

공 고

서울특별시 강남구 공고 제2017-945호

개포시영아파트 주택재건축 정비계획 변경을 위한 공람·공고(안)

1. 2012.10.25. 개포시영아파트 정비구역지정 및 정비계획수립(서울특별시고시제2012-281호)이 결정고시된 우리구 개포시영 아파트에 대하여 『도시 및 주거환경정비법』 제4조제1항 및 동법시행령 제11조의 규정에 의거 주택재건축 정비계획 결정변경(안)의 계획내용을 일반인에게 알리고자 다음과 같이 공고하고, 관계도서를 강남구청 주택과 및 개포4동주민센터에 비치합니다.
2. 본 공람내용에 대하여 구역 내 토지 등의 소유자와 이해관계인은 의견이 있을 경우 공람기간 내에 강남구청(주택과. ☎ 3423-6062)에 의견서를 제출할 수 있습니다.

2017년 5월 26일

강남구청장 (인)

가. 공람기간 : 2017.05.26(금) ~ 06.26(월) 공고일로부터 30일간

나. 공람장소 :

- 강남구청 주택과 (☎ 3423-6063)
- 개포4동 주민자치센터 (☎ 3423-7852)

다. 공람의견 제출 장소 : 위 공람장소

라. 공람내용

가) 정비사업의 명칭 : 개포시영 아파트 주택재건축정비사업

나) 정비구역 및 면적

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
기정	개포시영아파트 주택재건축정비사업	서울시 강남구 개포동 656번지 일원	115,910	-

다) 정비계획

(1) 토지이용계획

구 분		면적(㎡)			연면적 (㎡)	비율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후			
합 계		115,910.0	-	115,910.0	643.5	100.0	
정비기반 시설등	소 계	14,827.0	-	14,827.0	643.5	12.8	순부담면적 12,240.0㎡ (10.8%) 보육시설은 건축물 조성후 기부채납
	도로	7,034.0	-	7,034.0	-	6.1	
	근린공원	1,034.0	-	1,034.0	-	0.9	
	연결녹지	6,269.0	-	6,269.0	-	5.4	
	사회복지시설	490.0	-	490.0	-	0.4	
	보육시설	-	-	-	643.5	-	
획 지	소 계	101,083.0	-	101,083.0	-	87.2	공동주택부지 98,563㎡ (85.0%)
	획지1	82,087.0	감) 2,520	79,567.0	-	68.6	
	획지2	18,996.0	-	18,996.0	-	16.4	
	획지3	-	증) 2,520	2,520.0	-	2.2	

주) 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 사업시행자가 구역내 국공유지를 일괄 매입후 정비기반시설을 개설 및 조성한 후 공공 시설 제공. 다만, 「도시 및 주거환경정비법」 제65조 제2항의 규정에 따라 구역내 정비기반시설이 사업시행자에게 무상으로 양도되는 경우 인센티브 부여에서 제외

※ 정비기반시설 순부담률 10.8%

(2) 용도지역·지구에 관한 계획

○ 용도지역결정(변경)조서 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
계		115,910	-	115,910	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역	115,910	-	115,910	100.0	-

○ 용도지구결정(변경)조서 : 해당사항 없음

(3) 도시계획시설(정비기반시설)의 설치에 관한 계획

○ 도 로 : 변경없음

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	237	20~26	보조 간선	840 (210)	광로2-18	대로2-30	일반 도로		건고시 298호 (83.09.07)	개포동길
기경	중로	2	252	15~24	국지 도로	362 (235)	광로2-18	중로 1-237	일반 도로			개원길

○ 공 원 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	12	도시 공원	근린 공원	개포동 154일대	233,112.2 (1,034)	-	233,112.2 (1,034)	건고시296호 (83.09.07)	

주) ()는 구역내 면적임

○ 연결녹지 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	9	녹지	연결녹지	개포동 656일대	3,700	-	3,700		
기정	11	녹지	연결녹지	개포동 658일대	2,569	-	2,569		

○ 사회복지시설 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	사회복지시설	어린이집	개포동 656일대	490	-	490		

■ 건축범위 결정조서

구 분	건축물의 범위	건 폐 율	용 적 률	높 이
기정	1	60% 이하	200% 이하	7층 이하

○ 비도시계획시설 건축물의 공간적범위 결정계획 : 변경없음

구 분	시설명	위 치	공간적범위	위 치	연면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	보육시설	개포동 656일대	지상1층	개포동 656일대	643.5 이상	-	643.5 이상	-	조성후 기부채납

