◈ 서울특별시고시 제2026-50호

압구정아파트지구 개발기본계획 및 압구정3구역 재건축 정비구역·정비계획 결정(변경), 압구정아파트지구 지구단위계획 결정(변경), 특별계획구역 3 세부개발계획 수립 및 지형도면 고시

건설부고시 제131호(1976.8.21.)에 의거 아파트지구(용도지구)로 최초 지정, 건설부 건축 4441-6149호(1977.3.29.)로 아파트지구 개발기본계획 승인, 서울특별시고시 제2008-202호(2008.6.12.)로 개발기본계획(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 압구정3구역에 대하여 "2025년 제10차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2025.10.01.)" 심의를 거쳐 「서울특별시 아파트지구 개발기본계획 수립에 관한 조례」 제6조에 따라 "압구정아파트지구 개발기본계획 결정(변경)", 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 "압구정3구역 재건축 정비구역 및 정비계획 결정(변경)", 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 "압구정아파트지구 지구단위계획 결정(변경)", "특별계획구역 3 세부개발계획 수립"하고 「토지이용규제기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 1월 22일
서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 압구정아파트지구 개발기본계획(변경)

1. 압구정아파트지구 용도지구(아파트지구) 결정 조서(변경없음)

가. 용도지구(아파트지구)의 결정 조서

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

가. 토지이용계획 총괄표(변경)

구분	기정		변경 후		비고
	면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
합계	836,456.5	100.0	836,456.5	100.00	-

구분		기정		변경 후		비고
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
주거용지	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
중심시설용지	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
도시계획시설용지	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	-
주거용지	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
중심시설용지	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
도시계획시설용지	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	②	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 2-2주구 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.)	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
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)
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 (덮개공원)
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 (덮개공원)
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 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 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 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 검증을 받아 용적률 인센티브를 확정할 것. (설치비용은 압구정2구역과 1/2씩 부담하고, 시행주체는 추후 사업 진행상황 등을 고려하여 관리처분계획인가 전 강남구에서 결정)

■ 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
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(덮개공원)와 중복결정
중로2-289	중로2-289	•도로 중복결정	•한강과 대상지를 연결하는 녹지보행 네트워크 구축을 위하여 문화공원②(덮개공원)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(덮개공원), 중로1-C, 소로1-A와 중복결정) •획지1에서 문화공원②(덮개공원)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	-	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㎡	

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·관리 등을 위하여 사업시행계획인가 시 강남구청과 협의하여 구분지상권 설정

■ 입체적 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 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 공원조성계획 등을 고려하여 변경될 수 있으며, 사업준공 전 경미한 사항으로 결정(변경)

■ 결정 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	종점	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

■ 결정 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

■ 결정 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	-	-

■ 결정 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, 획지1에서 문화공원으로의 직접적인 보행 연결을 위해 도로(중로2-109, 중복면적 : 19,181.4㎡)와 중복결정 •압구정아파트지구 전체를 순환하는 교통체계 구축을 위하여 중로1-C, 소로1-A과 중복결정 •덮개공원 등 한강변 방문객 증가로 인한 차량이용객 편의시설을 확보하고자 신설하는 주차장①과 중복결정
①	공원	•근린공원 신설 - 면적 : 12,095.6㎡	•여가·휴식 기능을 위한 학교 및 공공청사변 근린공원 신설

3) 공공·문화체육시설

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	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)

■ 결정 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	-

■ 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 이전을 위한 공공청사 신설

마. 건축물 규제사항(변경없음)

바. 주구중심의 건축계획(변경없음)

사. 기존건축물의 처리에 관한 사항(변경없음)

○ 기존건축물은 관련법 규정 및 개발기본계획지침에 따라 처리

아. 사업시행에 관한 사항(변경없음)

○ 존치되는 압구정아파트지구 내 기존 주택용지, 중심시설 용지, 개발잔여지 등의 개발은 압구정아파트지구 지구단위계획에 의거 시행

Ⅱ. 압구정3구역 정비구역·정비계획 결정(변경)

1. 정비사업의 명칭 : 압구정아파트지구 특별계획구역 3 재건축 정비구역

2. 정비구역의 위치 및 면적

가. 정비구역 결정(변경) 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	압구정아파트지구 특별계획구역 3 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

■ 정비구역 결정(변경) 사유서

도면표시번호	정비사업 명칭	변 경 내 용	변 경 사 유
-	압구정아파트지구 특별계획구역 3 재건축 정비구역	•면적 변경 - 360,187.8㎡→400,633.2㎡ (증 40,445.4㎡)	•압구정아파트지구 특별계획구역 3 정비계획 수립에 따른 구역 면적 변경

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 종전자산 추정액 (b)

•아파트 종전자산

구분		세대수	세대당 평균 금액(천원)	종전자산 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 종전자산 추산액은 향후 사업시행인가일을 기준으로 관리처분계획수립시 2개의 감정평가사법인등이 감정평가한 금액으로 확정됨

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

동	층	호(동)수	층(동)별 종전자산가액 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 종전자산 추정액(b)]

① 추정 권리가액	② 권리자 분양가 추정액		③ 추정분담
개별 종전자산 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 8,500만원으로 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 종전·종후자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

4. 정비계획

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	소계	-	증) 33,993.1	33,993.1	8.5	-
	자연녹지지역	-	증) 33,993.1	33,993.1	8.5	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

구분	변 경 내 용	변 경 사 유
제1종일반주거지역	•면적 변경 - 4,842.3㎡ → 12,606.5㎡	•재건축사업을 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	•재건축사업을 통해 한강변 덮개공원 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) 종로1-C, 종로2-109
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 (덮개공원)
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 (덮개공원)
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 검증을 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 검증을 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	변 경 내 용	변 경 사 유
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(덮개공원)와 중복결정
중로2-289	중로2-289	•도로 중복결정	•한강과 대상지를 연결하는 녹지보행 네트워크 구축을 위하여 문화공원②(덮개공원)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(덮개공원), 중로1-C, 소로1-A와 중복결정) •획지1에서 문화공원②(덮개공원)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·관리 등을 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 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 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	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치			연장(m)	면적(㎡)	최초 결정일	비고
				기점	종점	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	연신내역 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 존치시설임)

■ 철도 결정(변경) 사유서

도면표시번호	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	도면표시번호	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

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 : 633.2㎡	•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	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 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	-	(덮개공원)중복결정 : 중로1-136, 중로2-289, 방재시설(하천)
신설	①	공원	근린공원	압구정동 458 일대	-	증) 12,095.6	12,095.6	-	-

※ 문화공원②(덮개공원)은 사업시행계획인가 전까지 한강유역환경청과 협의 예정

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	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, 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 •덮개공원 등 한강변 방문객 증가로 인한 차량이용객 편의시설을 확보하고자 신설하는 주차장①과 중복결정
②	공원	•문화공원(덮개공원) 신설 - 면적 28,164.1㎡	•한강과 대상지를 연결하는 녹지보행 네트워크 구축을 위하여 올림픽대로 상부 덮개공원 신설 (올림픽대로 중로1-136, 중로 2-289, 방재시설(하천)과 중복결정)
①	공원	•근린공원 신설 - 면적 : 12,095.6㎡	•여가·휴식 기능을 위한 학교 및 공공청사변 근린공원 신설

3) 공간시설

가) 학교 결정(변경) 조서

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

■ 공공청사 건축범위 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	건축물의 범위			비고
					건폐율	용적률	높이	
신설	①	공공청사	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	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치			면적(㎡)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요경과지			
기정	①	하천	국가하천	경기도 김포군 시계	경기도 하남시 시계	-	40,747,864 (28,164.1)	-	중복결정:문화공원② (덮개공원)

※ ( )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, 보차혼용통로커뮤니티, 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 특별계획구역 3 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

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는 획지 구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">주용도</th><th rowspan="2">건폐율(%)</th><th colspan="2">용적율(%)</th><th rowspan="2">높이(m)(최고층수)</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>정비계획</th><th>법적상한</th></tr>
<tr><td rowspan="3">신설</td><td rowspan="3">압구정 아파트지구 특별계획 구역 3 재건축 정비구역</td><td rowspan="3">400,633.2</td><td>획지1 (제3종)</td><td>240,446.0</td><td>압구정동 369-1 일대</td><td>공동주택 및 근린생활시설</td><td>50% 이하</td><td>269.8% 이하</td><td>300.0% 이하</td><td rowspan="2">250m 이하</td></tr>
<tr><td>획지2 (준주거)</td><td>28,970.6</td><td>압구정동 450 일대</td><td>공동주택 및 판매시설</td><td>60% 이하</td><td>300.4% 이하</td><td>436.9% 이하</td></tr>
<tr><td>획지3</td><td>1,097.3</td><td>압구정동 458</td><td>종교시설</td><td colspan="3">관계 법령에 따름</td></tr>
<tr><td>주택의 규모 및 규모별 건설비율</td><td colspan="10">•총 세대수 : 5,175세대 (분양 4,534세대 / 임대 641세대)
•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>4,534 (87.6%)</td><td>641 (12.4%)</td></tr>
<tr><td>60㎡ 이하</td><td>1,033 (20.0%)</td><td>522</td><td>511</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>
• 85㎡이하 규모의 주택이 주택 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 31.9%
(정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 제5조 제2항 적용)</td></tr>
<tr><td>심의완화사항</td><td colspan="10">•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)</td></tr>
<tr><td>건축물의 건축선에 관한 계획</td><td colspan="10">•남북간도로 연계를 위해 보차혼용통로 계획 (폭원 21~25m, 구분지상권 설정)
•한강으로의 보행 접근성, 가로활성화를 고려해 가로별 건축한계선 계획
- 서측 논현로(광역통경축) : 10m 이상 확보
- 동측 언주로(광역통경축) : 10m 이상 확보
- 기타 : 6m 이상 확보</td></tr>
<tr><td>기타사항</td><td colspan="10">•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, 논현로 등 간선부에서 직접 진출입 불허
(※추후 학교 기본설계 시 출입구 계획에 따라 압구정 초등학교변 차량출입불허구간 변경 가능)</td></tr>
</table>

※ 랜드마크타워는 최고높이 250m 이하, 65층 2개동으로 계획하고, 그 외 동은 50층이하, 200m 이하로 계획(한강변 첫 주동은 20층 이하로 계획)

■ 개발가능(상한) 용적률 산정 : 획지1(제3종일반주거지역)

<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">새로 설치하는 기반시설 면적(㎡)</td><td rowspan="2">새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 (㎡)</td><td rowspan="2">획지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 국·공유지(㎡)</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>토지 (A)</td><td>건축물 기부채납 환산면적 (B)</td></tr>
<tr><td></td><td>400,633.2</td><td>240,446.0</td><td>80,964.5</td><td>75,575.2</td><td>5,389.3</td><td>18,811.0</td><td>19,469.3</td></tr>
<tr><td rowspan="6">공공시설 부지 제공면적</td><td colspan="2">소계(A1+B)</td><td colspan="5">•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</td></tr>
<tr><td colspan="2">공공시설 토지면적 (A1)</td><td colspan="5">•공공시설 토지면적 합계 : 74,330.2㎡ (A1)
•주거용도 전환 의무 공공기여 1,245.0㎡ 제외
<table>
<tr><th>구분</th><th>토지 제공면적(①)</th><th>제외되는 면적(준주거 적용)(②)</th><th>산정값(①-②)</th><th>공공시설 토지제공(A1)</th></tr>
<tr><td>합계</td><td>86,781.5㎡</td><td>11,206.3㎡</td><td>75,575.2㎡</td><td rowspan="5">74,330.2㎡
(주거용도 전환에 따른 의무 공공기여 1,245.0㎡ 제외)</td></tr>
<tr><td>도로</td><td>52,222.1㎡</td><td>11,206.3㎡</td><td>41,015.8㎡</td></tr>
<tr><td>공원</td><td>26,325.2㎡</td><td>-</td><td>26,325.2㎡</td></tr>
<tr><td>완충녹지</td><td>5,951.4㎡</td><td>-</td><td>5,951.4㎡</td></tr>
<tr><td>공공청사</td><td>2,282.8㎡</td><td>-</td><td>2,282.8㎡</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td colspan="2">공공시설 설치에 대한 환산부지 면적 (B)</td><td colspan="5">•공공시설 설치에 대한 환산부지 면적 합계 : 5,389.3㎡ (B)
- 건축물 총 제공면적(6,099.0㎡) - 준주거 순부담 적용면적(709.7㎡) = 5,389.3㎡</td></tr>
<tr><td></td><td>공공청사</td><td colspan="5">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㎡
<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>내 용</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>①</td><td>공시지가</td><td>22,277,054.6원/㎡</td><td>2023년 사유지 공시지가 평균</td></tr>
<tr><td>②</td><td>공공건축물 공사비</td><td>3,612,727.3원/㎡</td><td>2024 서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(동청사) 적용(※ 부가세 제외)</td></tr>
<tr><td>③</td><td>건축물 연면적</td><td>3,424.2㎡</td><td>계약연면적</td></tr>
<tr><td>④</td><td>설치비용</td><td>12,370,700,820.7원</td><td>② X ③</td></tr>
<tr><td>⑤</td><td>부지가액</td><td>44,554,109.2원/㎡</td><td>공시지가의 2배 적용</td></tr>
<tr><td colspan="2">건축물 환산면적</td><td>277.7㎡</td><td>④ / ⑤</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td></td><td>덮개공원</td><td colspan="5">② 덮개공원 환산부지 면적
= 표준건축비(원/㎡) × 덮개공원 연면적(㎡) ÷ 부지가액(원/㎡)
= 9,966,000.0원/㎡ × 20,000.0㎡ ÷ 44,554,109.2원 = 4,473.6㎡
<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>내 용</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>①</td><td>공시지가</td><td>22,277,054.6원/㎡</td><td>2023년 사유지 공시지가 평균</td></tr>
<tr><td>②</td><td>표준건축비</td><td>9,966,000.0원/㎡</td><td>한강사업본부 시설부, “망원초록길 조성” 사업비 적용</td></tr>
<tr><td>③</td><td>건축물 연면적</td><td>20,000.0㎡</td><td>수평투영면적</td></tr>
<tr><td>④</td><td>설치비용</td><td>199,320,000,000.0원</td><td>② X ③</td></tr>
<tr><td>⑤</td><td>부지가액</td><td>44,554,109.2원/㎡</td><td>공시지가의 2배 적용</td></tr>
<tr><td colspan="2">건축물 환산면적</td><td>4,473.6㎡</td><td>④ / ⑤</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td></td><td>덮개공원 주차장</td><td colspan="5">③ 덮개공원 주차장 환산부지 면적
= 공공건축물 공사비(원/㎡) × 공공청사·문화시설 연면적(㎡) ÷ 부지가액(원/㎡)
= 3,612,727.3원/㎡ × 3,880.0㎡ ÷ 44,554,109.2원/㎡ = 228.8㎡
<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>내 용</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>①</td><td>공시지가</td><td>22,277,054.6원/㎡</td><td>2023년 사유지 공시지가 평균</td></tr>
<tr><td>②</td><td>공공건축물 공사비</td><td>2,627,272.7원/㎡</td><td>2024 서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(공영주차장) 적용(※ 부가세 제외)</td></tr>
<tr><td>③</td><td>건축물 연면적</td><td>3,880.0㎡</td><td>수평투영면적</td></tr>
<tr><td>④</td><td>설치비용</td><td>10,193,818,076.0원</td><td>② X ③</td></tr>
<tr><td>⑤</td><td>부지가액</td><td>44,554,109.2원/㎡</td><td>공시지가의 2배 적용</td></tr>
<tr><td colspan="2">건축물 환산면적</td><td>228.8㎡</td><td>④ / ⑤</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td></td><td>지하차도</td><td colspan="5">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㎡</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>구 분</th><th>산정내용</th></tr>
<tr><td>기준(허용) 용적률</td><td>•획지1(제3종일반주거지역) = 224.5% (허용용적률 20%에 상응하는 계획유도 포함)
<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>인센티브</th><th>적용</th></tr>
<tr><td>공공보행통로
(보차혼용통로 및 입체결정한 도로 포함)</td><td>•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)</td><td>10%p 이내</td><td>입체적 결정도로 ·보차혼용통로
(*적용 10.0%)</td></tr>
<tr><td>열린단지</td><td>•단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지*로 조성(지형도면고시)
- 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회가 인정시)
※ 개방되는 부분은 결정도면에 표시(준공후에도 유지)</td><td>5%p</td><td>담장 미설치, 개방형 공동이용시설등
(*적용 5.0%)</td></tr>
<tr><td>돌봄시설</td><td>•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</td><td>5%p이내</td><td>(다함께돌봄센터)
(*적용 2.0%)</td></tr>
<tr><td>층간소음 해소</td><td>•바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 : 1등급 5%, 2등급 3%
※「공동주택 바닥충격음 차단구조 인정 및 검사기준」제26조 및 제27조 결과에 따른 등급 요구</td><td>5%p이내</td><td>2등급
(*적용 3.0%)</td></tr>
<tr><td colspan="3">합계 (20% 이하)</td><td>20.0%</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>정비계획 (상한) 용적률</td><td>•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</td></tr>
<tr><td>법적 상한용적률</td><td>•법적상한용적률 = 300.0% 이하 (건축계획 299.99%)</td></tr>
</table>

■ 개발가능(상한) 용적률 산정 : 획지2(준주거지역)

<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">새로 설치하는 기반시설 면적(㎡)</td><td rowspan="2">새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지
(㎡)</td><td rowspan="2">획지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
(㎡)</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>토지
(A)</td><td>건축물 기부채납 환산면적 (B)</td></tr>
<tr><td></td><td>400,633.2</td><td>28,970.6</td><td>11,916.0</td><td>11,206.3</td><td>709.7</td><td>-</td><td>5,284.9</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공공시설 부지 제공면적</td><td>소계(A+B)</td><td colspan="6">•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%)</td></tr>
<tr><td>공공시설 토지면적(A)</td><td colspan="6">•공공시설 토지면적 합계 : 11,206.3㎡ (A)
– (도로) = 11,206.3㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설 설치에 대한 환산부지 면적 (B)</td><td colspan="6">•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</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td>기준(허용)
용적률</td><td>

•획지2(준주거지역) = 230.0% (허용용적률 20%에 상응하는 계획유도 포함)

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>인센티브</th><th>적용</th></tr>
<tr><td>열린단지</td><td>•단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지*로 조성(지형도면고시)
- 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회가 인정시)
※ 개방되는 부분은 결정도면에 표시(준공후에도 유지)</td><td>5%p</td><td>담장 미설치,
개방형
공동이용시설등
(*적용 5.0%)</td></tr>
<tr><td>BF인증</td><td>•장애물 없는 생활환경 인증
- 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3%</td><td>5%p이내</td><td>우수등급
(*적용 4.0%)</td></tr>
<tr><td>돌봄시설</td><td>•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</td><td>5%p이내</td><td>(다함께돌봄센터)
(*적용 5.0%)</td></tr>
<tr><td>층간소음 해소</td><td>•바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 : 1등급 5%, 2등급 3%
※ 「공동주택 바닥충격음 차단구조 인정 및 검사기준」 제26조 및 제27조 결과에 따른 등급 요구</td><td>5%p이내</td><td>2등급
(*적용 3.0%)</td></tr>
<tr><td>방재안전</td><td>•화재·소방피난안전 등 공동주택 안전성능개선 또는 저류지 설치 시
- 안전성능을 의무기준보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련위원회 심의·자문을 통해 적용</td><td>5%p이내</td><td>적용
(3.0%)</td></tr>
<tr><td colspan="3">합계 (20% 이하)</td><td>20.0%</td></tr>
</table>

</td></tr>
<tr><td>정비계획
(상한)
용적률</td><td>

① 공공시설 등 제공에 따른 상한용적률
= 기준용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α(토지) + 0.7 × α(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
※ α(토지) = 공공시설등부지(토지*) 제공면적/공공시설등부지(토지*)제공 후 부지면적
= (11,206.3㎡−5,284.9㎡)/28,970.6㎡ = **0.2044**
※ α(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 x (지하철출입구 또는 환기구의 건폐면적 / 대지면적)
= 230% x (677.6㎡ / 28,970.6㎡) = **5.37%**
※ 추후 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%**

</td></tr>
<tr><td>법적
상한용적률</td><td>•법적상한용적률 = **436.9% 이하** (건축계획 436.89%)</td></tr>
</table>

사. 교통 및 동선처리 계획

<table>
<tr><th>구 분</th><th>지점</th><th>개 선 방 안</th></tr>
<tr><td rowspan="5">사업지구의 외부</td><td>Ⓐ</td><td>• 『압구정아파트지구 지구단위계획 교통영향평가, 2018.1』 반영
– 중로2-109호선 시·종점부 지하차도 설치(동호대교 남단 및 성수대교 남단)
– 차량진출입 불허구간 반영</td></tr>
<tr><td>-</td><td>• 『압구정아파트지구 특별계획구역 3 신속통합기획, 2023.7.11.』 반영</td></tr>
<tr><td>Ⓑ</td><td>•압구정로 차로운영계획 수립
– 압구정역 교차로 ~ 성수대교 남단 교차로 : B=38~45m, L=368m, 8차로</td></tr>
<tr><td>Ⓒ</td><td>•압구정로 상 진출입 교차로 이동(압구정로34길 → 압구정로36길)</td></tr>
<tr><td>-</td><td>•분석대상 교차로 최적신호운영방안 제시(12개소)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">사업지구의 내부</td><td>-</td><td>•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</td></tr>
<tr><td>Ⓓ
Ⓔ</td><td>•남북간 보차혼용통로(지하) 설치(B=21~25m, L=407m)
– 중로2-109호선 접속지점 회전교차로 설치</td></tr>
<tr><td>Ⓕ</td><td>•사업지구 내 차량진출입구 설치(8개소)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">대중교통, 자전거 및 보행</td><td>-</td><td>•건축한계선(B=6~10m) 지정을 통한 보도부속형 전면공지 설치</td></tr>
<tr><td>Ⓖ</td><td>•구역 내 전면공지(B=10m) 설치</td></tr>
<tr><td>-</td><td>•사업지구 내 자전거전용도로(B=1.5m) 설치</td></tr>
<tr><td rowspan="5">주차 시설</td><td>-</td><td><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></td></tr>
<tr><td>-</td><td>•장애인주차 법정주차대수의 3% 이상 확보</td></tr>
<tr><td>-</td><td>•확장형주차 계획주차대수의 30% 이상 확보</td></tr>
<tr><td>-</td><td>•가족배려주차 계획주차대수의 10% 이상 확보</td></tr>
<tr><td>-</td><td>•전기차주차 및 전기충전시설 계획주차대수의 5% 이상 확보</td></tr>
<tr><td rowspan="3">교통안전 및 기타</td><td>-</td><td>•차량 진출입구 차량경고등 설치(8개소)</td></tr>
<tr><td>-</td><td>•사업지 내·외부 교통안전시설물 설치</td></tr>
<tr><td>-</td><td>•통학로 주변 어린이보호구역 관련 교통안전시설물 설치</td></tr>
</table>

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 주택멸실 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

건립위치	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	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1	비오톱	비오톱보전등급 향상	■	•비오톱유형 평가도 1~4등급 및 도로, 개별비오톱 평가도 2~3등급, 평가제외구역 및 도로	•대상지 내 투수성 포장의 조성으로 인해 비오톱의 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, 건축터파기 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, 주풍향 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, 환경정화수종 식재	-
13	악취	악취공해 해결	-	•해당 사항 없음	-	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
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 65층 이하 규모의 사업계획 수립, 일조권 침해 수인한도 준수	–
21	보행 친화공간	보행친화형 도시 조성	■	•도로 확폭 및 차로 운영계획 수립	•주변 가로체계와 연계되는 동선 및 보행로 계획	–
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

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

머. 인구 및 주택의 수용계획

1) 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	-

2) 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 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 : 해당사항 없음

Ⅲ. 압구정아파트지구 지구단위계획에 관한 사항

1. 지구단위계획구역 결정조서

가. 지구단위계획구역 결정조서(변경)

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	압구정아파트지구 지구단위계획구역	강남구 압구정동, 청담동 일대	1,167,719.5 (397,815.7)	증) 29,030.7	1,196,750.2 (400,633.2)	서고 제2023-517호 (2023.11.23.)

