

고 시

◆ 서울특별시고시 제2023-310호

도시관리계획[개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역6
지구단위(세부개발)계획] 및 개포주공5단지아파트 주택재건축 정비계획
변경(경미한 사항) 및 지형도면 고시

2002 - 135 (2002.04.23.) () ,
2017 - 319 (2017.09.07.) 6 () ()
5 6(5 -
187) 「 」 15 16 ,
13 「 」 11
() , 「 」 8 ()
) .

2023 7 27

I. 개포택지 지구단위계획 결정(변경)사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음
2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가. 용도지역지구 결정 조서 : 변경없음

나. 기반시설 결정(변경)조서

1) 도로 : 변경

■ 도로총괄표(변경)

구분	구분	합계			1류			2류			3류		
		노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	기정	54	26,384	696,652.5	16	10,234	439,787.1	17	7,835	169,594.1	21	8,315	87,271.3
	변경	54	26,384	696,652.4	16	10,234	439,787.1	17	7,835	169,594.0	21	8,315	87,271.3
광로	기정	4	7,957	359,769.5	2	3,470	282,497.0	1	1,639	65,880.5	1	2,848	11,392.0
	변경	4	4,223	128,872.1	1	1,464	51,487.0	1	612	18,360.0	2	2,147	59,025.1
중로	기정	18	9,254	175,950.0	7	4,208	94,860.6	10	4,881	79,213.2	1	165	1,876.2
	변경	18	9,254	175,949.9	7	4,208	94,860.6	10	4,881	79,213.1	1	165	1,876.2
소로	기정	28	4,950	32,060.9	6	1,092	10,942.5	5	703	6,140.4	17	3,155	14,978.0
	변경	28	4,950	32,060.9	6	1,092	10,942.5	5	703	6,140.4	17	3,155	14,978.0

※ 상기사항은 지구단위계획구역 내의 해당사항임

※ 변경사유 : 측량결과에 따른 단순 면적변경

■ 도로 결정(변경)조서 : 변경없음

구 분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	중로	1	403	22-24	국지 도로	636	광로1-72	대로1-20	일반 도로	-	-	-
기정	중로	2	242	15	국지 도로	285	중로1-403	중로1-230	일반 도로	-	건고시388호 (84.09.28)	개포로88길

2) 공간시설 결정(변경) 조서

가) 공원(변경)

■ 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	25	개포25	소공원	개포동187	4,423.5 (851.5)	증) 0.1 (증 0.1)	4,423.6 (851.6)	서고제2017-319호 (17.09.07)	6·7단지 경계부
변경	26	개포26	가로공원	개포동187	1,637.3	감) 0.5	1,636.8	서고제2017-319호 (17.09.07)	북측상업 지역경계부
변경	27	개포27	가로공원	개포동187	1,519.2	감) 0.3	1,518.9	서고제2017-319호 (17.09.07)	북측상업 지역경계부

※ ()은 구역 내 면적임

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변 경 내 용	변 경 사 유
25	개포25	• 면적변경 : 증) 0.1㎡ - 851.5㎡ → 851.6㎡	• 측량결과에 따른 단순 면적변경
26	개포26	• 면적변경 : 감) 0.5㎡ - 1,637.3㎡ → 1,636.8㎡	• 측량결과에 따른 단순 면적변경
27	개포27	• 면적변경 : 감) 0.3㎡ - 1,519.2㎡ → 1,518.9㎡	• 측량결과에 따른 단순 면적변경

나) 녹지 : 변경없음

3) 공공·문화체육시설 : 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 결정조서(변경)

1) 특별계획구역에 관한 결정 조서 : 변경없음

구분	도면 표시번호	구역명	위 치	면 적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
기정	6	특별계획구역6	개포2동	56,173.2	-	56,173.2	주공5단지 (개포동 187-1번지 포함)

2) 특별계획구역에 대한 단지별 지구단위계획 내용

■ 특별계획구역6 - 주공5단지 (기정)

