

고 시

서울특별시 강남구 고시 제2017-156호

개포시영아파트 주택재건축정비구역 정비계획(경미한 사항)변경 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2012-281호(2012.10.25.)로 정비구역이 지정 고시된 강남구 개포동 656번지 일대 개포시영아파트 주택재건축 정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조, 같은 법 시행령 제12조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제7조 규정에 따라 정비계획(경미한 사항)을 변경 하고, 같은 법 제4조제5항 및 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2017년 12월 8일
서울특별시 강남구청장

1. 개포택지 제1종지구단위계획 결정(변경)

1. 제1종지구단위계획구역에 관한 결정: 변경없음
2. 토지이용 및 시설에 관한 결정
 - 가. 용도지역 결정(변경)조서: 변경없음
 - 나. 용도지구 결정(변경)조서: 해당사항없음
 - 다. 기반시설 결정(변경)조서: 변경없음
 - 다. 유통 및 공급시설: 변경없음
 - 라. 공공·문화체육시설: 변경없음
 - 마. 방재시설: 변경없음
3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)
 - 가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서: 변경없음
 - 나. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정(변경)조서: 변경없음
 - 다. 기타 사항에 관한 결정(변경)조서: 변경없음
 - 라. 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경)
 - 1) 특별계획구역에 관한 결정(변경) 조서: 변경없음
 - 2) 특별계획구역에 대한 단지별 지구단위계획 내용

■ 특별계획구역1(개포시영아파트)

구 분		계 획 지 칩				비 고		
		기 정	변 경					
위 치		• 강남구 개포동 656						
특별계획구역 면적		• 115,910.0㎡						
획지(계획대지) 면적		• 101,083.0㎡(공동주택)		• 101,083.0㎡ (공동주택: 98,563㎡ 획지3: 2,520㎡)				
공공시설 면적		• 15,148.0㎡ (보육시설의 부속토지 및 환산부지 포함)						
공공시설 비율		• 기부채납(순부담) 비율 10.8% 내외						
용도지역		• 제2종일반주거지역						
공공·기반시설 계획		• 기존 공공·기반시설 면적: 2,908㎡ - 도로(2,247㎡) 및 국공유지(661㎡ - 도로시설대체) • 기부채납(순부담) 공공·기반시설 면적: 12,240㎡ - 연결녹지 폭12m(언주로변)(면적: 6,269㎡) 계획 - 공원(면적: 1,034㎡) 1개소 계획 - 폭3m 도로(개포동길) 계획, 폭원확장(폭15 → 폭24m) 및 선형변경(개원길), 개포동길·언주로·개원길변 가감속차로 설치(면적: 4,126㎡) - 사회복지시설(면적: 490㎡) 1개소 계획 - 보육시설의 부속토지(257㎡) 및 환산부지(64㎡) ※ 공공·기반시설면적은 세부개발계획 결정시 변경될 수 있음				지침도에 따른 : 향후 세부개발 계획(주택재건축정비계획) 수립시 도시계획 시설 결정		
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	용도	획지	획지1·획지2		획지1·획지2	획지3		
		불허용도	• 학교위생정화구역내 용도제한 규정준용 • 이외 불허용도는 별도의 세부개발계획 수립시 결정		좌동	• 제2종근린생활시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장·게임제공업소 • 학교위생정화구역내 용도제한 규정준용		
		권장용도	-		좌동	• 불허용도를 제외한 제1,2종근린생활시설		
		허용용도	• 공동주택, 부대복리시설		좌동	• 공동주택 및 제1,2종근린생활시설		
	용적률	건폐율	• 60% 이하					
		획지	획지1·획지2		획지1·획지2	획지3		
		기준용적률	• 190% 이하		• 190% 이하	• 190% 이하		
		허용용적률	• 200% 이하		• 200% 이하	• 200% 이하		
	높이	상한용적률	• 230% 이하		• 230% 이하	-		
		높이	• 평균 18층 이하(기부채납10% 이상) • 최고층수 35층 이하 • 저층구간(7층 이하) : 개원길변 폭25m • 고층 구간(평균층수 30층 이하) - 달터공원변에 인접하여 고층 구간계획(세부지침도 참조) - 대지면적의 35%		좌동	• 최고층수 12층 이하 • 저층구간(7층 이하) : 개원길변 폭25m		
배 치	건축한계선	• 개포동길, 개원길변 : 6m • 개원길변 건축물의 저층부(3층 이하)의 용도가 주민편의시설(상가, 부대복리시설 등)인 경우 : 건축지정선 3m				지침도에 따른 : 공공·기반시설의 도시계획 시설 결정에 따라 계획결정		
기타에 관한 사항	경 관	• 경관체크리스트 준용						
	보행동선	• 달터공원~중앙광장~언주로를 연결하는 동서방향의 보행동선 조성 • 남측 주출입구~중앙광장~북측 개포동길변을 연결하는 보행동선 조성						
	차량동선	• 차량출입불허구간 설정						
	자전거도로	• 언주로변 자전거전용도로 조성(폭3m이상) • 개포동길변, 개원길변 자전거보행자겸용도로 조성(폭 1.5m이상)						
	근린광장	• 단지중심부 근린광장 조성						
	쌈지형공지	• 달터공원변에 인접하여 쌈지형공지 조성						

