

도시관리계획(개포택지개발지구 특별계획구역24 세부개발계획) 결정(변경)  
및 개포현대2차아파트 재건축정비사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정을  
위한 의견청취안

# 심사보고서

의안 번호	582
----------	-----

2025. 8. 29.  
경제도시위원회

## 1. 심사경과

가. 제출일자 및 제출자 : 2025. 8. 22. 강남구청장(재건축사업과)

나. 상정의결

- 제329회 강남구의회 임시회 경제도시위원회 제1차 회의(2025. 8. 29.)  
“ 원안채택 ”

## 2. 제안이유( 제안설명 : 도시환경국장 최원석 )

도시관리계획(개포택지개발지구 특별계획구역24 세부개발계획) 결정  
(변경) 및 개포현대2차아파트 재건축정비사업 정비계획 수립 및 정비구  
역 지정(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 규정에 따라  
구의회 의견 청취하고자 함

## 3. 주요내용

가. 개포택지개발지구 지구단위계획 결정(변경)(안)

- 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경)  
(특별계획구역24 지구단위계획 개별분리 및 변경)

나. 정비계획(안)

- 토지이용, 용도지역, 도시계획시설 설치, 공동이용시설 설치, 건축물 정비, 건축물, 정비사업 시행 등에 관한 계획

4. 정비구역 결정고시

○ 정비계획 개요

사업명	개포현대2차아파트 재건축 정비사업
대지위치 (구역면적)	강남구 개포동 654번지 일대 (62,251.1㎡)
용도지역	◦ 제1·3종일반주거지역
토지 이용계획	◦ 소계 : 62,251.1㎡
	- 획지 : 공동주택(52,536.8㎡)
	- 정비기반시설 : 공원(7,111.7㎡), 녹지(2,602.6㎡)
건축 계획규모	◦ 지하 3층 ~ 지상 49층
	◦ 아파트 1,122세대(임대 192세대) 및 부대복리시설
	◦ 건폐율 : 상한 50.0%
	◦ 용적률 : 상한 300.0%

5. 추진 경과

- 1986. 1.        사용승인
- 2011. 6.        정비계획(안) 결정 요청
- 2023. 9.        주택재건축 정비구역 지정에 대한 주민제안 (동의율 64.1%)
- 2024. 4.        주민공람·공고(1차) 및 주민설명회
- 2024. 8.        정비계획(안) 공람심사위원회 심사(용적률 상향 관련)
- 2025. 3.        주민공람·공고(2차)
- 2025. 4.~8.    신속통합기획 자문회의

## 6. 의견 공람

### 가. 서면통보

- (1차) 2024. 04. 05.
- (2차) 2025. 03. 05.

### 나. 주민 공람

- 기간: (1차) 2024. 4. 15. ~ 2024. 5. 17. (30일 이상)  
(2차) 2025. 3. 7. ~ 2025. 4. 9. (30일 이상)
- 장소: 강남구청 재건축사업과, 개포4동 주민센터

### 다. 주민 설명회

- 일시: 2024. 4. 18. (목) 15:00
- 장소: 도곡2동 복합문화센터 4층

## 7. 검토의견( 전문위원 : 이주현 )

### ○ 점검 사항

#### ● 현황

- 현재 개포 현대2차아파트는 13개동, 558가구, 30평형 이상 중대형 위주로 단지가 구성되어 있으며, 건축물 최고층수는 9층임.
- 매봉역(3호선), 구룡역(수인분당선)이 인접해있고, 우수 학군 밀집지역임.  
(구룡초, 대치중, 구룡중, 개포고, 언남고 등)
- 공원(달터공원)과 양재천 접근성도 좋은 편임.
- 분양권 수를 늘리려는 목적의 지분 분할 행위를 금지하는 <행위허가 제한> 대상임 (2024. 4.~2027. 3., 3년간)

#### ● 특별계획구역에 관한 결정(변경)

- 공동개발 권장 대상으로 특별계획구역24·25·26을 묶어 두었으나, 이번 변경에 따라 특별계획구역24와 특별계획구역25·26가 분리됨.

● 정비계획 변경

- 노인복지시설 기부채납(연면적 2,000㎡)에 대한 주민들의 반대의견 표명, 기부채납 취소 후 공공임대주택 포함하여 세대 수 늘리기로 결정함.  
(위 결정에 따라 법정상한용적률이 250% →300%으로 상향 조정됨)
- 공공보행통로, 열린단지, 돌봄시설 조성을 통하여 인센티브 적용

○ 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

- 전체면적 기준으로 종전자산 추정액에 추정비례율(101.24%) 적용

○ 평가 요약

- 개포 현대2차는 중대형 위주로 단지가 구성되어 재건축 추진 초기에는 공공임대주택을 수용하지 않고, 대형 위주 단지로 조성하는 계획을 구상하였으나, 여러 논의 끝에 소형평수의 공공임대주택을 포함시키는 방향으로 조정되어 최고층수 및 용적률이 상향되었음.

