

◆ 서울특별시고시 제2025-335호

**도시관리계획 [개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역20
(세부개발계획)] 결정(변경), 개포우성4차아파트 재건축사업
정비계획 (경미한)변경 및 지형도면 고시**

서울특별시고시 제2011-167호(2011.06.23.)로 지구단위계획 결정(변경) 고시되고, 서울특별시고시 제2022-160호(2022.04.14.)로 특별계획구역20 지구단위(세부개발)계획 결정(변경) 및 주택재건축 정비구역으로 지정된 개포우성4차아파트 재건축정비사업에 대하여 2025년 제3차 도시계획위원회 수권분과위원회(2025.04.28.) 심의(수정가결)를 거쳐 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 16조, 같은법 시행령 제13조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제11조 규정에 의거 다음과 같이 정비계획 (경미한)변경을 고시하고, 「토지이용규제기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 6월 26일
서울특별시장

I. 개포택지개발지구 지구단위계획 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음
2. 토지이용 및 시설에 관한 결정 : 변경없음
 - 가. 용도지역·지구 결정조서 : 변경없음
 - 나. 도시계획시설에 관한 결정
 - 1) 교통시설(변경없음)
 - 2) 공간시설(변경없음)
 - 가) 공원
 - 공원 결정조서(변경없음)

구 분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
기 정	①	공원	가로공원	도곡동 465	1,379.6	-	1,379.6	서고시 제2022-160호	폭원 8m

나) 녹지

■ 녹지 결정조서(변경없음)

구 분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
기 정	①	녹지	연결녹지	도곡동 465	1,864.2	-	1,864.2	서고시 제2022-160호	-

다) 광장 : 변경없음

3) 유통 및 공급시설 : 변경없음

4) 공공문화체육시설 : 변경없음

가) 보육시설

■ 보육시설 결정조서(변경없음)

구 분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
				기 정	변 경	변경 후		
기 정	①	보육시설	어린이집	181.2	-	181.2	서고시 제2022-160호	건폐율 : 50%이하 용적률 : 210%이하 높이 : 5층이하

5) 방재시설 : 변경없음

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정조서 : 변경

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 변경없음

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

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서 : 변경없음

2) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)에 관한 결정(변경)조서

가) 건폐율 계획 : 변경없음

나) 용적률 계획 : 변경없음

다) 높이 계획 : 변경

구 분			제3종일반주거지역	
			기 정	변 경
최고층 수· 평균층 수	저층 구간	최고 10층 이하	●최고층수 : 35층이하 ●평균층수 : 제한없음	●최고층수 : 35층이하 (특별계획구역20 : 49층이하) ●평균층수 : 제한없음
		최고 7층 이하	●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)
	고층 구간	평균층수 30층 이하	●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 결정조서 : 변경없음

라. 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정 : 변경

■ 특별계획구역20(우성4차)

구 분		계획지침		비 고
		기 정	변 경	
위 치		강남구 도곡동 465		-
특별계획구역 면적		46,064.9㎡	좌동	-
획지(계획대지) 면적		42,639.9㎡	좌동	-
공공시설 면적		3,425.0㎡(3,443.3㎡)	3,425.0㎡(3,449.28㎡)	()는 보육시설 환산부지면적 24.28㎡ 포함
공공시설 비율		기부채납(순부담) 비율 7.4% 내외	좌동	-
용도지역		제3종일반주거지역	좌동	-
공공·기반시설 계획		- 기부채납(순부담)공공·기반시설 면적 : 3,443.3㎡ - 공원(독골공원 연접)면적 : 1,379.6㎡ - 녹지(언주로변)면적 : 1,864.2㎡ - 보육시설 면적 : 181.2㎡ - 보육시설 환산부지면적 : 18.3㎡ (연면적 200㎡ 적용) ※ 공공기반시설면적은 세부개발계획 결정시 변경될 수 있음	- 기부채납(순부담)공공·기반시설 면적 : 3,449.28㎡ - 공원(독골공원 연접)면적 : 1,379.6㎡ - 녹지(언주로변)면적 : 1,864.2㎡ - 보육시설 면적 : 181.2㎡ - 보육시설 환산부지면적 : 24.28㎡ (연면적 200㎡ 적용) ※ 공공기반시설면적은 세부개발계획 결정시 변경될 수 있음	지침도에 따름 : 향후 세부개발계획 (재건축정비 계획)수립 시 도시계획시설 결정
건축물의 용도·밀도 에 관한 계획	용도	불허 용도A	좌동	-
		허용 용도a		
		허용 용도b		
	건폐율		50% 이하	-
	용적률	허용 용도a	기준용적률	210% 이하
		허용 용도a	허용용적률	230% 이하
			상한용적률	250% 이하
		허용 용도b	계획용적률	210% 이하
	높이		최고층수 35층 이하 (보육시설 5층 이하)	최고층수 49층 이하 (보육시설 5층이하)
	배치	건축한계선	이면도로변(북측) : 3m / 양재천길변 : 6m	좌동
		특화배치구간	양재천변 : 폭 60m	좌동
기타에 관한 사항	경관	경관채크리스트 준용	좌동	-
	보행동선	단지 서측 가로공원, 북측의 보행자우선도로, 도곡한신단지를 연계하는 보행동선 조성	좌동	-

구 분		계획지침		비 고
		기 정	변 경	
	차량등선	• 차량출입불허구간 설정	좌동	-
	자전거도로	• 연주로변 자전거전용도로 조성 (폭 1.5m 이상)	좌동	-

- ※ 법적상한용적률은 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축사업 정비구역 신청 시 해당 위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있음
 ※ 보행동선에 관한 사항은 세부개발계획 수립 시 변경할 수 있음
 ※ 공공주택은 정비계획 수립 시 규모를 다양하게 계획
 ※ 부분 공공주택 확보는 세부개발계획 수립 시 도입하여야 하며, 비율은 60~85㎡, 85㎡이상 세대수의 20% 이상 확보하는 것을 권장
 ※ 세부사항은 본 지구단위계획운영지침 및 지침도에 따름

