

“변화를 선도하는 강남, 희망을 선사하는 강남”

등록번호	주택과-33185
등록일자	2015.8.31.
결재일자	2015.8.31.
공개구분	부분공개(7)

주무관	전략정비팀장	주택과장	도시환경국장		
이석태	최군호	정한호	08/31 배경섭		
협조자					

- 압구정 521번지(이수만) -

압구정 아파트지구 개발기본계획(변경) 및 압구정로변 지구단위계획변경결정(안) 입안



2015. 8.

강 남 구
(주 택 과)

【 관련 규정 및 제반사항 사전검토서 】

검토분야	확인 및 적시사항																											
<b style="color: green;">관련 규정 및 근거	<p>현행 관련 법, 시행령, 조례, 규칙, 관련 지침 등 근거를 모두 검토하고 적시하였습니까?</p> <ul style="list-style-type: none"> • 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제30조(도시관리계획의 결정) • 서울특별시 도시계획 조례 제6조(제안서의 처리 절차) 																											
<b style="color: green;">추진 경위	<p>추진 경위는 무엇입니까?</p> <ul style="list-style-type: none"> • 추진경위 : 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제26조(도시관리계획 입안의 제안)에 의거 주민제안 																											
<b style="color: green;">예산 사항	<p>산출 근거 및 기준 또는 예산확보 및 투입우선순위 등의 내용을 검토하고 적시하였습니까?</p>																											
<b style="color: green;">수혜자 및 범위	<p>이 업무(사업)관련 수혜자는 누구이며 수혜범위를 파악해 보았습니까?</p> <ul style="list-style-type: none"> • 도시관리계획 입안 제안 주민 																											
<b style="color: green;">분야 별 검토사항 [계속 :] [신규 :]	<p>이 업무(사업)과 관련하여 아래 등 제반사항을 검토해 보았습니까?</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>① 관련부서 협조</td><td style="text-align: right;">-----</td><td style="text-align: right;">()</td></tr> <tr><td>② 이해관계인 및 예상되는 민원</td><td style="text-align: right;">-----</td><td style="text-align: right;">()</td></tr> <tr><td>③ 추진상 사전 걸림돌</td><td style="text-align: right;">-----</td><td style="text-align: right;">()</td></tr> <tr><td>④ 미래행정 수요예측</td><td style="text-align: right;">-----</td><td style="text-align: right;">()</td></tr> <tr><td>⑤ 시장조사</td><td style="text-align: right;">-----</td><td style="text-align: right;">()</td></tr> <tr><td>⑥ 민간부분(시설 등)과의 경제성 및 효율성 등 비교</td><td style="text-align: right;">-----</td><td style="text-align: right;">()</td></tr> <tr><td>⑦ 업무 매뉴얼 및 관련 법규</td><td style="text-align: right;">-----</td><td style="text-align: right;">()</td></tr> <tr><td>⑧ 행사관련 의견 및 선거법</td><td style="text-align: right;">-----</td><td style="text-align: right;">()</td></tr> <tr><td>⑨ 투융자 심사 등 관련절차 준수</td><td style="text-align: right;">-----</td><td style="text-align: right;">()</td></tr> </table> <p>• 위 언급한 사항은 반드시 검토하고 해당되는 사항에 체크한 다음, 해당 사항을 요약 작성하세요</p>	① 관련부서 협조	-----	()	② 이해관계인 및 예상되는 민원	-----	()	③ 추진상 사전 걸림돌	-----	()	④ 미래행정 수요예측	-----	()	⑤ 시장조사	-----	()	⑥ 민간부분(시설 등)과의 경제성 및 효율성 등 비교	-----	()	⑦ 업무 매뉴얼 및 관련 법규	-----	()	⑧ 행사관련 의견 및 선거법	-----	()	⑨ 투융자 심사 등 관련절차 준수	-----	()
① 관련부서 협조	-----	()																										
② 이해관계인 및 예상되는 민원	-----	()																										
③ 추진상 사전 걸림돌	-----	()																										
④ 미래행정 수요예측	-----	()																										
⑤ 시장조사	-----	()																										
⑥ 민간부분(시설 등)과의 경제성 및 효율성 등 비교	-----	()																										
⑦ 업무 매뉴얼 및 관련 법규	-----	()																										
⑧ 행사관련 의견 및 선거법	-----	()																										
⑨ 투융자 심사 등 관련절차 준수	-----	()																										
<b style="color: green;">타 기관 사 례	<p>타 구 사례를 파악, 비교해 보았습니까?</p> <ul style="list-style-type: none"> • 서울시 공통사무임 																											
<b style="color: green;">전문가 자 문	<p>전문가의 자문이나 검토를 받았습니까?</p>																											