※ 공공시설등 설치비용 및 부지가액 결정후 공공기여에 따른 부지면적을 환산하여 재산정후 반영토록함

※ 사업계획 확정시 시설면적에 대한 대지권을 설정토록 함

라) 건축시설 계획

■ 기정

결정 구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)				높이 (m) 최고 층수	연면적 (㎡)																																																																																
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	정비 계획	예정 법적																																																																																		
기정	개포시영 아파트 주택재건축 정비구역	115,910	획지1 획지2	101,083	개포동 656번지 일대	공동주택 및 부대복리 시설	60 이하	190 이하	200 이하	229.91 이하	249.99 이하	113m 이하 35층	430,890.19																																																																																
• 건립규모 및 비율 기준 - 전용면적 60㎡이하 : 총세대수의 20%이상 - 전용면적 85㎡이하 : 총세대수의 60%이상, 전체연면적의 50% 이상 <table><thead><tr><th colspan="2" rowspan="2">구 분(전용면적)</th><th colspan="2">세대수</th><th colspan="3" rowspan="2">비 율(%)</th><th rowspan="2">전용면적(㎡)</th><th colspan="2" rowspan="2">비율(%)</th></tr><tr><th>소형</th><th>분양</th></tr></thead><tbody><tr><td rowspan="2">60㎡이하</td><td>49㎡</td><td>50</td><td>80</td><td>5.6</td><td rowspan="2">30.7</td><td rowspan="2">6,480.50</td><td>3.4</td><td rowspan="2">65.1</td><td rowspan="2"></td></tr><tr><td>59㎡</td><td>84</td><td>498</td><td>25.1</td><td>18.2</td></tr><tr><td rowspan="2">60~85㎡이하</td><td>76㎡</td><td>-</td><td>217</td><td>9.4</td><td rowspan="2">73.9</td><td rowspan="2">83,117.97</td><td>43.5</td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2"></td></tr><tr><td>84㎡</td><td></td><td>784</td><td>33.8</td></tr><tr><td rowspan="4">85㎡초과</td><td>100㎡</td><td>-</td><td>273(17)</td><td>11.8</td><td rowspan="4">26.1</td><td>27,330.96</td><td>14.3</td><td rowspan="4">34.9</td><td rowspan="4"></td></tr><tr><td>113㎡</td><td>-</td><td>220(23)</td><td>9.5</td><td>24,772.00</td><td>13.0</td></tr><tr><td>127㎡</td><td>-</td><td>84</td><td>3.6</td><td>10,656.24</td><td>5.6</td></tr><tr><td>141㎡</td><td>-</td><td>28</td><td>1.2</td><td>3,909.64</td><td>2.0</td></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td colspan="2">2,318(40)</td><td colspan="3">100.0</td><td>191,123.18</td><td colspan="3">100.0</td></tr></tbody></table> ※ 1. 사업시행계획 수립 시 조정될 수 있으며, 연면적은 공동주택 공급면적 기준 2. ()는 부분임대 세대수														구 분(전용면적)		세대수		비 율(%)			전용면적(㎡)	비율(%)		소형	분양	60㎡이하	49㎡	50	80	5.6	30.7	6,480.50	3.4	65.1		59㎡	84	498	25.1	18.2	60~85㎡이하	76㎡	-	217	9.4	73.9	83,117.97	43.5			84㎡		784	33.8	85㎡초과	100㎡	-	273(17)	11.8	26.1	27,330.96	14.3	34.9		113㎡	-	220(23)	9.5	24,772.00	13.0	127㎡	-	84	3.6	10,656.24	5.6	141㎡	-	28	1.2	3,909.64	2.0	합 계		2,318(40)		100.0			191,123.18	100.0		
구 분(전용면적)		세대수		비 율(%)			전용면적(㎡)	비율(%)																																																																																					
		소형	분양																																																																																										
60㎡이하	49㎡	50	80	5.6	30.7	6,480.50	3.4	65.1																																																																																					
	59㎡	84	498	25.1			18.2																																																																																						
60~85㎡이하	76㎡	-	217	9.4	73.9	83,117.97	43.5																																																																																						
	84㎡		784	33.8																																																																																									
85㎡초과	100㎡	-	273(17)	11.8	26.1	27,330.96	14.3	34.9																																																																																					
	113㎡	-	220(23)	9.5		24,772.00	13.0																																																																																						
	127㎡	-	84	3.6		10,656.24	5.6																																																																																						
	141㎡	-	28	1.2		3,909.64	2.0																																																																																						
합 계		2,318(40)		100.0			191,123.18	100.0																																																																																					
심의완화사항 • 층수완화 : 제2종일반주거지역(12층)→제2종일반주거지역(평균18층) • 용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제30조의3) - 정비계획용적률(229.91%이하) → 예정법적상한용적률(249.99%이하) ⇒ 건축계획상의 용적률(249.99%) 적용 • 리모델링이 용이한 구조계획에 따라 20%완화 적용 - 평균21.6층 이하																																																																																													
건축물의 건축선에 관한 계획 • 개포동길, 개원길변 : 건축한계선 6m 지정 • 개원길변 건축물의 저층부(3층 이하)의 용도가 주민편의시설(상가, 부대복리시설 등)인 경우 : 건축지정선 3m																																																																																													

