

◆ 서울특별시고시 제2022-160호

**도시관리계획 [개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역20
(세부개발계획)] 결정(변경), 개포우성4차아파트 재건축사업
정비계획 수립 · 정비구역 지정 및 지형도면 고시**

서울특별시고시 제2011-167(2011. 6. 23.)호로 결정(변경) 고시된 개포택지개발지구(공동주택) 지구단위계획구역 내 특별계획구역20(개포우성4차아파트-강남구 도곡동 465번지 일원)에 대하여, 2021년 제18차 도시계획위원회 심의(2021. 12. 22.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 규정에 따라 특별계획구역20 지구단위(세부개발)계획 결정(변경) 및 개포우성4차아파트 재건축사업 정비구역을 지정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조제6항, 「도시 및 주거환경정비법」 제16조제2항 규정에 따라 지구단위계획 결정(변경) 및 정비구역 지정을 고시하고, 「토지이용규제기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 함께 고시합니다.

2022년 4월 14일
서울특별시

I. 결정취지

- 「개포택지개발지구 지구단위계획구역」 내 특별계획구역20(개포우성4차아파트)에 대하여 주민제안을 통해 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 절차를 이행하고, 정비계획 수립 및 정비구역 지정과 함께 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역20 세부개발계획을 결정하는 사항임

II. 개포택지개발지구 지구단위계획 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음
2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)
 - 가. 용도지역·지구 결정조서 : 변경없음
 - 나. 도시계획시설에 관한 결정
 - 1) 교통시설 : 변경없음
 - 2) 공간시설
 - 가) 공원(변경)

■공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	①	공원	가로공원	도곡동 465	-	증)1,379.6	1,379.6	-	폭원8m

■공원 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	변경내용	변경사유
①	공원	가로공원	도곡동 465	증) 1,379.6㎡	•독골공원과 양재천을 연결하여 이용주민의 안전한 보행공간과 휴식공간 제공

나) 녹지

■녹지 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	①	녹지	연결녹지	도곡동 465	-	증)1,864.2	1,864.2	-	-

■녹지결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	변경내용	변경사유
①	녹지	연결 녹지	도곡동 465	증) 1,864.2㎡	•간선도로변 완충기능과 경관·상징·보행 등 다목적 기능의 연결녹지 신설

다) 광장 : 변경없음

3) 유통 및 공급시설 : 변경없음

4) 공공문화체육시설(변경)

가) 보육시설

■보육시설 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	①	보육시설	어린이집	도곡동 465	-	증)181.2	181.2	-	-

■건축물의 범위

도면표시번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)
①	보육시설	50% 이하	210% 이하	5층 이하

■보육시설 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	변경내용	변경사유
①	보육시설	어린이집	도곡동 465	증) 181.2㎡	●2030생활권계획 및 주민수요 결과에 따른 보육시설(어린이집) 신설(시설 부지 및 건축물 설치 후 기부채납)

5) 방재시설 : 변경없음

※ 상기 변경 시설을 제외한 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 기타 도시계획시설의 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 결정(변경)

1) 특별계획구역에 관한 결정(변경) 조서 : 변경없음

2) 특별계획구역에 대한 단지별 지구단위계획 내용

■특별계획구역20 (우성4차)

구 분	계 획 지 침		비 고
	기 정	변 경	
위 치	●강남구 도곡동 465		-
특별계획구역 면적	●46,064.9㎡		-
획지(계획대지) 면적	●42,917.9㎡	●42,639.9㎡	-
공공시설 면적	●3,147.0㎡	●3,425.0㎡(3,443.3㎡)	()는 보육시설 환산부지면적 18.3㎡ 포함
공공시설 비율	●기부채납(순부담) 비율 6.8% 내외	●기부채납(순부담) 비율 7.4% 내외	-
용도지역	●제3종일반주거지역		-
공공기반시설 계획	●기부채납(순부담) 공공기반시설 면적 : 3,147㎡ - 연결녹지 폭12m(연주로변)(면적 : 1,725㎡)계획 - 폭8m 도로(보행자전용도로)(면적 : 1,422㎡)계획 ※공공기반시설면적은 세부개발계획 결정시 변경될 수 있음	●기부채납(순부담) 공공기반시설 면적 : 3,443.3㎡ - 공원(독곡공원 연결) 면적 : 1,379.6㎡ - 녹지(연주로변) 면적 : 1,864.2㎡ - 보육시설 면적 : 181.2㎡ - 보육시설 환산부지면적 : 18.3㎡(연면적 200㎡적용) ※공공기반시설면적은 세부개발계획 결정시 변경될 수 있음	자침도에 따름 : 향후 세부 개발계획(재건축 정비계획) 수립시 도시계획시설 결정
건축물의 용도·밀도에	용도 불허 용도 A	●학교환경 위생정화구역 내 용도제한규정 준용 ●이외 불허용도는 별도의 세부개발계획 수립시 결정	