※ (　　)은 특별계획구역3 해당 사항임

■ 결정(변경) 사유서

도면표시번호	구역명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	압구정아파트지구 지구단위계획구역	•면적 변경 - 1,167,719.5㎡→1,196,750.2㎡ (증 29,030.7㎡)	•재건축사업을 통해 한강변 덮개공원 조성 및 압구정역 지하철출입구 이전 설치계획을 위한 구역 확장

2. 용도지역·지구 결정조서

나. 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		1,167,719.5	증) 29,030.7	1,196,750.2	100.0	-
주거지역	소계	1,101,508.8	증) 866.6	1,102,375.4	92.2	-
	제1종일반주거지역	43,334.7	증) 7,253.3	50,588.0	4.2	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	181,844.1	감) 29,179.4	152,664.7	12.8	-
	제2종일반주거지역	29,709.6	감) 29,110.0	599.6	0.1	-
	제3종일반주거지역	846,620.4	증) 22,932.1	869,552.5	72.7	-
	준주거지역	-	증) 28,970.6	28,970.6	2.4	-
녹지지역	소계	66,210.7	증) 28,164.1	94,374.8	7.8	-
	자연녹지지역	66,210.7	증) 28,164.1	94,374.8	7.8	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

구분	변 경 내 용	변 경 사 유
제1종일반주거지역	•면적 변경 - 43,334.7㎡ → 50,588.0㎡	•재건축사업을 위해 이전하는 압구정 초등학교와 근린공원을 제외, 획지1(제3종일반주거지역)으로 계획 - 제1종일반주거지역 : 근린공원 - 제2종일반주거지역(7층) : 압구정 초등학교
제2종일반주거지역 (7층이하)	•위치 및 면적 변경 - 181,844.1㎡ → 152,664.7㎡	
제2종일반주거지역	•위치 및 면적 변경 - 29,709.6㎡ → 599.6㎡	
제3종일반주거지역	•위치 및 면적 변경 - 846,620.4㎡ → 869,552.5㎡	
준주거지역	•신설 (28,970.6㎡)	•역세권 활성화 및 복합기능을 고려한 준주거지역 신설 (획지2)
자연녹지지역	•구역내 편입	•재건축사업을 통해 한강변 덮개공원 조성을 위한 자연녹지지역 구역 내 편입

다. 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

3. 도시계획시설 결정조서

가. 교통시설

1) 도로

■ 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 (41~43)	주간선 도로	6,500	압구정동	포이동	일반도로	-	건고제46호 (1976.04.07.)	언주로 (성수대교) 중복결정: (3구역,4구역) 중로1-C, 중로2-109
기정	대로	2	28	30~44	보조간선 도로	4,300	청담동 (광로14)	잠원동	일반도로	-	건고제503호 (1969.08.27.)	압구정로
변경	대로	2	28	30~45 (38~45)	보조간선 도로	4,300 (368)	청담동 (광로14)	잠원동	일반도로	-	건고제503호 (1969.08.27.)	
기정	대로	2	30	30	주간선 도로	6,717	압구정동	포이동 (광로27)	일반도로	-	건고 제503호 (1969.8.27.)	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
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)	
기정	대로	3	71	25~27	보조간선 도로	4,900	압구정동	도곡동 (대로2-28)	일반도로	-	건고 제198호 (1971.4.7)	중복결정 : 철도②,③
기정	대로	3	A	10~30	특수 도로	280	압구정동 434	압구정동 378-1	보행자 전용도로	-	서고 제2025-136호 (2025.3.13.)	입체적 도시계획시설, 중복결정 : (2구역) 중로1-136, 중로2-289, 중로2-109, 연결녹지①, 하천①
기정	중로	1	2	16	국지 도로	310	압구정동 434	중로2-109	일반도로	-	서고 제2023-517호 (2023.11.23.)	중복결정 : (2구역) 유수지①
기정	중로	1	4	21	국지 도로	122	대로2-28	중로2-3	일반도로	-	서고 제2023-517호 (2023.11.23.)	-
폐지	중로	1	6	23.5	국지 도로	486	대로2-28	중로2-109	일반도로	-	서고 제2023-517호 (2023.11.23.)	-
기정	중로	1	10	20	집산 도로	280	대로2-28	중로2-109	일반도로	-	서고 제2023-517호 (2023.11.23.)	(4구역) 도로 일부 입체결정 (지상권 설정)
신설	중로	1	B	21	국지 도로	196	대로2-28	중로2-A	일반도로	-	-	-
기정	중로	1	C	20~22	국지 도로	117.3	압구정동 481	광로2-18	지하도로	-	서고 제2025-503호 (2025.9.11.)	중복결정: (4구역) 소공원B, 광로2-18, 중로2-109
변경	중로	1	C	20~22 (22)	국지 도로	301.3 (184)	문화공원①	중로2-109	지하도로	-	서고 제2025-503호 (2025.9.11.)	중복결정 : (4구역) 소공원B, 광로2-18, 중로2-109 (3구역) 문화공원①, 중로2-109, 광로2-18
기정	중로	1	136	20~25	주간선 도로	15,910	동작동 국립묘지앞	암사동 암사광장	자동차 전용도로	-	건고 제198호 (1971.04.07.)	올림픽대로 중복결정: (2구역) 대로3-A

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
변경	중로	1	136	20~25	주간선 도로	15,910	동작동 국립묘지앞	암사동 암사광장	자동차 전용도로	-	건고 제198호 (1971.04.07.)	올림픽대로 중복결정 : (2구역) 대로3-A (3구역) 문화공원② (덮개공원)
기정	중로	2	1	18.5	국지 도로	143	대로2-28	압구정 408	일반 도로	-	서고 제2023-517호 (2023.11.23.)	-
기정	중로	2	289	17.4	주간선 도로	21,050	반포동 115-1	강동구 암사동	자동차 전용도로	-	서고 제635호 (1983.11.25)	올림픽대로 중복결정: (2구역) 대로3-A
변경	중로	2	289	17.4	주간선 도로	21,050	반포동 115-1	강동구 암사동	자동차 전용도로	-	서고 제635호 (1983.11.25)	올림픽대로 중복결정: (2구역) 대로3-A (3구역) 문화공원② (덮개공원)
기정	중로	2	109	11~29.5	국지 도로	4,100 (859)	신사동	영동교	일반도로	-	서고제198호 (1971.04.07.)	중복결정 : (2구역) 유수지①, 대로3-A, 소로1-A (4구역) 소공원B,C, 광로2-18, 중로1-C, (5구역) 소공원B,C
변경	중로	2	109	11~35	국지 도로	4,100 (986)	신사동	영동교	일반도로	-	서고제198호 (1971.04.07.)	중복결정: (2구역) 유수지①, 대로3-A, 소로1-A (3구역) 문화공원①, 중로1-C. 소로1-A (4구역) 소공원B,C, 광로2-18, 중로1-C, (5구역) 소공원B,C
신설	중로	2	A	18~20	국지 도로	740	대로2-63 (논현로)	중로2-109	일반도로	-	-	(3구역) 일부 구간 입체적 결정 (연장 192m / 연장 10m)
기정	중로	2	3	15	국지 도로	456	중로1-4	현대백화점	일반 도로	-	서고 제2023-517호 (2023.11.23.)	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	15	15	국지 도로	50	중로2-109	압구정 414	일반 도로	-	서고 제2023-517호 (2023.11.23.)	-
신설	중로	2	B	15	국지 도로	290	중로1-B	중로2-A	일반도로	-	-	-
기정	중로	2	8	16.5	국지 도로	420	대로2-28	중로2-10	일반 도로	-	서고 제2023-517호 (2023.11.23.)	-
변경	중로	3	A	12	국지 도로	224	대로2-28	중로2-A	일반 도로	-	서고 제2023-517호 (2023.11.23.)	-
폐지	중로	3	5	12~15	국지 도로	206	압구정 449	중로1-6	일반도로	-	서고 제2023-517호 (2023.11.23.)	-
폐지	중로	3	7	12	국지 도로	246	중로1-6	중로2-8	일반도로	-	서고 제2023-517호 (2023.11.23.)	-
기정	중로	3	12	12	국지 도로	67	대로2-28	중로3-11	일반도로	-	서고 제2023-517호 (2023.11.23.)	-
기정	중로	3	13	12	국지 도로	141	대로3-71	청담고등 학교	일반도로	-	서고 제2023-517호 (2023.11.23.)	-
기정	소로	1	A	11.5	국지 도로	160	압구정동 392 일대	압구정동 392 일대	지하도로	-	서고 제2025-136호 (2025.3.13.)	중복결정 : (2구역) 중로2-109, 연결녹지①
변경	소로	1	A	11.5	국지 도로	409 (249)	압구정동 392 일대	문화공원①	지하도로	-	서고 제2025-136호 (2025.3.13.)	중복결정 : (2구역) 중로2-109, 연결녹지① (3구역) 문화공원①, 중로2-109, 대로2-63
기정	소로	1	14	10~12	국지 도로	207	대로2-28	중로2-109	일반도로	-	서고 제2023-517호 (2023.11.23.)	-
신설	소로	2	A	9	국지 도로	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 검증을 받아 용적률 인센티브를 확정할 것. (설치비용은 압구정4구역과 1/2씩 부담하고, 시행주체는 추후 사업 진행상황 등을 고려하여 관리 처분계획인가 전 강남구에서 결정)
※ 지하도로(소로1-A)는 사업시행계획인가 전 압구정2구역과 협의하여 실시설계를 완료하고 설치비용에 대한 검증을 받아 용적률 인센티브를 확정할 것. (설치비용은 압구정2구역과 1/2씩 부담하고, 시행주체는 추후 사업 진행상황 등을 고려하여 관리 처분계획인가 전 강남구에서 결정)

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
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(덮개공원)와 중복결정
중로2-289	중로2-289	•도로 중복결정	•한강과 대상지를 연결하는 녹지보행 네트워크 구축을 위하여 문화공원②(덮개공원)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(덮개공원), 중로1-C, 소로1-A와 중복결정) •획지1에서 문화공원②(덮개공원)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(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	입체적 결정 범위	비고
기정	대로3-A	도로	압구정동 378-1 일대	연장	64m(280m)	중복결정 : 중로1-136, 중로2-289, 중로2-109, 연결녹지①, 하천①
				폭	10m(10~30m)	
				높이	해발 17.0~28.0m (해발 13.0~28.0m)	
				면적	674.4㎡(4,709.6㎡)	
기정	중로1-10	도로	압구정동 487 일대	연장	119.5m	*비도시계획시설 : 지하에 공동주택 부설주차장 설치
				폭	20.0m	
				높이	해발 12.5m ~ 지상부 (현황레벨 해발 18.5m)	
				면적	2,390.0㎡	
신설	중로2-A	도로	압구정동 456 일대	연장	192m	획지1 내 도로 입체적 결정
				폭	18m	
				높이	해발 18.5~27.0m	
				면적	3,525.4㎡	
신설	중로2-A	도로	압구정동 456 일대	연장	10m	획지1~2간 지하연결을 위해 도로 입체적 결정
				폭	18m	
				높이	해발 18.5~27.0m	
				면적	183.0㎡	

※ ( ) 안은 도시계획시설(대로3-A)의 전체 연장, 폭, 높이, 수평투영면적임
※ 대로3-A(입체보행교)는 사업시행계획인가 전까지 한강유역청과 입체보행교 설치 추진 여부에 대한 협의를 완료할 것
※ 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 결정 도로는 향후 유지·관리 등을 위하여 사업시행계획인가 시 강남구청과 협의하여 구분지상권 설정

■ 입체적 도시계획시설(도로) 결정(변경) 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 차량통행을 위하여 도시계획시설 도로 입체적 결정

2) 주차장

■ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	주차장	공영주차장	압구정동 428	13,381.0	-	13,381.0	-	중복결정: 공원②(지상)
신설	①	주차장	공영주차장	압구정동 369-1	-	증) 3,880.0	3,880.0 (수평투영면적)	-	(3구역) 중복결정: 문화공원①

※ 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

3) 철도

■ 철도 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치			연장(m)	면적(㎡)	최초 결정일	비고
				기정	종점	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	②	철도	지하철 역사 (분당선 압구정 로데오역)	청담동 84 일대			-	6,488.0 (2,489.0)	건고 87호 (2005.4.16.)	중복결정: 대로 3-71
기정	①③	철도	일반철도 (분당선)	왕십리역	삼성동 172-20		6,830 (251)	190,795 (4,227)	건고 6호 (2007.1.18.)	중복결정: 대로 3-71
기정	①	철도	일반철도 (GTX A호선)	은평구 갈현동 산131-1	강남구 삼성동 111-8	연신내역 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 존치시설임)

■ 철도 결정(변경) 사유서

도면표시번호	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(변경) 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(변경) 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 : 633.2㎡	•재건축사업으로 인한 이용객 증가를 고려하여 기존 압구정역 1번 출입구 환경을 개선하고자, 공동주택 획지2 내 포함되는 지하철 출입구 부분은 도시계획 시설 철도 입체적 결정

나. 공간시설

1) 녹지

■ 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	녹지	완충녹지	압구정동 390 일대	24,224.3	-	24,224.3	서고 제2004-343호 (2004.11.05.)	중복결정: 유수지①, 교통광장①, 대로3-A, 소로1-A
변경	②	녹지	완충녹지	압구정동 479	5,696.0	증) 255.4	5,951.4	-	(3구역) 중복결정: 일반철도①
기정	④	녹지	완충녹지	압구정동 505,506, 507,147	13,260.0	-	13,260.0	-	-
기정	A	녹지	연결녹지	압구정동 498	3,056.2	-	3,056.2	서고 제2025-503호 (2025.9.11.)	(4구역)

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	B	녹지	연결녹지	압구정동 480	2,478.5	-	2,478.5	서고 제2025-503호 (2025.9.11.)	(4구역)
기정	C	녹지	연결녹지	압구정동 480	1,301.3	-	1,301.3	서고 제2025-503호 (2025.9.11.)	(4구역)
기정	A	녹지	연결녹지	압구정동 497	3,780.0	-	3,780.0	서고 2025-556호 (2025.10.2.)	(5구역)

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	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 경계부를 따라 완충녹지 선형 조정

2) 공원

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	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	-	(3구역) 중복결정: 중로2-109 (중복면적:19,181.4㎡) 중로1-C, 소로1-A, 주차장① (중복면적 : 3,880㎡)
신설	②	공원	문화공원	압구정동 372-2	-	증) 28,164.1	28,164.1	-	(3구역) (덮개공원)중복결정: 중로1-136, 중로2-289, 하천
기정	A	공원	문화공원	압구정동 482 일대	4,462.9	-	4,462.9	서고 제2025-503호 (2025.9.11.)	(4구역)
기정	①	공원	근린공원	압구정동 422 일대	6,987.0	-	6,987.0	서고 제2004-343호 (2004.11.05.)	(2구역) 중복결정: 유수지①
신설	①	공원	근린공원	압구정동 458 일대	-	증) 12,095.6	12,095.6	-	(3구역)
기정	②	공원	근린공원	압구정동 428 일대	13,381.0	-	13,381.0	서고 제2004-343호 (2004.11.05.)	중복결정: 주차장①
기정	⑥	공원	소공원	압구정동 397 일대	4,400.0	-	4,400.0	서고 제504호 (1983.01.25)	-

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	⑦	공원	소공원	압구정동 510 일대	5,030.0	-	5,030.0	서고 제1994-1호 (1994.01.08.)	-
기정	B	공원	소공원	압구정동 498 일대	1,721.8 (1,366.9)	-	1,721.8 (1,366.9)	서고 제2025-503호 (2025.9.11.)	중복결정: (4구역) 중로1-C, 중로2-109
기정	C	공원	소공원	압구정동 498 일대	4,480.6 (1,895.7)	-	4,480.6 (1,895.7)	서고 제2025-503호 (2025.9.11.)	중복결정: (4구역) 중로2-109
기정	A	공원	소공원	압구정동 493 일대	4,167.0	-	4,167.0	서고 제2025-556호 (2025.10.2.)	(5구역)
기정	B	공원	소공원	압구정동 497 일대	3,571.7	-	3,571.7	서고 제2025-556호 (2025.10.2.)	중복결정: (5구역) 중로2-109
기정	C	공원	소공원	압구정동 497 일대	3,689.3	-	3,689.3	서고 제2025-556호 (2025.10.2.)	

