

서울특별시 강남구 고시 제2026-109호

도시관리계획(강남구 논현동 55-16 일원 역세권 활성화사업 지구단위계획) 결정(경미한 변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2026-33호(2026.1.15.)로 결정된 도시관리계획(강남구 논현동 55-16 일원 역세권 활성화사업 지구단위계획)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은 법 시행령 제25조 및 「서울특별시 도시계획 조례」 제67조 규정에 따라 도시관리계획(지구단위계획) 결정(경미한 변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면 고시합니다.

2026년 6월 11일

서울특별시 강남구청장

I. 결정 취지

공공기여시설 위치 변경 및 감정평가 결과('26. 5. 28.)를 반영한 공공기여 총량 및 공공기여 세부내역의 변경에 따라 도시관리계획(강남구 논현동 55-16 일원 역세권 활성화사업 지구단위계획) 경미한 변경을 결정하는 사항임

II. 도시관리계획(변경) 사항

- ① 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음
- ② 토지이용 및 시설에 관한 결정 : 변경없음

③ 공공기여에 관한 결정

1. 공공기여에 관한 결정조서 : 변경

■ 공공기여계획 : 기정

구분	기준(허용) 용적률	상한 용적률	공공기여기준	계획 내용	비고
제3종 일반주거지역 → 일반상업지역	250%	800%	부지면적의 34.4% 이상 (1,175.8㎡)	- 공공기여율 : 총 34.4%(1,175.8㎡) - 지역필요시설 : 7.2% - 현금기부채납 : 27.2%	-

주1) 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 4-1-1에 따라 증가하는 용적률의 50%를 부지면적으로 환산함

주2) 공공기여량은 토지주가 제시한 감정평가금액 종전(61,100,000원/㎡, '24.05.31.기준), 종후(73,200,000원/㎡, '25.03.31. 기준) 중 종후 감정평가금액 기준으로 산출하였으며, 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 5-1-1에 따라 향후 건축심의 전에 감정평가를 시행하여 확정함

주3) 단, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2에 따라, 향후 감정평가 시행을 통해 토지가치 상승분의 범위로 공공기여 총량이 조정될 수 있음

※ 향후 건축계획 등에 따라 공공기여 세부계획은 조정될 수 있으며 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 4-1-2-라에 따라 도시관리계획 결정권자(서울특별시 역세권 활성화사업 주관부서)가 동의하는 경우 '구 도시건축공동위원회 또는 구 도시계획위원회' 자문을 통해 경미한 사항으로 변경이 가능함

■ 공공기여계획 : 변경

구분	기준(허용) 용적률	상한 용적률	공공기여기준	계획 내용	비고
제3종 일반주거지역 → 일반상업지역	250%	800%	부지면적의 29.2% 이상 (998.81㎡)	- 공공기여율 : 총 29.2%(998.81㎡) - 지역필요시설 : 7.3% - 현금기부채납 : 21.9%	한도규정 적용

주1) 공공기여량은 2개의 감정평가기관이 평가한 단위면적당 감정평가액의 산술평균값(종후가 77,950,000원/㎡, '26.01.15. 기준)으로 산정하였으며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2에 따라 용도지역의 변경에 따른 토지가치 상승분의 범위로 공공기여 총량 조정

주2) 공공기여 총량 = (종후가 - 종전가) ÷ 단위면적당 산술평균값(종후) = (266,627,975,000원 - 188,771,095,000원) ÷ 77,950,000원/㎡ = 998.81㎡

※ 향후 건축계획 등에 따라 공공기여 세부계획은 조정될 수 있으며 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 4-1-2-라에 따라 도시관리계획 결정권자(서울특별시 역세권 활성화사업 주관부서)가 동의하는 경우 '구 도시건축공동위원회 또는 구 도시계획위원회' 자문을 통해 경미한 사항으로 변경이 가능함

■ 공공기여계획 결정(경미한 변경) 사유서

계획내용		비고
기정	변경	
- 공공기여율 : 총 34.4%(1,175.8㎡) - 지역필요시설 : 7.2% - 현금기부채납 : 27.2%	- 공공기여율 : 총 29.2%(998.81㎡) - 지역필요시설 : 7.3% - 현금기부채납 : 21.9%	감정평가 결과('26.05.28.)를 반영한 공공기여 총량 및 공공기여 세부내역 변경

