

공 고

서울특별시 강남구 공고 제2025-1883호

**도시관리계획 [개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역19
(세부개발계획)] 결정(변경), 도곡개포한신아파트 주택재건축정비사업
정비계획 결정(변경)(안) 공람 · 공고**

1. 서울특별시고시 제2011-167호(2011.06.23.)호로 지구단위계획 결정(변경) 고시되고, 서울특별시 고시 제2017-89호(2017.03.16.)로 정비구역 지정되고, 강남구 고시 제2022-117호(2022.05.06.)로 정비계획 (경미한)변경 고시된 도곡개포한신아파트 주택재건축 정비사업 정비계획(변경)(안)에 대하여 주민의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항 및 같은법 시행령 제13조의 규정에 따라 다음과 같이 공고하고 관련 서류를 공람합니다.
2. 본 재건축사업 정비계획 결정(변경)(안)에 대하여 의견이 있을 경우 조합원 및 이해관계인은 공람기간 내에 의견서를 공람장소(강남구청 재건축사업과 또는 도곡2동 주민센터)로 제출하여 주시기 바랍니다.

2025 년 08월 14일

강 남 구 청 장

- 가. 공람기간 및 의견제출 기한 : 2025. 08. 14.(목) ~ 2025. 09. 15.(월)
 나. 공람장소 : 강남구청 재건축사업과(☎02-3423-6093), 도곡2동 주민센터(☎02-3423-7555)
 다. 의견제출 : 공람장소에 서면으로 제출(우편의 경우 공람기간 내 우편소인분에 한함)
 라. 공람내용

I. 도곡개포한신아파트 주택재건축 정비사업 정비계획 결정(변경)(안)

1. 정비사업의 명칭 : 도곡개포한신아파트 주택재건축 정비사업
2. 정비구역 지정조서(변경)

구분	정비사업 명칭	위치	면적 (㎡)			비고
			기 정	변 경	변 경 후	
변경	도곡개포한신아파트 주택재건축정비사업	서울특별시 강남구 도곡동 464	36,473.00	감) 4,519.94	31,953.06	-

※ 원활한 사업진행을 위해 재능교육(획지2)부지 제척

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정비례율	◦ 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 총자산 총액 × 100% ◦ 추정비례율 : 72.47% ⇒ (1,636,557백만원 - 561,662백만원) / 1,483,172백만원 × 100 = 72.47% - 총 수입 추정 : 1,636,557백만원 - 총 지출 추정 : 561,662백만원 - 종전자산총액 추정 : 1,483,172백만원					
개별 종전자산 추정액	◦ 도곡개포한신아파트 공동주택 소유자 = 도시및주거환경정비법 제74조(관리처분계획의 인가 등)제4항제1호나목 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 의거 조합에서 선정한 (주)하나감정평가법인과 강남구청장이 선정한 감정평가법인 (주)호암감정평가법인이 평가하여 산출평균한 금액을 기준으로 함.					
추정분담금 산출	◦ 추정분담금 산정방식 = 분양가 추정액 - 권리가액 ◦ 권리가액 = 종전자산평가 평균액 × 추정비례율 (단위 : 천원)					
	주택형		전유52.72㎡ (23평형)	전유52.73㎡ (23평형)	전유59.48㎡ (26평형)	전유83.56㎡ (23평형)
	종전자산평가 평균액		2,193,206	2,193,613	2,353,864	2,717,100
	권리가액 추정		1,589,475	1,589,770	1,705,909	1,969,156
	추정 분담금	평형	분양가추정액	-	-	-
		59	1,774,800	185,325	185,030	-194,356
		74	2,143,600	554,125	553,830	437,691
		84A	2,299,200	709,725	709,430	593,291
		84B	2,231,900	642,425	642,130	525,991
		104	2,714,100	1,124,625	1,124,330	1,008,191
						744,944

※ 관리처분계획인가 시 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

4. 정비계획(안)
가. 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		36,473.00	감) 4,519.94	31,953.06	100.00	—
정비기반 시설 등	소 계	2,174.00	감) 298.41	1,875.59	5.9	—
	도 로	461.00	증) 196.79	657.79	2.1	—
	녹 지	1,713.00	감) 495.20	1,217.80	3.8	연결녹지
획 지	소 계	34,299.00	감) 4,221.53	30,077.47	94.1	—
	획 지 1	30,048.50	증) 28.97	30,077.47	94.1	도곡개포한신
	획 지 2	4,250.50	감) 4,250.50	—	—	재능교육

나. 용도지역·지구에 관한 계획(변경)
1) 용도지역 결정 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기 정	변 경	변 경 후	
합 계		36,473.00	감) 4,519.94	31,953.06	100.0
주거지역	제3종일반주거지역	36,473.00	감) 4,519.94	31,953.06	100.0

※ 재능교육(획지2)부지 제척으로 인한 용도지역 면적 변경

2) 용도지구 : 해당없음

다. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획(변경)
1) 도로 결정 조서

구 분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점			
기정	광로	2	18	40	주간선	6,500 (153)	압구정동 (도곡2동 464)	포이동 (개포4동 658-3)	일반 도로	건고시198호 (71.04.07)	언주로
변경	광로	2	18	40~42	주간선	6,500 (153)	압구정동 (도곡2동 464)	포이동 (개포4동 658-3)	일반 도로	건고시198호 (71.04.07)	언주로
기정	광로	3	19	40	주간선	35,306	삼전동 (광로2-28)	방화동 (중로 2-249)	일반 도로	—	남부순환로
기정	중로	3	404	12	국지 도로	300 (231)	광로2-18	근린공원 6	일반 도로	—	보행자우선도로 폭원2m 확폭

※ 원활한 차량 진출입과 보행안전을 고려하여 언주로변 도로 2m 확폭

2) 녹지 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	㉓	녹지	연결녹지	도곡동 464	1,713.00	감) 495.20	1,217.80	서울시고시 제2017-89호	—

