

고 시

서울특별시 강남구 고시 제2023-205호

도시관리계획[개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역7,8 지구단위(세부개발)계획] 및 개포주공6·7단지아파트 주택재건축 정비계획 변경(경미한 사항) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2002-135호(2002.04.23.)로 지구단위계획 결정(변경) 고시되고, 서울특별시고시 제2017-431호(2017.11.23.)로 특별계획구역7,8 지구단위(세부개발)계획 결정(변경) 및 개포주공6,7단지아파트 주택재건축정비구역 지정되었으며, 서울특별시고시 제2022-256호(2022.06.16.)로 정비계획(경미한 사항)변경된 바 있는 특별계획구역7,8(개포주공6,7단지아파트-강남구 개포동 185번지 일원)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 제16조, 같은 법 시행령 제13조 및 「서울시 도시 및 주거환경정비 조례」 제11조 규정에 의거 다음과 같이 정비계획 경미한 변경을 고시하고, 「토지이용규제기본법」 제8조 규정에 따라 정비계획 변경내용과 지형도면을 고시합니다.

가. 2023년 12월 1일

나. 강남구청장

I. 개포택지 지구단위계획 결정(변경)사항

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

가. 용도지역·지구 결정 조서 : 변경없음

나. 기반시설 결정(변경)조서

1) 교통시설

▪ 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	697,339.7	16	10,234	439,787.1	17	7,835	169,981.5	21	8,315	87,571.1
광로	기정	4	7,957	360,156.9	2	3,470	282,497.0	1	1,639	66,267.9	1	2,848	11,392.0
대로	기정	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
	변경	18	9,254	175,950.0	7	4,208	94,801.0	10	4,881	79,272.8	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 지구단위계획구역 내의 해당사항임

도로 결정(변경) 조서

구분	면적				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	1	72	50	주간선	1,120 (295)	광장86 [대치동514] (개포동197-2)	광로1-28 (일원1동688)	일반도로	-	서고시344호 (83.06.24)	영동대로
기정	중로	1	230	20	보조간선	619 (342)	광로1-72	대로1-20	일반도로	-	건고시312호 (84.08.07)	개포동길
기정	중로	1	403	22~24	국지	636 (388)	광로1-72	대로1-20	일반도로	-	-	삼성로4길
기정	중로	2	242	15	국지	285	중로1-403	중로1-230	일반도로	-	건고시388호 (84.09.28)	개포로88길
변경	중로	2	242	15	국지	285 (285)	중로1-403	중로1-230	일반도로	-		

※ ()는 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역7,8의 해당사항임

도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-403	중로 1-403	• 변경 - 가감속차로 선형변경	• 교통영향평가 교통개선대책 변경 신고(강남구 교통행정과-13873)에 따른 가감속차로 선형변경
중로 2-242	중로 2-242	• 변경 - 도로 선형변경	• 교통영향평가 교통개선대책 변경 신고(강남구 교통행정과-13873)에 따른 도로 선형변경

※ 상기 변경 시설을 제외한 개포택지 지구단위계획구역 내 기타 도로시설의 변경없음

2) 공간시설

가) 공원

공원 총괄표

구분		기정	
		개소	면적
합계		21	484,355.0
생활권공원	근린공원	14	467,192.2
	어린이공원	3	4,650.9
	소공원	1	4,423.5
주제공원	문화공원	1	4,417.9
	가로공원	2	3,156.5

공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	25	개포2 5	소공원	개포동 187 일원	4,423.5 (3,572.0)	증) 0.1 (-)	4,423.6 (3,572.0)	서울시고시 제2017-317호 (2017.09.07.)	주공5단지 공동조성

※ ()은 구역 내 면적임

※ 주공5단지 정비구역 내 기 결정된 851.6㎡를 포함하여 공원을 결정하는 사항임

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변 경 내 용	변 경 사 유
25	공원	• 선형 및 면적변경	• 교통영향평가 교통개선대책 변경 신고(강남구 교통행정과-13873)에 따른 면적 변경없는 공원 시설선 변경 • 2023년 개포주공5단지 정비계획변경에 따른(서울시고시 제2023-310호) 공원면적 변경사항 반영

■ 녹지 결정 조서 : 변경없음

3) 공공·문화체육시설

가) 공공청사

■ 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	2	공공청사	어린이집	개포동 189 일원	696.6 (-)	-	696.6 (67.0)	서울시고시 제2012-352호 (2012.12.20.)	-
기정	3	공공청사	우체국	개포동 189 일원	618.9 (-)	-	618.9 (-)	-	-
기정	4	공공청사	지구대	개포동 189 일원	440.0 (-)	-	440.0 (-)	-	-

※ ()은 구역 내 면적임
주공4단지에서 공공청사로 결정한 시설에 대상지부지가 일부 포함되는 사항임

■ 건축물의 범위

도면표시번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)
2	공공청사(어린이집)	60% 이하	200% 이하	7층 이하
3	공공청사(우체국)	60% 이하	200% 이하	7층 이하
4	공공청사(지구대)	60% 이하	200% 이하	7층 이하

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
2	공공청사 (어린이집)	• 면적변경 - 구역내 면적 증가 (증 67.0㎡)	• 2019년 개포주공4단지 정비계획변경에 따른 (강남구고시 제2019-72호) 공공청사 변경사항 반영
3	공공청사 (우체국)	-	
4	공공청사 (지구대)	-	

나) 도서관

■ 도서관 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	1	도서관	개포동 189 일원	5,031.7 (286.0)	- (감 67.0)	5,031.7 (219.0)	서울시고시 제2012-352호 (2012.12.20.)	-

※ ()은 구역 내 면적임
주공4단지에서 도서관로 결정한 시설에 대상지부지가 일부 포함되는 사항임

■ 건축물의 범위

도면표시번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)
1	도서관	60% 이하	200% 이하	7층 이하

■ 도서관 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
1	도서관	• 면적변경 - 구역내 면적 감소 (감 67.0㎡)	• 2023년 개포주공4단지 정비계획 변경에 따른(강남구 고시 제2023-30호) 도서관 변경사항 반영

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	7,8	특별계획구역7,8	개포2동	116,684.1	-	116,684.1	주공6,7단지 공동개발

