

서울특별시 강남구청고 제2017-243호

개포현대1차아파트 주택재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역지정을 위한 재공람·공고

1. 2011.06.23 지구단위계획 결정(변경) 고시된 개포택지개발지구(공동주택) 특별계획구역28(개포현대1차아파트-강남구 개포동 653번지 일원)에 대하여, 2016년 제23차 서울특별시 도시계획위원회 심의(2016.12.21.)결과 수정가결되어, 당초 주민공람한 사항에 대하여 변경사항이 발생한 바, 이를 해당 소유자에게 알리고자 『도시 및 주거환경정비법』 제4조 및 동법시행령 제11조 규정에 의거 다음과 같이 공고하며, 관계도서를 강남구청 주택과 및 개포1동주민센터에 비치합니다.
2. 본 공람내용에 대하여 구역 내 토지 등의 소유자와 이해관계인은 의견이 있을 경우 재공람기간 내에 강남구청(주택과. ☎ 3423-6074)에 의견서를 제출할 수 있습니다.

2017년 02월 10일
강 남 구 청 장

가. 재공람기간 : 2017. 02. 10 ~ 2017. 03. 13. (공고기간 30일 이상)

나. 재공람장소

- 강남구청 주택과 (☎ 3423-6074)
- 개포1동 주민센터 (☎ 3423-7653)

다. 재공람의견 제출 장소 : 위 공람장소

라. 재공람내용

가) 정비사업의 명칭 : 개포현대1차아파트 주택재건축정비사업

나) 정비구역 및 면적

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
신설	개포 현대1차아파트 주택재건축 정비사업	서울시 강남구 개포동 653번지	35,682.4	-

다) 정비계획

(1) 토지이용계획

■ 당초(안)(강남구공고 제2016-671호(2016. 4. 8.~ 5. 9 공람내용, 이하 동일))

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	증(감)	변 경		
합 계		35,682.4	-	35,682.4	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	-	증) 2,436.0	2,436.0	6.8	순부담면적 : 2,436.0㎡ (정비구역 내 공동주택부지 의 6.8%)
	도 로	-	증) 92.0	92.0	0.2	
	녹 지	-	증) 1,950.0	1,950.0	5.5	
	공 원	-	증) 394.0	394.0	1.1	
택 지 (획 지)	소 계	35,682.4	감) 2,436.0	33,246.4	93.2	
	획지1	35,682.4	감) 2,436.0	33,246.4	93.2	

■ 변경(안)(2016. 12. 21 제23차 서울도시계획위원회 심의결과 반영, 이하 동일)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	증(감)	변 경		
합 계		35,682.4	-	35,682.4	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	-	증) 2,436.0	2,436.0	6.8	당초 공람내용과 동일
	도 로	-	증) 92.0	92.0	0.2	
	녹 지	-	증) 1,950.0	1,950.0	5.5	
	공 원	-	증) 394.0	394.0	1.1	
택 지 (획 지)	소 계	35,682.4	감) 2,436.0	33,246.4	93.2	
	획지1	35,682.4	감) 2,436.0	33,246.4	93.2	

(2) 용도지역·지구에 관한 계획

○ 용도지역결정(변경)조서 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
계		35,682.4	-	35,682.4	100.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	35,682.4	-	35,682.4	100.0	-

○ 용도지구결정(변경)조서 : 해당사항없음

(3) 도시계획시설(정비기반시설)의 설치에 관한 계획

○ 도 로 : 변경없음

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	238	23	보조간선	540	광로2-18	대로3-71	일반 도로	-	건고시 296호 (83.09.07)	개포동길
변경	중로	1	238	23	보조간 선도로	540 (35m)	광로2-18	대로3-71	일반 도로	-	건고시 296호 (83.09.07)	가감속차로 확폭(3m)

※ ()는 구역내 수치임

○ 공 원 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	-	공원	개포동693번지	-	증) 394.0	394.0	-	-

○ 녹 지 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	녹지	연결 녹지	개포동693번지	-	증)1,950.0	1,950.0	-	-

라) 건축시설 계획

■ 당초(안)

