

◆ 서울특별시고시 제2023-399호

도시관리계획(청담아파트지구 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시

건설부고시 제131호(1976.8.21.)로 최초 지정된 서울특별시 강남구 청담동 일대 청담아파트 지구의 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
서울특별시 장

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(변경)

1. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
폐지	청담삼익아파트 지구단위계획구역	강남구 청담동 134-18번지 일원	61,823.9	감) 61,823.9	-	-
신설	청담아파트지구 지구단위계획구역	강남구 청담동 일대	-	증) 104,200.8	104,200.8	-

나. 지구단위계획구역 결정(변경)사유서

구분	구역명	면적(㎡)			결정사유
		기정	변경	변경후	
폐지	청담삼익아파트 지구단위계획구역	61,823.9	감) 61,823.9	-	· 광역차원의 효율적이고 체계적인 관리방안 필요에 따라 청담아파트지구 지구단위계획 신규 수립을 통해 관리하고자 정비계획 수립을 통해 결정된 지구단위계획구역 및 계획을 폐지 · 기 결정된 지구단위계획은 청담아파트지구 지구단위계획 특별계획구역 차임으로 반영하여 계획 유지
신설	청담아파트지구 지구단위계획구역	-	증) 104,200.8	104,200.8	· 아파트지구 관련 법령 등의 제도적 변화 및 대규 모주거단지 재건축에 따른 광역차원의 체계적 관리방안 필요에 따라 지구단위계획구역 지정 · 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
합계			104,200.8	100.0	-
주거지역	일반주거지역	제1종일반주거지역	18,172.0	17.4	-
		제3종일반주거지역	86,028.8	82.6	-

나. 용도지구 결정조서 : 변경없음

구분	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초결정일	비고
기정	경관지구	역사문화 특화경관지구	강남도로	782,400 (6,316.5)	32,600 (524)	양측 12	건고 제739호 (1971.12.30)	-

※ ()은 구역 내 해당사항임

1. 도시계획시설 결정조서

가. 교통시설 : 변경없음

1) 도로

■ 도로 결정조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원							
기정	중로	3	a	6~12	집산도로	641 (430)	청담동 133-3	청담동 130-22	일반도로	건고 제44호 (1977.2.8)	학동로101길 영동대로138길
기정	소로	2	a	8	국지도로	132	청담동 134-26	청담동 134-13	일반도로	-	-

※ ()는 구역 내 해당사항임

나. 도시공간시설 : 변경

1. 공원

■ 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	공원	근린공원	청담동 134-13 일원	17,402.0	증) 770.0	18,172.0	서고 제2005-369호 (2005.12.1)	청수근린공원

■ 공원 결정(변경)사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공원	· 근린공원 면적 증가 - 17,402.0㎡ → 18,172.0㎡ 증) 770.0㎡	· 지정목적에 상실한 공공공지⑩ 폐지면적을 편입시켜 공원 면적 증가

2) 공공공지

■ 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	⑧	공공공지	-	청담동 134-18 일원	770.0	감) 770.0	-	서고 제2005-369호 (2005.12.1)	

■ 공공공지 결정(변경)사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
⑧	공공공지	· 공공공지 폐지 (면적 770.0㎡)	· 지정목적에 상응한 공공공지 폐지 후 입지형태, 기능을 고려하여 공원①(청수근린공원)으로 편입

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	1개소
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	4개소
	필지	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 청담동 134-38번지 일원	104,200.8	청담 특별계획구역1,2

■ 가구 및 획지에 관한 결정조서

가 구		필지 또는 획지					분류코드	비 고
구분	번호	번호	위치		공부상면적 (㎡)	계획면적 (㎡)		
신설	A	A1	청담동	134-38대	24,393.1	24,393.1	RA-(3)	청담자이 APT
		A2	청담동	134-24도	2,021.5	146.1	CN-(3)	청담 특별계획구역2 (청담삼익상가)
				134-20대	6,885.3	3,529.8		
		A3	청담동	134-16대	3,360.2	3,360.2	RA-(3)	신동아 APT
		A4	청담동	134-17대	2,173.4	1,996.8	RA-(3)	청담 특별계획구역1 (청담삼익APT)
				134-18대	27,541.8	19,507.5		
				134-20대	6,885.3	3,029.1		
				134-21대	21,179.9	20,644.7		
				134-22대	3,285.8	2,919.0		
				134-24도	2,021.5	1,246.8		
				134-25대	1,754.0	1,754.0		