※ ( )는 도로 중복결정 데크공원 조성 면적임
※ 문화공원②(덮개공원)은 사업시행계획인가 전까지 한강유역환경청 협의 예정

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	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, 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 •덮개공원 등 한강변 방문객 증가로 인한 차량이용객 편의시설을 확보하고자 신설하는 주차장①과 중복결정
②	공원	•문화공원(덮개공원) 신설 - 면적 28,164.1㎡	•한강과 대상지를 연결하는 녹지보행 네트워크 구축을 위하여 올림픽대로 상부 덮개공원 신설 (올림픽대로 중로1-136, 중로 2-289, 방재시설(하천)과 중복결정)
①	공원	•근린공원 신설 - 면적 : 12,095.6㎡	•여가·휴식 기능을 위한 학교 및 공공청사변 근린공원 신설

3) 광장

■ 광장 결정 조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	①	광장 157호	교통광장	한남대교남단 (한강둔치일대)	216,218.0 (8,376.0)	서고 제1997-200호 (1997.06.17)	중복결정:녹지① (중복면적:2,348㎡)

※ ( )는 지구단위계획구역 내 해당 사항임

4) 공공공지

■ 공공공지 결정 조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	②	공공공지	-	압구정동 433-1 일대	1,145.8	-	1,145.8	서고 제2025-136호 (2025.03.13.)	(2구역)

다. 공공·문화체육시설

1) 학교

■ 학교 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분		학교명	위치		면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경		기정	변경	기정	변경	변경후		
기정	①	학교	중교		신사중교	압구정동 410		15,000.0	-	15,000.0	서고 제256호 (1981.07.07.)	-
기정	②	학교	고교		현대고교	압구정동 423,424,425		18,500.0	-	18,500.0	서고 제162호 (1978.04.17)	-
변경	③	학교	초교	초교·유치원	압구정 초교	압구정동 469	압구정동 459일대	14,135.6	-	14,135.6	서고 (1975.12.08)	(3구역)
기정	④	학교	중교		압구정 중교	압구정동 471		15,000.0	-	15,000.0	서고 (1991.12.31.)	-
기정	⑤	학교	고교		압구정 고교	압구정동 470		17,422.0	-	17,422.0	서고 (1991.12.31.)	-
기정	⑥	학교	초교		청담초교	청담동 142		14,774.0	-	14,774.0	서고 (1991.12.31.)	-
기정	⑦	학교	중교		청담중교	청담동 143		14,754.0	-	14,754.0	서고 (1991.12.31.)	-
기정	⑧	학교	고교		청담고교	청담동 514,526		13,884.0	-	13,884.0	서고 (1991.12.31.)	-
기정	⑨	학교	-		-	압구정동 423,424		14,999.8	-	14,999.8	서고 (1991.12.31.)	-

※ 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

2) 공공청사

■ 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공공청사	-	압구정동 426 일대	480.0	-	480.0	서고 제2025-136호 (2025.3.13.)	(2구역) (서울시 귀속)
기정	A	공공청사	-	압구정동 489	4,451.3	-	4,451.3	서고 제2025-503호 (2025.9.11.)	(4구역)
신설	①	공공청사	주민센터	압구정동 458 일대	-	증) 2,282.8	2,282.8	-	(3구역)

■ 공공청사 건축범위 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	건축물의 범위				비고(관리청)
					건폐율	용적률	높이	연면적(㎡)	
기정	A	공공청사	공공업무사무소	압구정동 489	50% 이하	250% 이하	지하1층~1층	1,262.9	강남구청
신설	①	공공청사	주민센터	압구정동 458 일대	50%	250%	5층 이하	-	-

※ 도시계획시설(공공청사)은 강남구로 귀속되며, 강남구청장(공공업무사무소)이 운영 및 관리함
※ 향후 토지가격 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적·층고·형태는 조정될 수 있음

■ 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

3) 문화시설

■ 문화시설 결정 조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	문화시설	공연장 및 도서관	압구정동 414 일대	3,000.0	-	3,000.0	서고 제2023-517호 (2023.11.23.)	-
기정	A	문화시설	-	압구정동 489	4,451.3	-	4,451.3	서고 제2025-503호 (2025.9.11.)	(4구역)

■ 문화시설 건축범위 결정 조서(변경없음)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	건축물의 범위				비고(관리청)
					건폐율	용적률	높이	연면적(㎡)	
기정	A	문화 시설	공공팝업 스토어	압구정동 489	50% 이하	250% 이하	지하1층~5층	9,784.2	서울시청 k-콘텐츠(창조산업과) k-뷰티(뷰티패션산업과) k-관광(관광산업과)

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

라. 방재시설

1) 유수지

■ 유수지 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치		면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기점	종점	기정	변경	변경후		
기정	①	유수지	유수 시설	압구정동 422 일대 (신사공원 일대)		6,732.2	-	6,732.2	서고 제2013-315호 (2013.09.26.)	중복결정 공원①,연결녹지① 중로1-2, 중로2-109

2) 하천

■ 하천 결정조서(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 (덮개공원)

※ ( )는 압구정 3구역 재건축정비구역 내 수치임

4. 가구 및 획지에 관한 결정조서

가. 가구 및 획지 설정기준(변경없음)

구분	적용대상	계획내용	비고
가구	-	•6m 이상 도로로 구획되는 블록을 기준으로 가구 설정	10개소
계획단위	특별계획구역	•정비사업 추진단지(추진위원회 승인 ~ 준공전) •미추진 단지 중 부지면적 1만㎡이상 또는 200세대 이상	9개소
	특별계획가능구역	•계획적으로 통합개발을 통해 도시기능 도입이 필요하나 다수의 이해관계자로 구성되어 주민의 동의에 따라 추진이 필요한 지역	-
공동개발	공동개발(지정)	•토지소유자가 서로 다른 필지이나 기 건축이 완료된 지역(과소필지)	-
	공동개발(권장)	•기 건축된 필지 중 토지소유자가 동일한 필지 •토지소유자가 서로 다른 필지이나 기 건축이 완료된 지역 ※ 도로에 의해 단절되지 않은 연접된 필지간 통합적 공동개발 가능	-
	자율적 공동개발	•2필지 이상의 자율적 공동개발을 통하여 집단적으로 노후건축물의 정비를 유도하며, 자율주택정비사업 등 소규모주택정비사업을 권장함 •자율적 공동개발을 통해 100세대 이상의 공동주택(도시생활주택 150세대) 개발, 인근 단지와 통합 재건축시 RA-3코드 기준 적용 가능 •연접된 아파트단지와의 상호 합의를 전제로 공동개발을 권장함	기존 개발잔여지

나. 가구에 관한 결정(변경) 조서

가구번호 (도면번호)	위치		면적			비고
	기정	변경	기정	변경	변경후	
A	압구정동 414일대		93,576.5	-	93,576.5	특별계획구역 1
B	압구정동 434일대		218,850.2	-	218,850.2	특별계획구역 2, 7
C	압구정동 369-1일대		82,445.6	증) 158,000.4	240,446.0	특별계획구역 3 (F가구 변경 후 면적은 존치시설인 압구정중,고등학교 면적(32,151.6㎡)임)
D	압구정동 447일대	압구정동 450일대	100,258.8	감) 71,288.2	28,970.6	
E	압구정동 458일대		123,404.2	감) 93,793.4	29,610.8	
F	압구정동 464일대		58,295.4	감) 26,143.8	32,151.6	
G	압구정동 481일대		178,686.6	-	178,686.6	특별계획구역 4, 5, 8
I	압구정동 513일대		75,781.7	-	75,781.7	특별계획구역 6, 8, 9
J	압구정동 143일대		29,526.1	-	29,526.1	-

■ 가구 결정(변경) 사유서

가구번호	변 경 내 용	변 경 사 유
C	•가구 위치 및 면적 변경 - 면적 : 82,445.6㎡ → 240,446.0㎡ (증 158,000.4㎡)	•정비계획(3구역) 수립에 따라 가구계획 변경
D	•가구 위치 및 면적 변경 - 면적 : 100,258.8㎡ → 28,970.6㎡ (감 71,288.2㎡)	•정비계획(3구역) 수립에 따라 가구계획 변경
E	•가구 위치 및 면적 변경 - 면적 : 123,404.2㎡ → 29,610.8㎡ (감 93,793.4㎡)	•정비계획(3구역) 수립에 따라 가구계획 변경
F	•가구 면적 변경 - 면적 : 58,295.4㎡ → 32,151.6㎡ (감 26,143.8㎡)	•정비계획(3구역) 수립에 따라 가구계획 변경

다. 획지에 관한 결정(변경) 조서

가구번호	획지					비고
	획지번호(도면번호)	위치	면적(㎡)			
			기정	변경	변경후	
A	A1	압구정동 414일대	60,580.0	-	60,580.0	특별계획구역 1 (미성1차,2차 APT)
	A2	압구정동 408일대	5,982.8	-	5,982.8	
B	B1	압구정동 434일대	14,685.4	-	14,685.4	특별계획구역 2 (현대9,11,12차 APT)
	B3	압구정동 429일대	10,473.1	-	10,473.1	특별계획구역 7 (현대백화점)
C	C1	압구정동 369-1일대	76,750.0	증) 163,696.0	240,446.0	특별계획구역 3 (현대1,2,3,4,5,6,7,10,13,14차 APT, 현대빌라트, 대림빌라트)
D	D1	압구정동 447일대	97,526.4	감) 68,555.8	28,970.6	
E	E1	압구정동 455일대	96,148.0	감) 95,050.7	1,097.3	
	E2	압구정동 458일대	10,035.6	감) 10,035.6	-	
F	F1	압구정동 465일대	26,201.6	감) 26,201.6	-	
G	G1	압구정동 481일대	88,457.2	-	88,457.2	특별계획구역 4 (현대8차, 한양4,6차 APT)
	G2	압구정동 490일대	58,951.9	-	58,951.9	특별계획구역 5 (한양1,2차 APT)
	G3	압구정동 494일대	10,203.4	-	10,203.4	특별계획구역 8 (갤러리아백화점)
I	I1	압구정동 513일대	41,590.0	-	41,590.0	특별계획구역 9 (한양5,7,8차 APT)
	I2	압구정동 515 일대	8,549.8	-	8,549.8	특별계획구역 8 (갤러리아백화점)
	I3	압구정동 518일대	2,986.1	-	2,986.1	특별계획구역 9 (기아자동차)
	I4	압구정동 521일대	1,579.6	-	1,579.6	기존 개발잔여지
J	-	-	-	-	-	-

※ 기존 도시계획시설 및 계획기반시설은 획지계획을 수립하지 아니함
※ 상기면적은 향후 측량결과에 따라 면적이 변경될 수 있음

■ 획지 결정(변경) 사유서

획지번호	면적(㎡)			변 경 사 유
	기정	변경	변경후	
C1	76,750.0	증) 163,696.0	240,446.0	•정비계획(3구역) 수립에 따라 획지계획 변경
D1	97,526.4	감) 68,555.8	28,970.6	•정비계획(3구역) 수립에 따라 획지계획 변경
E1	96,148.0	감) 95,050.7	1,097.3	•정비계획(3구역) 수립에 따라 획지계획 변경
E2	10,035.6	감) 10,035.6	-	•정비계획(3구역) 수립에 따라 획지계획 변경
F1	26,201.6	감) 26,201.6	-	•정비계획(3구역) 수립에 따라 획지계획 변경

5. 건축물 용도 결정조서(변경없음)

가. 권장용도

구분	도면 표시	전 층	저층부(1~2층)	비고
권장 용도	a	•문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장 (마권 장외발매소, 마권 전화투표소 제외) •제1·2종 근린생활시설 •교육연구시설 •노유자시설 •사회복지시설 •청소년수련시설 •업무시설(오피스텔 제외)	•제1종 근린생활시설 중 공공업무시설, 사무소, 출판사 등 일반업무시설 •제2종 근린생활시설 중 휴게음식점, 일반음식점, 제과점, 서점 •판매시설	-

※ 건축물 용도계획은 「건축법」 시행령 별표 1 및 주택법 개정 시 개정된 내용 적용
※ 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침을 따름

나. 허용용도

구분	도면 표시	전 층	비고
허용 용도	1	• 공동주택 및 「주택법」에 의한 부대복리시설	RA-3, RA-(3)

※ 건축물 용도계획은 「건축법」 시행령 별표 1 및 주택법 개정시 개정된 내용 적용
※ 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침을 따름

다. 불허용도

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

※ 건축물 용도계획은 「건축법」 시행령 별표 1 및 주택법 개정시 개정된 내용 적용
※ 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침을 따름

라. 용도완화

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

구분	현재 제3종일반주거지역내 건축가능한 건축물	제3종일반주거지역 용도완화계획수립	비고
용도 완화	•판매시설 ※ 서울특별시 도시계획조례 제29조에 의거 바닥면적의 합계가 2천㎡미만(너비20m 이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한함) •업무시설 ※ 서울특별시 도시계획조례 제29조에 의거 바닥면적의 합계가 3천㎡미만	•용도완화계획 •판매시설(도매시장 제외) 및 업무시설(오피스텔 제외) 바닥면적 제한 완화 ※ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조제3항 및 동법 시행령 제46조제5항에 의거 완화	준주거지역에서 건축가능한 규모로 판매시설, 업무시설(오피스텔 제외) 면적제한 완화

※ 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침을 따름

6. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서(변경없음)

가. 건폐율에 관한 결정조서

용도지역	건폐율	코드구분
제3종일반주거지역	50% 이하	RA-3, RA-(3)
		RG-3
		CG-3

※ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 정비사업 시 건폐율은 관련 법령에 따름
※ 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침을 따름

나. 용적률에 관한 결정조서

용도지역	용적률			비고	코드 구분
	기준용적률	허용용적률	상한용적률		
제3종일반 주거지역	170%이하	170%이하	300%이하	제1종일반주거지역에서 제3종일반주거지역으로 용도지역 변경되는 지역 적용	RA-(3)
	200%이하	200%이하	300%이하	제2종(7층이하), 제2종일반주거지역에서 제3종일반주거지역으로 용도지역 변경되는 지역 적용	RA-(3)
	230%이하	230%이하	300%이하	「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비사업으로 추진할 경우 예정법정상한용적률 300% 이하로서 건축위원회 심의 시 확정	RA-3
	250%이하	250%이하	법적용적률 2배 이하	단, 공동주택이 주용도로서 부지면적이 5,000㎡ 이상 또는 100(도시형생활주택의 경우 150세대)세대 이상 (공동)개발 시 또는 공동주택 통합개발 시 코드 RA-3을 적용	RG-3
	250%이하	250%이하	법적용적률 2배 이하		CG-3

※ 상한용적률은 향후 변화된 구역여건을 반영하여 세부개발계획 수립 시 완화항목 및 인센티브를 확인하여 심의를 통하여 수립 및 결정
※ 위 용적률에도 불구하고 도시 및 주거환경정비법 또는 아파트지구개발기본계획에 따라 재건축사업이 완료된 필지는 관련계획으로 결정된 용적률을 따름
※ 기준(허용) 용적률 170%, 200% 230%를 적용하는 공동주택은 「서울시 아파트지구 지구단위계획 전환지침(2022.11.)」에 따라 서울시 도시·주거환경정비기본계획 및 서울시 지구단위계획 수립기준 허용용적률 인센티브항목을 준용하여 허용용적률 20%[기준(허용)용적률 200%인 경우 10%]에 상응하는 인센티브 의무사항을 준수하여야 함. (단, 향후 관련계획 및 기준 변경 시 변경된 허용용적률 인센티브 항목 적용)
※ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 정비사업 시 용적률은 관련 법령에 따름
※ 「주택법」에 따른 리모델링 시 용적률은 관련 법령 및 서울시 공동주택 리모델링 기본계획에 따름
※ 용도지역 상향부지는 재건축 추진 시 용도지역 상향에 따른 공공기여 별도 이행 (서울시 도시 및 주거환경정비기본계획의 기준을 따름)
※ 상한용적률 산정기준은 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업의 경우 관련 법령 및 「서울시 도시 및 주거환경정비기본계획」을 적용하고, 그 외의 기타 획지의 경우 「서울시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」상 상한용적률 인센티브 계획기준에 따름
※ 본 지구단위계획 차기 재정비 시 공동주택 용적률 체계는 아파트지구 외의 일반지역과 동일한 기준 적용 예정
※ 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침을 따름

다. 허용용적률 의무사항

- 대지규모가 5,000㎡ 이상 또는 건립예정 세대수가 100세대 이상인 아파트(도시형 생활주택은 150세대 이상)를 건립하고자 하는 경우 총 20% 이상 적용하여야 한다.
- 아래의 항목 이외 입지적 특성 및 사회여건변화에 대응하는 공공성 등을 확보하여 시(市)도시계획위원회에서 인정하는 경우 별도로 적용 가능

■ 허용용적률 완화에 따른 의무사항

구 분		적용기준	
1	우수디자인	15%p	
2	장수명주택	우수등급 이상	10%p
3	녹색건축물 인증	녹색건축물 최우수 등급: 6%p 녹색건축물 우수 등급: 3%p	
4	건축물 에너지 효율등급	건축물 에너지효율 1+등급	3%p
5	신·재생에너지 공급률 (건축물의 총에너지사용량 중 신·재생에너지를 이용하여 공급되는 에너지의 비율)	20% 초과: 3%p 20% 이하 15% 초과: 2%p 15% 이하 10% 초과: 1%p	
6	지능형 건축물	1등급: 15%p 2등급: 12%p 3등급: 9%p 4등급: 6%p	
7	공공보행통로	•주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로등 조성(지역권*설정) •기준용적률× (조성면적/대지면적) × a ※ a=0.1이하 •지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기)	10%p 이내
8	열린단지	•단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지*로 조성 (지형도면고시) •개방공간, 열린단지조성기준 준수(위원회가 인정시) ※ 개방되는 부분은 결정도면에 표시(준공후에도 유지)	5%p
9	공개공지	•지역주민 이용이 편리한 장소에 공원·광장 형태 등으로 설치 •기준용적률× (조성면적(의무면적 제외)/대지면적) × a ※ a=0.1이하 ※「서울특별시 건축조례」 제26조에 따른 설치기준 준수시/실내형 공개공지 포함	5%p 이내
10	돌봄시설	•지역에 필요한 놀이·돌봄시설*설치 및 제공(무상임대) •기준 : 놀이돌봄시설을전체 주민공동시설(의무면적)의 1/5이상 설치 ※ 국공립어린이집, 서울형 키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등	5%p
11	방재안전	•화재·소방·피난 안전 등 공동주택 시설 성능 개선 •기준 : 시설 성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p
12	지역기반시설 정비	•사업구역 주변 환경정비(도로, 공원, 통학로등/주택단지와 직접 관련된 시설) •기준용적률× (환산부지면적*/대지면적) × a ※a=0.1이하 ※ 환산부지면적 : 정비비용/사업지 대지가액(서울시 기부채납 인센티브 운영기준 준용)	5%p 이내
13	지역특화	•감정디자인 등 정책사업, 지역 맞춤형 항목 신설 가능 •지역여건에 맞는 항목 및 산정방식 신설(위원회에서 인정시)	10%p 이내

※ 기준(허용) 용적률 170%, 200% 230%를 적용하는 공동주택은 「서울시 아파트지구 지구단위계획 전환지침(2022.11.)」에 따라 서울시 도시·주거환경정비기본계획 및 서울시 지구단위계획 수립기준 허용용적률 인센티브항목을 준용하여 허용용적률 20%[기준(허용) 용적률 200%인 경우 10%]에 상응하는 인센티브 의무사항을 준수하여야 함. (단, 향후 관련계획 및 기준 변경 시 변경된 허용용적률 인센티브 항목 적용)

라. 높이에 관한 결정조서

구 분	적용기준		비고	코드구분
	기준	최고		
재건축단지 (아파트)	「서울시 도시기본계획」 및 「서울시 도시 및 주거환경정비기본계획」의 기준을 따름			RA-3, RA-(3)
기존 개발잔여지	-	5층 이하	단, 공동주택이 주용도로서 부지면적이 5,000㎡ 이상 또는 100(도시형생활주택의 경우 150세대)세대 이상 (공동)개발시 또는 공동주택 통합개발시 「서울시 도시기본계획」 및 「서울시 도시 및 주거환경정비기본계획」의 기준을 따름	RG-3
기존 중심시설	-	5층 이하		CG-3

※ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 정비사업 시 높이는 관련 법령에 따름
※ 특별계획구역은 특별계획구역 계획지침을 따름

7. 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정 조서

가. 건축선 및 대지내 공지 결정(변경) 조서

구분		적용지역		계획내용		비고
				기정	변경	
건축선	건축 한계선	올림픽대로 (한강변 굴곡부)		•올림픽대로 경계선 등으로부터 20m		조성위치는 결정도를 따름
		광역 통경축	강남대로 (한남대교)	•도로경계선 등으로부터 10m		
			논현로 (동호대교)	•도로경계선 등으로부터 10m		
			언주로 (성수대교)	•도로경계선 등으로부터 10m		
		지구 통경축	압구정로 11길,39길	•도로경계선 등으로부터 10m		
			선릉로	•도로경계선 등으로부터 10m		
			압구정로~ 한강 연계도로	•도로경계선 등으로부터 10m		
			압구정로 61길	•도로경계선 등으로부터 5m		
		압구정로		•도로경계선 등으로부터 6m ※ 획지4(압구정동 520~524)는 획지의 크기를 고려하여 도로경계선 등으로부터 3m 지정		
		한강변 연접부 (중로2-109, 완충녹지)		•도로·녹지경계선 등으로부터 6m		
		이면부		•도로·공원 경계선 등으로부터 1~5m	•도로·공원 경계선 등으로 부터 1~6m	
	벽면 한계선	강남대로, 논현로, 언주로, 압구정로 61길		•통경축변 15층이상 건축물의 경우 벽면 후퇴 (11층 이상부터 적용) •건축한계선으로부터 3m		조성위치는 결정도를 따름
대지내 공지	전면 공지	건축한계선 지정구간		•도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성 (대지경계로부터 폭 3m 구간) •한강변 굴곡부에 계획된 건축한계선 20m 구간 내 10m는 방음식재구간으로 조성 •압구정로변으로 계획된 건축한계선 6m 구간에 대하여 대지경계선과 건축한계선 사이에 생기는 전면공지는 보행공간(4m)과 조경공간으로 조성 •조경공간 내에는 가로수, 벤치 등을 일체형으로 조화롭게 조성하여 가로정원으로 계획, 단 판매를 위한 시설물 설치 불허 •가로활성화특화구간 내 전면공지는 가로형 조경으로 조성		조성위치는 결정도를 따름
	공공 보행 통로	공동주택용지		•폭 6m 이상 및 24시간 개방 •공공보행통로 주변 부대복리시설 배치로 커뮤니티가로 조성		조성위치는 결정도를 따름
	근린 광장 (권장)	공동주택용지		•단지 중심부 보행동선이 교차되는 곳에 어린이놀이터, 근린광장 등 주민휴게시설 조성		조성위치는 결정도를 따르되 계획여건에 따라 조정 가능
	생태녹지조성구간			•소음 및 공해 방지, 녹지네트워크를 위해 선형 녹지 공간 계획		조성위치는 결정도를 따름

