개포주공6,7단지아파트 주택재건축 정비구역 지정을 위한 의견청취안

심 사 보 고 서

의안 번호	298

2016. 11. 28
복지도시위원회

1. 심사경과

가. 제출일자 및 제출자 : 2016. 11. 04 강남구청장(주택과) 제출

나. 회부일자 : 2016. 11. 07 회부

다. 상정의결

- 제253회 강남구의회 제2차정례회 복지도시위원회 제1차 회의(2016. 11. 28)

“ 원안채택 ”

2. 제안설명 요지(제안자 : 도시환경국장 배경섭)

가. 제안이유

도시 및 주거환경정비법 제4조 규정에 의거 개포로 516(개포동 185번지) 일대 개포주공6,7단지아파트 주택재건축정비사업 추진을 위한 정비구역으로 지정하고자 함

나. 주요내용

1) 정비사업의 명칭

개포주공6,7단지아파트 주택재건축정비사업

3. 2025 서울시 도시·주거환경정비 기본계획

개포주공6,7단지아파트 정비예정구역

동명	지번	면적(ha)	밀도·층수·추진단계	주택유형	비고
개포동	185	11.6	지구단위계획에 따름	공동주택	개포주공6,7단지아파트

3. 검토보고 요지(전문위원 : 이상원)

▢ 본 건은

○ 「도시 및 주거환경정비법」[1]에 따라 개포주공6,7단지아파트 주택 재건축 정비구역 지정을 위하여 의회에 의견을 청취하고자 제출된 안건으로

사업대상지는 안전진단 D등급(조건부 재건축), 정비계획안 제출(동의/소유자수 1,626명/2,003명, 동의율 81.17%)의 단계 등을 거친 후에 관계부서 협의와 주민설명회 개최 등 절차에 따라 진행되었음.

○ 용도지역은 제3종 일반주거지역(제2종일반주거지역 0.1%)으로, 토지이용계획은 면적 116,681.4㎡ 중, 획지 114,776.1㎡(89.1%) 정비기반시설 등으로 1,908.0㎡(10.9%)를 계획하였고 용적률은 250이하(예정법정상한, 299.93)로 하고, 최고 층수는 35층 이하로 하였음.

○ 이에, 본 건은 주민제안에 따라 입안권자인 구청장이 유관기관 등과 협의(붙임 참조) 및 주민 공람 등을 실시하고 정비계획안을 수립 제출 한 바 주민의견 내용과 반영여부 및 협의 사항 등 상세 설명이 필요하다고 사료됨

---

1) 도로 및 주거환경정비법」 제4조(정비계획의 수립 및 정비구역의 지정) ① 시장, 군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 다음 각 호의 사항이 포함된 정비계획을 수립하여 이를 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회를 하고 30일 이상 주민에게 공람하며 지방의회의 의견을 들은 후(이 경우 지방의회는 시장, 군수 또는 구청장이 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다) 이를 첨부하여 특별시장·광역시장·도지사에게 정비구역지정을 신청하여야 하고, 정비계획의 내용을 변경할 필요가 있을 때에는 같은 절차를 거쳐 변경지정을 신청하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민에 대한 서면통보, 주민설명회, 주민공람 및 지방의회의 의견청취절차를 거치지 아니할 수 있다.

4. 질의 및 답변 요지

○ 질 의: 900여 세대가 증가하는데 예상되는 문제점은?

○ 답 변: 교통문제가 우려되나 건축심의 전에 검토하여 결정되는 사항임

○ 질 의: 주변 기반시설이 부족할 것으로 예상되는데 대책은?

○ 답 변: 주민제안으로 제출된 사항으로 관련부서 협의를 거쳐 적합한 안을 마련하고 주민 편의에 반영될 수 있도록 노력하겠음

○ 질 의: 개포동 지역에 지속적으로 대량 재건축이 예정되어 있으므로 도로현황 등 재건축때마다 결정하게 되면 오류가 발생될 것으로 생각되며 그런 오류를 방지하기 위해 재건축 단지 전체의 청사진을 갖고 진행해야 할 것으로 사료되는데 대비책이 있는지?

○ 답 변: 개포택지개발에 대해서는 시에서 지구단위계획을 통하여 큰 틀을 마련하였고 세부계획에 대해서도 건축심의 등을 진행하고 있으며 이때 교통영향평가 등을 병행하는 것으로 알고 있음

○ 질 의: 건축배치도에 따르면 평형대별로 치우쳐져 있는 양상이 보이는데 이로인해 예상되는 민원은 없는지?

○ 답 변: 지난 4월과 8월 두차례에 걸친 주민공람을 실시하였고 이와 관련되 민원사항은 발생하지 않았으며 자체 조합에서 총회를 통해 의결하는 사항임

○ 질 의: 이 건에 대한 관련기관 및 부서에 대한 협의는 완료하였는지?

○ 답 변: ‘16년 3월 24일에 서울시와의 사전협의를 마쳤으며 우리구 각부서와 대외기관과는 ’ 16년 4월 8일 협의를 실시하였음

○ 질 의: 학교와 인접해 있는 아파트로 일조권 침해나 동절기 도로의 결빙 등 예상되지는 않는지?

