

고 시

서울특별시 강남구 고시 제2021-118호

개포택지개발지구 지구단위계획 및 일원 개포한신아파트 재건축정비사업 정비계획 (경미한)변경 고시

서울특별시고시 제2011-167(2011.06.23)호로 지구단위계획 결정(변경) 고시되고, 서울특별시고시 제2017-254(2017.07.13.)로 주택재건축 정비구역으로 지정되고, 강남구고시 제2019-76호(2019.5.16.)정비계획 결정(변경)된 일원개포한신아파트 주택재건축 정비사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 제16조, 같은법 시행령 제13조 및 서울시 도시 및 주거환경정비조례 제11조 규정에 의거 다음과 같이 정비계획의 경미한 변경 결정 고시합니다.

2021년 07월 16일

강 남 구 청 장

I. 개포택지 지구단위계획 결정(변경없음)

II. 정비계획수립 및 정비구역 지정(변경)

정비사업의 명칭 : 일원개포한신아파트 재건축정비사업

정비구역 결정조서(변경없음)

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변경	변경후	
기 정	일원개포한신아파트 주택재건축정비사업	강남구 일원동 615-1번지 일대	20,876.0	-	20,876.0	

정비계획 수립(변경)

가. 용도지역 결정조서 : 변경없음

구 분	면 적(m ²)			구성비 (%)	비고
	기 정	변 경	변경후		
계	20,876.0	—	20,876.0	100.0	
제3종일반주거지역	20,876.0	—	20,876.0	100.0	

나. 토지이용계획 : 변경없음

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		20,876.0	—	20,876.0	100.0	
정비기반 시 설	소 계	2,376.6	—	2,376.6	11.4	기반시설 조성 및 부지제공 2,376.6㎡ (순부담 11.4%)
	도 로	1,359.9	—	1,359.9	6.5	
	녹 지	1,016.7	—	1,016.7	4.9	
획 지1	공동주택 및 부대복리시설	18,499.4	—	18,499.4	88.6	

다. 도시계획시설 결정(변경)조서 : 변경없음

도로 결정(변경) 조서

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경유지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	108	25 ~28	보조 간선	526 (49)	광로 1-28	대로 2-68	일반 도로	—	—	가감속차로 폭3m확보
기정	중로	2	407	15 ~24	국지 도로	620 (205)	광로 1-72	대로 3-108	일반 도로	—	—	가감속차로 폭3m, 4-9m 확폭

녹지 결정(변경) 조서

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
기정	녹지	연결녹지	일원동 615-1 일대	1,016.7	-	1,016.7	-	일원로변, 폭 12m

라. 공동이용시설 설치계획 : 변경

시설 구분	시설의종류	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
공동 이용 시설	계		2,450	증)518.26	2968.26	
	경로당	획지1 (공동주택용지)	190	증)12.98	202.98	
	관리사무소		160	증)0.17	160.17	
	어린이놀이터		750	감)46.0	704.0	
	주민운동시설		160	증)88.0	248.0	
	어린이집		210	증)30.27	240.27	
	작은도서관		150	증)136.10	286.1	
	주민공동시설		830	증)296.74	1,126.74	

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존 건축물의 정비·개량계획 : 변경없음

구분	구 역 구 분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명 칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	일원개포한신아파트 주택재건축정비구역	20,876.0	일원동 615-1 일대	5	-	-	5	-	