※ 상기면적은 측량성과에 따라 변경될 수 있음

2. 건축물 용도에 관한 결정조서

가. 권장용도 및 허용용도

구분	도면표시	전 총	비고
허용 용도	1	• 공동주택 및 부대복리시설주1)	· RA-(3)
	2	• 정비계획(개발기본계획 포함)으로 결정된 용도	· RA-(3)(완료형)
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)

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 총	비고
불허 용도	A	• 허용용도 이외의 용도	· RA-(3)
	B	• 정비계획(개발기본계획 포함)으로 결정된 용도 이외 용도	· RA-(3)(완료형)
	C	• 제2종근린생활시설중 일반업무시설(1층에 한함), 총포판매소, 장의사, 게임제공업소(1층에 한함) • 의료시설 중 정신병원 • 공장 • 창고시설 • 동물 및 식물관련시설 • 교정 및 군사시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 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

3. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

가. 건폐율에 관한 결정조서

구분	건폐율	코드구분
제2종일반→ 제3종일반주거지역	50%이하	RA-(3) CN-(3)
	정비계획(개발기본계획 포함)으로 결정된 건폐율 적용	RA-(3)(완료형)

※ 특별계획구역에 관한 사항은 '⑬-5-나.특별계획구역에 대한 지구단위계획 내용'을 따름

■ 정비계획(개발기본계획 포함)으로 결정된 건폐율

연번	획지번호	건폐율	아파트명	해당 고시문
1	A1	21.00%	청담자이아파트	건축물대장상 건폐율 적용

나. 용적률에 관한 결정조서

구분	용적률(%)			비고	코드 구분
	기준용적률	허용용적률	상한용적률		
제2종일반→ 제3종일반주거지역	200%이하	230%이하	250%이하	단, 공동주택이 주용도로로서 부지면적이 5,000㎡ 이상 또는 100(도시형생활주택의 경우 150세대)세대 이상 (공동)개발시 또는 공동주택 통합개발시 코드RA-(3) 기준 적용	CN-(3)
	정비계획(개발기본계획 포함)으로 결정된 용적률 적용				RA-(3) (완료형)
	200%이하	200%이하	300%이하	「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비사업으로 추진할 경우 예정법정 상한용적률은 300% 이하로서 건축위원회 심의시확정	RA-(3)

- ※ 「서울특별시고시 제2005-369호 청담·도곡아파트지구 개발기본계획 변경결정」에 의거 재건축단지(청담주구)의 경우 계획용적률 200%(제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역), 이외 제3종일반주거지역은 230% 이하로 기 결정된 사항을 반영
- ※ 2005년 용도지역상향부지(RA-(3), CN-(3))는 재건축 추진시 용도지역 상향에 따른 공공기여 10% 별도 이행
- ※ 기준용적률 200%를 적용하는 공동주택은 「서울시 아파트지구 지구단위계획 전환지침(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)
- ※ 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 확지의 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	A1	266.71%	청담자이아파트	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 총 10% 이상 적용하여야 한다.(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
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

구 분		적용기준	
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) ↳ 기준용적률×(환산부지면적÷대지면적)×a ※a=1이하 ※ 환산부지면적 : 정비비용/사업지 대지가액(市 기부채납 인센티브 운영기준 준용)	5%p 이내
13	지역특화	- 감성디자인 등 정책사업, 지역 맞춤형 항목 산설 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 전환지침(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	CN-(3)
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	A1	104m	청담자이아파트	건축물대장상 높이 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 확보시 인정
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	• 공연장, 박물관, 미술관, 도서관, 보육 시설 등 지역필요시설계획 수립 시 결정 또는 해당 도시건축공동위원회(자치구 포함)에서 인정하는 경우
6	친환경	물환경 육상녹화	• 대지면적의 10%이상 설치 시 기준높이 8m 완화	• 법정 조경으로 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.