○ 답 변: 최고층 35층이며 학교와 인접한 부지에는 10층과 14층을 배치하여 예상되는 문제점들을 최소화 하였음

5. 토론 요지 : “없음”

6. 심사 결과 : “원안채택”

7. 소수의견의 요지 : “없음”

8. 기타 필요한 사항 : “없음”

6,7단지아파트 주택재건축 정비구역 지정을 위한 의견청취안

의 안 번 호	298

제출년월일 : 2016. 11. 4.

제 출 자 : 강남구청장

1. 제안사유

도시 및 주거환경정비법 제4조 규정에 의거 개포로 516(개포동 185번지) 일대 개포주공6,7단지 아파트 주택재건축정비사업 추진을 위한 정비구역으로 지정하고자 함

2. 정비사업의 명칭

개포주공6,7단지아파트 주택재건축정비사업

3. 2025 서울시 도시·주거환경정비 기본계획

개포주공6,7단지아파트 정비예정구역

동명	지번	면적(ha)	밀도·층수·추진단계	주택유형	비고
개포동	185	11.6	지구단위계획에 따름	공동주택	개포주공6,7단지아파트



4. 정비구역지정(안)

가. 정비구역 위치 및 면적

	구역의 명칭	위치	면적(㎡)	비고
	개포6,7단지 주택재건축정비사업	서울특별시 강남구 개포동 185번지 일대	116,684.1	-

. 용도지역·지구 조서

(1) 용도지역 : 변경없음

구분	면적(㎡)			비율	비고
	기정	변경	변경후		
합계	116,684.1	-	116,684.1	100.0	-
제3종일반주거지역	116,610.3	-	116,610.3	99.9	-
제2종일반주거지역(7층)	73.8	-	73.8	0.1	-

(2) 용도지구 : 해당없음

다. 정비계획(안)

(1) 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		116,684.1	-	116,684.1	100.0	-
정비기반시설 등	소계	1,908.0	증) 10,795.6	12,703.6	10.9	기부채납 : 10,795.6㎡ (9.25%)
	도로	1,908.0	증) 1,899.6	3,807.6	3.3	
	소공원	-	증) 4,888.0	4,888.0	4.2	
	연결녹지	-	증) 3,722.0	3,722.0	3.2	
	도서관	-	증) 286.0	286.0	0.2	
획지	소계	114,776.1	감) 10,795.6	103,980.5	89.1	-
	획지1	114,040.7	감) 10,795.6	103,245.1	88.5	공동주택
	획지2	735.4	-	735.4	0.6	유치원

(2) 정비기반시설 및 도시계획시설의 설치에 관한 계획

가) 도로 결정(변경)조서

	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기 점	종 점			
	광로	1	72	50	주간선	1,120 (295)	광장86 [대치동514] (개포동197-2)	광로1-28 (일원1동688)	일반 도로	서고시344호 (83.06.24)	영동대로
변경	광로	1	72	50	주간선	1,120 (295)	광장86 [대치동514] (개포동197-2)	광로1-28 (일원1동688)	일반 도로	-	가감속차로 확보
기정	중로	1	230	20	보조간선	619 (342)	광로1-72	대로1-20	일반 도로	건고시312호 (84.08.07)	개포동길
변경	중로	1	230	20	보조간선	619 (342)	광로1-72	대로1-20	일반 도로	-	가감속차로 확보
기정	중로	1	403	24	국지	636 (388)	광로1-72	대로1-20	일반 도로	-	삼성로4길
변경	중로	1	403	24	국지	636 (388)	광로1-72	대로1-20	일반 도로	-	가감속차로 확보
기정	중로	2	242	15	국지	678	광로1-72	중로1-230	일반 도로	-	개포로 88길
변경	중로	2	242	15	국지	285	중로1-403	중로1-230	일반 도로	-	선형변경

( )은 구역 내 연장임

나) 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	공원	소공원	개포동 197 일원	-	증)5,739.5 (4,888.0)	5,739.5 (4,888.0)	-	-

※ ( )은 구역 내 면적임
주공5단지 정비구역에서 제공하는 851.5㎡를 포함하여 공원을 결정하는 사항임

다) 녹지 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	녹지	연결녹지	개포동 185 일원	-	증)3,722.0	3,722.0	-	-

라) 도서관 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	1	도서관	개포동 189 일대	5,211.1 (286.0)	-	5,211.1 (286.0)	서울시 고시 제2012-352호 (2012.12.20.)	-

※ ( )은 구역 내 면적임
주공4단지 정비구역 내 결정되어 있는 도서관부지 일부에 부지가 제공되는 사항임

(3) 공동이용시설 설치계획

분	시설의 종 류	위 치	법정기준면적 (㎡)	면 적(㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경후	
이용시설	합 계		(2㎡×2,870+500㎡)×1.25=7,800㎡	-	증)8,715.75	8,715.75	-
	작은도서관	개포동 185 일원	1500세대이상 : 298㎡이상	-	증)312.90	312.90	-
	보육시설		1500세대이상 : 725㎡이상	-	증)780.00	780.00	-
	노인복지센터		1500세대이상 : 500㎡이상	-	증)600.00	600.00	-
	어린이놀이터		500세대 이상 의무설치 (총량범위 내)	-	증)1,855.35	1,855.35	-
	주민운동시설		500세대 이상 의무설치 (총량범위 내)	-	증)4,417.50	4,417.50	-
	기타		총량범위 내	-	증)750.00	750.00	-

