◈ 서울특별시고시 제2026-80호

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

서울특별시 강남구 공고 제2025-1870호(2025.8.14.)로 열람공고한 도시관리계획(강남구 도곡동 914-1번지 일대 역세권 활성화사업 지구단위계획구역 지정 및 계획) 결정(안)에 대하여 2025년 제19차 서울특별시 도시·건축공동위원회(2025.11.26.) 심의결과(수정가결)를 반영하여 서울특별시 강남구 공고 제2026-60호(2026.1.15.)로 재열람공고를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은 법 시행령 제25조에 따라 다음과 같이 도시관리계획을 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 2월 12일
서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 결정 취지

○ 강남구 양재역 역세권 활성화사업을 위하여 도시관리계획(강남구 도곡동 914-1번지 일대 역세권 활성화사업 지구단위계획구역 지정 및 계획)을 결정하는 사항임

Ⅱ. 도시관리계획 결정(변경) 사항

1 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구 분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비 고
				기정	변경	변경후	
신 설	①	강남구 도곡동 914-1번지 일대 역세권 활성화사업 지구단위계획구역	강남구 도곡동 914-1번지 일대	-	증) 4,258.0	4,258.0	-

▌지구단위계획구역 결정 사유서

구 분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)	결정사유
신 설	①	강남구 도곡동 914-1번지 일대 역세권 활성화사업 지구단위계획구역	강남구 도곡동 914-1번지 일대	4,258.0	• 역세권 활성화사업 추진을 위해 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따라 지구단위계획구역을 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		4,258.0	-	4,258.0	100.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	4,258.0	감) 4,258.0	-	-	
상업지역	근린상업지역	-	증) 4,258.0	4,258.0	100.0	

▮ 용도지역 결정(변경) 사유서

위 치	용도지역		면 적 (㎡)	결 정 사 유
	기 정	변 경		
강남구 도곡동 914-1번지 일대	제3종 일반주거지역	근린 상업지역	4,258.0	역세권 활성화사업 추진을 위해 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따라 용도지역을 변경함

3 공공기여에 관한 결정

1. 공공기여에 관한 결정

가. 공공기여계획 결정 조서

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(서울퀀텀허브) : 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(종후 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

▌공공기여계획 세부내역

구 분		면 적				건축물 연면적(㎡)	위치	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	-	-

▌공공지원시설 세부내역

구 분	시설명	위 치	층	면 적	비고(관리청)
신규	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

4 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구 분	획지번호	획지		비고
		위 치	면 적(㎡)	
신 설	①	강남구 도곡동 914-1번지 일대	4,258.0	-

▌가구 및 획지 결정 사유서

구 분	획지번호	계획내용	결정사유
신 설	①	획지 신설 : 4,258.0㎡	역세권 활성화사업 추진을 위한 획지계획 수립

2. 건축물 등에 관한 결정

가. 건축물의 용도에 관한 결정 조서

1) 불허용도

구 분	도면표시번호	계획내용		비고
신 설	불허용도 (A)	전층	• 「건축법 시행령」 별표1 중 - 제1호 단독주택 - 제2호 공동주택(주거복합건물 제외) - 제17호 공장 - 제19호 위험물저장 및 처리시설 - 제21호 동물 및 식물 관련시설 - 제23호 교정시설 - 제25호 발전시설 - 제27호 관광휴게시설 • 교육환경보호구역에서의 금지행위 및 시설	-

2) 지정용도

구 분	도면표시번호	계획내용		비고
신 설	지정용도 (a)	1층	• 「건축법 시행령」 별표1 중 - 제3호 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점 - 제4호 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점 - 제5호 문화 및 집회시설 - 제7호 판매시설 중 상점	역세권 활성화를 위해 저층부 가로활성화 용도 도입

