

공 고

서울특별시 강남구 공고 제2022-1321호

개포택지개발지구 지구단위계획 및 개포주공1단지 재건축정비사업 정비계획 결정(변경)을 위한 재공람 · 공고

1. 서울특별시고시 제2011-167(2011.06.23.)호 지구단위계획 변경결정 고시, 서울특별시고시 제2013-56(2013.03.07.)호 특별계획구역3 지구단위(세부개발)계획 결정(변경) 및 재건축정비구역 지정, 강남구고시 제2015-126호(2015.10.01.), 강남구고시 제2020-1호(2020.01.09.)로 지구단위계획 및 재건축정비계획(경미한 사항) 변경 고시된 강남구 개포주공1단지 재건축정비구역에 대하여, 2022년 제5차 도시계획위원회 심의(2022.05.04.)결과 수정가결 되어, 서울특별시 강남구 공고 제2021-2014(2021.09.15.)호로 주민공람한 사항에 대하여 변경사항이 발생한 바, 이를 해당 소유자에게 알리고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 규정에 따라 다음과 같이 공고하고, 관계도서를 강남구청 재건축사업과 및 개포1동 주민센터에 비치합니다.
2. 본 공람내용에 대하여 구역 내 토지 등의 소유자와 이해관계인은 의견이 있을 경우 공람기간 내에 강남구청(재건축사업과. ☎ 3423-6092)에 의견서를 제출할 수 있습니다.

2022년 5월 27일

강 남 구 청 장

가. 공람기간 : 2022. 5.27. ~ 6.27.(공고일 익일로부터 30일이상)

나. 공람장소

- 강남구청 재건축사업과 (☎3423-6092)
- 개포1동 주민센터 (☎3423-7670)
- 개포주공1단지 재건축정비사업 조합

다. 공람의견 제출 장소 : 위 공람장소

라. 공람내용

I. 개포택지 지구단위계획 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음
2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가) 용도지역 결정조서 : 변경없음

나) 용도지구 결정조서 : 해당사항 없음

다) 도시기반시설 결정(변경) 조서

(1) 교통시설

① 도로

■ 도로 총괄표

류별		합계			1류			2류			3류		
		노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	기정	54	26,384	696,137.1	16	10,234	439,521.2	17	7,835	169,594.1	21	8,315	87,021.8
	변경	54	26,384	696,652.5	16	10,234	439,787.1	17	7,835	169,594.1	21	8,315	87,271.3
광로	기정	4	7,957	359,769.5	2	3,470	282,497.0	1	1,639	65,880.5	1	2,848	11,392.0
대로	기정	4	4,223	128,622.6	1	1,464	51,487.0	1	612	18,360.0	2	2,147	58,775.6
	변경	4	4,223	128,872.1	1	1,464	51,487.0	1	612	18,360.0	2	2,147	59,025.1
중로	기정	18	9,254	175,684.1	7	4,208	94,594.7	10	4,881	79,213.2	1	165	1,876.2
	변경	18	9,254	175,950.0	7	4,208	94,860.6	10	4,881	79,213.2	1	165	1,876.2
소로	기정	28	4,950	32,060.9	6	1,092	10,942.5	5	703	6,140.4	17	3,155	14,978.0

※ 상기사항은 지구단위계획구역내의 해당사항임

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	광로	2	18	40	주 간선	6,500 (687)	압구정동 (중로1-238)	포이동 (광로1-28)	일반 도로	-	건고시 198호 (71.04.07)	언주로
기정	대로	3	71	25 (30)	보조 간선	6,250 (788)	압구정동 (중로1-238)	광로 1-28	일반 도로	-	서고시 198호 (71.04.07)	선릉로
변경	대로	3	71	25 (30~33)	보조 간선	6,250 (788)	압구정동 (중로1-238)	광로 1-28	일반 도로	-	서고시 198호 (71.04.07)	일부구간 8m 확폭
기정	중로	1	238	23	보조 간선	540	광로2-18	대로3-71	일반 도로	-	건고시 296호 (83.09.07)	개포동길
변경	중로	1	238	23 (23~29)	보조 간선	540	광로2-18	대로3-71	일반 도로	-	건고시 296호 (83.09.07)	일부구간 6m 확폭
기정	중로	1	401	24	국지 도로	563	광로2-18	대로3-71	일반 도로	-	서고시 2013-56호 (13.03.07)	근린공원 ⑩ 일부구간 중복결정 (1,625.0㎡)
기정	소로	1	407	10	국지 도로	135	중로1-401	소로2-405	일반 도로	-	서고시 2013-56호 (13.03.07)	보행자 우선도로
기정	소로	2	403	8	특수 도로	24	중로1-401	학교⑨	보행자 전용도로	-	서고시 2013-56호 (13.03.07)	학교 통학로 보행자전용도로
기정	소로	2	405	8	특수 도로	102	대로3-71	소로1-407	보행자 전용도로	-	서고시 2013-56호 (13.03.07)	공공청사① 북측 보행자전용도로

※ ()는 개포택지개발지구 지구단위계획구역내 특별계획구역3의 해당사항임

(2) 공간시설

① 공원

■ 공원 총괄표

구분		기정		변경	
		개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)
합계		18	476,315.2	18	475,799.8
생활권공원	근린공원	14	467,192.2	14	467,192.2
	어린이공원	3	4,651.1	2	3,000.9
	소공원	-	-	1	1,134.8
주제공원	문화공원	1	4,471.9	1	4,471.9

