

2020 - 400

() ()

서울특별시고시 제1998-232호(1998. 7. 10.)로 도시설계지구로 결정되고, 서울특별시고시 제2002-248호(2002. 7. 2.)로 지구단위계획 결정(변경)된 ‘압구정로변 지구단위계획’에 대하여 2020년 제4차 도시건축공동위원회 수권소위원회(2020. 8. 7.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조의 규정에 따라 도시관리계획(지구단위계획)을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조, 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2020년 9월 24일
서울특별시 장

I. 결정(변경) 취지

- 용도지구(미관지구 폐지, 시가지경관지구 신설)변경 및 한류, 패션, 뷰티, 의료관광 등 관광특화산업 육성 등 관련제도, 주변지역 여건변화를 반영한 생활권 중심 기능을 강화하고, 획지, 용도, 높이계획 등 재정비를 통해 지역활성화를 유도하고자 도시관리계획 결정(변경)하는 사항임

II. 압구정로변 지구단위계획 결정(변경)

① 지구단위계획구역 결정(변경)조서

1. 지구단위계획구역 결정(변경)

■ 지구단위계획구역 결정(변경)조서

도면 표시 번호	구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
-	변경	압구정로변 지구단위계획구역	강남구 신사동 505 ~ 청담동 98-8	159,569	증) 676	160,245	1998.07.10. 서울특별시 고시 제1998-232호	-

■ 지구단위계획구역 결정(변경)사유서

구분	구역명	위치	면적(㎡)	변경사유
변경	압구정로변 지구단위계획구역	강남구 신사동 505 ~ 청담동 98-8	160,245	용도지구(시가지경관지구) 변경 및 합리적 도시관리를 위한 구역정계 확대

② 도시관리계획에 관한 결정(변경)조서
1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)
가. 용도지역 결정(변경)
■ 용도지역 결정(변경)조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	159,569	증) 676	160,245	100.0	
제3종일반주거지역	159,569	-	159,569	99.6	
일반상업지역	-	증) 676	676	0.4	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		변경사유
		기정	변경	
-	신사동 505 ~ 청담동 98-8 구간	제3종일반주거지역	제3종일반주거지역 일반상업지역	합리적 도시관리를 위해 구역경계 변경, 일반상업지역 지구단위구역 내 포함

나. 용도지구 : 변경 없음
■ 용도지구 결정조서

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
기정	3	경관지구	시가지 경관지구	신사동~대치동	159,569 (159,569)	3,100 (3,100)	50~60	2019.04.18. 서울특별시 고시 제2019-129호	

주) ()는 지구단위계획구역 내 사항임.

2. 도시계획시설에 관한 결정

가. 교통시설

1) 도로 : 변경 없음

■ 도로 총괄표

구분	합계			1류			2류			3류		
등급	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
계	4	23,850 (218)	670,500 (6,075)	-	-	-	3	17,600 (164)	514,250 (4,725)	1	6,250 (54)	156,250 (1,350)
광로	1	6,500 (57)	260,000 (2,280)	-	-	-	1	6,500 (57)	260,000 (2,280)	-	-	-
대로	2	12,100 (110)	331,750 (3,030)	-	-	-	1	5,850 (56)	175,500 (1,680)	1	6,250 (54)	156,250 (1,350)
중로	1	5,250 (51)	78,750 (765)	-	-	-	1	5,250 (51)	78,750 (765)	-	-	-

주) ()는 지구단위계획구역 내 사항임.

■ 도로 결정조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	2	18	40	주간선	6,500 (57)	압구정동	포이동	일반도로	-	1971.04.07 (건고198호)	구역내 연장 57m
기정	대로	2	30	30	주간선	5,850 (56)	압구정동	포이동 (광2-7)	일반도로	-	1969.08.27 (건고503호)	구역내 연장 56m
기정	대로	3	71	25	보조간선	6,250 (54)	압구정동	도곡동 (광2-19)	일반도로	-	1971.04.07 (건고198호)	구역내 연장 54m
기정	중로	2	109	15	국지	5,250 (51)	신사동	영등교	일반도로	-	1971.04.07 (건고198호)	구역내 연장 51m

주) ()는 지구단위계획구역 내 사항임.

2) 철도 : 변경 없음

■ 철도 결정조서

구분	도면 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
기정	1	철도	지하철 역사 (3호선 압구정역)	압구정동 429-1일원	5,912.6 (974.3)	1981.07.30. (서고 287호)	중복결정 (대로2-30)
기정	2	철도	지하철 역사 (분당선 압구정로데오역)	청담동 84일원	6,488 (1,439)	2005.04.16. (건고 87호)	중복결정 (대로3-71)

주) ()는 지구단위계획구역 내 사항임.

③ 건축계획에 관한 결정(변경)조서

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)

가. 최대개발규모 : 변경 없음

구 분	계획내용			비 고
	전체	갤러리아 ~ 청담사거리	인터체인지 인접 2개 블럭	
간선부	1,000㎡	700㎡	2,000㎡	• 적용예외 - 기존 필지규모가 최대개발규모를 초과할 경우 - 기 공동개발 된 필지 - 공동개발 지정 및 권장 된 필지
이면부	700㎡	500㎡		
신사동 639-2번지 외 3필지	2,247.9㎡	-	-	

주) 강남구 신사동 639-2, 639-9, 639-10, 639-11번지 압구정로변 지구단위계획 일부 변경
(서울특별시고시 제2010-260호)

나. 가구 및 획지계획 : 변경

구 분	기정	변경
공동개발 (지정)	• 동일 소유자 및 기존 공동개발 필지 • 세장비 과다나 부정형 토지 • 용도지역·지구 대지규모 최소한도 미달 필지 • 도시계획시설 편입으로 인한 자투리 필지	• 기존 공동개발 필지 • 연접된 동일 소유자 필지
공동개발 (권장)	• 입지 잠재력 및 미래상 구현에 부적합한 영세필지 • 이면부에서 주차통로 확보가 필요한 간선부 필지	-
자율적 공동개발 ¹⁾	-	• 최대개발 규모범위 내에서 자율적 공동개발 가능 • '서울특별시 지구단위계획 수립기준'에 따른 예시안 준용

주1) 자율적 공동개발 : 가구 내에서 지구단위계획에서 정한 최대개발규모 범위에서 토지소유자가 자율적으로
공동개발을 추진하는 경우

■ 가구 및 획지계획 결정조서

1) 공동개발 지정 및 권장에 관한 (기정)조서

가구 번호	가구면적 (㎡)	획지		비고
		위치	면적(㎡)	공동건축(권장 및 지정)
C1	4,831.1	신사동 505	1,297.1	505-1, -2, -3과 공동건축 지정
		신사동 505-1	114.7	505, -2, -3과 공동건축 지정
		신사동 505-2	439.7	505, -1, -3과 공동건축 지정
		신사동 505-3	98.7	505, -1, -2와 공동건축 지정
		신사동 505-4	588.6	
		신사동 505-5	409.4	505-6과 공동건축 지정
		신사동 505-6	398.1	505-5와 공동건축 지정
		신사동 505-7	1,086.8	
		신사동 505-9	398.3	
C2	4,312.4	신사동 527	576.7	
		신사동 527-1	1,627.0	
		신사동 527-2	421.5	527-3과 공동건축 지정
		신사동 527-3	1,122.9	527-2와 공동건축 지정
		신사동 527-4	564.3	
C3	5,695.3	신사동 528	496.1	528-1, -10, -11, -12와 공동건축 지정
		신사동 528-1	495.5	528, -10, -11, -12와 공동건축 지정
		신사동 528-3	782.2	528-5, -6, -7과 공동건축 지정
		신사동 528-4	1,154.3	
		신사동 528-5	261.0	528-3, -6, -7과 공동건축 지정
		신사동 528-6	261.2	528-3, -5, -7과 공동건축 지정
		신사동 528-7	261.0	528-3, -5, -6과 공동건축 지정
		신사동 528-8	1,124.5	
		신사동 528-10	286.3	528, -1, -11, -12와 공동건축 지정
		신사동 528-11	285.8	528, -1, -10, -11과 공동건축 지정
		신사동 528-12	287.4	
C4	2,919.6	신사동 529	327.5	529-1과 공동건축 지정
		신사동 529-1	199.7	529와 공동건축 지정
		신사동 529-2	259.4	
		신사동 529-3	368.6	
		신사동 529-4	643.5	
		신사동 529-5	228.8	
		신사동 529-6	166.8	529-7과 공동건축 지정
		신사동 529-7	17.2	529-6과 공동건축 지정
		신사동 529-8	222.7	
		신사동 529-10	485.4	
C5	2,625.3	신사동 530	663.0	
		신사동 530-1	257.9	
		신사동 530-2	440.6	
		신사동 530-3	214.9	
		신사동 530-4	365.0	
		신사동 530-5	487.2	
		신사동 530-6	196.7	
C6	2,683.8	신사동 548	431.2	

가구 번호	가구면적 (㎡)	획지		비고
		위치	면적(㎡)	공동건축(권장 및 지정)
		신사동 548-1	447.9	
		신사동 548-2	423.5	548-3과 공동건축 지정
		신사동 548-3	321.0	548-2와 공동건축 지정
		신사동 548-4	589.1	
		신사동 548-5	471.1	
C7	4,686.7	신사동 549	463.3	
		신사동 549-1	830.1	549-2와 공동건축 지정
		신사동 549-2	201.6	549-1과 공동건축 지정
		신사동 549-3	569.1	
		신사동 549-4	138.9	
		신사동 549-5	529.5	
		신사동 549-6	206.9	
		신사동 549-7	517.5	
		신사동 549-8	292.0	
		신사동 549-9	937.8	
C8	1,077.4	신사동 573	396.4	
		신사동 573-1	302.9	
		신사동 573-2	378.1	
C9	4,837.7	신사동 574	906.8	
		신사동 574-1	484.3	
		신사동 574-2	484.1	
		신사동 574-3	951.9	
		신사동 574-4	577.1	
		신사동 574-5	319.9	
		신사동 574-6	434.2	
		신사동 574-7	282.8	
C10	4,697.1	신사동 574-8	396.6	
		신사동 575	3,669.3	
		신사동 575-1	826.2	575-2와 공동건축 지정
C11	4,098.5	신사동 575-2	201.6	575-1과 공동건축 지정
		신사동 579	1,197.4	
		신사동 579-1	683.2	
		신사동 579-2	523.2	579-5와 공동건축 지정
		신사동 579-3	856.0	
		신사동 579-5	368.9	579-2와 공동건축 지정
C12	3,059.6	신사동 579-6	469.8	
		신사동 580	650.9	
		신사동 580-1	191.8	580-6과 공동건축 권장
		신사동 580-2	398.2	580-3, -4와 공동건축 권장
		신사동 580-3	117.9	580-2, -4와 공동건축 권장
		신사동 580-4	110.2	580-2, -3과 공동건축 권장
		신사동 580-5	269.2	580-9, -10과 공동건축 지정
		신사동 580-6	485.9	580-1과 공동건축 권장
		신사동 580-9	269.2	580-5, -10과 공동건축 지정
		신사동 580-10	566.3	580-5, -9와 공동건축 지정
C13	2,399.6	신사동 611	318.0	611-1, -2와 공동건축 지정

