

도시관리계획(개포택지개발지구) 지구단위계획 내 특별계획구역 27, 28, 29(세부개발계획 수립) 및 통합(경남, 우성3차, 현대1차 아파트) 재건축 정비계획 수립 및 정비구역 지정(변경)을 위한 의견청취안

# 심사보고서

의안 번호	445
----------	-----

2024. 11. 27.

경제도시위원회

## 1. 심사경과

가. 제출일자 및 제출자 : 2024. 11. 4. 강남구청장(재건축사업과)

나. 상정의결

- 제323회 강남구의회 제2차 정례회 경제도시위원회 제4차 회의(2024. 11. 27.)

“ 원안채택 ”

## 2. 제안이유( 제안설명 : 도시환경국장 김동구 )

- 2002년 개포택지개발지구 제1종지구단위계획(서울특별시고시 제 2002-227호) 내특별계획구역27,28,29로 최초 지정된 지역으로, 2017.04.13. 서울시고시 제2017-125호로 정비계획 수립·정비구역 지정(현대1차) 되었음. 금회 2023.08.17. 개포 경남·우성3차·현대1차아파트 재건축 신속통합기획을 반영하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 규정에 따라 개포 통합(경남, 우성3차, 현대1차 아파트) 재건축 정비구역으로 지정하고자 구청장이 제출함.

### 3. 주요내용

가. 정비계획 결정(변경)(안)

- 개별 재건축 추진준비위원회(현대1차)→통합 재건축 추진준비위원회  
(경남, 우성3차, 현대1차)
- 토지등소유자별 분담금 추산액 및 추정비례율
- 시설(도로, 공원, 녹지, 하천) 변경
- 공동이용시설, 환경보전 및 재난방지, 환경성검토 결과 등

### 4. 추진 경위

- 1984. 대치 개포 경남, 우성3차, 현대1차 사용승인
- 2021.12. 통합 정비계획 및 정비구역 변경 지정 주민제안
- 2022.12. 신속통합기획 자문회의 1차
- 2023.12. 신속통합기획 자문회의 2차  
대치 개포 경남, 우성3차, 현대1차 통합재건축 정비계획 주민제안
- 2024. 6.~7. 개포통합재건축 신속통합기획 재건축 주민공람  
주민공람 및 주민설명회

### 5. 의견 공람 결과

가. 주민 공람 기간

- 기간: 2024. 6. 21. ~ 2024. 7. 24. (30일 이상)
- 장소: 강남구청 재건축사업과, 개포1동 주민센터

나. 주민설명회

- 일시: 2024. 6. 26.(수) 14:00
- 장소: 강남구민회관

## 6. 참고사항

- 관계법령
  - 「도시 및 주거환경정비법」
  - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」
  - 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」(고시)

## 7. 검토의견 (전문위원 이주현)

### ○ 정비계획(안) 개요

사업명	개포 통합(경남, 우성3차, 현대1차 아파트) 재건축정비사업
대지위치 (구역면적)	강남구 개포동 653번지 일대 (132,571.0㎡)
용도지역	◦ 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역
토지이용계획 (㎡)	◦ 소 계 : 132,571.0㎡
	- 획지 : 공동주택(115,556.4㎡) - 정비기반시설 : 근린공원(7,006.6), 소공원(2,789.0), 연결녹지(3,552.7), 공공공지(852.3), 보행자전용도로(1,471.0), 가감속차로(92.0) 및 입체보행로(1,251.0)
건축계획규모	◦ 지하 3층 ~ 지상 49층
	◦ 아파트 2,320세대(임대 365세대) 및 부대복리시설
	◦ 건폐율 : 35%이하 ◦ 용적률 : 300%이하

• 서울특별시 강남구 재건축사업과 자료(2024.11.)

- 대치 개포 경남, 우성3차, 현대1차 신속통합기획안에 따르면 단지는 수변특화구간 및 근린생활시설, 연결녹지가 잘 어우러지는 곳으로 최고층은 49층, 공급물량은 2,320세대가 될 예정임.

- 각 단지마다 ‘제자리재건축’과 ‘독립정산제’를 원칙으로 하여 재건축이 진행될 것이라 기대하고 있음. 제자리재건축은 종전자산에 대한 지리적 이점을 종후자산에도 반영해주는 개념이며, 독립정산제 적용시 제자리재건축이 수반되는 경우가 많음.
- 독립정산제란 각 단지별로 수익과 비용을 개별적으로 정산하는 제도임. 아파트별 현황용적률의 차이가 있어서, 서로 다른 이해관계를 조율하기 위해서는 최적의 방안이라 생각됨. 독립정산제가 가능하려면 제자리재건축이 될 수 밖에 없는 구조임.
- 입지적으로 개포 경남은 양재천에 가장 가깝고, 우성3차는 구룡역에 가까워서, 각 위치별로 아파트 자산가치평가가 달라질 수 밖에 없으므로, 소유주들이 독립정산제를 합리적이라 생각하고 받아들일 수 있음. 제자리재건축으로 진행하면 향후 분양시 각 필지 안에서만 아파트를 분양받을 수 있게 됨.

○ 향후 계획

향후 계획	정비계획 입안 제안 (강남구 → 서울시)
	市 도시계획위원회(수권분과위원회) 심의
	정비계획 결정 고시

• 서울특별시 강남구 재건축사업과 자료(2024.11.)

8. 질의 및 답변 요지

- 질 의 : 조감도 상의 공원이 최근 시 예산 지원으로 공원으로 정비되었는가 지목이 도로임. 현재 공원으로 활용되고 있으며 용도변경이 필요하지 않나

- 답 변 : 차량진출입시설이 끝나는 부분이 실제로 공원으로 사용되고 있으며 산책로로 개발, 근접하고 있는 쌍용2차쪽 공원과 통합하여 공원을 활성화 계획임
- 질 의 : 층수가 기존 계획 35층에서 49층으로 변경되었으나, 세대수 변동은 없는데 그 이유가 무엇인가
- 답 변 : 층수가 늘어나며 동수가 줄어들게 되었으며, 1000 세대를 기준으로 세대수 확보 의무 하는 공원 부지 면적, 소방 관련 기준 등이 달라짐. 가능한 한 1000 미만 세대로 추진하고자 함
- 질 의 : 본 사업구역이 학여울과 인접한데 지하연결보행통로, 지하자전거도로 등을 설치해 대중교통 이용 확대를 도모할 수는 없나
- 답 변 : 이 지역은 반영이 안 되어 있고 실질적으로 낮은 감이 있음. 추후 추진하는 정비사업에 인센티브를 통해서 적극 추진 검토하겠음
- 질 의 : 피난층이 없는 것으로 보이는데 안전 대비 조치는 어떤 것이 있나. 소방서·경찰서 CCTV관제센터와 연결해 재난 발생 시 적극 대응 가능한 시스템 구축을 가능한가
- 답 변 : 건축법 상 50층 이상의 건물일 경우 20층마다 피난층을 설치하도록 규정하여, 본 지역에는 피난층이 없음. 사업 승인 시, 설계 단계부터 초고층 건물 재난관리 방안에 대해 적극 검토, 추진하겠음. 전기차충전시설 화재 방지를 위해 설비규정 전달을 환경과에 요청하고 협의 중이며 보다 안전한 환경 설비 기준 준수를 위해 사업승인 시 제시할 계획임

9. 토론 요지 : “없음”

10. 심사 결과 : “원안채택”

11. 소수의견의 요지 : “없음”

12. 기타 사항 : “없음”

붙임 : 도시관리계획(개포택지개발지구) 지구단위계획 내 특별계획구역  
27, 28, 29(세부개발계획 수립) 및 통합(경남, 우성3차, 현대1차  
아파트) 재건축 정비계획 수립 및 정비구역 지정(변경)을 위한  
의견청취안

# 도시관리계획(개포택지개발지구) 지구단위계획 내 특별계획구역 27, 28, 29(세부개발계획 수립) 및 통합(경남, 우성3차, 현대1차 아파트) 재건축 정비계획 수립 및 정비구역 지정(변경)을 위한 의견청취안

의안 번호	445
----------	-----

제출연월일: 2024. 11. 4.  
제출자: 강남구청장  
제출부서: 재건축사업과

## 1. 제안사유

대상지는 2002년 개포택지개발지구 제1종지구단위계획(서울특별시고시 제 2002-227호) 내특별계획구역27,28,29로 최초 지정된 지역으로, 2017.04.13. 서울시고시 제 2017-125호로 정비계획 수립·정비구역 지정(현대1차) 되었음. 금회 2023.08.17. 개포경남·우성3차·현대1차아파트 재건축 신속통합기획을 반영하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 규정에 따라 개포 통합(경남, 우성3차, 현대1차 아파트) 재건축 정비구역으로 지정하고자 함

## 2. 정비사업의 명칭

개포 통합(경남, 우성3차, 현대1차 아파트) 재건축 정비사업

### 3. 정비계획 결정(변경)(안)

#### 가. 정비사업의 시행에 관한 계획

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	개포현대1차아파트 주택재건축 정비사업	강남구 개포동 653번지 일대	35,682.4	증) 96,888.6	132,571.0	-
변경	개포 통합(경남, 우성3차, 현대1차 아파트) 재건축 정비사업					
구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자		정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
-	관리처분방식	정비계획(변경) 고시일로부터 4년 이내	개포 통합(경남, 우성3차, 현대1차 아파트) 재건축 정비사업 추진준비위원회		증) 821세대 (현황 : 1,499세대 계획 : 2,320세대)	-