주1) 지정용도는 해당층 바닥면적의 50% 이상 확보(지정용도 면적 산정시 공용면적 제외)
주2) 기부채납되는 시설에는 적용하지 아니함

나. 건축물의 밀도에 관한 결정 조서

1) 건폐율 계획

구 분	계획내용	비고
근린상업지역	60% 이하	「서울특별시 도시계획조례」 제44조 준용

2) 용적률 계획

가) 용적률

용도지역		계획내용		비고
변경 전	변경 후	기준(허용)	상한	
제3종일반주거지역	근린상업지역	250% 이하	600% 이하	「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 3-2-1. 준용

나) 상한용적률 인센티브

구 분	적용기준	완화내용	비고
친환경 건축물	• 「녹색건축물 조성 지원법」 제15조 및 「서울특별시 녹색건축물 설계기준」에서 정한 ZEB 인증, 녹색건축 및 건축물에너지효율 인증 기준을 초과획득하여 용적률을 완화받는 경우. 이 경우, ZEB 인증에 따른 용적률 완화를 우선 검토	35%	-
	기준(허용)용적률의 15% 이하		

주1) 「서울특별시 역세권활성화사업 운영기준」에 따라 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」 'Ⅱ. 3-8-3. 상한용적률 인센티브' 준용

주2) 친환경 건축물 인증 완화비율

① 에너지효율등급 및 ZEB 인증

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

② 녹색건축 인증

완화조건	최대완화비율
녹색건축 최우수 등급	6%
녹색건축 우수 등급	3%

주3) 관련 규정 개정 시에는 그에 따름

다) 용적률 적용기준(의무사항)

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	

구 분		적용기준	계획내용		비고
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 주거복합건축물의 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		모든 항목을 충족하여야 함
	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

3) 높이 계획

구 분	계획내용	비고
근린상업지역	최고높이 83m 이하	「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 3-3-5. 준용

다. 건축물의 배치 및 형태 등에 관한 결정 조서

1) 건축물의 배치에 관한 계획

구 분		위 치	계획내용	비고
건축물의 방향성 및 배치		지구단위계획구역	• 건축물의 방향은 가로경관의 통일감 및 연속성 유지를 위하여 전면 가로의 방향과 일치되도록 설치 권장 • 2면 이상의 도로에 접한 대지에서는 건축물 전면을 도로 폭이 넓은 도로를 향하도록 설치 권장 • 공공기여시설 독립 운영을 위한 남·북 분동 배치를 권장	-
건축한계선		남부순환로변	• 대지경계선으로부터 3m	결정도 참고
		서측 이면도로변	• 대지경계선으로부터 3m	
		북측 이면도로변	• 대지경계선으로부터 2m	
벽면한계선	1층	남부순환로변	• 대지경계선으로부터 5m	

2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구 분		계획내용	비고
건축물 형태	투시벽 및 투시형 셔터	• 간선도로에 면한 건축물의 1층 전면의 50% 이상을 투시형으로 설치하여야 하며, 셔터를 설치하는 경우에는 투시형 셔터를 사용	-
	1층 바닥높이	• 건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 설치	-
	개구부	• 연접대지에 기존건물이 있을 경우 신축건물의 층고, 특히 1층 개구부의 높이는 기존 건축물들의 1층 개구부 높이와 조화를 이루도록 하며, 신축 건물이 연접대지의 기존건물과 같은 층수일 경우에는 난간벽(파라펫)의 높이도 기존 건물과 조화 도모 • 폭 20m 이상의 도로에 면한 건축물의 1층 전면은 동일한 용도(점포) 1개당 2개소 이상의 출입구 설치 금지 • 폭 20m 이상의 도로에 면한 건축물은 개구부가 없는 벽면을 도로에 노출 금지	-
건축물 외관	재료/색채	• 외벽면의 의장, 재료, 색채는 주변 건물과의 조화를 도모	-
	건축설비의 노출	• 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물의 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비는 도로변에 노출하여 설치 금지	

구 분		계획내용	비고
		• 에어컨 실외기 등의 설치시에는 '건축물의 설비기준 등에 관한 규칙' 준수	
기타사항	옥외광고물	• 「옥외광고물법」 '옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시제한 고시' 등 관련규정 준수	

