

◆ 서울특별시고시 제2024-43호
도시관리계획[개포택지개발지구 지구단위계획] 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2002-227호(2002.06.20.)로 결정되고, 서울특별시고시 제2011-167호(2011.06.23.)로 결정(변경) 및 서울특별시고시 제2016-261호(2016.08.25.)로 변경 결정 고시된 강남구 개포택지개발지구(공동주택) 지구단위계획구역 내 특별계획구역13에 대하여 2023년 제19차 도시·건축공동위원회 심의(2023.12.14.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 「같은법 시행령」 제25조의 규정에 따라 도시관리계획을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 1월 18일
서울특별시

I. 결정(변경) 취지

- 현대4차와 우성7차가 공동개발(권장)에서 단독개발로 변경 결정고시('22.4.14)됨에 따라 현대4차(특별계획구역13)에 대한 계획지침 및 인접한 도시계획시설을 결정(변경)하는 사항임

II. 개포택지 지구단위계획 결정(변경)조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음

② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

1. 용도지역 결정조서 : 변경없음
2. 용도지구 결정조서 : 변경없음
3. 도시기반시설 결정(변경)조서

가. 교통시설

1) 도로 : 변경

■ 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)(변경)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	404	15 ~ 22.5	국지 도로	620 (88)	광로 1-72	대로 3-108	일반 도로	-	-	공원변 선형 변경

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
변경	중로	1	404	24	국지 도로	615 (88)	광로 1-72	대로 3-108	일반 도로	-	-	
기정	중로	2	408	15 ~ 18	국지 도로	215	대로 2-68	중로 2-407	일반 도로	-	-	종점부 선형 변경
변경	중로	2	408	15 ~ 18	국지 도로	215	대로 2-68	중로 1-404	일반 도로	-	-	

주) ()는 개포택지개발지구 지구단위계획구역내 특별계획구역13에 해당하는 사항임

■ 도로변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-404	중로 1-404	• 도로선형 변경	• 개원길 도로선형개선 및 현대4차 단독개발가능부지 확보를 위해 굴곡진 도로선형의 변경
중로 2-408	중로 2-408	• 종점부 선형 변경 • 종점 변경 - 중로2-407 → 중로1-404	• 중로 1-404 선형 변경에 따른 종점부 선형 변경 • 중로 2-407 도로 명칭 변경에 따른 종점 도로 명칭 변경

나. 공간시설 : 변경

■ 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)(변경)

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	공원	근린공원	강남구 일원동 690-1번지일대	12,067.1	감 299.2	11,767.9	건고388호 (84.9.28)	개포늘푸른 근린공원

■ 공원변경사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
①	늘푸른 (수서)	• 면적축소 - 12,067.1㎡ → 11,767.9㎡(감 299.2㎡)	• 개원길 도로선형개선 및 현대4차 단독개발가능부지 확보를 위해 공원전면부 일부 녹지공간을 도시계획도로로 변경

※ 상기 변경시설을 제외한 개포택지 지구단위계획구역내 기타 도시계획시설은 변경없음

- 다. 유통 및 공급시설 : 변경없음
 라. 공공문화체육시설 : 변경없음
 마. 방제시설 : 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 결정조서 : 변경없음
3. 기타 사항에 관한 결정조서 : 변경없음
4. 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정조서(변경)
 - 가. 특별계획구역에 관한 결정 조서 : 변경없음
 - 나. 특별계획구역 지구단위계획내용 : 변경

■ 특별계획구역13 - 현대4차

구 분		계 획 지 침		비고
		기 정	변 경	
위 치		• 강남구 일원동 614	• 강남구 일원동 614	
특별계획구역 면적		• 6,734.0㎡	• 6,734.0㎡	
획지(계획대지) 면적		세부개발계획 수립 시 결정	• 6,239.0㎡	
공공시설 면적		세부개발계획 수립 시 결정	• 495.0㎡	
공공시설 비율		세부개발계획 수립 시 결정	• 기부채납(순부담) 비율 7.3% 내외	
용도지역		• 제3종일반주거지역	• 제3종일반주거지역	
공공기반시설 계획		세부개발계획 수립 시 결정	• 기부채납(순부담) 공공기반시설 면적 : 495㎡ -도로(개원길) 면적 495㎡ 계획	지침도에 따름 : 향후 세부 개발계획 수립 시 도시계획시설 결정
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	용도	불허 용도 A	• 학교환경 위생정화구역내 용도제한 규정 준용 • 이외 불허용도는 별도의 세부개발계획 수립시 결정	• 학교환경 위생정화구역내 용도제한 규정 준용 • 이외 불허용도는 별도의 세부개발계획 수립시 결정
		허용 용도 a	• 공동주택, 부대복리시설	• 공동주택, 부대복리시설
	건폐율		• 50% 이하	• 50% 이하
	용적률	기준 용적률	• 210% 이하	• 210% 이하
		허용 용적률	• 230% 이하	• 230% 이하
		상한 용적률	• 250% 이하	• 250% 이하
	높이		• 최고층수 35층 이하 • 저층구간(15층 이하) : 공무원8단지변 폭30m • 저층구간(10층 이하) : 개원길변 폭25m	• 최고층수 35층 이하 • 저층구간(10층 이하) : 공무원8단지변 폭30m
	배치		• 개원길변 : 6m(계획대지선 경계기준) • 공무원 8단지변 : 3m	• 개원길변 : 6m(계획대지선 경계기준) • 공무원 8단지변 : 6m
		건축한계선		지침도에 따름 : 공공기반 시설의

