

서울특별시고시 제2022 - 49호

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

서울특별시고시 제2011-167(2011.06.23)호로 지구단위계획 결정(변경) 고시된 개포택지개발지구 지구단위계획에 대하여, 2021년 제10차 서울특별시 도시·건축공동위원회(2021.06.09), 2021년 제7차 서울시 도시·건축공동위원회 수권소위원회(2021.07.22) 심의 등을 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 25조 규정에 따라 도시관리계획(개포택지개발지구 지구단위계획 변경 및 특별계획구역17 세부개발계획)을 결정(변경) 고시하고, 같은 법 제32조 및 같은 법 시행령 제27조와 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 작성하고 이를 고시합니다.

2022년 2월 3일
서울특별시장

I. 결정취지

- 서울시 「역세권 주택 및 공공임대주택 건립 운영기준」을 적용(소규모재건축사업), 특별계획구역17 세부개발계획을 수립하여 토지이용을 합리화하고 도시의 기능 및 주거환경을 개선하고자하는 사항임

II. 개포택지 지구단위계획 결정(변경)조서

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가. 용도지역 결정조서 : 변경없음

나. 용도지구 결정조서 : 변경없음

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	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	249	15	국지 도로	377 (57)	광로1-70	중로2-250 (도곡동462)	일반 도로	-	건고405호 (81.12.24)	

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
변경	중로	2	249	15 ~18	국지 도로	377 (57)	광로3-19	중로2-250 (도곡동462)	일반 도로	-	건고405호 (81.12.24)	가감속차로 폭 3m 확보

※ ()는 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역17의 해당임

■ 도로 결정(변경) 사유서

중로 2-249	변경내용	변경사유
	- 기점위치 변경 - 기점 : 광로1-70 → 변경 : 광로3-19 - 특별계획구역17 교차부 가감속차로 확보 (폭원 : 3m 확보)	- 개포택지개발사업 당시 작성되었던 조서상의 오류가 발견되어 정정 - 특별계획구역17 계획지침의 공공기반시설 계획 반영

※ 상기 변경 시설을 제외한 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 기타 교통시설은 변경없음

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

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

가. 가구에 관한 결정조서 : 변경없음

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

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

다. 기타 사항에 관한 결정조서

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

라. 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경)

- 1) 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

■ 특별계획구역17 - 개포럭키아파트단지

구분	계획지침		비고
	기정	변경	
위치	· 강남구 도곡동 462		
특별계획구역 면적	· 6,198.0㎡		
획지(계획대지) 면적	· 5,774.0㎡	· 6,030.9㎡	
공공시설 면적	· 424.0㎡	· 167.1㎡	
공공시설 비율	· 기부채납(순부담) 비율 6.8% 내외		· 기부채납(순부담) 비율 2.7%

구분			계획지침		비고
용도지역			제3종일반주거지역		
공공·기반시설 계획			- 기부채납(순부담) 공공·기반시설 면적 : 424㎡ - 광장(면적:257㎡) 계획 - 폭3m 도로(단지 서측변)(면적:167㎡) 계획 ※ 공공기반시설면적은 세부개발계획 결정 시 변경될 수 있음	- 기부채납(순부담) 공공·기반시설 면적 : 167.1㎡ - 폭3m 도로(단지 서측변)(면적:167.1㎡) 계획 ※ 측량성과(21.12.17) 반영에 따른 도로 면적 변경	기존 광장 계획을 쌍지형 공지로 대체
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	용도	불허용도 A	- 학교환경 위생정화구역내 용도제한규정 준용 - 이외 불허용도는 별도의 세부개발계획 수립 시 결정		
		허용용도 a	공동주택, 부대복리시설		- 학교환경 위생정화구역내 용도제한규정 준용 - 허용용도 이외의 용도
	건폐율		50% 이하		
	용적률	기준용적률	210% 이하	250% 이하	
		허용용적률	230% 이하	300% 이하	
		상한용적률	250% 이하	310.53% 이하	
	높이		최고층수 35층 이하	최고층수 28층 이하 (최고높이 85.2m 이하)	
배치	건축한계선		남부순환로변 : 8m		- 남부순환로변 : 8m - 남부순환로378길변, 특별계획구역17 내 동측, 남측 : 3m
	연도형 상가 배치구간		- 남부순환로변 : 폭 30m - 가로에 면한 건축물의 벽면길이가 대지에 접한 가로길이 70%이상 되도록 배치		
기타에 관한 사항	경관		경관채크리스트 준용		
	대지내 공지(쌍지형 공지)			- 남부순환로 - 남부순환로378길 교차지점에 위치 - 쌍지형 공지(100㎡)+대지내 공지(126㎡)=226㎡	운영지침상 쌍지형공지 45㎡이상 확보
	보행동선		우성5차, 단지 주출입구를 연계하는 보행동선 조성		
	차량동선		차량출입불허구간 설정		
	자전거동선		남부순환로변으로 자전거전용도로 조성 (폭 1.5m 이상)		

