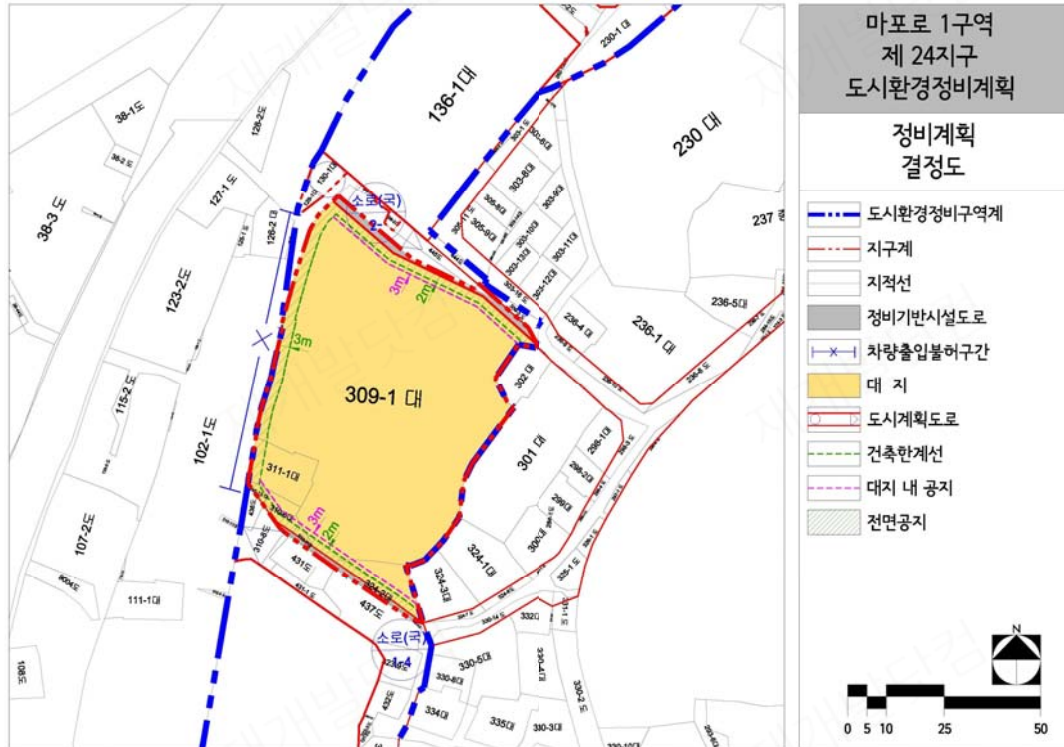


■ 정비계획 결정도



◆ 서울특별시고시 제2017-89호

**도시관리계획[개포택지개발지구 지구단위계획내 특별계획구역19(세부개발계획)]
결정(변경),도곡개포한신아파트 주택재건축 정비계획 수립·정비구역 지정 및
지형도면 고시**

서울특별시고시 제2011-167(2011.06.23)호로 지구단위계획 결정(변경) 고시된 개포택지개발지구(공동주택) 특별계획구역19(도곡개포한신아파트-강남구 도곡동 464번지 일원)에 대하여, 2016년 제19차 서울특별시 도시계획위원회(2016.11.02)심의를 거쳐 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제30조 및 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 규정에 의거 특별계획구역19 지구단위(세부개발)계획 결정(변경) 및 도곡개포한신아파트 주택재건축정비구역을 지정하고, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제30조 제6항, 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 제6항의 규정에 따라 지구단위계획결정(변경) 및 정비구역 지정 고시하고, 「토지이용규제기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 함께 고시합니다.

2017년 3월 16일
서울특별시

I. 결정취지

- 2011년 10월 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획으로 결정(변경)되고, 2013년 11월 주민제안을 통해 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따른 절차를 이행하고, 정비계획 수립 및 정비구역 지정과 함께 개포택지개발지구(공동주택) 지구단위계획구역(특별계획구역19) 세부개발계획을 결정하는 사항임.