4. 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정조서

• 건축선 및 대지내 공지

구분		적용지역	계획내용	비고
건축선	건축 한계선	RA-(3)	· 도로경계선 등으로부터 6m - 학동로	지정위치는 결정도를 따름
		RA-(3), CN-(3)이면부	· 도로경계선 등으로부터 3m	지정위치는 결정도를 따름

구분		적용지역	계획내용	비고
	고층부 벽면한계선	청담아파트지구 (15층 이상 건축물) (지구통경축)	· 학동로, 이면도로변 건축한계선 등으로부터 3m ※11층 이상 적용	지정위치는 결정도를 따름
대지내 공지	전면공지	건축한계선 지정구간	· 도로의 보행공간과 일체화된 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 학동로변 건축선(3m) 지정

나. 건축물의 배치 및 형태

구분		적용지역	계획내용	비고
배치 및 형태	공동주택	RA-(3)	· 건축물 배치 시 「주변과 소통하는 열린 생활공간」 조성을 위한 아파트단지 조성기준(2020.01, 서울시)에 따라 배치계획을 수립 · 주변 자연경관과 조화되는 스카이라인 연출 및 개방감있는 경관을 연출할 수 있도록 한강변 첫 주동은 중저층(15~20층 이하)으로 배치하고, 주변 여건 및 공공기여 등을 고려하여 해당 범위 내에서 시(市) 도시계획위원회 또는 시(市) 도시건축공동위원회 심의를 통하여 결정 · 광역통경축 또는 지구통경축변의 건축선(건축한계선, 고층부벽면한계선 등) 및 배치의 경우 「한강변 관리기본계획」 등 상위계획에 따름. 이 경우 건축선(또는 구역경계선)으로부터 공원 또는 녹지시설 등 개방형 시설(기부채납)을 설치하는 경우 해당 시설 폭원만큼 이격한것으로 본다.	[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 상이하다라도 통경축 확보를 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]
	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	-	· 담장 설치를 지양하고, 보행자의 접근성 및 시각적 개방감을 향상시키도록 공간 계획	-

구분	적용지역	계획내용	비고
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	· 판류형 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	청담 특별계획구역 1	청담동 134-21일대	-	증) 61,823.9	61,823.9	유형1 청담삼익APT (착공)
신설	청담 특별계획구역 2	청담동 134-20일대	-	증) 3,840.1	3,840.1	유형2 청담삼익상가

■ 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

■ 청담 특별계획구역1(청담삼익아파트)

구분	계획내용	비고
위 치	· 서울시 강남구 청담동 134-18일대	-
특별계획구역면적(㎡)	· 61,823.9㎡	
용도지역·지구	· 제1·3종일반주거지역 /역사문화특화경관지구	
획지계획	· 획지 A4(면적 : 51,098.0㎡)	
공공기여율	· 한강변 공공시설 제공(순부담) 비율 : 10% 내외 원칙 · 용도지역 상향(서울시고시 제2005-369호)에 따른 공공기여 10%이상 별도 이행	