※ 역세권 주택 및 공공임대주택 건립 관련 운영기준 별표1에 의거 공공임대주택 건립(용적률 25% 이상)

※ 소규모 재건축 사업 관련법령과 기준을 우선 적용함

※ 보행동선·쌍지형공지에 관한 사항은 세부개발계획 수립시 변경할 수 있음

※ 세부사항을 본 지구단위계획운영지침 및 지침도에 따름

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

※ 특별계획구역17은 서울시 「역세권 주택 및 공공임대주택 건립 관련 운영기준」에 따른 인센티브 항목을 적용

4. 경미한 사항에 관한 계획 : 변경없음

III. 특별계획구역17 세부개발계획 결정

1. 특별계획구역에 관한 결정

구분	도면표시번호	구역명	위치	면적(㎡)	비고
기정	㉟	특별계획구역17	강남구 도곡동 462	6,198	

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구에 관한 결정

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

나. 도시기반시설 결정조서

1) 교통시설

① 도로

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				가능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	249	15	국지 도로	377 (57)	광로1-70	중로2-250 (도곡동462)	일반 도로	-	건고405호 (81.12.24)	
변경	중로	2	249	15 ~18	국지 도로	377 (57)	광로3-19	중로2-250 (도곡동462)	일반 도로	-	건고405호 (81.12.24)	가감속차로 폭 3m 확보

※ ()는 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역17의 해당임

■ 도로 결정 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-249	중로 2-249	- 기점위치 변경 - 기정 : 광로1-70 → 변경: 광로3-19 - 특별계획구역17 교차부 가감속차로 확보 (폭원 : 3m 확폭)	- 개포택지개발사업 당시 작성되었던 조서상의 오류가 발견되어 정정 - 특별계획구역17 계획지침의 공공기반시설 계획 반영

※ 상기 변경 시설을 제외한 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 기타 교통시설은 변경없음

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

구분	획지		비고
	위치	면적(㎡)	
특별계획구역17	강남구 도곡동 462	6,030.9	

나. 건축물에 등에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도계획

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

2) 건축물의 밀도계획

구분		세부개발계획	비고
건폐율		• 50% 이하	
용적률	기준용적률	• 250% 이하	
	허용용적률	• 300% 이하	
	상한용적률	• 310.53% 이하	
높이		• 최고층수 28층 이하(최고높이 85.2m이하)	

3) 건축물의 배치계획

구분		세부개발계획	비고
배치	건축한계선	• 남부순환로변 : 8m • 남부순환로378길변, 특별계획구역17 내 동측, 남측 : 3m	
	연도형 상가 배치구간	• 좌동	

4) 기타 사항에 관한 결정조서

구분	세부개발계획	비고
경관	• 좌동	
쌈지형공지	• 남부순환로 - 남부순환로378길 교차 지점에 위치 • 쌈지형공지(100m) + 대지내공지(126m) = 226m²	운영지침상 쌈지형공지 45m ² 이상 확보
보행동선	• 좌동	
차량동선	• 좌동	
자전거도로	• 좌동	

다. 공공·기반시설 계획

구분	세부개발계획	비고
공공·기반시설 계획	- 기부채납(순부담) 공공·기반시설 면적 : 167.1㎡ - 폭3m 도로(단지 서측변) (면적:167.1㎡) 계획 ※ 측량성과(21.12.17) 반영에 따른 도로 면적 변경	

라. 인센티브에 관한 결정(변경)

1) 용적률 완화항목 및 완화내용(변경)

■ 특별계획구역17(변경)

항목		완화내용 (제3종일반주거지역)
A. 서울시 역세권 공공임대주택 기준	공공임대주택	50%
	서울형 주거환경 정책 (커뮤니티 지원시설, 지속가능한 공동주택, 친환경 건축물, 역사문화 보존)	

