비용	357.18	-	357.18	7.6 (26.5)	-	강남구	설치비용 30%
	소계	1,190.61	-	1,190.61	25.2 (88.3)	-	-	-
계		1,348.23	107.79	1,240.44	28.5 (100.0)	1,500.32	-	-

주1) 공공기여량은 사업자가 제시한 감정가액(중후 110,000,000원/㎡, 2023.09.기준)으로 산출하였으며, 향후 건축심의 전 공공시설등 부지가액 산정을 위한 감정 평가를 시행하고, 결과를 반영하여 공공기여 계획을 확정하여야 함

주2) 「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. 가구 및 획지에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구 분	획지번호	면 적(㎡)	획지		비고
			위 치	면 적(㎡)	
신 설	①	4,730.6	강남구 청담동 52-3번지 외 1필지	4,730.6	

■ 가구 및 획지 결정 사유서

구 분	획지번호	계획내용	결정사유
신 설	①	획지 신설 : 4,730.6㎡	역세권 활성화사업 추진을 위한 획지계획 수립

2. 건축물 등에 관한 결정

가. 건축물의 용도에 관한 결정 조서

1) 불허용도

구 분	도면표시번호	위치	계획내용	비고
신 설	불허용도 (A)	전층	- 건축법 시행령 별표1 제1호의 단독주택 - 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택(주거복합건물 제외) - 건축법 시행령 별표1 제12호의 자연권 수련시설, 유스호텔, 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

2) 지정용도

구 분	도면표시번호	계획내용	비고
신 설	지정용도 (a)	「관광진흥법 시행령」 제2조제1항제2호 가목의 관광호텔업 - 관광호텔의 부대시설은 「관광진흥법 시행규칙」 제25조의3 제3항 및 「호텔업 등 급결정업무 위탁 및 등급결정에 관한 요령」에 따라 관광호텔업 최고등급 항목에 부합하는 시설 설치	- 의무사항 - 용적률의 50% 이상 관광호텔 설치

※ 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 3-1-3.에 의거 용도지역 상향에 따른 복합용도 기준준수를 위한 지정용도 조건사항임

주1) 「호텔업 등급결정업무 위탁 및 등급결정에 관한 요령」 [별표2]에 따라 5성급인 경우, 로비·식음료시설 3개 이상·부대시설(체력단련실, 수영장, 사우나, 스파 등) 1개 이상·편의시설(기념품점, 헤어숍, 쇼핑 아케이드, 제과점 등) 1개 이상·50명 이상(1인당 1.2㎡) 가능한 연회시설·회의시설·비즈니스센터 등 의무 설치

주2) 관련 규정 개정 시에는 그에 따름

나. 건축물의 밀도에 관한 결정 조서

1) 건폐율에 관한 계획

구 분	적용기준	계획내용	비고
일반상업지역	60% 이하	60% 이하	「서울특별시 도시계획조례」 제44조 제1항 준용

2) 용적률에 관한 계획

가) 용적률

용도지역		계획내용		비고
변경 전	변경 후	기준(허용)	상한	
제3종일반주거지역, 일반상업지역	일반상업지역	344% 이하	800% 이하	「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 3-2-1. 준용

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

나) 가산용적률

구 분	적용기준	완화내용	비고																			
관광호텔	「도시계획조례」 제55조에 따라 「관광진흥법 시행령」 제2조제1항제2호 가목 및 다목의 관광호텔업, 한국전통호텔업을 위한 관광숙박시설을 건축하는 경우 - 상한용적률(계획용적률을 별도로 정하는 경우 계획용적률)의 1.2배 이하의 범위 안에서 용적률 완화 가능 ※ 관광호텔 연면적 비율에 대해서만 완화 적용 - 산정식 <table border="1"><thead><tr><th rowspan="2">항목</th><th colspan="3">처리기준 및 계수</th></tr><tr><th>0.8</th><th>0.9</th><th>1.0</th></tr></thead><tbody><tr><td>상대정화구역</td><td>-</td><td>0</td><td>X</td></tr><tr><td>공개공지면적</td><td>법정면적 확보</td><td>-</td><td>법정면적의 25% 이상 추가확보</td></tr><tr><td>객실비율</td><td>70% 미만</td><td>-</td><td>80% 이상</td></tr></tbody></table>	항목	처리기준 및 계수			0.8	0.9	1.0	상대정화구역	-	0	X	공개공지면적	법정면적 확보	-	법정면적의 25% 이상 추가확보	객실비율	70% 미만	-	80% 이상	가산용적률 2가지 항목 중첩 적용가능	-
	항목		처리기준 및 계수																			
0.8		0.9	1.0																			
상대정화구역	-	0	X																			
공개공지면적	법정면적 확보	-	법정면적의 25% 이상 추가확보																			
객실비율	70% 미만	-	80% 이상																			
상한용적률의 20% × 상대정화구역 계수 × 공개공지면적 계수 × 객실비율 × 관광호텔 연면적 비율																						