※ 상기 변경 특별계획구역을 제외한 개포택지 지구단위계획구역 내 기타 특별계획구역의 계획 내용은 변경없음

4. 경미한 사항에 관한 계획 : 변경없음

II. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정(변경)

1. 정비사업 명칭 : 변경없음
2. 정비구역 지정 조서 : 변경없음

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
기 정	개포우성4차아파트 재건축사업	강남구 도곡동 465번지	46,064.9	-	46,064.9	-

3. 토지이용계획 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		46,064.9	-	46,064.9	100.0	-
정비 기반 시설	소 계	3,243.8	-	3,243.8	7.0	기부채납(순부담) : 3,425.0㎡
	공 원 (가로공원)	1,379.6	-	1,379.6	3.0	
	녹 지 (연결녹지)	1,864.2	-	1,864.2	4.0	
기반시 설	소 계	181.2	-	181.2	0.4	
	보육시설	181.2	-	181.2	0.4	
획 지	소 계	42,639.9	-	42,639.9	92.6	공동주택 및 부대복리시설
	획 지1	42,639.9	-	42,639.9	92.6	

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : $[(\text{총 수입} - \text{총 지출}) \div \text{종전자산총액}] \times 100\%$ - 추정비례율 : $= [(2,409,333,325\text{천원} - 835,746,457\text{천원}) \div 1,761,632,600\text{천원}] \times 100 = 89.32\%$ - 총 수입 추정 : 2,409,333,325천원 - 총 지출 추정 : 835,746,457천원 - 종전자산 가격 총액 추정 : 1,761,632,600천원
개별 종전자산 추정액	- 종전 아파트 형별 가격은 국민은행 부동산시세와 한국부동산원 부동산시세에서 확인, 실거래가는 국토교통부 실거래가 공개시스템 (rt.molit.go.kr) 등에서 확인함. - 아파트 : 대지권 및 건물 일체를 대상으로 거래되는 주택형별 시세 통계인 국민은행 부동산시세 일반평균가와 한국부동산원 부동산시세 중간 평균가의 산술 평균액을 적용한 개략적인 추정치이며, 향후 종전자산 감정평가시 세대(호)별 감정평가액이 달라질 수 있음. - 상가 : 대지권 및 건물 일체를 대상으로 본건 구분소유상가의 1층 실거래가 등에 시점수정, 개별요인비교, 총별효용비를 등을 적용하여 개략적으로 추정한 것이며, 향후 종전자산 감정평가시 층별, 호별 감정평가액(단가 포함)이 차등화 될 수 있음.

※ 종전자산 추정가격은 감정평가한 결과가 아닌 개략적인 추정치로서 향후 변동될 수 있으며, 종전자산 가격은 사업시행계획인가 고시일을 기준시점으로 구청장과 조합(총회의결)이 선정한 2인 이상의 감정평가법인이 평가한 금액을 산술 평균하여 산정하므로 본 종전자산 추정가격과 종전자산 감정평가액은 차이가 있을 수 있음.

- 추정분담금 산정방식 = 관리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)

관리자 분양가 추정액(a)			추정관리가액(b)	추정분담금(a-b)
전용형	평형	추정액(천원)		
59A	25	1,831,700	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(89.32%)	관리자분양가 추정액 - 추정관리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
59B	25	1,815,900		
59C	25	1,822,000		
59D	25	1,823,000		
67A	28	1,986,600		
84A	36	2,356,200		
84B	35	2,330,200		
84C	35	2,310,600		
92A	39	2,521,100		
92B	38	2,485,600		
120A	50	3,110,000		
120B	50	3,122,000		
145A	60	3,468,900		
145B	60	3,443,500		
180A	76	5,942,200		
180B	76	5,946,500		

※ 개략적인 추정치로서 향후 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 및 종후자산 감정평가, 정비사업비 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음.(건축공사비는 연면적기준 평당 920만원을 적용, 추정한 것이며, 정비사업비 추산액 및 추정비례율 등에는 조합원 이주비이자, 재건축부담금 등이 미 반영된 것임.)

추정
분담금 산출

5. 용도지역 결정 조서 : 변경없음

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경 후		
계	46,064.9	-	46,064.9	100.0	-
제3종일반주거지역	46,064.9	-	46,064.9	100.0	-

6. 도시계획시설 결정조서 : 변경없음

가. 도로 결정조서 : 변경없음

구 분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	광로	2	18	40	주간선	6,500 (126)	압구정동 (도곡2동464)	포이동 (개포4동658-3)	일반 도로	-	건고시198호(71 .04.07)	연주로
기정	중로	2	250	15	국지 도로	368 (260)	광로2-18	중로2-249	일반 도로	-	건고시405호 (81.12.24)	양재천로
기정	중로	3	404	12	국지 도로	300 (300)	광로2-18	근린공원6	일반 도로	-	건고시296호 (83.9.7)	연주로 29길

※ ()는 사업대상지 내 연장

나. 공원 결정조서 : 변경없음

구 분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
기 정	①	공원	가로공원	도곡동 465	1,379.6	-	1,379.6	서고시 제2022-160호	폭원 8m

다. 녹지 결정조서 : 변경없음

구 분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
기 정	①	녹지	연결녹지	도곡동 465	1,864.2	-	1,864.2	서고시 제2022-160호	-

라. 보육시설 결정조서 : 변경없음

구 분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
				기 정	변 경	변경 후		
기 정	①	보육시설	어린이집	181.2	-	181.2	서고시 제2022-160호	건폐율 : 50% 이하 용적률 : 210% 이하 높이 : 5층이하

7. 공동이용시설 설치계획 : 변경
가. 주민공동시설 설치계획

구 분		위 치	면적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
관리사무소		서울시 강남구 도곡동 465번지	170.00	증) 143.5	313.50	-
경비실			-	증) 60.00	60.00	-
복리 시설	경로당		380.00	증) 215.52	595.52	-
	어린이집		580.00	증) 30.77	610.77	-
	작은도서관		210.00	증) 468.96	678.96	공공개방
	다함께돌봄센터		-	증) 111.80	111.80	-
	어린이놀이터		900.00	증) 600.00	1,500.00	-
	주민운동시설		900.00	-	900.00	-
주민공동시설1(피트니스센터 등)			300.00	증) 4,730.1	5,030.10	-
주민공동시설2(주민회의실 등)			300.00	증) 1,079.70	1,379.70	펫케어, 공유오피스 공공개방
근린생활시설		6,802.88	감) 2,833.42	3,969.46	-	

