

◆ 서울특별시고시 제2017-232호
수표 도시환경정비구역 해제기간 연장 고시

서울특별시고시 제2010-306호(2010.08.26.)로 결정·고시된 수표 도시환경정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의3 규정에 따라 도시환경정비구역의 해제기한을 아래와 같이 연장하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의3 제7항에 따라 이를 고시합니다.

2017년 7월 6일
서울특별시 장

1. 정비구역 해제기간 연장
가. 해제기간 연장구역

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)	비고
기정	수표 도시환경정비구역	중구 입정동 237일대	12,316.6	서울특별시고시 제2010-306호 (2010. 08. 26)

나. 정비구역 해제기간 연장

구 분	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)	사업시행인가 신청기한
기정	수표 도시환경정비구역	중구 입정동 237일대	12,316.6	2017. 02. 01
변경 (연장)	수표 도시환경정비구역	중구 입정동 237일대	12,316.6	2019. 01. 31

※ 권고사항 : 향후 정비계획 변경시 연접한 을지로3가 도시환경정비계획과의 연계성을 고려할 것.

2. 정비구역 해제기간 연장 사유

- 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의3 규정에 의거 정비구역 해제기간 연장

3. 시민의 열람편의를 위하여 관련 세부내용은 서울시 도시활성화과(02-2133-4635), 중구 도심재생과(02-3396-5772)에 관계서류를 비치하여 열람하고 있습니다.

◆ 서울특별시고시 제2017-233호
**개포택지개발지구 지구단위계획 결정(변경) 및 특별계획구역10 세부개발계획
변경결정 및 지형도면 고시**

서울특별시고시 제2016-261(2016.8.25.)호로 지구단위계획 결정(변경) 고시된 개포택지개발지구 특별계획구역10(공무원8단지-강남구 개포동 611-1번지 일원)에 대하여 2017년 제6차 서울특별시 도시·건축공동위원회(2017.4.12.)심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한법률」 제30조

및 같은법 시행령 제25조의 규정에 의거 도시관리계획[개포택지개발지구 지구단위계획 특별계획구역10 세부개발계획]을 결정(변경) 고시하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 함께 고시하고자 합니다.

2017년 7월 6일

서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

- 「개포택지개발지구 지구단위계획구역」 내 특별계획구역10(공무원8)은 강남구 일원동 611-1번지 일대에 위치하는 매각된 공무원아파트단지에 민간분양 공동주택 건립 사업에 대한 지구단위계획 결정(변경) 및 세부개발계획 수립을 결정하는 사항임.

II. 도시관리계획 결정(변경) 조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역 결정조서 : 변경없음

2. 용도지구 결정조서 : 변경없음

3. 도시기반시설 결정(변경)조서

가. 교통시설

■ 도로 결정(변경)조서

- 개포택지개발지구(개포지구) : 변경없음
- 개포택지개발지구(개포지구중심) : 변경없음
- 개포택지개발지구(단독주택지 1-1지구, 1-2지구) : 변경없음
- 개포택지개발지구(단독주택지 2-1지구, 2-2지구, 4지구) : 변경없음
- 개포택지개발지구(공동주택지)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	1	72	50	주간선	1,120 (293)	광장86 (대치동514)	광로 1-28 (일원1동688)	일반 도로	-	서고시344호 (83.06.24)	영동대로
변경	광로	1	72	50	주간선	1,120 (293)	광장86 (대치동514)	광로 1-28 (일원1동688)	일반 도로	-		가감속차로 폭3m 확보
기정	대로	2	68	30	보조 간선	2,050 (301)	광로1-72 (일원1동611-1)	광로1-73 (일원1동 615)	일반 도로	-	건고시481호 (81.12.24)	개포로
변경	대로	2	68	30	보조 간선	2,050 (301)	광로1-72 (일원1동611-1)	광로1-73 (일원1동 615)	일반 도로	-		가감속차로 폭3m 확보
기정	중로	2	407	15	국지 도로	620 (308)	광로1-72	대로3-108	일반 도로	-	-	개원길
변경	중로	1	404	15~ 22.5	국지 도로	620 (308)	광로1-72	대로3-108	일반 도로	-	-	도로확폭 류별 및 번호변경

