

고 시

서울특별시 강남구 고시 제2022-193호

개포주공4단지아파트 재건축정비구역 정비계획(경미한사항)변경 고시

서울특별시고시 제2012-352호(2012.12.20.)로 정비구역 지정되고, 서울특별시 강남구 고시 제2017-141호(2017.11.10.)으로 정비계획 변경(공공청사 변경)되었으며, 서울특별시 강남구고시 제2018-130호(2018.9.21.), 서울특별시 강남구고시 제2019-72호(2019.6.13.), 서울특별시 강남구고시 제2019-131호(2019.9.5.)로 정비계획(경미한 사항)변경된 바 있는 강남구 개포동 189번지 개포주공4단지 주택재건축 정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 및 동법 시행령 제13조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제11조 규정에 따라 정비계획(경미한사항) 변경하고, 구보 및 구 홈페이지에 고시합니다.

2022년 9월 30일

강 남 구
구청장



I. 정비계획수립 및 정비구역 지정

- 정비사업의 명칭 : 개포주공4단지 주택재건축 정비사업
- 정비구역의 위치 및 면적 : 변경없음

구 분	정비사업의 명칭	위 치	면적(㎡)	비 고
기정	개포주공4단지 주택재건축 정비사업	서울특별시 강남구 개포동 189번지 일대	179,794.9	-

3. 정비계획

- 용도지역 결정(변경)조서 : 변경없음

구 분	면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	증 감	변 경		
합 계	179,794.9	-	179,794.9	100.0	-
제2종일반주거지역(7층)	14,328.5	-	14,328.5	8.0	-
제2종일반주거지역(12층)	165,466.4	-	165,466.4	92.0	-

나. 용도지구 결정(변경)조서 : 변경없음

구분	도면 표지번호	지구명	지구의 세분	위 치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초결정일	비 고
기정	1	미관 지구	일 반 미관지구	양재I.C~수서I.C (선릉로 ~ 개포근린공원)	150,000 (1,146)	6,250 (573)	양측12 (편측2)	서고시373호 (90.11.7)	양재 대로

주) ()는 구역 내 수치임

다. 토지이용계획 : 변경없음

구 분	명 칭		면 적(㎡)			비 율	비 고
			기 정	증(감)	변 경		
합 계			179,794.9	-	179,794.9	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계		37,167.3	-	37,167.3	20.7	기부채납: 17,295.5㎡ (10.8%)
	도 로		4,219.5	-	4,219.5	2.3	
	공 원		10,807.8	-	10,807.8	6.0	
	녹 지		2,861.9	-	2,861.9	1.6	
	공공 청사	소계	1,016.8	-	1,016.8	0.6	
		어린이집	270.3	-	270.3	0.2	
		우체국	374.6	-	374.6	0.2	
		지구대	371.9	-	371.9	0.2	
	학 교		14,328.5	-	14,328.5	8.0	
	도서관		3,932.8	-	3,932.8	2.2	
택 지 (획 지)	소 계		142,627.6	-	142,627.6	79.3	-
	획지22		142,627.6	-	142,627.6	79.3	-

주) 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 사업시행자가 구역 내 국공유지를 일괄 매입후 정비기반시설을 개설 및 조성한 후 공공시설 제공. 다만, 「도시 및 주거환경정비법」 제65조 제2항의 규정에 따라 구역 내 정비기반시설이 사업시행자에게 무상으로 양도되는 경우 인센티브 부여에서 제외

※ 정비기반시설 순부담률 10.8%

라. 도시계획시설 결정(변경)조서 : 변경없음

1) 도로 : 변경없음

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과 지	최 초 결정일	비고
	등급	류 별	번 호	폭 원 (m)								
기정	광로	1	72	50	주 간선	1,120 (255)	광장86 [대치동514] (개포동197-2)	광로 1-28 (일원1동688)	일반 도로	-	서고시344호 (83.06.24)	영동 대로
기정	대로	1	20	35	보조 간선	1,726 (432)	대치동 245 [대치2동509] (개포동197-1)	광로 1-28	일반 도로	-	건고시403호 (69.08.07)	삼성 로
기정	중로	1	403	24	국지 도로	636	광로1-72	대로1-20	일반 도로	-	-	

