

# 강남구 삼성1동 전용주거지역 일대 용도지역 변경 및 국제업무단지 지구단위계획 편입에 관한 청원

## 심 사 보 고

청원 번호	11-00038
----------	----------

2025년 12월 18일  
도 시 계 획 균 형 위 원 회

### 1. 심사경과

- 가. 청 원 자 : 우상범 외 628인
- 나. 소개의원 : 김길영 의원 (도시계획균형위원회 위원장)
- 다. 접수일자 : 2025년 12월 17일
- 라. 회부일자 : 2025년 12월 17일
- 마. 상 정 일 : 제333회 서울시의회 정례회 제11차 도시계획균형위원회  
2025년 12월 18일 상정·의결 (원안가결)

### 2. 청원요지

- 서울시 강남구 삼성1동 전용주거지역(95번지 등) 95번지 일대 53,521.5 $m^2$ 는 (이하, '봉은중인근지역') 현재 제1종전용주거지역으로 지정되어 있으나 실제 해당 지역은 연립주택과 다세대주택이 90% 이상을 차지하는 공동주택 지로서 전용주거지역의 지정 취지 및 기능이 존재하지 않음
- 봉은중인근지역은 1977년 소규모 연립주택 등이 대량으로 건축되어 주거

단지가 형성된 이후 약 40여 년이 경과한 현재 노후화와 슬럼화로 인해 주거환경이 악화되고 있음

- 1977년 봉은중인근지역이 전용주거지역으로 지정된 이후 2001년 용도지역 중세분화 과정에서 용적률이 150%에서 100% 하향되어 현재 건축된 지상 2층, 지하 1층 연립주택들의 경우 동일한 면적으로 재건축이 사실상 불가능한 구조임
- 1990년대 중반부터 봉은중인근지역은 전용주거지역 지정이 부적절하다고 서울시와 구청 등에 일반주거지역으로의 상향을 지속적으로 요청하였으나 받아들여지지 않고 있음
- 전용주거지역으로서 기능을 갖추지 못한 봉은중인근지역을 제1종전용주거지역으로 유지하는 것은 효율적인 택지이용을 저해하는 것이며 이는 사회적으로도 바람직하지 아니함
- 이에 따라 삼성동 95번지 일대 청원대상지역을 제2종일반주거지역으로 종상향하고 인근의 국제교류복합지구 지구단위계획에 포함하여 주기를 요청하는 것임
- 이와 같은 취지에 동의한 청원인(우상범 외 628인)의 동의서를 첨부해 청원을 제출함

### **3. 소개의원 청원소개 요지 (김길영 의원)**

- 본 청원은 강남구 삼성1동 전용주거지역(95번지 등) 일대 봉은중 인근지역 약 53,521.5㎡를 ① 제1종전용주거지역에서 제2종일반주거지역으로 종상향하고 ② 국제교류복합지구 지구단위계획에 연계 편입하여 합리적인 도시 정비 방안을 적극 검토·추진할 것을 촉구하는 것임

- 청원대상지역은 1977년 1월 주거전용지역으로 지정된 후 노후한 단독 주택과 연립주택으로 인한 슬럼화가 심각한 상황으로 주거환경이 악화되고 있음에도 불구하고 재건축 시 동일 면적으로 건축이 제한되어 사업성이 확보되지 않아 청원인들은 해당 지역 주변의 제1종 및 제2종일반 주거지역과 통합하여 효율적인 택지 이용을 할 수 있도록 전용주거지역 해제를 요청하고 있음
- 또한, 최근 청원대상지역 인근이 국제교류복합지구로 지정되어 대규모 개발사업이 진행되고 있으나 청원대상지역은 도시의 구조변화에서 소외되고 외면받고 있어 청원 대상지역을 국제교류복합지구 지구단위계획에 편입해 줄것을 요구하고 있음
- 본 청원대상지역은 서울의 주요 중심지인 강남구 삼성동에 위치하고 있음에도 40년 이상 제1종주거전용지역으로 지정되어 노후 주택으로 인한 주거환경 악화와 재개발 어려움 등에 따라 주택공급 활성화에 걸림돌이 되고 있음
- 이에 지역 주민들의 피해를 최소화하고 부족한 주택공급과 효율적인 도시 관리 방안을 마련할 필요가 있다고 생각되어 동 청원을 소개하기로 하였음