■ 공공기여 세부내역 : 기정

구분		공공기여내역					건축물 연면적(㎡)	위치	비고
		계 (㎡)	부지제공 면적(㎡)	환산부지 면적(㎡)	설치비용 (㎡)	구성비 (%)			
구역 내 (시설)	강남 가족 창업· 창작 지원센터	247.6	164.4	83.2	-	7.2 (21.1)	2,072.2	지상4층 (지하1층 로비, 지하3층 주차장 면적 포함)	-
구역 외 (비용)	서울시 공공시설 등 설치비용	649.7	-	-	649.7	19.0 (55.2)	-	서울시	설치비용 70%
	강남구 공공시설 등 설치비용	278.5	-	-	278.5	8.1 (23.7)	-	강남구	설치비용 30%
	소계	928.2	-	-	928.2	27.2 (78.9)	-	-	-
합계(㎡)		1,175.8	164.4	83.2	928.2	34.4 (100.0)	2,072.2	-	-

주1) 토지주가 제시한 종후 감정평가금액 기준으로 산정함

주2) 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 5-1-1에 따라 향후 건축심의 전에 감정평가를 시행하여 확정함

주3) 공공기여 시설은 저층부 가로활성화 용도와 상층부 권장용도 사이에 입지하는 것을 원칙으로 하며, 사용승인 전 저층부 용도가 변경되는 경우(가로활성화 용도가 아닌 경우) 공공시설 위치를 조정하도록 함

※ 향후 건축계획 등에 따라 공공기여 세부계획은 조정될 수 있으며 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 4-1-2-라에 따라 도시관리계획 결정권자(서울특별시 역세권 활성화사업 주관부서)가 동의하는 경우 ‘구 도시건축공동위원회 또는 구 도시계획 위원회’ 자문을 통해 경미한 사항으로 변경이 가능함

■ 공공기여 세부내역 : 변경

구분		공공기여내역					건축물 연면적(㎡)	위치	비고
		계 (㎡)	부지제공 면적(㎡)	환산부지 면적(㎡)	설치비용 (㎡)	구성비 (%)			
구역 내 (시설)	강남 가족 창업· 창작 지원센터	250.41	166.57	83.84	-	7.3 (25.1)	2,158.89	지상3층 (지하1층 로비, 지하3층 주차장 면적 포함)	-
구역 외 (비용)	서울시 공공시설 등 설치비용	523.88	-	-	523.88	15.3 (52.4)	-	서울시	설치비용 70%
	강남구 공공시설 등 설치비용	224.52	-	-	224.52	6.6 (22.5)	-	강남구	설치비용 30%
	소계	748.40	-	-	748.40	21.9 (74.9)	-	-	-
합계(㎡)		998.81	166.57	83.84	748.40	29.2 (100.0)	2,158.89	-	-

주1) 공공기여량은 2개의 감정평가기관이 평가한 단위면적당 감정평가액의 산술평균값 (종후가 77,950,000원/㎡, ‘26.01.15.기준)으로 산정

주2) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2에 따라 용도지역의 변경에 따른 토지가치 상승분의 범위로 공공기여 총량 조정

주3) 공공기여 시설은 저층부 가로활성화 용도와 상층부 권장용도 사이에 입지하는 것을 원칙으로 하며, 사용승인 전 저층부 용도가 변경되는 경우(가로활성화 용도가 아닌 경우) 공공시설 위치를 조정하도록 함

※ 향후 건축계획 등에 따라 공공기여 세부계획은 조정될 수 있으며 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 4-1-2-라에 따라 도시관리계획 결정권자(서울특별시 역세권 활성화사업 주관부서)가 동의하는 경우 ‘구 도시건축공동위원회 또는 구 도시계획 위원회’ 자문을 통해 경미한 사항으로 변경이 가능함

④ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 획지에 관한 결정조서 : 변경없음

2. 건축물 등에 관한 결정조서

가. 건축물의 용도에 관한 결정조서 : 변경없음

나. 건축물의 밀도에 관한 결정조서

1) 건폐율에 관한 결정조서 : 변경없음

2) 용적률에 관한 결정조서 : 변경없음

3) 용적률 적용기준(의무사항) : 기정

구분		적용기준	계획내용	완화내용	비고
공공기여에 관한 계획	공공 기여율	- 공공기여 기준 : 34.4% 이상 ※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2에 따라, 향후 감정평가 시행을 통해 토지가치 상승분의 범위로 공공기여 총량이 조정될 수 있음	- 부지면적의 34.4% - 세부내용 - 지역필요시설 7.2% - 현금기부채납 27.2%	기준 용적률 250% 상한 용적률 800% 부여	모든 항목을 충족 하여야 함
건축물 용도구분	비주거 비율	용적률 10% 이상	비주거 100%		
		전체 연면적 20% 이상	비주거 100%		
주택건설 기준	주택규모	공공임대주택 : 전용 85㎡ 이하	전체 비주거시설로 해당없음		
건축물 형태		3가지 의무적 이행 적용 - 지속가능형 공동주택 - 친환경 건축물 - 역사문화 보전(해당 시)	1가지 이행 적용 - 친환경 건축물 (지속가능형 공동주택, 역사문화 보전 해당없음)		
주민 공동시설	커뮤니티 시설	주민공동체 활성화를 위해 100㎡ 이상의 주민공동시설 설치	전체 비주거시설로 해당없음		