○ 향후 계획

- 8월 중 의회 의견청취 후
- 9월 중 정비계획 입안 및 서울시 도시계획위원회(수권분과위원회) 심의 상정 예정

## ※ 관계 법령

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 [2024. 8. 7.] [법률 제20234호]

도시 및 주거환경정비법 [시행 2025. 6. 4.] [법률 제20955호]

제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등) ① 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 한다.

② 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다.

③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민에 대한 서면통보, 주민설명회, 주민공람 및 지방의회의 의견청취 절차를 거치지 아니할 수 있다.

④ 정비계획의 입안권자는 제97조, 제98조, 제101조 등에 따라 정비기반시설 및 국유·공유재산의 귀속 및 처분에 관한 사항이 포함된 정비계획을 입안하려면 미리 해당 정비기반시설 및 국유·공유재산의 관리청의 의견을 들어야 한다.

도시 및 주거환경정비법 시행령 [시행 2025. 7. 29.] [대통령령 제35683호]

- 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 [고시]

- 서울특별시 지구단위계획수립기준 관리운영기준 및 매뉴얼 [2024. 4. 18. 개정]

## 8. 질의 및 답변 요지

### □ 제329회 강남구의회 임시회 경제도시위원회 제1차 회의(2025. 8. 29.)

- 질 의 : 재난, 재해 대비 측면에서 저류조 확보를 적극 제안함
- 답 변 : 좋은 제안에 동감하며 적극 반영하겠음
- 질 의 : 주민공람이 1, 2차 진행되었는데, 어떤 경우에 주민공람이 여러 번 진행되는가. 재공람의 경우 구의회 또는 시의회의 의견청취 절차가 필수적으로 다시 진행되는 것인가
- 답 변 : 기본적으로 건축계획과 정비계획이 유사하게 진행되나, 관련 부서의 협의나 서울시 심의 과정에서, 당초에 주민공람 했던 내용에 변경이 많이 발생하면 주민들에게 해당하는 내용을 알린다는 취지로 재공람하는 절차를 거침. 법적으로 구의회 의견청취는 1회만 해도 문제가 없으며, 주민에게 알려야 할 만한 변경 사항으로 재공람을 진행하더라도 추가적인 구의회 의견청취 없이 다음 절차를 진행함. 주민공람과 구의회 의견청취 절차의 전후관계가 법적으로 명확히 규정되어 있지 않고 별도의 절차임. 구의회 의견청취는 정비계획안 세부 사항에 대한 검토나 의견 수렴의 절차라기보다는 정비계획안을 상위기관에 상정하기 전 의회 승인의 절차로 이해해 주시기 바람
- 질 의 : 노인복지시설 기부채납이 취소되고 공공임대주택을 포함하여 세대수를 늘리는 것으로 정비계획안이 변경됨. 노인복지시설 수요는 급증하는 상황인데 어떤 경위로 변경된 것인가
- 답 변 : 서울시 관련 부서에서 노인복지시설을 노인들을 위한 공공임대주택으로 변경하면 좋겠다는 의견이 많았고 시의 공공임대주택 확대 기조에 따라, 노인복지시설이 노인층을 위한 공공임대주택으로 전환된 것으로 이해해 주시기 바람

## 9. 토론 요지 : “없음”

10. 심사 결과 : “원안채택”

11. 소수의견의 요지 : “없음”

12. 기타 사항 : “없음”

붙임 도시관리계획(개포택지개발지구 특별계획구역24 세부개발계획)  
결정(변경) 및 개포현대2차아파트 재건축정비사업 정비계획 수립  
및 정비구역 지정을 위한 의견청취안

도시관리계획(개포택지개발지구 특별계획구역24 세부개발계획)  
 결정(변경) 및 개포현대2차아파트 재건축정비사업  
 정비계획 수립 및 정비구역 지정을 위한 의견청취안

의안 번호	582
----------	-----

제출연월일: 2025. 8. 22.  
 제출자: 강남구청장  
 제출부서: 재건축사업과

I. 제안사유

- 도시관리계획(개포택지개발지구 특별계획구역24 세부개발계획) 결정(변경) 및 개포현대2차아파트 재건축정비사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 규정에 따라 구의회 의견 청취하고자 함