구 분			계 획 지 침				비 고	
			기 정		변 경			
관한 계획		허용 용도 a	●공동주택, 부대복리시설		●공동주택, 부대복리시설		획지1	
		허용 용도 b	-		●보육시설(어린이집)		획지2	
	건폐율		●50% 이하					
	여 외 지 면	기준 용적률	●210% 이하		허용용도a	기준용적률	●210% 이하	
		허용 용적률	●230% 이하			허용용적률	●230% 이하	
		상한 용적률	●250% 이하		허용용도b	상한용적률	●250% 이하	
						계획용적률	●210% 이하	
	높 이		●최고층수 35층 이하		●최고층수 35층이하(보육시설 5층이하)			
배치	건축한계선	●양재천길변 : 6m		●이면도로변(북측) : 3m / 양재천길변 : 6m				
	특화배치구간	●양재천변 : 폭 60m						
기타에 관한 사항	경 관		●경관체크리스트 준용				-	
	보행동선		●단지 주출입구, 단지 북측의 보행자우선도로, 도곡한신 단지를 연계하는 보행동선 조성		●단지 서측 가로공원, 북측의 보행자우선도로, 도곡한신 단지를 연계하는 보행동선 조성		-	
	차량동선		●차량출입불허구간 설정				-	
	자전거도로		●연주로변 자전거전용도로 조성 (폭 3m 이상)		●연주로변 자전거전용도로 조성 (폭 1.5m 이상)			

※ 법정 상한용적률은 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축사업 정비구역 신청 시 해당 위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있음

※ 보행동선에 관한 사항은 세부개발계획 수립 시 변경할 수 있음

※ 공공주택은 정비계획 수립 시 규모를 다양하게 계획

※ 부분 공공주택 확보는 세부개발계획 수립 시 도입하여야 하며, 비율은 60~85㎡, 85㎡이상 세대수의 20%이상 확보하는 것을 권장

※ 세부사항은 본 지구단위계획운영지침 및 지침도에 따름

※ 상기 변경 시설을 제외한 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 기타 도시계획시설의 변경없음

4. 경미한 사항에 관한 계획 : 변경없음

III. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비사업 명칭 : 개포우성4차아파트 재건축사업
2. 정비구역 지정 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신규	개포우성4차아파트 재건축사업	강남구 도곡동 465번지	-	증) 46,064.9	46,064.9	-

3. 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변경	변경후		
합 계		-	증) 46,064.9	46,064.9	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	-	증) 3,425.0	3,425.0	7.4	기부채납 : 3,425.0㎡
	공 원	-	증) 1,379.6	1,379.6	3.0	
	녹 지	-	증) 1,864.2	1,864.2	4.0	
	보육시설	-	증) 181.2	181.2	0.4	
획 지	소 계	-	증) 42,639.9	42,639.9	92.6	-

4. 용도지역 결정 조서 : 변경없음

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
계	46,064.9	-	46,064.9	100.0	-
제3종일반주거지역	46,064.9	-	46,064.9	100.0	-

5. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 도로 결정 조서 : 변경없음

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	광로	2	18	40	주간선	6,500 (126)	압구정동 (도곡2동464)	포이동 (개포4동658-3)	일반 도로	-	건고시198호 (71.04.07.)	연주로
기정	중로	2	250	15	국지도로	368 (260)	광로2-18	중로2-249	일반도로	-	건고시405호 (81.12.24.)	양재천로
기정	중로	3	404	12	국지도로	300	광로2-18	근린공원6	일반도로	-	건고시296호 (83.9.7.)	연주로29길

※ ()는 사업구역 내 연장

나. 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공원	가로공원	도곡동 465	-	증)1,379.6	1,379.6	-	폭원8m

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	시설의 종 류	위치	변경내용	변경사유
①	공원	가로공원	도곡동 465	•면적변경 - 증) 1,379.6㎡	•독골공원과 양재천을 연결하여 이용주민의 안전한 보행 공간과 휴식공간 제공

