

라. 공람내용

1. 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) 360,187.8	476,268.7	1976.8.21. (건고 131호)

■ 변경사유서

도면표시번호	지구명	변경내용	변경사유
①	압구정 아파트지구	• 아파트지구 면적변경 (836,456.5㎡ → 476,268.7㎡)	• 아파트지구 내 정비계획 수립에 따른 아파트지구(2-2주구) 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	476,268.7	100.0	감) 360,187.8
주거 용지	소계	733,621.5	87.7	441,104.0	92.6	감) 292,517.5
	주택용지	733,621.5	87.7	441,104.0	92.6	감) 292,517.5
중심 시설 용지	소계	18,900.1	2.3	5,630.2	1.2	감) 13,269.9
	주구중심	12,264.2	1.5	3,899.1	0.8	감) 8,365.1
	분구중심	6,635.9	0.8	1,731.1	0.4	감) 4,904.8
도시 계획 시설 용지	소계	83,934.9	10.0	29,534.5	6.2	감) 54,400.4
	학교용지	14,135.6	1.7	0.0	0.0	감) 14,135.6
	공원용지	19,539.0	2.3	14,532.0	3.0	감) 5,007.0
	도로용지	50,260.3	6.0	15,002.5	3.2	감) 35,257.8

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	—	—	감) 360,187.8
주거 용지	소계	292,517.5	81.2	—	—	감) 292,517.5
	주택용지	292,517.5	81.2	—	—	감) 292,517.5
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	—	—	감) 54,400.4
	학교용지	14,135.6	3.9	—	—	감) 14,135.6
	공원용지	5,007.0	1.4	—	—	감) 5,007.0
	도로용지	35,257.8	3.9	—	—	감) 35,257.8

■ 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) 360,187.8	476,268.7	100.0	지구계 폐지에 따른 면적 변경
제1종일반주거지역	20,834.3	감) 4,842.3	15,992.0	3.4	
제2종일반주거지역	29,110.0	감) 29,110.0	—	—	
제2종(7층)일반주거지역	40,569.8	감) 40,569.8	—	—	
제3종일반주거지역	745,942.4	감) 285,665.7	460,276.7	96.6	

■ 용도지구 결정조서(변경)

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적 (㎡)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
기정	②	경관지구	조망가로 특화경관지구	한남IC~청담사거리	50,016 (15,479.0)	편측 18	서고 제2019-129호 (2019.04.17.)	지구계 폐지에 따른 지구내 면적 변경
변경	②	경관지구	조망가로 특화경관지구	한남IC~청담사거리	50,016 (8,982.0)	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 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) 39,407.3	399,595.1	

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정
비례율
(a)

- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100%
- 추정비례율 : 61.35%
= (21,094,437,900천원 - 5,886,869,300천원) / 24,788,320,300천원 × 100% = 61.35%
- 총 수입 추정 : 21,094,437,090천원
- 총 지출 추정 : 5,886,869,300천원
- 종전자산 총액 추정 : 24,788,320,300천원

개별
종전자산
추정액
(b)

- 아파트 종전자산
[2024.01.01. 공동주택 공시가격 × 시세보정률 180%]

아파트 구분	주택형 예시 (전용(공급))	대지지분 (3.3㎡)	세대수	평균 추정가액 (천원)	총 추정가액 (천원)
현대 1,2차	131.48㎡(43평형)	17.57	216	5,063,000	1,093,626,000
	161.19(53평형)	21.97	180	7,088,000	1,275,828,000
	172.94㎡(54평형)	21.97	264	6,928,000	1,829,110,000
	196.21㎡(65평형)	26.28	300	8,328,000	2,498,504,000
현대 3차	82.50㎡(33평형)	12.77	432	4,091,000	1,767,524,000
현대 4차	117.91㎡(44평형)	36.50	170	5,989,000	1,018,164,000
현대 5차	82.23㎡(35평형)	17.64	224	4,259,000	954,048,000
현대 6,7차	144.70㎡(48평형)	22.39	560	5,798,000	3,246,702,000
	157.36㎡(53평형)	24.20	420	6,373,000	2,676,504,000
	196.70㎡(65평형)	30.42	252	7,979,000	2,010,816,000
	245.20㎡(80평형)	37.75	56	9,995,000	559,692,000
현대 10차	108.15㎡(36평형)	17.66	96	4,337,000	416,320,000
	151.93㎡(50평형)	25.11	48	6,145,000	294,956,000
현대 13차	105.45㎡(36A평형)	21.85	104	4,660,000	484,680,000
	108.47㎡(36B평형)	21.85	130	4,660,000	599,660,000
현대 14차	84.98㎡(32평형)	17.54	388	4,348,000	1,686,952,000
대림 아크로빌	232.67㎡(81평형)	35.00	4	6,467,000	25,868,000
	243.96㎡(85평형)	36.58	52	7,449,000	387,372,000
대림 빌라트	193.33㎡(75평형)	25.48	17	5,499,000	93,484,000
	234.75㎡(93평형)	30.94	2	6,602,000	13,204,000
현대 빌라트	181.81㎡(73평형)	25.86	17	5,490,000	93,337,000
	217.03㎡(87평형)	30.86	2	6,403,000	12,806,000
공동주택합계			3,934	-	23,039,157,000

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

상가구분	층	호(동)수	층(동)별 종전자산가액 추정(천원)	공급면적당 단가(천원/3.3㎡)
구분상가 각 동	지1	64	271,483,700	86,000 ~ 145,000
	1	86	640,459,200	283,000 ~ 364,000
	2	34	254,402,800	170,000 ~ 229,000
	3층 이상	36	199,307,600	104,000 ~ 165,000
단독건물		4	383,510,000	84,000 ~ 185,000
상가		224	1,749,163,300	-

※ 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	
	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(61.35%)	전용 59㎡형	2,040,000천원
		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	10,110,000천원
		전용 214㎡PH형	11,590,000천원
		전용 248㎡PH형	13,410,000천원
		상가 전체 일괄	1,400,822,000천원
			③ 추정분담
			권리자분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)

※ 아파트 조합원 분양가는 공급면적 3.3㎡당 8,300만원, 일반분양가 공급면적 3.3㎡당 8,500만원 으로 추정했으며, 상가 분양가는 3.3㎡당 49,711천원(상가분양수입 1,400,822,000천원 ÷ 상가신축 연면적 93,154.08㎡/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		399,595.1	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	129,264.2	32.4	-
	도 로	80,569.2	20.2	
	공 원	26,325.2	6.6	
	녹 지	5,951.4	1.5	
	공공청사	2,282.8	0.6	압구정동 주민센터·치안센터 이전 존치
	학 교	14,135.6	3.5	압구정 초등학교 이전
택 지 (획 지)	소 계	270,330.9	67.6	-
	획지1(3중)	240,263.0	60.1	공동주택 및 부대복리시설
	획지2(준주거)	28,970.6	7.2	공동주택 및 판매시설
	획지3	1,097.3	0.3	종교시설(이전 존치)

나. 용도지역에 관한 계획
1) 용도지역·지구에 관한 계획(변경)