II. 개포택지 지구단위계획 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역 결정조서 : 변경없음

나. 용도지구 결정조서 : 변경없음

다. 기반시설 결정(변경)조서

1) 교통시설

① 도로

■ 도로총괄표(변경)

류별		합계			1류			2류			3류		
		노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	기정	54	26,384	696,541.9	16	10,504	439,531.1	17	7,835	170,988.7	21	8,315	87,022.1
	변경	54	26,384	697,141.9	15	10,204	436,531.1	17	7,835	170,988.7	22	8,615	90,622.1
광로	기정	4	7,957	359,769.4	2	3,740	282,497.0	1	1,639	66,880.4	1	2,848	11,392.0
	변경	4	7,957	359,769.4	2	3,740	282,497.0	1	1,639	66,880.4	1	2,848	11,392.0
대로	기정	4	4,223	128,622.9	1	1,464	51,487.0	1	612	18,360.0	2	2,147	58,775.9
	변경	4	4,223	128,622.9	1	1,464	51,487.0	1	612	18,360.0	2	2,147	58,775.9
중로	기정	18	9,254	176,089.1	7	4,208	94,604.7	10	4,881	79,608.2	1	165	1,876.2
	변경	19	9,554	179,689.1	7	4,208	94,604.7	10	4,881	79,608.2	2	465	5,476.2
소로	기정	28	4,950	32,060.5	6	1,092	10,942.4	5	703	6,140.1	17	3,155	14,978.0
	변경	27	4,650	29,060.5	5	792	7,942.4	5	703	6,140.1	17	3,155	14,978.0

※ 상기사항은 지구단위계획구역 내의 해당사항임

■ 도로 결정(변경) 조서

구 분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점				
기정	소로	1	400	10	국지 도로	300 (231)	광로2-18	근린공원 6	일반 도로	-	-	언주로 29길
변경	중로	3	404	12	국지 도로	300 (231)	광로2-18	근린공원 6	일반 도로	-	-	도로확폭 류별 및 번호 변경 보행자우선도로 폭원 2m 확폭

※ ()는 개포택지개발지구 지구단위계획구역내 특별계획구역19의 해당사항임

■ 도로변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내 용	변 경 사 유
소로 1-400	중로 3-404	• 도로확폭 (B =10m → 12m)	• 원활한 차량진출입과 보행안전을 고려하여 2m 확폭 개설

※ 상기 변경시설을 제외한 개포택지 지구단위계획구역 내 기타 도로시설은 변경없음

2) 공간시설

① 공원 : 변경없음

② 녹지

■ 녹지 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	㉑	녹지	연결 녹지	도곡동 464	-	증)1,713	1,713	-	-

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
㉑	연결녹지	• 면적변경 - 증) 1,713㎡	• 간선도로변 완충기능과 경관·상징·보행 등 다목적 기능의 연결녹지 신설

※ 상기 변경시설을 제외한 개포택지 지구단위계획구역 내 기타 녹지시설은 변경없음

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서 : 변경없음

나. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정
(변경)조서 : 변경없음

다. 기타 사항에 관한 결정(변경)조서 : 변경없음

라. 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경)

1) 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서 : 변경없음

2) 특별계획구역에 대한 단지별 지구단위계획 내용

■ 특별계획구역19(도곡개포한신아파트)

