

◆ 서울특별시고시 제2026-60호

**도시관리계획[개포택지개발지구 지구단위계획 내 특별계획구역24 (세부개발계획)]
결정(변경) 및 개포현대2차아파트 재건축정비사업 정비계획 수립 및 정비구역
지정, 지형도면 고시**

서울특별시고시 제2002-227호(2002.06.20.), 서울특별시고시 제2011-167호(2011.06.23.), 서울특별시고시 제2016-261호(2016.08.25.)로 개포택지개발지구 지구단위계획 결정(변경)된 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역24(개포현대2차아파트)에 대하여 2025년 제11차 서울특별시 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회 심의(2025.11.03.)를 거쳐 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 정비계획 수립 및 정비구역 지정, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획 결정(변경)하고 「토지이용규제기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 1월 29일
서울특별시장

I. 개포택지개발지구 지구단위계획 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음
2. 토지이용 및 시설에 관한 결정
 - 가. 용도지역 결정조서 : 변경없음
 - 나. 용도지구 결정조서 : 변경없음
 - 다. 도시계획시설에 관한 결정

1) 교통시설

① 도로 결정(변경)조서

구 분	규 모				기능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
신설	소로	1	A	10	국지도 로	99	소로1-402	광로2-18	일반 도로	-	-

※ 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역24의 해당사항임.

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로1-A	• 도로 신설 -연장 : 99m -폭원 : 10m	• 원활한 차량 진·출입구 확보를 위하여 도로신설

2) 공간시설

① 공원 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공원	근린공원	개포동 1267-2 일원	7,111.7	-	7,111.7	건고시296호 (83.09.07.)	-

※ 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역24의 해당사항임.

② 녹지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	A	녹지	연결녹지	개포동 654	-	증) 1,403.6	1,403.6	-	-
신설	B	녹지	연결녹지	개포동 654	-	증) 1,176.5	1,176.5	-	-

※ 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역24의 해당사항임.

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
A	연결녹지	• 연결녹지 신설 (증 1,403.6㎡)	• 양재천으로 연결되는 녹지축 조성 및 보행·휴식공간 제공을 위하여 연결녹지 신설
B	연결녹지	• 연결녹지 신설 (증 1,176.5㎡)	

- 3) 유통 및 공급시설 : 변경없음
- 4) 공공·문화체육시설 : 변경없음
- 5) 방재시설 : 변경없음

3. 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. 기타 사항에 관한 결정조서 : 변경없음

라. 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경)

1) 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

구분	도면표시	위치	면적(㎡)			비고	
			기정	변경	변경후		
기정	특별계획구역24	강남구 개포4동	55,139.4	-	55,139.4	현대2차	공동개발 권장 (면적 : 61,879.1㎡)
	특별계획구역25	강남구 개포4동	4,192.7	-	4,192.7	현대200동	
	특별계획구역26	강남구 개포4동	2,547.0	-	2,547.0	현대220동	
변경	특별계획구역24	강남구 개포4동	55,139.4	증) 7,111.7	62,251.1	현대2차	공동개발 권장 (면적 : 6,739.7㎡)
	특별계획구역25	강남구 개포4동	4,192.7	-	4,192.7	현대200동	
	특별계획구역26	강남구 개포4동	2,547.0	-	2,547.0	현대220동	

※ 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역24,25,26의 해당사항임.

2) 특별계획구역에 대한 단지별 지구단위계획 내용(변경)

■ 특별계획구역 24, 25, 26 (현대2차, 현대200동, 현대220동)

구 분			계획지침	
			기 정 (특별계획구역 24, 25, 26)	변 경
				특별계획구역 24 특별계획구역 25, 26
특별계획구역 면적			• 61,879.1㎡ (현대2차 : 55,139.4㎡, 현대200동 : 4,192.7㎡, 현대220동 : 2,547.0㎡)	• 62,251.1㎡ (※양재천변 공원 7,111.7㎡ 포함) • 6,739.7㎡
획지(계획대지) 면적			• 57,646.1㎡	• 51,568.2㎡ • 세부개발계획 수립 시 사업방식에 따라 결정
공공시설 면적			• 4,233.0㎡	• 3,777.2㎡ • 세부개발계획 수립 시 사업방식에 따라 결정
공공시설 비율			• 기부채납(순부담)비율 6.8% 내외	• 기부채납(순부담)비율 6.8% 내외 • 세부개발계획 수립 시 사업방식에 따라 결정
공공·기반시설 계획			• 공공기반시설 면적 : 4,233㎡ - 연결녹지 폭12m(언주로변) (면적 : 3,539㎡) 계획 - 폭10m 도로(단지 남측변) (면적 : 694㎡) 계획 ※ 공공·기반시설 면적은 세부개발계획 결정시 변경될 수 있음	• 공공기반시설 면적 : 3,777.2㎡ - 연결녹지 폭12m(언주로변) (면적 : 2,580.1㎡) 계획 - 도로 폭10m(단지 남측변) (면적 : 991.1㎡) 계획 - 공공시설(임대주택) (면적 : 206.0㎡) 계획 ※ 공공·기반시설 면적은 세부개발계획 결정시 변경될 수 있음 • 공공·기반시설 종류 및 규모는 세부개발계획 수립 시 사업방식에 따라 결정
건축물의 용도· 밀도에 관한 계획	용도	불허 용도A	• 학교환경 위생정화 구역내 용도제한규정 준용 • 이외 불허용도는 별도의 세부개발계획 수립시 결정	• 학교환경 위생정화 구역내 용도제한규정 준용 • 이외 불허용도는 별도의 세부개발계획 수립시 결정
		허용 용도a	• 공동주택, 부대복리시설	• 공동주택, 부대복리시설
	건폐율		• 50% 이하	• 50% 이하
	용적률	기 준	• 210% 이하	• 210% 이하
		허 용	• 230% 이하	• 230% 이하
		상 한	• 250% 이하	• 250% 이하
	높 이		• 최고층수 35층 이하 • 고층 구간(평균층수 30층 이하) - 달터공원 및 양재천 특화배치구간에 인접하여 고층 구간계획 (세부지침도 참조) - 블록전체 계획대지면적의 35%	• 최고층수 49층 이하 • 최고층수 35층 이하
배 치	건축한계선		-	• 획지변 : 3m
	특화배치구간		• 양재천변 : 폭60m	• 양재천변 : 폭60m
기타에 관한 사항	경 관		• 경관체크리스트 준용	• 경관체크리스트 준용
	보행동선		• 중앙광장을 중심으로 동서남북 방향으로	-

