

◆ 서울특별시고시 제2025-760호

**도시관리계획[개포택지개발지구 지구단위계획 변경 및 특별계획구역17
세부개발계획] 결정(변경) 및 지형도면 고시**

서울특별시고시 제2011-167호(2011.06.23.), 서울특별시고시 제2022-49호(2022.02.03.)로 지구단위계획 및 세부개발계획 결정(변경) 고시된 개포택지개발지구 지구단위계획 내 특별계획구역17에 대하여, 2025년 서울특별시 소규모주택정비 통합심의 소위원회(2025.09.22.) 심의 등을 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(개포택지개발지구 지구단위계획 변경 및 특별계획구역17 세부개발계획)을 결정(변경) 고시하고, 같은법 제32조 및 같은 법 시행령 제27조와 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 작성하고 이를 고시합니다.

2025년 12월 26일

서울특별시장

I. 결정(변경) 취지

- 서울시 「자율주택·소규모재건축·소규모재개발 조례 용적률 완화 운영기준」을 적용하여 특별계획구역17 세부개발계획을 변경하여, 보다 유연한 건축계획 수립을 유도하고 토지이용의 효율성 향상 및 주거환경·지역여건 개선을 도모하고자 함

II. 개포택지 지구단위계획 결정(변경) 조서

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경 없음)

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가. 용도지역 결정조서 : 변경 없음

나. 용도지구 결정조서 : 변경 없음

다. 도시기반시설 결정(변경)조서

1) 교통시설

① 도로

■ 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	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	249	15~18	국지 도로	377 (57)	광로3-19	중로 2-250 (도곡동462)	일반 도로	-	건고405호 (81.12.24)	가감속차로 폭3m 확보
변경	중로	2	249	15	국지 도로	377 (57)	광로3-19	중로 2-250 (도곡동462)	일반 도로	-	건고405호 (81.12.24)	보도부속형 전면공지 확보

※ ()는 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역17의 해당임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로2-249	중로2-249	도로 폭원 축소 (15~18m → 15m)	효율적인 토지이용을 위하여 전면공지를 활용한 보도 조성으로 계획 변경

- 2) 공간시설 : 변경 없음
- 3) 유통 및 공급시설 : 변경 없음
- 4) 공공문화체육시설 : 변경 없음
- 5) 방재시설 : 변경 없음

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

가. 가구에 관한 결정 조서 : 변경

나. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정 조서

- 1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서 : 변경 없음
- 2) 건축물 개발밀도(건폐율·용적률·높이)에 관한 결정 조서 : 변경
- 3) 건축물 건축선·배치·형태에 관한 결정 조서 : 변경 없음

다. 기타 사항에 관한 결정 조서

- 1) 대지 내 공지 및 통로 등에 관한 결정 조서 : 변경
- 2) 차량동선 및 주차계획에 관한 사항 : 변경 없음
- 3) 경관계획에 관한 사항 : 변경 없음
- 4) 경관 및 환경친화적인 요소에 관한 결정 조서 : 변경 없음

라. 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경)

- 1) 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

■ 특별계획구역17 - 개포럭키아파트단지

구 분	계 획 지 침		비 고
	기 결정	변 경	
위 치	강남구 도곡동 462		
특별계획구역 면적	6,198.0㎡		

구 분	계 획 지 침		비 고
	기 결정	변 경	
획지(계획대지) 면적	• 6,030.9㎡	• 6,198.0㎡	
공공시설 면적	• 167.1㎡	-	도로 기부채납 → 보도부속형 전면공지
공공시설 비율	• 기부채납(순부담) 비율 2.7%	-	
용도지역	• 제3종일반주거지역		
공공기반시설 계획	• 기부채납(순부담) 공공기반시설 면적 : 167.1㎡ - 폭 3m 도로(단지 서측변) (면적 : 167.1㎡) 계획 ※ 측량성과 반영에 따른 도로 면적 변경 ※ 공공기반시설 면적은 세부개발계획 결정시 변경될 수 있음	-	도로 기부채납 → 보도부속형 전면공지