구 분			계 획 지 침			비 고
			기정	변경		
				획지 1	획지 2	
위 치			• 강남구 도곡동 464			
특별계획구역 면적			• 36,473.0㎡			
획지(계획대지) 면적			• 34,299.0㎡	• 30,048.5㎡	• 4,250.5㎡	합계 : 34,299㎡
공공시설 면적			• 2,174.0㎡	• 1,904.56㎡	• 269.44㎡	합계 : 2,174㎡
공공시설 비율			• 기부채납(순부담) 비율 6.0% 내외			
용도지역			• 제3종일반주거지역			
공공기반시설 계획			• 기부채납(순부담) 공공기반 시설 면적 : 2,174㎡ － 연결녹지 폭12m(언주로 변)(면적 : 1,713㎡)계획 － 도로 폭2m 확폭(보행자우 선도로)(면적 : 461㎡)계획 ※ 공공기반시설면적은 세부개발계획 결정시 변경될 수 있음	• 기부채납(순부담) 면적 : 1,904.56㎡(약6%) － 연결녹지 폭12m(언주로 변)(면적 : 1,443.56㎡) 계획 － 도로 폭2m 확폭(보행자우 선도로) (면적 : 461㎡)계획	• 기부채납(순부담) 면적 : 269.44㎡(약6%) － 연결녹지 폭12m(언주로 변) (면적 : 269.44㎡)계획	합계 : 2,174㎡ 지침도에 따름 : 향후 세부 개발 계획(주택재건축 정비계획) 수립시 도시계획 시설 결정
			※ 공공기반시설면적은 세부개발계획 결정시 변경될 수 있음			
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	용도	불허 용도A	• 학교환경 위생정화구역내 용도제한규정 준용 • 이의 불허용도는 별도의 세부개발계획 수립시 결정	• 학교환경 위생정화구역내 용도제한규정 준용	• 학교환경 위생정화구역내 용도제한규정 준용 • 개포지구단위계획 건축물용도 계획 불허용도분류표 D 준용	
		허용 용도a	• 공동주택, 부대복리시설	• 공동주택, 부대복리시설	• 업무시설, 1·2층 근린생활 시설	
	용적률	건폐율	• 50% 이하	• 50% 이하	• 50% 이하	
		기준 용적률	• 210% 이하	• 210% 이하	• 210% 이하	
		허용 용적률	• 230% 이하	• 230% 이하	• 230% 이하	
		상한 용적률	• 250% 이하	• 250% 이하	• 250% 이하	
	높이	• 최고층수 35층 이하	• 최고층수 35층 이하	• 최저층수 3층 이상		
		건축한계선	• 남부순환로 : 8m	• 남부순환로 : 8m / 이면도로 3m		지침도에 따름 : 공공·기반시설의 도시계획 시설 결정에 따라 계획 결정
배치	연도형 상가 배치구간	• 남부순환로변 : 폭30m • 가로에 면한 건축물의 벽면 길이가 대지와 접한 가로길이의 70%이상 되도록 배치				
	경 관	• 경관채크리스트 준용				
기타에 관한 사항	보행동선	• 단지 주출입구와 우성5차, 우성 5차단지변으로 우성4차, 남부순환로와 연계하는 보행동선 조성				
	차량동선	• 차량출입불허구간 설정(획지1:언주로변 진입만 허용, 이면도로변 진·출입 허용)				
	자전거도로	• 언주로변(폭3m이상) 및 남부순환로변(폭1.5m이상) 자전거전용도로 조성				

※ 법정 상한용적률은 「도시 및 주거환경 정비법」에 따른 주택재건축사업 정비구역 신청시 해당 위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있음

※ 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축부문) 및 관련법령과 기준을 우선 적용함

※ 보행동선·근린광장·쌈지형공지에 관한 사항은 세부개발계획 수립시 변경할 수 있음

※ 소형주택(임대주택)은 정비계획 수립시 규모를 다양하게 계획(예시 : 주거전용면적 40㎡~59㎡)

※ 부분임대아파트 확보는 세부개발계획 수립시 도입하여야 하며, 비율은 60~85㎡, 85㎡이상 세대수의 20%이상 확보하는 것을 권장

※ 리모델링에 관한 사항은 세부개발계획 수립시 관련법에 근거하여 결정하도록 함

※ 세부사항은 본 지구단위계획운영지침 및 지침도에 따름

※ 상기 변경내용을 제외한 개포택지 지구단위계획구역 내 기타 특별계획구역의 계획내용은 변경없음

4. 경미한 사항에 관한계획 : 변경없음

Ⅲ. 정비계획수립 및 정비구역 지정

1. 정비사업의 명칭 : 도곡개포한신아파트 주택재건축 정비사업

2. 정비구역 결정조서

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신 규	도곡개포한신아파트 주택재건축정비사업	서울시 강남구 도곡동 464번지	-	증) 36,473	36,473	-

3. 정비계획 수립

가. 용도지역 결정조서 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경후	
합 계		36,473.0	-	36,473.0	100.0
주거지역	제3종일반주거지역	36,473.0	-	36,473.0	100.0

나. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		－	증) 36,473.0	36,473.0	100.00	－
정비기반시설 등	소 계	－	증) 2,174.0	2,174.0	5.96	기부채납 (순부담): 2,174.0㎡
	도 로	－	증) 461.0	461.0	1.26	
	녹 지	－	증) 1,713.0	1,713.0	4.70	
택 지 (획 지)	소 계	－	증) 34,299.0	34,299.0	94.04	－
	획지 1	－	증) 30,048.5	30,048.5	82.39	도곡개포한신
	획지 2	－	증) 4,250.5	4,250.5	11.65	재능교육

