

◆ 서울특별시고시 제2026-169호

**도시관리계획 [개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역19
(세부개발계획)] 결정(변경), 도곡개포한신아파트 주택재건축정비사업
정비계획 결정(변경) 지형도면 고시**

서울특별시고시 제2002-227호(2002.06.20.), 서울특별시고시 제2011-167호(2011.06.23.), 서울특별시고시 제2016-261호(2016.08.25.)호로 개포택지개발지구 지구단위계획 결정(변경) 고시되고, 서울특별시고시 제2011-309호(2011.10.20.)에 따라 재건축정비에 정비구역으로 지정되고, 서울특별시 고시 제2017-89호(2017.03.16.)로 최초 정비구역 지정, 강남구 고시 제2022-117호(2022.05.06.)로 정비계획 (경미한)변경 고시된 도곡개포한신아파트 주택재건축정비사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 규정에 따라 2025년 제13차 정비사업 통합심의위원회(2025.12.18.)심의를 거쳐 정비계획의 결정 및 정비구역의 지정을 변경, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 제32조, 제50조 및 「도시 및 주거환경정비법」 제17조에 따라 “개포택지개발지구 지구단위계획 및 특별계획구역19 세부개발계획” 결정(변경), 「토지이용규제기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 4월 2일
서울특별시장

I. 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(재건축사업부문)

1. 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획조서(변경)

구분	연번	자치구	지번	면적(ha)	용적률(%)				건폐율(%)	층수	추진 단계	주택 유형	비고
					기준	허용	상한	법상한					
기정	21	강남구	464	3.64	210 이하	225 이하	242.30 이하	299.56 이하	50 이하	35층 이하 (100m이하)	2	공동	도곡개포한신아파트 (지구단위 계획에 따름)
변경	21	강남구	464	3.19		229.7 이하	248.32 이하	299.56 이하		49층 이하 (170m이하)			

※ 원활한 사업진행을 위해 재능교육부지 제척

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 결정조서(변경)

1) 교통시설(변경)

■ 도로 결정조서

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점			
기정	광로	2	18	40	주간선	6,500 (153)	압구정동 (도곡2동 464)	포이동 (개포4동 658-3)	일반 도로	건고시198호 (71.04.07)	언주로
변경	광로	2	18	40~42	주간선	6,500 (153)	압구정동 (도곡2동 464)	포이동 (개포4동 658-3)	일반 도로	건고시198호 (71.04.07)	언주로
기정	광로	3	19	40	주간선	35,306	삼전동 (광로2-28)	방화동 (중로 2-249)	일반 도로	건고503 (69.08.27)	남부순환로
기정	중로	3	404	12	국지 도로	300 (231)	광로2-18	근린공원 6	일반 도로	-	보행자우선도로 폭원2m 확폭

※ 원활한 차량 진출입과 보행안전을 고려하여 언주로변 도로 2m 확폭

※ ()는 사업대상지 내 연장

2) 공간시설(변경)

■ 녹지 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	㉑	녹지	연결녹지	도곡동 464	1,713.00	감) 495.20	1,217.80	서울시고시 제2017-89호	-

※ 원활한 사업진행을 위해 정비구역 내 재능교육(획지2)부지 제척 및 언주로변 도로 2m 확폭(녹지 폭 12m → 10m)

3) 유통 및 공급시설(변경없음)

4) 공공문화체육시설(변경없음)

5) 방제시설(변경없음)

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 : 변경

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서(변경)

구분	가구	획 지			비고
		위치	위치	면적(㎡)	
기정	1	강남구 도곡동 464번지	획지①	30,048.5	도곡개포한신
			획지②	4,250.5	재능교육
변경	1		획지①	30,077.47	도곡개포한신

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

- 1) 건축물의 용도에 관한 결정조서 : 변경없음
 2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)에 관한 결정조서 : 변경
 가) 건폐율 계획 : 변경없음
 나) 용적률 계획 : 변경없음
 다) 높이 계획 : 변경

구 분			제3종일반주거지역	
			기 정	변 경
최고층수 · 평균층수	저층 구간		●최고층수 : 35층이하 ●평균층수 : 제한없음	●최고층수 : 35층이하 (특별계획구역19-1 : 49층이하) ●평균층수 : 제한없음
		최고 10층이하	●특별계획구역 중 공동주택지에만 해당 - 개포로88길변(주공 5단지변 폭 30m, 주공 6단지변 통경구간 동측 폭 30m) - 개포로110길변(양측 폭 30m 구간) - 남부순환로394길변(양측 폭 30m 구간)	●특별계획구역 중 공동주택지에만 해당 - 개포로88길변(주공 5단지변 폭 30m, 주공 6단지변 통경구간 동측 폭 30m) - 개포로110길변(양측 폭 30m 구간) - 남부순환로394길변(양측 폭 30m 구간)
		최고 7층 이하	●특별계획구역 중 공동주택지에만 해당 - 개원길변 : 양측 폭 25m 구간	●특별계획구역 중 공동주택지에만 해당 - 개원길변 : 양측 폭 25m 구간
	고층 구간	평균층수 30층이하	●현대1차, 개포경남, 우성3차 블록 (블록 전체 계획대지면적의 40%) ●현대 2차, 현대 200동, 현대 220동 블록 (블록 전체 계획대지면적의 35%)	●현대1차, 개포경남, 우성3차 블록 (블록 전체 계획대지면적의 40%) ●현대 2차, 현대 200동, 현대 220동 블록 (블록 전체 계획대지면적의 35%)

다. 기타 사항에 관한 계획(변경없음)

라. 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경)

1) 특별계획구역 결정조서 : 변경

구분	도면표시	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	특별계획구역19	강남구 도곡2동	36,473.0	감) 36,473.0	-	도곡한신
변경	특별계획구역19-1	강남구 도곡2동	-	증) 31,953.06	31,953.06	도곡한신
변경	특별계획구역19-2	강남구 도곡2동	-	증) 4,519.94	4,519.94	재능교육

■ 특별계획구역19 - 도곡개포한신아파트(기정)

구 분			계 획 지 침		비 고
			획지 1	획지 2	
위 치			• 강남구 도곡동 464		-
특별계획구역 면적			• 36,473.0㎡		-
획지(계획대지) 면적			• 30,048.5㎡	• 4,250.5㎡	-
공공시설 면적			• 1,904.56㎡	• 269.44㎡	-
공공시설 비율			• 기부채납(순부담) 비율 6.0% 내외		-
용도지역			• 제3종일반주거지역		-
공공기반시설 계획			• 기부채납(순부담) 면적 : 1,904.56㎡(약 6%) - 연결녹지 폭 12m(연주로변)(면적 : 1,443.56㎡) 계획 - 도로 폭 2m확폭(보행자우선도로)(면적 : 461㎡)계획	• 기부채납(순부담) 면적 : 269.44㎡(약 6%) - 연결녹지 폭 12m(연주로변) (면적 : 269.44㎡) 계획	지침도에 따름 : 향후 세부개발계획 (재건축정비계획) 수립 시 도시계획시설 결정
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	용도	불허 용도A	• 학교환경 위생정화구역내 용도제한규정 준용		-
		허용 용도a	• 공동주택, 부대복리시설		-
	건폐율		• 50% 이하	• 50% 이하	-
	용적률	기준 용적률	• 210% 이하	• 210% 이하	-
		허용 용적률	• 230% 이하	• 230% 이하	-
		상한 용적률	• 250% 이하	• 250% 이하	-
	높 이		• 최고층수 35층 이하	• 최저층수 3층 이상	-
	배치		건축한계선 : 남부순환로 : 8m / 이면도로 : 3m 연도형 상가 배치구간 : 남부순환로변 : 폭30m 가로에 면한 건축물의 벽면 길이가 대지와 접한 가로길이의 70%이상 되도록 배치		-
기타에 관한 사항	경 관		• 경관제크리스트 준용		-
	보행동선		• 단지 주출입구와 우성5차, 우성5차 단지변으로 우성4차, 남부순환로와 연계하는 보행동선 조성		-

