은마아파트 재건축사업 정비계획 결정(변경) 및 지구단위계획 결정(변경)(안)

[주 민 공 람 용]

2025. 04.

강남구

- 목 차 (Contents) -

Ⅰ. 정비계획 및 구역지정 신청서

1 정비계획 및 구역지정 신청서 ····· 04

Ⅱ. 지구단위계획 결정사항

1 지구단위계획구역에 관한 결정 ····· 75

2 토지이용 및 시설에 관한 결정 ····· 75

3 획지 및 건축물 등에 관한 결정 ····· 80

4 기타사항에 관한 결정 ····· 83

Ⅲ. 정비계획, 지구단위계획 결정도

1 정비계획 결정도 ····· 89

2 지구단위계획 결정도 ····· 89

Ⅳ. 기초 조사·확인 내역서

1 기초 조사·확인 내역서 ····· 91

Ⅴ. 계획설명서

1 계획의 개요 ····· 121

2 상위계획 및 관련법규 검토 ····· 125

3 현황 및 여건분석 ····· 135

4 부문별 계획 ····· 154

5 건축계획 ····· 193

Ⅵ. 경관성검토서

Ⅶ. 환경성검토서

Ⅷ. 교통성검토서

Ⅰ 정비계획 및 구역지정 신청서

1 정비계획 및 구역지정 신청서

1 정비계획 구역지정 신청서

1. 계획의 개요

1) 계획의 배경 및 목적

가) 배경

- 대상지는 2006년 3월 23일 '서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(재건축사업 부문)(서울특별시고시 제 2006-95호)'이 수립·고시되어 재건축사업 정비예정구역으로 지정된 지역으로,
- 급배수, 오수설비 등 설비의 노후화로 제 기능을 회복하기 어려운 점 등으로 1980년 사용승인 후 30년이 경과한 2010년 3월 5일 안전진단 결과 재건축 판정(D등급)을 받았음
- 위의 사항을 반영하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조 및 제16조에 따라 「서울특별시고시 제2023-51호(23.2.16.)」로 정비계획 결정 및 정비구역 지정된 은마아파트 재건축사업의 합리적이고 체계적인 사업 계획을 위해 정비계획을 변경하고자 함

나) 목적

- 대상지 내 건축물이 노후·불량하며, 이미 재건축이 진행된 주변 지역과의 균형발전을 유도하기 위하여 재건축사업을 시행함으로써 주거환경의 개선과 도시미관의 증진을 통한 도시기능의 회복을 도모하고자 함

2) 계획의 범위

가) 공간적 범위

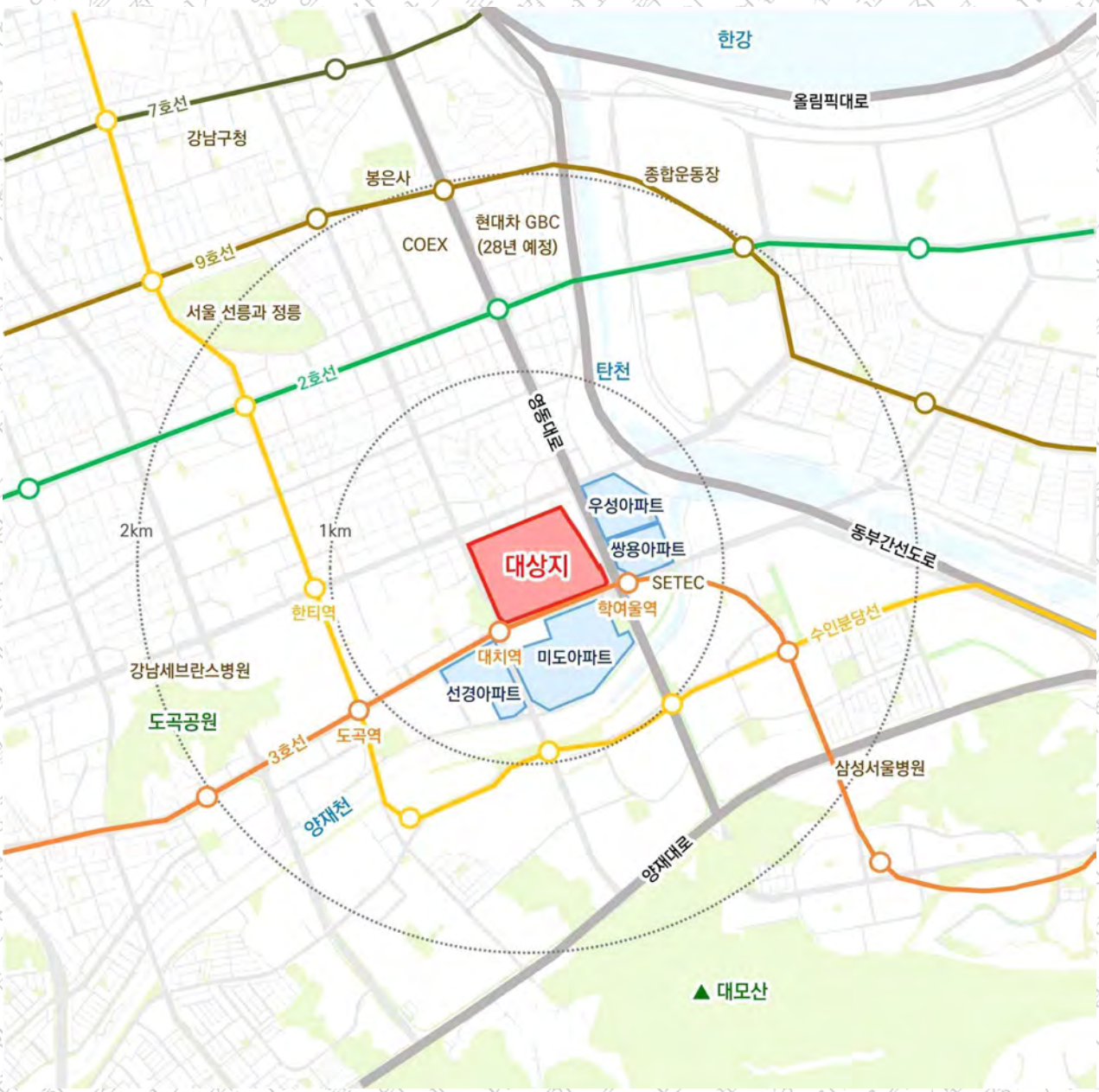
- 위 치 : 강남구 대치동 316번지 일대
- 면 적 : 243,552.6㎡

나) 내용적 범위

- 상위계획 및 관련계획 및 관련 규정 검토
- 대상지 현황 및 지역 여건 분석
- 은마아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정

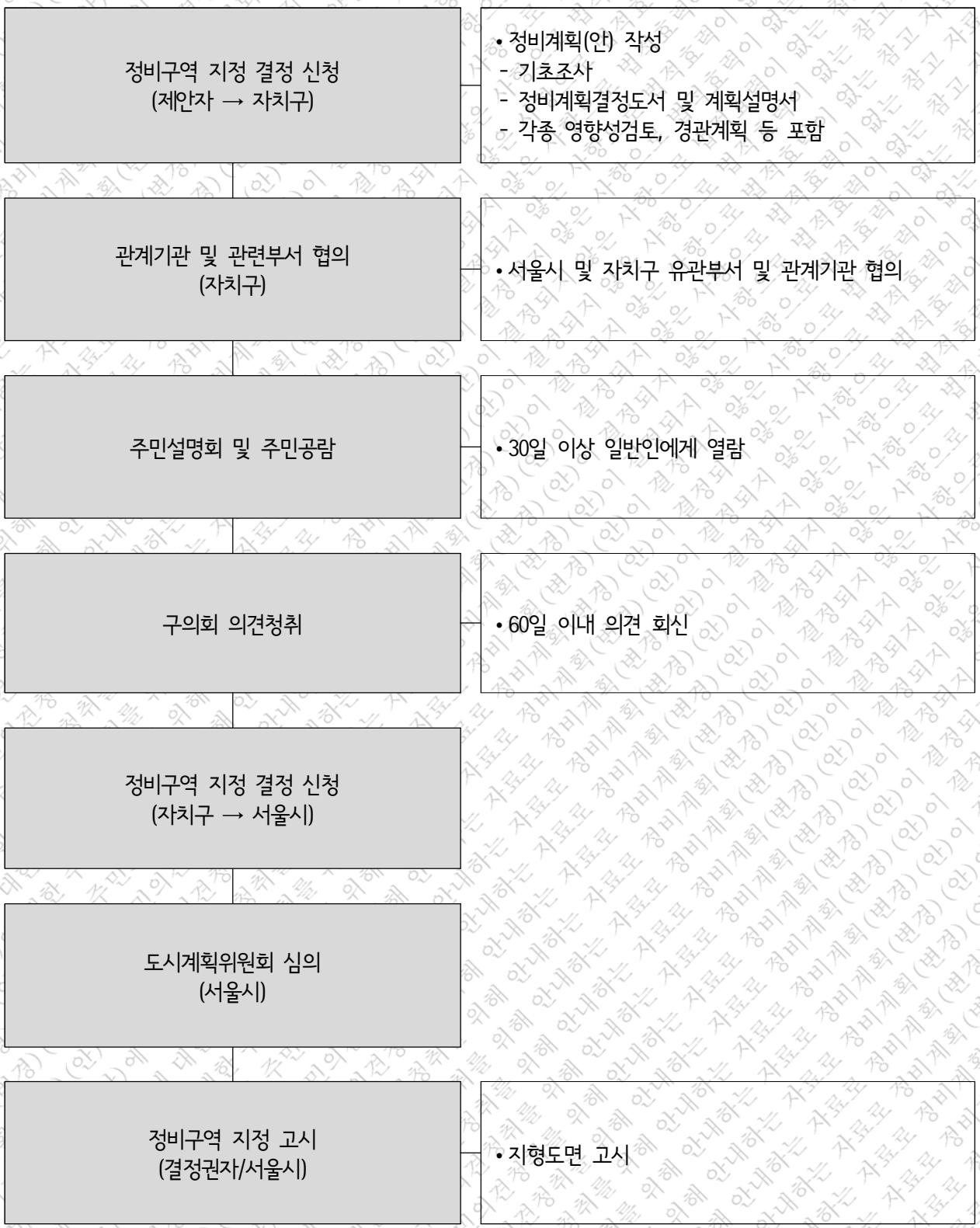
- 공동주택 및 부대복리시설 도입

■ 위치도


한강
올림픽대로
7호선
강남구청
봉은사
종합운동장
현대차 GBC
(28년 예정)
COEX
9호선
서울 선릉과 정릉
2호선
탄천
영동대로
우성아파트
2km
1km
대상지
쌍용아파트
동부간선도로
SETEC
한티역
학여울역
수인분당선
대치역
미도아파트
강남세브란스병원
선경아파트
도곡공원
3호선
도곡역
삼성서울병원
양재천
양재대로
▲ 대모산

3) 계획의 수립절차(과정) 및 추진현황

가) 정비구역 지정 절차



나) 추진경위

일 자	내 용	비 고
2003. 12. 31.	조합설립추진위원회 승인	-
2006. 03. 23.	「서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획」 고시	서고 제2006-95호
2010. 03. 05.	안전진단 통과(D등급)	-
2015. 10. 29.	「서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획」 변경 고시 - 도시계획도로 폐도	서고 제2015-338호
2015. 12. 04.	정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 접수	-
2016. 11. 29.	정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 보완 접수(49층)	-
2017. 02. 10. ~ 2017. 03. 13.	주민설명회 및 주민공람공고	-
2017. 03. 14.	강남구의회 의견청취 (결과 : 원안채택)	-
2017. 08. 16.	도시계획위원회 심의(49층) (결과 : 미심의)	-
2017. 10. 26.	정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 재접수(35층)	-
2017. 12. 28.	도시계획위원회 심의 (결과 : 보류, 소위원회 자문)	-
2018. 03. 21.	도시계획위원회 소위원회 자문 1차 (결과 : 재자문)	-
2018. 06. 14.	도시계획위원회 소위원회 자문 2차 (결과 : 재자문)	-
2022. 04. 26.	도시계획위원회 소위원회 자문 3차 (결과 : 재자문)	-
2022. 08. 24.	도시계획위원회 소위원회 자문 4차 (결과 : 본위원회 상정)	-
2022. 10. 19.	도시계획위원회 심의 (결과 : 수정가결)	-
2022. 11. 18. ~ 2022. 12. 19.	도시계획위원회 심의 수정가결에 따른 주민재공람	-
2023. 02. 01.	도시계획위원회 심의 보고 (결과 : 수용)	-
2023. 02. 16.	은마아파트 재건축사업 정비계획 결정 및 지형도면 고시	서고 제2023-51호
2023. 09. 26.	조합설립인가	-
2025. 03. 11.	은마아파트 신속통합기획 자문회의 1차	-

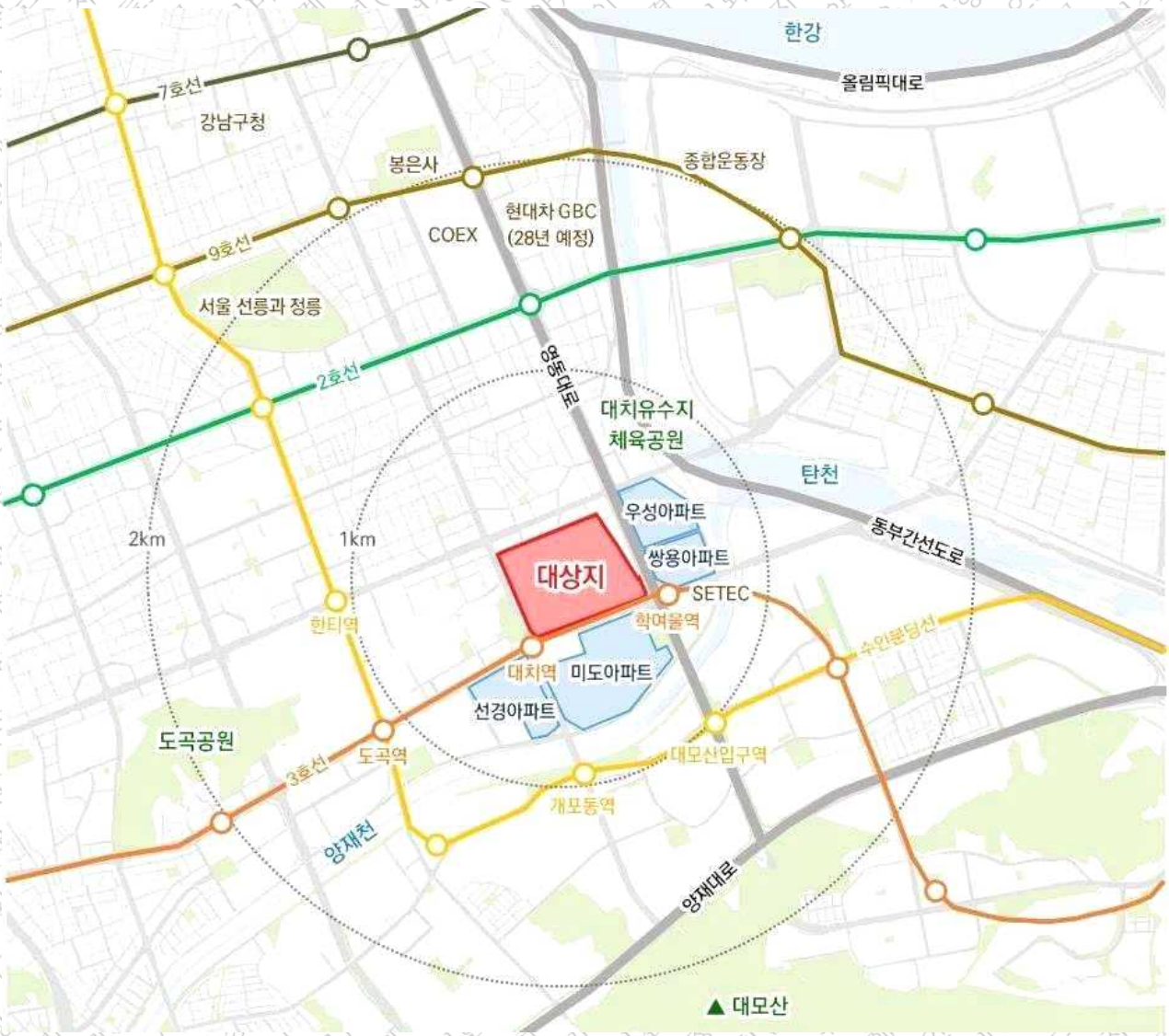
2. 현황 분석

1) 주변지역 현황

가) 입지여건

- 대상지는 영동대로, 양재대로와 같은 주요 간선도로와의 접근성이 우수하고, 대상지 주변으로 지하철 3호선 대치역과 학여울역이 입지해 있으며, 반경 1km 내 수인분당선이 입지하고 있음
- 대상지 동측, 남측으로 대치유수지 체육공원과 대모산 도시자연공원이 입지하여 주민 여가·휴식공간 제공에 따라 주민 정서생활 향상에 유익함
- 주변 지역으로 국제교류 복합지구(코엑스~잠실종합운동장)가 개발 예정되어 있으며, 인접 SETEC의 전시·컨벤션 복합공간 조성이 계획되어

■ 위치도



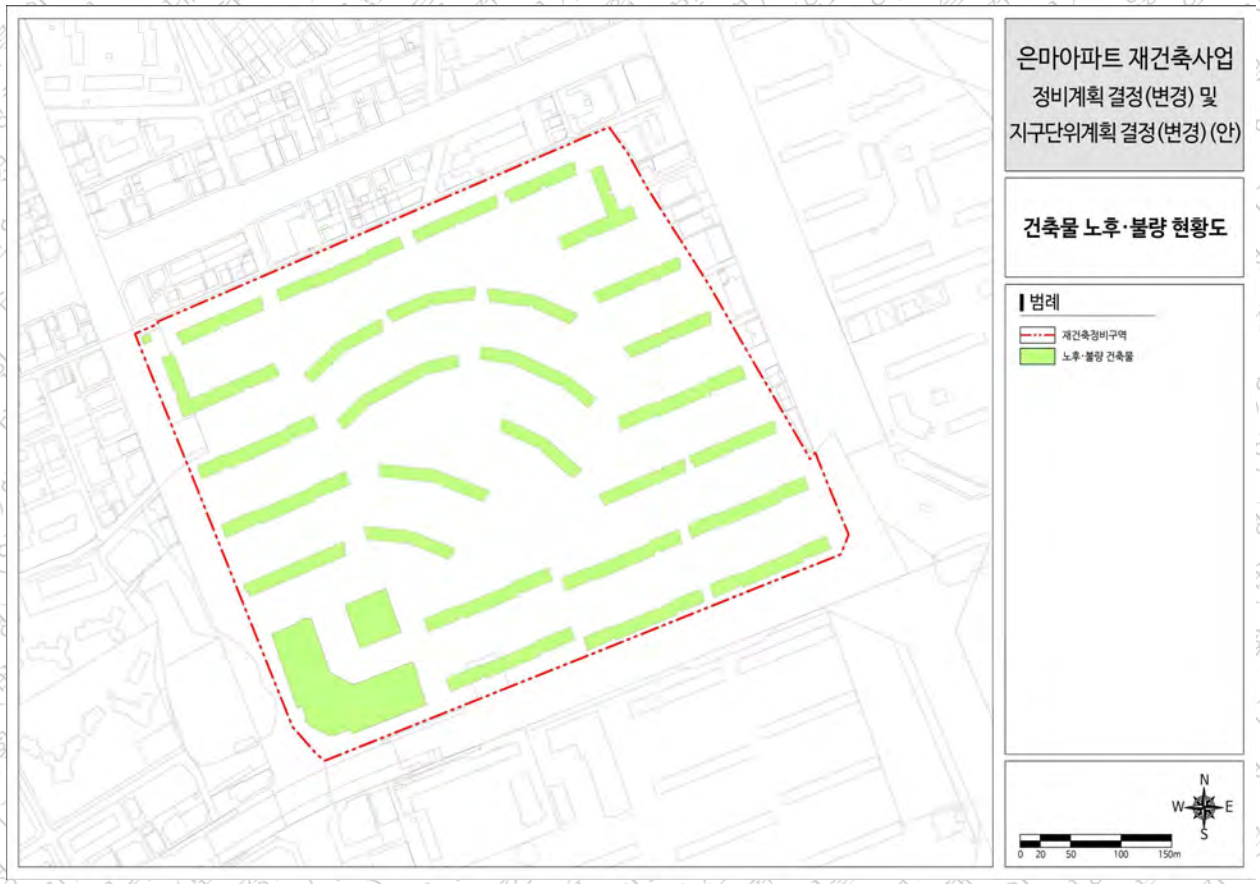
2) 정비사업 구역 현황

<table>
<tr><td rowspan="4">도시관리
계획사항</td><td rowspan="4">용도지역</td><td rowspan="4">용도지구</td><td colspan="2">도시계획시설</td><td colspan="2">기 타</td></tr>
<tr><td>종 류</td><td>규 모</td><td>종 류</td><td>규 모</td></tr>
<tr><td rowspan="3">제3종
일반주거지역</td><td rowspan="3">-</td><td>도로</td><td>1개소(중로3-(A))</td><td rowspan="3">-</td><td rowspan="3">-</td></tr>
<tr><td>공원</td><td>2개소
(문화공원1 : 4,081㎡)
(근린공원1 : 13,253㎡)</td></tr>
<tr><td>공공청사</td><td>1개소
(파출소 : 240㎡)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">토 지
현 황</td><td>구 분</td><td>계</td><td>사유지</td><td colspan="4">국·공유지(관리청별)</td><td>비 고</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>소계</td><td>국유지</td><td>시유지</td><td>경찰청</td><td></td></tr>
<tr><td>면적(㎡)</td><td>243,552.6</td><td>242,535.3</td><td>1,017.3</td><td>-</td><td>917.8</td><td>99.5</td><td>-</td></tr>
<tr><td></td><td>필지수</td><td>6</td><td>3</td><td>3</td><td>-</td><td>2</td><td>1</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="4">건축물
현 황</td><td rowspan="2">구 분</td><td rowspan="2">계</td><td colspan="2">허가유무</td><td colspan="6">용도별 허가유무별</td><td rowspan="2">비 고</td></tr>
<tr><td rowspan="2">유허가</td><td rowspan="2">무허가</td><td colspan="3">주거용</td><td colspan="3">비주거용</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>유허가</td><td>무허가</td><td>소계</td><td>유허가</td><td>무허가</td></tr>
<tr><td>동 수</td><td>31</td><td>31</td><td>-</td><td>28</td><td>28</td><td>-</td><td>3</td><td>3</td><td>-</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td></td><td>호 수</td><td>420</td><td>420</td><td>-</td><td>316</td><td>316</td><td>-</td><td>104</td><td>104</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">거주자
및
권리자
현 황</td><td colspan="3">거주가구</td><td colspan="3">거주인구</td><td colspan="4">권리자(토지등소유자)</td></tr>
<tr><td>계</td><td>가옥주</td><td>세입자</td><td>계</td><td>가옥주</td><td>세입자</td><td>계</td><td>토지·
건축물
소유자</td><td>토지
소유자</td><td>건축물
소유자</td></tr>
<tr><td>4,424</td><td>1,705</td><td>2,719</td><td>17,051</td><td>6,647</td><td>10,404</td><td>4,788</td><td>4,785</td><td>3</td><td>-</td></tr>
</table>

가) 건축물의 노후·불량 현황

구 분		총 건축물 동수	노후·불량비율(%) (노후·불량동수/총동수)	노후·불량 등의 유형			
				계	구조상 불량동수	건축설비상 불량동수	기 타
구조별	합 계	31	100.0	31	31	-	-
	철근콘크리트조	31	100.0	31	31	-	-
	연와조	-	-	-	-	-	-
	석조	-	-	-	-	-	-
	목조	-	-	-	-	-	-
존치 기간별	합 계	31	100.0	31	31	-	-
	30년 미만	-	-	-	-	-	-
	30 ~ 39년	-	-	-	-	-	-
	40년 이상	31	100.0	31	31	-	-
허가별	합 계	31	100.0	31	31	-	-
	유허가	31	100.0	31	31	-	-
	무허가	-	-	-	-	-	-

■ 건축물 노후·불량 현황도

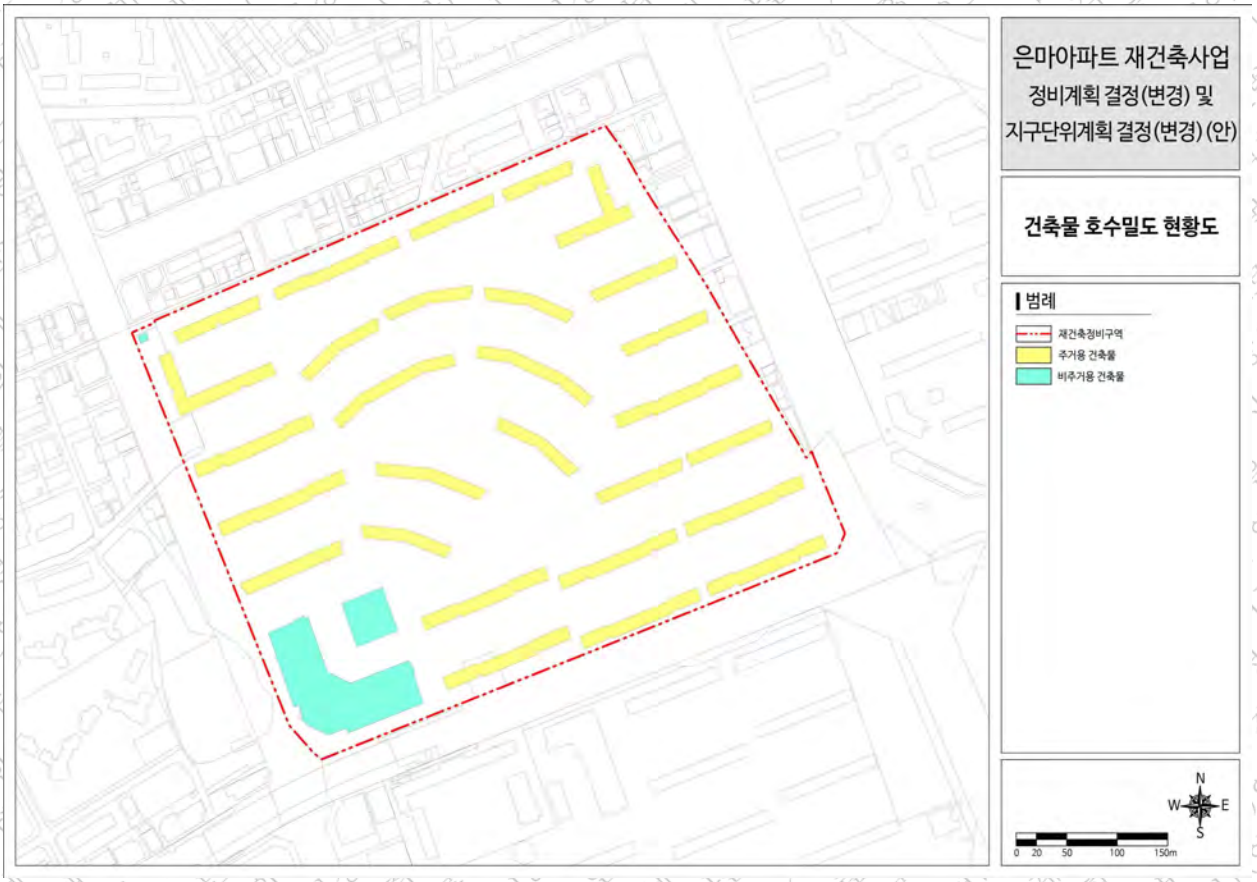


나) 호수밀도 현황

호수밀도 (호수/ha)	구역면적 (㎡)	건축물 호수				비 고
		계	단독주택(동)	공동주택(호)	기타건축물(동)	
182.0	243,552.6	4,424	-	4,424	-	-

주) 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제2조에 따라 산정

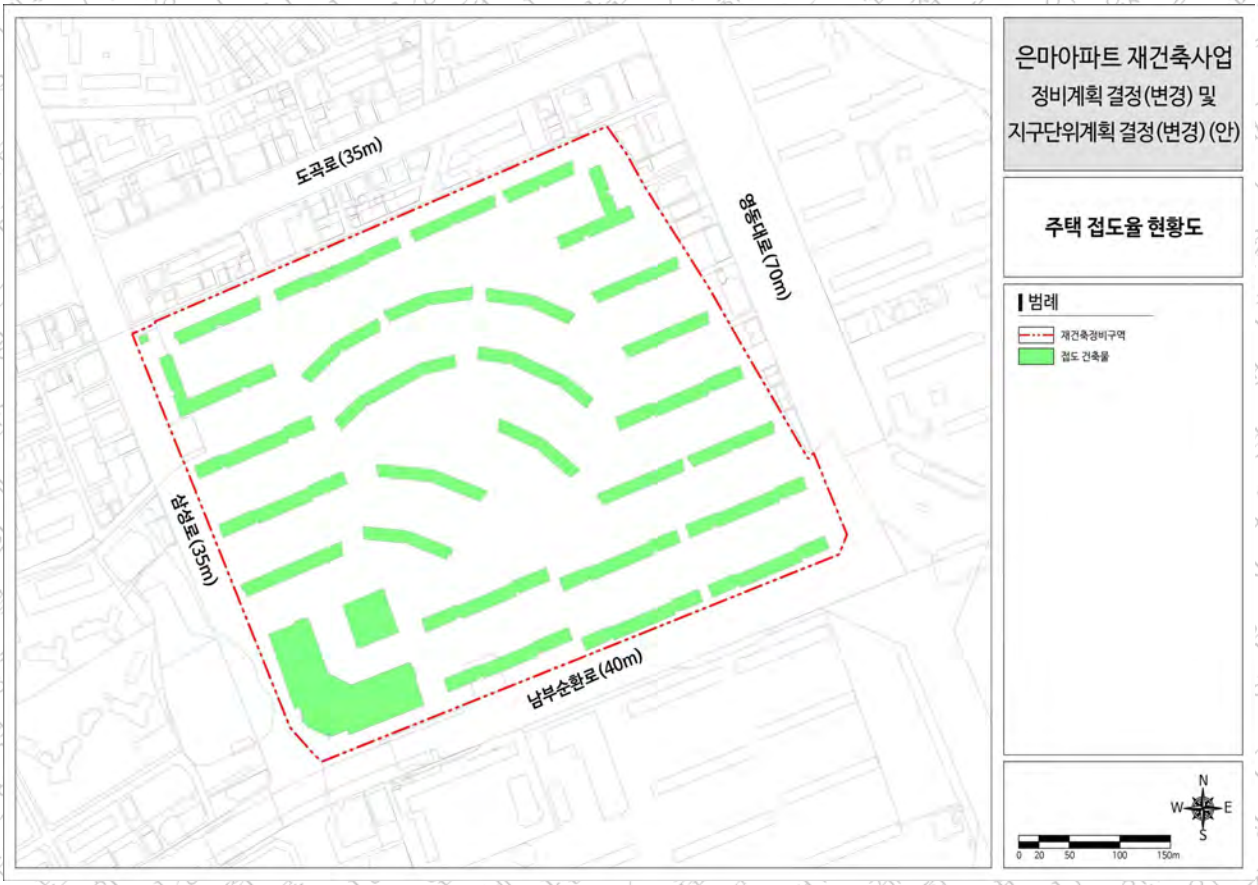
■ 건축물 호수밀도 현황도



다) 주택접도율 현황

주택접도율(%)	정비구역내 건축물 총수	4미터이상에 접한 건축물 총수	비 고
100.0	31	31	-

■ 주택 접도율 현황도



라) 과소필지 현황

구 분	구역안의 대상 총토지		과소필지		과소필지 비율 (%)
	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	
합 계	6	243,552.6	-	-	-
주거지역	6	243,552.6	-	-	-

주) 과소필지 : 서울특별시 건축조례 제29조에 의한 규모 미만의 토지(주거지역 : 90㎡, 상업지역 : 150㎡, 공업지역 : 200㎡)

3) 상위 및 관련계획 검토

가) 2040 서울 도시기본계획(2023)

(1) 미래상 및 7대 목표

- 살기 좋은 나의 서울, **세계속의 모두의 서울**

어디서나 누릴 수 있는 **"삶의 질"**	1. 걸어서 누리는 다양한 일상,	'보행일상권 조정'
	2. 수변 공간의 잠재력 발굴,	'수변 중심 공간재편'
	3. 새로운 도시공간의 창출,	'기반시설 입체화'
서울의 성장 견인 **"도시경쟁력"**	4. 미래성장거점 육성·연계,	'중심지 기능 혁신'
	5. 기술발전에 선제적 대응,	'미래교통 인프라 구축'
대전환시대 미래 서울의 **"가치와 방향"**	6. 미래위기를 준비하는,	'탄소중립 안전도시 구축'
	7. 도시의 다양한 모습 구현,	'도시계획 대전환'

7대 목표설정

(2) 공간계획

- 3도심 7광역중심 12중심의 중심지 체계 유지 및 중심지 기능 고도화

3도심	• 서울도심 : 국제문화교류 중심지 • 여의도·영등포 : 국제금융 중심지 • 강남 : 국제업무 중심지
7광역중심	• 용산 : 서울도심·여의도와 연계한 한강중심 국제업무중심지 • 청량리·왕십리 : 지역균형발전 선도 동북권 혁신산업·문화중심지 • 창동·상계 : 수도권 동북부 일자리·문화산업중심지 • 상암·수색 : 디지털 미디어 산업기반 글로벌 창조문화 중심지 • 마곡 : 동북아 미래를 선도하는 지식산업기반 고용중심지 • 가산·대림 : 산업발전을 선도하는 신성장 산업의 중심지 • 잠실 : 강남도심과 연계한 국제업무·관광중심지



- 동남권 발전방향 및 계획과제

- "글로벌 경쟁력 강화 및 기존 주거지의 계획적 관리 도모"

도시공간	• 강남도심, 대규모 가용지 개발과 교통체계 고도화로 국제업무·교류의 중심지 기능 강화 • 잠실광역중심, 국제업무 기능을 보완하는 글로벌 관광거점으로 육성 • 수서·문정지역중심, 신성장·R&D·물류등이 복합된 미래복합도시로 육성 • 천호·길동지역중심, 자족기능 강화 및 청년문화 혁신거점 조성 • 지속적인 경제성장을 위한 미래융합 혁신축 및 새로운 산업거점 육성
주거환경	• 지역 주택시장 영향을 고려한 노후 아파트단지의 계획적 정비 유도 • 저층 주거지역 내 노후환경 개선을 위한 계획적 관리 추진 • 수변 네트워크와 연계한 주거지 관리
기반시설	• 광역교통 수요 대응 및 중심지간 연계강화를 위한 철도망 확충 • 동남권 대규모 유통상업지역의 새로운 물류 네트워크 구축
공원녹지	• 국제교류복합지구와 연계한 친수공간 조성 • 간선가로변 완충녹지의 복합적 기능 전환 및 활용성 강화
지역특화	• 권역 내 역사·문화 콘텐츠 강화 및 관광산업과 연계



나) 2030 서울생활권계획(강남구)(2016)

(1) 대치·도곡 지역생활권 미래상

- 주민참여단 워크숍을 통해 주민 스스로 제시한 지역생활권의 미래상을 지역생활권에 반영

“ 생동감 넘치는 교육중심의 주거지 대치·도곡생활권 ”

(2) 대치·도곡 지역생활권 지역발전구상

목 표	실현전략
삼성역~선릉역 일대 도심활성화를 위한 국제업무·MICE 기능 강화	• 테헤란로변을 중심으로 국제업무·MICE기능 활성화 유도 - 지역관리시스템 도입으로 기업간 업무 및 정보소통을 위한 비즈니스공간 마련 - SETEC 부지의 전시·컨벤션 등 MICE기능 활성화를 위한 효율적 운영방안 검토 • 도곡역을 중심으로 근린생활·문화중심지 육성 - 도곡 역세권 주변 재건축 정비사업시(개포한신, 개포우성 등) 복합화를 통한 중심기능 도입 - 주거 밀착형 커뮤니티 CORE 역할 강화
재건축 단지의 종합적 계획관리 및 다가구·다세대주택 정비를 통한 쾌적한 정주환경 조성	• 공동주택 재건축단지의 주거 및 기반시설 수급 불균형 해소를 위한 종합적 관리 - 정비계획 수립시 주변의 토지이용을 고려한 정비계획 수립 - 재건축단지(개포한신, 대치우성, 쌍용 등)의 통합적 기반시설 관리를 통해 공공시설의 적정 배분 - 동시다발적 재건축사업으로 인한 주거 수급 불균형 해소를 위해 정비사업 시기 조정 검토 - 환경친화적이고 경관을 살리는 아파트 중심 주거단지 개발 • 도심 주거지(다가구·다세대 밀집지) 특성을 고려한 생활환경 개선 - 테헤란로의 이면블록 정비를 통한 중·소규모 오피스공간 확보(중소기업, 일인기업 유치로 경제활성화 및 일자리 확대) - 주거기능 보호를 위한 용도관리 및 주거서비스기능 유도 - 블록단위 가로주택정비사업, 주거환경관리사업, 건축협정 등을 통한 주거환경 개선방안 마련 • 기존 공공시설을 활용한 주민·청소년 문화서비스기능 확충 - 기존 공공시설(구민회관, 주민센터, 노인복지관 등)과 양재천을 활용한 문화공간 확보 - 강남구민회관 유휴공간을 활용하여 도서관 및 공연장 확보 - 도곡2·대치4동주민센터, 노인복지관, 노인정 내 주민과 함께하는 프로그램 마련 - 초·중학교 시설을 주민과 청소년을 위한 공간으로 활용 - 양재천을 활용한 프로그램 활성화 • 대치역 일대 침수 대책 실현을 통해 안전한 통행여건 마련 - 빗물펌프장(대치역 사거리~학여울역~영동6교) 설치, 대치배수분구(대치1·2, 도곡2동 일대) 종합정비 등 상습침수 대책 마련을 통한 지속적 관리 - 대치역 인근 노후 주택단지(은마, 한보미도맨션, 선경1·2차) 정비 시 침수예방계획 수립

목 표	실현전략
가로별 특성 (학원가, 카페거리 등)을 고려하여 안전하고 쾌적한 보행환경 조성	• 특화가로(학원가, 산등성길 등) 연계·정비를 통해 안전하고 쾌적한 보행공간 확보 - 가로간 연계를 통한 테헤란로~양재천·탄천 접근성 향상 및 보행환경개선 - 테헤란로, 대치동 학원가 도로변 가로정원 조성 - 산등성길(대치동 맛의거리) 보행자우선도로 등 조성 - 도곡동 카페거리 일대 지구단위계획 재정비를 통한 보행환경개선 유도 - 골프로데오거리 가로조성사업 등을 통한 상징성 향상
어린이와 청소년이 안전·안심하는 보행환경 조성	• 대치동 학원가·학교 주변 어린이와 청소년의 안전한 보행환경 조성 - 대치동 학원가·학교 주변 범죄예방환경설계(CPTED) 기법 도입 - 학교 및 어린이 이용시설 주변 어린이보호구역 정비 - 학교 밀집지역 보행공간 확보를 위한 교통시설 운영방안 정비 - 어린이를 고려한 교통안전시설 확충 • 학원가 주변의 대중교통시설 정비 및 주차 관리 - 학원가 주변 대중교통 환승연계시설 및 보행편의시설 정비 - 학원가 밀집지역 안전하고 편리한 셔틀버스 대기공간 확보 - 불법 주정차로 인한 도로 지정체발생 개선

■ 대치·도곡 지역생활권 지역발전구상도



다) 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(2024)

(1) 동남권 주거지 중점계획방향

- 주거유형 및 특성을 고려한 맞춤형 주거환경관리
- 자연환경을 고려한 관리방안 및 안전한 주거지 조성
- 주요 중심지 및 역세권을 중심으로 소형주택 확보

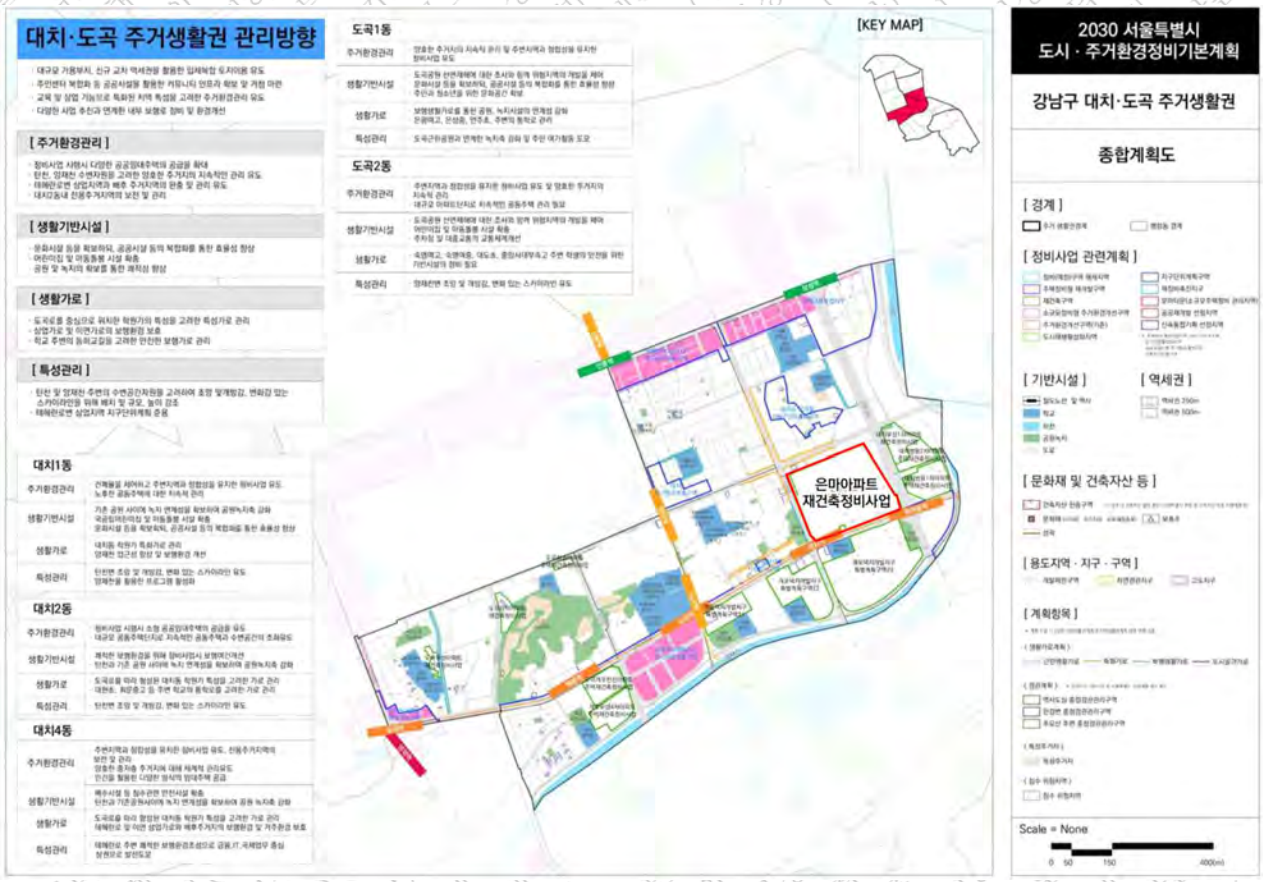
(2) 대치·도곡 주거생활권 관리방향

- 정비사업 시행시 다양한 공공임대주택의 공급을 확대 및 어린이집, 아동돌봄시설 확충
- 탄천 및 양재천 주변의 수변공간자원을 고려하여 조망 및 개발감, 변화감 있는 스카이라인을 위해 배치 및 규모, 높이 강조

(3) 대치2동

- 정비사업 시행 시 소형 공공임대주택의 공급을 유도 및 공동주택과 수변공간의 조화유도
- 탄천과 기존 공원 사이에 녹지 연계성을 확보하여 공원 녹지축 강화 및 보행여건개선
- 대현초, 휘문중·고 등 주변 학교의 통학로를 고려한 가로관리
- 탄천변 조망 및 개방감, 변화 있는 스카이라인유도

■ 대치·도곡 주거생활권 종합계획도



라) 비전 2030 글로벌 강남 종합발전계획(2017)

(1) 목표별 추진전략

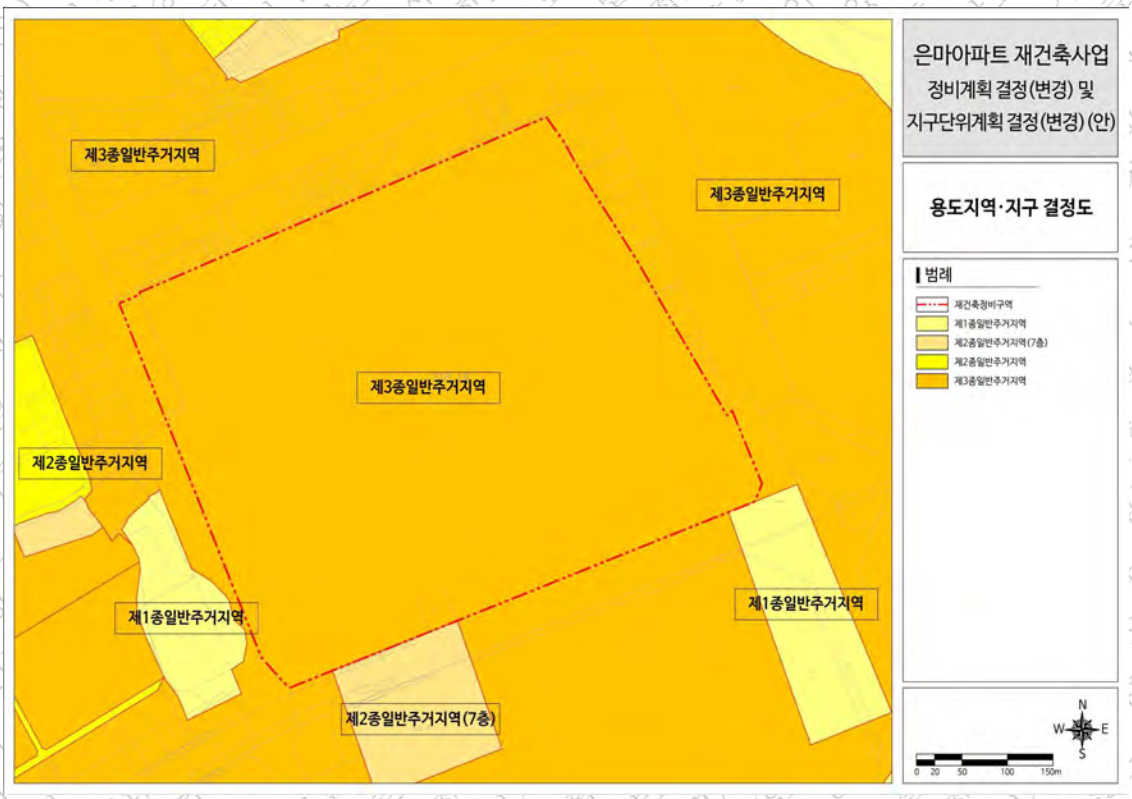
분 야	계획과제
글로벌 도시공간 조성	• 코엑스·현대차부지(舊한전부지) 일대 전략적 관리 방안 • SETEC·대한도시가스 부지 일대 전략적 관리방안 • 수서 지역중심 활성화 방안 • 구룡마을 공영개발 방안
도시재정비 및 기능강화	• 테헤란로 주변 재정비 방안 • 노선상업지역 조정 등 중심기능 강화방안 • 역세권 유형별 관리방안 • 강남대로 동측 거점개발 등 활성화 방안
도시 네트워크 구축	• 문화관광 및 지역자원을 활용한 특화전략 • 공원·녹지 및 수변 네트워크 구축 • 광역 및 지역 교통체계 정비방안 • 신산업 클러스터 조성 방안
녹색주거 커뮤니티 조성	• 강남구 아파트지구 관리방안 • 간선도로 이면부 주거지 관리방안 • 재건축단지 주거환경정비 관리방안 • 개발제한구역 일대 저층주거지 관리방안

