

고 시

2020-1

개포택지개발지구 제1종지구단위계획내 특별계획구역3(세부개발계획) 도시관리계획 결정(변경) 및 개포주공1단지 주택재건축정비사업 정비계획수립 및 정비구역지정(경미한사항) 변경 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2011-167(2011.6.23.)호, 서울특별시고시 제2013-56(2013.3.7.)호 지구단위계획 변경 결정 고시, 강남구고시 제2015-126(2015.10.1.)호 지구단위계획 및 재건축정비계획(경미한 사항) 변경 고시된 강남구 개포1동 660-3번지 개포주공1단지 재건축 정비구역에 대하여 도시 및 주거환경정비법 제16조 및 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제11조 규정에 따라 정비계획(경미한사항) 변경하고, 토지이용규제 기본법 제8조의 규정에 따라 지형도면을 시보 및 구 홈페이지에 고시합니다.

2020년 1월 3일

강 남 구 청 장

Ⅰ. 개포택지 지구단위계획 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음
2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경) : 변경없음
 - 가. 용도지역 결정조서 : 변경없음
 - 나. 용도지구 결정조서 : 변경없음
 - 다. 도시기반시설 결정(변경)조서
3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경) : 변경없음
 - 가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서 : 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 : 변경없음
4. 경미한 사항에 관한 계획 : 변경없음

Ⅱ. 정비계획수립 및 정비구역 지정

1. : 1 ()

2. 정비구역의 위치 및 면적 : 변경없음

구 분	정비사업의 명칭	위 치	면적(㎡)	비 고
기정	개포주공1단지 주택재건축 정비사업	서울특별시 강남구 개포1동 660-3번지 일원	399,741.7	-

3.

가. 용도지역 결정 조서 : 변경없음

구 분	면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	증 감	변 경		
합 계	399,741.7	-	399,741.7	100.0	-
제2종일반주거지역(12층)	366,031.5	-	366,031.5	91.6	-
제2종일반주거지역(7층)	33,710.2	-	33,710.2	8.4	-

나. 용도지구결정조서 : 해당사항 없음

다. 토지이용계획 : 변경없음

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율	비 고
		기 정	증(감)	변 경		
합	계	399,741.7	-	399,741.7	100.0	도로 및 근린공원 중복결정 1,625㎡
정비기반 시설 등	소 계	92,166.7	-	92,166.7	23.0	도로 및 근린공원 중복결정 1,625㎡
	도 로	22,242.3	-	22,242.3	5.6	광로1개, 대로1개, 중로2개, 소로3개 노선 (근린공원과 중복결정 1,625㎡)
	공 원	14,212.2	-	14,212.2	3.1	근린공원1개소 (12,562㎡) 어린이공원1개소 (1,650.2㎡) (중복결정 1,625㎡ 제외시 총 12,587.2㎡)
	녹 지	10,775.0	-	10,775.0	2.7	연결녹지 5개소
	학 교	33,710.2		33,710.2	8.4	개원초교 (12,902.1㎡) 신설초교 (9,233.8㎡) 개포중교 (11,574.3㎡)
	문화시설	6,158.2	-	6,158.2	1.5	문화시설 1개소 (2,088.8㎡) 청소년문화시설 1개소 (4,069.4㎡)
	체육시설	4,366.8	-	4,366.8	1.1	-
	공공청사	2,326.0	-	2,326.0	0.6	-
	소 계	307,576.0	-	307,576.0	77.0	-
획 지	획지1	146,842.0	-	146,842.0	36.5	공동주택 303,209.0㎡
	획지2	157,367.0		157,367.0	39.4	
	획지3	4,367.0		4,367.0	1.1	근린생활시설

주) 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 「도시 및 주거환경정비법」 제65조 제2항에 의거하여 시장·군수 또는 주택공사등이 아닌 사업시행자가 정비사업의 시행으로 새로이 설치한 정비기반시설은 그 시설을 관리할 국가 또는 지방자치단체에 무상으로 귀속되고, 정비사업의 시행으로 인하여 용도가 폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설은 그가 새로이 설치한 정비기반시설의 설치비용에 상당하는 범위안에서 사업시행자에게 무상으로 양도됨.

