

고 시

서울특별시 강남구 고시 제2022-218호

**도시관리계획[개포택지개발지구 특별계획구역3
세부개발계획] 결정(경미한)변경 및 개포주공1단지
재건축정비사업 정비계획 결정(경미한)변경, 지형도면 고시**

서울특별시고시 제2011-167호(2011.06.23.) 지구단위계획 변경결정 고시, 서울특별시고시 제2013-56호(2013.03.07.) 특별계획구역3 지구단위(세부개발)계획 결정(변경) 및 재건축정비 구역 지정, 강남구고시 제2015-126호(2015.10.01.), 강남구고시 제2020-1호(2020.01.09.) 지구단위계획 및 재건축정비계획 결정 (경미한)변경, 서울특별시고시 제2022-304호(2022.07.14.), 강남구고시 제2022-184호(2022.09.23.) 정비계획 수립 및 정비구역 지정 결정 (경미한)변경 고시된 개포주공1단지 재건축 정비구역에 대하여, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 규정에 따라 개포택지개발지구 특별계획구역3 세부개발계획 결정 (경미한)변경 및 개포주공1단지 재건축정비사업 정비계획 결정 (경미한)변경을 고시하고, 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2022년 11월 25일
강 남 구 청 장

I. 개포택지 지구단위계획 결정(변경)

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 : 변경
■ 도로 총괄표

류별		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	696,952.3	16	10,234	439,787.1	17	7,835	169,594.1	21	8,315	87,571.1
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
대로	기정	4	4,223	128,872.1	1	1,464	51,487.0	1	612	18,360.0	2	2,147	59,025.1
	변경	4	4,223	129,171.9	1	1,464	51,487.0	1	612	18,360.0	2	2,147	59,324.9
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
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

※ 상기사항은 지구단위계획구역내의 해당사항임

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	광로	2	18	40	주 간선	6,500 (687)	압구정동 (중로1-238)	포이동 (광로1-28)	일반 도로	-	건고시 198호 (71.04.07)	언주로
기정	대로	3	71	25 (30~33)	보조 간선	6,250 (788)	압구정동 (중로1-238)	광로 1-28	일반 도로	-	서고시 198호 (71.04.07)	선릉로
변경	대로	3	71	25 (30~33)	보조 간선	6,250 (788)	압구정동 (중로1-238)	광로 1-28	일반 도로	-	서고시 198호 (71.04.07)	일부구간 1.8m 확폭
기정	중로	1	238	23 (23~29)	보조 간선	540	광로2-18	대로3-71	일반 도로	-	건고시 296호 (83.09.07)	개포동길
기정	중로	1	401	24	국지 도로	563	광로2-18	대로3-71	일반 도로	-	서고시2013-56호 (13.03.07)	근린공원 ⑩ 일부구간중복결정 (1,625.0㎡)
기정	소로	1	407	10	국지 도로	135	중로1-401	소로2-405	일반 도로	-	서고시2013-56호 (13.03.07)	보행자 우선도로
기정	소로	2	403	8	특수 도로	24	중로1-401	학교⑨	보행자 전용도로	-	서고시2013-56호 (13.03.07)	학교 통학로 보행자전용도로
기정	소로	2	405	8	특수 도로	102	대로3-71	소로1-407	보행자 전용도로	-	서고시2013-56호 (13.03.07)	공공청사① 북측 보행자전용도로

※ ()는 개포택지개발지구 지구단위계획구역내 특별계획구역3의 해당임

■ 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-71	대로 3-71	• 선릉로변 일부 도로 확폭으로 인한 면적(299.8㎡) 증가	• 선릉로변 지하부에 매설된 하수암거가 폭 1.8m, 연장 185m에 걸쳐 학교부지와 중첩되어 있어, 하수암거 부분을 도로로 변경하고자 함

