

◆ 서울특별시고시 제2025-503호

**압구정아파트지구 개발기본계획 및 압구정 4구역(현대8차, 한양3,4,6차 아파트)
재건축 정비구역·정비계획 결정(변경), 지구단위계획 결정(변경) 및 특별계획구역 4
세부개발계획 결정 및 지형도면 고시**

건설부고시 제131호(1976.08.21.)에 의거 아파트지구(용도지구)로 최초 지정, 건설부 건축 4441-6149호(1977.03.29.)로 아파트지구 개발기본계획 승인, 서울특별시고시 제2008-202호(2008.06.12.)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 압구정4구역 현대8차, 한양3,4,6차아파트에 대하여 “2025년 제6차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2025.07.03.) 심의를 거쳐 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 및 「서울특별시 아파트지구 개발기본계획 수립에 관한 조례」 제6조에 따라 “압구정아파트지구 개발기본계획” 및 “압구정 4구역(현대8차, 한양3,4,6차아파트) 재건축 정비구역·정비계획” 결정(변경), 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 “압구정 아파트지구 지구단위계획” 결정(변경) 및 특별계획구역 4 세부개발계획 결정하고 「토지이용규제기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 9월 11일
서울특별시

I. 압구정아파트지구 개발기본계획(변경)

1. 압구정아파트지구 도시관리계획(용도지구) 결정 조서 : 변경없음
가. 용도지구(아파트지구)의 결정 조서

구 분	도면표시 번호	지구명	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경후	
기정	①	압구정 아파트지구	강남구 압구정동 일대	836,456.5	-	836,456.5	1976.08.21. (건고 131호)

2. 압구정아파트지구 개발기본계획 결정(변경)조서

- 가. 토지이용계획 총괄표(변경)

구 분		기 정		변경후		비 고
		면 적(㎡)	비 율(%)	면 적(㎡)	비 율(%)	
합 계		836,456.5	100.0	836,456.5	100.0	-
주거 용지	소 계	718,695.7	85.9	710,224.8	84.9	감) 8,470.9
	주택용지	718,695.7	85.9	710,224.8	84.9	감) 8,470.9

구 분		기 정		변경후		비 고
		면 적(㎡)	비 율(%)	면 적(㎡)	비 율(%)	
중심 시설 용지	소 계	18,900.1	2.3	17,169.0	2.1	감) 1,731.1
	주구중심	12,264.2	1.5	12,264.2	1.5	-
	분구중심	6,635.9	0.8	4,904.8	0.6	감) 1,731.1
도시 계획 시설 용지	소 계	98,860.7	11.8	109,062.7	13.0	증) 10,202.0
	학교용지	14,135.6	1.7	14,135.6	1.7	-
	공원용지	19,726.0	2.3	16,456.9	2.0	감) 3,269.1
	도로용지	62,739.7	7.5	67,979.7	8.1	증) 5,240.0
	공공청사	480.0	0.1	480.0	0.1	-
	공공공지	1,145.8	0.1	1,145.8	0.1	-
	연결녹지	633.6	0.1	4,413.4	0.5	증) 3,779.8
	공공청사· 문화시설	-	-	4,451.3	0.5	증) 4,451.3

나. 주구별 토지이용계획(변경)

▶ 2-1주구 토지이용계획(변경없음)

▶ 2-2주구 토지이용계획(변경없음)

▶ 2-3주구 토지이용계획(변경)

구 분		기 정		변경후		비 고
		면 적(㎡)	비 율(%)	면 적(㎡)	비 율(%)	
합 계		173,786.4	100.0	173,786.4	100.0	-
주거 용지	소 계	162,664.2	93.6	154,193.3	88.7	감) 8,470.9
	주택용지	162,664.2	93.6	154,193.3	88.7	감) 8,470.9
중심 시설 용지	소 계	1,731.1	1.0	-	-	감) 1,731.1
	주구중심	-	-	-	-	-
	분구중심	1,731.1	1.0	-	-	감) 1,731.1
도시 계획 시설 용지	소 계	9,391.1	5.4	19,593.1	11.3	증) 10,202.0
	공원용지	7,732.0	4.4	4,462.9	2.6	감) 3,269.1
	도로용지	1,659.1	1.0	6,899.1	3.9	증) 5,240.0
	연결녹지	-	-	3,779.8	2.2	증) 3,779.8
	공공청사· 문화시설	-	-	4,451.3	2.6	증) 4,451.3

▶ 2-4주구 토지이용계획(변경없음)

다. 용도지역·지구 계획(변경)

1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
계	836,456.5	-	836,456.5	100.0	
제1종일반주거지역	19,603.6	증) 1,408.9	21,012.5	2.5	
제2종일반주거지역	29,110.0	-	29,110.0	3.4	
제2종(7층)일반주거지역	40,569.8	-	40,569.8	4.9	
제3종일반주거지역	746,539.5	감) 1,408.9	745,130.6	89.1	
자연녹지지역	633.6	-	633.6	0.1	

2) 용도지구 결정조서(변경없음)

구 분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	면 적(㎡)	폭 원(m)	최초 결정일	비 고
기정	㉔	경관 지구	조망가로 특화경관지구	한남IC ~ 청담사거리	50,016 (15,479)	편측 18	서고 제2019-129호 (2019.04.17.)	

※ ()은 압구정아파트지구 내 면적임.

(이 하 여 백)

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

1) 도로 결정(변경)조서

구 분	구 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	등 급	류 별	번 호	폭 원(m)							
기정	광로	2	18	40	주간선 도로	6,500 (369)	압구정동	포이동	일반 도로	건고제46호 (1976.04.07.)	언주로 (성수대교)
변경	광로	2	18	40	주간선 도로	6,500 (369)	압구정동	포이동	일반 도로	건고제46호 (1976.04.07.)	구역내(4구역) 5m 확폭, 중복결정: 중로1-C, 중로2-109
기정	대로	2	28	30~44	보조 간선도로	4,300 (819)	청담동 (광로14)	잠원동	일반 도로	건고제503호 (1969.08.27.)	압구정로
변경	대로	2	28	30~44	보조 간선도로	4,300 (819)	청담동 (광로14)	잠원동	일반 도로	건고제503호 (1969.08.27.)	구역내(4구역) 5m 확폭
기정	중로	1	10	20	국지 도로	280	대로 2-28	중로 2-109	일반 도로	서고제2023-517호 (2023.11.23.)	-
변경	중로	1	10	20	국지 도로	280	대로 2-28	중로 2-109	일반 도로	서고제2023-517호 (2023.11.23.)	도로 일부 입체결정 (지상권 설정)
기정	중로	2	109	11~29.5	국지 도로	4,100 (2,540)	신사동	영등교	일반 도로	서고제198호 (1971.04.07.)	-
변경	중로	2	109	11~29.5	국지 도로	4,100 (2,540)	신사동	영등교	일반 도로	서고제198호 (1971.04.07.)	중복결정: 소공원B,C, 광로2-18, 중로1-C
신설	중로	1	C	20~22	국지 도로	117.3	압구정동 481	광로 2-18	지하 도로	-	중복결정: 소공원B, 광로2-18, 중로2-109
폐지	중로	3	9	12	국지 도로	100	중로 1-10	압구정 484	일반 도로	서고제2023-517호 (2023.11.23.)	-
기정	중로	3	11	12	국지 도로	363	중로 1-10	대로 3-71	일반 도로	서고제2023-517호 (2023.11.23.)	-
변경	중로	3	11	12	국지 도로	213	압구정 489	대로 3-71	일반 도로	서고제2023-517호 (2023.11.23.)	구역내(4구역) 폐지
기정	중로	3	12	12	국지 도로	81	대로 2-28	중로 3-11	일반 도로	서고제2023-517호 (2023.11.23.)	-
변경	중로	3	12	12	국지 도로	81	대로 2-28	중로 3-11	일반 도로	서고제2023-517호 (2023.11.23.)	가각 선형조정

※ ()는 압구정아파트지구 내 연장임.

※ 지하도로(중로1-C)는 사업시행계획인가 신청 전 압구정3구역과 협의하여 실시계획을 완료하고 설치비용에 대한 검증을 받아 용역을 인센티브를 확정 할 것.(설치비용은 압구정3구역과 1/2씩 부담하고, 시행주체는 추후 사업 진행상황 등을 고려하여 관리처분계획인가 전 강남구에서 결정)

■ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
광로2-18	광로2-18	•구역내(4구역) 도로 확폭(5m) : B=40m → 40~45m	• 정비계획(4구역) 수립에 따른 효율적 교통처리계획 수립을 위하여 도로 폭원 변경
대로2-28	대로2-28	• 구역내(4구역) 도로 확폭(5m) : B=35~44m → 40~44m	• 정비계획(4구역) 수립에 따른 효율적 교통처리계획 수립을 위하여 도로 폭원 변경
중로1-10	중로1-10	•도로 일부 입체결정 : B=20m, L=280m	• 정비계획(4구역) 수립에 따른 효율적 교통처리계획 수립을 위하여 도로 일부 입체결정
중로2-109	중로2-109	•구역내(4구역) 선형 조정 : B=20m, L=310m	• 정비계획(4구역) 수립에 따른 효율적 교통처리계획 수립을 위하여 가각부 선형 조정
-	중로1-C	•지하도로 신설 : B=20, L=117.3m : 높이=해발 8.0m~18.0 : 수평투영면적=2,346.0㎡	• 압구정지구 전체를 순환하는 교통체계 구축을 위하여 지하도로 신설(압구정3~4구역)
중로3-9	-	•도로 폐지	• 정비계획(4구역) 수립에 따른 도로폐지
중로3-11	중로3-11	•도로 연장 변경 : B=12m, L=363m → 213m	• 정비계획(4구역) 수립에 따른 구역내 도로폐지
중로3-12	중로3-12	•선형 조정 : B=12m, L=81m	• 정비계획(4구역) 수립에 따른 가각부 선형 조정

■ 입체적 도시계획시설(도로) 결정조서

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	구 분	입체적 결정 범위			비 고
					기 정	변 경	변경후	
신 설	중로1-10	도 로	압구정동 487 일원	길 이	-	증) 119.5m	119.5m	*비도시계획시설 : 지하에 공동주택 부설주차장 설치
				폭	-	증) 20.0m	20.0m	
				높 이	-	해발 12.5m ~ 지상부 (현황레벨 해발 18.5m)	해발 12.5m ~ 지상부 (현황레벨 해발 18.5m)	
				면 적	-	증) 2,390.0㎡	2,390.0㎡	

* 입체결정 도로의 길이, 폭, 높이, 면적은 구적 값으로 향후 측량 등으로 인해 변경될 수 있음.

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로1-10	•입체도로 신설 - 연장(L) : 119.5m - 폭원(B) : 20m - 높이 : 해발 12.5m~지상부 - 면적 : 2,390.0㎡	• 정비계획(4구역) 수립에 따른 효율적 교통처리계획 수립을 위하여 도로 입체결정

2) 주차장 결정조서(변경없음)

3) 철도 결정조서(변경없음)

4) 녹지 결정(변경)조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	③	녹지	완충녹지	압구정동 497, 498	5,998.7 (14,180.0)	감) 5,998.7	-	-	
신설	A	녹지	연결녹지	압구정동 498	-	증) 3,056.2	3,056.2	-	
신설	B	녹지	연결녹지	압구정동 480	-	증) 2,478.5	2,478.5	-	
신설	C	녹지	연결녹지	압구정동 480 일원	-	증) 1,301.3	1,301.3	-	

※ ()는 완충녹지③ 전체 면적임.

■ 녹지 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
③	완충녹지	●녹지 면적 감소 - 면적 5,998.7㎡	●압구정지구 순환 산책로 조성을 위해 완충녹지를 연결녹지로 변경
A	연결녹지	●녹지 신설 - 면적 3,056.2㎡	●압구정지구 순환 산책로 조성을 위해 연결녹지 신설
B	연결녹지	●녹지 신설 - 면적 2,478.5㎡	●연주로변 소음 및 공해 방지, 녹지네트워크 조성을 위해 연결녹지 조성
C	연결녹지	●녹지 신설 - 면적 1,301.3㎡	●연주로변 소음 및 공해 방지, 녹지네트워크 조성을 위해 연결녹지 조성

5) 공원 결정(변경)조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	A	공원	문화 공원	압구정동 482 일원	-	증) 4,462.9	4,462.9	-	
신설	B	공원	소공원	압구정동 498 일원	-	증) 1,721.8 (1,366.9)	1,721.8 (1,366.9)	-	중복결정: 중로1-C, 중로2-109
신설	C	공원	소공원	압구정동 498 일원	-	증) 4,480.6 (1,895.7)	4,480.6 (1,895.7)	-	중복결정: 중로2-109

※ ()는 도로 중복결정 데크공원 조성 면적임.

■ 공원 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
A	문화공원	●공원 신설 - 면적 4,462.9㎡	• 성수대교남단 교차로변 문화공원을 신설하여 주민휴식·문화공원 조성
B	소공원	●공원 신설 - 면적 1,721.8㎡	• 한강접근시설과 연계하여 접점부위 데크공원을 조성 휴게·휴식·조망 공간 형성
C	소공원	●공원 신설 - 면적 4,480.6㎡	• 한강접근시설과 연계하여 접점부위 데크공원을 조성 휴게·휴식·조망 공간 형성

6) 공공청사

■ 공공청사 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	A	공공청사	-	압구정동 489	-	증) 4,451.3	4,451.3	-	

■ 공공청사 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
A	공공청사	공공청사 신설 - 면적 : 4,451.3㎡	구역내 강남구 공공업무시설(파출소, 어린이집) 대체시설 조성

■ 공공청사 건축범위 결정조서

구 분	시설명	시설의 세분	건폐율	용적률	높 이	연면적(㎡)	비 고(관리청)
신설	공공청사	공공업무 사무소	50% 이하	250% 이하	지하1층~1층	1,262.9	강남구청

※ 도시계획시설(공공청사)은 강남구로 귀속되며, 강남구청장(공공업무사무소)이 운영 및 관리함.

※ 향후 토지가격 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적·층고·형태는 조정될 수 있음.

7) 문화시설

■ 문화시설 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	A	문화시설	-	압구정동 489	-	증) 4,451.3	4,451.3	-	

■ 문화시설 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
A	문화시설	문화시설 신설 - 면적 : 4,451.3㎡	문화시설(공공팝업스토어)을 조성하여 K-뷰티패션·콘텐츠·관광 등 복합 문화시설을 건립하고자 함.

■ 문화시설 건축범위 결정조서

구 분	시설명	시설의 세분	건폐율	용적률	높 이	연면적(㎡)	비 고(관리청)
신설	문화시설	공공팝업 스토어	50% 이하	250% 이하	지하1층~5층	9,784.2	서울시청 k-콘텐츠(창조산업과) k-뷰티(뷰티패션산업과) k-관광(관광산업과)

※ 도시계획시설(문화시설)은 서울특별시로 귀속되며, 서울특별시장(공공팝업스토어)이 운영 및 관리함.

※ 향후 토지가격 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적·층고·형태는 조정될 수 있음.

※ 공공기여 시설의 세부용도에 대해서는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정됨.

마. 건축물 규제사항(변경없음)

바. 주구중심의 건축계획(변경없음)

사. 기존건축물의 처리에 관한 사항(변경없음)

- 기존건축물은 관련법 규정 및 개발기본계획지침에 따라 처리

아. 사업시행에 관한 사항(변경없음)

- 존치되는 압구정아파트지구 내 기존 주택용지, 중심시설용지, 개발잔여지 등의 개발은 압구정아파트지구 지구단위계획에 의거 시행

II. 정비계획 결정(변경)

1. 정비사업의 명칭 : 압구정아파트지구 특별계획구역 4 재건축 정비구역

2. 정비구역의 위치 및 면적

가. 정비구역 결정(변경)조서

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변경	압구정아파트지구 특별계획구역 4 재건축 정비구역	강남구 압구정동 481번지 일원	108,050.3	증) 10,809.3	118,859.6	

■ 정비구역 결정(변경)사유서

도면표시 번호	정비사업 명 칭	변경내용	변경사유
-	압구정아파트지구 특별계획구역 4 재건축 정비구역	●면적변경 : 108,050.3㎡ → 118,859.6㎡	●압구정아파트지구 지구단위계획구역 특별계획구역 4 정비계획 수립에 따른 구역 변경

(이 하 여 백)

3. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

추정
비례율

- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 X 100%
- 추정비례율 : 60.63%
⇒ (5조6,773억 - 2조1,138억) / 5조8,776억 X 100 = 60.63%
 - 총 수입 추정 : 5조6,773억
 - 총 지출 추정 : 2조1,138억
 - 종전자산총액 추정 : 5조8,776억

개별
종전자산
추정액

- 아파트는 KB부동산시세, 한국부동산원시세, 국토교통부 실거래가, 매도호가 및 최근 부동산시장 동향 등을 고려하여 KB부동산시세 일반평균가를 주택형별 동일한 금액으로 일괄 추정하였으며, 상가는 국토교통부 실거래가, 평가전례 및 아파트 가격 균형 등을 고려하여 약식 추정함.

구분		전용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	건물면적 (㎡)	세대수	형별 평균가격 (백만원)	추정금액 (백만원)	비고	
아 파 트	현대 8차	107.64	107.64	115.26	119.48	240	3,850	924,000	
		111.50	111.50	119.65	119.74	121	3,850	465,850	
		112.53	112.53	119.64	119.73	10	3,850	38,500	
		163.67	163.67	177.73	179.76	144	5,550	799,200	
	한양 4차	79.07	79.07	85.52	86.01	1	2,515	2,515	
		101.09	101.09	108.46	110.15	167	3,500	584,500	
		101.79	101.79	109.16	110.85	1	3,500	3,500	
		102.81	102.81	110.18	111.87	7	3,500	24,500	
		104.76	104.76	112.13	113.82	6	3,500	21,000	
		208.65	208.65	226.56	230.49	96	5,975	573,600	
		210.60	210.60	228.51	232.44	8	5,975	47,800	
	한양 6차	106.71	106.71	115.17	118.40	143	3,600	514,800	
		110.74	110.74	115.10	118.33	12	3,600	43,200	
		154.12	154.12	168.70	174.56	66	5,150	339,900	
		164.69	164.69	165.02	165.17	6	5,150	30,900	
	한양 3차	116.94	116.94	127.07	129.09	144	3,975	572,400	
		117.26	117.26	127.40	129.42	48	3,975	190,800	
		118.61	118.61	128.25	129.93	6	3,975	23,850	
		118.94	118.94	128.16	129.84	2	3,975	7,950	
		119.64	119.64	129.77	131.79	6	3,975	23,850	
		119.97	119.97	130.11	132.13	2	3,975	7,950	
		161.90	161.90	176.43	180.20	104	5,150	535,600	
	소계		173,106.43	187,060.44	190,789.77	1,340	4,311	5,776,165	

개별 종전자산 추정액	상가	에이동	2층	369.33	-	514.15	3	-	11,384	총별합계
			1층	443.10	-	528.15	6	-	27,323	총별합계
			지층	662.50	-	820.33	1	-	15,033	대지지분미상
		비동	2층	308.70	-	417.95	6	-	10,927	총별합계
			1층	431.31	-	478.63	14	-	24,941	총별합계
			지층	486.72	-	491.81	3	-	11,827	총별합계
		소계		2,701.66		3,251.02	33		101,435	
	종전자산추정계(1)		175,808.09	-	194,040.79	1,373	-	5,877,600		
	종전자산추정계(2)		현금청산비율 약 0% 가정						-	
	비례율적용 종전자산계		(1) - (2)						5,877,600	
※ 공급면적, 건물면적 및 대지지분면적은 해당 주택형의 대표적인 면적을 기재하였으며, 대지지분이 일부 누락된 경우에는 해당 대지지분을 확보하는 것을 전제로 가격 산출하였음.										
추정 분담금 산출	• 추정분담금 산정방식 = 관리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)									
	관리자(조합원) 분양가 추정액				추정 권리가액				추정분담	
	전용95㎡형		32.10억		개별 종전자산 추정액 * 추정비례율(60.63%)				관리자분양가 추정액 -추정권리가액 (+:부담/-:환급)	
	전용105㎡형		34.90억							
	전용112㎡형		36.80억							
	전용124㎡형		39.70억							
	전용139㎡형		43.00억							
	전용148㎡형		45.00억							
	전용158㎡형		47.50억							
	전용174㎡형		51.60억							
	전용182㎡형		53.60억							
	전용233㎡PH형		136.90억							
	전용260㎡PH형		152.60억							
	상가2층 전용50㎡형		11.25억							
	상가2층 전용100㎡형		22.50억							
	상가2층 전용200㎡형		45.00억							
	상가1층 전용50㎡형		25.00억							
	상가1층 전용100㎡형		50.00억							
	상가1층 전용200㎡형		100.00억							
	상가지층 전용50㎡형		10.50억							
	상가지층 전용100㎡형		21.00억							
	상가지층 전용200㎡형		42.00억							

※ 해당 분담금은 추정액으로 향후 조합설립인가 및 사업시행계획인가, 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전·종후자산감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경 될 수 있음.

