개포우성1,2차아파트 재건축사업

정비계획 결정 및 정비구역 지정을 위한 의견청취안

심 사 보 고 서

의안 번호	682

2026. 2. 24.
경제도시위원회

1. 심사경과

가. 제출일자 및 제출자 : 2026. 2. 13. 강남구청장(재건축사업과)

나. 상정의결

- 제332회 강남구의회 임시회 경제도시위원회 제1차 회의(2026. 2. 24.)

“ 원안채택 ”

2. 제안이유(제안설명 : 도시환경국장 최원석)

○ 개포우성1,2차아파트 재건축 정비사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 규정에 따라 구의회 의견 청취하고자 함

3. 주요내용

○ 신속통합기획을 통한 정비계획 결정, 정비구역 지정

4. 정비구역 결정고시

○ 정비계획 개요

사업명		개포우성1,2차아파트 주택재건축 정비사업
대지위치		서울 강남구 선릉로 120 (95,083.2㎡)
용도지역	전	◦ 제3종 일반주거지역
	후	◦ 제1종·제3종 일반주거지역
토지 이용계획		◦ 소계 : 95,083.2㎡ - 획지 : 공동주택(90,083.2㎡) - 정비기반시설 등: 공원(5,000㎡), 공공시설(4,500㎡)등
건축계획 규모	전	◦ 주거 14개 동(지상 15층), 상가 2개동 ◦ 총 1,140세대(1차 690세대, 2차 450세대) 및 부대복리시설 ◦ 용적률 : 179% ◦ 건폐율 : 15%
	후	◦ 주거 9개동(지하 3층 ~ 지상 49층), 상가(미정) ◦ 총 1,612세대(공공 265세대 포함) 및 부대복리시설 ◦ 용적률 : 상한 299.78% ◦ 건폐율 : 상한 50.0%

5. 추진 경과

❍ 1983.~1984. 1·2차 준공 및 사용승인(시공사: 우성건설)

❍ 2014. 03. 안전진단 실시 및 통과

❍ 2016. 08. 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(변경)
(개포동, 일원동, 도곡동 택지개발지구 통합)

❍ 2025. 09. 동의율 49.0% 확보, 신속통합기획 접수

❍ 2026. 01. 동의율 62.7% 확보, 정비계획 수립 및 정비구역 지정안 입안

❍ 2026. 02. 주민공람

6. 의견 공람

가. 서면통보 : 2026. 2. 4. (수)

나. 주민공람

- 기간: 2026. 2. 6. ~ 2026. 3. 12. (30일 이상)
- 장소: 강남구청 재건축사업과, 대치1동 주민센터

다. 주민설명회

- 일시: 2026. 2. 10. (화) 16:00
- 장소: 강남구민회관 2층 대강당 (토지등소유자 약 100명 참석)





7. 검토 의견 (전문위원 : 이주현)

○ 점검 사항

- **위치 및 현황**

- 개포 우성1,2차아파트는 서울 지하철 3호선 및 수인분당선 도곡역 초역세권에 위치하고, 늘벗공원과 맞닿아 있으며 남측에 양재천 조망이 가능하고 접근성이 우수함. 주변에 대치초, 대곡초, 대청중, 숙명여중, 숙명여고 등이 있어 교육 환경도 좋은 편임.





• **공사 규모 및 계획**

- 2014년 정밀안전진단을 통과하여 재건축 가능 조건을 충족했으나 추진 지연되면서 아직 재건축추진준비위원회 단계에 있음.
- 평당공사비 약 850만원, 총 공사비는 약 1조 373억원 규모로 추정됨.

• **토지등소유자별 추정분담금 산출근거**

- 전체면적 기준으로 종전자산평가 평균액에 추정비례율(80.38%) 적용

• **기부채납**

- 기존의 공공시설계획이 현재 도시계획과 부합하지 않으므로 법정 요건 충족을 위해 도로 확폭, 공원 편입(의무 대체), 공공시설(지역필요시설: 광장 등) 신설 등을 반영하도록 조정 중임.

○ 추진 방향

- 대형 평형 위주로 구성된 단지이며 고급 주거지로 평가받고 있음. 재건축 시 최대한 기존 소유권을 보전하는 방식(1:1재건축)을 선호하고 있어 세대 수 확대를 최소화하고자 함.
- 이전에 이미 공공임대 없는 1:1재건축을 시도한 적이 있으나 무산된 이력이 있어 현재는 서울시 신속통합기획자문 내용을 수용하여 공공임대 일부세대를 포함하는 방향으로 추진 중임.
- 공공주택은 265세대(임대주택비율 16.4%) 포함 예정인데, 여전히 서울시 정책인 공공주택 완전혼합배치[1]에 대한 부정적인 의견이 존재함.
- 경관녹지 대신 보행공지를 확보하고, 교통량을 고려한 이면보도 확폭, 수변 개방감을 위한 통경축 설정 등을 검토 중임.
- 주민전용시설은 경로당, 옥외운동시설, 주민공동시설(지하)을 설치하고, 개방형시설은 어린이집, 작은도서관, 돌봄센터, 실내어린이놀이터 등을 설치할 계획임.

1) 공공주택 완전혼합배치: 임대동을 구분하지 않고 분양세대와 임대세대가 섞이는 방식

• **정비계획 수립 및 정비구역 지정 완료 후**

- 조합설립 인가를 받은 후 사업시행인가를 진행할 예정임.

○ 향후 계획

- 주민설명회 현장에서 건축계획(평형계획, 공공임대 반대), 추정분담금(상가 감정평가) 등에 대한 질의가 많았고, 그 내용을 정리하여 공람심사위원회 개최 예정임.
- 2026년 1월 중 구의회 의견청취
- 2026년 3월 중 신속통합기획자문회의, 공람심사위원회 개최
- 2026년 4월 중 정비계획(안) 입안 (강남구 → 서울시)

※ 관계 법령

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 [시행 2026. 1. 2.]

제29조(도시·군관리계획의 결정권자) ① 도시·군관리계획은 시·도지사가 직접 또는 시장·군수의 신청에 따라 결정한다. (이하 생략)

제50조(지구단위계획구역 및 지구단위계획의 결정) 지구단위계획구역 및 지구단위계획은 도시·군관리계획으로 결정한다.

제51조(지구단위계획구역의 지정 등) ① 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역의 전부 또는 일부에 대하여 지구단위계획구역을 지정할 수 있다.

도시 및 주거환경정비법 [시행 2026. 1. 2.] [법률 제21065호]

제4조(도시·주거환경정비기본계획의 수립) ① 특별시장 … … 은 관할 구역에 대하여 도시·주거환경정비기본계획(이하 "기본계획"이라 한다)을 10년 단위로 수립하여야 한다.

② 특별시장 … … (이하 "기본계획의 수립권자"라 한다)은 기본계획에 대하여 5년마다 타당성을 검토하여 그 결과를 기본계획에 반영하여야 한다.

제8조(정비구역의 지정) ⑤ 자치구의 구청장 … … (이하 "구청장등"이라 한다)은 제9조에 따른 정비계획을 입안하여 특별시장 … … 에게 정비구역 지정을 신청하여야 한다. 이 경우 제15조제2항에 따른 지방의회의 의견을 첨부하여야 한다.

제9조(정비계획의 내용) ① 정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 정비사업의 명칭
2. 정비구역 및 그 면적

2의2. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

3. 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획
4. ~ 12. (생 략)

③ 제8조제4항 및 제5항에 따라 정비계획을 입안하는 … … 시장, 군수 또는 구청장등(이하 "정비계획의 입안권자"라 한다)이 제5조제2항 각 호의 사항을 포함하여 기본계획을 수립한 지역에서 정비계획을 입안하는 경우에는 그 정비구역을 포함한 해당 생활권에 대하여 같은 항 각 호의 사항에 대한 세부 계획을 입안할 수 있다.

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.

도시 및 주거환경정비법 시행령 [시행 2026. 2. 3.] [대통령령 제36073호]

제13조(정비구역의 지정을 위한 주민공람 등) ① 정비계획의 입안권자는 법 제15조제1항에 따라 정비계획을 주민에게 공람하려는 때에는 미리 공람의 요지 및 장소를 해당 지방자치단체의 공보등에 공고하고, 공람장소에 관계 서류를 갖추어 두어야 한다.

② 주민은 법 제15조제1항에 따른 공람기간 이내에 정비계획의 입안권자에게 서면(전자문서를 포함한다)으로 의견을 제출할 수 있다.

③ 정비계획의 입안권자는 제2항에 따라 제출된 의견을 심사하여 법 제15조제1항에 따라 채택할 필요가 있다고 인정하는 때에는 이를 채택하고, 채택하지 아니한 경우에는 의견을 제출한 주민에게 그 사유를 알려주어야 한다.

도시·주거환경 정비계획 수립 지침 [시행 2025. 6. 4.] [국토교통부훈령 제1872호]

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 [시행 2026. 1. 5.] [서울특별시조례 제9956호]

- **2040 서울특별시 도시기본계획**

- **2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획** [서울특별시고시 제2025-348호]

- **서울특별시 지구단위계획수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼** [행정2부시장 방침]

8. 질의 및 답변 요지

□ 제332회 강남구의회 임시회 경제도시위원회 제1차 회의(2026. 2. 24.)

○ 질 의 : 보행자 안전을 위해 양재천 도보 진입로나 경사 시설 등을 설계에 포함될 수 있도록 제안함

○ 질 의 : 부근 단지에서 지하수가 많이 발견되어 관리에 큰 비용이 발생하여 주민들의 부담이 증가함. 이번 사업 추진에 저류조 설치나 지하수 처리 관로 등에 대해 적극적인 개입을 요청함

○ 답 변 : 지역적 특성에 대해 신경 쓰고 있으며, 조합에도 안내함. 조합이 단지 내에 설치하는 저류조와 시에서 설치하는 광역권 하수처리 관로 설계가 아직 미정이나 관심 사안으로 이 일대 사업에 고려될 것으로 기대함

○ 질 의 : 양재천변 단지의 재건축사업의 경우 조경, 수목, 저층 상가 배치 등에 대해 신경써 보행자 친화적 환경 조성에 노력을 요청함

9. 토론 요지 : “없음”

10. 심사 결과 : “원안채택”

11. 소수의견의 요지 : “없음”

12. 기타 사항 : “없음”

붙임 개포우성1,2차아파트 재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정을 위한 의견청취안

개포우성1,2차아파트 재건축사업
정비계획 결정 및 정비구역 지정을 위한 의견청취안

의 안 번 호	682

제출연월일: 2026. 2. 13.
제 출 자: 강 남 구 청 장
제 출 부 서: 재건축사업과

Ⅰ. 제안사유

○ 개포우성1,2차아파트 재건축 정비사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 규정에 따라 구의회 의견 청취하고자 함

Ⅱ. 의견청취(안)

○ 개포우성1,2차아파트 재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

1. 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축예정구역)

구역번호	동명	지번	면적 (ha)	계획 용적률	건폐율	층수	추진 단계	주택 유형	비고
12	대치동	503	8.9	-	-	-	-	공동	우성아파트, 지구단위계획구역 지구단위계획에 따름 (구역계 확대)
12	대치동	503	9.5	-	-	-	-	공동	

2. 정비사업의 명칭 : 개포우성1,2차아파트 재건축사업

3. 정비구역의 위치 및 면적

구분	정비구역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	개포우성1,2차아파트 재건축사업 정비구역	강남구 대치동 500번지 일대	-	증) 95,083.2	95,083.2	-

※ 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 [별표1] 제4호의 규정에 따라 부지의 정형화 및 효율적인 기반시설 확보 등을 위하여 입안대상지역 면적 (정비예정구역 88,905.1㎡)의 100분의 120 이하의 범위에서 입안대상지역 요건에 해당하지 않는 근린공원(5,000.0㎡), 경관녹지 (1,178.1㎡)를 포함 (총 107%)

4. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

<table>
<tr><td>추정
비례율</td><td>• 추정비례율 산정방식 : (분양대상 대지 및 건축물 등 총 추산액 − 총 사업비)
÷ 종전 토지 및 건축물 총 추산액 × 100
• 추정비례율 : 80.38%
⇒ (5,387,124,859천원 − 1,325,432,956천원) ÷ 5,053,046,300천원 × 100% ≒ 80.38%</td></tr>
<tr><td>종전 토지
및
건축물
총 추산액</td><td>• 아파트는 부동산 시세조회(KB부동산, 한국부동산원. 2025년 7월 기준) 및 최근 3년 실거래가 평균 등을 참작하여 2025년 공동주택공시가격에 보정율 1.45~1.60배를 적용한 주택형별 평균치를 주택형별로 동일하게 적용하였음.
• 아파트外(근린생활시설 등)는 아파트 및 인근 단지 내 상가 등의 최근 거래사례를 조사한 후 위치별 · 층별 · 면적별 효용 비율 등을 감안하여 개략적으로 추정
• 공동주택 : 4,824,827,300천원
• 상가 : 228,219,000천원</td></tr>
<tr><td>추정
분담금
산출</td><td>• 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추산액 − (종전자산 추산액 × 추정비례율)
<table>
<tr><th colspan="2">권리자 분양가 추산액(천원)</th><th>추정 권리가액</th><th>추정 분담금</th></tr>
<tr><td>전용 84㎡</td><td>2,784,200</td><td rowspan="12">개별 종전자산
추산액 ×
추정비례율(80.38%)</td><td rowspan="12">권리자 분양가 추산액
− 추정 권리가액
(+ : 부담 / − : 환급)</td></tr>
<tr><td>전용 104㎡</td><td>3,440,800</td></tr>
<tr><td>전용 118㎡</td><td>3,895,100</td></tr>
<tr><td>전용 136㎡</td><td>4,348,900</td></tr>
<tr><td>전용 155㎡</td><td>4,725,900</td></tr>
<tr><td>전용 167㎡</td><td>4,911,800</td></tr>
<tr><td>전용 200㎡</td><td>5,622,800</td></tr>
<tr><td>전용 244P㎡</td><td>10,485,400</td></tr>
<tr><td>근린생활시설 3층</td><td>880,000</td></tr>
<tr><td>근린생활시설 2층</td><td>980,000</td></tr>
<tr><td>근린생활시설 1층</td><td>1,960,000</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

※ 상기 분담금 추산액은 「도시 및 주거환경정비법」 제9조 제1항 제2의2호에 따라 작성시점 현재의 정비계획과 설계 개요를 기준으로 정비구역 지정을 위한 토지등소유자유형별 분담금 추산액을 개략적으로 추산한 예시로서, 추후 변동될 수 있으며, 분담금은 향후 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따라 관리처분계획 수립을 통하여 확정됨.

