
개포7차 우성아파트 재건축 정비구역지정 및 정비계획(안)

< 정비계획 개요 >

2019. 4

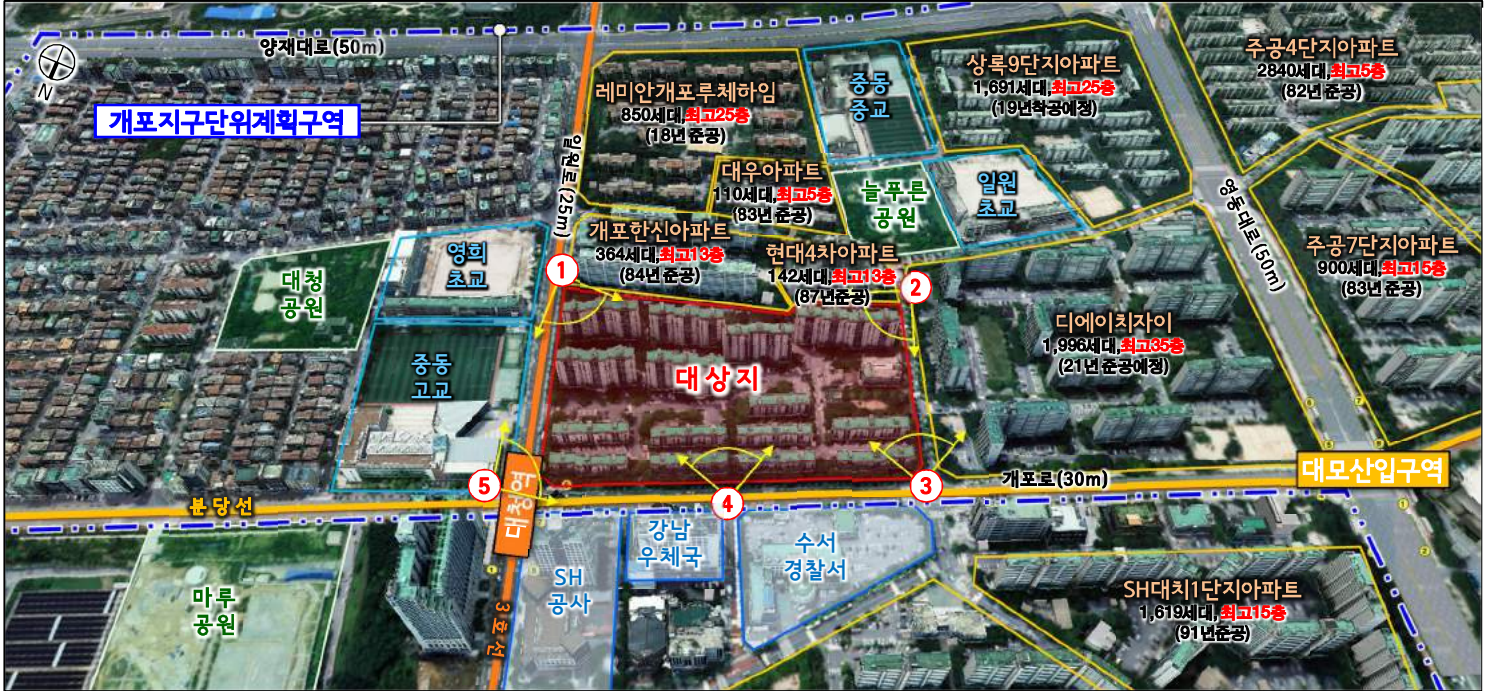
개포7차우성아파트 재건축추진준비위원회

계획의 개요

위 치	• 강남구 개포로110길 15 (일원동 615번지)
면 적	• 48,983.6㎡ (14,817평)
용도지역 구 역	• 제3종일반주거지역 • 개포택지 지구단위계획구역
토 지 현 황	• 전체 필지수: 2필지 • 아파트: 1필지(47,483.3㎡ (96.9%)) • 공원: 1필지(1,500.3㎡ (3.1%))
건축물 현 황	• 아파트: 17개동(14층) • 준공년도: 1987년(32년경과) • 2018.3.2 안전진단통과(D등급)
권리자 현 황	• 아파트 802세대, 상가 55호 • 동의율: 토지등소유자73.0% 토지면적 68.7%