※ 평균층수 및 법정 상한용적률은「도시 및 주거환경 정비법」에 따른 주택재건축사업 정비구역 신청시 해당 위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있음

※ 서울특별시 도시·주거환경기본계획(주택재건축부문) 및 관련법령과 기준을 우선 적용함

※ 보행동선·근린광장·쌈지형공지에 관한 사항은 세부개발계획 수립시 변경할 수 있음

※ 소형주택(임대주택)은 정비계획 수립시 규모를 다양하게 계획 (예시: 주거전용면적 40㎡~59㎡)

※ 부분임대아파트 확보는 세부개발계획 수립시 도입하여야 하며, 비율은 60~85㎡, 85㎡이상 세대수의 20%이상 확보하는 것을 권장

※ 리모델링에 관한 사항은 세부개발계획 수립시 관련법에 근거하여 결정하도록 함

※ 세부사항은 본 지구단위계획운영지침 및 지침도에 따름

※ 상기 변경 내용을 제외한 개포택지 제1종지구단위계획구역내 기타 특별계획구역의 계획내용은 변경없음

II. 정비계획수립 및 정비구역 지정

1. 정비사업의 명칭: 개포시영아파트 주택재건축 정비사업
2. 정비구역의 위치 및 면적: 변경없음

구 분	정비사업의 명칭	위 치	면적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
기 정	개포시영아파트 주택재건축정비사 업	강남구 개포동 656번지 일대	115,910	-	115,910	

3. 정비계획

가. 용도지역 결정조서: 변경없음

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

나. 용도지구 결정조서: 해당사항 없음

다. 토지이용계획(변경)

구 분		면적(㎡)			비율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		115,910.0	-	115,910.0	100.0	
정비기반 시설등	소 계	14,827.0	-	14,827.0	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	-	-	-	-	
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 공공시설 제공. 다만, 「도시 및 주거환경정비법」 제65조 제2항의 규정에 따라 구역내 정비기반시설이 사업시행자에게 무상으로 양도되는 경우 인센티브 부여에서 제외

※ 정비기반시설 순부담률 10.8%

라. 도시계획시설 결정조서: 변경없음

1) 도로

구분	규 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
기정	중로	2	252	15~24	국지 도로	362 (235)	광로2-18	중로 1-237	일반 도로			개원길

주) ()는 구역 내 연장임

2) 공원

구 분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	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

3) 녹지

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	9	녹지	연결녹지	개포동 656일대	3,700	-	3,700		
기정	11	녹지	연결녹지	개포동 658일대	2,569	-	2,569		

4) 사회복지시설

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	1	사회복지 시설	어린이집	개포동 656일대	490	-	490		