※ 원활한 사업진행을 위해 정비구역 내 재능교육(획지2)부지 제척 및 연주로변 도로 2m 확폭(폭 12m → 10m)

라. 공동이용시설 설치계획(변경)

시설구분	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
공동 이용 시설	경로당	획지1 (공동주택 용지)	228.62	증) 122.4000	351.0200	—
	주민공동시설		1,580.07	증) 2,344.5314	3,924.6014	—
	관리사무소·경비실		166.28	증) 63.796	230.0760	—
	어린이놀이터		1,040.33	감) 44.9500	995.3800	—
	주민운동시설		285.25	감) 23.8300	261.4200	—
	어린이집		355.29	증) 34.4632	389.7532	—
	다함께돌봄센터		126.10	증) 194.4779	320.5779	—
	작은도서관		637.63	증) 49.4413	687.0713	—
	주민카페		154.56	감) 70.5606	83.9994	—
	스카이라운지		—	증) 216.1771	216.1771	—
	실내어린이놀이터		—	증) 235.8454	235.8454	—

※ 시설구분은 주택건설기준 등에 관한 규정에 의한 구분

※ 공동이용시설은 인허가 과정에서 변경될 수 있음

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경)

1) 기존건축물의 정비·개량계획(변경)

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거·신축	철거·이주	
기정	도곡개포 한신아파트 주택재건축 정비사업	36,473.0	획지1 (공동주택 및 부대복리시설)	30,048.5	강남구 도곡동 464번지	10	—	—	10	—	
			획지2 (근린생활시설 및 업무시설)	4,250.5							
변경		31,953.06	획지1 (공동주택 및 부대복리시설)	30,077.47		9	—	—	9	—	

2) 건축시설계획(변경)

○ 기정

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) /층수	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정 법적상한		
기정	도곡개포 한신아파트 재건축 정비사업	36,473	획지	30,048.5	강남구 도곡동 464번지	공동주택 및 부대복리시설	50이하	250이하	299.56 이하	100m 이하 /35층 이하	
			획지2	4,250.5		업무시설 및 1·2층근린 생활시설	50이하	250이하	—	100m 이하 /3층 이상	
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 : 816세대								
			구분	전용면적 (㎡)	세대수(세대)		비율(%)		연면적 (㎡)	비율(%)	
			60㎡ 이하	49㎡	31	21	6.37	23.04	6,054.68	3.94	78.64
				59㎡A	66	42	13.24		15,015.99	9.77	
				59㎡B	14	14	3.43		3,899.82	2.54	
			60~85㎡ 이하	74㎡	—	27	3.31	83.33	4,689.48	3.05	
				84㎡A	—	369	45.22		72,342.26	47.07	
				84㎡B	—	96	11.76		18,864.88	12.27	
			85㎡초과	104㎡A	—	69	8.46	16.67	16,682.08	10.85	21.36
				104㎡B	—	67	8.21		16,158.08	10.51	
합 계		816		100		153,707.50	100				
— 85㎡이하규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율은 78.64%											
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 관련 규정범위 내에서 사업시행인가시 조정될 수 있음

○ 변경

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) /층수	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정 법적상한		
변경	도곡개포 한신아파트 재건축 정비사업	31,953.06	획지	30,077.47	강남구 도곡동 464번지	공동주택 및 부대복리시설	50이하	250이하	299.56 이하	170m 이하 /49층 이하	
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 건립규모 및 비율 기준 － 전용면적 85㎡이하 : 총세대수의 60%이상 • 총세대수 : 792세대								
			구분	전용면적 (㎡)	세대수(세대)		비율(%)		연면적 (㎡)	비율(%)	
					임대	분양					
			60㎡이하	59㎡	94	57	19.1	82.8	21,421.55	13.8	78.4
			60~85㎡ 이하	74㎡	－	35	4.4		6,203.68	4.0	
				84㎡A	－	435	54.9		87,151.68	56.1	
				84㎡B	－	35	4.4		6,998.604	4.5	
			85㎡초과	104㎡	－	136	17.2		33,513.96	21.6	
			합 계		792		100		155,289.67	100	
			－ 85㎡이하규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율은 82.80%								
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 관련 규정범위 내에서 사업시행인가시 조정될 수 있음

○ 개발가능(상한) 용적률 산정(기정) - 획지1(도곡개포 한신)

구분		산정내용						
토지이용 계획	계	대지면적	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설내 기존 국·공유지	대지(획지)내 용도폐지되는 기존 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% • 허용용적률 = 기준용적률 + β = 210% + 15% = 225% ※ β = 허용용적률 인센티브 항목							
개발가능 용적률 산정	구분 판 단 기 준					비고		
	서울시 기준	우 수 디자인	• 「공동주택 심의기준」의 디자인 다양화기준의 권장기준 충족 후 건축위원회에서 인정 시			0%		
			구분 세부항목		적용방법(단위:유형)			
					최소기준 권장기준			
			주동 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
					가.3백세대 미만이고 5개동 미만		—	2 이상
			2.높이 다양화 (1가지 유형 10%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%이상					
	나.디자인 다양화							
5.발코니 형태 다양화	가.세대별 외벽길이 30%이상 지양	30%이상	30%이상					
	나.발코니 형태 다양화 (폴아웃형, 개방형 등)							
《예외 규정》 - 구청장등이 동 심의기준을 준용, 설계경기를 한 경우로서 건축위원회 참석위원2/3이상 인정시 - 건축위원회 참석위원 4/5이상 인정시								
지속 가능형 건축 구조	라엔 구조 무량판 구 조	• 지속가능형 공동주택 세부평가기준에 충족하여야 함			10%			
		분야 세부평가기준						
		건축 구조	• 철골콘크리트, 철골 또는 철골철근콘크리트조로서 - 기둥과 보가 일체화된 라엔 구조 - 기둥과 슬래브가 일체화된 무량판 구조 • 계단실, 엘리베이터 코어, 외기에 면한 측벽, 기타 평면계획상 불가피한 경우 위원회의 심의를 거쳐 내력벽체 설치 허용					
			공용 설비	• 각 세대별로 공용설비공간은 구조체에서 분리 시공하고 점검 및 교체가 용이한 점검구를 확보할 것				
		친환경/ 신재생 에너지 친환경 최우수 등 급	신 재생 에너지 친환경 최우수 등 급	• 건축비의 1%이상 ※ 신·재생 에너지 설치는 태양광, 태양열, 지열, 연료전지, 자연채광 시스템 적용에 한함 • 친환경 건축물 인증 - 최우수 (85점 이상)			5%	
총 20%적용								
• 개발가능용적률 = 허용용적률 + (계획용적률 × 1.3α) = 225% + (210 × 1.3 × 0.0634) = 242.3%								
※ α = 공공시설로 제공한 면적 / 공공시설부지로 제공한 후 나머지 대지면적 = 1,904.56㎡ / 30,048.50㎡ = 0.0634								
• 정비계획용적률 = 242.3%								
예정법적 상한용적률	• 예정법적상한용적률 = 299.56%이하							