#### 나. 토지이용에 관한 계획

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	증(감)	변경		
합계		35,682.4	증) 96,888.6	132,571.0	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	2,436.0	증) 14,578.6	17,014.6	12.8	순부담면적 : 7,548.6㎡ (순부담률 6.1%)
	도로	92.0	증) 1,471.0	1,563.0	1.2	
	공원	394.0	증) 9,401.6	9,795.6	7.4	
	녹지	1,950.0	증) 1,602.7	3,552.70	2.7	
	공공공지	-	증) 852.30	852.30	0.6	
	하천 (입체보행교)	-	증) 1,251.0	1,251.0	0.9	
택지 (획지)	소계	33,246.4	증) 82,310.0	115,556.4	87.2	현대1차, 개포경남, 우성3차 (115,556.4㎡)
	획지1	33,246.4	증) 82,310.0	115,556.4	87.2	

주) 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

#### 다. 용도지역·지구 조서

(1) 용도지역에 관한 도시관리계획 결정조서

구 분		면 적(m <sup>2</sup> )			구성비(%)
		기 정	변 경	변경후	
합 계		35,682.4	증) 96,888.6	132,571.0	100.0
주거지역	제1종일반주거지역	-	증) 8,257.6	8,257.6	6.2
	제2종일반주거지역 (7층 이하)	-	증) 702.8	702.8	0.5
	제3종일반주거지역	35,682.4	증) 87,928.2	123,610.6	93.2

※ 구역계 변경으로 인한 용도지역 편입면적 증가, 용도지역 변경 없음

라. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

<p>추정비례율 (a)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100%</li> <li>추정비례율 : 98.61%            = (6,610,862,580천원 - 1,914,562,028천원) / 4,762,442,000천원 × 100 = 98.61%            - 총 수입 추정 : 6,610,862,580천원            - 총 지출 추정 : 1,914,562,028천원            - 종전자산 총액 추정 : 4,762,442,000천원</li> </ul>																																																																																																																																																				
<p>개별 종전자산 추정액 (b)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>아파트 종전자산 [2023.12 한국부동산원 시세 평균, KB시세 평균, 공동주택공시가격(현실화율 고려) 조사자료의 평균 시세 적용]</li> </ul> <table border="1" data-bbox="379 551 1437 1133"> <thead> <tr> <th>아파트 구분</th> <th>주택형(전용(공급))</th> <th>세대수</th> <th>대지면적(m<sup>2</sup>)</th> <th>공급면적(m<sup>2</sup>)</th> <th>평균 추정가격(천원)</th> <th>총 추정가격(천원)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>경남1차아파트</td><td>91.91(29평)</td><td>30</td><td>45.17</td><td>97.92</td><td>2,277,000</td><td>68,310,000</td></tr> <tr><td>경남2차아파트</td><td>96.98(31평)</td><td>168</td><td>61.00</td><td>104.98</td><td>2,341,000</td><td>393,288,000</td></tr> <tr><td>경남2차아파트</td><td>123.28(44평)</td><td>192</td><td>85.39</td><td>146.79</td><td>2,990,000</td><td>574,080,000</td></tr> <tr><td>경남2차아파트</td><td>149.21(48평)</td><td>60</td><td>73.37</td><td>158.99</td><td>2,996,000</td><td>179,760,000</td></tr> <tr><td>경남2차아파트</td><td>166.48(54평)</td><td>48</td><td>104.91</td><td>180.27</td><td>3,205,000</td><td>153,840,000</td></tr> <tr><td>경남2차아파트</td><td>182.20(58평)</td><td>149</td><td>89.66</td><td>194.26</td><td>3,558,000</td><td>530,142,000</td></tr> <tr><td>경남2차아파트</td><td>186.16(59평)</td><td>31</td><td>91.51</td><td>198.33</td><td>3,574,000</td><td>110,794,000</td></tr> <tr><td>우성3차아파트</td><td>104.43(33평)</td><td>135</td><td>56.90</td><td>110.60</td><td>2,423,000</td><td>327,105,000</td></tr> <tr><td>우성3차아파트</td><td>133.46(46평)</td><td>150</td><td>79.00</td><td>153.01</td><td>3,057,000</td><td>458,550,000</td></tr> <tr><td>우성3차아파트</td><td>161.0(55평)</td><td>120</td><td>94.20</td><td>182.45</td><td>3,373,000</td><td>404,760,000</td></tr> <tr><td>현대1차아파트</td><td>95.4(31평)</td><td>78</td><td>52.90</td><td>102.73</td><td>2,332,000</td><td>181,896,000</td></tr> <tr><td>현대1차아파트</td><td>128.62(45평)</td><td>130</td><td>78.20</td><td>151.45</td><td>3,027,000</td><td>393,510,000</td></tr> <tr><td>현대1차아파트</td><td>176.56(57평)</td><td>52</td><td>98.20</td><td>190.13</td><td>3,369,000</td><td>175,188,000</td></tr> <tr><td>현대1차아파트</td><td>177.19(57평)</td><td>156</td><td>98.20</td><td>190.81</td><td>3,370,000</td><td>525,720,000</td></tr> <tr><td colspan="2">공동주택합계</td><td>1,499</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>4,476,943,000</td></tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>상가 종전자산 = 본건 및 인근 상가 실거래가 등을 참작하고, 아파트와의 가격 균형, 층별, 위치별 효용 차이를 반영하여 추정</li> </ul> <table border="1" data-bbox="371 1207 1430 1413"> <thead> <tr> <th>상가구분</th> <th>호수</th> <th>전유면적(m<sup>2</sup>)</th> <th>대지권(m<sup>2</sup>)</th> <th>공급면적(m<sup>2</sup>)</th> <th>총 추정가격(천원)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>경남1차아파트상가</td><td>52</td><td>1,668.04</td><td>919.37</td><td>1,819.92</td><td>74,233,000</td></tr> <tr><td>경남2차아파트상가</td><td>28</td><td>1,095.02</td><td>543.9</td><td>1,095.02</td><td>41,590,000</td></tr> <tr><td>우성3차아파트상가</td><td>77</td><td>1,555.75</td><td>1,258.057</td><td>2,232.47</td><td>91,746,000</td></tr> <tr><td>현대1차아파트상가</td><td>55</td><td>1,364.38</td><td>964.799</td><td>1,911.00</td><td>77,930,000</td></tr> <tr><td>상가</td><td>212</td><td>5,683.19</td><td>3,686.126</td><td>7,058.41</td><td>285,499,000</td></tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>※ 층별 효용지수, 위치별 효용지수 등 적용하여 추정</li> <li>※ 종전자산은 향후 실제 감정평가 시 구체적인 가치형성요인 적용에 따라 변경될 수 있음</li> </ul>	아파트 구분	주택형(전용(공급))	세대수	대지면적(m <sup>2</sup> )	공급면적(m <sup>2</sup> )	평균 추정가격(천원)	총 추정가격(천원)	경남1차아파트	91.91(29평)	30	45.17	97.92	2,277,000	68,310,000	경남2차아파트	96.98(31평)	168	61.00	104.98	2,341,000	393,288,000	경남2차아파트	123.28(44평)	192	85.39	146.79	2,990,000	574,080,000	경남2차아파트	149.21(48평)	60	73.37	158.99	2,996,000	179,760,000	경남2차아파트	166.48(54평)	48	104.91	180.27	3,205,000	153,840,000	경남2차아파트	182.20(58평)	149	89.66	194.26	3,558,000	530,142,000	경남2차아파트	186.16(59평)	31	91.51	198.33	3,574,000	110,794,000	우성3차아파트	104.43(33평)	135	56.90	110.60	2,423,000	327,105,000	우성3차아파트	133.46(46평)	150	79.00	153.01	3,057,000	458,550,000	우성3차아파트	161.0(55평)	120	94.20	182.45	3,373,000	404,760,000	현대1차아파트	95.4(31평)	78	52.90	102.73	2,332,000	181,896,000	현대1차아파트	128.62(45평)	130	78.20	151.45	3,027,000	393,510,000	현대1차아파트	176.56(57평)	52	98.20	190.13	3,369,000	175,188,000	현대1차아파트	177.19(57평)	156	98.20	190.81	3,370,000	525,720,000	공동주택합계		1,499	-	-	-	4,476,943,000	상가구분	호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	공급면적(m <sup>2</sup> )	총 추정가격(천원)	경남1차아파트상가	52	1,668.04	919.37	1,819.92	74,233,000	경남2차아파트상가	28	1,095.02	543.9	1,095.02	41,590,000	우성3차아파트상가	77	1,555.75	1,258.057	2,232.47	91,746,000	현대1차아파트상가	55	1,364.38	964.799	1,911.00	77,930,000	상가	212	5,683.19	3,686.126	7,058.41	285,499,000
아파트 구분	주택형(전용(공급))	세대수	대지면적(m <sup>2</sup> )	공급면적(m <sup>2</sup> )	평균 추정가격(천원)	총 추정가격(천원)																																																																																																																																															
경남1차아파트	91.91(29평)	30	45.17	97.92	2,277,000	68,310,000																																																																																																																																															
경남2차아파트	96.98(31평)	168	61.00	104.98	2,341,000	393,288,000																																																																																																																																															
경남2차아파트	123.28(44평)	192	85.39	146.79	2,990,000	574,080,000																																																																																																																																															
경남2차아파트	149.21(48평)	60	73.37	158.99	2,996,000	179,760,000																																																																																																																																															
경남2차아파트	166.48(54평)	48	104.91	180.27	3,205,000	153,840,000																																																																																																																																															
경남2차아파트	182.20(58평)	149	89.66	194.26	3,558,000	530,142,000																																																																																																																																															
경남2차아파트	186.16(59평)	31	91.51	198.33	3,574,000	110,794,000																																																																																																																																															
우성3차아파트	104.43(33평)	135	56.90	110.60	2,423,000	327,105,000																																																																																																																																															
우성3차아파트	133.46(46평)	150	79.00	153.01	3,057,000	458,550,000																																																																																																																																															
우성3차아파트	161.0(55평)	120	94.20	182.45	3,373,000	404,760,000																																																																																																																																															
현대1차아파트	95.4(31평)	78	52.90	102.73	2,332,000	181,896,000																																																																																																																																															
현대1차아파트	128.62(45평)	130	78.20	151.45	3,027,000	393,510,000																																																																																																																																															
현대1차아파트	176.56(57평)	52	98.20	190.13	3,369,000	175,188,000																																																																																																																																															
현대1차아파트	177.19(57평)	156	98.20	190.81	3,370,000	525,720,000																																																																																																																																															
공동주택합계		1,499	-	-	-	4,476,943,000																																																																																																																																															
상가구분	호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	공급면적(m <sup>2</sup> )	총 추정가격(천원)																																																																																																																																																
경남1차아파트상가	52	1,668.04	919.37	1,819.92	74,233,000																																																																																																																																																
경남2차아파트상가	28	1,095.02	543.9	1,095.02	41,590,000																																																																																																																																																
우성3차아파트상가	77	1,555.75	1,258.057	2,232.47	91,746,000																																																																																																																																																
현대1차아파트상가	55	1,364.38	964.799	1,911.00	77,930,000																																																																																																																																																
상가	212	5,683.19	3,686.126	7,058.41	285,499,000																																																																																																																																																
<p>추정 분담금 산출</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>아파트, 상가 추정분담금 산정방식</li> <li>③ 추정분담금 = ② 권리자 분양가 추정액 - ① 추정 권리가액[추정비례율(a) × 개별 종전자산 추정액(b)]</li> </ul> <table border="1" data-bbox="363 1585 1430 1883"> <thead> <tr> <th>① 추정 권리가액</th> <th>② 권리자 분양가 추정액</th> <th>③ 추정분담</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="10">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(98.61%)</td> <td>전용 59㎡형</td> <td>1,796,800천원</td> </tr> <tr> <td>전용 74㎡형</td> <td>2,223,000천원</td> </tr> <tr> <td>전용 84㎡형</td> <td>2,489,400천원</td> </tr> <tr> <td>전용 99㎡형</td> <td>2,851,600천원</td> </tr> <tr> <td>전용 110㎡형</td> <td>3,121,400천원</td> </tr> <tr> <td>전용 121㎡형</td> <td>3,226,500천원</td> </tr> <tr> <td>전용 134㎡형</td> <td>3,479,700천원</td> </tr> <tr> <td>전용 145㎡형</td> <td>3,758,300천원</td> </tr> <tr> <td>전용 175㎡형</td> <td>4,506,100천원</td> </tr> <tr> <td>상가 전체 일괄</td> <td>310,639,880천원</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>권리자분양가 추정액 - 추정 권리가액 ( + : 부담 / - : 환급 )</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>※ 아파트 조합원 분양가는 일반분양가 공급면적 3.3㎡당 7,300만원 추정액의 100%를 기준으로 추정했으며, 상가 분양가는 3.3㎡당 141,671천원(상가분양수입 310,639,880천원 ÷ 상가신축 연면적 7,248.56㎡/0.3025)으로 추정됨</li> </ul>	① 추정 권리가액	② 권리자 분양가 추정액	③ 추정분담	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(98.61%)	전용 59㎡형	1,796,800천원	전용 74㎡형	2,223,000천원	전용 84㎡형	2,489,400천원	전용 99㎡형	2,851,600천원	전용 110㎡형	3,121,400천원	전용 121㎡형	3,226,500천원	전용 134㎡형	3,479,700천원	전용 145㎡형	3,758,300천원	전용 175㎡형	4,506,100천원	상가 전체 일괄	310,639,880천원			권리자분양가 추정액 - 추정 권리가액 ( + : 부담 / - : 환급 )																																																																																																																									
① 추정 권리가액	② 권리자 분양가 추정액	③ 추정분담																																																																																																																																																			
개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(98.61%)	전용 59㎡형	1,796,800천원																																																																																																																																																			
	전용 74㎡형	2,223,000천원																																																																																																																																																			
	전용 84㎡형	2,489,400천원																																																																																																																																																			
	전용 99㎡형	2,851,600천원																																																																																																																																																			
	전용 110㎡형	3,121,400천원																																																																																																																																																			
	전용 121㎡형	3,226,500천원																																																																																																																																																			
	전용 134㎡형	3,479,700천원																																																																																																																																																			
	전용 145㎡형	3,758,300천원																																																																																																																																																			
	전용 175㎡형	4,506,100천원																																																																																																																																																			
	상가 전체 일괄	310,639,880천원																																																																																																																																																			
		권리자분양가 추정액 - 추정 권리가액 ( + : 부담 / - : 환급 )																																																																																																																																																			