구 분		계 획 지 침		비 고
		기 정	변 경	
		개원길변 건축물의 저층부(3층이하)의 용도가 주민편의시설(상가, 부대복리시설 등)인 경우 : 건축지정선 3m(계획대지선 경계기준)	(3m 폭원은 구분지상권 설정 공공보도로 확보) - 개원길변 건축물의 저층부(3층이하)의 용도가 주민편의시설(상가, 부대복리시설 등)인 경우 : 건축지정선 3m(계획대지선 경계기준)	도시계획시설 결정에 따라 계획 결정
기타에 관한 사항	경 관	• 경관채크리스트 준용	• 경관채크리스트 준용	
	보행동선	-	-	
	자전거도로	• 개원길변으로 자전거, 보행자 겸용도로 조성 (폭1.5m이상)	• 개원길변으로 자전거, 보행자 겸용도로 조성 (폭1.5m이상)	
	근린광장	-	-	

- ※ 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
- ※ 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
- ※ 특별계획구역 13구역 내 공공기반시설(순부담) 등은 향후 세부개발계획 수립 시 2021년 제15차 도시건축공동위원회 자문(2021. 9. 8.) 등을 참고하여 결정하도록 함.
- ※ 현대4차 세부개발계획 수립 시(단독개발 시), '개포로110길변 저층배치구간'에 대해서는 서측 남북방향 통행축, 사업추진 가능성, 건축계획 등을 종합적으로 고려하여 일부 구간의 건축물 높이(층수)완화 검토할 것을 권고함
- ※ 공무원8단지변 건축한계선 후퇴부분 중 우성7차 도시계획도로와 연계되는 3m폭원 부분은 입주자 모집공고, 분양계약서등을통해 건축한계선에 의한 전면공지에 대한 명시적 동의를 구하고, 이를 근거로 구분지상권 [지상권자(강남구청)] 등기를 설정하며, 구분지상권의 존속기간을 영구로 약정하여 공공의 이용을 충분히 담보토록 함

※ 상기 변경내용을 제외한 개포택지 지구단위계획구역내 기타 특별계획구역의 계획내용은 변경없음

5. 인센티브 항목 : 변경없음

④ 경미한 사항에 관한 계획 : 변경없음

Ⅲ. 2023년 제19차 서울특별시 도시·건축공동위원회(2023.12.14.) 심의결과 : 조건부가결
- (조건사항) 향후 건축계획 수립시 높이 상향조정 가능성 검토 및 낙하물에 따른 보도면 보
행 안전을 고려하여 고층부 후퇴방안(벽면한계선 등)을 검토할 것

