

공 고

서울특별시 강남구 공고 제2025 - 2711호

**압구정특별계획구역③ 아파트지구 개발기본계획(안) 및
재건축 정비구역·정비계획 결정(변경)(안), 압구정아파트지구
지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(변경), 압구정
특별계획구역③ 세부개발계획 수립(안) 제공람·공고**

건설부고시 제131호(1976.8.21.)에 의거 아파트지구(용도지구)로 최초 지정, 건설부 건축4441-6149호(1977.3.29.)로 아파트지구 개발기본계획 승인, 서울특별시고시 제2008-202호(2008.6.12.)로 개발기본계획(정비계획) 결정(변경), 서울특별시고시 제2023-516호(2023.11.23.)로 개발기본계획 결정(변경)되고, 서울특별시고시 제2023-517호(2023.11.23.)로 결정된 압구정아파트지구 지구단위계획구역 내 압구정3구역의 재건축사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은법 시행령 제13조에 따라 강남구 공고 제2024-2699호(2024.11.13.)로 공람공고한 내용에 대하여 “2025년 제10차 서울시 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회” 심의결과를 반영하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조, 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은법 시행령 제13조에 의거 다음과 같이 제공람 공고하고 관련서류 공람합니다.

2025년 12월 5일

강 남 구 청 장

가. 공람기간 : 2025. 12. 1. ~ 2025. 12. 31. (공고일 : 2025. 12. 1)

나. 공람장소

- 강남구청 재건축사업과 (☎02-3423-6063)
- 압구정동 주민센터 (☎02-3423-7604)

다. 의견제출서 : 위 공람장소로 서면으로 제출

라. 공람내용

I. 압구정아파트지구 개발기본계획(변경)(안)

1. 압구정아파트지구 용도지구(아파트지구) 결정 조서(변경없음)

구분	도면표시번호	지구명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
기정	①	압구정 아파트지구	강남구 압구정동	836,456.5	—	836,456.5	1976.8.21. (건고 131호)

2. 압구정아파트지구 개발기본계획 결정(변경)조서(안)

가. 토지이용계획 총괄표(변경)

구분		기정		변경 후		비고
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
합계		836,456.5	100.0	836,456.5	100.00	—
주거 용지	소계	703,998.0	84.2	678,983.6	81.2	감) 25,014.4
	주택용지	703,998.0	84.2	678,983.6	81.2	감) 25,014.4
중심 시설 용지	소계	17,169.0	2.0	3,899.1	0.5	감) 13,269.9
	주구중심	12,264.2	1.4	3,899.1	0.5	감) 8,365.1
	분구중심	4,904.8	0.6	—	—	감) 4,904.8
도시 계획 시설 용지	소계	115,289.5	13.8	152,476.5	18.2	증) 37,187.0
	학교용지	14,135.6	1.7	14,135.6	1.7	—
	공원용지	20,623.9	2.5	41,942.1	5.0	증) 21,318.2
	도로용지	70,039.5	8.4	83,625.5	10.0	증) 13,586.0
	공공청사	480.0	0.1	2,762.8	0.4	증) 2,282.8
	공공공지	1,145.8	0.1	1,145.8	0.1	—
	녹지	4,413.4	0.5	4,413.4	0.5	—
	공공청사· 문화시설	4,451.3	0.5	4,451.3	0.5	—
기타	소계	—	—	1,097.3	0.1	증) 1,097.3
	종교용지	—	—	1,097.3	0.1	증) 1,097.3

※ 공원 41,942.1㎡은 2-2주구의 공원·도로 중복면적(19,181.4㎡) 제외 면적임 (중복면적 도로 면적에 산입)

나. 주구별 토지이용계획(변경)

■ 2-1주구 토지이용계획(변경없음)

■ 2-2주구 토지이용계획(변경)

구분		기정		변경 후		비고
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
합계		360,187.8	100.0	360,187.8	100.0	—
주거 용지	소계	292,517.5	81.2	267,503.1	74.3	감) 25,014.4
	주택용지	292,517.5	81.2	267,503.1	74.3	감) 25,014.4
중심 시설 용지	소계	13,269.9	3.7	—	—	감) 13,269.9
	주구중심	8,365.1	2.3	—	—	감) 8,365.1
	분구중심	4,904.8	1.4	—	—	감) 4,904.8
도시 계획 시설 용지	소계	54,400.4	15.1	91,587.4	25.4	증) 37,187.0
	학교용지	14,135.6	3.9	14,135.6	3.9	—
	공원용지	5,007.0	1.4	26,325.2	7.3	증) 21,318.2
	도로용지	35,257.8	9.8	48,843.8	13.6	증) 13,586.0
	녹지	—	—	—	—	—
	공공청사	—	—	2,282.8	0.6	증) 2,282.8
기타	소계	—	—	1,097.3	0.3	증) 1,097.3
	종교용지	—	—	1,097.3	0.3	증) 1,097.3

※ 공원 26,325.2㎡은 공원·도로 중복면적(19,181.4㎡) 제외 면적임 (중복면적 도로 면적에 산입)

■ 2-3주구 토지이용계획(변경없음)

■ 2-4주구 토지이용계획(변경없음)

다. 용도지역·지구 계획(변경)

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		836,456.5	—	836,456.5	100.0	정비계획 수립에 따른 변경
주거지역	소계	835,822.9	—	835,822.9	99.9	
	제1종일반주거지역	21,012.5	증) 7,253.3	28,265.8	3.4	
	제2종일반주거지역	29,110.0	감) 29,110.0	—	—	
	제2종(7층)일반주거지역	40,569.8	감) 26,434.2	14,135.6	1.7	
	제3종일반주거지역	745,130.6	증) 21,233.8	766,364.4	91.6	
	준주거지역	—	증) 27,057.1	27,057.1	3.2	
녹지지역	자연녹지지역	633.6	—	633.6	0.1	

2) 용도지구 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적 (㎡)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
기정	㉔	경관지구	조망가로 특화경관지구	한남IC~청담사거리	50,016 (15,479.0)	편측 18	서고 제2019-129호 (2019.04.17.)	

※ () 안은 지구 내 면적임

라. 도시계획시설 설치에 관한 계획(변경) ※금회 2-2지구 내 변경되는 도시계획시설에 한함

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	2	28	30~44	보조간선 도로	4,300	청담동	잠원동	일반도로	—	건고 제503호 (1969.8.27.)	압구정로
변경	대로	2	28	30~45 (38~45)	보조간선 도로	4,300 (368)	청담동	잠원동	일반도로	—	건고 제503호 (1969.8.27.)	
기정	대로	2	63	30~65	주간선 도로	4,100	장충체육관 (중로2-109)	압구정동 (대로2-28)	일반도로	—	건고 제426호 (1978.12.29)	논현로 (동호대교)
변경	대로	2	63	30~65 (50~62)	주간선 도로	4,100 (588)	장충체육관 (중로2-109)	압구정동 (대로2-28)	일반도로	—	건고 제426호 (1978.12.29)	
폐지	중로	1	6	23.5	국지도로	486	대로2-28	중로2-109	일반도로	—	서고 제2023-517호 (2023.11.23.)	—
신설	중로	1	B	21	국지도로	196	대로2-28	중로2-A	일반도로	—	—	—
기정	중로	1	C	20~22	국지도로	117.3	압구정동 481	광로2-18	지하도로	—	서고 제2025-503호 (2023.9.11.)	(압구정4구역)

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
변경	중로	1	C	20~22 (22)	국지도로	301.3 (140)	압구정동 481	문화공원①	지하도로	—	서고 제2025-503호 (2023.9.11.)	중복결정 : 문화공원①, 중로2-109, 광로2-18
기정	중로	1	136	20~25	주간선 도로	15,910	동작동 국립묘지앞	암사동 암사광장	자동차 전용도로	—	건고 제198호 (1971.4.7)	올림픽대로
변경	중로	1	136	20~25	주간선 도로	15,910	동작동 국립묘지앞	암사동 암사광장	자동차 전용도로	—	건고 제198호 (1971.4.7)	올림픽대로 중복결정: 문화공원② (뚝개공원)
기정	중로	2	289	17.4	주간선 도로	21,050	반포동 115-1	강동구 암사동	자동차 전용도로	—	서고 제635호 (1983.11.25)	올림픽대로
변경	중로	2	289	17.4	주간선 도로	21,050	반포동 115-1	강동구 암사동	자동차 전용도로	—	서고 제635호 (1983.11.25)	올림픽대로 중복결정 : 문화공원② (뚝개공원)
기정	중로	2	109	11~29.5	국지도로	4,100 (859)	신사동	영동교	일반도로	—	서고 제198호 (1971.04.07)	—
변경	중로	2	109	11~35	국지도로	4,227 (986)	신사동	영동교	일반도로	—	서고 제198호 (1971.04.07)	중복결정: 문화공원①, 중로1-C, 소로1-A
신설	중로	2	A	18~20	국지도로	740	대로2-63 (논현로)	중로2-109	일반도로	—	—	일부 구간 임체적 결정 (연장 192m / 연장 10m)
신설	중로	2	B	15	국지도로	290	중로1-B	중로2-A	일반도로	—	—	—
기정	중로	2	8	16.5	국지도로	420	대로2-28	중로2-109	일반도로	—	서고 제2023-517호 (2023.11.23.)	—
변경	중로	3	A	12	국지도로	224	대로2-28	중로2-A	일반도로	—	—서고 제2023-517호 (2023.11.23.)	—
폐지	중로	3	5	12~15	국지도로	206	압구정 449	중로1-6	일반도로	—	서고 제2023-517호 (2023.11.23.)	—
폐지	중로	3	7	12	국지도로	246	중로1-6	중로2-8	일반도로	—	서고 제2023-517호 (2023.11.23.)	—
기정	소로	1	A	11.5	국지도로	160	압구정동 392일대	압구정동 390일대	지하도로	—	서고 제2025-136호 (2025.03.13.)	(압구정2구역)
변경	소로	1	A	11.5	국지도로	409 (200)	압구정동 392일대	문화공원①	지하도로	—	서고 제2025-136호 (2025.03.13.)	중복결정 : 문화공원①, 중로2-109, 대로2-63
신설	소로	2	A	9	국지도로	45	중로1-B	근린공원①	일반도로	—	—	—

※ 연장 내 ()는 압구정3구역 재건축 정비구역 내 수치임

※ 중로1-C, 소로1-A 비고(중복결정) 내용은 압구정3구역 내 중복결정 항목임

※ 지하도로(중로1-C)는 사업시행계획인가 전 압구정4구역과 협의하여 실시설계를 완료하고 설치비용에 대한 검증을 받아 용적률 인
센티브를 확정할 것. (설치비용은 압구정4구역과 1/2씩 부담하고, 시행주체는 추후 사업 진행상황 등을 고려하여 관리처분계획인
가 전 강남구에서 결정)

※ 지하도로(소로1-A)는 사업시행계획인가 전 압구정2구역과 협의하여 실시설계를 완료하고 설치비용에 대한 검증을 받아 용적률 인
센티브를 확정할 것. (설치비용은 압구정2구역과 1/2씩 부담하고, 시행주체는 추후 사업 진행상황 등을 고려하여 관리처분계획인
가 전 강남구에서 결정)

■ 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
대로2-28	대로2-28	•도로 확폭	•재건축사업으로 인한 교통량·보행량 증가를 고려하여 도로(압구정로) 확폭
대로2-63	대로2-63	•도로 확폭	•재건축사업으로 인한 교통량·보행량 증가를 고려하여 도로(논현로) 확폭
중로1-6	—	•도로 폐지	•원활한 재건축사업을 위하여 도로 폐지
—	중로1-B	•도로 신설	•재건축사업으로 인한 교통량·보행량 증가를 고려하여 도로 신설
중로1-C	중로1-C	•지하도로 확장	•압구정지구 전체를 순환하는 교통체계 구축을 위하여 지하도로 확장 (압구정3~4구역) •문화공원①, 중로2-109와 중복결정
중로1-136	중로1-136	•도로 중복결정	•한강과 대상지를 연결하는 녹지보행 네트워크 구축을 위하여 문화공원②(뚝배기공원)와 중복결정
중로2-289	중로2-289	•도로 중복결정	•한강과 대상지를 연결하는 녹지보행 네트워크 구축을 위하여 문화공원②(뚝배기공원)와 중복결정
중로2-109	중로2-109	•도로 연장 및 폭원 변경 •도로 상부 공원 및 녹지 중복결정	•재건축사업으로 인한 발생교통량 및 토지이용계획을 고려하여 도로계획 변경(확폭 및 연장 확대) (문화공원②(뚝배기공원), 중로1-C, 소로1-A와 중복결정) •획지1에서 문화공원②(뚝배기공원)으로 직접적인 보행 연결을 위해 도로 상부 공원 및 녹지와 중복결정
—	중로2-A	•도로 신설	•재건축사업으로 인한 교통량·보행량 증가를 고려하여 도로 신설 •중로2-A 구간 내 효율적인 토지이용과 원활한 교통처리 등을 위하여 획지1 및 획지1~2간 일부 구간 입체적 결정
—	중로2-B	•도로 신설	•재건축사업으로 인한 교통량·보행량 증가를 고려하여 도로 신설
중로2-8	중로3-A	•도로 폭원 및 연장 변경	•재건축사업으로 인한 도로 폭원 및 연장 변경(축소)
중로3-5	—	•도로 폐지	•원활한 재건축사업을 위하여 도로 폐지
중로3-7	—	•도로 폐지	•원활한 재건축사업을 위하여 도로 폐지
소로1-A	소로1-A	•지하도로 확장	•압구정지구 전체를 순환하는 교통체계 구축을 위하여 지하도로 확장 (압구정2~3구역) •대로2-63, 중로2-109, 문화공원과 중복결정
—	소로2-A	•도로 신설	•재건축사업으로 인한 교통량·보행량 증가를 고려하여 도로 신설

