

◆ 서울특별시고시 제2025-625호

도시관리계획 [개포택지개발지구 지구단위계획 내 특별계획구역14(세부개발계획)]

결정(변경), 일원개포한신아파트 재건축정비사업 정비계획 (경미한)변경 및

지형도면 고시

서울특별시고시 제2011-167(2011.06.23)호로 지구단위계획 결정(변경) 고시되고, 서울특별시고시 제2017-254(2017.07.13.)로 특별계획구역14 지구단위(세부개발)계획 결정(변경) 및 서울특별시고시 제2017-254(2017.07.13.)로 주택재건축 정비구역으로 지정되고, 강남구고시 제2019-76호(2019.5.16.), 강남구고시 제2021-118호(2021.7.16.), 서울시고시 제2024-227호(2024.5.2.), 강남구고시 제2025-642호(2025.7.25.)로 정비계획 결정(변경)된 일원개포한신아파트 주택재건축 정비사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 제16조, 같은법 시행령 제13조 및 「서울시 도시 및 주거환경정비조례」 제11조 규정에 의거 다음과 같이 정비계획 (경미한)변경을 고시하고, 「토지이용규제기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 11월 13일

서울특별시장

I. 개포택지 지구단위계획 결정(변경)

1) 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음

2) 토지이용 및 시설에 관한 결정 : 변경

가. 용도지역·지구 결정조서 : 변경없음

나. 도시계획시설에 관한 결정조서 : 변경

(1) 교통시설 : 변경

가) 도로 결정(변경) 조서 : 변경

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경유지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	108	25 ~28	보조 간선	526 (49)	광로 1-28	대로 2-68	일반 도로	-	-	
변경	대로	3	108	25 ~28	보조 간선	526 (49)	광로 1-28	대로 2-68	일반 도로	-	-	대상지 구간 27m
기정	중로	2	407	15 ~24	국지 도로	620 (205)	광로 1-72	대로 3-108	일반 도로	-	-	가감속차로 폭3m, 4-9m 확폭

(2) 공간시설

가) 공원 : 변경없음

나) 녹지 결정(변경) 조서 : 변경

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
변경	녹지	연결녹지	일원동 615-1 일대	1,016.7	감) 74.4	942.3	-	일원로변, 폭 10m

다) 광장 : 변경없음

(3) 유통 및 공급시설 : 변경없음

(4) 공공문화체육시설 : 변경없음

(5) 방재시설 : 변경없음

획지 및 건축물 등에 관한 결정 : 변경

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 변경없음

나. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정조서 : 변경없음

다. 기타사항에 관한 결정조서 : 변경없음

라. 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정 : 변경

(6) 특별계획구역에 관한 결정조서 : 변경없음

(7) 특별계획구역에 대한 단지별 지구단위계획 내용 : 변경

■특별계획구역14 (개포한신)

구분	계획지침		비고
	기정	변경	
위치	• 강남구 일원동 615-1	좌동	
특별계획구역 면적	• 20,876.0㎡	좌동	
획지(계획대지) 면적	• 18,499.4㎡	좌동	
공공시설 면적	• 2,376.6㎡	좌동	
공공시설 비율	• 기부채납(순부담) 비율 11.4% 내외	좌동	
용도지역	• 제3종일반주거지역	좌동	
공공·기반시설 계획	• 기부채납(순부담) 공공기반시설 면적 : 2,376.6㎡ - 연결녹지 폭12m(영희초교변)(면적 : 1,016.7㎡) 계획	• 기부채납(순부담) 공공기반시설 면적 : 2,376.6㎡ - 연결녹지 폭10m(영희초교변)(면적 : 942.3㎡) 계획	지침도에 따름 : 향후 세부 개발계획(주택재건축 정비계획) 수립시 도시계획