주) 상지면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

다. 도시계획시설 결정(변경)조서

1) 도로

가) 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	광로	2	18	40	주간선	6,500 (153)	압구정동 (도곡2동464)	포이동 (개포4동658-3)	일반 도로	-	건고시198호 (71.04.07)	연주로
기정	광로	3	19	40	주간선	35,306	삼전동 (광로2-28)	방화동 (중로2-249)	일반 도로	-	건고503 (69.8.27)	남부순환로
기정	소로	1	400	10	국지 도로	300 (231)	광로2-18	근린공원 6	일반 도로	-	-	연주로 29길
변경	중로	3	404	12	국지 도로	300 (231)	광로2-18	근린공원 6	일반 도로	-	-	도로확폭 류별 및 번호 변경 보행자우선도로 폭원 2m 확폭

■ 도로변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내 용	변 경 사 유
소로 1-400	중로 3-404	• 도로확폭 (B =10m → 12m)	• 원활한 차량진출입과 보행안전을 고려하여 2m 확폭 개설

2) 녹지 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	㉑	녹지	연결 녹지	도곡동 464	-	증)1,713	1,713	-	-

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
㉑	연결녹지	•면적변경 - 증) 1,713㎡	•간선도로변 완충기능과 경관·상징·보행 등 다목적 기능의 연결녹지 신설

라. 공동이용시설 설치계획

시설 구분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
공동 이용 시설	경로당	획지1 (공동 주택 용지)	-	증) 250	250	-
	주민공동시설		-	증) 202	202	-
	관리사무소·경비실		-	증) 200	200	-
	어린이놀이터		-	증) 1,000	1,000	-
	주민운동시설		-	증) 900	900	-
	어린이집		-	증) 330	330	-
	작은도서관		-	증) 180	180	-
	유치원		-	증) 450	450	-

마. 건축물의 정비·개량계획

1) 기존 건축물의 정비·개량계획

결 정 구 분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거 후 신	철 거 이 주	
신규	도곡개포 한신아파트 주택재건축 정비사업	36,473	획지1 (공동주택 및 부대복리시설)	30,048.5	강남구 도곡동 464번지	10	-	-	10	-	-
			획지2 (근린생활시설 및 업무시설)	4,250.5							