■ 대치·도곡 지역생활권 종합발전전략

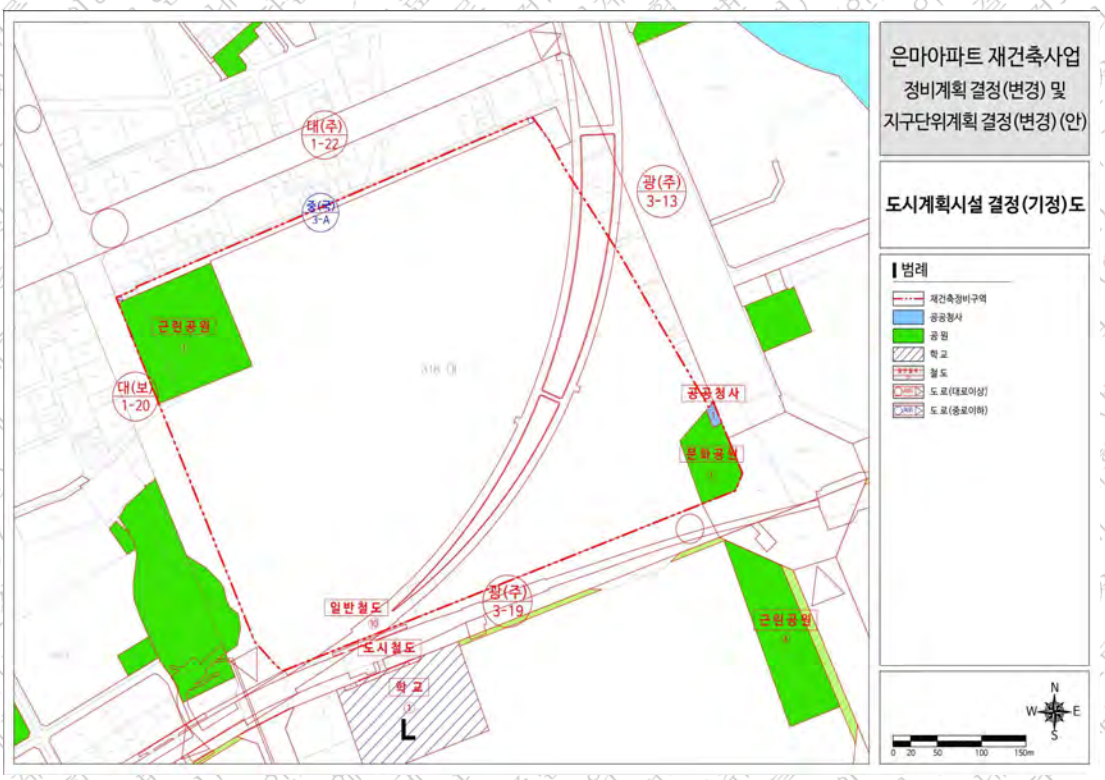


4) 도시관리계획 현황

< 용도지역·지구 현황도 >



< 도시계획시설 현황도 >



5) 관련법규 검토

가) 「도시 및 주거환경정비법」

구 분	관련조항	내 용
목 적	법 제1조	• 도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후·불량건축물을 효율적으로 개량하기 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는데 이바지함을 목적으로 함
용어의 정의	법 제2조	• 정비구역 : 정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 지정·고시된 구역 • 재건축사업 : 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업 • 정비기반시설 : 도로·상하수도·공원·공용주차장·공동구 그 밖에 주민의 생활에 필요한 열·가스 등의 공급시설로서 대통령령이 정하는 시설 • 공동이용시설 : 주민이 공동으로 사용하는 놀이터·마을회관·공동작업장 그 밖에 대통령령이 정하는 시설
기본계획의 수립	법 제4조	• 도시·주거환경정비기본계획의 수립 - 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장이 10년 단위로 수립 • 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장은 기본계획에 대하여 5년마다 그 타당성을 검토하여 그 결과를 기본계획에 반영
조사내용	령 제7조 제2항	• 주민 또는 산업의 현황 • 토지 및 건축물의 이용과 소유현황 • 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황 • 정비구역 및 주변지역의 교통상황 • 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황 • 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견
	서울시 조례 제7조	• 거주가구 및 세입자 현황 • 도시관리계획상 토지이용계획 현황 • 토지의 용도 소유자·규모별 현황 • 건축물의 허가유무 및 노후불량 현황 • 건축물의 용도 구조 규모 및 건축경과(준공) 연도별 현황 • 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래 • 법 제2조제9호에 따른 토지등소유자의 정비구역지정에 관한 동의현황(주민제안의 경우) • 기존 수목의 현황 • 구역 지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견 • 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 • 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모 • 법 제31조 제4항에 따른 조합설립추진위원회 구성단계 생략에 대한 토지등소유자 의견
정비계획의 내용	법 제9조	• 정비사업의 명칭 • 정비구역 및 그 면적 • 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 • 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획 • 공동이용시설 설치계획

구 분	관련조항	내 용
정비계획의 내용	법 제9조	• 건축물의 주용도.건폐율.용적률.높이에 관한 계획 • 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 • 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 • 세입자 주거대책 • 정비사업시행 예정시기 • 정비사업을 통하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제4호에 따른 공공지원민간 임대주택을 공급하거나 같은 조 제11호에 따른 주택임대관리업자에게 임대할 목적으 로 주택을 위탁하려는 경우에는 다음 각 목의 사항. 다만, 나목과 다목의 사항은 건설 하는 주택 전체 세대수에서 공공지원민간임대주택 또는 임대할 목적으로 주택임대관리 업자에게 위탁하려는 주택이 차지하는 비율이 100분의 20이상, 임대기간이 8년 이상의 범위 등에서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우로 한정함. 가. 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택에 관한 획지별 토지이용 계획 나. 주거 · 상업 · 업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지이용을 증진시키기 위하여 필요한 건축물의 용도에 관한 계획 다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목에 따른 주거지역을 세분 또는 변경하는 계획과 용적률에 관한 사항 라. 그 밖에 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 원활한 공급 등을 위하여 대통령령으로 정하는 사항 • 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획(필요한 경우에 한함) • 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항
	령 제8조	• 정비사업의 시행방법 • 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획 • 정비기반시설의 설치계획 • 건축물의 건축선에 관한 계획 • 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토결과 • 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 • 안전 및 범죄예방에 관한 사항
	서울시 조례 제8조	• 가구 또는 획지에 관한 계획 • 임대주택 건설에 관한 계획 • 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업에 한함) • 환경성 검토결과 • 기존 수목의 현황 및 활용계획 • 인구 및 주택의 수용계획 • 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경관리사업에 한함) • 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 • 그 외 필요한 세부사항 - 정비구역에는 원칙적으로 기존 공원 및 녹지를 포함하지 않도록 함 - 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획은 건축물의 경과연수, 용도, 구조, 규모, 입지, 허가유무 및 노후·불량 정도를 고려하여 존치, 개수, 철거 후 신축, 철거이주 등으로 구분하여 계획 - 정비사업시행 예정시기는 사업시행자별 사업시행계획인가 신청준비기간을 고려하여 정비구역 지정고시가 있는 날부터 4년 이내의 범위에서 정하여야 한다. - 도시정비형 재개발사업의 경우 정비구역의 특성과 도심부 기능회복을 위하여 복합용도 건축계획을 원칙으로 하고 주변의 건축물, 문화재 또는 지형물이 있는 경우 주변 경관에 미치는 영향을 최소화할 수 있도록 계획

구 분	관련조항	내 용
정비계획의 경미한 변경	서울시 조례 제11조	• 정비구역 명칭의 변경 • 「도시 · 군계획시설의 결정 · 구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제14조에 따라 도로모퉁 이를 잘라내기 위한 정비구역 결정사항의 변경 • 영 제8조제3항제5호에 따른 기존건축물의 정비 · 개량에 관한 계획의 변경 • 정비구역이 접하여 있는 경우(동일 도시정비형 재개발구역 안에서 시행지구를 분할하여 시행하는 경우의 지구를 포함한다) 상호경계조정을 위한 정비구역 또는 지구 범위 의 변경 • 정비구역 또는 지구 범위의 변경이 없는 단순한 착오에 따른 면적 등의 정정을 위한 변경 • 법 제9조제1항제5호에 따른 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 및 높이에 관한 계획의 변경을 수반하지 않는 획지의 변경 또는 도시정비형 재개발구역 안에서 사업시행지구 분할계획 • 법 제10조에 따라 국토교통부장관이 고시하는 임대주택 건설비율 범위에서의 세대수 변경 • 정비계획에서 정한 건축계획의 범위에서 주택건립 세대수를 30퍼센트 이내로 증가하 는 변경 또는 10퍼센트 이내로 축소하는 변경 • 「건축법」 등 관계 법령의 개정으로 인한 정비계획 변경 또는 「건축법」 제4조에 따라 구성된 건축위원회 심의결과에 따른 건축계획의 변경 • 기반시설 중 학교와 법 제2조제4호에 따른 정비기반시설 중 공공공지 간의 변경. 다만, 학교를 공공공지로 변경하는 경우에는 30일 이상 주민에게 공람하여 의견 들어야 함
시행방법	법 제23조	• 재건축사업 - 정비구역에서 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따라 주택, 부대시설 · 복리시설 및 오피스텔(「건축법」 제2조제2항에 따른 오피스텔을 말한다. 이하 같다)을 건설하여 공급하는 방법으로 한다. 다만, 주택단지에 있지 아니하는 건축물의 경우에는 지형여건 · 주변의 환경으로 보아 사업 시행상 불가피한 경우로서 정비구역으로 보는 사업에 한정함
시행자	법 제25조	• 재건축사업 - 조합이 시행하거나 조합이 조합원의 과반수의 동의를 얻어 시장·군수등, 토지주택공사등, 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 이를 시행할 수 있음
용적률에 관한 특례	법 제66조	• 정비구역이 역세권 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우에는 제11조, 제54조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 따라 용적률을 완화하여 적용할 수 있다. 1. 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 **법적상한용적률의 100분의 120까지 완화** 2. 용도지역의 변경을 통하여 용적률을 완화하여 정비계획을 수립(변경수립을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)한 후 변경된 용도지역의 법적상한용적률까지 완화 • 사업시행자는 완화된 용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 75 이하로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시 · 도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 인수자에게 공급하여야 한다. 이 경우 국민주택규모 주택의 공급 및 인수방법에 관하여는 제55조를 준용한다.

구 분	관련조항	내 용
용적률에 관한 특례	령 제55조	• 역세권 등 대통령령으로 정하는 요건의 경우 각호를 모두 갖춘 경우 1. 해당 정비구역 총 면적의 2분의 1 이상이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 위치할 것 가. 철도 또는 도시철도의 승강장 경계로부터 조례로 정하는 거리 이내에 위치한 지역 나. 세 개 이상의 대중교통 정류장이 인접해 있거나 고속버스·시외버스 터미널, 간선도로의 교차지 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역으로서 시·도조례로 정하는 요건을 모두 갖춘 지역 2. 해당 정비구역에서 시행하는 정비사업이 법 제54조제1항 각 호의 어느 하나에 해당할 것
국민주택규모 주택건설 비율	법 제54조	• 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 30 이상 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율
	영 제9조	• 제1항제3호에도 불구하고 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역에서 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우에는 국민주택규모의 주택 건설 비율을 적용하지 아니한다. 1. 재건축사업의 조합원에게 분양하는 주택은 기존 주택(재건축하기 전의 주택을 말한다)의 주거전용면적을 축소하거나 30퍼센트의 범위에서 그 규모를 확대할 것 2. 조합원 이외의 자에게 분양하는 주택은 모두 85제곱미터 이하 규모로 건설할 것
	서울시 조례 제30조	• 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50 • 추가용적률 중 법적상한용적률을 초과하는 구간에 해당하는 면적: 100분의 60 이상 100분의 70 이하 • 제4항 각호에 따라 건설하는 국민주택규모 주택 중 공공분양주택은 다음 각호와 같은 비율로 구성한다. 1. 제4항제1호: 국민주택규모 주택 전부를 공공임대주택으로 건설 2. 제4항제2호: 별표 5와 같다. 단, 제6항에서 정하는 요건을 갖추어야 한다.

(이 하 여 백)

6) 잠재력 및 개발전망 분석

가) 대상지 잠재력

- 대상지 주변으로 주요 간선도로인 영동대로와 남부순환로가 지나고 있어 차량 접근성이 양호하며, 지하철 3호선 대치역과 학여울역이 포함되는 양호한 대중교통 여건을 갖추고 있음
- 또한, 위례신사선(위례신도시~신사역)이 예정되어 있으며, 학여울역이 환승역으로 예정 계획되어 있어 장래에 대중교통 접근성이 보다 개선될 것으로 판단됨
- 대상지는 강남도심과 수서지역생활권을 연계하는 지역으로 대치동 중심부에 입지하여 커뮤니티 시설 및 생활서비스 시설 확충을 통해 지역활성화를 위한 기능을 강화하고자 함
- 대상지는 건축물이 노후·불량하고 이미 재건축이 진행된 주변 지역과의 균형발전을 유도하기 위하여 재건축사업을 시행함으로써 주거환경의 개선과 도시미관의 증진을 통한 도시기능의 회복을 도모하고자 함

나) 개발전망 분석

- 코엑스~잠실운동장 복합개발 및 SETEC 개발에 따른 글로벌 도시공간 조성 계획을 통해 강남도심을 국제 업무중심지 기능에 부합하는 지역 이미지가 창출될 것으로 판단됨
- 대상지 남측으로 개포택지개발지구가 지정되어 있으며, 기개발 완료된 재건축사업 정비구역을 비롯하여 대상지 일대가 재건축사업 정비구역으로 지정되어 있어 고밀 주거단지로 변모할 예정임
- 또한, 은마아파트 재건축사업 완료 후 대치동 일대는 강남지역 주거문화의 상징적 요소로서 지역의 가치 상승 및 인구 유입의 증가를 도모할 수 있을 것으로 보임

7) 종합분석

가) 현황종합분석

구분	현 안	개 선 방 향
건축물	• 철거 개발에 따른 주택난, 전세난 우려 • 은마상가는 면적이 크고, 임차상인이 많아 사업추진 시 갈등 우려 • 대규모 단지로 권리자간 이해관계 복잡	• 공공시설의 제공(기부채납)을 통한 용적률의 상향 • 관련 법에 의거한 세입자 대책 마련
토지이용	• 큰 단지의 규모에 비해 휴식공간 및 체육시설 등의 부족	• 각종 관련 지침에 의거한 적정 규모의 공원 및 도시기반시설 확보 • 친환경적 계획 도입 요소로 활용하여 쾌적한 주거단지 조성
도시기반시설	• 주차공간의 부족으로 단지내 이중주차가 빈번하며 상시 혼잡함 • 단지 내 공원 등 오픈스페이스 부족 • 주변 문화시설 부족 • 학여울역 보행접근성 열악 • 탄천·양재천으로의 보행접근성 열악	• 세대수에 맞는 충분한 주차공간 확보 • 어린이놀이터 등의 세심한 관리로 • 주민들의 커뮤니티 및 휴식공간으로 활성화 • 단지 주변 및 녹지공간과 연계된 보행체계 확립
환경성	• 개발에 따른 먼지, 소음 등의 피해가 예상됨	• 개발 전, 이에 대한 구체적인 대책 마련
기타	• 단지 내 지형차로 인한 학여울역 부근의 슬럼화 현상 • 홍수 및 침수 등 자연재해로 인한 심각한 재산권 손실	• 단지 내 지형차를 극복할 수 있도록 경관계획 및 건축물 배치계획 수립 • 자연재해로부터 안전한 주거단지 조성계획 수립

나) SWOT 분석



■ 현황종합분석도


대치동 구마을 3지구
('25년 8월 예정)
대현초등학교
청담
한 강
대치유수지
체육공원
대치푸르지오
써밋아파트
대치르엘아파트
우성1차아파트
쌍용2차아파트
쌍용1차아파트
도곡로(35m)
근생시설
영동대로(70m)
치안센터
대 상 지
송파
학여울역
3호선
삼성로(35m)
대치삼성1차아파트
단국대부속
초·중·고등학교
대치SK뷰아파트
한티
근린
공원
우체국
은마
종합상가
남부순환로(40m)
SETEC
래미안대치팰리스
2단지 아파트
래미안대치팰리스
1단지 아파트
대치역
대곡초등학교
대치
근린
공원
양재천
미도아파트
개포택지개발지구
지구단위계획구역
양재
선경아파트
일원
개포우성1차아파트
대치초등학교

3. 계획의 기본구상

4) 기본방향

가) 토지이용구상

- 대상지 주변 여건과 인근 재건축사업 예정 단지(대치쌍용아파트, 미도아파트 등)를 고려한 토지이용 구상
- 재건축사업에 따른 도시기반시설 용량의 적정 확보

- 관련 법규 및 계획 세대수를 고려한 공원의 적정 배치를 통한 단지 내 녹지공간 확보
- 사업시행으로 인해 증가할 것으로 예상되는 교통수요를 감안한 도로 설치계획

- 대중교통과의 연계 및 가로활성화를 고려한 대치역, 학여울역 역세권 활성화계획 수립
- 보차혼용통로와 연계한 40m 통경구간 계획으로 열린 공간으로서의 시각적 개방감 확보

■ 토지이용구상도



나) 교통처리구상

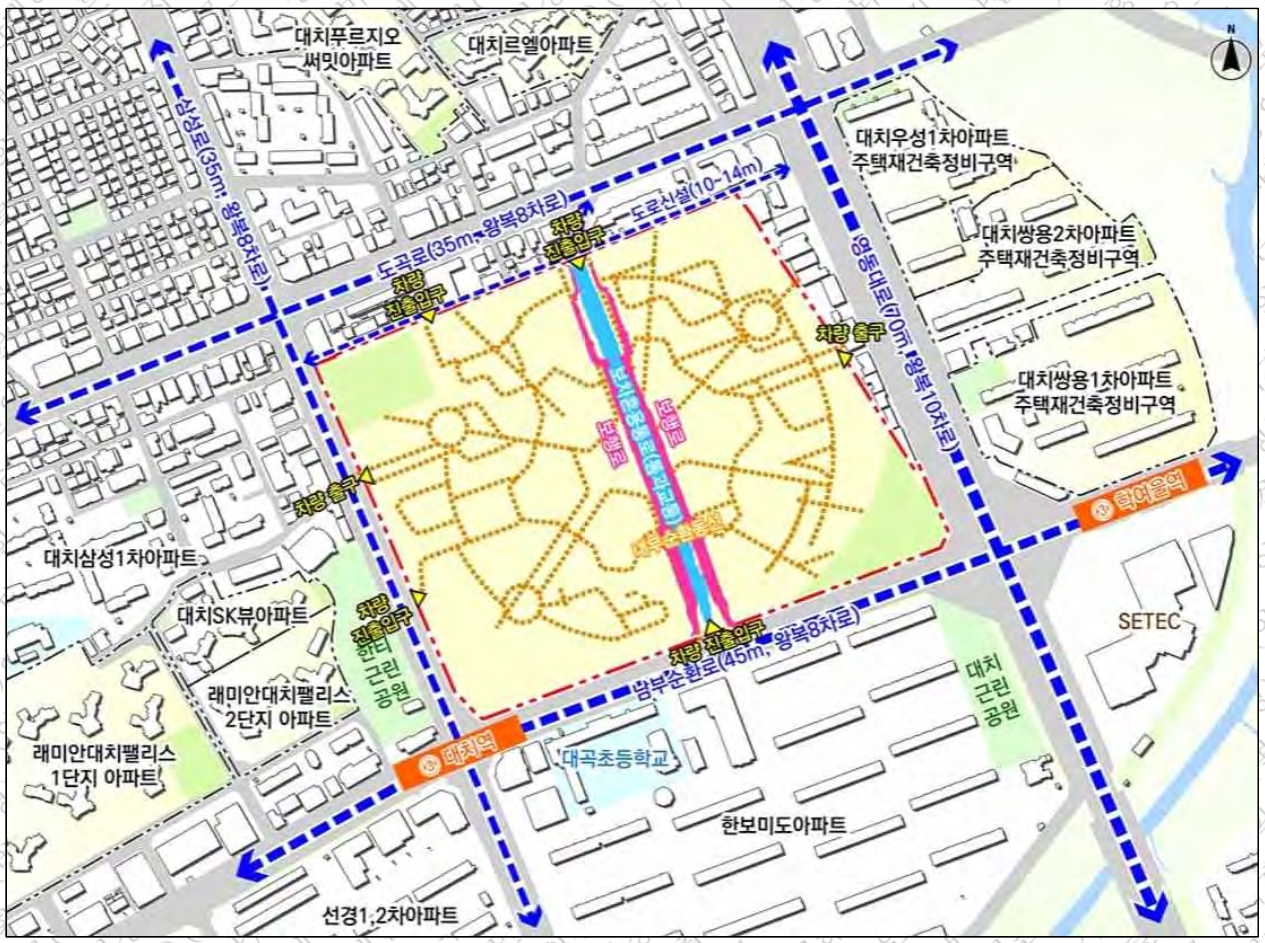
(1) 차량동선구상

- 재건축사업으로 인해 증가되는 교통수요를 고려하여 북측으로 중로3류 규모의 도로를 계획(10~14m, 대상지 내 6~8m)하고 단지 내 도로와 연계
- 대상지 남-북을 가로지르는 보차혼용통로(15m) 계획으로 남부순환로(40m)와 도곡로(35m) 연계
- 단지 내부 순환동선 네트워크 계획을 통해 차량의 원활한 소통 유도

(2) 보행동선구상

- 대상지는 대치역, 학여울역 역세권과 연접한 지역이므로 주요 시설물과의 접근성 및 편리성을 고려하여 보행환경을 조성하되, 시설물 간의 보행동선 연계
- 기본적으로 차량동선과의 분리를 유지하며 체계적인 단지 내 보행 네트워크 구축

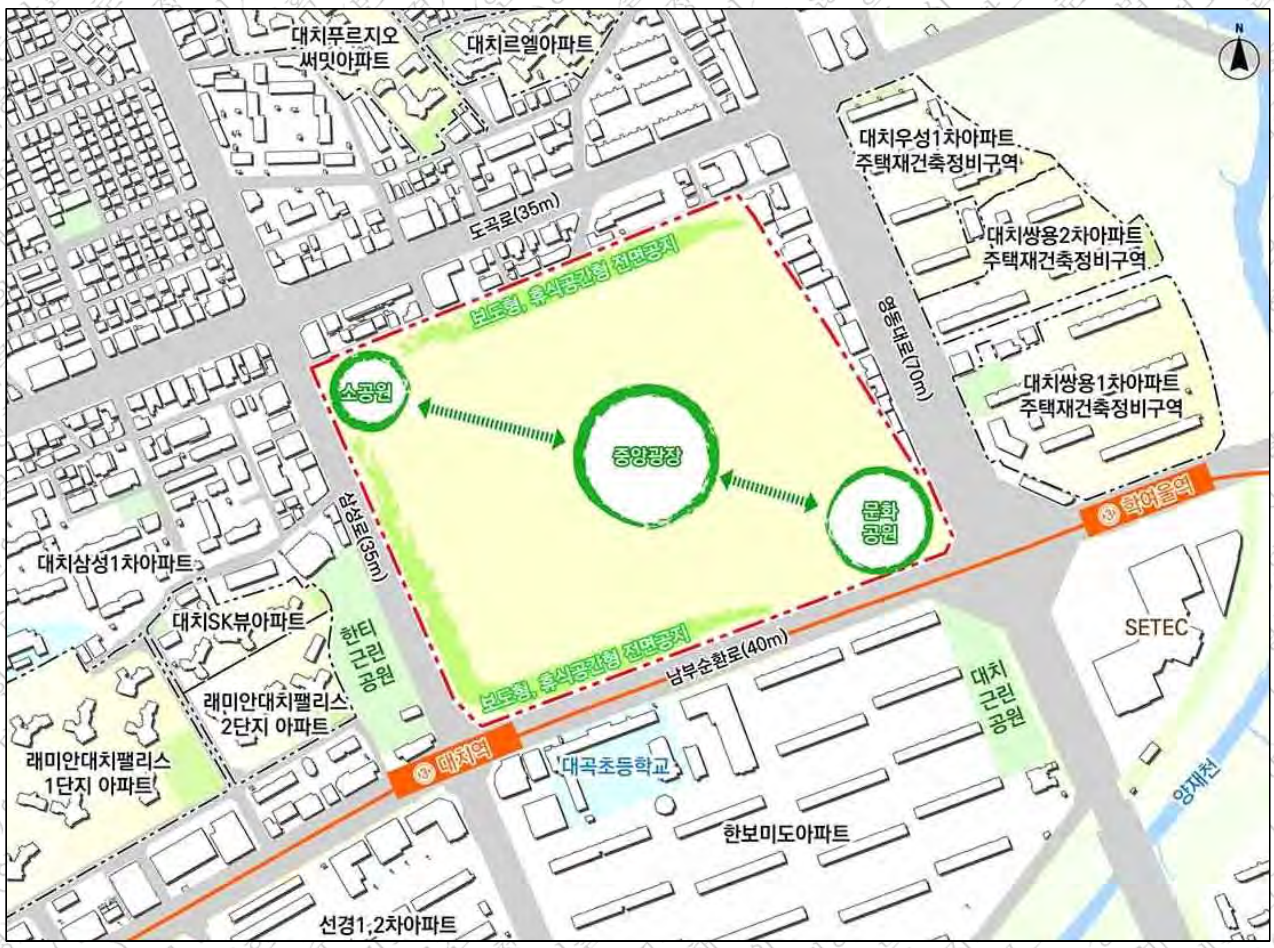
■ 교통처리구상도


대치푸르지오 써밋아파트
대치르엘아파트
삼성로(35m, 왕복8차로)
도곡로(35m, 왕복8차로)
도로신설(10~14m)
차량 진출입구
차량 출구
보행통로
보행통로
보행통로

다) 공원·녹지구상

- 학여울역 교차로에 문화공원을 조성하여 주민들에게 접근이 양호하고 쾌적한 여가공간 제공
- 단지 내부에 위계에 따른 공원·녹지체계를 확립하고, 각 위계별 성격 및 규모에 맞는 계획 수립
- 조성된 공원·녹지를 보행 네트워크와 연계하여 시설의 접근성 및 이용성 향상 도모
- 단지 내부에 중앙광장 및 주동 간의 소규모 조경공간을 조성하여 주민들의 이용이 편리하도록 하며, 주민 공동체 의식을 함양할 수 있는 기회를 제공
- 건축한계선 후퇴공간 내 보도형 전면공지, 휴식공간형 전면공지 설치를 통한 개방감 확보 및 쾌적한 보행환경 조성

■ 공원·녹지구상도



2) 주요 계획지표(인구지표 등) 설정

가) 서울시 인구 및 가구

- 재건축사업 계획의 목표연도 2030년의 서울시 가구지표는 2.3인으로 설정
- 서울시 전체 가구수와 가구당 인구는 지속적인 감소추세임

구분	단위	2025	2030	2035	2040
인구수	(천인)	9,352	9,155	8,953	8,731
가구수	(천호)	3,903	3,909	3,880	3,829
가구당 인구	(인/가구)	2.4	2.3	2.3	2.3

※ 출처 : 2030 서울특별시 도시주거환경정비기본계획(45P)

3) 개발 기본구상

가) 기본구상

- 대상지는 재건축사업 정비예정구역으로 지정된 지역으로 재건축사업을 시행함으로써 주거환경의 개선과 도시미관의 증진을 도모하고 친환경 고밀 주거단지를 조성하고자 함
- 대규모 개발사업으로 인해 변화될 지역 여건을 고려하고 기 재건축사업이 완료된 주변 지역과의 연계되는 적정 규모의 도시기반시설 확충
- 대상지 내 보차혼용통로를 조성하고, 보차혼용통로변으로 개방형 주민공동이용시설을 계획하여 지역주민을 위한 생활 서비스시설 확충 및 공공성 확보
- 남부순환로와 도곡로를 연계한 보차혼용통로 변으로 40m 통경구간을 통해 열린 경관축 계획
- 삼성로와 남부순환로변 전면공지 계획을 통한 교통환경 개선 도모
- 특별건축구역 적용을 통한 입체적 스카이라인 및 상징적 가로경관 창출
- 건축 형태 및 재질 등에 있어서 단순한 박스 형태가 아닌 개방감을 확보할 수 있는 형태 및 재질 등을 도입하여 간선변 가로활성화 및 보행환경 개선
- 대중교통과의 연계를 고려한 대치역 및 학여울역 역세권 활성화계획 수립

4. 부문별 정비계획

1) 계획의 수립방향

가) 계획의 목표 및 수립방향

현실적인 도시발전 전략에 부응하는 구역의 지정	• 도시의 무질서하고 무계획적인 개발을 방지하기 위하여 서울시 도시기본계획 및 상위·관련계획의 계획방향을 수용하고, 강남구의 도시발전전략에 부합하는 지역차원의 도시정비 및 기반시설 확충을 전제한 구역 지정 필요
도시 생활환경의 질적 개선 제고	• 21세기 선진적 도시환경 창출을 위한 도시정책 변화에 부응하고 물량적 도시개발 위주의 도시정책에서 탈피 • 「도시 및 주거환경정비법」에 의거하여 효율적이고 합리적이며, 도시의 질적환경을 개선할 수 있는 구체적이고 상세한 재건축 정비계획 수립
도시공간구조 변화에 능동적인 도시계획 대처	• 노후화된 공동주택지에 대한 주거환경의 정비 개선 • 기존 건축물의 건축설비 노후화와 거주자의 소득수준 향상 및 생활양식의 변화에 따른 주거공간의 정비 확대 요구 대응
효율적 토지이용 및 동선계획 수립	• 구역과 연접한 대치역, 학여울역의 적정 이용과 주변지역 토지이용에 부합되는 효율적이고 합리적인 계획 수립 • 역세권 개발 등 주변 토지이용계획 변화에 능동적으로 대처 • 기반시설 정비를 통한 구역과 연접한 간선도로변의 통행 불편 개선

2) 정비사업의 시행에 관한 계획 : 변경

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
기정	은마아파트 재건축 정비구역	강남구 대치동 316번지 일대	243,552.6	-	243,552.6	-

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
기정	재건축사업	구역지정 고시가 있는 날부터 4년 이내	-	현황 : 4,424세대 계획 : 5,778세대	증) 1,354세대
변경	재건축사업	구역지정 고시가 있는 날부터 4년 이내	-	현황 : 4,424세대 계획 : 5,962세대	증) 1,538세대

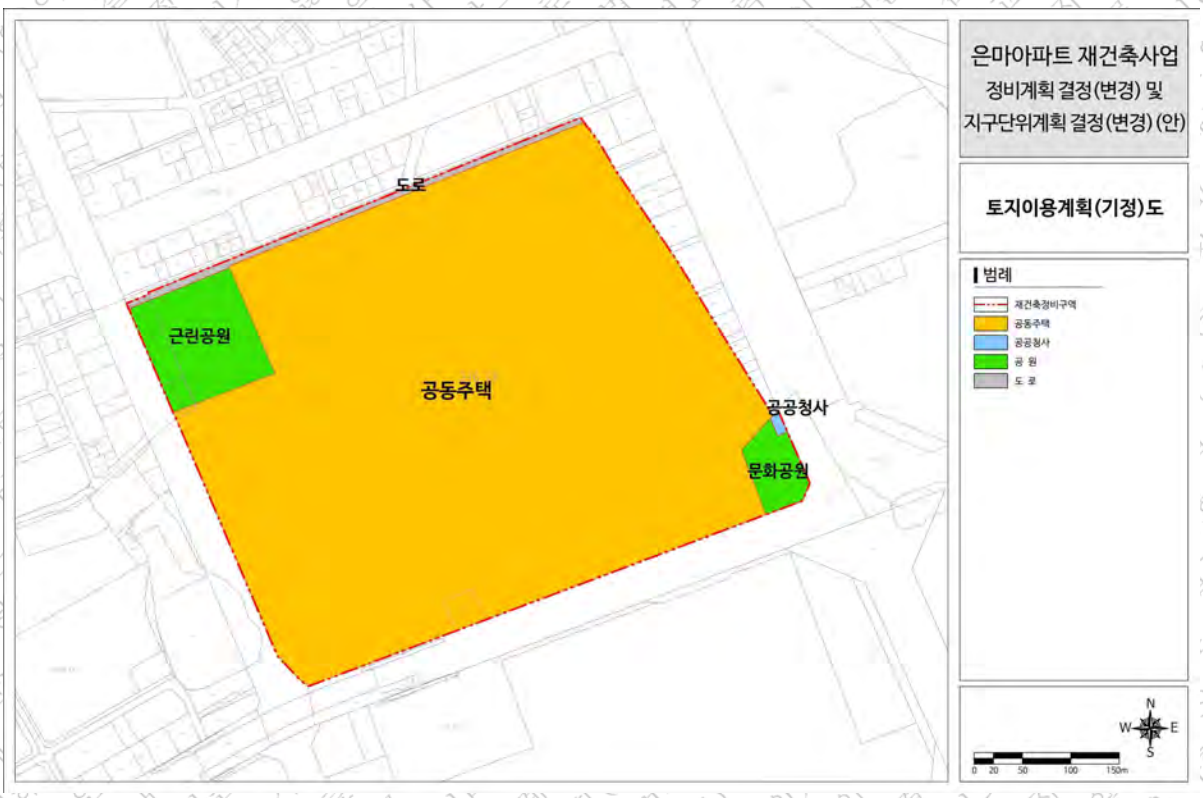
3) 토지이용에 관한 계획 : 변경

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		243,552.6	-	243,552.6	100.0	-
정비기반시설 등	소 계	20,803.1	감) 6,383.8	14,419.3	5.9	-
	문화공원	4,081.0	증) 6,869.2	10,950.2	4.5	-
	근린공원	13,253.0	감) 13,253.0	-	-	-
	소공원	-	증) (8,669.8)	(8,669.8)	-	• 입체결정 - 조성비용 환산부지 187.5㎡
	도 로	3,229.1	-	3,229.1	1.3	-
	주차장	-	증) (7,263.8)	(7,263.8)	-	• 입체결정 - 건축물 환산부지 321.8㎡
	공공청사(파출소)	240.0	-	240.0	0.1	• 건축물 기부채납(공공청사) - 건축물 환산부지 48.9㎡
획 지	소 계	222,749.5	증) 6,383.8	229,133.3	94.1	-
	공동주택	222,749.5	증) 6,383.8	229,133.3	94.1	-

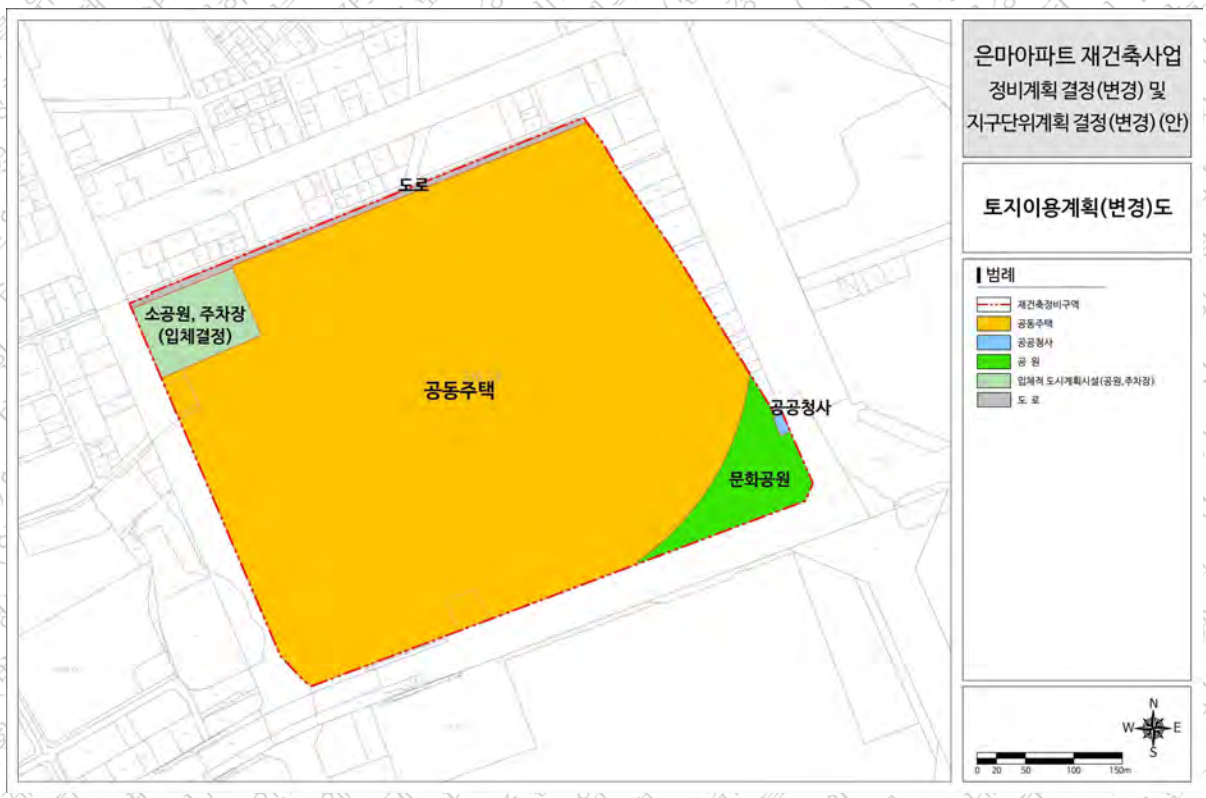
※ ( )는 입체적 결정 면적으로 소계 및 합계에서 제외.

(이 하 여 백)

■ 토지이용계획도(기정)



■ 토지이용계획도(변경)



4) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

■ 기정

가) 추산액

추정 비례율 (a)

- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100%
- 추정비례율 산정방식 : 100.47%
  = (152,424억 - 52,135억) / 99,815억 × 100% = 100.47%
  - 총 수입 추정 : 152,424억
  - 총 지출 추정 : 52,135억
  - 종전자산 총액 추정 : 99,815억

개별 종전자산 추정액 (b)

- 아파트 종전자산 = 부동산 시세조회 사이트(KB부동산, 부동산뱅크, 한국부동산원. 2022년 12월 기준)에서 제공하는 부동산거래시세 중 하한가 금액과 2022년 1월 ~ 12월 실거래가 평균 금액을 기준으로 평균금액 산정

구분	세대수	KB부동산	부동산뱅크	한국부동산원	2022년도 실거래가 평균금액	4개 평균
31평형	2,674	1,816,670	1,800,000	1,800,000	2,182,000	1,900,000
34평형	1,750	2,150,000	2,100,000	2,100,000	2,423,000	2,200,000

- 상가 종전자산 = 은마아파트 내 상가의 A, B블럭 1층 거래사례(2021년 1월 ~ 2022년 12월)의 평균 단가를 산출 후 위치별, 층별 효용비율을 적용하여 추정
  - 상가 평균거래가 : 상가 전유면적 ㎡당 4,800만원(A,B브럭 1층 평균)

층	거래 대상 호수	거래금액 총액(원) [A]	거래사례 전유면적 합계(㎡) [B]	평균거래단가(원) [A ÷ B]	층별효용비
지하	10	7,235,000,000	241.675	29,936,899	0.6335
1	5	7,400,000,000	156.600	47,254,151	1
2	1	2,000,000,000	83.070	24,076,080	0.5095

※ 상가 1층 평균 거래단가는 ㎡당 4,725만원 이나, 원활한 추정분담금 산정을 위해 실제 ㎡당 평균거래가는 4,800만원으로 적용하였음
※ 위치별 효용지수 (A,B브럭 : 1, 은행호 : 1.2, 편의시설 : 0.8),
층별 효용지수 (1층 : 1.00, 2층 : 0.55, 3층 : 0.40, 지하층 : 0.60)
※ 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

① 추정 권리가액	② 권리자 분양가 추정액		③ 추정분담
개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(100.47%)	전용 59㎡형	17.54억	추정 권리가액 - 권리자분양가 추정액 (+ : 부담 / - : 환급)
	전용 84㎡형	23.28억	
	전용 91㎡형	24.28억	
	전용 99㎡형	26.01억	
	전용 109㎡형	26.85억	
	상가 분양면적 기준 30㎡	6.27억	

※ 아파트 조합원 분양가는 일반분양가 3.3㎡ 당 7,700천원 추정액의 90%를 기준으로 산정됨
※ 상가 분양가는 ㎡당 20,899,124원(상가분양수입 약 13,475억원 ÷ 상가신축연면적 64,477.34㎡)으로 산정됨

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

나) 산출근거

- 비례율 = (종후 대지 및 건축물 총 추산액(총수입) - 총사업비(총지출액)) / 종전토지 및 건축물의 총가액 (조합원 총재산)
  = (15,242,371,216,598원 - 5,213,498,205,803원) / 9,981,495,305,600원
  = 100.47%
- 총수입 : 15,242,371,216,598원[공동주택 분양수입+근린생활시설 분양수입+공공주택 매각수입+기타수입]

■ 공동주택 분양수입 추정

주거전용면적	공급면적(㎡)	전체세대수	조합원 분양				일반분양				분양수입계(원)
			세대수	평당 분양단가(원)	세대별 분양금액(원)	분양수입(원)	세대수	평당 분양단가(원)	세대별 분양금액(원)	분양수입(원)	
59	79.718	679	3	72,765,000	1,754,706,000	10,967,197,897,000	676	77,000,000	1,856,832,000	1,255,218,432,000	12,222,416,329,000
84	111.090	1,586	1,586	69,300,000	2,328,807,000		-	-	-		
91	119.430	1,106	1,106	67,221,000	2,428,532,000		-	-	-		
99	130.620	721	721	65,835,000	2,601,309,000		-	-	-		
109	142.337	1,008	1,008	62,370,000	2,685,462,000		-	-	-		

■ 근린생활시설 분양수입 추정

총 사업비(원) [A]	전체 연면(원) [B]	㎡당 단가(원) [C=A/B]	상가연면적(㎡) [D]	상가배분사업비(원) [E=C×D]	예상투입종전자산(원) [F]	상가 분양수입(원) [G=E + F)]
5,213,498,205,803	1,133,259.115	4,600,446	64,477.338	296,624,559,614	1,050,895,305,600	1,347,519,865,214

■ 공공주택(임대) 매각수입 추정

구분	세대수	지상층 면적(㎡)	지하층 면적(㎡)	지상층 단가(원)	지하층 단가(원)	지상층 가격(원)	지하층 가격(원)	샷시 부분가격(원)	세대당 가격(원)	예상매각수입(원)
59	628	50,062.90	31,047.06	1,037,500	653,600	82,707,425	22,895,608	3,111,463	108,714,496	68,272,700,000
84	50	5,554.50	3,499.70	1,036,800	653,184	115,178,112	22,881,036	4,402,253	142,461,400	7,123,100,000
계										75,395,800,000

■ 기타 수입 추정(조합원 이주비 대여금 금융비용 상환금액) : 1,597,039,248,896원

• 총사업비 : 5,213,498,205,803원

구분	내용	비고
연면적	1,133,259.115㎡	지상 : 668,035.332㎡ 지하 : 465,223.783㎡
공사비	2,541,273,195,907원	-
관리비	36,888,800,000원	-
설계비 등	28,665,700,000원	-
감리비	36,401,264,000원	-
수수료 등 기타사업비	123,660,015,000원	-
각종부(분)담금	23,380,675,000원	-
사업비 금융비용	616,667,000,000원	-
조합원 이주비 대여금 금융비용	1,597,039,248,896원	-
예비비	209,522,307,000원	-
총사업비	**5,213,498,205,803원**	-

• 조합원 종전자산가격 및 추정분담금

- 조합원 종전자산가격 : 아파트 종전자산가격(각 평형 세대수 × 각 평형 4개사이트 평균가) +
근린생활시설 종전자산가격(1층 거래사례의 평균단가 산출 후 위치 및 층별 효용비율을 적용)

= 8,930,600,000,000원 + 1,050,895,305,600원

= 9,981,495,305,600원

※ 아파트 및 근린생활시설 종전자산추정액은 [가)추산액 항목의 개별 종전자산 추정액(b)] 참조

■ 아파트 추정분담금

연번	종전 평형	종전자산 추정가액	분양기준가액 (비례율적용)	59형	84형	91형	99형	109형	비고
				1,754,706,000	2,328,807,000	2,428,532,000	2,601,309,000	2,685,462,000	
1	76형	1,900,000,000	1,909,018,452	-154,312,452	419,788,548	519,513,548	692,290,548	776,443,548	-
2	84형	2,200,000,000	2,210,442,419	-455,736,419	118,364,581	218,089,581	390,866,581	475,019,581	-

※ 76형 세대 : 14개동(1, 2, 3, 5, 8, 11, 12, 16, 17, 18, 19, 20, 30, 31동)

※ 84형 세대 : 14개동(6, 7, 9, 10, 13, 15, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29동)

■ 추정분담금

동	층	호수	기존상가 전용면적15㎡ 기준[주1]		추정권리가액(원) [C=B× 비례율 100.47%]	신축상가 분양면적 30㎡ 기준[주2]		추정분담금(원) [F=E-C]
			적용단가(원/㎡) [A]	종전자산 추정가격(원) [B=15㎡×A]		적용단가(원/㎡) [D]	분양금액(원) [E=30㎡×D]	
에이	지하	1호 ~ 76호	28,800,000	432,000,000	434,030,400	20,899,124	626,973,720	192,943,320
	1	101호 ~ 188호	48,000,000	720,000,000	723,384,000			-96,410,280
	2	201호 ~ 239호	26,400,000	396,000,000	397,861,200			229,112,520
	3	301호 ~ 319호	19,200,000	288,000,000	289,353,600			337,620,120
비	지하	1호 ~ 60호	28,800,000	432,000,000	434,030,400			192,943,320
	1	101호 ~ 196호	48,000,000	720,000,000	723,384,000			-96,410,280
	2	201호 ~ 242호	26,400,000	396,000,000	397,861,200			229,112,520
	3	301호 ~ 307호	19,200,000	288,000,000	289,353,600			337,620,120
편의시설	지하	1호 ~ 3호	23,040,000	345,600,000	347,224,320			279,749,400
	1	101호 ~ 109호	38,400,000	576,000,000	578,707,200			48,266,520
	2	201호 ~ 216호	21,120,000	316,800,000	318,288,960			308,684,760
	3	301호 ~ 307호	15,360,000	230,400,000	231,482,880			395,490,840

주1) 기존상가 전용면적 15㎡ 기준 : 전용면적 15㎡는 추정분담금 산정을 위한 예시 전용면적이며, 실제 추정분담금 산정을 위해서는 상가 토지소유자가 실제 소유하고 있는 전용면적을 적용하여 산정

주2) 신축상가 분양면적 30㎡ 기준 : 분양면적 30㎡는 추정분담금 산정을 위한 예시 면적이며, 실제 추정분담금 산정을 위해서는 향후 실제 토지소유자가 분양받는 면적을 적용하여 산정

※ 상기 추정분담금 추산액 산출은 예시(안)이며, 추후 변동될 수 있음

※ 상기 금액은 향후 조합설립인가, 사업시행계획인가, 토지등소유자 분양신청 기준, 관리처분계획인가에 의하여 변경될 수 있으며, 변경사항은 관련 법률(「도시 및 주거환경정비법」 등)에 의하여 단계별로 고지 예정임

※ 상기 내용은 정비계획수립을 위한 개략적인 산출금액으로 향후 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따라 관리처분계획을 수립하여 확정됨. 토지등소유자의 종전자산은 향후 사업시행계획인가 고시일을 기준으로 선정한 감정평가법인이 평가한 금액으 로 산정됨

■ 변경

가) 추산액

추정 비례율 (a)

- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100%
- 추정비례율 산정내역 : 94.22%

= (174,633억 - 65,936억) / 115,363억 × 100% = 94.22%

- 총 수입 추정 : 174,633억
- 총 지출 추정 : 65,936억
- 종전자산 총액 추정 : 115,363억

개별 종전자산 추정액 (b)

- 아파트 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 공동주택공시가격에 적용한 금액을 고려하여 추정함.