※ ()는 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역10의 해당임

■ 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
광로 1-72	광로 1-72	●교차부 가감속차로 확보(폭원 3m)	●교차부 차량의 원활한 교통처리를 고려 가감속차로 확보
대로 2-68	대로 2-68	●교차부 가감속차로 확보(폭원 3m)	●교차부 차량의 원활한 교통처리를 고려 가감속차로 확보
중로 2-407	중로 1-404	●도로확폭(폭15m→폭22.5m)	●동서축 커뮤니티생활가로 계획에 따른 도로확폭

※ 상기 변경 시설을 제외한 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 기타 교통시설은 변경없음

나. 공간시설

1) 공원

■ 공원 결정(변경)조서

- 개포택지개발지구(개포지구) : 변경없음
- 개포택지개발지구(개포지구중심) : 변경없음
- 개포택지개발지구(단독주택지 1-1지구, 1-2지구) : 변경없음
- 개포택지개발지구(단독주택지 2-1지구, 2-2지구, 4지구) : 변경없음
- 개포택지개발지구(공동주택지)

구 분	도면표시 번 호	공원명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	㉔	개포개나리 (일원1)	어린이공원	일원동 612	1,500.6	감) 1,500.6	-	건고시388호 (84.9.28)	
신설	㉕	공원 (일원20)	소공원	일원동 611-1	-	증) 1,861.9	1,861.9		

■ 공원 변경사유서

도면표시 번 호	공 원 명	변 경 내 용	변 경 사 유
㉔	개포개나리(일원1)	●공원폐지	●단지내부에 위치하여 이용접근성이 열악한 어린이공원 폐지
㉕	공원(일원20)	●공원신설 - 면적:1,861.9㎡	●단지내부에 위치하여 있던 어린이공원을 폐지하고, 이용접근성이 편리하며 주생활가로(개원길변)와 연계한 위치에 신설

※ 상기 변경 시설을 제외한 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 기타 공원시설은 변경없음

2) 녹지

■ 녹지 결정(변경)조서

- 개포택지개발지구(개포지구) : 변경없음
- 개포택지개발지구(개포지구중심) : 변경없음
- 개포택지개발지구(단독주택지 1-1지구, 1-2지구) : 변경없음
- 개포택지개발지구(단독주택지 2-1지구, 2-2지구, 4지구) : 변경없음

- 개포택지개발지구(공동주택지)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	㉔	녹지	연결녹지	일원동 611-1일대	-	증)4,126.1	4,126.1		영동대로, 폭15m

■ 녹지 변경사유서

도면표시 번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
㉔	연결녹지	• 신설 : 4,126.1㎡	• 간선도로변 완충기능과 경관상징보행 등 다목적 기능의 연결녹지 신설

※ 상기 변경 시설을 제외한 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 기타 녹지시설은 변경없음

3) 광장 : 변경없음

다. 유통 및 공급시설

1) 시장

■ 시장 결정(변경)조서

- 개포택지개발지구(개포지구) : 변경없음
- 개포택지개발지구(개포지구중심) : 변경없음
- 개포택지개발지구(단독주택지 1-1지구, 1-2지구) : 변경없음
- 개포택지개발지구(단독주택지 2-1지구, 2-2지구, 4지구) : 변경없음
- 개포택지개발지구(공동주택지)

구 분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	①	시장	-	일원동 613	2,000.1	감)2,000.1	-	건고시388호 (84.9.28)	

■ 시장 변경사유서

도면표시 번호	공 원 명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	-	• 폐지	• 주변 상권범위 및 소비수요 현황을 감안하여 시장시설 폐지하고 단지 내 부대 복리시설 내 수용

※ 상기 변경 시설을 제외한 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 기타 유통 및 공급시설은 변경없음

라. 공공·문화체육시설 : 변경없음

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 변경없음
2. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정(변