## 4. 전문위원 검토보고 요지 (수석전문위원 조성준)

- 이번 “강남구 삼성1동 전용주거지역(95번지 등) 일대 용도지역 변경 및 국제업무단지 지구단위계획 편입에 관한 청원”은 김길영 의원의 소개로 서울특별시 강남구 삼성1동 영동대로 118길 48 성의빌라 102호 우상범 외 628인으로부터 '25.12.17일 제출되어 '25.12.17일 우리 위원회에 회부되었음

### 가. 청원 대상지 현황

- '77.3월<sup>1)</sup> 서울시 ‘도시계획용도지역변경지적승인’에 따라 영동지구 일원 1,172,000㎡은(붙임1) 주거지역에서 주거전용지역(전용주거지역<sup>2)</sup>)으로 변경 지정되었으며 이번 청원대상지 봉은중인근지역(53,521.5㎡)을 포함하고 있음. 이는 순수한 주거환경 조성을 목적으로 공원 주변 고지대와 주요 간선도로에서 떨어진 지역을 변경지정<sup>3)</sup>한 것임
- '00.7월 「도시계획법 시행령」 개정<sup>4)</sup>으로 용도지역 중 주거지역이

1) 서울특별시, 도시계획용도지역변경지적승인, 1977.3.8. (서울특별시고시 제61호)

1. 건설부고시 제14호(77.1.31.)로 일부 변경 고시된 용도지역에 대하여 다음과 같이 변경 지적 승인 하였던 도시계획법 제13조와 행정 권한 위임 및 위탁에 관한 규정 제25조에 의거 이를 고시한다.

2. 관계 도서는 서울특별시 도시정비국 도시계획과와 관할구청 도시정비과에 각각 비치하여 토지소유자 및 이해 관계인에게 보입니다.

가. 도시계획 용도 지역 변경 지적 승인 조서

변 경 구 분	위 치	면 적 (㎡)	비 고
주거 - 주거전용	강남구 영동지구 일원	1,172,200	

2) 「건축법 시행령」 [시행 1988. 3. 1.] [대통령령 제12403호, 1988. 2. 24., 일부개정]에 따라 '88.3월 '주거전용지역'이 '전용주거지역'으로 명칭이 변경됨

3) 서울특별시, 서울시 전용주거지역 조정기준 검토 연구, 1995.9월, p.6~7

3. 서울시 전용주거지역의 지정현황과 연혁


- 1977.1.31. (건고 14호) 영동지구 1,172,200㎡를 새롭게 지정하였다. 이곳은 순수한 주거환경을 조성하기 위하여 공원 주변 고지대와 주요 간선 도로에서 떨어진 지역에 대해 전용주거지역으로 변경 지정한 것이다.

4) 「도시계획법 시행령」 [시행 2000. 7. 1.] [대통령령 제16891호, 2000. 7. 1., 전부개정]

- 개정이유 : 건축법(건축법)에 규정되어 있던 지역지구안에서의 건축제한을 직접 도시계획법(도시계획법)에서 정하도록 하고, 종전의 상세계획(상세계획) 및 도시설계(도시설계)를 지구단위계획(지구단위계획)으로 통합하며, 장기미집행 도시계획시설부지(장기미집행 도시계획시설부지)에 대하여 매수청구를 할 수 있게 하는 내용으로 도시계획법이 개정

종세분화(붙임2) 되었으며 이에 따라 서울시는 자치구별 용도지역 종세분화를 '04.2월까지 단계적으로 추진<sup>5)</sup>하였으며 이에 청원대상지는 기존 전용주거지역에서 제1종전용주거지역으로 용도지역이 변경되었음

