공 고

서울특별시 강남구 공고 제2024-1599호

도시관리계획(압구정 아파트지구 개발기본계획, 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정(변경), 압구정 아파트지구 특별계획구역② 재건축 정비구역·정비계획 결정(변경)(안) 공람·공고

1. 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 도시관리계획(압구정아파트지구 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획)에 대하여 "도시관리계획(압구정 아파트지구 개발기본계획, 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 변경 및 압구정 신현대아파트 재건축 정비구역·정비계획 변경 입안하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항 및 같은법 시행령 제13조의 규정에 따라 다음과 같이 공고하고 관련 서류를 공람합니다.
2. 본 재건축사업 정비계획(안)에 대하여 의견이 있을 경우 토지등소유자 및 이해관계인은 공람기간 내에 의견서를 공람장소로 제출하여 주시기 바랍니다.

2024년 06월 21일

강 남 구 청 장

가. 공람기간 : 2024. 06. 25. ~ 2024. 07. 26.

나. 공람장소

○ 강남구청 재건축사업과 (☎02-3423-6063)
○ 신사동 주민센터 (☎02-3423-7302)

다. 공람의견 제출 장소 : 위 공람장소

라. 공람내용

Ⅰ. 압구정아파트지구 개발기본계획(변경)(안)

1. 압구정아파트지구 도시관리계획(용도지구) 결정(변경)조서(안)

구분	지구명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	압구정 아파트지구	강남구 압구정동 일대	836,456.5	감)172,586.5	663,870.0	1976.8.21. (건고 131호)

■ 변경사유서

도면표시번호	지구명	변경내용	변경사유
①	압구정 아파트 지구	• 아파트지구 면적변경 (836,456.5㎡ → 663,870.0㎡)	• 아파트지구 내 정비계획 수립에 따른 아파트지구(2-1주구 일부) 폐지

2. 압구정아파트지구 개발기본계획 결정(변경)조서(안)

가. 토지이용계획

구분		기정		변경 후		비고
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
합계		836,456.5	100.0	663,870.0	100.0	감) 172,586.5
주거용지	소계	733,621.5	87.7	577,010.3	86.9	감) 156,611.2
	주택용지	733,621.5	87.7	577,010.3	86.9	감) 156,611.2
중심시설용지	소계	18,900.1	2.3	18,900.1	2.8	변경없음
	주구중심	12,264.2	1.5	12,264.2	1.8	
	분구중심	6,635.9	0.8	6,635.9	1.0	
도시계획시설용지	소계	83,934.9	10.0	67,959.6	10.2	감) 15,975.3
	학교용지	14,135.6	1.7	14,135.6	2.1	변경없음
	공원용지	19,539.0	2.3	12,739.0	1.9	감) 6,800.0
	도로용지	50,260.3	6.0	41,085.0	6.2	감) 9,175.3

나. 주구별 토지이용계획(변경)

■ 2-1주구 토지이용계획(변경)

구분		기정		변경 후		비고
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
합계		254,042.2	100.0	81,455.7	100.0	감) 172,586.5
주거용지	소계	229,999.7	90.5	73,388.5	90.1	감) 156,611.2
	주택용지	229,999.7	90.5	73,388.5	90.1	감) 156,611.2
중심시설용지	소계	3,899.1	1.5	3,899.1	4.8	변경없음
	주구중심	3,899.1	1.5	3,899.1	4.8	
도시계획시설용지	소계	20,143.4	8.0	4,168.1	5.1	감) 15,975.3
	공원용지	6,800.0	2.7	-	-	감) 6,800.0
	도로용지	13,343.4	5.3	4,168.1	5.1	감) 9,175.3

■ 2-2주구 토지이용계획(변경없음)

■ 2-3주구 토지이용계획(변경없음)

■ 2-4주구 토지이용계획(변경없음)

다. 용도지역・지구 계획(변경)

■ 용도지역 결정조서(변경)

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	836,456.5	감) 172,586.5	663,870.0	100.0	-
제1종일반주거지역	20,834.3	감) 8,217.7	12,616.6	1.9	-
제2종일반주거지역	29,110.0	-	29,110.0	4.4	변경없음
제2종(7층)일반주거지역	40,569.8	-	40,569.8	6.1	변경없음
제3종일반주거지역	745,942.4	감) 164,368.8	581,573.6	87.6	-

■ 용도지구 결정조서(변경)

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적 (㎡)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
기정	①	경관 지구	역사문화 특화경관 지구	강남도로	782,400 (8,978.0)	양측 12	서고 제2019-129호 (2019.04.17.)	변경없음
기정	②	경관 지구	조망가로 특화경 관지구	한남IC~ 청담사거리	50,016 (15,479.0)	편측 18	서고 제2019-129호 (2019.04.17.)	지구계 폐지에 따른 지구내 면적 변경
변경	②	경관 지구	조망가로 특화경관 지구	한남IC~ 청담사거리	50,016 (10,628.6)	편측 18	서고 제2019-129호 (2019.04.17.)	

※ ( ) 안은 지구 내 면적임

라. 도시계획시설 설치에 관한 계획(변경없음)

마. 건축물 규제사항(변경없음)

바. 주구중심의 건축계획(변경없음)

사. 기존건축물의 처리에 관한 사항(변경없음)

아. 사업시행에 관한 사항(변경없음)

Ⅱ. 정비계획 결정(변경)(안)

1. 정비사업의 명칭 : 압구정아파트지구 특별계획구역2 재건축 정비구역

2. 정비구역의 위치 및 면적

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
신규	압구정아파트지구 특별계획구역② 재건축 정비구역	강남구 압구정동 434번지 일대	192,910.5	

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율 (a)

- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100%
- 추정비례율 : 61.23%
  = (9,254,921,583천원 - 2,956,772,607천원) / 10,286,272,000천원 × 100% = 61.23%
  - 총 수입 추정 : 9,254,921,583원
  - 총 지출 추정 : 2,956,772,607천원
  - 종전자산 총액 추정 : 10,286,272,000천원

개별 종전자산 추정액 (b)

- 아파트 종전자산
  [2024.06.03 KB부동산 일반평균 시세 적용]

아파트 구분	주택형 (전용(공급))	세대수	대지권 (㎡)	공급면적 (㎡)	평균 추정가액 (천원)	총 추정가액 (천원)
신현대 9차	108.88㎡ (35평형)	192	62.8605	116.54	4,050,000	777,600,000
신현대 9차	109.24㎡ (35평형)	96	62.8605	116.94	4,050,000	388,800,000
신현대 9차	111.38㎡ (36평형)	144	62.8605	119.26	4,050,000	583,200,000
신현대 9차	152.28㎡ (50평형)	96	88.2529	164.96	5,800,000	556,800,000
신현대 9차	152.39㎡ (50평형)	72	88.2529	165.09	5,800,000	417,600,000
신현대 11차	108.36㎡ (36평형)	52	62.3637	119.37	4,050,000	210,600,000
신현대 11차	115.23㎡ (38평형)	65	62.3637	126.98	4,050,000	263,250,000
신현대 11차	170.81㎡ (57평형)	52	95.1901	188.25	6,100,000	317,200,000
신현대 11차	171.43㎡ (57평형)	78	95.1901	188.94	6,100,000	475,800,000
신현대 12차	183.41㎡ (61평형)	312	101.9438	202.05	6,725,000	2,098,200,000
신현대 12차	107.16㎡ (35평형)	104	60.1553	114.08	4,050,000	421,200,000
신현대 12차	108.30㎡ (35평형)	8	60.1553	115.4	4,050,000	32,400,000
신현대 12차	108.31㎡ (35평형)	37	60.1553	115.41	4,050,000	149,850,000
신현대 12차	108.32㎡ (35평형)	3	60.1553	115.42	4,050,000	12,150,000
신현대 12차	109.29㎡ (35평형)	3	60.1553	116.39	4,050,000	12,150,000
신현대 12차	110.82㎡ (36평형)	108	60.1553	118.10	4,050,000	437,400,000
신현대 12차	112.05㎡ (36평형)	8	60.1553	119.33	4,050,000	32,400,000
신현대 12차	121.18㎡ (39평형)	47	66.9421	128.28	4,450,000	209,150,000
신현대 12차	121.98㎡ (39평형)	1	60.1553	129.08	4,450,000	4,450,000
신현대 12차	122.27㎡ (39평형)	4	66.9421	129.37	4,450,000	17,800,000
신현대 12차	155.52㎡ (51평형)	207	86.7801	167.48	5,800,000	1,200,600,000
신현대 12차	155.53㎡ (51평형)	1	86.7801	167.49	5,800,000	5,800,000
신현대 12차	170.38㎡ (56평형)	156	95.0677	183.49	6,100,000	951,600,000
신현대 12차	182.95㎡ (60평형)	78	102.0826	197.02	7,200,000	561,600,000
공동주택합계		1,924	-	-	-	10,137,600,000