8. 기존 건축물의 정비●개량계획 : 변경없음

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	준치	개수	철거 후 신축	철거이 주	
기 정	개포우성4차아파트 재건축사업 정비구역	46,064.9	-	-	강남구 도곡동 465번지	9	-	-	9	-	-

9. 건축시설계획 : 변경

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획(기정)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) /층수	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	예정 법적상한		
기정	개포우성4차아파트 재건축사업 정비구역	46,064.9	획지	42,639.9	강남구 도곡동 465번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	250 이하	299.99 이하	110m이하 /35층 이하	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율		구분 세대수 비율(%) 비고 (공동주택* 비율) 계 1,080 100.0 128세대(11.8%) 85㎡이하 60㎡이하 60~85㎡이하 85㎡초과 450 314 316 41.7 29.1 29.2 128세대(11.8%) - - 85㎡이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 70.8% - 본 고시문의 공공주택*은 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택을 말함(이하같음) - 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설은 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따름 ※ 상기 주택의 규모 및 규모별 건설비율 등은 2021년 제18차 서울특별시 도시계획위원회 심의 결과를 반영한 계획이며, 관련 규정 범위 내에서 건축심의(변경) 및 사업시행인가 (변경)시 조정될 수 있음									
심의완화 사항		2025 서울시 도시주거환경정비기본계획 변경에 따른 허용용적률 완화 : 허용용적률 230%(허용용적률 인센티브 : 우수디자인 15%, 지능형건축물 6%) - 국민주택규모 주택 건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) : 법적상한용적률 299.99%(초과용적률 49.99%)									
건축물의 건축선에 관한 계획		- 건축한계선 : 양재천로변 6m / 이면도로로변 3m - 건축법, 주택법 등 관련 법규에 의함									
기타 사항에 관한 계획		보행동선 : 단지 내외부를 연계하는 보행동선 계획									

■ 개발가능용적률 산정(기정)

구 분	산 정 내 용									비고
토지이용 계획	계 (구역면적)	대지면적	정비기반시설 등					신설 정비기반시설 내 국·공유지	용도폐지 되는 기존 기반시설 국공유지	
			계	토지			환산부지			
				공원	녹지	보육시설	보육시설			
	46,064.9㎡	42,639.9㎡	3,443.3㎡	1,379.6㎡	1,864.2㎡	181.2㎡	18.3㎡	-	-	
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	신설 공공시설 등 제공면적 - 신설 정비기반시설 내 국공유지 - 대지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 국공유지 $= (3,425.0\text{㎡} + 18.3\text{㎡}) - 0.0\text{㎡} - 0.0\text{㎡} = 3,443.3\text{㎡}$ (택지면적대비 7.47%)									
공공 시설 등 부지(토지) 면적	3,425.0㎡ - 공원 1,379.6㎡, 녹지 1,864.2㎡ - 건축물 기부채납(어린이집) 대지지분 181.2㎡									
공공시설 설치에 대한 환산부지면 적	- 건축물 기부채납(어린이집) 환산부지 면적 : 18.3㎡ = ㉔ 공공시설 등 설치비용(원) ÷ ㉕ 용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) : ㉔ = 면면적(200㎡) × 표준건축비(3,002,727원/㎡, 부가가치세 제외) = 600,545,400원 : ㉕ = 공시지가(16,380,000원/㎡) × 2배 = 32,760,000원/㎡ ※ 표준건축비는 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 마련(2020, 서울특별시) 적용 ※ 인·허가과정과 관련 운영기준 등에 따라 변경될 수 있음									
계획용적률	계획(기정)용적률 = 210%									
개발가능 용적률 산정	- 허용용적률 = 기준용적률 + β = 210% + 20% = 230% - 인센티브 = 20% - 우수디자인(15%) + 지능형4등급(6%)									
상한 용적률	- 공공시설 등 기부채납에 따른 용적률 완화 - 상한용적률 = 허용용적률 × (1+1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × α건축물) $= 230\% \times (1+1.3 \times 1 \times 0.0803 + 0.7 \times 0.0004) > 254.0$ 이므로 250.0% 적용 ※ α토지 = 공공시설 등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적 $= 3,425.0\text{㎡} / (42,639.9\text{㎡} - 181.2\text{㎡}) = 0.0803$ ※ α건축물 = 건축물 설치비용 환산부지면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 $= 18.3\text{㎡} / (42,639.9\text{㎡} - 181.2\text{㎡}) = 0.00043$ ※ 가중치 = 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 제공 부지의 용적률 $= 230\%(\text{제3종일반주거지역}) / 230\%(\text{제3종일반주거지역}) = 1$ - 정비계획 용적률 = 250.0% 이하									

구 분	산 정 내 용	비고
법적 상한용적률	• 국민주택규모 주택 건설에 따른 상한용적률 완화 : 299.99%이하 ※ 건축위원회 심의를 통해 최종 확정	

■ 개발가능용적률 산정(변경)