결정 구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)		최고 층수
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)				정비 계획	예정 법정상 한	
신규	개포 현대1차 아파트 주택 재건축 구역	35,682.4	획지1	33,246.4	개포동 653번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	230 이하	299.52 이하	35층 이하
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 건립규모 및 비율 기준 - 전용면적 85㎡이하 : 총세대수의 60%이상 • 사업시행계획 수립 시 조정될 수 있음							
			구분		전용면적 (㎡)	세대수(세대)		비율(%)		
						소형(임대)	분양			
			60㎡이하		59.95	100		100		
			60~85㎡이하		78.65	-		103		
					84.95	-		210		
					소 계	100		413		
			85㎡초과		96.95	-		103		
					115.64	-		120		
					146.05			62		
156.31					25					
소 계				310						
합 계				823		100.0				
심의완화 사항			• 법적용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제30조의3)소형주택 건설 - 정비계획용적률(250.0%이하) → 예정법적상한용적률(300.0%이하) ⇒ 건축계획상의 용적률 (299.52%)적용							
건축물의 건축선에 관한 계획			• 건축한계선 6m : 개포동길변							

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 사업시행인가시 변경될 수 있음

■ 변경(안)

결정 구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률(%)		최고 층수			
	명 칭	면 적 (㎡)	명칭	면 적 (㎡)				정비 계획	예정 법적 상한				
신설	개포 현대 1차 아파트 주택 재건축구 역	35,682.4	획지1	33,246.4	개포동 653번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	250 이하	299.52 이하	35층 이하			
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 건립규모 및 비율 기준 - 전용면적 85㎡이하 : 총세대수의 60%이상 • 사업시행계획 수립 시 조정될 수 있음										
			구분		전용면적 (㎡)	세대수(세대)		비율(%)					
						소형(임대)	분양						
			60㎡이하		59.95	99	101	62.33					
			60~85㎡이하		78.65	-	103						
					84.95	-	210						
					소 계		99			414			
			85㎡초과		96.95	-	103	37.67					
					115.64	-	120						
					146.05		62						
					156.31		25						
					소 계					310			
			합 계		823				100.0				
			심의완화 사항			• 법적용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제30조의3)소형주택 건설 - 정비계획용적률(250.0%이하) → 예정법적상한용적률(300.0%이하) ⇒ 건축계획상의 용적률 (299.52%)적용							
			건축물의 건축선에 관한 계획			• 건축한계선 6m : 개포동길변							

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 사업시행인가시 변경될 수 있음

○ 개발가능(상한)용적률 산정 : 변경없음

구 분	산정내용			
토지이용 계획	계(구역면적)	대지면적	계획정비기반시설	계획정비기반시설내 국공유지
	35,682.4㎡	33,246.4㎡	2,436.0㎡	-
공공시설부 지제공면적	계획 정비기반시설면적 = 2,436.0㎡			
계획용적률	계획(기준)용적률 = 210%			
개발가능 용적률 산정	허용용적률 = 기준용적률 + β = 210% + 20% = 230% (※ β = 허용용적률 인센티브 항목)			
	항 목			인센티브
	우수디자인			15%
	장수명주택	우수등급이상	10%	
	녹색건축물 에너지효율등급	에너지 효율인증 1등급 녹색건축 인증 최우수 등급	12%	
		에너지 효율인증 1등급 녹색건축 인증 우수 등급	8%	적용
		에너지 효율인증 2등급 녹색건축 인증 최우수 등급	8%	
		에너지 효율인증 2등급 녹색건축 인증 우수 등급	4%	
	신·재생에너지 공급률 (건축물의 총에너지 사용량 중 신·재생에너지를 이용하여 공급되는 에너지의 비율)	20%초과	3%	
		20% 이하 ~ 15% 초과	2%	
		15% 이하 ~ 10% 초과	1%	
	지능형 건축물	1등급	15%	
		2등급	12%	적용
		3등급	9%	
		4등급	6%	
	역사문화보전	지정 및 등록 문화재 보전 옛길/물길 등 복원(재현) 등(위원회에서 인정하는 경우)	5%	
	대상지	- 에너지 효율인증 1등급 녹색건축 인증 우수 등급 - 지능형 건축물(2등급)	총 20%	적용
	- 정비계획용적률 : 250.0% - 허용용적률 + 계획(기준)용적률×1.3×α = 230%+{210%×(1.3×0.0733)} = 250.0%			
	※ α = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 2,436.0 / 33,246.4 = 0.0733			
법적 상한용적률	- 법적상한용적률 = 300.0%이하 ⇒ 건축계획상의 용적률 (299.52%)적용			

○ 소형주택건설에 관한 계획

■ 당초(안)

건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모(㎡) (전용/공급)	비고 (연면적)
개포동 653번지일원	33,246.40	1	100	59.95㎡/83.47㎡	(기준 : 8,231.81㎡이상) (계획 : 8,347.00㎡)