II. 의견청취(안)

- 도시관리계획(개포택지개발지구 특별계획구역24 세부개발계획) 결정(변경) 및 개포현대2차아파트 재건축정비사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

1. 정비사업의 명칭 : 개포현대2차아파트 재건축정비사업
2. 정비구역의 위치 및 면적

구분	정비사업 명칭	위치	면적(m <sup>2</sup> )	비고
신설	개포현대2차아파트 재건축정비사업	강남구 개포동 654번지 일대	62,251.1	

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정비례율	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 X 100%</li> <li>• 추정비례율 : 101.24%</li> <li>⇒ (2,683,599백만 - 946,172백만) / 1,716,141백만 X 100 = 101.24%</li> <li>- 총 수입 추정 : 2,683,599백만</li> <li>- 총 지출 추정 : 946,172백만</li> <li>- 종전자산총액 추정 : 1,716,141백만</li> </ul>
-------	--

• 아파트는 KB부동산시세, 한국부동산원시세, 국토교통부 실거래가 및 최근 부동산시장 동향 등을 고려하여 한국부동산원시세 하한값을 주택형별 동일한 금액으로 일괄 추정하였으며, 상가는 국토교통부 실거래가, 평가전례 및 아파트 가격 균형 등을 고려하여 약식 추정함.

구분	전용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	건물면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	세대 수	형별평균가격 (백만원)	추정금액 (백만원)	비고	
아파트	83.16	83.16	95.16	107.60	61.37	4	2,400	9,600	
	84.81	84.81	96.09	108.16	61.37	108	2,400	259,200	
	131.83	131.83	143.25	164.45	95.32	212	2,950	625,400	
	134.98	134.98	146.79	166.08	97.63	18	2,950	53,100	
	165.08	165.08	178.78	202.90	119.71	216	3,500	756,000	
소 계	75,527.00	82,387.15	93,791.01	54,697.35	558	-	1,703,300		
상가	2층	341.38	-	400.31	249.55	9	-	5,059	층별 합계 면적
	1층	125.19	-	181.70	92.69	12	-	5,560	
	지층	134.80	-	166.41	99.81	10	-	2,222	
	소 계	601.37	-	748.42	442.05	31	-	12,841	
중전자산추정계(1)	76,128.37	-	94,539.43	55,139.40	589	-	1,716,141		
중전자산추정계(2)	현금청산비율 약 0% 가정						-		
비례율적용 중전자산계	(1) - (2)						1,716,141		

• 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (개별 중전자산 추정액 × 추정비례율)

권리자 분양가 추정액(a)	추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)
전용 84㎡형 23.7억	개별 중전자산 추정액 X 추정비례율 (101.24%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
전용 132㎡형 31.7억		
전용 165㎡형 38.1억		
상가 1층 6.5억		

※ 상가는 계약면적 33.3058㎡를 기준으로 하였음

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 중전자산 감정평가 및 일반분양 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

#### 4. 정비계획(안)

##### 가. 토지이용에 관한 계획

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합	계	62,251.1	100.0	
정비기반시설 등	소 계	9,714.3	15.6	
	공원	7,111.7	11.4	양재천변 준치공원
	녹지	2,602.6	4.2	연결녹지
획지	소 계	52,536.8	84.4	
	공동주택	52,536.8	84.4	

##### 나. 용도지역에 관한 계획

###### 1) 용도지역 : 변경없음

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합	62,251.1	-	62,251.1	100.0	
제1종일반주거지역	7,111.7	-	7,111.7	11.4	
제3종일반주거지역	55,139.4	-	55,139.4	88.6	

다. 도시계획시설 설치에 관한 계획

1) 녹지 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(m <sup>2</sup> )			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	A	녹지	연결 녹지	개포동 654	-	증) 1,508.6	1,508.6	-	
신설	B	녹지	연결 녹지	개포동 654	-	증) 1,094.0	1,094.0	-	

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
A	연결녹지	• 연결녹지 신설 (증 1,508.6m <sup>2</sup> )	• 언주로변 소음 및 공해를 방지하고, 양재천변 녹지축 연결을 위하여 연결녹지 신설
B	연결녹지	• 연결녹지 신설 (증 1,094.0m <sup>2</sup> )	

2) 공원 결정조서 : 변경없음

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(m <sup>2</sup> )			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	㉞	공원	근린 공원	개포동 1267-2 일원	7,111.7	-	7,111.7	건고시296호 (83.09.07.)	