구분	세대수	KB부동산 (천원)	부동산뱅크 (천원)	한국부동산원 (천원)	공동주택공시가격 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

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

① 추정 권리가액	② 권리자 분양가 추정액		③ 추정분담
개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(94.22%)	전용 59㎡형	19.20억	추정 권리가액 - 권리자분양가 추정액 (+ : 부담 / - : 환급)
	전용 74㎡형	23.30억	
	전용 84㎡형	26.48억	
	전용 96㎡형	29.63억	
	전용 109㎡형	32.75억	
	전용 118㎡형	35.88억	
	전용 128㎡형	38.49억	
	전용 143㎡형	58.09억	
	상가 전용면적기준 15㎡	5.58억	

※ 아파트 조합원 분양가는 일반분양가 3.3㎡당 80,000천원 추정액의 98%를 기준으로 산정됨

※ 상가 조합원 분양가는 전용면적 ㎡당 약 37,200천원으로 산정됨

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

나) 산출근거

- 비례율 = (종후 대지 및 건축물 총 추산액(총수입) - 총사업비(총지출액)) / 종전토지 및 건축물의 총가액 (조합원 총재산, 현금청산 대상자 제외)
  = (17,463,316,275,208원 - 6,593,617,048,370원) / 11,536,308,000,000원
  = 94.22%

- 총수입 : 17,463,316,275,208원[공동주택 분양수입+근린생활시설 분양수입+공공주택 매각수입+기타수입]

■ 공동주택 분양수입 추정

주거전용면적	공급면적(㎡)	전체세대수	조합원 분양				일반분양				분양수입계(천원)
			세대수	평당 분양단가(천원)	세대별 분양금액(천원)	분양수입 (천원)	세대수	평당 분양단가(천원)	세대별 분양금액(천원)	분양수입(천원)	
59	79.718	81	81	79,610	1,919,700	12,181,654,100	-	81,230	1,958,830	2,127,854,730	14,309,508,830
74	97.73	1034	954	78,830	2,330,400		80	80,430	2,377,770		
84	112.14	1,451	1,232	78,050	2,647,500		219	79,640	2,701,560		
96	125.5	1,272	1,034	78,050	2,962,900		238	79,640	3,023,420		
109	140.13	355	302	77,270	3,275,300		53	78,840	3,341,960		
118	153.53	416	354	77,270	3,588,500		62	78,840	3,661,540		
128	166.34	275	235	76,490	3,848,600		40	78,040	3,926,790		
143(P)	189.28	65	54	101,460	5,809,400		11	103,530	5,927,870		

■ 근린생활시설 분양수입 추정

구분	분양면적(㎡)	전체 전용면적(㎡)	분양면적당 단가(원/㎡)	전용면적당단가(원/㎡)	분양수입(천원)
조합원 분양	71,630.000	29,689.400	15,411,910	37,183,477	1,103,955,125
일반 분양	38,570.000	15,986.600	15,411,910	37,183,477	594,437,375
매출부가세	-	-	-	-	-22,863,000
합계	110,200.0	45,676.00	-	-	1,675,529,500

※ 상가 조합원 분양가는 1층 전면 전용면적당 64,200,000원/㎡을 기준으로 지상3층 ~ 지상3층 까지 층별효용비율을 적용하여 결정하였으며, 일반분양가와 조합원 분양단가는 동일하게 적용하였음

■ 공공분양주택 매각수입 추정

구분	세대수	부속토지 단가(천원/㎡)	부속토지가액(천원)	지상층 면적(㎡)	지상층 단가(천원/㎡)	지하층 면적(㎡)	지하층 단가(천원/㎡)	기본형건축비+가산비(천원)	세대당 가격(천원)	예상매각수입(천원)
84	122	51,700	6,307,400	13,681.08	2,343	8,917.17	1,024	425,788	1,303,500	159,027,000
계										**159,027,000**

■ 공공주택(임대) 매각수입 추정

구분	세대수	지상층 면적(㎡)	지하층 면적(㎡)	지상층 단가(천원)	지하층 단가(천원)	지상층 가격(천원)	지하층 가격(천원)	새시 부분가격(천원)	세대당 가격(천원)	예상매각수입(천원)
59	891	71,028.74	45,998.27	1,139	718	90,815	37,052	4,541	132,407	117,974,700
계										**117,974,700**

■ 기타 수입 추정(조합원 이주비 대여금 금융비용 상환금액) : 1,201,276,245,208원

• 총사업비 : 6,593,617,349,755원

구분	내용	비고
연면적	1,277,133.571㎡	지상 : 732,946.635㎡ 지하 : 544,186.936㎡
공사비	3,632,521,473,000원	-
보상비	828,133,000,000원	
관리비	75,077,987,316원	-
설계비 등	32,571,305,200원	-
감리비	83,305,768,000원	-
수수료 등 기타사업비	291,879,335,500원	-
각종부(분)담금	34,187,941,524원	-
제세공과금	58,383,564,000원	
사업비 금융비용	247,304,730,007원	-
조합원 이주비 대여금 금융비용	1,201,276,245,208원	-
예비비	108,976,000,000원	-
총사업비	**6,593,617,349,755원**	-

• 조합원 종전자산가격 및 추정분담금

- 조합원 종전자산가격 : 아파트 종전자산가격(각 평형 세대수 × 각 평형별 공동주택공시가격 현실화율 적용금액) + 근린생활시설 종전자산가격(1층 평균단가 산출 후 위치 및 층별 효용비율을 적용) - 매도청구 대상 추정가액(미동의 세대수 및 인근 유사단지 감안하여 아파트 5% 및 근린생활시설 미동의자 비율 적용)

= 11,142,600,000,000원 + 1,221,841,000,000원 - 828,133,000,000원

= 11,536,308,000,000원

※ 아파트 및 근린생활시설 종전자산추정액은 [가)추산액 항목의 개별 종전자산 추정액(b)] 참조

■ 아파트 추정분담금

종전자산 아파트			아파트 조합원 분양가액		추정 분담금	
전용면적	종전자산 추정가액(원)	권리가액 (비례율적용)	주택형	분양가액(원)	평균분담금(원)	비고
76형	2,400,000,000	2,261,280,000	59	1,919,700,000	-341,580,000	환급
			74	2,330,400,000	69,120,000	추가분담
			84	2,647,500,000	386,220,000	추가분담
			96	2,962,900,000	701,620,000	추가분담
			109	3,275,300,000	1,014,020,000	추가분담
			118	3,588,500,000	1,327,220,000	추가분담
			128	3,848,600,000	1,587,320,000	추가분담
			143(P)	5,809,400,000	3,548,120,000	추가분담
84형	2,700,000,000	2,543,940,000	59	1,919,700,000	-624,240,000	환급
			74	2,330,400,000	-213,540,000	환급
			84	2,647,500,000	103,560,000	추가분담
			96	2,962,900,000	418,960,000	추가분담
			109	3,275,300,000	731,360,000	추가분담
			118	3,588,500,000	1,044,560,000	추가분담
			128	3,848,600,000	1,304,660,000	추가분담
			143(P)	5,809,400,000	3,265,460,000	추가분담

※ 76형 세대 : 14개동(1, 2, 3, 5, 8, 11, 12, 16, 17, 18, 19, 20, 30, 31동)
※ 84형 세대 : 14개동(6, 7, 9, 10, 13, 15, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29동)

■ 근린생활시설 추정분담금

동	층	호수	기존상가 전용면적15㎡ 기준주1)		추정권리가액(원) [C=B× 비례율 94.22%]	신축상가 전용면적 15㎡ 기준주2)		추정분담금 (원) [F=E-C]
			적용단가 (원/㎡) [A]	종전자산 추정가격(원) [B=15㎡×A]		적용단가 (원/㎡) [D]	분양금액(원) [E=15㎡×D]	
에이	지하	1호 ~ 76호	35,800,000	537,000,000	505,961,400	37,200,000	558,000,000	52,038,600
	1	101호 ~ 188호	55,000,000	825,000,000	777,315,000			-219,315,000
	2	201호 ~ 239호	30,300,000	454,000,000	428,229,900			129,770,100
	3	301호 ~ 319호	24,800,000	372,000,000	350,498,400			207,501,600
비	지하	1호 ~ 60호	35,800,000	537,000,000	505,961,400			52,038,600
	1	101호 ~ 196호	55,000,000	825,000,000	777,315,000			-219,315,000
	2	201호 ~ 242호	30,300,000	454,500,000	428,229,900			129,770,100
	3	301호	24,800,000	372,000,000	350,498,400			207,501,600
편의시설	지하	1호 ~ 3호	19,800,000	297,000,000	279,833,400			278,166,600
	1	101호 ~ 103호	45,100,000	676,500,000	637,398,300			-79,398,300
	2	201호 ~ 216호	24,800,000	372,000,000	350,498,400			207,501,600
	3	301호 ~ 307호	20,300,000	304,500,000	286,899,900			271,100,100

주1) 기존상가 전용면적 15㎡ 기준 : 전용면적 15㎡는 추정분담금 산정을 위한 예시 전용면적이며, 실제 추정분담금 산정을 위해서는 상가 토지소유자가 실제 소유하고 있는 전용면적을 적용하여 산정

주2) 신축상가 전용면적 15㎡ 기준 : 전용면적 15㎡는 추정분담금 산정을 위한 예시 면적이며, 실제 추정분담금 산정을 위해서는 향후 실제 토지소유자가 분양받는 면적을 적용하여 산정

※ 상기 추정분담금 추산액 산출은 예시(안)이며, 추후 변동될 수 있음

※ 상기 금액은 향후 조합설립인가, 사업시행계획인가, 토지등소유자 분양신청 기준, 관리처분계획인가에 의하여 변경될 수 있으며, 변경사항은 관련 법률(「도시 및 주거환경정비법」 등)에 의하여 단계별로 고지 예정임

※ 상기 내용은 정비계획수립을 위한 개략적인 산출금액으로 향후 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따라 관리처분계획을 수립하여 확정됨. 토지등소유자의 종전자산은 향후 사업시행계획인가 고시일을 기준으로 선정한 감정평가법인이 평가한 금액으로 산정됨

5) 용도지역·용도지구에 관한 계획

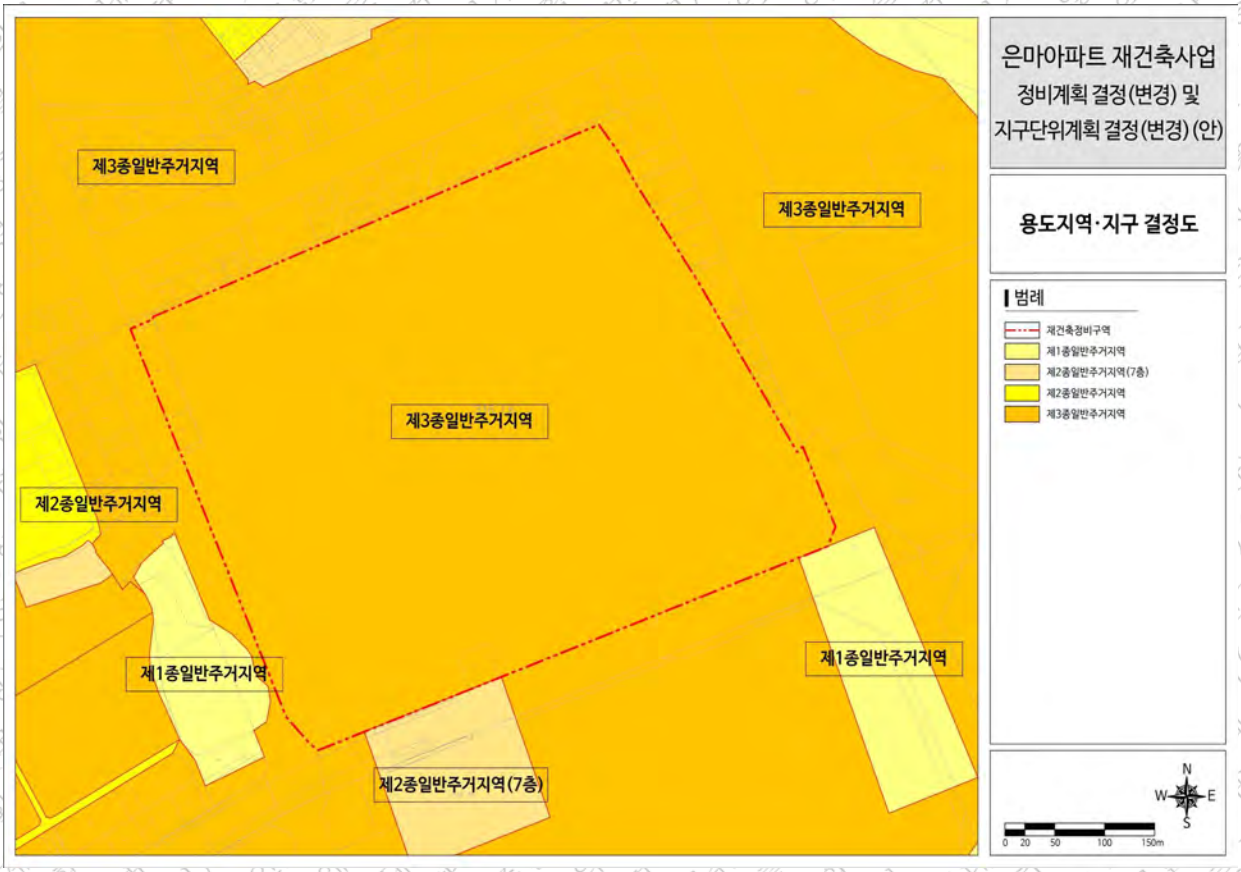
가) 용도지역 결정 : 변경없음

■ 용도지역 결정조서 : 변경없음

구 분	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	243,552.6	-	243,552.6	100.0	-
제3종일반주거지역	243,552.6	-	243,552.6	100.0	-

나) 용도지구 결정 : 해당없음

■ 용도지역·지구 결정도 : 변경없음



6) 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가) 교통시설 : 변경

(1) 도로 : 변경없음

■ 도로 결정조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	구 간		사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기 점	종 점			
기정	중로	3	(A)	12~14 (6~8)	국지 도로	573 (508)	광로 3-13	대치동 1020	일반 도로	-	-

주) ( )는 임시번호 및 구역 내 포함된 사항임

(2) 철도 : 변경없음

■ 철도 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치			연 장 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비 고
				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

■ 입체적 도시계획시설(철도) 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비 고
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

(3) 주차장 : 변경

■ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
신설	①	주차장	대치동1020-1 일대	-	증) 7,263.8	7,263.8	-	입체적 결정

■ 입체적 도시계획시설(주차장) 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	구 분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비 고
신설	①	주차장	대치동 1020-1 일대	길이(m)	-	증) 77	77	-	연면적 14,527.6㎡
				폭(m)	-	증) 113	113		
				높이(m)	-	증) +2.5~+13.5	+2.5~+13.5		
				층	-	지하1~2층	지하1~2층		

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	주차장	• 주차장 신설 - 위치 : 대치동 1020-1 일대 - 면적 : 7,263.8㎡ • 주차장 입체적결정 - 길이(m) : 77m - 폭(m) : 113m - 높이(m) : +2.5~+13.5m - 층 : 지하1~2층	• 강남구 필요시설 검토의견 및 대치동 학원가로 인한 주정차난의 해소를 위하여 도시계획시설 입체적결정을 통한 주차장 신설

나) 공간시설 : 변경

(1) 공원 : 변경

■ 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	①	문화공원	문화공원	대치동 316 일대	4,081.0	증) 6,869.2	10,950.2	서고제51호 (23.02.16)	유수지 중복결정
폐지	①	근린공원	근린공원	대치동 1020-1 일대	13,253.0	감) 13,253.0	-	서고제51호 (23.02.16)	-
신설	①	소공원	소공원	대치동 1020-1 일대	-	증) 8,669.8	8,669.8	-	입체공원

■ 입체적 도시계획시설(공원) 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	구 분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비 고
신설	①	소공원	대치동 1020-1 일대	길이(m)	-	증) 77	77	-	-
				폭(m)	-	증) 113	113		
				높이()	-	증) +16.4	+16.4		

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	공원명	변경내용	변경사유
①	문화공원	• 문화공원 면적변경 - 면적 : 4,081.0㎡ → 10,950.2㎡ 증) 6,869.2㎡ • 유수지 중복결정 - 저류시설① 면적 : 4,000.0㎡	• 학여울 일대(SETEC) 장래 복합개발과 위례신사선 노선계획에 따른 지하철 출입구 설치, GTX-C 노선변경(안)을 고려하여 문화공원 면적 및 선형 변경 • 지역필요시설인 유수지 중복결정
①	근린공원	• 근린공원 폐지 - 위치 : 대치동 1020-1 일대 - 면적 : 13,253.0㎡	• 공원의 복합적 활용계획을 위하여 면적을 조정하여 입체공원으로 조성하고자 소공원 입체적결정으로 변경
①	소공원	• 소공원 신설 - 위치 : 대치동 1020-1 일대 - 면적 : 8,669.8㎡ • 소공원 입체적결정 - 길이(m) : 77m - 폭(m) : 113m - 높이(m) : +16.4m	• 거주민 및 인근 근린생활시설 이용객의 휴게공간 제공하고 공원의 복합적 활용계획을 위하여 소공원 입체적결정

• 국공립 어린이집(근린공원① 내 공원시설) 건축범위 결정조서 : 변경

구분	건폐율	용적률	높 이	비 고
폐지	20% 이하	250% 이하	4층 이하	• 근린공원① 내 연면적 2,000.0㎡ 이상의 국공립 어린이집 기부채납(환산부지면적 235.3㎡ 이상)

• 국공립 어린이집 결정(변경) 사유서

변경내용	변경사유
• 국공립 어린이집 폐지 - 연면적 : 2,000㎡	• 강남구 필요시설 검토의견에 따라 대상지에 필요한 공원과 주차장, 저류시설로 공공기여시설을 계획하고 국공립어린이집은 주택법에 따른 주민공동이용시설로 대체

다) 공공·문화체육시설 : 변경없음

(1) 공공청사 : 변경없음

■ 공공청사 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공공청사	파출소	대치동 316 일대	240.0	-	240.0	서고제51호 (23.02.16)	-

• 공공청사 건축범위 결정조서

구분	건폐율	용적률	높 이	비 고
기정	50% 이하	250% 이하	4층 이하	• 연면적 496.0㎡ 이상의 공공청사(파출소) 기부채납

라) 방재시설 : 변경

(1) 유수지 : 변경

■ 유수지 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	①	유수지	저류시설	대치동 316 일대	-	증) 4,000.0	4,000.0	-	문화공원과 중복결정, 깊이10m

■ 유수지 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	유수지	• 저류시설 신설 - 위치 : 대치동 316 일대 - 면적 : 4,000.0㎡ • 공원 중복결정 - 문화공원① 면적 : 4,000.0㎡	• 대치역 일대 저지대 상습침수지역 해소를 위하여 유수지(저류시설) 신설 • 문화공원과 중복결정

(이 하 여 백)

■ 도시계획시설 결정도 : 기정



■ 도시계획시설 결정도 : 변경



7) 공동이용시설 설치계획 : 변경

구분		시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경후	
복리시설	주민공동시설	작은도서관	대치동 316번지 일대	450.90	-	450.90	법적기준: 33.0㎡이상(1,000권이상)
		경로당		800.00	-	800.00	법적기준: 646.0㎡이상
		어린이집		750.00	-	750.0	법적기준: 343.2㎡이상
		어린이놀이터		4,724.30	-	4,724.3	법적기준: 4,673.4㎡이상
		주민운동시설		2,104.32	-	2,104.32	-
		개방형공동시설		1,620.40	-	1,620.40	-
		기타 공동시설		30,218.67	증) 1,844.57	32,063.24	다함께 돌봄센터 : 150.01㎡
		소계		40,668.59	증) 1,844.57	42,513.16	-
	유치원			714.61	-	714.61	-
	근린생활시설 등			50,975.36	증) 59,224.64	110,200.0	-
부대시설	관리사무소			889.96	-	889.96	법적기준 : 305.60㎡
	경비시설			240.0	-	240.0	-

주1) 향후 사업승인시 시설 설치면적은 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따라 변경될 수 있음
주2) 보차혼용통로 주변 개방형 주민공동이용시설은 향후 사업시행계획인가(준공인가)시 자치구 및 관련부서 협의를 통해 외부개방에 관한 이행계획서 제출 및 협약서를 체결토록 함

8) 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획 : 변경

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면 적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	은마아파트 재건축 정비구역	243,552.6	획지1	222,749.5	대치동 316번지 일대	31	-	-	31	-	-
변경	은마아파트 재건축 정비구역	243,552.6	획지1	229,133.3	대치동 316번지 일대	31	-	-	31	-	-

9) 건축물에 관한 계획

가) 건축시설계획 : 변경

- 기정

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는 획지 구분</th><th rowspan="2">위 치</th><th rowspan="2">용도</th><th rowspan="2">건폐율
(%)</th><th rowspan="2">용적률
(%)</th><th rowspan="2">높이(m)
최고층수</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th></tr>
<tr><td>기정</td><td>은마아파트
재건축
정비구역</td><td>243,552.6</td><td>획지1</td><td>222,749.5</td><td>대치동
316번지
일대</td><td>공동주택 및
부대복리시설</td><td>50
이하</td><td>299.9
이하</td><td>118.4m
이하
(35층이하)</td><td>-</td></tr>
<tr><td>주택의 규모 및
규모별 건설비율</td><td colspan="10">• 주택공급계획 : 5,778세대
• 전체 건립규모(전용면적 기준) ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정
<table>
<tr><th>구분</th><th>세대수(세대)</th><th>비율(%)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>계</td><td>5,778</td><td>100.0</td><td>-</td></tr>
<tr><td>60㎡이하</td><td>1,307</td><td>22.6</td><td>공공주택 628세대 포함</td></tr>
<tr><td>60~85㎡이하</td><td>1,636</td><td>28.3</td><td>공공주택 50세대 포함</td></tr>
<tr><td>85㎡초과</td><td>2,835</td><td>49.1</td><td>-</td></tr>
</table>
※ 공공주택 건설 : 초과 용적률의 50% 이상(678세대)</td></tr>
<tr><td>심의완화 사항</td><td colspan="10">• 2025 서울시 도시·환경정비기본계획 변경에 따른 허용용적률 완화
- 기준용적률 210% → 허용용적률 225%
• 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화(「도시 및 주거환경정비법」 제54조)
- 상한용적률 250.0% → 법적상한용적률 299.9%
• 특별건축구역 지정을 통한 일조기준 완화(건축위원회 심의를 통해 확정)</td></tr>
<tr><td>건축물의
건축선에 관한 계획</td><td colspan="10">• 건축한계선 지정
<table>
<tr><th>구분</th><th>건축선 지정 내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>삼성로, 남부순환로변</td><td>대지경계선으로부터 8m
(보도부속형 전면공지 3m)</td><td rowspan="3">도면 참조</td></tr>
<tr><td>삼성로58길, 영동대로57길변</td><td>대지경계선으로부터 8m
(보도부속형 전면공지 2m)</td></tr>
<tr><td>영동대로변</td><td>대지경계선으로부터 3m</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>기타사항</td><td colspan="10">• 보차혼용통로
- 보차혼용통로에 대해서는 공공이 자유롭게 이용할 수 있도록 상시 개방하여야 하며, 일반차량 통행에 영향을 주는 차단기 등 어떠한 지장물(공작물)도 설치할 수 없음
- 보차혼용통로에 대해서는 공공이 자유롭게 이용할 수 있도록 지역권 설정 (지역권자 : 강남구청장)
- 폭원 : 15m 이상(세부 상세도 참고)</td></tr>
</table>

- 변경

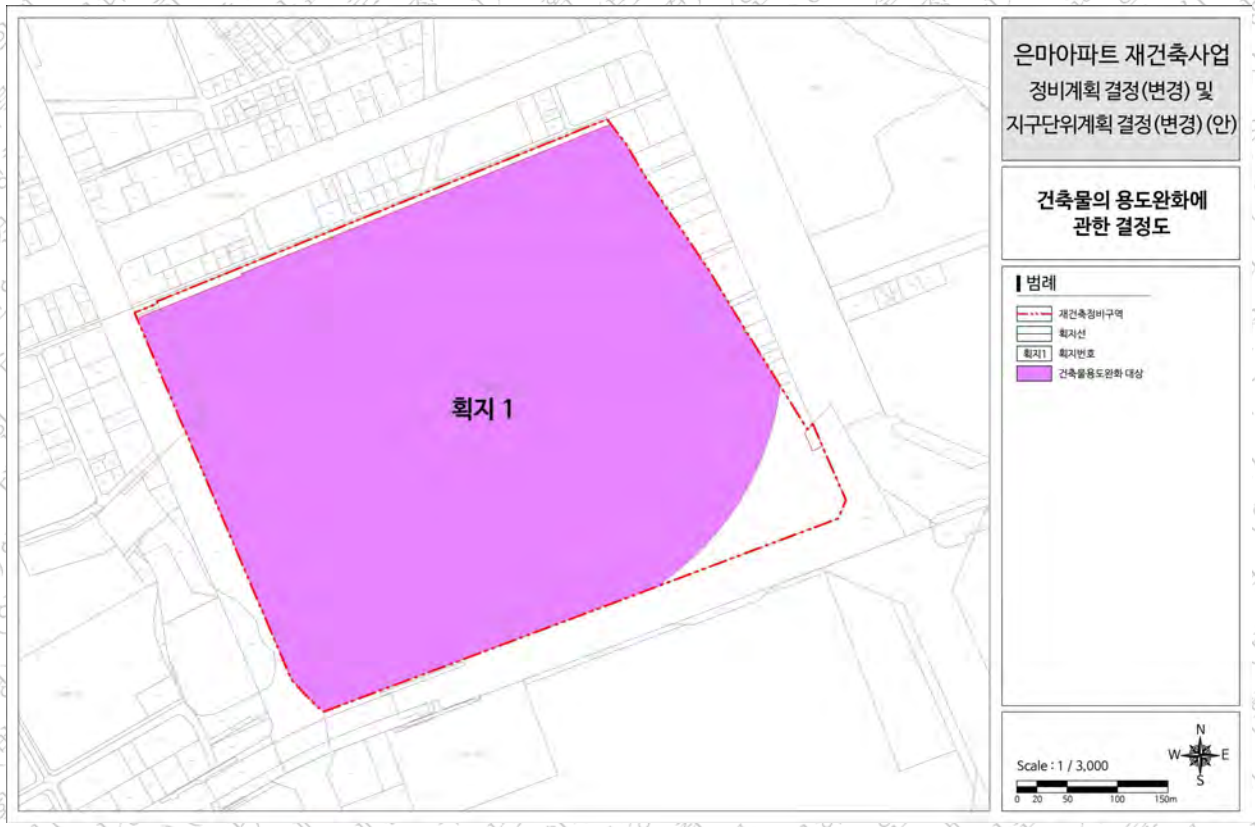
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는 획지 구분</th><th rowspan="2">위 치</th><th rowspan="2">용도</th><th rowspan="2">건폐율
(%)</th><th rowspan="2">용적률
(%)</th><th rowspan="2">높이(m)
최고층수</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th></tr>
<tr><td>변경</td><td>은마아파트
재건축
정비구역</td><td>243,552.6</td><td>획지1</td><td>229,133.3</td><td>대치동
316번지
일대</td><td>공동주택 및
부대복리시설</td><td>50
이하</td><td>319.88
이하</td><td>183.0m
이하
(49층이하)</td><td>-</td></tr>
<tr><td>주택의 규모 및
규모별 건설비율</td><td colspan="10">• 주택공급계획 : 5,962세대
• 전체 건립규모(전용면적 기준) ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정
<table>
<tr><th>구분</th><th>세대수(세대)</th><th>비율(%)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>계</td><td>5,962</td><td>100.0</td><td>-</td></tr>
<tr><td>60㎡이하</td><td>972</td><td>16.3</td><td>공공임대 891세대 포함</td></tr>
<tr><td>60~85㎡이하</td><td>2,607</td><td>43.7</td><td>공공분양 122세대 포함</td></tr>
<tr><td>85㎡초과</td><td>2,383</td><td>40.0</td><td>-</td></tr>
</table>
※ 공공주택(임대, 공공분양) 건설
- 법적상한용적률 이하 구간 : 완화 용적률의 50% 이상(임대 719세대)
- 법적상한용적률 초과 구간 : 완화 용적률의 60% 이상(임대 172세대, 공공분양 122세대)
※ 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(국토교통부 고시 제2017-665호) 4-3에 따라 조합원에게 분양하는 주택을 기존 주택의 주거전용면적을 축소하거나 30%의 범위에서 확대하여 건설하고, 조합원 이외의 자에게 분양하는 주택을 모두 85㎡ 이하 규모로 건설할 시 85㎡ 이하 규모의 주택을 건설하는 주택 전체 세대수의 60%이상 건설 규정 적용 배제</td></tr>
<tr><td>심의완화 사항</td><td colspan="10">• 2025 서울시 도시·환경정비기본계획 변경에 따른 허용용적률 완화
- 기준용적률 210% → 허용용적률 225%
• 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 319.88%
• 특별건축구역 지정을 통한 일조기준 완화(건축위원회 심의를 통해 확정)</td></tr>
<tr><td>건축물의
건축선에 관한 계획</td><td colspan="10">• 건축한계선 지정
<table>
<tr><th>구분</th><th>건축선 지정 내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>삼성로, 남부순환로변</td><td>대지경계선으로부터 8m
(보도부속형 전면공지 3m,
휴식공간형 전면공지 5m)</td><td rowspan="3">도면 참조</td></tr>
<tr><td>삼성로58길, 영동대로57길변</td><td>대지경계선으로부터 8m
(보도부속형 전면공지 2m,
휴식공간형 전면공지 6m)</td></tr>
<tr><td>영동대로변</td><td>대지경계선으로부터 3m</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>기타사항</td><td colspan="10">• 보차혼용통로
- 보차혼용통로에 대해서는 공공이 자유롭게 이용할 수 있도록 상시 개방하여야 하며, 일반차량 통행에 영향을 주는 차단기 등 어떠한 지장물(공작물)도 설치할 수 없음
- 보차혼용통로에 대해서는 공공이 자유롭게 이용할 수 있도록 지역권 설정 (지역권자 : 강남구청장)
- 폭원 : 15m 이상(세부 상세도 참고)</td></tr>
</table>

나) 건축물 용도완화 계획 : 신설

- 역세권 및 간선도로변에 위치한 은마아파트의 자족성 강화를 위하여 용도지역 변경 없이 역세권, 업무기능 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

■ 건축물의 용도완화에 관한 결정도



다) 용적률 계획 : 변경

- 기정

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="9">산정내용</th></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">토지이용계획</td><td rowspan="2">계
(구역면적)</td><td rowspan="2">택지
(공동주택등)</td><td colspan="6">계획 정비기반시설</td><td rowspan="2">국·
공유지
면적</td></tr>
<tr><td>도로</td><td>문화공원</td><td>근린공원</td><td>공공청사</td><td>건축물 부지환산
공공청사 내
건축물
(공공청사)</td><td>건축물 부지환산
근린공원 내
공원시설
(국공립
어린이집)</td></tr>
<tr><td>243,552.6㎡</td><td>222,749.5㎡</td><td>3,229.1㎡</td><td>4,081.0㎡</td><td>13,253.0㎡</td><td>240.0㎡</td><td>54.5㎡</td><td>235.3㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공공
시설
제공
면적</td><td>전체</td><td colspan="9">• 순부담면적 : 21,092.9㎡ (8.66%)
= 새로 설치하는 기반시설 면적 − 새로 설치하는 기반시설 내 기존 국·공유지
− 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지
= (① 20,803.1㎡ + ② 289.8㎡) - 0㎡ - 0㎡ = 21,092.9㎡</td></tr>
<tr><td>토지</td><td colspan="9">① 토지 기부채납 면적 : 20,803.1㎡
(도로) 3,229.1㎡, (문화공원) 4,081.0㎡, (근린공원) 13,253.0㎡, (공공청사) 240㎡</td></tr>
<tr><td>건축물</td><td colspan="9">② 건축물 기부채납 환산면적 = 289.8㎡ (설치비용 × 건축연면적 / 개별 공시지가 × 부지가액 가중치)
(공공청사) = 54.5㎡ (2,407,000원 x 496.0㎡ / 43,800,000 x 2)
(국공립어린이집) = 235.3㎡ (2,577,000원 x 2,000.0㎡ / 43,800,000 x 2)
※ 공공시설 등 설치비용 및 부지가액에 따른 환산 부지면적은 사업시행인가시 최종 결정</td></tr>
<tr><td colspan="2">기준용적률</td><td colspan="9">• 기준용적률 = 210%</td></tr>
<tr><td colspan="2">허용용적률
(사업별
인센티브
항목 적용)</td><td colspan="9">• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 210% + 15% = 225%
• 인센티브 = 15% (우수디자인(15%))
※ 위에서 적용한 허용용적률 인센티브의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획용적률이 변경될 수 있음</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률</td><td colspan="9">• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화
• 상한용적률(정비계획용적률)
= 허용용적률×[(1+1.3×α토지)+(0.7×α건축물)]
→ 225% × [(1 + 1.3 × α토지 + 0.7×α건축물)
∴ 252.52% (250.0% 적용)
※ α토지 = 공공시설등 부지(토지) 제공면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적
= 20,803.1㎡ / 222,749.5㎡ = 0.0934
※ α건축물 = 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적
= 289.8㎡ / 222,749.5㎡ = 0.0013</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">법적
상한용적률</td><td colspan="9">• 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화</td></tr>
<tr><td colspan="5">• 법적상한용적률 = 299.9%</td><td colspan="4">• 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 건축심의에서 최종 확정</td></tr>
</table>

- 변경

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="10">산정내용</th></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">토지이용계획</td><td rowspan="2">계
(구역면적)</td><td rowspan="2">택지
(공동주택등)</td><td colspan="6">계획 정비기반시설</td><td rowspan="2">국·
공유지
면적</td></tr>
<tr><td rowspan="2">도로</td><td rowspan="2">문화공원</td><td rowspan="2">공공
청사</td><td colspan="4">건축물 부지환산</td></tr>
<tr><td>공공청사
내 건축물
(공공청사)</td><td>문화공원
내
공원시설
(저류시설)</td><td>소공원
(입체공원)</td><td>공영
주차장</td></tr>
<tr><td>243,552.6㎡</td><td>229,133.3㎡</td><td>3,229.1㎡</td><td>10,950.2㎡</td><td>240.0㎡</td><td>48.9㎡</td><td>809.4㎡</td><td>187.5㎡</td><td>321.8㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공공
시설
제공
면적</td><td>전체</td><td colspan="10">• 순부담면적 : 15,786.9㎡ (6.48%)
= 새로 설치하는 기반시설 면적 – 새로 설치하는 기반시설 내 기존 국·공유지
– 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지
= (① 14,419.3㎡ + ② 1,367.6㎡) - 0㎡ - 0㎡ = 15,786.9㎡</td></tr>
<tr><td>토지</td><td colspan="10">① 토지 기부채납 면적 : 14,419.3㎡
(도로) 3,229.1㎡, (문화공원) 10,950.2㎡, (공공청사) 240㎡</td></tr>
<tr><td>건축물</td><td colspan="10">② 건축물 기부채납 환산면적 = 1,367.6㎡
[설치비용× 건축연면적 / 개별 공시지가 × 부지가액 가중치]
1. 공공청사 = 48.9㎡ (4,325,121원 x 496.0㎡ / 21,950,000 x 2)
2. 저류시설 = 809.4㎡ (888,287원 x 40,000.0㎡ / 21,950,000 x 2)
3. 소공원(입체공원) = 187.5㎡ (949,685원 x 8,669.8㎡ / 21,950,000 x 2)
4. 공영주차장 = 321.8㎡ (972,437원 x 14,527.6㎡ / 21,950,000 x 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) 입체공원 공사비 : 1,000,000원/㎡ (상부공원 조성비+부가비용, 입체공원 운영기준(25.02.28.) 내 5개지역 입체공원 사례조사 평균단가)
주5) 개별 공시지가 : 21,950,000원/㎡(2024년 1월 기준)
※ 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 개정(2025.03.17.)에 따라 공공시설(공공청사, 저류시설, 주차장, 입체공원)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</td></tr>
<tr><td colspan="2">기준용적률</td><td colspan="10">• 기준용적률 = 210%</td></tr>
<tr><td colspan="2">허용용적률
(사업별
인센티브
항목 적용)</td><td colspan="10">• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 210% + 15% = 225%
• 인센티브 = 15% (우수디자인(15%))
※ 위에서 적용한 허용용적률 인센티브의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획용적률이 변경될 수 있음</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="2">산정내용</th></tr>
<tr><td>상한용적률</td><td colspan="2">• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화
• 상한용적률(정비계획용적률)
= 허용용적률×[(1+1.3×α토지)+(0.7×α건축물)+(1.0×α건축물)]+ 입체공원 인센티브(시설조성+구분지상권)
→ 225% × [(1 + 1.3 × α토지 0.0629) + (0.7 × α건축물 0.0002) + (1.0 × α건축물 0.0049) + 8.6423%
∴ 253.19% (250.0% 적용)
※ α토지 = 공공시설등 부지(토지) 제공면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적
= 14,419.3㎡ / 229,133.3㎡ = 0.0629
※ α건축물(공공청사) = 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적
= 48.9㎡ / 229,133.3㎡ = 0.0002
※ α건축물(저류시설, 주차장) = 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적
= 1,131.2㎡ / 229,133.3㎡ = 0.0049
※ 입체공원 인센티브(시설조성) = 허용용적률 × 0.7 × α입체공원
= 225% × 0.7 × (187.55㎡ / 229,133.3㎡) = 0.1289
※ 입체공원 인센티브(구분지상권) = 허용용적률 × (공원면적 / 대지면적)
= 225% × (8,669.8㎡ / 229,133.3㎡) = 8.5134
※ 입체공원 인센티브는 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업 부문)변경(안) 공람 공고(서울특별시공고 제2025-797호, 2025.3.13) 나. 입체공원 설치 및 제공에 따른 상한용적률 인센티브 적용기준 적용</td></tr>
<tr><td rowspan="2">법적
상한용적률</td><td colspan="2">• 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화
⇒ 상한용적률250% → 법적상한용적률300%
• 역세권 등에 따른 법적상한용적률 완화 적용(100분의 120까지 완화)
⇒ 예정법적상한용적률300.0% → 추가완화 법적상한용적률 360%</td></tr>
<tr><td>• 추가완화 법적상한용적률 = 319.88%</td><td>• 「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</td></tr>
</table>

(이 하 여 백)

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 공공주택 건설 계획 : 변경

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

■ 공공주택 공급면적 산출근거

- 기정

<table>
<tr><td colspan="2">계획 기준</td><td colspan="5">• 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상
• 공공목적의 공공주택 용도</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률(정비계획 용적률)</td><td colspan="5">• 250.0%</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률(건축계획)</td><td colspan="5">• 299.9% 이하(건축위원회 심의에서 최종결정)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공공주택
산출근거</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="5">• 법적상한용적률 - 상한용적률 = 299.9% - 250.0% = 49.9%</td></tr>
<tr><td>건립 용적률</td><td colspan="5">• 49.9% × 0.5 = 24.95%</td></tr>
<tr><td>의무 연면적(지상층)</td><td colspan="5">• 222,749.5㎡(대지면적) × 24.95% = 55,576.0㎡ 이상</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">공공주택 확보계획
(법적상한용적률 완화)</td><td>전용면적</td><td>공급면적</td><td>세대수</td><td>연면적</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>59㎡</td><td>79.71㎡</td><td>628</td><td>50,057.9㎡</td><td rowspan="2">획지1</td></tr>
<tr><td>84㎡</td><td>111.09㎡</td><td>50</td><td>5,554.5㎡</td></tr>
<tr><td colspan="3">합 계</td><td>678</td><td>55,612.4㎡</td><td>> 55,576.0㎡</td></tr>
</table>

- 변경

<table>
<tr><td colspan="2">계획 기준</td><td colspan="5">• 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상
• 공공목적의 공공주택 용도</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률(정비계획 용적률)</td><td colspan="5">• 250.0%</td></tr>
<tr><td colspan="2">예정 법적상한용적률(건축계획)</td><td colspan="5">• 300.0% 이하(건축위원회 심의에서 최종결정)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공공주택
산출근거</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="5">• 예정법적상한용적률 - 상한용적률 = 300.0% - 250.0% = 50.0%</td></tr>
<tr><td>건립 용적률</td><td colspan="5">• 50.0% × 0.5 = 25.0%</td></tr>
<tr><td>의무 연면적(지상층)</td><td colspan="5">• 229,133.3㎡(대지면적) × 25.0% = 57,283.33㎡ 이상</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">공공주택 확보계획
(법적상한용적률 완화)</td><td>전용면적</td><td>공급면적</td><td>세대수</td><td>연면적</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>59㎡</td><td>79.718㎡</td><td>719</td><td>57,317.24㎡</td><td>획지1</td></tr>
<tr><td colspan="3">합 계</td><td>719</td><td>57,317.24㎡</td><td>> 57,283.33㎡</td></tr>
</table>

(2) 용적률 특례(법적상한용적률 초과)에 따른 공공주택 건설 계획 : 신설

- 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 100분의70이하는 공공주택으로 건설하여야 한다.

■ 국민주택규모 주택 중 공공분양주택 건설비율 등(서울시 도시및주거환경정비 조례 별표5)

- 추가용적률 중 법적상한용적률을 초과하는 구간에서의 국민주택규모 주택 및 이에 따른 공공분양주택 건설비율 등은 아래 표에 따른다. 단, 국민주택규모 주택 비율 60% 이상 70% 이하 범위 내에서 아래 표에서 제시하지 않은 비율을 적용하고자 하는 경우 가장 근사한 값을 적용한다.

