

◆ 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 정구역으로 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		40층 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)	연주로
변경	광로	2	18	40~42	주간선	6,500 (153)	압구정동 (도곡2동464)	포이동 (개포4동 658-3)	일반 도로	건고시198호 (71.04.07)	연주로
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 연주로변 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 연주로변 도로 2m 확폭(녹지 폭 12m → 10m)

3) 유통 및 공급시설(변경없음)

4) 공공문화체육시설(변경없음)

5) 방재시설(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

구분		제3종일반주거지역		
		기정	변경	
최고층수 • 평균층수		<ul style="list-style-type: none"> •최고층수 : 35층이하 •평균층수 : 제한없음 	<ul style="list-style-type: none"> •최고층수 : 35층이하 (특별계획구역19-1 : 49층이하) •평균층수 : 제한없음 	
	저층 구간	최고 10층이하	<ul style="list-style-type: none"> •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) 	<ul style="list-style-type: none"> •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	<ul style="list-style-type: none"> •특별계획구역 중 공동주택지에만 해당 - 개원길변 : 양측 폭 25m 구간 	<ul style="list-style-type: none"> •특별계획구역 중 공동주택지에만 해당 - 개원길변 : 양측 폭 25m 구간
	고층 구간	평균층수 30층이하	<ul style="list-style-type: none"> •현대1차, 개포경남, 우성3차 블록 (블록 전체 계획대지면적의 40%) •현대 2차, 현대 200동, 현대 220동 블록 (블록 전체 계획대지면적의 35%) 	<ul style="list-style-type: none"> •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 분류	불허 용도A	• 학교환경 위생정화구역내 용도제한규정 준용	• 학교환경 위생정화구역내 용도제한규정 준용 • 개포지구단위계획 건축물용도계획 불허용도분류표 D 준용	-
		허용 용도a	• 공동주택, 부대복리시설	• 업무시설, 1·2종 근린생활시설	-
	건폐율	• 50% 이하	• 50% 이하	-	
	용적 제한	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	
차량동선	• 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
- ※ 보행동선 : 근린광장·쌈지형공지에 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 특별계획구역을 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	용 도	불허 용도A	• 학교환경 위생정화구역내 용도제한규정 준용	-
		허용 용도a	• 공동주택, 부대복리시설	-
	건폐율	• 50% 이하		-

구 분		계 획 지 침		비 고
		획지 1		
	용적률	기준	• 210% 이하	-
		허용	• 230% 이하	-
		상한	• 250% 이하	-
	높이	• 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)~연주로29길(남측) : 6m		-

- ※ 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
- ※ 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 지구단위계획은영지침 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(연주로변) (면적 : 269.44㎡) 계획		지침도에 따름 : 향후 세부개발계획 (재건축정비계획) 수립 시 도시계획시설 결정	
건축물의 용도 밀도에 관한 계획	F O B	불허 용도A	• 학교환경 위생정화구역내 용도제한규정 준용 • 개포지구단위계획 건축물용도계획 불허용도 분류표 D 준용	-
		허용 용도a	• 업무시설, 1·2층 근린생활시설	-
	건폐율		• 50% 이하	-
	O B	기준 용적률	• 210% 이하	-
		허용 용적률	• 230% 이하	-
		상한 용적률	• 250% 이하	-
	높 이		• 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	• 경관체크리스트 준용	-	

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
- ※ 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

III. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정(변경)

1. 정비사업의 명칭 : 도곡개포한신아파트 주택재건축 정비사업

2. 정비구역 지정조서(변경)

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

※ 원활한 사업진행을 위해 재능교육(획지2)부지 제척

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정비례율	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 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	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 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 산술평균한 금액을 기준으로 함. 																																																											
추정분담금 산출	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 추정분담금 산정방식 = 분양가 추정액 - 권리가액 ◦ 권리가액 = 종전자산평가 평균액 × 추정비례율 (단위 : 천원) <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">주택형</th> <th>전유52.72㎡ (23평형)</th> <th>전유52.73㎡ (23평형)</th> <th>전유59.48㎡ (26평형)</th> <th>전유83.56㎡ (32평형)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">종전자산평가 평균액</td> <td>2,193,206</td> <td>2,193,613</td> <td>2,353,864</td> <td>2,717,100</td> </tr> <tr> <td colspan="2">권리가액 추정</td> <td>1,589,475</td> <td>1,589,770</td> <td>1,705,909</td> <td>1,969,156</td> </tr> <tr> <td rowspan="6" style="text-align: center;">추정 분담금</td> <td style="text-align: center;">평형</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">분양가추정액</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">59</td> <td>1,774,800</td> <td>185,325</td> <td>185,030</td> <td>68,891</td> <td>-194,356</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">74</td> <td>2,143,600</td> <td>554,125</td> <td>553,830</td> <td>437,691</td> <td>174,444</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">84A</td> <td>2,299,200</td> <td>709,725</td> <td>709,430</td> <td>593,291</td> <td>330,044</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">84B</td> <td>2,231,900</td> <td>642,425</td> <td>642,130</td> <td>525,991</td> <td>262,744</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">104</td> <td>2,714,100</td> <td>1,124,625</td> <td>1,124,330</td> <td>1,008,191</td> <td>744,944</td> </tr> </tbody> </table>						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	-194,356	74	2,143,600	554,125	553,830	437,691	174,444	84A	2,299,200	709,725	709,430	593,291	330,044	84B	2,231,900	642,425	642,130	525,991	262,744	104	2,714,100	1,124,625	1,124,330	1,008,191	744,944
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	-194,356																																																						
	74	2,143,600	554,125	553,830	437,691	174,444																																																						
	84A	2,299,200	709,725	709,430	593,291	330,044																																																						
	84B	2,231,900	642,425	642,130	525,991	262,744																																																						
	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)