2) 특별계획구역에 대한 단지별 지구단위계획 내용

■ 특별계획구역7, 8(기정) - 주공6,7단지

구분			계획지침	비고
위치			• 강남구 개포동 185	—
특별계획구역 면적			• 116,684.1㎡ (주공6단지-57,851㎡, 주공7단지-54,545㎡ 추가대지(단지내도로)-2,380.1㎡, 기존도로-1,908㎡)	—
획지(계획대지)면적			• 공동주택용지 : 103,333.1㎡	—
공공시설 면적			• 12,615.6㎡	—
공공시설 비율			• 기부채납(순부담)비율 9.18% 내외	—
용도지역			• 제3종일반주거지역	—
공공·기반시설계획			• 기존 공공시반시설(도로)면적 : 1,908㎡ • 기부채납(순부담) 공공기반시설 : 10,707.6㎡ - 공원1개소(개포동길변)(면적:3,572.0㎡) 계획 - 연결녹지 폭 12m(영동대로변)(면적:4,950㎡) 계획 - 도서관부지(면적 286㎡) 계획 - 개원길·개포동길·영동대로변 가감속차로 설치 (면적 1,899.6㎡) 계획	—
건축물의 용도·밀도 에 관한 계획	용도	불허용도	• 허용용도 이외의 용도	—
		허용용도	• 교육환경보호구역 내 용도제한규정 준용	—
	건폐율		• 50% 이하	—
	용적률	기준용적률	• 210% 이하	—
		허용용적률	• 230% 이하	—
		상한용적률	• 250% 이하	—
	높이		• 최고층수 35층 이하 • 저층구간(7층 이하) : 개원길변 폭 25m • 저층구간(10층 이하) : 주공6단지변 폭 30m	—
배치	건축한계선		• 개원길변, 개포로변 : 6m • 개원길변 건축물의 저층부(3층이하)의 용도가 주민편의시설(상가, 부대복리시설 등)인 경우 : 건축지정선 3m	—
	통경구간		• 주공 6단지변 : 폭 15m	—
기타에 관한 사항	경관		• 경관체크리스트 준용	—
	보행동선		• 보행동선(공공보행통로 폭5m이상) - 개원길~중앙광장~대모산입구역 - 주공5단지 중앙광장~주공7단지 중앙광장~영동대로 - 주공5단지 북측상업지역~대모산입구역	—
	차량동선		• 차량출입불허구간 설정	—
	자전거도로		• 영동대로변(폭3m이상) 자전거 전용도로 조성 • 개원길,개포동길변 및 통경구간내에 자전거보행자겸용도로 조성(폭1.5m이상)	—
	근린광장		• 단지내 근린광장 1개소 조성	—

※ 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축부문) 및 관련법령과 기준을 우선 적용함

※ 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

■ 특별계획구역7, 8(변경) - 주공6,7단지

구분			계획지침	비고
위치			• 강남구 개포동 185	—
특별계획구역 면적			• 116,684.1㎡ (주공6단지-57,851㎡, 주공7단지-54,545㎡ 추가대지(단지내도로)-2,380.1㎡, 기존도로-1,908㎡)	—
획지(계획대지)면적			• 공동주택용지 : 103,333.1㎡	—
공공시설 면적			• 12,615.6㎡	—
공공시설 비율			• 기부채납(순부담)비율 9.18% 내외	—
용도지역			• 제3종일반주거지역	—
공공·기반시설계획			• 기존 공공시반시설(도로)면적 :1,908㎡ • 기부채납(순부담) 공공기반시설 : 10,707.6㎡ - 공원1개소(개포동길변)(면적:3,572.0㎡) 계획 - 연결녹지 폭 12m(영동대로변)(면적:4,950㎡) 계획 - 도서관부지(면적 219.0㎡) 계획 - 공공청사부지(면적 67.0㎡) 계획 - 개원길·개포동길·영동대로변 가감속차로 설치 (면적 1,899.6㎡) 계획	—
건축물의 용도·밀도 에 관한 계획	용 도	불허용도	• 허용용도 이외의 용도 • 교육환경보호구역 내 용도제한규정 준용	—
		허용용도	• 공동주택, 부대복리시설	—
	건폐율		• 50% 이하	—
	용 적 률	기준용적률	• 210% 이하	—
		허용용적률	• 230% 이하	—
		상한용적률	• 250% 이하	—
	높이		• 최고층수 35층 이하 • 저층구간(7층 이하) : 개원길변 폭 25m • 저층구간(10층 이하) : 주공6단지변 폭 30m	—
배치	건축한계선		• 개원길변, 개포로변 : 6m • 개원길변 건축물의 저층부(3층이하)의 용도가 주민편의시설(상가, 부대복리시설 등)인 경우 : 건축지정선 3m	—
	통경구간		• 주공 6단지변 : 폭 15m	—
기타에 관한 사항	경관		• 경관체크리스트 준용	—
	보행동선		• 보행동선(공공보행통로 폭5m이상) - 개원길~중앙광장~대모산입구역 - 주공5단지 중앙광장~주공7단지 중앙광장~영동대로 - 주공5단지 북측상업지역~대모산입구역	—
	차량동선		• 차량출입불허구간 설정	—
	자전거도로		• 영동대로변(폭3m이상) 자전거 전용도로 조성 • 개원길,개포동길변 및 통경구간내에 자전거보행자겸용도로 조성(폭1.5m이상)	—
	근린광장		• 단지내 근린광장 1개소 조성	—

- ※ 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축부문) 및 관련법령과 기준을 우선 적용함
- ※ 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

※ 상기 변경내용을 제외한 개포택지 지구단위계획구역 내 기타 특별계획구역의 계획내용은 변경없음

4. 경미한 사항에 관한 계획 : 변경없음

Ⅲ. 정비계획수립 및 정비구역 지정(변경)

- 1. 정비사업의 명칭 : 개포주공6,7단지 주택재건축 정비사업
- 2. 정비구역 지정 조서 : 변경없음

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변경	변경후	
기 정	개포주공6,7단지 주택재건축정비구역	강남구 개포동 185번지 일대	116,684.1	－	116,684.1	서울시고시 제2017-317호 (2017.09.07.)

