

고 시

◆ 서울특별시고시 제2025-596호

도시관리계획(압구정아파트지구 지구단위계획 결정(변경),
특별계획구역⑧ 세부개발계획) 결정 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 결정(변경), 서울특별시고시 제2023-516호(2023.11.23.)로 개발기본계획 결정(변경) 되고, 서울특별시고시 제2023-517호(2023.11.23.)로 결정된 도시관리 계획(압구정아파트지구 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획)에 대하여 2025년 제3차 서울특별시 도시·건축공동위원회 수권분과위원회(2025.07.15.), 2025년 제4차 서울특별시 도시·건축공동위원회 수권분과위원회(2025.09.10.) 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은 법 시행령 제25조 규정에 의거 도시관리계획(압구정아파트지구 지구단위계획 결정(변경), 특별계획구역⑧ 세부개발계획)을 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 11월 6일

서울특별시장

I. 결정 취지

- 압구정아파트지구 지구단위계획 내 특별계획구역⑧에 대하여 창의적이고 혁신적인 디자인 도입을 통해 압구정로데오역 일대를 상업·문화 중심의 새로운 관광 전략 거점으로 육성하고자 압구정아파트지구 지구단위계획구역 및 특별계획구역8(갤러리아 백화점)의 세부개발계획을 결정(변경)하는 사항임.

II. 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획)에 관한 결정(변경)

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경없음)

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	압구정아파트지구 지구단위계획구역	강남구 압구정동, 청담동 일원	1,167,719.5	-	1,167,719.5	서고 제2023-517호 (2023.11.23)	-

② 도시관리계획에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경없음)

가. 용도지역 결정 조서 : 변경없음

나. 용도지구 결정 조서 : 변경없음

2. 도시계획시설에 관한 결정(변경)

가. 교통시설 : 변경

1) 도로 : 변경

■ 도로 결정(변경) 조서

연번	구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	최초결정일	비고
		등급	류별	번호	폭원							
1	기정	광로	2	18	40	주간선 도로	6,500 (369)	압구정동	포이동	일반도로	건고 제46호 (1976.04.07)	구역내(4구역) 5m 확폭, 중복결정: 중로1-C, 중로2-109
2	기정	대로	2	28	30~44	보조간선 도로	4,300 (2,557)	청담동 (광로14)	잠원동	일반도로	건고 제503호 (1969.08.27)	구역내(4구역) 5m 확폭
3	기정	대로	2	30	30	주간선 도로	6,717 (402)	압구정동	포이동 (광로27)	일반도로	건고 제503호 (1969.08.27)	-
4	기정	대로	2	63	30~65 (52)	주간선 도로	4,100 (584)	장충체육관	압구정동	일반도로	건고 제426호 (1978.12.29)	논현로 (동호대교)
5	기정	대로	3	71	25~27 (25)	보조간선 도로	4,900 (332)	압구정동	도곡동 (대로2-28)	일반도로	건고 제198호 (1971.04.07)	중복결정: 철도②,③
	변경	대로	3	71	25~27 (25)	보조간선 도로	4,900 (332)	압구정동	도곡동 (대로2-28)	일반도로	건고 제198호 (1971.04.07)	중복결정: 철도②,③ 광장②
6	기정	대로	3	A	10~30	특수 도로	280	압구정동 434	압구정동 378-1	보행자 전용도로	서고 제2025-136호 (2025.03.13.)	입체적 도시계획시설, 중복결정: 중로1-136, 중로2-289, 중로2-109, 연결녹지①, 하천①
7	기정	중로	1	2	16	국지도로	310	압구정동 434	중로2-109	일반도로	서고제2023-517호 (2023.11.23)	중복결정: 유수지①
8	기정	중로	1	4	21	국지도로	122	대로2-28	중로2-3	일반도로	서고제2023-517호 (2023.11.23)	-
9	기정	중로	1	6	23.5	국지도로	486	대로2-28	압구정 369-1	일반도로	서고제2023-517호 (2023.11.23)	-
10	기정	중로	1	10	20	국지도로	280	대로2-28	중로2-109	일반도로	서고제2023-517호 (2023.11.23)	도로 일부 입체결정 (지상권 설정)

연번	구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	최초결정일	비고
		등급	류별	번호	폭원							
11	기정	중로	2	1	18.5	국지도로	143	대로2-28	압구정 408	일반도로	서고제2023-517호 (2023.11.23)	-
12	기정	중로	2	3	15	국지도로	456	중로1-2	현대 백화점	일반도로	서고제2023-517호 (2023.11.23)	-
13	기정	중로	2	8	16.5	국지도로	420	대로2-28	중로2-109	일반도로	서고제2023-517호 (2023.11.23)	-
14	기정	중로	2	109	11~29.5	국지도로	4,100 (2,832)	신사동	영등교	일반도로	서고 제198호 (1971.04.07.)	중복결정: (2구역) 유수지①, 대로3-A, 소로1-A (4구역) 소공원B,C, 광로2-18, 중로1-C, (5구역) 소공원 B,C
15	기정	중로	1	C	20~22	국지도로	117.3	압구정동 481	광로 2-18	지하 도로	서고제2025-503호 (2025.09.11)	중복결정: 소공원B, 광로2-18, 중로2-109
16	기정	중로	2	15	15	국지도로	50	중로2-109	압구정 414	일반도로	서고제2023-517호 (2023.11.23.)	-
17	기정	중로	3	5	12~15	국지도로	206	압구정 449	중로1-6	일반도로	서고제2023-517호 (2023.11.23.)	-
18	기정	중로	3	7	12	국지도로	246	중로1-6	중로2-8	일반도로	서고제2023-517호 (2023.11.23)	-
19	기정	중로	3	12	12	국지도로	67	대로2-28	압구정 490	일반도로	서고제2023-517호 (2023.11.23)	-
	변경	중로	3	12	12	국지도로	67	대로2-28	압구정 490	일반도로	서고제2023-517호 (2023.11.23)	선형조정 (가각 추가)
20	기정	중로	3	13	12	국지도로	141	대로3-71	청담 고등학교	일반도로	서고제2023-517호 (2023.11.23)	-
21	신설	중로	3	14	10	국지도로	60.5	중로3-13	대로2-28	일반도로	-	-
22	기정	소로	1	A	11.5	국지 도로	160	압구정동 392 일대	압구정동 392 일대	지하 도로	서고제2025-136호 (2025.03.13.)	중복결정: 중로2-109, 연결녹지①

연번	구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	최초결정일	비고
		등급	류별	번호	폭원							
23	기정	소로	1	14	10~12	국지도로	207	대로2-28	중로2-109	일반도로	서고제2023-517호 (2023.11.23)	-

※ ()은 구역 내 해당사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-71	대로 3-71	일부 구간 중복결정	선릉로(대로 3-71) 하부 지하광장 설치를 위한 일부구간 중복결정
중로 3-12	중로 3-12	선형 조정 (가각 추가)	압구정로에서 중로3-12 진입을 위한 도로 가각 추가
-	중로 3-14	도로 신설 - 폭원 : 10m 연장 : 60.5m	압구정로와 선릉로 교차구간 일대 교통체계 개선을 위한 도시계획시설 도로 신설

2) 주차장 : 변경없음

3) 철도 : 변경

■ 철도 결정(변경) 조서

구분	도면표시 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 (1981.07.30)	중복결정 : 대로 2-63 대로 2-30
변경	②	철도	지하철 역사 (분당선 압구정로데오역)	청담동 84 일원	6,488.0 (2,489.0)	건고 87호 (2005.04.16)	중복결정 : 대로 3-71 광장②

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치		연장(m)	면적(㎡)	최초 결정일	비고
				기점	종점				
변경	③	철도	일반철도 (분당선)	왕십리역	삼성동 172-20	6,830 (251)	190,795 (4,227)	건고 6호 (2007.01.18)	중복결정 : 대로 3-71 광장②

※ ()의 연장 및 면적은 구역 내 해당사항임

■ 철도 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
②	철도	일부 구간 중복결정 - 중복결정 면적 : 872.8㎡	선릉로(대로 3-71) 하부 지하광장 설치를 위한 일부 구간 중복결정
③	철도	일부 구간 중복결정 - 중복결정 면적 : 233.5㎡	선릉로(대로 3-71) 하부 지하광장 설치를 위한 일부 구간 중복결정

나. 도시공간시설 : 변경

- 1) 녹지 : 변경없음
- 2) 공원 : 변경없음
- 3) 광장 : 변경

■ 광장 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	①	광장 157호	교통광장	한남대교남단 (한강둔치일원)	216,218 (8,376)	서고 제1997-200호 (1997.06.17)	중복결정 : 녹지① (중복면적:2,348㎡)
신설	②	광장 (압구정 로데오역)	지하광장	압구정로데오역	2,045.6	-	중복결정 : 대로3-71 철도②,③

※ () 안은 구역 내 해당사항임

■ 광장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
②	광장 (압구정 로데오역)	광장 신설 - 면적 : 2,045.6㎡	지하철역 및 지상공간을 연결하는 시민 여가·휴게 공간 조성

4) 공공공지 : 변경없음

다. 공공·문화체육시설 : 변경없음

라. 방재시설 : 변경없음

(이 하 여 백)

③ 건축계획에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)

가. 가구에 관한 결정 조서 : 변경없음

나. 획지에 관한 결정 조서 : 변경

■ 획지에 관한 결정(변경) 조서

가구번호	획지번호 (도면번호)	위치	면적(㎡)			비고
			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	압구정동 434일원	14,685.4	-	14,685.4	특별계획구역 2 (현대9,11,12차APT)
	B3	압구정동 429일원	10,473.1	-	10,473.1	특별계획구역 7 (현대백화점)
C	C1	압구정동 369-1일원	76,750.0	-	76,750.0	특별계획구역 3 (현대1,2,3,4,5,6,7,10,13,14차 APT, 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	특별계획구역 4 (현대8차, 한양3,4,6차APT)
G	G1	압구정동 481일원	88,457.2	-	88,457.2	
	G2	압구정동 490일원	58,951.9	-	58,951.9	특별계획구역 5 (한양1,2차APT)
	G3	압구정동 494일원	10,203.4	증) 18.2	10,221.6	특별계획구역 8 (갤러리아백화점)
I	I1	압구정동 513일원	41,590.0	-	41,590.0	특별계획구역 6 (한양5,7,8차APT)
	I2	압구정동 515일원	8,549.8	감) 636.9	7,912.9	특별계획구역 8 (갤러리아 백화점)
	I3	압구정동 518일원	2,986.1	-	2,986.1	특별계획구역 9 (기아자동차)
	I4	압구정동 521일원	1,579.6	-	1,579.6	기존 개발잔여지
J	-	-	-	-	-	-

