

◆ 서울특별시고시 제2025-676호

**도시관리계획(테헤란로 지구단위계획 및 역삼동 676번지(르네상스호텔)
특별계획구역 세부개발계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시**

서울특별시고시 제2025-263호(2025.5.8.)로 결정(변경) 고시된 테헤란로 지구단위계획구역 내 역삼동 676번지(르네상스호텔) 특별계획구역에 대하여 2025년 제18차 서울특별시 도시·건축 공동위원회 심의(2025.11.12.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(테헤란로 지구단위계획 및 역삼동 676번지(르네상스호텔) 특별계획구역 세부개발계획)을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 12월 4일
서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

- 글로벌 융복합도시 테헤란로 조성 목표에 발맞춰, 강남 도심을 방문하는 내·외국인 관광객들의 수요에 대응하는 부대시설을 갖춘 품격 높은 호텔로 재정비하기 위해 일부 객실을 관광호텔 부대시설로 변경하고자 도시관리계획(테헤란로 지구단위계획 및 역삼동 676번지(르네상스호텔) 특별계획구역 세부개발계획)을 결정(변경)하는 사항임.

II. 도시관리계획 결정(변경)조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정조서 (변경없음)

구분	구역명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	테헤란로 지구단위계획구역	강남구 역삼1동, 역삼2동, 삼성2동, 대치4동 일원	959,160	1994.06.15. (서울특별시고시 제1994-189호)	-

② 토지이용 및 시설에 관한 결정 : 변경없음

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서 (변경없음) : 게재 생략
2. 도시계획시설에 관한 결정조서 (변경없음) : 게재 생략

③ 가구 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 공동개발에 관한 결정조서 (변경없음) : 게재 생략
2. 건축물에 관한 결정조서 (변경없음) : 게재 생략
3. 기타 사항에 관한 결정조서 (변경없음) : 게재 생략

4. 특별계획구역에 관한 결정조서

1) 특별계획구역 결정조서 (변경없음) : 게재 생략

2) 특별계획구역 지구단위계획 내용

가. 역삼동 737번지(파이낸스센터) (변경없음) : 게재 생략

나. 역삼동 717전지(금융결제원) (변경없음) : 게재 생략

다. 역삼동 676번지(르네상스호텔) (변경)

구분			기정	변경	비고
위치			• 역삼동 676번지	좌동	-
면적			• 18,489.7㎡	좌동	-
용도지역/ 용도지구			• 일반상업지역 - 세부개발계획 수립 시 중심상업지역으로 용도지역 상 향 가능	좌동	-
가구 및 획지계획			• 가구 C1-2	좌동	-
건 축 물 에 관 한 계 획	용도	불허 용도	• 전층 - 단독주택 및 공동주택(단, 주거복합 제외) - 제2종근린생활시설 중 안마사술소 - 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프 연습장 - 의료시설 중 격리병원 및 정신병원 - 운수시설 - 교육연구시설 중 학교 및 입학원 - 위험물저장 및 처리시설 - 창고시설 • 특정층 - 숙박시설(단, 관광호텔 제외) - 위락시설	좌동	-
		권장 용도	• 특정층 - 테헤란로변 건축물은 전면부에 가로활성화용도를 도 입	좌동	-
		지정 용도1)	• 전층 - 숙박시설 중 관광숙박시설	좌동	주1) 내용변경
	밀도	건폐율	• 60% 이하	좌동	-
			용도지역 유지 시 • 기준용적률 : 600% 이하 • 허용용적률 : 800%이하 • 상한용적률 : 881%이하 관광숙박시설 설치 시2) - 허용용적률 x (1+1.3x가중치xα)+관광 숙박시설 인센티브 용적 률(81% 이하) ※ 「서울시 관광숙박시설 용적률에 관한 특례 운영 기준 개선 중심상업지역 상향 시 • 기준용적률 : 800% 이하 • 허용용적률 : 930%이하 • 상한용적률 : 1,000%이하 ※ 다른법률 (친환경,공개공지, 특별건 축구역 지정 등)에 따른 용적률 완화는 1,000% 초과 가능	좌동	-

