

“변화를 선도하는 강남, 희망을 선사하는 강남”

등록번호	도시계획과-13928
등록일자	2016.6.17.
결재일자	2016.6.20.
공개구분	대시민공개

주무관	도시관리팀장	도시계획과장	도시환경국장		
남명준	염태웅	이수진	06/20 배경섭		
협조자					

**테헤란로제2지구 지구단위계획 결정(변경)(안) 및  
역삼동 676번지(르네상스 호텔) 특별계획구역  
세부개발계획(안) 재열람**



**강 남 구**  
(도 시 계 획 과)

## 【 관련 규정 및 제반사항 사전검토서 】

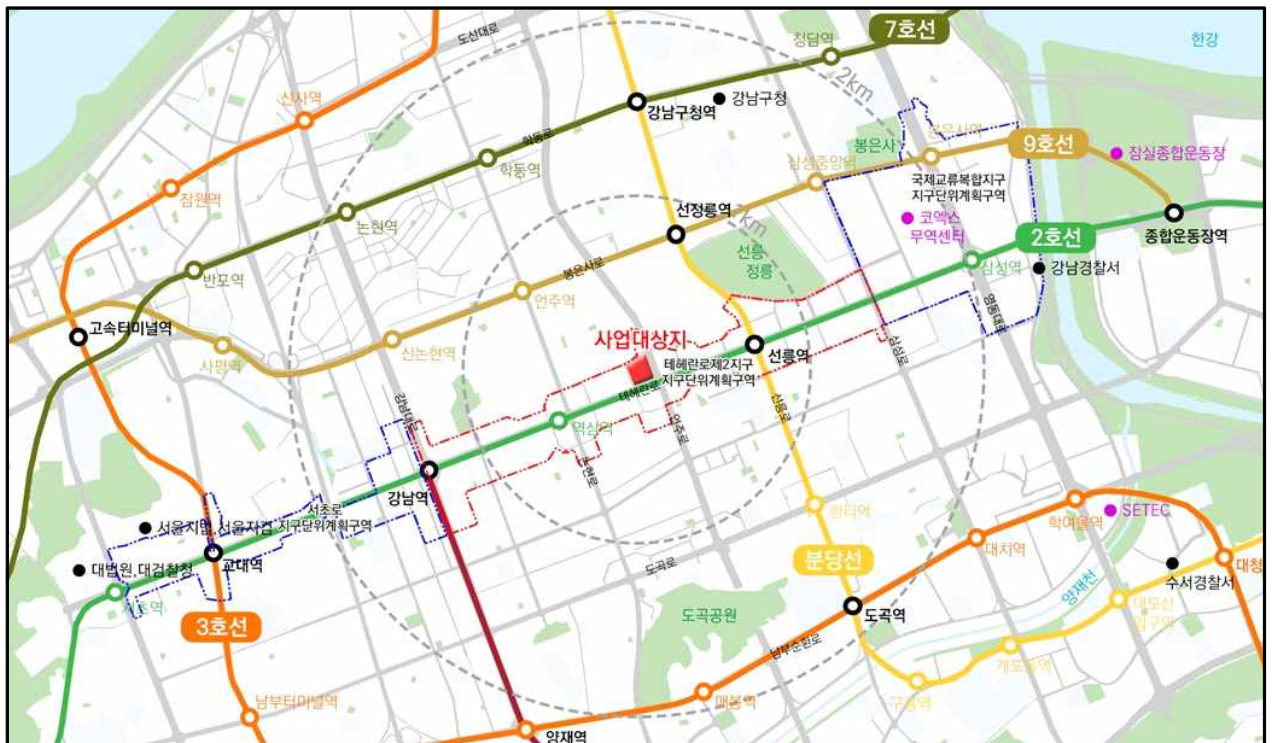
검토분야	확인 및 적시사항																											
관련 규정 및 근거	<p>현행 관련 법, 시행령, 조례, 규칙, 관련 지침 등 근거를 모두 검토하고 적시하였습니까?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제22조(주민 및 지방의회의 의견청취 제5항</li> <li>• 「서울특별시 도시계획 조례」 제7조(도시관리계획 입안시 주민의견의 청취) 제4항</li> </ul>																											
추진 경위	<p>추진 경위는 무엇입니까?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제26조(도시관리계획 입안의 제안)에 의거 주민제안</li> </ul>																											
예산 사항	<p>산출 근거 및 기준 또는 예산확보 및 투입우선순위 등의 내용을 검토하고 적시하였습니까?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 해당없음</li> </ul>																											
수혜자 및 범위	<p>이 업무(사업)관련 수혜자는 누구이며 수혜범위를 파악해 보았습니까?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 도시관리계획 입안 제안 주민</li> </ul>																											
분야 별 검토사항 (계속 : ) (신규 : )	<p>이 업무(사업)과 관련하여 아래 등 제반사항을 검토해 보았습니까?</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">① 관련부서 협조</td> <td style="width: 20%; text-align: center;">-----</td> <td style="width: 20%; text-align: center;">( ○ )</td> </tr> <tr> <td>② 이해관계인 및 예상되는 민원</td> <td style="text-align: center;">-----</td> <td style="text-align: center;">( - )</td> </tr> <tr> <td>③ 추진상 사전 걸림돌</td> <td style="text-align: center;">-----</td> <td style="text-align: center;">( - )</td> </tr> <tr> <td>④ 미래행정 수요예측</td> <td style="text-align: center;">-----</td> <td style="text-align: center;">( - )</td> </tr> <tr> <td>⑤ 