주) ()는 구역 내 연장임

2) 공원 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	17	개포17	근린 공원	개포동188일대	10,966.4 (10,807.8)	-	10,966.4 (10,807.8)	서고시352호 (12.12.20)	-

주) ()는 구역 내 면적임

3) 녹지 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	17	녹지	연결 녹지	강남구 개포동 189일대	2,861.9	-	2,861.9	서고시352 호 (12.12.20)	영동대로변 (폭12m)

4) 공공청사 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	2	공공청사	어린이집	강남구 개포동 189일대	696.6 (270.3)	-	696.6 (270.3)	서고시 352호 (12.12.20)	-
기정	3	공공청사	우체국	강남구 개포동 189일대	618.9 (374.6)	-	618.9 (374.6)	-	-
기정	4	공공청사	지구대	강남구 개포동 189일대	440.0 (371.9)	-	440.0 (371.9)	-	-

주) ()는 구역 내 면적임

■ 건축물의 범위

도면표시번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높 이(층)
2	공공청사 (어린이집)	60% 이하	200% 이하	7층 이하
3	공공청사 (우체국)	60% 이하	200% 이하	7층 이하
4	공공청사 (지구대)	60% 이하	200% 이하	7층 이하

5) 도서관 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	1	도서관	강남구 개포동 189일대	5,033.1 (3,932.8)	-	5,033.1 (3,932.8)	서고시352호 (12.12.20)	-

주) ()는 구역 내 면적임

■ 건축물의 범위

도면표시번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)
1	도서관	60% 이하	200% 이하	7층 이하

6) 학교 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	개포초교	초등학교	개포동 188 일원	14,328.5	-	14,328.5	건고388호 (83.9.28)	-

■ 건축물의 범위

도면표시번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)
1	개포초교	30% 이하	120% 이하	5층 이하

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 : 변경

1) 기존건축물의 정비·개량계획 : 변경

결정 구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
기정	개포 주공4단지 주택재건축 사업	179,794.9	22	142,627.6	강남구 개포동 189번지 일대	74	-	-	74	-	-

주1) 정비개량 계획(동) : 공동주택 58개동, 근린생활시설 6개동, 노유자시설 2개동, 근린공공시설 2개동, 교육연구시설 6개동

주2) 당초 개포지구의 역사성 보존을 위해 아파트동 429동 및 445동을 보존하였으나, 이를 철거토록 계획함(429동 일부 존치, 445동 일부 복원)

2) 건축시설계획 : 변경없음

결정 구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) 최고층수	비고
	명 칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	예정 법정상한		
기정	개포주공 4단지주택재 건축사업	179,794.9	22	142,627.6	강남구 개포동 189일대	공동주택 및 부대복리 시설	60이하	229.95 이하	249.85 이하	120m이하 /35층이하	-
기정	주택의 규모 및 규모별 건설비율		• 건립규모 및 비율 기준 - 전용면적 60㎡이하 : 총세대수의 20%이상 - 전용면적 85㎡이하 : 총세대수의 60%이상, 전체연면적의 50% 이상 • 사업시행계획 수립 시 조정될 수 있으며, 연면적은 공동주택 공급면적 기준								
			구분	전용면적 (㎡)	세대수(세대)		비율(%)		연면적 (㎡)	비율(%)	
					소형	분양					
			60㎡이하	39	114	54	4.98	31.64	10,057.72	2.89	80.99
				45	87	21	3.20		7,392.22	2.13	
				49	19	29	1.42		3,566.51	1.03	
				59	-	744	22.04		59,148.57	17.01	
			60~85㎡ 이하	78	-	406	12.03	54.76	41,661.08	11.98	
				84	-	1,442	42.73		159,772.59	45.95	
			85㎡초과	102	-	192	5.69	13.60	25,684.71	7.39	19.01
				109	-	50	1.48		7,156.45	2.06	
				114	-	181	5.36		26,989.80	7.75	
				132	-	34	1.01		5,824.48	1.67	
				185	-	2	0.06		487.57	0.14	
합 계		3,375		100.0		347,741.70		100			
심의완화사항		• 제2종일반주거지역(12층) 이하 - 공공시설 10%이상 기부채납에 따른 층수완화 : 평균층수 18층 이하 - 리모델링이 용이한 구조계획에 따른 20% 완화 적용 : 평균층수 21.6층 이하									
건축물의 건축선에 관한 계획		• 건축한계선 10m : 양재대로변 • 건축한계선 8m : 선릉로변 • 건축한계선 6m : 개원길변 • 건축지정선 3m : 개원길변 건축한계선에 인접하는 건축물의 저층부(3층이하)의 용도가 주거이외의 주 민편의시설(상가, 부대복리시설 등)용도인 경우 • 건축법, 주택법 등 관련 법규에 의함 • 개포4단지 주택재건축 정비계획에 따른 건축계획 시행지침에 따름									