가구 번호	가구면적 (㎡)	획지		비고
		위치	면적(㎡)	공동건축(권장 및 지정)
C14	5,989.1	신사동 611-1	1,406.3	611, -2와 공동건축 지정
		신사동 611-2	675.3	611, -1과 공동건축 지정
		신사동 614	427.6	
		신사동 614-1	1,709.9	
		신사동 614-2	712.4	614-4와 공동건축 지정
		신사동 614-3	1,566.5	
		신사동 614-4	546.3	614-2와 공동건축 지정
C15	3,596.4	신사동 614-7	1,026.4	
		신사동 615	1,259.8	
		신사동 615-1	1,248.5	
		신사동 615-2	334.4	
		신사동 615-3	298.0	
		신사동 615-4	241.9	615-5와 공동건축 지정
		신사동 615-5	213.8	615-4와 공동건축 지정
C16	5,432.9	신사동 616	518.7	
		신사동 616-1	865.9	
		신사동 616-2	1,452.6	
		신사동 616-3	352.6	
		신사동 616-4	176.1	
		신사동 616-5	187.0	
		신사동 616-6	352.0	
		신사동 616-7	492.4	
		신사동 616-8	260.2	616-9와 공동건축 지정
		신사동 616-9	247.7	616-8과 공동건축 지정
		신사동 616-10	175.8	
		신사동 616-12	351.9	
C17	5,377.1	신사동 617	479.9	
		신사동 617-2	835.8	
		신사동 617-3	1,496.6	
		신사동 617-5	551.6	617-7과 공동건축 지정
		신사동 617-7	383.5	617-5와 공동건축 지정
		신사동 617-8	555.5	
		신사동 617-9	329.8	617-11과 공동건축 지정
		신사동 617-10	661.9	
		신사동 617-11	82.5	617-9와 공동건축 지정
C18	9,114.9	신사동 638	487.3	
		신사동 638-1	737.7	
		신사동 638-2	582.3	638-3과 공동건축 지정
		신사동 638-3	591.1	638-2와 공동건축 지정
		신사동 638-4	494.2	
		신사동 638-5	639.4	
		신사동 638-6	578.3	
		신사동 638-7	599.6	
		신사동 638-8	567.2	
		신사동 638-9	798.5	
		신사동 638-10	318.0	638-11과 공동건축 지정

가구 번호	가구면적 (㎡)	획지		비고
		위치	면적(㎡)	공동건축(권장 및 지정)
C19	6,825.4	신사동 638-11	346.5	638-10과 공동건축 지정
		신사동 638-13	2,374.8	
		신사동 639	456.3	639-9, 10, 11과 공동건축 지정
		신사동 639-1	330.1	
		신사동 639-2	1,153.0	
		신사동 639-3	1,329.7	
		신사동 639-4	146.0	
		신사동 639-5	287.2	639-2, 10, 11과 공동건축 지정
		신사동 639-6	143.9	
		신사동 639-7	1,019.6	
		신사동 639-8	364.6	
		신사동 639-9	372.5	
		신사동 639-10	364.6	639-2, 9, 11과 공동건축 지정
		신사동 639-11	357.8	639-2, 9, 10과 공동건축 지정
		신사동 639-12	255.8	
		신사동 639-13	244.3	
C20	8,726.9	신사동 660	510.6	660-3, -4와 공동건축 지정
		신사동 660-1	224.0	
		신사동 660-2	297.0	
		신사동 660-3	297.2	660-2, -4와 공동건축 지정
		신사동 660-4	412.4	660-2, -3과 공동건축 지정
		신사동 660-5	654.1	
		신사동 660-6	702.6	
		신사동 660-7	526.5	
		신사동 660-8	987.6	
		신사동 660-10	223.7	660-11과 공동건축 지정
		신사동 660-11	219.3	660-10과 공동건축 지정
		신사동 660-12	261.1	
		신사동 660-13	265.6	
		신사동 660-14	290.4	
		신사동 660-15	272.1	
		신사동 660-16	657.5	
		신사동 660-17	1,179.9	
		신사동 660-18	745.3	
C21	7,787.5	신사동 661	1,076.1	
		신사동 661-1	965.6	
		신사동 661-2	319.8	
		신사동 661-3	581.6	
		신사동 661-4	399.4	
		신사동 661-5	251.7	
		신사동 661-7	302.5	
		신사동 661-8	344.1	
		신사동 661-9	319.8	
		신사동 661-10	274.1	
		신사동 661-12	300.4	
		신사동 661-13	336.3	

가구 번호	가구면적 (㎡)	획지		비고
		위치	면적(㎡)	공동건축(권장 및 지정)
C22	4,774.8	신사동 661-14	310.9	
		신사동 661-15	258.1	
		신사동 661-16	323.4	
		신사동 661-17	350.1	
		신사동 661-18	1,073.6	
		신사동 664	503.9	
		신사동 664-1	460.8	
		신사동 664-2	464.8	
		신사동 664-3	450.5	
		신사동 664-4	230.1	664-30과 공동건축 지정
		신사동 664-5	504.2	
		신사동 664-6	639.2	
		신사동 664-7	1,291.2	
		신사동 664-30	230.1	664-4와 공동건축 지정
C23	7,073.8	청담동 78	422.2	
		청담동 78-1	360.1	78-2와 공동건축 지정
		청담동 78-2	237.9	78-1과 공동건축 지정
		청담동 78-3	14.5	78-4와 공동건축 지정
		청담동 78-4	388.5	78-3과 공동건축 지정
		청담동 78-5	400.1	
		청담동 78-6	507.6	78-13과 공동건축 지정
		청담동 78-7	423.2	
		청담동 78-8	477.8	
		청담동 78-9	486.4	78-10과 공동건축 지정
		청담동 78-10	337.9	78-9와 공동건축 지정
		청담동 78-11	364.3	
		청담동 78-12	526.3	
		청담동 78-13	563.8	78-6과 공동건축 지정
		청담동 78-14	362.6	78-15와 공동건축 지정
		청담동 78-15	272.2	78-14와 공동건축 지정
		청담동 78-16	362.0	78-17과 공동건축 지정
C24	7,045.1	청담동 78-17	2.9	78-16과 공동건축 지정
		청담동 78-18	563.5	
		청담동 79	863.4	79-1, -3과 공동건축 지정
		청담동 79-1	319.7	79, -3과 공동건축 지정
		청담동 79-3	732.4	79, -1과 공동건축 지정
		청담동 79-4	172.8	
		청담동 79-5	164.1	
		청담동 79-6	240.6	
		청담동 79-7	237.6	
		청담동 79-8	248.9	
		청담동 79-10	166.0	
		청담동 79-11	165.8	
		청담동 79-12	349.9	
		청담동 79-13	651.3	
		청담동 79-14	505.5	

가구 번호	가구면적 (㎡)	획지		비고
		위치	면적(㎡)	공동건축(권장 및 지정)
C25	7,986.7	청담동 79-15	483.8	
		청담동 79-16	423.6	
		청담동 79-17	429.4	79-18과 공동건축 지정
		청담동 79-18	430.3	79-17과 공동건축 지정
		청담동 79-19	460.0	
		청담동 80	351.2	
		청담동 80-1	581.6	
		청담동 80-2	357.3	
		청담동 80-3	367.6	
		청담동 80-4	585.1	
		청담동 80-5	313.4	80-20과 공동건축 지정
		청담동 80-6	638.2	
		청담동 80-7	174.6	80-8과 공동건축 지정
		청담동 80-8	177.9	80-7과 공동건축 지정
		청담동 80-10	709.8	80-11과 공동건축 지정
		청담동 80-11	10.4	80-10과 공동건축 지정
		청담동 80-12	103.1	80-13, -14와 공동건축 지정
		청담동 80-13	108.2	80-12, -14와 공동건축 지정
		청담동 80-14	171.9	80-12, -13과 공동건축 지정
		청담동 80-15	448.5	
		청담동 80-16	538.4	
		청담동 80-17	296.5	80-21과 공동건축 지정
C26	9,788.9	청담동 80-18	841.7	
		청담동 80-19	599.9	
		청담동 80-20	315.0	80-5와 공동건축 지정
		청담동 80-21	296.4	80-17과 공동건축 지정
		청담동 99	499.7	
		청담동 99-1	321.2	
		청담동 99-2	299.1	
		청담동 99-3	385.5	
		청담동 99-4	357.4	
		청담동 99-5	157.8	
		청담동 99-6	207.4	
		청담동 99-7	179.6	
		청담동 99-8	248.1	
		청담동 99-9	236.0	
		청담동 99-10	276.0	
		청담동 99-11	362.6	
		청담동 99-12	358.2	
		청담동 99-13	301.0	
		청담동 99-14	290.4	
		청담동 99-15	801.6	
		청담동 99-16	641.8	
		청담동 99-17	560.0	
		청담동 99-18	938.1	
		청담동 99-19	468.4	

가구 번호	가구면적 (㎡)	획지		비고 공동건축(권장 및 지정)
		위치	면적(㎡)	
C27	2,768.2 (3,430.6)	청담동 99-20	463.5	
		청담동 99-21	467.7	
		청담동 99-22	480.0	
		청담동 99-23	487.8	
		청담동 98	192.0	
		청담동 98-1	168.3	98-2와 공동건축 지정
		청담동 98-2	5.9	98-1과 공동건축 지정
		청담동 98-3	163.2	
		청담동 98-6	278.9 (418.9)	
		청담동 98-7	92.0 (275.1)	
		청담동 98-8	188.6 (460.7)	98-14와 공동건축 지정
		청담동 98-9	303.2	
		청담동 98-10	204.2	98-11, -12와 공동건축 지정
		청담동 98-11	159.8	98-10, -12와 공동건축 지정
		청담동 98-12	435.1	98-10, -11과 공동건축 지정
		청담동 98-13	436.1	
		청담동 98-14	140.9 (208.1)	98-8과 공동건축 지정

