

도시관리계획(강남구 도곡동 914-1번지 일대 역세권 활성화사업 지구단위계획구역 지정 및 계획) 결정(경미한 변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2026-80호(2026.2.12.)로 결정된 도시관리계획(강남구 도곡동 914-1번지 일대 역세권 활성화사업 지구단위계획구역 지정 및 계획)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은 법 시행령 제25조 및 「서울특별시 도시계획 조례」 제67조 규정에 따라 도시관리계획(지구단위계획) 결정(경미한 변경)하고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 5월 7일
강 남 구 청 장

I. 결정 취지

- 감정평가 결과를 반영한 공공기여 총량 및 공공기여 세부내역의 변경에 따라 도시관리계획(강남구 도곡동 914-1번지 일대 역세권 활성화사업 지구단위계획)을 결정(경미한 변경)하는 사항임

II. 도시관리계획 결정(변경) 사항

- ① 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음
- ② 토지이용 및 시설에 관한 결정 : 변경없음
- ③ 공공기여에 관한 결정
 - 1. 공공기여에 관한 결정
 - 가. 공공기여계획 결정조서 : 기정

용도지역		용적률		공공기여율		계획내용	비고
변경전	변경후	기준(허용)	상한	기준	계획		
제3종 일반주거지역	근린 상업지역	250% 이하	600% 이하	29.17% (1,242.06㎡)	29.26% (1,245.72㎡)	• 공공지원시설(서울권템허브) : 100.00%	-

주1) 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 4-1-1에 따라 증가하는 용적률의 50%를 부지면적으로 환산함
 주2) 공공기여시설 설치비용 산정근거(부가세 제외) : 지상부는 '서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2024)'의 연구시설 공사비 적용, 지하공간은 「주택법」 제57조에 따른 “분양가상한제 기본형건축비” 중 지하층 건축비 적용
 주3) 공공기여량은 사업자가 제시한 탁상감정가액(중후 42,000,000원/㎡, 2025.07. 기준)으로 산출하였으며, 건축심의 전 공공시설등 부지가액 산정을 위한 감정평가를 시행하고, 감정평가 결과를 반영하여 공공기여 계획을 확정
 주4) 향후 건축계획 등에 따라 공공기여 세부계획은 조정될 수 있음

가. 공공기여계획 결정 조서 : 변경

용도지역		용적률		공공기여율		계획내용	비고
변경전	변경후	기준(허용)	상한	기준	계획		
제3종 일반주거지역	근린 상업지역	250% 이하	600% 이하	29.17% ¹⁾ (1,242.06㎡)	27.05% ²⁾ (1,151.95㎡)	• 공공지원시설 : 100.00%	한도규정 적용

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

주2) 공공기여량은 2개의 감정평가기관이 평가한 단위면적당 감정평가액의 산술평균값 (종후가 48,450,000원/㎡, `26.2.12.기준)으로 산정하였으며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2에 따라 용도지역의 변경에 따른 토지가치 상승분의 범위로 공공기여 총량 조정

※ 공공기여 총량 = (종후가 - 종전가) ÷ 단위면적당 산술평균값(종후) = (206,300,100,000원 - 150,488,350,000원) ÷ 48,450,000원/㎡ = 1,151.95㎡

■ 공공기여계획 결정(경미한 변경) 사유서

계획내용		비고
기정	변경	
• 공공기여율 : 29.26% (1,242.06㎡) - 공공지원시설 : 100%	• 공공기여율 : 27.05% (1,151.95㎡) - 공공지원시설 : 100%	감정평가 결과를 반영한 공공기여 총량 및 공공기여 세부내역 변경

■ 공공기여계획 세부내역 : 기정

구 분		면 적				건축물 연면적 (㎡)	위 치	비 고
		소계(㎡)	부지제공 면적(㎡)	환산부지 면적(㎡)	구성비 (%)			
구역 내 (시설)	공공지원시설	1,245.72	631.64	614.08	29.26 (100.00)	7,464.82	지하1층~ 지상9층	서울 퀀텀허브
계		1,245.72	631.64	614.08	29.26 (100.00)	7,464.82	-	-

■ 공공기여계획 세부내역 : 변경

구 분		면 적				건축물 연면적 (㎡)	위 치	비 고
		소계(㎡)	부지제공 면적(㎡)	환산부지 면적(㎡)	구성비 (%)			
구역 내 (시설)	공공지원시설	1,151.95	642.44	509.51	27.05 (100.00)	7,525.35	지하1층~ 지상9층	-
계		1,151.95	642.44	509.51	27.05 (100.00)	7,525.35	-	-

주1) 공공기여량은 2개의 감정평가기관이 평가한 단위면적당 감정평가액의 산술평균값 (종후가 48,450,000원/㎡, `26.2.12.기준)으로 산정

주2) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2에 따라 용도지역의 변경에 따른 토지가치 상승분의 범위로 공공기여 총량 조정

■ 공공지원시설 세부내역 : 기정

구 분	시설명	위 치	층	면 적	비고(관리청)
기정	공공지원시설	서울시 강남구 도곡동 914-1번지 일대	지하1층~지상9층	토지(지분+환산) : 1,245.72㎡ 연면적 : 7,464.82㎡	복합설치 (서울특별시장)