구 분			계획내용	비고
공공시설 등 계획			- 서울특별시고시 제2022-537호(2022.12.29.)에 따라 결정된 공공시설계획 적용 - 도로 1,968.9㎡ - 근린공원 8,757.0㎡ - 공공공지 770㎡ 폐지 및 근린공원으로 변경하여 통합 관리 ※ 학동로101길(청담삼익상가소유부지 154.1㎡)조성시 강남구청과 협의를 통해 조성	
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, 일자리 지원시설 등에 해당(주택법 제2조 14호에 따름)	-
밀도 계획	건폐율		50% 이하	-
	용적률		- 기준(허용)용적률 : 200% 이하 - 상한용적률: 300% 이하(공공기여량에 따른 완화범위에 한함) - 예정법적상한용적률: 300% 이하	예정법적상한 용적률은 건축위원회 심의시 확정
	높이		「서울시 도시기본계획」 및 「서울시 도시 및 주거환경정비기본계획」의 기준을 따름	-
건축선 및 대지내 공지	건축선		- 건축한계선 - 학동로:6m - 학동로101길변: 3m - 고층부벽면한계선(15층 이상의 건축물의 11층 이상 벽면에 적용) - 학동로변: 건축한계선으로부터 3m	지침도에 따름 ※정비계획 변경(경미한 변경 제외)시 적용
	대지내 공지		- 전면공지 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성	지침도에 따름
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태		서울특별시고시 제2022-537호(2022.12.29.)에 따라 결정된 건축물 배치 및 형태계획 및 사업시행인가 사항에 따름	
			- 공동주택 - 광역통경축 또는 지구통경축변의 건축선(건축한계선, 고층부벽면한계선 등) 및 배치의 경우 「한강변 관리기본계획」 등 상위계획에 따름. 이 경우 건축선(또는 공원 또는 녹지시설 등 개방형 시설(기부채납)을 설치하는 경우 해당 시설 폭원만큼 이격한것으로 본다. - 건축물 배치 시 「주변과 소통하는 열린 생활공간」 조성을위한 아파트단지 조성기준(2020.01, 서울시)에 따라 배치계획 수립 - 주변 자연경관과 조화되는 스카이라인 연출 및 개방감있는 경관을 연출할 수 있도록 한강변 첫 주동은 중저층(15~20층 이하)으로 배치하고, 주변 여건 및 공공기여 등을 고려하여 해당 범위 내에서 시(市) 도시계획위원회 또는 시(市) 도시건축공동위원회 심의를 통하여 결정	[규제사항]
			- 공동주택 - 공원 및 녹지 주변은 쾌적한 보행환경과 풍부한 녹지환경 조성 - 단지 내부 배치는 한강으로의 시각적 개방감및 인접단지와 통경축과의 연계를 고려한 답상형배치를 권장 - 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
	하여 계획 - 대지와 도로의 경계부에 담장 등의 설치를 지양하고 커뮤니티시설 및 열린 조정시설 등을 배치 권장하여 생활가로를 조성하여 열린 공간으로 계획	
	• 부대 및 복리시설 - 「주택법」에 의한 주민공동시설 법적 면적의 1/3 이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보	[권장사항]
기타 외관요소	• 서울특별시고시 제2022-537호(2022.12.29.)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 - 판류형 간판 설치 금지하고 입체형으로 설치 - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시물 등의 입면디자인 도입	-
교통처리계획	• 차량출입 불허구간 - 간선도로변 및 교차로 각각부일대 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 - 공원 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지내 보행자도로 조성 - 보행자도로는 인접단지의 보행자도로와 연계하여 조성 - 보행축상에조정시설 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 - 서울특별시고시 제2022-537호(2022.12.29.) • 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 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 구체적인 건축계획을 수립하여 해당 위원회 심의를 통해 결정 • 공동이용시설의 설치계획 및 기존·건축물의 정비, 개량 및 건축시설 계획 등은 세부개발계획 등을 통해 결정	-

■ 청담 특별계획구역2(청담삼익상가)

구 분			계획내용	비고
위 치			• 서울시 강남구 청담동 134-20일대	-
특별계획구역면적(㎡)			• 3,840.1㎡	-
용도지역 · 지구			• 제3종일반주거지역	-
획지계획			• 획지 A2(면적 : 3,686.0㎡)	-
공공시설 등 계획			• 도로 154.1㎡ ※ 사업 완료 후 도로(154.1㎡)는 토지 기부채납토록함(시설조성에 대한 사항은 강남구청 및 청담삼익아파트와 협의를 통해 조성하도록 함) • 용도지역 상향(서울시고시 제2005-369호)에 따른 공공기여 10%이상 별도 이행 • 공동주택 건립시 한강변 공공시설 등 확보비율은 10%내외 공공기여를 원칙으로 함 (주거용도 도입에 대한 공공기여와 별도로 적용) ※ 공동주택을 도입하는 경우 “지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정 - 5.건축물에 관한 계획”에서 정한 [별표1]을 가이드라인으로 함 ※ 지역 필요시설등 기타 기반시설은 세부개발계획(정비계획 등)수립 시 결정	-
용도 계획	불허 용도	C	• 제2종근린생활시설 중 일반업무시설(1층에 한함), 총포판매소, 장의사, 게임제공업소(1층에 한함) • 의료시설 중 정신병원 • 공장 • 창고시설 • 동물 및 식물 관련시설 • 교정 및 군사시설 • 위험물저장 및 처리시설	-
			• 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	-
	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	-
밀도 계획	건폐율		• 50% 이하	-
	용적률		• 기준용적률 : 200% 이하 • 허용용적률 : 230% 이하 • 상한용적률 : 250% 이하	-