주) 해당 분담금은 추정액으로 향후 조합설립인가 및 사업시행계획인가, 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전·종후자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음.

마. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

(1) 교통시설

가) 도로 : 변경

Ⅰ 도로 결정(변경)조서

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	238	23~26	보조간선	540 (35)	광로 1-71	대로 3-108	일반 도로	-	건고시296호 (83.09.07)	가감속차로 확폭(3m)
기정	소로	1	403	10	국지 도로	282 (147)	소로 1-(-)	근린 공원 8	일반 도로	-	-	
변경	소로	1	403	10	국지 도로	135	소로 1-(-)	근린 공원 8	일반 도로	-	-	연장변경
신설	소로	1	A	10	특수 도로	147	중로 1-238	소로 1-403	보행자 전용도로	-	-	
신설	소로	2	A	8	특수 도로	122	근린 공원8	완충 녹지2	보행자 전용도로	-	-	하천 중복결정

주) ( )는 구역내 연장임

Ⅱ 도로 변경사유서

구분	변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내 용	변경 사유
변경	소로 1-403	소로 1-403	<ul style="list-style-type: none"> <li>도로연장 감소                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 연장 : 282m → 135m</li> <li>- 폭원 : 10m</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>재건축사업에 따른 대상지 주변의 원활한 교통소통을 위해 도시계획도로 변경</li> </ul>
신설	소로 1-(-)	소로 1-(A)	<ul style="list-style-type: none"> <li>보행자전용도로 신설                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 연장 : 147m</li> <li>- 폭원 : 10m</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>대상지 주변 통학로 조성 및 보행환경 개선을 위한 보행자전용도로 신설</li> </ul>
신설	소로 2-(-)	소로 2-(A)	<ul style="list-style-type: none"> <li>보행자전용도로 신설                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 연장 : 122m</li> <li>- 폭원 : 8m</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>개포지구와 도곡지구의 생활권 연결을 위해 양재천 남북측을 연결하는 보행교 설치에 따른 보행자전용도로 신설(중복결정)</li> </ul>

(2) 공간시설

가) 공원 : 변경

Ⅰ 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	공원	소공원	개포동653번지	394.0	증)2,395.0	2,789.0	서울특별시고시 제2017-125호 (17.04.13)	-
기정	⑧	청룡 (개포10)	근린공원	개포동649-1일대	9,367.0 (7,006.6)	-	9,367.0 (7,006.6)	건고시296호 (83.9.7)	변경 없음

주) ( )는 구역내 면적임

Ⅰ 공원 변경사유서

구분	도면표시 번호	공 원 명	변 경 내 용	변 경 사 유
변경	①	-	• 소공원 면적 증가 : 394.0㎡ → 2,789.0㎡ (증) 2,395.0㎡	• 특별계획구역(개포현대1차, 개포우성3차) 세부지침 및 신속통합기획 가이드라인을 반영 하여 대상지 내 주민 휴식·휴게공간을 위한 공원 변경계획

나) 녹지 : 변경

Ⅰ 녹지 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	녹지	연결녹지	개포동653번지	1,950.0	증) 94.0	2,044.0	서울특별시고시 제2017-125호 (17.04.13)	언주로변
신설	②	녹지	연결녹지	개포동649번지	-	증)1,508.7	1,508.7	-	언주로변

Ⅰ 녹지 변경사유서

구분	도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
변경	①	연결 녹지	• 연결녹지① 변경 : 1,950.0㎡ → 2,044.0㎡ (증) 94.0㎡	• 특별계획구역(개포현대1차, 개포경남) 세부지침을 반영하여 간선도로변 완충기능 및 녹지축 연계를 위한 연결녹지 변경(연장)
신설	②	연결 녹지	• 연결녹지② 신설 : 1,508.7㎡	• 특별계획구역(개포경남) 세부지침을 반영하여 간선도로변 완충기능 및 녹지축 연계를 위한 연결녹지 신설

다) 공공공지 : 변경

Ⅰ 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	-	공공공지	개포동652번지	-	증)852.3	852.3	-	개포로53길

