

◆ 서울특별시고시 제2018-168호
청담·도곡아파트지구 개발기본계획(정비계획) 변경 및 지형도면 고시

건설부고시 제131호(1976.08.21)로 아파트지구로 최초 지정되고, 서울특별시고시 제2005-369호(2005.12.01)로 아파트지구 개발기본계획 변경, 서울특별시고시 제2016-388호(2016.12.01)로 아파트지구 변경결정, 서울특별시강남구고시 제2017-79호(2017.06.09)로 최종 변경 결정된 청담·도곡아파트지구에 대하여, 「도시 및 주거환경 정비법」 제16조의 규정에 의하여 청담·도곡아파트지구 개발기본계획(정비계획)을 변경 지정(결정)하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 의하여 지형도면을 작성하였기에 이를 고시합니다.

2018년 5월 31일
서울특별시장

1. 아파트지구의 명칭, 위치 및 면적

- 가. 명칭 : 청담·도곡아파트지구 개발기본계획(정비계획)
 나. 위치 : 강남구 청담동, 삼성동, 역삼동, 도곡동, 대치동 일대
 다. 면적

구분	정비구역 명칭	위 치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	청담도곡 아파트지구	강남구 청담동, 삼성동, 역삼동, 도곡동, 대치동 일대	1,064,794.0	-	1,064,794.0	면적 변경없음

2. 주요 변경 내용

- 가. 토지이용계획 변경
 ○ 주택용지 : 기정 806,161.8㎡ → 변경 806,251.8㎡ (증 90.0㎡)
 ○ 공공시설 : 기정 220,578.4㎡ → 변경 220,488.4㎡ (감 90.0㎡)
 나. 공공시설(도로, 사회복지시설) 변경
 ○ 소로3류 폐지, 중로3류 확폭
 ○ 사회복지시설 ① 신설 (650.0㎡)

3. 청담·도곡아파트지구 개발기본계획(정비계획) 결정(변경) 조서
가. 토지이용계획
1) 지구 면적표

구 분	계	청담주구	삼성주구	역삼주구	도곡주구
면 적(㎡)	1,064,794.0	104,200.8	290,643.3	425,326.7	244,623.2
비 고	변경 없음	변경 없음	변경 없음	변경 없음	변경 없음

2) 토지이용계획

가) 전체 토지이용계획표 - 금회변경

구 분		기 정		변 경		비 고 (증감(㎡))
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
계		1,064,794.0	100.0	1,064,794.0	100.0	
주거용지	소 계	806,161.8	75.7	806,251.8	75.7	증) 90
	주택용지	806,161.8	75.7	806,251.8	75.7	증) 90
중심시설 용 지	소 계	38,053.8	3.6	38,053.8	3.6	
	주구중심	29,418.8	2.8	29,418.8	2.8	
	분구중심	8,635.0	0.8	8,635.0	0.8	
도시계획 시설용지	소 계	220,578.4	20.7	220,488.4	20.7	감) 90
	도로용지	95,972.9	9.0	95,232.9	8.9	감) 740
	공원용지	47,255.7	4.4	47,255.7	4.4	
	학교용지	59,065.4	5.6	59,065.4	5.6	
	공공청사용지	17,514.4	1.6	17,514.4	1.6	
	공공공지	770.0	0.1	770.0	0.1	
	사회복지시설용지	0.0	0.0	650.0	0.1	증) 650

■ 결정(변경)사유서

구역명	변경내용	변경사유	비고
청담·도곡 아파트지구	- 주택용지 면적변경 - 증) 90㎡ - 기정 : 806,161.8㎡ (75.7%) - 변경 : 806,251.8㎡ (75.7%) - 도로용지 면적변경 - 감) 740㎡ - 기정 : 95,972.9㎡ (9.0%) - 변경 : 95,232.9㎡ (8.9%) - 사회복지시설용지 신설 - 증) 650.0㎡ - 기정 : 0㎡ (-) - 변경 : 650.0㎡ (0.1%)	청담·도곡 아파트지구의 역삼주구 내 역삼동 758번지 일원(주택고밀용지, 개발잔여지)에 대한 주택재건축사업으로 합리적인 토지이용계획 수립을 위해 막힌도로 폐지(내부필지 진입도로) 및 도로확폭, 사회복지시설 신설 등을 변경	

