

고 시

서울특별시 강남구 고시 제2022-110호

청담·도곡아파트지구 개발기본계획(정비계획) 변경 및 지형도면 고시

건설부고시 제131호(1976.8.21)로 아파트지구로 최초 지정되고, 서울특별시고시 제 2005-369호(2005.12.1)로 아파트지구 개발기본계획 변경, 서울특별시고시 제2016-388호(2016.12.1)로 아파트지구 변경 결정, 서울특별시강남구고시 제2019-122호(2018.8.16), 서울특별시고시 제2018-168호(2018.5.31)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.

2022년 4월 22일

서울특별시 강남구청장

1. 아파트지구의 명칭, 위치 및 면적

가. 명칭 : 청담도곡아파트지구 개발기본계획(정비계획)

나. 위치 : 강남구 청담동, 삼성동, 역삼동, 도곡동, 대치동 일대

다. 면적

구분	정비구역 명칭	위 치	면적(m ²)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	청담·도곡 아파트지구	강남구 청담동, 삼성동, 역삼동, 도곡동, 대치동 일대	1,064,794.0	감) 0.2	1,064,793.8	

2. 주요 변경 내용

가. 토지이용계획 변경

○ 역삼주구 내 개나리4차아파트 주택재건축정비사업 구역 지적확정측량에 따른 면적 감소(0.2㎡)

3. 청담·도곡아파트지구 개발기본계획(정비계획) 결정(변경) 조서

가. 토지이용계획 : 변경

1) 지구 면적표 : 변경

구분	계	청담주구	삼성주구	역삼주구	도곡주구
면 적(㎡)	1,064,793.8	104,200.8	290,643.3	425,326.5	244,623.2
비 고	변경	변경 없음	변경 없음	변경	변경 없음

2) 토지이용계획 : 변경

가) 전체 토지이용계획표 : 변경

구분		기정		변경		비 고
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
계		1,064,794.0	100.0	1,064,793.8	100.0	—
주거용지	소 계	806,251.8	75.7	806,251.6	75.7	—
	주택용지	806,251.8	75.7	806,251.6	75.7	지적확정측량에 따른 면적 감소
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	220,488.4	20.7	220,488.4	20.7	—
	도로용지	95,232.9	8.9	95,232.9	8.9	—
	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	650.0	0.1	650.0	0.1	—

■ 결정(변경)사유서

구역명	변경내용	변경사유	비고
청담·도곡 아파트지구 (역삼주구)	역삼주구 주택용지면적 감소	개나리4차아파트 주택재건축정비사업 확정측량에 따른 면적 감소(0.2㎡)	

나) 고밀도 지역 : 변경

구분		기정		변경		비 고
		면적(m ²)	비율(%)	면적(m ²)	비율(%)	
계		492,977.9	100.0	492,977.7	100.0	—
주거용 지	소 계	324,978.9	65.9	324,978.7	65.9	—
	주택용지	324,978.9	65.9	324,978.7	65.9	지적확정측량에 따른 면적 감소
중심시 설 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	—
도시계 획 시설용 지	소 계	150,078.9	30.4	150,078.9	30.4	—
	도로용지	48,837.2	10.0	48,837.2	10.0	—
	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	650.0	0.1	650.0	0.1	—

다) 저밀도 지역(존치지역 포함) : 변경없음

구분		기정		변경		비 고
		면적(m ²)	비율(%)	면적(m ²)	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	—
중심시 설 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	—	—	—	—	—
도시계 획 시설용 지	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	—	—	—	—	—
	사회복지시설용지	—	—	—	—	—

라) 청담주구 : 변경없음

구분		면적(m ²)	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	—
	사회복지시설용지	—	—	—

마) 삼성주구 : 변경없음

구분		면적(m ²)	비율(%)	비고
계		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	—	—	—
	사회복지시설용지	—	—	—

바) 역삼지구 : 변경

구분		기정		변경		비고
		면적(m ²)	비율(%)	면적(m ²)	비율(%)	
계		425,326.7	100.0	425,326.5	100.0	—
주거용지	소계	299,303.9	70.4	299,303.7	70.4	—
	주택용지	299,303.9	70.4	299,303.7	70.4	지적확정측량에 따른 면적 감소
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	110,839.1	26.0	110,839.1	26.0	—
	도로용지	37,936.2	8.9	37,936.2	8.9	—
	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	—	—	—	—	—
	사회복지시설용지	650.0	0.2	650.0	0.2	—

사) 도곡지구 : 변경없음

구분		면적(m ²)	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	—	—	—
	사회복지시설용지	—	—	—

3) 용도지역 : 변경

가) 용도지역 결정(변경)조서

구분	면적(m ²)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	1,064,794.0	—	1,064,793.8	100.0	
제1종일반주거지역	26,660.3	—	26,660.3	2.5	
제2종(7층)일반주거지역	90,768.9	—	90,768.9	8.5	
제3종일반주거지역	947,364.8	감) 0.2	947,364.6	89.0	지적확정측량에 따른 면적 감소