- 3. 용도지역·지구 결정조서 : 변경없음

구분		면적(㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경후	
합계		116,684.1	－	116,684.1	100%
주거지역	소계	116,684.1	－	116,684.1	100%
	제2종일반주거지역(7층)	73.8	－	73.8	0.06%
	제3종일반주거지역	116,610.3	－	116,610.3	99.94%

- 4. 토지이용계획 : 변경

구분	명칭	면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		116,684.1	－	116,684.1	100.0%	－
정비기 반 시설 등	소계	12,615.6	－	12,615.6	10.9%	－
	도로	3,807.6	－	3,807.6	3.3%	－
	공원	3,572.0	－	3,572.0	3.1%	－
	연결녹지	4,950.0	－	4,950.0	4.2%	－
	도서관	286.0	감) 67.0	219.0	0.2%	－
	공공청사	－	증) 67.0	67.0	0.1%	
획지	소계	104,068.5	－	104,068.5	89.1%	－
	공동주택 (획지1)	103,333.1	－	103,333.1	88.5%	
	유치원 (획지2)	735.4	－	735.4	0.6%	

5. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 교통시설

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	면적				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	1	72	50	주간선	1,120 (295)	광장86 [대치동514] (개포동197-2)	광로1-28 (일원1동688)	일반도로	-	서고시344호 (83.06.24)	영동대로
기정	중로	1	230	20	보조간선	619 (342)	광로1-72	대로1-20	일반도로	-	건고시312호 (84.08.07)	개포동길
기정	중로	1	403	22~24	국지	636 (388)	광로1-72	대로1-20	일반도로	-	-	삼성로4길
기정	중로	2	242	15	국지	285	중로1-403	중로1-230	일반도로	-	건고시388호 (84.09.28)	개포로88길
변경	중로	2	242	15	국지	285 (285)	중로1-403	중로1-230	일반도로	-		

※ ()는 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역7,8의 해당사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-403	중로 1-403	• 변경 - 가감속차로 선형변경	• 교통영향평가 교통개선대책 변경 신고(강남구 교통행정과-13873) 에 따른 가감속차로 선형변경
중로 2-242	중로 2-242	• 변경 - 도로 선형변경	• 교통영향평가 교통개선대책 변경 신고(강남구 교통행정과-13873) 에 따른 도로 선형변경

나. 공간시설

1) 공원

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	25	개포25	소공원	개포동 187 일원	4,423.5 (3,572.0)	증) 0.1 (-)	4,423.6 (3,572.0)	서울시고시 제2017-317호 (2017.09.07.)	주공5단지 공동조성

※ ()은 구역 내 면적임

※ 주공5단지 정비구역 내 기 결정된 851.6㎡를 포함하여 공원을 결정하는 사항임

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변 경 내 용	변 경 사 유
25	공원	• 선형 및 면적변경	• 교통영향평가 교통개선대책 변경 신고(강남구 교통행정과-13873)에 따른 면적 변경없는 공원 시설선 변경 • 2023년 개포주공5단지 정비계획변경에 따른(서울시고시 제2023-310호) 공원면적 변경사항 반영

■ 녹지 결정 조서 : 변경없음

다. 공공·문화체육시설

1) 공공청사

■ 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	2	공공청사	어린이집	개포동 189 일원	696.6 (-)	-	696.6 (67.0)	서울시고시 제2012-352호 (2012.12.20.)	-
기정	3	공공청사	우체국	개포동 189 일원	618.9 (-)	-	618.9 (-)	-	-
기정	4	공공청사	지구대	개포동 189 일원	440.0 (-)	-	440.0 (-)	-	-

※ ()은 구역 내 면적임
주공4단지에서 공공청사로 결정한 시설에 대상지부지가 일부 포함되는 사항임

■ 건축물의 범위

도면표시번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)
2	공공청사(어린이집)	60% 이하	200% 이하	7층 이하
3	공공청사(우체국)	60% 이하	200% 이하	7층 이하
4	공공청사(지구대)	60% 이하	200% 이하	7층 이하

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
2	공공청사 (어린이집)	• 면적변경 - 구역내 면적 증가 (증 67.0㎡)	• 2019년 개포주공4단지 정비계획변경에 따른 (강남구고시 제2019-72호) 공공청사 변경사항 반영
3	공공청사 (우체국)	-	
4	공공청사 (지구대)	-	

2) 도서관

■ 도서관 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	1	도서관	개포동 189 일원	5,031.7 (286.0)	- (감 67.0)	5,031.7 (219.0)	서울시고시 제2012-352호 (2012.12.20.)	-

※ ()은 구역 내 면적임
주공4단지에서 도서관으로 결정한 시설에 대상지부지가 일부 포함되는 사항임

■ 건축물의 범위

도면표시번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)
1	도서관	60% 이하	200% 이하	7층 이하

■ 도서관 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
1	도서관	• 면적변경 - 구역내 면적 감소 (감 67.0㎡)	• 2023년 개포주공4단지 정비계획 변경에 따른(강남구 고시 제2023-30호) 도서관 변경사항 반영

6. 공동이용시설 설치계획 : 변경

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
공동 이용 시설	합 계	개포동 185 일원	23,225.15	감) 4,415.59	18,809.56	• 총량 : [500㎡+(2,698세대x2㎡)] x1.25 = 7,370.0㎡ • 서울시 주택조례 별표1 필수 주민공동시설 세부면적기준 (1,500세대 이상) 1.경로당: 500㎡이상 2.어린이집: 725㎡이상 3.작은도서관: 298㎡이상 • 기타시설: 스카이라운지 650.30㎡ + 맘스하우스 735.41㎡ + 옥외계단 204.97㎡ + 개방형(지역공동체지원) 522.3㎡ = 2,112.98㎡
	작은도서관		913.96	감) 420.47	493.49	
	어린이집		745.57	증) 91.81	837.38	
	경로당		520.79	증) 45.36	566.15	
	다함께돌봄센터		66.00	증) 74.05	140.05	
	어린이놀이터		2,984.30	감) 494.07	2,490.23	
	주민운동시설		3,185.32	증) 8,365.22	11,550.54	
	기타		14,398.90	감) 12,285.92	2,112.98	
	관리사무소		410.31	증) 208.43	618.74	

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	준지	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	개포주공6,7단 지 주택재건축 정비구역	116,684.1	획지①	103,333.1	강남구 개포동 185번지 일원	21	-	-	21	-	-
기정			획지②	735.4							