나) 고밀도 지역 - 금회 변경

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	324,888.9	65.9	324,978.9	65.9	증) 90
	주택용지	324,888.9	65.9	324,978.9	65.9	증) 90
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	150,168.9	30.4	150,078.9	30.4	감) 90
	도로용지	49,577.2	10.0	48,837.2	10.0	감) 740
	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	-
	사회복지시설용지	0.0	0.0	650.0	0.1	증) 650

다) 저밀도 지역(준치지역 포함) - 변경 없음

구 분		기 정		변 경		비 고 (증감(㎡))
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
계		571,816.1	100.0	571,816.1	100.0	
주거용지	소 계	481,272.9	84.1	481,272.9	84.1	
	주택용지	481,272.9	84.1	481,272.9	84.1	
중심시설 용지	소 계	20,133.7	3.6	20,133.7	3.6	
	주구중심	20,133.7	3.6	20,133.7	3.6	
	분구중심	-	-	-	-	
도시계획 시설용지	소 계	70,409.5	12.3	70,409.5	12.3	
	도로용지	46,395.7	8.2	46,395.7	8.2	
	공원용지	23,263.8	4.1	23,263.8	4.1	
	학교용지	-	-	-	-	
	공공청사용지	750.0	0.1	750.0	0.1	
	공공공지	-	-	-	-	

라) 청담주구 : 변경 없음

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 : 변경 없음

구분		면적(㎡)	비율(%)	비고
		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 - 금회 변경

구 분		기정		변경		비고 (증감(㎡))
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
계		425,326.7	100.0	425,326.7	100.0	
주거용지	소계	299,213.9	70.4	299,303.9	70.4	증) 90
	주택용지	299,213.9	70.4	299,303.9	70.4	증) 90
중심시설 용지	소계	15,183.7	3.6	15,183.7	3.6	
	주구중심	12,399.4	2.9	12,399.4	2.9	
	분구중심	2,784.3	0.7	2,784.3	0.7	
도시계획 시설용지	소계	110,929.1	26.0	110,839.1	26.0	감) 90
	도로용지	38,676.2	9.1	37,936.2	8.9	감) 740
	공원용지	12,887.5	3.0	12,887.5	3.0	
	학교용지	59,065.4	13.9	59,065.4	13.9	
	공공청사	300.0	0.1	300.0	0.1	
	공공공지	-	-	-	-	
	사회복지시설	0.0	0.0	650.0	0.2	증) 650

사) 도곡주구 : 변경 없음

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 : 변경 없음

가) 용도지역 결정(변경)조서

구분	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	1,064,794.0		1,064,794.0	100.0	
제1종일반주거지역	26,660.30		26,660.30	2.5	
제2종(7층)일반주거지역	90,768.9		90,768.9	8.5	
제3종일반주거지역	947,364.8		947,364.8	89.0	

나. 도시계획시설 : 금회변경

1) 도로

가) 도로 결정(변경)조서

도 면 표시번호	구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
		등급	류별	번호	폭원(m)								
①	폐지	소로	3		3~6	국지 도로	172	역삼동 760-3	역삼동 760-11	일반 도로	-	-	영동복지 2로
②	기정	중로	3		6~12	국지 도로	147	역삼동 761-2	역삼동 761-26	일반 도로	-	-	영동복지 1로
	변경	중로	3		12	국지 도로	147	역삼동 761-2	역삼동 761-26	일반 도로	-	-	

나) 도로 변경사유서

도 면 표시번호	변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
①	소로3 -	-	•도로 폐지	•효율적 토지이용을 위하여 막힌도로 폐지
②	중로3 -	중로3 -	•폭원 확폭 - 6m~12m → 12m	•원활한 교통소통을 위한 교통 개선방안으 로 도로폭원 확대

2) 사회복지시설

가) 사회복지시설 결정(변경)조서

구분	도 면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	사회복지시설	-	역삼동 758-4번지 일대	-	증) 650.0	650.0		

나) 사회복지시설 변경사유서

도 면 표시번호	시 설 명	변경 내용	변경 사유
①	사회복지시설	•시설 신설 - 면적 : 0 → 650.0㎡	•기 소규모로 구성되어 있는 역삼재가복지센터를 확대 이전하여 어르신 복지 증진을 위하여 신설 •건축물 기부채납 - 건축물계획 : 지하1층~지상4층, 연면적 1,500㎡