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

상가구분	호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	공급면적(㎡)	총 추정가액(천원)
압구정신현대 상가	89	2,100.48	964.92	2,141.74	148,672,000
상가	89	2,100.48	964.92	2,141.74	148,672,000

※ 층별 효용지수, 위치별 효용지수 등 적용하여 추정
※ 종전자산은 향후 실제 감정평가 시 구체적인 가치형성요인 적용에 따라 변경될 수 있음

추정 분담금 산출	• 아파트, 상가 추정분담금 산정방식 ③ 추정분담금 = ② 권리자 분양가 추정액 – ① 추정 권리가액[추정비례율(a) × 개별 종전자산 추정액(b)]

① 추정 권리가액	② 권리자 분양가 추정액		③ 추정분담
개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(61.23%)	전용 84㎡형	2,681,800천원	권리자분양가 추정액 – 추정 권리가액 (+ : 부담 / – : 환급)
	전용 96㎡형	2,973,100천원	
	전용 106㎡형	3,278,700천원	
	전용 116㎡형	3,579,400천원	
	전용 128㎡형	3,950,200천원	
	전용 140㎡형	4,320,500천원	
	전용 152㎡형	4,691,000천원	
	전용 165㎡형	5,071,300천원	
	전용 183㎡형	5,664,100천원	
	전용 204㎡형	6,262,700천원	
	전용 222㎡ SPH형	10,950,500천원	
	전용 300㎡ PH형	18,721,800천원	
	상가 전체 일괄	170,769,000천원	

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

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

4. 정비계획(안)

가. 토지이용에 관한 계획

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

나. 용도지역에 관한 계획

1) 용도지역·지구에 관한 계획(변경)

구분			면적(㎡)			구성비(%)	비고
			기정	변경	변경후		
용도지역	계		192,910.5	-	192,910.5	100.0	-
	제1종일반주거지역		8,217.7	감)1,230.7	6,987.0	3.6	-
	제3종일반주거지역		164,370.3	증)2,954.9	167,325.2	86.8	-
	자연녹지지역		20,322.5	감)1,724.2	18,598.3	9.6	-
용도지구	아파트지구	총계	836,456.5	감)172,586.5	663,870.0	-	-
		2-1주구	254,042.2 (172,586.5)	감)172,586.5	81,455.7 (-)		
	역사문화특화경관지구		782,400.0 (7,186.2)	-	782,400.0 (7,186.2)	-	-
	조망가로특화경관지구		50,016.0 (3,179.9)	-	50,016.0 (3,179.9)	-	-

※ ( )은 구역 내 해당사항임

■ 변경사유서

구분		변 경 내 용	변 경 사 유
용도지역	제1종일반주거지역	• 면적 변경 - 감) 1,230.7㎡	• 기반시설 변경에 따른 기반시설별 용도지역 정합성을 위해 용도지역 변경 - 획지 내 용도지역(제3종일반주거지역)은 변경없음.
	제3종일반주거지역	• 면적 변경 - 증) 2,954.9㎡	
	자연녹지지역	• 면적 변경 - 감) 1,724.2㎡	
용도지구	아파트지구	• 아파트지구 면적 변경 - 감) 172,586.5㎡	• 정비계획 수립에 따른 구역 내 아파트지구 폐지(제척)

다. 도시계획시설 설치에 관한 계획

1) 도시계획시설(도로) 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	136	20~25	주간선도로	15,910	동작동 국립묘지앞	암사동 암사광장	자동차 전용도로	–	건고 제198호 (1971.04.07.)	–
변경	중로	1	136	20~25	주간선도로	15,910 (15)	동작동 국립묘지앞	암사동 암사광장	자동차 전용도로	–	건고 제198호 (1971.04.07.)	대로3-A와 중복결정
기정	중로	2	289	17.4	주간선도로	21,050	반포동 115-1	강동구 암사동	자동차 전용도로	–	서고 제635호 (1983.11.25.)	–
변경	중로	2	289	17.4	주간선도로	21,050 (23)	반포동 115-1	강동구 암사동	자동차 전용도로	–	서고 제635호 (1983.11.25.)	대로3-A와 중복결정
기정	대로	2	28	30~44	보조간선도로	4,300 (270)	청담동 (광로14)	잠원동	일반도로	–	건고 제503호 (1969.08.27.)	구역내 선형 변경
변경	대로	2	28	30~44	보조간선도로	4,300 (270)	청담동 (광로14)	잠원동	일반도로	–		
기정	중로	2	109	11~29.5	국지도로	4,100 (606)	신사동	영동교	일반도로	–	서고 제198호 (1971.04.07.)	–
변경	중로	2	109	11~29.5	국지도로	4,100 (610)	신사동	영동교	일반도로	–		유수지①, 대로3-A, 소로1-A와 중복결정
기정	중로	1	2	23.5	국지도로	310	대로 2-28	중로 2-109	일반도로	–	서고 제517호 (2023.11.23.)	폭원변경
변경	중로	1	2	16	국지도로	310	압구정동 434	중로 2-109	일반도로	–		
기정	중로	1	4	21	국지도로	122	대로 2-28	중로 2-3	일반도로	–	서고 제517호 (2023.11.23.)	폭원 및 연장 변경
변경	중로	1	4	19	국지도로	125	대로 2-28	중로 2-3	일반도로	–		
기정	중로	2	3	15	국지도로	456	중로 1-2	현대백화점	일반도로	–	서고 제517호 (2023.11.23.)	폭원 및 연장 변경
변경	중로	2	3	12	국지도로	159	중로 1-4	현대백화점	일반도로	–		
신설	소로	1	A	11.5	국지도로	172	압구정동 392 일대	압구정동 369-4 일대	지하도로	–	–	중로2-109, 연결녹지①과 중복결정
신설	대로	3	A	10~30	특수도로	280	압구정동 434	압구정동 378-1	보행자 전용도로	–	–	입체적 도시계획시설주1), 중로1-136, 중로2-289, 중로2-109, 연결녹지①, 하천①과 중복결정

※ 연장 내 ( )는 압구정 2구역 재건축정비구역 내 수치임

※ 압구정아파트지구 지구단위계획 교통영향평가(2018.01.)에 따라 지하도로(소로1-A)는 금회 도시계획시설 결정에 한하며, 시행주체와 비용부담은 압구정 3구역 사업자가 부담함

