

공 고

서울특별시 강남구 공고 제2021-2684호

개포우성7차아파트 재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정을 위한 재공람·공고

- 2011.6.23. 개포택지개발지구 지구단위계획결정 및 지형도면 고시된 특별계획구역⑫ 개포우성7차아파트에 대하여, 2021년 제14차 도시계획위원회 심의(2021.10.27.)결과 수정가결 되어, 당초 주민공람한 사항에 대하여 변경사항이 발생한 바, 이를 해당 소유자에게 알리고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 규정에 의거 다음과 같이 공고하고, 관계도서를 강남구청 재건축사업과 및 일원2동주민센터에 비치합니다.
- 본 공람내용에 대하여 구역 내 토지 등의 소유자와 이해관계인은 의견이 있을 경우 공람기간 내에 의견서를 제출할 수 있습니다.

2021년 12월 17일
강 남 구 청 장

가. 공람기간 : 2021. 12. 17 . ~ 2022. 1. 21. (30일이상)

나. 공람장소

- 강남구청 재건축사업과(☎ 02-3423-6076)
- 일원2동 주민센터

다. 공람의견 제출 장소 : 위 공람장소

라. 공람내용

- 가) 정비사업의 명칭 : 개포우성7차아파트 재건축사업
나) 정비구역 및 면적

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	개포우성7차아파트 재건축사업	강남구 일원동 615 일원	-	증) 48,983.6	48,983.6	-

다) 정비계획

(1) 토지이용계획

■ 당초(안) (강남구공고 제2019-1428호(2019. 7. 19.~ 8. 20 공람내용, 이하 동일))

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		—	증) 48,983.6	48,983.6	100.0	—
정비기반 시설 등	소 계	—	증) 4,358.3	4,358.3	8.9	●기정공원 1,500.3㎡ (3.1%)대체, 공공임대 기부채납포함 순부담률 6.9%
	공 원	—	증) 1,150.5	1,150.5	2.4	
	연결녹지	—	증) 2,269.5	2,269.5	4.6	
	도 로	—	증) 938.3	938.3	1.9	
택 지 (획 지)	소 계	—	증) 44,625.3	44,625.3	91.1	

■ 변경(안) (2021년 제14차 도시계획위원회 심의(2021.10.27.)결과 반영, 이하 동일)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		—	증) 48,983.6	48,983.6	100.0	—
정비기반 시설 등	소 계	—	증) 4,658.3	4,658.3	9.5	●기정공원 1,500.3㎡ (3.1%)대체, 공공임대 기부채납포함 순부담률 7.89%
	공 원	—	증) 1,450.5	1,450.5	3.0	
	연결녹지	—	증) 2,269.5	2,269.5	4.6	
	도 로	—	증) 938.3	938.3	1.9	
택 지 (획 지)	소 계	—	증) 44,325.3	44,325.3	90.5	

(2) 용도지역·지구에 관한 계획

○ 용도지역결정 조서

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기정	변경	변경후		
합 계	48,983.6	—	48,983.6	100.0	
제3종일반주거지역	48,983.6	—	48,983.6	100.0	

(3) 도시계획시설(정비기반시설)의 설치에 관한 계획

○ 도로결정(변경)조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	108	25	보조 간선	526	광로1-28	대로2-68	일반 도로	—		일원로
변경	대로	3	108	25 ~28	보조 간선	526	광로1-28	대로2-68	일반 도로	—		교차부 선형변경
기정	대로	2	68	30	보조 간선	2,050	광로1-72	광로1-73	일반 도로	—	건고시481 호 (81.12.24)	개포로
변경	대로	2	68	30 ~33	보조 간선	2,050	광로1-72	광로1-73	일반 도로	—	건고시481호 (81.12.24)	교차부 선형변경
기정	중로	2	408	15	국지 도로	215	대로2-68	중로2-40 7	일반 도로	—	—	개포로 110길
변경	중로	2	408	15 ~18	국지 도로	215	대로2-68	중로2-407	일반 도로	—	—	정비구역내 도로확폭

○ 녹지결정(변경)조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	㉑	녹지	연결 녹지	일원동 615	—	증)2,269.5	2,269.5	—	일원로변

○ 공원결정(변경)조서

■ 당초(안)

구 분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세 분	위 치	면적(m ²)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	㉔	개포28	소 공원	일원동 615	—	증)1,150.5	1,150.5	—	개포로/ 개포로 110길 교차부
폐지	㉕	일원은행 나무 (일원2)	어린이 공원	일원동 615-2	1,500.3	감)1,500.3	—	건고시388호 (84.9.28)	기존 공원