구 분		기 정 (특별계획구역 24,25,26)	계 획 지 침	
			변 경	
			특별계획구역 24	특별계획구역 25,26
		보행등선 조성		
	차량등선	• 차량출입불허구간 설정	• 연주로변 출입구 제외 차량출입불허구간 지정	-
	자전거도로	• 연주로변 자전거 전용도로 조성 (폭3m 이상)	• 연주로변 자전거 전용도로 조성 (폭2m 이상)	-
	근린광장	• 단지중심부 근린광장 조성	-	-
	쌈지형공지	• 달터공원변 인접하여 쌈지형 공지 조성	-	-
	전면공지	-	• 연주로변 보도부속형 전면공지 조성(폭 3m)	-
	담장설치 불허구간	-	• 연주로변, 양재천공원변, 달터공원변 담장설치불허구간 지정	
	공공보행통로	-	• 남~북방향 폭6m 이상 (구룡초~양재천변)	-

※ 특별계획구역 25,26구역은 세부개발계획 수립 시 공공·기반시설 종류 및 규모, 차량출입불허구간 등 사업방식에 따라 결정 가능.

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

※ 법정 상한용적률은 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축사업 정비구역 신청시 해당 위원회 심의를 거쳐 완화할 수 있음.

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

4. 경미한 사항에 관한 계획 : 변경없음

II. 정비계획 수립 및 정비구역 지정

1. 정비사업의 명칭 : 개포현대2차아파트 재건축정비사업

2. 정비사업의 위치 및 면적

구분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)	비고
신설	개포현대2차아파트 재건축정비사업	강남구 개포동 654번지 일원	62,251.1㎡	-

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 X 100% - 추정비례율 : 101.36% $\Rightarrow (2,677,414\text{백만} - 937,867\text{백만}) / 1,716,141\text{백만} \times 100 = 101.36\%$ - 총 수입 추정 : 2,677,414백만 - 총 지출 추정 : 937,867백만
-----------	---

	- 종전자산총액 추정 : 1,716,141백만									
개별 종전자산 추정액	• 아파트는 KB부동산시세, 한국부동산원시세, 국토교통부 실거래가 및 최근 부동산시장 동향 등을 고려하여 한국부동산원시세 하한값을 주택형별 동일한 금액으로 일괄 추정하였으며, 상가는 국토교통부 실거래가, 평가전례 및 아파트 가격 균형 등을 고려하여 약식 추정함.									
	구 분		전용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	건물면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	세대수	형별평균가격 (백만원)	추정금액 (백만원)	비 고
	아파트	83.16	83.16	95.16	107.60	61.37	4	2,400	9,600	
		84.81	84.81	96.09	108.16	61.37	108	2,400	259,200	
		131.83	131.83	143.25	164.45	95.32	212	2,950	625,400	
		134.98	134.98	146.79	166.08	97.63	18	2,950	53,100	
		165.08	165.08	178.78	202.90	119.71	216	3,500	756,000	
		소계	75,527.00	82,387.15	93,791.01	54,697.35	558	-	1,703,300	
	상 가	2층	341.38	-	400.31	249.55	9	-	5,059	총별 합계 면적
		1층	125.19	-	181.70	92.69	12	-	5,560	
		지층	134.80	-	166.41	99.81	10	-	2,222	
		소계	601.37	-	748.42	442.05	31	-	12,841	
종전자산추정계 (1)		76,128.37	-	94,539.43	55,139.40	589	-	1,716,141		
종전자산추정계 (2)		현금청산비용 약 0% 가정						-		
비례율적용 종전자산계		(1) - (2)						1,716,141		
추정 분담금 산출	• 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (개별 종전자산 추정액 × 추정비례율)									
	권리자 분양가 추정액(a)				추정 권리가액(b)			추정분담금(a)		
	전용 84㎡형		23.4억		개별 종전자산 추정액 X 추정비례율 (101.36%)			권리자 분양가 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / -)		
	전용 132㎡형		31.3억							
	전용 165㎡형		37.5억							
	상가 1층		6.2억							
※ 상가는 계약면적 3.3058㎡를 기준으로 하였음										

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 일반분양 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음.