2) 공동개발 지정 및 권장에 관한 (변경)조서

가구 번호	가구면적 (㎡)	대지		공동개발 (권장 및 지정)	비고
		위치	면적(㎡)		
C1	4,831.1	신사동 505	1,297.1	공동개발 지정	
		신사동 505-1	114.7		
		신사동 505-2	439.7		
		신사동 505-3	98.7		
		신사동 505-4	588.6	공동개발 지정	
		신사동 505-5	409.4		
		신사동 505-6	398.1		
		신사동 505-7	1,086.8		
		신사동 505-9	398.3		
C2	4,312.4	신사동 527	576.7	공동개발 지정	
		신사동 527-1	1,627.0		
		신사동 527-2	421.5		
		신사동 527-3	1,122.9		
		신사동 527-4	564.3		
C3	5,695.3	신사동 528	1,851.1	공동개발 지정	
		신사동 528-3	782.2		
		신사동 528-5	261.0		
		신사동 528-6	261.2		
		신사동 528-7	261.0		
		신사동 528-4	1,154.3		
		신사동 528-8	1,124.5		
C4	2,919.6	신사동 529	327.5	공동개발 지정	
		신사동 529-1	199.7		

가구 번호	가구면적 (㎡)	대지		공동개발 (권장 및 지정)	비고
		위치	면적(㎡)		
		신사동 529-2	259.4		
		신사동 529-3	368.6		
		신사동 529-4	643.5		
		신사동 529-5	228.8		
		신사동 529-6	184.0		
		신사동 529-8	222.7		
		신사동 529-10	485.4		
C5	2,625.3	신사동 530	663.0		
		신사동 530-1	257.9		
		신사동 530-2	440.6		
		신사동 530-4	579.9		
		신사동 530-5	487.2		
		신사동 530-6	196.7		
C6	2,683.8	신사동 548	431.2		
		신사동 548-1	447.9		
		신사동 548-2	423.5	공동개발 지정	
		신사동 548-3	321.0		
		신사동 548-4	589.1		
C7	4,686.7	신사동 548-5	471.1		
		신사동 549	463.3	공동개발 지정	
		신사동 549-1	830.1		
		신사동 549-2	201.6		
		신사동 549-3	569.1		
		신사동 549-4	138.9		
		신사동 549-5	529.5		
		신사동 549-6	206.9		
		신사동 549-7	517.5		
C8	1,077.4	신사동 549-8	292.0		
		신사동 549-9	937.8		
		신사동 573	396.4		
C9	4,837.7	신사동 573-1	302.9		
		신사동 573-2	378.1		
		신사동 574	906.8		
		신사동 574-1	484.3		
		신사동 574-2	484.1		
		신사동 574-3	951.9		
		신사동 574-4	577.1		
		신사동 574-5	319.9		
		신사동 574-6	434.2		
C10	4,697.1	신사동 574-7	282.8		
		신사동 574-8	396.6		
		신사동 575	3,669.3	공동개발 지정	
C11	4,098.5	신사동 575-1	826.2		
		신사동 575-2	201.6		
		신사동 579	1,197.4		

가구 번호	가구면적 (㎡)	대지		공동개발 (권장 및 지정)	비고
		위치	면적(㎡)		
		신사동 579-1	683.2	공동개발 지정	
		신사동 579-2	523.2		
		신사동 579-5	368.9		
		신사동 579-3	856.0		
		신사동 579-6	469.8		
C12	3,472.3	신사동 580	650.9	공동개발 지정	
		신사동 580-1	191.8		
		신사동 580-6	485.9		
		신사동 580-2	398.2		
		신사동 580-3	117.9		
		신사동 580-4	110.2		
		신사동 580-5	269.2		
		신사동 580-9	269.2		
		신사동 580-10	566.3		
		신사동 580-7	277.0		가구 포함
		신사동 580-8	135.7		가구 포함
C13	2,399.6	신사동 611	2,399.6		
C14	5,989.1	신사동 614	427.6		
		신사동 614-1	1,709.9		
		신사동 614-2	1,258.7		
		신사동 614-3	1,566.5		
		신사동 614-7	1,026.4		
C15	3,596.4	신사동 615	1,259.8		
		신사동 615-1	1,248.5		
		신사동 615-2	334.4		
		신사동 615-3	298.0		
		신사동 615-4	455.7		
C16	5,432.9	신사동 616	518.7	공동개발 지정	
		신사동 616-1	865.9		
		신사동 616-2	1,452.6		
		신사동 616-3	352.6		
		신사동 616-4	176.1		
		신사동 616-5	187.0		
		신사동 616-6	352.0		
		신사동 616-7	492.4		
		신사동 616-8	260.2		
		신사동 616-9	247.7		
		신사동 616-10	175.8		
		신사동 616-12	351.9		
C17	5,376.9	신사동 617	479.7	공동개발 지정	
		신사동 617-2	835.8		
		신사동 617-3	1,496.6		
		신사동 617-5	551.6		
		신사동 617-7	383.5		
		신사동 617-8	555.5		
		신사동 617-9	329.8		
		신사동 617-11	82.5	공동개발 지정	

가구 번호	가구면적 (㎡)	대지		공동개발 (권장 및 지정)	비고
		위치	면적(㎡)		
C18	9,114.9	신사동 617-10	661.9	공동개발 지정	
		신사동 638	487.3		
		신사동 638-1	737.7		
		신사동 638-2	582.3		
		신사동 638-3	591.1		
		신사동 638-4	494.2		
		신사동 638-5	639.4		
		신사동 638-6	578.3		
		신사동 638-7	599.6		
		신사동 638-8	567.2		
		신사동 638-9	798.5		
		신사동 638-10	318.0	공동개발 지정	
		신사동 638-11	346.5		
		신사동 638-13	2,374.8		
C19	6,825.4	신사동 639	456.3	공동개발 지정	
		신사동 639-1	330.1		
		신사동 639-2	1,153.0		
		신사동 639-9	372.5		
		신사동 639-10	364.6		
		신사동 639-11	357.8		
		신사동 639-3	1,329.7		
		신사동 639-4	146.0		
		신사동 639-5	287.2		
		신사동 639-6	143.9		
		신사동 639-7	1,019.6		
		신사동 639-8	364.6		
		신사동 639-12	255.8		
		신사동 639-13	244.3		
C20	4,612.0	신사동 660	510.6	공동개발 지정	
		신사동 660-1	224.0		
		신사동 660-2	297.0		
		신사동 660-3	297.2		
		신사동 660-4	412.4		
		신사동 660-5	654.1		
		신사동 660-6	702.6		
		신사동 660-7	526.5		
		신사동 660-8	987.6		
C21	4,114.9	신사동 660-10	223.7	공동개발 지정	
		신사동 660-11	219.3		
		신사동 660-12	261.1		
		신사동 660-13	265.6		
		신사동 660-14	290.4		
		신사동 660-15	272.1	공동개발 지정	
		신사동 660-16	657.5		
		신사동 660-17	1,179.9		
		신사동 660-18	745.3		
C22	3,594.2	신사동 661	1,076.1		

가구 번호	가구면적 (㎡)	대지		공동개발 (권장 및 지정)	비고
		위치	면적(㎡)		
		신사동 661-1	965.6		
		신사동 661-2	319.8		
		신사동 661-3	581.6		
		신사동 661-4	399.4		
		신사동 661-5	251.7		
C23	2,952.8	신사동 661-12	300.4		
		신사동 661-13	336.3		
		신사동 661-14	310.9		
		신사동 661-15	258.1		
		신사동 661-16	323.4		
		신사동 661-17	350.1		
		신사동 661-18	1,073.6		
C24	1,240.5	신사동 661-7	302.5		
		신사동 661-8	344.1		
		신사동 661-9	319.8		
		신사동 661-10	274.1		
C25	2,844.1	신사동 664	503.9		
		신사동 664-1	460.8		
		신사동 664-2	132.2	공동개발 지정	
		신사동 664-32	332.3		
		신사동 664-3	450.5		
		신사동 664-4	230.1	공동개발 지정	
		신사동 664-30	230.1		
C26	1,895.7	신사동 664-5	504.2		
		신사동 664-6	620.8		
C27	7,073.8	신사동 664-7	1,274.9		
		청담동 78	405.5	공동개발 지정	78-19 가구포함
		청담동 78-19	16.7		
		청담동 78-1	360.1	공동개발 지정	
		청담동 78-2	237.9		
		청담동 78-3	14.5	공동개발 지정	
		청담동 78-4	388.5		
		청담동 78-5	400.1		
		청담동 78-6	1,071.4		
		청담동 78-7	423.2		
		청담동 78-8	477.8		
		청담동 78-9	486.4		
		청담동 78-10	337.9	공동개발 지정	
		청담동 78-11	364.3		
		청담동 78-12	526.3		
		청담동 78-14	362.6	공동개발 지정	
		청담동 78-15	272.2		
		청담동 78-16	362.0	공동개발 지정	
		청담동 78-17	2.9		
		청담동 78-18	563.5		
C28	7,045.1	청담동 79	1,915.5		
		청담동 79-4	172.8		

가구 번호	가구면적 (㎡)	대지		공동개발 (권장 및 지정)	비고
		위치	면적(㎡)		
C29	3,861.9	청담동 79-5	164.1		
		청담동 79-6	240.6		
		청담동 79-7	237.6		
		청담동 79-8	248.9		
		청담동 79-10	166.0		
		청담동 79-11	165.8		
		청담동 79-12	349.9		
		청담동 79-13	651.3		
		청담동 79-14	505.5		
		청담동 79-15	483.8		
		청담동 79-16	423.6		
		청담동 79-17	429.4	공동개발 지정	
		청담동 79-18	430.3		
		청담동 79-19	460.0		
		청담동 80	351.2		
		청담동 80-1	581.6		
		청담동 80-2	357.3		
		청담동 80-3	367.6		
		청담동 80-4	585.1	공동개발 지정	
		청담동 80-5	313.4		
C30	4,124.8	청담동 80-20	315.0		
		청담동 80-6	638.2		
		청담동 80-7	174.6	공동개발 지정	
		청담동 80-8	177.9		
		청담동 80-10	709.8	공동개발 지정	
		청담동 80-11	10.4		
		청담동 80-12	103.1		
		청담동 80-13	108.2		
		청담동 80-14	171.9		
		청담동 80-15	448.5		
		청담동 80-16	538.4	공동개발 지정	
		청담동 80-17	296.5		
		청담동 80-21	296.4		
		청담동 80-18	841.7		
		청담동 80-19	599.9		
C31	9,788.9	청담동 99	499.7		
		청담동 99-1	321.2		
		청담동 99-2	299.1		
		청담동 99-3	385.5		
		청담동 99-4	357.4		
		청담동 99-5	157.8	공동개발 지정	
		청담동 99-6	207.4		
		청담동 99-8	248.1		
		청담동 99-7	179.6		
		청담동 99-9	236.0		
		청담동 99-10	276.0		