(4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가) 기존건축물의 정비·개량계획

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	정 비 개 량 계 획(동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신규	개포6,7단지 주택재건축 정비구역	116,684.1	획지1	103,245.1	강남구 개포동 185번지 일원	21	-	-	21	-	-
			획지2	735.4							

가구 또는 획지구분 제외면적 10,109.6㎡는 도로 및 공원, 녹지, 도서관 부지임

나) 건축시설계획

<table>
<tr><th rowspan="2"></th><th colspan="2">구 역 구 분</th><th colspan="2">가구 또는
획지 구분</th><th rowspan="2">위 치</th><th rowspan="2">주 된
용 도</th><th rowspan="2">건폐율
(%)</th><th colspan="2">용적률
(%)</th><th rowspan="2">높이(m)
최고층수</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적
(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적
(㎡)</th><th>정비계획</th><th>예정
법정상한</th></tr>
<tr><td rowspan="2"></td><td rowspan="2">개포6,7단지
주택재건축
정비구역</td><td rowspan="2">116,684.1</td><td>획지1</td><td>103,245.1</td><td>개포동
185번지
일원</td><td>공동주택 및
부대시설</td><td>50
이하</td><td>250
이하</td><td>299.93
이하</td><td>35층
이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>획지2</td><td>735.4</td><td>개포동
185번지
일원</td><td>유치원</td><td>50
이하</td><td colspan="2">250이하</td><td>5층
이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>주택의 규모 및
규모별 건설비율</td><td colspan="11">
•건립규모 및 비율 기준(국토교통부고시 제2015-127호)
- 전용면적 85㎡이하 : 총세대수의 60%이상
•사업시행계획 수립 시 조정될 수 있으며, 연면적은 공동주택 공급면적 기준임
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">전용면적
(㎡)</th><th rowspan="2">공급면적
(㎡)</th><th colspan="2">세대수(세대)</th><th colspan="3" rowspan="2">비율(%)</th><th rowspan="2">연면적
(㎡)</th><th colspan="2">비율(%)</th></tr>
<tr><th>소형
(임대)</th><th>분양</th></tr>
<tr><td rowspan="2">60㎡미만</td><td>49.58</td><td>69.28</td><td>150</td><td>-</td><td>5.22</td><td rowspan="2">33.13</td><td rowspan="3">74.22</td><td>10,392.00</td><td>3.39</td><td rowspan="3">67.92</td></tr>
<tr><td>59.97</td><td>84.20</td><td>185</td><td>616</td><td>27.91</td><td>67,444.20</td><td>22.00</td></tr>
<tr><td>60~85㎡</td><td>84.98</td><td>110.57</td><td>-</td><td>1,179</td><td colspan="2">41.09</td><td>130,362.03</td><td>42.53</td></tr>
<tr><td rowspan="2">85㎡ 초과</td><td>101.77</td><td>129.25</td><td>-</td><td>532</td><td colspan="2">18.53</td><td rowspan="2">25.78</td><td>68,761.00</td><td>22.43</td><td rowspan="2">32.08</td></tr>
<tr><td>112.58</td><td>142.26</td><td>-</td><td>208</td><td colspan="2">7.25</td><td>29,590.08</td><td>9.65</td></tr>
<tr><td colspan="3"></td><td colspan="2">2,870</td><td colspan="3">100.00</td><td>306,549.31</td><td colspan="2">100.00</td></tr>
</table>
・소형주택(전용 60㎡이하)건설면적 : (법적상한용적률 - 정비계획용적률) × 50%
기준면적 = (299.93%-250%)/2 × 103,245.1= 25,775.140㎡이상
계획면적 = (150×69.28)+(185×84.2) = 25,969.0㎡
부분임대(세대분리형)아파트 세부비율은 사업시행인가전 선호도 조사를 통해 반영
</td></tr>
<tr><td>건축물의 높이에
관한 계획</td><td colspan="11">
•35층이하
- 저층구간(7층이하) : 개원길변 폭25m
- 저층구간(10층이하) : 주공5단지변 폭30m
</td></tr>
<tr><td>건축물의 건축선에
관한 계획</td><td colspan="11">
•건축한계선 : 영동대로, 개원길, 개포로변 6m
(개원길변 저층부(3층이하)용도가 상가, 부대복리시설인 경우 건축지정선 3m)
</td></tr>
<tr><td>통경구간</td><td colspan="11">
•주공5단지변 폭 15m
- 통경구간 내 자전거보행자겸용도로 조성(폭1.5m이상)
</td></tr>
<tr><td>기타사항에 관한 계획</td><td colspan="11">
•단지 내 근린광장 조성
•개포로~근린광장~개원길을 연계하는 남북보행동선,
주공5단지~근린광장을 연계하는 동서보행동선 조성
</td></tr>
</table>

주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 사업시행인가시 조정될 수 있음

(5) 소형주택의 건설에 관한 계획

가) 소형주택 건설기준

구 분	산 출 근 거	용적률%, 면적(㎡)	비 고
기준용적률	개포택지 지구단위계획	210.0%	-
허용용적률	「2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획」의 허용용적률 완화항목	230.0%	-
정비계획 용적률	기부채납을 통한 용적률 완화 허용용적률 + (기준용적률×1.3×α)	250.0%	기부채납
법적상한 용적률	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조	299.93%	-
증가용적률	법적상한용적률 - 정비계획에서 정해진 용적률 299.93% - 250.0%	49.93%	「도시 및 주거환경 정비법 제30조 3」
소형주택 면적 산출	계획대지면적 × (증가용적률의 1/2이상) 103,245.1 × 49.93/2%	25,775.14㎡	소형주택건설 최소면적

