

◆ 서울특별시고시 제2026-37호
도시관리계획(강남구 청담동 52번지 역세권 활성화사업 지구단위계획구역 지정 및 계획) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 강남구공고 제2025-2375호(2025. 10. 23.)로 열람공고한 도시관리계획(강남구 청담동 52번지 역세권 활성화사업 지구단위계획구역 지정 및 계획) 결정(안)에 대하여 2025년 제20차 서울특별시 도시건축공동위원회(2025. 12. 10.) 심의결과를 반영하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은 법 시행령 제25조에 따라 다음과 같이 도시관리계획을 결정·고시하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 1월 15일
서울특별시장

I. 결정 취지

- 노선형 상업지역인 도산대로변 중심기능 강화 및 활성화를 유도를 위한 역세권 활성화사업을 위하여 도시관리계획(강남구 청담동 52번지 역세권 활성화사업 지구단위계획구역 지정 및 계획)을 결정하는 사항임

II. 도시관리계획 결정(변경) 사항
① 지구단위계획구역에 관한 결정
1. 지구단위계획구역에 관한 결정
가. 지구단위계획구역 결정 조서 (신설)

구 분	도면표시 번호	구역명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경후	
신 설	①	강남구 청담동 52번지 역세권 활성화사업 지구단위계획구역	강남구 청담동 52번지	-	증) 4,518.6	4,518.6	-

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

구 분	도면표시 번호	구역명	위 치	면 적 (㎡)	결정사유
신 설	①	강남구 청담동 52번지 역세권 활성화사업 지구단위계획구역	강남구 청담동 52번지	4,518.6	역세권 활성화사업 추진을 위해 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따라 지구단위 계획구역을 신설함

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역에 관한 결정

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		4,518.6	-	4,518.6	100.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	3,425.4	감) 3,425.4	-	-	
상업지역	일반상업지역	1,093.2	증) 3,425.4	4,518.6	100.0	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 번호	위 치	용도지역		면 적 (㎡)	결정사유
		기 정	변 경		
①	강남구 청담동 52번지	제3종일반 주거지역	일반 상업지역	3,425.4	노선상업지역인 도산대로변의 중심기능 강화 및 활성화를 유도하기 위해 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따라 용도지역을 변경함

2. 도시계획시설에 관한 결정(변경없음)

③ 공공기여에 관한 결정

1. 공공기여에 관한 결정

가. 공공기여계획 결정 조서(신설)

구 분	기준(허용) 용적률	상한 용적률	공공기여 기준	계획내용	비 고
제3종일반주거지역, 일반상업지역 → 일반상업지역	383.1%	800%	부지면적의 26.06% 이상 (1,177.55㎡)	- 공공기여율 : 총 26.06% (1,177.55㎡) - 공공시설등 설치비용 : 26.06%	-

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) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2에 따라, 향후 감정평가 시행을 통해 토지가치 상승분의 범위로 공공기여 총량이 조정될 수 있음

■ 공공기여 제공 계획

구 분		면적 (㎡)					비 고
		합 계	부지 (별도)	부지 (지분)	환산부지 (연면적)	설치비용	
합 계		1,177.55	-	-	-	1,177.55	-
구역 외 (비용)	서울시 공공시설등 설치비용	824.29	-	-	-	824.29	공공시설등 설치비용 70%
	강남구 공공시설등 설치비용	353.26	-	-	-	353.26	공공시설등 설치비용 30%

주1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2에 따라, 향후 감정평가 시행을 통해 토지가치 상승분의 범위로 공공기여 총량이 조정될 수 있음

④ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 획지에 관한 결정

가. 획지에 관한 결정 조서(신설)

구 분	획지번호	위 치	면 적 (㎡)	계획내용	비 고
신 설	획지 ①	강남구 청담동 52번지	4,518.6	획지 신설 (4,518.6㎡)	-

■ 획지 결정 사유서

구 분	획지번호	결정사유
신 설	획지 ①	역세권 활성화사업 추진을 위한 획지계획 수립

2. 건축물 등에 관한 결정

가. 건축물의 용도에 관한 결정 조서(신설)

(1) 불허용도

구 분	도면표시	위 치	계획내용	비 고
신 설	A	전 층	「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택 「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 자연권 수련시설, 유스호스텔, 야영장 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물 관련시설 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정시설	-

(2) 지정용도

구 분	도면표시	계획내용	비 고
신 설	a	「건축법 시행령」 별표 1 제14호의 업무시설	의무사항 (용적률의 50% 이상 업무시설 설치)

주1) 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 3-1-3.에 따라 용도지역 상향에 따른 복합용도 기준 준수를 위한 지정용도 조건 사항임

나. 건축물 밀도에 관한 결정 조서(신설)