4. 정비계획 수립

가. 용도지역 결정조서 : 변경없음

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)
	기 정	변 경	변경후	
합 계	62,251.1	-	62,251.1	100.0
제1종일반주거지역	7,111.7	-	7,111.7	11.4
제3종일반주거지역	55,139.4	-	55,139.4	88.6

나. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		62,251.1	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	10,682.9	17.2	-
	도 로	991.1	1.6	-
	공 원	7,111.7	11.4	양재천변 공원
	녹 지	2,580.1	4.2	연결녹지
획 지	소 계	51,568.2	82.8	-
	공동주택	51,568.2	82.8	-

다. 도시계획시설 결정(변경)조서

1) 도로

① 도로 결정(변경)조서

구 분	규 모				기능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
신설	소로	1	A	10	국지도 로	99	소로1-402	광로2-18	일반 도로	-	-

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로1-A	• 도로 신설 -연장 : 99m -폭원 : 10m	• 원활한 차량 진·출입구 확보를 위하여 도로신설

2) 공간시설

① 공원 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	⑦	공원	근린공원	개포동 1267-2 일원	7,111.7	-	7,111.7	건고시296호 (83.09.07.)	-

② 녹지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	A	녹지	연결녹지	개포동 654	-	증) 1,403.6	1,403.6	-	-
신설	B	녹지	연결녹지	개포동 654	-	증) 1,176.5	1,176.5	-	-

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
A	연결녹지	• 연결녹지 신설 (증 1,403.6㎡)	• 양재천으로 연결되는 녹지축 조성 및 보행·휴식공간 제공을 위하여 연결녹지 신설
B	연결녹지	• 연결녹지 신설 (증 1,176.5㎡)	

라. 현금납부에 관한 사항(필요시) : 해당없음

마. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류		위치	면적(㎡)	비고
신설	공동이용 시설	경로당		600.0	1,000 ~ 1,500세대 미만 : 580㎡ 이상
		어린이놀이터		1,330.0	-
		작은도서관		240.0	1,000 ~ 1,500세대 미만 : 203㎡ 이상
		개방형 커뮤니티시설		550.0	실내운동시설, 수변카페 등
		주민운동시설		550.0	-
		돌봄시설 (무상임대)	실내형어린이놀이터	700.0	-
			어린이집	600.0	1,000 ~ 1,500세대 미만 : 580㎡ 이상
			다함께돌봄센터	140.0	66㎡ 이상
		소 계		4,710.0	$500 + (1,095\text{세대} \times 2\text{㎡} \times 1.25)$ = 3,237.5㎡ 이상
	경비실		45.0	-	
	관리사무소		400.0	$10\text{㎡} + (1,095\text{세대} - 50\text{세대}) \times 0.05\text{㎡}$ = 62.25㎡ 이상	
	합 계		5,155.0	-	

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 과 「서울특별시 주택 조례」 에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련 법령 기준 적용.

바. 기존 건축물의 정비·개량계획에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철거 이 주	
신 설	개포현대2차아파트 주택재건축 정비구역	62,251.1	획 지	51,568.2	개포동 654	9	-	-	9	-	-

사. 건축물에 관한 계획

1) 건축시설계획

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높 이(m)	비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)				정비 계획	법적 상한		
신 설	개포현대2차 아파트 주택재건축 정비구역	62,251.1	획 지	51,568.2	개포동 654	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	250 이하	300 이하	160m 이하 (49층 이하)	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율			■ 주택공급계획 : 1,095세대 ■ 전체건립규모 ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정								
			구 분		세대수(임대)		비율(%)				
			계		1,095	(162)	100.0	(14.7)			
			85㎡ 이하	60㎡이하	268	(162)	24.5	(14.7)			
				60㎡~85㎡이하	381		34.8	(-)			
			85㎡ 초과		446		40.7	(-)			
			- 전용면적 85㎡이하 규모의 주택이 전체 세대수의 60% 이상 예외적용 - 조합원 분양주택 : 전용면적 합이 종전 주택의 합보다 작거나 30% 이상 범위 - 조합원 이외 : 전용면적 85㎡ 이하								
심의완화 사항			• 공공주택건설에 따른 상한용적률 완화(「도시 및 주거환경정비법」 제54조) : 법적상한용적률 300% 이하								
건축물의 건축선 등에 관한 계획			• 건축한계선 : 획지변 폭 3m 이상								
기타 사항에 관한 계획	전면공지		• 연주로변 보도부속형 전면공지 조성(폭 3m)								
	공공보행통로		• 남~북 방향 폭 6m 이상(구룡초~양재천변)								
	양재천변 특화배치구간		• 양재천변 폭 60m, 개방형커뮤니티 설치(권장)								
	담장설치 불허구간		• 연주로변, 양재천공원변, 달터공원변 담장설치불허구간 지정(도면참조) (※ 담장설치불허구간 외 지역은 1.2m 이내 생울타리, 투시형 담장에 한해 설치 가능)								
	차량진출입 불허구간		• 연주로변 출입구 제외 차량출입불허구간 지정								

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정 범위 내에서 사업시행인가시 조정 될 수 있음.