구 분	계 획 지 침		비 고
	획지 1	획지 2	
차량통선	• 차량출입불허구간 설정(획지1 : 언주로변 진입만 허용, 이면도로변 진·출입 허용)		-
자전거도로	• 언주로변(폭 3m이상) 및 남부순환로변(폭1.5m이상) 자전거전용도로 조성		-

※ 법적상한용적률은 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축사업 정비구역 신청 시 해당 위원회 심의를 거쳐 완화할 수 있음

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

※ 보행통선·근린광장·쌔지형공지에 관한 사항은 세부개발계획 수립시 변경할 수 있음

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

※ 부분 임대주택 확보는 세부개발계획 수립 시 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

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

■ 특별계획구역19-1 - 도곡개포한신아파트(변경)

구 분		계 획 지 침		비 고
		획지 1		
위 치		• 강남구 도곡동 464		-
특별계획구역 면적		• 31,953.06㎡		-
획지(계획대지) 면적		• 30,077.47㎡		-
공공시설 면적		• 1,875.59㎡		-
공공시설 비율		• 기부채납(순부담) 비율 6.0% 내외		-
용도지역		• 제3종일반주거지역		-
공공기반시설 계획		• 기부채납(순부담) 면적 : 1,875.59㎡(약 5.9%) - 연결녹지 폭 10m(언주로변) (면적 : 1,217.80㎡) 계획 - 도로 폭 2m확폭(언주로변)(면적 : 196.79㎡)계획 - 도로 폭 2m확폭(보행자우선도로)(면적 : 461㎡)계획		지침도에 따름 : 향후 세부개발계획 (재건축정비계획) 수립 시 도시계획시설 결정
건축물의 용도· 밀도에 관한 계획	용도	불허 용도A	• 학교환경 위생정화구역내 용도제한규정 준용	-
		허용 용도a	• 공동주택, 부대복리시설	-
	건폐율		• 50% 이하	-

구 분		계 획 지 침	비 고
		획지 1	
요 요 요	기준 용적률	• 210% 이하	-
	허용 용적률	• 230% 이하	-
	상한 용적률	• 250% 이하	-
	높 이	• 최고층수 49층 이하	-
배치	건축한계선	• 남부순환로 : 8m / 이면도로 : 3m	-
	연도형 상가 배치구간	• 남부순환로변 : 폭30m • 가로에 면한 건축물의 벽면 길이가 대지와 접한 가로길이의 70%이상 되도록 배치	-
	담장설치 불허구간	• 열린단지 조성을 위하여 담장설치 불허	-
기타에 관한 사항	경 관	• 경관체크리스트 준용	-
	보행동선	• 단지 주출입구와 우성5차, 우성5차 단지변으로 우성4차, 남부순환로와 연계하는 보행동선 조성	-
	차량동선	• 차량출입불허구간 설정(연주로변 진출만 허용, 이면도로변 진·출입 허용)	-
	자전거도로	• 연주로변(폭 3m이상) 및 남부순환로변(폭1.5m이상) 자전거전용도로 조성	-
	공공보행통로	• 남부순환로(북측)~연주29길(남측) : 6m	-

※ 법정상한용적률은 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축사업 정비구역 신청 시 해당 위원회 심의를 거쳐 완화할 수 있음

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

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

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

※ 부분 임대주택 확보는 세부개발계획 수립 시 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

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

■ 특별계획구역19-2 - 재능교육(변경)

구 분			계 획 지 침	비 고
			획지 1	
위 치			• 강남구 도곡동 464	-
특별계획구역 면적			• 4,519.94㎡	-
획지(계획대지) 면적			• 4,250.5㎡	-
공공시설 면적			• 269.44㎡	-
공공시설 비율			• 기부채납(순부담) 비율 6.0% 내외	-
용도지역			• 제3종일반주거지역	-
공공기반시설 계획			• 기부채납(순부담) 면적 : 269.44㎡(약 6%) - 연결녹지 폭 10m(언주로변) (면적 : 269.44㎡) 계획	지침도에 따름 : 향후 세부개발계획 (재건축정비계획) 수립 시 도시계획시설 결정
건축물의 용도 밀도에 관한 계획	F.R.O.B	불허 용도A	• 학교환경 위생정화구역내 용도제한규정 준용 • 개포지구단위계획 건축물용도계획 불허용도 분류표 D 준용	-
		허용 용도a	• 업무시설, 1·2종 근린생활시설	-
	건폐율		• 50% 이하	-
	용적률	기준 용적률	• 210% 이하	-
		허용 용적률	• 230% 이하	-
		상한 용적률	• 250% 이하	-
	높 이		• 최저층수 3층 이상	-
	배치		• 남북순환로 : 8m / 이면도로 : 3m	-
기타에 관한 사항	경 관		• 경관체크리스트 준용	-
	배치		연도형 상가 배치구간 • 남북순환로변 : 폭30m • 가로에 면한 건축물의 벽면 길이가 대지와 접한 가로길이의 70%이상 되도록 배치	-

구 분		계 획 지 침	비 고
		획지 1	
	차량동선	• 차량출입불허구간 설정(연주로변 진·출입 허용)	-
	자전거도로	• 연주로변(폭 3m이상) 및 남부순환로변(폭1.5m이상) 자전거전용도로 조성	-

- ※ 법적상한용적률은 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축사업 정비구역 신청 시 해당 위원회 심의를 거쳐 완화할 수 있음
- ※ 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축부문) 및 관련법령과 기준을 우선 적용함
- ※ 보행통선·근린광장·섬지형공지에 관한 사항은 세부개발계획 수립시 변경할 수 있음
- ※ 국민주택규모 주택(임대주택)은 정비계획 수립시 규모를 다양하게 계획(예시 : 주거전용면적 40㎡~59㎡)
- ※ 부분 임대주택 확보는 세부개발계획 수립 시 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

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

III. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정(변경)

1. 정비사업의 명칭 : 도곡개포한신아파트 주택재건축 정비사업

2. 정비구역 지정조서(변경)

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변 경 후	
변경	도곡개포한신아파트 주택재건축정비사업	서울특별시 강남구 도곡동 464	36,473.00	감) 4,519.94	31,953.06	-

※ 원활한 사업진행을 위해 재능교육(학자2)부지 제척

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정비례율	◦ 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 총자산 총액 × 100% ◦ 추정비례율 : 72.47% ⇒ (1,636,557백만원 - 561,662백만원) / 1,483,172백만원 × 100 = 72.47% - 총 수입 추정 : 1,636,557백만원 - 총 지출 추정 : 561,662백만원 - 종전자산총액 추정 : 1,483,172백만원					
개별 종전자산 추정액	◦ 도곡개포한신아파트 공동주택 소유자 = 도시및주거환경정비법 제74조(관리처분계획의 인가 등)제4항제1호나목 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 의거 조합에서 선정한 (주)하나감정평가법인과 강남구청장이 선정한 감정평가법인 (주)호암감정평가법인이 평가하여 산출평균한 금액을 기준으로 함.					
추정분담금 산출	◦ 추정분담금 산정방식 = 분양가 추정액 - 권리가액 ◦ 권리가액 = 종전자산평가 평균액 × 추정비례율 (단위 : 천원)					
	주택형		전유52.72㎡ (23평형)	전유52.73㎡ (23평형)	전유59.48㎡ (26평형)	전유83.56㎡ (32평형)
	종전자산평가 평균액		2,193,206	2,193,613	2,353,864	2,717,100
	권리가액 추정		1,589,475	1,589,770	1,705,909	1,969,156
	추정 분담금	평형	분양가추정액	-	-	-
		59	1,774,800	185,325	185,030	68,891
		74	2,143,600	554,125	553,830	437,691
		84A	2,299,200	709,725	709,430	593,291
		84B	2,231,900	642,425	642,130	525,991
		104	2,714,100	1,124,625	1,124,330	1,008,191
						744,944