현황사진



주변여건 및 관련계획 분석

개발여건분석

지역분석



- 양재천, 대모산, 교육시설 등 양호한 주거환경
→ 광역 경관녹지축반영, 역세권 생활중심 연계

도시관리계획 현황



- 기존 도시계획시설(공원) 구역내 편입
→ 기존 공원면적 대체 기반시설 확보

개포택지지구 지구단위계획

우성7차 관련사항

구분		지구단위계획 지침	
특별계획구역		특별계획구역12(우성7차) · 특별계획구역13(현대4차) 공동개발 권장	
건축물 밀도	요적률	건 폐 율	50% 이하
		기 준	210% 이하
		허 용	230% 이하
		상 한	250% 이하
높 이		최고높이 35층 이하	

※ 개별 개발시 현대4차 저층구간 중 7층이하 구간은 10층이하로, 10층이하 구간은 15층이하로 완화 적용

※ 개포한신의 단독 정비계획 수립(2017.07)에 따라 당초 우성7차 · 현대4차 · 개포한신 공동개발 권장에서 우성7차 · 현대4차 공동개발 권장으로 변경



지구단위계획 지침변경(안)

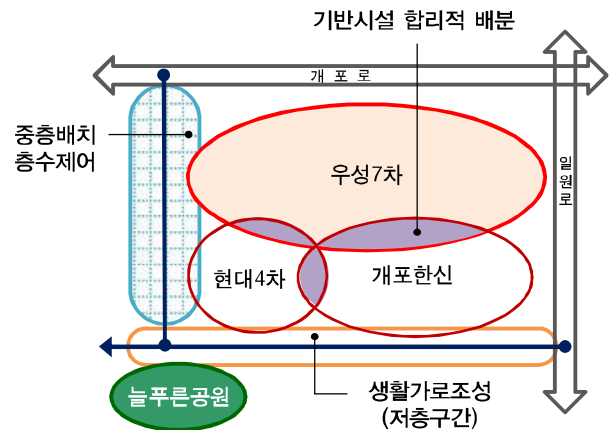
변경사유

■ 우성7차-한신-현대4차 공동개발 현실적 불가

- 개포한신 단독개발 정비사업 선추진
-2017.7월 정비구역지정 / 2018. 11월 조합설립인가
- 현대4차 안전진단 미실시
- 추진일정 차이, 입지 · 규모등 이해관계 상이 → 합의불가

■ 도시공원법에 의한 공원 · 녹지율 확보기준 반영

- 관련법에 근거 1,000세대이상 정비구역은 세대당 3㎡ 이상 공원 · 녹지율 확보 필요

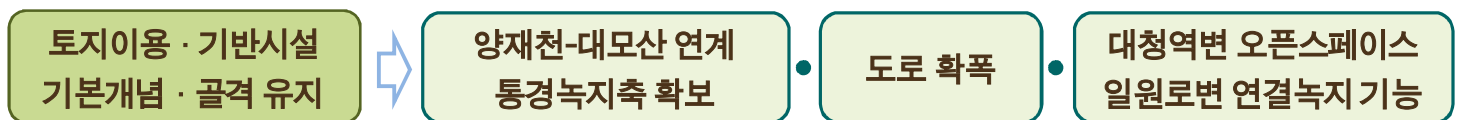


변경근거

■ 개포택지 지구단위계획시행지침 제7조(공동주택용지간 공동개발)

- 공동개발추진이 무산되어 개별구역별로 단독개발을 진행할 때에는 해당위원회의 심의를 통해 기반시설 및 지침 등을 각 개별구역에 맞게 지구단위계획 변경수립 사업진행 가능