친환경 건축물	「녹색건축물 조성 지원법」 제15조 및 「서울특별시 녹색건축물 설계기준」에서 정한 ZEB 인증, 녹색건축 및 건축물에너지효율 인증 기준을 초과 획득 시 용적률 완화 적용. 이 경우, ZEB 인증에 따른 용적률 완화를 우선 검토 「건축법」 제65조의2 및 「지능형건축물 인증기준」에서 정한 지능형건축물의 인증을 통해 용적률을 완화받는 경우. 단, ZEB 인증을 받은 경우에 한하여 지능형건축물 인증에 따른 용적률 완화 적용이 가능 - 용적률 완화량의 합은 기준(허용)용적률의 15%를 초과할 수 없음	가산용적률 2가지 항목 중첩 적용가능	-
	법적용적률 × Σ 친환경 건축물 인증 완화비율(β)		

주1) 「서울특별시 역사권활성화사업 운영기준」에 따라 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」 'II. 4-3-2. 개발사업형의 (7)관광숙박시설 건립 시 용적률 완화기준' 및 'II. 3-8-3. 상한용적률 인센티브' 준용

주2) 친환경 건축물 인증 완화비율(β)

① 에너지효율등급 및 ZEB 인증

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

② 녹색건축 인증

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

주3) 관련 규정 개정 시에는 그에 따름

다) 용적률 적용기준(의무사항)

구 분		적용기준	계획내용	완화내용	비고
건축물 용도 구분	공공기여 및 공공시설등 설치기준	공공기여	공공기여 기준 : 28.5% 이상*	- 부지면적의 28.5% - 지역필요시설 3.3% - 현금기부채납 25.2%	모든 항목을 충족 하여야 함
		복합용도	- 복합용도 도입 여부 - 전체 용적률의 50% 이상 업무시설(오피스텔 제외) 또는 관광호텔 설치	관광호텔 전체 용적률의 50.1% 설치	
		비주거시설	- 가로활성화를 도모하기 위한 지상1층 비주거시설 설치 - 가로에서 직접 진출입이 가능한 경우 지하1층 설치 허용	간선도로변 직접 진출입이 가능한 지하1층 비주거시설 설치	
		비주거비용	용적률의 10% 이상	용적률의 50.1%	
			전체 연면적의 20% 이상	전체 연면적의 47.2%	

구 분		적용기준	계획내용	완화내용	비고
	주거용적률	• 주거 용적률 400% 이하	• 공동주택 용적률 274.3%		
주택건설 기준	주민공동시설	• 주민공동체 활성화를 위해 100㎡ 이상의 주민공동시설 설치	• 주민공동시설 100㎡ 설치		
건축물 형태		• 3가지 의무적 이행 적용 - 지속가능형 공동주택 - 친환경 건축물 - 역사문화 보전 : 해당 시	• 2가지 이행 적용 - 지속가능형 공동주택 - 친환경 건축물 - 역사문화 보전 : 해당없음		

주1) 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 준용(2024.12.26 기준)

주2) 향후, 건축심의 결과 등에 따라 역세권 활성화사업 운영기준 내에서 계획내용의 면적 및 비율 등은 변경될 수 있음

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

3) 건축물 높이에 관한 계획

구 분	계획내용	비고
일반상업지역	최고높이 195m 이하	「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 3-3-5. 준용

