

공 고

서울특별시 강남구 공고 제2024-1587호

**도시관리계획[개포택지개발지구 지구단위계획내 특별계획구역27,28,29
세부개발계획] 및 통합(경남, 우성3차, 현대1차 아파트) 주택재건축
정비사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(변경)(안) 공람·공고**

1. 서울특별시고시 제2002-227(2002.06.20.)로 결정되고, 서울특별시고시 제2011-167호(2011.06.23.) 결정(변경), 서울특별시고시 제2016-261호(2016.08.25.) 결정(변경), 서울특별시고시 제2017-125호(2017.04.13)로 정비계획 수립·정비구역 지정(현대1차) 결정된 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 개포동 653번지 일원 경남, 우성3차, 현대1차아파트 통합재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(변경)(안)에 대하여 주민의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항 및 같은법 시행령 제13조의 규정에 따라 다음과 같이 공고하고 관련 서류를 공람합니다.
2. 본 재건축사업 정비계획(변경)(안)에 대하여 의견이 있을 경우 토지등소유자 및 이해관계인은 공람기간 내에 의견서를 공람장소로 제출하여 주시기 바랍니다.

2024년 06월 21일

강 남 구 청 장

가. 공람기간 : 2024. 06. 21. ~ 2024. 07. 24.

나. 공람장소

- 강남구청 재건축사업과 (☎02-3423-6117)
- 개포1동 주민센터 (☎02-3423-7656)

다. 공람의견 제출 장소 : 위 공람장소

라. 공람내용

1. 개포 통합(경남, 우성3차, 현대1차 아파트) 주택재건축 정비사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(변경)(안)

- 1. 정비사업의 명칭 : 개포 통합(경남, 우성3차, 현대1차 아파트) 주택재건축 정비사업
- 2. 정비구역의 위치 및 면적

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
신규	개포 통합(경남, 우성3차, 현대1차 아파트) 주택재건축 정비사업	강남구 개포동 653번지 일대	132,571.0	

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정비례율 (a)	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 98.61% = (6,610,862,580천원 - 1,914,562,028천원) / 4,762,442,000천원 × 100% = 98.61% - 총 수입 추정 : 6,610,862,580천원 - 총 지출 추정 : 1,914,562,028천원 - 종전자산 총액 추정 : 4,762,442,000천원																																																																																																																					
개별 종전자산 추정액 (b)	아파트 종전자산 [2023.12 한국부동산원 시세 평균, KB시세 평균, 공동주택공시가격(현실화율 고려) 조사자료의 평균 시세 적용] <table><tr><th>아파트 구분</th><th>주택형 (전용(공급))</th><th>세대수</th><th>대지권 (㎡)</th><th>공급면적 (㎡)</th><th>평균 추정가액 (천원)</th><th>총 추정가액 (천원)</th></tr><tr><td>경남1,2차아파트</td><td>91.91(29평)</td><td>30</td><td>45.17</td><td>97.92</td><td>2,277,000</td><td>68,310,000</td></tr><tr><td>경남1,2차아파트</td><td>96.98(31평)</td><td>168</td><td>61.00</td><td>104.98</td><td>2,341,000</td><td>393,288,000</td></tr><tr><td>경남1,2차아파트</td><td>123.28(44평)</td><td>192</td><td>85.39</td><td>146.79</td><td>2,990,000</td><td>574,080,000</td></tr><tr><td>경남1,2차아파트</td><td>149.21(48평)</td><td>60</td><td>73.37</td><td>158.99</td><td>2,996,000</td><td>179,760,000</td></tr><tr><td>경남1,2차아파트</td><td>166.48(54평)</td><td>48</td><td>104.91</td><td>180.27</td><td>3,205,000</td><td>153,840,000</td></tr><tr><td>경남1,2차아파트</td><td>182.20(58평)</td><td>149</td><td>89.66</td><td>194.26</td><td>3,558,000</td><td>530,142,000</td></tr><tr><td>경남1,2차아파트</td><td>186.16(59평)</td><td>31</td><td>91.51</td><td>198.33</td><td>3,574,000</td><td>110,794,000</td></tr><tr><td>우성3차아파트</td><td>104.43(36평)</td><td>135</td><td>56.90</td><td>110.60</td><td>2,423,000</td><td>327,105,000</td></tr><tr><td>우성3차아파트</td><td>133.46(44평)</td><td>150</td><td>79.00</td><td>153.01</td><td>3,057,000</td><td>458,550,000</td></tr><tr><td>우성3차아파트</td><td>161.0(55평)</td><td>120</td><td>94.20</td><td>182.45</td><td>3,373,000</td><td>404,760,000</td></tr><tr><td>현대1차아파트</td><td>95.4(31평)</td><td>78</td><td>52.90</td><td>102.73</td><td>2,332,000</td><td>181,896,000</td></tr><tr><td>현대1차아파트</td><td>128.62(45평)</td><td>130</td><td>78.20</td><td>151.45</td><td>3,028,000</td><td>393,510,000</td></tr><tr><td>현대1차아파트</td><td>176.56(57평)</td><td>52</td><td>98.20</td><td>190.13</td><td>3,369,000</td><td>175,188,000</td></tr><tr><td>현대1차아파트</td><td>177.19(57평)</td><td>156</td><td>98.20</td><td>190.81</td><td>3,370,000</td><td>525,720,000</td></tr><tr><td colspan="2">공동주택합계</td><td>1,499</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>4,476,943,000</td></tr></table>						아파트 구분	주택형 (전용(공급))	세대수	대지권 (㎡)	공급면적 (㎡)	평균 추정가액 (천원)	총 추정가액 (천원)	경남1,2차아파트	91.91(29평)	30	45.17	97.92	2,277,000	68,310,000	경남1,2차아파트	96.98(31평)	168	61.00	104.98	2,341,000	393,288,000	경남1,2차아파트	123.28(44평)	192	85.39	146.79	2,990,000	574,080,000	경남1,2차아파트	149.21(48평)	60	73.37	158.99	2,996,000	179,760,000	경남1,2차아파트	166.48(54평)	48	104.91	180.27	3,205,000	153,840,000	경남1,2차아파트	182.20(58평)	149	89.66	194.26	3,558,000	530,142,000	경남1,2차아파트	186.16(59평)	31	91.51	198.33	3,574,000	110,794,000	우성3차아파트	104.43(36평)	135	56.90	110.60	2,423,000	327,105,000	우성3차아파트	133.46(44평)	150	79.00	153.01	3,057,000	458,550,000	우성3차아파트	161.0(55평)	120	94.20	182.45	3,373,000	404,760,000	현대1차아파트	95.4(31평)	78	52.90	102.73	2,332,000	181,896,000	현대1차아파트	128.62(45평)	130	78.20	151.45	3,028,000	393,510,000	현대1차아파트	176.56(57평)	52	98.20	190.13	3,369,000	175,188,000	현대1차아파트	177.19(57평)	156	98.20	190.81	3,370,000	525,720,000	공동주택합계		1,499	-	-	-	4,476,943,000
아파트 구분	주택형 (전용(공급))	세대수	대지권 (㎡)	공급면적 (㎡)	평균 추정가액 (천원)	총 추정가액 (천원)																																																																																																																
경남1,2차아파트	91.91(29평)	30	45.17	97.92	2,277,000	68,310,000																																																																																																																
경남1,2차아파트	96.98(31평)	168	61.00	104.98	2,341,000	393,288,000																																																																																																																
경남1,2차아파트	123.28(44평)	192	85.39	146.79	2,990,000	574,080,000																																																																																																																
경남1,2차아파트	149.21(48평)	60	73.37	158.99	2,996,000	179,760,000																																																																																																																
경남1,2차아파트	166.48(54평)	48	104.91	180.27	3,205,000	153,840,000																																																																																																																
경남1,2차아파트	182.20(58평)	149	89.66	194.26	3,558,000	530,142,000																																																																																																																
경남1,2차아파트	186.16(59평)	31	91.51	198.33	3,574,000	110,794,000																																																																																																																
우성3차아파트	104.43(36평)	135	56.90	110.60	2,423,000	327,105,000																																																																																																																
우성3차아파트	133.46(44평)	150	79.00	153.01	3,057,000	458,550,000																																																																																																																
우성3차아파트	161.0(55평)	120	94.20	182.45	3,373,000	404,760,000																																																																																																																
현대1차아파트	95.4(31평)	78	52.90	102.73	2,332,000	181,896,000																																																																																																																
현대1차아파트	128.62(45평)	130	78.20	151.45	3,028,000	393,510,000																																																																																																																
현대1차아파트	176.56(57평)	52	98.20	190.13	3,369,000	175,188,000																																																																																																																
현대1차아파트	177.19(57평)	156	98.20	190.81	3,370,000	525,720,000																																																																																																																
공동주택합계		1,499	-	-	-	4,476,943,000																																																																																																																

