

압구정특별계획구역③ 도시관리계획(압구정 아파트지구 개발 기본계획
및 지구단위계획구역) 및 정비계획(변경) 결정을 위한 의견청취(안)

심사보고서

의안 번호	466
----------	-----

2024. 12. 16.

경제도시위원회

1. 심사경과

가. 제출일자 및 제출자 : 2024. 12. 13. 강남구청장(재건축사업과)

나. 상정의결

- 제323회 강남구의회 제2차 정례회 경제도시위원회 제9차 회의(2024. 12. 16.)
“ 원안채택 ”

2. 제안이유(제안설명 : 도시환경국장 김동구)

- 건교부 고시 제131호(1976.8.21.)에 따라 아파트지구로 지정되고, 서울 특별시고시 제2008-202호(2008.6.12.)로 개발기본계획(정비계획) 변경 결정, 서울특별시고시 제2023-516호(2023.11.23.)로 도시관리계획(용도 지구: 아파트지구) 및 압구정아파트지구 개발기본계획 결정(변경)고 시된 압구정특별계획구역3 재건축정비사업에 대하여 도시관리계획 (압구정 아파트지구 개발 기본계획 및 지구단위계획구역)및 정비계획 (변경) 결정 입안하고자 함

3. 주요내용

가. 정비계획 결정(변경)(안)

- 아파트지구 면적 변경(836,456.5㎡→ 476,268.7㎡)(2-2주구 폐지)

- 2-2지구 토지이용계획 변경, 용도지역·지구 계획 변경
 - 도시계획시설, 공동이용시설 설치계획과 건축물, 교통 계획 결정
 - 환경보전 및 재난방지 계획, 교육환경 보호에 관한 계획 등
- 나. 지구단위계획 결정(변경)(안)

4. 추진 경위

- 1977. 3. 압구정 영동아파트 2지구 개발기본계획 수립
- 2021. 4. 압구정③구역 재건축 조합설립인가
- 2021.12. 압구정③구역 신속통합기획 신청
- 2023. 7. 압구정③구역 신속통합기획 확정 (서울시→강남구 통보)
- 2023.11. 압구정아파트지구 개발기본계획 결정(변경) 고시
- 2024. 4. 주민총회
- 2024. 8. 서울특별시 신속통합기획과 자문회의
- 2024.11. 주민공람

5. 의견 공람 결과

가. 주민 공람 기간

- 기간: 2024. 11. 13. ~ 2024. 12. 13. (30일 이상)
- 장소: 강남구청 재건축사업과, 압구정동 주민센터

나. 주민설명회

- 일시: 2024. 11. 21. 15:00
- 장소: 광림교회 사회봉사관 4층

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 특별계획구역③ 재건축 정비사업
대지위치 (구역면적)	강남구 압구정동 369-1번지 일대 (399,595.1㎡)
용도지역	<ul style="list-style-type: none"> 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 자연녹지지역
토지이용계획 (㎡)	<ul style="list-style-type: none"> 소 계 : 399,595.1㎡ - 획지1 : 공동주택 및 부대복리시설 (240,263.0㎡) - 획지2 : 공동주택 및 판매시설 (28,970.6㎡) - 획지3 : 종교시설(이전 존치) (1,097.3㎡)
	<ul style="list-style-type: none"> - 정비기반시설 : 도로(80,569.2㎡), 공원(26,325.2㎡), 연결녹지(5,951.4㎡), 학교(14,135.6㎡) 및 공공청사 (2,282.8㎡)
건축계획규모	<ul style="list-style-type: none"> ○ (획지1)지하3층~지상70층 (획지2)지하7층~지상56층 ○ 5,175세대(임대 650세대) ○ 건폐율 : (획지1)50%이하, (획지2)60%이하 ○ 용적률 : (획지1)300%이하, (획지2)436.9%이하



• 서울특별시 강남구 재건축사업과 자료(2024.12.)

- 압구정아파트지구 특별계획구역③은 현대 1~7차 및 10·13·14차 아파트, 대림 아크로빌, 대림 빌라트, 현대 빌라트 등 기존 3,934가구의 단지를 총 5,175세대 단지로 재건축하는 것임. (최고층 70층, 총 22개동)
- 압구정③구역은 압구정 아파트지구 중에서 규모가 가장 크고 성수대교와 동호대교 사이 한강변에 위치하여 한강 조망권이 좋고 대중교통 접근성이 뛰어나 부촌 상징성이 강한 지역으로, 재건축이 완료되면 전국 최고가 단지가 될 것으로 예상됨.
- 압구정③구역은 추진 과정에서 서울시와 조합 간 설계업체 선정에서 갈등이 빚어지기도 했고, 서울시가 설계담당 컨소시엄을 업무방해 등의 혐의로 고발하기도 하였고, 공공 보행교 기부채납에 대한 조합 의견을 모으기가 쉽지 않아 어려움을 겪었고, 조합장을 대상으로 직무집행 정지 가처분 소송이 제기되기도 하였고, 비상대책위원회가 조합장 해임을 추진하기도 했음. 2024년 4월 총회에서는 일단 조합장 재신임 결정이 되었으나, 2024년 11월 재차 해임발의단이 결성되는 등 조합 내 갈등이 아직 남아있다고 보임.
- 압구정③구역에 관련된 주요 쟁점 사항은 다음과 같음.

< 압구정③구역 주요 쟁점 사항 >

- 등기 누락
 - 압구정 현대 6, 7차 등기에서 발견된 약 2644㎡(800평) 대지 지분 누락
- 기부채납 방식에 대한 불만 → 신속통합기획 철회 요구
 - 재건축 용적률 인센티브 받는 대신 신속통합기획에 따른 설치 비용 3,100억 원 부담이 과도하다는 의견
- 시간 및 자원 소비
 - 잦은 분쟁과 대립으로 인하여 사업기간 지체, 총회 소집 비용 발생

- 서울시 신속통합기획과 조합측 정비계획은 공공기여방안 등에서 차이를 보임.

< 신속통합기획과 정비계획 공공기여방안 비교 >

서울시 신속통합기획 공공기여방안	조합측 정비계획 공공기여방안
<ul style="list-style-type: none"> ● 공공청사 <ul style="list-style-type: none"> - 주민센터, 치안센터 ● 뚝개도로 / 지하차도 ● 압구정-성수 공공보행교 설치 제안 <ul style="list-style-type: none"> - 보행로 설치 비용 2,500억원 - 조경 비용 600억원 - 완충녹지 등 설치 	<ul style="list-style-type: none"> ● 공공청사 <ul style="list-style-type: none"> - 주민센터, 치안센터 ● 뚝개도로 / 지하차도 ● 공공보행교 설치 반대 <ul style="list-style-type: none"> - 분담금 부담 줄여줄 것 - 대체 공공기여 시설 수용 - 완충녹지 대신 연결녹지 설치 ● 수변특화 커뮤니티 조성

- 기존에 서울시가 제시하였던 압구정-성수 연결 한강 공공보행교 설치 는 조합 측의 거센 반발로 계획에서 제외되고 공공청사(주민센터, 치안센터(파출소)), 뚝개도로, 완충녹지를 대체할 연결녹지, 스쿨파크와 연계된 근린공원 조성 등 대체 공공기여 시설은 수용됨.
- 추정비례율 약 61%, 조합분양가는 3.3㎡당 8,300만원으로 추산되고, 공사비는 3.3㎡당 1000만원으로 책정됨. 다만, 시공사 선정 및 경제적 변수 등에 따라 평당공사비 등 추정값은 달라질 가능성이 있음.
- 총 공사비가 6조원 규모일 것으로 추산되고, 내년 예정된 시공사 선정 경쟁은 매우 치열할 것으로 보임. 과열 경쟁을 방지하고, 정비사업 시공사 선정에 대한 선제 조치를 위하여 강남구는 2024년 9월 대우건설, DL이앤씨, 롯데건설, 삼성물산, HDC현대산업개발, GS건설, 포스코이앤씨, 현대건설 등 8개 대형 건설사와 ‘정비사업 시공사 선정과정 불공정·과열 방지 및 정비사업 수주 문화 선진화’ 를 위한 상생협약을 체결하였음.

< 강남구 정비사업 시공사 선정 선진화 상생협약 체결 >

- 상생협약 명칭
 - 정비사업 시공사 선정과정 불공정·과열 방지 및 정비사업 수주 문화 선진화 상생협약
- 참여 시공사(8개 대형 건설사)
 - 대우건설, DL이앤씨, 롯데건설, 삼성물산, HDC현대산업개발, GS건설, 포스코이앤씨, 현대건설 등

- 자치구 최초로 다수의 시공자와 상생협약을 맺은 것이어서, 투명한 정비사업 분위기를 조성할 것으로 기대된다고 호평 받음.

[붙임 1] 2024년 9월 강남구-시공사 상생협약 체결

○ 향후 계획

향후 계획	정비계획 입안 및 결정 요청 (강남구 → 서울시)
	市 도시계획심의위원회 심의
	정비계획 결정 고시

• 서울특별시 강남구 재건축사업과 자료(2024.12.)

- 주민 간 갈등과 대립이 많았고, 초고층 재건축으로 피난안전구역 설치의무에 따른 공사비 부담도 커져서, 의견 조율이 쉽지 않음.
- 국토교통부는 재건축·재개발 사업의 복잡한 절차를 간소화하고, 조합 임원 해임 총회가 빈번하게 발생하는 문제를 방지하기 위하여 총회 개최계획 신고 및 전문조합관리인 선임 제도 등을 포함한 「재건축·재개발 촉진 특례법」 제정안을 발의하기도 하였음.

[붙임 1] 강남구-시공사 상생협약 체결

(2024년 9월 6일, 강남구청 큰회의실)

8개 대형 건설사 참여: 대우건설, DL이앤씨, 삼성물산, HDC현대산업개발, 롯데건설, GS건설, 포스코이앤씨, 현대건설 등



강남구-시공사 상생협약 체결



게재일자 2024-09-06 조회수 228

조성명 구청장이 압구정 시공자 선정을 앞두고 6일 구청 본회의실에서 대우건설, DL이앤씨, 롯데건설, 삼성물산, HDC현대산업개발, GS건설, 포스코이앤씨, 현대건설 등 국내 메이저 시공자 8개사와 '강남구 정비사업 시공자 선정과정 불공정 과열 방지 및 정비사업 수주 문화 선진화를 위한 상생 협약'을 체결했다. 이날 협약은 현재 시공자 선정을 앞둔 단지 11곳에도 적용돼 투명한 정비사업 분위기를 조성할 계획이다.



원본보기 다운로드 공유하기



원본보기 다운로드 공유하기



원본보기 다운로드 공유하기

theonetv.kr

강남구, '재건축 수주전 과열 방지' 건설사 8곳과 상생협약

[OBC 뉴스] 서울 강남구는 압구정 2~5구역 정비사업 시공자 선정을 앞두고 8개 건설사와 '불공정 과열 방지 및 정비사업 수주 문화 선진화를 위한...