시장조사</td> <td style="text-align: center;">-----</td> <td style="text-align: center;">( - )</td> </tr> <tr> <td>⑥ 민간부분(시설 등)과의 경제성 및 효율성 등 비교</td> <td style="text-align: center;">-----</td> <td style="text-align: center;">( - )</td> </tr> <tr> <td>⑦ 업무 매뉴얼 및 관련 법규</td> <td style="text-align: center;">-----</td> <td style="text-align: center;">( - )</td> </tr> <tr> <td>⑧ 행사관련 의전 및 선거법</td> <td style="text-align: center;">-----</td> <td style="text-align: center;">( - )</td> </tr> <tr> <td>⑨ 투융자 심사 등 관련절차 준수</td> <td style="text-align: center;">-----</td> <td style="text-align: center;">( - )</td> </tr> </table> <p>• 위 언급한 사항은 반드시 검토하고 해당되는 사항에 체크한 다음, 해당 사항을 요약 작성하세요</p>	① 관련부서 협조	-----	( ○ )	② 이해관계인 및 예상되는 민원	-----	( - )	③ 추진상 사전 걸림돌	-----	( - )	④ 미래행정 수요예측	-----	( - )	⑤ 시장조사	-----	( - )	⑥ 민간부분(시설 등)과의 경제성 및 효율성 등 비교	-----	( - )	⑦ 업무 매뉴얼 및 관련 법규	-----	( - )	⑧ 행사관련 의전 및 선거법	-----	( - )	⑨ 투융자 심사 등 관련절차 준수	-----	( - )
① 관련부서 협조	-----	( ○ )																										
② 이해관계인 및 예상되는 민원	-----	( - )																										
③ 추진상 사전 걸림돌	-----	( - )																										
④ 미래행정 수요예측	-----	( - )																										
⑤ 시장조사	-----	( - )																										
⑥ 민간부분(시설 등)과의 경제성 및 효율성 등 비교	-----	( - )																										
⑦ 업무 매뉴얼 및 관련 법규	-----	( - )																										
⑧ 행사관련 의전 및 선거법	-----	( - )																										
⑨ 투융자 심사 등 관련절차 준수	-----	( - )																										
타 기관 사례	<p>타 구 사례를 파악, 비교해 보았습니까?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 서울시 공통사무임.</li> </ul>																											
전문가 자문	<p>전문가의 자문이나 검토를 받았습니까?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 서울시 도시·건축공동위원회 심의</li> </ul>																											