※ 위에서 정한 허용용적률 인센티브의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의결과에 따라 정비계획 용적률이 변경될 수 있음

※ 도시·건축공동위원회 심의결과 범위 내에서 서울시 건축위원회 심의를 통해 우수디자인 건축물 등 해당 인센티브항목을 확정하여 승인 또는 허가

○ 개발가능(상한) 용적률 산정(변경) - 획지1(도곡개포한신)

구분	산정내용				
토지이용 계획	계	대지면적	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설내 기존 국·공유지	대지(획지)내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
	31,953.06㎡	30,077.47㎡	1,875.59㎡	—	—
공공시설 부지 제공면적	• 순부담면적 = 새로이 설치하는 기반시설면적 - 새로이 설치하는 기반시설내 국공유지 - 대지내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지 면적 = 1,875.59㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 1,875.59㎡				
계획용적률	• 계획(기준)용적률 = 210%				
허용용적률	• 허용용적률 = 기준용적률 + β = 210% + 20% = 230%				
	※ β = 허용용적률 인센티브 항목				
	※ 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」 상 허용용적률 20% 확보 (공공보행통로 10.13%, 돌봄시설 2%, 중간소음해소2등급 3%, 방재안전 5% 총 20.13% 중 20% 적용)				
	구분	인센티브(용적률)			비고
	공공보행통로	•주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권* 설정) 기준용적률 x (조성면적/대지면적) x a ※ a=1이하 - 210% x (1,452.0㎡ / 30,077.47㎡) x 1 = 10.13% * 지역권: 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정)			10%적용
	돌봄시설	•지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대) 기준용적률 x (조성면적(의무면적 제외)/주민공동시설면적(의무면적)) x a ※a=0.1이하 - 210% x ((235,845.4㎡) / 2,475㎡) x 0.1 = 2.00%			2%적용
	중간소음해소	•바닥(중량) 충격음 차단성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%			3%적용 (2등급)
방재안전	•화재소방·피난안전 등 공동주택 안전성능 개선 또는 저류지 설치 시 - 안전성능을 의무기준보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용			5%적용	
합계				총 20% 적용	
개발가능 용적률 산정	• 개발가능용적률 = 허용용적률×(1+1.3×가중치×α[토지])+(0.7또는1.0)×α[건축물]+0.7×α [현금]) = 230% × (1 + 1.3 × 1 × 0.062359) = 248.64%				
	※ α [토지] = 공공시설로 제공한 면적(토지) / 공공시설부지로 제공한 후 나머지 대지면적 = (1,875.59㎡) / (30,077.47㎡) = 0.062359				
예정법적 상한용적률	• 정비계획용적률 = 248.64%				
	• 예정법적상한용적률 = 299.56%이하				

※ 위에서 정한 허용용적률 인센티브의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의결과에 따라 정비계획 용적률이 변경될 수 있음

○ 개발가능(상한) 용적률 산정(변경없음) - 획지2(재능교육)

구분	산정내용					
토지이용 계획	계	대지면적	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설내 기존 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	
	규제형	대지내 공지	건축한계선	기준용적률 × (건축한계선 후퇴부분면적 / 대지면적) × 1.25		
		주차계획	공동주차출입구 또는 공동주차장 설치시	기준용적률 × 0.07		
	유도형	대지내 공지	공개공지	기준용적률×{(제공면적-의무면적)÷대지면적}×α		
		건축물용도	권장용도준수	기준용적률×(권장용도면적÷주차장제외건축면적) × 0.15		
		건축물 형태	탑상형건축물 조성기준 준수	기준용적률 × 0.05		
	의무형	친환경 계획에 관한 사항	자연지반 보존	기준용적률×(보존면적÷대지면적)×0.2		
			옥상녹화	기준용적률×(제공면적÷대지면적)×0.1		
			녹색주차장, 무수성포장	기준용적률×(설치면적÷대지면적)으로서 기준용적률 × 0.05		
			중수도시설 설치주	기준용적률×0.06		
			빗물이용시설주	기준용적률×0.06		
			신·재생에너지 사용	기준용적률×0.08		
			에너지 절약	1등급	기준용적률×0.08	
				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%						
예정법적 상한용적률	• 예정법적상한용적률 = 299.56%이하					

※ 위에서 정한 허용용적률 인센티브의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의결과에 따라 정비계획 용적률이 변경될 수 있음

바. 재건축 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설에 관한 계획(변경)