Ⅰ 공공공지 변경사유서

구분	도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
신설	-	공공 공지	• 공공공지 신설 : 852.3㎡	• 개포로53길 하부 광역 우수관로 계획 및 시민 산책로 조성을 위한 공공공지 신설

(3) 방재시설

가) 하천 : 변경

▮ 하천 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치			연장 (m)	면적 (㎡)	최 초 결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	①	하천	양재천 (지방2급 하천)	우면동	탄천(지방) 합류점	-	7,900	732,492	79.06.27 (서고283)	
변경	①	하천	양재천 (지방2급 하천)	우면동	탄천(지방) 합류점	-	7,900	732,492 (1,251)	79.06.27 (서고283)	도로중복 결정

주) ( )는 구역내 면적임

▮ 하천 결정(변경)사유서

구분	도면 표시 번호	하천명	변경 내용	변경 사유
변경	①	양재천	• 도로 중복결정 : 1,251.0㎡(소로 2-(A))	• 개포지구와 도곡지구의 생활권 연결을 위해 양재천 남북측을 연결하는 보행자전용도로 신설에 따른 하천 중복결정

바. 공동이용시설 설치계획

구분	기준 근거	주택건설기준 등에 관한 규정	서울특별시 주택조례 설치기준	계획	
부대 시설	관리사무소	123.5㎡이상	-	350.0㎡	
	경비실	-	-	210.0㎡	
주민 공동 시설	합 계(2,320세대)	5,140㎡이상 =500㎡+(2,320세대×2㎡)	6,425.0㎡ 이상 =(500㎡+2,320세대×2㎡)×1.25	11,325㎡	
	어린이집	-	789㎡	800.0㎡	
	경로당	-	789㎡	800.0㎡	
	작은도서관	33.0㎡	330㎡	400.0㎡	
	커뮤니티	-	-	5,500.0㎡	
	돌봄 시설	공동육아나눔터	-	-	200.0㎡
		실내어린이놀이터	-	-	300.0㎡
		다함께 돌봄센터	-	-	200.0㎡
	어린이놀이터	-	-	2,124㎡이상	2,125.0㎡
주민운동시설	-	-	-	1,000.0㎡	

사. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(m <sup>2</sup> )	명칭	면적(m <sup>2</sup> )		계	존치	개수	철거후신축	철거이주	
기정	개포현대1차아파트 주택재건축 정비사업	35,682.4	획지1	33,246.4	개포동 653번지 일원	7	-	-	7	-	-
변경	개포 통합(경남, 현대1차, 우성3차 아파트) 재건축 정비사업	132,571.0		115,556.4		24	-	-	24	-	

주) 정비개량 계획(동) : 공동주택 20개동, 상가4개동

아. 건축물에 관한 계획  
(1) 건축시설계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율(%)	용적률(%)				최고층수																																																							
	명칭	면적(m <sup>2</sup> )	명칭	면적(m <sup>2</sup> )				기준	허용	정비계획	예정법적상한																																																								
기정	개포현대1차아파트 주택재건축 정비사업	35,682.4	획지1	33,246.4	개포동 653번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	210 이하	230 이하	250 이하	299.52 이하	35층 이하																																																							
변경	개포통합(경남, 현대1차, 우성3차아파트) 재건축 정비사업	132,571.0		115,556.4			50 이하	210 이하	230 이하	249.21 이하	300.00 이하	49층 이하 (160m)																																																							
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> <li>건립규모 기준                             <ul style="list-style-type: none"> <li>조함원에게 분양하는 주택의 주거전용면적의 합이 종전 주택의 주거전용면적의 합보다 작거나 30퍼센트의 범위에서 클 것: 계획 231,445.90㎡ (11.75% 증가, 종전주택 207,100.39㎡)</li> <li>조함원 이외의 자에게 분양하는 주택을 모두 85제곱미터 이하 규모로 건설할 것</li> </ul> </li> <li>사업시행계획 수립 시 조정될 수 있음</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th rowspan="3">구분</th> <th colspan="7">세대수(세대)</th> </tr> <tr> <th colspan="3">기정</th> <th colspan="4">변경</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">소계</th> <th rowspan="2">공공</th> <th rowspan="2">분양</th> <th rowspan="2">소계</th> <th rowspan="2">공공</th> <th colspan="2">분양</th> </tr> <tr> <th>조합원</th> <th>일반</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>60㎡이하</td> <td>200</td> <td>99</td> <td>101</td> <td>369</td> <td>365</td> <td>-</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>60~85㎡이하</td> <td>313</td> <td>-</td> <td>313</td> <td>525</td> <td>-</td> <td>73</td> <td>452</td> </tr> <tr> <td>85㎡초과</td> <td>310</td> <td>-</td> <td>310</td> <td>1,426</td> <td>-</td> <td>1,426</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>합계</td> <td>823</td> <td>99</td> <td>724</td> <td>2,320</td> <td>365</td> <td>1,499</td> <td>456</td> </tr> </tbody> </table>									구분	세대수(세대)							기정			변경				소계	공공	분양	소계	공공	분양		조합원	일반	60㎡이하	200	99	101	369	365	-	4	60~85㎡이하	313	-	313	525	-	73	452	85㎡초과	310	-	310	1,426	-	1,426	-	합계	823	99	724	2,320	365	1,499	456
구분	세대수(세대)																																																																		
	기정			변경																																																															
	소계	공공	분양	소계	공공	분양																																																													
조합원						일반																																																													
60㎡이하	200	99	101	369	365	-	4																																																												
60~85㎡이하	313	-	313	525	-	73	452																																																												
85㎡초과	310	-	310	1,426	-	1,426	-																																																												
합계	823	99	724	2,320	365	1,499	456																																																												
심의완화 사항			<ul style="list-style-type: none"> <li>법적용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제30조의3)공동주택 건설                             <ul style="list-style-type: none"> <li>정비계획용적률(249.21%이하) → 예정법적상한용적률(300%이하)</li> <li>⇒ 건축계획상의 용적률 (299.99%)적용</li> </ul> </li> </ul>																																																																
건축물의 건축선에 관한 계획	건축한계선	<ul style="list-style-type: none"> <li>개포로변 : 건축한계선 6m</li> <li>개포로53길변 : 건축한계선 6m</li> <li>근린공원⑧변: 건축한계선 6m</li> <li>구룡초사거리변: 건축한계선 25m</li> </ul>																																																																	
	공공보행통로	<ul style="list-style-type: none"> <li>청룡근린공원(북측) ~ 개포로변(남측) : 폭원 12m 조성</li> <li>연주로변(동측) ~ 개포로53길변(서측) : 폭원 6m 조성</li> </ul>																																																																	

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

(2) 용적률 계획

[기정]

구 분	산 정 내 용			
토지 이용 계획	계(구역면적)	대지면적	신설 정비기반시설	대지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 · 국공유지
	35,682.4㎡	33,246.4㎡	2,436.0㎡	-
공공시설부 지 제공면적 (순부담)	<ul style="list-style-type: none"> <li>신설정비기반시설면적 - 대지내 용도폐지 되는 기존기반시설국·공유지 = 2,436.0㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 2,436.0㎡ (6.8%)</li> </ul>			
개발가능 용적률 산정	<ul style="list-style-type: none"> <li>허용용적률 = 기준용적률 + β = 210% + 20% = 230%</li> <li>정비계획용적률 : 250.0% - 허용용적률 + 계획(기준)용적률 × 1.3 × α = 230% + {210% × (1.3 × 0.0733)} = 250.0%</li> </ul> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;">                     ※ α = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적                      = 2,436.0㎡ / 33,246.4㎡ = 0.0733                 </div>			
법적상한용 적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>법적상한용적률 = 300.0%이하 ⇒ 건축계획상의 용적률 (299.52%)적용</li> </ul>			

[변경(안)]

구 분	산 정 내 용					
토지 이용 계획	계(구역면적)	획지면적	신설 정비기반시설	새로 설치하는 기반시설 내 국 · 공유지	대지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 · 국공 유지	건축물 기부채납 (입체보행교)
	132,571.0㎡	115,556.4㎡	17,014.6㎡	9,728.6㎡	-	262.6㎡
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	<ul style="list-style-type: none"> <li>신설정비기반시설면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국 · 공유지 - 대지내 용도폐지 되는 기존 기반시설국·공유지 + 건축물 환산부지 면적 = 17,014.6㎡ - 9,728.6㎡ - 0㎡ + 262.6㎡ = 7,548.6㎡ (7,548.6㎡ ÷ 122,842.4㎡ = 6.1%)</li> </ul>					
개발가능 용적률 산정	<ul style="list-style-type: none"> <li>허용용적률 = 기준용적률 + β = 210% + 20% = 230%</li> <li>정비계획용적률 : 249.21% - 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α (토지) + 0.7 × α (건축물)) = 230% × {1 + (1.3 × 0.06305 + 0.7 × 0.00227)} = 249.21%</li> </ul> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;">                     ※ α (토지) = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적                      = 7,286.0 / 115,556.4㎡ = 0.06305                      ※ α (건축물) = 공공시설등 부지(건축물환산부지) 제공면적 / 공공시설등 부지(토지)                      제공 후 부지면적                      = 262.6 ÷ 115,556.4㎡ = 0.00227                 </div>					
법적상한용 적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>법적상한용적률 = 300.0%이하 ⇒ 건축계획상의 용적률 (299.99%)적용</li> </ul>					