다. 건축물 규제사항 : 변경 없음

1) 용도규제

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 정보길 남측은 옹벽으로 대지조건상의 이유로 기존상가의 연면적규모에 한하여 대지북측(현재옹벽) 주택용지 지하에 상가시설을 재건축할 수 있음

2) 건폐율 규제 : 변경 없음

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 : 변경 없음

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 - 금회 변경없음

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

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

(α : 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. 역삼동 758번지 일대 개발기본계획(정비계획) 결정(변경) 조서

가. 정비사업의 명칭 : 역삼동758번지 일대 주택재건축정비사업

나. 위치 및 면적

구분	정비사업 명칭	위치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
신설	역삼동 758번지일대 주택재건축정비사업	역삼동 758번지 일대	-	증) 11,837	11,837	

다. 정비계획(안)

1) 토지이용계획

구분		면적(㎡)			비율	비고
		기정	변경	변경후		
계		11,837		11,837	100.0%	
대지		10,527	증) 90	10,617	89.7%	
기반 시설	소계	1,310	감) 90	1,220	10.3%	
	도로	1,310	감) 740	570	4.8%	
	사회복지시설	-	증) 650	650	5.5%	건축물기부채납 (연면적:1,500㎡)

2) 용도지역결정(변경)조서 : 변경 없음

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
계		11,837		11,837	100.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	11,837		11,837	100.0	-

3) 도시계획시설 설치(정비기반시설)에 관한 계획

가) 도로

도면 표시 번호	구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
		등급	류별	번호	폭원 (m)								
①	폐지	소로	3		3~6	국지 도로	172	역삼동 760-3	역삼동 760-11	일반 도로	-	-	영동복지 2로
②	기정	중로	3		6~12	국지 도로	147 (94)	역삼동 761-2	역삼동 761-26	일반 도로	-	-	영동복지 1로
	변경	중로	3		12	국지 도로	147 (94)	역삼동 761-2	역삼동 761-26	일반 도로	-	-	

주) ()는 사업대상지내 연장

나) 사회복지시설

구분	도 면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	사회복지 시설	-	역삼동 758-4번지 일대	-	증) 650	650		

4) 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	면 적(㎡)			비 고
		기준	법적기준	계획	
공동 이용 시설	근린생활시설	-	-	-	
	관리사무소	○ 50세대 이상의 경우, $10\text{㎡} + (\text{세대수} - 50) \times 0.05\text{㎡}$ 이상 확보 단, 그 면적이 100㎡를 초과할 경우 100㎡로 할 수 있음	18.55이상	50.00	
	경비실	-	-	2개소	
	주민공동시설	○ 100~1,000세대 미만 : 세대당 2.5㎡를 더한 면적 $\times 1.25$	552.5이상	600.00	
	경로당	○ $50\text{㎡} + (\text{세대수} \times 0.1\text{㎡})$	72.10이상	100.00	
	어린이집	○ 500~1,000세대 미만 : 330㎡ 이상	-		
	어린이 놀이터	○ 300~1,000세대 미만 : $200\text{㎡} + \text{세대수} \times 1\text{㎡}$	-	500.00	
	작은도서관	○ 500~1,000세대 미만 : 158㎡ 이상	-		
	주민운동 시설	○ 『체육시설의 설치·이용에 관한법률 시행령』에 따른 체육 시설을 정하는 경우 해당 종목별 경기단체 경기장 규격에 따른 면적을 설치	-		

주) 향후 세부 건축계획수립(건축심의/사업시행인가)시 변경될 수 있음

5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가) 기존건축물의 정비·개량계획

결정 구분	구역 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)		합계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	역삼동 758번지 일대 계획 구역	11,837	역삼동 758번지 일대	21	-	-	21	-	

