

◆ 서울특별시고시 제2026-413호
도시관리계획(국제교류복합지구 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2009-263호(2009.07.02.)로 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(변경)되고, 서울특별시고시 제2016-280호(2016.09.08.)로 지구단위계획 결정(변경)된 ‘국제교류복합지구(코엑스~잠실종합운동장 일대) 지구단위계획구역’ 내 강남구 삼성동 168-1번지 일대 역세권 활성화사업을 위하여 2026년 제8차 서울특별시 도시·건축공동위원회(2026.05.13.) 심의결과(수정가결)를 반영하여 강남구공고 제2026-1444호(2026.06.11.) 재열람공고를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획을 결정(변경)하고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조 규정에 의거 지형도면을 고시합니다.

2026년 7월 16일

서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

- 강남구 삼성동 168-1 일대 삼성역 역세권 활성화사업을 위하여 도시관리계획(국제교류복합지구 지구단위계획)을 결정(변경)하는 사항임

II. 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서
① 지구단위계획구역에 관한 결정(변경 없음)
1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서(변경 없음)

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	국제교류복합지구 (코엑스~잠실종합운동장 일대) 지구단위계획구역	강남구 삼성동, 대치동, 송파구 잠실동 일대	1,774,479 (2,430.6)	-	1,774,479 (2,430.6)	서고 제1994-189호 (1994.6.7.)	-

※ () : 지구단위계획구역 내 사업대상지 면적임

② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)
1. 용도지역·지구에 관한 계획(변경)
가. 용도지역에 관한 결정(변경)조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	1,774,479.0	-	1,774,479.0	100.0	-

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
주거지역	소 계	1,166,619.5 (1,968.5)	감) 1,968.5	1,164,651.0 (-)	65.6 (-)	
	제1종일반주거지역	209,780.0		209,780.0	11.8	
	제2종일반주거지역	39,556.0		39,556.0	2.2	
	제2종일반주거지역(7층이하)	159,731.0		159,731.0	9.0	
	제3종일반주거지역	478,463.5 (1,968.5)	감) 1,968.5	476,495.0 (-)	26.9 (-)	-
	준주거지역	279,089.0		279,089.0	15.7	
상업지역	일반상업지역	425,255.5 (462.1)	증) 1,968.5	427,224.0 (2,430.6)	24.1 (100.0)	-
녹지지역	자연녹지지역	182,604.0		182,604.0	10.3	

※ 서고 제2026-156호 국제교류복합지구 지구단위계획(舊. 한국감정원부지 세부개발계획 수립) 결정(변경) 사항 반영

※ () : 지구단위계획구역 내 사업대상지 면적임

■ 변경 사유서

도면 표시번호	위 치	용도지역		면 적 (㎡)	용적률 (%)	결정(변경)사유
		기 정	변 경			
-	강남구 삼성동 168-1 일원	제3종 일반주거지역	일반상업지역	1,968.5	800	「서울특별시 역사권 활성화사업 운영 기준」에 의거하여 역사권 활성화사업 추진을 위해 용도지역을 변경함

나. 용도지구에 관한 결정조서: 해당 없음

2. 도시기반시설에 관한 계획(변경 없음)

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1. 가구 및 획지에 관한 계획(변경)

가. 가구 및 획지계획: 변경 없음

나. 최대개발규모: 변경 없음

■ 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정(변경)조서

가 구			획 지				비 고
구 분	번 호	면적(㎡)	구 분	위 치	필지면적(㎡)	대지면적(㎡)	
기정	C9	15,022.4	기정	삼성동 168-1	690.2	1,311.0	• 공동개발 지정 (기공동개발, 간선도로변 적정규모 유지)
				삼성동 168-2	620.8		
				삼성동 168-20	1,119.6		
			변경	삼성동 168-1	690.2	2,430.6	• 공동개발 지정 (기공동개발, 간선도로변 적정규모 유지)
				삼성동 168-2	620.8		
				삼성동 168-20	1,119.6		
(계재 생략)							

※ 금회 도시관리계획 결정(변경) 범위 외 계재 생략

■ 변경 사유서

구 분	가구번호	내 용	변경사유
변경	C9	• 공동개발 지정 변경 - 삼성동 168-1, -2 → 삼성동 168-1, -2, -20	• 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 의거하여 역세권 활성화사업 추진을 위해 공동개발 지정 변경

2. 건축물에 관한 계획(변경)

가. 건축물의 용도계획(변경 없음)