■ 변경(안)

건립위치	대지면적(㎡)	동 수	세대수	세대규모(㎡) (전용/공급)	비고 (연면적)
개포동 653번지일원	33,246.40	2	99	59.95㎡/83.47㎡	(기준 : 8,231.81㎡이상) (계획 : 8,263.53㎡)

마. 기타사항

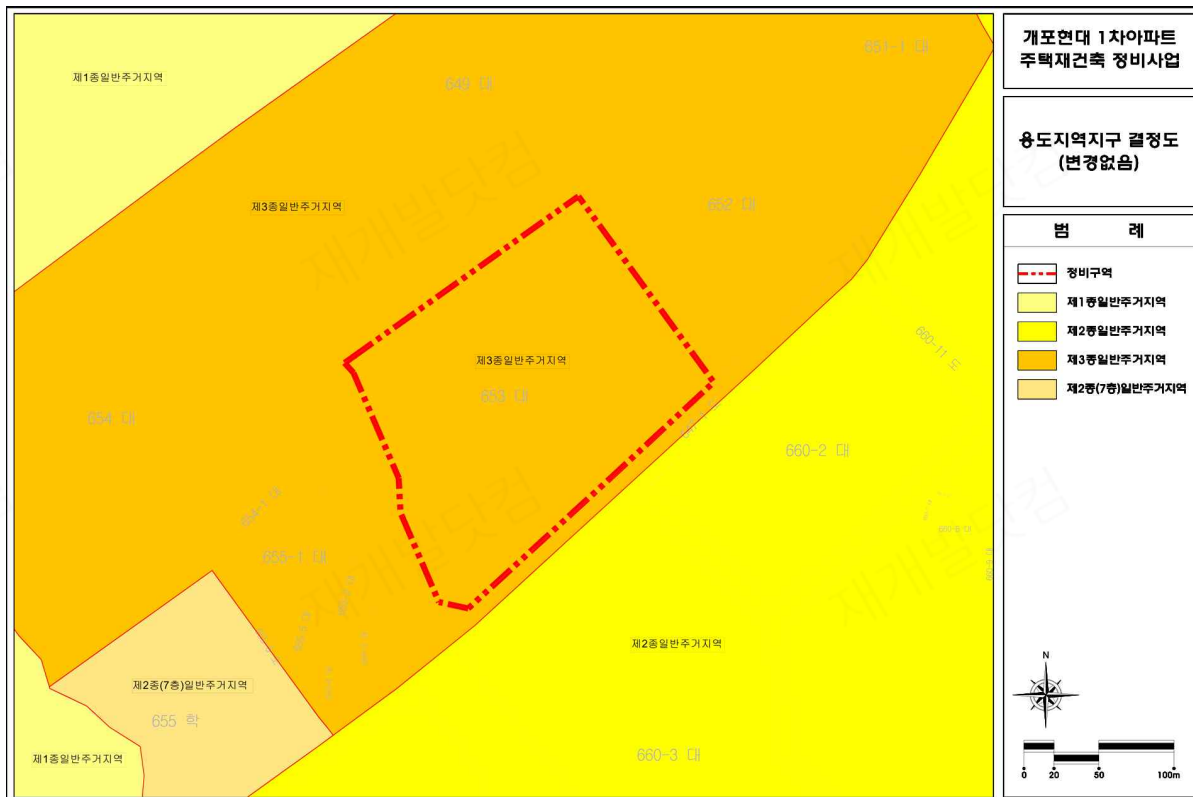
- 자세한 사항은 재공람장소에 비치된 개포현대1차아파트 주택재건축 정비구역 지정 및 정비계획(안)을 참조하시기 바랍니다.