※ 상기사항은 지구단위계획구역내의 해당사항임

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	⑩	공원 (개포16)	근린 공원	개포동 660-4일대	12,562.0	-	12,562.0	서고시 2013-56호 (13.03.07)	중로1-401호선과 일부 중복결정(1,625.0㎡) 포함
폐지	⑨	공원 (개포19)	어린이 공원	개포동 660-1일대	1,650.2	감) 1,650.2	-	서고시 2013-56호 (13.03.07)	
신설	⑨	공원 (개포19)	소공원	개포동 660-1일대	-	증) 1,134.8	1,134.8	-	

② 녹지 : 변경없음

(3) 유통 및 공급시설 : 변경없음

(4) 공공·문화체육시설

① 학교

■ 학교 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	㉑	개원초교	초등학교	개포동 660-10	12,902.1	-	12,902.1	건고시 296호 (83.09.07)	-
기정	㉒	개포중교	중학교	개포동 660-37	11,574.3	-	11,574.3	건고시 388호 (84.09.28)	-
기정	㉓	학교	초등학교	개포동 660-37	9,233.8	-	9,233.8	서고시 2013-56호 (13.03.07)	-

■ 건축범위 결정(변경) 조서

○ 당초(안) (강남구공고 제2021-2014호(2021.09.15.~10.15))

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종 류	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)
기정	㉑	개원초교	초등학교	30%이하	120%이하	5층이하
	㉒	개포중교	중학교	30%이하	120%이하	5층이하
	㉓	학교	초등학교	30%이하	120%이하	5층이하
변경	㉑	개원초교	초등학교	60%이하	150%이하	7층이하
	㉒	개포중교	중학교	60%이하	150%이하	7층이하
	㉓	학교	초등학교	60%이하	150%이하	7층이하

○ 변경(안) (2022년 제5차 도시계획위원회 심의(2022.05.04.)결과 반영, 이하 동일)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종 류	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)
기정	㉑	개원초교	초등학교	30%이하	120%이하	5층이하
	㉒	개포중교	중학교	30%이하	120%이하	5층이하
	㉓	학교	초등학교	30%이하	120%이하	5층이하
변경	㉑	개원초교	초등학교	40%이하	150%이하	7층이하
	㉒	개포중교	중학교	40%이하	150%이하	7층이하
	㉓	학교	초등학교	40%이하	150%이하	7층이하

② 공공청사 : 변경없음

③ 문화시설 : 변경없음

④ 체육시설 : 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·색채·건축선에 관한 결정조서 : 변경없음

다) 기타 사항에 관한 결정조서 : 변경없음

라) 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경)

(1) 특별계획구역에 관한 결정조서 : 변경없음

(2) 특별계획구역에 대한 단지별 지구단위계획 내용(변경)

■ 특별계획구역3 (개포주공1단지아파트)

구분	계획지침내용		비고
	기정	변경	
위치	• 강남구 개포1동 660-3	• 강남구 개포1동 660-3	
특별계획구역 면적	• 399,741.7㎡	• 399,741.7㎡	
획지(계획대지) 면적	• 307,576.0㎡	• 307,576.0㎡	
공공시설 면적	• 92,165.7㎡	• 92,165.7㎡	
공공시설 비율	• 기부채납(순부담) 비율 10.8% 내외	• 기부채납(순부담) 비율 10.8% 내외	
용도지역	• 제2종일반주거지역	• 제2종일반주거지역	
공공·기반시설 계획	• 기존 공공·기반시설 면적 : 54,813.9㎡ - 학교 2개소(개원초, 개포중) : 33,710.2㎡ - 도로(20,781.6㎡) 및 국공유지(322.1㎡-도로시설대체) • 기부채납(순부담) 공공기반시설 면적 : 37,351.8㎡ - 연결녹지 폭12m(언주로) 및 폭24m(개원길)(면적 : 10,775㎡) 계획 - 공공청사(면적 : 2,326㎡) 1개소 및 공원(면적 : 12,587.2㎡) 및 문화시설(문화시설, 청소년문화시설)(면적 : 6,158.2㎡) 각각 2개소 계획, - 체육시설(면적 : 4,366.8㎡) - 개원길 폭24m 및 선릉로 폭 5m, 보행자전용도로 폭 8m, 보행자우선도로 폭8m 및 10m, 개포동길·언주로·개원길·선릉로변 가감속차로 설치(면적 : 1,138.6㎡)	• 기존 공공·기반시설 면적 : 54,813.9㎡ - 학교 2개소(개원초, 개포중) : 33,710.2㎡ - 도로(20,781.6㎡) 및 국공유지(322.1㎡-도로시설대체) • 기부채납(순부담) 공공기반시설 면적 : 37,351.8㎡ - 연결녹지 폭12m(언주로) 및 폭24m(개원길)(면적 : 10,775㎡) 계획 - 공공청사(면적 : 2,326㎡) 1개소 및 공원(면적 : 12,071.8㎡) 및 문화시설(문화시설, 청소년문화시설)(면적 : 6,158.2㎡) 각각 2개소 계획, 체육시설(면적 : 4,366.8㎡) - 개원길 폭24m 및 선릉로 폭 5m, 보행자전용도로 폭 8m, 보행자우선도로 폭8m 및 10m, 개포동길·언주로·개원길·선릉로변 가감속차로, 개포동길 공원측 보도 설치(면적 : 1,654.0㎡)	지침도에 따름 : 향후 세부개발 계획(주택재건축 정비계획)수립시 도시계획시설 결정