■ 건축물의 범위

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

마. 비도시계획시설 건축물의 공간적 범위 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

바. 공동이용시설 설치계획

■ 기정

구 분	기준근거	기 준	계 획	비 고
근린생활시설	•세대당 6㎡이하, 단 500㎡미만인 경우 500㎡ 가능	13,908㎡ 이하	7,224㎡	
관리사무소	•50세대 이상의 경우, 10+(세대수-50)×0.05㎡ 이상 확보 •그 면적이 100㎡이상을 초과할 경우 100㎡로 설치 가능	123.40㎡ 이상	200㎡	
주민 공동시설	•300세대 이상의 경우, 50+(세대수-300)×0.1㎡ 이상 확보 •그 면적이 300㎡를 초과할 경우, 300㎡로 설치 가능	251.80㎡ 이상	500㎡	
문고	•300세대 이상의 경우 33㎡이상, 6석이상, 1,000권 이상	33㎡이상	60㎡	
경로당	•100세대 이상의 경우, 40+(세대수-150)×0.1㎡ 이상 확보 •그 면적이 300㎡를 초과할 경우, 300㎡로 설치가능	256.80㎡ 이상	500㎡	
보육시설	•500세대 이상의 경우, 40인 이상의 규모를 갖춘 보육시설 설치 •영유아 1인당 4.29㎡ 이상 확보(보육실 포함)	171.60㎡이상	648㎡	
주민 운동시설	•500세대 이상의 경우, 300㎡에 500세대를 넘는 200세대마다 150㎡를 더한 면적이상 실외체육시설 확보	1,663.50㎡ 이상	2,500㎡	
어린이 놀이터	•100세대 미만인 경우, 매 세대 당 3㎡ 이상 •100세대 이상인 경우, 300㎡에 100세대를 넘는 매 세대마다 1㎡씩 이상	2,518.00㎡ 이상	2,800㎡	
휴게시설	•300~500세대까지는, 1개소 이상, 500세대 이상인 경우, 500세대마다 1개소를 더한 수 이상	5개소이상	8개소	
유치원	•2,000세대 이상시 유치원 대지 확보	-	800㎡	

■ 변경

구 분	기 준 근 거	주택건설기준 등에 관한 규정	서울시 주택조례 (창조적 정비모델)	계 획	비 고
근 린 생활시설	•세대당 6㎡이하, 단 500㎡미만 인 경우 500㎡ 가능	13,776.0㎡ 이하	-	관련법규 에 의함	1,766.65㎡
관 리 사무소	•50세대 이상의 경우, 10+(세대 수-50)×0.05㎡ 이상 확보 •그 면적이 100㎡이상을 초과할 경우 100㎡로 설치 가능	122.3㎡ 이상	-	관련법규 에 의함	140.0㎡
유치원	•2,000세대 이상시 유치원 대지 확보	-	-	관련법규 에 의함	882.81㎡
주민 공동 시설	합 계(2,296세대)	•5,092.0㎡ 이상 = 500 + 2,296세대 × 2㎡	•6,365.0㎡ 이상 = (500+2,296세대 ×2㎡)×1.25	-	6,652.12㎡
	•경로당		500.0㎡ 이상		535.96㎡
	•어린이집 - 500세대 이상의 경우, 40인 이상의 규모를 갖춘 보육시설 설치 - 영유아 1인당 4.29㎡ 이상 확보 (보육실 포함)	• 설치의무시설 - 100세대 이상 : 경로당, 어린이놀이터 - 300세대 이상 : 어린이집 추가 - 500세대 이상 : 주민운동시설, 작은도서관 추가	725.0㎡ 이상	관련법규 에 의함	780.76㎡
	•작은도서관 - 300세대 이상의 경우 33㎡이상, 6석이상, 1,000권 이상		298.0㎡ 이상		328.31㎡
	•어린이놀이터		-		3,164.10㎡
	•주민운동시설		-		1,842.99㎡
	•지역문화센터		240.0㎡ 이상		261.18㎡ (권장)
	•지역공동체 지원센터		298.0㎡ 이상		320.69㎡ (권장)

사. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존건축물의 정비·개량계획

결정 구분	구 역 구 분		가구 또는 획지구분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비고
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	개포시영 아파트 주택재건축 정비구역	115,910	획지1	82,087	개포동 656번지 일대	34	-	-	34	-	-
변경			획지2	18,996		34	-	-	34	-	-
			획지1	79,567							
			획지2	18,996							
			획지3	2,520							

2) 건축시설계획

■ 기정

결정 구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐 율 (%)	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><tr><th colspan="2">구 분(전용면적)</th><th colspan="2">세대수</th><th colspan="2">비 율(%)</th><th rowspan="2">전용면적(㎡)</th><th colspan="2">비율(%)</th></tr><tr><th></th><th></th><th>소형</th><th>분양</th><th></th><th></th><th></th><th></th></tr><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></tr><tr><td>59㎡</td><td>84</td><td>498</td><td>25.1</td><td>34,855.87</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">34.9</td></tr><tr><td>84㎡</td><td></td><td>784</td><td>33.8</td><td></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"></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="2">100.0</td><td>191,123.18</td><td colspan="2">100.0</td></tr></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	34,855.87	18.2	60~85㎡ 이하	76㎡	-	217	9.4	73.9	83,117.97	43.5	34.9	84㎡		784	33.8		85㎡ 초과	100㎡	-	273(17)	11.8	26.1	27,330.96	14.3		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			34,855.87		18.2																																																																																						
60~85㎡ 이하	76㎡	-	217	9.4	73.9	83,117.97	43.5	34.9																																																																																							
	84㎡		784	33.8																																																																																											
85㎡ 초과	100㎡	-	273(17)	11.8	26.1	27,330.96	14.3																																																																																								
	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																																																																																								
•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																																																																																															