다. 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	녹지	연결녹지	도곡동 465	-	증)1,864.2	1,864.2	-	

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	시설의 종 류	위치	변경내용	변경사유
①	녹지	연결녹지	도곡동 465	•면적변경 - 증) 1,864.2㎡	•간선도로변 완충기능과 경관·상징·보행 등 다목적 기능의 연결녹지 신설

라. 보육시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	보육시설	어린이집	도곡동 465	-	증) 181.2	181.2	-	-

■ 건축물의 범위

도면표시번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)
①	보육시설	50% 이하	210% 이하	5층 이하

■ 보육시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	시설의 종 류	위치	변경내용	변경사유
①	보육시설	어린이집	도곡동 465	증) 181.2㎡	•2030생활권계획 및 주민수요 결과에 따른 보육시설(어린이집) 신설 (시설부지 및 건축물 설치 후 기부채납)

6. 공동이용시설 설치계획

시설 구분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
공 공 이 용 요 구 사 설	관리사무소		서울시 강남구 도곡동 465번지	-	증) 170.0	170.0	-
	주 민 공 동 용 시 설	경로당		-	증) 380.0	380.0	-
		어린이집		-	증) 580.0	580.0	-
		작은도서관		-	증) 210.0	210.0	-
		피트니스센터		-	증) 300.0	300.0	-
		주민회의실등		-	증) 300.0	300.0	-
		어린이놀이터		-	증) 900.0	900.0	-
		주민운동시설		-	증) 900.0	900.0	-
	근린생활시설			-	증) 6,802.88	6,802.88	-

7. 기존 건축물의 정비·개량계획

구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획(동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신축	철거 이주	
신규	개포우성4차아파트 재건축사업 정비구역	46,064.9	-	-	강남구 도곡동 465번지	9	-	-	9	-	-

8. 건축시설계획

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구 분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	주 용 도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) /층수	비고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)				정비 계획	예정 법정상한		
신규	개포우성 4차아파트 재건축사업 정비구역	46,064.9	획지	42,639.9	강남구 도곡동 465번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	250% 이하	299.99% 이하	110m이하 /35층이하	
주택의 규모 및 규모별 건설비용		•주택공급계획 : 1,080세대 •전체 건립규모(전용면적 기준)									

구 단	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	주 용 도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) /층수	비고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)				정비 계획	예정 법정상한		
			건립 규모		세대수(세대)		비율(%)		비고 (공공주택* 비율)		
			합계		1,080		100.0%		128세대(11.8%)		
	85㎡이하	60㎡이하		450		41.7%		128세대(11.8%)			
		60~85㎡이하		314		29.1%		-			
			85㎡초과		316		29.2%		-		
- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 70.8% *본 고시문의 공공주택*은 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택을 말함(이하 같음) - 공공주택(법정상한용적률 완화) 건설은 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따름 ※ 상기 주택의 규모 및 규모별 건설비율 등은 2021년 제18차 서울특별시 도시계획위원회 심의 결과를 반영한 계획이며, 관련 규정 범위 내에서 건축심의(변경) 및 사업시행인가(변경) 시 조정될 수 있음											
심의완화 사항			•2025 서울시 도시주거환경정비기본계획 변경에 따른 허용용적률 완화 : 허용용적률 230% (허용용적률 인센티브: 우수디자인 15%, 지능형건축물 6%) •국민주택규모 주택 건설에 따른 상한용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제54조) : 법적상한용적률 299.99% (초과용적률 49.99%)								
건축물의 건축선에 관한 계획			•건축한계선 : 양재천로변 6m / 이면도로변 3m •건축법, 주택법 등 관련 법규에 의함								
기타 사항에 관한 계획			•보행동선 : 단지 내외부를 연계하는 보행동선 계획								