나. 도시계획시설 : 변경없음

다. 건축물 규제사항 : 변경없음

1) 용도규제

구분	건축범위
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,(아동관련 시설, 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
사회복지시설용지	사회복지시설

※ 건축물의 용도는 관련법률, 국토의계획및이용에관한법률 및 서울특별시계획조례에서 정하는 용도지역안에서 건축할 수 있는 건축물의 범위를 초과할 수 없음

※ 역삼주구 내 대지조건상의 이유로 기존상가의 연면적 규모에 한하여 대지북측(현재옹벽) 주택용지 지하에 상가시설을 재건축할 수 있음

2) 건폐율 규제

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

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

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 탐상형 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	탐상형 배치 권장	
한강 인접부	고층 탐상형 배치 권장	청담주구

10) 용적률 규제계획

■ 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+1.3α)×용도지역에 따른 용적률(%) 이내

(α:공공시설부지로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율)

■ 용적률 인센티브 대상 공공용지 : 도로, 공원, 공공공지, 공공청사 및 기타공공시설의 설치 목적으로 민간이 기부채납 하는 용지

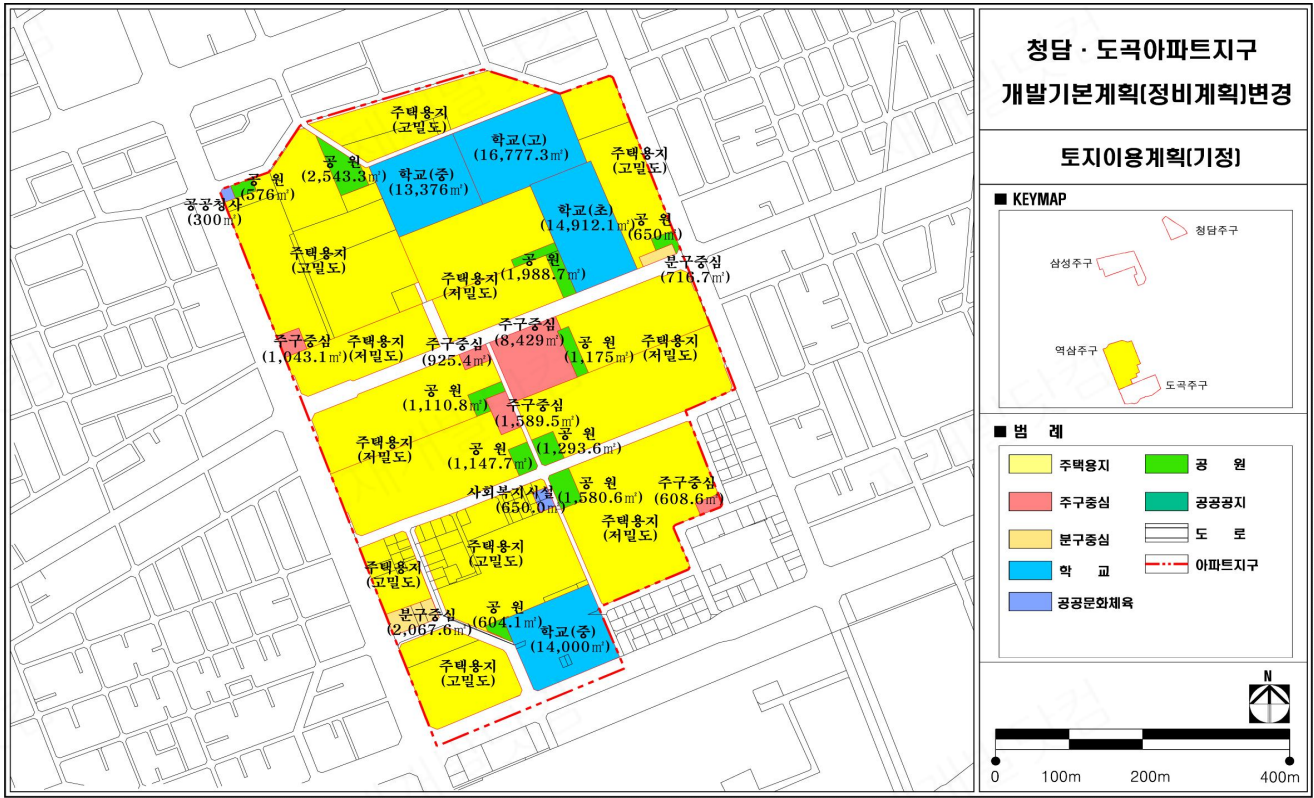
11) 기존건축물의 처리에 관한 사항 : 변경없음

4. 관련서류

- 자세한 사항은 서울특별시 강남구 재건축사업과 및 개나리4차아파트 주택재건축 정비사업 조합에 비치된 관련 서류를 참조하시기 바랍니다.

【 청담 · 도곡아파트지구 역삼주구 변경 】

■ 토지이용계획 (기정)



■ 토지이용계획 (변경)