※ 상기 변경내용을 제외한 개포택지 지구단위계획구역 내 기타 교통시설은 변경없음

2) 공간시설

① 공원 : 변경없음

② 녹지 : 변경

■ 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	⑩	녹지	연결녹지	개포동 660-3일대	3,521.7	-	3,521.7	서고시 2013-56호 (13.03.07)	언주로변, 폭12m
변경	⑫	녹지	연결녹지	개포동 660-12일대	1,773.0	감)299.8	1,473.2	서고시 2013-56호 (13.03.07)	언주로변, 폭10m
기정	⑬	녹지	연결녹지	개포동 660-12일대	2,901.9	-	2,901.9	서고시 2013-56호 (13.03.07)	언주로변, 폭12m
기정	⑭	녹지	연결녹지	개포동 660-4일대	1,511.8	-	1,511.8	서고시 2013-56호 (13.03.07)	개원길변, 폭24m
기정	㉑	녹지	연결녹지	개포동 660-4일대	1,066.6	-	1,066.6	서고시 2013-56호 (13.03.07)	개원길변, 폭24m

■ 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
⑫	녹지	• 면적 축소 (1,773.0㎡ → 1,473.2㎡)	• 총 기반시설 면적 유지를 위해 도로용지 증가분(A=299.8㎡)만큼 녹지면적 축소조정

3) 유통 및 공급시설

① 시장 : 변경없음

4) 공공·문화체육시설(변경)

① 학교 : 변경

■ 학교 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	⑨	개원초교	초등학교	개포동 660-10	12,902.1	-	12,902.1	건고시 296호 (83.09.07)	-
변경	⑫	개포중교	중학교	개포동 660-37	11,574.3	-	11,574.3	건고시 388호 (84.09.28)	시설선 변경 (지침도 참조)
변경	㉑	학교	초등학교	개포동 660-37	9,233.8	-	9,233.8	서고시 2013-56호 (13.03.07)	시설선 변경 (지침도 참조)

■ 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
⑫	개포중교	학교 부지내 하수암거 점용부분을 제척하고 택지 예정 부지를 일부 학교용지로 대토하여 지적경계 변경(면적 변경없음)	개포1단지 내 신개축 학교 부지 지적경계 내 하수암거가 일부 점용되어 이 문제를 해결하고자 개포1단지 택지 예정 부지를 일부 학교용지로 대토 및 지적경계 변경하고자 함
㉑	학교		

② 공공청사 : 변경없음

③ 문화시설 : 변경없음

④ 체육시설 : 변경없음

5) 방재시설

① 하천 : 변경없음

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 변경없음

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

다. 기타 사항에 관한 결정조서 : 변경없음

라. 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경)

1) 특별계획구역에 관한 결정조서 : 변경없음

2) 특별계획구역에 대한 단지별 지구단위계획 내용(변경)

■ 특별계획구역3 (개포주공1단지아파트)

구분	계획지침내용		비고
	기정	변경	
위치	• 강남구 개포1동 660-3	• 변경없음	
특별계획구역 면적	• 399,741.7㎡	• 변경없음	
획지 (계획대지)면적	• 307,576.0㎡	• 307,576.0㎡(면적변경 없음)	획지선 변경 (지침도 참조)
공공시설 면적	• 92,165.7㎡	• 변경없음	
공공시설 비율	• 기부채납(순부담) 비율 10.8% 내외	• 변경없음	
용도지역	• 제2종일반주거지역	• 변경없음	
공공·기반시설 계획	• 기존 공공·기반시설 면적 : 54,813.9㎡ - 학교 2개소(개원초, 개포중) : 33,710.2㎡ - 도로(20,781.6㎡) 및 국공유지(322.1㎡-도로시설대체) • 기부채납(순부담) 공공기반시설 면적 : 37,351.8㎡ - 연결녹지 폭12m(언주로) 및 폭24m(개원길)(면적 : 10,775㎡) 계획 - 공공청사(면적 : 2,326㎡) 1개소 및 공원(면적 : 12,071.8㎡) 및 문화시설(문화시설, 청소년문화시설)(면적 : 6,158.2㎡) 각각 2개소 계획, 체육시설(면적 : 4,366.8㎡) - 개원길 폭24m 및 선릉로 폭 5m, 보행자전용도로 폭 8m, 보행자우선도로 폭8m 및 10m, 개포동길·언주로·개원길·선릉로변 가감속차로, 개포동길 공원측 보도 설치(면적 : 1,654.0㎡)	• 기존 공공·기반시설 면적 : 54,813.9㎡ - 학교 2개소(개원초, 개포중) : 33,710.2㎡ - 도로(20,781.6㎡) 및 국공유지(322.1㎡-도로시설대체) • 기부채납(순부담) 공공기반시설 면적 : 37,351.8㎡ - 연결녹지 폭10~12m(언주로) 및 폭24m(개원길)(면적 : 10,475.2㎡) 계획 - 공공청사(면적 : 2,326㎡) 1개소 및 공원(면적 : 12,071.8㎡) 및 문화시설(문화시설, 청소년문화시설)(면적 : 6,158.2㎡) 각각 2개소 계획, 체육시설(면적 : 4,366.8㎡) - 개원길 폭24m 및 선릉로 폭 5m, 보행자전용도로 폭 8m, 보행자우선도로 폭8m 및 10m, 개포동길·언주로·개원길·선릉로변 가감속차로, 개포동길 공원측 보도 설치, 선릉로변 일부도로 확폭(면적 : 1,953.8㎡)	지침도에 따름 : 공공·기반 시설의 도시계획 시설 결정에 따라 계획 결정