구분			계획지침내용		비고
			기정	변경	
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	용도	불허 용도A	- 학교환경 위생정화구역내 용도제한규정 준용 - 이외 불허용도는 별도의 세부개발계획 수립시 결정	- 학교환경 위생정화구역내 용도제한규정 준용 - 이외 불허용도는 별도의 세부개발계획 수립시 결정	
		허용 용도a	공동주택, 부대복리시설	공동주택, 부대복리시설	
	건폐율		60% 이하	60% 이하	
	용적률	기준 용적률	190% 이하	190% 이하	
		허용 용적률	200% 이하	200% 이하	
		상한 용적률	230% 이하	230% 이하	
	높이		- 평균 18층 이하(기부채납10% 이상) - 최고층수 35층 이하 - 저층구간(7층 이하) 개원길변 폭25m - 고층구간(평균층수 30층 이하) - 개포동길 및 양재대로변에 인접하여 단지 중앙에 고층 구간 계획(세부지침도 참조) - 대지면적의 30%	- 평균 18층 이하(기부채납10% 이상) - 최고층수 35층 이하 - 저층구간(7층 이하) 개원길변 폭25m - 고층구간(평균층수 30층 이하) - 개포동길 및 양재대로변에 인접하여 단지 중앙에 고층 구간 계획(세부지침도 참조) - 대지면적의 30%	
배치	건축 한계선	- 개포동길, 개원길변 : 6m - 선릉로변 : 8m - 양재대로변 : 10m - 개원길변 건축물의 저층부(3층 이하)의 용도가 주민편의시설(상가, 부대복리 시설 등)인 경우 : 건축지정선 3m	- 개포동길, 개원길변 : 6m - 선릉로변 : 8m - 양재대로변 : 10m - 개원길변 건축물의 저층부(3층 이하)의 용도가 주민편의시설(상가, 부대복리 시설 등)인 경우 : 건축지정선 3m	지침도에 따름 : 공공·기반 시설의 도시계획 시설 결정에 따라 계획 결정	
	통경구간	단지 중앙에 대모산~중앙광장~공원~중앙광장~개포동길을 연결하는 통경구간 조성 : 폭 30m(위치는 세부 지침도 참조)	단지 중앙에 대모산~중앙광장~공원~중앙광장~개포동길을 연결하는 통경구간 조성 : 폭 30m(위치는 세부 지침도 참조)		
기타에 관한 사항	경관	경관체크리스트 준용	경관체크리스트 준용		
	보행동선	단지·주출입구, 중앙광장을 연계하는 동서남북 방향의 보행동선을 조성	단지·주출입구, 중앙광장을 연계하는 동서남북 방향의 보행동선을 조성		
	차량동선	차량출입불허구간 설정	차량출입불허구간 설정		
	자전거 도로	- 언주로(폭3m 이상), 선릉로변 자전거 전용도로 조성(폭 1.5m이상) - 개원길, 개포동길, 양재대로변 및 통경구간내 자전거보행자 겸용도로 조성(폭 1.5m 이상)	- 언주로(폭3m 이상), 선릉로변 자전거 전용도로 조성(폭 1.5m이상) - 개원길, 개포동길, 양재대로변 및 통경구간내 자전거보행자 겸용도로 조성(폭 1.5m 이상)		
	근린광장	통경구간내 근린광장 2개소 조성	통경구간내 근린광장 2개소 조성		
	쌈지형공지	언주로변 교차부 쌈지형공지 조성	언주로변 교차부 쌈지형공지 조성		

- ※ 평균층수 및 법정 상한용적률은 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 주택재건축사업 정비구역 신청시 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㎡)
- ※ 부분임대아파트 확보는 세부개발계획 수립시 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

II. 정비계획수립 및 정비구역 지정(변경)

1. 정비사업의 명칭 : 개포 주공1단지 주택재건축정비사업

2. 정비구역의 위치 및 면적 : 변경없음

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
기 정	개포주공1단지 주택재건축 정비구역	강남구 개포1동 660-3번지 일원	399,741.7	-

3. 정비계획

가) 용도지역 결정조서 : 변경없음

구 분	면 적(㎡)	비율	비 고
합 계	399,741.7	100.0	-
제2종일반주거지역(12층)	366,031.5	91.6	-
제2종일반주거지역(7층)	33,710.2	8.4	-

나) 용도지구 결정조서 : 해당사항없음

다) 토지이용계획 (변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합	계	399,741.7	-	399,741.7	100.0	도로 및 근린공원 중복결정 1,625㎡
정비기반 시설 등	소 계	92,165.7	-	92,165.7	23.0	도로 및 근린공원 중복결정 1,625㎡
	도 로	22,242.3	증) 515.4	22,757.7	5.7	광로1개, 대로1개, 중로2개, 소로3개 노선 (근린공원과 중복결정 1,625㎡)
	공 원	14,212.2	감) 515.4	13,696.8	3.0	근린공원1개소 (12,562㎡) 소공원1개소 (1,134.8㎡) (중복결정 1,625㎡제외시 총 12,071.8㎡)
	녹 지	10,775.0	-	10,775.0	2.7	연결녹지 5개소
	학 교	33,710.2	-	33,710.2	8.4	개원초교 (12,902.1㎡) 신설초교 (9,233.8㎡) 개포중교 (11,574.3㎡) 공부상 면적 반영에 따른 변경 및 초등학교 1개교 신설되나 학교 총면적 변경없음.
	문화시설	6,158.2	-	6,158.2	1.5	문화시설 1개소 (2,088.8㎡) 청소년문화시설 1개소 (4,069.4㎡)
	체육시설	4,366.8	-	4,366.8	1.1	-
	공공청사	2,326.0	-	2,326.0	0.6	-
	소 계	307,576.0	-	307,576.0	77.0	-
획 지	획 지1	145,842.0	-	145,842.0	36.5	공동주택 303,209.0㎡
	획 지2	157,367.0	-	157,367.0	39.4	
	획 지3	4,367.0	-	4,367.0	1.1	근린생활시설