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

■ 건축선 및 대지 내 공지 결정(변경) 사유서

구분		변 경 내 용	변 경 사 유
건축 한계선	이면부	도로·공원경계선 등으로부터 1~5m → 1~6m	정비계획(3구역) 수립에 따라 건축한계선 계획 변경

나. 건축물의 배치 및 형태 결정(변경) 조서

구분		적용지역	계획내용	비고
배치 및 형태	공동주택	RA-3, RA-(3)	•광역통경축 또는 지구통경축변의 건축선(건축한계선, 벽면한계선) 및 배치의 경우 한강변 관리기본계획 등 상위계획에 따름 •건축물 배치 시 「주변과 소통하는 열린 생활공간」 조성을 위한 아파트 단지 조성기준(2020.01, 서울시)에 따라 배치계획 수립 •도로변은 프라이버시 보호 및 소음저감을 위한 공간 확보 •공원 및 녹지 주변은 쾌적한 보행환경과 풍부한 녹지환경 조성 •단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상 형태의 이미지 탈피 •주변 자연경관과 조화되는 스카이라인 연출 및 개방감 있는 경관을 연출할 수 있도록 한강변 첫 주동은 중저층(15층~20층 이하)로 배치하고, 주변여건 및 공공기여 등을 고려하여 해당 범위 내에서 시(市) 도시계획위원회 심의를 통하여 완화범위 결정 •주동 형태가 상이하더라도 통경축 확보를 위한 배치 고려 •주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 •각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획 •대지와 도로의 경계부에 담장 등의 설치를 지양하고 커뮤니티시설 및 열린 조경시설 등을 배치하여 생활가로를 조성하여 열린공간으로 계획	-
	부대 및 복리시설	RA-3, RA-(3)	•가로활성화 특화구간 및 공공보행통로 주변에 우선 배치 •전면도로를 향하여 전면부 및 주출입구 계획 •단지내 부대복리시설은 3층이하, 1층부 층고는 4m이상으로 계획 •주택법에 의한 주민공동시설 법정 면적의 1/3이상은 개방형 커뮤니티시설 확보	-
	특화구간	수변부건축물 디자인 특화구간	•벽면 외관의 시각적 분절효과 등을 통해 다양하면서도 동질감 있는 건축물 외관 경관 창출 •한강변 조망을 최대화하고 새로운 스카이라인을 형성하여 수변주거로서 상징성을 나타낼수 있는 주동배치 •저층부(2층 이하) 부대 및 복리시설 등 공공개방커뮤니티시설 배치	조성위치는 결정도를 따름
		가로활성화 특화구간	•벽면 외관의 시각적 분절효과 등을 통해 다양하면서도 동질감 있는 건축물 외관 경관 창출 •저층부(2층 이하) 부대 및 복리시설, 근생시설 등 배치 •저층부(2층 이하) 가로외의 개방성 확보 및 보행환경 개선을 위해 외벽면 투시형 재료 사용	
			•논현로변 특화디자인 등을 적용하여 가로활성화 도모(권장) •압구정로변 저층부 근린생활시설 등을 설치하여 가로활성화 유도(권장)	-
		중저층 배치구간	•주변 건축물과의 조화 및 위압적 경관 완화를 유도하기 위해 중저층 배치(권장)	-
		수변커뮤니티 배치구간	•남·북방향의 공공보행통로와 한강변을 연결하는 입체보행교와 만나는 접점부에 수변 커뮤니티시설(개방형) 조성 (개방형 수변커뮤니티 배치구간 상부 주동계획 불허)	-
		디자인타워 배치구간	•도심부 진입경관거점으로서 상징적인 디자인으로 주동계획하되, 고층 타워형 주동 배치	변경

구분		적용지역	계획내용	비고
기타 외관 요소	옥외설비	지구단위계획 구역 전체	•에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획	-
	담장의 설치		•원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m이하의 투시형 목책 또는 식재등의 마운딩 가능	-
	광고물 설치제한		•판류형 간판 설치 금지하고 입체형으로 설치 •건물 신축시 건판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시틀 등의 입면디자인 도입	-

■ 건축물의 배치 및 형태 결정(변경) 사유서

구분		변 경 내 용	변 경 사 유
배치 및 형태	디자인타워 배치구간	•디자인타워 배치구간 변경	•신속통합기획 가이드라인에 따라 디자인타워 배치구간 계획내용 변경 (고층 타워형 주동 배치 하도록 내용 추가)

8. 특별계획구역에 관한 결정 조서

가. 특별계획구역에 관한 결정(변경) 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	특별계획구역 1	압구정동 414일대	86,671.8	-	86,671.8	미성1차,2차APT
기정	특별계획구역 2	압구정동 434일대	192,910.5	-	192,910.5	현대6,11,12차
변경	특별계획구역 3	압구정동 369-1일대	397,815.7	증) 2,817.5	400,633.2	현대1,2,3,4,5,6,7,10,13,14차APT, 현대빌라트, 대림빌라트
기정	특별계획구역 4	압구정동 481일대	118,859.6	-	118,859.6	현대8차, 한양3,4,6차APT
기정	특별계획구역 5	압구정동 490일대	78,989.6	-	78,989.6	한양1,2차APT
기정	특별계획구역 6	압구정동 513일대	60,179.6	-	60,179.6	한양5,7,8차APT
기정	특별계획구역 7	압구정동 429일대	10,473.1	-	10,473.1	현대백화점
기정	특별계획구역 8	압구정동 494일대	20,362.9	-	20,362.9	갤러리아백화점
기정	특별계획구역 9	압구정동 518일대	2,986.2	-	2,986.2	기아자동차

■ 특별계획구역 결정(변경) 사유서

구분	구역명	면적(㎡)			변 경 사 유
		기정	변경	변경후	
변경	특별계획구역 3	397,815.7	증) 2,817.5	400,633.2	•2023.07.11. 압구정아파트지구 특별계획구역 3 신속통합기획 가이드라인에 따라 한강 접근성 개선을 위하여 구역계 일부 변경

나. 특별계획구역 계획지침

■ 특별계획구역 1 (변경없음)

■ 특별계획구역 2 (변경없음)

■ 특별계획구역 3 (변경) (※특별계획구역 3 외 변경사항 없음)

구 분		기정		변경		비고
위 치		•압구정동 369-1일대		•압구정동 369-1일대		현대1,2,3,4,5,6,7,10,13,14차 APT, 현대빌라트, 대림빌라트
구역면적		•397,815.7㎡		•400,633.2㎡		
용도지역·지구		•제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역, 자연녹지지역 / 특화경관지구 / 아파트지구 ※ 향후 정비계획 결정 시 아파트지구 폐지		•제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역, 준주거지역, 자연녹지지역 / 조망가로특화경관지구 / 아파트지구		
획지계획		•획지 C1, D1, E1, E2, F1		•획지(C1) : 240,446.0㎡ •획지(D1) : 28,970.6㎡ •획지(E1) : 1,097.3㎡		
공공시설 등 계획		•한강변 공공시설 제공(순부담) 비율 : 10% 내외 원칙 •도로 : 교통영향평가 결과 및 관련법령 등에 따라 도로 설치 •공원 및 녹지 : 관련 법령 등에 따라 공원 및 녹지 설치 - 기정 녹지② 유지 •지역필요시설 등 기반시설은 세부개발계획(정비계획 등) 수립 시 결정(변경 및 신설)하고 합리적 세부개발계획(정비계획) 수립에 따라 지구단위계획으로 결정한 기반시설 면적 등은 변경될 수 있음 •굴곡부 건축한계선 20m 구간 내에 올림픽대로변으로 폭 10m 방음식재구간을 계획하여 소음 및 공해 차단 •용도지역 상향부지는 재건축 추진 시 용도지역 상향에 따른 공공기여 별도 이행 (서울시 도시 및 주거환경정비기본계획의 기준을 따름)		•기반시설 계획 : 130,119.3㎡ - 도로 : 53,260.2㎡ - 공원 : 54,489.3㎡ (도로 중복면적 제외) - 녹지 : 5,951.4㎡ - 공공청사 : 2,282.8㎡ - 학교 : 14,135.6㎡ •순부담 기준 ①한강변 공공시설 제공(순부담) 비율 : 10% 내외 원칙 ②용도지역 상향에 따른 순부담 ③주거용도 전환에 따른 순부담 : 10% (※ 중심시설용지 12,449.9㎡)		지침도에 따름
용도 계획	불허 용도	획지 C1,D1, E1,F1	•허용용도 이외의 용도	획지 C1,D1, E1	•허용용도 이외의 용도	
		획지 E2	•제2종근린생활시설 중 일반업무시설(1층에 한함), 총포판매소, 장의사, 게임제공업소, 다중생활시설, 단란주점, 안마시술소 다중이용업소 •의료시설 중 정신병원	-		

구 분			기정		변경		비고
			•공장 •창고시설 •위험물저장 및 처리시설 •동물 및 식물관련 시설 •교정 및 군사시설				
			•단독주택 및 공동주택 •제2종근린생활시설 중 다중생활시설 •일반업무시설 중 오피스텔 •노인복지시설 중 노인복지주택 ※ 단, 위 용도 중 시(市) 도시건축공동위원회에서 인정하는 경우 제외하며, [별표1]의 운영기준 적용				
	허용용도	획지 C1,D1, E1,F1	•공동주택 및 「주택법」에 의한 부대·복리시설		획지 C1	•공동주택 및 「주택법」에 의한 부대·복리시설 •주택건설기준 등에 관한 규정에 의한 부대복리시설 등 •건축법 시행령 [별표1] 제3호의 제1종근린생활시설 •건축법 시행령 [별표1] 제4호의 제2종근린생활시설	
					획지 D1	•공동주택 및 「주택법」에 의한 부대·복리시설 •주택건설기준 등에 관한 규정에 의한 부대복리시설 등 •건축법 시행령 [별표1] 제3호의 제1종근린생활시설 •건축법 시행령 [별표1] 제4호의 제2종근린생활시설 •건축법 시행령 [별표1] 제7호의 판매시설	
					획지 E1	•건축법 시행령 [별표1] 제6호에 따른 종교시설 •해당 용도지역 내 건축할 수 있는 건축물	
	권장용도	획지 E2	전층	•문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장(마권 장외발매소, 마권 전화투표소 제외) •제1·2종 근린생활시설 •교육연구시설 •노유자시설 •사회복지시설 •청소년수련시설	-		

구 분		기정			변경		비고
				•업무시설 (오피스텔 제외)			
			저층부 (1~2층)	•제1종 근린생활시설 중 공공업무시설, 사무소, 출판사 등 일반업무시설 •제2종 근린생활시설 중 휴게음식점, 일반음식점, 제과점, 서점 •판매시설			
밀도계획	건폐율	•50% 이하			획지 C1	•50% 이하	
					획지 D1	•60% 이하	
					획지 E1	•관계 법령에 따름	
	용적률	획지 C1,D1, E1,F1		•기준(허용)용적률 : 230% 이하 •상한용적률 : 300% 이하 ※ 본 지구단위계획 "3-3.-다. 허용용적률 의무사항" 준수 ※ 현재 용도지역을 확인하여 용도지역 변경이 수반되는 지역은 본 지구단위계획 "3-3.-나. 용적률에 관한 결정조서"에서 정한 기준(허용)용적률 적용 ※ 본 지구단위계획 "3-3.-나. 용적률에 관한 결정조서"에서 정한 기준을 넘어서는 용도지역 변경은 세부개발계획 수립 시 별도 협의하여 진행	획지 C1	•기준(허용) 용적률 (허용용적률 20% 상응 인센티브 의무) : 230% 이하 •상한 용적률 : 300% 이하	
					획지 D1	•기준(허용) 용적률 (허용용적률 20% 상응 인센티브 의무) : 230% 이하 •상한 용적률 : 400% 이하	
					획지 E1	•관계 법령에 따름	
		획지 E2		•기준(허용)용적률 : 250% 이하 •상한용적률 : 법적용적률 2배 이하	-		
	높이	획지 C1,D1, E1,F1		•「서울시 도시기본계획」 및 「서울시 도시 및 주거환경정비기본계획」의 기준을 따름	획지 C1	•최고높이 250m 이하 ※ 랜드마크타워는 최고높이 250m 이하, 65층 2개동으로 계획하고, 그 외 동은 50층이하, 200m 이하로 계획(한강변 첫 주동은 20층 이하로 계획)	지침도에 따름
					획지 D1		
					획지 E1	•관련법령에 따름	
		획지 E2		•5층 이하 - 공동주택 통합개발 시 「서울시 도시기본계획」 및 「서울시 도시 및 주거환경정비기본계획」의 기준을 따름	-		
건축선 및 대지내 공지	건축선	획지 C1		•건축한계선 - 올림픽대로(한강변 굴곡부) 20m, 논현로(동호대교) 10m, 한강변 연접부(중로 2-109) 6m, 한강변 연접부(녹지②) 6m •벽면한계선 - 논현로(동호대교) : 광역통경축변 15층이상 건축물의 경우 건축한계선으로부터 3m 벽면 후퇴 (11	획지 C1	•건축한계선 - 논현로(동호대교) 10m, 언주로변(성수대교) 10m, 그 외 도로변 6m	지침도에 따름

구 분		기정		변경		비고
			층이상부터 적용)			
		획지 D1	•건축한계선 - 논현로(동호대교) 10m, 압구정로~한강 연계도로(중로 1-6) 10m, 한강변 연접부(중로 2-109) 6m, 압구정로 6m, 이면부(이면도로) 3m •벽면한계선 - 논현로(동호대교) : 광역통경축변 15층이상 건축물의 경우 건축한계선으로부터 3m 벽면 후퇴(11층이상부터 적용)	획지 D1	•건축한계선 - 논현로(동호대교) 10m, 압구정로변 6m, 그 외 도로변 6m	
		획지 E1	•건축한계선 - 압구정로~한강 연계도로(중로 1-6) 10m, 압구정로~한강 연계도로(중로 2-8) 10m, 한강변 연접부(중로 2-109) 6m, 이면부(이면도로) 3m	-		
		획지 E2	•건축한계선 - 압구정로~한강 연계도로(중로 1-6) 10m, 압구정로 6m, 압구정로~한강 연계도로(중로 2-8) 3m, 이면부(이면도로) 1m	-		
		획지 F1	•건축한계선 - 언주로(성수대교) 10m, 압구정로~한강 연계도로(중로 2-8) 10m, 한강변 연접부(중로 2-109) 6m •벽면한계선 - 언주로(성수대교) : 광역통경축변 15층 이상 건축물의 경우 건축한계선으로부터 3m 벽면 후퇴(11층 이상부터 적용)	-		
	대지 내 공지 및 통로	•전면공지, 공공보행통로, 근린광장(권장) : 본 지구단위계획 "3-4. 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정조서"에 따름		전면 공지	•건축한계선 후퇴부 보도형 공지 조성 - 논현로변 : 폭원 10m - 언주로변 : 폭원 10m - 압구정로 및 그 외 도로변 : 폭원 6m	지침도에 따름
				통로	•남북간도로 연계를 위해 보차혼용통로 계획 (폭원 21~25m, 구분시상권 설정)	
				입체 보행 시설물	•중로 2-A : 추후 학교 기본설계 등을 고려하여 단지와 초등학교 사이 단차를 고려한 입체보행 시설물, 교통안전시설물 등을 설치하여 안전한 통학길 조성 권장	
건축물 배치 및	배치 및 형태	•공동주택, 부대 및 복리시설, 수변부건축물 디자인 특화구간, 가로활성화 특화구간 : 본 지구단위계획 "3-4. 건축물 배치·형태 및		수변 디자인 특화	•한강변 : 폭 24m •한강변 첫 주동 : 20층 내외	지침도에 따름

구 분		기정	변경		비고
형태 기타 외관 요소		경관계획에 관한 결정조서"에 따름	구간	•한강 조망하는 주민공동시설, 플로팅 주거, 복층형, 테라스형 등 특화 주동 권장	
			가로 활성화 특화 구간	•논현로변 : 폭 20m •가로변 저층 연도형 상가 및 보행 친화적 디자인 계획 권장	
			디자인 타워 배치 구간	•한강변 경관거점을 조성할 수 있도록 창의적인 디자인 형태의 고층 타워형 주동 권장	
			•사선절제형 건축형태 금지 •외벽의 재료 및 색상은 건축물 전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 함 •주변 건축물과의 조화를 유지 •동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려 •물탱크, 냉난방시설 등의 부속시설의 외부 노출 금지		
	기타 외관 요소	•옥외설비, 담장의 설치, 광고물 설치제한 : 본 지구단위계획 "3-4. 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정조서"에 따름	통경축	•압구정역에서 한강변으로 이어지는 보행통경축 2개소 확보(폭원 30m)	
			스카이라인	•한강, 압구정로 등 주변 지역과 조화를 이루는 입체적 스카이라인 형성 •창의·혁신 디자인 적용시 초고층 허용 및 한강변 첫주동 층수계획 유연하게 적용 •광역통경축(동호대교 및 성수대교변)은 시각적 개방감 확보를 위해 'V'자형 스카이라인 등 다채로운 경관 형성 •압구정로변 조망가로 특화경관지구 내 건축하는 건축물의 높이는 6층 이하 •보행통경축, 가로활성화구간 개방된 시야확보 권장	
			저층부 외관	•주가로에 면한 1층 벽면적의 70% 이상을 투시형 구조로 처리 •1층 개구부 높이 통일	
			재료 및 색채	•반사성 재료 사용 금지 •원색계열 재료 및 도료 사용 금지 •외벽면 전체 페인트 마감 금지	
			진입구 처리	•건축물의 주 출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 •접근로는 유효 폭 1.8m 이상으로 미끄러짐을 방지할 수 있는	

구 분		기정	변경		비고
				재료 및 형태로 함 •접근로에는 가로등, 간판, 이동식 화분 등 보행 장애물을 설치하지 않도록 함	
			열린 단지	•수변디자인 특화구간 및 논현로, 압구정로 등 일부구간 담장설치를 불허하고, 열린단지 조성	
교통처리계획		•차량출입불허구간, 단지 내 주차 및 차량동선, 단지 내 보행동선 : 본 지구단위계획 "4-1. 교통처리에 관한 결정조서"에 따름	•차량출입구 - 획지 C1 : 6개소 - 획지 D1 : 이면도로 2개소 - 그 외 : 지침도에 따름 •차량출입불허구간 : 압구정로, 논현로 등 간선부에서 직접 진출입 불허 (지침도에 따름) ※ 추후, 학교 기본설계 시 출입구 계획에 따라 압구정 초등학교변 차량출입불허구간 변경 가능 •지하철출입구 : 획지 내 압구정역 지하철 출입구와 연결통로 조성 •학교 가는 길 - 압구정 초·중·고등학교~청담초·중·고등학교를 연결하는 보행동선 (학교 가는 길) 조성 - 24시간 일반이 이용가능하도록 상시 개방		지침도에 따름
기타사항에 관한계획		•세부개발계획 수립 방식 :「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 주택재건축사업 •「서울시 지구단위계획 수립기준 및 매뉴얼(2023.03)」 3-7-2 "특별계획구역 정의"를 고려하여 세부개발계획 수립 시 현상설계 등에 의한 창의적 개발안을 적극 권장 •인구 및 주택수용에 관한 사항 - 공공주택을 확보할 경우 1~2인 가구 증대 등 인구구조 변화에 대응하고, 다양한 규모로 맞춤형 주거유형이 공급될 수 있도록 함 - 분양 및 공공주택은 내·외부 마감재 품질 등 사전협의 및 건축심의 시 동일수준 건축기준을 적용하고, 동일조건으로 동호수 추첨 배정하여 계층 혼합 - 인구 및 주택계획의 적정성, 국민주택규모의 주택은 세부개발계획 수립 시 구체적 건축계획을 수립하여 해당 위원회 심의를 통해 결정 •지역여건, 상가 이용현황 등을 고려하여 시(市) 도시계획위원회 심의를 통해 획지E2 주거용도 허용여부 및 비율 결정 •기존 중심시설 용지의 높이 및 건폐율 관련 사항은 세부개발계획 수립 시 공공기여 계획, 창의적인 건축계획 등과 연계하여 시(市) 도시계획위원회에서 인정하는 경우 완화 가능 •신속통합기획에 따라 특별계획구역 계획지침		•세부개발계획 수립 방식 :「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 주택재건축사업 •「서울시 지구단위계획 수립기준 및 매뉴얼(2023.03)」 3-7-2 "특별계획구역 정의"를 고려하여 세부개발계획 수립 시 현상설계 등에 의한 창의적 개발안을 적극 권장 •인구 및 주택수용에 관한 사항 - 공공주택을 확보할 경우 1~2인 가구 증대 등 인구구조 변화에 대응하고, 다양한 규모로 맞춤형 주거유형이 공급될 수 있도록 함 - 분양 및 공공주택은 내·외부 마감재 품질 등 사전협의 및 건축심의 시 동일수준 건축기준을 적용하고, 동일조건으로 동호수추첨 배정하여 계층 혼합 - 인구 및 주택계획의 적정성, 국민주택규모의 주택은 세부개발계획 수립 시 구체적 건축계획을 수립하여 해당 위원회 심의를 통해 결정 •기존 중심시설용지의 높이 및 건폐율 관련 사항은 세부개발계획 수립 시 공공기여 계획, 창의적인 건축계획 등과 연계하여 시(市) 도시계획위원회에서 인정하는 경우 완화 가능 •신속통합기획에 따라 특별계획구역 계획지침 변경이 필요한 사항은 향후 세부	

구 분	기정	변경	비고
	변경이 필요한 사항은 향후 세부개발계획 수립 시 반영	개발계획 수립 시 반영	

※ 「서울시 정비지원 신속통합기획(서울특별시)」에 따라 정비계획을 수립하는 경우 특별계획구역 지침에도 불구하고 신속통합기획(안) 우선 적용
※ 상한용적률은 향후 변화된 구역여건을 반영하여 세부개발계획 수립 시 완화항목 및 인센티브를 확인하여 심의를 통하여 수립 및 결정
※ 용도완화 계획 : 서울시 지구단위계획 수립 기준에 따라 판매시설 및 업무시설에 대한 바닥면적 제한 완화
※ 건축물 용도계획은 「건축법」 시행령 별표1 및 「주택법」 개정시 개정된 내용 적용

- 특별계획구역 4 (변경없음)
- 특별계획구역 5 (변경없음)
- 특별계획구역 6 (변경없음)
- 특별계획구역 7 (변경없음)
- 특별계획구역 8 (변경없음)
- 특별계획구역 9 (변경없음)

9. 교통처리에 관한 결정조서

가. 교통처리계획(변경없음)

구 분		적용지역	계획내용	비고
교통처리	차량출입 불허구간	간선도로변 및 교차로 가각부 일대	•차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 ※ 기존 건축물에 대하여 차량출입불허구간 적용을 받지 아니하고 기존 차량 출입구간 적용(철거 후 신축 시 적용)	지정위치는 결정도를 따름
	단지내 주차 및 차량동선	공동주택 (RA-3, RA-(3))	• 비상차량을 제외한 단지내 지상주차를 금지 • 단지내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태의 재료 및 형태로 조성 • 단지내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성	-
	단지 내 보행동선	공동주택 (RA-3, RA-(3))	• 학교·공원 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행자도로를 조성 • 보행자도로는 인접단지의 보행자도로와 연계하여 조성 • 보행축상에 조경시설 및 주민휴게시설 설치	-

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

10. 경미한 변경에 관한 사항

① 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조 제4항9호, 서울특별시 도시계획조례 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등)의 규정에 의한다.