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

■ 변경사유서

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

2) 입체적 도시계획시설(도로) 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	입체적 결정 범위			비고
					기정	변경	변경후	
신설	대로 3-A	도로	압구정동 378-1 일대	길이	-	증)280m	280m	중로1-136,중로2-289, 중로2-109,연결녹지①, 하천①과 중복결정
				폭	-	증)10~30m	10~30m	
				높이	-	해발 13.0~28.0m	해발 13.0~28.0m	
				수평투영면적	-	증)4,709.6㎡	4,709.6㎡	

※ 입체보행교에 관한 세부적인 계획(설계)은 추후 사업시행인가 시 결정

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	대로 3-A	• 입체보행교 신설 - 폭원(B) : 10~30m - 연장(L) : 280m - 높이 : 해발 13.0m~28.0m - 수평투영면적 : 4,709.6㎡	• 압구정역에서 압구정로변 공원~한강을 입체적으로 연결하여 접근할 수 있는 보행교 신설 • 사업시행자가 조성하여 무상으로 공공에 구분지상권을 양도

3) 공원 결정 조서 : 변경없음

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

4) 녹지 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	녹지	완충 녹지	압구정동 390 일원	26,169.0 (17,188.0)	감)1,944.7	24,224.3 (15,243.3)	서고 제2004-343호 (2004.11.05.)	유수지①, 대로3-A, 소로1-A, 와 중복결정
변경	①	녹지	연결 녹지	압구정동 390 일원					

※ ( )는 압구정 2구역 재건축정비구역 내 수치임

■ 변경사유서

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

5) 공공공지 결정(변경)조서

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

※ ( )는 압구정 2구역 재건축정비구역 내 수치임

■ 공공공지 결정(변경)사유서

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

6) 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공공청사	–	압구정동 426 일원	–	증)480.0	480.0	–	파출소 신설

■ 건축범위 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	건축물의 범위			비고
					건폐율	용적률	높이	
신설	①	공공청사	–	압구정동 426 일원	50%	250%	5층이하	파출소 조성(연면적 740㎡)

■ 공공청사 결정 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	공공청사	• 공공청사 신설 – 면적 : 480.0㎡	• 지역내 관할 파출소 조성을 위해 공공청사 신설

7) 방재시설 결정 조서 : 변경없음

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	유수지	유수시설	압구정동 422 신사공원 일원	6,732.2	–	6,732.2	서고 제2013-315호 (2013.09.26.)	공원①, 중로2-109, 연결녹지①와 중복결정
기정	①	하천	하천시설	압구정동 378-1 일원	(865.7)	–	(865.7)	–	대로3-A와 중복결정

※ ( )는 압구정 2구역 재건축정비구역 내 수치임

라. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	관리사무실	획지	–	증)470.56	470.56	10㎡+(2,606세대-50세대) x0.05㎡=137.8㎡이상
〃	경비실/MDF실/방재실	〃	–	증)188.28	188.28	–
〃	기계,전기실	〃	–	증)10,655.96	10,655.96	–
〃	지하주차장	〃	–	증)226,398.92	226,398.92	–
〃	근린생활시설	〃	–	증)5,670.38	5,670.38	지상 : 2,200.00㎡ 지하 : 3,470.38㎡
〃	소 계	〃	–	증)33,312.62	33,312.62	1,000세대 이상 : (500㎡+ 2,606세대x2㎡)x1.25 = 7,140.00㎡
〃	경로당	〃	–	증)870.17	870.17	경로당: 500㎡이상
〃	어린이놀이터	〃	–	증)2,588.36	2,588.36	500+2,606세대x0.7 =2,324.20㎡이상
〃	어린이집	〃	–	증)1,201.20	1,201.20	어린이집 : 725㎡이상
〃	주민운동시설	〃	–	증)1,200.00	1,200.00	–
〃	작은도서관	〃	–	증)890.24	890.24	작은도서관 : 298㎡이상
〃	다함께돌봄센터	〃	–	증)538.12	538.12	전용면적 66㎡ 이상
〃	기타주민공동시설	〃	–	증)26,024.53	26,024.53	수영장, 사우나 등

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	철거 후 신축	철거 이주	
신규	압구정 아파트지구 특별계획구역② 재건축정비구역	192,910.5	획지	141,685.4	강남구 압구정동 434번지 일대	31	–	–	31	–	공동주택 및 근린생활시설

바. 건축물에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적율(%)		높이(m)(최고층수)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정법정상한	
신설	압구정 아파트지구 특별계획구역② 재건축정비구역	192,910.5	획지	141,685.4	압구정동 434번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	263.03% 이하	299.99% 이하	263.5m 이하 (최고70층 이하)

주택의 규모 및 규모별 건설비율

구분	총세대수	분양	임대	비율
59㎡	321	2	319	12.3%
84㎡	615	615	–	23.6%
96㎡	146	146	–	5.6%
106㎡	174	174	–	6.7%
116㎡	188	188	–	7.2%
128㎡	321	321	–	12.3%
140㎡	255	255	–	9.8%
152㎡	265	265	–	10.2%
165㎡	114	114	–	4.3%
183㎡	62	62	–	2.4%
204㎡	109	109	–	4.2%
222㎡	30	30	–	1.2%
300㎡	6	6	–	0.2%
계	2,606	2,321	285	100.0%

심의완화사항	• 국민주택규모 주택 건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) : 예정법적상한용적률 300%이하
건축물의 건축선에 관한 계획	• 건축한계선 – 간선도로, 통경축 변 : 10m – 압구정로, 한강변 연접부 : 6m – 이면부 : 1~3m
기타사항	• 공공보행통로 – 대상지 내부 남·북방향 공공보행통로 : 8m 계획 – 대상지 내부 동·서방향 공공보행통로 : 8m 계획 • 통경축 – 단지 내 중앙을 통과하는 남·북방향 보행통경축 : 30m 계획

