

압구정특별계획구역⑤ 도시관리계획(압구정 아파트지구 개발
기본계획 및 지구단위계획구역) 및 정비계획(변경) 결정을 위한
의견청취(안)

심사보고서

| | |
|----------|-----|
| 의안 번호 | 446 |
|----------|-----|

2024. 11. 27.

경제도시위원회

1. 심사경과

가. 제출일자 및 제출자 : 2024. 11. 4. 강남구청장(재건축사업과)

나. 상정의결

- 제323회 강남구의회 제2차 정례회 경제도시위원회 제4차 회의(2024. 11. 27.)
“ 원안채택 ”

2. 제안이유(제안설명 : 도시환경국장 김동구)

- 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 압구정특별계획구역5 재건축정비사업에 대하여 도시관리계획(압구정 아파트지구 개발기본계획 및 지구단위계획구역) 및 정비계획(변경) 결정 입안하고자 구청장이 제출함.

3. 주요내용

가. 정비계획 결정(변경)(안)

- 아파트지구 면적 변경(836,456.5㎡에서 일부 제척→770,720.4㎡)
- 2-3주구 토지이용계획 변경, 도시계획시설, 공동이용시설 설치계획
- 건축물, 교통 계획 결정
- 교육환경 보호에 관한 계획, 세입자 주거대책, 기존 수목 활용계획 등

나. 지구단위계획 결정(변경)(안)

4. 추진 경위

- 1976. 8. 압구정아파트지구 최초 지정
- 1977.12. 압구정아파트지구 특별계획구역⑤ 건축물 사용승인
- 2021. 2. 압구정⑤구역 조합설립인가
- 2021.12. 압구정⑤구역 신속통합기획 확정 (서울시→강남구 통보)
- 2024. 5. 압구정⑤구역 정비구역·정비계획 결정(변경)안 주민제안
- 2024. 6.~7. 서울특별시 신속통합기획과 자문
- 2024. 10. 의견 공람 및 주민설명회

5. 의견 공람 결과

가. 주민 공람 기간

- 기간: 2024. 9. 24. ~ 2024. 10. 25. (30일 이상)
- 장소: 강남구청 재건축사업과, 압구정동 주민센터

나. 주민설명회

- 일시: 2024. 10. 10.(목) 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 특별계획구역⑤ 재건축 정비사업 |
| 대지위치 (구역면적) | 강남구 압구정동 490번지 일대 (78,989.6㎡) |
| 용도지역 | ◦ 제3종일반주거지역, 자연녹지지역, 압구정아파트지구 지구단위계획구역 |
| 토지이용계획 (㎡) | ◦ 소 계 : 78,989.6㎡ |
| | - 획지 : 공동주택(58,951.9㎡) - 정비기반시설 : 도로(7,692.0), 공원(8,225.0), 녹지(4,120.7) |
| 건축계획규모 | ◦ 지하 4층 ~ 지상 70층 |
| | ◦ 아파트 1,401세대(임대 140세대) 및 부대복리시설 |
| | ◦ 건폐율 : 50%이하 ◦ 용적률 : 300%이하 |

• 서울특별시 강남구 재건축사업과 자료(2024.11.)

압구정 아파트 지구단위 계획



• 땅집고 자료

- 압구정아파트지구 특별계획구역⑤(현대8차, 한양 3·4·6차)은 이 일대 정비구역 중 가장 빨리 조합설립 승인을 받았음.
- 올림픽대로와 맞닿아 있고, 한강 건너편에는 서울숲이 위치하고 있고, 한강과 가까운 일부 동에서는 층수 관계없이 한강을 조망할 수 있는 장점이 있음. 인근 압구정②구역, 압구정④구역에 이어 압구정 ⑤구역도 70층 높이의 초고층 아파트가 들어설 예정임.
- 국민주택규모 주택 건설에 따라 상한용적률(약 5% 인센티브) 완화 적용을 받았고, 전체 가구 수는 60㎡ 이하 소형 평수부터 펜트하우스까지 다양한 평수를 모두 포함하여 1,401가구가 될 것임.
- 공공기여차원에서 한강변에는 한강테크공원(리조트형 수변특화시설)을 조성할 계획이고, 단지에는 시니어센터, 어린이 놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 돌봄센터, 커뮤니티시설 등이 설치될 예정임.
- 추정비례율은 약 69%로 추산됨. 당장은 사업성이 높다고 보지 못하더라도 수인분당선 압구정로데오역이 있는 초역세권이고, 압구정 초·중·고, 청담 초·중·고가 모두 있어서 학교 가는 길 직선화 계획 등이 반영되면 더 나은 교육환경이 될 것으로 예상됨.

○ 향후 계획

| | |
|-------|------------------------|
| 향후 계획 | 정비계획 입안 제안 (강남구 → 서울시) |
| | 市 도시계획심의위원회 심의 |
| | 정비계획 결정 고시 |

• 서울특별시 강남구 재건축사업과 자료(2024.11.)

- 관계부서와 협의 중에 경관에 관한 부분은 계획에 많이 반영되어, 다채롭고 통합적인 경관 형성이 될 것임.
- 지능형 건축물과 에너지 효율화 등 여러 사항들이 잘 적용되는지, 의견수렴 내역과 같이 진행되는지 등을 고려하여 부서에서 세심하게 진행하면 주민 만족도가 높아질 것으로 보임.

8. 질의 및 답변 요지

- 질 의 : 조감도 상의 공원이 최근 시 예산 지원으로 공원으로 정비되었는가 지목이 도로임. 현재 공원으로 활용되고 있으며 용도변경이 필요하지 않나
- 답 변 : 차량진출입시설이 끝나는 부분이 실제로 공원으로 사용되고 있으며 산책로로 개발, 근접하고 있는 쌍용2차쪽 공원과 통합하여 공원을 활성화 계획임
- 질 의 : 층수가 기존 계획 35층에서 49층으로 변경되었으나, 세대수 변동은 없는데 그 이유가 무엇인가
- 답 변 : 층수가 늘어나며 동수가 줄어들게 되었으며, 1000 세대를 기준으로 세대수 확보 의무 하는 공원 부지 면적, 소방 관련 기준 등이 달라짐. 가능한 한 1000 미만 세대로 추진하고자 함
- 질 의 : 본 사업구역이 학여울과 인접한데 지하연결보행통로, 지하자전거도로 등을 설치해 대중교통 이용 확대를 도모할 수는 없나

- 답 변 : 이 지역은 반영이 안 되어 있고 실질적으로 늦은 감이 있음.
추후 추진하는 정비사업에 인센티브를 통해서 적극 추진 검토하겠음
- 질 의 : 피난층이 없는 것으로 보이는데 안전 대비 조치는 어떤 것이
있다. 소방서·경찰서 CCTV관제센터와 연결해 재난 발생 시
적극 대응 가능한 시스템 구축을 가능한가
- 답 변 : 건축법 상 50층 이상의 건물일 경우 20층마다 피난층을 설치
하도록 규정하여, 본 지역에는 피난층이 없음. 사업 승인 시,
설계 단계부터 초고층 건물 재난관리 방안에 대해 적극 검토,
추진하겠음. 전기차충전시설 화재 방지를 위해 설비규정 전달
을 환경과에 요청하고 협의 중이며 보다 안전한 환경 설비
기준 준수를 위해 사업승인 시 제시할 계획임

9. 토론 요지 : “없음”

10. 심사 결과 : “원안채택”

11. 소수의견의 요지 : “없음”

12. 기타 사항 : “없음”

붙임 : 압구정특별계획구역⑤ 도시관리계획(압구정 아파트지구 개발 기본계획 및 지구단위계획구역) 및 정비계획(변경) 결정을 위한 의견청취(안)

압구정특별계획구역⑤ 도시관리계획(압구정 아파트지구 개발 기본계획 및 지구단위계획구역) 및 정비계획(변경) 결정을 위한 의견청취안

| | |
|----------|-----|
| 의안 번호 | 446 |
|----------|-----|

제출연월일 : 2024. 11. 4.
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 압구정특별계획구역5 재건축정비사업에 대하여 도시관리계획(압구정 아파트지구 개발기본계획 및 지구단위계획구역) 및 정비계획(변경) 결정 입안하고자 함

2. 정비사업의 명칭

압구정 아파트지구 특별계획구역⑤ 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) 65,736.1 | 770,720.4 | 1976.08.21. (건고 131호) |

■ 변경사유서

| 도면표시 번호 | 지구명 | 변경내용 | 변경사유 |
|------------|--------------|---|---|
| ① | 압구정 아파트지구 | •아파트지구 면적변경 : 836,456.5㎡ → 770,720.4㎡ | •압구정아파트지구 특별계획구역5 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 | 770,720.4 | 100.0 | 감) 65,736.1 | |
| 주거 용지 | 소 계 | 733,621.5 | 87.7 | 667,885.4 | 86.7 | 감) 65,736.1 |
| | 주택용지 | 733,621.5 | 87.7 | 667,885.4 | 86.7 | 감) 65,736.1 미성1,2차 현대9, 11, 12차 현대아파트 1, 2차(단일단지) 현대3, 4, 5차 현대아파트 6, 7차(단일단지) 현대10, 13, 14차 현대8차 한양3, 4, 6차 한양5, 7, 8차 |
| 중심 시설 용지 | 소 계 | 18,900.1 | 2.3 | 18,900.1 | 2.5 | - |
| | 주구중심 | 12,264.2 | 1.5 | 12,264.2 | 1.6 | - |
| | 분구중심 | 6,635.9 | 0.8 | 6,635.9 | 0.9 | - |
| 도시 계획 시설 용지 | 소 계 | 83,934.9 | 10.0 | 83,934.9 | 10.8 | - |
| | 학교용지 | 14,135.6 | 1.7 | 14,135.6 | 1.8 | - |
| | 공원용지 | 19,539.0 | 2.3 | 19,539.0 | 2.5 | - |
| | 도로용지 | 50,260.3 | 6.0 | 50,260.3 | 6.5 | - |
| | 공원 및 주차장용지 | - | - | - | - | - |

※ 변경사유 : 압구정아파트지구 특별계획구역5 재건축 사업에 따른 한양1차, 한양2차아파트 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 ²) | 비 율(%) | 면 적(m ²) | 비 율(%) | |
| 합 계 | 173,786.4 | 100.0 | 108,050.3 | 100.0 | 감) 65,736.1 |
| 주거 용지 | 소 계 | 162,664.2 | 96,928.1 | 89.7 | 감) 65,736.1 |
| | 주택용지 | 162,664.2 | 96,928.1 | 89.7 | 감) 65,736.1 |
| 중심 시설 용지 | 소 계 | 1,731.1 | 1,731.1 | 1.6 | - |
| | 주구중심 | - | - | - | - |
| | 분구중심 | 1,731.1 | 1,731.1 | 1.6 | - |
| 도시 계획 시설 용지 | 소 계 | 9,391.1 | 9,391.1 | 8.7 | - |
| | 공원용지 | 7,732.0 | 7,732.0 | 7.2 | - |
| | 도로용지 | 1,659.1 | 1,659.1 | 1.5 | - |

※ 변경사유 : 압구정아파트지구 특별계획구역5 재건축 사업에 따른 한양1차, 한양2차아파트 아파트지구에서 제척.

