

◆ 서울특별시고시 제2026-33호

도시관리계획(강남구 논현동 55-16 일원 역세권 활성화사업 지구단위계획구역 지정 및 계획) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 강남구 공고 제2024-3052호(2024.12.26.)로 열람공고한 도시관리계획(강남구 논현동 55-16 일원 역세권 활성화사업 지구단위계획구역 지정 및 계획) 결정(안)에 대하여 2025년 제6차 서울특별시 도시·건축공동위원회(2025.04.09.) 심의 및 제2차 서울특별시 도시·건축공동위원회 수권소위원회(2025.10.29.) 심의결과(수정가결)를 반영하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 1월 15일
서울특별시장

I. 결정 취지

강남구 논현역 역세권 활성화사업을 위하여 도시관리계획(강남구 논현동 55-16 일원 역세권 활성화사업 지구단위계획구역 지정 및 계획)을 결정하는 사항임

II. 도시관리계획(변경) 사항

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정조서 : 신설

구분	도면 표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	①	강남구 논현동 55-16 일원 역세권 활성화사업 지구단위계획구역	강남구 논현동 55-16 일원	-	증 3,420.5	3,420.5	-

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	도면 표시번호	구역명	위치	면적(㎡)	결정사유
신설	①	강남구 논현동 55-16 일원 역세권 활성화사업 지구단위계획구역	강남구 논현동 55-16 일원	3,420.5	역세권 활성화사업 추진을 위해 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 의거 지구단위계획 구역을 신설함

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서 : 변경

가. 용도지역 결정(변경)조서

구분		면적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경 후		
합 계		3,420.5	-	3,420.5	100.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	3,420.5	감) 3,420.5	-	-	
상업지역	일반상업지역	-	증) 3,420.5	3,420.5	100.0	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

구분	위치	용도지역		면적(㎡)	용적률	변경사유
		기정	변경			
변경	강남구 논현동 55-16 일원	제3종 일반주거지역	일반 상업지역	3,420.5	800% 이하	용도지역 상향을 통해 역세권 복합 개발을 유도함과 동시에 강남도심의 업무·상업 등 중심지기능 강화 및 공공이 필요한 시설 확충을 위해 「서울특별시 역세권 활성화 사업 운영기준」에 의거 용도지역을 변경함

나. 용도지구에 관한 결정조서 : 해당없음

③ 공공기여에 관한 결정

1. 공공기여에 관한 결정조서 : 신설

■ 공공기여계획

구분	기존(허용) 용적률	상한 용적률	공공기여기준	계획 내용	비고
제3종 일반주거지역 → 일반상업지역	250%	800%	부지면적의 34.4% 이상 (1,175.8㎡)	- 공공기여율 : 총 34.4%(1,175.8㎡) - 지역필요시설 : 7.2% - 현금기부채납 : 27.2%	-

주1) 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 4-1-1에 따라 증가하는 용적률의 50%를 부지면적으로 환산함

주2) 공공기여량은 토지주가 제시한 감정평가금액 종전(61,100,000원/㎡, '24.05.31.기준), 종후(73,200,000원/㎡, '25.03.31. 기준) 중 종후 감정평가금액 기준으로 산출하였으며, 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 5-1-1에 따라 향후 건축심의 전에 감정평가를 시행하여 확정함

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

※ 향후 건축계획 등에 따라 공공기여 세부계획은 조정될 수 있으며 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 4-1-2-라에 따라 도시관리계획 결정권자(서울특별시 역세권 활성화사업 주관부서)가 동의하는 경우 '구 도시건축공동위원회 또는 구 도시계획위원회' 자문을 통해 경미한 사항으로 변경이 가능함

■ 공공기여 세부내역

구분		공공기여내역					건축물 연면적(㎡)	위치	비고
		계 (㎡)	부지제공면적 (㎡)	환산부지면적 (㎡)	설치비용 (㎡)	구성비 (%)			
구역 내 (시설)	강남 가족 창업·창작 지원센터	247.6	164.4	83.2	-	7.2 (21.1)	2,072.2	지상4층 (지하1층 로비, 지하3층 주차장 면적 포함)	-
구역 외 (비용)	서울시 공공시설등 설치비용	649.7	-	-	649.7	19.0 (55.2)	-	서울시	설치비용 70%
	강남구 공공시설등 설치비용	278.5	-	-	278.5	8.1 (23.7)	-	강남구	설치비용 30%
	소계	928.2	-	-	928.2	27.2 (78.9)	-	-	-
합계(㎡)		1,175.8	164.4	83.2	928.2	34.4 (100.0)	2,072.2	-	-