4. 정비계획

가. 토지이용에 관한 계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		118,859.6	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	30,402.4	25.6	
	도 로	11,712.4	9.9	공원중복 결정 (3,262.6㎡)
	공 원	7,402.7	6.2	도로 중복 제외
	녹 지	6,836.0	5.8	
	공공청사· 문화시설	4,451.3	3.7	
획 지	소 계	88,457.2	74.4	
	공동주택용지	88,457.2	74.4	도로입체 결정 (2,390.0㎡)

나. 용도지역·지구에 관한 계획

1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		108,050.3	증) 10,809.3	118,859.6	100.0	
주거지역	제1종일반주거지역	7,775.1	증) 1,408.9	9,184.0	7.7	
	제3종일반주거지역	100,275.2	증) 3,234.6	103,509.8	87.1	
녹지지역	자연녹지지역	-	증) 6,165.8	6,165.8	5.2	

■ 용도지역 결정(변경)사유서

구 분		변경내용	변경사유
용도지역	제1종일반주거지역	•면적 변경 : 증) 1,408.9㎡	• 정비계획(4구역) 수립에 따른 용도지역 변경
	제3종일반주거지역	•면적 변경 : 증) 3,234.6㎡	
	자연녹지지역	•면적 변경 : 증) 6,165.8㎡	

2) 용도지구 결정조서(변경없음)

구 분	지구명	지구의 세 분	위 치	면 적(㎡)	폭 원(m)	최 초 결정일	비 고
기정	아파트지구	-	압구정동	836,456.5 (108,050.3)	-	건고제1976-131호 (1976.08.21.)	압구정지구
기정	경관지구	조망가로 특화경관지구	한남C- 청담사거리	50,016.0 (8,572.0)	편측 18	서고제2019-129호 (2019.04.17.)	압구정로

※()은 정비구역 내 면적임.

다. 도시·군계획시설(정비기반시설)의 설치에 관한 계획

1) 도로 결정(변경)조서

구 분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	등 급	류 별	번 호	폭 원(m)							
기정	광로	2	18	40	주간선 도로	6,500 (369)	압구정동	포이동	일반 도로	건고제46호 (1976.04.07.)	연주로 (성수대교)
변경	광로	2	18	40	주간선 도로	6,500 (369)	압구정동	포이동	일반 도로	건고제46호 (1976.04.07.)	구역내(4구역) 5m 확폭, 중복결정: 중로1-C, 중로2-109
기정	대로	2	28	30~44	보조 간선도로	4,300 (473)	청담동 (광로14)	잠원동	일반 도로	건고제503호 (1969.08.27.)	압구정로
변경	대로	2	28	30~44	보조 간선도로	4,300 (473)	청담동 (광로14)	잠원동	일반 도로	건고제503호 (1969.08.27.)	구역내(4구역) 5m 확폭
기정	중로	1	10	20	국지 도로	280	대로 2-28	중로 2-109	일반 도로	서고제2023-517호 (2023.11.23.)	-
변경	중로	1	10	20	국지 도로	280	대로 2-28	중로 2-109	일반 도로	서고제2023-517호 (2023.11.23.)	도로 일부 임체결정 (지상권 설정)
기정	중로	2	109	11~29.5	국지 도로	4,100 (312)	신사동	영동교	일반 도로	서고제198호 (1971.04.07.)	-
변경	중로	2	109	11~29.5	국지 도로	4,100 (312)	신사동	영동교	일반 도로	서고제198호 (1971.04.07.)	중복결정: 소공원B,C, 광로2-18, 중로1-C
신설	중로	1	C	20~22	국지 도로	117.3	압구정동 481	광로 2-18	지하 도로	-	중복결정: 소공원B, 광로2-18, 중로2-109

구 분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	등 급	류 별	번 호	폭 원(m)							
폐지	중로	3	9	12	국지 도로	100	중로 1-10	압구정 484	일반 도로	서고제2023-517호 (2023.11.23.)	-
기정	중로	3	11	12	국지 도로	363	중로 1-10	대로 3-71	일반 도로	서고제2023-517호 (2023.11.23.)	-
변경	중로	3	11	12	국지 도로	213	압구정 489	대로 3-71	일반 도로	서고제2023-517호 (2023.11.23.)	구역내(4구역) 폐지
기정	중로	3	12	12	국지 도로	81	대로 2-28	중로 3-11	일반 도로	서고제2023-517호 (2023.11.23.)	-
변경	중로	3	12	12	국지 도로	81	대로 2-28	중로 3-11	일반 도로	서고제2023-517호 (2023.11.23.)	가각 선형조정

※ ()는 정비구역 내 연장임.

※ 지하도로(중로1-C)는 사업시행계획인가 신청 전 압구정3구역과 협의하여 실시설계를 완료하고 설치비용에 대한 검증을 받아 용역을 받아 인센티브를 확정 할 것.(설치비용은 압구정3구역과 1/2씩 부담하고, 시행주체는 추후 사업 진행상황 등을 고려하여 관리처분계획인가 전 강남구에서 결정)

■ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
광로2-18	광로2-18	•구역내(4구역) 도로 확폭(5m) : B=40m → 40~45m	• 정비계획(4구역) 수립에 따른 효율적 교통처리계획 수립을 위하여 도로 폭원 변경
대로2-28	대로2-28	• 구역내(4구역) 도로 확폭(5m) : B=35~44m → 40~44m	• 정비계획(4구역) 수립에 따른 효율적 교통처리계획 수립을 위하여 도로 폭원 변경
중로1-10	중로1-10	•도로 일부 입체결정 : B=20m, L=280m	• 정비계획(4구역) 수립에 따른 효율적 교통처리계획 수립을 위하여 도로 일부 입체결정
중로2-109	중로2-109	•구역내(4구역) 선형 조정 : B=20m, L=310m	• 정비계획(4구역) 수립에 따른 효율적 교통처리계획 수립을 위하여 가각 부 선형 조정
-	중로1-C	•지하도로 신설 : B=20, L=117.3m : 높이=해발 8.0m~18.0 : 수평투영면적=2,346.0㎡	• 압구정지구 전체를 순환하는 교통체계 구축을 위하여 지하도로 신설(압구정3~4구역)
중로3-9	-	•도로 폐지	• 정비계획(4구역) 수립에 따른 도로폐지
중로3-11	중로3-11	•도로 연장 변경 : B=12m, L=363m → 213m	• 정비계획(4구역) 수립에 따른 구역내 도로폐지
중로3-12	중로3-12	•선형 조정 : B=12m, L=81m	• 정비계획(4구역) 수립에 따른 가각부 선형 조정

■ 입체적 도시계획시설(도로) 결정 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	구 분	입체적 결정 범위			비 고
					기 정	변 경	변경후	
신 설	중로1-10	도 로	압구정동 487 일원	길 이	-	증) 119.5m	119.5m	* 비도시계획시설 : 지하에 공동주택 부설주차장 설치
				폭	-	증) 20.0m	20.0m	
				높 이	-	해발 12.5m ~ 지상부 (현행레벨 해발 18.5m)	해발 12.5m ~ 지상부 (현행레벨 해발 18.5m)	
				면 적	-	증) 2,390.0㎡	2,390.0㎡	

※ 입체결정 도로의 길이, 폭, 높이, 면적은 구역 값으로 향후 측량 등으로 인해 변경될 수 있음.

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로1-10	• 입체도로 신설 - 연장(L) : 119.5m - 폭원(B) : 20m - 높이 : 해발 12.5m~지상부 - 면적 : 2,390.0㎡	• 정비계획(4구역) 수립에 따른 효율적 교통처리계획 수립을 위하여 도로 입체결정

2) 녹지 결정(변경)조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	㉓	녹지	원충녹지	압구정동 497, 498	5,998.7 (14,180.0)	감) 5,998.7	-	-	
신설	A	녹지	연결녹지	압구정동 498	-	증) 3,056.2	3,056.2	-	
신설	B	녹지	연결녹지	압구정동 480	-	증) 2,478.5	2,478.5	-	
신설	C	녹지	연결녹지	압구정동 480 일원	-	증) 1,301.3	1,301.3	-	

※ ()는 원충녹지㉓ 전체 면적임.

■ 녹지 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
③	완충녹지	•녹지 면적 감소 - 면적 5,998.7㎡	•압구정지구 순환 산책로 조성을 위해 완충녹지를 연결녹지로 변경
A	연결녹지	•녹지 신설 - 면적 3,056.2㎡	•압구정지구 순환 산책로 조성을 위해 연결녹지 신설
B	연결녹지	•녹지 신설 - 면적 2,478.5㎡	•언주로변 소음 및 공해 방지, 녹지네트워크 조성을 위해 연결녹지 조성
C	연결녹지	•녹지 신설 - 면적 1,301.3㎡	•언주로변 소음 및 공해 방지, 녹지네트워크 조성을 위해 연결녹지 조성

3) 공원 결정(변경)조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	A	공원	문화 공원	압구정동 482 일원	-	증) 4,462.9	4,462.9	-	
신설	B	공원	소공원	압구정동 498 일원	-	증) 1,721.8 (1,366.9)	1,721.8 (1,366.9)	-	중복결정: 중로1-C, 중로2-109
신설	C	공원	소공원	압구정동 498 일원	-	증) 4,480.6 (1,895.7)	4,480.6 (1,895.7)	-	중복결정: 중로2-109

※ ()는 도로 중복결정 데크공원 조성 면적임.

■ 공원 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
A	문화공원	•공원 신설 - 면적 4,462.9㎡	• 성수대교남단 교차로변 문화공원을 신설하여 주민휴식·문화공원 조성
B	소공원	•공원 신설 - 면적 1,721.8㎡	• 한강접근시설과 연계하여 접점부위 데크공원을 조성 휴게·휴식·조망 공간 형성
C	소공원	•공원 신설 - 면적 4,480.6㎡	• 한강접근시설과 연계하여 접점부위 데크공원을 조성 휴게·휴식·조망 공간 형성

4) 공공청사

■ 공공청사 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	A	공공청사	-	압구정동 489	-	증) 4,451.3	4,451.3	-	

■ 공공청사 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
A	공공청사	- 공공청사 신설 - 면적 : 4,451.3㎡	구역내 강남구 공공업무시설(파출소, 어린이집) 대체시설 조성

■ 공공청사 건축범위 결정조서

구 분	시설명	시설의 세분	건폐율	용적률	높 이	연면적(㎡)	비 고(관리청)
신설	공공청사	공공업무 사무소	50% 이하	250% 이하	지하1층~1층	1,262.9	강남구청

※ 도시계획시설(공공청사)은 강남구로 귀속되며, 강남구청장(공공업무사무소)이 운영 및 관리함.

※ 향후 토지가격 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적·층고·형태는 조정될 수 있음.

5) 문화시설

■ 문화시설 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	A	문화시설	-	압구정동 489	-	증) 4,451.3	4,451.3	-	

■ 문화시설 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
A	문화시설	- 문화시설 신설 - 면적 : 4,451.3㎡	문화시설(공공팝업스토어)을 조성하여 K-뷰티패션·콘텐츠·관광 등 복합 문화시설을 건립하고자 함.

■ 문화시설 건축범위 결정조서

구 분	시설명	시설의 세분	건폐율	용적률	높 이	연면적(㎡)	비 고(관리청)
신설	문화시설	공공팝업 스토어	50% 이하	250% 이하	지하1층~5층	9,784.2	서울시청 k-콘텐츠(창조산업과) k-뷰티(뷰티패션산업과) k-관광(관광산업과)

- ※ 도시계획시설(문화시설)은 서울특별시로 귀속되며, 서울특별시장(공공팝업스토어)이 운영 및 관리함.
 ※ 향후 토지가격 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적·층고·형태는 조정될 수 있음.
 ※ 공공기여 시설의 세부용도에 대해서는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정됨.

라. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류			위 치	면 적(㎡)	비 고
신설	공동 이용 시설	경로당		압구정동 481 일원	750.00	1,500세대 이상 725.00㎡ 이상
		어린이놀이터			1,708.20	1,000세대 이상 500㎡+(1,664세대×0.7㎡) =1,664.8㎡ 이상
		작은도서관			400.00	1,500세대 이상 298㎡ 이상
		개방형 커뮤니티시설			4,255.80	키즈카페, 지역공동체시설, 카페 및 지역문화센터 등
		주민운동시설			1,226.24	-
		돌봄시설 (무상임대)	실내형 어린이놀이터		607.51	-
			어린이집		750.00	1,500세대 이상 725㎡ 이상
			다함께 돌봄센터		650.00	66㎡ 이상
		소 계			10,347.75	500+(1,664세대×2.0㎡×1.25)=4,660.0㎡ 이상
	경비실			150.00	-	
관리사무소			444.31	10㎡+(1,664-50세대)×0.05㎡=90.7㎡ 이상		

구 분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)	비 고
	합 계		10,942.06	-

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있으며, “주택건설기준등에 관한 규정”에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련 법령 기준 적용.

마. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(등)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철거 이주	
신설	압구정 아파트지구 특별계획구역 4 재건축정비구역	118,859.6	획지	88,457.2	압구정동 481 일원	19	-	-	19	-	

바. 건축물에 관한 계획

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높 이(m) (최고층수)	비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)				정비 계획	법정 상한		
신설	압구정 아파트지구 특별계획구역 4 재건축정비구역	118,859.6	획지	88,457.2	압구정동 481 일원	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	263.14 이하	300 이하	250m 이하	
주택의 규모 및 규모별 건설비율			■ 주택공급계획 : 1,664세대 ■ 전체건립규모 ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정								
			구 분		세대수(임대)		비 율(%)				
			계		1,664	(193)	100.0	(11.6)			
			85㎡ 이하	60㎡ 미만	289	(193)	17.4	(11.6)			
				60㎡ ~ 85㎡ 이하	34	(-)	2.0	(-)			
			85㎡ 초과		1,341	(-)	80.6	(-)			
심의완화 사항			- 전용면적 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수의 60% 이상 예외적용 - 조합원 분양주택 : 전용면적 합이 종전 주택의 합보다 작거나 30% 이상 범위 내에서 증가 - 공공주택(국민주택규모) 건설 : 정비계획용적률(상한용적률) 초과 50% 이상 ※ 법적상한용적률 적용에 따른 공공주택의 규모 및 세대수는 건축심의를 통해 확정.								
			• 공공주택건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) : 법적상한용적률 300% 이하								

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높 이(m) (최고층수)	비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)				정비 계획	법정 상한		
건축물의 건축선 등에 관한 계획			●연주로변 : 10m 이상 ●선릉로189길변 : 6m 이상 ●압구정로변 : 6m 이상 ●단지 중앙 중로 1-10호선변 : 10m 이상 ●공공청사변 중로 3-12호선변 : 3m 이상 ※보도형전면공지 및 생태녹지구간으로 조성(차량출입구 적용 제외)								
기타사항에 관한 계획	가로활성화 특화구간		• 압구정로, 중로1-10호선변 : 폭 20m - 압구정로변 : 연도형상가 설치(권장) - 중로1-10호선변 : 개방형커뮤니티 및 돌봄시설 설치(권장) • 담장설치를 불허하고 일반이 이용가능하도록 상시 개방								
	수변디자인 특화구간		• 선릉로189길변 : 폭 30m - 한강변 첫 주동 : 20층 내외 - 한강변 첫 주동 개방형커뮤니티 설치(권장) • 담장설치를 불허하고 일반이 이용가능하도록 상시 개방								
	생태녹지 조성구간		• 연주로 연결녹지변 : 폭 10m								
	중·저층 배치구간		• 4,5구역 사이 중·저층배치								
	교통처리계획		• 입체도로(지상권 설정) - 획지 사이 도로(중로1-10호선) 입체결정 지하주차장 통합개발 • 학교가는길 - 압구정 초·중·고등학교 ~ 청담 초·중·고등학교를 연결하는 보행동선(학교가는길) 조성 - 24시간 일반이 이용가능하도록 상시 개방								

※ 최고높이 250m 이하(랜드마크 1개동에 한함), 그 외 주동은 200m 이하(50층 이하)
 ※ 주택의 규모 및 규모별 건설비용은 관련규정 범위 내에서 사업시행인가시 조정 될 수 있음.

■ 개발가능(상한) 용적률 산정

구 분		산정내용																																		
토지이용계획	계 (구역면적)	택 지 (공동주택)	신설 기반시설				신설 정비기반 시설 내 국공유지	획지 내 용도폐지되는 국공유지																												
			토지면적			건축물 기부채납 환산부지																														
			소 계	정비기반시설 (도로, 공원, 녹지)	기반시설 (공공청사· 문화시설)																															
		118,859.6	88,457.2	30,402.4	25,951.1	4,451.3	2,082.7	16,510.0	5,111.1																											
공공시설부지 제공면적(순부담)		• 신설 기반시설 면적 + 건축물 기부채납 환산면적 - 신설 기반시설 내 국·공유지 - 획지 내 용도폐지되는 국공유지 = 30,402.4㎡ + 2,082.7㎡ - 16,510.0㎡ - 5,111.1㎡ = 10,864.0㎡ • 순부담률 = (순부담면적 ÷ 현황대지면적) × 100 = (10,864.0㎡ ÷ 97,238.5㎡) × 100 = 11.17% (※ 10% 이상 충족)																																		
공공 청사 · 문화 시설	1. 공공청사·문화시설 환산부지 면적(별도부지) = 공공건축물 공사비 × 공공청사·문화시설 연면적(㎡) ÷ 부지가액(원/㎡) = 3,337,272원 × 10,094.0㎡ ÷ 45,300,000원 = 743.6㎡ <table><tr><th colspan="2">구 분</th><th>내 용</th><th>비 고</th></tr><tr><td>①</td><td>공시지가</td><td>22,650,000원/㎡</td><td>2023년 사유지 공시지가 평균</td></tr><tr><td>②</td><td>공공건축물 공사비</td><td>3,337,272원/㎡</td><td>2022년 서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(공공업무사무소)적용 (※부가세 제외)</td></tr><tr><td>③</td><td>건축물 연면적</td><td>10,094.0㎡(총 11,047.1㎡)</td><td>용도폐지 현황 어린이집 및 파출소 연면적(953.09㎡) 산정 제외</td></tr><tr><td>④</td><td>설치비용</td><td>33,686,456,940원</td><td>② X ③</td></tr><tr><td>⑤</td><td>부지가액</td><td>45,300,000원/㎡</td><td>공시지가의 2배 적용</td></tr><tr><td colspan="2">건축물 환산면적</td><td>743.6㎡</td><td>④ / ⑤</td></tr></table>								구 분		내 용	비 고	①	공시지가	22,650,000원/㎡	2023년 사유지 공시지가 평균	②	공공건축물 공사비	3,337,272원/㎡	2022년 서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(공공업무사무소)적용 (※부가세 제외)	③	건축물 연면적	10,094.0㎡(총 11,047.1㎡)	용도폐지 현황 어린이집 및 파출소 연면적(953.09㎡) 산정 제외	④	설치비용	33,686,456,940원	② X ③	⑤	부지가액	45,300,000원/㎡	공시지가의 2배 적용	건축물 환산면적		743.6㎡	④ / ⑤
	구 분		내 용	비 고																																
①	공시지가	22,650,000원/㎡	2023년 사유지 공시지가 평균																																	
②	공공건축물 공사비	3,337,272원/㎡	2022년 서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(공공업무사무소)적용 (※부가세 제외)																																	
③	건축물 연면적	10,094.0㎡(총 11,047.1㎡)	용도폐지 현황 어린이집 및 파출소 연면적(953.09㎡) 산정 제외																																	
④	설치비용	33,686,456,940원	② X ③																																	
⑤	부지가액	45,300,000원/㎡	공시지가의 2배 적용																																	
건축물 환산면적		743.6㎡	④ / ⑤																																	
건축물 기부채납	데크 공원	2. 데크공원 환산부지 면적(별도부지) = 표준건축비 × 데크공원 연면적(㎡) ÷ 부지가액(원/㎡) = 9,966,000원/㎡ × 3,262.6㎡ ÷ 45,300,000원 = 717.7㎡ <table><tr><th colspan="2">구 분</th><th>내 용</th><th>비 고</th></tr><tr><td>①</td><td>공시지가</td><td>22,650,000원/㎡</td><td>2023년 사유지 공시지가 평균</td></tr><tr><td>②</td><td>표준건축비</td><td>9,966,000원/㎡</td><td>한강사업본부 시설부, “망원초록길 조성” 사업비 적용</td></tr><tr><td>③</td><td>건축물 연면적</td><td>3,262.6㎡</td><td>* 소공원 면적 중 중로2-109 중복결정 (데크조성) 면적 적용</td></tr><tr><td>④</td><td>설치비용</td><td>32,515,071,600원</td><td>② X ③</td></tr><tr><td>⑤</td><td>부지가액</td><td>45,300,000원/㎡</td><td>공시지가의 2배 적용</td></tr><tr><td colspan="2">건축물 환산면적</td><td>717.7㎡</td><td>④ / ⑤</td></tr></table>							구 분		내 용	비 고	①	공시지가	22,650,000원/㎡	2023년 사유지 공시지가 평균	②	표준건축비	9,966,000원/㎡	한강사업본부 시설부, “망원초록길 조성” 사업비 적용	③	건축물 연면적	3,262.6㎡	* 소공원 면적 중 중로2-109 중복결정 (데크조성) 면적 적용	④	설치비용	32,515,071,600원	② X ③	⑤	부지가액	45,300,000원/㎡	공시지가의 2배 적용	건축물 환산면적		717.7㎡	④ / ⑤
		구 분		내 용	비 고																															
①	공시지가	22,650,000원/㎡	2023년 사유지 공시지가 평균																																	
②	표준건축비	9,966,000원/㎡	한강사업본부 시설부, “망원초록길 조성” 사업비 적용																																	
③	건축물 연면적	3,262.6㎡	* 소공원 면적 중 중로2-109 중복결정 (데크조성) 면적 적용																																	
④	설치비용	32,515,071,600원	② X ③																																	
⑤	부지가액	45,300,000원/㎡	공시지가의 2배 적용																																	
건축물 환산면적		717.7㎡	④ / ⑤																																	
지하 차도	3. 지하차도 환산부지 면적(별도부지) = '18년 교통영향평가 제시 금액(281.5억) ÷ 부지가액(원/㎡) = 28,150,000,000원 ÷ 45,300,000원 = 621.4㎡																																			

구 분		산정내용			
		구 분		내 용	비 고
		①	공시지가	22,650,000원/㎡	2023년 사유지 공시지가 평균
		②	표준건축비	-	-
		③	건축물 연면적	-	-
		④	설치비용	28,150,000,000원	' 18년 교통영향평가 시 4구역 부담금액(281.5억) 적용
		⑤	부지가액	45,300,000원/㎡	공시지가의 2배 적용
		건축물 환산면적		621.4㎡	④ / ⑤

※ 건축시설계획에 관한 사항은 건축심의 결과 등에 따라 변경될 수 있음.

