

◆ 서울특별시고시 제2023-401호

도시관리계획(역삼·도곡아파트지구 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시

건설부고시 제131호(1976.8.21.)로 최초 지정된 서울특별시 강남구 역삼·도곡·대치동 일대 역삼·도곡아파트지구의 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정(안)에 대하여 2023년 제9차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의(2023.6.7.)를 거쳐, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은 법 시행령 제25조의 규정에 따라 도시관리계획을 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2023년 9월 14일
서울특별시장

I. 결정 취지

- 청담·도곡아파트지구 아파트단지 재건축 가능시기 단계별 도래에 따라 선제적 도시관리계획 수립을 위하여 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획을 결정하는 사항임

II. 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획)에 관한 결정(변경) 조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정조서

가. 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	역삼·도곡아파트지구 지구단위계획구역	강남구 역삼동, 도곡동, 대치동 일대	-	증) 669,949.7	669,949.7	-

나. 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	구역명	면적(㎡)			결정사유
		기정	변경	변경후	
신설	역삼·도곡아파트지구 지구단위계획구역	-	증) 669,949.7	669,949.7	· 아파트지구 내 각 주구별 이격 현황 및 상위계획(생활권계획 등) 적용 등 지역적 특성의 상이함을 고려하여 3개 지구단위계획구역(청담, 삼성, 역삼·도곡)으로 분리하여 지구단위계획 행정적 효율성 제고

② 도시관리계획에 관한 결정(변경)조서

1. 용도지역·지구 결정조서

가. 용도지역 결정조서 : 변경없음

구분			면적(㎡)			구성비(%)	비고
			기정	변경	변경후		
합계			669,949.7	-	669,949.7	100.0	
주거 지역	소계		669,949.7	-	669,949.7	100.0	
	일반 주거 지역	제1종일반주거지역	4,993.9	-	4,993.9	0.7	
		제2종일반주거지역(7층이하)	69,488.9	-	69,488.9	10.4	
		제3종일반주거지역	595,466.9	-	595,466.9	88.9	

나. 용도지구 결정조서 : 해당없음

도시계획시설 결정(변경)조서

가. 교통시설 : 변경

1) 도로 : 변경

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규모					기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원								
기정	대로	1	22	35~38	주간선 도로		4,625 (740)	역삼동 광호리 (역삼동 762-3)	삼성동 대1-3 (대치동 1025)	일반도로	건고 제198호 (1971.4.7)	도곡로
기정	대로	3	71	25	보조 간선도로		6,250 (316)	압구정동 (대치동 1025)	도곡동 (대치동 888-3)	일반도로	건고 제198호 (1971.4.7)	선릉로
신설	중로	1	b	20~26	집산도로		555	역삼동 805-32	역삼동 755-1	일반도로	-	역삼로, 기정도로 시설번호 부여
기정	중로	2	1	6~15	국지도로		97	역삼동 806	역삼동 712-3	일반도로	서고 제42호 (2002.2.20)	
기정	중로	2	1	15	집산도로		281 (206)	역삼동 805-31 (역삼동 757)	역삼동 757-1	일반도로	-	선릉로69길
변경	중로	2	a	15	집산도로		281 (206)	역삼동 805-31 (역삼동 757)	역삼동 757-1	일반도로	-	

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원							
신설	중로	2	b	15	집산도로	268	역삼동 761	역삼동 754-4	일반도로	-	연주로70길, 기정도로 시설번호 부여
기정	중로	2	c	15	집산도로	278	역삼동 761-19	역삼동 805-52	일반도로	-	종점 오기정정
기정	중로	2	d	15	국지도로	51	도곡동 538	도곡동 527	일반도로	-	
기정	중로	3	e	12	집산도로	438 (345)	역삼동 706-26 (역삼동 710)	역삼동 707-42	일반도로	-	연주로86길
기정	중로	3	f	12	국지도로	147	역삼동 761-2	역삼동 761-26	일반도로	-	도곡로43길
기정	소로	1	1	10	국지도로	130 (3)	역삼동 805-44 (역삼동 764)	역삼동 805-43 (역삼동 764)	일반도로	-	
기정	소로	1	2	10	국지도로	130 (5)	역삼동 756-19 (역삼동 757)	역삼동 756 (역삼동 757)	일반도로	-	
기정	소로	3	1	6	국지도로	135 (59)	역삼동 766-20 (역삼동 764)	역삼동 805-56	일반도로	-	
변경	소로	3	1	6	국지도로	481 (405)	역삼동 766-20 (역삼동 764)	역삼동 755	보행자 우선도로	-	
신설	소로	3	g	6~7	국지도로	374	역삼동 805-14	역삼동 805-17	일반도로	-	기정도로 시설번호 부여

※ ()는 구역 내 해당사항임

■ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로 1-b	· 도로 신설	누락된 시설에 대한 신규결정
중로 2-1	중로 2-a	· 도로번호 변경	중복된 도로번호 변경
-	중로 2-b	· 도로 신설	누락된 시설에 대한 신규결정
소로 3-1	소로 3-1	· 연장변경 : 135m → 481m · 사용형태 변경 - 일반도로 → 보행자우선도로	기존 도시계획도로 상 누락된 부분에 대한 도로 연장 변경 및 통학로 보행환경 개선을 위한 도로 형태 변경 (보행자우선도 로)
-	소로 3-g	· 도로 신설	누락된 시설에 대한 신규결정

2) 철도 : 변경없음

■ 본선 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치			규모	최초결정일	비고
				기점	종점	주요경과지			
기정	②	도시 철도	본선 (분당선)	왕십리역 구내	송파구 장지동 596-21 일대	-	연장 : 17,912m 폭 : 11~23m 면적 : 191,733㎡	서고 제31호 (1995.2.11)	

■ 정거장 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	②	도시철도	한티정거장 (분당선)	강남구 대치동 1011-28일대	5,928.0 (2,137.4)	서고 제31호 (1995.2.11)	

※ ()는 구역 내 해당사항임

나. 도시공간시설 : 변경없음

1) 공원

■ 공원 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	㉓	공원	소공원	역삼동 711-5	576.0	-	576.0	서고 제2005-369호 (2005.12.1)	역삼미소공원
기정	㉔	공원	소공원	역삼동 712 일원	2,543.3	-	2,543.3	서고 제2005-369호 (2005.12.1)	역삼센트럴PARK공원
기정	e	공원	소공원	역삼동 713-15 일원	1,988.7	-	1,988.7	-	도성근린공원
기정	㉕	공원	소공원	역삼동 716-1	650.0	-	650.0	서고 제2005-369호 (2005.12.1)	역삼나들이공원
기정	f	공원	소공원	역삼동 754-7 일원	1,100.8	-	1,100.8	-	연주근린공원
기정	g	공원	소공원	역삼동 755-9 일원	1,175.0	-	1,175.0	-	송운근린공원
기정	h	공원	소공원	역삼동 754-4	1,147.7	-	1,147.7	-	보은근린공원
기정	i	공원	소공원	역삼동 755-7	1,293.6	-	1,293.6	-	영동근린공원
기정	j	공원	소공원	역삼동 757-1	1,580.6	-	1,580.6	-	길췌근린공원
기정	㉖	공원	소공원	역삼동 763-18	604.1	-	604.1	서고 제2005-369호 (2005.12.1)	다솜소공원, 위치 오기정정
기정	㉗	공원	소공원	도곡동 539-6	896.5	-	896.5	서고 제2005-369호(2005.12.1)	도곡단비소공원
기정	k	공원	소공원	도곡동 538-4	558.5	-	558.5	강남구고시 제2007-82호 (2008.1.3)	강남7소공원
기정	l	공원	소공원	도곡동 527-7	6,146.9	-	6,146.9	-	매봉근린공원
기정	m	공원	소공원	대치동 888-3	1,688.1	-	1,688.1	-	큰골근린공원

다. 공공·문화체육시설 : 변경없음

1) 학교

■ 학교 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	학교명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
						기정	변경	변경후		
기정	㉑	학교	중학교	진선여중	역삼동 713	13,376.0	-	13,376.0		
기정	㉒	학교	고등학교	진선여고	역삼동 713	16,777.3	-	16,777.3		
기정	㉓	학교	초등학교	도성초교	역삼동 714	14,912.1	-	14,912.1		
기정	㉔	학교	중학교	역삼중	역삼동 767-20 일원	14,000.0	-	14,000.0		