3. 기타사항에 관한 결정

가. 대지안의 공지에 관한 결정 조서

1) 대지안의 공지에 관한 계획

구 분	위 치	계획내용	비고
전면공지	남부순환로변	• 보도형 전면공지 5m	결정도 참고
	서측 이면도로변	• 보도형 전면공지 3m	
	북측 이면도로변	• 보도형 전면공지 2m	
공개공지	남부순환로변	• 남부순환로변 1개소 설치 - 일반인의 접근 및 이용이 편리하고 가로환경과 조화를 이루는 형태로 조성	결정도 참고
쌈지형공지	남부순환로변	• 남부순환로변 남서측 주요 보행결절점 주변에 설치 - 면적 25㎡ 이상, 최소 폭원 4m 이상 - 필로티구조일 경우 유효높이 6m 이상	결정도 참고

2) 대지안의 조경

구 분	위 치	계획내용	비고
대지안의 조경	지구단위계획구역	• 「건축법」 제42조(대지의 조경), 동법 시행령 제27조(대지의 조경), 「서울특별시 건축조례」 제24조(대지안의 조경) 및 제25조(식재 등 조경기준) 등을 따름 • 남·북 분동 배치에 따른 대지안의 조경은 휴게공간으로 조성	-

나. 교통처리에 관한 결정 조서

구 분	위치	계획내용	비고
차량출입 불허구간	• 남부순환로변, 서측 이면도로변(일부구간 제외)	• 간선도로변 및 서측 이면도로변 일부구간에 차량 출입 불허구간 지정	결정도 참고

5 경미한 사항에 관한 결정

- 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항, 「서울특별시 도시계획 조례」 제19조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등) 등의 규정에 의한다.
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항제9호에 의해 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음과 같다.
  - 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 5-1-2.에 따라 감정평가 결과를 반영하기 위해 시 주관부서와 협의하여 공공기여 총량 및 공공기여 세부내역의 변경
  - 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 4-1-2.에 따라 시 주관부서와 협의하여 공공기여 총량 범위 내 공공기여시설의 용도, 규모 등을 변경하는 경우
  - 대지안의 공지(공개공지, 전면공지, 쌈지형공지, 대지안의 조경) 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
  - 교통처리계획중 주차장출입구·차량출입구·보행자출입구의 위치변경(신설, 폐지 포함)과 그 위치 변경에 따른 차량출입 불허구간의 변경