# 테헤란로제2지구 지구단위계획 결정(변경)(안) 및 역삼동 676번지 (르네상스호텔) 특별계획구역 세부개발계획(안) 재 열람

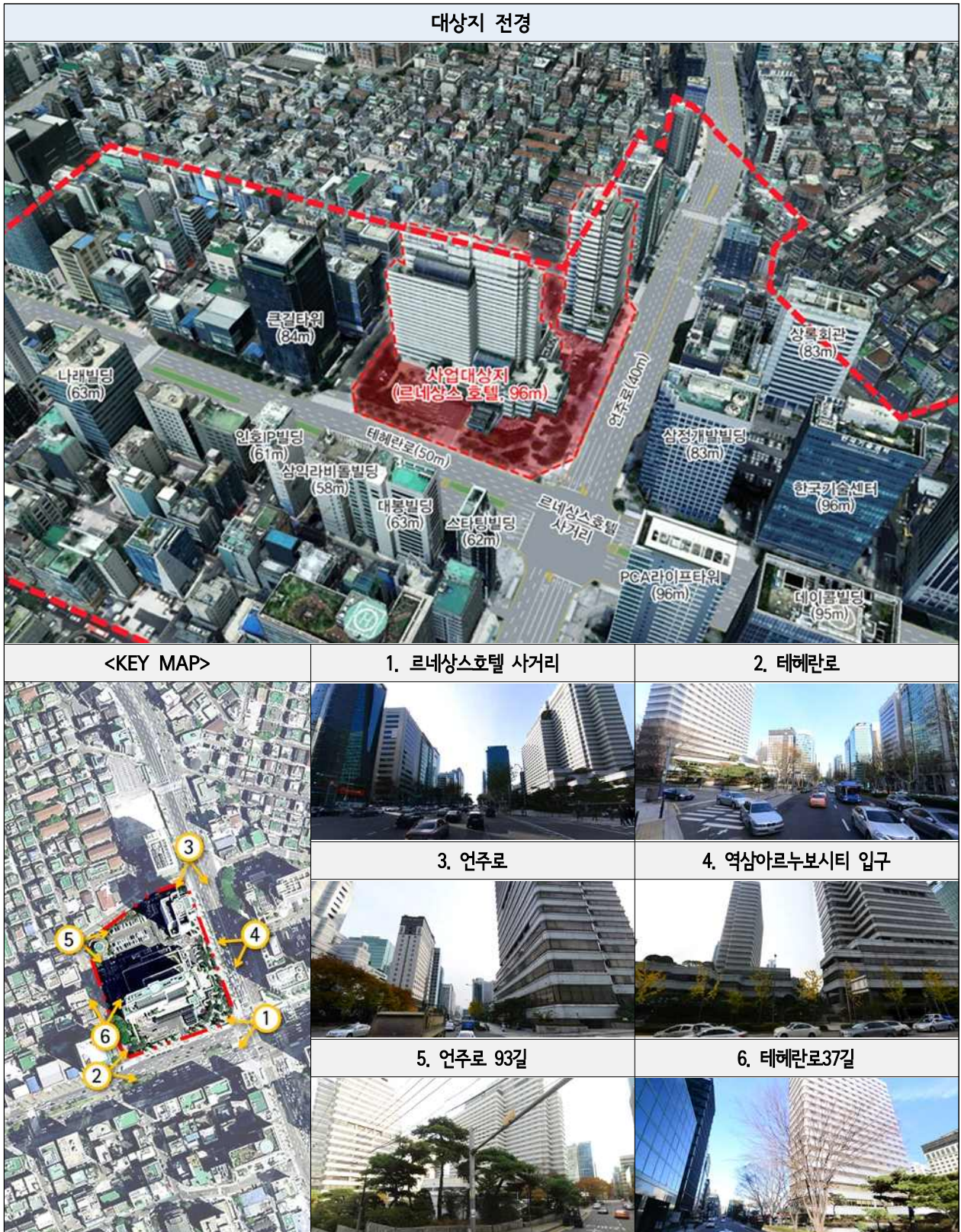
역삼동 676번지에 위치한 르네상스호텔 특별계획구역에 대하여 삼부토건에서 제안한 테헤란로제2지구 지구단위계획 결정(변경) 및 역삼동 676번지(르네상스호텔) 특별계획구역 세부개발계획(안)과 관련하여 서울시 도시건축공동위원회 심의결과 변경된 사항에 대하여 재열람하고자 함.