■ 획지에 관한 결정(변경) 사유서

획지번호 (도면번호)	변경내용	변경사유
G3	면적 증가 (증 18.2㎡) - 면적 : 10,203.4㎡ ⇒ 10,221.6㎡	5구역 정비계획에 따른 기존 도로 폐지에 따라 대지 내 도로 각각부 획지로 편입
I2	면적 감소 (감 636.9㎡) - 면적 : 8,549.8㎡ ⇒ 7,912.9㎡	압구정로와 선릉로 교차구간 일대 교통체계 개선을 위한 도시계획시설 도로 신설

2. 건축물 용도에 관한 결정(변경없음)

3. 건축물 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정(변경없음)

4. 건축물 배치 · 형태 및 경관계획에 관한 결정(변경)

가. 건축선 및 대지내 공지 : 변경없음

나. 건축물의 배치 및 형태 : 변경

구분			계획내용	비고
배치 및 형태	공동 주택	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 아파트 단지 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 완회범위 결정 - 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 조정시설 등을 배치하여 생활가로를 조성하여 열린공간으로 계획	-
	부대 및 복리 시설	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	
	특화 구간	수변부 건축물 디자인 특화구간	- 벽면 외관의 시각적 분절효과 등을 통해 다양하면서도 동질감 있는 건축물 외관 경관 창출 - 한강변 조망을 최대화하고 새로운 스카이라인을 형성하여 수변주거로서 상징성을 나타낼 수 있는 주동배치 - 저층부(2층 이하) 부대 및 복리시설 등 공공개방커뮤니티시설 배치	조성위치는 결정도를 따름
		가로 활성화	- 벽면 외관의 시각적 분절효과 등을 통해 다양하면서도 동질감 있는 건축물 외관 경관 창출 - 저층부(2층 이하) 부대 및 복리시설, 근생시설 등 배치	

구분			계획내용	비고
		특화구간	- 저층부(2층 이하) 가로와의 개방성 확보 및 보행환경 개선을 위해 외벽면 투시형 재료 사용 - 노면로변 특화디자인 등을 적용하여 가로활성화 도모(권장) - 압구정로변 저층부 근린생활시설 등을 설치하여 가로활성화 유도(권장)	
		중저층 배치구간	주변 건축물과의 조화 및 위압적 경관 완화를 유도하기 위해 중저층 배치(권장)	
		수변커뮤니티 배치구간	남·북방향의 공공보행통로와 한강변을 연결하는 입체보행교와 만나는 접점부에 수변 커뮤니티시설(개방형) 조성	
		디자인타워 배치구간	도심부 진입경관거점으로서 상징적인 디자인으로 주동계획	
		야간경관 특화구간	- 미디어파사드 등 다양한 조명방식을 활용하여 압구정로변 특화상권 및 청담명품거리와 연속되는 경관거점 조성 및 다채로운 도시경관 창출 - 건축물의 구조와 형상을 강조하고 주변 경관과 조화롭게 설치 「서울특별시 빛공해 방지 및 좋은빛 형성 관리조례」 등 관련 법령을 준수 ※ 주거지역으로의 확산을 방지하기 위해 대로(25m) 이상 도로에 면하여 설치 ※ 미디어파사드는 서울시 좋은빛위원회 심의 통해 설치 여부 결정	
기타 외관 요소	옥외 설비	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 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시틀 등의 입면디자인 도입	-

■ 건축물의 배치 및 형태 결정(변경) 사유서

구분			변경내용	변경사유
배치 및 형태	특화 구간	야간경관 특화구간	야간경관 특화구간 신설	압구정로변의 연속적인 가로·도시경관 조성 및 조화로운 야간경관 관리를 위한 야간경관 특화구간 신설

(이 하 여 백)

5. 특별계획구역에 관한 결정(변경)

가. 특별계획구역에 관한 결정 조서 : 변경없음

나. 특별계획구역 계획지침 : 변경

1) 특별계획구역 1~7,9 : 변경없음

2) 특별계획구역 8

■ 특별계획구역 8(기정)

구분			계획내용	비고			
위치			압구정동 494일원	갤러리아백화점			
구역면적			20,363.0㎡				
용도지역·지구			제3종일반주거지역 / 특화경관지구				
획지계획			획지 H4, I2				
기반시설계획			교통영향평가 결과에 따라 세부개발계획 수립 시 압구정로변 차로 확보 (지구단위계획 수립지침 참조)				
용도 계획	불허 용도	획지 H4,I2	- 제2종근린생활시설 중 일반업무시설(1층에 한함), 총포판매소, 장의사, 게임제공업소, 다중생활시설, 단 관주점, 안마시설소 다중이용업소 - 의료시설 중 정신병원 - 공장 - 창고시설 - 위험물저장 및 처리시설 - 동물 및 식물관련 시설 - 교정 및 군사시설	본 지구단위계획 “③-2. 건축물 용도 결정조서” ‘나.불허용도’ [별표1]			
			- 단독주택 및 공동주택 - 제2종근린생활시설 중 다중생활시설 - 일반업무시설 중 오피스텔 - 노인복지시설 중 노인복지주택 ※ 단, 위용도 중 시(市) 도시건축공동위원회에서 인정하는 경우 제외하며, [별표1]의 운영기준 적용				
	권장 용도	획지 H4,I2	<table><thead><tr><th>전층</th><th>저층부(1~2층)</th></tr></thead><tbody><tr><td> - 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장(마권 장외발매소, 마권 전화투표소 제외) - 제1·2종 근린생활시설 - 교육연구시설 - 노유자시설 - 사회복지시설 - 청소년 수련시설 - 업무시설 (오피스텔 제외) </td><td> - 제1종 근린생활시설 중 공공업무시설, 사무 소, 출판사 등 일반 업무시설 - 제2종 근린생활시설 중 휴게음식점, 일반음 식점, 제과점, 서점 - 판매시설 </td></tr></tbody></table>	전층	저층부(1~2층)	- 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장(마권 장외발매소, 마권 전화투표소 제외) - 제1·2종 근린생활시설 - 교육연구시설 - 노유자시설 - 사회복지시설 - 청소년 수련시설 - 업무시설 (오피스텔 제외)	- 제1종 근린생활시설 중 공공업무시설, 사무 소, 출판사 등 일반 업무시설 - 제2종 근린생활시설 중 휴게음식점, 일반음 식점, 제과점, 서점 - 판매시설
전층	저층부(1~2층)						
- 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장(마권 장외발매소, 마권 전화투표소 제외) - 제1·2종 근린생활시설 - 교육연구시설 - 노유자시설 - 사회복지시설 - 청소년 수련시설 - 업무시설 (오피스텔 제외)	- 제1종 근린생활시설 중 공공업무시설, 사무 소, 출판사 등 일반 업무시설 - 제2종 근린생활시설 중 휴게음식점, 일반음 식점, 제과점, 서점 - 판매시설						
밀도 계획	건폐율	획지 H4,I2	50% 이하				
	용적률	획지 H4,I2	- 기준(허용)용적률 : 250% 이하 - 상한 용적률 : 법적 용적률 2배 이하				
	높이	획지 H4,I2	5층 이하				
건축선 및 대지내 공지	건축선	획지 H4,I2	건축한계선 - 선릉로(대로 3-71) 10m, 압구정로 6m, 이면부 3m	지침도에 따름			
	대지내 공지	전면 공지	본 지구단위계획 “③-4. 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정조서”에 따름	지침도에 따름			

구분		계획내용	비고
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태	- 데마별 색상 적용 및 입면구조 분절, 창호 변화를 통해 개성있는 구성 연출 - 복합 건축물의 경우 저층부는 중층부 및 고층부와 구분되는 안정감 있는 재료 사용 및 필로티 조성을 통해 개방감 확보	
	기타 외관요소	옥외설비, 담장의 설치, 광고물 설치제한 : 본 지구단위계획 “③-4. 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정조서”에 따름	

구분	계획내용	비고
교통처리계획	차량출입불허구간, 단지 내 주차 및 차량동선, 단지 내 보행동선 : 본 지구단위계획 “④-1. 교통처리에 관한 결정조서”에 따름	지침도에 따름
기타사항	- 지역여건, 상가 이용현황 등을 고려하여 시(市) 도시건축공동위원회 심의를 통해 획지H4, I2 주거용도 허용여부 및 비율 결정 - 높이 및 건폐율 관련 사항은 세부개발계획 수립 시 공공기여 계획, 창의적인 건축계획 등과 연계하여 시(市) 도시건축공동위원회에서 인정하는 경우 완화 가능 - 역세권사업 허용 : 역세권 사업 시행 시 개별 역세권 사업관련 기준 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 획지H4, I2 내 판매시설 및 업무시설에 대한 바닥면적 제한 완화
- ※ 기존 건축물의 경우 현재의 차량진출입 및 현 용도를 허용하며, 신축 시 지구단위계획에서 정한 계획지침을 적용
- ※ 건축물 용도계획은 「건축법」 시행령 별표 1 및 「주택법」 개정시 개정된 내용 적용

(이 하 여 백)

■ 특별계획구역 8(변경)

