

“변화를 선도하는 강남, 희망을 선사하는 강남”

등록번호	주택과-22904
등록일자	2016.6.7.
결재일자	2016.6.9.
공개구분	대시민공개

주무관	전략정비팀장	주택과장	도시환경국장	부구청장	
김인구	김종국	송진영	배경섭	06/09 주윤중	
협조자	도시계획과장 이수진				

- 압구정동 429, 521번지(현대백화점,SM) -
**압구정 아파트지구 개발기본계획(변경) 및
압구정로변 지구단위계획결정(변경)(안) 입안**



2016. 6.

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 style="width: 60%;">① 관련부서 협조</td> <td style="width: 20%; text-align: center;">-----</td> <td style="width: 20%; text-align: center;">()</td> </tr> <tr> <td>② 이해관계인 및 예상되는 민원</td> <td style="text-align: center;">-----</td> <td style="text-align: center;">()</td> </tr> <tr> <td>③ 추진상 사전 걸림돌</td> <td style="text-align: center;">-----</td> <td style="text-align: center;">()</td> </tr> <tr> <td>④ 미래행정 수요예측</td> <td style="text-align: center;">-----</td> <td style="text-align: center;">()</td> </tr> <tr> <td>⑤ 시장조사</td> <td style="text-align: center;">-----</td> <td style="text-align: center;">()</td> </tr> <tr> <td>⑥ 민간부분(시설 등)과의 경제성 및 효율성 등 비교</td> <td style="text-align: center;">-----</td> <td style="text-align: center;">()</td> </tr> <tr> <td>⑦ 업무 매뉴얼 및 관련 법규</td> <td style="text-align: center;">-----</td> <td style="text-align: center;">()</td> </tr> <tr> <td>⑧ 행사관련 의전 및 선거법</td> <td style="text-align: center;">-----</td> <td style="text-align: center;">()</td> </tr> <tr> <td>⑨ 투융자 심사 등 관련절차 준수</td> <td style="text-align: center;">-----</td> <td style="text-align: center;">()</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 의전 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 의전 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 압구정 아파트지구내 위치한 압구정동 429번지외 4필지 및 521번지 외 2필지에 대해 아파트지구 제척 및 지구단위계획 수립을 통해 판매시설, 업무 시설, 근린생활시설 등을 건축(중축, 신축)하고자 주민제안된 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, 청담동 일대 (압구정동 429번지 일원 , 521번지 일원)
- 지 구 명 : 압구정아파트지구
- 구역면적 : 1,046,148.0㎡ → 1,034,145.6㎡ (감) 12,002.4㎡
- 도시계획사항 : 제3종일반주거지역, 역사문화·일반미관지구, 아파트지구
- 제 안 자 : 현대백화점, 이수만
- 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 지구 단위계획) 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
- 2015.08.28. 아파트지구 개발기본계획(변경) 및 지구단위계획결정(변경)(안) 입안
- 2015.08.31. 개발기본계획(변경) 및 지구단위계획결정(변경)(안) 입안에 따른 협의
- 2016.01.12. 시 관련부서 협의 의견에 대한 조치계획 통보 (강남구 → 서울시)
 - 서울시 관련부서(공동주택과,도시관리과) 의견 차이로 행정처리 지연
- 2016.04.27. 지구단위계획 결정(변경)(안) 주민공람 도서 제출 (현대백화점,SM)
 - 구역변경 관계로 지구단위계획 용역업체에서 주민 공람도서 수정
- 2016.05.18. 개발기본계획(변경) 및 지구단위계획결정(변경)(안) 주민공람 도서 제출
- 2015.05.23. 아파트지구 개발기본계획(변경) 및 지구단위계획결정(변경)(안) 입안
- 2015.05.27. 아파트지구 개발기본계획(변경) 및 지구단위계획결정(변경)(안) 공람공고
- 2016.06.02. 압구정아파트지구 개발기본계획(변경) 보완 도서 제출 (현대백화점,SM)
 - 보완사유 : 압구정동 529번지(도로, 181.4㎡) 아파트지구 제척

IV 제안 내용

- 제안사유
 - 압구정아파트지구내 위치한 압구정동 429번지의 4필지 및 521번지의 2필지에 대해 아파트지구 제척 및 지구단위계획 수립을 통해 판매시설, 업무시설, 근린생활시설 등을 건축(증축,신축)하기 위해 제안한 사항임
 - 압구정로변 지구단위계획 결정(변경) 동시 진행 (도시계획과에서 추진)