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
합계		36,473.00	감) 4,519.94	31,953.06	100.00	-
정비기반 시설 등	소계	2,174.00	감) 298.41	1,875.59	5.9	-
	도로	461.00	증) 196.79	657.79	2.1	-
	녹지	1,713.00	감) 495.20	1,217.80	3.8	연결녹지
획지	소계	34,299.00	감) 4,221.53	30,077.47	94.1	-
	획지 1	30,048.50	증) 28.97	30,077.47	94.1	도곡개포한신
	획지 2	4,250.50	감) 4,250.50	-	-	재능교육

나. 용도지역·지구에 관한 계획(변경)

1) 용도지역 결정 조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	
	기정	변경	변경 후		
합계	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			
기정	광로	2	18	40	주간선	6,500 (153)	압구정동 (도곡2동 464)	포이동 (개포4동 658-3)	일반 도로	건고시198호 (71.04.07)	연주로
변경	광로	2	18	40~42	주간선	6,500 (153)	압구정동 (도곡2동 464)	포이동 (개포4동 658-3)	일반 도로	건고시198호 (71.04.07)	연주로
기정	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 제능교육(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	-
	다함께뜰봄센터		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	-
	맘스데이션		-	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(등)					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																																																																																						
기정	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																																																																																					
<p>• 건립규모 및 비율 기준</p> <ul style="list-style-type: none"> - 전용면적 60㎡이하 : 총세대수의 20%이상 - 전용면적 85㎡이하 : 총세대수의 60%이상, 전체면적의 50% 이상 <p>• 총세대수 : 816세대</p>																																																																																															
<p>주택의 규모 및 규모별 건설비율</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">구분</th> <th rowspan="2">전용면적 (㎡)</th> <th colspan="2">세대수(세대)</th> <th colspan="2">비율(%)</th> <th rowspan="2">연면적 (㎡)</th> <th colspan="2">비율(%)</th> </tr> <tr> <th>소형</th> <th>분양</th> <th rowspan="2">비율(%)</th> <th rowspan="2">비율(%)</th> <th rowspan="2">비율(%)</th> <th rowspan="2">비율(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">60㎡ 이하</td> <td>49㎡</td> <td>31</td> <td>21</td> <td>6.37</td> <td rowspan="3">23.04</td> <td rowspan="3">83.33</td> <td>6,054.68</td> <td>3.94</td> <td rowspan="3">78.64</td> </tr> <tr> <td>59㎡A</td> <td>66</td> <td>42</td> <td>13.24</td> <td>15,015.99</td> <td>9.77</td> </tr> <tr> <td>59㎡B</td> <td>14</td> <td>14</td> <td>3.43</td> <td>3,899.82</td> <td>2.54</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">60~85㎡ 이하</td> <td>74㎡</td> <td>-</td> <td>27</td> <td>3.31</td> <td rowspan="3">45.22</td> <td rowspan="3">16.67</td> <td>4,689.48</td> <td>3.05</td> <td rowspan="3">21.36</td> </tr> <tr> <td>84㎡A</td> <td>-</td> <td>369</td> <td>45.22</td> <td>72,342.26</td> <td>47.07</td> </tr> <tr> <td>84㎡B</td> <td>-</td> <td>96</td> <td>11.76</td> <td>18,864.88</td> <td>12.27</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">85㎡초과</td> <td>104㎡A</td> <td>-</td> <td>69</td> <td>8.46</td> <td rowspan="2">8.21</td> <td rowspan="2"></td> <td>16,682.08</td> <td>10.85</td> <td rowspan="2"></td> </tr> <tr> <td>104㎡B</td> <td>-</td> <td>67</td> <td>8.21</td> <td>16,158.08</td> <td>10.51</td> </tr> <tr> <td colspan="2">합 계</td> <td colspan="2">816</td> <td colspan="2">100</td> <td colspan="2">153,707.50</td> <td colspan="2">100</td> </tr> </tbody> </table>											구분	전용면적 (㎡)	세대수(세대)		비율(%)		연면적 (㎡)	비율(%)		소형	분양	비율(%)	비율(%)	비율(%)	비율(%)	60㎡ 이하	49㎡	31	21	6.37	23.04	83.33	6,054.68	3.94	78.64	59㎡A	66	42	13.24	15,015.99	9.77	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	45.22	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	8.21	16,158.08	10.51	합 계		816		100		153,707.50		100	
구분	전용면적 (㎡)	세대수(세대)		비율(%)		연면적 (㎡)	비율(%)																																																																																								
		소형	분양	비율(%)	비율(%)		비율(%)	비율(%)																																																																																							
60㎡ 이하	49㎡	31	21			6.37			23.04	83.33	6,054.68	3.94	78.64																																																																																		
	59㎡A	66	42	13.24	15,015.99	9.77																																																																																									
	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	45.22			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	8.21			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			<ul style="list-style-type: none"> 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			<ul style="list-style-type: none"> 건립규모 및 비율 기준 - 전용면적 85㎡이하 : 총세대수의 60%이상 총세대수 : 792세대 										
				세대수(세대)		비율(%)		연면적(㎡)		비율(%)			
				임대									
				분양									
60㎡이하		59㎡		94		57		19.1		21,417.31		13.8	
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			<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 순부담면적 = 새로이 설치하는 기반시설면적 - 새로이 설치하는 기반시설내 국공유지 - 대지내 용도폐지되는 기존기반시설 국공유지 면적 = 1,904.56㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 1,904.56㎡ 						
계획용적률	<ul style="list-style-type: none"> 계획(기준)용적률 = 210% 						
개발가능 용적률 산정	<ul style="list-style-type: none"> 허용용적률 = 기준용적률 + β = 210% + 15% = 225% * β = 허용용적률 인센티브 항목 						
	구분	판 단 기 준				비고	
서울시 기준	우 수 디자인	<ul style="list-style-type: none"> 「공동주택 심의기준」의 디자인 다양화기준의 권장기준 충족 후 건축위원회에서 인정 시 				0%	
		주동 형식 다양화	1.주거형태 다양화 (1가지유형10%이상)	가.3백세대 미만이고 5동미만	적용방법(단위:유형) 최소기준		권장기준
				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		
			2.높이 다양화 (1가지 유형 10%이상)	가.3백세대 미만이고 5개동 미만	-		2 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					10%		