※ 관리처분계획인가 시 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

4. 정비계획

가. 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		36,473.00	감) 4,519.94	31,953.06	100.00	-
정비기반 시설 등	소 계	2,174.00	감) 298.41	1,875.59	5.9	-
	도 로	461.00	증) 196.79	657.79	2.1	-
	녹 지	1,713.00	감) 495.20	1,217.80	3.8	연결녹지
획 지	소 계	34,299.00	감) 4,221.53	30,077.47	94.1	-
	획 지 1	30,048.50	증) 28.97	30,077.47	94.1	도곡개포한신
	획 지 2	4,250.50	감) 4,250.50	-	-	재능교육

나. 용도지역·지구에 관한 계획(변경)

1) 용도지역 결정 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기 정	변 경	변 경 후	
합 계		36,473.00	감) 4,519.94	31,953.06	100.0
주거지역	제3종일반주거지역	36,473.00	감) 4,519.94	31,953.06	100.0

※ 재능교육(획지2)부지 제척으로 인한 용도지역 면적 변경

2) 용도지구 : 해당없음

다. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획(변경)

1) 도로 결정 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점			
기 정	광로	2	18	40	주간선	6,500 (153)	압구정동 (도곡2동 464)	포이동 (개포4동 658-3)	일반 도로	건고시198호 (71.04.07)	연주로
변 경	광로	2	18	40~42	주간선	6,500 (153)	압구정동 (도곡2동 464)	포이동 (개포4동 658-3)	일반 도로	건고시198호 (71.04.07)	연주로
기 정	광로	3	19	40	주간선	35,306	삼전동 (광로2-28)	방화동 (중로2-249)	일반 도로	건고503 (69.08.27)	남부순환로

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점			
기 정	중로	3	404	12	국지 도로	300 (231)	광로2-18	근린공원 6	일반 도로	-	보행자우선도로 폭원2m 확폭

※ 원활한 차량 진출입과 보행안전을 고려하여 연주로변 도로 2m 확폭

※ ()는 사업대상지 내 연장

2) 녹지 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	㉑	녹지	연결녹지	도곡동 464	1,713.00	감) 495.20	1,217.80	서울시고시 제2017-89호	-

※ 원활한 사업진행을 위해 정비구역 내 재능교육(획지2)부지 제척 및 연주로변 도로 2m 확폭(폭 12m → 10m)

라. 공동이용시설 설치계획(변경)

시설구분	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
공동 이용 시설	경로당	획지1 (공동주택 용지)	228.62	증) 107.6776	336.2976	-
	주민공동시설		1,580.07	증) 2,357.9539	3,938.0239	-
	관리사무소·경비실		166.28	증) 63.796	230.0760	-
	어린이놀이터		1,040.33	감) 44.9500	995.3800	-
	주민운동시설		285.25	감) 23.8300	261.4200	-
	어린이집		355.29	증) 43.8524	399.1424	-
	다함께돌봄센터		126.10	증) 159.6345	285.7345	-
	작은도서관		637.63	증) 49.4413	687.0713	-
	주민카페		154.56	감) 68.3019	86.2581	-
	스카이라운지		-	증) 216.1771	216.1771	-
	맘스스테이션		-	증) 21.5670	21.5670	-

※ 시설구분은 주택건설기준 등에 관한 규정에 의한 구분

※ 공동이용시설은 인허가 과정에서 변경될 수 있음

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경)

1) 기존 건축물의 정비·개량계획(변경)

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	도곡개포 한신아파트 주택재건축 정비사업	36,473.0	획지1 (공동주택 및 부대복리시설)	30,048.5	강남구 도곡동 464번지	10	-	-	10	-	
			획지2 (근린생활시설 및 업무시설)	4,250.5							
변경		31,953.06	획지1 (공동주택 및 부대복리시설)	30,077.47		9	-	-	9	-	

2) 건축시설계획(변경)

○ 기정

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) /층수		
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정 법적상한			
기 정	도곡개포 한신아파트 재건축 정비사업	36,473	획지1	30,048.5	강남구 도곡동 464번지	공동주택 및 부대복리시설	50이하	250이하	299.56 이하	100m 이하 /35층 이하		
			획지2	4,250.5		업무시설 및 1·2종근린 생활시설	50이하	250이하	-	100m 이하 /3층 이상		
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 건립규모 및 비율 기준 - 전용면적 60㎡이하 : 총세대수의 20%이상 - 전용면적 85㎡이하 : 총세대수의 60%이상, 전체연면적의 50% 이상 • 총세대수 : 816세대									
			60㎡ 이하	전용면적 (㎡)	세대수(세대)		비율(%)		연면적 (㎡)	비율(%)		
				소형	분양	6.37	23.04	83.33		6,054.68	3.94	78.64
				59㎡A	66					42	13.24	
			59㎡B	14	14	3.43	3,899.82		2.54			
			60~85㎡ 이하	74㎡	-	27	3.31	45.22	16.67	4,689.48	3.05	21.36
				84㎡A		369	72,342.26			47.07		
				84㎡B		96	11.76			18,864.88	12.27	
			85㎡초과	104㎡A	-	69	8.46	8.21		16,682.08	10.85	
				104㎡B	-	67	16,158.08			10.51		
합 계			816		100			153,707.50	100			

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) /층수
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정 법적상한	
			- 85㎡이하규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율은 78.64%							
건축물의 건축선에 관한 계획			• 건축한계선 8m : 남부순환로변 / 3m : 이면도로 • 건축법, 주택법 등 관련 법규에 의함 • 도곡개포한신아파트 주택재건축 정비계획에 따른 건축계획 시행지침에 따름							

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련 규정범위 내에서 사업시행인가시 조정될 수 있음

○ 변경

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) /층수				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정 법적상한					
변경	도곡개포 한신아파트 재건축 정비사업	31,953.06	획지1	30,077.47	강남구 도곡동 464번지	공동주택 및 부대복리시설	50이하	248.32 이하	299.56 이하	170m 이하 /49층 이하				
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 건립규모 및 비율 기준 - 전용면적 85㎡이하 : 총세대수의 60%이상 • 총세대수 : 792세대											
			구분		전용면적 (㎡)		세대수(세대)		비율(%)		연면적 (㎡)		비율(%)	
							임대	분양						
			60㎡이하		59㎡		94	57	19.1	82.8	21,417.31	13.8	78.4	
			60~85㎡ 이하		74㎡		-	35	4.4		6,202.44	4.0		
					84㎡A		-	435	54.9		87,134.28	56.1		
					84㎡B		-	35	4.4		6,997.20	4.5		
			85㎡초과		104㎡		-	136	17.2		33,507.24	21.6		
			합 계				792		100		155,258.67	100		
			- 85㎡이하규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율은 82.80%											

