

공 고

서울특별시 강남구 공고 제2017-1196호

개포주공5단지 주택재건축 정비계획수립 및 정비구역 지정을 위한 재공람·공고

1. 2011.06.23 지구단위계획 결정(변경) 고시된 개포택지지구 특별계획구역6(개포주공5단지 아파트-강남구 개포동 187번지 일원)에 대하여, 2017년 제9차 서울특별시 도시계획위원회 심의(2017.05.17.)결과 수정가결 되어, 당초 주민공람한 사항에 대하여 변경사항이 발생한 바, 이를 해당 소유자에게 알리고자 『도시 및 주거환경정비법』 제4조 및 동법시행령 제11조 규정에 의거 다음과 같이 공고하며, 관계도서를 강남구청 주택과 및 개포2동 주민센터에 비치합니다.
2. 본 공람내용에 대하여 구역 내 토지 등의 소유자와 이해관계인은 의견이 있을 경우 공람기간 내에 강남구청(주택과. ☎ 3423-6063)에 의견서를 제출할 수 있습니다.

2017년 06월 30일
강 남 구 청 장

가. 공람기간 : 2017. 06. 30 ~ 2017. 07. 31 (공고일 익일로부터 30일 이상)

나. 공람장소 :

- 강남구청 주택과 (☎ 3423-6063)
- 개포2동 주민센터 (☎ 3423-7770)

다. 공람의견 제출 장소 : 위 공람장소

라. 공람내용

가) 정비사업의 명칭 : 개포주공5단지 주택재건축정비사업

나) 정비구역 및 면적

■ 당초(안)(강남구공고 제2015-1704호(2015. 10. 30.~ 11. 30 공람내용, 이하 동일)

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
신설	개포주공5단지 주택재건축정비사업	서울시 강남구 개포동 187번지	55,858	-

■ 변경(안)(2017. 05. 17 제9차 서울도시계획위원회 심의결과 반영, 이하 동일)

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
신설	개포주공5단지 주택재건축정비사업	서울시 강남구 개포동 187번지 일대	56,173.2	-

다) 정비계획

(1) 토지이용계획

■ 당초(안)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	증(감)	변 경		
합	계	55,858.0	-	55,858.0	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	-	증) 4,343.1	4,343.1	7.8	기부채납: 4,343.1㎡
	도 로	-	증) 1,492.3	1,492.3	2.7	
	녹 지	-	증) 1,999.3	1,999.3	3.6	
	공 원	-	증) 851.5	851.5	1.5	
택 지 (획 지)	소 계	55,858.0	감) 4,343.1	51,514.9	92.2	-

■ 변경(안)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	증(감)	변 경		
합	계	56,173.2	-	56,173.2	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	315.2	증) 4,821.5	5,136.7	9.1	기부채납: 4,821.5㎡ (순부담)
	도 로	315.2	증) 813.5	1,128.7	2.0	
	공 원	-	증) 4,008.0	4,008.0	7.1	
택 지 (획 지)	소 계	55,858.0	감) 4,821.5	51,036.5	90.9	-

(2) 용도지역·지구에 관한 계획

○ 용도지역결정(변경)조서 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
계		56,173.2	-	56,173.2	100.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	56,173.2	-	56,173.2	100.0	-

※ 용도지역 면적은 구역면적이 증가사항임

○ 용도지구결정(변경)조서 : 해당사항 없음

(3) 도시계획시설(정비기반시설)의 설치에 관한 계획

○ 도 로

■ 당초(안)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	20	35	보조 간선	1,726 (222)	대치동 245 (대치2동509)	광로 1-28	일반 도로	-	건고시403호 (69.08.07)	삼성로
변경	대로	1	20	35	보조 간선	1,726 (222)	대치동 245 (대치2동509)	광로 1-28	일반 도로	-		가감속차로 폭3m 확보
기정	중로	1	403	24	국지 도로	636	광로1-72	대로1-20	일반 도로	-	-	삼성로4길
변경	중로	1	403	24	국지 도로	636	광로1-72	대로1-20	일반 도로	-	-	선형변경
기정	중로	2	242	15	국지 도로	678	광로1-72	중로1-230	일반 도로	-	건고시388호 (84.09.28)	개포로 88길
변경	중로	2	242	15	국지 도로	285	중로1-403	중로1-230	일반 도로	-		선형변경

※ ()는 사업대상지내 수치임

■ 변경(안)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	403	24	국지 도로	636	광로1-72	대로1-20	일반 도로	-	-	삼성로4길
변경	중로	1	403	24	국지 도로	636	광로1-72	대로1-20	일반 도로	-	-	선형변경
기정	중로	2	242	15	국지 도로	678	광로1-72	중로1-230	일반 도로	-	건고시388호 (84.09.28)	개포로 88길
변경	중로	2	242	15	국지 도로	285	중로1-403	중로1-230	일반 도로	-		선형변경

○ 공 원

■ 당초(안)

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	25	개포25	소공원	개포동187	-	증) 851.5	851.5	-	-

■ 변경(안)

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	25	개포25	소공원	개포동187	-	증) 851.5	851.5	-	6·7단지 경계부
신설	26	개포26	가로공원	개포동187	-	증) 1,637.3	1,637.3	-	북측상업 지역경계부
신설	27	개포27	가로공원	개포동187	-	증) 1,519.2	1,519.2	-	북측상업 지역경계부