나) 소형주택 건설계획

건립위치	부지면적 (㎡)	동수	세대수	세대규모(전용/공급)	용적률 산정용연면적	비 고 (연면적)
개포동 185번지 일원	103,245.1	4	335	150세대-(49.58㎡/69.28㎡) 185세대-(59.97㎡/84.20㎡)	기준:25,775.14㎡ 계획:25,969.00㎡	적합

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

5. 관련법규 : 도시 및 주거환경정비법 제4조 제1항

- 시장·군수는 정비계획을 수립하여 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하고 지방의회의 의견을 들은 후 시·도지사에게 정비구역지정을 신청하도록 함.

관련도면

Ⅰ. 위치도

Ⅱ. 현황사진

Ⅲ. 정비구역결정도

Ⅳ. 정비계획결정도

Ⅴ. 용도지역·지구결정도

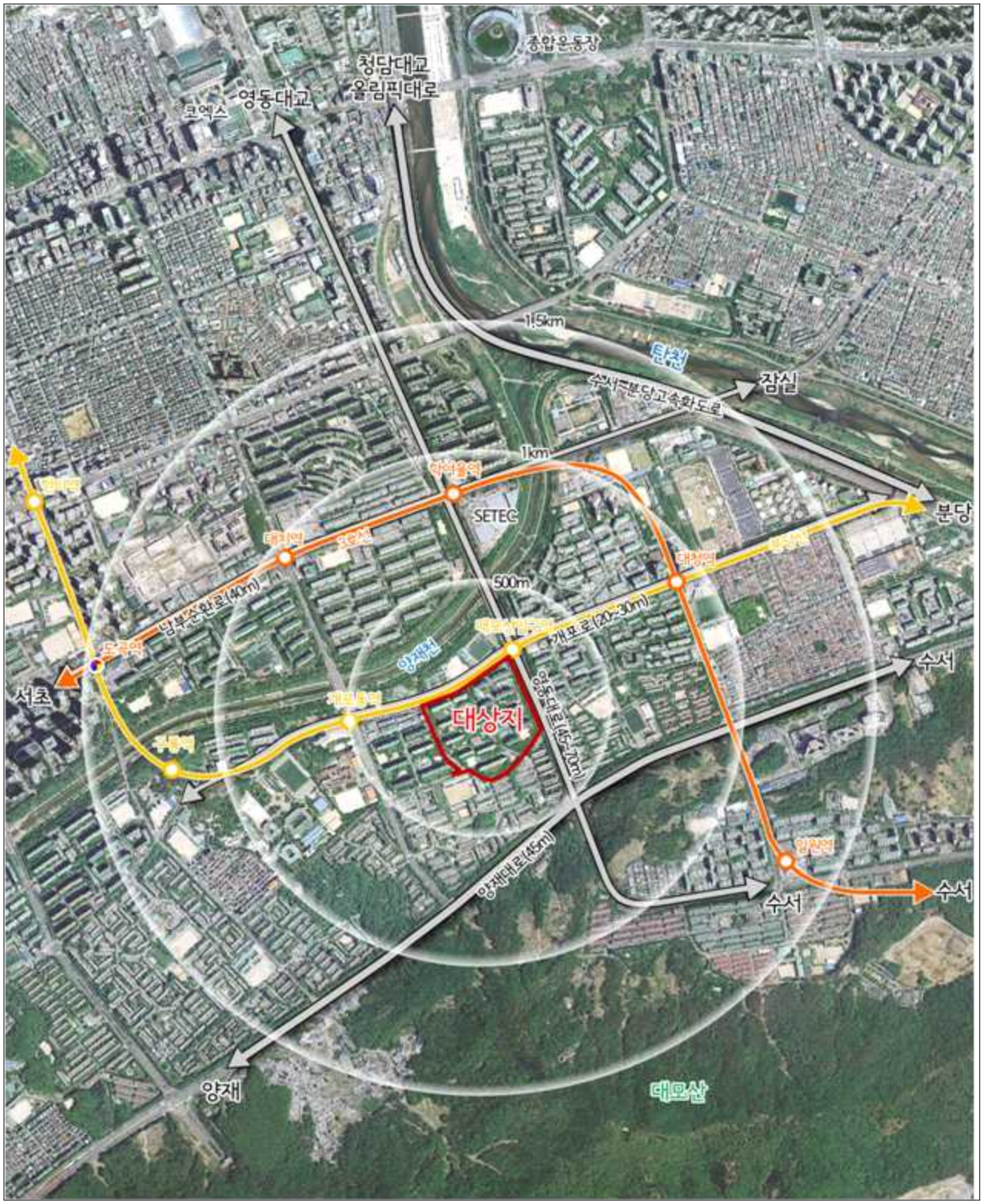
Ⅵ. 도시기반시설 결정도

Ⅶ. 건축배치도

Ⅷ. 교통처리계획도

■ 관련도면

Ⅰ. 위 치 도

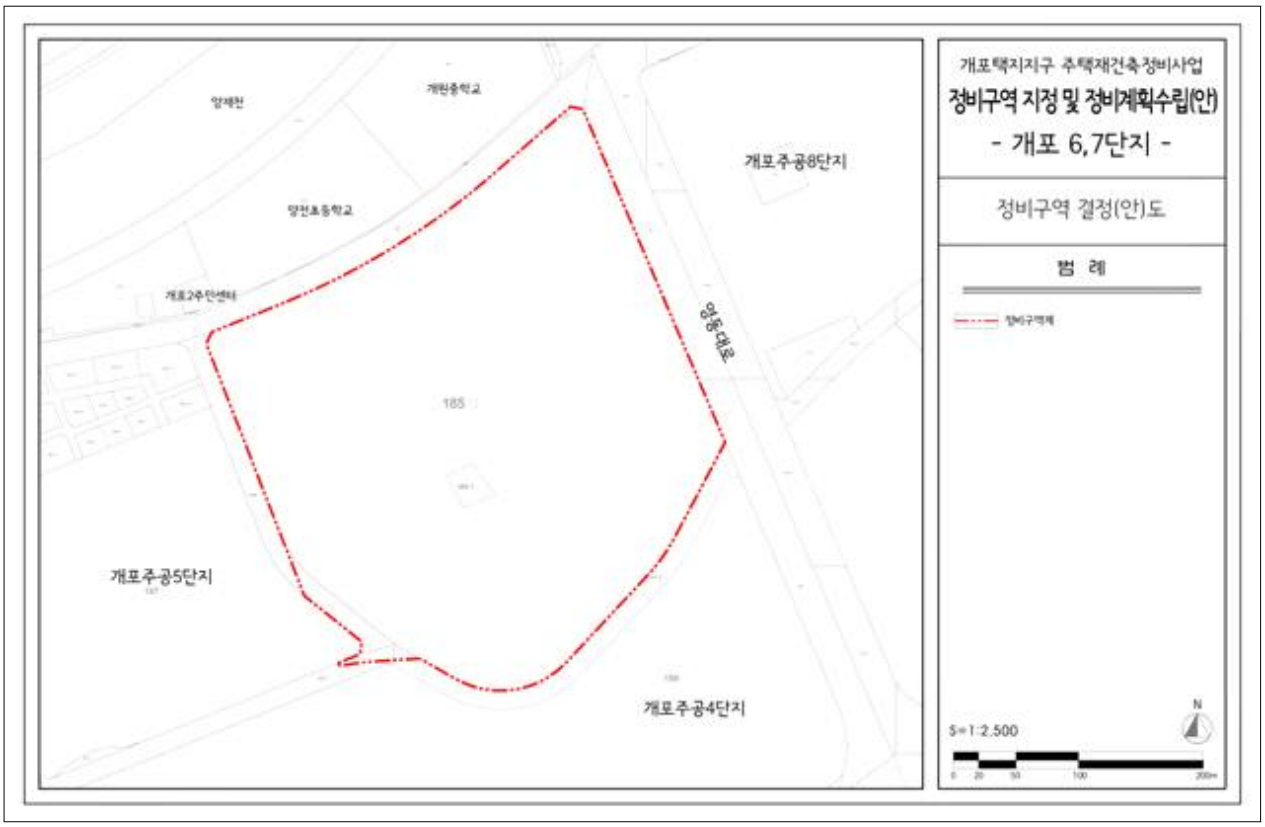

종합운동장
청담대교
올림픽대로
영동대교
코엑스
1.5km
탄천
수서-분당고속화도로
잠실
1km
양재울역
SETEC
분당
500m
남부순환로(40m)
개포로(20~30m)
양재천
수서
서초
대상지
양재대로(45m)
양재
대모산