구 분			계 획 지 침	비 고
위 치			· 강남구 개포동 187, 개포동187-1	
특별계획구역 면적			· 56,173.2㎡ (주공5단지-55,858.0㎡, 현황도로-315.2㎡)	
획지(계획대지) 면적			· 51,036.5㎡	
공공시설 면적			· 5,136.7㎡	
공공시설 비율			· 기부채납(순부담) 비율 8.5% 내외	
용도지역			· 제3종일반주거지역	
공공·기반시설 계획			· 기존 공공·기반시설(도로) 면적 : 315.2㎡ · 기부채납(순부담) 공공·기반시설 면적 : 4,821.5㎡ － 공원 3개소(개포로88길-개원길교차부 소공원(1개소), 북측상업지역연계 가로공원(2개소)(면적 : 4,008㎡) 계획) － 폭15m 도로(개포로88길) 선형 변경설치(면적 : 1,128.7㎡) ※공공·기반시설면적은 세부개발계획변경결정 또는 측량성과에 따라 변경될 수 있음	지침도에 따름 : 향후 세부 개발계획(주택재건축 정비계획) 수립시 도시계획 시설 결정
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	용도	불허용도 A	· 학교환경 위생정화구역내 용도제한규정 준용 · 이외 불허용도는 별도의 세부개발계획 수립시 결정	
		허용용도 a	· 공동주택, 부대복리시설	
	용적률	건폐율	· 50% 이하	
		기준용적률	· 210% 이하	
		허용용적률	· 230% 이하 (적용 227%)	
		상한용적률	· 250% 이하 (적용 250%)	
	높이	· 최고층수 35층 이하 · 저층구간(7층 이하) : 개원길변 폭27.5m · 저층구간(10층 이하) : 주공 5,6단지변 폭30m		
배치	건축한계선	· 삼성로변 8m, 개원길변, 개포로88길변 : 6m · 개원길변 건축물의 지중부(3층이하)의 용도가 주민편의시설(상가,부대복리시설 등)인 경우 : 건축지정선 3m	지침도에 따름 : 공공·기반 시설의 도시계획 시설결정에 따라 계획결정	
	통경구간	· 주공 6단지변 : 폭 15m		
	경 관	· 경관체크리스트 준용		
기타에 관한 사항	보차혼용통로	· 북측 상업지역변 폭원 10m 보차혼용통로 조성		
	보행동선	· 개원길~중앙광장~북측상업시설 및 개포동길을 연계하는 남북보행동선 조성 · 삼성로변~주공 5단지 중앙광장~주공 6단지광장으로 연계되는 동서 보행동선 조성		
	차량동선	· 차량출입불허구간 설정		
	자전거도로	· 삼성로변(폭1.5m이상) 자전거 전용도로 조성 · 개원길, 개포동길변 자전거보행자겸용도로 조성(폭1.5m이상)		
	근린광장	· 단지내 근린광장 1개소 조성		
	삼지형공지	· 삼성로변 교차부 삼지형공지 조성		

※ 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

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

※ 보행동선·근린광장·삼지형공지에 관한 사항은 세부개발계획 수립시 변경할 수 있음

※ 소형주택(임대주택)은 정비계획 수립시 규모를 다양하게 계획(예시 : 주거전용면적 40㎡~59㎡)

※ 리모델링에 관한 사항은 세부개발계획 수립시 관련법에 근거하여 결정하도록 함

※ 세부사항은 본 지구단위계획운영지침 및 지침도에 따름

■ 특별계획구역6 - 주공5단지 (변경)