주1) 「서울특별시 역사권 활성화사업 운영기준」 준용('24.12.26.기준)

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

3) 용적률 적용기준(의무사항) : 변경

구분		적용기준	계획내용	완화내용	비고
공공기여에 관한 계획	공공 기여율	• 공공기여 기준 : 29.2% 이상 ^{주2)}	• 부지면적의 29.2%(한도규정 적용) • 세부내용^{주3)} - 지역필요시설 7.3% - 현금기부채납 21.9%	기준 용적률 250% 상한 용적률 800% 부여	모든 항목을 충족 하여야 함
건축물 용도구분	비주거 비율	• 용적률 10% 이상	• 비주거 100%		
		• 전체 연면적 20% 이상	• 비주거 100%		
주택건설 기준	주택규모	• 공공임대주택 : 전용 85㎡ 이하	• 전체 비주거시설로 해당없음		
건축물 형태		• 3가지 의무적 이행 적용 - 지속가능형 공동주택 - 친환경 건축물 - 역사문화 보전(해당 시)	• 1가지 이행 적용 - 친환경 건축물 (지속가능형 공동주택, 역사문화 보 전 해당없음)		
주민 공동시설	커뮤니티 시설	• 주민공동체 활성화를 위해 100㎡ 이상의 주민공동시설 설치	• 전체 비주거시설로 해당없음		

주1) 「서울특별시 역사권 활성화사업 운영기준」 준용('24.12.26.기준)

주2) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2에 따라 용도지역의 변경에 따른 토지가치 상승분의 범위로 공공기여 총량 조정