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
용도 지역	계	399,595.1	—	399,595.1	100.0	—
	제1종일반주거지역	4,842.3	감) 4,842.3	—	—	—
	제2종일반주거지역(7층)	43,315.0	감) 29,179.4	14,135.6	3.5	—
	제2종일반주거지역	30,847.1	감) 30,847.1	—	—	—
	제3종일반주거지역	286,730.9	증) 35,898.2	322,629.1	80.7	—
	준주거지역	—	증) 28,970.6	28,970.6	7.3	—
	자연녹지지역	33,859.8	—	33,859.8	8.5	—
용도 지구	아파트지구	총계	836,456.5	감)360,187.8	476,268.7	—
		2-2주구	360,187.8	감)360,187.8	—	
	조망가로특화경관지구		50,016.0	—	50,016.0	—

■ 변경사유서

구분		변경 내용	변경 사유
용도지역	제1종일반주거지역	• 면적 변경 : 4,842.3㎡ → 0.0㎡	• 재건축 사업을 위해 이전 존치하는 압구정 초등학교를 제외한 나머지 모두 3종으로 계획
	제2종일반주거지역 (7층이하)	• 위치 및 면적 변경 : 43,315.0㎡ → 14,135.6㎡	
	제2종일반주거지역	• 위치 및 면적 변경 : 30,847.1㎡ → 0.0㎡	
	제3종일반주거지역	• 위치 및 면적 변경 : 286,730.9㎡ → 322,629.1㎡	
	준주거지역	• 신설 (28,970.6㎡)	• 역세권 기능고려 준주거지역 신설(획지2)
	자연녹지지역	• 구역내 편입	• 재건축 사업을 위해 자연녹지지역 구역내 편입
용도지구	아파트지구	• 아파트지구 면적 변경 : 836,456.5㎡ → 476,268.7㎡	• 정비계획 수립에 따른 구역 내 아파트지구 폐지

다. 도시계획시설 설치에 관한 계획

1) 도시계획시설(도로) 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
신설	광로	1	A	89	특수 도로	307	압구정동 372-2	압구정동 374-2	보행자 전용도로	-	-	중복결정 : 중로1-136, 중로2-289, 하천
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 (중로 2-109)	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 (중로 2-109)	압구정동 (대로2-28)	일반도로	-	건고 제426호 (1978.12.29)	
폐지	중로	1	6	23.5	국지 도로	486	대로2-28	중로2-109	일반도로	-	-	-
신설	중로	1	B	21	국지 도로	210	대로2-28	중로2-A	일반도로	-	-	-
신설	중로	1	C	22	국지 도로	306 (139)	문화공원	압구정동 477	지하도로	-	-	중복결정 : 중로2-109, 광로3-18
기정	중로	1	136	20~25	주간선 도로	15,910	동작동 국립묘지앞	암사동 암사광장	자동차 전용도로	-	건고 제198호 (1971.4.7)	울림떡대로
변경	중로	1	136	20~25	주간선 도로	15,910	동작동 국립묘지앞	암사동 암사광장	자동차 전용도로	-	건고 제198호 (1971.4.7)	중복결정 : 광로1-A
기정	중로	2	8	16.5	국지 도로	420	대로2-28	중로2-10	일반 도로	-	-	-
변경	중로	3	A	12	국지 도로	224	대로2-28	중로2-A	일반도로	-	-	-
기정	중로	2	289	17.4	주간선 도로	21,050	반포동 115-1	강동구 암사동	자동차 전용도로	-	서고 제635호 (1983.11.25)	울림떡대로
변경	중로	2	289	17.4	주간선 도로	21,050	반포동 115-1	강동구 암사동	자동차 전용도로	-	서고 제635호 (1983.11.25)	중복결정 : 광로1-A
기정	중로	2	109	11~29.5	국지 도로	4,100 (859)	신사동	영동교	일반도로	-	서고 제198호 (1971.04.07)	-
변경	중로	2	109	11~35	국지 도로	4,100 (986)	신사동	영동교	일반도로	-	서고 제198호 (1971.04.07)	중복결정: 문화공원①, 녹지
신설	중로	2	A	18~20	국지 도로	740	중로 2-109	대로2-63	일반도로	-	-	일부 구간 입체적 결정
신설	중로	2	B	15	국지 도로	290	중로1-B	중로2-A	일반도로	-	-	-
폐지	중로	3	5	12~15	국지 도로	206	압구정 449	중로1-6	일반도로	-	-	-
폐지	중로	3	7	12	국지 도로	246	중로1-6	중로2-8	일반도로	-	-	-
신설	소로	2	A	9	국지 도로	45	근린공원	중로3-B	일반도로	-	-	-
신설	소로	1	A	11.5	국지 도로	417 (199)	압구정동 369-4	문화공원	지하도로	-	-	중복결정 : 문화공원, 중로2-109, 대로2-63

※ 연장 내 ()는 압구정 3구역 재건축특비구역 내 수치임

※ 지하도로(소로1-A)는 금회 도시계획시설 결정에 한하며, 비용부담은 압구정2구역과 1/2씩 부담하고, 시행주체는 추후 사업 추진 속도 등을 고려하여 압구정2구역과 협의를 통해 결정

※ 지하도로(중로1-C)는 금회 도시계획시설 결정에 한하며, 비용부담은 압구정4구역과 1/2씩 부담하고, 시행주체는 추후 사업 추진 속도 등을 고려하여 압구정4구역과 협의를 통해 결정

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

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
—	광로 1-A	• 보행자전용도로 신설	• 한강과 대상지를 연결하는 녹지보행 네트워크 구축을 위하여 올림픽대로 상부 보행자전용도로 신설 (중로 1-136, 중로 2-289, 하천과 중복결정)
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 재건축 사업을 위하여 도로 폐지
—	중로1-B	• 도로 신설	• 재건축사업으로 인한 교통량·보행량 증가를 고려하여 도로 신설
—	중로1-C	• 지하도로 신설	• 압구정지구 전체를 순환하는 교통체계 구축을 위하여 지하도로 신설(압구정3~4구역)
중로1-136	중로1-136	• 도로 중복결정	• 한강과 대상지를 연결하는 녹지보행 네트워크 구축을 위하여 광로1-A와 중복결정
중로2-8	중로3-A	• 도로 폭원 및 연장 변경	• 재건축사업으로 인한 도로 폭원 및 연장 변경
중로2-289	중로2-289	• 도로 중복결정	• 한강과 대상지를 연결하는 녹지보행 네트워크 구축을 위하여 광로1-A와 중복결정
중로2-109	중로2-109	• 도로 연장 및 폭원 변경 • 도로 상부 공원 및 녹지 중복결정	• 재건축사업으로 인한 발생 교통량 및 토지이용계획을 고려하여 도로계획 변경 • 획지1에서 문화공원으로 보행 직접연결을 위해 도로 상부 공원 및 녹지와 중복결정
—	중로2-A	• 도로 신설	• 재건축사업으로 인한 교통량·보행량 증가를 고려하여 도로 신설 및 일부구간 입체적 결정 • 중로2-A 구간 내 획지1과 학교 연결도로는 입체보행시설물을 설치하여 안전한 통학환경 조성
—	중로2-B	• 도로 신설	• 재건축사업으로 인한 교통량·보행량 증가를 고려하여 도로 신설
중로3-5	—	• 도로 폐지	• 원활한 재건축 사업을 위하여 도로 폐지
중로3-7	—	• 도로 폐지	• 원활한 재건축 사업을 위하여 도로 폐지
—	중로3-A	• 도로 신설	• 재건축사업으로 인한 교통량·보행량 증가를 고려하여 도로 신설
—	소로2-A	• 도로 신설	• 재건축사업으로 인한 교통량·보행량 증가를 고려하여 도로 신설
—	소로1-A	• 지하도로 신설	• 압구정지구 전체를 순환하는 교통체계 구축을 위하여 지하도로 신설(압구정2~3구역)