(1) 건폐율에 관한 계획

구 분	적용기준	계획내용	비 고
일반상업지역	60% 이하	60% 이하	「서울특별시 도시계획 조례」 제44조에 따름

(2) 용적률에 관한 계획

■ 용적률

용도지역		계획내용		비고
변경 전	변경 후	기준(허용)용적률	상한용적률	
제3종일반주거지역, 일반상업지역	일반상업지역	383.1% 이하	800% 이하	「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 3-2-1.에 따름

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

■ 상한용적률에 가산할 수 있는 항목

구 분	적용기준	완화내용	비고
친환경 건축물	「녹색건축물 조성 지원법」 제15조 및 「서울특별시 녹색건축물 설계기준」에서정한 ZEB 인증, 녹색건축 및 건축물에너지효율 인증 기준을 초과 획득하여 용적률을 완화받는경우. 이 경우, ZEB 인증에 따른 용적률 완화를 우선 검토	ZEB 인증, 녹색건축 인증 적용	-
	기준(허용)용적률 × 친환경 건축물 인증 완화비율(β)		

주1) 친환경 건축물 인증 완화비율(β) (「서울특별시 녹색건축물 설계기준」, 2025. 1. 2.)

① 건축물 에너지효율등급 및 ZEB 인증

구분	ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	에너지효율 1++	에너지효율 1+
완화비율	15%	14%	13%	12%	11%	6%	3%

② 녹색건축 인증

완화조건	최대완화비율
녹색건축 최우수	6%
녹색건축 우수	3%

※ 관련 규정 개정 시에는 그에 따름

■ 용적률 적용기준(의무사항)

구 분		적용기준	계획내용	완화내용	비고
공공기여 계획	공공 기여율	• 부지면적의 26.06% 이상	• 부지면적의 26.06%	기준(허용) 용적률 383.1% 상한 용적률 800% 부여	모든 항목을 충족하여야 함
건축물 용도 구분	복합 용도	• 복합용도 도입 여부 - 전체 용적률의 50% 이상 설(오피스텔 제외) 또는 관광숙박시설 설치 업무시	• 업무시설 전체 용적률의 98.9% 설치		
	비주거 시설	• 가로활성화를 도모하기 위해 지상1층 비주거시설 설치 - 가로에서 직접 출입이 가능한 경우 지하층 설치 허용	• 가로에서 직접 진출입이 가능한 지하1층, 지상1층에 비주거시설 설치		
	비주거 비율	• 전체 연면적의 10% 이상 권장	• 주거 : 비주거 = 0% : 100%		
주택건설 기준	주민 공동시설	• 주택을 건설하는 경우, 주민공동체 활성화를 위해 100㎡ 이상의 주민공동시설 설치	• 해당없음 (전체 비주거)		
건축물 형태		• 아래 항목 준수 - 지속가능형 공동주택 - 친환경 건축물 - 역사문화 보존 (해당하는 경우)	• 친환경 건축물 준수 - 지속가능형 공동주택 : 해당없음 - 친환경 건축물 : 적용 - 역사문화 보존 : 해당없음		

주1) 「서울특별시 역사권 활성화사업 운영기준」 적용 (2025.10.31. 기준)

주2) 향후, 건축심의 결과 등에 따라 「서울특별시 역사권 활성화사업 운영기준」 내에서 계획내용의 위치, 면적, 비율 등은 변경될 수 있음

주3) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2에 따라, 향후 감정평가 시행을 통해 토지가치 상승분의 범위로 공공기여 총량이 조정될 수 있음

(3) 건축물 높이에 관한 계획

구 분	계획내용	비 고
일반상업지역	최고높이 190m 이하	「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 3-3-6.에 따름

다. 건축물의 배치 및 형태 등에 관한 결정 조서

(1) 건축물의 배치에 관한 계획

구 분	위 치	계획내용	비 고
건축한계선	• 도산대로변 (50m)	• 대지경계선으로부터 3m	결정도에 따름
	• 도산대로92길변 (8m)	• 대지경계선으로부터 3m	
	• 도산대로94길변 (8m)	• 대지경계선으로부터 3m	
벽면한계선	• 도산대로변 (50m)	• 대지경계선으로부터 5m	

(2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구 분	상세구분	계획내용	비고
건축물 형태	투시벽 및 투시형 셔터	• 건축물 중 간선도로에 면한 부분 전면의 50% 이상을 투시형으로 설치하여야 하며, 셔터를 설치하는 경우에는 투시형 셔터를 사용	-
	바닥높이	• 건축물 중 간선도로에 면한 부분 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 해야함	-
	개구부	• 간선도로에 면한 건축물은 개구부가 없는 주 벽면을 도로에 노출 금지	-
건축물 외관	재료/색채	• 외벽면의 의장, 재료, 색채는 주변 건물과의 조화를 도모	-
	건축설비의 노출	• 간선도로에 면한 건축물의 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비는 도로변에 노출하여 설치 금지	-