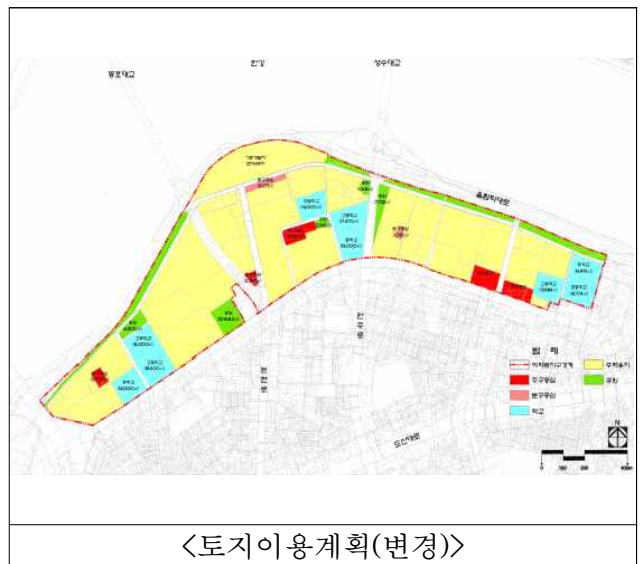
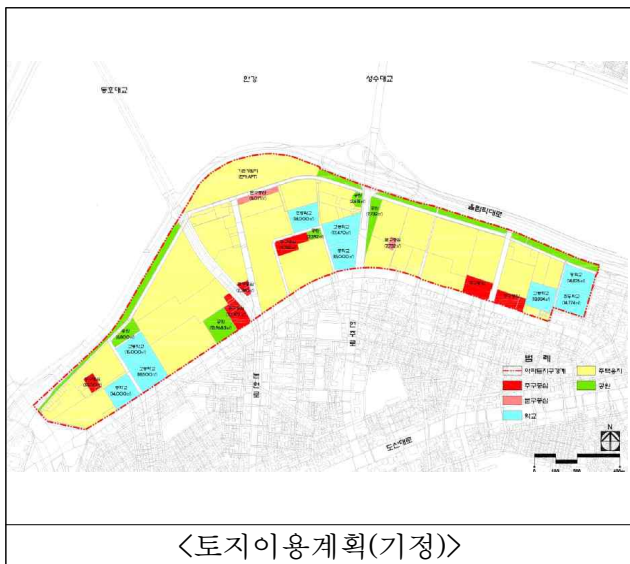
■ 압구정 아파트지구 개발기본계획(변경) 내용

● 지구현황

- 지구명 : 압구정 아파트지구
- 위치 : 서울특별시 강남구 압구정동, 청담동 일대
- 면적 : 1,046,148.0㎡ → 1,034,145.6㎡ (감 12,002.4㎡)

● 토지이용계획 변경(안)

구분	기정		변경		비고
	면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
합계	1,046,148.0	100.0	1,034,145.6	100.0	감) 12,002.4
주구중심	42,839.0	4.1	32,365.9	3.1	감) 10,473.1
분구중심	6,751.0	0.6	6,751.0	0.7	
주택용지	635,257.0	60.7	633,909.1	61.3	감) 1,347.9
학교용지	137,535.7	13.2	137,535.7	13.3	
공원용지	102,588.0	9.8	102,588.0	9.9	-
도로용지	107,209.0	10.3	107,027.6	10.3	감) 181.4
공원 및 주차장용지	13,968.3	1.3	13,968.3	1.4	