② 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조 제4항9호의 규정에 의하여 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음 각호와 같다.

1. 대지의 분할, 교환에 관한 사항(필지분할가능선, 필지교환가능선 포함)(획지는 제외)
2. 자율적 공동개발, 단, 일반필지 공동개발에 따라 대지규모가 3,000㎡를 초과하는 경우 또는 재건축구역과 공동개발에 따라 재건축구역(공동개발하려는 필지 중 가장 큰 필지)면적의 10%를 초과하는 경우 예외
3. 공개공지, 전면공지 등 대지안의 공지 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
4. 조경시설물 등의 설치계획 변경
5. 대지 내 통로(공공보행통로)의 성격, 설계계획(위치변경 및 신규설치에 한함)의 변경
6. 법령이나 지침의 재·개정에 따라 변경된 기준을 적용하기 위한 시행지침의 변경
7. 교통영향평가서 심의를 거쳐 차량 출입구 등이 변경되는 경우, 이에 따른 차량출입 불허구간의 변경

※ 상기 경미한 변경 사항은 압구정아파트지구 지구단위계획의 일반적인 사항에 해당하며, 정비계획의 경우에는 「도시 및 주거환경정비법」에서 별도로 정하고 있는 사항만 적용

Ⅳ. 특별계획구역 3 세부개발계획 수립

1. 특별계획구역 결정(변경) 조서

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	특별계획구역 3	압구정동 369-1 일대	397,815.7	증) 2,817.5	400,633.2	현대1,2,3,4,5,6,7,10,13,14차APT, 현대빌라트, 대림빌라트

■ 정비구역 결정(변경) 사유서

구역명	변 경 내 용	변 경 사 유
특별계획구역 3	•면적 변경 - 397,815.7㎡→400,633.2㎡ (증 2,817.5㎡)	•압구정아파트지구 특별계획구역 3 정비계획 수립에 따른 특별계획구역 면적 변경

2. 용도지역·지구에 관한 계획

가. 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	소계	-	증) 33,993.1	33,993.1	8.5	-
	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㎡	•재건축사업을 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	•재건축사업을 통해 한강변 덮개공원 조성을 위한 자연녹지지역 구역 내 편입

나. 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

3. 도시계획시설에 관한 계획

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 (덮개공원)
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 (덮개공원)
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 검증을 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 검증을 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	변 경 내 용	변 경 사 유
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(덮개공원)와 중복결정
중로2-289	중로2-289	•도로 중복결정	•한강과 대상지를 연결하는 녹지보행 네트워크 구축을 위하여 문화공원②(덮개공원)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(덮개공원), 중로1-C, 소로1-A와 중복결정) •획지1에서 문화공원②(덮개공원)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(변경) 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·관리 등을 위하여 사업시행계획인가 시 강남구청과 협의하여 구분지상권 설정

■ 입체적 도시계획시설(도로) 결정(변경) 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 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	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치			연장(m)	면적(㎡)	최초 결정일	비고
				기점	종점	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	연신내역 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 존치시설임)

■ 철도 결정(변경) 사유서

도면표시번호	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(변경) 조서

구분	도면표시번호	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(변경) 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 : 633.2㎡	•재건축사업으로 인한 이용객 증가를 고려하여 기존 압구정역 1번 출입구 환경을 개선하고자, 공동주택 획지2 내 포함되는 지하철 출입구 부분은 도시계획 시설 철도 입체적 결정

라. 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	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 경계부를 따라 완충녹지 선형 조정

마. 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	-	(덮개공원)중복결정 : 중로1-136, 중로2-289, 방재시설(하천)
신설	①	공원	근린공원	압구정동 458 일대	-	증) 12,095.6	12,095.6	-	-

※ 문화공원②(덮개공원)은 사업시행계획인가 전까지 한강유역환경청과 협의 예정

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	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, 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 •덮개공원 등 한강변 방문객 증가로 인한 차량이용객 편의시설을 확보하고자 신설하는 주차장①과 중복결정
②	공원	•문화공원(덮개공원) 신설 - 면적 28,164.1㎡	•한강과 대상지를 연결하는 녹지보행 네트워크 구축을 위하여 올림픽대로 상부 덮개공원 신설 (올림픽대로 중로1-136, 중로 2-289, 방재시설(하천)과 중복결정)
①	공원	•근린공원 신설 - 면적 : 12,095.6㎡	•여가·휴식 기능을 위한 학교 및 공공청사변 근린공원 신설

바. 학교 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	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

사. 공공청사 결정(변경) 조서

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

■ 공공청사 건축범위 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	건축물의 범위			비고
					건폐율	용적률	높이	
신설	①	공공청사	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

아. 하천 결정 조서(변경없음)

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치			면적(㎡)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요경과지			
기정	①	하천	국가하천	경기도 김포군 시계	경기도 하남시 시계	-	40,747,864 (28,164.1)	-	중복결정:문화공원② (덮개공원)

※ ( )는 압구정 3구역 재건축정비구역 내 수치임

4. 건축계획에 관한 결정(변경)조서

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

1) 가구 결정(변경) 조서

가구번호 (도면번호)	위치		면적			비고
	기정	변경	기정	변경	변경후	
C	압구정동 369-1일대		82,445.6	증) 158,000.4	240,446.0	특별계획구역 3 (F가구 변경 후 면적은 존치시설인 압구정중,고등학교 면적(32,151.6㎡)임)
D	압구정동 447일대	압구정동 450일대	100,258.8	감) 71,288.2	28,970.6	
E	압구정동 458일대		123,404.2	감) 93,793.4	29,610.8	
F	압구정동 464일대		58,295.4	감) 26,143.8	32,151.6	

■ 가구 결정(변경) 사유서

가구번호	변 경 내 용	변 경 사 유
C	•가구 위치 및 면적 변경 - 면적 : 82,445.6㎡ → 240,446.0㎡ (증 158,000.4㎡)	•정비계획(3구역) 수립에 따라 가구계획 변경
D	•가구 위치 및 면적 변경 - 면적 : 100,258.8㎡ → 28,970.6㎡ (감 71,288.2㎡)	•정비계획(3구역) 수립에 따라 가구계획 변경
E	•가구 위치 및 면적 변경 - 면적 : 123,404.2㎡ → 29,610.8㎡ (감 93,793.4㎡)	•정비계획(3구역) 수립에 따라 가구계획 변경
F	•가구 면적 변경 - 면적 : 58,295.4㎡ → 32,151.6㎡ (감 26,143.8㎡)	•정비계획(3구역) 수립에 따라 가구계획 변경

2) 획지 결정(변경) 조서

가구 번호	획지					비고
	획지번호 (도면번호)	위치	면적(㎡)			
			기정	변경	변경후	
C	C1	압구정동 369-1일대	76,750.0	증) 163,696.0	240,446.0	특별계획구역 3 (현대1,2,3,4,5,6,7,10,13,14차 APT, 현대빌라트, 대림빌라트)
D	D1	압구정동 447일대	97,526.4	감) 68,555.8	28,970.6	
E	E1	압구정동 455일대	96,148.0	감) 95,050.7	1,097.3	
	E2	압구정동 458일대	10,035.6	감) 10,035.6	-	
F	F1	압구정동 465일대	26,201.6	감) 26,201.6	-	

※ 상기면적은 향후 측량결과에 따라 면적이 변경될 수 있음

■ 획지 결정(변경) 사유서

획지번호	면적(㎡)			변 경 사 유
	기정	변경	변경후	
C1	76,750.0	증) 163,696.0	240,446.0	•정비계획(3구역) 수립에 따라 획지계획 변경
D1	97,526.4	감) 68,555.8	28,970.6	•정비계획(3구역) 수립에 따라 획지계획 변경
E1	96,148.0	감) 95,050.7	1,097.3	•정비계획(3구역) 수립에 따라 획지계획 변경
E2	10,035.6	감) 10,035.6	-	•정비계획(3구역) 수립에 따라 획지계획 변경
F1	26,201.6	감) 26,201.6	-	•정비계획(3구역) 수립에 따라 획지계획 변경

나. 건축물 용도에 관한 계획

구분		특별계획구역 3 계획지침		세부개발계획	비고
용도	불허용도	•허용용도 이외의 용도		좌동	
	허용용도	획지 C1	•공동주택 및 「주택법」에 의한 부대·복리시설 •주택건설기준 등에 관한 규정에 의한 부대복리시설 등 •건축법 시행령 [별표1] 제3호의 제1종근린생활시설 •건축법 시행령 [별표1] 제4호의 제2종근린생활시설	좌동	
		획지 D1	•공동주택 및 「주택법」에 의한 부대·복리시설 •주택건설기준 등에 관한 규정에 의한 부대복리시설 등 •건축법 시행령 [별표1] 제3호의 제1종근린생활시설 •건축법 시행령 [별표1] 제4호의 제2종근린생활시설 •건축법 시행령 [별표1] 제7호의 판매시설	좌동	
		획지 E1	•건축법 시행령 [별표1] 제6호에 따른 종교시설 •해당 용도지역 내 건축할 수 있는 건축물	좌동	

다. 건축물 밀도에 관한 계획

구분			특별계획구역 3 계획지침	세부개발계획	비고
밀도 계획	건폐율	획지C1	•50% 이하	좌동	
		획지D1	•60% 이하		
		획지E1	•관계 법령에 따름		
	용적률	획지C1	•기준(허용) 용적률 (허용용적률 20% 상응 인센티브 의무) : 230% 이하 •상한 용적률 : 300% 이하	•기준용적률 : 224.5% 이하 (허용용적률 20% 상응 인센티브 의무) •상한용적률 : 269.8% 이하 •법적상한용적률 : 300.0% 이하	
		획지D1	•기준(허용) 용적률 (허용용적률 20% 상응 인센티브 의무) : 230% 이하 •상한 용적률 : 400% 이하	•기준용적률 : 230.0% 이하 (허용용적률 20% 상응 인센티브 의무) •상한용적률 : 300.4% 이하 •법적상한용적률 : 436.9% 이하	
		획지 E1	•관계 법령에 따름	좌동	
	높이	획지 C1	•최고높이 250m 이하 ※ 랜드마크타워는 최고높이 250m이하, 65층 2개동으로 계획하고, 그 외 동은 50층이하, 200m이하로 계획(한강변 첫 주동은 20층 이하 계획)	좌동	
		획지 D1			
		획지 E1	•관련법령에 따름	좌동	

라. 건축선 및 대지 내 공지에 관한 계획

구분			특별계획구역 3 계획지침	세부개발계획	비고
건축선 및 대지내 공지	건축선	획지 C1	•건축한계선 - 논현로(동호대교) : 10m - 언주로변(성수대교) : 10m - 그 외 도로변 : 6m	좌동	지침도에 따름
		획지 D1	•건축한계선 - 논현로(동호대교) : 10m - 압구정로변 : 6m - 그 외 도로변 : 6m		
	대지내공지 및 통로	전면 공지	•건축한계선 후퇴부 보도형 공지 조성 - 논현로변 : 폭원 10m - 언주로변 : 폭원 10m - 압구정로 및 그 외 도로변 : 폭원 6m	좌동	지침도에 따름
		통로	•남북간도로 연계를 위해 보차혼용통로 계획 (폭원 21~25m, 구분지상권 설정)		
		입체보행 시설물	•중로2-A: 추후 학교 기본설계등을 고려하여 단지와 초등학교 사이 단차를 고려한 입체보행 시설물, 교통안전시설물 등을 설치하여 안전한 통학길 조성 권장		

마. 건축물 배치 및 형태에 관한 계획

구분	특별계획구역 3 계획지침		세부개발계획	비고
건축물 배치 및 형태	수변 디자인 특화구간	•한강변 : 폭 24m - 한강변 첫 주동 : 20층 내외 •한강 조망하는 주민공동시설, 플로팅 주거, 복층형, 테라스형 등 특화주동 권장	좌동	지침도에 따름
	가로 활성화 특화구간	•논현로변 : 폭 20m •가로변 저층 연도형 상가 및 보행친화적 디자인 계획 권장	좌동	
	디자인 타워 배치구간	•한강변 경관거점을 조성할 수 있도록 창의적인 디자인 형태의 고층 타워형 주동 권장	좌동	
	•사선절제형 건축형태 금지 •외벽의 재료 및 색상은 건축물 전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 함 •주변 건축물과의 조화를 유지 •동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려 •물탱크, 냉난방시설 등의 부속시설의 외부노출 금지		좌동	
기타 외관요소	통경축	•압구정역에서 한강변으로 이어지는 보행통경축 2개소 확보(폭원 30m)	좌동	지침도에 따름
	스카이라인	•한강, 압구정로 등 주변 지역과 조화를 이루는 입체적 스카이라인 형성 •창의혁신 디자인 적용시 초고층 허용 및 한강변 첫주동 층수계획 유연하게 적용 •광역통경축(동호대교 및 성수대교변)은 시각적 개방감 확보를 위해 'V'자형 스카이라인 등 다채로운 경관 형성 •압구정로변 조망가로 특화경관지구 내 건축하는 건축물의 높이는 6층 이하 •보행통경축, 가로활성화구간 개방된 시야확보 권장	좌동	
	저층부 외관	•주가로에 면한 1층 벽면적의 70% 이상을 투시형 구조로 처리 •1층 개구부 높이 통일	좌동	
	재료 및 색채	•반사성 재료 사용 금지 •원색계열 재료 및 도료 사용 금지 •외벽면 전체 페인트 마감 금지	좌동	
	진입구 처리	•건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 •접근로는 유효 폭 1.8m 이상으로 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 함 •접근로에는 가로등, 간판, 이동식 화분 등 보행 장애물을 설치하지 않도록 함	좌동	
	열린단지	•수변디자인 특화구간 및 논현로, 압구정로 등 일부구간 담장설치를 불허하고, 열린단지 조성	좌동	

바. 교통처리에 관한 계획

구분	특별계획구역 3 계획지침	세부개발계획	비고
교통처리계획	•차량출입구 - 획지 C1 : 6개소 - 획지 D1 : 이면도로 2개소 - 그 외 : 지침도에 따름 •차량출입불허구간 : 압구정로, 논현로 등 간선부에서 직접 진출입 불허 (지침도에 따름) ※ 추후, 학교 기본설계 시 출입구 계획에 따라 압구정 초등학교 변 차량출입불허구간 변경 가능 •지하철출입구 : 획지 내 압구정역 지하철 출입구와 연결통로 조성 •학교가는길 - 압구정 초·중·고등학교 ~ 청담초·중·고등학교를 연결하는 보행동선(학교가는길) 조성 - 24시간 일반이 이용가능하도록 상시 개방	좌동	지침도에 따름

사. 기타사항에 관한 계획

구분	특별계획구역 3 계획지침	세부개발계획	비고
기타사항에 관한 사항	•세부개발계획 수립 방식 : 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 주택재건축사업 •「서울시 지구단위계획 수립기준 및 매뉴얼(2023.03)」 3-7-2 "특별계획구역 정의"를 고려하여 세부개발계획 수립 시 현상설계 등에 의한 창의적 개발안을 적극 권장 •인구 및 주택수용에 관한 사항 - 공공주택을 확보할 경우 1~2인 가구 증대 등 인구구조 변화에 대응하고, 다양한 규모로 맞춤형 주거유형이 공급될 수 있도록 함 - 분양 및 공공주택은 내·외부 마감재 품질 등 사전협의 및 건축심의 시 동일수준 건축기준을 적용 하고, 동일조건으로 동호수추첨 배정하여 계층 혼합 - 인구 및 주택계획의 적정성, 국민주택규모의 주택은 세부개발계획 수립 시 구체적 건축계획을 수립하여 해당 위원회 심의를 통해 결정 •기존 중심시설 용지의 높이 및 건폐율 관련 사항은 세부개발계획 수립 시 공공기여 계획, 창의적인 건축계획 등과 연계하여 시(市) 도시계획위원회에서 인정하는 경우 완화 가능 •신속통합기획에 따라 특별계획구역 계획지침 변경이 필요한 사항은 향후 세부개발계획 수립 시 반영	좌동	지침도에 따름

5. 특별계획구역에 관한 세부개발계획 결정 조서(종합)

구분				특별계획구역 3 계획지침	세부개발계획	비고
위치				•압구정동 369-1번지 일대	좌동	
구역면적				•400,633.2㎡	좌동	
용도지역·지구				•제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역, 준주거지역, 자연녹지지역 / 조망가로 특화경관지구 / 아파트지구	좌동	
획지계획				•획지(C1) : 240,446.0㎡ •획지(D1) : 28,970.6㎡ •획지(E1) : 1,097.3㎡	좌동	
기반시설계획				•기반시설 계획 : 130,119.3㎡ - 도로 : 53,260.2㎡ - 공원 : 54,489.3㎡ (도로 중복면적 제외) - 녹지 : 5,951.4㎡ - 공공청사 : 2,282.8㎡ - 학교 : 14,135.6㎡	좌동	
공공시설 등 계획				•순부담 기준 ①한강변 공공시설 제공(순부담) 비율:10% 내외 원칙 ②용도지역 상향에 따른 순부담 ③주거용도 전환에 따른 순부담 : 10% (※ 중심시설용지 12,449.9㎡)	•순부담 기준 : 13.0% •순부담 계획 : 15.0%	
용도	불허용도			•허용용도 이외의 용도	좌동	
용도	허용용도	획지 C1		•공동주택 및 「주택법」에 의한 부대·복리시설 •주택건설기준 등에 관한 규정에 의한 부대복리시설 등 •건축법 시행령 [별표1] 제3호의 제1종근린생활시설 •건축법 시행령 [별표1] 제4호의 제2종근린생활시설	좌동	
용도	허용용도	획지 D1		•공동주택 및 「주택법」에 의한 부대·복리시설 •주택건설기준 등에 관한 규정에 의한 부대복리시설 등 •건축법 시행령 [별표1] 제3호의 제1종근린생활시설 •건축법 시행령 [별표1] 제4호의 제2종근린생활시설 •건축법 시행령 [별표1] 제7호의 판매시설	좌동	
용도	허용용도	획지 E1		•건축법 시행령 [별표1] 제6호에 따른 종교시설 •해당 용도지역 내 건축할 수 있는 건축물	좌동	
밀도 계획	건폐율	획지C1		•50% 이하	좌동	
밀도 계획	건폐율	획지D1		•60% 이하		