2) 건축시설계획

결정 구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이(M) /층수																																																															
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)				정비 계획	예정 법정 상한																																																																
신규	도곡개포 한신 아파트 재건축 정비사업	36,473	획지1	30,048.5	강남구 도곡동 464번지	공동주택 및 부대복리시설	50이하	250 이하	299.56 이하	100m이하 /35층이하																																																															
			획지2	4,250.5		업무시설 및 1·2종 근린생활시설	50이하	250 이하	-	100m이하 /3층이상																																																															
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 건립규모 및 비율 기준 - 전용면적 60㎡이하 : 총세대수의 20%이상 - 전용면적 85㎡이하 : 총세대수의 60%이상, 전체연면적의 50% 이상 • 총세대수 : 825세대																																																																						
			<table><tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">전용 면적 (㎡)</th><th colspan="2">세대수(세대)</th><th colspan="3" rowspan="2">비율(%)</th><th rowspan="2">연면적 (㎡)</th><th colspan="2" rowspan="2">비율(%)</th></tr><tr><th>소형</th><th>분양</th></tr><tr><td rowspan="2">60㎡이하</td><td>49㎡</td><td>56</td><td>-</td><td>6.79</td><td rowspan="2">23.88</td><td rowspan="2">85.70</td><td>5,562.86</td><td>4.27</td><td rowspan="2">82.40</td></tr><tr><td>59㎡</td><td>49</td><td>92</td><td>17.09</td><td>16,822.22</td><td>12.90</td></tr><tr><td>60~85㎡ 이하</td><td>84㎡</td><td>-</td><td>510</td><td colspan="2">61.82</td><td rowspan="4">14.03</td><td>85,012.28</td><td>65.23</td><td rowspan="4">17.60</td></tr><tr><td rowspan="2">85㎡초과</td><td>95㎡</td><td>-</td><td>60</td><td colspan="2">7.27</td><td>11,257.84</td><td>8.64</td></tr><tr><td>102㎡</td><td>-</td><td>58</td><td colspan="2">7.03</td><td>11,672.14</td><td>8.96</td></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td colspan="2">825</td><td colspan="3">100</td><td>130,327.33</td><td colspan="2">100</td></tr></table> - 85㎡이하규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율은 82.40%								구분	전용 면적 (㎡)	세대수(세대)		비율(%)			연면적 (㎡)	비율(%)		소형	분양	60㎡이하	49㎡	56	-	6.79	23.88	85.70	5,562.86	4.27	82.40	59㎡	49	92	17.09	16,822.22	12.90	60~85㎡ 이하	84㎡	-	510	61.82		14.03	85,012.28	65.23	17.60	85㎡초과	95㎡	-	60	7.27		11,257.84	8.64	102㎡	-	58	7.03		11,672.14	8.96	합 계		825		100			130,327.33	100	
			구분	전용 면적 (㎡)	세대수(세대)		비율(%)			연면적 (㎡)			비율(%)																																																												
					소형	분양																																																																			
			60㎡이하	49㎡	56	-	6.79	23.88	85.70	5,562.86	4.27	82.40																																																													
				59㎡	49	92	17.09			16,822.22	12.90																																																														
			60~85㎡ 이하	84㎡	-	510	61.82		14.03	85,012.28	65.23	17.60																																																													
			85㎡초과	95㎡	-	60	7.27			11,257.84	8.64																																																														
				102㎡	-	58	7.03			11,672.14	8.96																																																														
			합 계		825		100			130,327.33	100																																																														
건축물의 건축선에 관한 계획			• 건축한계선 8m : 남부순환로변 / 3m : 이면도로 • 건축법, 주택법 등 관련 법규에 의함 • 도곡개포한신아파트 주택재건축 정비계획에 따른 건축계획 시행지침에 따름																																																																						

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 사업시행인가시 조정 될 수 있음

3) 개발가능(상한)용적률 산정

■ 개발가능(상한)용적률 산정 - 획지1

구 분		산정내용				
토지이용 계획	계	대지면적	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설내 국·공유지	대지(획지)내 용도폐지되는기존 기반시설 국·공유지	
	31,953.06㎡	30,048.5㎡	1,904.56㎡	-	-	
공공시설 부지 제공면적	• 순부담면적 = 새로이 설치하는 기반시설면적 - 새로이 설치하는 기반시설내 국공유지 - 대지내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지 면적 = 1,904.56㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 1,904.56㎡					
계획용적률	• 계획(기준)용적률 = 210%					
개발가능 용적률 산정	• 허용용적률 = 기준용적률 + β = 210% + 20% = 230%					
	※ β = 허용용적률 인센티브 항목					
	구분	판 단 기 준				비고
	우 수 디자인	• 「공동주택 심의기준」의 디자인 다양화기준의 권장기준 충족 후 건축위원회에서 인정				5%
		구분		세부항목	적용방법 (단위:유형) 최소기준 권장기준	
		주 동 형식 다양화	1.주거형태 다양화 (1가지유형10%이상)	가.3백세대 미만이고 5동미만	- 2 이상	
				나.3백세대 또는 5동 이상	2 이상 3 이상	
				다.1천세대 또는 10동 이상	3 이상 4 이상	
				라.1천5백세대 또는 15동 이상	4 이상 5 이상	
		2.높이 다양화 (1가지 유형 10%이상)	가.3백세대 미만이고 5개동 미만	- 2 이상		
나.3백세대 또는 5개동 이상				2 이상 3 이상		
다.1천5백세대 또는 15동 이상				3 이상 4 이상		
3.평면 및 단면형태 다양화 (1가지 유형 10%이상)		가.단위주거 평면크기 변화 나.단위주거 평면형태 변화 다.단위주거 단면형태 변화(복층화, 디자인된 혼합형 등)				
	4.입면디자인다양화		가.벽면율 40%이상 50%이 상			
			나.디자인 다양화			
5.발코니 형태 다양화	가.세대별 외벽길이 30%이상 지양 30%이상 30%이 상					
		나.발코니 형태 다양화 (돌출형,개방형 등)				
《예외 규정》 - 구청장등이 동 심의기준을 준용, 설계경기를 한 경우로서 건축위원회 참석위원2/3 이상 인정시 - 건축위원회 참석위원 4/5이상 인정시				10%		
지속 가능 형 건축 구조	라멘 구조	• 지속가능형 공동주택 세부평가기준에 충족하여야 함				5%
		분야 세부평가기준				
	무량판 구 조	건 축 구 조	• 철골콘크리트 철골 또는 철골철근콘크리트조로서 - 기둥과 보가 일체화된 라멘 구조 - 기둥과 슬래브가 일체화된 무량판 구조 • 계단실, 엘리베이터 코어, 외기에 면한 측벽, 기타 평면계획상 불가피한 경우 회의 심의를 거쳐 내력벽체 설치 허용			
			공용 설비	• 각 세대별로 공용설비공간은 구조체에서 분리 시공하고 점검 및 교체가 용이한 점검구를 확보할 것		
친환경/ 신재생 에너지	신재생 에너지	• 건축비의 1%이상 ※ 신·재생 에너지 설계는 태양광, 태양열, 지열, 연료전지, 자연채광 시스템 적용에 한함				
		친환경 건축물 인증	• 친환경 건축물 인증 - 최우수 (85점 이상)			
총 20%적용						