결정 구분	구분	산출근거	용적률(%), 면적(m ²)	비고
기정	기준용적률	개포택지지구 지구단위계획	210.0%	—
	허용용적률	「개포택지지구 지구단위계획」 적용	225.0%	—
	정비계획용적률 (상한용적률)	기부채납을 통한 용적률 완화 허용용적률 x (1+1.3 x 가중치 x α토지 + 0.7 x α건축물)	242.3%	기부채납
	법적상한용적률	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조	299.56%	—
	증가용적률	(법적상한용적률 - 정비계획용적률) × 50%	28.63%	「도시 및 주거환경정비법」 제54조
		(299.56% - 242.30%) × 50%		
	국민주택규모주택 면적산출	계획대지면적 × (증가용적률의 1/2이상) 30,048.50m ² × 28.63%	8,602.88m ²	국민주택규모 주택 건설 최소면적
변경	기준용적률	개포택지지구 지구단위계획	210.0%	—
	허용용적률	「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」의 허용용적률 완화항목	230.0%	—
	정비계획용적률 (상한용적률)	기부채납을 통한 용적률 완화 허용용적률 x (1+1.3 x 가중치 x α토지 + 0.7 x α건축물)	248.64%	기부채납
	법적상한용적률	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조	299.56%	—
	증가용적률	(법적상한용적률 - 정비계획용적률) × 50%	25.46%	「도시 및 주거환경정비법」 제54조
		(299.56% - 248.64%) × 50%		
	국민주택규모주택 면적산출	계획대지면적 × (증가용적률의 1/2이상) 30,077.47m ² × 25.46%	7,657.72m ²	국민주택규모 주택 건설 최소면적

사. 정비사업 시행계획(변경)

구분	시행방법	시행 예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증감 예상세대수	홍수등 취약요인에 대한 검토결과	비고
기정	주택 재건축 사업	정비구역지정 고시일부터 6년 이내	도곡개포한신아파트 주택재건축조합	• 기정 : 620세대 • 변경 : 816세대 • 증) : 196세대	이상없음	—
변경		사업시행인가		• 기정 : 620세대 • 변경 : 792세대 • 증) : 172세대		—

아. 가구 및 획지에 관한 계획(변경)

구분	가구	획 지			비고
		위치	구분	면적(m ²)	
기정	1	강남구 도곡동 464번지	획지①	30,048.5	도곡개포한신
			획지②	4,250.5	재능교육
변경			획지①	30,077.47	도곡개포한신

II. 개포택지개발지구 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)

■ 도로 결정조서

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점			
기정	광로	2	18	40	주간선	6,500 (153)	압구정동 (도곡2동 464)	포이동 (개포4동 658-3)	일반 도로	건고시198호 (71.04.07)	언주로
변경	광로	2	18	40~42	주간선	6,500 (153)	압구정동 (도곡2동 464)	포이동 (개포4동 658-3)	일반 도로	건고시198호 (71.04.07)	언주로
기정	광로	3	19	40	주간선	35,306	삼전동 (광로2-28)	방화동 (중로 2-249)	일반 도로	—	남부순환로
기정	중로	3	404	12	국지 도로	300 (231)	광로2-18	근린공원 6	일반 도로	—	보행자우선도로 폭원2m 확폭

※ 원활한 차량 진출입과 보행안전을 고려하여 언주로변 도로 2m 확폭

2) 공간시설(변경)

■ 녹지 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	—	녹지	연결녹지	도곡동 464	1,713.00	감) 495.20	1,217.80	서울시고시 제2017-89호	—

※ 원활한 사업진행을 위해 정비구역 내 재능교육(획지2)부지 제척 및 언주로변 도로 2m 확폭(폭 12m → 10m)

3) 유통 및 공급시설(변경없음)

4) 공공문화체육시설(변경없음)

5) 방재시설(변경없음)

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 : 변경

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서(변경)

구분	가구	획 지			비고
		위치	위치	면적(㎡)	
기정	1	강남구 도곡동 464번지	획지①	30,048.5	도곡개포한신
			획지②	4,250.5	재능교육
변경	1	464번지	획지①	30,077.47	도곡개포한신

나. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정조서(변경)

- 1) 건축물의 용도에 관한 결정조서 : 변경없음
- 2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)에 관한 결정조서 : 변경
 - 가) 건폐율 계획 : 변경없음
 - 나) 용적률 계획 : 변경없음
 - 다) 높이 계획 : 변경

구 분			제3종일반주거지역	
			기 정	변 경
최고층수 • 평균층수			•최고층수 : 35층이하 •평균층수 : 제한없음	•최고층수 : 35층이하 (특별계획구역19-1 : 49층이하) •평균층수 : 제한없음
	저층구간	최고 10층이하	•특별계획구역 중 공동주택지에만 해당 - 개포로88길변(주공 5단지변 폭 30m, 주공 6단지변 통경구간 동측 폭 30m) - 개포로110길변(양측 폭 30m 구간) - 남부순환로394길변(양측 폭 30m 구간)	•특별계획구역 중 공동주택지에만 해당 - 개포로88길변(주공 5단지변 폭 30m, 주공 6단지변 통경구간 동측 폭 30m) - 개포로110길변(양측 폭 30m 구간) - 남부순환로394길변(양측 폭 30m 구간)
		최고 7층 이하	•특별계획구역 중 공동주택지에만 해당 - 개원길변 : 양측 폭 25m 구간	•특별계획구역 중 공동주택지에만 해당 - 개원길변 : 양측 폭 25m 구간
	고층구간	평균층수 30층이하	•현대1차, 개포경남, 우성3차 블록 (블록 전체 계획대지면적의 40%) •현대 2차, 현대 200동, 현대 220동 블록 (블록 전체 계획대지면적의 35%)	•현대1차, 개포경남, 우성3차 블록 (블록 전체 계획대지면적의 40%) •현대 2차, 현대 200동, 현대 220동 블록 (블록 전체 계획대지면적의 35%)

다. 기타 사항에 관한 계획(변경없음)

라. 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경)

- 1) 특별계획구역 결정조서 : 변경

구분	도면표시	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	특별계획구역19	강남구 도곡2동	36,473.0	감) 36,473.0	-	도곡한신
변경	특별계획구역19-1	강남구 도곡2동	-	증) 31,953.06	31,953.06	도곡한신
변경	특별계획구역19-2	강남구 도곡2동	-	증) 4,519.94	4,519.94	채능교육