- ▶ 2-4주구 토지이용계획(변경없음)

다. 용도지역·지구 계획(변경)

1) 용도지역 결정조서(변경)

| 구 분 | 면 적(m ²) | | | 비 율(%) | 비 고 |
|---------------|----------------------|-------------|-----------|--------|---------------------|
| | 기 정 | 변 경 | 변경후 | | |
| 계 | 836,456.5 | 감) 65,736.1 | 770,720.4 | 100.0 | 지구계 변경에 따른 면적 변경 |
| 제1종일반주거지역 | 20,834.3 | - | 20,834.3 | 2.7 | |
| 제2종일반주거지역 | 29,110.0 | - | 29,110.0 | 3.8 | |
| 제2종(7층)일반주거지역 | 40,569.8 | - | 40,569.8 | 5.3 | |
| 제3종일반주거지역 | 745,942.4 | 감) 65,736.1 | 680,206.3 | 88.2 | |

2) 용도지구 결정조서(변경없음)

라. 도시계획시설 설치에 관한 계획(변경없음)

마. 건축물 규제사항(변경없음)

바. 지구중심의 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 특별계획구역5 재건축 정비구역

2. 정비구역의 위치 및 면적

| 구분 | 정비사업 명칭 | 위치 | 면적(㎡) | | | 비고 |
|----|---------------------|----------------------|----------|-------------|----------|----|
| | | | 기정 | 변경 | 변경후 | |
| 변경 | 압구정아파트지구 특별계획구역5 | 강남구 압구정동 490번지 일원 | 65,736.1 | 증) 13,253.5 | 78,989.6 | |

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

| 추정 비례율 (a) | <ul style="list-style-type: none"> 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% 추정비례율 : 69.06% = (4,257,650,352천원 - 1,338,585,000천원) / 4,226,780,000천원 × 100% = 69.06% - 총 수입 추정 : 4,257,650,352천원 - 총 지출 추정 : 1,338,585,000천원 - 종전자산 총액 추정 : 4,226,780,000천원 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|--|------------------------|--|---------|----------|--------------|---------------|--|-----------|---------------|----------|--------|-----------------------------|--------------|--------------|--|----------------|------------|--------------|-----------|---------|-----------|-----------|-----------|------------|--------------|----------|-----------|-----------|-----------|-------------|------------|--------------|------------|------------|------------|-----------|------------|------------|--------------|-----|-------|-------|-----------|-------------|------------|--------------|----|-------|-------|-----------|------------|------------|-------|-----|-------|-------|-----------|-------------|------------|-------|----|-------|-------|-----------|------------|------------|-------|----|-------|--------|-----------|------------|------------|-------|-----|-------|--------|-----------|-------------|------------|--------|----|-------|--------|-----------|------------|------|------------|--------|----|-------|--------|-----------|------------|------|------------|------------------------|-----|-------|--------|-----------|-------------|------------|----------------|-----|-------|--------|-----------|-------------|----------------|--------|---|--------|--------|-----------|------------|--------|--|--|-------|---|---|---|---------------|
| 개별 종전자산 추정액 (b) | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>아파트 구분</th> <th>주택형 (통칭평형)</th> <th>전용면적 (㎡)</th> <th>세대수</th> <th>대지권 (㎡)</th> <th>공급면적 (㎡)</th> <th>평균 추정가액 (천원)</th> <th>총 추정가액 (천원)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="10">한양1차</td> <td>17.5(19.0)</td> <td>43.93</td> <td>1</td> <td>27.75</td> <td>57.85</td> <td>2,030,000</td> <td>2,030,000</td> </tr> <tr> <td>18.4(19.6)</td> <td>49.98, 50.00</td> <td>193</td> <td>29.75</td> <td>60.36</td> <td>2,300,000</td> <td>443,900,000</td> </tr> <tr> <td>23.2(25.1)</td> <td>60.06, 60.07</td> <td>11</td> <td>36.36</td> <td>76.17</td> <td>2,600,000</td> <td>28,600,000</td> </tr> <tr> <td>24.1(26.3)</td> <td>63.87, 63.93</td> <td>313</td> <td>36.36</td> <td>78.91</td> <td>2,650,000</td> <td>829,450,000</td> </tr> <tr> <td>25.1(26.9)</td> <td>65.12, 65.16</td> <td>11</td> <td>43.06</td> <td>82.28</td> <td>2,840,000</td> <td>31,240,000</td> </tr> <tr> <td>29.0(30.8)</td> <td>78.05</td> <td>241</td> <td>46.28</td> <td>94.91</td> <td>3,200,000</td> <td>771,200,000</td> </tr> <tr> <td>30.5(32.3)</td> <td>79.04</td> <td>11</td> <td>46.28</td> <td>99.77</td> <td>3,260,000</td> <td>35,860,000</td> </tr> <tr> <td>32.1(34.7)</td> <td>83.04</td> <td>11</td> <td>52.90</td> <td>105.22</td> <td>3,500,000</td> <td>38,500,000</td> </tr> <tr> <td>33.7(36.6)</td> <td>91.21</td> <td>120</td> <td>52.90</td> <td>110.28</td> <td>3,625,000</td> <td>435,000,000</td> </tr> <tr> <td>38.0(40.5)</td> <td>103.01</td> <td>12</td> <td>59.50</td> <td>124.43</td> <td>3,950,000</td> <td>47,400,000</td> </tr> <tr> <td>한양2차</td> <td>46.9(50.8)</td> <td>121.32</td> <td>12</td> <td>69.42</td> <td>153.75</td> <td>4,400,000</td> <td>52,800,000</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">한양2차</td> <td>45.0(48.4)</td> <td>134.88, 147.40, 147.41</td> <td>150</td> <td>80.61</td> <td>147.41</td> <td>4,720,000</td> <td>708,000,000</td> </tr> <tr> <td>53.8(58.0)</td> <td>175.90, 175.92</td> <td>144</td> <td>97.67</td> <td>175.92</td> <td>5,450,000</td> <td>784,800,000</td> </tr> <tr> <td>81.3(펜트)(86.5)</td> <td>264.30</td> <td>2</td> <td>137.27</td> <td>264.30</td> <td>9,000,000</td> <td>18,000,000</td> </tr> <tr> <td colspan="3">공동주택합계</td> <td>1,232</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>4,226,780,000</td> </tr> </tbody> </table> | | | | | | | | 아파트 구분 | 주택형 (통칭평형) | 전용면적 (㎡) | 세대수 | 대지권 (㎡) | 공급면적 (㎡) | 평균 추정가액 (천원) | 총 추정가액 (천원) | 한양1차 | 17.5(19.0) | 43.93 | 1 | 27.75 | 57.85 | 2,030,000 | 2,030,000 | 18.4(19.6) | 49.98, 50.00 | 193 | 29.75 | 60.36 | 2,300,000 | 443,900,000 | 23.2(25.1) | 60.06, 60.07 | 11 | 36.36 | 76.17 | 2,600,000 | 28,600,000 | 24.1(26.3) | 63.87, 63.93 | 313 | 36.36 | 78.91 | 2,650,000 | 829,450,000 | 25.1(26.9) | 65.12, 65.16 | 11 | 43.06 | 82.28 | 2,840,000 | 31,240,000 | 29.0(30.8) | 78.05 | 241 | 46.28 | 94.91 | 3,200,000 | 771,200,000 | 30.5(32.3) | 79.04 | 11 | 46.28 | 99.77 | 3,260,000 | 35,860,000 | 32.1(34.7) | 83.04 | 11 | 52.90 | 105.22 | 3,500,000 | 38,500,000 | 33.7(36.6) | 91.21 | 120 | 52.90 | 110.28 | 3,625,000 | 435,000,000 | 38.0(40.5) | 103.01 | 12 | 59.50 | 124.43 | 3,950,000 | 47,400,000 | 한양2차 | 46.9(50.8) | 121.32 | 12 | 69.42 | 153.75 | 4,400,000 | 52,800,000 | 한양2차 | 45.0(48.4) | 134.88, 147.40, 147.41 | 150 | 80.61 | 147.41 | 4,720,000 | 708,000,000 | 53.8(58.0) | 175.90, 175.92 | 144 | 97.67 | 175.92 | 5,450,000 | 784,800,000 | 81.3(펜트)(86.5) | 264.30 | 2 | 137.27 | 264.30 | 9,000,000 | 18,000,000 | 공동주택합계 | | | 1,232 | - | - | - | 4,226,780,000 |
| 아파트 구분 | 주택형 (통칭평형) | 전용면적 (㎡) | 세대수 | 대지권 (㎡) | 공급면적 (㎡) | 평균 추정가액 (천원) | 총 추정가액 (천원) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 한양1차 | 17.5(19.0) | 43.93 | 1 | 27.75 | 57.85 | 2,030,000 | 2,030,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 18.4(19.6) | 49.98, 50.00 | 193 | 29.75 | 60.36 | 2,300,000 | 443,900,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 23.2(25.1) | 60.06, 60.07 | 11 | 36.36 | 76.17 | 2,600,000 | 28,600,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 24.1(26.3) | 63.87, 63.93 | 313 | 36.36 | 78.91 | 2,650,000 | 829,450,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 25.1(26.9) | 65.12, 65.16 | 11 | 43.06 | 82.28 | 2,840,000 | 31,240,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 29.0(30.8) | 78.05 | 241 | 46.28 | 94.91 | 3,200,000 | 771,200,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 30.5(32.3) | 79.04 | 11 | 46.28 | 99.77 | 3,260,000 | 35,860,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 32.1(34.7) | 83.04 | 11 | 52.90 | 105.22 | 3,500,000 | 38,500,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 33.7(36.6) | 91.21 | 120 | 52.90 | 110.28 | 3,625,000 | 435,000,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 38.0(40.5) | 103.01 | 12 | 59.50 | 124.43 | 3,950,000 | 47,400,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 한양2차 | 46.9(50.8) | 121.32 | 12 | 69.42 | 153.75 | 4,400,000 | 52,800,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 한양2차 | 45.0(48.4) | 134.88, 147.40, 147.41 | 150 | 80.61 | 147.41 | 4,720,000 | 708,000,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 53.8(58.0) | 175.90, 175.92 | 144 | 97.67 | 175.92 | 5,450,000 | 784,800,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 81.3(펜트)(86.5) | 264.30 | 2 | 137.27 | 264.30 | 9,000,000 | 18,000,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 공동주택합계 | | | 1,232 | - | - | - | 4,226,780,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 추정 분담금 산출 | <ul style="list-style-type: none"> 아파트, 상가 추정분담금 산정방식 ③ 추정분담금 = ② 권리자 분양가 추정액 - ① 추정 권리가액[추정비례율(a) × 개별 종전자산 추정액(b)] <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>① 추정 권리가액</th> <th colspan="2">② 권리자 분양가 추정액</th> <th>③ 추정분담</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="10">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(69.06%)</td> <td>전용 57㎡형(A,B)</td> <td>1,979,040</td> <td rowspan="10">권리자분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)</td> </tr> <tr> <td>전용 73㎡형(A,B,C)</td> <td>2,374,560</td> </tr> <tr> <td>전용 84㎡형(A,B)</td> <td>2,764,000</td> </tr> <tr> <td>전용 99㎡형</td> <td>3,178,400</td> </tr> <tr> <td>전용 106㎡형</td> <td>3,386,400</td> </tr> <tr> <td>전용 129㎡형</td> <td>3,976,320</td> </tr> <tr> <td>전용 153㎡형</td> <td>4,332,240</td> </tr> <tr> <td>전용 185㎡A형</td> <td>5,204,160</td> </tr> <tr> <td>전용 185㎡B형</td> <td>5,203,440</td> </tr> <tr> <td>전용 186㎡PH형</td> <td>10,537,920</td> </tr> <tr> <td>전용 276㎡PH형</td> <td>15,330,240</td> </tr> </tbody> </table> <p>* 조합원 분양가는 분양가상한제 적용시 예측되는 일반분양가(8,000만원/3.3㎡)를 기준으로 추정함.</p> | | | | | | | | ① 추정 권리가액 | ② 권리자 분양가 추정액 | | ③ 추정분담 | 개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(69.06%) | 전용 57㎡형(A,B) | 1,979,040 | 권리자분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급) | 전용 73㎡형(A,B,C) | 2,374,560 | 전용 84㎡형(A,B) | 2,764,000 | 전용 99㎡형 | 3,178,400 | 전용 106㎡형 | 3,386,400 | 전용 129㎡형 | 3,976,320 | 전용 153㎡형 | 4,332,240 | 전용 185㎡A형 | 5,204,160 | 전용 185㎡B형 | 5,203,440 | 전용 186㎡PH형 | 10,537,920 | 전용 276㎡PH형 | 15,330,240 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ① 추정 권리가액 | ② 권리자 분양가 추정액 | | ③ 추정분담 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(69.06%) | 전용 57㎡형(A,B) | 1,979,040 | 권리자분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 전용 73㎡형(A,B,C) | 2,374,560 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 전용 84㎡형(A,B) | 2,764,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 전용 99㎡형 | 3,178,400 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 전용 106㎡형 | 3,386,400 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 전용 129㎡형 | 3,976,320 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 전용 153㎡형 | 4,332,240 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 전용 185㎡A형 | 5,204,160 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 전용 185㎡B형 | 5,203,440 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 전용 186㎡PH형 | 10,537,920 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 전용 276㎡PH형 | 15,330,240 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

