

압구정특별계획구역④ 도시관리계획(압구정 아파트지구 개발기본계획 및 지구단위계획구역) 및 정비계획(변경) 결정을 위한 의견청취안

# 심사보고서

의안 번호	411
----------	-----

2024. 10. 15.  
경제도시위원회

## 1. 심사경과

가. 제출일자 및 제출자 : 2024. 9. 30. 강남구청장(재건축사업과)

나. 상정의결

- 제322회 강남구의회 임시회 경제도시위원회 제2차 회의(2024. 10. 15.)  
“ 원안채택 ”

## 2. 제안이유( 제안설명 : 도시환경국장 김동구 )

- 압구정 현대아파트지구 특별계획구역④(서울특별시 강남구 압구정동 481 일대)가 2023년 7월 서울형 정비지원계획 신속통합기획 대상지로 선정되었고, 2024년 5월부터 신속통합기획 절차에 따라 정비계획에 대한 자문을 받았음. 이에 따라 해당 지역의 도시관리계획(개발기본계획 및 지구단위 계획) 및 정비계획을 변경할 목적으로 서울특별시 강남구의회 의견을 청취하고자 의견청취안을 구청장이 제출하였음.

## 3. 주요내용

가. 도시관리계획(용도지구) 결정(변경)

- 아파트지구 면적 변경(836,456.5㎡ → 728,406.2㎡)

나. 압구정아파트지구 개발기본계획 결정(변경)

- 토지이용계획(주거용지, 중심시설용지, 도시계획시설용지) 변경

다. 정비계획 결정(변경)안

- 토지: 정비기반시설(도로, 공원, 녹지, 공공청사·문화시설) 결정
- 용도: 주거(제1종일반주거지역, 제3종일반주거지역), 녹지(자연녹지) 일부 변경
- 효율적 교통처리계획 수립을 위한 도로 변경 및 조정
- 공동이용시설 설치계획에 따른 도서관, 운동시설, 돌봄시설 신설

라. 압구정아파트지구 지구단위계획 결정(변경)

#### 4. 추진 경위

- 1982. 5. 현대8차, 한영3·4·6차 건축물 사용승인
- 2014. 3. 정밀안전진단 심의(D등급)
- 2021. 2. 압구정 특별계획구역④ 조합설립인가
- 2021.12. 압구정 특별계획구역④ 신속통합기획 신청
- 2023. 7. 압구정 특별계획구역④ 신속통합기획 확정 및 통보
- 2024. 3. 압구정 특별계획구역④ 재건축 정비계획 결정(변경)안 주민제안
- 2024. 5.~7. 서울특별시 신속통합기획과 자문(1차, 2차)
- 2024. 9. 의견 공람 및 주민설명회

#### 5. 의견 공람 결과

가. 주민 공람 기간

- 기간: 2024. 9. 13. ~ 2024. 10. 14. (30일 이상)
- 장소: 강남구청 재건축사업과, 압구정동 주민센터

나. 주민설명회

- 일시: 2024. 09. 24.(화) 15:00
- 장소: 압구정교회 2층 아가페홀

## 6. 참고사항

### ○ 관계법령

- 「도시 및 주거환경정비법」
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」
- 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」(고시)

## 7. 검토의견 (전문위원 이주현)

### ○ 정비계획(안) 개요

사업명	압구정 아파트지구 특별계획구역④ 재건축 정비사업
대지위치 (구역면적)	강남구 압구정동 481번지 일대(118,859.6㎡)
용도지역	◦ 제1종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 자연녹지지역
토지이용계획 (㎡)	◦ 소 계 : 118,859.6㎡
	- 획지 : 공동주택(88,457.2㎡) - 정비기반시설 : 도로(11,712.4), 공원(7,402.7), 녹지(6,836.0), 공공청사·문화시설(4,451.3)
건축계획규모	◦ 지하 4층 ~ 지상 69층 ◦ 아파트 1,722세대(임대 187세대) 및 부대복리시설
	◦ 건폐율 : 50%이하
	◦ 용적률 : 300%이하

서울특별시 강남구 재건축사업과 자료(2024.9.)

- 압구정 현대아파트지구 특별계획구역④ 도시관리계획 및 정비계획은 강남구 압구정동 481번지 일대(118,859.6㎡)의 구역에 대한 신속통합기획<sup>1)</sup> 자문을 바탕으로 일부사항을 조정하고, 주민들을 대상으로 의견 공람 및 설명회를 통하여 신속통합기획안으로 정리되었음.

1) ‘신속통합기획’은 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」(고시)에 근거하여 획일적인 규제와 복잡한 절차로 인한 비합리성을 개선하고자 정비계획 수립단계에서 서울특별시가 제시하는 가이드라인을 통하여 사업추진을 보다 신속하게 진행할 수 있도록 정비계획에 지구단위계획을 포함하여 공동위원회 자문을 받고, 도시계획위원회 심의를 받도록 하는 공공지원계획임

- 완충녹지, 대상지 경계부 도로를 구역 내로 편입하고, 대상지 일부 도로는 입체결정으로 지하화하고, 지하주차장을 통합 설치하기로 하였음. 주요 접점부에는 데크공원을 조성하고, 언주로 남단 사거리에는 문화공원을 신설할 것이며, 기존의 압구정 파출소는 압구정로데오역 인근으로 이전할 예정임.
- 약 1,790세대 공급예정인 이 단지의 최고층수는 69층이고, 한강변은 20층 내외일 것으로 전망되며, 압구정로변 조망가로 특화경관지구 및 가로활성화 특화경관지구 내 건축물 높이는 6층 이하가 될 것임. 문화공원 주변으로 상징적 특화 건축물을 조성할 계획임.
- 한강변 스카이라인은 성수대교변에서 바라보는 경관을 고려하여 시각적 개방감을 확보하도록 입체적으로 배치하고, 수변에는 조망데크를 두어 경관을 다채롭게 만들고, 충분한 보행공간을 확보하는 한편 근린생활시설 및 공공개방 커뮤니티 시설 등을 통하여 가로활성화를 도모할 예정임.
- 미래 변화를 수용할 수 있는 다양화 된 주거유형(플로팅 특화주거, 테라스형 주거 등)을 검토 중이고, 자율주행 및 로봇배송 시스템 도입 가능성을 고려하여 계획할 예정임.

○ 향후 계획

향후 계획	정비계획 입안 제안 (강남구 → 서울시)
	市도시계획위원회 심의
	정비계획 결정 고시

서울특별시 강남구 재건축사업과 자료(2024.9.)

- 용적률 계획안에는 공공기여에 따른 용적률 완화, 임대주택공급을 통한 법적상한률 적용까지 검토하였고, 계획이 조정될 여지는 남아있음.
- 관리책임부서가 공해·소음·교통 등에 대한 주민들의 우려가 없도록 향후에도 진행 상황을 잘 공유하고, 지속적으로 책임있게 모니터링을 하는 것이 바람직하다고 보임.

## 8. 질의 및 답변 요지

- 질 의 : 수해가 났을 때 지하가 피해가 큰데 재건축 시 저류조 의무화를 제안하고자 하는 데 집행부 의견은 어떤가
- 답 변 : 좋은 의견임. 본 의견청취안과 별개로 미도아파트 쪽은 침수가 빈번하여 기부채납시설로 저류조를 검토하고 있음. 구에서는 수해 대비 목적으로 저류조가 필요하다고 생각하며 최대한 만들고자 하는 것을 기본안으로, 주민들을 적극적으로 설득하고 있음. 압구정 지역의 경우는 우수량 등 검토가 없었으나 사업승인이나 건축심의 절차에서 저류조 설치가 가능하도록 조사하고 반영하고자 노력하겠음
- 질 의 : 본 계획안에 따르면 기부채납 시설로 문화시설이 계획되어 있는 듯함. 우리 구에는 압구정뿐만 아니라 대치, 개포, 일원 쪽에 재건축 예정지가 많은데, 기부채납 시설을 어떤 시설로 하는 것이 가장 합리적인지에 지역별로 건건이 결정하는 것보다 종합적인 판단을 하는 것이 필요하다고 생각함. 경우에 따라서는 시설보다는 현금 기부채납이 유리할 수도 있을 텐데, 현금 기부채납의 경우 시와 구가 70% 대 30%로 나누도록 되어 있는데 향후 구의 수익이 더 크도록 조정하기 위한 대응 등이 필요하지 않은가
- 답 변 : 공공기여, 기부채납에 대해 체계적인 관리가 미흡했던 터라, 종합적·체계적 계획과 관리를 위하여 현재 용역을 진행 중임. 현금 기부채납의 경우 의원님 말씀과 같이 시와 구가 70% 대 30%로 나누도록 규정이 되어 있어, 법과 시 조례 개정과 제도개선이 필요하다고 생각하여 구의 대응책을 준비 중임.