구분			계획내용	비고	
위치			• 압구정동 494일원	갤러리아백화점	
구역면적			• 20,362.9㎡	오기 정정	
용도지역 · 지구			• 제3종일반주거지역 / 특화경관지구		
획지계획			• 획지 G3, I2	4구역 결정고시 ('25.09.11)에 따른 획지번호 변경	
기반시설계획			• 교통영향평가 결과에 따라 세부개발계획 수립 시 압구정로변 차로 확보 (지구단위계획 수립지침 참조)		
용도 계획	불허 용도	획지 G3,I2	• 제2종근린생활시설 중 일반업무시설(1층에 한함), 총포판매소, 장의사, 게임제공업소, 다중생활시설, 단란주점, 안마시설소 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, 위용도 중 시(市) 도시건축공동위원회에서 인정하는 경우 제외하며, [별표1]의 운영기준 적용	본 지구단위계획 “③-2. 건축물 용도 결정조서” '다.불허용도' [별표1]	
	권장 용도	획지 G3,I2	전층 - 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장(마권 장의발매소, 마권 전화투표소 제외) - 제1·2종 근린생활시설 - 교육연구시설 - 노유자시설 - 사회복지시설 - 청소년 수련시설 - 업무시설 (오피스텔 제외)	저층부(1~2층) - 제1종 근린생활시설 중 공공업무시설, 사무소, 출판사 등 일반 업무시설 - 제2종 근린생활시설 중 휴게음식점, 일반음식점, 제과점, 서점 - 판매시설	
밀도 계획	건폐율	획지 G3,I2	• 50% 이하 ※ 창의·혁신디자인을 통한 특별건축구역 지정시 건축법 제55조(건축물의 건폐율) 적용배제되며, 향후 건축위원회 등 관련 심의에 따라 최대 60% 이내에서 최종 건폐율 결정		
		용적률	획지G3	• 기준(허용)용적률 : 250% 이하 • 상한 용적률 : 법적 용적률 2배 이하 ※ 2025년 4월 29일 제1차 도시건축디자인혁신위원회 개최결과에 따라 창의·혁신디자인 용적률 인센티브량은 최대 범위 56.1% 이하로 정하며, 향후 건축위원회 등 관련 심의에 따라 최종용적률 부여	
	획지I2		• 기준(허용)용적률 : 250% 이하 • 상한 용적률 : 법적 용적률 2배 이하 ※ 2025년 4월 29일 제1차 도시건축디자인혁신위원회 개최결과에 따라 창의·혁신디자인 용적률 인센티브량은 최대 범위 55.8% 이하로 정하며, 향후 건축위원회 등 관련 심의에 따라 최종용적률 부여		
	높이	획지 G3,I2	• 60m 이하		

구분			계획내용	비고
건축선 및 대지내 공지	건축선	획지 G3,I2	- 건축한계선 - 선릉로(대로 3-71) 10m, 압구정로 6m, 신설도로(중로 3-14) 2m, 그 외 이면도로 3m	
	대지내 공지	전면 공지	- 본 지구단위계획 “③-4. 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정조서”에 따름 ※ 획지G3 서측도로(중로3-12)변 보도부속형 전면공지(3m)로 조성 ※ 획지I2 신설도로(중로3-14)변 보도부속형 전면공지(2m)로 조성	
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태		- 데마별 색상 적용 및 입면구조 분절, 창호 변화를 통해 개성있는 구성 연출 - 복합 건축물의 경우 저층부는 중층부 및 고층부와 구분되는 안정감 있는 재료 사용 및 필로티 조성을 통해 개방감 확보	조성위치는 지침도를 따름
	야간경관 특화구간		- 압구정로, 선릉로변 일부 구간 설치 - 본 지구단위계획 “③-4. 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정조서”에 따름	
	기타 외관요소		옥외설비, 담장의 설치, 광고물 설치제한 : 본 지구단위계획 “③-4. 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정조서”에 따름	
공공 기여에 관한 사항	공공기여 총량		- 공공기여 기준 대지면적 : 18,694.5㎡ - 공공기여 비율 : 10.25% ※ 부지가액은 공시지가의 2배 적용 (공시지가: 47,940,000원/㎡)	
	공공시설, 기반시설 및 설치비용		<도로> - 총 도로 면적 : 661.5㎡ <지하광장> - 연면적 : 약 1,895.6㎡ ※ 백화점 매장 출입구 연결구간 제외한 연면적 <청담고 부지 내 공공시설등> - 설치 연면적 : 약 17,500㎡ (공사비 약 856억 원) - 설치 용도 : 디자인센터 등 문화복합시설 ※ 향후 서울시 환경영향평가 기준(자연지반율 등) 완화적용에 따라 건폐율 및 용적률 증가시 공사비 최대 약 1,223억 원 내에서 공공기여량 조정될 수 있음	
창의·혁신 디자인 세부 계획	창의·혁신 디자인 적용에 따른 계획		- 건축물 형태 및 외관 계획 - 서울의 새로운 아이콘이 되는 독창적이며 파급력 있는 디자인 제시 - 판매시설의 폐쇄적인 공간구조에서 탈피한 새로운 유형의 판매시설 공간 제시 - 위하감을 상쇄할 수 있는 매스의 분절 계획 - 한강으로의 보행통행축을 강조하는 매스 디자인 계획 - 지역 특성 및 정체성과 조화되는 외부공간의 통합디자인 제시	창의·혁신 디자인 가이드라인 참고 (시행지침)
	공공성 확보		- 녹지환경 개선 및 활성화 - 지역 기여 프로그램·시설 도입 - 지하광장 내 공공문화 프로그램 운영 계획 - 실내형 공개공간 조성 - 사회적 지원공간 조성 - 전망·휴식 등을 위한 실내 공유공간 조성 - 중층 정원 - 옥상 정원 - 공공공간 및 공유공간의 연결	
교통처리계획			- 차량출입불허구간, 단지 내 주차 및 차량동선, 단지 내 보행동선 : 본 지구단위계획 “④-1. 교통처리에 관한 결정조서”에 따름 ※ 획지 G3 : 선릉로변 차량진출입 일부구간 허용 ※ 획지 I2 : 6구역 내 중로 3-13의 개설 전까지 한시적으로 선릉로변 차량진출입 허용	지침도에 따름
기타사항			- 지역여건, 상가 이용현황 등을 고려하여 시(市) 도시건축공동위원회 심의를 통해 획지G3, I2 주거용도 허용여부 및 비율 결정 - 높이 및 건폐율 관련 사항은 세부개발계획 수립 시 공공기여 계획, 창의적인 건축계획 등과 연계하여 시(市) 도시건축공동위원회에서 인정하는 경우 완화 가능 - 역세권사업 허용 : 역세권 사업 시행 시 개별 역세권 사업관련 기준 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 획지G3, 12 내 판매시설 및 업무시설에 대한 바닥면적 제한 완화
- ※ 기존 건축물의 경우 현재의 차량진출입 및 현 용도를 허용하며, 신축 시 지구단위계획에서 정한 계획지침을 적용
- ※ 건축물 용도계획은 「건축법」 시행령 별표 1 및 「주택법」 개정시 개정된 내용 적용

■ 변경 사유서

구분			변경내용	변경사유
밀도 계획	건폐율	획지 G3,12	개발규모 완화조건 추가 명기	서울시 도시건축 창의·혁신디자인 사업 진행에 따른 특례사항 반영
	용적률	획지 G3,12		
	높이	획지 G3,12	개발규모 완화조건 추가 명기	서울시 도시건축 창의·혁신디자인 사업 진행에 따라 도시건축공동위원회 심의를 통한 완화사항 반영
건축선 및 대지내 공지	건축선		- 이면부 3m → 이면도로 3m - 신설도로(중로 3-14) 2m 추가	서울시 도시건축 창의·혁신디자인 사업 진행에 따른 건축선 재조정
	대지 내 공지		- 획지G3 서측도로(중로3-12)변 보도부속형 전면공지 조성 조건 명기 - 획지 12 신설도로(중로3-14)변 보도부속형 전면공지(2m)로 조성	서울시 도시건축 창의·혁신디자인 사업 진행에 따른 사항 반영
건축물 배치 및 형태	아간경관 특화구간		아간경관 특화구간 항목 추가	- 미디어파사드 등 다양한 조명방식을 활용하여 압구정로변 특화상권 및 청담명품거리와 연속되는 경관거점 조성 및 다채로운 도시경관 창출 - 주거지역으로의 확산을 방지하기 위해 특화 구간 설정 및 관리
공공 기여에 관한 사항	공공기여 총량		공공기여 기준 대지면적 및 공공기여율 명기	서울시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼에 따른 공공기여 비율(순부담) 명기
	공공시설, 기반시설 및 설치비용		‘도로’ 항목 추가 ‘지하광장’ 항목 추가 ‘청담고 부지 내 공공시설등’ 항목 추가	상한 용적률 인센티브 적용을 위한 공공기여 항목 명기
창의·혁신디자인 세부계획			창의·혁신디자인 세부계획 (창의·혁신 디자인 적용에 따른 계획, 공공성 확보 계획) 항목 추가	향후 창의·혁신디자인 이행담보를 위한 건축물 배치 및 형태 계획 설정
교통처리계획			선릉로변 차량진출입 일부구간 허용	지역 및 주변지역의 교통영향 최소화 및 주변 정비구역 개발시점을 고려, 선릉로변 차량진출입불허구간 일부 허용

④ 기타사항에 관한 결정

1. 교통처리에 관한 결정(변경없음)
2. 경미한 변경에 관한 사항(변경없음)
3. 창의혁신디자인 세부계획(신설)

■ 창의혁신디자인 세부계획

구분	계획내용	비고
창의혁신 디자인 적용에 따른 계획	- 창의·혁신 디자인 확보를 위한 건축물 형태 및 외관계획 - 서울의 새로운 아이콘이 되는 독창적이며 파급력 있는 디자인 제시 - 판매시설의 폐쇄적인 공간구조에서 탈피한 새로운 유형의 판매시설 공간 제시 - 위화감을 상쇄할 수 있는 매스의 분절 계획 - 한강으로의 보행통경축을 강조하는 매스 디자인 계획 - 지역 특성 및 정체성과 조화되는 외부공간의 통합디자인 제시	-
공공성 확보	- 녹지환경 개선 및 활성화 - 지역 기여 프로그램·시설 도입 - 지하광장 내 공공문화 프로그램 운영 계획 - 실내형 공개공간 조성 - 사회적 지원공간 조성 - 전망·휴식 등을 위한 실내 공유공간 조성 - 중층 정원 - 옥상 정원 - 공공공간 및 공유공간의 연결	창의혁신 디자인 가이드라인 참고 (시행지침)

※ “디자인혁신 및 공유공간 운영·관리 협약서”는 본 결정도서에 첨부되어 있음

■ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
창의혁신 디자인 세부계획	창의혁신디자인 세부계획 항목 신설	- 서울시 도시건축 창의·혁신디자인 사업 진행에 따라 도시관리계획으로 창의혁신디자인 계획을 관리하기 위해 기타사항에 관한 결정 항목 신설 - 향후 세부계획에 대한 이행담보를 위해 ‘창의혁신디자인적용에 따른 계획’ 항목과 ‘공공성 확보’ 항목 신설

(이 하 여 백)

Ⅲ. 특별계획구역8 세부개발계획(안)

① 특별계획구역에 관한 결정

1. 특별계획구역에 관한 결정(변경없음)

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	특별계획구역 8	압구정동 494일원	20,362.9	-	20,362.9	서고 제2023-517호 (2023.11.23)	갤러리아백화점

② 도시관리계획에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경없음)