구분			계획지침내용		비고
			기정	변경	
건축물의 용도· 밀도에 관한 계획	용 도	불허 용도A	• 학교환경 위생정화구역내 용도제한규정 준용 • 이외 불허용도는 별도의 세부개발계획 수립시 결정	• 변경없음	
		허용 용도a	• 공동주택, 부대복리시설	• 변경없음	
	건폐율		• 60% 이하	• 변경없음	
	용 적 률	기준 용적률	• 190% 이하	• 변경없음	
		허용 용적률	• 200% 이하	• 변경없음	
		상한 용적률	• 230% 이하	• 변경없음	
	높이		• 평균 18층 이하(기부채납10% 이상) • 최고층수 35층 이하 • 저층구간(7층 이하) 개원길변 폭25m • 고층구간(평균층수 30층 이하) - 개포동길 및 양재대로변에 인접하여 단지 중앙에 고층 구간 계획(세부지침도 참조) - 대지면적의 30%	• 변경없음	
배치	건축 한계선		• 개포동길, 개원길변 : 6m • 선릉로변 : 8m • 양재대로변 : 10m • 개원길변 건축물의 저층부(3층 이하)의 용도가 주민편의시설(상가, 부대복리 시설 등)인 경우 : 건축지정선 3m	• 개포동길, 개원길변 : 6m • 선릉로변 : 7~8m • 양재대로변 : 10m • 개원길변 건축물의 저층부(3층 이하)의 용도가 주민편의시설(상가, 부대복리 시설 등)인 경우 : 건축지정선 3m	지침도에 따름 : 공공·기반 시설의 도시계획 시설 결정에 따라 계획 결정
	통경구간		• 단지 중앙에 대모산~중앙광장~공원~중앙광장~개포동길을 연결하는 통경구간 조성 : 폭 30m(위치는 세부 지침도 참조)	• 변경없음	
기타에 관한 사항	경관		• 경관체크리스트 준용	• 변경없음	
	보행동선		• 단지·주출입구, 중앙광장을 연계하는 동서남북 방향의 보행동선을 조성	• 변경없음	
	차량동선		• 차량출입불허구간 설정	• 변경없음	
	자전거 도로		• 언주로(폭3m 이상), 선릉로변 자전거 전용도로 조성(폭 1.5m이상) • 개원길, 개포동길, 양재대로변 및 통경구간내 자전거보행자 겸용도로 조성 (폭 1.5m 이상)	• 변경없음	
	근린광장		• 통경구간내 근린광장 2개소 조성	• 변경없음	
	쌈지형 공지		• 언주로변 교차부 쌈지형공지 조성	• 변경없음	

- ※ 평균층수 및 법정 상한용적률은 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 주택재건축사업 정비구역 신청시 해당 위원회 심의를 거쳐 완화할 수 있음
- ※ 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축부문) 및 관련법령과 기준을 우선 적용함
- ※ 보행동선·근린광장·쌈지형공지에 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

II. 정비계획수립 및 정비구역 지정

1. 정비사업의 명칭 : 개포 주공1단지 주택재건축정비사업(변경없음)

2. 정비구역의 위치 및 면적 : 변경없음

3. 정비계획(변경)