2) 입체적 도시계획시설(도로) 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	입체적 결정 범위			비고
					기정	변경	변경후	
신설	-	중로 2-A	압구정 동 456 일대	길이	-	증)192m	192m	획지1 내 도로 입체적 결정
				폭	-	증)18m	18m	
				높이	-	18.5~27m	18.5~27m	
				면적	-	증)3,525.4㎡	3,525.4㎡	
신설	-	중로 1-C	압구정 동 476 일대	길이	-	증)139m	139m	중로2-109, 광로3-18와 중복결정
				폭	-	증)22m	22m	
				높이	-	지상~지하6.5m	지상~지하6.5m	
				면적	-	증)3,029.9㎡	3,029.9㎡	
신설	-	소로 1-A	압구정 동 392 일대	길이	-	증)199m	199m	문화공원, 중로2-109, 대로2-63와 중복결정 입체적 결정구간은 도로 구배 선형에 따라 변경될 수 있음
				폭	-	증)11.5m	11.5m	
				높이	-	지상~지하6.5m	지상~지하6.5m	
				면적	-	증)2,378.6㎡	2,378.6㎡	

※ 입체적 결정 범위 높이는 사업준공 전 경미한 사항으로 결정(변경)

■ 결정사유서

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 : 18.5m~27m -면적 : 3,525.4㎡	• 효율적인 토지이용과 원활한 교통처리를 위하여 공동주택 획지1 내 도시계획시설 도로 입체적 결정
-	중로 1-C	• 지하도로 신설 -폭원 및 연장 : 22m / 139m -높이 : 지상~지하6.5m -면적 : 3,029.9㎡	• 압구정지구 전체를 순환하는 교통체계 구축을 위하여 지하도로 신설 (압구정3~4구역)
-	소로 1-A	• 지하도로 신설 -폭원 및 연장 : 11.5m / 199m -높이 : 지상~지하6.5m -면적 : 2,378.6㎡	• 압구정지구 전체를 순환하는 교통체계 구축을 위하여 지하도로 신설 (압구정2~3구역)

3) 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	㉠	공원1	문화공원	압구정동 369-1 일대	—	증)33,535.9	33,535.9	—	중복결정:중로2-109 (중복면적:19,306.3㎡)
신설	㉠	공원2	근린공원	압구정동 458 일대	—	증)12,095.6	12,095.6	—	—

■ 결정사유서

도면표시번호	시설명	결 정 내 용	결 정 사 유
㉠	공원1	• 문화공원 신설 —면적 : 33,535.9㎡	• 한강 접근성 향상 및 수변특화를 위해 문화공원 신설하되, 획지1에서 문화공원으로의 보행 직접연결을 위해 도로(중로 2-109, 중복면적 : 19,306.3㎡)와 중복결정
㉠	공원2	• 근린공원 신설 —면적 : 12,095.6㎡	• 여가·휴식 기능을 위한 학교 및 공공청사변 근린공원 신설

4) 녹지 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분		위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경		기정	변경	변경후		
변경	㉡	녹지	완충녹지	연결녹지	압구정동 479 일원	5,696.0	증) 255.4	5,951.4	—	중복결정: 일반철도㉠

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
㉡	녹지	• 녹지 세분 변경 및 면적 변경 —시설의 세분 : 완충녹지→연결녹지 —면적 : 5,696㎡→5,951.4㎡	• 압구정지구 전체를 순환하는 녹지 네트워크 조성 및 수변공간과의 연결 기능을 수행토록 기존 완충녹지를 연결녹지로 세분 변경하되 철도와 중복결정

5) 학교 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	학교명	위치		면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	기정	변경	변경후		
변경	③	학교	초교· 유치원	압구정 초교	압구정동 469	압구정동 459	14,135.6	—	14,135.6	서교 (1975.12.08.)	—

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
③	압구정초교	• 이전 존치 : 압구정동 469 → 압구정동 459	• 효율적인 토지이용을 위한 압구정초등학교 이전 존치

6) 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 일원	—	증) 2,282.8	2,282.8	—	—

■ 건축범위 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	건축물의 범위			비고
					건폐율	용적률	높이	
신설	①	공공 청사	주민센터	압구정동 458 일원	50%	250%	5층이하	

■ 공공청사 결정 사유서

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

7) 방재시설(하천) 결정 조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치			면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지	기정	변경	변경후		
기정	①	하천	국가 하천	경기도 김포군 시계	경기도 하남시 시계	—	40,747,864 (28,164.1)	—	40,747,864 (28,164.1)	—	중복결정: 광로1-A

※ ()는 압구정 3구역 재건축정비구역 내 수치임

라. 공동이용시설 설치계획

1) 획지1(제3종일반주거지역)

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	관리사무소	획지1	—	증) 467.76	467.76	지하
"	근린생활시설	"	—	증) 17,045.00	17,045.00	지하
"	소 계	"	—	증) 39,504.16	39,504.16	—
"	경로당	"	—	증) 1,273.97	1,273.97	지상
"	어린이놀이터	"	—	증) 3,674.40	3,674.40	옥외
"	어린이집	"	—	증) 1,249.49	1,249.49	지상
"	작은도서관	"	—	증) 618.66	618.66	지하
"	게스트하우스, 압구정갤러리	"	—	증) 700.00	700.00	지상
"	다함께돌봄센터 (공공개방커뮤니티시설)	"	—	증) 2,839.30	2,839.30	지상
"	공공개방 커뮤니티시설	"	—	증) 5,914.69	5,914.69	지상
"	주민공동시설1	"	—	증) 7,183.80	7,183.80	지하
"	주민공동시설2	"	—	증) 5,658.62	5,658.62	지하
"	주민공동시설3	"	—	증) 7,008.76	7,008.76	지하
"	주민공동시설4	"	—	증) 3,382.48	3,382.48	지하

※ 공공개방 커뮤니티시설 : 수변커뮤니티, 지역문화센터, 지역공동체지원센터, 웰컴센터

※ 주민공동시설1 : 다목적체육관, 골프연습장, 스크린골프장, 사우나&스파, 실내 수영장, 피트니스센터

※ 주민공동시설2 : 시니어라운지, 키즈카페, 맘스카페, 펫케어센터, 어린이 공연장, 체험교실

※ 주민공동시설3 : 오픈라이브러리, 연회장, 소공연장, 영화관, 독서실, 스튜디오, 아트센터, 공유주방

※ 주민공동시설4 : 올데이다이닝, 피트니스센터, 공방, 동호회실, 휴게라운지

2) 획지2(준주거지역)