2) 용적률 계획

구분			산정내용					
토지이용계획	계 (구역면적)	대지면적	신설 기반시설 면적				신설 기반시설 내 국공유지 (공원)	획지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국공유지
			토지면적(A)			건축물 기부채납 (임대주택) 환산부지(B)		
			소계	정비 기반시설	기반시설 토지지분 (임대주택)			
	62,251.1㎡	51,568.2㎡	10,851.6㎡	10,682.9㎡	168.7㎡	37.3㎡	7,111.7㎡	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	소계 (A+B)	• 새로 설치하는 기반시설 면적(A+B) - 신설 정비기반시설 내 국공유지 - 획지 내 용도폐지 되는 기존기반시설 국공유지 = 10,851.6㎡ + 37.3㎡ - 7,111.7㎡ - 0㎡ = 3,777.2㎡ • 순부담률 = (순부담면적 ÷ 현황대지면적) × 100 = (3,777.2㎡ ÷ 55,139.4㎡) × 100 = 6.85% (6.8% 내외 충족)						
	공공시설 토지면적 (A)	• 공원 : 7,111.7㎡, 녹지 : 2,580.1㎡, 도로 : 991.1㎡ • 임대주택 토지지분 : 168.7㎡ ⇒ 합계 : 10,851.6㎡ = 공동주택 토지지분 × (임대주택 공급면적 ÷ 공동주택 공급면적) = 51,360.3㎡ × (496.38㎡ ÷ 151,096.02㎡) = 168.7㎡						
	공공시설 환산부지 면적(B)	• 건축물 기부채납(임대주택) 환산부지면적 : 37.3㎡ = (설치비용주1) × 건축연면적 / (개별공시지가주2) × 부지가액 가중치) = ((지상 2,098,484원×505.44㎡) + (지하 930,909원×356.58㎡)) / (18,640,000원×2) = 37.3㎡ ※ 주1) 「분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용(국토교통부고시 제2025-93호)」 지상층건축비 : (전용59㎡) 층수별 건축비 평균 2,308,333원의 부가세 10% 제외 금액 지하층건축비 : 1,024,000원의 부가세 10% 제외 금액 주2) 개별공시지가('24.01. 기준)						
기준용적률	• 210% 이하							
허용용적률 (인센티브 항목 적용)	• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 210% + 20% = 230%							
	구분							인센티브
	공공보행통로	기준	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권 등 설정) - 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × a ※a=1이하					적용 5%p
		계획	• 210%×(1,308.5㎡/51,568.2㎡) = 5.3%					
	층간소음 해소	기준	• 바닥(중량)충격을 차단성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%					적용 5%p
		계획	• 바닥(중량)충격을 차단성능 1등급					
	돌봄시설	기준	• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률×((조성면적-의무면적)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※a=0.1이하					적용 5%p
		계획	• 210%×((1,440.0㎡-646.0㎡)/3,237.5㎡)×0.1= 5.1% (어린이집, 다함께돌봄센터, 실내형어린이놀이터)					
	친환경 건축물	기준	• 에너지효율등급 및 ZEB인증 - ZEB1 7.5%, ZEB2 7%, ZEB3 6.5%, ZEB4 6.0%, ZEB5 5.5%					적용 5%p
		계획	• ZEB 인증 4등급					
합 계							20%p	
상한용적률	• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 • 상한용적률은 도시계획과의 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정」 적용							
	• 상한용적률 = 허용(기준)용적률×(1+1.3×가중치×a 토지+1.0×a 건축물)				a 토지 = 공공시설 등 부지(토지) 제공 면적/ 공공시설등 부지(토지) 제			

구 분	산정내용
	▶ 기부채납 내용 · 토지 제공면적 : 3,739.9㎡ · 건축물 기부채납 환산부지 면적 : 37.3㎡ ⇒ $230\% \times (1 + 1.3 \times 1 \times 0.0727 + 1.0 \times 0.0007)$ ∴ 상한용적률 = 251.89% [250% 이하] 공 후 대지면적 $= (3,571.2\text{㎡} + 168.7\text{㎡}) / (51,568.2\text{㎡} - 168.7\text{㎡})$ $= 0.0727$ α건축물 $= \text{공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공면적} / \text{공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적}$ $= 37.3\text{㎡} / (51,568.2\text{㎡} - 168.7\text{㎡})$ $= 0.0007$
법적상한용적률	• 법적상한용적률 = 300% 이하

※ 건축시설계획에 관한 사항은 건축심의 결과 등에 따라 변경될 수 있음.