< 개포현대1차아파트 관련도면>

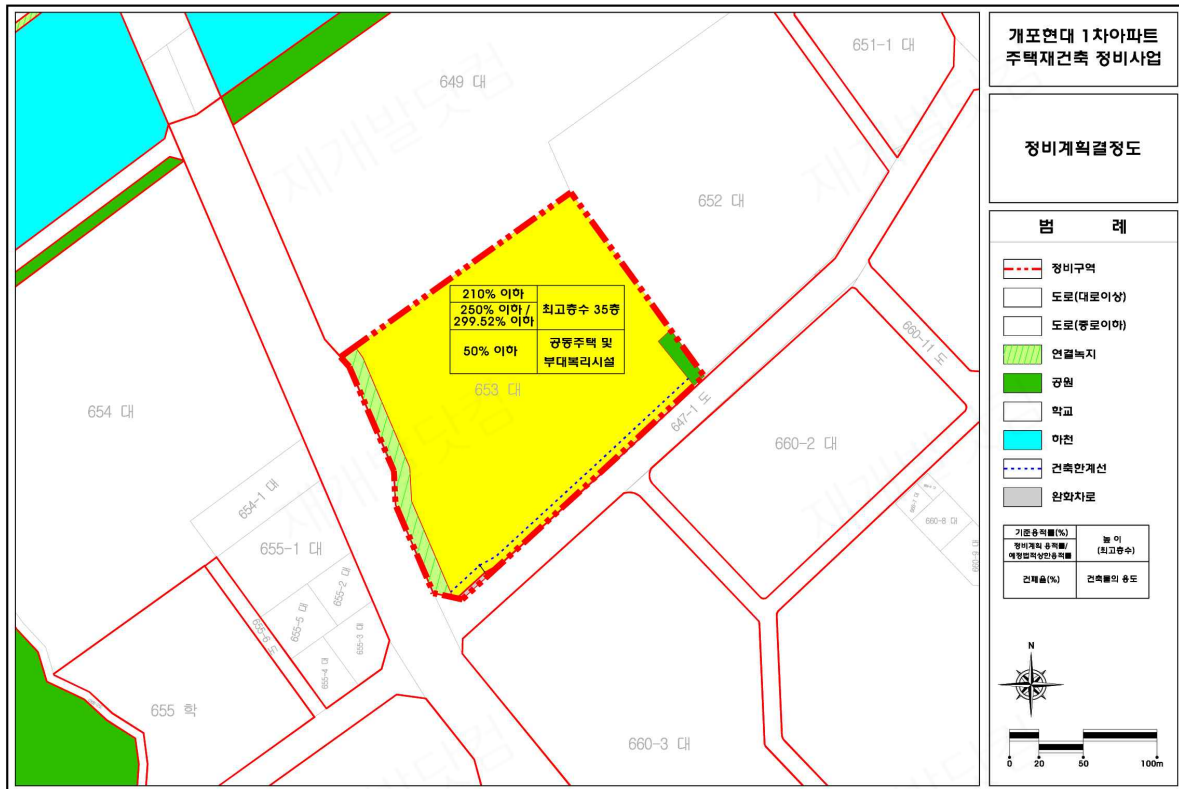
■ 정비구역결정(안)도(변경없음)



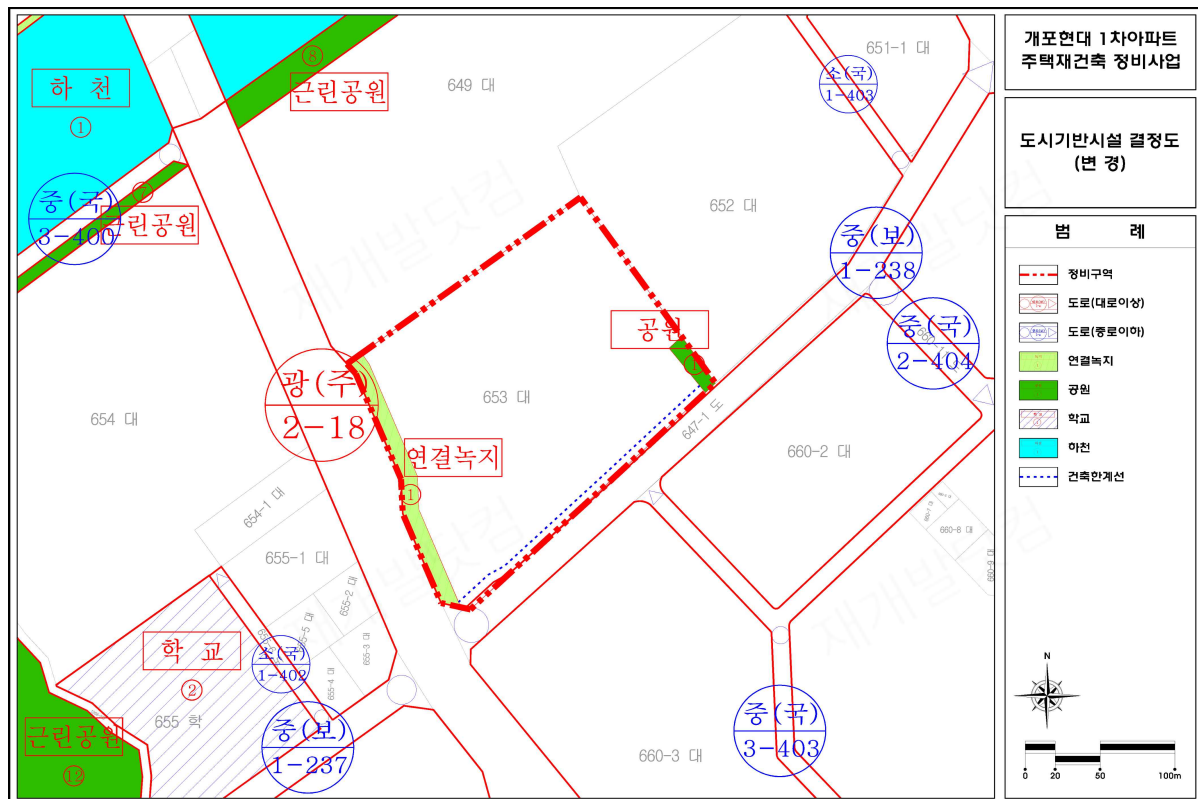
■ 용도지역 · 지구도(변경없음)



