

2023. 7. 11.(화) 조간용

이 보도자료는 2023년 7월 10일 오전 11:15부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당부서 : 도시계획국 신속통합기획과

(‘신속통합기획’ 총괄)

주택정책실 공동주택지원과

(압구정 2~5구역 재건축사업 추진)

사진없음 사진있음 매수 : 17매

| | | |
|-----------|-----|-----------|
| 신속통합기획과장 | 명노준 | 2133-1889 |
| 신속통합기획1팀장 | 심소희 | 2133-1685 |
| 담 당 자 | 박경희 | 2133-1689 |
| 공동주택지원과장 | 김장수 | 2133-7130 |
| 재건축정책팀장 | 장지광 | 2133-7136 |
| 담 당 자 | 박성운 | 2133-7137 |

서울시, 압구정지구(2~5구역) 신속통합기획 확정 지구단위계획 결정 이후, 정비사업 본격화

- 공공임대주택, 한강변 여가문화시설 등 공공기여로 재건축사업 공공성 강화
- 창의·혁신 디자인을 적용한 높이규제 완화, 부채꼴로 펼쳐진 파노라마 경관 형성
- 올림픽대로 단절 극복, 자연과 도시가 어우러진 여가·문화 수변거점 조성
- 강북에서 강남까지 자전거로 출퇴근, 성수와 압구정이 하나의 생활권으로
- 활력 넘치는 ‘한강 가는 길’ 조성 및 미래 수요를 담은 혁신적 주거공간 계획

서울시가 한강변 주거의 패러다임을 바꿀 압구정 2~5구역 재건축 신속통합기획을 확정했다. 시는 한강변 생활권에 특화된 2~5구역의 통합적 기획안을 마련하는 데 중점을 두고, 글로벌 매력 도시로 거듭날 서울의 대표 주거단지인 압구정의 미래 청사진을 제시했다.

현재 준공된 지 40여 년이 넘는 압구정 아파트는 서울 한강 중심부에

위치했음에도 판상형 아파트로 획일적인 경관을 형성해 왔다.

- 1950년대까지도 한강은 배를 띄우거나 수영이 가능했던 곳이었지만, 1960년대 중반 한강 개발이 시작된 이후 콘크리트로 덮이고, 대형 아파트가 우후죽순 들어서면서 주변 풍광은 삭막해졌다.

□ 이에 서울시는 한강의 매력과 가치를 담은 주거단지 조성을 목표로 ‘압구정 2~5구역 신속통합기획안’을 마련했다. 이번 기획안을 통해 압구정 아파트가 ‘미래 한강의 매력적 수변 주거문화를 선도하는 단지’(773,000 m^2 , 50층 내외, 11,800세대 규모)로 거듭난다.

□ 특히, 압구정 2~5구역이 동시에 신속통합기획을 추진함에 따라, 개별 단지계획 차원을 넘어 ‘하나의 도시’로서 경관, 보행, 녹지, 교통체계 등이 일관성을 지닐 수 있도록 ‘압구정 2~5구역 종합계획안’을 마련했다.

- 현재 압구정동에선 미성, 현대, 한양 등의 아파트 1만여 가구가 6개 구역으로 나뉘어 통합 재건축을 추진하고 있으며, 이 중 2~5구역이 신속통합 기획에 참여했다.

□ 압구정 2~5구역 종합계획안의 3가지 전략은 ①창의·혁신 디자인으로 한강변 파노라마 경관 형성 ②여가·문화 생태계 조성으로 성수-압구정을 하나의 생활권으로 연결 ③보행 가로 활성화 및 미래 주거공간 계획 이다.

<창의·혁신 디자인으로 한강변과 조화롭게 어우러지는 파노라마 경관 형성>

□ 먼저, 서울시는 부채꼴로 펼쳐진 압구정의 특징을 살려 한강변 파노라마 경관을 형성할 수 있도록, ‘창의·혁신 디자인 도입’과 함께 경직된 높이 규제를 없앴다.