■ 용적률계획

구 분	산 정 내 용					
토지이용 계획	계	대지면적	신설 정비기반시설			대지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 국공유지
			계	토지	건축물 (환산부지)	
	46,064.9㎡	42,639.9㎡	3,443.3㎡	3,425.0㎡	18.3㎡	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 신설 공공시설 등 제공면적 - 신설 정비기반시설 내 국공유지 - 대지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 국공유지 = (3,425㎡ + 18.3㎡) - 0 - 0 = 3,443.3㎡ (7.47%)					
공공시설등 부지(토지)면 적	• 3,425㎡ - 공원 1,379.6㎡, 녹지 1,864.2㎡ - 건축물 기부채납(어린이집) 대지지분 181.2㎡					
공공시설 설치에 대한 환산부지면적	• 건축물 기부채납(어린이집) 환산부지 면적 : 18.3㎡ = ㉞공공시설 등 설치비용(원) ÷ ㉟용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) : ㉞ = 연면적(200㎡) × 표준건축비(3,002,727원/㎡, 부가가치세 제외) = 600,545,400원 : ㉟ = 공시지가(16,380,000원/㎡) × 2배 = 32,760,000원/㎡ ※ 표준건축비는 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 마련(2020, 서울특별시) 적용 ※ 인허가과정과 관련 운영기준 등에 따라 변경될 수 있음					
계획용적률	•계획(기준)용적률 = 210%					
개발가능 용적률 산정	•허용용적률 = 기준용적률 + β = 210% + 20% = 230% •인센티브 = 20% - 우수디자인(15%) + 지능형4등급(6%)					
상한용적률	•공공시설등 기부채납에 따른 용적률 완화 ----- • 상한용적률 = 허용용적률 × (1+1.3 × 가중치 × a토지 + 0.7 × a건축물) = 230% × (1+1.3 × 1 × 0.0803 + 0.7 × 0.0004) = 254% > 250% ⇒ 정비계획용적률 = 250%이하 ----- ※ a토지 = 공공시설 등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 3,425.0㎡ / (42,639.9㎡-181.2㎡) = 0.08067 ※ a건축물 = 건축물 설치비용 환산부지면적 / 공공시설등 부지 제공 후 대지면적 = 18.3㎡ / (42,639.9㎡-181.2㎡) = 0.00043 ----- ※ 가중치 = 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 제공 부지의 용적률 = 230%(제3종일반주거지역) / 230%(제3종일반주거지역) = 1					
법적 상한용적률	•국민주택규모 주택 건설에 따른 상한용적률 완화 : 299.99% 이하 ※ 건축위원회 심의를 통해 최종 확정					

9. 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

- 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.

계획 기준		- 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 - 공공목적의 공공주택 용도				
법적상한용적률 (건축계획)		299.99% 이하 (건축심의에서 최종결정)				
상한용적률 (정비계획 용적률)		250% 이하				
공공주택 (법적상한 용적률완화) 산출근거	용적률 증가분	$299.99\% - 250\% = 49.99\%$				
	증가된 용적률의 50%	$49.99\% \times 0.5 = 24.995\%$ $: 42,639.9\text{m}^2(\text{대지면적}) \times 24.995\% = 10,657.84\text{m}^2$				
	의무 연면적	10,657.84㎡ 이상				
공공주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		구분	전용면적	공급면적	세대수	연면적
		공공주택 (법적상한 용적률 완화)	59.95㎡	83.36㎡	128	10,670.08㎡
			합 계		128	10,670.08㎡
						> 10,657.84㎡ (의무)

■ 공공주택 혼합계획

건립규모	전체 세대수		조합원 및 일반분양 세대수		공공주택(법적상한용적률 완화) 세대수	
	세대	비율(%)	세대	비율(%)	세대	비율(%)
합 계	1,080	100.0	952	88.1	128	11.9
60㎡이하	450	41.7	322	29.8	128	11.9
60㎡초과 ~ 85㎡이하	314	29.1	314	29.1		
85㎡ 초과	316	29.2	316	29.2		

■ 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. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
도시경관	•건축물 경관 - 도곡공원과 양재천을 잇는 통경축 확보고려 - 평균층수개념을 도입하여 인동간격 및 통경축을 확보하는 건축물 배치 - 주변 도곡공원과 공동주택(타워팰리스)를 고려하여 스카이라인 형성 - 건축물로 인하여 주변경관이 차폐되는 것을 막고 건축물과 주변지형 및 경관의 조화를 위하여 스카이라인을 고려하여 건축물 배치 •가로경관 - 가로수와 가로등은 도로별 개성을 부여하는 식재 및 가로주변과 조화되는 디자인으로 계획 - 보도폭, 공개공지 확보 등을 통한 보행공간 확충 •녹지 및 오픈스페이스 경관 - 친수환경조성과 도시내 자연요소를 활용 - 주변지형과 조화되는 건축배치 계획 및 녹지계획 •일조권 검토 - 건축법 및 서울시 건축조례규정 준수 - 대지경계선을 유지하여 법정한도 이상의 일조량 확보 •“개포택지개발지구(공동주택지) 지구단위계획” 경관부문 및 “개포택지개발지구 정비계획 가이드라인” 경관 관련사항을 준용함	-
환경보전	•환경성 검토를 통해 정비구역내 정비사업에 의한 환경영향에 따라 영향저감방안 강구 •생태면적률 40%이상, 자연지반율 10%이상 확보	-
재난방지	•긴급재난구조차량 접근 및 소방차등의 접근로 배려 •자연재해에 대비한 방재시스템 및 단지내 상하수도시설의 합리적인 설계 반영	-

나. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연환경	1. 생태면적률	40%	○	• 아파트 단지로 대부분이 포장되어 있으며, 일부 조경식재 및 어린이놀이터 등이 자연지반임	• 자연지반녹지, 옥상녹화 등을 계획하여 생태면적률 40%이상으로 목표기준 설정	
	2. 녹지 네트워크	녹지평가	○	• 계획구역은 현재 녹지의 연결성은 없는 것으로 조사됨	• 양재천과 독골근린공원이 연계될 수 있도록 녹지계획수립	
	3. 지형변동	절성토비율 20%미만	○	• 계획구역은 평탄지로 구성 • 부지조성시 절성토에 따른 토량 발생 예상	• 지나친 절·성토 금지 • 발생토량은 토석정보 공유시스템을 통해 처리	
		지형변동비율 30%미만	○	• 부지조성에 따른 지형의 물리적 변화는 크지 않을 것으로 판단됨	• 평탄지형에 순응한 계획 수립	
	4. 비오톱	비오톱유형 3등급	○	• 비오톱 유형평가도 4등급, 개별비오톱 평가도 평가제외등급으로 구성되어 있음	• 녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화	

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
생 활 환 경	5. 일조	총 4시간 또는 연속 2시간 확보	○	• 계획구역 주변 건축물에 대하여 일조로 인한 영향 검토결과, 수인한도를 만족함	• 서울시 건축조례에 준하여 일조시간을 확보할 수 있도록 계획	
	6. 바람 및 미기후	바람길 확보	○	• 서울시 주풍향인 서풍으로 인하여 계획구역 부지내로 찬공기가 유입됨	• 바람길 확보가 가능토록 건축배치계획 수립	
	7. 에너지	에너지절약 계획 수립	○	• 에너지사용량 증가	• 녹색건축 최우수 등급 및 에너지 효율+1 등급 적용	
		신재생에너지 사용	○	-	• 서울시 녹색건축 최우수 등급 설계기준 반영	
생 활 환 경	8. 경관	Skyline보전	○	• 스카이라인 변화 예상	• 주변지역과 조화되고 위압감을 최소화할 수 있는 자연스러운 스카이라인 형성	
		조망권 확보	○	• 건물배치 계획변화에 따라 경관 변화 예상	• 주변과 조화될 수 있는 건축물 계획 수립	
		가로녹지율 35%	○	• 노후 단지 특성상 가로수 등으로 인해 녹지율 높음	• 공개공지, 조정녹지 등을 조성	
	9. 휴식 및 여가공간	휴식여가공간 최대확보	○	• 단지내 놀이터 및 조경시설과 독골공원과 인접	• 단지내 광장, 생태연못, 정원 등 휴식·여가공간을 최대한 확보하고 분산하여 배치	
	10. 보행 친화공간	보행자전용 도로 계획수립	○	• 대로변 보도 설치	• 보행공간 확보로 접근성 향상	
		자전거전용도로 계획수립	○	• 계획구역 내 자전거도로 없음	• 주민 편의를 위해 자전거도로 확보토록 계획	
		자전거보관소 15대/100unit	○	• 자전거보관시설 열악	• 주민 편의를 위해 자전거보관소를 확보토록 계획	
추 가	11. 물순환	우수유출 저감	○	• 계획구역은 현재 아파트로 이용되고 있으며, 평탄한 지형으로 구성되어 있음	• 자연지반, 투수성포장으로 우수유출 저감	
	12. 소음 및 진동	소음 65dB(A) 이하	○	• 공사중 인근 주거시설에 공사장비 가동에 따라 소음65dB(A) 이상 발생 예상	• 생활환경기준이하 유지를 위하여 가설방음 판넬 설치 등의 저감방안 이행 후 공사시행	
	13. 폐기물	건설폐기물 재활용	○	• 공사시 건설폐기물 및 폐유, 생활폐기물 발생	• 건설폐기물은 성상별로 분리하여 재활용토록하며, 폐유는 별도시설에 보관후 전량 위탁처리 • 생활폐기물은 분리수거 후 관할구역 행정 지침에 따라 처리	

11. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행 예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증감 예상세대수			비 고
				기존	계획	증감	
신규	도시및주거환경정비법 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따름 (재건축사업)	구역지정 고시가 있는 날부터 4년 이내	개포우성4차아파트 재건축사업 조합	459	1,080	증 621	-

12. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비 고
대상지 서측 대치중학교 입지	• 「도시 및 주거환경정비법」 제52조에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당 • 향후 동법 제52조(사업시행계획서의 작성)에 의거 사업시행계획서 작성 시 협의사항을 반영하여 사업시행인가를 득하겠음	

13. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비 고
	착 공 전	착공~공사완료	범죄예방설계 적용	
-	• 펜스 설치 및 유지·관리 • 1일 오전·오후 1회 우범지역순찰 • 방범용 CCTV 설치운영	• 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계규정 준수 안전 시공 • 안전관리비 및 산업안전보건 관리비 공사비 계상	• 자연감시가 낮고 활동인자유도에 한계가 있는 경우 경비실 또는 CCTV설치 • 복도와 계단은 인접한 주동에서 내·외부가 관찰될 수 있도록 크기의 창문 설치	-

14. 주민공동체 활성화 방안 및 주민 소득원 개발에 관한 사항 : 해당없음

IV. 2021년 제18차(2021. 12. 22.)도시계획위원회 심의 결과 : ‘수정가결’

심의결과	심의의견	반영계획
수정가결	• 수정사항 - 허용용적률계획 : 우수디자인 15%, 지능형 건축물 6% - 공공기여계획 : 3,443.7㎡ (7.47%) ※공원, 녹지, 보육시설 - 세대수 : 전체 1,080세대(소형임대 128세대 포함) ※소형임대주택 연면적 10,670.08㎡ - 스카이라인계획 ▶ 학교연접 104동 - 15층 이하, 독골공원 연접 105동 - 20층 미만, 양재천변 102동, 103동 - 25층 이하 - 통경축(3개) 계획 ▶ 양재천변 폭원 26m/20m/23m ▶ 북측 도로변 폭원 17m/13m/12m - 건축선 : 대상지 북측 도로변 3m, 남측 도로변 6m • 조건사항 - 향후 건축위원회 심의 시 건축배치계획은 양재천로변 평행배치가 가능하도록 조정 검토하고, 필요시 특별건축구역 지정을 검토할 것	• 수정사항 전체 반영함 - 허용용적률계획 : 우수디자인 15%, 지능형 건축물 6% - 공공기여계획 : 3,443.7㎡ (7.47%) ※공원, 녹지, 보육시설 - 세대수 : 전체 1,080세대(소형임대 128세대 포함) ※소형임대주택 연면적 10,670.08㎡ - 스카이라인계획 ▶ 학교연접 104동 - 15층 이하, 독골공원 연접 105동 - 20층 미만, 양재천변 102동, 103동 - 25층 이하 - 통경축(3개) 계획 ▶ 양재천변 폭원 26m/20m/23m ▶ 북측 도로변 폭원 17m/13m/12m - 건축선 : 대상지 북측 도로변 3m, 남측 도로변 6m • 향후 건축위원회 심의 시 양재천로변 평행배치를 검토하고 필요시 특별 건축구역 지정을 검토하겠음

V. 관련도면 : 붙임 참조

1. 특별계획구역20 세부지침도(기정/변경)
2. 정비구역 결정도
3. 용도지역·지구 결정도
4. 정비기반시설 결정도(기정/변경)
5. 정비계획 결정도
6. 건축계획(배치도)

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

VI. 정비구역 지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

VII. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공동주택지원과(☎2133-7147) 및 강남구청 재건축사업과(☎3423-6117)에 비치하고 있습니다.

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

■ 특별계획구역20 세부지침도(기정)



■ 특별계획구역20 세부지침도(변경)



정비구역결정도



용도지역 · 지구 결정도



정비기반시설 결정도(기정)



정비기반시설 결정도(변경)



정비계획결정도



건축계획(배치도) (예시도)



※ 2021년 제18차(' 21. 12. 22.)도시계획위원회 심의를 위한 도면으로, 향후 건축위원회 심의를 통해 건축계획(배치도)이 확정됨.