- ※ 공공지원시설은 서울특별시로 귀속되며, 서울특별시장이 운영 및 관리함
- ※ 향후 토지가 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적·층고·형태는 조정 될 수 있음
- ※ 공공지원시설의 세부용도에 대해서는 서울시 공공기여 통합관리시스템에 의해 추후 확정함

■ 공공지원시설 세부내역 : 변경

구 분	시설명	위 치	층	면 적	비고(관리청)
변경	공공지원시설	서울시 강남구 도곡동 914-1번지 일대	지하1층~지상9층	토지(지분+환산) : 1,151.95㎡ 연면적 : 7,525.35㎡	복합설치 (서울특별시장)

- ※ 공공지원시설은 서울특별시로 귀속되며, 서울특별시장이 운영 및 관리함
- ※ 향후 건축계획 등에 따라 건축물의 면적·층고·형태는 조정 될 수 있음
- ※ 공공지원시설의 세부용도에 대해서는 서울시 공공기여 통합관리시스템에 의해 추후 확정함

④ 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정 : 변경없음

2. 건축물 등에 관한 결정

가. 건축물의 용도에 관한 결정조서 : 변경없음

나. 건축물의 밀도에 관한 결정조서

1) 건폐율 계획 : 변경없음

2) 용적률 계획

가) 용적률 : 변경없음

나) 상한용적률 인센티브 : 변경없음

다) 용적률 적용기준(의무사항) : 기정

구 분		적용기준	계획내용	비고
공공기여	공공기여율	• 공공기여 기준 : 29.17% 이상	• 부지면적의 29.26%	모든 항목을 충족하여야 함
	설치기준	• 공공임대주택 30%이상 설치 권장	• 전체 비주거시설로 공공임대주택 제외	
		• 한가지 유형의 시설은 50%를 초과하여 설치하지 않는 것을 권장	• 최대 100.00% - 수요조사 결과 반영	
	• 공공주택 제외한 공공기여시설 지상층 저층부 설치 원칙	• 공공기여 별도 건축물 제공		
건축물 용도 구분	복합용도	• 복합용도 도입 여부 - 전체 용적률의 50% 이상 업무시설(오피스텔 제외) 또는 관광숙박시설 설치	• 업무시설 전체 용적률의 78.96% 설치	
	비주거시설	• 가로활성화를 도모하기 위한 지상1층 비주거시설 설치 - 가로에서 직접 진출입이 가능한 경우 지하 1층 설치 허용	• 지상1층 비주거시설 설치	
	비주거비율	• 용적률의 10% 이상	• 주거 : 비주거 = 0% : 100%	
		• 전체 연면적의 20% 이상	• 주거 : 비주거 = 0% : 100%	
주거비율	• 「서울특별시 도시계획조례」 별표16 상업지역내 주거 복합건축물의 용도 비율 및 용적률	• 전체 비주거시설로 해당없음		
주택건설 기준	주택 규모	• 공공임대주택 : 전용 85㎡ 이하 • 사회 혼합(social mixing)을 고려한 건축계획 수립)	• 전체 비주거시설로 해당없음	
	주민 공동시설	• 주민공동체 활성화를 위해 100㎡ 이상의 주민공동시설 설치	• 전체 비주거시설로 해당없음	
건축물 형태		• 각 항목 의무적 준수 - 지속가능형 공동주택 - 친환경 건축물 - 역사문화 보전(해당되는 지역에 한함)	• 지속가능형 공동주택	해당없음
			• 친환경 건축물	적용
			• 역사문화 보전	해당없음

주1) 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 준용

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

다) 용적률 적용기준(의무사항) : 변경

구 분		적용기준	계획내용		비고
공공기여	공공기여율	• 공공기여 기준 : 29.17% 이상	• 부지면적의 27.05%		모든 항목을 충족하여야 함
	설치기준	• 공공임대주택 30%이상 설치 권장	• 전체 비주거시설로 공공임대주택 제외		
		• 한가지 유형의 시설은 50%를 초과하여 설치하지 않는 것을 권장	• 최대 100.00% - 수요조사 결과 반영		
		• 공공주택 제외한 공공기여시설 지상층 저층부 설치 원칙	• 공공기여 별도 건축물 제공		
건축물 용도 구분	복합용도	• 복합용도 도입 여부 - 전체 용적률의 50% 이상 업무시설(오피스텔 제외) 또는 관광숙박시설 설치	• 업무시설 전체 용적률의 79.65% 설치		
	비주거시설	• 가로활성화를 도모하기 위한 지상1층 비주거시설 설치 - 가로에서 직접 진출입이 가능한 경우 지하 1층 설치 허용	• 지상1층 비주거시설 설치		
	비주거비율	• 용적률의 10% 이상	• 주거 : 비주거 = 0% : 100%		
		• 전체 연면적의 20% 이상	• 주거 : 비주거 = 0% : 100%		
	주거비율	• 「서울특별시 도시계획조례」 별표16 상업지역내 주거 복합건축물의 용도 비율 및 용적률	• 전체 비주거시설로 해당없음		
주택건설 기준	주택 규모	• 공공임대주택 : 전용 85㎡ 이하 • 사회 혼합(social mixing)을 고려한 건축계획 수립)	• 전체 비주거시설로 해당없음		
	주민 공동시설	• 주민공동체 활성화를 위해 100㎡ 이상의 주민공동시설 설치	• 전체 비주거시설로 해당없음		
건축물 형태	• 각 항목 의무적 준수 - 지속가능형 공동주택 - 친환경 건축물 - 역사문화 보전(해당되는 지역에 한함)	• 지속가능형 공동주택	해당없음		
		• 친환경 건축물	적용		
		• 역사문화 보전	해당없음		