구 분	산정내용
	- 개발가능용적률 = 허용용적률 + (계획용적률 × 1.3α) = 230% + (210 × 1.3 × 0.0634) = 247.3% ※ α = 공공시설로 제공한 면적 / 공공시설부지로 제공한 후 나머지 대지면적 = 1,904.56㎡ / 30,048.50㎡ = 0.0634 - 정비계획용적률 = 247.3%
예정법적 상한용적률	예정법적상한용적률 = 299.56%이하

- ※ 위에서 적용한 허용용적률 인센티브의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의결과에 따라 정비계획용적률이 변경될 수 있음
- ※ 도시·건축공동위원회심의결과 범위 내에서 서울시건축위원회 심의를 통해 우수디자인건축물 등 해당 인센티브항목을 확정하여 승인 또는 허가

■ 개발가능(상한)용적률 산정 - 획지2

구 분		산정내용					
토지이용 계획	계	대지면적	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설내 국·공유지	대지(획지)내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지		
	4,519.94㎡	4,250.5㎡	269.44㎡	-	-		
공공시설 부지 제공면적	• 순부담면적 = 새로이 설치하는 기반시설면적 - 새로이 설치하는 기반시설내 국공유지 - 대지내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지 면적 = 269.44㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 269.44㎡						
계획용적률	• 계획(기준)용적률 = 210%						
개발가능 용적률 산정	유형	항 목	인센티브 적용 기준	완 화 내 용		비고	
	규제 형	대지내 공지	건축한계선	기준용적률 × (건축한계선 후퇴부분면적 / 대지면적) × 1.25			
		주차 계획	공동주차출입구 또는공동주차장 설치시	기준용적률 × 0.07			
	유도 형	대지내 공지	공개공지	기준용적률×{(제공면적-의무면적)÷대지면적}×α			
		건축물 용도	권장용도준수	기준용적률×(권장용도면적÷주차장제외건축면적) × 0.15			
		건축물 형태	탐상형건축물 조성기준 준수	기준용적률 × 0.05			
	의무 형	친환경 계획에 관한 사항	자연지반 보존	기준용적률×(보존면적÷대지면적)×0.2			
			옥상녹화	기준용적률×(제공면적÷대지면적)×0.1			
			녹색주차장, 투수성포장	기준용적률×(설치면적÷대지면적)으로서 기준용적률 × 0.05			
			중수도시설 설치주	기준용적률×0.06			
			빗물이용시설주	기준용적률×0.06			
			신·재생에너지 사용	기준용적률×0.08			
			에너지	1등급	기준용적률×0.08		
			절약	2등급	기준용적률×0.05		
			총 20%적용				
	※ 개포택지 지구단위계획 남부순환로변 3종일반주거지역 인센티브기준 준용						
• 허용용적률 = 기준용적률 + β = 210% + 20% = 230%							
※ β = 허용용적률 인센티브 항목							
• 개발가능용적률 = 허용용적률 + (계획용적률 × 1.3α) = 230% +(210 × 1.3 × 0.0634) = 247.3%							
※ α = 공공시설로 제공한 면적 / 공공시설부지로 제공한 후 나머지 대지면적 = 269.44㎡ / 4,250.50㎡ = 0.0634							
• 정비계획용적률 = 247.3%							