	구분	판 단 기 준			비고
	지속가능형 건축 구조	라멘 구조	분야	세부평가기준	5%
지속가능형 건축 구조	무량판 구조	건축 구조	<ul style="list-style-type: none"> 철골콘크리트, 철골 또는 철골철근콘크리트조로서 <ul style="list-style-type: none"> - 기둥과 보가 일체화된 라멘 구조 - 기둥과 슬래브가 일체화된 무량판 구조 계단실, 엘리베이터 코어, 외기에 면한 축벽, 기타 평면계획상 불가피한 경우 위원회의 심의를 거쳐 내력벽체 설치 허용 		
친환경/신재생에너지	신재생에너지	공용 설비	<ul style="list-style-type: none"> 각 세대별로 공용설비공간은 구조체에서 분리 시공하고 점검 및 교체가 용이한 점검구를 확보할 것 		
친환경/신재생에너지	친환경 우수 등급	<ul style="list-style-type: none"> 건축비의 1%이상 ※ 신·재생 에너지 설비는 태양광, 태양열, 지열, 연료전지, 자연채광 시스템 적용에 한함 친환경 건축물 인증 <ul style="list-style-type: none"> - 최우수 (85점 이상) 			
총 20%적용					
<ul style="list-style-type: none"> 개발가능용적률 = 허용용적률 + (계획용적률 × 1.3α) = 225% + (210 × 1.3 × 0.0634) = 242.3% 					
<ul style="list-style-type: none"> ※ α = 공공시설로 제공한 면적 / 공공시설부지로 제공한 후 나머지 대지면적 = 1,904.56㎡ / 30,048.50㎡ = 0.0634 					
<ul style="list-style-type: none"> 정비계획용적률 = 242.3% 					
예정법적 상한용적률	<ul style="list-style-type: none"> 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 (조정면적/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*조정(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	<table border="1"> <thead> <tr> <th>유형</th> <th>항 목</th> <th>인센티브 적용 기준</th> <th>완 화 내 용</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">규제형</td> <td>대지내 공지</td> <td>건축한계선</td> <td>기준용적률 × (건축한계선 후퇴부분면적 / 대지면적) × 1.25</td> <td></td> </tr> <tr> <td>주차계획</td> <td>공동주차출입구 또는 공동주차장 설치시</td> <td>기준용적률 × 0.07</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="3">유도형</td> <td>대지내 공지</td> <td>공개공지</td> <td>기준용적률 × {(제공면적 - 의무면적) ÷ 대지면적} × α</td> <td></td> </tr> <tr> <td>건축물용도</td> <td>권장용도준수</td> <td>기준용적률 × (권장용도면적 ÷ 주차장제외건축면적) × 0.15</td> <td></td> </tr> <tr> <td>건축물 형태</td> <td>탐상형건축물 조성기준 준수</td> <td>기준용적률 × 0.05</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="7">의무형</td> <td rowspan="7">친환경 계획에 관한 사항</td> <td>자연지반 보존</td> <td>기준용적률 × (보존면적 ÷ 대지면적) × 0.2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>옥상녹화</td> <td>기준용적률 × (제공면적 ÷ 대지면적) × 0.1</td> <td></td> </tr> <tr> <td>녹색주차장, 투수성포장</td> <td>기준용적률 × (설치면적 ÷ 대지면적) 으로서 기준용적률 × 0.05</td> <td></td> </tr> <tr> <td>중수도시설 설치주</td> <td>기준용적률 × 0.06</td> <td></td> </tr> <tr> <td>빗물이용시설주</td> <td>기준용적률 × 0.06</td> <td></td> </tr> <tr> <td>신·재생에너지 사용</td> <td>기준용적률 × 0.08</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">에너지 절약</td> <td>1등급</td> <td>기준용적률 × 0.08</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2등급</td> <td>기준용적률 × 0.05</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;">총 20%적용</td> </tr> </tbody> </table>					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				
	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%																																																																
<table border="1"> <tr> <td> ※ α = 공공시설로 제공한 면적 / 공공시설부지로 제공한 후 나머지 대지면적 = 269.44㎡ / 4,250.50㎡ = 0.0634 </td> </tr> </table>					※ α = 공공시설로 제공한 면적 / 공공시설부지로 제공한 후 나머지 대지면적 = 269.44㎡ / 4,250.50㎡ = 0.0634																																																											
※ 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	242.3%	기부채납
		허용용적률 x (1+1.3 x 가중치 x α토지 + 0.7 x α건축물)		
	법적상한용적률	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조	299.56%	-
	증가용적률	(법적상한용적률 - 정비계획용적률) × 50%	28.63%	「도시 및 주거환경정비법」 제54조
(299.56% - 242.30%) × 50%				
국민주택규모주택 면적산출	계획대지면적 × (증가용적률의 1/2이상)	8,602.88m ²	국민주택규모 주택 건설 최소면적	
	30,048.50m ² × 28.63%			
변경	기준용적률	개포택지지구 지구단위계획	210.0%	-
	허용용적률	「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」의 허용용적률 완화항목	229.7%	-
	정비계획용적률 (상한용적률)	기부채납을 통한 용적률 완화	248.32%	기부채납
		허용용적률 x (1+1.3 x 가중치 x α토지 + 0.7 x α건축물)		
	법적상한용적률	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조	299.56%	-
	증가용적률	(법적상한용적률 - 정비계획용적률) × 50%	25.62%	「도시 및 주거환경정비법」 제54조
(299.56% - 248.32%) × 50%				
국민주택규모주택 면적산출	계획대지면적 × (증가용적률의 1/2이상)	7,705.84m ²	국민주택규모 주택 건설 최소면적	
	30,077.47m ² × 25.62%			