나. 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)(변경)

1) 건폐율 계획: 변경 없음

2) 용적률 계획: 변경 없음

■ ‘서울특별시 역세권 활성화 사업 운영 및 지원에 관한 조례’에 의한 역세권 활성화사업지(신설)

- 강남구 삼성동 168-1번지 일원

가) 용적률

구 분		기준(허용)	상 한	비 고
삼성동 168-1,2,20	제3종일반주거지역, 일반상업지역 → 일반상업지역	354.6% 이하1)	800.0% 이하	「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 3-2-1. 준용

주1) 기준(허용)용적률은 용도지역 변경 전 제3종일반주거지역(81%, 250% 이하)과 일반상업지역(19%, 800% 이하)를 가중평균함.

나) 상한용적률에 가산할 수 있는 항목

구 분	적용기준	완화내용	비 고
친환경 건축물 ¹⁾	「녹색건축물 조성 지원법」 제15조 및 「서울특별시 녹색건축물 설계기준」에서 정한 ZEB 인증, 녹색건축 인증 기준을 초과 획득하여 용적률을 완화 받는 경우. 이 경우, ZEB 인증에 따른 용적률 완화를 우선 검토	ZEB 인증, 녹색건축 인증 적용	「서울특별시 역사권 활성화사업 운영기준」 3-2-2. 및 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」의 「II.3-8-3. 상한용적률 인센티브」 준용
	기준(허용)용적률 × 2친환경 건축물 인증 완화비율(β)		

주1) 「서울특별시 녹색건축물 설계기준」. (25.01.02.시행)

- 친환경 건축물 인증 완화비율(β): 중복 적용 시 완화비율은 최대 15% 적용

① 에너지효율등급 및 ZEB 인증							② 녹색건축 인증		
구 분	ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	에너지효율1++	에너지효율1+	완화 조건	최대완화비율
완화비율	15%	14%	13%	12%	11%	6%	3%	최우수 등급	6%
								우수 등급	3%

※ 관련 규정 개정 시에는 그에 따름

다) 공공기여 계획

구 분	기준(허용)	상 한	공공기여 기준	계획 내용 3)	비 고
제3종일반주거지역, 일반상업지역 → 일반상업지역	354.6% 이하 ¹⁾	800.0% 이하	27.84% 이상 ²⁾ [676.67㎡]	- 공공기여율: 총 27.84%[676.67㎡] - (구역 내) 노유자시설 신축: 4.87% - (구역 내) 공공시설등 설치: 22.97%	

주1) 기준(허용)용적률은 용도지역 변경 전 제3종일반주거지역(81%, 250% 이하)과 일반상업지역(19%, 800% 이하)를 가중평균함.

2) 「서울특별시 역사권 활성화사업 운영기준」 4-1-1.에 따라 증가용적률의 50%에 해당하는 용적률을 부지면적 기준으로 환산함.

3) 공공기여량은 대상지 평균 개별공시지가의 2.19배(107,457천원/㎡)로 산출하였으며, 향후 공공시설등 부지가액 산정을 위한 감정평가를 시행하고, 결과를 반영하여 공공기여 계획을 확정하여야 함.

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

□ 공공기여 세부내역

구 분	면 적				건축물 연면적(㎡)	위 치	비 고
	소 계 (㎡)	부지제공 면적(㎡)	환산부지 면적(㎡)	구성비 (%)			
노유자시설 신축	118.31	-	118.31	4.87 (17.48)	2,309.09	삼성동 149-11	국공립어린이집 · 육아종합지원센터
차집관로 정비(노후 하수도 설치·제공)	558.36	-	558.36	22.97 (82.52)	-	국제교류 복합지구 등	탄천·한강변 정비 및 탄천보행교 신설 사업
계	676.67	-	676.67	27.84 (100.00)	2,309.09	-	-

주1) 총 공공기여량은 향후 감정평가 결과에 따라 달라질 수 있으며, 공공기여 시설(노유자시설 신축, 차집관로 정비)에 대한 협약내용에 따라 적용내용은 변경될 수 있음.