■ 입체보행교 설치계획

구분		내용	비고
①	공시지가	20,025,000원/㎡	2022년 1월 기준 공시지가 (사유지 평균)
②	표준건축비	8,500,000원/㎡	
③	건축물 연면적	1,251.0㎡	
④	설치비용	10,633,500,000원	② X ③
⑤	부지가액	40,500,000원/㎡	공시지가의 2배 적용
건축물	환산부지	262.6㎡	④ / ⑤

(3) 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

■ 공공주택 공급면적 산정

[기정]

계획기준		<ul style="list-style-type: none"> <li>공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 도시정비법에서의 법적상한 용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상</li> <li>공공목적의 공공주택 용도</li> </ul>				
법적상한용적률(건축계획)		• 299.52% 이하				
상한용적률(정비계획 용적률)		• 250.0% 이하				
공공주택 (법적상한 용적률완화) 산출근거	용적률 증가분	• 49.52% 이하				
	증가된 용적률의 50%	• 24.76% 이상				
	의무 연면적	• $24.76\% \times 33,246.4\text{m}^2 = 8,231.81\text{m}^2$ 이상				
	공공주택 확보계획 (법적상한용적률완화)	전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
59.95㎡		83.47㎡	99	8,263.53㎡	-	
	-	-	99	8,263.53㎡	$8,263.53\text{m}^2 > 8,231.81\text{m}^2$	

[변경(안)]

계획기준		<ul style="list-style-type: none"> <li>공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 도시정비법에서의 법적상한 용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상</li> <li>공공목적의 공공주택 용도</li> </ul>				
법적상한용적률(건축계획)		• 300.00% 이하				
상한용적률(정비계획 용적률)		• 249.21% 이하				
공공주택 (법적상한 용적률완화) 산출근거	용적률 증가분	• 50.79% 이하				
	증가된 용적률의 50%	• 25.395% 이상				
	의무 연면적	• $25.395\% \times 115,556.4\text{m}^2 = 29,345.55\text{m}^2$ 이상				
	공공주택 확보계획 (법적상한용적률완화)	전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
59.98㎡		80.41㎡	365	29,349.65㎡	-	
	-	-	365	29,349.65㎡	$29,349.65\text{m}^2 > 29,345.55\text{m}^2$	

자. 교통 및 동선처리계획

구분	지점	개선방안	시행주체	비용부담	시행시기
주변가로 및 교차로	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>「개포택지(공동주택) 제1종 지구단위계획(재정비) 결정 변경 교통영향평가, 2010.12」</li> <li>「개포주공1단지 주택재건축정비사업 교통영향평가(약식:변경심의), 2018.12」 개선내용 반영</li> </ul>	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>주변 분석대상 교차로 최적신호운영방안 제시 : 5개소</li> </ul>			
진출입 동선	<ul style="list-style-type: none"> <li>㉠ 언주로 사업지측 set-back 및 가속차로 설치 - B=3.5m, L=91.0m</li> <li>㉡ 언주로 사업지측 set-back 및 감속차로 설치 - B=3.0m, L=38.5m</li> <li>- 사업지 진출입구 운영계획 수립 - 진출입구 수 : 4개소</li> <li>- 사업지 진출입구 회전반경 확보 : R=6.0m</li> </ul>	사업시행자	사업시행자	사업완료시	
보행 및 자전거	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>보행동선 단절지점 횡단보도 설치 : 7개소</li> <li>자전거 횡단도 설치 : 6개소</li> </ul>	사업시행자	사업시행자	사업완료시
주차	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>계획주차대수 : 5,662대 (공동주택 5,600대 (세대당2.42대), 근생시설 62대)</li> <li>법정주차대수 : 3,824대</li> <li>주차수요대수(2027년) : 3,473대 - 법정의 148.0%, 수요의 163.2% 확보</li> </ul>	사업시행자	사업시행자	사업완료시
교통안전 및 기타	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>교통안전시설물 설치 - 차량경고등 : 4개소</li> <li>- 기타 노면표시</li> <li>- 이동식볼라드 : 1개소</li> </ul>	사업시행자	사업시행자	사업완료시

차. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
도시경관	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축물 경관                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 평균층수개념을 도입하여 인동간격 및 통경축을 확보하는 건축물 배치</li> <li>- 건축물로 인하여 주변경관이 차폐되는 것을 막고 건축물과 주변지형 및 경관의 조화를 위하여 스카이라인을 고려하여 건축물 배치</li> </ul> </li> <li>• 가로경관                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 가로수와 가로등은 도로별 개성을 부여하는 식재 및 가로주변과 조화되는 디자인으로 계획</li> <li>- 보도폭, 공개공지확보 등을 통한 보행공간 확충</li> </ul> </li> <li>• 녹지 및 오픈스페이스 경관                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 친수환경조성과 도시내 자연요소를 활용</li> <li>- 주변지형과 조화되는 건축배치 계획 및 녹지계획</li> </ul> </li> <li>• 일조권 검토                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축법 및 서울시 건축조례규정 준수</li> <li>- 대지경계선을 유지하여 법정한도 이상의 일조량 확보</li> </ul> </li> <li>• “개포택지지구(공동주택지) 지구단위계획” 경관부문 및 “개포택지지구 정비계획가이드라인” 경관관련사항을 준용함</li> </ul>	-
환경보전	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 환경성 검토를 통해 정비구역내 정비사업에 의한 환경영향에 따라 영향저감 방안 강구</li> <li>• 생태면적을 40%이상, 자연지반을 10%이상 확보</li> </ul>	-
재난방지	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 긴급재난구조차량 접근 및 소방차등의 접근로 배려</li> <li>• 자연재해에 대비한 방재시스템 및 단지내 상하수도시설의 합리적인 설계 반영</li> </ul>	-

카. 환경성검토 결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	대책 및 반영사항
자연환경	생태면적율	40% 이상	○	○ 45.01%로 검토	○ 기존 공원·녹지로 인한 생태면적율이 충분함
	녹지네트워크	녹지평가 지표1	○	○ 내부와 외부 녹지네트워크 변화에 미치는 영향은 거의 없을 것으로 판단됨	○ 사업지구내 녹지를 충분히 확보하여 녹지변화로 인한 영향 최소화
	지형변동	절성토비율 20%미만	○	○ 사업특성상 대규모 절성토 발생은 없음	○ 지형에 순응한 계획 수립
		지형변동비율 30%미만	○	○ 지형변동 비율 미미함	○ 지형에 순응한 계획 수립
		지하수위보전	○	○ 지하공간계획으로 지하수유출 일부 예상	○ 지하공간 최소화, 흠막이공법 실시
	비오톱	3등급	△	○ 녹지 조성에 따라 단지내 비오톱 변화	○ 자연환경을 고려한 단지내 식생계획 수립
생활환경	보행친화공간	보행자전용도로 계획수립	○	○ 보행공간의 추가확보 필요	○ 개포로 및 언주로 변 양측 2~4m폭의 보행전용도로 설치예정
		자전거전용도로 계획수립	○	○ 언주로변, 개포동길변은 향후 개포택지지구 단위계획상의 차로계획 적용	○ 언주로변 자전거 전용도로 조성 ○ 개포동길변, 통경구간내에 자전거보행자겸용도로 조성
		자전거보관소 15대/100unit	△	○ 자전거보관소 설치 고려	○ 자전거도로 계획에 따라 자전거보관소 설치 고려
	일조	일조침해 최소화	○	○ 사업지구 주변 일조영향대상지역의 발생 예상	○ 건축물간 녹지조성 및 건축배치를 고려하여 충분한 일조를 확보토록 계획함
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	○ 주풍향 WNW(서북서풍)	○ 녹지공간확보 ○ 건축물의 방향은 바람의 진행방향을 고려하여 계획하여 바람차단 최소화 ○ 친환경 투수성 포장재사용
	경관 및 휴식공간	Skyline보전	○	○ 시행 후 근·중거리에서의 일부 조망이 예상	○ 주변스카이라인의 연속성을 확보한 건물높이계획 ○ 건축물의 차폐·위압감 완화
		조망권 확보	-	○ 보도 및 차도에서의 가로녹시율이 25% 이상이 요구되나 현재 조경식재계획의 미수립으로 분석이 불가	○ 추후 실시 계획시 부지 경계변의 조경녹지 계획으로 가로녹시율 향상되도록 반영할 계획
	에너지	에너지절약계획 수립	○	○ 실시설계시, 에너지절약시스템 및 에너지절약설비 반영토록 계획	○ 에너지절약계획서 및 에너지성능지표검토서 작성
		신재생에너지 사용	-	○ 사업지구 내 사용 에너지는 청정연료로 계획	○ 에너지절약계획 수립으로 연료사용량 최소화
	환경성예측	수질	오·우수 적정처리	○	○ 운영시 오수발생
폐기물		폐기물 발생 최소화	○	○ 공사시 및 운영시 폐기물 발생량 예측	○ 발생 폐기물을 성상별 구분하여 분리배출 및 강남구 조례 및 폐기물 처리계획에 의거하여 하여 처리함으로써 생활쓰레기 발생량을 최소화할 계획
소음·진동		소음 65dB(A) 진동 65dB(V)	○	○ 주변으로 소음의 영향 예상됨	○ 가설방음판넬 설치, 저소음·진동장비 사용 등 저감방안 수립·시행

4. 개포택지개발지구 지구단위계획(구역) 결정(안)