■ 학교 건축물의 규모 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	건축물의 규모			비고
			건폐율	용적률	높이	
기정	㉑	학교	60%이하	200%이하	6층이하	
기정	㉒	학교	60%이하	200%이하	6층이하	
기정	㉓	학교	60%이하	200%이하	5층이하	
기정	㉔	학교	60%이하	200%이하	5층이하	

※ 학교시설의 건축범위는 '도시관리계획(학교 건축범위) 일괄결정 추진계획(시설계획과-8466, 2007.09.06)'의 내용을 따름

2) 공공청사

■ 공공청사 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	㉕	공공청사	파출소	역삼동 711-4	300.0	-	300.0	-	도곡 지구대
기정	b	공공청사	-	도곡동 527-6	750.0	-	750.0	-	도곡 어린이집

■ 공공청사 건축물의 규모 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	건축물의 규모			비고
			건폐율	용적률	높이	
기정	㉕	공공청사	60%이하	200%이하	5층이하	
기정	b	공공청사	50%이하	250%이하	5층이하	

3) 사회복지시설

■ 사회복지시설 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	사회복지시설	역삼동 758-4일대	650.0	-	650.0	서고 제2018-168호 (2018.5.31)	-

■ 사회복지시설 건축물의 규모 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	건축물의 규모			비고
			건폐율	용적률	높이	
기정	①	사회복지시설	50%이하	200%이하	5층이하	사회복지시설 및 이와 유사한 용도

※ 건축물 계획 : 지하1층~지상4층, 연면적 1,500㎡(서울특별시 강남구고시 제2019-122호)

③ 건축계획에 관한 결정조서

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

■ 가구 및 획지 설정기준

구분		설정기준	비고
가구		· 8m이상 도로로 구획되는 블록을 기준으로 가구 설정	6개소
획지	획지	· 정비계획이 기 결정(정비사업 완료)된 일단의 계획적 개발단위 · 지구단위계획을 통해 기반시설계획 등에 따른 계획적 개발단위 · 2개 이상의 필지에 단일 건축물로 조성 된 경우	45개소
	필지	공동개발(권장)	· 개발잔여지로 계획적 유도가 필요한 경우 1개소
		자율적 공동개발	· 소규모 중심시설 밀집지역내 토지소유자간 합의에 의해 자율적 공동개발(통합개발) 가능 2,000㎡ 이하

■ 가구에 관한 결정조서

가구번호 (도면번호)	위 치	면적(㎡)	비 고
A	강남구 역삼동 711-4번지 일원	182,347.1	역삼·도곡 특별계획구역1
B	강남구 역삼동 754번지 일원	105,187.4	-
C	강남구 역삼동 761번지 일원	94,078.5	역삼·도곡 특별계획구역2
D	강남구 역삼동 762-3번지	15,469.4	-
E	강남구 도곡동 539-5번지 일원	175,829.3	-
F	강남구 대치동 1025번지 일원	45,434.4	-

■ 가구 및 획지에 관한 결정조서

가구		필지 또는 획지				분류 코드	비 고
구분	번호	번호	위치	공부상면적(㎡)	계획면적(㎡)		
신설	A	A1	역삼동 711-4대	300.0	300.0	-	도곡지구대
		A2	역삼동 711-3대	16,495.2	16,495.2	RA-3	역삼자이 APT
		A3	역삼동 711-6대	1,043.1	1,043.1	CN-3	역삼자이상가
		A4	역삼동 710대	9,062.5	9,062.5	RA-3	현대까르피에710 APT
		A5	역삼동 902대	21,570.4	21,570.4	RA-3	개나리4차 APT

가구		필지 또는 획지				분류 코드	비 고
구분	번호	번호	위치	공부상면적(㎡)	계획면적(㎡)		
		A6	역삼동 713-11대	12,909.3	12,909.3	RA-3	역삼아이파크 APT
		A7	역삼동 709-5대	17,535.3	17,535.3	RA-3	테헤란아이파크 APT
		A8	역삼동 713학	30,153.3	30,153.3	-	진선여자중 · 고등학교
		A9	역삼동 713-7대	18,319.4	18,319.4	RA-3	래미안펜타빌 APT
		A10	역삼동 713-12대	11,000.3	11,000.3	RA-3	역삼아이파크 APT
		A11	역삼동 714학	14,912.1	14,912.1	-	서울도성초등학교
		A12	역삼동 716대	5,316.6	5,316.6	RA-3	역삼 · 도곡 특별계획구역1 (동부센트레빌 APT)
		A13	역삼동 716-3대	12,289.0	12,289.0	RA-3	개나리SK뷰 APT
		A14	역삼동 716-4대	716.7	716.7	CN-3	개나리SK뷰 상가
		A15	역삼동 712-5대	1,019.9	1,019.9	RA-3	도시형생활주택
	B	B1	역삼동 754대	21,883.3	20,958.0	RA-3	개나리래미안 APT
		B2	역삼동 754대	21,883.3	925.3	CN-3	개나리래미안 상가
		B3	역삼동 754-1대	24,001.1	24,001.1	RA-3	역삼푸르지오 APT
		B4	역삼동 754-2잡	1,589.5	1,589.5	CN-3	도곡프라자
		B5	역삼동 755대	8,831.9	8,420.3	CN-3	역삼이마트
		B6	역삼동 755-1대	16,397.9	16,397.9	RA-3	개나리푸르지오 APT
		B7	역삼동 755-4대	26,977.7	26,977.7	RA-3	역삼e편한세상 APT
	C	C1	761대	837.4	837.4	RA-3	상지리초빌 APT
			761-9대	836.5	836.5		
		C2	역삼동 761-1대	184.3	184.3	RG-3	공동개발(권장)
		C3	역삼동 761-2대	189.3	189.3		
		C4	역삼동 761-3대	1,312.4	1,312.4	RA-3	상지리초빌2 APT
		C5	역삼동 761-10대	3,456.7	3,456.7	RA-3	대림역삼 APT
		C6	761-19대	1,145.9	1,145.9	CN-3	강남프라자
			761-18대	426.3	426.3		
		C7	역삼동 761-26대	495.4	495.4	CN-3	역삼2동 주민센터
		C8	역삼동 758대	175.0	175.0	RA-3	역삼 · 도곡 특별계획구역2 (역삼동 758 · 은하수 · 760 주택재건축 정비사업 추진 중) 도로(570㎡)확보 공공시설(650㎡)확보
			758-1대	181.8	181.8		
			758-2대	212.0	10.2		
			758-4대	228.7	9.6		

가구		필지 또는 획지					분류 코드	비 고
구분	번호	번호	위치		공부상면적(㎡)	계획면적(㎡)		
				758-5대	224.6	224.6		
				758-6대	198.6	198.6		
				758-7대	203.5	203.5		
				758-8대	211.6	211.6		
				758-9대	216.8	216.8		
				758-10대	251.0	251.0		
				758-11대	235.7	6.6		
				758-12도	138.8	138.8		
				758-13대	214.1	214.1		
				759대	298.3	298.3		
				759-1대	2,405.8	2,416.7		
				805-34도	728.9	138.9		
				805-41도	2,062.6	574.0		
				805-42도	136.2	136.2		
				760대	351.9	202.9		
				760-1대	358.2	358.2		
				760-2대	356.3	356.3		
				760-3대	361.5	361.5		
				760-4대	608.1	608.1		
				760-5대	586.3	469.3		
				760-6대	440.1	352.8		
				760-7대	1,273.8	1,273.8		
				760-9대	425.7	425.7		
				760-10대	331.7	247.1		
				760-11대	317.2	236.0		
				760-12도	128.3	128.3		
				760-19대	284.8	235.7		
				763-17도	729.9	181.1		
		C9	역삼동	758-2대	212.0	201.8	-	역삼·도곡 특별계획구역2 (사회복지시설)
				758-4대	228.7	219.1		
				758-11대	235.7	229.2		
		C10	역삼동	763-16대	19,521.0	19,521.0	RA-3	래미안그레이트3차 APT
		C11	역삼동	767-17대	111.0	111.0	-	역삼중학교