구 분			계 획 지 침		비 고
			기 결정	변 경	
건축물의 용도밀도에 관한 계획	용도	불허 용도A	• 학교환경 위생정화구역내 용도제한규정 준용 • 허용용도 이외의 용도		
		허용 용도a	• 공동주택, 부대복리시설, 커뮤니티지원시설		
	건폐율		• 50% 이하		
	용적률	기준	• 250% 이하	• 250% 이하	
		허용	• 300% 이하	-	
		상한	• 310.53% 이하	-	
		법적상한	-	• 300% 이하	
	높 이		• 최고층수 28층 이하 (최고높이 85.2m 이하)		
배치	건축한계선		• 남부순환로변 : 8m • 남부순환로378길변, 특별계획구역17 내 동측, 남측 : 3m		

구 분		계 획 지 침		비 고
		기 결정	변 경	
	연도형 상가 배치구간	- 남부순환로변 : 폭 30m - 가로에 면한 건축물의 벽면 길이가 대지에 접한 가로길의 70% 이상 되도록 배치		
기타에 관한 사항	경 관	경관채크리스트 준용		
	대지내 공지 (쌈지형공지)	- 남부순환로-남부순환로378길 교차지점에 위치 - 쌈지형 공지(100㎡) + 대지내 공지(126㎡)=226㎡	- 매봉역-단지내 보행동선 교차지점에 위치 - 쌈지형 공지(100㎡) + 대지내 공지(126㎡)=226㎡	위치 이동
	보행동선	우성5차, 단지 주출입구를 연계하는 보행동선 조성		
	차량동선	차량출입불허구간 설정		
	자전거도로	남부순환로변으로 자전거전용도로 조성 (폭1.5m이상)		

※ 소규모 재건축사업 관련법령과 기준을 우선 적용함

※ 보행동선·쌈지형공지에 관한 사항은 세부개발계획 수립시 변경할 수 있음

※ 세부사항은 본 지구단위계획운영지침 및 지침도에 따름

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

※ 특별계획구역17은 서울시 「자율주택·소규모재건축·소규모재개발 조례」를 완화기준 적용

4. 경미한 사항에 관한 계획(변경 없음)

Ⅲ. 특별계획구역17 세부개발계획 결정

1. 특별계획구역에 관한 결정(변경 없음)

구 분	도면표시번호	구역명	위 치	면적(㎡)	비 고
기 정	㉓	특별계획구역17	강남구 도곡동 462	6,198	

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가. 용도지역·지구에 관한 결정 : 변경 없음

구 분		면적(㎡)	비율(%)	비 고
합 계		6,198	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역		100.0	

나. 도시기반시설 결정(변경)조서

1) 교통시설

① 도로

■ 도로 결정(변경)조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	249	15~18	국지 도로	377 (57)	광로3-19	중로 2-250 (도곡동462)	일반 도로	-	건고405호 (81.12.24)	가감속차로 폭3m 확보
변경	중로	2	249	15	국지 도로	377 (57)	광로3-19	중로 2-250 (도곡동462)	일반 도로	-	건고405호 (81.12.24)	보도부속형 전면공지 확보

※ ()는 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역17의 해당임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로2-249	중로2-249	• 도로 폭원 축소 (15~18m → 15m)	• 효율적인 토지이용을 위하여 전면공지를 활용한 보도 조성으로 계획 변경

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 변경

구 분	획 지				비 고
	위 치	면적(㎡)			
		기 정	증·감	변 경	
특별계획구역 17	강남구 도곡동 462	6,030.9	증) 167.1	6,198.0	

나. 건축물 등에 관한 결정 조서 : 변경

1) 건축물의 용도계획 : 변경 없음

구 분		세부개발계획	비고
용도	불허용도 A	• 학교환경 위생정화구역내 용도제한규정 준용 • 허용용도 이외의 용도	
	허용용도 a	• 공동주택, 부대복리시설, 커뮤니티지원시설	