Sep 8, 2024



머니S

서울 재건축 최대어 '압구정 수주전' 치열... 과열 경쟁 막는다

서울 강남구가 재건축 최대어로 꼽히는 압구정지구 정비사업 시공자 선정을 앞두고 국내 대형 건설업체 8곳과 불공정 과열 방지를 위한 상생 협약을...

Sep 8, 2024



한국주택경제신문

강남구, 압구정 수주전 앞두고 건설사 8곳과 상생 협약

서울 강남구가 압구정 재건축 수주전을 앞두고 대형 건설사와 상생 협약을 체결했다. 구는 6일 대우건설, DL이앤씨, 롯데건설, 삼성물산, HDC현대산업...

Sep 11, 2024



디지털타임스

재건축 경쟁 공정하게... 강남구-건설사 '맞손'

서울 강남구(구청장 조성명)가 압구정동 현대아파트 등 재건축 시공자 선정을 앞두고 8개 국내 주요 건설사들과 상생 협약을 체결했다고 8일 밝혔다.

Sep 8, 2024



Chosun Biz

강남구, 건설사 8곳과 상생 협약... "재건축 수주전 과열 방지" - 조선비즈

서울 강남구가 압구정 2~5구역 정비사업 시공사 선정을 앞두고 8개 건설사와 '불공정 과열 방지 및 정비사업 수주 문화 선진화를 위한 상생 협약'을...

Sep 8, 2024



연한뉴스

강남구, '재건축 수주전 과열 방지' 건설사 8곳과 상생협약

(서울=연합뉴스) 정수연 기자 = 서울 강남구(구청장 조성명)는 압구정 2~5구역 정비사업 시공사 선정을 앞두고 8개 건설사와 '불공정 과열 방...

Sep 8, 2024



강남구청

생생포토

조성명 구청장이 압구정 시공사 선정을 앞두고 6일 구청 큰회의실에서 대우건설, DL이앤씨, 롯데건설, 삼성물산, HDC현대산업개발, GS건설,...

Sep 6, 2024



스카이데일리

강남구 '재건축 수주전 과열 방지' 건설사 8곳과 상생협약

서울 강남구가 압구정 2~5구역 정비사업 시공사 선정을 앞두고 8개 건설사와 '불공정 과열 방지 및 정비사업 수주 문화 선진화를 위한 상생 협약'을...

Sep 8, 2024



대한전문건설신문

압구정 재건축 수주전, 과열 막는다...강남구, 8개 건설사와 협약

서울 강남구가 압구정지구 정비사업 시공사 선정을 앞두고 국내 대형 건설사 8곳과 불공정 과열 방지를 위한 상생 협약을 체결했다고 8일 밝혔다.

Sep 9, 2024



더코리아

강남구, 압구정 시공사 선정 앞두고 대형 건설사 8곳과 상생 협약 체결 > 뉴스

대우건설, DL이앤씨, 롯데건설, 삼성물산, HDC현대산업개발, GS건설, 포스코이앤씨, 현대건설 참여 - 자지구 최초의 협약...과거 시공사 선정 과정의...

Sep 8, 2024



8. 질의 및 답변 요지

- 질 의 : 공공기여 방안 중, 입체보행교가 있는데 주민들의 극렬한 반대가 있었던 것으로 알고 있음. 어떤 식으로 합의되었나
- 답 변 : 신통기획에 입체보행교가 포함되어 제안되었으나 보행교는 기부채납 인센티브 항목에는 해당이 없으며 단지 개방화 우려로 주민들이 거부하고 있는 입장이라 이번 의견청취안에는 입체보행교가 삭제된 안으로 올라옴. 서울시와 협의 과정, 도시계획위원회 상정 과정 중에 입체보행교가 포함될 수도 있고 변경의 여지가 있음. 입체보행교가 들어갈 경우 기여는 현 14%에서 16%까지 조정될 것으로 예상함
- 질 의 : 이번 압구정특별계획구역아파트지구③을 비롯하여 압구정 특별계획구역 재건축을 추진할 때 교통체증이 우려됨. 차선 확보 방안을 요청함
- 답 변 : 압구정로변에 재건축단지 쪽으로 6m 차선 확보된 것으로 계획이 반영되었음

9. 토론 요지 : “없음”

10. 심사 결과 : “원안채택”

11. 소수의견의 요지 : “없음”

12. 기타 사항 : “없음”

붙임 : 압구정특별계획구역③ 도시관리계획(압구정 아파트지구 개발 기본계획 및 지구단위계획구역) 및 정비계획(변경) 결정을 위한 의견청취(안)

압구정특별계획구역③ 도시관리계획(압구정 아파트지구 개발 기본계획 및 지구단위계획구역) 및 정비계획(변경) 결정을 위한 의견청취안

의안 번호	466
----------	-----

제출연월일 : 2024. 12. 13.
제출자 : 강남구청장
제출부서 : 재건축사업과

1. 제안사유

건교부 고시 제131호(1976.8.21.)에 따라 아파트지구로 지정되고, 서울특별시고시 제2008-202호(2008.6.12.)로 개발기본계획(정비계획) 변경결정, 서울특별시고시 제2023-516호(2023.11.23.)로 도시관리계획(용도지구: 아파트지구) 및 압구정아파트지구 개발기본계획 결정(변경)고시된 압구정특별계획구역3 재건축정비사업에 대하여 도시관리계획(압구정 아파트지구 개발 기본계획 및 지구단위계획구역)및 정비계획(변경) 결정 입안하고자 함

2. 정비사업의 명칭

압구정 아파트지구 특별계획구역③ 재건축 정비구역

3. 정비계획 결정(변경)(안)

I. 압구정아파트지구 개발기본계획(변경)(안)

1. 압구정아파트지구 도시관리계획(용도지구) 결정(변경)조서(안)

구분	지구명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	압구정 아파트지구	강남구 압구정동 일대	836,456.5	감) 360,187.8	476,268.7	1976.8.21. (건고 131호)

■ 변경사유서

도면표시번호	지구명	변경내용	변경사유
①	압구정 아파트지구	• 아파트지구 면적변경 (836,456.5㎡ → 476,268.7㎡)	• 아파트지구 내 정비계획 수립에 따른 아파트지구(2-2주구) 폐지

2. 압구정아파트지구 개발기본계획 결정(변경)조서(안)

가. 토지이용계획

구분	기정		변경 후		비고	
	면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)		
합계	836,456.5	100.0	476,268.7	100.0	감) 360,187.8	
주거 용지	소계	733,621.5	87.7	441,104.0	92.6	감) 292,517.5
	주택용지	733,621.5	87.7	441,104.0	92.6	감) 292,517.5
중심 시설 용지	소계	18,900.1	2.3	5,630.2	1.2	감) 13,269.9
	주구중심	12,264.2	1.5	3,899.1	0.8	감) 8,365.1
	분구중심	6,635.9	0.8	1,731.1	0.4	감) 4,904.8
도시 계획 시설 용지	소계	83,934.9	10.0	29,534.5	6.2	감) 54,400.4
	학교용지	14,135.6	1.7	0.0	0.0	감) 14,135.6
	공원용지	19,539.0	2.3	14,532.0	3.0	감) 5,007.0
	도로용지	50,260.3	6.0	15,002.5	3.2	감) 35,257.8

나. 주구별 토지이용계획(변경)

■ 2-1주구 토지이용계획(변경없음)

■ 2-2주구 토지이용계획(변경)

구분	기정		변경 후		비고	
	면적(m ²)	비율(%)	면적(m ²)	비율(%)		
합계	360,187.8	100.0	-	-	감) 360,187.8	
주거 용지	소계	292,517.5	81.2	-	-	감) 292,517.5
	주택용지	292,517.5	81.2	-	-	감) 292,517.5
중심 시설 용지	소계	13,269.9	3.7	-	-	감) 13,269.9
	주구중심	8,365.1	2.3	-	-	감) 8,365.1
	분구중심	4,904.8	1.4	-	-	감) 4,904.8
도시 계획 시설 용지	소계	54,400.4	15.1	-	-	감) 54,400.4
	학교용지	14,135.6	3.9	-	-	감) 14,135.6
	공원용지	5,007.0	1.4	-	-	감) 5,007.0
	도로용지	35,257.8	3.9	-	-	감) 35,257.8

■ 2-3주구 토지이용계획(변경없음)

■ 2-4주구 토지이용계획(변경없음)

다. 용도지역·지구 계획(변경)

■ 용도지역 결정조서(변경)

구분	면적(m ²)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	836,456.5	감) 360,187.8	476,268.7	100.0	지구계 폐지에 따른 면적 변경
제1종일반주거지역	20,834.3	감) 4,842.3	15,992.0	3.4	
제2종일반주거지역	29,110.0	감) 29,110.0	-	-	
제2종(7층)일반주거지역	40,569.8	감) 40,569.8	-	-	
제3종일반주거지역	745,942.4	감) 285,665.7	460,276.7	96.6	

■ 용도지구 결정조서(변경)

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

* () 안은 지구 내 면적임

라. 도시계획시설 설치에 관한 계획(변경없음)

마. 건축물 규제사항(변경없음)

바. 지구중심의 건축계획(변경없음)

사. 기존건축물의 처리에 관한 사항(변경없음)

아. 사업시행에 관한 사항(변경없음)

II. 정비계획 결정(변경)(안)

1. 정비사업의 명칭 : 압구정아파트지구 특별계획구역3 재건축 정비구역

2. 정비구역의 위치 및 면적

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	압구정아파트지구 특별계획구역③ 재건축 정비구역	강남구 압구정동 369-1번지 일대	360,187.8	증) 39,407.3	399,595.1	-