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	관리사무소	획지2	—	증) 250.09	250.09	지상
"	판매시설	"	—	증) 48,759.14	48,759.14	지상,지하
"	소 계	"	—	증) 7,319.08	7,319.08	—
"	경로당	"	—	증) 356.85	356.85	지상
"	어린이놀이터	"	—	증) 1,098.10	1,098.10	옥외
"	어린이집	"	—	증) 411.24	411.24	지상
"	작은도서관	"	—	증) 270.46	270.46	지상
"	다함께돌봄센터 (공공개발 커뮤니티시설)	"	—	증) 702.10	702.10	지상
"	지역문화센터, 지역공동체지원센터 (공공개발 커뮤니티시설)	"	—	증) 921.01	921.01	지상
"	주민공동시설1	"	—	증) 765.00	765.00	지상
"	주민공동시설2	"	—	증) 2,794.32	2,794.32	지하

※ 주민공동시설1 : 올데이다인닝, 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	철거 후 신축	철거 이주	
신설	압구정 아파트지구 특별계획구역③ 재건축 정비구역	399,595.1	획지1	270,330.9	압구정동 369-1 일대	74	—	—	74	—	공동주택 및 근린생활시설
			획지2								공동주택 및 판매시설
			획지3								종교시설

바. 건축물에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적율(%)		높이(m) (최고층수)																				
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	예정 법정상한																					
신설	압구정 아파트지구 특별계획구역③ 재건축정비구역	399,595.1	획지1 (제3종)	240,263.0	압구정동 369-1 일대	공동주택 및 근린생활시설	50% 이하	269.8% 이하	300.0% 이하	291m이하 (최고 70층)																				
			획지2 (준주거)	28,970.6	압구정동 450 일대	공동주택 및 판매시설	60% 이하	294.8% 이하	436.9% 이하	235m이하 (최고 56층)																				
			획지3	1,097.3	압구정동 458	종교시설	관계 법령에 따름																							
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 총 세대수 : 5,175세대 (분양 4,525세대 / 임대 650세대)																											
			• 건립규모 및 비율																											
			<table><tr><th>구분</th><th>계</th><th>분양</th><th>임대</th></tr><tr><td>합계</td><td>5,175 (100.0%)</td><td>4,525 (87.4%)</td><td>650 (12.6%)</td></tr><tr><td>60㎡ 이하</td><td>1,033 (20.0%)</td><td>513</td><td>520</td></tr><tr><td>60㎡ 초과 ~85㎡ 이하</td><td>616 (11.9%)</td><td>486</td><td>130</td></tr><tr><td>85㎡ 초과</td><td>3,526 (68.1%)</td><td>3,526</td><td>—</td></tr></table>				구분	계	분양	임대	합계	5,175 (100.0%)	4,525 (87.4%)	650 (12.6%)	60㎡ 이하	1,033 (20.0%)	513	520	60㎡ 초과 ~85㎡ 이하	616 (11.9%)	486	130	85㎡ 초과	3,526 (68.1%)	3,526	—				
			구분	계	분양	임대																								
			합계	5,175 (100.0%)	4,525 (87.4%)	650 (12.6%)																								
			60㎡ 이하	1,033 (20.0%)	513	520																								
60㎡ 초과 ~85㎡ 이하	616 (11.9%)	486	130																											
85㎡ 초과	3,526 (68.1%)	3,526	—																											
85㎡ 이하 규모의 주택이 주택 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 31.9%				(정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 제5조 제2항 적용)																										
심의완화사항			• 국민주택규모 주택 건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조)																											
			— [획지1(제3종)] : 법정상한용적률 300% 이하 — [획지2(준주거)] : 법정상한용적률 436.9% 이하 • 특별건축구역 지정을 통한 인동거리 등 완화 적용 (향후 건축위원회 심의를 통해 확정)																											
건축물의 건축선에 관한 계획			• 남북간도로 연결을 위해 보차혼용통로 계획 (폭원 21m)																											
			• 논현로변 공공보행통로 계획 (폭원 8m)																											
			• 한강으로의 보행 접근성, 가로활성화를 고려해 가로별 건축한계선 계획																											
			— 서측 논현로(광역통경축) : 6~10m 이상 확보 — 동측 언주로(광역통경축) : 10m 이상 확보 — 기타 : 6m 이상 확보																											
			• 한강변 개방된 시야 확보를 위한 통경축 계획 (2개소)																											
			— 압구정역~대상지 중앙~한강변으로 이어지는 보행통경축 확보 : 폭원 20m — 압구정로에서 대상지 중앙 남북관통도로 선형을 따라 보행통경축 확보 : 폭원 30m																											

■ 개발가능(상한) 용적률 산정

1) 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)			
	399,595.1	240,263.0	107,680.1	102,595.3	5,084.9	46,975.1	19,469.3
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 ⇒ (총 순부담) $109,007.1\text{㎡} - 46,975.1\text{㎡} - 19,469.3\text{㎡} = 42,562.7\text{㎡}$ (13.9%) ⇒ (용적률산정용 순부담) $107,680.1\text{㎡} - 46,975.1\text{㎡} - 19,469.3\text{㎡} = 41,235.7\text{㎡}$ (13.5%) ※ 용적률 산정시 주거용도 전환에 따른 의무 공공기여 1,327.0㎡은 토지면적에서 제외					
	공공시설 토지면적 (A)	• 공공시설 토지면적 합계 : 102,595.3㎡ (A)					
		구분	토지 제공면적 (①)	제외되는 면적 (②)	산정값 (①-②)	공공시설 토지제공 (A)	
		합계	115,128.6㎡	11,206.3㎡	103,922.3㎡	102,595.3㎡ (주거용도 전환에 따른 의무 공공기여 1,327.0㎡ 제외)	
		도로	80,569.2㎡	11,206.3㎡ (준주거 순부담 면적에 적용)	69,362.9㎡		
		공원	26,325.2㎡	—	26,325.2㎡		
		연결복지	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 : 5,084.9㎡ (B) -건축물 총 제공면적(5,754.5㎡) - 준주거 순부담 적용면적(669.6㎡) = 5,084.9㎡ • 건축물 환산면적 = (설치비용x건축면적) / (개별공시지가x부지가액 가중치) - (공공청사) = 162.0㎡ = $\{(2,319,000\text{원}/\text{㎡}/1.1) \times 3,424.2\text{㎡}\} / (22,277,054.6\text{원}/\text{㎡} \times 2) = 162.0\text{㎡}$ - (덮개도로) = 4,473.6㎡ = $\{(9,966,000\text{원}/\text{㎡}) \times 20,000.0\text{㎡}\} / (22,277,054.6\text{원}/\text{㎡} \times 2) = 4,473.6\text{㎡}$ - (지하차도) = 1,118.9㎡ = $\{(498.5\text{억원}) / (22,277,054.6\text{원}/\text{㎡} \times 2)\} = 1,118.9\text{㎡}$ ※ 건축물 공사비 : 「수도권정비계획법」에 따른 표준건축비 ※ 덮개도로 공사비 : 망원초록길 조성사업비의 약 1.2배 적용					
	기준(허용) 용적률	• 획지1(제3종일반주거지역) = 224.5%					
지능형건축물 인증		구분 · 지능형 건축물 3등급 취득 예정				인센티브	
		1등급	2등급	3등급	4등급		
공공보행로		15%p	12%p	9%p	6%p	9%	
열린단지		· 주변 가로망 연계를 위한 공공보행로통 조성(지역권*설정) · 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a (※ a=1이하) = $224.5\% \times (3,187.8\text{㎡}/240,263.0\text{㎡}) \times 1 = 2.98\%$				2.98%	
물품시설		· 단지 외곽개방, 당장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지*로 조성(지형도면고시) · 개방공간, 열린단지조성기준 준수(위원회가 인정시) ※ 개방되는 부분은 결정도면에 표시(준공후에도 유지) · 지역에 필요한 놀이·물품시설*설치 및 제공(무상임대) · 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적)×a(※a=1이하) ※국공립어린이집, 서울형 키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등 = $224.5\% \times \{(2,559.52\text{㎡} - 66\text{㎡}) / 12,797.6\text{㎡}\} \times 0.1 = 4.37\%$				4.37%	
합계 (20% 이하)				21.35% (20% 적용)			
정비계획 (상한) 용적률	• 상한용적률 = 기준용적률 × (1+ 1.3×가중치×a(토지) + 0.7×a(건축물)) = $224.5\% \times (1+1.3 \times 0.9570 \times 0.1505 + 0.7 \times 0.0212) = 269.8\%$ ※ 가중치 = 공공시설 등 부지의 해당 용적률/사업부지 용적률 = $214.84\%/224.5\% = 0.9570$ ※ a(토지) = 공공시설등 부지(토지*) 제공면적/공공시설등부지(토지*)제공 후 부지면적 = $(102,595.3\text{㎡} - 46,975.1\text{㎡} - 19,469.3\text{㎡}) / 240,263.0\text{㎡} = 0.1505$ ※ a(건축물) = 공공시설등 부지(건축물 환산부지) 제공면적/공공시설등부지(토지*)제공 후 부지면적 = $5,084.9\text{㎡} / 240,263.0\text{㎡} = 0.0212$						
	• 법적상한 용적률 = 300.0% 이하(건축계획 299.98%)						
법적 상한용적률							