변경기준



기반시설 변경내용

구분	기정 지침	변경 지침	변경 사유
①	•개포로110길변 -폭원15→18m 도로확장	•변경없음	-
②	•개포로-일원로 가감속차선확보	•변경없음	-
③	•대청역변 광장	•연결녹지	•일원로변 연결녹지와 일체조성 (공무원8단지, 주공6 · 7단지 변경사례)
④	•일원로변연결녹지(폭12m)	•일부구간 차량출입구 신설	•원활한 교통처리 고려 차량출입구 설치 (기존 출입구, 도로위계 감안)
⑤	•개포로 110길변저층배치구간	•가로공원 신설	•법적 공원녹지율 확보 •남북 통경녹지축 실현, 늘푸른공원 연계성 강화

지구단위계획 지침도 변경(안)

기정

분석내용

- 공동개발 전제 기반시설 부담계획
 - 법적 공원녹지율 미확보
- 단독개발시 차량출입구 위치 미지정

구분	면적(m ²)	비율(%)	
합계	48,983.6	100.0	
획지 1	45,714.1	93.3	
정비기반시설	소계	3,269.5	6.7
	광장	812.0	1.7
	연결녹지	1,713.0	3.5
	도로	744.5	1.5



변경(안)

계획내용

- 개포로 110길변 가로공원 신설
 - 늘푸른공원 연계성강화 및 통경축 실현
- 일원로변 연결녹지에 차량출입구 신설
 - 현재 기출입구 위치, 중동고교 입구 교차로

구분	면적(m ²)	비율(%)	
합계	48,983.6	100.0	
획지 1	44,242.1	90.3	
정비기반시설	소계	4,741.5	9.7
	공원	1,663.6	3.4
	연결녹지	2,182.6	4.5
	도로	895.3	1.8



(※기정 공원 1,500.3m²(3.0%) 대체포함
순부담 6.8% 확보)

건축계획(안)