주) 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 「도시 및 주거환경정비법」 제65조 제2항에 의거하여 시장·군수 또는 주택공사등이 아닌 사업시행자가 정비사업의 시행으로 새로이 설치한 정비기반시설은 그 시설을 관리할 국가 또는 지방자치단체에 무상으로 귀속되고, 정비사업의 시행으로 인하여 용도가 폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설은 그가 새로이 설치한 정비기반 시설의 설치비용에 상당하는 범위안에서 사업시행자에게 무상으로 양도됨.

라) 도시계획시설 결정(변경) 조서

(1) 도로 : 변경

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	광로	2	18	40	주간선	6,500 (687)	압구정동 (중로1-23 8)	포이동 (광로1-2 8)	일반 도로	-	건고시 198호 (71.04.07)	언주로
기정	대로	3	71	25 (30)	보조 간선	6,250 (788)	압구정동 (중로1-23 8)	광로 1-28	일반 도로	-	서고시 198호 (71.04.07)	선릉로
변경	대로	3	71	25 (30~33)	보조 간선	6,250 (788)	압구정동 (중로1-23 8)	광로 1-28	일반 도로	-	서고시 198호 (71.04.07)	일부구간 8m 확폭
기정	중로	1	238	23	보조 간선	540	광로2-18	대로3-71	일반 도로	-	건고시 296호 (83.09.07)	개포동길
변경	중로	1	238	23 (23~29)	보조 간선	540	광로2-18	대로3-71	일반 도로	-	건고시 296호 (83.09.07)	일부구간 6m 확폭
기정	중로	1	401	24	국지 도로	563	광로2-18	대로3-71	일반 도로	-	서고시 2013-56호 (13.03.07)	근린공원 ⑩ 일부구간 중복결정 (1,625.0m ²)
기정	소로	1	407	10	국지 도로	135	중로1-401	소로2-40 5	일반 도로	-	서고시 2013-56호 (13.03.07)	보행자 우선도로
기정	소로	2	403	8	특수 도로	24	중로1-401	학교⑨	보행자 전용도로	-	서고시 2013-56호 (13.03.07)	학교 통학로 보행자전용도로
기정	소로	2	405	8	특수 도로	102	대로3-71	소로1-40 7	보행자 전용도로	-	서고시 2013-56호 (13.03.07)	공공청사① 북측 보행자전용도로

※ ()는 개포택지개발지구 지구단위계획구역내 특별계획구역3의 해당임

(2) 공원 : 변경

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종 류	위 치	면 적 (m ²)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	⑩	공원 (개포16)	근린 공원	개포동 660-4일 대	12,562. 0	-	12,562.0	서고시 2013-56 호 (13.03.07)	중로1-401호선과 일부 중복결정(1,625.0m ²) 포함
폐지	⑪	공원 (개포19)	어린이 공원	개포동 660-1일 대	1,650.2	감) 1,650.2	-	서고시 2013-56 호 (13.03.07)	-
신설	-	공원	소공원	개포동 660-1일 대	-	증) 1,134.8	1,134.8	-	-

(3) 녹지 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	⑩	녹지	연결 녹지	개포동 660-3일대	3,521.7	-	3,521.7	서고시 2013-56호 (13.03.07)	언주로변, 폭12m
기정	⑫	녹지	연결 녹지	개포동 660-12일대	1,773.0	-	1,773.0	서고시 2013-56호 (13.03.07)	언주로변, 폭12m
기정	⑬	녹지	연결 녹지	개포동 660-12일대	2,901.9		2,901.9	서고시 2013-56호 (13.03.07)	언주로변, 폭12m
기정	⑭	녹지	연결 녹지	개포동 660-4일대	1,511.8		1,511.8	서고시 2013-56호 (13.03.07)	개원길변, 폭24m
기정	㉑	녹지	연결 녹지	개포동 660-4일대	1,066.6		1,066.6	서고시 2013-56호 (13.03.07)	개원길변, 폭24m

(4) 학교 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	⑨	개원초교	초등학교	개포동 660-10	12,902.1	-	12,902.1	건고시 296호 (83.09.07)	-
기정	⑫	개포중교	중학교	개포동 660-37	11,574.3	-	11,574.3	건고시 388호 (84.09.28)	-
기정	㉑	학교	초등학교	개포동 660-37	9,233.8	-	9,233.8	서고시 2013-56호 (13.03.07)	-

(5) 공공청사 : 변경없음

구분	도면표 시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	공공청사	공공청사	개포동 660-1일대	2,326.0	-	2,326.0	서고시 2013-56호 (13.03.07)	-

주) 공공청사 세부시설에 대한 소유권(지분면적) : 주민센터(1,657.90/2,326.0), 지구대(경찰서) (668.10/2,326.0)