가구		필지 또는 획지				분류 코드	비 고
구분	번호	번호	위치	공부상면적(㎡)	계획면적(㎡)		
			767-18대	90.0	90.0		
			767-20학	14,127.2	13,764.7		
			805-43도	1,660.7	65.3		
			805-49도	3,190.5	88.6		
		C12	역삼동	757대	25,757.2	RA-3	역삼래미안 APT
			역삼동	764대	7,555.6		
			역삼동	805-56대	798.6		
		C13	역삼동	757대	25,757.2	CN-3	역삼래미안 상가
			역삼동	762-3대	15,469.4		
	D	D1	역삼동	762-3대	15,469.4	RA-3	래미안그레이트1차 APT
	E	E1	도곡동	539-5대	5,326.5	RA-3	래미안도곡카운티 APT
		E2	도곡동	538-3대	16,514.0	RA-3	래미안도곡카운티 APT
		E3	도곡동	538-1대	1,466.0	CN-3	진달래상가
		E4	도곡동	527대	133,361.6	RA-3	도곡렉슬 APT
				527-2대	137.8		
				528대	826.5		
				529대	1,373.8		
				530대	3,050.6		
		E5	도곡동	527-3대	4,359.3	CN-3	도곡렉슬 상가
		E6	도곡동	527-6대	750.0	-	구립 도곡어린이집
	F	F1	대치동	1025대	6,921.3	RA-3	대치롯데캐슬리베 APT
		F2	대치동	888대	36,229.1	RA-3	대치아이파크 APT
		F3	대치동	888-1대	595.0	CN-3	대치아이파크 상가

※ 면적은 지적 공부상면적 및 구역면적(계획면적)으로 표기함

■ 공동개발 결정조서

가구번호	가구면적	위치		대지면적(㎡)	공동개발면적(㎡)	계획내용	비고
I	89,081.6	역삼동	761-1	184.3	373.6	공동개발(권장)	개발잔여지의 적정규모 개발 유도
		역삼동	761-2	189.3			

■ 공동개발 결정사유서

구분	적용대상	계획내용	비고
공동개발 (권장)	역삼동 761-1, 761-2번지	• 아파트지구 개발기본계획상 주택용지로 계획되어 있으나 인접 필지와 공동주택으로 개발되지 못한 필지의 적정규모 개발 유도	-

2. 건축물 용도 결정조서

가. 권장용도 및 허용용도

구분	도면표시	전 층	비고
허용 용도	1	• 공동주택 및 부대복리시설주1)	• RA-3
	2	• 정비계획(개발기본계획 포함)으로 결정된 용도	• RA-3(원료형)
권장 용도	a	• 문화 및 집회시설 • 교육연구시설 • 제1종근린생활시설중 공공업무시설, 사무소·출판사 등 일반업무시설 • 제2종근린생활시설중 공연장, 주민체육시설, 학원 • 업무시설(오피스텔 제외) • 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 • 수련시설 중 청소년 문화의집, 청소년특화시설	• CN-3 • RG-3

주1) 부대·복리시설은 제1종·제2종근린생활시설 중 소매점·휴게음식점, 제1종근린생활시설 중 주민공동이용시설, 어린이집, 노유자시설, 작은도서관(독서실), 공동작업장, 일자리지원시설 등에 해당함(「주택법」 제2조 14호에 따름)

주2) 특별계획구역에 관한 사항은 「3」-5-나.특별계획구역에 대한 지구단위계획 내용」을 따름

나. 불허용도

구분	도면표시	전 층	비고
불허 용도	공통	• 제2종근린생활시설중 일반업무시설(1층에 한함), 총포판매소, 장의사, 게임제공업소(1층에 한함) • 의료시설 중 정신병원 • 공장 • 창고시설 • 동물 및 식물관련시설 • 교정 및 군사시설 • 위험물저장 및 처리시설	• RG-3 • CN-3
	A	• 허용용도 이외의 용도	• RA-3
	B	• 정비계획(개발기본계획 포함)으로 결정된 용도 이외의 용도	• RA-3(원료형)
	C	• 단독주택 및 공동주택 • 제2종근린생활시설중 다중생활시설 • 업무시설 중 오피스텔 • 노인복지시설 중 노인복지주택 ※ 단, 위 용도 중 시(市) 도시·건축공동위원회에서 인정하는 경우 제외하며 [별표1]을 가이드라인으로 함	• CN-3

※ 특별계획구역에 관한 사항은 「3」-5-나.특별계획구역에 대한 지구단위계획 내용」을 따름

[별표1] 기존 중심시설용지(코드 CN-, CG-) 주거용도 전환시 가이드라인

구분	유형1	유형2	유형3
입지기준	역세권 250m이내 간선부	역세권 250m이내 이면부	유형1,2 이외 지역
비주거비율	30%이상 (지상연면적 10%이상)	20%이상 (지상연면적 10%이상)	10%이상 (지상연면적 10%이상)
공공기여	주거용도 전환비율의 5~10% - 대지면적 5,000㎡미만 5%, 5,000㎡이상~10,000㎡미만 5%~10%미만, 10,000㎡이상 10% (예시) 대지면적 3천㎡, 주거비율 70% 허용시 공공기여율 : 5%×70%=3.5% ※ 도시계획시설(시장) 해제기준 준용		

- ※ 역세권이란 승강장 경계로부터 250m이내 범위(사각형)를 말하며, 대지면적의 50%이상 포함되어야 함
- ※ 공동주택 용도 허용에 따라 제공하는 공공기여 면적은 용적을 완화 산정에 적용하지 않음
- ※ 주거용도란 단독주택 및 공동주택, 업무시설 중 오피스텔, 제2종근린생활시설 중 다중생활시설, 노인복지시설 중 노인복지주택에 해당
- ※ 비주거비율은 지역여건 등을 고려하여 필요시 시(市) 도시·건축공동위원회 심의를 통해 주거용도 전환(비율 조정) 가능
- ※ 불허용도 C에 해당하는 필지 또는 획지를 정비구역에 포함하는 경우, 시(市) 도시계획위원회에서 인정 시 기존 중심시설용지 주거용도 전환 가이드라인을 적용함

다. 용도완화

구분	현재 제3종일반주거지역내 건축가능한 건축물	제3종일반주거지역 용도완화 계획수립	적용 범위	비고
용도완화	• 판매시설 ※ 「서울특별시 도시계획조례」 제29조에 의거 판매시설 바닥면적의 합계가 2천㎡ 미만(너비 20m 이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한함)	• 용도완화 계획 - 판매시설 중 소매시장, 상점주1) 바닥면적 제한 완화 ※ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조제3항 및 동법시행령 제46조제5항에 의거 완화	획지H5	준주거지역에서 건축가능한 판매시설 면적제한 완화

주1) 상점 중 「건축법」 시행령 별표1 제3호 소매점(서점 제외)으로 바닥면적의 합계가 1천㎡ 이상인 경우에 한함.