구 분	산 정 내 용									비고
토지이용 계획	계 (구역면적)	공동주택 용지	정비기반시설 등					신설 정비기반시설 내 국·공유지	용도폐지 되는 기존 기반시설 국공유지	
			계	토지			환산부지			
				공원	녹지	보육시설	보육시설			
	46,064.9㎡	42,639.9㎡	3,449.28㎡	1,379.6㎡	1,864.2㎡	181.2㎡	24.28㎡	-	-	
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	• 신설 공공시설 등 제공면적 - 신설 정비기반시설 내 국공유지 - 대지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 국공유지 = (3,425.0㎡ + 24.28㎡) - 0.0㎡ - 0.0㎡ = 3,449.28㎡ (구역면적대비 7.48%)									
공공 시설 등 부지(토지) 면적	• 3,425.0㎡ - 공원 1,379.6㎡, 녹지 1,864.2㎡ - 건축물 기부채납(어린이집) 대지지분 181.2㎡									
공공시설 설치에 대한 환산부지면 적	• 건축물 기부채납(어린이집) 환산부지 면적 : 24.28㎡ = ㉞ 공공시설 등 설치비용(원) ÷ ㉜ 용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) : ㉞ = 연면적(200㎡) × 표준건축비(4,479,091원/㎡, 부가가치세 제외) = 895,818,182원 : ㉜ = 공시지가(18,447,000원/㎡) × 2배 = 36,894,000원/㎡ ※ 표준건축비는 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2024, 서울특별시)」 적용 ※ 인·허가과정과 관련 운영기준 등에 따라 변경될 수 있음									
계획용적률	• 계획(기준)용적률 = 210%									
개발가능 용적률 산정	• 허용용적률 = 기준용적률 + β = 210% + 20% = 230% • 인센티브 = 20% - 우수디자인(15%) + 지능형4등급(6%)									
상한용적률	• 공공시설 등 기부채납에 따른 용적률 완화 • 상한용적률 = 허용용적률 × (1+1.3 x 가중치 x α토지 + 0.7 x α건축물)									

구 분	산 정 내 용	비고
	$= 230\% \times (1+1.3 \times 1 \times 0.080323 + 0.7 \times 0.000569) > 254.1\% \text{이므로 } 250.0\% \text{ 적용}$ $\begin{aligned} \ast \alpha \text{ 토지} &= \text{공공시설 등 부지(토지) 제공 면적} / \text{공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적} \\ &= 3,425.0\text{m}^2 / (46,064.9\text{m}^2 - 1,379.6\text{m}^2 - 1,864.2\text{m}^2 - 181.2\text{m}^2) = 0.080323 \\ \ast \alpha \text{ 건축물} &= \text{건축물 설치비용 환산부지면적} / \text{공공시설부지 제공 후 대지면적} \\ &= 24.28\text{m}^2 / (46,064.9\text{m}^2 - 1,379.6\text{m}^2 - 1,864.2\text{m}^2 - 181.2\text{m}^2) = 0.000569 \\ \ast \text{가중치} &= \text{사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 제공 부지의 용적률} \\ &= 230\%(\text{제3종일반주거지역}) / 230\%(\text{제3종일반주거지역}) = 1 \\ \bullet \text{정비계획 용적률} &= 250.0\% \text{ 이하} \end{aligned}$	
법적 상한용적률	• 국민주택규모 주택 건설에 따른 상한용적률 완화 : 299.99%이하 ※ 건축위원회 심의를 통해 최종 확정	

10. 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

1) 공공주택 공급계획

구 분			총 세대수	공공기여 공공주택						법적상한용적률 완화 공공주택					
				소 계	40㎡ 이하	40 ~ 50㎡	50 ~ 60㎡	60 ~ 85㎡	85㎡ 초과	소계	40㎡ 이하	40 ~ 50㎡	50 ~ 60㎡	60 ~ 85㎡	85㎡ 초과
주택 공급계획	기정	세대수	128	-	-	-	-	-	-	128	-	-	128	-	-
		비율 (%)	100.0	-	-	-	-	-	-	100.0	-	-	100.0	-	-
	변경	세대수	128	-	-	-	-	-	-	128	-	-	128	-	-
		비율 (%)	100.0	-	-	-	-	-	-	100.0	-	-	100.0	-	-
	공급 유형									장기전세주택 128세대					

※ 공공주택의 규모별 건설비율은 통합심의 및 사업시행인가 시 변경될 수 있음

※ 공동주택 단지 내 분양주택과 임대주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 라인에 집중되지 않고 분산되도록 건설하고, 임대주택의 선정은 공개추첨의 방법으로 선정하여야 함

※ 공공기여 및 용적률완화로 공급되는 공공주택 중, 전용면적 40㎡를 초과하는 공공주택은 장기전세주택으로 공급하며, 장기전세주택의 50%는 미리내집으로 활용

2) 공공주택 (법적상한용적률 완화) 산정 내역

법적상한용적률	•299.99% 이하
상한용적률(정비계획용적률)	•250%

공공주택 (법적 상한 용적을 완화 산출근거)	용적률 증가분		●49.99%			
	증가 용적률의 50%		●49.99% × 0.5 = 24.995% ●42,639.9㎡(대지면적) × 24.99 = 10,657.84㎡			
	의무 연면적		●10,657.84㎡(이상)			
	공공주택 (공공임대/분양확보 계획)		세대규모		세대수	공급연면적 (㎡)
			전용면적	공급면적		
			59.44㎡	83.84㎡	126	10,563.84㎡
			59.55㎡	84.17㎡	2	168.34㎡
			합계		128	10,732.18㎡
	공공 분양		59.44㎡	83.84㎡	126	-
			59.55㎡	84.17㎡	2	
			소계		128	
						「도시 및 주거환경 정비법」 제101조의6 제2항에 따른 공공임대

11. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과 : 변경없음

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
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, 공개공지 확보 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 • “개포택지개발지구(공동주택지) 지구단위계획” 경관부문 및 “개포택지개발지구 정비계획 가이드라인” 경관 관련사항을 준용함	