○ 녹 지

■ 당초(안)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	21	녹지	연결녹지	개포동 187일대	-	증)1,999.3	1,999.3		삼성로, 폭10m

■ 변경(안) : 당초(안) 삭제

※ 위원회 심의의견 및 관련부서협의의견 반영

라) 건축시설 계획

■ 당초(안)

결정 구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이(m) /층수		
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)				정비 계획	예정 법정상한			
신규	개포주공5단지 주택재건축사업	55,858	택지	51,514.9	개포동 187번지	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	250%	300%	35층이하		
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		전용 면적(㎡)	세대수(세대)		비율(%)		연면적 (㎡)	비율(%)	
			60㎡이하	46㎡	40	-	3.01	23.16	70.91	3,696.8	1.71	63.40
				59㎡	120	148	20.15			31,390.84	14.50	
			60~85㎡이하	84㎡	-	635	47.75		29.09	102,146.10	47.19	36.60
				99㎡	-	139	10.45			25,917.94	11.98	
			85㎡초과	114㎡	-	234	17.59		50,090.04	23.15		
				120㎡	-	14	1.05		3,174.22	1.47		
			합 계		1,330		100		216,415.94		100.00	
			※ 부분임대(세대분리형)아파트는 도입하되, 세부비율은 사업시행인가전 선호도조사를 통해 반영									
건축물의 건축선에 관한 계획			• 건축한계선 10m : 구역 북측 / 6m : 구역 동측,남측 • 건축법, 주택법 등 관련 법규에 의함 • 개포주공5단지 주택재건축 정비계획에 따른 건축계획 시행지침에 따름									

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

■ 변경(안)

결정 구분	구 역 구 분		가 구 획지 구분		위 치	주 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이(m) /층수
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)				정비 계획	예정 법정상한	
신규	개포주공5단지 주택재건축사업	56,173.2	택지	51,036.5	개포동 187번지	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	250% 이하	299.90% 이하	105m이하/ 35층이하
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 건립규모 및 비율 기준 - 전용면적 85㎡이하 : 총세대수의 60%이상							
			구분	전용 면적(㎡)	세대수(세대)		비율(%)			
					소형	분양				
			60㎡이하	45㎡	190	-	14.22	24.40	64.30	
				59㎡	-	136	10.18			
			60~85㎡이하	84㎡	-	533	39.90		35.70	
				85㎡초과	99㎡	-	248	18.56		
			114㎡		-	222	16.62			
			120㎡		-	7	0.52			
합 계		1,336		100.00						
심의완화사항			• 우수디자인(5%), 지속가능형 건축구조(7%), 친환경/신재생에너지(5%) 등 허용용적률 17% 완화 • 용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제30조의3) - 정비계획용적률(250%) → 예정법정상한용적률 (299.90%)							
건축물의 건축선에 관한 계획			• 건축한계선 - 삼성로변 8m, 개원길변, 개포로88길변 : 6m - 개원길변 건축물의 저층부(3층이하)의 용도가 주민편의시설(상가,부대복리시설 등)인 경우 : 건축지정선 3m							

※ 기타사항은 정비계획지침도 및 개포택지지구 지구단위계획 특별계획구역6의 계획지침 준용

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

○ 개발가능(상한)용적률 산정

■ 당초(안)

구 분		산정내용						
토지이용 계획	계	대지면적	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설내 국·공유지	대지(획지)내 용도폐지되는기존 기반시설 국·공유지			
	55,858㎡	51,514.9㎡	4,343.1㎡	-	-			
공공시설 부지 제공면적	• 순부담면적 = 새로이 설치하는 기반시설면적 - 새로이 설치하는 기반시설내 국공유지 - 대지내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지 면적 = 4,343.1㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 4,343.1㎡							
계획용적률	• 계획(기준)용적률 = 210%							
개발가능 용적률 산정	• 허용용적률 = 기준용적률 + β = 210% + 17% = 227% ※ β = 허용용적률 인센티브 항목							
	구분	판 단 기 준				비고		
	서울 시기 준	우 수 디자인	• 「공동주택 심의기준」의 디자인 다양화기준의 권장기준 충족 후 건축위원회에서 인정 시				5%	
			주 동 형식 다양 화	1. 주거형태 다양화(1 가지유형 10%이상)	가. 3백세대 미만이고 5동미만	-		2 이상
					나. 3백세대 또는 5동 이상	2 이상		3 이상
					다. 1천세대 또는 10동 이상	3 이상		4 이상
					라. 1천5백세대 또는 15동 이상	4 이상		5 이상
				2. 높이 다양화(1가지유 형 10%이상)	가. 3백세대 미만이고 5개동 미만	-		2 이상
			나. 3백세대 또는 5개동 이상	2 이상	3 이상			
			다. 1천5백세대 또는 15동 이상	3 이상	4 이상			
3. 평면 및 단면형태다 양화 (1가지 유형 10%이상)			가. 단위주거 평면크기 변화					
			나. 단위주거 평면형태 변화					
입면 의 다양 화	4. 입면디자인다양화	가. 벽면율			40%이상	50%이상		
		나. 디자인 다양화						
5. 발코니 형태 다양화	가. 세대별 외벽길이 30%이상 지양			30%이상	30%이상			
	나. 발코니 형태 다양화 (돌출형, 개방형 등)							
《예외 규정》 - 구청장등이 동 심의기준을 준용, 설계경기를 한 경우로서 건축위원회 참석위원2/3이상 인정시 - 건축위원회 참석위원 4/5이상 인정시								
지속 가능 건축 구조	라멘 구조 (10%) 무량판 구 조 (7%)	• 지속가능형 공동주택 세부평가기준에 충족하여야 함				7%		
		분 야	세 부평가기준					
			건축 구조	• 철골콘크리트, 철골 또는 철골철근콘크리트조로서 - 기둥과 보가 일체화된 라멘 구조 - 기둥과 슬래브가 일체화된 무량판 구조 • 계단실, 엘리베이터 코어, 외기에 면한 측벽, 기타 평면계획상 불가피한 경우 위원회 의 심의를 거쳐 내력벽체 설치 허용				
공용 설비	• 각 세대별로 공용설비공간은 구조체에서 분리 시공하고 점검 및 교체가 용이한 점검 구조를 확보할 것							
친환 경/ 신재 생에 너지	신재생 에너지 친환경 최우수 등급	• 건축비의 1%이상 ※ 신·재생 에너지 설계는 태양광, 태양열, 지열, 연료전지, 자연채광 시스템 적용에 한함				5%		
		• 친환경 건축물 인증 - 최우수 (85점 이상)						
총 17%적용								
• 개발가능용적률 = 허용용적률 + (계획용적률 × 1.3α) = 227% + (210 × 1.3 × 0.0843) = 250.00%								
※ α = 공공시설로 제공한 면적 / 공공시설부지로 제공한 후 나머지 대지면적 = 4,343.1㎡ / 51,514.9㎡ = 0.0843								
• 정비계획용적률 = 250.00%								
예정법적 상한용적률	• 예정법적상한용적률 = 299.95%이하							