경)조서

가. 건축물의 용도에 관한 결정조서 : 변경없음

나. 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)에 관한 결정(변경)조서

1)건폐율계획 : 변경없음

2)용적률계획

구 분		기정			변경(안)			비 고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	기준용적률	허용용적률	상한용적률	
특별계획구역	제2종일반주거지역	190% 이하	200% 이하	230% 이하	190% 이하	200% 이하	230% 이하	
	제3종일반주거지역	210% 이하	230% 이하	250% 이하	210% 이하	230% 이하	250% 이하	
	특별계획구역10 (역세권장기전세주택 제3종일반주거지역)	210% 이하	230% 이하	250% 이하	230% 이하	280% 이하	280% 이상	
기타 지역	주거지역	제2종일반주거지역	180% 이하	200% 이하	-	180% 이하	200% 이하	-
		제3종일반주거지역	220% 이하	250% 이하	-	220% 이하	250% 이하	-
	상업지역	삼성로·개포동길변	600% 이하	800% 이하	-	600% 이하	800% 이하	-
		이면부	400% 이하	500% 이하	-	400% 이하	500% 이하	-

※ 특별계획구역의 상한용적률은 [허용용적률+(기준용적률×1.3α×가중치)이내]를 적용하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 지구단위계획(세부개발계획) 수립 또는 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 주택재건축사업 정비구역 지정 신청 시 해당 위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있음

※ 특별계획구역10의 상한용적률은 “역세권 장기전세주택 건립관련 지구단위계획 수립 및 운영기준” 2-3-3 [허용용적률×(1+1.3×가중치×α) 이내] 적용

※ 기타지역의 상한용적률은 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 [허용용적률×(1+1.3×가중치×α) 이내] 적용

3) 높이계획 : 변경없음

다. 건축물 건축선·배치·형태에 관한 결정조서 : 변경없음

3. 기타 사항에 관한 결정조서 : 변경없음

4. 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정 : 변경없음

가. 특별계획구역에 관한 결정(변경) 조서

- 특별계획구역1 ~ 특별계획구역9, 별계획구역11 ~ 특별계획구역32 : 변경없음

- 특별계획구역10(변경)

구분	도면표시	위치	면적(㎡)			비고	
			기정	변경	변경후		
변경	특별계획구역10	강남구 일원2동	73,447.4	-	73,447.4	공무원8단지	공동개발관장(시장)

■ 특별계획구역에 관한 결정(변경)사유서

도면표시번호	변 경 내 용	변 경 사 유	비 고
특별계획구역 10	•면적 : 변경없음 •구역계 변경 : 일원동 613번지 포함	•기 결정시 일원동 613번지(시장)는 구역면적에는 포함되었으나 구역계에서 제척되어 있어, 금회 구역계 정정을 통해 특별계획구역 내 613번지 포함	공무원 8단지