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) /층수
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정 법적상한	
건축물의 건축선에 관한 계획			• 건축한계선 8m : 남부순환로변 / 3m : 이면도로 • 건축법, 주택법 등 관련 법규에 의함 • 도곡개포한신아파트 주택재건축 정비계획에 따른 건축계획 시행지침에 따름							

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비용은 관련 규정범위 내에서 사업시행인가시 조정될 수 있음

○ 개발가능(상한) 용적률 산정(기정) - 획지1(도곡개포한신)

구분		산정내용						
토지이용 계획	계	대지면적	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설내 기존 국공유지	대지(획지)내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지			
	31,953.06㎡	30,048.5㎡	1,904.56㎡	-	-			
공공시설 부지 제공면적	• 순부담면적 = 새로이 설치하는 기반시설면적 - 새로이 설치하는 기반시설내 국공유지 - 대지내 용도폐지되는 기존기반시설 국공유지 면적 = 1,904.56㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 1,904.56㎡							
계획용적률	• 계획(기준)용적률 = 210%							
개발가능 용적률 산정	• 허용용적률 = 기준용적률 + β = 210% + 15% = 225%							
	※ β = 허용용적률 인센티브 항목							
	구 분	판 단 기 준				비고		
	서울시 기준	우 수 디자인	• 「공동주택 심의기준」의 디자인 다양화기준의 권장기준 충족 후 건축위원회에서 인정 시				0%	
			구분	세부항목	적용방법(단위:유형)			
					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》 - 구청장등이 동 심의기준을 준용, 설계경기를 한 경우로서 건축위원회 참석위원2/3이상 인정시 - 건축위원회 참석위원 4/5이상 인정시								

구분	판 단 기 준				비고
	지속가능형 건축 구조	라멘 구조	· 지속가능형 공동주택 세부평가기준에 충족하여야 함		5%
			분야	세부평가기준	
		무량판 구조	건축 구조	· 철골콘크리트, 철골 또는 철골철근콘크리트조로서 - 기둥과 보가 일체화된 라멘 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		
	친환경/신재생에너지 등	신재생에너지 등	· 건축비의 1%이상 ※ 신·재생 에너지 설계는 태양광, 태양열, 지열, 연료전지, 자연채광 시스템 적용에 한함		
		친환경 건축물 인증 최우수 등급	· 친환경 건축물 인증 - 최우수 (85점 이상)		
총 20%적용					
· 개발가능용적률 = 허용용적률 + (계획용적률 × 1.3α) = 225% + (210 × 1.3 × 0.0634) = 242.3%					
※ α = 공공시설로 제공한 면적 / 공공시설부지로 제공한 후 나머지 대지면적 = 1,904.56㎡ / 30,048.50㎡ = 0.0634					
· 정비계획용적률 = 242.3%					
예정법적 상한용적률	· 예정법적상한용적률 = 299.56%이하				

- ※ 위에서 정한 허용용적률 인센티브의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의결과에 따라 정비계획 용적률이 변경될 수 있음
 ※ 도시·건축공동위원회 심의결과 범위 내에서 서울시 건축위원회 심의를 통해 우수디자인 건축물 등 해당 인센티브항목을 확정하여 승인 또는 허가

○ 개발가능(상한) 용적률 산정(변경) - 획지1(도곡개포한신)

구분	산정내용				
토지이용 계획	계	대지면적	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설내 기존 국공유지	대지(획지)내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지
	31,953.06㎡	30,077.47㎡	1,875.59㎡	-	-
공공시설 부지 제공면적	• 순부담면적 = 새로이 설치하는 기반시설면적 - 새로이 설치하는 기반시설내 국공유지 - 대지내 용도폐지되는 기존기반시설 국공유지 면적 = 1,875.59㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 1,875.59㎡				
계획용적률	• 계획(기준)용적률 = 210%				
허용용적률	• 허용용적률 = 기준용적률 + β = 210% + 19.7% = 229.7% ※ β = 허용용적률 인센티브 항목 ※ 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」 상 허용용적률 20% 확보 (공공보행통로 6.7%, 열린단지 5%, 층간소음해소2등급 3%, 방재안전 5% 총 19.7% 적용)				
	구분	인센티브(용적률)			비고
	공공보행통로	•주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권* 설정) 기준용적률 x (조성면적/대지면적) x a ※ a=1이하 - 210% x (968.9㎡ / 30,077.47㎡) x 1 = 6.7% * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정)			6.7%적용
	열린단지	•단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지*조성(지형도면고시) - 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우)			5%적용
	층간소음해소	•바닥(중량) 충격음 차단성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%			3%적용 (2등급)
	방재안전	•화재소방·피난안전 등 공동주택 안전성능 개선 또는 저류지 설치 시 - 안전성능을 의무기준보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용			5%적용
			합계	총 19.7%	
개발가능 용적률 산정	• 개발가능용적률 = 허용용적률×(1+1.3×가중치×α[토지]+(0.7또는1.0)×α[건축물]+0.7×α[현금]) = 229.7% × (1 + 1.3 × 1 × 0.062359) = 248.32%				
	※ α [토지] = 공공시설로 제공한 면적(토지) / 공공시설부지로 제공한 후 나머지 대지면적 = (1,875.59㎡) / (30,077.47㎡) = 0.062359 • 정비계획용적률 = 248.32%				
예정법적 상한용적률	• 예정법적상한용적률 = 299.56%이하				

※ 위에서 정한 허용용적률 인센티브의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의결과에 따라 정비계획 용적률이 변경될 수 있음

○ 개발가능(상한) 용적률 산정(변경없음) - 획지2(재능교육)

구분

산정내용

토지이용
계획

계

대지면적

신설
정비기반시설

신설 정비기반시설내
기존 국공유지

대지(획지)내 용도폐지되는
기존 기반시설 국공유지

4,519.94㎡

4,250.5㎡

269.44㎡

-

-

공공시설
부지
제공면적

• 순부담면적 = 새로이 설치하는 기반시설면적 - 새로이 설치하는 기반시설내
국공유지 - 대지내 용도폐지되는 기존기반시설 국공유지 면적
= 269.44㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 269.44㎡

계획용적률

• 계획(기준)용적률 = 210%

개발가능
용적률
산정

유형	항 목	인센티브 적용 기준	완 화 내 용	비고	
규제형	대지내 공지	건축한계선	기준용적률 × (건축한계선 후퇴부분면적 / 대지면적) × 1.25		
	주차계획	공동주차출입구 또는 공동주차장 설치시	기준용적률 × 0.07		
유도형	대지내 공지	공개공지	기준용적률 × {(제공면적 - 의무면적) ÷ 대지면적} × α		
	건축물용도	권장용도준수	기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 주차장제외건축면적) × 0.15		
	건축물 형태	탐상형건축물 조성기준 준수	기준용적률 × 0.05		
의무형	친환경 계획에 관한 사항	자연지반 보존	기준용적률 × (보존면적 ÷ 대지면적) × 0.2		
		옥상녹화	기준용적률 × (제공면적 ÷ 대지면적) × 0.1		
		녹색주차장, 투수성포장	기준용적률 × (설치면적 ÷ 대지면적) 으로서 기준용적률 × 0.05		
		중수도시설 설치주	기준용적률 × 0.06		
		빗물이용시설주	기준용적률 × 0.06		
		신·재생에너지 사용	기준용적률 × 0.08		
		에너지 절약	1등급	기준용적률 × 0.08	
			2등급	기준용적률 × 0.05	
	총 20%적용				