주1) 토지주가 제시한 종후 감정평가금액 기준으로 산정함

주2) 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 5-1-1에 따라 향후 건축심의 전에 감정평가를 시행하여 확정함

주3) 공공기여 시설은 저층부 가로활성화 용도와 상층부 권장용도 사이에 입지하는 것을 원칙으로 하며, 사용승인 전 저층부 용도가 변경되는 경우(가로활성화 용도가 아닌 경우) 공공시설 위치를 조정하도록 함

※ 향후 건축계획 등에 따라 공공기여 세부계획은 조정될 수 있으며 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 4-1-2-라에 따라 도시관리계획 결정권자(서울특별시 역세권 활성화사업 주관부서)가 동의하는 경우 '구 도시건축공동위원회 또는 구 도시계획위원회' 자문을 통해 경미한 사항으로 변경이 가능함

④ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 획지에 관한 결정조서 : 신설

구분	획지번호	획지		비고
		위치	면적(㎡)	
신설	①	강남구 논현동 55-16 일원	3,420.5	-

■ 결정 사유서

구분	획지번호	결정내용	결정사유
신설	①	획지 신설 : 3,420.5㎡	역세권 활성화사업 추진을 위한 획지계획 수립

2. 건축물 등에 관한 결정조서 : 신설

가. 건축물의 용도에 관한 결정조서

1) 불허용도

구분	도면표시번호	위치	계획내용	비고
신설	불허용도 (A)	전층	- 건축법 시행령 별표1 제1호의 단독주택 - 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택(주거복합건물 제외) - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소, 노래연습장 - 건축법 시행령 별표1 제17호의 공장 - 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 - 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장 제외) - 건축법 시행령 별표1 제28호의 장례식장 - 주택법 시행령 제10조 도시형 생활주택	-

2) 지정용도

구분	도면표시번호	위치	계획내용	비고
신설	지정용도 (a)	지하1층 · 지상1층 · 지상2층	- 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 (다목, 바목, 사목, 아목, 자목, 차목 제외) - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 (나목, 마목, 바목, 타목, 거목, 더목, 러목, 머목 제외) - 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 - 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 업무시설(오피스텔 제외)	역세권 활성화를 위해 저층부 가로활성화용도 도입

주1) 지정용도는 해당층 바닥면적의 50% 이상 확보 (바닥면적 산정시 공용부문 면적 제외)

3) 권장용도

구분	도면표시번호	위치	계획내용	비고
신설	권장용도 (1)	전층	건축법 시행령 별표1 제4호의 업무시설(오피스텔 제외)	역세권활성화 사업의 취지를 고려하여 주거시설 중심의 용도 지양

나. 건축물의 밀도에 관한 결정조서

1) 건폐율에 관한 결정조서

구분	계획내용	비고
일반상업지역	60% 이하	「서울특별시 도시계획조례」 제44조 제1항 준용

2) 용적률에 관한 결정조서

용도지역		계획내용		비고
변경 전	변경 후	기준(허용)	상한	
제3종 일반주거지역	일반상업지역	250% 이하	800% 이하	「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 3-2-1. 준용

3) 용적률 적용기준(의무사항)

구분		적용기준	계획내용	완화내용	비고
건축물 용도구분	공공 기여율	- 공공기여 기준 : 34.4% 이상 ※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2에 따라, 향후 감정평가 시행을 통해 토지가치 상승분의 범위로 공공기여 총량이 조정될 수 있음	- 부지면적의 34.4% - 세부내용 - 지역필요시설 7.2% - 현금기부채납 27.2%	기준 용적률 250%	모든 항목을 총족 하여야함
	비주거 비율	- 용적률 10% 이상 - 전체 연면적 20% 이상	- 비주거 100% - 비주거 100%		
	주택건설 기준	공공임대주택 : 전용 85㎡ 이하	전체 비주거시설로 해당없음	상한 용적률	
건축물 형태		3가지 의무적 이행 적용 - 지속가능형 공동주택 - 친환경 건축물 - 역사문화 보전(해당 시)	1가지 이행 적용 - 친환경 건축물 (지속가능형 공동주택, 역사문화 보전 해당없음)	800% 부여	