2) 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)																						
	399,595.1	28,970.6	11,876.0	11,206.3	669.6	—	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) 11,876.0㎡-5,284.9㎡ = 6,591.1㎡ (27.8%)																									
	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 : 669.6㎡ (B) -건축물 총 제공면적(5,754.5㎡) - 3종 순부담 적용면적(5,084.9㎡) = 669.6㎡ • 건축물 환산면적 = (설치비용x건축면적) / (개별공시지가x부지가액 가중치) -(공공청사) = 162.0㎡ = {(2,319,000원/㎡/1.1) x 3,424.2㎡} / (22,277,054.6원/㎡ x 2) = 162.0㎡ -(덮개도로) = 4,473.6㎡ = {(9,966,000원/㎡) x 20,000.0㎡} / (22,277,054.6원/㎡ x 2) = 4,473.6㎡ -(지하차도) = 1,118.9㎡ = {(498.5억원) / (22,277,054.6원/㎡ x 2)} = 1,118.9㎡ ※ 건축물 공사비 : 「수도권정비계획법」에 따른 표준건축비 ※ 덮개도로 공사비 : 망원초록길 조성사업비의 약 1.2배 적용																									
기준(허용) 용적률	• 획지2(준주거지역) = 230.0%																										
	<table><tr><th colspan="5">구분</th><th>인센티브</th></tr><tr><td rowspan="3">지능형건축물 인증</td><td colspan="4">· 지능형 건축물 3등급 취득 예정</td><td rowspan="3">6%</td></tr><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>						구분					인센티브	지능형건축물 인증	· 지능형 건축물 3등급 취득 예정				6%	1등급	2등급	3등급	4등급	15%p	12%p	9%p	6%p	
	구분					인센티브																					
	지능형건축물 인증	· 지능형 건축물 3등급 취득 예정				6%																					
		1등급	2등급	3등급	4등급																						
15%p		12%p	9%p	6%p																							
공공보행통로	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로등 조성(지역권*설정) • 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a (※ a=1이하) = 224.5%×(3,187.8㎡/240,263.0㎡)×1 = 2.98%					11.48%																					
물품시설	• 지역에 필요한 놀이·물품시설*설치 및 제공(무상임대) • 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적)×a(※a=1이하) ※국공립어린이집, 서울형 키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이방 등 = 224.5%×{(2,559.52㎡-66㎡)/12,797.6㎡}×0.1 = 4.37%					4.04%																					
합계 (20% 이하)						21.52% (20% 적용)																					
정비계획 (상한) 용적률	• 상한용적률 = 기준용적률 × (1+ 1.3×가중치×a(토지) + 0.7×a(건축물)) = 224.5% x (1+1.3×1×0.2044+1.0×0.0231) = 294.8%																										
	※ 가중치 = 공공시설 등 부지의 해당 용적률/사업부지 용적률 = 230%/230% = 1 ※ a(토지) = 공공시설등 부지(토지*) 제공면적/공공시설등부지(토지*)제공 후 부지면적 = (11,206.3㎡-5,284.9㎡)/28,970.6㎡ = 0.2044 ※ a(건축물) = 공공시설등 부지(건축물 환산부지) 제공면적/공공시설등부지(토지*)제공 후 부지면적 = 669.6㎡/28,970.6㎡ = 0.0231																										
법적 상한용적률	• 법적상한 용적률 = 436.9% 이하(건축계획 436.88%)																										

사. 교통 및 동선처리 계획

구분	지점	개 선 대 책																								
사업 지구의 외부	④	• 『압구정아파트지구 지구단위계획 교통영향평가, 2018.1』 반영 － 중로2-109호선 시·중점부 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)																								
사업 지구의 내부	－	• 사업지구 내부도로 차로운영계획 수립 － 중로1-B호선 : B=21m, L=210m, 4차로 － 중로2-109호선 : B=11~29.5m, L=859m, 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=21m, L=407m) － 중로2-109호선 접속지점 회전교차로 설치																								
	⑨	• 사업지구 내 차량진출입구 설치(8개소)																								
	대중교통, 자전거 및 보행	－	• 건축한계선(B=6~10m) 지정을 통한 보도부속형 전면공지 설치																							
	⑩	• 구역 내 공공보행통로(B=8m) 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>6,922</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	6,922	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%
구분		법정주차(대)	주차수요(대)	계획주차(대)	법정대비	수요대비																				
제3종일반주거지역		8,182	6,922	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																									
교통안전 및 기타	－	• 차량 진출입구 차량경고등 설치(8개소)																								
	－	• 사업지 내·외부 교통안전시설물 설치																								
	－	• 통학로 주변 어린이보호구역 관련 교통안전시설물 설치																								

※ 지점은 교통처리계획도 참조

아. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용		비고
환경보전	• 현재 지형을 최대한 고려, 실시계획 수립시 질성토 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 절대보호구역 과 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 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 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 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

■ 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	조합+일반분양	임대주택	비고
합 계	5,175	4,525	650	—
60㎡미만	1,033	513	520	—
60㎡~85㎡미만	616	486	130	—
85㎡~120㎡미만	1,399	1,399	—	—
120㎡~150㎡미만	703	703	—	—
150㎡~200㎡미만	1,083	1,083	—	—
200㎡이상	341	341	—	—