2) 건축시설계획 : 변경

구분	구역구분		획지구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) 최고층수																																		
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법적상한																																			
기 정	일원개포한신 아파트 주택재건축 정비구역	20,876.0	획지1	18,499.4	일원동 615-1번 지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50이하	250 이하	299.78 이하	105m이하/ 최고35층																																		
• 규모별 주택건설비율 <table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="3">세대수(세대)</th><th rowspan="2">비율(%)</th></tr><tr><th>기정</th><th>변경</th><th>변경후</th></tr><tr><td rowspan="5">주택의 규모 및 규모별 건설비율 (변경)</td><td>전용 60㎡이하</td><td>172 (재건축소형주택 66)</td><td>감) 1</td><td>171 (재건축소형주택 66)</td><td>34.3%</td></tr><tr><td>전용 60초과 ~85㎡이하</td><td>228</td><td>—</td><td>228</td><td>45.8%</td></tr><tr><td>전용 85㎡초과</td><td>98</td><td>증) 1</td><td>99</td><td>19.9%</td></tr><tr><td>합계</td><td>498</td><td>—</td><td>498</td><td></td></tr><tr><td colspan="5">— 전체 연면적 대비 전용면적 85㎡이하 주택 비율 : 50% 이상</td></tr></table>											구분	세대수(세대)			비율(%)	기정	변경	변경후	주택의 규모 및 규모별 건설비율 (변경)	전용 60㎡이하	172 (재건축소형주택 66)	감) 1	171 (재건축소형주택 66)	34.3%	전용 60초과 ~85㎡이하	228	—	228	45.8%	전용 85㎡초과	98	증) 1	99	19.9%	합계	498	—	498		— 전체 연면적 대비 전용면적 85㎡이하 주택 비율 : 50% 이상				
구분	세대수(세대)			비율(%)																																								
	기정	변경	변경후																																									
주택의 규모 및 규모별 건설비율 (변경)	전용 60㎡이하	172 (재건축소형주택 66)	감) 1	171 (재건축소형주택 66)	34.3%																																							
	전용 60초과 ~85㎡이하	228	—	228	45.8%																																							
	전용 85㎡초과	98	증) 1	99	19.9%																																							
	합계	498	—	498																																								
	— 전체 연면적 대비 전용면적 85㎡이하 주택 비율 : 50% 이상																																											
심의를 통하여 완화 받고자 하는 사항 (변경)	기정	• 허용용적률 인센티브 : 총 5% 완화 — 녹색건축물 에너지효율등급(녹색건축 인증 우수등급, 에너지 효율인증 2등급) : 4% — 신재생에너지 공급률(10~15%) : 1% • 용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제30조의3) — 정비계획용적률(250%) → 예정법적상한용적률 (299.78%)																																										
	변경	• 허용용적률 인센티브 : 총 5% 완화 — 에너지효율등급 1+ / 녹색건축인증 우수등급 : 6% • 용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제30조의3) — 정비계획용적률(250%) → 법적상한용적률 (299.78%)																																										
건축물의 건축선에 관한 계획 (변경없음)		• 건축한계선(개포택지개발지구(공동주택) 제1종지구단위계획 준용) — 개원길변 : 6m — 개원길변 건축물의 저층부(3층이하)의 용도가 주민편의시설 (상가, 부대복리시설 등)인 경우 : 건축지정선 3m																																										

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정 범위 내에서 사업시행인가시 조정될 수 있음

3) 개발가능(상한)용적률 산정 : 변경없음

구 분	산 정 내 용				
토지이용 계 획	구역면적	획지 (공동주택)	신설 정비기반시 설	신설 정비기반시설 내 기존 국·공유지	획지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지
	20,876.0m ²	18,499.4m ²	2,376.6m ²	—	—
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 새로이 설치하는 기반시설 면적 - 새로이 설치하는 기반시설 내 국·공유지 - 획지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = 2,376.6m² - 0m² - 0m² = 2,376.6m²				
계획용적률	• 개포택지개발지구 제1종지구단위계획의 계획(기준)용적률 : 210.0%이하				
허용용적률	• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률 = 210% + 5% = 215% • 인센티브로 제공되는 용적률 : 총 5% 완화 - 에너지효율 1+ 등급 / 녹색건축인증 우수등급 : 6% ※ 2020년 제11차 건축위원회 심의(2020.7.28.)에서 결정된 사항임				
정비계획 용적률	• 상한용적률(개발가능용적률) = 허용용적률 × (1+1.3α) = 215% × (1 + 1.3 × 0.12847) = 250.9% * α = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 2,376.6m² / (20,876.0m² - 2,376.6m²) = 0.12847 • 정비계획용적률 : 250% • 법적상한용적률 : 299.78%				

바. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음

구 분	계획내용
도시경관	• 인공적인 녹지공간을 설치하여 주변 경관과 조화되도록 하며, 이용객 편의 및 휴식공간이 되도록 계획 • 사업대상지 경계부의 녹지대는 외부에서의 시각적 경관을 고려하여 조화된 수림대 형성 • 시각적 압박감을 줄이기 위해 조경 및 구조물 선정은 형태, 색채, 질감 등이 주변 경관과 조화될 수 있도록 재료와 구성의 변화로 시각적 경험을 다양화
환경보전	• 토양포장면적을 최소화하고 필요시 최대한 틈새투수포장 활용 • 쾌적한 주거환경조성을 위하여 『생태면적율 도시계획활용 개선방안, 2007. 12, 서울시 도시계획국』에 제시된 건축 유형에 따른 생태면적율 기준인 30%(공동주택기준) 이상 확보하되, 개포택지(공동주택) 제1종지구단위계획에 의해 생태면적률40%, 자연지반율 10% 확보 • 조경계획 수립시 다층구조의 식생대를 조성하여 조류를 유인하고, 소규모 비오톱을 조성하여 새로운 녹지축을 형성 • 단지내 청정연료를 사용토록 계획하고 에너지 절약형 건축물 설계기법을 도입하여 장래 에너지 사용량을 절감토록 하며, 그에 따른 온실가스 및 오염물질 배출을 최소화 • 조경녹지 및 가로변에는 대기오염물질의 정화능력 및 적응력이 우수한 환경정화 수종을 우선 식재토록 계획 • 주변개발계획을 고려하여 공사시 정온시설 주변으로 가설방음판넬 설치 • 차음성능이 우수한 창호 사용 등을 통한 정온한 환경 유지
재난방지	• 사업대상지내 전면공지 등은 우수침투가 가능한 투수성 바닥포장을 사용하고, 내구성 및 유지관리가 용이한 소재를 이용 • 지구내 자연지반을 최대화하고 표면수 유출을 최소화하기 위해 우수침투율이 높은 투수성포장재를 사용 • 공사는 원칙적으로 우기를 피하여 시행하고 절개지 발생시 비닐 등을 덮어 토사유실 방지 • 터파기 공사시 균열, 침하 등을 방지하기 위하여 흙막이공법을 실시 후 공사 시행

사. 정비사업 시행계획 : 변경없음

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토 결과	비 고
기정	주택재건축 정비사업	구역지정 후 4년 이내	개포한신아파트 주택재건축 정비사업조합	• 기존세대수 : 364 • 계획세대수 : 498 증)134세대	이상없음	

아. 가구 및 획지에 관한 계획 : 변경없음

구 분	가 구	면적(m²)	획지		비고
			위치	면적(m²)	
합계		18,499.4	—	18,499.4	도로, 녹지 제외
획 지	1	18,499.4	일원동 615-1번지 일대	18,499.4	공동주택용지

자. 소형주택의 건설에 관한 계획 : 변경

구 분	산 정 내 용					
용적률	정비계획용적률		●250%			
	법적상한용적률		●299.78%			
	용적률 차이의 50%		●(299.78% - 250%) × 50% = 24.89%			
소형주택 공급기준	●소형주택 건설 면적 : 대지면적 × 24.89% = 18,499.4㎡ × 24.89% = 4,604.5㎡ 이상					
소형주택 건설계획	구 분	건립 위치	세대수	주택규모		연면적
				전용면적	공급면적	
	기 정	획지	46세대	44.99㎡	63.19㎡	●계획 = 63.19㎡ × 46세대 + 85.80㎡ × 20세대 = 4,622.74㎡ > 4,604.5㎡
			20세대	59.90㎡	85.80㎡	
	변 경	획지	64세대	44.11㎡	69.8451	●계획 = 69.8451㎡ × 64세대 + 87.5958㎡ × 2세대 = 4,645.278㎡ > 4,604.5㎡
			2세대	59.97㎡	87.5958	

※ 주택의 규모는 관련규정 범위 내에서 조정될 수 있음

Ⅲ. 특별계획구역 세부개발계획 결정

가. 특별계획구역에 관한 결정사항

1) 특별계획구역 결정조서

구 분	명 칭	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기 정	변경	변경후	
기 정	특별계획구역 14	강남구 일원동 615-1번지 일대	20,876.0	—	20,876.0	

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정사항

1) 용도지역에 관한 결정조서

구 분	면 적(m ²)			구성비 (%)	비고
	기 정	변 경	변경후		
계	20,876.0	—	20,876.0	100.0	
제3종일반주거지역	20,876.0	—	20,876.0	100.0	