다. 건축물의 배치 및 형태 등에 관한 결정 조서

1) 건축물의 배치에 관한 계획

구 분	위 치	계획내용	비고
건축한계선	도산대로변(50m 도로)	대지경계선으로부터 3m	결정도에 따름
	도산대로94길변(8m 도로)	대지경계선으로부터 3m	
	도산대로102길변(6m 도로)	대지경계선으로부터 3m	
벽면한계선	도산대로변(50m 도로)	대지경계선으로부터 5m	

2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구 분	상세구분	계획내용	비고
건축물 형태	형태	간선도로의 개방감 확보를 위해 고층부(16층이상)는 건폐율 30% 이하의 탑상형 건축물을 권장	-
	스카이가든	- 스카이가든 전망공간 확보 - 일반인에게 조망기회 제공 및 접근 가능한 엘리베이터 등의 시설 설치 - 스카이가든 내 호텔에서 운영하는 부대시설 설치 - 위치 : 피난안전구역 상부 2개층에 4면 조망가능한 위치 - 개방시간 : 호텔 부대시설의 운영시간과 연계하여 개방	-
	개구부	건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 해야함	-
건축물 외관	투시벽 및 투 시형 셔터	간선도로에 면한 건축물의 1층 전면의 50% 이상을 투시형으로 설치하여야 하며, 셔터를 설치하는 경우에는 투시형 셔터를 사용	-

3. 기타사항에 관한 결정

가. 대지내 공지에 관한 결정 조서

구 분	위 치	계획내용	비고
전면공지	도산대로변(50m 도로)	보도형 전면공지 3m	결정도에 따름
	도산대로94길변(8m 도로)	보도형 전면공지 3m	
공개공지	도산대로변(50m 도로)	- 도산대로변 1개소 설치 - 일반인의 접근 및 이용이 편리하고 가로환경과 조화를 이루는 형태로 조성	

나. 교통처리에 관한 결정 조서

구 분	위치	계획내용	비고
차량출입 불허구간	도산대로변	간선도로변 차량출입 불허구간 지정	결정도에 따름

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 역세권 활성화사업 운영기준」 5-1-2.에 따라 감정평가 결과를 반영하기 위해 시 주관부서와 협의하여 공공기여 총량 및 공공기여 세부내역의 변경
 - 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 4-1-2.에 따라 시 주관부서와 협의하여 공공기여 총량 범위 내 공공기여시설의 용도, 규모 등을 변경하는 경우