■ 압구정로변 지구단위계획(안) 주요내용

● 지구단위계획구역 현황

- 구역명 : 압구정로변 지구단위계획구역

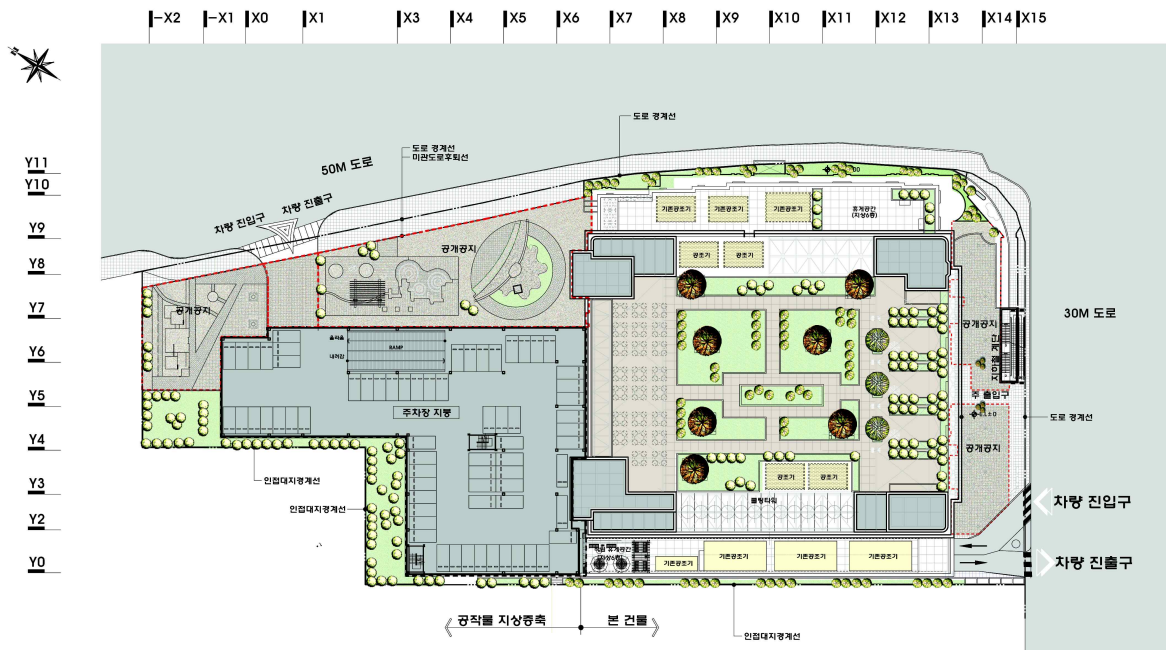
- 위 치 : 서울특별시 강남구 신사동 505 ~ 청담동 98-8 구간

- 면 적 : 159,569.0㎡ → 175,639.20㎡ (증 16,070.2㎡)

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

구 분		특별계획구역 지침(안)	세부개발계획	건축계 획(안)
용도지역		●제3종일반주거지역	●제3종일반주거지역	제3종 일반주거지역
밀도	건폐율	●50% 이하	●50% 이하	49.99%
	용적률	●기준(허용)용적률 : 250% 이하 ●상한용적률 - 기부채납시 법적 용적률의 2배 이하 - 지하철 출입구, 환기구 개설퓌 - 공개공지 추가지정시 법적용적률의 1.2배 이내 - 녹색건축물 및 건물에너지 효율 인증	●기준(허용)용적률 : 250% 이하 ●상한용적률 - 공개공지 추가지정시 법적용적률의 1.2배 이내 = {1+(공개공지면적/대지면적)}×허용용적률	293.8% ※상한용적률 -공개공지 : 43.8%
최고높이		●50m 이하(가로구역별 최고높이기준 적용) ●건축물의 층고를 적절히 조합하여 변화있는 sky-line 유도	●50m 이하	43.7m
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	●문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 ●판매시설(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제46조 5항」에 따른 건축물의 용도 완화) ●업무시설(오피스텔 제외)	●판매시설(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제46조 5항」에 따른 건축물의 용도 완화) ●업무시설(오피스텔 제외)	도입용도 : 판매시설, 업무시설, 근린생활시설
건축선	건축 한계선	●대상지 동·남측 도로변 3m (역사문화미관지구 12m이내 층수제한 : 4~6층)	●대상지 동·남측 도로변 : 3m	동·남측 3m
대지내 공지	공개공지	●압구정역과 연계하여 공개공지 조성 ●주민의 이용편의 및 보행자의 보행환경 개선을 위한 공개공지 조성	●압구정역, 논현로 주변으로 보행자의 통행을 위해 공개공지 조성	압구정로, 논현로 주변 (1,811.07㎡, 17.53%)

배치도



조감도



● 압구정 521번지(SM) 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	건축 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



V

검 토 의 견

■ 압구정 아파트지구 개발기본계획(변경) 검토

- 서울시 도시건축공동위원회 사전자문 및 관계부서 사전협의 결과 법률 및 지침상 저촉되는 사항은 없음
- 아파트지구 개발기본계획 변경은 서울특별시 공동주택과에서 처리할 사항으로 관련 열람공고 이후 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 등을 통해 추가적으로 검토토록 하고, 서울시 도시계획조례 제6조에 따라 도시관리계획(지구단위계획) 절차를 추진함이 타당함

VI

향 후 추진계 획

- 열람공고(30일) 및 협의, 주민설명회 이후 구의회 의견청취, 서울시에 개발기본계획 변경 및 지구단위계획결정 요청