※ 상기 분담금 추산액은 조합설립인가, 사업시행계획인가, 토지등소유자의 분양신청, 관리처분계획인가의 내용, 물가상승률, 시공사와의 공사비 계약내용, 사업진행속도 등에 의하여 변동될 수 있으며, 변동사항은 관련 법률(「도시 및 주거환경정비법」 등)에 의하여 단계별로 고지 예정임

※ 상기 조합원 및 일반분양 세대수에 따른 분양수입은 현재 주택형별 토지등소유자의 수 등을 감안하여 임의적으로 배분한 것으로 향후 조합원 분양신청 결과에 따라 변동될 수 있으며, 상기 가액은 소수점 또는 단위 절사 등으로 제곱미터 또는 평당 단가의 차이가 있을 수 있음

※ 근린생활시설의 권리자 분양가 추산액은 신축 계약면적 66.116㎡를 기준으로 표기하였음

5. 정비계획(안)

가. 토지이용에 관한 계획

구분		면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		95,083.2	100.0	-
정비기반시설 등	소계	11,145.0	11.7	-
	도로	1,645.0	1.7	-
	공원	5,000.0	5.3	현황 늘벗공원
	공공시설	4,500.0	4.7	-
획지	소계	83,938.2	88.3	-
	획지	83,938.2	88.3	공동주택 및 부대복리시설

나. 용도지역·지구에 관한 계획

1) 용도지역 결정조서

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	95,083.2	-	95,083.2	100.0	-
제1종일반주거지역	5,000.0	-	5,000.0	5.3	-
제3종일반주거지역	90,083.2	-	90,083.2	94.7	-

2) 용도지구 결정조서 : 해당없음

다. 도시계획시설(정비기반시설)의 설치에 관한 계획 : 변경

1) 교통시설(변경)

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	71	25	보조 간선	6,250	압구정동 (중로 1-238)	광로 1-28	일반 도로	-	서고시 198 ('71.04.07.)	선릉로 (선형 변경없음)
변경	대로	3	71	25~30 (0~7)	보조 간선	6,250 (131)	압구정동 (중로 1-238)	광로 1-28	일반 도로	-		
기정	중로	2	402	15	국지 도로	326	광로 3-19	중로 2-255	일반 도로	-	-	남부순환로 394길 (3m 확폭)
변경	중로	2	402	18 (3)	국지 도로	326	광로 3-19	중로 2-255	일반 도로	-	-	

※ ( )는 정비구역 내에 해당함

▮ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-71	대로 3-71	• 폭원 변경 - 25m → 25 ~ 30m	• 실제 폭원을 반영한 결정조서 변경 (시설(선형) 변경 없음)
중로 2-402	중로 2-402	• 도로 확폭 - 15m → 18m (3m 확폭)	• 주변 개발계획 등 증가교통량을 고려한 도로 확폭

나) 철도 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	1	도시 철도	도곡정거장 (분당선)	강남구 도곡동 466-4	강남구 도곡동 466-4	-	210 (115)	5,353.0 (177.0)	서울시고시 제1995-31호 (1995.2.11.)	-

※ ( )는 정비구역 내에 해당함

2) 공간시설(변경)

가) 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	7	녹지	경관녹지	대치동 500-3	1,178.1	감) 1,178.1	-	-	남부순환로

▮ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
7	경관녹지	• 경관녹지 폐지 - 면적: 감) 1,178.1㎡	• 남부순환로변 보행 가로활성화 및 효율적인 토지이용을 위한 경관녹지 폐지 (※전면공지 계획을 통해 식수대 등 대체 확보)

나) 공원 결정 조서

구분	도면표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	5	개포5	근린공원	대치동 501	19,812.3 (-)	- (증 5,000.0)	19,812.3 (5,000.0)	건고시426호 ('87.9.5.)	-

※ ( )는 정비구역에 해당함

※ 정비구역에 연접한 현황 늘벗근린공원 중 일부(5,000.0㎡)를 정비구역 내 편입하는 사항으로 공원 변경 없음 (정비구역 내 편입되는 공원 규모 및 형태는 사업시행계획인가 시 공원조성계획에 따라 변경될 수 있음)

라. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)	비고
관리사무소		획지1 내	120.0	(지상)
경비실			45.0	(지상)
주민공동시설	소계		9,576.3	-
	경로당		213.3	(지상)
	어린이집		479.2	(지상)
	작은도서관		101.0	(지하)
	돌봄시설		870.0	(지상)
	어린이놀이터		1,830.1	(옥외)
	주민운동시설		1,286.6	(옥외)
	기타공동시설		4,796.1	(지하)

※ 「서울특별시 주택 조례」에 따라 1,000세대 이상의 경우 주민공동시설을 500㎡에 세대당 2㎡ 더한 면적의 1.25배 이상 확보 = (500㎡ + 1,612세대×2㎡) × 1.25 = 4,655.0㎡ 이상 < 9,576.3㎡ 계획

※ 향후 통합심의 및 사업시행계획인사 시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택 조례」 규정에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

마. 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
신설	개포우성 1,2차 아파트 재건축사업 정비구역	95,083.2	소계	88,438.2	-	16	-	-	16	-	-
			획지1	83,938.2	대치동 500일대						공동주택 및 부대복리시설
			획지2	4,500.0	대치동 503						공공시설

바. 건축물에 관한 계획

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는 획지 구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">주용도</th><th rowspan="2">건폐율 (%)</th><th colspan="4">용적률(%)</th><th rowspan="2">최고 높이 (층수)</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>기준</th><th>허용</th><th>정비 계획</th><th>법적 상한</th></tr>
<tr><td rowspan="2">신설</td><td rowspan="2">개포우성 1·2차아파트 재건축사업 정비구역</td><td rowspan="2">95,083.2</td><td>획지1</td><td>83,938.2</td><td>대치동 500 일대</td><td>공동주택 및 부대복리시설</td><td>50 이하</td><td>210</td><td>230</td><td>248.4</td><td>300</td><td>180m (49층) 이하</td></tr>
<tr><td>획지2</td><td>4,500.0</td><td>대치동 503</td><td>공공시설</td><td>50 이하</td><td colspan="4">250 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>주택의 규모 및 규모별 건설비율</td><td colspan="11">• 주택공급계획 : 1,612세대
• 건립규모 및 비율
<table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="3">세대수</th></tr><tr><th>소계</th><th>분양</th><th>공공</th></tr><tr><td>합 계</td><td>1,612 (100.0%)</td><td>1,347 (83.6%)</td><td>265 (16.4%)</td></tr><tr><td>60㎡ 이하</td><td>400 (24.8%)</td><td>135 (8.4%)</td><td>265 (16.4%)</td></tr><tr><td>60~85㎡ 이하</td><td>232 (14.4%)</td><td>232 (14.4%)</td><td>-</td></tr><tr><td>85㎡ 초과</td><td>980 (60.8%)</td><td>980 (60.8%)</td><td>-</td></tr></table>• 건설비율 : 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제9조제2항에 따름</td></tr>
<tr><td>심의완화 사항</td><td colspan="11">• 정비구역의 입안대상지역 면적의 120분의 100 완화
(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제7조 및 [별표1])
• 국민주택규모 주택 건설에 따른 상한용적률 완화
(「도시 및 주거환경정비법」 제54조) : 법적상한용적률 300% 이하</td></tr>
<tr><td>건축물의 건축선 등에 관한 계획</td><td colspan="11">• 건축한계선(획지1 : 공동주택)
- 남부순환로변 : 획지선으로부터 5 ~ 13m
- 선릉로변 : 획지선으로부터 8m
- 남부순환로394길변 : 획지선으로부터 3m
- 양재천로변 : 획지선으로부터 6m
• 건축한계선(획지2 : 공공시설)
- 남부순환로변 : 획지선으로부터 13m
- 남부순환로394길변 : 획지선으로부터 3m</td></tr>
<tr><td>기타사항에 관한 계획</td><td colspan="11">• 공공보행통로
- 남부순환로 ~ 양재천(남북 연계) : 폭원 10m
(※ 공공보행통로는 지속적 개방을 담보할 수 있도록 지역권 설정)
• 저층배치구간(10층 이하)
- 남부순환로394길변(선경아파트변) : 획지선으로부터 30m
• 양재천특화배치구간
- 양재천로변 : 획지선으로부터 60m</td></tr>
</table>

2) 용적률 계획

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="8">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용계획
(㎡)</td><td rowspan="2">구역면적</td><td rowspan="2">획지
(공동주택)</td><td colspan="3">새로 설치하는 공공시설 등 면적</td><td rowspan="2">새로 설치할
정비기반시설
내 국공유지</td><td rowspan="2">획지 내
용도폐지
되는
정비기반시설
국공유지</td></tr>
<tr><td rowspan="2">소계</td><td rowspan="2">정비기반
시설 등</td><td colspan="2">건축물 기부채납</td></tr>
<tr><td>대지지분</td><td>환산부지</td></tr>
<tr><td>95,083.2</td><td>83,938.2</td><td>6,523.9</td><td>6,145.0</td><td>-</td><td>378.9</td><td>219.6</td><td>958.5</td></tr>
<tr><td>공공시설부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="8">• 새로 설치하는 공공시설등 제공면적 - 새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지
- 획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 국공유지
= (6,145.0㎡ + 378.9㎡) - 219.6㎡ − 958.5㎡ = 5,345.8㎡ (구역면적의 5.6%)</td></tr>
<tr><td>정비기반시설
등 면적</td><td colspan="8">• 정비기반시설 등 면적 : 6,145.0㎡
= (도로) 1,645.0㎡ + (공공시설) 4,500.0㎡ = 6,145.0㎡
※ 공원(5,000.0㎡)은 현황 늘벗공원(존치)으로 면적 산정 제외</td></tr>
<tr><td>공공시설
설치에 대한
환산부지 면적</td><td colspan="8">• 공공시설 설치에 대한 환산부지 면적 : 378.9㎡
- 총 공사비(원/㎡) ÷ 부지가액(원/㎡)
<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>①</td><td>공시지가</td><td>25,466,400원/㎡</td><td>2025년 공시지가 평균</td></tr>
<tr><td>②</td><td>공공건축물
공사비</td><td>3,671,818원/㎡</td><td>2024 서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 (노인요양시설) 적용(※ 부가세 제외)</td></tr>
<tr><td>③</td><td>건축물 연면적</td><td>5,000.0㎡</td><td>계약 연면적</td></tr>
<tr><td>④</td><td>설치비용</td><td>18,359,090,000원</td><td>② × ③</td></tr>
<tr><td rowspan="2">⑤</td><td>설계비</td><td>754,550,000원</td><td>공공건축물 공사비 × 설계비 대가요율</td></tr>
<tr><td>설계비
대가요율</td><td>4.11%</td><td>2020년 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위에 대가기준 적용(※직선보간법 적용)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">⑥</td><td>감리비</td><td>185,420,000원</td><td>공공건축물 공사비 × 감리비 대가요율</td></tr>
<tr><td>감리비 대가요율</td><td>1.01%</td><td>2020년 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위에 대가기준 적용(※직선보간법 적용)</td></tr>
<tr><td>⑦</td><td>총 공사비</td><td>19,299,060,000원</td><td>④ + ⑤ + ⑥</td></tr>
<tr><td>⑧</td><td>부지가액</td><td>50,932,880원/㎡</td><td>공시지가의 2배 적용</td></tr>
<tr><td colspan="2">건축물 환산면적</td><td>378.9㎡</td><td>⑦ ÷ ⑧</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="8">• 210%</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td colspan="8">• 230% (인센티브 최대범위 20% 적용)
- 허용용적률 인센티브 항목 : 공공보행통로(6.7%), 돌봄시설(3.6%),
층간소음 해소(5.0%), 방재안전(5.0%) 총 20.3% 중 최대범위 20% 적용</td></tr>
<tr><td>상한용적률
(정비계획
용적률)</td><td colspan="8">• 상한용적률 = 허용용적률 × [1 + (1.3×가중치×α(토지) + 0.7×α(건축물))]
= 230% × [1 + (1.3×1.0×0.0592 + 0.7×0.0045)] = 248.42%
⇒ 정비계획용적률 248.4% 이하
※ 가중치 : 공공시설 등 부지의 해당 용적률 ÷ 사업부지 용적률 = 230% / 230% = 1.0
※ α(토지) : 공공시설 등 부지(토지) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 부지면적
= 4,966.9㎡ ÷ 83,938.2㎡ = 0.0592
※ α(건축물) : 공공시설 등(현금 및 건축물 설치비용 환산부지) 제공면적
÷ 공공시설 등 부지(토지)제공 후 부지면적
= 378.9㎡ ÷ 83,938.2㎡ = 0.0045</td></tr>
<tr><td>법적상한용적률</td><td colspan="8">• 300% 이하 (※건축계획 용적률 299.78%)</td></tr>
</table>