가. 용도지역 결정조서 : 변경없음

나. 용도지구 결정조서 : 해당사항 없음

다. 토지이용계획 (변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		399,741.7	-	399,741.7	100.0	도로 및 근린공원 중복결정 1,625㎡
정비기반 시설 등	소 계	92,165.7	-	92,165.7	23.0	도로 및 근린공원 중복결정 1,625㎡
	도 로	22,757.7	증) 299.8	23,057.5	5.8	광로1개, 대로1개, 중로2개, 소로3개 노선 (근린공원과 중복결정 1,625㎡)
	공 원	13,696.8	-	13,696.8	3.0	근린공원1개소 (12,562㎡) 소공원1개소 (1,134.8㎡) (중복결정 1,625㎡제외시 총 12,071.8㎡)
	녹 지	10,775.0	감) 299.8	10,475.2	2.6	연결녹지 5개소
	학 교	33,710.2	-	33,710.2	8.4	개원초교 (12,902.1㎡) 신설초교 (9,233.8㎡) 개포중교 (11,574.3㎡)
	문화시설	6,158.2	-	6,158.2	1.5	문화시설 1개소 (2,088.8㎡) 청소년문화시설 1개소 (4,069.4㎡)
	체육시설	4,366.8	-	4,366.8	1.1	-
	공공청사	2,326.0	-	2,326.0	0.6	-
	획 지	소 계	307,576.0	-	307,576.0	77.0
획 지1		145,842.0	-	145,842.0	36.5	공동주택 303,209.0㎡
획 지2		157,367.0	-	157,367.0	39.4	
획 지3		4,367.0	-	4,367.0	1.1	근린생활시설

주) 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 「도시 및 주거환경정비법」 제65조 제2항에 의거하여 시장·군수 또는 주택공사등이 아닌 사업시행자가 정비사업의 시행으로 새로이 설치한 정비기반시설은 그 시설을 관리할 국가 또는 지방자치단체에 무상으로 귀속되고, 정비사업의 시행으로 인하여 용도가 폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설은 그가 새로이 설치한 정비기반시설의 설치비용에 상당하는 범위안에서 사업시행자에게 무상으로 양도됨.

라. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 도로 : 변경

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	광로	2	18	40	주 간선	6,500 (687)	압구정동 (중로1-238)	포이동 (광로1-28)	일반 도로	-	건고시 198호 (71.04.07)	언주로
기정	대로	3	71	25 (30~33)	보조 간선	6,250 (788)	압구정동 (중로1-238)	광로 1-28	일반 도로	-	서고시 198호 (71.04.07)	선릉로
변경	대로	3	71	25 (30~33)	보조 간선	6,250 (788)	압구정동 (중로1-238)	광로 1-28	일반 도로	-	서고시 198호 (71.04.07)	일부구간 1.8m 확폭
기정	중로	1	238	23 (23~29)	보조 간선	540	광로2-18	대로3-71	일반 도로	-	건고시 296호 (83.09.07)	개포동길
기정	중로	1	401	24	국지 도로	563	광로2-18	대로3-71	일반 도로	-	서고시2013-56 호 (13.03.07)	근린공원 ⑩ 일부구간중복결 정 (1,625.0㎡)
기정	소로	1	407	10	국지 도로	135	중로1-401	소로2-405	일반 도로	-	서고시2013-56 호 (13.03.07)	보행자 우선도로
기정	소로	2	403	8	특수 도로	24	중로1-401	학교⑨	보행자 전용도로	-	서고시2013-56 호 (13.03.07)	학교 통학로 보행자전용도로
기정	소로	2	405	8	특수 도로	102	대로3-71	소로1-407	보행자 전용도로	-	서고시2013-56 호 (13.03.07)	공공청사① 북측 보행자전용도로

※ ()는 개포택지개발지구 지구단위계획구역내 특별계획구역3의 해당임

■ 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-71	대로 3-71	• 선릉로변 일부 도로 확폭으로 인한 면적(299.8㎡) 증가	• 선릉로변 지하부에 매설된 하수암거가 폭 1.8m, 연장 185m에 걸쳐 학교부지와 중첩되어 있어, 하수암거 부분을 도로로 변경하고자 함