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

4. 정비계획(안)

가. 토지이용에 관한 계획

| 구분 | 명칭 | 면적(m ²) | 비율(%) | 비고 |
|--------------|-----|---------------------|-------|-------------------------------------|
| 합계 | | 78,989.6 | 100.0 | - |
| 정비기반 시설 등 | 소계 | 20,037.7 | 25.4 | - |
| | 도로 | 7,692.0 | 9.8 | 공원중복 결정 (2,862.3m ²) |
| | 공원 | 8,225.0 | 10.4 | 도로 중복 제외 |
| | 녹지 | 4,120.7 | 5.2 | - |
| 택지 (획지) | 소계 | 58,951.9 | 74.6 | - |
| | 획지1 | 58,951.9 | 74.6 | - |

나. 용도지역에 관한 계획

1) 용도지역 결정(변경)조서

| 구분 | 면적(m ²) | | | 구성비 (%) | 비고 | |
|----------|---------------------|----------|-------------|------------|-------|---|
| | 기정 | 변경 | 변경후 | | | |
| 합계 | | 65,736.1 | 증) 13,253.5 | 78,989.6 | 100.0 | - |
| 주거 지역 | 제3종일반주거지역 | 65,736.1 | 증) 4,999.2 | 70,735.3 | 89.5 | - |
| | 자연녹지지역 | - | 증) 8,254.3 | 8,254.3 | 10.5 | - |

■ 변경사유서

| 도면표시 번호 | 위치 | 용도지역 | 면적(m ²) | 비고 |
|------------|----------------|---------------|---------------------|--|
| - | 압구정동 490 일원 | 제3종 일반주거지역 | 증) 4,999.2 | • 구역계 변경으로 인한 용도지역 편 입면적 증가, 용도지역 변경 없음 |
| | | 자연녹지지역 | 증) 8,254.3 | |

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 | 대로 | 3 | 71 | 25~27 (25) | 보조간선 | 4,900 | 압구정동 | 도곡동 (대로2-28) | 일반 도로 | 건고 제198호 (1971.4.7) | - |
| 기정 | 중로 | 2 | 109 | 11~29.5 | 국지도로 | 4,100 | 신사동 | 영동교 | 일반 도로 | 서고 제198호 (1971.4.7) | - |
| 변경 | 중로 | 2 | 109 | 11~29.5 (20) | 국지도로 | 4,100 | 신사동 | 영동교 | 일반 도로 | 서고 제198호 (1971.4.7) | 중복결정 소공원B,C |
| 기정 | 중로 | 1 | 10 | 20 | 집산 도로 | 280 | 대로2-28 | 중로2-109 | 일반 도로 | 서고 제3930호 (2023.11.23) | - |
| 기정 | 중로 | 3 | 11 | 12 | 국지도로 | 363 | 중로1-10 | 대로3-71 | 일반 도로 | 서고 제3930호 (2023.11.23) | 구역내 폐지 |
| 변경 | 중로 | 3 | 11 | 12 | 국지도로 | 150 | 중로1-10 | 압구정490 | 일반 도로 | 서고 제3930호 (2023.11.23) | |
| 기정 | 중로 | 3 | 12 | 12 | 국지도로 | 81 | 대로2-28 | 중로3-11 | 일반 도로 | 서고 제3930호 (2023.11.23) | 구역내 폐지 |
| 변경 | 중로 | 3 | 12 | 12 | 국지도로 | 67 | 대로2-28 | 압구정490 | 일반 도로 | 서고 제3930호 (2023.11.23) | |

※ 연장 내 ()는 구역내 수치임

■ 변경사유서

| 변경전 도로명 | 변경후 도로명 | 변경내용 | 변경사유 |
|------------|------------|--|---|
| 중로 2-109 | 중로 2-109 | • 소공원 B, C 중복결정 | • 연결녹지 산책로 주요 접점부위에 데크공원 조성을 위한 중복결정 |
| 중로 3-11 | 중로 3-11 | • 도로 연장 변경(구역내 폐지) : B=12m, L = 363m → 150m | • 효율적인 토지이용계획을 수립하고자 도로 연장 변경 |
| 중로 3-12 | 중로 3-12 | • 도로 연장 변경(구역내 폐지) : B=12m, L = 81m → 67m | • 효율적인 토지이용계획을 수립하고자 도로 연장 변경 |

2) 공원 결정(변경)조서

| 구분 | 도면 표시 번호 | 시설명 | 시설의 세분 | 위치 | 면적(㎡) | | | 최초 결정일 | 비고 |
|----|----------|-----|--------|------------|-------|------------------------|----------------------|--------|------------------|
| | | | | | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 신설 | A | 공원 | 소공원 | 압구정동 493번지 | - | 증)4,167.0 | 4,167.0 | - | |
| 신설 | B | 공원 | 소공원 | 압구정동 497번지 | - | 증)3,392.7 (1,327.3) | 3,392.7 (1,327.3) | - | 중복결정: 중로2-109 |
| 신설 | C | 공원 | 소공원 | 압구정동 497번지 | - | 증)3,527.6 (1,535.0) | 3,527.6 (1,535.0) | - | 중복결정: 중로2-109 |

* ()는 도로 중복결정 데크공원 조성 면적임.

■ 변경사유서

| 도면표시번호 | 시설명 | 변경내용 | 변경사유 |
|--------|-----|-------------------------------------|---|
| A | 소공원 | • 소공원 신설 - 면적 4,167.0㎡ | • 대상지 내 수변 인접부에 주민 휴식·휴게공간을 위한 소공원 신설 |
| B | 소공원 | • 소공원 신설 - 면적 3,392.7㎡(1,327.3㎡) | • 연결녹지A 주요 접점부위에 데크공원을 조성하여 한강변 휴게·휴식·조망 공간 형성을 위한 소공원 신설(중복결정) |
| C | 소공원 | • 소공원 신설 - 면적 3,527.6㎡(1,535.0㎡) | • 연결녹지A 주요 접점부위에 데크공원을 조성하여 한강변 휴게·휴식·조망 공간 형성을 위한 소공원 신설(중복결정) |

* ()는 도로 중복결정 데크공원 조성 면적임.

3) 녹지 결정(변경)조서

| 구분 | 도면 표시 번호 | 시설명 | 시설의 세분 | 위치 | 면적(㎡) | | | 최초 결정일 | 비고 |
|----|----------|-----|--------|--------------|----------|-----------|---------|--------|----|
| | | | | | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 변경 | ㉓ | 녹지 | 완충녹지 | 압구정동 497,498 | 14,180.0 | 감)8,178.7 | 6,001.3 | - | - |
| 신설 | A | 녹지 | 연결녹지 | 압구정동 497 | - | 증)4,120.7 | 4,120.7 | - | - |

■ 변경사유서

| 도면표시번호 | 시설명 | 변경내용 | 변경사유 |
|--------|------|---------------------------------------|---|
| ㉓ | 완충녹지 | • 녹지 면적 감소 : 면적 14,180㎡ → 6,001.3㎡ | • 압구정지구 전체를 순환하는 산책로 조성을 위해 기존 완충녹지를 연결녹지로 변경 |
| A | 연결녹지 | • 녹지 신설 : 면적 4,120.7㎡ | • 압구정지구 전체를 순환하는 산책로 조성을 위해 연결녹지 신설 |

4) 공공공지 결정(변경)조서

| 구분 | 도면 표시 번호 | 시설명 | 시설의 세분 | 위치 | 면적(㎡) | | | 최초 결정일 | 비고 |
|----|----------|------|--------|------------|-------|-------|-----|--------|----|
| | | | | | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 폐지 | ① | 공공공지 | - | 압구정동 490번지 | 693 | 감)693 | - | - | |

■ 변경사유서

| 도면표시번호 | 시설명 | 변경내용 | 변경사유 |
|--------|------|-----------|--|
| ① | 공공공지 | • 공공공지 폐지 | • 재건축 사업으로 인한 효율적인 토지이용계획을 수립하고자 공공공지 폐지 |

