

고 시

서울특별시 강남구 공고 제2020-193호

개포우성6차아파트 주택재건축 정비계획결정 및 정비구역지정을 위한 공람공고

1. 2011.6.23. 제1종 지구단위계획결정 고시된 우리구 개포우성6차아파트에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조, 15조 규정에 따라 주택재건축정비계획결정 및 정비구역 지정(안)을 일반인에게 알리고자 다음과 같이 공고하고, 관계도서를 강남구청 재건축사업과 및 개포4동 주민센터에 비치합니다.
2. 본 공람내용에 대하여 구역 내 토지 등의 소유자와 이해관계인은 의견이 있을 경우 공람기간 내에 강남구청(재건축사업과, ☎ 3423-6117)에 의견서를 제출할 수 있습니다.

2020년 11월 4일

강 남 구 청 장

가. 공람기간 : 2020. 12. 5. ~ 2021. 1. 5. (공고일 익일로부터 30일이상)

나. 공람장소

- 강남구청 재건축사업과 (☎ 3423-6117)
- 개포4동 주민센터 (☎ 3423-7870)

다. 공람의견 제출 장소 : 위 공람장소

라. 공람내용

가) 정비사업의 명칭 : 개포우성6차아파트 주택재건축정비사업

나) 정비구역 및 면적

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	개포우성6차아파트 재건축정비사업	강남구 개포동 658-1 일원	-	증) 20,831.5	20,831.5	-

다) 정비계획

(1) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		-	증) 20,831.5	20,831.5	100.0	
정비기반 시설 등	소계	-	증) 2,349.4	2,349.4	11.3	
	도로	-	증) 139.0	139.0	0.7	
	연결녹지	-	증) 847.0	847.0	4.1	
	문화시설	-	증) 1,363.4	1,363.4	6.5	
획지	소계	-	증) 18,482.1	18,482.1	88.7	

(2) 용도지역·지구에 관한 계획

○ 용도지역결정(변경)조서 : 변경없음

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기정	변경	변경후		
합 계	20,831.5	-	20,831.5	100.0	
제2종일반주거지역	20,831.5	-	20,831.5	100.0	

○ 용도지역결정(변경)조서 : 변경없음

(3) 도시계획시설(정비기반시설)의 설치에 관한 계획

○ 도로결정(변경)조서

구분	면적				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	252	15~ 24	국지 도로	362 (40)	광로 2-18	중로 1-237	일반 도로	-	-	개원길
신설	대로	3	A	28	국지 도로	17	개포동 658-1	중로 2-252	일반 도로	-	-	-

※ ()는 사업구역내 연장임

○ 녹지결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	㉔	녹지	연결 녹지	개포동 658-1일대	-	증 847.0	847.0	-	언주로변, 폭12m

○ 문화시설결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	①	문화 시설	도서관	개포동 658-1일대	-	증 1,363.4	1,363.4	-	

■ 건축범위 결정조서

도면표시번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)
①	문화시설	60% 이하	200% 이하	5층 이하

(4) 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종 류	위 치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
공동 이용 시설	근린생활시설	도면 참조	-	증) 390	390	
	주민공동시설		-	증) 2,055	2,055	
	관리사무소		-	증) 150	150	
	경로당		-	증) 155	155	
	어린이 놀이터		-	증) 700	700	
	어린이집		-	증) 300	300	
	주민운동시설		-	증) 300	300	
	주민공동시설		-	증) 300	300	
	작은도서관		-	증) 150	150	