※ 허용용적률 20%이하가 포함된 용적률임

※ 인센티브항목에 대한 허용용적률 유효기간은 결정고시 후 3년 이내 인가를 득하지 못할 경우 효력이 자동 상실됨

※ 도시·건축공동위원회심의결과 범위 내에서 서울시건축위원회 심의를 통해 우수디자인건축물 등 해당 인센티브항목을 확정하여 승인 또는 허가

■ 변경(안)

구 분		산정내용							
토지이용 계획	계	대지면적	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설내 국·공유지	대지(획지)내 용도폐지되는기존 기반시설 국·공유지				
	56,173.2㎡	51,036.5㎡	5,136.7㎡	-	315.2㎡				
공공시설 부지 제공면적	• 순부담면적 = 새로이 설치하는 기반시설면적 - 새로이 설치하는 기반시설내 국공유지 - 대지내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지 면적 = 5,136.7㎡ - 0㎡ - 315.2㎡ = 4,821.5㎡								
계획용적률	• 계획(기준)용적률 = 210%								
개발가능 용적률 산정	• 허용용적률 = 기준용적률 + β = 210% + 17% = 227% ※ β = 허용용적률 인센티브 항목								
	구분	판 단 기 준				비고			
	서울 시기 준	우 수 디자인	• 「공동주택 심의기준」의 디자인 다양화기준의 권장기준 충족 후 건축위원회에서 인정 시				5%		
			구분		세 부 항 목			적용방법(단위:유형)	
								최소기준	권장기준
			주 동 형식 다 양 화	1. 주거형태 다양화(1 가지유형 10%이상)	가. 3백세대 미만이고 5동미만			-	2 이상
					나. 3백세대 또는 5동 이상			2 이상	3 이상
					다. 1천세대 또는 10동 이상			3 이상	4 이상
					라. 1천5백세대 또는 15동 이상			4 이상	5 이상
					가. 3백세대 미만이고 5개동 미만			-	2 이상
2. 높이 다양화(1가지유 형 10%이상)			나. 3백세대 또는 5개동 이상		2 이상	3 이상			
			다. 1천5백세대 또는 15동 이상		3 이상	4 이상			
	가. 단위주거 평면크기 변화								
	나. 단위주거 평면형태 변화								
	다. 단위주거 단면형태 변화(복층화, 디자인된 혼합형 등)								
입면 의 다 양 화	4. 입면디자인다양화	가. 벽면율		40%이상	50%이상				
		나. 디자인 다양화							
		가. 세대별 외벽길이 30%이상 지양		30%이상	30%이상				
5. 발코니 형태 다양화		나. 발코니 형태 다양화 (돌출형, 개방형 등)							
《예외 규정》 - 구청장등이 동 심의기준을 준용, 설계경기를 한 경우로서 건축위원회 참석위원2/3이상 인정시 - 건축위원회 참석위원 4/5이상 인정시									
지속 가능 형 건축 구조	라멘 구조 (10%) 무량판 구 조 (7%)	• 지속가능형 공동주택 세부평가기준에 충족하여야 함				7%			
		분야		세 부 평 가 기 준					
		건 축 구 조	• 철골콘크리트, 철골 또는 철골철근콘크리트조로서 - 기둥과 보가 일체화된 라멘 구조 - 기둥과 슬래브가 일체화된 무량판 구조				• 계단실, 엘리베이터 코어, 외기에 면한 측벽, 기타 평면계획상 불가피한 경우 위원회 의 심의를 거쳐 내력벽체 설치 허용		
			• 각 세대별로 공용설비공간은 구조체에서 분리 시공하고 점검 및 교체가 용이한 점검 구를 확보할 것						
		공 용 설 비							
친환 경/ 신재 생에 너지	신재생 에너지 친환경 최우수 등급	• 건축비의 1%이상 ※ 신·재생 에너지 설계는 태양광, 태양열, 지열, 연료전지, 자연채광 시스템 적용에 한함				5%			
		• 친환경 건축물 인증 - 최우수 (85점 이상)							
총 17%적용									
• 개발가능용적률 = 허용용적률 + (계획용적률 × 1.3α) = 227% +(210 × 1.3 × 0.0945) = 252.79%									
※ α = 공공시설로 제공한 면적 / 공공시설부지로 제공한 후 나머지 대지면적 = 4,821.5㎡ / 51,036.5㎡ = 0.0945									
• 정비계획용적률 = 250.00%									
예정법적 상한용적률	• 예정법적상한용적률 = 299.90%이하								