구분			기정	변경	비고
			(2014.2.)」3) 준수 ※ 가중치 및 α 의 적용은 「서울시 도시계획 조례 시행규칙」 제10조 준수		
		공공기여	-	• 일반상업지역 → 중심상업지역 상향 시 공공기여 10%이 상 적용	-
		기준/ 최고 높이	• 기준높이 : 120m 이하 • 최고높이 : 250m 이하	• 세부개발계획 수립 시 결정	-
	배치	건축 한계선	• 건축한계선 - 테헤란로변 : 20m, 언주로 5m 테헤란로37길 : 7m, 언주로93길 : 7m	좌동	-
	외관	1층 바닥 높이	• 상업용도 건물의 1층 바닥 높이는 접한 보도 또는 도로 와 10cm미만으로 조성 • 경사지의 경우, 접한 보도 또는 도로의 높이는 높은 쪽을 기준으로 함	좌동	-
기타 사항 에 관한 계획	대지내 공지	공개 공지	• 테헤란로변 공개공지 위치 지정(폭10m) • 기능별 공개공지 설치 - 건축연면적 3만㎡ 이상 : 꾸밈공지 - 건축연면적 1만~3만㎡ 미만 : 뜰공지 - 건축연면적 5천~1만㎡ 미만 : 공개공지	좌동	-
	교통처리 계획	차량출입 불허구간	• 테헤란로 및 언주로변 차량출입불허구간 지정	좌동	-
주석			주1) 지정용도의 면적구성은 당해용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적(주차장 면적 포함)의 16.2%이상 및 관광숙박시설의 객실비율 84.2%이상인 경우를 수용된 것으로 봄. (객실비율 : 관광숙박시설 전체면적에 대한 객실 사용 바닥면적의 합계(「서울시 관광숙박시설 용적률에 관한 특례 운영기준 개선(2014.2)」 용적률 세부운영기준)) 주2) 관광숙박시설 건축에 따른 상한용적률은 관광숙박시설 설치에 따른 허용용적률과 중복하여 적용할 수 없음 주3) 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」 제10조 및 「서울시 관광숙박시설 용적률에 관한 특례 운영기준 개선(2014.2)」에 따른 용적률 완화 적용 ※ 당초 미관지구에서 제한하던 창고시설 용도의 지속적인 관리를 위해 불허용도 반영 ※ 특정층은 1층 또는 도로, 보도에서 직접 출입이 가능한 층을 말함	주1) 지정용도의 면적구성은 당해용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적(주차장 면적 포함)의 16.2%이상 및 관광숙박시설의 객실비율 80%이상인 경우를 수용된 것으로 봄. (객실비율 : 관광숙박시설 전체면적에 대한 객실 사용 바닥면적의 합계(「서울시 관광숙박시설 용적률에 관한 특례 운영기준 개선(2014.2)」 용적률 세부운영기준)) 주2) 관광숙박시설 건축에 따른 상한용적률은 관광숙박시설 설치에 따른 허용용적률과 중복하여 적용할 수 없음 주3) 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」 제10조 및 「서울시 관광숙박시설 용적률에 관한 특례 운영기준 개선(2014.2)」에 따른 용적률 완화 적용 ※ 당초 미관지구에서 제한하던 창고시설 용도의 지속적인 관리를 위해 불허용도 반영 ※ 특정층은 1층 또는 도로, 보도에서 직접 출입이 가능한 층을 말함	변경

☐ 변경 사유서

구분	변경 내용	변경 사유	비고
지정용도 주1)	관광숙박시설의 객실비율 수용기준 변경 - 84.2% → 80%	- 글로벌 융복합도시 테헤란로 조성 목표에 발맞춰, 강남 도심을 방문하는 내외국인 관광객들의 수요에 대응하는 부대시설을 갖춘 품격 높은 호텔로 재정비하기 위해 일부 객실을 관광호텔 부대시설로 변경코자 함. '서울시 관광숙박시설 용적률에 관한 특례 운영기준 개선(2014.2)' 용적률 세부 운용기준에 부합하는 한도 내에서 객실비율 수용기준 변경.	기존 용적률 인센티브 상 변경사항 없음

라. 역삼동 701번지(상록회관) (변경없음) : 게재 생략

마. 대치동 892번지(포스코) (변경없음) : 게재 생략

5. 용도지역 조정가능지 결정조서 (변경없음) : 게재 생략

④ 경미한 사항에 관한 계획(권한:구청장) (변경없음) : 게재 생략

-이하 여백-

Ⅲ. 역삼동 676번지(르네상스호텔) 특별계획구역 세부개발계획 결정(변경)

① 특별계획구역 결정조서 (변경없음)

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일
			기정	변경	변경후	
기정	역삼동 676번지 (르네상스호텔) 특별계획구역	강남구 역삼동 676번지	18,489.7	-	18,489.7	2009.07.02. (서울특별시고시 제2009-264호)