(법적상한용적률을 초과하는 구간) 국민주택규모 주택	(국민주택규모 주택 중) 공공분양주택 비율	(국민주택규모 주택 중) 공공임대주택 비율
60%	60분의 30	60분의 30
61%	61분의 33.5	61분의 27.5
62%	62분의 37	62분의 25
63	63분의 40.5	63분의 22.5
64	64분의 44	64분의 20
65	65분의 47.5	65분의 17.5
66	66분의 51	66분의 15
67	67분의 54.5	67분의 12.5
68	68분의 58	68분의 10
69	69분의 61.5	69분의 7.5
70	70분의 65	70분의 5

■ 공공임대주택 및 공공분양주택 산출근거

<table>
<tr><td colspan="2">계획 기준</td><td colspan="5">• 서울시 도시 및 주거환경정비조례 별표5에 따라추가용적률 중 법적상한용적률을 초과하는 구간에서의 국민주택규모 주택 및 이에 따른 공공분양주택 건설비율 등 적용</td></tr>
<tr><td colspan="2">예정 법적상한용적률</td><td colspan="5">• 300.0%</td></tr>
<tr><td rowspan="6">공공임대주택 및 공공분양주택 산출근거</td><td>변경 계획용적률</td><td colspan="5">• 319.88%</td></tr>
<tr><td>용적률 증가분</td><td colspan="5">• 319.88% - 300.0% = 19.88%</td></tr>
<tr><td>연면적 증가분</td><td colspan="5">• 229,133.3㎡(대지면적) × 19.88% = 45,546.73㎡</td></tr>
<tr><td>공공임대주택 + 공공분양주택 연면적</td><td colspan="5">• 45,546.73㎡ × 60% = 27,328.04㎡</td></tr>
<tr><td>공공임대주택 연면적</td><td colspan="5">• 27,328.04㎡ × 60분의30 = 13,664.02㎡</td></tr>
<tr><td>공공분양주택 연면적</td><td colspan="5">• 27,328.04㎡ × 60분의30 = 13,664.02㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">공공임대주택 확보계획</td><td>전용면적</td><td>공급면적</td><td>세대수</td><td>연면적</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>59㎡</td><td>79.718㎡</td><td>172</td><td>13,711.50㎡</td><td>획지1</td></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td>172</td><td>13,711.50㎡</td><td>> 13,664.02㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">공공분양주택 확보계획</td><td>전용면적</td><td>공급면적</td><td>세대수</td><td>연면적</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>84㎡</td><td>112.14㎡</td><td>122</td><td>13,681.08㎡</td><td>획지1</td></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td>122</td><td>13,681.08㎡</td><td>> 13,664.02㎡</td></tr>
</table>

(이 하 여 백)

(3) 사업대상지 공공주택건설 계획 : 변경

- 기정

건립규모 (전용면적 기준)	전체 세대수	구성비(%)	조합원 및 일반분양	공공주택				공공주택 비율(%)	
				계	법적상한 완화	법적상한 초과		전체 세대수 대비	전체 비율
						공공임대	공공분양		
합계	5,778	100.0	5,100	678	678	-	-	11.7	100.0
40㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-
40㎡초과~50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-
50㎡초과~60㎡이하	1,307	22.6	679	678	678	-	-	48.0	92.6
60㎡초과~85㎡이하	1,636	28.3	1,586	-	-	-	-	3.1	7.4
85㎡초과	2,835	49.1	2,835	-	-	-	-	-	-

- 변경

건립규모 (전용면적 기준)	전체 세대수	구성비(%)	조합원 및 일반분양	공공주택				공공주택 비율(%)	
				계	법적상한 완화	법적상한 초과		전체 세대수 대비	전체 비율
						공공임대	공공분양		
합계	5,962	100.0	4,949	1,013	719	172	122	17.0	100.0
40㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-
40㎡초과~50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-
50㎡초과~60㎡이하	972	16.3	81	891	719	172	-	14.9	88.0
60㎡초과~85㎡이하	2,607	43.7	2,485	122	-	-	122	2.1	12.0
85㎡초과	2,383	40.0	2,383	-	-	-	-	-	-

10) 교통 및 동선처리계획 : 변경

- 기정

항 목	지 점	개선방안
주변 가로 및 교차로	-	• 주변 교차로 신호최적화 운영방안 제시(9개소)
	-	• 사업지 북측 삼성로 58길 거주자우선주차 38면 삭제 건의
	-	• 도곡로 97길 차로운영계획 재수립
	Ⓓ	• 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
	Ⓐ Ⓑ	• 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)
	Ⓒ	• 사업지 서측 ⑤번교차로 기하구조 변경 - 횡단보도 위치 변경 - 좌회전차로 설치(L=25.0m)
	Ⓔ	• 사업지 북측 삼성로 58길, 영동대로 57길 도로 확장(B=3.0~6.0m Set-back) 및 차로운영계획 재수립
	-	• 사업지 내·외부 주요 가각부 회전반경 확보(R=8.0~10.0m 이상)
	-	• 세부 건축계획시 편리하고 원활한 순환형 주차장 동선체계 수립 필요
주차장 계획	-	• 편리하고 원활한 순환형 주차장 동선체계 수립 필요
	-	• 법정주차대수 : 7,625대 • 주차수요대수 : 7,889대(2028년, 원단위법) • 건축계획 수립시 시설물의 법정주차 및 주차수요대수를 충족하는 주차대수 확보 필요 - 여성형 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	Ⓕ	• 삼성로상 버스정류장 위치 이동 건의
	범례참조	• 보행동선 단절지점 보도턱낮춤을 통한 횡단보도 설치
	Ⓖ	• 교차로 기하구조 변경에 따른 횡단보도 위치 변경(4개소)
	Ⓗ	• 사업지 내 남북간 통과도로 설치계획 수립
	-	• 삼성로 및 남부순환로 보도 및 자전거도로 정비
	-	• 자전거 주차대수 - 법정주차대수의 20% 이상 확보 필요
	Ⓘ	• 사업지 북측 어린이업종 안전을 위한 개선대책 수립
교통 안전 및 기타	범례참조	• 차량속도 억제 및 보행자 안전을 위한 험프형 횡단보도 설치(4개소)
	범례참조	• 시거불량지점에 운전자의 시거를 확보하기 위한 반사경 설치(3개소)
	범례참조	• 삼성로 58길 및 남북간 통과도로 상 차량속도 억제를 위한 과속방지턱 설치(3개소)
	범례참조	• 사업지 내 남북간 통과도로 및 주차장 램프로의 진입경로 안내를 위한 칼라레인 설치
	범례참조	• 삼성로 58길 및 영동대로 57길 상 불법주정차 단속 CCTV 설치(3개소)
	범례참조	• 교통안전을 위한 각종 교통표지판 설치 - 일방통행 및 진입금지 표지판(1개소) - 주정차금지 표지판(4개소) - 어린이보호 표지판(2개소)

- 변경

항 목	지 점	개선방안
주변 가로 및 교차로	-	• 주변 교차로 신호최적화 운영방안 제시(9개소)
	-	• 사업지 북측 삼성로 58길 공영주차장 38면 삭제 건의
	-	• 도곡로 94길 차로운영계획 재수립
	Ⓓ	• 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
	Ⓐ Ⓑ	• 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)
	Ⓒ	• 사업지 서측 ⑤번교차로 기하구조 변경 - 횡단보도 위치 변경 - 좌회전차로 설치(L=25.0m)
	Ⓔ	• 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 : 12,742대(공동주택 11,918대, 상가 824대) • 법정주차대수 : 8,342대 • 주차수요대수 : 8,470대(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
대중교통 보행 및 자전거	Ⓕ	• 삼성로상 Set back에 따른 버스정류장 위치 조정
	범례참조	• 보행동선 단절지점 보도턱낮춤을 통한 횡단보도 설치
	Ⓖ	• 교차로 기하구조 변경에 따른 횡단보도 위치 변경(4개소)
	Ⓗ	• 사업지 내 남북간 통과도로 설치계획 수립
	-	• 삼성로 및 남부순환로 보도 및 자전거도로 정비
	-	• 자전거 주차대수 - 법정주차대수의 20% 이상 확보 필요
	Ⓘ	• 사업지 북측 어린이업종 안전을 위한 개선대책 수립
교통안전 및 기타	범례참조	• 차량속도 억제 및 보행자 안전을 위한 험프형 횡단보도 설치(4개소)
	범례참조	• 시거불량지점에 운전자의 시거를 확보하기 위한 반사경 설치(3개소)
	범례참조	• 삼성로 58길 및 남북간 통과도로 상 차량속도 억제를 위한 과속방지턱 설치(4개소)
	범례참조	• 사업지 내 남북간 통과도로 및 주차장 램프로의 진입경로 안내를 위한 칼라레인 설치
	범례참조	• 삼성로 58길 및 영동대로 57길 상 불법주정차 단속 CCTV 설치(3개소)
	범례참조	• 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

11) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음

구 분	계 획 내 용	비 고
도 시 경 관	• 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	-
환 경 보 전	• 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	-
재 난 방 지	• 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 지반조성계획 수립	-

(이 하 여 백)

12) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 변경없음

가) 주변 학교 현황

구 분	학생수	교사수	교사1인당 학생수	학급수	학급당 학생수	이격거리
대명중	1,002	66	15.2	30	33.4	740m
휘문중	828	46	18.0	24	34.5	590m
휘문고	1,207	74	16.3	36	33.5	590m
대현초	824	68	12.1	32	25.8	410m
도곡초	937	56	16.7	38	24.7	520m
단국사대부고	1,104	85	13.0	39	28.3	450m
단국공업고	307	33	9.3	15	20.5	340m
대곡초	1,217	64	19.0	47	25.9	40m
대청중	1,064	75	14.2	32	33.3	610m
대치초	1,493	82	18.2	48	31.1	375m
개원중	788	59	13.4	30	26.3	510m
양전초	563	42	13.4	26	21.7	590m
경기여고	1,065	103	10.3	42	25.4	690m



나) 교육환경 보호에 관한 계획

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, 건물발파철거 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 금치	• 통학로 주변 자재 방치 금지
	• 공사 중 낙하물에 의한 사고방지를 위한 안전벽(막) 설치	• 안전막 설치
	• 주통학로의 공사차량 통행금지 및 통제요원 배치	• 주통학로 공사챠랑 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 조치하겠음
	• 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 유 해시설(단란주점 및 안마시술소 등) 교육환경 위해시설 입지를 금지하겠음

13) 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획 : 해당사항 없음

14) 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 : 변경

가) 정비구역의 주택멸실 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 : 변경

- 기정

구 분		계	분양주택	공공주택		비 고
				공공임대	공공분양	
합 계		5,778	5,100	678	-	-
60㎡ 이하	소 계	1,307	679	628	-	-
	30㎡이하	-	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	-	-	-	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	1,307	679	628	-	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		1,636	1,586	50	-	-
85㎡초과	소 계	2,835	2,835	-	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	2,835	2,835	-	-	-
	135㎡초과	-	-	-	-	-

- 변경

구 분		계	분양주택	공공주택		비 고
				공공임대	공공분양	
합 계		5,962	4,949	891	122	-
60㎡ 이하	소 계	972	81	891	-	-
	30㎡이하	-	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	-	-	-	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	972	81	891	-	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		2,607	2,485	-	122	-
85㎡초과	소 계	2,383	2,383	-	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	2,318	2,318	-	-	-
	135㎡초과	65	65	-	-	-

15) 세입자 주거대책 : 해당사항 없음

16) 안전 및 범죄예방에 관한 사항 : 변경없음

가) 범죄예방을 고려한 환경설계(CPTED)

(1) 분명한 시야선 확보

- 건축물 설계 시 시야 선을 확보하고, 숨을 수 있는 장소 최소화
- 도로변을 따라 관목을 식재하고, 안으로 교목을 식재하여 시야 확보
- 수목 식재 형태 및 크기의 일관성 유지로 은닉 장소를 없앰
- 공원 등 녹지 설계 시 도로에서 내부가 관찰 가능하도록 조성 등

(2) 적합한 조명의 사용

- 어둠이 없는 적합한 조명설계

(3) 고립지역 개선

- 시야 선이 닿지 않거나 자연적 감시가 어려운 곳, 사람의 통행이 적거나 도로에서 멀리 떨어져 있어 유사 시 구조 요청 또는 구조가 어려운 지역을 과감히 없애는 설계

(4) 사각지대의 개선

- 감시가 곤란한 지역은 주변 환경을 개선하여 사각지대를 없애는 설계

(5) 대지의 복합적 사용증진

- 다양한 복합시설 배치로 활용도를 높여 시설이용을 증진시키고, 통행자에 의한 자연적 감시로 안전성 확보

(6) 활동인자 증대

- 일정지역에 모여 활동하도록 하여 도로나 공간에 생동감을 부여함으로써 범죄 기회를 감소시킴

(7) 영역성 강화

- 특정지역에 대한 소유감.영역성 부여로 안정감을 느낄 수 있도록 하고, 제3자에게는 허가받지 않은 영역 침범에 불안 심리를 증폭시켜 범죄를 예방

(8) 정확한 표시로 정보제공

- 표지판은 적절한 위치에 설치하여 시민이나 방문객들에게 정확한 정보를 제공
- 간선변 및 이면도로변 보행로에 유도등 및 안내시설 설치로 통로의 인지성 확보와 비상장소 활용

(9) 쾌적한 공간설계

- 보안장비 설치만을 지나치게 강조하면 환경이 메말라 오히려 공포감을 조장할 수 있으므로, 아름다운 환경을 만들어 사용자에게 안락감을 제공

나) 범죄예방 프로그램화

- 능동적 범죄예방체계 및 개방형 공간구조 형성, 통합형 관리시스템 구축
- 가로 및 구역별로 적합한 시설 설치로 효율적인 방범체계 구축

17) 가구 및 획지에 관한 계획 : 변경

- 기정

구분	가구	면 적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
획지1	은마아파트 재건축 정비구역	222,749.5	대치동 316번지 일대	222,749.5	공동주택 및 부대복리시설

- 변경

구분	가구	면 적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
획지1	은마아파트 재건축 정비구역	229,133.3	대치동 316번지 일대	229,133.3	공동주택 및 부대복리시설

18) 공공주택의 건설에 관한 계획 : 변경

- 기정

건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모(전용)	비고
은마아파트 재건축 정비구역 내	별도 획지로 구분하지 않음	-	628세대	59㎡	연면적 : 55,612.4㎡
			50세대	84㎡	

- 변경

건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모(전용)	비고
은마아파트 재건축 정비구역 내	별도 획지로 구분하지 않음	-	891세대	59㎡	연면적 : 84,709.82㎡
			122세대	84㎡	

19) 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당없음

20) 환경성검토 결과 : 변경없음

검토항목		목표기준	준수여부	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 순응한 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
생활환경	5.일조	총 4시간 또는 연속 2시간 확보	△	• 계획대상 아파트의 일조환경에 대한 수인한도 만족세대는 약 50.4%로 동일 규모 아파트 대비 평균적인 일조환경으로 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
	7.에너지	에너지절약계획 수립	○	• 에너지사용량 증가	• 청정연료 사용 • 에너지절약형 설계기법 도입
		신재생에너지 사용	-	-	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
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
		가로녹시율 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 재활용토록하며, 폐유는 별도시설에 보관후 전량 위탁처리 • 생활폐기물은 분리수거 후 관할구역 행정지침에 따라 처리

21) 기존 수목의 현황 및 활용계획 : 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)

구분	수종	규격(H×W×R)	단위	수량
상록교목	측백나무	18×5×15	주	69
	잣나무	7×2×10		43
	소나무	7×3×12		22
	비자나무	8×3×15		1
	전나무	6×2×10		8
	계			143
낙엽교목	단풍나무	7×7×15	주	453
	은행나무	20×5×25		128
	왕벚나무(만첩포함)	10×10×25		76
	메타세쿼이아	20×7×25		142
	느티나무	10×6×20		12
	목련	15×6×25		47
	튜울립나무	15×10×30		17
	능수버들	10×4×15		5
	회화나무	8×4×12		2
	때죽나무	10×8×15		2
	복자기나무	15×7×20		1
	가중나무	20×7×18		1
	아까시나무	20×8×16		4
	복사나무	4×3×10		2
	감나무	10×5×13		3
	대추나무	6×3×8		10
	계수나무	10×6×15		1
	은사시나무	15×6×25		4
	양버즘나무	15×6×25		13
	양버들	15×6×25		2
	미류나무	15×6×25		1
	계			926

구분	수종	규격(H×W×R)	단위	수량
상록관목	향나무	5×3×15	주	68
	사철나무	1×1.5		101
	가이즈카향나무	5×3×10		201
	일본잣나무	6×2×11		5
	계			375
낙엽관목	꽃사과	3×3×5	주	34
	산철쭉(영산홍포함)	1.5×1		17
	라일락	2.5×3		27
	개나리	1.8×2		13
	앵도나무	1.2×1		2
	죽단화(황매화포함)	1.5×2		4
	박태기나무	1×1		2
	명자나무	0.7×1		4
	무궁화	1.5×1		6
	계			109
덩굴성나무	등	-	주	10
총 계			**주**	**1,563**

※ 조사결과는 조경시설 경계부의 울타리로 식재된 회양목, 사철나무, 쥐똥나무, 산철쭉 등을 포함하지 않은 결과이며, 현장조사 결과 alc 사진판독내용을 종합하여 계수된 수량으로 실제와 차이가 있을 수 있음

22) 인구 및 주택의 수용계획 : 변경

가) 정비구역 내 거주현황 : 변경없음

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	-

나) 인구 및 주택공급계획 : 변경

(1) 주택공급계획

- 기정

• 총 5,778세대 규모로 공급 가능

구 분		계	일반분양	공공주택		비 고
				공공임대	공공분양	
합 계		5,778	5,100	678	-	-
60㎡ 이하	소 계	1,307	679	628	-	-
	30㎡이하	-	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	-	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 60㎡이하	1,307	679	628	-	59㎡
60㎡초과 ~ 85㎡이하		1,636	1,586	50	-	84㎡
85㎡초과		2,835	2,835	-	-	91㎡, 99㎡, 109㎡

- 변경

• 총 5,962세대 규모로 공급 가능

구 분		계	일반분양	공공주택		비 고
				공공임대	공공분양	
합 계		5,962	4,949	891	122	-
60㎡ 이하	소 계	972	81	891	-	-
	30㎡이하	-	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	-	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 60㎡이하	972	81	891	-	59㎡
60㎡초과 ~ 85㎡이하		2,607	2,485	-	122	74㎡, 84㎡
85㎡초과		2,383	2,383	-	-	96㎡, 109㎡, 118㎡, 128㎡, 143㎡

23) 주거환경관리를 위한 주민 공동체 활성화 방안 : 해당없음

24) 구역 내 옛길, 옛물길, 건축자산 및 한옥 등 역사문화자원의 보전 및 활용계획 : 해당없음

25) 정비계획 결정도 : 'Ⅲ. 정비계획, 지구단위계획 결정도'와 같음

5. 소요 사업비 추정 : 해당없음

Ⅱ 지구단위계획 결정사항

1 지구단위계획구역에 관한 결정

2 토지이용 및 시설에 관한 결정

3 획지 및 건축물 등에 관한 결정

4 기타사항에 관한 결정

1 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정조서

■ 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

구 분	지구단위계획구역 명칭	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
			기 정	변 경	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

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서

1) 용도지역 : 변경없음

■ 용도지역 결정조서 : 변경없음

구 분	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	243,552.6	-	243,552.6	100.0	-
제3종일반주거지역	243,552.6	-	243,552.6	100.0	-

2) 용도지구 : 해당없음

2. 도시기반시설에 관한 결정조서

1) 교통시설 : 변경

가) 도로 : 변경없음

■ 도로 결정조서 : 변경없음

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	구 간		사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기 점	종 점			
기정	중로	3	(A)	12~14 (6~8)	국지도로	573 (508)	광로 3-13	대치동 1020	일반도로	-	-

주) ( )는 임시번호 및 구역 내 포함된 사항임

나) 철도 : 변경없음

■ 철도 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치			연 장 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비 고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	⑩	철도	일반철도	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

■ 입체적 도시계획시설(철도) 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비 고
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

다) 주차장 : 변경

■ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
신설	①	주차장	대치동1020-1 일대	-	증) 7,263.8	7,263.8	-	입체적 결정

■ 주차장 입체적결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	구 분	기정	변경	변경후	최초결정일	비 고
신설	①	주차장	대치동 1020-1 일대	길이(m)	-	증) 77	77	-	연면적 14,527.6㎡
				폭(m)	-	증) 113	113		
				높이(m)	-	증) +2.5~+13.5	+2.5~+13.5		
				층		지하1~2층	지하1~2층		

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	주차장	• 주차장 신설 - 위치 : 대치동 1020-1 일대 - 면적 : 7,263.8㎡ • 주차장 입체적결정 - 길이(m) : 77m - 폭(m) : 113m - 높이(m) : +2.5~+13.5m - 층 : 지하1~2층	• 강남구 필요시설 검토의견 및 대치동 학원가로 인한 주정차난의 해소를 위하여 도시계획시설 입체적결정을 통한 주차장 신설

2) 공간시설

가) 공원 : 변경

■ 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	①	문화공원	문화공원	대치동 316 일대	4,081.0	증) 6,869.2	10,950.2	서고제51호 (23.02.16)	유수지 중복결정
폐지	①	근린공원	근린공원	대치동 1020-1 일대	13,253.0	감) 13,253.0	-	서고제51호 (23.02.16)	-
신설	①	소공원	소공원	대치동 1020-1 일대	-	증) 8,669.8	8,669.8	-	입체공원

■ 입체적 도시계획시설(공원) 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	구 분	기정	변경	변경후	최초결정일	비 고
신설	①	소공원	대치동 1020-1 일대	길이(m)	-	증) 77	77	-	-
				폭(m)	-	증) 113	113		
				높이()	-	증) +16.4	+16.4		

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	공원명	변경내용	변경사유
①	문화공원	• 문화공원 면적변경 - 면적 : 4,081.0㎡ → 10,950.2㎡ 증) 6,869.2㎡ • 유수지 중복결정 - 저류시설① 면적 : 4,000.0㎡	• 학여울 일대(SETEC) 장래 복합개발과 위례신사선 노선계획에 따른 지하철 출입구 설치, GTX-C 노선변경(안)을 고려하여 문화공원 면적 및 선형 변경 • 지역필요시설인 유수지 중복결정
①	근린공원	• 근린공원 폐지 - 위치 : 대치동 1020-1 일대 - 면적 : 13,253.0㎡	• 공원의 복합적 활용계획을 위하여 면적을 조정하여 입체공원으로 조성하고자 소공원 입체적 결정으로 변경
①	소공원	• 소공원 신설 - 위치 : 대치동 1020-1 일대 - 면적 : 8,669.8㎡ • 소공원 입체적결정 - 길이(m) : 77m - 폭(m) : 113m - 높이(m) : +16.4m	• 거주민 및 인근 근린생활시설 이용객의 휴게공간 제공하고 공원의 복합적 활용계획을 위하여 소공원 입체적결정

• 국공립 어린이집(근린공원① 내 공원시설) 건축범위 결정조서 : 변경

구분	건폐율	용적률	높 이	비 고
폐지	20% 이하	250% 이하	4층 이하	• 근린공원① 내 연면적 2,000.0㎡ 이상의 국공립 어린이집 기부채납(환산부지면적 235.3㎡ 이상)

• 국공립 어린이집 결정(변경) 사유서

변경내용	변경사유
• 국공립 어린이집 폐지 - 연면적 : 2,000㎡	• 강남구 필요시설 검토의견에 따라 대상지에 필요한 공원과 주차장, 저류시설로 공공기여시설을 계획하고 국공립어린이집은 주택법에 따른 주민공동이용시설로 대체

3) 공공·문화체육시설

가) 공공청사 : 변경없음

■ 공공청사 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공공청사	파출소	대치동 316 일대	240.0	-	240.0	서고제51호 (23.02.16)	-

• 공공청사 건축범위 결정조서

구분	건폐율	용적률	높 이	비 고
기정	50% 이하	250% 이하	4층 이하	• 연면적 496.0㎡ 이상의 공공청사(파출소) 기부채납

4) 방재시설

가) 유수지 : 변경

■ 유수지 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	①	유수지	저류시설	대치동 316 일대	-	증) 4,000.0	4,000.0	-	문화공원과 중복결정, 깊이10m

■ 유수지 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	유수지	• 저류시설 신설 - 위치 : 대치동 316 일대 - 면적 : 4,000.0㎡ • 공원 중복결정 - 문화공원① 면적 : 4,000.0㎡	• 대치역 일대 저지대 상습침수지역 해소를 위하여 유수지(저류시설) 신설 • 문화공원과 중복결정

(이 하 여 백)

3 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 변경

구 분	가구	면 적(㎡)	획지			비 고
			위 치		면 적(㎡)	
기정	-	222,749.5	획지1	대치동 316번지 일대	222,749.5	공동주택 및 부대복리시설
변경	-	229,133.3	획지1	대치동 316번지 일대	229,133.3	공동주택 및 부대복리시설

2. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서 : 변경

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

가) 허용용도 : 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

나) 건축물 용도완화 계획 : 신설

• 역세권 및 간선도로변에 위치한 은마아파트의 자족성 강화를 위하여 용도지역 변경 없이 역세권, 업무기능 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

2) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)에 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	299.9이하	-	공동주택 및 부대복리시설
변경	획지1	210 이하	230 이하	250 이하	300 이하	319.88이하	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

■ 획지1 허용용적률 인센티브 사항

구 분	인센티브	비 고
	우수디자인	
허용용적률 인센티브	15%	총 15%

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

■ 획지1 상한(법적상한)용적률 완화사항

구 분		용적률 완화			비 고
		법적상한용적률 이하		법적상한용적률 초과	
		공공시설 기부채납	공공주택 건설	공공임대, 공공분양 건설	
기정	획지1	25%	49.9%	-	총 74.9%
변경	획지1	25%	50%	19.88%	총 94.88%

다) 높이 계획 : 변경

구분		지역	높이기준	비 고
기정	획지1	제3종일반주거지역	118.4m 이하 (35층 이하)	공동주택 및 부대복리시설
변경	획지1	제3종일반주거지역	183.0m 이하 (49층 이하)	공동주택 및 부대복리시설

■ 높이 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 최고높이 변경 - 118.4m(35층이하) → 183.0m(49층이하) 이하	• 역세권 입지여건을 고려한 용적률 상향에 따른 주택공급을 위하여 층수계획 변경

3. 건축물의 배치 등에 관한 결정조서 : 변경

구 분		적용위치	계획내용
기정	건축한계선	삼성로, 남부순환로변	• 대지경계선으로부터 8m 후퇴 (보도부속형 전면공지 3m)
		삼성로58길, 영동대로57길변	• 대지경계선으로부터 8m 후퇴 (보도부속형 전면공지 2m)
		영동대로변	• 대지경계선으로부터 3m 후퇴
	통경구간	단지 내 보차혼용통로변	• 보차혼용통로 변으로 폭원 40m 확보
변경	건축한계선	삼성로, 남부순환로변	• 대지경계선으로부터 8m 후퇴 (보도부속형 전면공지 3m, 휴식공간형 전면공지 5m)
		삼성로58길, 영동대로57길변	• 대지경계선으로부터 8m 후퇴 (보도부속형 전면공지 2m, 휴식공간형 전면공지 6m)
		영동대로변	• 대지경계선으로부터 3m 후퇴
	통경구간	단지 내 보차혼용통로변	• 보차혼용통로 변으로 폭원 40m 확보

■ 건축물의 배치 등에 관한 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 건축한계선 계획내용 변경 - 삼성로, 남부순환로변 : 대지경계선으로부터 8m 후퇴 (보도부속형 전면공지 3m) → 대지경계선으로부터 8m 후퇴 (보도부속형 전면공지 3m, 휴식공간형 전면공지 5m) - 삼성로58길, 영동대로57길변 : 대지경계선으로부터 8m 후퇴 (보도부속형 전면공지 2m) → 대지경계선으로부터 8m 후퇴 (보도부속형 전면공지 2m, 휴식공간형 전면공지 6m)	• 공공성 확보 및 보행환경 개선을 위한 휴식공간 기능의 전면공지 계획

4 기타사항에 관한 결정

1. 대지내 공지에 관한 결정조서 : 변경

구 분		적용위치	계획내용
기정	전면공지	삼성로, 남부순환로변	• 건축한계선으로 조성되는 공간 8m 중 일부 보도부속형 전면공지로 조성 - 폭원 : 3m
		삼성로58길, 영동대로57길변	• 건축한계선으로 조성되는 공간 8m 중 일부 보도부속형 전면공지로 조성 - 폭원 : 2m
변경	전면공지	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 보도부속형 전면공지로 조성 - 폭원 : 2m • 건축한계선으로 조성되는 공간 8m 중 일부 휴식공간형 전면공지로 조성 - 폭원 : 6m

2. 교통처리에 관한 결정조서 : 변경없음

구 분	적용위치	계획내용
차량출입 불허구간	삼성로, 남부순환로, 영동대로변	• 간선도로변 원활한 교통 흐름을 위한 차량출입불허구간 지정
	삼성로58길, 영동대로57길변	• 이면도로변 원활한 교통 흐름을 위한 차량출입불허구간 지정
보차혼용통로	단지 내	• 보차혼용통로에 대해서는 공공이 자유롭게 이용할 수 있도록 상시 개방하여야 하며, 일반차량 통행에 영향을 주는 차단기 등 어떠한 지장물(공작물)도 설치할 수 없음 • 보차혼용통로에 대해서는 공공이 자유롭게 이용할 수 있도록 지역권 설정(지역권자 : 강남구청장) - 폭원 : 15m 이상(세부 상세도 참고)

(이 하 여 백)

3. 환경관리계획 : 변경없음

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연환경	1. 생태 면적률	30%	○	• 자연지반녹지, 옥상녹화 등을 계획하여 생태면적률 30% 이상으로 목표기준 설정	• 본 계획구역의 개발계획에 대한 생태면적률 산출결과, 피복유형과 식재유형을 고려하여 30.12%로 계획
	2. 녹지 네트워크	녹지평가	○	• 계획구역은 현재 녹지의 연결성은 없는 것으로 조사됨	• 계획구역 내 녹지 2개소를 외부 녹지와 연계될 수 있도록 녹지계획수립
	3. 지형변동	절성토비율 20%미만	○	• 계획구역은 평탄지로 구성 • 부지조성시 절·성토에 따른 토량발생 예상	• 지나친 절·성토 금지 • 발생토량은 토석정보 공유시스템을 통해 처리
		지형변동비율 30%미만	○	• 부지조성에 따른 지형의 물리적 변화는 크지 않을 것으로 판단됨	• 평탄지형에 순응한 계획 수립
	4.비오톱	비오톱유형3등급	○	• 비오톱 유형평가도는 3등급(98.5%), 4등급(1.5%), 개별비오톱 평가도는 평가제외 등급으로 구성되어 있음	• 녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 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 일조환경으로 예측 됨	• 서울시 건축조례에 준하여 일조 시간을 확보할 수 있도록 계획
	6. 바람 및 미기후	바람길 확보	○	• 서울시 주풍향인 서풍으로 인하여 계획구역 부지내로 찬공기가 유입됨	• 바람길 확보가 가능토록 건축배치계획 수립
	7. 에너지	에너지절약계획 수립	○	• 에너지사용량 증가	• 청정연료 사용 • 에너지절약형 설계기법 도입
		신재생에너지 사용	-	-	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
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
		가로녹시율 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 공사장 비 가동에 따라 소음 65dB(A) 이상 발생 예상	• 생활소음 규제기준 이하를 유지하기 위해 가설방음판넬 설치 등의 저감방안 이행 후 공사시행
	13. 폐기물	건설폐기물 재활용	○	• 공사시 건설폐재 및 폐유, 생활 폐기물 발생	• 건설폐기물은 성상별로 분리하여 재활용토록하며, 폐유는 별도시설에 보관후 전량 위탁처리 • 생활폐기물은 분리수거 후 관할 구역 행정지침에 따라 처리

4. 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 결정조서 : 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 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 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120까지 완화하여 적용할 수 있다.
- 추가용적률 중 법적상한용적률을 초과하는 구간에 해당하는 면적 100분의60이상 100분의70이하는 공공주택으로 건설하여야 한다.

■ 공공주택건설 계획 : 변경

- 기정

건립규모 (전용면적 기준)	전체 세대수	구성비(%)	조합원 및 일반분양	공공주택				공공주택 비율(%)	
				계	법적상한 완화	법적상한 초과		전체 세대수 대비	전체 비율
						공공임대	공공분양		
합계	5,778	100.0	5,100	678	678	-	-	11.7	100.0
40㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-
40㎡초과~50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-
50㎡초과~60㎡이하	1,307	22.6	679	678	678	-	-	48.0	92.6
60㎡초과~85㎡이하	1,636	28.3	1,586	-	-	-	-	3.1	7.4
85㎡초과	2,835	49.1	2,835	-	-	-	-	-	-

- 변경

건립규모 (전용면적 기준)	전체 세대수	구성비(%)	조합원 및 일반분양	공공주택				공공주택 비율(%)	
				계	법적상한 완화	법적상한 초과		전체 세대수 대비	전체 비율
						공공임대	공공분양		
합계	5,962	100.0	4,949	1,013	719	172	122	17.0	100.0
40㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-
40㎡초과~50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-
50㎡초과~60㎡이하	972	16.3	81	891	719	172	-	14.9	88.0
60㎡초과~85㎡이하	2,607	43.7	2,485	122	-	-	122	2.1	12.0
85㎡초과	2,383	40.0	2,383	-	-	-	-	-	-

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

(이 하 여 백)

Ⅲ 정비계획, 지구단위계획 결정도

1 정비계획 결정도

2 지구단위계획 결정도

1 정비계획 결정도

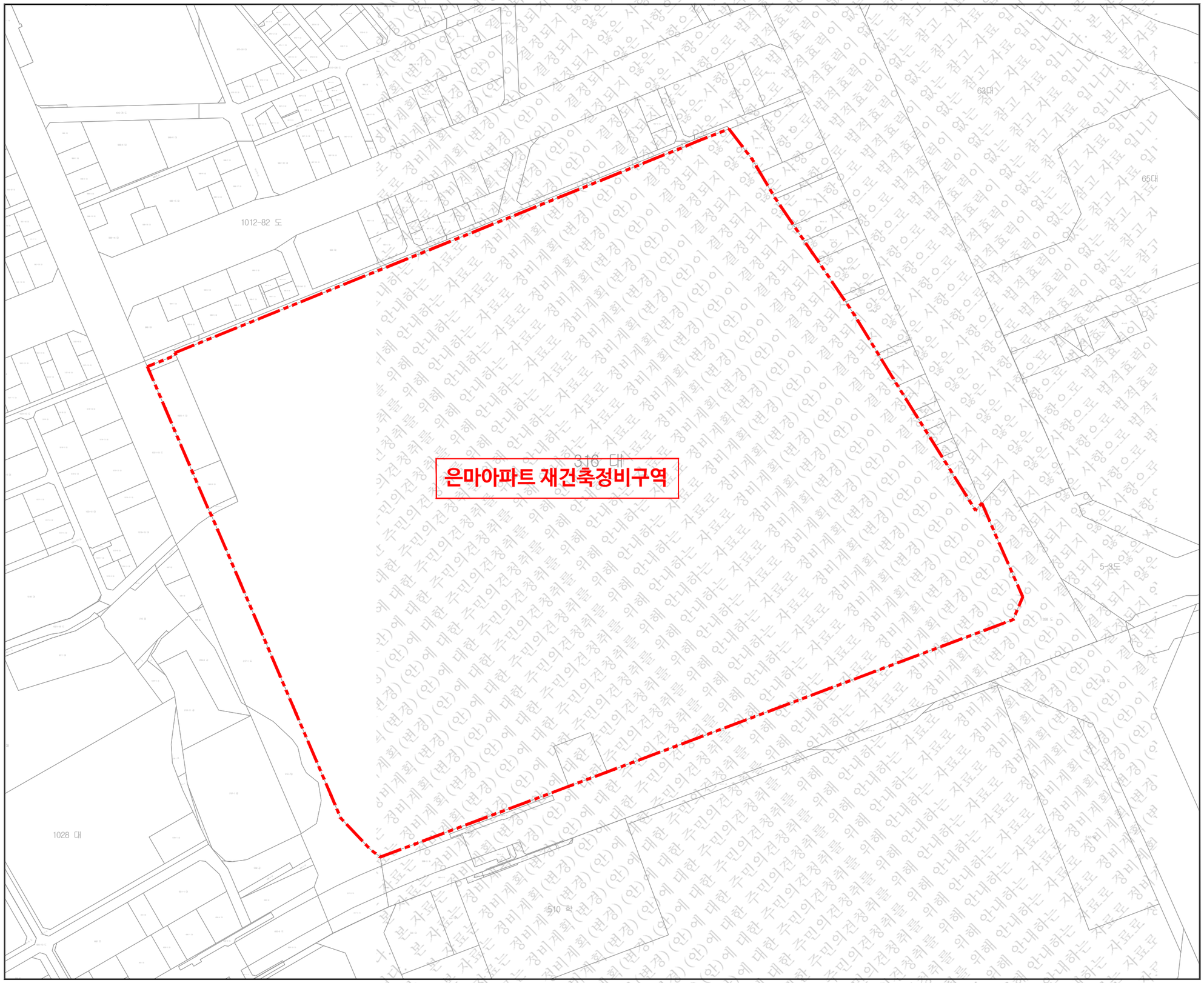
1. 정비구역 결정도 (S = 1 / 3,000)
2. 용도지역·지구 결정도 (S = 1 / 3,000)
3. 도시계획시설 결정도 (기정/변경) (S = 1 / 3,000)
4. 가구 및 획지에 관한 결정도 (기정/변경) (S = 1 / 3,000)
5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도 (기정/변경) (S = 1 / 3,000)
6. 건축물의 건축선에 관한 결정도 (기정/변경) (S = 1 / 3,000)
7. 정비계획 결정도 (기정/변경) (S = 1 / 3,000)

2 지구단위계획 결정도

1. 지구단위계획구역 결정도 (S = 1 / 3,000)

은마아파트 재건축사업
정비계획 결정(변경) 및 지구단위계획 결정(변경)(안)

정비구역 결정도



범례

재건축정비구역

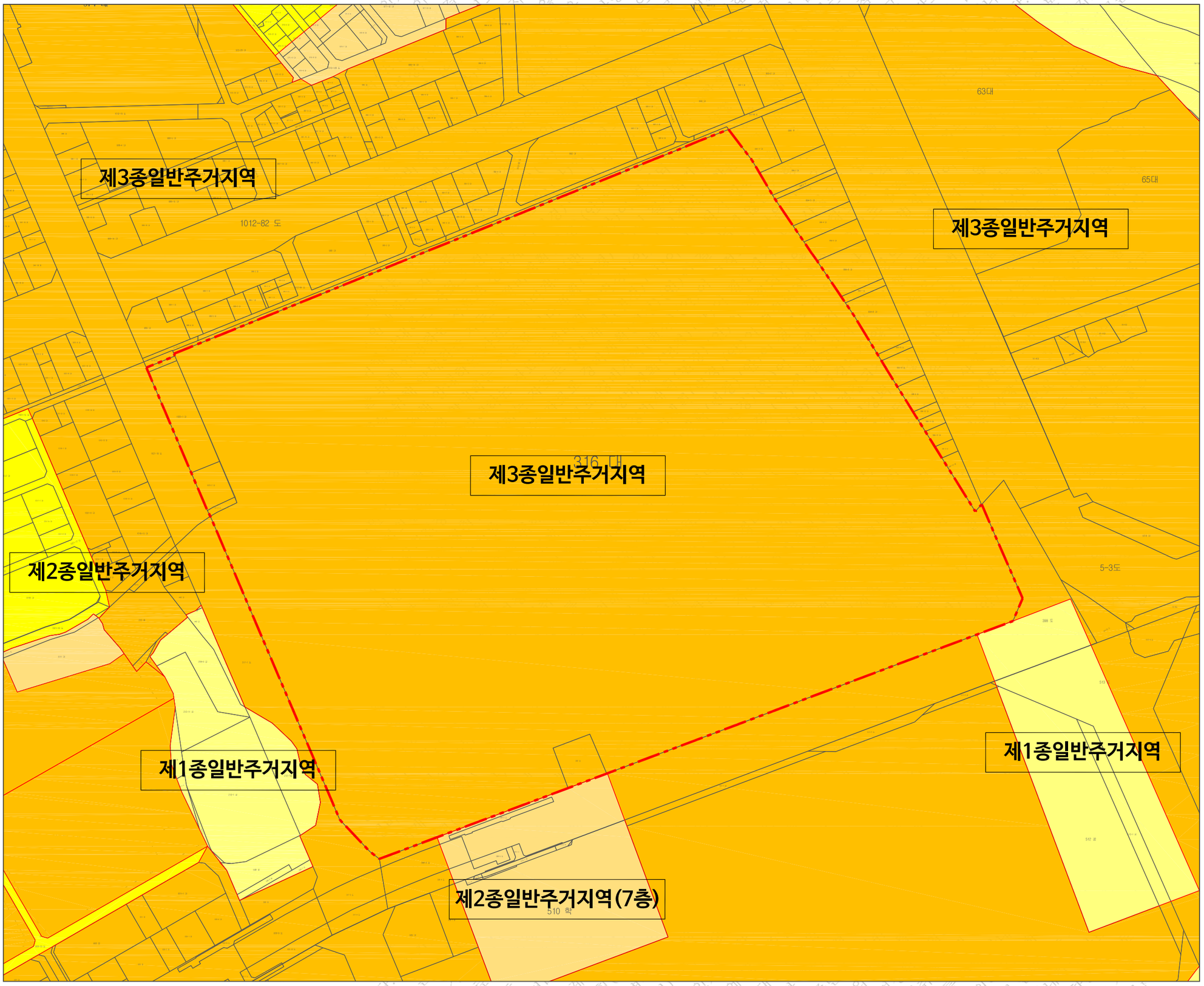
Scale : 1 / 3,000

N
W E
S

0 20 50 100 150m

은마아파트 재건축사업
정비계획 결정(변경) 및 지구단위계획 결정(변경)(안)

용도지역·지구 결정도



범례

- 재건축정비구역
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역

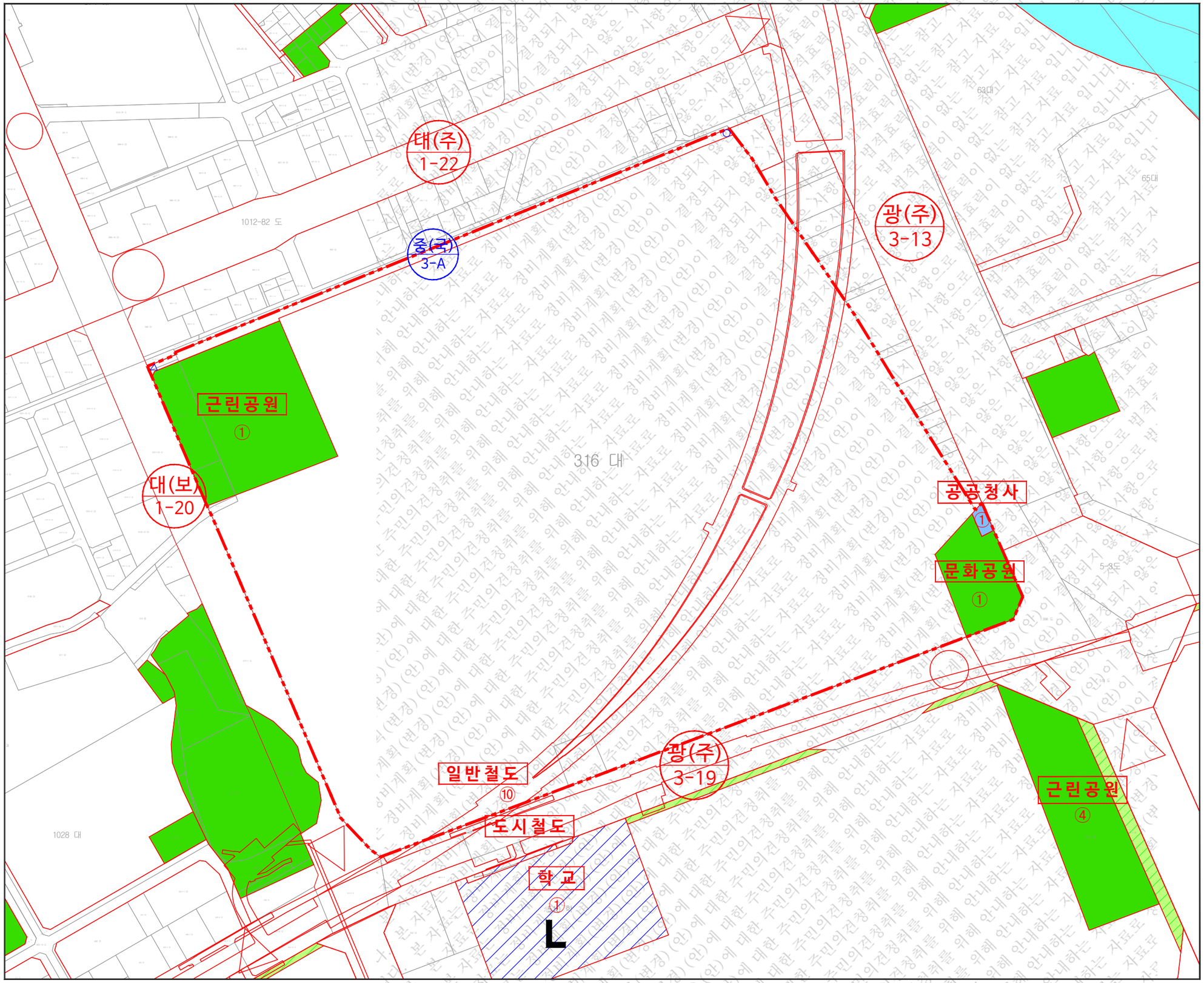
Scale : 1 / 3,000

N
W E
S

0 20 50 100 150m

은마아파트 재건축사업
정비계획 결정(변경) 및 지구단위계획 결정(변경)(안)

도시계획시설 결정(기정)도



범례

- 재건축정비구역
- 공공청사
- 공 원
- 학 교
- 철 도
- 도 로(대로이상)
- 도 로(중로이하)

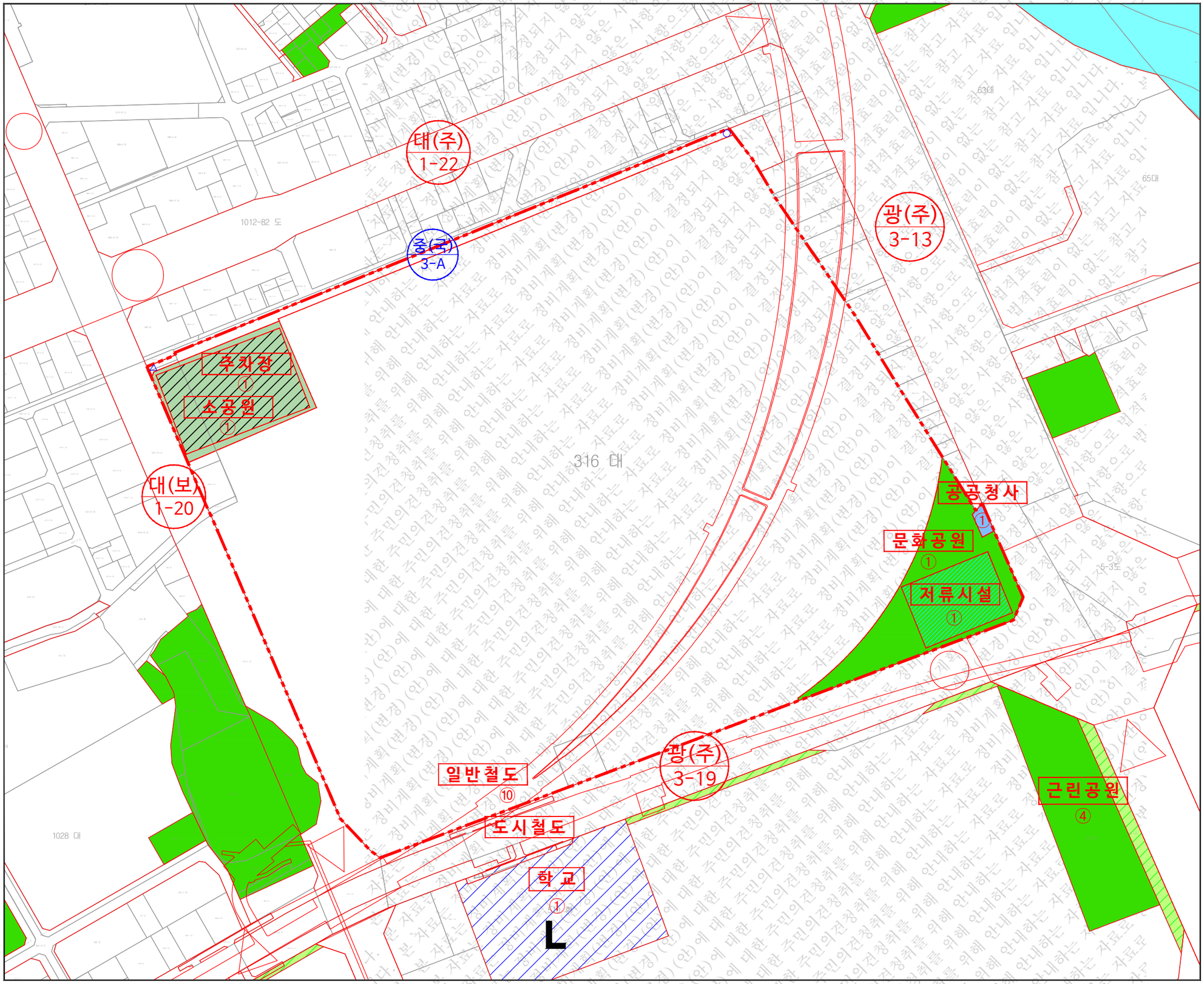
Scale : 1 / 3,000

N
W E
S

0 20 50 100 150m

은마아파트 재건축사업
정비계획 결정(변경) 및 지구단위계획 결정(변경)(안)

도시계획시설 결정(변경)도



범례

- 재건축정비구역
- 공공청사
- 공 원
- 학 교
- 철 도
- 도 로(대로이상)
- 도 로(중로이하)
- 공 원(입체적 결정)
- 주차장(입체적 결정)
- 저류시설(중복결정)