2) 도시계획시설 결정조서

① 도로 결정(변경) 조서

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경유지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기 정	대 로	3	10 8	25 ~2 8	보조 간선	526 (49)	광로 1-28	대로 2-68	일반 도로	—	—	가감속차 로 폭3m확보
기 정	중 로	2	40 7	15 ~2 4	국지 도로	620 (20 5)	광로 1-72	대로 3-108	일반 도로	—	—	가감속차 로 폭3m, 4-9m 확폭

② 녹지 결정(변경) 조서

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (m ²)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
기정	녹지	연결녹지	일원동 615-1 일대	1,016.7	—	1,016.7	—	일원로변, 폭 12m

다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정사항

1) 가구 및 획지에 관한 결정조서

구분	획지		비고
	위치	면적(m ²)	
합계		18,499.4	도로, 녹지 제외
공동주택용지	소계	18,499.4	
	획지1	18,499.4	

2) 건축물 등에 관한 결정조서

① 건축물 용도계획

구분		특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비고
용도	불허용도	- 학교환경 위생정화구역내 용도제한 규정 준용 - 이외 불허용도는 별도의 세부개발계획 수립시 결정	허용용도 외 불허	
	허용용도	공동주택, 부대복리시설	좌동	

② 건축물 개발밀도 계획

■ 건폐율

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
건폐율	50% 이하	50%이하	

■ 용적률

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
기준/허용/상한 용적률	210% / 230% / 250%	- 기준용적률 : 210% 이하 - 허용용적률 : 215% 이하 - 상한용적률 : 250% 이하 - 법적상한용적률 : 299.78% 이하	

■ 용적률

구 분	용적률 완화		비 고
	공공시설 기부채납	소형주택 건설	
상한용적률	35%	49.78%	합계 : 84.78%

③ 건축물 개발밀도 계획

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
최고높이	35층이하	35층이하 105m 이하	

④ 건축선에 관한 계획

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
건축한계선	개원길변 : 6m 개원길변 건축물의 저층부(3층이하)의 용도가 주민편의시설 (상가, 부대복리시설 등)인 경우 : 건축지정선 3m	개원길변 : 건축지정선 3m	

3) 기타사항에 관한 결정조서

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획	비 고
보행동선	대청역, 중앙광장, 단지 주출입구를 연결하는 보행동선 조성	개원길에서 북측으로 연결되는 보행동선 확보	
자전거도로	개원길, 일원로변으로 자전거, 보행자 겸용도로 조성 (폭1.5m이상)	자전거 보행자 겸용도로 계획	

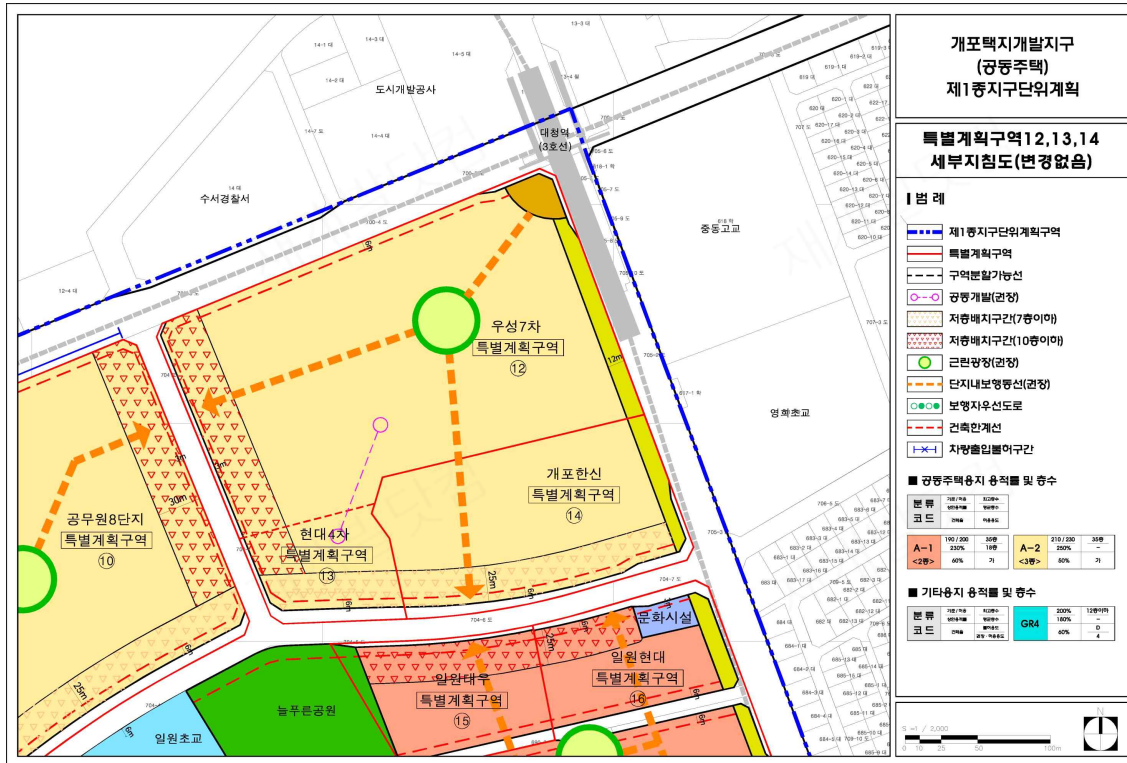
IV. 기타 자세한 내용은 결정도서(관계도면 등 지형도면 포함) : 첨부(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 정비계획수립 및 정비구역지정 도면 참조)