(6) 문화시설 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	②	문화시설	청소년· 아동복합시 설	개포동 660-1일대	2,088.8	-	2,088.8	서고시 2013-56호 (13.03.07)	-
기정	③	문화시설	청소년 문화시설	개포동 660-12일 대	4,069.4	-	4,069.4	서고시 2013-56호 (13.03.07)	-

(7) 체육시설 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	체육시설	체육 시설	개포동 660-12일대	4,366.8	-	2,088.8	서고시 2013-56호 (13.03.07)	-

마) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 : 변경없음

(1) 기존건축물의 정비·개량계획 : 변경없음

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후신 축	철거이 주	
기정	개포 주공1단지 주택재건축 정비구역	399,741.7	획지1	145,842.0	개포동 660-3 번지 일원	141	-	-	141	-	-
			획지2	157,367.0							
			획지3	4,367.0							

(2) 건축시설계획 : 변경없음

구분	구 역 구 분		가 구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률(%)	높이(m) 최고층수	비고 (연면적)
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	개포 주공 1단지 주택 재건축사업	399,741.7	획지1	145,842.0	개포동 660-3번 지 일원	공동주택 및 부대복리시설 근린생활시설	60이하	정비계획 229.9955이하 예정법적상한 249.93이하 상한 230이하	계획111.3m 최고35층이 하	총연면적 (1,306,341.08㎡)
			획지2	157,367.0						
			획지3	4,367.0						
주택의 규모 및 규모별 건설비용		○ 건립규모 및 비율 기준 － 전용면적 60%이하 : 총세대수의 20%이상 － 전용면적 60%이하 : 총세대수의 60%이상, 전체연면적의 50% 이상 ※ 사업시행계획 수립 시 조정될 수 있으며, 연면적은 공동주택 공급면적 기준								

구분	전용면적(㎡)	세대수			비율(%)			연면적(㎡)	비율(%)	
		소형	분양	소계						
전용 60㎡이하	34	—	241	2,075	3.60	30.96	68.01	12,005.6	1.61	57.71
	49	191	332		7.80			36,392.0	4.88	
	59	202	1,109		19.56			110,322.8	14.79	
전용 60초과~ 85㎡이하	84	—	2,483	2,483	37.05			271,763.7	36.43	
전용 85㎡초과	96	—	740	2,144	11.04		31.99	91,900.9	12.32	42.29
	112	—	944		14.09			136,193.6	18.26	
	132	—	240		3.58			40,715.2	5.46	
	156	—	104		1.55			20,920.0	2.80	
	171	—	93		1.39			20,345.2	2.73	
	179	—	23		0.34			5,349.1	0.72	
합계		6,702			100.0			745,908.1	100.0	

심의완화사항	○ 층수 완화 • 공공기반시설 10% 기부채납에 따른 층수완화 : 제2종일반주거지역(12층) → 평균층수 18층 이하 • 리모델링이 용이한(지속가능형) 구조계획에 따른 20% 완화 적용 : 평균층수 21.6층 이하 ○ 용적률 완화 • 정비계획용적률 230%이하 → 예정법적상한용적률 249.93%
건축물 높이에 관한 계획	○ 개포택지개발지구(공동주택) 지구단위계획 준용 • 평균 18층 이하(기부채납 10% 이상) • 평균 21.6층 이하(리모델링 용이 구조시 20% 완화) • 최고층수 35층 이하 • 저층구간(7층 이하) : 개원길변 폭 25m • 고층구간(평균층수 30층 이하) – 개포동길 및 양재대로변에 인접하여 단지 중앙에 고층 구간 계획 – 대지면적의 30%
건축물의 건축선에 관한 계획	○ 건축한계선(개포택지개발지구(공동주택) 지구단위계획 준용) – 개포동길, 개원길변 : 6m – 선릉로변 : 8m – 양재대로변 : 10m – 개원길변 건축물의 저층부(3층 이하)의 용도가 주민편의시설(상가, 부대복리시설 등)인 경우 : 건축지정선 3m

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위내에서 사업시행인가시 조정될 수 있음. (단, 전용면적 60㎡이하의 세대수 비율이 전체세대수 대비 30%미만으로 변경시에는 도시계획위원회 심의를 받아야 함.)

■ 개발가능(상한)용적률 산정 : 변경없음

구 분	산정내용				
토지이용계획	계(구역면적)	대지면적	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설내 국·공유지	대지(획지)내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
	399,741.7㎡	307,576.0㎡	92,165.7㎡	35,216.1㎡	19,597.8㎡
공공시설부지 제공면적	• 순부담면적 = 새로이 설치하는 기반시설면적 - 새로이 설치하는 기반시설내 국공유지 - 대지내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지 면적 = 92,165.7㎡ - 35,216.1㎡ - 19,597.8㎡ = 37,351.8㎡				
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%
	지속가능형 건축구조 (10% 이내)	라멘구조 (10%)	• 지속가능형 공동주택 세부평가기준에 충족하여야 함		10%
		무량판구조 (7%)			
	친환경/ 신재생에너지 (5% 이내)	신재생에너지 (2%)	• 건축비의 1%이상 ※ 신·재생 에너지 설계는 태양광, 태양열, 지열, 연료전지, 자연채광 시스템 적용에 한함		5%
		친환경최우수등급 (3%)	• 친환경 건축물 인정최우수(85점 이상)		
	합 계				20%
	총 10% 적용 (지속가능형건축구조는 총수완화인센티브로 적용)				
	• 개발가능용적률 = 허용용적률 + (계획용적률 × 1.3α) = 200% +(190 × 1.3 × 0.12144) = 229.9955%				
※ α = 공공시설로 제공한 면적 / 공공시설부지로 제공한 나머지면적 = 37,351.8 / 307,576 = 0.1214393					
• 정비계획용적률 = 229.9955%					
예정법적 상한용적률	• 예정법적상한용적률 = 249.93%이하				

