◈ 서울특별시고시 제2025-136호

압구정 아파트지구 개발기본계획 및 도시관리계획 결정(변경), 압구정 2구역(신현대아파트) 재건축 정비구역 · 정비계획 결정(변경), 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

건설부고시 제131호(1976.8.21.)에 의거 아파트지구(용도지구)로 최초 지정, 건설부 건축 4441-6149호(1977.3.29.)로 아파트지구 개발기본계획 승인, 서울특별시고시 제2008-202호(2008.6.12.)로 개발기본계획(정비계획) 결정(변경), 서울특별시고시 제2023-516호(2023.11.23.)로 개발기본계획 결정(변경)되고, 서울특별시고시 제2023-517호(2023.11.23.)로 결정된 도시관리계획(압구정아파트지구 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획) 내 압구정2구역 신현대아파트에 대하여 "2024년 제12차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2024.11.25.)" 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 제32조에 따라 "도시관리계획(용도지역)" 결정(변경), 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 및 「서울특별시 아파트지구 개발기본계획 수립에 관한 조례」 제6조에 따라 "압구정아파트지구 개발기본계획" 및 "압구정2구역(신현대아파트) 재건축 정비구역·정비계획" 결정(변경), 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 "압구정 아파트지구 지구단위계획구역 · 지구단위계획" 결정(변경)하고, 「토지이용규제기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 3월 13일
서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 압구정아파트지구 개발기본계획(변경)

1. 압구정아파트지구 도시관리계획(용도지구) 결정 조서 : 변경없음

가. 용도지구(아파트지구)의 결정 조서

구분	지구명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	압구정 아파트지구	강남구 압구정동 일대	836,456.5	-	836,456.5	1976.8.21. (건고 131호)

2. 압구정아파트지구 개발기본계획 결정(변경)조서

가. 토지이용계획

구분	기정		변경 후		비고
	면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
합계	836,456.5	100.0	836,456.5	100.0	변경없음

구분		기정		변경 후		비고
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
주거용지	소계	733,621.5	87.7	718,695.7	85.9	감) 14,925.8
	주택용지	733,621.5	87.7	718,695.7	85.9	감) 14,925.8
중심시설용지	소계	18,900.1	2.3	18,900.1	2.3	변경없음
	주구중심	12,264.2	1.5	12,264.2	1.5	
	분구중심	6,635.9	0.8	6,635.9	0.8	
도시계획시설용지	소계	83,934.9	10.0	98,860.7	11.8	증) 14,925.8
	학교용지	14,135.6	1.7	14,135.6	1.7	변경없음
	공원용지	19,539.0	2.3	19,726.0	2.3	증) 187.0
	도로용지	50,260.3	6.0	62,739.7	7.5	증) 12,479.4
	공공청사	-	-	480.0	0.1	증) 480.0
	공공공지	-	-	1,145.8	0.1	증) 1,145.8
	연결녹지	-	-	633.6	0.1	증) 633.6

나. 주구별 토지이용계획(변경)

■ 2-1주구 토지이용계획(변경)

구분		기정		변경 후		비고
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
합계		254,042.2	100.0	254,042.2	100.0	변경없음
주거용지	소계	229,999.7	90.5	215,073.9	84.7	감) 14,925.8
	주택용지	229,999.7	90.5	215,073.9	84.7	감) 14,925.8
중심시설용지	소계	3,899.1	1.5	3,899.1	1.5	변경없음
	주구중심	3,899.1	1.5	3,899.1	1.5	
도시계획시설용지	소계	20,143.4	8.0	35,069.2	13.8	증) 14,925.8
	공원용지	6,800.0	2.7	6,987.0	2.8	증) 187.0
	도로용지	13,343.4	5.3	25,822.8	10.1	증) 12,479.4
	공공청사	-	-	480.0	0.2	증) 480.0
	공공공지	-	-	1,145.8	0.5	증) 1,145.8

구분		기정		변경 후		비고
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
	연결녹지	-	-	633.6	0.2	증) 633.6

■ 2-2주구 토지이용계획(변경없음)

■ 2-3주구 토지이용계획(변경없음)

■ 2-4주구 토지이용계획(변경없음)

다. 용도지역 · 지구 계획(변경)

■ 용도지역 결정 조서(변경)

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	836,456.5	-	836,456.5	100.0	변경없음
제1종일반주거지역	20,834.3	감) 1,230.7	19,603.6	2.3	-
제2종일반주거지역	29,110.0	-	29,110.0	3.4	변경없음
제2종(7층)일반주거지역	40,569.8	-	40,569.8	4.7	변경없음
제3종일반주거지역	745,942.4	증) 597.1	748,898.8	87.4	-
자연녹지지역	-	증) 633.6	633.6	2.2	-

■ 용도지구 결정 조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적 (㎡)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
기정	②	경관지구	조망가로 특화경관지구	한남IC~청담사거리	50,016 (15,479.0)	편측 18	서고 제2019-129호 (2019.04.17.)	-

※ ( ) 안은 아파트지구 내 면적임

라. 도시계획시설 설치에 관한 계획(변경) ※금회 변경되는 도시계획시설에 한함

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	2	28	30~44	보조간선 도로	4,300 (819)	청담동 (광로14)	잠원동	일반 도로	-	건고 제503호 (1969.08.27.)	-
변경	대로	2	28	30~44	보조간선 도로	4,300 (819)	청담동 (광로14)	잠원동	일반 도로	-		선형 변경
기정	중로	2	109	11~29.5	국지 도로	4,100 (2,536)	신사동	영동교	일반 도로	-	서고 제198호 (1971.04.07.)	-
변경	중로	2	109	11~29.5	국지 도로	4,100 (2,540)	신사동	영동교	일반 도로	-		중복결정 : 유수지①, 대로3-A, 소로 1-A
기정	중로	1	2	23.5	국지 도로	310	대로 2-28	중로 2-109	일반 도로	-	서고 제517호 (2023.11.23.)	-
변경	중로	1	2	16	국지 도로	310	압구정동 434	중로 2-109	일반 도로	-		중복결정 : 유수지①
기정	중로	1	4	21	국지 도로	122	대로 2-28	중로 2-3	일반 도로	-	서고 제517호 (2023.11.23.)	-
변경	중로	1	4	19	국지 도로	125	대로 2-28	중로 2-3	일반 도로	-		-
기정	중로	2	3	15	국지 도로	456	중로 1-2	현대 백화점	일반 도로	-	서고 제517호 (2023.11.23.)	-
변경	중로	2	3	12	국지 도로	159	중로 1-4	현대 백화점	일반 도로	-		-
신설	소로	1	A	11.5	국지 도로	160 (40)	압구정동 392 일대	압구정동 390 일대	지하 도로	-	-	중복결정 : 중로2-109, 연결녹지①
신설	대로	3	A	10~30	특수 도로	280 (104)	압구정동 434	압구정동 378-1	보행자 전용도로	-	-	주1)입체적 도시계획시설, 중복결정 : 중로1-136, 중로2-289, 중로2-109, 연결녹지①, 하천①

※ 연장 내 ( )는 압구정 아파트지구 내 수치임

※ 지하도로(소로1-A)는 사업시행계획인가 전 압구정3구역과 협의하여 실시설계를 완료하고 설치비용에 대한 검증을 받아 용적률 인센티브를 확정 할 것.(설치비용은 압구정 3구역과 1/2씩 부담하고, 시행주체는 추후 사업 진행상황 등을 고려하여 관리처분계획인가 전 강남구에서 결정)

주1) 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제4조 입체적 도시·군계획시설결정에 따름

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
대로 2-28	대로 2-28	• 도로 선형 변경	• 재건축사업으로 인한 밀도 및 교통량·보행량을 고려하여 구역 내 선형 변경
중로 2-109	중로 2-109	• 도로 폭원 및 선형 변경 • 폭원(B) : 11~29.5m	• 압구정지구 전체를 순환하는 교통체계를 구축하여 단지로 접근하는 주진입로를 확보하기 위해 폭원 및 선형 변경
중로 1-2	중로 1-2	• 도로 폭원 및 선형 변경 • 폭원(B) : 23.5m→16m	• 재건축사업으로 인한 밀도 및 교통량·보행량을 고려하여 폭원 변경
중로 1-4	중로 1-4	• 도로 폭원 변경 • 폭원(B) : 21m→19m • 연장(L) : 122m→125m	• 재건축사업으로 인한 밀도 및 교통량·보행량을 고려하여 폭원 및 선형 변경
중로 2-3	중로 2-3	• 도로 폭원 및 선형 변경 • 폭원(B) : 15m→12m	
-	소로 1-A	• 지하도로 신설	• 압구정지구 전체를 순환하는 교통체계 구축을 위하여 지하도로 신설(압구정2~3구역)
-	대로 3-A	• 입체보행교 신설	• 압구정역에서 압구정로변 공원~한강을 입체적으로 연결하여 접근할 수 있는 보행교 신설

■ 입체적 도시계획시설(도로) 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	입체적 결정 범위			비고
					기정	변경	변경후	
신설	대로 3-A	도로	압구정동 378-1 일대	길이	-	증)64m	64m(280m)	중복결정 : 중로1-136,중로2-289, 중로2-109,연결녹지①, 하천①
				폭	-	증)10m	10m(10~30m)	
				높이	-	해발 17.0~28.0m	해발 17.0~28.0m (해발 13.0~28.0m)	
				수평투영면적	-	증)674.4㎡	674.4㎡(4,709.6㎡)	

※ ( ) 안은 도시계획시설(대로3-A)의 전체 길이, 폭, 높이, 수평투영면적임
※ 대로3-A(입체보행교)는 사업시행계획인가 전까지 한강유역청과 입체보행교 설치 추진 여부에 대한 협의를 완료할 것.
※ 입체적 결정구간은 도로 구배 선형에 따라 변경될 수 있음

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	대로 3-A	• 입체보행교 신설 - 연장(L) : 64m - 폭원(B) : 10m - 높이 : 해발 17.0m~28.0m - 수평투영면적 : 674.4㎡	• 압구정역에서 압구정로변 공원~한강을 입체적으로 연결하여 접근할 수 있는 보행교 신설 • 사업시행자가 조성하여 무상으로 공공에 구분지상권을 양도

2) 녹지 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	녹지	완충녹지	압구정동 390 일원	26,169.0 (3,446.3)	감)1,944.7	24,224.3 (3,359.7)	서고 제2004-343호 (2004.11.05.)	중복결정 : 유수지①, 대로3-A, 소로1-A,
변경	①	녹지	연결녹지	압구정동 390 일원					

※ ( )는 압구정 아파트지구 내 수치임

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	녹지	• 완충녹지 면적 변경 - 감) 1,944.7㎡ • 녹지 세분 변경 - 완충녹지→연결녹지	• 압구정지구 전체를 순환하는 산책로 조성을 위해 도로와 연계하여 선형 및 녹지 세분 변경

3) 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공공공지	공공공지	압구정동 433-1 일원	-	증)1,145.8	1,145.8	-	-

■ 공공공지 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	공공공지	• 공공공지 신설 - 면적 : 1,145.8㎡	• 보행공간 및 쉼터로 활용하기 위해 조성 • 단기 : 공원 북측 3차선 확보해 운영 • 장기 : 향후 압구정로변 공원 개발 시 서측 우회 도로로 사용

4) 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공공 청사	-	압구정동 426 일원	-	증)480.0	480.0	-	서울시 귀속

■ 건축범위 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	건축물의 범위			비고
					건폐율	용적률	높이	
신설	①	공공 청사	-	압구정동 426 일원	50%	250%	5층이하	서울시 귀속

■ 공공청사 결정 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	공공청사	• 공공청사 신설 - 면적 : 480.0㎡	• 신속통합기획 가이드라인을 준용하여 공공청사를 계획하였으며, 추후 공공청사 수요조사를 통해 공공청사 세부용도 결정

마. 건축물 규제사항(변경없음)

바. 주구중심의 건축계획(변경없음)

사. 기존건축물의 처리에 관한 사항(변경없음)

아. 사업시행에 관한 사항(변경없음)

Ⅱ. 도시관리계획 결정(변경)

1. 용도지역 결정(변경)

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
용도지역	계	172,586.5	증) 20,324.0	192,910.5	100.0	-
	제1종일반주거지역	8,217.7	감) 1,230.7	6,987.0	3.6	-
	제3종일반주거지역	164,368.8	증) 2,956.4	167,325.2	86.8	-
	자연녹지지역	-	증) 18,598.3	18,598.3	9.6	-

■ 변경사유서

구분		변경내용	변경사유
용도지역	제1종일반주거지역	• 면적 변경 - 감) 1,230.7㎡	• 기반시설 변경에 따른 기반시설별 용도지역 정합성을 위해 용도지역 변경 - 획지 내 용도지역(제3종일반주거지역)은 변경없음.
	제3종일반주거지역	• 면적 변경 - 증) 2,956.4㎡	
	자연녹지지역	• 면적 변경 - 증) 18,598.3㎡	

2. 용도지구 결정

나. 용도지구 결정 조서 : 변경없음

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
용도지구	아파트지구	836,456.5 (172,586.5)	-	836,456.5 (172,586.5)	-	-
	조망가로특화경관지구	50,016.0 (3,179.9)	-	50,016.0 (3,179.9)	-	-

※ ( )은 구역 내 해당사항임

Ⅲ. 정비계획 결정(변경)

1. 정비사업의 명칭 : 압구정아파트지구 특별계획구역2 재건축 정비구역

2. 정비구역의 위치 및 면적

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	압구정아파트지구 특별계획구역② 재건축 정비구역	강남구 압구정동 434번지 일대	172,586.5	증)20,324.0	192,910.5	-

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율 (a)

- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100%
- 추정비례율 : 61.11%
  = (9,241,642,489천원 - 2,955,651,457천원) / 10,286,272,000천원 × 100% = 61.11%
  - 총 수입 추정 : 9,241,642,489천원
  - 총 지출 추정 : 2,955,651,457천원
  - 종전자산 총액 추정 : 10,286,272,000천원

개별 종전자산 추정액 (b)

- 아파트 종전자산
  [2024.06.03 KB부동산 일반평균 시세 적용]

아파트 구분	주택형 (전용(공급))	세대수	대지권 (㎡)	공급면적 (㎡)	평균 추정가액 (천원)	총 추정가액 (천원)
신현대 9차	108.88㎡ (35평형)	192	62.8605	116.54	4,050,000	777,600,000
신현대 9차	109.24㎡ (35평형)	96	62.8605	116.94	4,050,000	388,800,000
신현대 9차	111.38㎡ (36평형)	144	62.8605	119.26	4,050,000	583,200,000
신현대 9차	152.28㎡ (50평형)	96	88.2529	164.96	5,800,000	556,800,000
신현대 9차	152.39㎡ (50평형)	72	88.2529	165.09	5,800,000	417,600,000
신현대 11차	108.36㎡ (36평형)	52	62.3637	119.37	4,050,000	210,600,000
신현대 11차	115.23㎡ (38평형)	65	62.3637	126.98	4,050,000	263,250,000
신현대 11차	170.81㎡ (57평형)	52	95.1901	188.25	6,100,000	317,200,000
신현대 11차	171.43㎡ (57평형)	78	95.1901	188.94	6,100,000	475,800,000
신현대 12차	183.41㎡ (61평형)	312	101.9438	202.05	6,725,000	2,098,200,000
신현대 12차	107.16㎡ (35평형)	104	60.1553	114.08	4,050,000	421,200,000
신현대 12차	108.30㎡ (35평형)	8	60.1553	115.4	4,050,000	32,400,000
신현대 12차	108.31㎡ (35평형)	37	60.1553	115.41	4,050,000	149,850,000
신현대 12차	108.32㎡ (35평형)	3	60.1553	115.42	4,050,000	12,150,000
신현대 12차	109.29㎡ (35평형)	3	60.1553	116.39	4,050,000	12,150,000
신현대 12차	110.82㎡ (36평형)	108	60.1553	118.10	4,050,000	437,400,000
신현대 12차	112.05㎡ (36평형)	8	60.1553	119.33	4,050,000	32,400,000
신현대 12차	121.18㎡ (39평형)	47	66.9421	128.28	4,450,000	209,150,000
신현대 12차	121.98㎡ (39평형)	1	60.1553	129.08	4,450,000	4,450,000
신현대 12차	122.27㎡ (39평형)	4	66.9421	129.37	4,450,000	17,800,000
신현대 12차	155.52㎡ (51평형)	207	86.7801	167.48	5,800,000	1,200,600,000
신현대 12차	155.53㎡ (51평형)	1	86.7801	167.49	5,800,000	5,800,000

신현대 12차	170.38㎡ (56평형)	156	95.0677	183.49	6,100,000	951,600,000
신현대 12차	182.95㎡ (60평형)	78	102.0826	197.02	7,200,000	561,600,000
공동주택합계		1,924	-	-	-	10,137,600,000

• 상가 종전자산 = 본건 및 인근 상가 실거래가 등을 참작하고, 아파트와의 가격 균형, 층별, 위치별 효용 차이를 반영하여 추정

상가구분	호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	공급면적(㎡)	총 추정가액(천원)
압구정신현대 상가	47	2,100.48	964.92	2,141.74	148,672,000
상가합계	47	2,100.48	964.92	2,141.74	148,672,000

※ 층별 효용지수, 위치별 효용지수 등 적용하여 추정

※ 종전자산은 향후 실제 감정평가 시 구체적인 가치형성요인 적용에 따라 변경될 수 있음

추정 분담금 산출

• 아파트, 상가 추정분담금 산정방식

③ 추정분담금 = ② 권리자 분양가 추정액 - ① 추정 권리가액[추정비례율(a) X 개별 종전자산 추정액(b)]

① 추정 권리가액	② 권리자 분양가 추정액		③ 추정분담
개별 종전자산 추정액 X 추정비례율(61.11%)	전용 84㎡형	2,682,900천원	권리자분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
	전용 96㎡형	2,974,200천원	
	전용 106㎡형	3,280,100천원	
	전용 116㎡형	3,581,000천원	
	전용 128㎡형	3,951,800천원	
	전용 140㎡형	4,322,300천원	
	전용 152㎡형	4,692,800천원	
	전용 165㎡형	5,073,300천원	
	전용 183㎡형	5,663,300천원	
	전용 204㎡형	6,265,200천원	
	전용 222㎡ SPH형	10,954,900천원	
	전용 300㎡ PH형	18,729,500천원	
	상가 전체 일괄	170,769,000천원	

※ 아파트 조합원 분양가는 일반분양가 공급면적 3.3㎡당 8,000만원 추정액의 95%를 기준으로 추정했으며, 상가 분양가는 3.3㎡당 99,557천원(상가분양수입 170,769,000천원 ÷ 상가신축 연면적 5,670.38㎡/0.3025)으로 추정됨

주) 해당 분담금은 추정액으로 향후 조합설립인가 및 사업시행계획인가, 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전·종후자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음.