주1) 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 준용

주2) 향후, 건축허가 등에 따라 역세권 활성화사업 운영기준 내에서 계획내용의 면적 및 비율 등은 변경될 수 있음

주3) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2에 따라 용도지역의 변경에 따른 토지가치 상승분의 범위로 공공기여 총량 조정

3) 높이 계획 : 변경없음

다. 건축물 배치 및 형태 등에 관한 결정조서 : 변경없음

3. 기타사항에 관한 결정 : 변경없음

⑤ 경미한 사항에 관한 결정 : 변경없음

Ⅲ. 관계도면 : 붙임 참조

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

Ⅳ. 시민의 열람편의를 위하여 강남구청 도시계획과(☎02-3423-6104)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

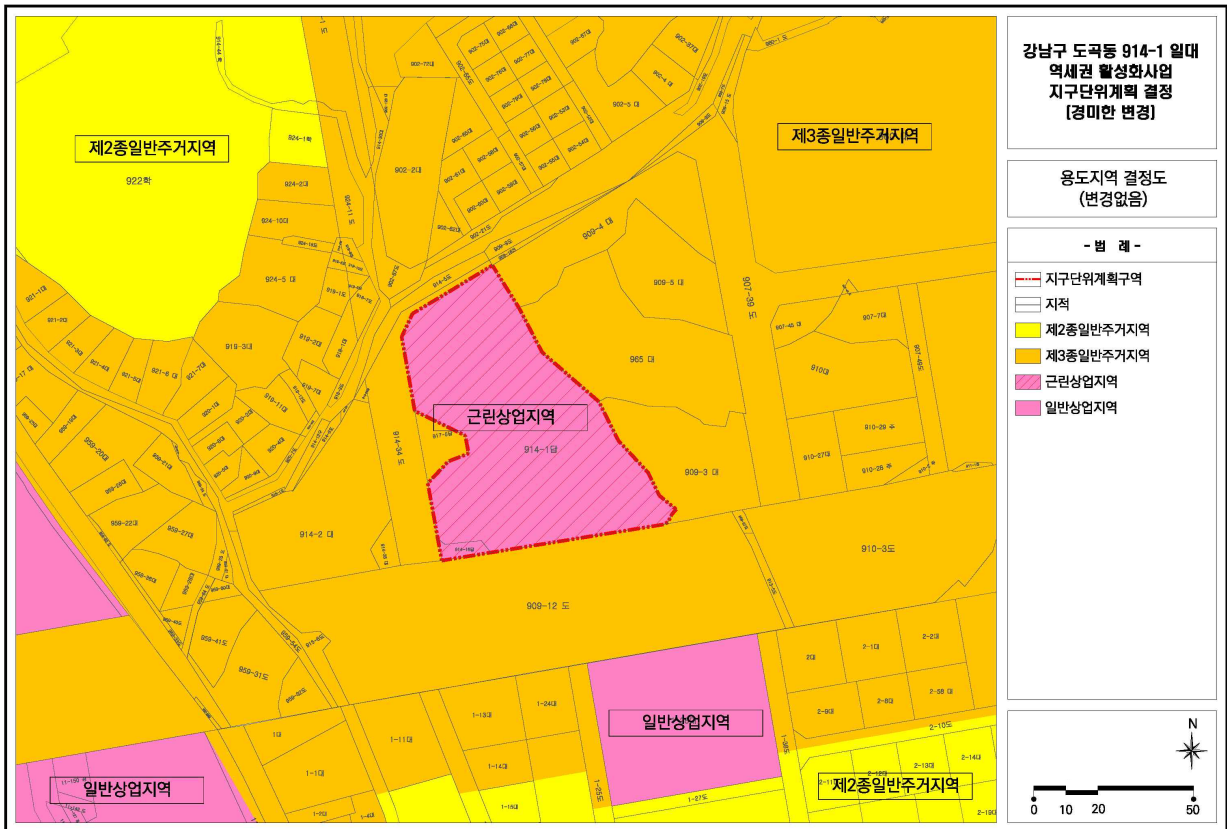
※ 고시문 및 지형도면 등은 서울도시계획포털(<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이음 (<http://eum.go.kr>) 에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

붙임 : 관계도면

■ 지구단위계획구역 결정도 : 변경없음



■ 용도지역 결정도 : 변경없음



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도 : 변경없음



■ 지구단위계획 종합 결정도 : 변경없음