- 오세훈 서울시장은 지난 3월 ‘그레이트 한강 프로젝트’를 발표하면서, 단조롭고 사유화된 한강변 재건축의 공공성을 강화해 리듬감 있는 도시경관을 만들 수 있도록 도시계획적 지원을 약속한 바 있다.
 - 신속통합기획 시뮬레이션에 따르면, 한강변 입지 특성 및 경관성을 고려해 최고 층수를 35층 → 50층 내외로 계획했으며, 한강변 첫 주동 15층 규제도 유연하게 적용했다. 시는 창의·혁신 디자인 도입 시¹⁾ 높이계획을 유연하게 적용할 방침이다.
 - 압구정은 ‘곶(串) 곶 : 부리 모양으로 뾰족하게 뺀 육지’의 형상을 띤 경관이 아름다운 지역으로, 과거 한명회가 정자를 짓고, 겸재 정선이 그림을 그릴 정도로 경관 및 접근성이 뛰어나 서울시민의 여가·문화 장소로서 애용되고 있다.
- 아울러, 강남·북을 잇는 동호대교, 성수대교를 따라 광역통경축을 형성하고, 서울숲, 응봉산, 달맞이봉공원 등 강북의 주요 자원과 압구정의 보행통경축을 서로 연계해 입체적인 경관을 유도했다.
 - 이와 함께 한강변 30m 구간은 수변 특화 구간으로 설정해 주민공유 시설, 열린 공간, 조망 명소 등 특화 디자인을 통해 도시와 자연이 경계 없이 융합하는 한강변을 조성할 계획이다.

<여가문화생태계 조성으로 성수-압구정을 하나의 생활권으로 연결>

- 둘째, 강북(성수)과 강남(압구정)을 하나의 생활권으로 연결해 수변이 생활의 중심이 될 수 있도록 하고, 구역별로 특화된 수변거점을 조성해 강과의 유대감을 회복함으로써, 서울시민의 여가·문화 생태계를 조성한다는 방침이다.

1) 창의혁신 디자인 여부는 도시·건축 관련 위원회 심의 등을 거쳐 최종 결정

- 특히, 압구정3구역 조합에서 공공기여로 제안한 압구정~성수 보행교(자전거)를 시에서 수용함에 따라, 강남의 상업·문화 기능(가로수길, 로데오거리 등)과 강북의 글로벌 미래 업무지구(삼포부지, 성수동), 서울숲의 자연이 도보 30분의 생활권으로 연결된다.
 - 보행교는 자전거 및 미래교통수단(PM 등)을 함께 이용할 수 있도록 조성될 계획이다. 올림픽대로, 강변북로, 응봉역까지 이어지는 보행교를 통해 강북~강남까지 자전거 출퇴근이 가능해지면서 주민의 소통과 교류가 활발해질 것으로 기대된다.

- 각 구역별로는 2구역의 수변 커뮤니티 시설(여가거점), 3구역의 뒤편 시설(문화거점), 4, 5구역에 조망데크공원(조망거점)을 설치해 서울 시민에게 특별한 감동을 주는 한강변으로 거듭난다.
 - 현재 압구정 한강변은 한강 둔치의 폭이 매우 좁아, 시민의 여가문화 공간으로 활용할 수 있는 가용공간이 부족한 상황이다.
 - 이번에 조성되는 압구정 수변거점은 올림픽대로로 단절된 한강변을 적극적으로 극복하는 설계를 통해 한강변을 찾는 시민의 여가·문화 활동을 돕는다.

〈활력 넘치는 보행가로 조성 및 다양한 기능과 사회적 수요를 담는 미래공간 계획〉

- 마지막으로, 현재 아파트로 단절된 ‘한강가는 길’의 활력을 되찾을 수 있도록 다양한 근린생활시설 및 주민공유시설을 배치하고, 미래 주거문화를 담는 생활공간 설계를 통해 주민의 삶을 한층 업그레이드 한다는 계획이다.