※ 주

택의 규모 및 규모별 건설비용은 관련규정범위 내에서 사업시행인가시 조정 될 수 있음

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

■ 변경

결정 구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐 율 (%)	용적률(%)				높이 (m) 최고 층수	연면적 (㎡)																																																																										
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	정비 계획	예정 법적																																																																												
변경	개포시영 아파트 주택 재건축 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, 제1·2종 근린생 활시설	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 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>3.3</td><td rowspan="2">71.5</td></tr><tr><td>59㎡</td><td>88</td><td>694</td><td>34.1</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 rowspan="2">74,566.86</td><td>41.8</td><td rowspan="2">28.5</td></tr><tr><td>84㎡</td><td></td><td>679(30)</td><td>29.6</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></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>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	26.3	60~85㎡ 이하	74㎡	-	226	9.8	78.6	74,566.86	41.8	28.5	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			26.3																																																																																
60~85㎡ 이하	74㎡	-	226	9.8	78.6	74,566.86	41.8	28.5																																																																															
	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																																																																																
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)

※ 획지3 용도계획

■ 허용용도: 공동주택, 제1·2종근린생활시설

■ 불허용도: 제2종근린생활시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장, 게임제공업소

- 학교환경위생정화구역내 용도제한 규정 적용

■ 권장용도: 불허용도를 제외한 제1·2종근린생활시설

3) 개발가능(상한)용적률 산정(변경없음)

구 분	산정내용					
토지이용계획	계 (구역면적)	획지1,2,3	신설 정비기반시설	보육 시설	신설 정비기반 시설내 국·공유지	대지(획지)내 용도폐지되는기존기반 시설 국·공유지
	115,910	101,083	14,827	321	877	2,031
공공시설부지 제공면적(순부담)	•순부담면적 = 새로이 설치하는 기반시설면적 - 새로이 설치하는 기반시설내 국공유지 - 대지내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지 면적 + 보육시설 = 14,827 - 877 - 2,031 + 321 = 12,240㎡ •순부담비율 = 순부담면적/(구역면적-구역내 국·공유지) = 12,240/(115,910-2,908) = 10.83%					
개발가능용적률 산정	•허용용적률 = 기준용적률 + β = 190% + 10% = 200%					
	구 분		판단기준			인센티브
	우수디자인 (5%)		· 「공동주택 심의기준」의 디자인 다양화 기준의 권장기준 충족 후 건축위원회에서 인정 시			5%
	지속가능형 건축구조 (10%이내)	라멘구조(10%) 무량판구조 (7%)	· 지속가능형 공동주택 세부평가기준에 충족하여야 함			10%
	친환경/ 신재생에너지 (5% 이내)	신재생에너지 (2%)	· 건축비의 1%이상 ※신·재생 에너지 설계는 태양광, 태양 열, 지열, 연료전지, 자연채광 시스템 적용에 한함			5%
		친환경 최우수등급(3%)	· 친환경 건축물 인정 최우수(85점 이상)			
	합 계					20%
	총 10% 적용					
	•개발가능용적률 = 허용용적률 + (계획용적률 × 1.3α) = 200% + (190%×1.3×0.1211) = 200% + 29.91% = 229.91 ⇒ 229.91%					
	※ α = 공공시설로 제공한 면적(순부담) / 공공시설부지로 제공한 나머지면적 = 12,240 / 101,083 = 0.1211					
•정비계획용적률 = 229.91% 이하						
법적상한용적률	•예정법적상한용적률 = 249.99% 이하 ⇒ 건축계획상의 용적률(249.99%)적용					