구분	계획내용	비고
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	

나. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	대책 및 반영사항	비 고
자 연 환 경	생태면적률	생태면적률 40% 이상	○	• 아파트 단지로 대부분이 포장되어 있으며, 일부조경식재 및 어린이 놀이터 등이 자연 지반임	• 자연지반녹지, 옥상녹화 등을 계획하여 생태면적률을 40% 이상으로 목표기준 설정	
	녹지 네트워크	녹지평가	○	• 계획구역은 현재 녹지의 연결성은 없는 것으로 조사됨	• 양재천과 독골근린공원이 연계될 수 있도록 녹지계획수립	
	지형변동	절성토비율 20%미만	○	• 계획구역은 평탄지로 구성 • 부지조성시 절·성토에 따른 토량 발생 예상	• 지나친 절·성토 금지 • 발생토량은 토석정보 공유시스템을 통해 처리	
		지형변동비율 30%미만	○	• 부지조성에 따른 지형의 물리적 변화는 크지 않을 것으로 판단됨	• 평탄지형에 순응한 계획 수립	
	비오톱	비오톱유형등급 3등급	○	• 비오톱 유형평가도 4등급, 개별비오톱 평가도 평가제외등급으로 구성되어 있음	• 녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화	
생 활 환 경	에너지	에너지절약 계획수립	○	• 에너지사용량 증가	• 녹색건축 최우수 등급 및 에너지효율+1등급 적용	
		신재생에너지 사용	○	-	• 서울시 녹색건축 최우수 등급 설계기준 반영	
	일조	총 4시간 또는 연속2시간 확보	○	• 계획구역 주변 건축물에 대하여 일조로 인한 영향검토결과, 수인한도를 만족함	• 서울시 건축조례에 준하여 일조시간을 확보할 수 있도록 계획	
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	• 서울시 주풍향인 서풍으로 인하여 계획구역 부지내로 찬공기가 유입됨	• 바람길 확보가 가능하도록 건축배치계획 수립	
생 활 환 경	경관	Skyline보전	○	• 스카이라인 변화 예상	• 주변과 조화되고 위압감을 최소화할 수 있는 자연스러운 스카이라인 형성	
		조망권 확보	○	• 건물배치 계획변화에 따라 경관 변화 예상	• 주변과 조화될 수 있는 건축물 계획 수립	
		가로녹지율 35%	○	• 노후 단지 특성상 가로수 등으로 인해 녹지율 높음	• 공개공지, 조경녹지 등을 조성	
	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	• 단지내 놀이터 및 조정시설, 독골공원과 인접	• 단지내 광장, 생태연못, 정원 등 휴식·여가공간을 최대한 확보하고 분산하여 배치	

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	대책 및 반영사항	비 고
	보행친화공간	보행자전용도로 계획수립	○	• 대로변 보도 설치	• 보행공간 확보로 접근성 향상	
		자전거전용도로 계획수립	○	• 계획구역 내 자전거도로 없음	• 주민 편의를 위해 자전거도로 확보토록 계획	
		자전거보관소 15대/100unit	○	• 자전거보관시설 열악	• 주민 편의를 위해 자전거보관소를 확보토록 계획	
추 가	물순환	우수유출 저감	○	• 계획구역은 현재 아파트로 이용되고 있으며, 평탄한 지형으로 구성되어 있음	• 자연지반, 투수포장으로 우수유출 저감	
	폐기물	건설폐기물 재활용	○	• 공사시 건설폐제 및 폐유, 생활폐기물 발생	• 건설폐기물은 성상별로 분리하여 재활용토록하며, 폐유는 별도 시설에 보관 후 전량 위탁처리 • 생활폐기물은 분리수거 후 관할구역 행정지침에 따라 처리	
	소음 및 진동	소음 65dB(A) 이하	○	• 공사중 인근 주거시설에 공사장비가동에 따라 소음65dB(A) 이상 발생 예상	• 생활환경기준이하 유지를 위하여 가설방음 판넬 설치 등의 저감방안 이행 후 공사시행	

12. 정비사업 시행계획 : 변경없음

구분	시행방법	시행 예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증감 예상 세대수			비고
				기존	계획	증감	
기정	도시 및 주거환경정비법 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따름 (재건축사업)	구역지정 고시가 있는 날부터 4년 이내	개포우성4차아파트 재건축사업 조합	459	1,080	증) 621	-

13. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획: 변경없음

정비구역 주변현황	계획내용	비고
대상지 서측 대치중학교 입지	• 「도시 및 주거환경정비법」 제52조에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당 • 향후 동법 제52조(사업시행계획서의 작성)에 의거 사업시행계획서 작성 시 협의사항을 반영하여 사업시행인가를 득하겠음	-

14. 안전 및 범죄예방에 관한 계획 : 변경없음

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비 고
	착공 전	착공 ~ 공사완료	범죄예방설계 적용	
-	- 펜스 설치 및 유지·관리 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 - 방법용 CCTV 설치운영	- 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계규정 준수 안전 시공 - 안전관리비 및 산업안전보건 관리비 공사비 계상	- 자연감시가 낮고 활동인자 유도에 한계가 있는 경우 경비실 또는 CCTV설치 - 복도와 계단은 인접한 주동에서 내·외부가 관찰 될 수 있도록 크기의 창문 설치	-

15. 주민공동체 활성화 방안 및 주민 소득원 개발에 관한 사항 : 해당없음

III. 2025년 제3차(2025.04.28.) 도시계획위원회 수권분과위원회 심의 결과 : ‘수정가결’

구분	심의결과	심의의견	반영계획	비고
제3차 도시 계획 수권 분과 위원회	수정 가결	공공시설계획은 정비기반시설과 기반시설 등을 분리 작성	공공시설계획은 정비기반시설과 기반시설 등을 분리하여 작성하였음	수정 사항 (반영)
		향후 건축심의(정비사업통합심의 등)시 다음사항 반영 검토	-	-
		59㎡형으로만 구성된 주동은 다른 평형과 혼합하여 계획 검토	59㎡형으로만 구성된 104동을 59㎡+67㎡형으로 혼합하여 계획 하였음	조건 사항 (반영)
		대상지 남측 부출입구는 가감속 차로 확보 방안 검토	출입구변 감속차선을 설치하기 위해 강남구에서 관리 운영하는 메타세콰이어길을 일부 폐지하여야 하나 강남구청 공원녹지과에서 띠녹지를 보존하는 것을 전제해주기를 요청하였고, 「안전속도5030 설계운영매뉴얼, 2019.04, 국토교통부, 경찰청」에 따르면 양재천로는 시속30km이하이므로 완화차로를 가급적 삭제하라는 부분이 있어 감속차선 설치 추후 교통환경영향평가 심의 시 교통량을 재산정하여 감속차선 설치 여부를 반영하도록 하겠음	조건 사항 (추후반영)
		대상지 북측 차량 주출입구는 상가 출입구 위치를 고려하여 서측으로 이격 검토	대상지 북측 차량 진출입구를 서측으로 이격하려 하였으나, 대상지 북측 사업지인 도곡개포한신아파트 출입구와 교차할 수 있도록 조정하다보니 상가 출입구 위치를 동측으로 조정하였으며, 추후 교통환경영향평가 심의 시 위 사항을 관련부서	조건 사항 (추후반영)