4. 정비계획

가. 토지이용에 관한 계획

구 분		면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		192,910.5	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	51,225.1	26.6	-
	도 로	24,014.0	12.6	
	연결녹지	15,243.3	7.9	
	입체보행교	3,355.0	1.7	
	공공공지	1,145.8	0.6	
	공원	6,987.0	3.6	
	공공청사	480.0	0.2	
공동주택용지	소 계	141,685.4	73.4	-
	획지1	141,685.4	73.4	

나. 도시 · 군계획시설(정비기반시설)의 설치에 관한 계획

1) 도시계획시설(도로) 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	136	20~25	주간선 도로	15,910	동작동 국립묘지앞	암사동 암사광장	자동차 전용도로	-	건고 제198호 (1971.04.07.)	-
변경	중로	1	136	20~25	주간선 도로	15,910 (15)	동작동 국립묘지앞	암사동 암사광장	자동차 전용도로	-		중복결정 : 대로 3-A
기정	중로	2	289	17.4	주간선 도로	21,050	반포동 115-1	강동구 암사동	자동차 전용도로	-	서고 제635호 (1983.11.25.)	-
변경	중로	2	289	17.4	주간선 도로	21,050 (23)	반포동 115-1	강동구 암사동	자동차 전용도로	-		중복결정 : 대로 3-A
기정	대로	2	28	30~44	보조간선 도로	4,300 (270)	청담동 (광로14)	잠원동	일반 도로	-	건고 제503호 (1969.08.27.)	-
변경	대로	2	28	30~44	보조간선 도로	4,300 (270)	청담동 (광로14)	잠원동	일반 도로	-		선형 변경
기정	중로	2	109	11~29.5	국지 도로	4,100 (606)	신사동	영동교	일반 도로	-	서고 제198호 (1971.04.07.)	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
변경	중로	2	109	11~29.5	국지 도로	4,100 (610)	신사동	영동교	일반 도로	-		중복결정 : 유수지①, 대로3-A, 소로 1-A
기정	중로	1	2	23.5	국지 도로	310	대로 2-28	중로 2-109	일반 도로	-	서고 제517호 (2023.11.23.)	-
변경	중로	1	2	16	국지 도로	310	압구정동 434	중로 2-109	일반 도로	-		중복결정 : 유수지①
기정	중로	1	4	21	국지 도로	122	대로 2-28	중로 2-3	일반 도로	-	서고 제517호 (2023.11.23.)	-
변경	중로	1	4	19	국지 도로	125	대로 2-28	중로 2-3	일반 도로	-		-
기정	중로	2	3	15	국지 도로	456	중로 1-2	현대 백화점	일반 도로	-	서고 제517호 (2023.11.23.)	-
변경	중로	2	3	12	국지 도로	159	중로 1-4	현대 백화점	일반 도로	-		-
신설	소로	1	A	11.5	국지 도로	160	압구정동 392 일대	압구정동 390 일대	지하 도로	-	-	중복결정 : 중로2-109, 연결녹지①
신설	대로	3	A	10~30	특수 도로	280	압구정동 434	압구정동 378-1	보행자 전용도로	-	-	주1)입체적 도시계획시설, 중복결정 : 중로1-136, 중로2-289, 중로2-109, 연결녹지①, 하천①

※ 연장 내 ( )는 정비구역 내 수치임
※ 중로 2-289(올림픽대로)는 도시계획시설 선형 미등재
※ 지하도로(소로1-A)는 사업시행계획인가 전 압구정3구역과 협의하여 실시설계를 완료하고 설치비용에 대한 검증을 받아 용적률 인센티브를 확정 할 것.(설치비용은 압구정 3구역과 1/2씩 부담하고, 시행주체는 추후 사업 진행상황 등을 고려하여 관리처분계획인가 전 강남구에서 결정)
주1) 도시 · 군계획시설의 결정 · 구조 및 설치기준에 관한 규칙 제4조 입체적 도시 · 군계획시설결정에 따름

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
중로 1-136	중로 1-136	• 대로 3-A 중복결정	• 입체보행교(대로 3-A)계획에 따른 중복결정
중로 2-289	중로 2-289	• 대로 3-A 중복결정	
대로 2-28	대로 2-28	• 도로 선형 변경	• 재건축사업으로 인한 밀도 및 교통량·보행량을 고려하여 구역 내 선형 변경
중로 2-109	중로 2-109	• 도로 폭원 및 선형 변경 • 폭원(B) : 11~29.5m	• 압구정지구 전체를 순환하는 교통체계를 구축하여 단지로 접근하는 주진입로를 확보하기 위해 폭원 및 선형 변경
중로 1-2	중로 1-2	• 도로 폭원 및 선형 변경 • 폭원(B) : 23.5m→16m	• 재건축사업으로 인한 밀도 및 교통량·보행량을 고려하여 폭원 변경
중로 1-4	중로 1-4	• 도로 폭원 변경 • 폭원(B) : 21m→19m • 연장(L) : 122m→125m	• 재건축사업으로 인한 밀도 및 교통량·보행량을 고려하여 폭원 및 선형 변경
중로 2-3	중로 2-3	• 도로 폭원 및 선형 변경 • 폭원(B) : 15m→12m	
-	소로 1-A	• 지하도로 신설	• 압구정지구 전체를 순환하는 교통체계 구축을 위하여 지하도로 신설(압구정2~3구역)
-	대로 3-A	• 입체보행교 신설	• 압구정역에서 압구정로변 공원~한강을 입체적으로 연결하여 접근할 수 있는 보행교 신설

■ 입체적 도시계획시설(도로) 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	입체적 결정 범위			비고
					기정	변경	변경후	
신설	대로 3-A	도로	압구정동 378-1 일대	길이	-	증)64m	64m(280m)	중복결정 : 중로1-136,중로2-289, 중로2-109,연결녹지①, 하천①
				폭	-	증)10m	10m(10~30m)	
				높이	-	해발 17.0~28.0m	해발 17.0~28.0m (해발 13.0~28.0m)	
				수평투영면적	-	증)674.4㎡	674.4㎡(4,709.6㎡)	

※ ( ) 안은 도시계획시설(대로3-A)의 전체 길이, 폭, 높이, 수평투영면적임
※ 대로3-A(입체보행교)는 사업시행계획인가 전까지 한강유역청과 입체보행교 설치 추진 여부에 대한 협의를 완료할 것.
※ 입체적 결정구간은 도로 구배 선형에 따라 변경될 수 있음

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	대로 3-A	• 입체보행교 신설 - 연장(L) : 64m - 폭원(B) : 10m - 높이 : 해발 17.0m~28.0m - 수평투영면적 : 674.4㎡	• 압구정역에서 압구정로변 공원~한강을 입체적으로 연결하여 접근할 수 있는 보행교 신설 • 사업시행자가 조성하여 무상으로 공공에 구분지상권을 양도

2) 공원 결정 조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공원	근린공원	압구정동 422 일원	6,987.0	-	6,987.0	서고 제2004-343호 (2004.11.05.)	중복결정 : 유수지①

3) 녹지 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	녹지	완충녹지	압구정동 390 일원	26,169.0 (720.6)	감)1,944.7	24,224.3 (15,243.3)	서고 제2004-343호 (2004.11.05.)	중복결정 : 유수지①, 대로3-A, 소로1-A,
변경	①	녹지	연결녹지	압구정동 390 일원					

※ ( )는 정비구역 내 수치임

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	녹지	• 완충녹지 면적 변경 - 감) 1,944.7㎡ • 녹지 세분 변경 - 완충녹지→연결녹지	• 압구정지구 전체를 순환하는 산책로 조성을 위해 도로와 연계하여 선형 및 녹지 세분 변경

4) 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공공공지	공공공지	압구정동 433-1 일원	-	증)1,145.8	1,145.8	-	-

※ ( )는 정비구역 내 수치임

■ 공공공지 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	공공공지	• 공공공지 신설 - 면적 : 1,145.8㎡	• 보행공간 및 쉼터로 활용하기 위해 조성 • 단기 : 공원 북측 3차선 확보해 운영 • 장기 : 향후 압구정로변 공원 개발 시 서측 우회 도로로 사용

5) 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공공 청사	-	압구정동 426 일원	-	증)480.0	480.0	-	서울시 귀속

■ 건축범위 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	건축물의 범위			비고
					건폐율	용적률	높이	
신설	①	공공 청사	-	압구정동 426 일원	50%	250%	5층이하	서울시 귀속

■ 공공청사 결정 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	공공청사	• 공공청사 신설 - 면적 : 480.0㎡	• 신속통합기획 가이드라인을 준용하여 공공청사를 계획하였으며, 추후 공공청사 수요조사를 통해 공공청사 세부용도 결정

6) 방재시설 결정 조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	유수지	유수시설	압구정동 422 신사공원 일원	6,732.2	-	6,732.2	서고 제2013-315호 (2013.09.26.)	중복결정 : 공원①, 중로2-109, 중로1-2, 연결녹지①
기정	①	하천	하천시설	압구정동 378-1 일원	(865.7)	-	(865.7)	-	중복결정 : 대로3-A

※ ( )는 정비구역 내 수치임

다. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	관리사무실	획지	-	증)470.56	470.56	10㎡+(2,571세대-50세대) x0.05㎡=136.05㎡이상
〃	경비실/MDF실/방재실	〃	-	증)188.28	188.28	-
〃	기계,전기실	〃	-	증)10,655.96	10,655.96	-
〃	지하주차장	〃	-	증)226,398.92	226,398.92	-
〃	근린생활시설	〃	-	증)5,670.38	5,670.38	지상 : 2,200.00㎡ 지하 : 3,470.38㎡
〃	소 계	〃	-	증)33,312.62	33,312.62	1,000세대 이상 : (500㎡+ 2,571세대x2㎡)x1.25 = 7,052.50㎡
〃	경로당	〃	-	증)870.17	870.17	725+(2,571-2,000)x0.2 = 839.20㎡
〃	어린이놀이터	〃	-	증)2,588.36	2,588.36	500+2,571세대x0.7 =2,299.70㎡이상
〃	어린이집	〃	-	증)1,201.20	1,201.20	725+(2,571-2,000)x0.2 = 839.20㎡
〃	주민운동시설	〃	-	증)1,200.00	1,200.00	-
〃	작은도서관	〃	-	증)890.24	890.24	298+(2,571-2,000)x0.1=355.10㎡
〃	다함께돌봄센터	〃	-	증)538.12	538.12	전용면적 66㎡ 이상
〃	기타주민공동시설	〃	-	증)26,024.53	26,024.53	-

라. 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신규	압구정 아파트지구 특별계획구역② 재건축정비구역	192,910.5	획지	141,685.4	강남구 압구정동 434번지 일대	31	-	-	31	-	공동주택 및 근린생활시설

마. 건축물에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) (최고층수)
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	예정 법정상한	
신설	압구정 아파트지구 특별계획구역② 재건축정비구역	192,910.5	획지	141,685.4	압구정동 434번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	262.81% 이하	299.99% 이하	250m 이하

주택의 규모 및 규모별 건설비율

구분	총세대수	분양	임대	비율
59㎡	321	-	321	12.5%
84㎡	536	536	-	20.8%
96㎡	137	137	-	5.3%
106㎡	211	211	-	8.2%
116㎡	243	243	-	9.5%
128㎡	333	333	-	13.0%
140㎡	160	160	-	6.2%
152㎡	225	225	-	8.8%
165㎡	141	141	-	5.5%
183㎡	114	114	-	4.4%
204㎡	114	114	-	4.4%
222㎡	30	30	-	1.2%

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는 획지 구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">주용도</th><th rowspan="2">건폐율 (%)</th><th colspan="2">용적률(%)</th><th rowspan="2">높이(m) (최고층수)</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적 (㎡)</th><th>명칭</th><th>면적 (㎡)</th><th>정비 계획</th><th>예정 법정상한</th></tr>
<tr><td></td><td colspan="10">
<table>
<tr><th>구분</th><th>총세대수</th><th>분양</th><th>임대</th><th>비율</th></tr>
<tr><td>300㎡</td><td>6</td><td>6</td><td>-</td><td>0.2%</td></tr>
<tr><td>계</td><td>2,571</td><td>2,250</td><td>321</td><td>100.0%</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>심의완화사항</td><td colspan="10">• 국민주택규모 주택 건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조)
: 예정법적상한용적률 299.99%이하</td></tr>
<tr><td>건축물의 건축선에 관한 계획</td><td colspan="10">• 건축한계선
- 서측 현대고변, 광역통경축(논현로)변 : 10m
- 압구정로, 한강변 연접부 : 6m
- 이면부 : 3~5m</td></tr>
<tr><td>기타사항</td><td colspan="10">• 공공보행통로
- 대상지 내부 남·북방향 공공보행통로 : 8m 계획
- 대상지 내부 동·서방향 공공보행통로 : 8m 계획
• 통경축
- 단지 내 중앙을 통과하는 남·북방향 보행통경축 : 30m 계획
• 가로별 특성을 고려하여, 특화배치구간 계획(정비계획 결정도 참고)</td></tr>
</table>

■ 개발가능(상한) 용적률 산정

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="7">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용
계획</td><td rowspan="2">구역면적(㎡)
(A+B)</td><td rowspan="2">획지면적(㎡)
(A)</td><td colspan="3">계획 정비기반시설(㎡)</td><td rowspan="2">계획 정비기반시설 내
기존 국·공유지
(㎡)</td><td rowspan="2">획지 내 용도 폐지되는
기존
기반시설 국·공유지
(㎡)</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>토지면적
(B)</td><td>건축물
기부채납
환산면적</td></tr>
<tr><td></td><td>192,910.5</td><td>141,685.4</td><td>52,713.4</td><td>51,225.1</td><td>1,488.3</td><td>35,976.0</td><td>500.8</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공공시설
부지
제공면적</td><td>소계(A+B)</td><td colspan="6">• 순부담 : 계획 정비기반시설 면적 - 계획 정비기반시설 내 기존 국 · 공유지 면적 - 획지 내 용도폐지 되는 기존기반시설 국 · 공유지 면적
- 계획 정비기반시설 면적(A+B) : 51,225.1㎡ + 1,488.3㎡ = 52,713.4㎡
⇒ (순부담) 52,713.4㎡ - 35,976.0㎡ - 500.8㎡ = 16,236.6㎡(10.4%)
※ 순부담률 = 순부담면적 ÷ (구역면적 - 계획 정비기반시설 내 기존 국 · 공유지 면적 - 획지 내 용도폐지 되는 기존기반시설 국 · 공유지 면적)</td></tr>
<tr><td>공공시설
토지면적
(A)</td><td colspan="6">• 도로 : 24,014.0㎡
• 연결녹지 : 15,243.3㎡
• 도로(입체보행교) : 3,355.0㎡
• 공공공지 : 1,145.8㎡
• 공원 : 6,987.0㎡
• 공공청사 : 480.0㎡
⇒ 합계(A) : 51,225.1㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설
설치에 대한
환산부지 면적
(B)</td><td colspan="6">• 건축물 기부채납 환산면적 : 설치비용 x 건축연면적 / 개별공시지가 x 부지가액 가중치
- (입체보행교) = 9,966,000원 x 6,494.0㎡ / 23,878,886.2원 x 2.0 = 1,355.1㎡
- (공공청사) = 3,644,545.5원 x 740.0㎡ / 23,878,886.2원 x 2.0 = 56.5㎡
- (지하차도) = 3,665,781,500원 / 23,878,886.2원 x 2.0 = 76.7㎡
⇒ 합계(B) : 1,355.1㎡ + 56.5㎡ + 76.7㎡ = 1,488.3㎡
※ 공공청사 공사비 : 2022공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(공공업무사무소 500~1500㎡) 적용
※ 입체보행교 공사비 : 망원초록길 조성사업비의 약 1.2배 적용
※ 지하차도 공사비 : 단지개발사업 조성비 및 기반시설 설치비 추정자료(한국토지주택공사) 내 지하차도 왕복 4차로 단위공사비x65~75% (압구정 3구역과 1/2씩 부담)</td></tr>
<tr><td>기준(허용)
용적률</td><td colspan="7">• 기준용적률 = 230%(허용용적률 20% 상응하는 계획 유도 포함)
<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>인센티브</th></tr>
<tr><td>공공보행
통로</td><td>• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권 설정)
- 지역권 : 통행 등 일방목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기)
※ 사업시행인가 시 지역권 설정을 조건으로 승인</td><td>6.6%</td></tr>
<tr><td>열린단지</td><td>• 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형상가 등 열린단지 조성(지형도면 고시)
- 개방공간, 열린단지조성기준 준수(위원회가 인정시)
※ 개방되는 부분은 결정도면에 표시(준공후에도 유지)</td><td>5%</td></tr>
<tr><td>돌봄시설</td><td>• 지역에 필요한 놀이 · 돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대)</td><td>5%</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>구 분</th><th>산정내용</th></tr>
<tr><td></td><td>
<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="2">인센티브</th></tr>
<tr><td></td><td>- 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×α
※ α=0.1이하
* 국공립어린이집,서울형키즈카페,공동육아나눔터,실내어린이놀이터 등</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>BF 인증</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증
- 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3%</td><td colspan="2">3%</td></tr>
<tr><td>층간소음 해소</td><td>• 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상
- 1등급 5%, 2등급 3%</td><td colspan="2">3%</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>22.6%</td><td>>20% 적용</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>개발가능 용적률 산정</td><td>• 개발가능용적률 = 허용용적률 × (1+ 1.3×가중치×α(토지) + 0.7×α(건축물))
= 230% x (1 + 1.3 × 0.1041 + 0.7 × 0.0105) = 262.81%