※ 위에서 적용한 허용용적률인센티브의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의결과에 따라 정비계획용적률이 변경될 수 있음.
 ※ 지속가능형 건축구조 도입에 따른 용적률 인센티브 및 건축법에 따른 총수완화 중복적용 불가

(3) 재건축 용적률 완화 및 소형주택 건설 계획 : 변경없음

구 분	건립위치	부지면적 (㎡)	동 수	세대수		세대규모 (전용)	연면적	검토
기정	개포동 660-3번지 일대	399,741.7	-	전용 60㎡이하	191	49㎡	13,291.15㎡	(기준 : 30,221.60㎡) (계획 : 30,258.54㎡) 적합
					202	59㎡	16,967.39㎡	

주) 사업시행계획 수립 시 조정될 수 있으며, 연면적은 공동주택 공급면적 기준

■ 소형주택 공급면적 산정

구 분		산 출 근 거	용적률, 면적	비 고
기정	기준용적률	개포택지 지구단위계획	190.0%	-
	허용용적률	개포택지 지구단위계획	200.0%	-
	정비계획 용적률 (상한용적률)	기부채납을 통한 용적률 완화	229.9955%	기부채납
		허용용적률+(기준용적률×1.3×α×가중치)		
	예정법적 상한용적률	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제85조	249.93%	-
	증가용적률	법정상한용적률 - 정비계획에서 정해진 용적률	19.9345%	「도시 및 주거환경정비법」 제30조3
		249.93%-229.9955%		
	소형주택 면적산출	계획대지면적 × (증가용적률의 1/2이상)	30,221.60㎡	소형주택건설 최소면적
		303,209.0 × 9.96725%		

(4) 정비사업 시행계획 : 변경없음

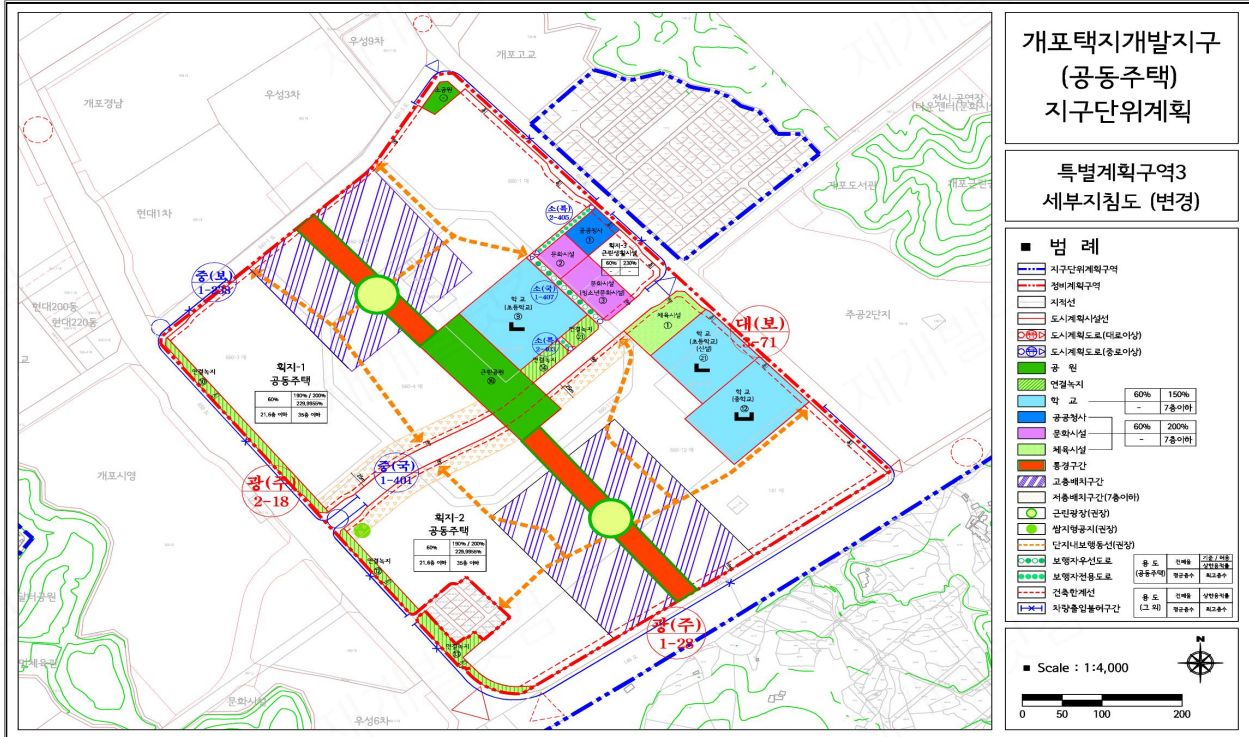
구 분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
기정	주택 재건축 사업	정비구역지정 고시일로부터 4년 이내 사업시행인가	개포1동 주공아파트 주택재건축 정비사업 조합	기존세대수 : 5,040 계획세대수 : 6,702 증) 1,662세대	