2. 도시계획시설에 관한 결정(변경)

가. 교통시설 : 변경

1) 도로 : 변경

■ 도로 결정(변경) 조서

연번	구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	최초결정일	비고
		등급	류별	번호	폭원							
1	기정	대로	3	71	25~27 (25)	보조간선 도로	4,900 (60.5)	압구정동	도곡동 (대로2-28)	일반도로	건고 제198호 (1971.04.07.)	중복결정: 철도②,③
	변경	대로	3	71	25~27 (25)	보조간선 도로	4,900 (60.5)	압구정동	도곡동 (대로2-28)	일반도로	건고 제198호 (1971.04.07.)	중복결정: 철도②,③ 광장②
2	기정	중로	3	12	12	국지도로	67	대로2-28	압구정 490	일반도로	서고제2023-517호 (2023.11.23)	-
	변경	중로	3	12	12	국지도로	67	대로2-28	압구정 490	일반도로	서고제2023-517호 (2023.11.23)	선형조정 (가각 추가)
3	기정	중로	3	13	12	국지도로	141	대로3-71	청담 고등학교	일반도로	서고제2023-517호 (2023.11.23)	-
4	신설	중로	3	14	10	국지도로	60.5	중로3-13	대로2-28	일반도로	-	-

※ ()은 특별계획구역 내 해당사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-71	대로 3-71	일부구간 중복결정	선릉로(대로 3-71) 하부 지하광장 설치를 위한 일부 구간 중복결정

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 3-12	중로 3-12	• 선형 조정 (가각 추가)	• 압구정로에서 중로3-12 진입을 위한 도로 가각 추가
-	중로 3-14	• 도로 신설 - 폭원 : 10m - 연장 : 60.5m	• 압구정로와 선릉로 교차구간 일대 교통체계 개선을 위한 도시계획시설 도로 신설

2) 주차장 : 변경없음

3) 철도 : 변경

■ 철도 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
변경	②	철도	지하철 역사 (분당선 압구정로대오역)	청담동 84 일원	6,488.0 (2,489.0)	건고 87호 (2005.04.16)	중복결정 : 대로 3-71 광장②

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치		연장(m)	면적(㎡)	최초 결정일	비고
				기점	종점				
변경	③	철도	일반철도 (분당선)	왕십리역	삼성동 172-20	6,830 (251)	190,795 (4,227)	건고 6호 (2007.01.18)	중복결정 : 대로 3-71 광장②

※ ()의 연장 및 면적은 구역 내 해당사항임

■ 철도 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
②	철도	• 일부 구간 중복결정 - 중복결정 면적 : 872.8㎡	• 선릉로(대로 3-71) 하부 지하광장 설치를 위한 일부구간 중복결정
③	철도	• 일부 구간 중복결정 - 중복결정 면적 : 233.5㎡	• 선릉로(대로 3-71) 하부 지하광장 설치를 위한 일부구간 중복결정

(이 하 여 백)

나. 도시공간시설 : 변경

- 1) 녹지 : 변경없음
- 2) 공원 : 변경없음
- 3) 광장 : 변경

■ 광장 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
신설	②	광장 (압구정 로데오역)	지하광장	압구정로데오역	2,045.6 (981.2)	-	중복결정 : 대로3-71 철도②,③

※ ()은 특별계획구역8 내 해당사항임

■ 광장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
②	광장 (압구정 로데오역)	광장 신설 - 면적 : 2,045.6㎡	지하철역 및 지상공간을 연결하는 시민 여가·휴게공간 조성

4) 공공공지 : 변경없음

다. 공공·문화체육시설 : 변경없음

라. 방재시설 : 변경없음

(이 하 여 백)

③ 건축계획에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정 조서 : 변경

가. 가구에 관한 결정 조서 : 변경없음

나. 획지에 관한 결정 조서 : 변경

■ 획지에 관한 결정(변경) 조서

가구번호	획지번호 (도면번호)	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
G	G3	압구정동 494일원	10,203.4	증) 18.2	10,221.6	특별계획구역 8 (갤러리아백화점)
I	I2	압구정동 515일원	8,549.8	감) 636.9	7,912.9	

■ 획지에 관한 결정(변경) 사유서

획지번호 (도면번호)	변경내용	변경사유
G3	면적 증가 (증 18.2㎡) - 면적 : 10,203.4㎡ ⇒ 10,221.6㎡	5구역 정비계획에 따른 기존 도로 폐지에 따라 대지 내 도로 각각부 획지로 편입
I2	면적 감소 (감 636.9㎡) - 면적 : 8,549.8㎡ ⇒ 7,912.9㎡	압구정로와 선릉로 교차구간 일대 교통체계 개선을 위한 도시계획시설 도로 신설

(이 하 여 백)

2. 건축물에 관한 결정 조서 : 변경

가. 건축물의 용도계획

■ 건축물의 용도계획 (불허/권장/허용용도)

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
불허 용도	- 제2종근린생활시설 중 일반업무시설(1층에 한함), 총포판매소, 장의사, 게임제공업소, 다중생활시설, 단란주점, 안마시설소 다중이용업소 - 의료시설 중 정신병원 - 공장 - 창고시설 - 위험물저장 및 처리시설 - 동물 및 식물관련 시설 - 교정 및 군사시설	좌동	
	- 단독주택 및 공동주택 - 제2종근린생활시설 중 다중생활시설 - 일반업무시설 중 오피스텔 - 노인복지시설 중 노인복지주택 ※ 단, 위용도 중 시(市) 도시건축공동위원회에서 인정하는 경우 제외하며, [별표1]의 운영기준 적용	좌동	본 지구단위계획 “제2-2. 건축물 용도 결정조서” ‘다.불허용도’ [별표1]
권장 용도	- 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장(마권 장외발매소, 마권 전화투표소 제외) - 제1·2종 근린생활시설 - 교육연구시설 - 노유자시설 - 사회복지시설 - 청소년 수련시설 - 업무시설 (오피스텔 제외)	좌동	
	- 제1종 근린생활시설 중 공공업무시설, 사무소, 출판사 등 일반업무시설 - 제2종 근린생활시설 중 휴게음식점, 일반음식점, 제과점, 서점 - 판매시설	좌동	

(이 하 여 백)

나. 건축물의 규모

1) 건폐율

■ 건축물의 건폐율

구분	특별계획구역 계획지침		세부개발계획	비고
제3종 일반주거 지역	획지 G3,I2	50% 이하 ※ 창의·혁신디자인을 통한 특별건축구역 지정시 건축법 제55조(건축물의 건폐율) 적용배제되며, 향후 건축위원회 등 관련 심의에 따라 최대 건폐율 60% 이내에서 최종 건폐율 결정	좌동	-

2) 용적률

■ 건축물의 용적률

구분	특별계획구역 계획지침		세부개발계획	비고
획지 G3		- 기준(허용)용적률 : 250% 이하 - 상한 용적률 : 법적 용적률 2배 이하 ※ 2025년 4월 29일 제1차 도시건축디자인혁신위원회 개최 결과에 따라 창의·혁신디자인 용적률 인센티브량은 최대 범위 56.1% 이하로 정하며, 향후 건축위원회 등 관련 심의에 따라 최종용적률 부여	좌동	-
획지 I2		- 기준(허용)용적률 : 250% 이하 - 상한 용적률 : 법적 용적률 2배 이하 ※ 2025년 4월 29일 제1차 도시건축디자인혁신위원회 개최 결과에 따라 창의·혁신디자인 용적률 인센티브량은 최대 범위 55.8% 이하로 정하며, 향후 건축위원회 등 관련 심의에 따라 최종용적률 부여	좌동	-

(이 하 여 백)

■ 용적률 인센티브 완화항목 - 획지 G3

구분	내용		비고
상한 용적률 ①	토지 제공	- 상한용적률 인센티브량 = 허용용적률 * (1.3*가중치*α토지) - 세부기준은 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」에 따름	법적 용적률의 2배 이하까지 완화
	공공시설등 설치 제공	- 상한용적률 인센티브량 = 허용용적률*(1.0*가중치*α건축물) - 세부기준은 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」에 따름	
상한 용적률 ②	창의·혁신 디자인 특례	- 창의·혁신디자인 적용 시 시행령 용적률의 1.2배 이내 - 창의·혁신디자인 혁신방안은 시에서 제공하는 디자인가이드라인 기준을 적용 2025년 4월 29일 제1차 도시건축디자인혁신위원회 개최결과에 따라 창의·혁신디자인 용적률 인센티브량은 최대 범위 56.1% 이하로 정하며, 향후 건축위원회 등 관련 심의에 따라 최종용적률 부여	시행령 용적률의 1.2배까지 완화

※ 향후 특별건축구역 지정 등에 따라 창의·혁신디자인 특례용적률은 조정될 수 있음

■ 용적률 인센티브 완화항목 - 획지 I2

구분	내용		비고
상한 용적률 ①	토지 제공	- 상한용적률 인센티브량 = 허용용적률 * (1.3*가중치*α토지) - 세부기준은 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」에 따름	법적 용적률의 2배 이하까지 완화
	공공시설등 설치 제공	- 상한용적률 인센티브량 = 허용용적률*(1.0*가중치*α건축물) - 세부기준은 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」에 따름	
상한 용적률 ②	창의·혁신 디자인 특례	- 창의·혁신디자인 적용 시 시행령 용적률의 1.2배 이내 - 창의·혁신디자인 혁신방안은 시에서 제공하는 디자인가이드라인 기준을 적용 2025년 4월 29일 제1차 도시건축디자인혁신위원회 개최결과에 따라 창의·혁신디자인 용적률 인센티브량은 최대 범위 55.8% 이하로 정하며, 향후 건축위원회 등 관련 심의에 따라 최종용적률 부여	시행령 용적률의 1.2배까지 완화