※ 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

4) 재건축 용적률 완화 및 소형주택 건설 계획

■ 기정

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

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

- 소형주택 공급면적 산정

구 분	산 출 근 거	용적률%, 면적(㎡)	비 고
기준용적률	개포택지 제1종지구단위계획	190.0%	
허용용적률	개포택지 제1종지구단위계획	200.0%	
정비계획용적률 (상한용적률)	기부채납을 통한 용적률 완화 허용용적률+(기준용적률×1.3×α)	229.91%	기부채납
법적상한용적률	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조	250.0%	
증가용적률	법적상한용적률 - 정비계획에서 정해진 용적률 249.99% - 229.91.0%	20.08%	「도시 및 주거 환경 정비법 제30조3」
소형주택면적산출	계획대지면적 × (증가용적률의 1/2이상) 101,083 × 10.04%	10,148.73㎡	소형주택건설 최소면적

■ 변경

건립위치	대지면적 (㎡)	동 수	세대수(세대)		세대규모(㎡) (전용/공급)	연면적(㎡)	검토
개포동 656번지 일대	98,563	-	전용 60㎡이하	32	49.95㎡/74.33㎡	기준 9,895.72㎡ 계획 9,895.76㎡	적합
				75	59.96㎡/85.38㎡		
				13	59.96㎡/85.78㎡		

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

- 소형주택 공급면적 산정

구 분	산 출 근 거	용적률(%) 면적(㎡)	비 고
기준용적률	개포택지 제1종지구단위계획	190.0%	
허용용적률	개포택지 제1종지구단위계획	200.0%	
정비계획용적률 (상한용적률)	기부채납을 통한 용적률 완화 허용용적률+(기준용적률×1.3×α)	229.91%	기부채납
법적상한용적률	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조	250.0%	
증가용적률	법적상한용적률 - 정비계획에서 정해진 용적률 249.99% - 229.91.0%	20.08%	「도시 및 주거 환경 정비법 제30조3」
소형주택면적산출	계획대지면적 × (증가용적률의 1/2이상) 98,563 × 10.04%	9,895.72㎡	소형주택건설 최소면적

5) 정비사업 시행계획

구 분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
기 정	관리처분 방법에 의함	구역지정일로부터 4년	개포시영아파트 주택재건축조합	•현황 : 1,970세대 •계획 : 2,318세대 •증가예상 세대수 : 348세대	-
변 경				•현황 : 1,970세대 •계획 : 2,296세대 •증가예상 세대수 : 326세대	

Ⅲ. 관계도면 : 붙임 참조

- 1 지구단위계획 결정(변경)에 관한 지형도면고지도
- 2 정비구역 및 정비계획 결정(변경)에 관한 지형도면고지도

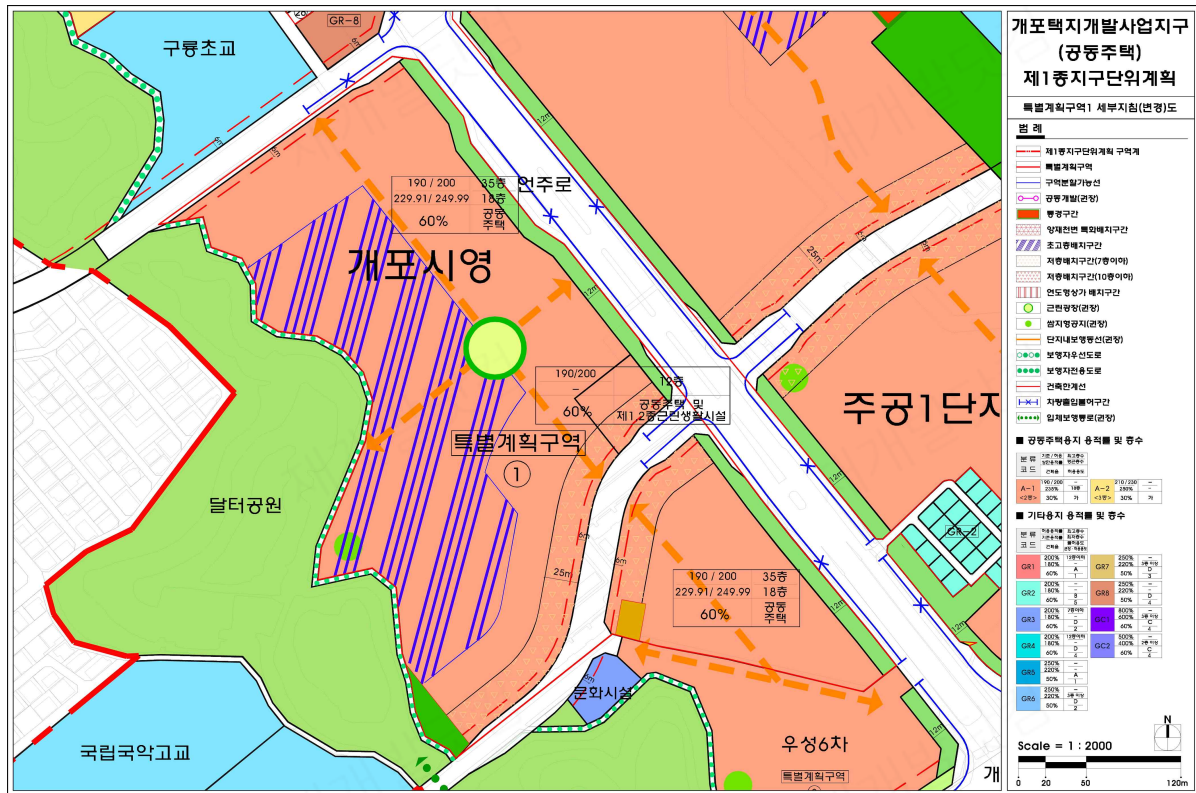
※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

