◈ 서울특별시고시 제2025-344호

도시관리계획[개포택지개발지구 지구단위계획 내 특별계획구역 27, 28, 29(세부개발계획)] 결정(변경), 개포통합(경남, 우성3차, 현대1차) 주택재건축 정비구역 · 정비계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2002-227호(2002.06.20.), 서울특별시고시 제2011-167호(2011.06.23.), 서울특별시고시 제2016-261호(2016.08.25.)로 개포택지개발지구 지구단위계획 결정(변경), 서울특별시고시 제2017-125호(2017.04.13.)로 개포현대1차아파트 주택재건축 정비계획 수립 · 정비구역 지정된 개포택지개발지구 특별계획구역27, 28, 29(경남, 우성3차, 현대1차아파트-강남구 개포동 653번지 일원)에 대하여 2025년 제1차 서울특별시 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회 심의(2025.02.17.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조, 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 및 17조 규정에 따라 지구단위계획 결정(변경) 및 개포통합(경남, 우성3차, 현대1차) 주택재건축 정비계획 및 정비구역을 결정(변경)하고, 「토지이용규제기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 함께 고시합니다.

2025년 6월 26일
서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 결정취지

◦ 「개포택지개발지구 지구단위계획구역」 내 특별계획구역27, 28, 29(경남, 우성3차, 현대1차)에 대하여 주민제안을 통해 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 절차를 이행하고, 통합 정비계획 결정(변경)과 함께 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역27, 28, 29 세부개발계획을 결정(변경)하는 사항임

Ⅱ. 개포택지 지구단위계획 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음
2. 토지이용 및 시설에 관한 결정
 가. 용도지역 결정조서 : 변경없음
 나. 용도지구 결정조서 : 변경없음
 다. 도시계획시설에 관한 결정
  1) 교통시설
  ① 도로 결정(변경) 조서
  ■ 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	697,339.7	16	10,234	439,787.1	17	7,835	169,981.5	21	8,315	87,571.1
	변경	56	26,506	698,590.7	17	10,234	439,787.1	18	7,957	171,232.5	21	8,315	87,571.1

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(㎡)
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	94,801.0	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
	변경	30	5,072	33,311.9	7	1,092	10,942.5	6	825	7,391.4	17	3,155	14,978.0

※ 상기사항은 지구단위계획구역내의 해당사항임

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장(m)	위 치		사용형태	주요경과지	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점				
기정	중로	1	238	23 (23~26)	보조간선	540 (35)	광로 2-18	대로 3-71	일반도로	-	건고시296호 (83.09.07)	가감속차로 확폭(3m)
기정	소로	1	403	10	국지도로	282	중로 1-238	근린공원 8	일반도로	-	-	-
변경	소로	1	403	10	국지도로	135	중로 1-238	소로 1-(A)	일반도로	-	-	연장변경
신설	소로	1	A	10	특수도로	147	소로 1-403	근린공원 8	보행자전용도로	-	-	-
신설	소로	2	A	8	특수도로	122	근린공원8	완충녹지2	보행자전용도로	-	-	하천 중복결정

※( )는 개포택지개발지구 지구단위계획구역내 특별계획구역27,28,29의 해당사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
소로 1-403	소로 1-403	•도로연장 변경 - 연장 : 282m → 135m - 폭원 : 10m	• 주택재건축사업에 따른 대상지 주변의 원활한 교통소통을 위해 도시계획도로 변경
-	소로 1-(A)	•보행자전용도로 신설 - 연장 : 147m - 폭원 : 10m	• 대상지 주변 통학로 조성 및 보행환경 개선을 위한 보행자전용도로 신설
-	소로 2-(A)	•보행자전용도로 신설 - 연장 : 122m - 폭원 : 8m	• 개포지구와 도곡지구의 생활권 연결을 위해 양재천 남북측을 연결하는 보행교 설치에 따른 보행자전용도로 신설(중복결정)

2) 공간시설

① 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	공원명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	공원	소공원	개포동653번지	394.0	증)2,395.0	2,789.0	서울특별시고시 제2017-125호 (17.04.13)	-

구분	도면표시번호	공원명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	⑧	청룡(개포10)	근린공원	개포동649-1일대	9,367.0 (7,006.6)	-	9,367.0 (7,006.6)	건고시296호 (83.09.07)	-

※ ( )은 구역 내 면적임

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	공원	• 소공원 면적 변경 : 394.0㎡ → 2,789.0㎡ 증) 2,395.0㎡	• 특별계획구역(개포현대1차, 개포우성3차) 세부지침 및 신속통합기획 가이드라인을 반영하여 대상지 내 주민 휴식 · 휴게공간을 위한 공원 변경계획

② 녹지

■ 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	녹지	연결녹지	개포동653번지	1,950.0	증) 94.0	2,044.0	서울특별시고시 제2017-125호 (17.04.13)	언주로변
신설	②	녹지	연결녹지	개포동649번지	-	증)1,508.7	1,508.7	-	언주로변

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	연결녹지	• 연결녹지① 변경 : 1,950.0㎡ → 2,044.0㎡ 증) 94.0㎡	• 특별계획구역(개포현대1차, 개포경남) 세부지침을 반영하여 간선도로변 완충기능 및 녹지축 연계를 위한 연결녹지 변경(연장)
②	연결녹지	• 연결녹지② 신설 : 1,508.7㎡	• 특별계획구역(개포경남) 세부지침을 반영하여 간선도로변 완충기능 및 녹지축 연계를 위한 연결녹지 신설

③ 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	공공공지	개포동649번지	-	증)459.1	459.1	-	개포로53길
신설	②	공공공지	개포동652번지	-	증)393.2	393.2	-	개포로53길

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	공공공지	• 공공공지 신설 : 459.1㎡	• 개포로53길 하부 광역 우수관로 계획 및 시민 산책로 조성을 위한 공공공지 신설
②	공공공지	• 공공공지 신설 : 393.2㎡	• 개포로53길 하부 광역 우수관로 계획 및 시민 산책로 조성을 위한 공공공지 신설

3) 유통 및 공급시설 : 변경없음
4) 공공·문화체육시설 : 변경없음
5) 방재시설
① 방재시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세 분	위 치			연장(m)	면적(㎡)	최 초 결정일	비고
				기점	종점	주요경과지				
기정	①	하천	양재천 (지방2급하천)	우면동	탄천(지방) 합류점	-	7,900	732,492	79.06.27 (서고283)	
변경	①	하천	양재천 (지방2급하천)	우면동	탄천(지방) 합류점	-	7,900	732,492 (1,251)	79.06.27 (서고283)	도로중복 결정

※( )은 구역 내 면적임

■ 방재시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	하 천 명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	양재천	• 도로 중복결정 : 1,251.0㎡(소로 2-(A))	• 개포지구와 도곡지구의 생활권 연결을 위해 양재천 남북측을 연결하는 보행자전용도로 신설에 따른 하천 중복결정

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

구 분	도면표시	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	특별계획구역27	강남구 개포동 653번지 일대	55,053.1	증) 9,728.6	132,571.0	개포통합 (경남, 우성3차, 현대1차 아파트)
	특별계획구역28		35,682.4			
	특별계획구역29		32,106.9			

2) 특별계획구역에 대한 단지별 지구단위계획 내용(변경)
■ 특별계획구역27,28.29(경남, 현대1차, 우성3차 아파트)

계획지침				
구 분	기 정			변 경
	특별계획구역 27	특별계획구역 28	특별계획구역 29	특별계획구역 27,28,29
특별계획구역 면적	•55,053.1㎡	•35,682.4㎡	•32,106.9㎡	•132,571.0㎡
획지(계획대지) 면적	•51,293.1㎡	•33,246.4	•29,910.9㎡	•115,556.4㎡
공공시설 면적	•3,760.0㎡	•2,436.0㎡	•2,196.0㎡	•17,277.2㎡
공공시설 비율	•기부채납(순부담)비율 6.8% 내외			•기부채납(순부담)비율 6.1% 내외
공공·기반시설 계획	•공공기반시설 면적 :	•공공기반시설 면적 :	•공공기반시설 면적 :	• 공공기반시설 면적: 7,548.6㎡