※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

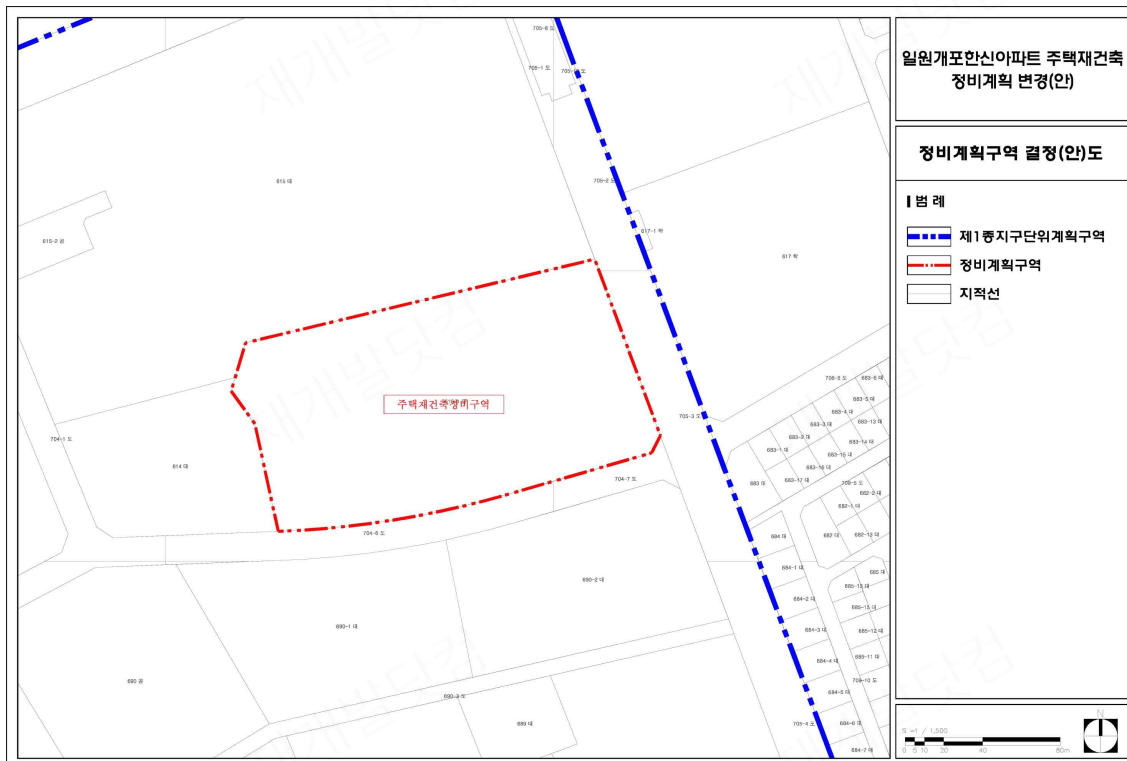
V. 관계도서는 시민의 열람편의를 위하여 강남구청 재건축사업과 (☎ 3423-6076)에 비치하고 있습니다.

첨부도면

▣ 지구단위계획 : 변경없음



정비계획구역 결정도 : 변경없음



정비계획 결정도 : 변경없음