라. 공동이용시설 설치계획

| 구분 | 시설의 종류 | 위치 | 면적(㎡) | 비고 |
|----|---------|-------------|-----------|--|
| 신설 | 관리사무실 | 압구정동 490 일원 | 194.67 | 10㎡+(1,401세대-50세대) x0.05㎡=77.55㎡이상 |
| | 경비실 | | 63.09 | - |
| | 소 계 | | 15,994.86 | 1,000세대 이상 : (500㎡+ 1,401세대x2㎡)x1.25 = 4,127.50㎡ |
| | 경로당 | | 668.71 | 경로당: 375㎡이상 |
| | 어린이놀이터 | | 1,519.49 | 500㎡+1,401세대x0.7 =1,480.70㎡이상 |
| | 어린이집 | | 1,216.29 | 어린이집 : 580㎡이상 |
| | 주민운동시설 | | 947.60 | - |
| | 작은도서관 | | 735.40 | 작은도서관 : 203㎡이상 |
| | 다함께돌봄센터 | | 173.08 | 전용면적 66㎡ 이상 |
| | 주민공동시설 | | 10,734.29 | 커뮤니티시설 등 |

* 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

| 결정구분 | 구역 구분 | | 가구 또는 획지 구분 | | 위치 | 정비개량계획(동) | | | | | 비고 |
|------|---------------------------|----------|-------------|----------|-----------------|-----------|----|----|--------|------|----|
| | 명칭 | 면적(㎡) | 명칭 | 면적(㎡) | | 계 | 존치 | 개수 | 철거후 신축 | 철거이주 | |
| 신규 | 압구정 아파트지구 특별계획구역⑤ 재건축정비구역 | 78,989.6 | 획지1 | 58,951.9 | 강남구 압구정동 490 일원 | 15 | - | - | 15 | - | - |

바. 건축물에 관한 계획

| 구분 | 구역구분 | | 가구 또는 획지 구분 | | 위치 | 주용도 | 건폐율 (%) | 용적율(%) | | 높이 (최고층수) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------|---------------------------|--|-------------|----------|---------------|---------------|---------|------------|---------|----------------|----|------|----|--|----|----|-----|----|-----|-----|-----|----|-----|-------|-----|-----|-----|---|---|-------|-----|-----|-----|---|---|-------|-----|-----|-----|---|---|------|------|----|----|---|---|------|------|----|----|---|---|------|------|-----|-----|---|---|-------|------|-----|-----|---|---|-------|------|---|---|---|---|------|------|---|---|---|---|------|---|-------|-------|----|-----|--------|
| | 명칭 | 면적(㎡) | 명칭 | 면적(㎡) | | | | 정비 계획 | 예정 법정상한 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 신설 | 압구정 아파트지구 특별계획구역⑤ 재건축정비구역 | 78,989.6 | 획지1 | 58,951.9 | 압구정동 490번지 일대 | 공동주택 및 부대복리시설 | 50% 이하 | 263.23% 이하 | 300% 이하 | 290m (최고70층이하) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 주택의 규모 및 규모별 건설비율 | | <ul style="list-style-type: none"> 건립규모 기준 <ul style="list-style-type: none"> - 조합원에게 분양하는 주택의 주거전용면적의 합이 종전 주택의 전용면적의 합보다 작거나 30퍼센트의 범위에서 클 것 - 조합원 이외의 자에게 분양하는 주택을 모두 85㎡이하 규모로 건설할 것 사업시행계획 수립 시 조정될 수 있음 <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">구분</th> <th rowspan="2">총세대수</th> <th colspan="2">분양</th> <th rowspan="2">공공</th> <th rowspan="2">비율</th> </tr> <tr> <th>조합원</th> <th>일반</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>57㎡</td><td>363</td><td>194</td><td>29</td><td>140</td><td>25.9%</td></tr> <tr><td>73㎡</td><td>335</td><td>335</td><td>-</td><td>-</td><td>23.9%</td></tr> <tr><td>84㎡</td><td>252</td><td>252</td><td>-</td><td>-</td><td>18.0%</td></tr> <tr><td>99㎡</td><td>131</td><td>131</td><td>-</td><td>-</td><td>9.3%</td></tr> <tr><td>106㎡</td><td>12</td><td>12</td><td>-</td><td>-</td><td>0.9%</td></tr> <tr><td>129㎡</td><td>12</td><td>12</td><td>-</td><td>-</td><td>0.9%</td></tr> <tr><td>153㎡</td><td>150</td><td>150</td><td>-</td><td>-</td><td>10.7%</td></tr> <tr><td>185㎡</td><td>140</td><td>140</td><td>-</td><td>-</td><td>10.0%</td></tr> <tr><td>186㎡</td><td>4</td><td>4</td><td>-</td><td>-</td><td>0.3%</td></tr> <tr><td>276㎡</td><td>2</td><td>2</td><td>-</td><td>-</td><td>0.1%</td></tr> <tr><td>계</td><td>1,401</td><td>1,232</td><td>29</td><td>140</td><td>100.0%</td></tr> </tbody> </table> | | | | | | | | | 구분 | 총세대수 | 분양 | | 공공 | 비율 | 조합원 | 일반 | 57㎡ | 363 | 194 | 29 | 140 | 25.9% | 73㎡ | 335 | 335 | - | - | 23.9% | 84㎡ | 252 | 252 | - | - | 18.0% | 99㎡ | 131 | 131 | - | - | 9.3% | 106㎡ | 12 | 12 | - | - | 0.9% | 129㎡ | 12 | 12 | - | - | 0.9% | 153㎡ | 150 | 150 | - | - | 10.7% | 185㎡ | 140 | 140 | - | - | 10.0% | 186㎡ | 4 | 4 | - | - | 0.3% | 276㎡ | 2 | 2 | - | - | 0.1% | 계 | 1,401 | 1,232 | 29 | 140 | 100.0% |
| 구분 | 총세대수 | 분양 | | 공공 | 비율 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 조합원 | 일반 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 57㎡ | 363 | 194 | 29 | 140 | 25.9% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 73㎡ | 335 | 335 | - | - | 23.9% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 84㎡ | 252 | 252 | - | - | 18.0% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 99㎡ | 131 | 131 | - | - | 9.3% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 106㎡ | 12 | 12 | - | - | 0.9% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 129㎡ | 12 | 12 | - | - | 0.9% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 153㎡ | 150 | 150 | - | - | 10.7% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 185㎡ | 140 | 140 | - | - | 10.0% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 186㎡ | 4 | 4 | - | - | 0.3% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 276㎡ | 2 | 2 | - | - | 0.1% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 계 | 1,401 | 1,232 | 29 | 140 | 100.0% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 심의완화사항 | | <ul style="list-style-type: none"> 국민주택규모 주택 건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조 : 예정보법적상한용적률 300%이하) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 건축물의 건축선에 관한 계획 | | <ul style="list-style-type: none"> 건축한계선 <ul style="list-style-type: none"> - 동측 선릉로변 : 10m - 서측 중로1-10 : 10m - 남측부 : 6m - 공원 이면부 : 6m | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

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

■ 개발가능(상한) 용적률 산정

| 구분 | 산정내용 | | | | | | 대지(획지)내 용도 폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 (㎡) |
|--------------------|---|---|--------------|------------|------------------------|-------------------------------|---|
| | 계 (㎡) | 대지면적 (㎡) | 신설 정비기반시설(㎡) | | | 신설 정비기반시설내 국·공유지 (㎡) | |
| 토지이용 계획 | | | 소계 | 부지(A) | 건축물 기부채납 환산면적(B) | | |
| | 78,989.6 | 58,951.9 | 20,642.5 | 20,037.7 | 604.8 | 13,810.9 | - |
| 공공시설 부지 제공면적 | 소계(A+B) | <ul style="list-style-type: none"> • 순부담 : 새로 설치하는 기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 면적 - 대지 내 용도폐지 되는 국·공유지 면적 - 새로 설치하는 기반시설 면적(A+B) : 20,037.7㎡ + 604.8㎡ = 20,642.5㎡ ⇒ (순부담) 20,642.5㎡ - 13,810.9㎡ - 0㎡ = 6,831.6㎡ | | | | | |
| | 공공시설 토지면적 (A) | <ul style="list-style-type: none"> • 도로 : 7,692.0㎡ • 녹지 : 4,120.7㎡ • 공원 : 8,225.0㎡ ⇒ 합계(A) : 20,037.7㎡ | | | | | |
| | 공공시설 설치에 대한 환산부지 면적 (B) | <ul style="list-style-type: none"> • 건축물 기부채납 환산면적 : 설치비용 x 건축연면적 / 개별공시지가 x 부지가액 가중치 - - (입체보행교) = 10,000,000원 x 2,862.3㎡ / (23,660,000원 x 2.0) = 604.8㎡ - ⇒ 합계(B) : 604.8㎡ | | | | | |
| 기준(허용) 용적률 | <ul style="list-style-type: none"> • 기준용적률 = 230%(허용용적률 20% 상응하는 계획 유도 포함) | | | | | | |
| | 구분 | | | | | | 인센티브 |
| | 지능형 건축물 인증 | <ul style="list-style-type: none"> • 지능형 건축물 4등급 취득 예정 | | | | 12% | |
| | | 1등급 15%p | 2등급 12%p | 3등급 9%p | 4등급 6%p | | |
| 열린단지 | <ul style="list-style-type: none"> • 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형상가 등 열린단지 조성(지형도면 고시) - 개방공간, 열린단지조성기준 준수(위원회가 인정시) * 개방되는 부분은 결정도면에 표시(준공후에도 유지) | | | | 5% | | |
| 돌봄시설 | <ul style="list-style-type: none"> • 지역에 필요한 놀이·돌봄시설 설치 및 제공(무상임대) - 기준 : 놀이돌봄시설을 전체 주민공동시설(의무면적)의 1/5이상 * 국공립어린이집,서울형키즈카페,공동육아나눔터,실내어린이놀이터 등 | | | | 5% | | |
| 합계 | | | | | | 22% | >20% 적용 |
| 개발가능 용적률 산정 | <ul style="list-style-type: none"> • 개발가능용적률 = 허용용적률 × (1+ 1.3*가중치*α(토지) + 0.7*α(건축물)) = 230% × (1 + 1.3 × 0.10563 + 0.7 × 0.01026) = 263.23% | | | | | | |
| | <ul style="list-style-type: none"> * α(토지) = 공공시설등부지(토지*) 제공면적/공공시설등부지(토지*)제공 후 부지면적 = 6,226.8㎡ / 58,951.9㎡ = 0.10563 α(건축물) = 공공시설등부지(건축물환산부지) 제공면적/공공시설등부지(토지*)제공 후 부지면적 = 604.8㎡ / 58,951.9㎡ = 0.01026 | | | | | | |
| 법적 상한용적률 | <ul style="list-style-type: none"> • 법적상한용적률 = 300.00% 이하(건축계획 299.99%) | | | | | | |