2) 건축물의 밀도계획 : 변경

구 분		세부개발계획		비고
		기 정	변 경	
건폐율		• 50% 이하		
용적률	기준용적률	• 250% 이하	• 250% 이하	
	허용용적률	• 300% 이하	-	
	상한용적률	• 310.53% 이하	-	
	법적상한용적률	-	• 300% 이하	
높 이		• 최고층수 28층 이하(최고높이 85.2m) 이하		

3) 건축물의 배치계획 : 변경 없음

구 분		세부개발계획	비고
배치	건축한계선	• 남부순환로변 : 8m • 남부순환로378길변, 특별계획구역17 내 동측, 남측 : 3m	
	연도형 상가 배치구간	• 남부순환로변 : 폭 30m • 가로에 면한 건축물의 벽면길이가 대지에 접한 가로길의 70% 이상 되도록 배치	

4) 기타 사항에 관한 결정조서 : 변경

구 분	세부개발계획		비 고
	기 정	변 경	
경관	• 경관체크리스트 준용		
쌈지형공지	• 남부순환로-남부순환로378길 교차지점에 위치 • 쌈지형 공지(100㎡)+대지내 공지(126㎡)=226㎡	• 매봉역-단지내 보행동선 교차지점에 위치 • 쌈지형 공지(100㎡)+대지내 공지(126㎡)=226㎡	
보행동선	• 우성5차, 단지 주출입구를 연계하는 보행동선 조성		
차량동선	• 차량출입불허구간 설정		
자전거도로	• 남부순환로변으로 자전거전용도로 조성 (폭 1.5m 이상)		

다. 공공·기반시설 계획 : 변경

구 분	세부개발계획		비 고
	기 정	변 경	
공공기반시설 계획	• 기부채납(순부담) 공공·기반시설 면적 : 167.1㎡ - 폭 3m 도로(단지 서측변) (면적 : 167.1㎡) 계획 ※ 측량성과 반영에 따른 도로 면적 변경 ※ 공공기반시설면적은 세부개발계획 결정시 변경될 수 있음	-	도로 기부채납 → 보도부속형 전면공지

라. 인센티브에 관한 결정 : 변경

1) 용적률 완화항목 및 완화내용

■ 특별계획구역17

구 분	기 준	완화항목	완화내용 (제3종일반주거지역)
기정	서울시 역세권 공공임대주택 기준	공공임대주택	50%
		서울형 주거환경 정책 (커뮤니티 지원시설, 지속가능한 공동주택, 친환경 건축물, 역사문화 보존)	
변경	자율주택·소규모재건축·소규모재개발 조례 용적률 완화 운영기준	지형순응형 계획	50%
		일조 및 경관 부영향 해소방안	
		열린단지 조성	
		방재안전 계획	
		주변 기반시설 정비 등 계획	
		국민주택규모 주택 건설	