※ 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 개정('24.10.16.)」 시행일 이전 열람공고('24.09.13.~10.14.)한 경우로 종전 규정 적용.

구 분		산 정 내 용		
기준(허용)용적률	• 기준(허용)용적률 = 230% 이하(허용용적률 20% 상응하는 계획유도 포함)			
	항 목		인센티브	적 용
	열린단지	• 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지 조성 (지형도면고시) - 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수 (위원회에서 인정하는 경우) ※ 개방되는 부분은 결정도면에 표시 (준공후에도 유지)	5%	담장미설치, 연도형상가 등 (※적용 5%)
	BF인증	• 장애물 없는 생활환경 인증 - 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3%	5%p 이내	우수등급 (※적용 4%)
	돌봄시설	• 지역에 필요한 놀이 · 돌봄시설 설치 및 제공 (무상임대) - 기준용적률×(조성면적 (의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a (※ a=0.1 이하) ⇒ 230×(1,216.5㎡/4,666.0㎡)×0.1=6.0%	5%p 이내	(※적용 5%)
	총간소음 해소	• 바닥 (중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%	5%p 이내	2등급 (※적용 3%)
	친환경 건축물	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%), 에너지효율 1++ 3%(6%), 에너지효율 1+ 1.5%(3%) ② 녹색건축 인증 - 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%) ※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연동	7.5%p (15%p) 이내	녹색건축 최우수등급 (※적용 3%)
합 계		20% 이내	20% (※적용 20%)	
※ 허용용적률 인센티브 항목은 건축심의의 전 완화항목 범위 내에서 변경될 수 있음.				
상한용적률	• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 • 상한용적률은 도시계획과의 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정」 적용			
	• 상한용적률 = 기준용적률×(1+1.3×가중치× α토지 + 0.7× α건축물) = 230%×(1+1.3×1×0.0982+0.7×0.0235) = 263.14% 이하	α토지 = 공공시설 등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = (30,402.4㎡-21,621.1㎡-86.6㎡)/88,457.2㎡ = 0.0982 ※ 주택용지 전환 면적의 5% 용적률 산정제외 : 분구중심 1,731.1㎡ × 5% = 86.6㎡ α건축물 = 공공시설 등 부지(건축물 환산부지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적		

구 분		산 정 내 용		
				$= 2,082.7\text{m}^2 / 88,457.2\text{m}^2$ $= 0.0235$
법정 상한용적률	• 법적상한용적률 = 300% 이하			• 원화된 용적률의 1/2이상 공공임대주택 공급 $= (300\% - 263.14\%) / 2 = 18.43\%$ 이상
가중치	• 공공시설 평균용적률 ÷ 사업부지 용적률 $= 230\% \div 230\% = 1.0$			
		용도지역	면적(㎡) (가중치산정용)	용적률
	공공시 설	계	30,402.4㎡ (15,784.5㎡)	-
		제1종일반 주거지역	9,184.0㎡ (731.9㎡)	230%
		제3종일반 주거지역	15,052.6㎡ (15,052.6㎡)	230%
		자연녹지지역	6,165.8㎡ (-)	-
	획지	제3종일반 주거지역	88,457.2㎡	230%
	합계		118,859.6㎡	-
	가중치 산정 : $230\% / 230\% = 1.0$			

사. 교통 및 동선처리 계획

항 목	지 점	개 선 방 안
사업 지구의 외부	-	주변 분석대상 교차로 최적신호운영(5개소)
	-	「압구정아파트지구 지구단위계획 교통영향평가, 2018.1, (주)한국종합기술」 교통개선안 반영 - 성수대교 남단 지하차도 설치 - 차량 진출입 불허구간 반영
	-	- 성수대교 남단사거리 기하구조 개선 - 성수동 방면 우회전차로 추가설치(L=85.0m → 230.0m) - 학동역 방면 좌회전차로 추가설치(L=43.0m → 107.0m) - 북측 접근로 유턴허용
	㉠	- 사업지 서측 연주로(광로2-18호선) 확폭 및 차로운영계획 수립 - B=40.0m → B=40.0~45.0m
	㉡	- 사업지 남측 압구정로(대로2-28호선) 확폭 및 차로운영계획 수립 - B=35.0~44.0m → B=40.0~44.0m
	㉢	- 사업지 단지내 도로(중로1-10호선) 신설 및 차로운영계획 수립, 도로 입체결정 - B=20.0m(왕복3차로)
	㉣	- 사업지 북측 선릉로189길(중로2-109호선)신설 및 차로운영계획 수립, 도로 입체결정 - B=20.0m(왕복 3차로)
	㉤	- 사업지 동측 중로3-12호선 신설 및 차로운영계획 수립 - B=12.0m(왕복 2차로)
사업 지구의 내부	-	1BL 진출입구 3개소 계획 - 사업지 북측 중로2-109호선 차량 진출입구 계획 - 사업지 단지내 도로 중로1-10호선 차량 진출입구 계획 - 사업지 서측 광로2-18호선 차량 진입구 계획
	-	2BL 진출입구 1개소 계획 - 사업지 단지내 도로 중로1-10호선 차량 진출입구 계획
	-	차량 출입구 회전반경 R=6.0m 확보
대중 교통, 자전거 및 보행	-	- 사업지 주변 보도설치 계획 - 사업지 서측 연주로 : 사업지측 편측 보도 설치 : 2.5m - 사업지 남측 압구정로 : 사업지측 편측 보도 설치 : 2.0m - 사업지 단지내 도로 중로1-10호선 : 양측 보도 설치 : 2.2~2.3m - 사업지 북측 선릉로189길 : 양측 보도 설치 2.4~3.0m - 사업지 동측 중로3-12호선 : 양측 보도 설치 2.25m
	-	보행동선 단절지점 횡단보도 설치 : 21개소
	-	- 사업지 주변 자전거도로 설치계획 - 사업지 서측 연주로 : 사업지측 편측 자전거도로 설치 : 1.5m - 사업지 남측 압구정로 : 사업지측 편측 자전거도로 설치 : 1.5m - 사업지 단지내 도로 중로1-10호선 : 양측 자전거도로 설치 : 1.5m - 사업지 북측 선릉로189길 : 양측 자전거도로 설치 1.5m
	-	데크공원 연결 계단 설치
주차	-	법정주차대수 : 2,809대

항 목	지 점	개 선 방 안
교통 안전 및 기타	-	• 주차수요 : 2,307대 (2029년, 원단위법)
	-	• 계획주차대수 : 4,518대 (공동주택 4,442대, 근린생활시설 75대) - 법정대비 160.8%, 주차수요 대비 195.8% - 세대당 2.67대
	-	• 1BL 서측 진입부 도류화시설 설치
	-	• 지하주차장 램프 진출입부 차량경고등 설치 : 3개소
	-	• 도로확장에 따른 교통안전시설을 재설치
	-	• 기타 노면표시 설치

아. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계획내용		비 고
환경보전	자연환경	• 절성토의 균형고려, 지형변화의 최소화 • 기존구역 내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보 • 차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱(biotope) 공간 확장	
	생활환경	• 도시가스 등 청정연료 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행시 환경영향	• 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	
재난방지	수재해	• 홍수 등 재해 취약 요인에 관한 검토결과 대상지는 강우 및 홍수 발생 시 침수 위험성이 낮은 것으로 파악됨 • 우수유역을 검토하여 구역주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며 구역 내부로의 유입을 최소화 억제토록 하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획 수립	
	산사태	• 산사태 우려는 없으나 토질의 종류에 따른 안정구배를 유지토록 하고, 벽면의 상하단에 배수시설 설치 등을 통한 사면안정과 경관적 처리를 통해 토사의 유출을 방지하고 주변경관과 조화를 이룰 수 있도록 계획	
	화 재	• 구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	

자. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비 고
압구정초등학교, 압구정중학교, 압구정고등학교	• 사업시행인가 신청 전 「교육환경보호에 관한 법률」 제6조에 의거 교육환경 영향평가서를 제출하고 서울특별시 교육청 교육환경보호위원회 승인을 받아 사업추진	

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

카. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택별실 현황

■ 건축물 동수

구역내 건축물 동수			구역내 건축물 동수		
계	주거용건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
19	16	3	19	19	-

■ 거주현황

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역내 거주 인구수			비 고
		소 계	가족주	세입자	소 계	가족주	세입자	
계	1,341	1,341	806	535	3,058	1,854	1,231	
단독주택	-	-	-	-	-	-	-	
공동주택	1,341	1,341	806	535	3,058	1,854	1,231	

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정.

※ 구역내 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 건축물대장상 공동주택 1세대에 여러 세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성.

※ 거주 인구수 : 세대당 2.3인 적용(강남구 통계연보 2022)

■ 규모별, 유형별 거주현황

구 분		계	단독주택				공동주택				
			소 계	단 독	다가구	기 타	소 계	아파트	연 립	다세대	기 타
합 계			-	-	-	-	1,341	1,341	-	-	-
60㎡ 이하	소 계		-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡이하		-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하		-	-	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하		-	-	-	-	-	-	-	-	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하			-	-	-	-	1	1	-	-	-
85㎡ 초과	소 계		-	-	-	-	-	-	-	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하		-	-	-	-	916	916	-	-	-

구 분	계	단독주택				공동주택				
		소 계	단 독	다가구	기 타	소 계	아파트	연 립	다세대	기 타
135㎡초과		-	-	-	-	424	424	-	-	-

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택의 경우 전용면적 기준으로 작성.

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분		계	조합원분양	일반분양	임대주택	비 고
합 계		1,664	1,341	130	193	-
60㎡이하	소 계	193	-	-	193	-
	30㎡이하	-	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	-	-	-	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	289	-	96	193	-
	60㎡초과 ~ 85㎡이하	34	-	34	-	-
85㎡초과	소 계	1,341	1,341	-	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	900	900	-	-	-
	135㎡초과	441	441	-	-	-

※ 조합원 및 일반분양 규모는 관리처분 인가시 확정되는 사항으로 추후 조정될 수 있음.

타. 세입자 주거대책

- 세입자들에게 정비계획 주요 추진단계를 사전에 통지하고, 이주시기 등을 협의 조정하여 재건축으로 인한 세입자 피해를 최소화하겠습니다.

파. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비 고
	추진위/조합 설립 ~ 착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
현재 조합이 설립된 상태로 주민 거주중	•펜스 설치 및 유지·관리 •1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 •방범용 CCTV 설치 운영	•건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 •안전관리비 및 산업안전보건관리비 공사비 계상	•방범용 CCTV는 사각지대 설치 •공적 공간과 사적 공간 사이에 전이공간을 설치하여 누구나 쉽게 공간의 성격을 명확히 인지할 수 있도록 계획 •수목의 식재로 사각지대나 고립지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하게 유지하여 계획	

하. 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	가 구	면 적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
G1	획지	88,457.2	압구정동 481번지 일대	88,457.2	공동주택 및 부대복리시설

거. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

구 분	건립위치	부지면적(㎡)	동 수	세대수	세대규모(전용)	비 고 (연면적)
신설	획지 (공동주택)	88,457.2	9	193세대	59.94㎡	16,337.45㎡

■ 공공주택 공급면적 산정

계획기준		- 공공주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 - 공공주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도					
법적상한용적률		●300% 이하(건축심의에서 최종결정)					
상한용적률		●263.14%					
공공주택 의무면적	용적률 증가분	●300% - 263.14% = 36.86%					
	증가된 용적률의 50%	●36.86% × 0.5 = 18.43%					
	의무 연면적	●88,457.2㎡(대지면적) × 18.43% = 16,302.66㎡ 이상					
공공임대주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비 율	비 고
		59.94㎡	86.70㎡	193	16,337.45㎡	100.0%	
		합 계		193	16,337.45㎡	100.0%	> 16,302.66㎡

너. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당사항 없음

더. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비 고
자 연 환경	1. 비오톱	비오톱보전 증급 향상	○	●대부분 주거지 비오톱, 유형평가도상 3등급, 개별비오톱평가도상 평가제외, 시가화 지역 등으로 확인됨	●공원 및 녹지조성 계획으로 비오톱공간 조성하여 생태적 네트워크 확보	
	2. 생태네트워크	녹지 확보 및 연결성 확보	○	●주거밀집지역에 위치하며 조경녹지, 공원 등이 분포	●공원 및 녹지계획 수립하여 생태네트워크 형성하고 생태면적을 확보	
	3. 동식물상	-	-	●문헌조사시 사업대상지 내 법정보호종은 확인되지 않음	●공사시 주변 동식물상에 미치는 영향을 최소화하기 위하여 저감방안 수립	

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
생 활 환경	4. 자연환경자산	비오름등급 변화 최소화	-	사업대상지 내 생태자연도 3등급으로 확인되며 보호가 필요한 자연환경자산의 확인되지 않음	별도의 저감방안은 수립하지 않음	
	1. 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	상위계획 및 관련계획에 부합하는 계획수립	한강변관리 기본계획 등 발전목표에 부합	
	2. 토양	토양오염 최소화	○	- 강남구 토양측정망 조사결과 모든 항목이 토양오염우려기준을 만족함 - 공사시 및 운영시 토양환경 영향이 예상됨	- 공사시 : 건설장비 점검은 정비업소 이용, 간이화장실 설치, 적정 철거 순서 계획 - 운영시 : 분리수거함 설치	
	3. 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	사업대상지 경사도 현황은 5도 미만이 100%로 완만한 경사로 분석됨	지형 변화는 불가피할 것으로 예상되나 대부분 평탄지로서 지형변화는 경미	
	4. 물순환	20% 이상	○	기 시가화 지역으로 대부분 포장상태 지역	사업대상지 내 법적기준 이상 적용	
	5. 바람	바람길 확보	○	평균풍속 2.33m/s	건축물 계획시 주풍향 고려하여 계획	
	6. 대기질·에너지	대기오염 최소화	○	- 도시대기측정망 조사결과, PM - 2.5 항목 제외 모든 항목이 대기환경기준을 만족함 - 공사시 및 운영시 대기환경 영향이 예상됨	- 공사시 : 비산먼지 저감방안 수립 - 운영시 : 청정연료사용 권장, 친환경건축자재 사용권장, 녹지조성 및 미세먼지 저감수중 식재 권장	
	7. 온실가스	온실가스 저감	○	공사시 건설장비 가동과 운영시 개발계획에 따른 신축건물 및 존치건물의 연료사용에 따른 온실가스 발생이 예상됨	온실가스 저감을 위한 공회전 금지 및 청정연료 사용, 녹지공간 확보 계획 등의 저감방안 계획	
	8. 친환경적 자원순환	생활폐기물 및 분뇨 적정처리	○	사업시행에 따른 공사시 및 운영시 폐기물의 발생	지자체 조례, 처리계획에 의거 발생폐기물 적정처리	
	9. 소음·진동	소음·진동 최소화	○	- 공사시 소음·진동 발생 - 운영시 활동인구 증가와 이동차량의 증가로 인한 소음발생	- 저소음·저진동건설기계, 공사차량 주행속도 제한 등 - 차음성능이 우수한 창호계획, 소음방진설비 등 계획	
	10. 경관	스카이라인 보전	○	주변 건축물과 조화로운 경관 및 스카이라인 형성	주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립	
	11. 휴식 및 여가공간	휴식여가공간 최대확보	○	관내 공원 165개소	사업대상지 내 녹지 및 공원 신설계획	
	12. 일조	2시간 일영범위, 수인한도 만족률	△	신축 건축물의 모델링을 통한 일조영향을 분석하였으며 일부 주거시설(아파트) 및 올림픽대로에 일영이 발생하는 것으로 검토됨	- 사업대상지 내 건축물은 일조, 통풍, 조망권 등을 고려하여 형태와 배치를 계획 - 사업대상지 내부 및 외부 일조 수인한도를 고려하여 설계	
	13. 보행친화공간	보행통로개선	○	사업대상지 주변으로 보행안전대책수립 필요	안전하고 효율적인 보행동선을 계획	

러. 기존 수목의 현황 및 활용계획

- 기존 수목은 은행나무, 단풍나무, 소나무, 향나무 등 약 19종이상의 1,876주가 분포하는 것으로 조사되었으며, 향후 사업시행 시 전문가가 재활용 여부를 판단하여 활용가치가 높은 수목은 재활용할 계획임.
- 이식수목을 제외한 잔여 수목은 식재용 수목이 필요한 조경업체나 개인 또는 인근지역의 공사장 등에 무상으로 공급할 수 있도록 할 계획임.

머. 인구 및 주택의 수용계획

1) 현황 가구수 및 인구수

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역내 거주 인구수			비 고
		소 계	가옥주	세입자	소 계	가옥주	세입자	
계	1,341	1,341	806	535	3,085	1,854	1,231	
단독주택	-	-	-	-	-	-	-	
공동주택	1,341	1,341	806	535	3,085	1,854	1,231	

2) 계획 가구수 및 인구수

구 분	기 정		변 경		비 고
	세대수(세대)	인구수(인)	세대수(세대)	인구수(인)	
계	1,341	3,085	1,664	3,828	
60㎡ 이하	-	-	289	665	
60㎡ ~ 85㎡	-	-	34	78	
85㎡ 초과	1,341	3,085	1,341	3,085	

※ 거주 인구수 : 세대당 2.3인 적용(강남구 통계연보 2022)

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

(이 하 여 백)

III. 압구정아파트지구 지구단위계획에 관한 사항

1. 지구단위계획구역 결정조서

가. 지구단위계획구역 결정조서(변경없음)

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	압구정아파트지구 지구단위계획구역	강남구 압구정동, 청담동 일대	1,167,719.5 (118,859.6)		1,167,719.5 (118,859.6)	-

※ ()은 특별계획구역4 해당 사항임.

2. 용도지역 · 지구 결정조서

가. 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		1,167,719.5	-	1,167,719.5	100.0	-
주거 지역	소 계	1,101,508.8	-	1,101,508.8	94.3	-
	제1종일반주거지역	42,602.8	증) 731.9	43,334.7	3.7	-
	제2종일반주거지역(7층 이하)	181,844.1	-	181,844.1	15.6	-
	제2종일반주거지역	29,709.6	-	29,709.6	2.5	-
	제3종일반주거지역	847,352.3	감) 731.9	846,620.4	72.5	-
녹지 지역	소 계	66,210.7	-	66,210.7	5.7	-
	자연녹지지역	66,210.7	-	66,210.7	5.7	-

■ 용도지역 결정(변경)사유서

구 분		변경내용	변경사유
용도지역	제1종일반주거지역	•면적 변경 : 증) 731.9㎡	• 기반시설 변경에 따른 기반시설별 용도지역 정합성을 위해 용도지역 변경
	제3종일반주거지역	•면적 변경 : 감) 731.9㎡	

나. 용도지구 결정조서(변경없음)

구 분	지구명	지구의 세 분	위 치	면 적(㎡)	폭 원(m)	최 초 결정일	비 고
기정	아파트지구	-	압구정동	836,456.5	-	건고제1979-131호 (1971.08.21.)	압구정지구
기정	경관지구	조망가로 특화경관지구	한남IC- 청담사거리	50,016.0 (41,350)	편측 18	서고제2019-129호 (2019.04.17.)	압구정로

※ ()은 지구단위계획구역 내 면적임.