구분		적용기준	계획내용	완화내용	비고
주민 공동시설	커뮤니티 시설	주민공동체 활성화를 위해 100㎡ 이상의 주민공동시설 설치	전체 비주거시설로 해당없음		

주1) 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 준용('24.12.26.기준)

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

4) 건축물 높이에 관한 결정조서

구분	계획내용	비고
일반상업지역	최고높이 110m 이하	「역세권 활성화사업 운영기준」 3-3-5. 준용

다. 건축물의 배치 및 형태 등에 관한 결정조서

1) 건축물의 배치에 관한 결정조서

구분	위치	계획내용	비고
건축한계선	강남대로132길변(6m 도로)	건축한계선 3m	결정도에 따름
	학동로9길변(4m 도로)	건축한계선 3m	
	학동로변(30m 도로)	건축한계선 3m	
	학동로11길변(8m 도로)	건축한계선 3m	
벽면한계선	학동로변(30m 도로)	저층부 벽면한계선 6m (유효높이 9m이상)	
	학동로11길변(8m도로)	저층부 벽면한계선 4m (지하1층~지상1층)	

2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 결정조서

구분	위치	계획내용	비고
건축물 형태	투시벽 및 투시형 셔터	학동로(30m)에 면한 건축물의 1층부(지하1층) 전면의 50% 이상을 투시형으로 설치하여야 하며, 셔터를 설치하는 경우에는 투시형 셔터를 사용	의무
	보행 진출입구 조성도로변	건축물의 진입층은 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 설치	
건축물 외관	재료/색채	외벽면의 의장, 재료, 색채는 주변 건물과의 조화를 도모	권장
	야간경관 조명	- 쇼윈도 및 건축물 외부에서 1층 전면을 투사하는 야간조명 등의 설치 권장 - 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 방향식 야간조명 등의 설치 권장 - 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명 등의 설치 권장	
	건축설비의 노출	폭 20m 이상 도로에 면한 건축물의 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비는 도로변에 노출하여 설치 금지	의무

구분	위치	계획내용	비고
기타 사항	옥외광고물	• 「옥외광고물법」, 「옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시제한 고시」 등 관련 규정 준수	의무
	지중화 관련 시설	• 도시미관 향상을 위하여 건물 또는 대지 안에 설치할 것을 권장	권장

3. 기타사항에 관한 결정조서

가. 대지 내 공지에 관한 결정조서

구분	계획내용	비고
전면공지	• 학동로변 벽면한계선 : 6m (보도형 3m, 휴식공간형 3m) • 학동로11길변 벽면한계선 : 4m (보도형 2.5m, 차도형 1.5m) • 그 외 건축한계선 : 3m (보도형)	결정도에 따름
공개공지	• 강남대로 132길변 공개공지 지정 - 일반인의 접근 및 이용에 편리하고 가로환경과 조화를 이루는 썸지공원 형태로 조성	

나. 교통처리에 관한 결정

구분	위치	계획내용	비고
차량출입 불허구간	학동로, 강남대로132길	• 역세권 활성화사업에 따른 간선도로변 및 이면도로 변 차량출입 불허구간 지정	결정도에 따름

⑤ 경미한 사항에 관한 결정

- ① 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 결정) 제4항, 「서울특별시 도시계획조례」 제19조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등)의 규정에 의한다.
- ② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 결정) 제4항제9호에 의해 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음과 같다.
1. 전면공지 조성방법의 변경
 2. 수종조경시설물 등 설치계획의 변경
 3. 교통처리계획 중 차량출입 불허구간의 변경
 4. 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 5-1-2.에 따라 감점평가 결과를 반영하기 위해 시 주관부서와 협의하여 공공기여 총량 및 공공기여 세부내역의 변경
 5. 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 4-1-2.에 따라 시 주관부서와 협의하여 공공기여 총량 범위 내 공공기여시설의 용도, 규모 등을 변경하는 경우

Ⅲ. 관계도면 : 붙임 참조

※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅳ. 열람장소 : 서울특별시 도시공간전략과(☎ 2133-4656) 및 강남구 도시계획과(☎ 3423-6103)에 관계도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