라. 현금납부에 관한 사항(필요시) : 해당없음

마. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류		위 치	면 적(m <sup>2</sup> )	비 고	
신설	공동 이용 시설	경로당	개포동 654 일원	600.0	1,000 ~ 1,500세대 미만 580m <sup>2</sup> 이상	
		어린이놀이터		1,350.0	-	
		작은도서관		240.0	1,000 ~ 1,500세대 미만 203m <sup>2</sup> 이상	
		개방형 커뮤니티시설		550.0	수변카페, 지역문화 및 공동체지원센터	
		주민운동시설		560.0	-	
		돌봄시설 (무상임대)		실내형어린이놀이터	700.0	-
				어린이집	600.0	1,000 ~ 1,500세대 미만 580m <sup>2</sup> 이상
				다함께돌봄센터	140.0	66m <sup>2</sup> 이상
		소 계			4,740.0	500+(1,112세대×2m <sup>2</sup> ×1.25)=3,280.0m <sup>2</sup> 이상
		경비실		35.0	-	
	관리사무소		400.0	10m <sup>2</sup> +(1,112세대-50세대)×0.05m <sup>2</sup> =63.1m <sup>2</sup> 이상		
합 계			5,175.0	-		

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 과 「서울특별시 주택 조례」에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련 법령 기준 적용

바. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	개포현대2차 아파트 주택재건축 정비구역	62,251.1	획지	52,382.4	개포동 654	14	-	-	14	-	

사. 건축물에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이(m) (최고층수)	비고																													
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	법적 상한																															
신설	개포현대2차 아파트 주택재건축 정비구역	62,251.1	획지	52,536.8	개포동 654	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	250 이하	300 이하	160m 이하 (49층 이하)																														
주택의 규모 및 규모별 건설비율		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 주택공급계획 : 1,112세대</li> <li>■ 전체건립규모 <span style="float: right;">※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정</span></li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th colspan="2">구분</th> <th colspan="2">세대수(입대)</th> <th colspan="2">비율(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">계</td> <td>1,112</td> <td>(192)</td> <td>100.0</td> <td>(17.2)</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">85㎡ 이하</td> <td>60㎡이하</td> <td>287</td> <td>(192)</td> <td>25.8</td> <td>(66.9)</td> </tr> <tr> <td>60㎡ ~ 85㎡이하</td> <td>379</td> <td></td> <td>34.1</td> <td>( - )</td> </tr> <tr> <td colspan="2">85㎡ 초과</td> <td>446</td> <td></td> <td>40.1</td> <td>( - )</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 전용면적 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수의 60% 이상 예외적용</li> <li>- 조합원 분양주택 : 전용면적 합이 종전 주택의 합보다 작거나 30% 이상 범위</li> <li>- 조합원 이외 : 전용면적 85㎡ 이하</li> </ul>										구분		세대수(입대)		비율(%)		계		1,112	(192)	100.0	(17.2)	85㎡ 이하	60㎡이하	287	(192)	25.8	(66.9)	60㎡ ~ 85㎡이하	379		34.1	( - )	85㎡ 초과		446		40.1	( - )
구분		세대수(입대)		비율(%)																																				
계		1,112	(192)	100.0	(17.2)																																			
85㎡ 이하	60㎡이하	287	(192)	25.8	(66.9)																																			
	60㎡ ~ 85㎡이하	379		34.1	( - )																																			
85㎡ 초과		446		40.1	( - )																																			
심의완화 사항		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 임대주택(공공주택)건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) : 법적상한용적률 300% 이하</li> </ul>																																						
건축물의 건축선 등에 관한 계획		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축한계선 : 획지변 폭 3m 이상</li> </ul>																																						
기타사항에 관한 계획	전면공지	• 언주로~연결녹지사이 일부구간차도부속형전면공지확보: 폭 3m																																						
	공공보행통로	• 남~북방향폭 6m 이상(구룡초~양재천변)																																						
	양재천변 특화배치구간	• 양재천변 특화배치구간(60m), 개방형커뮤니티 설치 (권장)																																						
	담장설치 불허구간	• 양재천변 공원 및 연결녹지변, 달터공원변 일부 (※담장설치시1.2m 이내의 생울타리, 투시형담장에 한함)																																						
	차량진출입 불허구간	• 언주로변출입구 제외 차량출입불허구간 지정																																						

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정 범위 내에서 사업시행인까지 조정 될 수 있음.