구 분		계획내용				비고	
		※ 허용용적률 인센티브 계획유도 항목기준					
		구분	적용기준	완화내용	비고		
		1	물환 경	자연지반	• 기준용적률×(보존면적/대지면적)× α		• α=0.8
			옥상녹화	• 기준용적률×(녹화면적/대지면적)× α	• α=0.7		
		2	대기 환경	환경친화적 자동차	• 기준용적률× α		• α=0.06
		3	열환 경	생태면적률	• 기준용적률×(생태면적률인정면적/대지면적)× α		• α=0.5
		4	대지 내 공지	공개공지 등	• 기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}× α		• α=1.2(피로티형) • α=1.0(개방형)
				공공보행통로	• 기준용적률×(조성면적/대지면적)× α		• α=0.6
		5	건축 물 개방	건축물내 공익시설 설치	• 기준용적률×(제공면적/연면적)× α ※연면적은 지하연면적제외		• α=0.7
		총 30% 이내 선택적 이행					
높이	• 기준높이 32m이하 • 최고높이 40m이하				지침도에 따름		
건축선 및 대지내 공지	건축선	• 건축한계선 - 학동로101길변: 3m - 이면부: 3m • 고층부벽면한계선(15층 이상의 건축물의 11층 이상 벽면에 적용) - 이면부: 건축한계선으로부터 3m [공동주택 도입시] • 건축한계선 - 학동로101길변: 3m - 이면부: 5m (저층부에 근린생활시설을 배치한 주상복합 형태로 개발시 3m) • 고층부벽면한계선(15층 이상의 건축물의 11층 이상 벽면에 적용) - 이면부: 건축한계선으로부터 3m ※ 다만, 세장형필지 등 대지형상 및 여건을 고려 해당 위원회 심의를 통해 완화 가능				지침도에 따름	
	대지내 공지	• 전면공지 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성 - 한강변 경관조망 확보 및 공원 진입로 연결부시각적 개방감을 위한 낮은 조경수목 등 설치 및 담장, 환기 구등 차폐 구조물 배치 금지				지침도에 따름	
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태	• 학동로101길 및 이면도로변에 면한 1층 전면 벽면면적의 50% 이상을 쇼윈도 등의 투시형 벽면 및 투시형 셔터(내부가 안보이는 컬러유리, 필름지 등의 설치 금지)로 설치 • 외벽면의 의장재료, 색채 등 주변 건축물과의 조화를 이루도록 설치 • 광역통경축 또는 지구통경축변의 건축선(건축한계선, 고층부벽면한계선 등) 및 배치의 경우 「한강변 관리 기본계획」 등 상위계획에 따름. 이 경우 건축선(또는 구역경계선)으로부터 공원 또는 녹지시설 등 개방형 시설 (기부채납)을 설치하는 경우 해당 시설 폭원만큼 이격한 것으로 봄 • 공동주택 건립시 한강변 첫 주동은 중저층(15~20층 이하)으로 배치하고, 주변 여건 및 공공기여 등을 고려하여 해당 범위 내에서 시(市) 도시계획위원회 또는 시(市) 도시건축공동위원회 심의를 통하여 결정				[규제사항]	

구 분		계획내용	비고
	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 마운딩가능 • 광고물 설치제한 - 판루형 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 대기 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성	지정위치는 결정도를 따름
	기타에 관한사항	• 「서울시 지구단위계획 수립기준 및 매뉴얼(2020.05)」 3-7-2 “특별계획구역 정의”를 고려하여 세부 개발계획 수립시현상설계 등에 의한 창의적 개발안을 적극 권장 • 「한강변 관리기본계획(2015)」상 ‘지구통경축 경관형성기준’ 가이드라인을 준용하여 저층부 가로활성화 유도, 한강으로의 시각적 연계성 확보 등을 고려한 합리적이고 창의적인 건축설계를 하도록 함 • 획지A2내 공동주택 도입을 해당 위원회에서 인정하는 경우 공공기여 및 건축물의 용도는 “지구단위계획 구역에 관한 도시관리계획 결정 - 5.건축물에 관한 계획”에서 정한 [별표1]을 가이드라인으로 하며, 대지면적 5,000㎡ 이상 또는 100세대 (도시형생활주택 150세대) 이상 개발 시 용적률 및 높이는 ‘RA-(3)’의 지침을 적용 • 다만, 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 의거 전통시장 정비사업으로 추진하는 경우 동법 제 48조, 제51조, 제52조, 제53조, 제53조의2 등에 근거하여 용적률, 건폐율, 일조 및 높이제한, 대지의 공지 등의 특례사항을 적용할 수 있으며, 해당법에서 특례로 규정하지 아니한 사항에 대하여 본 지구단위계획을 따름 • 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제37조에 의거 시장정비구역 사업추진계획 승인·고시된 구역은 해당 고시된 사항으로 세부개발계획이 수립된 것으로 봄	-