※ 허용용적률 20%이하가 포함된 용적률임

※ 인센티브항목에 대한 허용용적률 유효기간은 결정고시 후 3년 이내 인가를 득하지 못할 경우 효력이 자동 상실됨

※ 도시·건축공동위원회심의결과 범위 내에서 서울시건축위원회 심의를 통해 우수디자인건축물 등 해당 인센티브항목을 확정하여 승인 또는 허가

○ 소형주택건설에 관한 계획

■ 당초(안)

건립위치	부지면적 (㎡)	동수	세대수		세대규모 (㎡)(전용)	용적률 산정용연면적	비고 (연면적)
강남구 개포동 187번지	51,514.9	5	160	40	46	12,935.6㎡	(기준:12,870㎡이상) (계획:12,935.6㎡)
				120	59		

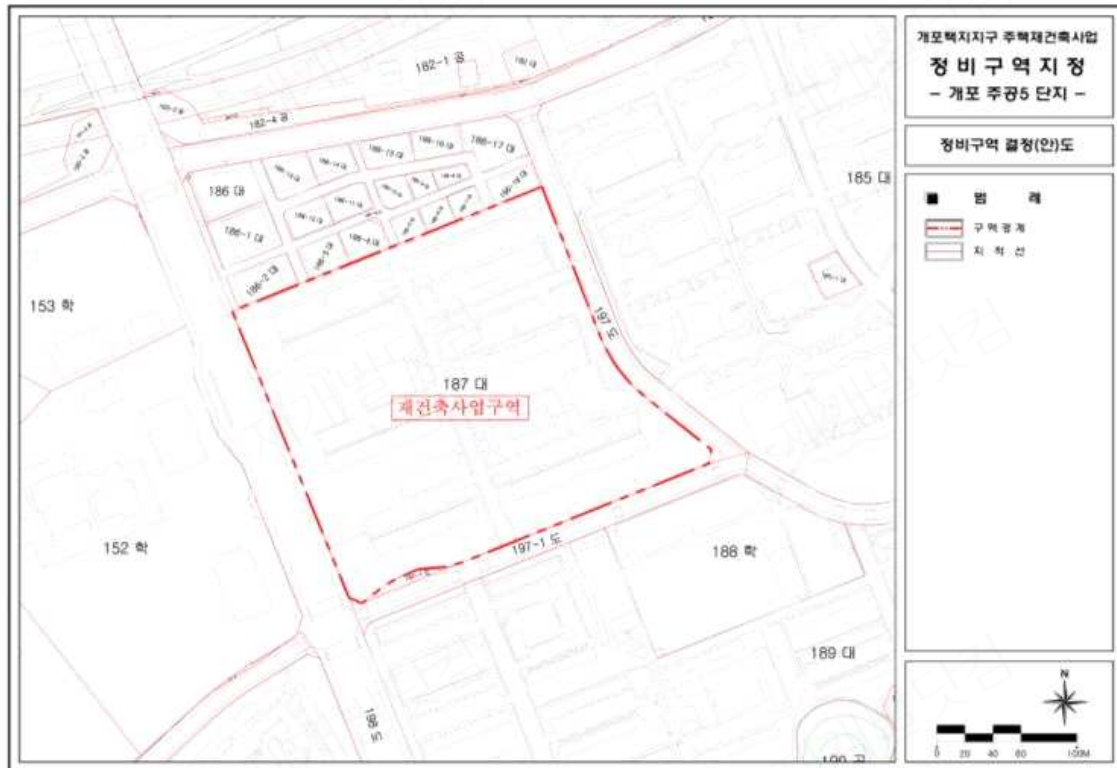
■ 변경(안)

건립위치	부지면적 (㎡)	동수	세대수		세대규모 (㎡)(전용)	용적률 산정용연면적	비고 (연면적)
강남구 개포동 187번지	51,036.5	4	190		45	12,743.3㎡	(기준:12,734㎡이상) (계획:12,743.3㎡)