압구정 아파트지구 개발기본계획(변경) 및 압구정로변 지구단위계획결정(변경)(안) 입안

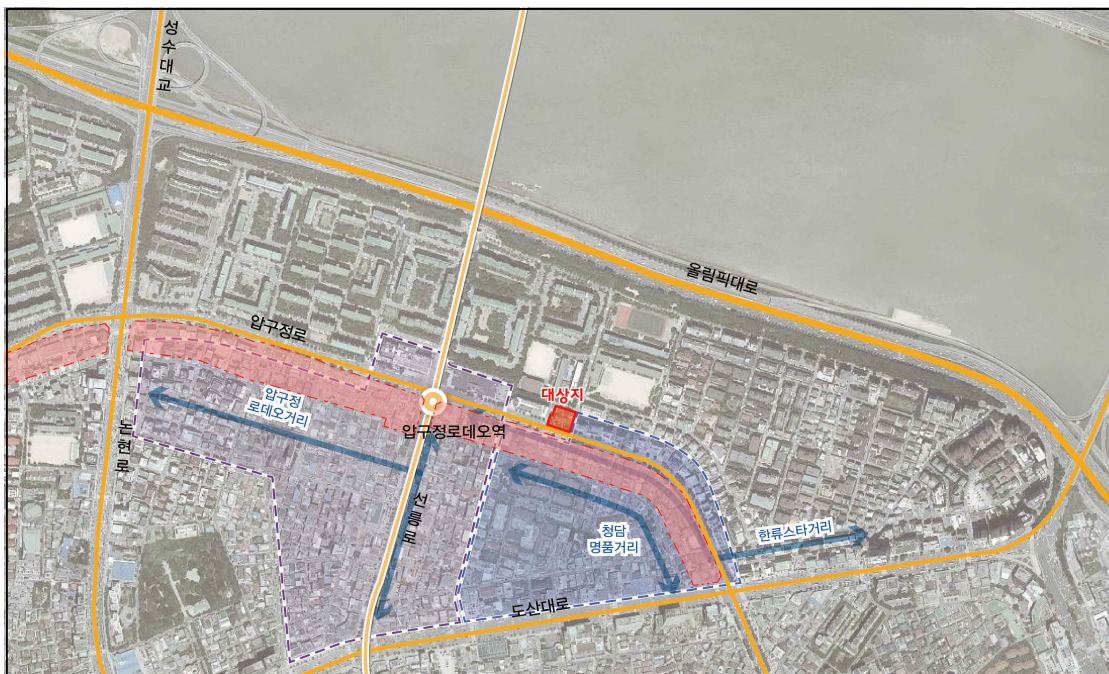
우리구 압구정동 521번지 일원 압구정 아파트지구와 관련하여 주민(토지소유자)들이 주변지역 여건변화(한류스타거리, 역세권 형성)등에 따라 효율적인 토지이용 및 지역활성화 등을 위해 압구정 아파트지구 개발기본계획(변경), 압구정로변 지구단위계획결정(변경)을 제안한 사항임

I 관련법규

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제26조(도시군관리계획 입안의 제안)
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제30조(도시군관리계획의 결정)
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조(지구단위계획의 내용)
- 서울특별시 도시계획 조례 제6조(제안서의 처리절차 등)
- 주택법 부칙<법률 제6916호, 2003.5.29.> 제9조(아파트지구개발사업 폐지에 따른 경과조치)