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

(단 전용면적 60㎡이하의 세대수 비율이 전체세대수 대비 30%미만으로 변경시에는 도시계획위원회 심의를 받아야 함)

■ 변경(안)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)				높이 (m) 최고 층수	연면적 (㎡)																																																																																		
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	정비 계획	예정 법적																																																																																				
변경	개포시영 아파트 주택재건축 정비구역	115,910	획지1 획지2	98,563	개포동 656번지 일대	공동주택 및 부대복리 시설	60 이하	190 이하	200 이하	229.91 이하	249.99 이하	113m 이하 35층	427,656.51																																																																																		
			획지3	2,520	개포동 656번지 일대	공동주택, 제12종근린 생활시설	60 이하	190 이하	200 이하	200 이하	-	12층	-																																																																																		
• 건립규모 및 비율 기준 - 전용면적 60㎡이하 : 총세대수의 20%이상 - 전용면적 85㎡이하 : 총세대수의 60%이상, 전체연면적의 50% 이상 <table><thead><tr><th colspan="2" rowspan="2">구 분(전용면적)</th><th colspan="2">세대수</th><th colspan="2" rowspan="2">비율(%)</th><th colspan="2" rowspan="2">전용면적(㎡)</th><th colspan="2" rowspan="2">비율(%)</th></tr><tr><th>소형</th><th>분양</th></tr></thead><tbody><tr><td rowspan="2">60㎡이하</td><td>49㎡</td><td>32</td><td>86</td><td>5.1</td><td rowspan="2">39.2</td><td rowspan="2">5,894.10</td><td rowspan="2">3.3</td><td rowspan="3">71.5</td><td rowspan="3"></td></tr><tr><td>59㎡</td><td>88</td><td>694</td><td>34.1</td><td>46,888.72</td><td>26.3</td></tr><tr><td rowspan="2">60~85㎡이하</td><td>74㎡</td><td>-</td><td>226</td><td>9.8</td><td rowspan="2">78.6</td><td>74,566.86</td><td>41.8</td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2"></td></tr><tr><td>84㎡</td><td></td><td>679(30)</td><td>29.6</td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="4">85㎡초과</td><td>96㎡</td><td>-</td><td>199</td><td>8.7</td><td rowspan="4">21.4</td><td>19,184.62</td><td>10.8</td><td rowspan="4">28.5</td><td rowspan="4"></td></tr><tr><td>102㎡</td><td>-</td><td>192</td><td>8.4</td><td>19,630.72</td><td>11.0</td></tr><tr><td>112㎡</td><td>-</td><td>67</td><td>2.9</td><td>7,537.01</td><td>4.2</td></tr><tr><td>136㎡</td><td>-</td><td>33</td><td>1.4</td><td>4,489.98</td><td>2.5</td></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td colspan="2">2,296(30)</td><td colspan="2">100.0</td><td colspan="2">178,192.01</td><td colspan="2">100.0</td></tr></tbody></table> ※ 1. 사업시행계획 수립 시 조정될 수 있으며, 연면적은 공동주택 공급면적 기준 2. ()는 부분임대 세대수														구 분(전용면적)		세대수		비율(%)		전용면적(㎡)		비율(%)		소형	분양	60㎡이하	49㎡	32	86	5.1	39.2	5,894.10	3.3	71.5		59㎡	88	694	34.1	46,888.72	26.3	60~85㎡이하	74㎡	-	226	9.8	78.6	74,566.86	41.8			84㎡		679(30)	29.6			85㎡초과	96㎡	-	199	8.7	21.4	19,184.62	10.8	28.5		102㎡	-	192	8.4	19,630.72	11.0	112㎡	-	67	2.9	7,537.01	4.2	136㎡	-	33	1.4	4,489.98	2.5	합 계		2,296(30)		100.0		178,192.01		100.0	
구 분(전용면적)		세대수		비율(%)		전용면적(㎡)		비율(%)																																																																																							
		소형	분양																																																																																												
60㎡이하	49㎡	32	86	5.1	39.2	5,894.10	3.3	71.5																																																																																							
	59㎡	88	694	34.1						46,888.72	26.3																																																																																				
60~85㎡이하	74㎡	-	226	9.8	78.6	74,566.86	41.8																																																																																								
	84㎡		679(30)	29.6																																																																																											
85㎡초과	96㎡	-	199	8.7	21.4	19,184.62	10.8	28.5																																																																																							
	102㎡	-	192	8.4		19,630.72	11.0																																																																																								
	112㎡	-	67	2.9		7,537.01	4.2																																																																																								
	136㎡	-	33	1.4		4,489.98	2.5																																																																																								
합 계		2,296(30)		100.0		178,192.01		100.0																																																																																							
• 층수완화 : 제2종일반주거지역(12층)→제2종일반주거지역(평균18층) • 용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제30조의3) - 정비계획용적률(229.91%이하) → 예정법적상한용적률(249.99%이하) ⇒ 건축계획상의 용적률(249.99%) 적용 • 리모델링이 용이한 구조계획에 따라 20%완화 적용 - 평균21.6층 이하																																																																																															
• 개포동길, 개원길변 : 건축한계선 6m 지정 • 개원길변 건축물의 저층부(3층 이하)의 용도가 주민편의시설(상가, 부대복리시설 등)인 경우 : 건축지정선 3m																																																																																															