### 〈 청원대상지 현황 및 위치도 〉

구분	현 황	청원대상지 위치도
위치	강남구 삼성1동 전용주거지역(95번지 등) 일대 (53,521.5㎡) <봉은중인근지역>	
용도 지역	2003년 10월 <sup>6)</sup> 제1종전용주거지역 변경	
지정 이력	1977년 3월 주거전용지역최초 지정	

## 나. 검토내용

### “용도지역 변경 상향 관련”

#### ○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조<sup>7)</sup>에 따라 서울시장 또는

(2000. 1. 28, 법률 제6243호)됨에 따라 지역지구안에서의 건축제한, 지구단위계획구역 안에서의 건축기준의 완화적용, 장기미집행 도시계획시설부지에 대한 건축규제완화등 동법에서 위임된 사항을 정하는 한편, 일반주거지역(일반주거지역)을 세분화하고 용적률을 하향조정하는등 현행제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임

- 5) 서울연구원, 서울시 주거지역 종세분화와 계획밀도 관련 연구의 회고와 과제, 서울연 2019-BR-20, 2019.12.31.
  - (2000.7월) 도시계획법 시행령 개정을 통해 주거지역 종세분과 계획밀도 하향 조정
  - (2001년) 정부의 지정취지를 반영하여 서울시의 주거지역 종세분의 정책 기초와 기본 원칙을 주지시키고자 각 자치구에서 계획안 수립 용역 수행에 앞서 연구지원의 일환으로 세분화 매뉴얼 편람 용역을 서울연구원에 의뢰함 (주거지역 세분화를 위한 매뉴얼 작성, 2001년)
  - (2002년) 종세분화를 공간 계획상에 실제로 적용하면서 집단민원의 소지가 많은 협의 대상지를 유형별로 검토해 대응 방법을 강구함 (주거지역 세분화를 위한 실현화 방안 연구, 2002년)
  - (2003.9월) 24개 자치구에서 일반주거지역세분화 완료
  - (2004.2월) 양천구를 끝으로 일반주거지역 종세분화 완료
- 6) 서울특별시, 도시관리계획용도지역변경결정(강남구일반주거지역종세분), 2003.10.20. (서울특별시고시 제2003-306호)
- 7) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제13조(광역도시계획의 수립을 위한 기초조사) ① 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 광역도시계획을 수립하거나 변경하려면 미리 인구, 경제, 사회, 문화, 토지 이용, 환경, 교통, 주택, 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항 중 그 광역도시계획의 수립 또는 변경에 필요한 사항을 대통령령으로 정하는 바

자치구청장<sup>8)</sup>은 도시관리계획 입안을 위해 인구·경제·사회·문화·토지 등 계획 수립에 필요한 기초조사를 하여야 한다고 규정하고 있음 (붙임3)

- ‘서울특별시 용도지역 관리 방향 및 지정·조정 가이드라인<sup>9)</sup>’은 특정 지역이 용도지역 조정에 따라 밀도가 증가되는 경우 필요한 기반시설 용량을 종합 검토하여 지역사회에 실질적으로 기여할 수 있는 적정 규모의 공공기여 방안을 마련해야 한다고 규정하고 있음

- 구청장은 '05.12월<sup>10)</sup> 강남구 삼성동 96번지 일대 63,200 $m^2$ (청원대상지 삼성1동 전용주거지역(95번지 등) 일대가 포함됨)<sup>11)</sup> 중 52,820 $m^2$ 를 대상

에 따라 조사하거나 측량(이하 “기초조사”라 한다)하여야 한다.

**제27조(도시·군관리계획의 입안을 위한 기초조사 등)** ① 도시·군관리계획을 입안하는 경우에는 제13조를 준용한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 입안하는 경우에는 그러하지 아니하다.