※ 향후 특별건축구역 지정 등에 따라 창의·혁신디자인 특례용적률은 조정될 수 있음

3) 높이

■ 건축물의 높이

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
제3종 일반주거 지역	60m 이하	좌동	-

3. 건축물 배치 · 형태 및 경관계획에 관한 결정 조서 : 변경

■ 건축물의 배치 · 형태 및 경관계획

구분			특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
건축선 및 대지내 공지	건축선	획지 G3,12	- 선릉로(대로 3-71) : 10m - 압구정로 : 6m - 신설도로(중로 3-14) : 2m - 그 외 이면도로 : 3m	좌동	조성위치는 지침도에 따름
	대지내 공지	전면 공지	- 본 지구단위계획 “③-4. 건축물 배치 · 형태 및 경관계획에 관한 결정조서” 에 따름 ※ 획지G3 서측도로(중로3-12)변 보도부속형 전면공지(3m)로 조성 ※ 획지12 신설도로(중로3-14)변 보도부속형 전면공지(2m)로 조성	좌동	
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태		- 테마별 색상 적용 및 입면구조 분절, 창호 변화를 통해 개성있는 구성 연출 - 복합 건축물의 경우 저층부는 중층부 및 고층부와 구분되는 안정감 있는 재료 사용 및 필로티 조성을 통해 개방감 확보	좌동	
	야간경관 특화구간		- 압구정로, 선릉로변 일부 구간 설치 - 본 지구단위계획 “③-4. 건축물 배치 · 형태 및 경관계획에 관한 결정조서” 에 따름	좌동	
	기타 외관요소		옥외설비, 담장의 설치, 광고물 설치제한 : 본 지구단위계획 “③-4. 건축물 배치 · 형태 및 경관계획에 관한 결정조서” 에 따름	좌동	

(이 하 여 백)

④ 기타사항에 관한 결정

1. 교통처리에 관한 계획 : 변경없음

■ 교통처리계획

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
교통 처리 계획	- 차량출입불허구간, 단지 내 주차 및 차량동선, 단지 내 보행동선 : 본 지구단위계획 “④-1. 교통처리에 관한 결정조서”에 따름 ※ 획지 G3 : 선릉로변 차량진출입 일부구간 허용 ※ 획지 I2 : 6구역 내 중로 3-13의 개설 전까지 한시적으로 선릉로변 차량진출입 허용	좌동	지침도에 따름

(이 하 여 백)

2. 창의혁신디자인 세부계획 : 신설

■ 창의혁신디자인 세부계획

구분	계획지침	세부개발계획	비고
창의혁신 디자인 적용에 따른 계획	- 창의·혁신 디자인 확보를 위한 건축물 형태 및 외관계획 -서울의 새로운 아이콘이 되는 독창적이며 파급력 있는 디자인 제시 -판매시설의 패색적인 공간구조에서 탈피한 새로운 유형의 판매시설 공간 제시 -위화감을 상쇄할 수 있는 매스의 분절 계획 -한강으로의 보행통경축을 강조하는 매스 디자인 계획 -지역 특성 및 정체성과 조화되는 외부공간의 통합디자인 제시	• 건축물 형태 [매스의 조형] - 한강으로의 보행통경축에 대응하는 오목한 형태의 매스 디자인으로 한강으로 가는 길에 상징적 건축경관 조성 (D3) - 시민들에게 개방되는 중층정원을 강조하는 디자인을 통해 가로공간에서의 인지성을 강조하고 패색적인 기존 백화점 디자인 방식에서 탈피 (D5) • [매스의 분절] - 기단부와 상층부로 배분하여 보행자의 시각적 위화감을 상쇄하고 입체적인 건축경관 제공 (C3, C4) - 수평의 긴 매스를 대칭적으로 배치하여 인근 고층 주거지와 대비되는 상징경관 형성 (C4) • [접지층 높이 및 형태] - 선릉로 및 압구정로변 대지를 최대한 단차없는 공간으로 계획 (A3, A6) - 공개공지 및 조경공간 등 열린공간을 확보 (B3) • 건축물 외관 [재료] - 실내외의 계절변화를 투영하는 유리 외벽 사용 (D6) - 실내형 공개공간 및 중층정원 식재를 통해 도심 내 수직 녹지환경 조성 (D6) • [색채] - 주간: 주변 경관을 반영하는 유리를 주재료로 사용 (C1) - 야간: 미디어파사드 등 다양한 조명방식 적용하여 다채로운 색채 구현 (C1) • [미래사회 대응] - 자연환기 가능한 이중외피 구조, 태양광발전 시스템 등 적용하여 에너지효율 강화 (E3) - 옥상녹화 계획으로 일사차단 (E3) - 지하광장과 실내형 공개공간, 중층정원의 유연한 공간구성이 가능하도록 계획 (E1, E2) - 지상부 자전거 및 PM보관소 계획 (E4)	
공공성 확보	• 녹지환경 개선 및 활성화 • 지역 기여 프로그램 · 시설 도입 - 지하광장 내 공공문화 프로그램 운영 계획 - 실내형 공개공간 조성 - 사회적 지원공간 조성 • 전망 · 휴식 등을 위한 실내 공유공간 조성 - 중층 정원 - 옥상 정원 • 공공공간 및 공유공간의 연결	• 녹지환경 개선 및 활성화 - 지형차가 있는 압구정로와 대지간 공백을 최소화하고 다양한 조경계획 도입 (D4) - 공개공지, 실내형 공개공간, 중층정원, 옥상정원에 다양한 식재계획을 적용하여 계절별로 다양한 경관을 연출하고 수직동선으로 연결하며 일상의 휴게공간으로 조성 (D6) - 건물이 가진 곡선의 건축여회를 외부 가로, 시설물, 조경계획에 적용하여 강력하고 일체화된 공간 정체성 부여 (C2, C5) - 공개공지 및 옥상정원 등에 미러폰드 조성하여 일상적 수공간 경험 제공 (D2) • 지역 기여 프로그램 · 시설 도입 [지하광장 내 공공문화 프로그램 운영 계획] - 지하철 이용객들이 쉽게 접근할 수 있도록 지하철 연결구간과 통합적으로 계획 (A7, C7) - 도시계획시설로 지정된 지하광장 영역 및 일부 대지 내 개방공간까지 통합 활용할 수 있도록 경계를 최소화한 디자인 도입 (지하2층 영역) (A3) ※추후 공공(서울시, 강남구)과의 협의에 의한 타운매니지먼트 계획 등을 수립하여 다양한 지역문화 이벤트 등을 개최할 수 있도록 하며, 지하철 역사(압구정로대오역) 운영시간과 연계하여 구체적인 개방시간 설정 (A5, B4, C6) • [실내형 공개공간 조성] - 쉽게 인지·접근이 가능하도록 주요 결절부에 설치하며 가로에서 한강으로의 시야 개방감 확보를 위해 투명한 유리외벽으로 계획 (A1, B3) - 지하광장 및 외부 보행가로에서 직접 진출입이 가능하며 독립적으로 운영할 수 있는 공간 구조로 계획 (A1, A5)	창의 혁신 디자인 가이드 라인 참고 (시행지 침)

구분	계획지침	세부개발계획	비고
		- 24시간 개방을 원칙으로 함 ※ 향후 건축위원회 심의를 통해 세부적인 운영시간 제한 가능 [사회적 기여공간 조성] - 내외부 근로자를 위해 자연채광과 통풍이 가능한 위치에 교육세미나실, 직원휴게실을 계획하고, 지역에 필요한 놀이 및 돌봄시설 추가 계획 (E5) • 전망·휴식 등을 위한 실내 공유공간 조성 [중층 정원] - 지하광장~실내형 공개공간에서 연속적으로 접근할 수 있도록 수직 동선 계획 (B1, B2) - 일반 시민들을 위해 개방 (운영시간 10:30~20:00) [옥상 정원] - 옥상부 녹화 휴게공간 조성 (B1, B2) - 일반 시민들을 위해 개방 (운영시간 10:30~20:00) • 공공공간 및 공유공간의 연결 - 대지 내외에 조성된 개방공간을 연속적인 보행으로 연결하여 선릉로로 분리된 두 개 부지를 자유롭게 이동할 수 있도록 계획 (지하광장~건축물 내 공유공간(지상·하)~1층 실내형 공개공간~중층정원) (A2, A4)	

※ “디자인혁신 및 공유공간 운영·관리 협약서” 는 본 결정도서에 첨부되어 있음

3. 공공기여에 관한 결정 : 신설

■ 공공기여 내용

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
공공기여 총량	- 공공기여 기준 대지면적 : 18,694.5㎡ - 공공기여 비율 : 10.25% ※ 부지가액은 공시지가의 2배 적용 (공시지가 : 47,940,000원/㎡)	좌동	
공공시설, 기반시설 및 설치비용	<도로> 총 도로 면적 : 661.5㎡	좌동	
	<지하광장> - 연면적 : 약 1,895.6㎡ ※ 백화점 매장 출입구 연결구간(150㎡) 제외한 연면적	좌동	-전체 지하광장 설치 연면적 : 약 2,045.6㎡ -관리청: 서울특별시 (도로시설과)
	<첨단고 부지 내 공공시설등> - 설치 연면적 : 약 17,500㎡ (공사비 약 856억 원) - 설치 용도 : 디자인센터 등 문화복합시설 ※ 향후 서울시 환경영향평가 기준(자연지반을 등) 완화적용에 따라 건폐율 및 용적률 증가시 공사비 최대 약 1,223억 원 내에서 공공기여량 조정 될 수 있음	좌동	-첨단고 이전 후 해당 부지에 공공시설등(문화복합시설) 건립 예정 -관리청: 서울특별시 (디자인정책담당관, 어르신복지과)

※ 지하광장 및 첨단고 부지 내 공공시설등의 세부 연면적 및 활용방향은 관계부서 협의 및 실시계획인가 등을 통해 변동 가능

■ 지하광장 공공기여 면적 산정

구분	지하광장	비고
총 공사비(①)	약 348억 원	전체 지하광장 공사비 약 376억원 (설계·감리비 포함)
시설연면적(②)	약 1,895.6㎡	백화점 지하매장 출입구 연결구간 면적 제외 (전체 지하광장 연면적 약 2,045.6㎡)
부지가액(③)	95,880,000원/㎡	공시지가의 두 배(2025년 기준)
건축물 환산부지면적	약 362.9㎡	환산면적 = 총 공사비(①)/부지가액(③)

※ 지하광장의 세부 연면적은 관계부서 협의 및 실시계획인가 등을 통해 변동 가능

■ 첨단고 부지 내 공공시설등 공공기여 면적 산정

구분	공공시설등(문화복합시설)	비고
총 공사비(①)	약 856억 원	설계·감리비 포함
시설연면적(②)	약 17,500㎡	시설연면적(②) = 총 공사비(①) / 단위 면적당 공사비 ※단위 면적당 공사비는 2024년 공공건축물 건립공사비 책정 가이드라인에 따른 문화및집회시설 신축비용(4,814,000원/㎡) 적용

구분	공공시설등(문화복합시설)	비고
부지가액(③)	95,880,000원/㎡	공시지가의 두 배(2025년 기준)
건축물 환산부지면적	약 892.8㎡	환산면적 = 총 공사비(①)/부지가액(③)