■ 입체적 도시계획시설(도로) 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	입체적 결정 범위	비고
신설	—	중로2-A	압구정동 456 일대	연장	192m	획지1 내 도로 입체적 결정
				폭	18m	
				높이	해발 18.5m ~ 27.0m	
				면적	3,525.4㎡	

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	입체적 결정 범위	비고
신설	—	중로 2-A	압구정동 456 일대	연장	10m	획지1~2간 지하연결을 위해 도로 입체적 결정
				폭	18m	
				높이	해발 18.5m ~ 27.0m	
				면적	183.0㎡	

※ 입체적 결정 범위 규모(연장, 높이 등)는 향후 사업시행계획인가 시 현황측량 및 실시계획을 통하여 변경될 수 있으며, 사업 준공 전 경미한 사항으로 결정(변경)

※ 입체적 결정 도로는 향후 유지·관리등을 위하여 사업시행계획인가 시 강남구청과 협의하여 구분지상권 설정

■ 입체적 도시계획시설(도로) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결 정 내 용	결 정 사 유
—	중로 2-A	• 획지1 내 도로 입체적 결정 - 폭원 및 연장 : 18m / 192m - 높이 : 해발 18.5m ~ 27.0m - 면적 : 3,525.4㎡	• 효율적인 토지이용과 원활한 교통처리를 위하여 공동주택 획지1 내 도시계획시설 도로 입체적 결정
—	중로 2-A	• 획지1 내 도로 입체적 결정 - 폭원 및 연장 : 18m / 10m - 높이 : 해발 18.5m ~ 27.0m - 면적 : 183.0㎡	• 획지1~2간 지상부는 가로활성화 등을 위한 보행연결 구간으로 조성하고, 지하부는 차량 통행을 위하여 도시계획시설 도로 입체적 결정

나) 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	주차장	공영주차장	압구정동 369-1	—	증) 3,880.0	3,880.0 (수평투영면적)	—	문화공원① 중복결정

※ 주차장 규모는 향후 실시계획인가 시, 현황측량 및 공원조성계획등을 고려하여 변경될 수 있으며, 사업준공 전 경미한 사항으로 결정(변경)

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	결 정 내 용	결 정 사 유
①	주차장	• 주차장 신설 - 면적 : 3,880.0㎡	• 문화공원②등 한강변 방문객 증가로 인한 차량이용객 편의시설을 확보하고자 주차장을 신설하고, 문화공원①과 중복결정

다) 철도 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치			연장 (m)	면적(㎡)	최초 결정일	비고
				기정	중점	주요 경과지				
기정	①	철도	지하철 역사 (3호선 압구정역)	압구정동 429-1 일대	—	—	—	5,800.0 (2,506.0)	서고287호 (1981.07.30.)	중복결정: 대로2-63, 대로2-30
변경	①	철도	지하철 역사 (3호선 압구정역)	압구정동 429-1 일대	—	—	—	6,904.0 (3,610.0)	서고287호 (1981.07.30.)	중복결정: 대로2-28, 대로2-30, 대로2-63

※ ()는 아파트지구 내 면적임

■ 철도 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	철도	•철도 선형 및 면적 변경 － 면적 : 5,800.0㎡ → 6,904.0㎡	•재건축사업으로 인한 이용객 증가를 고려하여 기존 압구정역 1번 출입구 환경을 개선하고자 철도 선형 및 면적 변경

■ 입체적 도시계획시설(철도) 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	입체적 결정 범위	비고
신설	①	철도	지하철 역사 (3호선 압구정역)	연장	38.2m	획지2 내 철도 입체적 결정
				폭	7.4m ~ 19.2m	
				높이	해발 17.49m ~ 27.0m	
				면적	633.2㎡	

※ 입체적 결정 범위 규모(연장, 높이 등)는 향후 사업시행계획인가 시 현황측량 및 실시계획을 통하여 변경될 수 있으며, 사업준공 전 경미한 사항으로 결정(변경)

■ 입체적 도시계획시설(철도) 결정 사유서

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	철도	•획지1 내 철도 입체적 결정 － 폭원 및 연장 : 7.4~19.2m / 38.2m － 높이 : 해발 17.49m ~ 27.0m － 면적 : 633.2㎡	•재건축사업으로 인한 이용객 증가를 고려하여 기존 압구정역 1번 출입구 환경을 개선하고자, 공동주택 획지2 내 포함되는 지하철 출입구 부분은 도시계획시설 철도 입체적 결정

2) 공간시설

가) 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	②	녹지	완충녹지	압구정동 479 일대	5,696.0	증) 255.4	5,951.4 (256)	—	중복결정: 일반철도①

※ ()는 아파트지구 내 면적임

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
②	녹지	•녹지 면적 변경 － 면적 : 5,696㎡ → 5,951.4㎡	•존치시설인 완충녹지에 대하여 압구정3구역 재건축 사업의 신설도로 경계부에 따라 완충녹지 선형 조정

나) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공원	문화공원	압구정동 369-1 일대	-	증) 33,411.0	33,411.0	-	중복결정 : 중로2-109 (중복면적 : 19,181.4㎡), 중로1-C, 소로1-A, 중복결정 : 주차장① (중복면적 : 3,880.0㎡)
신설	①	공원	근린공원	압구정동 458 일대	-	증) 12,095.6	12,095.6	-	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	결 정 내 용	결 정 사 유
①	공원	•문화공원 신설 - 면적 : 33,411.0㎡	•한강 접근성 향상 및 수변특화를 위해 문화공원 신설하되, 획지 1에서 문화공원으로의 직접적인 보행 연결을 위해 도로(중로 2-109, 중복면적 : 19,181.4㎡)와 중복결정 •압구정아파트지구 전체를 순환하는 교통체계 구축을 위하여 중로1-C, 소로1-A과 중복결정 •뒷개공원 등 한강변 방문객 증가로 인한 차량이용객 편의시설을 확보하고자 신설하는 주차장①과 중복결정
①	공원	•근린공원 신설 - 면적 : 12,095.6㎡	•여가휴식 기능을 위한 학교 및 공공청사변 근린공원 신설

3) 공공·문화체육시설

가) 학교 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분		학교명	위 치		면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경		기정	변경	기정	변경	변경후		
변경	③	학교	초교	초교· 유치원	압구정초교	압구정동 461	압구정동 459 일대	14,135.6	-	14,135.6	서고 (1975.12.08.)	-

※ 이전하는 압구정 초등학교 내 병설 유치원 신설 계획 (교육환경영향평가 심의 결과 반영)

■ 학교 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
③	압구정 초교	•학교 이전 - 압구정동 461 → 압구정동 459 일대 •시설의 세분 : 초교 → 초교·유치원	•효율적인 토지이용을 위한 압구정초등학교 이전

나) 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공공 청사	주민센터	압구정동 458 일대	-	증) 2,282.8	2,282.8	-	-

■ 건축범위 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	건축물의 범위			비고
					건폐율	용적률	높이	
신설	①	공공 청사	주민센터	압구정동 458 일대	50%	250%	5층 이하	—

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	결 정 내 용	결 정 사 유
①	공공청사	• 공공청사 신설 - 면적 : 2,282.8㎡	• 기존 압구정동 주민센터 및 치안센터의 이전을 위한 공공청사 신설

마. 건축물 규제사항(변경없음)

바. 지구중심의 건축계획(변경없음)

사. 기존건축물의 처리에 관한 사항(변경없음)

아. 사업시행에 관한 사항(변경없음)

- 존치되는 압구정아파트지구 내 기존 주택용지, 중심시설 용지, 개발잔여지 등의 개발은 압구정 아파트지구 지구단위계획에 의거 시행

II. 압구정3구역 정비구역·정비계획 결정(변경)(안)

1. 정비사업의 명칭 : 압구정아파트지구 특별계획구역③ 재건축 정비구역

2. 정비구역의 위치 및 면적

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	압구정아파트지구 특별계획구역③ 재건축 정비구역	강남구 압구정동 369-1번지 일대	360,187.8	증) 40,445.4	400,633.2	

※ 정비구역 기정 면적 360,187.8㎡은 압구정 아파트지구로서, 「도시 및 주거환경정비법(법률 제6,852호)」 부칙 제5조제3항 규정에 의하여 아파트지구는 정비계획이 수립된 정비구역으로 봄

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율 (a)	• 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% • 추정비례율 : 61.05% = (21조 1,080억원 - 5조 8,875억원) / 24조 9,304억원 × 100% = 61.05% - 총 수입 추정 : 21조 1,080억 - 총 지출 추정 : 5조 8,875억 - 종전자산 총액 추정 : 24조 9,304억
------------------	--

개별
중전자산
추정액
(b)

●아파트 중전자산

구분	세대수	세대당 평균 금액(천원)	중전자산 추산액(천원)	비고	
1,2차	43	216	5,063,000	1,093,626,000	—
	53	180	7,088,000	1,275,828,000	—
	54	264	6,928,000	1,829,110,000	—
	65	300	8,328,000	2,498,504,000	—
3차	33	432	4,091,000	1,767,524,000	—
4차	44	170	5,989,000	1,018,164,000	—
5차	35	224	4,259,000	954,048,000	—
6,7차	48	560	5,798,000	3,246,702,000	—
	53	420	6,373,000	2,676,504,000	—
	65	252	7,979,000	2,010,816,000	—
	80	56	9,995,000	559,692,000	—
10차	36	96	4,337,000	416,320,000	—
	50	48	6,145,000	294,956,000	—
13차	36A	104	4,660,000	484,680,000	—
	36B	130	4,660,000	599,660,000	—
14차	32	388	4,348,000	1,686,952,000	—
대림아크로빌	81	4	6,467,000	25,868,000	—
	85	52	7,449,000	387,372,000	—
대림빌라트	75	17	5,499,000	93,484,000	—
	93	2	6,602,000	13,204,000	—
현대빌라트	73	17	5,490,000	93,337,000	—
	87	2	6,403,000	12,806,000	—
합 계	3,934	—	23,039,157,000	—	

※ 조사시점 최근 공시된 공동주택공시가격(2024.01.01.)을 기준으로 시세보정률 180%를 적용하여 추정함

※ 상기 중전자산 추산액은 향후 사업시행인가일을 기준으로 관리처분계획수립시 2개의 감정평가사법인등이 감정 평가한 금액으로 확정됨

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

동	층	호(동)수	층(동)별 중전자산가액 추정(천원)	공급면적당 단가(천원/3.3㎡)
구분상가 각 동	지1	64	294,106,500	93,000 ~ 157,000
	1	86	693,831,500	306,000 ~ 394,000
	2	34	275,603,200	184,000 ~ 248,000
	3층 이상	36	215,916,200	112,000 ~ 179,000
단독건물		4	411,800,000	90,000 ~ 199,000
합계		224	1,891,257,400	—

추정
분담금
산출

●아파트, 상가 추정분담금 산정방식

③ 추정분담금

= ② 권리자 분양가 추정액 - ① 추정 권리가액[추정비례율(a) × 개별 중전자산 추정액(b)]

① 추정 권리가액	② 권리자 분양가 추정액	③ 추정분담	
개별 중전자산 추정액 × 추정비례율(61.05%)	전용 59㎡형	2,040,000천원	권리자분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
	전용 84㎡형	2,860,000천원	
	전용 99㎡형	3,350,000천원	
	전용 118㎡형	3,990,000천원	
	전용 134㎡형	4,530,000천원	
	전용 152㎡형	5,130,000천원	
	전용 167㎡형	5,660,000천원	
	전용 187㎡형	6,300,000천원	
	전용 214㎡형	7,240,000천원	
	전용 248㎡형	8,380,000천원	
	전용 187㎡PH형	11,370,000천원	
	전용 214㎡PH형	13,040,000천원	
	전용 248㎡PH형	15,090,000천원	
상가 전체 일괄	1,332,639,000천원		

※아파트 조합원 분양가는 공급면적 3.3㎡당 8,300만원, 일반분양가 공급면적 3.3㎡당 8,500만원 으로 추정했으며, 상가 분양가는 3.3㎡당 47,292천원(상가분양수입 1,332,639,000천원 ÷ 상가신축 연면적 93,154.08㎡ /0.3025)으로 추정됨

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

4. 정비계획(안)