가. 지구단위계획구역에 관한 결정: 변경없음

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정사항 : 정비계획 결정(변경)(안) 참조

(1) 용도지역에 관한 결정조서 : 변경없음

(2) 용도지구에 관한 결정조서 : 변경없음

(3) 도시계획시설에 관한 결정(변경)조서 : 정비계획 결정(변경)(안) 참조

다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정사항 : 정비계획 결정(변경)(안) 참조

(1) 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 변경없음

(2) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정조서 : 변경없음

(3) 기타 사항에 관한 결정조서 : 변경없음

(4) 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경)

가) 특별계획구역 결정(변경)조서

구분	도면표시	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	특별계획구역27	강남구 개포1동	55,053.1	증) 9,728.6	132,571.0	개포경남
변경	특별계획구역28	강남구 개포1동	35,682.4			현대1차
변경	특별계획구역29	강남구 개포1동	32,106.9			우성3차

나) 특별계획구역에 대한 단지별 지구단위계획 내용(변경)

구분	기정			변경	
	특별계획구역 27	특별계획구역 28	특별계획구역 29	특별계획구역 27,28,29	
특별계획구역 면적	• 55,053.1㎡	• 35,682.4㎡	• 32,106.9㎡	• 132,571.0㎡	
획지(계획대지) 면적	• 51,293.1㎡	• 33,246.4	• 29,910.9㎡	• 115,556.4㎡	
공공시설 면적	• 3,760.0㎡	• 2,436.0㎡	• 2,196.0㎡	• 17,277.2㎡	
공공시설 비율	• 기부채납(순부담)비율 6.8% 내외			• 기부채납(순부담)비율 6.1% 내외	
공공·기반시설 계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공기반시설 면적 : 37,60㎡계획</li> <li>- 연결녹지 폭12m(언주로변) 면적:1,915㎡계획</li> <li>- 공원(양재천변) 면적:1,845㎡계획</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공기반시설 면적 : 2,436㎡계획</li> <li>- 연결녹지 폭12m(언주로변) 면적:1,950㎡계획</li> <li>- 공원(우성3차변) 면적: 394㎡계획</li> <li>- 개포동길 가감속차로 설치 면적: 92㎡계획</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공기반시설 면적 : 2,196㎡계획</li> <li>- 공원(현대1차변) 면적: 2,196㎡계획</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공기반시설 면적: 7,548.6㎡</li> <li>- 연결녹지 폭12m(언주로변) 면적 : 3,552.7㎡ 계획</li> <li>- 공원(현대1차변,우성3차변) 면적 : 2,789.0㎡ 계획</li> <li>- 공공공지(언주로53길변) 면적 : 852.3㎡ 계획</li> <li>- 개포동길 가감속차로 설치 면적 : 92㎡ 계획</li> <li>- 보행교(양재천) 면적 : 262.6㎡ 계획</li> <li>• 무상양도 국공유지 면적: 9,728.6㎡</li> <li>- 보행교 면적: 1,251.0㎡</li> <li>- 공원(양재천변) 면적: 7,006.6㎡</li> <li>- 도로(보행자전용도로) 면적: 1,471.0㎡</li> </ul>	
건축물의 용도·밀도에 관한계획	용도	불허 용도A	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 학교환경 위생정화구역내 용도제한규정 준용</li> <li>• 이외 불허용도는 별도의 세부개발계획 수립시 결정</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 학교환경 위생정화구역내 용도제한규정 준용</li> </ul>	
		허용 용도a	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공동주택, 부대복리시설</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공동주택, 부대복리시설</li> </ul>	
	용적률	건폐율	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 50% 이하</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 50% 이하</li> </ul>	
		기 준	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 210% 이하</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 210% 이하</li> </ul>	
높이	허용 상 한	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 230% 이하</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 249.21% 이하</li> </ul>		
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 250% 이하</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 250% 이하</li> </ul>		
배치	특화배치구간	높이	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 최고층수 35층 이하</li> <li>• 고층 구간(평균층수 30층 이하)</li> <li>-통경구간 및 양재천 특화배치구간에 인접하여 고층 구간 계획(세부지침도 참조)</li> <li>-개포경남, 현대1차, 우성3차 블록전체 계획대지면적의 40%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 최고층수 49층 이하</li> <li>• 고층 구간</li> <li>-통경구간 및 양재천 특화배치구간에 인접하여 고층 구간 계획(세부지침도 참조)</li> <li>• 중저층 구간</li> <li>-개포로53길변 중저층 배치(세부지침도참조)</li> </ul>	
		건축한계선	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 개포동길변: 6m</li> </ul>	
		통경구간	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 단지 중앙에 양재천과 연결되는 통경구간: 폭30m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 우성3차 단지와 접하는 부분에 통경구간 폭30m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 현대 1차 단지와 접하는 부분에 통경구간 폭30m</li> </ul>
기타에 관한 사항	경관	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 양재천변: 폭60m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 양재천변: 폭60m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 양재천변: 폭60m</li> </ul>	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 경관체크리스트 준용</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 경관체크리스트 준용</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 경관체크리스트 준용</li> </ul>	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 언주로변 단지 주출입구와 근린광장현대1차, 우성3차를 연계 하는 보행동선 조성</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 남측 단지 주출입구와 개포경남단지를 연결하는 남북방향의 보행동선 조성</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 개포동길변 단지 주출입구와 근린광장 및 개포경남 단지를 연계하는 보행동선 조성</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 언주로변 단지 주출입구와, 개포로53길변 단지 주출입구를 연계하는 동서방향의 보행동선 조성</li> <li>• 남측 단지 주출입구와 개포경남단지를 연결하는 남북방향의 보행동선 조성</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 차량출입불허구간 설정</li> </ul>	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 차량출입불허구간 설정</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 차량출입불허구간 설정</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 언주로변 자전거 전용도로 조성(폭3m 이상)</li> <li>• 개포동길변, 통경구간내 자전거보행자겸용도로 조성(폭1.5m 이상)</li> </ul>	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 언주로변으로 자전거 전용도로 조성 (1.5m~2m이상)</li> <li>• 통경구간내에 자전거보행자겸용도로 조성 (폭1.5m이상)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 언주로변으로 자전거 전용도로 조성 (1.5m~2m이상)</li> <li>• 통경구간내에 자전거보행자겸용도로 조성 (폭1.5m이상)</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 개포경남,현대1차,우성3차 전체 블록중앙부 통경구간내 근린광장 조성</li> </ul>	-	-	-
공공보행통로	-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 청룡근린공원(북측)~개포로변(남측) 12m</li> <li>• 언주로변(동측)~개포로53길변(서측) 6m</li> </ul>		

## 5. 관련법규

### 1) 도시 및 주거환경정비법 제15조 제1항

- 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 한다.

### 2) 도시 및 주거환경정비법 제15조 제2항

- 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다.