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 사업시행인가시 조정 될 수 있음
 (단 전용면적 60㎡이하의 세대수 비율이 전체세대수 대비 30%미만으로 변경시에는 도시계획위원회 심의를 받아야 함)

※ 획지3 용도계획

- 허용용도 : 공동주택, 제1·2종근린생활시설
- 불허용도 : 제2종근린생활시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장, 게임제공업소
 - 학교환경위생정화구역내 용도제한 규정 적용
- 권장용도 : 불허용도를 제외한 제1·2종근린생활시설

○ 개발가능(상한)용적률 산정 : 변경없음

구 분	면 적(㎡)		비 고
	개발가능용적률 산식	산 출 근 거	
개 발 가 능 용적률	• 기준용적률 = 190% 이하 • 허용용적률 = 기준용적률 + β • 개발가능용적률 = 허용용적률 $\times (1+1.3\alpha)$ (α = 공공시설로 제공한 면적 / 공공시설부지로 제공한 나머지 면적)	• 허용용적률 = 190% + 10% = 200% ▶ 계획(안) • 개발가능용적률 산정 = 200%$\times${190%$\times$(1.3$\times$0.1211)}=229.91$\leq$229.91% (α = 12,240㎡ / 101,083㎡ = 0.1211) • 정비계획용적률 = 229.91%이하	-
법적상한 용적률	• 예정법적상한용적률 = 249.99% 이하		

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

※ 지속가능형 건축구조 도입에 따른 용적률 인센티브 및 건축법에 따른 층수완화 중복적용 불가

○ 소형주택건설에 관한 계획 : 변경없음

건립위치	대지면적 (㎡)	동 수	세대수		세대규모(㎡) (전용/공급)	연면적	검토
개포동 656번지 일대	101,083	-	전용 60㎡이하	134	49.85㎡/66.61㎡	기준 10,148.73㎡	적합
					59.90㎡/81.25㎡	계획 10,155.50㎡	