구분			특별계획구역 3 계획지침	세부개발계획	비고
		획지E1	•관계 법령에 따름		
	용적률	획지C1	•기준(허용) 용적률 (허용용적률 20% 상응 인센티브 의무) : 230% 이하 •상한 용적률 : 300% 이하	•기준용적률 : 224.5% 이하 (허용용적률 20% 상응 인센티브 의무) •상한용적률 : 269.8% 이하 •법적상한용적률 : 300.0% 이하	
		획지D1	•기준(허용) 용적률 (허용용적률 20% 상응 인센티브 의무) : 230% 이하 •상한 용적률 : 400% 이하	•기준용적률 : 230.0% 이하 (허용용적률 20% 상응 인센티브 의무) •상한용적률 : 300.4% 이하 •법적상한용적률 : 436.9% 이하	
		획지 E1	•관계 법령에 따름	좌동	
	높이	획지 C1	•최고높이 250m 이하 ※ 랜드마크타워는 최고높이 250m 이하, 65층 2개 동으로 계획하고, 그 외 동은 50층이하, 200m 이하로 계획(한강변 첫 주동은 20층 이하로 계획)	좌동	
		획지 D1			
		획지 E1	•관련법령에 따름	좌동	
건축선 및 대지내 공지	건축선	획지 C1	•건축한계선 - 논현로(동호대교) : 10m - 언주로변(성수대교) : 10m - 그 외 도로변 : 6m	좌동	지침도에 따름
		획지 D1	•건축한계선 - 논현로(동호대교) : 10m - 압구정로변 : 6m - 그 외 도로변 : 6m		
	대지내 공지 및 통로	전면 공지	•건축한계선 후퇴부 보도형 공지 조성 - 논현로변 : 폭원 10m - 언주로변 : 폭원 10m - 압구정로 및 그 외 도로변 : 폭원 6m	좌동	지침도에 따름
		통로	•남북간도로 연계를 위해 보차혼용통로 계획 (폭원 21~25m, 구분지상권 설정)		
		입체보행 시설물	•종로2-A: 추후 학교 기본설계등을 고려하여 단지와 초등학교 사이 단차를 고려한 입체 보행 시설물, 교통안전시설물 등을 설치하여 안전한 통학길 조성 권장		
건축물 배치 및 형태		수변 디자인 특화구간	•한강변 : 폭 24m - 한강변 첫 주동 : 20층 내외 •한강 조망하는 주민공동시설, 플로팅 주거, 복층형, 테라스형 등 특화주동 권장	좌동	지침도에 따름

구분	특별계획구역 3 계획지침		세부개발계획	비고
	가로 활성화 특화구간	•논현로변 : 폭 20m •가로변 저층 연도형 상가 및 보행친화적 디자인 계획 권장	좌동	
	디자인 타워 배치구간	•한강변 경관거점을 조성할 수 있도록 창의적인 디자인 형태의 고층 타워형 주동 권장	좌동	
	•사선절제형 건축형태 금지 •외벽의 재료 및 색상은 건축물 전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 함 •주변 건축물과의 조화를 유지 •동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려 •물탱크, 냉난방시설 등의 부속시설의 외부노출 금지		좌동	
기타 외관요소	통경축	•압구정역에서 한강변으로 이어지는 보행통경축 2개소 확보(폭원 30m)	좌동	지침도에 따름
	스카이라인	•한강, 압구정로 등 주변 지역과 조화를 이루는 입체적 스카이라인 형성 •창의·혁신 디자인 적용시 초고층 허용 및 한강변 첫주동 층수계획 유연하게 적용 •광역통경축(동호대교 및 성수대교변)은 시각적 개방감 확보를 위해 'V'자형 스카이라인 등 다채로운 경관 형성 •압구정로변 조망가로 특화경관지구 내 건축하는 건축물의 높이는 6층 이하 •보행통경축, 가로활성화구간 개방된 시야확보 권장	좌동	
	저층부 외관	•주가로에 면한 1층 벽면적의 70% 이상을 투시형 구조로 처리 •1층 개구부 높이 통일	좌동	
	재료 및 색채	•반사성 재료 사용 금지 •원색계열 재료 및 도료 사용 금지 •외벽면 전체 페인트 마감 금지	좌동	
	진입구 처리	•건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 •접근로는 유효 폭 1.8m 이상으로 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 함 •접근로에는 가로등, 간판, 이동식 화분 등 보행 장애물을 설치하지 않도록 함	좌동	
	열린단지	•수변디자인 특화구간 및 논현로, 압구정로 등 일부구간 담장설치를 불허하고, 열린단지 조성	좌동	

구분	특별계획구역 3 계획지침	세부개발계획	비고
교통처리계획	•차량출입구 - 획지 C1 : 6개소 - 획지 D1 : 이면도로 2개소 - 그 외 : 지침도에 따름 •차량출입불허구간 : 압구정로, 논현로 등 간선부에서 직접 진출입 불허 (지침도에 따름) ※ 추후, 학교 기본설계 시 출입구 계획에 따라 압구정 초등학교변 차량출입불허구간 변경 가능 •지하철출입구 : 획지 내 압구정역 지하철 출입구와 연결 통로 조성 •학교가는길 - 압구정 초·중·고등학교 ~ 청담초·중·고등학교를 연결하는 보행동선(학교가는길) 조성 - 24시간 일반이 이용가능하도록 상시 개방	좌동	지침도에 따름
기타사항에 관한 사항	•세부개발계획 수립 방식 : 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 주택재건축사업 •「서울시 지구단위계획 수립기준 및 매뉴얼(2023.03)」 3-7-2 "특별계획구역 정의"를 고려하여 세부개발계획 수립 시 현상설계 등에 의한 창의적 개발안을 적극 권장 •인구 및 주택수용에 관한 사항 - 공공주택을 확보할 경우 1~2인 가구 증대 등 인구구조 변화에 대응하고, 다양한 규모로 맞춤형 주거유형이 공급될 수 있도록 함 - 분양 및 공공주택은 내·외부 마감재 품질 등 사전협의 및 건축심의 시 동일수준 건축기준을 적용하고, 동일조건으로 동호수추첨 배정하여 계층 혼합 - 인구 및 주택계획의 적정성, 국민주택규모의 주택은 세부개발계획 수립 시 구체적 건축계획을 수립하여 해당 위원회 심의를 통해 결정 •기존 중심시설 용지의 높이 및 건폐율 관련 사항은 세부개발계획 수립 시 공공기여 계획, 창의적인 건축계획 등과 연계하여 시(市) 도시계획위원회에서 인정하는 경우 완화 가능 •신속통합기획에 따라 특별계획구역 계획지침 변경이 필요한 사항은 향후 세부개발계획 수립 시 반영	좌동	지침도에 따름

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

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

연번	심의의견	조치계획	비고
3	•대상지 북측 데크조성계획은 압구정 4,5구역 데크조성 계획과 동일한 기준으로 조성될 수 있도록 폭원을 최대한 줄이고, 조성형태 및 접근동선 등에 대한 면밀히 검토할 것	•데크A의 폭원을 축소하고, 데크B를 삭제하여 전체 데크면적을 축소하고, 자연스러운 보행흐름을 위한 형태로 계획함	반영
4	•획지1 일부분을 +25m로 대지조성 계획한 것은, 주변과 동일하도록 +19m로 조정할 것	•데크B(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	•덮개공원에 일반 시민들을 끌어들일 수 있는 시설 조성	•한강 전망, 수변문화, 휴식, 놀이기능의 시설을 조성하여 한강을 찾는 시민들이 덮개공원을 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

※ 문화공원②(덮개공원)에 의하여 정비계획이 변경되는 경우 통합심의 시 조정 가능

Ⅵ. 관계도면 : 붙임참조

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

Ⅶ. 정비계획 수립 도서 : 생략

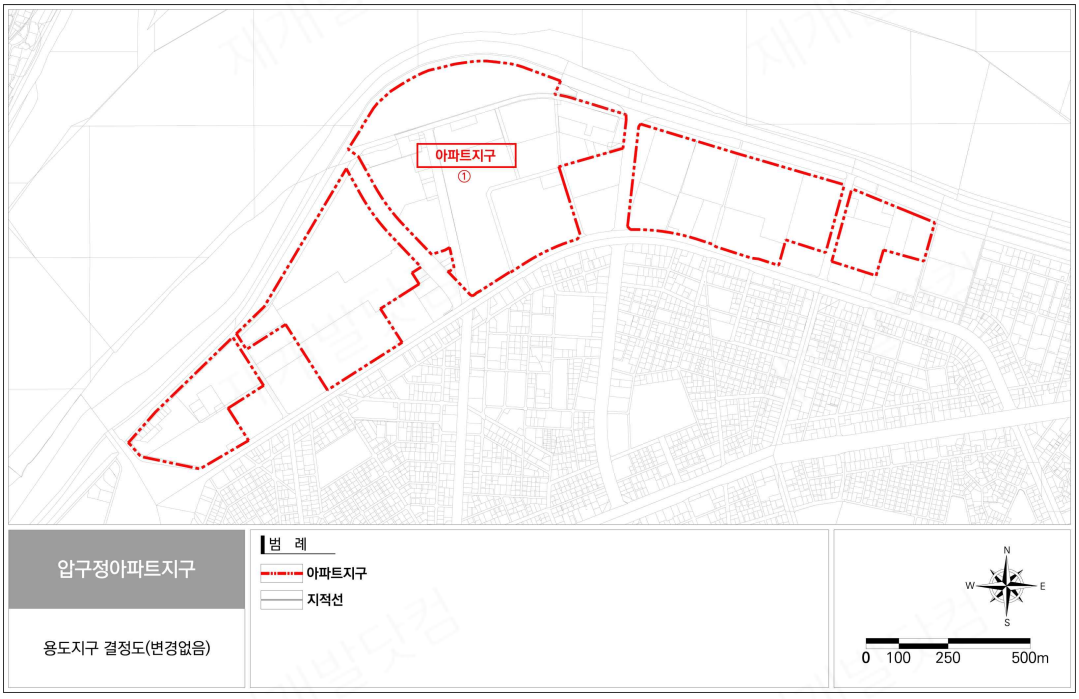
Ⅷ. 열람장소

※ 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위해 서울특별시 공동주택과(☎02-2133-7147) 및 강남구 재건축사업과(☎02-3423-6063)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

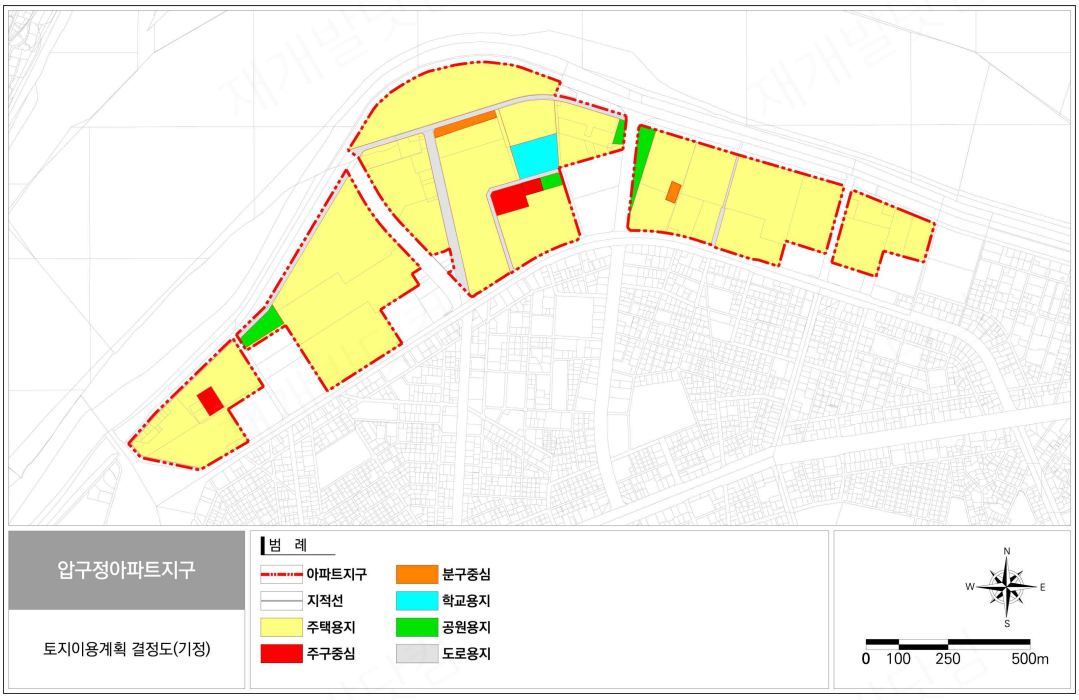
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(http://eum.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시길 바랍니다.

[붙임]

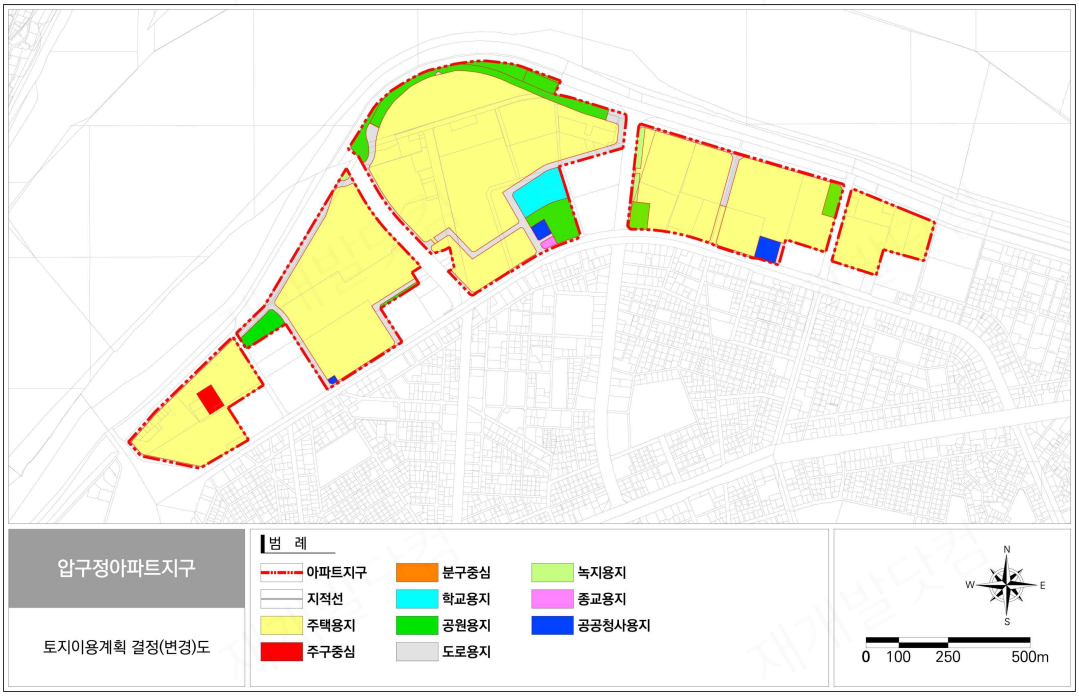
■ 압구정아파트지구 용도지구(아파트지구) 결정도(변경없음)



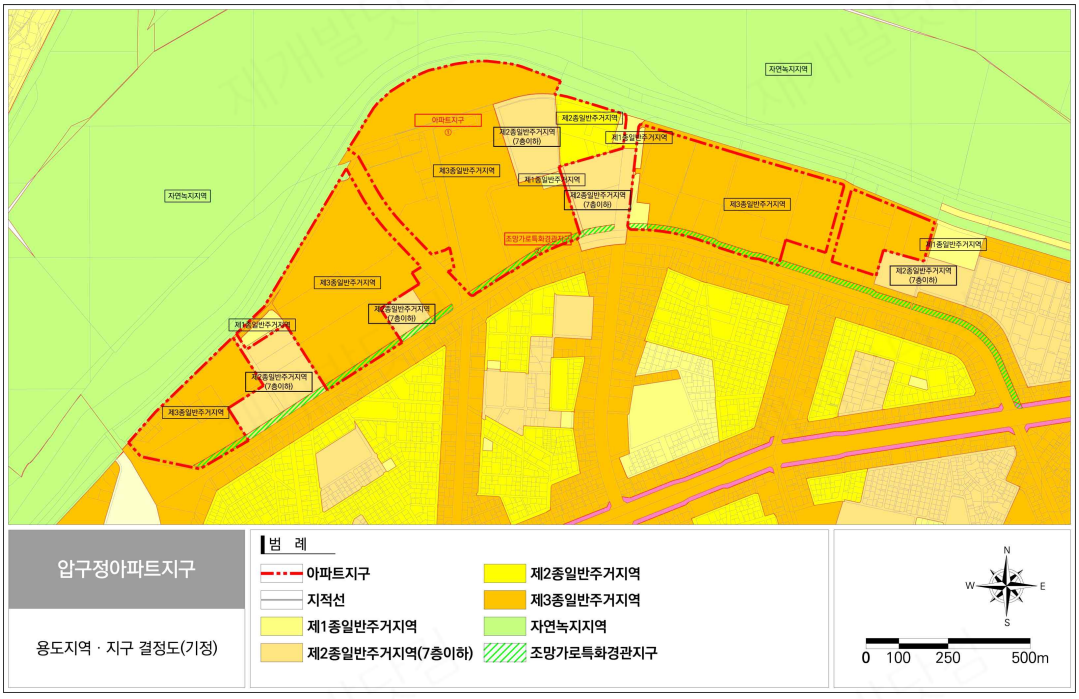
■ 압구정아파트지구 토지이용계획 결정도(기정)



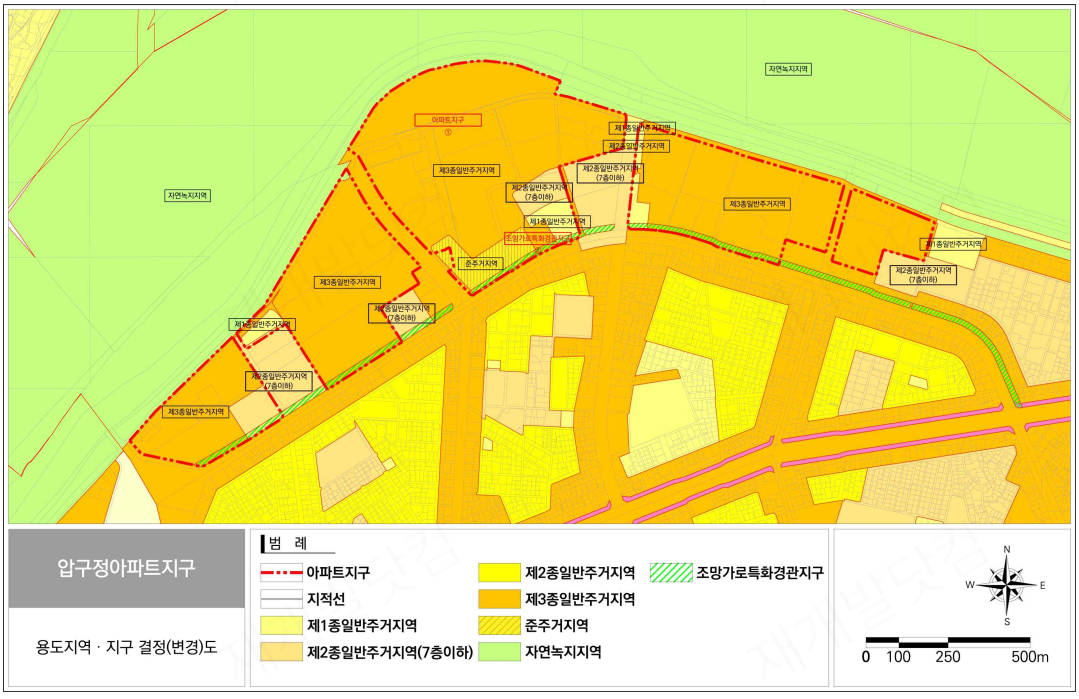
■ 압구정아파트지구 토지이용계획 결정(변경)도



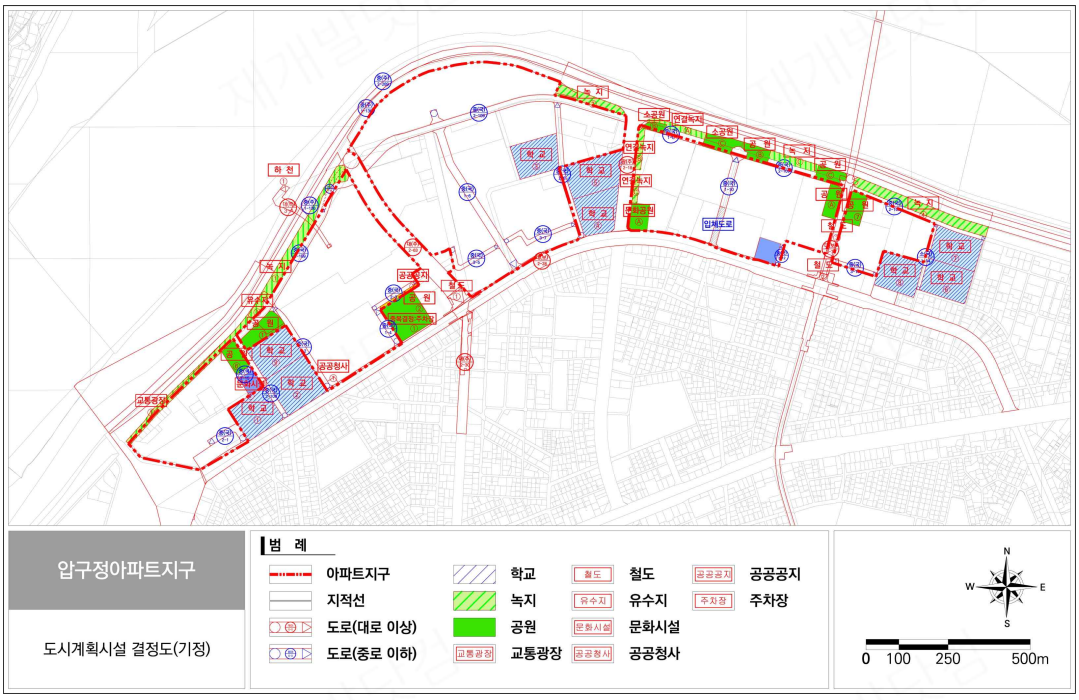
■ 압구정아파트지구 용도지역·지구 결정도(기정)