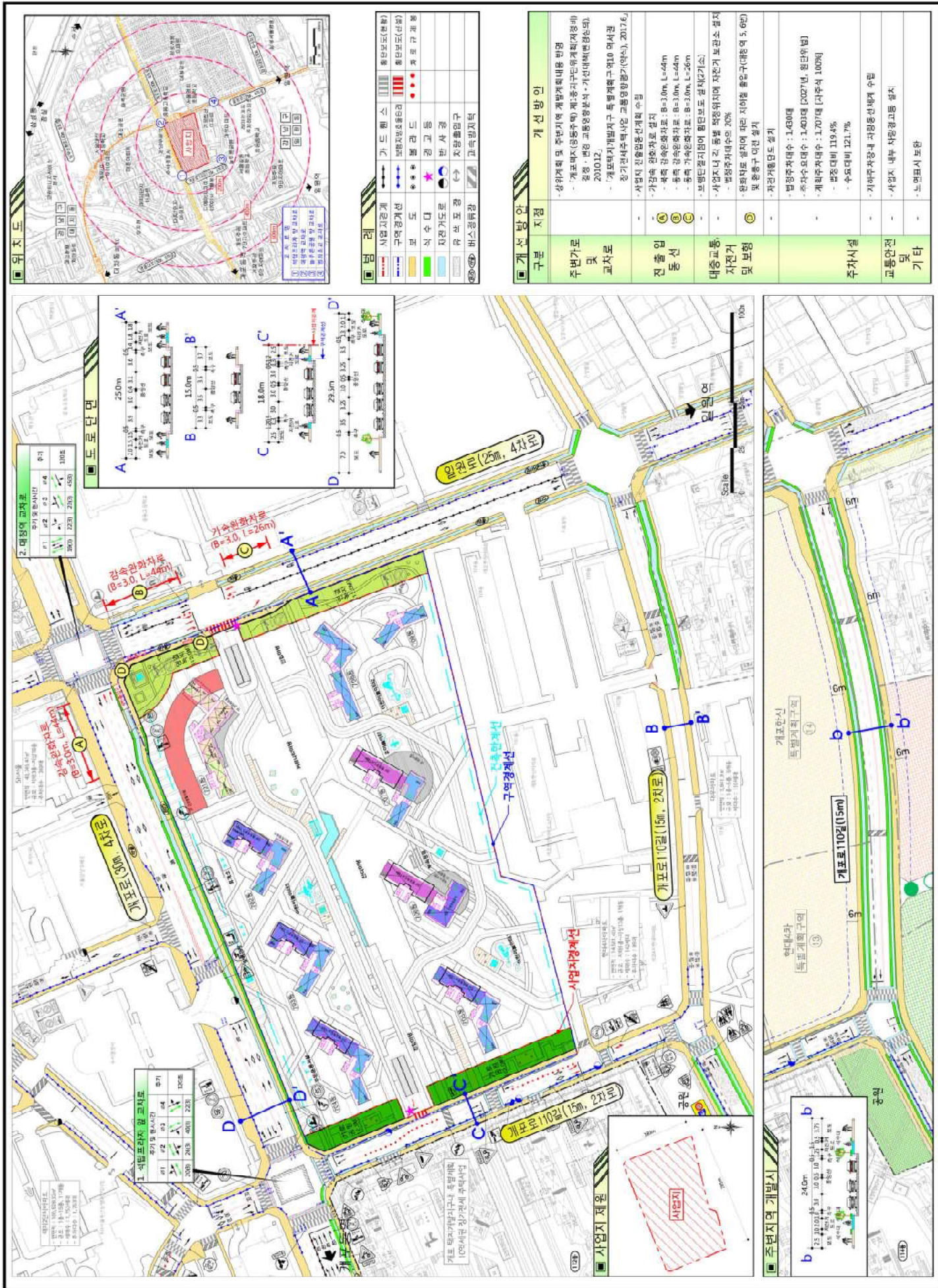
건축개요

구분		계획내용	비고
대지면적(㎡)		44,242.10(사업면적 : 48,983.60)	공원 : 1,663.6 녹지 : 2,182.6 도로 : 895.3
건축면적(㎡)		8,649.51	-
연면적(㎡)	합계	195,505.00	-
	지상	132,721.58	-
	지하	62,783.41	-
용적률산정용 연면적(㎡)		132,721.58	-
용적률(%)		299.99	법정 300%
건폐율(%)		19.55	법정 50%
주된용도		아파트, 부대시설, 근린생활시설	-
규모		아파트 9개동, 근린생활시설	-
층수		지하2층 ~ 지상35층	-
세대수		1,123세대	-
조경면적(㎡)		17,844.99(대지면적의 40.33%)	대지면적의 15% 이상
주차대수	소계	1,707대	법정 1,431대
	공동주택	1,685대	법정 1,410대
	근린생활시설	22대	법정 21대

배치계획



교통처리계획도



구분	지점	개선방안
주변가로 및 교차로	상위계획 및 주민지역 개발계획내용 반영	- 개포미리(우성아파트) 재건축구도(개발계획) 반영 - 조성·평정 교통영향분석·개선대책(발행예정) 2010.12.
	개포미리(우성아파트) 재건축구도(개발계획) 반영	- 개포미리(우성아파트) 재건축구도(개발계획) 반영 - 개포미리(우성아파트) 재건축구도(개발계획) 반영
진출입 동선	가정차 진출입 동선 계획 수립	- 가정차 진출입 동선 계획 수립
	지역 주민 차량 동선 계획 수립	- 지역 주민 차량 동선 계획 수립
	지역 주민 차량 동선 계획 수립	- 지역 주민 차량 동선 계획 수립
대중교통, 자전거, 보행 및 보행	대중교통, 자전거, 보행 및 보행	- 대중교통, 자전거, 보행 및 보행
	대중교통, 자전거, 보행 및 보행	- 대중교통, 자전거, 보행 및 보행
주차시설	주차시설	- 주차시설
	주차시설	- 주차시설
교통안전 및 기타	교통안전 및 기타	- 교통안전 및 기타
	교통안전 및 기타	- 교통안전 및 기타