## 9. 토론 요지 : “없음”

10. 심사 결과 : “원안채택”

11. 소수의견의 요지 : “없음”

12. 기타 사항 : “없음”

붙임 : 압구정특별계획구역④ 도시관리계획(압구정 아파트지구 개발  
기본계획 및 지구단위계획구역) 및 정비계획(변경) 결정을 위한  
의견청취안

# 압구정특별계획구역④ 도시관리계획(압구정 아파트지구 개발 기본계획 및 지구단위계획구역) 및 정비계획(변경) 결정을 위한 의견청취안

의안 번호	411
----------	-----

제출연월일 : 2024. 09. 30.  
제출자 : 강남구청장  
제출부서 : 재건축사업과

## 1. 제안사유

건교부 고시 제131호(1976.08.21.)에 따라 아파트지구(용도지구)로 최초 지정되고, 서울특별시고시 제2008-202호(2008.06.12.)로 개발기본계획(정비계획) 결정(변경), 서울특별시고시 제2023-516호(2023.11.23.)로 도시관리계획(용도지구: 아파트지구) 및 압구정아파트지구 개발기본계획 결정(변경)고시된 압구정특별계획구역4 재건축정비사업에 대하여 도시관리계획(압구정 아파트지구 개발기본계획 및 지구단위계획구역) 및 정비계획(변경) 결정 입안하고자 함

## 2. 정비사업의 명칭

압구정 아파트지구 특별계획구역④ 재건축 정비구역

### 3. 정비계획 결정(변경)(안)

#### I. 도시관리계획(용도지구) 결정(변경)(안)

##### 1. 용도지구(아파트지구) 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번호	지구명	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경후	
변경	①	압구정 아파트지구	강남구 압구정동 일대	836,456.5	감) 108,050.3	728,406.2	1976.08.21. (건고 131호)

#### ■ 변경사유서

도면표시 번호	지구명	변경내용	변경사유
①	압구정 아파트지구	●아파트지구 면적변경 : 836,456.5㎡ → 728,406.2㎡	●압구정아파트지구 특별계획구역4 효율적인 재건축 정비사업 추진을 위하여 아파트지구에서 제척

##### 2. 압구정아파트지구 개발기본계획 결정(변경)조서

###### 가. 토지이용계획 총괄표(변경)

구 분	기 정		변경후		비 고	
	면 적(㎡)	비 율(%)	면 적(㎡)	비 율(%)		
합 계	836,456.5	100.0	728,406.2	100.0	감) 108,050.3	
주거 용지	소 계	733,621.5	87.7	636,693.4	87.4	감) 96,928.1
	주택용지	733,621.5	87.7	636,693.4	87.4	감) 96,928.1 미성1,2차 현대9,11,12차 현대아파트 1,2차(단일단지) 현대3,4,5차 현대아파트 6,7차(단일단지) 현대10,13,14차 한양1,2차 한양5,7,8차
중심 시설 용지	소 계	18,900.1	2.3	17,169.0	2.4	감) 1,731.1
	주구중심	12,264.2	1.5	12,264.2	1.7	-
	분구중심	6,635.9	0.8	4,904.8	0.7	감) 1,731.1
도시 계획 시설 용지	소 계	83,934.9	10.0	74,543.8	10.2	감) 9,391.1
	학교용지	14,135.6	1.7	14,135.6	1.9	-
	공원용지	19,539.0	2.3	11,807.0	1.6	감) 7,732.0
	도로용지	50,260.3	6.0	48,601.2	6.7	감) 1,659.1
	공원 및 주차장용지	-	-	-	-	-

※ 변경사유 : 압구정아파트지구 특별계획구역4 재건축 사업에 따른 현대8차, 한양3,4,6차아파트 아파트지구에서 제척.

※ 존치 대상 단지의 재건축 사업구역 내 건축물도 함께 존치함.



나. 주구별 토지이용계획(변경)

▶ 2-1주구 토지이용계획(변경없음)

▶ 2-2주구 토지이용계획(변경없음)

▶ 2-3주구 토지이용계획(변경)

구 분		기 정		변경후		비 고
		면 적(m <sup>2</sup> )	비 율(%)	면 적(m <sup>2</sup> )	비 율(%)	
합 계		173,786.4	100.0	65,736.1	100.0	감) 108,050.3
주거 용지	소 계	162,664.2	93.6	65,736.1	100.0	감) 96,928.1
	주택용지	162,664.2	93.6	65,736.1	100.0	감) 96,928.1
중심 시설 용지	소 계	1,731.1	1.0	-	-	감) 1,731.1
	주구중심	-	-	-	-	-
	분구중심	1,731.1	1.0	-	-	감) 1,731.1
도시 계획 시설 용지	소 계	9,391.1	5.4	-	-	감) 9,391.1
	공원용지	7,732.0	4.4	-	-	감) 7,732.0
	도로용지	1,659.1	1.0	-	-	감) 1,659.1

※ 변경사유 : 압구정아파트지구 특별계획구역4 재건축 사업에 따른 현대8차, 한양3,4,6차아파트 아파트지구에서 제적.

▶ 2-4주구 토지이용계획(변경없음)

다. 용도지역·지구 계획(변경)

1) 용도지역 결정조서(변경)

구 분	면 적(m <sup>2</sup> )			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
계	836,456.5	감) 108,050.3	728,406.2	100.0	지구계 변경에 따른 면적 변경
제1종일반주거지역	20,834.3	감) 7,775.1	13,059.2	1.8	
제2종일반주거지역	29,110.0	-	29,110.0	4.0	
제2종(7층)일반주거지역	40,569.8	-	40,569.8	5.6	
제3종일반주거지역	745,942.4	감) 100,275.2	645,667.2	88.6	

2) 용도지구 결정조서(변경)

구 분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	면 적(m <sup>2</sup> )	폭 원(m)	최초 결정일	비 고
기정	①	경관 지구	역사문화 특화경관지구	강남 도로	782,400 (8,978)	양측 12	서고 제2019-129호 (2019.04.17.)	지구계 변경에 따른 지구내 면적 및 연장 변경
기정	②	경관 지구	조망가로 특화경관지구	한남IC ~ 청담사거리	50,016 (15,479)	양측 18	서고 제2019-129호 (2019.04.17.)	
변경	②	경관 지구	조망가로 특화경관지구	한남IC ~ 청담사거리	50,016 (6,907)	양측 18	서고 제2019-129호 (2019.04.17.)	

※ ( )은 지구 내 면적임

라. 도시계획시설 설치에 관한 계획(변경없음)

마. 건축물 규제사항(변경없음)

바. 주구중심의 건축계획(변경없음)

- 기존건축물은 관련법 규정 및 개발기본계획지침에 따라 처리

사. 기존건축물의 처리에 관한 사항(변경없음)

아. 사업시행에 관한 사항(변경없음)

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

II. 정비계획 결정(변경)(안)

1. 정비사업의 명칭 : 압구정아파트지구 특별계획구역4 재건축 정비구역

2. 정비구역의 위치 및 면적

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(m <sup>2</sup> )			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변경	압구정아파트지구 특별계획구역4	강남구 압구정동 481번지 일원	108,050.3	증) 10,809.3	118,859.6	