Ⅱ. 현황사진

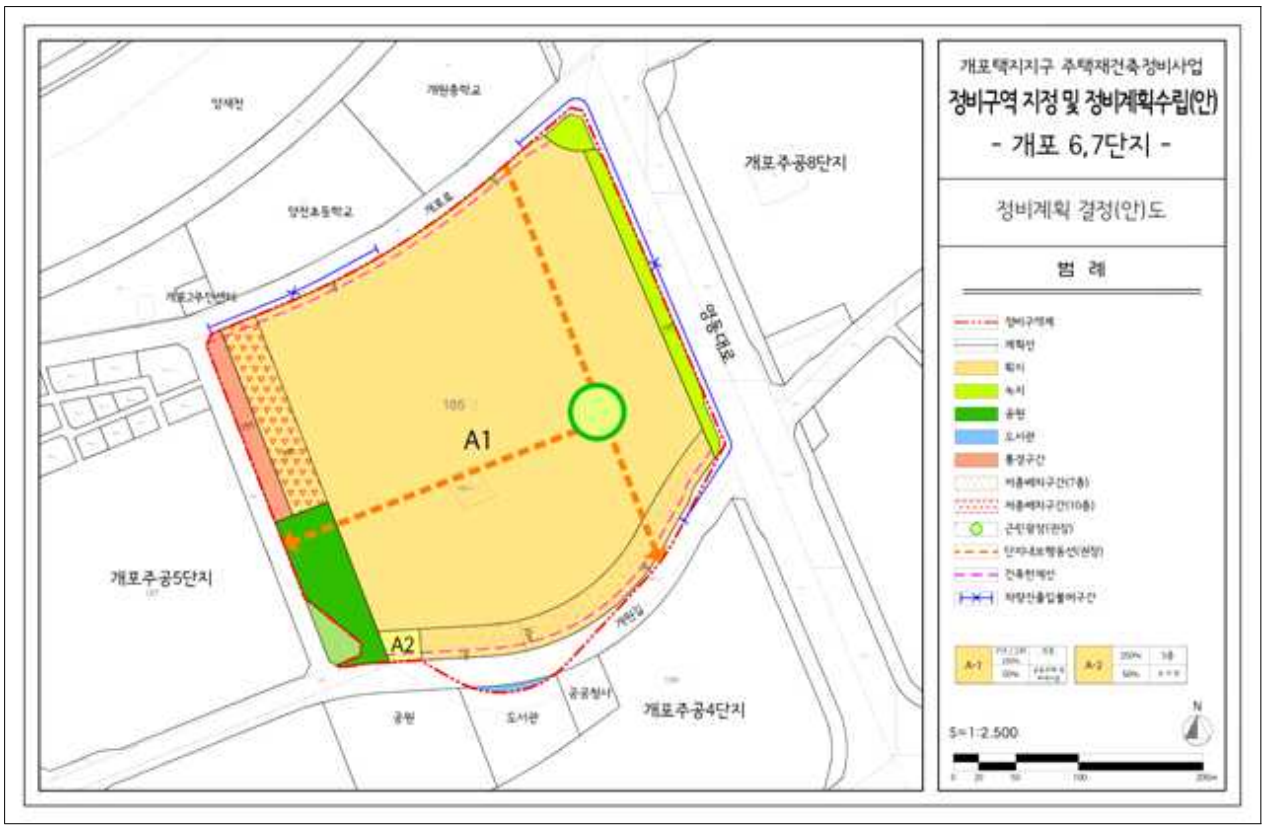
대상지 전경	<KEY MAP>
	

1	2	3
		
4	5	6
		
7	8	9
		
10	11	12
		