▮ 허용용적률 인센티브 계획

구분		인센티브량		적용
보행중심 생활공간 조성	공공 보행통로	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권*등 설정) - 기준용적률 × (조성면적 ÷ 대지면적) × a(※a=1이하) = 210% × (2,714.6㎡ ÷ 83,938.2㎡) × 1 = 6.7% * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정)	10%p 이내	6.7%
세대 맞춤형 생활환경 개선	돌봄시설	• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률 × (조성면적(의무면적 제외) ÷ 주민공동시설 면적(의무면적)) × a (※a=0.1이하) = 210% × (800.0㎡ ÷ 4,655.0㎡) × 0.1 = 3.6% * 놀이·돌봄시설 : 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터,공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등	5%p 이내	3.6%
	층간소음	• 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%	5%p 이내	5.0%
환경친화 ·안전한 주거지 조성	방재안전	• 화재·소방 피난안전 등 공동주택 안전성능 개선 또는 저류지 설치 시 - 안전성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p 이내	5.0%
합계		최대 20%p 이내		총 20.3% → 20% 적용

※ 「2030 도시주거환경정비기본계획(주거환경정비사업부문)(2024)」 상 허용용적률 인센티브 항목 준용

※ 허용용적률 인센티브 항목은 서울시 정비사업 통합심의(건축위원회 심의등)를 통해 사업시행계획인가 시 변경될 수 있음

사. 교통 및 동선처리계획

구 분	지점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	-	• 장래 주변 교차로 최적신호운영방안 제시(4개소)
	-	• 「대치선경아파트 주택재건축정비사업 교통성 검토서」 개선안 내용 반영 -주변가로 및 교차로 운영계획
	-	• 사업지 주변 도시계획도로 확폭 및 차로운영계획 수립
	Ⓐ	- 동측 남부순환로394길(중로2-402호선) 확폭 : B=14.5→17.5m, L=300.0m(왕복 2→3차로)
	-	• 남부순환로상 완화차로 설치
	Ⓑ	- B=3.0m, L=62.0m
	Ⓒ	- B=3.0m, L=130.0m
진출입 동선	-	• 사업지 차량진출입구 운영계획 수립(3개소) - 북측 남부순환로 진출입구 신호교차로 운영 - 서측 선릉로 진출입구 우회전진출입 운영 - 동측 남부순환로394길 진출입구 비신호교차로 운영
	-	• 차량진출입구 가각부 회전반경 확보(R=6.0m 이상)
대중교통 및 보행	-	• 사업지 내 보도부속형 전면공지 확보(B=3.0m 이상)
	-	• 보행동선 단절지점 횡단보도 설치(10개소)
	Ⓓ	• 사업지 내 공공보행통로 설치(1개소)
	Ⓔ	• 버스정류소 이설(2개소)
	-	• 자전거보관소 법정주차대수의 20%이상 설치
주차시설	-	• 법정주차 : 2,756대
	-	• 주차수요 : 2,234대(2037년, 원단위법)
	-	• 계획주차 : 3,283대 - 법정대비 119.1%, 수요대비 147.0%
교통안전 및 기타	-	• 차량진출입구 차량경고등 설치(3개소)

아. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분		계획내용	비고
환경보전		• 현재 지형을 최대한 고려, 실시계획 수립시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부유출, 내부유입을 최소화 • 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보 • 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 • 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화	-
재난 방지	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	-
	교통	• 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	-

자. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 반경 200m 이내 2개소 (대청중학교, 대치초등학교)	• 대상지 내 일부지역이 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조에 의거 절대보호구역과 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 함 • 교육환경보호를 위해 차량이 출입하는 지구내 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보 • 추후 사업시행계획 시 교육환경영향평가를 통해, 공사 시 발생하는 소음 및 진동, 먼지 등을 최소화하여 교육환경에 지장이 없도록 하겠음	-

차. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 : 해당사항 없음

카. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택멸실 현황

가) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
합 계	주거용 건축물	비주거용 건축물	합 계	유허가	무허가
17	15	2	17	17	-

나) 거주현황

유형별 주택 호수	거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
	소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
합 계	1,140	456	684	2,622	1,049	1,573	-
단독주택	-	-	-	-	-	-	-
공동주택	1,140	456	684	2,622	1,049	1,573	-

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구주택은 가구수별 1호로 산정하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황을 기준으로 작성

※ 구역내 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 건축물대장상 공동주택과 다가구주택 1세대에 여러 세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황 기준으로 작성

다) 규모별, 유형별 거주현황

구 분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계		1,140	-	-	-	-	1,140	1,140	-	-	-
85㎡ 이하		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
85㎡ 초과	소 계	930	-	-	-	-	930	930	-	-	-
	85㎡~135㎡	330	-	-	-	-	330	330	-	-	-
	134㎡~150㎡	600	-	-	-	-	600	600	-	-	-
150㎡ 초과	소 계	150	-	-	-	-	150	150	-	-	-
	150㎡~185㎡	150	-	-	-	-	150	150	-	-	-
	185㎡~200㎡	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
200㎡ 초과	소 계	60	-	-	-	-	60	60	-	-	-
	200㎡ 초과	60	-	-	-	-	60	60	-	-	-

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택의 경우 전용면적 기준으로, 단독주택 등은 파악 가능한 자료로 작성

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분		합계	조합원 및 일반분양	공공주택 (국민주택규모 주택)	비 고
합 계		1,612	1,347	265	-
60㎡ 이하	소 계	400	135	265	-
	30㎡ 이하	-	-	-	-
	30㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	-	-	-	-
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	400	135	265	-
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하		232	232	-	-
85㎡ 초과	소 계	980	980	-	-
	85㎡ 초과 ~ 135㎡ 이하	365	365	-	-
	135㎡ 초과	615	615	-	-

※ 조합원 분양 및 일반주택의 주택규모는 분양신청 단계에서 확정되는 사항으로 추후 조정될 수 있음

타. 세입자 주거대책 : 해당사항 없음

파. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구 분	계 획 내 용	비 고
임시 보안등 설치	• 시행계획 : 추후 사업시행인가 시 관계 법령에 따름 • 정비구역 내 공가가 집중된 구역, 야간 안전사각지대 파악 • 기존 가로등의 위치와 광량, 광효율 등 파악 • 노후된 가로등 및 사각지대에 임시 보안등 설치 • 공가 밀집지역에는 임시 보안등 추가 설치 • 가로등이 철거된 지역은 보안등 설치의 필요성을 파악 검토 • 보안등 체계를 도면화하여 상시 관리 • 이주 및 철거 공사의 진행에 따라 유기적인 대응 방안 모색	-
폐쇄회로텔레비전 및 관제시스템 설치	• 폐쇄회로텔레비전 및 관제시스템 설치 • 정비구역 내 범죄 발생 가능 예상지역 파악 • 주요 거리 및 공가 밀집지역에 우선적으로 폐쇄회로텔레비전 설치 • 폐쇄회로텔레비전 설치 도면을 비치 • 관제시스템을 구축하고 관제실의 관측상황을 지속적으로 순찰요원과 공유 • 비상사태를 대비하여 경찰서/소방서 등 유관기관과의 사전업무 협조 • 이주 및 철거 공사의 진행에 따라 유기적인 대응 방안 모색	-
정비구역 내 전문 순찰요원 투입	• 정비구역 내 전문 순찰요원 투입 • 경비업법 제4조 제1항 및 제6조 제2항의 규정에 의거 경비업 허가를 득한 업체를 통한 전문 순찰요원들을 주 · 야간으로 투입 • 공가 발생에 따라 요원의 유기적이고 탄력적인 배치 • 경찰서/소방서 등의 유관기관과 사전 업무협조 및 능동적인 대처법 연구 • 정비구역 상황 도면을 작성하여 공가세대 표시 및 중점 관리 • 관리공가는 일 1회 이상, 방치공가는 일 5회 이상 순찰 및 점검 • 방법순찰일지 작성, 주·야간 교대 시 합동순찰 일 2회 이상 실시	-

하. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적(㎡)	획 지			비고
			위치		면적(㎡)	
신설	-	-	-		-	-
	-	83,938.2	①	강남구 대치동 500번지 일대	83,938.2	공동주택 및 부대복리시설
	-	4,500.0	②	강남구 대치동 503번지	4,500.0	공공시설

거. 공공주택 건설에 관한 계획

1) 공공주택 공급계획

구분		총 세대수	공공기여 공공주택						법적상한용적률 완화 공공주택					
			소계	40㎡ 이하	40~ 50㎡	50~ 60㎡	60~ 85㎡	85㎡ 초과	소계	40㎡ 이하	40~ 50㎡	50~ 60㎡	60~ 85㎡	85㎡ 초과
주택 공급 계획	세대수	265	-	-	-	-	-	-	265	-	-	265	-	-
	비율 (%)	100.0	-	-	-	-	-	-	100.0	-	-	100.0	-	-

※ 공공주택의 규모별 건설비율은 통합심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있음

※ 공동주택 단지 내 분양주택과 임대주택은 유사(동일)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 라인에 집중되지 않고 분산되도록 건설하고, 임대주택의 선정은 공개추첨의 방법으로 선정하여야 함

2) 법적상한용적률 완화에 따른 국민주택규모 주택 건설에 관한 계획

▮ 계획기준

기준	• 국민주택규모 주택 건설 : 「도시 및 주거환경정비법」에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 공공목적의 공공주택 용도

▮ 공공주택(국민주택규모 주택) 산정내역

법적상한용적률(건축계획)		• 300.0% (※건축계획 299.78%)(※건축심의에서 최종결정)				
상한용적률정비계획용적률)		• 248.4%				
공공주택 (국민주택 규모 주택) 산출 근거	**용적률 증가분**	• 300.0% - 248.4% = 51.6%				
	증가된 용적률의50%	• 51.6% × 50% = 25.8%				
	의무 연면적	• 25.8% × 83,938.2㎡(공동주택 획지면적) = 21,656.1㎡ 이상				
	공공주택 (국민주택규모 확보계획)	세대규모		세대수	공급면적	비고
		전용면적	공급면적			
		합계		265	21,690.07㎡	(의무) 21,656.1㎡ 이상
		59.75㎡	81.85㎡	265	21,690.07㎡	공동주택 획지

너. 정비사업의 시행에 관한 계획

시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가 예상 세대수			비고
			현황	증감	계획	
관리 처분	정비구역 지정(변경)가 있는 날부터 4년 이내	(향후) 개포우성1,2차아파트 재건축사업 조합	1,140	증) 472	1,612	-

※ 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제8조제2항에 따라 정비사업 시행 예정시기는 사업시행자별 사업시행계획인가 신청 준비기간을 고려하여 정비구역 지정 고시가 있은 날로부터 4년 이내의 범위에서 정함

더. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당사항 없음

러. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1	비오톱	비오톱보전 등급 향상	■	• 비오톱유형 주거지 및 조경녹지 비오톱, 비오톱 유형 평가도 4등급 및 2등급, 개별비오톱 평가도 평가제외, 2등급 지역	• 대상지 내 투수성 포장의 조성으로 인해 비오톱의 기능이 향상될 것임	-
2	생태 네트워크	녹지・수생태 연결성 확보	■	• 대상지 남측으로 양재천, 북서측으로 매봉산 및 도곡근린공원 등이 위치	• 대상지 내 녹지계획을 수립 및 주변 자연자원과 주거지 간의 연계성 강화	-
3	동・식물상	동・식물상 보호	-	• 도심지(대지)로 해당사항 없음	-	-
4	자연환경 자산	자연환경 보전	-	• 해당 사항 없음	-	-
5	토지이용	종합적인 토지이용계획	■	• 토지이용 현황 및 용도지역 조사	• 공동주택 및 부대복리시설, 근린생활시설 등 종합적 토지이용계획 수립	-
6	토양	토양오염 최소화	-	• 토양오염 발생하지 않음	-	-
7	지형・지질	지형・지질 영향 최소화	■	• 표고 15.0m, 평균 경사도 0.0°의 평탄지형	• 평지 형태로 지형변화는 경미하며, 건축터파기 공사로 부분적 지형변화 발생	-
8	물순환, 수리・수문	자연물순환 유지	■	• 사업대상지는 대부분이 불투수 비율이 높은 주거지 및 상업지, 산림 및 초지 지역	• 생태면적률 36.95%, • 획지 내 조경녹지 확보	-
9	수질	수질오염 방지	■	• 지표 수질 및 지하수질 현황 조사, 공사 중 토사유출 및 오수 발생	• 공사 중 수질저감 계획 수립 • 우수, 하수 처리방안 계획, • 공사시 침사지를 설치하여 토사유출저감	-
10	바람	바람길 및 미기후 개선	■	• 서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	• 녹지면은 바람길로서 중요한 역할을 하므로 주변환경과 조화를 이룰 수 있는 조경을 조성할 계획	-
11	열	열환경 영향 최소화	■	• 대상지는 불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지, 공원 등 조경수목식재지로 조사됨	• 향후 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선	-
12	대기질・미세먼지	대기오염 최소화	■	• 공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	• 세륜측면살수시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 등 저감, 환경정화수종 식재	-
13	악취	악취공해 해결	-	• 해당 사항 없음	-	-
14	온실가스	온실가스 저감	■	• 난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	• 대상지 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감	-
15	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	■	• 공사장 건설폐기물 발생 및 운영 시 생활 및 분뇨폐기물 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량	-
16	에너지	에너지절약/ 효율 극대화	■	• 지역 에너지 소비현황 조사, 난방, 취사, 전력 사용으로 인한 에너지 이용량 증가	• 향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
17	소음·진동	소음·진동 최소화	■	• 공사 시 장비투입에 따른 공사장 소음 유발 • 운영 시 교통소음으로 인한 영향	• 공사 중 가설방음판넬, 저소음·저진동 장비 사용, 녹지 완충공간 조성	-
18	경관	주변경관과의 조화	■	• 시가화된 지역으로 인공경관이 주를 이룸	• 인근 주거지와 조화로운 스카이라인 형성을 유도해 지상 49층 이하로 계획, • 다양한 높낮이의 층수계획을 통한 리듬감 있는 스카이라인 형성	-
19	휴식 및 여가공간	양질의 휴식, 여가공간 확보	■	• 해당 사항 없음	-	-
20	일조	일조 침해 최소화	■	• 연평균 및 월별, 계절별 일조 시간 검토	• 높이 49층이하 규모의 사업계획 수립, 일조권 침해 수인한도 준수	-
21	보행 친화공간	보행친화형 도시 조성	-	• 해당 사항 없음	-	-
22	전파장해	전파장해 영향 저감	-	• 해당 사항 없음	-	-
23	인구	인구 동태를 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-
24	주거	주거 환경을 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-
25	산업	산업 동태를 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-

머. 기존 수목의 현황 및 활용계획

• 향후 대상지 내 분포하는 이식대상 수목을 조사하여 재활용이 가능한 수목은 대상지 내 이식을 검토하겠음

버. 가구 및 획지에 관한 계획

1) 현황 가구수 및 인구수

유형별 주택 호수	거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
	소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
합계	1,140	456	684	2,622	1,049	1,573	-
단독주택	-	-	-	-	-	-	-
공동주택	1,140	456	684	2,622	1,049	1,573	-

2) 계획 가구수 및 인구수

구분	현 황		계 획		비고
	세대수(세대)	인구수(인)	세대수(세대)	인구수(인)	
합계	1,140	2,622	1,612	3,708	-
60㎡ 이하	-	-	400	920	-
60㎡ ~ 85㎡	-	-	232	534	-
85㎡ 초과	1,140	2,622	980	2,254	-

※ 계획 인구수는 세대당 2.30인 적용 (2024 강남통계연보)

서. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안 : 해당사항 없음

어. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사문화자원의 보전 및 활용계획 : 해당사항 없음

○ 개포택지개발지구 지구단위계획 결정(변경)(안)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경 후		
기정	개포택지개발지구 지구단위계획구역	개포동 157번지 일대 도곡동 410번지 일대 일원동 619,663번지 일대	5,268,557 (88,760.6)	- (증 6,322.6)	5,268,557 (95,083.2)	서울특별시 고시 제2002-227호 (2002.06.17.)	-

※ ( )은 지구단위계획구역 내 특별계획구역21 면적임

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가. 용도지역 결정 조서 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		5,268,557	-	5,268,557	100.0	-
주거지역	제1종일반주거지역	1,112,698.9	-	1,112,698.9	21.1	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	928,697	-	928,697	17.6	-
	제2종일반주거지역	1,613,546	-	1,613,546	30.6	-
	제3종일반주거지역	1,414,440.1	-	1,414,440.1	26.9	-
	준주거지역	43,408	-	43,408	0.8	-
일반상업지역		155,767	-	155,767	3.0	-

나. 용도지구 결정 조서 : 해당없음

다. 도시계획시설에 관한 결정(변경)

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	71	25	보조 간선	6,250	압구정동 (중로 1-238)	광로 1-28	일반 도로	-	서고시 198호 ('71.04.07.)	선릉로 (선형 변경없음)
변경	대로	3	71	25~30 (0~7)	보조 간선	6,250 (131)	압구정동 (중로 1-238)	광로 1-28	일반 도로	-		
기정	중로	2	402	15	국지 도로	326	광로 3-19	중로 2-255	일반 도로	-	-	남부순환로 394길 (3m 확폭)
변경	중로	2	402	18 (3)	국지 도로	326	광로 3-19	중로 2-255	일반 도로	-	-	

※ ( )는 정비구역에 해당함

※ 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역21 부분만 기재

▌ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-71	대로 3-71	• 폭원 변경 - 25m → 25~30m	• 실제 폭원을 반영한 결정조서 변경 (시설(선형) 변경 없음)
중로 2-402	중로 2-402	• 도로 확폭 - 15m → 18m(3m 확폭)	• 주변 개발계획등 증가교통량을 고려한 도로 확폭

나) 철도 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	1	도시 철도	도곡정거장 (분당선)	강남구 도곡동 466-4	강남구 도곡동 466-4	-	210 (115)	5,353.0 (177.0)	서울시고시 제1995-31호 (1995.2.11.)	-

※ ( )는 정비구역에 해당함
※ 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역21 부분만 기재

2) 공간시설

가) 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	7	녹지	경관녹지	대치동 500-3	1,178.1	감) 1,178.1	-	-	남부순환로

※ 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역21 부분만 기재

▌ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
7	경관녹지	• 경관녹지 폐지 - 면적: 감) 1,178.1㎡	• 남부순환로변 보행 가로활성화 및 효율적인 토지이용을 위한 경관녹지 폐지 (※전면공지 계획을 통해 식수대등 대체 확보)

나) 공원 결정 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	5	개포5	근린공원	대치동 501	19,812.3 (-)	- (증 5,000.0)	19,812.3 (5,000.0)	건고시426호 ('87.9.5.)	-

※ ( )는 정비구역에 해당함
※ 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역21 부분만 기재
※ 금회 특별계획구역21 내 연접한 현황 공원 중 일부(5,000.0㎡)를 편입하는 사항으로 공원시설 변경없음 (특별계획구역 내 편입되는 공원 규모 및 형태는 사업시행계획인가 시 공원조성계획에 따라 변경될 수 있음)

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

1) 최대개발규모 결정조서 : 변경없음

구 분		최 대 개 발 규 모	비 고
일반 상업지역	삼성로변, 개포동길변	-	-
	이면부	2,000㎡ 이하	-
일반 주거지역	공동주택단지	-	-
	남부순환도로변 상업업무필지	4,000㎡ 이하	-
	기타 내부필지	2,000㎡ 이하	-

※ 최대개발규모가 없는 지역은 가구단위를 최대개발규모로 함
※ 기존 획지규모가 최대개발규모를 초과하는 경우와 아파트단지 제외
※ 획지 간 공동개발은 그 획지가 속한 가구의 최대개발규모 범위 내에서 구 도시계획위원회 심의를 거쳐 자발적 공동개발 가능
※ 가구 및 획지에 관한 계획의 경미한 변경시 차량동선 · 보행동선 · 공지의 위치 등에 관한 계획사항의 변경이 연동될 경우 해당 가구 및 획지에 관한 계획 변경에 권한이 있는 기관(서울시 도시·건축공동위원회, 구 도시계획위원회)에서 결정함
※ 상이한 제한을 받는 둘 이상의 대지(획지)를 합병할 경우에는 폭이 넓은 도로에 면한 대지(획지)의 규정을 적용

2) 가구계획

▮ 가구 결정조서 : 변경없음

구 분	계획내용	비고
가 구	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26	-

3) 획지계획(신설)

▮ 획지 결정(변경) 조서

가구 번호	획지					비고
	획지번호 (도면번호)	위치	면적(㎡)			
			기정	변경	변경후	
-	A1	대치동 500일대	84,746.6	감) 808.4	83,938.2	특별계획구역 21 (우성1,2차)
	A2	대치동 503	-	증) 4,500.0	4,500.0	

※ 상기면적은 향후 측량결과에 따라 면적이 변경될 수 있음

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

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서 : 변경없음

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)에 관한 결정(변경)(안)조서

가) 건폐율 계획 : 변경없음

나) 용적률 계획 : 변경없음

다) 높이 계획 : 변경

(1) 특별계획구역 내 높이계획 : 변경

▮ 기정

<table>
<tr><th colspan="3" rowspan="2">구분</th><th colspan="2">특별계획구역</th></tr>
<tr><th>제2종일반주거지역(12층)</th><th>제3종일반주거지역</th></tr>
<tr><td colspan="3">최저층수</td><td colspan="2">-</td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="4">최고층수
·
평균층수</td><td>• 최고층수 : 35층 이하
• 평균층수 : 18층 이하
(기부채납10%이상)</td><td>• 최고층수 : 35층이하
• 평균층수 : 제한없음</td></tr>
<tr><td rowspan="2">저층
구간</td><td>최고
10층
이하</td><td>-</td><td>• 특별계획구역중 공동주택지역에만 해당
- 개포로88길변
(주공 5단지변 폭30m, 주공
6단지변 통경구간 동측 폭30m)
- 개포로110길변 (양측폭30m구간)
- 남부순환로394길변
(양측 폭30m구간)</td></tr>
<tr><td>최고
7층
이하</td><td>• 특별계획구역중 공동주택지역에만 해당
- 개원길변 : 양측 폭25m구간</td><td>• 특별계획구역중 공동주택지역에만 해당
- 개원길변 : 양측 폭25m구간</td></tr>
<tr><td>고층
구간</td><td>평균
층수
30층
이하</td><td>• 개포시영, 주공2단지, 주공4단지
(계획대지면적의 35%)
• 주공1단지 (계획대지면적의 30%)
: 양 블록에 면적 균등분할
• 주공3단지 (계획대지면적의 25%)</td><td>• 현대 1차, 개포경남, 우성3차 블록
(블록 전체 계획대지면적의 40%)
• 현대 2차, 현대 200동, 현대 220동
블록
(블록 전체 계획대지면적의 35%)</td></tr>
</table>

※ 도시계획조례 등 관계법령 개정에 의하여 층수 등이 변경되는 경우 변경된 사항을 따름

※ 저층구간 및 고층구간은 획지 및 건축물 등에 관한 결정도 참조

※ 평균층수는 '국토의 계획 및 이용에 관한법률'에 의한 세부개발계획 또는 '도시 및 주거환경정비법'에 의한 주택재건축사업 정비구역 신청시 관계규정의 범위 내에서 해당위원회 심의를 거쳐 완화할 수 있다.