구분			계획지침		비고
			기정	변경	
			- 폭4-9m 도로(개원길) 계획 및 개원길·일원로변 가감속차로 설치(면적 : 1,359.9㎡)	- 도로 확폭(면적 : 1,434.3㎡) · 개포로110길 : 폭4-9m 도로, 가감속차로 설치 · 일원로 2m 확폭	시설 결정
건축물의 용도· 밀도에 관한 계획	용도	불허용도 A	• 학교환경 위생정화구역내 용도제한 규정 준용 • 이외 불허용도는 별도의 세부개발계획 수립시 결정	좌동	
		허용용도 a	• 공동주택, 부대복리시설	좌동	
	건폐율		• 50% 이하	좌동	
	용적률	기준용적률	• 210% 이하	좌동	
		허용용적률	• 230% 이하	좌동	
		상한용적률	• 250% 이하	좌동	
	높이		• 최고층수 35층 이하 • 저층구간(7층 이하) : 개원길변 폭 25m	• 최고층수 35층 이하 • 저층구간(7층 이하) : 개포로110길변 폭 25m	
배치	건축한계선		• 개원길변 : 6m • 개원길변 건축물의 저층부(3층이하)의 용도가 주민편의시설 (상가, 부대복리시설 등)인 경우 : 건축지정선 3m	• 개포로110길변 : 6m • 개포로110길변 건축물의 저층부 (3층이하)의 용도가 주민편의시설 (상가, 부대복리시설 등)인 경우 : 건축지정선 3m	지침도에 따름 : 공공·기반 시설의 도시계획시설결정에 따라 계획결정
기타에 관한 사항	경관		• 경관체크리스트 준용	좌동	
	보행등선		• 대청역, 중앙광장, 단지 주출입구를 연결하는 보행등선 조성	좌동	
	자전거도로		• 개원길, 일원로변으로 자전거, 보행자 겸용도로 조성 (폭1.5m이상)	• 개포로110길변, 일원로변으로 자전거, 보행자 겸용도로 조성 (폭1.5m이상)	

※ 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

※ 공동개발추진이 무산되어 개별구역별로 개발을 진행할 때에는 해당위원회의 심의를 통해 기반시설 및 지침 등을 각 개별구역에 맞게 지구단위계획 변경수립을 통하여 사업을 진행할 수 있음

- ※ 보행동선·근린광장·섬지형공지에 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 변경 특별계획구역을 제외한 개포택지 지구단위계획구역 내 기타 특별계획구역의 계획 내용은 변경없음

II. 정비계획수립 및 정비구역 지정(변경)

정비사업의 명칭 : 일원개포한신아파트 재건축정비사업

3) 정비구역 결정조서(변경없음)

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
기 정	일원개포한신아파트 주택재건축정비사업	강남구 일원동 615-1번지 일대	20,876.0	-	20,876.0	

4) 정비계획 수립(변경)

가. 용도지역 결정조서 : 변경없음

구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
계	20,876.0	-	20,876.0	100.0	
제3종일반주거지역	20,876.0	-	20,876.0	100.0	

나. 토지이용계획 : 변경

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		20,876.0	-	20,876.0	100.0	
정비기반 시 설	소 계	2,376.6	-	2,376.6	11.4	기반시설 조성 및 부지제공 2,376.6㎡ (순부담 11.4%)
	도 로	1,359.9	증)74.4	1,434.3	6.9	
	녹 지	1,016.7	감)74.4	942.3	4.5	
획 지1	공동주택 및 부대복리시설	18,499.4	-	18,499.4	88.6	

다. 도시계획시설 결정조서 : 변경

(1) 도로 결정(변경) 조서 : 변경

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경유지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	108	25 ~28	보조 간선	526 (49)	광로 1-28	대로 2-68	일반 도로	-	-	
변경	대로	3	108	25 ~28	보조 간선	526 (49)	광로 1-28	대로 2-68	일반 도로	-	-	대상지 구간 27m
기정	중로	2	407	15 ~24	국지 도로	620 (205)	광로 1-72	대로 3-108	일반 도로	-	-	가감속차로 폭3m, 4-9m 확폭

2) 녹지 결정(변경) 조서 : 변경

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
변경	녹지	연결녹지	일원동 615-1 일대	1,016.7	감)74.4	942.3	-	일원로변, 폭 10m

라. 공동이용시설 설치계획 : 변경없음

시설 구분	시설의종류	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
공동 이용 시설	계		4,680.66	-	4,680.66	
	경로당	획지1 (공동주택용지)	227.24	-	227.24	
	관리사무소		542.90	-	542.90	
	어린이놀이터		768.43	-	768.43	
	주민운동시설		90.0	-	90.0	
	어린이집		242.64	-	242.64	
	작은도서관		351.81	-	351.81	
	주민공동시설		2,457.64	-	2,457.64	

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존 건축물의 정비·개량계획 : 변경없음

구분	구 역 구 분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명 칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	일원개포한신아파트 주택재건축정비구역	20,876.0	일원동 615-1 일대	5	-	-	5	-	