※ α(토지) = 공공시설등부지(토지*) 제공면적/공공시설등부지(토지*)제공 후 부지면적
= 14,748.3㎡ / 141,685.4 = 0.1041
α(건축물) = 공공시설등부지(건축물환산부지) 제공면적/공공시설등부지(토지*)제공 후 부지면적
= 1,488.3㎡ / 141,685.4 = 0.0105</td></tr>
<tr><td>법적 상한용적률</td><td>• 법적상한용적률 = 299.99% 이하</td></tr>
</table>

바. 교통 및 동선처리 계획

구분	지점	개 선 대 책
사업 지구의 외부	-	• 『압구정아파트지구 지구단위계획 교통영향평가, 2018.1』 내용 반영
	-	• 『압구정지구(2~5구역) 신속통합기획, 2023.7.11.』 내용 반영
	-	• 분석대상 교차로 신호운영 최적화 방안 제시
	-	• 사업지 주변도로 확폭·신설 및 차로운영계획 수립

구 분	도로명	차로운영계획	폭 원	비 고
Ⓐ1 북측	논현로189길	왕복 3차로	20.0m	일부구간 지하차도
Ⓐ2 서측	신설도로	왕복 3차로	16.0m	서측 현대고 인접도로
Ⓐ3 남측	압구정로	왕복 8차로	35.0m	사업지측 set-back(B=5.0m)
Ⓐ4 공원 북측	신설도로	왕복 3차로	12.0m	압구정로변 공원 인접도로
Ⓐ5 공원 서측	신설도로	왕복 5차로	19.0m	압구정로변 공원 인접도로

	Ⓑ	• 장기안(현대백화점 및 압구정로변 공원 개발시) 제시
	Ⓒ	• 서측 신설도로 북측 상단 회전교차로 설치
사업 지구의 내부	-	• 사업지 차량 진출입구 설치 및 운영계획 수립

구 분	접속도로	진출입구 운영
Ⓓ1 북측	논현로189길	3지 교차로
Ⓓ2 서측	신설도로	3지 교차로
Ⓓ3 동측	논현로	진입만 가능
Ⓓ4 공원 서측	신설도로 접속부	3지 교차로

대중교통, 자전거 및 보행	-	• 사업지내 자전거보관소 설치
		- 법정주차대수의 20.00% 이상 확보
	-	• 사업지 주변도로상 보도, 보행로 및 자전거도로 설치

구 분	도로명	보 도		보행로 (보도부속형전면공지)	자전거도로
		사업지측	맞은편		
Ⓐ1 북측	논현로189길	2.25m	2.25m	-	1.5m
Ⓐ2 서측	신설도로	-	2.5m	2.5m	1.5m
Ⓐ3 남측	압구정로	2.5m	4.5m	-	1.5m
Ⓐ4 공원 북측	신설도로	-	2.0m	3.0m	-
Ⓐ5 공원 서측	신설도로	-	2.0m	3.0m	-

	Ⓔ	• 북측 한강변 연결 입체 보행교 설치
	Ⓕ	• 사업지내 공공보행통로 설치
		- 동서축 B=8.0m, 남북축 B=8.0m

※ 지점은 교통처리계획도 참조

구분	지점	개 선 대 책
주차	-	• 계획주차대수 : 5,234대(100% 자주식) - 공동주택 5,212대, 근린생활시설 22대 - 법정주차대수(4,565대)의 114.65% 확보 - 주차수요(4,038대)의 129.62% 확보 - 장애인전용주차면 법정주차대수의 3.00% 이상 확보 - 확장형주차면 계획주차대수의 50.00% 이상 확보 - 경형주차면 계획주차대수의 10.00% 이하 확보 - 가족배려주차면 계획주차대수의 10.00% 이상 확보 - 가족배려(확장형)주차면 가족배려주차면의 50.00% 이상 확보 - 환경친화적 자동차 주차면 계획주차대수의 5.00% 이상 확보
	-	• 주차램프 및 주차장출입구 전면 차량경고등 설치
교통안전 및 기타	-	• 사업지 내·외부 교통안전시설물 설치(※관계기관 협의 후 시행)
	-	• 본 사업시행으로 인해 신설 또는 변경되는 보도와 횡단보도는 턱낮춤 시공 및 점자유도블럭 설치

※ 지점은 교통처리계획도 참조

사. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용		비고
환경보전	• 현재 지형을 최대한 고려, 실시계획 수립시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부유출, 내부유입을 최소화 • 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보 • 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 • 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화		-
재난방지	화재	• 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	-
	수해	• 자연토양유지 및 공원 등 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장을을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제	
	교통	• 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

아. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
반경 200m이내 대상지 남서측 학교 3개소 (신사중학교, 현대고등학교, 서울신구초등학교)	• 대상지 내 일부지역이 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조에 의거 절대보호구역 과 상대보호구역에 해당함 - 대상지 내 절대보호구역 : 5,854.0㎡ - 대상지 내 상대보호구역 : 82,558.7㎡ • 「도시 및 주거환경정비법」 제57조(인·허가등의 의제 등)에 의거하여 정비구역으로부터 200미터 이내에 교육시설이 설치되어 있을 때에는 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의하여야 한다. • 교육환경보호를 위해 차량이 출입하는 지구내 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보 • 추후 사업시행계획 시 교육환경영향평가를 통해, 공사시 발생하는 소음 및 진동, 먼지 등을 최소화하여 교육환경에 지장이 없도록 하겠음	-

자. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 : 해당사항 없음

차. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택멸실 현황

■ 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
31	27	4	31	31	-

■ 거주현황

유형별 주택 호수	거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
	소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	1,924	1,355	569	5,406	3,726	1,680	-
단독주택	-	-	-	-	-	-	-
공동주택	1,924	1,355	569	5,406	3,726	1,680	-

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구주택은 가구수별 1호로 산정하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황을 기준으로 작성
※ 구역 내 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 건축물대장상 공동주택과 다가구주택 1세대에 여러 세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황 기준으로 작성

■ 규모별, 유형별 거주현황

구분		계	단독주택			공동주택			
			소계	단독	다가구	소계	아파트	연립	다세대
합 계		1,924	-	-	-	1,924	1,924	-	-
85㎡ 초과	소 계	-	-	-	-	-	-	-	-
	85㎡~135㎡	-	-	-	-	872	872	-	-
	135㎡~150㎡	-	-	-	-	-	-	-	-
150㎡ 초과	소 계	-	-	-	-	740	740	-	-
	150㎡~185㎡	-	-	-	-	532	532	-	-
	185㎡~200㎡	-	-	-	-	208	208	-	-
200㎡ 초과	소 계	-	-	-	-	312	312	-	-
	200㎡ 초과	-	-	-	-	312	312	-	-

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택의 경우 전용면적 기준으로, 단독주택 등은 파악 가능한 자료로 작성
※ 단독주택 중 다중주택, 공관 및 근생시설 내 주거 등과 공동주택 중 분류되지 않는 것은 기타로 포함

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분	계	조합+일반분양	임대주택	비고
합 계	2,571	2,250	321	-
60㎡미만	321	-	321	-
60㎡~85㎡미만	536	536	-	-
85㎡~120㎡미만	591	591	-	-
120㎡~150㎡미만	493	493	-	-
150㎡~200㎡미만	480	480	-	-
200㎡이상	150	150	-	-

※ 조합원 분양 및 일반분양의 주택규모는 분양신청 단계에서 결정됨

카. 세입자 주거대책 : 해당사항 없음

타. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

1) 임시 보안등 설치

- 시행계획 : 추후 사업시행인가시 관계 법령에 따름
- 정비구역 내 공가가 집중된 구역, 야간 안전사각지대 파악
- 기존 가로등의 위치와 광량, 광효율 등 파악
- 노후된 가로등 및 사각지대에 임시 보안등 설치
- 공가 밀집지역에는 임시 보안등 추가 설치
- 가로등이 철거된 지역은 보안등 설치의 필요성을 파악 검토
- 보안등 체계를 도면화하여 상시 관리
- 이주 및 철거 공사의 진행에 따라 유기적인 대응 방안 모색

2) 폐쇄회로텔레비전 및 관제시스템 설치

- 정비구역 내 범죄 발생 가능 예상지역 파악
- 주요 거리 및 공가 밀집지역에 우선적으로 폐쇄회로텔레비전 설치
- 폐쇄회로텔레비전 설치 도면을 비치
- 관제시스템을 구축하고 관제실의 관측상황을 지속적으로 순찰요원과 공유
- 비상사태를 대비하여 경찰서/소방서 등 유관기관과의 사전업무 협조
- 이주 및 철거 공사의 진행에 따라 유기적인 대응 방안 모색

3) 정비구역 내 전문 순찰요원 투입

- 경비업법 제4조 제1항 및 제6조 제2항의 규정에 의거 경비업 허가를 득한 업체를 통한 전문 순찰요원들을 주·야간으로 투입
- 공가 발생에 따라 요원의 유기적이고 탄력적인 배치
- 경찰서/소방서 등의 유관기관과 사전 업무협조 및 능동적인 대처법 연구
- 정비구역 상황 도면을 작성하여 공가세대 표시 및 중점 관리
- 관리공가는 일 1회 이상, 방치공가는 일 5회 이상 순찰 및 점검
- 방법순찰일지 작성, 주·야간 교대 시 합동순찰 일 2회 이상 실시

파. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
1	획지1	141,685.4	압구정동 434 일대	141,685.4	공동주택

하. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적(㎡)	총 동수(임대동수)	세대수	세대규모(전용)	비고(연면적)
획지1	141,685.4	14(6)	321세대	전용 59㎡	26,377.65㎡

구분	주요내용	비고
예정 법적상한용적률	• 299.99%	-
정비계획용적률	• 262.81%	-
소형주택 공급기준	• 국민주택규모 주택 건설 = (법적상한용적률 - 개발가능용적률) X 50% = (299.99% - 262.81%) X 50% = 37.18% X 50% = 18.59% 이상 • 국민주택규모 주택 건설 = 대지면적 X 18.59% = 141,685.44㎡X 18.59% = 26,339.33㎡ 이상	-
소형주택 건설계획	• 국민주택규모 주택규모 - 공급 82.14㎡(전용 59.95㎡) : 321세대 • 국민주택규모 주택 공급면적 = 26,339.33㎡ 〈 26,377.65㎡	-
확보방법	• 법적상한용적률까지 건설	-

거. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당사항 없음

너. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1	비오톱	비오톱보전등급 향상	■	• 비오톱유형 평가도 4등급, 개별비오톱 평가도 평가제외 등급	• 대상지 내 녹지공간 확보	-
2	생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	■	• 대상지내에는 일부 식재된 조경수목 외 자연녹지는 거의 없음	• 대상지 내 녹지계획을 수립 및 주변 자연자원과 주거지간의 연계성 강화	-
3	동·식물상	동·식물상 보호	-	• 도심지(대지)로 해당사항 없음	-	-
4	자연환경 자산	자연환경 보전	-	• 해당 사항 없음	-	-
5	토지이용	종합적인 토지이용계획	■	• 토지이용 현황 및 용도지역 조사	• 공동주택, 도로 및 공원을 반영한 종합적 토지이용계획 수립	-
6	토양	토양오염 최소화	-	• 토양오염 발생하지 않음	-	-
7	지형·지질	지형·지질영향 최소화	■	• 표고 11.39m~21.07m, 평균 경사도 0.85° 의 평탄지형	• 평지 형태로 지형변화는 경미하며, 건축터파기 공사로 부분적 지형변화 발생	-
8	물순환, 수리·수문	자연물순환 유지	■	• 대상지 내 녹지 계획	• 생태면적률 38.12%	-
9	수질	수질오염 방지	■	• 지표 수질 및 지하수질 현황 조사, 공사 중 토사유출 및 오수 발생	• 공사 중 수질저감 계획 수립 • 우수, 하수 처리방안 계획	-
10	바람	바람길 및 미기후 개선	■	• 서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	• 향후 세부 계획 시 바람방향을 고려한 건축물 배치, 녹지 수목 식재 통한 미기후 개선	-
11	열	열환경 영향 최소화	■	• 불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지 및 불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지로 온도가 높은 편	• 향후 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선	-
12	대기질·미세먼지	대기오염 최소화	■	• 공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	• 세륜측면살수시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 등 저감, 환경정화수종 식재	-
13	악취	악취공해 해결	-	• 해당 사항 없음	-	-
14	온실가스	온실가스 저감	■	• 난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	• 대상지 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
15	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	■	• 공사장 건설폐기물 발생 및 운영 시 생활 및 분뇨폐기물 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량	-
16	에너지	에너지절약/ 효율 극대화	■	• 지역 에너지 소비현황 조사, 난방, 취사, 전력 사용으로 인한 에너지 이용량 증가	• 향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정	-
17	소음·진동	소음·진동 최소화	■	• 공사 시 장비투입에 따른 공사장 소음 유발 • 운영 시 교통소음으로 인한 영향	• 공사 중 가설방음판넬, 저소음저진동 장비 사용, 녹지 완충공간 조성	-
18	경관	주변경관과의 조화	■	• 시가화된 지역으로 인공경관이 주를 이룸	• 인근 주거지와 조화로운 스카이라인 형성을 유도해 지상 65층 이하로 계획, 폐쇄적인 경관이 형성되지 않도록 다양한 층수 배치 • 측벽의 노출이 많은 조망으로 특화계획 마련하여 한강변의 다채로운 경관 형성 유도	-
19	휴식 및 여가공간	양질의 휴식, 여가공간 확보	■	• 대상지 내 휴식·여가공간 부족 • 주변 공공시설과 연계 부족	• 주변의 쾌적한 환경 조성을 위한 공원 신설	-
20	일조	일조 침해 최소화	■	• 연평균 및 월별, 계절별 일조 시간 검토	• 높이 65층이하 규모의 사업계획 수립, 일조권 침해 수인한도 준수	-
21	보행 친화공간	보행친화형 도시 조성	■	• 해당 사항 없음	-	-
22	전파장해	전파장해 영향 저감	-	• 해당 사항 없음	-	-
23	인구	인구 동태를 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-
24	주거	주거 환경을 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-
25	산업	산업 동태를 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-

더. 기존 수목의 현황 및 활용계획

- 정비구역 내 녹지 및 보호수 등 보존가치가 있는 수목은 없으며, 사업시행 시 재활용 가능한 수목·수형, 재활용 방법등에 관한 계획을 수반하겠음
- 재활용이 가능한 수목은 서측 근린공원 및 대상지 내 연결녹지로 이식하도록 하겠음

러. 인구 및 주택의 수용계획

■ 현황 가구수 및 인구수

유형별 주택 호수	거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
	소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	1,924	1,355	569	5,406	3,726	1,680	-
단독주택	-	-	-	-	-	-	-
공동주택	1,924	1,355	569	5,406	3,726	1,680	-

■ 계획 가구수 및 인구수

구 분	기 정		변 경		비 고
	세대수(세대)	인구수(인)	세대수(세대)	인구수(인)	
계	1,924	5,406	2,571	5,914	-
60㎡ 이하	-	-	321	739	-
60㎡ ~ 85㎡	-	-	536	1,233	-
85㎡ 초과	1,924	5,406	1,714	3,942	-

※ 계획 인구수는 세대당 2.30인 적용 (2021 강남통계연보)

머. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 : 해당사항 없음

Ⅳ. 압구정아파트지구 지구단위계획에 관한 사항

1. 지구단위계획구역 결정조서

가. 지구단위계획 결정(변경)조서

구분	지구단위계획 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	압구정아파트지구 지구단위계획구역	강남구 압구정동, 청담동 일원	1,164,364.5 (172,586.5)	증) 3,355.0	1,167,719.5 (192,910.5)	-

※ ( )은 압구정2구역(신현대아파트) 재건축정비구역 내 면적임.