구 분			계 획 지 침	비 고	
위 치			강남구 개포동 187, 개포동187-1		
특별계획구역 면적			56,173.2㎡ (주공5단지-55,858.0㎡, 현향도로-315.2㎡)		
획지(계획대지) 면적			51,037.3㎡		
공공시설 면적			5,135.9㎡		
공공시설 비율			기부채납(순부담) 비율 8.5% 내외		
용도지역			제3종일반주거지역		
공공·기반시설 계획			기존 공공·기반시설(도로) 면적 : 315.2㎡ 기부채납(순부담) 공공·기반시설 면적 : 4,820.7㎡ - 공원 3개소(개포로88길-개원길교차부 소공원(1개소), 북측상업지역연계 가로공원(2개소)(면적 : 4,007.3㎡) 계획 - 폭15m 도로(개포로88길) 선형 변경설치(면적 : 1,128.6㎡) ※공공기반시설면적은 세부개발계획변경결정 또는 측량성과에 따라 변경될 수 있음	지침도에 따름 : 향후 세부 개발계획(주택재건축 정비계획) 수립시 도시계획 시설 결정	
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	용도	불허용도 A	학교환경 위생정화구역내 용도제한규정 준용 이외 불허용도는 별도의 세부개발계획 수립시 결정		
		허용용도 a	공동주택, 부대복리시설		
	용적률	건폐율	50% 이하		
		기준용적률	210% 이하		
		허용용적률	230% 이하 (적용 227%)		
	상한용적률	250% 이하 (적용 250%)			
높 이	최고층수 35층 이하 저층구간(7층 이하) : 개원길변 폭27.5m 저층구간(10층 이하) : 주공 5,6단지변 폭30m				
	배치	건축한계선	삼성로변 8m, 개원길변, 개포로88길변 : 6m 개원길변 건축물의 지층부(3층이하)의 용도가 주민편의시설(상가,부대복리시설 등)인 경우 : 건축지정선 3m	지침도에 따름 : 공공·기반 시설의 도시계획 시설결정에 따라 계획결정	
동경구간		주공 6단지변 : 폭 15m			
기타에 관한 사항	경 관	경관체크리스트 준용			
	보차혼용통로	북측 상업지역변 폭원 10m 보차혼용통로 조성			
	보행동선	개원길~중앙광장~북측상업시설 및 개포동길을 연계하는 남북보행동선 조성 삼성로변~주공 5단지 중앙광장~주공 6단지광장으로 연계되는 동서 보행동선 조성			
	차량동선	차량출입불허구간 설정			
	자전거도로	삼성로변(폭1.5m이상) 자전거 전용도로 조성 개원길, 개포동길변 자전거보행자겸용도로 조성(폭1.5m이상)			
	근린광장	단지내 근린광장 1개소 조성			
	쌈지형공지	삼성로변 교차부 쌈지형공지 조성			

- ※ 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
- ※ 공동개발추진이 무산되어 개별구역별로 개발을 진행할 때에는 해당위원회의 심의를 통해 기반시설 및 지침 등을 각 개별구역에 맞게 지구단위계획 변경수립을 통하여 사업을 진행할 수 있음
- ※ 보행동선 · 근린광장 · 쌈지형공지에 관한 사항은 세부개발계획 수립시 변경할 수 있음
- ※ 소영주택(임대주택)은 정비계획 수립시 규모를 다양하게 계획(예시 : 주거전용면적 40㎡~59㎡)
- ※ 리모델링에 관한 사항은 세부개발계획 수립시 관련법에 근거하여 결정하도록 함
- ※ 세부사항은 본 지구단위계획운영지침 및 지침도에 따름

※ 상기 변경내용을 제외한 개포택지 지구단위계획구역 내 기타 특별계획구역의 계획내용은 변경없음

4. 경미한 사항에 관한 계획 : 변경없음

II. 정비계획수립 및 정비구역 지정(변경)

1. 정비사업의 명칭 : 개포주공5단지 주택재건축 정비사업

2. 정비구역 지정 조서 : 변경없음

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
기정	개포주공5단지 주택재건축정비사업	서울시 강남구 개포동 187번지	56,173.2	—	56,173.2	—

3. 용도지역·지구 결정조서 : 변경없음

구 분		면적(㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경후	
합계		56,173.2	—	56,173.2	100.0
주거지역	제3종일반주거지역	56,173.2	—	56,173.2	100.0

4. 토지이용계획(변경)

구분	명칭	면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		56,173.2	－	56,173.2	100.0	－
정비기반 시설 등	소계	5,136.7	감) 0.8	5,135.9	9.1	－
	도로	1,128.7	감) 0.1	1,128.6	2.0	－
	공원	4,008.0	감) 0.7	4,007.3	7.1	－
획지	소계	51,036.5	증) 0.8	51,037.3	90.9	－

5. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 도로 : 변경없음

1) 도로 결정(변경)조서

구 분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	중로	1	403	22~24	국지 도로	636	광로1-72	대로1-20	일반 도로	—	—	—
기정	중로	2	242	15	국지 도로	285	중로1-403	중로1-230	일반 도로	—	건고시388호 (84.09.28)	개포로88 길