II 제안 대상지 현황

- 위 치 : 강남구 압구정동 521번지 일원
- 구역면적 : 1,215.1㎡(특별계획구역)
- 도시계획사항 : 제3종일반주거지역, 역사문화미관지구, 아파트지구
- 위 치 도



III 추진 현황

- 1976.08.21. 압구정 아파트지구 지정
- 1977.03.29. 압구정 아파트지구 개발기본계획 승인
- 1980~2004 압구정 아파트지구 개발기본계획 변경승인(7회)
- 2014.06.19. 서울시 아파트지구 관리방안 수립
- 2014.11.12. 압구정 아파트지구 개발기본계획(변경) 및 도시관리계획(압구정로변 지구단위계획) 결정(변경)(안) 주민제안
- 2015.06.10. 서울시 제9차 도시건축공동위원회 개최(사전타당성 자문)
 - 자문결과 : 조건부 동의
 - 아파트지구 개발기본계획(변경)에 포함 추진하는 방안과 압구정로변 지구단위계획에 포함하여 추진하는 방안 검토
 - 지구단위계획구역으로 지정하는 경우 종전 아파트지구개발 기본계획을 원칙으로 하되, 압구정로변 지구단위계획과의 정합성 및 공공기여 방안 등 구체적인 지구단위계획 내용 검토

IV 제안 내용

- 제안사유
 - 주변지역 여건변화(한류스타거리 등 특화거리, 역세권 형성) 및 효율적인 토지이용을 통해 지역경제 활성화를 도모하고자 지구단위계획구역으로 지정하고자 함
 - 압구정 아파트지구 개발기본계획 변경 동시 진행

지구단위계획(안) 주요내용

- 용도지역·용도지구 : 변경없음
- 도시기반시설 : 변경없음
- 특별계획구역 세부개발계획(안)

구 분		특별계획구역 지침(안)	세부개발계획	건축계획(안)
용도지역		●제3종일반주거지역	●제3종일반주거지역	제3종 일반주거지역
밀도	건폐율	●50% 이하	●50% 이하	44.38%
	용적률	●기준(허용)용적률 : 250% 이하 ●상한용적률 - 기부채납시 법적 용적률의 2배 이하 - 공개공지 추가지정시 법적용적률의 1.2배 이내 - 녹색건축물 및 건물에너지 효율 인증	●기준(허용)용적률 : 250% 이하	248.85%
최고높이		●30m 이하(가로구역별 최고높이기준 적용) ●건축물의 층고를 적절히 조합하여 변화있는 sky-line 유도	●30m 이하	24m
건축물 용도	불허 용도	●제3종일반주거지역안의 건축허용 이외 용도 ●제3종일반주거지역안의 허용 건축물 중 다음용도 - 단독주택, 공동주택(주거복합 제외) - 판매시설 중 도매시장(청과물관련시설) - 창고시설 - 위험물저장 및 처리시설 - 자동차 관련시설(주차장 제외) - 동물 및 식물관련시설 - 역사문화미관지구 및 일반미관지구 불허용도	좌 동	-
	권장 용도	●근린생활시설 ●문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 ●판매시설(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제46조 5항」에 따른 건축물의 용도 완화) ●업무시설(오피스텔 제외)	●근린생활시설 ●문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 ●업무시설(오피스텔 제외)	도입용도 : 업무, 근린생활시설, 문화 및 집회시설
건축선 한계선		●대상지 남측 3m, 동측 : 1m (역사문화미관지구 12m이내 층수제한 : 4~6층)	●대상지 남측 도로변 : 3m, 동측 도로면 : 1m (역사문화미관지구 12m이내 층수제한 : 4~6층)	남측 3m 동측 1m