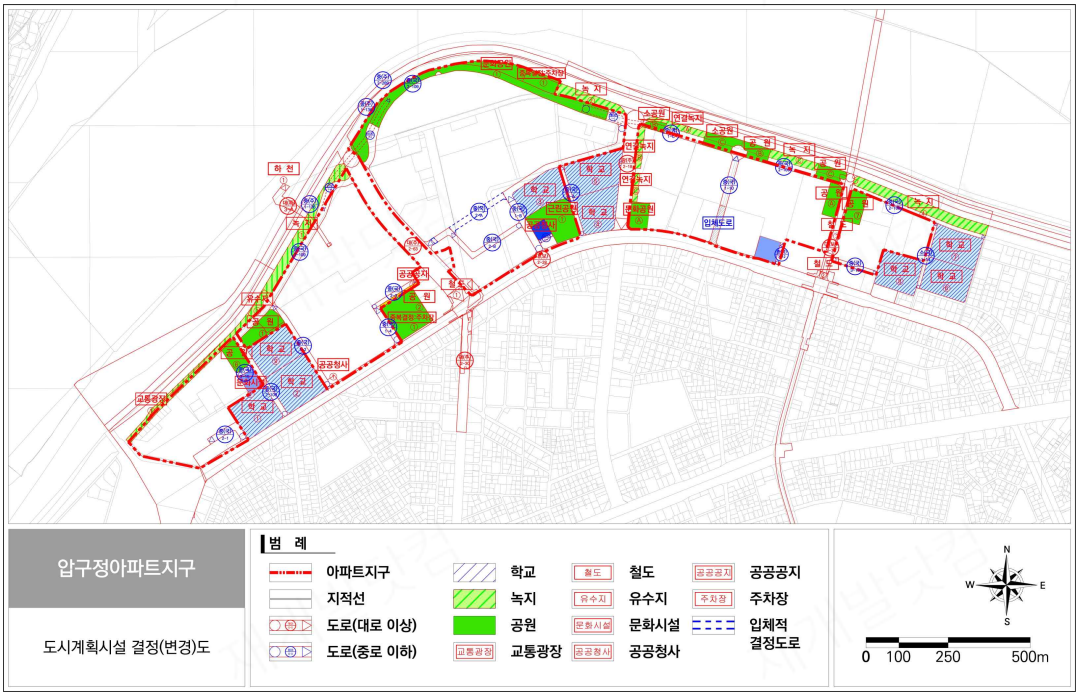
■ 압구정아파트지구 용도지역·지구 결정(변경)도



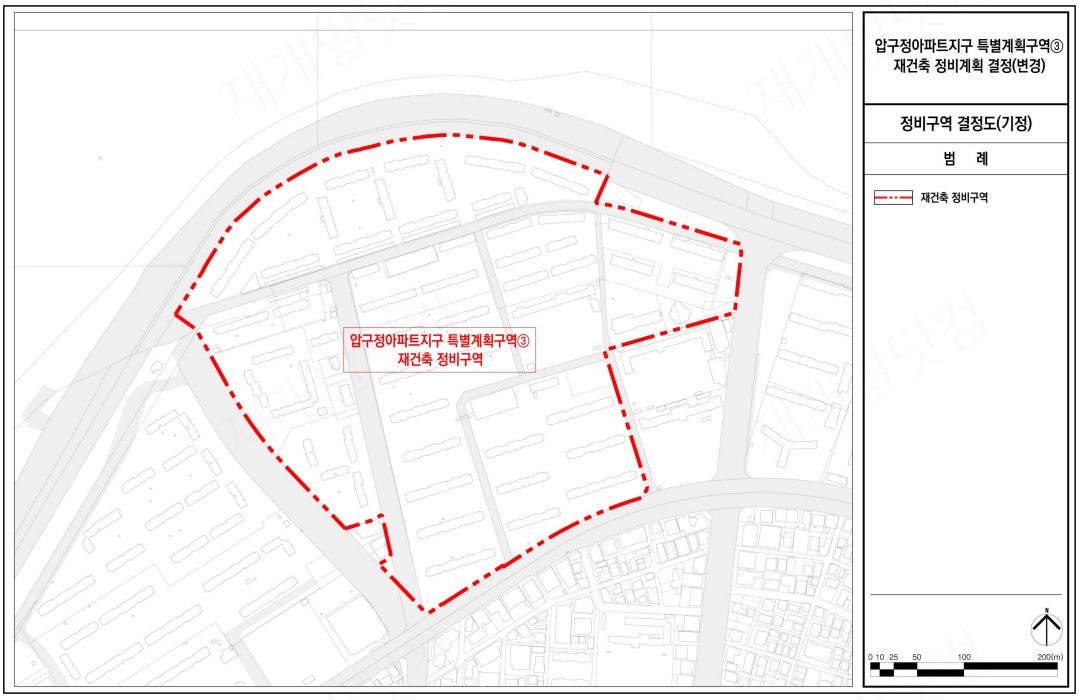
■ 압구정아파트지구 도시계획시설 결정도(기정)



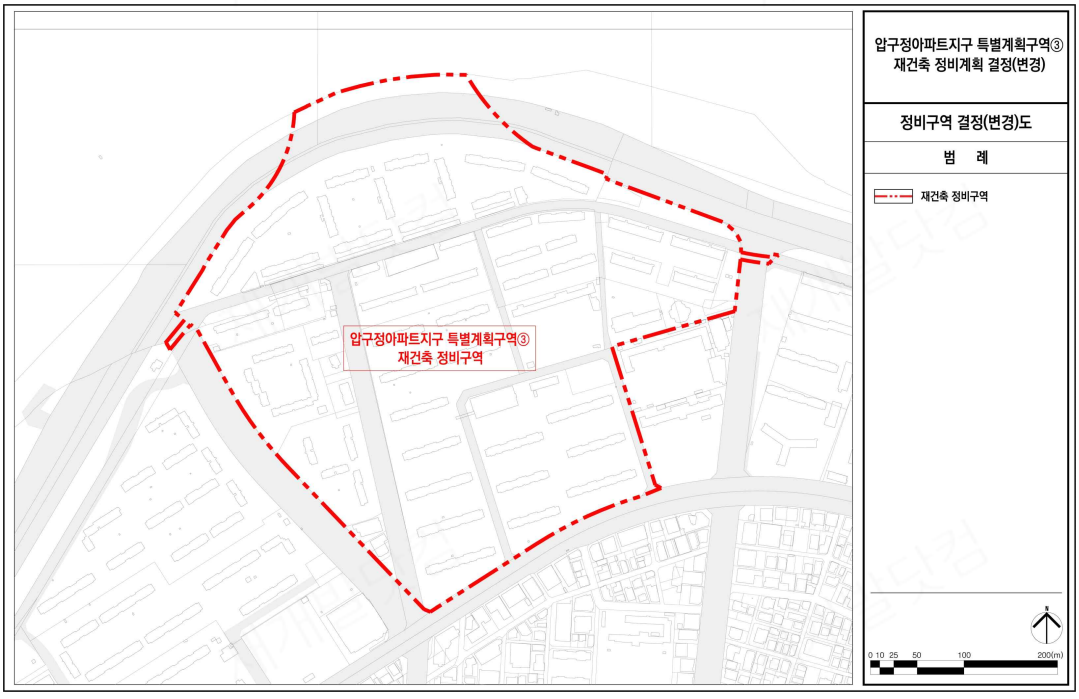
■ 압구정아파트지구 도시계획시설 결정(변경)도



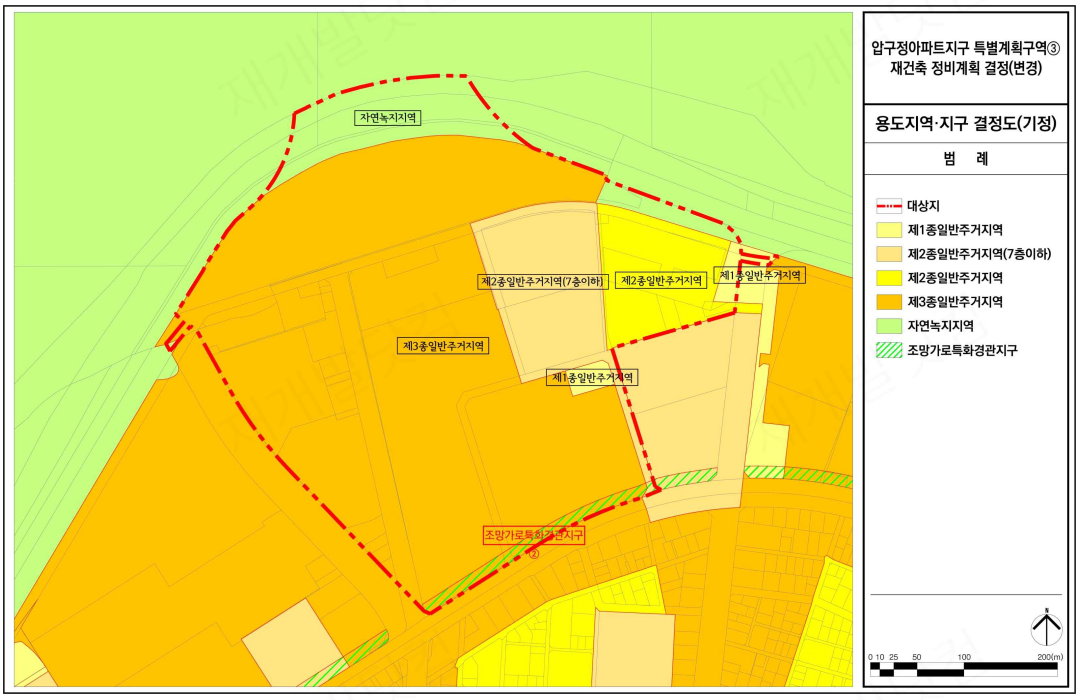
■ 압구정3구역 정비구역 결정도(기정)



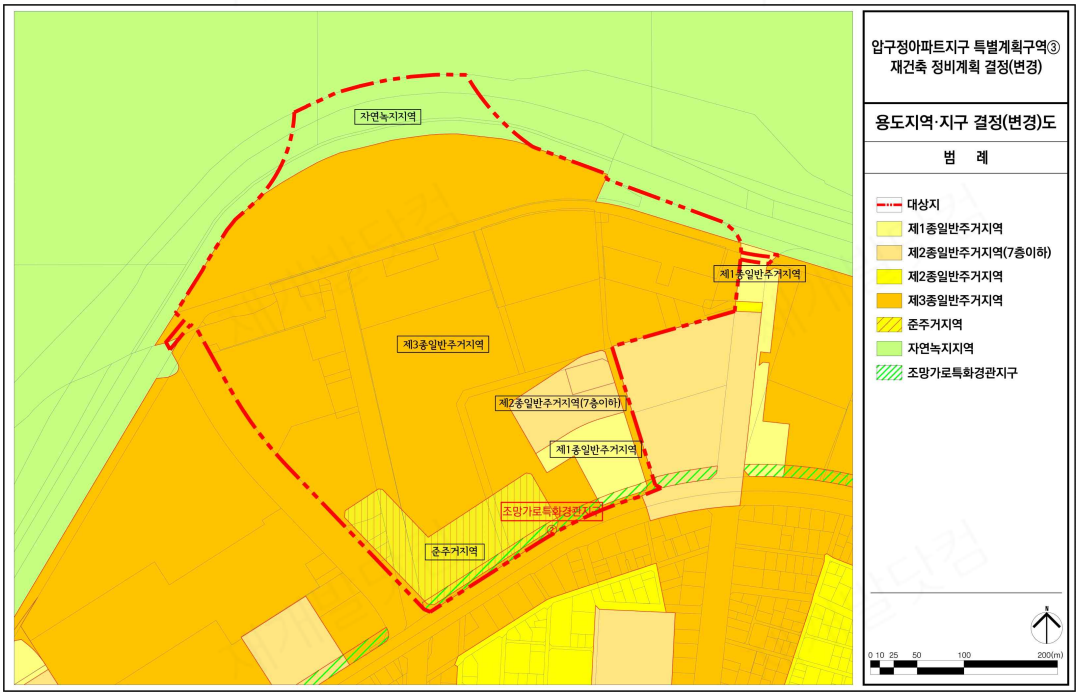
■ 압구정3구역 정비구역 결정(변경)도



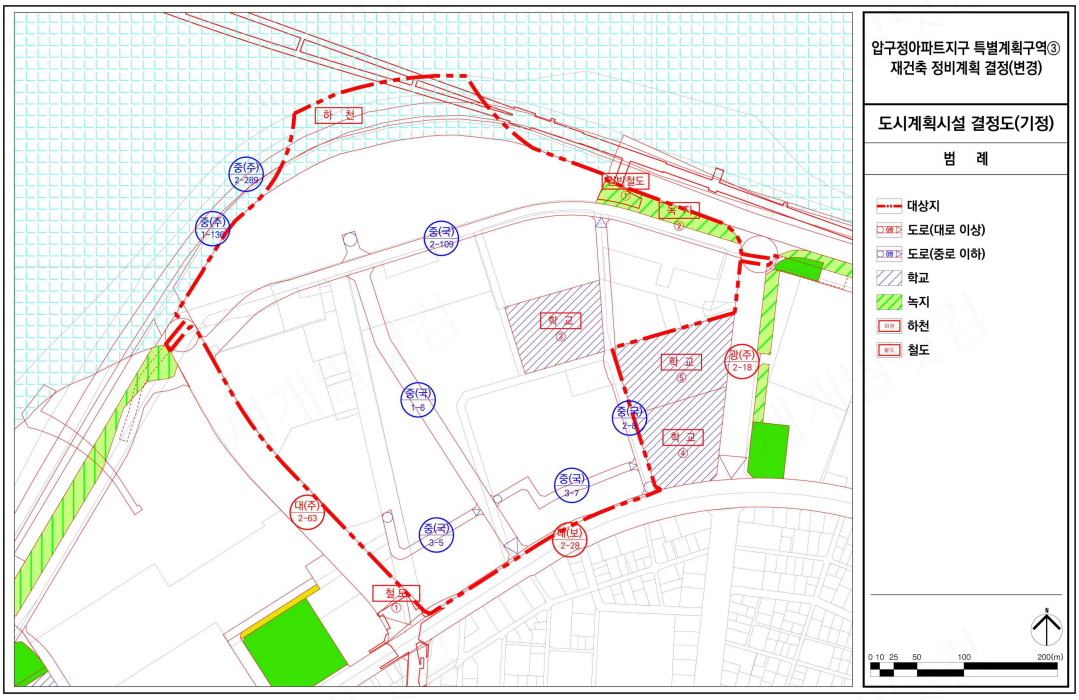
■ 압구정3구역 용도지역 · 지구 결정도(기정)



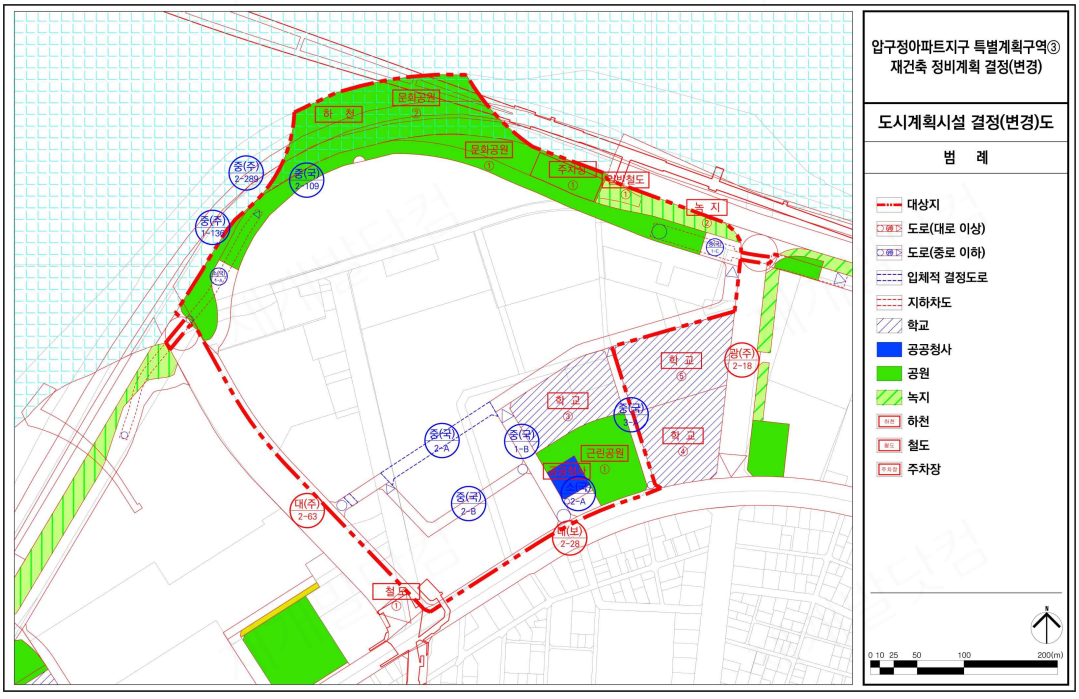
■ 압구정3구역 용도지역 · 지구 결정(변경)도



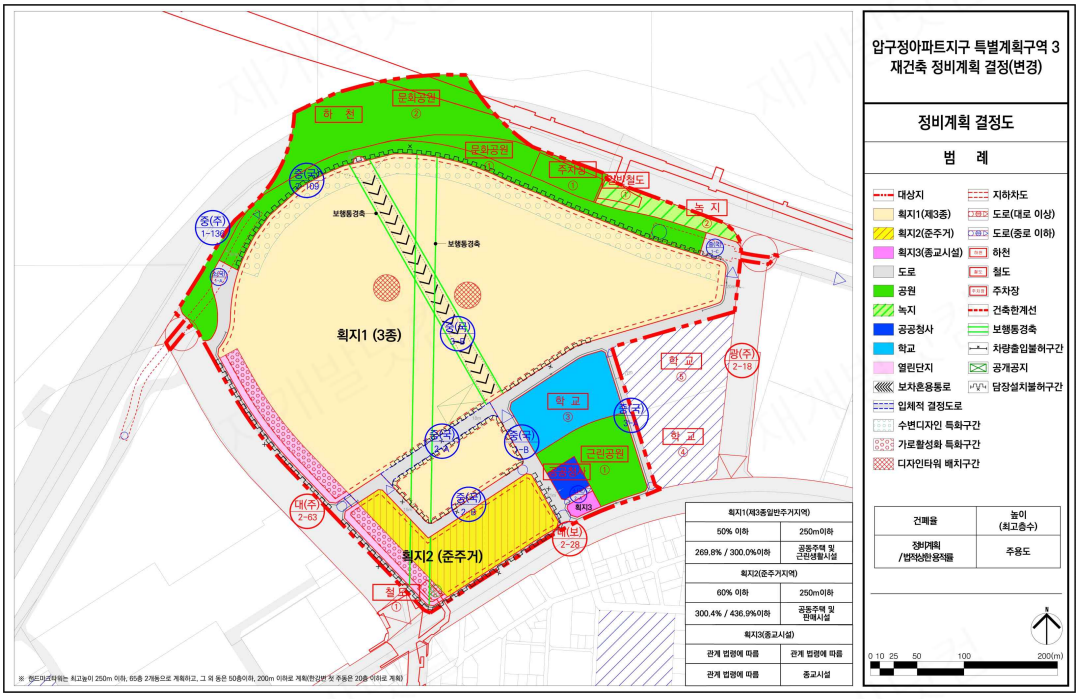
■ 압구정3구역 도시계획시설 결정도(기정)