3. 도시계획시설 결정조서

가. 교통시설

1) 도로

■ 도로 결정(변경)조서

구 분	규 모					기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류 별	번 호	폭 원(m)								
기정	광로	2	18	40	주간선 도로		6,500 (369)	압구정동	포이동	일반 도로	건고제46호 (1983.11.25.)	연주로 (성수대교)
변경	광로	2	18	40	주간선 도로		6,500 (369)	압구정동	포이동	일반 도로	건고제46호 (1976.04.07.)	구역내(4구역) 5m 확폭, 중복결정: 중로1-C, 중로2-109
기정	대로	2	28	30~44	보조 간선도로		4,300 (2,557)	청담동 (광로14)	잠원동	일반 도로	건고제503호 (1969.08.27.)	압구정로
변경	대로	2	28	30~44	보조 간선도로		4,300 (2,557)	청담동 (광로14)	잠원동	일반 도로	건고제503호 (1969.08.27.)	구역내(4구역) 5m 확폭
기정	대로	2	30	30	주간선 도로		6,717 (402)	압구정동	포이동 (광로27)	일반 도로	건고제503호 (1969.08.27.)	-
기정	대로	2	63	30~65 (52)	주간선 도로		4,100 (584)	장충 체육관	압구정동	일반 도로	건고제426호 (1978.12.29.)	논현로 (동호대교)
기정	대로	3	71	25~27 (25)	보조 간선도로		4,900 (332)	압구정동	도곡동 (대로2-28)	일반 도로	건고제198호 (1971.04.07.)	중복결정: 철도②,③
기정	대로	3	A	10~30	특수 도로		280	압구정동 434	압구정동 378-1	보행자 전용도로	서고제2025-136호 (2025.03.13.)	입체적 도시계획시설, 중복결정: 중로1-136, 중로2-289, 중로2-109, 연결녹지①, 하천①
기정	중로	1	2	16	국지 도로		310	압구정동 434	중로 2-109	일반 도로	서고제2023-517호 (2023.11.23.)	중복결정: 유수지①
기정	중로	1	4	21	국지 도로		122	대로 2-28	중로 2-3	일반 도로	서고제2023-517호 (2023.11.23.)	-
기정	중로	1	6	23.5	국지 도로		486	대로 2-28	압구정 369-1	일반 도로	서고제2023-517호 (2023.11.23.)	-
기정	중로	1	10	20	국지 도로		280	대로 2-28	중로 2-109	일반 도로	서고제2023-517호 (2023.11.23.)	-
변경	중로	1	10	20	국지 도로		280	대로 2-28	중로 2-109	일반 도로	서고제2023-517호 (2023.11.23.)	도로 일부 입체결정 (지상권 설정)

구 분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	등 급	류 별	번 호	폭 원(m)							
기정	중로	2	1	18.5	국지 도로	143	대로 2-28	압구정 408	일반 도로	서고제2023-517호 (2023.11.23.)	-
기정	중로	2	3	15	국지 도로	456	중로 1-2	현대 백화점	일반 도로	서고제2023-517호 (2023.11.23.)	-
기정	중로	2	8	16.5	국지 도로	420	대로 2-28	중로 2-109	일반 도로	서고제2023-517호 (2023.11.23.)	-
기정	중로	2	109	11~29.5	국지 도로	4,100 (2,832)	신사동	영동교	일반 도로	서고제198호 (1971.04.07.)	-
변경	중로	2	109	11~29.5	국지 도로	4,100 (2,832)	신사동	영동교	일반 도로	서고제198호 (1971.04.07.)	중복결정: 소공원B,C, 광로2-18, 중로1-C
신설	중로	1	C	20~22	국지 도로	117.3	압구정동 481	광로 2-18	지하 도로	-	중복결정: 소공원B, 광로2-18, 중로2-109
기정	중로	2	15	15	국지 도로	50	중로 2-109	압구정 414	일반 도로	서고제2023-517호 (2023.11.23.)	-
기정	중로	3	5	12~15	국지 도로	206	압구정 449	중로 1-6	일반 도로	서고제2023-517호 (2023.11.23.)	-
기정	중로	3	7	12	국지 도로	246	중로 1-6	중로 2-8	일반 도로	서고제2023-517호 (2023.11.23.)	-
폐지	중로	3	9	12	국지 도로	100	중로 1-10	압구정 484	일반 도로	서고제2023-517호 (2023.11.23.)	-
기정	중로	3	11	12	국지 도로	363	중로 1-10	대로 3-71	일반 도로	서고제2023-517호 (2023.11.23.)	-
변경	중로	3	11	12	국지 도로	213	중로 1-10	대로 3-71	일반 도로	서고제2023-517호 (2023.11.23.)	구역내(4구역) 폐지
기정	중로	3	12	12	국지 도로	81	대로 2-28	중로 3-11	일반 도로	서고제2023-517호 (2023.11.23.)	-
변경	중로	3	12	12	국지 도로	81	대로 2-28	중로 3-11	일반 도로	서고제2023-517호 (2023.11.23.)	가각 선형조정
기정	중로	3	13	12	국지 도로	141	대로 3-71	청담 고등학교	일반 도로	서고제2023-517호 (2023.11.23.)	-
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
기정	소로	1	14	10~12	국지 도로	207	대로 2-28	중로 2-109	일반 도로	서고제2023-517호 (2023.11.23.)	-

※ ()는 지구단위계획구역 내 연장임.

※ 지하도로(중로1-C)는 사업시행계획인가 신청 전 압구정3구역과 협의하여 실시설계를 완료하고 설치비용에 대한 검증을 받아 용역을 인센티브를 확정 할 것.(설치비용은 압구정3구역과 1/2씩 부담하고, 시행주체는 추후 사업 진행상황 등을 고려하여 관리처분계획인가 전 강남구에서 결정)

■ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
광로2-18	광로2-18	•구역내(4구역) 도로 확폭(5m) : B=40m → 40~45m	•정비계획(4구역) 수립에 따른 효율적 교통처리계획 수립을 위하여 도로 폭원 변경
대로2-28	대로2-28	• 구역내(4구역) 도로 확폭(5m) : B=35~44m → 40~44m	•정비계획(4구역) 수립에 따른 효율적 교통처리계획 수립을 위하여 도로 폭원 변경
중로1-10	중로1-10	•도로 일부 입체결정 : B=20m, L=280m	•정비계획(4구역) 수립에 따른 효율적 교통처리계획 수립을 위하여 도로 일부 입체결정
중로2-109	중로2-109	•구역내(4구역) 선형 조정 : B=20m, L=310m	•정비계획(4구역) 수립에 따른 효율적 교통처리계획 수립을 위하여 각각 선형 조정
-	중로1-C	•지하도로 신설 : B=20, L=117.3m : 높이=해발 8.0m~18.0 : 수평투영면적=2,346.0㎡	•압구정지구 전체를 순환하는 교통체계 구축을 위하여 지하도로 신설(압구정3~4구역)
중로3-9	-	•도로 폐지	•정비계획(4구역) 수립에 따른 도로폐지
중로3-11	중로3-11	•도로 연장 변경 : B=12m, L=363m → 213m	•정비계획(4구역) 수립에 따른 구역내 도로폐지
중로3-12	중로3-12	•선형 조정 : B=12m, L=81m	•정비계획(4구역) 수립에 따른 각각부 선형 조정

■ 입체적 도시계획시설(도로) 결정조서

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	구 분	입체적 결정 범위			비 고
					기 정	변 경	변경후	
신 설	중로1-10	도 로	압구정동 487 일원	길 이	-	증) 119.5m	119.5m	*비도시계획시설 : 지하에 공동주택 부설주차장 설치
				폭	-	증) 20.0m	20.0m	
				높 이	-	해발 12.5m ~ 지상부 (현황레벨 해발 18.5m)	해발 12.5m ~ 지상부 (현황레벨 해발 18.5m)	
				면 적	-	증) 2,390.0㎡	2,390.0㎡	

※ 입체결정 도로의 길이, 폭, 높이, 면적은 구적 값으로 향후 측량 등으로 인해 변경될 수 있음.

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로1-10	•입체도로 신설 - 연장(L) : 119.5m - 폭원(B) : 20m - 높이 : 해발 12.5m~지상부 - 면적 : 2,390.0㎡	• 정비계획(4구역) 수립에 따른 효율적 교통처리계획 수립을 위하여 도로 입체결정

2) 주차장

■ 주차장 결정조서(변경없음)

구 분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
기정	①	주차장	압구정동 428	13,381.0	-	13,381.0	-	중복결정: 공원②(지상)

3) 철도

■ 철도 결정조서(변경없음)

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)	최초 결정일	비 고
기정	①	철도	지하철 역사 (3호선 압구정역)	압구정동 429-1 일원	5,800.0 (2,506.0)	서고 287호 (1981.07.30.)	중복결정: 대로2-63, 대로2-30
기정	②	철도	지하철 역사 (분당선 압구정 로데오역)	청담동 84 일원	6,488.0 (2,489.0)	건고 87호 (2005.04.16.)	중복결정: 대로3-71

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치		연 장(m)	면 적(㎡)	최초 결정일	비 고
				기 점	종 점				
기정	①③	철도	일반철도 (분당선)	왕십리역	삼성동 172-20	6,830	190,795.0 (4,227.0)	건로 6호 (2007.01.18.)	중복결정: 대로3-71

※ () 연장 및 면적은 지구단위계획구역 내 해당 사항임.

나. 공간시설

1) 녹지

■ 녹지 결정(변경)조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	녹지	완충 녹지	압구정동 390 일원	24,224.3	-	24,224.3	-	중복결정: 유수지①, 교통광장①, 대로3-A, 소로1-A
기정	②	녹지	완충 녹지	압구정동 479	5,696.0	-	5,696.0	-	-
기정	③	녹지	완충 녹지	압구정동 497, 498	14,180.0	감) 5,998.7	8,181.3	-	-
변경	③	녹지	완충 녹지	압구정동 497					
기정	④	녹지	완충 녹지	압구정동 505,506,507,147	13,260.0	-	13,260.0	-	-
신설	A	녹지	연결 녹지	압구정동 498	-	증) 3,056.2	3,056.2	-	-
신설	B	녹지	연결 녹지	압구정동 480	-	증) 2,478.5	2,478.5	-	-
신설	C	녹지	연결 녹지	압구정동 480 일원	-	증) 1,301.3	1,301.3	-	-

■ 녹지 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
③	완충녹지	●녹지 면적 감소 - 면적 5,998.7㎡	●압구정지구 순환 산책로 조성을 위해 4구역 완충녹지를 연결녹지로 변경
A	연결녹지	●녹지 신설 - 면적 3,056.2㎡	●압구정지구 순환 산책로 조성을 위해 연결녹지 신설
B	연결녹지	●녹지 신설 - 면적 2,478.5㎡	●연주로변 소음 및 공해 방지, 녹지네트워크 조성을 위해 연결녹지 조성
C	연결녹지	●녹지 신설 - 면적 1,301.3㎡	●연주로변 소음 및 공해 방지, 녹지네트워크 조성을 위해 연결녹지 조성

2) 공원

■ 공원 결정(변경)조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	공원	-	압구정동 422 일원	24,224.3	-	6,987.0	서고 제2004-343호 (2004.11.05.)	중복결정: 유수지①
기정	②	공원	-	압구정동 428 일원	5,696.0	-	13,381.0	서고 제2004-343호 (2004.11.05.)	중복결정: 주차장①
기정	⑥	공원	소공원	압구정동 397 일원	14,180.0	-	4,400.0	서고제2023-517호 (2023.11.23.)	-
기정	⑦	공원	소공원	압구정동 510 일원	-	-	5,030.0	서고제2023-517호 (2023.11.23.)	-
신설	A	공원	문화 공원	압구정동 482 일원	-	증) 4,462.9	4,462.9	-	-
신설	B	공원	소공원	압구정동 498 일원	-	증) 1,721.8	1,721.8 (1,366.9)	-	중복결정: 중로1-C, 중로2-109
신설	C	공원	소공원	압구정동 498 일원	-	증) 4,480.6	4,480.6 (1,895.7)	-	중복결정: 중로2-109

※ ()는 도로 중복결정 데크공원 조성 면적임.

■ 공원 결정(변경)사유서

구 분	도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
신설	A	문화공원	•공원 신설 - 면적 4,462.9㎡	•성수대교남단 교차로변 문화공원을 신설 주민 휴게 · 문화공원 조성
신설	B	소공원	•공원 신설 - 면적 1,721.8㎡	•한강접근시설과 연계하여 점점부위 데크공원을 조성 휴게 · 휴식 · 조망 공간 형성
신설	C	소공원	•공원 신설 - 면적 4,480.6㎡	•한강접근시설과 연계하여 점점부위 데크공원을 조성 휴게 · 휴식 · 조망 공간 형성

3) 광장

■ 광장 결정 조서(변경없음)

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)	최초 결정일	비 고
기정	①	광장 157호	교통광장	한남대교남단 (한강둔치일원)	216,218.0 (8,376.0)	서고 제1997-200호 (1997.06.17.)	중복결정: 녹지① (중복면적: 2,348.0㎡)

※ ()는 지구단위계획구역 내 해당 사항임.

4) 공공공지

■ 공공공지 결정조서(변경없음)

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	공공공지	-	압구정동 490 일원	693.0	-	693.0	서고 제517호 (2023.11.23.)	-
기정	②	공공공지	-	압구정동 433-1 일원	1,145.8	-	1,145.8	서고 제517호 (2023.11.23.)	-

다. 공공·문화체육시설

1) 학교

■ 학교 결정조서(변경없음)

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	학교명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
						기 정	변 경	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	청담 142	14,774.0		14,774.0	서고 (1991.12.31.)	-

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	학교명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
						기 정	변 경	변경후		
기정	⑦	학교	중교	청담 중교	청담 143	14,754.0		14,754.0	서고 (1991.12.31.)	-
기정	⑧	학교	고교	청담 고교	청담 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) 공공청사

■ 공공청사 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	공공청사	-	압구정동 426 일원	480.0	-	480.0	서고 제136호 (2025.03.13.)	
신설	A	공공청사	-	압구정동 489	-	증) 4,451.3	4,451.3	-	

■ 공공청사 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
A	공공청사	- 공공청사 신설 - 면적 : 4,451.3㎡	구역내 강남구 공공업무시설(파출소, 어린이집) 대체시설 조성

■ 공공청사 건축범위 결정조서

구 분	시설명	시설의 세분	건폐율	용적률	높 이	연면적(㎡)	비 고(관리청)
신설	공공청사	공공업무 사무소	50% 이하	250% 이하	지하1층~1층	1,262.9	강남구청

※ 도시계획시설(공공청사)은 강남구로 귀속되며, 강남구청장(공공업무사무소)이 운영 및 관리함.

※ 향후 토지가격 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적·층고·형태는 조정될 수 있음.

3) 문화시설

■ 문화시설 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	문화시설	공연장 및 도서관	압구정동 414 일원	3,000.0	-	3,000.0	서고 제517호 (2023.11.23.)	
신설	A	문화시설	-	압구정동 489	-	증) 4,451.3	4,451.3	-	

■ 문화시설 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
A	문화시설	문화시설 신설 - 면적 : 4,451.3㎡	문화시설(공공팝업스토어)을 조성하여 K-뷰티패션·콘텐츠·관광 등 복합 문화시설을 건립하고자 함.

■ 문화시설 건축범위 결정조서

구 분	시설명	시설의 세분	건폐율	용적률	높 이	연면적(㎡)	비 고(관리청)
신설	문화시설	공공팝업 스토어	50% 이하	250% 이하	지하1층~5층	9,784.2	서울시청 k-콘텐츠(창조산업과) k-뷰티(뷰티패션산업과) k-관광(관광산업과)

- ※ 도시계획시설(문화시설)은 서울특별시로 귀속되며, 서울특별시장(공공팝업스토어)이 운영 및 관리함.
 ※ 향후 토지가격 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적·층고·형태는 조정될 수 있음.
 ※ 공공기여 시설의 세부용도에 대해서는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정됨.

라. 방재시설

1) 유수지

■ 유수지 결정조서(변경없음)

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	유수지	유수 시설	압구정동 422 신사공원 일원	6,732.2	-	6,732.2	서고 제2013-315호 (2023.11.23.)	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 해당 사항임.

4. 가구 및 획지에 관한 결정조서

가. 가구 및 획지 설정기준

구 분	적용대상	계획내용	비 고
가구	-	●6m 이상 도로로 구획되는 블록을 기준으로 가구 설정	10개소
계획단위	특별계획구역	●정비사업 추진단지(추진위 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 지역	-
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 연결된 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(도시생활주택 150세대) 개발, 인근 단지와 통합 재건축시 RA-3코드 기준 적용 가능 - 연결된 아파트단지와외의 상호 합의를 전제로 공동개발을 권장함	기존 개발잔여지

나. 가구에 관한 결정(변경)조서

가구번호 (도면번호)	위 치	면 적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
A	압구정동 414 일원	93,576.5	-	93,576.5	특별계획구역 1
B	압구정동 434 일원	218,850.2	-	218,850.2	특별계획구역 2, 7
C	압구정동 369-1 일원	82,445.6	-	82,445.6	특별계획구역 3
D	압구정동 447 일원	100,258.8	-	100,258.8	
E	압구정동 458 일원	123,404.2	-	123,404.2	
F	압구정동 464 일원	58,295.4	-	58,295.4	
G	압구정동 481 일원	79,661.3	증) 99,025.3	178,686.6	특별계획구역 4, 5, 8
H	압구정동 490 일원	93,518.8	감) 93,518.8	-	
I	압구정동 513 일원	75,781.7		75,781.7	특별계획구역 6, 8, 9
J	압구정동 143 일원	29,526.1		29,526.1	

■ 가구 결정(변경)사유서

가구번호	변경내용	변경사유
G	가구 면적 변경 - 면적 : 79,661.3㎡ → 178,686.6㎡ (증 99,025.3㎡)	획지계획 변경에 따른 가구면적 변경
H	가구 폐지	획지계획 변경에 따른 가구 폐지

다. 획지에 관한 결정(변경)조서

가구번호		획 지						비 고
		획지번호 (도면번호)		위 치	면 적(㎡)			
					기 정	변 경	변경후	
기정	변경	기정	변경					
A		A1		압구정동 414일원	60,580.0	-	60,580.0	특별계획구역 1 (미성1,2차 APT)
		A2		압구정동 408일원	5,982.8	-	5,982.8	
B		B1		압구정동 434일원	14,685.4	-	14,685.4	특별계획구역 2 (현대9,11,12차 APT)
		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, 10,13,14차APT, 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	G	G1	G1	압구정동 481일원	76,661.3	증) 11,795.9	88,457.2	특별계획구역 4 (현대8차, 한양4,6차 APT)
H		H1	-	압구정동 489일원	8,556.4	감) 8,556.4	-	-
		H2	G2	압구정동 490일원	55,395.0	-	55,395.0	특별계획구역 5 (한양 1,2차 APT)
		H3	-	압구정동 489일원	7,725.9	감) 7,725.9	-	-
		H4	G3	압구정동 494일원	10,203.4	-	10,203.4	특별계획구역 8 (갤러리아백화점)
I		I1		압구정동 513일원	41,590.0	-	41,590.0	특별계획구역 9 (한양5,7,8차 APT)
		I2		압구정동 515일원	8,549.8	-	8,549.8	특별계획구역 8 (갤러리아백화점)

가구번호		확 지						비 고
		확지번호 (도면번호)		위 치	면 적(㎡)			
					기 정	변 경	변경후	
기정	변경	기정	변경					
		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 확지계획을 수립하지 아니함

※ 상지면적은 향후 측량결과에 따라 면적이 변경될 수 있음

■ 확지 결정(변경)사유서

확지번호		면 적(㎡)			변경사유
기정	변경	기 정	변 경	변경후	
G1	G1	76,661.3	증) 11,795.9	88,457.2	• 정비계획(4구역) 수립에 따른 확지계획 변경
H1	-	8,556.4	감) 8,556.4	-	
H2	G2	55,395.0	-	55,395.0	
H3	-	7,725.9	감) 7,725.9	-	
H4	G3	10,203.4	-	10,203.4	

5. 건축물 용도 결정조서(변경없음)

가. 권장용도

구 분	도면표시	전 층	저 층(1~2층)	비 고
권장 용도	a	•문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장 (마권 장외발매소, 마권 전화투표소 제외) •제1·2층 근린생활시설 •교육연구시설 •노유자시설 •사회복지시설 •청소년수련시설 •업무시설 (오피스텔 제외)	•제1종근린생활시설 중 공공업무시설, 사무소, 출판사 등 일반업무시설 •제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 일반음식점, 제과점, 서점 •판매시설	-

※ 건축물 용도계획은 「건축법」 시행령 별표 1 및 주택법 개정시 개정된 내용 적용.

※ 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침에 따름.

나. 허용용도

구 분	도면표시	전 층	비 고
허용 용도	1	•공동주택 및 「주택법」에 의한 부대복리시설	RA-3, RA-(3)

※ 건축물 용도계획은 「건축법」 시행령 별표 1 및 주택법 개정시 개정된 내용 적용.

※ 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침에 따름.

다. 불허용도

구 분	도면표시	전 층	비 고
불허 용도	A	•허용용도 이외의 용도	RA-3, RA-(3)
	B	•제2종근린생활시설 중 일반업무시설(1층에 한함), 총포판매소, 장의사, 게임제공업소, 다중생활시설, 단란주점, 안마시설 소 다중이용업소 •의료시설 중 정신병원 •공장 •창고시설 •위험물저장 및 처리시설 •동물 및 식물관련 시설 •교정 및 군사시설	RG-3, CG-3
	C	•단독주택 및 공급주택 •제2종근린생활시설 중 다중생활시설 •일반업무시설 중 오피스텔 •노인복지시설 중 노인복지주택 ※ 단, 위 용도 중 시(市) 도시건축공동위원회에서 인정하는 경우 제외하며, [별표1]의 가이드라인 적용	CG-3 [별표1]

※ 건축물 용도계획은 「건축법」 시행령 별표 1 및 주택법 개정시 개정된 내용 적용.