■ 개발가능(상한) 용적률 산정

구분		산정내용							
토지이용계획	계 (구역면적)	대지면적	신설 기반시설 면적				건축물 기부채납 (임대주택) 환산부지(B)	신설 기반시설 내 국·공유지 (존치공원)	획지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지
			토지면적(A)		정비 기반시설	기반시설 토지지분 (임대주택)			
62,251.1㎡	52,536.8㎡	10,678.2㎡	9,714.3㎡	963.9㎡			213.3㎡	7,111.7㎡	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	소계 (A+B)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 새로 설치하는 기반시설 면적(A+B) - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 - 획지 내 용도폐지 되는 국·공유지 = 10,678.2㎡ + 213.3㎡ - 7,111.7㎡ - 0㎡ = 3,779.8㎡</li> <li>• 순부담률 = (순부담면적 ÷ 사유지면적) × 100 = (3,779.8㎡ ÷ (62,251.1㎡ - 7,111.7㎡)) × 100 = 6.8%</li> </ul>							
	공공시설 토지면적 (A)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공원(존치) : 7,111.7㎡</li> <li>• 녹지 : 2,602.6㎡</li> <li>• 임대주택 토지지분 : 963.9㎡ ⇒ 합계 : 10,678.2㎡ = 공동주택 토지지분 × (임대주택 공급면적 ÷ 공동주택 공급면적) = 52,318.88㎡ × (2,836.62㎡ ÷ 153,958.33㎡) = 963.9㎡</li> </ul>							
	공공시설 환산부지 면적(B)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축물 기부채납(임대주택) 환산부지면적 = (설치비용 × 건축연면적) / (개별공시지가 × 부지가액 가중치) = ((지상 2,098,484원 × 2,887.62㎡) + (지하 930,909원 × 2,032.86㎡)) / (18,640,000원 × 2) = 213.3㎡</li> </ul>							
기준용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 210% 이하</li> </ul>								
허용용적률 (인센티브 항목 적용)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 210% + 20% = 230%</li> </ul>								
	구분							인센티브	
	공공보행통로	기준	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권 등 설정) - 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × a ※a=1이하</li> </ul>					5%p	
		계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 210% × (1,373.9㎡/52,382.4㎡) = 5.5%</li> </ul>						
	층간소음해소	기준	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%</li> </ul>					5%p	
		계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 바닥(중량)충격음 차단성능 1등급</li> </ul>						
	돌봄시설	기준	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률 × (조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적)) × a ※a=0.1이하</li> </ul>					5%p	
계획		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 210% × (794.0㎡/3,275.0㎡) × 0.1 = 5.0% (어린이집, 다함께돌봄센터, 실내형어린이놀이터)</li> </ul>							
친환경건축물	기준	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 에너지효율등급 및 ZEB인증 - ZEB1 7.5%, ZEB2 7%, ZEB3 6.5%, ZEB4 6%, ZEB5 5.5%</li> </ul>					5%p		
	계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ZEB 인증 4등급</li> </ul>							
합 계									
상한용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화</li> <li>• 상한용적률은 도시계획과의 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정」 적용</li> </ul>								
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상한용적률 = 허용(기준)용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × a<sub>토지</sub> + 1.0 × a<sub>건축물</sub>)</li> <li>• 대상지 · 제3종일반주거지역 (기부채납 6.8%) · 허용용적률 : 230%, 대지면적 : 52,536.8㎡ ▶ 기부채납 내용 (가중치 1.0) · 토지 제공면적 : 3,566.5㎡ · 건축물 기부채납 환산부지면적 : 213.3㎡ ⇒ 230% × (1 + 1.3 × 1 × 0.06915 + 1.0 × 0.00413) ∴ 상한용적률 = 251.62% [250% 이하]</li> </ul>					<ul style="list-style-type: none"> <li>a<sub>토지</sub> = 공공시설 등 부지(토지) 제공 면적/공공 시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = (2,602.6㎡ + 963.9㎡) / (52,536.8㎡ - 963.9㎡) = 0.06915</li> <li>a<sub>건축물</sub> = 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공면적/공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 213.3㎡ / (52,536.8㎡ - 963.9㎡) = 0.00413</li> </ul>			
법적상한용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 법적상한용적률 = 300% 이하 (※적용 : 299.99%)</li> </ul>								

아. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
재건축사업	구역지정 후 4년 이내	개포현대2차아파트 재건축추진준비위원회	현황) 558세대 계획) 1,122세대 증) 564세대	

자. 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	면 적(m <sup>2</sup> )	비 율(%)	비 고
획지	52,536.8	84.4	공동주택용지