아. 교통 및 동선처리계획

구 분	지 점	개선방안						
주변가로 및 교차로	-	● 주변 분석대상 교차로 최적신호운영방안 제시 : 3개소						
	-	● 「개포주공1단지 주택재건축정비사업 교통영향평가(변경심의), 2018.12, (주)송현알앤디」 교통개선대책 반영						
	-	● 「특별계획구역 27,28,29 통합 재건축정비사업, 2025.02, (주)도시미래종합기술공사」 개선대책 반영						
	-	● ②사업지 출입구 교차로 기하구조 개선						
진출입 동선	① ②	● 사업지 진출입 교차로 운영계획 수립 - 신호교차로 운영, 전방향 진출입 계획(진입1차로, 진출2차로) - 남측 진출입구 전방향 진출입 계획(진입 1차로, 진출1차로)						
	-	● 차량 출입구 각각부 회전반경 R=6.0m 이상 확보						
	③	● 단지 내 어린이 승하차장 및 회차로 설치 : 1개소						
	-	● 단지 내 비상차량 진출입구 탈착형 볼라드 설치 : 3개소						
대중교통, 자전거 및 보행	-	● 사업지 동측 연주로 자전거 전용도로 설치 - 자전거도로 2.0m, 보도 2.0~3.0m						
	-	● ②사업지 출입구 교차로 횡단보도 위치 조정 : 2개소						
	-	● 보행동선 단절지점 횡단보도 설치 : 3개소						
	-	● 연주로상 버스정류장 이설 : 1개소						
주차 시설	-	● 사업지 내 적정규모의 주차대수 확보						
	-	<table><tr><td>법정주차</td><td>1,658대</td></tr><tr><td>주차수요</td><td>1,403대(2031년, 원단위법)</td></tr><tr><td>계획주차</td><td>2,416대 - 법정대비 145.7%, 수요대비 172.2%, 세대당 2.20대</td></tr></table>	법정주차	1,658대	주차수요	1,403대(2031년, 원단위법)	계획주차	2,416대 - 법정대비 145.7%, 수요대비 172.2%, 세대당 2.20대
	법정주차	1,658대						
	주차수요	1,403대(2031년, 원단위법)						
계획주차	2,416대 - 법정대비 145.7%, 수요대비 172.2%, 세대당 2.20대							
-								
-								
교통안전 및 기타	-	● 사업지 차량 진출입구 차량 경고등 설치 : 2개소						
	-	● 회차로 진출부 반사경 설치 : 1개소						
	-	● 연주로상 자전거 전용도로 표지판 설치 : 6개소						
	-	● 기타 노면표시 설치						

※ 향후 교통영향평가 및 사업시행인가 시 변경될 수 있음

자. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계획내용	비 고
환경보전	• 환경성 검토를 통하여 정비사업으로 인한 환경저해요소를 검토하여 환경영향 저감방안 마련 • 부득이한 법면 발생시 경계부에 녹화 및 조정처리 • 주차시설을 최대한 지하에 설치하여 지상녹화를 통한 친환경적 주거지 조성 • 녹지공간을 최대한 확보하여 자연친화적인 단지계획을 수립하겠음 ※ 공사시 저감 방안(세부계획 일부) - 비산먼지의 발생으로 인한 주변지역의 피해를 최소화하기 위하여 세륜세차시설, 방진망설치, 사업대상지내 살수설시, 풍속에 따른 공사 진행여부 판단 등 적절한 저감대책을 현장의 여건에 맞게 단계적으로 수립·시행토록 할 계획임	-
재난방지	• 구역 내 화재 발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관리법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 • 재해시 소방도로 기능수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계 구축 도모 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리하겠음 • 홍수 등 재해 취약 요인에 관한 검토결과 대상지는 강우 및 홍수 발생 시 침수 위험성이 낮은 것으로 파악됨 • 구역주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 구역 내부로의 유입을 최소한으로 억제토록 하여 홍수, 수목 등에 대한 방재계획 수립 • 자연토양유지 및 공공보행통로, 공원 등 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제하겠음 • 집중호우시 지형적 영향으로 인한 재해방지를 위하여 수해방지 응급장비를 원비하여 우발적인 홍수에 대비하겠음	-

차. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비 고
사업대상지 남측 구룡초등학교 사업대상지 북서측 대치중학교	• 사업시행인가 신청 전 「교육환경보호에 관한 법률」 제6조에 의거 교육환경 영향평가서를 제출하고 서울특별시 교육청 교육환경보호위원회 승인을 받아 사업추진	-

카. 정비사업 시행계획

구 분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
신설	재건축사업	구역지정 후 4년 이내	개포현대2차아파트 재건축추진준비위원회	현황) 558세대 계획) 1,095세대 증) 537세대	-

타. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택별실 현황

① 건축물 동수

구역내 건축물 동수			구역내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
14	13	1	14	14	-

② 거주현황

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역내 거주 인구수			비 고
		소 계	가족주	세입자	소 계	가족주	세입자	
계	558	558	348	210	1,267	790	477	-
단독주택	-	-	-	-	-	-	-	-
공동주택	558	558	348	210	1,267	790	477	-

※ 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 인구수는 세대당 2.27인 적용.(강남구 통계연보 2023)

③ 규모별, 유형별 거주현황

구 분		계	단독주택				공동주택				
			소 계	단 독	다가구	기 타	소 계	아파트	연 립	다세대	기 타
합 계		-	-	-	-	-	558	558	-	-	-
60㎡ 이하	소 계	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		-	-	-	-	-	112	112	-	-	-

구 분		계	단독주택				공동주택				
			소 계	단 독	다가구	기 타	소 계	아파트	연 립	다세대	기 타
85㎡ 초과	소 계	-	-	-	-	-	446	446	-	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	-	-	-	-	-	230	230	-	-	-
	135㎡초과	-	-	-	-	-	216	216	-	-	-

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택현황

구 분		계	분 양		임 대		비 고
			조 합	일 반	기부채납	공공주택	
합 계		1,095	558	375	6	156	-
60㎡ 이하	소 계	268	-	106	6	156	-
	30㎡이하	-	-	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	-	-	-	-	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	268	-	106	6	156	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		381	112	269	-	-	-
85㎡ 초과	소 계	446	446	-	-	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	248	248	-	-	-	-
	135㎡초과	198	198	-	-	-	-

※ 세대수는 관리처분 인가시 확정되는 사항으로 추후 조정될 수 있음.

과. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비 고
	추진위/조합 설립 ~ 착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
현재 정비구역 지정단계로 주민거주 중	•펜스 설치 및 유지·관리 •1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 •방범용 CCTV 설치 운영	•건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 •안전관리비 및 산업안전보건관리비 공 사비 계상	•방범용 CCTV는 사각지대 설치 •공적 공간과 사적 공간 사이에 전이공간을 설치하여 누구나 쉽게 공간의 성격을 명확히 인지할 수 있도록 계획 •수목의 식재로 사각지대나 고립지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하게 유지하여 계획	-

하. 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	위 치	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
획 지	강남구 개포동 654번지 일대	51,568.2	82.8	공동주택용지

거. 공공주택 건설에 관한 계획

계획기준		• 공공주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상					
법적상한용적률		• 300% 이하(건축심의에서 최종결정)					
상한용적률		• 250%					
공공주택 산출근거	용적률 증가분	• $300\% - 250\% = 50\%$					
	증가된 용적률의 50%	• $50\% \times 0.5 = 25\%$					
	의무 연면적	• $51,568.2\text{㎡}(\text{대지면적}) \times 25\% = 12,892.05\text{㎡}$ 이상					
	공공주택 확보계획 (법적상한용적률 완화)	전용면적	공급면적	세대수	연면적	비율	비고
		59.95㎡	82.73㎡	156	12,905.88㎡	100.0%	
합계		156	12,905.88㎡	100.0%	> 12,892.05㎡		

공공주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)	구분	세대규모		세대수	비 고
		전용면적	공급면적		
	총 계			162	
	공공주택 (공공기여)	59.95㎡	82.73㎡	6	정비계획 용적을 완화(공공기여)
	공공주택 (법정상한용적률 완화)	59.95㎡	82.73㎡	156	법정상한용적률 적용 공공주택

너. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비 고
자연 환경	비오톱	비오톱 보전등급향상	○	•비오톱유형평가 : 2등급, 4등급	•녹지공간 최대 확보 •도시생태기능 복원 및 강화	-
	생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	•녹지경가지표 1 달성 •녹지공간 증가	•내부 녹지 및 식재계획	-
생활 환경	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	•시가화지역, 조정수목 식재지 •기반시설이 미비함	•기반시설 및 공공시설 확충	-
	토 양	토양오염 최소화	○	•토양오염우려기준 만족 •공사 시 토양오염물질 발생	•전문처리업체 위탁처리 •폐유 보관소 설치	-
	지형·지질	지형·지질 영향 최소화	○	•대부분 표고 15~20m 90.99% •대부분 경사 5° 미만 92.67%	•지형에 순응한 계획 수립	-
	물순환 (수리·수문)	자연물순환 유지	○	•생태면적률 30% 이상 확보	•생태면적률 30% 이상 계획	-
	수질	수질오염 방지	○	•공사 시 토사유출 발생 •운영 시 오수발생	•가배수로 및 침사지 설치	-
	바람	기후변화 대응	○	•바람기능 공간유형 분석 •급격한 바람장 변화 없음	•건물의 적절한 배치를 통해 인동거리를 고려 하여 바람길을 확보	-
	열	기후변화 대응	○	•열환경 공간유형 분석 •조경식재 등으로 열섬효과 감소	•주변 환경과 조화를 이룰 수 있는 조경계획	-
	대기질· 미세먼지	대기오염 최소화	○	•공사 시 및 운영 시 대기오염물질 발생	•세륜·세차시설, 살수차 운용 •가설방음판넬 상단 방진망 설치	-
	온실가스	기후변화 대응	○	•공사 시 및 운영 시 온실가스 배출	•에너지 절감설비 설치 •녹지공간 조성	-
	친환경적 자연순환	폐기물 발생량 최소화	○	•공사 시 건설·생활폐기물, 폐유발생 •운영 시 생활폐기물, 음식물류 폐기물, 분뇨 발생	•재활용지침 준용하여 처리 •전문처리업체 위탁처리	-

검토행목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비 고
에너지	에너지 절약 및 효율극대화	○	- 과다한 추가에너지 사용 없음 - 서울시 기준 공급률 적용	- 에너지절약형 설비기기 도입 - 고효율·신재생에너지 적용	-
소음·진동	소음·진동 최소화	○	- 공사에 의한 소음·진동 발생 - 운영 시 도로교통소음 발생	공사 시 가설방음판넬 설치	-
경 관	주변경관과의 조화	○	주변 건물 간 조화로운 입면계획 필요	개방감 확보, 이질감 없는 배색, 형태적 요소로 변화감 구현	-
휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 확보	○	주변 공원현황과 연계 형성	달터공원과의 연계 강화	-
일 조	일조 침해 최소화	○	일영예측 시 등·북측 교육시설 및 주거시설에 일조영향	건축계획 관련 규정을 준수하여 건축배치	-
보행친화 공간	보행친화형 도시 조성	○	인도 및 차도가 분리 되어있지 않음	보행자도로 및 보행동선 조성, 주변 녹지축과의 연계 방안 마련	-
사회경 제	인 구	○	- 현황 : 가구수 : 558세대 인구 : 1,267인 - 계획 : 가구수 : 1,095세대 인구 : 2,486인	- 기반시설 부담 최소화 - 주거비를 완화에 따른 주거 계획	-

더. 기존 수목의 현황 및 활용계획

- 기존 수목은 은행나무, 단풍나무, 소나무 등 약 11종 이상의 952주가 분포하는 것으로 조사되었으며, 향후 사업시행 시 전문가가 재활용 여부를 판단하여 활용가치가 높은 수목은 재활용할 계획임.
- 이식수목을 제외한 잔여 수목은 식재용 수목이 필요한 조경업체나 개인 또는 인근지역의 공사장 등에 무상으로 공급할 수 있도록 할 계획임.