계획지침						
구 분			기 정			변 경
			특별계획구역 27	특별계획구역 28	특별계획구역 29	특별계획구역 27,28,29
			3,760㎡계획 - 연결녹지 폭12m(언주로변) 면적:1,915㎡계획 - 공원 (양재천변) 면적:1,845㎡계획	2,436㎡계획 - 연결녹지 폭12m(언주로변) 면적:1,950㎡계획 - 공원(우성3차변) 면적: 394㎡계획 - 개포동길 가감속차로 설치 면적: 92㎡계획	2,196㎡계획 - 공원(현대1차변) 면적: 2,196㎡ 계획	- 연결녹지 폭12m(언주로변) 면적 : 3,552.7㎡ 계획 - 공원(현대1차변,우성3차변) 면적 : 2,789.0㎡ 계획 - 공공공지(언주로53길변) 면적 : 852.3㎡ 계획 - 개포동길 가감속차로 설치 면적 : 92㎡ 계획 - 보행교(양재천) 면적 : 262.6㎡ 계획 • 무상양도 국공유지 면적: 9,728.6㎡ - 보행교 면적: 1,251.0㎡ - 공원(양재천변) 면적: 7,006.6㎡ - 도로(보행자전용도로) 면적 : 1,471.0㎡
건축물의 용도·밀도에 관한계획	용도	불허 용도A	• 학교환경 위생정화구역내 용도제한규정 준용 • 이외 불허용도는 별도의 세부개발계획 수립시 결정			• 학교환경 위생정화구역내 용도제한규정 준용
		허용 용도a	• 공동주택, 부대복리시설			• 공동주택, 부대복리시설
	건폐율		• 50% 이하			• 50% 이하
	용적률	기 준	• 210% 이하			• 210% 이하
		허 용	• 230% 이하			• 230.0% 이하
		상 한	• 250% 이하			• 249.21% 이하
	높 이		• 최고층수 35층 이하 • 고층 구간(평균층수 30층 이하) -통경구간 및 양재천 특화배치구간에 인접하여 고층 구간 계획(세부지침도 참조) -개포경남, 현대1차, 우성3차 블록전체 계획대지면적의 40%			• 최고층수 49층 이하 • 고층 구간 -통경구간 및 양재천 특화배치구간에 인접하여 고층 구간 계획(세부지침도 참조) • 중저층 구간 -개포로53길변 중저층 배치(세부지침도참조)
배 치	건축한계선		-	• 개포동길변: 6m		• 개포로변 : 건축한계선 6m • 공공공지변 : 건축한계선 6m • 근린공원⑥변: 건축한계선 6m • 구룡초사거리변: 건축한계선 25m
	통경구간		• 단지 중앙에 양재천과 연결되는 통경구간 : 폭30m	• 우성3차 단지와 접하는 부분에 통경구간 폭30m	• 현대 1차 단지와 접하는 부분에 통경구간 폭30m	• 단지 중앙에 양재천과 연결되는 통경구간 : 폭30m
	특화배치구간		• 양재천변 : 폭60m			• 양재천변 : 폭60m
기타에 관한 사항	경 관		• 경관체크리스트 준용			• 경관체크리스트 준용
	보행동선		• 언주로변 단지 주출입구와 근린광장,현대1차,우성3차를 연계 하는 보행동선 조성	• 남측 단지 주출입구와 개포경남단지를 연결하는 남북방향의 보행동선 조성	• 개포동길변 단지 주출입구와 근린광장 및 개포경남 단지를 연계하는 보행동선 조성	• 언주로변 단지 주출입구와, 개포로53변 단지 주출입구를 연계하는 동서방향의 보행동선 조성 • 남측 단지 주출입구와 개포경남단지를 연결하는 남북방향의 보행동선 조성

계획지침					
구 분		기 정			변 경
		특별계획구역 27	특별계획구역 28	특별계획구역 29	특별계획구역 27,28,29
	차량동선	• 차량출입불허구간 설정			• 차량출입불허구간 설정
	자전거도로	• 언주로변 자전거 전용도로 조성(폭3m 이상) • 개포동길변, 통경구간내 자전거보행자겸용도로 조성(폭1.5m 이상)			• 언주로변으로 자전거 전용도로 조성 (1.5m~2m이상)
	근린광장	• 개포경남,현대1차,우성3차 전체 블록중앙부 통경구간내 근린광장 조성			-
	공공보행통로	-			• 청룡근린공원(북측)~개포로변(남측) 12m • 언주로변(서측)~개포로53길변(동측) 6m

4. 경미한 사항에 관한 계획: 변경없음

Ⅲ. 정비계획수립 및 정비구역 지정

1. 정비사업의 명칭 : 개포 통합(경남, 우성3차, 현대1차 아파트) 주택재건축 정비사업

2. 정비사업의 위치 및 면적

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 · 감	변 경	
기정	개포현대1차아파트 주택재건축 정비사업	강남구 개포동 653번지 일원	35,682.4	증) 96,888.6	132,571.0	-
변경	개포 통합(경남, 우성3차, 현대1차 아파트) 주택재건축 정비사업					

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율 (a)	• 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% • 추정비례율 : 98.10% = [(6,586,578,510천원)-(1,914,441,950천원)]÷(4,762,442,000천원)× 100% = 98.10% - 총 수입 추정 : 6,586,578,510천원 - 총 지출 추정 : 1,914,441,950천원 - 종전자산 총액 추정 : 4,762,442,000천원
개별 종전자산 추정액	• 아파트 종전자산 [2023.12 한국부동산원 시세 평균, KB시세 평균, 공동주택공시가격(현실화율 고려) 조사자료의 평균 시세 적용]

(b)

아파트 구분	주택형 (전용(공급))	세대수	대지권 (㎡)	공급면적 (㎡)	평균 추정가액 (천원)	총 추정가액 (천원)
경남1,2차아파트	91.91(29평형)	30	91.91	97.92	2,277,000	68,310,000
경남1,2차아파트	96.98(31평)	168	96.98	104.98	2,341,000	393,288,000
경남1,2차아파트	123.28(44평)	192	123.28	146.79	2,990,000	574,080,000
경남1,2차아파트	149.21(48평)	60	149.21	158.99	2,996,000	179,760,000
경남1,2차아파트	166.48(54평)	48	166.48	180.27	3,205,000	153,840,000
경남1,2차아파트	182.20(58평)	149	182.20	194.26	3,558,000	530,142,000
경남1,2차아파트	186.16(59평)	31	186.16	198.33	3,574,000	110,794,000
우성3차아파트	104.43(33평형)	135	104.43	110.60	2,423,000	327,105,000
우성3차아파트	133.46(46평형)	150	133.46	153.01	3,057,000	458,550,000
우성3차아파트	161.0(55평형)	120	161.00	182.45	3,373,000	404,760,000
현대1차아파트	95.4(31평형)	78	95.40	102.73	2,332,000	181,896,000
현대1차아파트	128.62(45평형)	130	128.62	151.45	3,027,000	393,510,000
현대1차아파트	176.56(57평)	52	176.56	190.13	3,369,000	175,188,000
현대1차아파트	177.19(57평)	156	177.19	190.81	3,370,000	525,720,000
공동주택합계		1,499	-	-	-	4,476,943,000

• 상가 종전자산 = 본건 및 인근 상가 실거래가 등을 참작하고, 아파트와의 가격 균형, 층별, 위치별 효용 차이를 반영하여 추정

상가구분	호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	공급면적(㎡)	총 추정가액(천원)
경남1차 아파트상가	52	1,668.04	1,819.92	-	74,233,000
경남2차 아파트상가	28	1,095.02	1,095.02	-	41,590,000
우성3차 아파트상가	77	1,555.75	2,232.47	-	91,746,000
현대1차 아파트상가	55	1,364.38	1,911.00	-	77,930,000
상가	212	5,683.19	7,058.41		285,499,000

※ 층별 효용지수, 위치별 효용지수 등 적용하여 추정

※ 종전자산은 향후 실제 감정평가 시 구체적인 가치형성요인 적용에 따라 변경될 수 있음

추정 분담금 산출

• 아파트, 상가 추정분담금 산정방식

③ 추정분담금 = ② 권리자 분양가 추정액 - ① 추정 권리가액[추정비례율(a) X 개별 종전자산 추정액(b)]

① 추정 권리가액	② 권리자 분양가 추정액		③ 추정분담
개별 종전자산 추정액 X 추정비례율(98.10%)	전용 59㎡형	1,791,900천원	권리자분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
	전용 74㎡형	2,216,900천원	
	전용 84㎡형	2,482,600천원	
	전용 99㎡형	2,843,700천원	
	전용 110㎡형	3,112,900천원	
	전용 121㎡형	3,217,500천원	
	전용 134㎡형	3,469,300천원	
	전용 145㎡형	3,747,900천원	
	전용 175㎡형	4,493,700천원	
	상가 전체 일괄	311,235,880천원	

※ 아파트 조합원 분양가는 일반분양가 공급면적 3.3㎡당 7,300만원 추정액의 100%를 기준으로 추정했으며, 상가 분양가는 3.3㎡당 141,943천원(상가분양수입 311,235,880천원 ÷ 상가신축 연면적 7,248.56㎡/0.3025)으로 추정됨

주) 해당 분담금은 추정액으로 향후 조합설립인가 및 사업시행계획인가, 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전 · 종후자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음.