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정비례율 (a)	<ul style="list-style-type: none"> 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% 추정비례율 : 61.35% = (21,094,437,090천원 - 5,886,869,390천원) / 24,788,320,300천원 × 100% = 61.35% - 총 수입 추정 : 21,094,437,090천원 - 총 지출 추정 : 5,886,869,390천원 - 종전자산 총액 추정 : 24,788,320,300천원 																																																																																																																																																																					
개별 종전자산 추정액 (b)	<ul style="list-style-type: none"> 아파트 종전자산 [2024.01.01. 공동주택 공시가격 × 시세보정률 180%] <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>아파트 구분</th> <th>주택형 예시 (전용(공급))</th> <th>대지지분 (3.3㎡)</th> <th>세대수</th> <th>평균 추정가액 (천원)</th> <th>총 추정가액 (천원)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">현대 1,2차</td> <td>131.48㎡(43평형)</td> <td>17.57</td> <td>216</td> <td>5,063,000</td> <td>1,093,626,000</td> </tr> <tr> <td>161.19㎡(53평형)</td> <td>21.97</td> <td>180</td> <td>7,088,000</td> <td>1,275,828,000</td> </tr> <tr> <td>172.94㎡(54평형)</td> <td>21.97</td> <td>264</td> <td>6,928,000</td> <td>1,829,110,000</td> </tr> <tr> <td>196.21㎡(65평형)</td> <td>26.28</td> <td>300</td> <td>8,328,000</td> <td>2,498,504,000</td> </tr> <tr> <td>현대 3차</td> <td>82.50㎡(33평형)</td> <td>12.77</td> <td>432</td> <td>4,091,000</td> <td>1,767,524,000</td> </tr> <tr> <td>현대 4차</td> <td>117.91㎡(44평형)</td> <td>36.50</td> <td>170</td> <td>5,989,000</td> <td>1,018,164,000</td> </tr> <tr> <td>현대 5차</td> <td>82.23㎡(35평형)</td> <td>17.64</td> <td>224</td> <td>4,259,000</td> <td>954,048,000</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">현대 6,7차</td> <td>144.70㎡(48평형)</td> <td>22.39</td> <td>560</td> <td>5,798,000</td> <td>3,246,702,000</td> </tr> <tr> <td>157.36㎡(53평형)</td> <td>24.20</td> <td>420</td> <td>6,373,000</td> <td>2,676,504,000</td> </tr> <tr> <td>196.70㎡(65평형)</td> <td>30.42</td> <td>252</td> <td>7,979,000</td> <td>2,010,816,000</td> </tr> <tr> <td>245.20㎡(80평형)</td> <td>37.75</td> <td>56</td> <td>9,995,000</td> <td>559,692,000</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">현대 10차</td> <td>108.15㎡(36평형)</td> <td>17.66</td> <td>96</td> <td>4,337,000</td> <td>416,320,000</td> </tr> <tr> <td>151.93㎡(50평형)</td> <td>25.11</td> <td>48</td> <td>6,145,000</td> <td>294,956,000</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">현대 13차</td> <td>105.45㎡(36A평형)</td> <td>21.85</td> <td>104</td> <td>4,660,000</td> <td>484,680,000</td> </tr> <tr> <td>108.47㎡(36B평형)</td> <td>21.85</td> <td>130</td> <td>4,660,000</td> <td>599,660,000</td> </tr> <tr> <td>현대 14차</td> <td>84.98㎡(32평형)</td> <td>17.54</td> <td>388</td> <td>4,348,000</td> <td>1,686,952,000</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">대림 아크로빌</td> <td>232.67㎡(81평형)</td> <td>35.00</td> <td>4</td> <td>6,467,000</td> <td>25,868,000</td> </tr> <tr> <td>243.96㎡(85평형)</td> <td>36.58</td> <td>52</td> <td>7,449,000</td> <td>387,372,000</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">대림 빌라트</td> <td>193.33㎡(75평형)</td> <td>25.48</td> <td>17</td> <td>5,499,000</td> <td>93,484,000</td> </tr> <tr> <td>234.75㎡(93평형)</td> <td>30.94</td> <td>2</td> <td>6,602,000</td> <td>13,204,000</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">현대 빌라트</td> <td>181.81㎡(73평형)</td> <td>25.86</td> <td>17</td> <td>5,490,000</td> <td>93,337,000</td> </tr> <tr> <td>217.03㎡(87평형)</td> <td>30.86</td> <td>2</td> <td>6,403,000</td> <td>12,806,000</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">공동주택합계</td> <td>3,934</td> <td>-</td> <td>23,039,157,000</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> 상가 종전자산 = 본건 및 인근 상가 실거래가 등을 참작하고, 아파트와의 가격 균형, 층별, 위치별 효용 차이를 반영하여 추정 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>상가구분</th> <th>층</th> <th>호(동)수</th> <th>층당별 종전자산가액 추정(천원)</th> <th>공급면적당 단가(천원/3.3㎡)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">구분상가 각 동</td> <td>지1</td> <td>64</td> <td>271,483,700</td> <td>86,000 ~ 145,000</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>86</td> <td>640,459,200</td> <td>283,000 ~ 364,000</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>34</td> <td>254,402,800</td> <td>170,000 ~ 229,000</td> </tr> <tr> <td>3층 이상</td> <td>36</td> <td>199,307,600</td> <td>104,000 ~ 165,000</td> </tr> <tr> <td>단독건물</td> <td></td> <td>4</td> <td>383,510,000</td> <td>84,000 ~ 185,000</td> </tr> <tr> <td>상가</td> <td></td> <td>224</td> <td>1,749,163,300</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ※ 층별 효용지수, 위치별 효용지수 등 적용하여 추정 ※ 종전자산은 향후 실제 감정평가 시 구체적인 가치형성요인 적용에 따라 변경될 수 있음 	아파트 구분	주택형 예시 (전용(공급))	대지지분 (3.3㎡)	세대수	평균 추정가액 (천원)	총 추정가액 (천원)	현대 1,2차	131.48㎡(43평형)	17.57	216	5,063,000	1,093,626,000	161.19㎡(53평형)	21.97	180	7,088,000	1,275,828,000	172.94㎡(54평형)	21.97	264	6,928,000	1,829,110,000	196.21㎡(65평형)	26.28	300	8,328,000	2,498,504,000	현대 3차	82.50㎡(33평형)	12.77	432	4,091,000	1,767,524,000	현대 4차	117.91㎡(44평형)	36.50	170	5,989,000	1,018,164,000	현대 5차	82.23㎡(35평형)	17.64	224	4,259,000	954,048,000	현대 6,7차	144.70㎡(48평형)	22.39	560	5,798,000	3,246,702,000	157.36㎡(53평형)	24.20	420	6,373,000	2,676,504,000	196.70㎡(65평형)	30.42	252	7,979,000	2,010,816,000	245.20㎡(80평형)	37.75	56	9,995,000	559,692,000	현대 10차	108.15㎡(36평형)	17.66	96	4,337,000	416,320,000	151.93㎡(50평형)	25.11	48	6,145,000	294,956,000	현대 13차	105.45㎡(36A평형)	21.85	104	4,660,000	484,680,000	108.47㎡(36B평형)	21.85	130	4,660,000	599,660,000	현대 14차	84.98㎡(32평형)	17.54	388	4,348,000	1,686,952,000	대림 아크로빌	232.67㎡(81평형)	35.00	4	6,467,000	25,868,000	243.96㎡(85평형)	36.58	52	7,449,000	387,372,000	대림 빌라트	193.33㎡(75평형)	25.48	17	5,499,000	93,484,000	234.75㎡(93평형)	30.94	2	6,602,000	13,204,000	현대 빌라트	181.81㎡(73평형)	25.86	17	5,490,000	93,337,000	217.03㎡(87평형)	30.86	2	6,403,000	12,806,000	공동주택합계			3,934	-	23,039,157,000	상가구분	층	호(동)수	층당별 종전자산가액 추정(천원)	공급면적당 단가(천원/3.3㎡)	구분상가 각 동	지1	64	271,483,700	86,000 ~ 145,000	1	86	640,459,200	283,000 ~ 364,000	2	34	254,402,800	170,000 ~ 229,000	3층 이상	36	199,307,600	104,000 ~ 165,000	단독건물		4	383,510,000	84,000 ~ 185,000	상가		224	1,749,163,300	-
아파트 구분	주택형 예시 (전용(공급))	대지지분 (3.3㎡)	세대수	평균 추정가액 (천원)	총 추정가액 (천원)																																																																																																																																																																	
현대 1,2차	131.48㎡(43평형)	17.57	216	5,063,000	1,093,626,000																																																																																																																																																																	
	161.19㎡(53평형)	21.97	180	7,088,000	1,275,828,000																																																																																																																																																																	
	172.94㎡(54평형)	21.97	264	6,928,000	1,829,110,000																																																																																																																																																																	
	196.21㎡(65평형)	26.28	300	8,328,000	2,498,504,000																																																																																																																																																																	
현대 3차	82.50㎡(33평형)	12.77	432	4,091,000	1,767,524,000																																																																																																																																																																	
현대 4차	117.91㎡(44평형)	36.50	170	5,989,000	1,018,164,000																																																																																																																																																																	
현대 5차	82.23㎡(35평형)	17.64	224	4,259,000	954,048,000																																																																																																																																																																	
현대 6,7차	144.70㎡(48평형)	22.39	560	5,798,000	3,246,702,000																																																																																																																																																																	
	157.36㎡(53평형)	24.20	420	6,373,000	2,676,504,000																																																																																																																																																																	
	196.70㎡(65평형)	30.42	252	7,979,000	2,010,816,000																																																																																																																																																																	
	245.20㎡(80평형)	37.75	56	9,995,000	559,692,000																																																																																																																																																																	
현대 10차	108.15㎡(36평형)	17.66	96	4,337,000	416,320,000																																																																																																																																																																	
	151.93㎡(50평형)	25.11	48	6,145,000	294,956,000																																																																																																																																																																	
현대 13차	105.45㎡(36A평형)	21.85	104	4,660,000	484,680,000																																																																																																																																																																	
	108.47㎡(36B평형)	21.85	130	4,660,000	599,660,000																																																																																																																																																																	
현대 14차	84.98㎡(32평형)	17.54	388	4,348,000	1,686,952,000																																																																																																																																																																	
대림 아크로빌	232.67㎡(81평형)	35.00	4	6,467,000	25,868,000																																																																																																																																																																	
	243.96㎡(85평형)	36.58	52	7,449,000	387,372,000																																																																																																																																																																	
대림 빌라트	193.33㎡(75평형)	25.48	17	5,499,000	93,484,000																																																																																																																																																																	
	234.75㎡(93평형)	30.94	2	6,602,000	13,204,000																																																																																																																																																																	
현대 빌라트	181.81㎡(73평형)	25.86	17	5,490,000	93,337,000																																																																																																																																																																	
	217.03㎡(87평형)	30.86	2	6,403,000	12,806,000																																																																																																																																																																	
공동주택합계			3,934	-	23,039,157,000																																																																																																																																																																	
상가구분	층	호(동)수	층당별 종전자산가액 추정(천원)	공급면적당 단가(천원/3.3㎡)																																																																																																																																																																		
구분상가 각 동	지1	64	271,483,700	86,000 ~ 145,000																																																																																																																																																																		
	1	86	640,459,200	283,000 ~ 364,000																																																																																																																																																																		
	2	34	254,402,800	170,000 ~ 229,000																																																																																																																																																																		
	3층 이상	36	199,307,600	104,000 ~ 165,000																																																																																																																																																																		
단독건물		4	383,510,000	84,000 ~ 185,000																																																																																																																																																																		
상가		224	1,749,163,300	-																																																																																																																																																																		

추정 분담금 산출

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

① 추정 권리가액	② 권리자 분양가 추정액		③ 추정분담
개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(61.35%)	전용 59㎡형	2,040,000천원	권리자분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
	전용 84㎡형	2,860,000천원	
	전용 99㎡형	3,350,000천원	
	전용 118㎡형	3,990,000천원	
	전용 134㎡형	4,530,000천원	
	전용 152㎡형	5,130,000천원	
	전용 167㎡형	5,660,000천원	
	전용 187㎡형	6,300,000천원	
	전용 214㎡형	7,240,000천원	
	전용 248㎡형	8,380,000천원	
	전용 187㎡PH형	10,110,000천원	
	전용 214㎡PH형	11,590,000천원	
	전용 248㎡PH형	13,410,000천원	
	상가 전체 일괄	1,400,822,000천원	

- ※ 아파트 조합원 분양가는 공급면적 3.3㎡당 8,300만원, 일반분양가 공급면적 3.3㎡당 8,500만원으로 추정했으며, 상가 분양가는 3.3㎡당 49,711천원(상가분양수입 1,400,822,000천원 ÷ 상가신축 연면적 93,154.08㎡/0.3025)으로 추정됨.