러. 인구 및 주택의 수용계획

1) 계획인구 및 가구수 설정

구 분	현 황	계 획	비 고
가구수	558세대	1,095세대	
인 구	1,267인	2,486인	2.27인/세대

2) 호수 및 인구밀도

구 분	현 황	계 획	비 고
호수밀도(호수/ha)	101.2	198.6	
인구밀도(인/ha)	229.8	450.9	현황대지면적 : 55,139.4㎡

III. 2025년 제11차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회
(' 25.11.03.) 심의결과 : 수정가결

연 번	심의의견	조치계획	비 고																				
1	[수정사항]																						
	• 획지면적, 용적을 계획, 건폐율 계획, 공공보행통로, 공공기여계획, 순부담 면적 및 주택공급계획은 구청장 수정가결 요청(안) 반영	• 구청장 수정가결 요청(안)에 대안으로 제시된 남측 도시계획도로(10m)를 수정 반영함.	반영																				
		<table border="1"> <tr> <th>구 분</th> <th>수정가결 요청 (안)</th> <th>조치계획</th> <th>비 고</th> </tr> <tr> <td>획지면적</td> <td>52,536.8㎡</td> <td>51,568.2㎡</td> <td>감) 968.6㎡</td> </tr> <tr> <td>용적률 (건축계획)</td> <td>300% 이하 (299.99%)</td> <td>300% 이하 (299.99%)</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>공공기여 (순부담)</td> <td>3,779.8㎡ (녹지, 임대 34세대)</td> <td>3,777.2㎡ (도로, 녹지, 임대 6세대)</td> <td>순부담률 6.8%</td> </tr> <tr> <td>주택 공급계획</td> <td>1,112세대 (임대 192세대)</td> <td>1,095세대 (임대 162세대)</td> <td>감) 17세대</td> </tr> </table>		구 분	수정가결 요청 (안)	조치계획	비 고	획지면적	52,536.8㎡	51,568.2㎡	감) 968.6㎡	용적률 (건축계획)	300% 이하 (299.99%)	300% 이하 (299.99%)	-	공공기여 (순부담)	3,779.8㎡ (녹지, 임대 34세대)	3,777.2㎡ (도로, 녹지, 임대 6세대)	순부담률 6.8%	주택 공급계획	1,112세대 (임대 192세대)	1,095세대 (임대 162세대)	감) 17세대
		구 분		수정가결 요청 (안)	조치계획	비 고																	
		획지면적		52,536.8㎡	51,568.2㎡	감) 968.6㎡																	
용적률 (건축계획)	300% 이하 (299.99%)	300% 이하 (299.99%)	-																				
공공기여 (순부담)	3,779.8㎡ (녹지, 임대 34세대)	3,777.2㎡ (도로, 녹지, 임대 6세대)	순부담률 6.8%																				
주택 공급계획	1,112세대 (임대 192세대)	1,095세대 (임대 162세대)	감) 17세대																				
2	• 대안으로 제시된 대상지 남측 도시계획도로(10m) 계획 반영	• 대상지 남측 도시계획도로(10m)를 신설하여 부출입구를 계획하였음.																					
3	[조건사항]																						
	• 연주로변 주출입구와 관련하여, 4개 차선 규모는 축소 조정이 필요하며, 주차장 진출입구는 도로와 직각이 되도록 조정할 것	• 연주로변 주출입구 진출차선은 4개에서 3개차로로 조정하고 출입구는 직선형태로 변경하였음.	반영																				
4	• 공공보행통로변 건축물 이격 배치 등을 통해 공공보행통로로서의 인식 및 기능 제고 방안 마련 필요	• 공공보행통로변 주동은 최소 30m 이상 이격하여(건축심의 시 조정가능) 공공보행통로로서의 인식이 제고되도록 하였음.	반영																				
5	• 양재천 및 주변 재건축단지 자전거도로 운영체계 등을 검토하여, 대상지 일대 자전거도로의 기능과 역할이 가능하도록 계획 검토	• 양재천 및 주변 단지와 자전거 도로가 연계되도록 연주로변 자전거·보행자겸용도로를 비분리형에서 분리형(자전거 2.0m)으로 변경하였음	반영																				

연 번	심의의견	조치계획	비 고
6	대상지 동측 연결녹지는 보행 연결 및 녹지 확보 등 기능수행을 고려하여 세부 조정계획 수립	녹지조성계획 수립 시 주변지역과 연계되고 보행 연결이 가능한 산책로 형태로 조성하겠음.	반영
7	[권고사항]		
	공공보행통로와 연계되는 구역 밖 남측 거주자우선 주차구역은 보행 환경 개선을 위해 자치구에서 폐지 등 적극 검토	남측 특별계획구역25, 26구역 개발계획 수립 시 거주자우선 주차구역 폐지에 관하여 적극 검토(요청) 하겠음.	반영