나. 지구단위계획 결정(변경)사유서

구분	지구단위계획 명칭	면적(㎡)			변경사유
		기정	변경	변경후	
변경	압구정아파트지구 지구단위계획구역	1,164,364.5 (172,586.5)	증) 3,355.0	1,167,719.5 (192,910.5)	2023.07.11. 압구정아파트지구 특별계획구역② 신속통합기획 가이드라인에 따라 대상지-한강을 입체적으로 연결할 수 있도록 구역계 일부 변경

2. 용도지역 · 지구 결정조서

가. 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		1,164,364.5	증) 3,355.0	1,167,719.5	100.0	
주거 지역	소계	1,099,784.6	증) 1,724.2	1,101,508.8	94.3	
	제1종일반주거지역	43,833.5	감) 1,230.7	42,602.8	3.6	
	제2종일반주거지역(7층이하)	181,844.1	-	181,844.1	15.6	
	제2종일반주거지역	29,709.6	-	29,709.6	2.5	
	제3종일반주거지역	844,397.4	증) 2,954.9	847,352.3	72.6	
녹지 지역	소계	64,579.9	증) 1,630.8	66,210.7	5.7	
	자연녹지지역	64,579.9	증) 1,630.8	66,210.7	5.7	

■ 용도지역 결정(변경)사유서

구분	용도지역	면적(㎡)			변경사유
		기정	변경	변경후	
변경	제1종일반주거지역	43,833.5	감) 1,230.7	42,602.8	• 2023.07.11. 압구정아파트지구 특별계획 구역② 신속통합기획 가이드라인에 따라 대상지-한강을 입체적으로 연결할 수 있도록 구역계 면적 증가에 따른 용도지역 면적 증가 • 기반시설 변경에 따른 기반시설별 용도지역 정합성을 위해 용도지역 변경
	제3종일반주거지역	844,397.4	증) 2,954.9	847,352.3	
	자연녹지지역	64,579.9	증) 1,630.8	66,210.7	

나. 용도지구 결정 조서 : 변경없음

구분	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	폭원(m)	최초결정일	비고
기정	아파트지구	-	압구정동	836,456.5	-	건고 제1976-131호 (1971.8.21.)	압구정지구
기정	경관지구	조망가로 특화경관지구	한남IC~ 청담사거리	50,016 (41,350)	편측 18	서고 제2019-129호 (2019.4.17.)	압구정로

※ ( )은 지구단위구역 내 해당 사항임

3. 도시계획시설 결정조서

가. 교통시설

1) 도로

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	중로	1	136	20~25	주간선 도로	15,910	동작동 국립묘지앞	암사동 암사광장	자동차 전용도로	건고 제198호 (1971.04.7.)	-
변경	중로	1	136	20~25	주간선 도로	15,910 (15)	동작동 국립묘지앞	암사동 암사광장	자동차 전용도로	건고 제198호 (1971.04.7.)	중복결정: 대로 3-A
기정	중로	2	289	17.4	주간선 도로	21,050	반포동 115-1	강동구 암사동	자동차 전용도로	서고 제635호 (1983.11.25.)	-
변경	중로	2	289	17.4	주간선 도로	21,050 (23)	반포동 115-1	강동구 암사동	자동차 전용도로	서고 제635호 (1983.11.25.)	중복결정: 대로 3-A
기정	광로	2	18	40 (41~43)	주간선 도로	6,500 (369)	압구정동	포이동	일반 도로	건고 제46호 (1976.4.7.)	-
기정	대로	2	28	30~44	보조간선 도로	4,300 (2,557)	청담동 (광로14)	잠원동	일반 도로	건고 제503호 (1969.8.27.)	특별계획구역② 내 선형 변경
변경	대로	2	28	30~44	보조간선 도로	4,300 (2,557)	청담동 (광로14)	잠원동	일반 도로		
기정	대로	2	30	30	주간선 도로	6,717 (402)	압구정동	포이동 (광로27)	일반 도로	건고 제503호 (1969.8.27.)	-
기정	대로	2	63	30~65 (52)	주간선 도로	4,100 (584)	장충체육관	압구정동	일반 도로	건고 제426호 (1978.12.29.)	논현로 (동호대교)
기정	대로	3	71	25~27 (25)	보조간선 도로	4,900 (332)	압구정동	도곡동 (대로 2-28)	일반 도로	건고 제198호 (1971.4.7.)	중복결정: 철도②,③
기정	중로	1	2	23.5	국지 도로	310	대로 2-28	중로 2-109	일반 도로	서고 제517호 (2023.11.23.)	-
변경	중로	1	2	16	국지 도로	310	압구정동 434	중로 2-109	일반 도로		중복결정 : 유수지①

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	중로	1	4	21	국지 도로	122	대로 2-28	중로 2-3	일반 도로	서고 제517호 (2023.11.23.)	-
변경	중로	1	4	19	국지 도로	125	대로 2-28	중로 2-3	일반 도로		-
기정	중로	1	6	23.5	국지 도로	486	대로 2-28	압구정 369-1	일반 도로	서고 제517호 (2023.11.23.)	-
기정	중로	1	10	20	집산 도로	280	대로 2-28	중로 2-109	일반 도로	서고 제517호 (2023.11.23.)	-
기정	중로	2	1	18.5	국지 도로	143	대로 2-28	압구정 408	일반 도로	서고 제517호 (2023.11.23.)	-
기정	중로	2	3	15	국지 도로	456	중로 1-2	현대 백화점	일반 도로	서고 제517호 (2023.11.23.)	-
변경	중로	2	3	12	국지 도로	159	중로 1-4	현대 백화점	일반 도로		-
기정	중로	2	8	16.5	국지 도로	420	대로 2-28	중로 2-109	일반 도로	서고 제517호 (2023.11.23.)	-
기정	중로	2	109	11~29.5	국지 도로	4,100 (2,828)	신사동	영동교	일반 도로	서고 제198호 (1971.04.07.)	-
변경	중로	2	109	11~29.5	국지 도로	4,100 (2,832)	신사동	영동교	일반 도로		중복결정: 유수지①, 대로3-A, 소로1-A
기정	중로	2	15	15	국지 도로	50	중로 2-109	압구정 414	일반 도로	서고 제517호 (2023.11.23.)	-
기정	중로	3	5	12~15	국지 도로	206	압구정 449	중로 1-6	일반 도로	서고 제517호 (2023.11.23.)	-
기정	중로	3	7	12	국지 도로	246	중로 1-6	중로 2-8	일반 도로	서고 제517호 (2023.11.23.)	-
기정	중로	3	9	12	국지 도로	100	중로 1-10	압구정 484	일반 도로	서고 제517호 (2023.11.23.)	-
기정	중로	3	11	12	국지 도로	363	중로 1-10	대로 3-71	일반 도로	서고 제517호 (2023.11.23.)	-
기정	중로	3	12	12	국지 도로	81	대로 2-28	중로 3-11	일반 도로	서고 제517호 (2023.11.23.)	-
기정	중로	3	13	12	국지 도로	141	대로 3-71	청담 고등학교	일반 도로	서고 제517호 (2023.11.23.)	-
기정	소로	1	14	10~12	국지 도로	207	대로 2-28	중로 2-109	일반 도로	서고 제517호 (2023.11.23.)	-
신설	소로	1	A	11.5	국지 도로	160	압구정동 392 일대	압구정동 390 일대	지하 도로	-	중복결정 : 중로2-109, 연결녹지①
신설	대로	3	A	10~30	특수 도로	280	압구정동 434	압구정동 378-1	보행자 전용도로	-	주1)입체적 도시계획시설, 중복결정 : 중로1-136, 중로2-289, 중로2-109, 연결녹지①, 하천①

※ 연장 내 ( )는 지구단위구역 내 해당 사항임
※ 중로 2-289(올림픽대로)는 도시계획시설 선형 미등재
※ 지하도로(소로1-A)는 사업시행계획인가 전 압구정3구역과 협의하여 실시설계를 완료하고 설치비용에 대한 검증을 받아 용적률 인센티브를 확정 할 것.(설치비용은 압구정 3구역과 1/2씩 부담하고, 시행주체는 추후 사업 진행상황 등을 고려하여 관리처분계획인가 전 강남구에서 결정)
주1) 도시 · 군계획시설의 결정 · 구조 및 설치기준에 관한 규칙 제4조 입체적 도시 · 군계획시설결정에 따름

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
중로 1-136	중로 1-136	• 대로 3-A 중복결정	• 입체보행교(대로 3-A)계획에 따른 중복결정
중로 2-289	중로 2-289	• 대로 3-A 중복결정	
대로 2-28	대로 2-28	• 도로 선형 변경	• 재건축사업으로 인한 밀도 및 교통량·보행량을 고려하여 특별계획구역② 내 선형 변경
중로 2-109	중로 2-109	• 도로 폭원 및 선형 변경 - 폭원(B) : 11~29.5m	• 압구정지구 전체를 순환하는 교통체계를 구축하여 단지로 접근하는 주진입로를 확보하기 위해 특별계획구역② 내 폭원 및 선형 변경
중로 1-2	중로 1-2	• 도로 폭원 및 선형 변경 - 폭원(B) : 23.5m→16m	• 재건축사업으로 인한 밀도 및 교통량·보행량을 고려하여 폭원 변경
중로 1-4	중로 1-4	• 도로 폭원 및 연장 변경 - 폭원(B) : 21m→19m - 연장(L) : 122m→125m	• 재건축사업으로 인한 밀도 및 교통량·보행량을 고려하여 폭원 및 선형 변경
중로 2-3	중로 2-3	• 도로 폭원 및 선형 변경 - 폭원(B) : 15m→12m	
-	소로 1-A	• 지하도로 신설	• 압구정지구 전체를 순환하는 교통체계 구축을 위하여 지하도로 신설(압구정2~3구역)
-	대로 3-A	• 입체보행교 신설	• 압구정역에서 압구정로변 공원~한강을 입체적으로 연결하여 접근할 수 있는 보행교 신설

■ 입체적 도시계획시설(도로) 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	입체적 결정 범위			비고
					기정	변경	변경후	
신설	대로 3-A	도로	압구정동 378-1 일대	길이	-	증)64m	64m(280m)	중복결정 : 중로1-136,중로2-289, 중로2-109,연결녹지①, 하천①
				폭	-	증)10m	10m(10~30m)	
				높이	-	해발 17.0~28.0m	해발 17.0~28.0m (해발 13.0~28.0m)	
				수평투영면적	-	증)674.4㎡	674.4㎡(4,709.6㎡)	

※ ( ) 안은 도시계획시설(대로3-A)의 전체 길이, 폭, 높이, 수평투영면적임
※ 대로3-A(입체보행교)는 사업시행계획인가 전까지 한강유역청과 입체보행교 설치 추진 여부에 대한 협의를 완료할 것.
※ 입체적 결정구간은 도로 구배 선형에 따라 변경될 수 있음

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	대로 3-A	• 입체보행교 신설 - 연장(L) : 64m - 폭원(B) : 10m - 높이 : 해발 17.0m~28.0m - 수평투영면적 : 674.4㎡	• 압구정역에서 압구정로변 공원~한강을 입체적으로 연결하여 접근할 수 있는 보행교 신설 • 사업시행자가 조성하여 무상으로 공공에 구분지상권을 양도

2) 주차장

■ 주차장 결정 조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	주차장	압구정동 428	13,381.0	-	13,381.0	-	중복결정 : 공원②(지상)

3) 철도

■ 철도 결정 조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	①	철도	지하철 역사 (3호선 압구정역)	압구정동 429-1 일원	5,800.0 (2,506.0)	서고 287호 (1981.7.30.)	중복결정: 대로 2-63 대로 2-30
기정	②	철도	지하철 역사 (분당선 압구정 로데오역)	청담동 84 일원	6,488.0 (2,489.0)	건고 87호 (2005.4.16.)	중복결정: 대로 3-71

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치		연장 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
				기점	종점				
기정	③	철도	일반철도 (분당선)	왕십리역	삼성동 172-20	6,830 (251)	190,795 (4,227)	건고 6호 (2007.1.18.)	중복결정 : 대로3-71

※ ( )의 연장 및 면적은 지구단위계획구역 내 해당 사항임

나. 공간시설

1) 녹지

■ 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	녹지	완충녹지	압구정동 390 일원	26,169.0	감)1,944.7	24,224.3	서고 제2004-343호 (2004.11.05.)	중복결정: 유수지①, 교통광장①, 대로3-A, 소로1-A
변경	①	녹지	연결녹지	압구정동 390 일원					
기정	②	녹지	완충녹지	압구정동 479	5,696.0	-	5,696.0	-	-
기정	③	녹지	완충녹지	압구정동 497, 498	14,180.0	-	14,180.0	-	-
기정	④	녹지	완충녹지	압구정동 505,506,507,147	13,260.0	-	13,260.0	-	-

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	녹지	• 완충녹지 면적 변경 - 감) 1,944.7㎡ • 녹지 세분 변경 - 완충녹지→연결녹지	• 압구정지구 전체를 순환하는 산책로 조성을 위해 도로와 연계하여 선형 및 녹지 세분 변경

2) 공원

■ 공원 결정 조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공원	근린공원	압구정동 422 일원	6,987.0	-	6,987.0	서고 제2004-343호 (2004.11.05.)	중복결정: 유수지①
기정	②	공원	근린공원	압구정동 428 일원	13,381.0	-	13,381.0	서고 제2004-343호 (2004.11.05.)	중복결정: 주차장①
기정	⑥	공원	소공원	압구정동 397 일원	4,400.0	-	4,400.0	서고 제504호 (1983.01.25.)	-
기정	⑦	공원	소공원	압구정동 510 일원	5,030.0	-	5,030.0	서고 제1994-1호 (1994.01.08.)	-

3) 광장

■ 광장 결정 조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	①	광장 157호	교통광장	한남대교남단 (한강둔치일원)	216,218.0 (8,376.0)	서고 제1997-200호 (1997.06.17)	중복결정 : 녹지① (중복면적: 2,348㎡)

※ ( )안은 지구단위계획구역 내 해당사항임

4) 공공공지

■ 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공공공지	-	압구정동 490 일원	693.0	-	693.0	서고 제517호 (2023.11.23.)	-
신설	②	공공공지	-	압구정동 433-1 일원	-	증)1,145.8	1,145.8	-	-

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
②	공공공지	• 공공공지 신설 - 면적 : 1,145.8㎡	• 보행공간 및 쉼터로 활용하기 위해 조성 • 단기 : 공원 북측 3차선 확보해 운영 • 장기 : 향후 압구정로변 공원 개발 시 서측 우회 도로로 사용

다. 공공 · 문화체육시설

1) 학교

■ 학교 결정 조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	학교명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
						기정	변경	변경후		
기정	①	학교	중교	신사 중교	압구정동 410	15,000.0	-	15,000.0	서고 제256호 (1981.07.07.)	-
기정	②	학교	고교	현대 고교	압구정동 423,424, 425	18,500.0	-	18,500.0	서고 제162호 (1978.04.17)	-
기정	③	학교	초교	압구정 초교	압구정동 469	14,135.6	-	14,135.6	서고 (1975.12.08)	-
기정	④	학교	중교	압구정 중교	압구정동 471	15,000.0	-	15,000.0	서고 (1991.12.31)	-
기정	⑤	학교	고교	압구정 고교	압구정동 470	17,422.0	-	17,422.0	서고 (1991.12.31)	-
기정	⑥	학교	초교	청담 초교	청담동 142	14,774.0	-	14,774.0	서고 (1991.12.31)	-
기정	⑦	학교	중교	청담 중교	청담동 143	14,754.0	-	14,754.0	서고 (1991.12.31)	-
기정	⑧	학교	고교	청담 고교	청담동 514, 526	13,884.0	-	13,884.0	서고 (1991.12.31)	-
기정	⑨	학교	-	-	압구정동 423, 424	14,999.8	-	14,999.8	서고 (1991.12.31)	-

2) 문화시설

■ 문화시설 결정 조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	문화시설	공연장 및 도서관	압구정동 414 일원	3,000.0	-	3,000.0	서고 제517호 (2023.11.23.)	-

3) 공공청사

■ 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공공 청사	-	압구정동 426 일원	-	증)480.0	480.0	-	서울시 귀속

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	공공청사	• 공공청사 신설 - 면적 : 480.0㎡	• 신속통합기획 가이드라인을 준용하여 공공청사를 계획하였으며, 추후 공공청사 수요조사를 통해 공공청사 세부용도 결정

라. 방재시설(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	유수지	유수 시설	압구정동 422 신사공원 일원	6,732.2	-	6,732.2	서고 제2013-315호 (2013.09.26.)	중복결정 : 공원①,중로2-109, 중로1-2, 연결녹지①
기정	①	하천	하천 시설	압구정동 378-1 일원	(865.7)	-	(865.7)	-	중복결정 : 대로3-A