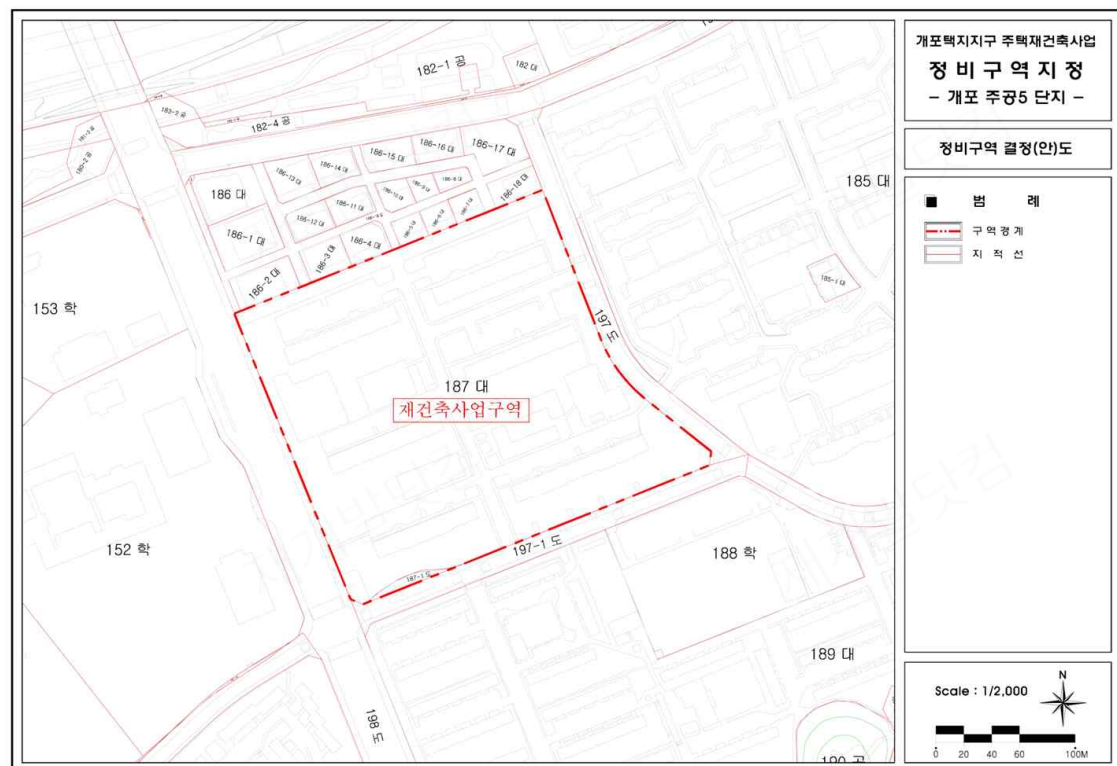
마. 기타사항

- 자세한 사항은 공람장소에 비치된 개포주공5단지 주택재건축 정비구역지정 및 정비계획(안)을 참조하시기 바라며, 개별통지는 본 공고로 갈음합니다.

- 당초(안)

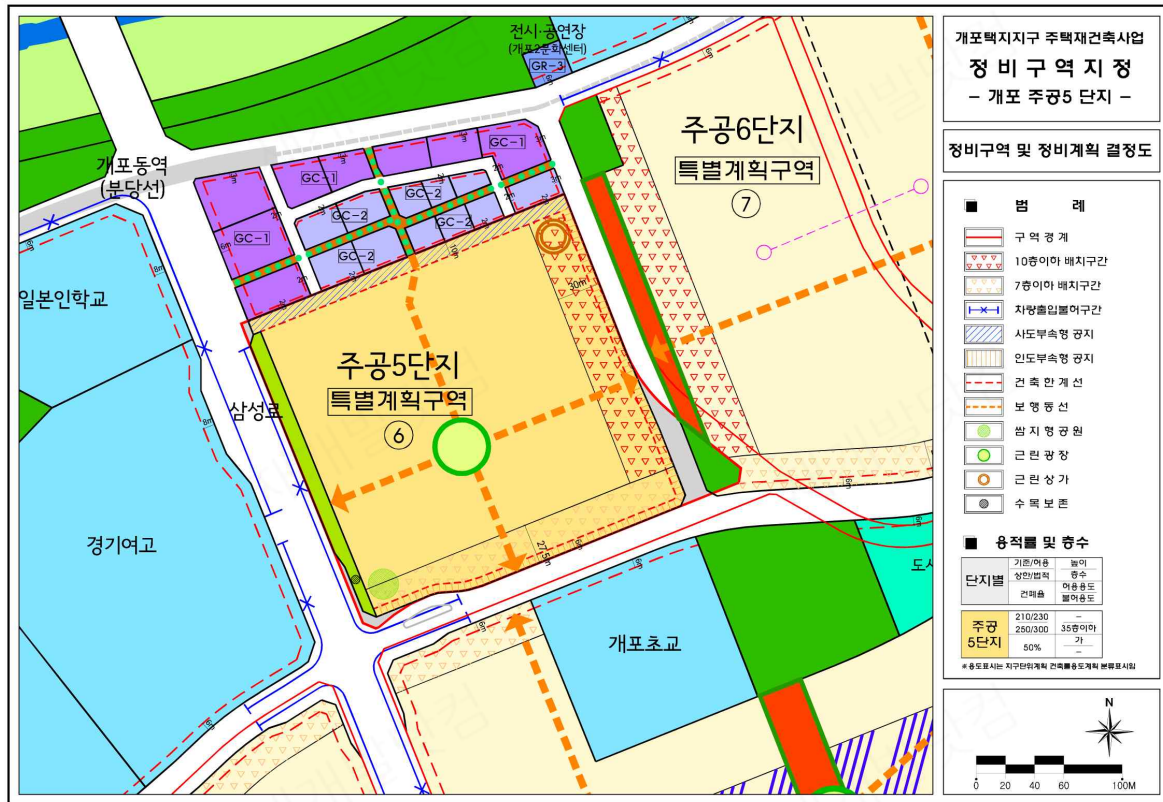


- 변경(안)