○ 개포택지 지구단위계획 결정(변경)(안)

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) 녹지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설 명	시설의 종류	위 치	면 적(m <sup>2</sup> )			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	A	녹지	연결녹지	개포동 654	-	증) 1,508.6	1,508.6	-	
신설	B	녹지	연결녹지	개포동 654	-	증) 1,094.0	1,094.0	-	

■ 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
A	연결녹지	• 연결녹지 신설 (증 1,508.6m <sup>2</sup> )	• 언주로변 소음 및 공해를 방지하고, 양재천변 녹지축 연결을 위하여 연결녹지 신설
B	연결녹지	• 연결녹지 신설 (증 1,094.0m <sup>2</sup> )	

나) 공원 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설 명	시설의 종류	위 치	면 적(m <sup>2</sup> )			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	⑦	공원	근린공원	개포동 1267-2 일원	7,111.7	-	7,111.7	건고시296호 (83.09.07.)	

3) 유통 및 공급시설 : 변경없음

4) 문화시설 : 변경없음

5) 방재시설 : 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

구분	도면표시	위치	면적(m <sup>2</sup> )			비고	
			기정	변경	변경후		
기정	특별계획구역24	강남구 개포4동	55,139.4	-	55,139.4	현대2차	공동개발 권장 (면적 : 61,879.1m <sup>2</sup> )
	특별계획구역25		4,192.7	-	4,192.7	현대200동	
	특별계획구역26		2,547.0	-	2,547.0	현대220동	
변경	특별계획구역24	강남구 개포4동	55,139.4	증) 7,111.7	62,251.1	현대2차	
	특별계획구역25		4,192.7	-	4,192.7	현대200동	공동개발 권장 (면적 : 6,739.7m <sup>2</sup> )
	특별계획구역26		2,547.0	-	2,547.0	현대220동	

2) 특별계획구역에 대한 단지별 지구단위계획 내용

구분	기정		변경		
	특별계획구역 24,25,26		특별계획구역 24	특별계획구역 25,26	
특별계획구역 면적	• 61,879.1㎡		• 62,251.1㎡	• 6,739.7㎡	
획지(계획대지) 면적	• 57,646.1㎡		• 52,536.8㎡	• 5,099.3㎡	
공공시설 면적	• 4,233.0㎡		• 9,714.3㎡ ※ 양재천변 잔치공원 7,111.7㎡ 포함	• 1,640.4㎡	
공공시설 비율	• 기부채납(순부담)비율 6.8% 내외		• 기부채납(순부담)비율 6.8% 내외	• 기부채납(순부담)비율 6.8% 내외 • 세부개발계획 수립 시 비율 조정 가능	
공공·기반시설 계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기부채납(순부담) 공공기반 시설 면적 : 4,233㎡</li> <li>- 연결녹지 폭12m(언주로변) (면적 : 3,539㎡) 계획</li> <li>- 폭10m 도로(단지 남측변) (면적 : 694㎡) 계획</li> <li>※ 공공기반시설 면적은 세부 개발 계획 결정시 변경될 수 있음</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기부채납(순부담) 공공기반시설 면적 : 3,779.8㎡(순부담 6.8%)</li> <li>- 연결녹지 폭12~15m(언주로변) ▶면적:2,602.6㎡(순부담 4.7%)계획</li> <li>- 기부채납 임대주택 ▶면적:1,177.2㎡(순부담 2.1%)계획 (대지지분:963.9㎡+환산면적:213.3㎡)</li> <li>※ 공공기반시설 면적은 세부개발 계획 결정시 변경될 수 있음</li> </ul>		• 공공·기반시설 종류 및 규모는 세부개발 계획 수립 시 사업방식에 따라 결정
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	용도	불허 용도A	• 학교환경 위생정화구역내 용도제한규정 준용	• 학교환경 위생정화구역내 용도제한규정 준용	• 학교환경 위생정화구역내 용도제한규정 준용
		허용 용도a	• 이외 불허용도는 별도의 세부 개발계획 수립시 결정	• 이외 불허용도는 별도의 세부개발 계획 수립시 결정	• 이외 불허용도는 별도의 세부 개발계획 수립시 결정
	건폐율	• 50% 이하	• 50% 이하	• 50% 이하	
	용적률	기준	• 210% 이하	• 210% 이하	• 210% 이하
		허용	• 230% 이하	• 230% 이하	• 230% 이하
		상한	• 250% 이하	• 250% 이하	• 250% 이하
	법적상한	-	• 300% 이하	-	
높이	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 최고층수 35층 이하</li> <li>• 고층 구간(평균층수 30층 이하)</li> <li>- 달터공원 및 양재천 특화배치 구간에 인접하여 고층 구간계획 (세부지침도 참조)</li> <li>- 블록전체 계획대지면적의 35%</li> </ul>	• 최고층수 49층 이하	• 최고층수 35층 이하		
배치	건축한계선	-	• 획지변 : 폭3m	• 세부개발계획 수립시 변경대안을 바탕으로, 언주로변 폭 12m 건축한계선 지정 (생태녹지조성구간 계획, 언주로변 녹지축 연결)	
	특화배치구간	• 양재천변 : 폭60m	• 양재천변 : 폭60m	-	
기타에 관한 사항	경관	• 경관체크리스트 준용	• 경관체크리스트 준용	• 경관체크리스트 준용	
	보행동선	• 중앙광장을 중심으로 동서 남북 방향으로 보행동선 조성	-	-	
	차량동선	• 차량출입불허구간 설정	• 차량출입불허구간 설정	• 세부개발계획 수립 시 출입구에 따라 차량출입불허구간 조정 가능	
	자전거도로	• 언주로변 자전거 전용도로 조성 (폭3m 이상)	• 언주로변 자전거 전용도로 조성 (폭 2m 이상)	• 언주로변 자전거 전용도로 조성 (폭3m 이상)	
	전면공지	-	• 언주로~연결녹지사이 차도부속형 전면공지확보 : 폭 3m	-	
	공공보행통로	-	• 남~북방향 폭6m 이상 (구룡초~양재천변)	-	
	근린광장	• 단지중심부 근린광장 조성	-	-	
	쌈지형공지	• 달터공원변 인접하여 쌈지형 공지 조성	-	-	