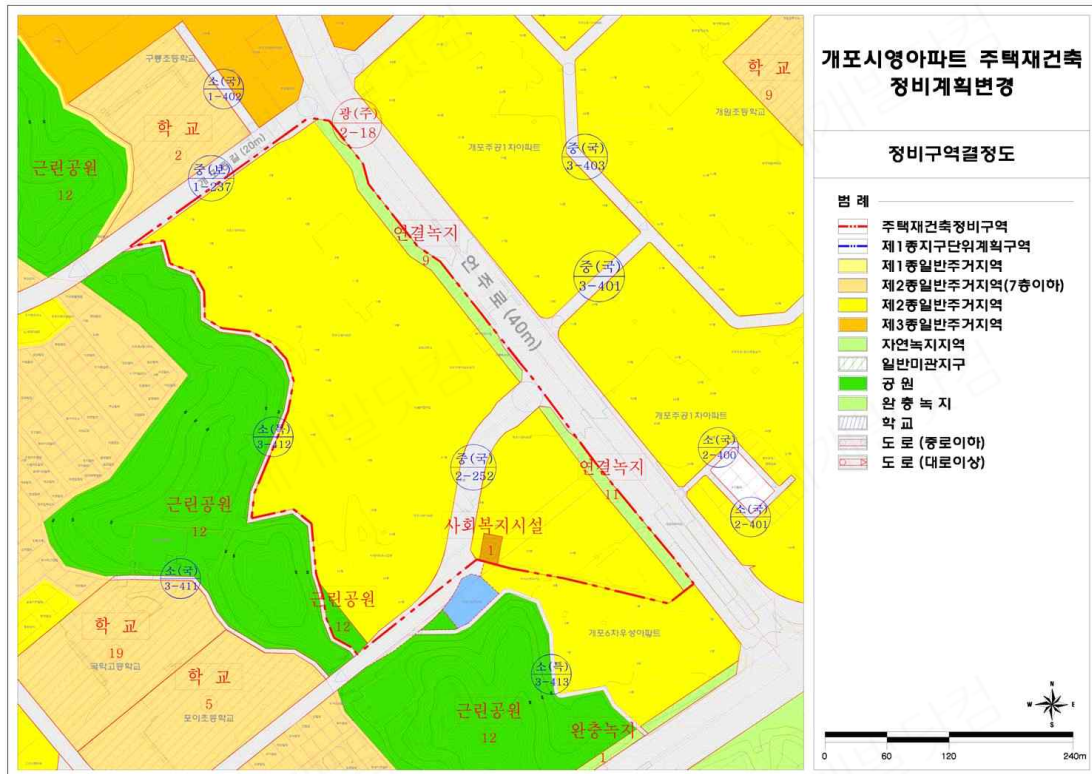
주) 사업시행계획 수립 시 조정될 수 있으며, 연면적은 공동주택 공급면적 기준

마. 기타사항

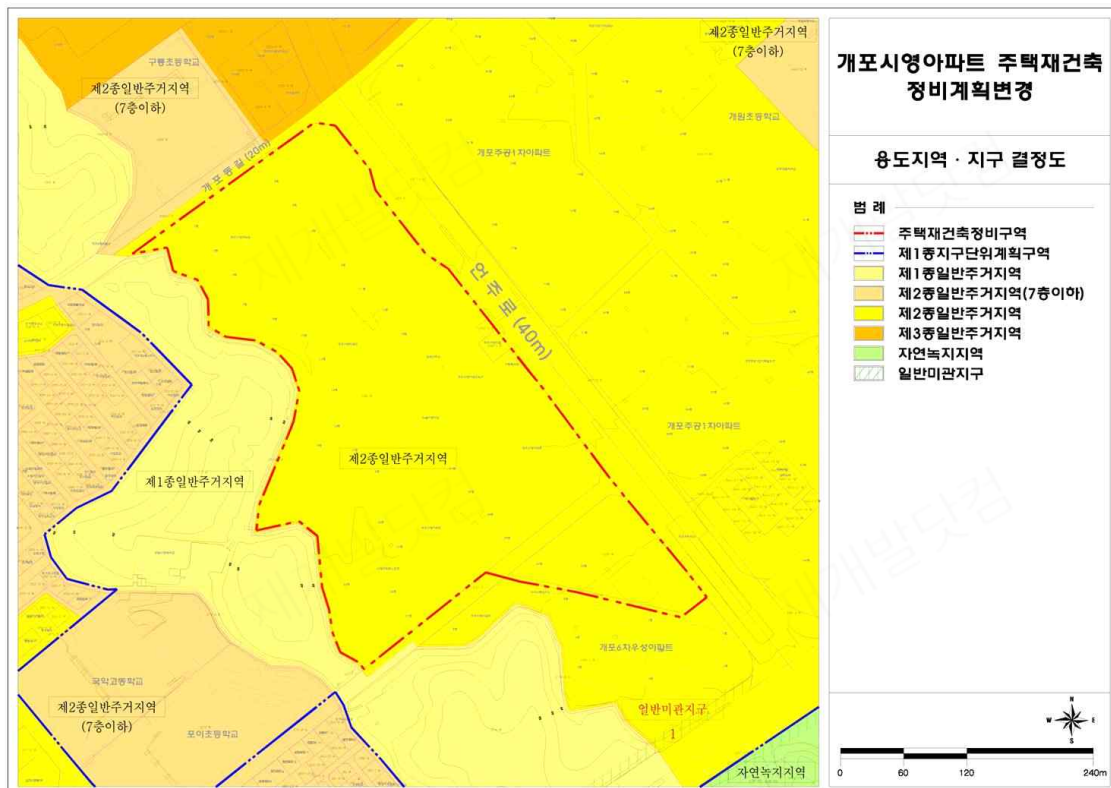
- 자세한 사항은 공람장소에 비치된 개포시영아파트 주택재건축 정비계획 결정변경(안)을 참조하시기 바랍니다.
- 공람내용은 확정된 안이 아니므로, 추후 정비계획 변경을 위한 절차 진행 (업무추진)중에 일부 변경될 수 있음.