8) 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 19] 권한위임 사무 (제67조 관련)

1. 다음의 도시관리계획 입안에 관한 사무

(시 계획과 관련하여 필요하다고 인정할 때에는 시장이 입안할 수 있으며, 둘 이상의 자치구에 걸치는 경우에는 공동 입안하거나 입안할 자를 정한다. 협의가 이루어지지 않을 경우에는 시장이 직접 입안하거나 입안할 자를 정할 수 있음)

가. 용도지역

나. 용도지구

다. 도시계획시설(철도, 궤도 신설은 제외한다)

라. 지구단위계획구역의 지정 및 지구단위계획의 수립(기초조사 포함)

마. 다목 또는 라목의 입안에 대한 주민 제안서의 처리

9) 서울특별시 도시계획국, 서울특별시 용도지역 관리방향 및 지정·조정 가이드라인, 2019.6월, p.7.

○ 밀도 증가에 따른 공공기여 방안을 제시 할 것

- 용도지역 조정 시 밀도 증가에 따라 추가적으로 필요한 기반시설 용량 등을 종합적으로 고려하여 적정한 규모의 공공기여 방안을 제시

- 공공기여 규모는 용도지역 상향에 따라 증가하는 밀도에 비례하여 부담 비율 설정

- 공공기여 제공은 공공·기반시설, 공공임대주택, 설치비용 등 지역사회에 실질적으로 기여할 수 있는 다양한 공공기여 방안을 제시

10) 강남구청, 도시관리계획 용도지역 변경결정 요청, 2005.12.23. (도시계획과-12594)

연번	위 치	기 정		변 경	
		용도지역	면적( $m^2$ )	용도지역	면적( $m^2$ )
1	강남구 역삼동 615번지 일대	제1종전용주거지역	331,923	제1종일반주거지역	246,113
				제2종일반주거지역(7층이하)	40,950
				제2종일반주거지역	44,860
			소계		331,923
2	강남구 삼성동 96번지 일대	제1종전용주거지역	63,200	제2종일반주거지역(7층이하)	52,820
3	강남구 대치동 979번지 일대	제1종전용주거지역	35,861	제1종일반주거지역	28,467

11) 현 청원대상지인 '강남구 삼성1동 전용주거지역(95번지 등)' 일대와 같은 제1종전용주거지역에 포함된 주소로 동일 지역임

으로 제2종일반주거지역으로 변경 결정을 요청하였으나 '06.3월<sup>12)</sup> 시 도시계획위원회 심의 결과에 따라 '06.4월<sup>13)</sup> 전용주거지역 정비기준, 용도지역 변경에 따른 밀도 증가분에 대해 기반시설 용량의 적정성 및 공공기여 방안 등에 대하여 전면 재검토하도록 통보를 받은 바 있음

- 이번 청원은 강남구 삼성1동 전용주거지역(95번지 등) 일대를 제1종전용주거지역에서 제2종일반주거지역으로 상향하여 건폐율은 50퍼센트에서 60퍼센트, 용적률은 100퍼센트에서 200퍼센트로 완화토록 요청하는 것으로 용도지역 상향은 건축물의 밀도 증가를 수반한다는 점에서 건폐율과 용적률 완화에 따른 기반시설 수용 능력의 적정성 검토와 지역사회에 실질적으로 기여할 수 있는 공공기여 방안 등이 함께 제시되어야 할 필요가 있음
- 현재 서울시가 노후 저층 주거지 환경 개선을 위해 '저층주거지 규제 완화 및 형태·필지 단위 관리모델 개발'<sup>14)</sup>을 추진하고 있으므로 추후 해당 용역 결과를 반영하여 청원대상지의 도시관리계획 재정비 방안을 검토할 필요가 있다고 할 것임

12) 서울특별시, 2006년 제5차 도시계획위원회 속기록 작성보고, 2006.5.2. (도시계획과-4069), p.16~29.

13) 서울특별시, 도시관리계획 용도지역(전용주거지역) 변경결정 요청안 재검토 통보, 2006.4.4.

2. 서대문구 연희동 2개소와 강남구 역삼동외 2개소의 제1종전용주거지역의 용도지역 변경결정 요청한 건에 대하여 2006.3.15 서울시 도시계획위원회에서 『전용주거지역의 정비기준, 용도지역 변경에 따른 기반시설의 적정성 및 공공기여방안 등에 대하여 전면 재검토하도록 심의』되었음을 통보하오니 재검토하시기 바랍니다. 끝.