④ 기타사항에 관한 결정조서

1. 교통처리에 관한 결정조서

■ 교통처리계획

구분	적용지역	계획내용	비고
교통 처리	차량출입 불허구간	· 차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량 출입이 불가능하도록 조성 · 간선가로에서 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) ※ 강남구청사 전면부의 차량출입불허구간은 추후 설계공모 결과 등을 반영하여 교통영향평가 및 지구단위계획 경미한 변경 절차를 통하여 조정 가능	지정위치는 결정도를 따름
	단지내 주차 및 차량동선	· 비상차량을 제외한 단지내 지상주차 금지 · 단지내 도로는 아스팔트 표장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태의 재료 및 형태로 조성 · 단지내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성	-
	단지내 보행동선	· 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	-

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 의한다.
- 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 제외
 3. 공개공지, 전면공지 등 대지안의 공지 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
 4. 조정시설물 등의 설치계획의 변경
 5. 단지내 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)

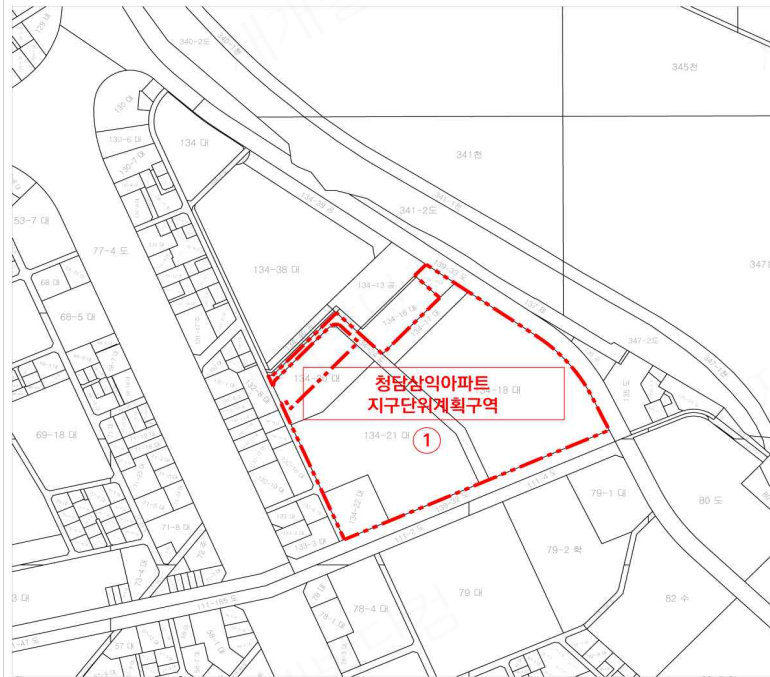
※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

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

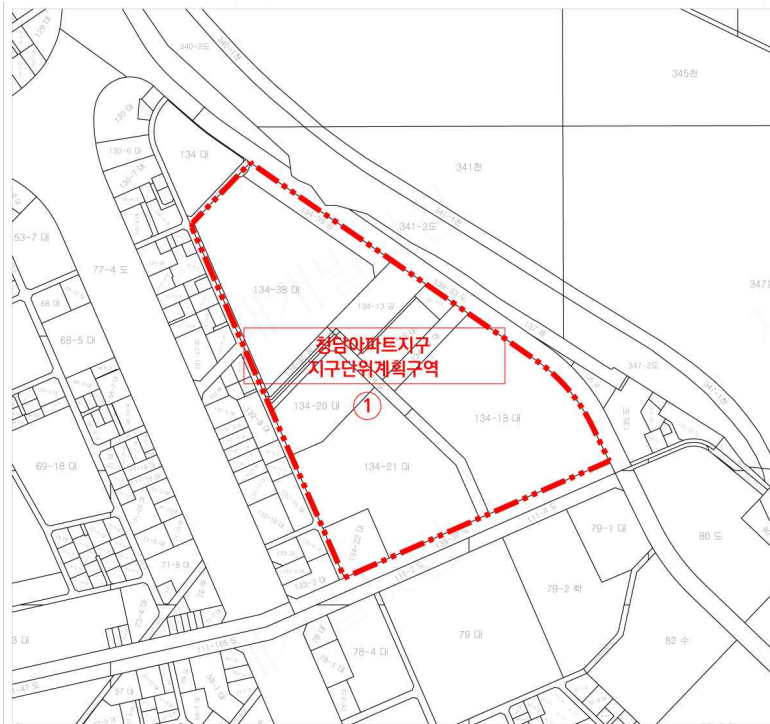
※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(<https://www.eum.go.kr>) 및 서울도시계획포털(<https://urban.seoul.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