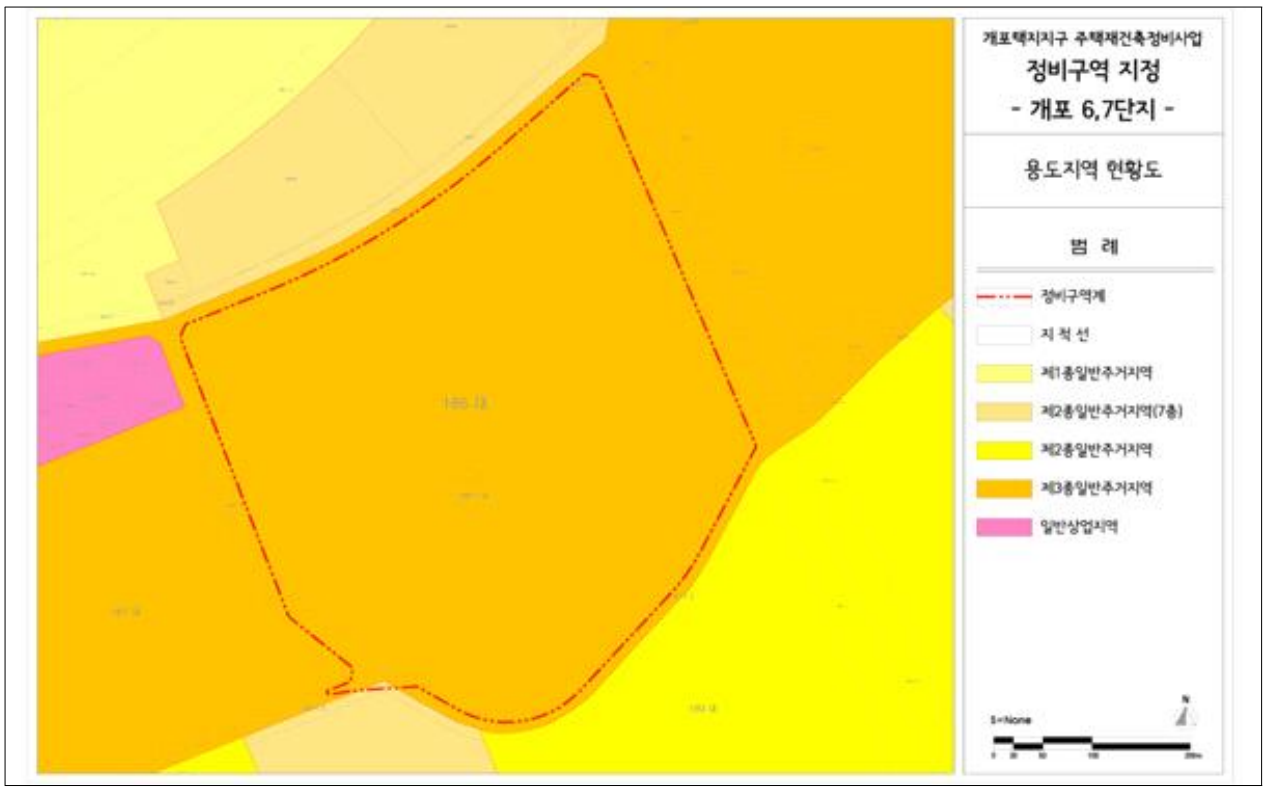
Ⅲ. 정비구역결정도



Ⅳ. 정비계획결정도



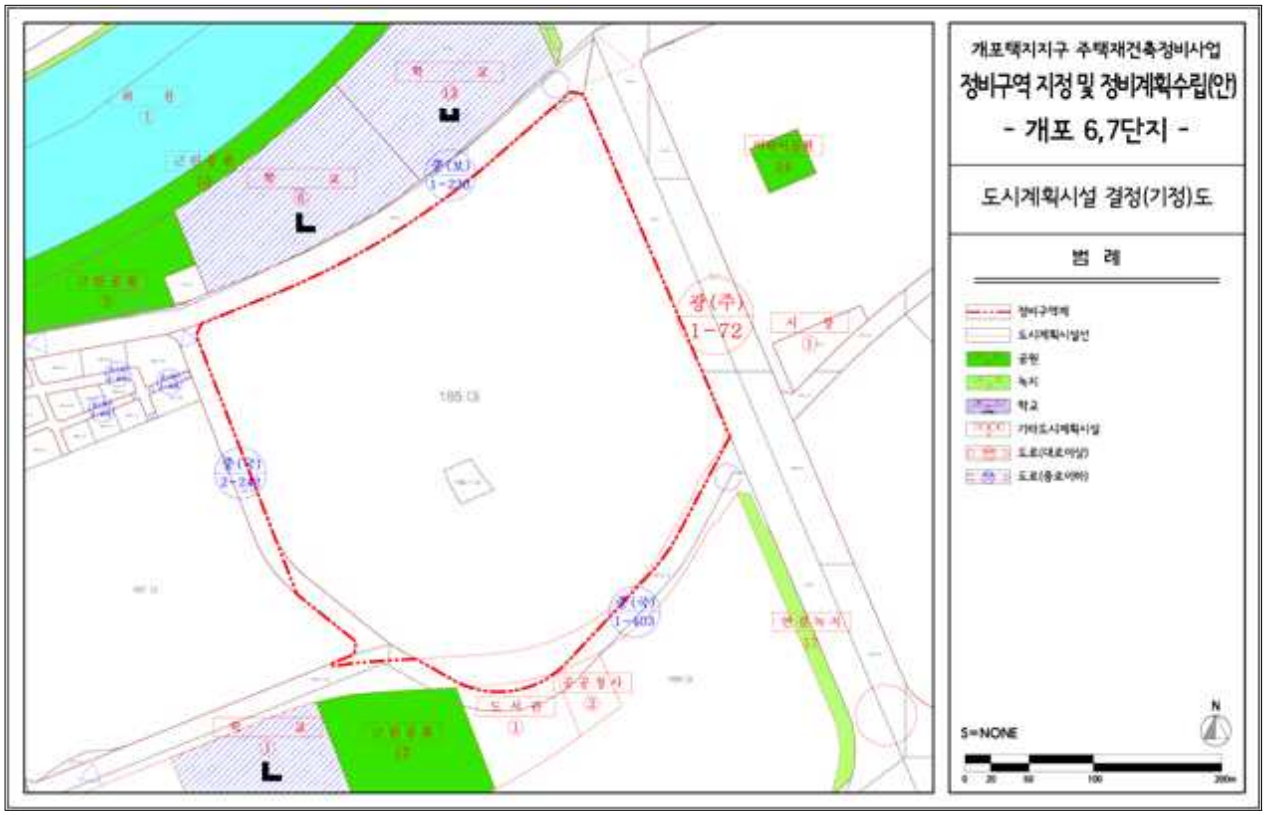
Ⅴ. 용도지역·지구결정도(변경없음)