### 3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

<b>추정 비례율</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 X 100%</li> <li>추정비례율 : 66.57%  <math>\Rightarrow (57,822\text{억} - 18,697\text{억}) / 58,776\text{억} \times 100 = 66.57\%</math> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 총 수입 추정 : 57,822억</li> <li>- 총 지출 추정 : 18,697억</li> <li>- 종전자산총액 추정 : 58,776억</li> </ul> </li> </ul>										
	<ul style="list-style-type: none"> <li>아파트는 KB부동산시세, 한국부동산원시세, 국토교통부 실거래가, 매도호가 및 최근 부동산시장 동향 등을 고려하여 KB부동산시세 일반평균가를 주택형별 동일한 금액으로 일괄 추정하였으며, 상가는 국토교통부 실거래가, 평가전례 및 아파트 가격 균형 등을 고려하여 약식 추정함.</li> </ul>										
<b>개별 종전자산 추정액</b>	구분		전용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	건물면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	세대수	형별 평균가격 (백만원)	추정금액 (백만원)	비고	
	현대 8차		107.64	107.64	115.26	119.48	61.02	240	3,850	924,000	
			111.50	111.50	119.65	119.74	37.14	121	3,850	465,850	
			112.53	112.53	119.64	119.73	37.14	10	3,850	38,500	
			163.67	163.67	177.73	179.76	93.90	144	5,550	799,200	
	한양 4차		79.07	79.07	85.52	86.01	36.45	1	2,515	2,515	
			101.09	101.09	108.46	110.15	49.96	167	3,500	584,500	
			101.79	101.79	109.16	110.85	49.96	1	3,500	3,500	
			102.81	102.81	110.18	111.87	49.96	7	3,500	24,500	
			104.76	104.76	112.13	113.82	49.96	6	3,500	21,000	
			208.65	208.65	226.56	230.49	119.28	96	5,975	573,600	
			210.60	210.60	228.51	232.44	119.28	8	5,975	47,800	
	한양 6차		106.71	106.71	115.17	118.40	28.82	143	3,600	514,800	
			110.74	110.74	115.10	118.33	28.82	12	3,600	43,200	
			154.12	154.12	168.70	174.56	39.85	66	5,150	339,900	
			164.69	164.69	165.02	165.17	39.85	6	5,150	30,900	
	한양 3차		116.94	116.94	127.07	129.09	59.22	144	3,975	572,400	
			117.26	117.26	127.40	129.42	59.22	48	3,975	190,800	
			118.61	118.61	128.25	129.93	58.52	6	3,975	23,850	
			118.94	118.94	128.16	129.84	58.52	2	3,975	7,950	
			119.64	119.64	129.77	131.79	59.22	6	3,975	23,850	
			119.97	119.97	130.11	132.13	59.22	2	3,975	7,950	
			161.90	161.90	176.43	180.20	84.25	104	5,150	535,600	
	소계		173,106.43	187,060.44	190,789.77	82,928.49	1,340	4,311	5,776,165		
	상가	에이 동	2층	369.33	-	514.15	225.34	3	-	11,384	층별합계
			1층	443.10	-	528.15	270.47	6	-	27,323	층별합계
			지층	662.50	-	820.33	404.38	1	-	15,033	대지면적상
		비동	2층	308.70	-	417.95	222.91	6	-	10,927	층별합계
			1층	431.31	-	478.63	243.01	14	-	24,941	층별합계
			지층	486.72	-	491.81	297.01	3	-	11,827	층별합계
		소계		2,701.66	-	3,251.02	1,663.12	33	-	101,435	
	종전자산추정계(1)		175,808.09	-	194,040.79	84,591.61	1,373	-	5,877,600		
	종전자산추정계(2)		현금청산비율 약 0% 가정							-	
비례율 적용 종전자산계		(1) - (2)							5,877,600		

※공급면적, 건물면적 및 대지지분면적은 해당 주택형의 대표적인 면적을 기재하였으며, 대지지분이 일부 누락된 경우에는 해당 대지지분을 확보하는 것을 전제로 가격 산출하였음.

• 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)

추정 분담금 산출	권리자(조합원) 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담		
	전용84㎡형	29.70억			개별 종전자산 추정액 * 추정비례율(66.57%)	권리자분양가 추정액 -추정권리가액 (+:부담/-:환급)
	전용95㎡형	33.20억				
	전용105㎡형	36.30억				
	전용119㎡형	40.70억				
	전용137㎡형	45.40억				
	전용147㎡형	47.60억				
	전용156㎡형	49.40억				
	전용175㎡형	54.80억				
	전용215㎡PH형	131.30억				
	전용244㎡PH형	148.90억				
	상가2층 전용50㎡형	11.25억				
	상가2층 전용100㎡형	22.50억				
	상가2층 전용200㎡형	45.00억				
	상가1층 전용50㎡형	25.00억				
	상가1층 전용100㎡형	50.00억				
	상가1층 전용200㎡형	100.00억				
상가지층 전용50㎡형	10.50억					
상가지층 전용100㎡형	21.00억					
상가지층 전용200㎡형	42.00억					

※ 해당 분담금은 추정액으로 향후 사업시행계획인가 및 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전종후자산감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경 될 수 있음.

#### 4. 정비계획(안)

##### 가. 토지이용에 관한 계획

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		118,859.6	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	30,402.4	25.6	-
	도로	11,712.4	9.9	공원중복 결정 (3,262.6㎡)
	공원	7,402.7	6.2	도로 중복 제외
	녹지	6,836.0	5.8	-
	공공청사· 문화시설	4,451.3	3.7	-
획지	소계	88,457.2	74.4	-
	공동주택용지	88,457.2	74.4	도로입체 결정 (2,416.1㎡)

나. 용도지역에 관한 계획

1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(m <sup>2</sup> )			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		118,859.6	-	118,859.6	100.0	
주거지역	제1종일반주거지역	8,452.1	증) 731.9	9,184.0	7.7	
	제3종일반주거지역	104,241.7	감) 731.9	103,509.8	87.1	
녹지지역	자연녹지지역	6,165.8	-	6,165.8	5.2	

■ 변경사유서

도면표시 번호	위 치	용도지역		면 적(m <sup>2</sup> )	비 고
		기 정	변 경		
-	압구정동 481 일원	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	731.9	<ul style="list-style-type: none"> <li>압구정아파트지구 특별계획구역4 신속 통합 기획 반영한 정비계획 수립에 따 른 용도지역 변경</li> </ul>
		제3종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	731.9	

2) 용도지구 결정조서(변경없음)

구 분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	면 적(m <sup>2</sup> )	폭 원(m)	최초 결정일	비 고
기정	-	경관지구	역사문화 특화경관지구	강남도로	782,400 (3,426)	양측 각12	서고 제2019-129호 (2019.04.17.)	올림픽대로
기정	-	경관지구	조망가로 특화경관지구	한남IC ~ 청담사거리	50,016 (8,572)	편측 18	서고 제2019-129호 (2019.04.17.)	압구정로

※( )은 지구 내 면적임.

다. 도시계획시설 설치에 관한 계획

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	광로	2	18	40 (41~43)	주간선 도로	6,500 (369)	압구정동	포이동	일반 도로	건고제46호 (1976.04.07.)	언주로 (성수대교)
변경	광로	2	18	40 (41~45)	주간선 도로	6,500 (369)	압구정동	포이동	일반 도로	건고제46호 (1976.04.07.)	구역내 5m 확폭
기정	대로	2	28	30~44	보조 간선도로	4,300 (2,557)	청담동 (광로14)	잠원동	일반 도로	건고제503호 (1969.08.27.)	압구정로
변경	대로	2	28	30~44	보조 간선도로	4,300 (2,557)	청담동 (광로14)	잠원동	일반 도로	건고제503호 (1969.08.27.)	구역내 5m 확폭
기정	중로	1	10	20	국지 도로	280	대로 2-28	중로 2-109	일반 도로	서고제2023-517호 (2023.11.23.)	
변경	중로	1	10	20	국지 도로	280	대로 2-28	중로 2-109	일반 도로	서고제2023-517호 (2023.11.23.)	도로 입체결정
기정	중로	2	109	11~29.5	국지 도로	4,100	신사동	영동교	일반 도로	서고제198호 (1971.04.07.)	
변경	중로	2	109	11~29.5	국지 도로	4,100	신사동	영동교	일반 도로	서고제198호 (1971.04.07.)	중복결정: 소공원B,C
폐지	중로	3	9	12	국지 도로	100	중로 1-10	압구정 484	일반 도로	-	
기정	중로	3	11	12	국지 도로	363	중로 1-10	대로 3-71	일반 도로	-	
변경	중로	3	11	12	국지 도로	213	압구정 489	대로 3-71	일반 도로	-	구역내 폐지
기정	중로	3	12	12	국지 도로	81	대로 2-28	중로 3-11	일반 도로	서고제2023-517호 (2023.11.23.)	
변경	중로	3	12	12	국지 도로	81	대로 2-28	중로 3-11	일반 도로	서고제2023-517호 (2023.11.23.)	가각 조정

※ ( )는 압구정아파트지구 지구단위계획구역 사항임.