② 건축물 등에 관한 결정조서

가. 건축물에 관한 계획

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서 (변경)

□ 건축물 용도계획(기정)

구분	특별계획구역 계획지침 (서고 제2025-263호)	세부개발계획 (서고 제2018-395호)	비고
용도	• 전층 - 단독주택 및 공동주택(단, 주거복합 제외) - 제2종근린생활시설 중 안마사술소 - 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 의료시설 중 격리병원 및 정신병원 - 운수시설 - 교육연구시설 중 학교 및 입시학원 - 위험물저장 및 처리시설 - 창고시설 • 특정층 - 숙박시설(단, 관광호텔 제외) - 위락시설	• 전층 - 미관지구 해당지역은 당해 미관지구 불허용도 - 단독주택 및 공동주택(단, 주거복합 제외) - 제2종근린생활시설 중 안마사술소 - 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 의료시설 중 격리병원 및 정신병원 - 운수시설 - 교육연구시설 중 학교 및 입시학원 - 위험물저장 및 처리시설 • 특정층 - 숙박시설(단, 관광호텔 제외) - 위락시설 ※ 특정층은 1층 또는 도로 보도에서 직접 출입이 가능한 층을 말함	
	• 특정층 - 테헤란로변 건축물은 전면부에 가로활성화용도를 도입	• 특정층 - 테헤란로변 건축물은 전면부에 가로활성화용도를 도입	
	• 전층 - 숙박시설 중 관광숙박시설	• 전층 - 숙박시설 중 관광숙박시설	
	주1) 지정용도의 면적구성은 당해용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적(주차장 면적 포함)의 16.2%이상 및 관광숙박시설의 객실비율 84.2%이상인 경우를 수용된 것으로 봄. (객실비율 : 관광숙박시설 전체면적에 대한 객실 사용 바닥면적의 합계('서울시 관광숙박시설 용적률에 관한 특례 운영기준 개선(2014.2)' 용적률 세부운영기준))	주1) 지정용도의 면적구성은 당해용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적(주차장 면적 포함)의 16.2%이상 및 관광숙박시설의 객실비율 84.2%이상인 경우를 수용된 것으로 봄. (객실비율 : 관광숙박시설 전체면적에 대한 객실 사용 바닥면적의 합계('서울시 관광숙박시설 용적률에 관한 특례 운영기준 개선(2014.2)' 용적률 세부운영기준))	

구분	특별계획구역 계획지침 (서고 제2025-263호)	세부개발계획 (서고 제2018-395호)	비고
	※ 당초 미관지구에서 제한하던 참고시설 용도의 지속적인 관리를 위해 불허용도 반영 ※ 특정층은 1층 또는 도로, 보도에서 직접 출입이 가능한 층을 말함		

□ 건축물 용도계획(변경)

구분	특별계획구역 계획지침 (서고 제2025-263호)	세부개발계획 (금번 변경 계획)	비고
용도	불허용도 • 전층 - 단독주택 및 공동주택(단, 주거복합 제외) - 제2종근린생활시설 중 안마사술소 - 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 - 의료시설 중 격리병원 및 정신병원 - 운수시설 - 교육연구시설 중 학교 및 입시학원 - 위험물저장 및 처리시설 - 참고시설 • 특정층 - 숙박시설(단, 관광호텔 제외) - 위락시설	불허용도	좌동
	권장용도 • 특정층 - 테헤란로변 건축물은 전면부에 가로활성화용도를 도입	권장용도	좌동
	지정용도1) • 전층 - 숙박시설 중 관광숙박시설	지정용도1)	좌동
	주석 주1) 지정용도의 면적구성은 당해용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적(주차장 면적 포함)의 16.2%이상 및 관광숙박시설의 객실비율 84.2%이상인 경우를 수용된 것으로 봄. (객실비율 : 관광숙박시설 전체면적에 대한 객실 사용 바닥면적의 합계('서울시 관광숙박시설 용적률에 관한 특례 운영기준 개선(2014.2)' 용적률 세부운영기준)) ※ 당초 미관지구에서 제한하던 참고시설 용도의 지속적인 관리를 위해 불허용도 반영 ※ 특정층은 1층 또는 도로, 보도에서 직접 출입이 가능한 층을 말함	주석 주1) 지정용도의 면적구성은 당해용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적(주차장 면적 포함)의 16.2%이상 및 관광숙박시설의 객실비율 80%이상인 경우를 수용된 것으로 봄. (객실비율 : 관광숙박시설 전체면적에 대한 객실 사용 바닥면적의 합계('서울시 관광숙박시설 용적률에 관한 특례 운영기준 개선(2014.2)' 용적률 세부운영기준)) ※ 당초 미관지구에서 제한하던 참고시설 용도의 지속적인 관리를 위해 불허용도 반영 ※ 특정층은 1층 또는 도로, 보도에서 직접 출입이 가능한 층을 말함	