주2) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조 제1항 및 「하수도법」 제2조 제9호에 따라 지구단위계획구역 밖의 공공하수처리시설* 을 공공기여로 계획

* 공공하수처리시설 : 하수를 처리하여 하천·바다 그 밖의 공유수면에 방류하기 위하여 지방자치단체가 설치 또는 관리하는 처리시설과 이를 보완하는 시설(차집관로등)

라) 용적률 적용기준(의무사항)

구 분		적용기준	계획내용	완화내용	비 고
공공기여		• 공공기여 기준: 27.84% 이상 1)	• 부지면적의 27.84% - 구역 내 노유자시설 신축: 4.87% - 구역 내 공공시설등 설치: 22.97%	기준(허용)용 적률 354.6% 상한 용적률 800.0% 부여	모든 항목을 충족하여야 함
건축물 용도구분	비주거시설	• 가로활성화 도모를 위해 지상 1층 설치	• 지상 1층 비주거시설 설치		
	비주거용도	• 용적률의 10% 이상	• 비주거시설 100%		
주택건설기 준	주택규모	• 전용면적 85㎡ 이하	• 해당 없음(비주거)		
	주민공동시설	• 주민공동체 활성화를 위해 100㎡ 이상의 주민공동시설 설치	• 해당 없음(비주거)		
건축물 형태		• 각 항목 의무적 이행 적용 - 지속가능형 공동주택 - 친환경 건축물 - 역사문화 보존(해당 시)	• 1가지 이행 적용 - 해당 없음(비주거) - 친환경 건축물 적용 - 해당 없음(비주거)		

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

3) 높이 계획

■ 건축물 높이계획: 변경

- 상이한 제한을 받는 둘 이상의 획지를 합병하거나 공동개발하는 경우, 기준높이가 높은 필지의 높이기준을 적용
- 특별계획구역은 당해 특별계획구역 지침 적용
- 역세권 활성화 사업대상지는 관련 자문·심의를 통해 최고높이 별도 수립 결정

구 분	계획내용	
	기준높이	최고높이
영동대로/봉은사로/태해란로 일부	80m 이하	105m 이하
삼성로/아셈길/봉은사로 일부구간	60m 이하	80m 이하
영동대로, 태해란로, 봉은사로, 아셈길 일부구간 및 이면부/ 상업지역과 연결한 주거지역 블록	30m 이하	45m 이하
	50m 이하 1)	70m 이하
포스코~삼성역사거리 구간 태해란로	90m 이하	110m 이하
포스코~삼성역사거리 구간 태해란로 이면부	45m 이하	55m 이하
	40m 이하	55m 이하
기타 일반주거지역	20m 이하	25m 이하
(신설) 삼성동 168-1번지 역세권 활성화사업 대상지	-	180m 이하 2)

※ 주거지연접구역의 해제로 하나의 대지에 상이한 높이기준이 동시에 적용될 경우 '건축높이적용구분선' 으로 구분 적용함

구 분	간선가로구역				이면가로구역	
	기준높이		최고높이		기준높이	최고높이
	최대개발규모 이하	최대개발규모 초과	최대개발규모 이하	최대개발규모 초과		
삼성역사거리	120m 이하	200m 이하	150m 이하	250m 이하	40m 이하	70m 이하
					50m 이하	70m 이하
종합전시장사거리	90m 이하	110m 이하	110m 이하	140m 이하	40m 이하	70m 이하
포스코사거리	100m 이하	120m 이하	120m 이하	150m 이하	-	-

※ 기준 및 최고높이 변경은 서울시 도시·건축공동위원회 심의를 통해 변경하도록 함

주1) 공동개발(특별지정) 시

2) 「서울특별시 역사권 활성화사업 운영기준」 3-3-6. 의거, 위원회 심의를 통해 입지적 특성 및 주변지역 일조영향 등을 종합적으로 고려하여 지구단위계획 수립기준에 따라 산출된 최고높이의 20% 범위 내에서 가감하여 적용