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
광로2-18	광로2-18	•구역내(4구역) 도로 확폭(5m) : B=40m → 40~45m	• 정비계획(4구역) 수립에 따른 효율적 교통처리 계획 수립을 위하여 도로 폭원 변경
대로2-28	대로2-28	• 구역내(4구역) 도로 확폭(5m) : B=35~44m → 40~44m	• 정비계획(4구역) 수립에 따른 효율적 교통처리 계획 수립을 위하여 도로 폭원 변경
중로1-10	중로1-10	•선형 조정 및 도로입체 결정 : B=20m, L=280m	• 정비계획(4구역) 수립에 따른 효율적 교통처리 계획 수립을 위하여 도로 입체결정 및 가각부 선형 조정
중로2-109	중로2-109	•구역내(4구역) 선형 조정 : B=20m, L=310m	• 정비계획(4구역) 수립에 따른 효율적 교통처리 계획 수립을 위하여 가각부 선형 조정
중로3-9	-	•도로 폐지	• 정비계획(4구역) 수립에 따른 도로폐지
중로3-11	중로3-11	•도로 연장 변경 : B=12m, L=363m → 213m	• 정비계획(4구역) 수립에 따른 구역내 도로폐지
중로3-12	중로3-12	•선형 조정 : B=12m, L=81m	• 정비계획(4구역) 수립에 따른 가각부 선형 조정

■ 도로 입체결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	규모	비고
신설	중로 1-10	도로	압구정동 487 일원	길이	119.5m	* 비도시계획시설 : 지하에 공동주택 부설주차장 설치
				폭	20m	
				높이	- 6.0m ~ 지상부	
				면적	2,416.1㎡	

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

2) 녹지 결정(변경)조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(m <sup>2</sup> )			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	③	녹지	완충녹지	압구정동 497, 498	14,180.0	감) 5,996.0	8,184.0	-	구역외
신설	A	녹지	연결녹지	압구정동 498 일원	-	증) 3,056.2	3,056.2	-	
신설	B	녹지	연결녹지	압구정동 480 일원	-	증) 2,478.5	2,478.5	-	
신설	C	녹지	연결녹지	압구정동 480 일원	-	증) 1,301.3	1,301.3	-	

■ 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
③	완충녹지	•녹지 면적 감소 - 면적 14,180.0m <sup>2</sup> → 8,184.0m <sup>2</sup>	•압구정지구 순환 산책로 조성을 위해 4구역 완충녹지를 연결녹지로 변경
A	연결녹지	•녹지 신설 - 면적 3,056.2m <sup>2</sup>	•압구정지구 순환 산책로 조성을 위해 연결녹지 신설
B	연결녹지	•녹지 신설 - 면적 2,478.5m <sup>2</sup>	•언주로변 소음 및 공해 방지, 녹지네트워크 조성을 위해 연결녹지 조성
C	연결녹지	•녹지 신설 - 면적 1,301.3m <sup>2</sup>	•언주로변 소음 및 공해 방지, 녹지네트워크 조성을 위해 연결녹지 조성

3) 공원 결정(변경)조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(m <sup>2</sup> )			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	A	공원	문화공원	압구정동 482 일원	-	증) 4,462.9	4,462.9	-	
신설	B	공원	소공원	압구정동 498 일원	-	증) 1,721.8 (1,366.9)	1,721.8 (1,366.9)	-	중복결정: 중로2-109
신설	C	공원	소공원	압구정동 498 일원	-	증) 4,480.6 (1,895.7)	4,480.6 (1,895.7)	-	중복결정: 중로2-109

※ ( )는 도로 중복결정 데크공원 조성 면적임.

■ 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
A	문화공원	•공원 신설 - 면적 4,462.9m <sup>2</sup>	• 성수대교남단 교차로변 문화공원을 신설하여 주민휴식·문화공원 조성
B	소공원	•공원 신설 - 면적 1,721.8m <sup>2</sup>	• 한강접근시설과 연계하여 접점부위 데크공원을 조성 휴게·휴식·조망 공간 형성
C	소공원	•공원 신설 - 면적 4,480.6m <sup>2</sup>	• 한강접근시설과 연계하여 접점부위 데크공원을 조성 휴게·휴식·조망 공간 형성



4) 공공청사·문화시설 결정조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(m <sup>2</sup> )			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	A	공공청사	-	압구정동 489	-	4,451.3m <sup>2</sup>	4,451.3m <sup>2</sup>	-	
		문화시설	-						

■ 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
A	공공청사 문화시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공청사·문화시설 신설 - 면적 : 4,451.3m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>구역내 파출소 및 어린이집을 이전배치하고, 문화시설(공공팝업스토어)을 조성하여 K-뷰티패션·콘텐츠·관광 등 복합 문화시설을 건립하고자 함.</li> </ul>

■ 공공청사·문화시설 건축범위 결정조서

구 분	시설명	위 치	면 적(m <sup>2</sup> )	비 고(관리청)
신설	공공청사 (파출소, 어린이집)	압구정동 489	- 대지면적 : 4,451.3m <sup>2</sup> - 연 면 적 : 11,043.6m <sup>2</sup>	층수 : 지하1/지상5층 (강남구청장, 서울특별시장)
	문화시설 (공공팝업스토어)			

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

라. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류		위치	면적(㎡)	비고	
신설	공동이용시설	경로당	압구정동 481 일원	645.6	1,500세대 이상 500㎡ 이상	
		어린이놀이터		1,705.4		
		작은도서관		427.2	1,500세대 이상 298㎡ 이상	
		개방형 커뮤니티시설		4,430.8	키즈카페, 지역공동체시설, 카페 및 지역문화센터 등	
		주민운동시설		1,226.2	-	
		돌봄시설 (무상임대)		실내형 어린이놀이터	607.5	-
				어린이집	795.9	1,500세대 이상 725㎡ 이상
				다함께돌봄센터	715.8	66㎡ 이상
	소계			10,554.4	$500+(1,722\text{세대}\times 2.0\text{㎡}\times 1.25)=4,805.0\text{㎡}$ 이상	
	경비실			105.0	-	
관리사무소			218.5	$10\text{㎡}+(1,722-50\text{세대})\times 0.05\text{㎡}=93.6\text{㎡}$ 이상		
합계			10,877.9	-		

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

마. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	압구정 아파트지 구 특별계획 구역4	118,859.6	획지	88,457.2	압구정동 481 일원	19	-	-	19	-	

바. 건축물에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이(m) (최고층수)	비고																			
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비계획	법정상한																					
신설	압구정 아파트지구 특별계획 구역4	118,859.6	획지	88,457.2	압구정동 481 일원	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	263.41 이하	300 이하	290m 이하 (69층 이하)																				
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 주택공급계획 : 1,722세대</li> <li>▪ 전체건립규모 <span style="float: right;">※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정</span></li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th colspan="2">구분</th> <th>세대수(임대)</th> <th>비율(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">계</td> <td>1,722 (187)</td> <td>100.0 (10.9)</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">85㎡ 이하</td> <td>60㎡ 미만</td> <td>229 (187)</td> <td>13.3 (10.9)</td> </tr> <tr> <td>60㎡ ~ 85㎡ 이하</td> <td>386 ( - )</td> <td>22.4 ( - )</td> </tr> <tr> <td colspan="2">85㎡ 초과</td> <td>1,107 ( - )</td> <td>64.3 ( - )</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 전용면적 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수의 60% 이상 예외적용</li> <li>- 조합원 분양주택 : 전용면적 합이 종전 주택의 합보다 작거나 30% 이상 범위</li> <li>- 공공주택(국민주택규모) 건설 : 초과용적률의 50% 이상</li> <li>※ 법적상한용적률 적용에 따른 공공주택의 규모 및 세대수는 건축심의를 통해 확정.</li> </ul>									구분		세대수(임대)	비율(%)	계		1,722 (187)	100.0 (10.9)	85㎡ 이하	60㎡ 미만	229 (187)	13.3 (10.9)	60㎡ ~ 85㎡ 이하	386 ( - )	22.4 ( - )	85㎡ 초과		1,107 ( - )	64.3 ( - )
구분		세대수(임대)	비율(%)																											
계		1,722 (187)	100.0 (10.9)																											
85㎡ 이하	60㎡ 미만	229 (187)	13.3 (10.9)																											
	60㎡ ~ 85㎡ 이하	386 ( - )	22.4 ( - )																											
85㎡ 초과		1,107 ( - )	64.3 ( - )																											
심의완화 사항			<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공임대주택건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) : 법적상한용적률 300%</li> </ul>																											
건축물의 건축선 등에 관한 계획			<ul style="list-style-type: none"> <li>• 언주로변 : 10m 이상</li> <li>• 선릉로189길변 : 6m 이상</li> <li>• 압구정로변 : 6m 이상</li> <li>• 단지 중앙 중로 1-10호선변 : 10m 이상</li> <li>• 공공청사변 중로 3-12호선변 : 3m 이상</li> </ul>																											
기타사항에 관한 계획	수변디자인 특화구간	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 선릉로189길변 : 폭 30m</li> <li>• 한강과 연결한 컷 주동 20층 내외</li> <li>• 소공원(데크공원) 및 연결녹지 등과 입체적으로 연결, 개방형커뮤니티, 보이드/벨로티 공간 조성, 플로팅 매스 등 창의·혁신 디자인 적용</li> <li>• 담장설치를 불허하고 개방형커뮤니티 등 일반 이용객의 제약이 없도록 상시 개방</li> </ul>																												
	가로활성화 특화구간(권장)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 압구정로, 단지내 도로변 : 폭 20m</li> <li>• 저층부 연도형 상가 및 개방형커뮤니티 등 부대/복리시설 계획</li> <li>• 담장설치를 불허하고 일반 이용객의 제약이 없도록 상시 개방</li> </ul>																												
	생태녹지 조성구간	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 언주로 연결녹지변 : 폭 10m</li> <li>• 연결녹지 계획과 일체적으로 계획</li> </ul>																												
	교통처리계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 동측의 청담 초·중·고등학교 ~ 서측의 압구정 초·중·고등학교를 연결하는 보행동선(학교가는 길) 계획(5구역과 연계)</li> </ul>																												