■ 변경(안)

구 분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세 분	위 치	면적(m ²)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	㉔	개포28	소 공원	일원동 615	—	증)1,450.5	1,450.5	—	개포로/ 개포로 110길 교차부
폐지	㉕	일원은행 나무 (일원2)	어린이 공원	일원동 615-2	1,500.3	감)1,500.3	—	건고시388호 (84.9.28)	기존 공원

(4) 공동이용시설 설치계획

■ 당초(안)

구 분	시설의 종 류	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
1	경로당	서울시 강남구 개포로 110길 15(우성7차아파트)	—	증)438	438	
2	어린이집		—	증)670	670	
3	어린이 놀이터		—	증)1,380	1,380	
4	주민운동 시설		—	증)200	200	
5	작은 도서관		—	증)260	260	
6	주민 공동시설		—	증)1,700	1,700	

■ 변경(안)

구 분	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
1	경로당	서울시 강남구 개포로 110길 15(우성7차아파트)	—	증)430	430	
2	어린이집		—	증)650	650	
3	어린이 놀이터		—	증)1,413.8	1,413.8	
4	주민운동 시설		—	증)200	200	
5	작은 도서관		—	증)255	255	
6	주민 공동시설		—	증)1,376	1,376	

라) 건축시설 계획

■ 당초(안)

결정 구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	주 용 도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(M) /층수	비 고 (연면적)
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)				정비 계획	예정 법정 상한		
신설	개포우성7차 아파트 재건축 정비구역	48,983.6	획지1	44,625.3	일원동 615번지	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	250%	299.99%	35층이하	196,918.06㎡
주택의 규모 및 규모별 건설비용			- 건립규모 및 비용 기준 — 전용면적 85㎡이하 : 총세대수의 60%이상								
			구 분		전용 면적 (㎡)	세대수(세대)		비율(%)			61.41
						소형	분양	15.04	7.43	22.47	
			전용60㎡미만		44	143	27	15.04	7.43	22.47	61.41
					59	38	46	15.04	7.43	22.47	
			전용60㎡이상 전용85㎡미만		84	—	440	38.94			38.59
			전용85㎡초과		99	—	302	26.73			
					118	—	128	11.33			
					136	—	4	0.35			
					148	—	2	0.18			
			합 계			1,130		100.00			
심의완화사항			- 우수디자인(5%), 장수명주택 우수등급이상(6%), 에너지효율등급 1등급 녹색건축인증 우수등급(3%), 지능형건축물 4등급(6%) 등 허용용적률 20% 완화 - 용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제54조) — 정비계획용적률(250%) → 예정법적상한용적률 (299.99%)								
건축물의 건축선에 관한 계획			- 건축한계선 — 개포로변 6m / 개포로110길변 3m								

※ 기타사항은 정비계획지침도 및 개포택지개발지구 지구단위계획 특별계획구역12의 계획지침 준용

- ※ 주택의 규모 및 규모별 건설비용은 관련규정범위 내에서 사업시행인가시 조정 될 수 있음
 ※ 건축법 제8조(리모델링에 대비한 특례 등)에 따른 동법 제60조 및 61조의 규정 완화적용 가능

■ 변경(안)

결정 구분	구 역 구 분		가 구 획지 또는 구분		위 치	주 용 된 도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(M) /층수	비 고 (연면적)
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)				정비 계획	예정 법상한		
신설	개포우성7차 아파트 재건축 정비구역	48,983.6	획지1	44,325.3	일원동 615번 지	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	250%	299.99%	35층이하	213,305.42㎡
주택의 규모 및 규모별 건설비용			• 건립규모 및 비율 기준 － 전용면적 85㎡이하 : 총세대수의 60%이상								
			구 분	전용 면적 (㎡)	세대수(세대)		비율(%)				
					소형	분양					
			전용60㎡미만	44	113	139	20.42	34.04	84.44		
				59	66	102	13.62				
			전용60㎡이상 전용85㎡미만	74	－	78	6.32	15.56			
				84	－	544	44.08				
			전용85㎡초과	99	－	66	5.35				
				109	－	58	4.70				
				118	－	66	5.35				
136	－	1		0.08							
합 계		1,234		100.00							
심의완화사항			• 우수디자인(5%), 장수명주택 우수등급이상(6%), 지능형건축물 4등급(6%) 등 허용 용적률 17% 완화 • 용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제54조) － 정비계획용적률(250%) → 예정법적상한용적률 (299.99%)								
			건축물의 건축선에 관한 계획			• 건축한계선 － 개포로변 6m / 개포로110길변 3m					