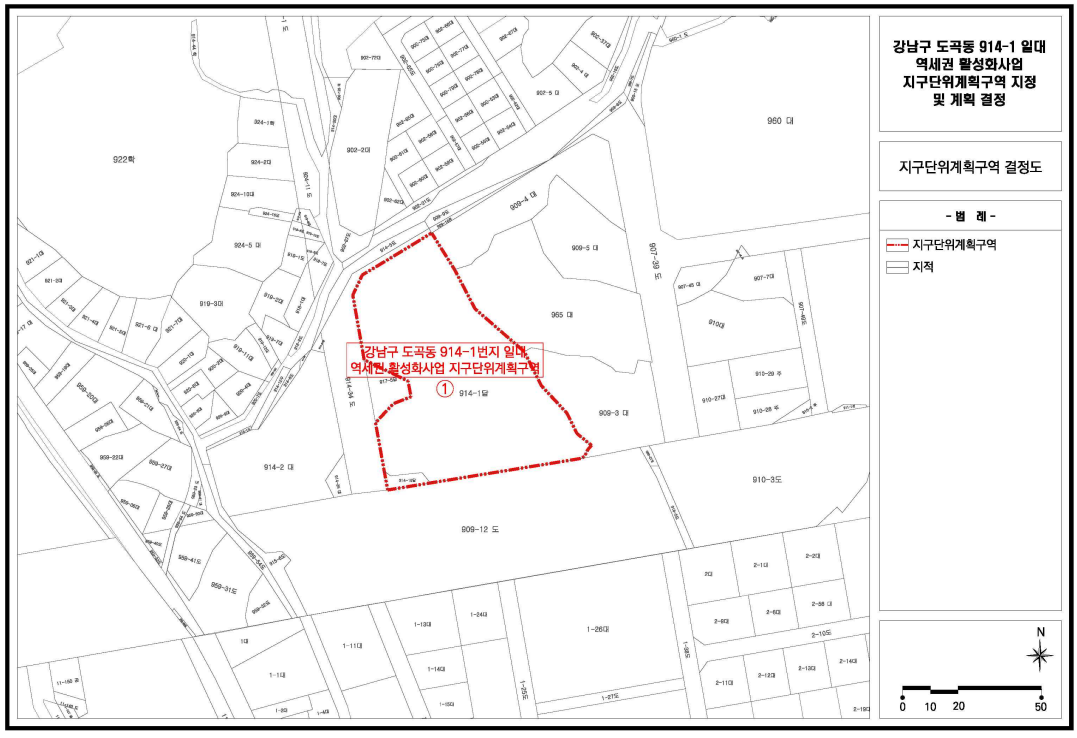
Ⅲ. 관계도면 : 붙임 참조

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

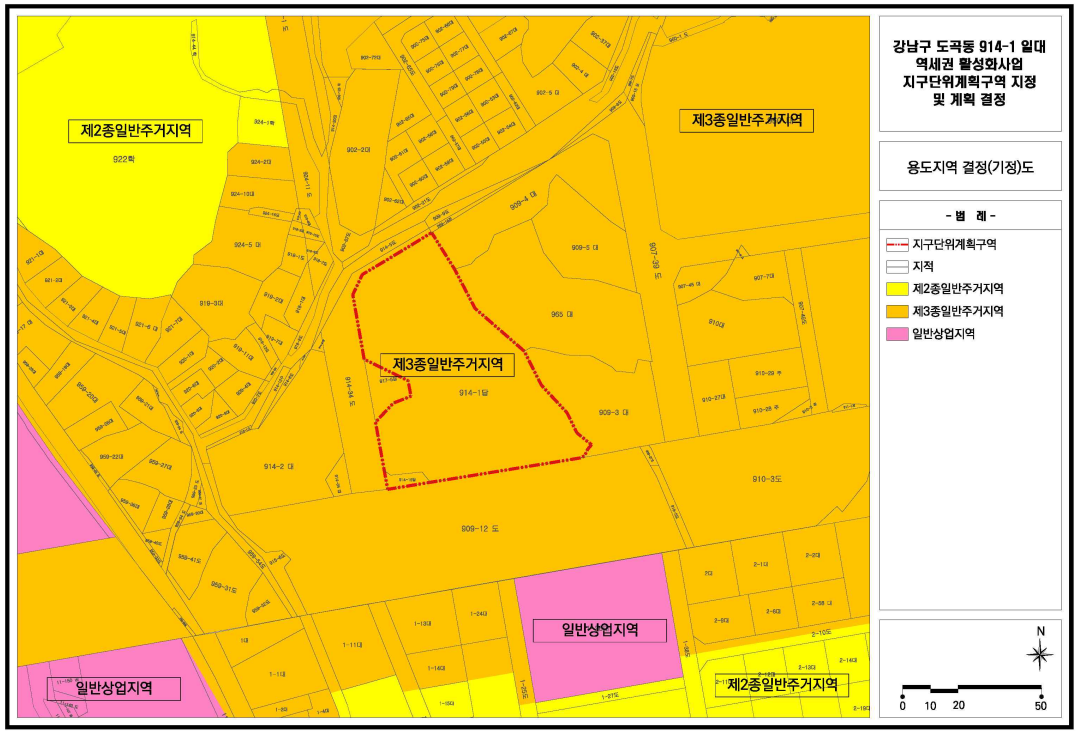
Ⅳ. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시공간전략과(☎ 02-2133-4656)와 강남구청 도시계획과(☎ 02-3423-6104)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