8. 건축시설계획

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) (평균층수)	비고
	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정법적 상한		
기정	획지①	103,333.1	강남구 개포동 185번지 일대	공동주택 및 부대복리시설, 판매시설	50이하	250이하	299.98 이하	115m이하 /35층이하	—
기정	획지②	735.4		유치원	50이하	250이하	—	20m이하 /5층이하	—
주택의 규모 및 규모별 건설비율	기정	• 주택 공급계획 : 2,840세대 • 건립규모 및 비율 기준(국토교통부고시 제2021-952호)							
		건립규모		기준		세대수		비고	
		합계		—		2,840세대(100.0%)			
		60㎡이하		총 건립 세대수의 60% 이상		850세대(29.9%)			
		60~85㎡				904세대(31.8%)			
	85㎡초과		—		1,086세대(38.2%)				
	변경	• 주택 공급계획 : 2,698세대 • 건립규모 및 비율 기준(국토교통부고시 제2021-952호)							
		건립규모		기준		세대수		비고	
		합계		—		2,698세대(100.0%)			
		60㎡이하		총 건립 세대수의 60% 이상		666세대(24.7%)			
60~85㎡		953세대(35.3%)							
85㎡초과		—		1,079세대(40.0%)					
심의완화사항	기정	• 허용용적률 인센티브 : 총 20% 완화 — 장수명주택(우수등급 이상) : 10% — 녹색건축물에너지 효율등급(에너지효율인증1등급, 녹색건축인증 우수등급) : 8% — 신·재생에너지 공급률(20%이하~15%초과) : 2% — 지능형건축물(2등급) : 12% • 용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제30조의3) — 정비계획용적률(250%) → 예정법적상한용적률(299.98%)							
	변경	• 허용용적률 인센티브 : 총 20% 완화 — 장수명주택(우수등급 이상) : 10% — 지능형건축물(2등급) : 12% • 용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제30조의3) — 정비계획용적률(250%) → 예정법적상한용적률(299.98%)							
건축물의 건축선에 관한 계획		• 건축한계선 — 개원길, 개포로변 : 6m — 개원길변 저층부(3층이하)용도가 상가, 부대복리시설인 경우 : 건축지정선 3m							

※ 기타사항은 정비계획지침도 및 개포택지개발지구 지구단위계획 특별계획구역7.8의 계획지침 준용

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

※ 2023년 제11차 서울특별시 건축위원회 심의 결과(강남구 재건축사업과-9900)에 따른 세대수 변경

■ 용적률 계획
- 지정

구 분		산정내용			
토지이용 계획	계(㎡)	대지면적(㎡)	신설 정비기반시설(㎡)	신설 정비기반시설내 국·공유지(㎡)	대지(획지)내 용도 폐지되는 기존기반시설 국·공유지(㎡)
	116,684.1	103,333.1 (유치원부지 735.4㎡ 제외)	12,615.6	1,908.0	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 순부담면적 = 새로이 설치하는 기반시설면적 - 새로이 설치하는 기반시설내 국공유지 - 대지내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지 면적 = 12,615.6㎡ - 1,908.0㎡ - 0㎡ = 10,707.6㎡				
기준용적률	• 계획(기준)용적률 = 210%				
허용용적률	• 허용용적률 = 기준용적률 + β = 210% + 20% = 230% ※ β = 허용용적률 인센티브 항목				
	구분	항목			비고
	서울 시 기준	구분	항목	인센티브(용적률)	
		합계			32%
		장수명주택	우수등급 이상	10%	
		녹색건축물에너지 효율등급	에너지효율인증1등 급, 녹색건축인증 우수등급	8%	
		신·재생에너지 공급률	20%이하~15%초과	2%	
		지능형 건축물	2등급	12%	
	• 위 항목에 대한 허용용적률 유효기간은 결정고시 후 3년 이내 인가를 득하지 못할 경우 효력이 상실됨				
	개발가능 용적률	• 개발가능용적률 = 허용용적률 + 계획(기준)용적률 × 1.3α = 230% + (210 × 1.3 × 0.10362) = 258.29%			
※ α = 공공시설로 제공한 면적(순부담면적) / 공공시설부지로 제공한 후 나머지 대지면적 = 10,707.6㎡ / 103,333.1㎡ = 0.10362					
예정법적상 한용적률	• 예정법적상한용적률 = 299.98%				

※ 허용용적률 20%이하가 포함된 용적률임

※ 허용용적률 인센티브항목은 「2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획」 등 최신기준을 준용하여 변경될 수 있으며, 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의결과에 따라 최종 정비계획용적률이 변경될 수 있음

- 변경

구 분	산정내용																						
토지이용 계획	계(㎡)	대지면적(㎡)	신설 정비기반시설(㎡)	신설 정비기반시설내 국·공유지(㎡)	대지(획지)내 용도 폐지되는 기존기반시설 국·공유지(㎡)																		
	116,684.1	103,333.1 (유치원부지 735.4㎡ 제외)	12,615.6	1,908.0	—																		
공공시설부 지 제공면적 (순부담)	• 순부담면적 = 새로이 설치하는 기반시설면적 - 새로이 설치하는 기반시설내 국공유지 - 대지내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지 면적 = 12,615.6㎡ - 1,908.0㎡ - 0㎡ = 10,707.6㎡																						
기준용적률	• 계획(기준)용적률 = 210%																						
허용용적률	• 허용용적률 = 기준용적률 + β = 210% + 20% = 230%																						
	※ β = 허용용적률 인센티브 항목																						
	<table><tr><th>구분</th><th colspan="3">항목</th><th>비고</th></tr><tr><td rowspan="4">서울시 기준</td><td>구분</td><td>항목</td><td>인센티브(용적률)</td><td rowspan="4"></td></tr><tr><td colspan="2">합계</td><td>22%</td></tr><tr><td>장수명주택</td><td>우수등급 이상</td><td>10%</td></tr><tr><td>지능형 건축물</td><td>2등급</td><td>12%</td></tr></table>				구분	항목			비고	서울시 기준	구분	항목	인센티브(용적률)		합계		22%	장수명주택	우수등급 이상	10%	지능형 건축물	2등급	12%
	구분	항목			비고																		
서울시 기준	구분	항목	인센티브(용적률)																				
	합계		22%																				
	장수명주택	우수등급 이상	10%																				
	지능형 건축물	2등급	12%																				
개발가능 용적률	• 개발가능용적률 = 허용용적률 + 계획(기준)용적률 × 1.3α																						
	= 230% + (210 × 1.3 × 0.10362) = 258.29%																						
	※ α = 공공시설로 제공한 면적(순부담면적) / 공공시설부지로 제공한 후 나머지 대지면적 = 10,707.6㎡ / 103,333.1㎡ = 0.10362																						
예정법적상 한용적률	• 예정법적상한용적률 = 299.98%																						