가구 번호	가구면적 (㎡)	대지		공동개발 (권장 및 지정)	비고
		위치	면적(㎡)		
		청담동 99-11	362.6		
		청담동 99-12	358.2		
		청담동 99-13	301.0		
		청담동 99-14	290.4		
		청담동 99-15	801.6		
		청담동 99-16	641.8		
		청담동 99-17	560.0		
		청담동 99-18	938.1		
		청담동 99-19	468.4		
		청담동 99-20	463.5		
		청담동 99-21	467.7		
		청담동 99-22	480.0		
		청담동 99-23	487.8		
C32	3,499.2	청담동 98	192.0		
		청담동 98-1	168.3	공동개발 지정	
		청담동 98-2	5.9		
		청담동 98-3	163.2	공동개발 지정	
		청담동 98-10	204.2		
		청담동 98-11	159.8		
		청담동 98-12	435.1		
		청담동 98-4	68.6		가구 포함
		청담동 98-6	418.9		
		청담동 98-7	275.1	공동개발 지정	
		청담동 98-9	303.2		
		청담동 98-8	460.7	공동개발 지정	
		청담동 98-14	208.1		
		청담동 98-13	436.1		

■ 가구 및 획지계획 결정(변경) 사유서

구분	변경사항	가구 및 획지계획 결정(변경) 사유
기정	• 가구 : 27개 • 공동개발(지정) : 40개 • 공동개발(권장) : 2개	• 공동개발(지정)의 경우 기존 공동개발 필지 및 연결된 동일소유자 필지에 한하여 변경 • 최대개발규모 범위 내에서 자율적 공동개발 가능
변경	• 가구 : 32개 • 공동개발(지정) : 37개 • 공동개발(권장) : 0개	

2. 건축물 등에 관한 결정(변경)

가. 건축물의 용도 : 변경

1) 불허용도

- 미관저해 시설 및 최소한의 불허용도 설정 및 기정 간선부, 이면부 구분 폐지

■ 건축물의 불허용도 결정(기정)조서

구분	불허용도	비고
간선부	- 제3종일반주거지역 안의 건축허용 이외 용도 - 제3종일반주거지역 안의 허용 건축물 중 다음 용도 - 건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택, 제2호의 공동주택(주거복합 제외) - 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 종교집회장 (면면적의 50% 미만의 경우 제외) - 건축법시행령 별표1 제13호의 공장 - 건축법시행령 별표1 제14호의 창고시설 : 창고, 하역장 - 건축법시행령 별표1 제15호의 위험물저장 및 처리시설 (주유소, LPG충전소 제외) : 위험물제조소 및 저장소, 액화가스취급소 및 판매소, 유독물 보관저장시설, 고압가스 충전저장소 - 건축법시행령 별표1 제16호의 자동차관련시설(주차장 제외) : 세차장, 폐차장, 검사장, 매매장, 정비공장, 운전학원, 정비학원, 차고 및 주기장	
기정 이면부	- 제3종일반주거지역 안의 건축허용 이외 용도 - 제3종일반주거지역 안의 허용 건축물 중 다음 용도 - 건축법시행령 별표1 제13호의 공장 - 건축법시행령 별표1 제14호의 창고시설 : 창고, 하역장 - 건축법시행령 별표1 제15호의 위험물저장 및 처리시설 (주유소, LPG충전소 제외) : 위험물제조소 및 저장소, 액화가스취급소 및 판매소, 유독물 보관저장시설, 고압가스 충전저장소 - 건축법시행령 별표1 제16호의 자동차관련시설(주차장 제외) : 세차장, 폐차장, 검사장, 매매장, 정비공장, 운전학원, 정비학원, 차고 및 주기장	
신사동 639-2, 639-9, 639-10, 639-11	- 제3종일반주거지역 안의 건축허용 이외 용도 - 제3종일반주거지역 안의 허용 건축물 중 다음 용도 - 건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택, 제2호의 공동주택(주거복합 제외) - 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 종교집회장 (면면적의 50% 미만의 경우 제외) - 건축법시행령 별표1 제13호의 공장 - 건축법시행령 별표1 제14호의 창고시설 : 창고, 하역장 - 건축법시행령 별표1 제15호의 위험물저장 및 처리시설 (주유소, LPG충전소 제외) : 위험물제조소 및 저장소, 액화가스취급소 및 판매소, 유독물 보관저장시설, 고압가스 충전저장소 - 건축법시행령 별표1 제16호의 자동차관련시설(주차장 제외) : 세차장, 폐차장, 검사장, 매매장, 정비공장, 운전학원, 정비학원, 차고 및 주기장	제2,3종일반주거지역에 적용되는 판매시설 바닥면적의 합계에 대한 제한을 받지 않음.

- 주) 1. 학교보건법상 학교 환경위생정화구역 내 포함되는 필지는 학교보건법 제6조 제1항 및 시행령 제4조의2 규정을 적용.
2. 미관지구에 저촉될 경우 서울특별시 도시계획조례 제45조 용도제한에 의한 미관지구안의 건축물 용도제한 규정을 적용.
3. 상이한 제한을 받는 둘 이상의 대지를 합병한 경우에는 폭이 넓은 도로에 면한 대지의 규정을 적용.

■ 건축물의 불허용도 결정(변경)조서

구 분		불허용도	비 고
변경	전체	• 단독주택, 공동주택 (주거복합 제외) • 종교시설 • 제2종근린생활시설 중 종교집회장 (연면적의 50% 미만의 경우 제외) • 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점, 위험물 저장 및 처리시설 (주유소, LPG 충전소 제외) • 시가지경관지구 불허용도 (공장, 창고시설, 자동차관련시설, 교정 시설 등)	신사동 639-2외 3필지의 경우 제3종일반주거지역에 적용되는 판매시설 바닥면적의 합계에 대한 제한을 받지 않음.

※ 교육환경보호에 관한 법률에 따른 정화구역은 법 제9조 및 동법 영 제22조 규정 적용.

■ 건축물의 불허용도 결정(변경) 사유서

구분	불허용도 결정(변경) 사유
-	• 불허용도 범위 조정 - 블록별 특성유지 및 지역활성화 유도목적으로 불허용도 설정 - 제2종근린생활시설 중 종교집회장(연면적 50%미만 제외) 및 종교시설 불허용도 설정 - 대형규모의 종교시설을 배제하고, 소규모 종교집회장 불허용도 제외 - 용도지구(시가지경관지구) 불허용도 반영

2) 권장용도

- 상업용도 분포 현황에 따른 4개의 블록별 특성 강화를 위한 권장용도 설정

■ 건축물의 권장용도 결정(기정)조서

구 분			권장용도	비 고
기정	간선부	1층	• 제1종근린생활시설 중 소매점 (의류, 악세사리, 장신구판매점) • 제2종근린생활시설 중 공연장, 문화 및 집회시설 중 공연장	
		전층	• 제1종근린생활시설 중 소매점, 판매 및 영업시설 중 상점 (의류, 장신구판매점) • 제2종근린생활시설 중 제조업소 (의류, 장신구소재 제조업소) • 문화 및 집회시설 중 전시장 • 제2종근린생활시설, 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장(음반판매점 등)	
	이면부	1층	• 제1종근린생활시설 중 소매점 (의류, 장신구판매점) • 제2종근린생활시설 중 공연장, 문화 및 집회시설 중 공연장(소극장)	
		전층	• 제1종근린생활시설 중 소매점 (의류, 장신구판매점) • 제1·2종근린생활시설 중 휴게음식점 (레스토랑, 커피숍, 카페)	

주) 제1,2종 근린생활시설, 문화 및 집회시설은 건축법 시행령 별표1 해당사항.

■ 건축물의 권장용도 결정(변경)조서

구 분		권장용도	비 고
변경	공통사항	• 노유자시설 중 아동관련시설(어린이집)	
	ZONE1 가로수길 일대	• 문화 및 집회시설 중 전시장 • 업무시설 중 일반업무시설	
	ZONE2 의료타운 일대	• 제1종근린생활시설 중 의원, 치과의원, 한의원, 산후조리원 • 의료시설 중 병원	
	ZONE3 로데오거리 일대	• 문화 및 집회시설 중 공연장 • 제2종근린생활시설 중 공연장	
	ZONE4 명품거리 일대	• 문화 및 집회시설 중 전시장	

■ 건축물의 권장용도 결정(변경) 사유서

구분	권장용도 결정(변경) 사유
-	• 2030 서울생활권계획(청담·압구정생활권)의 생활서비스시설인 보육시설(어린이집)을 우선적 공급 • 기존 계획내용 대비 현황여건을 반영하여 블록(ZONE)별 권장용도계획 수립

나. 건축물의 밀도 : 변경

1) 건폐율

- 「서울특별시 도시계획조례」 제54조 제1항 규정에 따른 건폐율 계획
- 관련 법규에 맞는 용도지역별 건폐율 적용사항으로 기존 계획 유지
- 대지내 공지에 관한 계획과 연계 유도

■ 건폐율 결정(변경)조서

구 분		계획내용	비 고
기정	제3종일반주거지역	50% 이하	「서울특별시 도시계획조례 제54조」
변경	제3종일반주거지역	50% 이하	
	일반상업지역	60% 이하	

주) 용도지역 혼재필지의 경우 가중평균치 적용.

2) 용적률

- 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」에 따른 용적률 계획
- 기반시설 수용여건에 따른 적정개발용량의 유지
- 지구단위계획 목표달성 및 공공의 기여도에 따라 인센티브 적용

■ 용적률 결정(변경)조서

구 분		계획내용			비 고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	
기정	제3종일반주거지역	220% 이하	250% 이하	허용용적률 $\times [(1+0.3\alpha)/(1-\alpha)]$	
변경	제3종일반주거지역	220% 이하	250% 이하	[허용용적률 $\times (1+1.3 \times \text{가중치} \times \alpha (\text{토지}) + 0.7 \alpha (\text{건축물}))]$	
	일반상업지역	600% 이하	800% 이하		

주) 상한용적률은 서울특별시 지구단위계획 수립기준 적용.