※ ( )는 지구단위계획구역 내 해당사항임

3. 가구 및 획지에 관한 결정조서

가. 가구 및 획지 설정기준

구분	적용대상	계획내용	비고
가구	-	• 6m이상 도로로 구획되는 블록을 기준으로 가구 설정	10개소
계획단위	특별계획구역	• 정비사업 추진단지(추진위원회 승인 ~ 준공전) • 미추진 단지 중 부지면적 1만㎡이상 또는 200세대 이상	9개소
	특별계획가능구역	• 계획적으로 통합개발을 통해 도시기능 도입이 필요하나 다수의 이해관계자로 구성되어 주민의 동의에 따라 추진이 필요한 구역	-
공동개발	공동개발(지정)	• 토지소유자가 서로 다른 필지이나 기 건축이 완료된 지역(과소필지)	-
	공동개발(권장)	• 기 건축된 필지 중 토지소유자가 동일한 필지 • 토지소유자가 서로 다른 필지이나 기 건축이 완료된 지역 ※ 도로에 의해 단절되지 않은 연접된 필지간 통합적 공동개발 가능	-
	자율적 공동개발	• 2필지 이상의 자율적 공동개발을 통하여 집단적으로 노후건축물의 정비를 유도하며, 자율주택정비사업 등 소규모주택정비사업을 권장함 • 자율적 공동개발을 통해 100세대 이상의 공동주택(도시형생활주택 150세대) 개발, 인근 단지와 통합 재건축시 RA-3코드 기준 적용 가능 - 연접된 아파트단지와의 상호 합의를 전제로 공동개발을 권장함	기존 개발잔여지

나. 가구에 관한 결정(변경) 조서

가구번호 (도면번호)	위치	면적			비고
		기정	변경	변경후	
A	압구정동 414일원	93,576.5	-	93,576.5	특별계획구역 1
B	압구정동 434일원	216,458.2	증)2,392.0	218,850.2	특별계획구역 2,7
C	압구정동 369-1일원	82,445.6	-	82,445.6	특별계획구역 3
D	압구정동 447일원	100,258.8	-	100,258.8	-
E	압구정동 458일원	123,404.2	-	123,404.2	-
F	압구정동 464일원	58,295.4	-	58,295.4	-
G	압구정동 481일원	79,661.3	-	79,661.3	특별계획구역 4
H	압구정동 490일원	93,518.8	-	93,518.8	특별계획구역 4,5,8
I	압구정동 513일원	75,781.7	-	75,781.7	특별계획구역 6,8,9
J	압구정동 143일원	29,526.1	-	29,526.1	-

■ 가구 결정(변경) 사유서

가구번호	변 경 내 용	변 경 사 유
B	• 가구 면적 변경 - 면적 : 216,458.2㎡ → 218,850.2㎡ (증 2,392.0㎡)	• 획지계획 변경에 따른 가구면적 변경

다. 획지에 관한 결정(변경) 조서

가구 번호	획지						비고
	획지번호 (도면번호)		위치	면적(㎡)			
	기정	변경		기정	변경	변경후	
A	A1		압구정동 414일원	60,580.0	-	60,580.0	특별계획구역 1 (미성1차,2차APT)
	A2		압구정동 408일원	5,982.8	-	5,982.8	
B	B1	B1	압구정동 434일원	120,837.3	증)8,728.1	141,685.4	특별계획구역 2 (현대9,11,12차APT)
	B2		압구정동 426일원	12,120.0			
	B3		압구정동 429일원	10,473.1	-	10,473.1	특별계획구역 7 (현대백화점)

가구번호	획지						비고
	획지번호(도면번호)		위치	면적(㎡)			
	기정	변경		기정	변경	변경후	
C	C1		압구정동 369-1일원	76,750.0	-	76,750.0	특별계획구역 3 (현대1,2,3,4,5,6,7,10,13,14차APT, 현대빌라트, 대림빌라트)
D	D1		압구정동 447일원	97,526.4	-	97,526.4	
E	E1		압구정동 455일원	96,148.0	-	96,148.0	
	E2		압구정동 458일원	10,035.6	-	10,035.6	
F	F1		압구정동 465일원	26,201.6	-	26,201.6	
G	G1		압구정동 481일원	76,661.3	-	76,661.3	특별계획구역 4 (현대8차, 한양3,4,6차APT)
H	H1		압구정동 489일원	8,556.4	-	8,556.4	
	H2		압구정동 490일원	55,395.0	-	55,395.0	특별계획구역 5 (한양1,2차APT)
	H3		압구정동 489일원	7,725.9	-	7,725.9	특별계획구역 4 (현대8차, 한양3,4,6차APT)
	H4		압구정동 494일원	10,203.4	-	10,203.4	특별계획구역 8 (갤러리아백화점)
I	I1		압구정동 513일원	41,590.0	-	41,590.0	특별계획구역 6 (한양5,7,8차APT)
	I2		압구정동 515 일원	8,549.8	-	8,549.8	특별계획구역 8 (갤러리아백화점)
	I3		압구정동 518일원	2,986.1	-	2,986.1	특별계획구역 9 (기아자동차)
	I4		압구정동 521일원	1,579.6	-	1,579.6	기존 개발잔여지
J	-		-	-	-	-	-

※ 기존 도시계획시설 및 계획기반시설은 획지계획을 수립하지 아니함

■ 획지 결정(변경) 사유서

가구번호		면적(㎡)			변 경 사 유
기정	변경	기정	변경	변경후	
B1	B1	120,837.3	증)8,728.1	141,685.4	• 특별계획구역② 재건축사업 시행에 따른 획지계획 변경
B2		12,120.0			

4. 건축물 용도 결정조서(변경없음)

가. 권장용도

구분	도면 표시	전 층	저층부(1~2층)	비고
권장 용도	a	• 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장 (마권 장외발매소, 마권 전화투표소 제외) • 제1·2종 근린생활시설 • 교육연구시설 • 노유자시설 • 사회복지시설 • 청소년수련시설 • 업무시설(오피스텔 제외)	• 제1종 근린생활시설 중 공공업무시설, 사무소, 출판사 등 일반업무시설 • 제2종 근린생활시설 중 휴게음식점, 일반음식점, 제과점, 서점 • 판매시설	-

※ 건축물 용도계획은 「건축법」 시행령 별표 1 및 주택법 개정시 개정된 내용 적용
※ 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침을 따름

나. 허용용도

구분	도면 표시	전 층	비고
허용 용도	1	공동주택 및 「주택법」에 의한 부대·복리시설	RA-3, RA-(3)

※ 건축물 용도계획은 「건축법」 시행령 별표 1 및 주택법 개정시 개정된 내용 적용
※ 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침을 따름

다. 불허용도

구분	도면 표시	전 층	비고
불허 용도	A	• 허용용도 이외의 용도	RA-3, RA-(3)
	B	• 제2종근린생활시설 중 일반업무시설(1층에 한함), 총포판매소, 장의사, 게임제공업소, 다중생활시설, 단란주점, 안마시술소 다중이용업소 • 의료시설 중 정신병원 • 공장 • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 동물 및 식물관련 시설 • 교정 및 군사시설	RG-3, CG-3
	C	• 단독주택 및 공동주택	CG-3

구분	도면 표시	전 층	비고
		• 제2종근린생활시설 중 다중생활시설 • 일반업무시설 중 오피스텔 • 노인복지시설 중 노인복지주택 ※ 단, 위 용도 중 시(市) 도시건축공동위원회에서 인정하는 경우 제외	

※ 건축물 용도계획은 「건축법」 시행령 별표 1 및 주택법 개정시 개정된 내용 적용
※ 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침을 따름

라. 용도완화

- 역세권 및 간선도로변에 위치한 비주거시설로서 압구정아파트지구의 자족성 강화를 위한 건축물 용도 완화
- 현 건축물 용도의 특성(대규모 판매시설 또는 업무시설로 운영 중)을 고려 건축물 용도완화

구분	현재 제3종일반주거지역내 건축가능한 건축물	제3종일반주거지역 용도완화계획수립	비고
용도 완화	• 판매시설 ※ 서울특별시 도시계획조례 제29조에 의거 바닥면적의 합계가 2천㎡미만(너비20m 이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한함) • 업무시설 ※ 서울특별시 도시계획조례 제29조에 의거 바닥면적의 합계가 3천㎡미만	• 용도완화계획 • 판매시설(도매시장 제외) 및 업무시설(오피스텔 제외) 바닥면적 제한 완화 ※ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조제3항 및 동법시행령 제46조제5항에 의거 완화	준주거지역에서 건축가능한 규모로 판매시설, 업무시설(오피스텔 제외) 면적제한 완화

※ 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침을 따름

5. 건축물 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정조서(변경없음)

가. 건폐율에 관한 결정조서

용도지역	건폐율	코드구분
제3종일반주거지역	50% 이하	RA-3, RA-(3)
		RG-3
		CG-3

※ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 정비사업 시 건폐율은 관련 법령에 따름
※ 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침을 따름

나. 용적률에 관한 결정조서

용도지역	용적률			비고	코드 구분
	기준용적률	허용용적률	상한용적률		
제3종일반 주거지역	170%이하	170%이하	300%이하	제1종일반주거지역에서 제3종일반주거지역으로 용도지역 변경되는 지역 적용	RA-(3)
	200%이하	200%이하	300%이하	제2종(7층이하), 제2종일반주거지역에서 제3종일반주거지역으로 용도지역 변경되는 지역 적용	RA-(3)
	230%이하	230%이하	300%이하	「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비사업으로 추진할 경우 예정법정상한용적률 300% 이하로서 건축위원회 심의 시 확정	RA-3
	250%이하	250%이하	법적용적률 2배 이하	단, 공동주택이 주용도로서 부지면적이 5,000㎡ 이상 또는 100(도시형생활주택의 경우 150세대)세대 이상 (공동)개발 시 또는 공동주택 통합개발 시 코드 RA-3을 적용	RG-3
	250%이하	250%이하	법적용적률 2배 이하		CG-3

※ 상한용적률은 향후 변화된 구역여건을 반영하여 세부개발계획 수립 시 완화항목 및 인센티브를 확인하여 심의를 통하여 수립 및 결정
※ 위 용적률에도 불구하고 도시 및 주거환경정비법 또는 아파트지구개발기본계획에 따라 재건축사업이 완료된 필지는 관련계획으로 결정된 용적률을 따름
※ 기준(허용) 용적률 170%, 200% 230%를 적용하는 공동주택은 「서울시 아파트지구 지구단위계획 전환지침(2022.11.)」에 따라 서울시 도시·주거환경정비기본계획 및 서울시 지구단위계획 수립기준 허용용적률 인센티브항목을 준용하여 허용용적률 20%[기준(허용)용적률 200%인 경우 10%]에 상응하는 인센티브 의무사항을 준수하여야 함. (단, 향후 관련계획 및 기준 변경시 변경된 허용용적률 인센티브 항목 적용)
※ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 정비사업 시 용적률은 관련 법령에 따름
※ 「주택법」에 따른 리모델링 시 용적률은 관련 법령 및 서울시 공동주택 리모델링 기본계획에 따름
※ 용도지역 상향부지는 재건축 추진 시 용도지역 상향에 따른 공공기여 별도 이행 (서울시 도시 및 주거환경정비기본계획의 기준을 따름)
※ 상한용적률 산정기준은 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업의 경우 관련 법령 및 「서울시 도시 및 주거환경정비기본계획」을 적용하고, 그 외의 기타 획지의 경우 「서울시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」상 상한용적률 인센티브 계획기준에 따름
※ 본 지구단위계획 차기 재정비 시 공동주택 용적률 체계는 아파트지구 외의 일반지역과 동일한 기준 적용 예정
※ 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침을 따름

다. 허용용적률 의무사항

- 대지규모가 5,000㎡ 이상 또는 건립예정 세대수가 100세대 이상인 아파트(도시형 생활주택은 150세대 이상)를 건립하고자 하는 경우 총 20% 이상 적용하여야 한다.
- 아래의 항목 이외 입지적 특성 및 사회여건변화에 대응하는 공공성 등을 확보하여 시(市)도시계획위원회에서 인정하는 경우 별도로 적용 가능

■ 허용용적률 완화에 따른 의무사항

구 분		적용기준	
1	우수디자인	15%p	
2	장수명주택	우수등급 이상	10%p
3	녹색건축물 인증	녹색건축물 최우수 등급	녹색건축물 우수 등급
		6%p	3%p

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th colspan="2">적용기준</th></tr>
<tr><td>4</td><td>건축물 에너지 효율등급</td><td>건축물 에너지효율 1+등급</td><td>3%p</td></tr>
<tr><td>5</td><td>신 · 재생에너지 공급률
(건축물의 총에너지사용량 중 신 · 재생에너지를 이용하여 공급되는 에너지의 비율)</td><td colspan="2"><table><tr><th>20% 초과</th><th>20% 이하 15% 초과</th><th>15% 이하 10% 초과</th></tr><tr><td>3%p</td><td>2%p</td><td>1%p</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>6</td><td>지능형 건축물</td><td colspan="2"><table><tr><th>1등급</th><th>2등급</th><th>3등급</th><th>4등급</th></tr><tr><td>15%p</td><td>12%p</td><td>9%p</td><td>6%p</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>7</td><td>공공보행통로</td><td>• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로등 조성(지역권*설정)
• 기준용적률× (조성면적/대지면적) × a ※ a=0.1이하
- 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기)</td><td>10%p 이내</td></tr>
<tr><td>8</td><td>열린단지</td><td>• 단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지*로 조성 (지형도면고시)
• 개방공간, 열린단지조성기준 준수(위원회가 인정시)
※ 개방되는 부분은 결정도면에 표시(준공후에도 유지)</td><td>5%p</td></tr>
<tr><td>9</td><td>공개공지</td><td>• 지역주민 이용이 편리한 장소에 공원 · 광장 형태 등으로 설치
• 기준용적률× (조성면적(의무면적 제외)/대지면적) × a
※ a=0.1이하
※ 「서울특별시 건축조례」 제26조에 따른 설치기준 준수시/실내형 공개공지 포함</td><td>5%p 이내</td></tr>
<tr><td>10</td><td>돌봄시설</td><td>• 지역에 필요한 놀이 · 돌봄시설*설치 및 제공(무상임대)
• 기준 : 놀이돌봄시설을전체 주민공동시설(의무면적)의 1/5이상 설치
※ 국공립어린이집, 서울형 키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등</td><td>5%p</td></tr>
<tr><td>11</td><td>방재안전</td><td>• 화재 · 소방 · 피난 안전 등 공동주택 시설성능 개선
• 기준 : 시설 성능을 의무기준 보다 초과 설치 · 개선하는 경우 관련 위원회 심의 · 자문을 통해 적용</td><td>5%p</td></tr>
<tr><td>12</td><td>지역기반시설 정비</td><td>• 사업구역 주변 환경정비(도로, 공원, 통학로등/주택단지와 직접 관련된 시설)
• 기준용적률× (환산부지면적*/대지면적) × a ※a=0.1이하
※ 환산부지면적 : 정비비용/사업지 대지가액(서울시 기부채납 인센티브 운영기준 준용)</td><td>5%p 이내</td></tr>
<tr><td>13</td><td>지역특화</td><td>• 감성디자인 등 정책사업, 지역 맞춤형 항목 신설 가능
• 지역여건에 맞는 항목 및 산정방식 신설(위원회에서 인정시)</td><td>10%p 이내</td></tr>
</table>

※ 기준(허용) 용적률 170%, 200% 230%를 적용하는 공동주택은 「서울시 아파트지구 지구단위계획 전환지침(2022.11.)」에 따라 서울시 도시 · 주거환경정비기본계획 및 서울시 지구단위계획 수립기준 허용용적률 인센티브항목을 준용하여 허용용적률 20%[기준(허용)용적률 200%인 경우 10%]에 상응하는 인센티브 의무사항을 준수하여야 함. (단, 향후 관련계획 및 기준 변경시 변경된 허용용적률 인센티브 항목 적용)

라. 높이에 관한 결정조서

구 분	적용기준		비고	코드구분
	기준	최고		
재건축단지 (아파트)	「서울시 도시기본계획」 및 「서울시 도시 및 주거환경정비기본계획」의 기준을 따름			RA-3, RA-(3)
기존 개발잔여지	-	5층 이하	단, 공동주택이 주용도로서 부지면적이 5,000㎡ 이상 또는 100(도시형생활주택의 경우 150세대)세대 이상 (공동)개발시 또는 공동주택 통합개발시 「서울시 도시기본계획」 및 「서울시 도시 및 주거환경정비 기본계획」의 기준을 따름	RG-3
기존 중심시설	-	5층 이하		CG-3

※ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 정비사업 시 높이는 관련 법령에 따름
※ 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침을 따름

