

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

서울특별시고시 제2025-162호(2025.3.27.)로 결정된 도시관리계획(강남구 청담동 52-3번지 일대 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, 「토지이용 규제법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면 고시합니다.

2025년 12월 18일

서울특별시 강남구청장

I. 결정 취지

- 감정평가 결과('25. 8. 4.)를 반영한 공공기여 총량 및 공공기여 세부내역의 변경에 따라 강남구 도시관리계획(강남구 청담동 52-3번지 일대 역세권 활성화사업 지구단위계획)을 결정(경미한 변경)하는 사항임

II. 도시관리계획 결정(변경) 사항

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

③ 공공기여에 관한 결정

1. 공공기여에 관한 결정

가. 공공기여계획 결정 조서 : 기정

구 분	기준(허용)용적률	상한용적률	공공기여기준	계획내용	비고
제3종일반 주거지역, 일반상업지역 → 일반상업지역	344% ¹⁾	800%	부지면적의 28.5% 이상 ²⁾ (1,348.23m ²)	- 공공기여율 : 총 28.5% (1,348.23m²) ³⁾ - 지역필요시설 : 3.3% - 현금기부채납 : 25.2%	

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

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

주3) 공공기여량은 사업자가 제시한 감정가액(종후 110,000,000원/m², 2023.09.기준)으로 산출하였으며, 향후 건축심의 전 공공시설등 부지가액 산정을 위한 감정평가를 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

가. 공공기여계획 결정 조서 : 변경

구 분	기준(허용)용적률	상한용적률	공공기여기준	계획내용	비고
제3종일반 주거지역, 일반상업지역 → 일반상업지역	344% ¹⁾	800%	부지면적의 28.5% 이상 ²⁾ (1,348.23m ²)	- 공공기여율 : 총 20.7% (980.36m²) ³⁾ - 지역필요시설 : 3.0% - 현금기부채납 : 17.7%	한도규정 적용

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

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

주3) 공공기여량은 2개의 감정평가기관이 평가한 단위면적당 감정평가액의 산술평균값(종후가 138,000,000원/m², `25.8.4.기준)으로 산정하였으며,
「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2에 따라 용도지역의 변경에 따른 토지가치 상승분의 범위로 공공기여 총량 조정
- 공공기여 총량 = (종후가 - 종전가) ÷ 단위면적당 산술평균값(종후) = (652,822,800,000원 - 517,532,800,000원) ÷ 138,000,000원/m² = 980.36m²

■ 공공기여계획 결정(경미한 변경) 사유서

계획내용		비고
기정	변경	
- 공공기여율 : 총 28.5% (1,348.23m²) - 지역필요시설 : 3.3% - 현금기부채납 : 25.2%	- 공공기여율 : 총 20.7% (980.36m²) - 지역필요시설 : 3.0% - 현금기부채납 : 17.7%	감정평가 결과(`25.8.4.)를 반영한 공공기여 총량 및 공공기여 세부내역 변경

■ 공공기여계획 세부내역 : 기정

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(종후 110,000,000원/㎡, `23.9.기준)으로 산출하였으며, 향후 건축심의 전 공공시설등 부지가액 산정을 위한 감정평가를 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

■ 공공기여계획 세부내역 : 변경

구 분		면 적				건축물 연면적 (㎡)	위치	비 고
		소계 (㎡)	부지제공 면적(㎡)	환산부지 면적(㎡)	구성비 (%)			
구역 내 (시설)	문화및집회시설	143.10	103.06	40.04	3.0 (14.6)	1,511.79	지하1층	도산대로변 직접 진출입 가능
구역 외 (비용)	서울시 공공시설등 설치비용	586.08	—	586.08	12.4 (59.8)	—	서울시	설치비용 70%
	강남구 공공시설등 설치비용	251.18	—	251.18	5.3 (25.6)	—	강남구	설치비용 30%
	소계	837.26	—	837.26	17.7 (85.4)	—	—	—
계		980.36	103.06	877.30	20.7 (100.0)	1,511.79	—	—

주1) 공공기여량은 2개의 감정평가기관이 평가한 단위면적당 감정평가액의 산술평균값 (종후가 138,000,000원/㎡, `25.8.4.기준)으로 산정

