

은마아파트 재건축사업 정비계획(경미한) 변경 결정, 지구단위계획(경미한) 변경 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 강남구 대치동 316번지 일대 재건축정비사업 시행을 위하여 서울특별시고시 제2023-51호(2023.02.16.)로 정비구역으로 지정되고, 서울특별시고시 제2025-655호(2025.11.27.)로 정비계획 결정(변경)된 은마아파트 재건축 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 고시하고, 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 4월 24일
강 남 구 청 장

I. 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서(변경없음)

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	은마아파트 재건축정비사업	대치동 316 일대	243,552.6	-	243,552.6	-

2. 토지이용계획(변경)

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		243,552.6	-	243,552.6	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	21,400.3	-	21,400.3	8.8	-
	근린공원	11,400.7	감) 536.2	10,864.5	4.5	-
	소공원	6,278.3	증) 536.2	6,814.5	2.8	-
	도로	3,481.3	-	3,481.3	1.4	-
	주차장	(6,278.3)	(증) 536.2)	(6,814.5)	-	소공원 지하 중복결정
	공공청사(파출소)	240.0	-	240.0	0.1	건축물기부채납(공공청사)
	저류시설	(4,000.0)	-	(4,000.0)	-	근린공원 지하 중복결정
획지	소계	222,152.3	-	222,152.3	91.2	-
	공동주택	222,152.3	-	222,152.3	91.2	-

주) ()는 중복결정 면적으로 합계 및 소계에서 제외함

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거(변경)

- 기정

추정 비례율 (a)	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 x 100% - 추정비례율 산정 : 94.17% = (173,271억원 - 64,638억원) / 115,363억원 x 100% = 94.17% - 총 수입 추정 : 173,271억 - 총 지출 추정 : 64,638억 - 종전자산 총액 추정 : 115,363억																																		
개별 종전자산 추정액 (b)	아파트 및 상가 종전자산 = 부동산 시세조회 사이트(KB부동산, 부동산뱅크, 한국부동산원, 2025년 01월 기준)에서 제공하는 부동산거래시세 하한가 금액 수준을 검토 후, 2024년 01월 ~ 12월 실거래가를 기준으로 산정된 현실화율을 공동주택공사가격에 적용한 금액을 고려하여 추정함.																																		
	<table><tr><th>구분</th><th>세대수</th><th>KB부동산 (천원)</th><th>부동산뱅크 (천원)</th><th>한국부동산원 (천원)</th><th>공동주택공사가격 현실화율 적용(천원)</th><th>적용 금액 (천원)</th></tr><tr><td>31평형</td><td>2,674</td><td>2,600,000</td><td>2,500,000</td><td>2,500,000</td><td>2,404,000</td><td>2,400,000</td></tr><tr><td>34평형</td><td>1,750</td><td>2,800,000</td><td>2,733,300</td><td>2,680,000</td><td>2,668,000</td><td>2,700,000</td></tr></table>						구분	세대수	KB부동산 (천원)	부동산뱅크 (천원)	한국부동산원 (천원)	공동주택공사가격 현실화율 적용(천원)	적용 금액 (천원)	31평형	2,674	2,600,000	2,500,000	2,500,000	2,404,000	2,400,000	34평형	1,750	2,800,000	2,733,300	2,680,000	2,668,000	2,700,000								
	구분	세대수	KB부동산 (천원)	부동산뱅크 (천원)	한국부동산원 (천원)	공동주택공사가격 현실화율 적용(천원)	적용 금액 (천원)																												
	31평형	2,674	2,600,000	2,500,000	2,500,000	2,404,000	2,400,000																												
	34평형	1,750	2,800,000	2,733,300	2,680,000	2,668,000	2,700,000																												
상가 종전자산 = 은마아파트 내 상가의 A(은행호 포함), B블럭 1층 거래사례(2021년 1월 ~ 2024년 12월)를 기준으로 위치별, 층별 효용비율을 적용하여 추정																																			
<table><tr><th>A,B블럭/층</th><th>전용면적당 단가(원/㎡)</th><th>층별효용비</th><th>편의시설/층</th><th>전용면적당 단가(원/㎡)</th><th>층별효용비</th></tr><tr><td>지하1</td><td>35,800,000</td><td>0.65</td><td>지하1</td><td>19,800,000</td><td>0.44</td></tr><tr><td>1</td><td>55,000,000</td><td>1.00</td><td>1</td><td>45,100,000</td><td>1.00</td></tr><tr><td>2</td><td>30,300,000</td><td>0.55</td><td>2</td><td>24,800,000</td><td>0.55</td></tr><tr><td>3</td><td>24,800,000</td><td>0.45</td><td>3</td><td>20,300,000</td><td>0.45</td></tr></table>						A,B블럭/층	전용면적당 단가(원/㎡)	층별효용비	편의시설/층	전용면적당 단가(원/㎡)	층별효용비	지하1	35,800,000	0.65	지하1	19,800,000	0.44	1	55,000,000	1.00	1	45,100,000	1.00	2	30,300,000	0.55	2	24,800,000	0.55	3	24,800,000	0.45	3	20,300,000	0.45
A,B블럭/층	전용면적당 단가(원/㎡)	층별효용비	편의시설/층	전용면적당 단가(원/㎡)	층별효용비																														
지하1	35,800,000	0.65	지하1	19,800,000	0.44																														
1	55,000,000	1.00	1	45,100,000	1.00																														
2	30,300,000	0.55	2	24,800,000	0.55																														
3	24,800,000	0.45	3	20,300,000	0.45																														
※ 상가 1층 평균 거래단가를 감안하여 A, B블럭 1층 전용면적당 단가를 ㎡당 5,500만원으로 적용 후 각 편의시설 등 각 동별 위치별 효용지수 및 층별 효용지수를 적용하여 산정하였음. ※ 위치별 효용지수 (A,B 블럭 : 1, 편의시설 : 0.8) ※ 아파트 종전자산 및 상가 종전자산은 향후 실제 감정평가 시 층, 위치 등에 따라 변경될 수 있음																																			
추정 분담금 산출	- 아파트 및 상가 추정분담금 산정방식 ① 추정 권리가액(추정비례율(a) × 개별 종전자산 추정액(b)) - ② 권리자 분양가 추정액 = ③ 추정분담금																																		
	<table><tr><th>① 추정 권리가액</th><th colspan="2">② 권리자 분양가 추정액</th><th colspan="3">③ 추정분담</th></tr><tr><td rowspan="9">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(94.17%)</td><td>전용 59㎡형</td><td>19.72억</td><td colspan="3" rowspan="9">추정 권리가액 - 권리자분양가 추정액 (+ : 부담 / - : 환급)</td></tr><tr><td>전용 76㎡형</td><td>24.86억</td></tr><tr><td>전용 84㎡형</td><td>27.27억</td></tr><tr><td>전용 96㎡형</td><td>31.00억</td></tr><tr><td>전용 109㎡형</td><td>34.82억</td></tr><tr><td>전용 118㎡형</td><td>37.70억</td></tr><tr><td>전용 128㎡형</td><td>40.47억</td></tr><tr><td>전용 143㎡형</td><td>59.96억</td></tr><tr><td>상가 전용면적기준 15㎡</td><td>4.24억</td></tr></table>						① 추정 권리가액	② 권리자 분양가 추정액		③ 추정분담			개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(94.17%)	전용 59㎡형	19.72억	추정 권리가액 - 권리자분양가 추정액 (+ : 부담 / - : 환급)			전용 76㎡형	24.86억	전용 84㎡형	27.27억	전용 96㎡형	31.00억	전용 109㎡형	34.82억	전용 118㎡형	37.70억	전용 128㎡형	40.47억	전용 143㎡형	59.96억	상가 전용면적기준 15㎡	4.24억	
	① 추정 권리가액	② 권리자 분양가 추정액		③ 추정분담																															
	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(94.17%)	전용 59㎡형	19.72억	추정 권리가액 - 권리자분양가 추정액 (+ : 부담 / - : 환급)																															
		전용 76㎡형	24.86억																																
		전용 84㎡형	27.27억																																
		전용 96㎡형	31.00억																																
		전용 109㎡형	34.82억																																
		전용 118㎡형	37.70억																																
		전용 128㎡형	40.47억																																
전용 143㎡형		59.96억																																	
상가 전용면적기준 15㎡		4.24억																																	
※ 아파트 조합원 분양가는 일반분양가 3.3㎡ 당 80,000천원 추정액의 98%를 기준으로 산정됨 ※ 상가 조합원 분양가는 전용면적 ㎡당 약 28,262천원으로 산정됨																																			

주) 해당 분담금은 추산액으로 향후 조합설립인가 및 사업시행계획인가, 판리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전·종후 자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