주2) 특별계획구역에 관한 사항은 「3」-5-나.특별계획구역에 대한 지구단위계획 내용」을 따름

3. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

가. 건폐율에 관한 결정조서

구분	건폐율	코드구분
제3종일반주거지역	50%이하	RA-3, RG-3, CN-3
	정비계획(개발기본계획 포함)으로 결정된 건폐율 적용	RA-3(완료형)

※ 특별계획구역에 관한 사항은 「3」-5-나.특별계획구역에 대한 지구단위계획 내용」을 따름

■ 정비계획(개발기본계획 포함)으로 결정된 건폐율

연번	획지번호	건폐율	아파트명	해당 고시문
1	A2	14.2%	역삼자이아파트	건축물대장상 건폐율 적용
2	A4	20.7%	강남센트럴아이파크	건축물대장상 건폐율 적용
3	A6	17.0%	역삼'PARK	건축물대장상 건폐율 적용
4	A7	20.1%	태헤란아이파크	강남구 고시 제2006-53호
5	A9	18.6%	래미안펜타빌	건축물대장상 건폐율 적용
6	A13	15.2%	개나리SK뷰	건축물대장상 건폐율 적용
7	B1	21.2%	개나리래미안	건축물대장상 건폐율 적용
8	B3	20.3%	역삼푸르지오	건축물대장상 건폐율 적용
9	B6	17.6%	개나리푸르지오	건축물대장상 건폐율 적용
10	B7	19.0%	역삼E-편한세상	건축물대장상 건폐율 적용
11	C1	17.0%	상지리초빌	건축물대장상 건폐율 적용
12	C4	41.1%	상지리초빌 역삼2차	건축물대장상 건폐율 적용
13	C10	20.2%	래미안 그레이튼 3차	강남구 고시 제2006-52호
14	C12	18.3%	역삼래미안	건축물대장상 건폐율 적용
15	D1	17.0%	래미안그레이튼	건축물대장상 건폐율 적용
16	E2	20.3%	래미안도곡카운티	건축물대장상 건폐율 적용
17	F1	20.8%	대치동롯데캐슬리베	건축물대장상 건폐율 적용
18	F2	14.4%	대치아이파크	건축물대장상 건폐율 적용

나. 용적률에 관한 결정조서

구분	용적률(%)			비고	코드 구분
	기준용적률	허용용적률	상한용적률		
제3종 일반주거지역	230%이하	230%이하	300%이하	「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비사업으로 추진할 경우 예정 법정 상한용적률은 300% 이하로서 건축위원회 심의시 확정	RA-3
	250%이하	250%이하	법적용적률 2배이하	단, 공동주택이 주용도로서 부지면적이 5,000㎡ 이상 또는 100(도시형생활주택의 경우 150세대)세대 이상 (공동)개발시 또는 공동주택 통합개발시 코드RA-3 기준 적용	CN-3, RG-3
	정비계획(개발기본계획 포함)으로 결정된 용적률 적용				RA-3 (원료형)

※ 기준용적률 230%를 적용하는 공동주택은 「서울시 아파트지구 지구단위계획 전환지침(2022.11.)」에 따라 「서울시 도시·주거환경 정비기본계획」 및 「서울시 지구단위계획 수립기준」('23.3.) 허용용적률인센티브 항목을 준용하여 허용용적률 완화범위 20%에 상응하는 인센티브 의무사항을 준수하여야 함.(단, 향후 관련계획 및 기준 변경시 변경된 허용용적률 인센티브 항목 적용)

※ 상한용적률은 향후 변화된 구역여건을 반영하여 세부개발계획 수립 시 완화항목 및 인센티브를 확인하여 심의를 통하여 수립 및 결정

※ 상한용적률 산정기준은 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축 정비사업의 경우 관련 법령 및 「서울시 도시 및 주거환경정비 기본계획」을 적용하고, 그 외의 기타 획지의 경우 「서울시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」상 상한용적률 인센티브 계획기준에 따름

※ 위 용적률에도 불구하고 「도시 및 주거환경정비법」 또는 「아파트지구개발기본계획」에 따라 재건축사업이 준공된 단지(필지)는 관련계획으로 결정된 용적률을 따름

※ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 정비사업 시 용적률은 관련 법령에 따름

※ 특별계획구역에 관한 사항은 「3-5-나.특별계획구역에 대한 지구단위계획 내용」을 따름

■ 정비계획(개발기본계획 포함)으로 결정된 용적률

연번	획지번호	용적률	아파트명	해당 고시문
1	A2	299.96%	역삼자이아파트	건축물대장상 용적률 적용
2	A4	298.54%	강남센트럴아이파크	건축물대장상 용적률 적용
3	A6	273.98%	역삼PARK	건축물대장상 용적률 적용
4	A7	256.01%	태헤란아이파크	강남구 고시 제2006-53호
5	A9	273.98%	래미안펜타빌	건축물대장상 용적률 적용
6	A13	257.67%	개나리SK뷰	건축물대장상 용적률 적용
7	B1	273.25%	개나리래미안	건축물대장상 용적률 적용
8	B3	283.18%	역삼푸르지오	건축물대장상 용적률 적용
9	B6	275.36%	개나리푸르지오	건축물대장상 용적률 적용
10	B7	282.26%	역삼E-편한세상	건축물대장상 용적률 적용
11	C1	266.40%	상지리초빌	건축물대장상 용적률 적용
12	C4	249.61%	상지리초빌 역삼2차	건축물대장상 용적률 적용

연번	획지번호	용적률	아파트명	해당 고시문
13	C10	271.30%	래미안 그레이튼 3차	강남구 고시 제2006-52호
14	C12	276.16%	역삼래미안	건축물대장상 용적률 적용
15	D1	266.40%	래미안그레이튼	건축물대장상 용적률 적용
16	E2	261.12%	래미안도곡카운티	건축물대장상 용적률 적용
17	F1	299.80%	대치동롯데캐슬리베	건축물대장상 용적률 적용
18	F2	274.94%	대치아이파크	건축물대장상 용적률 적용

다. 기준용적률 완화에 따른 의무사항

- 대지규모가 5,000㎡ 이상 또는 건립예정 세대수가 100세대 이상인 아파트(도시형 생활주택은 150세대 이상)를 건립하고자 하는 경우 아래의 항목 중 총 20%이상 적용 (특별계획구역도 포함한다)
- 아래의 항목 이외 입지적 특성 및 사회여건변화에 대응하는 공공성 등을 확보하여 시(市) 도시계획위원회 또는 시(市) 도시·건축공동위원회에서 인정하는 경우 별도로 정할 수 있다.

구 분		적용기준	
1	우수디자인	15%	
2	장수명주택	우수등급 이상	10%
3	녹색건축물	녹색건축 인증 최우수 등급	6%
		녹색건축 인증 우수 등급	3%
4	에너지효율등급	에너지효율 1+등급	3%
5	신·재생에너지 공급률 (건축물의 총에너지사용량 중 신·재생에너지를 이용하여 공급되는 에너지의 비율)	20%초과	3%
		20% 이하 ~ 15% 초과	2%
		15% 이하 10% 초과	1%
6	지능형 건축물	1등급	15%
		2등급	12%
		3등급	9%
		4등급	6%
7	공공보행통로	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로등 조성(지역권*설정) ↳ 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × a ※a=1이하 - 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기)	15%p 이내
8	열린단지	• 단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지*로 조성(지형도면고시) ↳ 개방공간, 열린단지조성기준 준수(위원회가 인정시) ※ 개방되는 부분은 결정도면에 표시(준공후에도 유지)	5%p

구 분		적용기준	
9	공개공지	- 지역주민 이용이 편리한 장소에 공원·광장 형태 등으로 설치 - 기준용적률 × (조성면적(의무면적 제외)/대지면적) × a ※a=1이하 ※ 「서울특별시 건축조례」 제26조에 따른 설치기준 준수시/ 실내형 공개공지 포함	5%p 이내
10	돌봄시설	- 지역에 필요한 놀이·돌봄시설*설치 및 제공(무상임대) - 기준 : 놀이돌봄시설을전체 주민공동시설(의무면적)의 1/5이상 설치 ※ 국공립어린이집, 서울형 키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등	5%p
11	방재안전	- 화재·소방·피난 안전 등 공동주택 시설성능 개선 - 기준 : 시설 성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p
12	지역기반시설정비	- 사업구역 주변 환경정비(도로, 공원, 통학로등/주택단지와 직접 관련된 시설) - 기준 : 놀이돌봄시설을전체 주민공동시설(의무면적) × a ※a=1이하 ※ 환산부지면적 : 정비비용/사업지 대지가액(市 기부채납 인센티브 운영기준 준용)	5%p 이내
13	지역특화	- 감성디자인 등 정책사업, 지역 맞춤형 항목 신설 가능 - 지역여건에 맞는 항목 및 산정방식 신설(위원회에서 인정시)	10%p 이내 (합산)
합계		총 10% 이상 선택적 이행	