구분	심의결과	심의의견	반영계획	비고
			와 협의하여 반영하겠음	

※ 상한용적률 및 순부담률 면적은 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(2025.02.07.)」 적용

IV. 관련도면 : 붙임 참조

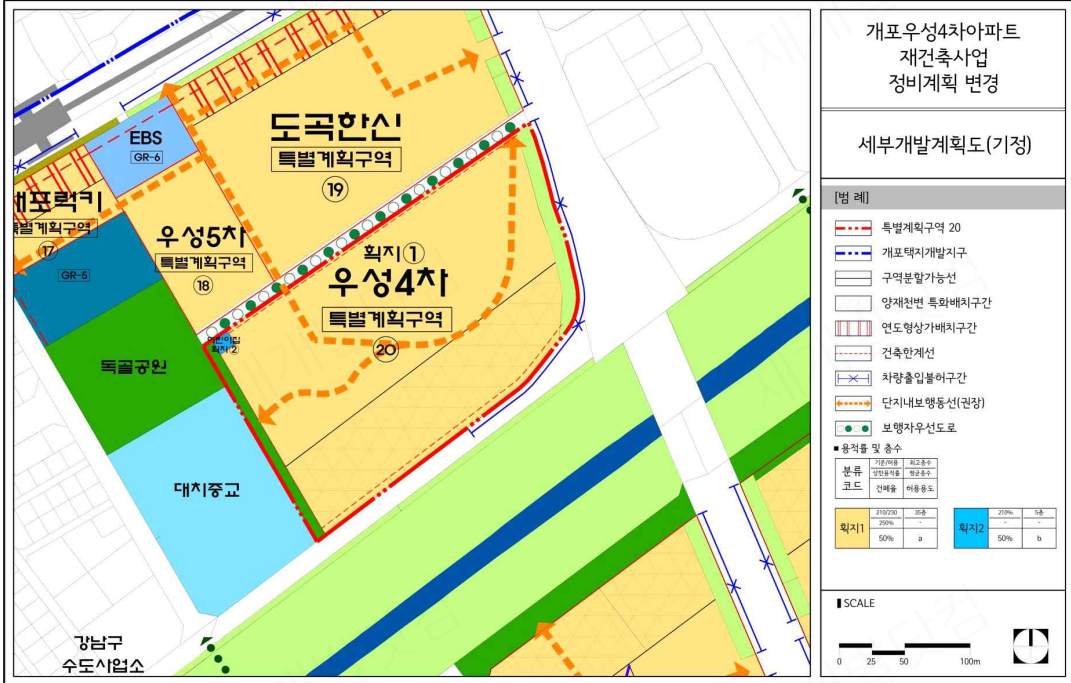
※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

V. 열람장소 : 서울특별시 공동주택과(02-2133-7139) 및 강남구 재건축사업과 (02-3423-6076)에 관계 도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

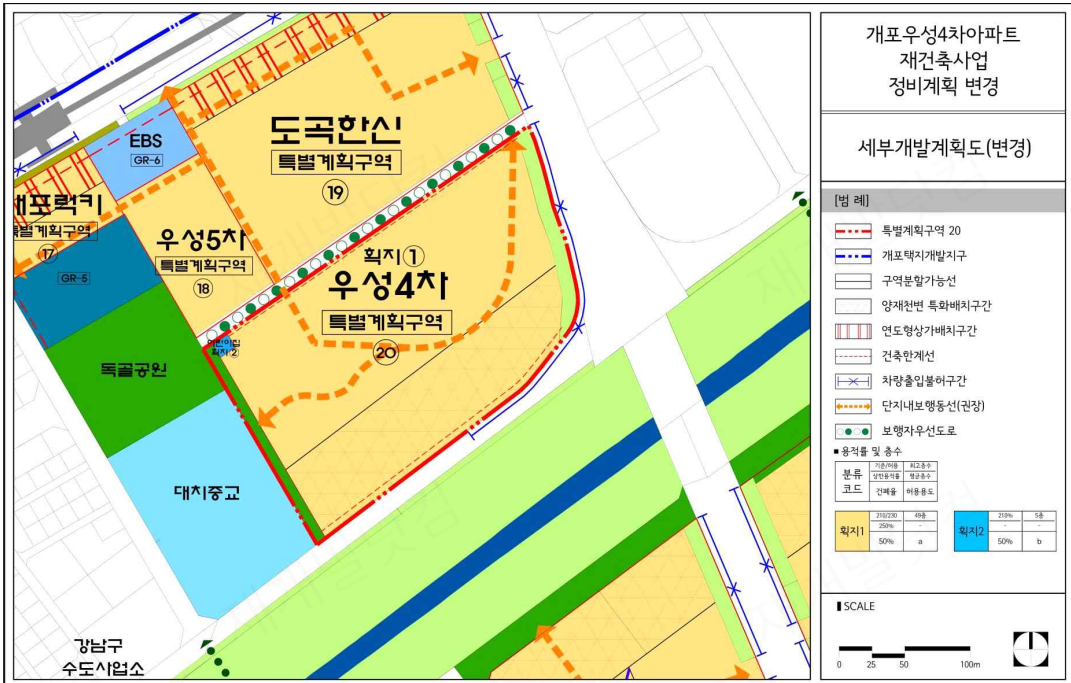
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<https://www.eum.go.kr>) 및 서울도시계획포털(<https://urban.seoul.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[붙임]