■ 특별계획구역19 - 도곡개포한신아파트(기정)

구 분			제 획 지 침		비 고	
			획지 1	획지 2		
위 치			• 강남구 도곡동 464		—	
특별계획구역 면적			• 36,473.0㎡		—	
획지(계획대지) 면적			• 30,048.5㎡	• 4,250.5㎡	—	
공공시설 면적			• 1,904.56㎡	• 269.44㎡	—	
공공시설 비율			• 기부채납(순부담) 비율 6.0% 내외		—	
용도지역			• 제3종일반주거지역		—	
공공·기반시설 계획			• 기부채납(순부담) 면적 : 1,904.56㎡(약 6%) - 연결녹지 폭 12m(인주로변)(면적 : 1,443.56㎡) 계획 - 도로 폭 2m확폭(보행자우선도로)(면적 : 461㎡)계획	• 기부채납(순부담) 면적 : 269.44㎡(약 6%) - 연결녹지 폭 12m(인주로변) (면적 : 269.44㎡) 계획	지침도에 따름 : 향후 세부개발계획 (재건축정비계획) 수립 시 도시계획시설 결정	
건축물의 용도에 밀도에 관한 계획	용도	불허 용도A	• 학교환경 위생정화구역내 용도제한규정 준용		• 학교환경 위생정화구역내 용도제한규정 준용 개포지구단위계획 건축물용도계획 불허용도 분류표 D 준용	—
		허용 용도a	• 공동주택, 부대복리시설		• 업무시설, 1·2층 근린생활시설	—
	용적률	건폐율	• 50% 이하		• 50% 이하	—
		기준 용적률	• 210% 이하		• 210% 이하	—
		허용 용적률	• 230% 이하		• 230% 이하	—
		상한 용적률	• 250% 이하		• 250% 이하	—
		높 이	• 최고층수 35층 이하		• 최저층수 3층 이상	—
배치	건축한계선	• 남부순환로 : 8m / 이면도로 : 3m			—	
	연도형 상가 배치구간	• 남부순환로변 : 폭30m • 가로에 면한 건축물의 벽면 길이가 대지와 접한 가로길이의 70%이상 되도록 배치			—	
기타에 관한 사항	경 관	• 경관체크리스트 준용			—	
	보행동선	• 단지 주출입구와 우성5차, 우성5차 단지변으로 우성4차, 남부순환로와 연계하는 보행 동선 조성			—	
	차량동선	• 차량출입불허구간 설정(획지1 : 인주로변 진입만 허용, 이면도로변 진·출입 허용)			—	
	자전거도로	• 인주로변(폭 3m이상) 및 남부순환로변(폭1.5m이상) 자전거전용도로 조성			—	

- ※ 법적상한용적률은 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축사업 정비구역 신청 시 해당 위원회 심의를 거쳐 완화할 수 있음
- ※ 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축부문) 및 관련법령과 기준을 우선 적용함
- ※ 보행통선·근린광장·삼지형공지에 관한 사항은 세부개발계획 수립시 변경할 수 있음
- ※ 소형주택(임대주택)은 정비계획 수립시 규모를 다양하게 계획(예시 : 주거전용면적 40㎡~59㎡)
- ※ 부분 임대주택 확보는 세부개발계획 수립 시 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

■ 특별계획구역19-1 - 도곡개포한신아파트(변경)

구 분		제 획 지 침		비 고
		획지 1		
위 치		• 강남구 도곡동 464		—
특별계획구역 면적		• 31,953.06㎡		—
획지(계획대지) 면적		• 30,077.47㎡		—
공공시설 면적		• 1,875.59㎡		—
공공시설 비율		• 기부채납(순부담) 비율 6.0% 내외		—
용도지역		• 제3종일반주거지역		—
공공·기반시설 계획		• 기부채납(순부담) 면적 : 1,875.59㎡(약 5.9%) - 연결녹지 폭 10m(언주로변) (면적 : 1,217.80㎡) 계획 - 도로 폭 2m확폭(언주로변)(면적 : 196.79㎡)계획 - 도로 폭 2m확폭(보행자우선도로)(면적 : 461㎡)계획		지침도에 따름 : 항후 세부개발계획 (재건축정비계획) 수립 시 도시계획시설 결정
건축물의 용도· 밀도에 관한 계획	용도	불허 용도A	• 학교환경 위생정화구역내 용도제한규정 준용	—
		허용 용도a	• 공동주택, 부대복리시설	—
	건폐율		• 50% 이하	—
	용적률	기준 용적률	• 210% 이하	—
		허용 용적률	• 230% 이하	—
		상한 용적률	• 250% 이하	—
	높 이		• 최고층수 49층 이하	—
배치	건축한계선		• 남부순환로 : 8m / 이면도로 : 3m	—
	연도형 상가 배치구간		• 남부순환로변 : 폭30m • 가로에 면한 건축물의 벽면 길이가 대지와 접한 가로길이의 70%이상 되도록 배치	—
기타에 관한 사항	경 관		• 경관체크리스트 준용	—
	보행동선		• 단지 주출입구와 우성5차, 우성5차 단지변으로 우성4차, 남부순환로와 연계하는 보행동선 조성	—
	차량동선		• 차량출입불허구간 설정(언주로변 진출만 허용, 이면도로변 진·출입 허용)	—
	자전거도로		• 언주로변(폭 3m이상) 및 남부순환로변(폭1.5m이상) 자전거전용도로 조성	—
	공공보행통로		• 남부순환로(북측)~언주로29길(남측) : 9m	—

- ※ 법적상한용적률은 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축사업 정비구역 신청 시 해당 위원회 심의를 거쳐 완화할 수 있음
- ※ 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축부문) 및 관련법령과 기준을 우선 적용함
- ※ 보행통선·근린광장·삼지형공지에 관한 사항은 세부개발계획 수립시 변경할 수 있음
- ※ 국민주택규모 주택(임대주택)은 정비계획 수립시 규모를 다양하게 계획(예시 : 주거전용면적 40㎡~59㎡)
- ※ 부분 임대주택 확보는 세부개발계획 수립 시 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