14) 현재 도시공간본부 도시관리과에서 '저층주거지 규제 완화 및 형태·필지 단위 관리모델 개발 용역' 추진 중

〈 용역 개요 〉

- ◆ 용역명 : 저층주거지 규제 완화 및 형태·필지 단위 관리모델 개발
- ◆ 용역기간 : '25.6.~'26.9.      ◆ 용역비 : 750,000천원
- ◆ 용역사 : 예지학건축사무소, (주)앤더스엔지니어링, 서울연구원



## “국제교류복합지구 지구단위계획 편입 관련”

- 청원대상지는 강남구 삼성1동 전용주거지역(95번지 등) 일대로 제1종 및 제2종일반주거지역이 인접해 있으며 남측으로 최소 약 70m 떨어진 강남구 삼성동과 송파구 잠실동 일대에 ‘국제교류복합지구’<sup>15)</sup> 사업이 대규모로 추진되고 있음

### 〈 청원대상지 및 국제교류복합지구 위치도 〉



자료 : 균형발전포털, 국제교류복합지구 소개 (<https://uri.seoul.go.kr/>, '25.12.13.) 도면 가공

- '15.4월 서울시는 ‘제5차 도시·건축공동위원회’<sup>16)</sup>의 ‘종합무역센터 주변

15) 균형발전포털, 국제교류복합지구 홈페이지 (<https://uri.seoul.go.kr/>, '25.12.13. 접속)

- 위치 : 강남구 삼성동 167 일대 ~ 송파구 잠실동 10 일대 등
- 면적 : 약 192만㎡
- 사업기간 : 2014년~2031년
- 글로벌 비즈니스 거점 및 도심형 마이스(MICE) 복합단지 조성
- 국제스포츠 이벤트 중심 메가 조성 및 대중교통의 허브 구축
- 대중문화사업 중심 및 한강·탄천 시민여가 공간 조성

16) 서울특별시, 2015년 제5차 도시·건축공동위원회 개최결과, 2015.4.8.

안전번호	안 건 명	개 요	개최결과	주관부서
3	종합무역센터 주변지구 지구단위계획구역 및 계획 결정(변경)(안)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 위치 : 강남구, 삼성동, 대치동 일대 (1,064,742㎡)</li> <li>○ 내용 : 지구단위계획구역 확장, 구역 명칭 변경</li> </ul>	수정가결	동남권 공공개발추진단 개발계획팀



지구 지구단위계획구역 및 계획 결정(변경)(안)’ 심의 과정에서 청원대상지를 ‘국제교류복합지구’ 지구단위계획구역에 편입하는 방안의 타당성을 논의하였으며 그 결과 청원대상지는 쾌적한 주거지 형성 및 유지를 위한 지역으로 해당 지구단위계획구역의 목적 및 관리 방향과 부합하지 않아 별도의 검토과정을 거쳐 지역 특성에 맞는 별도 계획을 수립하는 것이 타당하다<sup>17)</sup>고 결정된 바 있음

- 지구단위계획구역 지정은 「지구단위계획수립지침」 제2장제1절<sup>18)</sup>에 따라 특별한 문제점이나 잠재력이 있는 곳에 대해 체계적 개발 또는 관리가 필요한 지역을 지정하는 것이 원칙이며 해당 지역의 토지이용, 경관현황, 교통 여건 등을 종합적으로 고려해 지구단위계획의 목적이 달성될 수 있는지 검토하도록 규정하고 있음
- 현재 ‘국제교류복합지구’ 지구단위계획구역이 제1종 및 2종일반주거지역과 준주거지역, 일반상업지역으로 구성되어 있으며 청원 대상지와 인접해 있다는 점에서 향후 청원대상지(제1종전용주거지역)를 종상향하는 등 해당 지역의 토지이용 및 관련 계획 등 여건 변화가 있을 경우 ‘국제교류복합지구’의 계획구역의 지정 목적과 관리 방향을 고려하여 편입 여부를 검토할 필요가 있다 할 것임

17) 서울특별시, 2015년 제5차 도시·건축공동위원회 개최결과 회의록, 2015.4.8. (일부 발췌)

- 아울러 이 이쪽 영동대로에 봉은사역에서부터 청담역 경기고교 입구사거리까지, 이 공간에 지하 공간 개발을 위해서 구역 내 편입이 필요하다는 의견인데요.