※ 청담고 부지 내 공공시설등의 연면적 및 용도는 공사비 약 856억 원 내에서 관계부서 협의 및 세부 건축계획 등을 통해 변동 가능

IV. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

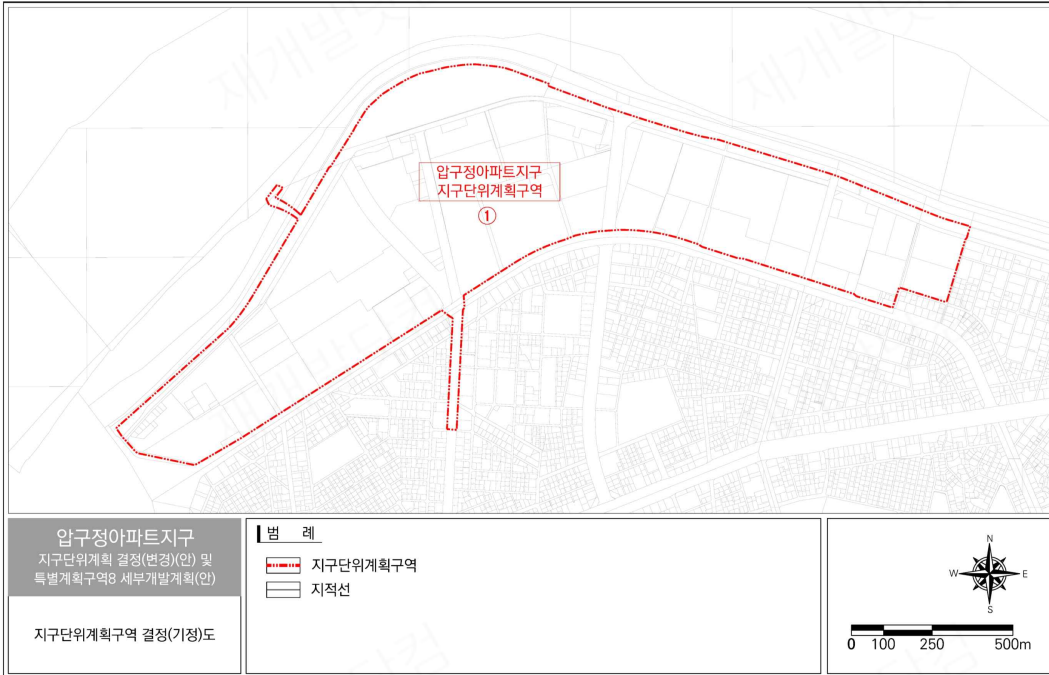
※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면으로, 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

V. 기타사항

세부내용, 도면 등의 자세한 사항은 열람장소에 비치된 도서를 참고하여 주시기 바랍니다.

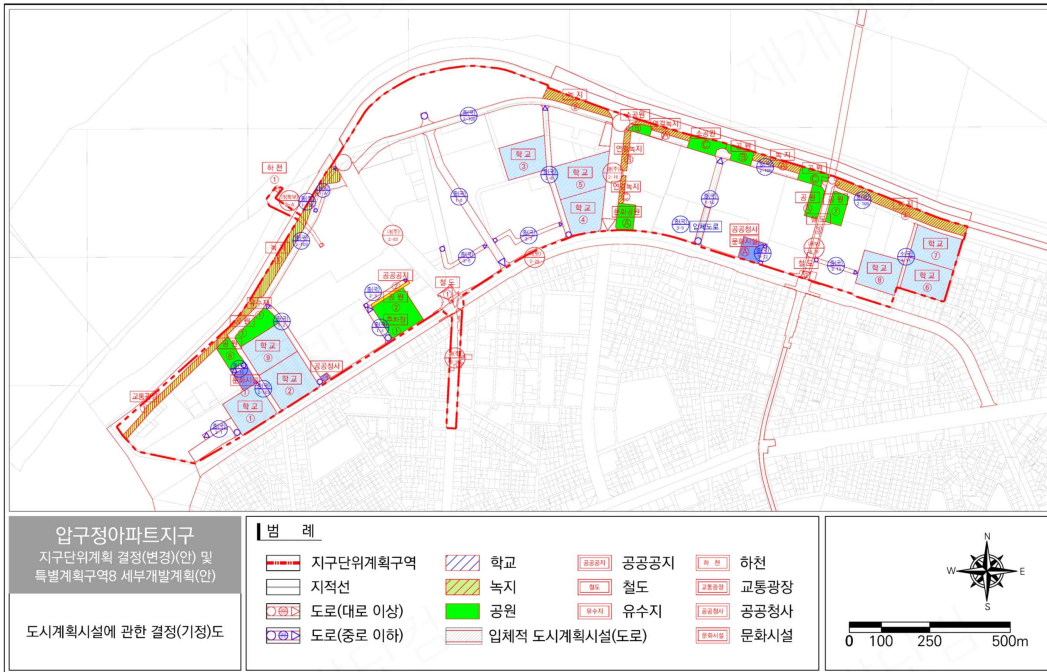
※ 기타 자세한 사항은 서울특별시 미래공간담당관(☎02-2133-7623)으로 문의하시기 바랍니다.

○ 지구단위계획구역에 관한 결정도(변경없음)

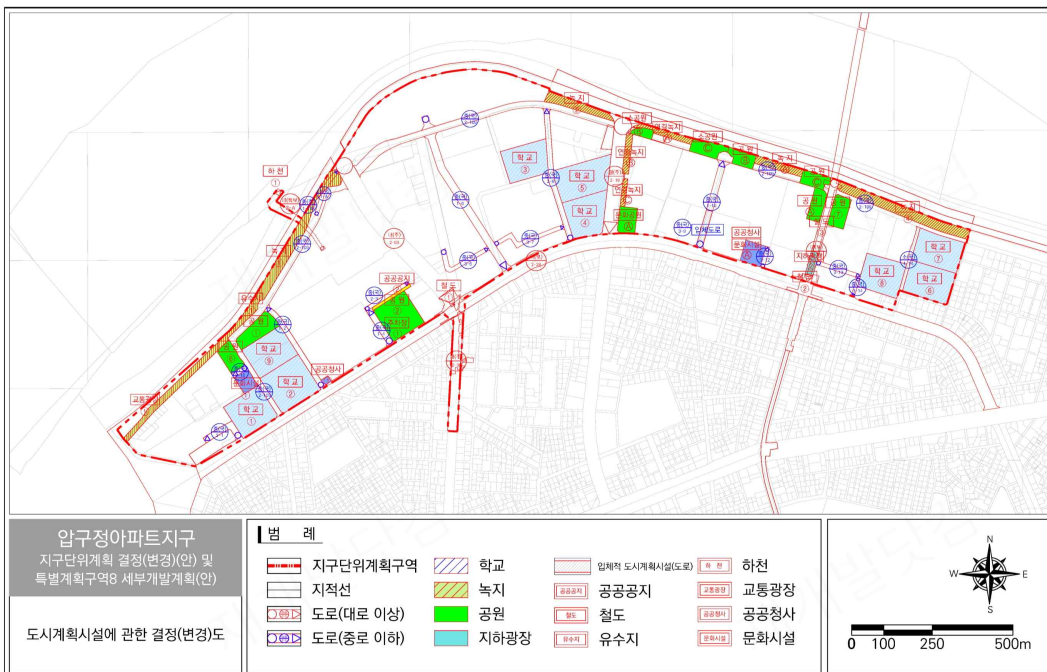


(이 하 여 백)