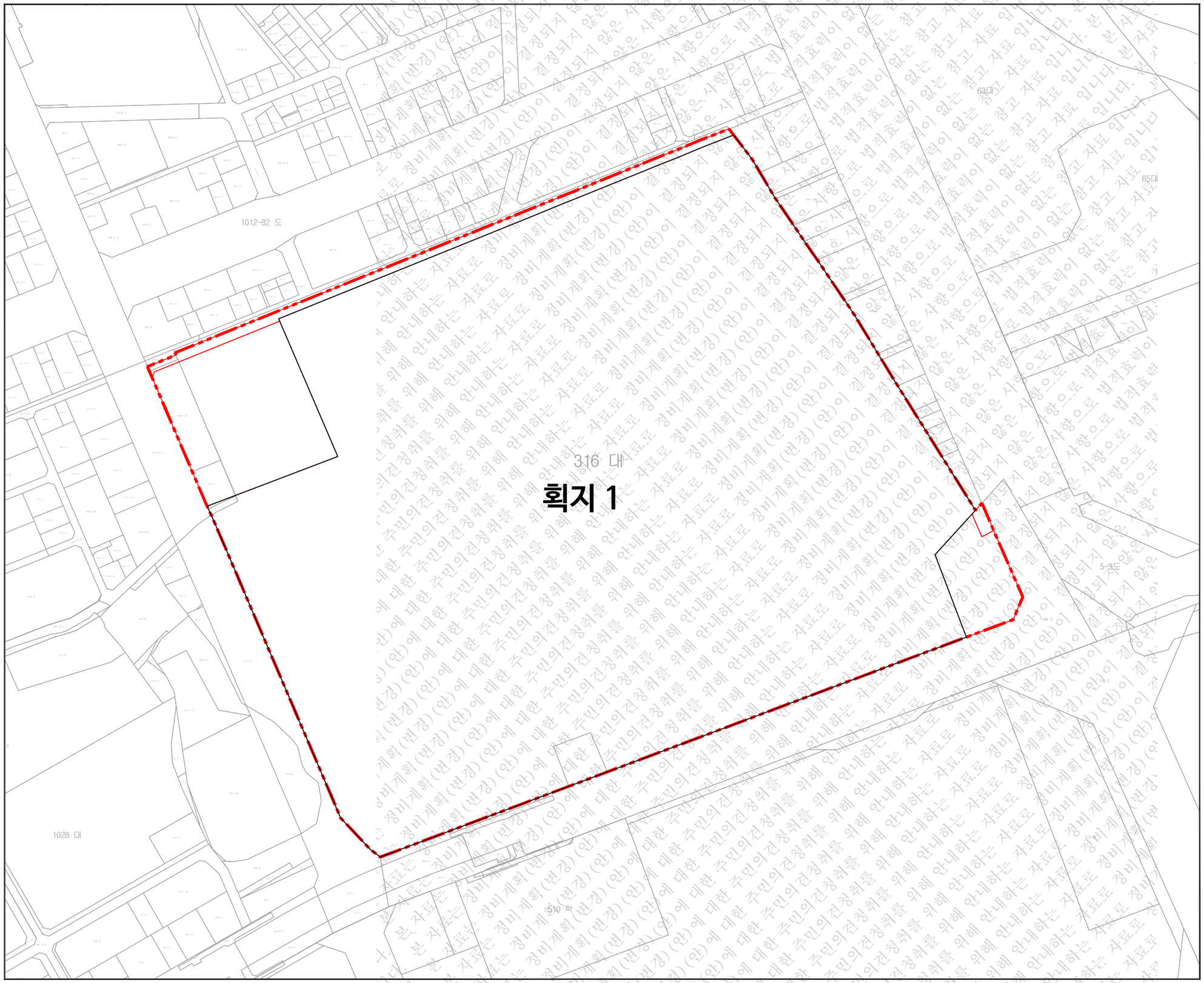
Scale : 1 / 3,000

N
W E
S

0 20 50 100 150m

은마아파트 재건축사업
정비계획 결정(변경) 및 지구단위계획 결정(변경)(안)

가구 및 획지에 관한 결정(기정)도



범례

- 재건축정비구역
- 획지선

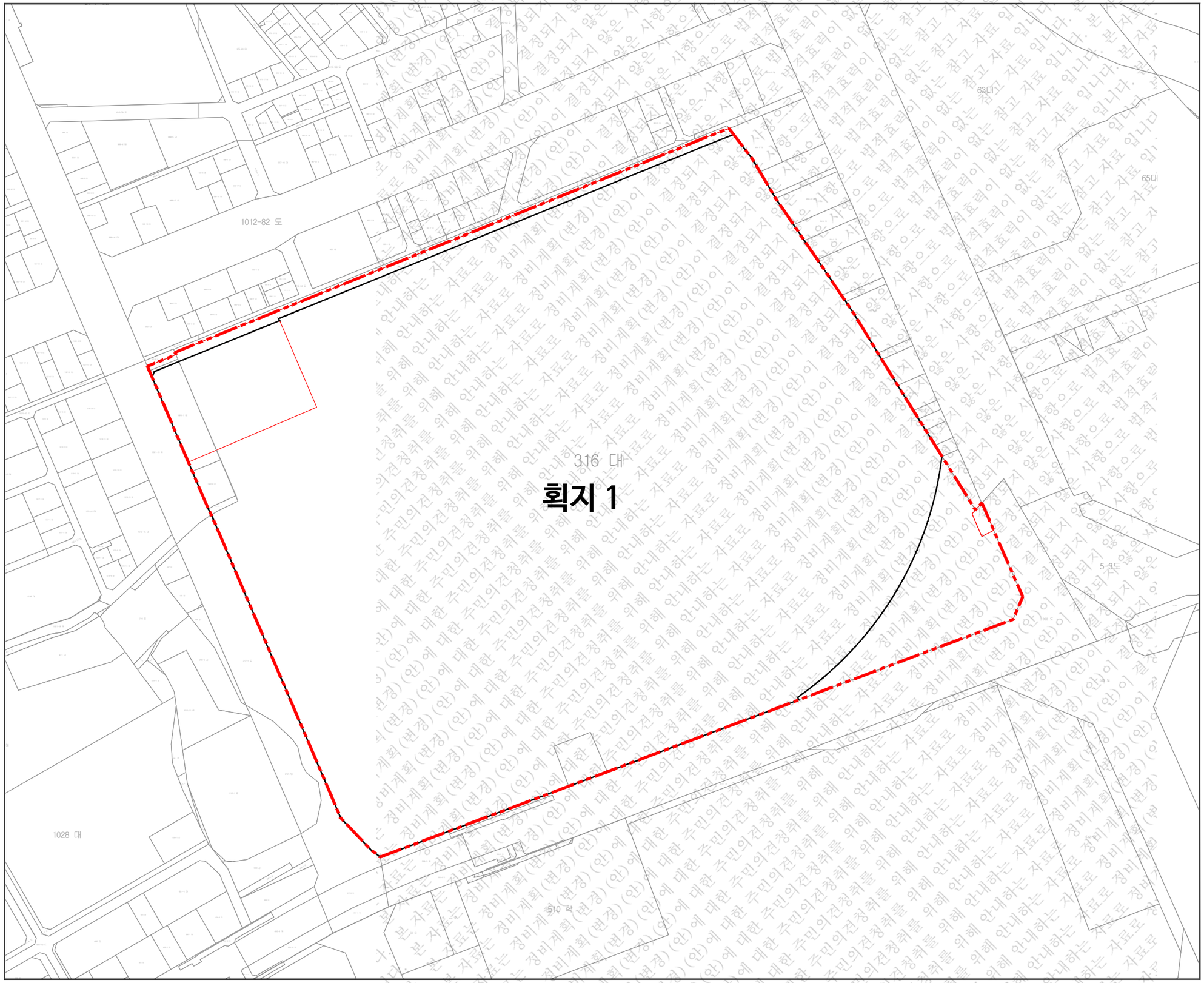
Scale : 1 / 3,000

N
W E
S

0 20 50 100 150m

은마아파트 재건축사업
정비계획 결정(변경) 및 지구단위계획 결정(변경)(안)

가구 및 획지에 관한 결정(변경)도



범례

- 재건축정비구역
- 획지선

Scale : 1 / 3,000

N
W E
S

0 20 50 100 150m

은마아파트 재건축사업

정비계획 결정(변경) 및 지구단위계획 결정(변경)(안)

건축물의 주용도, 건폐율, 용적률, 높이 결정도(기정)

획지 1

299.9% 이하	118.4m 이하 (35층 이하)
50% 이하	공동주택 및 부대복리시설

범례

- 재건축정비구역
- 획지선
- 공동주택 및 부대복리시설

용적률	높이
건폐율	용도

Scale : 1 / 3,000

N
W E
S

0 20 50 100 150m

은마아파트 재건축사업
정비계획 결정(변경) 및 지구단위계획 결정(변경)(안)

건축물의 주용도, 건폐율, 용적률, 높이 결정(변경)도

범례

- 재건축정비구역
- 획지선
- 공동주택 및 부대복리시설

용적률	높이
건폐율	용도

획지 1

319.88% 이하	183.0m 이하 (49층 이하)
50% 이하	공동주택 및 부대복리시설

Scale : 1 / 3,000

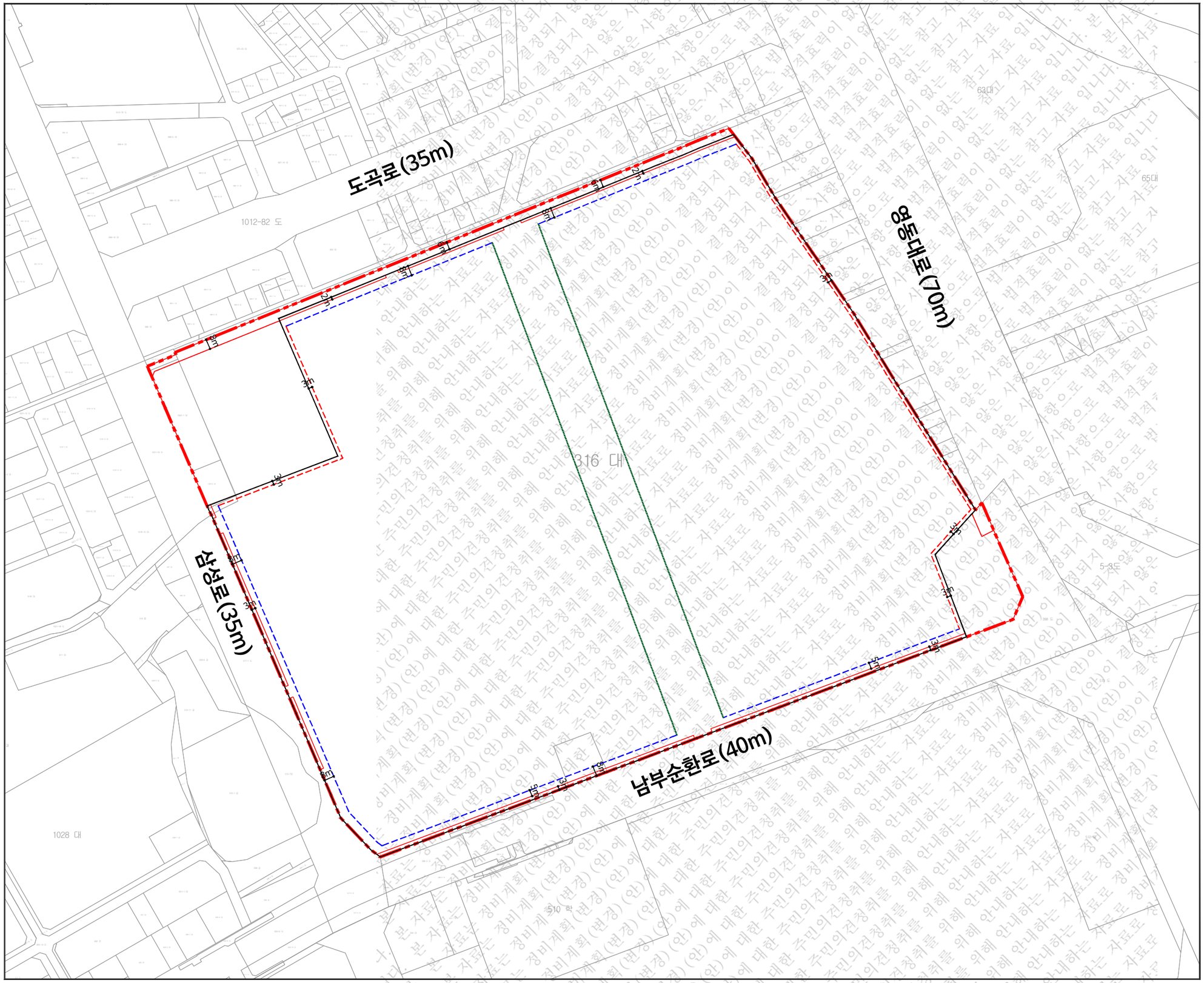
N
W E
S

0 20 50 100 150m

은마아파트 재건축사업

정비계획 결정(변경) 및 지구단위계획 결정(변경)(안)

건축물의 건축선에 관한 결정(기정)도



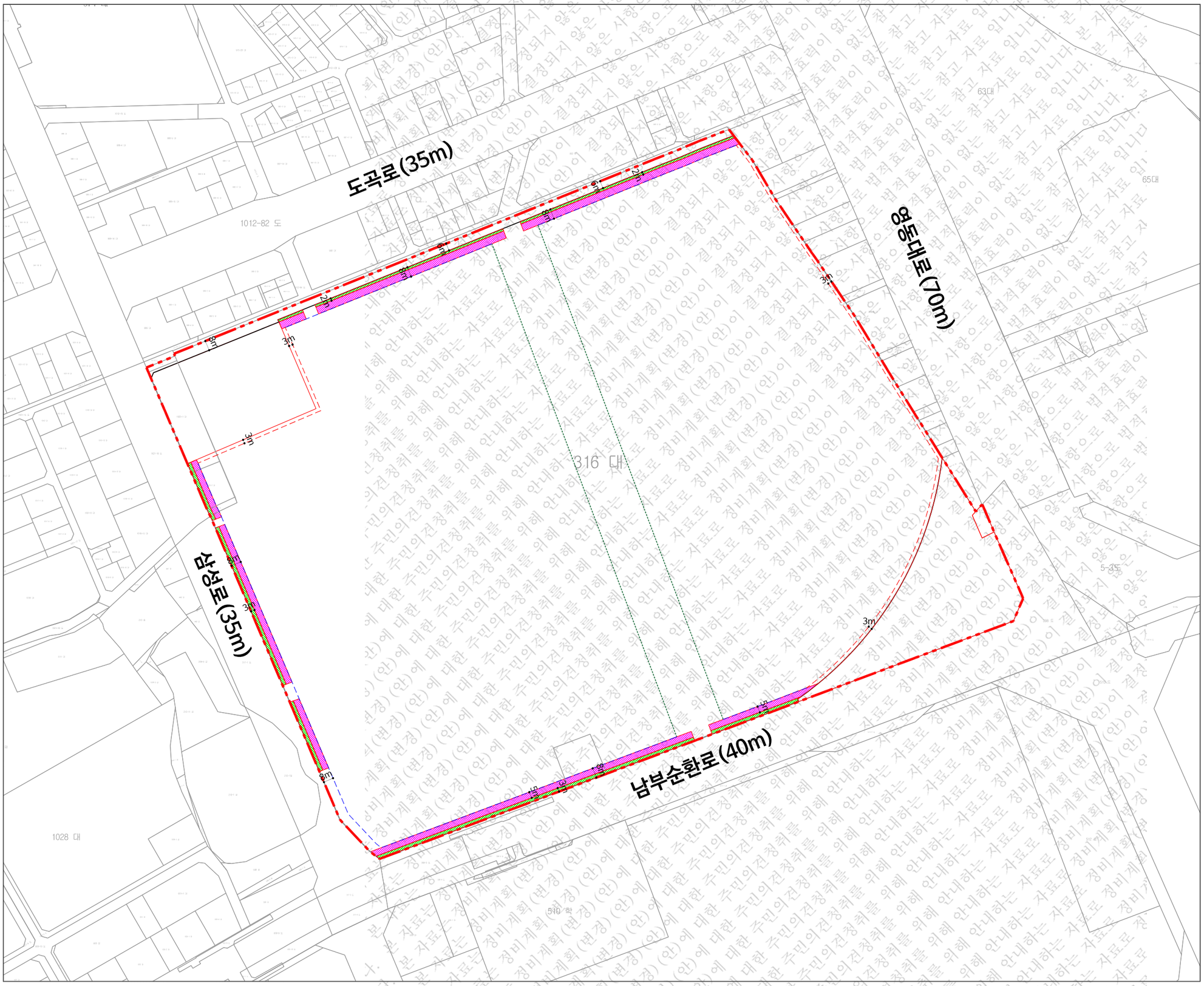
범례

- 재건축정비구역
- 획지선
- 건축한계선 8m
- 건축한계선 3m
- 통경구간

Scale : 1 / 3,000

N
W E
S

0 20 50 100 150m



은마아파트 재건축사업

정비계획 결정(변경) 및 지구단위계획 결정(변경)(안)

건축물의 건축선에 관한 결정(변경)도

범례

- 재건축정비구역
- 획지선
- 건축한계선 8m
- 건축한계선 3m
- 통경구간
- 보도형 전면공지
- 휴식공간형 전면공지

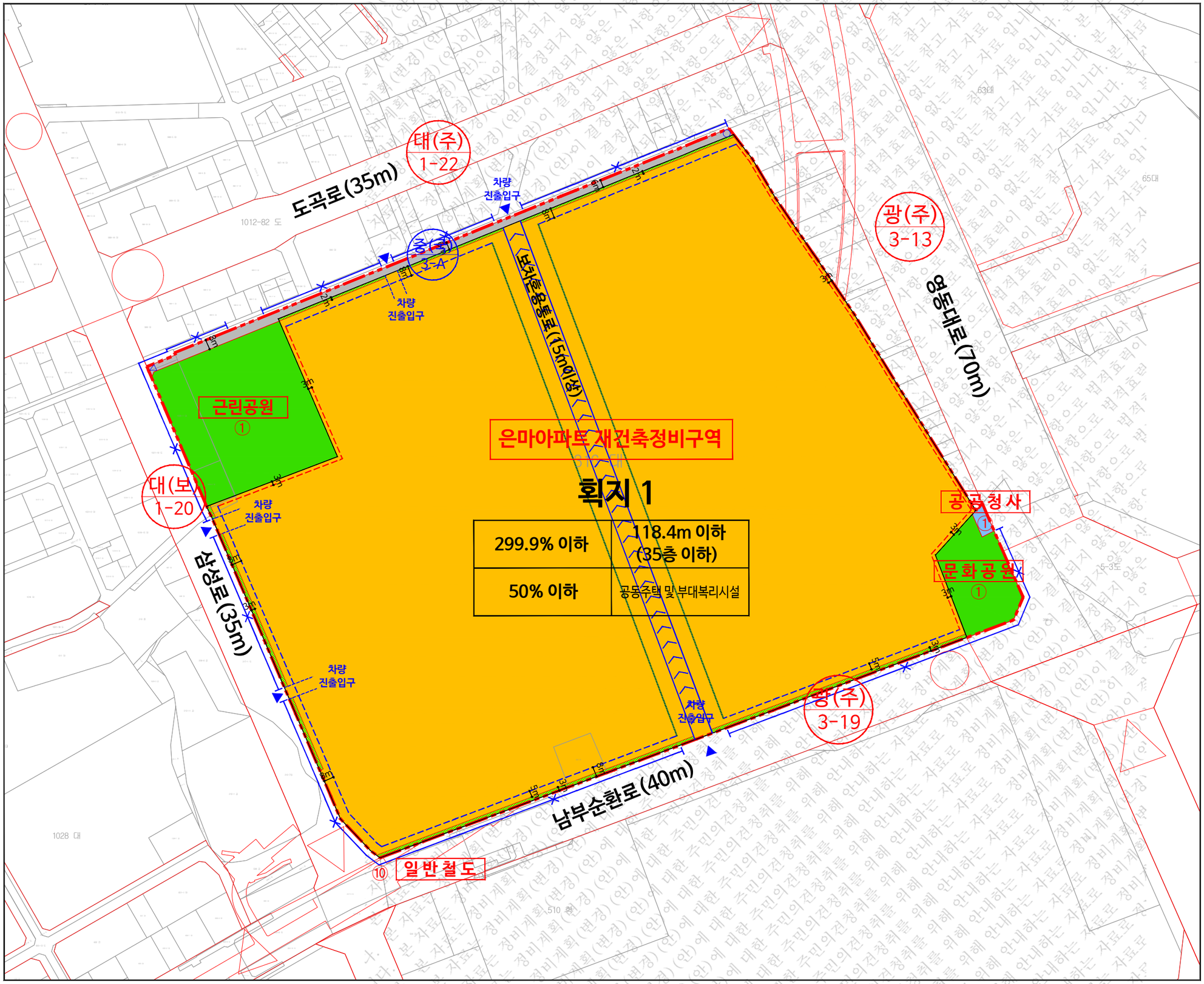
Scale : 1 / 3,000

N
W E
S

0 20 50 100 150m

은마아파트 재건축사업
정비계획 결정(변경) 및 지구단위계획 결정(변경)(안)

정비계획 결정(기정)도



범례

- 재건축정비구역
- 획지선
- 도로
- 보차혼용통로
- 차량출입불허구간
- 차량출입구
- 건축한계선 8m
- 건축한계선 3m
- 통경구간
- 보도형 전면공지
- 공동주택
- 공공청사
- 공 원
- 도 로

용적률	높이
건폐율	용도

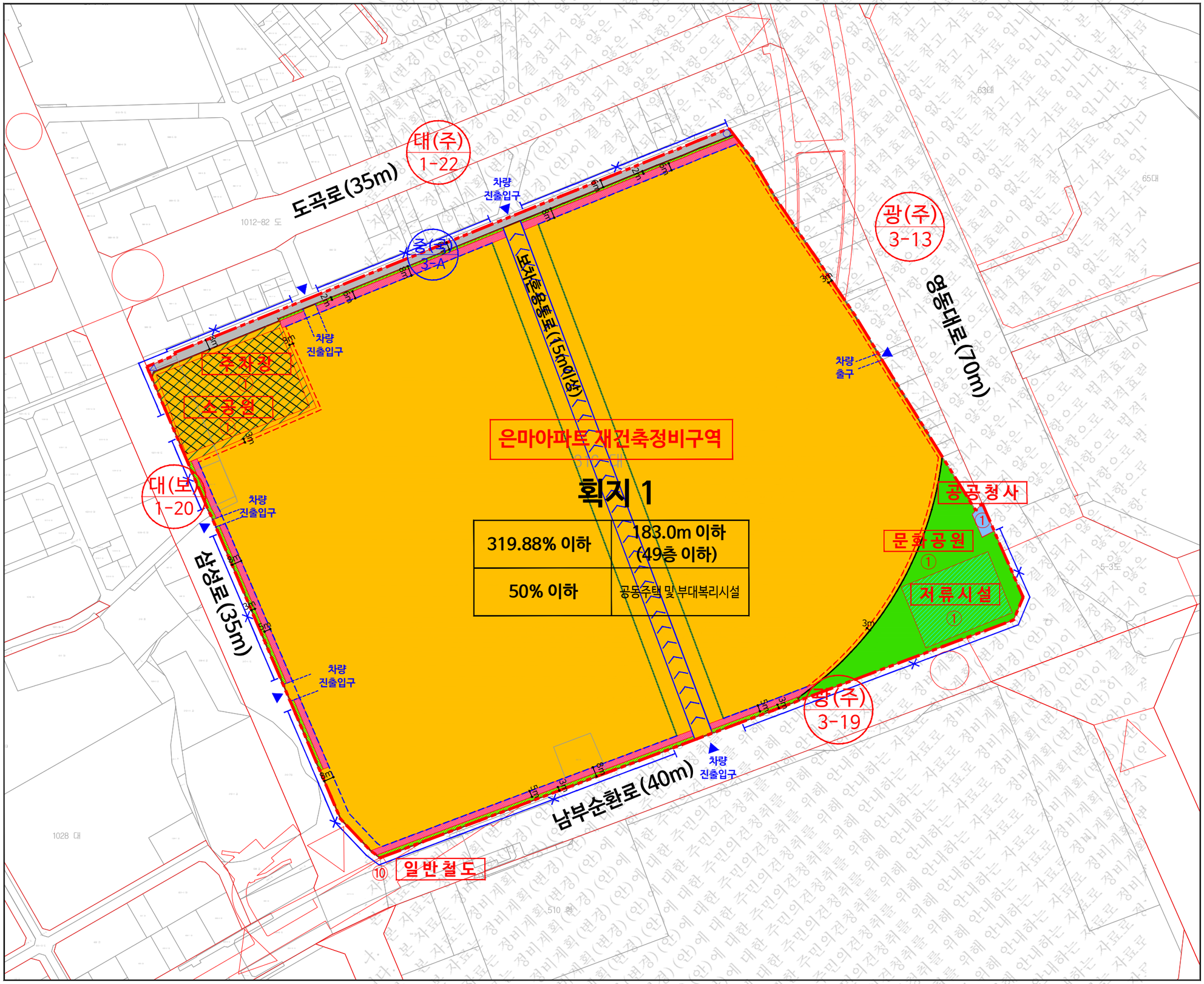
Scale : 1 / 3,000

N
W E
S

0 20 50 100 150m

은마아파트 재건축사업
정비계획 결정(변경) 및 지구단위계획 결정(변경)(안)

정비계획 결정(변경)도



범례

- 재건축정비구역
- 획지선
- 도로
- 보차혼용통로
- 차량출입불허구간
- 차량출입구
- 건축한계선 8m
- 건축한계선 3m
- 통경구간
- 보도형 전면공지
- 휴식공간형 전면공지
- 공동주택
- 공공청사
- 공 원
- 공 원(입체적 도시계획시설)
- 주차장(입체적 도시계획시설)
- 저류시설
- 도 로

용적률	높이
건폐율	용도

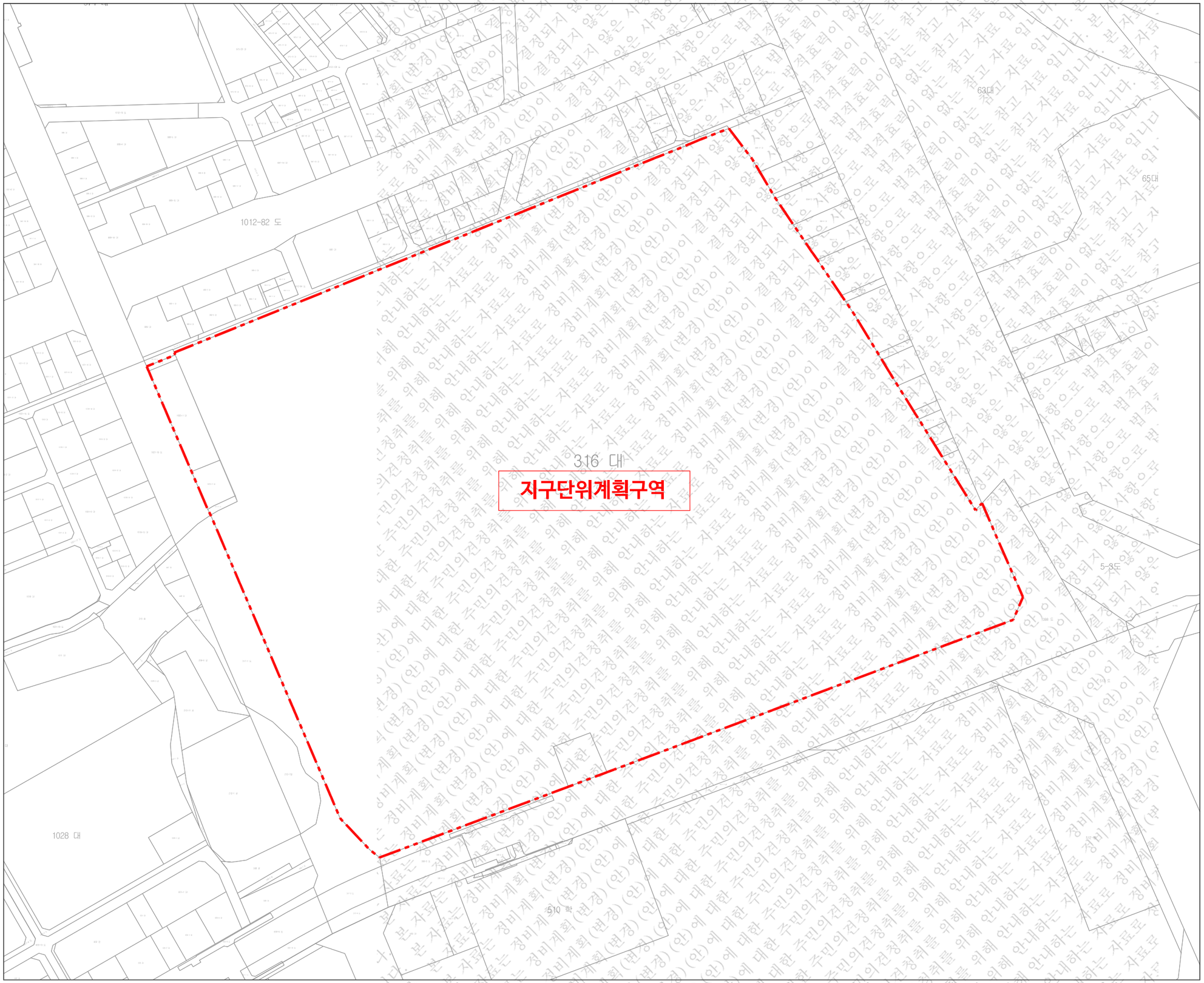
Scale : 1 / 3,000

N
W E
S

0 20 50 100 150m

은마아파트 재건축사업
정비계획 결정(변경) 및 지구단위계획 결정(변경)(안)

지구단위계획구역 결정도



범례

지구단위계획구역

Scale : 1 / 3,000

N
W
E
S

0 20 50 100 150m

Ⅳ 기초 조사·확인 내역서

1 기초 조사·확인 내역서

1 기초 조사·확인 내역서

1. 주민 또는 산업의 현황

주 민	전 체 인 구		가 옥 주		세 입 자		인구밀도 (인/ha)	호수밀도 (호수/ha)
	세대수	인구수	세대수	인구수	세대수	인구수		
	4,424	17,051	1,705	6,647	2,719	10,404	700.1	182.0

산 업	구 분	계	제 조 업	판 매 업	서 비 스 업	기 타
	업체수	495	-	343	152	-

2. 토지 및 건축물 이용과 소유현황

토지	구 분	전 체 토 지						비 고
		합 계	주거용 건축물	비주거용 건축물	나대지	정비기반 시설부지	기 타	
	필지수	6	5	2	-	-	-	은마상가 중복
	면적(㎡)	243,552.6	-	-	-	-	-	

건축물	구 분		동 수			호수밀도 (호수/ha)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)
			전체동수	불량동수	불량비율			
	구조별	철근콘크리트구조	31	31	100.0	17.2	40,614.57	501,271.73
		세멘벽돌조	-	-	-	-	-	-
		연와조	-	-	-	-	-	-
		목조	-	-	-	-	-	-
	용도별	주거용	28	28	100	14.1	31,243.68	466,332.77
		업무용	-	-	-	-	-	-
		근린생활	2	2	100	65.4	9,312.44	34,794.57
		기타	1	1	100	4.6	58.45	144.39
	경과년수별	10년 미만	-	-	-	-	-	-
		10 ~ 19년	-	-	-	-	-	-
		20 ~ 29년	-	-	-	-	-	-
		30 ~ 39년	-	-	-	-	-	-
		40년 이상	31	31	100	17.2	40,614.57	501,271.73
	규모별 (㎡)	30 미만	-	-	-	-	-	-
		30 ~ 60 미만	-	-	-	-	-	-
		60 ~ 85 미만	1	1	100	4.6	58.45	144.39
		85 ~ 115 미만	-	-	-	-	-	-
		115 ~ 165 미만	-	-	-	-	-	-
		165 ~ 297 미만	-	-	-	-	-	-

1) 토지 이용 현황

가) 토지 지목별 현황

- 대상지 내 필지는 지목상 대지와 전, 도로로 구성되어 있음
- 특히, 대지가 전체 면적의 99.5%로 대부분을 차지하고 있음

< 토지 지목별 현황 >

구분	계	대지	도로	전	비고
필지수(개)	6	4	1	1	-
구성비(%)	100.0	66.6	16.7	16.7	-
면적(㎡)	243,552.6	242,311.1	122.6	1,118.9	-
구성비(%)	100.0	99.5	0.1	0.4	-

■ 토지 지목별 현황도



나) 토지 소유자별 현황

- 대상지 내 필지는 총 6필지로 그 중 사유지가 3필지로 대부분(99.6%)을 차지하고 있음
- 그 외 국·공유지는 3필지가 있으며 0.4%를 차지함

< 토지 소유자별 현황 >

구분	계	사유지	국공유지	비고
필지수(개)	6	3	3	-
구성비(%)	100.0	50.0	50.0	-
면적(㎡)	243,552.6	242,535.3	1,017.3	-
구성비(%)	100.0	99.6	0.4	-

■ 토지 소유자별 현황도



2) 건축물 이용 현황

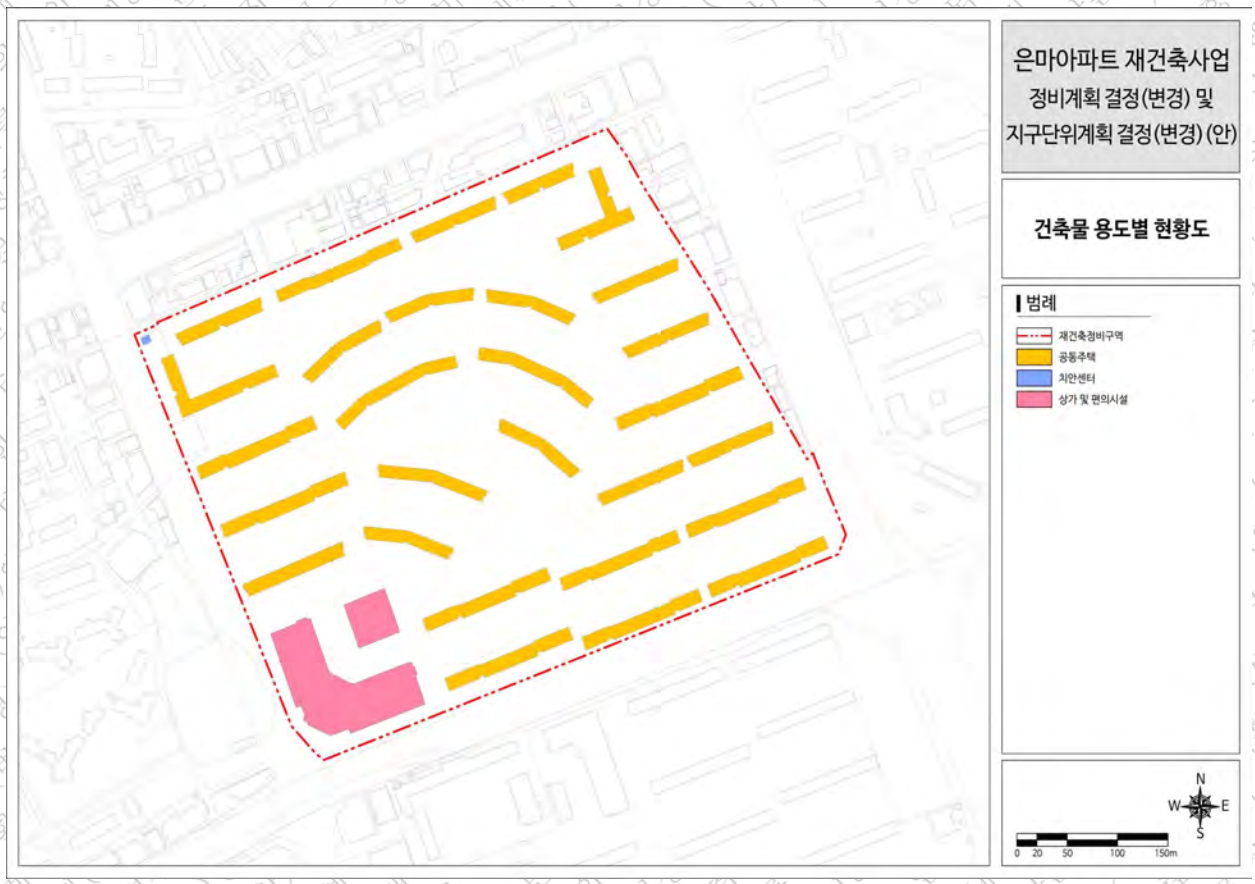
가) 건축물 용도별 현황

- 대상지 내 건축물은 총 31개동으로 공동주택이 90.4%로 대부분을 차지하고 있음
- 대치역 사거리변 및 단지 내부로 상가군이 입지하고 있으며, 북측 삼성로변으로 치안센터가 입지하고 있음

< 건축물 용도별 현황 >

구분	계	공동주택	상가 및 편의시설	치안센터	비고
동수(동)	31	28	2	1	-
구성비(%)	100.0	90.4	6.4	3.2	-

■ 건축물 용도별 현황도



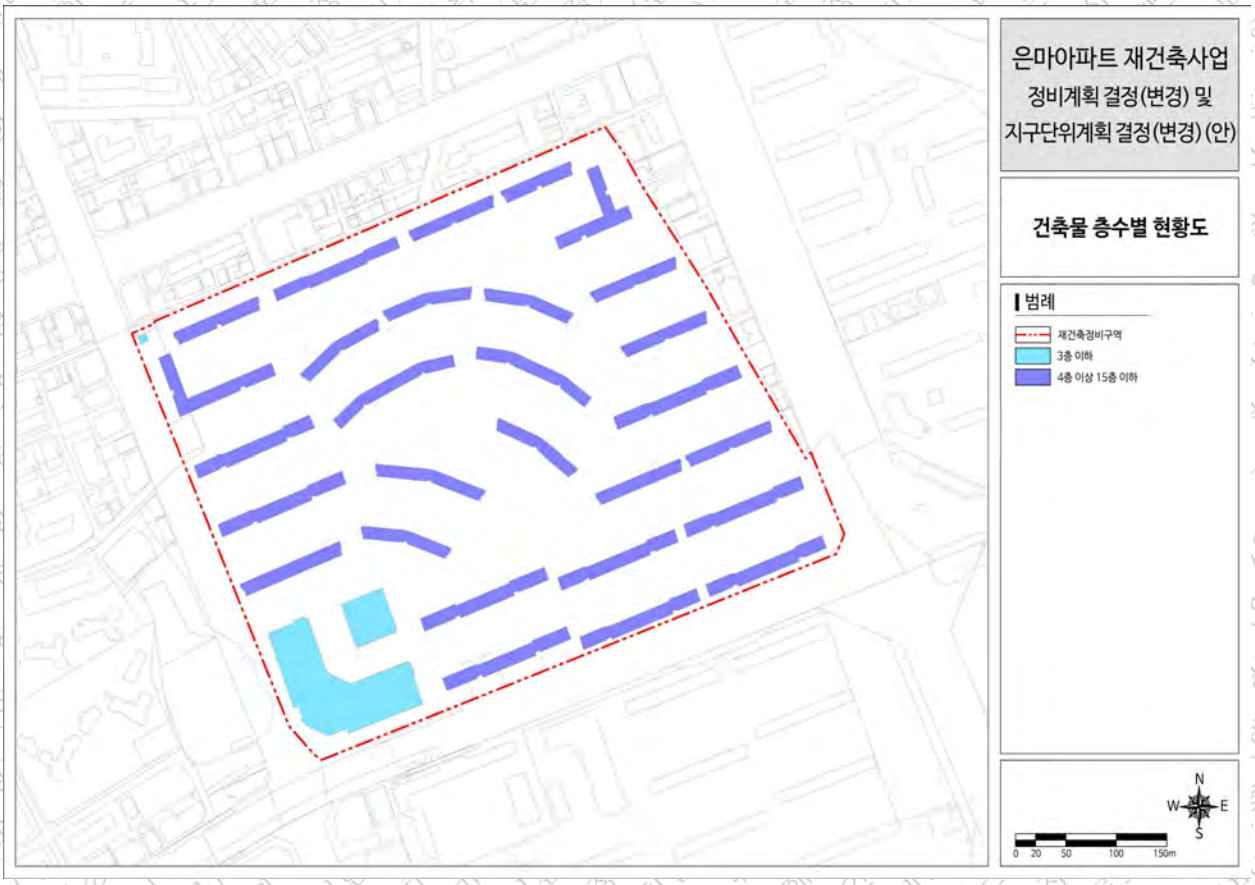
나) 건축물 층수별 현황

- 대상지 내 공동주택은 지하1층 ~ 지상14층 규모로 이루어져 있으며, 상가는 지하1층 ~ 지상3층 규모임
- 대상지 북측 삼성로변에 입지하고 있는 치안센터는 지상 1층 규모임

< 건축물 층수별 현황 >

구분	계	3층 이하	4층 이상 15층 이하	비고
동수(동)	31	3	28	-
구성비(%)	100.0	9.7	90.3	-

■ 건축물 층수별 현황도



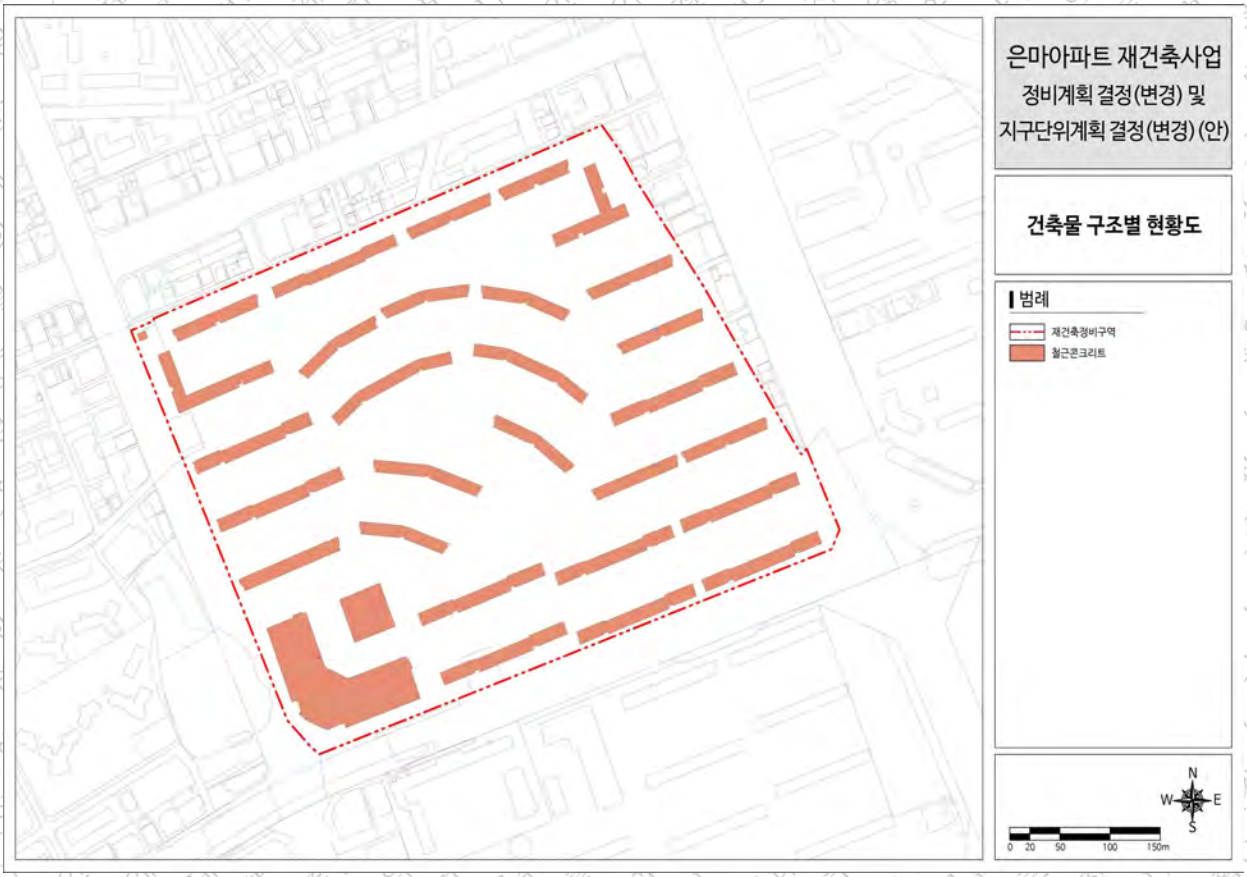
다) 건축물 구조별 현황

- 대상지 내 건축물의 구조는 모두 철근콘트리트조임

< 건축물 구조별 현황 >

구분	계	철근콘크리트조	비고
동수(동)	31	31	-
구성비(%)	100.0	100.0	-

■ 건축물 구조별 현황도



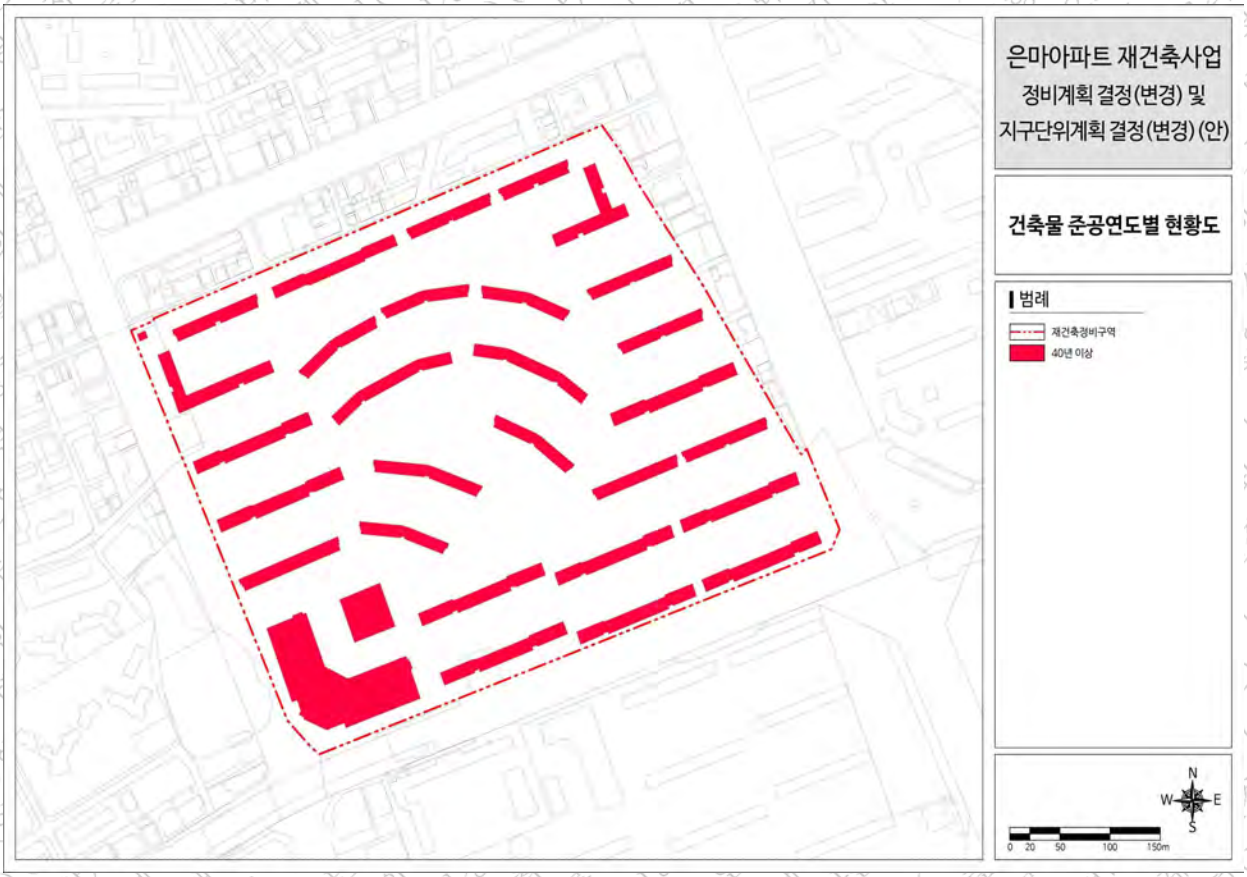
라) 건축물 준공연도별 현황

- 대상지 내 건축물 내 사용승인일 40년 이상의 건축물이 총 31동으로 100.0%를 차지함

< 건축물 준공연도별 현황 >

구분	계	40년 이상	비고
동수(동)	31	31	-
구성비(%)	100.0	100.0	-

■ 건축물 준공연도별 현황도



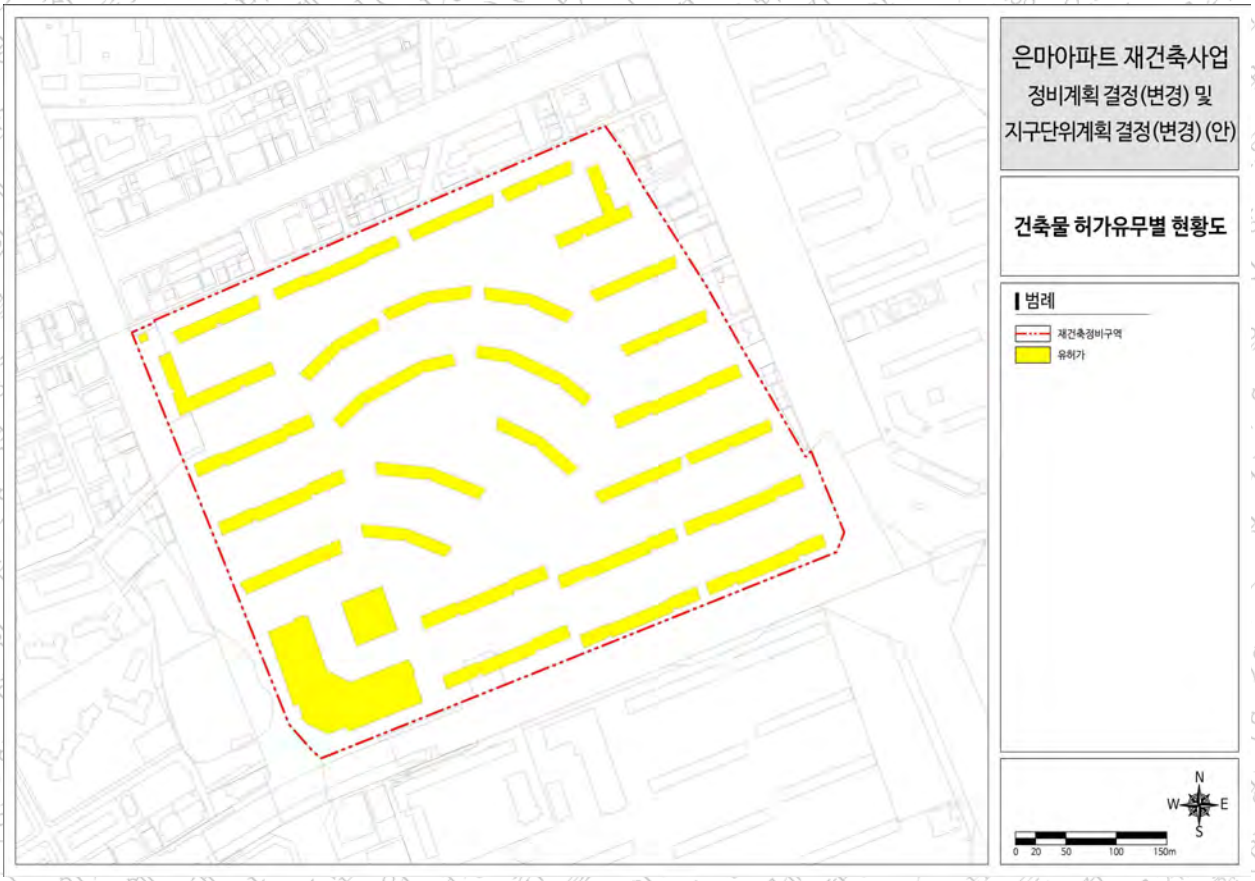
마) 건축물 허가유무별 현황

- 대상지 내 허가 건축물은 총 31개동으로 100.0%를 차지함

< 건축물 허가유무별 현황 >

구분	계	유허가	비고
동수(동)	31	31	-
구성비(%)	100.0	100.0	-

■ 건축물 허가유무별 현황도



3. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치현황

가) 도로

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	구 간		사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기 점	종 점			
기정	중로	3	(A)	12~14 (6~8)	국지 도로	573 (508)	광로 3-13	대치동 1020	일반 도로	-	-