※ 기타사항은 정비계획지침도 및 개포택지개발지구 지구단위계획 특별계획구역12의 계획지침 준용

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비용은 관련규정범위 내에서 사업시행인가시 조정 될 수 있음

※ 건축법 제8조(리모델링에 대비한 특례 등)에 따른 동법 제60조 및 61조의 규정 완화적용 가능

○ 개발가능(상한)용적률 산정

■ 당초(안)

구 분		산 정 내 용					비 고	
토지이용계획		계(구역면적)	택지(공동주택)	정비기반 시설 등	계획 기반시설내 국공유지	대지내 용도폐지되는 국공유지		
		48,983.6㎡	44,625.3㎡	4,358.3㎡	－	1,500.3㎡		
공공시설부지 제공면적		－ 순부담 면적 = 정비기반시설 등 - 계획 기반시설내 국공유지 - 대지내 용도폐 지 되는 국공유지 + 공공임대주택기부채납 토지지분면적 및 토지환산 면적 = 4,358.3㎡ - 1,500.3㎡ + 364.54㎡ + 77.70㎡ = 3,300.24㎡						
개발가능 용적률 산정	개발가능 용적률	－ 개발가능용적률 = 계획(기준)용적률 + 허용인센티브 + 기부채납완화용적률 = 210% + 20% + 20.13% = 250.13%					2025 도시 주거환경정 비기본계획	
	허용 인센티브	구 분			인센티브 용적률			비 고
		합 계			20%			
		우수디자인			5%			
		장수명주택 우수등급이상			6%			
		에너지효율등급 1등급,녹색건축인증 우수등급			3%			
	기부채납 완화용적률	지능형건축물 4등급			6%			
		－ 기부채납완화 용적률 = 기준용적률×(1.3×가중치×α(토지)+ 0.7×α(건축물)) = 210% × (1.3 × 1 × 0.072808 + 0.7 × 0.001755) = 20.13% － α(토지)=공공시설로 제공한 면적(순부담토지면적+공공임대토지지분) / 공공시설부지로 제공한 나머지 면적 = (4,358.3㎡-1,500.3㎡+364.54㎡)/ (44,625.3㎡-364.54㎡) = 0.072808 － α(건축물)=공공시설로 제공한 면적(공공임대토지환산면적)/공공시설부지로제공한나머지면적 = 77.7㎡/ (44,625.3㎡-364.54㎡) = 0.001755 － 가중치 = 가중치란 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공 부지의 용적률 = 250%(제3종일반주거지역) / 250%(제3종일반주거지역) = 1					공공임대주 택 토지지분면 적 :364.54㎡ 공공임대주 택건축비용 토지환산면 적 :77.70㎡	
정비계획용적률		250.00%						
예정법적상한용적률		299.99% ※ 법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의시 결정된 예정법적상한용적률은 건축위원회심의를 통해 확정됨						
소형주택건립용적률		24.995% (299.99% - 250.00% = 49.99%) × 0.5						

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

■ 변경(안)

구 분		산 정 내 용					비 고	
토지이용계획		계(구역면적)	택지(공동주택)	정비기반 시설 등	계획 기반시설내 국공유지	대지내 용도폐지되는 국공유지		
		48,983.6㎡	44,325.3㎡	4,658.3㎡	-	1,500.3㎡		
공공시설부지 제공면적		- 순부담 면적 = 정비기반시설 등 - 계획 기반시설내 국공유지 - 대지내 용도폐지 되는 국공유지 + 공공임대주택기부채납 토지지분면적 및 토지환산 면적 = 4,658.3㎡ - 1,500.3㎡ + 514.65㎡ + 71.84㎡ = 3,744.49㎡						
개발가능 용적률 산정	개발가능 용적률	- 개발가능용적률 = 계획(기준)용적률 + 허용인센티브 + 기부채납완화용적률 = 210% + 17% + 23.12% = 250.12%					2025 도시 주거환경정 비기본계획	
	허용 인센티브	구 분			인센티브 용적률			비 고
		합 계			17%			
		우수디자인			5%			
		장수명주택 우수등급이상			6%			
		지능형건축물 4등급			6%			
	기부채납 완화용적률	- 기부채납완화 용적률 = 기준용적률×(1.3×가중치×α(토지)+ 0.7×α(건축물)) = 210% × (1.3 × 1 × 0.08383 + 0.7 × 0.00164) = 23.12% - α(토지)=공공시설로 제공한 면적(순부담토지면적+공공임대토지지분) / 공공시설부지로 제공한 나머지 면적 = (4,658.3㎡-1,500.3㎡+514.65㎡)/ (44,325.3㎡-514.65㎡) = 0.08383 - α(건축물)=공공시설로 제공한 면적(공공임대토지환산면적)/공공시설부지로제공한나머지면적 71.84㎡/ (44,325.3㎡-514.65㎡) = 0.00164 - 가중치 = 가중치란 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공 부지의 용적률 = 250%(제3종일반주거지역) / 250%(제3종일반주거지역) = 1					공공임대주 택 토지지분면 적 :514.65㎡ 공공임대주 택건축비용 토지환산면 적 :71.84㎡	
정비계획용적률		250.00%						
예정법적상한용적률		299.99% ※ 법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의시 결정된 예정법적상한용적률은 건축위원회심의를 통해 확정됨						
소형주택건립용적률		24.995% (299.99% - 250.00% = 49.99%) × 0.5						