2) 건축시설계획 : 변경없음

구분	구역구분		획지구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) 최고층수
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비계획	법정상한	
기정	일원개포한신 아파트 주택재건축 정비구역	20,876.0	획지1	18,499.4	일원동 615-1번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50이하	250 이하	299.99 이하	115m이하/ 최고35층
주택의 규모 및 • 규모별 주택건설비율										

구분	구역구분		획지구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) 최고층수
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비계획	법적상한	
규모별 건설비율			구분	세대수(세대)			비율(%)			
			기정	변경	변경후					
			전용 60㎡이하	168 (재건축소형주택 61)	-	168 (재건축소형주택 61)	34.8%			
			전용 60초과 ~85㎡이하	219	-	219	45.3%			
			전용 85㎡초과	96	-	96	19.9%			
			합계	483	-	483	100%			
- 전체 연면적 대비 전용면적 85㎡이하 주택 비율 : 50% 이상										
심의를 통하여 완화 받고자 하는 사항			• 허용용적률 인센티브 : 총 5% 완화 - 에너지효율등급 1+ / 녹색건축인증 우수등급 : 6% • 용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제30조의3) - 정비계획용적률(250%) → 법적상한용적률 (299.99%)							
건축물의 건축선에 관한 계획			• 건축한계선(개포택지개발지구(공동주택) 제1종지구단위계획 준용) - 개포로110길변 : 6m - 개포로110길변 건축물의 저층부(3층이하)의 용도가 주민편의시설 (상가, 부대복리시설 등)인 경우 : 건축지정선 3m							

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정 범위 내에서 사업시행인가시 조정될 수 있음

3) 개발가능(상한)용적률 산정 : 변경없음

구 분	산 정 내 용				
토지이용 계 획	구역면적	획지 (공동주택)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 기존 국공유지	획지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지
	20,876.0㎡	18,499.4㎡	2,376.6㎡	-	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 새로이 설치하는 기반시설 면적 - 새로이 설치하는 기반시설 내 국공유지 - 획지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = 2,376.6㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 2,376.6㎡				
계획용적률	• 개포택지개발지구 제1종지구단위계획의 계획(기준)용적률 : 210.0%이하				
허용용적률	• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률 = 210% + 5% = 215% • 인센티브로 제공되는 용적률 : 총 5% 완화 - 에너지효율 1+ 등급 / 녹색건축인증 우수등급 : 6% ※ 2020년 제11차 건축위원회 심의(2020.7.28.)에서 결정된 사항임				
정비계획 용적률	• 상한용적률(개발가능용적률) = 허용용적률 × (1+1.3α) = 215% × (1 + 1.3 × 0.12847) = 250.9% * α = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 2,376.6㎡ / (20,876.0㎡ - 2,376.6㎡) = 0.12847 • 정비계획용적률 : 250% • 법적상한용적률 : 299.99%				

바. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음

구 분	계획내용
도시경관	• 인공적인 녹지공간을 설치하여 주변 경관과 조화되도록 하며, 이용객 편의 및 휴식공간이 되도록 계획 • 사업대상지 경계부의 녹지대는 외부에서의 시각적 경관을 고려하여 조화된 수림대 형성 • 시각적 압박감을 줄이기 위해 조경 및 구조물 선정은 형태, 색채, 질감 등이 주변 경관과 조화될 수 있도록 재료와 구성의 변화로 시각적 경험을 다양화