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 사업시행인가 시 조정 될 수 있음
(단 전용면적 60㎡이하의 세대수 비율이 전체세대수 대비 30%미만으로 변경 시에는 도시계획위원회 심의를 받아야 함)

■ 개발가능(상한)용적률 산정

구 분	산정내용				
토지이용계획	계(구역면적)	대지면적	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국·공유지	대지(획지)내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
	179,794.9㎡	142,627.6㎡	37,167.3㎡	14,709.2㎡	5,162.6㎡
공공시설부지 제공면적	•순부담면적 = 새로이 설치하는 기반시설면적 - 새로이 설치하는 기반시설내 국공유지 - 대지내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지 면적 = 37,167.3㎡ - 14,709.2㎡ - 5,162.6㎡ = 17,295.5㎡				
계획용적률	•계획(기준)용적률 = 190%				
개발가능 용적률 산정	•허용용적률 = 기준용적률 + β = 190% + 10% = 200% ※ β = 허용용적률 인센티브 항목				
	구 분		판단기준		인센티브
	우수디자인 (5%)		• 「공동주택 심의기준」의 디자인 다양화기준의 권장기준 충족 후 건축위원회에서 인정 시		5%
	친환경/신재생에너지 (5% 이내)	신재생에너지 (2%)	• 건축비의 1%이상 ※신·재생 에너지 설치는 태양광, 태양열, 지열, 연료전지, 자연채광 시스템 적용에 한함		5%
		친환경최우수등급 (3%)	• 친환경 건축물 인정최우수(85점 이상)		
	합 계				10%
	총 10% 적용 (친환경/신재생에너지 및 우수디자인항목을 적용)				
	•개발가능용적률 = 허용용적률 + (계획용적률 × 1.3 α) = 200% +(190 × 1.3 × 0.1213) = 229.95%				
※ α = 공공시설로 제공한 면적 / 공공시설부지로 제공한 나머지면적 = 17,295.5 / 142,627.6 = 0.1213					
•정비계획용적률 = 229.95%					
예정법적 상한용적률	•예정법적상한용적률 = 249.85%이하				

※ 위에서 적용한 허용용적률인센티브의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의결과에 따라 정비계획 용적률이 변경될 수 있음.

※ 지속가능형 건축구조 도입에 따른 용적률 인센티브 및 건축법에 따른 층수완화 중복적용 불가

3) 재건축 용적률 완화 및 소형주택 건설 계획 : 변경없음

구 분	건립위치	부지면적(㎡)	동 수	세대수		세대규모(㎡)		비고 (연면적)
						전용	공용	
기정	개포동 189번지 일대	142,627.6	4	전용 60㎡이하	114	39.94	59.86	(기준 : 14,191.45㎡이상) (계획 : 14,191.47㎡)
					87	45.87	68.44	
					19	49.95	74.30	