나. 특별계획구역에 대한 단지별 지구단위계획 내용

■ 특별계획구역10 - 공무원8단지

구 분		계 획 지 침		비고
		기 정	변 경	
위 치		강남구 일원동 611-1		
특별계획구역 면적		73,447.4㎡	73,447.4㎡	
획지(계획대지) 면적		65,171.4㎡	64,598.4㎡	
공공시설 면적		8,276.0㎡	11,446.4㎡	
공공시설 비율		기부채납(순부담) 비율 6.8% 내외	기부채납(순부담) 비율 13.5% 내외	
용도지역		제3종일반주거지역		
공공기반시설 계획		기존 공공기반시설 면적 : 3,501㎡ - 시장(2,000㎡) 및 공원(1,501㎡-연결녹지대체) - 기부채납(순부담) 공공기반시설 면적 : 4,775㎡ - 연결녹지 폭12m(영동대로변)(면적 : 1,188㎡) 계획 - 광장 1개소(대모산입구역)(면적 : 726㎡) 계획 - 폭7.5m 도로(개원길) 계획 및 개원길·개포동길·영동대로변 가감속 차로 설치(면적 : 2,861㎡) ※공공기반시설면적은 세부개발계획 결정시 변경될 수 있음	기존 공공기반시설 면적 : 1,500.6㎡ - 공원(1,501㎡-소공원 대체) - 기부채납(순부담) 공공기반시설 면적 : 7,348.4㎡ - 연결녹지 폭15m(영동대로변)(면적 : 4,126.1㎡) 계획 - 소공원 1개소(개원길변) 면적 : 361.3㎡) 계획 - 폭7.5m 도로(개원길) 계획 및 개원길·개포동길·영동대로변 가감속 차로 설치(면적 : 2,861㎡) - 시설기부채납 환산 면적 : 2,597.4㎡ - 공공청사(창업지원센터), 체육시설(실내체육관) : 연면적 6,630.9㎡ ※공공기반시설면적은 세부개발계획 결정시 변경될 수 있음	시장 폐지
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	용도	불허용도 A 허용용도 a 건축물 용도	학교환경 위생정화구역내 용도제한규정 준용 이의 불허용도는 별도의 세부개발계획 수립시 결정 공동주택, 부대복리시설 공동주택, 부대복리시설, 공공시설 등(공공청사, 체육시설)	
	건폐율	50% 이하	50% 이하	
	기준용적률	210% 이하	230% 이하	
	허용용적률	230% 이하	280% 이하	
	상한용적률	250% 이하	280% 이상	
배치	높이	최고층수 35층 이하 저층구간(7층 이하) : 개원길변 폭25m 저층구간(10층 이하) : 우성7차 단지변 폭30m	최고층수 35층 이하 저층구간(7층 이하) : 개원길변 폭25m 저층구간(10층 이하) : 우성7차 단지변 폭30m	
	건축한계선	개원길, 개포동길변 : 6m 우성 7차단지 변 : 3m 개원길변 건축물의 저층부(3층이하)의 용도가 주민편의시설(상가, 부대복리시설 등)인 경우 : 건축지정선 3m	개원길, 개포동길변 : 6m 우성 7차단지, 소공원변 : 3m 개원길변 건축물의 저층부(3층이하)의 용도가 주민편의시설(상가, 부대복리시설 등)인 경우 : 건축지정선 3m	
기타에 관한 사항	경관	경관체크리스트 준용	경관체크리스트 준용	
	보행동선	대모산입구역, 중앙광장, 단지 주출입구를 연계하는 보행동선 조성	대모산입구역, 중앙광장, 단지 주출입구를 연계하는 보행동선 조성	
	차량동선	차량출입불허구간 설정	차량출입불허구간 설정	
	자전거도로	영동대로변으로 자전거전용도로 조성 (폭3m 이상) 개원길, 개포동길변 자전거보행자겸용도로 조성 (폭 1.5m이상)	영동대로변으로 자전거전용도로 조성 (폭3m 이상) 개원길, 개포동길변 자전거보행자겸용도로 조성 (폭 1.5m이상)	
	근린광장	단지중심부 근린광장 조성	단지중심부 근린광장 조성	

주1) 임대주택법 제16조 1항에 의한 10년 이상 임대주택을 건설하고자 할 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제 85조 3항 및 서울시 도시계획조례 제55조 14항에 의거 용적률을 별도 적용함

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

※ 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

5. 인센티브 항목

가. 용적률 완화항목 및 완화내용

■ 특별계획구역(기정)

항 목		완 화 내 용	
		제3종일반주거지역	제2종일반주거지역
합계		20%	
A. 서울시 기준	우수디자인 건축물 도입시	5%	
	지속가능형 건축구조	10%	
	친환경 / 신재생에너지	5%	