4. 정비계획 수립

가. 용도지역 결정조서 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경후	
합 계		35,682.4	증) 96,888.6	132,571.0	100.0
주거지역	제1종일반주거지역	-	증) 8,257.6	8,257.6	6.3
	제2종일반주거지역 (7층 이하)	-	증) 702.8	702.8	0.5
	제3종일반주거지역	35,682.4	증) 87,928.2	123,610.6	93.2

※ 구역계 변경으로 인한 용도지역 편입면적 증가, 용도지역 변경 없음

나. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		35,682.4	증) 96,888.6	132,571.0	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	2,436.0	증) 14,578.6	17,014.6	12.8	순부담면적 : 7,548.6㎡
	도 로	92.0	증) 1,471.0	1,563.0	1.2	
	공 원	394.0	증) 9,401.6	9,795.6	7.4	
	녹 지	1,950.0	증) 1,602.7	3,552.70	2.7	
	공공공지	-	증) 852.30	852.30	0.6	
	하천 (입체보행교)	-	증) 1,251.0	1,251.0	0.9	
택 지 (획 지)	소 계	33,246.4	증) 82,310.0	115,556.4	87.2	현대1차, 개포경남, 우성3차 (115,556.4㎡)
	획지1	33,246.4	증) 82,310.0	115,556.4	87.2	

다. 도시계획시설 결정(변경)조서

1) 도로

① 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장(m)	위 치		사용형태	주요경과지	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점				
기정	중로	1	238	23 (23~26)	보조간선	540 (35)	광로 2-18	대로 3-71	일반도로	-	건고시296호 (83.09.07)	가감속차로 확폭(3m)
기정	소로	1	403	10	국지도로	282	중로 1-238	근린공원 8	일반도로	-	-	-
변경	소로	1	403	10	국지도로	135	중로 1-238	소로 1-(A)	일반도로	-	-	연장변경
신설	소로	1	A	10	특수도로	147	소로 1-403	근린공원 8	보행자전용도로	-	-	-
신설	소로	2	A	8	특수도로	122	근린공원8	완충녹지2	보행자전용도로	-	-	하천 중복결정

※( )는 개포택지개발지구 지구단위계획구역내 특별계획구역27,28,29의 해당사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
소로 1-403	소로 1-403	•도로연장 변경 - 연장 : 282m → 135m - 폭원 : 10m	• 주택재건축사업에 따른 대상지 주변의 원활한 교통소통을 위해 도시계획도로 변경
-	소로 1-(A)	•보행자전용도로 신설 - 연장 : 147m - 폭원 : 10m	• 대상지 주변 통학로 조성 및 보행환경 개선을 위한 보행자전용도로 신설
-	소로 2-(A)	•보행자전용도로 신설 - 연장 : 122m - 폭원 : 8m	• 개포지구와 도곡지구의 생활권 연결을 위해 양재천 남북측을 연결하는 보행교 설치에 따른 보행자전용도로 신설(중복결정)

2) 공간시설

① 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	공원명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	공원	소공원	개포동653번지	394.0	증)2,395.0	2,789.0	서울특별시고시 제2017-125호 (17.04.13)	-
기정	⑧	청룡 (개포10)	근린공원	개포동649-1일대	9,367.0 (7,006.6)	-	9,367.0 (7,006.6)	건고시296호 (83.09.07)	-

※( )은 구역 내 면적임

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	공원명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	공원	• 소공원 면적 변경 : 394.0㎡ → 2,789.0㎡ 증) 2,395.0㎡	• 특별계획구역(개포현대1차, 개포우성3차) 세부지침 및 신속통합기획 가이드라인을 반영 하여 대상지 내 주민 휴식 · 휴게공간을 위한 공원 변경계획

② 녹지

■ 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	녹지	연결녹지	개포동653번지	1,950.0	증) 94.0	2,044.0	서울특별시고시 제2017-125호 (17.04.13)	언주로변
신설	②	녹지	연결녹지	개포동649번지	-	증)1,508.7	1,508.7	-	언주로변

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	연결녹지	• 연결녹지① 변경 : 1,950.0㎡ → 2,044.0㎡ 증) 94.0㎡	• 특별계획구역(개포현대1차, 개포경남) 세부지침을 반영하여 간선도로변 완충기능 및 녹지축 연계를 위한 연결녹지 변경(연장)
②	연결녹지	• 연결녹지② 신설 : 1,508.7㎡	• 특별계획구역(개포경남) 세부지침을 반영하여 간선도로변 완충기능 및 녹지축 연계를 위한 연결녹지 신설

③ 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	공공공지	개포동649번지	-	증)459.1	459.1	-	개포로53길
신설	②	공공공지	개포동652번지	-	증)393.2	393.2	-	개포로53길

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	공공 공지	• 공공공지 신설 : 459.1㎡	• 개포로53길 하부 광역 우수관로 계획 및 시민 산책로 조성을 위한 공공공지 신설
②	공공 공지	• 공공공지 신설 : 393.2㎡	• 개포로53길 하부 광역 우수관로 계획 및 시민 산책로 조성을 위한 공공공지 신설

3) 유통 및 공급시설 : 변경없음

4) 공공·문화체육시설 : 변경없음

5) 방재시설

① 방재시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세 분	위 치			연장(m)	면적(㎡)	최 초 결정일	비고
				기점	종점	주요경과지				
기정	①	하천	양재천(지방2급하천)	우면동	탄천(지방)합류점	-	7,900	732,492	79.06.27(서고283)	
변경	①	하천	양재천(지방2급하천)	우면동	탄천(지방)합류점	-	7,900	732,492(1,251)	79.06.27(서고283)	도로중복결정

■ 방재시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	하 천 명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	양재천	• 도로 중복결정 : 1,251.0㎡(소로 2-(A))	• 개포지구와 도곡지구의 생활권 연결을 위해 양재천 남북측을 연결하는 보행자전용도로 신설에 따른 하천 중복결정

라. 공동이용시설 설치계획

시설구분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경후	
공동이용시설	경로당		개포동 653 일원	400	증) 420	820	793.6㎡ 이상
	어린이놀이터			800	증) 1,325	2,125	2,140.1㎡ 이상
	작은도서관			200	증) 215	415	332.3㎡ 이상
	커뮤니티시설			-	증) 6,400	6,400	-
	주민운동시설			500	증) 500	1,000	-
	돌봄시설(무상임대)	실내어린이놀이터		-	증) 300	300	-
		공동육아나눔터		-	증) 200	200	-
		어린이집		500	증) 330	830	793.6㎡ 이상
	다함께돌봄센터			-	증) 200	200	66㎡ 이상
부대시설	경비실			-	증) 195	195	-
	관리사무소			100	증) 250	350	124.7㎡ 이상

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가 시 변경될 수 있으며, "주택건설기준 등에 관한 규정" 에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련 법령 기준 적용

마. 기존 건축물의 정비 · 개량계획에 관한 계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비 개량 계획 (동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
기정	개포현대1차아파트 주택재건축 정비사업	35,682.4	획지1	33,246.4	개포동 653번지 일원	7	-	-	7	-	-
변경	개포 통합(경남, 우성3차, 현대1차 아파트) 주택재건축 정비사업	132,571.0		115,556.4		24	-	-	24	-	

바. 건축물에 관한 계획

■ 획지 및 주택 규모 등에 관한 계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)				최고 층수
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)				기준	허용	정비 계획	예정 법정 상한	
기정	개포현대 1차아파트 주택재건축 정비사업	35,682.4	획지1	33,246.4	개포동 653번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	210 이하	230 이하	250 이하	299.52 이하	35층 이하
변경	개포통합 (경남,현대1차, 우성3차아파트) 주택재건축 정비사업	132,571.0		115,556.4			50 이하	210 이하	230 이하	249.21 이하	300.00이하	49층 이하 (160m)

주택의 규모 및 규모별 건설비율

• 건립규모 기준
- 조합원에게 분양하는 주택의 주거전용면적의 합이 종전 주택의 주거전용면적의 합보다 작거나 30퍼센트의 범위에서 클 것 : 계획 231,623.44㎡(11.84% 증가, 종전주택 207,100.39㎡)
- 조합원 이외의 자에게 분양하는 주택을 모두 85제곱미터 이하 규모로 건설할 것

• 사업시행계획 수립 시 조정될 수 있음

구분	세대수(세대)						
	기 정			변 경			
	소 계	공 공	분 양	소 계	공 공	분양	
						조합원	일반
60㎡이하	200	99	101	566	365	-	201
60~85㎡이하	313	-	313	326	-	48	278
85㎡초과	310	-	310	1,451	-	1,451	-
합 계	823	99	724	2,343	365	1,499	479

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)				최고 층수
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				기준	허용	정비계획	예정법정상한	
심의완화 사항	• 법적용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조)공공주택 건설 – 정비계획용적률(249.21%이하) → 예정법적상한용적률(300%이하) ⇒ 건축계획상의 용적률 (299.99%)적용											
건축물의 건축선에 관한 계획	건축한계선	• 개포로변 : 건축한계선 6m • 공공공지변 : 건축한계선 6m • 근린공원⑧변: 건축한계선 6m • 구룡초사거리변: 건축한계선 25m										
기타사항	• 공공보행통로 – 청룡근린공원(북측) ~ 개포로변(남측) : 폭원 12m 조성 – 언주로변(서측) ~ 개포로53길변(동측) : 폭원 6m 조성 • 통경축 – 단지내 중앙을 통과하는 남·북 방향 보행 통경축 : 30m 계획 • 가로별 특성을 고려하여 양재천 특화 배치구간, 가로활성화 특화구간, 디자인 특화주동 배치구간 계획(정비계획 결정도 참고)											

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

■ 용적률에 관한 계획

[기정]

구 분	산정내용				
토지이용 계획	계(구역면적)	대지면적	신설 정비기반시설	새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지	대지내 용도폐지 되는 기존 기반시설·국공유지
	35,682.4㎡	33,246.4㎡	2,436.0㎡	–	–
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 순부담면적 = 신설정비기반시설면적 – 새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 – 대지내 용도폐지 되는 기존기반시설국·공유지 = 2,436.0㎡ – 0㎡ – 0㎡ = 2,436.0㎡ (6.8%)				
계획(기준) 용적률	• 계획(기준)용적률 = 210% 이하				
허용용적률	• 허용용적률= 기준용적률 + β = 210% + 20% = 230% ※ β = 허용용적률 인센티브 항목				