# 관련도면

I. 위치도

II. 현황사진

III. 정비구역결정도

IV. 정비계획결정도

V. 용도지역·지구결정도

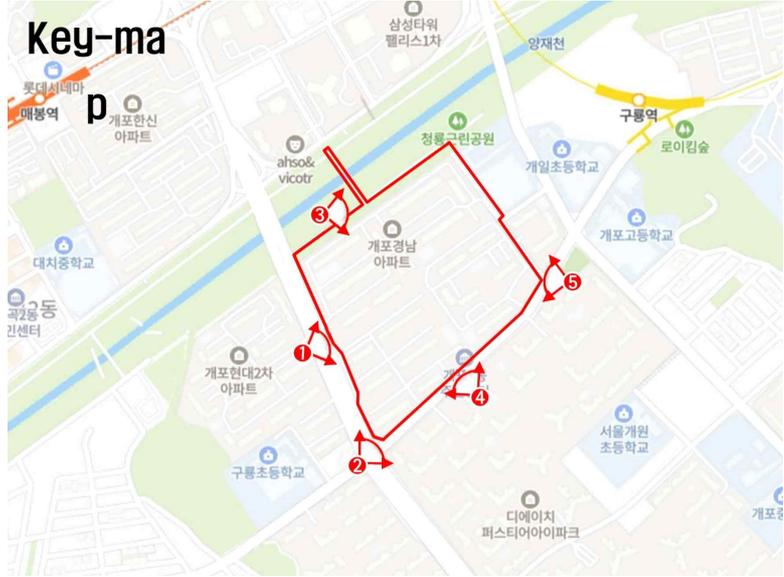
VI. 도시기반시설 결정도

VII. 건축배치도

VIII. 교통처리계획도

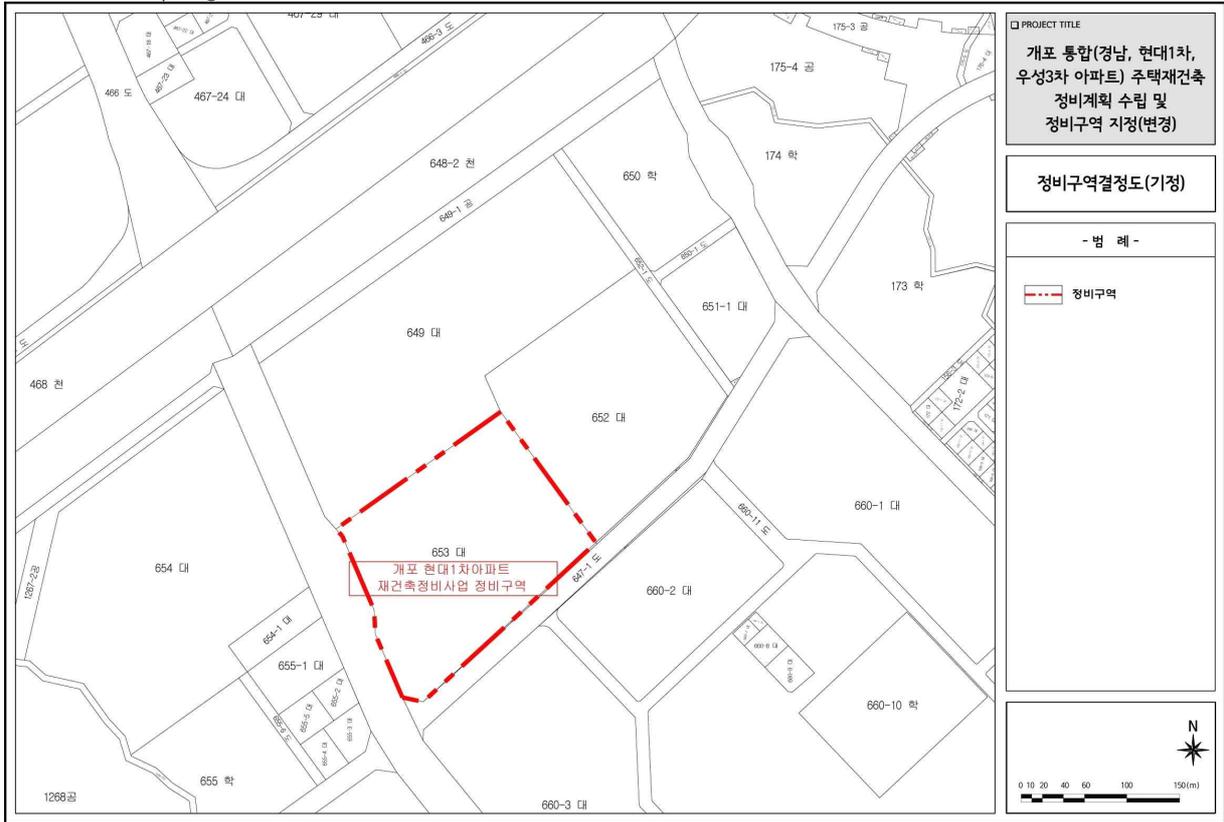


## II. 현황사진

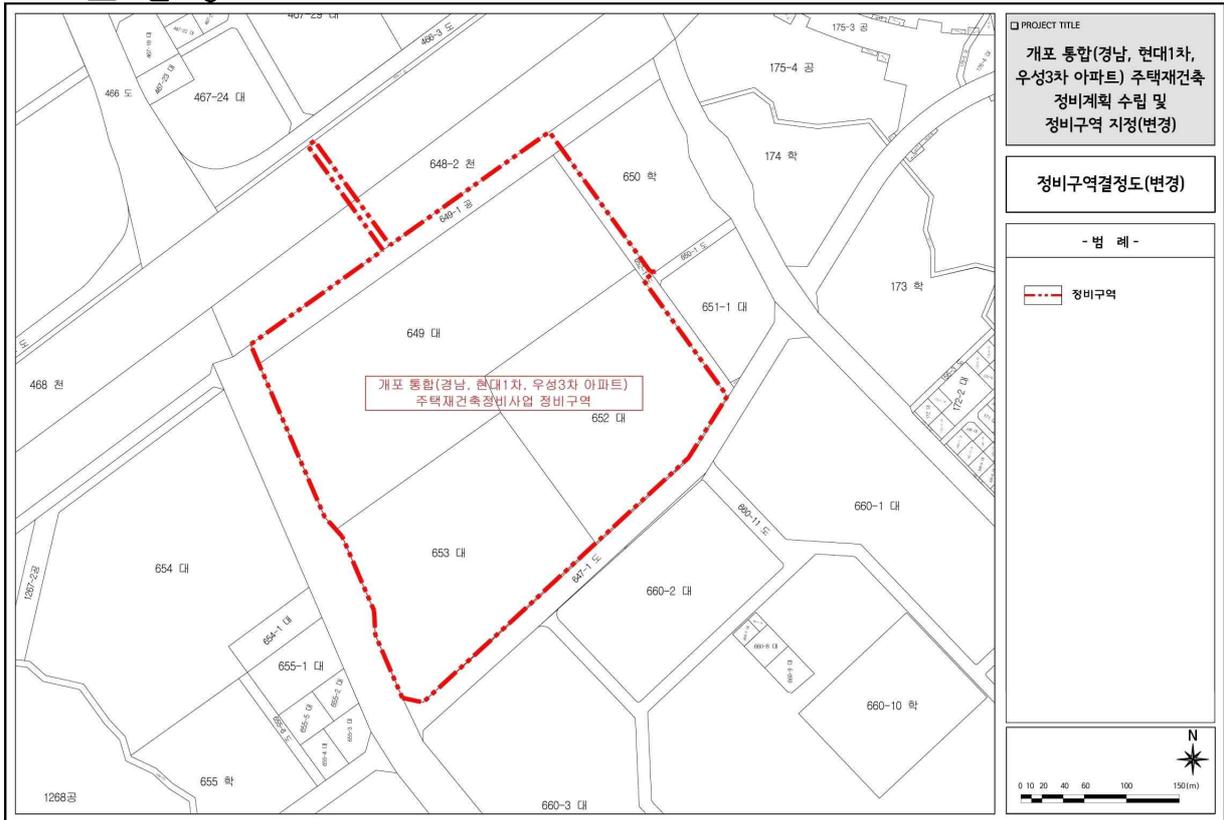


### Ⅲ. 정비구역결정도

#### ■ 기 정

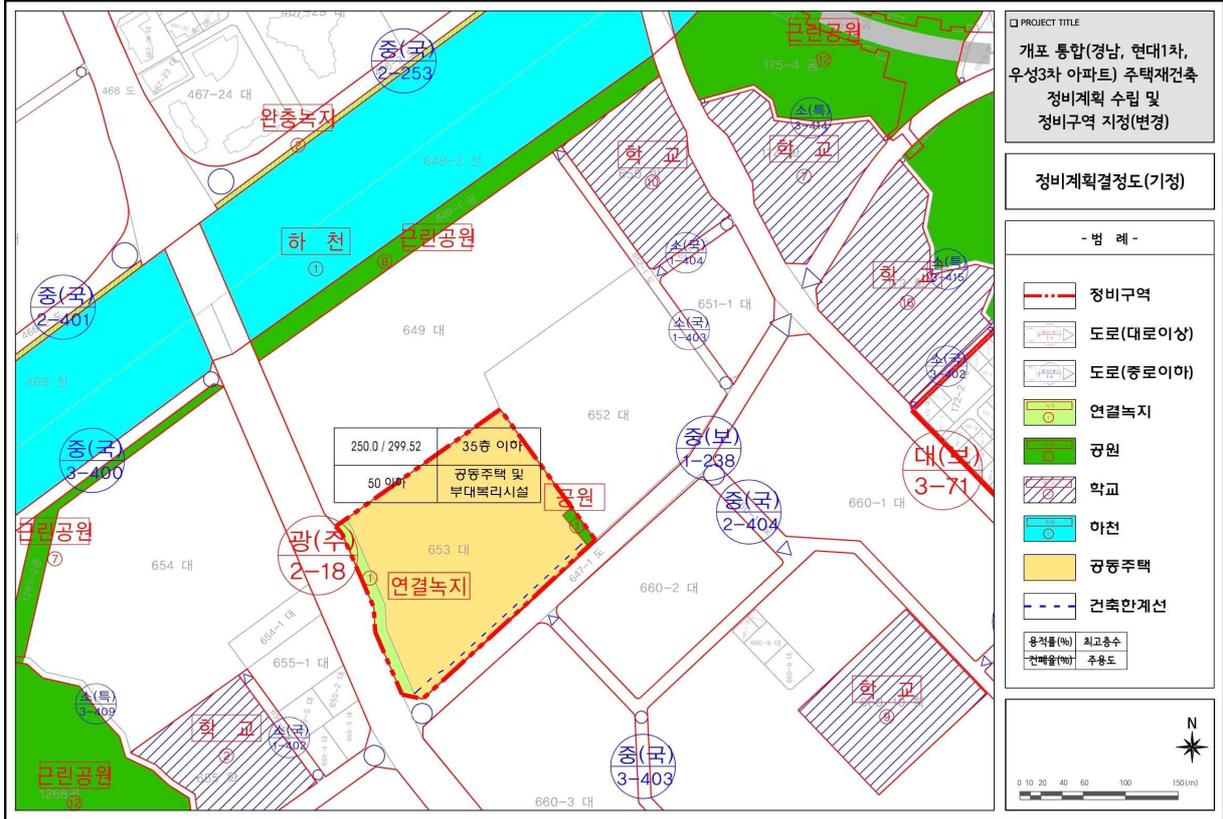