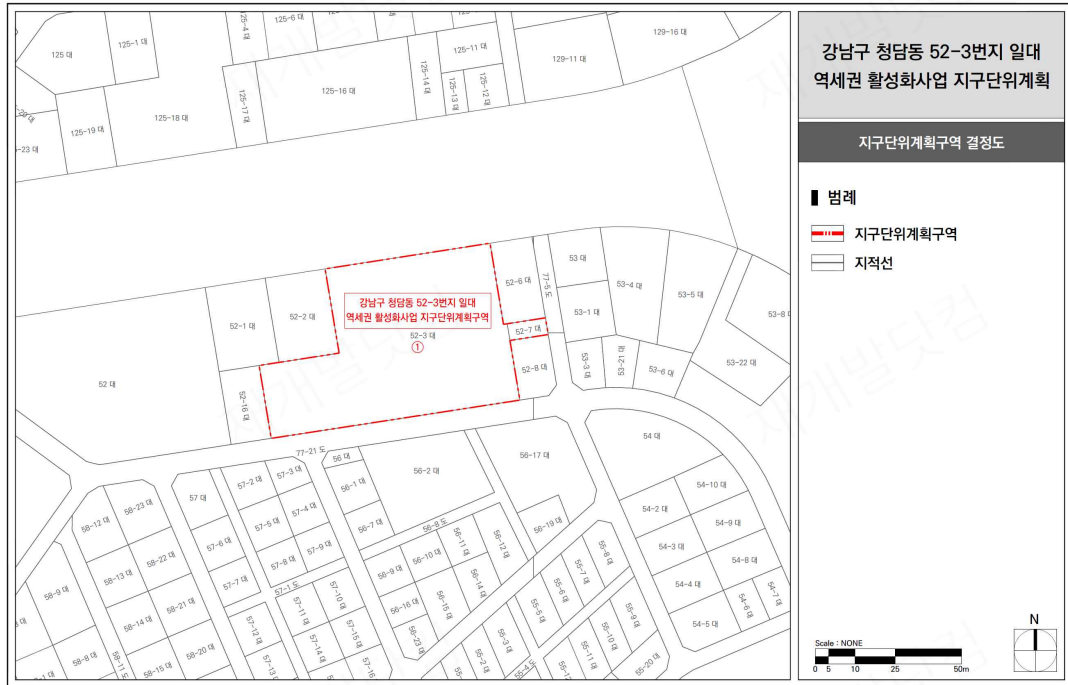
Ⅲ. 관계도면 : 붙임 참조

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

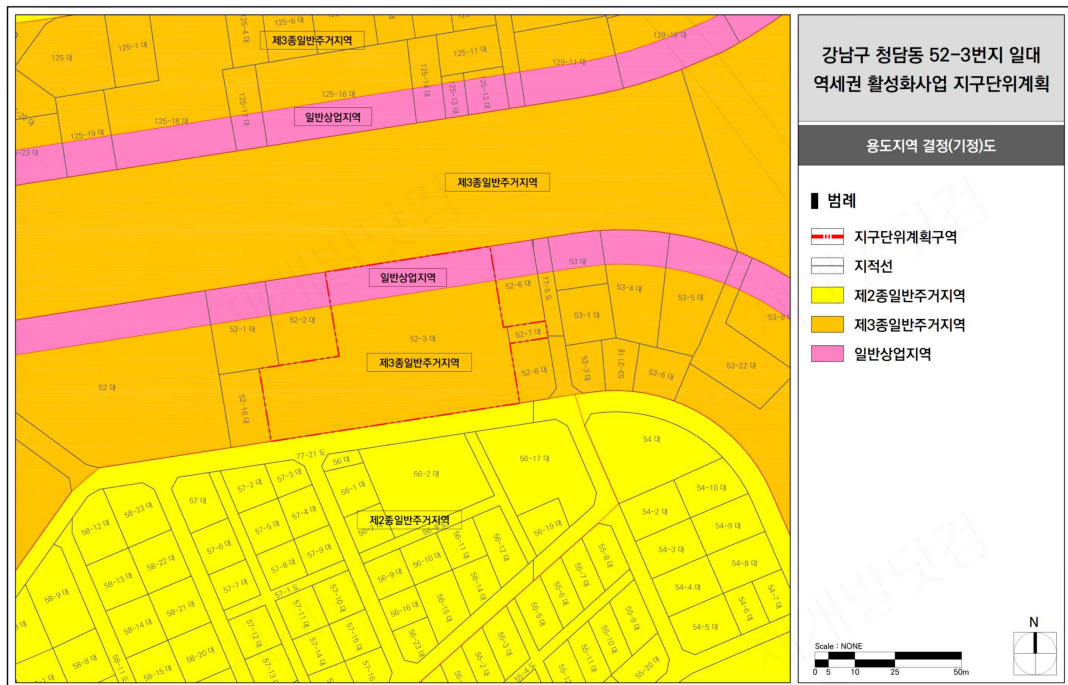
Ⅳ. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시공간전략과(☎ 02-2133-4655)와 강남구청 도시계획과(☎ 02-6423-6103)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