■ 개발가능(상한) 용적률 산정

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="7">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용
계획</td><td rowspan="2">계
(㎡)</td><td rowspan="2">대지면적
(㎡)</td><td colspan="3">신설 정비기반시설(㎡)</td><td rowspan="2">신설
정비기반시설내
국.공유지
(㎡)</td><td rowspan="2">대지(획지)내 용도
폐지되는 기존
기반시설 국.공유지
(㎡)</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>부지(A)</td><td>건축물
기부채납
환산면적
(B)</td></tr>
<tr><td></td><td>192,910.46</td><td>141,685.44</td><td>52,907.68</td><td>51,225.02</td><td>1,682.66</td><td>35,975.98</td><td>500.78</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공공시설
부지
제공면적</td><td>소계
(A+B)</td><td colspan="6">• 순부담 : 새로 설치하는 기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 면적
– 대지 내 용도폐지 되는 국·공유지 면적
– 새로 설치하는 기반시설 면적(A+B) : 51,225.02㎡ + 1,682.66㎡ = 52,907.68㎡
⇒ (순부담) 52,907.68㎡ - 35,975.98㎡ - 500.78㎡ = 16,430.92㎡(10.50%)</td></tr>
<tr><td>공공시설
토지면적
(A)</td><td colspan="6">• 도로 : 24,013.97㎡
• 연결녹지 : 15,243.31㎡
• 도로(입체보행교) : 3,354.96㎡
• 공공공지 : 1,145.78㎡
• 공원 : 6,987.00㎡
• 공공청사 : 480.00㎡
⇒ 합계(A) : 51,225.02㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설
설치에
대한
환산부지
면적(B)</td><td colspan="6">• 건축물 기부채납 환산면적 : 설치비용 x 건축연면적 / 개별공시지가 x 부지가액 가중치
– (입체보행교) = 11,959,200원 x 6,494.0㎡ / 23,878,886.2원 x 2.0 = 1,626.19㎡
– (공공청사) = 3,644,545.5원 x 740.0㎡ / 23,878,886.2원 x 2.0 = 56.47㎡
⇒ 합계(B) : 1,626.19㎡ + 56.47㎡ = 1,682.66㎡
※ 동청사 공사비 : 2020공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 준용
※ 입체보행교 공사비 : 반포주공1단지(서고 제2022-272호) 덮개공원 공사비 x 1.2 적용</td></tr>
<tr><td>기준(허용)
용적률</td><td colspan="7">• 기준용적률 = 230%(허용용적률 20% 상응하는 계획 유도 포함)
<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="2">인센티브</th></tr>
<tr><td>지능형
건축물
인증</td><td>• 지능형 건축물 4등급 취득 예정
<table>
<tr><td>1등급</td><td>2등급</td><td>3등급</td><td>4등급</td></tr>
<tr><td>15%p</td><td>12%p</td><td>9%p</td><td>6%p</td></tr>
</table></td><td colspan="2">6%</td></tr>
<tr><td>공공
보행통로</td><td>• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권 설정)
– 지역권 : 통행 등 일방목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기)
= 기준용적률×(조성면적/대지면적)×α
= 230%×(4,090.4/141,685.4)×1 = 6.6%</td><td colspan="2">6.6%</td></tr>
<tr><td>열린단지</td><td>• 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형상가 등 열린단지 조성(지형도면 고시)
– 개방공간, 열린단지조성기준 준수(위원회가 인정시)
※ 개방되는 부분은 결정도면에 표시(준공후에도 유지)</td><td colspan="2">5%</td></tr>
<tr><td>돌봄시설</td><td>• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설 설치 및 제공(무상임대)
– 기준 : 놀이돌봄시설을 전체 주민공동시설(의무면적)의 1/5이상
※ 국공립어린이집,서울형키즈카페,공동육아나눔터,실내어린이놀이터 등
※ 의무면적 : 500㎡+2,606세대×1.25=7,140㎡
= 7,140㎡×1/5= 1,428㎡이상 < 2,016.81㎡ 계획</td><td colspan="2">5%</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>22.6%</td><td>>20%
적용</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>개발가능
용적률
산정</td><td colspan="7">• 개발가능용적률 = 허용용적률 × (1+ 1.3×가중치×α(토지) + 0.7×α(건축물))
= 230% x (1 + 1.3 × 0.1041 + 0.7 × 0.0119) = 263.03%
※ α(토지) = 공공시설등부지(토지*) 제공면적/공공시설등부지(토지*)제공 후 부지면적
= 14,748.26㎡ / 141,685.44㎡ = 0.1041
α(건축물) = 공공시설등부지(건축물환산부지) 제공면적/공공시설등부지(토지*)제공 후 부지면적
= 1,682.66㎡ / 141,685.44㎡ = 0.0119</td></tr>
<tr><td>법적
상한용적률</td><td colspan="7">• 법적상한용적률 = 300.00% 이하(건축계획 299.99%)</td></tr>
</table>

사. 교통 및 동선처리 계획

<table>
<tr><th>구분</th><th>지점</th><th>개 선 대 책</th></tr>
<tr><td rowspan="7">사업 지구의 외부</td><td>–</td><td>• 『압구정아파트지구 지구단위계획 교통영향평가, 2018.1』 내용 반영</td></tr>
<tr><td>–</td><td>• 『압구정지구(2~5구역) 신속통합기획, 2023.7.11.』 내용 반영</td></tr>
<tr><td>–</td><td>• 분석대상 교차로 신호운영 최적화 방안 제시</td></tr>
<tr><td>–</td><td>• 사업지 주변도로 확폭·신설 및 차로운영계획 수립</td></tr>
<tr><td>Ⓐ1
Ⓐ2
Ⓐ3
Ⓐ4
Ⓐ5</td><td>
<table>
<tr><th>구 분</th><th>도로명</th><th>차로운영계획</th><th>폭 원</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>북측</td><td>논현로189길</td><td>왕복 3차로</td><td>20.0m</td><td>일부구간 지하차도</td></tr>
<tr><td>서측</td><td>신설도로</td><td>왕복 3차로</td><td>16.0m</td><td>서측 현대고 인접도로</td></tr>
<tr><td>남측</td><td>압구정로</td><td>왕복 8차로</td><td>35.0m</td><td>사업지측 set-back(B=5.0m)</td></tr>
<tr><td>공원 북측</td><td>신설도로</td><td>왕복 3차로</td><td>12.0m</td><td>압구정로변 공원 인접도로</td></tr>
<tr><td>공원 서측</td><td>신설도로</td><td>왕복 5차로</td><td>19.0m</td><td>압구정로변 공원 인접도로</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Ⓑ</td><td>• 장기안(현대백화점 및 압구정로변 공원 개발시) 제시
– 압구정로에서 진입하는 현대백화점 진입도로 폐쇄
– 압구정로변 공원 서측 신설도로(왕복 5차선)를 우회도로로 사용</td></tr>
<tr><td>Ⓒ</td><td>• 서측 신설도로 북측 상단 회전교차로 설치</td></tr>
<tr><td rowspan="2">사업 지구의 내부</td><td>–</td><td>• 사업지 차량 진출입구 설치 및 운영계획 수립</td></tr>
<tr><td>Ⓓ1
Ⓓ2
Ⓓ3
Ⓓ4</td><td>
<table>
<tr><th>구 분</th><th>접속도로</th><th>진출입구 운영</th></tr>
<tr><td>북측</td><td>논현로189길</td><td>3지 교차로</td></tr>
<tr><td>서측</td><td>신설도로</td><td>3지 교차로</td></tr>
<tr><td>동측</td><td>논현로</td><td>진입만 가능</td></tr>
<tr><td>공원 서측</td><td>신설도로 접속부</td><td>3지 교차로</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td rowspan="6">대중교통, 자전거 및 보행</td><td>–</td><td>• 사업지내 자전거보관소 설치
– 법정주차대수의 20.00% 이상 확보</td></tr>
<tr><td>–</td><td>• 사업지 주변도로상 보도, 보행로 및 자전거도로 설치</td></tr>
<tr><td>Ⓐ1
Ⓐ2
Ⓐ3
Ⓐ4
Ⓐ5</td><td>
<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th rowspan="2">도로명</th><th colspan="2">보 도</th><th rowspan="2">보행로
(보도부속형전면공지)</th><th rowspan="2">자전거
도로</th></tr>
<tr><th>사업지측</th><th>맞은편</th></tr>
<tr><td>북측</td><td>논현로189길</td><td>2.25m</td><td>2.25m</td><td>–</td><td>1.5m</td></tr>
<tr><td>서측</td><td>신설도로</td><td>–</td><td>2.5m</td><td>2.5m</td><td>1.5m</td></tr>
<tr><td>남측</td><td>압구정로</td><td>2.5m</td><td>4.5m</td><td>–</td><td>1.5m</td></tr>
<tr><td>공원 북측</td><td>신설도로</td><td>–</td><td>2.0m</td><td>3.0m</td><td>–</td></tr>
<tr><td>공원 서측</td><td>신설도로</td><td>–</td><td>2.0m</td><td>3.0m</td><td>–</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Ⓔ</td><td>• 북측 한강변 연결 입체 보행교 설치</td></tr>
<tr><td>Ⓕ</td><td>• 사업지내 공공보행통로 설치
– 동서축 B=8.0m, 남북축 B=8.0m</td></tr>
</table>