- 변경

추정 비례율 (a)	- 추정비례율 산장방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% - 추정비례율 산장내역 : 83.14% $= (207,100\text{억} - 81,016\text{억}) / 151,661\text{억} \times 100\% = 83.14\%$ - 총 수입 추정 : 207,100억 - 총 지출 추정 : 81,016억 - 종전자산 총액 추정 : 151,661억																																																			
개별 종전자산 추정액 (b)	- 아 파트 및 상가 종전자산 = 부동산 시세조회 사이트(KB부동산, 부동산뱅크, 한국부동산원, 2026년 03월 기준)에서 제공하는 부동산거래시세 하한가 금액 수준, 2025년 01월 ~ 2026년 03월 살거래가를 기준으로 산정된 현실화율을 공동주택공사가격에 적용한 금액 등을 고려하여 추정하였음. <table><tr><th>구분</th><th>세대수</th><th>KB부동산 (천원)</th><th>부동산뱅크 (천원)</th><th>한국부동산원 (천원)</th><th>공동주택공사가격 현실화율 적용(천원)</th><th>적용 금액 (천원)</th></tr><tr><td>31평형</td><td>2,674</td><td>3,476,670</td><td>3,033,330</td><td>3,600,000</td><td>3,230,000</td><td>3,100,000</td></tr><tr><td>34평형</td><td>1,750</td><td>3,886,670</td><td>3,300,000</td><td>4,000,000</td><td>3,700,000</td><td>3,500,000</td></tr></table> - 상가 종전자산 = 은마아파트 내 상가의 A(은행호 포함), B블럭 1층 거래사례(2021년 1월 ~ 2026년 03월)를 기준으로 위치별, 층별 효용비율을 적용하여 추정 <table><tr><th>A,B블럭/층</th><th>전용면적당 단가(원/㎡)</th><th>층별효용비</th><th>편의시설/층</th><th>전용면적당 단가(원/㎡)</th><th>층별효용비</th></tr><tr><td>지하1</td><td>35,800,000</td><td>0.65</td><td>지하1</td><td>19,800,000</td><td>0.44</td></tr><tr><td>1</td><td>55,000,000</td><td>1.00</td><td>1</td><td>45,100,000</td><td>1.00</td></tr><tr><td>2</td><td>30,300,000</td><td>0.55</td><td>2</td><td>24,800,000</td><td>0.55</td></tr><tr><td>3</td><td>24,800,000</td><td>0.45</td><td>3</td><td>20,300,000</td><td>0.45</td></tr></table> ※ 상가 1층 평균 거래단가를 감안하여 A, B블럭 1층 전용면적당 단가를 m당 5,500만원으로 적용 후 각 편의시설 등 각 동별 위치별 효용지수 및 층별 효용지수를 적용하여 산정하였음. ※ 위치별 효용지수 (A,B 블럭 : 1, 편의시설 : 0.8) ※ 아파트 종전자산 및 상가 종전자산은 향후 실제 감정평가 시 층, 위치 등에 따라 변경될 수 있음	구분	세대수	KB부동산 (천원)	부동산뱅크 (천원)	한국부동산원 (천원)	공동주택공사가격 현실화율 적용(천원)	적용 금액 (천원)	31평형	2,674	3,476,670	3,033,330	3,600,000	3,230,000	3,100,000	34평형	1,750	3,886,670	3,300,000	4,000,000	3,700,000	3,500,000	A,B블럭/층	전용면적당 단가(원/㎡)	층별효용비	편의시설/층	전용면적당 단가(원/㎡)	층별효용비	지하1	35,800,000	0.65	지하1	19,800,000	0.44	1	55,000,000	1.00	1	45,100,000	1.00	2	30,300,000	0.55	2	24,800,000	0.55	3	24,800,000	0.45	3	20,300,000	0.45
구분	세대수	KB부동산 (천원)	부동산뱅크 (천원)	한국부동산원 (천원)	공동주택공사가격 현실화율 적용(천원)	적용 금액 (천원)																																														
31평형	2,674	3,476,670	3,033,330	3,600,000	3,230,000	3,100,000																																														
34평형	1,750	3,886,670	3,300,000	4,000,000	3,700,000	3,500,000																																														
A,B블럭/층	전용면적당 단가(원/㎡)	층별효용비	편의시설/층	전용면적당 단가(원/㎡)	층별효용비																																															
지하1	35,800,000	0.65	지하1	19,800,000	0.44																																															
1	55,000,000	1.00	1	45,100,000	1.00																																															
2	30,300,000	0.55	2	24,800,000	0.55																																															
3	24,800,000	0.45	3	20,300,000	0.45																																															
추정 분담금 산출	- 아파트 및 상가 추정분담금 산장방식 - ① 추정 권리가액(추정비례율(a) × 개별 종전자산 추정액(b)) - ② 관리자 분양가 추정액 = ③ 추정분담금 <table><tr><th>① 추정 권리가액</th><th colspan="2">② 관리자 분양가 추정액</th><th>③ 추정분담</th></tr><tr><td rowspan="9">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(94.17%)</td><td>전용 59㎡형</td><td>24.48억</td><td rowspan="9">추정 권리가액 - 관리자분양가 추정액 (+ : 부담 / - : 환급)</td></tr><tr><td>전용 76㎡형</td><td>29.98억</td></tr><tr><td>전용 84㎡형</td><td>32.3억</td></tr><tr><td>전용 96㎡형</td><td>36.21억</td></tr><tr><td>전용 109㎡형</td><td>41.15억</td></tr><tr><td>전용 118㎡형</td><td>43.73억</td></tr><tr><td>전용 128㎡형</td><td>47.19억</td></tr><tr><td>전용 143㎡형</td><td>93.54억</td></tr><tr><td>상가 전용면적기준 15㎡</td><td>4.48억</td></tr></table> ※ 아파트 조합원 분양가는 일반분양가 3.3㎡당 94,000천원 추정액의 100%를 기준으로 산정됨. ※ 아파트 조합원 분양가는 각 평형의 대표타입을 기준하였으며, 타입별 분양가는 달라질 수 있음, ※ 상가 조합원 분양가는 전용면적 m당 약 29,867천원으로 산정됨	① 추정 권리가액	② 관리자 분양가 추정액		③ 추정분담	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(94.17%)	전용 59㎡형	24.48억	추정 권리가액 - 관리자분양가 추정액 (+ : 부담 / - : 환급)	전용 76㎡형	29.98억	전용 84㎡형	32.3억	전용 96㎡형	36.21억	전용 109㎡형	41.15억	전용 118㎡형	43.73억	전용 128㎡형	47.19억	전용 143㎡형	93.54억	상가 전용면적기준 15㎡	4.48억																											
① 추정 권리가액	② 관리자 분양가 추정액		③ 추정분담																																																	
개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(94.17%)	전용 59㎡형	24.48억	추정 권리가액 - 관리자분양가 추정액 (+ : 부담 / - : 환급)																																																	
	전용 76㎡형	29.98억																																																		
	전용 84㎡형	32.3억																																																		
	전용 96㎡형	36.21억																																																		
	전용 109㎡형	41.15억																																																		
	전용 118㎡형	43.73억																																																		
	전용 128㎡형	47.19억																																																		
	전용 143㎡형	93.54억																																																		
	상가 전용면적기준 15㎡	4.48억																																																		

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

4. 용도지역 결정조서(변경없음)

구분	면적(m^2)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	243,552.6	-	243,552.6	100.0	-
제3종일반주거지역	243,552.6	-	243,552.6	100.0	-

5. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 교통시설(변경)

1) 도로 결정조서

구분	규모				기능	연장(m)	구간		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점				
기정	중로	2	(A)	12~17 (6~11)	국지 도로	573 (508)	광로 3-13	대치동 1020	일반 도로	-	-	-

주) ()는 임시번호 및 구역 내 포함된 사항임

2) 철도 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치			연장 (m)	면적 (m^2)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	⑩	철도	일반 철도	도봉구 구역계	서초구 구역계	-	30,760 (553)	552,092.0 (20,536.9)	국토부고시 제2023-819호 (23.12.27.)	·강남구 구간 중복결정 - 일반철도5-20:39 m^2 - 근린공원0-39:937 m^2 - 광로2류21:1,096 m^2 - 도시철도(신분당선):314 m^2

주) ()는 구역 내 포함된 사항임

3) 입체적 도시계획시설(철도) 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
기정	⑩	철도	강남구 압구정동 384 ~ 강남구 도곡동 958-2	길이	8,193m (553)	-	8,193m (553)	국토부고시 제2024-483호 (24.9.13.)	구분지상권 설정 토지에 한함
				폭	도시계획시설 결정 폭	-	도시계획시설 결정 폭		
				높이	해수면(+100) 11.965m~89.932m	-	해수면(+100) 11.965m~89.932m		

주) ()는 구역 내 포함된 사항임

4) 주차장 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(m^2)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	①	주차장	대치동 1020-1 일대	6,278.3	증) 536.2	6,814.5	-	소공원 중복결정

▪ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	주차장	- 주차장 선형 및 면적 변경 - 면적 : 6,278.3m^2 → 6,814.5m^2 - 공원 중복결정 - 소공원① 면적 : 6,814.5m^2	- 통합심의 결과에 따라 공원부지 내 보도구간을 제척하고 소공원의 면적이 확대되어 소공원과 중복결정되어 있는 주차장의 도시계획시설 선형 및 면적 변경 - 통합심의회에 따른 관련부서 협의결과 연면적 변경

5) 주차장 건축범위 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	층	면적(m^2)	비고
기정	①	주차장	대치동 1020-1 일대	지하1층 ~ 지하2층	부지면적 : 6,278.3 m^2 연면적 : 12,556.6 m^2	-
변경	①	주차장	대치동 1020-1 일대	지하1층 ~ 지하2층	부지면적 : 6,814.5 m^2 연면적 : 11,399.9 m^2	

나. 공간시설(변경)

1) 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(m^2)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	근린공원	근린공원	대치동 316 일대	11,400.7	감) 536.2	10,864.5	서고제51호 (23.02.16.)	유수지 중복결정
변경	①	소공원	소공원	대치동 1020-1 일대	6,278.3	증) 536.2	6,814.5	서고제51호 (23.02.16.)	주차장 중복결정

▪ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
①	근린공원	- 공원 선형 및 면적변경 - 면적 : 11,400.7m^2 → 10,864.5m^2 감) 536.2m^2 - 유수지 중복결정 - 저류시설① 면적 : 4,000.0m^2	통합심의 결과에 따라 공원부지 내 보도구간을 공원에서 제척하여 근린공원 선형 및 면적 변경
①	소공원	- 공원 선형 및 면적변경 - 면적 : 6,278.3m^2 → 6,814.5m^2 증) 536.2m^2 - 주차장 중복결정 - 주차장① 면적 : 6,814.5m^2	통합심의 결과에 따라 공원부지 내 보도구간을 공원에서 제척하고 세대수에 따른 공원면적 확보를 위하여 소공원 선형 및 면적 변경

다. 공공·문화체육시설(변경없음)

1) 공공청사 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공공청사	파출소	대치동 316 일대	240.0	-	240.0	서고제51호 (23.02.16.)	-

2) 공공청사 건축범위 결정 조서

구분	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)	비고
기정	50% 이하	250% 이하	4층 이하	●연면적 496.0㎡ 이상의 공공청사(파출소) 기부채납

라. 방재시설(변경없음)

1) 유수지 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	유수지	저류시설	대치동 316 일대	4,000.0	-	4,000.0	-	근린공원 중복결정 깊이 10m

6. 공동이용시설 설치계획(변경)

시설구분	시설의 종류		위치	법정면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
복리시설	주민 공동 시설	작은도서관	대치동 316번지 일대	893.49	감) 189.14	704.35	법적기준: 687.30㎡이상
		경로당		1,653.96	증) 81.63	1,735.59	법적기준: 1,503.60㎡이상
		어린이집		2,014.82	감) 9.98	2,004.84	법적기준: 1,503.60㎡이상
		어린이놀이터		5,087.61	감) 363.31	4,724.30	법적기준: 4,625.10㎡이상
		주민운동시설		2,104.32	-	2,104.32	-
		개방형공동시설		1,620.40	감) 329.98	1,290.42	대치도서관
		기타공동시설		30,177.09	감) 9,659.93	20,517.16	다함께 돌봄센터 : 220.18㎡
	소계			43,551.69	감) 10,470.71	33,080.98	-
	유치원			714.61	증) 1,087.73	1,802.34	-
	근린생활시설 등			106,601.30	감) 20,726.73	85,874.57	-
부대시설	관리사무소		889.96	감) 70.05	819.91	법적기준 : 302.15㎡	
	경비실		240.0	감) 183.84	56.16	-	

주1) 향후 사업승인시 시설 설치면적은 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따라 변경될 수 있음

주2) 공공보행도로 주변 개방형 주민공동이용시설은 향후 사업시행계획인가(준공인가)시 자치구 및 관련부서 협의를 통해 외부개방에 관한 이행계획서 제출 및 협약서를 체결토록 함

7. 기존건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획(변경없음)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	은미아파트 재건축 정비구역	243,552.6	획지1	222,152.3	대치동 316번지 일대	31	-	-	31	-	-

8. 건축물에 관한 계획(변경)

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

- 기정

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)	높이 (층수)		
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)							
기정	은미아파트 재건축 정비구역	243,552.6	획지1	222,152.3	대치동 316번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	331.94 이하	183.0m 이하 (49층이하)		
주택의 규모 및 규모별 건설비율			● 주택공급계획 : 5,893세대 ● 전체 건립규모(전용면적 기준) ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정								
			구분		세대수(임대)		비율(%)		비고		
			계		5,893		100.0		-		
			85㎡이하	60㎡이하		1,116		18.9		공공임대 813세대 포함 공공분양 25세대 포함	
				60㎡~85㎡이하		2,869		48.7		공공임대 96세대 포함 공공분양 170세대 포함	
			85㎡초과		1,908		32.4		-		
심의완화 사항			※ 공공주택(공공임대, 공공분양) 건설 - 법적상한용적률 이하 구간 : 원화 용적률의 50% 이상(임대 676세대) - 법적상한용적률 초과 구간 : 원화 용적률의 60% 이상(임대 233세대, 공공분양 195세대)								
			● 2030 서울시 도시·환경정비기본계획 변경에 따른 허용용적률 완화 - 기준용적률 210% → 허용용적률 223% ● 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화(「도시 및 주거환경정비법」 제54조) - 상한용적률 250.0% → 법적상한용적률 300.0% ● 역세권 등에 따른 법적상한용적률 완화 적용(「도시 및 주거환경정비법」 제66조제2항) - 법적상한용적률 300.0% → 추가완화 법적상한용적률 331.94% ● 특별건축구역 지정을 통한 일조기준 완화(건축위원회 심의를 통해 확정)								
			● 건축한계선 지정								
건축물의 건축선에 관한 계획			구분		건축선 지정 내용			비고			
			삼성로, 남부순환로 변		대지경계선으로부터 8m (보도부속형 전면공지 3m, 휴식공간형 전면공지 5m)			도면참조			
			삼성로58길, 영동대로57길 변		대지경계선으로부터 8m (차도부속형 전면공지 3m, 보도부속형 전면공지 3m~5m, 휴식공간형 전면공지 5m)						
			영동대로 변		대지경계선으로부터 3m						