□ 한강변 수변거점과 연결되는 각 구역별 남·북간 보행축에는 연도형 상업시설, 주민공동시설, 생태녹지 등이 함께 조성된다. 동·서방향으로는 압구정로를 따라 근린생활시설과 공원이 교차 배치돼 걷고 머무르는 다채로운 보행 활동이 있는 가로로 조성된다.

- 남·북간 보행축은 가로수길, 병원거리, 압구정로데오거리와 연결돼 압구정 을 찾는 시민이 한강변으로 쉽게 접근할 수 있도록 하고, 동·서간 보행축 은 압구정로의 상업 가로와 맞대응해 활력있는 거리로 조성된다.
- 특히, 3구역의 경우 압구정역에 가까운 일부분을 3종에서 준주거지역으로 상향해 상업·업무·문화 등 다양한 복합기능을 유도함으로써, 역세권 활성화에도 기여한다는 목표다.

□ 또한, 구역 내 공공임대주택 및 분양세대 거주공간의 배치와 품질을 동일하게 계획하여 적극적인 소셜믹스가 이뤄질 수 있게하였으며, 코로나19 대유행을 거치며 빠르게 변화하고 있는 미래 주거문화에 대응 해 주거공간이 잠만 자는 곳이 아닌 휴식과 여가가 함께 하는 생활공간으로 기능할 수 있도록 다양한 아이디어를 제안²⁾했다.

- 공공기여 원칙, 구역별 공공임대주택 확보 형평성 등을 종합적으로 검토하여 공공주택이 확보될 계획이다. (약 1,200여세대 내외)
- 개개인의 라이프스타일(생활양식)에 맞춤형 생활공간을 제공하는 설계업 선제도, 인공지능 기술을 활용한 가사로봇·드론택배 시스템, 사회변화에 대응하는 공유 사무실 및 다목적 문화공간, 첨단기술을 활용한 자율주차 시스템 등이다.

□ 서울시는 정비사업의 원활한 추진을 위해 압구정아파트지구 지구단위 계획(안)을 6월 30일부터 7월 13일까지 열람공고하고, 이후 도시·건

2) 향후 조합에서 건축설계 시 반영할 수 있는 혁신적 아이디어를 예시적으로 제안

축공동위원회 심의 등 법적절차를 거쳐 신속히 지구단위계획을 결정고시할 예정이다.

- 아울러, 신속통합기획의 취지가 일관되게 유지될 수 있도록 할 계획이며, 신속통합기획 취지에 부합하지 않는 단지는 일반사업으로 진행하도록 하는 등 엄격히 관리할 방침이다.

- 조남준 도시계획국장은 “과거 대한민국 경제 발전의 상징이었던 압구정 아파트 재건축이 주거환경 개선과 함께 시민들이 일상 속에서 한강을 향유할 수 있게끔 도시의 공공성까지 담아냈다는데 큰 의의가 있다”며, “이번 사례가 한강의 잠재력을 살린 세계적인 수변도시 모델로, 선도적 주거문화를 이끌어 나가길 기대한다”고 말했다.

압구정지구 2~5구역 신속통합기획 관련 도면

□ 대상지 현황

- 위 치 : 강남구 압구정동 396-1 일대 (773,000 m^2)
- 용도지역 : 제1종, 제2종(7층이하), 제2종, 제3종일반주거지역, 자연녹지지역
- 세 대 수 : 8,443세대



□ 신속통합기획 시뮬레이션 주요내용 (8,443세대→11,830세대(공공 약 1,200여세대 내외))