저희 의견을 말씀을 드리면, 일단은 이 지역과 이 지역은 우리 국제교류복합지구의 어떤 목적과 관리방향과도 조금 상이한, 주거위주의 공간들입니다.

그렇기 때문에 지역특성에 맞지 않기 때문에, ‘국제교류복합지구’에 포함을 시켜서 검토를 하는 것보다는, 별도의 계획을 해서 따져봐야 되는 것이 맞지 않느냐?하는 생각이구요

18) 「지구단위계획수립지침(국토교통부)」 제2장 지구단위계획구역의 지정 및 지구단위계획의 수립

제1절 지구단위계획구역 지정의 일반원칙

2-1-1. 지구단위계획구역의 지정은 도시·군관리계획에서 계획한 지역 또는 시·군안에서 특별한 문제점이나 잠재력이 있는 곳으로서 지구단위계획을 통한 체계적·계획적 개발 또는 관리가 필요한 지역을 대상으로 함을 원칙으로 하되, 지구단위계획구역을 지정할 때에는 당해 구역 및 주변지역의 토지이용, 경관현황, 교통여건, 관련계획 등을 함께 고려하여 지구단위계획으로 의도하는 목적이 달성될 수 있는지 그 타당성을 면밀히 검토하여야 한다.

## 다. 종합 의견

- 이번 청원은 청원대상지인 ‘봉은중인근지역’이 1977년 1월 전용주거지역으로 지정된 이후 건축물 노후화 및 주거환경 악화가 진행되고 주거지역의 용도지역 종세분화 과정에서 제1종전용주거지역으로 변경되어 재건축·재정비 등 추진 여건이 불합리하다는 문제의식에 따라 용도지역상향과 국제교류복합지구 지구단위계획구역 편입을 요청하는 것임
- 청원대상지를 제1종전용주거지역에서 제2종일반주거지역으로 상향하는 것은 용적률 완화에 따라 건축물의 밀도 증가를 수반한다는 점에서 건폐율과 용적률 완화에 따른 기반시설 수용 능력의 적정성 검토와 지역사회에 실질적으로 기여할 수 있는 공공기여 방안 등이 함께 제시되어야 할 필요가 있음
- 또한 청원대상지는 ‘국제교류복합지구’ 지구단위계획구역과 인접해 있다는 점에서 향후 청원대상지(제1종전용주거지역)을 종상향하는 등 해당지역의 토지이용 및 관련 계획 등 여건 변화가 있을 경우 ‘국제교류복합지구’의 계획구역의 지정 목적과 관리 방향을 고려하여 편입 여부를 검토할 필요가 있다 할 것임

**5. 질의 및 답변요지 : 생 략.**

**6. 토 론 요 지 : 없 음.**

**7. 심 사 결 과 : 원안가결.**

**8. 소수의견의 요지 : 없 음.**

**9. 기타 필요한 사항 : 없 음.**

제 596 호	시	보	1977.3.8 36-35
<b>○서울특별시고시 제 61 호</b>  도시계획용도지역변경지적승인  1. 건설부고시 제 14 호 ('77.1.31) 로 일부 변경 고시된 용도 지역 에 대하여 다음과 같이 변경 지 적 승인 하였기 도시계획법 제 13조와 행정 권한 위임 및 위		탁에 관한 규정 제 25 조에 의거 이를 고시한다.  2. 관계 도서는 서울특별시 도시정 비국 도시계획과와 관할구청 도시 정비과에 각각 비치하여 토지소유 자 및 이해 관계인에게 보입니다.  1977. 3. 8.  서울특별시장	