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

4. 정비계획(안)

가. 토지이용에 관한 계획

구분	면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계	399,595.1	100.0	-
계획기반시설	129,264.2	32.4	-
도로	80,569.2	20.2	-
공원	26,325.2	6.6	-
녹지	5,951.4	1.5	-
공공청사	2,282.8	0.6	압구정동 주민센터·치안센터 이전 존치
학교	14,135.6	3.5	압구정 초등학교 이전
획지	270,330.9	67.6	-
획지1(3종)	240,263.0	60.1	공동주택 및 부대복리시설
획지2(준주거)	28,970.6	7.2	공동주택 및 판매시설
획지3	1,097.3	0.3	종교시설(이전 존치)

나. 용도지역에 관한 계획

1) 용도지역·지구에 관한 계획(변경)

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

■ 변경사유서

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

다. 도시계획시설 설치에 관한 계획

1) 도시계획시설(도로) 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요과 지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	광로	1	A	89	특수 도로	307	압구정동 372-2	압구정동 374-2	보행자 전용도로	-	-	중복결정 : 종로1-136, 종로2-289, 하천
기정	대로	2	28	30~44	보조간선 도로	4,300	청담동	잠원동	일반도로	-	건고 제503호 (1969.8.27.)	압구정로
변경	대로	2	28	30~45 (38~45)	보조간선 도로	4,300 (368)	청담동	잠원동	일반도로	-	건고 제503호 (1969.8.27.)	
기정	대로	2	63	30~65	주간선 도로	4,100	장충체육관 (중로 2-109)	압구정동 (대로2-28)	일반도로	-	건고 제426호 (1978.12.29)	논현로 (동호대교)
변경	대로	2	63	30~65 (50~62)	주간선 도로	4,100 (588)	장충체육관 (중로 2-109)	압구정동 (대로2-28)	일반도로	-	건고 제426호 (1978.12.29)	
폐지	중로	1	6	23.5	국지 도로	486	대로2-28	중로2-109	일반도로	-	-	-
신설	중로	1	B	21	국지 도로	210	대로2-28	중로2-A	일반도로	-	-	-
신설	중로	1	C	22	국지 도로	306 (139)	문화공원	압구정동 477	지하도로	-	-	중복결정 : 중로2-109, 광로3-18
기정	중로	1	136	20~25	주간선 도로	15,910	동작동 국립묘지앞	암사동 암사광장	자동차 전용도로	-	건고 제198호 (1971.4.7)	올림픽대로
변경	중로	1	136	20~25	주간선 도로	15,910	동작동 국립묘지앞	암사동 암사광장	자동차 전용도로	-	건고 제198호 (1971.4.7)	중복결정 : 광로1-A
기정	중로	2	8	16.5	국지 도로	420	대로2-28	중로2-10	일반 도로	-	-	-
변경	중로	3	A	12	국지 도로	224	대로2-28	중로2-A	일반도로	-	-	-
기정	중로	2	289	17.4	주간선 도로	21,050	반포동 115-1	강동구 암사동	자동차 전용도로	-	서고 제635호 (1983.11.25)	올림픽대로
변경	중로	2	289	17.4	주간선 도로	21,050	반포동 115-1	강동구 암사동	자동차 전용도로	-	서고 제635호 (1983.11.25)	중복결정 : 광로1-A
기정	중로	2	109	11~29.5	국지 도로	4,100 (859)	신사동	영동교	일반도로	-	서고 제198호 (1971.04.07)	-
변경	중로	2	109	11~35	국지 도로	4,100 (986)	신사동	영동교	일반도로	-	서고 제198호 (1971.04.07)	중복결정 : 문화공원①, 녹지
신설	중로	2	A	18~20	국지 도로	740	중로 2-109	대로2-63	일반도로	-	-	임부 구간 입체적 결정
신설	중로	2	B	15	국지 도로	290	중로1-B	중로2-A	일반도로	-	-	-
폐지	중로	3	5	12~15	국지 도로	206	압구정 449	중로1-6	일반도로	-	-	-
폐지	중로	3	7	12	국지 도로	246	중로1-6	중로2-8	일반도로	-	-	-
신설	소로	2	A	9	국지 도로	45	근린공원	중로3-B	일반도로	-	-	-
신설	소로	1	A	11.5	국지 도로	417 (199)	압구정동 369-4	문화공원	지하도로	-	-	중복결정 : 문화공원, 중로2-109, 대로2-63

* 연장 내 ()는 압구정 3구역 재건축정비구역 내 수치임

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

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

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

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	광로 1-A	• 보행자전용도로 신설	• 한강과 대상지를 연결하는 녹지보행 네트워크 구축을 위하여 올릭픽대로 상부 보행자전용도로 신설 (중로 1-136, 중로 2-289, 하천과 중복결정)
대로2-28	대로2-28	• 도로 확폭	• 재건축사업으로 인한 교통량·보행량 증가를 고려하여 도로(압구정로) 확폭
대로2-63	대로2-63	• 도로 확폭	• 재건축사업으로 인한 교통량·보행량 증가를 고려하여 도로(논현로) 확폭
중로1-6	-	• 도로 폐지	• 원활한 재건축 사업을 위하여 도로 폐지
-	중로1-B	• 도로 신설	• 재건축사업으로 인한 교통량·보행량 증가를 고려하여 도로 신설
-	중로1-C	• 지하도로 신설	• 압구정지구 전체를 순환하는 교통체계 구축을 위하여 지하도로 신설(압구정3~4구역)
중로1-136	중로1-136	• 도로 중복결정	• 한강과 대상지를 연결하는 녹지보행 네트워크 구축을 위하여 광로1-A와 중복결정
중로2-8	중로3-A	• 도로 폭원 및 연장 변경	• 재건축사업으로 인한 도로 폭원 및 연장 변경
중로2-289	중로2-289	• 도로 중복결정	• 한강과 대상지를 연결하는 녹지보행 네트워크 구축을 위하여 광로1-A와 중복결정
중로2-109	중로2-109	• 도로 연장 및 폭원 변경 • 도로 상부 공원 및 녹지 중복결정	• 재건축사업으로 인한 발생 교통량 및 토지이용계획을 고려하여 도로계획 변경 • 획지1에서 문화공원으로 보행 직접연결을 위해 도로 상부 공원 및 녹지와 중복결정
-	중로2-A	• 도로 신설	• 재건축사업으로 인한 교통량·보행량 증가를 고려하여 도로 신설 및 일부구간 입체적 결정 • 중로2-A 구간 내 획지1과 학교 연결도로는 입체보행시설물을 설치하여 안전한 통학환경 조성
-	중로2-B	• 도로 신설	• 재건축사업으로 인한 교통량·보행량 증가를 고려하여 도로 신설
중로3-5	-	• 도로 폐지	• 원활한 재건축 사업을 위하여 도로 폐지
중로3-7	-	• 도로 폐지	• 원활한 재건축 사업을 위하여 도로 폐지
-	중로3-A	• 도로 신설	• 재건축사업으로 인한 교통량·보행량 증가를 고려하여 도로 신설
-	소로2-A	• 도로 신설	• 재건축사업으로 인한 교통량·보행량 증가를 고려하여 도로 신설
-	소로1-A	• 지하도로 신설	• 압구정지구 전체를 순환하는 교통체계 구축을 위하여 지하도로 신설(압구정2~3구역)

2) 입체적 도시계획시설(도로) 결정조서

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

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

■ 결정사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결정 내용	결정 사유
-	중로 2-A	<ul style="list-style-type: none"> • 획지1 내 도로 입체적 결정 <ul style="list-style-type: none"> - 폭원 및 연장 : 18m / 192m - 높이 : 18.5m~27m - 면적 : 3,525.4㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 효율적인 토지이용과 원활한 교통처리를 위하여 공동주택 획지1 내 도시계획시설 도로 입체적 결정
-	중로 1-C	<ul style="list-style-type: none"> • 지하도로 신설 <ul style="list-style-type: none"> - 폭원 및 연장 : 22m / 139m - 높이 : 지상~지하6.5m - 면적 : 3,029.9㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 압구정지구 전체를 순환하는 교통체계 구축을 위하여 지하도로 신설 (압구정3~4구역)
-	소로 1-A	<ul style="list-style-type: none"> • 지하도로 신설 <ul style="list-style-type: none"> - 폭원 및 연장 : 11.5m / 199m - 높이 : 지상~지하6.5m - 면적 : 2,378.6㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 압구정지구 전체를 순환하는 교통체계 구축을 위하여 지하도로 신설 (압구정2~3구역)

3) 공원 결정(변경)조서

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

■ 결정사유서

도면표시번호	시설명	변경 내용	변경 사유
①	공원1	<ul style="list-style-type: none"> 문화공원 신설 - 면적 : 33,535.9㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 한강 접근성 향상 및 수변특화를 위해 문화공원 신설하되, 획지1에서 문화공원으로의 보행 직접연결을 위해 도로(중로 2-109, 중복면적 : 19,306.3㎡)와 중복결정
①	공원2	<ul style="list-style-type: none"> 근린공원 신설 - 면적 : 12,095.6㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 여가·휴식 기능을 위한 학교 및 공공청사변 근린공원 신설

4) 녹지 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분		위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경		기정	변경	변경후		
변경	②	녹지	완충 녹지	연결 녹지	압구정동 479 일원	5,696.0	증) 255.4	5,951.4	-	중복결정: 일반철도①

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경 내용	변경 사유
②	녹지	<ul style="list-style-type: none"> 녹지 세분 변경 및 면적 변경 - 시설의 세분 : 완충녹지→연결녹지 - 면적 : 5,696㎡→5,951.4㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 압구정지구 전체를 순환하는 녹지 네트워크 조성 및 수변공간과의 연결 기능을 수행토록 기존 완충녹지를 연결녹지로 세분 변경하되 철도와 중복결정

5) 학교 결정(변경)조서

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

* 이전 존치하는 압구정 초등학교 내 병설 유치원 신설 계획

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
③	압구정초교	<ul style="list-style-type: none"> 이전 존치 : 압구정동 469 → 압구정동 459 	<ul style="list-style-type: none"> 효율적인 토지이용을 위한 압구정초등학교 이전 존치