사. 정비사업 시행계획(변경)

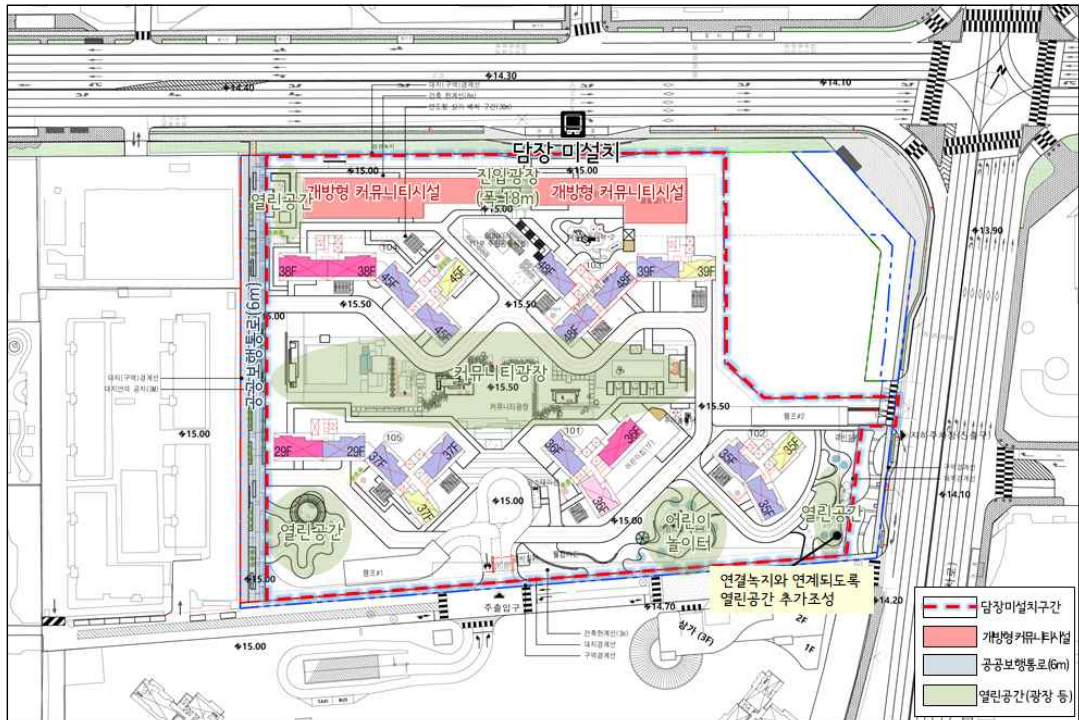
구분	시행방법	시행 예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증감 예상세대수	홍수등 취약요인에 대한 검토결과	비고
기정	주택 재건축 사업	정비구역지정 고시일부터 6년 이내 사업시행인가	도곡개포한신아파트 주택재건축조합	<ul style="list-style-type: none"> • 기정 : 620세대 • 변경 : 816세대 • 증 : 196세대 	이상없음	-
변경				<ul style="list-style-type: none"> • 기정 : 620세대 • 변경 : 792세대 • 증 : 172세대 		-

아. 가구 및 획지에 관한 계획(변경)

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

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

구분	심의결과	심의의견	조치계획
서울특별시 정비사업 통합심의 위원회	수정가결 · 조건부 의결	○ 허용용적률 인센티브 항목인 열린단지 계획이 실효성 있도록 재 검토 바람	○ 남부순환로변 버스정류장 주변으로 개방형 커뮤니티시설을 조성 하였으며, 담장을 미설치하여 열린휴게공간 및 놀이터 등 개방시설 을 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·주거환경정비 기본계획 변경을 포함하여 고시하도록 하였음