#### ■ 변경

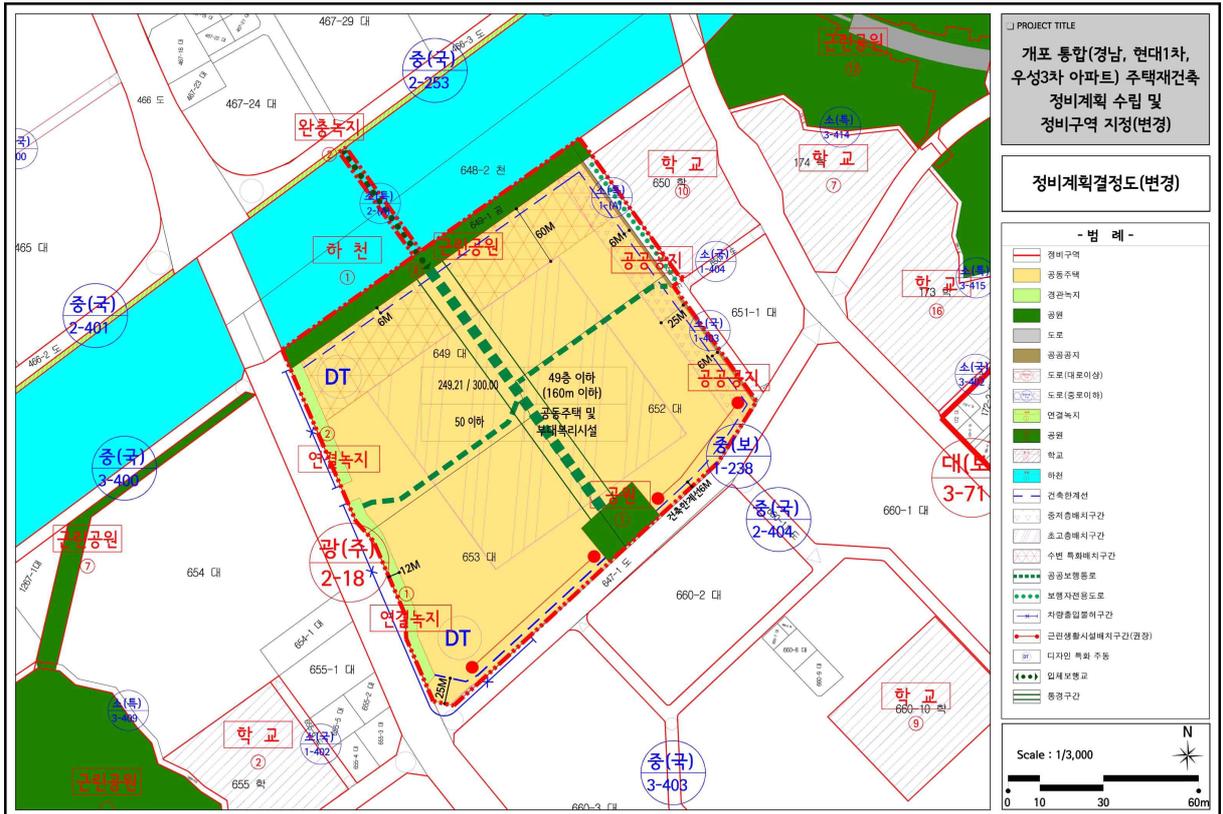


# IV. 정비계획결정도

## ■ 기 정



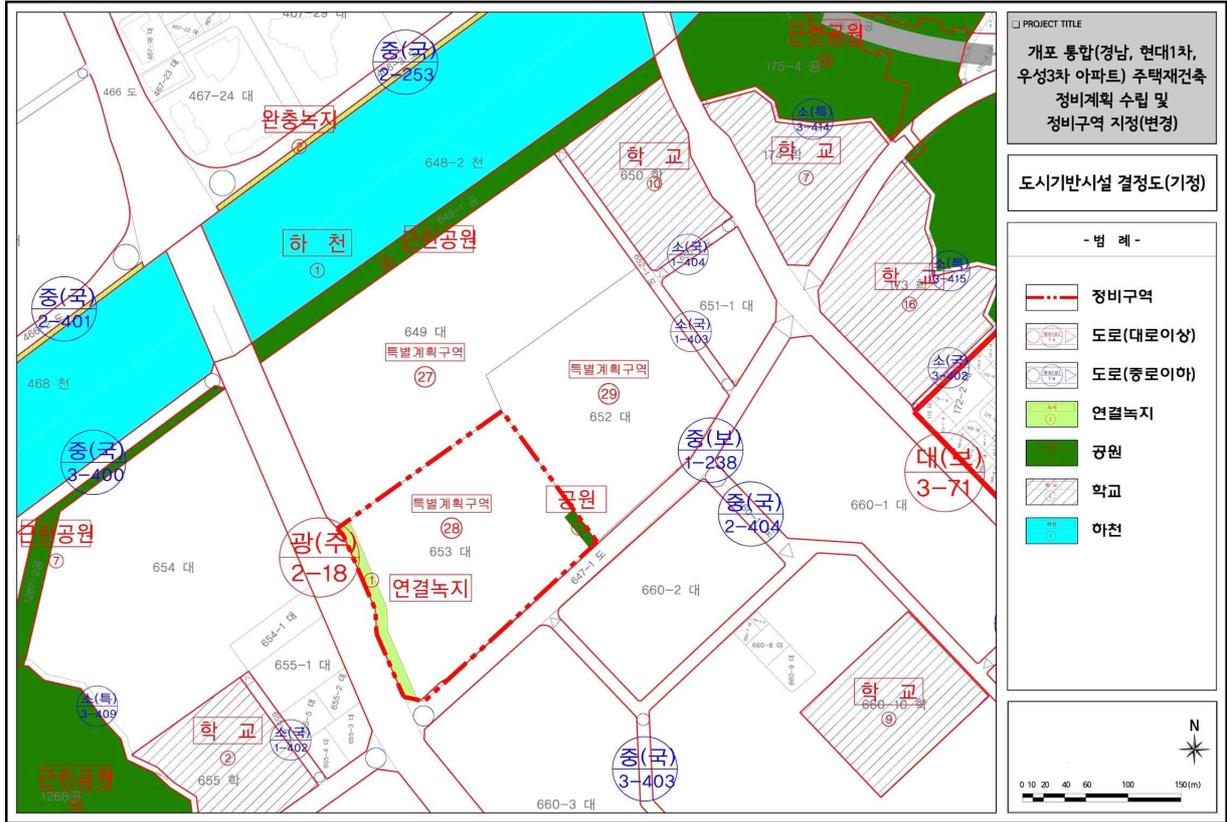
## ■ 변 경



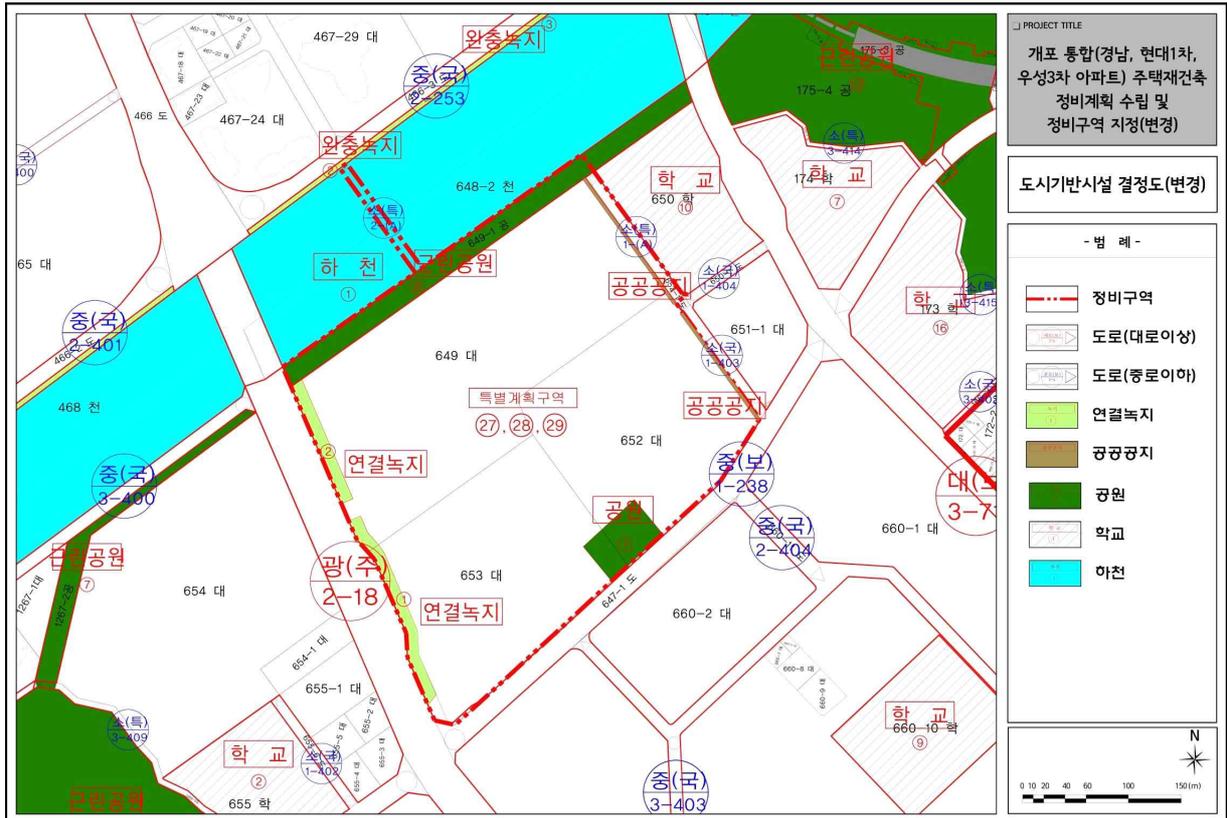


# VI. 도시기반시설 결정도

## ■ 기 정



## ■ 변경(안)



# VII. 건축배치도



# VIII. 교통처리계획