■ 2025년 소규모주택정비 통합심의 소위원회 심의(' 25.09.22.) 결과 : 수정가결

구 분	심의의견	조치계획	비고
1	• 소규모재건축 사업계획 수립기준에 따른 열린 단지 조성을 위해 문주는 삭제	• 열린 단지 조성을 위해 문주를 삭제하였음	반 영
2	• 101동 세대간 불필요한 피트 공간 조정 필요	• 세대간 과도한 피트공간을 세대내 공간으로 활용하여 피트공간을 축소하였음	반 영
3	• 101동 28층 계단실은 안전을 위해 계단참 디딤판 삭제할 것	• 계단실 피난안전을 위해 계단실 총 너비 조정, 계단참 디딤판을 삭제하고 단수를 확보하여 안전하게 계획하였음	반 영
4	• 지하1층 주민공동시설은 2방향으로 피난 동선 확보	• 기존 지하 1층 주민공동시설의 일방향 피난동선에서 추가 피난동선을 확보하여 2방향 피난동선을 확보하였음	반 영
5	• 맘스테이션 및 드랍존 위치는 101동 전면부로 재배치	• 맘스테이션 및 드랍존 위치는 차량 하차 동선을 고려하여 101동 인근 전면부에 배치하였음	반 영
6	• 지상3층 옥상정원은 저층부 개방감 확보를 위해 불필요한 부분을 삭제하여 최소화 검토	• 지상 3층 옥상정원의 불필요한 인공지반을 삭제하고, 저층부 부대시설을 재배치하여 저층부 개방감을 확보하였음	반 영
7	• 씬지형 공원은 보행밀도 등 현황을 고려하여 재배치 검토	• 인구 보행밀도를 고려하여 지하철(매봉역)과 연계하여 지하철 이용자들의 쉼터로 활용하고, 또한 단지내 보행동선 이용자들의 쉼터로도 활용될 수 있도록 매봉역과 단지내 보행동선의 시작지점으로 씬지형 공원 위치를 재배치하였음	반 영

IV. 관계도면 : 붙임 참조

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

V. 관계도서는 강남구 재건축사업과(☎02-3423-6117)에 비치·열람하고 있습니다.

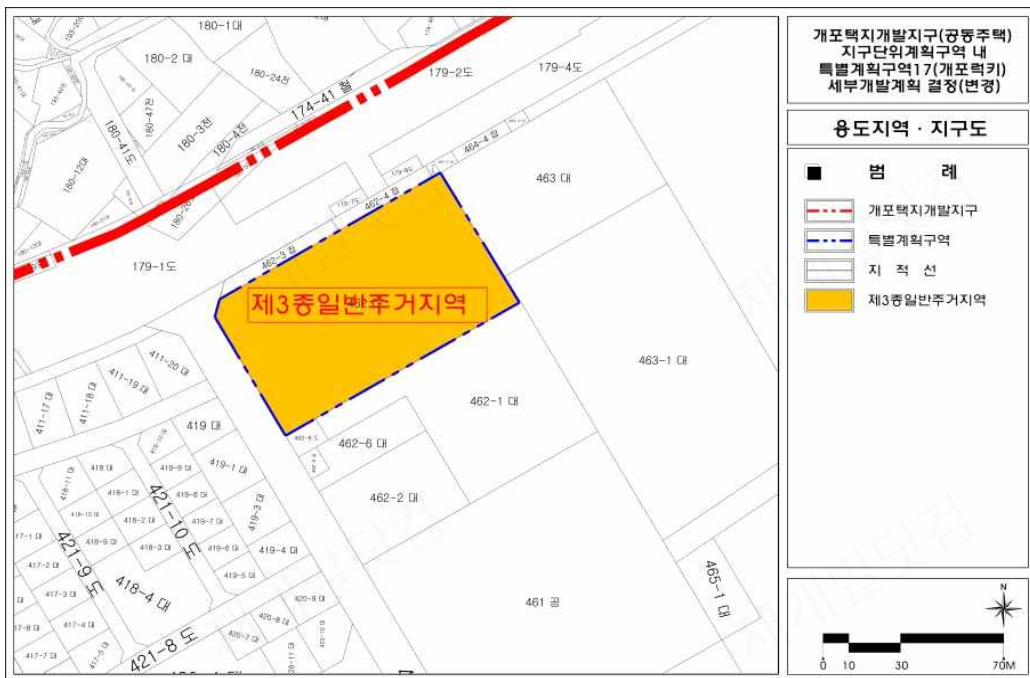
※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>) 및 서울도시공간포털(<http://urban.seoul.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시길 바랍니다.

[붙임. 관계도면]

■ 특별계획구역에 관한 결정도 (변경 없음)



■ 용도지역·지구에 관한 결정도(변경 없음)



■ 도시기반시설 결정(기정)도



■ 도시기반시설 결정(변경)도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도



■ 특별계획구역 세부개발계획(기정)도



■ 특별계획구역 세부개발계획(변경)도