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

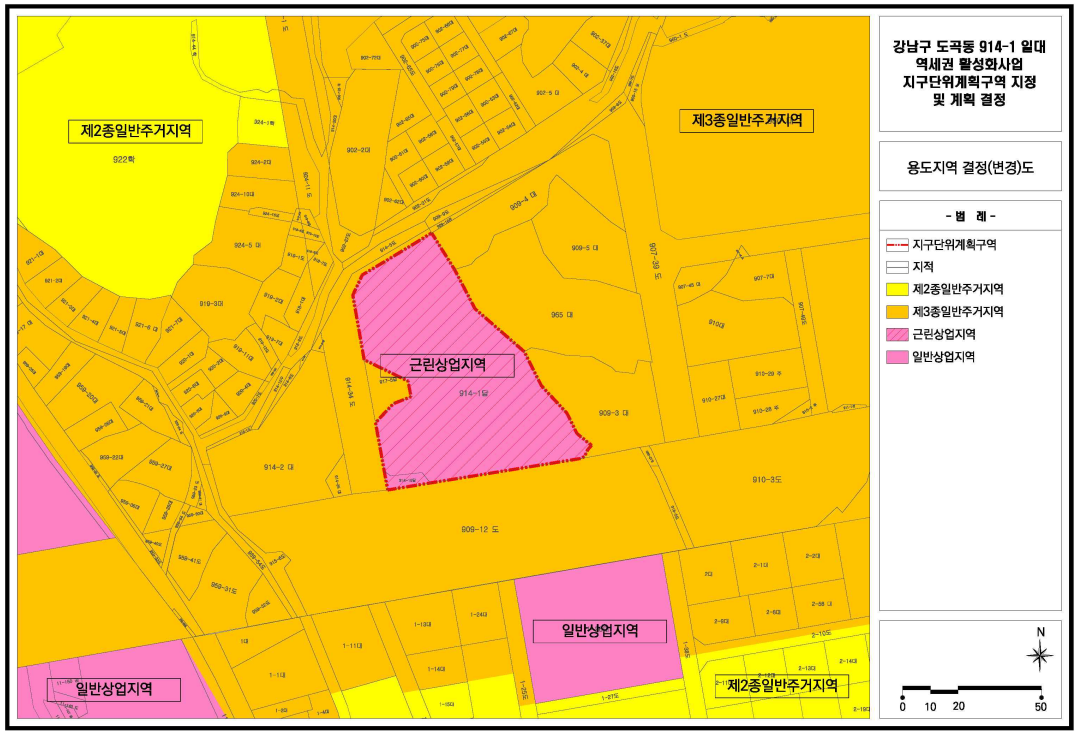
■ 지구단위계획구역 결정도



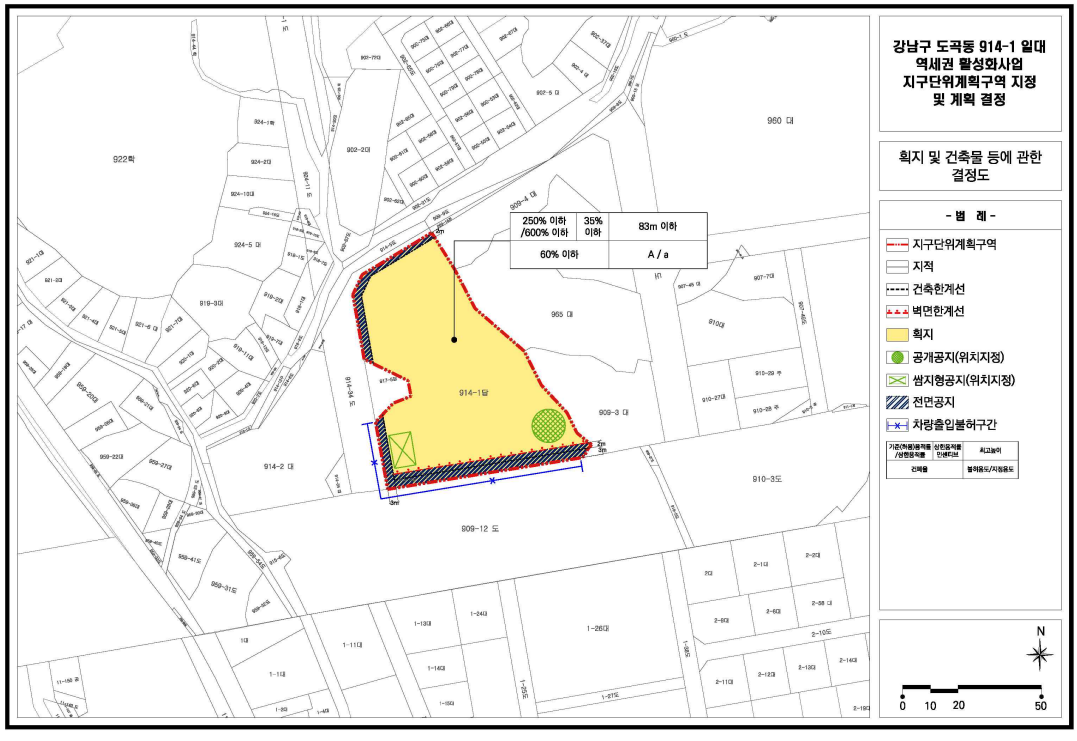