※ 특별계획구역내 공공·기반시설은 향후 세부개발계획(주택재건축 정비계획) 수립 시 도시계획시설로 결정하는 것을 전제로 함

▮ 변경

<table>
<tr><th colspan="3" rowspan="2">구분</th><th colspan="2">특별계획구역</th></tr>
<tr><th>제2종일반주거지역(12층)</th><th>제3종일반주거지역</th></tr>
<tr><td colspan="3">최저층수</td><td colspan="2">-</td></tr>
<tr><td rowspan="4">최고층수
·
평균층수</td><td colspan="2"></td><td>• 최고층수 : 35층 이하
• 평균층수 :
18층이하(기부채납10%이상)</td><td>• 최고층수 : 35층이하
(특별계획구역21 : 49층 이하)
• 평균층수 : 제한없음</td></tr>
<tr><td rowspan="2">저층
구간</td><td>최고
10층
이하</td><td>-</td><td>• 특별계획구역중 공동주택지역에만 해당
- 개포로88길변
(주공 5단지변 폭30m, 주공
6단지변 통경구간 동측 폭30m)
- 개포로110길변 (양측폭30m구간)
- 남부순환로394길변 (양측
폭30m구간)</td></tr>
<tr><td>최고
7층
이하</td><td>• 특별계획구역중 공동주택지역에만 해당
- 개원길변 : 양측 폭25m구간</td><td>• 특별계획구역중 공동주택지역에만 해당
- 개원길변 : 양측 폭25m구간</td></tr>
<tr><td>고층
구간</td><td>평균
층수
30층
이하</td><td>• 개포시영, 주공2단지, 주공4단지
(계획대지면적의 35%)
• 주공1단지 (계획대지면적의 30%)
: 양 블록에 면적 균등분할
• 주공3단지 (계획대지면적의 25%)</td><td>• 현대 1차, 개포경남, 우성3차 블록
(블록 전체 계획대지면적의 40%)
• 현대 2차, 현대 200동, 현대 220동
블록
(블록 전체 계획대지면적의 35%)</td></tr>
</table>

※ 도시계획조례 등 관계법령 개정에 의하여 층수 등이 변경되는 경우 변경된 사항을 따름
※ 저층구간 및 고층구간은 획지 및 건축물 등에 관한 결정도 참조
※ 평균층수는 '국토의 계획 및 이용에 관한법률'에 의한 세부개발계획 또는 '도시 및 주거환경정비법'에 의한 주택재건축사업 정비구역 신청시 관계규정의 범위 내에서 해당위원회 심의를 거쳐 완화할 수 있다
※ 특별계획구역내 공공·기반시설은 향후 세부개발계획(주택재건축 정비계획) 수립 시 도시계획시설로 결정하는 것을 전제로 함

(2) 기타지역 높이계획 : 변경없음

3) 건축물 건축선 · 배치 · 형태에 관한 결정(변경) 조서

가) 건축물 건축선 : 변경

▮ 기정

구분	건축한계선			비고
	특별계획구역	기타지역		
		일반상업지역	일반상업지역 외 상업업무필지, 학교 및 공원변 등	
계획지침	• 양재대로 : 10m • 남부순환로, 선릉로, 삼성로 : 8m • 개포동길, 개원길, 양재천길 : 6m • 남부순환로394길, 개포로110길 : 3m • 개원길의 건축한계선에 인접하는 건축물의 저층부(3층이하)의 용도가 주거이외의 주민편의시설(상가, 부대복리시설 등)용도인 경우 : 건축지정선 3m	• 삼성로 : 6m • 개포동길, 개포로88길 : 3m • 그 외 이면도로 : 2m	• 남부순환로, 삼성로 : 8m • 언주로, 개포동길 : 6m • 서울무역전시장 - 남부순환로, 영동대로변 : 3m - 양재천변 : 6m • 대치중교 서측도로변 : 3m • 공원변 : 건축선 없음 • 학교변 - 선릉로, 삼성로 : 8m - 양재천길, 개원길, 개포동길 : 6m - 대치중교 서측변, 구룡중교 이면도로 : 3m	결정도 참조

※ 건축선 변경으로 인해 확보된 공지는 보행로 및 자전거도로, 녹지공간, 보행자 쉼터로 조성

※ 특별계획구역내 공공·기반시설은 향후 세부개발계획(주택재건축 정비계획) 수립시 도시계획시설로 결정하고, 건축선 계획은 도로 결정(변경)사항에 따름

▮ 변경

구분	건축한계선			비고
	특별계획구역	기타지역		
		일반상업지역	일반상업지역 외 상업업무필지, 학교 및 공원변 등	
계획지침	• 양재대로 : 10m • 선릉로, 삼성로 : 8m • **남부순환로 : 5~13m** • 개포동길, 개원길, 양재천길 : 6m • 남부순환로394길, 개포로110길 : 3m • 개원길의 건축한계선에 인접하는 건축물의 저층부(3층이하)의 용도가 주거이외의 주민편의시설(상가, 부대복리시설 등)용도인 경우 : 건축지정선 3m	• 삼성로 : 6m • 개포동길, 개포로88길 : 3m • 그 외 이면도로 : 2m	• 남부순환로, 삼성로 : 8m • 언주로, 개포동길 : 6m • 서울무역전시장 - 남부순환로, 영동대로변 : 3m - 양재천변 : 6m • 대치중교 서측도로변 : 3m • 공원변 : 건축선 없음 • 학교변 - 선릉로, 삼성로 : 8m - 양재천길, 개원길, 개포동길 : 6m - 대치중교 서측변, 구룡중교 이면도로 : 3m	결정도 참조

※ 건축선 변경으로 인해 확보된 공지는 보행로 및 자전거도로, 녹지공간, 보행자 쉼터로 조성

※ 특별계획구역내 공공·기반시설은 향후 세부개발계획(주택재건축 정비계획) 수립 시 도시계획시설로 결정하고, 건축선 계획은 도로 결정(변경)사항에 따름

나) 건축물 배치 및 형태 : 변경없음

4. 기타 사항에 관한 결정(변경) 조서

가. 대지 내 공지 및 통로 등에 관한 결정조서 : 변경없음

나. 차량동선 및 주차계획에 관한 사항 : 변경

구분		계획지침		비고
		기정	변경	
도로 신설	특별계획구역	• 개원길 일부구간 신설(주공1단지) : 폭 24m • 상업지변 도로 신설(주공5단지) : 폭 10m • 보행자전용도로 신설(우성4차, 주공1단지, 일원현대) : 폭 8m • 보행자우선도로 신설(주공 1단지, 공무원9단지, 일원대우) : 폭 8m		결정도 참조 (규제)
도로 확폭	특별계획구역	• 단지진출입 등을 위한 완화차로 확보 : 폭 3m • 선릉로 일부구간 확폭 : 폭 20m → 폭 25m • 개포동길 도로확장 가능구간 확폭 : 폭 3m • 개원길 도로확폭 : 폭 15m → 폭 24m • 보행자우선도로 확폭 : 폭 2m • 일부구간 도로 확폭 : 폭 3m	• 단지진출입 등을 위한 완화차로 확보 : 폭 3m • 선릉로 일부구간 확폭 : 폭 20m → 폭 25 ~ 30m • 개포동길 도로확장 가능구간 확폭 : 폭 3m • 개원길 도로확폭 : 폭 15m → 폭 24m • 보행자우선도로 확폭 : 폭 2m • 일부구간 도로 확폭 : 폭 3m	가로변 주요 교차부 결정도 참조 (규제)
노선 변경	특별계획구역	• 개원길 동서간 연결 및 선형개선 : 폭 24m		주공1단지 동서간 연결도로 신설 주공4단지 도로선형 개선 (규제)
차량 출입 불허 구간	특별계획구역 기타지역	• 간선가로 및 교차부의 원활한 차량소통을 도모하고, 보행활동의 연속성을 부여하기 위해 지정		간선가로변 교차부 (규제)
보행 동선	특별계획구역	• 생활보행축 설정 : 개원길변 생활보행축을(보행로 폭원 5m) 설정하고 지구내 공공시설, 커뮤니티 시설, 생활편익시설 집중배치 • 통학 보행동선 설정 : 선릉로~개원길~삼성로를 통학 보행동선으로 설정, 지구내 학교 및 기타 교육시설을 연계하는 보행체계를 구축하고 자전거 도로 및 통학의 안전을 위한 시설 배치 • 친환경 보행축 설정 : 주요 자연랜드마크인 양재천, 대모산을 연계하는 생태 보행체계 및 통경구간을 설정하고 지구내 공원과 인접한 단지는 직접 공원으로 접근할 수 있는 보행통로를 조성		(규제)
자전거 도로	특별계획구역	• 자전거 도로 위계설정 : 주변 자전거도로와의 연계를 고려하여 광역자전거도로 및 생활자전거도로로 위계설정 • 자전거 네트워크 구축 : 구역내 도로변으로 도로의 위계에 따라 자전거전용도로 및 자전거보행자전용도로를 조성하여 기조성된 자전거 도로(양재천자전거도로 등)및 주요 교통결절점(지하철역)과 연계 • 자전거 편의시설 조성 : 주요 지하철역 역전광장내 또는 역에 근접하여 자전거 주차장 설치 및 양재천 및 공원과 연계되는 지역에 자전거 쉼터 및 편의시설 설치		-

※ 특별계획구역내 공공·기반시설은 향후 세부개발계획(주택재건축 정비계획) 수립 시 도시계획시설로 결정하는 것을 전제로 함

다. 경관계획에 관한 사항 : 변경없음

라. 경관 및 환경친화적인 요소에 관한 결정조서 : 변경없음

5. 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경)

가. 특별계획구역에 관한 결정(변경) 조서

구분	도면표시	위치	면적(㎡)			비고	
			기정	변경	변경후		
기정	특별계획구역1	강남구 개포4동	115,909.8	-	115,909.8	개포시영	
기정	특별계획구역2	강남구 개포4동	20.810.1	-	20.810.1	우성6차	
기정	특별계획구역3	강남구 개포1동	399,741.7	-	399,741.7	주공1단지	
기정	특별계획구역4	강남구 개포2동	96,964.8	-	96,964.8	주공2단지	
기정	특별계획구역5	강남구 개포2동	64,293.8	-	64,293.8	주공3단지	
기정	특별계획구역6	강남구 개포2동	55,858.0	-	55,858.0	주공5단지	공동개발 권장 (면적 : 172,510.0㎡)
기정	특별계획구역7	강남구 개포2동	57,851.0	-	57,851.0	주공6단지	
기정	특별계획구역8	강남구 개포2동	54,545.0	-	54,545.0	주공7단지	
기정	특별계획구역9	강남구 개포2동	179,794.9	-	179,794.9	주공4단지	
기정	특별계획구역10	강남구 일원2동	73,447.4	-	73,447.4	공무원8단지	공동개발 권장(시장)
기정	특별계획구역11	강남구 일원2동	55,153.2	-	55,153.2	공무원9단지	
기정	특별계획구역12	강남구 일원2동	48,983.6	-	48,983.6	우성7차	공동개발 권장 (면적 : 76,593.6㎡)
기정	특별계획구역13	강남구 일원2동	6,734.0	-	6,734.0	현대4차	
기정	특별계획구역14	강남구 일원2동	20,876.0	-	20,876.0	개포한신	
기정	특별계획구역15	강남구 일원2동	9,610.2	-	9,610.2	일원대우	공동개발 권장 (면적 : 54,722.7㎡)
기정	특별계획구역16	강남구 일원2동	41,279.5	-	41,279.5	일원현대	
기정	특별계획구역17	강남구 도곡2동	6,198.0	-	6,198.0	개포럭키	
기정	특별계획구역18	강남구 도곡2동	8,527.1	-	8,527.1	우성5차	
기정	특별계획구역19	강남구 도곡2동	36,473.0	-	36,473.0	도곡한신	
기정	특별계획구역20	강남구 도곡2동	46,064.9	-	46,064.9	우성4차	
변경	**특별계획구역21**	**강남구 대치1동**	**88,760.6**	**증) 6,322.6**	**95,083.2**	**우성1,2차**	
기정	특별계획구역22	강남구 대치1동	78,636.2	-	78,636.2	선경	
기정	특별계획구역23	강남구 대치2동	195,080.4	-	195,080.4	한보미도	
기정	특별계획구역24	강남구 개포4동	55,139.4	-	55,139.4	현대2차	공동개발 권장 (면적 : 61,879.1㎡)
기정	특별계획구역25	강남구 개포4동	4,192.7	-	4,192.7	현대200동	
기정	특별계획구역26	강남구 개포4동	2,547.0	-	2,547.0	현대220동	
기정	특별계획구역27	강남구 개포1동	55,053.1	-	55,053.1	개포경남	
기정	특별계획구역28	강남구 개포1동	35,682.4	-	35,682.4	현대1차	
기정	특별계획구역29	강남구 개포1동	32,106.9	-	32,106.9	우성3차	
기정	특별계획구역30	강남구 개포1동	8,779.5	-	8,779.5	우성9차	
기정	특별계획구역31	강남구 개포2동	19,960.1	-	19,960.1	현대3차	공동개발 권장 (면적 : 32,424.7㎡)
기정	특별계획구역32	강남구 개포2동	12,464.6	-	12,464.6	우성8차	

※ 특별계획구역 개발은 제안된 세부개발계획(정비계획 지정 신청 시)이 서울시 심의 및 결정고시 후 해당기관의 개발허가를 득하여 시행

※ 특별계획구역내 공공·기반시설은 향후 세부개발계획(주택재건축 정비계획) 수립 시 도시계획시설로 결정하는 것을 전제로 함

▌특별계획구역에 관한 결정(변경) 사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유	비 고
특별계획구역 21	• 면적변경 - 88,760.6㎡ → 95,083.2㎡ (증 6,322.6㎡)	• 인접 경관녹지 해제로 기능이 저하된 녹지를 구역 내 포함하여 효율적인 토지이용을 도모하기 위해 구역계 확장 • 효율적인 토지이용계획을 위하여 인접 근린공원(늘벗공원) 일부를 구역 내 편입	우성1,2차