※ 허용용적률 20%이하가 포함된 용적률임

※ 2023년 제11차 서울특별시 건축위원회 심의 결과(강남구 재건축사업과-9900)에 따른 허용용적률 인센티브사항 확정

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 도시저소득 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)		• 299.98% 이하 (건축심의에서 최종결정)				
상한용적률(정비계획 용적률)		• 250.00% 이하				
공공주택 (법적상한용적률완화) 산출근거	용적률 증가분	• $299.98\% - 250.00\% = 49.98\%$				
	증가된 용적률의 50%	• $49.98\% \times 0.5 = 24.990\%$: $103,333.1\text{m}^2(\text{대지면적}) \times 24.990\% = 25,822.94\text{m}^2$				
	의무 연면적	• 25,822.94m ² 이상				
	공공주택 확보계획 (법적상한용적률완화)	전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		49.90m ²	66.80m ²	14	935.2m ²	
		59.95m ²	80.65m ²	182	14,678.3m ²	
		75.24m ²	100.10m ²	48	4,804.8m ²	
		84.94m ²	112.90m ²	48	5,419.2m ²	
		합 계		292	25,837.5m ²	> 25,822.94m ² (의무)

- 변경

계획 기준		• 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 공공목적의 공공주택 용도				
법적상한용적률(건축계획)		• 299.98% 이하 (건축심의에서 최종결정)				
상한용적률(정비계획 용적률)		• 250.00% 이하				
공공주택 (법적상한용적률완화) 산출근거	용적률 증가분	• $299.98\% - 250.00\% = 49.98\%$				
	증가된 용적률의 50%	• $49.98\% \times 0.5 = 24.990\%$: $103,333.1\text{m}^2(\text{대지면적}) \times 24.990\% = 25,822.94\text{m}^2$				
	의무 연면적	• 25,822.94m ² 이상				
	공공주택 확보계획 (법적상한용적률완화)	전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		45.93m ²	61.9638m ²	93	5,762.63m ²	
		45.89m ²	61.9535	41	2,540.09m ²	
		59.93m ²	82.7814m ²	32	2,649.00m ²	
		59.98m ²	82.9244m ²	100	8,292.44m ²	
		75.18m ²	101.2438m ²	26	2,632.34m ²	
		75.51m ²	101.6996m ²	8	813.60m ²	
		84.94m ²	113.9397m ²	6	683.64m ²	
		84.88m ²	114.1541m ²	8	913.23m ²	
		84.78m ²	113.8882m ²	10	1,138.88m ²	
		84.13m ²	114.4793m ²	4	457.92m ²	
		합 계		328	25,883.78m ²	> 25,822.94m ² (의무)

■ 공공주택 혼합계획

- 기정

건립규모	전체 세대수		조합원 및 일반분양 세대수		공공주택(법적상한용적률완화) 세대수	
	세대	비율(%)	세대	비율(%)	세대	비율(%)
합 계	2,840	100.00%	2,548	89.72%	292	10.28%
60㎡이하	850	29.93%	654	23.03%	196	6.90%
60㎡초과 ~ 85㎡이하	904	31.83%	808	28.45%	96	3.38%
85㎡초과	1,086	38.24%	1,086	38.24%	—	—

- 변경

건립규모	전체 세대수		조합원 및 일반분양 세대수		공공주택(법적상한용적률완화) 세대수	
	세대	비율(%)	세대	비율(%)	세대	비율(%)
합 계	2,698	100.00%	2,370	87.84%	328	12.16%
60㎡이하	666	24.68%	400	14.83%	266	9.86%
60㎡초과 ~ 85㎡이하	953	35.32%	891	33.01%	62	2.30%
85㎡초과	1,079	40.00%	1,079	40.00%	—	—

※ 2023년 제11차 서울특별시 건축위원회 심의 결과(강남구 재건축사업과-9900)에 따른 세대수 변경

■ 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	도시및주거환경정비법 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따름 (재건축사업)	구역지정고시일로부터 4년 이내	주택재건축조합	1,960	2,840	증) 880	—
변경	도시및주거환경정비법 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따름 (재건축사업)	구역지정고시일로부터 4년 이내	주택재건축조합	1,960	2,698	증) 738	—

12. 가구 및 획지에 관한 계획 : 변경

구분	가구	획지			비고
		위치	구분	면적(㎡)	
기정	획지1	개포동 185번지	특별계획구역7,8	103,333.1	공동주택 부지
	획지2	개포동 185번지	특별계획구역7	735.4	유치원부지

※ 정비기반시설인 도로, 공원, 녹지, 도서관부지는 가구 및 획지 면적에서 제외함

■ 획지 결정(변경) 사유서

변 경 내 용	변 경 사 유
• 획지2(유치원 획지) 위치변경 - 면적변경 없음	• 시설로의 접근이 용이한 동선계획을 위해 단지 차량주출입구 부근으로 유치원 획지 위치조정

※ 돌샘유치원(노유자시설) 위치선정 수용 공문(2023.08.22.)에 따라 위치 변경

IV. 관련도면 : 붙임 참조

1. 특별계획구역12 세부지침도(기정/변경)
2. 정비구역 결정도
3. 용도지역·지구 결정도
4. 정비기반시설 결정도(기정/변경)
5. 정비계획 결정도(기정/변경)
6. 건축계획(배치도)(기정/변경)