항 목		인센티브	비 고
우수디자인		15%	
장수명주택	• 우수등급이상	10%	
녹색건축물	• 에너지 효율인증 1등급	12%	

<table>
<tr><th>구 분</th><th>산 정 내 용</th></tr>
<tr><td></td><td>
<table>
<tr><th colspan="2">항 목</th><th>인센티브</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="4">에너지효율등급</td><td>녹색건축 인증 최우수 등급</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>• 에너지 효율인증 1등급
녹색건축 인증 우수 등급</td><td>8%</td><td>적용</td></tr>
<tr><td>• 에너지 효율인증 2등급
녹색건축 인증 최우수 등급</td><td>8%</td><td></td></tr>
<tr><td>• 에너지 효율인증 2등급
녹색건축 인증 우수 등급</td><td>4%</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="4">지능형 건축물</td><td>• 1등급</td><td>15%</td><td></td></tr>
<tr><td>• 2등급</td><td>12%</td><td>적용</td></tr>
<tr><td>• 3등급</td><td>9%</td><td></td></tr>
<tr><td>• 4등급</td><td>6%</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">총 20% 적용</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>개발가능
용적률
산정</td><td>• 정비계획용적률 : 250.0%
- 허용용적률 + 계획(기준)용적률×1.3×α = 230%+{210%×(1.3×0.0733)}
= 250.0%
※ α = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적
= 2,436.0㎡ / 33,246.4㎡ = 0.0733
가중치 = 공공시설 용적률 / 사업부지 용적률 = 230% / 230% = 1</td></tr>
<tr><td>법적상한
용적률</td><td>• 법적상한용적률 = 300.0%이하
⇒ 건축계획상의 용적률 (299.52%)적용</td></tr>
</table>

[변경]

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="6">산 정 내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용
계획</td><td>계(구역면적)</td><td>획지면적</td><td>신설
정비기반시설</td><td>새로 설치하는
기반시설 내
국·공유지</td><td>대지내 용도폐지
되는 기존
기반시설·국공유지</td><td>건축물 기부채납
(입체보행교)</td></tr>
<tr><td>132,571.0㎡</td><td>115,556.4㎡</td><td>17,014.6㎡</td><td>9,728.6㎡</td><td>-</td><td>262.6㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="6">• 순부담면적 = 신설정비기반시설면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 - 대지내 용도폐지 되는 기존기반시설국•공유지 + 건축물 환산부지 면적
= 17,014.6㎡ - 9,728.6㎡ - 0㎡ + 262.6㎡ = 7,548.6㎡ (7,548.6㎡ ÷ 122,842.4㎡ = 6.1%)</td></tr>
<tr><td>계획(기준)
용적률</td><td colspan="6">• 계획(기준)용적률 = 210% 이하</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>구 분</th><th>산 정 내 용</th></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td>• 허용용적률= 기준용적률 + β = 210% + 20% = 230%
※ β = 허용용적률 인센티브 항목
<table>
<tr><th>구 분</th><th>인센티브 (허용 용적률)</th><th>적용</th></tr>
<tr><td>공공보행
통로</td><td>●주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권* 설정)
▫ 기준 : 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※a=1이하</td><td>10%</td></tr>
<tr><td>열린단지</td><td>● 단지 외곽개방, 담장미설치, 연도형상가등 열린 단지*로 조성 (지형도면 고시)
▫ 기준 : 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회에서 인정시)</td><td>5%</td></tr>
<tr><td>돌봄시설</td><td>● 지역에 필요한 놀이 · 돌봄시설* 설치 및 제공 (무상임대)
▫ 기준 : 놀이·돌봄시설을 전체 주민공동시설(의무면적)의 1/5이상 설치</td><td>5%</td></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td>20% 적용</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>개발가능
용적률
산정</td><td>• 정비계획용적률 : 249.21%
- 허용용적률 X (1+1.3×가중치×α(토지)+0.7×α(건축물))
= 230%X{1+(1.3×0.06305+0.7×0.00227)} = 249.21%
※ α(토지) = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적
= 7,286.0 / 115,556.4㎡ = 0.06305
※ α(건축물) = 공공시설등 부지(건축물환산부지) 제공면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 부지면적
= 262.6 ÷ 115,556.4㎡ = 0.00227
가중치 = 공공시설 용적률 / 사업부지 용적률 = 230% / 230% = 1
※ 입체보행교 설치계획
<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>내 용</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>①</td><td>공시지가</td><td>20,025,000원/㎡</td><td>’22년 1월 기준 공시지가(사유지 평균)</td></tr>
<tr><td>②</td><td>표준건축비</td><td>8,500,000원/㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td>③</td><td>건축물 연면적</td><td>1,251.0㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td>④</td><td>설치비용</td><td>10,633,500,000원</td><td>② X ③</td></tr>
<tr><td>⑤</td><td>부지가액</td><td>40,500,000원/㎡</td><td>공시지가의 2배 적용</td></tr>
<tr><td>건축물</td><td>환산부지</td><td>262.6㎡</td><td>④ / ⑤</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>법적상한
용적률</td><td>• 법적상한용적률 = 300.0%이하
⇒ 건축계획상의 용적률 (299.99%)적용</td></tr>
</table>

사. 교통 및 동선처리계획

구 분	지점	개선방안	시행주체	비용부담	시행시기
주변가로 및 교차로	- -	• 「개포택지(공동주택) 제1종 지구단위계획(재정비) 결정 변경 교통영향평가, 2010.12」 • 「개포주공1단지 주택재건축정비사업 교통영향평가(약식:변경심의), 2018.12」 개선내용 반영	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	• 주변 분석대상 교차로 최적신호운영방안 제시 : 5개소			
진출입 동선	Ⓐ Ⓑ - -	• 언주로 사업지측 set-back 및 가속차로 설치 - B=3.5m, L=91.0m • 개포로 사업지측 set-back 및 감속차로 설치 - B=3.0m, L=38.5m • 사업지 진출입구 운영계획 수립 - 진출입구 수 : 4개소 • 사업지 진출입구 회전반경 확보 : R=6.0m	사업시행자	사업시행자	사업완료시
보행 및 자전거	- -	• 보행동선 단절지점 횡단보도 설치 : 7개소 • 자전거 횡단도 설치 : 6개소	사업시행자	사업시행자	사업완료시
주차	-	· 계획주차대수 : 5,662대(공동주택 5,600대(세대당2.39대), 근생시설 62대) · 법정주차대수 : 3,832대 · 주차수요대수(2027년) : 3,477대 - 법정의 147.8%, 수요의 162.8% 확보	사업시행자	사업시행자	사업완료시
교통안전 및 기타	-	• 교통안전시설물 설치 - 무인단속카메라 : 1개소 - 차량경고등 : 4개소 - 기타 노면표시 - 이동식볼라드 : 1개소 - 횡단보도 집중조명시설 : 4개소	사업시행자	사업시행자	사업완료시

주: 지점은 교통처리계획도 참조

아. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용		비 고
환경보전	• 현재 지형을 최대한 고려, 실시계획 수립시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부유출, 내부유입을 최소화 • 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보 • 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화		-
재난방지	화재	• 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	-
	수해	• 자연토양유지 및 공원 등 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제 • 자연재해에 대비해 방재시스템 및 단지내 상하수도시설의 합리적인 설계 반영	-
	교통	• 재해시 소방도로로서의 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부 동선체계 구축 • 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	-

자. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
반경 200m이내 학교 2개소 (구룡초등학교,구룡중학교)	• 대상지는 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조에 의거 절대보호구역, 상대보호구역에 해당함 • 「도시 및 주거환경정비법」 제57조(인·허가등의 의제 등)에 의거하여 정비구역으로부터 200미터 이내에 교육시설이 설치되어 있을 때에는 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의하여야 한다. • 교육환경보호를 위해 차량이 출입하는 지구내 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보 • 추후 사업시행계획 시 교육환경영향평가를 통해, 공사시 발생하는 소음 및 진동, 먼지 등을 최소화하여 교육환경에 지장이 없도록 하겠음	구룡초등학교 (200m 이내) 구룡중학교 (50m 이내)

차. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수		
				기존	계획	증가
기정	주택재건축 정비사업	정비구역지정 고시일로부터 4년이내사업시행인가	개포현대1차아파트 주택재건축 정비사업조합	416세대	823세대	407세대
변경	주택재건축 정비사업	정비구역지정 고시일로부터 4년이내사업시행인가	개포 통합(경남, 우성3차, 현대1차 아파트) 주택재건축 정비사업 추진준비위원회	1,499세대	2,343세대	844세대

카. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택멸실 현황

① 건축물 동수

구역내 건축물 동수			구역내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
24	20	4	24	24	-

② 거주현황

유형별 주택호수		거주 가구수			구역내 거주 인구수			비 고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	1,499	1,499	1,027	472	4,048	2,773	1,275	-
단독주택	-	-	-	-	-	-	-	-
공동주택	1,499	1,499	1,027	472	4,048	2,773	1,275	-