기타 사항	• 공공보행통로 - 공공보행통로에 대해서는 공공이 자유롭게 이용할 수 있도록 상시 개방하여야 하고 지역권 설정 (지역권자 : 강남구청장) - 폭원 : 20m 이상(세부 상세도 참고) • 담장설치 불허구간 - 열린단지 계획에 따른 담장설치 불허구간 계획 (정비계획 결정도 참고)
-------	--

- 변경

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)	높이 (층수)	
	명칭	면적(m²)	명칭	면적(m²)						
변경	은마아파트 재건축 정비구역	243,552.6	획지1	222,152.3	대치동 316번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	331.92 이하	183.0m 이하 (49층이하)	
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 주택공급계획 : 5,893세대 • 전체 건립규모(전용면적 기준) ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정							
			구분		세대수(임대)		비율(%)		비고	
			계		5,893		100.0		-	
			85m ² 이하	60m ² 이하	1,116		18.9		공공임대 813세대 포함 공공분양 25세대 포함	
				60m ² ~85m ² 이하	2,869		48.7		공공임대 96세대 포함 공공분양 170세대 포함	
			85m ² 초과		1,908		32.4		-	
심의완화 사항			※ 공공주택(공공임대, 공공분양) 건설 - 법적상한용적률 이하 구간 : 원화 용적률의 50% 이상(임대 676세대) - 법적상한용적률 초과 구간 : 원화 용적률의 60% 이상(임대 233세대, 공공분양 195세대)							
			• 2030 서울시 도시·환경정비기본계획 변경에 따른 허용용적률 완화 - 기준용적률 210% → 허용용적률 223% • 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화(「도시 및 주거환경정비법」 제54조) - 상한용적률 250.0% → 법적상한용적률 300.0% • 역세권 등에 따른 법적상한용적률 완화 적용(「도시 및 주거환경정비법」 제66조제2항) - 법적상한용적률 300.0% → 추가완화 법적상한용적률 331.92% • 특별건축구역 지정을 통한 일조기준 완화(건축위원회 심의를 통해 확정)							
건축물의 건축선에 관한 계획			• 건축한계선 지정							
			구분		건축선 지정 내용				비고	
			삼성로, 남부순환로 변		대지경계선으로부터 8m (보도부속형 전면공지 3m~4.4m, 휴식공간형 전면공지 5m)				도면참조	
			삼성로58길, 영동대로57길 변		대지경계선으로부터 8m (차도부속형 전면공지 2.2m~5.4m, 보도부속형 전면공지 2.6m~5.8m, 휴식공간형 전면공지 5m)					
영동대로 변		대지경계선으로부터 3m								
기타 사항			• 공공보행통로 - 공공보행통로에 대해서는 공공이 자유롭게 이용할 수 있도록 상시 개방하여야 하고 지역권 설정 (지역권자 : 강남구청장) - 폭원 : 20m 이상(세부 상세도 참고) • 담장설치 불허구간 - 열린단지 계획에 따른 담장설치 불허구간 계획 (정비계획 결정도 참고)							

나. 건축물 용도완화 계획(변경없음)

- 역세권 및 간선도로변에 위치한 은마아파트의 자족성 강화를 위하여 용도지역 변경 없이 역세권, 업무기능을 활성화하고자 건축물 용도완화

구분	현재 제3종일반주거지역내 건축가능한 건축물	제3종일반주거지역 용도완화 계획수립	적용범위	비고
용도완화	• 판매시설 ※ 「서울특별시 도시계획조례」 제33조에 의거 바닥면적의 합계가 2천㎡미만 (너비 20미터 이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한함) • 업무시설 ※ 「서울특별시 도시계획조례」 제33조에 의거 바닥면적의 합계가 3천㎡미만	• 용도완화 계획 - 판매시설(도매시장 제외) 및 업무시설(오피스텔 제외) 바닥면적 제한 완화 ※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제3항 및 「동법 시행령」 제46조제5항에 의거 완화	획지 1	준주거지역에서 건축가능한 판매시설, 업무시설(오피스텔 제외) 용도 도입가능

다. 용적률 계획(변경)

- 기정

구분		산정내용									
토지 이용계획		구역면적(㎡)	획지면적(㎡)	계획 장비기반시설 등(㎡)				건축물 부지환산			국·공 유지 면적
				도로	근린공원	소공원	공공 청사	공공청사 내 건축물 (공공청사)	근린공원 내 저류시설	소공원 내 공영 주차장	
		243,552.6㎡	222,152.3㎡	3,481.3㎡	11,400.7㎡	6,278.3㎡	240.0㎡	48.9㎡	809.4㎡	278.1㎡	-
공공 시설 제공 면적	전체	• 순부담면적 : 22,536.7㎡ (9.25%) = 새로 설치하는 기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 기존 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = (① 21,400.3㎡ + ② 1,136.4㎡) - 0㎡ - 0㎡ = 22,536.7㎡									
	토지	① 토지 기부채납 면적 : 21,400.3㎡ (도로) 3,481.3㎡, (근린공원) 11,400.7㎡, (소공원) 6,278.3㎡, (공공청사) 240㎡									
	건축물	② 건축물 기부채납 환산면적 = 1,136.4㎡ [설치비용× 건축연면적 / 개별 공시지가 × 부지가액 가중치] 1. 공공청사 = 48.9㎡ (4,325,121원 × 496.0㎡ / 21,950,000 × 2) 2. 저류시설 = 809.4㎡ (888,287원 × 40,000.0㎡ / 21,950,000 × 2) 3. 공영주차장 = 278.1㎡ (972,437원 × 12,556.6㎡ / 21,950,000 × 2) ※ 주1) 공공청사 공사비 : 4,541,000원/㎡ (2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인, 공공업무사무소) 주2) 저류시설 공사비 : 852,396원/㎡ (하수도분야 보조금편성 및 집행관리 실무요령 (2021,환경부))									

		주3) 주차장 공사비 : 1,024,000원/㎡ (「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 개정(2025.03.17.)」에 따른 '분양가상한제 기본형건축비' 지하 건축비용 적용) 주4) 개별 공시지가 : 21,950,000원/㎡(2024년 1월 기준) ※ 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 개정(2025.03.17.)에 따라 공공시설(공공청사, 저류시설, 주차장)에 대하여 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 상 설계비와 감리비 추가 적용 ※ 부가가치세 10% 면세된 단가 적용 ※ 공공시설 등 설치비용 및 부지가액에 따른 환산 부지면적은 사업시행인가시 최종 결정
기준용적률		기준용적률 = 210%
허용용적률		- 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 210% + 13% = 223% - 인센티브 = 13% (공공보행통로(8%) + 열린단지(5%)) ※ 위에서 적용한 허용용적률 인센티브의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획용적률이 변경될 수 있음
상한용적률		- 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 - 상한용적률(정비계획용적률) $= \text{허용용적률} \times [(1 + 1.3 \times \alpha_{\text{토지}}) + (0.7 \times \alpha_{\text{건축물}}) + (1.0 \times \alpha_{\text{건축물}})]$ $\rightarrow 223\% \times [(1 + 1.3 \times \alpha_{\text{토지}} 0.0963) + (0.7 \times \alpha_{\text{건축물}} 0.0015) + (1.0 \times \alpha_{\text{건축물}} 0.0036)]$ $\therefore 251.97\% (250.0\% \text{ 적용})$ ※ $\alpha_{\text{토지}}$ = 공공시설등 부지(토지) 제공면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 $= 21,400.3\text{㎡} / 222,152.3\text{㎡} = 0.0963$ ※ $\alpha_{\text{건축물}}$(공공청사, 주차장) = 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적 $= 327.0\text{㎡} / 222,152.3\text{㎡} = 0.0015$ ※ $\alpha_{\text{건축물}}$(저류시설) = 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적 $= 809.4\text{㎡} / 222,152.3\text{㎡} = 0.0036$
법적 상한용적률		- 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화 ⇒ 상한용적률250% → 법적상한용적률300% - 역세권 등에 따른 법적상한용적률 완화 적용(100분의 120까지 완화) ⇒ 예정법적상한용적률300.0% → 추가완화 법적상한용적률 360%
	추가완화 법적상한용적률 = 331.94%	「도시 및 주거환경정비법」 제66조제2항 및 시행령 제55조의 '정비구역이 역세권 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당'하는 경우 법적상한용적률(300%)의 100분의 120까지 완화하는 사항으로 서울특별시 도시계획위원회 및 건축위원회 심의에서 최종 확정

- 변경

구분		산정내용									
토지 이용계획		구역면적(m^2)	획지면적(m^2)	계획 정비기반시설 등(m^2)				건축물 부지환산			국·공 유지 면적
				도로	근린공원	소공원	공공 청사	공공청사 내 건축물 (공공청사)	근린공원 내 저류시설	소공원 내 공영 주차장	
		243,552.6 m^2	222,152.3 m^2	3,481.3 m^2	10,864.5 m^2	6,814.5 m^2	240.0 m^2	48.9 m^2	809.4 m^2	252.5 m^2	
공공 시설 제공 면적	전체	• 순부담면적 : 22,511.1 m^2 (9.24%) = 새로 설치하는 기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 기존 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = (① 21,400.3 m^2 + ② 1,110.8 m^2) - 0 m^2 - 0 m^2 = 22,511.1 m^2									
	토지	① 토지 기부채납 면적 : 21,400.3 m^2 (도로) 3,481.3 m^2 , (근린공원) 10,864.5 m^2 , (소공원) 6,814.5 m^2 , (공공청사) 240 m^2									
	건축물	② 건축물 기부채납 환산면적 = 1,110.8 m^2 [설치비용× 건축면적 / 개별 공시지가 × 부지가액 가중치] 1. 공공청사 = 48.9 m^2 (4,325,121원 x 496.0 m^2 / 21,950,000 x 2) 2. 저류시설 = 809.4 m^2 (888,287원 x 40,000.0 m^2 / 21,950,000 x 2) 3. 공영주차장 = 252.5 m^2 (972,437원 x 11,399.9 m^2 / 21,950,000 x 2) ※ 주1) 공공청사 공사비 : 4,541,000원/ m^2 (2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인, 공공업무사무소) 주2) 저류시설 공사비 : 852,396원/ m^2 (하수도분야 보조금편성 및 집행관리 실무요령 (2021.환경부)) 주3) 주차장 공사비 : 1,024,000원/ m^2 (「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 개정 (2025.03.17.)」에 따른 '분양가상한제 기본형건축비' 지하 건축비용 적용) 주4) 개별 공시지가 : 21,950,000원/ m^2 (2024년 1월 기준) ※ 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 개정(2025.03.17.)에 따라 공공시설(공공청사, 저류시설, 주차장)에 대하여 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 상 설계비와 감리비 추가 적용 ※ 부가가치세 10% 면세된 단가 적용 ※ 공공시설 등 설치비용 및 부지가액에 따른 환산 부지면적은 사업시행인가시 최종 결정									
기준용적률		• 기준용적률 = 210%									
허용용적률		• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 210% + 13% = 223% • 인센티브 = 13% (공공보행통로(8%) + 열린단지(5%)) ※ 위에서 적용한 허용용적률 인센티브의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획용적률이 변경될 수 있음									
상한용적률		• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 • 상한용적률(정비계획용적률) = 허용용적률×[(1+1.3×a토지)+(0.7×a건축물)+(1.0×a건축물)] → 223% × [(1 + 1.3 × a토지 0.0963) + (0.7 × a건축물 0.0014) + (1.0 × a건축물 0.0036)]									

	∴ 251.95% (250.0% 적용) ※ α토지 = 공공시설등 부지(토지) 제공면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 $= 21,400.3m^2 / 222,152.3m^2 = 0.0963$ ※ α건축물(공공청사, 주차장) = 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적 $= 301.4m^2 / 222,152.3m^2 = 0.0014$ ※ α건축물(저류시설) = 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적 $= 809.4m^2 / 222,152.3m^2 = 0.0036$	
법적 상한용적률	- 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화 ⇒ 상한용적률250% → 법적상한용적률300% - 역세권 등에 따른 법적상한용적률 완화 적용(100분의 120까지 완화) ⇒ 예정법적상한용적률300.0% → 추가완화 법적상한용적률 360%	
	추가완화 법적상한용적률 = 331.92%	「도시 및 주거환경정비법」 제66조제2항 및 시행령 제55조의 '정비구역이 역세권 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당'하는 경우 법적상한용적률(300%)의 100분의 120까지 완화하는 사항으로 서울특별시 도시계획위원회 및 건축위원회 심의에서 최종 확정

라. 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획(변경)

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 공공주택은 분양주택과 차별 없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨방식으로 실시하여야 하며, 추첨 시 서울특별시가 필수 참석할 수 있도록 조치하고, 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분 계획에 반영할 것

1) 법적상한용적률 완화에 따른 공공주택의 건설 계획(변경)

- 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택으로 건설하여야 한다.