※ 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침에 따름.

라. 용도완화

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

구 분	현재 제3종일반주거지역내 건축가능한 건축물	제3종일반주거지역 용도완화계획수립	비 고
용도 완화	•판매시설 ※ 「서울특별시 도시계획조례」 제29조에 의거 바닥면적의 합계가 2천㎡미만(너비 20미터 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 같은 법 시행령 제46조제5항에 의거 완화	준주거지역에서 건축가능한 규모로 판매시설, 업무시설 (오피스텔 제외) 면적제한 완화

※ 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침에 따름.

6. 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 계획지침에 따름.

나. 용적률에 관한 결정조서

용도 지역	용적률			비 고	코드 구분
	기 준	허 용	상 한		
제3종 일반주거 지역	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 예정법정상용적률 300% 이하로서 건축위원회 심의 시 확정	RA-3

용도 지역	용적률			비 고	코드 구분
	기 준	허 용	상 한		
	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 인센티브의 무사항을 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 상황부지는 재건축 추진 시 용도지역 상황에 따른 공공기여 별도 이행. (서울시 도시 및 주거환경정비기본계획의 기준을 따름)
- ※ 상한용적률 선정기준은 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업의 경우 관련 법령 및 「서울시 도시 및 주거환경정비기본계획」을 적용하고, 그 외의 기타 계획의 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 아래의 항목 중 총20% 이상 적용하여야 한다
- 아래의 항목 이외 입지적 특성 및 사회여건변화에 대응하는 공공성 등을 확보하여 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	
4	건축물 에너지 효율등급	건축물 에너지효율 1+등급		3%p	
5	신·재생에너지 공급률 (건축물의 총에너지사용량 중 신·재생에너지를 이용하여 공급되는 에너지의 비율)	20% 초과		20% 이하 15% 초과	15% 이하 10% 초과
		3%p		2%p	1%p
6	지능형 건축물	1등급	2등급	3등급	4등급
		15%p	12%p	9%p	6%p

구 분		적용기준
7	공공보행통로	•주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로등 조성(지역권*설정) •기준용적률 X (조성면적/대지면적) X a ※ a=1이하 - 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기)
8	열린단지	•단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지*로 조성(지형도면고시) •개방공간, 열린단지조성기준 준수 (위원회가 인정시) ※ 개방되는 부분은 결정도면에 표시(준공후에도 유지)
9	공개공지	•지역주민 이용이 편리한 장소에 공원·광장 형태 등으로 설치 •기준용적률 X (조성면적(의무면적 제외)/대지면적) X a ※ a=1이하 ※ 「서울특별시 건축조례」 제26조에 따른 설치기준 준수시/실내형 공개공지 포함

구 분		적용기준	
10	돌봄시설	•지역에 필요한 놀이·돌봄시설*설치 및 제공(무상임대) •기준용적률 X (조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적)) X a ※ 국공립어린이집, 서울형 키즈카페, 우리동네커뮤니티센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등	5%p
11	방재안전	•화재·소방 피난 안전 등 공동주택 시설성능 개선 •기준 : 시설 성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p
12	지역기반시설정비	•사업구역 주변 환경정비(도로, 공원, 통학로등/주택단지와 직접 관련된 시설) •기준 : 기준용적률 X (환산부지면적*/대지면적) X a ※ a=1 이하 ※ 환산부지면적 : 정비비용/사업자 대지가액(서울시 기부채납 인센티브 운영기준 준용)	5%p 이내
13	지역특화	•감성디자인 등 정책사업, 지역 맞춤형 항목 신설 가능 •지역여건에 맞는 항목 및 산정방식 신설(위원회에서 인정시)	10%p 이내

※ 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 인센티브의 무사향을 준수하여야 함 (단, 향후 관련계획 및 기준 변경시 변경된 허용용적률 인센티브 항목 적용)

라. 높이에 관한 결정조서

구 분	높 이		비 고	코드구분
	기 준	최 고		
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 주거환경정비기본계획」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

(이 하 여 백)

7. 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정조서

가. 건축선 및 대지내 공지 결정(변경)조서

구 분		적용지역		계획내용		비 고
				기 정	변 경	
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		
			연주로 (성수대교)	●도로경계선 등으로부터 10m		
		지구 통경축	압구정로11길, 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 1~5m			
	벽면 한계선	강남대로, 논현로, 연주로, 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 대지 경계선과 건축한계선 사이에 생기는 전면공지는 보행공간(4m)과 조경공간으로 조성 - 조경공간 내에는 가로수, 벤치 등을 일체형으로 조화롭게 조성하여 가로 정원으로 계획, 단 판매를 위한 시설물 설치 불허 ●가로활성화특화구간 내 전면공지는 가로형 조경으로 조성		조성위치는 결정도를 따름
	공공 보행 통로	공동주택용지		●폭 6m이상 및 24시간 개방 ●공공보행통로 주변 부대복리시설 배치로 커뮤니티가로 조성		조성위치는 결정도를 따름
	근린	공동주택용지		●단지 중심부 보행동선이 교차되는 곳에 어린이놀이터, 근린광장 등 주민휴		조성위치는

구 분		적용지역	계획내용		비 고
			기 정	변 경	
	광장 (권장)		게시설 조성		결정도를 따르되 계획여건에 따라 조정가능
		생태녹지조성구간	-	소음 및 공해 방지, 녹지네트워크 를 위해 선형 녹지공간 계획	조성위치는 결정도를 따름

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

나. 건축물의 배치 및 형태 결정조서(변경없음)

구 분		적용지역	계획내용	비 고
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 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 - 주동 형태가 상이하다라도 통경축 확보를 위한 배치 고려 - 주거지로서의 충분한 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	-
배치 및 형태	특화 구간	부대 및 복리 시설	- 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	-
		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 나타낼수 있는 주동배치 - 저층부(2층 이하) 부대 및 복리시설 등 공공개방커뮤니티시설 배치	
		가로 활성화 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 유도(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	
기타 외관 요소	옥외설비	지구단위 계획구역 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	-

8. 특별계획구역에 관한 결정조서

가. 특별계획구역에 관한 결정조서(변경없음)

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	특별계획구역 ①	압구정동 414일원	86,671.8	-	86,671.8	미성1차,2차APT
기정	특별계획구역 ②	압구정동 434일원	192,910.5	-	192,910.5	현대6,11,12차
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, 한양3,4,6차 APT
기정	특별계획구역 ⑤	압구정동 490일원	78,989.6	-	78,989.6	한양1,2차APT
기정	특별계획구역 ⑥	압구정동 513일원	60,179.6	-	60,179.6	한양5,7,8차 APT
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

나. 특별계획구역 계획지침

■ 특별계획구역 1(변경없음)

■ 특별계획구역 2(변경없음)

■ 특별계획구역 3(변경없음)

■ 특별계획구역 4(변경)

구 분			계획지침		비 고
			기 정	변 경	
위치			●압구정동 481일원	●압구정동 481일원	현대 8차, 한양3,4,6차APT
구역면적			●118,859.6㎡	●118,859.6㎡	-
용도지역·지구			●제1종일반주거지역 / 제3종일반주거지역 / 자연녹지지역 / 특화경관지구 / 아파트지구 ※ 향후 정비계획 결정 시 아파트지구 폐지	●제1종일반주거지역 / 제3종일반주거지역 / 자연녹지지역 / 특화경관지구 / 아파트지구	-
획지계획			●획지 G1, H1, H3	●획지 G1 : 88,457.2㎡	-
기반시설계획			-	●도로 : 11,712.4㎡ ●공원 : 7,402.7㎡ ●녹지 : 6,836.0㎡ ●공공청사·문화시설 : 4,451.3㎡	지침도에 따름
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 - 중로 2-109 회전교차로 설치에 따라 녹지③ 형태 및 규모 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 ●용도지역 상향부지는 재건축 추진 시 용도지역 상황에 따른 공공기여 별도 이행 (서울시 도시 및 주거환경정비기본계획의 기준을 따름)	●한강변 공공시설 제공(순부담) 비율 : 10% 내외 원칙	-
용도 계획	불허 용도	획지 G1,H1	●허용용도 이외의 용도	획지 G1 ●허용용도 이외의 용도	-
		획지 H3	●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 제외하며, [별표1]의 운영기준 적용		

구 분			계획지침		비 고		
			기 정	변 경			
응도 계획	허용 응도	획지 G1,H1	●공동주택 및 「주택법」에 의한 부대·복리시설		획지 G1	●건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 ●주택건설기준 등에 관한 규정에 의한 부대복리시설 등 ●건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근 린생활시설 ●건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근 린생활시설	-
	권장 응도	획지 H3	전층 ●문화 및 집회시설 중 공 연장, 집회장(마권 장외 발매소, 마권 전화투표 소 제외) ●제1·2종근린생활시설 ●교육연구시설 ●노유자시설 ●사회복지시설 ●청소년수련시설 ●업무시설 (오피스텔 제외) 저층부(1~2층) ●제1종근린생활시설 중 공공업무시설, 사 무소, 출판사 등 일반 업무시설 ●제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 일반 음식점, 제과점, 서점 ●판매시설 <td>획지 G1</td> <td>-</td> <td>-</td>	획지 G1	-	-	
밀도 계획	건폐율		●50% 이하		●50% 이하		-
	용적률	획지 G1,H1	●기준(허용)용적률 : 230% 이하 ●상한용적률 : 300% 이하 ※ 본 지구단위계획 “③-3.-다. 허용용적률 의 무사항” 준수 ※ 현재 용도지역을 확인하여 용도지역 변경이 수 반되는 지역은 본 지구단위계획 “③-3.-나. 용 적률에 관한 결정조서”에서 정한 기준(허용)용적 률 적용 ※ 본 지구단위계획 “③-3.-나. 용적률에 관한 결정조서”에서 정한 기준을 넘어서는 용도지역 변경은 세부개발계획 수립 시 별도 협의하여 진행		획지 G1	●기준(허용)용적률 : 230% 이하 ●상한용적률 : 300% 이하	-
		획지 H3	●기준(허용)용적률 : 250% 이하 ●상한용적률 : 법적용적률 2배 이하				
	높이	획지 G1,H1	●「서울시 도시기본계획」 및 「서울시 도시 및 주 거환경정비기본계획」의 기준을 따름		획지 G1	●최고높이 250m이하	-
획지 H3		●5층이하 - 공동주택 통합개발시 「서울시 도시기본계획」 및 「서울시 도시 및 주거환경정비기본계획」의 기준을 따름					

구 분			계획지침		비 고	
			기 정	변 경		
건축선 및 대지내 공지	건축선	획지 G1	●건축한계선 - 언주로(성수대교) 10m, 압구정로~한강 연계도로(중로1-10) 10m,한강변 연결부(중로 2-109) 6m, 이면부(이면도로) 3m ●벽면한계선 - 언주로(성수대교) : 광역통경축변 15층이상 건축물의 경우 건축한계선으로부터 3m 벽면 후퇴(11층이상부터 적용)	획지 G1	●건축한계선 - 언주로변 10m, 단지 중앙 중로 1-10호선변 10m,선릉로 189길변 6m, 압구정로변 6m, 공공청사변 중로 3-12호선변 3m ※ 보도형전면공지 및 생태녹지구간의 로 조성	-
		획지 H1	●건축한계선 - 압구정로-한강 연계도로(중로1-10) 10m, 이면부 3m			
		획지 H3	●건축한계선 - 압구정로 6m, 이면부(이면도로) 1~3m			
	대지내 공지		●전면공지, 공공보행통로, 근린광장(권장) : 본 지구단위계획 “③-4. 건축물 배치·형태 및 경관 계획에 관한 결정조서”에 따름	전면 공지	●보도의 보행공간과 일체된 보행공간 조성	-
			생태 녹지 조성 구간	●시설녹지와 일체적 형태로 조성		
건축물배 치 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	가로 활성화 특화 구간	●압구정로, 중로1-10호선변 : 폭 20m - 압구정로변 : 연도형상가 설치(권장) - 중로1-10호선변 : 개방형커뮤니티 및 돌봄시설 설치(권장) ●일반이 이용 가능하도록 상시 개방	지침도에 따름
				수변 디자인 특화 구간	●선릉로189길변 : 폭 30m - 한강변 첫 주동 : 20층 내외 - 한강변 첫 주동 개방형커뮤니티 설치(권장) ●일반이 이용 가능하도록 상시 개방	
				중저층 배치 구간	●4,5구역 사이 중·저층배치	
	기타 외관 요소		●옥외설비, 담장의 설치, 광고물 설치제한 : 본 지구단위계획 “③-4. 건축물 배치·형태 및 경관 계획에 관한 결정조서”에 따름			

구 분	계획지침		비 고
	기 정	변 경	
교통처리계획	•차량출입불허구간, 단지 내 주차 및 차량동선, 단지 내 보행동선 : 본 지구단위계획 “4-1. 교통 처리에 관한 결정조서”에 따름	•공동주택 진출입구 - 선릉로 189길 : 1개소, 단지 중앙 중로 1~10호 선변 양측 : 2개소, 연주로 : 1개소(진입만 허용) ※ 차량출입불허구간은 지침도에 따름 •공공청사 - 중로 3~12호선변 : 1개소 •입체도로(지상권 설정) - 획지 사이 도로(중로1~10호선) 입체결정 지하 주차장 통합개발 •학교가는길 - 압구정 초·중·고등학교 ~ 청담 초·중·고등학교를 연결하는 보행동선(학교가는길) 조성 - 24시간 일반이 이용가능하도록 상시 개방	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 내외부 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 획지H3 주거용도 허용 여부 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	•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 내외부 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 •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(안) 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 5(변경없음)
- 특별계획구역 6(변경없음)
- 특별계획구역 7(변경없음)
- 특별계획구역 8(변경없음)
- 특별계획구역 9(변경없음)

9. 교통처리에 관한 결정조서

가. 교통처리계획(변경없음)

구 분		적용지역	계획내용	비 고
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 비상주차를 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 조정시설 및 주민휴게시설 설치	

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

10. 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 지구단위 계획에서 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 재건축 구역과 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

IV. 특별계획구역 4 세부개발계획 결정

1. 특별계획구역 결정조서(변경없음)

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	특별계획구역 4	강남구 압구정동 481번지 일원	118,859.6		118,859.6	-

2. 용도지역·지구에 관한 계획(변경)

가. 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		118,859.6	-	118,859.6	100.0	
주거지역	제1종일반주거지역	8,452.1	증) 731.9	9,184.0	7.7	
	제3종일반주거지역	104,241.7	감) 731.9	103,509.8	87.1	
녹지지역	자연녹지지역	6,165.8	-	6,165.8	5.2	

■ 용도지역 결정(변경)사유서

구 분		변경내용	변경사유
용도지역	제1종일반주거지역	•면적 변경 : 증) 731.9㎡	• 기반시설 변경에 따른 기반시설별 용도지역 정합성을 위해 용도지역 변경
	제3종일반주거지역	•면적 변경 : 감) 731.9㎡	

나. 용도지구 결정조서(변경없음)

구 분	지구명	지구의 세 분	위 치	면 적(㎡)	폭 원(m)	최 초 결정일	비 고
기정	아파트지구	-	압구정동	836,456.5 (108,050.3)	-	건고제1979-131호 (1971.08.21.)	압구정지구
기정	경관지구	조망가로 특화경관지구	한남C- 청담사거리	50,016.0 (8,572.0)	편측 18	서고제2019-129호 (2019.04.17.)	압구정로

※ ()은 정비구역 내 면적임.

3. 도시계획시설에 관한 계획(변경)

가. 도로 결정(변경)조서

구 분	구 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최 초 결정일	비 고
	등 급	류 별	번 호	폭 원(m)							
기정	광로	2	18	40	주간선 도로	6,500 (369)	압구정동	포이동	일반 도로	건고제46호 (1976.04.07.)	언주로 (성수대교)
변경	광로	2	18	40	주간선 도로	6,500 (369)	압구정동	포이동	일반 도로	건고제46호 (1976.04.07.)	구역내(4구역) 5m 확폭, 중복결정: 중로1-C, 중로2-109
기정	대로	2	28	30~44	보조 간선도로	4,300 (473)	청담동 (광로14)	잠원동	일반 도로	건고제503호 (1969.08.27.)	압구정로
변경	대로	2	28	30~44	보조 간선도로	4,300 (473)	청담동 (광로14)	잠원동	일반 도로	건고제503호 (1969.08.27.)	구역내(4구역) 5m 확폭
기정	중로	1	10	20	국지 도로	280	대로 2-28	중로 2-109	일반 도로	서고제2023-517호 (2023.11.23.)	-
변경	중로	1	10	20	국지 도로	280	대로 2-28	중로 2-109	일반 도로	서고제2023-517호 (2023.11.23.)	도로 일부 입체결정 (지상권 설정)
기정	중로	2	109	11~29.5	국지 도로	4,100 (312)	신사동	영등교	일반 도로	서고제198호 (1971.04.07.)	-
변경	중로	2	109	11~29.5	국지 도로	4,100 (312)	신사동	영등교	일반 도로	서고제198호 (1971.04.07.)	중복결정: 소공원B,C, 광로2-18, 중로1-C

구 분	구 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	등 급	류 별	번 호	폭 원(m)							
신설	중로	1	C	20~22	국지 도로	117.3	압구정동 481	광로 2-18	지하 도로	-	중복결정: 소공원B, 광로2-18, 중로2-109
폐지	중로	3	9	12	국지 도로	100	중로 1-10	압구정 484	일반 도로	서고제2023-517호 (2023.11.23.)	-
기정	중로	3	11	12	국지 도로	363	중로 1-10	대로 3-71	일반 도로	서고제2023-517호 (2023.11.23.)	-
변경	중로	3	11	12	국지 도로	213	압구정 489	대로 3-71	일반 도로	서고제2023-517호 (2023.11.23.)	구역내(4구역) 폐지
기정	중로	3	12	12	국지 도로	81	대로 2-28	중로 3-11	일반 도로	서고제2023-517호 (2023.11.23.)	-
변경	중로	3	12	12	국지 도로	81	대로 2-28	중로 3-11	일반 도로	서고제2023-517호 (2023.11.23.)	가각 선형조정

※ ()는 정비구역 내 연장임.

※ 지하도로(중로1-C)는 사업시행계획인가 신청 전 압구정3구역과 협의하여 실시설계를 완료하고 설치비용에 대한 검증을 받아 용역을 인센티브를 확정 할 것.(설치비용은 압구정3구역과 1/2씩 부담하고, 시행주체는 추후 사업 진행상황 등을 고려하여 관리처분계획인가 전 강남구에서 결정)

■ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
광로2-18	광로2-18	•구역내(4구역) 도로 확폭(5m) : B=40m → 40~45m	•정비계획(4구역) 수립에 따른 효율적 교통처리계획 수립을 위하여 도로 폭원 변경
대로2-28	대로2-28	• 구역내(4구역) 도로 확폭(5m) : B=35~44m → 40~44m	• 정비계획(4구역) 수립에 따른 효율적 교통처리계획 수립을 위하여 도로 폭원 변경
중로1-10	중로1-10	•도로 일부 입체결정 : B=20m, L=280m	• 정비계획(4구역) 수립에 따른 효율적 교통처리계획 수립을 위하여 도로 일부 입체결정
중로2-109	중로2-109	•구역내(4구역) 선형 조정 : B=20m, L=310m	• 정비계획(4구역) 수립에 따른 효율적 교통처리계획 수립을 위하여 가각 부 선형 조정
-	중로1-C	•지하도로 신설 : B=20, L=117.3m : 높이=해발 8.0m~18.0 : 수평투영면적=2,346.0㎡	• 압구정지구 전체를 순환하는 교통체계 구축을 위하여 지하도로 신설(압구정3~4구역)
중로3-9	-	•도로 폐지	• 정비계획(4구역) 수립에 따른 도로폐지

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로3-11	중로3-11	•도로 연장 변경 : B=12m, L=363m → 213m	• 정비계획(4구역) 수립에 따른 구역내 도로폐지
중로3-12	중로3-12	•선형 조정 : B=12m, L=81m	• 정비계획(4구역) 수립에 따른 각각부 선형 조정

■ 입체적 도시계획시설(도로)결정 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	구 분	입체적 결정 범위			비 고
					기 정	변 경	변경후	
신 설	중로1-10	도 로	입구정동 487 일원	길 이	-	증) 119.5m	119.5m	* 비도시계획시설 : 지하에 공동주택 부설주차장 설치
				폭	-	증) 20.0m	20.0m	
				높 이	-	해발 12.5m ~ 지상부 (현황레벨 해발 18.5m)	해발 12.5m ~ 지상부 (현황레벨 해발 18.5m)	
				면 적	-	증) 2,390.0㎡	2,390.0㎡	

※ 입체결정 도로의 길이, 폭, 높이, 면적은 구역 값으로 향후 측량 등으로 인해 변경될 수 있음.