<붙임>

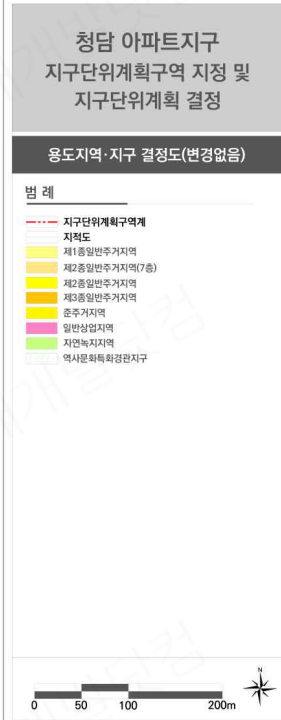
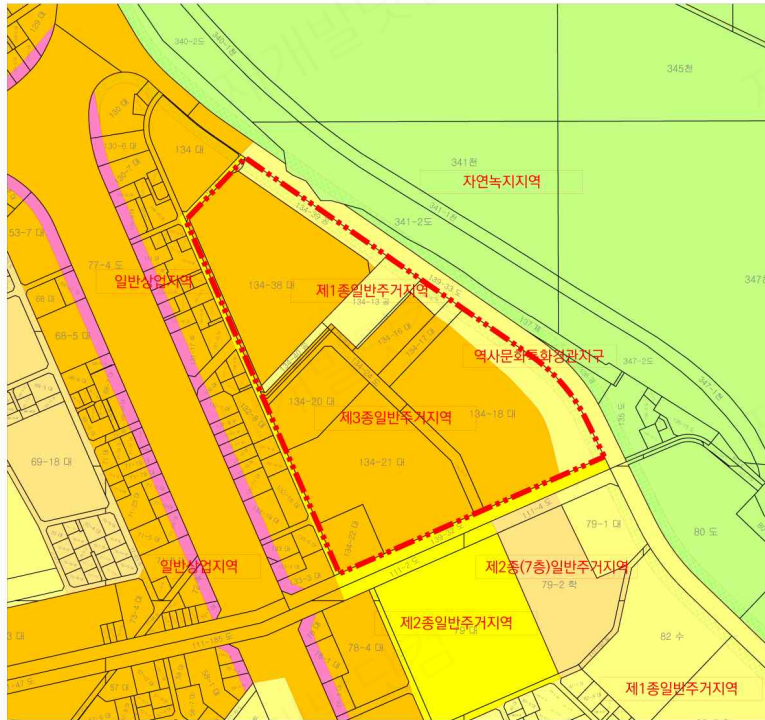
■ 지구단위계획구역 결정(기정)도