가. 토지이용에 관한 계획

구분	면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계	400,633.2	100.0	—
정비기반시설(토지)	113,700.9	28.4	—
도로	53,260.2	13.3	중복결정(문화공원) 및 일부구간 입체적 결정
공원	54,489.3	13.6	중복결정(하천, 철도, 도로, 주차장)
녹지	5,951.4	1.5	—
기반시설(토지)	16,418.4	4.1	—
공공청사	2,282.8	0.6	압구정동 주민센터 등 이전
학교	14,135.6	3.5	압구정 초등학교 이전
획지	270,513.9	67.5	—
획지1(3종)	240,446.0	60.0	—
획지2(준주거)	28,970.6	7.2	—
획지3	1,097.3	0.3	압구정 교회 이전

※ 총 공원 면적은 문화공원①(33,411.0㎡)과 도로(중로2-109)의 중복결정 면적(19,181.4㎡) 제외

나. 용도지역·지구에 관한 계획

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		360,187.8	증) 40,445.4	400,633.2	100.0	—
주거지역	소계	360,187.8	증) 6,452.3	366,640.1	91.5	
	제1종일반주거지역	4,842.3	증) 7,764.2	12,606.5	3.2	—
	제2종일반주거지역(7층이하)	40,569.8	감) 26,434.2	14,135.6	3.5	—
	제2종일반주거지역	29,110.0	감) 29,110.0	—	—	—
	제3종일반주거지역	285,665.7	증) 25,261.7	310,927.4	77.6	—
	준주거지역	—	증) 28,970.6	28,970.6	7.2	—
녹지지역	자연녹지지역	—	증) 33,993.1	33,993.1	8.5	—

■ 결정 사유서

구분	변 경 내 용	변 경 사 유
제1종일반주거지역	•면적 변경 - 4,842.3㎡ → 12,606.5㎡	•채건축사업을 위해 이전하는 압구정 초등학교와 근린공원을 제외, 획지1(제3종일반주거지역)으로 계획 - 제1종일반주거지역 : 근린공원 - 제2종일반주거지역(7층) : 압구정 초등학교
제2종일반주거지역 (7층이하)	•위치 및 면적 변경 - 40,569.8㎡ → 14,135.6㎡	
제2종일반주거지역	•위치 및 면적 변경 - 29,110.0㎡ → -	
제3종일반주거지역	•위치 및 면적 변경 - 285,665.7㎡ → 310,927.4㎡	
준주거지역	•신설 (28,970.6㎡)	•역세권 활성화 및 복합기능을 고려한 준주거지역 신설 (획지2)
자연녹지지역	•구역내 편입	•채건축사업을 통해 한강변 뒤편공원 조성을 위한 자연녹지지역 구역 내 편입

2) 용도지구 결정 조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	폭원(m)	최초결정일	비고
기정	①	아파트지구	-	압구정동	836,456.5	-	건고 제1976-131호 (1976.08.21.)	압구정지구
기정	②	경관지구	조망가로 특화경관지구	한남IC~ 청담사거리	50,016.0	편측 18	서고 제2019-129호 (2019.4.17.)	압구정로

다. 도시계획시설(정비기반시설)의 설치에 관한 계획

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	2	18	40	주간선 도로	6,500 (184)	압구정동	포이동	일반도로	-	건고 제46호 (1976.4.7.)	언주로 (성수대교) 중복결정: (3구역,4구역) 중로1-C, 중로2-109
기정	대로	2	28	30~44	보조간선 도로	4,300	청담동	잠원동	일반도로	-	건고 제503호 (1969.8.27.)	압구정로
변경	대로	2	28	30~45 (38~45)	보조간선 도로	4,300 (368)	청담동	잠원동	일반도로	-	건고 제503호 (1969.8.27.)	
기정	대로	2	63	30~65	주간선 도로	4,100	장충체육관 (중로2-109)	압구정동 (대로2-28)	일반도로	-	건고 제426호 (1978.12.29)	논현로 (동호대교)
변경	대로	2	63	30~65 (50~62)	주간선 도로	4,100 (588)	장충체육관 (중로2-109)	압구정동 (대로2-28)	일반도로	-	건고 제426호 (1978.12.29)	

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
폐지	중로	1	6	23.5	국지도로	486	대로2-28	중로2-109	일반도로	-	서고 제2023-517호 (2023.11.23.)	-
신설	중로	1	B	21	국지도로	196	대로2-28	중로2-A	일반도로	-	-	-
기정	중로	1	C	20~22	국지도로	117.3	압구정동 481	광로2-18	지하도로	-	서고 제2025-503호 (2025.9.11.)	(4구역)
변경	중로	1	C	20~22 (22)	국지도로	301.3 (184)	문화공원①	중로2-109	지하도로	-	서고 제2025-503호 (2025.9.11.)	중복결정 : 문화공원①, 중로 2-109, 광로 2-18
기정	중로	1	136	20~25	주간선 도로	15,910	동작동 국립묘지앞	암사동 암사광장	자동차 전용도로	-	건고 제198호 (1971.4.7)	올림픽대로
변경	중로	1	136	20~25	주간선 도로	15,910	동작동 국립묘지앞	암사동 암사광장	자동차 전용도로	-	건고 제198호 (1971.4.7)	올림픽대로, 중복결정 : 문화공원② (뿔개공원)
기정	중로	2	289	17.4	주간선 도로	21,050	반포동 115-1	강동구 암사동	자동차 전용도로	-	서고 제635호 (1983.11.25)	올림픽대로
변경	중로	2	289	17.4	주간선 도로	21,050	반포동 115-1	강동구 암사동	자동차 전용도로	-	서고 제635호 (1983.11.25)	올림픽대로, 중복결정 : 문화공원② (뿔개공원)
기정	중로	2	109	11~29.5	국지도로	4,100 (859)	신사동	영동교	일반도로	-	서고 제198호 (1971.04.07)	-
변경	중로	2	109	11~35	국지도로	4,227 (986)	신사동	영동교	일반도로	-	서고 제198호 (1971.04.07)	중복결정: 문화공원①, 중로1-C, 소로1-A
신설	중로	2	A	18~20	국지도로	740	대로2-63 (논현로)	중로 2-109	일반도로	-	-	일부 구간 입체적 결정 (연장 192m / 연장 10m)
신설	중로	2	B	15	국지도로	290	중로1-B	중로2-A	일반도로	-	-	-
기정	중로	2	8	16.5	국지도로	420	대로2-28	중로2-109	일반도로	-	서고 제2023-517호 (2023.11.23.)	-
변경	중로	3	A	12	국지도로	224	대로2-28	중로2-A	일반도로	-	서고 제2023-517호 (2023.11.23.)	-
폐지	중로	3	5	12~15	국지도로	206	압구정 449	중로1-6	일반도로	-	서고 제2023-517호 (2023.11.23.)	-
폐지	중로	3	7	12	국지도로	246	중로1-6	중로2-8	일반도로	-	서고 제2023-517호 (2023.11.23.)	-
기정	소로	1	A	11.5	국지도로	160	압구정동 392 일대	압구정동 390 일대	지하도로	-	서고 제2025-136호 (2025.03.13.)	(2구역)
변경	소로	1	A	11.5	국지도로	409 (249)	압구정동 392 일대	문화공원①	지하도로	-	서고 제2025-136호 (2025.03.13.)	중복결정 : 문화공원①, 중로2-109, 대로2-63

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	소로	2	A	9	국지도로	45	중로1-B	근린공원①	일반도로	-	-	-

- ※ 연장 내 ()는 압구정3구역 정비구역 내 수치임
※ 중로1-C, 소로1-A 비고(중복결정) 내용은 압구정3구역 내 중복결정 항목임
※ 지하도로(중로1-C)는 사업시행계획인가 전 압구정4구역과 협의하여 실시설계를 완료하고 설치비용에 대한 감증을 받아 용적률 인센티브를
확정할 것 (설치비용은 압구정4구역과 1/2씩 부담하고, 시행주체는 추후 사업 진행상황 등을 고려하여 관리처분계획인가 전 강남구에서 결정)
※ 지하도로(소로1-A)는 사업시행계획인가 전 압구정2구역과 협의하여 실시설계를 완료하고 설치비용에 대한 감증을 받아 용적률 인센티브를
확정할 것 (설치비용은 압구정2구역과 1/2씩 부담하고, 시행주체는 추후 사업 진행상황 등을 고려하여 관리처분계획인가 전 강남구에서 결정)

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
대로2-28	대로2-28	•도로 확폭	•재건축사업으로 인한 교통량·보행량 증가를 고려하여 도로(압구정로) 확폭
대로2-63	대로2-63	•도로 확폭	•재건축사업으로 인한 교통량·보행량 증가를 고려하여 도로(논현로) 확폭
중로1-6	-	•도로 폐지	•원활한 재건축사업을 위하여 도로 폐지
-	중로1-B	•도로 신설	•재건축사업으로 인한 교통량·보행량 증가를 고려하여 도로 신설
중로1-C	중로1-C	•지하도로 확장	•압구정지구 전체를 순환하는 교통체계 구축을 위하여 지하도로 확장 (압구정3~4구역) •문화공원①, 중로2-109와 중복결정
중로1-136	중로1-136	•도로 중복결정	•한강과 대상지를 연결하는 녹지보행 네트워크 구축을 위하여 문화공원②(땃개공원)와 중복결정
중로2-289	중로2-289	•도로 중복결정	•한강과 대상지를 연결하는 녹지보행 네트워크 구축을 위하여 문화공원②(땃개공원)와 중복결정
중로2-109	중로2-109	•도로 연장 및 폭원 변경 •도로 상부 공원 및 녹지 중복결정	•재건축사업으로 인한 발생교통량 및 토지이용계획을 고려하여 도로계획 변경(확폭 및 연장 확대) (문화공원②(땃개공원), 중로1-C, 소로1-A와 중복결정) •획지1에서 문화공원②(땃개공원)으로 직접적인 보행 연결을 위해 도로 상부 공원 및 녹지와 중복결정
-	중로2-A	•도로 신설	•재건축사업으로 인한 교통량·보행량 증가를 고려하여 도로 신설 •중로2-A 구간 내 효율적인 토지이용과 원활한 교통처리 등을 위하여 획지1 및 획지1~2간 일부 구간 입체적 결정
-	중로2-B	•도로 신설	•재건축사업으로 인한 교통량·보행량 증가를 고려하여 도로 신설
중로2-8	중로3-A	•도로 폭원 및 연장 변경	•재건축사업으로 인한 도로 폭원 및 연장 변경(축소)
중로3-5	-	•도로 폐지	•원활한 재건축사업을 위하여 도로 폐지
중로3-7	-	•도로 폐지	•원활한 재건축사업을 위하여 도로 폐지
소로1-A	소로1-A	•지하도로 확장	•압구정지구 전체를 순환하는 교통체계 구축을 위하여 지하도로 신설(압구정2~3구역) •대로2-63, 중로2-109, 문화공원과 중복결정
-	소로2-A	•도로 신설	•재건축사업으로 인한 교통량·보행량 증가를 고려하여 도로 신설

■ 입체적 도시계획시설(도로) 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	입체적 결정 범위	비고
신설	—	중로 2-A	압구정동 456 일대	연장	192m	획지1 내 도로 입체적 결정
				폭	18m	
				높이	해발 18.5m ~ 27.0m	
				면적	3,525.4㎡	
신설	—	중로 2-A	압구정동 456 일대	연장	10m	획지1~2간 지하연결을 위해 도로 입체적 결정
				폭	18m	
				높이	해발 18.5m ~ 27.0m	
				면적	183.0㎡	

※ 입체적 결정 범위 규모(연장, 높이 등)는 향후 사업시행계획인가 시 현황측량 및 실시계획을 통하여 변경될 수 있으며, 사업 준공 전 경미한 사항으로 결정(변경)

※ 입체적 결정 도로는 향후 유지·관리등을 위하여 사업시행계획인가 시 강남구청과 협의하여 구분지상권 설정

■ 입체적 도시계획시설(도로) 결정 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결 정 내 용	결 정 사 유
—	중로 2-A	• 획지1 내 도로 입체적 결정 — 폭원 및 연장 : 18m / 192m — 높이 : 해발 18.5m ~ 27.0m — 면적 : 3,525.4㎡	• 효율적인 토지이용과 원활한 교통차리를 위하여 공동주택 획지1 내 도시계획시설 도로 입체적 결정
—	중로 2-A	• 획지1 내 도로 입체적 결정 — 폭원 및 연장 : 18m / 10m — 높이 : 해발 18.5m ~ 27.0m — 면적 : 183.0㎡	• 획지1~2간 지상부는 가로활성화 등을 위한 보행 연결 구간으로 조성하고, 지하부는 차량통행을 위하여 도시계획시설 도로 입체적 결정

나) 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	주차장	공영주차장	압구정동 369-1	—	증) 3,880.0	3,880.0 (수평투영면적)	—	문화공원① 중복결정

※ 주차장 규모는 향후 실시계획인가 시, 현황측량 및 공원조성계획 등을 고려하여 변경될 수 있으며, 사업준공 전 경미한 사항으로 결정(변경)