■ 특별계획구역19-2 - 재능교육(변경)

구 분			제 획 지 칙	비 고
			획지 1	
위 치			강남구 도곡동 464	-
특별계획구역 면적			4,519.94㎡	-
획지(계획대지) 면적			4,250.5㎡	-
공공시설 면적			269.44㎡	-
공공시설 비율			기부채납(순부담) 비율 6.0% 내외	-
용도지역			제3종일반주거지역	-
공공·기반시설 계획			기부채납(순부담) 면적 : 269.44㎡(약 6%) - 연결녹지 폭 10m(연주로변) (면적 : 269.44㎡) 계획	지침도에 따른 : 향후 세부개발계획 (재건축정비계획) 수립 시 도시계획시설 결정
건축물의 용도· 밀도에 관한 계획	용도	불허 용도A	학교환경 위생정화구역내 용도제한규정 준용	-
		허용 용도a	개포지구단위계획 건축물용도계획 불허용도 분류표 D 준용	-
	용적률	건폐율	50% 이하	-
		기준 용적률	210% 이하	-
		허용 용적률	230% 이하	-
		상한 용적률	250% 이하	-
	높 이	최저층수	3층 이상	-
			-	
배치	건축한계선	남부순환로 : 8m / 이면도로 : 3m	-	
	연도형 상가 배치구간	남부순환로변 : 폭30m 가로에 면한 건축물의 벽면 길이가 대지와 접한 가로길이의 70%이상 되도록 배치	-	
기타에 관한 사항	경 관	경관체크리스트 준용	-	
	차량동선	차량출입불허구간 설정(연주로변 진출입 허용)	-	
	자전거도로	연주로변(폭 3m이상) 및 남부순환로변(폭1.5m이상) 자전거전용도로 조성	-	

- ※ 법정상한용적률은 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축사업 정비구역 신청 시 해당 위원회 심의를 거쳐 완화할 수 있음
- ※ 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축부문) 및 관련법령과 기준을 우선 적용함
- ※ 보행통선·근린광장·삼지형공지에 관한 사항은 세부개발계획 수립시 변경할 수 있음
- ※ 국민주택규모 주택(임대주택)은 정비계획 수립시 규모를 다양하게 계획(예시 : 주거전용면적 40㎡~59㎡)
- ※ 부분 임대주택 확보는 세부개발계획 수립 시 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

Ⅲ. 관계도면 : 붙임참조

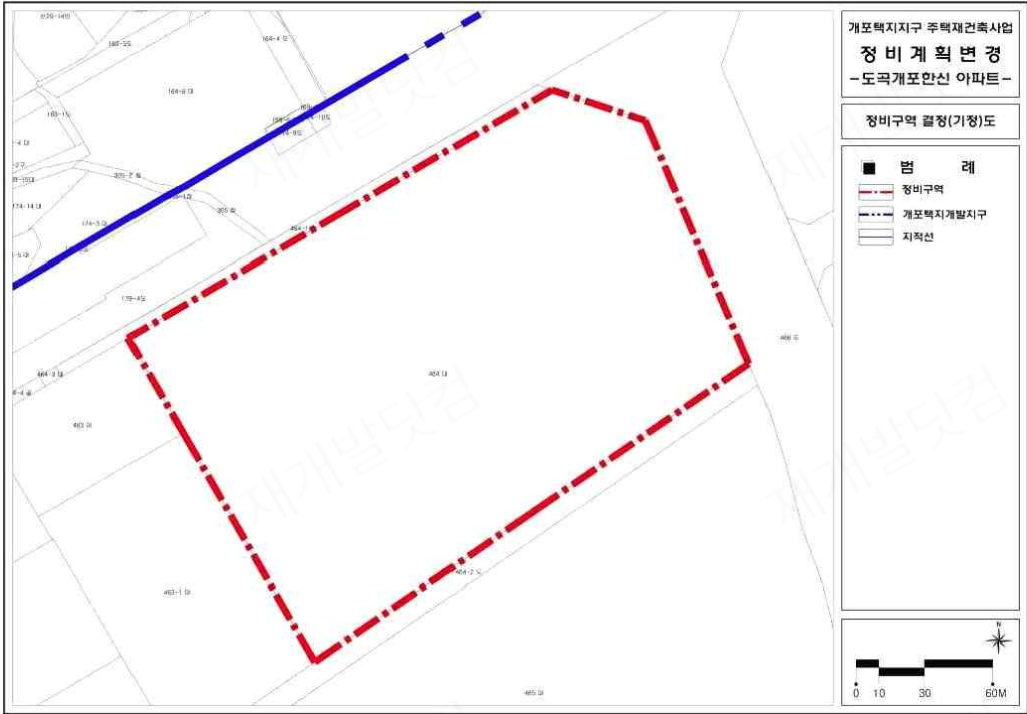
1. 정비구역 결정도(기정/변경)
2. 용도지역·지구 결정도(기정/변경)
3. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
4. 정비계획 결정도(기정/변경)
5. 지구단위계획 종합지침도(기정/변경)