※ 단, 인센티브 범위는 제3종일반주거지역 20%, 제2종일반주거지역 10%

A. 「서울시 기준」 허용용적률 인센티브 세부항목 적용기준

구 분		판 단 기 준				
우 수 디자인	● 「공동주택 심의기준」의 디자인 다양화기준의 권장기준 충족 후 건축위원회에서 인정 시					
	구분		세부항목		적용방법(단위:유형)	
					최소기준	권장기준
	주동형식 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			
입면의 다양화	4.입면디자인다양화	가.벽면율			40%이상	50%이상
		나.디자인 다양화				
	5.발코니 형태 다양화	가.세대별 외벽길이 30%이상 지양			30%이상	30%이상
나.발코니 형태 다양화 (돌출형,개방형 등)						
《예외 규정》 - 구청장등이 동 심의기준을 준용, 설계경기를 한 경우로서 건축위원회 참석위원2/3이상 인정시 - 건축위원회 참석위원 4/5이상 인정시						
지 속 가능형 건축 구조	라멘 구조	● 지속가능형 공동주택 세부평가기준에 충족하여야 함				
		분야	세부평가기준		비고	
	무량판 구조	건축 구조	●철골콘크리트, 철골 또는 철골철근콘크리트조로서 - 기둥과 보가 일체화된 라멘 구조 - 기둥과 슬래브가 일체화된 무량판 구조 ●계단실, 엘리베이터 코어, 외기에 면한 측벽, 기타 평면계획상 불가피한 경우 위원회의 심의를 거쳐 내력벽 체 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 최우수 등 급	● 친환경 건축물 인증 - 최우수 (85점 이상)				

■ 특별계획구역10(변경)

항 목		완 화 내 용 (제3종일반주거지역)
A. 역세권 장기전세주택 기준	장기전세주택	50%
	리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티지원시설, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 필수 이행	
	신재생에너지 사용, 공공기여방안, 역사문화 보전 中 1가지 선택	

A. 「서울시 기준」 허용용적률 인센티브 세부항목 적용기준

구분	완화항목	완화 조건	완화기준
패키지 인센 티브	장기전세 주택공급	필수	완화되는 용적률의 50/100이상
	리모델링이 쉬운 구조	필수	「서울특별시 건축위원회 공동주택 심의기준」 제3조 5호의 '건축법 제8조에 의한 리모델링이 쉬운구조'에 적합할 것
	커뮤니티 지원시설	필수	- 커뮤니티 지원시설 설치 300세대 이상 : 장기전세주택을 포함한 지상층 공동주택 연면적의 3% 이상 - 게스트하우스, 휘트니스센터, 어린이집, 노인시설, 마을회관, 지역도시관, 지역갤러리, 문화센터 등 - 사업시행인가 전 시설의 종류, 운영 및 관리 등을 관리청과 협의하여 결정
	에너지 효율 건축물	필수	「건축물 에너지절약 설계기준」에 의한 에너지 성능지표 검토서 평점합계 86점 이상 「건물에너지 효율등급 인증에 관한 규정」에 의한 "에너지효율등급 2등급" 이상 인증
	친환경 건축물	필수	「친환경건축물의 인증에 관한 규칙」에 따라 우수등급 이상의 친환경 예비인증 - 평지붕 등으로 옥상 녹화 가능한 부분은 전면 녹화할 수 있도록 계획 - 전이층에 정원 및 녹화시설 설치 - 환경친화적인 외부 창호계획 「친환경주택의 성능 및 건설기준」의 설계기준 충족 「청정건강주택 건설기준」 충족
	신·재생 에너지 사용	선택	표준건축공사비의 1% 이상
	공공시설물 설치	선택	- 공공기여방안 반영 - 지하광장, 지하보행통로, 지하철 관련시설 (연결통로, 출입구, 환기시설 등) 등 - 위원회(또는 건축위원회)에서 공공에 기여가 있다고 인정하는 경우
	역사문화 보전계획	선택	- 사업대상지 내 역사문화 보전 계획 준수 - 문화재보호법상 지정 및 등록문화재 또는 역사문화 보전이 필요한 지구 등에 포함된 경우 - 위원회(또는 건축위원회)에서 역사문화 보전에 기여가 있다고 인정하는 경우

※ 상기 변경 특별계획구역10을 제외한 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역 용적률 완화항목 및 완화내용은 변경없음

■ 기타지역 : 변경없음

④ 경미한 사항에 관한 계획 : 변경없음

Ⅲ. 특별계획구역10 세부개발계획

① 특별계획구역에 관한 결정 사항

1. 특별계획구역에 관한 결정(변경)

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
변경	①	특별계획구역10	강남구 일원동 611-1 일원	73,447.4	-	73,447.4	구역계 변경