구 분	계획내용
환경보전	• 토양포장면적을 최소화하고 필요시 최대한 틈새투수포장 활용 • 쾌적한 주거환경조성을 위하여 『생태면적을 도시계획활용 개선방안, 2007. 12, 서울시 도시계획국』에 제시된 건축 유형에 따른 생태면적을 기준인 30%(공동주택기준) 이상 확보하되, 개포택지(공동주택) 제1종지구단위계획에 의해 생태면적률40%, 자연지반을 10% 확보 • 조경계획 수립시 다층구조의 식생대를 조성하여 조류를 유인하고, 소규모 비오터를 조성하여 새로운 녹지축을 형성 • 단지내 청정연료를 사용토록 계획하고 에너지 절약형 건축물 설계기법을 도입하여 장래 에너지 사용량을 절감토록 하며, 그에 따른 온실가스 및 오염물질 배출을 최소화 • 조경녹지 및 가로변에는 대기오염물질의 정화능력 및 적응력이 우수한 환경정화 수종을 우선 식재토록 계획 • 주변개발계획을 고려하여 공사시 정온시설 주변으로 가설방음판넬 설치 • 차음성능이 우수한 창호 사용 등을 통한 정온한 환경 유지
재난방지	• 사업대상지내 전면공지 등은 우수침투가 가능한 투수성 바닥포장을 사용하고, 내구성 및 유지관리가 용이한 소재를 이용 • 지구내 자연지반을 최대화하고 표면수 유출을 최소화하기 위해 우수침투율이 높은 투수성포장재를 사용 • 공사는 원칙적으로 우기를 피하여 시행하고 절개지 발생시 비닐 등을 덮어 토사유실 방지 • 터파기 공사시 군열, 침하 등을 방지하기 위하여 흙막이공법을 실시 후 공사 시행

사. 정비사업 시행계획 : 변경없음

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토 결과	비 고
기정	주택재건축 정비사업	구역지정 후 4년 이내	개포한신아파트 주택재건축 정비사업조합	• 기존세대수 : 364 • 계획세대수 : 483 (증)119세대	이상없음	

아. 가구 및 획지에 관한 계획 : 변경없음

구 분	가 구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
합계		18,499.4	-	18,499.4	도로, 녹지 제외
획 지	1	18,499.4	일원동 615-1번지 일대	18,499.4	공동주택용지

자. 소형주택의 건설에 관한 계획 : 변경없음

구 분	산 정 내 용					
용적률	정비계획용적률	●250%				
	법적상한용적률	●299.99%				
	용적률 차이의 50%	●(299.99% - 250%) × 50% = 24.995%				
소형주택 공급기준	●소형주택 건설 면적 : 대지면적 × 24.995% = 18,499.4㎡ × 24.995% = 4,623.925㎡ 이상					
소형주택 건설계획	구분	건립위치	세대수	주택규모		연면적
				전용면적	공급면적	
	기정	획지	10세대	44.95㎡	60.8825	●계획 = 60.8825㎡ × 10세대 + 64.4138㎡ × 11세대 + 82.6552㎡ × 20세대 + 82.9808㎡ × 20세대 = 4,630.1㎡ > 4,623.925㎡
			11세대	46.97㎡	64.4138	
			20세대	59.98㎡	82.6552	
			20세대	59.98㎡	82.9808	

※ 주택의 규모는 관련규정 범위 내에서 조정될 수 있음

III. 특별계획구역 세부개발계획 결정 : 변경

가. 특별계획구역에 관한 결정사항 : 변경없음

1) 특별계획구역 결정조서

구 분	명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기 정	특별계획구역 14	강남구 일원동 615-1번지 일대	20,876.0	-	20,876.0	

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정사항 : 변경

1) 용도지역에 관한 결정조서 : 변경없음

구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기 정	변 경	변경후		
계	20,876.0	-	20,876.0	100.0	
제3종일반주거지역	20,876.0	-	20,876.0	100.0	

2) 도시계획시설 결정조서 : 변경

① 도로 결정(변경) 조서 : 변경

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경유지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	108	25 ~28	보조 간선	526 (49)	광로 1-28	대로 2-68	일반 도로	-	-	
변경	대로	3	108	25 ~28	보조 간선	526 (49)	광로 1-28	대로 2-68	일반 도로	-	-	대상지 구간 27m
기정	중로	2	407	15 ~24	국지 도로	620 (205)	광로 1-72	대로 3-108	일반 도로	-	-	가감속차로 폭3m, 4-9m 확폭

② 녹지 결정(변경) 조서 : 변경

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
변경	녹지	연결녹지	일원동 615-1 일대	1,016.7	감)74.4	942.3	-	일원로변, 폭 10m

다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정사항 : 변경없음

1) 가구 및 획지에 관한 결정조서

구분	획지		비고
	위치	면적(㎡)	
합계		18,499.4	도로, 녹지 제외
공동주택용지	소계	18,499.4	
	획지1	18,499.4	

2) 건축물 등에 관한 결정조서

① 건축물 용도계획

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
용도	불허용도	• 학교환경 위생정화구역내 용도제한 규정 준용 • 이외 불허용도는 별도의 세부개발계획 수립시 결정	허용용도 외 불허	
	허용용도	• 공동주택, 부대복리시설	좌동	