※ 개포택지 지구단위계획 남부순환로변 3종일반주거지역 인센티브기준 준용

• 허용용적률 = 기준용적률 + β = 210% + 20% = 230%

※ β = 허용용적률 인센티브 항목

• 개발가능용적률 = 허용용적률 + (계획용적률 × 1.3α)
= 230% + (210 × 1.3 × 0.0634) = 247.3%

※ α = 공공시설로 제공한 면적 / 공공시설부지로 제공한 후 나머지 대지면적 = 269.44㎡ / 4,250.50㎡ = 0.0634

• 정비계획용적률 = 247.3%

※ 위에서 정한 허용용적률 인센티브의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의결과에 따라 정비계획 용적률이 변경될 수 있음

바. 재건축 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설에 관한 계획(변경)

결정 구분	구분	산출근거	용적률(%), 면적(m ²)	비고
기정	기준용적률	개포택지지구 지구단위계획	210.0%	-
	허용용적률	「개포택지지구 지구단위계획」 적용	225.0%	-
	정비계획용적률 (상한용적률)	기부채납을 통한 용적률 완화 허용용적률 x (1+1.3 x 가중치 x α토지 + 0.7 x α건축물)	242.3%	기부채납
	법정상한용적률	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조	299.56%	-
	증가용적률	(법정상한용적률 - 정비계획용적률) × 50%	28.63%	「도시 및 주거환경정비법」 제54조
		(299.56% - 242.30%) × 50%		
변경	기준용적률	개포택지지구 지구단위계획	210.0%	-
	허용용적률	「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」의 허용용적률 완화항목	229.7%	-
	정비계획용적률 (상한용적률)	기부채납을 통한 용적률 완화 허용용적률 x (1+1.3 x 가중치 x α토지 + 0.7 x α건축물)	248.32%	기부채납
	법정상한용적률	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조	299.56%	-
	증가용적률	(법정상한용적률 - 정비계획용적률) × 50%	25.62%	「도시 및 주거환경정비법」 제54조
		(299.56% - 248.32%) × 50%		
	국민주택규모주택 면적산출	계획대지면적 × (증가용적률의 1/2이상)	8,602.88m ²	국민주택규모 주택 건설 최소면적
		30,048.50m ² × 28.63%		
	국민주택규모주택 면적산출	계획대지면적 × (증가용적률의 1/2이상)	7,705.84m ²	국민주택규모 주택 건설 최소면적
		30,077.47m ² × 25.62%		

사. 정비사업 시행계획(변경)

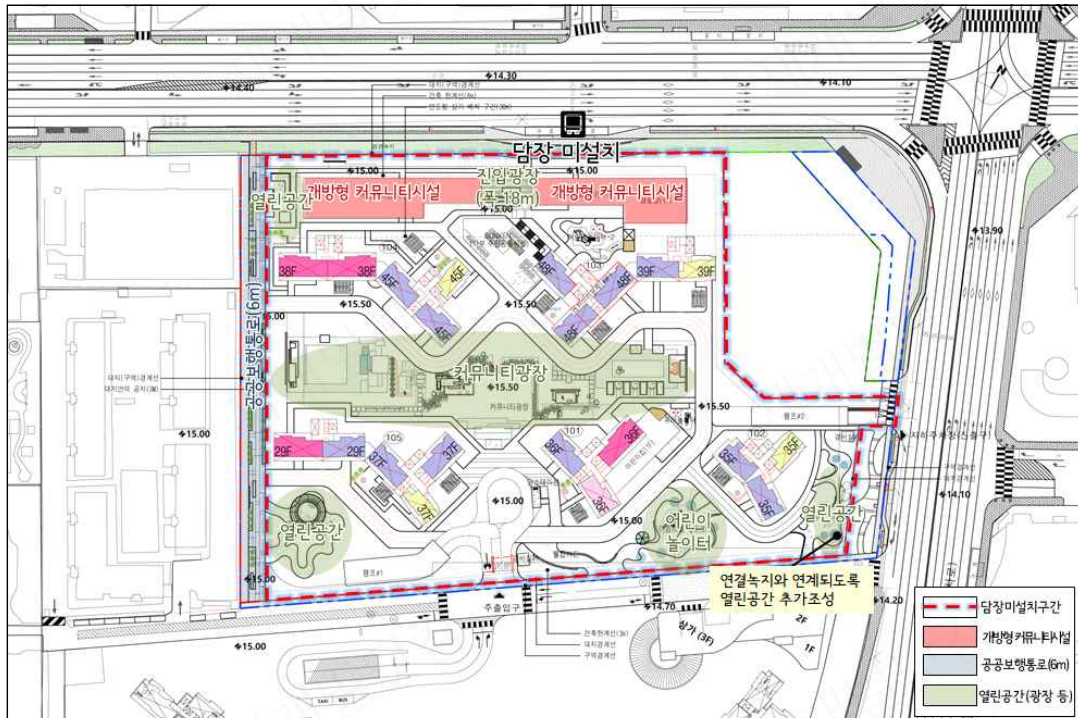
구분	시행방법	시행 예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증감 예상세대수	홍수등 취약요인에 대한 검토결과	비고
기정	주택 재건축 사업	정비구역지정 고시일부터 6년 이내 사업시행인가	도곡개포한신아파트 주택재건축조합	• 기정 : 620세대 • 변경 : 816세대 • 증) : 196세대	이상없음	-
변경				• 기정 : 620세대 • 변경 : 792세대 • 증) : 172세대		-

아. 가구 및 획지에 관한 계획(변경)

구분	가구	획 지			비고
		위치	구분	면적(㎡)	
기정	1	강남구 도곡동 464번지	획지①	30,048.5	도곡개포한신
			획지②	4,250.5	재능교육
변경			획지①	30,077.47	도곡개포한신

IV. 2025년('25.12.18.)정비사업 통합심의위원회 심의결과 : 수정가결 · 조건부의결

구분	심의결과	심의의견	조치계획
서울특별시 정비사업 통합심의 위원회	수정가결 · 조건부의결	○ 허용용적률 인센티브 항목인 열린단지 계획이 실효성 있도록 재검토 바람	○ 남부순환로변 버스정류장 주변으로 개방형 커뮤니티시설을 조성하였으며, 담장을 미설치하여 열린휴게공간 및 놀이터 등 개방시설을 배치하여 단지 외부에서 중앙부까지 원활히 이용할 수 있도록 개선하였음
		○ 정비계획(지구단위계획, 도시·주거환경정비기본계획 포함)변경 관련하여 이후 절차 등을 검토 및 이행바람	○ 금번 정비계획 변경 고시시, 지구단위계획, 도시·주거환경정비기본계획 변경을 포함하여 고시하도록 하였음