③ 규모별 거주현황

구역내 거주 주택(건축물) 규모					비 고
구 분	소 계	60㎡	60초과~85㎡이하	85㎡초과	
계	1,499	-	-	1,499	-
주 거 용	1,499	-	-	1,499	-
비주거용	-	-	-	-	-

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택의 경우 전용면적 기준으로 자료 작성

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택현황

구 분	합 계	전용면적 60㎡이하	전용면적 60㎡초과~85㎡이하	전용면적 85㎡초과	비 고
계	2,343	566	326	1,451	현대1차, 개포경남, 우성3차
조합원분양	1,499	-	48	1,451	
일반분양	479	201	278	-	
공공(국민주택규모주택)	365	365	-	-	

※ 위 사항은 관리처분계획 인가 시 변경될 수 있음

타. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획		
	추진위/조합 설립 ~ 착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용
현재 정비구역 지정단계로 주민거주 중	•펜스 설치 및 유지·관리 •1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 •방범용 CCTV 설치 운영	•건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전시공 •안전관리비 및 산업안전보건관리비 공사비 계상	•방범용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 •수목의 식재로 사각지대나 고립지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하게 유지하여 계획 •식재로 인해 밀폐된 공간이 발생되지 않는 식재 계획 수립(자연감시 고려)

파. 가구 및 획지에 관한 계획

■ 가구 및 획지계획 결정(변경) 조서

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분			비고
	명칭	면적(㎡)	위치	명칭	면적(㎡)	
기정	개포현대 1차아파트 주택재건축 정비사업	35,682.4	강남구 개포동 653번지 일대	획지1	33,246.4	-
변경	개포 통합(경남, 우성3차, 현대1차 아파트) 주택재건축 정비사업	132,571.0	강남구 개포동 653번지 일대	획지1	115,556.4	

■ 가구 및 획지계획 결정(변경) 사유서

명칭	변경내용	변경사유
획지1	•획지 면적 변경 : 33,246.4㎡ → 115,556.4㎡ 증) 82,310.0㎡	•효율적인 토지이용계획 수립을 위한 특별계획구역 27, 28, 29(경남, 우성3차, 현대1차) 통합에 따라 획지 면적 변경

하. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

[기정]

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="3">산 출 근 거</th><th>용적률%, 면적(㎡)</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="3">개포택지 지구단위계획</td><td>210.0%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td colspan="3">「2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획」의
허용용적률 완화항목</td><td>230.0%</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="2">정비계획
용적률</td><td colspan="3">기부채납을 통한 용적률 완화</td><td rowspan="2">250.0%</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td colspan="3">허용용적률 + (기준용적률×1.3×α)</td></tr>
<tr><td>법적상한
용적률</td><td colspan="3">「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조</td><td>299.52%</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="2">증가용적률</td><td colspan="3">법적상한용적률 - 정비계획에서 정해진 용적률</td><td rowspan="2">49.52%</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td colspan="3">299.52% - 250.0%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">공공주택
면적 산출</td><td colspan="3">계획대지면적 × (증가용적률의 1/20이상)</td><td rowspan="2">8,231.81㎡
(계획:8,263.53㎡)</td><td rowspan="2">공공주택건설
최소면적</td></tr>
<tr><td colspan="3">33,246.4㎡ × 24.76%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공공주택
확보계획</td><td>전용면적</td><td>공급면적</td><td>세대수</td><td>연면적</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>59형</td><td>83.47㎡</td><td>99</td><td>8,263.53㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td>합계</td><td>83.47㎡</td><td>99</td><td>8,263.53㎡</td><td>-</td></tr>
</table>

[변경]

○ 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.

○ 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.

구 분	산 출 근 거	용적률%, 면적(㎡)	비 고
기준용적률	개포택지 지구단위계획	210.0%	-
허용용적률	「서울시 공동주택 허용용적률 인센티브 개선」의 허용용적률 완화항목	230.0%	-
정비계획 용적률	기부채납을 통한 용적률 완화	249.21%	-
	허용용적률 × (1+1.3×가중치×α(토지)+0.7×α(건축물))		
법적상한 용적률	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조	300.00%	-
증가용적률	법적상한용적률 - 정비계획에서 정해진 용적률	50.79%	-
	300.00% - 249.21%		
공공주택 면적 산출	계획대지면적 × (증가용적률의 1/20이상)	29,345.55㎡ (계획:29,349.65㎡)	공공주택건설 최소면적
	115,556.4㎡ × 25.395%		

구 분	산 출 근 거			용적률%, 면적(㎡)	비 고
공공주택 확보계획	전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
	59형	80.41㎡	365	29,349.65㎡	장기전세주택
	합계	80.41㎡	365	29,349.65㎡	-

거. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	대책 및 반영사항
자연환경	생태면적률	생태면적률 30%	○	• 44.67%로 검토	• 기존 공원·녹지로 인한 생태면적률이 충분함
	녹지 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	• 내부와 외부 녹지네트워크 변화에 미치는 영향은 거의 없을 것으로 판단됨	• 사업지구내 녹지를 충분히 확보하여 녹지변화로 인한 영향 최소화
	지형변동	지형·지질 변동최소화	○	• 사업특성상 대규모 절성토 발생을 없음	• 지형에 순응한 계획 수립
	비오톱	비오톱 보전등급 향상	○	• 녹지 조성에 따라 단지내 비오톱 변화	• 자연환경을 고려한 단지내 식생계획 수립
생활환경	일조	일조 침해 최소화	○	• 사업지구 주변 일조영향대상지역의 발생 예상	• 건축물간 녹지조성 및 건축배치를 고려하여 충분한 일조를 확보도록 계획
	바람 및 미기후	바람길 및 미기후 개선	○	• 주풍향 W(서풍)	• 녹지공간 확보 • 건축물의 방향은 바람의 진행방향을 고려하여 바람차단 최소화 • 친환경 투수성 포장재 사용
	에너지	에너지절약/ 효율 극대화	○	• 실시설계시, 에너지절약시스템 및 에너지절약설비 반영토록 계획	• 추후 실시계획시 부지 경계변의 조경녹지 계획으로 가로녹지율 향상되도록 계획
	경관	주변경관과의 조화	○	• 기존 건축물과 조화가 요구됨	• 주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립
	휴식 및 여가공간	양질의 휴식, 여가공간 확보	○	• 단지 이용자를 위한 휴식공간 및 쉼터 요구됨	• 대상지 내 조경녹지 및 공원을 설치하여 이용자의 휴식공간 및 쉼터 제공
	보행 친화공간	보행친화형 도시 조성	○	• 보행공간의 추가확보 필요	• 보행교 및 대상지 동측변에 8~10m폭의 보행자전용도로 계획
기타	대기질	대기오염 최소화	○	• 공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출여향	• 세륜측면살수시설, 방진망 설치 등 저감방안 수립
	물순환 (수질)	수질오염 방지	○	• 운영시 오수발생	• 공사 중 수질저감 계획 수립 • 우수, 하수처리방안 계획
	폐기물	폐기물발생량 최소화	○	• 공사시 및 운영시 폐기물 발생량 예측	• 발생폐기물을 성상별 구분하여 분리배출 및 강남구 조례 및 폐기물 처리계획에 의거하여 처리함으로써 생활쓰레기 발생량을 최소화할 계획
	소음·진동	소음·진동 최소화	○	• 주변으로 소음의 영향 예상됨	• 가설방음판넬 설치, 저소음진동장비 사용 등 저감방안 수립

너. 기존 수목의 현황 및 활용계획

○ 본 사업지구는 전체가 아파트로 이루어져 있어 단지내 생육상태가 양호한 조경수에 대하여, 추후 사업시행인가 전 구체적인 수목활용계획을 수립할 예정임.

더. 인구 및 주택의 수용계획

구분	인구수(인)	세대수(세대)	비고
현황	4,048	1,499	2.7인/세대
계획	6,327	2,343	2.7인/세대

※ 강남구 2024 통계연보 : 개포1동 세대당 인구수 2.7 적용

Ⅳ. 2025년 제1차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회 (’25.02.17.)심의결과 : 수정가결

부서명	협의 의견	조치계획	비고
1	▸ 수정사항 ○ 임대주택 소셜믹스를 고려하여 소형평형 주택공급계획 조정	○ 임대주택 소셜믹스를 고려하여 소형평형 전용 59㎡ 추가 계획하였음	반영
2	○ 분산 배치된 주민공동시설은 신속통합기획 가이드라인에 따라 공공보행통로 주변으로 배치	○ 분산 배치된 주민공동시설은 신속통합기획 가이드라인에 따라 공공보행통로 주변으로 배치 계획하였음	반영
3	○ 동서간 통경축이 확보될 수 있도록 공공보행통로변 건축물 배치 및 형태 조정 검토	○ 공공보행통로변 건축물 배치 및 형태 조정하여 동서간 통경축을 추가 확보 하였음	반영
4	○ 단지 외곽 담장(투시형 포함)은 미설치하도록 지침 명시	○ 정비계획결정도 및 지구단위계획결정도상 단지 외곽 담장(투시형 포함) 미설치 구간을 명시하였음	반영
5	▸ 조건사항 ○ 북측 공원 및 서측 연결녹지는 단차없이 보행로와 연결될 수 있도록 하고 일반시민의 이용이 편리하도록 조성	▸ 조건사항 ○ 추후 건축위원회 심의시 북측 공원 및 서측 연결녹지는 단차없이 보행로와 연결될 수 있는 조성계획을 제시하였음	반영
6	○ 디자인 특화주동 계획은 신속통합기획 취지(경관거점 조성 등)를 고려하여 디자인 및 형태를 특화하여 계획	○ 추후 건축위원회 심의시 디자인 특화주동 계획은 신속통합기획 취지(경관거점 조성 등)를 고려하여 디자인 및 형태를 특화하여 계획하였음	반영
7	○ 향후, 건축위원회(정비사업통합심의 등) 심의 전 계획(안) 보고 할 것	○ 건축위원회(정비사업통합심의 등) 심의 전 계획(안) 보고 하겠음	추후 반영