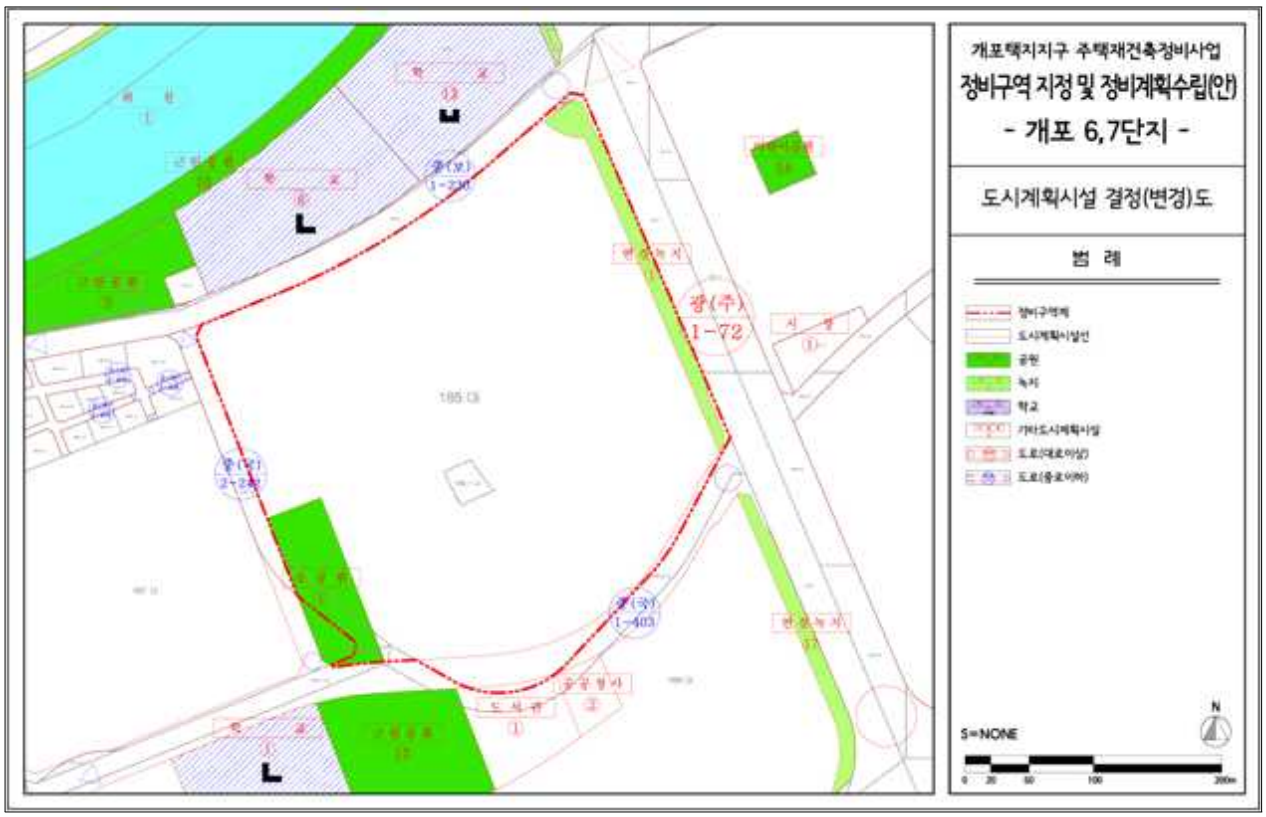
– 이 하 여 백 –

Ⅵ. 도시기반시설 결정도

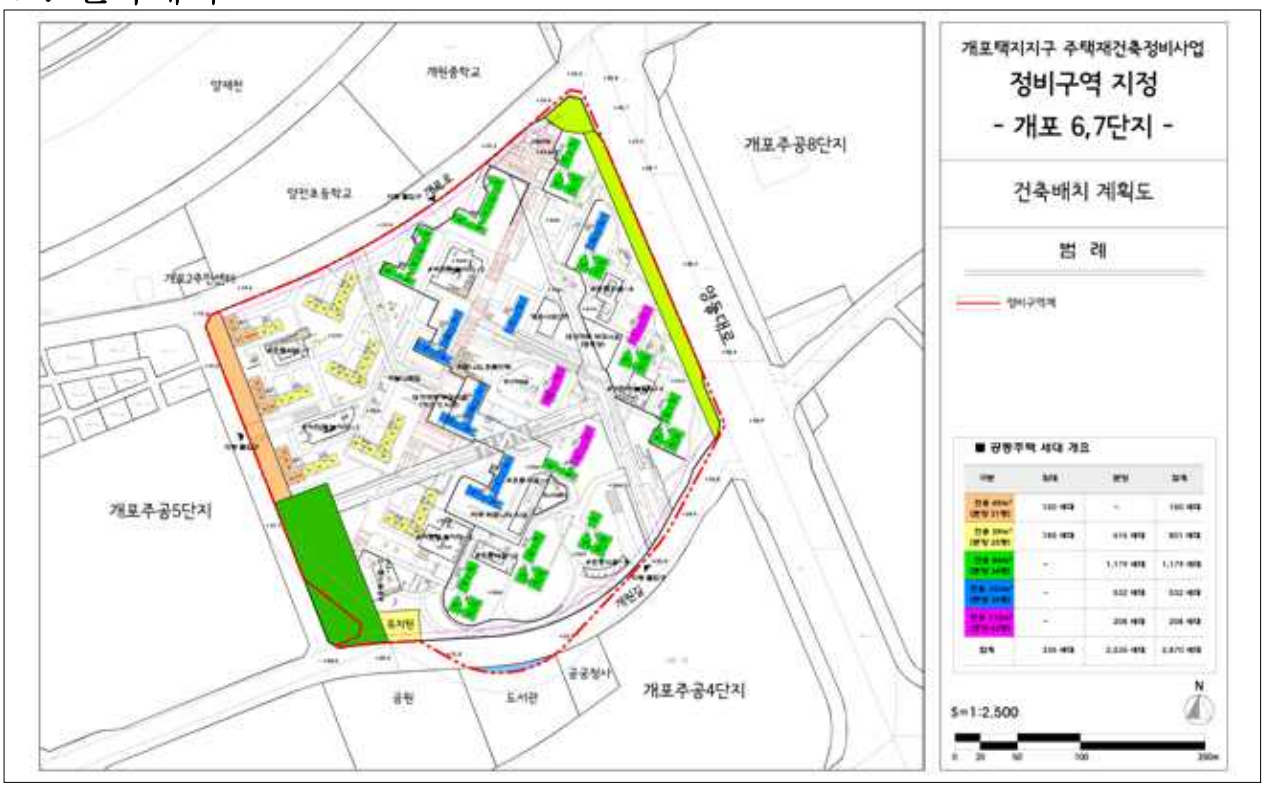
■ 기 정



■ 변경(안)



Ⅶ. 건축배치도



Ⅷ. 교통처리계획