주) ( )는 구역 내 포함된 사항임

나) 철도

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치			연 장 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비 고
				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

■ 입체적 도시계획시설(철도) 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비 고
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

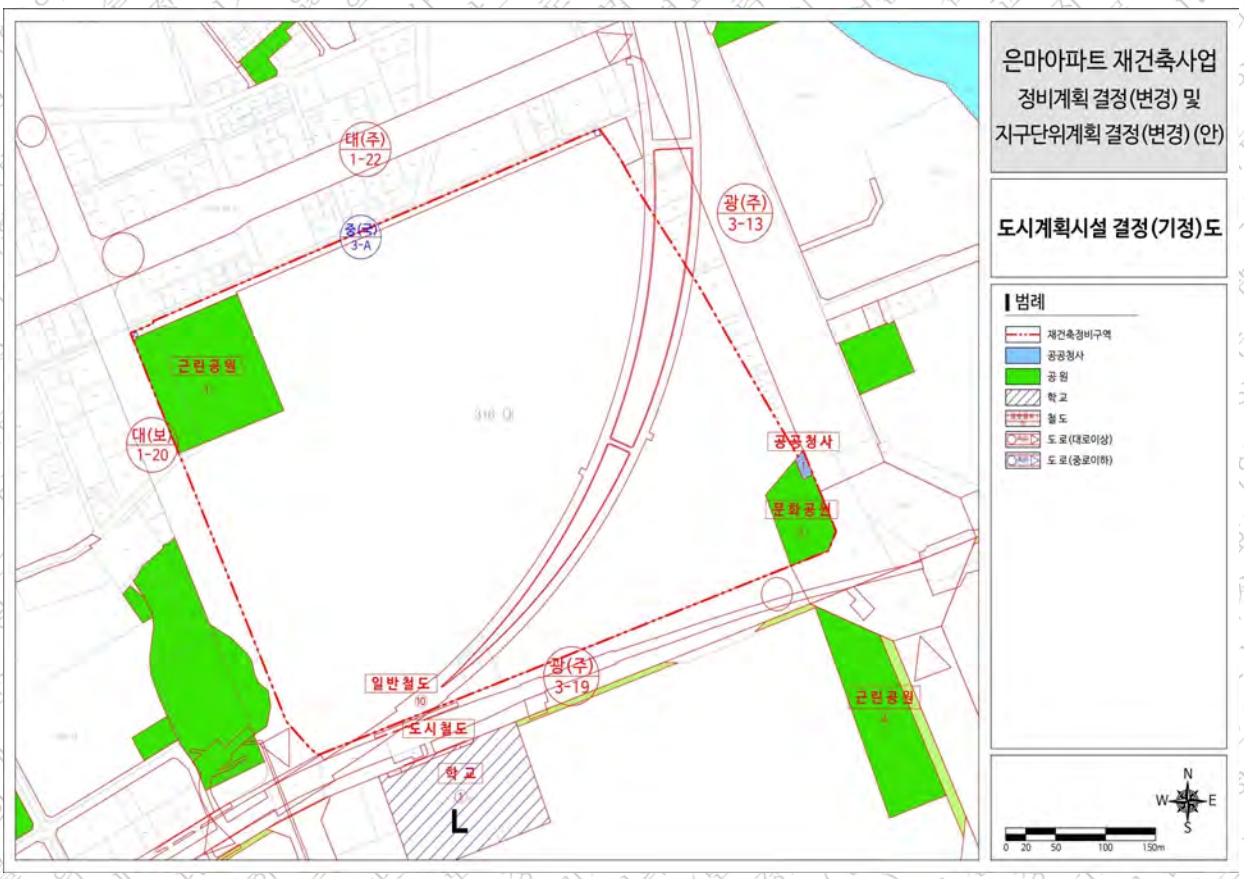
다) 공원

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	①	문화공원	문화공원	대치동 316 일대	4,081.0	-	4,081.0	서고제51호 (23.02.16)	-
기정	①	근린공원	근린공원	대치동 1020-1 일대	13,253.0	-	13,253.0	서고제51호 (23.02.16)	-

라) 공공청사

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공공청사	파출소	대치동 316 일대	240.0	-	240.0	서고제51호 (23.02.16)	-

■ 도시계획시설 현황도



(이 하 여 백)

4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황

1) 가로망 체계 현황

- 본 사업지 주변지역의 가로망 현황을 살펴보면, 사업지 서측의 삼성로(35m, 6~8차로)와 동측의 영동대로 (50~70m, 10~12차로)가 남북방향으로 위치하고 있으며, 사업지 북측의 도곡로(35~40m, 6~9차로)와 남측의 남부순환로(40~50m, 8~9차로)가 동서방향으로 지나고 있다.

< 사업지 주변 가로망체계 현황 >

가로명		폭원(m)	차로수(양방향)	비 고
동서방향	도곡로	35~40	6~9	-
	남부순환로	40~50	8~9	사업지 남측 인접도로
	개포로	20~30	4	-
남북방향	삼성로	35	6~8	사업지 서측 인접도로
	영동대로	50~70	10~12	-

2) 교차로 기하구조 현황

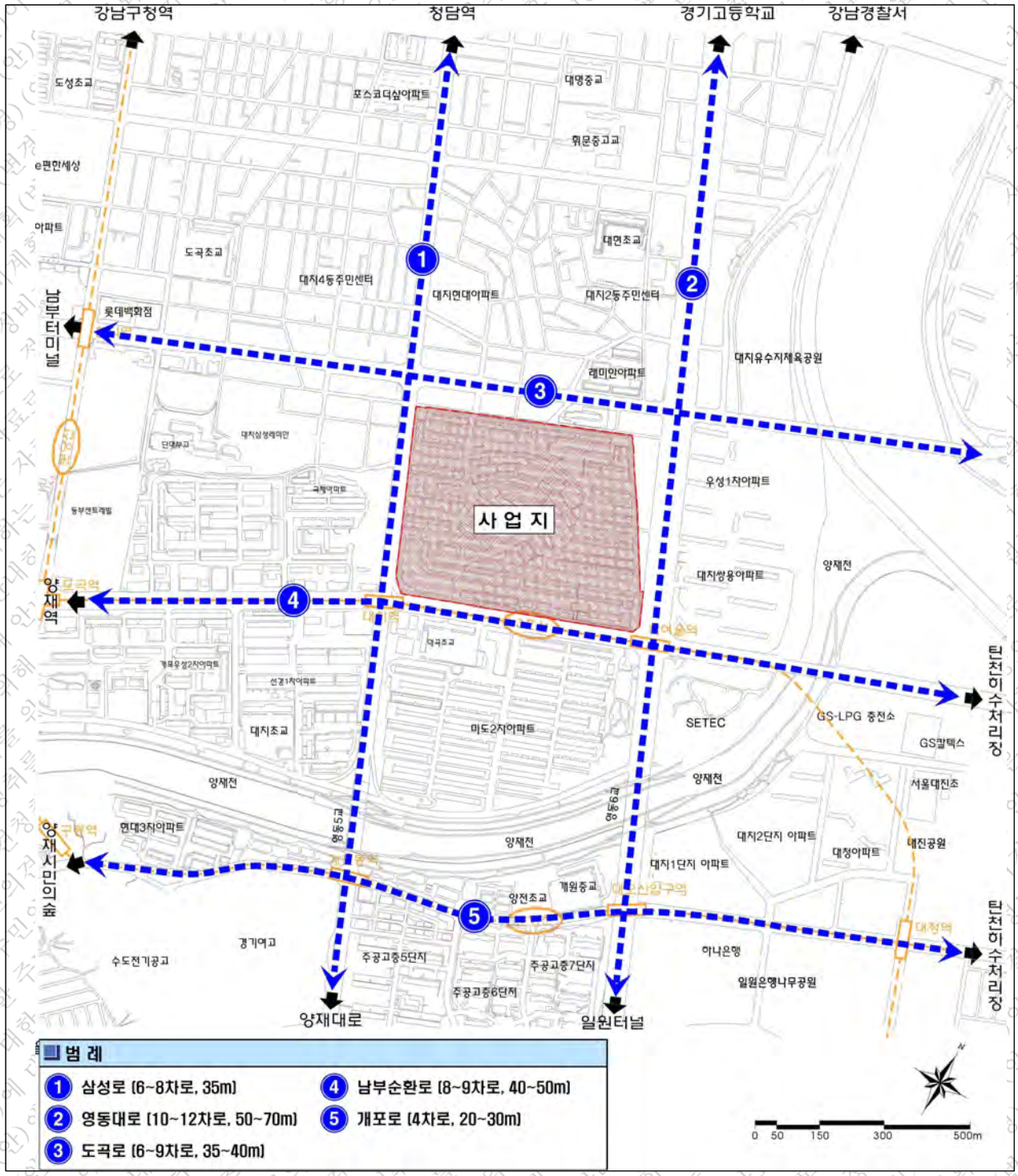
- 본 사업의 시행으로 인해 직·간접적인 영향을 받을 것으로 예상되는 교차로는 공간적 범위내에서 선정한 9개 교차로이며, 각각의 기하구조 및 신호운영현황을 조사·분석하였다.
- 분석결과 교차로 형태는 3지교차로 2개소, 4지교차로 7개소로 나타났다.

3) 교차로 신호운영 현황

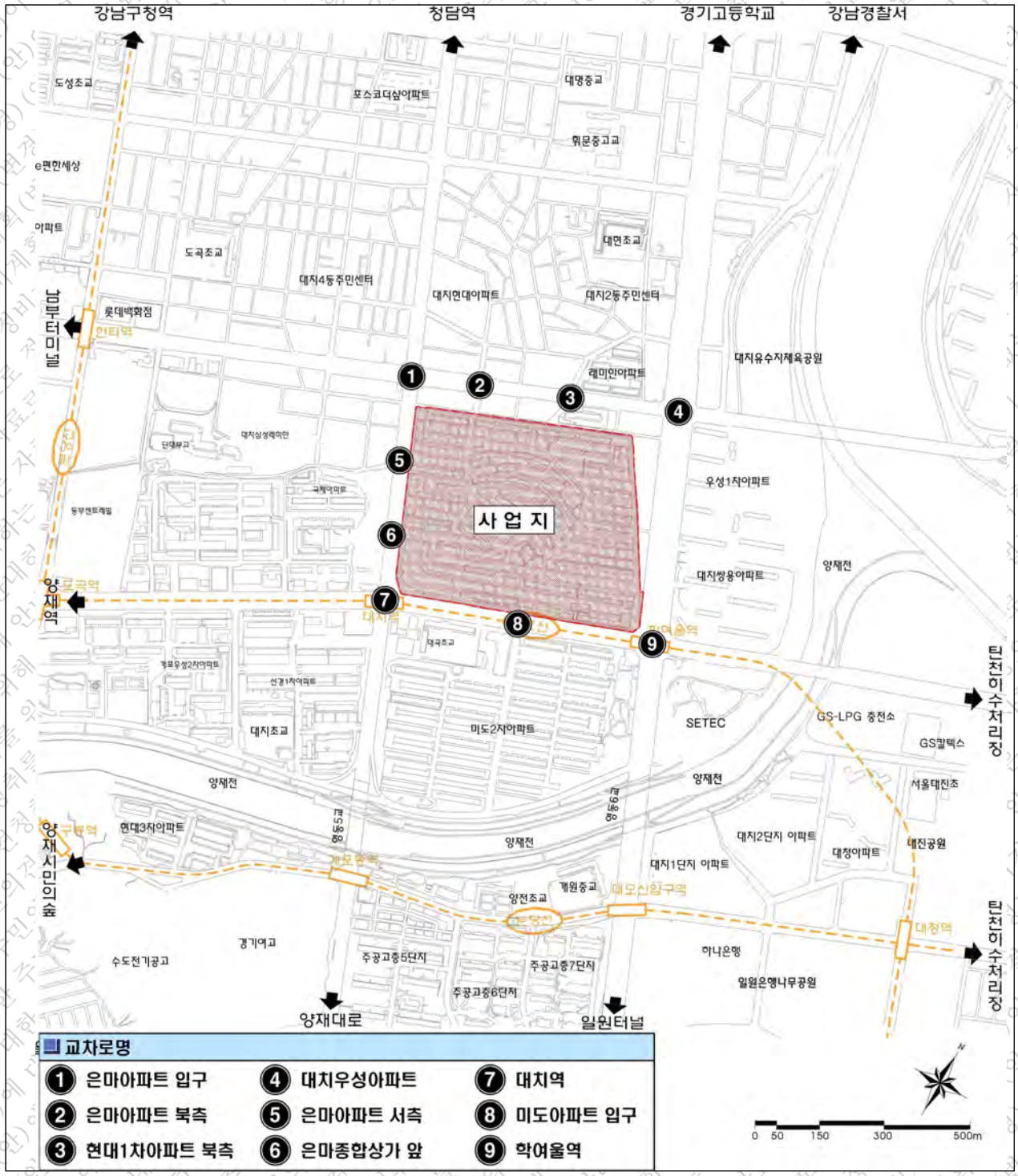
- 본 사업지 주변 분석대상 교차로 신호운영현황을 살펴보면, 모두 신호교차로로 운영되고 있으며, 신호주기 는 150~160초, 현시수는 2~5현시로 나타났다.

< 사업지 주변 교차로 시설 현황 >

교차로명	교차로형태	신호등 설치여부	횡단보도 설치여부	신호주기	신호현시	교통섬 설치여부
1. 은마아파트입구	4지	○	○	150초	4현시	×
2. 은마아파트북측	4지	○	○	150초	2현시	×
3. 현대1차아파트북측	4지	○	○	150초	3현시	×
4. 대치우성아파트	4지	○	○	160초	5현시	×
5. 은마아파트서측	4지	○	○	150초	2현시	×
6. 은마종합상가앞	3지	○	○	150초	2현시	×
7. 대치역	4지	○	○	150초	5현시	○
8. 미도아파트입구	3지	○	○	150초	3현시	×
9. 학여울역	4지	○	○	160초	5현시	○

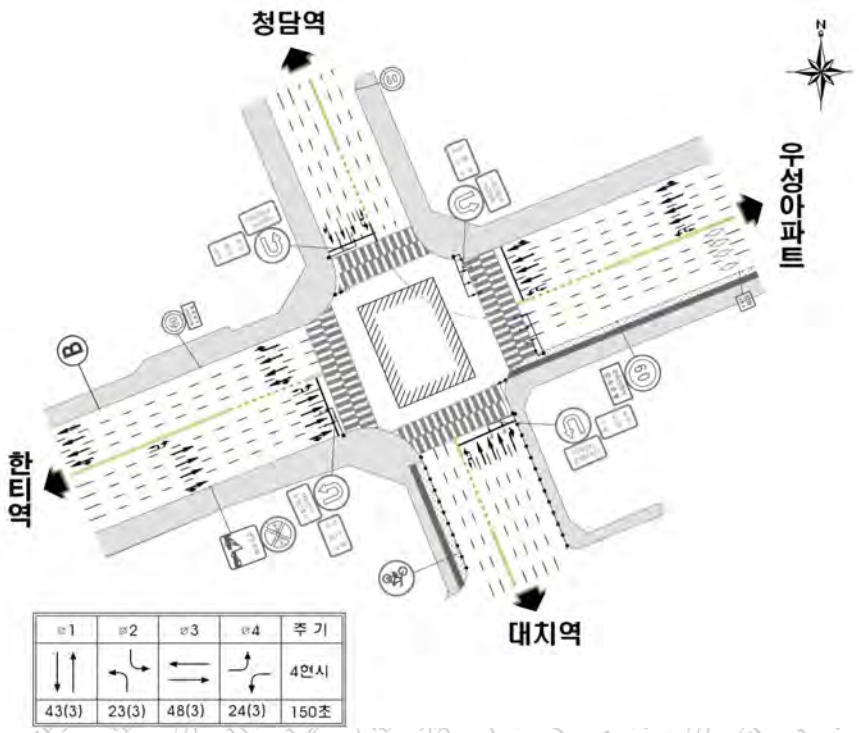

강남구청역
청담역
경기고등학교
강남경찰서
사 업 지
남부터미널
양재역
양재시민의숲
양재대로
일원터널
탄천하수처리장
범 례
1 삼성로 (6~8차로, 35m)
2 영동대로 (10~12차로, 50~70m)
3 도곡로 (6~9차로, 35~40m)
4 남부순환로 (8~9차로, 40~50m)
5 개포로 (4차로, 20~30m)
0 50 150 300 500m

< 사업지 주변 가로망도 >



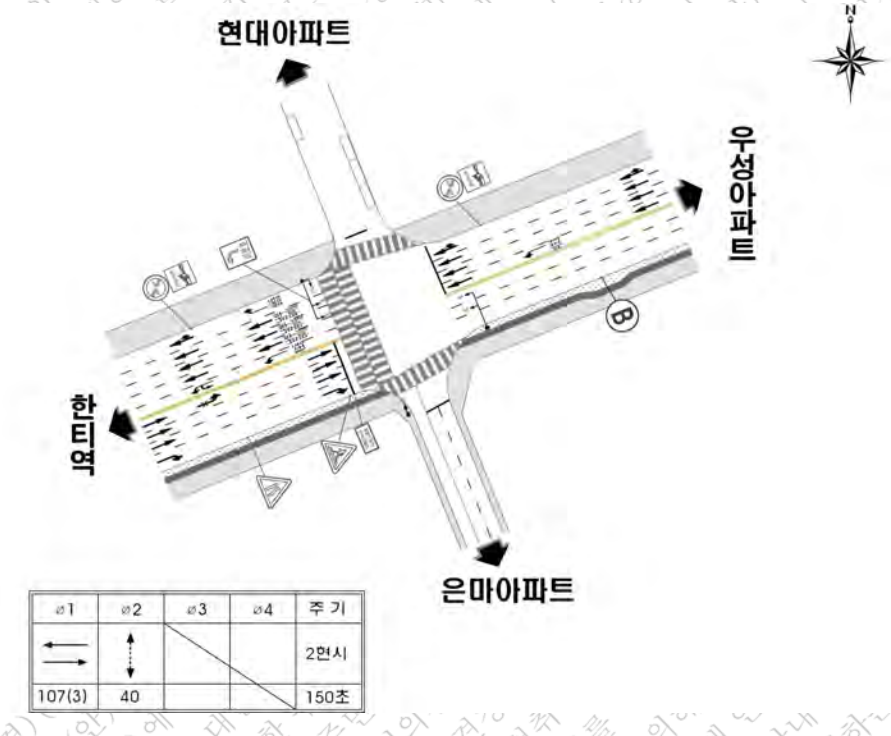
< 분석대상 교차로 Key Map >

1. 은마아파트 입구



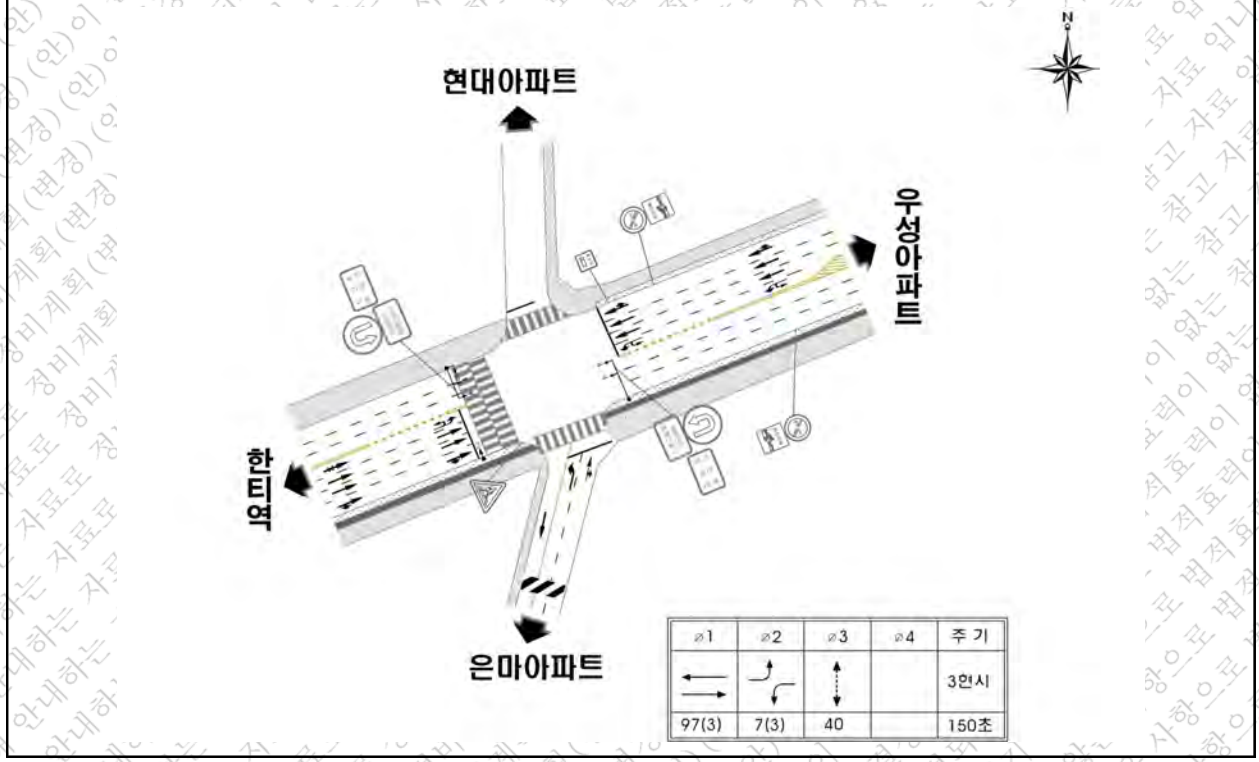
< 교차로 기하구조 현황(①은마아파트 입구) >

2. 은마아파트 북측



< 교차로 기하구조 현황(②은마아파트 북측) >

3. 현대1차아파트 북측



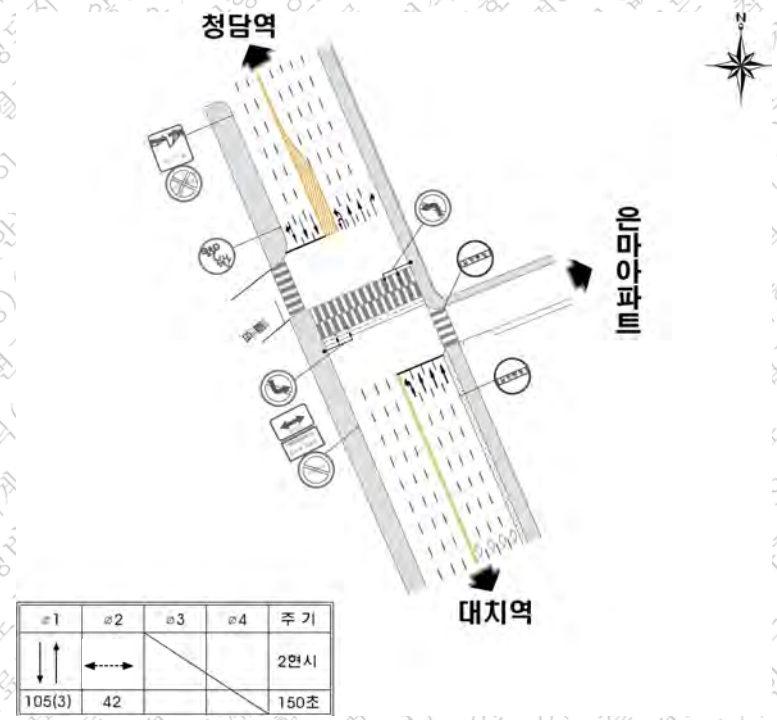
< 교차로 기하구조 현황(③현대1차아파트 북측) >

4. 대치우성아파트



< 교차로 기하구조 현황(④대치우성아파트) >

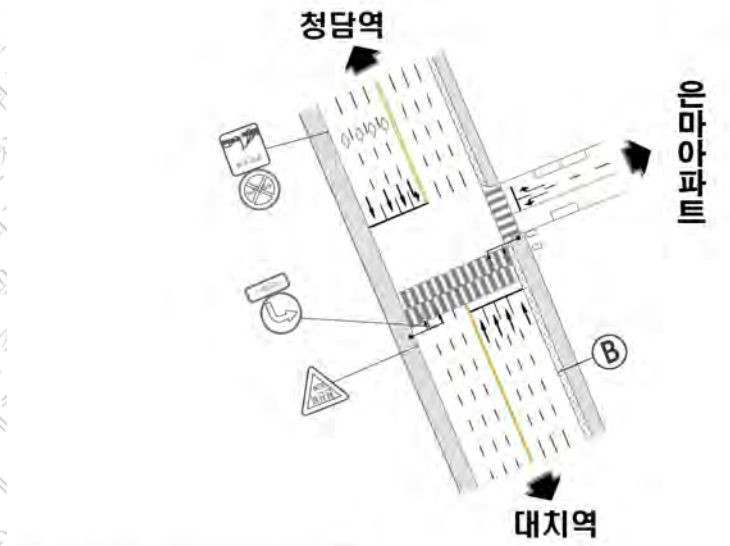
5. 은마아파트 서측



ø1	ø2	ø3	ø4	주 기
↓ ↑	←→			2현시
105(3)	42			150초

< 교차로 기하구조 현황(⑤은마아파트 서측) >

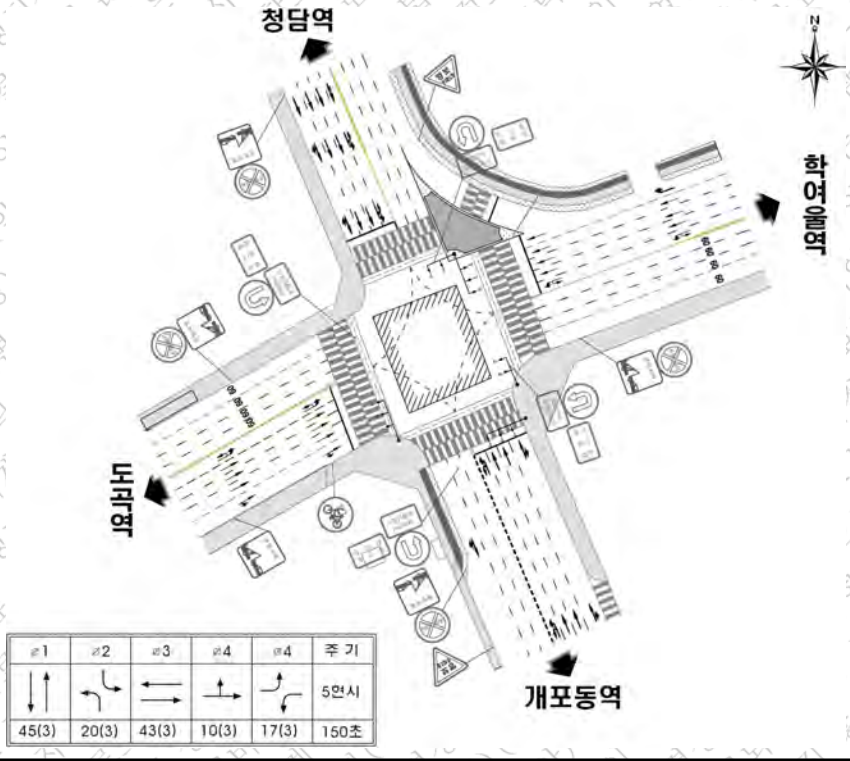
6. 은마종합상가 앞



ø1	ø2	ø3	ø4	주 기
↓ ↑	←→			2현시
107(3)	40			150초

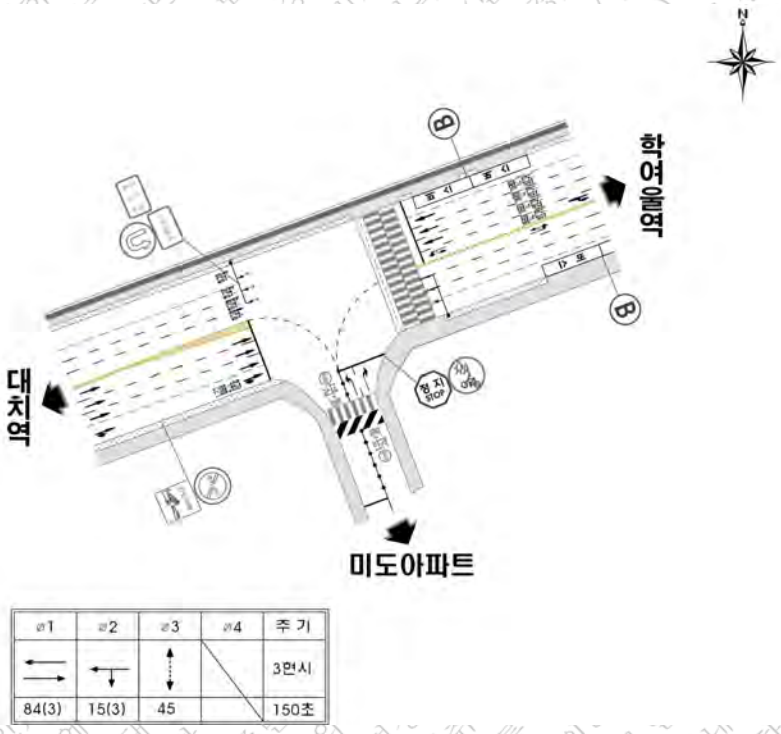
< 교차로 기하구조 현황(⑥은마종합상가 앞) >

7. 대치역



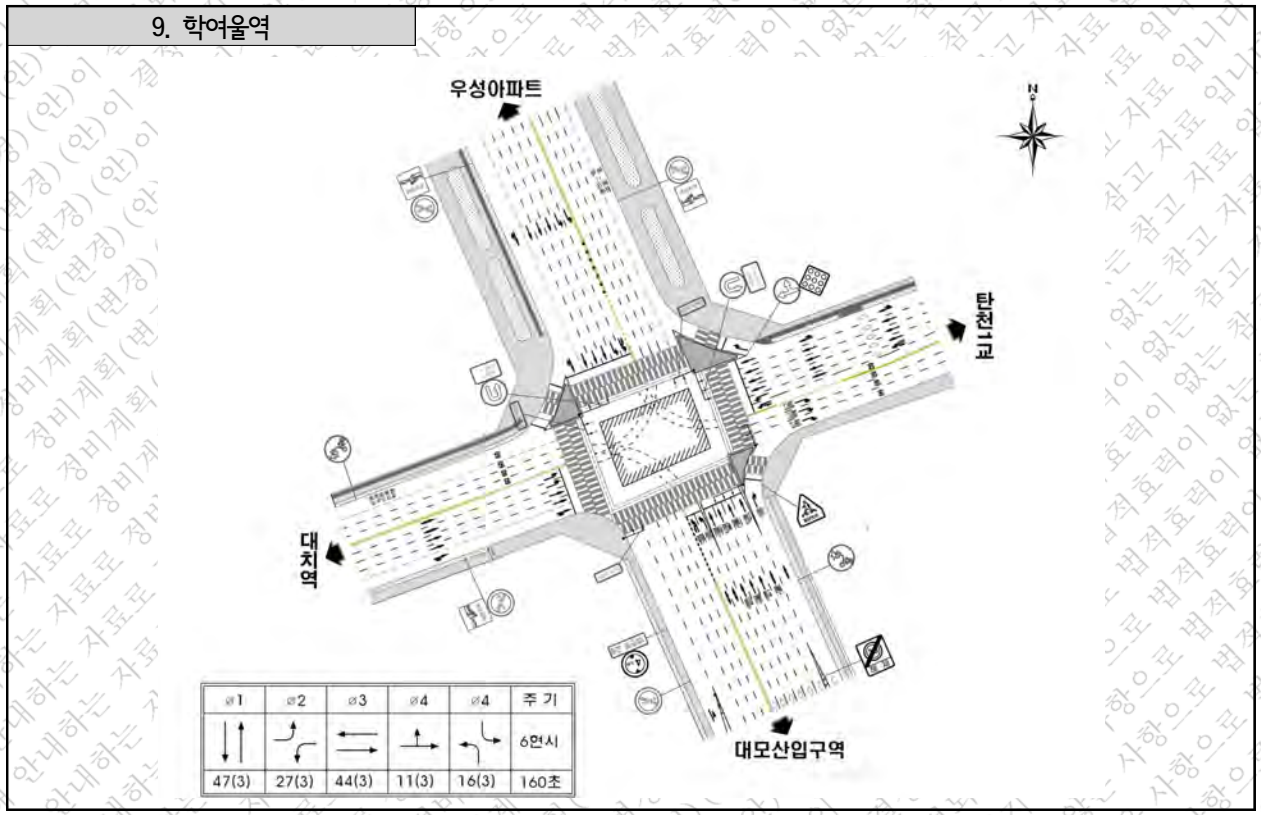
< 교차로 기하구조 현황(⑦대치역) >

8. 미도아파트 입구



< 교차로 기하구조 현황(⑧미도아파트 입구) >

9. 학여울역



< 교차로 기하구조 현황(⑨학여울역) >

(이 하 여 백)

4) 사업미시행시 교통영향 분석

가) 가로구간 서비스수준 분석결과

< 사업 미시행시 도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석(평일, 08:00~09:00시) >

구 간					도로유형	구간거리(m)	교통량(대/시)	평균통행속도 (km/h)	서비스수준
2031년	도곡로	①	⇨	②	3	155	1,506	31.30	C
			⇦		3	155	1,927	22.53	D
		②	⇨	③	3	212	1,563	27.86	D
			⇦		3	212	1,801	31.58	C
		③	⇨	④	3	252	1,536	19.80	E
			⇦		3	252	1,725	28.17	D
	삼성로	①	⇨	⑤	3	220	1,168	24.01	D
			⇦		3	220	2,618	19.10	D
		⑤	⇨	⑥	3	142	1,262	30.56	C
			⇦		3	142	2,459	27.69	D
		⑥	⇨	⑦	3	164	1,460	18.35	E
			⇦		3	164	2,536	28.48	D
	남부 순환로	⑦	⇨	⑧	3	317	2,272	29.97	C
			⇦		3	317	2,884	17.09	E
		⑧	⇨	⑨	3	314	2,378	20.52	D
			⇦		3	314	2,838	27.54	D
	영동 대로	④	⇨	⑨	3	543	3,866	10.51	F
			⇦		3	543	4,337	18.20	E
2033년	도곡로	①	⇨	②	3	155	1,517	31.26	C
			⇦		3	155	1,942	22.51	D
		②	⇨	③	3	212	1,576	27.84	D
			⇦		3	212	1,816	31.54	C
		③	⇨	④	3	252	1,548	19.79	E
			⇦		3	252	1,739	28.15	D
	삼성로	①	⇨	⑤	3	220	1,177	24.00	D
			⇦		3	220	2,638	18.88	D
		⑤	⇨	⑥	3	142	1,272	30.54	C
			⇦		3	142	2,478	27.66	D
		⑥	⇨	⑦	3	164	1,472	18.34	E
			⇦		3	164	2,556	28.45	D
	남부 순환로	⑦	⇨	⑧	3	317	2,291	29.94	C
			⇦		3	317	2,906	16.84	E
		⑧	⇨	⑨	3	314	2,397	20.48	D
			⇦		3	314	2,860	27.50	D
	영동 대로	④	⇨	⑨	3	543	3,896	9.43	F
			⇦		3	543	4,371	16.30	E

주 : 1) 교차로명 - ① 은마아파트입구, ② 은마아파트 북측, ③ 현대1차아파트 북측, ④ 대치우성아파트,
⑤ 은마아파트 서측, ⑥ 은마종합상가 앞, ⑦ 대치역, ⑧ 미도아파트 입구, ⑨ 학여울역

2) 교통량은 PHF값을 고려한 분석 교통량임.

: $PHF = \frac{V}{4 \times V_{15}}$ (여기서, V : 첨두시 교통량, V15 : 첨두시 15분 최대 교통량)

나) 교차로 서비스수준 분석결과

• 본 분석의 공간적범위에 속하는 분석대상 교차로의 서비스수준은 다음과 같다.

< 사업 미시행시 주변교차로 서비스수준 분석(평일, 08:00~09:00시) >

교차로명			분석교통량(대/시)	평균제어지체(초/대)	서비스수준
2031년	①	은마아파트입구	7,310	117.4	F
	②	은마아파트북측	3,721	12.3	A
	③	현대1차아파트북측	3,590	22.1	B
	④	대치우성아파트	11,607	109.3	F
	⑤	은마아파트서측	4,075	17.1	B
	⑥	은마종합상가앞	4,134	16.0	B
	⑦	대치역	8,753	105.4	F
	⑧	미도아파트입구	5,548	51.8	D
	⑨	학여울역	13,315	329.9	FF
2033년	①	은마아파트입구	7,367	122.6	F
	②	은마아파트북측	3,750	12.4	A
	③	현대1차아파트북측	3,618	22.4	B
	④	대치우성아파트	11,698	111.6	F
	⑤	은마아파트서측	4,107	17.1	B
	⑥	은마종합상가앞	4,166	16.0	B
	⑦	대치역	8,823	108.0	F
	⑧	미도아파트입구	5,591	52.8	D
	⑨	학여울역	13,421	339.6	FF

주 : 교통량은 PHF값을 고려한 분석 교통량임.

주 : $PHF = \frac{V}{4 \times V_{15}}$ (여기서, V : 첨두시 교통량, V15 : 첨두시 15분 최대 교통량)

5) 사업시행시 교통영향 분석

가) 가로 서비스수준 분석결과

< 사업시행시 도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석(평일, 08:00~09:00시) >

구 간					도로유형	구간거리(m)	교통량(대/시)	평균통행속도 (km/h)	서비스수준
2031년	도곡로	①	⇨	②	3	155	1,617	30.36	C
			⇦		3	155	2,060	21.45	D
		②	⇨	③	3	212	1,654	27.48	D
			⇦		3	212	1,903	31.07	C
		③	⇨	④	3	252	1,658	18.96	E
			⇦		3	252	1,847	27.95	D
	삼성로	①	⇨	⑤	3	220	1,340	23.72	D
			⇦		3	220	2,782	18.11	E
		⑤	⇨	⑥	3	142	1,451	26.90	D
			⇦		3	142	2,587	27.48	D
		⑥	⇨	⑦	3	164	1,655	16.63	E
			⇦		3	164	2,665	27.20	D
	남부 순환로	⑦	⇨	⑧	3	317	2,464	19.69	E
			⇦		3	317	3,060	15.60	E
		⑧	⇨	⑨	3	314	2,577	19.56	E
			⇦		3	314	3,006	27.17	D
	영동 대로	④	⇨	⑨	3	543	3,971	9.13	F
			⇦		3	543	4,415	14.92	E
2033년	도곡로	①	⇨	②	3	155	1,627	30.35	C
			⇦		3	155	2,075	20.65	D
		②	⇨	③	3	212	1,666	27.45	D
			⇦		3	212	1,916	31.05	C
		③	⇨	④	3	252	1,669	18.85	E
			⇦		3	252	1,860	27.92	D
	삼성로	①	⇨	⑤	3	220	1,349	23.71	D
			⇦		3	220	2,801	17.85	E
		⑤	⇨	⑥	3	142	1,459	26.89	D
			⇦		3	142	2,606	27.45	D
		⑥	⇨	⑦	3	164	1,664	16.62	E
			⇦		3	164	2,683	27.17	D
	남부 순환로	⑦	⇨	⑧	3	317	2,481	19.62	E
			⇦		3	317	3,081	15.06	E
		⑧	⇨	⑨	3	314	2,595	19.17	E
			⇦		3	314	3,028	27.13	D
	영동 대로	④	⇨	⑨	3	543	4,001	8.94	F
			⇦		3	543	4,449	14.48	E

주 : 1) 교차로명 - ① 은마아파트입구, ② 은마아파트 북측, ③ 현대1차아파트 북측, ④ 대치우성아파트,
⑤ 은마아파트 서측, ⑥ 은마종합상가 앞, ⑦ 대치역, ⑧ 미도아파트 입구, ⑨ 학여울역

2) 교통량은 PHF값을 고려한 분석 교통량임.

3) ⑤ 은마아파트 서측, ⑧ 미도아파트 입구 교차로는 사업시행시 기하구조가 변경되었으며, 신호현시 최적화 후 분석함

: $PHF = \frac{V}{4 \times V_{15}}$ (여기서, V : 첨두시 교통량, V15 : 첨두시 15분 최대 교통량)

나) 교차로 서비스수준 분석결과

• 본 분석의 공간적 범위에 속하는 분석대상 교차로의 서비스수준은 다음과 같다.

< 사업시행시 주변교차로 서비스수준 분석(평일, 08:00~09:00시) >

교차로명			분석교통량(대/시)	평균제어지체(초/대)	서비스수준
2031년	①	은마아파트입구	7,766	154.1	F
	②	은마아파트북측	4,006	13.6	A
	③	현대1차아파트북측	3,875	26.5	B
	④	대치우성아파트	11,960	131.3	F
	⑤	은마아파트서측	4,605	18.3	B
	⑥	은마종합상가앞	4,504	17.3	B
	⑦	대치역	9,292	153.0	F
	⑧	미도아파트입구	6,196	41.6	C
	⑨	학여울역	13,756	294.3	FF
2033년	①	은마아파트입구	7,822	156.1	F
	②	은마아파트북측	4,032	13.8	A
	③	현대1차아파트북측	3,900	26.5	B
	④	대치우성아파트	12,049	138.8	F
	⑤	은마아파트서측	4,633	18.3	B
	⑥	은마종합상가앞	4,531	17.4	B
	⑦	대치역	9,355	153.3	F
	⑧	미도아파트입구	6,236	44.4	C
	⑨	학여울역	13,861	294.3	FF

주 : 1) ⑤번 및 ⑧번 교차로는 사업시행시 기하구조가 변경되었으며, 신호현시 최적화 후 분석함
2) 교통량은 PHF값을 고려한 분석교통량임.