- 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공부지의 용적률 비율.
- α : 공공시설을 제공한 후의 대지면적 내 공공시설을 제공하는 면적의 비율.

주) 용도지역 혼재필지의 경우 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조 규정에 따라 가중 평균 적용.

주) 사업부지내 용도지역 상이할 경우 (가중치 : $\frac{B'}{A'} = \frac{(a \times a1 + b \times b1)/(a+b)}{(A \times a1 + B \times b1)/(A+B)}$)

- 사업부지 허용(기준)용적률(A') : $\frac{A \times a1 + B \times b1}{A+B}$, 공공시설 제공부지 허용(기준)용적률(B') :

$$\frac{a \times a1 + b \times b1}{a+b}$$

- a, b : 기부채납부지 면적, A, B : 사업부지 면적
- a1, b1 : a, A의 용적률, b, B의 용적률

다. 용적률 인센티브 계획 : 변경

1) 허용용적률 인센티브 (기정)

■ 허용용적률 완화항목 및 내용

구 분	내 용	완화조건	완화내용	비 고
획지에 관한 사항	공동건축(지정)	준수 시	기준용적률 × 0.02	최대개발규모 이내에 한함
	공동건축(권장)	준수 시	기준용적률 × 0.05	최대개발규모 이내에 한함
용도에 관한 사항	권장용도	준수 시	$(a/A) \times 0.1 \times \text{기준용적률}$	a : 권장용도 설치면적 A : 건축연면적
획지내 공지에 관한 사항	전면공지	보도 및 차도 부속형 전면공지 설치 시	$[(a-b)/A] \times 0.7 \times \text{기준용적률}$	a : 설치(조성)면적 b : 의무설치(조성)면적 A : 대지면적
		보도 포장 일체 조성 시	기준용적률 × 0.05	
		식재 일체 조성 시	기준용적률 × 0.02	
	공개공지, 쌈지형공지	위치준수 및 조성 시	$[(a-b)/A] \times 1.0 \times \text{기준용적률}$	a : 설치(조성)면적 b : 의무설치(조성)면적 A : 대지면적
옥외광고물에 관한 사항	옥외광고물	설치기준 준수 시	기준용적률 × 0.05	단, 구 도시계획위원회 심의에서 인정할 때에 한함
주차 및 차량동선에 관한 사항	부설주차장	법정주차대수의 1.5배 이상 설치 시	기준용적률 × 0.1	
	공동주차 통로	설치 시	기준용적률 × 0.02	

주) 허용용적률의 산출 : 기준용적률과 해당 인센티브의 합계이며 지구단위계획에서 정한 허용용적률을 초과할 수 없다.

주) 미관지구 건축선 후퇴 부분은 인센티브 적용 시 제외. 단, 미관지구 후퇴부분을 걷고 싶은 거리와 일체 조성시에 대하여는 전면공지 인센티브 제공

주) 권장용도는 건축물 전체 용도가 연면적의 10%이면서 층용도는 당해층 면적의 50% 이상 준수시 인센티브 부여.

주) 2이상의 항목에 해당하는 경우 그 중 유리한 항목을 적용하도록 한다. 예를 들면 주차통로의 조성을 위하여 벽면한계선을 지정한 획지의 경우 벽면한계선 준수에 따른 인센티브와 주차통로 조성에 따른 인센티브를 각각 산출하여 그 중 유리한 것을 적용하게 된다.

■ 상한용적률 인센티브 계획기준

상한용적률	• 허용용적률 × $[(1 + 0.3\alpha) / (1 - \alpha)]$ - 단, α는 공공시설을 설치·조성하여 제공하기 전의 대지면적 대 공공시설을 설치·조성하여 제공하는 면적의 비율을 말함.
-------	--

2) 허용용적률 인센티브 (변경)

■ 허용용적률 인센티브체계 개념도

기준용적률	허용용적률		상한용적률
	친환경 인센티브 항목	계획유도 인센티브 항목	
용도지역 용적률 범위 이내	친환경 인센티브 항목 (30% 이상)	유도 및 규제항목 준수시 (70% 이내)	공공시설 부지 제공시 등

■ 친환경 인센티브 운영 기준

항 목	세 분	세 부 계 획 기 준		비 고
환경친화 에너지 효율화	녹색건축 인증	최우수(그린 1등급)	기준용적률 × 0.12	- 녹색건축물 조성지원법에 따른 녹색건축물 인증기준, 건축물 에너지 효율등급 인증기준 준용 - 서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무 대상 준수
		최우수(그린 2등급)	기준용적률 × 0.08	
		최우수(그린 3등급)	기준용적률 × 0.04	
	에너지효율 등급인증	에너지효율 1등급	기준용적률 × 0.08	
		에너지효율 2등급	기준용적률 × 0.06	
		에너지효율 3등급	기준용적률 × 0.04	
	신재생 에너지 보급확대	1등급 : 20%초과	기준용적률 × 0.12	건축물 인증 심사기준 적용
		2등급 : 20%이하 15%초과	기준용적률 × 0.10	
		3등급 : 15%이하 10%초과	기준용적률 × 0.08	
		4등급 : 10%이하 5%초과	기준용적률 × 0.06	
		5등급 : 5%이하 3%초과	기준용적률 × 0.04	
	중수도 시설설치	기준용적률 × 0.04		- 총 사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용 - 관련법상 의무시설인 경우 제외
	빗물관리 시설설치	기준용적률 × 0.04		- 빗물저류이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 - 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상
	옥상녹화	기준용적률 × (녹화면적 / 대지면적) × 0.1		- 법적 조경으로 산입된 면적 제외 - 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
	자연지반 보존	기준용적률 × (보존면적 / 대지면적) × 0.2		- 법적 조경으로 산입된 면적 제외 - 지하구조물 미설치, 자연토양 및 식생 가능 시
	녹색주차장 투수성포장	기준용적률 × (설치면적 / 대지면적) × 0.1		기준용적률 × 0.05 이내

주) 친환경 인센티브를 통해 총 인센티브 대비 30%초과 달성 시 계획유도 인센티브를 대체 가능하나, 계획유도 인센티브의 초과 달성의 경우 친환경 인센티브의 대체는 적용 불가.

■ 계획유도 인센티브 항목

구 분	내 용	완화조건	완화내용		비 고
공동개발에 관한 사항	공동개발 (지정)	준수 시	기준용적률 × 0.01		최대개발규모 이내에 한함
	자율적 공동개발	준수 시	기준용적률 × α		2필지 : α=0.10, 3필지 : α=0.15 4필지 : α=0.20, 5필지이상 : α=0.25
용도에 관한 사항	권장용도	지상층 연면적 10% 이상	(a/A)×0.1×기준용적률		a : 권장용도 설치면적 A : 건축연면적(지상층)
		지하1층~지상층 연면적 10%이상	(a/A)×0.1×기준용적률		a : 권장용도 설치면적 A : 건축연면적(지하1층~지상층) ※ 단, 문화 및 집회시설(공연장, 전시장), 제2종근린생활시설(공연장) 설치에 한함
		지상층 연면적의 10%~50%이상	지상층 10%	높이완화 2m	$B = \frac{a/A \times 100\%}{10\%}$ a : 권장용도 설치면적 A : 건축연면적(지상층) ※ B 값은 버림 후 자연수로 적용 ※ 단, 문화 및 집회시설(공연장, 전시장), 제2종근린생활시설(공연장) 설치에 한함
			지상층 10% 초과 지상층 50% 미만	2m×B	
			지상층 50% 이상	높이완화 10m	
	전면공지	보도 및 차도 부속형 전면공지 설치	[(a-b)/A]×0.7×기준용적률		a : 설치(조성)면적 b : 의무설치(조성)면적 A : 대지면적
대지내 공지에 관한 사항	공개공지, 쌈지형 공지	위치준수 및 조성 시	[(a-b)/A]×1.0×기준용적률		a : 설치(조성)면적 b : 의무설치(조성)면적 A : 대지면적
	벽면 한계선	위치준수 및 조성 시	[(a-b)/A]×1.2×기준용적률		a : 설치(조성)면적 b : 의무설치(조성)면적 A : 대지면적
주차 및 차량통선에 관한 사항	부설 주차장	법정주차대수의 1.5배이상 설치 시	기준용적률 × 0.10		
	공동주차통로	설치 시	기준용적률 × 0.02		

- 주) 허용용적률의 산출 : 기준용적률과 해당 인센티브의 합계이며 지구단위계획에서 정한 허용용적률을 초과할 수 없다.
- 주) 건축선 후퇴에 따른 의무조성 부분은 인센티브 적용 시 제외.
- 주) 권장용도는 건축물 전체 용도가 지상층 연면적의 10% 이상 준수 시 인센티브 부여하며, 공연장 및 전시장을 설치할 경우 지하1층 이상(지하1층~지상층)에 도입될 경우에 한하여 적용
- 주) 권장용도(공연장 및 전시장)도입에 따른 높이 완화 기준은 해당 용도가 지상층에 위치하는 경우만 적용하며, 지상층 연면적 10%당 높이완화 2m를 기준으로 적용.
- 주) 2이상의 항목에 해당하는 경우 그 중 유리한 항목을 적용하도록 한다. 예를 들면 주차통로의 조성을 위하여 벽면한계선을 지정한 대지의 경우 벽면한계선 준수에 따른 인센티브와 주차통로 조성에 따른 인센티브를 각각 산출하여 그 중 유리한 것을 적용하게 된다.

■ 상한용적률 인센티브 계획기준

공공시설 등 기부채납	• 허용 or 기준용적률 $\times (1 + 1.3 \times 0.3\alpha_{\text{토지}} + 0.7 \times \alpha_{\text{건축물}})$ - 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률 (2개 이상의 용도지역인 경우에는 면적대비 가중 평균한 용적률) 비율 - $\alpha_{\text{토지}}$: 공공시설 등 부지로 제공한 후의 대지면적에 대한 공공시설 등 부지로 제공 하는 면적의 비율 - $\alpha_{\text{건축물}}$: 공공시설 등 부지로 제공한 후의 대지면적에 대한 공공시설 등 부지로 제공 하는 면적의 비율
----------------	---

주) 공공기여계획 : 2030 서울생활권계획상 압구정·청담생활권의 필요시설(아동복지관련시설)을 우선 설치.
 주) 공공시설의 위치는 접근성, 인지성을 고려하여 저층부(지하1층~지상2층) 제공을 원칙으로 하며, 저층부 판매시설 설치에 필요한 가로활성화 유도지역과 업무 전용시설 등 저층부 외의 위치가 적합할 경우 위원회 인정 시 예외 가능.