6. 건축물 배치 · 형태 및 경관계획에 관한 결정조서

가. 건축선 및 대지내 공지 결정(변경) 조서

구분		적용지역		계획내용		비고
				기정	변경	
건축선	건축 한계선	올림픽대로 (한강변 굴곡부)		• 올림픽대로 경계선 등으로부터 20m		조성위치는 결정도를 따름
		광역 통경축	강남대로 (한남대교)	• 도로경계선 등으로부터 10m		
			논현로 (동호대교)	• 도로경계선 등으로부터 10m		
			언주로 (성수대교)	• 도로경계선 등으로부터 10m		
		지구 통경축	압구정로 11길,39길	• 도로경계선 등으로부터 10m		
			선릉로	• 도로경계선 등으로부터 10m		
			압구정로~ 한강 연계도로	• 도로경계선 등으로부터 10m		
			압구정로 61길	• 도로경계선 등으로부터 5m		
		압구정로		• 도로경계선 등으로부터 6m ※ 획지4(압구정동 520~524)는 획지의 크기를 고려하여 도로경계선 등으로부터 3m 지정		
		한강변 연접부 (중로2-109, 완충녹지)		• 도로 · 녹지경계선 등으로부터 6m		
		이면부		• 도로 · 공원경계선 등으로부터 1~3m	• 도로 · 공원경계선 등으로부터 1~5m	

구분		적용지역	계획내용		비고
			기정	변경	
	벽면 한계선	강남대로, 논현로, 언주로, 압구정로 61길	• 통경축변 15층이상 건축물의 경우 벽면 후퇴 (11층 이상부터 적용) • 건축한계선으로부터 3m		조성위치는 결정도를 따름
대지내 공지	전면 공지	건축한계선 지정구간	• 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성(대지경계로부터 폭 3m 구간) • 한강변 굴곡부에 계획된 건축한계선 20m 구간 내 10m는 방음식재구간으로 조성 • 압구정로변으로 계획된 건축한계선 6m 구간에 대하여 대지경계선과 건축한계선 사이에 생기는 전면공지는 보행공간(4m)과 조경공간으로 조성 • 조경공간 내에는 가로수, 벤치 등을 일체형으로 조화롭게 조성하여 가로정원으로 계획, 단 판매를 위한 시설물 설치 불허 • 가로활성화특화구간 내 전면공지는 가로형 조경으로 조성		조성위치는 결정도를 따름
	공공 보행 통로	공동주택용지	• 폭 6m 이상 및 24시간 개방 • 공공보행통로 주변 부대복리시설 배치로 커뮤니티가로 조성		조성위치는 결정도를 따름
	근린 광장 (권장)	공동주택용지	• 단지 중심부 보행동선이 교차되는 곳에 어린이놀이터, 근린광장 등 주민휴게시설 조성		조성위치는 결정도를 따르되 계획여건에 따라 조정 가능

※ 광역통경축 및 지구통경축에 해당하는 도로변의 건축한계선 및 벽면한계선은 공원 및 녹지시설 확보시 해당시설 폭원만큼 이격한 것으로 봄

■ 건축선 및 대지내 공지 결정(변경) 사유서

구분		변 경 내 용	변 경 사 유
건축한계선	이면부	• 도로 · 공원경계선 등으로부터 1~3m → 1~5m	• 특별계획구역② 내 도로(중로 1-4)변 보행공간 확보를 위해 변경

나. 건축물의 배치 및 형태 결정(변경) 조서

구분		적용지역	계획내용	비고
배치 및 형태	공동주택	RA-3, RA-(3)	• 광역통경축 또는 지구통경축변의 건축선(건축한계선, 벽면한계선) 및 배치의 경우 한강변 관리기본계획 등 상위계획에 따름 • 건축물 배치 시 「주변과 소통하는 열린 생활공간」 조성을 위한 아파트단지 조성기준(2020.01, 서울시)에 따라 배치계획 수립 • 도로변은 프라이버시 보호 및 소음저감을 위한 공간 확보 • 공원 및 녹지 주변은 쾌적한 보행환경과 풍부한 녹지환경 조성 • 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상 형태의 이미지 탈피 • 주변 자연경관과 조화되는 스카이라인 연출 및 개방감 있는 경관을 연출할 수 있도록 한강변 첫 주동은 중저층(15층~20층 이하)로 배치하고, 주변여건 및 공공기여 등을 고려하여 해당 범위 내에서 시(市) 도시계획위원회 심의를 통하여 완화범위 결정	-

구분		적용지역	계획내용	비고
			• 주동 형태가 상이하더라도 통경축 확보를 위한 배치 고려 • 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 • 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획 • 대지와 도로의 경계부에 담장 등의 설치를 지양하고 커뮤니티시설 및 열린 조경시설 등을 배치하여 생활가로를 조성하여 열린공간으로 계획	
	부대 및 복리시설	RA-3, RA-(3)	• 가로활성화 특화구간 및 공공보행통로 주변에 우선 배치 • 전면도로를 향하여 전면부 및 주출입구 계획 • 단지내 부대복리시설은 3층이하, 1층부 층고는 4m이상으로 계획 • 주택법에 의한 주민공동시설 법정 면적의 1/3이상은 개방형 커뮤니티시설 확보	-
	특화구간	수변부건축물 디자인 특화구간	• 벽면 외관의 시각적 분절효과 등을 통해 다양하면서도 동질감 있는 건축물 외관 경관 창출 • 한강변 조망을 최대화하고 새로운 스카이라인을 형성하여 수변주거로서 상징성을 나타낼수 있는 주동배치 • 저층부(2층 이하) 부대 및 복리시설 등 공공개방커뮤니티시설 배치	조성위치는 결정도를 따름
		가로활성화 특화구간	• 벽면 외관의 시각적 분절효과 등을 통해 다양하면서도 동질감 있는 건축물 외관 경관 창출 • 저층부(2층 이하) 부대 및 복리시설, 근생시설 등 배치 • 저층부(2층 이하) 가로와의 개방성 확보 및 보행환경 개선을 위해 외벽면 투시형 재료 사용	
			• 논현로변 특화디자인 등을 적용하여 가로활성화 도모(권장) • 압구정로변 저층부 근린생활시설 등을 설치하여 가로활성화 유도(권장)	신설
		중저층 배치구간	• 주변 건축물과의 조화 및 위압적 경관 완화를 유도하기 위해 중저층 배치(권장)	신설

구분		적용지역	계획내용	비고
배치 및 형태	특화구간	수변커뮤니티 배치구간	• 남·북방향의 공공보행통로와 한강변을 연결하는 입체보행교와 만나는 접점부에 수변 커뮤니티시설(개방형) 조성 (개방형 수변커뮤니티 배치구간 상부 주동계획 불허)	신설
		디자인타워 배치구간	• 도심부 진입경관거점으로서 상징적인 디자인으로 주동계획	신설
기타 외관 요소	옥외설비	지구단위계획 구역 전체	• 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획	-
	담장의 설치		• 원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m이하의 투시형 목책 또는 식재등의 마운딩 가능	-
	광고물 설치제한		• 판류형 간판 설치 금지하고 입체형으로 설치 • 건물 신축시 건판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시틀 등의 입면디자인 도입	-

■ 건축물의 배치 및 형태 결정(변경) 사유서

구분		변 경 내 용	변 경 사 유
배치 및 형태	가로활성화 특화구간	신설	2023.07.11. 압구정아파트지구 특별계획구역2 신속통합기획 가이드라인에 따라 배치구간 및 특화구간 신설
	중저층 배치구간	신설	
	수변커뮤니티 배치구간	신설	
	디자인타워 배치구간	신설	

– 이 하 여 백 –

7. 특별계획구역에 관한 결정조서

가. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	특별계획구역 1	압구정동 414일원	86,671.8	-	86,671.8	미성1차,2차APT
변경	특별계획구역 2	압구정동 434일원	189,555.5	증)3,355.0	192,910.5	현대9,11,12차APT
기정	특별계획구역 3	압구정동 369-1일원	397,815.7	-	397,815.7	현대1,2,3,4,5,6,7,10,13,14차APT, 현대빌라트, 대림빌라트
기정	특별계획구역 4	압구정동 481일원	118,859.6	-	118,859.6	현대8차, 한양3,4,6차APT
기정	특별계획구역 5	압구정동 490일원	78,989.6	-	78,989.6	한양1,2차APT
기정	특별계획구역 6	압구정동 513일원	60,179.6	-	60,179.6	한양5,7,8차APT
기정	특별계획구역 7	압구정동 429일원	10,473.1	-	10,473.1	현대백화점
기정	특별계획구역 8	압구정동 494일원	20,362.9	-	20,362.9	갤러리아백화점
기정	특별계획구역 9	압구정동 518일원	2,986.2	-	2,986.2	기아자동차

■ 특별계획구역 결정(변경) 사유서

구분	구역명	면적(㎡)			변 경 사 유
		기정	변경	변경후	
변경	특별계획구역 2	189,555.5	증)3,355.0	192,910.5	2023.07.11. 압구정아파트지구 특별계획구역② 신속통합기획 가이드라인에 따라 대상지-한강을 입체적으로 연결할 수 있도록 구역계 일부 변경

나. 특별계획구역 계획지침

■ 특별계획구역 1(변경없음)

■ 특별계획구역 2(기정)

구 분			계획내용	비고
위 치			• 압구정동 434일원	현대9,11,12차 APT
구역면적			• 189,555.5㎡	
용도지역 · 지구			• 제1종일반주거지역 / 제3종일반주거지역 / 자연녹지지역 / 특화경관지구 / 아파트지구 ※ 향후 정비계획 결정 시 아파트지구 폐지	
획지계획			• 획지 B1, B2	
공공시설 등 계획			• 한강변 공공시설 제공(순부담) 비율 : 10% 내외 원칙 • 도로 : 교통영향평가 결과 및 관련 법령 등에 따라 도로 설치 • 공원 및 녹지 : 관련 법령 등에 따라 공원 및 녹지 설치 - 연접한 중로1-2 정형화에 따라 기정 공원① 규모 및 형태 변경 - 연접한 중로2-109 정형화에 기정 녹지① 규모 및 형태 변경 • 지역필요시설 등 기반시설은 세부개발계획(정비계획 등) 수립 시 결정(변경 및 신설)하고 합리적 세부개발계획(정비계획) 수립에 따라 지구단위계획으로 결정한 기반시설 면적 등은 변경될 수 있음	지침도에 따름
용도 계획	불허 용도	획지 B1	• 허용용도 이외의 용도	
		획지 B2	• 제2종근린생활시설 중 일반업무시설(1층에 한함), 총포판매소, 장의사, 게임제공업소, 다중생활시설, 단란주점, 안마시술소 다중이용업소 • 의료시설 중 정신병원 • 공장 • 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 동물 및 식물관련 시설 • 교정 및 군사시설	
			• 단독주택 및 공동주택 • 제2종근린생활시설 중 다중생활시설 • 일반업무시설 중 오피스텔 • 노인복지시설 중 노인복지주택 ※ 단, 위 용도 중 시(市) 도시건축공동위원회에서 인정하는 경우 제외	본 지구단위계획 "3-2. 건축물 용도 결정조서" '나.불허용도'
	허용 용도	획지 B1	• 공동주택 및 「주택법」에 의한 부대 · 복리시설	

〈 표 계속 〉

구 분			계획내용		비고
용도 계획	권장 용도	획지 B2	전층	저층부(1~2층)	
			• 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장(마권 장외발매소, 마권 전화투표소 제외) • 제1 · 2종 근린생활시설 • 교육연구시설 • 노유자시설 • 사회복지시설 • 청소년수련시설 • 업무시설 (오피스텔 제외)	• 제1종 근린생활시설 중 공공업무시설, 사무소, 출판사 등 일반업무시설 • 제2종 근린생활시설 중 휴게음식점, 일반음식점, 제과점, 서점 • 판매시설	
밀도 계획	건폐율		• 50% 이하		
	용적률	획지 B1	• 기준(허용)용적률 : 230% 이하 • 상한용적률 : 300% 이하 ※ 본 지구단위계획 "3-3.-다. 허용용적률 의무사항 " 준수		
		획지 B2	• 기준(허용)용적률 : 250% 이하 • 상한용적률 : 법적용적률 2배 이하		
	높이	획지 B1	• 「서울시 도시기본계획」 및 「서울시 도시 및 주거환경정비기본계획」의 기준을 따름		지침도에 따름
		획지 B2	• 5층 이하 - 공동주택 통합개발시 「서울시 도시기본계획」 및 「서울시 도시 및 주거환경정비기본계획」의 기준을 따름		
건축선 및 대지내 공지	건축선	획지 B1	• 건축한계선 - 논현로(동호대교) 10m, 압구정로~한강 연계도로(중로1-2) 10m, 한강변 연접부(중로 2-109) 6m, 이면부(이면도로) 3m • 벽면한계선 - 논현로(동호대교) : 광역통경축변 15층이상 건축물의 경우 건축한계선으로부터 3m 벽면 후퇴 (11층이상부터 적용)		지침도에 따름
		획지 B2	• 건축한계선 - 압구정로 6m, 압구정로~한강 연계도로(중로1-2) 10m, 이면부 (이면도로) 1~3m		
	대지내 공지		• 전면공지, 공공보행통로, 근린광장(권장) : 본 지구단위계획 "3-4. 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정조서" 에 따름		
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태		• 공동주택, 부대 및 복리시설, 수변부건축물디자인 특화구간, 가로활성화 특화구간 : 본 지구단위계획 "3-4. 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정조서" 에 따름		지침도에 따름
	기타 외관요소		• 옥외설비, 담장의 설치, 광고물 설치제한 : 본 지구단위계획 "3-4. 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정조서" 에 따름		

〈 표 계속 〉

구 분	계획내용	비고
교통처리계획	• 차량출입불허구간, 단지 내 주차 및 차량동선, 단지 내 보행동선 : 본 지구단위계획 "④-1. 교통처리에 관한 결정조서" 에 따름	지침도에 따름
기타에 관한사항	• 세부개발계획 수립 방식 : 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 주택재건축사업 • 「서울시 지구단위계획 수립기준 및 매뉴얼(2023.03)」 3-7-2 "특별계획구역 정의" 를 고려하여 세부개발계획 수립 시 현상설계 등에 의한 창의적 개발안을 적극 권장 • 인구 및 주택수용에 관한 사항 - 공공주택을 확보할 경우 1~2인 가구 증대 등 인구구조 변화에 대응하고, 다양한 규모로 맞춤형 주거유형이 공급될 수 있도록 함 - 분양 및 공공주택은 내·외부 마감재 품질 등 사전협의 및 건축심의 시 동일수준 건축기준을 적용하고, 동일조건으로 동호수추첨 배정하여 계층 혼합 - 인구 및 주택계획의 적정성, 국민주택규모의 주택은 세부개발계획 수립 시 구체적 건축계획을 수립하여 해당 위원회 심의를 통해 결정 • 지역여건, 상가 이용현황 등을 고려하여 시(市) 도시계획위원회 심의를 통해 획지B2 주거용도 허용여부 및 비율 결정 • 기존 중심시설용지의 높이 및 건폐율 관련 사항은 세부개발계획 수립 시 공공기여 계획, 창의적인 건축계획 등과 연계하여 시(市) 도시계획위원회에서 인정하는 경우 완화 가능 • 신속통합기획에 따라 특별계획구역 계획지침 변경이 필요한 사항은 향후 세부개발계획 수립 시 반영	-

※ 「서울시 정비지원 신속통합기획(서울특별시)」에 따라 정비계획을 수립하는 경우 특별계획구역 지침에도 불구하고 신속통합기획 우선 적용
※ 상한용적률은 향후 변화된 구역여건을 반영하여 세부개발계획 수립 시 완화항목 및 인센티브를 확인하여 심의를 통하여 수립 및 결정
※ 용도완화 계획 : 서울시 지구단위계획 수립 기준에 따라 획지B2 내 판매시설 및 업무시설에 대한 바닥면적 제한 완화
※ 건축물 용도계획은 「건축법」 시행령 별표1 및 「주택법」 개정시 개정된 내용 적용

– 이 하 여 백 –

■ 특별계획구역 2(변경)

구 분			계획내용	비고
위 치			• 압구정동 434일원	현대9,11,12차 APT
구역면적			• 192,910.5㎡	-
용도지역 · 지구			• 제1종일반주거지역 / 제3종일반주거지역 / 자연녹지지역 / 특화경관지구 / 아파트지구	-
획지계획			• 획지(B1) : 141,685.4㎡	-
기반시설계획			• 도로 : 24,014.0㎡ • 연결녹지 : 15,243.3㎡ • 입체보행교 : 3,355.0㎡ • 공공공지 : 1,145.8㎡ • 공원 : 6,987.0㎡ • 공공청사 : 480.0㎡	지침도에 따름
공공시설 등 계획			• 한강변 공공시설 제공(순부담) 비율 : 10% 내외 원칙 - 순부담 : 16,236.6㎡(10.4%)	-
용도 계획	불허용도		• 허용용도 이외의 용도	-
	허용용도		• 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 • 주택건설기준 등에 관한 규정에 의한 부대복리시설 등 • 건축법 시행령 [별표1] 제3호의 제1종근린생활시설 • 건축법 시행령 [별표1] 제4호의 제2종근린생활시설	-
밀도 계획	건폐율		• 50% 이하	-
	용적률		• 기준용적률 : 230.00% 이하(허용용적률 20% 상응 인센티브 의무) • 상한용적률 : 262.81% 계획 • 법적상한용적률 : 299.99% 이하	-
	높이		• 250m 이하	-
건축선 및 대지내 공지	건축선		• 건축한계선 - 논현로(동호대교) 10m, 압구정로~한강 연계도로(중로1-2) 10m, 한강변 연접부(중로 2-109) 6m, 압구정로 6m, 이면부(이면도로) 3~5m	지침도에 따름
	대지내 공지	전면공지	• 압구정 전체를 순환하는 보행동선체계 구축을 위해 건축한계선 후퇴부 보도형 공지 조성	
		공공 보행 통로	• 남 · 북방향 공공보행통로 : 폭 8m • 동 · 서방향 공공보행통로 : 폭 8m	
교통 처리 계획	차량 출입구		• 대상지 서측(중로1-2) : 1개소 • 대상지 북측(논현로189길) : 1개소 • 압구정로변 공원 서측(중로1-4) : 1개소 • 논현로변 : 1개소(진입만 허용) ※ 차량출입불허구간은 지침도에 따름	지침도에 따름