- 상가 종전자산 = 본건 및 인근 상가 실거래가 등을 참작하고, 아파트와의 가격 균형, 층별, 위치별 효용 차이를 반영하여 추정

상가구분	호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	공급면적(㎡)	총 추정가액(천원)
경남1차아파트상가	52	1,668.04	919.37	1,819.92	74,233,000
경남2차아파트상가	28	1,095.02	543.9	1,095.02	41,590,000
우성3차아파트상가	77	1,555.75	1,258.057	2,232.47	91,746,000
현대1차아파트상가	55	1,364.38	964.799	1,911.00	77,930,000
상가	212	5,683.19	3,686.126	7,058.41	285,499,000

※ 층별 효용지수, 위치별 효용지수 등 적용하여 추정

※ 종전자산은 향후 실제 감정평가 시 구체적인 가치형성요인 적용에 따라 변경될 수 있음

- 아파트, 상가 추정분담금 산정방식

③ 추정분담금 = ② 권리자 분양가 추정액 - ① 추정 권리가액[추정비례율(a) × 개별 종전자산 추정액(b)]

① 추정 권리가액	② 권리자 분양가 추정액		③ 추정분담
개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(98.61%)	전용 59㎡형	1,796,800천원	권리자분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
	전용 74㎡형	2,223,000천원	
	전용 84㎡형	2,489,400천원	
	전용 99㎡형	2,851,600천원	
	전용 110㎡형	3,121,400천원	
	전용 121㎡형	3,226,500천원	
	전용 134㎡형	3,479,700천원	
	전용 145㎡형	3,758,300천원	
	전용 175㎡형	4,506,100천원	
	상가 전체 일괄	310,639,880천원	

※ 아파트 조합원 분양가는 일반분양가 공급면적 3.3㎡당 7,300만원 추정액의 100%를 기준으로 추정했으며, 상가 분양가는 3.3㎡당 141,671천원(상가분양수입 310,639,880천원 ÷ 상가신축 연면적 7,248.56㎡/0.3025)으로 추정됨

주) 해당 분담금은 추정액으로 향후 조합설립인가 및 사업시행계획인가, 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전·종후자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음.

4. 정비계획(안)

가. 토지이용에 관한 계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	증(감)	변 경		
합 계		35,682.4	증) 96,888.6	132,571.0	100.0	—
정비기반 시설 등	소 계	2,436.0	증) 14,578.6	17,014.6	12.8	순부담면적 : 7,548.6㎡ (순부담률 6.1%)
	도 로	92.0	증) 1,471.0	1,563.0	1.2	
	공 원	394.0	증) 9,401.6	9,795.6	7.4	
	녹 지	1,950.0	증) 1,602.7	3,552.70	2.7	
	공공공지	—	증) 852.30	852.30	0.6	
	하천 (입체보행교)	—	증) 1,251.0	1,251.0	0.9	
택 지 (획 지)	소 계	33,246.4	증) 82,310.0	115,556.4	87.2	현대1차, 개포경남, 우성3차 (115,556.4㎡)
	획지1	33,246.4	증) 82,310.0	115,556.4	87.2	

나. 용도지역에 관한 계획

1) 용도지역 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기 정	변 경	변경후	
합 계		35,682.4	증) 96,888.6	132,571.0	100.0
주거지역	제1종일반주거지역	—	증) 8,257.6	8,257.6	6.2
	제2종일반주거지역 (7층 이하)	—	증) 702.8	702.8	0.5
	제3종일반주거지역	35,682.4	증) 87,928.2	123,610.6	93.2

※ 구역계 변경으로 인한 용도지역 편입면적 증가, 용도지역 변경 없음

다. 도시계획시설 설치에 관한 계획

1) 도시계획시설(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)								
기 정	중로	1	238	23 ~26	보조 간선	540 (35)	광로 1-71	대로 3-108	일반 도로	—	건고시296 호 (83.09.07)	가감속차로 확폭(3m)
기 정	소로	1	403	10	국지 도로	282 (147)	소로 1-()	근린 공원 8	일반 도로	—	—	
변 경	소로	1	403	10	국지 도로	135	소로 1-()	근린 공원 8	일반 도로	—	—	연장변경
신 설	소로	1	—	10	특수 도로	147	중로 1-238	소로 1-403	보행자 전용도 로	—	—	

주) ()는 구역내 연장임

■ 변경사유서

구분	변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내 용	변 경 사 유
변경	소로 1-403	소로 1-403	• 도로연장 변경 - 연장 : 282m → 135m - 폭원 : 10m	• 주택재건축사업에 따른 대상지 주변의 원활한 교통소통을 위해 도시계획도로 변경
신설	소로 1-(-)	소로 1-(-)	• 보행자전용도로 신설 - 연장 : 147m - 폭원 : 10m	• 주택재건축사업에 따른 대상지 주변의 원활한 교통소통을 위해 보행자전용도로 신설

2) 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	공원	소공원	개포동653번지	394.0	증)2,395.0	2,789.0	-	-
기정	⑧	공원	근린공원	개포동649-1번지	7,006.6	-	7,006.6	-	-

■ 변경사유서

구분	도면표시 번호	공원명	변경 내 용	변 경 사 유
변경	①	-	• 소공원 면적 변경 : 394.0㎡ → 2,789.0㎡ 증) 2,395.0㎡	• 특별계획구역(개포현대1차, 개포우성3차) 세부지침 및 신속통합기획 가이드라인을 반영 하여 대상지 내 주민 휴식·휴게공간을 위한 공원 변경계획
신설	⑧	-	• 근린공원 신설 : 7,006.6㎡	• 신속통합기획 가이드라인을 반영 하여 대상지 내 주민 휴식·휴게공간을 위한 공원 신설

3) 녹지 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	녹지	연결녹지	개포동653번지	1,950.0	증) 94.0	2,044.0	-	언주로변
신설	②	녹지	연결녹지	개포동649번지	-	증)1,508.7	1,508.7	-	언주로변
신설	-	녹지	경관녹지	개포동652번지	-	증)852.3	852.3	-	개포로53길

■ 변경사유서

구분	도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
변경	①	연결 녹지	• 연결녹지① 변경 : 1,950.0㎡ → 2,044.0㎡ 증) 94.0㎡	• 특별계획구역(개포현대1차, 개포경남) 세부지침을 반영하여 간선도로변 완충 기능 및 녹지축 연계를 위한 연결녹지 변경(연장)
신설	②	연결 녹지	• 연결녹지② 신설 : 1,508.7㎡	• 특별계획구역(개포경남) 세부지침을 반 영하여 간선도로변 완충기능 및 녹지축 연계를 위한 연결녹지 신설
신설	—	경관 녹지	• 경관녹지 신설 : 852.3㎡	• 도시의 경관을 향상시키고 완충기능 및 녹지축 연계를 위한 경관녹지 신설

4) 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	—	공공공지	개포동652번지	—	증)852.3	852.3	—	개포로53길

■ 공공공지 결정(변경)사유서

구분	도면 표시번호	시설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
신설	—	공공 공지	• 공공공지 신설 : 852.3㎡	• 개포로53길 하부 광역 우수관로 계획 및 시민 산책로 조성을 위한 공공공지 신설

5) 방재시설(하천) 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치			연장 (m)	면적 (㎡)	최 초 결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	①	하천	양재천 (지방2급 하천)	우면동	탄천(지방) 합류점	—	7,900	732,492	79.06.27 (서고283)	
변경	①	하천	양재천 (지방2급 하천)	우면동	탄천(지방) 합류점	—	7,900	732,492 (1,251)	79.06.27 (서고283)	도로중복 결정

주) ()는 구역내 면적임

■ 방재시설(하천) 결정(변경)사유서

구분	도면 표시번호	하천명	변 경 내 용	변 경 사 유
변경	①	양재천	• 도로 중복결정 : 1,251.0㎡(소로 2-(A))	• 개포지구와 도곡지구의 생활권 연결을 위해 양재천 남북측을 연결하는 보행자 전용도로 신설에 따른 하천 중복결정

라. 현금납부에 관한 사항(필요시) : 해당없음

마. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)	비 고
신설	공동 이용 시설	경로당		800.0	$725\text{㎡}+(2,320-2,000\text{세대})\times 0.1\text{㎡}$ $=789\text{㎡}$ 이상
		어린이놀이터		2,125.0	$500\text{㎡}+(2,320\text{세대}\times 0.7)$ $=2,124\text{㎡}$ 이상
		작은도서관		400.0	$298\text{㎡}+(2,320-2,000\text{세대})\times 0.1\text{㎡}$ $=330\text{㎡}$ 이상
		커뮤니티시설		5,500.0	—
		주민운동시설		1,000.0	—
		돌봄 시설 (무상 임대)	실내어린이 놀이터	300.0	—
			공동육아 나눔터	200.0	—
			어린이집	800.0	$725\text{㎡}+(2,320-2,000\text{세대})\times 0.01\text{㎡}$ $=789\text{㎡}$ 이상
		다함께돌봄센터		200.0	—
		소 계		11,325.0	$(500\text{㎡}+2,320\text{세대}\times 2.0\text{㎡})\times 1.25=6,425\text{㎡}$ 이상
	경비실		210.0	—	
	관리사무소		350.0	$10\text{㎡}+(2,320-50\text{세대})\times 0.05\text{㎡}$ $=123.5\text{㎡}$ 이상	
합 계		11,885.0	—		

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있으며, “주택건설기준등에 관한 규정”에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련 법령 기준 적용.

바. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

결정구분	구 역 구 분		가 구 또는 확 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 신축	철 거 주	
기정	개포현대1차아파트 주택재건축 정비사업	35,682.4	확지1	33,246.4	개포동 653 번지 일원	7	—	—	7	—	—
변경	개포 통합(경남, 우성3차, 현대1차 아파트) 주택재건축 정비사업	132,571.0		115,556.4		24	—	—	24	—	

사. 건축물에 관한 계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 용 도	건 폐 율 (%)	용적률(%)				최고 층수
	명 칭	면 적 (㎡)	명칭	면 적 (㎡)				기준	허용	정비 계획	예정 법적 상한	
기 정	개포현대 1차아파트 주택재건축 정비사업	35,682.4		33,246.4	개포동 653 번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	210 이하	230 이하	250 이하	299.52 이하	35층 이하
변 경	개포통합 (경남, 현대1차, 우성3차 아파트) 주택재건축 정비사업	132,571.0	획지 1	115,556.4			50 이하	210 이하	230 이하	249.21 이하	300.00 이하	49층 이하 (160m)
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 건립규모 기준 - 조합원에게 분양하는 주택의 주거전용면적의 합이 종전 주택의 주거 전용면적의 합보다 작거나 30퍼센트의 범위에서 클 것: 계획 231,645.90㎡(11.85% 증가, 종전주택 207,100.39㎡) - 조합원 이외의 자에게 분양하는 주택을 모두 85제곱미터 이하 규모로 건설할 것 • 사업시행계획 수립 시 조정될 수 있음									
			구분		세대수(세대)							
					기 정			변 경				
					소 계	공 공	분 양	소 계	공 공	분양		
										조합원	일반	
			60㎡이하	200	99	101	369	365	—	4		
			60~85㎡이하	313	—	313	525	—	73	452		
			85㎡초과	310	—	310	1,426	—	1,426	—		
합 계	823	99	724	2,320	365	1,499	456					
심의완화 사항			• 법적용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제30조의3)공공주택 건설 - 정비계획용적률(249.21%이하) → 예정법적상한용적률(300%이하) ⇒ 건축계획상의 용적률 (299.99%)적용									
건축물의 건축선에 관한 계획	건축한계선	• 개포로변 : 건축한계선 6m • 개포로53길변 : 건축한계선 6m • 근린공원⑧변: 건축한계선 6m • 구룡초사거리변: 건축한계선 25m										
	공공보행통로	• 청룡근린공원(북측) ~ 개포로변(남측) : 폭원 12m 조성 • 연주로변(동측) ~ 개포로53길변(서측) : 폭원 6m 조성										

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정 범위 내에서 사업시행인가시 조정 될 수 있음.

■ 개발가능(상한) 용적률 산정

[기정]

구 분	산 정 내 용				
토지 이용 계획	계(구역면적)	대지면적	신설 정비기반시설	새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지	대지내 용도폐지 되는 기존 기반시설·국공유지
	35,682.4㎡	33,246.4	2,436.0	—	—
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 신설정비기반시설면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 - 대지내 용도폐지 되는 기존 기반시설국·공유지 = 2,436.0㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 2,436.0㎡ (6.8%)				
개발가능 용적률 산정	• 허용용적률 = 기준용적률 + β = 210% + 20% = 230% • 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 가중치 = 공공시설 용적률 / 사업부지 용적률 = 230% / 230% = 1				
법적상한 용적률	• 법적상한용적률 = 300.0%이하 ⇒ 건축계획상의 용적률 (299.52%)적용				

[변경(안)]

구 분	산 정 내 용					
토지 이용 계획	계 (구역면적)	획지면적	신설 정비기반 시설	새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지	대지내 용도폐지 되는 기존 기반시설· 국공유지	건축물 기부채납 (입체보행교)
	132,571.0㎡	115,556.4㎡	17,014.6㎡	9,728.6 (하천, 공원, 도로)	—	262.6
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 신설정비기반시설면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 - 대지내 용도폐지 되는 기존기반시설국·공유지 + 건축물 환산부지 면적 = 17,014.6㎡ - 9,728.6㎡ - 0㎡ + 262.6㎡ = 7,548.6㎡ (7,548.6㎡ ÷ 122,842.4㎡ = 6.1%)					
개발가능 용적률 산정	• 허용용적률 = 기준용적률 + β = 210% + 20% = 230% • 정비계획용적률 : 249.21% - 허용용적률 X (1+1.3×가중치×α(토지)+0.7×α(건축물)) = 230% X {1+(1.3×0.06305+0.7×0.00227)} = 249.21% ※ α(토지) = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 7,286.0 / 115,556.4㎡ = 0.06305 ※ α(건축물) = 공공시설등 부지(건축물환산부지) 제공면적 / 공공시설등 부지(토 지) 제공 후 부지면적 = 262.6 ÷ 115,556.4㎡ = 0.00227 가중치 = 공공시설 용적률 / 사업부지 용적률 = 230% / 230% = 1					
법적상한 용적률	• 법적상한용적률 = 300.0%이하 ⇒ 건축계획상의 용적률 (299.99%)적용					

■ 입체보행교 설치계획

구 분		내 용	비 고
①	공시지가	20,025,000원/㎡	2022년 1월 기준 공시지가 (사유지 평균)
②	표준건축비	8,500,000원/㎡	
③	건축물 연면적	1,251.0㎡	
④	설치비용	10,633,500,000원	② X ③
⑤	부지가액	40,500,000원/㎡	공시지가의 2배 적용
건축물	환산부지	262.6㎡	④ / ⑤

아. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
재건축사업	구역지정 후 4년 이내	개포 통합(경남, 현대1차, 우성3차 아파트) 주택재건축 정비사업 추진준비위원회	현 황) 1,499세대 계 획) 2,320세대 증) 821세대	

자. 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
획지	115,556.4	87.2	공동주택용지

II. 개포택지 지구단위계획 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가. 용도지역 결정조서 : 변경없음

나. 용도지구 결정조서 : 변경없음

다. 도시계획시설에 관한 결정

1) 교통시설

가) 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	중로	1	238	23 ~26	보조 간선	540 (35)	광로 1-71	대로 3-108	일반 도로	-	건고시296 호 (83.09.07)	가감속차로 확폭(3m)
기정	소로	1	403	10	국지 도로	282 (147)	소로 1-(-)	근린 공원 8	일반 도로	-	-	
변경	소로	1	403	10	국지 도로	135	소로 1-(-)	근린 공원 8	일반 도로	-	-	연장변경
신설	소로	1	-	10	특수 도로	147	중로 1-238	소로 1-403	보행자 전용도 로	-	-	

주) ()는 구역내 연장임

■ 변경사유서

구분	변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
변경	소로 1-403	소로 1-403	• 도로연장 변경 - 연장 : 282m → 135m - 폭원 : 10m	• 주택재건축사업에 따른 대상지 주변의 원활한 교통소통을 위해 도시계획도로 변경
신설	소로 1-(-)	소로 1-(-)	• 보행자전용도로 신설 - 연장 : 147m - 폭원 : 10m	• 주택재건축사업에 따른 대상지 주변의 원활한 교통소통을 위해 보행자전용도로 신설

2) 공간시설

가) 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	공원	소공원	개포동653번지	394.0	증)2,395.0	2,789.0	-	-
기정	⑧	공원	근린공원	개포동649-1번지	7,006.6	-	7,006.6	-	-