- 기정

계획 기준		• 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 공공목적의 공공주택 용도				
상한용적률(정비계획 용적률)		• 250.0%				
법적상한용적률(건축계획)		• 300.0%이하(건축위원회 심의에서 최종결정)				
공공주택 산출근거	용적률 증가분	• 예정법적상한용적률 - 상한용적률 = 300.0% - 250.0% = 50.0%				
	건립 용적률	• 50.0% × 0.5 = 25.0%				
	의무 연면적(지상층)	• 222,152.3㎡(대지면적) × 25.0% = 55,538.08㎡ 이상				
공공주택 확보계획 (법적상한용적률 완화)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		59㎡	82.164㎡	676	55,543.12㎡	획지1
		합 계		676	55,543.12㎡	> 55,538.08㎡

- 변경

계획 기준		• 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 공공목적의 공공주택 용도				
상한용적률(정비계획 용적률)		• 250.0%				
법적상한용적률(건축계획)		• 300.0%이하(건축위원회 심의에서 최종결정)				
공공주택 산출근거	용적률 증가분	• 예정법적상한용적률 - 상한용적률 = 300.0% - 250.0% = 50.0%				
	건립 용적률	• 50.0% × 0.5 = 25.0%				
	의무 연면적(지상층)	• 222,152.3㎡(대지면적) × 25.0% = 55,538.08㎡ 이상				
공공주택 확보계획 (법적상한용적률 완화)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		59㎡	83.067㎡	275	22,843.43㎡	
			82.697㎡	162	13,396.91㎡	
			83.610㎡	169	14,130.09㎡	
			81.367㎡	18	1,464.61㎡	
			82.998㎡	52	4,315.90㎡	획지1
		합 계		676	56,150.93㎡	> 55,538.08㎡

2) 용적률 특례(법적상한용적률 초과)에 따른 공공주택의 건설 계획(변경)

- 정비구역이 역세권 등 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제55조제3항의 요건에 해당하는 경우 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120까지 완화하여 적용할 수 있다.

- 추가용적률 중 법적상한용적률을 초과하는 구간에 해당하는 면적 100분의60이상 100분의 70이하는 공공주택으로 건설하여야 한다.

■ 공공임대주택 및 공공분양주택 산출근거

- 기정

계획 기준		서울시 도시 및 주거환경정비조례 별표5에 따라추가용적률 중 법적상한용적률을 초과하는 구간에서의 국민주택규모 주택 및 이에 따른 공공분양주택 건설비율 등 적용				
예정 법적상한용적률		300.0%				
공공임대주택 및 공공분양주택 산출근거	변경 계획용적률	331.94%				
	용적률 증가분	$331.94\% - 300.0\% = 31.94\%$				
	연면적 증가분	$221,152.3m^2(\text{대지면적}) \times 31.94\% = 70,955.44m^2$				
	공공임대주택 + 공공분양주택 연면적	$70,955.44m^2 \times 60\% = 42,573.27m^2$				
	공공임대주택 연면적	$42,573.27m^2 \times 60\text{분의}30 = 21,286.63m^2$				
	공공분양주택 연면적	$42,573.27m^2 \times 60\text{분의}30 = 21,286.63m^2$				
공공임대주택 확보계획		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		59 m^2	82.164 m^2	137	11,256.52 m^2	확지1
		76 m^2	104.603 m^2	96	10,041.86 m^2	확지1
		합 계		233	21,298.38 m^2	$> 21,286.63m^2$
공공분양주택 확보계획		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		59 m^2	82.164 m^2	25	2,054.11 m^2	확지1
		76 m^2	104.603 m^2	40	4,184.11 m^2	확지1
		84 m^2	115.918 m^2	130	15,069.32 m^2	확지1
		합 계		195	21,307.54 m^2	$> 21,286.63m^2$

- 변경

계획 기준		서울시 도시 및 주거환경정비조례 별표5에 따라추가용적률 중 법적상한용적률을 초과하는 구간에서의 국민주택규모 주택 및 이에 따른 공공분양주택 건설비율 등 적용				
예정 법적상한용적률		300.0%				
공공임대주택 및 공공분양주택 산출근거	변경 계획용적률	331.92%				
	용적률 증가분	$331.92\% - 300.0\% = 31.92\%$				
	연면적 증가분	$222,152.3m^2(\text{대지면적}) \times 31.92\% = 70,911.02m^2$				
	공공임대주택 + 공공분양주택 연면적	$70,911.02m^2 \times 60\% = 42,546.61m^2$				
	공공임대주택 연면적	$42,546.61m^2 \times 60\text{분의}30 = 21,273.31m^2$				
	공공분양주택 연면적	$42,546.61m^2 \times 60\text{분의}30 = 21,273.31m^2$				

공공임대주택 확보계획	전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
	59 m^2	83.067 m^2	56	4,651.75 m^2	획지1
		82.697 m^2	33	2,729.00 m^2	
		83.610 m^2	34	2,842.74 m^2	
		81.367 m^2	4	325.46 m^2	
		82.998 m^2	10	829.98 m^2	
	76 m^2	104.739 m^2	64	6,703.23 m^2	
		104.446 m^2	7	731.12 m^2	
		104.342 m^2	8	834.74 m^2	
		105.203 m^2	14	1,472.83 m^2	
		105.573 m^2	3	316.72 m^2	
	합 계		89	7,380.75 m^2	> 21,273.31 m^2
공공분양주택 확보계획	전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
	59 m^2	83.067 m^2	10	830.67 m^2	획지1
		82.697 m^2	6	496.18 m^2	
		83.610 m^2	7	585.27 m^2	
		81.366 m^2	1	81.37 m^2	
		82.998 m^2	1	83.00 m^2	
	76 m^2	104.738 m^2	27	2,827.93 m^2	
		104.446 m^2	3	313.34 m^2	
		104.342 m^2	3	313.03 m^2	
		105.202 m^2	6	631.21 m^2	
		105.572 m^2	1	105.57 m^2	
	84 m^2	115.078 m^2	51	5,868.98 m^2	
		116.157 m^2	23	2,671.61 m^2	
		116.289 m^2	12	1,395.47 m^2	
		116.822 m^2	11	1,285.04 m^2	
		113.889 m^2	11	1,252.78 m^2	
		116.782 m^2	22	2,569.20 m^2	
	합 계		253	21,310.64 m^2	> 21,273.31 m^2

■ 공공분양주택 비율산정

- 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제30조 5항 별표5(국민주택규모 주택 중 공공분양주택 건설비율 등)를 적용하는 경우 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제55조 5항에 따라 공공분양주택의 비율 20%이상의 요건을 갖추어야 함
- 인수자는 사업시행자로부터 공급받은 주택 중 대통령령으로 정하는 비율(20% 이상)에 해당하는 주택에 대하여는 「공공주택 특별법」 제48조에 따라 분양할 수 있음

예정법적상한용적률		• 300.0%				
법적상한용적률초과		• 331.92%				
공공임대주택 및 공공분양주택 산출근거	법적상한용적률완화에 따른 공공주택건설 연면적	• $222,152.3m^2(\text{대지면적}) \times 50.0\% \times 0.5 = 55,538.07m^2$ 이상				
	법적상한용적률초과에 따른 공공주택건설 연면적	• $222,152.3m^2(\text{대지면적}) \times 31.92\% \times 60\% = 42,546.61m^2$ 이상				
	공급받는 공공주택 연면적	• $55,538.07m^2 + 42,546.61m^2 = 98,084.68m^2$ 이상				
	의무 공공분양주택비율(20%) 연면적	• $98,084.68m^2 \times 20\% = 19,616.94m^2$ 이상				
공공분양주택 확보계획		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		59㎡	83.067㎡	10	830.67㎡	획지1
			82.697㎡	6	496.18㎡	
			83.610㎡	7	585.27㎡	
			81.366㎡	1	81.37㎡	
			82.998㎡	1	83.00㎡	
		76㎡	104.738㎡	27	2,827.93㎡	
			104.446㎡	3	313.34㎡	
			104.342㎡	3	313.03㎡	
			105.202㎡	6	631.21㎡	
			105.572㎡	1	105.57㎡	
		84㎡	115.078㎡	51	5,868.98㎡	
			116.157㎡	23	2,671.61㎡	
			116.289㎡	12	1,395.47㎡	
			116.822㎡	11	1,285.04㎡	
			113.889㎡	11	1,252.78㎡	
			116.782㎡	22	2,569.20㎡	
		합 계			195	$21,310.64m^2$

3) 사업대상지 공공주택건설 계획(변경없음)

전립규모 (전용면적 기준)	전체 세대수	구성비(%)	조합원 및 일반분양	공공주택				공공주택 비율(%)	
				계	법적상한 완화	법적상한 초과		전체세대수 대비	공공주택 대비
						공공임대	공공분양		
합계	5,893	100.0	4,789	1,104	676	233	195	18.7	100.0
40㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-
40㎡초과~50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-
50㎡초과~60㎡이하	1,116	18.9	278	838	676	137	25	14.2	75.9
60㎡초과~85㎡이하	2,869	48.7	2,603	266	-	96	170	4.5	24.1
85㎡초과	1,908	32.4	1,908	-	-	-	-	-	-

9. 교통 및 동선처리 계획(변경없음)