정비계획결정(안)도(변경없음)

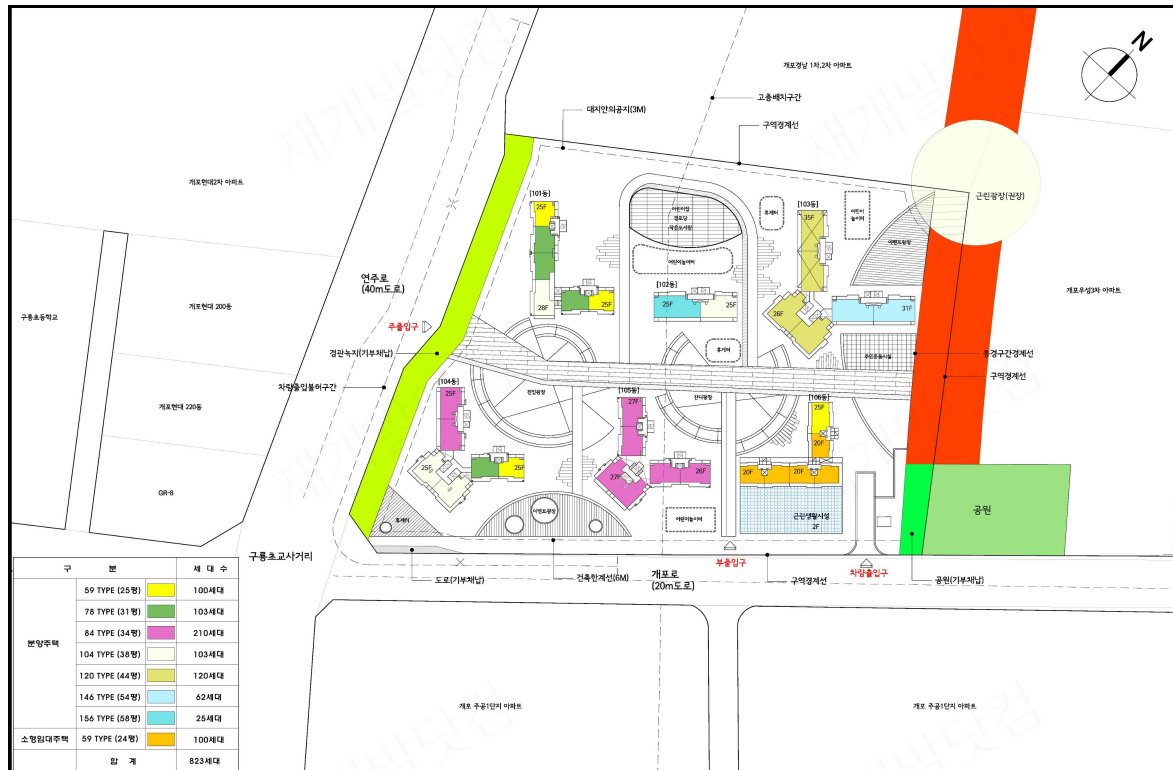


도시계획시설결정(안)도(변경없음)



■ 건축배치계획(안)도

- 당초(안)



- 변경(안)