라) 건축시설 계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이 /최고 층수	비고 (연면적)
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)				정비 계획	예정 법정상한		
신규	개포우성6차아파트 재건축 정비구역	20,831.5	획지1	18,482.1	강남구 개포동 658-1 일원	공동주택 및 부대복리시설	60이하	230.0 이하	249.99 이하	최고 25층 이하	63,966.3
주택의 규모 및 규모별 건설비용			구분		세대수		비율(%)		비고 (소형주택 비율)		
			계		417		100.00		22(5.3%)		
			60㎡이하		142		34.0		22(5.3%)		
			60~85㎡이하		226		54.3		-		
			85㎡초과		49		11.7		-		
심의완화사항			• 용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) - 정비계획용적률(230%이하) → 예정법적상한용적률(249.99%이하) ⇒ 건축계획상의 용적률 (249.99%)적용 • 평균층수완화(기부채납 10%) : 평균층수 18층 • 평균층수완화(리모델링 용이 구조 20% 완화) : 평균층수 21.6층								
건축물 높이에 관한 계획			- 최고층수 25층 이하 - 평균 18층 이하(기부채납 10% 이상) - 평균 21.6층 이하(리모델링 용이 구조시 20% 완화)								
건축물의 건축선에 관한 계획			- 건축한계선 10m : 양재대로변 - 건축한계선 3m : 개원길(언주로7길)(문화시설)								
기타사항에 관한 계획			- 단지내 공공보행통로 2개소 지정 (보행전용출입구 ↔ 개원길(언주로7길), 보행전용출입구 ↔ 달터근린공원 연결)								

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비용은 관련규정범위 내에서 사업시행인가시 조정될 수 있음

○ 개발가능(상한)용적률 산정

구 분		산 정 내 용					비고
토지이용계획		계(구역면적)	택지(공동주택)	정비기반 시설 등	계획 기반시설내 국공유지	대지내 용도폐지되는 국공유지	
		20,831.5㎡	18,482.1㎡	2,349.4㎡	20.0㎡	84.7㎡	
공공시설부지 제공면적		- 순부담 면적 : 2,244.7㎡ (2,349.4㎡ - 20.0㎡ - 84.7㎡) - 순부담율 : 10.8% (2,244.7㎡ / 20,831.5㎡)					
개발가능 용적률 산정	개발가능 용적률	- 개발가능용적률 = 계획(기준)용적률 + 허용인센티브 + 기부채납완화용적률 = 190% + 10% + 30.00% = 230.00%					
	허용 인센티브	구 분		인센티브 용적률		비 고	2025 도시 주거환경정기비기본계획
		합 계		10%			
		에너지효율인증 2등급, 녹색건축인증 최우수등급		3%		「서울특별시 녹색건축물 설계기준」 반영	

구 분		산 정 내 용			비고
		신재생에너지 공급률 (15%이하 10%초과)	1%		
		지능형건축물 4등급	6%		
	기부채납 완화용적률	- 기부채납완화 용적률 = 기준용적률 × (가중치 × 1.3 × α) = 190% × (1 × 1.3 × 0.121453) = 30.00% - α = 공공시설로 제공한 면적 / 공공시설부지로 제공한 나머지 면적 = 2,244.7㎡ / 18,482.1㎡ = 0.121453 - 가중치 = 가중치란 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공 부지의 용적률 = 200%(제2종일반주거지역) / 200%(제2종일반주거지역) = 1			
	정비계획용적률	230.00%			
	예정법적상한용적률	249.99% ※ 법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의시 결정된 예정법적상한용적률은 건축위원회심의를 통해 확정됨			
	소형주택건립용적률	9.995% (249.99% - 230.00% = 19.99%) × 0.5			

※ 위에서 적용한 허용용적률인센티브(친환경/신재생에너지)의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의의 결과에 따라 정비계획 용적률이 변경될 수 있음

○ 소형주택건설에 관한 계획

건립위치	부지면적 (㎡)	동수	세대수		세대규모 (전용)	연면적	검토
강남구 개포동 658-1 일원	20,831.5	2동	전용60㎡ 이하	22	59.90㎡	1,881.00㎡	적합 1,881.00㎡ > 1,847.29㎡

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

주2) 기준 연면적 = 정비계획용적률에서 예정법적상한용적률로 증가된 용적률의 1/2에 해당하는 연면적

$$= 18,482.1 \text{ m}^2 \times 9.995\% = 1,847.29 \text{ m}^2$$

$$\text{계획 연면적} = \text{세대당 공급면적} \times \text{세대수} = 85.5\text{m}^2 \times 22\text{세대} = 1,881.00\text{m}^2$$

마. 기타사항

○ 자세한 사항은 공람장소에 비치된 개포우성6차아파트 주택재건축 정비계획결정 및 정비구역지정(안)을 참조하시기 바랍니다.

관 련 도 면