■ 변경사유서

구분	도면표시 번호	공 원 명	변 경 내 용	변 경 사 유
변경	①	-	• 소공원 면적 변경 : 394.0㎡ → 2,789.0㎡ 증) 2,395.0㎡	• 특별계획구역(개포현대1차, 개포우성3차) 세부지침 및 신속통합기획 가이드라인을 반영 하여 대상지 내 주민 휴식·휴게공간을 위한 공원 변경계획
신설	⑧	-	• 근린공원 신설 : 7,006.6㎡	• 신속통합기획 가이드라인을 반영 하여 대상지 내 주민 휴식·휴게공간을 위한 공원 신설

나) 녹지 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	녹지	연결녹지	개포동653번지	1,950.0	증) 94.0	2,044.0	—	언주로변
신설	②	녹지	연결녹지	개포동649번지	—	증)1,508.7	1,508.7	—	언주로변
신설	—	녹지	경관녹지	개포동652번지	—	증)852.3	852.3	—	개포로53길

■ 변경사유서

구분	도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
변경	①	연결 녹지	• 연결녹지① 변경 : 1,950.0㎡ → 2,044.0㎡ 증) 94.0㎡	• 특별계획구역(개포현대1차, 개포경남) 세 부지침을 반영하여 간선도로변 완충기능 및 녹지축 연계를 위한 연결녹지 변경 (연장)
신설	②	연결 녹지	• 연결녹지② 신설 : 1,508.7㎡	• 특별계획구역(개포경남) 세부지침을 반 영하여 간선도로변 완충기능 및 녹지축 연계를 위한 연결녹지 신설
신설	—	경관 녹지	• 경관녹지 신설 : 852.3㎡	• 도시의 경관을 향상시키고 완충기능 및 녹지축 연계를 위한 경관녹지 신설

다) 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	—	공공공지	개 포 동652번지	—	증)852.3	852.3	—	개 포 로53길

■ 변경사유서

구분	도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
신설	—	공공 공지	• 공공공지 신설 : 852.3㎡	• 개포로53길 하부 광역 우수관로 계획 및 시 민 산책로 조성을 위한 공공공지 신설

3) 유통 및 공급시설 : 변경없음

4) 공공·문화체육시설 : 변경없음

5) 방재시설 : 변경없음

가) 방재시설 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치			연장 (m)	면적 (㎡)	최 초 결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	①	하천	양재천 (지방2급 하천)	우면동	탄천(지방) 합류점	-	7,900	732,492	79.06.27 (서고283)	
변경	①	하천	양재천 (지방2급 하천)	우면동	탄천(지방) 합류점	-	7,900	732,492 (1,251)	79.06.27 (서고283)	도로중복 결정

주) ()는 구역내 면적임

■ 변경사유서

구분	도면표시 번호	하천명	변 경 내 용	변 경 사 유
변경	①	양재천	• 도로 중복결정 : 1,251.0㎡(소로 2-(A))	• 개포지구와 도곡지구의 생활권 연결을 위해 양재천 남북측을 연결하는 보행자전용도로 신설에 따른 하천 중복결정

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 변경없음

나. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정조서 :
변경없음

다. 기타 사항에 관한 결정조서 : 변경없음

라. 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경)

1) 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

구 분	도면표시	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변경	특별계획구역27	강남구 개포동 653번지 일대	55,053.1	증) 9,728.6	132,571.0	개포통합 (경남, 현대1차, 우성3차 아파트)
	특별계획구역28		35,682.4			
	특별계획구역29		32,106.9			

2) 특별계획구역에 대한 단지별 지구단위계획 내용(변경)

구 분		기 정			변 경
		특별계획구역 27	특별계획구역 28	특별계획구역 29	특별계획구역 27,28,29
특별계획구역 면적		• 55,053.1㎡	• 35,682.4㎡	• 32,106.9㎡	• 132,571.0㎡
획지(계획대지) 면적		• 51,293.1㎡	• 33,246.4	• 29,910.9㎡	• 115,556.4㎡
공공시설 면적		• 3,760.0㎡	• 2,436.0㎡	• 2,196.0㎡	• 17,277.2㎡
공공시설 비율		• 기부채납(순부담)비율 6.8% 내외			• 기부채납(순부담)비율 6.1% 내외
공공·기반시설 계획		• 공공기반시설 면적 : 37,60㎡계획 -연결녹지 폭12m(언주로변) 면적:1,915㎡ 계획 -공원(양재천변) 면적:1,845㎡ 계획	• 공공기반시설 면적 : 2,436㎡계획 -연결녹지 폭12m(언주로변) 면적: 1,950㎡계획 -공원(우성3차변) 면적: 394㎡계획 -개포동길 가감속차로 설치 면적: 92㎡계획	• 공공기반시설 면적 : 2,196㎡계획 -공원(현대1차변) 면적: 2,196㎡ 계획	• 공공기반시설 면적: 7,548.6㎡ -연결녹지 폭12m(언주로변) 면적 : 3,552.7㎡ 계획 -공원(현대1차변,우성3차변) 면적 : 2,789.0㎡ 계획 -공공공지(언주로53길변) 면적 : 852.3㎡ 계획 -개포동길 가감속차로 설치 면적 : 92㎡ 계획 -보행교(양재천) 면적 : 262.6㎡ 계획 • 무상양도 국공유지 면적: 9,728.6㎡ -보행교 면적: 1,251.0㎡ -공원(양재천변) 면적: 7,006.6㎡ -도로(보행자전용도로) 면적 : 1,471.0㎡
건축물의 용도·밀도에 관한계획	용도	불허 용도A	• 학교환경 위생정화구역내 용도제한규정 준용 • 이외 불허용도는 별도의 세부개발계획 수립시 결정		• 학교환경 위생정화구역내 용도제한규정 준용
		허용 용도a	• 공동주택, 부대복리시설		• 공동주택, 부대복리시설
	용적률	건폐율	• 50% 이하		• 50% 이하
		기준 용량 상한	• 210% 이하 • 230% 이하 • 250% 이하		• 210% 이하 • 249.21% 이하 • 250% 이하
	높이	• 최고층수 35층 이하 • 고층 구간(평균층수 30층 이하) -통경구간 및 양재천 특화배치구간에 인접하여 고층 구간 계획(세부지침도 참조) -개포경남, 현대1차, 우성3차 블록전체 계획대지면적의 40%		• 최고층수 35층 이하 • 고층 구간(평균층수 30층 이하) -통경구간 및 양재천 특화배치구간에 인접하여 고층 구간 계획(세부지침도 참조) • 중저층 구간 -개포로53길변 중저층 배치(세부지침도참조)	
배치	건축한계선	-	• 개포동길변: 6m		• 개포로변 : 건축한계선 6m • 개포로53길변 : 건축한계선 6m • 근린공원⑧변: 건축한계선 6m • 구룡초사거리변: 건축한계선 25m
	통경구간	• 단지 중앙에 양재천과 연결되는 통경구간 : 폭30m	• 우성3차 단지 와 접하는 부분에 통경구간 폭30m	• 현대 1차 단지 와 접하는 부분에 통경구간 폭30m	• 단지 중앙에 양재천과 연결되는 통경구간 : 폭30m
	특화배치구간	• 양재천변 : 폭60m			• 양재천변 : 폭60m
기타에 관한 사항	경관	• 경관체크리스트 준용			• 경관체크리스트 준용
	보행동선	• 언주로변 단지 주출입구와 근린광장,현대1차,우성3차를 연계 하는 보행동선 조성	• 남측 단지 주출입구와 개포경남단지를 연결하는 남북방향의 보행동선 조성	• 개포동길변 단지 주출입구와 근린광장 및 개포경남 단지를 연계하는 보행동선 조성	• 언주로변 단지 주출입구와, 개포로53변 단지 주출입구를 연계하는 동서방향의 보행동선 조성 • 남측 단지 주출입구와 개포경남단지를 연결하는 남북방향의 보행동선 조성
	차량동선	• 차량출입불허구간 설정			• 차량출입불허구간 설정
	자전거도로	• 언주로변 자전거 전용도로 조성(폭3m 이상) • 개포동길변, 통경구간내 자전거보행자겸용도로 조성(폭1.5m 이상)			• 언주로변으로 자전거 전용도로 조성 (1.5m~2m이상) • 통경구간내에 자전거보행자겸용도로 조성 (폭1.5m이상)
	근린광장	• 개포경남,현대1차,우성3차 전체 블록중앙부 통경구간내 근린광장 조성			-
	공공보행통로	-			• 청룡근린공원(북측)~개포로변(남측) 12m • 언주로변(동측)~개포로53길변(서측) 6m