- 높이계획 : 창의혁신 디자인 적용시 높이계획은 유연하게 적용
- 공공성 계획 : 공공임대주택, 텃밭시설, 조망데크공원, 입체보행교, 공공청사 등
- 구역별 주요 기획내용

| 구분 | 용도지역 | 용적률 | 층수/높이 | 세대수 | |
|------|------|--------------------------------|--------------------------------|--------|------------|
| 2 구역 | 현황 | 제3종일반주거지역 | 174% | 13층 | 1,924세대 |
| | 기획안 | 제3종일반주거지역 | 300%이하 | 50층 내외 | 2,700세대 내외 |
| 3 구역 | 현황 | 제1종, 제2종(7층이하), 제2종, 제3종일반주거지역 | 244% | 15층 | 3,946세대 |
| | 기획안 | 제3종일반주거지역, 준주거지역 | 평균 용적률 323%이하 (3종 용적률 300% 이하) | 50층 내외 | 5,800세대 내외 |
| 4 구역 | 현황 | 제1종, 제3종일반주거지역 | 181% | 13층 | 1,341세대 |
| | 기획안 | 제1종, 제3종일반주거지역 | 300%이하 | 50층 내외 | 1,790세대 내외 |
| 5 구역 | 현황 | 제3종일반주거지역 | 183% | 13층 | 1,232세대 |
| | 기획안 | 제3종일반주거지역 | 300%이하 | 50층 내외 | 1,540세대 내외 |

※ 세대수(공공임대주택 포함) 등은 신속통합기획 시뮬레이션(안)으로 향후 정비계획 입안시 최종 확정

□ 추진경위 및 향후일정

- `12.10.16. 압구정 전략정비구역 지구단위계획구역 지정 실효
- `16.09.02. 압구정아파트지구 지구단위계획 수립 착수
- `17,11,22. 압구정아파트지구 지구단위계획 도시건축공동위원회 심의 <보류>
- `21.12.~`23.05. 신속통합기획 후보지 신청 및 주민제안(안) 제출
- `22.06.~`23.06. 신속통합기획 수립 (주민참여단, 주민설명회 등 병행)
- `23.06. 신속통합기획안 확정·통보 (서울시→자치구)
- `23.07.~ 정비계획(안) 입안절차 추진 및 정비계획 결정

< 압구정2구역 주민설명회 >



< 압구정3구역 주민설명회 >



< 압구정4구역 주민설명회 >



< 압구정5구역 주민설명회 >



□ 신속통합기획 관련 도면(예시)