## I 현 황

- 위 치 : 강남구 역삼동 676번지
- 대지면적/연면적 : 18,489.7㎡ / 108,284.39㎡
- 도시계획사항 : 일반상업지역, 중심지미관지구, 지구단위계획구역
- 소 유 자 : 삼부토건
- 변경결정 내용 : 건축물의 용도, 건축한계선, 공개공지, 세부개발계획 등
- 위 치 도



○ 대지현황



## II

### 재열람 근거

---

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제22조(주민 및 지방의회의 의견 청취) 제5항
- 「서울특별시 도시계획조례」 제7조(도시관리계획 입안시 주민의견의 청취) 제4항

## III

### 추진현황

---

- 1994. 6. 7. : 테헤란로제2지구 도시설계지구 결정
- 2009. 7. 2. : 테헤란로제2지구 지구단위계획 결정(변경)\_재정비
- 2011. 9.29. : 테헤란로제2지구 지구단위계획 결정(변경)
- 2014. 2.19. : 주민제안서 접수(강남구)
- 2014. 3. 7. : 지구단위계획 사전협의(서울시 및 강남구)
- 2014. 5.16. : 주민 열람공고 및 관련부서 협의
- 2014.10.30. : 강남구 도시계획위원회 자문
- 2014.12.24. : 서울특별시 제20차 도시건축공동위원회 심의(보류)
- 2015. 2.11. : 서울특별시 제2차 도시건축공동위원회 재심의(보류)
- 2015. 3. 5. : 서울특별시 도시건축공동위원회 소위원회 자문(조건부동의)
- 2015. 3.11. : 서울특별시 제3차 도시건축공동위원회 재심의(수정가결)

**N****재열람 주요내용**

---

**■ 테헤란로제2지구 지구단위계획 결정(변경)(안)**

## ○ 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정

- 지정용도 : 관광숙박시설(관광숙박시설 확충을 위한 특별법 적용에 의하여 용적률을 완화받은 관광숙박시설의 면적 비율에 적용함)
- 높이계획(기준높이) : 100~160m이하 → 100~120m이하  
(테헤란로 간선변 고층건축물 높이체계 고려)
- 건축한계선 : 그 외(5m) → 언주로(5m), 테헤란로37길(7m), 언주로93길(7m)