가. 도시계획 용도 지역 변경 지적 승인 조서

변 경 구 분	위	치	면 적 (㎡)	비 고
주거-주거전용	강남구 영등지구 일원		1,172,200	

(도면생략)

<b>○서울특별시고시 제 63 호</b>  사외단체등록취소고시  사외단체 등록에 관한 법률 제 3 조 규정에 의거 다음과 같이 사외 단체의 등록을 취소 하였기 동법 8 조 제 2 항 규정에 의거 이를 고시 한다.  1977. 3.  서울특별시장 구 자출		가. 사외단체 서울특별시 소비자 연맹 1) 등록번호 제 65 호 2) 단체외소재지: 종로구 창신동 436-5 3) 대표자성명: 이 승 제 4) 등록년월일: 1974.8.10. 5) 등록취소년월일: 1977.3.7.발.
---	--	--

(강남구 영동지구 일원 도면)





붙임2

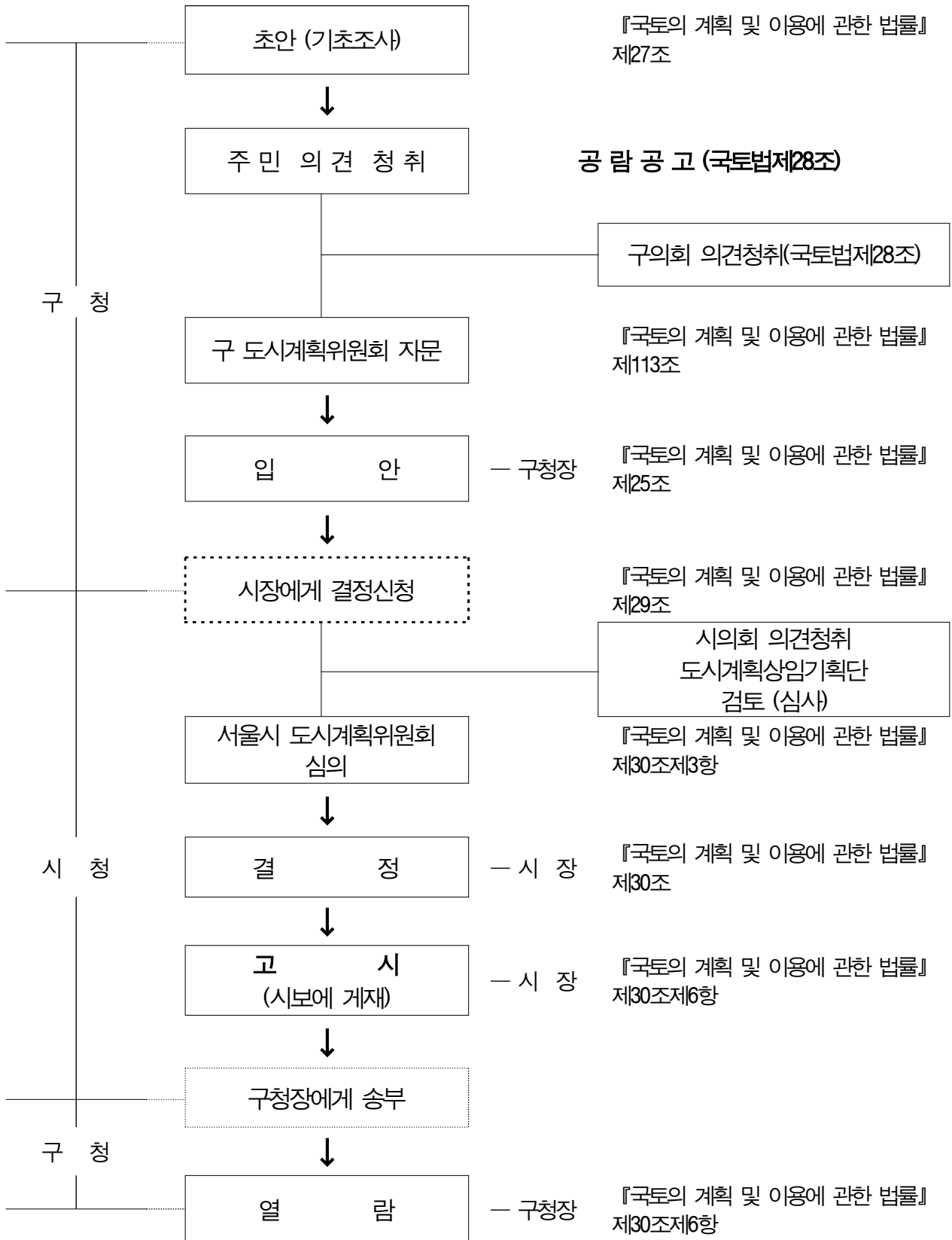
용도지역별 종세분화 전·후 건폐율·용적률 현황 (2004년 기준)