※ 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
- 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	—	240,263.0	①	압구정동 369-1 일대	240,263.0	공동주택 및 근린생활시설
2	—	28,970.6	②	압구정동 450 일대	28,970.6	공동주택 및 판매시설
3	—	29,611.4	③	압구정동 458	1,097.3	종교시설

거. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

권립위치	부지면적(㎡)	총 동수(임대동수)	세대수	세대규모(전용)	비고(연면적)
획지1,2	269,233.6	—	650세대	전용 59㎡ 전용 84㎡	56,967.3㎡

1) 획지1: 제3종일반주거지역

구분	주요내용	비고
법적상한용적률	• 300%	—
정비계획용적률	• 269.8%	—
국민주택규모 주택 공급기준	• 국민주택규모 주택 건설 = (법적상한용적률 - 개발가능용적률) × 50% = (300.0% - 269.8%) × 50% = 30.2% × 50% = 15.1% 이상 • 국민주택규모 주택 건설 = 대지면적 × 15.1% = 240,263.0㎡×15.1% = 36,279.7㎡ 이상	—
국민주택규모 주택 건설계획	• 국민주택규모 주택 건설 - 공급 81.10㎡(전용 59㎡) : 332세대 - 공급 113.81㎡(전용 84㎡) : 83세대 • 국민주택규모 주택 공급면적 = 36,279.7㎡ 이상 < 36,371.4㎡ 계획	—
확보방법	• 법적상한용적률까지 건설	—

2) 획지2: 준주거지역

구분	주요내용	비고
법적상한용적률	• 436.9%	—
정비계획용적률	• 294.8%	—
국민주택규모 주택 공급기준	• 국민주택규모 주택 건설 = (법적상한용적률 - 개발가능용적률) × 50% = (436.9% - 294.8%) × 50% = 142.1% × 50% = 71.05% 이상 • 국민주택규모 주택 건설 = 대지면적 × 71.05% = 28,970.6㎡×71.05% = 20,583.6㎡ 이상	—
국민주택규모 주택 건설계획	• 국민주택규모 주택 건설 - 공급 81.10㎡(전용 59㎡) : 188세대 - 공급 113.81㎡(전용 84㎡) : 47세대 • 국민주택규모 주택 공급면적 = 20,583.6㎡ 이상 < 20,595.9㎡ 계획	—
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	비오름	비오름보전등급 향상	■	• 비오름유형 평가도 1~4등급 및 도로, 개별비오름 평가도 2~3등급, 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 10.0m~20.0m, 평균 경사도 0.4°의 평탄지형	• 평지 형태로 지형변화는 경미하며, 건축터파기 공사로 부분적 지형변화 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, 주풍향 등 검토	• 녹지면은 바람길로서 중요한 역할을 하므로 주변환경과 조화를 이룰 수 있는 조경을 조성할 계획임	-
11	열	열환경 영향 최소화	■	• 불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지 및 불투수포장비율이 높은 기반시설지 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, 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, 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 • 축벽의 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	• 공원·녹지 및 옥상정원 등 설치계획 수립	—
20	일조	일조 침해 최소화	■	• 연평균 및 월별, 계절별 일조 시간 검토	• 주변의 쾌적한 환경 조성을 위한 공원 신설	—
21	보행 친화공간	보행친화형 도시 조성	■	• 해당 사항 없음	• 높이 70층이하 규모의 사업계획 수립, 일조권 침해 수인한도 준수	—
22	전파장해	전파장해 영향 저감	—	• 해당 사항 없음	• 주변 가로체계와 연계되는 동선 및 보행로 계획	—
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 수립하겠음
- 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	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	기 정		변 경		비 고
	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 역사문화자산의 보전 및 활용계획 : 해당사항 없음

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

Ⅳ. 관계도면 : 붙임참조

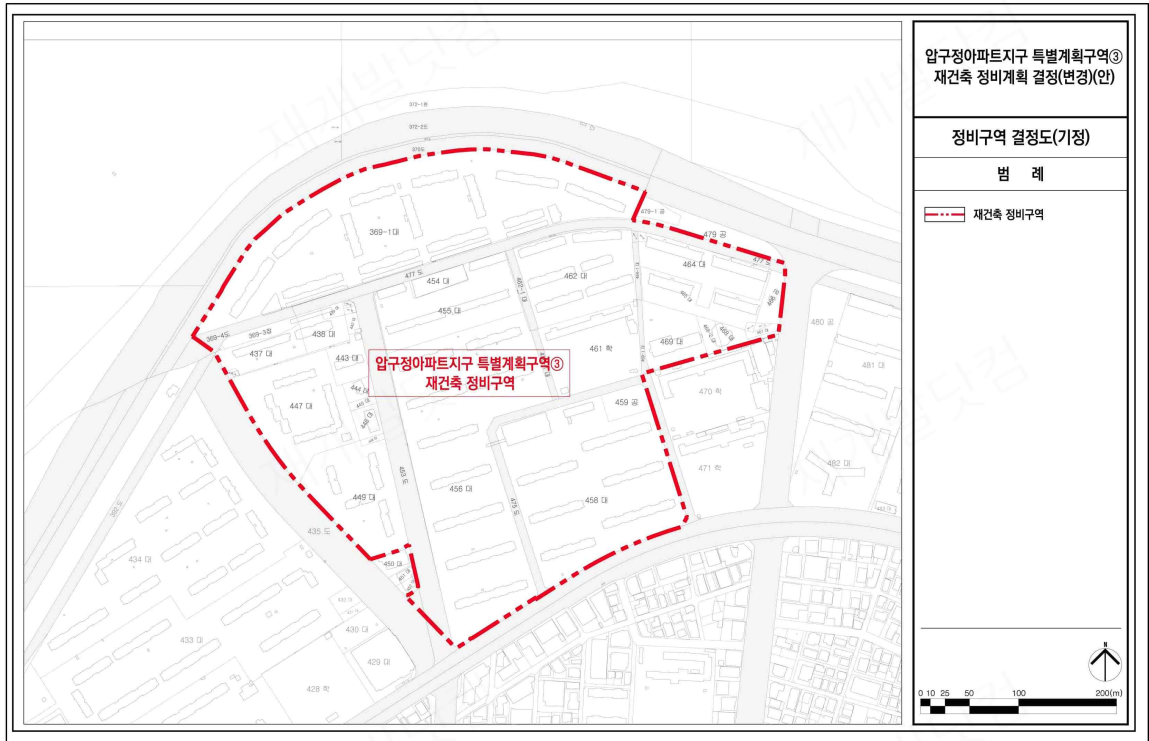
1. 정비구역 결정도(기정/변경)
2. 용도지역 · 지구 결정도(기정/변경)
3. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
4. 정비계획 결정(안)도