■ 소형주택 공급면적 산정

구 분	산 출 근 거	용적률%,면적(㎡)	비 고
기준용적률	개포택지 제1종지구단위계획	190.0%	-
허용용적률	개포택지 제1종지구단위계획	200.0%	-
정비계획 용적률 (상한용적률)	기부채납을 통한 용적률 완화	229.95%	기부채납
	허용용적률+(기준용적률×1.3×α)		
법적상한 용적률	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조	249.85%	-
증가용적률	법적상한용적률 - 정비계획에서 정해진 용적률	19.90%	「도시 및 주거환경 정비법 제54조」
	249.85%-229.95%		
소형주택 면적산출	계획대지면적 × (증가용적률의 1/2이상)	14,191.45㎡	소형주택건설 최소면적
	142,627.6 × 9.95%		

4) 정비사업 시행계획 : 변경없음

구 분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수등 취약 요인에 대한 검토	비고
기정	주택 재건축 사업	정비구역지정 고시일로부터 4년 이내 사업시행인가	개포주공4단지 주택재건축조합	- 기정 : 2,840세대 - 변경 : 3,375세대 증) 535세대	이상 없음	-

바. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경

구 분	계 획 내 용	비 고
도시경관	기정 • 건축물 경관 - 대모산 방면으로의 통경축 확보고려 - 평균층수개념을 도입하여 인동간격 및 통경축을 확보하는 건축물 배치 - 건축물로 인하여 주변경관이 차폐되는 것을 막고 건축물과 주변지형 및 경관의 조화를 위하여 스카이라인을 고려하여 건축물 배치 - 공원·도서관부지내 아파트의 주동 일부를 보존하고·개량하여 개포지구의 역사성 보존 (※ 기존아파트동 보존에 관한 위치, 규모(층수), 용도는 건축심의, 공원조성계획심의 및 사업시행인가시 인허가권자와 협의후 결정한다.) • 가로경관 - 가로수와 가로등은 도로별 개성을 부여하는 식재 및 가로주변과 조화되는 디자인으로 계획 - 보도폭, 공개공지확보 등을 통한 보행공간 확충 • 녹지 및 오픈스페이스 경관 - 친수환경조성과 도시내 자연요소를 활용 - 주변지형과 조화되는 건축배치 계획 및 녹지계획 • 일조권 검토 - 건축법 및 서울시 건축조례규정 준수 - 대지경계선을 유지하여 법정한도 이상의 일조량 확보 • “개포택지지구(공동주택지) 제1종지구단위계획” 경관부문 및 “개포택지지구 정비계획가이드라인” 경관관련사항을 준용함	-
변경	• 건축물 경관 - 대모산 방면으로의 통경축 확보고려 - 평균층수개념을 도입하여 인동간격 및 통경축을 확보하는 건축물 배치 - 건축물로 인하여 주변경관이 차폐되는 것을 막고 건축물과 주변지형 및 경관의 조화를 위하여 스카이라인을 고려하여 건축물 배치 • 가로경관 - 가로수와 가로등은 도로별 개성을 부여하는 식재 및 가로주변과 조화되는 디자인으로 계획 - 보도폭, 공개공지확보 등을 통한 보행공간 확충 • 녹지 및 오픈스페이스 경관 - 친수환경조성과 도시내 자연요소를 활용 - 주변지형과 조화되는 건축배치 계획 및 녹지계획 • 일조권 검토 - 건축법 및 서울시 건축조례규정 준수 - 대지경계선을 유지하여 법정한도 이상의 일조량 확보 • “개포택지지구(공동주택지) 제1종지구단위계획” 경관부문 및 “개포택지지구 정비계획가이드라인” 경관관련사항을 준용함	-
환경보전	• 환경성 검토를 통해 정비구역내 정비사업에 의한 환경영향에 따라 영향저감방안 강구 • 생태면적률 40%이상, 자연지반율 20%이상 확보 • 단지내부에 있는 기존공원은 도시계획시설은 폐지하되 현 위치에 최대한 원형을 보존하여 구릉지형단지내공원으로 활용토록 정비·개선토록함	-
재난방지	• 긴급재난구조차량 접근 및 소방차등의 접근로 배려 • 자연재해에 대비한 방재시스템 및 단지내 상하수도시설의 합리적인 설계 반영	-