※ 지점은 교통처리계획도 참조

구분	지점	개 선 대 책
주차	–	• 계획주차대수 : 5,234대(100% 자주식) – 공동주택 5,212대, 근린생활시설 22대 – 법정주차대수(4,553대)의 114.96% 확보 – 주차수요(4,047대)의 129.33% 확보 – 장애인전용주차면 법정주차대수의 3.00% 이상 확보 – 확장형주차면 계획주차대수의 50.00% 이상 확보 – 경형주차면 계획주차대수의 10.00% 이하 확보 – 가족배려주차면 계획주차대수의 10.00% 이상 확보 – 가족배려(확장형)주차면 가족배려주차면의 50.00% 이상 확보 – 환경친화적 자동차 주차면 계획주차대수의 5.00% 이상 확보
	–	• 주차램프 및 주차장출입구 전면 차량경고등 설치
교통안전 및 기타	–	• 사업지 내.외부 교통안전시설물 설치(※관계기관 협의 후 시행)
	–	• 본 사업시행으로 인해 신설 또는 변경되는 보도와 횡단보도는 턱낮춤 시공 및 점자유도블럭 설치

※ 지점은 교통처리계획도 참조

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

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

카. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택멸실 현황

■ 건축물 동수

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

■ 거주현황

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

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

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

■ 거주현황

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

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

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

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분	계	조합+일반분양	임대주택	비고
합 계	2,606	2,287	319	-
60㎡미만	321	2	319	-
60㎡~85㎡미만	615	615	-	-
85㎡~120㎡미만	508	508	-	-
120㎡~150㎡미만	576	576	-	-
150㎡~200㎡미만	441	441	-	-
200㎡이상	145	145	-	-

※ 조합원 분양 및 일반분양의 주택규모는 분양신청 단계에서 결정됨

타. 세입자 주거대책 : 해당사항 없음

파. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

1) 임시 보안등 설치

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

2) 폐쇄회로텔레비전 및 관제시스템 설치

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

3) 정비구역 내 전문 순찰요원 투입

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

하. 가구 및 획지에 관한 계획

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

거. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적(㎡)	총 동수(임대동수)	세대수	세대규모(전용)	비고(연면적)
획지1	141,685.4	12(6)	319세대	전용 59㎡	26,183.63㎡

구분	주요내용	비고
예정 법적상한 용적률	• 299.99%	–
정비계획 용적률	• 263.03%	–
소형주택 공급기준	• 국민주택규모 주택 건설 = (법적상한용적률 - 개발가능용적률) × 50% = (299.99% − 263.03%) × 50% = 36.96% × 50% = 18.48% 이상 • 국민주택규모 주택 건설 = 대지면적 × 18.48% = 141,685.44㎡× 18.48% = 26,183.48㎡ 이상	–
소형주택 건설계획	• 국민주택규모 주택규모 – 공급 82.08㎡(전용 59.95㎡) : 319세대 • 국민주택규모 주택 공급면적 = 26,183.48㎡ < 26,183.63㎡	–
확보방법	• 법적상한용적률까지 건설	–

너. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당사항 없음

더. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1	비오톱	비오톱보전등급 향상	■	• 비오톱유형 평가도 4등급, 개별비오톱 평가도 평가제외 등급	• 대상지 내 녹지공간 확보	–
2	생태 네트워크	녹지・수생태 연결성 확보	■	• 대상지내에는 일부 식재된 조경수목 외 자연녹지는 거의 없음	• 대상지 내 녹지계획을 수립 및 주변 자연자원과 주거지간의 연계성 강화	–
3	동・식물상	동・식물상 보호	–	• 도심지(대지)로 해당사항 없음	–	–
4	자연환경 자산	자연환경 보전	–	• 해당 사항 없음	–	–
5	토지이용	종합적인 토지이용계획	■	• 토지이용 현황 및 용도지역 조사	• 공동주택, 도로 및 공원을 반영한 종합적 토지이용계획 수립	–
6	토양	토양오염 최소화	–	• 토양오염 발생하지 않음	–	–
7	지형・지질	지형・지질영향 최소화	■	• 표고 11.39m~21.07m, 평균 경사도 0.85°의 평탄지형	• 평지 형태로 지형변화는 경미하며, 건축터파기 공사로 부분적 지형변화 발생	–
8	물순환, 수리・수문	자연물순환 유지	■	• 대상지 내 녹지 계획	• 생태면적률 37.90%	–
9	수질	수질오염 방지	■	• 지표 수질 및 지하수질 현황 조사, 공사 중 토사유출 및 오수 발생	• 공사 중 수질저감 계획 수립 • 우수, 하수 처리방안 계획	–
10	바람	바람길 및 미기후 개선	■	• 서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	• 향후 세부 계획 시 바람방향을 고려한 건축물 배치, 녹지 수목 식재 통한 미기후 개선	–
11	열	열환경 영향 최소화	■	• 불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지 및 불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지로 온도가 높은 편	• 향후 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선	–
12	대기질・미세먼지	대기오염 최소화	■	• 공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	• 세륜측면살수시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 등 저감, 환경정화수종 식재	–
13	악취	악취공해 해결	–	• 해당 사항 없음	–	–
14	온실가스	온실가스 저감	■	• 난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	• 대상지 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감	–

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
15	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	▪	• 공사장 건설폐기물 발생 및 운영 시 생활 및 분뇨폐기물 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량	–
16	에너지	에너지절약/ 효율 극대화	▪	• 지역 에너지 소비현황 조사, 난방, 취사, 전력 사용으로 인한 에너지 이용량 증가	• 향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정	–
17	소음· 진동	소음·진동 최소화	▪	• 공사 시 장비투입에 따른 공사장 소음 유발 • 운영 시 교통소음으로 인한 영향	• 공사 중 가설방음판넬, 저소음저진동 장비 사용, 녹지 완충공간 조성	–
18	경관	주변경관과의 조화	▪	• 시가화된 지역으로 인공경관이 주를 이룸	• 인근 주거지와 조화로운 스카이라인 형성을 유도해 지상 70층 이하로 계획, 폐쇄적인 경관이 형성되지 않도록 다양한 층수 배치 • 측벽의 노출이 많은 조망으로 특화계획 마련하여 한강변의 다채로운 경관 형성 유도	–
19	휴식 및 여가공간	양질의 휴식, 여가공간 확보	▪	• 대상지 내 휴식·여가공간 부족 • 주변 공공시설과 연계 부족	• 주변의 쾌적한 환경 조성을 위한 공원 신설	–
20	일조	일조 침해 최소화	▪	• 연평균 및 월별, 계절별 일조 시간 검토	• 높이 70층이하 규모의 사업계획 수립, 일조권 침해 수인한도 준수	–
21	보행 친화공간	보행친화형 도시 조성	▪	• 해당 사항 없음	–	–
22	전파장해	전파장해 영향 저감	–	• 해당 사항 없음	–	–
23	인구	인구 동태를 고려한 계획 수립	–	• 해당 사항 없음	–	–
24	주거	주거 환경을 고려한 계획 수립	–	• 해당 사항 없음	–	–
25	산업	산업 동태를 고려한 계획 수립	–	• 해당 사항 없음	–	–

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 서측 근린공원 및 대상지 내 연결녹지로 이식하도록 하겠음