나) 건축시설계획

결정 구분	구역구분		획지 구분	위 치	면적(㎡)	건 축 계 획																					
	명칭	면적(㎡)				건폐율 (%)	용적률 (%)	층수	허용용도																		
신설	역삼동 758 계획구역	11,837	획지1	역삼동 758 일대	10,617	30 이하	243 이하	20층 이하	공동주택 및 부대복리시설																		
			사회복지 시설	역삼동 758-4일대	650	50이하	200 이하	5층 이하	사회복지시설 및 이와 유사한 용도																		
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<table><tr><td>구분</td><td>세대수</td><td>비율(%)</td><td>비고</td></tr><tr><td>계</td><td>221</td><td>100.0</td><td></td></tr><tr><td>59형</td><td>75</td><td>33.9</td><td rowspan="3">60%이상</td></tr><tr><td>84형</td><td>122</td><td>55.2</td></tr><tr><td>110형</td><td>24</td><td>10.9</td></tr></table>							구분	세대수	비율(%)	비고	계	221	100.0		59형	75	33.9	60%이상	84형	122	55.2	110형	24	10.9
			구분	세대수	비율(%)	비고																					
			계	221	100.0																						
			59형	75	33.9	60%이상																					
			84형	122	55.2																						
110형	24	10.9																									
건축물의 건축선에 관한계획 (건축한계선)			획지1	• 대지경계선에서 3m(건축물 주동에 한함)																							
			사회복지 시설	• 도로경계선에서 1.5m -건축한계선 지정부지는 보도로 조성																							

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 사업시행인가 시 조정 될 수 있음

6) 정비사업시행계획

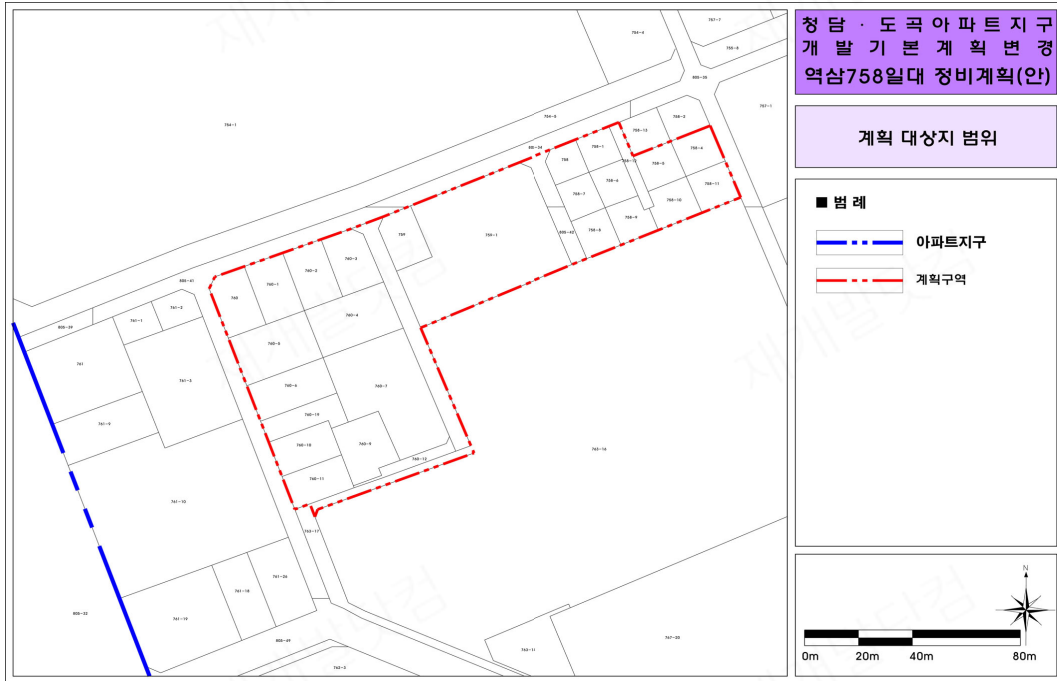
사업 시행방법	사업시행 예정시기	사업시행 (예정)자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
주택재건축 정비사업	구역지정(변경)일 로부터 4년 이내	역삼동758, 은하수, 760 주택재건축 정비사업조합	현황 : 237세대 계획 : 221세대 (감 16세대)	이상 없음	