V. 관계도면 : 붙임참조

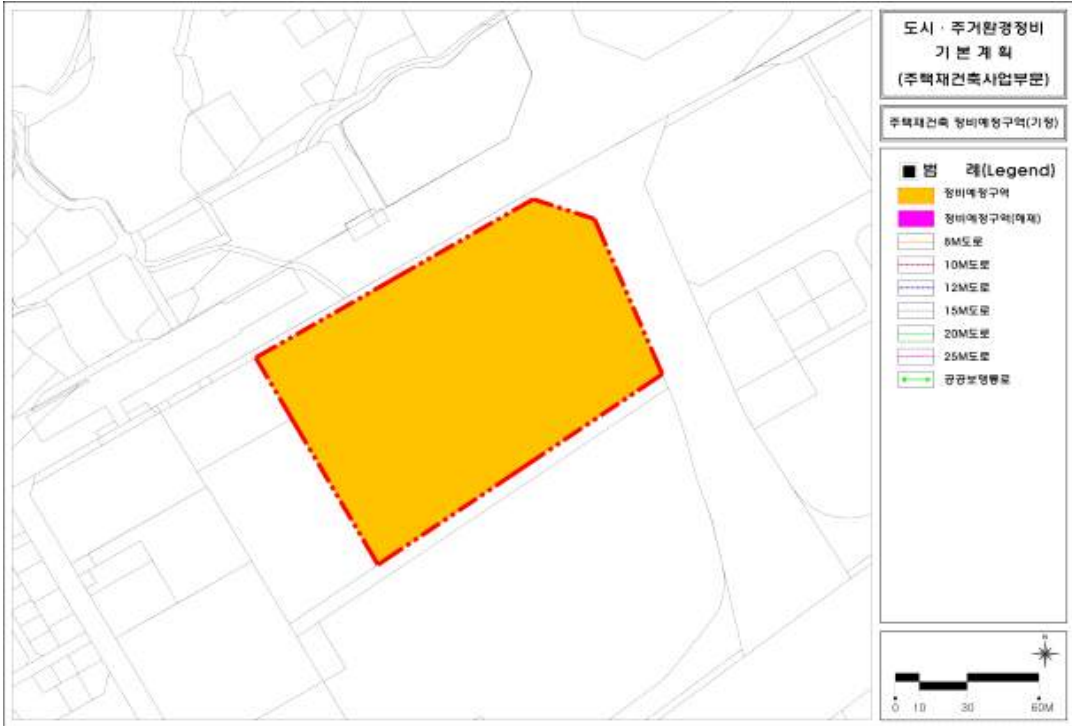
1. 정비예정구역 결정도(기정/변경)
2. 정비구역 결정도(기정/변경)
3. 용도지역·지구 결정도(기정/변경)
4. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
5. 정비계획 결정도(기정/변경)
6. 지구단위계획 종합지침도(기정/변경)

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

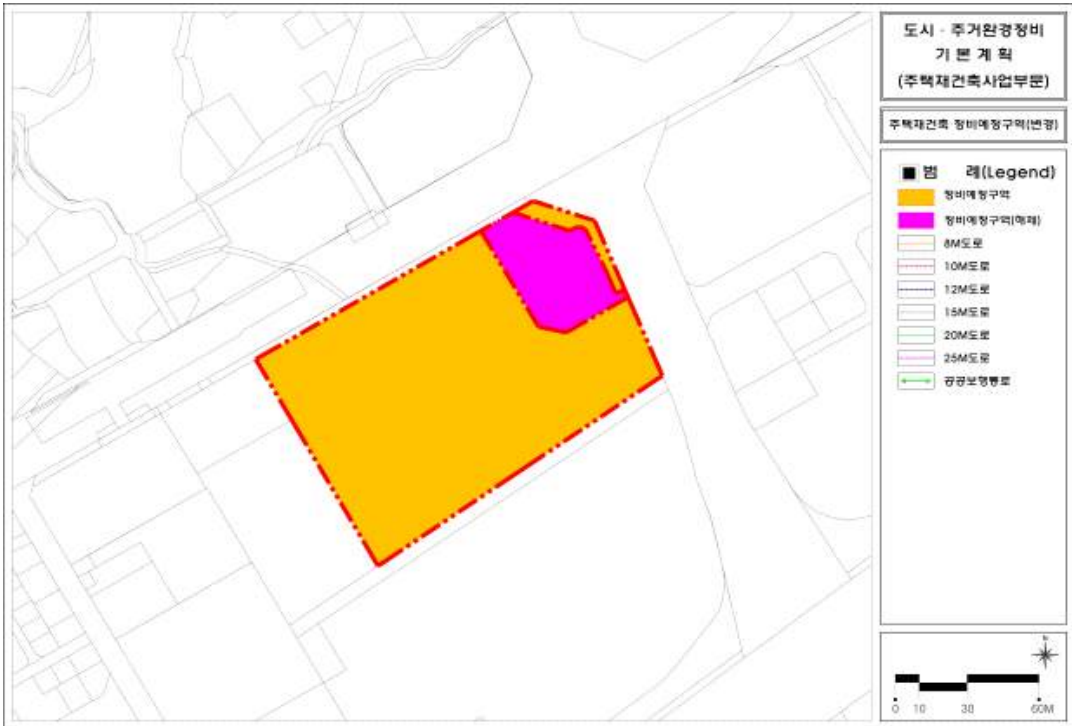
VI. 관계도서는 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(☎02-2133-7137) 및 강남구청 재건축사업과(☎02-3423-6093)에 비치하고 있습니다.