Ⅲ. 관계도면 : 붙임참조

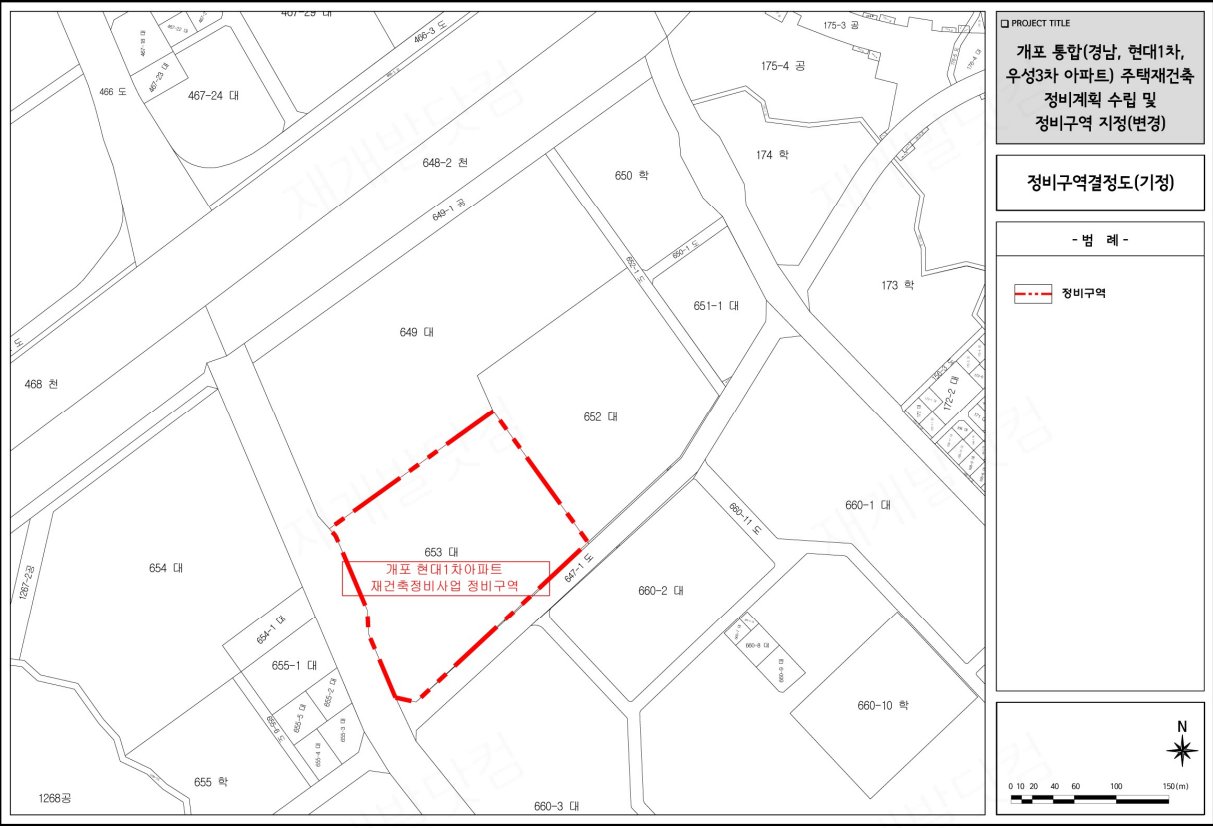
1. 정비구역 결정도(기정/변경)
2. 용도지역·지구 결정도(기정/변경)
3. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
4. 정비계획 결정도(기정/변경)
5. 지구단위계획 종합지침도(기정/변경)

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

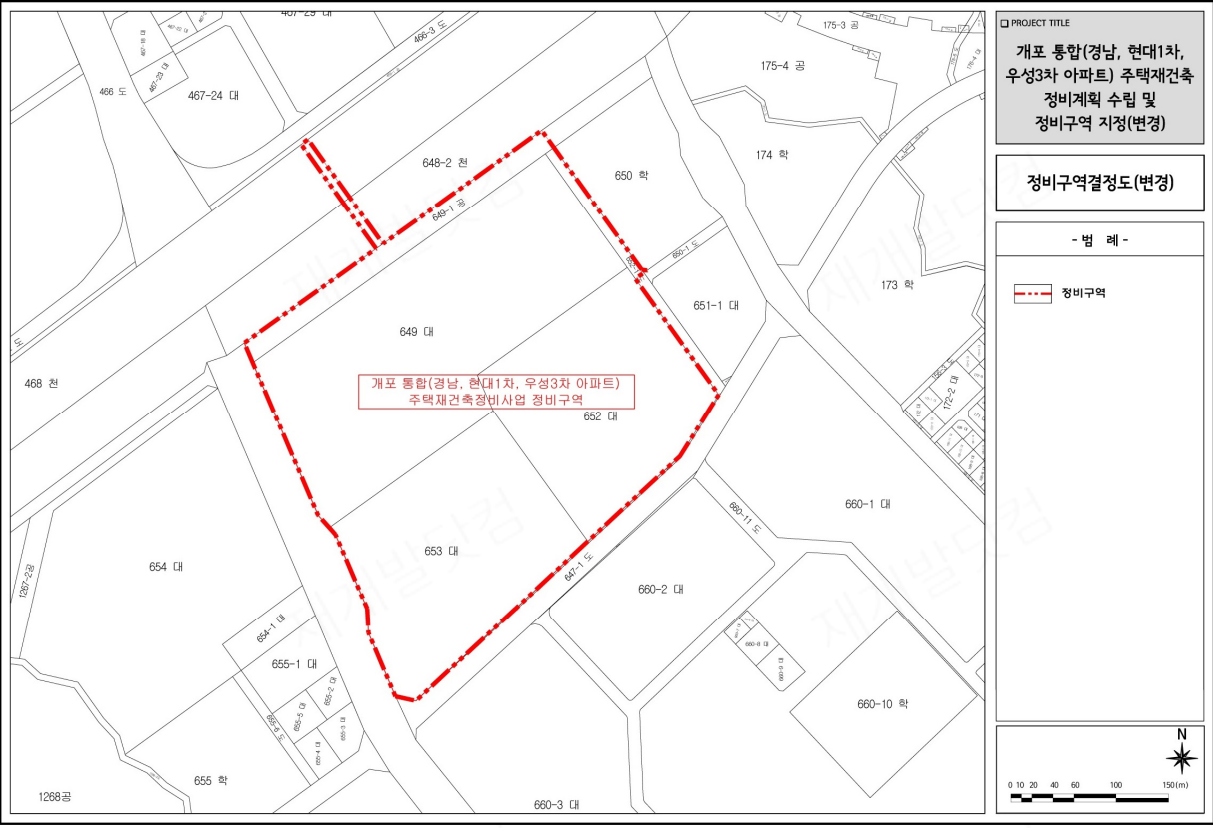
Ⅳ. 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 강남구 재건축사업과 (☎ 02-3423-6117)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://www.luris.gi.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