나. 공간시설(변경)**1) 공원 결정(변경)조서**

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	25	개포25	소공원	개포동187	4,423.5 (851.5)	증) 0.1 (증 0.1)	4,423.6 (851.6)	서고제2017-319호 (17.09.07)	6·7단지 경계부
변경	26	개포26	가로공원	개포동187	1,637.3	감) 0.5	1,636.8	서고제2017-319호 (17.09.07)	북측상업 지역경계부
변경	27	개포27	가로공원	개포동187	1,519.2	감) 0.3	1,518.9	서고제2017-319호 (17.09.07)	북측상업 지역경계부

※ ()은 구역 내 면적임

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변 경 내 용	변 경 사 유
25	개포25	• 면적변경 : 증) 0.1㎡ - 851.5㎡ → 851.6㎡	• 측량결과에 따른 단순 면적변경
26	개포26	• 면적변경 : 감) 0.5㎡ - 1,637.3㎡ → 1,636.8㎡	• 측량결과에 따른 단순 면적변경
27	개포27	• 면적변경 : 감) 0.3㎡ - 1,519.2㎡ → 1,518.9㎡	• 측량결과에 따른 단순 면적변경

2) 녹지 결정 조서 : 변경없음**다. 공공·문화체육시설 : 변경없음****6. 공동이용시설 설치계획(변경)**

시설 구분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
공동 이용 시설	합 계	획지1 (공동주택 용지)	6,450	증) 10,155.40	16,605.40	-
	주민운동시설		1,000	감) 223.31	776.69	-
	경로당		450	감) 23.04	426.96	-
	어린이집		720	감) 17.89	702.11	-
	작은도서관		230	증) 136.73	366.73	-
	어린이놀이터		1,500	감) 75.78	1,424.22	-
	다함께돌봄센터		-	증) 128.47	128.47	-
	관리사무소 · 경비실		150	증) 629.13	779.13	
	주민공동시설		2,400	증) 8,560.91	10,960.91	
	지역문화센터		-	증) 549.18	549.18	
	지역공동체지원센터		-	증) 491.00	491.00	

※ 변경사유 : 서울시 건축심의 의견을 반영하여 특별건축구역 지정 및 건축계획 변경을 반영하여 부대복리시설 규모변경과 지역문화센터 및 지역공동체지원센터 등을 반영하며 관련 법규 변경에 따른 시설(다함께돌봄센터)을 추가 반영함

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비·개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존지	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	개포주공5단지 주택재건축	56,173.2	택지	51,036.5	강남구 개포동 187번지 일원	8	-	-	8	-	-
변경	정비구역	56,173.2	택지	51,037.3 (증 0.8)							

※ 변경사유 : 측량결과에 따른 단순 면적변경

8. 건축시설계획

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) /층수		
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)				정비계획	예정법정상한			
기정	개포주공5 단지	56,173.2	택지	51,036.5	개포동 187번지	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	250%이하	299.90%이하	105m이하/ 35층이하		
변경	재건축 정비사업	56,173.2	택지	51,037.3	개포동 187번지	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	250%이하	299.90%이하	112m이하/ 35층이하		
기정	주택의 규모 및 규모별 건설비율		• 건립규모 및 비율 기준 - 전용면적 85㎡이하 : 총세대수의 60%이상									
			구 분	전용면적 (㎡)	세대수(세대)		비율(%)					
					소형	분양						
			전용60㎡미만	45	190	-	14.22	24.40	64.30			
				59	-	136	10.18					
			전용60㎡이상 전용85㎡미만	84	-	533	39.90	35.70				
				99	-	248	18.56					
			전용85㎡초과	114	-	222	16.62					
				120	-	7	0.52					
			합 계		1,336		100.00					
변경	주택의 규모 및 규모별 건설비율		• 건립규모 및 비율 기준 - 전용면적 85㎡이하 : 총세대수의 60%이상									
			구 분	전용면적 (㎡)	세대수(세대)		비율(%)					
					공동	분양						
			전용60㎡미만	59	101	95	15.3	15.3	62.1			
				74	25	52	6.0	46.8				
			전용60㎡이상 ~ 전용85㎡미만	76	19	41	4.7					
				84	-	461	36.1					
			전용85㎡초과	101	-	285	22.3	37.9				
				114	-	127	9.9					
				120	-	67	5.3					
				120초과	-	5	0.4					
			합 계		1,278		100.00					
			심의완화사항		• 우수디자인(5%), 지속가능형 건축구조(7%), 친환경/신재생에너지(5%) 등 허용용적률 17% 완화							
					• 용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제30조의3) - 정비계획용적률(250%) → 예정법적상한용적률 (299.90%)							
					• 건축한계선 - 삼성로변 8m / 개원길변, 개포로88길변 : 6m - 개원길변 건축물의 지층부(3층이하)의 용도가 주민편의시설(상가, 부대복리시설 등)인 경우 : 건축지정선 3m							
건축물의 건축선에 관한 계획												