머. 인구 및 주택의 수용계획

■ 현황 가구수 및 인구수

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

■ 계획 가구수 및 인구수

구 분	기 정		변 경		비 고
	세대수(세대)	인구수(인)	세대수(세대)	인구수(인)	
계	1,924	5,406	2,606	5,994	-
60㎡ 이하	-	-	321	738	-
60㎡ ~ 85㎡	-	-	615	1,415	-
85㎡ 초과	1,924	5,406	1,670	3,841	-

※ 계획 인구수는 세대당 2.30인 적용 (2021 강남통계연보)

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

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

Ⅳ. 관계도면 : 붙임참조

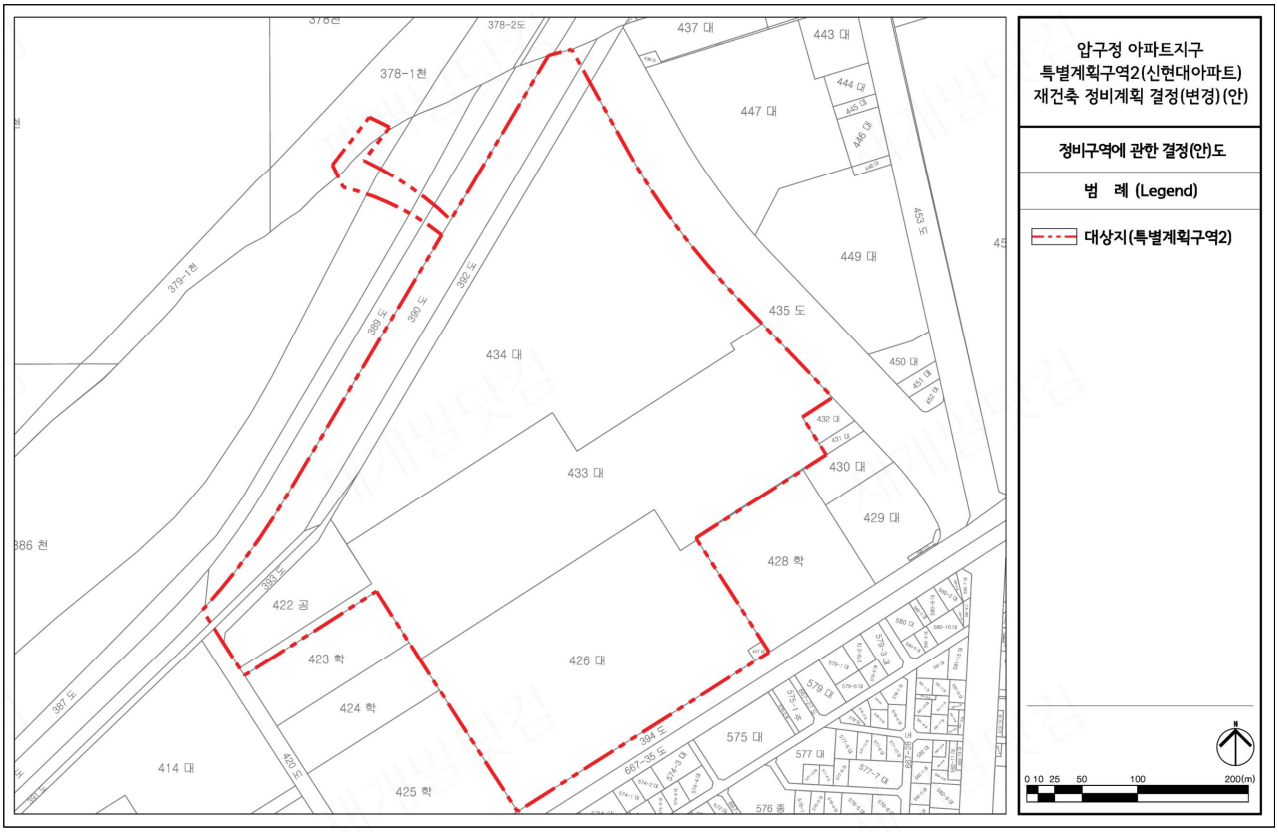
1. 정비구역 결정(안)도
2. 용도지역·지구 결정도(기정/변경)
3. 정비기반시설 및 도시·군계획시설 결정도(기정/변경)
4. 정비계획 결정(안)도

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

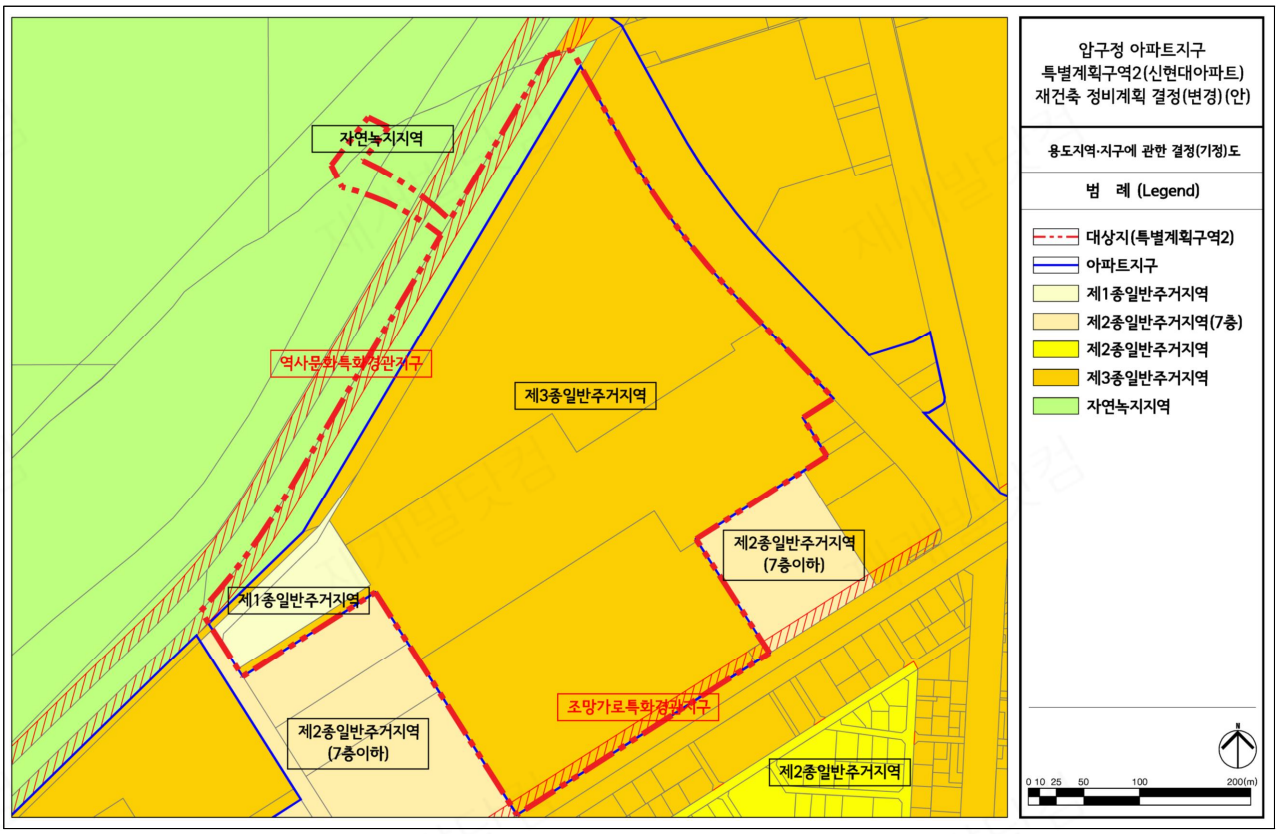
Ⅴ. 본 공람내용에 관하여 공고시 생략되었거나 구체적인 내용은 반드시 공람장소에서 도서를 열람하여야 하며, 본 정비계획변경(안)은 주민공람을 거쳐 최종적으로 서울시에서 결정·고시되므로 제반 절차 이행 과정에서 일부 변경될 수 있음을 알려드립니다.