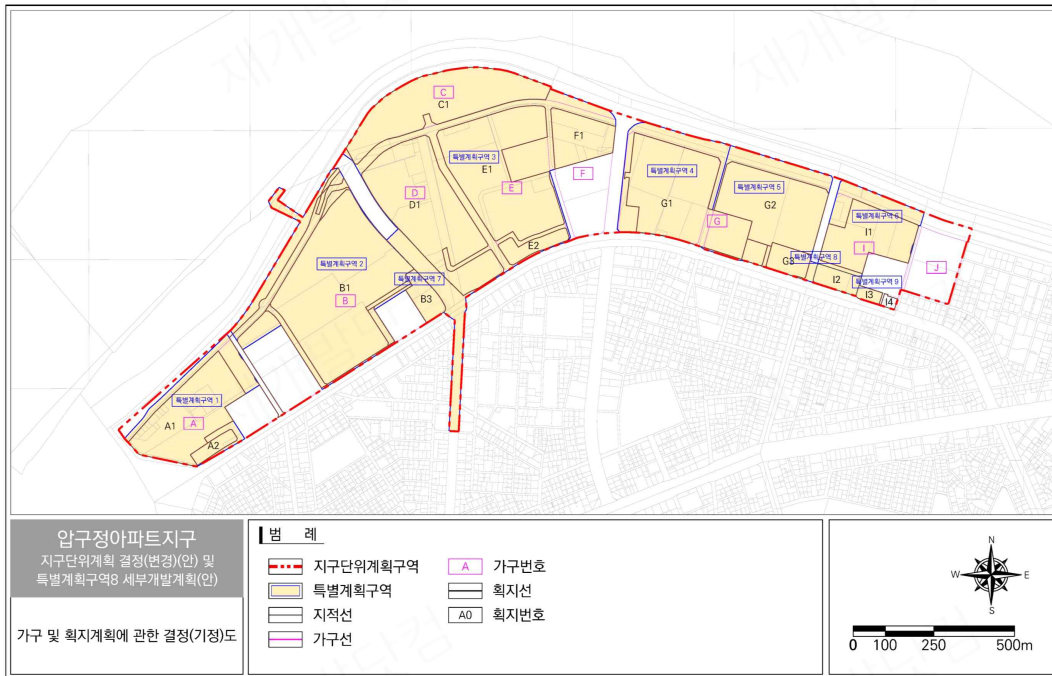
○ 도시계획시설 결정(기정)도



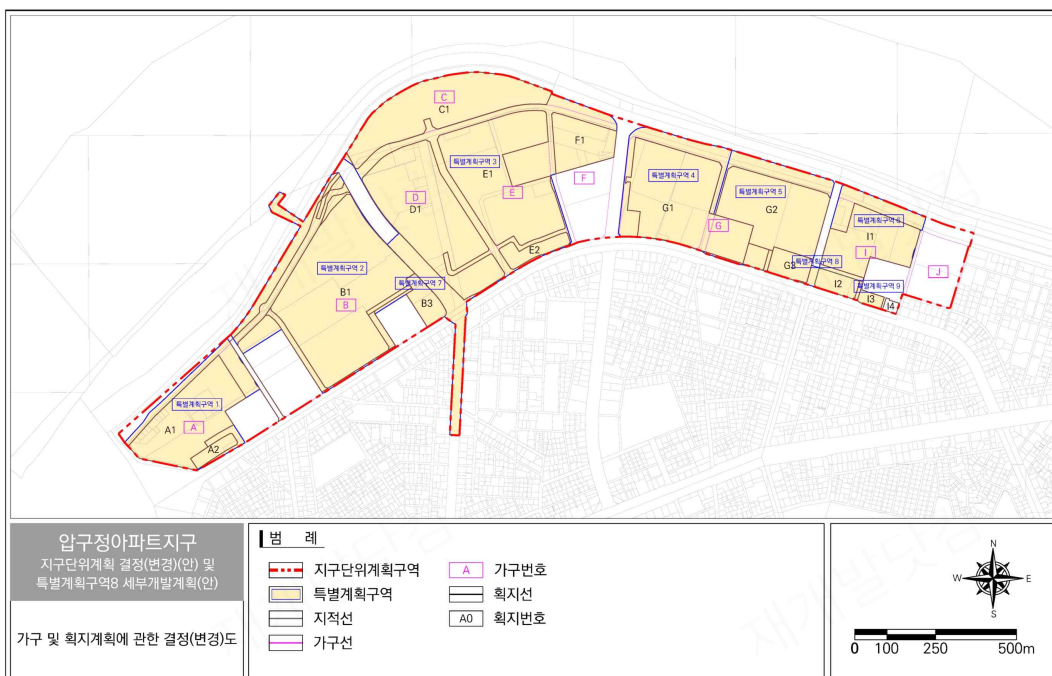
○ 도시계획시설 결정(변경)도



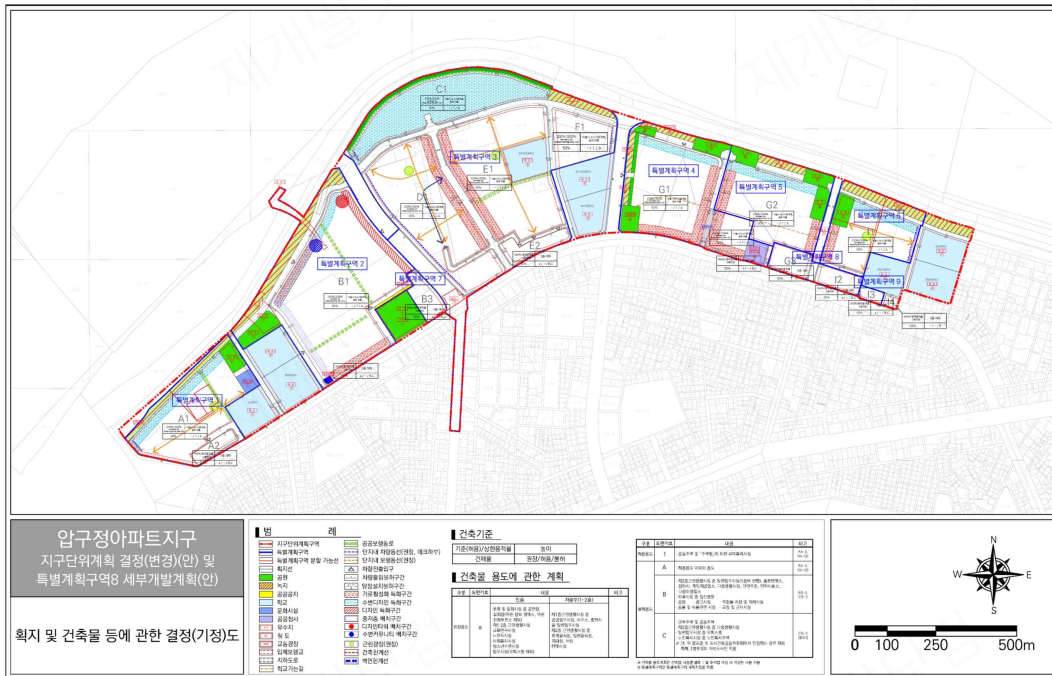
○ 가구 및 획지계획에 관한 결정(기정)도



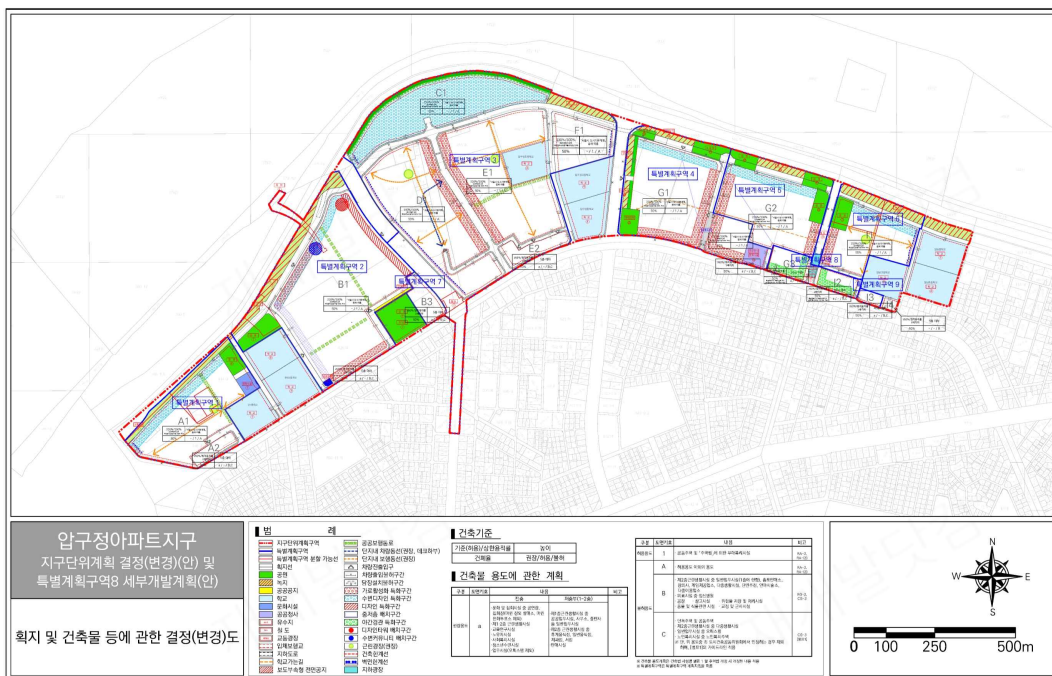
○ 가구 및 획지계획에 관한 결정(변경)도



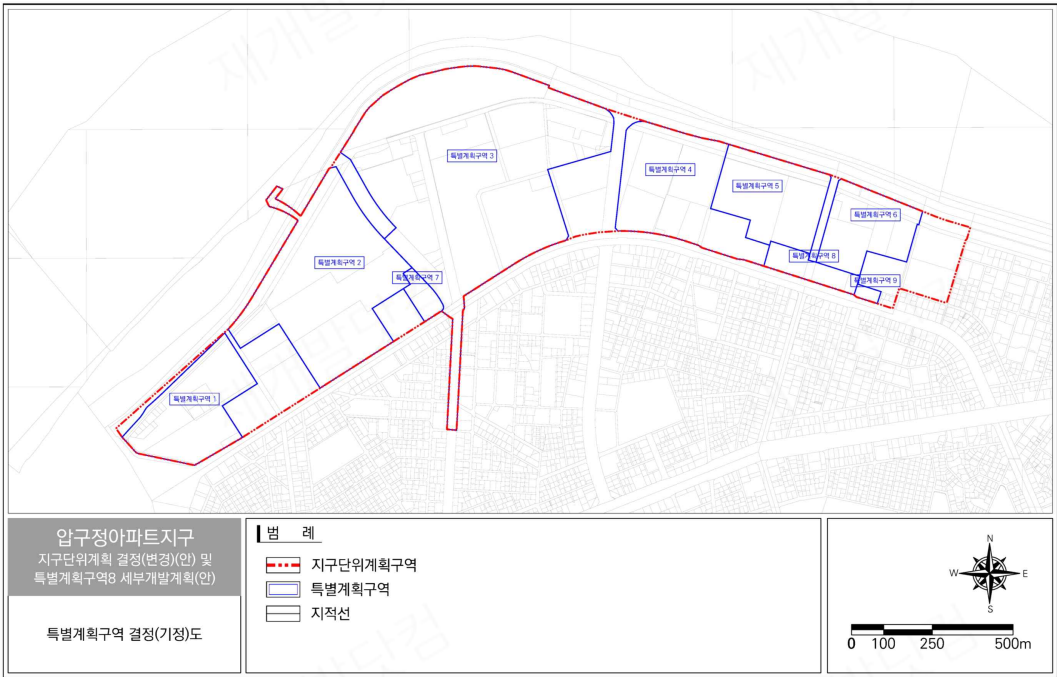
○ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도



○ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도

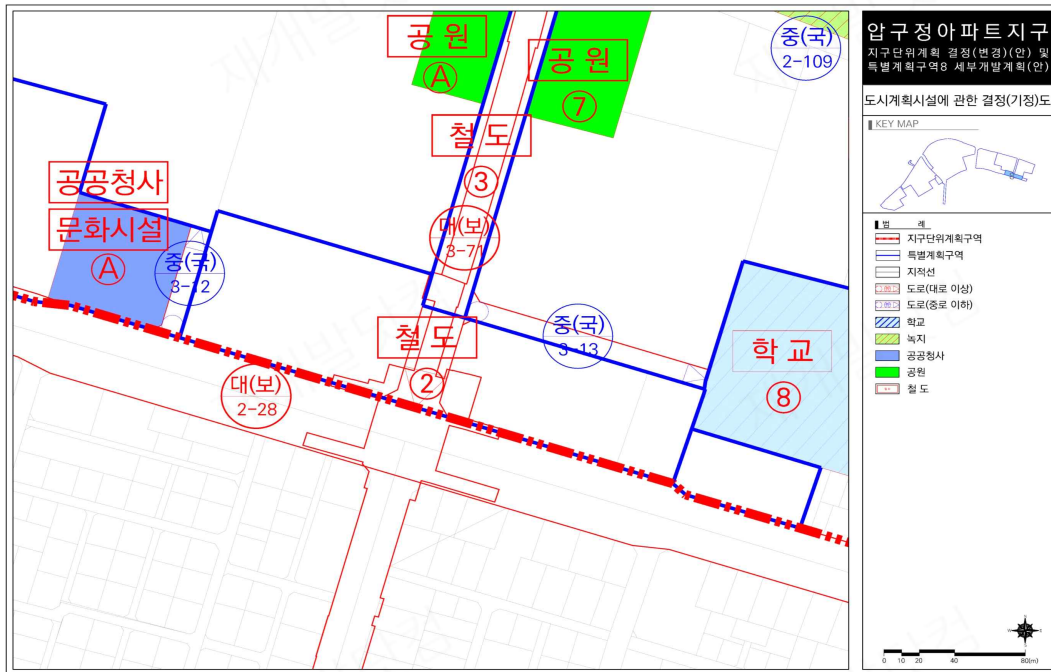


○ 특별계획구역에 관한 결정도(변경없음)