6) 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의세분	위치	면적 (㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공공청사	주민센터	압구정동 458 일원	-	증) 2,282.8	2,282.8	-	-

■ 건축범위 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의종류	위치	건축물의 범위			비고
					건폐율	용적률	높이	
신설	①	공공청사	주민센터	압구정동 458 일원	50%	250%	5층 이하	-

■ 공공청사 결정 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사	<ul style="list-style-type: none"> 공공청사 신설 - 면적 : 2,282.8㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 기존 압구정동 주민센터 및 치안센터의 이전 존치를 위한 공공청사 신설

7) 방재시설(하천) 결정 조서 : 변경없음

구분	도면표시번호	시설명	시설의세분	위치			면적 (㎡)			최초결정일	비고
				기점	종점	주요경과지	기정	변경	변경후		
기정	①	하천	국가하천	경기도 김포군 시계	경기도 하남시 시계	-	40,747,864 (28,164.1)	-	40,747,864 (28,164.1)	-	중복결정: 광로1-A

* ()는 압구정 3구역 재건축정비구역 내 수치임

라. 공동이용시설 설치계획

■ 획지1 (3종)

구분	시설의 종류	위치	기준	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	관리사무소	획지1	227.10	-	증) 467.76	467.76	지상
"	근린생활시설	"	-	-	증) 17,045.00	17,045.00	지하
"	소 계	"	12,797.60	-	증) 39,504.16	39,504.16	서울시 기준대비 약 309%
"	경로당	"	1,188.20	-	증) 1,273.97	1,273.97	지상
"	어린이놀이터	"	3,521.20	-	증) 3,674.40	3,674.40	옥외
"	어린이집	"	1,188.20	-	증) 1,249.49	1,249.49	지상
"	작은도서관	"	529.60	-	증) 618.66	618.66	지상
"	게스트하우스, 압구정갤러리	"	-	-	증) 700.00	700.00	지상
"	다함께돌봄센터 (공공개방커뮤니티시설)	"	66.00	-	증) 2,839.30	2,839.30	지상
"	공공개방 커뮤니티시설	"	-	-	증) 5,914.69	5,914.69	지상
"	주민공동시설1	"	-	-	증) 7,183.80	7,183.80	지하
"	주민공동시설2	"	-	-	증) 5,658.62	5,658.62	지하
"	주민공동시설3	"	-	-	증) 7,008.76	7,008.76	지하
"	주민공동시설4	"	-	-	증) 3,382.48	3,382.48	지하

- ※ 공공개방 커뮤니티시설 : 수변커뮤니티, 지역문화센터, 지역공동체지원센터, 웰컴센터(공공개방 커뮤니티시설)
- ※ 주민공동시설1 : 다목적체육관, 골프연습장, 스크린골프장, 사우나&스파, 실내 수영장, 피트니스센터
- ※ 주민공동시설2 : 시니어라운지, 키즈카페, 맘스카페, 펫케어센터, 어린이 공연장, 체험교실
- ※ 주민공동시설3 : 오픈라이브러리, 연회장, 소공연장, 영화관, 독서실, 스튜디오, 아트센터, 공유주방
- ※ 주민공동시설4 : 올데이다이닝, 피트니스센터, 공방, 동호회실, 휴게라운지

■ 획지2 (준주거)

구분	시설의 종류	위치	기준	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	관리사무소	획지2	46.65	-	증) 250.09	250.09	지상
	판매시설	"	-	-	증) 48,759.14	48,759.14	지상,지하
	소 계	"	2,740.50	-	증) 7,319.08	7,319.08	서울시 기준대비 약 267%
	경로당	"	330.00	-	증) 356.85	356.85	지상
	어린이놀이터	"	1,048.10	-	증) 1,098.10	1,098.10	옥외
	어린이집	"	330.00	-	증) 411.24	411.24	지상
	작은도서관	"	158.00	-	증) 270.46	270.46	지상
	다함께돌봄센터 (공공개방 커뮤니티시설)	"	66.00	-	증) 702.10	702.10	지상
	지역문화센터, 지역공동체지원센터 (공공개방 커뮤니티시설)	"	-	-	증) 921.01	921.01	지상
	주민공동시설1	"	-	-	증) 765.00	765.00	지상
주민공동시설2	"	-	-	증) 2,794.32	2,794.32	지하	

- ※ 주민공동시설1 : 올데이다이닝, 카페
- ※ 주민공동시설2 : 피트니스, 실내골프, 사우나, 컨시어지센터, 커뮤니티실

마. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거이주	
신규	압구정 아파트지구 특별계획구역③ 재건축 정비구역	399,595.1	획지1	270,330.9	압구정동 369-1 일대	74	-	-	74	-	공동주택 및 근린생활시설
			획지2								공동주택 및 판매시설
			획지3								종교시설

바. 건축물에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적율(%)		높이(m) (최고층수)																				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법적상한																					
신설	압구정 아파트지구 특별계획 구역③ 재건축 정비구역	399,595.1	획지1 (제3종)	240,263.0	압구정동 369-1 일대	공동주택 및 근린생활시설	50% 이하	269.8% 이하	300.0% 이하	291m이하 (최고 70층)																				
			획지2 (준주거)	28,970.6	압구정동 450 일대	공동주택 및 판매시설	60% 이하	294.8% 이하	436.9% 이하	235m이하 (최고 56층)																				
			획지3	1,097.3	압구정동 458	종교시설	관계 법령에 따름																							
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> 총 세대수 : 5,175세대 (분양 4,525세대 / 임대 650세대) 건립규모 및 비율 <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>계</th> <th>분양</th> <th>임대</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>합계</td> <td>5,175 (100.0%)</td> <td>4,525 (87.4%)</td> <td>650 (12.6%)</td> </tr> <tr> <td>60㎡ 이하</td> <td>1,033 (20.0%)</td> <td>513</td> <td>520</td> </tr> <tr> <td>60㎡ 초과 ~85㎡ 이하</td> <td>616 (11.9%)</td> <td>486</td> <td>130</td> </tr> <tr> <td>85㎡ 초과</td> <td>3,526 (68.1%)</td> <td>3,526</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> 85㎡이하 규모의 주택이 주택 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 31.9% (정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 제5조 제2항 적용) 								구분	계	분양	임대	합계	5,175 (100.0%)	4,525 (87.4%)	650 (12.6%)	60㎡ 이하	1,033 (20.0%)	513	520	60㎡ 초과 ~85㎡ 이하	616 (11.9%)	486	130	85㎡ 초과	3,526 (68.1%)	3,526	-
구분	계	분양	임대																											
합계	5,175 (100.0%)	4,525 (87.4%)	650 (12.6%)																											
60㎡ 이하	1,033 (20.0%)	513	520																											
60㎡ 초과 ~85㎡ 이하	616 (11.9%)	486	130																											
85㎡ 초과	3,526 (68.1%)	3,526	-																											
심의완화사항			<ul style="list-style-type: none"> 국민주택규모 주택 건설에 따른 상한용적을 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) <ul style="list-style-type: none"> - [획지1(제3종)] : 법적상한용적률 300% 이하 - [획지2(준주거)] : 법적상한용적률 436.9% 이하 특별건축구역 지정을 통한 인동거리 등 완화 적용 (향후 건축위원회 심의를 통해 확정) 																											
건축물의 건축선에 관한 계획			<ul style="list-style-type: none"> 남북간도로 연계를 위해 보차혼용통로 계획 (폭원 21m) 논현로변 공공보행통로 계획 (폭원 8m) 한강으로의 보행 접근성, 가로활성화를 고려해 가로별 건축한계선 계획 <ul style="list-style-type: none"> - 서측 논현로(광역통경축) : 6~10m 이상 확보 - 동측 언주로(광역통경축) : 10m 이상 확보 - 기타 : 6m 이상 확보 한강변 개방된 시야 확보를 위한 통경축 계획 (2개소) <ul style="list-style-type: none"> - 압구정역~대상지 중앙~한강변으로 이어지는 보행통경축 확보 : 폭원 20m - 압구정로에서 대상지 중앙 남북관통도로 선형을 따라 보행통경축 확보 : 폭원 30m 																											

■ 개발가능(상한) 용적률 산정 : 획지1(3종)