※ 기타사항은 정비계획지침도 및 개포택지개발지구 지구단위계획 특별계획구역6의 계획지침 준용

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 사업시행인까지 조정 될 수 있음

■ 용적률 계획

- 기정

구 분		산정내용							
토지이용 계획	계	대지면적	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설내 국·공유지	대지(획지)내 용도폐지되는기존 기반시설 국·공유지				
	56,173.2	51,036.5	5,136.7	-	315.2				
공공시설 부지 제공면적	• 순부담면적 = 새로이 설치하는 기반시설면적 - 새로이 설치하는 기반시설내 국공유지 - 대지내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지 면적 = 5,136.7㎡ - 0㎡ - 315.2㎡ = 4,821.5㎡								
계획용적률	• 계획(기존)용적률 = 210%								
• 허용용적률 = 기준용적률 + β = 210% + 17% = 227%									
※ β = 허용용적률 인센티브 항목									
개발가능 용적률 산정	구분	환 단 기 준				비고			
	서울시 기준	우 수 디자인	• 「공동주택 심의기준」의 디자인 다양화기준의 권장기준 충족 후 건축위원회에서 인정 시				5%		
			구분		세부항목			적용방법(단위:용량)	
								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)								
입면의 다양화	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 (돌출형,개방형 등)								
《예외 규정》 - 규정장등이 동 심의기준을 준용, 설계경기를 한 경우로서 건축위원회 참석위원2/3이상 인정시 - 건축위원회의 참석위원 4/5이상 인정시									
지속 가능 형 건축 구조	라넨 구조 (10%) 무량판 구조 (7%)	• 지속가능형 공동주택 세부평가기준에 충족하여야 함				7%			
		분야		세부평가기준					
		건축 구조	• 철골콘크리트, 철골 또는 철골철근콘크리트조로서 - 기둥과 보가 일체화된 라넨 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						
		친환 경/ 신·제 생에 너지	친환 경 신·제 생에 너지 등급	• 건축비의 1%이상 ※ 신·재생 에너지 설치는 태양광, 태양열, 지열, 연료전지, 자연채광 시스템 적용에 한함					
				• 친환경 건축물 인증 - 최우수 (85점 이상)					
				총 17%적용					
				• 개발가능용적률 = 허용용적률 + (계획용적률 × 1.3α) = 227% +(210 × 1.3 × 0.0945) = 252.79%					
		※ α = 공공시설로 제공한 면적 / 공공시설부지로 제공한 후 나머지 대지면적 = 4,821.5㎡ / 51,036.5㎡ = 0.0945							
• 정비계획용적률 = 250.0%									
예정법적 상한용적률	• 예정법적상한용적률 = 299.90%이하								