나. 특별계획구역에 대한 지구단위계획 내용

▮ 특별계획구역21 - 우성 1,2차

구분			기정		변경(안)		비고
위 치			• 강남구 대치동 503		• 강남구 대치동 503 일대		-
특별계획구역 면적			• 88,760.6㎡		• 95,083.2㎡		-
획지(계획대지) 면적			• 84,746.6㎡		• 획지(A1) : 83,938.2㎡ • 획지(A2) : 4,500.0㎡		-
공공시설 면적			• 4,014.0㎡		• 11,145.0㎡		-
공공시설 비율			• 기부채납(순부담) 비율 4.5% 내외		• 기부채납(순부담) 비율 5.6% 내외		-
용도지역			• 제3종일반주거지역		• 제1종·제3종일반주거지역		-
공공·기반시설 계획			• 기부채납(순부담) 공공·기반시설 면적 : 4,014㎡ - 광장(도곡역) (면적 : 1,337㎡) 계획 - 공원(대치초교변) (면적 : 1,715㎡) 계획 - 도로 폭3m 확폭(대치초교변) (면적 : 962㎡) 계획 ※ 공공기반시설 면적은 세부개발계획 결정시 변경될 수 있음		• 기부채납(순부담) 공공·기반시설 면적 : 6,523.9㎡ - 도로(선릉로, 남부순환로394길) : 1,645.0㎡ - 공공시설(지역필요시설) : 4,878.9㎡ (토지:4,500.0㎡/건축물환산:378.9㎡) • 기존 공공·기반시설 면적 : 1,178.1㎡		지침도에 따름
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	용도	불허용도 A	• 학교환경 위생정화구역 내 용도제한규정 준용 • 이외 불허용도는 별도의 세부개발계획 수립시 결정		획지A1	• 학교환경 위생정화구역 내 용도제한규정 준용 • 이외 불허용도는 별도의 세부개발계획 수립시 결정	-
		허용용도 a	• 공동주택, 부대복리시설			• 공동주택, 부대복리시설	
		허용용도	-		획지A2	• 「도시·군계획시설의 결정·규모 및 설치기준에 관한 규칙」에 따름	-
	건폐율		• 50% 이하		획지A1	• 50% 이하	-
					획지A2	• 50% 이하	
	용적률		기준용적률	• 210% 이하	획지A1	기준용적률 • 210% 이하	-
			허용용적률	• 230% 이하		허용용적률 • 230% 이하	-
			상한용적률	• 250% 이하		상한용적률 • 250% 이하	-
			-		획지A2	• 250% 이하	-

구분		기정	변경(안)		비고
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	높이	• 최고층수 35층 이하 • 저층구간(10층 이하) : 선경단지변 폭30m	획지A1	• 최고높이(층수) : 180m(49층) 이하 • 저층구간(10층 이하) : 남부순환로394길변 폭30m	-
			획지A2	• 관계 법령에 따름	-
배치	건축한계선	• 남부순환로, 선릉로변 : 8m • 양재천길변 : 6m • 선경단지변 : 3m	획지A1	• 남부순환로변 : 5~13m • 선릉로변 : 8m • 양재천로변 : 6m • 남부순환로394길변 : 3m	지침도에 따름
			획지A2	• 남부순환로변 : 13m • 남부순환로394길변 : 3m	
	특화배치구간	• 양재천변 : 폭60m	• 양재천변 : 폭 60m		
	연도형상가 배치구간	• 남부순환로변 : 폭30m • 가로에 면한 건축물의 벽면 길이가 대지와 접한 가로길이의 70%이상 되도록 배치	(폐지)		-
기타에 관한 사항	경 관	• 경관체크리스트 준용	• 경관체크리스트 준용		-
	보행동선	• 단지 주출입구~중앙광장~서측 쌈지형 공원을 연계하는 보행동선 조성	• 남부순환로~양재천을 연결하는 공공보행통로 10m 조성		지침도에 따름
	차량동선	• 차량출입불허구간 설정	• 차량출입불허구간 설정		
	자전거도로	• 남부순환로, 선릉로변으로 자전거 전용도로 조성(폭1.5m이상)	• 남부순환로, 선릉로변으로 자전거 전용도로 조성(폭1.5m이상)		
	근린광장	• 단지중심부 근린광장 조성	(폐지)		-
	쌈지형공지	• 개포5공원과 인접하여 쌈지형공지 조성	(폐지)		-
	대지 안의 공지	-	• 건축한계선 후퇴구간 보도형 전면공지 조성 - 남부순환로변 : 5~13m - 선릉로변 : 8m - 양재천로변 : 6m - 남부순환로394길변 : 3m (※ 기존 경관녹지를 고려하여 남부순환로변 보도형전면공지 내 가로수 및 화단 등 조경공간(3m) 조성 가능)		지침도에 따름

※ 법적상한용적률은 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축사업 정비구역 신청시 해당 위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있음
※ 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(재건축사업 부문) 및 관련 법령과 기준을 우선 적용함
※ 보행동선 관한 사항은 세부개발계획 수립시 변경할 수 있음
※ 공공주택은 주택실 협의를 통해 세대수 및 평형규모 결정
※ 세부사항은 본 지구단위계획운영지침 및 지침도에 따름

6. 인센티브 항목

가. 용적률 완화항목 및 완화내용 : 변경

▮ 특별계획구역

항목		완화내용	
		제3종일반주거지역	제2종일반주거지역
합계		20%	
A. 서울시 기 준	우수디자인 건축물 도입시	5%	
	지속가능형 건축구조	10%	
	친환경 / 신재생에너지	5%	

※ 단, 인센티브 범위는 제3종일반주거지역 20%, 제2종일반주거지역 10%

A. 「서울시 기준」 허용용적률 인센티브 세부항목 적용기준

<table>
<tr><th>구분</th><th>판단기준</th></tr>
<tr><td>우 수
디자인</td><td>• 「공동주택 심의기준」의 디자인 다양화기준의 권장기준 충족 후 건축위원회에서 인정 시
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">세부항목</th><th colspan="2">적용방법(단위:유형)</th></tr>
<tr><th>최소기준</th><th>권장기준</th></tr>
<tr><td rowspan="11">주동
형식
다양화</td><td rowspan="4">1.
주거형태 다양화
(1가지유형
10%이상)</td><td>가. 3백세대 미만이고 5동미만</td><td>-</td><td>2 이상</td></tr>
<tr><td>나. 3백세대 또는 5동 이상</td><td>2 이상</td><td>3 이상</td></tr>
<tr><td>다. 1천세대 또는 10동 이상</td><td>3 이상</td><td>4 이상</td></tr>
<tr><td>라. 1천5백세대 또는 15동 이상</td><td>4 이상</td><td>5 이상</td></tr>
<tr><td rowspan="3">2.
높이 다양화
(1가지유형 10%이상)</td><td>가. 3백세대 미만이고 5개동 미만</td><td>-</td><td>2 이상</td></tr>
<tr><td>나. 3백세대 또는 5개동 이상</td><td>2 이상</td><td>3 이상</td></tr>
<tr><td>다. 1천5백세대 또는 15동 이상</td><td>3 이상</td><td>4 이상</td></tr>
<tr><td rowspan="3">3.
평면 및 단면형태
다양화
(1가지유형 10%이상)</td><td colspan="3">가. 단위주거 평면크기 변화</td></tr>
<tr><td colspan="3">나. 단위주거 평면형태 변화</td></tr>
<tr><td colspan="3">다. 단위주거 단면형태 변화(복층화, 디자인된 혼합형 등)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">입면의
다양화</td><td rowspan="2">4.
입면디자인다양화</td><td>가. 벽면율</td><td>40%이상</td><td>50%이상</td></tr>
<tr><td colspan="3">나. 디자인 다양화</td></tr>
<tr><td rowspan="2">5.
발코니 형태 다양화</td><td>가. 세대별 외벽길이 30%이상 지양</td><td>30%이상</td><td>30%이상</td></tr>
<tr><td colspan="3">나. 발코니 형태 다양화 (돌출형,개방형 등)</td></tr>
</table>
≪예외 규정≫
- 구청장 등이 동 심의기준을 준용, 설계경기를 한 경우로서 건축위원회 참석위원 2/3이상 인정시
- 건축위원회 참석위원 4/5이상 인정시</td></tr>
<tr><td rowspan="2">지 속
가능형\
건 축
구 조</td><td>라멘
구조</td><td rowspan="2">• 지속가능형 공동주택 세부평가기준에 충족하여야 함
<table>
<tr><th>분야</th><th>세부평가기준</th></tr>
<tr><td>건축
구조</td><td>• 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</td></tr>
<tr><td>공용
설비</td><td>• 각 세대별로 공용설비공간은 구조체에서 분리 시공하고 점검 및 교체가 용이한 점검구를 확보할 것</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>무량판
구 조</td></tr>
<tr><td rowspan="2">친환경/
신재생
에너지</td><td>신재생
에너지</td><td>• 건축비의 1% 이상
※ 신·재생 에너지 설계는 태양광, 태양열, 지열, 연료전지, 자연채광 시스템 적용에 한함</td></tr>
<tr><td>친환경
최우수
등 급</td><td>• 친환경 건축물 인증
- 최우수 (85점 이상)</td></tr>
</table>

B. 「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획」 허용용적률 인센티브 항목 (신설)

구 분	항목		인센티브 (최대20%p)	비고
보행 중심 생활 공간 조성	공공보행통로 (보차혼용 통로 및 입체결정한 도로 포함)	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로등 조성 (지역권*등 설정) - 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × a ※ a = 1이하 ※ 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정)	10%p 이내	수변친화 중복적용 불가
	열린단지	• 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형상가 등 열린 단지 조성(지형도면고시) - 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수 (위원회에서 인정하는 경우)	5%p	개방되는 부분은 결정도면에 표시 (준공 후에도 유지)
세대 맞춤형 생활 환경 개선	BF인증	• 장애물 없는 생활환경 인증 - 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3%	5%p 이내	-
	돌봄시설	• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※ a=0.1이하	5%p 이내	국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등
	고령 서비스 시설	• 지역에 필요한 고령서비스시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※ a=0.1이하	5%p 이내	노인복지시설 등
	층간소음 해소	• 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%	5%p 이내	-
환경 친화 안전한 주거지 조성	친환경 건축물	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%), 에너지효율 1++ 3%(6%), 에너지효율 1+ 1.5%(3%) ② 녹색건축 인증 - 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%) ※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연동	7.5%p (15%p) 이내	※ ①, ② 중복적용 가능 - 단, ①, ② 동일 세부항목은 상한 / 허용에 동시 적용 불가 ※법률·정책상 의무화시 미적용 ※ ( )는 보정계수를 적용했을 때 최대 친환경 인센티브량
	우수디자인 + 장수명주택	• 우수디자인 및 장수명주택 인증 - 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 ※ 우수디자인 및 장수명주택 인증(최우수 15%, 우수등급 10%)	15%p 이내	-
	수변친화 공간조성	• 수변공간과 적극적 연계를 통한 수변친화 생활환경 조성 - 수변 접근성을 고려한 보행로 조성, 조망축 및 통경축 확보 (위원회에서 인정하는 경우)	5%p	-
	방재안전	• 화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능개선 또는 저류지 설치 시 - 안전성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p 이내	-
기타	역사문화 보전	• 지정 및 등록 문화재 보전 옛길/물길 등 복원(재현) 등 (위원회에서 인정하는 경우)	3%p	-
	지역특화	• 도심항공교통(UAM) 시설 등 지역특성을 고려한 공간대개조 및 미래전략시설 등(위원회에서 인정하는 경우)	5%p 이내	-

※ 2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획 반영 (향후 서울시 공동주택 허용용적률 관련 기준·지침 변경 시 변경된 기준에 따름)

▮ 기타지역 : 변경없음

7. 경미한 사항에 관한 계획(권한 : 구청장) : 변경없음

1. 대지의 분할 · 교환에 관한 사항
2. 공개공지 · 쌈지형공지의 위치, 조성방법의 변경 및 신규 설치
3. 대지안의 공지의 위치변경, 조성방법의 변경 및 신규 설치
4. 수종 · 조경시설물 등의 설치계획의 변경
5. 구역과 연접한 대지의 공동개발 (지구단위계획에 따를 것을 전제함)
6. 통로의 성격 · 설계계획 (보행자 및 차량통로의 위치 변경 및 신규설치)
7. 지구단위계획 운영지침의 변경 (관련 법규상 경미한 변경 범위 이내)

○ 특별계획구역21 세부개발계획 결정(안)

1. 특별계획구역 결정(변경) 조서

구분	도면표시	위치	면적			비고
			기정	변경	변경후	
변경	특별계획구역21	대치동 503번지 일대	88,760.6	증) 6,322.6	95,083.2	우성 1·2차

※ 특별계획구역 개발은 제안된 세부개발계획(정비계획 지정 신청시)이 서울시 심의 및 결정고시 후 해당기관의 개발허가를 득하여 시행

▮ 특별계획구역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	구역명	변경내용	변경사유
21	특별계획구역 21	• 면적변경 - 88,760.6㎡ → 95,083.2㎡ (증 6,322.6㎡)	• 인접 경관녹지 해제로 기능이 저하된 녹지를 구역 내 포함하여 효율적인 토지이용을 도모하기 위해 구역계 확장 • 효율적인 토지이용계획을 위하여 인접 근린공원(늘벗공원) 일부를 구역 내 편입

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가. 용도지역 · 지구에 관한 결정 조서(변경없음)

1) 용도지역에 관한 결정 조서

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	95,083.2	-	95,083.2	100.0	-
제1종일반주거지역	5,000.0	-	5,000.0	5.3	공원
제3종일반주거지역	90,083.2	-	90,083.2	94.7	도로 및 획지 등

2) 용도지구 결정 조서 : 해당없음

나. 도시계획시설에 관한 결정(변경)