[붙임]

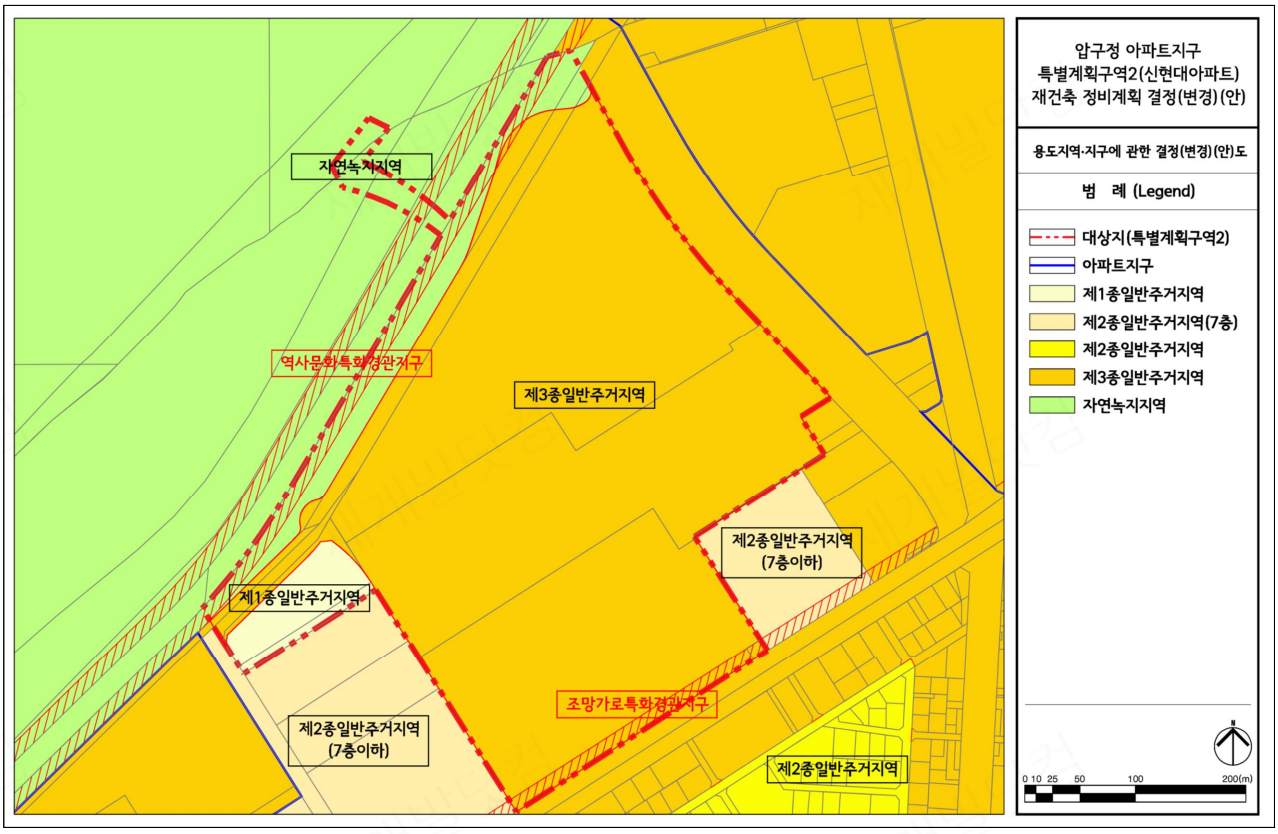
■ 정비구역 결정(안)도



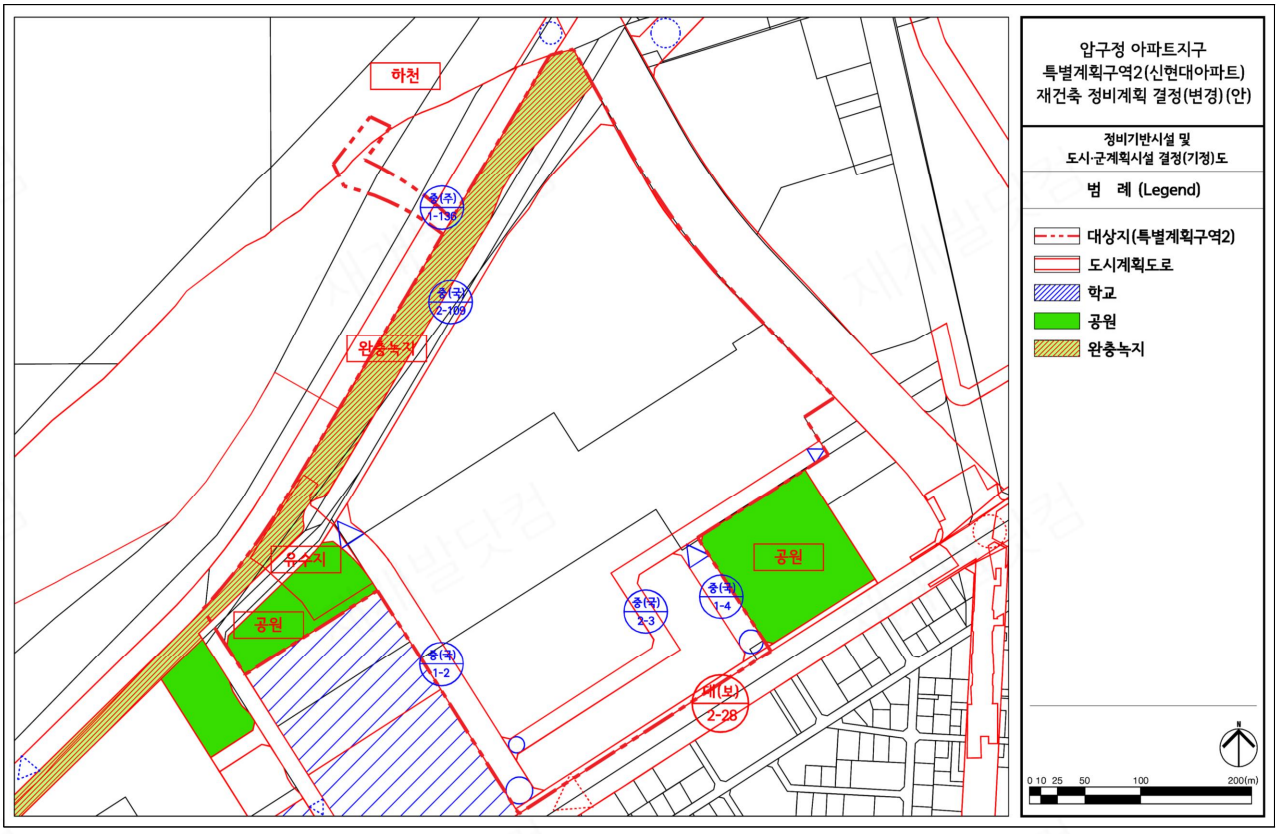
■ 용도지역 · 지구 결정(기정)도



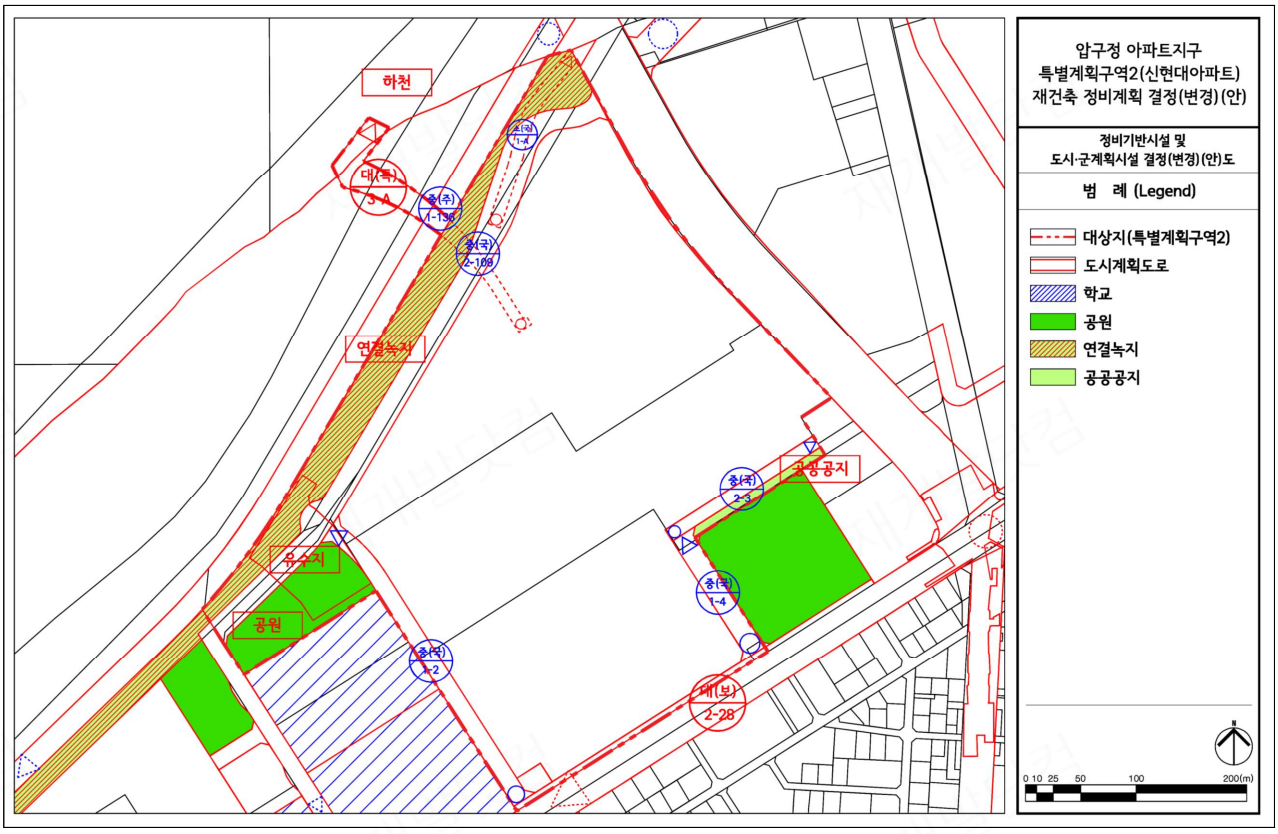
■ 용도지역 · 지구 결정(변경)도



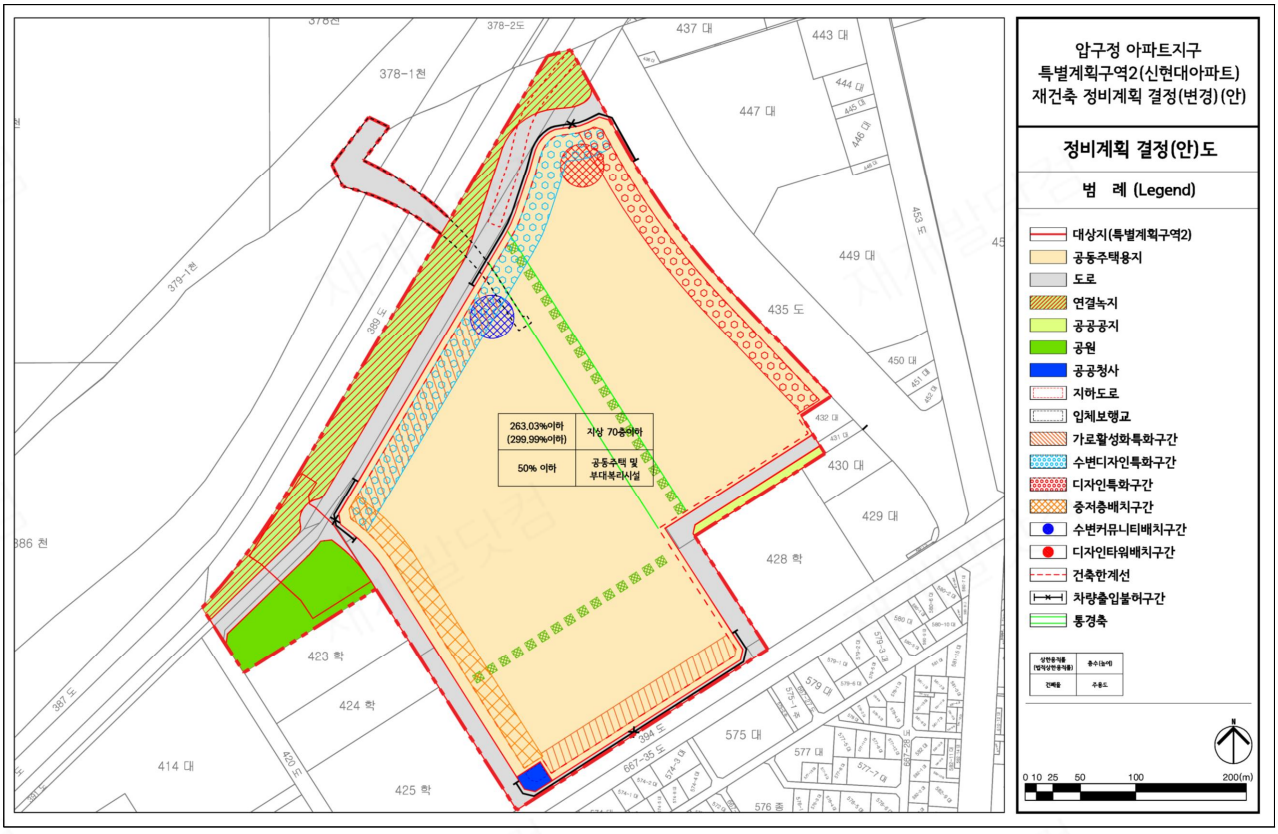
■ 정비기반시설 및 도시 · 군계획시설 결정(기정)도



■ 정비기반시설 및 도시·군계획시설 결정(변경)도



■ 정비계획 결정(안)도



공 람 의 견 서

□ 대상사업

안 건	도시관리계획(압구정 아파트지구 개발기본계획, 지구단위계획구역 및 지구단위계획)결정(변경), 압구정 특별계획구역②재건축 정비구역·정비계획 결정(변경)(안)
사업위치	강남구 압구정동 434번지 일대 신현대아파트

□ 의견제출자

성 명	(전화번호:)
주 소	(회신 받을 주소 기재)
소유물건	강남구 신현대아파트 (제 동, 제 호) / (상가 제 호)
	전용면적

□ 제출의견

2024. . .

의견제출자 성명 (인 또는 서명)

강 남 구 청 장 귀 하