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	주차장	• 주차장 신설 — 면적 : 3,880.0㎡	• 문화공원②등 한강변 방문객 증가로 인한 차량이용객 편의시설을 확보하고자 주차장을 신설하고, 문화공원①과 중복결정

다) 철도 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치			연장(m)	면적(m ²)	최초 결정일	비고
				기정	중점	주요 경과지				
기정	①	철도	지하철 역사 (3호선 압구정역)	압구정동 429-1 일대			—	5,800.0 (2,506.0)	서고287호 (1981.07.30.)	중복결정 : 대로2-63, 대로2-30
변경	①	철도	지하철 역사 (3호선 압구정역)	압구정동 429-1 일대			—	6,904.0 (3,610.0)	서고287호 (1981.07.30.)	중복결정: 대로2-28, 대로2-30, 대로2-63
기정	①	철도	일반철도 (GTX A호선)	은평구 갈현동 산131-1	강남구 삼성동 111-8	연산내역 서울역	20,515	320,453.6	국토부고시 제2018-932호 (2018.12.31.)	중복결정: 완충녹지② (환기구)

※ ()는 아파트지구 및 지구단위계획구역 내 면적임

※ 구역 내 일반철도①(GTX A호선, 환기구)는 수도권광역급행철도 A노선 민간투자사업으로서 압구정3구역 재건축사업과 관계 없음
(완충녹지와 함께 준치시설임)

■ 철도 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	철도	•철도 선형 및 면적 변경 - 면적 : 5,800.0m ² → 6,904.0m ²	•재건축사업으로 인한 이용객 증가를 고려하여 기존 압구정역 1번 출입구 환경을 개선하고자 철도 선형 및 면적 변경

■ 입체적 도시계획시설(철도) 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	입체적 결정 범위	비고
신설	①	철도	지하철 역사 (3호선 압구정역)	연장	38.2m	획지2 내 철도 입체적 결정
				폭	7.4m ~ 19.2m	
				높이	해발 17.49m ~ 27.0m	
				면적	633.2m ²	

※ 입체적 결정 범위 규모(연장, 높이 등)는 향후 사업시행계획인가 시 현황측량 및 실시계획을 통하여 변경될 수 있으며, 사업준공 전 경미한 사항으로 결정(변경)

■ 입체적 도시계획시설(철도) 결정 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	철도	•획지2 내 철도 입체적 결정 - 폭원 및 연장 : 7.4~19.2m / 38.2m - 높이 : 해발 17.49m ~ 27.0m - 면적 : 633.2m ²	•재건축사업으로 인한 이용객 증가를 고려하여 기존 압구정역 1번 출입구 환경을 개선하고자, 공동주택 획지2 내 포함되는 지하철 출입구 부분은 도시계획 시설 철도 입체적 결정

2) 공간시설

가) 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	②	녹지	완충녹지	압구정동 479 일대	5,696.0	증) 255.4	5,951.4	—	중복결정: 일반철도①

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경 내용	변경 사유
②	녹지	•녹지 면적 변경 － 면적 : 5,696㎡ → 5,951.4㎡	•존치시설인 완충녹지에 대하여 압구정3구역 재건축 사업의 신설도로 경계부를 따라 완충녹지 선형 조정

나) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공원	문화공원	압구정동 369-1 일대	—	증) 33,411.0	33,411.0	—	중복결정 : 중로2-109 (중복면적 : 19,181.4㎡), 중로1-C, 소로1-A, 중복결정 : 주차장① (중복면적 : 3,880㎡)
신설	②	공원	문화공원	압구정동 372-2	—	증) 28,164.1	28,164.1	—	(땃개공원)중복결정 : 중로1-136, 중로2-289, 방재시설(하천)
신설	①	공원	근린공원	압구정동 458 일대	—	증) 12,095.6	12,095.6	—	—

※ 문화공원②은 사업시행계획인가 전까지 한강유역환경청과 협의 예정

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	결정 내용	결정 사유
①	공원	•문화공원 신설 － 면적 : 33,411.0㎡	•한강 접근성 향상 및 수변특화를 위해 문화공원 신설하되, 획지1에서 문화공원으로의 보행 직접연결을 위해 도로(중로 2-109, 중복면적 : 19,181.4㎡)와 중복결정 •압구정아파트지구 전체를 순환하는 교통체계 구축을 위하여 중로1-C, 소로1-A과 중복결정 •땃개공원 등 한강변 방문객 증가로 인한 차량이용객 편의시 설을 확보하고자 신설하는 주차장①과 중복결정
②	공원	•문화공원(땃개공원) 신설 － 면적 28,164.1㎡	•한강과 대상지를 연결하는 녹지보행 네트워크 구축을 위하여 올림픽대로 상부 땃개공원 신설 (올림픽대로 중로1-136, 중로 2-289, 방재시설((하천)과 중복결정)
①	공원	•근린공원 신설 － 면적 : 12,095.6㎡	•여가휴식 기능을 위한 학교 및 공공청사변 근린공원 신설

3) 공간시설

가) 학교 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분		학교명	위치		면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경		기정	변경	기정	변경	변경후		
변경	③	학교	초교	초교· 유치원	압구정 초교	압구정동 461	압구정동 459 일대	14,135.6	—	14,135.6	서고 (1975.12.08.)	—

※ 이전하는 압구정 초등학교 내 병설 유치원 신설 계획 (교육환경영향평가 심의 결과 반영)

■ 학교 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
③	압구정초교	•학교 이전 — 압구정동 461 → 압구정동 459 일대 •시설의 세분 : 초교 → 초교·유치원	•효율적인 토지이용을 위한 압구정초등학교 이전

나) 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공공 청사	주민센터	압구정동 458 일대	—	증) 2,282.8	2,282.8	—	—

■ 건축범위 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	건축물의 범위			비고
					건폐율	용적률	높이	
신설	①	공공 청사	주민센터	압구정동 458 일대	50%	250%	5층 이하	—

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	결 정 내 용	결 정 사 유
①	공공청사	•공공청사 신설 — 면적 : 2,282.8㎡	•기존 압구정동 주민센터 및 치안센터의 이전을 위한 공공청사 신설

4) 방재시설

가) 하천 결정 조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치			면적(㎡)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요경과지			
기정	①	하천	국가 하천	경기도 김포군 시계	경기도 하남시 시계	—	40,747,864 (28,164.1)	—	중복결정:문화공원② (뚝개공원)

※ ()는 압구정 3구역 재건축정비구역 내 수치임

라. 공동이용시설 설치계획
1) 획지1(제3종일반주거지역)

구분	시설의 종류	위치	기준	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	관리사무소	획지1	227.10	—	증) 467.76	467.76	지상
	근린생활시설	"	—	—	증) 17,045.00	17,045.00	지하
	소 계	"	12,997.60	—	증) 39,431.46	39,431.46	서울시 기준대비 약 303%
	경로당	"	1,203.4	—	증) 1,853.97	1,853.97	지상, 개방
	어린이놀이터	"	3,574.4	—	증) 3,601.70	3,601.70	옥외
	어린이집	"	1,203.4	—	증) 1,249.49	1,249.49	지상, 개방
	작은도서관	"	537.2	—	증) 618.66	618.66	지상, 개방
	게스트하우스, 압구정갤러리	"	—	—	증) 330.00	330.00	지상
	다함께돌봄센터 (개방형커뮤니티)	"	66.00	—	증) 2,939.30	2,939.30	지상, 개방
	개방형 커뮤니티	"	—	—	증) 7,922.69	7,922.69	지상, 지하, 개방
	주민공동시설1	"	—	—	증) 3,840.65	3,840.65	지하
	주민공동시설2	"	—	—	증) 4,585.55	4,585.55	지하
	주민공동시설3	"	—	—	증) 2,694.45	2,694.45	지하
	주민공동시설4	"	—	—	증) 7,365.00	7,365.00	지하
	주민공동시설5	"	—	—	증) 2,430.00	2,430.00	지하

- ※ 개방형 커뮤니티 : 수변커뮤니티, 지역문화센터, 지역공동체지원센터, 모차혼용통로커뮤니티, 웰컴센터
- ※ 주민공동시설1 : 시니어라운지, 체력증진실, 기초체력단련실, 물리치료실, 체형측정실, 건강체크실, 정원, 스마트팜
- ※ 주민공동시설2 : 연회장, VR스포츠(스크린야구, 스크린골프), 스포츠클리닉, 컨벤션, 이벤트라운지
- ※ 주민공동시설3 : 동호회실, 공방, 라이브센터(유튜브), 공동회의실, 취미실, 개인스튜디오, 음악연습실
- ※ 주민공동시설4 : 수영장, 체육관, 테니스장, 베드민턴장, 사우나, 골프연습장
- ※ 주민공동시설5 : 어린이공연장, 소공연장, 실내놀이터, 취미실, 모형실, 키즈카페

2) 획지2(준주거지역)

구분	시설의 종류	위치	기준	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	관리사무소	획지2	46.65	—	증) 250.09	250.09	지상
	판매시설	"	—	—	증) 48,759.14	48,759.14	지상, 지하
	소 계	"	2,740.50	—	증) 7,270.56	7,270.56	서울시 기준대비 약 265%
	경로당	"	330.00	—	증) 359.85	359.85	지상, 개방
	어린이놀이터	"	983.00	—	증) 1,049.58	1,049.58	옥외
	어린이집	"	330.00	—	증) 411.24	411.24	지상, 개방
	작은도서관	"	158.00	—	증) 270.46	270.46	지상, 개방
	다함께돌봄센터 (개방형 커뮤니티)	"	66.00	—	증) 702.10	702.10	지상, 개방
	개방형 커뮤니티	"	—	—	증) 921.01	921.01	지상
	주민공동시설1	"	—	—	증) 765.00	765.00	지상
	주민공동시설2	"	—	—	증) 2,791.32	2,791.32	지하

※ 주민공동시설1 : 올데이다이닝, 카페
※ 주민공동시설2 : 피트니스, 실내골프, 사우나, 컨시어지센터, 커뮤니티실

마. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
변경	압구정 아파트지구 특별계획구역③ 재건축 정비구역	400,633.2	획지1	240,446.0	압구정동 369-1 일대	74	—	—	74	—	공동주택 및 근린생활시설
			획지2	28,970.6							공동주택 및 판매시설
			획지3	1,097.3							종교시설

바. 건축물에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적율(%)		높이(m) (최고층수)
	명칭	면적(m²)	명칭	면적(m²)				정비계획	법적상한	
신설	압구정 아파트지구 특별계획 구역③ 재건축 정비구역	400,633.2	획지1 (제3종)	240,446.0	압구정동 369-1 일대	공동주택 및 근린생활시설	50% 이하	269.8% 이하	300.0% 이하	250m 이하 (최고 65층)
			획지2 (준주거)	28,970.6	압구정동 450 일대	공동주택 및 판매시설	60% 이하	300.4% 이하	436.9% 이하	220m 이하 (최고 49층)
			획지3	1,097.3	압구정동 458	종교시설	관계 법령에 따름			
주택의 규모 및 규모별 건설비율			•총 세대수 : 5,175세대 (분양 4,534세대 / 임대 641세대)							
			•건립규모 및 비율							
			구분		계		분양		임대	
			합계		5,175 (100.0%)		4,534 (87.6%)		641 (12.4%)	
			60㎡ 이하		1,033 (20.0%)		522		511	
			60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하		616 (11.9%)		486		130	
85㎡ 초과		3,526 (68.1%)		3,526		—				
심의완화사항			• 85㎡이하 규모의 주택이 주택 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 31.9% (정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 제5조 제2항 적용)							
			•국민주택규모 주택 건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) － [획지1(제3종)] : 법적상한용적률 300.0% 이하 － [획지2(준주거)] : 법적상한용적률 436.9% 이하							
			•특별건축구역 지정을 통한 인동거리 등 완화 적용 (향후, 건축위원회 심의를 통해 확정)							
건축물의 건축선에 관한 계획			•남북간도로 연계를 위해 보차혼용통로 계획 (폭원 21~25m, 구분지상권 설정)							
			•한강으로의 보행 접근성, 가로활성화를 고려해 가로별 건축한계선 계획 － 서측 노현로(광역통경축) : 10m 이상 확보 － 동측 연주로(광역통경축) : 10m 이상 확보 － 기타 : 6m 이상 확보							
기타사항			•한강변 개방된 시야 확보를 위한 통경축 계획 (2개소) － 압구정역~대상지 중앙~한강변으로 이어지는 보행통경축 확보 : 폭원 30m － 압구정로에서 대상지 중앙 남북관통도로 선형을 따라 보행통경축 확보 : 폭원 30m							
			•차량출입불허구간 : 압구정로, 노현로 등 간선부에서 직접 진출입 불허 (※추후 학교 기본설계 시 출입구 계획에 따라 압구정 초등학교변 차량출입불허구간 변경 가능)							

■ 개발가능(상한) 용적률 산정 : 획지1(제3종일반주거지역)