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

○ 소형주택건설에 관한 계획

■ 당초(안)

구분	부지면적 (㎡)	동수	세대수	세대규모(㎡) (전용)	연면적(㎡) (공급면적)	비고 (연면적(㎡))
합계	44,625.3	3	181	44㎡ 59㎡	12,296.19	—
예정법정상한		3	126 38	44㎡ 59㎡	8,105.58 (64.33) 3,097.00 (81.50)	(기준:11,154.09㎡이상) (계획:11,202.58㎡)
기부채납		1	17	44㎡	1,093.61	

주1) 사업시행계획 수립 시 조정될 수 있으며, 연면적은 공동주택 공급면적 기준.

주2) 기준 연면적 = 정비계획용적률에서 예정법정상한용적률로 증가된 용적률의 1/2에 해당하는 연면적
 $= 44,625.3\text{㎡} \times 24.995\% = 11,154.09\text{㎡}$

■ 변경(안)

구분	부지면적 (㎡)	동수	세대수	세대규모(㎡) (전용)	연면적(㎡) (공급면적)	비고 (연면적(㎡))
합계	44,325.3	5	179	44㎡ 59㎡	12,648.29	—
예정법정상한		5	89 66	44㎡ 59㎡	5,725.37 (64.33) 5,379.00 (81.50)	(기준:11,079.11㎡이상) (계획:11,104.37㎡)
기부채납		1	24	44㎡	1,093.61	

주1) 사업시행계획 수립 시 조정될 수 있으며, 연면적은 공동주택 공급면적 기준.

주2) 기준 연면적 = 정비계획용적률에서 예정법정상한용적률로 증가된 용적률의 1/2에 해당하는 연면적
 $= 44,325.3\text{㎡} \times 24.995\% = 11,079.11\text{㎡}$

마. 기타사항

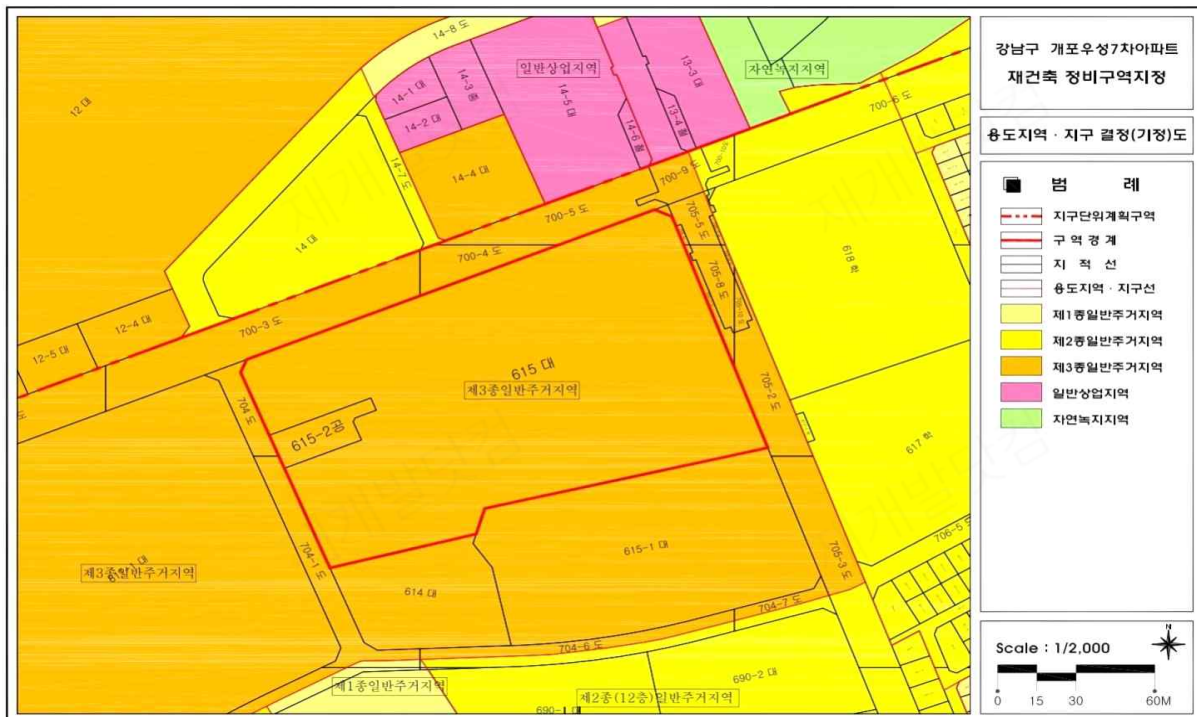
- 자세한 사항은 공람장소에 비치된 개포우성7차아파트 재건축정비계획결정 및 정비구역지정(안)을 참조하시기 바랍니다.