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정 범위 내에서 사업시행인가시 조정 될 수 있음.

■ 개발가능(상한) 용적률 산정

구분		산정내용									
토지이용계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택)	신설 기반시설			건축물 기부채납 환산부지	신설 정비기반 시설 내 국공유지	택지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지			
			소계	정비 기반시설 (도로, 공원, 녹지)	기반시설 (공공청사, 문화시설)			소계	정비 기반시설 내 국공유지	기반시설 내 국공유지	
	118,859.6	88,457.2	30,402.4	25,951.1	4,451.3	2,234.0	16,510.0	5,111.1	4,589.3	521.8	
공공시설부지 제공면적(순부담)	<ul style="list-style-type: none"> <li>신설 기반시설 면적 + 건축물 환산면적 - 신설 기반시설 내 국·공유지 - 택지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지  <math>= 30,402.4\text{m}^2 + 2,234.0\text{m}^2 - 16,510.0\text{m}^2 - 5,111.1\text{m}^2 = 11,015.3\text{m}^2</math></li> <li>순부담률 = (순부담면적 ÷ 현황대지면적) × 100  <math>= (11,015.3\text{m}^2 \div 97,238.5\text{m}^2) \times 100 = 11.3\%</math> (※ 10% 이상 충족)</li> <li>※ 주택용지 전환 면적의 5% 용적률 산정제외 : 분구중심 1,731.1<math>\text{m}^2</math> × 5% = 86.6<math>\text{m}^2</math></li> </ul>										
공공 청사 · 문화 시설	1. 공공청사·문화시설 환산부지 면적(별도부지) $= \text{표준건축비} \times \text{공공청사·문화시설 연면적}(\text{m}^2) \div \text{부지가액}(\text{원}/\text{m}^2)$ $= 3,671,000\text{원}/\text{m}^2 \times 11,043.6\text{m}^2 \div 45,300,000\text{원} = 894.9\text{m}^2$										
	구분			내용			비고				
	①	공시지가	22,650,000원/㎡			2023년 사유지 공시지가 평균					
	②	표준건축비	3,671,000원/㎡			2022년 서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(공공업무사무소) 참조					
	③	건축물 연면적	11,043.6㎡			-					
	④	설치비용	40,541,055,600원			② X ③					
	⑤	부지가액	45,300,000원/㎡			공시지가의 2배 적용					
	건축물 환산면적			894.9㎡			④ / ⑤				
	건축물 기부채납	2. 데크공원 환산부지 면적(별도부지) $= \text{표준건축비} \times \text{데크공원 연면적}(\text{m}^2) \div \text{부지가액}(\text{원}/\text{m}^2)$ $= 9,966,000\text{원}/\text{m}^2 \times 3,262.6\text{m}^2 \div 45,300,000\text{원} = 717.7\text{m}^2$									
		구분			내용			비고			
①		공시지가	22,650,000원/㎡			2023년 사유지 공시지가 평균					
②		표준건축비	9,966,000원/㎡			한강사업본부 시설부, “망원초록길 조성” 사업비 적용					
③		건축물 연면적	3,262.6㎡			* 소공원(B, C) 면적 중 중로2-109 중복결정 (데크조성) 면적 적용					
④		설치비용	32,515,071,600원			② X ③					
⑤		부지가액	45,300,000원/㎡			공시지가의 2배 적용					
건축물 환산면적			717.7㎡			④ / ⑤					
지하 차도		3. 지하차도 환산부지 면적(별도부지) $= \text{'18년 교통영향평가 제시 금액}(281.5\text{억}) \div \text{부지가액}(\text{원}/\text{m}^2)$ $= 28,150,000,000\text{원} \div 45,300,000\text{원} = 621.4\text{m}^2$									
		구분			내용			비고			
	①	공시지가	22,650,000원/㎡			2023년 사유지 공시지가 평균					
	②	표준건축비	-			-					
	③	건축물 연면적	-			-					
	④	설치비용	28,150,000,000원			'18년 교통영향평가 시 4구역 부담금액(281.5억) 적용					
	⑤	부지가액	45,300,000원/㎡			공시지가의 2배 적용					
	건축물 환산면적			621.4㎡			④ / ⑤				
	※공사비는 재건축조합에서 에스크로우계좌에 예치하고 지하차도 설치가 가능한 시점에 서울시(도로계획과)에서 예치금을 통하여 설치 및 관리 예정										

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

※ 정확한 토지환산면적 등은 사업시행(변경)인가 시 부지가액 등 감정평가를 거쳐 확정.

구분	산정내용																																								
기준(허용)용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>기준(허용)용적률 = 230% 이하(허용용적률 20% 상응하는 계획유도 포함)</li> </ul>																																								
상한용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화</li> <li>상한용적률은 도시계획과의 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정」 적용</li> </ul>																																								
	<ul style="list-style-type: none"> <li>상한용적률 = 기준용적률×(1+1.3×가중치×α토지 + 0.7×α건축물) = 230%×(1+1.3×1×0.0982+ 0.7×0.0252) = 263.41% 이하</li> </ul>	α토지 = 공공시설 등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = (30,402.4㎡-21,621.1㎡-86.6㎡)/88,457.2㎡ = 0.0982	α건축물 = 공공시설 등 부지(건축물 환산부지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 2,234.0㎡/88,457.2㎡ = 0.0252																																						
법적 상한용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>법적상한용적률 = 300% 이하 (계획용적률 = 299.83%)</li> <li>완화된 용적률의 1/2이상 공공임대주택 공급 = (300% - 263.41%) / 2 = 18.295% 이상</li> </ul>																																								
가중치	<ul style="list-style-type: none"> <li>가중치 1.0 적용</li> </ul>																																								
	<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">용도지역</th> <th style="text-align: center;">면적(㎡) (가중치산정용)</th> <th style="text-align: center;">용적률</th> <th style="text-align: center;">비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4" style="text-align: center; vertical-align: middle;">공공 시설</td> <td style="text-align: center;">계</td> <td style="text-align: center;">30,402.4㎡ (15,784.5㎡)</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">공공시설 평균용적률 230% ((731.9㎡×230%)+(15,052.6㎡×230%))/15,784.5㎡</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">제1종일반 주거지역</td> <td style="text-align: center;">9,184.0㎡ (731.9㎡)</td> <td style="text-align: center;">230.0%</td> <td style="text-align: center;">주1) 지정 기반시설(제1종일반주거지역) 대체면적 8,452.1㎡은 가중치 산정 제외 주2) 추가면적 731.9㎡는 “지구단위계획수립기준 3-8-3. 상한용적률 인센티브”에 의거 용도지역이 하향(제3종 →제1종)하는 경우로 종전 용적률 230%를 적용</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">제3종일반 주거지역</td> <td style="text-align: center;">15,052.6㎡ (15,052.6㎡)</td> <td style="text-align: center;">230.0%</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">자연녹지지역</td> <td style="text-align: center;">6,165.8㎡ ( - )</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">준치 편입시설로 가중치 산정 제외</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">택지</td> <td style="text-align: center;">제3종일반 주거지역</td> <td style="text-align: center;">88,457.2㎡</td> <td style="text-align: center;">230.0%</td> <td style="text-align: center;">사업부지 용적률 230%</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">합계</td> <td style="text-align: center;">118,859.6㎡</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;">가중치 산정 : 230% / 230% = 1.0</td> </tr> </tbody> </table>				용도지역		면적(㎡) (가중치산정용)	용적률	비고	공공 시설	계	30,402.4㎡ (15,784.5㎡)	-	공공시설 평균용적률 230% ((731.9㎡×230%)+(15,052.6㎡×230%))/15,784.5㎡	제1종일반 주거지역	9,184.0㎡ (731.9㎡)	230.0%	주1) 지정 기반시설(제1종일반주거지역) 대체면적 8,452.1㎡은 가중치 산정 제외 주2) 추가면적 731.9㎡는 “지구단위계획수립기준 3-8-3. 상한용적률 인센티브”에 의거 용도지역이 하향(제3종 →제1종)하는 경우로 종전 용적률 230%를 적용	제3종일반 주거지역	15,052.6㎡ (15,052.6㎡)	230.0%	-	자연녹지지역	6,165.8㎡ ( - )	-	준치 편입시설로 가중치 산정 제외	택지	제3종일반 주거지역	88,457.2㎡	230.0%	사업부지 용적률 230%	합계		118,859.6㎡	-	-	가중치 산정 : 230% / 230% = 1.0				
	용도지역		면적(㎡) (가중치산정용)	용적률	비고																																				
	공공 시설	계	30,402.4㎡ (15,784.5㎡)	-	공공시설 평균용적률 230% ((731.9㎡×230%)+(15,052.6㎡×230%))/15,784.5㎡																																				
		제1종일반 주거지역	9,184.0㎡ (731.9㎡)	230.0%	주1) 지정 기반시설(제1종일반주거지역) 대체면적 8,452.1㎡은 가중치 산정 제외 주2) 추가면적 731.9㎡는 “지구단위계획수립기준 3-8-3. 상한용적률 인센티브”에 의거 용도지역이 하향(제3종 →제1종)하는 경우로 종전 용적률 230%를 적용																																				
		제3종일반 주거지역	15,052.6㎡ (15,052.6㎡)	230.0%	-																																				
		자연녹지지역	6,165.8㎡ ( - )	-	준치 편입시설로 가중치 산정 제외																																				
	택지	제3종일반 주거지역	88,457.2㎡	230.0%	사업부지 용적률 230%																																				
합계		118,859.6㎡	-	-																																					
가중치 산정 : 230% / 230% = 1.0																																									