※ 상기 변경내용을 제외한 개포택지 지구단위계획구역 내 기타 교통시설은 변경없음

2) 공원 : 변경없음

3) 녹지 : 변경

■ 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	⑩	녹지	연결녹지	개포동 660-3일대	3,521.7	-	3,521.7	서고시 2013-56호 (13.03.07)	언주로변, 폭12m
변경	⑫	녹지	연결녹지	개포동 660-12일대	1,773.0	감)299.8	1,473.2	서고시 2013-56호 (13.03.07)	언주로변, 폭10m
기정	⑬	녹지	연결녹지	개포동 660-12일대	2,901.9	-	2,901.9	서고시 2013-56호 (13.03.07)	언주로변, 폭12m
기정	⑭	녹지	연결녹지	개포동 660-4일대	1,511.8	-	1,511.8	서고시 2013-56호 (13.03.07)	개원길변, 폭24m
기정	㉑	녹지	연결녹지	개포동 660-4일대	1,066.6	-	1,066.6	서고시 2013-56호 (13.03.07)	개원길변, 폭24m

■ 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
⑫	녹지	• 면적 축소 (1,773.0㎡ → 1,473.2㎡)	• 총 기반시설 면적 유지를 위해 도로용지 증가분(A=299.8㎡)만큼 녹지면적 축소조정

4) 학교 : 변경

■ 학교 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	⑨	개원초교	초등학교	개포동 660-10	12,902.1	-	12,902.1	건고시 296호 (83.09.07)	-
변경	⑫	개포중교	중학교	개포동 660-37	11,574.3	-	11,574.3	건고시 388호 (84.09.28)	시설선 변경 (지침도 참조)
변경	㉑	학교	초등학교	개포동 660-37	9,233.8	-	9,233.8	서고시 2013-56호 (13.03.07)	시설선 변경 (지침도 참조)

■ 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
⑫	개포중교	학교 부지내 하수암거 점용부분을 제척하고 택지 예정 부지를 일부 학교용지로 대토하여 지적경계 변경(면적 변경없음)	개포1단지 내 신개축 학교 부지 지적경계 내 하수암거가 일부 점용되어 이 문제를 해결하고자 개포1단지 택지 예정 부지를 일부 학교용지로 대토 및 지적경계 변경하고자 함
⑮	학교		

5) 공공청사 : 변경없음

6) 문화시설 : 변경없음

7) 체육시설 : 변경없음

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 : 변경없음

1) 기존건축물의 정비·개량계획 : 변경없음

2) 건축시설계획 : 변경없음

3) 재건축 용적률 완화 및 소형주택 건설 계획 : 변경없음

4) 정비사업 시행계획 : 변경없음

Ⅲ. 관계도면 : 붙임참조

1. 특별계획구역3 세부지침도(기정/변경)

2. 정비기반시설 결정도(기정/변경)