**■ 역삼동 676번지(르네상스호텔) 특별계획구역 세부개발계획 결정(변경)(안)**

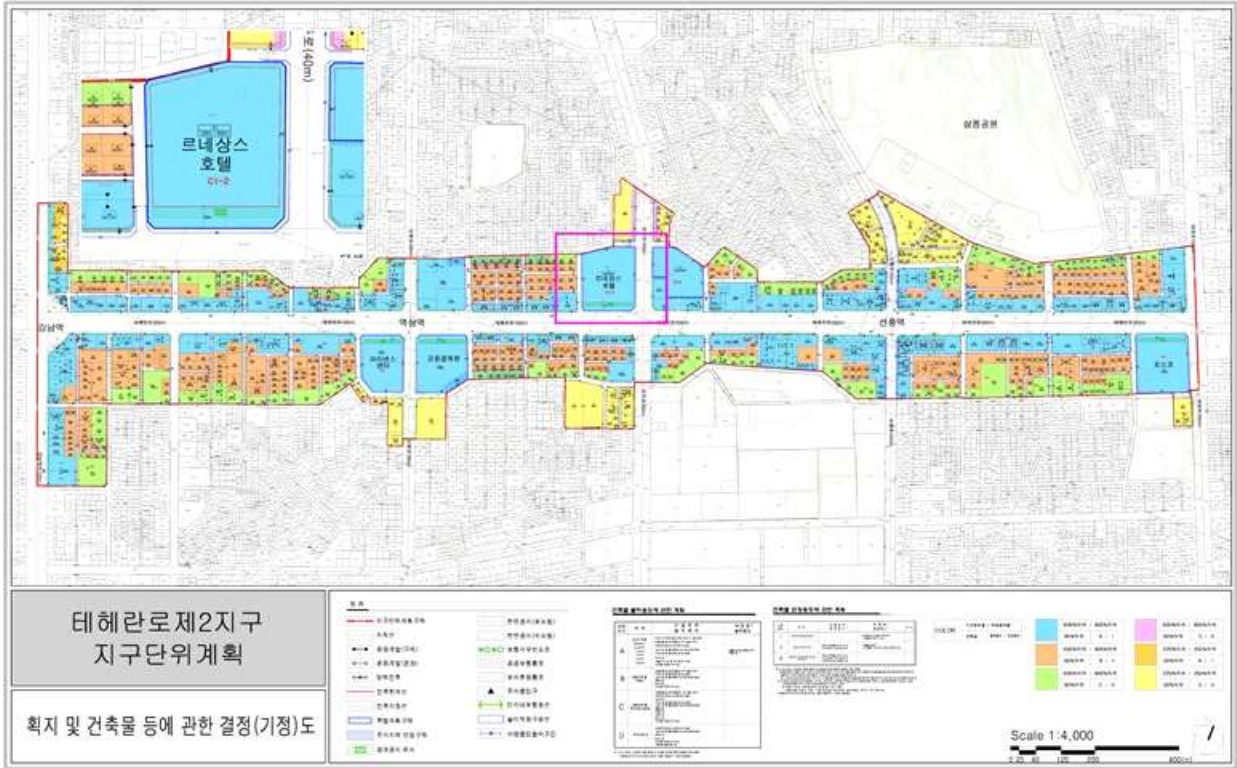
## ○ 건축물에 관한 계획

- 지정용도 : 관광숙박시설(관광숙박시설 확충을 위한 특별법 적용에 의하여 용적률을 완화받은 관광숙박시설의 면적 비율에 적용함)
- 상한용적률 : 관광숙박시설 설치의 경우  
 $\text{허용용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha) + \text{관광숙박시설인센티브용적률}(81.3\% \text{이하})$
- 높이계획(기준높이) : 100~160m이하 → 100~120m이하  
(테헤란로 간선변 고층건축물 높이체계 고려)
- 건축한계선 : 그 외(5m) → 언주로(5m), 테헤란로37길(7m), 언주로93길(7m)