주 : $PHF = \frac{V}{4 \times V_{15}}$ (여기서, V : 첨두시 교통량, V15 : 첨두시 15분 최대 교통량)

6) 교통운영 개선방안

항 목	지 점	개선방안
주변 가로 및 교차로	-	• 주변 교차로 신호최적화 운영방안 제시(9개소)
	-	• 사업지 북측 삼성로 58길 공영주차장 38면 삭제 건의
	-	• 도곡로 94길 차로운영계획 재수립
	Ⓓ	• 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
	Ⓐ Ⓑ	• 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)
	Ⓒ	• 사업지 서측 ⑤번교차로 기하구조 변경 - 횡단보도 위치 변경 - 좌회전차로 설치(L=25.0m)
	Ⓔ	• 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 : 12,742대(공동주택 11,918대, 상가 824대) • 법정주차대수 : 8,342대 • 주차수요대수 : 8,470대(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
대중교통 보행 및 자전거	Ⓕ	• 삼성로상 Set back에 따른 버스정류장 위치 조정
	범례참조	• 보행동선 단절지점 보도턱낮춤을 통한 횡단보도 설치
	Ⓖ	• 교차로 기하구조 변경에 따른 횡단보도 위치 변경(4개소)
	Ⓗ	• 사업지 내 남북간 통과도로 설치계획 수립
	-	• 삼성로 및 남부순환로 보도 및 자전거도로 정비
	-	• 자전거 주차대수 - 법정주차대수의 20% 이상 확보 필요
	Ⓘ	• 사업지 북측 어린이업종 안전을 위한 개선대책 수립
교통안전 및 기타	범례참조	• 차량속도 억제 및 보행자 안전을 위한 험프형 횡단보도 설치(4개소)
	범례참조	• 시거불량지점에 운전자의 시거를 확보하기 위한 반사경 설치(3개소)
	범례참조	• 삼성로 58길 및 남북간 통과도로 상 차량속도 억제를 위한 과속방지턱 설치(4개소)
	범례참조	• 사업지 내 남북간 통과도로 및 주차장 램프로의 진입경로 안내를 위한 칼라레인 설치
	범례참조	• 삼성로 58길 및 영동대로 57길 상 불법주정차 단속 CCTV 설치(3개소)
	범례참조	• 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

5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황

1) 토지조서

연번	위치	지목	토지면적(㎡)	용도지역	용도지구	도시계획시설	소유자	용도	임대차현황
계	-	-	243,552.6	-	-	-	-	-	-
1	대치동 316	대	239,225.8	제3종일반주거	-	대치광장	이** 외	공동주택 및 부대복리시설	-
2	대치동 1020	대	99.5	제3종일반주거	-	-	경찰청	-	-
3	대치동 1020-1	대	2,190.6	제3종일반주거	-	-	정태수	근린생활시설	-
4	대치동 1020-2	대	795.2	제3종일반주거	-	-	서울특별시	-	-
5	대치동 2021-21	도	122.6	제3종일반주거	-	-	서울특별시	-	-
6	대치동 392	전	1,118.9	제3종일반주거	-	-	김형목 외 1인	-	-

2) 건축물조서

연번	위치	용도	구조	동수	호수	세대수	준공년도	규모			노후·불량 여부	비고
								건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층수 (지하/지상)		
계	-	-	-	31	420	4,424	-	40,614.57	501,271.73	-	-	-
1	대치동 316	공동주택	철근콘크리트조	30	419	4,424	1979 1980	40,556.12	501,127.34	1/14	노후·불량	-
2	대치동 1020-1	근린생활시설	철근콘크리트조	1	1	-	1979	58.45	144.39	1/3	노후·불량	-

주1) 호수 산정은 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」에 따른 호수밀도 산정기준을 따름 주2) 공동주택수 : 28개동, 4,424세대

6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견

1) 정비사업의 시행계획 및 시행방법

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수
재건축사업	구역지정 고시가 있는 날부터 4년 이내	은마아파트 재건축정비사업조합	현황 : 4,424세대 계획 : 5,962세대 증) 1,538세대

7. 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래

1) 유·무형 문화유적

- 계획 대상지 내 지정된 문화재 및 문화유적 없음

2) 보호수목

- 계획 대상지 내 지정된 보호수목 없음

3) 지역유래

- 대치동은 조선시대 이곳에 있던 자연부락 7, 8개 마을 중 큰 고개 밑에 있는 가장 큰 한티(또는 한터) 마을을 한자명으로 대치라 한데서 비롯됨
- 조선시대 대치동의 자연부락은 한티를 비롯하여 움말, 음달짝, 새말, 능안말, 중간말, 세촌, 아랫말 등 8개 마을로 형성됨
- 이들 마을은 옛부터 마을 주위가 쪽박산(현 대치동 947번지 부근)으로 둘러싸여 답답하였고, 또 잠실 주변과 연계되어 비가 조금만 내려도 탄천과 양재천이 범람하여 농사가 제대로 되지 않았다고 함
- 그래서 옛부터 이곳 주민들은 이 마을을 둘러싼 쪽박산이 없어져야 이 마을이 부자가 된다고 믿었다는 전설이 있음

8. 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의현황

1) 동의내역

가) 정비계획 변경 입안제안 조합총회의결 (2025년 1월 24일)

구분	조합원수	동의자수	동의율(%)
정비계획 변경 신청	4,449	3,706	83.3

※「도시 및 주거환경정비법」 제14조제1항제6호에 따라 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다. 이하 이호에서 같다)가 3분의2이상의 동의로 정비계획의 변경을 요청하는 경우 정비계획 변경의 입안제안을 할 수 있다.

9. 기존수목의 현황

- 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)

구분	수종	규격(H×W×R)	단위	수량
상록교목	측백나무	18×5×15	주	69
	잣나무	7×2×10		43
	소나무	7×3×12		22
	비자나무	8×3×15		1
	전나무	6×2×10		8
	계			143
낙엽교목	단풍나무	7×7×15	주	453
	은행나무	20×5×25		128
	왕벚나무(만첩포함)	10×10×25		76
	메타세쿼이아	20×7×25		142
	느티나무	10×6×20		12
	목련	15×6×25		47
	튜울립나무	15×10×30		17
	능수버들	10×4×15		5
	회화나무	8×4×12		2
	때죽나무	10×8×15		2
	복자기나무	15×7×20		1
	가중나무	20×7×18		1
	아까시나무	20×8×16		4
	복사나무	4×3×10		2
	감나무	10×5×13		3
	대추나무	6×3×8		10
	계수나무	10×6×15		1
	은사시나무	15×6×25		4
	양버즘나무	15×6×25		13
	양버들	15×6×25		2
	미류나무	15×6×25		1
	계			926

구분	수종	규격(H×W×R)	단위	수량
상록관목	향나무	5×3×15	주	68
	사철나무	1×1.5		101
	가이즈카향나무	5×3×10		201
	일본잣나무	6×2×11		5
	계			375
낙엽관목	꽃사과	3×3×5	주	34
	산철쭉(영산홍포함)	1.5×1		17
	라일락	2.5×3		27
	개나리	1.8×2		13
	앵도나무	1.2×1		2
	죽단화(황매화포함)	1.5×2		4
	박태기나무	1×1		2
	명자나무	0.7×1		4
	무궁화	1.5×1		6
	계			109
덩굴성나무	등	-	주	10
총 계			주	1,563

※ 조사결과는 조경시설 경계부의 울타리로 식재된 회양목, 사철나무, 쥐똥나무, 산철쭉 등을 포함하지 않은 결과이며, 현장조사 결과 alc 사진판독내용을 종합하여 계수된 수량으로 실제와 차이가 있을 수 있음

(이 하 여 백)

10. 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견

1) 시행계획

- 본 사업에 소요되는 총 사업비는 재건축사업 시공자의 자체자금으로 충당

2) 사업방법

가) 사업의 시행자

- 은마아파트 재건축정비사업조합

나) 재건축 방식

- 재건축사업에 의한 관리처분방식
- 1:1 재건축 (「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제9조 제2항 규정에 따라 동 시행령 제1항제3호 규정에 따른 국민주택규모의 주택건설 비율을 적용치 않음)

나) 사업시행 절차

- 사업 승인(사업시행계획인가 및 관리처분계획인가) → 철거 → 착공 → 준공 → 입주 및 조합 해산

■ 사업시행계획인가

- 사업시행계획인가는 재건축사업 조합이 추진하고 있는 주택건설사업에 관한 일체의 사업내용을 최종적으로 확정하고 승인하는 행정처분절차로 승인신청 → 구청장 → 송부(서울시장) → 유관부서 협의 → 사업승인 → 고시·공고의 순으로 진행

■ 관리처분계획인가

- 사업시행자는 기존 건축물 철거 전에 「도시 및 주거환경정비법」 제74조의 규정에 의해 분양설계, 분양예정 건축물의 추산액, 종전 건축물의 명세 및 가격, 정비사업 추산액 및 조합원 부담규모·부담시기 등이 포함된 관리처분계획을 수립 후 구청장의 인가를 득해야 함

11. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 : 해당없음

12. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모 : 해당없음

13. 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견 : 해당없음

14. 기초조사 현황도

1) 도시관리계획 현황

가) 용도지역·지구 현황

- 대상지의 용도지역은 제3종일반주거지역임
- 대상지 내 용도지구는 없음

나) 도시계획시설 현황

- 대상지 내 결정된 도시계획시설은 근린공원 1개소, 문화공원 1개소, 공공청사 1개소, 중로3류 1개소, 일반철도 1개소가 있음
- 대상지 주변으로 도시계획시설 광로3류 2개소, 대로1류 2개소가 지나고 있음

■ 도시관리계획 현황도



Ⅴ 계획설명서

1 계획의 개요

2 상위계획 및 관련법규 검토

3 현황 및 여건분석

4 부문별 계획

5 건축계획

1 계획의 개요

1. 계획의 개요

(1) 계획의 배경 및 목적

가) 배경

- 대상지는 2006년 3월 23일 '서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(재건축사업 부문)(서울특별시고시 제 2006-95호)'이 수립·고시되어 재건축사업 정비예정구역으로 지정된 지역으로,
- 급배수, 오수설비 등 설비의 노후화로 제 기능을 회복하기 어려운 점 등으로 1980년 사용승인 후 30년이 경과한 2010년 3월 5일 안전진단 결과 재건축 판정(D등급)을 받았음
- 위의 사항을 반영하여「도시 및 주거환경정비법」제14조 제1항 규정에 따라 은마아파트 재건축사업 정비 구역으로 지정하고자 하며, 합리적이고 체계적인 사업 추진을 위해 정비계획을 수립하고자 함

나) 목적

- 대상지 내 건축물이 노후·불량하며, 이미 재건축이 진행된 주변 지역과의 균형발전을 유도하기 위하여 재건축사업을 시행함으로써 주거환경의 개선과 도시미관의 증진을 통한 도시기능의 회복을 도모하고자 함

2) 계획의 범위

가) 공간적 범위

- 위 치 : 강남구 대치동 316번지 일대
- 면 적 : 243,552.6㎡

나) 내용적 범위

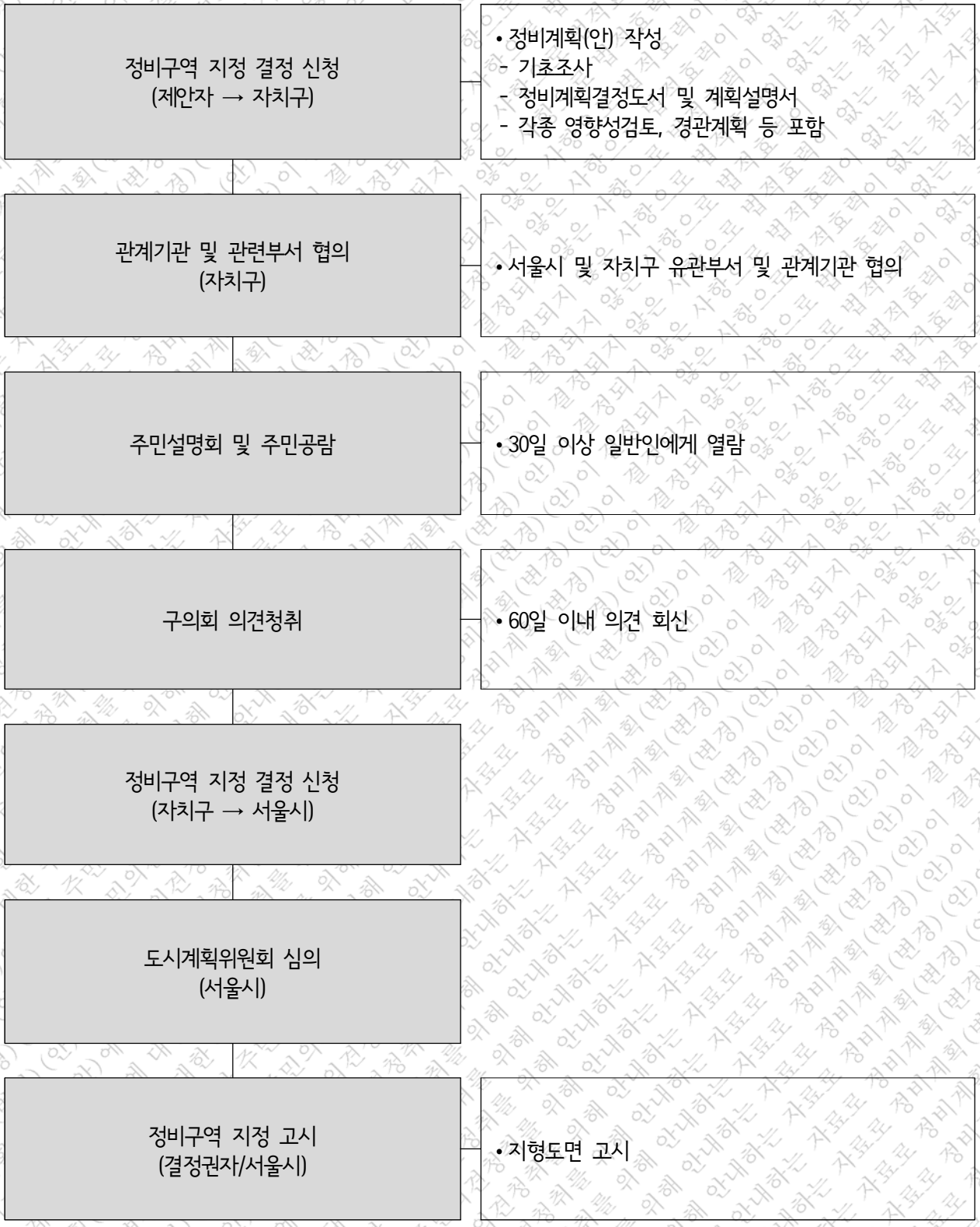
- 상위계획 및 관련계획 및 관련 규정 검토
- 대상지 현황 및 지역 여건 분석
- 은마아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정
  - 공동주택 및 부대복리시설 도입

■ 위치도


한강
올림픽대로
7호선
강남구청
봉은사
종합운동장
현대차 GBC
(28년 예정)
COEX
9호선
서울 선릉과 정릉
2호선
탄천
영동대로
우성아파트
2km
1km
대상지
쌍용아파트
동부간선도로
SETEC
한티역
학여울역
수인분당선
대치역
미도아파트
강남세브란스병원
선경아파트
도곡공원
3호선
도곡역
삼성서울병원
양재천
양재대로
▲ 대모산

3) 계획의 수립절차(과정) 및 추진현황

가) 정비구역 지정 절차



나) 추진경위

일 자	내 용	비 고
2003.12.31.	조합설립추진위원회 승인	-
2006. 03. 23.	「서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획」 고시	서고 제2006-95호
2010. 03. 05.	안전진단 통과(D등급)	-
2015. 10. 29.	「서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획」 변경 고시 - 도시계획도로 폐도	서고 제2015-338호
2015. 12. 04.	정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 접수	-
2016. 11. 29.	정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 보완 접수(49층)	-
2017. 02. 10. ~ 2017. 03. 13.	주민설명회 및 주민공람공고	-
2017. 03. 14.	강남구의회 의견청취 (결과 : 원안채택)	-
2017. 08. 16.	도시계획위원회 심의(49층) (결과 : 미심의)	-
2017. 10. 26.	정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 재접수(35층)	-
2017. 12. 28.	도시계획위원회 심의 (결과 : 보류, 소위원회 자문)	-
2018. 03. 21.	도시계획위원회 소위원회 자문 1차 (결과 : 재자문)	-
2018. 06. 14.	도시계획위원회 소위원회 자문 2차 (결과 : 재자문)	-
2022. 04. 26.	도시계획위원회 소위원회 자문 3차 (결과 : 재자문)	-
2022. 08. 24.	도시계획위원회 소위원회 자문 4차 (결과 : 본위원회 상정)	-
2022. 10. 19.	도시계획위원회 심의 (결과 : 수정가결)	-
2022. 11. 18. ~ 2022. 12. 19.	도시계획위원회 심의 수정가결에 따른 주민재공람	-
2023. 02. 01.	도시계획위원회 심의 보고 (결과 : 수용)	-
2023. 02. 16.	은마아파트 재건축사업 정비계획 결정 및 지형도면 고시	서고 제2023-51호
2023. 09. 26.	조합설립인가	-
2025. 03. 11	은마아파트 신속통합기획 자문회의 1차	-

2 상위계획 및 관련계획 검토

1. 상위계획 검토

1) 2040 서울 도시기본계획(2023)

가) 미래상 및 7대 목표

- 살기 좋은 나의 서울, **세계속의 모두의 서울**

어디서나 누릴 수 있는 **"삶의 질"**	1. 걸어서 누리는 다양한 일상,	'보행일상권 조정'
	2. 수변 공간의 잠재력 발굴,	'수변 중심 공간재편'
	3. 새로운 도시공간의 창출,	'기반시설 입체화'
서울의 성장 견인 **"도시경쟁력"**	4. 미래성장거점 육성·연계,	'중심지 기능 혁신'
	5. 기술발전에 선제적 대응,	'미래교통 인프라 구축'
대전환시대 미래 서울의 **"가치와 방향"**	6. 미래위기를 준비하는,	'탄소중립 안전도시 구축'
	7. 도시의 다양한 모습 구현,	'도시계획 대전환'

7대 목표설정

나) 공간계획

- 3도심 7광역중심 12중심의 중심지 체계 유지 및 중심지 기능 고도화

3도심	• 서울도심 : 국제문화교류 중심지 • 여의도·영등포 : 국제금융 중심지 • 강남 : 국제업무 중심지
7광역 중심	• 용산 : 서울도심·여의도와 연계한 한강중심 국제업무중심지 • 청량리·왕십리 : 지역균형발전 선도 동북권 혁신산업·문화중심지 • 창동·상계 : 수도권 동북부 일자리·문화산업중심지 • 상암·수색 : 디지털 미디어 산업기반 글로벌 창조문화 중심지 • 마곡 : 동북아 미래를 선도하는 지식산업기반 고용중심지 • 가산·대림 : 산업발전을 선도하는 신성장 산업의 중심지 • 잠실 : 강남도심과 연계한 국제업무·관광중심지



- 동남권 발전방향 및 계획과제

- "글로벌 경쟁력 강화 및 기존 주거지의 계획적 관리 도모"

도시 공간	• 강남도심, 대규모 가용지 개발과 교통체계 고도화로 국제업무·교류의 중심지 기능 강화 • 잠실광역중심, 국제업무 기능을 보완하는 글로벌 관광거점으로 육성 • 수서·문정지역중심, 신성장·R&D·물류등이 복합된 미래복합도시로 육성 • 천호·길동지역중심, 자족기능 강화 및 청년문화 혁신거점 조성 • 지속적인 경제성장을 위한 미래융합 혁신축 및 새로운 산업거점 육성
주거 환경	• 지역 주택시장 영향을 고려한 노후 아파트단지의 계획적 정비 유도 • 저층 주거지역 내 노후환경 개선을 위한 계획적 관리 추진 • 수변 네트워크와 연계한 주거지 관리
기반 시설	• 광역교통 수요 대응 및 중심지간 연계강화를 위한 철도망 확충 • 동남권 대규모 유통상업지역의 새로운 물류 네트워크 구축
공원 녹지	• 국제교류복합지구와 연계한 친수공간 조성 • 간선가로변 완충녹지의 복합적 기능 전환 및 활용성 강화
지역 특화	• 권역 내 역사·문화 콘텐츠 강화 및 관광산업과 연계



2) 2030 서울생활권계획(강남구)(2016)

가) 대치·도곡 지역생활권 미래상

- 주민참여단 워크숍을 통해 주민 스스로 제시한 지역생활권의 미래상을 지역생활권에 반영

“ 생동감 넘치는 교육중심의 주거지 대치·도곡생활권 ”

나) 대치·도곡 지역생활권 지역발전구상

목 표	실현전략
삼성역~선릉역 일대 도심활성화를 위한 국제업무·MICE 기능 강화	• 테헤란로변을 중심으로 국제업무·MICE기능 활성화 유도 - 지역관리시스템 도입으로 기업간 업무 및 정보소통을 위한 비즈니스공간 마련 - SETEC 부지의 전시·컨벤션 등 MICE기능 활성화를 위한 효율적 운영방안 검토 • 도곡역을 중심으로 근린생활·문화중심지 육성 - 도곡 역세권 주변 재건축 정비사업시(개포한신, 개포우성 등) 복합화를 통한 중심기능 도입 - 주거 밀착형 커뮤니티 CORE 역할 강화
재건축 단지의 종합적 계획관리 및 다가구·다세대주택 정비를 통한 쾌적한 정주환경 조성	• 공동주택 재건축단지의 주거 및 기반시설 수급 불균형 해소를 위한 종합적 관리 - 정비계획 수립시 주변의 토지이용을 고려한 정비계획 수립 - 재건축단지(개포한신, 대치우성, 쌍용 등)의 통합적 기반시설 관리를 통해 공공시설의 적정 배분 - 동시다발적 재건축사업으로 인한 주거 수급 불균형 해소를 위해 정비사업 시기 조정 검토 - 환경친화적이고 경관을 살리는 아파트 중심 주거단지 개발 • 도심 주거지(다가구·다세대 밀집지) 특성을 고려한 생활환경 개선 - 테헤란로의 이면블록 정비를 통한 중·소규모 오피스공간 확보(중소기업, 일인기업 유치로 경제활성화 및 일자리 확대) - 주거기능 보호를 위한 용도관리 및 주거서비스기능 유도 - 블록단위 가로주택정비사업, 주거환경관리사업, 건축협정 등을 통한 주거환경 개선방안 마련 • 기존 공공시설을 활용한 주민·청소년 문화서비스기능 확충 - 기존 공공시설(구민회관, 주민센터, 노인복지관 등)과 양재천을 활용한 문화공간 확보 - 강남구민회관 유휴공간을 활용하여 도서관 및 공연장 확보 - 도곡2·대치4동주민센터, 노인복지관, 노인정 내 주민과 함께하는 프로그램 마련 - 초·중학교 시설을 주민과 청소년을 위한 공간으로 활용 - 양재천을 활용한 프로그램 활성화 • 대치역 일대 침수 대책 실현을 통해 안전한 통행여건 마련 - 빗물펌프장(대치역 사거리~학여울역~영동6교) 설치, 대치배수분구(대치1·2, 도곡2동 일대) 종합정비 등 상습침수 대책 마련을 통한 지속적 관리 - 대치역 인근 노후 주택단지(은마, 한보미도맨션, 선경1·2차) 정비 시 침수예방계획 수립

목 표	실현전략
가로별 특성 (학원가, 카페거리 등)을 고려하여 안전하고 쾌적한 보행환경 조성	• 특화가로(학원가, 산등성길 등) 연계·정비를 통해 안전하고 쾌적한 보행공간 확보 - 가로간 연계를 통한 테헤란로~양재천·탄천 접근성 향상 및 보행환경개선 - 테헤란로, 대치동 학원가 도로변 가로정원 조성 - 산등성길(대치동 맛의거리) 보행자우선도로 등 조성 - 도곡동 카페거리 일대 지구단위계획 재정비를 통한 보행환경개선 유도 - 골프로데오거리 가로조성사업 등을 통한 상징성 향상
어린이와 청소년이 안전·안심하는 보행환경 조성	• 대치동 학원가·학교 주변 어린이와 청소년의 안전한 보행환경 조성 - 대치동 학원가·학교 주변 범죄예방환경설계(CPTED) 기법 도입 - 학교 및 어린이 이용시설 주변 어린이보호구역 정비 - 학교 밀집지역 보행공간 확보를 위한 교통시설 운영방안 정비 - 어린이를 고려한 교통안전시설 확충 • 학원가 주변의 대중교통시설 정비 및 주차 관리 - 학원가 주변 대중교통 환승연계시설 및 보행편의시설 정비 - 학원가 밀집지역 안전하고 편리한 셔틀버스 대기공간 확보 - 불법 주정차로 인한 도로 지정체발생 개선

■ 대치·도곡 지역생활권 지역발전구상도



3) 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(2024)

(1) 동남권 주거지 중점계획 방향

- 주거유형 및 특성을 고려한 맞춤형 주거환경관리
- 자연환경을 고려한 관리방안 및 안전한 주거지 조성
- 주요 중심지 및 역세권을 중심으로 소형주택 확보

(2) 대치·도곡 주거생활권 관리방향

- 정비사업 시행시 다양한 공공임대주택의 공급을 확대 및 어린이집, 아동돌봄시설 확충
- 탄천 및 양재천 주변의 수변공간자원을 고려하여 조망 및 개발감, 변화감 있는 스카이라인을 위해 배치 및 규모, 높이 강조

(3) 대치2동

- 정비사업 시행 시 소형 공공임대주택의 공급을 유도 및 공동주택과 수변공간의 조화유도
- 탄천과 기존 공원 사이에 녹지 연계성을 확보하여 공원 녹지축 강화 및 보행여건개선
- 대현초, 휘문중·고 등 주변 학교의 통학로를 고려한 가로관리
- 탄천변 조망 및 개방감, 변화 있는 스카이라인유도

■ 대치·도곡 주거생활권 종합계획도



4) 비전 2030 글로벌 강남 종합발전계획(2017)

가) 목표별 추진전략

분 야	계획과제
글로벌 도시공간 조성	• 코엑스·현대차부지(舊한전부지) 일대 전략적 관리 방안 • SETEC·대한도시가스 부지 일대 전략적 관리방안 • 수서 지역중심 활성화 방안 • 구룡마을 공영개발 방안
도시재정비 및 기능강화	• 테헤란로 주변 재정비 방안 • 노선상업지역 조정 등 중심기능 강화방안 • 역세권 유형별 관리방안 • 강남대로 동측 거점개발 등 활성화 방안
도시 네트워크 구축	• 문화관광 및 지역자원을 활용한 특화전략 • 공원·녹지 및 수변 네트워크 구축 • 광역 및 지역 교통체계 정비방안 • 신산업 클러스터 조성 방안
녹색주거 커뮤니티 조성	• 강남구 아파트지구 관리방안 • 간선도로 이면부 주거지 관리방안 • 재건축단지 주거환경정비 관리방안 • 개발제한구역 일대 저층주거지 관리방안

■ 대치·도곡 지역생활권 종합발전전략



2. 관련법규 검토

가) 「도시 및 주거환경정비법」

구 분	관련조항	내 용
목 적	법 제1조	• 도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후·불량건축물을 효율적으로 개량하기 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는데 이바지함을 목적으로 함
용어의 정의	법 제2조	• 정비구역 : 정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 지정·고시된 구역 • 재건축사업 : 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업 • 정비기반시설 : 도로·상하수도·공원·공용주차장·공동구 그 밖에 주민의 생활에 필요한 열·가스 등의 공급시설로서 대통령령이 정하는 시설 • 공동이용시설 : 주민이 공동으로 사용하는 놀이터·마을회관·공동작업장 그 밖에 대통령령이 정하는 시설
기본계획의 수립	법 제4조	• 도시·주거환경정비기본계획의 수립 - 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장이 10년 단위로 수립 • 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장은 기본계획에 대하여 5년마다 그 타당성을 검토하여 그 결과를 기본계획에 반영
조사내용	령 제7조 제2항	• 주민 또는 산업의 현황 • 토지 및 건축물의 이용과 소유현황 • 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황 • 정비구역 및 주변지역의 교통상황 • 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황 • 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견
	서울시 조례 제7조	• 거주가구 및 세입자 현황 • 도시관리계획상 토지이용계획 현황 • 토지의 용도 소유자·규모별 현황 • 건축물의 허가유무 및 노후불량 현황 • 건축물의 용도 구조 규모 및 건축경과(준공) 연도별 현황 • 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래 • 법 제2조제9호에 따른 토지등소유자의 정비구역지정에 관한 동의현황(주민제안의 경우) • 기존 수목의 현황 • 구역 지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견 • 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 • 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모 • 법 제31조 제4항에 따른 조합설립추진위원회 구성단계 생략에 대한 토지등소유자 의견
정비계획의 내용	법 제9조	• 정비사업의 명칭 • 정비구역 및 그 면적 • 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 • 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획 • 공동이용시설 설치계획

구 분	관련조항	내 용
정비계획의 내용	법 제9조	• 건축물의 주용도.건폐율.용적률.높이에 관한 계획 • 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 • 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 • 세입자 주거대책 • 정비사업시행 예정시기 • 정비사업을 통하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제4호에 따른 공공지원민간 임대주택을 공급하거나 같은 조 제11호에 따른 주택임대관리업자에게 임대할 목적으 로 주택을 위탁하려는 경우에는 다음 각 목의 사항. 다만, 나목과 다목의 사항은 건설 하는 주택 전체 세대수에서 공공지원민간임대주택 또는 임대할 목적으로 주택임대관리 업자에게 위탁하려는 주택이 차지하는 비율이 100분의 20이상, 임대기간이 8년 이상의 범위 등에서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우로 한정함. 가. 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택에 관한 획지별 토지이용 계획 나. 주거 · 상업 · 업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지이용을 증진시키기 위하여 필요한 건축물의 용도에 관한 계획 다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목에 따른 주거지역을 세분 또는 변경하는 계획과 용적률에 관한 사항 라. 그 밖에 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 원활한 공급 등을 위하여 대통령령으로 정하는 사항 • 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획(필요한 경우에 한함) • 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항
	령 제8조	• 정비사업의 시행방법 • 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획 • 정비기반시설의 설치계획 • 건축물의 건축선에 관한 계획 • 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토결과 • 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 • 안전 및 범죄예방에 관한 사항
	서울시 조례 제8조	• 가구 또는 획지에 관한 계획 • 임대주택 건설에 관한 계획 • 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업에 한함) • 환경성 검토결과 • 기존 수목의 현황 및 활용계획 • 인구 및 주택의 수용계획 • 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경관리사업에 한함) • 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 • 그 외 필요한 세부사항 - 정비구역에는 원칙적으로 기존 공원 및 녹지를 포함하지 않도록 함 - 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획은 건축물의 경과연수, 용도, 구조, 규모, 입지, 허가유무 및 노후·불량 정도를 고려하여 존치, 개수, 철거 후 신축, 철거이주 등으로 구분하여 계획 - 정비사업시행 예정시기는 사업시행자별 사업시행계획인가 신청준비기간을 고려하여 정비구역 지정고시가 있는 날부터 4년 이내의 범위에서 정하여야 한다. - 도시정비형 재개발사업의 경우 정비구역의 특성과 도심부 기능회복을 위하여 복합용도 건축계획을 원칙으로 하고 주변의 건축물, 문화재 또는 지형물이 있는 경우 주변 경관에 미치는 영향을 최소화할 수 있도록 계획

구 분	관련조항	내 용
정비계획의 경미한 변경	서울시 조례 제11조	• 정비구역 명칭의 변경 • 「도시 · 군계획시설의 결정 · 구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제14조에 따라 도로모퉁 이를 잘라내기 위한 정비구역 결정사항의 변경 • 영 제8조제3항제5호에 따른 기존건축물의 정비 · 개량에 관한 계획의 변경 • 정비구역이 접하여 있는 경우(동일 도시정비형 재개발구역 안에서 시행지구를 분할하여 시행하는 경우의 지구를 포함한다) 상호경계조정을 위한 정비구역 또는 지구 범위 의 변경 • 정비구역 또는 지구 범위의 변경이 없는 단순한 착오에 따른 면적 등의 정정을 위한 변경 • 법 제9조제1항제5호에 따른 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 및 높이에 관한 계획의 변경을 수반하지 않는 획지의 변경 또는 도시정비형 재개발구역 안에서 사업시행지구 분할계획 • 법 제10조에 따라 국토교통부장관이 고시하는 임대주택 건설비율 범위에서의 세대수 변경 • 정비계획에서 정한 건축계획의 범위에서 주택건립 세대수를 30퍼센트 이내로 증가하 는 변경 또는 10퍼센트 이내로 축소하는 변경 • 「건축법」 등 관계 법령의 개정으로 인한 정비계획 변경 또는 「건축법」 제4조에 따라 구성된 건축위원회 심의결과에 따른 건축계획의 변경 • 기반시설 중 학교와 법 제2조제4호에 따른 정비기반시설 중 공공공지 간의 변경. 다만, 학교를 공공공지로 변경하는 경우에는 30일 이상 주민에게 공람하여 의견 들어야 함
시행방법	법 제23조	• 재건축사업 - 정비구역에서 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따라 주택, 부대시설 · 복리시설 및 오피스텔(「건축법」 제2조제2항에 따른 오피스텔을 말한다. 이하 같다)을 건설하여 공급하는 방법으로 한다. 다만, 주택단지에 있지 아니하는 건축물의 경우에는 지형여건 · 주변의 환경으로 보아 사업 시행상 불가피한 경우로서 정비구역으로 보는 사업에 한정함
시행자	법 제25조	• 재건축사업 - 조합이 시행하거나 조합이 조합원의 과반수의 동의를 얻어 시장·군수등, 토지주택공사등, 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 이를 시행할 수 있음
용적률에 관한 특례	법 제66조	• 정비구역이 **역세권 등** 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우에는 제11조, 제54조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 따라 용적률을 완화하여 적용할 수 있다. 1. 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 **법적상한용적률의 100분의 120까지 완화** 2. 용도지역의 변경을 통하여 용적률을 완화하여 정비계획을 수립(변경수립을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)한 후 변경된 용도지역의 법적상한용적률까지 완화 • 사업시행자는 완화된 용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 75 이하로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시 · 도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 인수자에게 공급하여야 한다. 이 경우 국민주택규모 주택의 공급 및 인수방법에 관하여는 제55조를 준용한다.

구 분	관련조항	내 용
용적률에 관한 특례	령 제55조	• 역세권 등 대통령령으로 정하는 요건의 경우 각호를 모두 갖춘 경우 1. 해당 정비구역 총 면적의 2분의 1 이상이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 위치할 것 가. 철도 또는 도시철도의 승강장 경계로부터 조례로 정하는 거리 이내에 위치한 지역 나. 세 개 이상의 대중교통 정류장이 인접해 있거나 고속버스·시외버스 터미널, 간선도로의 교차지 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역으로서 시·도조례로 정하는 요건을 모두 갖춘 지역 2. 해당 정비구역에서 시행하는 정비사업이 법 제54조제1항 각 호의 어느 하나에 해당할 것
국민주택규모 주택건설 비율	법 제54조	• 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 30 이상 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율
	영 제9조	• 제1항제3호에도 불구하고 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역에서 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우에는 국민주택규모의 주택 건설 비율을 적용하지 아니한다. 1. 재건축사업의 조합원에게 분양하는 주택은 기존 주택(재건축하기 전의 주택을 말한다)의 주거전용면적을 축소하거나 30퍼센트의 범위에서 그 규모를 확대할 것 2. 조합원 이외의 자에게 분양하는 주택은 모두 85제곱미터 이하 규모로 건설할 것
	서울시 조례 제30조	• 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50 • 추가용적률 중 법적상한용적률을 초과하는 구간에 해당하는 면적: 100분의 60 이상 100분의 70 이하 • 제4항 각호에 따라 건설하는 국민주택규모 주택 중 공공분양주택은 다음 각호와 같은 비율로 구성한다. 1. 제4항제1호: 국민주택규모 주택 전부를 공공임대주택으로 건설 2. 제4항제2호: 별표 5와 같다. 단, 제6항에서 정하는 요건을 갖추어야 한다.

(이 하 여 백)

6) 잠재력 및 개발전망 분석

가) 대상지 잠재력

- 대상지 주변으로 주요 간선도로인 영동대로와 남부순환로가 지나고 있어 차량 접근성이 양호하며, 지하철 3호선 대치역과 학여울역이 포함되는 양호한 대중교통 여건을 갖추고 있음
- 또한, 위례신사선(위례신도시~신사역)이 예정되어 있으며, 학여울역이 환승역으로 예정 계획되어 있어 장래에 대중교통 접근성이 보다 개선될 것으로 판단됨
- 대상지는 강남도심과 수서지역생활권을 연계하는 지역으로 대치동 중심부에 입지하여 커뮤니티 시설 및 생활서비스 시설 확충을 통해 지역활성화를 위한 기능을 강화하고자 함
- 대상지는 건축물이 노후·불량하고 이미 재건축이 진행된 주변 지역과의 균형발전을 유도하기 위하여 재건축사업을 시행함으로써 주거환경의 개선과 도시미관의 증진을 통한 도시기능의 회복을 도모하고자 함

나) 개발전망 분석

- 코엑스~잠실운동장 복합개발 및 SETEC 개발에 따른 글로벌 도시공간 조성계획을 통해 강남도심을 국제 업무중심지 기능에 부합하는 지역 이미지가 창출될 것으로 판단됨
- 대상지 남측으로 개포택지개발지구가 지정되어 있으며, 기개발 완료된 재건축사업 정비구역을 비롯하여 대상지 일대가 재건축사업 정비구역으로 지정되어 있어 고밀 주거단지로 변모할 예정임
- 또한, 은마아파트 재건축사업 완료 후 대치동 일대는 강남지역 주거문화의 상징적 요소로서 지역의 가치 상승 및 인구 유입의 증가를 도모할 수 있을 것으로 보임

(이 하 여 백)

3 현황 및 여건분석

1. 강남구 도시 현황

1) 광역도시 현황

서울시 중심지 체계	강남구 중심지 체계
• 5개 권역(대생활권) 중 동남생활권에 해당 • 강남도심-수서.문정지역중심	• 부도심(영동) : 강남, 역삼, 선릉, 삼성 • 지구중심 : 신사, 논현, 양재, 도곡, 개포, 수서 • 생활권중심 : 논현, 청담, 대치, 개포





2) 인문·사회환경 분석

가) 인구 현황

- 강남구 전체인구는 최근 9년간 지속적으로 완만한 감소 추세를 보이며, 세대당 인구수는 2014년 이후 계속 완만하다 2023년 기준 2.3인으로 나타남

■ 인구 및 세대 추이

구 분	세대수(세대)	인구(명)	인구증가률(%)	세대당인구(인/세대)	인구밀도(명/㎢)
2014	237,375	583,446	2.5	2.4	14,770
2015	237,373	581,760	-0.3	2.4	14,728
2016	234,080	572,140	-1.7	2.4	14,485
2017	231,612	561,052	-1.9	2.4	14,204
2018	228,775	547,453	-2.5	2.4	13,859
2019	232,981	550,209	0.5	2.3	13,929
2020	234,872	544,055	-1.1	2.3	13,773
2021	234,233	537,800	-1.1	2.3	13,616
2022	232,777	534,103	-0.7	2.3	13,522
2023	239,775	550,282	-2.9	2.3	13,932

자료 : 강남 통계연보(2024)

나) 주택 현황

- 강남구의 2023년 기준 전체 주택수는 184,608호이며 아파트(74.8%), 다세대(18.0%), 단독주택(3.3%), 연립주택(3.1%), 비거주용 건물내 주택(0.8%) 순으로 비중이 높음

■ 주택 현황

구 분	주 택 수 (호)						비 고
	합계	단독주택	아파트	연립주택	다세대	비거주용 건물내 주택	
주 택(2023년)	184,608	6,161	138,025	5,645	33,229	1,548	-

자료 : 강남통계연보(2024)

3) 생활환경 분석

가) 상수도시설

- 강남구 총인구 555,282명 대비 상수도 보급인구는 550,282명으로 상수도 보급률 100.0%로 조사 되었으며, 1일 1인당 급수량은 362ℓ, 1일 급수량은 198,998㎥로 나타남

■ 상수도 보급 현황

구 분	총인구	급수인구		급수량(㎥/일)	1일 1인당 급수량(ℓ)
			보급률(%)		
공급처리시설	550,282	550,282	100.0	198,998	362

자료 : 서울시 통계자료(2023)

나) 하수도시설

■ 하수도 보급 현황

구 분	계획연장 (m)	시설연장 (m)	보급률(%)	합류식(m)		분류식(m)			
				계획연장	시설연장	오수관거		우수관거	
						계획연장	시설연장	계획연장	시설연장
공급처리시설	731,958	731,958	100.0	582,104	582,104	92,899	92,899	56,955	56,955

자료 : 강남통계연보(2023)

다) 교육시설

- 2023년 기준 강남구 관내 유치원 37개소, 초등학교 33개소, 중학교 24개소의 교육시설을 갖추고 있으며, 고등학교의 경우 일반, 특수목적, 특성화, 자율 4종류의 고등학교가 위치하고 있음

■ 교육시설 현황

구분	유치원	초등학교	중학교	고등학교				대학원
				일반	특수목적	특성화	자율	
교육시설	37	33	24	14	3	2	3	2

자료 : 강남통계연보(2024)

라) 의료. 보건시설

- 2023년 기준 강남구 관내 종합병원 4개소를 비롯한 총 2,866개 의료기관이 있음

■ 병원 현황

구분	합계	종합병원	병원	의원	요양병원	치과의원	한방병원	한의원	부속·병의원
의료기관	2,866	4	35	1,892	7	539	9	374	6

자료 : 강남통계연보(2024)

마) 공원. 녹지시설

- 2023년 기준 강남구 관내 공원은 총 165개소 7,794.6천㎡로서 이 중 도시자연공원 면적이 52.2%를 차지하고 근린공원 면적이 27.2%를 차지함

■ 공원 현황

구분	합계		도시공원									
			어린이공원		소공원		근린공원		도시자연공원			
	개소	면적(천㎡)	개소	면적(천㎡)	개소	면적(천㎡)	개소	면적(천㎡)	개소	면적(천㎡)		
공원	165	7,794.6	62	99.5	17	23.5	61	2,123.5	5	4,065.7		
			도시공원								기타공원	
			문화공원		역사공원		체육공원		수변공원			
			개소	면적(천㎡)	개소	면적(천㎡)	개소	면적(천㎡)	개소	면적(천㎡)	개소	면적(천㎡)
			2	38.4	2	96.1	1	44	4	14.1	13	1,289.7

자료 : 강남통계연보(2024)

2. 대상지 현황

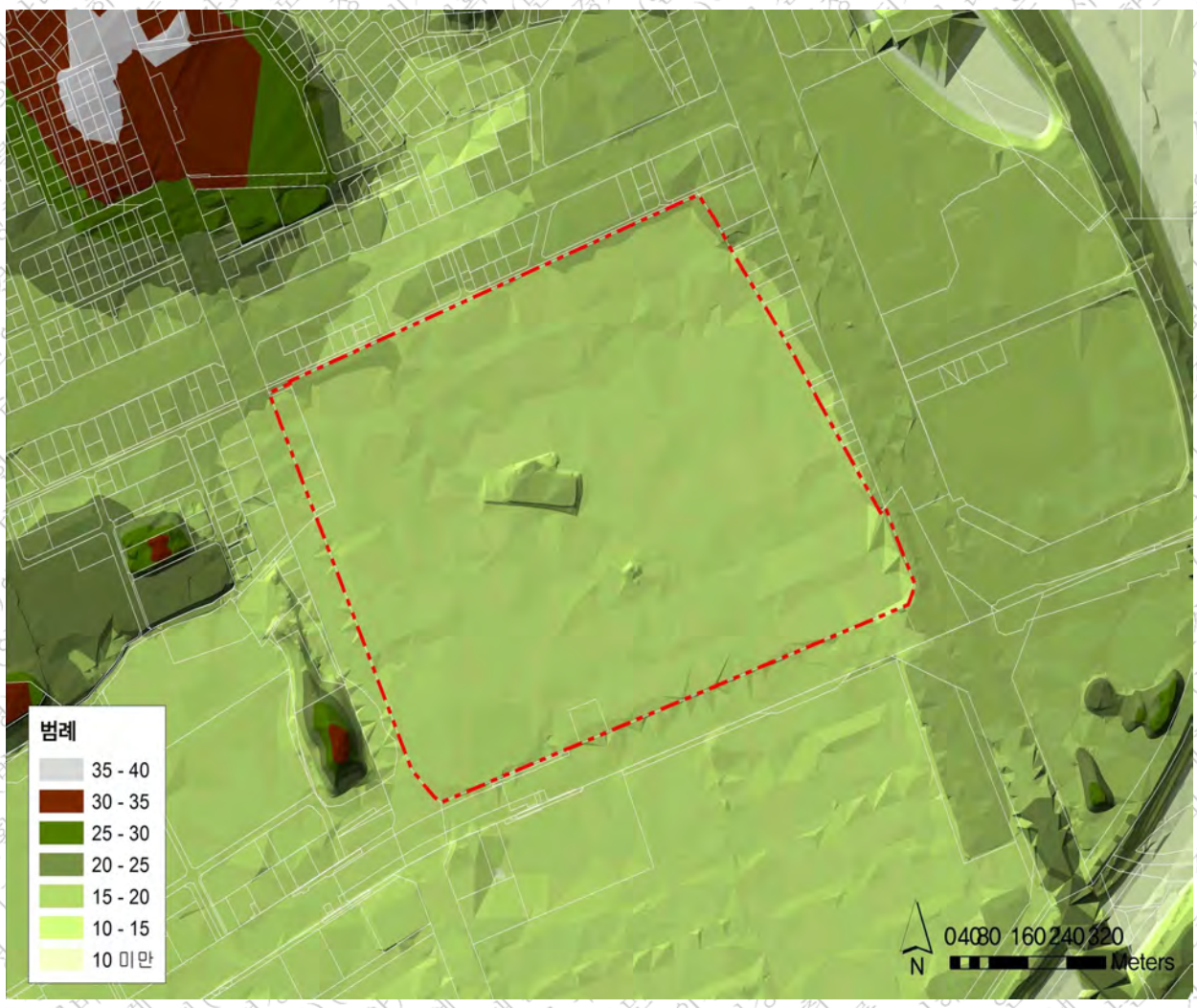
1) 자연환경 현황

가) 표고 분석

- 대상지의 표고는 해발고도기준 최저 11.3m ~ 최고 16.7m로 구성되어 있음
- 15m 미만은 96.4%로 가장 많으며, 15m 이상은 3.6%의 분포를 보임
- 대상지 주변 주거지역으로 대부분 해발고도 10m ~ 25m사이의 평탄한 지형으로 이루어져 있으며, 북서쪽으로 약간 높아지는 형태임

구 분	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
15m 미만	234,678.4	96.4	-
15m 이상	8,874.2	3.6	-
합 계	243,552.6	100.0	-

■ 표고 현황도

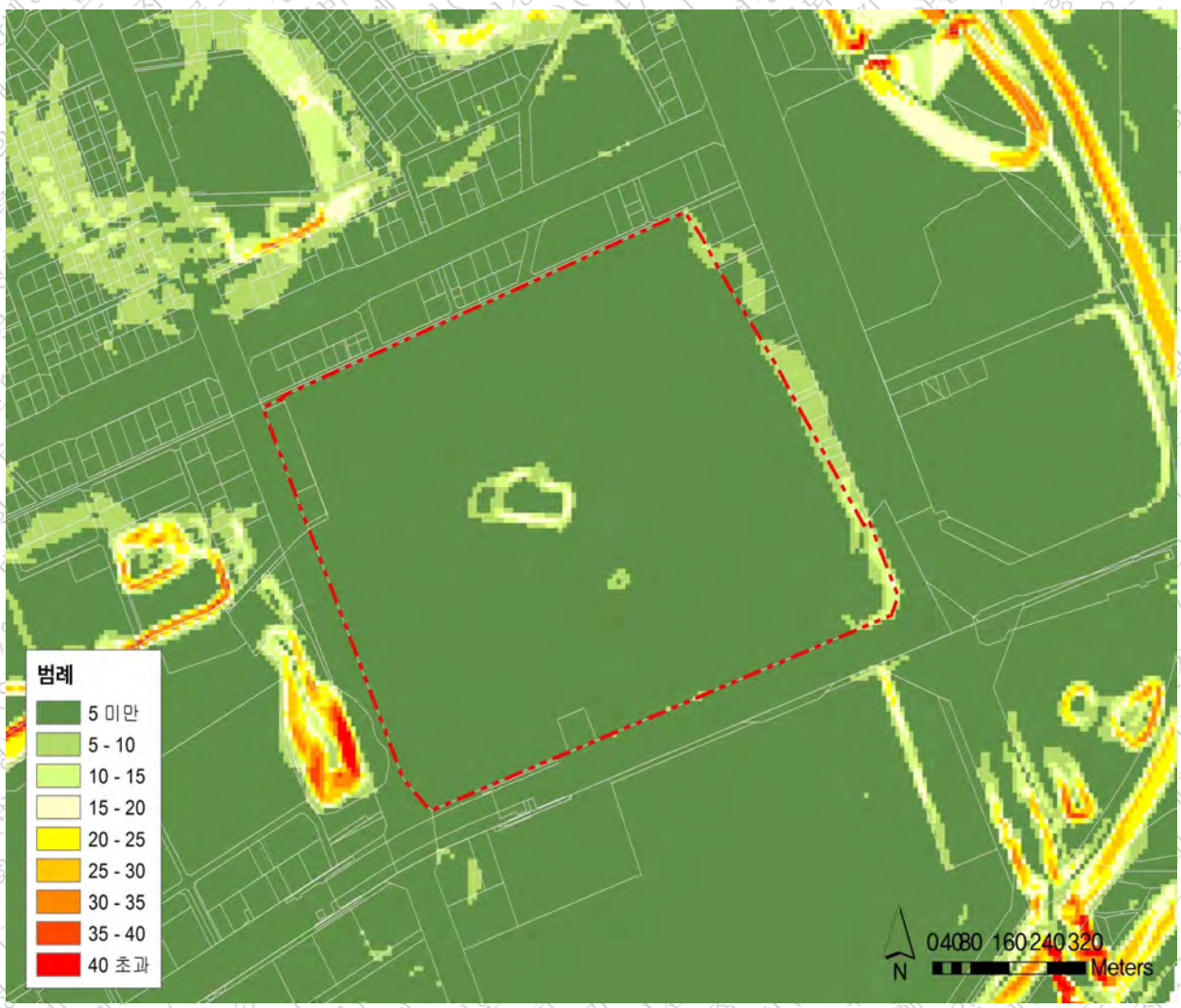


나) 경사도 분석

- 계획구역의 경사도는 5˚미만의 완만한 경사지로 되어 있음
- 경사도 5˚미만이 96.7%로 가장 높은 비율을 차지하고, 5˚이상은 3.3%로 나타남