② 건축물 개발밀도 계획

■ 건폐율

구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
건폐율	50% 이하	50%이하	

■ 용적률

구분	구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
기정	기준/허용/상한 용적률	210% / 230% / 250%	• 기준용적률 : 210% 이하 • 허용용적률 : 215% 이하 • 상한용적률 : 250% 이하 • 법적상한용적률 : 299.99% 이하	

구분	구분	용적률 완화		비고
		공공시설 기부채납	소형주택 건설	
기정	상한용적률	35%	49.99%	합계 : 84.99%

③ 건축물 개발밀도 계획

구분	구분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
기정	최고높이	35층이하	35층이하 115m 이하	

④ 건축선에 관한 계획

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
건축한계선	개포로110길 변 : 6m 개포로110길변 건축물의 저층부(3층이하)의 용도가 주민편의시설 (상가, 부대복리시설 등)인 경우 : 건축지정선 3m	개포로110길 변 : 건축지정선 3m	

3) 기타사항에 관한 결정조서

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
보행등선	대청역, 중앙광장, 단지 주출입구를 연결하는 보행등선 조성	개포로110길에서 북측으로 연결되는 보행등선 확보	
자전거도로	개포로110길, 일원로변으로 자전거, 보행자 겸용도로 조성 (폭1.5m이상)	자전거 보행자 겸용도로 계획	

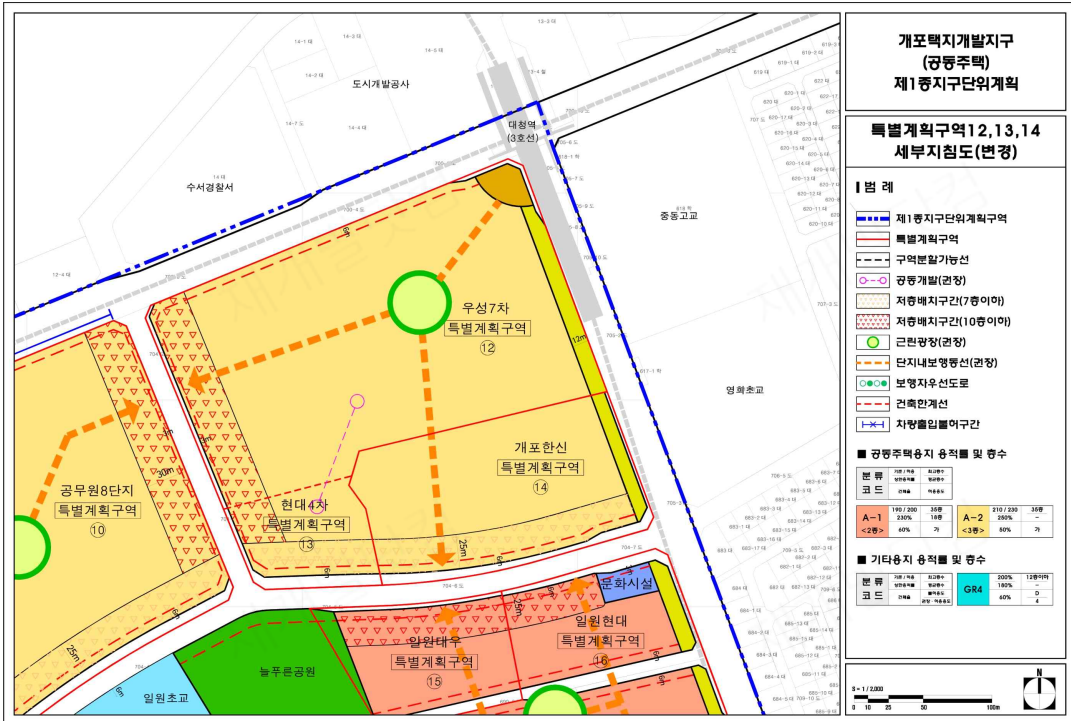
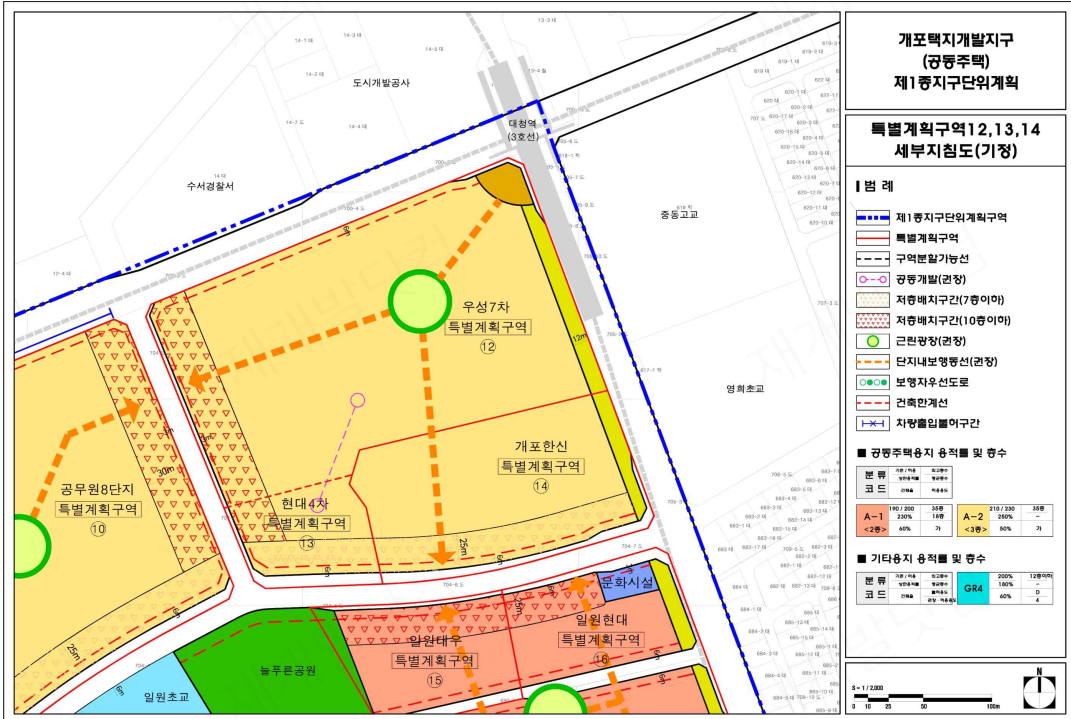
IV. 기타 자세한 내용은 결정도서(관계도면 등 지형도면 포함) : 첨부(세부 관계 도면은 열람장소에 비치된 정비계획수립 및 정비구역 지정 도면 참조)