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

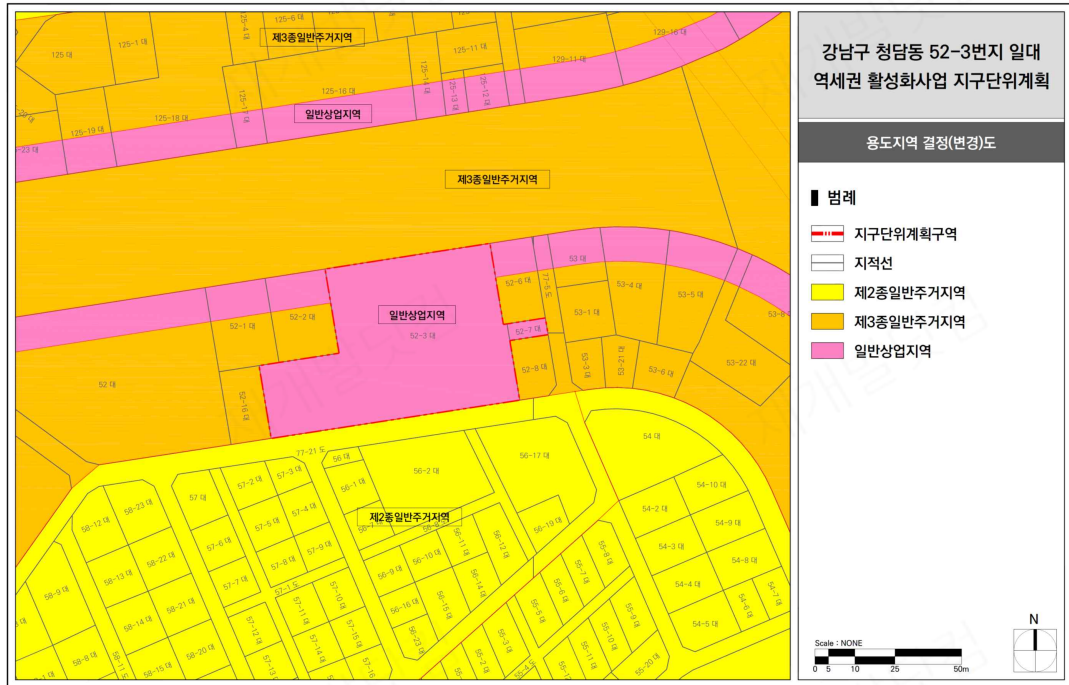
■ 지구단위계획 결정도



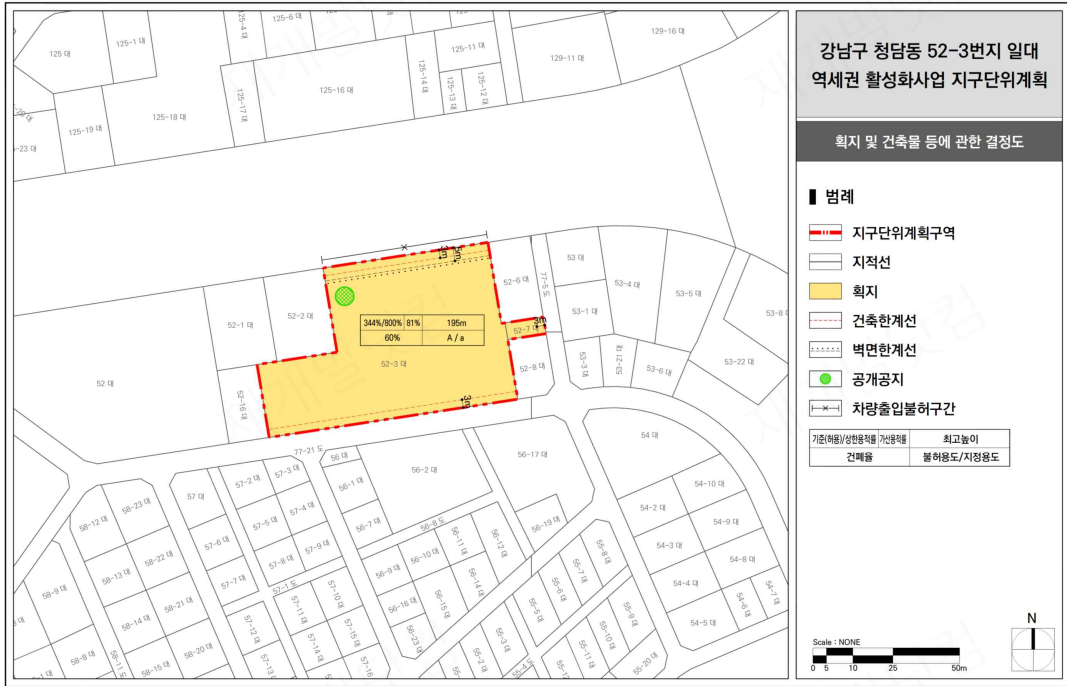
■ 용도지역 결정(기정)도



■ 용도지역 결정(변경)도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도



■ 지구단위계획 종합 결정도