항 목	지 점	개선방안
주변 가로 및 교차로	-	● 주변 교차로 신호최적화 운영방안 제시(9개소)
	-	● 사업지 북측 삼성로 58길 공영주차장 56면 삭제 건의
	-	● 도곡로 94길 차로운영계획 재수립
	㉔	● ③현대1차아파트 북측 교차로 도류화 등 기하구조 개선
진출입 동선	-	● 사업지 주변 가로 및 교차로를 고려한 진출입 동선체계 수립 - 사업지 북측 도곡로 84길 및 도곡로 94길과 연계되는 진출입구 교차로 계획 - 사업지 서측 삼성로 현 교차로와 일치되는 진출입구 교차로 계획 - 사업지 남측 남부순환로상의 영향을 최소화 할 수 있는 진출입구 계획
	㉕ ㉖	● 원활한 진출입이 될 수 있도록 가·감속 완화차로 설치계획 - 사업지 서측 삼성로 (L = 376.0m, B = 3.0m) - 사업지 남측 남부순환로(L = 555.0m, B = 3.0m)
	㉗	● 사업지 서측 ⑤번교차로 기하구조 변경 - 횡단보도 위치 변경 - 좌회전차로 설치(L=25.0m)
	㉘	● 사업지 북측 삼성로 58길, 영동대로 57길 도로 확장(B=6.0~8.0m Set-back) 및 차로운영계획 재수립
	-	● 사업지 내·외부 주요 가각부 회전반경 확보(R=6.0m 이상)
주차장 계획	-	● 세부 건축계획시 편리하고 원활한 순환형 주차장 동선체계 수립 필요
	-	● 계획주차대수 : 12,584대 (공동주택 11,786대, 상가 798대) ● 법정주차대수 : 7,941대 ● 주차수요대수 : 8,299대(2031년, 원단위법) ● 건축계획 수립시 시설물의 법정주차 및 주차수요대수를 충족하는 주차대수 확보 필요 - 가족배려 주차장 계획주차대수의 10% 이상 확보 필요 - 확장형 주차장 계획주차대수의 30% 이상 확보 필요 - 장애인 주차장 법정주차대수의 3% 이상 확보 필요
대중 교통 보행 및 자전거	㉙	● 삼성로상 Set back에 따른 버스정류장 위치 조정
	법례참조	● 보행동선 단절지점 보도턱낮춤을 통한 횡단보도 설치
	㉚	● 교차로 기하구조 변경에 따른 횡단보도 위치 변경(4개소)
	㉛	● 사업지 내 남북간 통과도로 설치계획 수립
	-	● 삼성로 및 남부순환로 보도 및 자전거도로 정비
	-	● 자전거 주차대수 - 법정주차대수의 20% 이상 확보 필요
	㉜	● 사업지 북측 어린이업종 안전을 위한 개선대책 수립
교통 안전 및 기타	법례참조	● 차량속도 억제 및 보행자 안전을 위한 험프형 횡단보도 설치(4개소)
	법례참조	● 시거불량지점에 운전자의 시거를 확보하기 위한 반사경 설치(3개소)
	법례참조	● 삼성로 58길 및 남북간 통과도로 상 차량속도 억제를 위한 과속방지턱 설치(4개소)
	법례참조	● 사업지 내 남북간 통과도로 및 주차장 램프로의 진입경로 안내를 위한 칼라라인 설치
	법례참조	● 삼성로 58길 및 영동대로 57길 상 불법주정차 단속 CCTV 설치(3개소)
	법례참조	● 교통안전을 위한 각종 교통표지판 설치 - 일방통행 및 진입금지 표지판(1개소) - 주정차금지 표지판(4개소) - 어린이보호 표지판(2개소)

주1) 세부사항 및 지점은 교통처리계획도 참조

주2) 향후 교통영향평가 심의 진행시 관련부서 등과 협의를 거쳐 결정

10. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

구분	계획내용	비고
도시 경관	사업시행시 대치동 일대의 도심이미지 개선을 위하여 Open Space개념과 도시적 디자인을 도입하여 기존의 노후된 경관을 개선하고, 사업대상지 주변의 공동주택지와 어울리는 경관이미지를 연출 하도록 하며 동시에 스카이라인 흐름을 자연스럽게 유도	-
환경 보전	- 실시계획 수립시 절성토 균형이 이루어지도록 계획하여 외부유출, 내부유입 최소화 - 구역내 공지는 조경식재공간 조성으로 불투수 면적 최소화 및 녹지율 확보 - 다량의 건축폐기물과 소음, 진동, 분진 등의 환경 영향이 예상되므로 착공시에는 관련법규에 의거 환경영향저감대책을 수립하여 환경오염 최소화	-
재난 방지	- 구역내 화재발생을 대비한 방재계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획을 수립 - 자연토양유지 및 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장률을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제 - 재해시 소방도로의 수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계를 구축 - 침수 등 여러차례 재해가 발생한 지역으로 기상이변에 의한 홍수 등을 대비한 기반조성계획 수립	-

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)

구 분	필요한 조치사항	계 획
소음 피해	학교 주변 방음벽 설치	공사장 주변 방음벽 설치
	공사장비는 시험가동 후 소음 발생 시 이동식 방음막 설치	설치함
	소음 유발공사는 수업종료 후 또는 방학 중 시행	수업 종료 후 또는 방학 중 시행
	여름철 소음방지를 위한 냉방시설 설치 및 운영비 부담	필요 시 설치 및 운영비 부담
	50~65dB이하 유지	유지
비산먼지 피해	살수차 운영 및 세륜기 설치	설치함
	학교시설물 정기적 청소	피해 시 청소
진동 피해	65~70dB이하 유지	유지
	기초파일 박기, 건물발파절거 등은 수업종류 후 또는 방학 중 시행	수업 종료 후 또는 방학 중 시행
	공사차량 및 장비는 학교 우회통행	학교 우회통행 예정
인근지역 우범지대화	주민 이주부터 건물 철거까지의 기간 중 우범지대 방지를 위한 침입통제 펜스 설치 및 통제요원 배치하여 출입 통제	펜스 설치 및 통제요원 배치
통학로 안전확보	학생 및 교직원 전용 통학로 별도 설치	별도 설치 불필요
	통학로 주변 공사장비 및 자재 방치 금지	통학로 주변 자재 방치 금지
	공사 중 낙하물에 의한 사고방지를 위한 안전벽(막) 설치	안전막 설치
	주통학로의 공사차량 통행금지 및 통제요원 배치	주통학로 공사차량 통행안함
학교시설물 피해	공사 과정에서 학교시설물 및 부속시설(담장, 가스관, 상하수도관 등 설치물)이 훼손되어 학교운영이 지장이 없도록 공사 전에 정밀조사하고, 발생한 손해(손실)에 대하여 배상(보상) 조치	학교 경계로부터 20m이상 이격 되어 지장이 없을 것으로 사료되 나 학교시설물 및 부속시설 등 학교 운영에 지장이 없도록 공사 전에 정밀조사하고, 발생한 손해(손실)에 대하여 보상 조치하겠습니다

	• 학교 주변에 계측기를 설치하여 학교 건물의 변위 발생 여부를 조사하고, 변위 감지 시 즉시 공사중지 및 조치	• 학교 경계로부터 20m이상 이격 되어 지장이 없을 것으로 사료되나 학교 주변에 계측기를 설치하여 변위 감지 시 조치하겠음
교육환경보호구역 금지행위	• 대상지는 교육환경보호구역 중 절대 및 상대보호구역에 해당되며, 이에 따라 「교육환경보호에 관한 법률」 제9조, 같은법 시행령 제22조의 시설 금지 • 「도시 및 주거환경정비법」 제52조에 의거 사업시행계획서에 협의사항을 반영하여 사업시행계획인가를 득함 ※ 「도시 및 주거환경정비법」 제52조 및 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조 및 제9조에 의거 정비구역으로부터 200m 이내 교육시설이 설치되어 있는 경우 해당	• 해당 관할 교육청의 협의결과를 준수토록 계획하겠음 • 불허용도 계획을 통한 청소년 유흥시설(단란주점 및 안마시술소 등) 교육환경 위해시설 입지를 금지하겠음

12. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 : 해당사항 없음

13. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항(변경없음)

가. 정비구역의 주택별실 현황(변경없음)

1) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
31	28	3	31	31	-

2) 거주현황

유형별 주택 호수	거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
	소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	4,424	1,705	2,719	17,051	6,647	10,404	-
공동주택	4,424	1,705	2,719	17,051	6,647	10,404	-

3) 규모별, 유형별 거주현황

구 분	공동주택					비고
	소계	아파트	연립	다세대	기타	
합 계	4,424	4,424	-	-	-	-
60㎡이하	-	-	-	-	-	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하	4,424	4,424	-	-	-	76㎡ : 2,674, 84㎡ : 1,750
85㎡초과	-	-	-	-	-	-

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분		계	분양주택	공공주택		비 고
				공공임대	공공분양	
합 계		5,893	4,789	909	195	-
60㎡ 이하	소 계	1,116	278	813	25	-
	30㎡이하	-	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	-	-	-	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	1,116	278	813	25	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		2,869	2,603	96	170	-
85㎡초과	소 계	1,908	1,908	-	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	1,852	1,852	-	-	-
	135㎡초과	56	56	-	-	-

14. 세입자 주거대책 : 해당사항 없음

15. 안전 및 범죄예방에 관한 사항 : 변경없음

16. 가구 및 획지에 관한 계획(변경없음)

구분	가구	면 적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
획지1	은마아파트 재건축 정비구역	222,152.3	대치동 316번지 일대	222,152.3	공동주택 및 부대복리시설

17. 공공주택의 건설에 관한 계획(변경)

- 기 정

건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모(전용)	비고
은마아파트 재건축 정비구역 내	별도 획지로 구분하지 않음	-	838세대	59㎡	연면적 : 98,149.04㎡
			136세대	76㎡	
			130세대	84㎡	

- 변 경

건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모(전용)	비고
은마아파트 재건축 정비구역 내	별도 획지로 구분하지 않음	-	838세대	59㎡	연면적 : 98,899.46㎡
			136세대	76㎡	
			130세대	84㎡	

18. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당사항 없음

19. 환경성 검토결과(변경없음)

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연환경	1.생태면적률	30%	○	•자연지반녹지, 옥상녹화 등을 계획하여 생태면적률 30%이상으로 목표기준 설정	•본 계획구역의 개발계획에 대한 생태면적률 산출결과, 피복유형과 식재유형을 고려하여 30.12%로 계획
	2.녹지네트워크	녹지평가	○	•계획구역은 현재 녹지의 연결성은 없는 것으로 조사됨	•계획구역 내 녹지 2개소를 외부녹지와 연계될 수 있도록 녹지계획수립
	3.지형변동	절성토비율 20%미만	○	•계획구역은 평탄지로 구성 •부지조성시 절 성토에 따른 토량발생 예상	•지나친 절 성토 금지 •발생토량은 토석정보공유시스템을 통해 처리
		지형변동비율 30%미만	○	•부지조성에 따른 지형의 물리적 변화는 크지 않을 것으로 판단됨	•평탄지형에 준응한 계획 수립
	4.비오름	비오름유형 3등급	○	•비오름 유형평가도는 3등급(98.5%), 4등급(1.5%), 개별비오름 평가도는 평가제외등급으로 구성되어 있음	•녹지공간의 최대 확보로 도시생태가능 복원 및 강화
생활환경	5.일조	총 4시간 또는 연속 2시간 확보	△	•계획대상 아파트의 일조환경에 대한 수인한도 만족세대는 약 50.4%로 동일 규모 아파트 대비 평균적인 일조 환경으로 예측됨	•서울시 건축조례에 준하여 일조시간을 확보할 수 있도록 계획
	6.바람 및 미기후	바람길 확보	○	•서울시 주풍향인 서풍으로 인하여 계획구역 부지내로 찬공기가 유입됨	•바람길 확보가 가능도록 건축배치계획 수립
	7.에너지	에너지절약계획 수립	○	•에너지사용량 증가	•청정연료 사용 •에너지절약형 설계기법 도입
		신재생에너지 사용	-	-	-
생활환경	8.경관	Skyline보전	○	-	•지형을 고려한 배치로 위화감방지 및 주변지역과 조화될 수 있는 자연스러운 스카이라인 형성
		조망권 확보	○	•건물배치 계획변화에 따라 경관 변화 예상	•주변과 조화될 수 있는 건축물 계획 수립
		가로녹사율 35%	-	-	-
	9.휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	-	•본 사업 시행으로 입주민들에게 휴식 및 여가공간이 제공될 수 있도록 계획하여 긍정적인 영향
	10.보행친화공간	보행자전용도로 계획수립	○	•대로변 보도 설치	•보행공간 확보로 접근성 향상
		자전거전용도로 계획수립	○	•계획구역 내 자전거도로 없음 •남부순환로에 보도와 함께 자전거도로 확보	•주민 편의를 위해 자전거도로 확보로 계획
		자전거보관소 15대/100unit	○	•자전거보관시설 열악	•주민 편의를 위해 자전거보관소를 확보하도록 계획