☐ 변경 사유서

구분	변경 내용	변경 사유	비고
지정용도 주1)	관광숙박시설의 객실비율 수용기준 변경 - 84.2% → 80%	- 글로벌 융복합도시 테헤란로 조성 목표에 발맞춰, 강남 도심을 방문하는 내외국인 관광객들의 수요에 대응하는 부대시설을 갖춘 품격 높은 호텔로 재정비하기 위해 일부 객실을 관광호텔 부대시설로 변경코자 함. '서울시 관광숙박시설 용적률에 관한 특례 운영기준 개선(2014.2)' 용적률 세부 운영기준에 부합하는 한도 내에서 객실비율 수용기준 변경.	기존 용적률 인센티브 상 변경사항 없음

2) 건축물의 밀도에 관한 결정조서 (변경없음) : 게재 생략

3) 건축물의 배치에 관한 결정조서 (변경없음) : 게재 생략

③ 기타 사항에 관한 결정

가. 대지내 공지에 관한 계획 (변경없음) : 게재 생략

나. 교통처리에 관한 계획 (변경없음) : 게재 생략

다. 기존 건축물 역사적 흔적남기기에 관한 사항 (변경없음) : 게재 생략

④ 행정 사항(변경없음) : 게재 생략

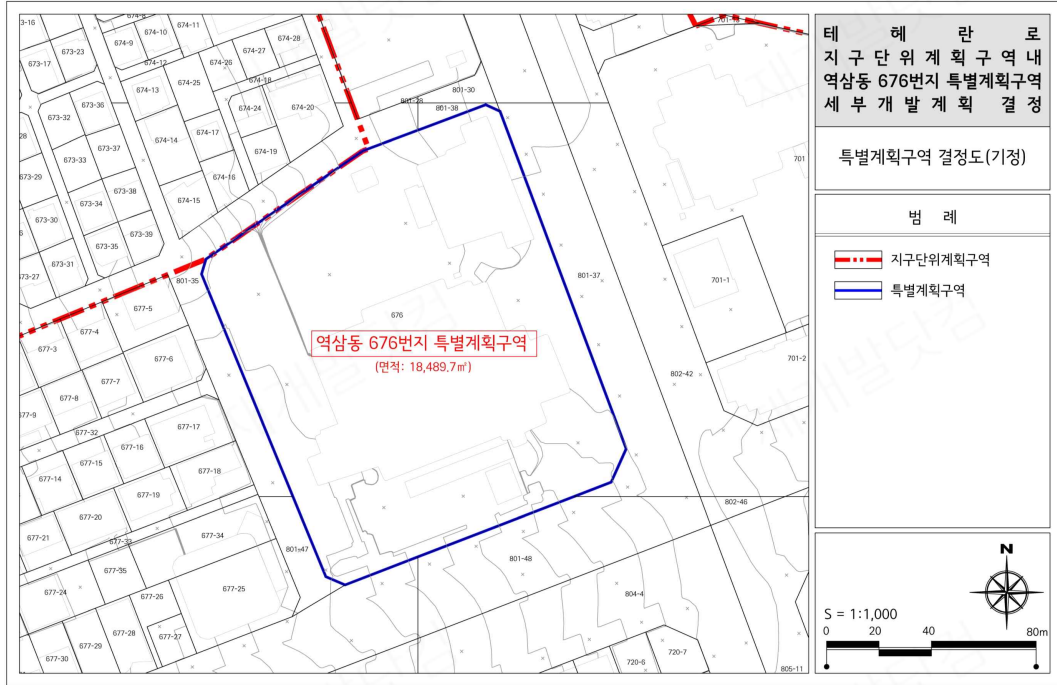
IV. 관련도면 : 불임참조

V. 관련 도서는 서울특별시 도시관리과 (☎02-2133-8384) 및 강남구 도시계획과 (☎02-3423-6112) 에 비치하고 있습니다.

※ 관련도면은 참고용으로 측량 및 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

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

□ 특별계획구역 결정도 (변경없음)



□ 세부개발계획 종합결정도 (변경없음)