다. 건축물의 배치 및 외관·형태 등에 관한 결정(변경)조서

구 분		계획내용	비 고
배치	건축물방향성	• 건축물 주된 벽면의 방향이 전면도로 방향과 일치되도록 배치	-
	건축지정선	• 테헤란로변: 3m, 5m	결정도 참조
	건축한계선	• 한국종합무역센터일대: 3~15m • 테헤란로 및 가각부: 5~10m • 기타 이면부: 1~2m	결정도 참조
	벽면한계선 (신설)	• 삼성동 168-1번지 일원(영동대로변): 2m	※ 삼성동 168-1 일원 역사권 활성화사업 대상지에 한함
형태	1층 바닥높이	• 상업용건물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로와의 차이를 10cm 미만으로 조성 • 경사지의 경우, 접한 보도 또는 도로의 높이는 높은 쪽을 기준으로 함	-
	기존 건축물과 조화	• 연접대지에 기존 건물이 있을 경우 신축건물의 층고, 특히 1층 개구부의 높이는 기존 건물과 일치해야 함 • 좌우 양측 건물의 층고, 1층 개구부의 높이, 난간벽 높이가 서로 다를 때에는 두 건물 중 전면 길이가 긴 쪽을 기준으로 함	-
	개구부가 없는 벽면의 처리	• 폭 20m 이상의 가로 및 폭 12m 이상 가로의 교차로에 면한 건축물은 개구부가 없는 벽면의 가로노출 금지	-
	투시벽 및 투시형 서터	• 영동대로, 테헤란로, 봉은사로에 면한 건축물은 1층 전면벽 면적의 50% 이상 투시벽 설치 • 12m 이상 도로에 면한 건축물의 1층 서터는 투시형 서터 설치	-
	1층부 점포폭원 및 수직분절요소	• 개별 점포 폭원 10m 이내 권장 • 수직분절요소 5~10m 간격으로 설치 권장	-
외관 등	측면 이격공지 차폐	• 대지의 측면 경계선과 건물사이의 이격거리가 3m미만이고, 통로로 사용되지 않을 경우는 차 폐조경, 담, 문 등으로 차폐	-
	외벽면 통일성	• 모든 외벽면의 의장, 재료, 색채에 있어 주변 건물과의 조화 유지 권장 : 외벽 재료는 반사유리 등의 반사성 재료의 사용을 금지하며 자연스러운 재질 및 색채 사용 • 외벽은 원칙적으로 골조가 노출되어서는 아니되며 의장, 재료, 색채에 있어 3면 이상의 벽면 에서 통일성 유지 권장	-

구 분		계획내용	비 고
	건축설비의 노출	• 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물의 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비 도로변 노출 금지 권장	-
	야간조명 및 야간광고	• 테헤란로변 야간경관조명 및 야간광고 - 전면부 야간경관조명 및 야간광고의 통합디자인을 해당청에서 기제시하고, 그 디자인에 맞춰 광고물 등 설치 - LED 등의 발광물질은 간선도로변 건축물의 10층 이하에 설치 - 야간경관조명 및 야간광고의 설치 및 변경 시 구광고물관리심의위원회의 심의를 득하여야 함 • 옥외에 설치하는 미술품의 조명 설치권장	-
	옥외광고물	• 당해 지구단위계획구역내 모든 옥외광고물은 「서울특별시 강남구 옥외광고물 등 관리조례」, 「옥외광고물등의 특정구역 지정 및 표시제한완화(서울시고시제2004-158호)」 준수	-

※ 건축선의 축소변경(폐지포함)은 서울시 도시·건축공동위원회 심의를 통해 변경하도록 함

※ 특별계획구역은 당해 특별계획구역 지침 적용

■ 건축물의 배치 및 외관·형태 등에 관한 결정(변경) 사유서

구 분	내용	변경사유
신설	삼성동 168-1번지 일원(영등대로변) 벽면한계선 신설	• 영등대로 지하복합환승센터 지상보행광장 계획과 연계하여 영등대로변 보행환경 개선 및 개방감 확보를 위해 건축한계선 후퇴부로부터 벽면한계선 2m 추가 지정

3. 기타 사항에 관한 계획: 변경 없음

4. 특별계획구역에 관한 계획: 변경 없음(계재 생략)

5. 인센티브에 관한 계획: 변경 없음(계재 생략)

④ 경미한 사항에 관한 계획(변경)

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조제4항의 규정에 의하여 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음 각 호와 같다.

경미한 사항	비 고
대지의 분할·교환에 관한 사항	변경 없음
최대개발규모를 초과하지 않는 자율적 공동개발	변경 없음
대지내 공지(전면공지 제외) 및 대지내 통로(공공보행통로 및 보차혼용통로)의 위치 및 조성방법 변경(신설 포함)	변경 없음
수중·조경시설물 등의 설치계획의 변경	변경 없음
구역과 연결한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함)	변경 없음
공개공지의 위치 및 조성방법의 변경 ※ 역세권 활성화사업 대상지에 한함	신설
「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 3-2-2.에 따른 상한용적률에 가산할 수 있는 항목의 변경 (해당 운영기준에서 정한 조건을 이행하는 경우로 한정) ※ 역세권 활성화사업 대상지에 한함	신설
「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 4-1-2.라목에 따른 공공기여 총량 범위 내 공공기여시설의 용도, 규모 등의 변경 및 5-1-2.에 따른 감정평가 결과를 반영하기 위한 공공기여 총량의 변경 (단, 역세권 활성화사업의 목적 및 계획 수립 취지, 관련 규정 및 기타 행정지침, 해당 도시관리계획에 부합하는 범위 내에서 시 주관부서와 협의한 경우로 한정) ※ 역세권 활성화사업 대상지에 한함	신설