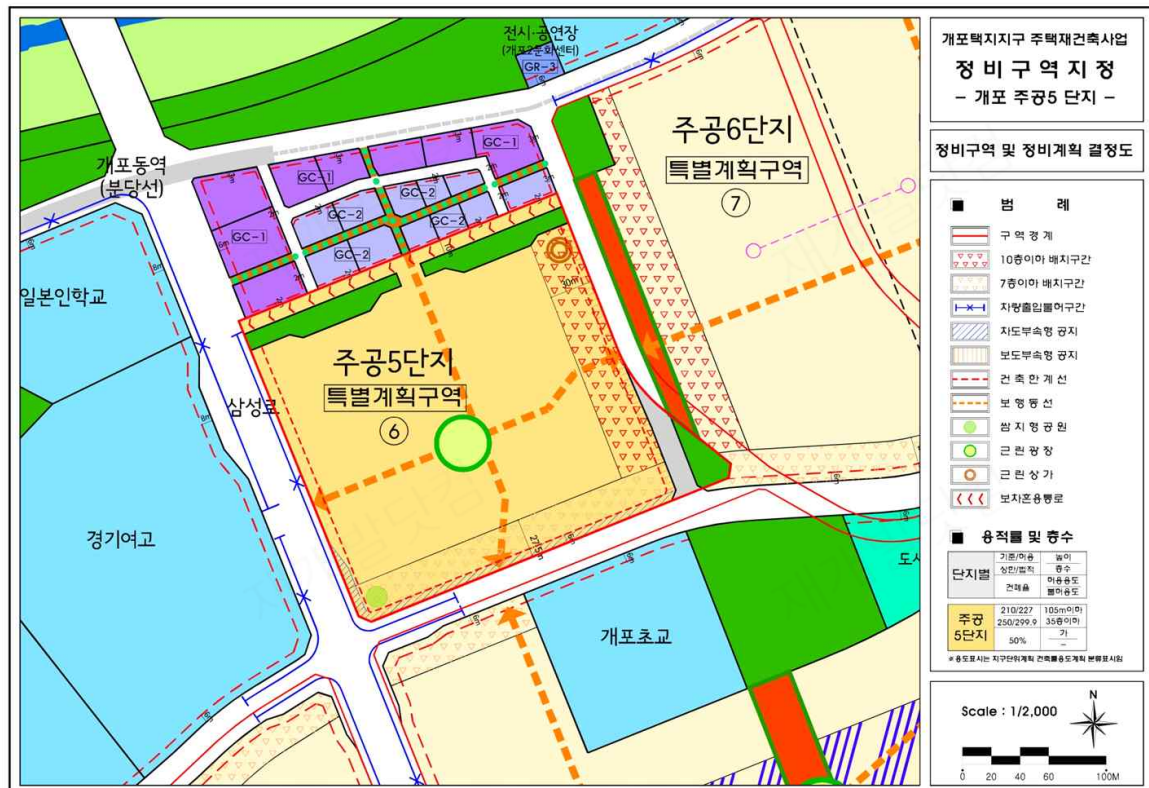


■ 정비계획결정(안)도

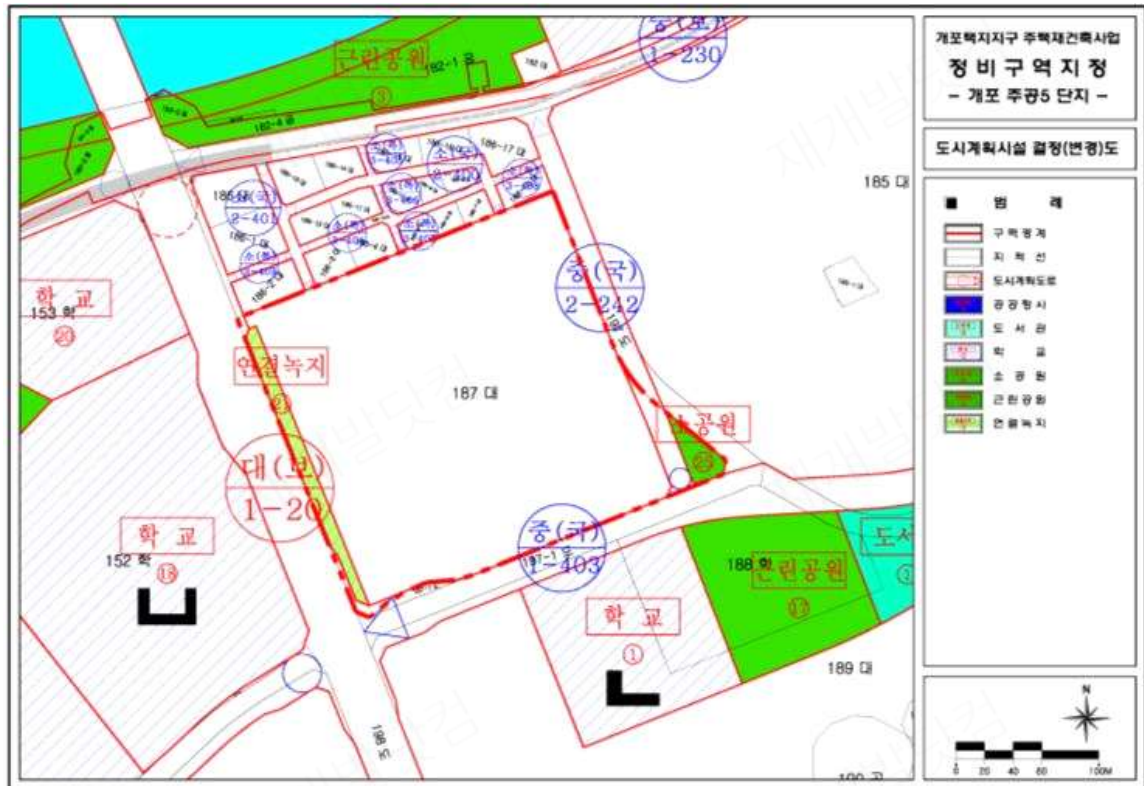
- 당초(안)