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로1-10	•입체도로 신설 - 연장(L) : 119.5m - 폭원(B) : 20m - 높이 : 해발 12.5m~지상부 - 면적 : 2,390.0㎡	• 정비계획(4구역) 수립에 따른 효율적 교통처리계획 수립을 위하여 도로 입체결정

나. 녹지 결정(변경)조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	③	녹지	완충녹지	압구정동 497, 498	5,998.7 (14,180.0)	감) 5,998.7	-	-	
신설	A	녹지	연결녹지	압구정동 498	-	증) 3,056.2	3,056.2	-	
신설	B	녹지	연결녹지	압구정동 480	-	증) 2,478.5	2,478.5	-	
신설	C	녹지	연결녹지	압구정동 480 일원	-	증) 1,301.3	1,301.3	-	

※ ()는 완충녹지③ 전체 면적임.

■ 녹지 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
③	완충녹지	●녹지 면적 감소 - 면적 5,998.7㎡	●압구정지구 순환 산책로 조성을 위해 완충녹지를 연결녹지로 변경
A	연결녹지	●녹지 신설 - 면적 3,056.2㎡	●압구정지구 순환 산책로 조성을 위해 연결녹지 신설
B	연결녹지	●녹지 신설 - 면적 2,478.5㎡	●연주로변 소음 및 공해 방지, 녹지네트워크 조성을 위해 연결녹지 조성
C	연결녹지	●녹지 신설 - 면적 1,301.3㎡	●연주로변 소음 및 공해 방지, 녹지네트워크 조성을 위해 연결녹지 조성

다. 공원 결정(변경)조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	A	공원	문화 공원	압구정동 482 일원	-	증) 4,462.9	4,462.9	-	
신설	B	공원	소공원	압구정동 498 일원	-	증) 1,721.8 (1,366.9)	1,721.8 (1,366.9)	-	중복결정: 중로1-C, 중로2-109
신설	C	공원	소공원	압구정동 498 일원	-	증) 4,480.6 (1,895.7)	4,480.6 (1,895.7)	-	중복결정: 중로2-109

※ ()는 도로 중복결정 데크공원 조성 면적임.

■ 공원 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
A	문화공원	•공원 신설 - 면적 4,462.9㎡	• 성수대교남단 교차로변 문화공원을 신설하여 주민휴식 · 문화공원 조성
B	소공원	•공원 신설 - 면적 1,721.8㎡	• 한강접근시설과 연계하여 접점부위 데크공원을 조성 휴게 · 휴식 · 조망 공간 형성
C	소공원	•공원 신설 - 면적 4,480.6㎡	• 한강접근시설과 연계하여 접점부위 데크공원을 조성 휴게 · 휴식 · 조망 공간 형성

라. 공공청사

■ 공공청사 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	A	공공청사	-	압구정동 489	-	증) 4,451.3	4,451.3	-	

■ 공공청사 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
A	공공청사	• 공공청사 신설 - 면적 : 4,451.3㎡	• 구역내 강남구 공공업무시설(파출소, 어린이집) 대체시설 조성

■ 공공청사 건축범위 결정조서

구 분	시설명	시설의 세분	건폐율	용적률	높 이	연면적(㎡)	비 고(관리청)
신설	공공청사	공공업무 사무소	50% 이하	250% 이하	지하1층~1층	1,262.9	강남구청

※ 도시계획시설(공공청사)은 강남구로 귀속되며, 강남구청장(공공업무사무소)이 운영 및 관리함.

※ 향후 토지가격 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적 · 층고 · 형태는 조정될 수 있음.

마. 문화시설

■ 문화시설 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	A	문화시설	-	압구정동 489	-	증) 4,451.3	4,451.3	-	

■ 문화시설 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
A	문화시설	• 문화시설 신설 - 면적 : 4,451.3㎡	• 문화시설(공공팝업스토어)을 조성하여 K-뷰티패션·콘텐츠·관광 등 복합 문화시설을 건립하고자 함.

■ 문화시설 건축범위 결정조서

구 분	시설명	시설의 세분	건폐율	용적률	높 이	연면적(㎡)	비 고(관리청)
신설	문화시설	공공팝업 스토어	50% 이하	250% 이하	지하1층~5층	9,784.2	서울시청 k-콘텐츠(창조산업과) k-뷰티(뷰티패션산업과) k-관광(관광산업과)

※ 도시계획시설(문화시설)은 서울특별시로 귀속되며, 서울특별시장(공공팝업스토어)이 운영 및 관리함.

※ 향후 토지가격 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적·층고·형태는 조정될 수 있음.

※ 공공기여 시설의 세부용도에 대해서는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정됨.

4. 건축계획에 관한 결정(변경)조서

가. 가구 및 확지에 관한 결정(변경)조서

1) 가구 결정(변경)조서

가구번호 (도면번호)	위 치	면 적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
G	압구정동 481 일원	79,661.3	증) 99,025.3	178,686.6	특별계획구역 4, 5, 8
H	압구정동 490 일원	93,518.8	감) 93,518.8	-	

■ 가구 결정(변경)사유서

가구번호	변경내용	변경사유
G	- 가구 면적 변경 - 면적 : 79,661.3㎡ → 178,686.6㎡ (증 99,025.3㎡)	획지계획 변경에 따른 가구면적 변경
H	가구 폐지	획지계획 변경에 따른 가구 폐지

2) 획지 결정(변경)조서

가구번호		획 지						비 고
		획지번호 (도면번호)		위 치	면 적(㎡)			
기정	변경	기정	변경		기 정	변 경	변경후	
G	G	G1	G1	압구정동 481일원	76,661.3	증) 11,795.9	88,457.2	특별계획구역 4 (현대8차, 한양4,6차 APT)
H		H1	-	압구정동 489일원	8,556.4	감) 8,556.4	-	-
		H2	G2	압구정동 490일원	55,395.0	-	55,395.0	특별계획구역 5 (한양 1,2차 APT)
		H3	-	압구정동 489일원	7,725.9	감) 7,725.9	-	-
		H4	G3	압구정동 494일원	10,203.4	-	10,203.4	특별계획구역 8 (갤러리아백화점)

※ 기존 도시계획시설 및 계획기반시설은 획지계획을 수립하지 아니함

※ 상기면적은 향후 측량결과에 따라 면적이 변경될 수 있음

■ 획지 결정(변경)사유서

획지번호		면 적(㎡)			변경사유
기정	변경	기 정	변 경	변경후	
G1	G1	76,661.3	증) 11,795.9	88,457.2	정비계획(4구역) 수립에 따른 획지계획 변경
H1	-	8,556.4	감) 8,556.4	-	
H2	G2	55,395.0	-	55,395.0	
H3	-	7,725.9	감) 7,725.9	-	
H4	G3	10,203.4	-	10,203.4	

나. 건축물 용도에 관한 계획

구 분		특별계획구역 4 계획지침	세부개발계획	비 고
용도	불허용도	•허용용도 이외의 용도	좌동	
	허용용도	•건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 •주택건설기준 등에 관한 규정에 의한 부대복리시설 등 •건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 •건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설	좌동	

다. 건축물 밀도에 관한 계획

구 분		특별계획구역 4 계획지침	세부개발계획	비 고
밀도	건폐율	•50% 이하	좌동	
	용적률	•기준(허용)용적률 : 230% 이하 •상한용적률 : 300% 이하	•기준용적률 : 230.00% 이하 (허용용적률 20% 상응 인센티브 의무) •상한용적률 : 263.14% 이하 •법정상한용적률 : 300.00% 이하	
	높이	•최고높이 250m이하	•최고높이 250m이하 (랜드마크 1개동에 한함) ※ 그 외 주동은 200m 이하(50층 이하)	

라. 건축선 및 대지내 공지에 관한 계획

구 분			특별계획구역4 계획지침	세부개발계획	비 고
건축선 및 대지내 공지	건축선		•건축한계선 - 연주로변 10m, 단지 중앙 중로 1~10호선변 10m, 선릉로 189길변 6m, 압구정로변 6m, 공공청사변 중로 3~12호선변 3m ※ 보도형전면공지 및 생태녹지구간으로 조성	좌동	
	대지내 공지	전면공지	•보도의 보행공간과 일체된 보행공간 조성	•압구정 전체를 순환하는 보행동선체계 구축을 위해 건축한계선 후퇴부 보도형전면공지로 조성 ※ 차량진출입구 및 연결데크 적용 예외	

구 분			특별계획구역4 계획지침	세부개발계획	비 고
		생태 녹지 조성구간	• 시설녹지와 일체적 형태로 조성	• 연주로변 건축한계선 후퇴부분은 시설녹지와 일체적 형태로 조성 ※ 차량진출입구 적용 예외	

마. 건축물 배치 및 형태에 관한 계획

구 분		특별계획구역4 계획지침	세부개발계획	비 고
건축물 배치 및 형태	가로활성화 특화구간	●압구정로, 중로1~10호선변 : 폭 20m - 압구정로변 : 연도형상가 설치(권장) - 중로1~10호선변 : 개방형커뮤니티 및 돌봄시설 설치(권장) ●일반이 이용 가능하도록 상시 개방	좌동	
	수변디자인 특화구간	●선릉로189길변 : 폭 30m - 한강변 첫 주동 : 20층 내외 - 한강변 첫 주동 개방형커뮤니티 설치(권장) ●일반이 이용 가능하도록 상시 개방	좌동	
	증저층 배치구간	●4,5구역 사이 중·저층배치	좌동	

바. 교통처리에 관한 계획

구 분			특별계획구역4 계획지침	세부개발계획	비 고
교통처리계획			• 공동주택 진출입구 - 선릉로 189길 : 1개소, 단지 중앙 중로 1-10호선변 양측 : 2개소, - 연주로 : 1개소(진입만 허용) ※ 차량출입불허구간은 지침도에 따름 • 공공청사 - 중로 3-12호선변 : 1개소 • 입체도로(지상권 설정) - 획지 사이 도로(중로1-10호선) 입체결정 지하주차장 통합개발 • 학교가는길 - 압구정 초·중·고등학교 ~ 청담 초·중·고등학교를 연결하는 보행동선(학교가는길) 조성 - 24시간 일반이 이용가능하도록 상시 개방	좌동	

사. 기타사항에 관한 계획

구 분	특별계획구역4 계획지침	세부개발계획	비 고
기타사항에 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 •신속통합기획에 따라 특별계획구역 계획지침 변경이 필요한 사항은 향후 세부개발계획 수립 시 반영	좌동	

(이 하 여 백)

5. 특별계획구역에 관한 세부개발계획 결정조서

구 분		계획지침	세부개발계획	비 고	
위치		●압구정동 481일원	좌동	-	
구역면적		●118,859.6㎡	좌동	-	
용도지역·지구		●제1종일반주거지역 / 제3종일반주거지역 / 자연녹지지역 / 특화경관지구 / 아파트지구	좌동	-	
획지계획		●획지 G1 : 88,457.2㎡	좌동	-	
기반시설계획		●도로 : 11,712.4㎡ ●공원 : 7,402.7㎡ ●녹지 : 6,836.0㎡ ●공공청사·문화시설 : 4,451.3㎡	좌동	-	
공공시설 등 계획		●한강변 공공시설 제공(순부담) 비율 : 10% 내외 원칙	●한강변 공공시설 제공(순부담) 비율 : 10% 내외 원칙 - 순부담 : 10,864.0㎡(11.17%)	-	
용도계획	불허용도	●허용용도 이외의 용도	좌동	-	
	허용용도	●건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 ●주택건설기준 등에 관한 규정에 의한 부대복리시설 등 ●건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 ●건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설	좌동	-	
밀도계획	건폐율	●50% 이하	좌동	-	
	용적률	●기준(허용)용적률 : 230% 이하 ●상한용적률 : 300% 이하	●기준용적률 : 230.00% 이하 (허용용적률 20% 상응 인센티브 의무) ●상한용적률 : 263.14% 이하 ●법정상한용적률 : 300.00% 이하	-	
	높이	●최고높이 250m이하	●최고높이 250m이하 (랜드마크 1개동에 한함) ※ 그 외 주동은 200m 이하 (50층 이하)	-	
건축선 및 대지내 공지	건축선		●건축한계선 - 연주로변 10m, 단지 중앙 중로 1~10호선변 10m, 선릉로 189길변 6m, 압구정로변 6m, 공공청사변 중로 3~12호선변 3m ※ 보도형전면공지 및 생태녹지구간으로 조성	좌동 -	
	대지내 공지	전면 공지	●보도의 보행공간과 일체된 보행공간 조성	●압구정 전체를 순환하는 보행동선체계 구축을 위해 건축한계선 후퇴부 보도형전면공지로 조성 ※ 차량진출입구 및 연결데크 적용 예외	-
		생태 녹지 조성 구간	●시설녹지와 일체적 형태로 조성	●연주로변 건축한계선 후퇴부분은 시설녹지와 일체적 형태로 조성 ※ 차량진출입구 적용 예외	-

구 분		계획지침	세부개발계획	비 고
건축물 배치 및 형태	가로활성화 특화구간	●압구정로, 중로1-10호선변 : 폭 20m - 압구정로변 : 연도형상가 설치(권장) - 중로1-10호선변 : 개방형커뮤니티 및 돌봄시설 설치(권장) ●일반이 이용 가능하도록 상시 개방	좌동	-
	수변디자인특 화구간	●선릉로189길변 : 폭 30m - 한강변 첫 주동 : 20층 내외 - 한강변 첫 주동 개방형커뮤니티 설치(권장) ●일반이 이용 가능하도록 상시 개방	좌동	-
	중저층 배치구간	●4,5구역 사이 중·저층배치	좌동	-
교통처리계획		●공동주택 진출입구 - 선릉로 189길 : 1개소, 단지 중앙 중로 1-10호선변 양측 : 2개소, 연주로 : 1개소(진입만 허용) ※ 차량출입불허구간은 지침도에 따름 ●공공청사 - 중로 3-12호선변 : 1개소 ●입체도로(지상권 설정) - 획지 사이 도로(중로1-10호선) 입체결정 지하 주차장 통합개발 ●학교가는길 - 압구정 초·중·고등학교 ~ 청담 초·중·고등학교를 연결하는 보행동선(학교가는길) 조성 - 24시간 일반이 이용가능하도록 상시 개방	좌동	-
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 구체적인 건축계획을 수립하여 해당 위원회 심의를 통해 결정 ●신속통합기획에 따라 특별계획구역 계획지침 변경이 필요한 사항은 향후 세부개발계획 수립 시 반영	좌동	-

□ 2025년 제6차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회 심의결과
: 수정가결

연 번	심의의견	조치계획	반 영 여 부				
1	[수정사항]						
	• 획지면적, 용적률계획, 공공기여계획, 순부담면적 및 주택공급계획은 구청장 수정가결 요청(안) 반영	• 압구정4재조 제2025-01-01(2025.01.02.) 조합요청으로 수정요청함. (최고높이 290m 이하 → 250m 이하)	반 영				
		구분		수정사항	조치계획	비고	
		획지면적		88,457.2㎡	88,457.2㎡	변경 없음	
		여 적 률		기준(허용)	230%		230%
				상한	263.14%		263.14%
				법적상한	300% 이하		300% 이하
	공공기여 (순부담)	10,864.0㎡	10,864.0㎡				
주택공급계획	1,664세대 (임대 193세대)	1,664세대 (임대 193세대)					
2	• 높이계획은 50층 이하, 200m 이하로 결정하되, 구역 면적을 고려하여 랜드마크 1개동에 한하여 50층 이상, 250m이하로 허용	• 최고높이 250m 이하(랜드마크 1개동에 한함) ※ 그 외 주동은 200m 이하(50층 이하)	반 영				
3	[조건사항]						
3	• 연주로변 랜드마크 주동은 가로변 위압감 저감 등을 고려하여 단지 내부로 이격 배치 방안 검토 (통행축 유지 범위 내 이동)	• 랜드마크주동(69층, 250m 이하) 단지 내부 10m 추가 이격배치 (연주로변 50m → 60m 이격 배치)	반 영				
4	• 향후 건축계획 시에도 단지 내부로 단계적으로 높아지는 스카이라인계획 및 시각적 차폐도 등을 고려한 주동 형태는 금회 상정안 유지	• 향후 건축위원회 심의 시 동 형태는 금회 심의안을 유지하겠음.	반 영				
5	• 학교가는 길의 개방이 담보되도록 조건 검토 및 명기	• 정비계획 결정조서에 학교가는길, 열린단지(개방형커뮤니티, 연도형 상가, 담장설치 불허구간) 개방 내용을 포함하여 고시하고, • 향후 사업 진행 단계별로 사업주체(조합) 해산 전까지 '시설 개방' 관련된 담보 행위를 이행하겠음. - 정비계획 조서 및 도서 상 학교가는길 및 열린단지 인센티브 항목(개방형 커뮤니티, 연도형상가, 담장설치 불허구간) 표기 - 향후 특별건축구역 지정 고시문, 사업시행계획인가 조건 부여, 건축물 대장에 학교가는길, 열린단지 인센티브 항목 및 시설 개방 사항 명시	반 영				
6	• 열린단지 인센티브 항목에 대한 담보 방안 검토	- 사업시행계획인가 신청(안)에 학교가는길, 열린단지 인센티브 및 시설 개방 내용 명시하여 조합 총회 의결 - 입주자 모집공고문, 분양계약서, 관리규약에 학교가는길, 열린단지 인센티브 및 시설 개방 내용 포함 - 사용승인 시 건축물 대장에 '시설 개방에 관한 사항 표기' - 최초 관리규약 마련 시 '시설 개방 내용 포함' - 착공 이후 자치구와 협의하여 개방시설 운영권 및 시설비 및 5년 운영보조금을 자치구 위탁을 검토하고 시설운영자는 자치구에서 선정 - 시설 개방 운영에 필요한 예산 지원 결의 (총회 의결)					

연 번	심의의견	조치계획	반 영 여 부
7	입체도로는 지역권이 아닌 지상권 설정	입체도로는 지상권 설정 대상임을 정비계획 조서에 명기하였음.	반 영
8	데크공원 조성 시 대상지 복층 기존 수목의 보존, 재활용 및 훼손 최소화 방안을 검토하고, 데크공원 교목 식재 및 공원 기능 등을 고려하여 토심 확보 방안 마련	- 향후 공원 조성계획 수립 시 기존 수목을 최대한 보존하고, 「국토교통부 조정기준 (’ 22. 01. 07.)」을 준수하여 적정 토심이 확보될 수 있도록 하겠음. - 연주로변 연결녹지와 연결되는 점점구간에 한해 최소 50cm 이상, 그 외 120cm 계획	반 영
	[권고사항]		
9	열린단지 인센티브 항목에 대한 요율 조정 및 처분 방안 검토	-	

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.