관 련 도 면

정비구역 결정(안)도



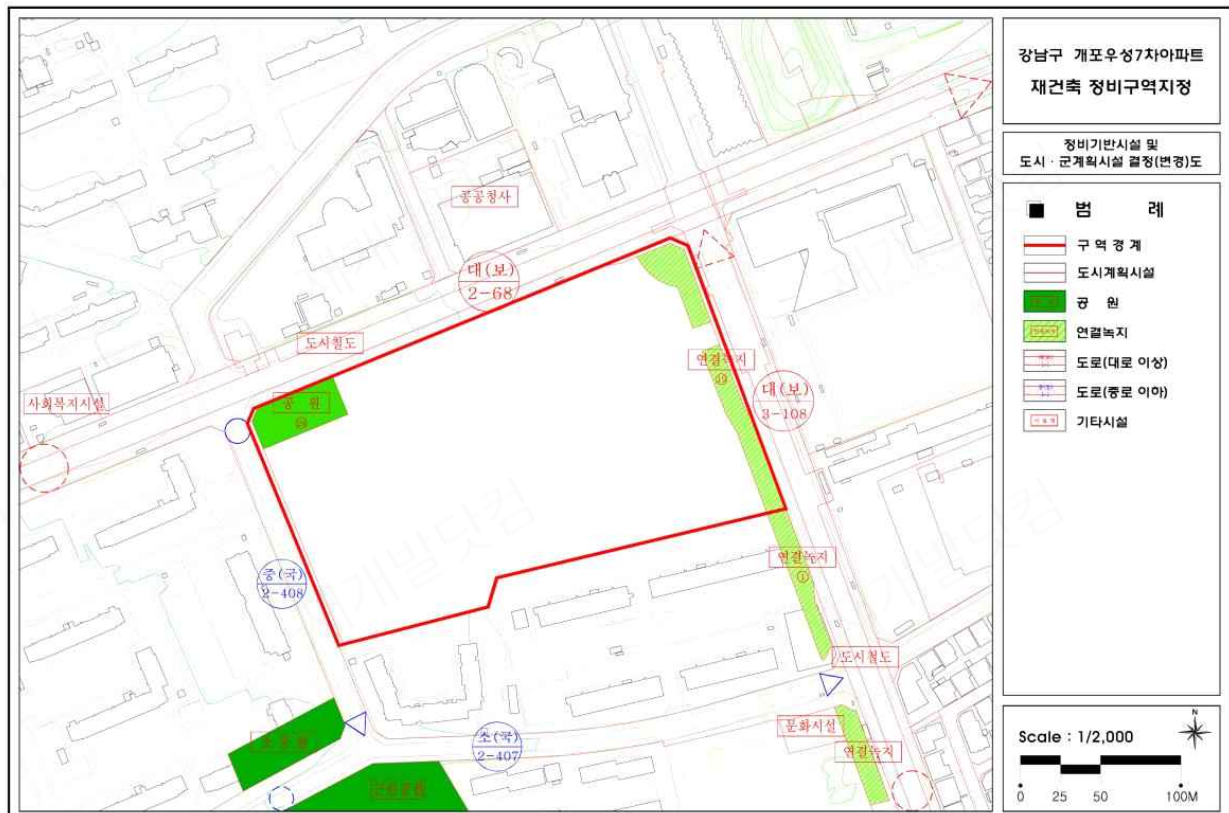
용도지역·지구 결정(기정)도



■ 도시계획시설 결정(변경)(안)도(당초안)