라. 건축물의 높이 : 변경

1) 높이

- 용도지구 변경에 따라 층수 완화 (5층 → 6층)
- 우수한 디자인 건축물 유도를 위해 인센티브(10m) 운영
- 기존 높이계획 미결정 구역인 한남대교 남단 및 노선형 상업지역이 혼재한 도산대로변은 조례 시행 후 3년간 한시적 완화

■ 높이 결정조서 (기정)

구 분	최고높이(m)	최저높이(m)	비 고
기정	간선부	5층(20m)이하	• 서측IC 인접 2개 블록에 한해서는 최고층수 미적용 • 역사문화미관지구에 해당하는 필지 내 건축물은 건축 위원회 심의에서 인정 시 5층까지 건축 가능
	이면부	5층(20m)이하	

주) 미관지구 안에서의 높이제한은 서울시 도시계획조례 제46조 건축물의 높이 규정을 따른다.
 주) 층수와 높이 기준 두 항목 모두에 제한 적용.

■ 높이 결정조서 (변경) (2023.10.02.부터 적용)

구 분		높이(m)	비 고
변경	대상지 전역	기준높이	• 6층 이하 • 인허가권자가 속한 건축위원회 심의에서 우수한 디자인 인정 시 인센티브 10m 적용 • 권장용도(공연장 및 전시장) 도입에 따른 높이완화는 해당용도가 지상층에 위치하는 경우에 한함.
		최고높이	

주) '우수한 디자인' 의 적용은 건축위원회 심의를 통하여 우수한 디자인 건축물로 인정된 경우에 한하여 적용.
 주) 서울특별시 도시계획조례 제43조(시가지경관지구안에서의 건축제한)에 따라 서울시 도시계획위원회 심의를 거쳐 경관상 지장이 없다고 인정하여 지정·공고한 구역에서는 건축물의 높이를 8층 이하로 할 수 있음.

■ 높이 결정조서 (변경) : 한시적 높이완화(안) (고시일로부터 2023.10.01.까지 적용)

구 분			높이(m)	비 고
변경	한남대교 남단	기준높이	50	- 강남대로 간선부 가로구역별 최고 높이 준용 - 가로구역별 최고높이 인센티브 준용(공개공지, 기부채납, 조경면적) - 한시적 높이 완화 적용 (고시일로부터 ~' 23년10월1일)
		최고높이	65	
	지구단위계획 구역 (한남대교남단, 도산대로변 외)	기준높이	25	6층 이하 - 인허가권자가 속한 건축위원회 심의에서 우수한 디자인 인정 시 인센티브 10m 적용 - 서울특별시 도시계획조례 제43조에 따른 시 도시계획위원회 심의를 거쳐 지정·공고한 구역은 건축물 높이 8층 이하 - 권장용도(공연장 및 전시장) 도입에 따른 높이완화는 당용도가 지상층에 위치하는 경우에 한함.
		최고높이	35	
	도산대로변	기준높이	60	- 도산대로 간선부 가로구역별 최고 높이 적용 - 가로구역별 최고높이 인센티브 준용(공개공지, 기부채납, 조경면적) - 한시적 높이 완화 적용 (고시일로부터 ~' 23년10월1일)
		최고높이	80	

주) 높이완화항목은 용적률 완화항목(허용/상한용적률)과 중복하여 적용할 수 없음.

주) 「서울시 도시계획조례 부칙 제7441호」 에 따라 조례 시행 후 3년간 한시적 높이 완화.

마. 건축물의 배치 : 변경 없음

1) 배치

- 지구단위계획구역 내 보행가로 확보를 위해 간선부 3m, 이면부 1~2m 건축한계선 적용
- 주차통로 확보를 위한 벽면한계선 지정 및 위치조정

■ 건축물 배치

구 분			계획 내용	비 고
건축한계선	간선부	압구정로 및 도산대로변	3m	
	이면부	예각교차부 보행자 우선도로변	2m	
		기타 접도구간	1m	
벽면한계선	주차통로변	단일	4m	
		공동	3m	

④ 기타사항에 관한 결정(변경)조서

1. 기타사항에 관한 결정(변경)조서

가. 대지 내 공지에 관한 계획

- 단순한 면적확보 보다는 이용형태와 활용도를 감안한 위치지정으로 이용·활용도의 증진 도모

■ 대지 내 공지에 관한 지침 (기정)

구 분	적용구역	계획기준	계획지침
전면공지	- 압구정로변 - 차도 및 인도의 확폭 필요부분	- 인도부속형 (폭 3m) - 차도부속형 (폭 1m)	- 보도와 차도 일체 조성 - 주차장, 보행장애시설의 설치금지
공개공지	지하철 주변 대지, 가 각부대지, 대형필지	- 최소 45㎡이상 - 전면공지는 공개공지 면적에서 제외	- 가각부 주변에 일정 규모 이상 확보 - 인접 공개공지와 조화 유도
쌈지형공지	주간선변 및 이면부 필지	500㎡이상 대지에 최소 25㎡ 이상(대지 내 조경 조성 시) 45㎡이상 (공개공지 조성 시)	- 인접 대지의 공지와 연계 조성 권장 24시간 개방으로 휴게공간으로 조성

■ 대지 내 공지에 관한 지침 (변경)

구 분	적용구역	계획기준	계획지침
전면공지	- 압구정로변 - 차도 및 보도의 확폭 필요부분	- 보도부속형 (폭 3m) - 차도부속형 (폭 1m)	- 보도와 차도 일체 조성 - 주차장, 보행장애시설의 설치금지
공개공지	대상지 전체	- 신사동 639-2 외 3필지 : 대지면적 10% 이상 - 건축법 시행령 제27조의2 (공개공지 등의 확보) 준용 - 서울특별시 건축조례 제26조 (공개공지 등의 확보) 준용	- 대지에 접한 도로 중 가장 넓은 도로변에 접근 및 이용이 편리한 장소에 우선 설치 24시간 개방으로 휴게공간 조성 - 인접 공개공지와 조화 유도

나. 보행자 우선도로에 관한 계획 : 변경 없음

- 보행자와 차량 영역을 물리적으로 구분하는 울타리 등을 최소화하고 보행자와 차량 영역이 분리된 것으로 인지되지 않도록 포장이나 패턴을 동일하게 적용

■ 보행자 우선도로에 관한 지침

구분	명 칭	위 치	계획내용	비 고
기정	보행자우선도로	신사동 660-9도	폭원 : 4m, 연장 : 123m	건축한계선에 의한 전면공지와 일체 조성 (8m)
		신사동 661-6도	폭원 : 4m, 연장 : 126m	

다. 주차통로에 관한 계획 : 변경

- 연접한 필지간 공동주차통로를 설치하여 간선가로 차량 출입구 최소화

■ 주차통로에 관한 지침 (기정)

구 분	위 치		계획내용	비 고
	가구번호	필지		
기정	C4	신사동 529-2	주차통로 3m	신사동 529-3과 공동설치
기정		신사동 529-3	주차통로 3m	신사동 529-2와 공동설치
기정	C5	신사동 530-1	주차통로 4m	
기정	C6	신사동 548-1	주차통로 4m	
기정	C7	신사동 549-1	주차통로 4m	
기정		신사동 549-3	주차통로 3m	신사동 549-4와 공동설치
기정		신사동 549-4	주차통로 3m	신사동 549-3과 공동설치
기정	C9	신사동 574-1	주차통로 4m	
기정		신사동 574-2	주차통로 4m	
기정	C11	신사동 579-1	주차통로 4m	
기정	C12	신사동 580-1	주차통로 4m	
기정	C16	신사동 616-1	주차통로 4m	
기정	C17	신사동 617-2	주차통로 3m	신사동 617-3과 공동설치
기정		신사동 617-3	주차통로 3m	신사동 617-2와 공동설치
기정	C18	신사동 638-1	주차통로 3m	신사동 638-2와 공동설치
기정		신사동 638-2	주차통로 3m	신사동 638-1과 공동설치
기정		신사동 638-4	주차통로 3m	신사동 638-5와 공동설치
기정		신사동 638-5	주차통로 3m	신사동 638-4와 공동설치
기정	C19	신사동 639-1	주차통로 4m	
기정		신사동 639-3	주차통로 4m	
기정	C21	신사동 661-2	주차통로 4m	
기정	C23	청담동 78-15	주차통로 3m	청담동 78-16과 공동설치
기정		청담동 78-16	주차통로 3m	청담동 78-15와 공동설치
기정		청담동 78-12	주차통로 3m	청담동 78-18과 공동설치
기정		청담동 78-18	주차통로 3m	청담동 78-12와 공동설치
기정	C24	청담동 79-15	주차통로 3m	청담동 79-16과 공동설치
기정		청담동 79-16	주차통로 3m	청담동 79-15와 공동설치
기정		청담동 79-18	주차통로 3m	청담동 79-19와 공동설치
기정		청담동 79-19	주차통로 3m	청담동 79-18과 공동설치
기정	C25	청담동 80-2	주차통로 3m	청담동 80-4와 공동설치
기정		청담동 80-4	주차통로 3m	청담동 80-2와 공동설치
기정		청담동 80-16	주차통로 4m	
기정	C26	청담동 99-16	주차통로 3m	청담동 99-17과 공동설치
기정		청담동 99-17	주차통로 3m	청담동 99-16과 공동설치
기정		청담동 99-18	주차통로 3m	청담동 99-19와 공동설치
기정		청담동 99-19	주차통로 3m	청담동 99-18과 공동설치
기정		청담동 99-20	주차통로 3m	청담동 99-21과 공동설치
기정		청담동 99-21	주차통로 3m	청담동 99-20과 공동설치
기정		청담동 99-22	주차통로 3m	청담동 99-23과 공동설치
기정		청담동 99-23	주차통로 3m	청담동 99-22와 공동설치
기정	C27	청담동 98-7	주차통로 4m	
기정		청담동 98-8	주차통로 3m	청담동 98-13, 98-14 공동설치
기정		청담동 98-13	주차통로 3m	청담동 98-8, 98-14 공동설치
기정		청담동 98-14	주차통로 3m	청담동 98-8, 98-13 공동설치