- 변경

구분	산정내용							
토지이용 계획	계	대지면적	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설내 국·공유지	대지(획지)내 용도폐지되는기존 기반시설 국·공유지			
	56,173.2	51,037.3	5,135.9	-	315.2			
공공시설 부지 제공면적	• 순부담면적 = 새로이 설치하는 기반시설면적 - 새로이 설치하는 기반시설내 국공유지 - 대지내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지 면적 = 5,136.7㎡ - 0㎡ - 315.2㎡ = 4,820.7㎡							
계획용적률	• 계획(기준)용적률 = 210%							
개발가능 용적률 산정	• 허용용적률 = 기준용적률 + β = 210% + 17% = 227%							
	※ β = 허용용적률 인센티브 항목							
	구분	판 단 기 준				비고		
	서울시 기준	우 수 디자인	• 「공동주택 설의기준」의 디자인 다양화기준의 권장기준 충족 후 건축위원회에서 인정 시				5%	
			구분		세부항목	적용방법(단위:유형)		
			주동 형식 다양화			최소기준		권장기준
				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
				2.높이 다양화 (1가지 유형 10%이상)	라.1천5백세대 또는 15동 이상	4 이상		5 이상
					가.3백세대 미만이고 5개동 미만	-		2 이상
			나.3백세대 또는 5개동 이상		2 이상	3 이상		
			3.평면 및 단면형태 다양화 (1가지 유형 10%이상)	다.1천5백세대 또는 15동 이상	3 이상	4 이상		
				가.단위주거 평면크기 변화				
				나.단위주거 평면형태 변화				
			입면의 다양화	다.단위주거 단면형태 변화(복층화, 디자인된 혼합형 등)				
				가.벽면율	40%이상			50%이상
			5.발코니 형태 다양화	나.디자인 다양화				
				가.세대별 외벽길이 30%이상 지양	30%이상	30%이상		
			나.발코니 형태 다양화 (볼출형,개방형 등)					
			<<예외 규정>> - 구성장동이 동 설의기준을 준용, 설계경기를 한 경우로서 건축위원회 참석위원2/3이상 인정시 - 건축위원회 참석위원 4/5이상 인정시					
			지속 가능 형 건축 구조	라덴 구조 (10%) 무량판 구조 (7%)	• 지속가능형 공동주택 세부평가기준에 충족하여야 함			
분야	세부평가기준							
건축 구조	• 철골콘크리트, 철골 또는 철골철근콘크리트조로서							
	- 기둥과 보가 일체화된 라덴 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							
친환 경/에너 지 친환 경/에너 지 친환 경/에너 지 친환 경/에너 지	• 건축비의 1%이상							
	※ 신·재생 에너지 설계는 태양광, 태양열, 지열, 연료전지, 자연채광 시스템 적용에 한함							
	• 친환경 건축물 인증							
- 최우수 (그린1)등급								
총 17%적용								
• 개발가능용적률 = 허용용적률 + (계획용적률 × 1.3α) = 227% +(210 × 1.3 × 0.0945) = 252.79%								
※ α = 공공시설로 제공한 면적 / 공공시설부지로 제공한 후 나머지 대지면적 = 4,820.7㎡ / 51,037.3㎡ = 0.0945								
• 정비계획용적률 = 250.0%								
예정법적 상한용적률	• 예정법적상한용적률 = 299.90%이하							

9. 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획(변경)

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 필요 시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.

- 기정

계획 기준		• 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 공공목적의 공공주택 용도				
법적상한용적률 (건축계획)		299.90% 이하				
상한용적률 (정비계획 용적률)		250.00% 이하				
공공주택 (법적상한 용적률완화) 산출근거	용적률 증가분	$299.90\% - 250.00\% = 49.90\%$				
	증가된 용적률의 50%	$49.90\% \times 0.5 = 24.95\%$				
		: $51,036.5\text{m}^2(\text{대지면적}) \times 24.95\% = 12,733.61\text{m}^2$				
	의무 연면적	12,733.61㎡ 이상				
	공공주택 확보계획 (법적상한용적률 완화)	전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		45㎡	67.07㎡	190	12,743.30㎡	
		합 계		190	12,743.30㎡	> 12,733.61㎡ (의무)

- 변경

계획 기준		• 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 공공목적의 공공주택 용도				
법적상한용적률 (건축계획)		299.90% 이하				
상한용적률 (정비계획 용적률)		250.00% 이하				
공공주택 (법적상한 용적률완화) 산출근거	용적률 증가분	299.90% - 250.00% = 49.90%				
	증가된 용적률의 50%	49.90% × 0.5 = 24.95%				
		: 51,037.3㎡(대지면적) × 24.95% = 12,733.80㎡				
	의무 연면적	12,733.80㎡ 이상				
	공공주택 확보계획 (법적상한용적률 완화)	전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		59.98㎡	82.04	6	492.26	
		59.86㎡	81.51	49	3,994.13	
		59.96㎡	80.98	32	2,591.31	
		59.41㎡	82.09	14	1,149.24	
		74.99㎡(74A)	100.92	3	302.76	
		74.99㎡(74B)	102.00	12	1,224.01	
		74.99㎡(74C)	100.41	10	1,004.11	
		76.20㎡	104.04	10	1,040.39	
		76.39㎡	104.34	9	939.04	
합 계		145	12,737.25㎡	> 12,733.80㎡ (의무)		