* 건축시설계획에 관한 사항은 건축심의 결과 등에 따라 변경될 수 있음.
* 정확한 토지환산면적 등은 사업시행(변경)인가 시 부지가액 등 감정평가를 거쳐 확정.

| 구 분 | 산정내용 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------|--|---|--|--------|--------------------|--|-------------------|-----|----|-------|---|-------------------------|---|---------------|------------|-------------------------|--------|---|--------|-------------------|---|--------------------|----|------------|-----------|--------|---------------|----|--|-----------|---|---|----------------------------|--|--|--|--|
| 기준(허용)용적률 | <ul style="list-style-type: none"> 기준(허용)용적률 = 230% 이하(허용용적률 20% 상응하는 계획유도 포함) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 상한용적률 | <ul style="list-style-type: none"> 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 상한용적률은 도시계획과의 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정」 적용 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <ul style="list-style-type: none"> 상한용적률 = 기준용적률×(1+1.3×가중치×α토지 + 0.7×α건축물) = 230%×(1+1.3×1×0.10563+ 0.7×0.01026) = 263.23% 이하 | α토지 = 공공시설 등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = (20,037.7㎡-13,810.9㎡)/58,951.9㎡ = 0.10563 | α건축물 = 공공시설 등 부지(건축물 환산부지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 604.8㎡/58,951.9㎡ = 0.01026 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 법적 상한용적률 | <ul style="list-style-type: none"> 법적상한용적률 = 300% 이하 (계획용적률 = 299.99%) | | <ul style="list-style-type: none"> 완화된 용적률의 1/2이상 공공임대주택 공급 = (300% - 263.23%) / 2 = 18.385% 이상 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 가중치 | <ul style="list-style-type: none"> 가중치 1.0 적용 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">용도지역</th> <th>면적(㎡) (가중치산정용)</th> <th>용적률</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">공공 시설</td> <td>계</td> <td>20,037.7㎡ (6,226.8㎡)</td> <td>-</td> <td>공공시설 용적률 230%</td> </tr> <tr> <td>제3종일반 주거지역</td> <td>11,783.4㎡ (6,226.8㎡)</td> <td>230.0%</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>자연녹지지역</td> <td>8,254.3㎡ (-)</td> <td>-</td> <td>존치 편입시설로 가중치 산정 제외</td> </tr> <tr> <td>택지</td> <td>제3종일반 주거지역</td> <td>58,951.9㎡</td> <td>230.0%</td> <td>사업부지 용적률 230%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">합계</td> <td>78,989.6㎡</td> <td>-</td> <td>-</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 | 20,037.7㎡ (6,226.8㎡) | - | 공공시설 용적률 230% | 제3종일반 주거지역 | 11,783.4㎡ (6,226.8㎡) | 230.0% | - | 자연녹지지역 | 8,254.3㎡ (-) | - | 존치 편입시설로 가중치 산정 제외 | 택지 | 제3종일반 주거지역 | 58,951.9㎡ | 230.0% | 사업부지 용적률 230% | 합계 | | 78,989.6㎡ | - | - | 가중치 산정 : 230% / 230% = 1.0 | | | | |
| | 용도지역 | | 면적(㎡) (가중치산정용) | 용적률 | 비고 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 공공 시설 | 계 | 20,037.7㎡ (6,226.8㎡) | - | 공공시설 용적률 230% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 제3종일반 주거지역 | 11,783.4㎡ (6,226.8㎡) | 230.0% | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 자연녹지지역 | 8,254.3㎡ (-) | - | 존치 편입시설로 가중치 산정 제외 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 택지 | 제3종일반 주거지역 | 58,951.9㎡ | 230.0% | 사업부지 용적률 230% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 합계 | | 78,989.6㎡ | - | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 총에너지용량중 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 : 4,127.5㎡(500㎡+1,401세대×2.0㎡×1.25)의 1/5 이상 · 계획면적 : 1,216.29㎡(825.5㎡ 이상) - 어린이집(1,216.29㎡) | | | 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

| 구분 | 지점 | 개선방안 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------|---|--|------------|------|---------|----|--------------------|------------|--------------------|--------|------------|---------|------|------------|---|-----|----|--------|------|------|---|-----|----|-----|------|------|---|-----|
| 주변가로 및 교차로 | ㉠ | <ul style="list-style-type: none"> 「압구정아파트지구 지구단위계획 교통영향평가, 2018.1」개선방안 반영 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | - | <ul style="list-style-type: none"> 주변 분석대상 교차로 최적신호운영방안 제시 : 2개소 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 진출입 동선 | - | <ul style="list-style-type: none"> 사업지 진출입동선체계 수립 <table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>접속도로</th> <th>진출입구 운영</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>북측</td> <td>선릉로189길</td> <td>3지교차로(비신호)</td> </tr> <tr> <td>서측</td> <td>중로1-10</td> <td>3지교차로(비신호)</td> </tr> <tr> <td>동측</td> <td>선릉로</td> <td>3지교차로(비신호)</td> </tr> </tbody> </table> | 구분 | 접속도로 | 진출입구 운영 | 북측 | 선릉로189길 | 3지교차로(비신호) | 서측 | 중로1-10 | 3지교차로(비신호) | 동측 | 선릉로 | 3지교차로(비신호) | | | | | | | | | | | | | | |
| | 구분 | 접속도로 | 진출입구 운영 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 북측 | 선릉로189길 | 3지교차로(비신호) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 서측 | 중로1-10 | 3지교차로(비신호) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 동측 | 선릉로 | 3지교차로(비신호) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - | <ul style="list-style-type: none"> 사업지 진출입구 회전반경 확보 : R=6.0m | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 보행 및 자전거 | - | <ul style="list-style-type: none"> 사업지내 자전거보관소설치 <ul style="list-style-type: none"> - 법정주차대수의 20.0%이상 확보 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | - | <ul style="list-style-type: none"> 사업지 주변도로상 보도, 보행로 및 자전거도로 설치 <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">구분</th> <th rowspan="2">도로명</th> <th colspan="2">보도(m)</th> <th rowspan="2">보행로 (보도부속형전면공지)</th> <th rowspan="2">자전거도로</th> </tr> <tr> <th>사업지측</th> <th>맞은편</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>북측</td> <td>선릉로189길</td> <td>2.25</td> <td>2.25</td> <td>-</td> <td>1.5</td> </tr> <tr> <td>서측</td> <td>중로1-10</td> <td>2.25</td> <td>2.25</td> <td>-</td> <td>1.5</td> </tr> <tr> <td>동측</td> <td>선릉로</td> <td>3.00</td> <td>3.00</td> <td>-</td> <td>1.5</td> </tr> </tbody> </table> | 구분 | 도로명 | 보도(m) | | 보행로 (보도부속형전면공지) | 자전거도로 | 사업지측 | 맞은편 | 북측 | 선릉로189길 | 2.25 | 2.25 | - | 1.5 | 서측 | 중로1-10 | 2.25 | 2.25 | - | 1.5 | 동측 | 선릉로 | 3.00 | 3.00 | - | 1.5 |
| | 구분 | 도로명 | | | 보도(m) | | | | 보행로 (보도부속형전면공지) | 자전거도로 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 사업지측 | 맞은편 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 북측 | 선릉로189길 | 2.25 | 2.25 | - | 1.5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 서측 | 중로1-10 | 2.25 | 2.25 | - | 1.5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 동측 | 선릉로 | 3.00 | 3.00 | - | 1.5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - | <ul style="list-style-type: none"> 보행동선 단절지점 횡단보도 설치 : 9개소 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - | <ul style="list-style-type: none"> 자전거 횡단도 설치 : 7개소 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 주차 | - | <ul style="list-style-type: none"> 계획주차대수 : 3,860대 법정주차대수 : 1,989대 주차수요대수(2030년) : 2,008대 <ul style="list-style-type: none"> - 법정의 194.1%, 수요의 192.3% 확보 - 확장형 주차면 계획대수의 30.0%이상 확보 - 경형 주차면 계획대수의 10.0%미만 확보 - 장애인 주차면 법정대수의 3.0%이상 확보 - 가족배려 주차면 계획대수의 10.0%이상 확보 - 가족배려(확장형) 주차면 가족배려주차대수의 50.0%이상 확보 - 환경친화적 자동차 주차면 계획주차대수의 5.0%이상 확보 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | - | <ul style="list-style-type: none"> 주차램프 및 주차장출입구 전면 차량경고등 설치 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 교통안전 및 기타 | - | <ul style="list-style-type: none"> 교통안전시설물 설치 <ul style="list-style-type: none"> - 차량경고등 : 4개소 - 노면표시 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | - | <ul style="list-style-type: none"> 주정차단속카메라 설치 : 1개소 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

아. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

| 구분 | 계획내용 | | 비고 |
|------|--|--|----|
| 환경보전 | <ul style="list-style-type: none"> • 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 • 환경성 검토를 통해 정비구역내 정비사업에 의한 환경영향에 따라 영향저감방안 강구 • 생태면적률 30%이상, 자연지반율 10%이상 확보 | | - |
| 재난방지 | 화재 | <ul style="list-style-type: none"> • 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리 • 긴급재난구조차량 접근 및 소방차등의 접근로 배려 | - |
| | 수해 | <ul style="list-style-type: none"> • 자연토양유지 및 공원 등 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제 • 자연재해에 대비한 방재시스템 및 단지내 상하수도시설의 합리적인 설계 반영 | - |
| | 교통 | <ul style="list-style-type: none"> • 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획 | - |

자. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

| 정비구역 주변현황 | 교육환경 보호에 관한 계획 | | | 비고 | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|--|--------------------|-----|---|--------------------|--------------------|--------------|------------|------------|------------|-----|----------------------|----------------------|------|------------|------------|
| 반경200m이 내 대상지 남동측 학교1개소 (청담 고등학교) | 계획시 | <ul style="list-style-type: none"> 대상지 내 일부지역이 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조에 의거 상대보호구역에 해당함 주변 교육시설의 교육환경 보호를 위해 차량이 출입하는 지구 내 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱 등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보 추후 교통영향분석시 스쿨존 계획을 통한 안전한 통학로 확보 | | - | | | | | | | | | | | | | |
| | 공사시 | <ul style="list-style-type: none"> 생활소음·진동의 규제 <ul style="list-style-type: none"> 소음진동규제법 제23조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음·진동을 규제 공사시 학생 및 교직원 건강보호를 위한 대책 수립 생활소음·진동의 규제기준 <ul style="list-style-type: none"> 생활소음 규제기준 <table border="1" data-bbox="400 898 1246 1099"> <thead> <tr> <th>구 분</th> <th>아침, 저녁 (05:00~07:00, 18:00~22:00)</th> <th>낮 (07:00~18:00)</th> <th>밤 (22:00~05:00)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>주거지역내 공사장</td> <td>60dB(A) 이하</td> <td>65dB(A) 이하</td> <td>50dB(A) 이하</td> </tr> </tbody> </table> 생활진동규제기준 <table border="1" data-bbox="400 1178 1246 1323"> <thead> <tr> <th>구 분</th> <th>주 간 (06:00~22:00)</th> <th>심 야 (22:00~06:00)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>주거지역</td> <td>65dB(V) 이하</td> <td>60dB(V) 이하</td> </tr> </tbody> </table> 소음·진동 발생 저감대책 <ul style="list-style-type: none"> 저소음·저진동 건설기계 및 공법의 선정 <ul style="list-style-type: none"> 소음진동규제법시행규칙(제33조)에서는 '환경기술개발 및 지원에 관한 법률(제20조1항)'의 규정에 따라 환경표지의 인증을 받은 건설기계와 '소음진동규제법(제49조2)'의 규정에 따른 소음도 표지를 부착한 건설기계를 사용 전달경로에서의 방지대책 <ul style="list-style-type: none"> 공사 시 방음벽을 학교 주변에 설치하여 소음저감효과를 높임 이동성이 낮은 건설기계의 현장 방음대책 <ul style="list-style-type: none"> 항타기, 굴삭기 등 발생소음이 크고 이동성이 낮은 건설기계의 경우 건설기계 근접하여 이동식 방음벽 또는 방음커버 등을 활용함으로써 소음저감효과를 높임 | | 구 분 | 아침, 저녁 (05:00~07:00, 18:00~22:00) | 낮 (07:00~18:00) | 밤 (22:00~05:00) | 주거지역내 공사장 | 60dB(A) 이하 | 65dB(A) 이하 | 50dB(A) 이하 | 구 분 | 주 간 (06:00~22:00) | 심 야 (22:00~06:00) | 주거지역 | 65dB(V) 이하 | 60dB(V) 이하 |
| 구 분 | 아침, 저녁 (05:00~07:00, 18:00~22:00) | 낮 (07:00~18:00) | 밤 (22:00~05:00) | | | | | | | | | | | | | | |
| 주거지역내 공사장 | 60dB(A) 이하 | 65dB(A) 이하 | 50dB(A) 이하 | | | | | | | | | | | | | | |
| 구 분 | 주 간 (06:00~22:00) | 심 야 (22:00~06:00) | | | | | | | | | | | | | | | |
| 주거지역 | 65dB(V) 이하 | 60dB(V) 이하 | | | | | | | | | | | | | | | |

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

카. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택별실 현황

■ 건축물 동수

| 구역 내 건축물 동수 | | | 구역 내 건축물 동수 | | |
|-------------|---------|----------|-------------|-----|-----|
| 계 | 주거용 건축물 | 비주거용 건축물 | 계 | 유허가 | 무허가 |
| 15 | 15 | - | 15 | 15 | - |

■ 거주현황

| 유형별 주택 호수 | 거주 가구수 | | | 구역 내 거주 인구수 | | | 비고 |
|--------------|--------|-----|-----|-------------|-------|-------|----|
| | 소계 | 가옥주 | 세입자 | 소계 | 가옥주 | 세입자 | |
| 계 | 1,232 | 659 | 573 | 2,834 | 1,516 | 1,318 | - |
| 단독주택 | - | - | - | - | - | - | - |
| 공동주택 | 1,232 | 659 | 573 | 2,834 | 1,516 | 1,318 | - |

※ 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 2.3인 적용(강남구 통계연보 2023)

■ 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 | 1,232 | - | - | - | - | 1,232 | 1,232 | - | - | - |
| 60㎡ 이하 | 소 계 | 194 | - | - | - | 194 | 194 | - | - | - |
| | 30㎡이하 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 30㎡초과 ~ 50㎡이하 | 194 | - | - | - | 194 | 194 | - | - | - |
| | 50㎡초과 ~ 60㎡이하 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 60㎡초과 ~ 85㎡이하 | 598 | - | - | - | - | 598 | 598 | - | - | - |
| 85㎡ 초과 | 소 계 | 440 | - | - | - | 440 | 440 | - | - | - |
| | 85㎡초과 ~ 135㎡이하 | 144 | - | - | - | 144 | 144 | - | - | - |
| | 135㎡초과 | 296 | - | - | - | 296 | 296 | - | - | - |

※ 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 | | 1,401 | 1,232 | 29 | 140 | |
| 60㎡ 이하 | 소 계 | 363 | 194 | 29 | 140 | |
| | 30㎡이하 | - | - | - | - | |
| | 30㎡초과 ~ 50㎡이하 | - | - | - | - | |
| | 50㎡초과 ~ 60㎡이하 | 363 | 194 | 29 | 140 | |
| 60㎡초과 ~ 85㎡이하 | | 587 | 587 | - | - | |
| 85㎡ 초과 | 소 계 | 451 | 451 | - | - | |
| | 85㎡초과 ~ 135㎡이하 | 155 | 155 | - | - | |
| | 135㎡초과 | 296 | 296 | - | - | |

※ 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 최소화하겠음.

파. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

| 구 분 | | 계 획 내 용 | 비 고 |
|----------|-----|---|-----|
| 조경 | 단지 | • 단지 앞 정원에 1m 이하의 관목을 식재하고, 단지 중앙부는 지하고 2m 이상 교목 식재하여 시야 확보 | - |
| | 주차장 | • 출구 주변에는 조경수를 지양하고 조명과 조경간의 공간을 충분히 확보하여 시야 확보 | - |
| 조명 | 단지 | • 공동출입구와 계단은 조명을 설치하여 불안감 감소 • 주차장, 정원은 조도 15룩스 이상으로 하여 시야 확보 | - |
| | 주차장 | • 주차장법 규정에 따른 70룩스 조도 유지 • 지하주차장 조명은 눈부심방지 조명을 설치하고 벽, 천장, 유입로에는 조명을 설치하도록 함 | - |
| 자연적 접근통제 | 단지 | • 주 출입구에는 출입차단기를 설치하고 경비원을 배치 • 관제시스템을 구축하고 관제실의 관측상황을 지속적으로 순찰요원과 공유 | - |
| 영역성 강화 | 단지 | • 각 동 앞에는 정원을 설치하고 펜스나 울타리를 사용하여 공적·사적 공간을 구분 | - |

하. 가구 및 획지에 관한 계획

| 구 분 | 가 구 | 획 지 | | 비 율(%) | 비 고 |
|-----|-----|------------------|----------------------|--------|------------------|
| | | 위 치 | 면 적(m ²) | | |
| 신설 | 획지1 | 압구정동 490번지 일대 | 58,951.9 | 100.0 | 공동주택 및 부대복리시설 |

거. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

| 구 분 | 건립위치 | 부지면적(m ²) | 동 수 | 세대수 | 세대규모(전용) | 비 고 (연면적) |
|-----|-----------------|-----------------------|-----|-------|---------------------|-------------------------|
| 신설 | 획지1 (공동주택용지) | 58,951.9 | 7 | 140세대 | 57.80m ² | 10,907.70m ² |

■ 공공주택 공급면적 산정

| | | | | | | | |
|------------------------------|-----------------|---|---------------------|-----|-------------------------|--------|---------------------------|
| 계획기준 | | <ul style="list-style-type: none"> 공공주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 공공주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도 | | | | | |
| 법적상한용적률 | | •300% 이하(건축심의에서 최종결정) | | | | | |
| 상한용적률 | | •263.23% | | | | | |
| 공공주택 의무면적 | 용적률 증가분 | •300% - 263.23% = 36.77% | | | | | |
| | 증가된 용적률의 50% | •36.77% × 0.5 = 18.385% | | | | | |
| | 의무 연면적 | •58,951.9m ² (대지면적) × 18.385% = 10,838.31m ² 이상 | | | | | |
| 공공임대주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정) | | 전용면적 | 공급면적 | 세대수 | 연면적 | 비 율 | 비 고 |
| | | 57.80m ² | 77.91m ² | 140 | 10,907.70m ² | 100.0% | |
| | | 합 계 | | 140 | 10,907.70m ² | 100.0% | > 10,838.31m ² |

너. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당사항 없음

더. 환경성 검토결과

| 검토항목 | | 목표기준 | 준수 여부 | 현황 및 검토결과 | 계획에의 반영사항 | 비고 |
|------|------------|---------------|-------|---|---|----|
| 1 | 비오톱 | 비오톱보전 등급 향상 | ■ | • 비오톱유형 평가도 2,3등급, 개별비오톱 평가도 평가제외 및 2,3등급 | • 자연지반녹지, 수공간, 인공지반녹지 등 적용 | - |
| 2 | 생태 네트워크 | 녹지·수생태 연결성 확보 | ■ | • 대상지내에는 일부 식재된 조경수목 외 자연녹지는 거의 없음 | • 대상지 내 녹지계획을 수립 및 주변 자연자원과 주거지간의 연계성 강화 | - |
| 3 | 동·식물상 | 동·식물상 보호 | - | • 도심지(대지)로 해당사항 없음 | - | - |
| 4 | 자연환경 자산 | 자연환경 보전 | - | • 해당 사항 없음 | - | - |
| 5 | 토지이용 | 종합적인 토지이용계획 | ■ | • 토지이용 현황 및 용도지역 조사 | • 공동주택, 도로 및 공원을 반영한 종합적 토지이용계획 수립 | - |
| 6 | 토양 | 토양오염 최소화 | - | • 토양오염 발생하지 않음 | - | - |
| 7 | 지형·지질 | 지형·지질영향 최소화 | ■ | • 대상지 대부분 평탄한 지형임 | • 평지 형태로 지형변화는 경미하며, 건축터파기 공사로 부분적 지형변화 발생 | - |
| 8 | 물순환, 수리·수문 | 자연물순환 유지 | ■ | • 대상지 내 녹지 계획 | • 생태면적률 30.07% | - |
| 9 | 수질 | 수질오염 방지 | ■ | • 지표 수질 및 지하수질 현황 조사, 공사 중 토사유출 및 오수 발생 | • 공사 중 수질저감 계획 수립 • 우수, 하수 처리방안 계획 | - |
| 10 | 바람 | 바람길 및 미기후 개선 | ■ | • 서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토 | • 향후 세부 계획 시 바람방향을 고려한 건축물 배치, 녹지 수목 식재 통한 미기후 개선 | - |
| 11 | 열 | 열환경 영향 최소화 | ■ | • 불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지로 온도가 높은 편 | • 향후 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선 | - |
| 12 | 대기질·미세먼지 | 대기오염 최소화 | ■ | • 공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향 | • 세륜측면살수시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 등 저감, 환경정화수종 식재 | - |
| 13 | 약취 | 약취공해 해결 | - | • 해당 사항 없음 | - | - |
| 14 | 온실가스 | 온실가스 저감 | ■ | • 난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출 | • 대상지 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감 | - |