V. 관계도면 : 붙임참조

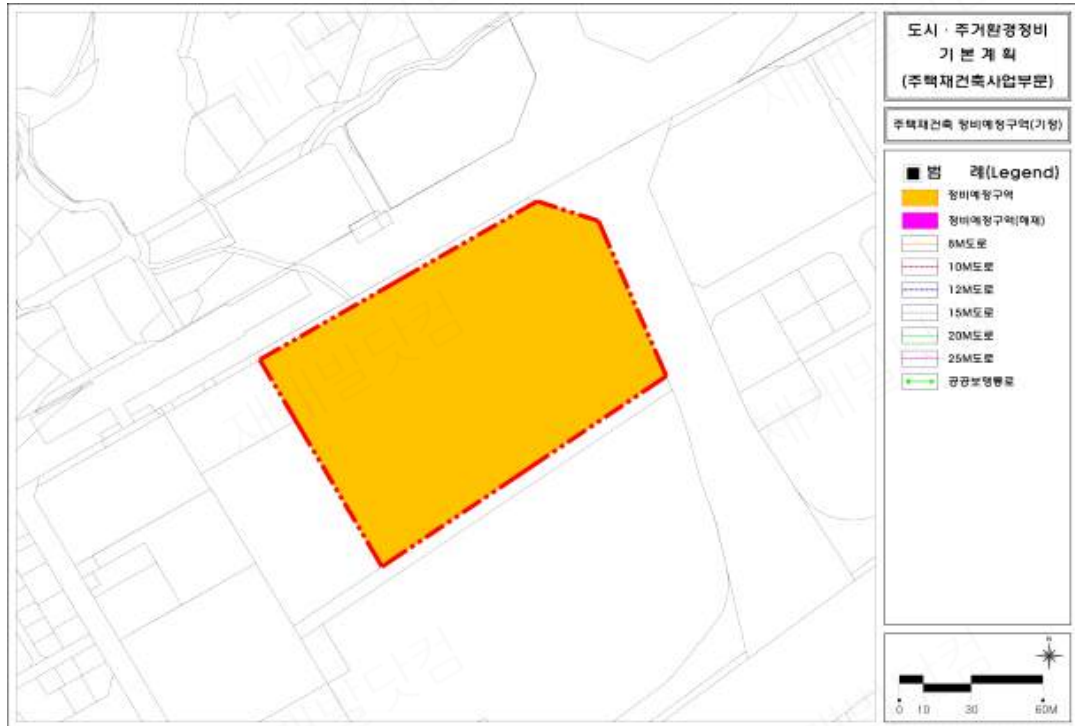
1. 정비예정구역 결정도(기정/변경)
2. 정비구역 결정도(기정/변경)
3. 용도지역·지구 결정도(기정/변경)
4. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
5. 정비계획 결정도(기정/변경)
6. 지구단위계획 종합지침도(기정/변경)

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

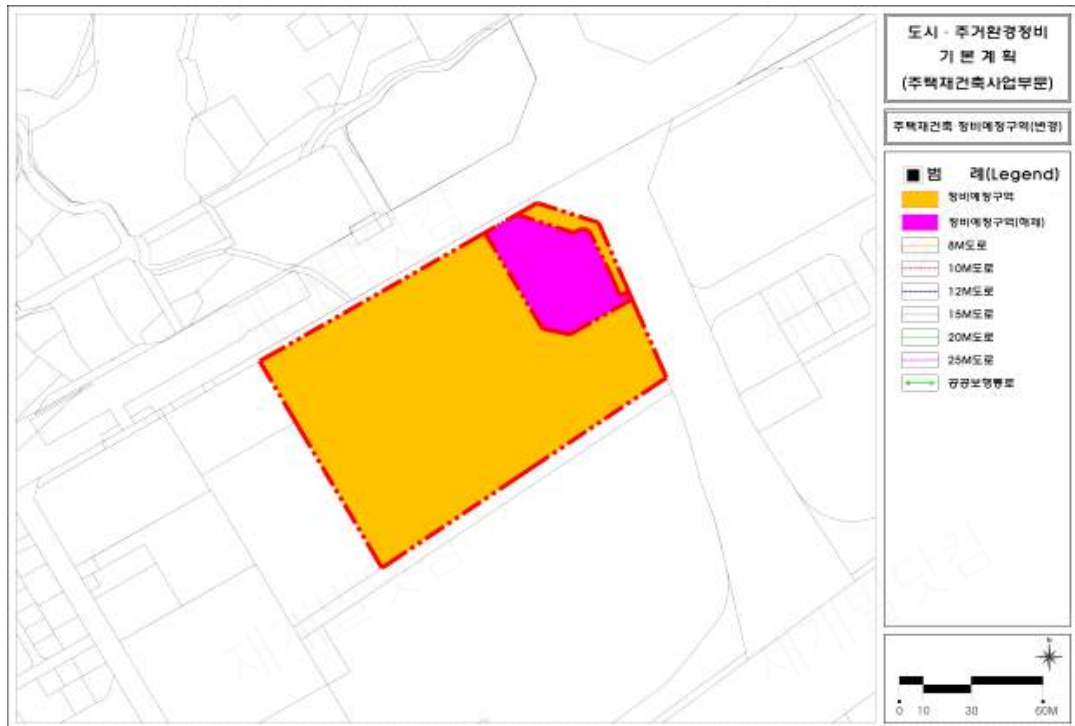
VI. 관계도서는 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(☎02-2133-7137) 및 강남구청 재건축사업과(☎02-3423-6093)에 비치하고 있습니다.