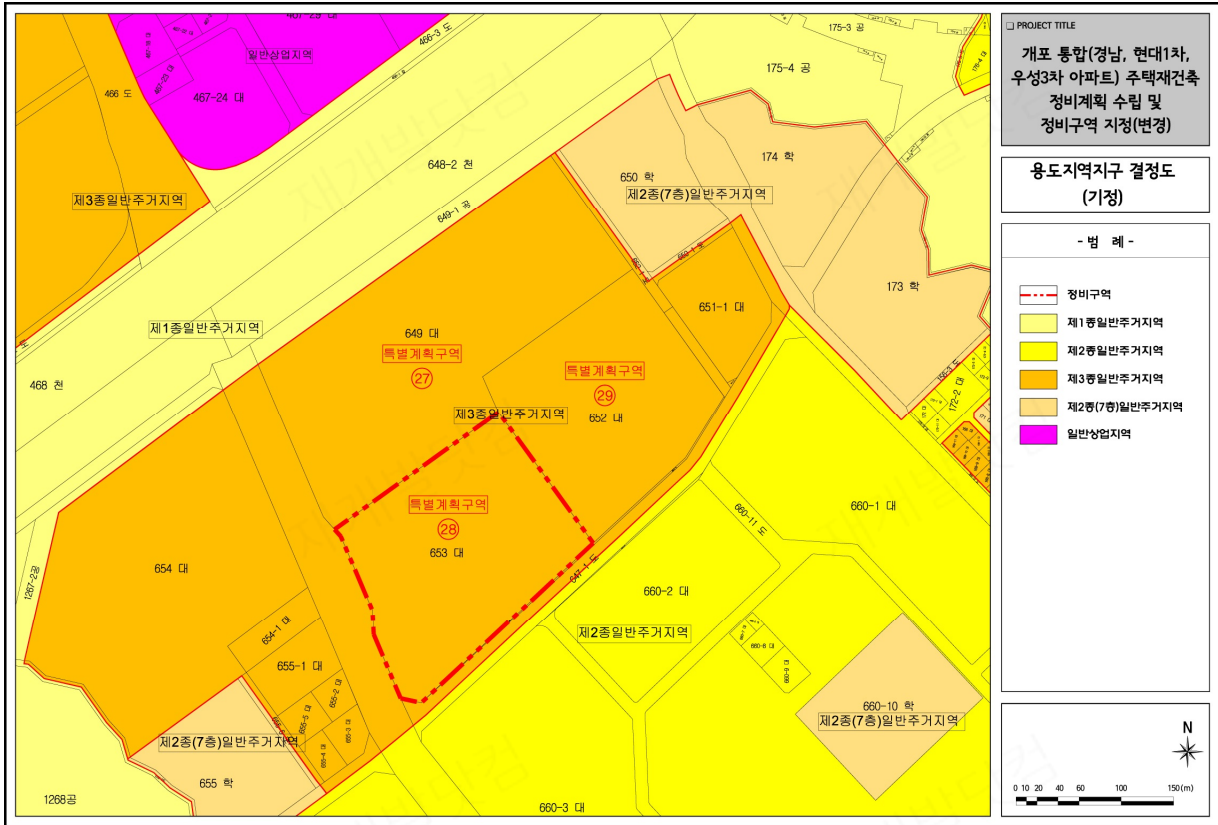
정비구역 결정(기정)도



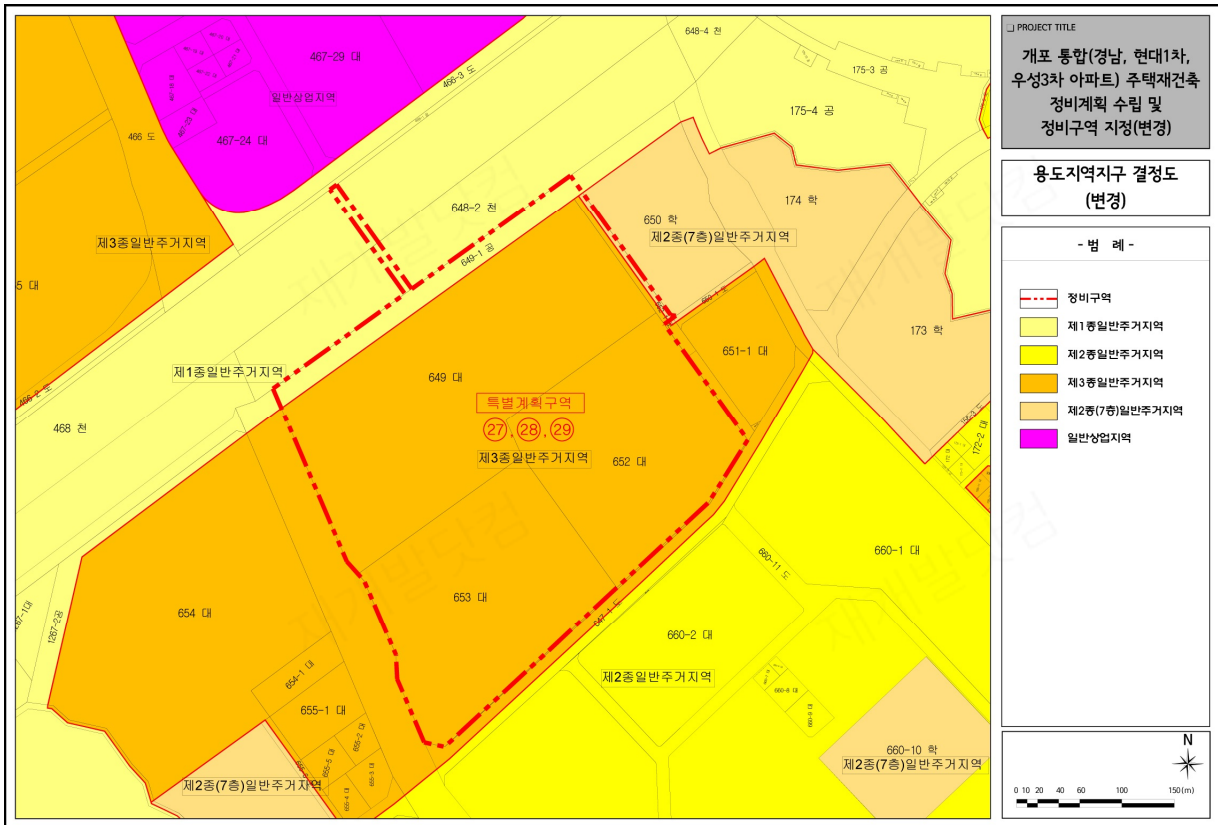
정비구역 결정(변경)도



■ 용도지역 결정도

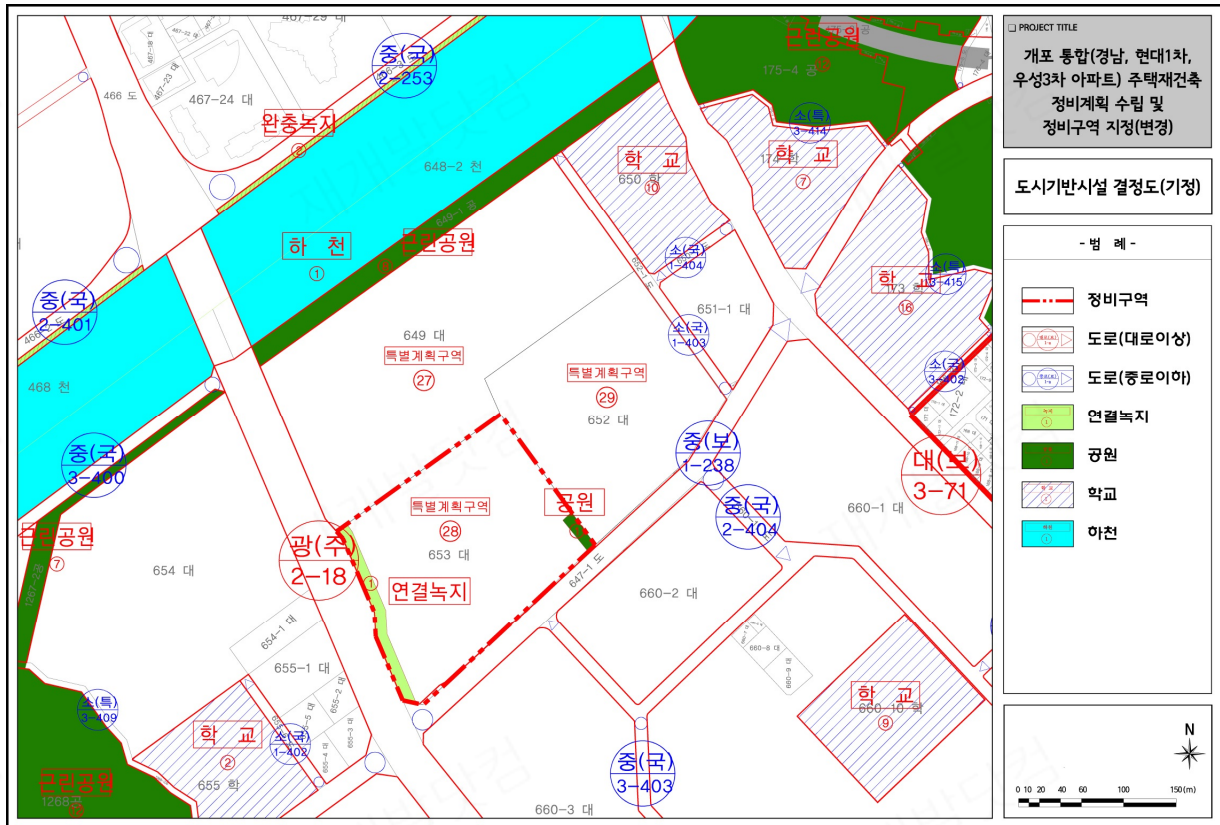


■ 용도지역 결정도

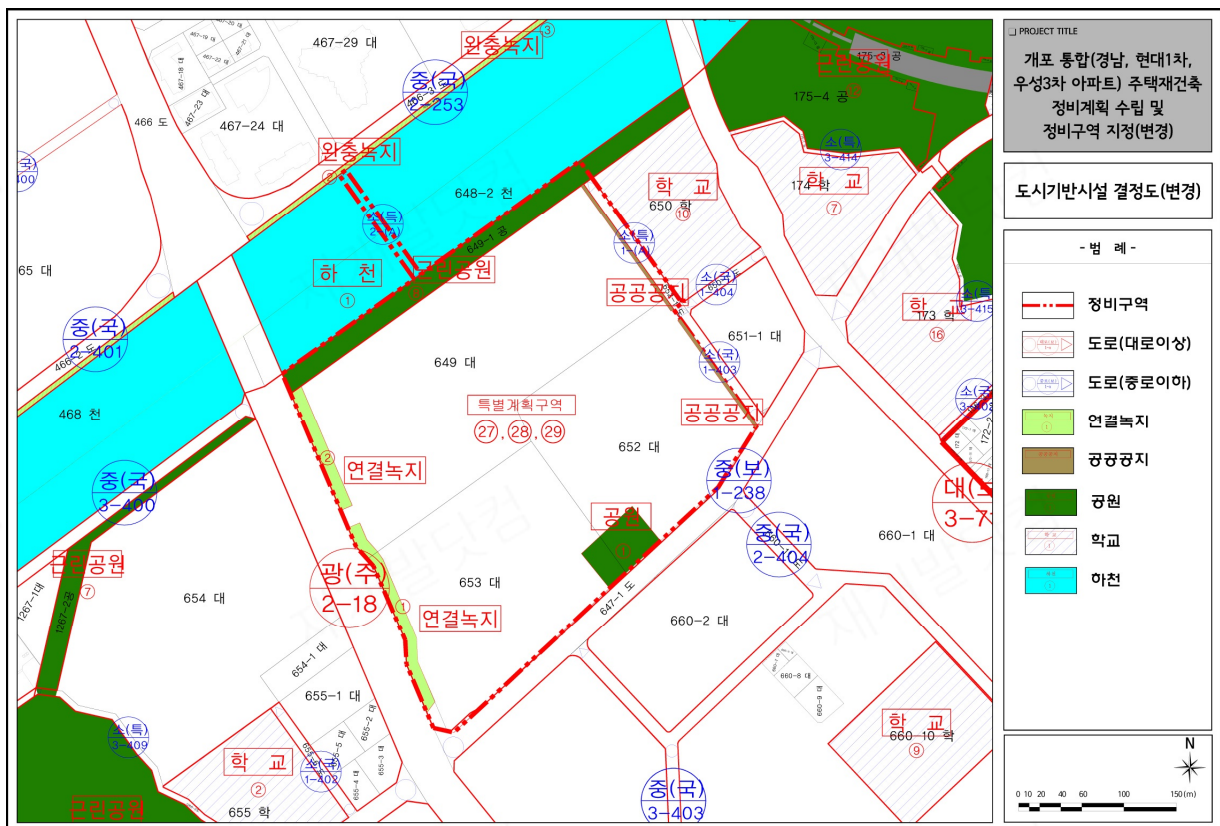


※ 구역계 변경으로 인한 용도지역 편입면적 증가, 용도지역 변경 없음