※ 기준용적률 200%를 적용하는 공동주택은 「서울시 아파트지구 지구단위계획 전한지침(2022.11.)」에 따라 「서울시 도시·주거환경정비기본계획」 및 「서울시 지구단위계획 수립기준」('23.3.) 허용용적률 인센티브 항목을 준용하여 허용용적률 완화범위 10%에 상응하는 인센티브 의무사항을 준수하여야 함.(단, 향후 관련계획 및 기준 변경시 변경된 허용용적률 인센티브 항목 적용)

라. 높이에 관한 결정조서

높이		비고
기준	최고	
「서울시 도시기본계획」 및 「도시 및 주거환경정비기본계획」의 기준을 따름		RA-3
32m 이하	40m 이하	· 단, 공동주택이 주용도로서 부지면적이 5,000㎡ 이상 또는 100 세대 이상(도시형생활주택의 경우 150세대) (공동)개발시 또는 공동주택 통합개발시 「서울시 도시기본계획」 및 「서울시 도시 및 주거환경정비기본계획」의 기준을 따름
24m 이하	30m 이하	
정비계획(개발기본계획 포함)으로 결정된 높이 적용		RA-3(완료형)

※ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 정비사업 시 높이는 관련 법령에 따름
 ※ 최고높이는 서울시 지구단위계획수립기준 3-5.높이계획에 따른 최고높이 설정 프로세스 적용하여 산정
 - 최소 20m, 최대40m 이하로 결정/기준높이는 최고높이의 0.8배 적용
 ※ 특별계획구역에 관한 사항은 「3-5-나.특별계획구역에 대한 지구단위계획 내용」을 따름

■ 정비계획(개발기본계획 포함)으로 결정된 높이

연번	획지번호	높이	아파트명	해당 고시문
1	A2	지상31층	역삼자이아파트	건축물대장상 층수 적용
2	A4	지상25층	강남센트럴아이파크	건축물대장상 층수 적용
3	A6	지상21층	역삼PARK	건축물대장상 층수 적용
4	A7	지상25층	테헤란아이파크	강남구 고시 제2006-53호
5	A9	지상24층	래미안펜타빌	건축물대장상 층수 적용
6	A13	지상25층	개나리SK뷰	건축물대장상 층수 적용
7	B1	지상22층	개나리래미안	건축물대장상 층수 적용
8	B3	지상16층	역삼푸르지오	건축물대장상 층수 적용
9	B6	지상24층	개나리푸르지오	건축물대장상 층수 적용
10	B7	지상25층	역삼E-편한세상	건축물대장상 층수 적용
11	C1	지상15층	상지리츠빌	건축물대장상 층수 적용
12	C4	19.5m	상지리츠빌 역삼2차	건축물대장상 높이 적용
13	C10	58.55m	래미안 그레이튼 3차	강남구 고시 제2006-52호
14	C12	지상22층	역삼래미안	건축물대장상 층수 적용
15	D1	지상34층	래미안그레이튼	건축물대장상 층수 적용
16	E2	지상21층	래미안도곡카운티	건축물대장상 층수 적용
17	F1	지상18층	대치동롯데캐슬리베	건축물대장상 층수 적용
18	F2	지상24층	대치아이파크	건축물대장상 층수 적용

마. 기준높이 완화 인센티브 내용

구분		적용기준	완화내용	비고
1	공동개발	조성시	• 기준높이 × α	• 공동개발(권장) 이행시: $\alpha = 0.25$ • 자율적 공동개발시: $\alpha = 0.3$ (소규모 중심시설용지 통합개발)
2	대지내 공지	공개공지 조성시	• 기준높이 × [(제공면적 - 설치의무면적) / 대지면적] × 3.0	• 기후변화대응을 위한 실내공개공지 조성시 완화계수 3.0 → 4.0 적용
		섬지형(침상형) 공지조성시	• 기준높이 × (제공면적 / 대지면적) × 2.5 × α	• 필로티형: $\alpha = 2.0$ • 개방형: $\alpha = 2.5$
3	건축물 용도	권장용도계획시	• 기준높이 × 0.3	• 권장용도 연면적의 합이 총 연면적의 20% 이상 확보시인정
4	보행개선	가로지장물 지중화 또는 이전설치시	• 기준높이 × 가로지장물개수 × 2.5 ※ 설치면적 = 지장물설치면적+공사비·이전비환산면적	• 건물내부 또는 대지내 설치시
5	건축물 개방	건축물 내 공익시설 설치	• 전체 연면적의 10% 이상 공익시설 설치 시 기준높이 8m 완화	• 공영장, 박물관, 미술관, 도서관, 보육 시설 등 지역필요시설계획 수립 시 결정 또는 해당 도시건축공동위원회(자치구 포함)에서 인정하는 경우
6	지하연결통로 또는 지하철출입구	조성시	• 연결통로: 기준높이 × (제공면적 / 대지면적) × 8.0 • 출입구: 기준높이 × 0.3	• 한티역인접 중심시설에 한함 • 지하철 출입구는 대지 또는 건축물내 설치 후 구분지상권 설정

구분			적용기준	완화내용	비고
7	친환경	물환경	옥상녹화	• 대지면적의 10%이상 설치 시 기준높이 8m 완화	• 법정 조정으로 산입된 면적 제외
		에너지	에너지효율등급 및 녹색건축물, 제로에너지	• 기준높이 × 0.25	• 서울시 「녹색건축물설계기준」 상 의무사항을 초과하여 인증된 경우

※ 기준용적률 완화 의무사항과 중복하여 적용할 수 없으며, 기준용적률 완화(의무) 또는 기준높이 완화 중 선택하여 적용할 수 있음.

※ 지하철연결통로 설치에 따른 완화규정을 적용함에 있어 제공된 부지 면적은 용적률 완화(상한용적률)와 중복하여 적용할 수 없음. 다만, 제공된 부지면적을 용적률 완화(상한용적률) 및 기준높이 완화에 구분하여 적용할 수 있음

4. 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정조서

가. 건축선 및 대지내 공지

구분		적용지역	계획내용	비고
건축선	건축한계선	RA-3, CN-3 간선부	· 도로경계선 등으로부터 6m - 선릉로, 연주로, 도곡로	지정위치는 결정도를 따름
		RA-3, CN-3 이면부, RG-3	· 도로경계선 등으로부터 3m	지정위치는 결정도를 따름
대지내 공지	전면공지	건축한계선 지정구간	· 도로의 보행공간과 일제화된 보행공간 조성	조성위치는 결정도를 따름

※ 건축한계선이 설정되지 않은 필지(획지)의 경우 「민법」 제242조에 따름(대지경계선으로부터 0.5m이상 이격)

※ 「강남구 고시 제2019-42호(2019.3.8.)」에 따라 선릉로, 연주로, 도곡로변 건축선(3m) 지정

나. 건축물의 배치 및 형태

구분	적용지역	계획내용	비고
배치 및 형태	공동주택	· 건축물 배치 시 주변과 소통하는 열린 생활공간 조성을 위한 「아파트단지 조성기준(2020.01, 서울시)」에 따라 배치계획을 수립	[규제사항]
		· 도로변은 프라이버시 보호 및 소음저감을 위한 공간 확보 권장 · 공원 및 녹지 주변은 쾌적한 보행환경과 풍부한 녹지환경 조성 권장 · 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치 권장하여 일률적인 판상 형태의 이미지 탈피 · 주동 형태가 상이하더라도 통풍확보를 위한 배치 권장 · 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 · 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방형 환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획 권장 · 대지와 도로의 경계부에 담장 등의 설치를 지양하고 커뮤니티시설 및 열린 조정시설 등을 배치 권장하여 생활가로를 조성하여 열린 공간으로 계획	[권장사항]

구분	적용지역	계획내용	비고
부대 및 복리시설	RA-3	· 공공보행통로 등 주변에 우선 배치 권장 · 단지내부 보행가로변에 부대 및 복리시설, 지역개방 커뮤니티시설 등 복합시설 계획을 권장하여 기존 가로와 아파트단지와의 연계성 강화 · 전면도로를 향하여 전면부 및 주출입구 계획 권장	[권장사항]
	공공시설	-	-
기타 외관 요소	옥외설비	· 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐 가능한 별도의 설치 공간 계획	-
	담장의 설치	· 원칙적으로 금지하되, 필요시 높이 1m 이하의 투시형 목책 또는 식재 등의 마운딩 가능	-
	광고물 설치제한	· 편류형 간판 설치 금지하고 입체형으로 설치 · 건물 신축시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시틀 등의 입면디자인 도입	-