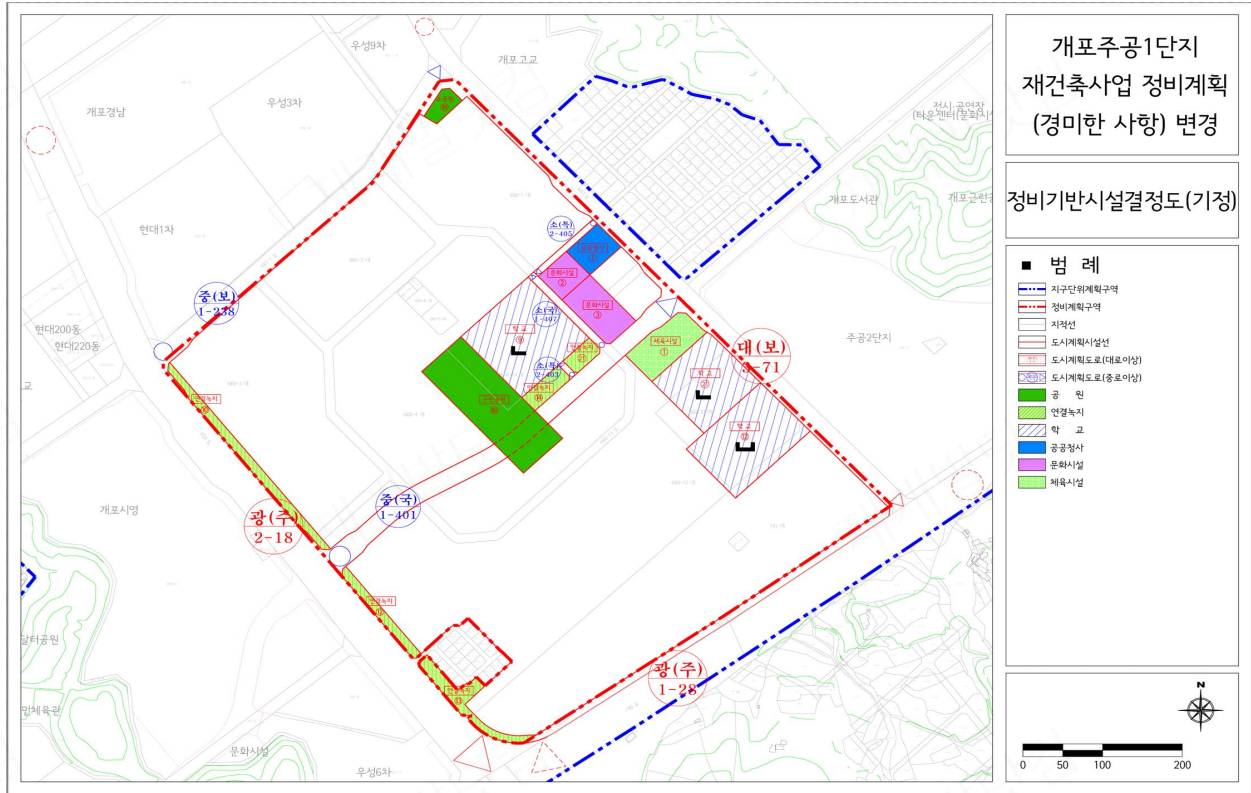
3. 정비계획 결정도(기정/변경)

※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

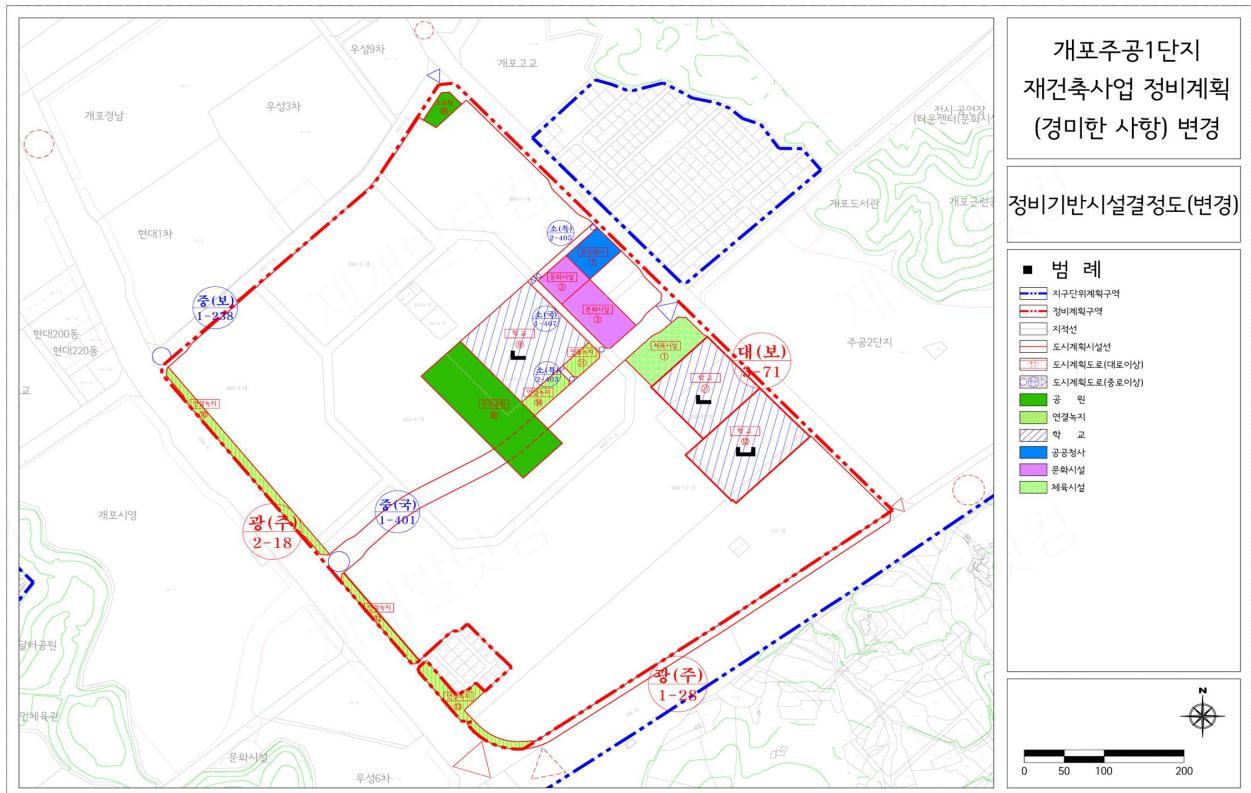
Ⅳ. 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 강남구 재건축사업과(☎02-3423-6092)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