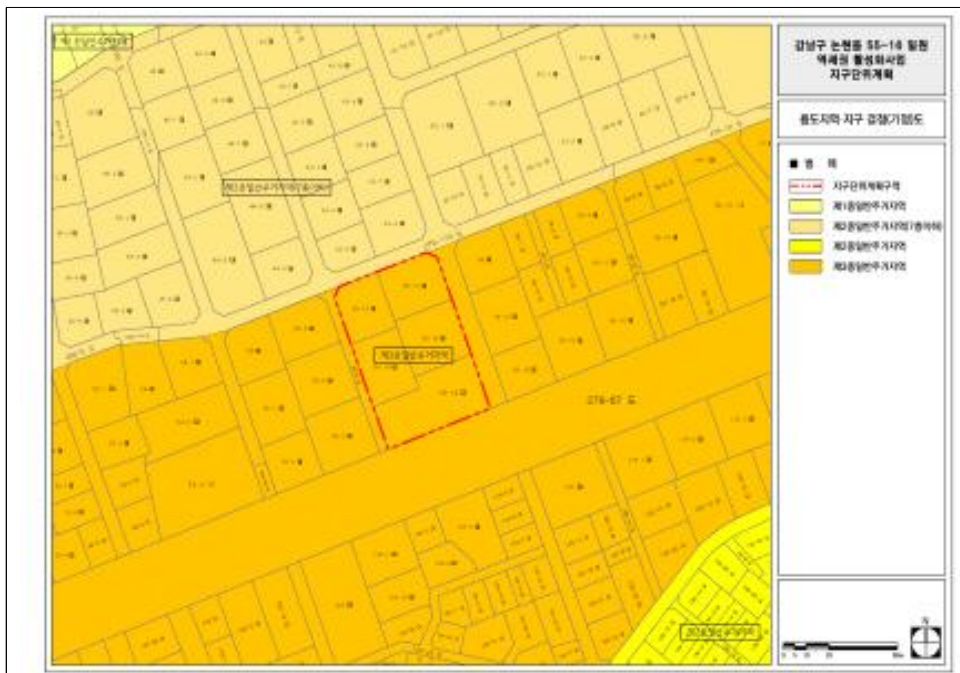
※ 고시문 및 지형도면 등은 서울도시공간포털 (<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이음 (<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

<붙임>

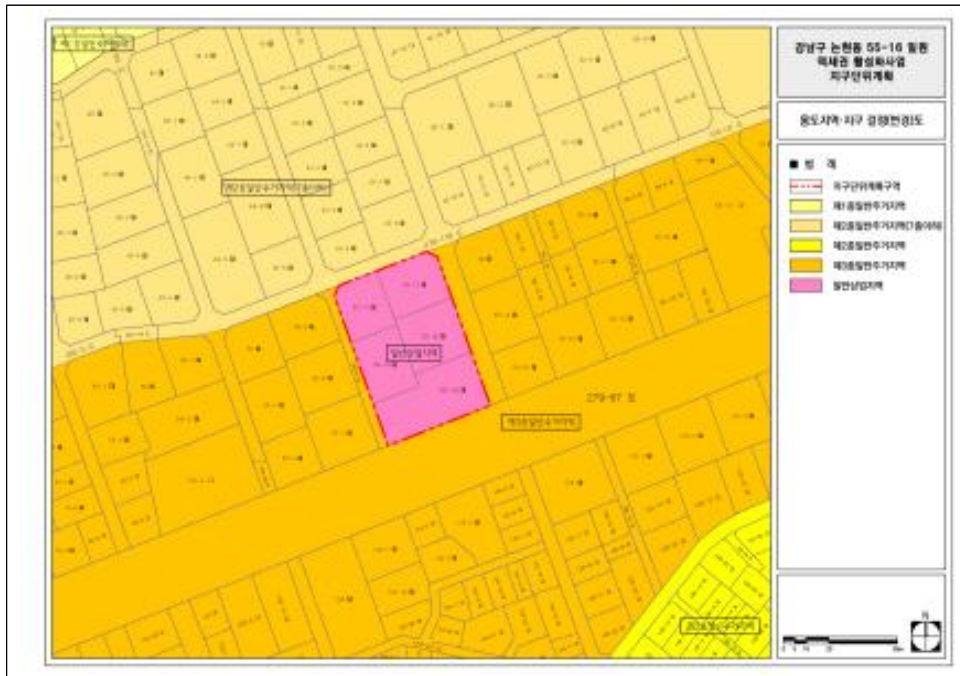
■ 지구단위계획구역 결정도



■ 용도지역·지구 결정(기정)도



■ 용도지역·지구 결정(변경)도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도