라. 도시계획시설 결정(변경)조서 : 변경없음

1) 도로 : 변경없음

2) 공원 : 변경없음

3) 녹지 : 변경없음

4) 학교 : 변경없음

5) 공공청사 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공공청사	공공청 사	개포동 660-1일대	2,326.0	-	2,326.0	서고시 2013-56호 (13.03.07)	-

주) 공공청사 세부시설에 대한 소유권(지분면적) : 주민센터(1,657.90/2,326.0), 지구대(경찰서)(668.10/2,326.0)

6) 문화시설 : 변경없음

7) 체육시설 : 변경없음

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존건축물의 정비·개량계획 : 변경없음

결정 구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 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 신 축	철 거 이 주	
기정	개포 주공1단지 주택재건축 사업	399,741.7	획지1	145,842.0	개포동 660-3번지 일원	141	-	-	141	-	-
			획지2	157,367.0							
			획지3	4,367.0							

2) 건축시설계획 : 변경

구분	구 역 구 분		가 구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률(%)	높이(m) 최고층수	비 고 (연면적)	
	명 칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)							
기정	개포 주공1단지 주택재건축 사업	399,741.7	획지1	145,842.0	개포동 660-3번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	60이하	정비계획 229,995이하 예정법적상한 249.99이하	계획111.3m 최고35층 이하	총연면적 (1,190,531.05㎡)	
			획지2	157,367.0							
			획지3	4,367.0		근린생활시설	60이하	상한 230이하	-	-	
변경	개포 주공1단지 주택재건축 사업	399,741.7	획지1	145,842.0	개포동 660-3번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	60이하	정비계획 229,995이하 예정법적상한 249.93이하	계획111.3m 최고35층 이하	총연면적 (1,306,341.08㎡)	
			획지2	157,367.0							
			획지3	4,367.0		근린생활시설	60이하	상한 230이하	-	-	
기정	• 건립규모 및 비율 기준 - 전용면적 60㎡이하 : 총세대수의 20%이상 - 전용면적 85㎡이하 : 총세대수의 60%이상, 전체연면적의 50% 이상 • 사업시행계획 수립 시 조정될 수 있으며, 연면적은 공동주택 공급면적 기준										
	주택의 규모 및 규모별 건설비율	구분	전용면적 (㎡)	세대수(세대)			비율(%)		연면적 (㎡)	비율(%)	
		60㎡이하	34	-	241	2,015	3.63	30.34	12,197.9	1.63	57.57
			49	183	305		7.35		34,594.6	4.61	
			59	203	1,083		19.36		110,048.4	14.68	
		60~85㎡이하	84	-	2,483	2,483	37.38	67.72	274,756.7	36.65	42.43
		85㎡초과	96	-	740	2,144	11.14		92,823.6	12.38	
			112	-	944		14.21		137,399.6	18.32	
			132		240		3.61		41,043.4	5.47	
			156	-	104		1.57		20,986.0	2.80	
			171	-	93		1.40		20,494.1	2.73	
			179	-	23		0.35		5,378.7	0.72	
		합 계		6,642			100.0		749,723.0	100.0	

<표 계속>

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률(%)	높이(m) 최고층수	비고			
	명 칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)									
변경	주택의 규모 및 규모별 건설비율		• 건립규모 및 비율 기준 - 전용면적 60㎡이하 : 총세대수의 20%이상 - 전용면적 85㎡이하 : 총세대수의 60%이상, 전체연면적의 50% 이상 • 사업시행계획 수립 시 조정될 수 있으며, 연면적은 공동주택 공급면적 기준										
			구분	전용면적 (㎡)	세대수(세대)			비율(%)		연면적(㎡)	비율(%)		
			60㎡이하	34	-	241	2,075	3.60	30.96	68.01	12,005.6	1.61	57.71
				49	191	332		7.80			36,392.0	4.88	
				59	202	1,109		19.56			110,322.8	14.79	
			60~85㎡이하	84	-	2,483	2,483	37.05			271,763.7	36.43	
			85㎡초과	96	-	740	2,144	11.04		31.99	91,900.9	12.32	42.29
				112	-	944		14.09			136,193.6	18.26	
				132	-	240		3.58			40,715.2	5.46	
				156	-	104		1.55			20,920.0	2.80	
				171	-	93		1.39			20,345.2	2.73	
				179	-	23		0.34			5,349.1	0.72	
			합 계		6,702			100.0			745,908.1	100.0	
			심의완화사항		○ 층수 완화 • 공공기반시설 10% 기부채납에 따른 층수완화 : 제2종일반주거지역(12층) → 평균층수 18층 이하 • 리모델링이 용이한(지속가능형) 구조계획에 따른 20% 완화 적용 : 평균층수 21.6층 이하 ○ 용적률 완화 • 정비계획용적률 230%이하 → 예정법적상한용적률 249.99%								
			건축물 높이에 관한 계획		○ 개포택지개발지구(공동주택) 지구단위계획 준용 • 평균 18층 이하(기부채납 10% 이상) • 평균 21.6층 이하(리모델링 용이 구조시 20% 완화) • 최고층수 35층 이하 • 저층구간(7층 이하) : 개원길변 폭 25m • 고층구간(평균층수 30층 이하) - 개포동길 및 양재대로변에 인접하여 단지 중앙에 고층 구간 계획 - 대지면적의 30%								
			건축물의 건축선에 관한 계획		○ 건축한계선(개포택지개발지구(공동주택) 지구단위계획 준용) - 개포동길, 개원길변 : 6m - 선릉로변 : 8m - 양재대로변 : 10m - 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)