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

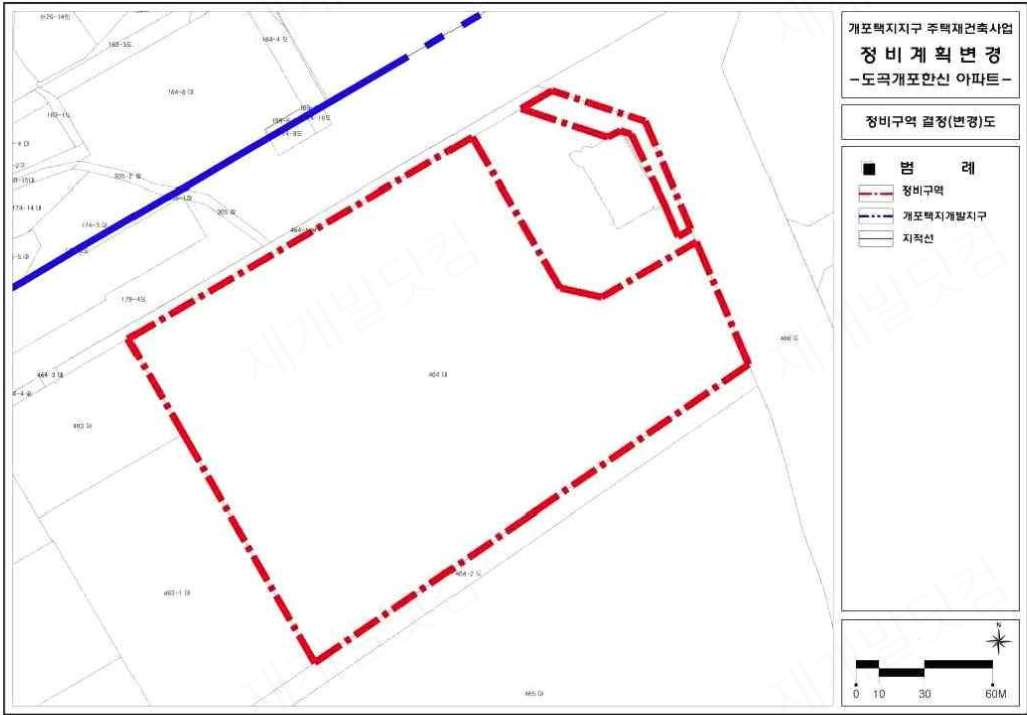
Ⅳ. 공고 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 강남구 재건축사업과 (☎02-3423-6093) 및 도곡2동 주민센터(☎02-3423-7570)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