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

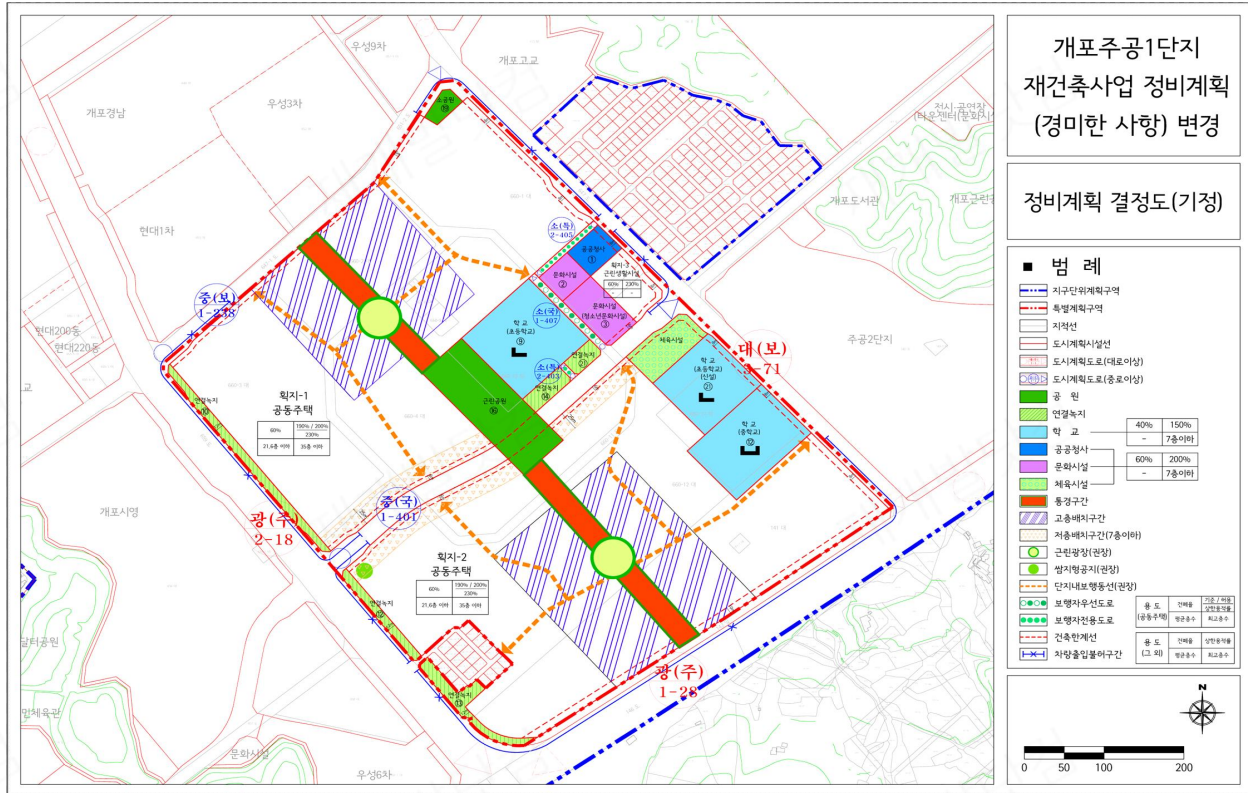
□ 정비기반시설 결정도(기정)



□ 정비기반시설 결정도(변경)



□ 정비계획 결정도(기정)



□ 정비계획 결정도(변경)