※ 향후 관련지침 및 법령이 제정·개정 또는 변경될 경우 제정·개정 또는 변경된 지침 및 법령 적용

※ 경미한 사항 중 다음의 사항은 심의를 통해 변경 가능

1. 서울시 도시·건축공동위원회 심의 통해 변경 가능한 사항: 공동개발(특별지정), 기준 및 최고높이 계획, 건축선의 축소 변경(폐지 포함)
2. 구 도시·건축공동위원회 심의(자문) 통해 변경 가능한 사항: 공동개발(지정), 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 4-1-2.라목에 따른 공공기여 총량 범위 내 공공기여시설의 용도, 규모 등의 변경

※ 세부개발계획 수립 시 경미한 사항을 별도로 정한 특별계획구역은 상기 조서에도 불구하고 그에 따름

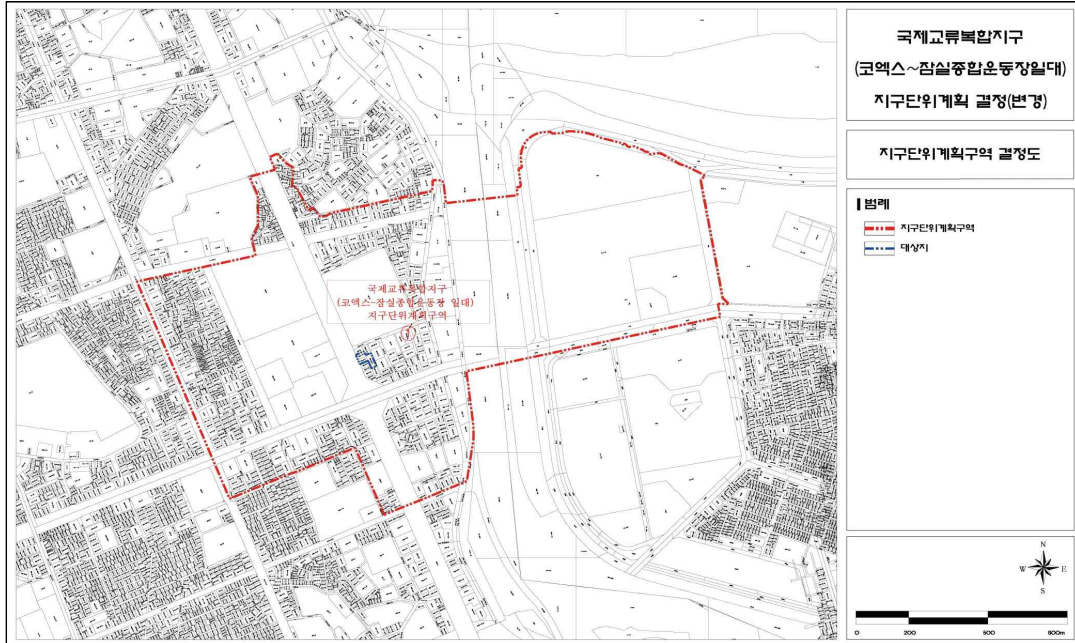
III. 관련도면 : 불임참조

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

IV. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시공간전략과(☎ 02-2133-4656)와 강남구청 도시계획과(☎ 02-3423-6112)에 비치하고 있습니다.

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

■ 지구단위계획구역 결정도 (변경 없음)