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

V. 정비구역 지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 강남구청 재건축사업과(☎3423-6116)에 비치
하고 있습니다.

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

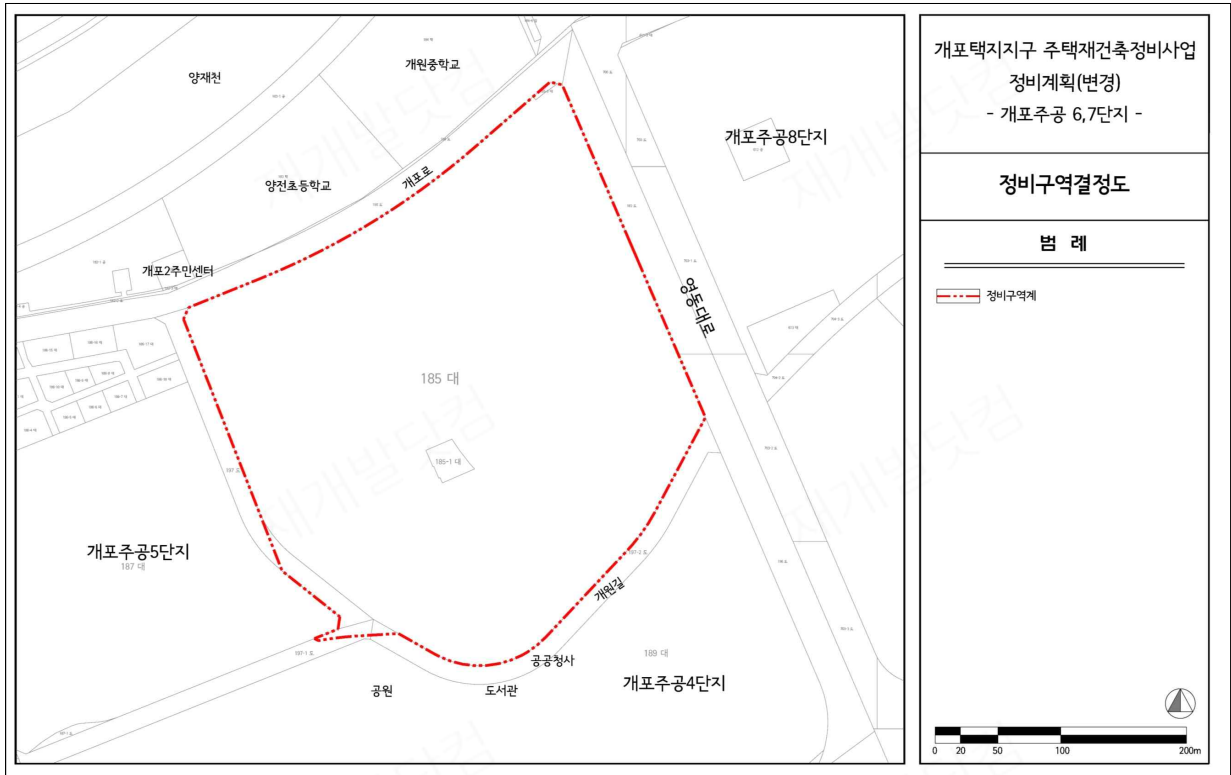
■ 특별계획구역7,8 세부지침도(기정)



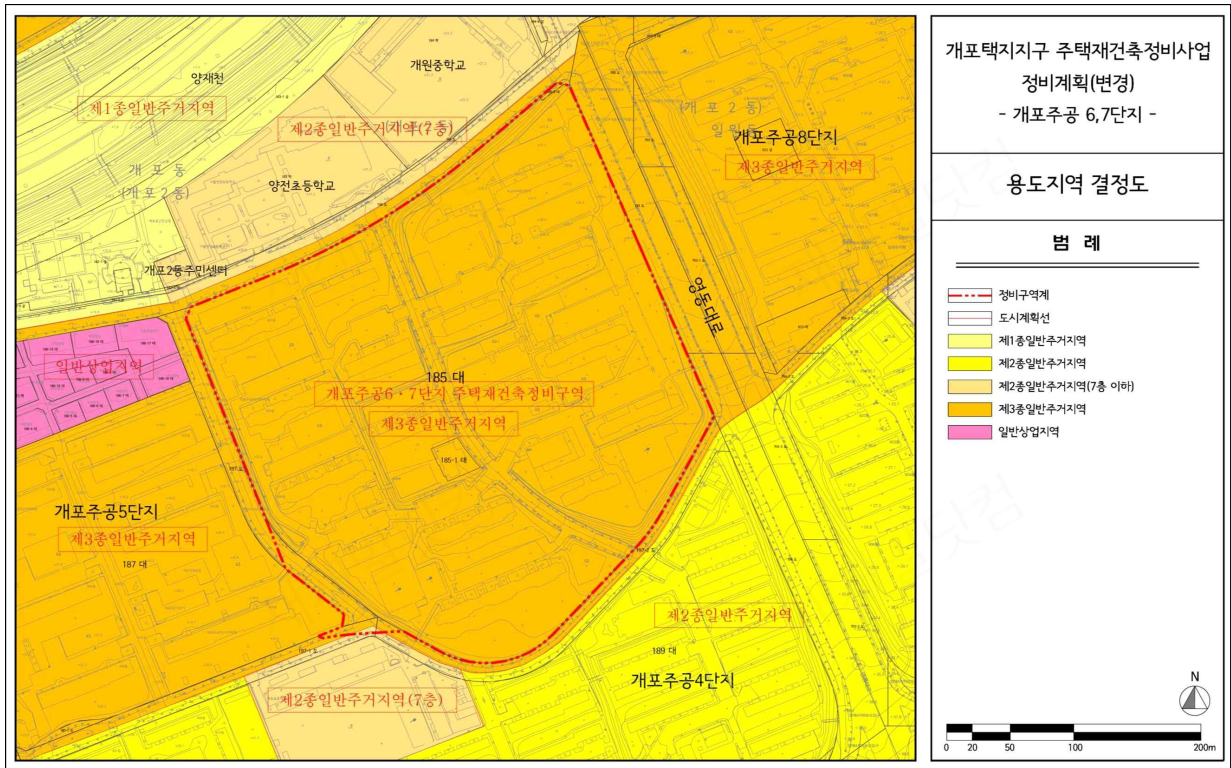
■ 특별계획구역7,8 세부지침도(변경)