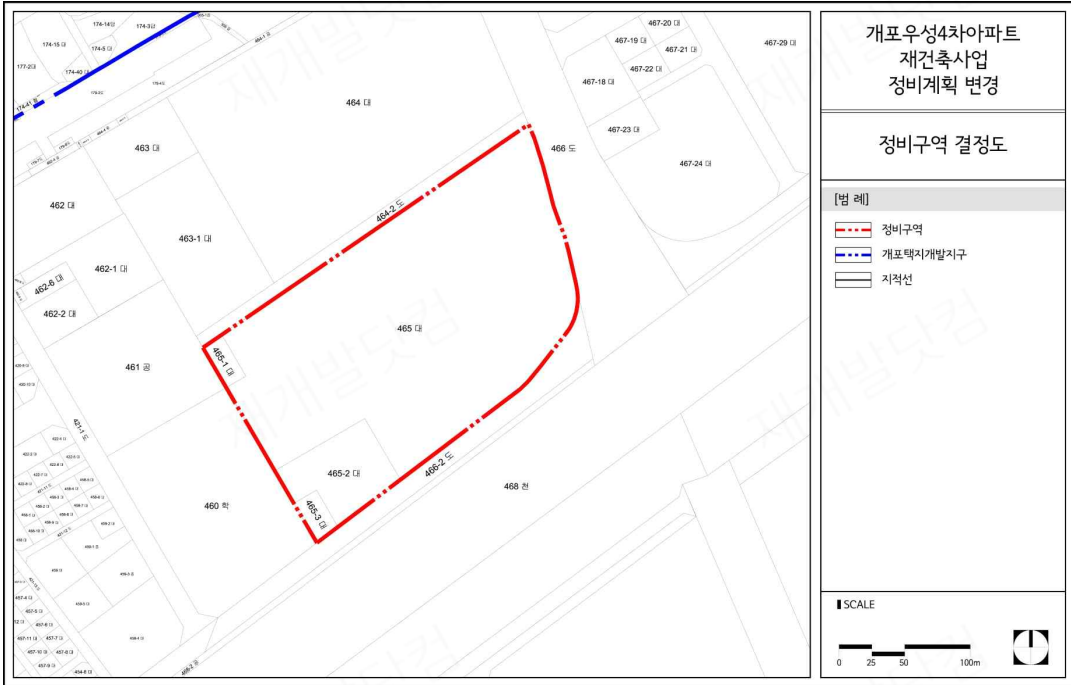
■ 특별계획구역20 세부지침도(기정)



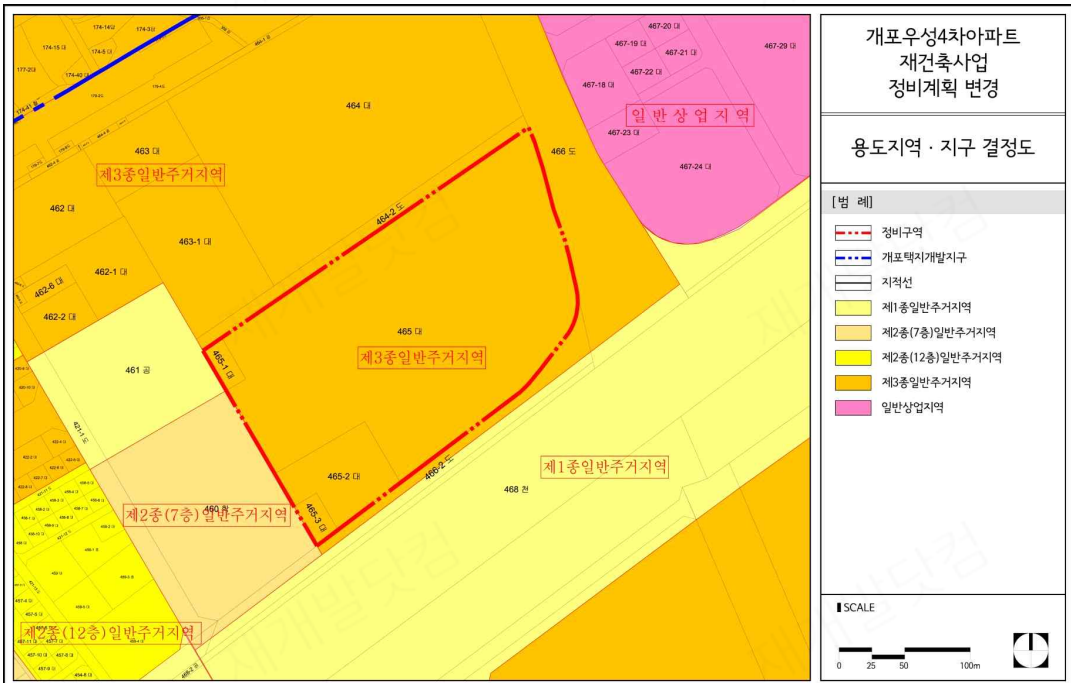
■ 특별계획구역20 세부지침도(변경)



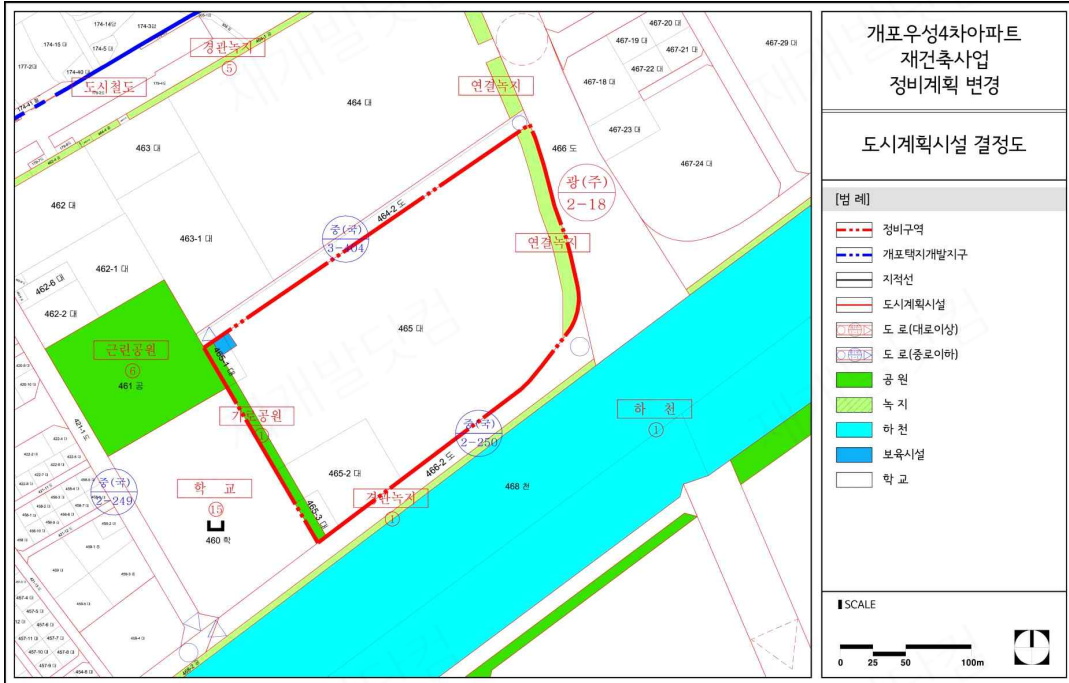
■ 정비구역 결정도(변경없음)