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
추가	11.물순환	우수유출 저감	○	•계획구역은 현재 아파트로 이용되고 있으며, 평탄한 지형으로 구성되어 있음	•투수성 지반 확보, 침투성 포장을 통한 우수유출 저감
	12.소음 및 진동	소음 65dB(A) 이하	○	•공사중 인근 주거시설에 공사장비 가동에 따라 소음 65dB(A) 이상 발생 예상	•생활소음 규제기준이하를 유지하기 위해 가설방음판넬 설치 등의 저감방안 이행 후 공사시행
	13.폐기물	건설폐기물 재활용	○	•공사시 건설폐재 및 폐유, 생활폐기물 발생	•건설폐기물은 상량별로 분리하여 재활용토록하며, 폐유는 별도시설에 보관 후 전량 위탁처리 •생활폐기물은 분리수거 후 관할구역 행정지침에 따라 처리

20. 기존 수목의 현황 및 활용 계획 : 변경없음

- 기존 수목은 상록 및 낙엽교목, 상록 및 낙엽관목, 덩굴성나무 등 총 40종 1,563주가 분포하는 것으로 조사되었으며, 공사 시 훼손이 예상되는 수목 중 이식이 용이한 수종인 감나무등의 수종을 선정하고, 기존 수목 중 생육상태 및 이식이 가능한 수목에 대한 이식계획을 수립 (조경식재 계획 시 세부계획 반영)

II. 지구단위계획에 관한 결정 사항

1. 지구단위계획에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서(변경없음)

구분	지구단위계획구역 명칭	위치	면적(m^2)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	은마아파트 재건축사업 지구단위계획구역	강남구 대치동 316번지 일대	243,552.6	-	243,552.6	서고제51호 (23.02.16)	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구에 관한 결정 조서(변경없음)

1) 용도지역 결정 조서

구분	면적(m^2)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	243,552.6	-	243,552.6	100.0	-
일반상업지역	243,552.6	-	243,552.6	100.0	

2) 용도지구 : 해당없음

3. 도시계획시설에 관한 결정조서(변경)

가. 교통시설(변경)

1) 도로 결정조서

구분	규모				기능	연장(m)	구간		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점				
기정	중로	2	(A)	12~17 (6~11)	국지 도로	573 (508)	광로 3-13	대치동 1020	일반 도로	-	-	-

주) ()는 임시번호 및 구역 내 포함된 사항임

2) 철도 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	⑩	철도	일반 철도	도봉구 구역계	서초구 구역계	-	30,760 (553)	552,092.0 (20,536.9)	국토부고시 제2023-819호 (23.12.27.)	·강남구 구간 중복결정 - 일반철도5-20:39㎡ - 근린공원0-39:937㎡ - 광로2류21:1,096㎡ - 도시철도(신분당선):314㎡

주) ()는 구역 내 포함된 사항임

3) 입체적 도시계획시설(철도) 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
기정	⑩	철도	강남구 압구정동 384 ~ 강남구 도곡동 958-2	길이	8,193m (553)	-	8,193m (553)	국토부고시 제2024-483호 (24.9.13.)	구분지상권 설정 토지에 한함
				폭	도시계획시설 결정 폭	-	도시계획시설 결정 폭		
				높이	해수면(+100) 11.965m~89.932m	-	해수면(+100) 11.965m~89.932m		

주) ()는 구역 내 포함된 사항임

4) 주차장 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	①	주차장	대치동 1020-1 일대	6,278.3	증) 536.2	6,814.5	-	소공원 중복결정

▪ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	주차장	- 주차장 선형 및 면적 변경 - 면적 : 6,278.3㎡ → 6,814.5㎡ - 공원 중복결정 - 소공원① 면적 : 6,814.5㎡	- 통합심의 결과에 따라 공원부지 내 보도구간을 제척하고 소공원의 면적이 확대되어 소공원과 중복결정되어 있는 주차장의 도시계획시설 선형 및 면적 변경 - 통합심의에 따른 관련부서 협의결과 연면적 변경

5) 주차장 건축범위 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	층	면적(m^2)	비고
기정	①	주차장	대치동 1020-1 일대	자하1층 ~ 자하2층	부지면적 : 6,278.3 m^2 연면적 : 12,556.6 m^2	-
변경	①	주차장	대치동 1020-1 일대	자하1층 ~ 자하2층	부지면적 : 6,814.5 m^2 연면적 : 11,399.9 m^2	

나. 공간시설(변경)

1) 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(m^2)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	근린공원	근린공원	대치동 316 일대	11,400.7	감) 536.2	10,864.5	서고제51호 (23.02.16.)	유수지 중복결정
변경	①	소공원	소공원	대치동 1020-1 일대	6,278.3	증) 536.2	6,814.5	서고제51호 (23.02.16.)	주차장 중복결정

▪ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
①	근린공원	- 공원 선형 및 면적변경 - 면적 : 11,400.7m^2 → 10,864.5m^2 감) 536.2m^2 - 유수지 중복결정 - 저류시설① 면적 : 4,000.0m^2	통합심의 결과에 따라 공원부지 내 보도구간을 공원에서 제척하여 근린공원 선형 및 면적 변경
①	소공원	- 공원 선형 및 면적변경 - 면적 : 6,278.3m^2 → 6,814.5m^2 증) 536.2m^2 - 주차장 중복결정 - 주차장① 면적 : 6,814.5m^2	통합심의 결과에 따라 공원부지 내 보도구간을 공원에서 제척하고 세대수에 따른 공원면적 확보를 위하여 소공원 선형 및 면적 변경

다. 공공·문화체육시설(변경없음)

1) 공공청사 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(m^2)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공공청사	파출소	대치동 316 일대	240.0	-	240.0	서고제51호 (23.02.16.)	-

2) 공공청사 건축범위 결정 조서

구분	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)	비고
기정	50% 이하	250% 이하	4층 이하	• 연면적 496.0㎡ 이상의 공공청사(파출소) 기부채납

라. 방재시설(변경없음)

1) 유수지 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	유수지	저류시설	대치동 316 일대	4,000.0	-	4,000.0	-	근린공원 중복결정 깊이 10m

4. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경없음)

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위 치	면적(㎡)	
기정	-	222,152.3	대치동 316번지 일대	222,152.3	공동주택 및 부대복리시설

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서(변경)

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서(변경없음)

구 분	가 구	용 도	비 고
허용용도	획지1	- 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 - 주택건설기준 등에 관한 규정 제6조의 부대시설 및 복리시설	허용용도 외의 용도는 불허

2) 건축물 용도완화 계획(변경없음)

- 역세권 및 간선도로변에 위치한 은마아파트의 자족성 강화를 위하여 용도지역 변경 없이 역세권, 업무기능을 활성화하고자 건축물 용도완화

구분	현재 제3종일반주거지역내 건축가능한 건축물	제3종일반주거지역 용도완화 계획수립	적용범위	비고
용도 완화	- 판매시설 ※ 「서울특별시 도시계획조례」 제33조에 의거 바닥면적의 합계가 2천㎡미만 (너비 20미터 이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한함) - 업무시설 ※ 「서울특별시 도시계획조례」 제33조에 의거 바닥면적의 합계가 3천㎡미만	- 용도완화 계획 - 판매시설(도매시장 제외) 및 업무시설(오피스텔 제외) 바닥면적 제한 완화 ※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제3항 및 「동법 시행령」 제46조제5항에 의거 완화	획지 1	준주거지역에서 건축가능한 판매시설, 업무시설 (오피스텔 제외) 용도 도입가능

3) 건축물 밀도에 관한 결정조서(변경)

가) 건폐율 계획(변경없음)

구분	지역	건폐율(%)	비 고
획지1	제3종일반주거지역	50 이하	공동주택 및 부대복리시설

나) 용적률 계획(변경)

구분		용적률(%)					비 고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	예정법적상한 용적률	역세권 완화용적률	
기정	획지1	210 이하	230 이하	250 이하	300 이하	331.94이하	공동주택 및 부대복리시설
변경	획지1	210 이하	230 이하	250 이하	300 이하	331.92이하	공동주택 및 부대복리시설

주) 획지1의 용적률계획은 「도시 및 주거환경정비법」 제66조제2항 및 시행령 제55조의 '정비구역이 역세권 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당'하는 경우 법적상한용적률(300%)의 100분의 120까지 완화하는 사항으로 서울특별시 도시계획위원회 및 건축위원회 심의에서 최종 확정

· 용적률 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	- 역세권 완화용적률 변경 - 331.94% 이하 → 331.92% 이하	통합심의 결과에 따른 역세권 완화용적률 변경

■ 획지1 허용용적률 인센티브 사항(변경없음)

구분		인센티브			비 고
		우수디자인	공공보행통로	열린단지	
기정	허용용적률 인센티브	-	8%	5%	총 13%

주) 허용용적률 인센티브의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획용적률이 변경될 수 있음

■ 획지1 상한(법적상한)용적률 완화사항(변경)

구분		용적률 완화			비 고
		법적상한용적률 이하		법적상한용적률 초과	
		공공시설 기부채납	공공주택 건설	공공임대, 공공분양 건설	
기정	획지1	27%	50%	31.94%	총 108.94%
변경	획지1	27%	50%	31.92%	총 108.92%

다) 높이 계획(변경없음)

구분	지역	높이기준	비 고
기정	획지1	제3종일반주거지역	183.0m 이하(49층 이하)
			공동주택 및 부대복리시설

다. 건축물의 배치 등에 관한 결정(변경) 조서

구 분		적용위치	계획내용
기정	건축한계선	삼성로, 남부순환로변	대지경계선으로부터 8m 후퇴 (보도부속형 전면공지 3m, 휴식공간형 전면공지 5m)
		삼성로58길, 영동대로57길변	대지경계선으로부터 8m 후퇴 (차도부속형 전면공지 3m, 보도부속형 전면공지 3m~5m, 휴식공간형 전면공지 5m)
		영동대로변	대지경계선으로부터 3m 후퇴
	담장설치 불허구간	삼성로, 남부순환로, 삼성로58길, 인접대지변	열린단지 조성을 위하여 담장설치 불허
	통경구간	단지 내 공공보행통로변	공공보행통로 변으로 폭원 50m 확보
변경	건축한계선	삼성로, 남부순환로변	대지경계선으로부터 8m 후퇴 (보도부속형 전면공지 3m~4.4m, 휴식공간형 전면공지 5m)
		삼성로58길, 영동대로57길변	대지경계선으로부터 8m 후퇴 (차도부속형 전면공지 2.2m~5.4m, 보도부속형 전면공지 2.6m~5.8m, 휴식공간형 전면공지 5m)
		영동대로변	대지경계선으로부터 3m 후퇴
	담장설치 불허구간	삼성로, 남부순환로, 삼성로58길, 인접대지변	열린단지 조성을 위하여 담장설치 불허
	통경구간	단지 내 공공보행통로변	공공보행통로 변으로 폭원 50m 확보

■ 건축물의 배치 등에 관한 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	건축한계선 내 전면공지 계획내용 중 폭원변경	통합심의 결과에 따른 차도부속형 및 보도부속형 전면공지 폭원계획 변경

5. 기타 사항에 관한 결정(변경)