구분	산정내용																																									
	계 (㎡)	대지면적 (㎡)	새로 설치하는 기반시설 면적(㎡)			새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 (㎡)	획지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 (㎡)																																			
소계			토지 (A)	건축물 기부채납 환산면적(B)																																						
토지이용 계획	399,595.1	240,263.0	107,680.1	102,595.3	5,084.8	46,975.1	19,469.3																																			
공공시설 부지 제공면적	소계(A+B)	<ul style="list-style-type: none"> • 순부담 : 새로 설치하는 기반시설 면적(A+B) - 새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 면적 - 획지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지 면적 \Rightarrow (총 순부담) $109,007.1\text{㎡} - 46,975.1\text{㎡} - 19,469.3\text{㎡} = 42,562.7\text{㎡}$ (13.9%) \Rightarrow (용적률산정용 순부담) $107,680.1\text{㎡} - 46,975.1\text{㎡} - 19,469.3\text{㎡} = 41,235.7\text{㎡}$ (13.5%) ※ 용적률 산정시 주거용도 전환에 따른 의무 공공기여 1,327.0㎡은 토지면적에서 제외 • 공공시설 토지면적 합계 : 102,595.3㎡ (A) 																																								
	공공시설 토지면적 (A)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>토지 제공면적 (①)</th> <th>제외되는 면적 (②)</th> <th>산정값 (①-②)</th> <th>공공시설 토지제공 (A)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>합계</td> <td>115,128.6㎡</td> <td>11,206.3㎡</td> <td>103,922.3㎡</td> <td rowspan="5">102,595.3㎡ (주거용도 전환에 따른 의무 공공기여 1,327.0㎡ 제외)</td> </tr> <tr> <td>도로</td> <td>80,569.2㎡</td> <td>11,206.3㎡ (준주거 순부담 면적에 적용)</td> <td>69,362.9㎡</td> </tr> <tr> <td>공원</td> <td>26,325.2㎡</td> <td>-</td> <td>26,325.2㎡</td> </tr> <tr> <td>연결녹지</td> <td>5,951.4㎡</td> <td>-</td> <td>5,951.4㎡</td> </tr> <tr> <td>공공청사</td> <td>2,282.8㎡</td> <td>-</td> <td>2,282.8㎡</td> </tr> </tbody> </table>				구분	토지 제공면적 (①)	제외되는 면적 (②)	산정값 (①-②)	공공시설 토지제공 (A)	합계	115,128.6㎡	11,206.3㎡	103,922.3㎡	102,595.3㎡ (주거용도 전환에 따른 의무 공공기여 1,327.0㎡ 제외)	도로	80,569.2㎡	11,206.3㎡ (준주거 순부담 면적에 적용)	69,362.9㎡	공원	26,325.2㎡	-	26,325.2㎡	연결녹지	5,951.4㎡	-	5,951.4㎡	공공청사	2,282.8㎡	-	2,282.8㎡											
	구분	토지 제공면적 (①)	제외되는 면적 (②)	산정값 (①-②)	공공시설 토지제공 (A)																																					
합계	115,128.6㎡	11,206.3㎡	103,922.3㎡	102,595.3㎡ (주거용도 전환에 따른 의무 공공기여 1,327.0㎡ 제외)																																						
도로	80,569.2㎡	11,206.3㎡ (준주거 순부담 면적에 적용)	69,362.9㎡																																							
공원	26,325.2㎡	-	26,325.2㎡																																							
연결녹지	5,951.4㎡	-	5,951.4㎡																																							
공공청사	2,282.8㎡	-	2,282.8㎡																																							
공공시설 설치에 대한 환산부지 면적 (B)	<ul style="list-style-type: none"> • 공공시설 설치에 대한 환산부지 면적 합계 : 5,084.8㎡ (B) - 건축물 총 제공면적(5,754.5㎡) - 준주거 순부담 적용면적(669.7㎡) = 5,084.8㎡ • 건축물 환산면적 = (설치비용x건축면적) / (개별공시지가x부지가액 가중치) - (공공청사) = 162.0㎡ $= \{(2,319,000\text{원}/\text{㎡}/1.1) \times 3,424.2\text{㎡}\} / (22,277,054.6\text{원}/\text{㎡} \times 2) = 162.0\text{㎡}$ - (뚝개도로) = 4,473.6㎡ $= \{(9,966,000\text{원}/\text{㎡}) \times 20,000.0\text{㎡}\} / (22,277,054.6\text{원}/\text{㎡} \times 2) = 4,473.6\text{㎡}$ - (지하차도) = 1,118.9㎡ $= \{(498.5\text{억원}) / (22,277,054.6\text{원}/\text{㎡} \times 2)\} = 1,118.9\text{㎡}$ ※ 건축물 공사비 : 「수도권정비계획법」에 따른 표준건축비 ※ 뚝개도로 공사비 : 망원초록길 조성사업비의 약 1.2배 적용 																																									
기준(허용) 용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 획지1(제3종일반주거지역) = 224.5% <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">구분</th> <th colspan="4">인센티브</th> </tr> <tr> <th>1등급</th> <th>2등급</th> <th>3등급</th> <th>4등급</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>지능형건축물 인증</td> <td>15%p</td> <td>12%p</td> <td>9%p</td> <td>6%p</td> </tr> <tr> <td>공공보행통로</td> <td colspan="4">2.98%</td> </tr> <tr> <td>열린단지</td> <td colspan="4">5%</td> </tr> <tr> <td>돌봄시설</td> <td colspan="4">4.37%</td> </tr> <tr> <td colspan="5">합계 (20% 이하)</td> <td>21.35%(20% 적용)</td> </tr> </tbody> </table>							구분	인센티브				1등급	2등급	3등급	4등급	지능형건축물 인증	15%p	12%p	9%p	6%p	공공보행통로	2.98%				열린단지	5%				돌봄시설	4.37%				합계 (20% 이하)					21.35%(20% 적용)
구분	인센티브																																									
	1등급	2등급	3등급	4등급																																						
지능형건축물 인증	15%p	12%p	9%p	6%p																																						
공공보행통로	2.98%																																									
열린단지	5%																																									
돌봄시설	4.37%																																									
합계 (20% 이하)					21.35%(20% 적용)																																					
정비계획 (상한) 용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 상한용적률 = 기준용적률 × (1 + 1.3×가중치×α(토지) + 0.7×α(건축물)) $= 224.5\% \times (1 + 1.3 \times 0.9570 \times 0.1505 + 0.7 \times 0.0212) = 269.8\%$ ※ 가중치 = 공공시설 등 부지의 해당 용적률/사업부지 용적률 = 214.84%/224.5% = 0.9570 ※ α(토지) = 공공시설 등 부지(토지*) 제공면적/공공시설 등 부지(토지*) 제공 후 부지면적 $= (102,595.3\text{㎡} - 46,975.1\text{㎡} - 19,469.3\text{㎡}) / 240,263.0\text{㎡} = 0.1505$ ※ α(건축물) = 공공시설 등 부지(건축물 환산부지) 제공면적/공공시설 등 부지(토지*) 제공 후 부지면적 $= 5,084.8\text{㎡} / 240,263.0\text{㎡} = 0.0212$ 																																									
법적 상한용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 법적상한 용적률 = 300.0% 이하(건축계획 299.98%) 																																									

■ 개발가능(상한) 용적률 산정 : 획지2(준주거)

구 분		산정내용					
토지이용 계획	계 (㎡)	대지면적 (㎡)	새로 설치하는 기반시설 면적(㎡)			새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 (㎡)	획지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 (㎡)
			소계	토지 (A)	건축물 기부채납 환산면적 (B)		
	399,595.1	28,970.6	11,876.0	11,206.3	669.7	-	5,284.9
공공시설 부지 제공면적	소계(A+B)	<ul style="list-style-type: none"> 순부담 : 새로 설치하는 기반시설 면적(A+B) - 새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 면적 - 획지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지 면적 ⇒ (순부담) 11,876.0㎡-5,284.9㎡ = 6,591.1㎡ (27.8%) 					
	공공시설 토지면적 (A)	<ul style="list-style-type: none"> 공공시설 토지면적 합계 : 11,206.3㎡ (A) - - (도로) = 11,206.3㎡ 					
	공공시설 설치에 대한 환산부지 면적 (B)	<ul style="list-style-type: none"> 공공시설 설치에 대한 환산부지 면적 합계 : 669.7㎡ (B) - 건축물 총 제공면적(5,754.5㎡) - 3종 순부담 적용면적(5,084.8㎡) = 669.7㎡ - (공공청사) = 162.0㎡ = {(2,319,000원/㎡/1.1) x 3,424.2㎡} / (22,277,054.6원/㎡ x 2) = 162.0㎡ - (뒹개도로) = 4,473.6㎡ = {(9,966,000원/㎡) x 20,000.0㎡} / (22,277,054.6원/㎡ x 2) = 4,473.6㎡ - (지하차도) = 1,118.9㎡ = {(498.5억원) / (22,277,054.6원/㎡ x 2)} = 1,118.9㎡ ※ 건축물 공사비 : 「수도권정비계획법」에 따른 표준건축비 ※ 뒹개도로 공사비 : 망원초록길 조성사업비의 약 1.2배 적용 					
기준(허용) 용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 획지1(준주거지역) = 230.0% 						
	구분						인센티브
	지능형건축물 인증	· 지능형 건축물 4등급 취득 예정				6%	
		1등급 15%p	2등급 12%p	3등급 9%p	4등급 6%p		
	공공보행통로	<ul style="list-style-type: none"> · 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로등 조성(지역권*설정) · 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a (* a=1이하) = 230.0%×(1,440.06㎡/28,970.6㎡)×1=11.48% 					11.48%
돌봄시설	<ul style="list-style-type: none"> · 지역에 필요한 놀이·돌봄시설*설치 및 제공(무상임대) · 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적)×a(*a=1이하) ※국립어린이집, 서울형 키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등 = 230.0%×{(538.48㎡-66㎡)/2,692.4㎡}×0.1=4.04% 					4.04%	
합계 (20%이하)						21.52% (20% 적용)	
정비계획 (상한) 용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 상한용적률 = 기준용적률 × (1+ 1.3×가중치×α(토지) + 0.7×α(건축물)) = 230.0% x (1+1.3×1×0.2044+0.7×0.0231) = 294.8% ※ 가중치 = 공공시설 등 부지의 해당 용적률/사업부지 용적률 = 230%/230% = 1 ※ α(토지) = 공공시설등부지(토지*) 제공면적/공공시설등부지(토지*)제공 후 부지면적 = (11,206.3㎡-5,284.9㎡)/28,970.6㎡ = 0.2044 ※ α(건축물) = 공공시설등부지(건축물환산부지) 제공면적/공공시설등부지(토지*)제공 후 부지면적 = 669.7㎡/28,970.6㎡ = 0.0231 						
법적 상한용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 법적상한 용적률 = 436.9% 이하(건축계획 436.88%) 						

사. 교통 및 동선처리 계획

구분	지점	개선방안																								
사업지구의 외부	㉔	<ul style="list-style-type: none"> 『압구정아파트지구 지구단위계획 교통영향평가, 2018.1』 반영 - 중로2-109호선 시·종점부 지하차도 설치(동호대교 남단 및 성수대교 남단) - 차량진출입 불허구간 반영 																								
	-	<ul style="list-style-type: none"> 『압구정아파트지구 특별계획구역③ 신속통합기획, 2023.7.11.』 반영 																								
	㉕	<ul style="list-style-type: none"> 압구정로 차로운영계획 수립 - 압구정역 교차로 ~ 성수대교 남단 교차로 : B=38~45m, L=368m, 8차로 																								
	㉖	<ul style="list-style-type: none"> 압구정로 상 진출입 교차로 이동(압구정로34길 → 압구정로36길) 																								
	-	<ul style="list-style-type: none"> 분석대상 교차로 최적신호운영방안 제시(12개소) 																								
사업지구의 내부	-	<ul style="list-style-type: none"> 사업지구 내부도로 차로운영계획 수립 - 중로1-B호선 : B=21m, L=210m, 4차로 - 중로2-109호선 : B=11~29.5m, L=859m, 2~4차로 - 중로2-A호선 : B=18~20m, L=740m, 4차로 - 중로2-B호선 : B=15m, L=290m, 3차로 - 중로3-A호선 : B=12m, L=224m, 2차로 - 소로2-A호선 : B=9m, L=45m, 2차로 																								
	㉗	<ul style="list-style-type: none"> 남북간 보차혼용통로(지하) 설치(B=21m, L=407m) 																								
	㉘	<ul style="list-style-type: none"> - 중로2-109호선 접속지점 회전교차로 설치 																								
	㉙	<ul style="list-style-type: none"> 사업지구 내 차량진출입구 설치(8개소) 																								
대중교통, 자전거 및 보행	-	<ul style="list-style-type: none"> 건축한계선(B=6~10m) 지정을 통한 보도부속형 전면공지 설치 																								
	㉚	<ul style="list-style-type: none"> 구역 내 공공보행통로(B=8m) 설치 																								
	-	<ul style="list-style-type: none"> 사업지구 내 자전거전용도로(B=1.5m) 설치 																								
주차 시설	-	<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>법정주차(대)</th> <th>주차수요(대)</th> <th>계획주차(대)</th> <th>법정대비</th> <th>수요대비</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>제3종일반주거지역</td> <td>8,182</td> <td>6,922</td> <td>8,936</td> <td>109.2%</td> <td>129.1%</td> </tr> <tr> <td>준주거지역</td> <td>1,616</td> <td>1,825</td> <td>1,982</td> <td>122.7%</td> <td>108.6%</td> </tr> <tr> <td>합계</td> <td>9,798</td> <td>8,748</td> <td>10,918</td> <td>111.4%</td> <td>124.8%</td> </tr> </tbody> </table>	구분	법정주차(대)	주차수요(대)	계획주차(대)	법정대비	수요대비	제3종일반주거지역	8,182	6,922	8,936	109.2%	129.1%	준주거지역	1,616	1,825	1,982	122.7%	108.6%	합계	9,798	8,748	10,918	111.4%	124.8%
	구분	법정주차(대)	주차수요(대)	계획주차(대)	법정대비	수요대비																				
	제3종일반주거지역	8,182	6,922	8,936	109.2%	129.1%																				
	준주거지역	1,616	1,825	1,982	122.7%	108.6%																				
	합계	9,798	8,748	10,918	111.4%	124.8%																				
-	<ul style="list-style-type: none"> 장애인주차 법정주차대수의 3% 이상 확보 																									
-	<ul style="list-style-type: none"> 확장형주차 계획주차대수의 30% 이상 확보 																									
-	<ul style="list-style-type: none"> 가족배려주차 계획주차대수의 10% 이상 확보 																									
-	<ul style="list-style-type: none"> 전기차주차 및 전기충전시설 계획주차대수의 5% 이상 확보 																									
교통안전 및 기타	-	<ul style="list-style-type: none"> 차량 진출입구 차량경고등 설치(8개소) 																								
	-	<ul style="list-style-type: none"> 사업지 내·외부 교통안전시설물 설치 																								
	-	<ul style="list-style-type: none"> 통학로 주변 어린이보호구역 관련 교통안전시설물 설치 																								