■ 개발가능(상한)용적률 산정 : 변경

구 분		산정내용				
토지이용계획	계(구역면적)	대지면적	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설내 국·공유지	대지(획지)내 용도폐지되는기존 기반시설 국·공유지	
	399,741.7㎡	307,576.0㎡	92,165.7㎡	35,216.1㎡	19,597.8㎡	
공공시설부지 제공면적	•순부담면적 = 새로이 설치하는 기반시설면적 - 새로이 설치하는 기반시설내 국공유지 - 대지내 용도폐지되는 기존기반시설 국공유지 면적 = 92,165.7㎡ - 35,216.1㎡ - 19,597.8㎡ = 37,351.8㎡					
계획용적률	•계획(기준)용적률 = 190%					
개발가능 용적률 산정	•허용용적률 = 기준용적률 + β = 190% + 10% = 200% ※ β = 허용용적률 인센티브 항목					
	(5%)		• 「		5%	
	가	(10%)	• 가 가		10%	
	(10%)	(7%)				
	/	(2%)	• 1%		5%	
		(5%)	• , , ,			
		(3%)	• (85%)			
						20%
	10% (가)					
	•개발가능용적률 = 허용용적률 + (계획용적률 × 1.3α) = 200% +(190 × 1.3 × 0.12144) = 229.9955%					
	α = / = 37,351.8 / 307,576 = 0.1214393					
•정비계획용적률 = 229.9955%						
예정법적 상한용적률	기정	•예정법적상한용적률 = 249.99%이하				
	변경	•예정법적상한용적률 = 249.93%이하				

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

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

3) 재건축 용적률 완화 및 소형주택 건설 계획 : 변경

구 분	건립위치	부지면적(㎡)	동 수	세대수	세대규모 (전용)	연면적	검토
기 정	개포동 660-3번지 일대	399,741.7	-	전용 60㎡이하	183	49㎡	(기준 : 30,312.56㎡) (계획 : 30,314.58㎡) 적합
					203	59㎡	
변경	개포동 660-3번지 일대	399,741.7	-	전용 60㎡이하	191	49㎡	(기준 : 30,221.60㎡) (계획 : 30,258.54㎡) 적합
					202	59㎡	

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

■ 소형주택 공급면적 산정 : 변경

구 분		산 출 근 거	용적률%, 면적(㎡)	비 고
기 정	기준용적률	개포택지 지구단위계획	190.0%	-
	허용용적률	개포택지 지구단위계획	200.0%	-
	정비계획 용적률 (상한용적률)	기부채납을 통한 용적률 완화	229.9955%	기부채납
		허용용적률+(기준용적률×1.3×α×가중치)		
	예정법적 상한용적률	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제85조	249.99%	-
	증가용적률	법적상한용적률 - 정비계획에서 정해진 용적률	19.9945%	「도시 및 주거환경 정비법」 제30조3
		249.99%-229.9955%		
	소형주택 면적산출	계획대지면적 × (증가용적률의 1/2이상)	30,312.66㎡	소형주택건설 최소면적
		303,209.0 × 9.99725%		
변 경	기준용적률	개포택지 지구단위계획	190.0%	-
	허용용적률	개포택지 지구단위계획	200.0%	-
	정비계획 용적률 (상한용적률)	기부채납을 통한 용적률 완화	229.9955%	기부채납
		허용용적률+(기준용적률×1.3×α×가중치)		
	예정법적 상한용적률	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제85조	249.93%	-
	증가용적률	법적상한용적률 - 정비계획에서 정해진 용적률	19.9345%	「도시 및 주거환경 정비법」 제30조3
		249.93%-229.9955%		
	소형주택 면적산출	계획대지면적 × (증가용적률의 1/2이상)	30,221.60㎡	소형주택건설 최소면적
		303,209.0 × 9.96725%		

4) 정비사업 시행계획 : 변경

구 분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
기 정	주택 재건축 사업	정비구역지정 고시일로부터 4년 이내 사업시행인가	개포1동 주공아파트 주택재건축 정비사업 조합	기존세대수 : 5,040 계획세대수 : 6,642 증) 1,602세대	-
변 경	주택 재건축 사업	정비구역지정 고시일로부터 4년 이내 사업시행인가	개포1동 주공아파트 주택재건축 정비사업 조합	기존세대수 : 5,040 계획세대수 : 6,702 증) 1,662세대	

Ⅲ. 관계도면 : 붙임 참조

1 정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경)에 관한 지형도면고시도

※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅳ. 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 강남구 재건축사업과(☎02-3423-6092)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

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

< - 1 > ()

□ 정비구역 및 정비계획 결정도 : 변경없음