가. 대지내 공지에 관한 결정(변경) 조서

구 분		적용위치	계획내용
기정	전면 공지	삼성로, 남부순환로변	- 건축한계선으로 조성되는 공간 8m 중 일부 보도부속형 전면공지로 조성 - 폭원 : 3m - 건축한계선으로 조성되는 공간 8m 중 일부 휴식공간형 전면공지로 조성 - 폭원 : 5m
		삼성로58길, 영동대로57길변	- 건축한계선으로 조성되는 공간 8m 중 일부 차도부속형 전면공지로 조성 - 폭원 : 3m - 건축한계선으로 조성되는 공간 8m 중 일부 보도부속형 전면공지로 조성 - 폭원 : 3m~5m - 건축한계선으로 조성되는 공간 8m 중 일부 휴식공간형 전면공지로 조성 - 폭원 : 5m
변경	전면 공지	삼성로, 남부순환로변	- 건축한계선으로 조성되는 공간 8m 중 일부 보도부속형 전면공지로 조성 - 폭원 : 3m~4.4m - 건축한계선으로 조성되는 공간 8m 중 일부 휴식공간형 전면공지로 조성 - 폭원 : 5m
		삼성로58길, 영동대로57길변	- 건축한계선으로 조성되는 공간 8m 중 일부 차도부속형 전면공지로 조성 - 폭원 : 2.2m~5.4m - 건축한계선으로 조성되는 공간 8m 중 일부 보도부속형 전면공지로 조성 - 폭원 : 2.6m~5.8m - 건축한계선으로 조성되는 공간 8m 중 일부 휴식공간형 전면공지로 조성 - 폭원 : 5m

▪ 대지내 공지에 관한 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	대지내 공지 계획내용 중 전면공지 폭원변경	통합심의 결과에 따른 차도부속형 및 보도부속형 전면공지 폭원계획 변경

나. 교통처리에 관한 결정조서(변경없음)

구 분		적용위치	계획내용
기정	차량출입 불허구간	삼성로, 남부순환로, 영동대로변	•간선도로변 원활한 교통 흐름을 위한 차량출입불허구간 지정
		삼성로58길, 영동대로57길변	•이면도로변 원활한 교통 흐름을 위한 차량출입불허구간 지정
	공공보행 통로	단지 내	- 공공보행통로에 대해서는 공공이 자유롭게 이용할 수 있도록 상시개방하고 지역권 설정 (지역권자 : 강남구청장) - 폭원 : 20m 이상(세부 상세도 참고)

다. 환경관리계획(변경없음)

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연 환경	1.생태 면적률	30%	○	•자연자반녹지, 옥상녹화 등을 계획하여 생태면적률 30%이상으로 목표기준 설정	•본 계획구역의 개발계획에 대한 생태 면적률 산출결과, 피복유형과 식재유형을 고려하여 30.12%로 계획
	2.녹지 네트워크	녹지평가	○	•계획구역은 현재 녹지의 연결성은 없는 것으로 조사됨	•계획구역 내 녹지 2개소를 외부녹지와 연계될 수 있도록 녹지계획수립
	3.지형변동	절성토비율 20%미만	○	•계획구역은 평탄지로 구성 •부지조성시 절 성토에 따른 토량발생 예상	•지나친 절 성토 금지 •발생토량은 토석정보공유시스템을 통해 처리
		지형변동비율 30%미만	○	•부지조성에 따른 지형의 물리적 변화는 크지 않을 것으로 판단됨	•평탄지형에 준응한 계획 수립
	4.비오톱	비오톱유형 3등급	○	•비오톱 유형평가도는 3등급(98.5%), 4등급(1.5%), 개별비오톱 평가도는 평가제외등급으로 구성되어 있음	•녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화
생활 환경	5.일조	총 4시간 또는 연속 2시간 확보	△	•계획대상 아파트의 일조환경에 대한 수인한도 만족세대는 약 50.4%로 동일 규모 아파트 대비 평균적인 일조 환경으로 예측됨	•서울시 건축조례에 준하여 일조시간을 확보할 수 있도록 계획
	6.바람 및 미기후	바람길 확보	○	•서울시 주풍향인 서풍으로 인하여 계획구역 부지내로 찬공기가 유입됨	•바람길 확보가 가능토록 건축배치계획 수립

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
	7.에너지	에너지절약계획 수립	○	●에너지사용량 증가	●청정연료 사용 ●에너지절약형 설계기법 도입
		신재생에너지 사용	-	-	-
생활 환경	8.경관	Skyline보전	○	-	●지형을 고려한 배치로 위화감방지 및 주변지역과 조화될 수 있는 자연스러운 스카이라인 형성
		조망권 확보	○	●건물배치 계획변화에 따라 경관 변화 예상	●주변과 조화될 수 있는 건축물 계획 수립
		가로녹사율 35%	-	-	-
	9.휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	-	●본 사업 시행으로 입주민들에게 휴식 및 여가공간이 제공될 수 있도록 계획하여 긍정적인 영향
	10.보행 친화공간	보행자전용도로 계획수립	○	●대로변 보도 설치	●보행공간 확보로 접근성 향상
		자전거전용도로 계획수립	○	●계획구역 내 자전거도로 없음 ●남부순환로에 보도와 함께 자전거도로 확보	●주민 편의를 위해 자전거도로 확보토록 계획
		자전거보관소 15대/100unit	○	●자전거보관시설 열악	●주민 편의를 위해 자전거보관소를 확보토록 계획
추가	11.물순환	우수유출 저감	○	●계획구역은 현재 아파트로 이용되고 있으며, 평탄한 지형으로 구성되어 있음	●투수성 지반 확보, 침투성 포장을 통한 우수유출 저감
	12.소음 및 진동	소음 65dB(A) 이하	○	●공사중 인근 주거시설에 공사장비 가동에 따라 소음 65dB(A) 이상 발생 예상	●생활소음 규제기준이하를 유지하기 위해 가설방음판넬 설치 등의 저감방안 이행 후 공사시행
	13.폐기물	건설폐기물 재활용	○	●공사시 건설폐재 및 폐유, 생활폐기물 발생	●건설폐기물은 성상별로 분리하여 재활용도록하며, 폐유는 별도시설에 보관 후 진량 위탁처리 ●생활폐기물은 분리수거 후 관할구역 행정지침에 따라 처리

라. 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 결정(변경) 조서

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 공공주택은 분양주택과 차별 없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨방식으로 실시하여야 하며, 추첨 시 서울특별시가 필수 참석할 수 있도록 조치하고, 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분 계획에 반영할 것

(1) 법적상한용적률 완화에 따른 공공주택 건설 계획

- 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택으로 건설하여야 한다.

(2) 용적률 특례(법적상한용적률 초과)에 따른 공공주택 건설 계획

- 정비구역이 역세권 등 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제55조제3항의 요건에 해당하는 경우 시도계획위원회의 심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120까지 완화하여 적용할 수 있다.
- 추가용적률 중 법적상한용적률을 초과하는 구간에 해당하는 면적 100분의60이상 100분의70이하는 공공주택으로 건설하여야 한다.

■ 공공주택건설 계획(변경없음)

건립규모 (전용면적 기준)	전체 세대수	구성비(%)	조합원 및 일반분양	공공주택				공공주택 비율(%)	
				계	법적상한 완화	법적상한 초과 공공임대	공공분양	전체 세대수 대비	전체 비율
합계	5,893	100.0	4,789	1,104	676	233	195	18.7	100.0
40㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-
40㎡초과~50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-
50㎡초과~60㎡이하	1,116	18.9	278	838	676	137	25	14.2	75.9
60㎡초과~85㎡이하	2,869	48.7	2,603	266	-	96	170	4.5	24.1
85㎡초과	1,908	32.4	1,908	-	-	-	-	-	-

주) 상기 주택의 규모 및 규모별 건설비율 등은 관련 규정 범위 내에서 서울특별시 건축위원회에서 조정될 수 있음

IV. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

- ※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

V. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 강남구청 재건축사업과(☎ 02-3423-6093)에 비치하고 있습니다.

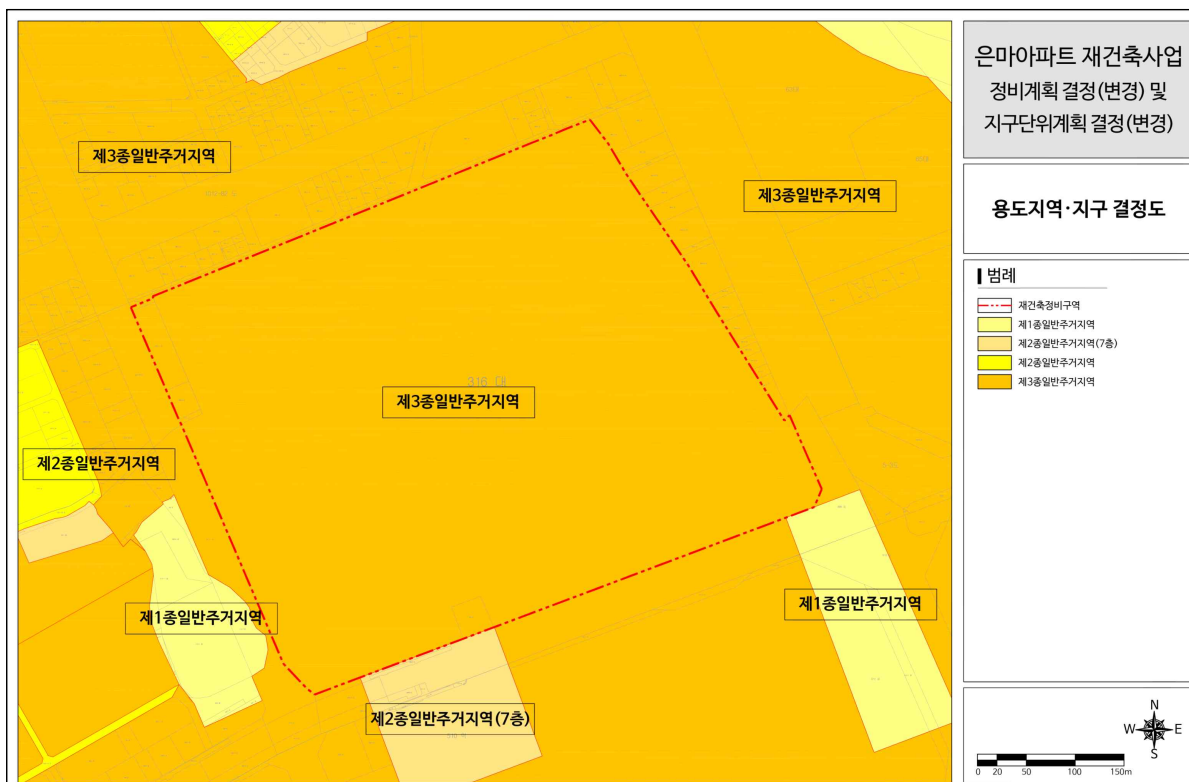
- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[붙임]