〈 표 계속 〉

구 분			계획내용	비고
건축물 배치 및 형태	특화 배치 구간	수변디자인 특화구간	• 한강변(중로1-109)은 수변 디자인 특화구간으로 개방형 커뮤니티, 보이드/필로티 공간 조성, 플로팅 매스 등 다채로운 수변 경관계획	지침도에 따름
		가로활성화 특화구간	• 논현로변 특화디자인 등을 적용하여 가로활성화 도모(권장) • 압구정로변 저층부 근린생활시설 등을 설치하여 가로활성화를 유도(권장)	
		중저층 배치구간	• 대상지 서측 현대고등학교 도로변(중로1-2)은 주변 건축물과의 조화 및 위압적 경관 완화를 유도하기 위해 중저층 배치(권장)	
		디자인타워 배치구간	• 동호대교변의 도심부 진입경관거점을 조성할 수 있는 주동 디자인 특화구간으로 창의적인 랜드마크 디자인 형태의 고층 타워형 주동 배치	
	통경축		• 압구정로변 공원 서측 도로(중로1-4)에서 단지 내 중앙을 지나 한강변으로 보행통경축을 확보(30m)하여 압구정로에서 개방된 시야 확보	
기타에 관한 사항	기타에 관한사항		• 세부개발계획 수립 방식 : 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 주택재건축사업 • 「서울시 지구단위계획 수립기준 및 매뉴얼(2023.03)」 3-7-2 "특별계획구역 정의"를 고려하여 세부개발계획 수립 시 현상설계 등에 의한 창의적 개발안을 적극 권장 • 인구 및 주택수용에 관한 사항 - 공공주택을 확보할 경우 1~2인 가구 증대 등 인구구조 변화에 대응하고, 다양한 규모로 맞춤형 주거유형이 공급될 수 있도록 함 - 분양 및 공공주택은 내·외부 마감재 품질 등 사전협의 및 건축심의 시 동일수준 건축기준을 적용하고, 동일조건으로 동호수추첨 배정하여 계층 혼합 - 인구 및 주택계획의 적정성, 국민주택규모의 주택은 세부개발계획 수립 시 구체적 건축계획을 수립하여 해당 위원회 심의를 통해 결정 • 기존 중심시설용지의 높이 및 건폐율 관련 사항은 세부개발계획 수립 시 공공기여 계획, 창의적인 건축계획 등과 연계하여 시(市) 도시계획위원회에서 인정하는 경우 완화 가능 • 신속통합기획에 따라 특별계획구역 계획지침 변경이 필요한 사항은 향후 세부개발계획 수립 시 반영	-

※ 「서울시 정비지원 신속통합기획(서울특별시)」에 따라 정비계획을 수립하는 경우 특별계획구역 지침에도 불구하고 신속통합기획 우선 적용
※ 상한용적률은 향후 변화된 구역여건을 반영하여 세부개발계획 수립 시 완화항목 및 인센티브를 확인하여 심의를 통하여 수립 및 결정
※ 건축물 용도계획은 「건축법」 시행령 별표1 및 「주택법」 개정시 개정된 내용 적용

■ 특별계획구역 3(변경없음)
■ 특별계획구역 4(변경없음)
■ 특별계획구역 5(변경없음)
■ 특별계획구역 6(변경없음)

■ 특별계획구역 7(변경없음)
■ 특별계획구역 8(변경없음)
■ 특별계획구역 9(변경없음)

8. 교통처리에 관한 결정조서
가. 교통처리계획

구 분		적용지역	계획내용	비고
교통 처리	차량출입 불허구간	간선도로변 및 교차로 가각부 일원	• 차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 ※ 기존 건축물에 대하여 차량출입불허구간 적용을 받지 아니하고 기존 차량 출입구간 적용(철거 후 신축 시 적용)	지정위치는 결정도를 따름
	단지내 주차 및 차량동선	공동주택 (RA-3, RA-(3))	• 비상차량을 제외한 단지내 지상주차를 금지 • 단지내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태의 재료 및 형태로 조성 • 단지내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성	-
	단지 내 보행동선	공동주택 (RA-3, RA-(3))	• 학교 · 공원 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행자도로를 조성 • 보행자도로는 인접단지의 보행자도로와 연계하여 조성 • 보행축상에 조경시설 및 주민휴게시설 설치	-

※ 기존 건축물의 경우 현 차량진출입을 허용하며, 신축시 지구단위계획에서 정한 계획지침 적용

9. 경미한 변경에 관한 사항

① 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시계획의 입안) 제4항 제9호, 「서울특별시 도시계획조례」 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등)의 규정에 의한다.

② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조 제4항제9호의 규정에 의하여 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음 각 호와 같다.

1. 대지의 분할, 교환에 관한 사항(필지분할가능선, 필지교환가능선 포함)(획지는 제외)
2. 자율적 공동개발, 단, 일반필지 공동개발에 따라 대지규모가 3,000㎡를 초과하는 경우 또는 재건축구역과 공동개발에 따라 재건축구역(공동개발하려는 필지 중 가장 큰 필지)면적의 10%를 초과하는 경우 예외
3. 공개공지, 전면공지 등 대지안의 공지 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
4. 조경시설물 등의 설치계획의 변경
5. 대지내 통로(공공보행통로)의 성격, 설치계획(위치변경 및 신규설치에 한함)의 변경
6. 법령이나 지침의 재 · 개정에 따라 변경된 기준을 적용하기 위한 시행지침의 변경
7. 교통영향평가서 심의를 거쳐 차량 출입구가 변경되는 경우, 이에 따른 차량출입 불허구간의 변경

□ 2024년 제12차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회 심의결과 : 수정가결

구 분	수정가결의견	반영계획	비고
제12차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회	▶수정사항		
	• 용도지역 - 제1종일반주거지역 : 6,987.0㎡ - 제3종일반주거지역 : 167,325.2㎡ - 자연녹지지역 : 18,598.3㎡	• 용도지역 - 제1종일반주거지역 : 6,987.0㎡ - 제3종일반주거지역 : 167,325.2㎡ - 자연녹지지역 : 18,598.3㎡	반영
	• 용적률 계획 - 기준용적률 : 230% - 상한용적률 : 262.81% - 법적상한용적률 : 299.99%	• 용적률 계획 - 기준용적률 : 230% - 상한용적률 : 262.81% - 법적상한용적률 : 299.99%	반영
	• 허용용적률 인센티브 항목 - 공공보행통로 6.6% - 열린단지 5% - 돌봄시설 5% - 층간소음 해소 3% - BF인증 3%	• 허용용적률 인센티브 항목 - 공공보행통로 6.6% - 열린단지 5% - 돌봄시설 5% - 층간소음 해소 3% - BF인증 3% = 총계 : 22.6%(20% 적용)	반영
	• 높이계획 : 250m 이하 ※ 조건사항 반영	• 높이계획은 250m 이하로 변경하였음.	반영
	• 순부담 : 16,236.6㎡	• 순부담 : 16,236.6㎡	반영
	• 세대수 : 2,606세대 (임대주택(법적상한) 321세대)	• 세대수 : 2,571세대 (임대주택(법적상한) 321세대) ※ 조건사항 반영에 따른 세대수 변경	반영
	• 압구정로변에서 접근하는 차량 진출입구는 도로 방향과 일치되도록 조정	• 압구정로변에서 접근하는 차량 진출입구는 도로방향과 일치되도록 북측방향으로 계획하였음.	반영
	• 공공청사(파출소)는 공공청사(서울시 귀속)으로 변경	• 공공청사는 서울시 귀속으로 변경하였음.	반영
	▶조건사항		
	• 50층 이상 랜드마크타워는 특화설계를 전제로 1~2개 동 허용을 조건으로 높이계획을 250미터 이하로 결정하고, 그 외 동은 50층 이하, 200미터 이하로 할 것	• 50층 이상은 2개 동 계획(65층)하였으며 최고높이는 250미터 이하로 결정하고, 그 외 동은 50층 이하 200미터 이하로 계획하였음.	반영
	• 한강변 첫 주동은 높은 층수 건물과 분리하여 20층 이하로 계획할 것	• 한강변 첫 주동은 분리하여 20층 이하로 계획하였음.	반영

구 분	수정가결의견	반영계획	비고
	• 공원 및 현대백화점 북측 도로계획은 유지 할 것	• 공원 및 현대백화점 북측 도로계획은 유지하였음.	반영
	• 본 위원회에서 결정한 높이 및 배치 계획 조정 시, 건축위원회 심의(정비사업통합심의) 전 본위원회 보고 할 것	• 건축위원회 심의(정비사업통합심의) 전 본 위원회에 보고하도록 하겠음.	추후반영

Ⅴ. 관계도면 : 붙임참조

※ 첨부된 정비구역 지정 및 관련도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅵ. 정비계획 수립 도서 : 생략

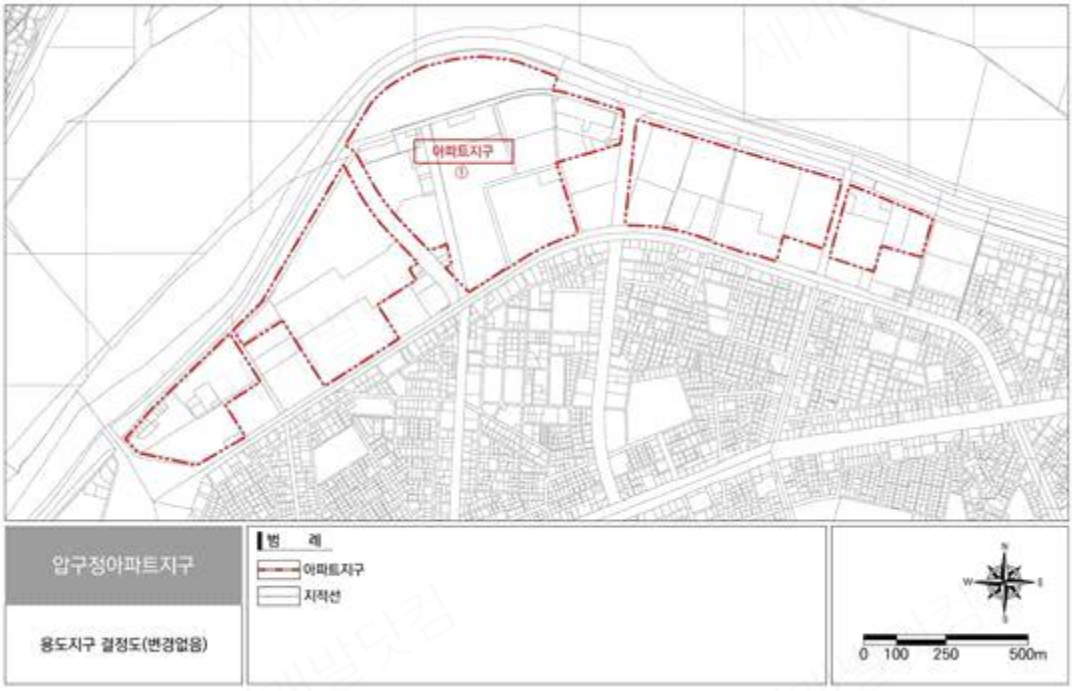
Ⅶ. 열람장소

※ 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위해 서울특별시 공동주택과(☎02-2133-0000) 및 강남구 재건축사업과((☎02-3423-6063)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(http://eum.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

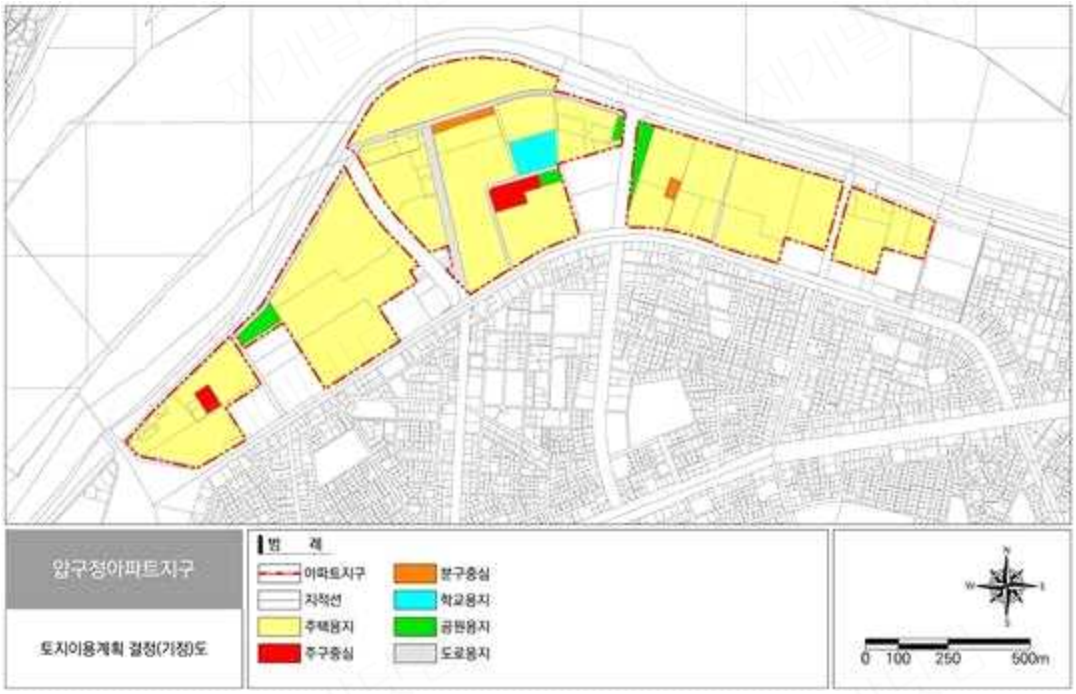
[붙임]

■ 압구정 아파트지구 용도지구(아파트지구) 결정도(변경없음)