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

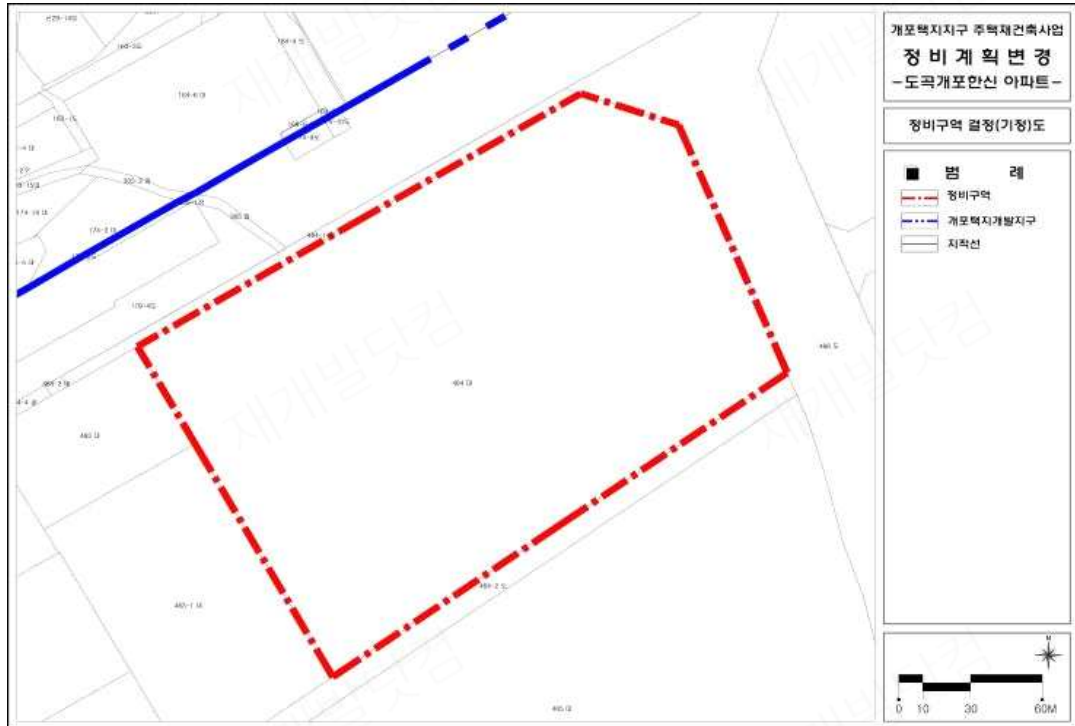
■ 정비예정구역 결정(기정)도



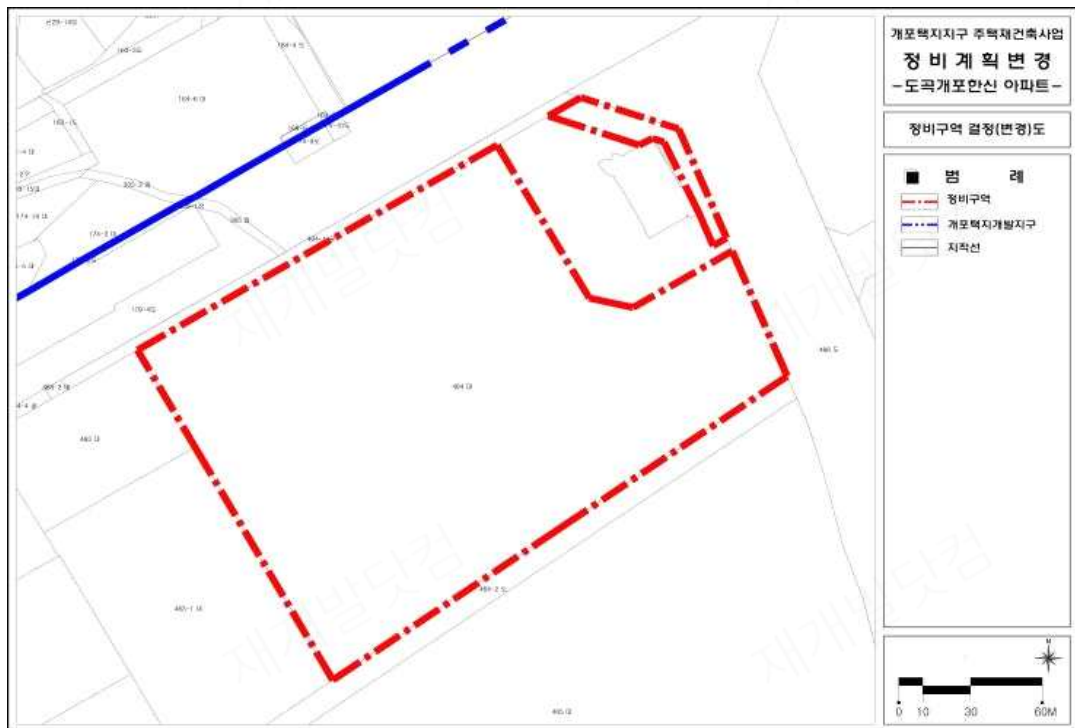
■ 정비예정구역 결정(변경)도



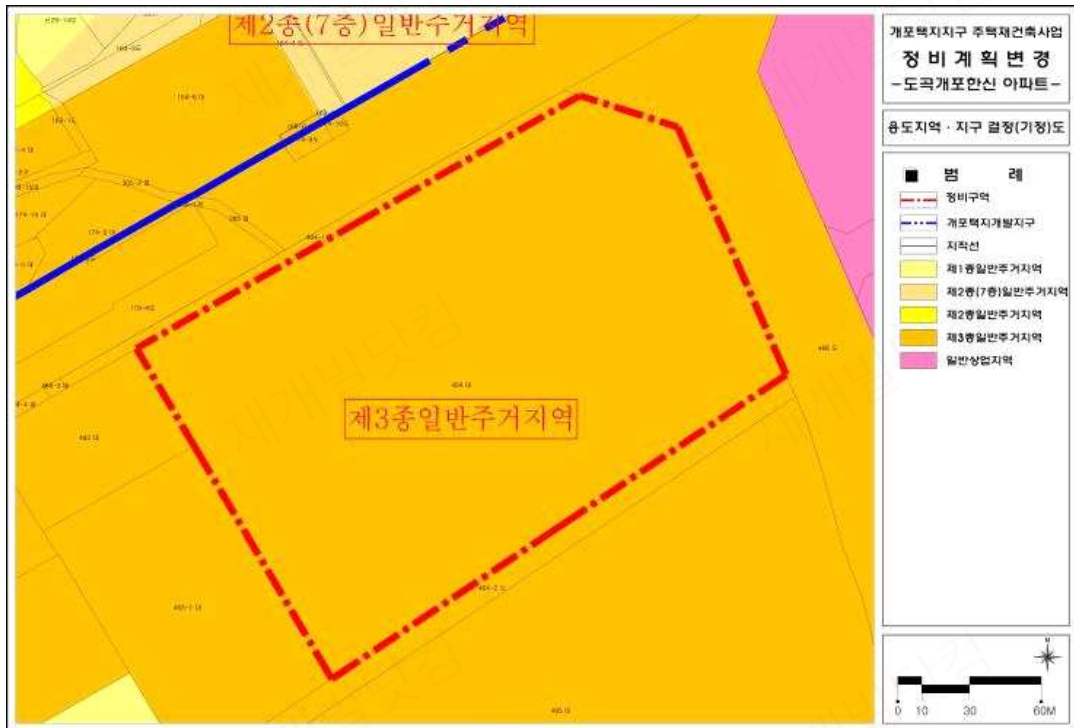
■ 정비구역 결정(기정)도



■ 정비구역 결정(변경)도



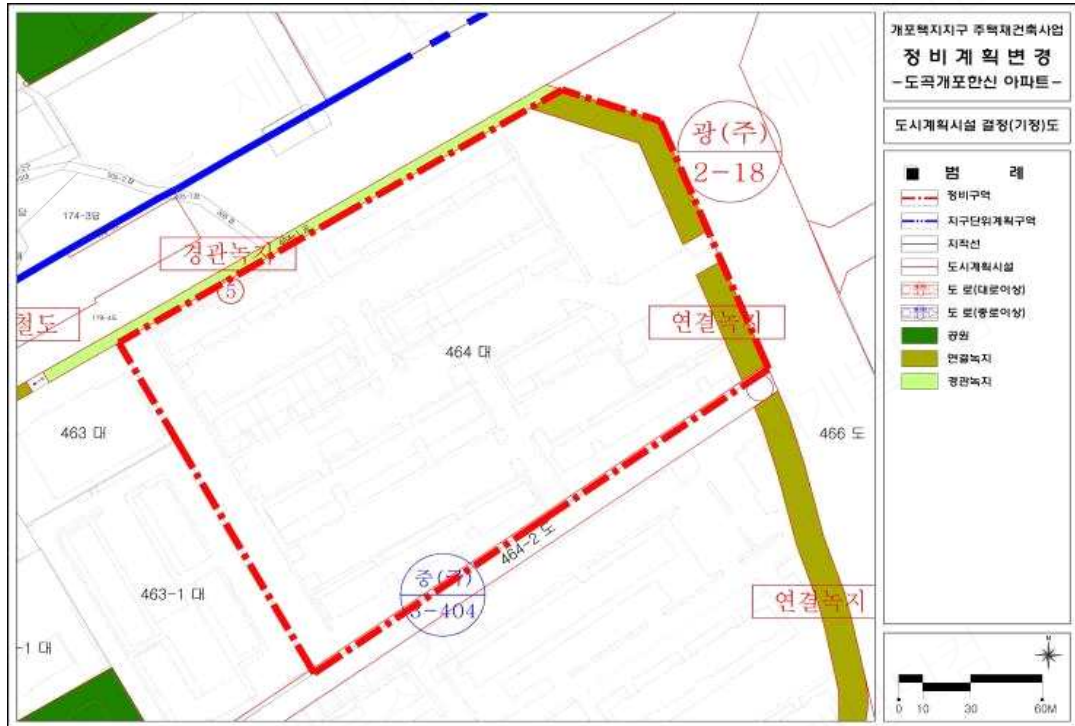