| 검토항목 | | 목표기준 | 준수 여부 | 현황 및 검토결과 | 계획에의 반영사항 | 비고 |
|------|--------------|---------------------|----------|--|---|----|
| 15 | 친환경적 자원순환 | 폐기물발생량 최소화 | ■ | <ul style="list-style-type: none"> 공사장 건설폐기물 발생 및 운영 시 생활 및 분뇨폐기물 발생 | <ul style="list-style-type: none"> 분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량 | - |
| 16 | 에너지 | 에너지절약/ 효율 극대화 | ■ | <ul style="list-style-type: none"> 지역 에너지 소비현황 조사, 난방, 취사, 전력 사용으로 인한 에너지 이용량 증가 | <ul style="list-style-type: none"> 향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정 | - |
| 17 | 소음·진동 | 소음·진동 최소화 | ■ | <ul style="list-style-type: none"> 공사 시 장비투입에 따른 공사장 소음 유발 운영 시 교통소음으로 인한 영향 | <ul style="list-style-type: none"> 공사 중 가설방음판넬, 저소음저진동 장비 사용, 녹지 완충공간 조성 | - |
| 18 | 경관 | 주변경관과의 조화 | ■ | <ul style="list-style-type: none"> 시가화된 지역으로 인공경관이 주를 이룸 | <ul style="list-style-type: none"> 인근 주거지와 조화로운 스카이라인 형성을 유도해 지상 70층 이하로 계획, 폐쇄적인 경관이 형성되지 않도록 다양한 층수 배치 측벽의 노출이 많은 조망으로 특화계획 마련하여 한강변의 다채로운 경관 형성 유도 | - |
| 19 | 휴식 및 여가공간 | 양질의 휴식, 여가공간 확보 | ■ | <ul style="list-style-type: none"> 대상지 내 휴식·여가공간 부족 주변 공공시설과 연계 부족 | <ul style="list-style-type: none"> 주변의 쾌적한 환경 조성을 위한 공원 신설 | - |
| 20 | 일조 | 일조 침해 최소화 | ■ | <ul style="list-style-type: none"> 연평균 및 월별, 계절별 일조 시간 검토 | <ul style="list-style-type: none"> 높이 70층이하 규모의 사업계획 수립, 일조권 침해 수인한도 준수 | - |
| 21 | 보행 친화공간 | 보행친화형 도시 조성 | ■ | <ul style="list-style-type: none"> 보행공간 확보요함 | <ul style="list-style-type: none"> 보행자도로 및 보행동선 조성, 열린단지 조성으로 보행공간 확보 | - |
| 22 | 전파장해 | 전파장해 영향 저감 | - | <ul style="list-style-type: none"> 해당 사항 없음 | - | - |
| 23 | 인구 | 인구 동태를 고려한 계획 수립 | - | <ul style="list-style-type: none"> 해당 사항 없음 | - | - |
| 24 | 주거 | 주거 환경을 고려한 계획 수립 | - | <ul style="list-style-type: none"> 해당 사항 없음 | - | - |
| 25 | 산업 | 산업 동태를 고려한 계획 수립 | - | <ul style="list-style-type: none"> 해당 사항 없음 | - | - |

러. 기존 수목의 현황 및 활용계획

- 본 사업지구는 전체가 아파트로 이루어져 있어 단지내 생육상태가 양호한 조경수에 대하여, 추후 사업시행인가 전 구체적인 수목활용계획을 수립할 예정임.

머. 인구 및 주택의 수용계획

1) 계획인구 및 가구수 설정

| 구 분 | 기 정 | | 변 경 | | 비 고 |
|-----------|---------|--------|---------|--------|-----|
| | 세대수(세대) | 인구수(인) | 세대수(세대) | 인구수(인) | |
| 계 | 1,232 | 2,834 | 1,401 | 3,223 | - |
| 60㎡ 이하 | 194 | 447 | 363 | 835 | - |
| 60㎡ ~ 85㎡ | 598 | 1,375 | 587 | 1,350 | - |
| 85㎡ 초과 | 440 | 1,012 | 451 | 1,038 | - |

※ 인구수는 세대당 인구 2.3인/세대 적용(제38회 강남구 통계연보, 2023)

2) 호수 및 인구밀도

| 구 분 | 현 황 | 계 획 | 비 고 |
|-------------|--------|--------|------------------|
| 호수밀도(호수/ha) | 156/ha | 177/ha | |
| 인구밀도(인/ha) | 359/ha | 408/ha | 구역면적 : 78,989.6㎡ |

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

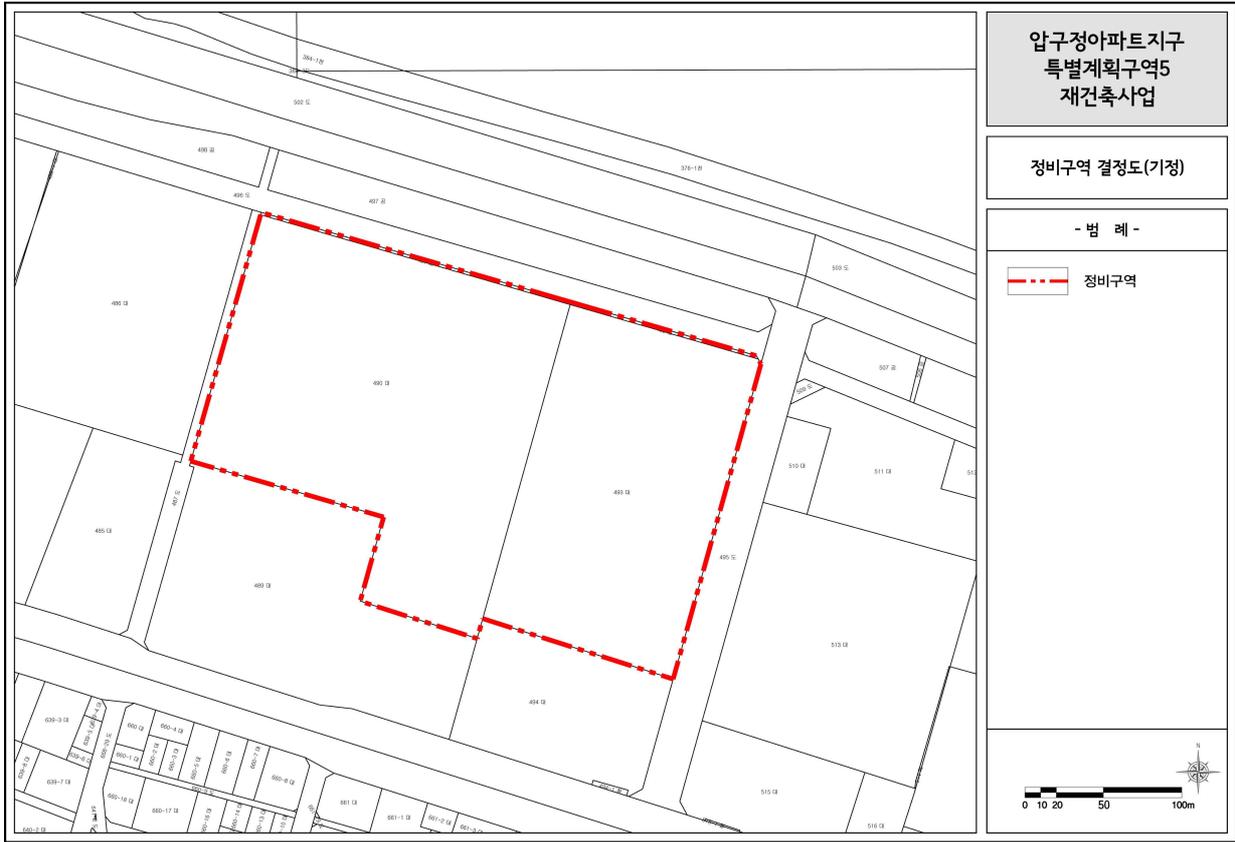
I. 위치도



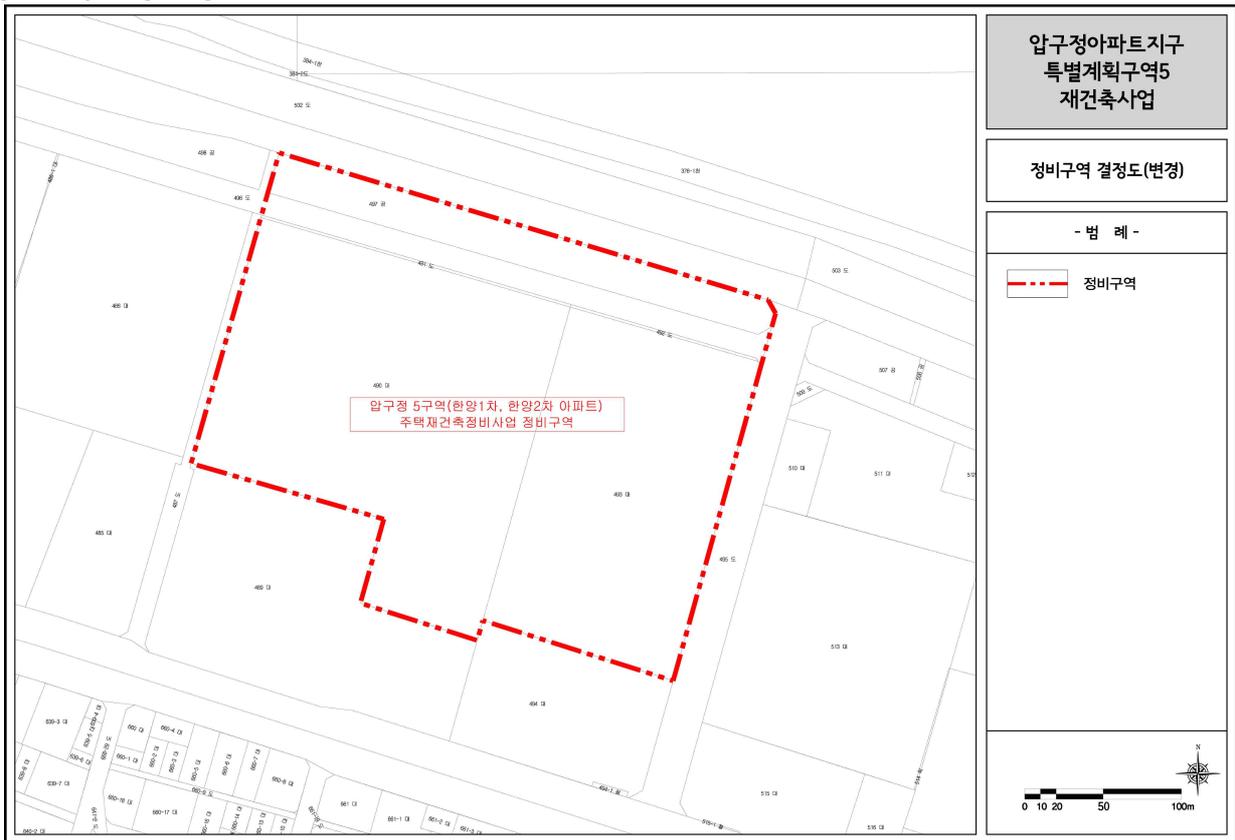
II. 현황사진

| 대상지 전경사진 | |
|----------|-----------|
| | |
| 위성사진 | ① 언주로 |
| | |
| | ② 단지내 도로 |
| | |
| ③ 압구정로 | ④ 선릉로189길 |
| | |