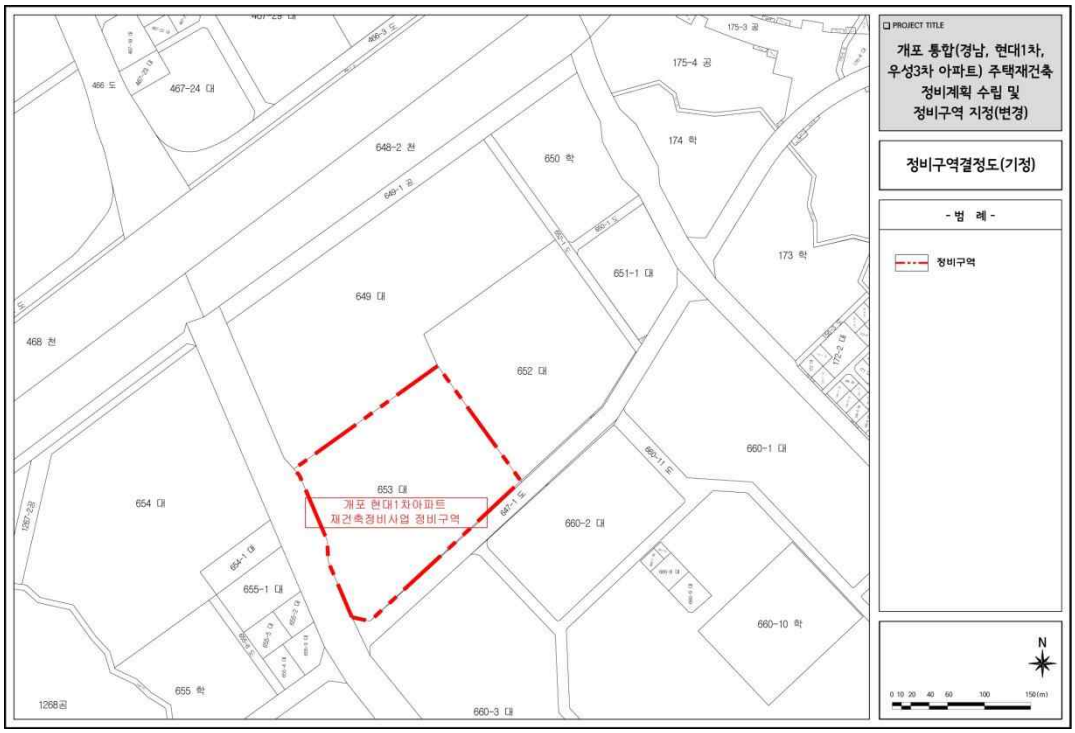
Ⅴ. 기타 자세한 내용은 결정도서(관계도면 등 지형도면 포함) : 첨부(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 정비계획수립 및 정비구역지정 도면 참조)

※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

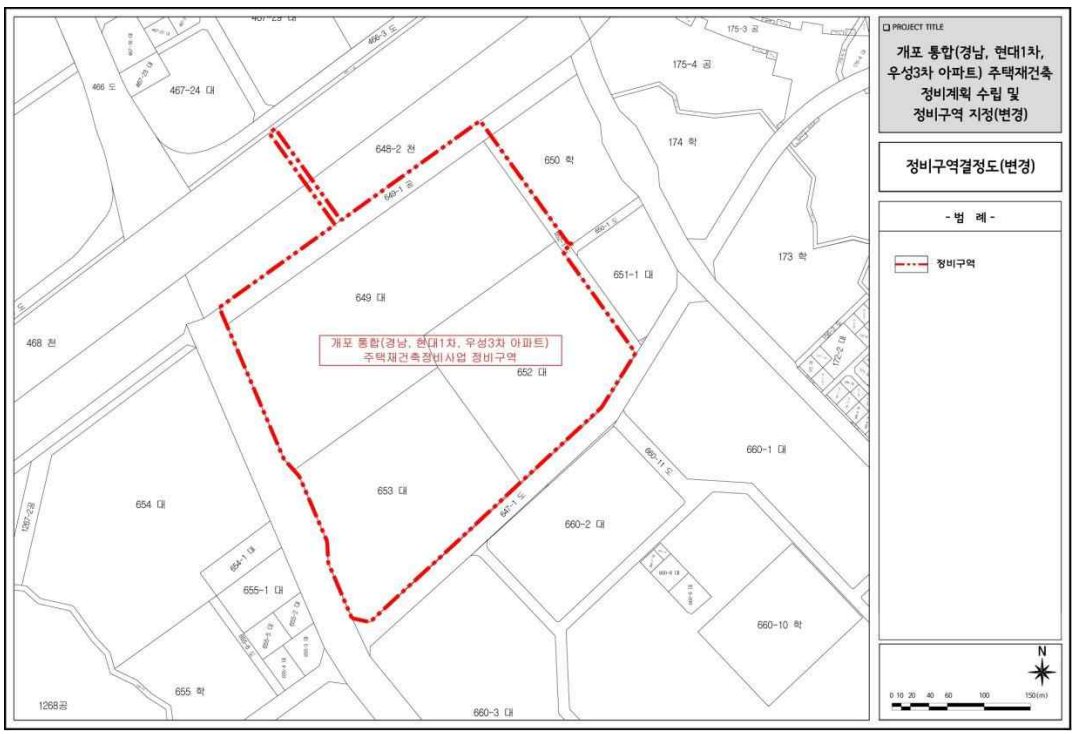
Ⅵ. 관계도서는 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(☎ 2133-7142) 및 강남구청 재건축사업과(☎ 3423-6117)에 비치하고 있습니다.

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

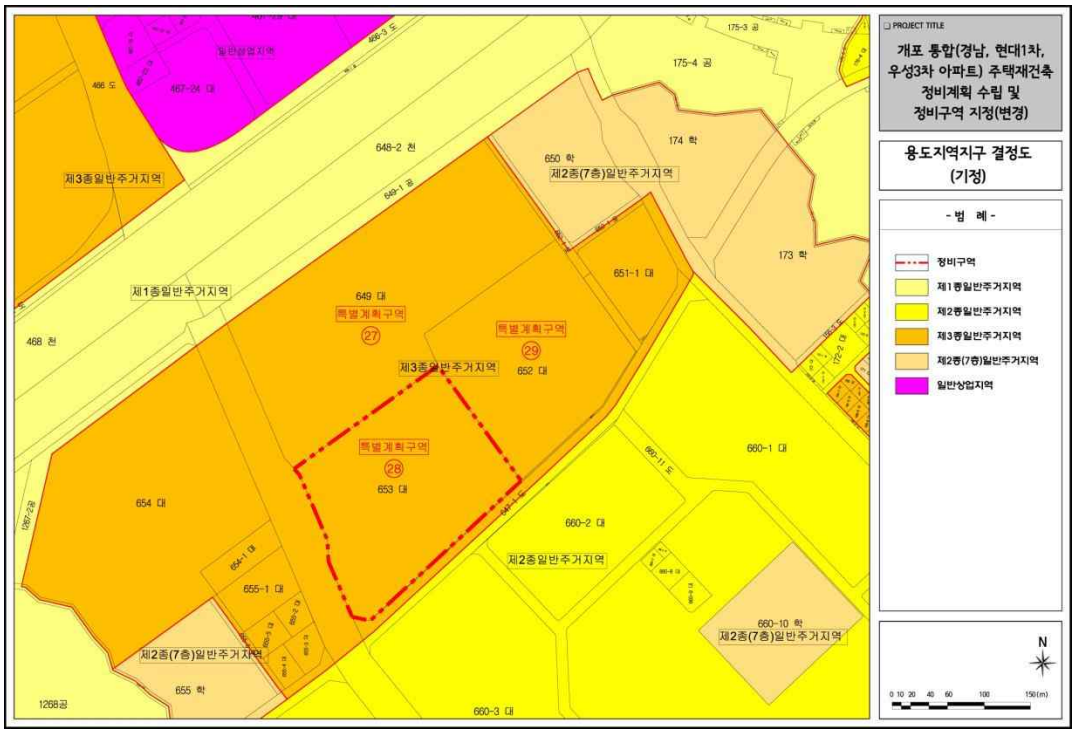
■ 정비구역 결정도(기정)