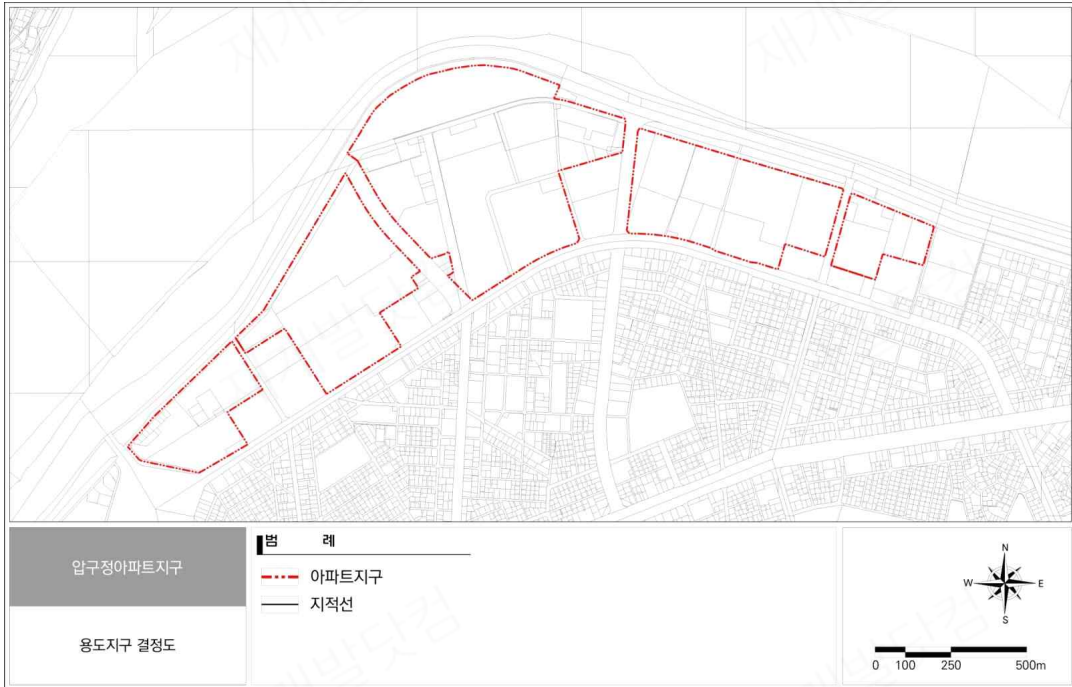
VI. 정비계획 수립 도서 : 생략

VII. 열람장소

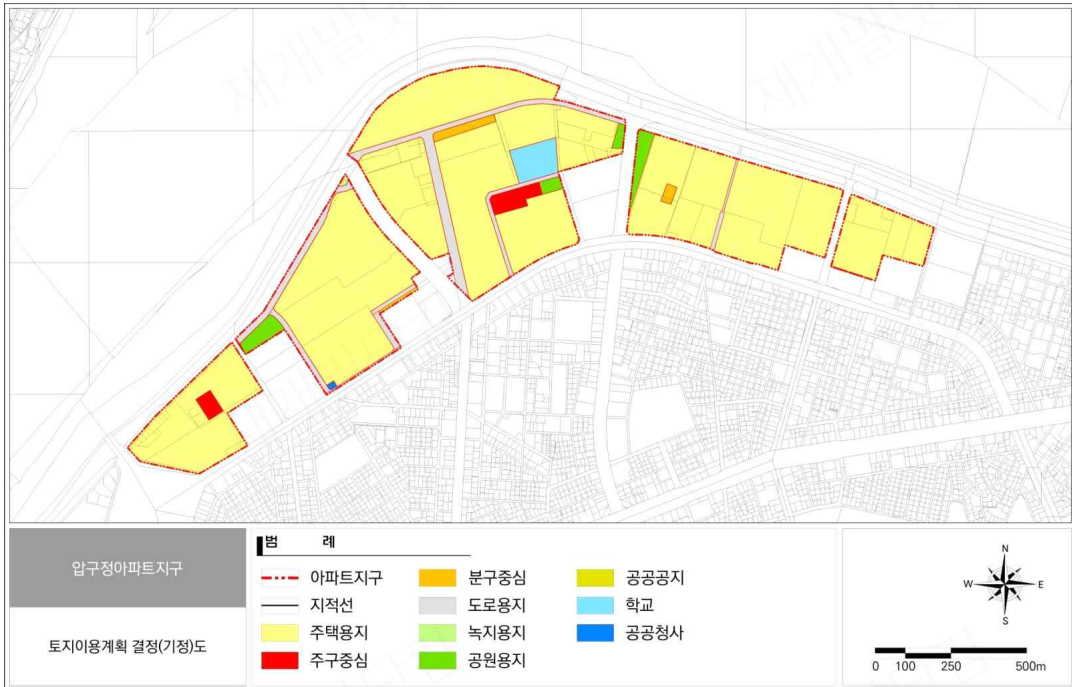
- ※ 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위해 서울특별시 공동주택과(☎02-133-7147) 및 강남구 재건축사업과(☎02-3423-6063)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다
- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[붙임]

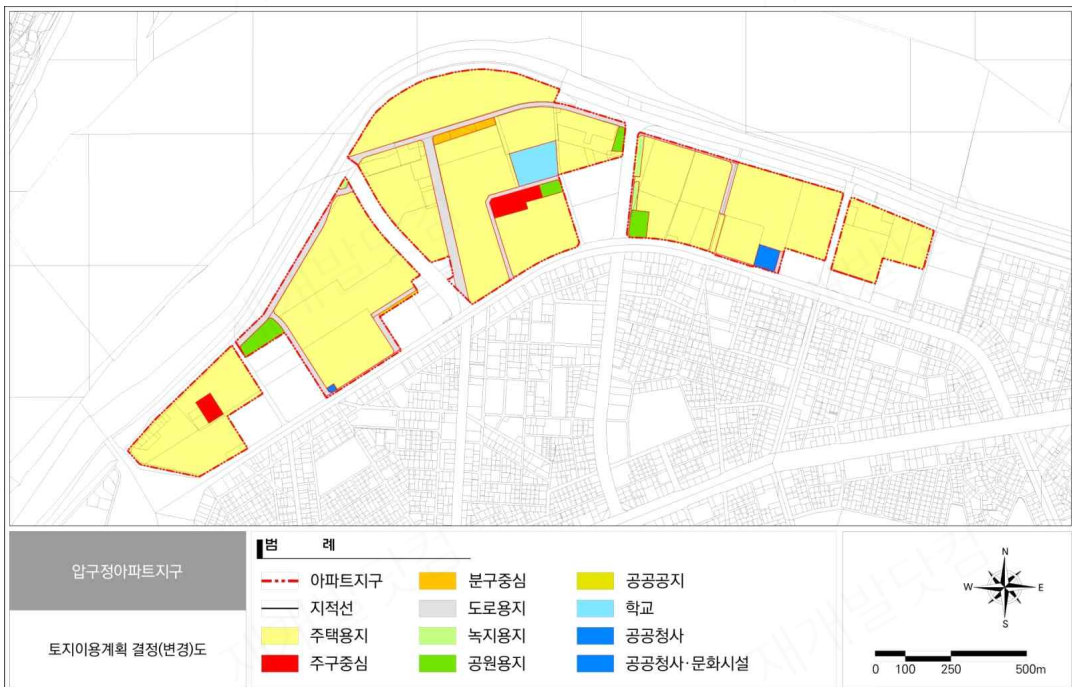
■ 압구정 아파트지구 용도지구(아파트지구) 결정도(변경없음)