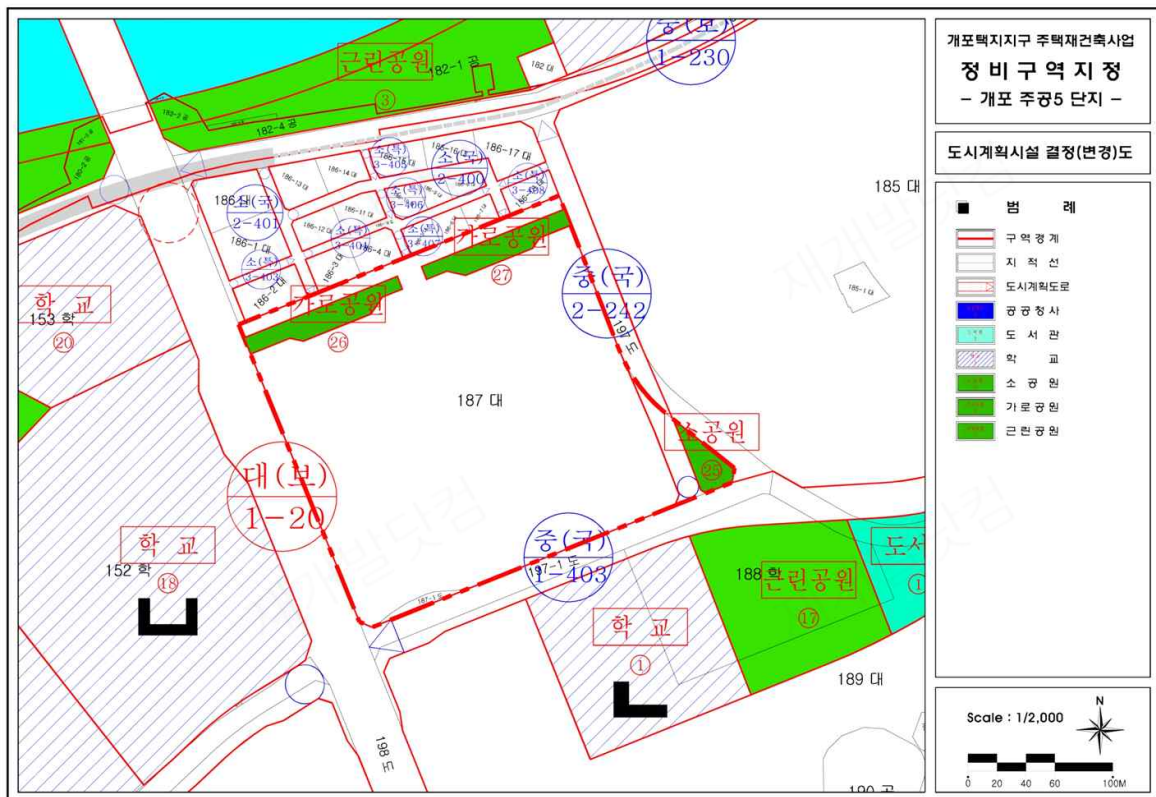
- 변경(안)



■ 도시계획시설결정(안)도
- 당초(안)