※ 주택용지의 경우, 향후 서울시 도시기본계획 등 높이계획 규제 변화에 따라 상위 관련 지침이 변경 시 위의 계획내용에도 불구하고 변경된 기준을 따름

5. 특별계획구역에 관한 결정조서

가. 특별계획구역에 관한 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	역삼·도곡 특별계획구역 1	역삼동 716	-	증) 5,316.6	5,316.6	유형2 동부센트레빌APT
신설	역삼·도곡 특별계획구역 2	역삼동 758일대	-	증) 12,263.1	12,263.1	유형1 은하수APT일대 (관리처분)

■ 특별계획구역 지정사유서

- 정비계획 수립이 완료되어 재건축 사업을 추진하고 있는 단지, 2000년 이전 준공된 단지(사업 미추진) 중 부지면적 1만㎡ 이상이거나 200세대 이상인 단지, 기반시설 확보 등을 위해 계획적 관리가 필요한 지역의 체계적 관리를 위해 특별계획구역 2개소 신설

나. 특별계획구역에 대한 지구단위계획 내용

■ 역삼 · 도곡 특별계획구역2(역삼동 758 · 은하수 · 760)

구 분			계획내용		비고
위 치			• 서울시 강남구 역삼동 758번지 일대		-
특별계획구역면적(㎡)			• 12,263.1㎡		
용도지역 · 지구			• 제3종일반주거지역		
획지계획			• 획지 C8(면적 : 11,043.1㎡) • 획지 C9(면적 : 650.0㎡)		
공공시설 등 계획			• 서울특별시 강남구고시 제2019-122호(2019.8.16.) 및 강남구고시 제2022-212호 (2022.11.4.)에 따라 결정된 공공시설계획 적용 - 도로 570.0㎡ - 사회복지시설 650.0㎡ (건축물 기부채납 연면적 1,500㎡, 지하1층~지상4층) ※ 보행자우선도로 조성지침 준수		
용도 계획	불허 용도	A	획지C8	• 허용용도 이외의 용도	-
	허용 용도	1	획지C8	• 공동주택 및 부대복리시설 ※ 부대 · 복리시설은 제1종 · 제2종근린생활시설중 소매점 · 휴게음식점, 제1종근린생활시설 중 주민공동이용시설, 어린이집, 노유자시설, 작은도서관(독서실), 공동작업장, 일자리지원 시설 등에 해당 (주택법제2조 14호에 따름)	-
		-	획지C9	• 사회복지시설 및 이와 유사한 용도	
밀도 계획	건폐율	획지C8 획지C9	• 50% 이하		-
	용적률	획지C8	• 기준(허용)용적률 : 230% 이하 • 상한용적률: 300% 이하(공공기여량에 따른 완화범위에 한함) • 예정법적상한용적률: 300% 이하		예정법적 상한용적률은 건축위원회 심의시 확정
		획지C9	• 기준(허용)용적률 : 200% 이하 • 상한용적률 : 법적용적률 2배이하		
	높이	획지C8	• 「서울시 도시기본계획」 및 「서울시 도시 및 주거환경정비기본계획」의 기준을 따름		-
		획지C9	• 5층 이하		
건축선 및 대지내 공지	건축선	• 건축한계선 - 이면부 : 3m			지침도에 따름
	대지내 공지	• 전면공지 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성			지침도에 따름
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태	• 서울특별시 강남구고시 제2022-212호 (2022.11.4.)에 따라 결정된 건축물 배치 및 형태계획 및 사업시행인가 사항에 따름			
		• 공동주택 - 건축물 배치 시 「주변과 소통하는 열린 생활공간」 조성을 위한 아파트단지 조성기준 (2020.01, 서울시)에 따라 배치계획 수립			[규제사항]
		• 공동주택 - 도로변은 프라이버시 보호 및 소음저감을 위한 공간 확보 - 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상형태의 이미지 탈피 - 주거지로서의 충분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 - 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경설계 (CPTED) 가이드라인 및 기준 준용			[권장사항]

구 분		계획내용	비고
기타 외관요소		- 하어 계획 - 대지와 도로의 경계부에 담장 등의 설치를 지양하고 커뮤니티시설 및 열린 조경시설 등을 배치 권장하여 생활가로를 조성하여 열린 공간으로 계획	
		• 부대 및 복리시설 - 전면도로를 향하여 전면부 및 주출입구 계획 - 「주택법」에 의한 주민공동시설 법적 면적의 1/3 이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보	-
	기타 외관요소	• 서울특별시 강남구고시 제2022-212호 (2022.11.4.)에 따라 결정된 기타외관 계획 및 사업시행인가 사항에 따름 • 옥외설비 - 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획 • 담장의 설치 - 원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩가능 • 광고물 설치제한 - 판주형 간판 설치 금지하고 입체형으로 설치 - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시틀 등의 입면디자인 도입	-
교통처리계획		• 차량출입 불허구간 - 간선도로변 및 교차로 가각부일대 차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 • 단지내 주차 및 차량동선 - 비상차량을 제외한 단지내 지상주차를 금지 - 단지내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태로 조성 - 단지내 보행동선과 차량동선이교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 • 단지내 보행동선 - 학교, 공원 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지내 보행자도로 조성 - 보행자도로는 인접단지의 보행자도로와 연계하여 조성 - 보행축상에 조경시설 및 주민휴게시설, 커뮤니티시설 설치	지정위치는 결정도를 따름
기타에 관한사항		• 본 지구단위계획 결정 고시 전 정비계획이 결정고시 되거나, 개발기본계획에 따라 사업시행인가 된 구역은 해당 고시 된 사항으로 세부개발계획이 수립된 것으로 보며, 세부개발계획 변경 시 본 지침을 따름 - 서울특별시 강남구고시 제2019-122호(2019.8.16.) 및 제2022-212호(2022.11.4.) • 정비계획(개발기본계획 포함)이 수립된 단지가 경미한 변경사항(「도시 및 주거환경 정비법」 제15조 및 동법 시행령 제13조에 의한 경미한 사항의 범위에서 변경)으로 정비계획(개발기본계획 포함)을 변경할 경우 본 지침을 적용하지 아니 할 수 있음 • 「서울시 지구단위계획 수립기준 및 매뉴얼(2020.05)」 3-7-2 “특별계획구역 정의”를 고려하여 세부개발계획 수립시현상설계 등에 의한 창의적 개발안을 적극 권장 • 인구 및 주택수용에 관한 사항 - 임대주택은 분양주택과 외관, 마감 등을 동일하게 계획하고 동별·동내·층별 혼합될 수 있도록 함 - 임대주택은 다양한 규모로 맞춤형 주거유형이 공급될 수 있도록 함 - 인구 및 주택계획의 적정성, 공공임대주택의 규모는 세부개발계획 수립시 구체적인 건축계획을 수립하여 해당 위원회 심의를 통해 결정 • 공동이용시설의 설치계획 및 기존·건축물의 정비, 개량 및 건축시설 계획 등은 세부개발 계획 등을 통해 결정	-

■ 역삼 · 도곡 특별계획구역1(동부센트레빌APT)