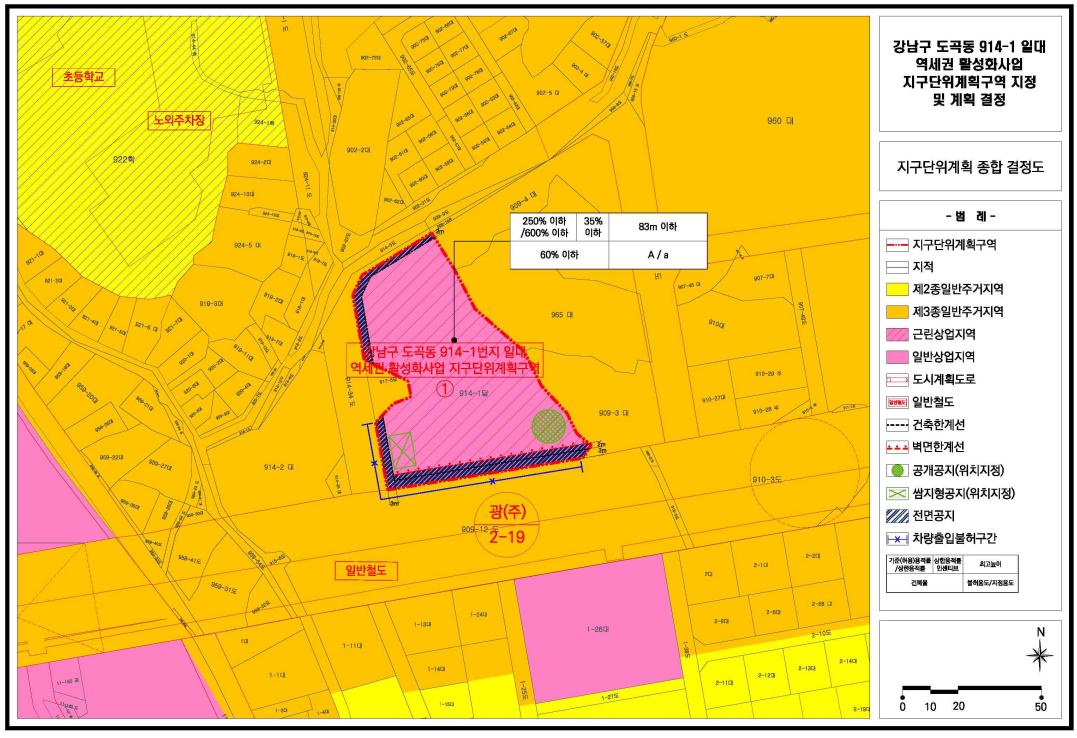
■ 용도지역 결정(기정)도



■ 용도지역 결정(변경)도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도



■ 지구단위계획 종합 결정도