IV. 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.

V. 관계도서는 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(☎2133-7142) 및 강남구청 재건축사업과(☎3423-6117)에 비치하고 있습니다.

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

정비구역 결정도



용도지역 결정도



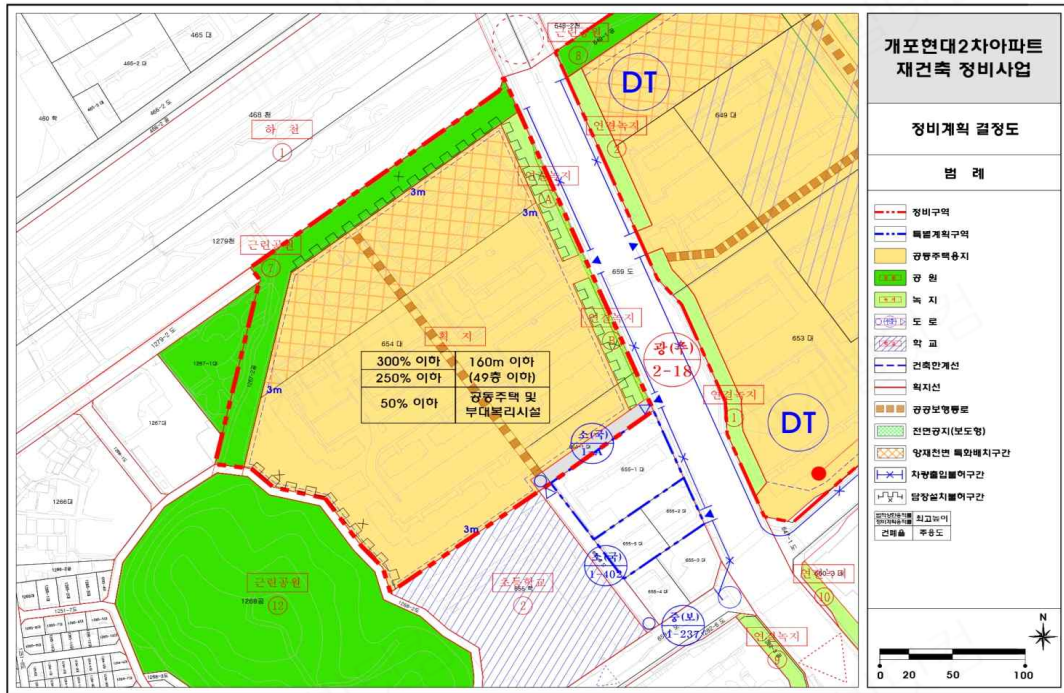
■ 도시계획시설 결정(기정)도



■ 도시계획시설 결정(변경)도



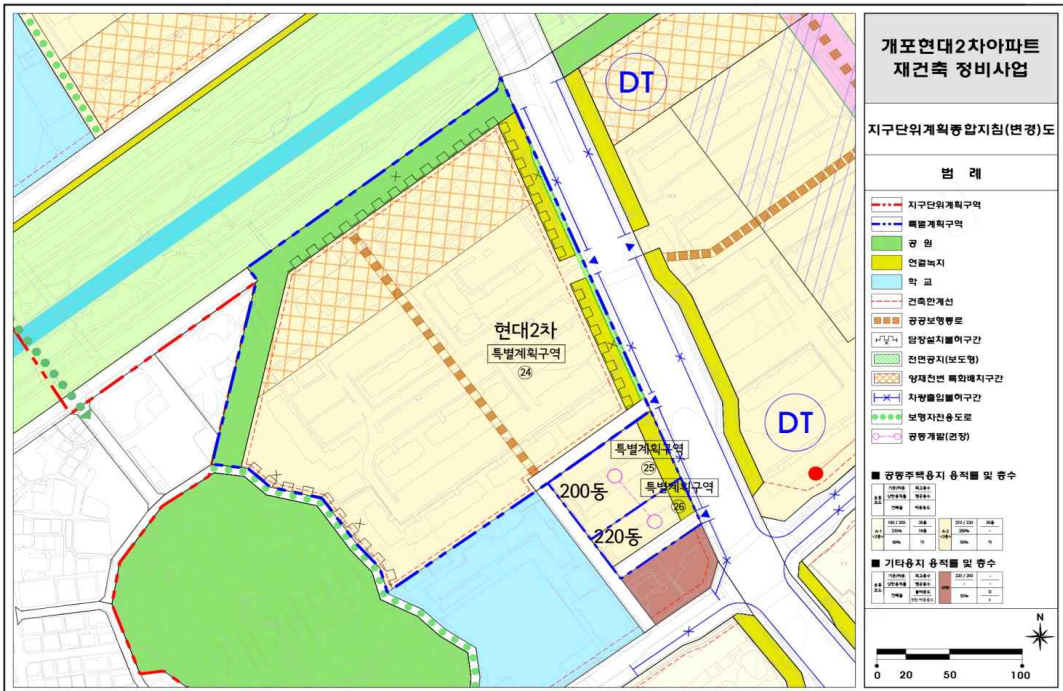
■ 정비계획 결정도



■ 지구단위계획종합지침(기정)도



■ 지구단위계획종합지침(변경)도



※ 특별계획구역 25, 26구역은 세부개발계획 수립 시 공공·기반시설 종류 및 규모, 차량출입불허구간 등 사업방식에 따라 결정 가능