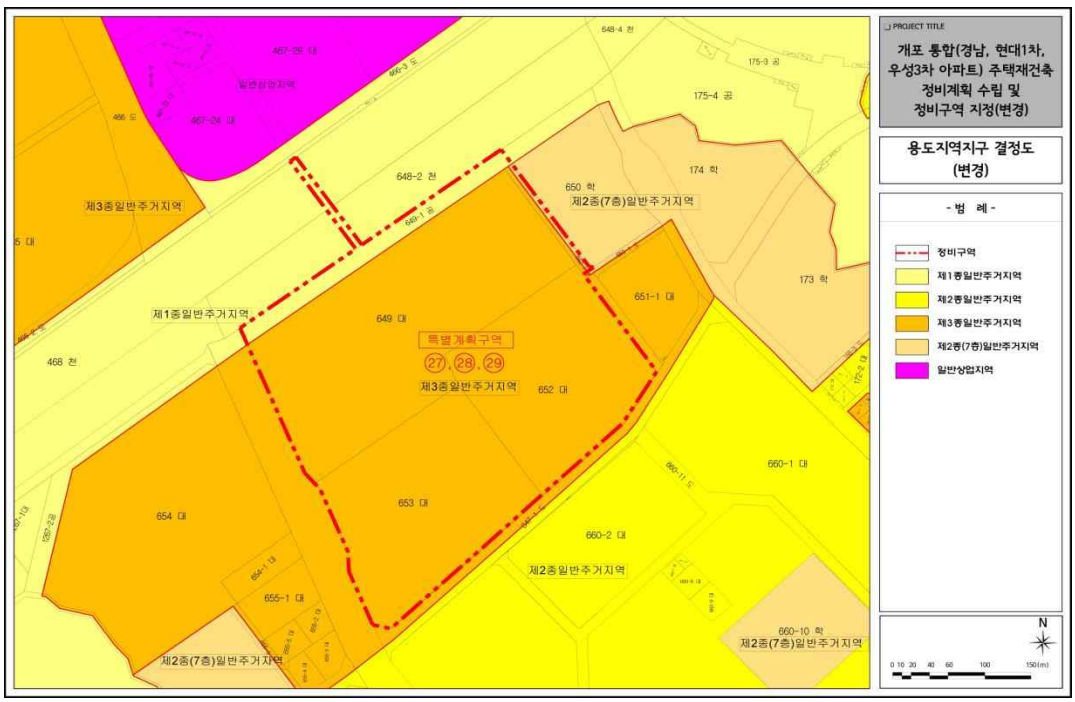
■ 정비구역 결정도(변경)



■ 용도지역 결정도(기정)

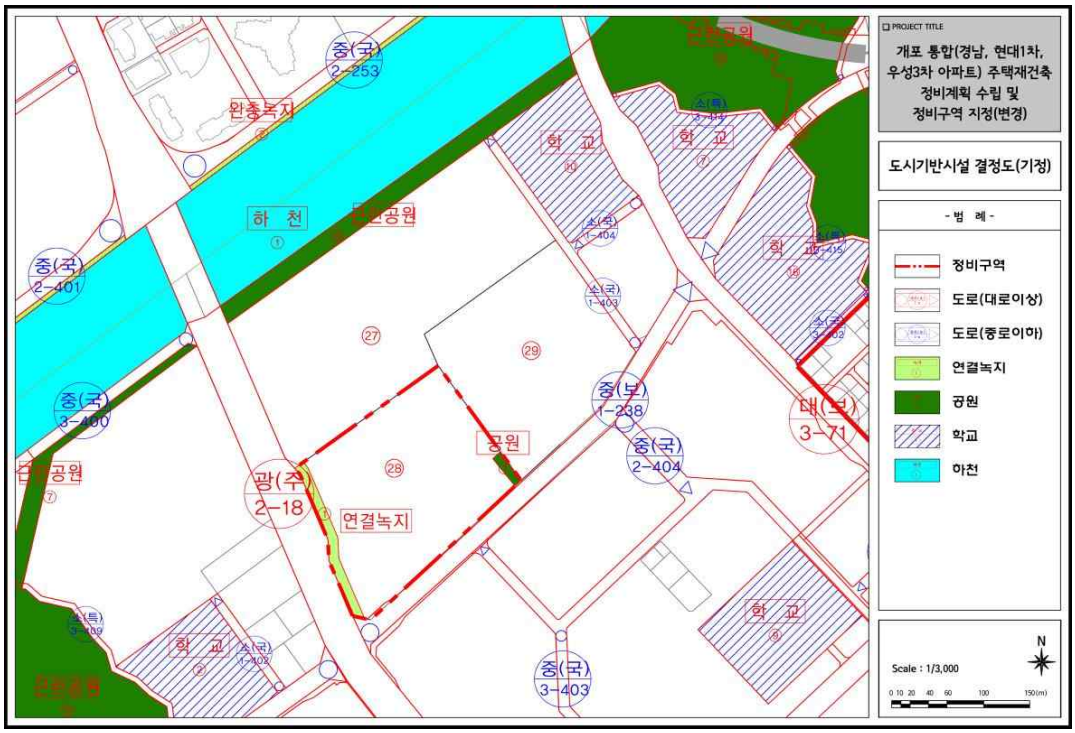


■ 용도지역 결정도(변경)

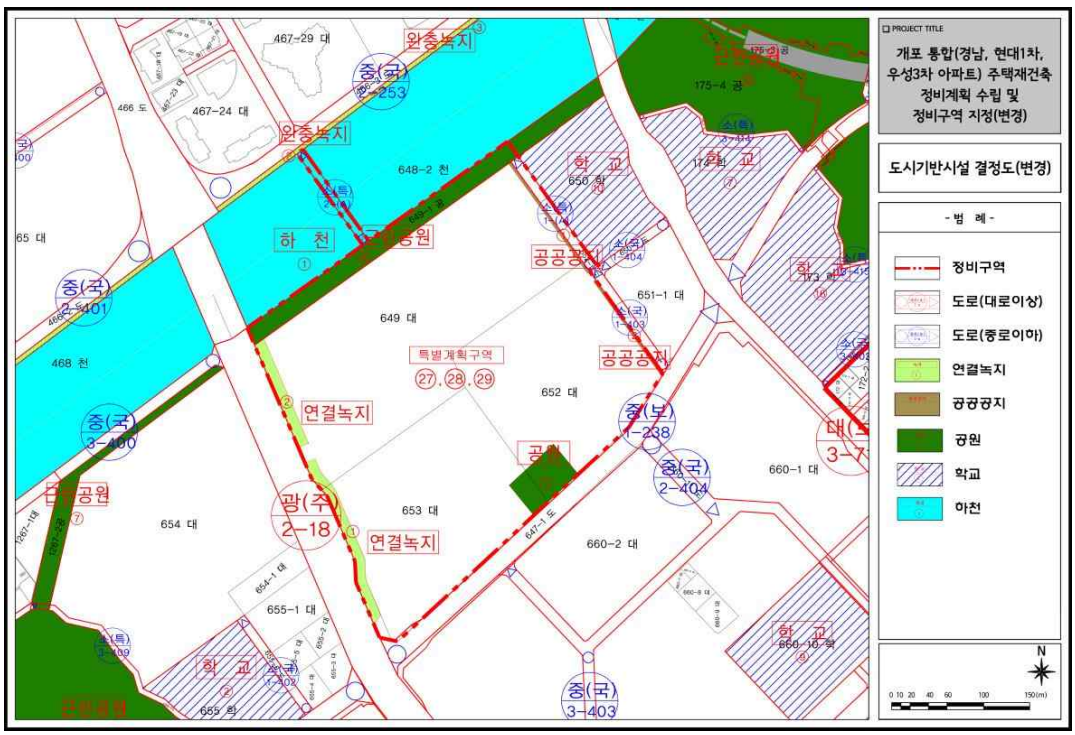


※ 구역계 변경으로 인한 용도지역 편입면적 증가, 용도지역 변경 없음

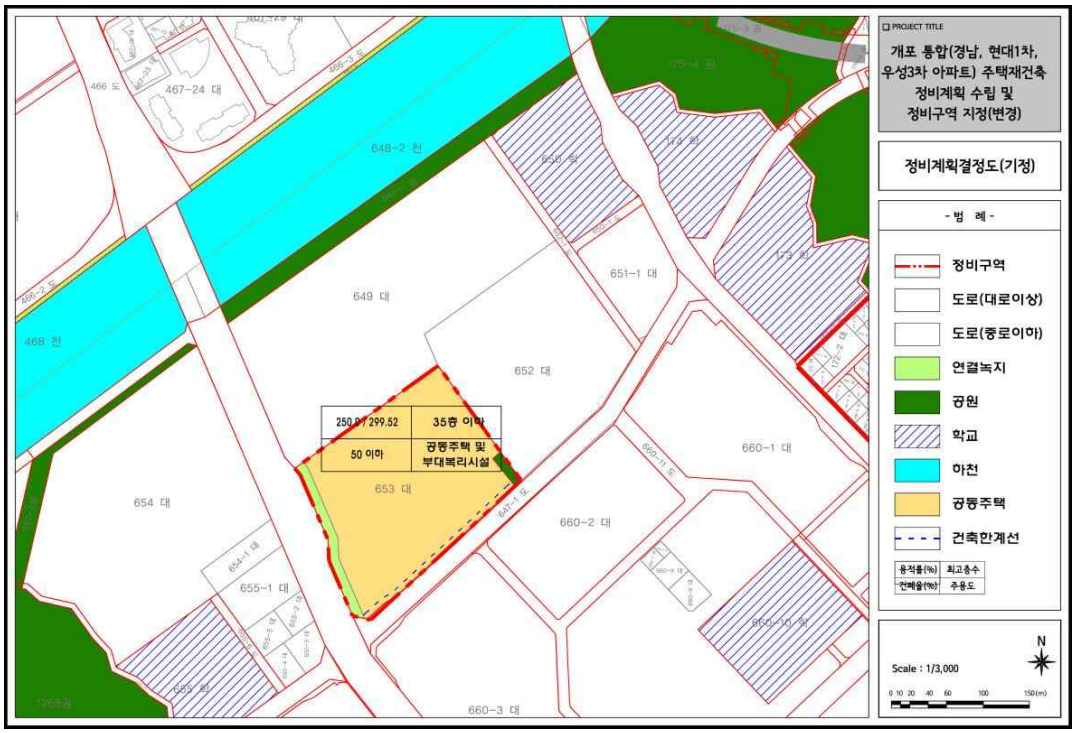
■ 도시계획시설 결정도(기정)