- ※ 위에서 적용한 허용용적률 인센티브의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의결과에 따라 정비계획용적률이 변경될 수 있음

바. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
도시경관	• 건축물 경관 - 도곡공원과 양재천을 잇는 통경축 확보고려 - 평균층수개념을 도입하여 인동간격 및 통경축을 확보하는 건축물 배치 - 주변 도곡공원과 공동주택(타워팰리스)를 고려하여 스카이라인 형성 - 건축물로 인하여 주변경관이 차폐되는 것을 막고 건축물과 주변지형 및 경관의 조화를 위하여 스카이라인을 고려하여 건축물 배치 • 가로경관 - 가로수와 가로등은 도로별 개성을 부여하는 식재 및 가로주변과 조화되는 디자인으로 계획 - 보도폭, 공개공지확보 등을 통한 보행공간 확충 • 녹지 및 오픈스페이스 경관 - 친수환경조성과 도시내 자연요소를 활용 - 주변지형과 조화되는 건축배치 계획 및 녹지계획 • 일조권 검토 - 건축법 및 서울시 건축조례규정 준수 - 대지경계선을 유지하여 법정한도 이상의 일조량 확보 • “개포택지지구 지구단위계획” 경관부문 및 “개포택지지구 정비계획가이드라인” 경관관련사항을 준용함	-
환경보전	• 환경성 검토를 통해 정비구역내 정비사업에 의한 환경영향에 따라 영향저감방안 강구 • 생태면적률 40%이상, 자연지반율 10%이상 확보	-
재난방지	• 긴급재난구조차량 접근 및 소방차등의 접근로 배려 • 자연재해에 대비한 방재시스템 및 단지내 상하수도시설의 합리적인 설계 반영	-

사. 정비사업 시행계획

시행방법	시행 예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증감 예상세대수	홍수등 취약요인에 대한 검토 결과	비 고
주택재건축사업	정비구역지정 고시일로부터 4년 이내 사업시행인가	도곡개포한신 아파트 주택재건축조합	• 기정: 620세대 • 변경: 825세대 • 증) 205세대	이상없음	-

아. 가구 및 획지에 관한 계획

가 구	획 지			비 고
	위 치	구 분	면 적(㎡)	
1	강남구 도곡동 464번지	획지①	30,048.5	-
		획지②	4,250.5	

※가구 및 획지번호는 “개포택지지구(공동주택) 지구단위계획” 내용을 준용함

자. 소형주택의 건설에 관한 계획

구 분	산 출 근 거	용적률(%) 면적(m ²)	비 고
기준용적률	개포택지 지구단위계획	210.0%	
허용용적률	개포택지 지구단위계획	230.0%	
정비계획용적률 (상한용적률)	기부채납을 통한 용적률 완화 허용용적률+(기준용적률×1.3×α)	247.3%	기부채납
법적상한용적률	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조	299.56%	
증가용적률	법적상한용적률 - 정비계획에서 정해진 용적률 299.56%-247.30%	52.26%	「도시 및 주거환경 정비법 제 30조3」
소형주택면적산출	계획대지면적 × (증가용적률의 1/20이상) 30,048.50 × 26.13%	7,851.67m ²	소형주택건설 최소면적

IV. 도시계획위원회 심의 결과

◦ 수정가결

- 대상지 동측 언주로가 양재천으로 연계되는 보행축임을 감안하여 연결녹지는 향후 조성시 보행환경 개선이 가능하도록 검토
- 언주로변 자전거도로는 지정‘개포택지개발지구 제1종 지구단위계획’ 특별계획구역 지침에 따라 3m로 확보
- 향후 건축심의시 시가지경관 지침상 야간경관, 색채, 옥외광고물 등의 사항을 보완
- 언주로 29길 도로 확폭(10m→12m)에 대한 조서 작성

V. 기타 자세한 내용은 결정도서(관계도면 등 지형도면 포함) : 첨부(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 정비계획수립 및 정비구역지정 도면 참조)

※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

VI. 관계도서는 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(☎ 2133-7137) 및 강남구청 주택과 (☎ 3423-6073)에 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