■ 특별계획구역에 관한 결정(변경)사유서

도면표시 번호	구역명	변경내용	변경사유
①	특별계획구역 10	• 면적 : 변경없음 • 구역계 변경 : 일원동 613번지 포함	기 결정시 일원동 613번지(시장)는 구역면적에 는 포함되었으나 구역계에서 제척되어 있어, 금 회 구역계 변경을 통해 특별계획구역 내 613번 지 포함

② 토지이용 및 시설에 관한 결정조서

1. 용도지역·지구에 관한 결정 : 변경없음

가. 용도지역 결정조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
총 계	73,447.4	-	73,447.4	100.0%	
주거지역	제3종일반주거지역	73,447.4	-	73,447.4	100.0%

2. 도시기반시설 결정(변경)

가. 교통시설

1) 도로

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	1	72	50	주간선	1,120 (293)	광장86 (대치동514)	광로 1-28 (일원1동688)	일반 도로	-	서고시344호 (83.06.24)	영동대로
변경	광로	1	72	50	주간선	1,120 (293)	광장86 (대치동514)	광로 1-28 (일원1동688)	일반 도로	-		가감속차로 폭3m 확보
기정	대로	2	68	30	보조 간선	2,050 (301)	광로1-72 (일원1동611-1)	광로1-73 (일원1동 615)	일반 도로	-	건고시481호 (81.12.24)	개포로
변경	대로	2	68	30	보조 간선	2,050 (301)	광로1-72 (일원1동611-1)	광로1-73 (일원1동 615)	일반 도로	-		가감속차로 폭3m 확보
기정	중로	2	407	15	국지 도로	620 (308)	광로1-72	대로3-108	일반 도로	-	-	개원길
변경	중로	1	404	15~ 22.5	국지 도로	620 (308)	광로1-72	대로3-108	일반 도로	-	-	도로확폭 류별 및 번호변경

■ 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
광로 1-72	광로 1-72	• 교차부 가감속차로 확보(폭원 3m)	• 교차부 차량의 원활한 교통처리를 고려 가감속차로 확보
대로 2-68	대로 2-68	• 교차부 가감속차로 확보(폭원 3m)	• 교차부 차량의 원활한 교통처리를 고려 가감속차로 확보
중로 2-407	중로 1-404	• 도로확폭(폭15m→폭22.5m)	• 동서축 커뮤니티생활가로 계획에 따른 도로확폭

나. 공간시설

1) 공원

■ 공원 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번 호	공원명	시설의 세 분	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	㉔	개포개나리 (일원1)	어린이공원	일원동 612	1,500.6	감) 1,500.6	-	건고시388호 (84.9.28)	
신설	㉕	공원 (일원20)	소공원	일원동 611-1	-	증) 1,861.9	1,861.9		

■ 공원 변경사유서

도면표시 번호	공 원 명	변 경 내 용	변 경 사 유
㉔	개포개나리(일원1)	• 공원폐지	• 단지내부에 위치하여 이용접근성이 열악한 어린이공원 폐지
㉕	공원(일원20)	• 공원신설 - 면적:1,861.9㎡	• 단지내부에 위치하여 있던 어린이공원을 폐지하고, 이용접근성이 편리하며 주생활가로(개원길변)와 연계한 위치에 신설

2) 녹지

■ 녹지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	㉖	녹지	연결녹지	일원동 611-1일대	-	증)4,126.1	4,126.1		영동대로, 폭15m

■ 녹지 변경사유서

도면표시 번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
㉖	연결녹지	• 신설 : 4,126.1㎡	• 간선도로변 완충기능과 경관상징보행 등 다목적 기능의 연결녹지 신설

다. 유통 및 공급시설

1) 시장 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번 호	공원명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	①	시장	-	일원동 613	2,000.1	감)2,000.1	-	건고시388호 (84.9.28)	

■ 시장 변경사유서

도면표시 번호	공 원 명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	-	• 폐지	• 주변 상권범위 및 소비수요 현황을 감안하여 시장시설 폐지하고 단지 내 부대 복리시설 내 수용