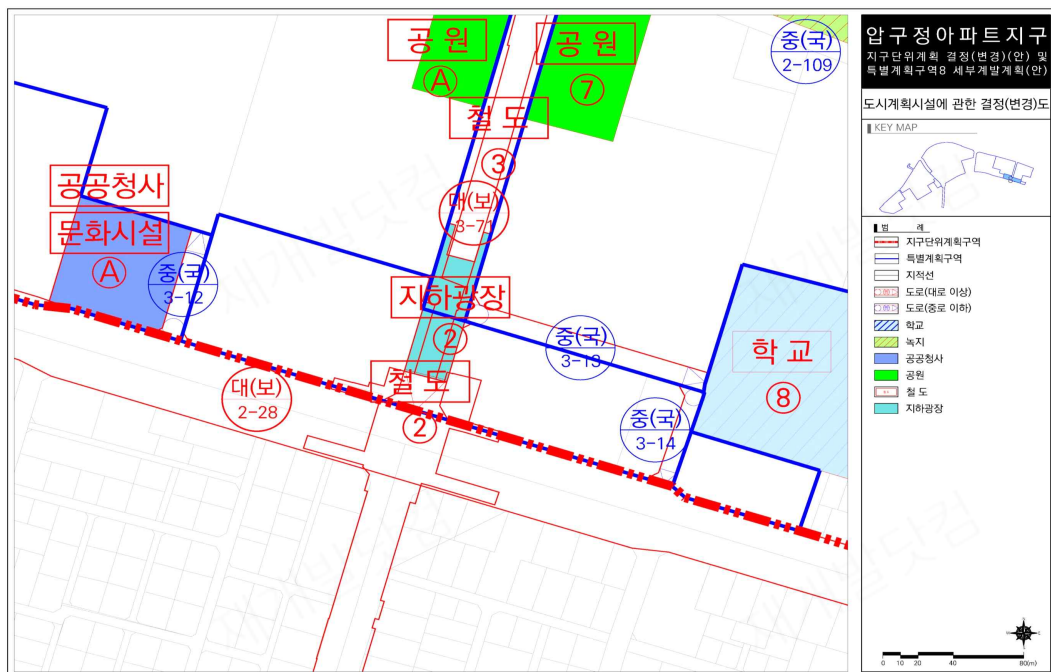


(이 하 여 백)

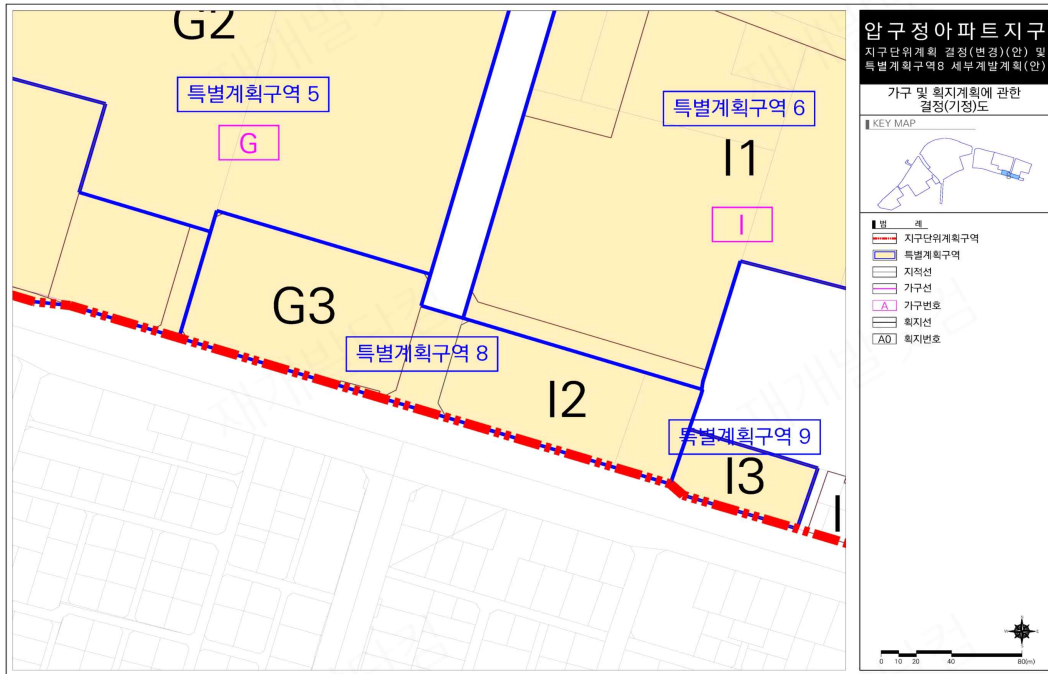
○ 도시계획시설 결정(기정)도



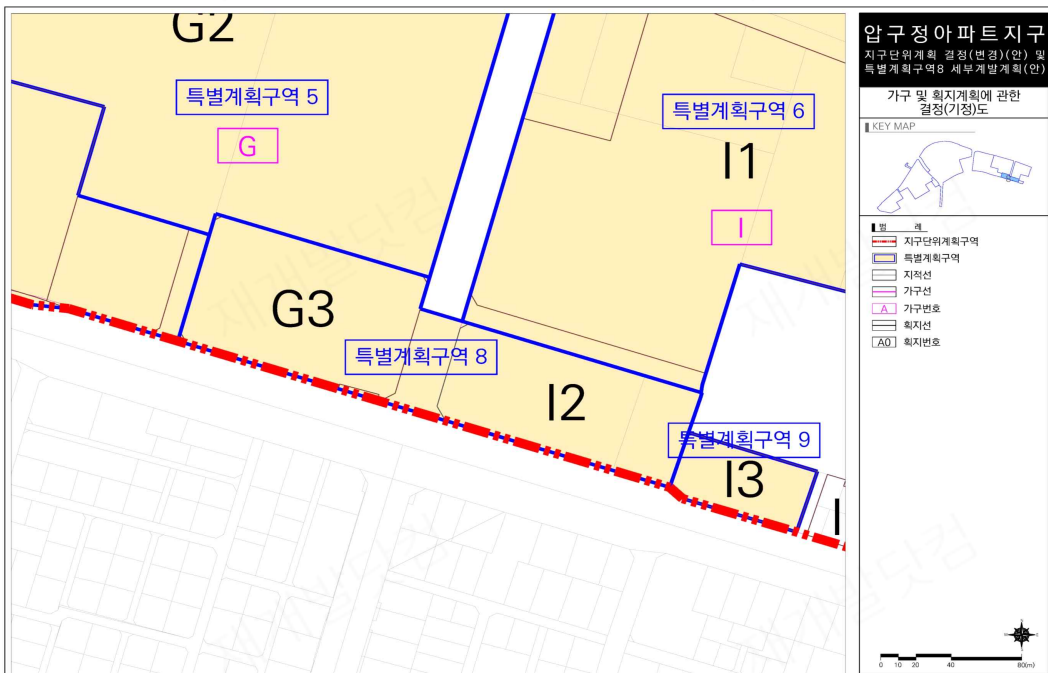
○ 도시계획시설 결정(변경)도



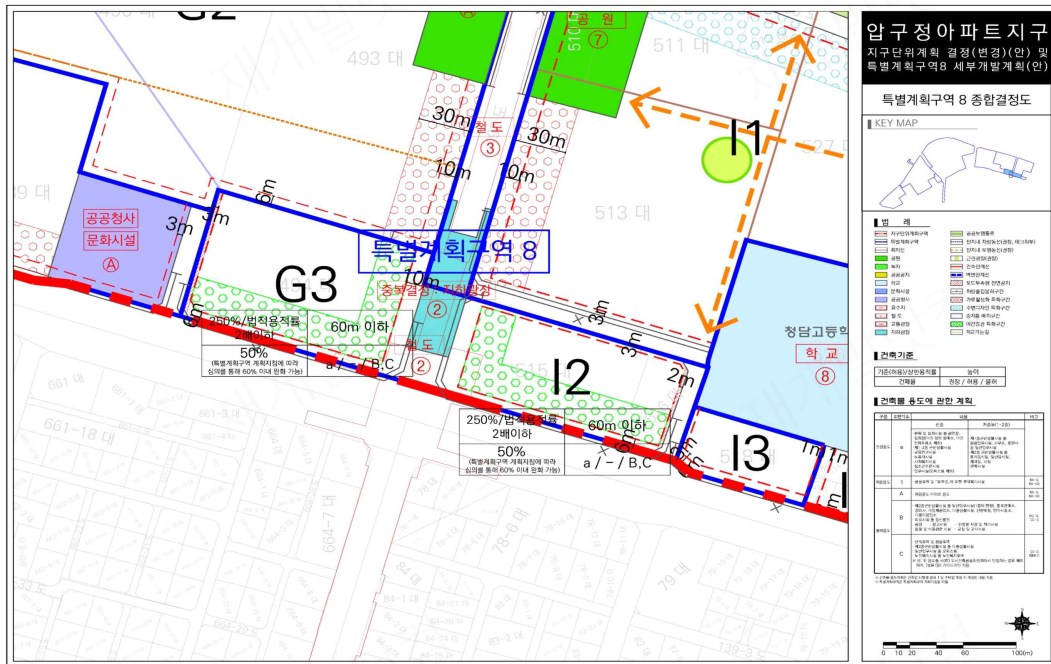
○ 가구 및 획지계획에 관한 결정(기정)도



○ 가구 및 획지계획에 관한 결정(변경)도



○ 특별계획구역 8 세부개발계획 종합결정도



(이 하 여 백)