※ 특별계획구역 25, 26구역은 세부개발계획 수립시 공공기반시설 설치계획 및 차량출입불허구간 조정 가능

○ 관계도면 : 붙임참조

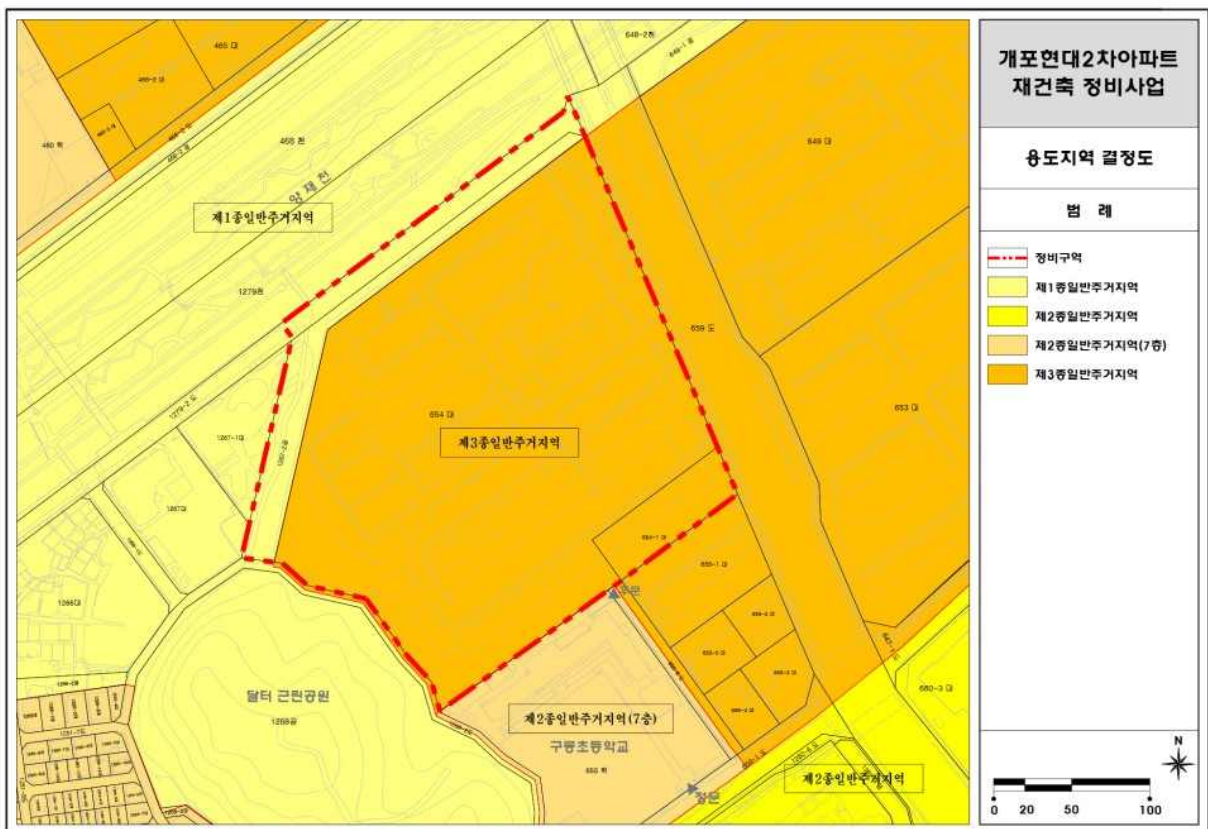
1. 정비구역 결정도
2. 용도지역·지구 결정도
3. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
4. 정비계획 결정도
5. 지구단위계획 종합지침도(기정/변경)