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

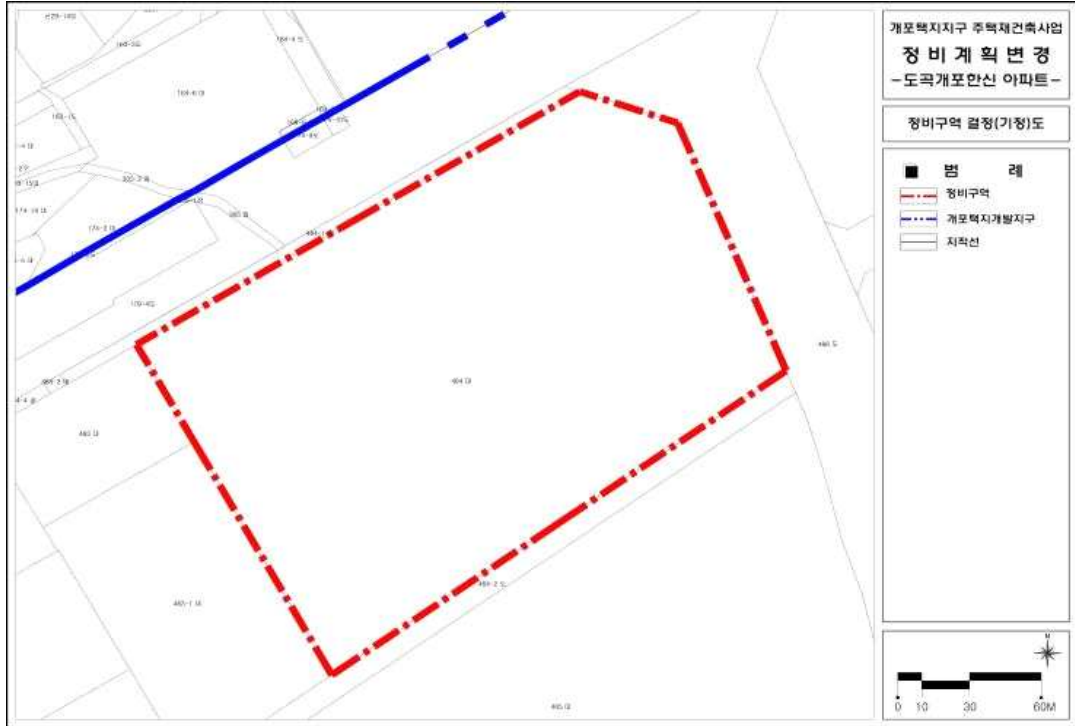
■ 정비예정구역 결정(기정)도



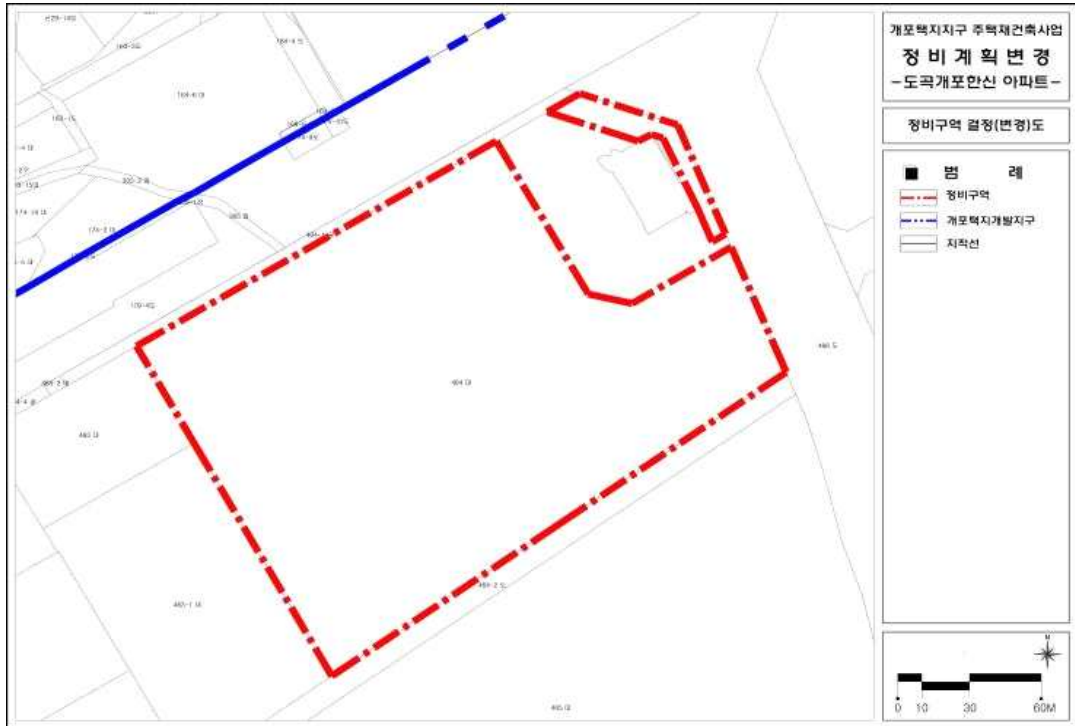