■ 공공주택 혼합계획

- 기정

건립규모	전체 세대수		조합원 및 일반분양 세대수		공공주택(법정상한용적률완화) 세대수	
	세대	비율(%)	세대	비율(%)	세대	비율(%)
합 계	1,336	100.00%	1,146	85.78%	190	14.22%
60㎡이하	326	24.40%	136	10.18%	190	14.22%
60㎡초과 ~ 85㎡이하	533	39.90%	533	39.90%	-	-
85㎡초과	477	35.70%	477	35.70%	-	-

- 변경

건립규모	전체 세대수		조합원 및 일반분양 세대수		공공주택(법정상한용적률완화) 세대수	
	세대	비율(%)	세대	비율(%)	세대	비율(%)
합 계	1,278	100.00%	1,133	88.65%	145	11.35%
60㎡이하	196	15.34%	95	7.43%	101	7.91%
60㎡초과 ~ 85㎡이하	598	46.79%	554	43.35%	44	3.44%
85㎡초과	484	37.87%	484	37.87%	-	-

■ 공공주택 배치계획

- 공공주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)과 동일·동시에 '공개추첨제'를 실시하여야 하며, 추첨시에는 서울특별시 필수 참석할 수 있도록 조치하고 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영할 것

10. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음

11. 정비사업 시행계획(변경)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
				기존	계획	증감	
기정	주택 재건축사업	정비구역지정 고시일로부터 4년 이내 사업시행인가	개포주공5단지 아파트 주택재건축조합	940	1,336	증) 396	
변경	주택 재건축사업	정비구역지정 고시일로부터 7년 이내 사업시행인가	개포주공5단지 아파트 주택재건축조합	940	1,278	증) 338	

Ⅲ. 관련도면 : 붙임 참조

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

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

Ⅳ. 정비구역 지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

V. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공동주택지원과(☎2133-7142) 및 강남
구청 재건축사업과(☎3423-6116)에 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보시스템(www.eum.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기
바랍니다.

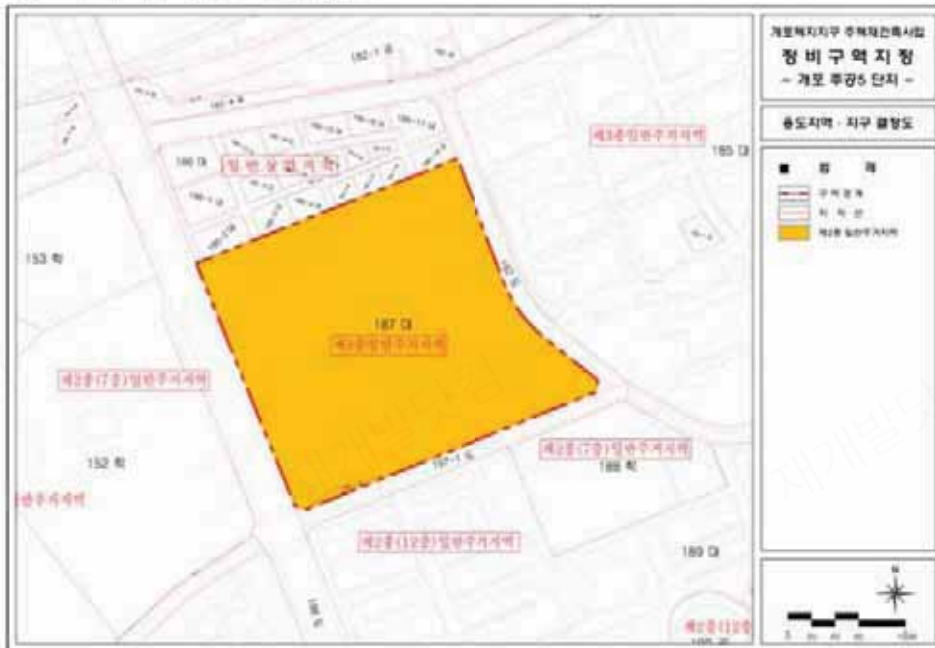
■ 지구단위계획(변경없음)



■ 정비구역 결정도(변경없음)



■ 용도지역·지구 결정도(변경없음)



■ 도시계획시설 결정도(변경없음)



■ 정비구역 및 정비계획 결정도(기정)



■ 정비구역 및 정비계획 결정도(변경)