- 이하 여백 -

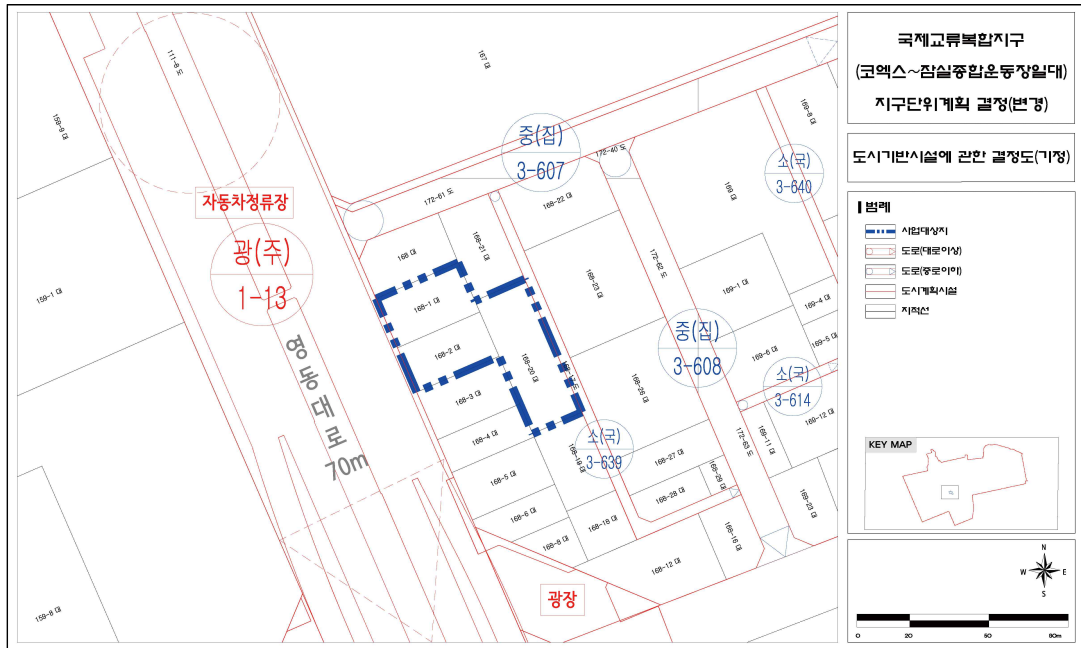
■ 용도지역·지구 결정도(기정)



■ 용도지역·지구 결정도(변경)



■ 도시기반시설에 관한 결정도(변경 없음)



- 이하 여백 -

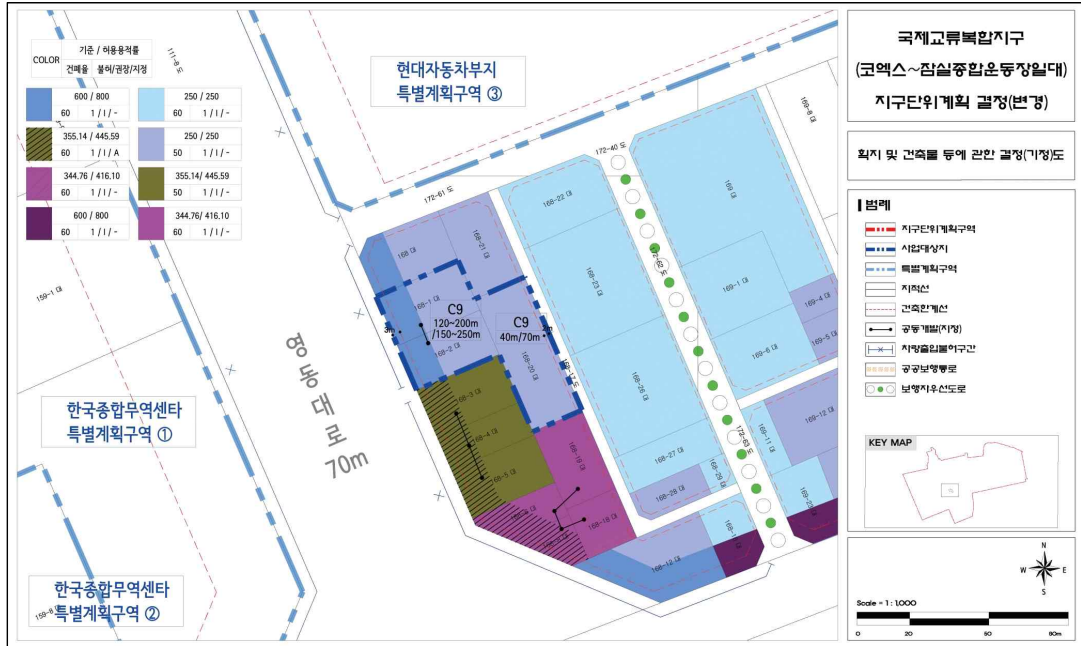
■ 가구 및 획지에 관한 결정도(기정)



■ 가구 및 획지에 관한 결정도(변경)



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(기정)



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(변경)