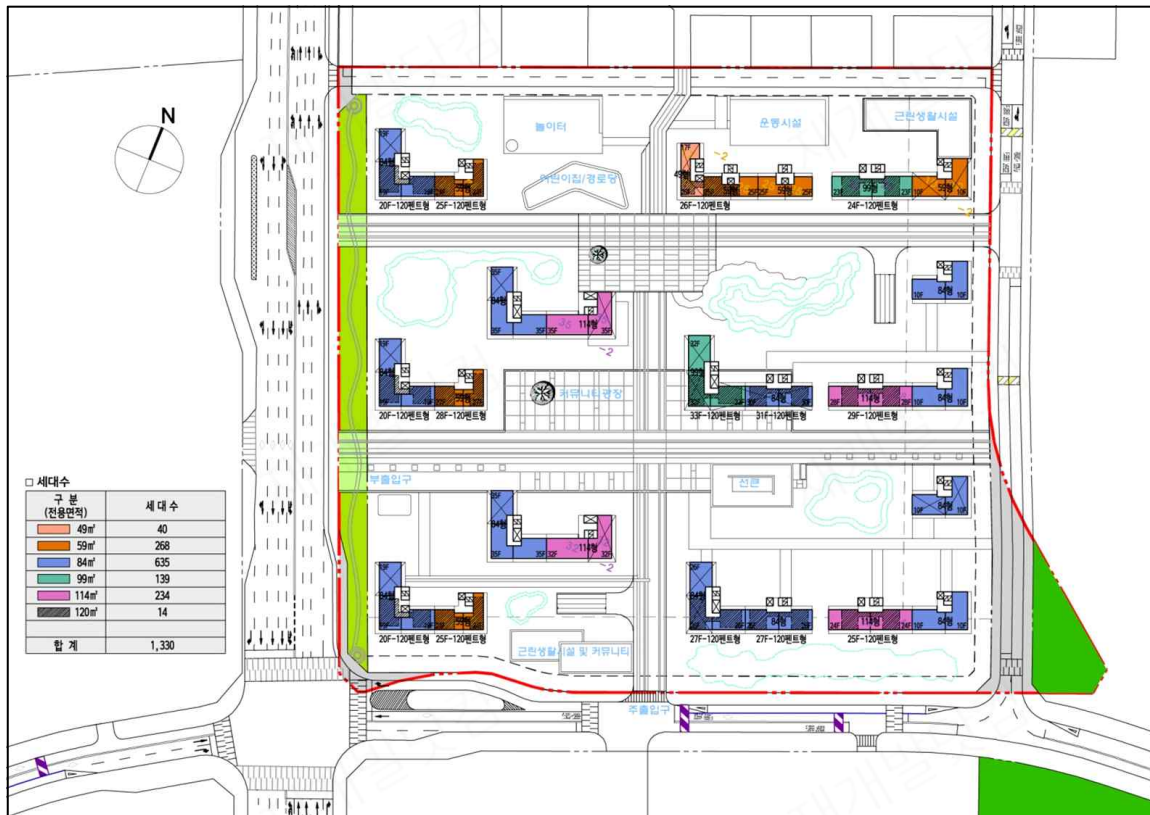


- 변경(안)

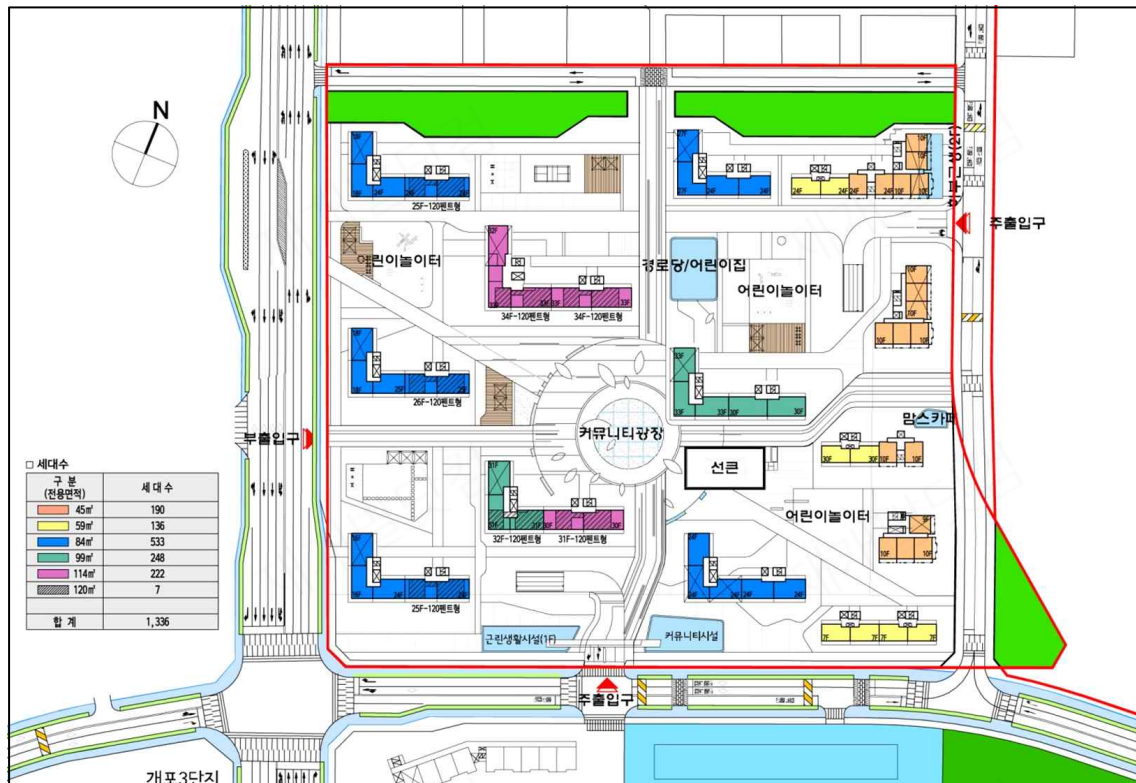


■ 건축배치계획(안)도

- 당초(안)



- 변경(안)



공 램 의 견 서

(접수번호 :)

□ 대상사업

안 건	개포주공5단지아파트 주택재건축 정비구역지정(안)
사업위치	강남구 개포동 187번지

□ 공람기간 : 2017. 6. 00 ~ 2017. 7.00

□ 의견제출자

성 명	(전화번호:)
주 소	
소유물건	위 치
	규 모

□ 제출의견

의견제출자

성명

201 . . .

(인)

강 남 구 청 장 귀 하