배치도



조감도



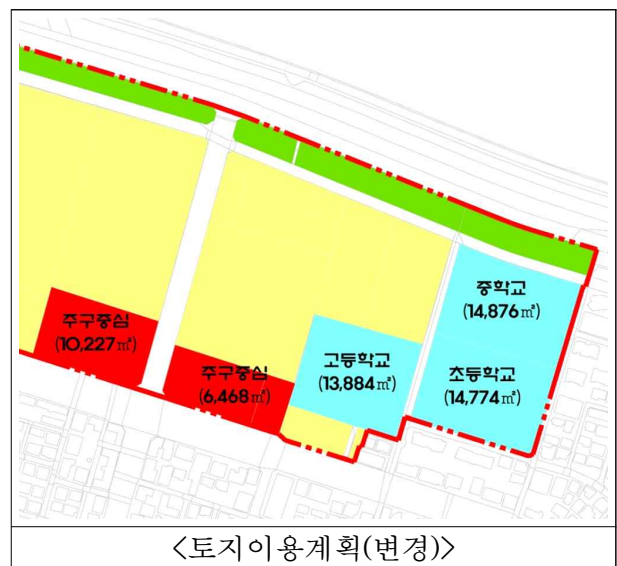
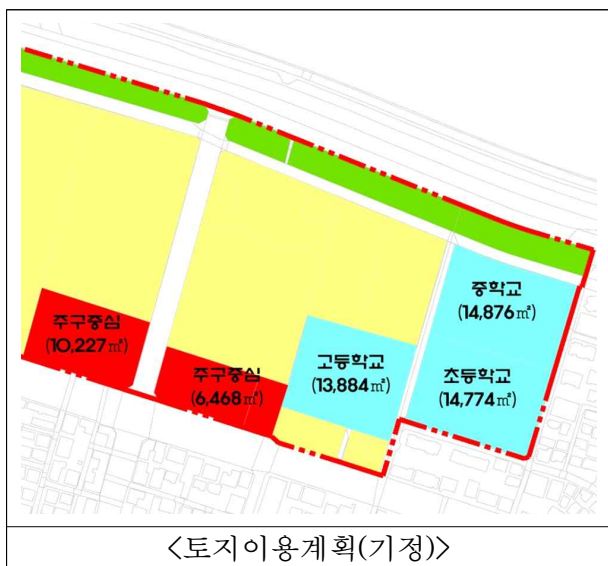
■ 압구정 아파트지구 개발기본계획(변경) 내용

● 지구현황

- 지 구 명 : 압구정 아파트지구
- 위 치 : 서울특별시 강남구 압구정동, 청담동 일대
- 면 적 : 1,046,148.0㎡

● 토지이용계획 변경(안)

구 분	기 정		변 경		비 고
	면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
합 계	1,046,148.0	100.0	1,035,674.9	100.0	감) 1,347.9
주구중심	42,839.0	4.1	42,839.0	4.1	
분구중심	6,751.0	0.6	6,751.0	0.6	
주택용지	635,257.0	60.7	633,909.1	60.7	감) 1,347.9
학교용지	137,535.7	13.2	137,535.7	13.2	
공원용지	102,588.0	9.8	102,588.0	9.8	-
도로용지	107,209.0	10.3	107,209.0	10.4	
공원 및 주차장용지	13,968.3	1.3	13,968.3	1.3	



V

검 토 의 견

■ 압구정 아파트지구 개발기본계획(변경) 검토

- 아파트지구 개발기본계획 변경은 서울특별시 공동주택과에서 처리할 사항으로 관련 내용을 통보하여 절차 이행토록 요청

■ 압구정로변 지구단위계획결정(안) 검토

- 신청인은 압구정동 521번지 일원에 대해 주변지역 여건변화 및 지역경제 활성화 등을 위해 아파트지구 해제 및 지구단위계획결정을 주민 제안한 사항으로
- 관련부서 협의 및 구 도시계획위원회 자문 등을 통해 추가 검토토록 하고, 서울특별시 도시계획조례 제6조에 따라 도시관리계획(지구단위계획) 절차를 추진함이 타당함

VI

향 후 추 진 계 획

■ 관련부서 협의 및 열람공고 실시

- 협의 및 열람공고 이후 구 도시계획위원회 자문을 득하고, 서울시에 지구단위계획 결정 요청