■ 지구단위계획구역 결정(변경)도



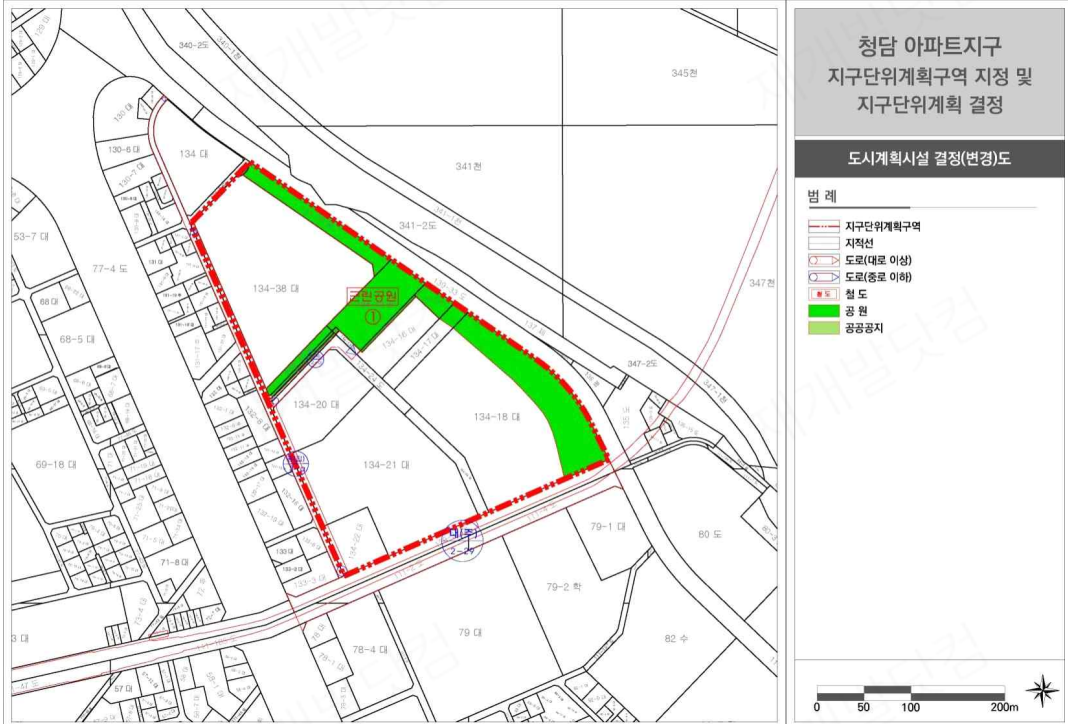
■ 용도지역·지구에 관한 결정도



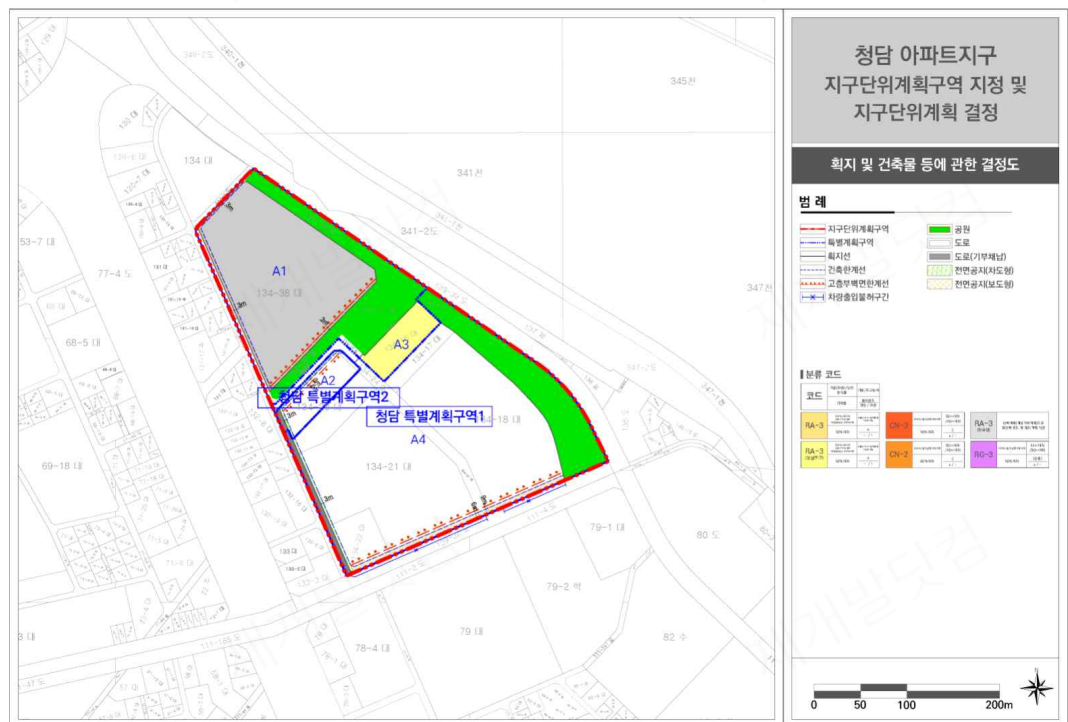
■ 도시계획시설 결정(기정)도



■ 도시계획시설 결정(변경)도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도



■ 특별계획구역에 관한 결정도