○ 본 계획안은 예시(안)으로 정비계획 입안 및 사업시행 과정에서 변경될 수 있음

< 압구정 경관 개념도 > 강남북의 주요자원과 통경축 연결, 파노라마 경관 형성



< 압구정 보행동선 개념도 > 강남북 생활권을 보행, 자전거로 연결, 권역별 여가·문화 기능 부여



< 전체조감도(안) > 부채꼴의 한강변 특성을 반영한 수변특화공간 조성



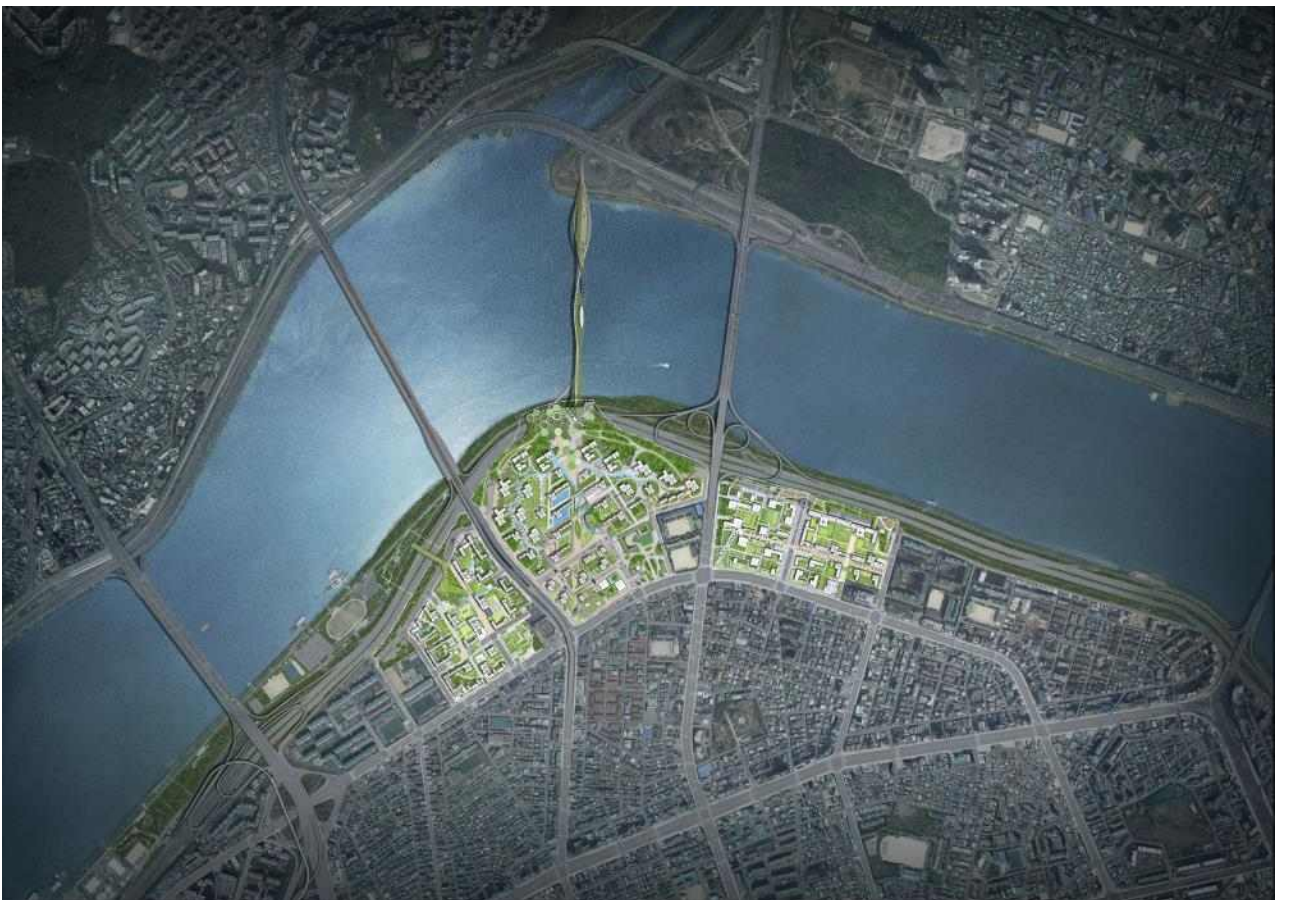
< 압구정에서 한강을 바라본 조감도(안) > 다양한 공간으로 활력있는 '한강가는길'



〈 한강변 스카이라인 계획(안) 〉 창의혁신디자인으로 한강변과 조화롭게 어우러지는 파노라마 경관



〈 배치도(안) 〉 하나의 도시로 기능하는 압구정 2~5구역



< 2구역 조감도(안) > 압구정역~공원~공공보행통로~수변커뮤니티시설~한강을 연결



< 2구역 투시도(안) > 압구정로변 공원에서 바라본 2구역



< 2구역 한강변 스카이라인(안) > 한강잠원공원과 연계된 2구역 입체보행교 및 한강변 디자인 특화



< 3구역 조감도(안) > 다채로운 한강변 조망명소 한강변 뒹개시설 및 보행교(“그레이트 한강”)



< 3구역 투시도(안) > 압구정역 복합용도 계획으로 가로 활성화



< 3구역 한강변 스카이라인(안) > 한강변 수변특화 및 다채로운 스카이라인 조성



< 4구역 조감도(안) > 한강변 조망테크공원 설치로 시민의 휴식·조망 공간 제공



< 4구역 투시도(안) > 성수대교남단 교차로(안주로)에서 바라본 모습



< 4구역 한강변 스카이라인(안) > 한강변 커뮤니티시설과 보이드 공간 등 혁신디자인



< 5구역 조감도(안) > 단지 내 중앙광장 형성 및 보이드 공간을 통한 한강조망 공유



< 5구역 투시도(안) > 한강변 플로팅매스, 테라스 주거 등 특화설계 도입



< 5구역 한강변 스카이라인(안) > 다채로운 스카이라인 형성