주3) 향후, 건축심의 결과 등에 따라 「역세권 활성화사업 운영기준」 내에서 계획내용의 면적 및 비율 등은 변경될 수 있음

4) 건축물 높이에 관한 결정조서 : 변경없음

다. 건축물의 배치 및 형태 등에 관한 결정조서 : 변경없음

3. 기타사항에 관한 결정조서 : 변경없음

⑤ 경미한 사항에 관한 결정 : 변경없음

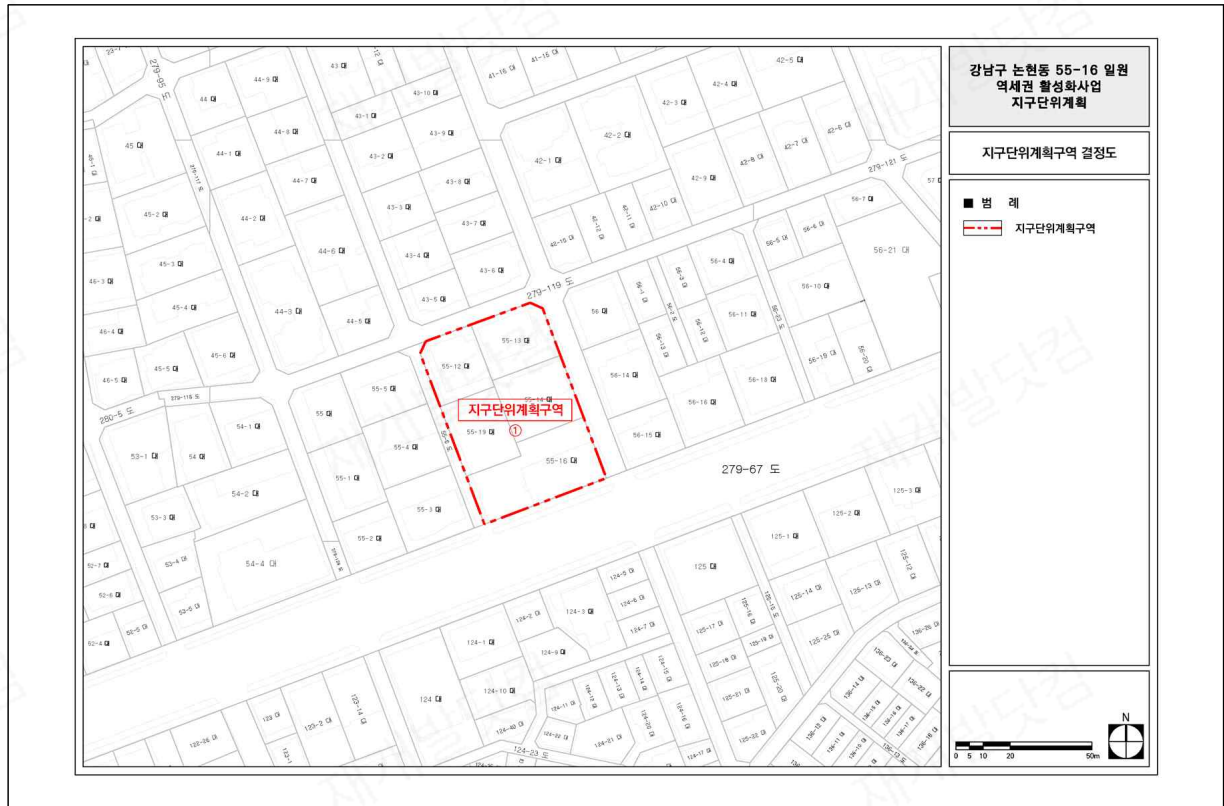
III. 관계도면 : 붙임 참조

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

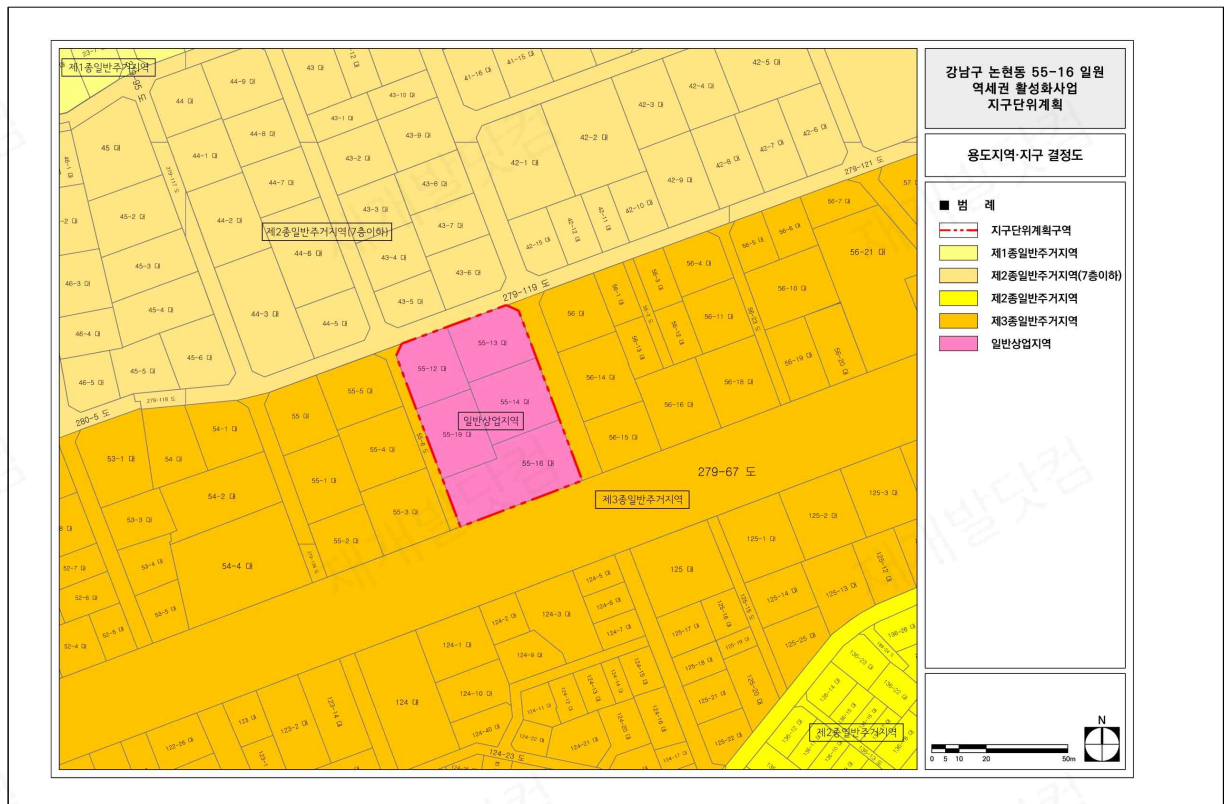
※ 고시문 및 지형도면 등은 서울도시공간포털 (<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이음 (<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

<붙임>

■ 지구단위계획구역 결정도 : 변경없음



■ 용도지역·지구 결정도 : 변경없음



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도 : 변경없음