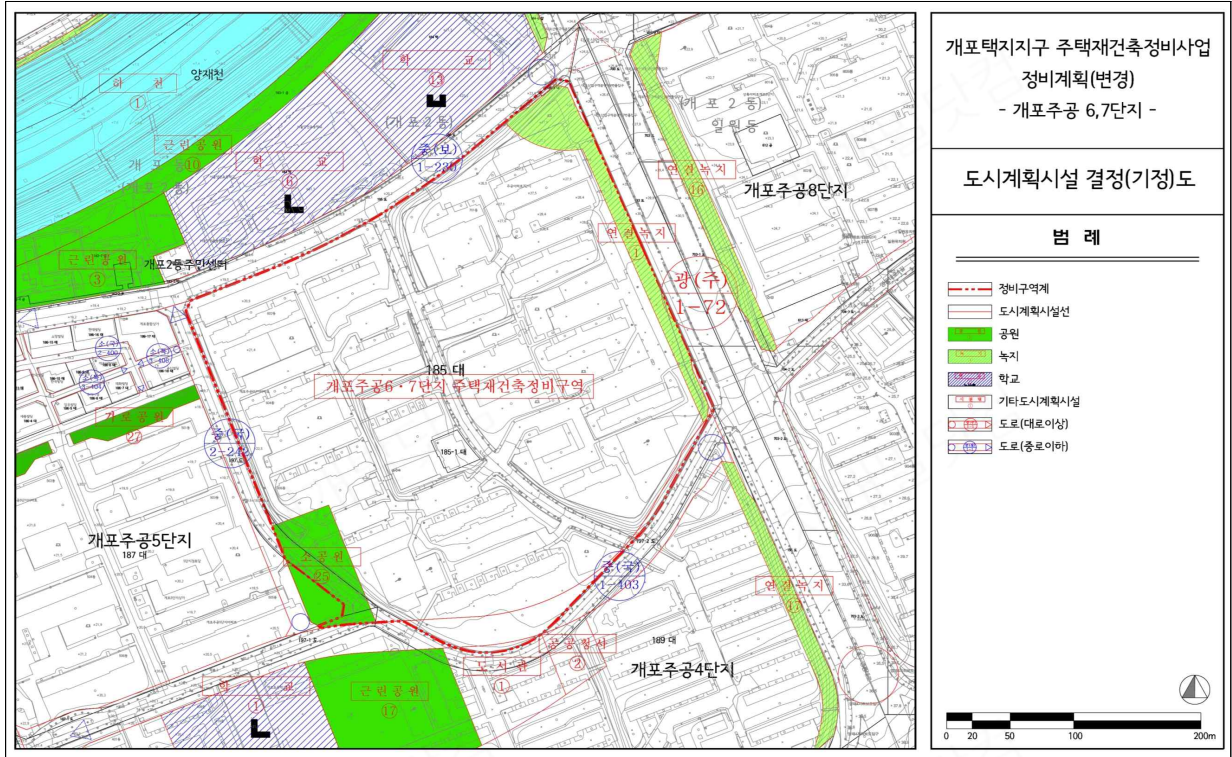
정비구역 결정도(변경없음)



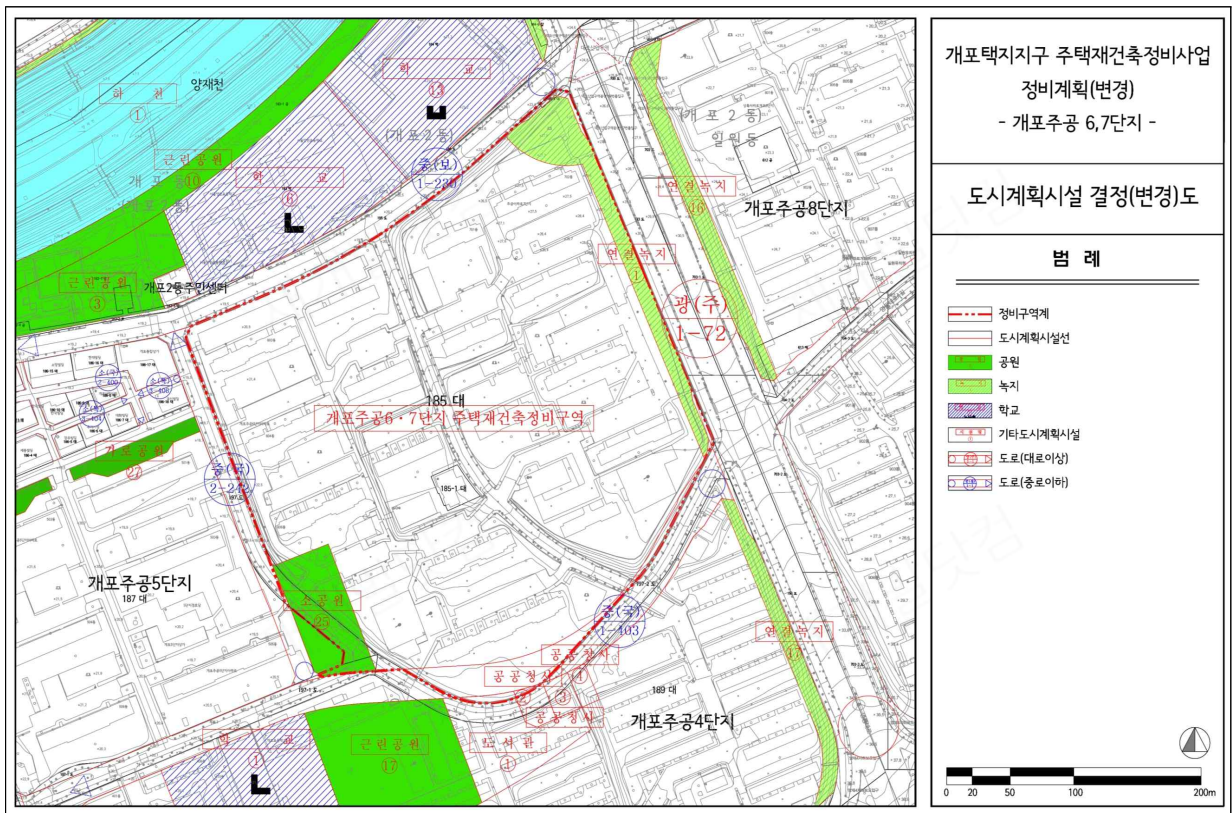
용도지역·지구 결정도(변경없음)