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

④ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정 : **변경없음**

2. 건축물 등에 관한 결정

가. 건축물의 용도에 관한 결정 조서 : **변경없음**

나. 건축물의 밀도에 관한 결정 조서

1) 건폐율에 관한 계획 : **변경없음**

2) 용적률에 관한 계획

가) 용적률 : **변경없음**

나) 가산용적률 : **변경없음**

다) 용적률 적용기준(의무사항) : **기정**

구 분		적용기준	계획내용	완화내용	비고
공공기여율 및 공공시설등 설치기준	공공기여	• 공공기여 기준 : 28.5% 이상*	• 부지면적의 28.5% - 지역필요시설 3.3% - 현금기부채납 25.2%		
건축물 용도 구분	복합용도	• 복합용도 도입 여부 - 전체 용적률의 50% 이상 업무시설 (오피스텔 제외) 또는 관광호텔 설치	• 관광호텔 전체 용적률의 50.1% 설치	기준(허용) 용적률 344% 상한 용적률 800% 부여	모든 항목을 충족하여야 함
	비주거시설	• 가로활성화를 도모하기 위한 지상1층 비주거시설 설치 - 가로에서 직접 진출입이 가능한 경우 지하1층 설치 허용	• 간선도로변 직접 진출입이 가능한 지하1층 비주거시설 설치		
	비주거비율	• 용적률의 10% 이상	• 용적률의 50.1%		
		• 전체 연면적의 20% 이상	• 전체 연면적의 47.2%		
	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

다) 용적률 적용기준(의무사항) : 변경

구 분		적용기준	계획내용	완화내용	비고
공공기여율 및 공공시설등 설치기준	공공기여	공공기여 기준 : 28.5% 이상	- 부지면적의 20.7%(한도규정 적용) - 지역필요시설 3.0% - 현금기부채납 17.7%	기준(허용) 용적률 344% 상한 용적률 800% 부여	모든 항목을 충족하여야 함
건축물 용도 구분	복합용도	- 복합용도 도입 여부 - 전체 용적률의 50% 이상 업무시설 (오피스텔 제외) 또는 관광호텔 설치	관광호텔 전체 용적률의 50.2% 설치		
	비주거시설	- 가로활성화를 도모하기 위한 지상1층 비주거시설 설치 - 가로에서 직접 진출입이 가능한 경우 지하1층 설치 허용	간선도로변 직접 진출입이 가능한 지하1층 비주거시설 설치		
	비주거비율	용적률의 10% 이상	용적률의 50.2%		
		전체 연면적의 20% 이상	전체 연면적의 47.4%		
	주거용적률	주거 용적률 400% 이하	공동주택 용적률 313.3%		
주택건설 기준	주민공동시설	주민공동체 활성화를 위해 100㎡ 이상의 주민공동시설 설치	주민공동시설 131㎡ 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) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2에 따라 용도지역의 변경에 따른 토지가치 상승분의 범위로 공공기여 총량 조정