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

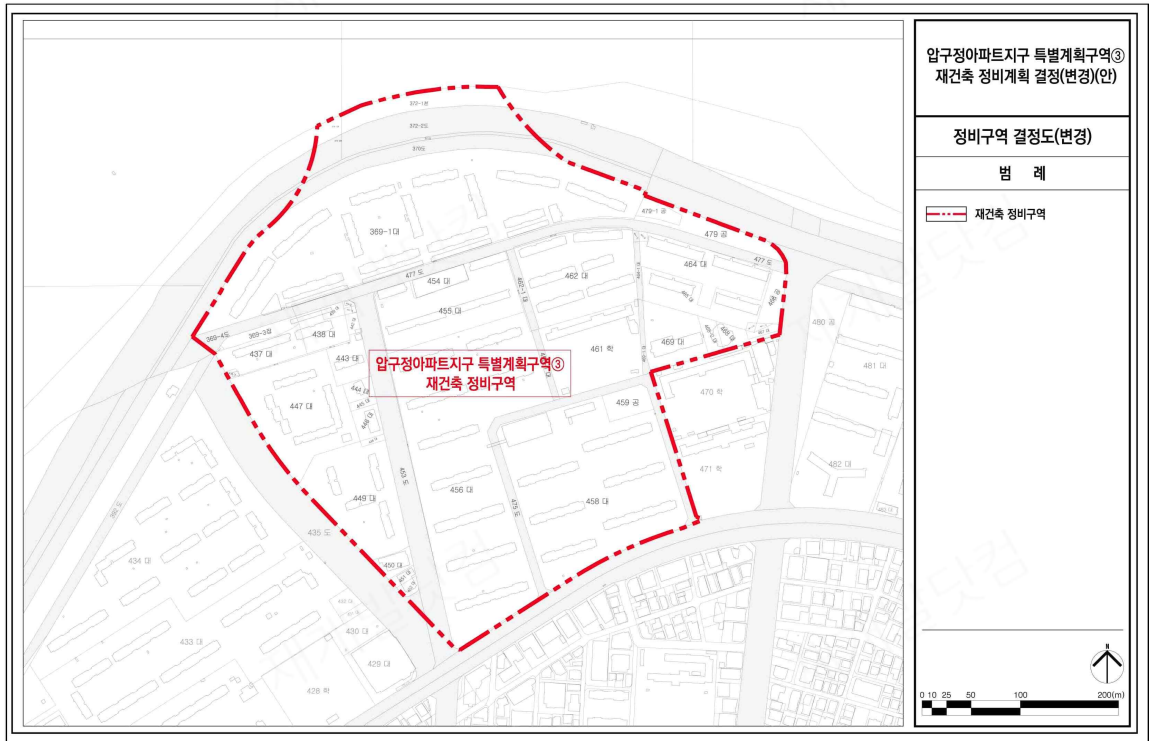
Ⅴ. 본 공람내용에 관하여 공고시 생략되었거나 구체적인 내용은 반드시 공람장소에서 도서를 열람하여야 하며, 본 정비계획변경(안)은 주민공람을 거쳐 최종적으로 서울시에서 결정 · 고시되므로 제반 절차 이행 과정에서 일부 변경될 수 있음을 알려드립니다.

[붙임]