A. 서울시 「역세권 공공임대주택 건립 및 운영 기준」 (패키지)허용용적률 인센티브 적용기준

구분	완화항목	완화 조건	계획지침	세부개발계획
허용용적률	패키지 인센티브 서울형 주거환경 정책	공공임대주택 공급	필수	- 완화되는 용적률의 50/100이상 적용 ※ 임대주택으로 건립되는 소형주택은 조합원 분양주택과 동일하게 공개추첨 방법으로 선정하여 서울시에 매각
		커뮤니티 지원시설	필수	- 설치규모 - 지상 층 공동주택 연면적의 2% 이상 - 면적 기준을 1/2로 완화 시 상한용적률 미 적용 - 연면적 : 295.23㎡ (지분+환산부지면적 기부채납) ※ 기부채납 조건으로 면적 기준 1/2로 완화 적용, 기부채납은 상한용적률 미적용 ※ 지상층 공동주택 연면적의 2% : 358.4㎡, 면적기준 완화 적용 : 358.4㎡×0.5=179.2㎡ 이상 확보
			시설종류	- 게스트하우스, 휘트니스센터, 어린이집, 노인시설, 마을회관, 지역도서관, 지역 갤러리, 문화센터 등 - 어린이집
			운영방식	- 사업시행인가 전 시설의 종류, 운영 및 관리 등을 관리청과 협의하여 결정 - 강남구 보육지원과 관리운영
	지속가능한 공동주택	필수	「서울특별시 건축위원회 공동주택 심의기준」 제3조 5호의 '건축법 제8조에 의한 리모델링이 쉬운 구조' 또는 주택법 제38조에 의한 장수명 주택으로 계획 - 건축법 제8조 리모델링에 대비한 특례 등에 의한 리모델링이 쉬운 구조 계획 적용 ※ 추후 건축심의 시 반영	

구분	완화항목	완화 조건	계획지침	세부개발계획
	친환경 건축물	필수	- 친환경 건축물은 「서울특별시 녹색 건축물 설계기준」을 적용대상의 구분에서 2가지 이상 상향 단계 적용 - 환경 성능 부문 - 에너지 성능 부문 - 에너지 관리 부문 - 신·재생 에너지 부문	- 서울특별시 녹색건축물 설계 기준의 에너지 성능 부문, 에너지 관리 부문 상향 단계 계획 적용 ※ 추후 건축심의 시 반영
	역사문화 보존	필수	문화재 보호법에 따른 지정 및 등록문화재 또는 역사 문화유산이 포함된 경우 보전계획을 수립	해당 대상지 적용대상이 아님
상한 용적률	기부채납	선택	- 특별계획구역17 지침상 순부담 2.7% 확보 - 도로 : 167㎡ ※공공기반시설 면적은 세부개발계획 결정 시 연결될 수 있음	- 공공시설(도로)면적 : 167.1㎡ ※ 측량성과(21.12.17) 반영에 따른 도로 면적 변경 · (순부담면적 167.1㎡, 순부담률 2.7%) - 광장은 면적이 협소하여 공공성이 부족 : 쌈지형공지로 대체 - 특별계획구역 지침을 적용한 도로 확보

※ 어린이집(커뮤니티지원시설)은 기부채납하는 조건으로 설치규모의 1/2 완화, 조건에 맞지 않을 경우 인센티브 미적용

※ 상기 변경 특별계획구역17을 제외한 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역 용적률 완화항목 및 완화내용은 변경없음

□ 2021년 ('21.07.22) 도시·건축공동위원회 수권소위원회 심의 결과 : 수정가결

구 분	심의의견	조치계획	비 고
1	경관녹지 내 보행통로 3개소는 지하철 출입구 위치 및 커뮤니티 지원시설과의 접근성을 고려하여 2개소(중앙, 우측 등)로 축소	대상지 북측 대봉역 출구 주변 및 커뮤니티 지원시설과의 접근성을 고려한 보행통로는 유지 하였고, 쌈지형공지와 연결되었던 보행통로를 삭제하여 경관녹지 내 보행통로를 총 2개소로 축소하였음	반영
2	대상지 서측 일방통행도로로 좌회전 진입이 가능할 수 있도록 주출입구 위치 조정 검토	주출입구 위치를 북측으로 3.5m 상향 조정하여, 대상지 서측 일방통행도로로 좌회전 진입이 가능하도록 조치함	반영
3	단지 내 개방공간 확보를 위한 지하주차장 진출입차로 선형 조정 검토	지하주차장 진출입 차로 선형조정으로 단지 내 개방공간을 확보하였음	반영

Ⅲ. 관련도면 : 붙임 참조

<붙임1> 특별계획구역17 세부개발계획 관련도면

1. 특별계획구역에 관한 결정도 (변경없음)
2. 용도지역·지구에 관한 결정도 (변경없음)
3. 도시기반시설에 관한 결정(기정/변경)도
4. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정/변경)도

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

Ⅳ. 기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 결정도서 참조

Ⅴ. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공동주택지원과(☎02-2133-7145) 및 강남구 재건축사업과(☎02-3423-6092)에 관계도서를 각각 비치하고 열람하고 있습니다.

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

VI. 특별계획구역17 세부개발계획 결정 및 지형도면

□ 특별계획구역에 관한 결정도(변경없음)



□ 용도지역 · 지구에 관한 결정도(변경없음)



□ 도시기반시설에 관한 결정(기정)도



□ 도시기반시설에 관한 결정(변경)도



☐ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도



☐ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도