■ 정비예정구역 결정(변경)도



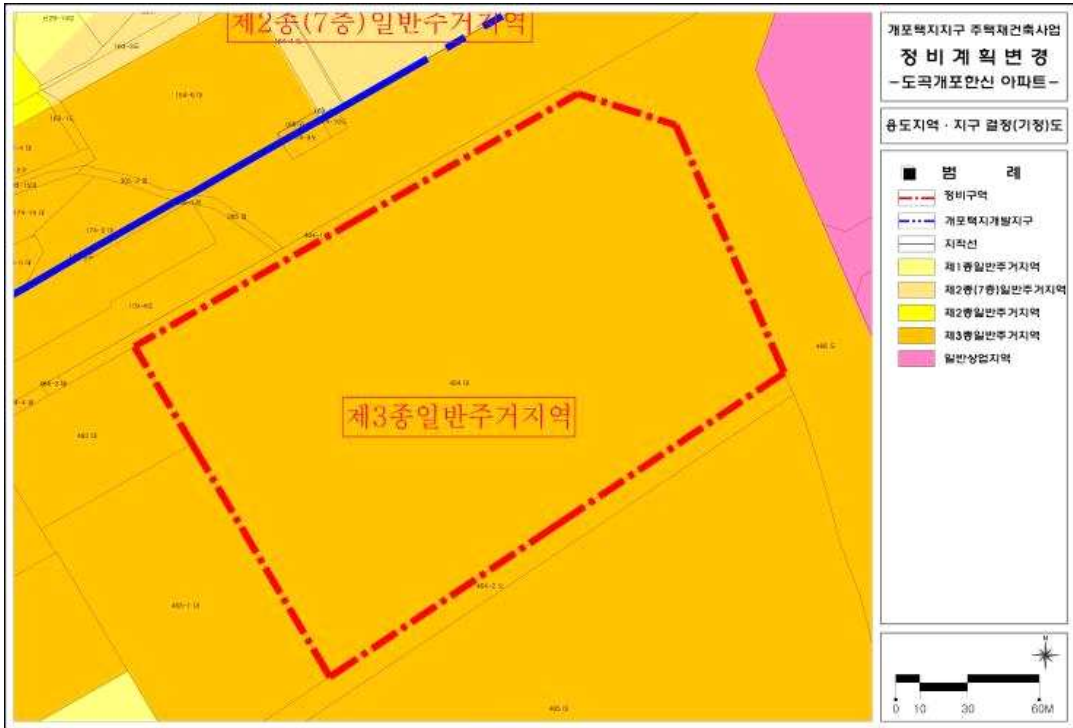
정비구역 결정(기정)도



정비구역 결정(변경)도



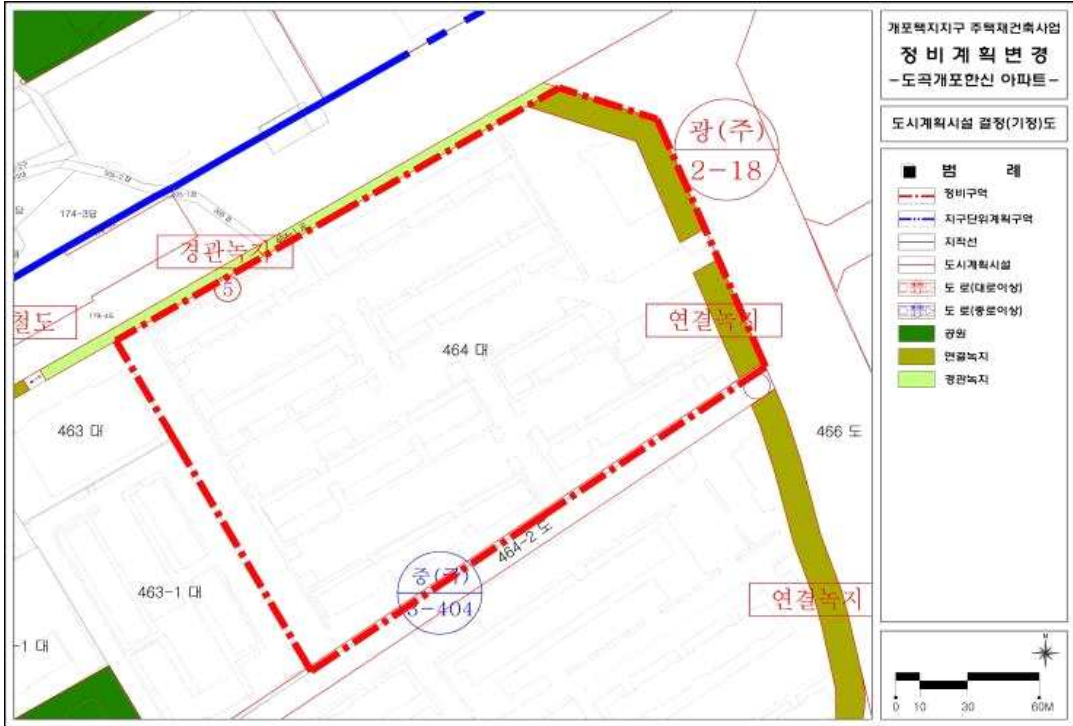
■ 용도지역·지구 결정(기정)도