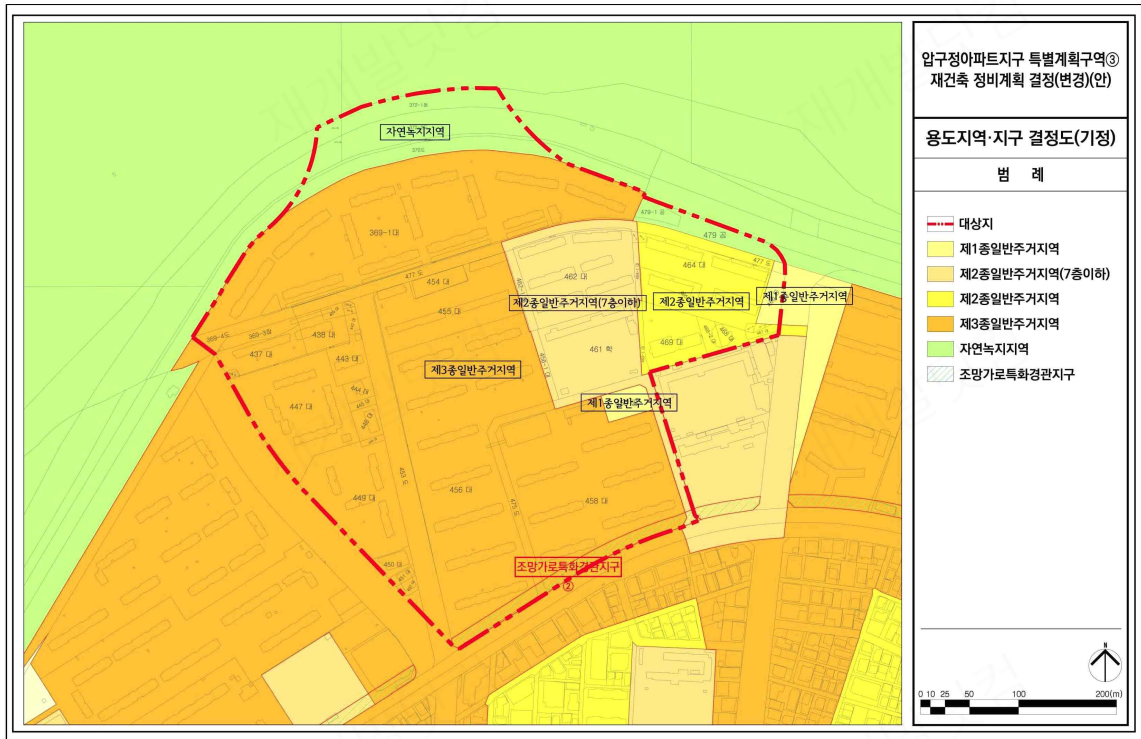
■ 정비구역 결정(기정)도



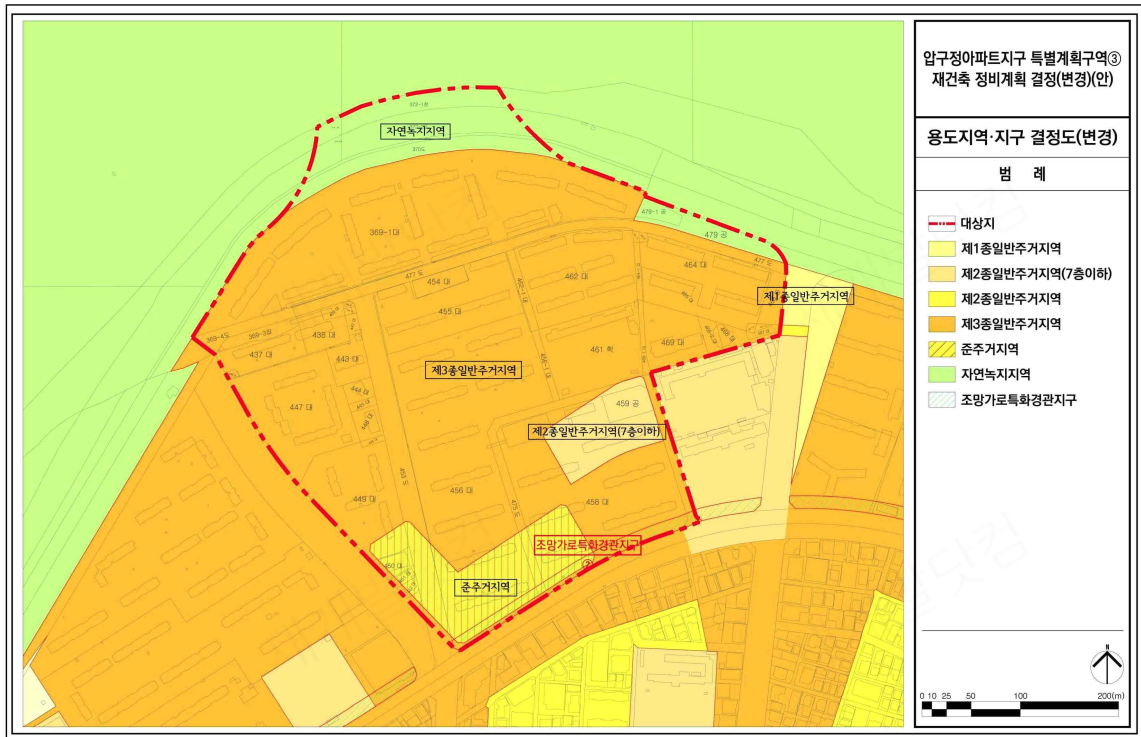
■ 정비구역 결정(변경)도



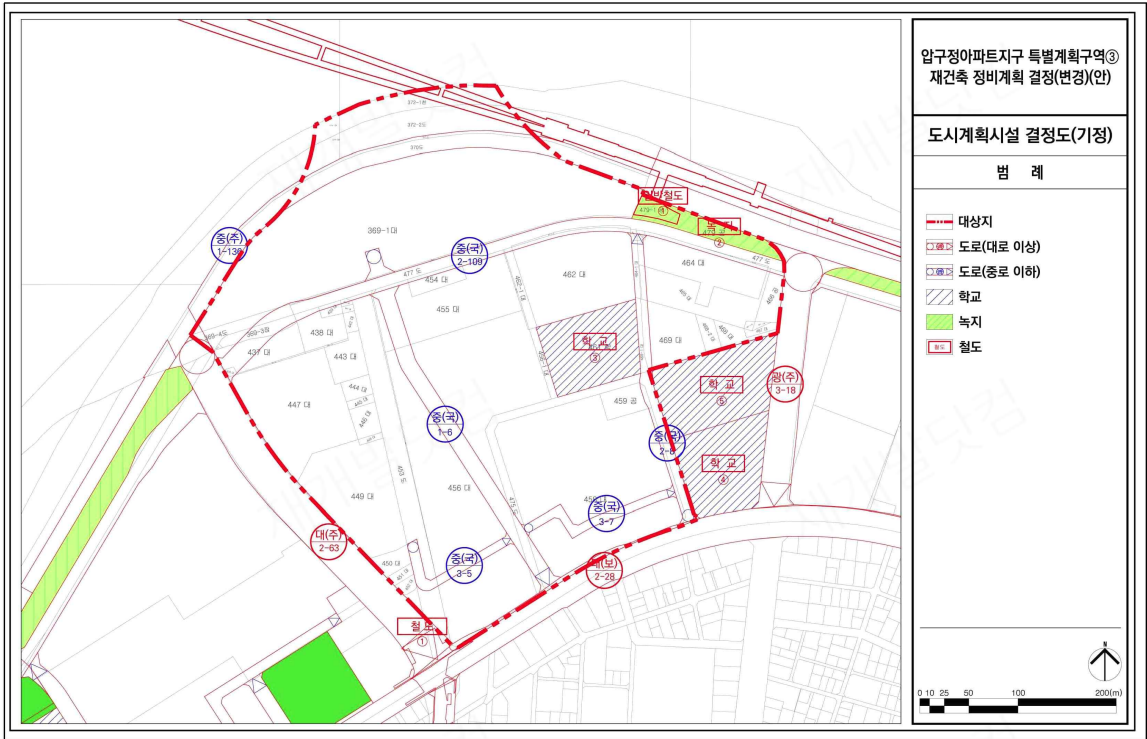
■ 용도지역·지구 결정(기정)도



■ 용도지역·지구 결정(변경)도



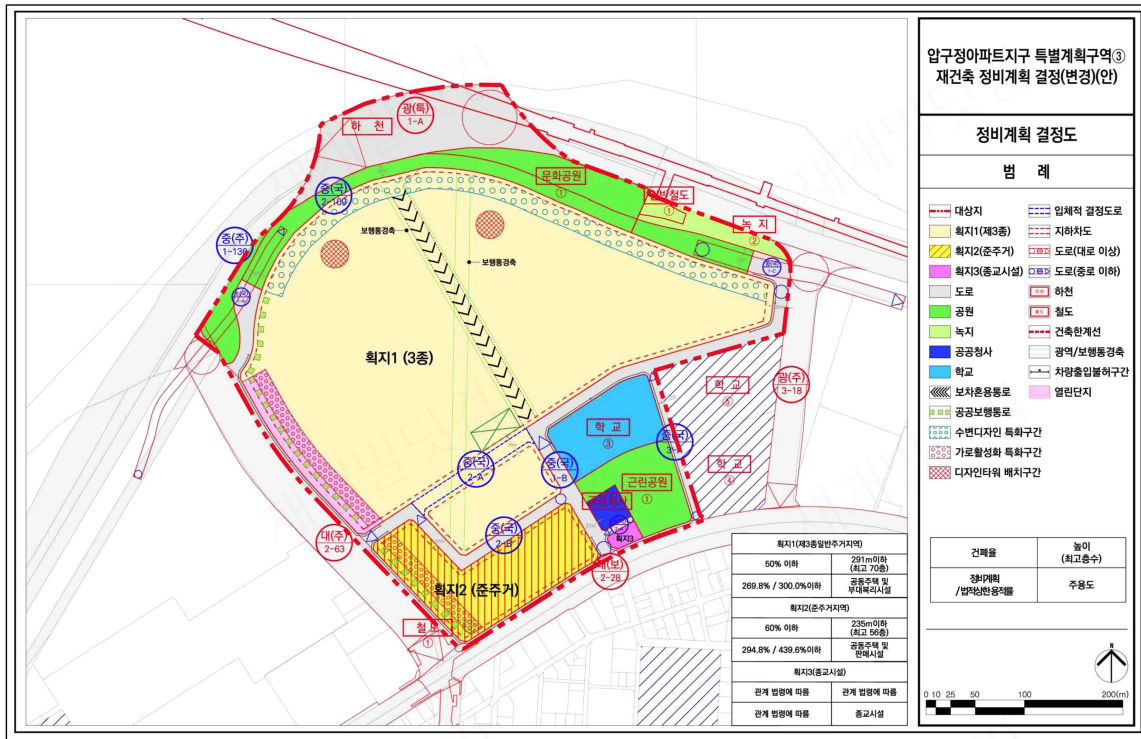
도시계획시설 결정(기정)도



도시계획시설 결정(변경)도



정비계획 결정(안)도



공 람 의 건 서

□ 대상사업

안 건	도시관리계획(압구정 아파트지구 개발기본계획, 지구단위계획구역 및 지구단위계획)결정(변경), 압구정 특별계획구역③재건축 정비구역·정비계획 결정(변경)(안)
사업위치	강남구 압구정동 369-1번지 일대

□ 의견제출자

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

□ 제출의견

2024. . .

의견제출자 성명 (인 또는 서명)

강 남 구 청 장 귀 하