구 분		산정내용						
토지이용 계획	계 (㎡)	대지면적 (㎡)	새로 설치하는 기반시설 면적(㎡)			새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 (㎡)	획지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 국·공유지(㎡)	
			소계	토지 (A)	건축물 기부채납 환산면적 (B)			
	400,633.2	240,446.0	80,964.5	75,575.2	5,389.3	18,811.0	19,469.3	
공공시설 부지 제공면적	소계(A1+B)	•순부담 : 새로 설치하는 기반시설 면적(A+B) - 새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 면적 - 획지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지 면적 ⇒ (총 순부담) 80,964.5㎡ - 18,811.0㎡ - 19,469.3㎡ = 42,684.2㎡ (14.0%) ⇒ (용적률산정용 순부담) 42,684.2㎡ - 1,245.0㎡ = 41,439.2㎡ (13.6%) ※ 용적률 산정 시 주거용도 전환에 따른 의무 공공기여 1,245.0㎡은 토지면적에서 제외						
	공공시설 토지면적 (A1)	•공공시설 토지면적 합계 : 74,330.2㎡ (A1) •주거용도 전환 의무 공공기여 1,245.0㎡ 제외						
		구분	토지 제공면적(①)	제외되는 면적(준주거 적용)(②)	산정값(①-②)	공공시설 토지제공(A1)		
		합계	86,781.5㎡	11,206.3㎡	75,575.2㎡	74,330.2㎡ (주거용도 전환에 따른 의무 공공기여 1,245.0㎡ 제외)		
		도로	52,222.1㎡	11,206.3㎡	41,015.8㎡			
		공원	26,325.2㎡	-	26,325.2㎡			
		완충녹지	5,951.4㎡	-	5,951.4㎡			
		공공청사	2,282.8㎡	-	2,282.8㎡			
	공공시설 설치에 대한 환산부지 면적 (B)	•공공시설 설치에 대한 환산부지 면적 합계 : 5,389.3㎡ (B) - 건축물 총 제공면적(6,099.0㎡) - 준주거 순부담 적용면적(709.7㎡) = 5,389.3㎡						
	공공청사	① 공공청사 환산부지 면적(별도부지) = 공공건축물 공사비(원/㎡) × 공공청사 연면적(㎡) ÷ 부지가액(원/㎡) = 3,612,727.3원/㎡ × 3,424.2㎡ ÷ 44,554,109.2원/㎡ = 277.7㎡						
뒷개공원		구 분	내 용			비 고		
	①	공시지가	22,277,054.6원/㎡			2023년 사유지 공시지가 평균		
	②	공공건축물 공사비	3,612,727.3원/㎡			2024 서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(동청사) 적용(※ 부가세 제외)		
	③	건축물 연면적	3,424.2㎡			계약연면적		
	④	설치비용	12,370,700,820.7원			② X ③		
	⑤	부지가액	44,554,109.2원/㎡			공시지가의 2배 적용		
	건축물 환산면적			277.7㎡			④ / ⑤	
	② 뒷개공원 환산부지 면적 = 표준건축비(원/㎡) × 뒷개공원 연면적(㎡) ÷ 부지가액(원/㎡) = 9,966,000.0원/㎡ × 20,000.0㎡ ÷ 44,554,109.2원 = 4,473.6㎡							
		구 분	내 용			비 고		
	①	공시지가	22,277,054.6원/㎡			2023년 사유지 공시지가 평균		
②	표준건축비	9,966,000.0원/㎡			한강사업본부 시설부, "망원초록길 조성" 사업비 적용			
③	건축물 연면적	20,000.0㎡			수평투영면적			
④	설치비용	199,320,000,000.0원			② X ③			
⑤	부지가액	44,554,109.2원/㎡			공시지가의 2배 적용			
건축물 환산면적			4,473.6㎡			④ / ⑤		
뒷개공원 주차장	③ 뒷개공원 주차장 환산부지 면적 = 공공건축물 공사비(원/㎡) × 공공청사·문화시설 연면적(㎡) ÷ 부지가액(원/㎡) = 3,612,727.3원/㎡ × 3,880.0㎡ ÷ 44,554,109.2원/㎡ = 228.8㎡							
		구 분	내 용			비 고		
	①	공시지가	22,277,054.6원/㎡			2023년 사유지 공시지가 평균		
	②	공공건축물 공사비	2,627,272.7원/㎡			2024 서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(공영주차장) 적용(※ 부가세 제외)		
	③	건축물 연면적	3,880.0㎡			수평투영면적		
	④	설치비용	10,193,818,076.0원			② X ③		
	⑤	부지가액	44,554,109.2원/㎡			공시지가의 2배 적용		
	건축물 환산면적			228.8㎡			④ / ⑤	
	지하차도	④ 지하차도 환산부지 면적 = [('18년 교통영향평가 동호대교 남단 지하차도(2~3구역) 조성 금액(434억) ÷ 2) + ('18년 교통영향평가 성수대교 남단 지하차도(3~4구역) 조성 금액(563억) ÷ 2)] ÷ 부지가액(원/㎡) = (21,700,000,000원 + 28,150,000,000원) ÷ 44,554,109.2원 = 1,118.9㎡						

구 분	산정내용			
기준(허용)용적률	•획지1(제3종일반주거지역) = 224.5% (허용용적률 20%에 상응하는 계획유도 포함)			
	구분		인센티브	적용
	공공보행통로 (보차혼용통로 및 입체결정한 도로 포함)	•주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로등 조성(지역권*등 설정) - 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a (※ a=1 이하) ※ 지역권 : 통행등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정)	10%p 이내	입체적 결정도로 ·보차혼용통로 (※적용 10.0%)
	열린단지	•단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지*로 조성(지형도면고시) - 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회가 인정시) ※ 개방되는 부분은 결정도면에 표시(준공후에도 유지)	5%p	담장 미설치, 개방형 공동이용시설등 (※적용 5.0%)
	돌봄시설	•지역에 필요한 놀이·돌봄시설*설치 및 제공(무상임대) - 기준(허용)용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적)×a (※a=0.1 이하) ※ 국공립어린이집, 서울형 키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등	5%p이내	(다함께돌봄센터) (※적용 2.0%)
	층간소음 해소	•바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 : 1등급 5%, 2등급 3% ※ 「공동주택 바닥충격음 차단구조 인정 및 검사기준」 제26조 및 제27조 결과에 따른 등급 요구	5%p이내	2등급 (※적용 3.0%)
합계 (20% 이하)				20.0%
정비계획(상한)용적률	•공공시설 등 제공에 따른 상한용적률 산정 = 기준용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α(토지) + 0.7 × α(건축물)) = 224.5% × (1 + 1.3 × 0.9566 × 0.1499 + 0.7 × 0.0224) = 269.8% ※ 가중치 = 공공시설 등 부지의 해당 용적률/사업부지 용적률 = 214.76% / 224.5% = 0.9566 ※ α(토지) = 공공시설등 부지(토지*) 제공면적 / 공공시설등부지(토지*)제공 후 부지면적 = 36,049.9㎡ / 240,446.0㎡ = 0.1499 ※ α(건축물) = 공공시설등 부지(건축물 환산부지) 제공면적/공공시설등부지(토지*)제공 후 부지면적 = 5,389.3㎡ /240,446.0㎡ = 0.0224			
법적 상한용적률	•법적상한용적률 = 300.0% 이하 (건축계획 299.99%)			

■ 개발가능(상한) 용적률 산정 : 획지2(준주거지역)

구 분	산정내용						
토지이용 계획	계 (㎡)	대지면적 (㎡)	새로 설치하는 기반시설 면적(㎡)			새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 (㎡)	획지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 (㎡)
			소계	토지 (A)	건축물 기부채납 환산면적 (B)		
	400,633.2	28,970.6	11,916.0	11,206.3	709.7	-	5,284.9
공공시설 부지 제공면적	소계(A+B)	•순부담 : 새로 설치하는 기반시설 면적(A+B) - 새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 면적 - 획지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지 면적 ⇒ (순부담) 11,916.0㎡ - 5,284.9㎡ = 6,631.1㎡ (28.0%)					
	공공시설 토지면적(A)	•공공시설 토지면적 합계 : 11,206.3㎡ (A) - (도로) = 11,206.3㎡					
	공공시설 설치에 대한 환산부지 면적 (B)	•공공시설 설치에 대한 환산부지 면적 합계 : 709.7㎡ (B) - 건축물 총 제공면적(6,099.0㎡) - 제3종 순부담 적용면적(5,389.3㎡) = 709.7㎡ •건축물 총 환산면적 세부내역 = 획지1(제3종일반주거지역)과 동일					

기준(허용)용적률	• 획지2(준주거지역) = 230.0% (허용용적률 20%에 상응하는 계획유도 포함)		
	구분		인센티브
	열린단지	• 단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지*로 조성(지형도면고시) - 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회가 인정시) ※ 개방되는 부분은 결정도면에 표시(준공후에도 유지)	5%p
	BF인증	• 장애물 없는 생활환경 인증 - 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3%	5%p이내
	돌봄시설	• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설*설치 및 제공(무상임대) - 기준(허용)용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a (※a=0.1 이하) ※ 국공립어린이집, 서울형 키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이 놀이터 등	5%p이내
	중간소음 해소	• 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 : 1등급 5%, 2등급 3% ※ 공동주택 바닥충격음 차단구조 인정 및 검사기준 제28조 및 제27조 결과에 따른 등급 요구	5%p이내
	방재안전	• 화재소방피난안전 등 공동주택 안전성능개선 또는 저류지 설치 시 - 안전성능을 의무기준보다 초과 설치개선하는 경우 등 관련위원회 심의자문을 통해 적용	5%p이내
합계 (20% 이하)			20.0%
정비계획(상한)용적률	① 공공시설 등 제공에 따른 상한용적률 = 기준용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × a(토지) + 0.7 × a(건축물)) = 230.0% × (1 + 1.3 × 1 × 0.2044 + 0.7 × 0.0245) = 295.05% ※ 가중치 = 공공시설 등 부지의 해당 용적률/사업부지 용적률 = 230%/230% = 1 ※ a(토지) = 공공시설등부지(토지*) 제공면적/공공시설등부지(토지*)제공 후 부지면적 = (11,206.3㎡ - 5,284.9㎡) / 28,970.6㎡ = 0.2044 ※ a(건축물) = 공공시설등부지(건축물환산부지) 제공면적/공공시설등부지(토지*)제공 후 부지면적 = 709.7㎡ / 28,970.6㎡ = 0.0245		
	② 지하철출입구 대지 내 설치에 따른 상한용적률 (※서울특별시 도시계획 조례 제51조 제2항) = 기준용적률 × (지하철출입구 또는 환기구의 건폐면적 / 대지면적) = 230% × (677.6㎡ / 28,970.6㎡) = 5.37% ※주후 실시계획인가 시 공사비 내역 검증을 통해, 정비구역 외 설치구간에 대한 공사비(환산면적)는 상한용적률 반영 검토		
	• 상한용적률 소계(①+②) = 295.05% + 5.37% = 300.4%		
법적 상한용적률	• 법적상한용적률 = 436.9% 이하 (건축계획 436.89%)		

사. 교통 및 동선처리 계획

구 분	지점	개 선 방 안																								
사업지구의 외부	④	•『압구정아파트지구 지구단위계획 교통영향평가, 2018.1』 반영 － 중로2-109호선 시·종점부 지하차도 설치(동호대교 남단 및 성수대교 남단) － 차량진출입 불허구간 반영																								
	－	•『압구정아파트지구 특별계획구역③ 신속통합기획, 2023.7.11.』 반영																								
	⑤	•압구정로 차로운영계획 수립 － 압구정역 교차로 ~ 성수대교 남단 교차로 : B=38~45m, L=368m, 8차로																								
	⑥	•압구정로 상 진출입 교차로 이동(압구정로34길 → 압구정로36길)																								
	－	•분석대상 교차로 최적신호운영방안 제시(12개소)																								
사업지구의 내부	－	•사업지구 내부도로 차로운영계획 수립 － 중로1-B호선 : B=21m, L=196m, 4차로 － 중로2-109호선 : B=11~35m, L=986m, 2~4차로 － 중로2-A호선 : B=18~20m, L=740m, 4차로 － 중로2-B호선 : B=15m, L=290m, 3차로 － 중로3-A호선 : B=12m, L=224m, 2차로 － 소로2-A호선 : B=9m, L=45m, 2차로																								
	⑦ ⑧	•남북간 보차혼용통로(지하) 설치(B=21~25m, L=407m) － 중로2-109호선 접속지점 회전교차로 설치																								
	⑨	•사업지구 내 차량진출입구 설치(8개소)																								
	－	•건축한계선(B=6~10m) 지정을 통한 보도부속형 전면공지 설치																								
대중교통, 자전거 및 보행	⑩	•구역 내 전면공지(B=10m) 설치																								
	－	•사업지구 내 자전거전용도로(B=1.5m) 설치																								
주차 시설	－	<table><tr><th>구분</th><th>법정주차(대)</th><th>주차수요(대)</th><th>계획주차(대)</th><th>법정대비</th><th>수요대비</th></tr><tr><td>제3종일반주거지역</td><td>8,182</td><td>6,923</td><td>8,936</td><td>109.2%</td><td>129.1%</td></tr><tr><td>준주거지역</td><td>1,616</td><td>1,825</td><td>1,982</td><td>122.7%</td><td>108.6%</td></tr><tr><td>합계</td><td>9,798</td><td>8,748</td><td>10,918</td><td>111.4%</td><td>124.8%</td></tr></table>	구분	법정주차(대)	주차수요(대)	계획주차(대)	법정대비	수요대비	제3종일반주거지역	8,182	6,923	8,936	109.2%	129.1%	준주거지역	1,616	1,825	1,982	122.7%	108.6%	합계	9,798	8,748	10,918	111.4%	124.8%
	구분	법정주차(대)	주차수요(대)	계획주차(대)	법정대비	수요대비																				
	제3종일반주거지역	8,182	6,923	8,936	109.2%	129.1%																				
	준주거지역	1,616	1,825	1,982	122.7%	108.6%																				
	합계	9,798	8,748	10,918	111.4%	124.8%																				
	－	•장애인주차 법정주차대수의 3% 이상 확보																								
－	•확장형주차 계획주차대수의 30% 이상 확보																									
－	•가족배려주차 계획주차대수의 10% 이상 확보																									
－	•전기차주차 및 전기충전시설 계획주차대수의 5% 이상 확보																									
－	•차량 진출입구 차량경고등 설치(8개소)																									
교통안전 및 기타	－	•사업지 내·외부 교통안전시설물 설치																								
	－	•통학로 주변 어린이보호구역 관련 교통안전시설물 설치																								

아. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

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

자. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
반경 200m이내 대상지 남서측 학교 3개소 (압구정 초등학교, 압구정 중학교, 압구정 고등학교)	•대상지 내 일부지역이 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조에 의거 절대보호구역과 상대보호구역에 해당함 • 「도시 및 주거환경정비법」 제57조(인·허가등의 의제 등)에 의거하여 정비구역으로부터 200미터 이내에 교육시설이 설치되어 있을 때에는 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의하여야 함 •교육환경보호를 위해 차량이 출입하는 지구내 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보 •추후 사업시행계획 시 교육환경영향평가를 통해, 공사 시 발생하는 소음 및 진동, 먼지 등을 최소화하여 교육환경에 지장이 없도록 하겠음	—

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

카. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택별실 현황

■ 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
74	54	20	74	74	—

■ 거주현황

유형별 주택 호수	거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
	소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	3,934	2,573	1,361	9,049	5,918	3,131	—
단독주택	—	—	—	—	—	—	—
공동주택	3,934	2,573	1,361	9,049	5,918	3,131	—

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구주택은 가구수별 1호로 산정하며, 단독주택의 경우 실제 거주 현황을 기준으로 작성

※ 구역 내 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 건축물대장상 공동주택과 다가구주택 1세대에 여러 세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황 기준으로 작성

■ 규모별, 유형별, 거주현황

구분	계	단독주택			공동주택			
		소계	단독	다가구	소계	아파트	연립	다세대
합 계	3,934	—	—	—	3,934	3,934	—	—
85㎡이하	1,045	—	—	—	1,045	1,045	—	—
85㎡ 초과	소 계	1,275	—	—	1,275	1,275	—	—
	85㎡~135㎡	716	—	—	716	716	—	—
	135㎡~150㎡	559	—	—	559	559	—	—
150㎡ 초과	소 계	1,498	—	—	1,498	1,498	—	—
	150㎡~185㎡	929	—	—	929	929	—	—
	185㎡~200㎡	569	—	—	569	569	—	—
200㎡ 초과	소 계	116	—	—	116	116	—	—
	200㎡ 초과	116	—	—	116	116	—	—

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택의 경우 전용면적 기준으로, 단독주택 등은 파악 가능한 자료로 작성

※ 단독주택 중 다중주택, 공관 및 근생시설 내 주거 등과 공동주택 중 분류되지 않는 것은 기타로 포함

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분	계	조합원 및 일반분양	임대주택	비고
합 계	5,175	4,534	641	—
60㎡미만	1,033	522	511	—
60㎡~85㎡미만	616	486	130	—
85㎡~120㎡미만	1,399	1,399	—	—
120㎡~150㎡미만	703	703	—	—
150㎡~200㎡미만	1,120	1,120	—	—
200㎡이상	304	304	—	—

※ 조합원 분양 및 일반분양의 주택규모는 분양신청 단계에서 확정되는 사항으로 추후 조정될 수 있음

타. 세입자 주거대책 : 해당사항 없음

파. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구분	계획내용	비고
임시 보안등 설치	•시행계획 : 추후 사업시행인가 시 관계 법령에 따름 •정비구역 내 공가가 집중된 구역, 야간 안전사각지대 파악 •기존 가로등의 위치와 광량, 광효율 등 파악 •노후된 가로등 및 사각지대에 임시 보안등 설치 •공가 밀집지역에는 임시 보안등 추가 설치 •가로등이 철거된 지역은 보안등 설치의 필요성을 파악 검토 •보안등 체계를 도면화하여 상시 관리 •이주 및 철거 공사의 진행에 따라 유기적인 대응 방안 모색	—
폐쇄회로텔레비전 및 관제시스템 설치	•정비구역 내 범죄 발생 가능 예상지역 파악 •주요 거리 및 공가 밀집지역에 우선적으로 폐쇄회로텔레비전 설치 •폐쇄회로텔레비전 설치 도면을 비치 •관제시스템을 구축하고 관제실의 관측상황을 지속적으로 순찰요원과 공유 •비상사태를 대비하여 경찰서/소방서 등 유관기관과의 사전업무 협조 •이주 및 철거 공사의 진행에 따라 유기적인 대응 방안 모색	
정비구역 내 전문 순찰요원 투입	•경비업법 제4조 제1항 및 제6조 제2항의 규정에 의거 경비업 허가를 득한 업체를 통한 전문 순찰요원들을 주·야간으로 투입 •공가 발생에 따라 요원의 유기적이고 탄력적인 배치 •경찰서/소방서 등의 유관기관과 사전 업무협조 및 능동적인 대처법 연구 •정비구역 상황 도면을 작성하여 공가세대 표시 및 중점 관리 •관리공가는 일 1회 이상, 방치공가는 일 5회 이상 순찰 및 점검 •방법순찰일지 작성, 주·야간 교대 시 합동순찰 일 2회 이상 실시	—

하. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적(㎡)	획지			비고
			위치		면적(㎡)	
1	—	240,446.0	①	압구정동 369-1 일대	240,446.0	공동주택 및 근린생활시설
2	—	28,970.6	②	압구정동 450 일대	28,970.6	공동주택 및 판매시설
3	—	1,097.3	③	압구정동 458	1,097.3	종교시설

거. 임대주택 및 소형주택에 관한 계획

전립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모(전용)	비고(연면적)
소계	269,416.6	—	641세대	전용 59㎡ 전용 84㎡	56,237.43㎡
획지1	240,446.0	—	415세대		36,371.43㎡
획지2	28,970.6	—	226세대		19,866.00㎡

■ 획지1: 제3종일반주거지역

구분	주요내용	비고
법적상한용적률	300%	—
정비계획용적률	269.8%	—
국민주택규모 주택 공급기준	•국민주택규모 주택 건설 = (법적상한용적률 - 정비계획용적률) × 50% = (300.0% - 269.8%) × 50% = 30.2 × 50% = 15.1% 이상 •국민주택규모 주택 건설 = 대지면적 × 15.1% = 240,446.0㎡ × 15.1% = 36,307.3㎡ 이상	—
국민주택규모 주택 건설계획	•국민주택규모 주택규모 - 공급 81.10㎡(전용 59㎡) : 332세대 - 공급 113.81㎡(전용 84㎡) : 83세대 •국민주택규모 주택 공급면적 = (기준) 36,307.3㎡ 이상 < (계획) 36,371.4㎡ (기준 이상)	—

■ 획지2: 준주거지역

구분	주요내용	비고
법적상한용적률	436.9%	—
정비계획용적률	300.4%	—
국민주택규모 주택 공급기준	•국민주택규모 주택 건설 = (법적상한용적률 - 정비계획용적률) × 50% = (436.9% - 300.42%) × 50% = 136.5% × 50% = 68.25% 이상 •국민주택규모 주택 건설 = 대지면적 × 68.25% = 28,970.6㎡ × 68.25% = 19,772.4㎡ 이상	—
국민주택규모 주택 건설계획	•국민주택규모 주택규모 - 공급 81.10㎡(전용 59㎡) : 179세대 - 공급 113.81㎡(전용 84㎡) : 47세대 •국민주택규모 주택 공급면적 = (기준) 19,772.4㎡ 이상 < (계획) 19,866.0㎡ (기준 이상)	—

너. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당사항 없음

더. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1	비오름	비오름보전등급 향상	■	•비오름유형 평가도 1~4등급 및 도로 개별비오름 평가도 2 ~ 3 등급, 평가제외구역 및 도로	•대상지 내 투수성 포장의 조성으로 인해 비오름의 기능이 향상될 것임	-
2	생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	■	•대상지내에는 일부 식재된 조경수목 외 자연녹지는 거의 없음	•대상지 내 녹지계획을 수립 및 주변 자연자원과 주거지 간의 연계성 강화	-
3	동·식물상	동·식물상 보호	-	•도심지(대지)로 해당사항 없음	-	-
4	자연환경 자산	자연환경 보전	-	•해당 사항 없음	-	-
5	토지이용	종합적인 토지이용계획	■	•토지이용 현황 및 용도지역 조사	•도로, 공동주택 및 부대복리시설 등 종합적 토지이용계획 수립	-
6	토양	토양오염 최소화	-	•토양오염 발생하지 않음	-	-
7	지형·지질	지형·지질영향 최소화	■	•표고 5.0m~29.7m, 평균 경사도 2.3°의 평탄지형	•평지형태로 지형변화는 경미하며, 건축 터파기 공사로 부분적 지형 변화 발생	-
8	물순환, 수리·수문	자연물순환 유지	■	•사업대상지는 대부분이 불투수성 포장지역	•생태면적률 획지 1 : 30.00%, 획지 2 : 30.00% •획지 내 조경녹지 확보	-
9	수질	수질오염 방지	■	•지표 수질 및 지하수질 현황 조사, 공사 중 토사유출 및 오수 발생	•공사 중 수질저감 계획 수립 •우수, 하수 처리방안 계획 •공사시 침사지를 설치하여 토사유출저감	-
10	바람	바람길 및 미기후 개선	■	•서울기상대 기상현황 조사 분석, 주 풍향 등 검토	•녹지면은 바람길로서 중요한 역할을 하므로 주변환경과 조화를 이룰 수 있는 조경을 조성할 계획임	-
11	열	열환경 영향 최소화	■	•불투수포장비율이 낮은 주거지 및 불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지 등으로 구성	•향후 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선	-
12	대기질·미세먼지	대기오염 최소화	■	•공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	•세륜측면살수시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 등 저감, 환경정화수중 식재	-
13	악취	악취공해 해결	-	•해당 사항 없음	-	-
14	온실가스	온실가스 저감	■	•난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	•대상지 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지계획을 통해 온실가스 배출량 저감	-
15	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	■	•공사장 건설폐기물 발생 및 운영 시 생활 및 분뇨폐기물 발생	•분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량	-
16	에너지	에너지절약/효율 극대화	■	•지역 에너지 소비현황 조사, 난방, 취사, 전력 사용으로 인한 에너지 이용량 증가	•향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정	-
17	소음·진동	소음·진동 최소화	■	•공사 시 장비투입에 따른 공사장 소음 유발 •운영 시 교통소음으로 인한 영향	•공사 중 가설방음판넬, 저소음·저진동 장비 사용, 녹지 완충공간 조성	-
18	경관	주변경관과의 조화	■	•시가화된 지역으로 인공경관이 주를 이룸	•인근 주거지와 조화로운 스카이라인 형성을 유도해 지상 65층 이하로 계획 •한강변 고층 배치로 상징적인 경관을 형성하며, 인접 저층 주거지역으로 낮아지는 자연스러운 스카이라인을 형성	-
19	휴식 및 여가공간	양질의 휴식, 여가공간 확보	■	•대상지 내 휴식·여가공간 부족 •주변 공공시설과 연계 부족	•공원·녹지 및 옥상정원 등 설치계획 수립	-
20	일조	일조 침해 최소화	■	•연평균 및 월별, 계절별 일조 시간 검토	•높이 65층이하 규모의 사업계획 수립, 일조권 침해 승인한도 준수	-

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
21	보행친화공간	보행친화형 도시 조성	■	•도로 확폭 및 차로운영계획 수립	•주변 가로체계와 연계되는 동선 및 보행로 계획	—
22	전과장해	전과장해 영향 저감	—	•해당 사항 없음	—	—
23	인구	인구 동태를 고려한 계획 수립	—	•해당 사항 없음	—	—
24	주거	주거 환경을 고려한 계획 수립	—	•해당 사항 없음	—	—
25	산업	산업 동태를 고려한 계획 수립	—	•해당 사항 없음	—	—