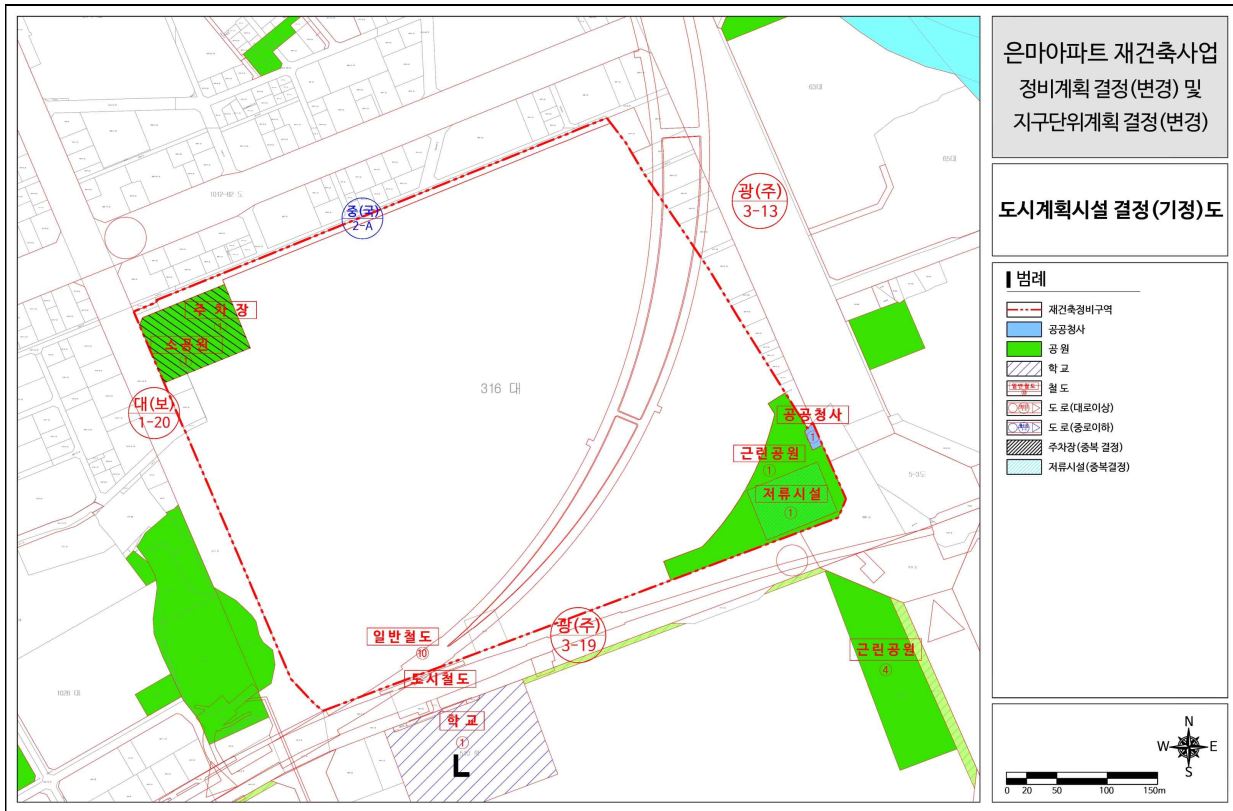
정비구역 결정도



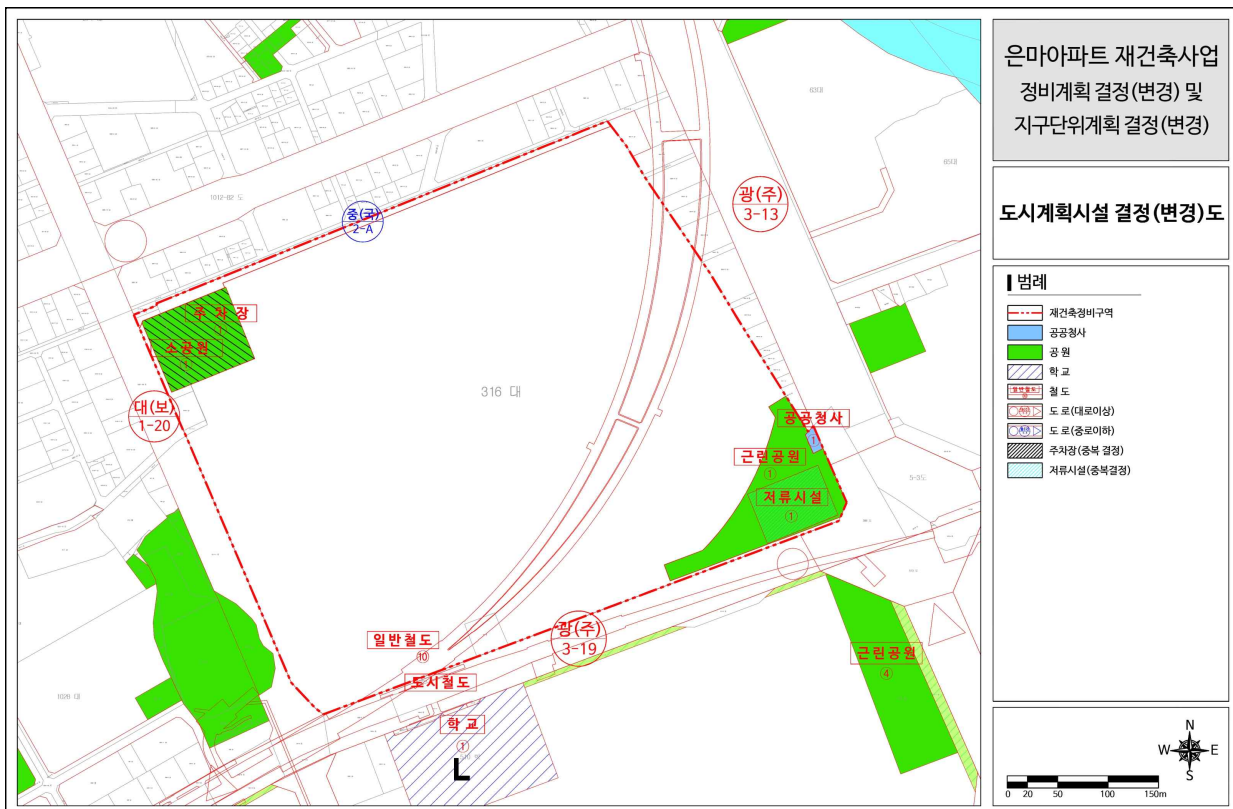
용도지역·지구 결정도



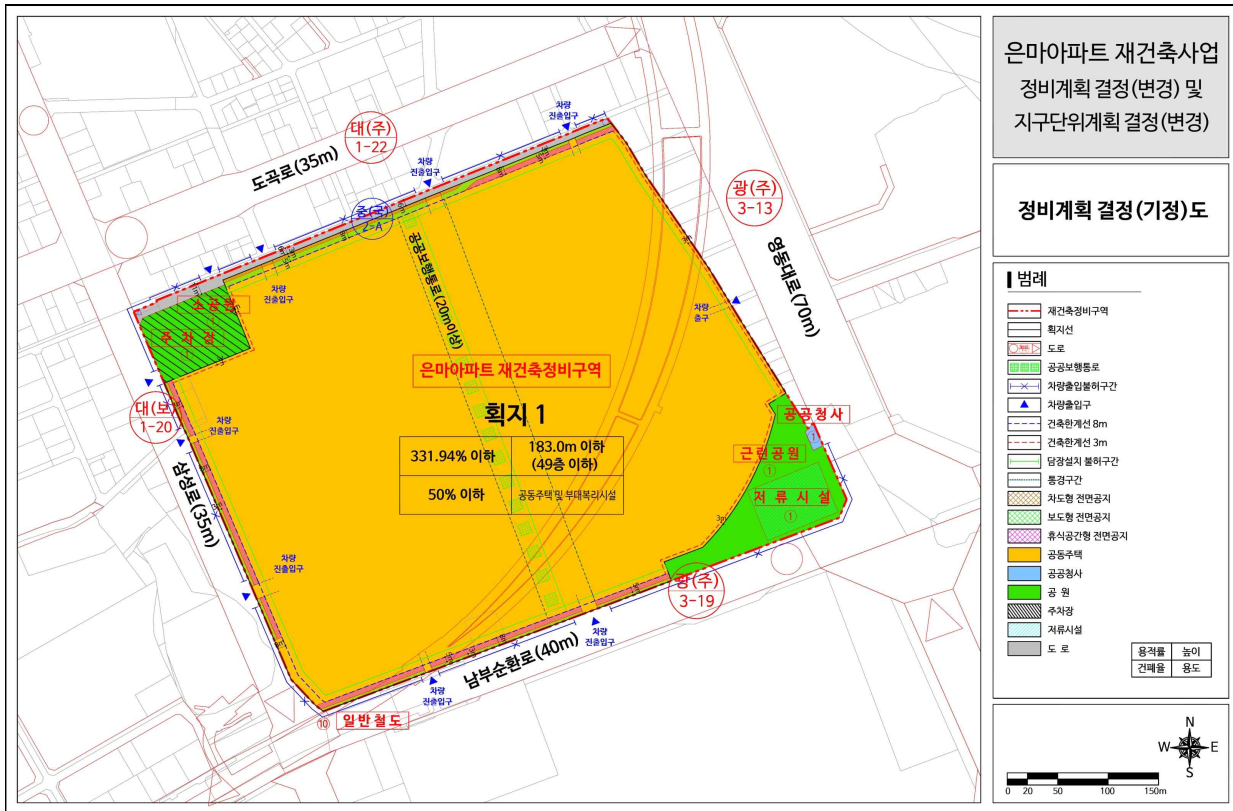
도시계획시설 결정(기정)도



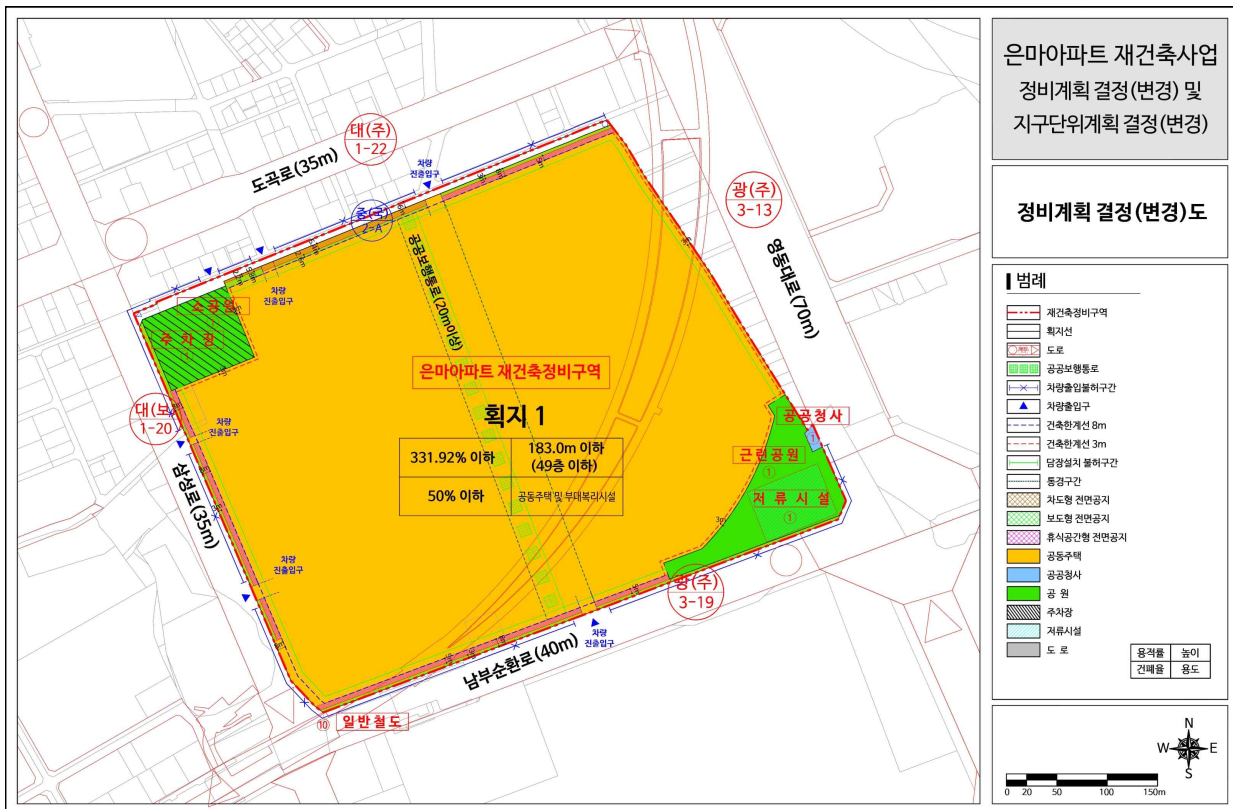
도시계획시설 결정(변경)도



정비계획 결정(기정)도



정비계획 결정(변경)도



지구단위계획구역 결정도