3) 건축물 높이에 관한 계획 : 변경없음

다. 건축물의 배치 및 형태 등에 관한 결정 조서 : 변경없음

3. 기타사항에 관한 결정 : 변경없음

⑤ 경미한 사항에 관한 결정 : 변경없음

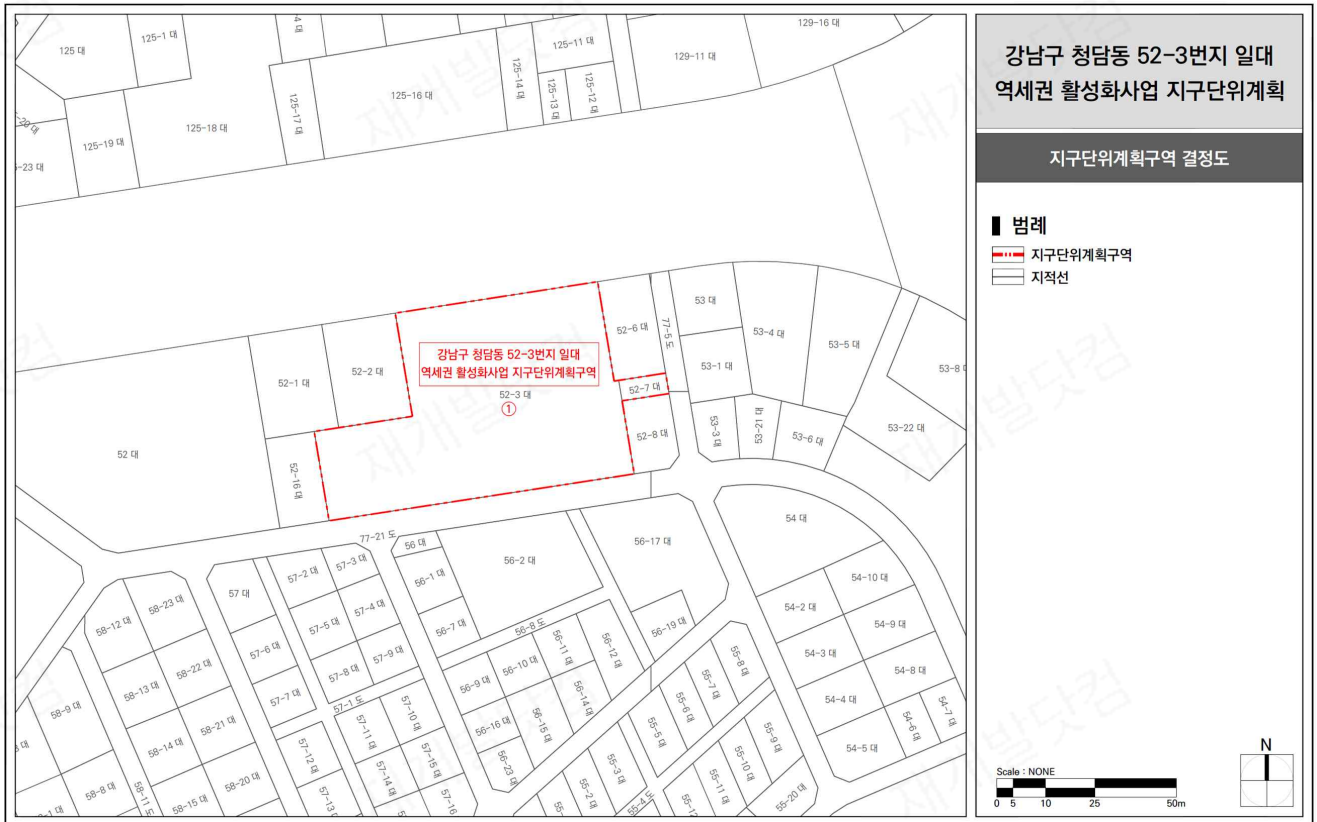
Ⅲ. 관계도면 : 붙임 참조

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

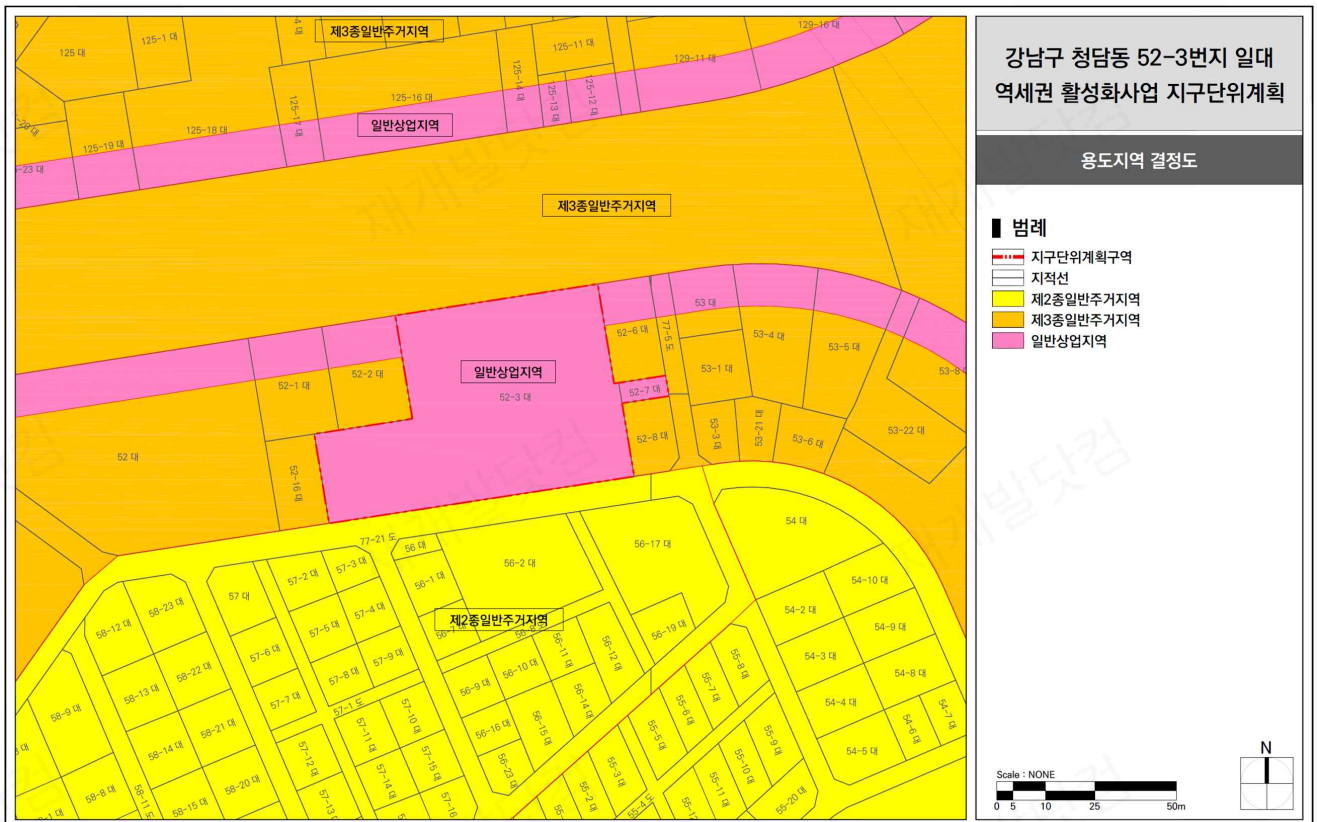
※ 고시문 및 지형도면 등은 서울도시계획포털(<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이음(<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