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

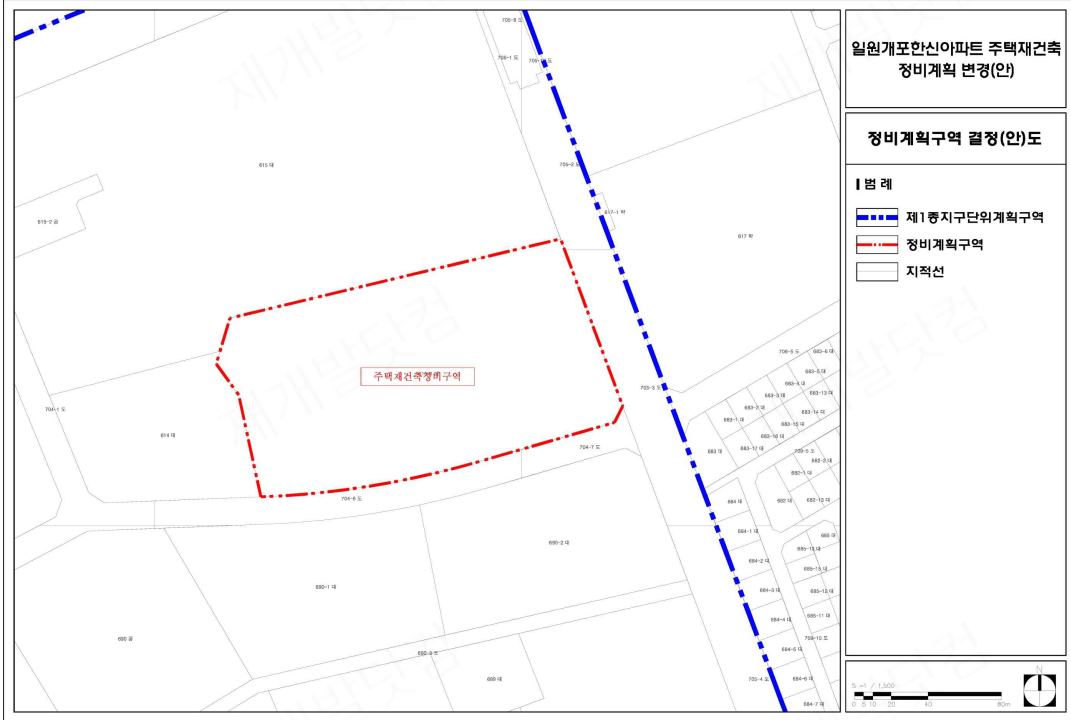
V. 관계도서는 시민의 열람 편의를 위하여 서울시청 공동주택과(☎ 02-2133-7142) 및 강남구청 재건축사업과(☎ 02-3423-6076)에 비치하고 있습니다.