구분	건폐율(%)	용적률(%)
전용주거지역	50	100
일반주거지역	60	400
준주거지역	60	600
중심상업지역	60	1,200 (4대문 안 800)
일반상업지역	60	1,000 (4대문 안 800)
근린상업지역	60	800 (4대문 안 700)
유통상업지역	60	1,000 (4대문 안 800)
전용공업지역	60	200
일반공업지역	60	300
준공업지역	60	400
보전녹지지역	20	50
생산녹지지역	20	150
자연녹지지역	20	60

⇒

구분	건폐율 (%)	용적률(%)
제1종전용주거지역	50	100
제2종전용주거지역	40	120
제1종일반주거지역	60	150
제2종일반주거지역	60	200
제3종일반주거지역	50	250
준주거지역	60	400
중심상업지역	60	1,000 (서울도심 800)
일반상업지역	60	800 (서울도심 600)
근린상업지역	60	600 (서울도심 500)
유통상업지역	60	600 (서울도심 500)
전용공업지역	60	200
일반공업지역	60	200
준공업지역	60	400
보전녹지지역	20	50
생산녹지지역	20	50
자연녹지지역	20	50

참조) 2000.7월 「도시계획법」 시행령 개정을 통해 주거지역 종세분과 계획밀도 하향 조정 근거 마련  
 2001년 주거지역 세분화를 위한 매뉴얼 작성, 2001년, 서울연구원  
 2002년 주거지역 세분화를 위한 실현화 방안 연구, 2002년, 서울연구원  
 2003.9월 24개 자치구에서 일반주거지역세분화 완료  
 2004.2월 양천구 일반주거지역 종세분화 완료 (25개 자치구 종세분화 완료)





## 청 원 요 지 서

접수번호	38	접수연월일	2025. 12. 17.
청원인	주 소	서울시 강남구 삼성1동	
	성 명	우상범 외 628명	
소개의원	김길영	소속위원회	도시계획균형
건명	강남구 삼성1동 전용주거지역 일대 용도지역 변경 및 국제업무단지 지구단위계획 편입에 관한 청원		
소관위원회		도시계획균형	
<p>○ 강남구 삼성1동 전용주거지역 일대 용도지역 변경 및 국제업무단지 지구단위 계획 편입에 관한 청원</p> <p>- 강남구 삼성동 95번지 일대 53,521.5<math>m^2</math>를 제1종전용주거지역에서 제2종일반 주거지역으로 변경, 종합무역센터 주변 국제업무단지 지구단위계획에 편입해 줄 것을 촉구하는 청원임</p> <p>- 청원 대상 지역은 일반주거지역으로 변경 결정안이 수립되었으나 서울시도시계획 위원회에 의하여 결정 보류, 주거지 형성기부터 제1종전용주거지역의 기능 부존재, 청원 대상 지역은 슬럼화가 심해 주민들의 주거환경이 날로 악화되고 있어 전용 주거 해제를 통한 재개발이 시급한 실정임</p> <p>- 이에 청원 대상 지역을 제2종일반주거지역으로 변경하고, 이미 수립되어 있는 종합무역센터 주변지구 제1종지구단위계획에 포함시켜 합리적인 도시정비 방안을 추진해 줄 것을 청원함</p>			