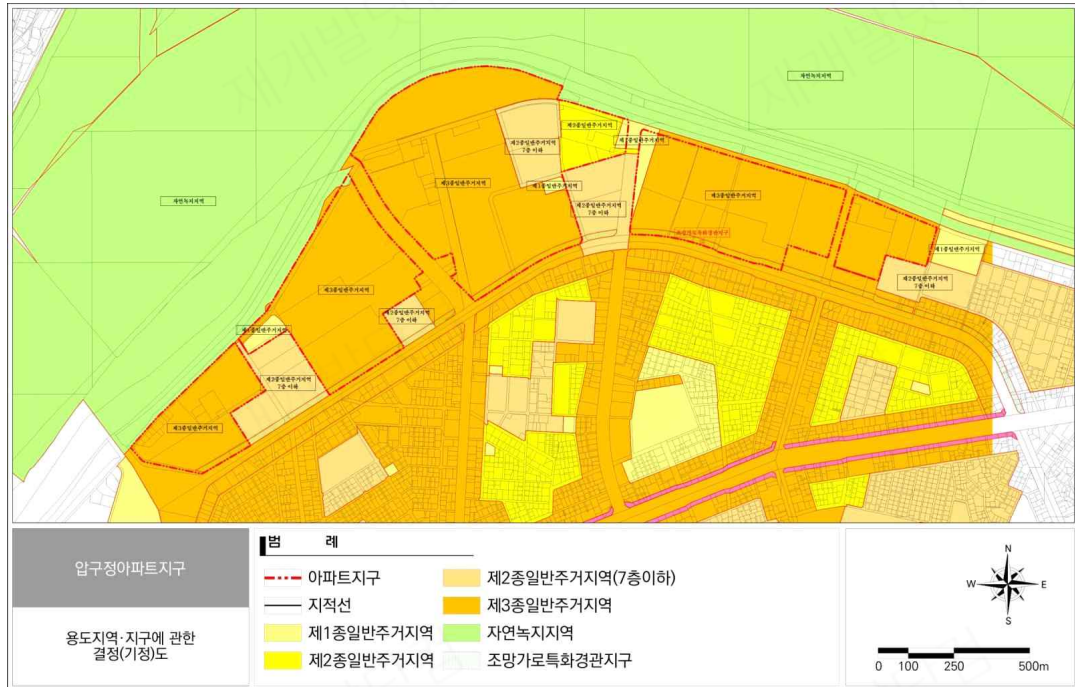
■ 압구정 아파트지구 토지이용계획 결정(기정)도



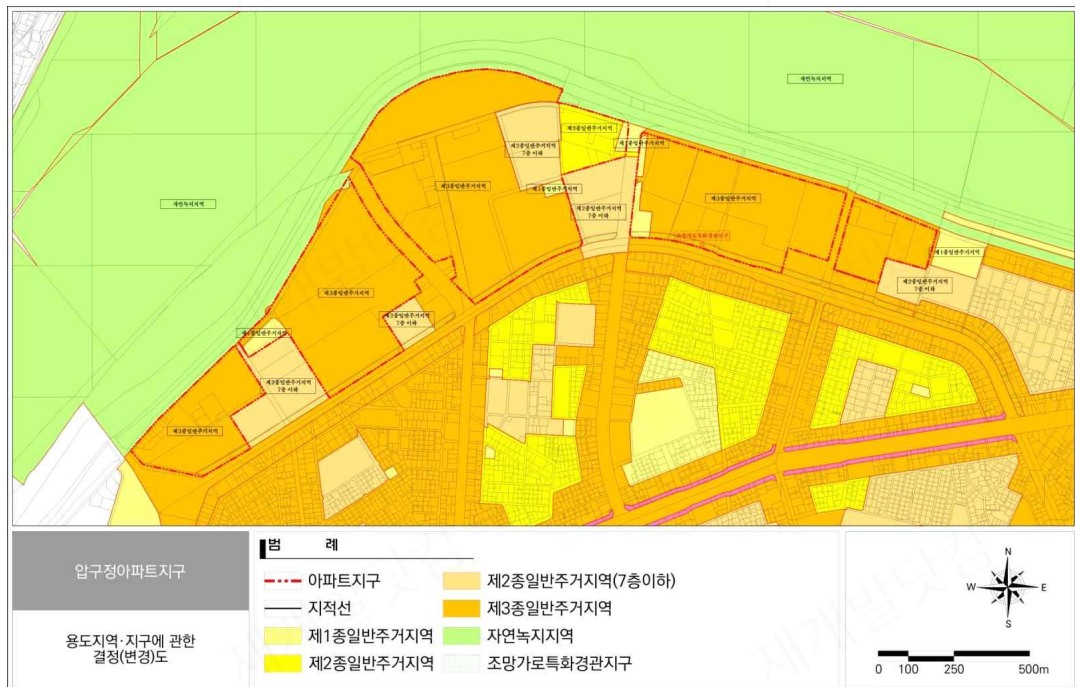
■ 압구정 아파트지구 토지이용계획 결정(변경)도



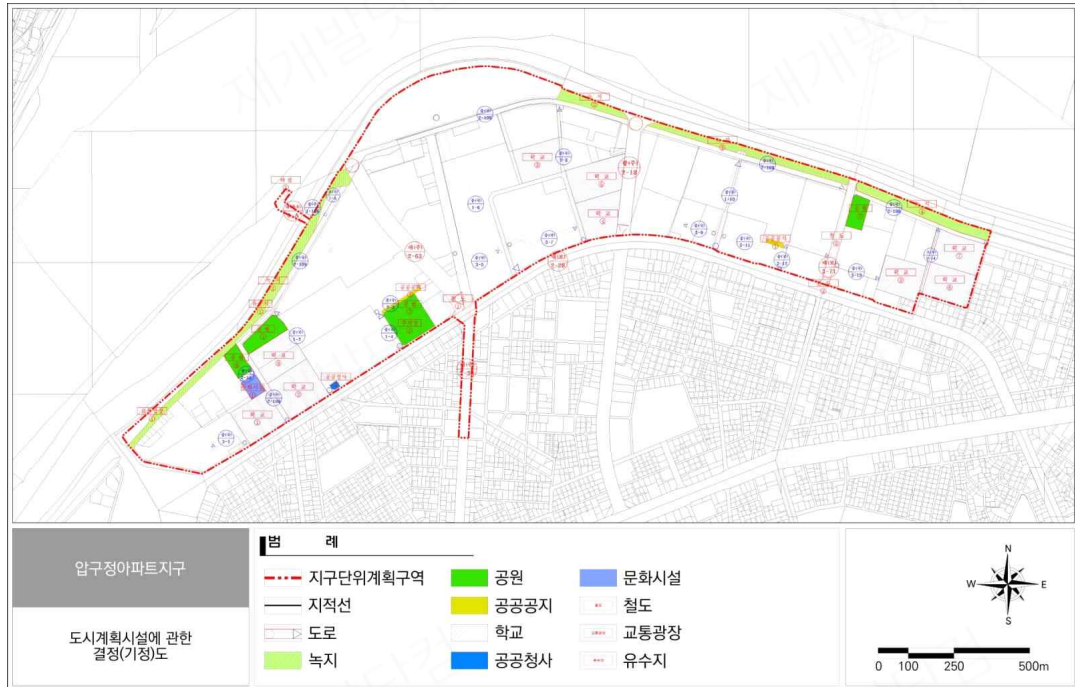
■ 압구정 아파트지구 용도지역·지구 결정(기정)도



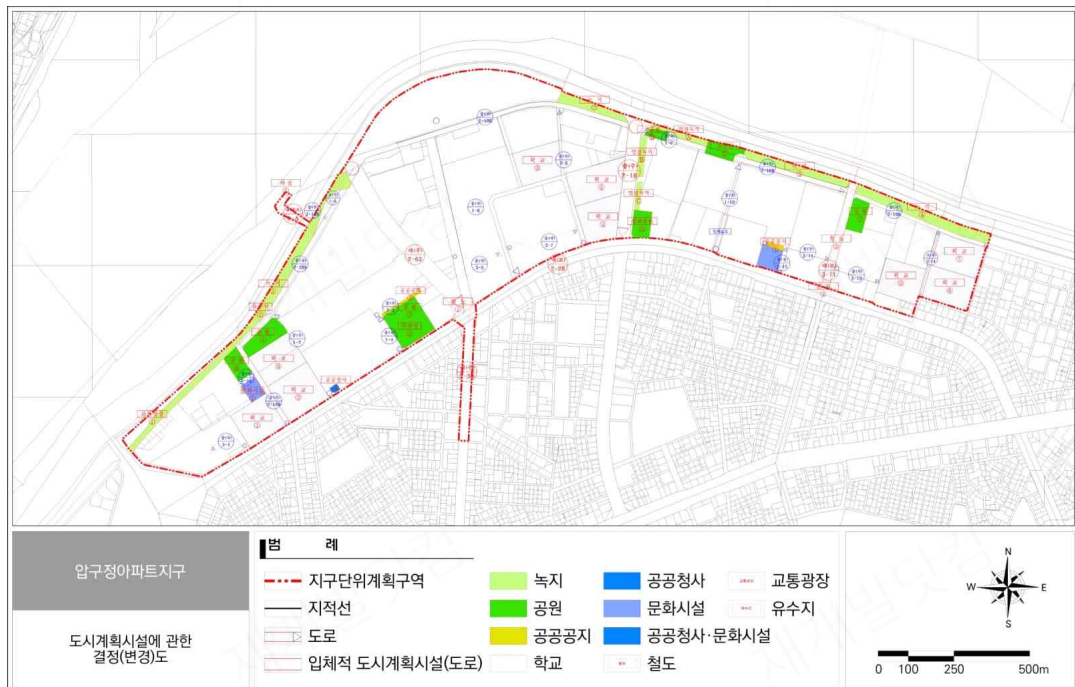
■ 압구정 아파트지구 용도지역·지구 결정(변경)도



■ 압구정 아파트지구 도시계획시설 결정(기정)도



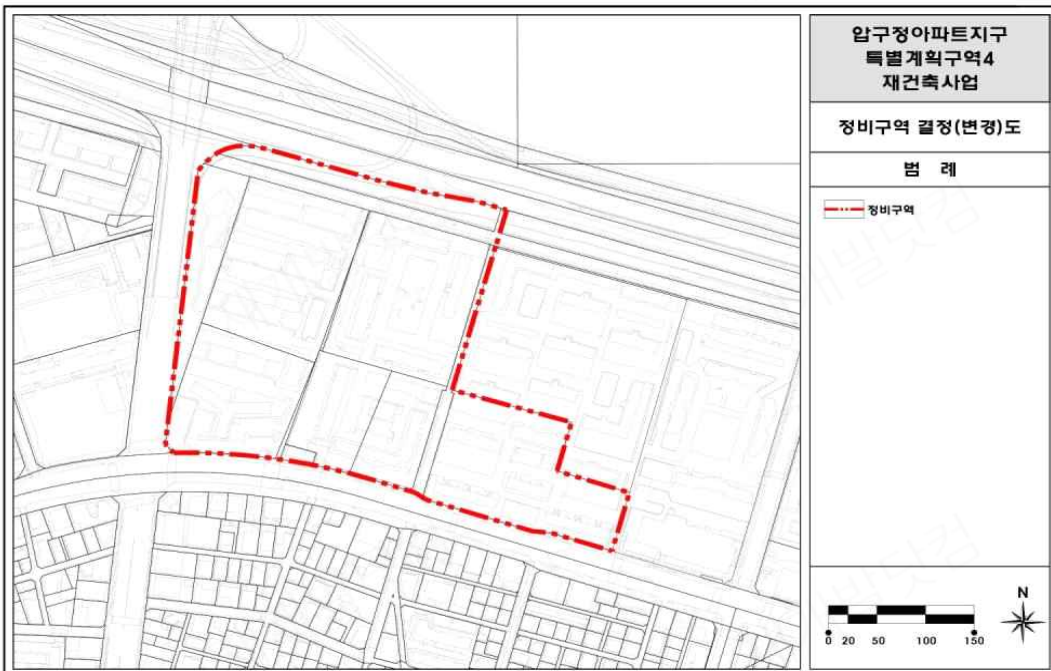
■ 압구정 아파트지구 도시계획시설 결정(변경)도



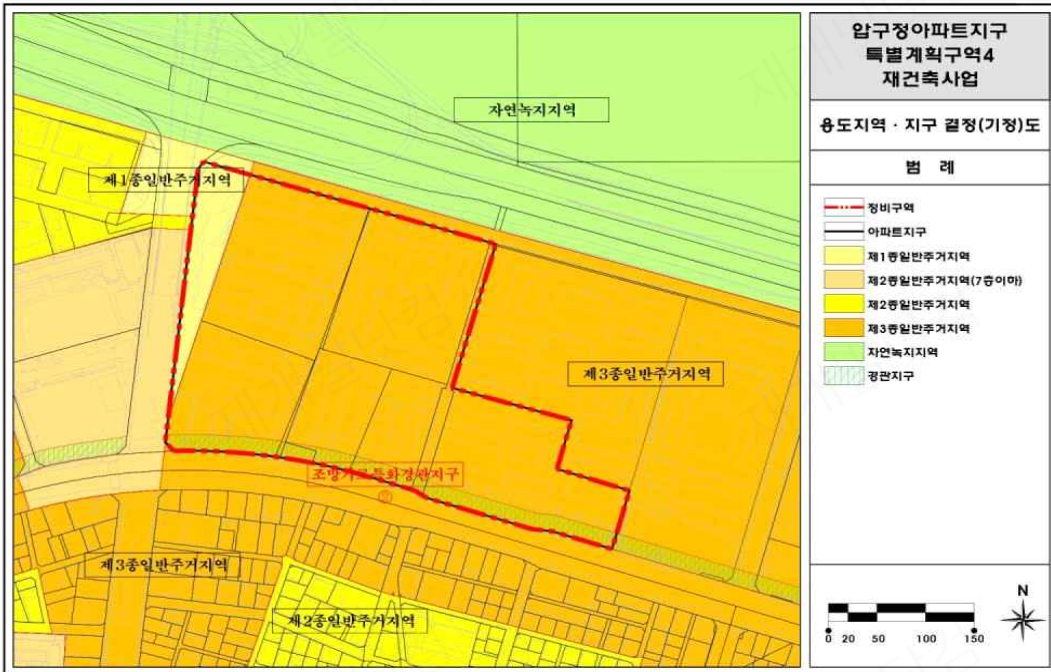
■ 정비구역 결정(기정)도



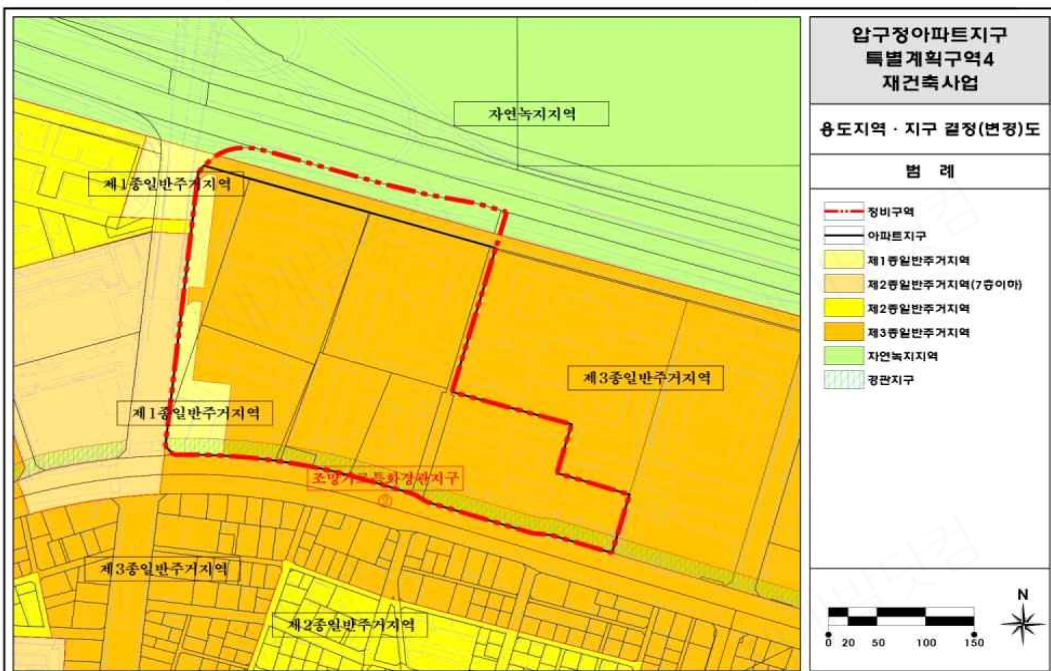
■ 정비구역 결정(변경)도



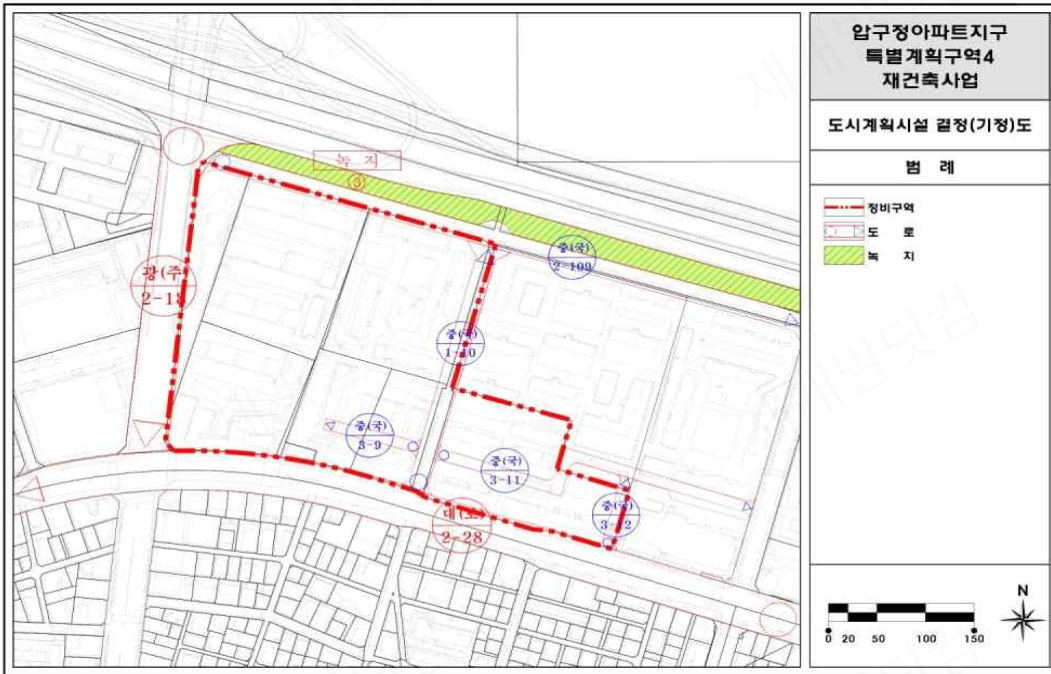
■ 용도지역·지구 결정(기정)도



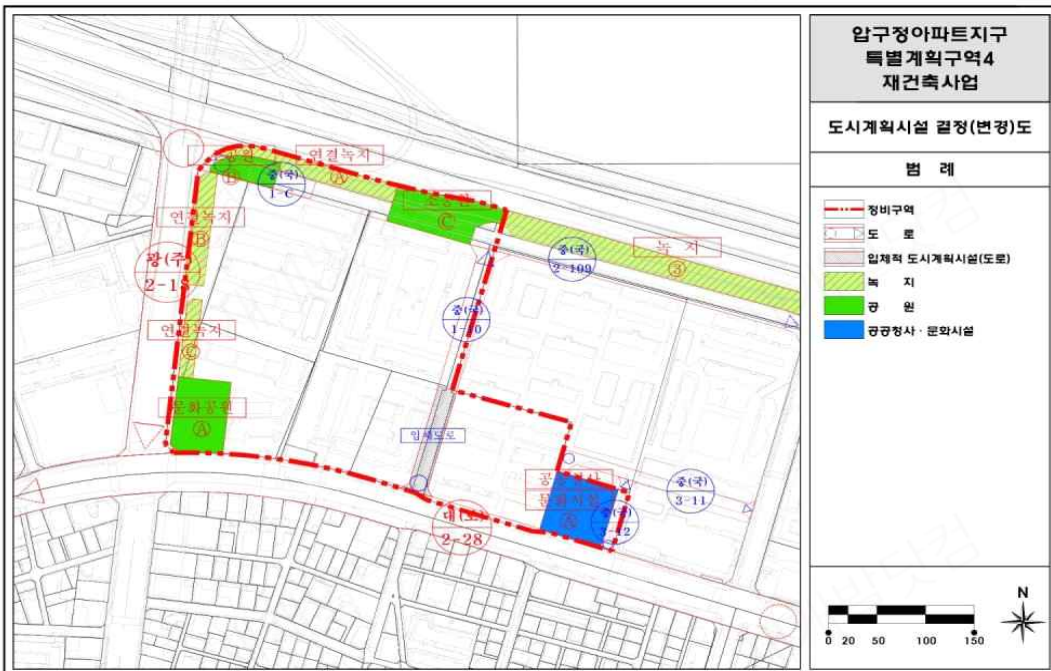
■ 용도지역·지구 결정(변경)도



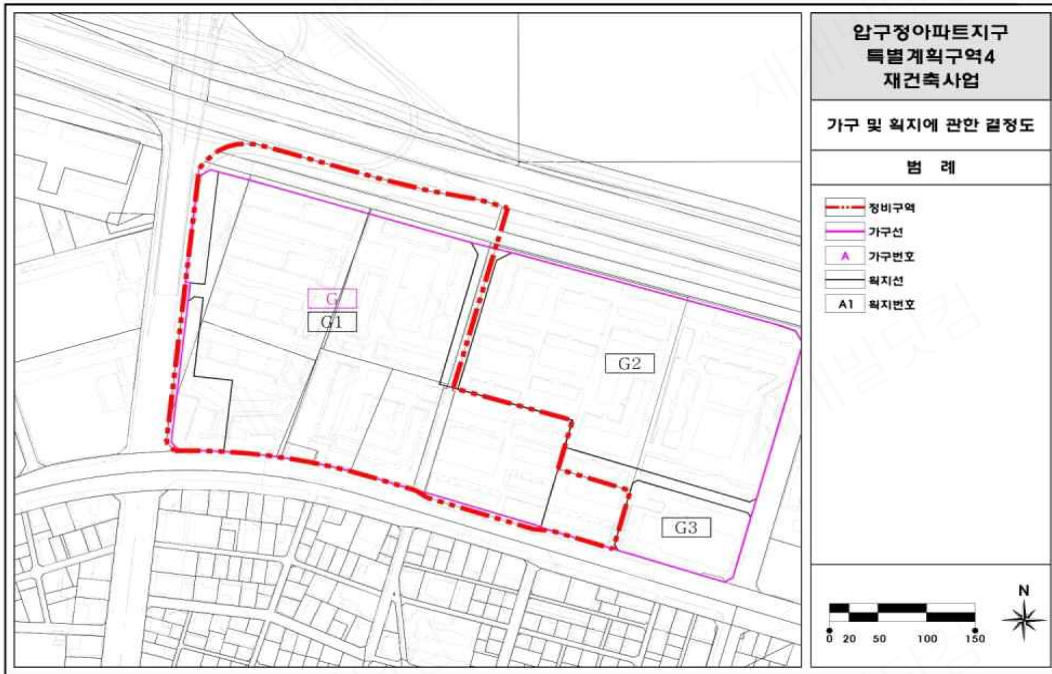
■ 도시계획시설 결정(기정)도



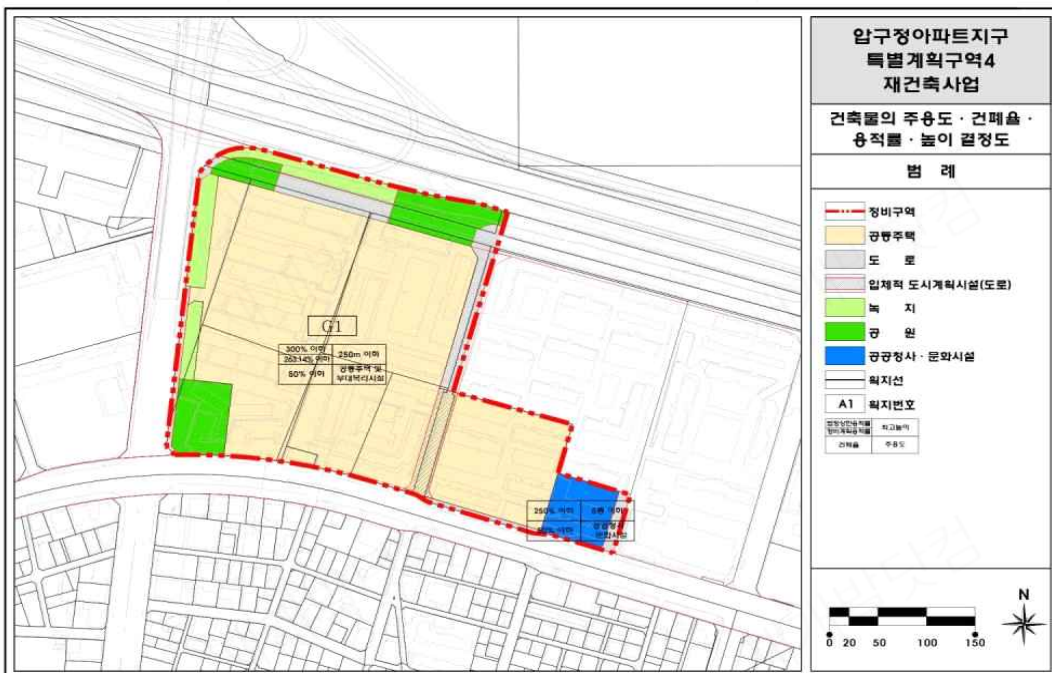
■ 도시계획시설 결정(변경)도



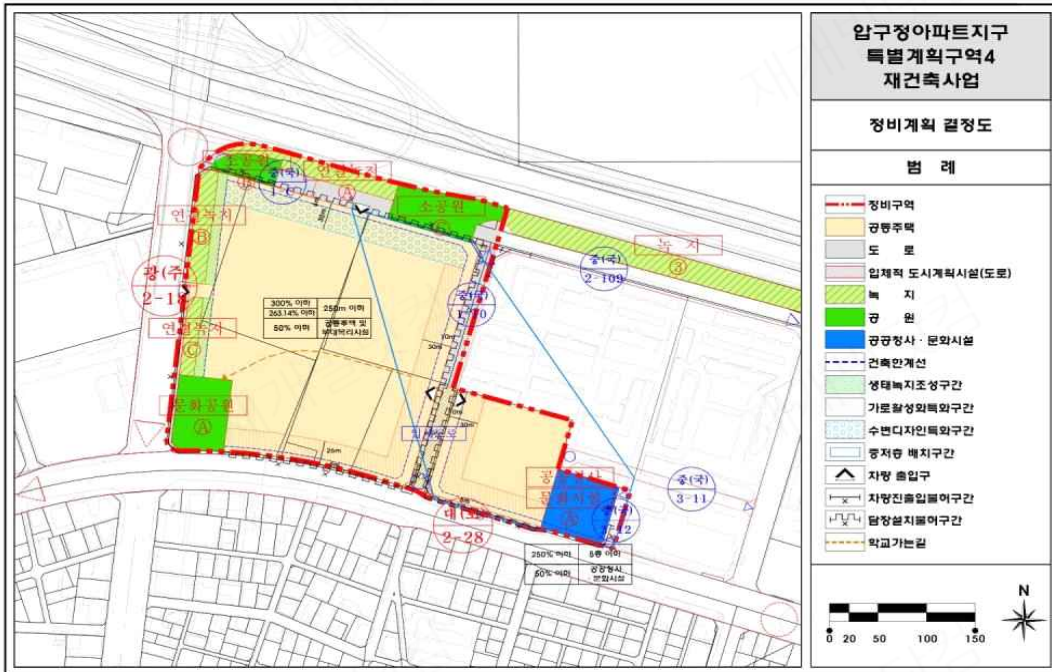
■ 가구 및 획지에 관한 결정도



■ 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도



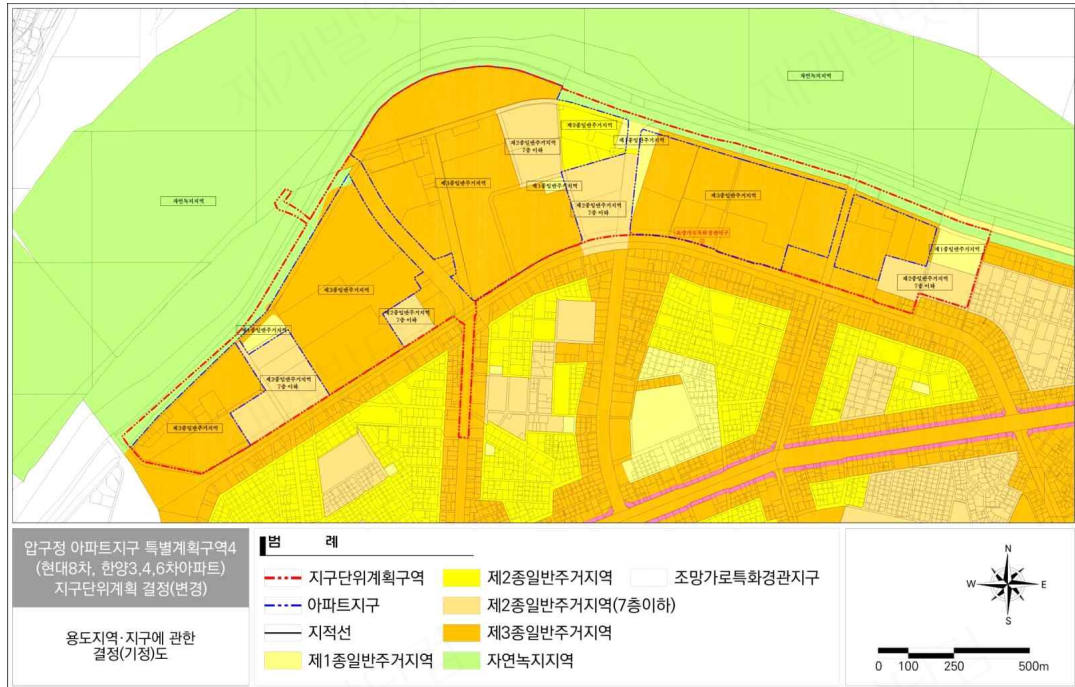
정비계획 결정도



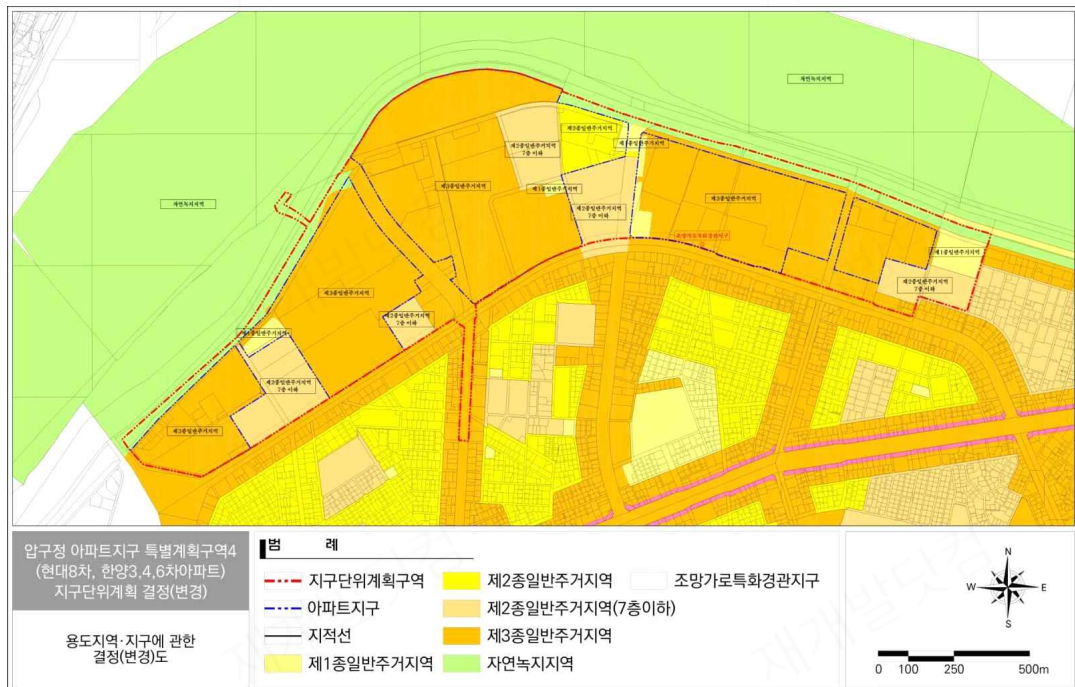
지구단위계획구역 결정도



■ 용도지역 결정(기정)도



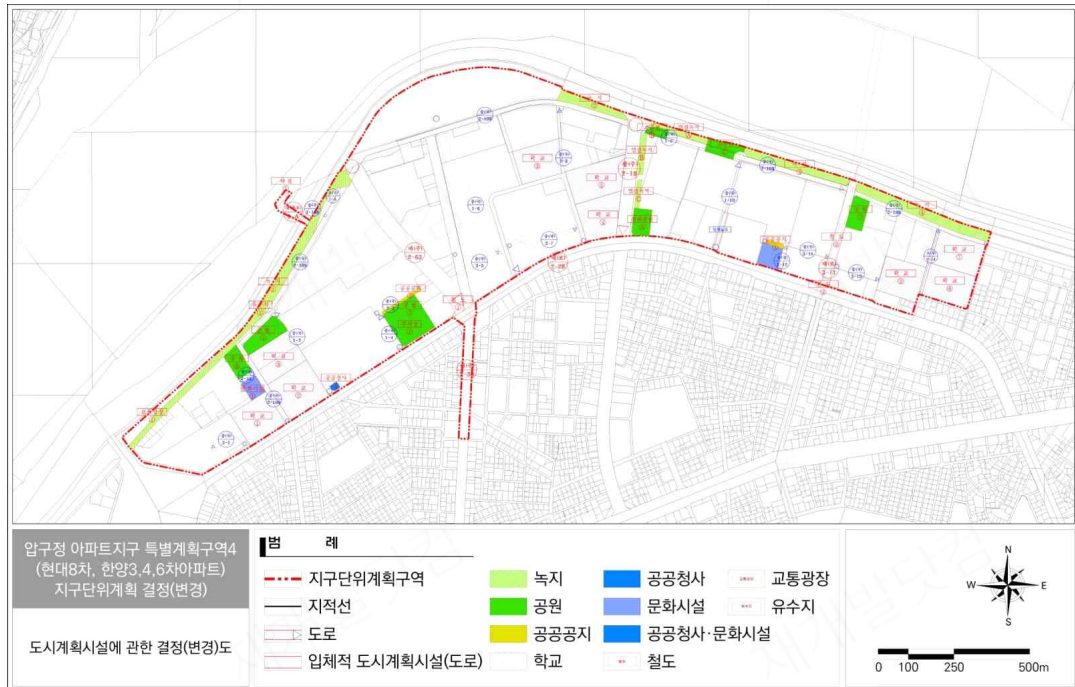
■ 용도지역 결정(변경)도



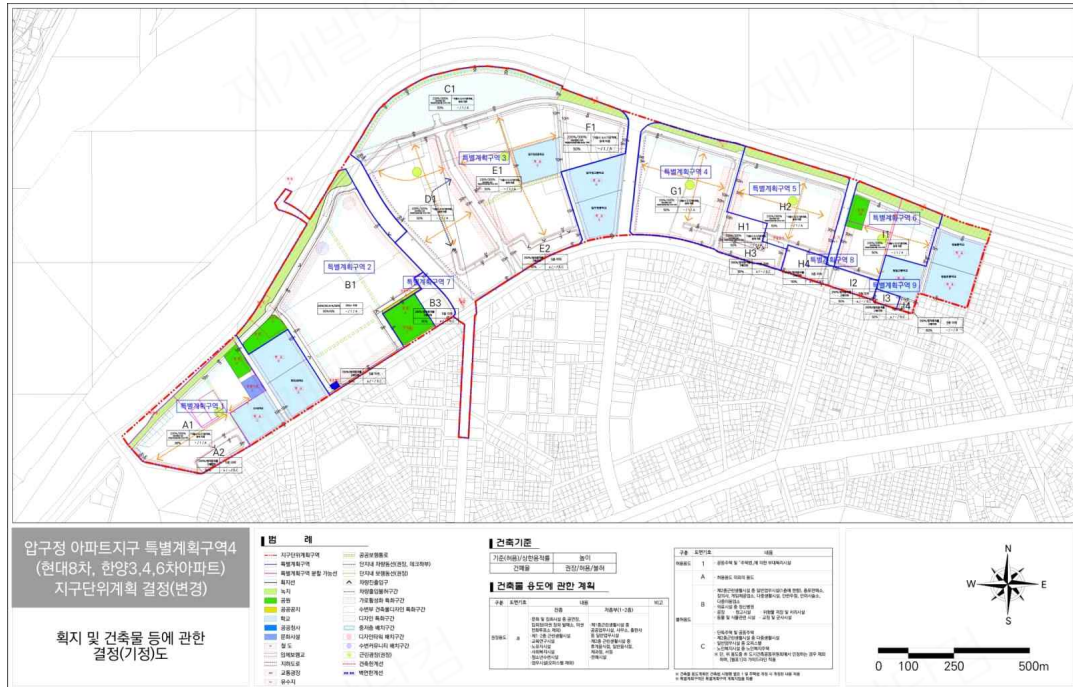
■ 도시계획시설 결정(기정)도



■ 도시계획시설 결정(변경)도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도