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

정비구역 결정(기정)도



정비구역 결정(변경)도



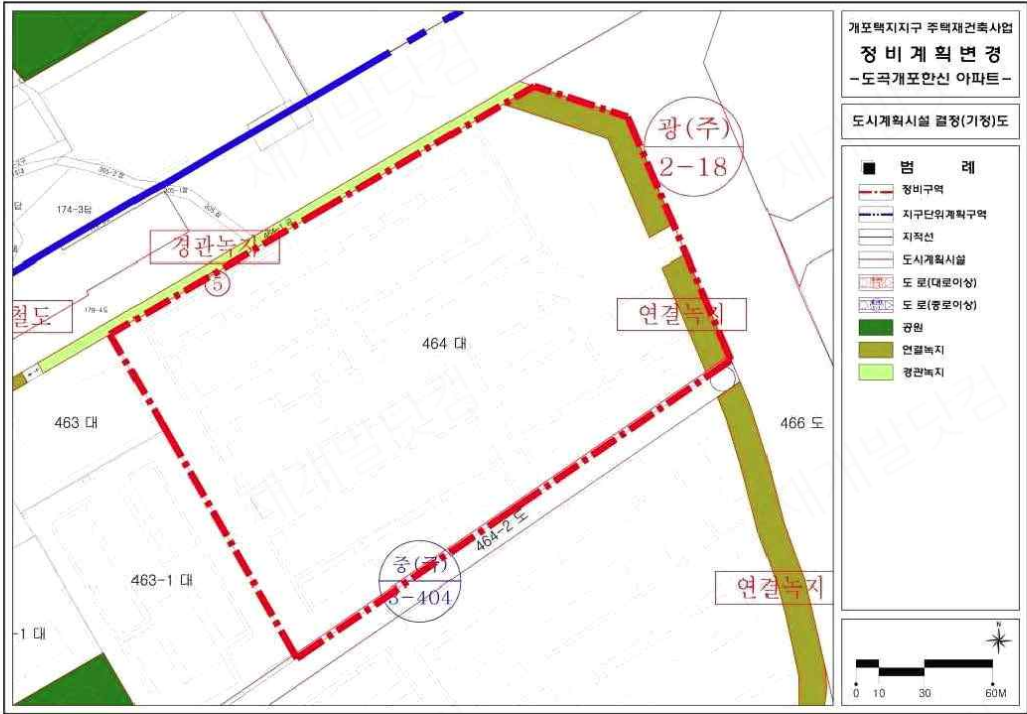
■ 용도지역·지구 결정(기정)도



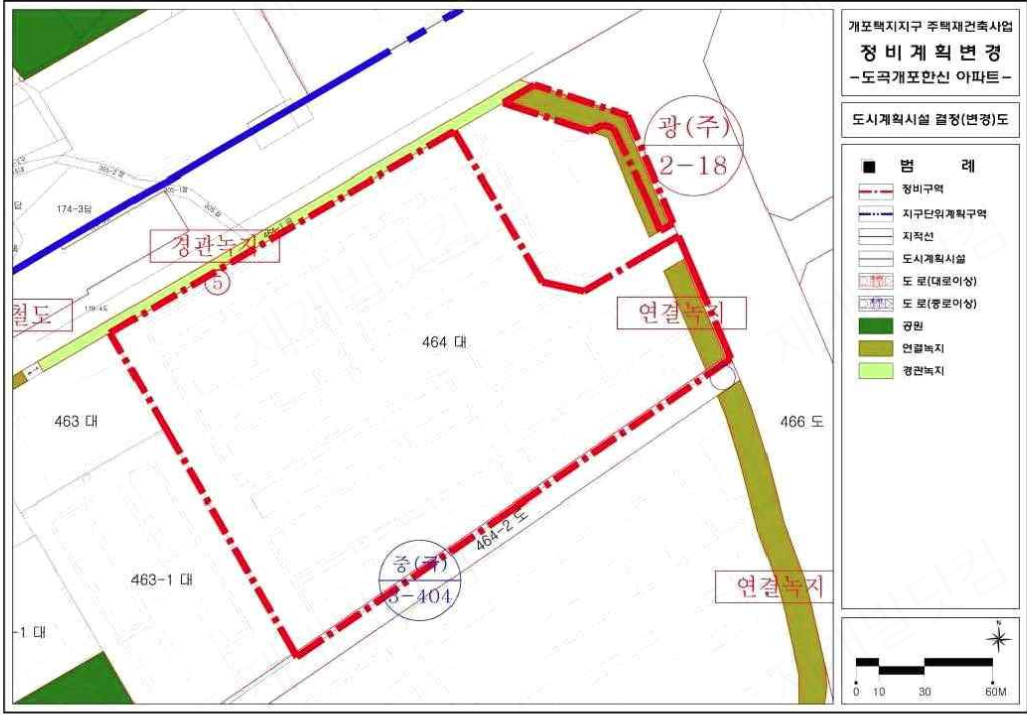
■ 용도지역·지구 결정(변경)도



도시계획시설 결정(기정)도



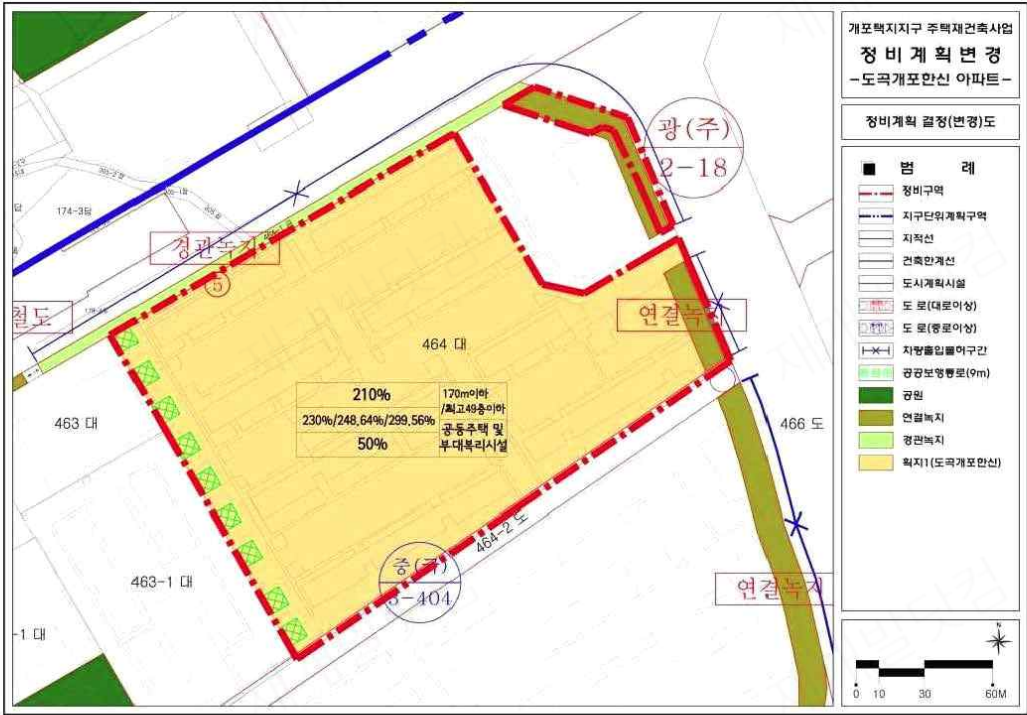
도시계획시설 결정(변경)도



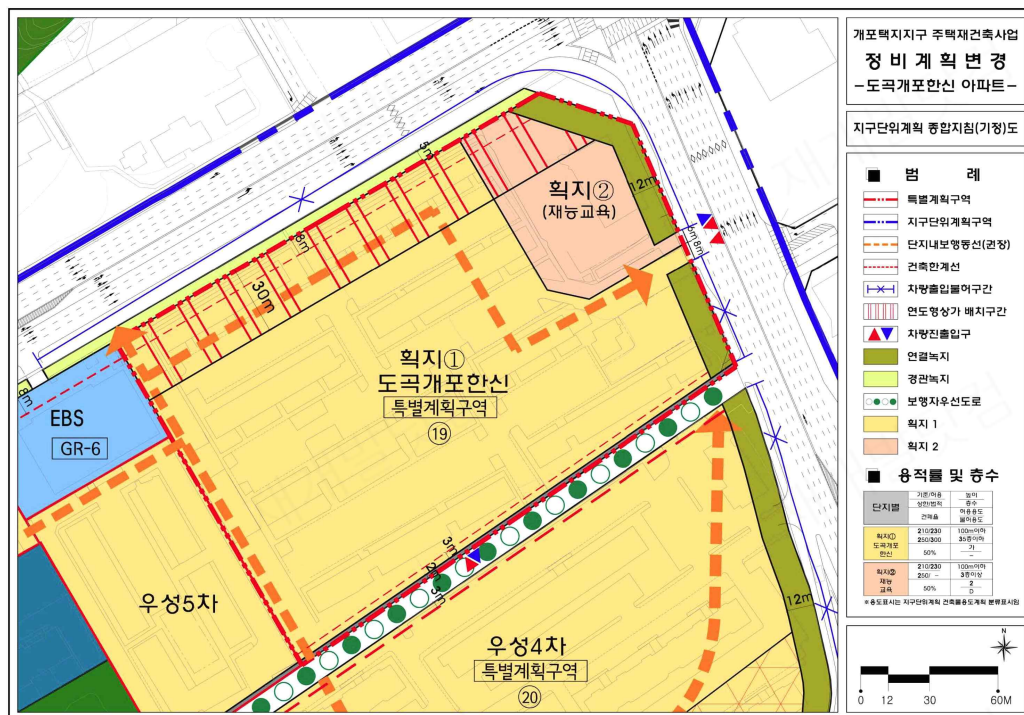
정비계획 결정(기정)도



정비계획 결정(변경)도



■ 지구단위계획 종합지침(기정)도



■ 지구단위계획 종합지침(변경)도