구 분	상세구분	계획내용	비고
기타 사항	가로활성화 용도	• 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점 등의 가로활성화용도를 설치하고 건축물 중 간선도로에 면한 부분에 배치 권장 • 가로활성화용도는 공개공지와 연계되는 위치에 설치하고 공개공지와 접한 외벽면을 투명재료, 폴딩도어 등을 사용하여 개방형 입면 디자인 권장 • 가로활성화용도 중 간선도로에 면한 공간의 일부는 개방공간으로 조성 권장 • 개방공간의 바닥 포장은 인접한 공개공지 바닥 포장과 동일하게 조성 권장	-
	옥외광고물	• 「옥외광고물법」, 「옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시제한 고시」 등 관련규정 준수	-

3. 기타사항에 관한 결정

가. 대지 안의 공지에 관한 결정 조서

구 분	위 치	계획내용	비고
전면공지	• 도산대로변 (50m)	• 보도형 전면공지 3m	결정도에 따름
	• 도산대로92길변 (8m)	• 보도형 전면공지 3m	
	• 도산대로94길변 (8m)	• 보도형 전면공지 3m	
공개공지	• 도산대로변 (50m)	• 도산대로변 1개소 설치 - 일반인의 접근 및 이용이 편리하고 가로환경과 조화를 이루도록 도산대로변에 조성	

나. 교통처리에 관한 결정 조서

구 분	위 치	계획내용	비고
차량출입불허구간	• 도산대로변 (50m)	• 간선도로변 차량출입불허구간 지정	결정도에 따름

⑤ 경미한 사항에 관한 결정

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 결정) 제4항에 따른 지구단위계획의 경미한 결정(변경) 사항
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 결정) 제4항제9호에 의해 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음과 같다.
 - 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 5-1-2.에 따라 감정평가 결과를 반영하기 위한 공공기여 총량의 변경 (시 주관부서와 협의한 경우로 한정)
 - 공개공지의 위치·조성방법 및 전면공지의 조성방법의 변경
 - 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획의 변경
 - 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 3-2-2.에 따른 상한용적률에 가산할 수 있는 항목의 변경 (「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에서 정한 조건을 이행하는 경우로 한정)

III. 관계도면 : 붙임 참조

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

IV. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시공간전략과(☎ 02-2133-4655)와 강남구청 도시계획과(☎ 02-3423-6112)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

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

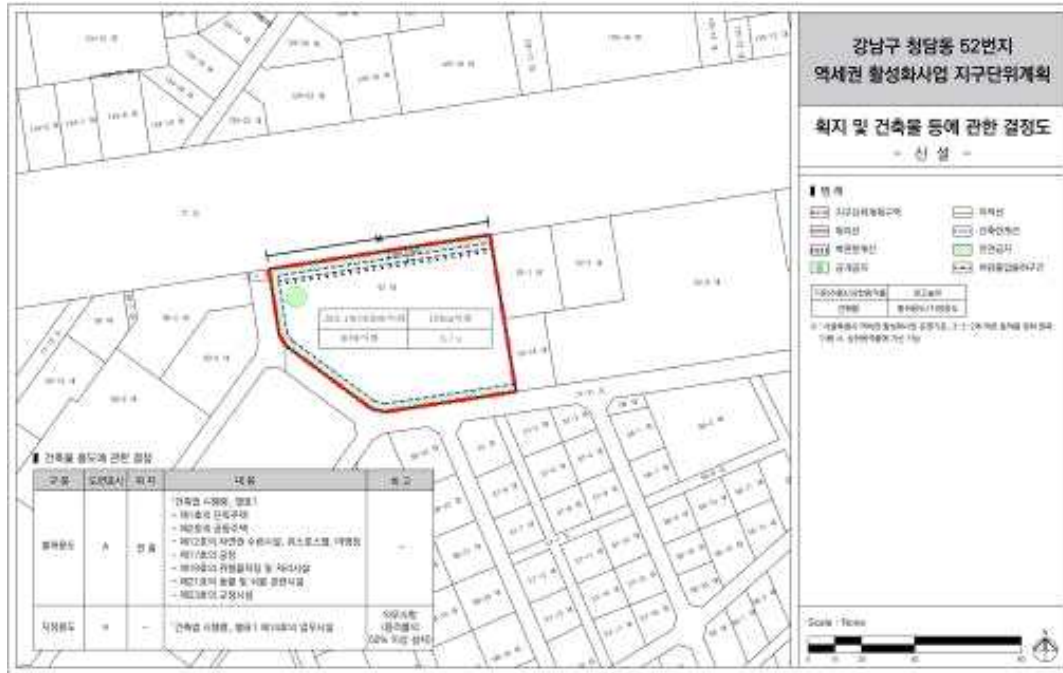
■ 지구단위계획구역 결정도 (신설)



■ 용도지역 결정도 (기정)



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도



■ 지구단위계획 종합 결정도