마. 기타사항

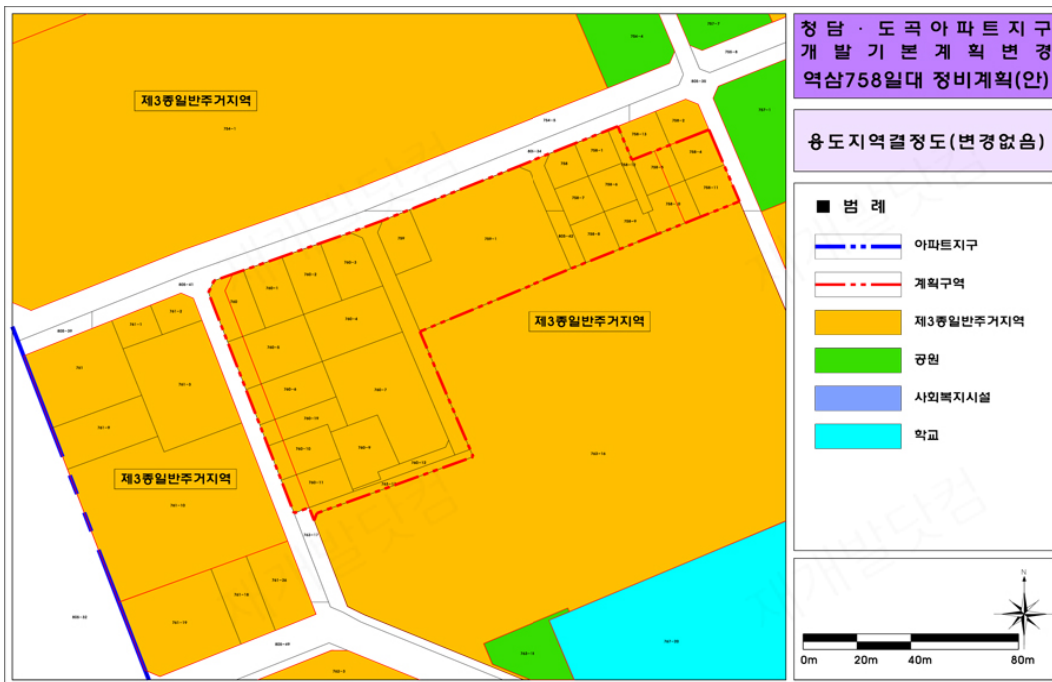
- 자세한 사항은 공람장소에 비치된 청담도곡아파트지구 개발기본계획(정비계획) 변경
(안)을 참조하시기 바랍니다.

【 역삼동758번지 일대 정비계획(안) 관련도면 】

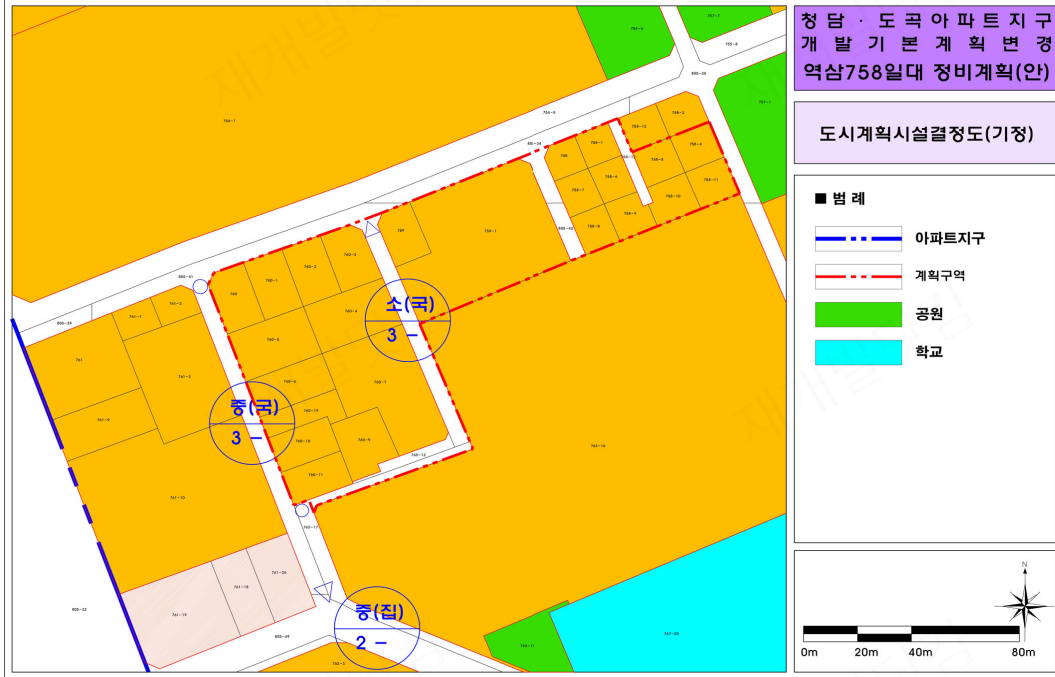
■ 계획대상지 범위



■ 용도지역결정도 (변경 없음)



■ 도시계획시설 결정도 (기정)



■ 도시계획시설 결정도 (변경)