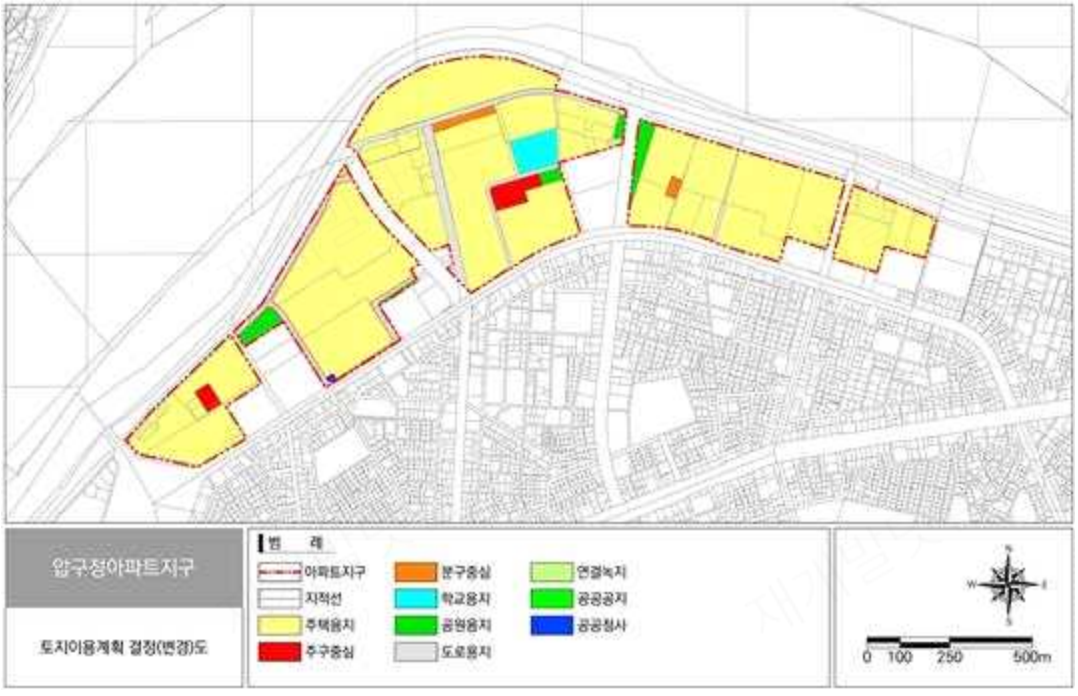


– 이 하 여 백 –

■ 압구정 아파트지구 토지이용계획 결정(기정)도



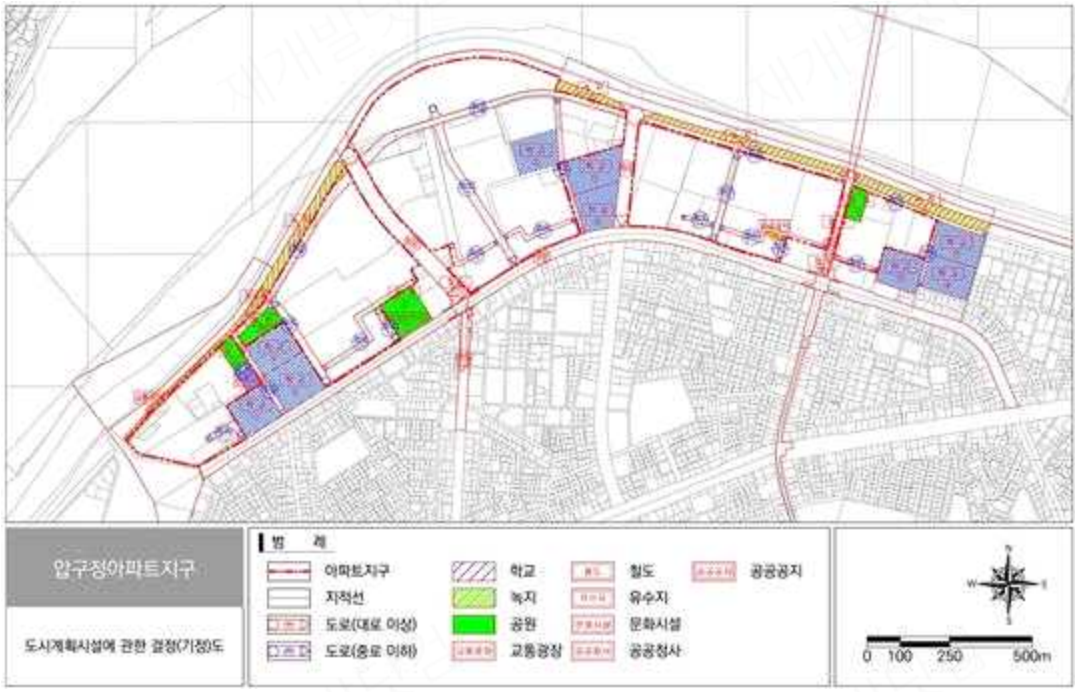
■ 압구정 아파트지구 토지이용계획 결정(변경)도



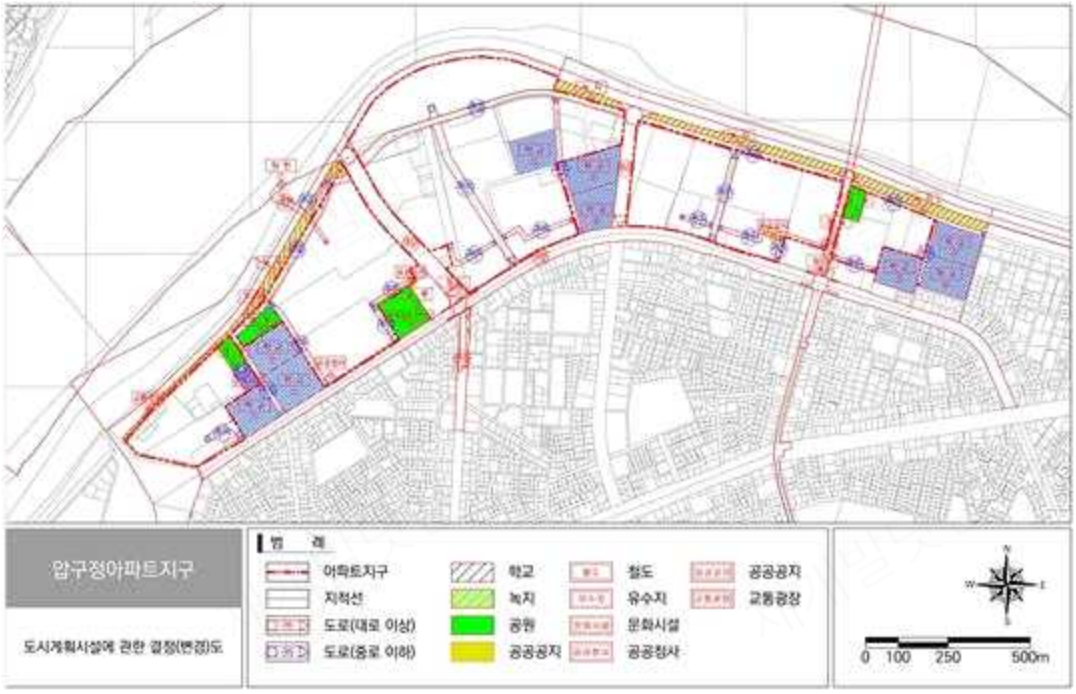
■ 압구정 아파트지구 용도지역 · 지구 결정(기정)도

■ 압구정 아파트지구 용도지역 · 지구 결정(변경)도

■ 압구정 아파트지구 도시계획시설 결정(기정)도



■ 압구정 아파트지구 도시계획시설 결정(변경)도



■ 정비구역 결정(기정)도

■ 정비구역 결정(변경)도

■ 용도지역 · 지구 결정(기정)도

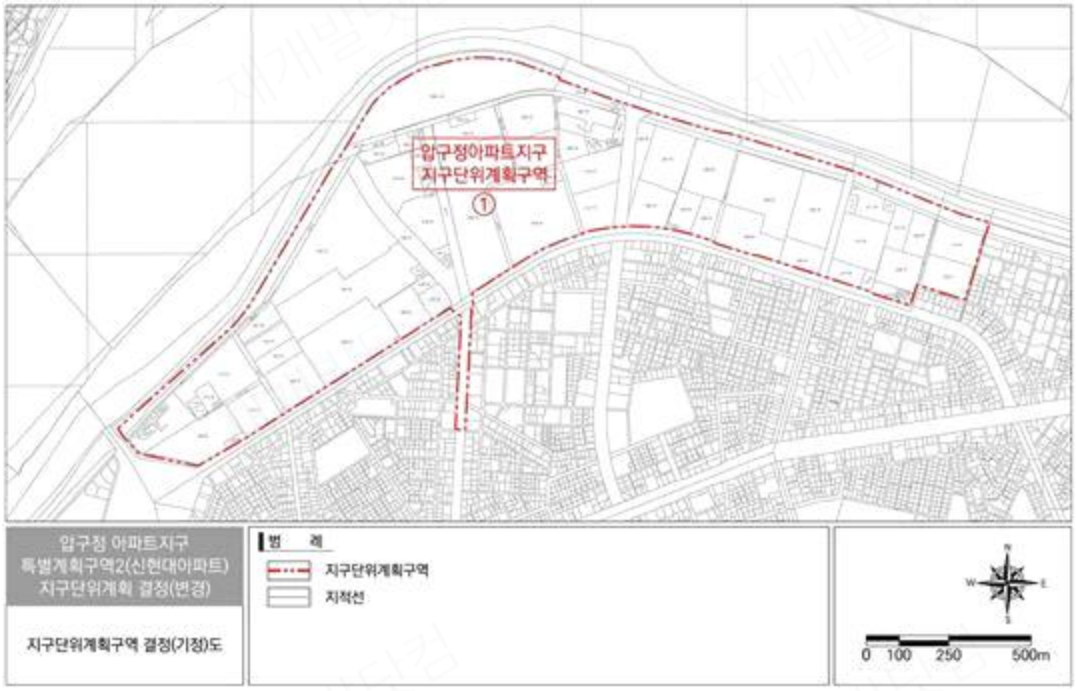
■ 용도지역 · 지구 결정(변경)도

■ 정비기반시설 및 도시 · 군계획시설 결정(기정)도

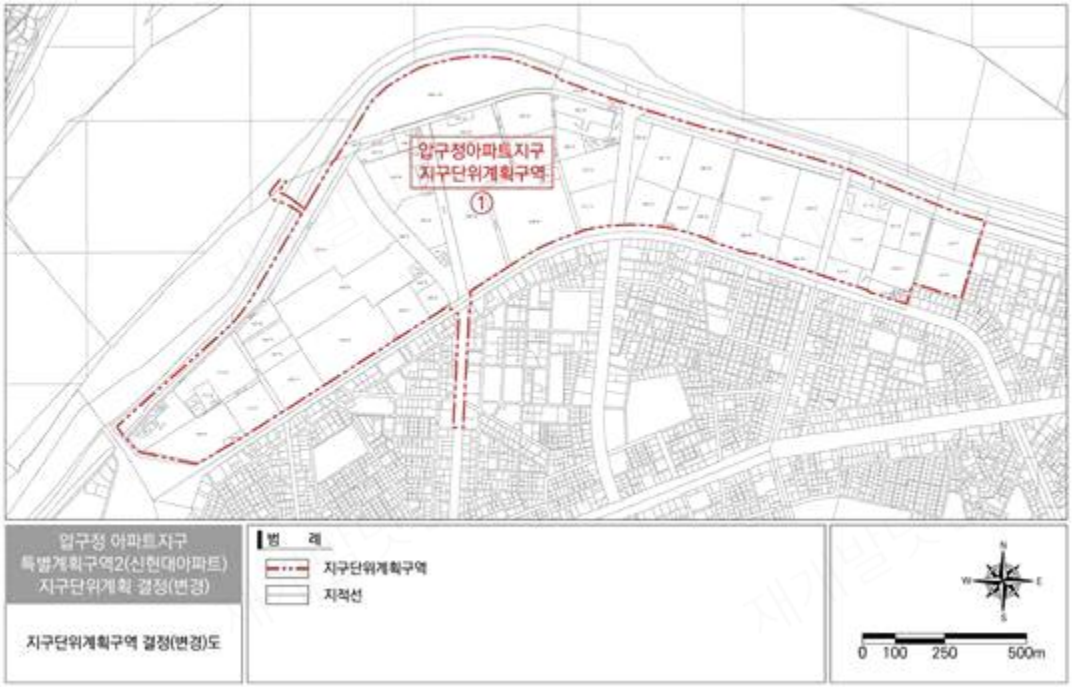
■ 정비기반시설 및 도시 · 군계획시설 결정(변경)도

■ 정비계획 결정도

■ 지구단위계획구역 결정(기정)도



■ 지구단위계획구역 결정(변경)도

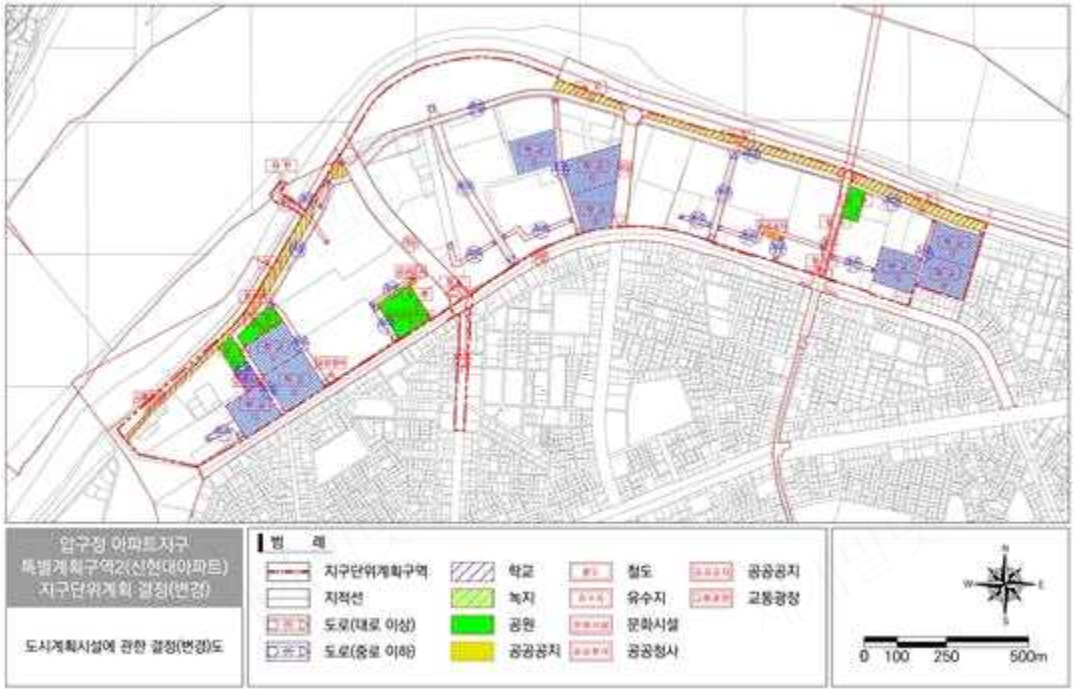


■ 용도지역 · 지구에 관한 결정(기정)도

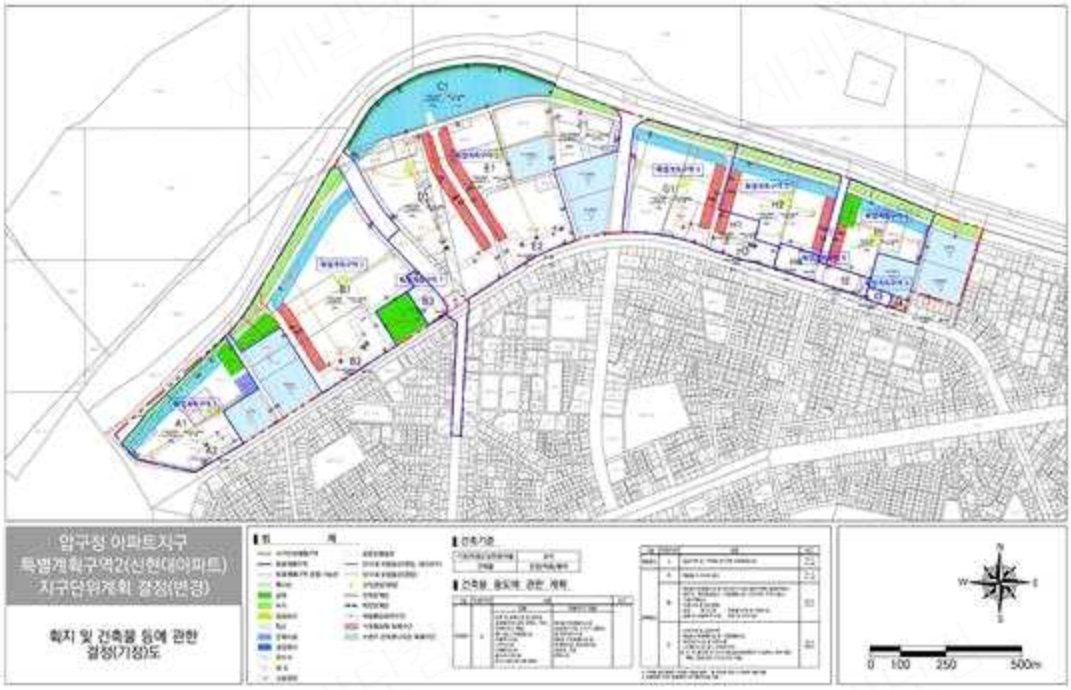
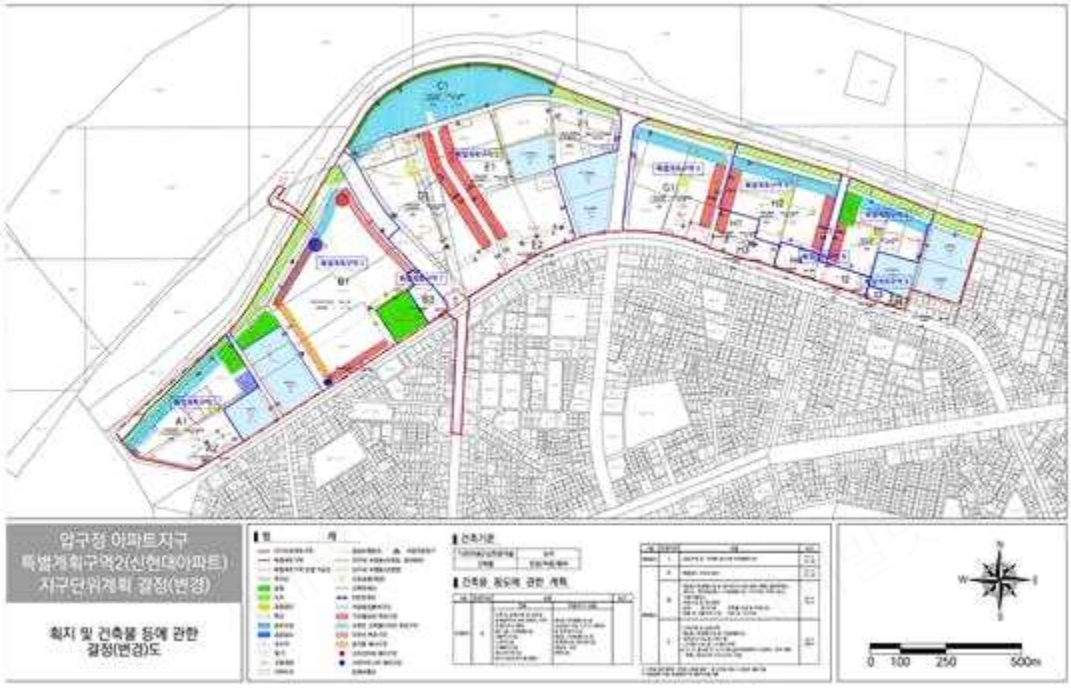
■ 용도지역 · 지구에 관한 결정(변경)도

■ 도시계획시설에 관한 결정(기정)도

■ 도시계획시설에 관한 결정(변경)도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도