첨부도면

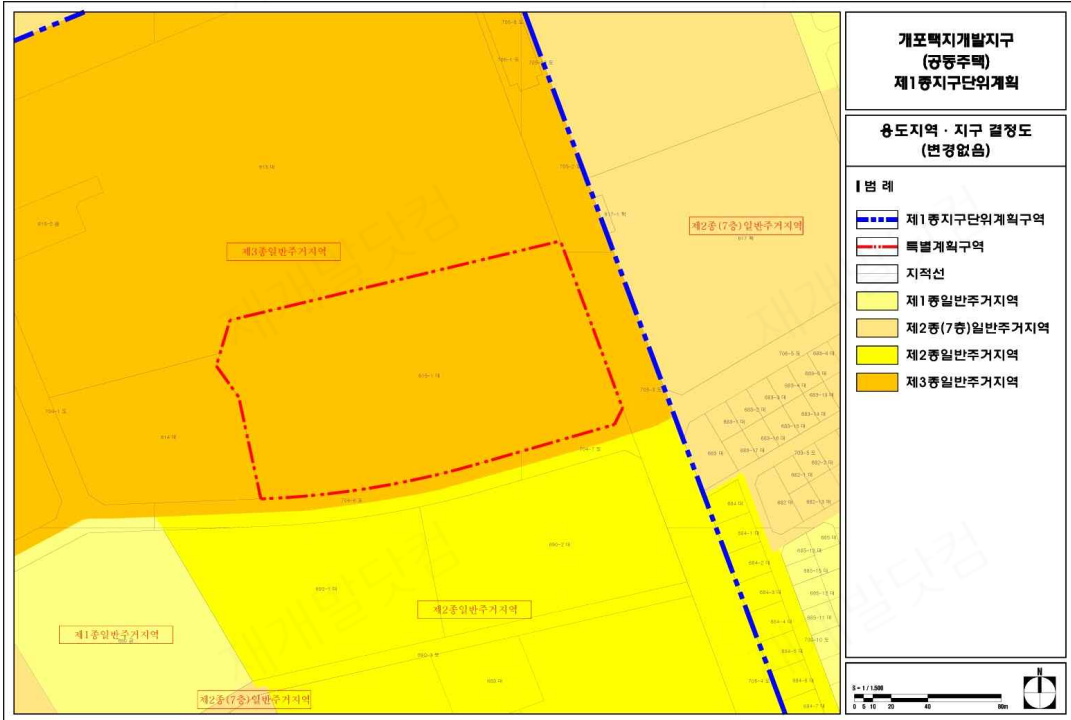
■ 지구단위계획 특별계획구역 세부지침도(기정/변경)