③ 토지이용 및 시설에 관한 결정조서

1. 특별계획구역 세부개발계획 결정

구 분		계 획 지 침	세부개발계획(안)	비 고
건축물의 용도밀도 에 관한 계획	용도	불허 용도 A	• 학교환경 위생정화구역내 용도제한규 정 준용 • 이외 불허용도는 별도의 세부개발계 획 수립시 결정	• 학교환경 위생정화구역내 용도제한 규정 준용
		허용 용도 a	• 공동주택, 부대복리시설, 공공시설 등(공공청사, 체육시설)	• 공동주택, 부대복리시설, 공공시설 등(공공청사, 체육시설)
	건폐율		• 50% 이하	좌동
	용적 률 주1)	기준 용적률	• 230% 이하	• 230%
		허용 용적률	• 280% 이하	• 280%
		상한 용적률	• 280% 이상	• 337% 이하 • 기부채납(순부담) : 9,945.8㎡ - 공원,연결녹지,도로 : 8,849.0㎡ - 시설기부채납환산부지주2) : 2,597.4㎡ - 기존국공유지 : 1,500.6㎡
	높 이		• 최고층수 35층 이하 • 저층구간(7층 이하) : 개원길변 폭25m • 저층구간(10층 이하) : 우성7차 단지 변 폭30m	좌동
배치	건축한계선	• 개원길, 개포동길변 : 6m • 우성 7차단지, 소공원변 : 3m • 개원길변 건축물의 저층부(3층이하)의 용도가 주민편의시설(상가, 부대복리 시설 등)인 경우 : 건축지정선 3m	• 개원길, 개포동길변 : 6m • 우성 7차단지, 소공원변 : 3m • 개원길변 건축물의 저층부(3층이하) 의 용도가 주민편의시설(상가, 부대 복리시설 등)인 경우:건축지정선 3m	지침도에 따름 : 공공기반 시설의 도시계획 시설결정에 따라 계획 결정
	부대복리시설	-	• 커뮤니티지원시설 : 개포로11로변 우 선설치 권장구간 계획	

구 분	계 획 지 침	세부개발계획(안)	비 고
기타에 관한 사항	경 관	•경관체크리스트 준용	좌동
	보행동선	•대모산입구역, 중앙광장, 단지 주출입구를 연계하는 보행동선 조성	좌동
	차량동선	•차량출입불허구간 설정	좌동
	자전거도로	•영동대로변으로 자전거전용도로 조성(폭3m 이상) •개원길, 개포동길변 자전거보행자겸용도로 조성(폭 1.5m이상)	좌동
	근린광장	•단지중심부 근린광장 조성	좌동

주1) 「역세권 장기전세주택 건립관련 지구단위계획 수립 및 운영 기준」 2-3-1.에 따른 제3종일반주거지역(용도지역변경없음) 용적률 체계 및 서울시 도시건축공동위원회 심의 결과 반영

주2) 시설기부채납환산부지는 추후 건축심의 등을 통해 일부 조정될 수 있음(전체연면적 조정에 따른 부속토지지분 변경 등)

※ 세부사항은 본 지구단위계획운영지침 및 지침도에 따름

2. 인센티브에 관한 결정(안)

1) 용적률 완화항목 및 완화내용

■ 특별계획구역 10 허용용적률

항 목		완 화 내 용 (제3종일반주거지역)
A. 역세권 장기전세주택 기준	장기전세주택	50%
	리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티지원시설, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 필수 이행	
	신재생에너지 사용, 공공기여방안, 역사문화 보존 中 1가지 선택	