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	71	25	보조 간선	6,250	압구정동 (중로 1-238)	광로 1-28	일반 도로	-	서고시 198호 ('71.04.07.)	선릉로 (선형 변경없음)
변경	대로	3	71	25~30 (0~7)	보조 간선	6,250 (131)	압구정동 (중로 1-238)	광로 1-28	일반 도로	-		
기정	중로	2	402	15	국지 도로	326	광로 3-19	중로 2-255	일반 도로	-	-	남부순환로 394길 (3m 확폭)
변경	중로	2	402	18 (3)	국지 도로	326	광로 3-19	중로 2-255	일반 도로	-	-	

※ ( )는 특별계획구역21에 해당함

▮ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-71	대로 3-71	• 폭원 변경 - 25m → 25~30m	• 실제 폭원을 반영한 결정조서 변경 (시설(선형) 변경 없음)
중로 2-402	중로 2-402	• 도로 확폭 - 15m → 18m(3m 확폭)	• 주변 개발계획등 증가교통량을 고려한 도로 확폭

나) 철도 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	1	도시 철도	도곡정거장 (분당선)	강남구 도곡동 466-4	강남구 도곡동 466-4	-	210 (115)	5,353.0 (177.0)	서울시고시 제1995-31호 (1995.2.11.)	-

※ ( )는 특별계획구역21에 해당함

2) 공간시설

가) 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	7	녹지	경관녹지	대치동 500-3	1,178.1	감) 1,178.1	-	-	남부순환로

※ 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역21 부분만 기재

▮ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
7	경관녹지	• 경관녹지 폐지 - 면적: 감) 1,178.1㎡	• 남부순환로변 보행 가로활성화 및 효율적인 토지이용을 위한 경관녹지 폐지 (※전면공지 계획을 통해 식수대등 대체 확보)

나) 공원 결정 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	5	개포5	근린공원	대치동 501	19,812.3 (-)	- (증 5,000.0)	19,812.3 (5,000.0)	건고시426호 ('87.9.5.)	-

※ ( )는 특별계획구역21에 해당함

※ 연접한 현황 공원 중 일부(5,000.0㎡)를 편입하는 사항으로 공원시설 변경없음 (특별계획구역 내 편입되는 공원 규모 및 형태는 사업시행계획인가 시 공원조성계획에 따라 변경될 수 있음)

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

가. 획지의 규모와 조성에 관한 결정조서

구분		위치	면적(㎡)	비고
소계		-	88,438.2	-
획지	A1	강남구 대치동 500번지 일대	83,938.2	공동주택 및 부대복리시설
	A2	강남구 대치동 503번지	4,500.0	공공시설

나. 건축물에 관한 결정조서

1) 건축물 용도에 관한 결정조서

구분			특별계획구역21 계획지침	세부개발계획	비고
용도	불허용도 A	획지A1 (공동주택)	• 학교환경 위생정화구역 내 용도제한규정 준용 • 이외 불허용도는 별도의 세부개발계획 수립 시 결정	• 학교환경 위생정화구역 내 용도제한 규정 준용	-
	허용용도 a		• 공동주택 및 부대복리시설	좌동	
	허용용도	획지A2 (공공시설)	• 「도시·군계획시설의 결정·규모 및 설치기준에 관한 규칙」에 따름	좌동	-

2) 건축물 밀도에 관한 결정조서

가) 건폐율

구분		특별계획구역21 계획지침	세부개발계획	비고
건폐율	획지A1 (공동주택)	50% 이하	좌동	-
	획지A2 (공공시설)	50% 이하	좌동	-

나) 용적률

구분			특별계획구역21 계획지침	세부개발계획	비고
용적률	획지A1 (공동주택)	기준	210% 이하	좌동	-
		허용	230% 이하	좌동	
		상한	250% 이하	• 정비계획용적률 248.4% • 법적상한용적률 300% 이하	
	획지A2 (공공시설)		250% 이하	좌동	-

다) 높이

구분		특별계획구역21 계획지침	세부개발계획	비고
높이	획지A1 (공동주택)	최고높이 : 180m(49층) 이하	좌동	-
		저층배치구간(10층 이하) : 남부순환로394길변 폭 30m	좌동	
	획지A2 (공공시설)	관계 법령에 따름	좌동	-

다. 건축물 배치·형태·건축선에 관한 결정조서

구분		특별계획구역21 계획지침	세부개발계획	비고
건축한계선	획지A1 (공동주택)	• 남부순환로변 : 5 ~ 13m • 선릉로변 : 8m • 양재천로변 : 6m • 남부순환로394길변 : 3m	좌동	지침도에 따름
	획지A2 (공공시설)	• 남부순환로변 : 13m • 남부순환로394길변 : 3m	좌동	
특화배치구간		• 양재천변 : 폭 60m	좌동	

4. 기타사항에 관한 결정조서

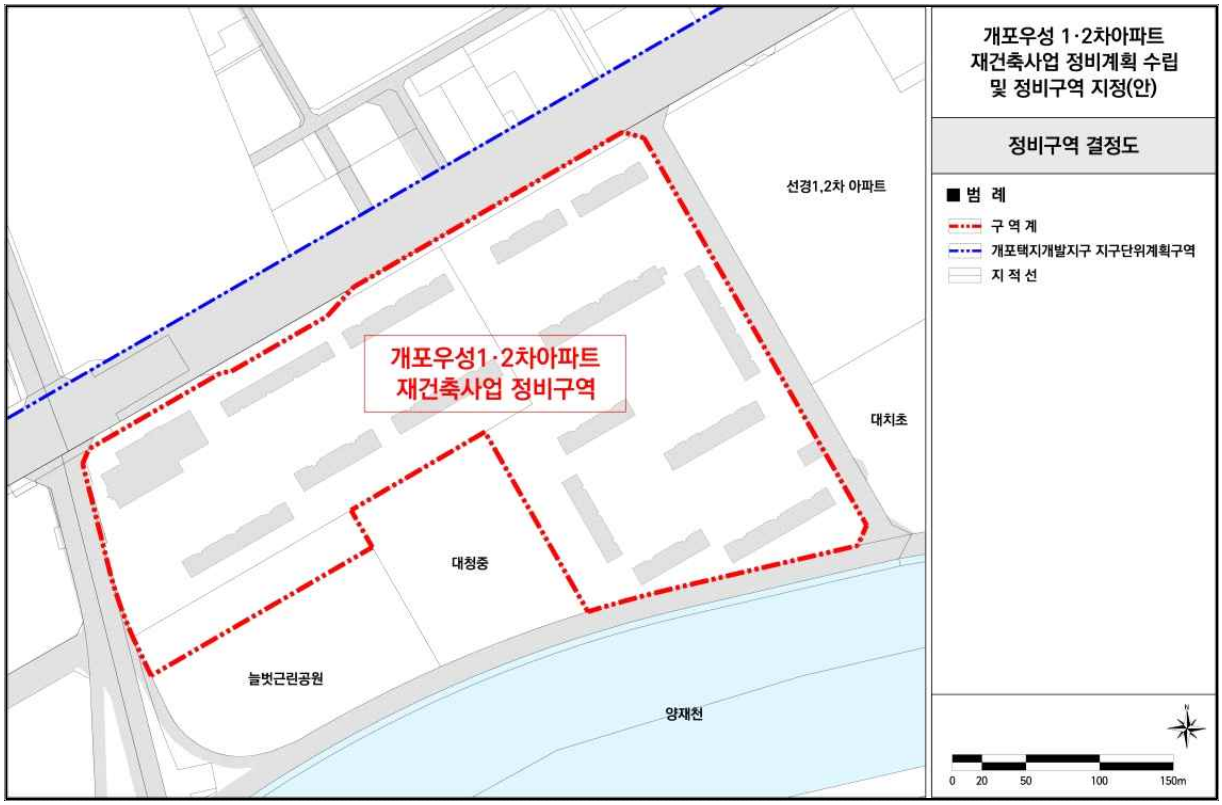
구분	특별계획구역21 계획지침	세부개발계획	비고
경관	• 경관체크리스트 준용	좌동	-
보행동선	• 남부순환로 ~ 양재천을 연계하는 공공보행통로 10m 조성	• 남부순환로 ~ 양재천을 연계하는 공공보행통로 10m 조성 (※ 공공보행통로는 지속적 개방을 담보할 수 있도록 지역권 설정)	지침도에 따름
차량동선	• 차량출입불허구간 설정	좌동	
자전거도로	• 남부순환로, 선릉로변으로 자전거 전용도로 조성(폭 1.5m 이상)	좌동	
대지 내 공지	• 건축한계선 후퇴구간 보도형 전면공지 조성 - 남부순환로변 : 5~13m - 선릉로변 : 8m - 양재천로변 : 6m - 남부순환로394길변 : 3m ※ (기존 경관녹지를 고려하여 남부순환로변 보도형전면공지 내 가로수 및 화단 등 조경공간(3m) 조성 가능)	좌동	