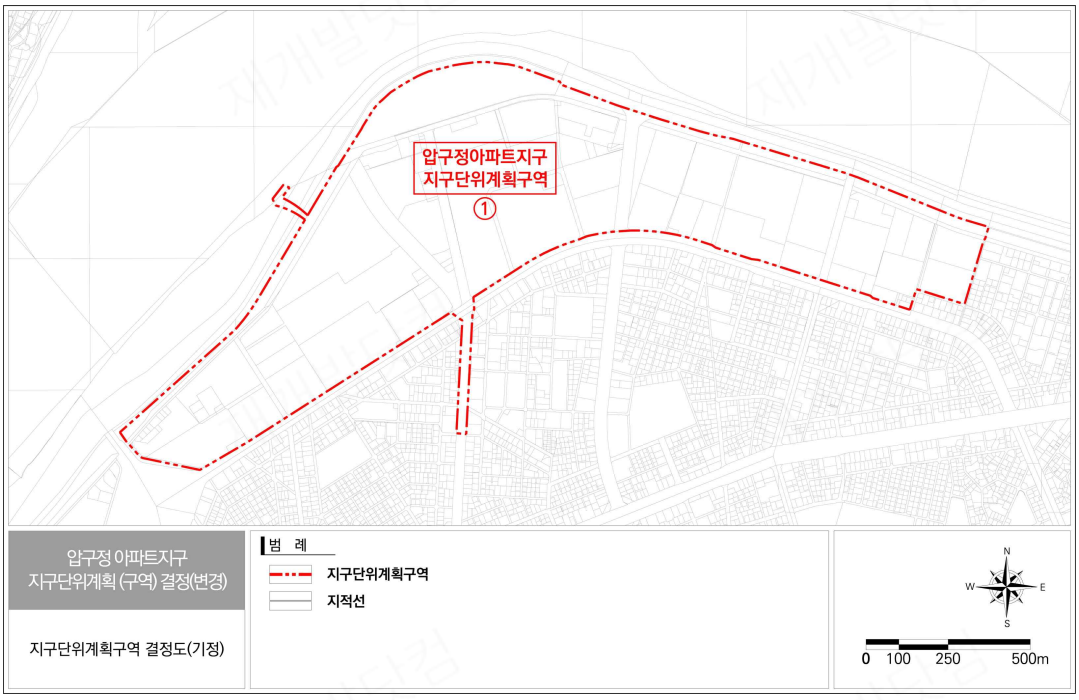
■ 압구정3구역 도시계획시설 결정(변경)도



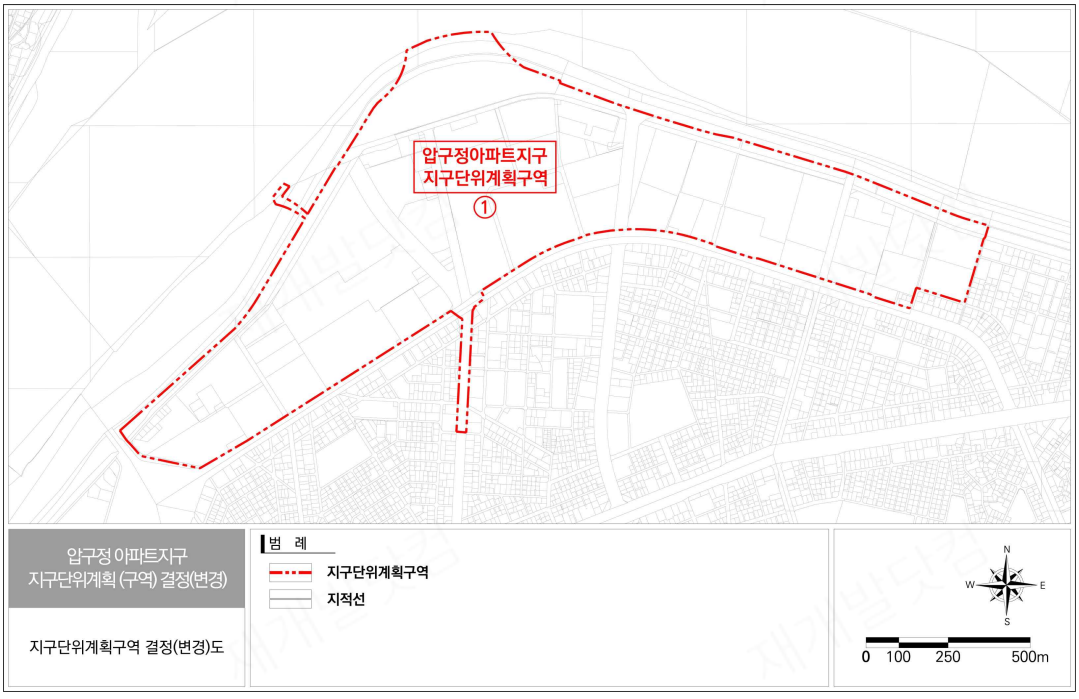
■ 압구정3구역 정비계획 결정도



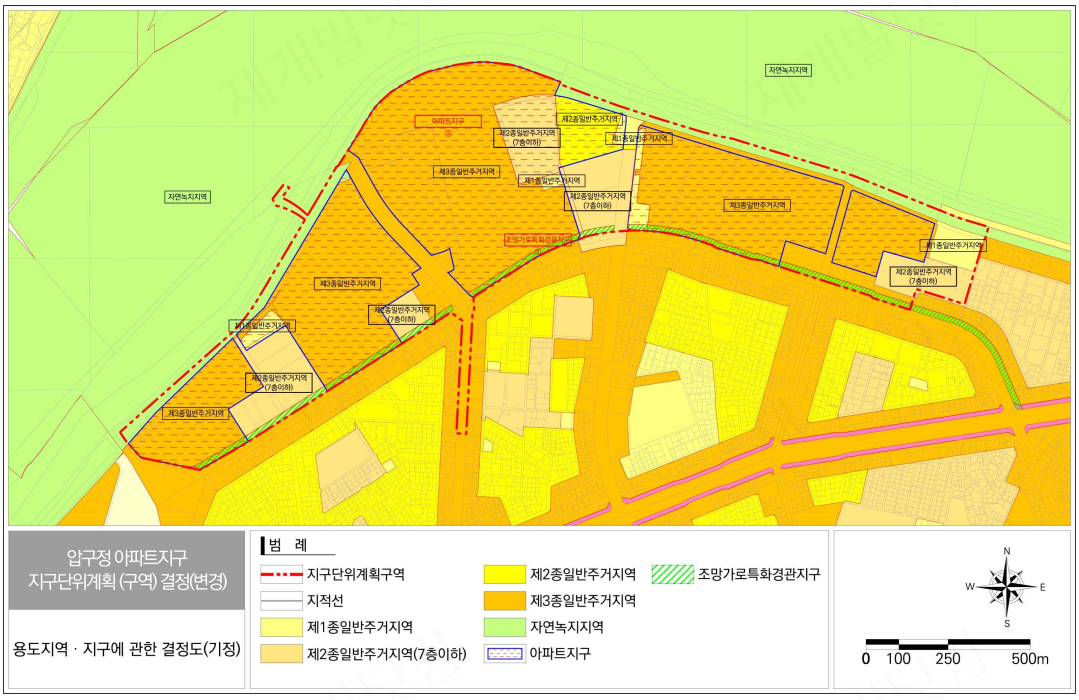
■ 압구정아파트지구 지구단위계획구역 결정도(기정)



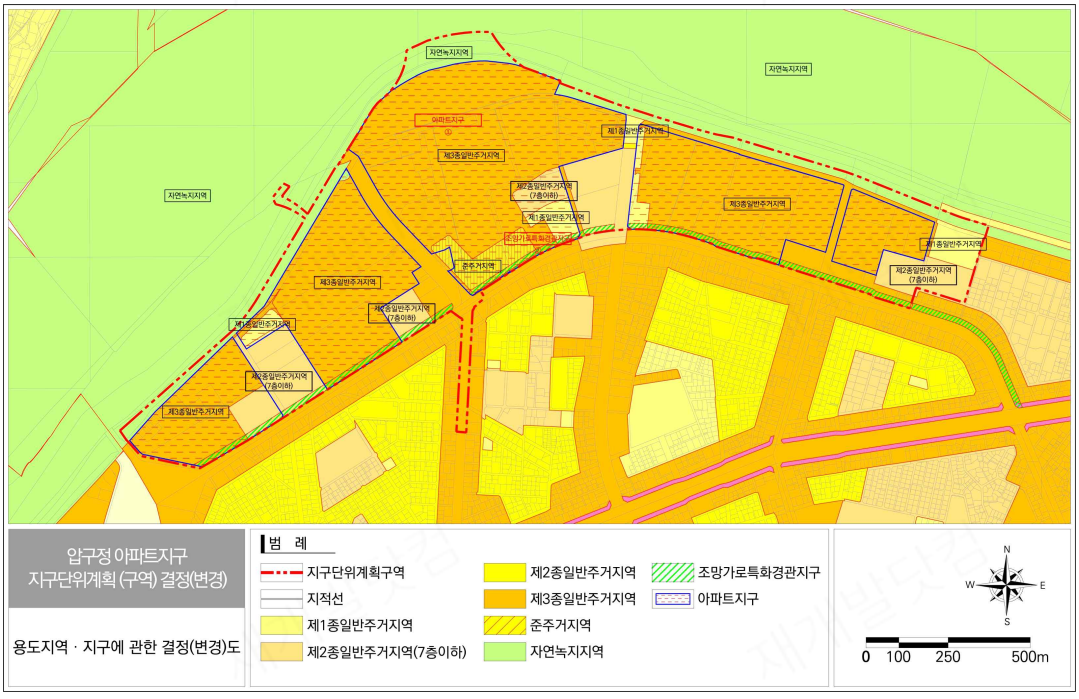
■ 압구정아파트지구 지구단위계획구역 결정(변경)도



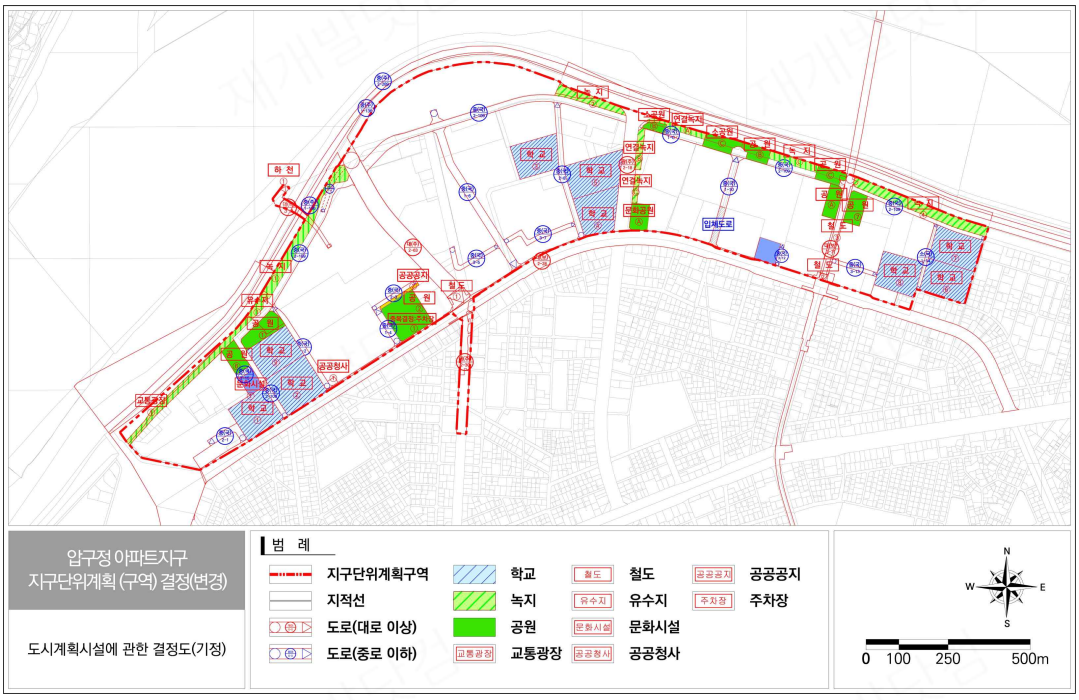
■ 압구정아파트지구 지구단위계획 용도지역·지구 결정도(기정)



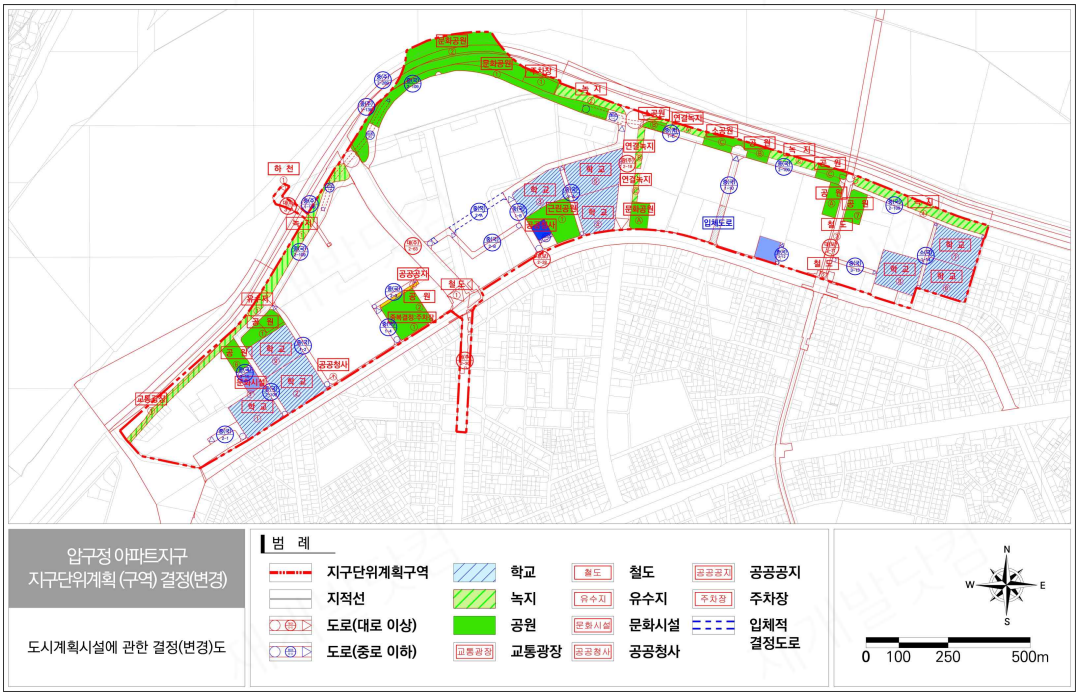
■ 압구정아파트지구 지구단위계획 용도지역·지구 결정(변경)도



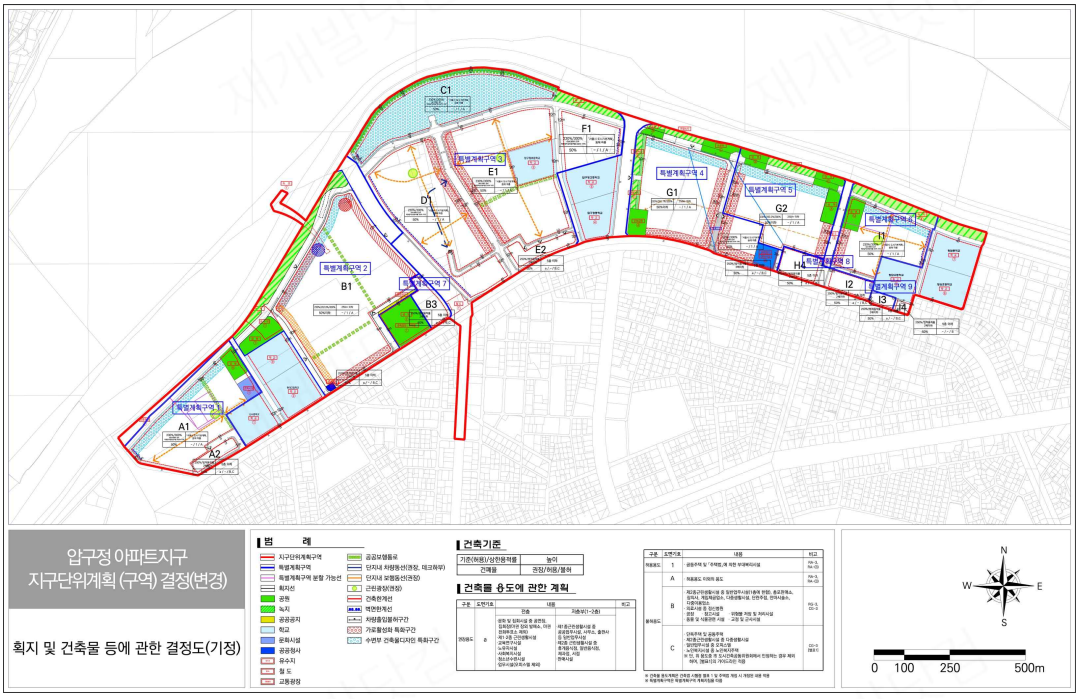
■ 압구정아파트지구 지구단위계획 도시계획시설 결정도(기정)



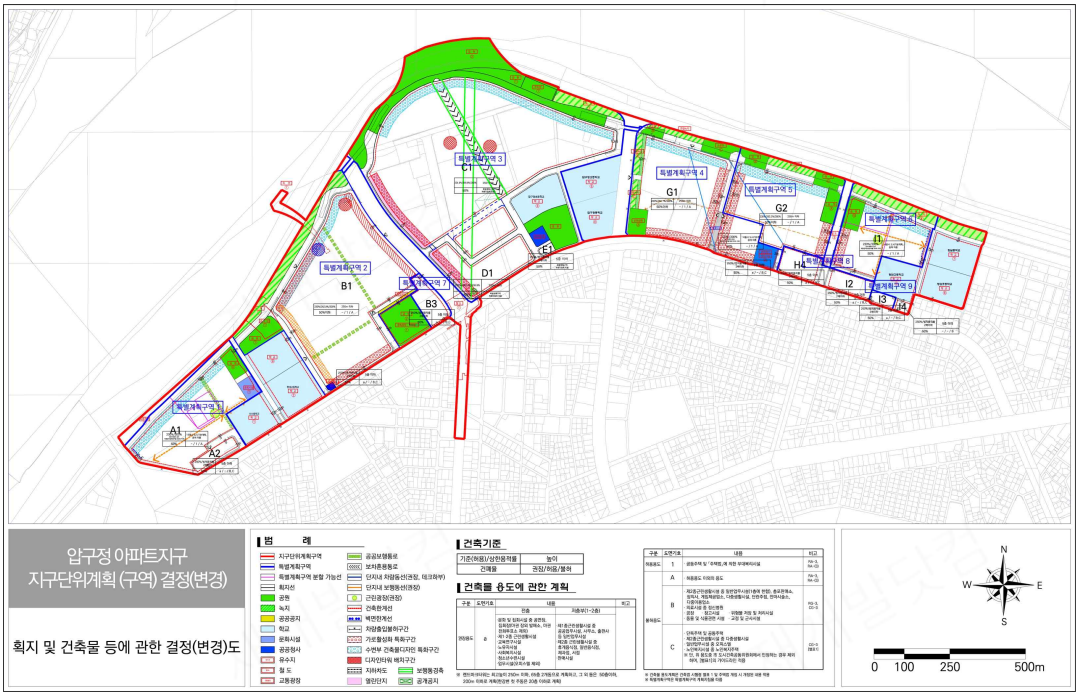
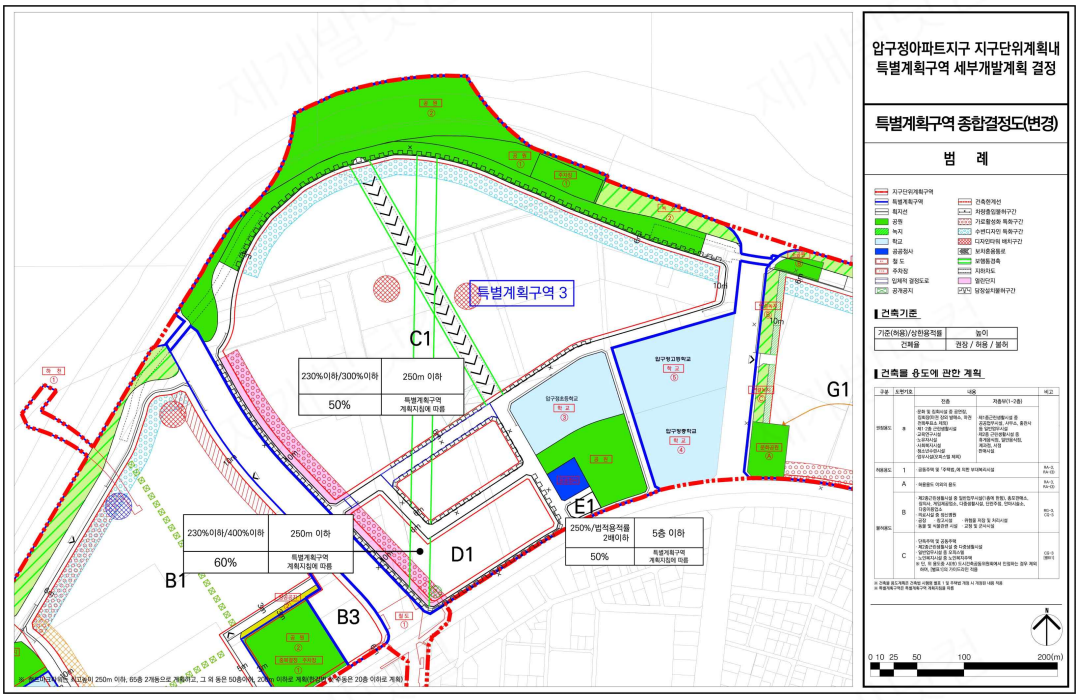
■ 압구정아파트지구 지구단위계획 도시계획시설 결정(변경)도



■ 압구정아파트지구 지구단위계획 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(기정)



■ 압구정아파트지구 지구단위계획 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도



■특별계획구역 3 세부개발계획 결정도