V

# 지구단위계획 결정(안)

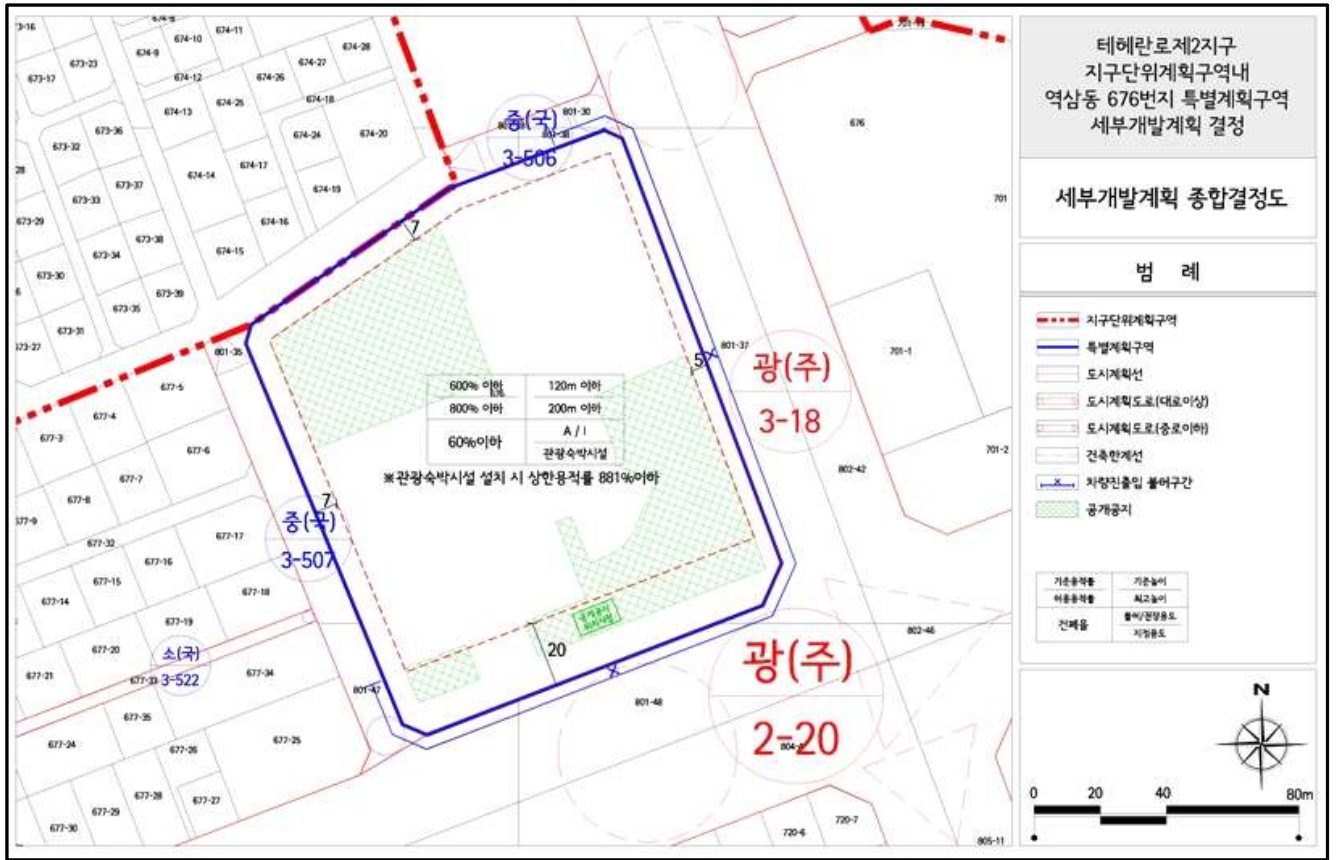
## ○ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도



## ○ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도



○ 세부개발계획 종합결정도





## □ 건축계획(안)

### - 건축개요

대지현황	대지위치	강남구 역삼동 676번지		
	대지면적	18,489.7㎡		
	지역/지구	일반상업지역/중심지미관지구/ 지구단위계획구역/주차장설치제한구역		
건축개요	용도	업무시설, 숙박시설, 문화집회시설, 판매시설		
	규모	지상 37층, 지하 7층		
	건물높이	158.8m		
	건축면적	8,986.02㎡		
	연 면 적	지 상	162,833.14㎡	
		지 하	73,794.96㎡	
		합 계	236,628.11㎡	
	건폐율	48.60% (법정: 60% 이하)		
용적율	880.67%			
주차시설	939대 (주차장설치제한구역, 법정 939대 이하)			
조경면적	2,773.46㎡ (15.00%) (법정 15% 이상)			
공개공지	5,472.66㎡ (29.6%)/ 추가공개공간 415.85㎡(2.25%) (법정 10%이상)			

※ 건축계획에 따라 변경될 수 있음.

- 배치도



- 조감도



## VI 검토의견

---

- 역삼동 676번지 테헤란로제2지구 지구단위계획구역 내 역삼동676번지(르네상스 호텔) 특별계획구역 세부개발계획에 대하여 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」 시행 관련 관광숙박시설 용적률에 관한 특례기준 적용을 위한 지구단위계획 상한용적률 인센티브 산식, 지정용도, 높이계획 및 건축한계선 변경에 대하여 주민 제안한 사항으로,
- 서울특별시 도시건축공동위원회 심의결과를 반영하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제22조 제5항 및 「서울특별시 도시계획조례」 제7조 제4항의 규정에 따라 결정(안)에 대하여 재 열람 하고자 함.

## VII 향후 추진계획

---

- 2016년 6월 : 재열람 공고
- 2016년 7월 : 도시관리계획(지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시(서울시)

첨부 : 1. 재 열람 요약자료 1부.  
2. 재 열람 공고문 1부. 끝.