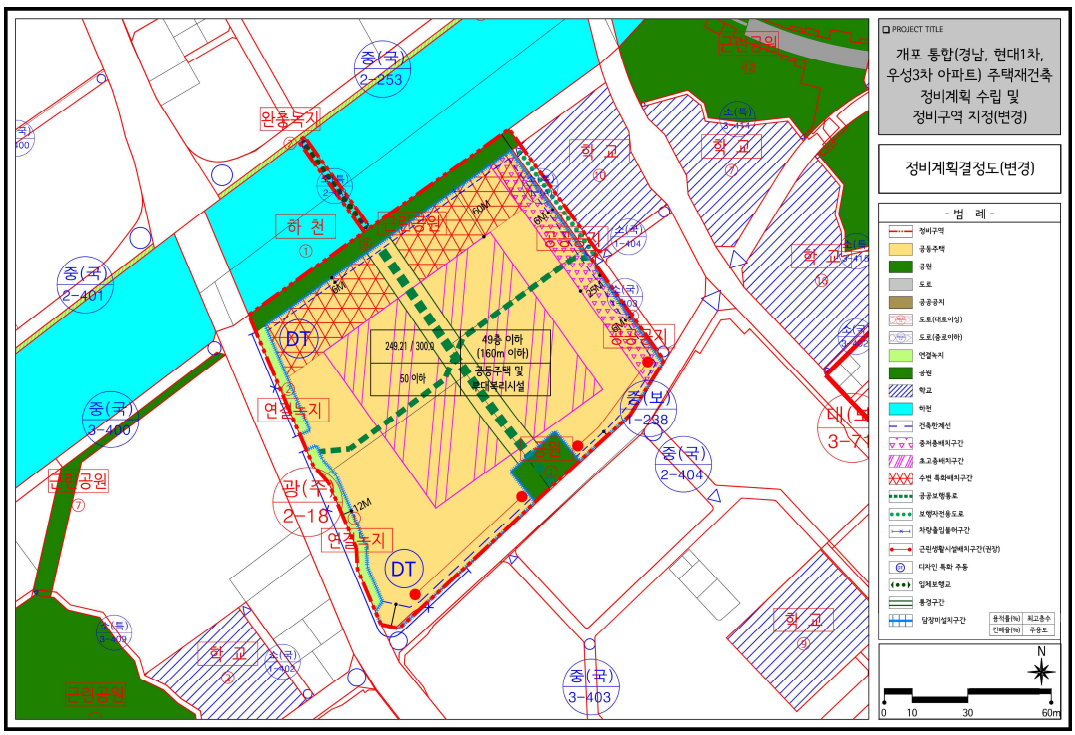
■ 도시계획시설 결정도(변경)



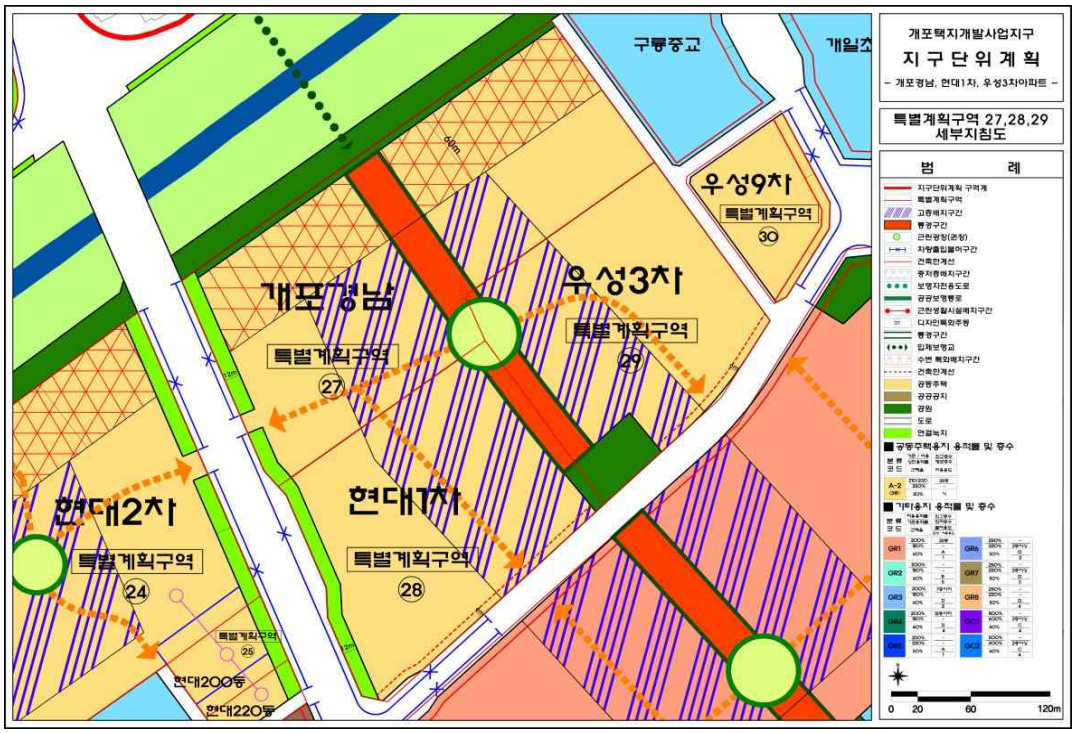
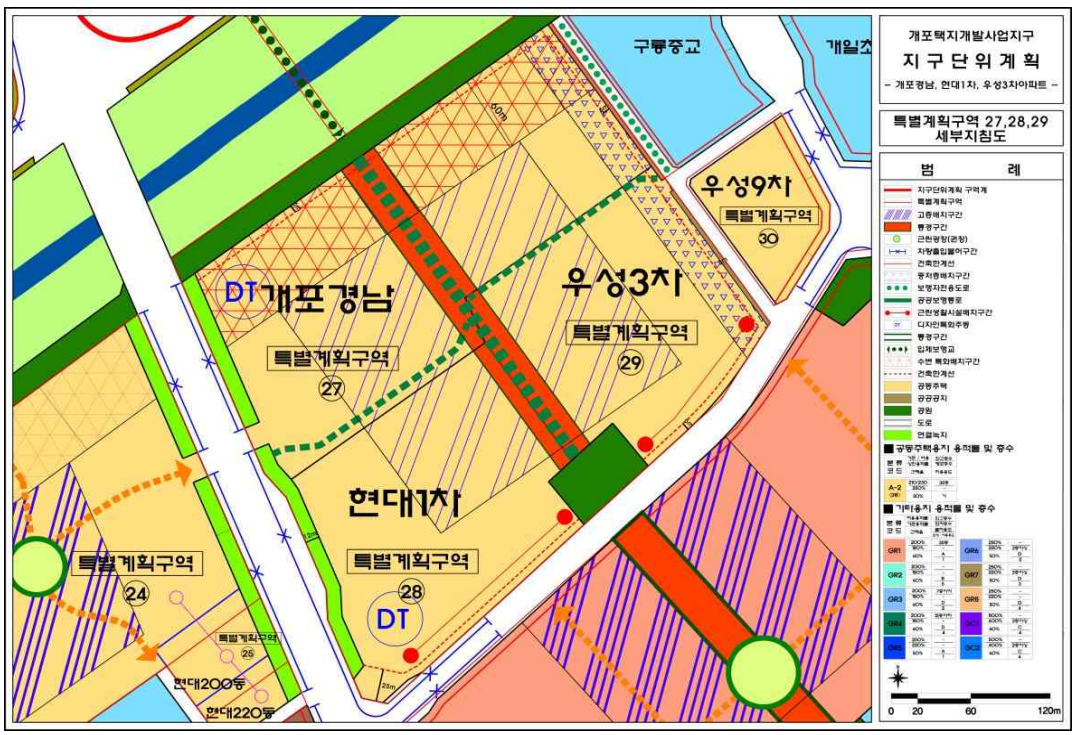
■ 정비계획 결정도(기정)



■ 정비계획 결정도(변경)



■ 특별계획구역 27,28,29 세부지침도(기정)



■ 특별계획구역 27,28,29 세부지침도(변경)