주 : 각 지점은 교통처리계획도 참조

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 		-
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 	-
	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 	
	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
반경 200m이내 대상지 남서측 학교 3개소 (압구정 초등학교, 압구정 중학교, 압구정 고등학교)	<ul style="list-style-type: none"> • 대상지 내 일부지역이 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조에 의거 절대보호구역 과 상대보호구역에 해당함 • 「도시 및 주거환경정비법」 제57조(인·허가등의 의제 등에 의거하여 정비구역으로부터 200미터 이내에 교육시설이 설치되어 있을 때에는 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의하여야 한다. • 교육환경보호를 위해 차량이 출입하는 지구내 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보 • 추후 사업시행계획 시 교육환경영향평가를 통해, 공사시 발생하는 소음 및 진동, 먼지 등을 최소화하여 교육환경에 지장이 없도록 하겠음 	-

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

카. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택별실 현황

■ 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
74	54	20	74	74	-

■ 거주현황

유형별 주택 호수	거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
	소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	3,934	2,573	1,361	9,049	5,918	3,131	-
단독주택	-	-	-	-	-	-	-
공동주택	3,934	2,573	1,361	9,049	5,918	3,131	-

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구주택은 가구수별 1호로 산정하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황을 기준으로 작성
 ※ 구역 내 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 건축물대장상 공동주택과 다가구주택 1세대에 여러 세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황 기준으로 작성

■ 거주현황

구분	계	단독주택			공동주택			
		소계	단독	다가구	소계	아파트	연립	다세대
합 계	3,934	-	-	-	3,934	3,934	-	-
85㎡ 초과	소 계	1,045	-	-	1,045	1,045	-	-
	85㎡~135㎡	1,275	-	-	1,275	1,275	-	-
	135㎡~150㎡	716	-	-	716	716	-	-
150㎡ 초과	소 계	559	-	-	559	559	-	-
	150㎡~185㎡	1,498	-	-	1,498	1,498	-	-
	185㎡~200㎡	929	-	-	929	929	-	-
200㎡ 초과	소 계	569	-	-	569	569	-	-
	200㎡ 초과	116	-	-	116	116	-	-

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택의 경우 전용면적 기준으로, 단독주택 등은 파악 가능한 자료로 작성
 ※ 단독주택 중 다중주택, 공관 및 근생시설 내 주거 등과 공동주택 중 분류되지 않는 것은 기타로 포함

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분	계	조합+일반분양	임대주택	비고
합 계	5,175	4,525	650	-
60㎡미만	1,033	513	520	-
60㎡~85㎡미만	616	486	130	-
85㎡~120㎡미만	1,399	1,399	-	-
120㎡~150㎡미만	703	703	-	-
150㎡~200㎡미만	1,120	1,120	-	-
200㎡이상	304	304	-	-

※ 조합원 분양 및 일반분양의 주택규모는 분양신청 단계에서 결정됨

타. 세입자 주거대책 : 해당사항 없음

파. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

1) 임시 보안등 설치

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

2) 폐쇄회로텔레비전 및 관제시스템 설치

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

3) 정비구역 내 전문 순찰요원 투입

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

하. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고	
			위치	면적(㎡)		
1	-	240,263.0	①	압구정동 369-1 일대	240,263.0	공동주택 및 근린생활시설
2	-	28,970.6	②	압구정동 450 일대	28,970.6	공동주택 및 판매시설
3	-	29,611.4	③	압구정동 458	1,097.3	종교시설

거. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

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

■ 획지1 (3종)

구분	주요내용	비고
법적상한용적률	• 300%	-
정비계획용적률	• 269.8%	-
국민주택규모 주택 공급기준	<ul style="list-style-type: none"> • 국민주택규모 주택 건설 = (법적상한용적률 - 정비계획용적률) × 50% = (300.0% - 269.8%) × 50% = 30.2% × 50% = 15.1% 이상 • 국민주택규모 주택 건설 = 대지면적 × 15.1% = 240,263.0㎡×15.1% = 36,279.7㎡ 이상 	-
국민주택규모 주택 건설계획	<ul style="list-style-type: none"> • 국민주택규모 주택규모 - 공급 81.10㎡(전용 59㎡) : 332세대 - 공급 113.81㎡(전용 84㎡) : 83세대 • 국민주택규모 주택 공급면적 = 36,279.7㎡ 이상 < 36,371.4㎡ 계획 	-
확보방법	• 법적상한용적률까지 건설	-

■ 획지2 (준주거)

구분	주요내용	비고
법적상한용적률	• 436.9%	-
정비계획용적률	• 294.8%	-
국민주택규모 주택 공급기준	<ul style="list-style-type: none"> • 국민주택규모 주택 건설 = (법적상한용적률 - 정비계획용적률) × 50% = (436.9% - 294.8%) × 50% = 142.1% × 50% = 71.05% 이상 • 국민주택규모 주택 건설 = 대지면적 × 71.05% = 28,970.6㎡×71.05% = 20,583.6㎡ 이상 	-
국민주택규모 주택 건설계획	<ul style="list-style-type: none"> • 국민주택규모 주택규모 - 공급 81.10㎡(전용 59㎡) : 188세대 - 공급 113.81㎡(전용 84㎡) : 47세대 • 국민주택규모 주택 공급면적 = 20,583.6㎡ 이상 < 20,595.9㎡ 계획 	-
확보방법	• 법적상한용적률까지 건설	-

너. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당사항 없음

더. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1	비오름	비오름보전등급 향상	■	• 비오름유형 평가도 1~4등급 및 도로, 개별비오름 평가도 2~3등급, 평가제외구역 및 도로	• 대상지 내 투수성 포장의 조성으로 인해 비오름의 기능이 향상될 것임	-
2	생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	■	• 대상지내에는 일부 식재된 조경수목 외 자연녹지는 거의 없음	• 대상지 내 녹지계획을 수립 및 주변 자연자원과 주거지 간의 연계성 강화	-
3	동·식물상	동·식물상 보호	-	• 도심지(대지)로 해당사항 없음	-	-
4	자연환경 자산	자연환경 보전	-	• 해당 사항 없음	-	-
5	토지이용	종합적인 토지이용계획	■	• 토지이용 현황 및 용도지역 조사	• 도로, 공동주택 및 부대복리시설 등 종합적 토지이용계획 수립	-
6	토양	토양오염 최소화	-	• 토양오염 발생하지 않음	-	-
7	지형·지질	지형·지질영향 최소화	■	• 표고 10.0m~20.0m, 평균 경사도 0.4°의 평탄지형	• 평지 형태로 지형변화는 경미하며, 건축터파기 공사로 부분적 지형변화 발생	-
8	물순환, 수리·수문	자연물순환 유지	■	• 사업대상지는 대부분이 불투수성 포장지역	• 생태면적을 획지 1 : 30.00%, 획지 2 : 30.00% • 획지 내 조경녹지 확보	-
9	수질	수질오염 방지	■	• 지표 수질 및 지하수질 현황 조사, 공사 중 토사유출 및 오수 발생	• 공사 중 수질저감 계획 수립 • 우수, 하수 처리방안 계획 • 공사시 침사지를 설치하여 토사유출저감	-
10	바람	바람길 및 미기후 개선	■	• 서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	• 녹지면은 바람길로서 중요한 역할을 하므로 주변환경과 조화를 이룰 수 있는 조경을 조성할 계획임	-
11	열	열환경 영향 최소화	■	• 불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지 및 불투수포장비율이 높은 기반시설지 온도가 높은 편	• 향후 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선	-
12	대기질·미세먼지	대기오염 최소화	■	• 공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	• 세륜측면살수시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 등 저감, 환경정화수종 식재	-
13	악취	악취공해 해결	-	• 해당 사항 없음	-	-
14	온실가스	온실가스 저감	■	• 난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	• 대상지 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감	-
15	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	■	• 공사장 건설폐기물 발생 및 운영 시 생활 및 분뇨폐기물 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
16	에너지	에너지절약/ 효율 극대화	■	• 지역 에너지 소비현황 조사, 난방, 취사, 전력 사용으로 인한 에너지 이용량 증가	• 향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정	-
17	소음·진동	소음·진동 최소화	■	• 공사 시 장비투입에 따른 공사장 소음 유발 • 운영 시 교통소음으로 인한 영향	• 공사 중 가설방음판넬, 저소음·저진동 장비 사용, 녹지 완충공간 조성	-
18	경관	주변경관과의 조화	■	• 시가화된 지역으로 인공경관이 주를 이룸	• 인근 주거지와 조화로운 스카이라인 형성을 유도해 지상 77층 이하로 계획 • 한강변 고층 배치로 상징적인 경관을 형성하며, 인접 저층 주거지역으로 낮아지는 자연스러운 스카이라인을 형성	-
19	휴식 및 여가공간	양질의 휴식, 여가공간 확보	■	• 대상지 내 휴식·여가공간 부족 • 주변 공공시설과 연계 부족	• 공원·녹지 및 옥상정원 등 설치계획 수립	-
20	일조	일조 침해 최소화	■	• 연평균 및 월별, 계절별 일조 시간 검토	• 높이 77층이하 규모의 사업계획 수립, 일조권 침해 승인한도 준수	-
21	보행 친화공간	보행친화형 도시 조성	■	• 도로 확폭 및 차로운영계획 수립	• 주변 가로체계와 연계되는 동선 및 보행로 계획	-
22	전파장해	전파장해 영향 저감	-	• 해당 사항 없음	-	-
23	인구	인구 동태를 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-
24	주거	주거 환경을 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-
25	산업	산업 동태를 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-