구 분			계획내용	비고
위 치			• 서울시 강남구 역삼동 716	-
특별계획구역면적(㎡)			• 5,316.6㎡	-
용도지역 · 지구			• 제3종일반주거지역	-
획지계획			• 획지 A12(면적 : 5,316.6㎡)	-
공공시설 등 계획			• 지역필요시설 등 기반시설은 세부개발계획(정비계획 등) 수립 시 결정 ※ 향후 정비계획(세부개발계획) 수립시, 해당위원회 심의 결과에 따름	-
용도 계획	불허 용도	A	• 허용용도 이외의 용도	-
	허용 용도	1	• 공동주택 및 부대복리시설 ※ 부대 · 복리시설은 제1종 · 제2종근린생활시설 중 소매점 · 휴게음식점, 제1종근린생활시설 중 주민공동이용시설, 어린이집, 노유자시설, 작은도서관(독서실), 공동작업장, 일자리지원시설 등에 해당(「주택법」 제2조 14호에 따름)	-
밀도 계획	건폐율		• 50% 이하	-
	용적률		• 기준(허용)용적률 : 230% 이하 • 상한용적률 : 300% 이하 • 예정 법적상한용적률 : 300%이하	예정법적 상한용적률은 건축위원회 심의시 확정
	높이		• 「서울시 도시기본계획」 및 「도시 및 주거환경정비기본계획」의 기준을 따름	-
건축선 및 대지내 공지	건축선		• 건축한계선 - 선릉로변 : 6m - 이면부 : 3m	지침도에 따름
	대지내 공지		• 전면공지 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성	지침도에 따름
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태		• 공동주택 - 건축물 배치 시 「주변과 소통하는 열린 생활공간」 조성을 위한 아파트단지 조성기준 (2020.01, 서울 시)에 따라 배치계획 수립	[규제사항]
			• 공동주택 - 도로변은 프라이버시 보호 및 소음저감을 위한 공간 확보 - 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상형태의 이미지 탈피 - 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 - 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획 - 대지와 도로의 경계부에 담장 등의 설치를 지양하고 커뮤니티시설 및 열린 조정시설 등을 배치하여 생활가로를 조성하여 열린공간으로계획	[권장사항]
			• 부대 및 복리시설 - 전면도로를 향하여 전면부 및 주출입구 계획 - 「주택법」에 의한 주민공동시설 법적 면적의 1/30이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보	-
	기타 외관요소		• 옥외설비 - 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획 • 담장의 설치 - 원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 가능 • 광고물 설치제한 - 판루형 간판 설치 금지하고 입체형으로 설치 - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시물 등의 입면디자인 도입	-

구 분	계획내용	비고
교통처리계획	- 차량출입 불허구간 - 간선도로변 및 교차로 각각부 일대 차량출입 불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 - 단지내 주차 및 차량동선 - 비상차량을 제외한 단지내 지상주차 금지 - 단지내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태로 조성 - 단지내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 - 단지내 보행동선 - 학교, 공원 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행자도로를 조성 - 보행자도로는 인접단지의 보행자도로 및 공원과 연계하여 조성 - 보행축상에 조정시설 및 주민휴게시설, 커뮤니티시설 설치	지정위치는 결정도를 따름
기타에 관한사항	- 세부개발계획 수립 방식 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 재건축사업 또는 「주택법」에 의한 리모델링사업 「서울시 지구단위계획 수립기준 및 매뉴얼(2020.05)」 3-7-2 “특별계획구역 정의”를 고려하여 세부 개발계획 수립시 현상설계 등에 의한 창의적 개발안을 적극 권장 - 인구 및 주택수용에 관한 사항 - 임대주택은 분양주택과 외관, 마감 등을 동일하게 계획하고 동별·동내·층별 혼합될 수 있도록 함 - 임대주택은 다양한 규모로 맞춤형 주거유형이 공급될 수 있도록 함 - 인구 및 주택계획의 적정성, 공공임대주택의 규모는 세부개발계획 수립시 구체적 건축계획을 수립하여 해당 위원회 심의를 통해 결정 - 공동이용시설의 설치계획 및 기존 건축물의 정비, 개량 및 건축시설 계획 등은 세부개발계획 수립을 통해 결정	-

④ 기타사항에 관한 결정조서

1. 교통처리에 관한 결정조서

■ 교통처리계획

구분	적용지역	계획내용	비고
교통처리	차량출입 불허구간	간선도로변 및 교차로 각각부 일대 - 차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량 출입이 불가능하도록 조성 - 간선가로부터 대지로의 직접 차량출입 불허(대지의 입지상 차량출입이 불가 피할 경우 허용) ※ 단, 비상차량은 제외 ※ 기존 건축물에 대하여 차량출입불허구간 적용을 받지 아니하고 기존 차량 출입구간 적용(철거 후 신축 시 적용)	지정위치는 결정도를 따름
	단지내 주차 및 차량동선	RA-3 - 비상차량을 제외한 단지내 지상주차 금지 - 단지내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태의 재료 및 형태로 조성 - 단지내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성	-
	단지내 보행동선	RA-3 - 학교·공원 등 보행 다발 시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행자 도로를 조성 - 보행자도로는 인접단지의 보행자도로 및 공원과 연계하여 조성 - 보행축 상에 조정시설 및 주민휴게시설 등 커뮤니티공간 설치	-

구분	적용지역	계획내용	비고
기타 보행동선	보행자 우선도로	· 보행자의 안전성 및 쾌적성 확보 · 공동주택단지 사이의 이면부 보차혼용도로 또는 통학로에 보행 편의 및 안전한 보행환경 조성을 위하여 지정	지정위치는 결정도를 따름

2. 경미한 변경에 관한 사항

- ① 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항9호, 「서울특별시 도시계획조례」 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등)의 규정에 의한 다.
- ② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항9호 규정에 의한 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음 각 호와 같다.
1. 대지의 분할, 교환에 관한 사항(필지분할가능선, 필지교환가능선 포함)(획지는 제외)
 2. 자율적 공동개발, 단, 일반필지 공동개발에 따라 대지규모가 3,000㎡를 초과하는 경우 또는 재건축구역과 공동개발에 따라 재건축구역(공동개발하려는 필지 중 가장 큰 필지)면적의 10%를 초과하는 경우 예외
 3. 공개공지, 전면공지 등 대지안의 공지 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
 4. 조경시설물 등의 설치계획의 변경
 5. 대지내 통로(공공보행통로)의 성격, 설치계획(위치변경 및 신규설치에 한함)의 변경
 6. 법령이나 지침의 재·개정에 따라 변경된 기준을 적용하기 위한 시행지침의 변경
 7. 교통영향평가서 심의를 거쳐 차량 출입구가 변경되는 경우, 이에 따른 차량출입 불허구간의 변경

Ⅲ. 관계도면 : 붙임참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

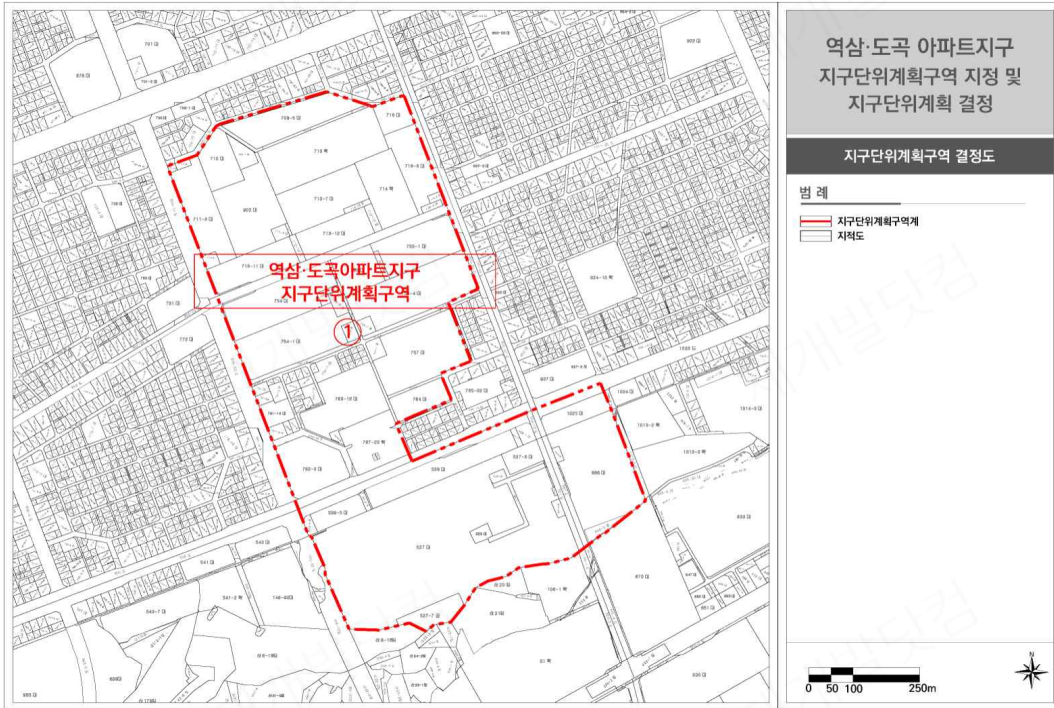
※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅳ. 열람장소 : 서울특별시 공동주택지원과(☎02-2133-7146), 강남구 재건축사업과(☎02-3423-6076) 및 도시계획과(☎02-3423-6108)에 관계도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