■ 용도지역·지구 결정(기정)도



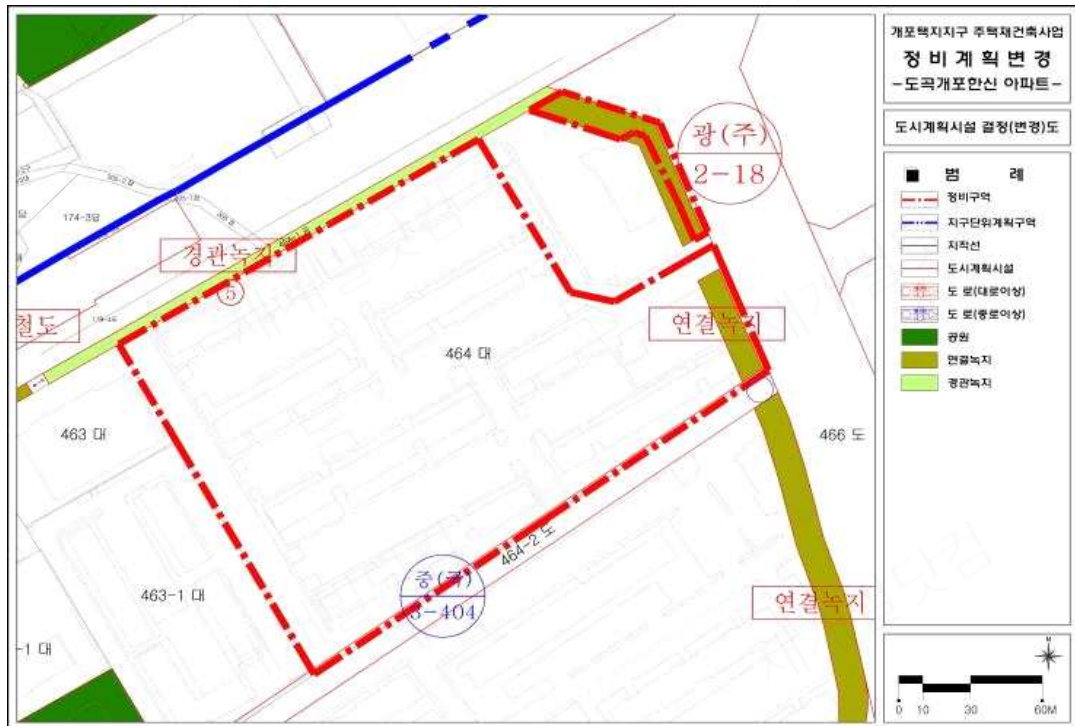
■ 용도지역·지구 결정(변경)도



■ 도시계획시설 결정(기정)도



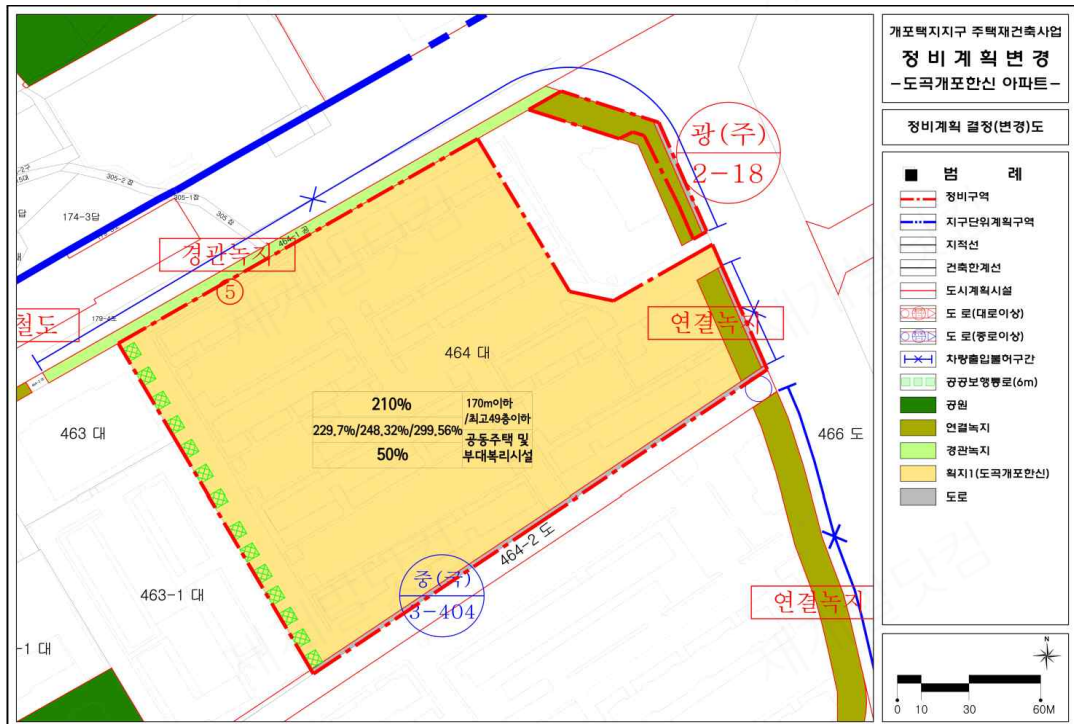
■ 도시계획시설 결정(변경)도



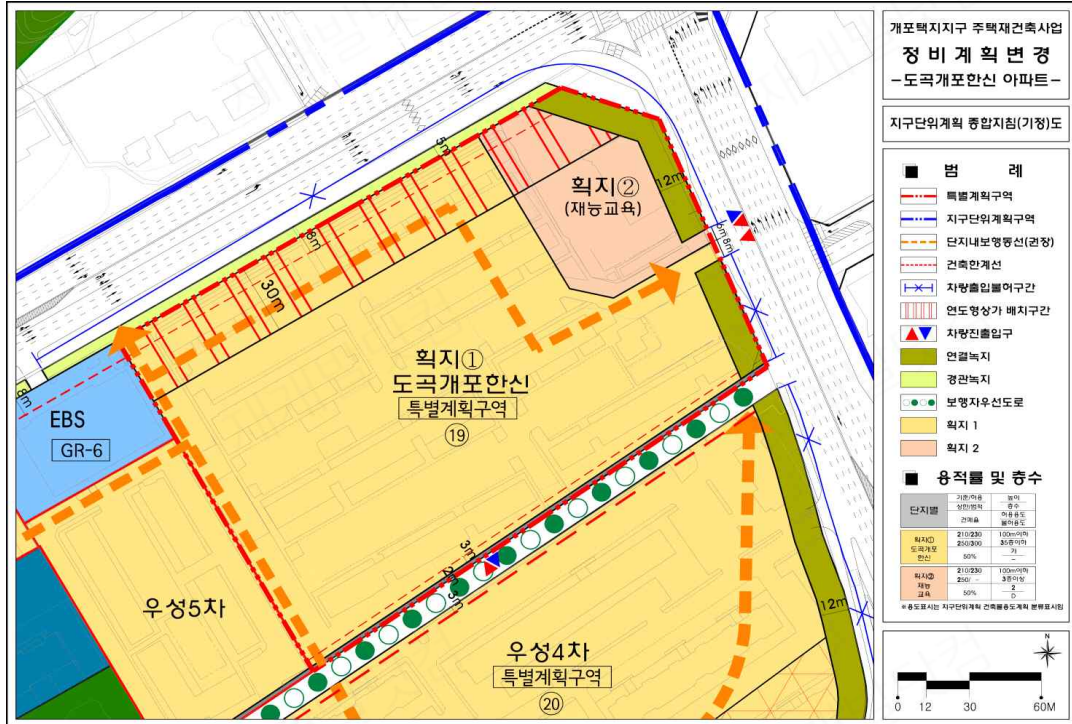
정비계획 결정(기정)도



정비계획 결정(변경)도



■ 지구단위계획 종합지침(기정)도



■ 지구단위계획 종합지침(변경)도