러. 기존 수목의 현황 및 활용계획

- 정비구역 내 녹지 및 보호수 등 보존가치가 있는 수목은 없으며, 사업시행 시 재활용 가능한 수목·수형, 재활용 방법등에 관한 계획을 수반하겠음
- 재활용이 가능한 수목은 서측 근린공원 및 대상지 내 연결녹지로 이식하도록 하겠음

머. 인구 및 주택의 수용계획

■ 현황 가구수 및 인구수

유형별 주택 호수	거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
	소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	3,934	2,573	1,361	9,049	5,918	3,131	-
단독주택	-	-	-	-	-	-	-
공동주택	3,934	2,573	1,361	9,049	5,918	3,131	-

■ 계획 가구수 및 인구수

구 분	기 정		변 경		비 고
	세대수(세대)	인구수(인)	세대수(세대)	인구수(인)	
계	3,934	9,049	5,175	11,903	-
60㎡ 이하	-	-	1,033	2,376	-
60㎡ ~ 85㎡	1,045	2,404	616	1,417	-
85㎡ 초과	2,889	6,645	3,526	8,110	-

* 계획 인구수는 세대당 2.30인 적용 (2021 강남통계연보)

버. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 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. 정비구역결정도

IV. 용도지역·지구결정도

V. 도시기반시설 결정도

VI. 정비계획결정도

VII. 건축배치도

VIII. 교통처리계획도

■ 관련도면

I. 위치도



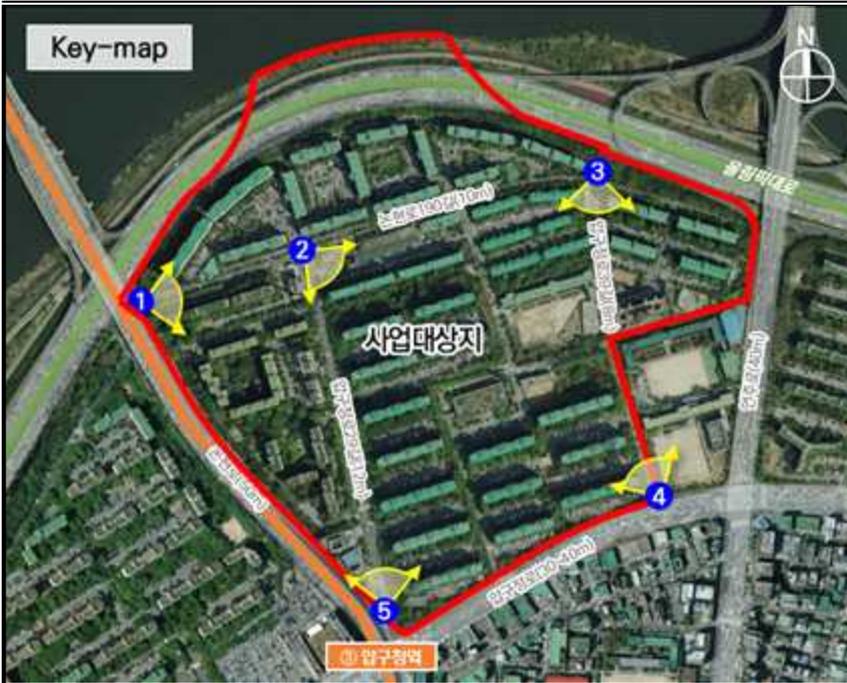
II. 현황사진

대상지 전경사진



위성사진

①논현로190길변



③암구정로39길변

④암구정로39길변

⑤암구정로29길변



Ⅲ. 정비구역결정도
 ■ 기정

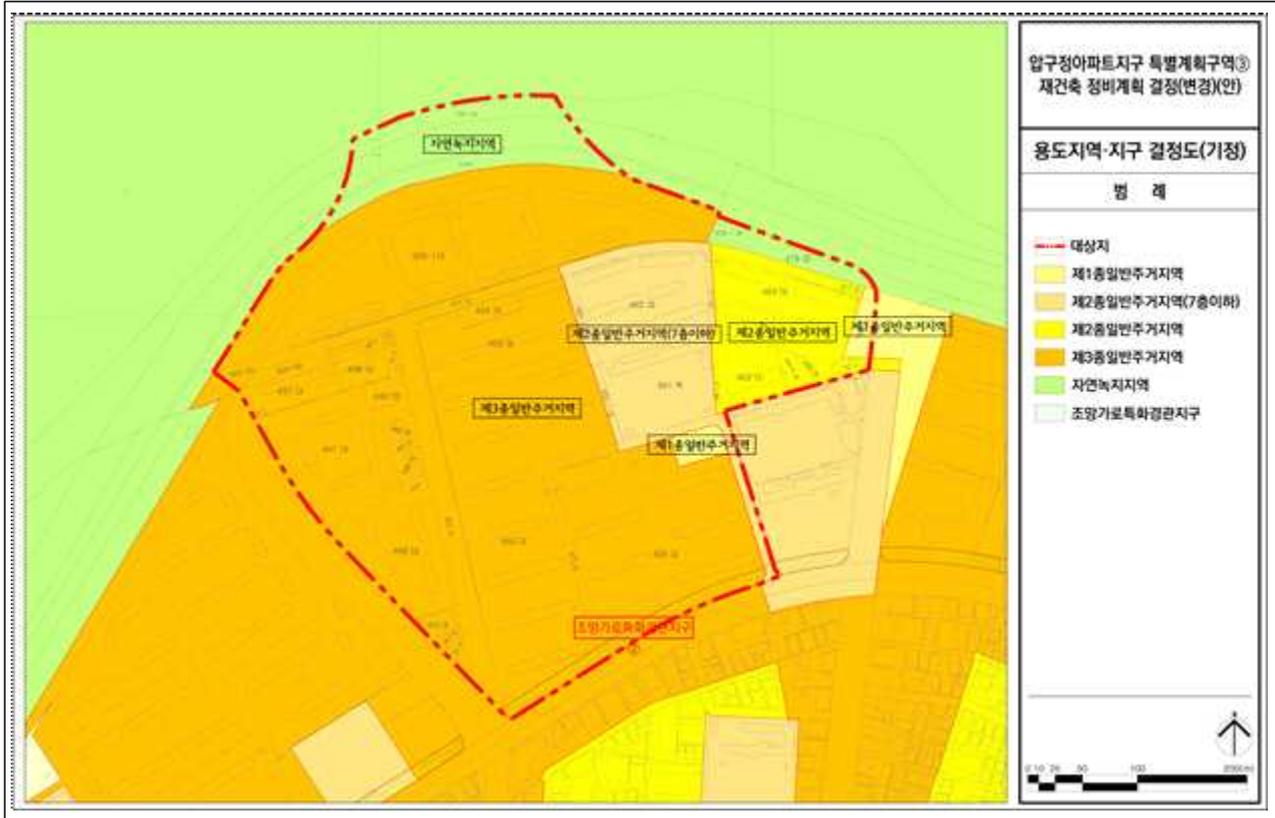


■ 변경(안)

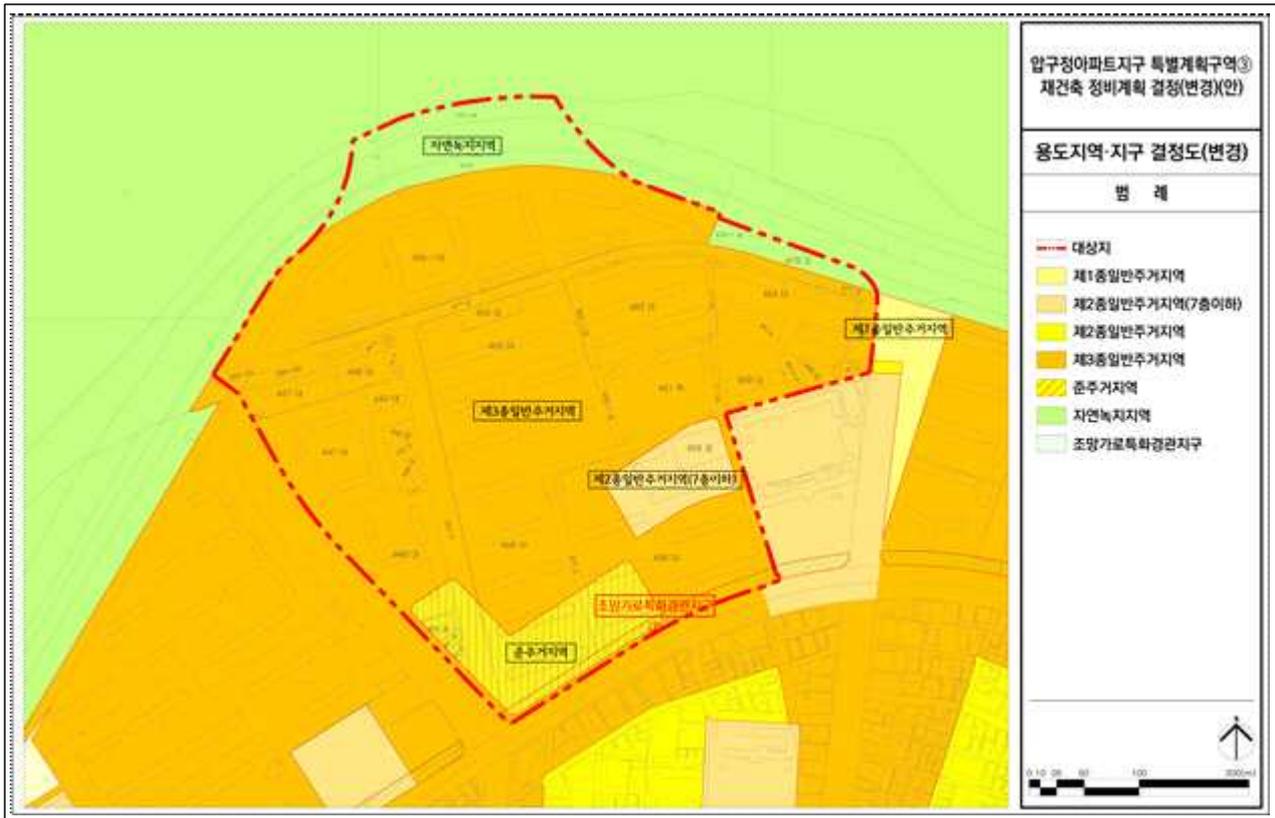


IV. 용도지역·지구 결정도

■ 기정



■ 변경(안)



V. 정비기반시설 및 도시·군계획시설 결정도

■ 기정



■ 변경(안)



VI. 정비계획결정(안)도



VI. 건축배치도