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

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

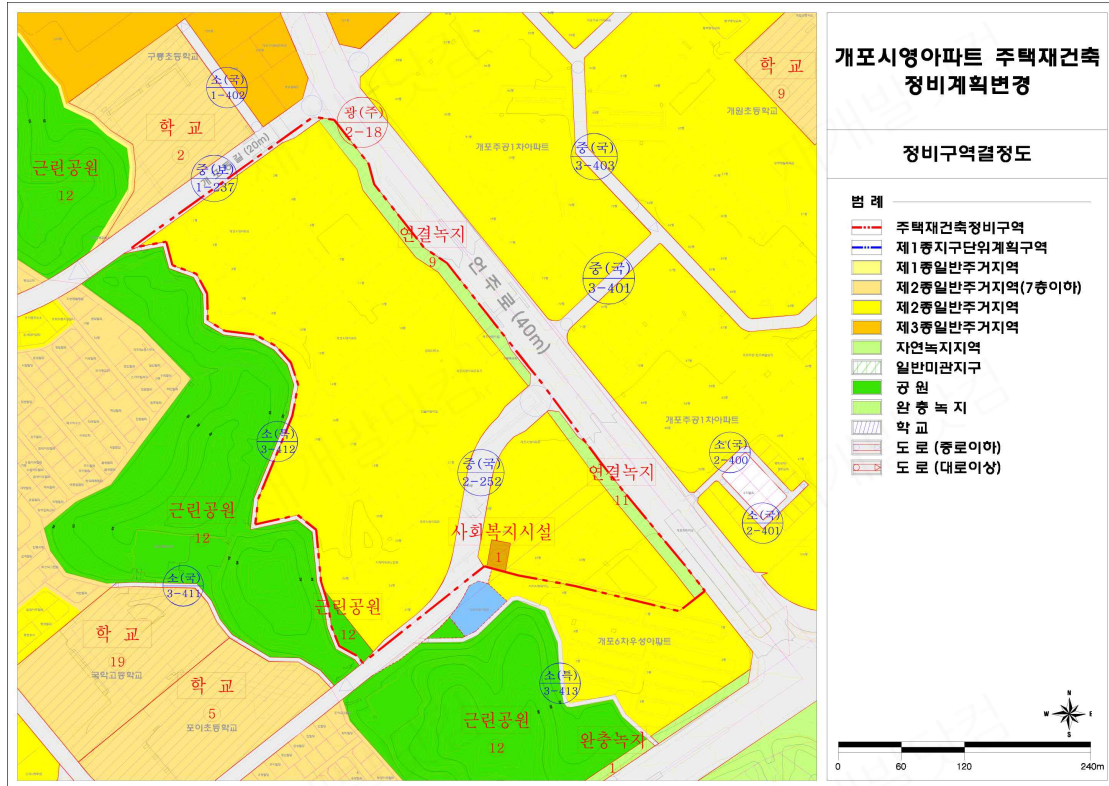
<붙임-1> 1. 지구단위계획 결정(변경)도

□ 지구단위계획 결정(변경)에 관한 지형도면고시도



<붙임-2> 2. 정비구역 지정 및 정비계획 결정에 관한 지형도면고시도

□ 정비구역 지정에 관한 지형도면고시도



□ 정비계획 결정(변경)에 관한 지형도면고시도