A. 「서울시 기준」 허용용적률 인센티브 세부항목 적용기준

구분	완화항목	완화조건	계획 지침	세부개발계획(안)
패키지 인센 티브	장기전세 주택공급	필수	•완화되는 용적률의 50/100이상	30.14% (계획지침 25% + 위원회심의의견 5%)
	리모델링이 쉬운 구조	필수	•「서울특별시 건축위원회 공동주택 심의기준」 제3조 5호의 '건축법 제8조에 의한 리모델링이 쉬운 구조'에 적합할 것	건축계획시 반영
	커뮤니티 지원시설	필수	•커뮤니티 지원시설 설치 - 300세대 이상 : 장기전세주택을 포함한 지상층 공동주택 연면적의 3% 이상 - 게스트하우스, 휘트니스센터, 어린이집, 노인시설, 마을회관, 지역도서관, 지역갤러리, 문화센터 등 - 사업시행인가 전 시설의 종류, 운영 및 관리 등을 관리청과 협의하여 결정	•설치규모 - 연면적 6,630.89㎡ (기준 : 6,444.21㎡ 이상) •시설종류 - 공공청사(창업지원센터), 체육시설(실내체육관) •운영방식 - 부속토지지분을 포함하여 강남구 제공
	에너지 효율 건축물	필수	•「건축물 에너지절약 설계기준」에 의한 에너지 성능지표 검토서 평점합계 86점 이상 •「건물에너지 효율등급 인증에 관한 규정」에 의한 "에너지효율등급 2등급" 이상 인증	건축계획시 반영

구분	완화항목	완화조건	계획 지침	세부개발계획(안)
패키지 인센 티브	친환경 건축물	필수	• 「친환경건축물의 인증에 관한 규칙」에 따라 우수 등급 이상의 친환경 예비인증 • 평지붕 등으로 옥상 녹화 가능한 부분은 전면 녹화 할 수 있도록 계획 • 전이층에 정원 및 녹화시설 설치 • 환경친화적인 외부 창호계획 • 「친환경주택의 성능 및 건설기준」의 설계기준 충족 • 「청정건강주택 건설기준」 충족	건축계획시 반영
	신재생 에너지사용	선택	• 표준건축공사비의 1% 이상	건축계획시 반영

■ 특별계획구역 10 상한용적률

기 준	상한용적률 = 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α) 이내 • 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설제공 부지의 용적률 비율 • α : 공공시설부지 제공 후의 대지면적에 대한 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율 ※ 시설기부채납 시 공공시설부지는 총 제공면적 - 총 제공면적 = 공공시설등 부지 제공 면적 + 환산 부지면적
세부개발 계획(안)	337%이하 280% × (1+1.3×1×(9,945.8㎡/63,501.6㎡))

IV. 기타 자세한 내용은 결정도서(관계도면 등 지형도면 포함) : 첨부(세부 관계도면은 열람 장소에 비치되니 도면 참조)

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

V. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 제5항 규정에 의거 지형도면을 따로 작성하지 아니하고 본 고시로써 지형도면의 고시를 갈음하고자 함.

VI. 관계도서는 서울특별시 임대주택과 (☎02-2133-7069) 및 강남구청 주택과(☎02-3423-6062)에 비치하고 있습니다.

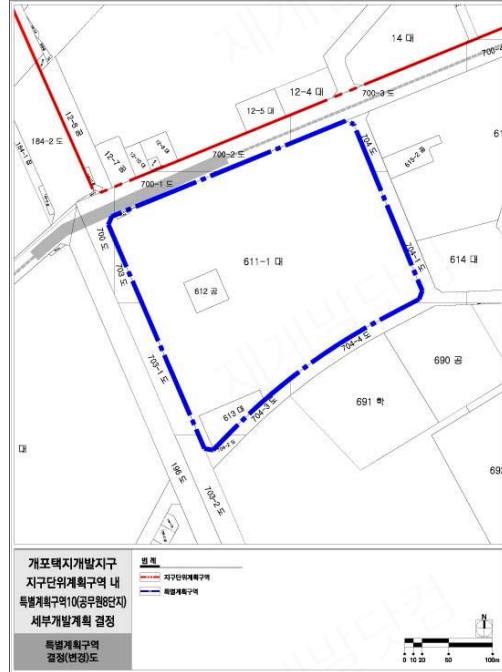
※ 고시문 및 지형도면 등은 서울 도시계획 포털(<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

「개포택지개발지구 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면」

■ 특별계획구역에 관한 결정(기정)도



■ 특별계획구역에 관한 결정(변경)도



■ 도시기반시설 결정(기정)도



■ 도시기반시설 결정(변경)도



■ 특별계획구역 세부개발계획도