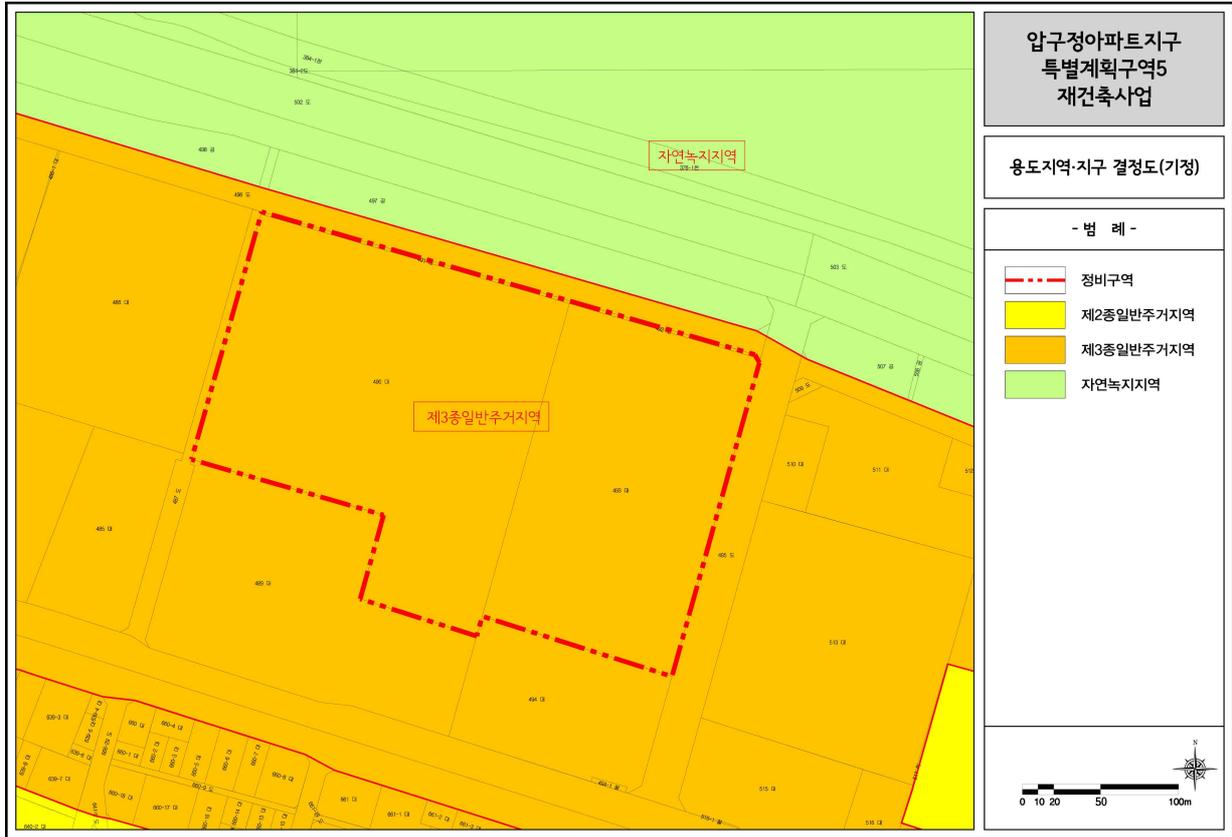
Ⅲ. 정비구역 결정도
 ■ 정비구역 결정(기정)도



■ 정비구역 결정(변경)도



IV. 용도지역·지구 결정도
 ■ 용도지역 결정(기정)도

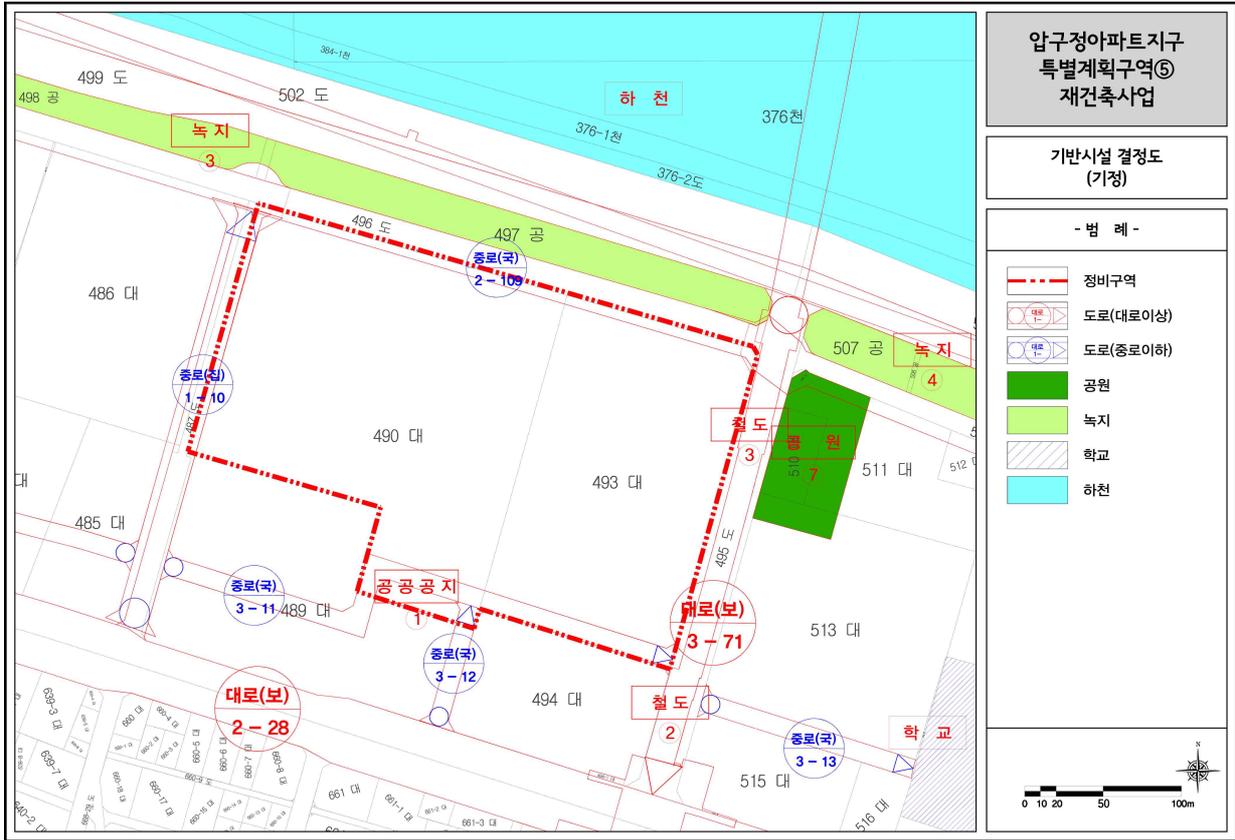


■ 용도지역 결정(변경)도

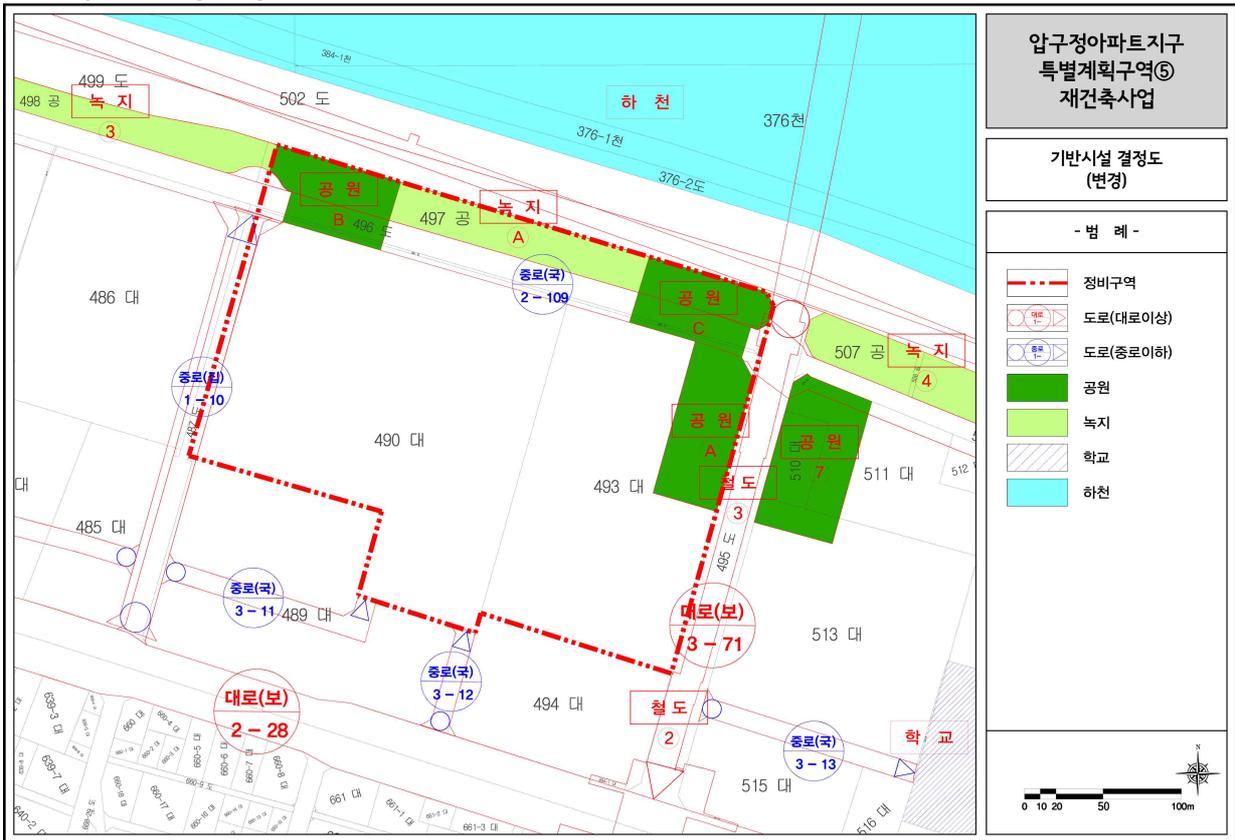


V. 도시계획시설 결정도

■ 도시계획시설 결정(기정)도



■ 도시계획시설 결정(변경)도



Ⅵ. 건축배치도



Ⅶ. 교통처리계획도