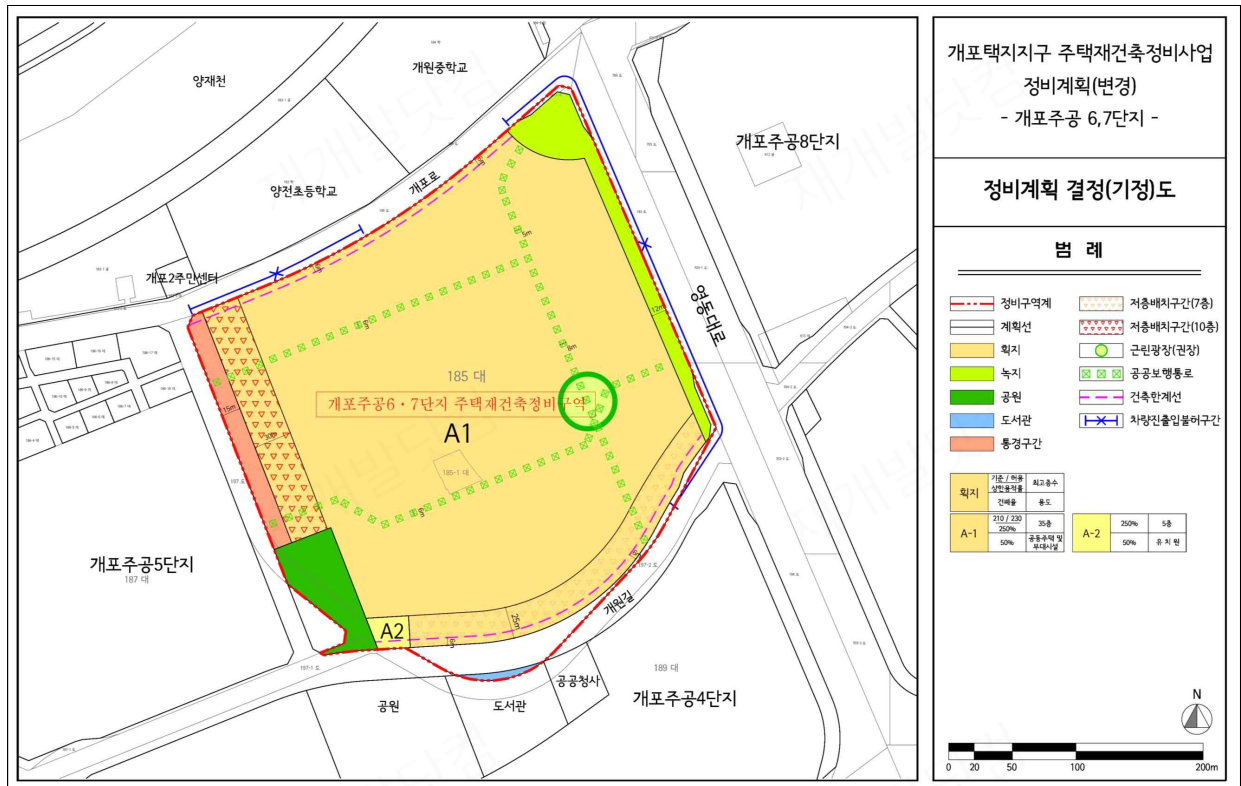
■ 정비기반시설 결정도(기정)



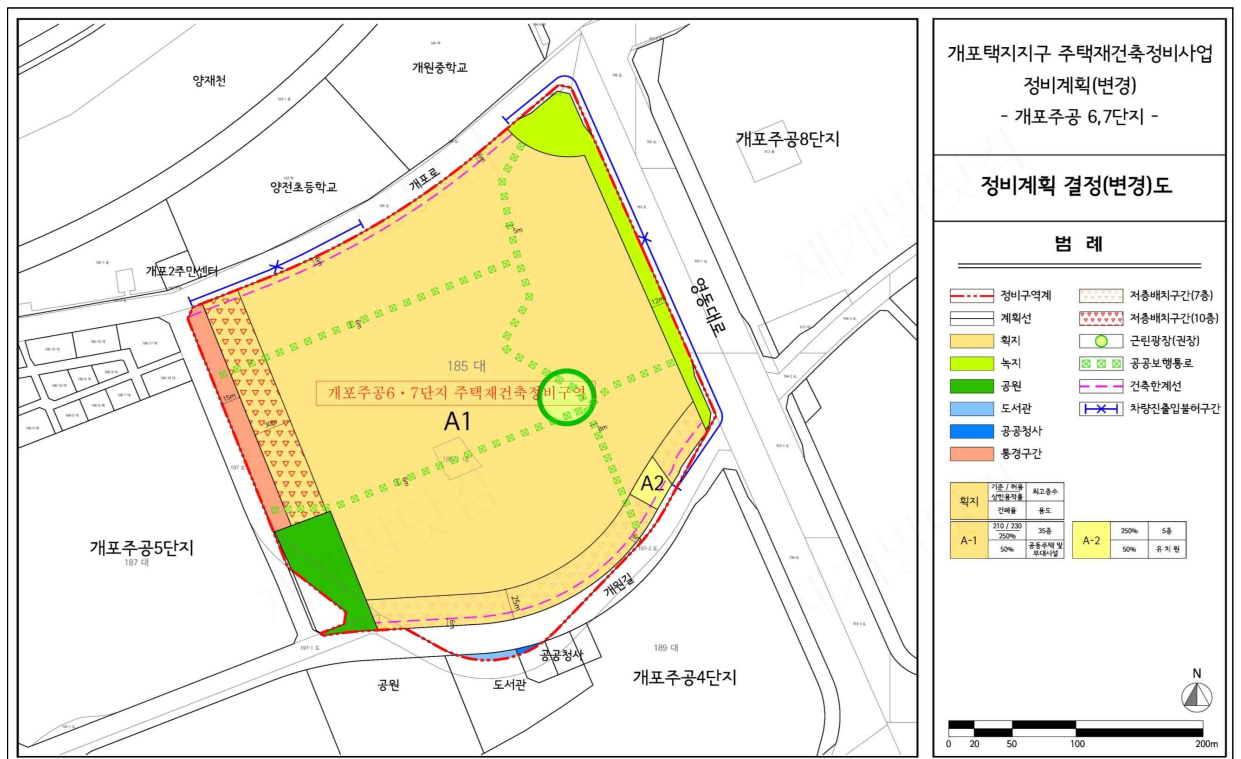
■ 정비기반시설 결정도(변경)



■ 정비계획 결정도(기정)



■ 정비계획 결정도(변경)



■ 건축계획(배치도)(기정)



■ 건축계획(배치도)(변경)