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

■ 정비구역 결정도



■ 용도지역 결정도



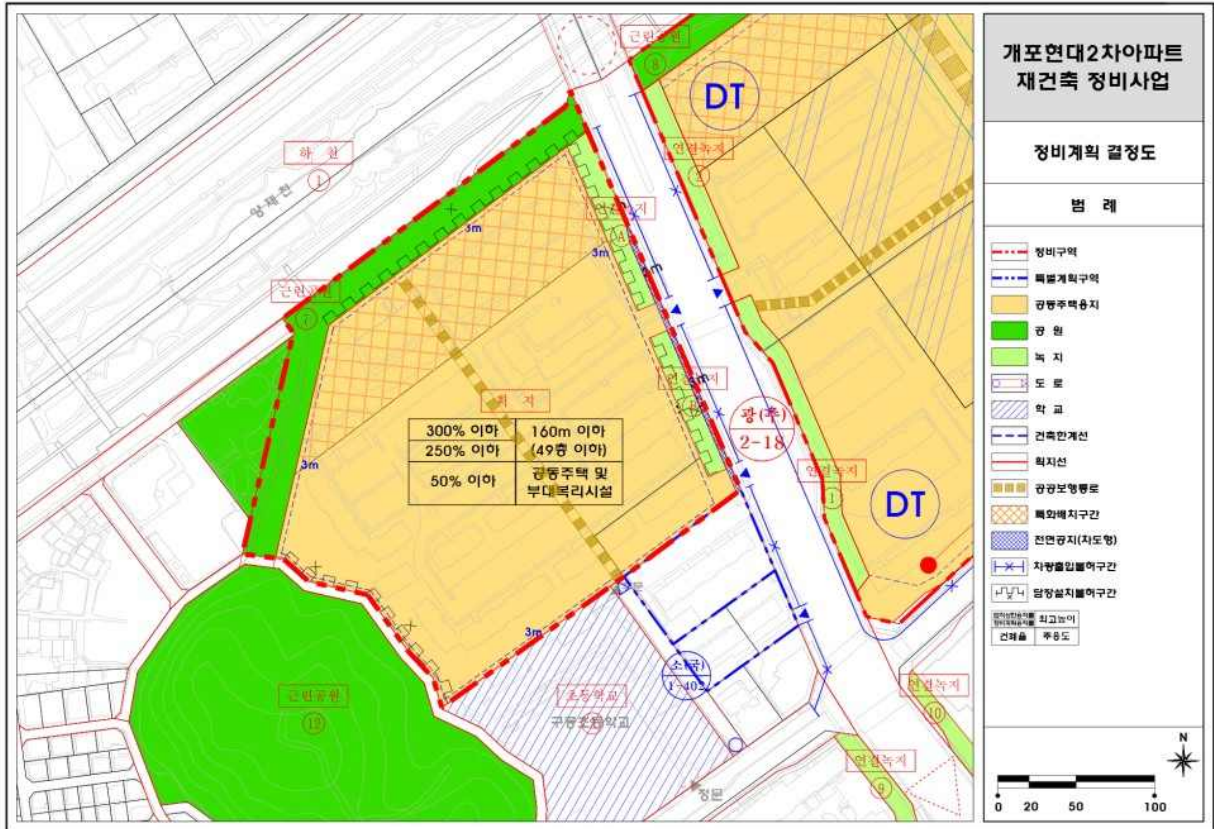
■ 도시계획시설 결정(기정)도



■ 도시계획시설 결정(변경)도



■ 정비계획 결정도



■ 지구단위계획종합지침(기정)도



■ 지구단위계획종합지침(변경)도