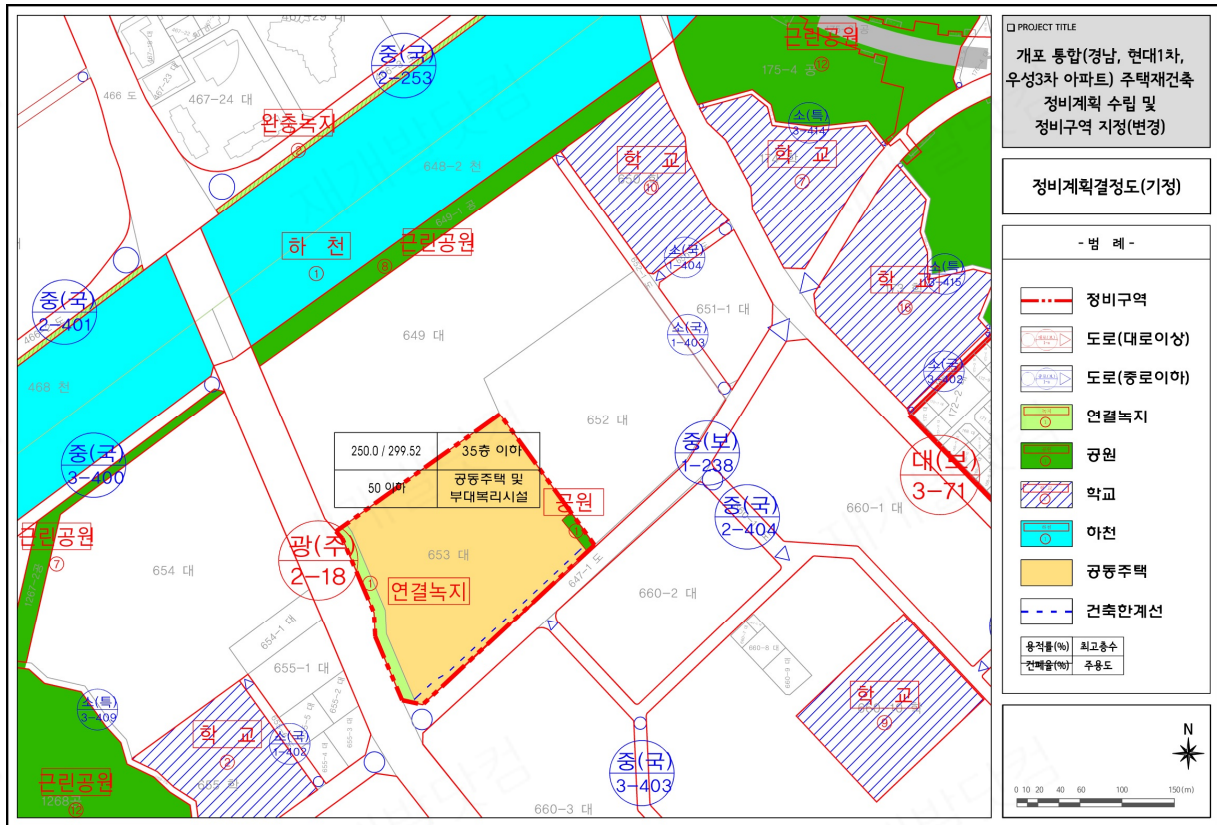
도시계획시설 결정(기정)도



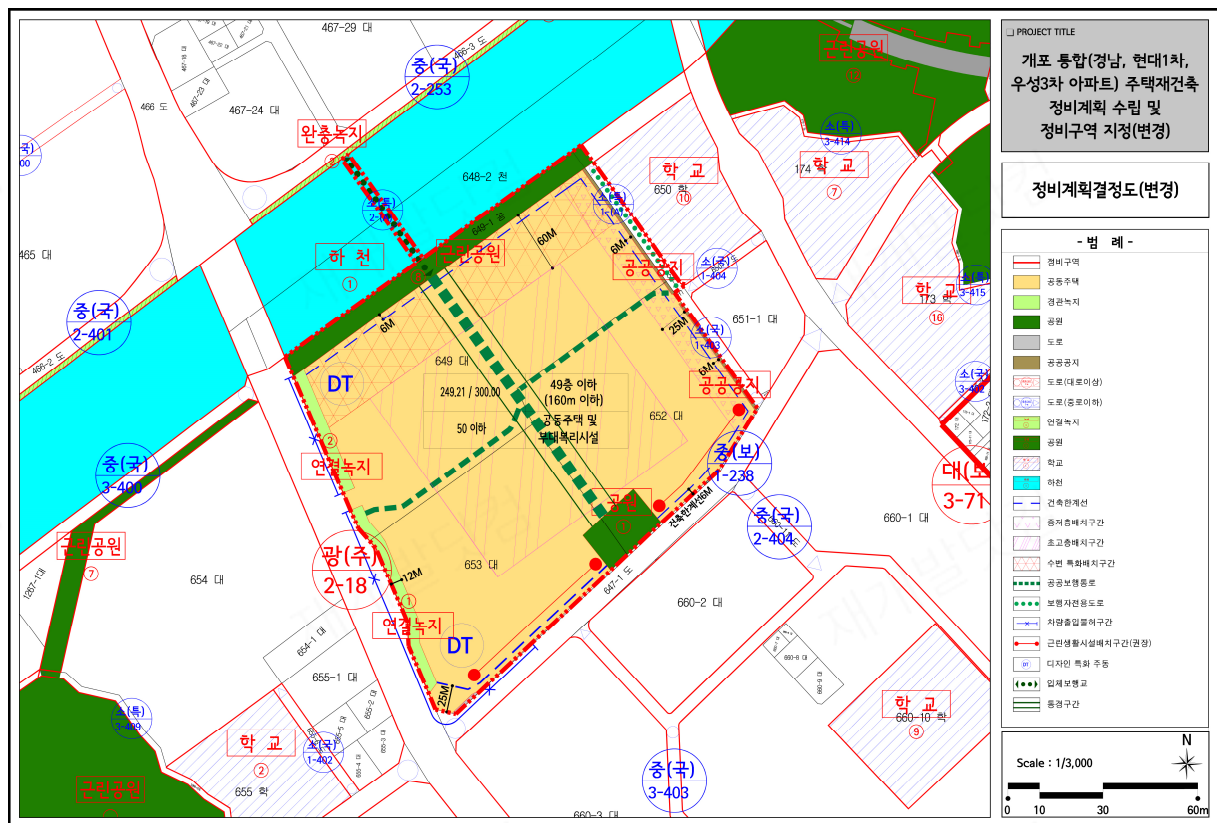
도시계획시설 결정(변경)도



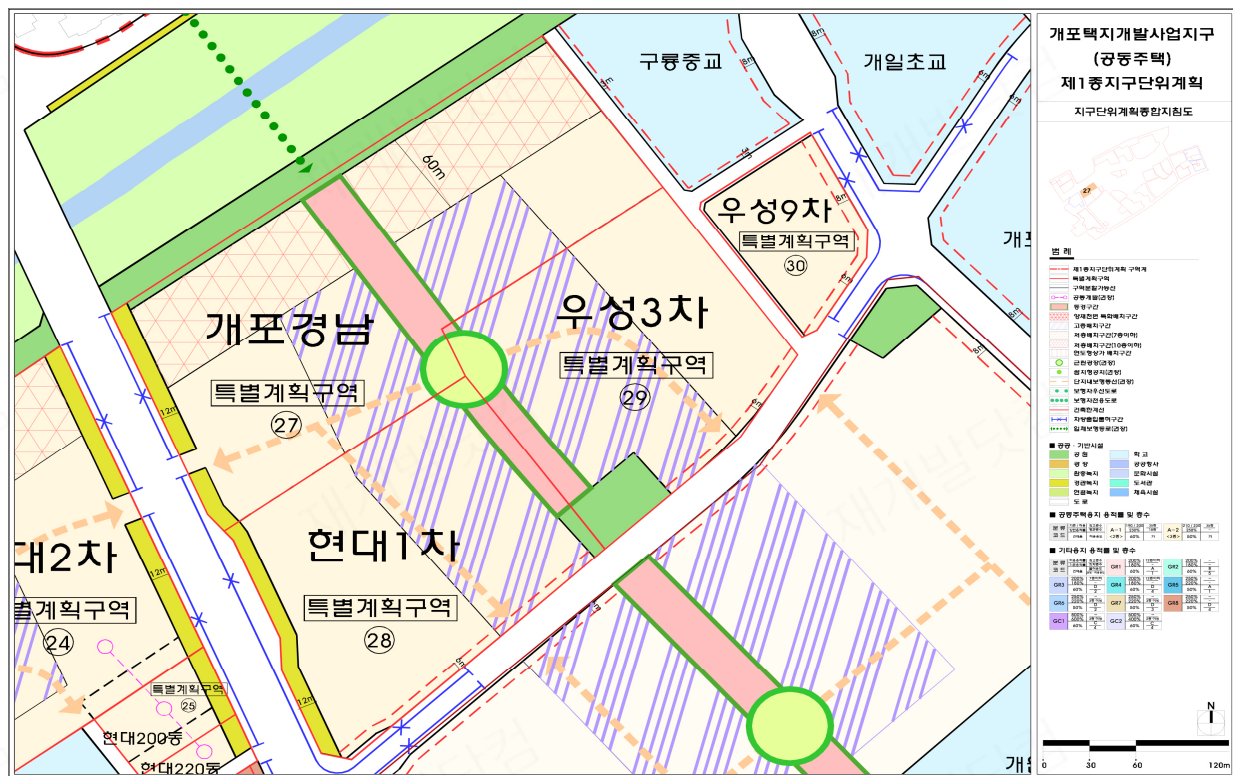
정비계획 결정(기정)도



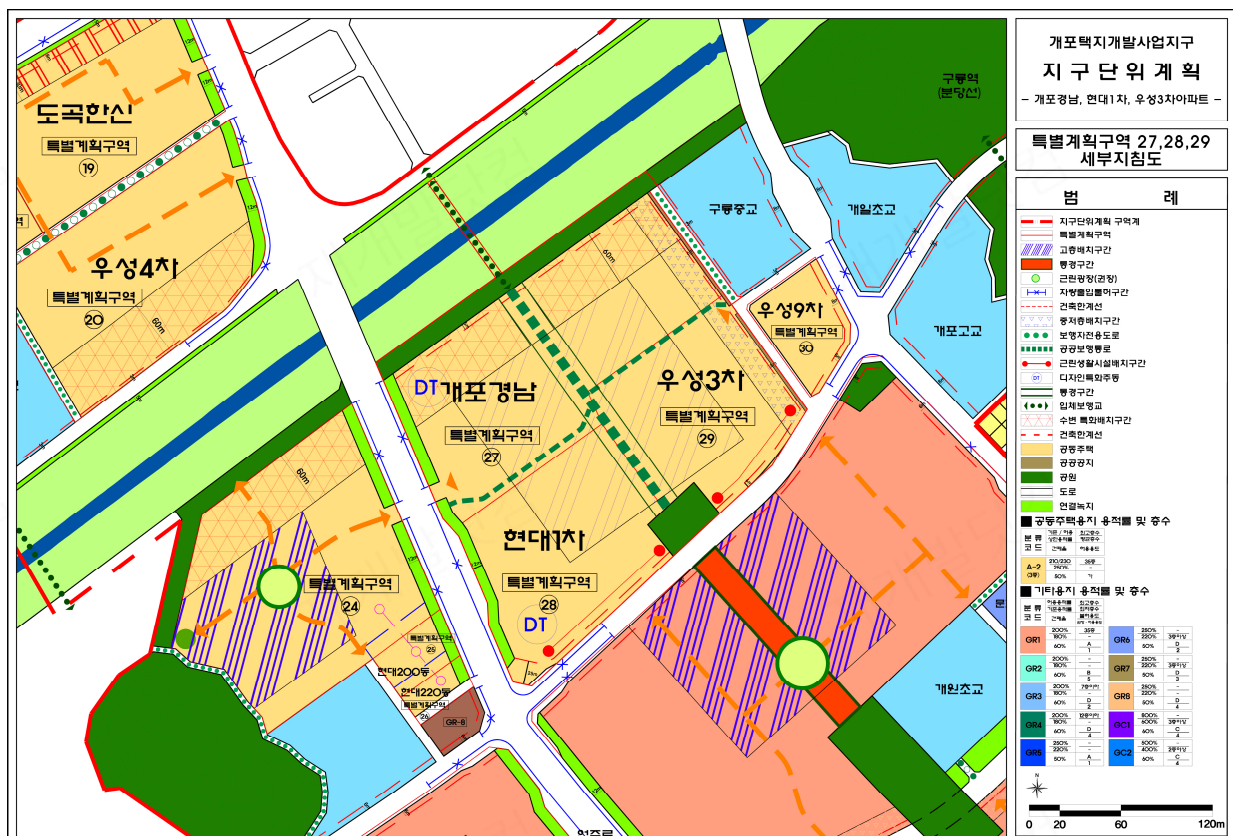
정비계획 결정(변경)도



■ 지구단위계획종합지침(기정)도



■ 지구단위계획종합지침(변경)도



공 랑 의 견 서

□ 대상사업

안 건	개포경남·우성3차·현대1차아파트 통합재건축 정비구역 지정 및 정비계획 변경(안)
사업위치	강남구 개포동 649,652,653번지 개포경남·우성3차·현대1차아파트

□ 의견제출자

성 명	(전화번호:)
주 소	(회신 받을 주소 기재)
소유물건	강남구 개포동 649번지 일대 개포경남/우성3차/현대1차아파트(해당 단지 체크) (제 동, 제 호) / (상가 제 호)
	전용면적

□ 제출의견

2024. . .

의 견 제 출 자성명(인 또는 서명)

강 남 구 청 장 귀 하