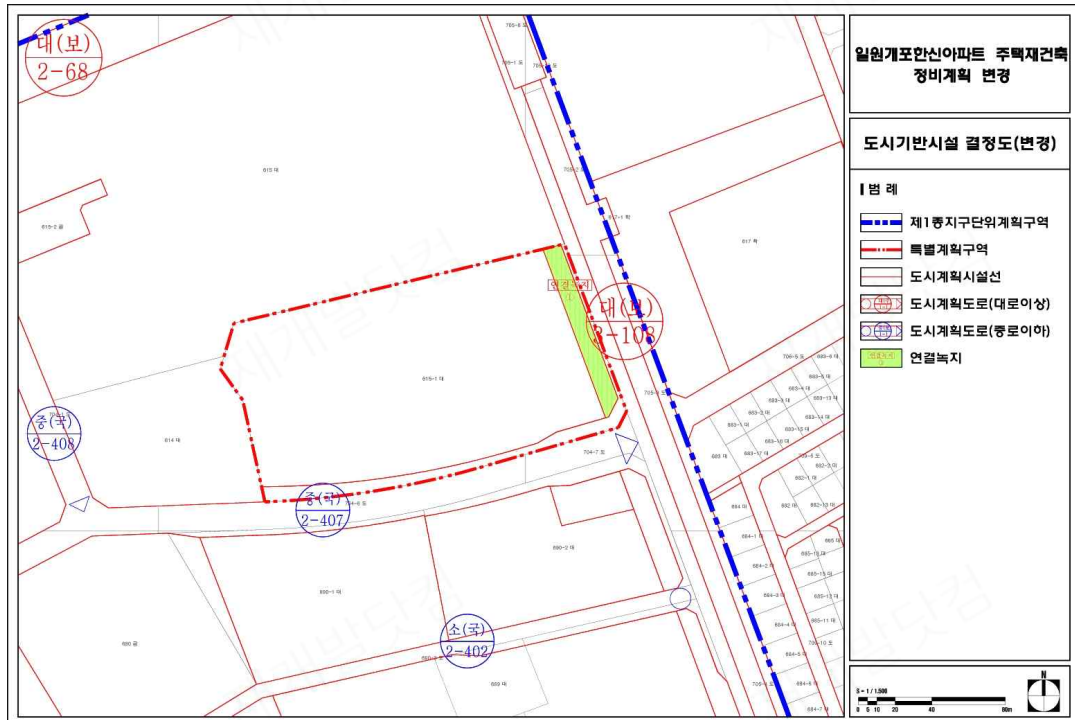
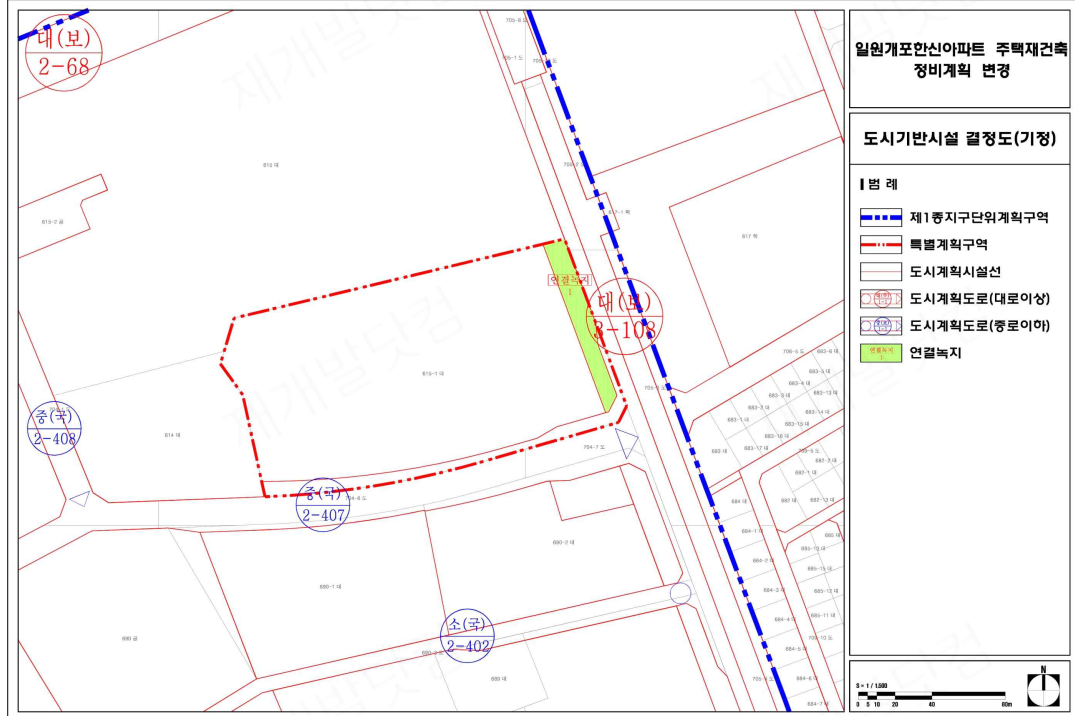
정비계획구역 결정도 : 변경없음



용도지역 결정도 : 변경없음



■ 도시계획시설 결정도(기정/변경)



정비계획 결정도(기정/변경)