■ 허용용적률 의무사항

구분	적용기준			대상지	적용		
				결과값	적용값		
1	우수디자인	15%			-	-	
2	장수명주택	우수등급 이상	10%		-	-	
3	녹색건축물 인증	녹색건축물 최우수 등급 6%	녹색건축물 우수 등급 3%		-	-	
4	신·재생에너지 공급률 (건축물의 총에너지사용량 중 신재생에너지를 이용하여 공급되는 에너지의 비율)	20% 초과 3%	20% 이하 15% 초과 2%	15% 이하 10% 초과 1%	-	-	
5	지능형 건축물	1등급 15%	2등급 12%	3등급 9%	4등급 6%	12%	10%
⇒ 적용 : 지능형 건축물 2등급 적용							
6	공공보행통로	주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로등 조성(지역권*설정) ●기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※a=1이하 - 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기)		10%p 이내	-	-	
7	열린단지	단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지*로 조성(지형도면고시) ●개방공간, 열린단지조성기준 준수(위원회가 인정시) ※ 개방되는 부분은 결정도면에 표시(준공후에도 유지) ⇒ 적용 : 가로활성화특화구간 및 한강변저층부특화구간에 개방형커뮤니티, 연도형상가를 조성 한강가는길과 연계		5%p	5%	5%	
8	공개공지	지역주민 이용이 편리한 장소에 공원·광장 형태 등으로 설치 ●기준용적률×(조성면적(의무면적 제외)/대지면적)×a ※a=1이하 ※ 「서울특별시 건축조례」 제26조에 따른 설치기준 준수시/ 실내형 공개공지 포함		5%p 이내	-	-	
9	돌봄시설	지역에 필요한 놀이·돌봄시설*설치 및 제공(무상임대) ●기준 : 놀이돌봄시설을 전체 주민공동시설(의무면적)의 1/5이상 설치 ※ 국공립어린이집, 서울형 키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등 ⇒ 적용 · 기준면적 : 4,305.0㎡(1,722세대×2.0㎡×1.25)의 1/5 이상 · 계획면적 : 2,119.2㎡(861.0㎡ 이상) - 국공립어린이집(795.9㎡), 실내어린이놀이터(607.5㎡), 다함께돌봄센터(715.8㎡)		5%p	5%	5%	
10	방재안전	화재·소방·피난 안전 등 공동주택 시설성능 개선 ●기준 : 시설 성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용		5%p	-	-	
11	지역기반시설 정비	사업구역 주변 환경정비(도로, 공원, 통학로등/주택단지와 직접 관련된 시설) ●기준용적률×(환산부지면적*/대지면적)×a ※a=1이하 ※ 환산부지면적 : 정비비용/사업지 대지가액(市 기부채납 인센티브 운영기준 준용)		5%p 이내	-	-	
12	지역특화	감성디자인 등 정책사업, 지역 맞춤형 항목 신설 가능 ●지역여건에 맞는 항목 및 산정방식 신설(위원회에서 인정시)		10%p 이내	-	-	
합계				총 20% 이상 선택적 이행		22%	20%

사. 교통 및 동선처리 계획

항 목	지 점	개 선 방 안
사업 지구의 외부	-	• 주변 분석대상 교차로 최적신호운영(5개소)
	-	• 「압구정아파트지구 지구단위계획 교통영향평가, 2018.1, (주)한국종합기술」 교통개선안 반영 - 성수대교 남단 지하차도 설치 - 차량 진출입 불허구간 반영
	-	• 성수대교 남단사거리 기하구조 개선 - 성수동 방면 우회전차로 추가설치(L=85.0m → 230.0m) - 학동역 방면 좌회전차로 추가설치(L=43.0m → 107.0m) - 북측 접근로 유턴허용
	Ⓐ	• 사업지 서측 언주로(광로2-18호선) 확폭 및 차로운영계획 수립 - B=40.0m → B=40.0~45.0m
	Ⓑ	• 사업지 남측 압구정로(대로2-28호선) 확폭 및 차로운영계획 수립 - B=35.0~44.0m → B=40.0~44.0m
	Ⓒ	• 사업지 단지내 도로(중로1-10호선) 신설 및 차로운영계획 수립, 도로 입체결정 - B=20.0m(왕복3차로)
사업 지구의 내부	-	• 1BL 진출입구 3개소 계획 - 사업지 북측 중로2-19 차량 진출입구 계획 - 사업지 단지내 도로 중로1-10호선 차량 진출입구 계획 - 사업지 서측 광로2-18호선 차량 진입구 계획
	-	• 2BL 진출입구 1개소 계획 - 사업지 단지내 도로 중로1-10호선 차량 진출입구 계획
	-	• 차량 출입구 회전반경 R=6.0m 확보
대중 교통, 자전거 및 보행	-	• 사업지 주변 보도설치 계획 - 사업지 서측 언주로 : 사업지측 편측 보도 설치 : 2.5m - 사업지 남측 압구정로 : 사업지측 편측 보도 설치 : 1.5~2.5m - 사업지 단지내 도로 중로1-10호선 : 양측 보도 설치 : 2.2~2.3m - 사업지 북측 선릉로189길 : 양측 보도 설치 2.4~3.0m - 사업지 동측 중로3-12호선 : 양측 보도 설치 2.25m
	-	• 보행동선 단절지점 횡단보도 설치 : 8개소
주차	-	• 사업지 주변 자전거도로 설치계획 - 사업지 서측 언주로 : 사업지측 편측 자전거도로 설치 : 1.5m - 사업지 남측 압구정로 : 사업지측 편측 자전거도로 설치 : 1.5m - 사업지 단지내 도로 중로1-10호선 : 양측 자전거도로 설치 : 1.5m - 사업지 북측 선릉로189길 : 양측 자전거도로 설치 1.5m
	-	• 법정주차대수 : 2,623대
	-	• 주차수요 : 2,391대(2029년, 원단위법)
교통 안전 및 기타	-	• 계획주차대수 : 4,550대 - 법정대비 173.5%, 주차수요 대비 190.3% - 세대당 2.6대
	-	• 1BL 서측 진입부 도류화시설 설치
	-	• 지하주차장 램프 진출입부 차량경고등 설치 : 3개소
	-	• 도로확장에 따른交通安全시설물 재설치 • 기타 노면표시 설치

아. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계획내용		비 고
환경보전	자연환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 절·성토의 균형고려, 지형변화의 최소화</li> <li>• 기존구역 내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보</li> <li>• 차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱(biotope) 공간 확장</li> </ul>	
	생활환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도시가스 등 청정연료 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성</li> </ul>	
	사업시행시 환경영향	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련</li> </ul>	
재난방지	수재해	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 우수유역을 검토하여 구역주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며 구역 내부로의 유입을 최소화한 억제토록 하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획 수립</li> </ul>	
	산사태	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 산사태 우려는 없으나 토질의 종류에 따른 안정구배를 유지토록 하고, 벽면의 상하단에 배수시설 설치 등을 통한 사면안정과 경관적 처리를 통해 토사의 유출을 방지하고 주변경관과 조화를 이룰 수 있도록 계획</li> </ul>	
	화 재	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립</li> </ul>	

자. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비 고
압구정초등학교, 압구정중학교, 압구정고등학교	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업시행인가 신청 전 「교육환경보호에 관한 법률」 제6조에 의거 교육환경 영향평가서를 제출하고 서울특별시 교육청 교육환경보호위원회 승인을 받아 사업추진</li> </ul>	

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



카. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택밀실 현황

■ 건축물 동수

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

■ 거주현황

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

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정.

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

※ 거주 인구수 : 세대당 2.28인 적용(강남구 통계연보 2022)

■ 규모별, 유형별 거주현황

구 분	계	단독주택				공동주택				
		소 계	단 독	다가구	기 타	소 계	아파트	연 립	다세대	기 타
합 계		-	-	-	-	1,341	1,341	-	-	-
60㎡ 이하	소 계	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		-	-	-	-	1	1	-	-	-
85㎡ 초과	소 계	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	-	-	-	-	916	916	-	-	-
	135㎡초과	-	-	-	-	424	424	-	-	-

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

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분		계	조합원분양	일반분양	임대주택	비 고
합 계		1,722	1,341	194	187	
60㎡ 이하	소 계	229	-	42	187	
	30㎡이하	-	-	-	-	
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	-	-	-	-	
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	229	-	42	187	
60㎡초과 ~ 85㎡이하		386	234	152	-	
85㎡ 초과	소 계	1,107	1,107	-	-	
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	913	913	-	-	
	135㎡초과	194	194	-	-	

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

타. 세입자 주거대책

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

파. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비 고
	추진위/조합 설립 ~ 착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
현재 조합이 설립된 상태로 주민 거주중	<ul style="list-style-type: none"> <li>•펜스 설치 및 유지·관리</li> <li>•1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰</li> <li>•방범용 CCTV 설치 운영</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공</li> <li>•안전관리비 및 산업안전보건관리비 공사비 계상</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•방범용 CCTV는 사각지대 설치</li> <li>•공적 공간과 사적 공간 사이에 전이공간을 설치하여 누구나 쉽게 공간의 성격을 명확히 인지할 수 있도록 계획</li> <li>•수목의 식재로 사각지대나 고립지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하게 유지하여 계획</li> </ul>	

하. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	획지				비율(%)	비고
		위치	면적(m <sup>2</sup> )				
			기정	변경	변경후		
획지 (G1)	G	압구정동 481번지 일대	88,457.2	-	88,457.2	100.0	공동주택 및 부대복리시설

거. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

구분	건립위치	부지면적(m <sup>2</sup> )	동수	세대수	세대규모(전용)	비고 (연면적)
신설	획지 (공동주택용지)	88,457.2	6	187세대	59.94m <sup>2</sup>	16,212.90m <sup>2</sup>

■ 공공주택 공급면적 산정

계획기준		<ul style="list-style-type: none"> <li>공공주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상</li> <li>공공주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도</li> </ul>					
법적상한용적률		•300% 이하(건축심의에서 최종결정)					
상한용적률		•263.41%					
공공주택 의무면적	용적률 증가분	•300% - 263.41% = 36.59%					
	증가된 용적률의 50%	•36.59% × 0.5 = 18.295%					
	의무 연면적	•88,457.2m <sup>2</sup> (대지면적) × 18.295% = 16,183.25m <sup>2</sup> 이상					
공공임대주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비율	비고
		59.94m <sup>2</sup>	86.70m <sup>2</sup>	187	16,212.90m <sup>2</sup>	100.0%	
		합계		187	16,212.90m <sup>2</sup>	100.0%	> 16,183.25m <sup>2</sup>

너. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당사항 없음

더. 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비 고	
자연환경	1.비오름	비오름보전 등급 향상	○	●대부분 주거지 비오름, 유형평가도상 3등급, 개별비오름평가도상 평가제외, 시가화 지역 등으로 확인됨	●공원 및 녹지조성 계획으로 비오름공간 조성하여 생태적 네트워크 확보	
	2.생태네트워크	녹지 확보 및 연결성 확보	○	●주거밀집지역에 위치하며 조경녹지, 공원 등이 분포	●공원 및 녹지계획 수립하여 생태네트워크 형성하고 생태면적률 확보	
	3.동·식물상	-	-	●문헌조사시 사업대상지 내 법정보호종은 확인되지 않음	●공사시 주변 동·식물상에 미치는 영향을 최소화하기 위하여 저감방안 수립	
	4.자연환경자산	비오름등급 변화 최소화	-	●사업대상지 내 생태자연도 3등급으로 확인되며 보호가 필요한 자연환경자산의 확인되지 않음	●별도의 저감방안은 수립하지 않음	
생활환경	1.토지이용	종합적인 토지이용계획	○	●상위계획 및 관련계획에 부합하는 계획수립	●한강변관리 기본계획 등 발전목표에 부합	
	2.토양	토양오염 최소화	○	●강남구 토양측정망 조사결과 모든 항목이 토양오염 우려기준을 만족함 ●공사시 및 운영시 토양환경영향이 예상됨	●공사시 : 건설장비 점검은 정비업소 이용, 간이화장실 설치, 적정 철거 순서 계획 ●운영시 : 분리수거함 설치	
	3.지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	●사업대상지 경사도 현황은 5도 미만인 100%로 완만한 경사로 분석됨	●지형 변화는 불가피할 것으로 예상되나 대부분 평탄지로서 지형변화는 경미	
	4.물순환	20% 이상	○	●기 시가화 지역으로 대부분 포장상태 지역	●사업대상지 내 법적기준 이상 적용	
	5.바람	바람길 확보	○	●평균풍속 2.33m/s	●건축물 계획시 주풍향 고려하여 계획	

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비 고	
생 활 환 경	6.대기질·에너지	대기오염 최소화	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>•도시대기측정망 조사결과, PM-2.5 항목 제외 모든 항목이 대기환경기준을 만족함</li> <li>•공사시 및 운영시 대기환경 영향이 예상됨</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•공사시: 비산먼지 저감방안 수립</li> <li>•운영시: 청정연료사용 권장, 친환경건축자재 사용권장, 녹지조성 및 미세먼지 저감수종 식재 권장</li> </ul>	
	7.온실가스	온실가스 저감	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>•공사시 건설장비 가동과 운영시 개발계획에 따른 신축건물 및 기존건물의 연료사용에 따른 온실가스 발생이 예상됨</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•온실가스 저감을 위한 공회전 금지 및 청정연료 사용, 녹지공간 확보 계획 등의 저감방안 계획</li> </ul>	
	8.친환경적 자원순환	생활폐기물 및 분뇨 적정처리	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>•사업시행에 따른 공사시 및 운영시 폐기물의 발생</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•자자체 조례, 처리계획에 의거 발생폐기물 적정처리</li> </ul>	
	9.소음·진동	소음·진동 최소화	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>•공사시 소음·진동 발생</li> <li>•운영시 활동인구 증가와 이동차량의 증가로 인한 소음발생</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•저소음저진동건설기계, 공사차량주행속도 제한 등</li> <li>•차음장능이 우수한 창호계획, 소음방진설비 등 계획</li> </ul>	
	10.경관	스카이라인 보전	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>•주변 건축물과 조화로운 경관 및 스카이라인 형성</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립</li> </ul>	
	11.휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대 확보	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>•관내 공원 165개소</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•사업대상지 내 녹지 및 공원 신설 계획</li> </ul>	
	12.일조	2시간 일영범위, 수인한도 만족를	△	<ul style="list-style-type: none"> <li>•신축 건축물의 모델링을 통한 일조영향을 분석하였으며 일부 주거시설(아파트) 및 율림파크대로에 일영이 발생하는 것으로 검토됨</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•사업대상지 내 건축물은 일조, 통풍, 조망권 등을 고려하여 형태와 배치를 계획</li> <li>•사업대상지 내부 및 외부의 일조수인한도를 고려하여 설계</li> </ul>	
13.보행친화 공간	보행통로개선	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>•사업대상지 주변으로 보행안전대책수립 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•안전하고 효율적인 보행동선을 계획</li> </ul>		