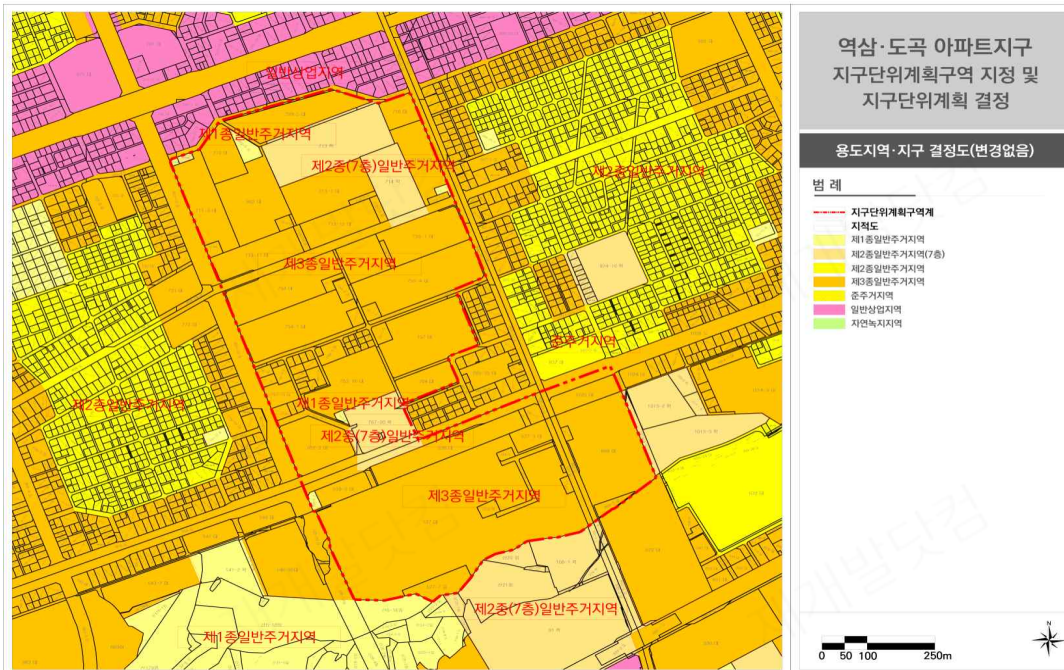
※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(<https://www.eum.go.kr>) 및 서울도시계획포털(<https://urban.seoul.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다

<붙임>

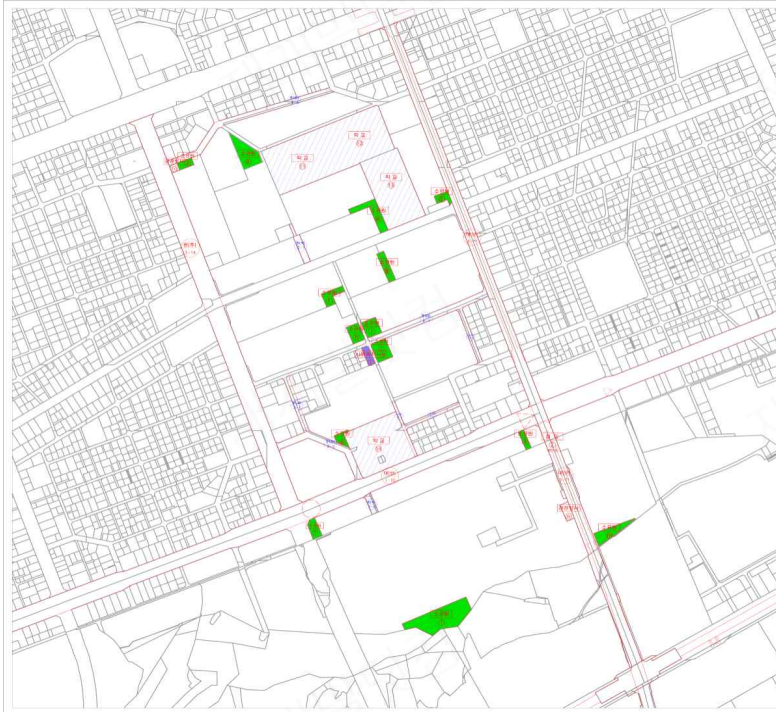
■ 지구단위계획구역 결정도



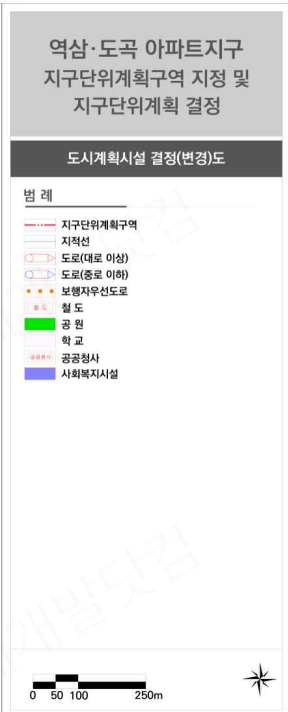
■ 용도지역·지구에 관한 결정도(변경없음)



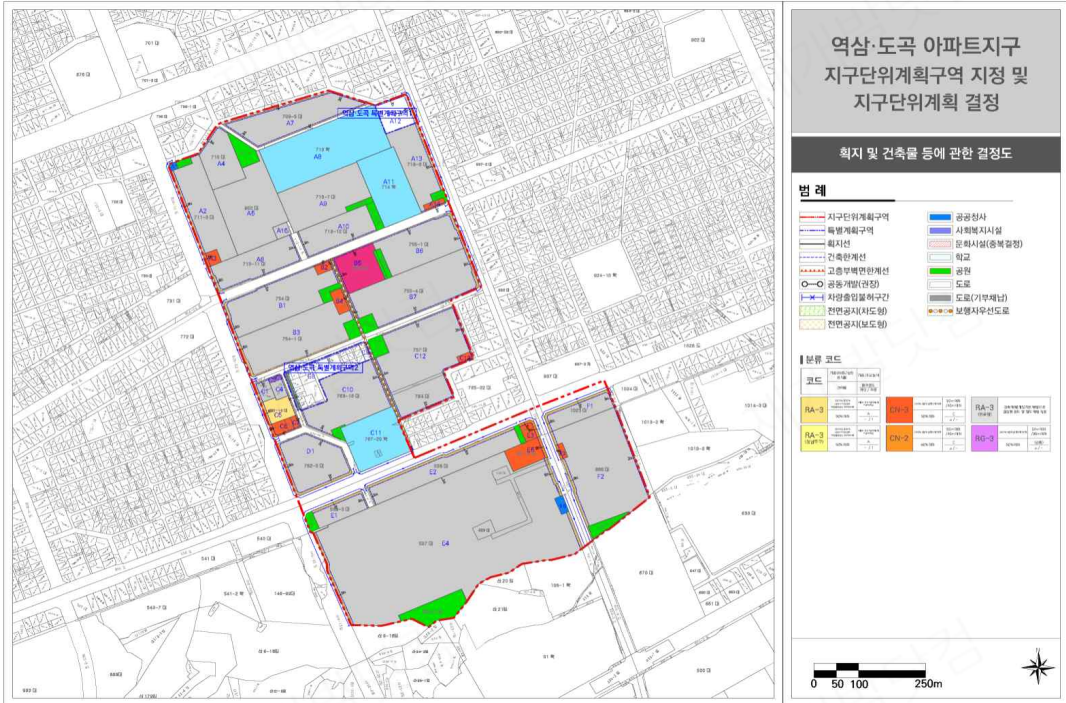
■ 도시계획시설 결정(기정)도



■ 도시계획시설 결정(변경)도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도



■ 특별계획구역에 관한 결정도