마. 기타사항

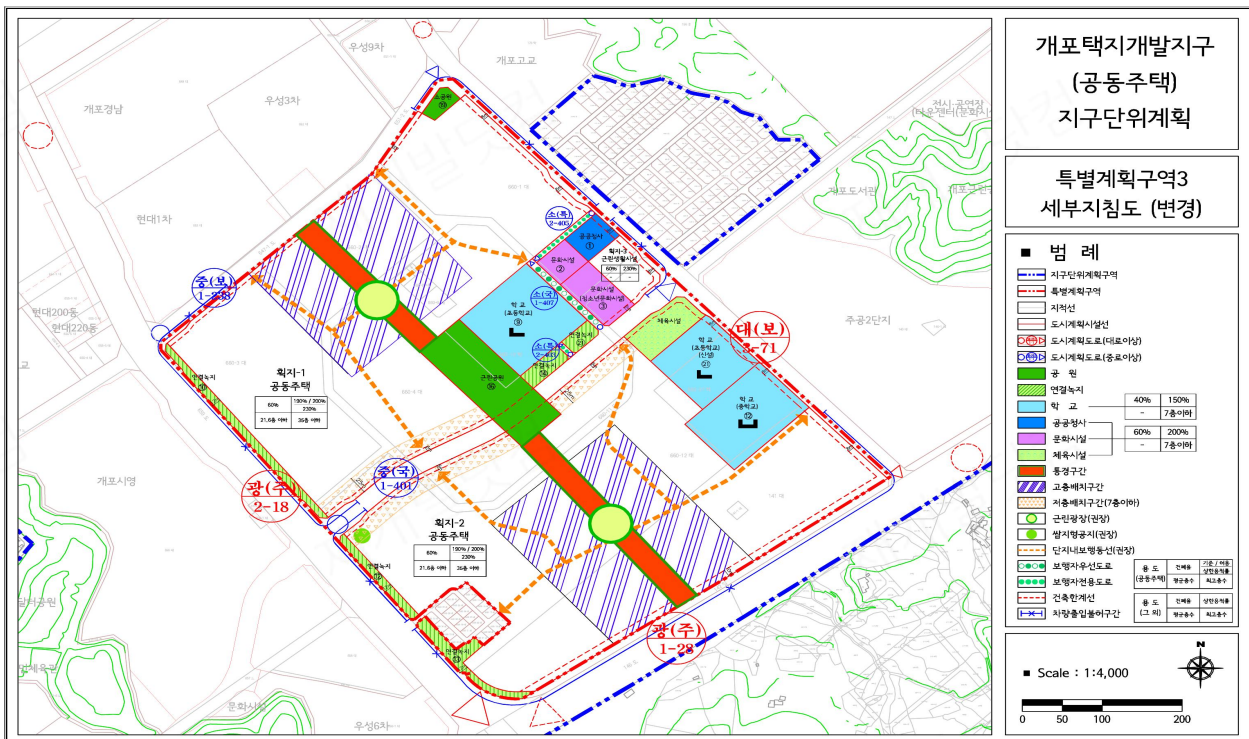
- 자세한 사항은 공람장소에 비치된 개포주공1단지 재건축정비사업 정비계획수립 및 정비구역지정 결정(변경)(안)을 참조하시기 바랍니다.

관 련 도 면

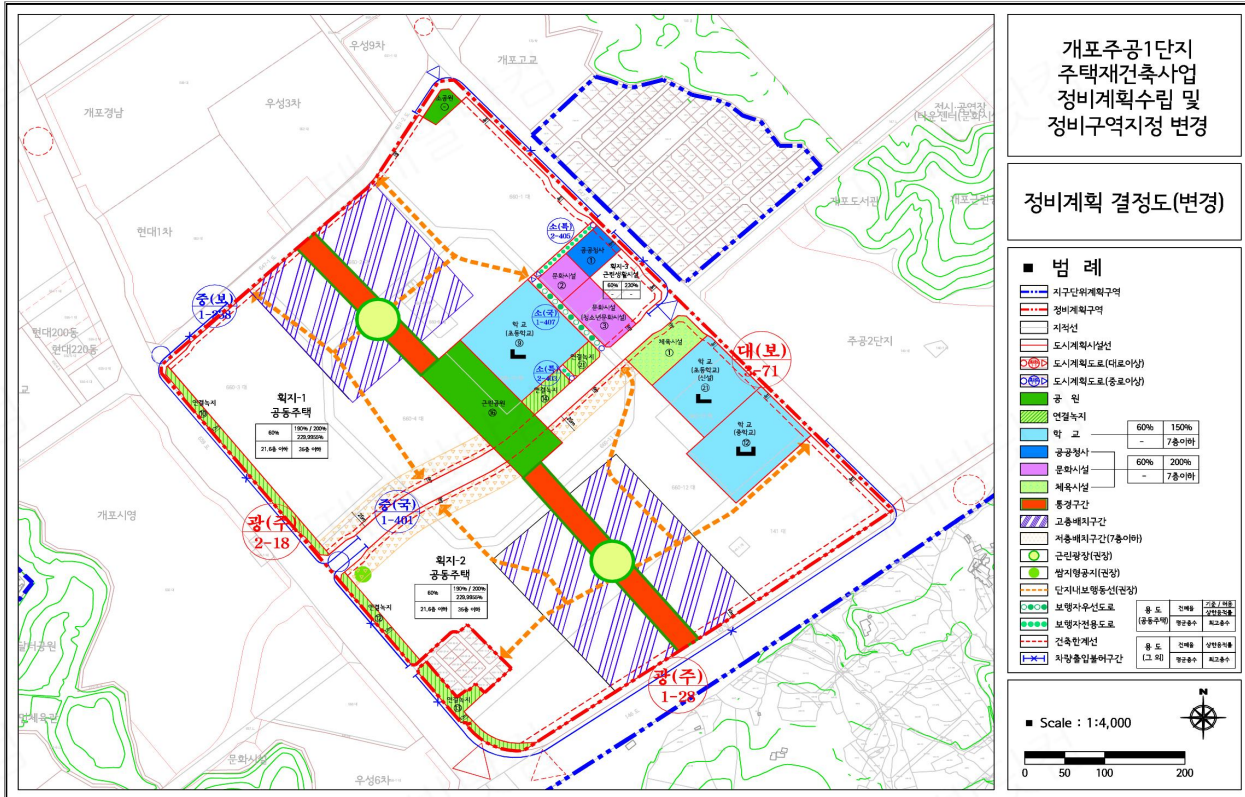
■ (개포택지 지구단위계획) 특별계획구역3 세부지침(변경)도 (당초안)