러. 기존 수목의 현황 및 활용계획

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

며. 인구 및 주택의 수용계획

1) 계획인구 및 가구수 설정

구 분	현 황	계 획	비 고
가구수	1,341세대	1,722세대	
인 구	3,085인	3,961인	2.3인/세대

2) 호수 및 인구밀도

구 분	현 황	계 획	비 고
호수밀도(호수/ha)	113/ha	145/ha	
인구밀도(인/ha)	260/ha	333/ha	구역면적 : 118,859.6㎡

버. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업으로 한정)

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

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

# 관 련 도 면

I. 위치도

II. 현황사진

III. 정비구역 결정도

IV. 용도지역·지구 결정도

V. 도시계획시설 결정도

VI. 정비계획 결정도

VII. 건축배치도

VIII. 교통처리계획도

■ 관련도면

I. 위치도





## II. 현황사진



### Ⅲ. 정비구역 결정도

#### ■ 정비구역 결정(기정)도



#### ■ 정비구역 결정(변경)도

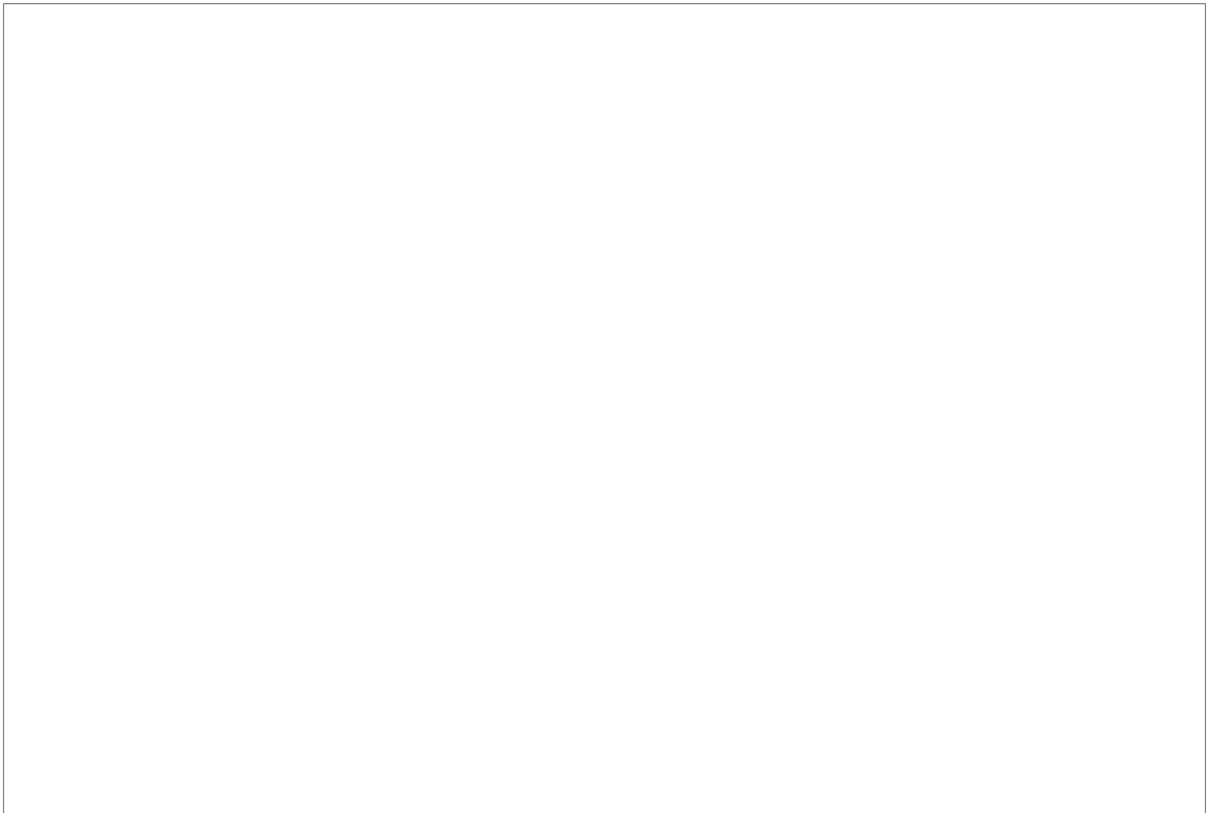


#### IV. 용도지역·지구 결정도

##### ■ 용도지역 결정(기정)도



##### ■ 용도지역 결정(변경)도

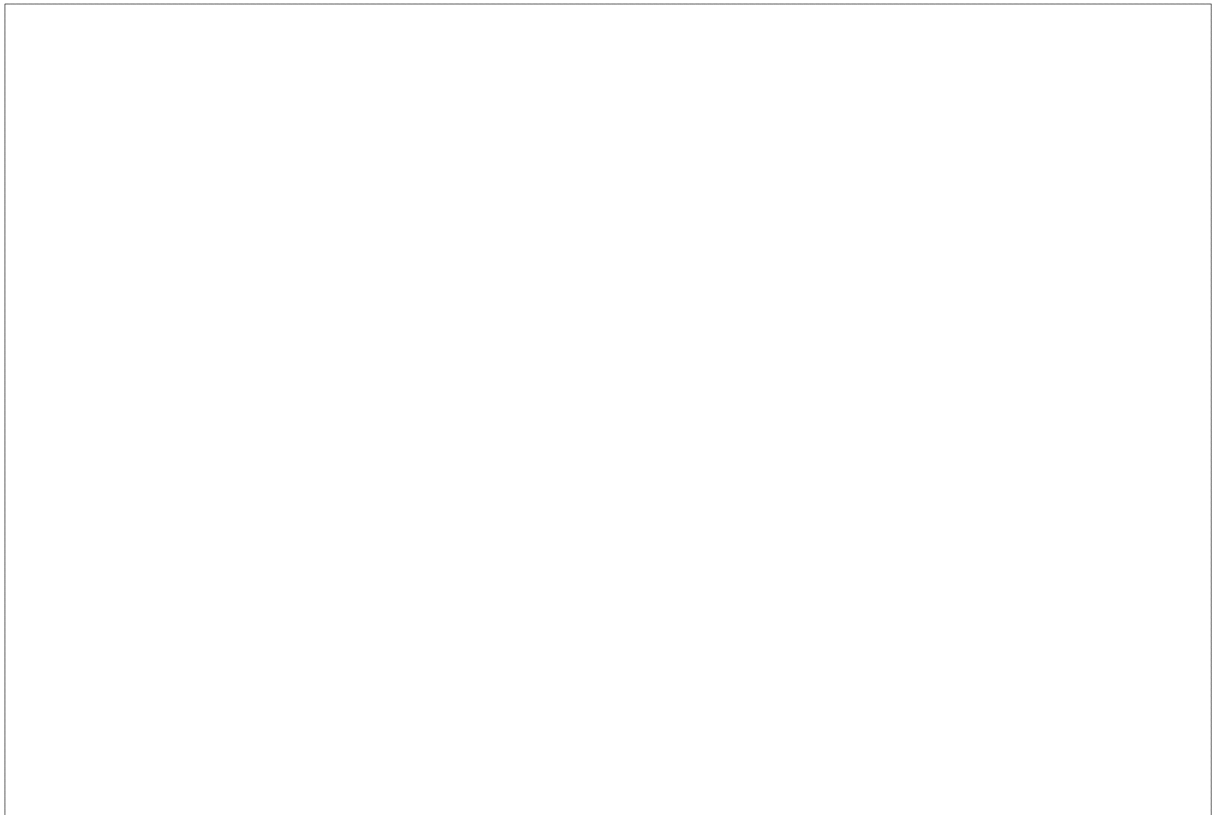


V. 도시계획시설 결정도

■ 도시계획시설 결정(기정)도



■ 도시계획시설 결정(변경)도



## VI. 정비계획 결정도

### ■ 정비계획 결정도



# VII. 건축배치도



# VIII. 교통처리계획도