■ 도시계획시설 결정(변경)(안)도(변경안)



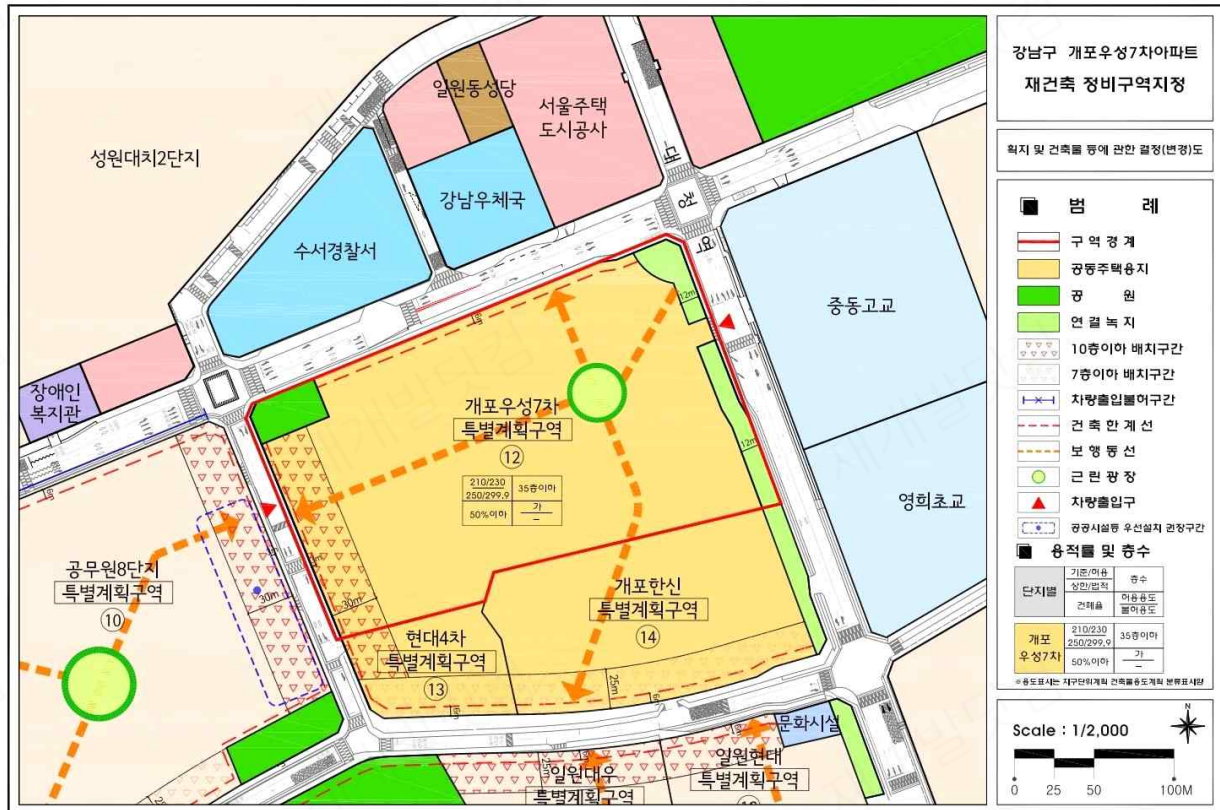
정비계획 결정(안)도 (당초안)



정비계획 결정(안)도(변경안)



■(개포택지 지구단위계획) 획지 및 건축물등에 관한 결정(변경)(안)도(당초안)



■(개포택지 지구단위계획) 획지 및 건축물등에 관한 결정(변경)(안)도(변경안)



공 람 의 견 서

☐ 대상사업

안 건	개포우성7차아파트 재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)
사업위치	강남구 일원동 615번지 개포우성7차아파트

☐ 의견제출자

성 명	(전화번호:)
주 소	
소유물건	강남구 일원동 615번지 개포우성7차아파트 (제 동, 제 호)
	(상가 제 호)
	전용면적

☐ 제출의견

202 . . .

의견제출자 성명 (인)

강 남 구 청 장 귀 하