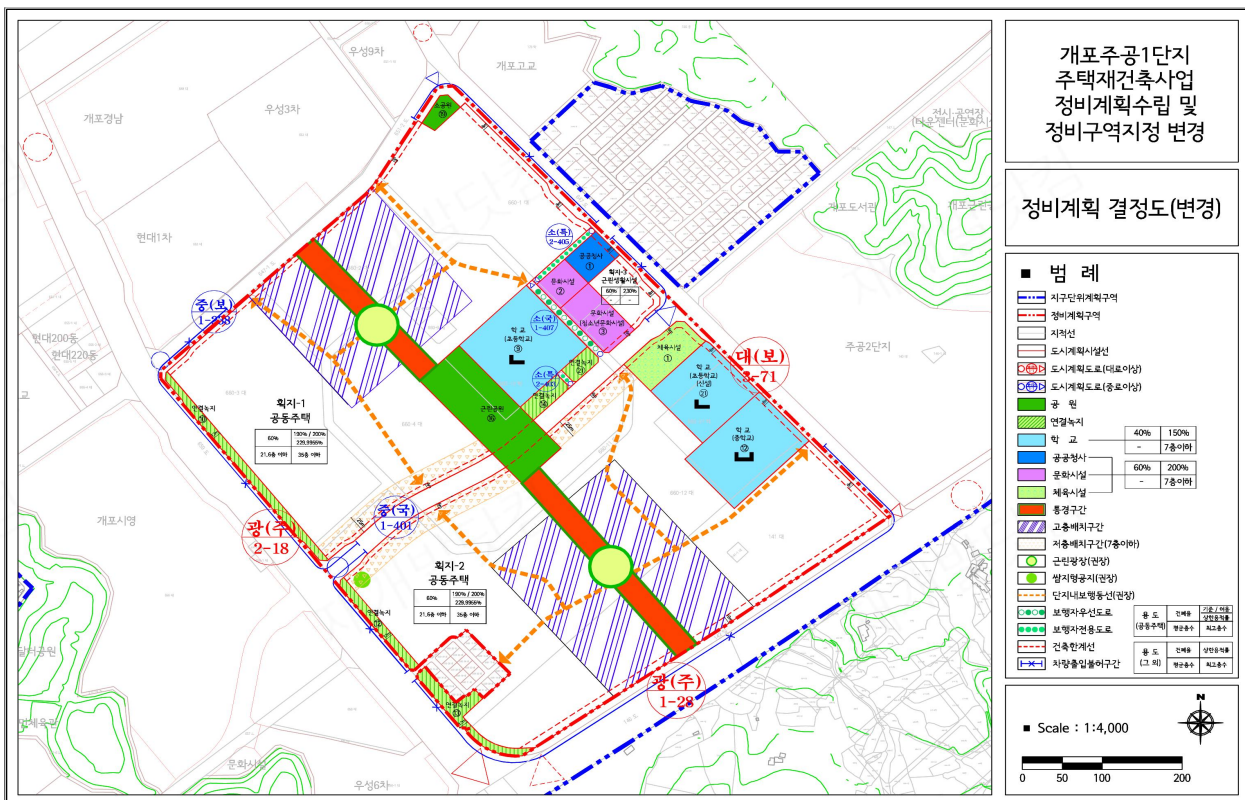
■ (개포택지 지구단위계획) 특별계획구역3 세부지침(변경)도 (변경안)



정비계획 결정(변경)도 (당초안)



정비계획 결정(변경)도 (변경안)



공 람 의 건 서

☐ 대상사업

안 건	개포주공1단지 주택재건축 정비계획결정 및 정비구역지정(변경)(안)
사업위치	강남구 개포1동 660-4번지 일대 개포주공1단지아파트

☐ 의견제출자

성 명	(전화번호:)
주 소	
소유물건	강남구 개포1동 660-4번지 일원 개포주공1단지 (제 동, 제 호) (상가 제 호)
	전용면적

☐ 제출의견

2022. . .

의견제출자 성명 (인)

강 남 구 청 장 귀 하