■ 주차통로에 관한 지침 (변경)

구 분	위 치		계획내용	비 고
	가구번호	필지		
기정	C4	신사동 529-2	주차통로 3m	신사동 529-3과 공동설치
기정		신사동 529-3	주차통로 3m	신사동 529-2와 공동설치
기정	C5	신사동 530-1	주차통로 4m	
기정	C6	신사동 548-1	주차통로 4m	
변경	C7	신사동 549-2	주차통로 4m	신사동 549-1에서 위치이동
기정		신사동 549-3	주차통로 3m	신사동 549-4와 공동설치
기정		신사동 549-4	주차통로 3m	신사동 549-3과 공동설치
기정	C9	신사동 574-1	주차통로 4m	
기정		신사동 574-2	주차통로 4m	
신설	C11	신사동 579	주차통로 3m	신사동 579-1과 공동설치
기정		신사동 579-1	주차통로 3m	신사동 579와 공동설치
기정	C12	신사동 580-1	주차통로 4m	
신설		신사동 580-6	주차통로 4m	신설 개소수 증가
기정	C16	신사동 616-1	주차통로 4m	
기정	C17	신사동 617-2	주차통로 3m	신사동 617-3과 공동설치
기정		신사동 617-3	주차통로 3m	신사동 617-2와 공동설치
기정	C18	신사동 638-1	주차통로 3m	신사동 638-2와 공동설치
기정		신사동 638-2	주차통로 3m	신사동 638-1과 공동설치
기정		신사동 638-4	주차통로 3m	신사동 638-5와 공동설치
기정		신사동 638-5	주차통로 3m	신사동 638-4와 공동설치
기정	C19	신사동 639-1	주차통로 4m	
기정		신사동 639-3	주차통로 4m	
변경	C22	신사동 661-2	주차통로 4m	가구번호변경
기정	C27	청담동 78-15	주차통로 3m	청담동 78-16과 공동설치
기정		청담동 78-16	주차통로 3m	청담동 78-15와 공동설치
기정		청담동 78-12	주차통로 3m	청담동 78-18과 공동설치
기정		청담동 78-18	주차통로 3m	청담동 78-12와 공동설치
변경	C28	청담동 79-15	주차통로 3m	청담동 79-16과 공동설치
변경		청담동 79-16	주차통로 3m	청담동 79-15와 공동설치
변경		청담동 79-18	주차통로 3m	청담동 79-19와 공동설치
변경		청담동 79-19	주차통로 3m	청담동 79-18과 공동설치
변경	C29	청담동 80-2	주차통로 3m	청담동 80-4와 공동설치
변경		청담동 80-4	주차통로 3m	청담동 80-2와 공동설치
변경	C30	청담동 80-16	주차통로 4m	
변경	C31	청담동 99-16	주차통로 3m	청담동 99-17과 공동설치
변경		청담동 99-17	주차통로 3m	청담동 99-16과 공동설치
변경		청담동 99-18	주차통로 3m	청담동 99-19와 공동설치
변경		청담동 99-19	주차통로 3m	청담동 99-18과 공동설치
변경		청담동 99-20	주차통로 3m	청담동 99-21과 공동설치
변경		청담동 99-21	주차통로 3m	청담동 99-20과 공동설치
변경		청담동 99-22	주차통로 3m	청담동 99-23과 공동설치
변경		청담동 99-23	주차통로 3m	청담동 99-22와 공동설치
폐지	C32	청담동 98-7	주차통로 4m	폐지 개소수 감소
변경		청담동 98-8	주차통로 3m	청담동 98-13, 98-14 공동설치
변경		청담동 98-13	주차통로 3m	청담동 98-8, 98-14 공동설치
변경		청담동 98-14	주차통로 3m	청담동 98-8, 98-13 공동설치

라. 차량출입불허구간에 관한 계획 : 변경

■ 차량출입불허구간에 관한 지침

구 분	위 치	계획내용	주차통로	주차출입구	비 고
기정	간선가로변	간선도로변에 접한 획지의 차량출입금지구간 규제 (주차통로 설치구간 제외)	28개소	43개소	• 압구정로, 논현로, 언주로, 선릉로, 도산대로변 • 현황 반영 및 구간 조정 • 주차출입구 (43개 → 47개) 변경 (신설4)
변경			28개소	47개소	

■ 주차출입구에 관한 결정(변경)조서

구 분	위 치		계획내용	비 고
	가구번호	필지		
신설	C12	신사동 580-6	주차출입구	• 현황 반영한 주차출입구 신설
신설	C12	신사동 580-7	주차출입구	
신설	C18	신사동 638	주차출입구	• 교통영향평가 의견 반영
신설	C27	청담동 78	주차출입구	

마. 주차장 설치 방식에 관한 계획 : 변경 없음

■ 주차장 설치 방식에 관한 지침

구 분	위 치		계획내용	비 고
	가구번호	필지		
기정	C19	신사동 639-11	지하 1층까지 자주식으로 진입	• 신사동 639-2, 639-9, 639-10과 공동설치

바. 공공보행통로에 관한 계획 : 변경

■ 공공보행통로에 관한 지침

구 분	위 치		계획내용	비 고
	가구번호	필지		
기정	C19	신사동 639-2 외 3필지	공공보행통로 (4m 이상)	• 공동개발(지정) : 639-2 외 3필지 (건축계획에 따라 선형 변경 가능하며, 건축물과 저촉되는 부분은 필로티 구조로 설치) • 청담동 98-3, 98-9, 98-10번지의 보행동선 확보를 위한 공공보행통로 신설
신설	C32	청담동 98-4	공공보행통로 (2m 이상)	

사. 지중화시설(개폐기 및 변압기)에 관한 계획 : 변경 없음

■ 지상기기 설치위치 지정에 관한 지침

위 치	면적(㎡)	세부 변경내용	비 고
강남구 신사동 638-9	798.5	• 지상기기 설치위치 및 영구무상 임대조건을 지침도에 명시 • 규모 - 개폐기 : 1.6m × 0.8m × 1.2m, 변압기 : 1.6m × 1.1m × 1.2m ※ 지구단위계획 지침도 참조	강남구고시 제2014-81호

주) 신사동 638-9번지 내 지상기기 설치위치 지정 및 영구무상임대 조건 명시를 위한 경미한 사항 변경에 대한 사항임.

Ⅲ. 관계도면 : 붙임참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면참조)

- ※ 첨부된 지형도면 등은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.
- ※ 관계도서는 서울특별시 도시관리과 (☎02-2133-8385), 강남구청 도시계획과 (☎02-3423-6108)에 비치하여 열람하고 있습니다.
- ※ 고시문 및 지형도면 등은 서울 도시계획 포털(<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이용규제 정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.
- ※ 붙임 : 압구정로변 지구단위계획 결정(변경)도