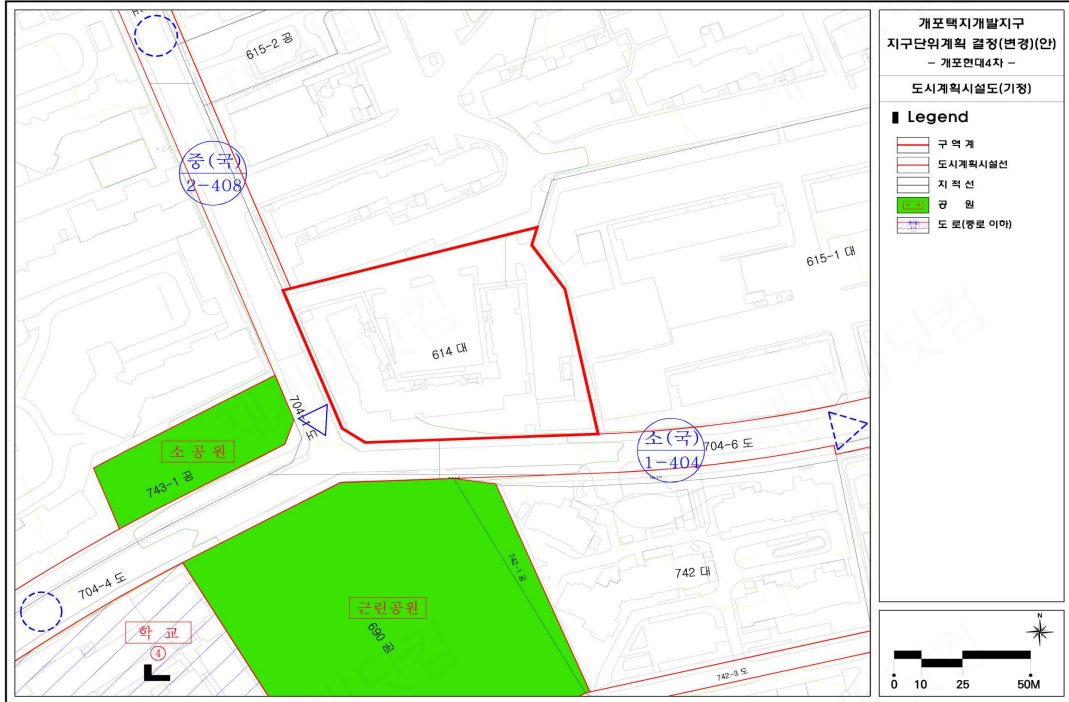
Ⅳ. 관련도면 : 붙임 참조(세부 관련도면은 관계도서 참조)

※ 첨부된 도면 등(그외 세부 관련도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의
용도로 사용할 수 없습니다.

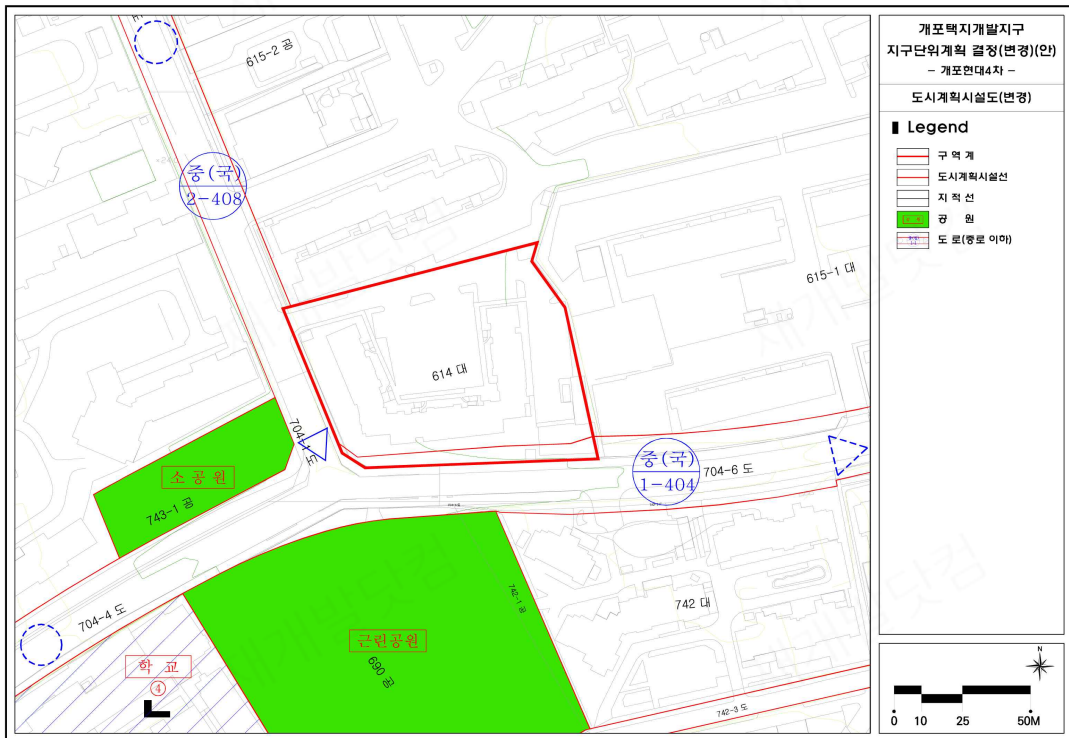
Ⅴ. 관련도서는 서울특별시 도시관리과(☎2133-8398) 및 강남구청 도시계획과(☎3423-6112)
에 비치하고 있습니다

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

■ 도시기반시설에 관한 결정(기정)도



■ 도시기반시설에 관한 결정(변경)도



■ 특별계획구역13 세부지침(기정)도



■ 특별계획구역13 세부지침(변경)도