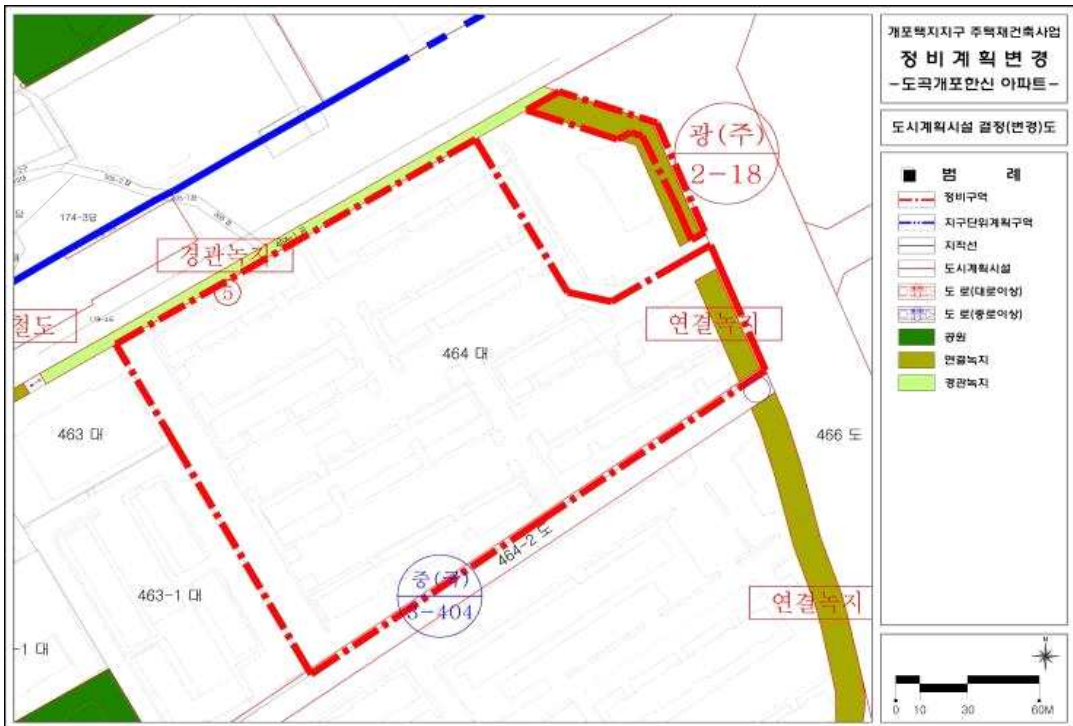
■ 용도지역·지구 결정(변경)도



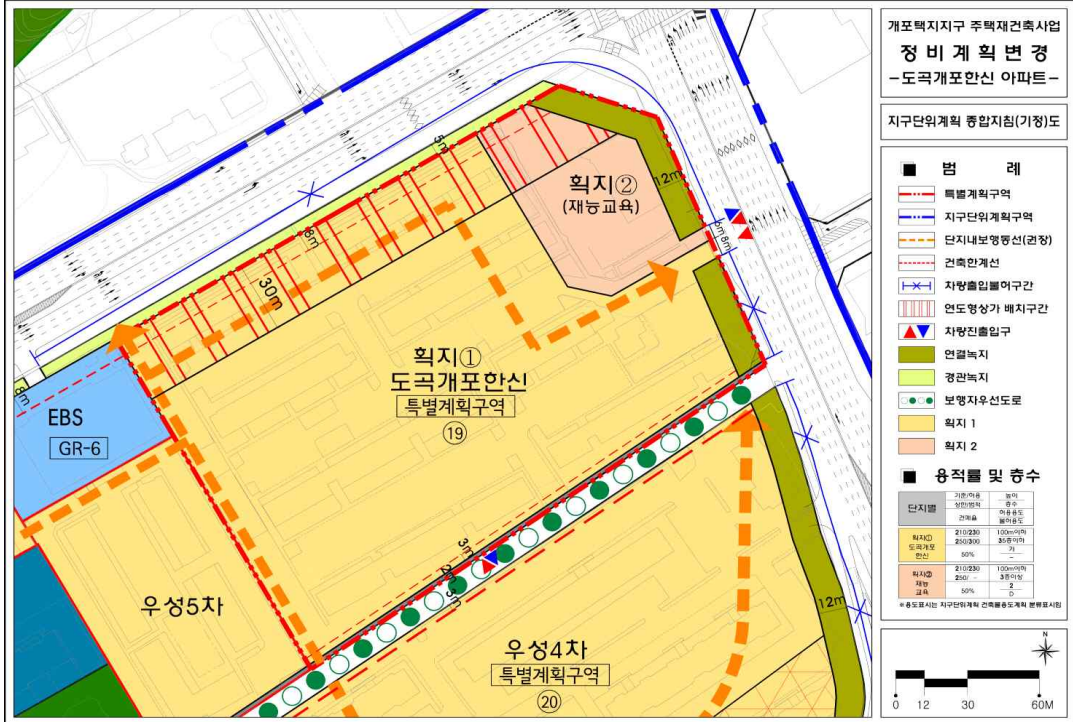
도시계획시설 결정(기정)도



도시계획시설 결정(변경)도



■ 지구단위계획 종합지침(기정)도



■ 지구단위계획 종합지침(변경)도