러. 기존 수목의 현황 및 활용계획

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

며. 인구 및 주택의 수용계획

■ 현황 가구수 및 인구수

유형별 주택 호수	거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
	소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	3,934	2,573	1,361	9,049	5,918	3,131	—
단독주택	—	—	—	—	—	—	—
공동주택	3,934	2,573	1,361	9,049	5,918	3,131	—

■ 계획 가구수 및 인구수

구 분	현 황		계 획		비고
	세대수(세대)	인구수(인)	세대수(세대)	인구수(인)	
계	3,934	9,049	5,175	11,903	—
60㎡ 이하	—	—	1,033	2,376	—
60㎡ ~ 85㎡	1,045	2,404	616	1,417	—
85㎡ 초과	2,889	6,645	3,526	8,110	—

※ 계획 인구수는 세대당 2.30인 적용 (2021 강남통계연보)

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

Ⅲ. 압구정아파트지구 지구단위계획 결정(변경) : 생략 (정비계획 결정(변경)(안) 참고)

IV. 2025년 제10차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회 심의결과 : 수정가결

연번	심의의견	조치계획	비고						
	[수정사항]								
1	•구역면적, 획지면적, 용적률 계획, 공공기여 계획, 높이 계획, 비주거비율, 주택공급계획 및 건축한계선 계획은 구청장 수정가결 요청(안) 반영	-	-						
2	•랜드마크타워 높이는 특화설계를 전제로 250m 이하 2개동으로 결정하고, 그 외 동은 50층 이하, 200m 이하로 할 것(한강변 첫 주동은 20층 이하)	•랜드마크타워는 최고높이 250m 이하, 65층 2개동으로 계획하고, 그 외 동은 50층 이하, 200m 이하로 계획함 (한강변 첫 주동은 20층 이하로 계획함)	반영						
3	•보행통경축(20m)은 30m 이상 확보하고, 통경축 1개소 이상 추가 확보	•보행통경축은 30m로 확폭하고, 단지 내 통경축 추가 확보함	반영						
4	•한강변 개방감을 확보하고 신속통합기획 가이드라인의 컨셉에 부합하는 스카이라인이 조성되도록 건축물 배치계획, 평면계획 조정	•한강변 텐트형 스카이라인 및 광역통경축 v자형 스카이라인을 고려한 높이계획으로 신속통합기획 가이드라인의 컨셉에 부합하는 스카이라인 조성	반영						
5	•중심시설용지에 대한 주거용도 전환 시 공공기여 사항은 관련 기준을 준수할 것	•중심시설 용지 중 실제 주거용도로 전환되는 구간에 대하여 공공기여 기준 및 계획 면적 조정함 - 현대백화점 컬처파크(1,462.8㎡) 부지 주거용도 전환 면적 포함 - 이전하는 압구정교회(1,097.3㎡), 압구정동 주민센터·치안센터(2,282.8㎡) 제외 <table><tr><th>구분</th><th>심의(안)</th><th>조치(안)</th></tr><tr><td>주거용도 전환면적</td><td>13,269.9㎡ (분구중심, 주구중심:금강소평센터, 압구정동 주민센터)</td><td>12,449.9㎡ (감 820.0㎡) (분구중심, 주구중심:금강소평센터, 현대백화점 컬처파크)</td></tr></table>	구분	심의(안)	조치(안)	주거용도 전환면적	13,269.9㎡ (분구중심, 주구중심:금강소평센터, 압구정동 주민센터)	12,449.9㎡ (감 820.0㎡) (분구중심, 주구중심:금강소평센터, 현대백화점 컬처파크)	반영
구분	심의(안)	조치(안)							
주거용도 전환면적	13,269.9㎡ (분구중심, 주구중심:금강소평센터, 압구정동 주민센터)	12,449.9㎡ (감 820.0㎡) (분구중심, 주구중심:금강소평센터, 현대백화점 컬처파크)							
6	•보차혼용통로는 구분지상권으로 설정하여 지상 및 지하 외부 통행을 담보할 것	•보차혼용통로는 구분지상권을 설정하겠음	반영						
7	•보차혼용통로 지상부 병목구간은 유효 보도폭 확대	•보차혼용통로 지상부 병목이 예상되는 입구부분의 유효 보도폭을 21m → 25m로 확대 (양측 보도폭 2m→ 4m)	반영						
	[조건사항]								
1	•2열 주동 사이에 배치한 한강변 첫 주동 배치계획은 초고층 허용 취지 및 한강변에서의 경관을 고려하여 2열 주동 앞 배치	•한강변 첫 주동은 2열 주동 앞에 배치하여 한강변 개방감을 높임	반영						
2	•4호 조합의 장방형 주호 형태는 5호 조합(소형 주택 혼합 시 6호 가능)으로 변경을 통해 주동 개수를 최소화하고, 통경축 확보 및 차폐감 완화할 수 있는 주동 형태 면밀히 검토할 것	•4호+5호 배치로 주동 개수를 2개동 축소하고, 주동배치를 조정하여 통경축 및 한강변 개방감 확보로 차폐감을 완화	반영						

연번	심의의견	조치계획	비고
3	•대상지 북측 테크조성계획은 압구정 4.5구역 테크조성 계획과 동일한 기준으로 조성될 수 있도록 폭원을 최대한 줄이고, 조성형태 및 접근동선 등에 대한 면밀히 검토할 것	•테크A의 폭원을 축소하고, 테크B를 삭제하여 전체 테크면적을 축소하고, 자연스러운 보행흐름을 위한 형태로 계획함	반영
4	•획지1 일부분을 +25m로 대지조성 계획한 것은, 주변과 동일하도록 +19m로 조정할 것	•테크B(획지1 일부분 +25로 대지조성한 부분) 삭제하고, 주변과 동일한 레벨인 +19로 조정함	반영
5	•보행통경축 외 통경축을 추가 확보하여 단지 내에서 한강변으로의 광역통경축 2개소 이상 확보할 것	•기존 보행 통경축 외에 통경축을 추가 확보(약 20m)하여 단지 내에서 한강변으로의 시각적 개방감 증가	반영
6	•뿔개공원에 일반 시민들을 끌어들이 수 있는 시설 조성	•한강 전망, 수변문화, 휴식, 놀이기능의 시설을 조성하여 한강을 찾는 시민들이 뿔개공원을 적극적으로 이용하도록 계획	반영
7	•허용용적률 인센티브 항목 중 열린단지는 계획을 보다 적극적·구체적으로 제시하여 인센티브 부여에 대한 적정성을 면밀히 검토할 것	•학교 가는 길, 수변디자인 및 가로활성화 특화 구간에 개방형 커뮤니티를 조성하고 담장불허 구간을 설정하여 이용에 제약이 없도록 계획	반영
8	•남측 완화차로 조성 시 버스 정류장 위치 조정 방안 등 검토	•향후 통합심의 시, 버스정류장 위치 등에 대해 재검토하겠음	추후 반영
9	•향후, 사업시행계획인가를 위한 건축위원회(정비사업통합심의) 등 후속 절차 전, 심의결과 등을 반영한 정비계획을 본 위원회에 보고할 것	•향후 통합심의 절차 전, 정비계획(안) 보고 절차를 이행하도록 하겠음	추후 반영

V. 관계도면 : 불임참조

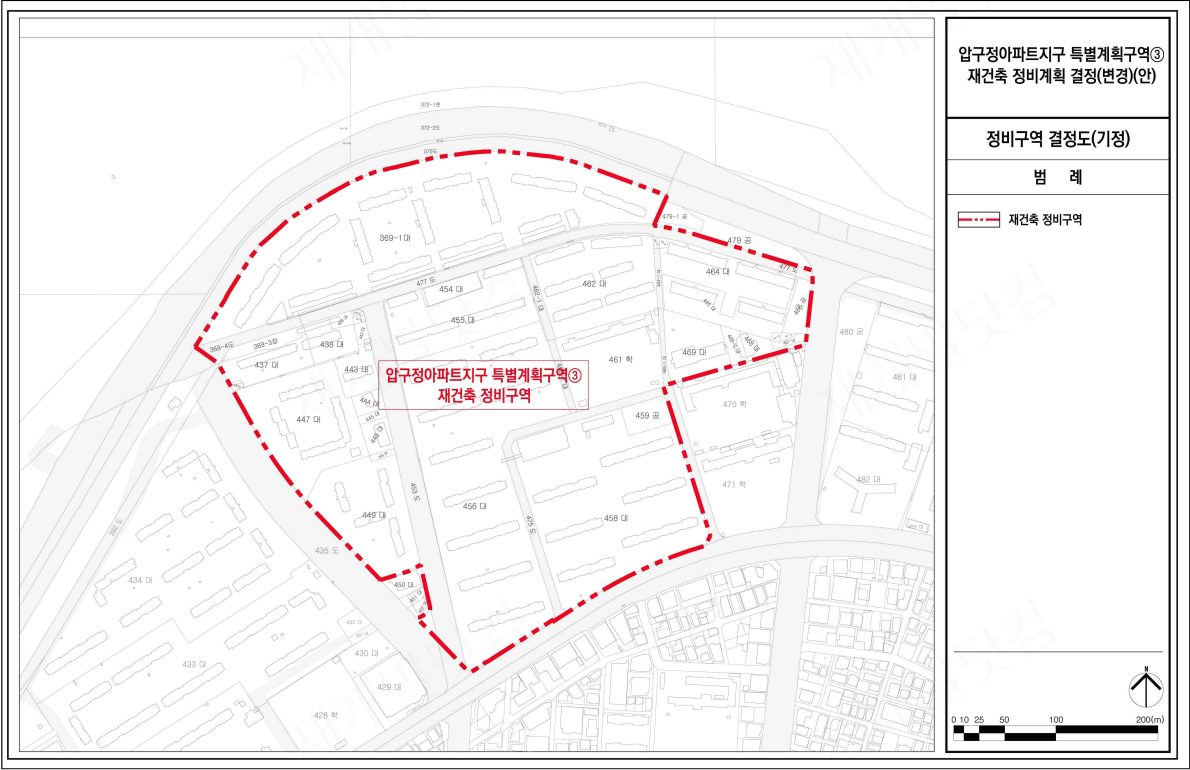
1. 압구정3구역 정비구역 결정도(기정/변경)
2. 압구정3구역 용도지역 · 지구 결정도(기정/변경)
3. 압구정3구역 도시계획시설 결정도(기정/변경)
4. 압구정3구역 정비계획 결정(안)도

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

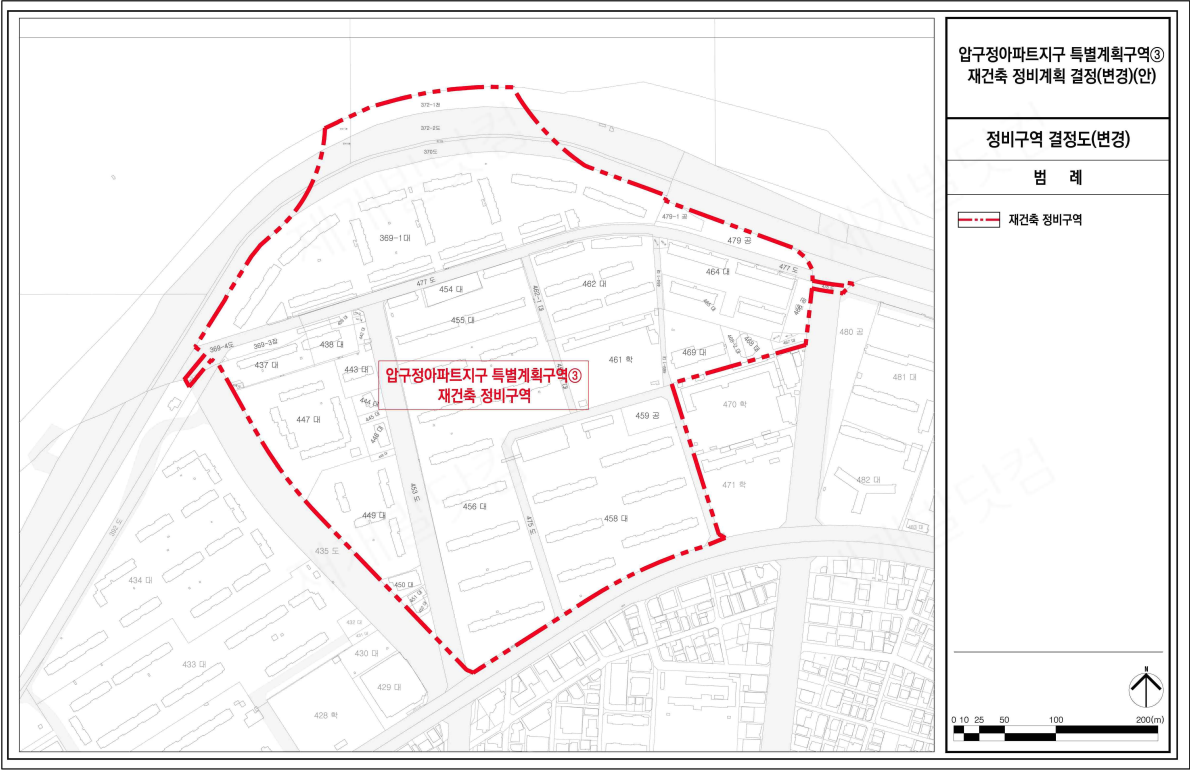
VI. 본 공람내용에 관하여 공고 시 생략되었거나 구체적인 내용은 반드시 공람 장소에서 도서를 열람하여야 하며, 본 정비계획 변경(안)은 주민공람을 거쳐 최종적으로 서울시에서 결정 · 고시되므로 제반 절차 이행 과정에서 일부 변경될 수 있음을 알려드립니다.