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

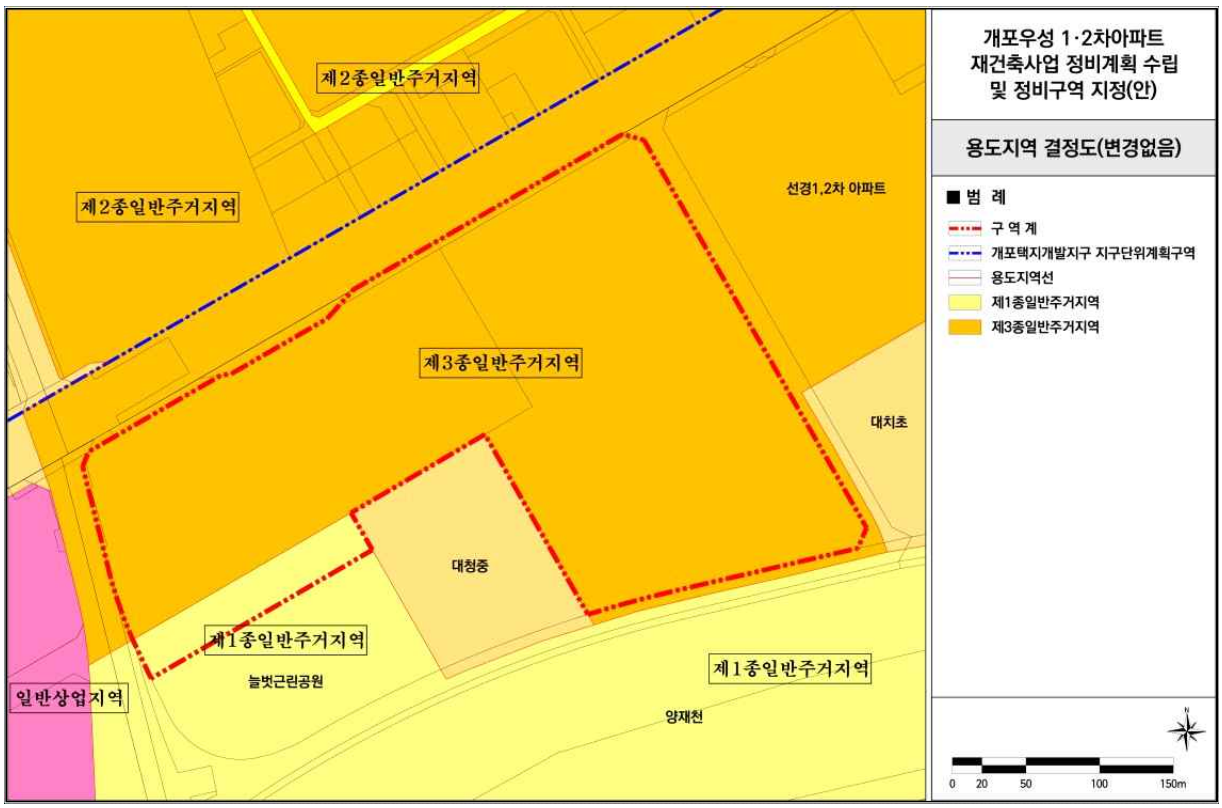
관계도면 : 붙임참조

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

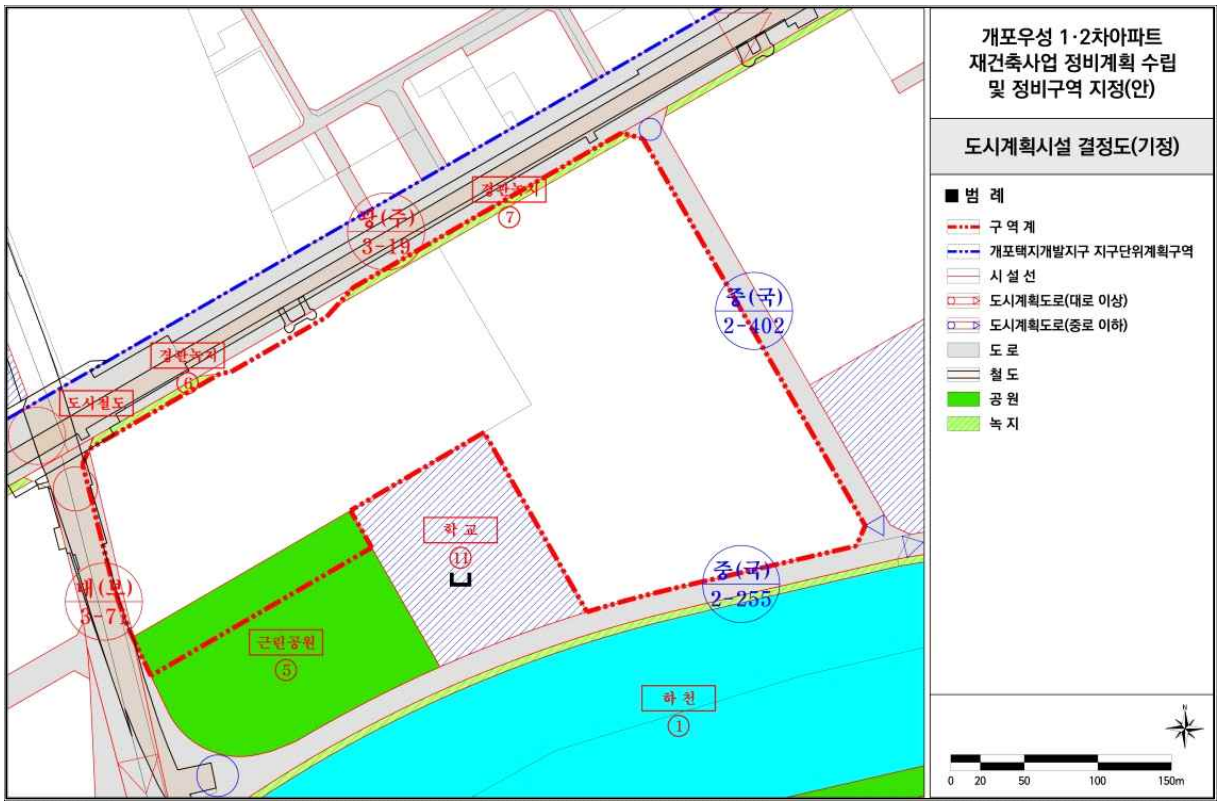
■ 정비구역 결정도



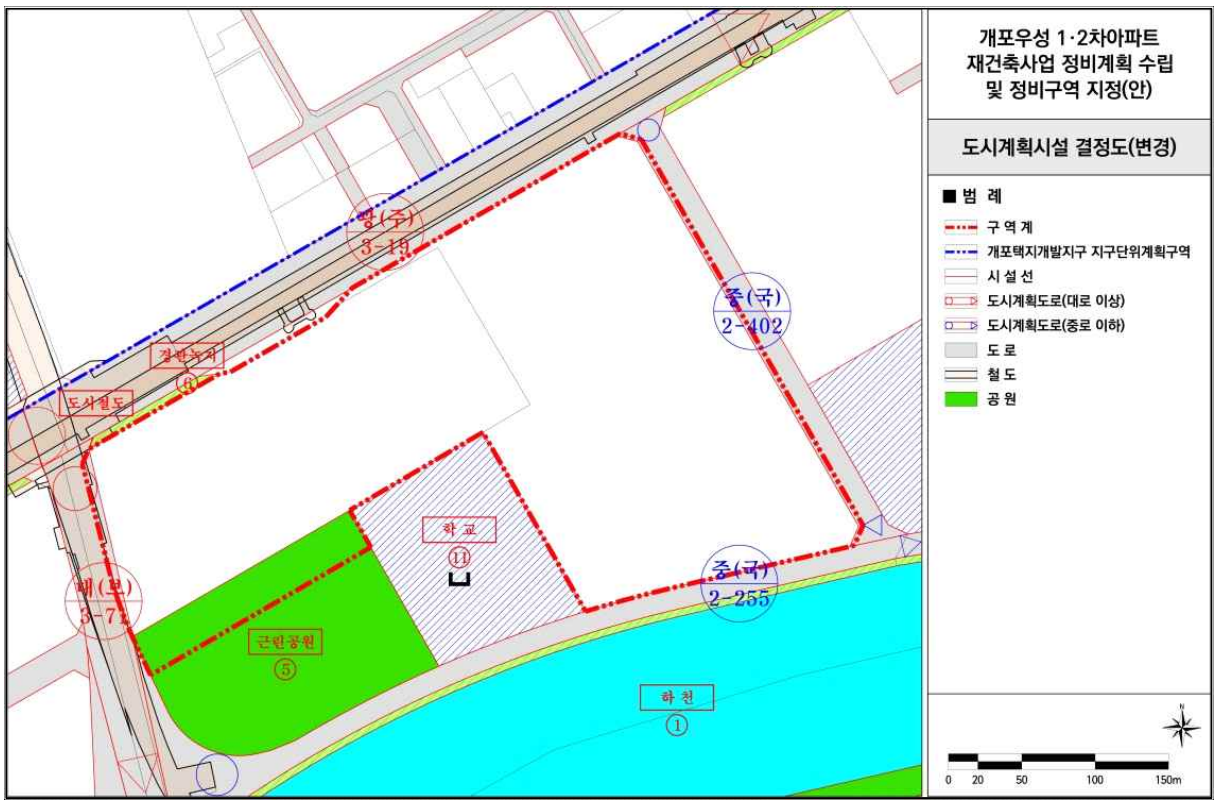
■ 용도지역 · 지구 결정도(변경없음)



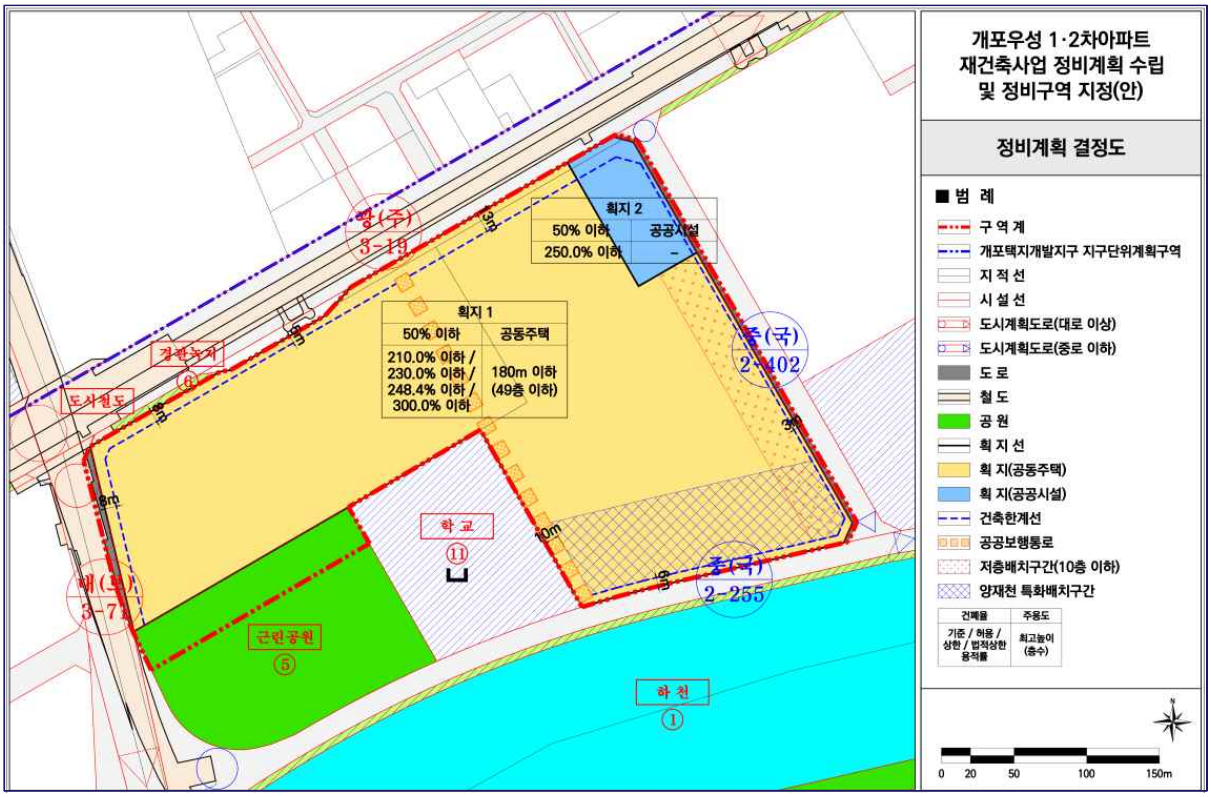
■ 도시계획시설 결정도(기정)



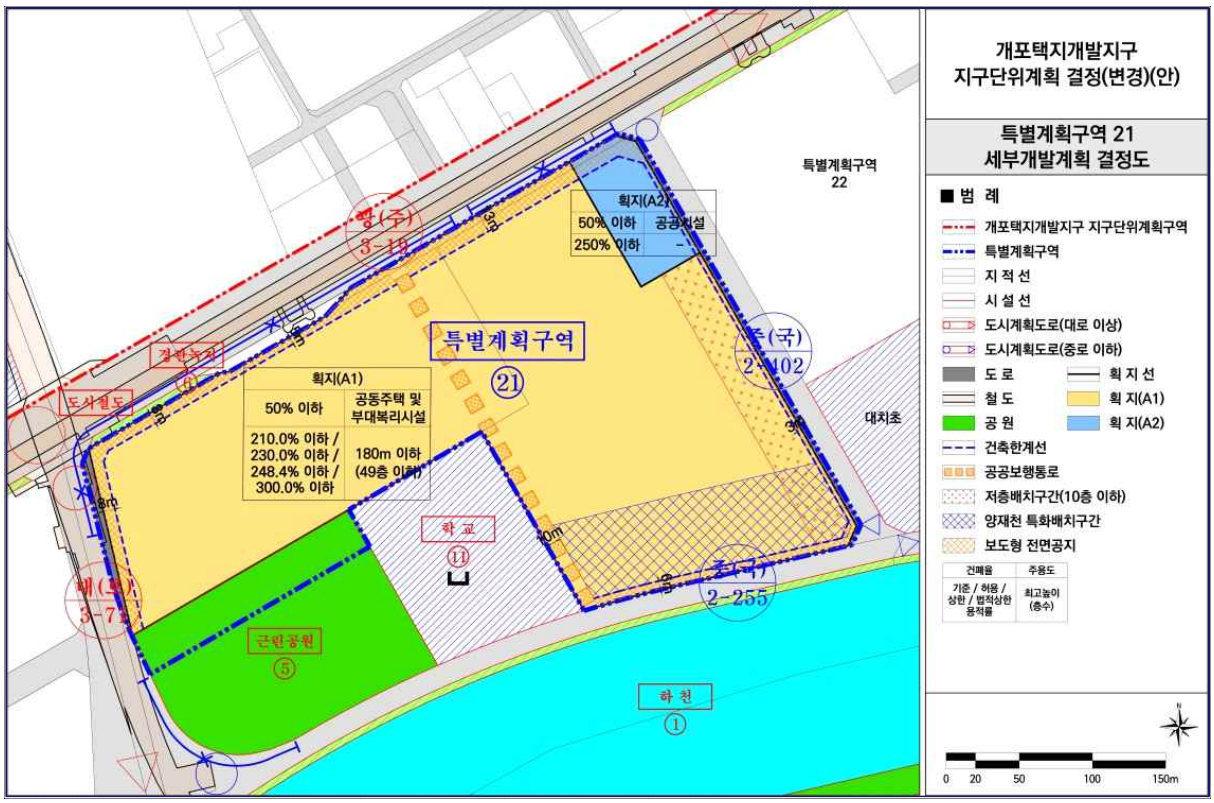
■ 도시계획시설 결정도(변경)



■ 정비계획 결정도



■ 세부개발계획 결정도



정비계획 개요 및 추진사항

1. 정비계획(안) 개요

사업명	개포우성1,2차아파트 재건축정비사업
대지위치	강남구 대치동 503번지 일대
구역면적	95,083.2㎡
용도지역	○ 제3종일반주거지역
토지 이용계획	○ 소계 : 95,083.2㎡
	– 획지 : 공동주택(83,938.2㎡)
	– 정비기반시설 등: 총 11,145.0㎡ (도로 1,645.0㎡ / 공원 5,000.0㎡ / 공공시설 4,500.0㎡)
건축 계획규모	○ 지하 3층 ~ 지상 49층 ○ 공동주택 1,612세대(공공 265세대) 및 부대복리시설
	○ 건폐율 : 50% 이하
	○ 용적률 : 299.78% 이하

2. 관련절차 진행계획

사업명		개포우성1,2차아파트 재건축정비사업
주민 공람	기간	○ 2026. 02. 06. ~ 2026. 03. 12.(30일 이상)
	장소	○ 강남구청 재건축사업과, 대치1동 주민센터
	방법	○ 구보게재, 홈페이지 게시 및 공람장소에 도서 비치
서면 통보	일자	○ 2026. 02. 04.(수)
주민 설명회	일시	○ 2026. 02. 10.(화) 16:00
	장소	○ 강남구민회관2층 대강당

3. 향후계획

○ 2026. 2. : 구의회 의견청취

○ 2026. 3. : 신속통합기획 자문회의 3차

○ 2026. 상반기 : 市 도시계획(수권분과)위원회 심의