붙임: 관계 도면

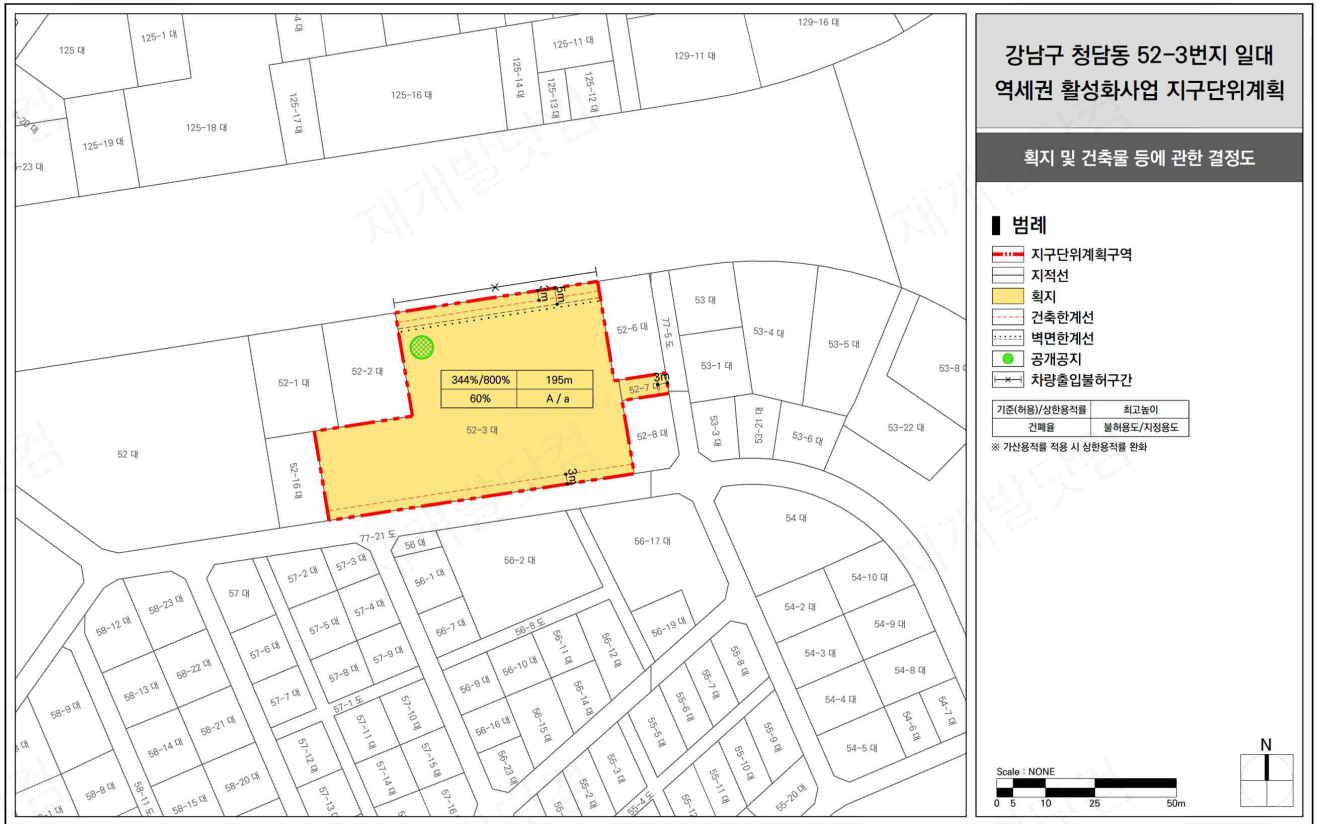
■ 지구단위계획 결정도 : 변경없음



■ 용도지역 결정도 : 변경없음



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도 : 변경없음



■ 지구단위계획 종합 결정도 : 변경없음