< 관련도면 >

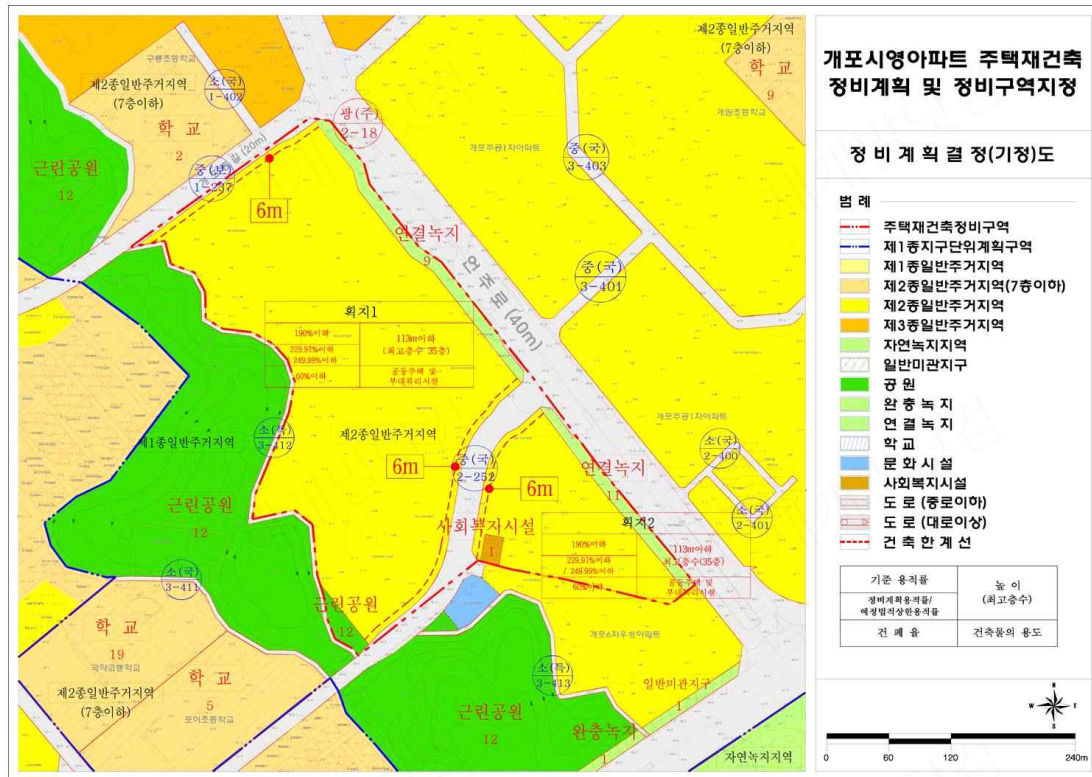
■ 정비구역결정(안)도 : 변경없음



■ 용도지역·지구도 : 변경없음



■ 정비계획결정도 - 기정



■ 정비계획결정도 - 변경(안)