■ 지구단위계획구역 결정도

◦ 기정

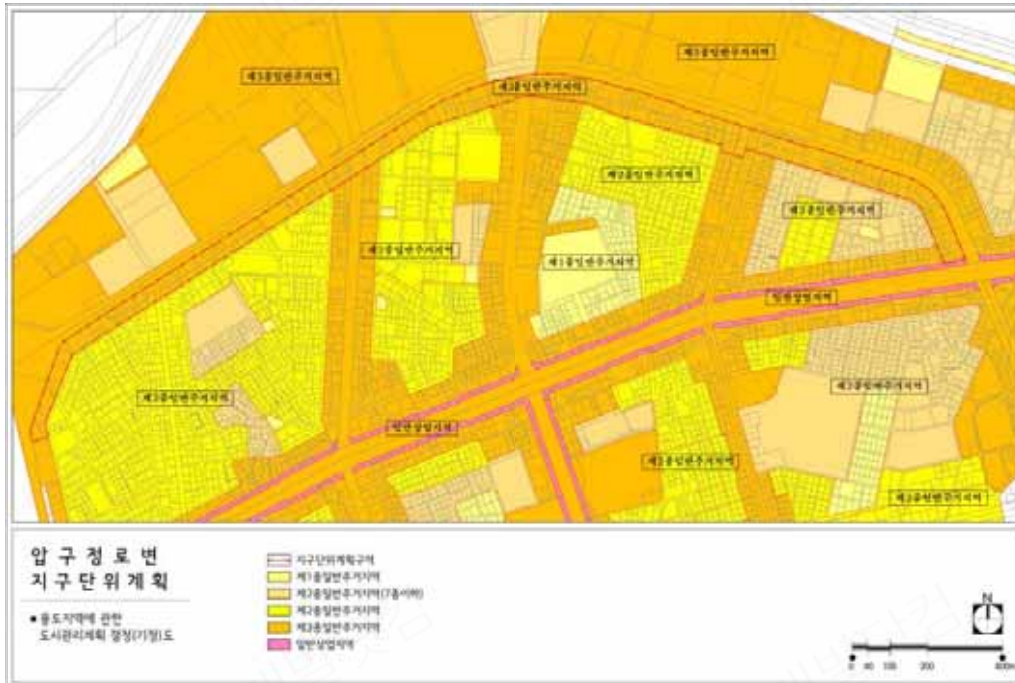


◦ 변경

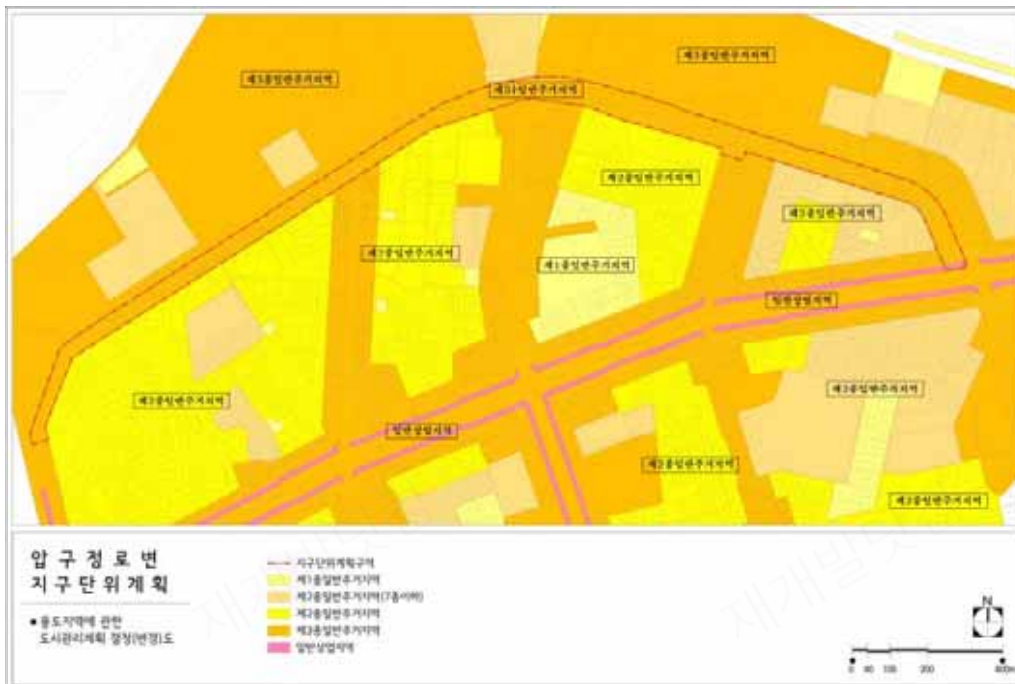


■ 용도지역 결정도

◦ 기정



◦ 변경

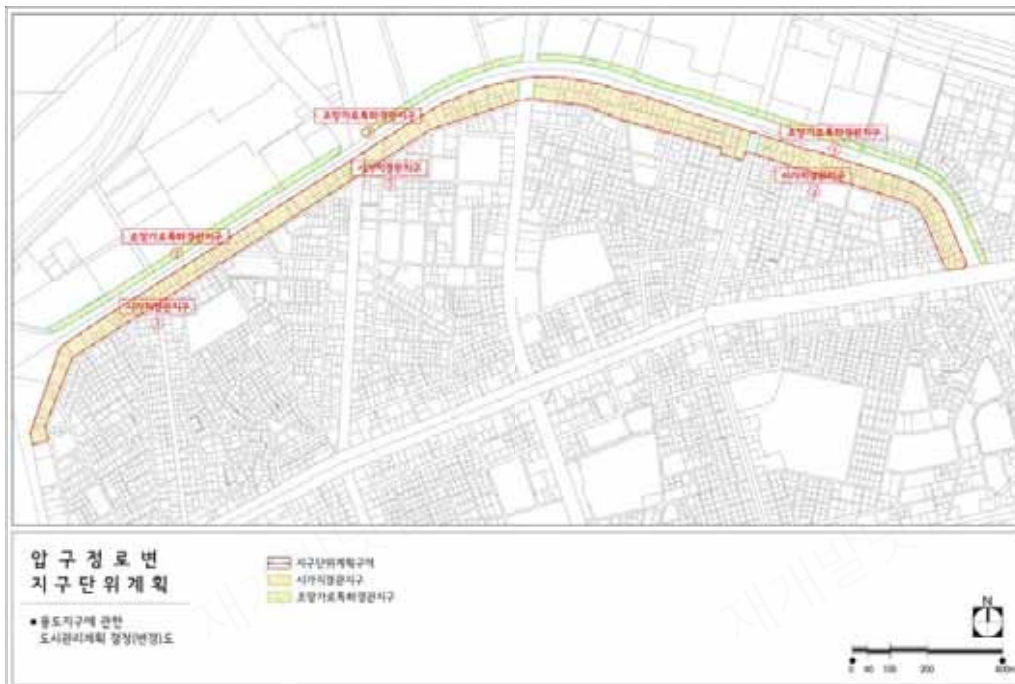


■ 용도지구 결정도

◦ 기정

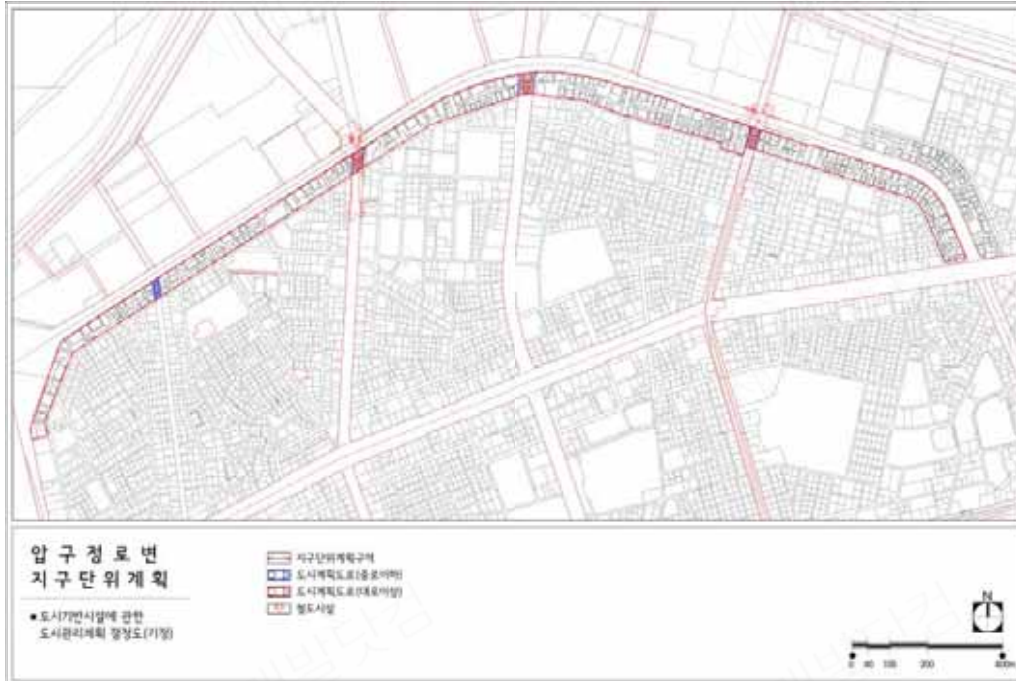


◦ 변경

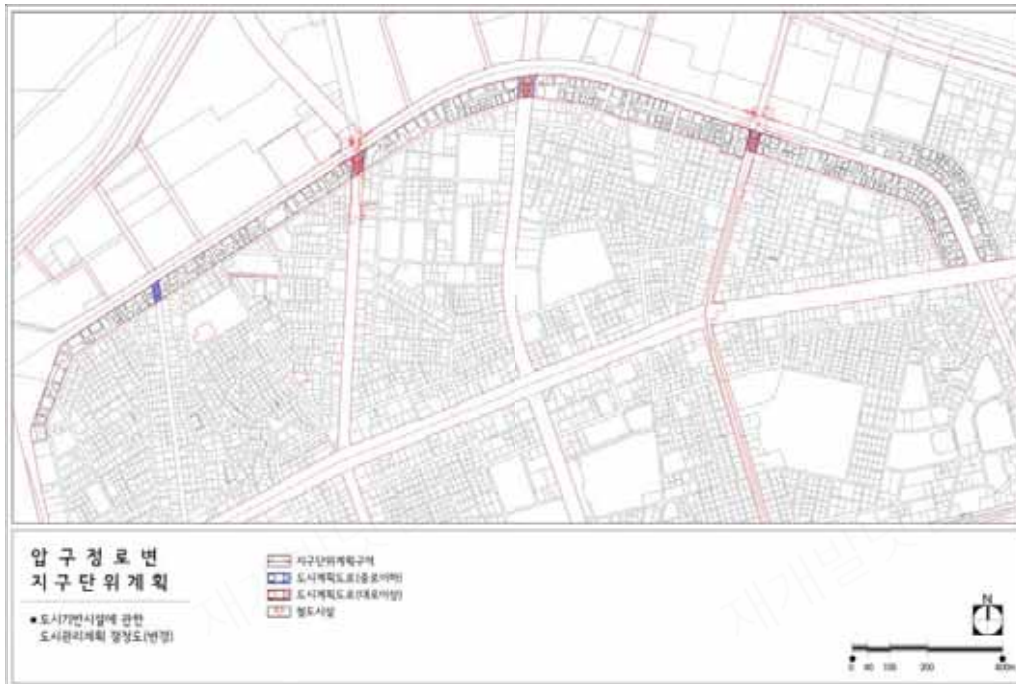


도시기반시설 결정도

기정

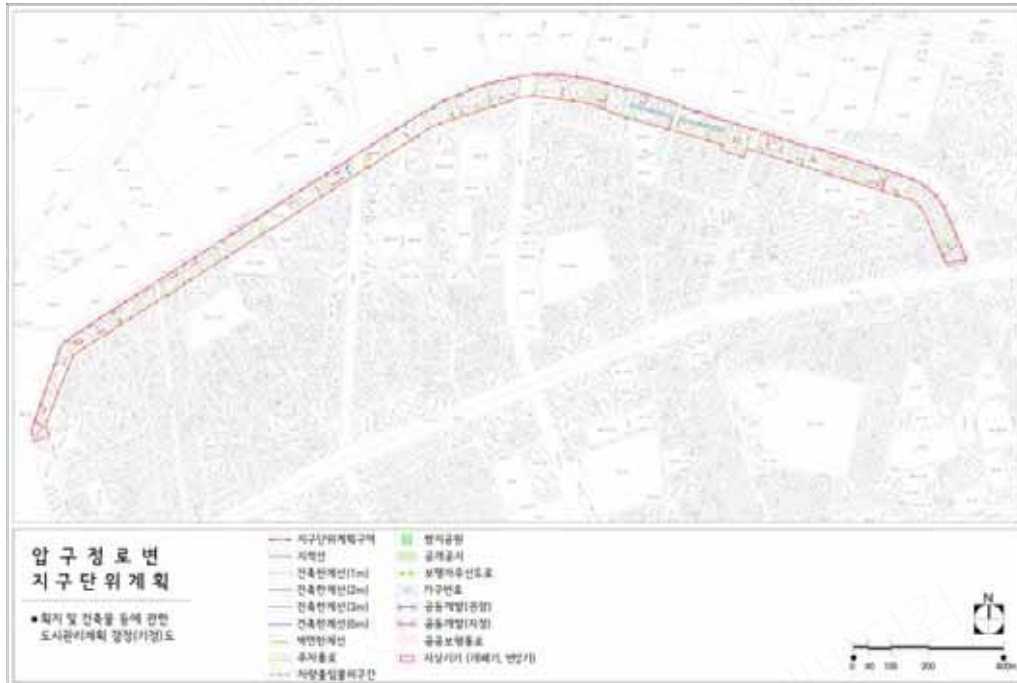


변경



■ 획지 및 건축물에 관한 결정도

◦ 기정



◦ 변경