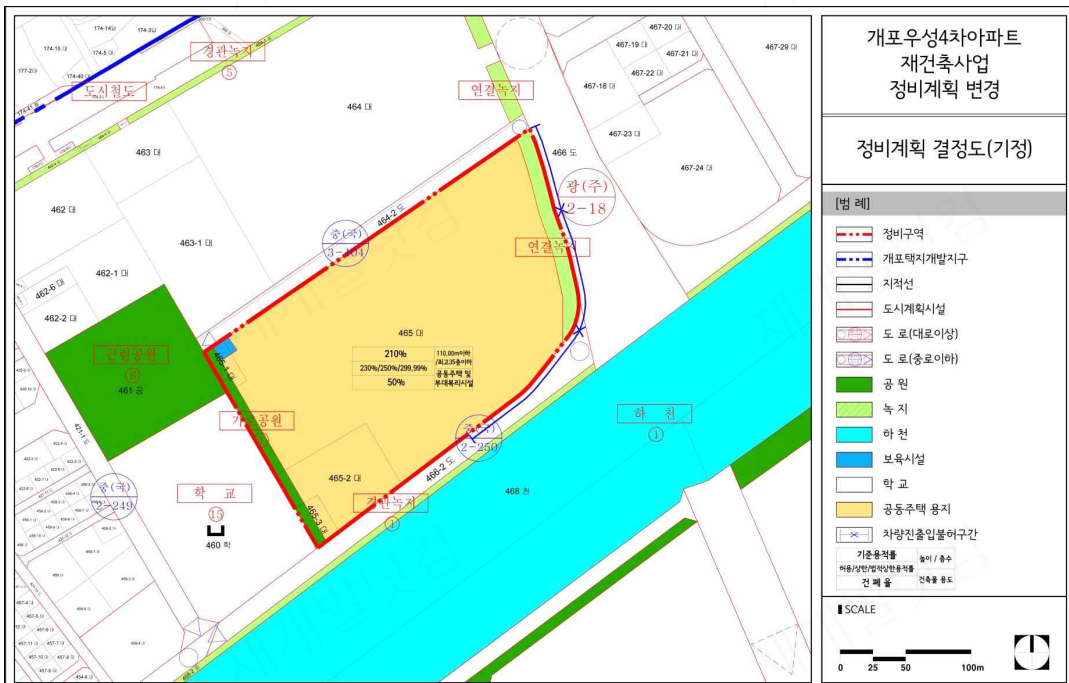
■ 용도지역·지구 결정도(변경없음)



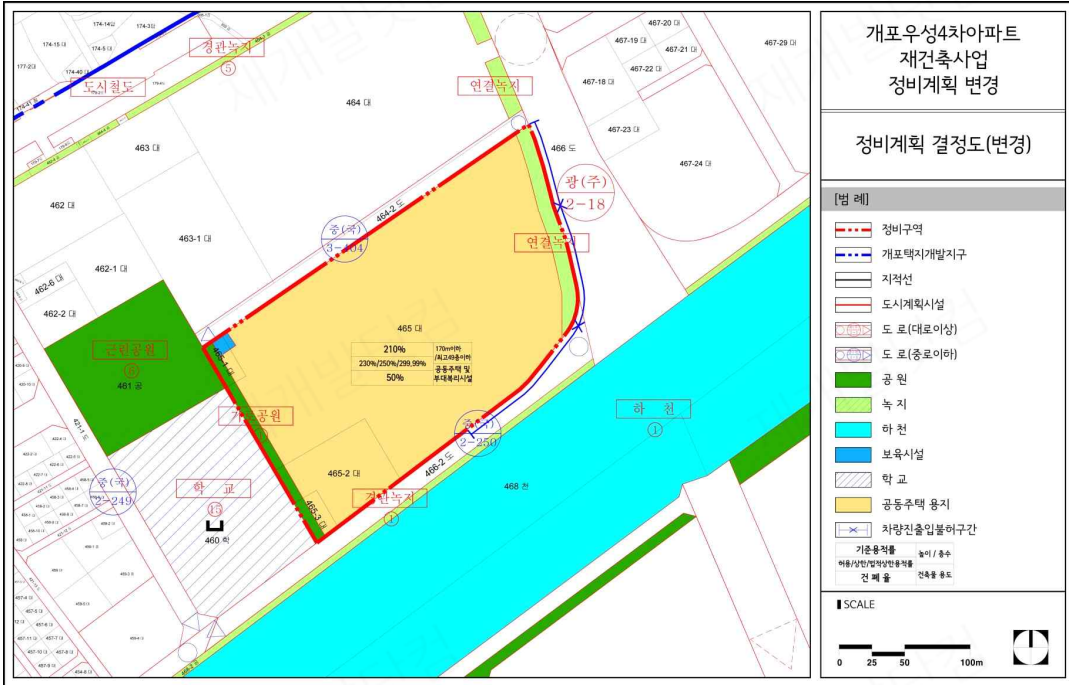
■ 도시계획시설 결정도(변경없음)



■ 정비계획 결정도(기정)



정비계획 결정도(변경)



건축계획(배치도) (예시도)