[붙임]

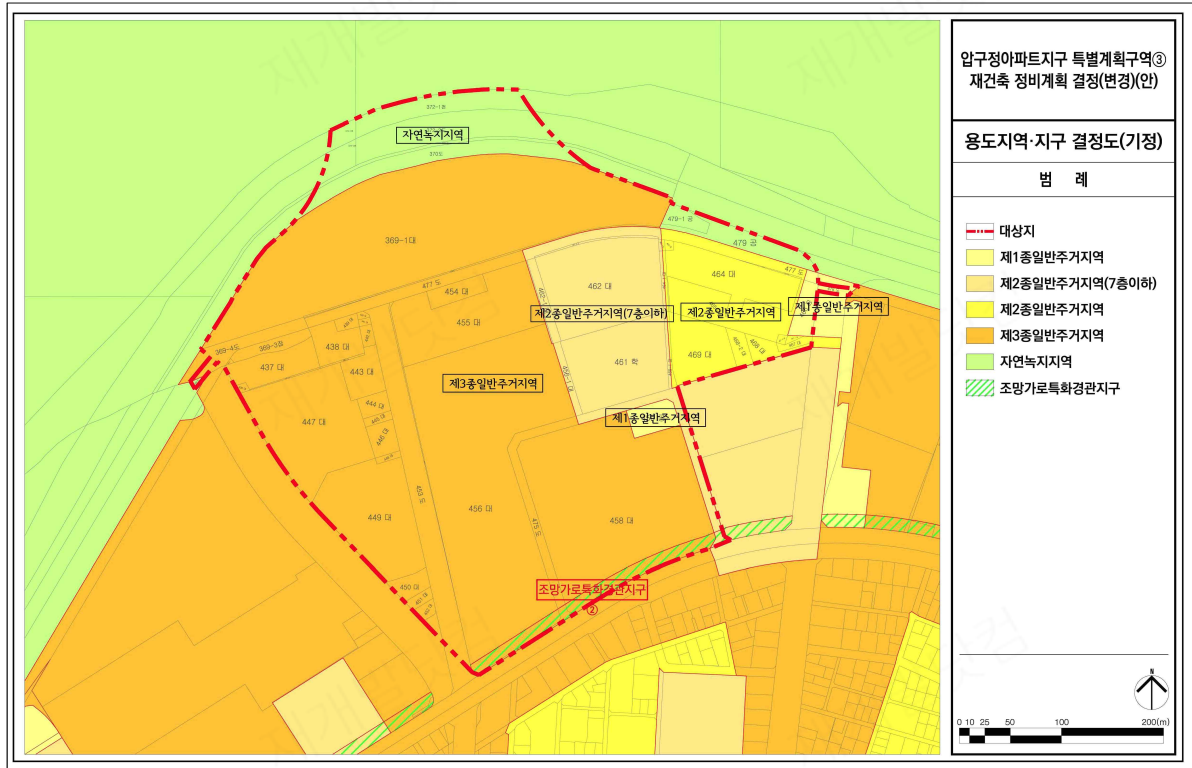
■ 압구정3구역 정비구역 결정도(기정)



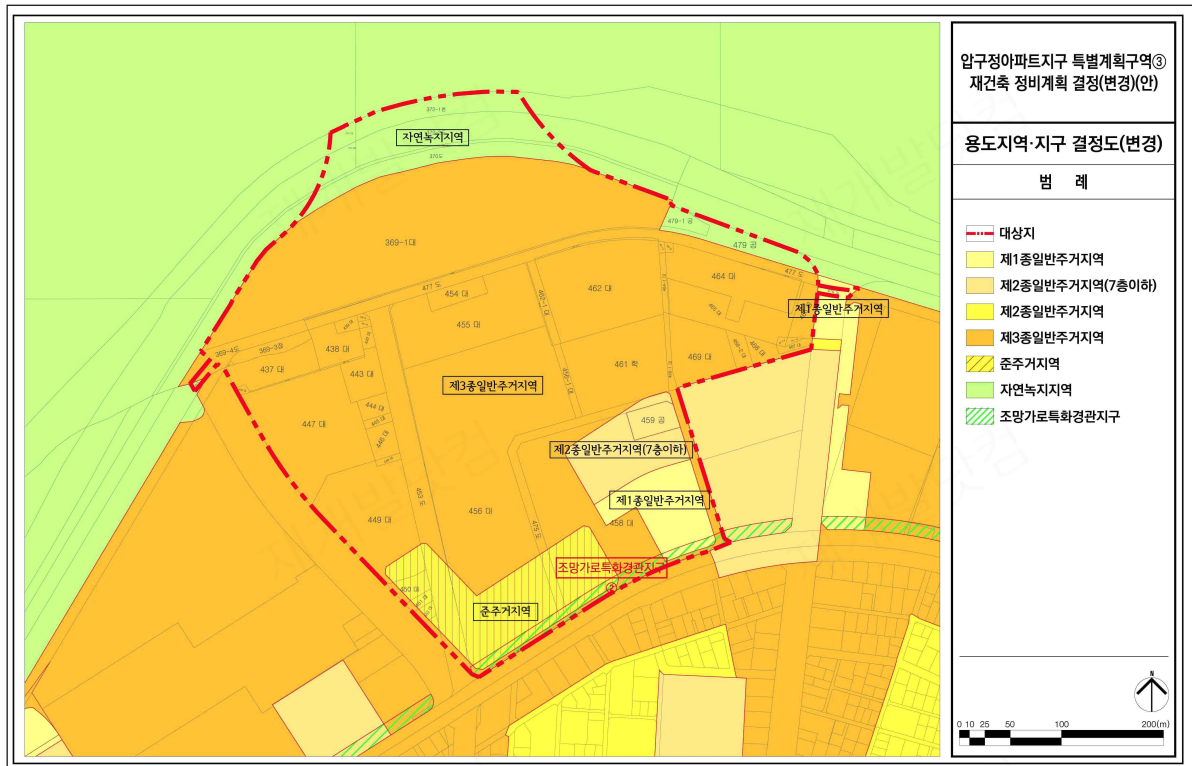
■ 압구정3구역 정비구역 결정도(변경)



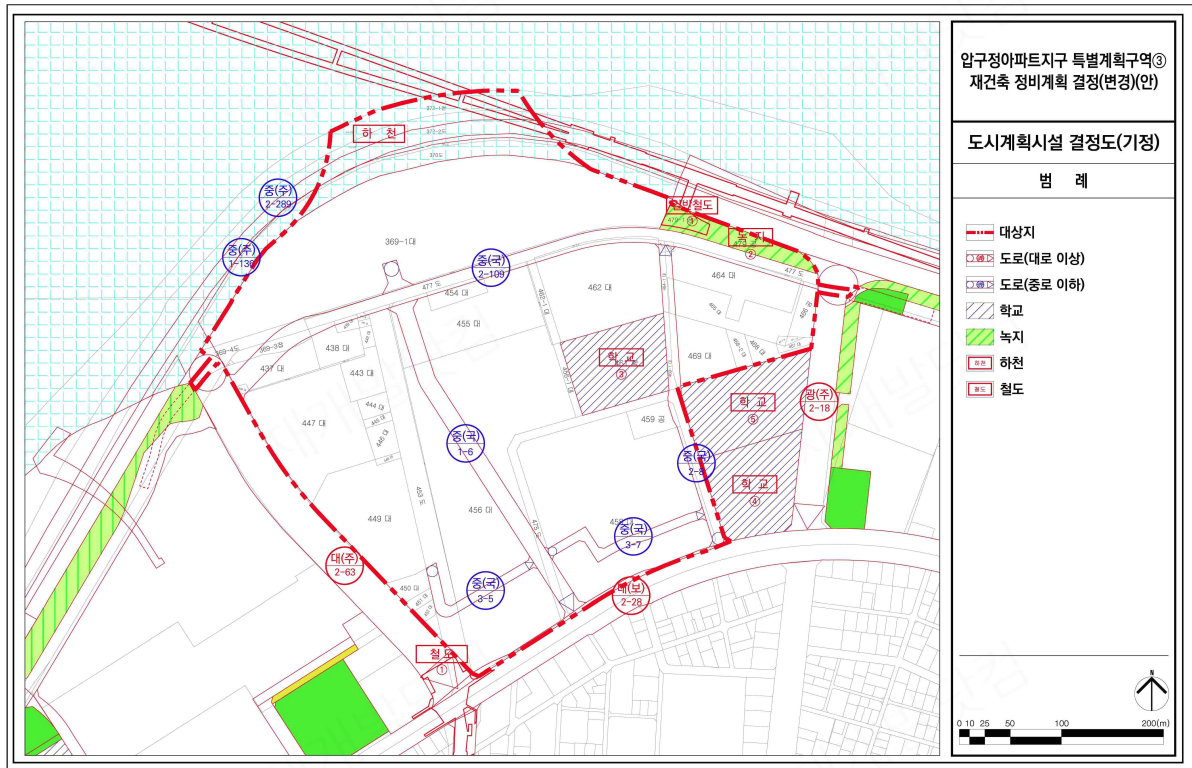
■ 압구정3구역 용도지역·지구 결정도(기정)



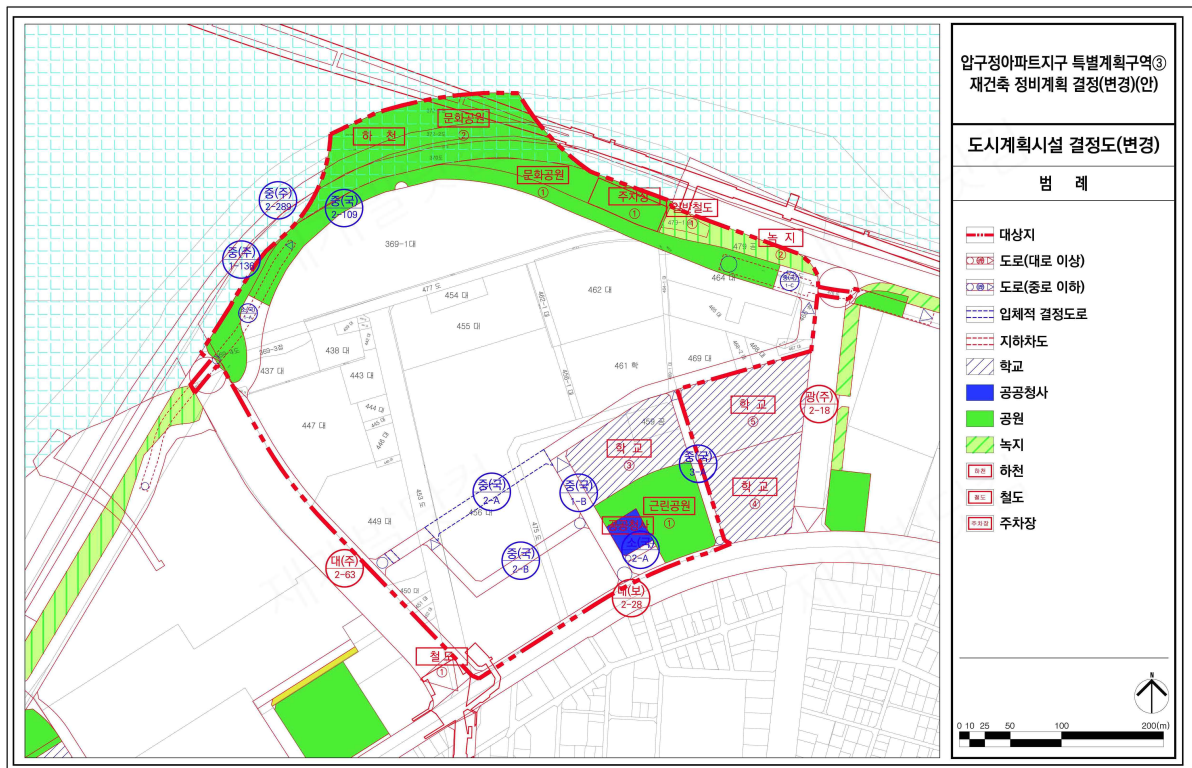
■ 압구정3구역 용도지역·지구 결정도(변경)



■ 압구정3구역 도시계획시설 결정도(기정)



■ 압구정3구역 도시계획시설 결정도(변경)



■ 압구정3구역 정비계획 결정(안)도