구 분	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
5˚미만	235,528.4	96.7	-
5˚~ 10˚미만	5,099.5	2.1	-
10˚~ 15˚미만	2,024.8	0.8	-
15˚이상	899.9	0.4	-
합 계	243,552.6	100.0	-

■ 경사 현황도



2) 도시관리계획 현황

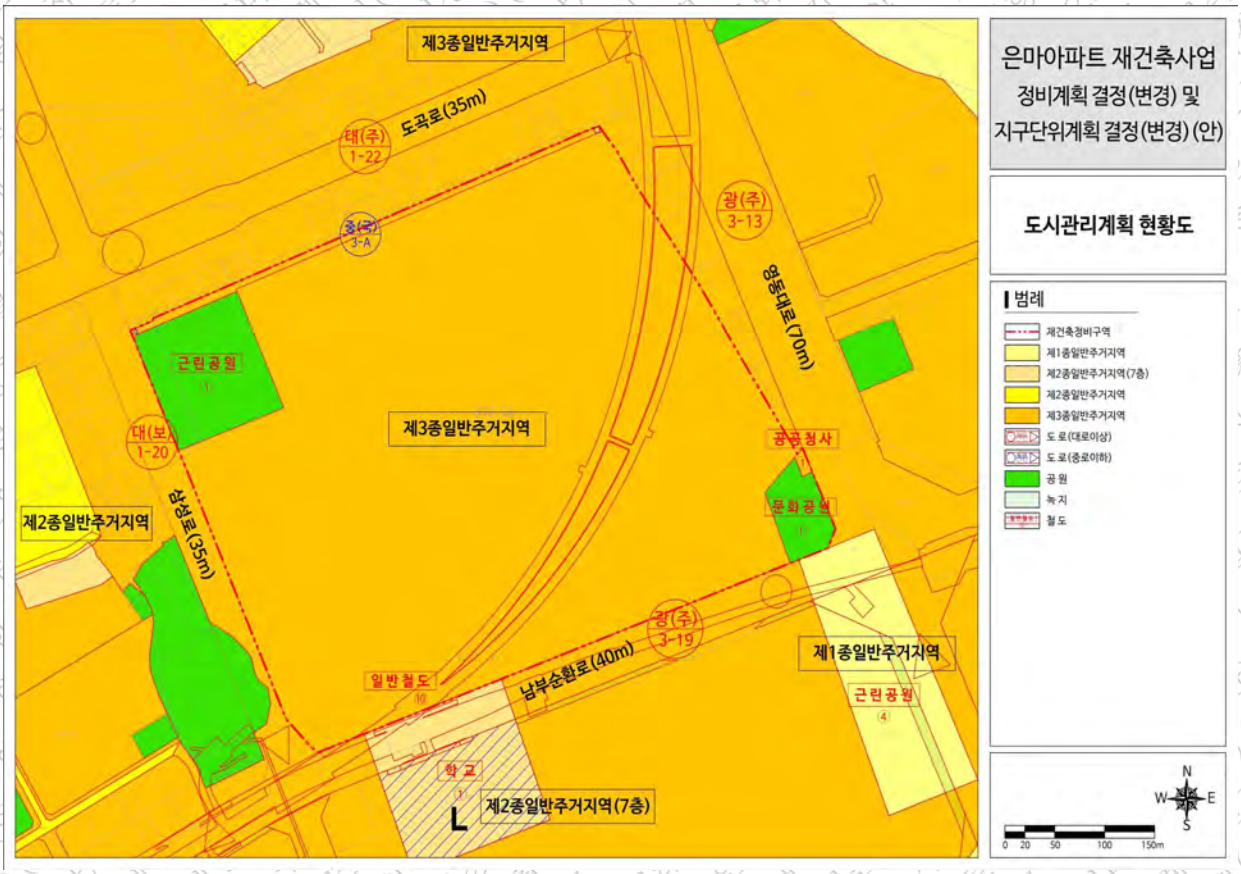
가) 용도지역·지구 현황

- 대상지의 용도지역은 제3종일반주거지역임
- 대상지 내 용도지구는 없음

나) 도시계획시설 현황

- 대상지 내 결정된 도시계획시설은 교통광장 1개소가 있음
- 대상지 주변으로 도시계획시설 광로3류 2개소, 대로1류 2개소가 지나고 있음

■ 도시관리계획 현황도



3) 토지 이용 현황

가) 토지 지목별 현황

- 대상지 내 필지는 지목상 대지와 전, 도로로 구성되어 있음
- 특히, 대지가 전체 면적의 99.5%로 대부분을 차지하고 있음

< 토지 지목별 현황 >

구분	계	대지	도로	전	비고
필지수(개)	6	4	1	1	-
구성비(%)	100.0	66.6	16.7	16.7	-
면적(㎡)	243,552.6	242,311.1	122.6	1,118.9	-
구성비(%)	100.0	99.5	0.1	0.4	-

■ 토지 지목별 현황도



나) 토지 소유자별 현황

- 대상지 내 필지는 총 6필지로 그 중 사유지가 3필지로 대부분(99.6%)을 차지하고 있음
- 그 외 국·공유지는 3필지가 있으며 0.4%를 차지함

< 토지 소유자별 현황 >

구분	계	사유지	국공유지	비고
필지수(개)	6	3	3	-
구성비(%)	100.0	50.0	50.0	-
면적(㎡)	243,552.6	242,535.3	1,017.3	-
구성비(%)	100.0	99.6	0.4	-

■ 토지 소유자별 현황도



4) 건축물 이용 현황

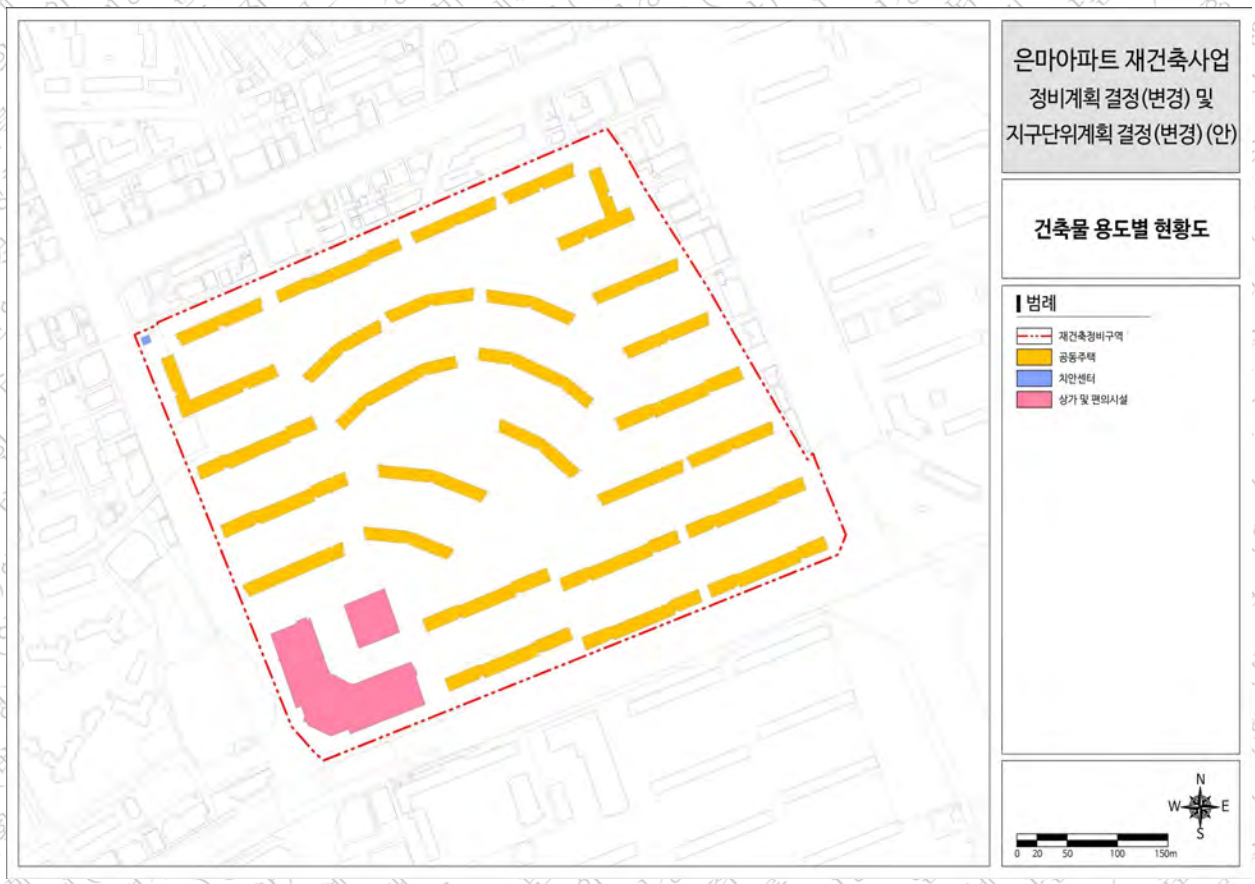
가) 건축물 용도별 현황

- 대상지 내 건축물은 총 31개동으로 공동주택이 90.4%로 대부분을 차지하고 있음
- 대치역 사거리변 및 단지 내부로 상가군이 입지하고 있으며, 북측 삼성로변으로 치안센터가 입지하고 있음

< 건축물 용도별 현황 >

구분	계	공동주택	상가 및 편의시설	치안센터	비고
동수(동)	31	28	2	1	-
구성비(%)	100.0	90.4	6.4	3.2	-

■ 건축물 용도별 현황도



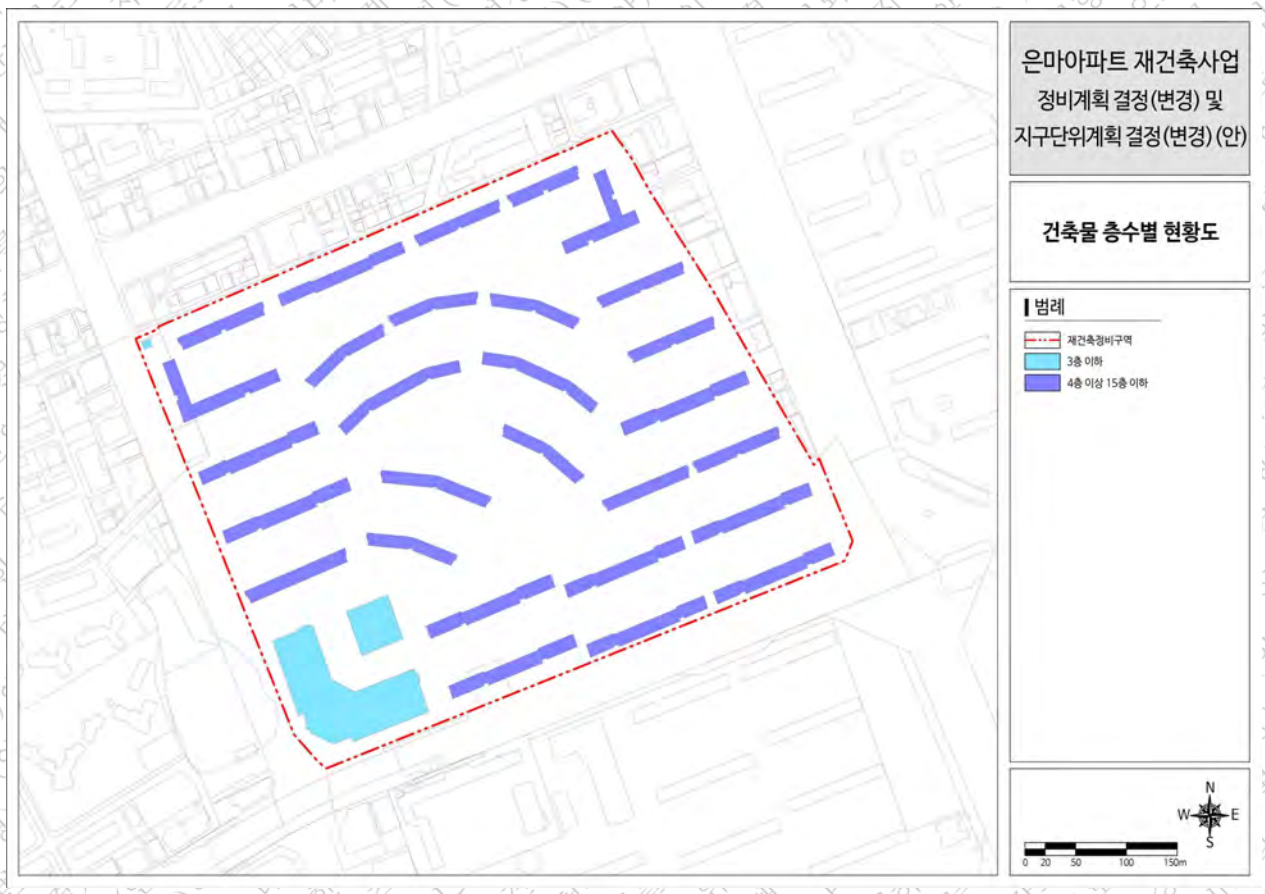
나) 건축물 층수별 현황

- 대상지 내 공동주택은 지하1층 ~ 지상14층 규모로 이루어져 있으며, 상가는 지하1층 ~ 지상3층 규모임
- 대상지 북측 삼성로변에 입지하고 있는 치안센터는 지상 1층 규모임

< 건축물 층수별 현황 >

구분	계	3층 이하	4층 이상 15층 이하	비고
동수(동)	31	3	28	-
구성비(%)	100.0	9.7	90.3	-

■ 건축물 층수별 현황도



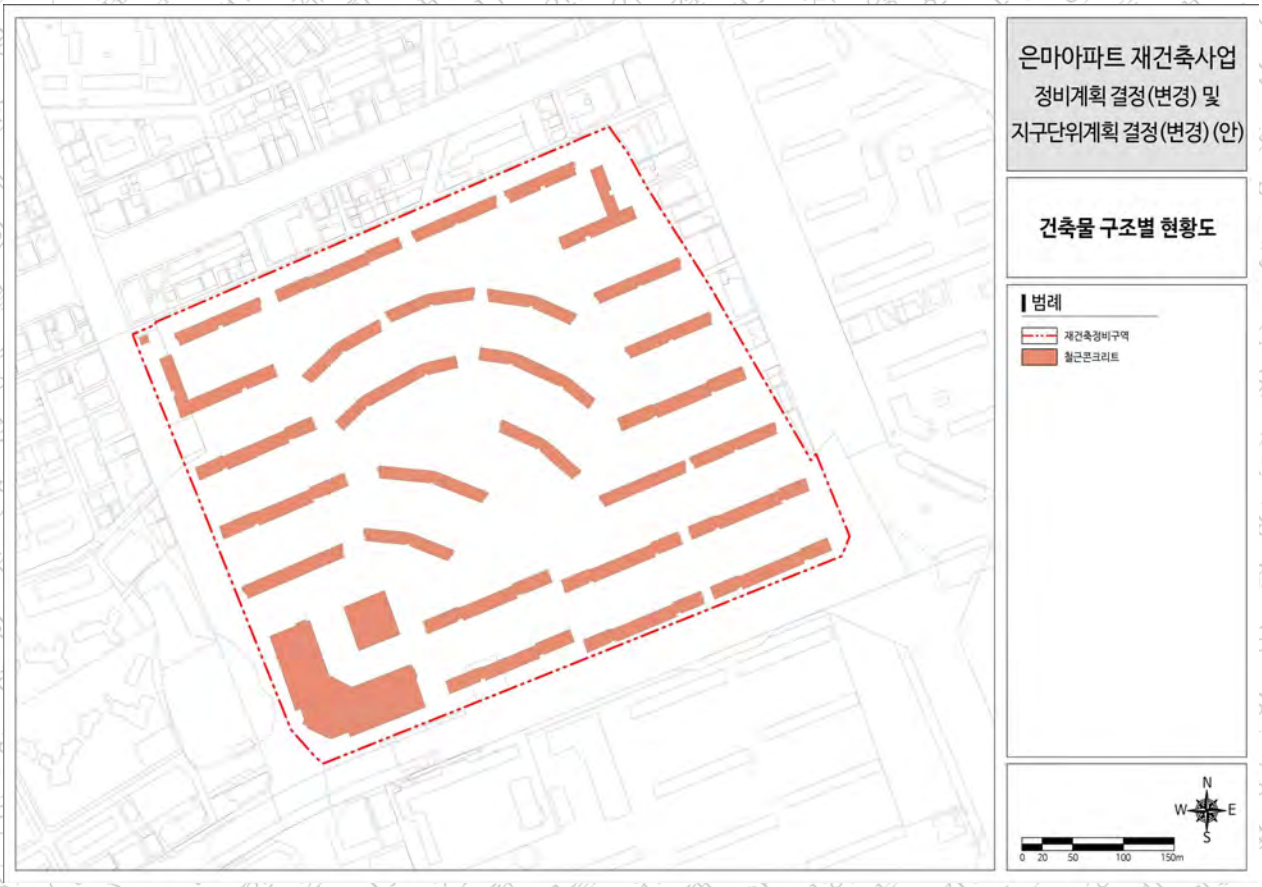
다) 건축물 구조별 현황

- 대상지 내 건축물의 구조는 모두 철근콘트리트조임

< 건축물 구조별 현황 >

구분	계	철근콘크리트조	비고
동수(동)	31	31	-
구성비(%)	100.0	100.0	-

■ 건축물 구조별 현황도



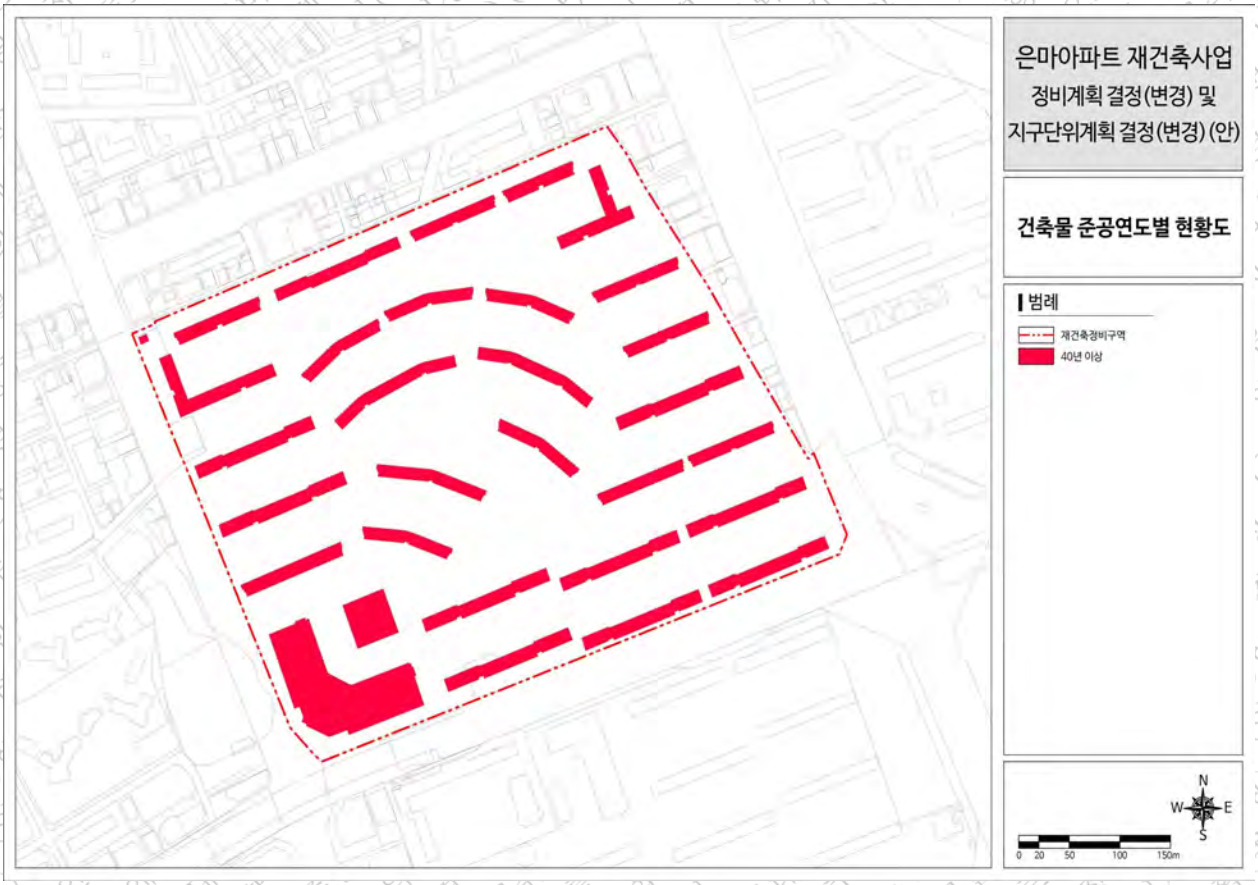
라) 건축물 준공연도별 현황

- 대상지 내 건축물 내 사용승인일 40년 이상의 건축물이 총 31동으로 100.0%를 차지함

< 건축물 준공연도별 현황 >

구분	계	40년 이상	비고
동수(동)	31	31	-
구성비(%)	100.0	100.0	-

■ 건축물 준공연도별 현황도



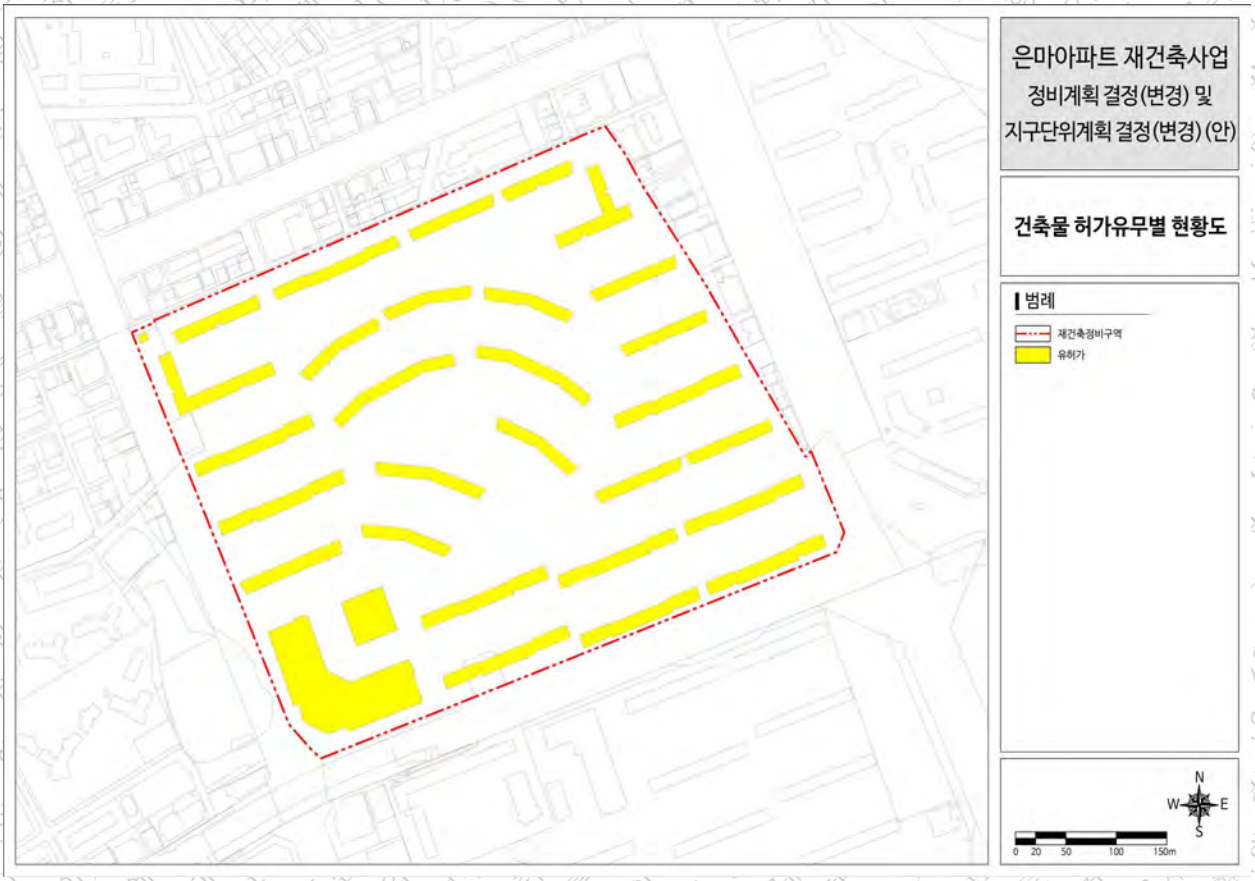
마) 건축물 허가유무별 현황

- 대상지 내 허가 건축물은 총 31개동으로 100.0%를 차지함

< 건축물 허가유무별 현황 >

구분	계	유허가	비고
동수(동)	31	31	-
구성비(%)	100.0	100.0	-

■ 건축물 허가유무별 현황도

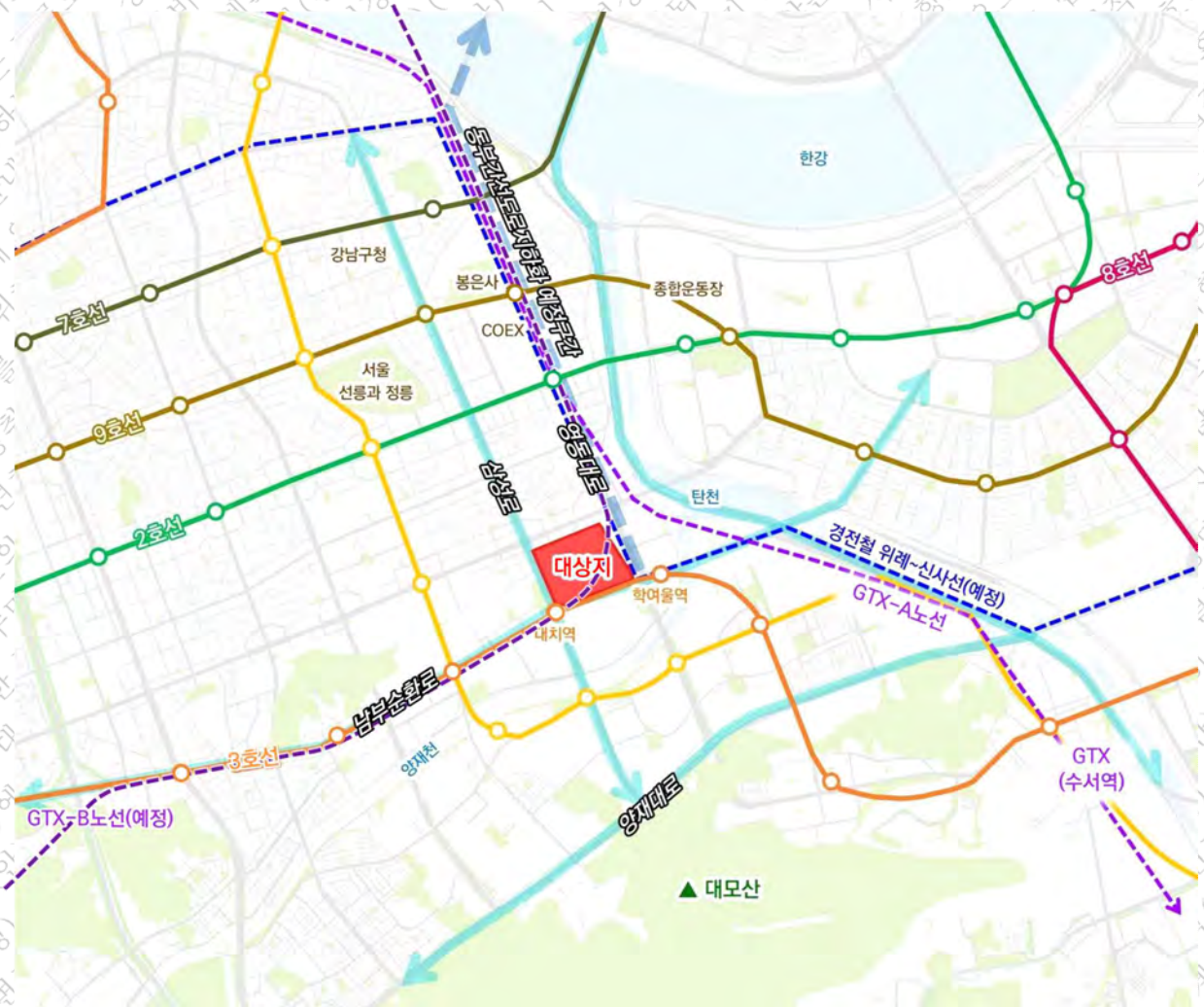


5) 도시계획시설 및 정비기반시설 현황

가) 도로 현황

- 대상지 동측의 영동대로와 남측의 남부순환로가 통과하고 있음
- 대상지는 대치역과 학여울역 더블역세권에 포함되는 양호한 대중교통 여건을 갖추고 있음
- 위례신사선(위례신도시~신사역) 개통이 예정되어 있으며, 학여울역이 환승역으로 지정됨
- 한편 강남 삼성~노원 상계까지 이어지는 동부간선도로 지하화 사업은 사업추진단계로서 시 재정여건을 고려한 단계별 시행계획 수립 후 추진 예정임

■ 주변 교통체계 현황도



나) 공원·녹지 현황

- 대상지 서측에 한티근린공원, 남측에는 대치근린공원, 북동측에는 대치유수지 체육공원 등 반경 1km 이 내 다수의 공원이 입지하고 있어 주민의 여가·휴식공간 접근성이 용이함

시설명	권역거리(m)	규모(㎡)	비고
한티근린공원	360m	13,999.76	-
대치근린공원	500m	10,408.94	-
대치유수지 체육공원	640m	84,127.72	-

■ 주변 공원·녹지 현황도



다) 공공시설 및 학교 현황

- 대상지 내 공공시설은 치안센터가 1개소 입지하고 있으며, 도곡로 및 영동대로교차로 인접하여 대치동 문화센터가 입지하고 있음
- 대상지는 남측의 대곡초등학교와 북측의 대현초등학교의 2개 학군으로 나뉘어 있음

■ 공공시설 설치현황

구분		검토내용		
		개소 (구역내/외)	시설명	비고
주민센터		5개소 (0/5)	대치1동주민센터	-
			대치2동주민센터	
			대치4동주민센터	
			개포2동주민센터	
			일원2동주민센터	
지구대		1개소 (1/0)	은마치안센터	-
문화시설		3개소 (0/3)	SETEC	-
			대치문화센터	
			대치1동문화센터	
복지시설	도서관	2개소 (0/2)	대치도서관	-
			즐거운도서관(구립)	
	노인복지	1개소 (0/1)	샬롬노인요양원	-
교육시설	초등학교	5개소 (0/5)	대현초등학교	대상지에서 반경 1km 이내
			도곡초등학교	
			대치초등학교	
			양전초등학교	
			대곡초등학교	
	중학교	4개소 (0/4)	대명중학교	대상지에서 반경 1km 이내
			휘문중학교	
			대청중학교	
			개원중학교	
	고등학교	2개소 (0/2)	휘문고등학교	-
			단국사대부속고등학교	

6) 종합분석

가) 현황종합분석

구분	현 안	개 선 방 향
건축물	• 철거 개발에 따른 주택난, 전세난 우려 • 은마상가는 면적이 크고, 임차상인이 많아 사업추진 시 갈등 우려 • 대규모 단지로 권리자간 이해관계 복잡	• 공공시설의 제공(기부채납)을 통한 용적률의 상향 • 관련 법에 의거한 세입자 대책 마련
토지이용	• 큰 단지의 규모에 비해 휴식공간 및 체육시설 등의 부족	• 각종 관련 지침에 의거한 적정 규모의 공원 및 도시기반시설 확보 • 친환경적 계획 도입 요소로 활용하여 쾌적한 주거단지 조성
도시기반시설	• 주차공간의 부족으로 단지내 이중주차가 빈번하며 상시 혼잡함 • 단지 내 공원 등 오픈스페이스 부족 • 주변 문화시설 부족 • 학여울역 보행접근성 열악 • 탄천·양재천으로의 보행접근성 열악	• 세대수에 맞는 충분한 주차공간 확보 • 어린이놀이터 등의 세심한 관리로 • 주민들의 커뮤니티 및 휴식공간으로 활성화 • 단지 주변 및 녹지공간과 연계된 보행체계 확립
환경성	• 개발에 따른 먼지, 소음 등의 피해가 예상됨	• 개발 전, 이에 대한 구체적인 대책 마련
기타	• 단지 내 지형차로 인한 학여울역 부근의 슬럼화 현상 • 홍수 및 침수 등 자연재해로 인한 심각한 재산권 손실	• 단지 내 지형차를 극복할 수 있도록 경관계획 및 건축물 배치계획 수립 • 자연재해로부터 안전한 주거단지 조성계획 수립

나) SWOT 분석



■ 현황종합분석도


대치동 구마을 3지구
('25년 8월 예정)
대현초등학교
청담
한 강
대치유수지
체육공원
대치푸르지오
써밋아파트
대치르엘아파트
우성1차아파트
쌍용2차아파트
쌍용1차아파트
도곡로(35m)
근생시설
영동대로(70m)
치안센터
대 상 지
송파
학여울역
3호선
삼성로(35m)
대치삼성1차아파트
단국대부속
초·중·고등학교
대치SK뷰아파트
한티
근린
공원
우체국
은마
종합상가
남부순환로(40m)
SETEC
래미안대치팰리스
2단지 아파트
래미안대치팰리스
1단지 아파트
대치역
대곡초등학교
대치
근린
공원
양재천
미도아파트
개포택지개발지구
지구단위계획구역
양재
선경아파트
일원
개포우성1차아파트
대치초등학교

7) 대상지 현황사진

[한티근린공원]



[래미안대치팰리스1단지 전면부 근린상업시설]



[래미안대치팰리스1단지 아파트 입구]



[도곡로 북측 근린상업시설]



[쌍용아파트]



[미도아파트]



[남부순환로]



[영동대로]



4 부문별 계획

1. 계획의 목표 및 미래상

1) 계획의 목표

목표

- **서** 울시 동남권
- **도** 시기반시설 및 공공시설의 확보가 담보된 계획개발 유도
- **재** 건축 규모의 계획적 개발가이드라인 제시
- **쾌** 적한 도시경경관의 유지 및 관리방안 제시
- **지** 속가능한 주택단지로의 계획적 유도방안 제시

2) 미래상



3) 계획의 세부목표

- 기존 관련계획 및 지침과의 정합성 유지
  - 2040 서울시 도시기본계획, 2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획, 비전 2030 글로벌 강남 종합발전계획 등 상위계획에서 제시된 개발밀도 및 인구배분계획을 준용
  - 관련법규 및 지침을 반영한 계획 수립
- 해당 주민이 공감하며 실현성 있는 계획도출로 원활한 사업성 확보
- 주변과 조화를 이루는 친환경적인 경관계획
- 홍수로 인한 침수가 빈번한 지역으로 자연재해로부터 안전한 주거환경 조성계획

4) 계획의 지표설정

가) 지표 설정

(1) 기본방향

- 상위계획 및 관련계획을 반영한 인구 및 가구수 검토



(2) 계획지표 설정 기준

- 주택규모 : 전용면적 59~143㎡
- 용적률 : 기준 210%, 허용 230%, 예정법적상한(319.88%이하)
- 인구 및 세대수
- 인 구 : 13,713인 (세대당 2.3인 기준) [서울시 통계 인구/인구 추이, 2030년 기준]
- 세대수 : 5,962세대 (공공주택 1,013세대 포함)

(3) 계획대상지 지표 산정

구분	인구수(인)			세대수(세대)		
	현황	계획	증감	현황	계획	증감
계획대상지	17,051	13,713	감) 3,338	4,424	5,962 (공공주택 포함)	증) 1,538

2. 부문별 기본구상

1) 토지이용구상

- 대상지 주변 여건과 인근 재건축사업 예정 단지(대치쌍용아파트, 미도아파트 등)를 고려한 토지이용 구상
- 재건축사업에 따른 도시기반시설 용량의 적정 확보
  - 관련 법규 및 계획 세대수를 고려한 공원의 적정 배치를 통한 단지 내 녹지공간 확보
  - 사업시행으로 인해 증가할 것으로 예상되는 교통수요를 감안한 도로 설치계획
- 대중교통과의 연계를 고려한 대치역, 학여울역 역세권 활성화계획 수립
- 보차혼용통로와 연계한 40m 통경구간 계획으로 열린 공간으로서의 시각적 개방감 확보

■ 토지이용구상도



2) 교통처리구상

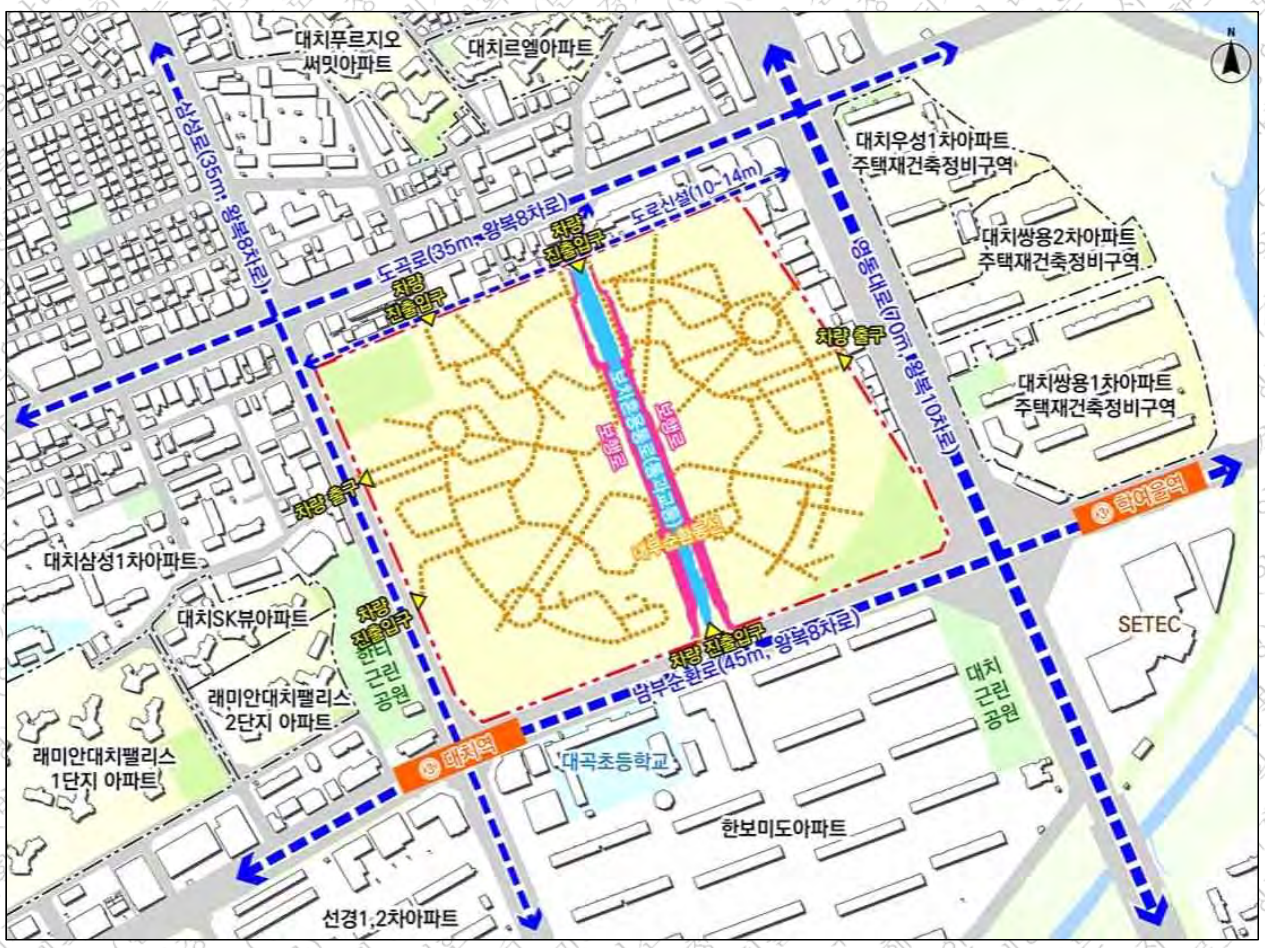
가) 차량동선구상

- 재건축사업으로 인해 증가되는 교통수요를 고려하여 북측으로 중로3류 규모의 도로를 계획(10~14m, 대상지 내 6~8m)하고 단지 내 도로와 연계
- 대상지 남-북을 가로지르는 보차혼용통로(15m) 계획으로 남부순환로(40m)와 도곡로(35m) 연계
- 단지 내부 순환동선 네트워크 계획을 통해 차량의 원활한 소통 유도

나) 보행동선구상

- 대상지는 대치역, 학여울역 역세권과 연접한 지역이므로 주요 시설물과의 접근성 및 편리성을 고려하여 보행환경을 조성하되, 시설물 간의 보행동선 연계
- 기본적으로 차량동선과의 분리를 유지하며 체계적인 단지 내 보행 네트워크 구축

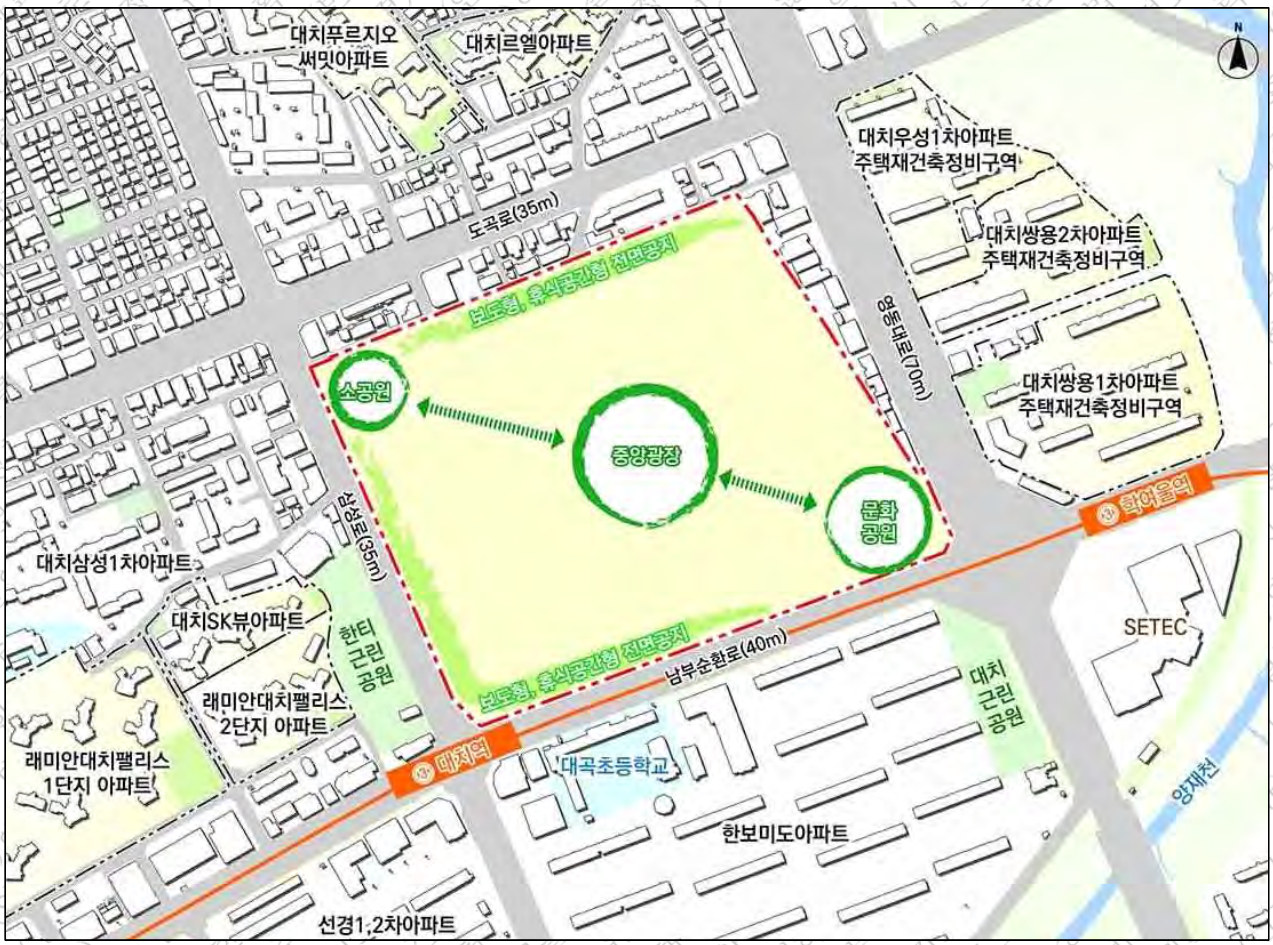
■ 교통처리구상도


대치푸르지오 써밋아파트
대치르엘아파트
삼성로(35m, 왕복8차로)
도곡로(35m, 왕복8차로)
도로신설(10~14m)
차량 진출입구
차량 출구
보행통로
보행통로
보행통로

3) 공원·녹지구상

- 학여울역 교차로에 문화공원을 조성하여 주민들에게 접근이 양호하고 쾌적한 여가공간 제공
- 단지 내부에 위계에 따른 공원·녹지체계를 확립하고, 각 위계별 성격 및 규모에 맞는 계획 수립
- 조성된 공원·녹지를 보행 네트워크와 연계하여 시설의 접근성 및 이용성 향상 도모
- 단지 내부에 중앙광장 및 주동 간의 소규모 조경공간을 조성하여 주민들의 이용이 편리하도록 하며, 주민 공동체 의식을 함양할 수 있는 기회를 제공
- 건축한계선 후퇴공간 내 보도형 전면공지, 휴식형 전면공지 설치를 통한 개방감 확보

■ 공원·녹지구상도



3. 부문별 계획

1) 용도지역·지구 계획

가) 기본방향

- 용도지역(제3종일반주거지역)에 부합하는 토지이용 유도

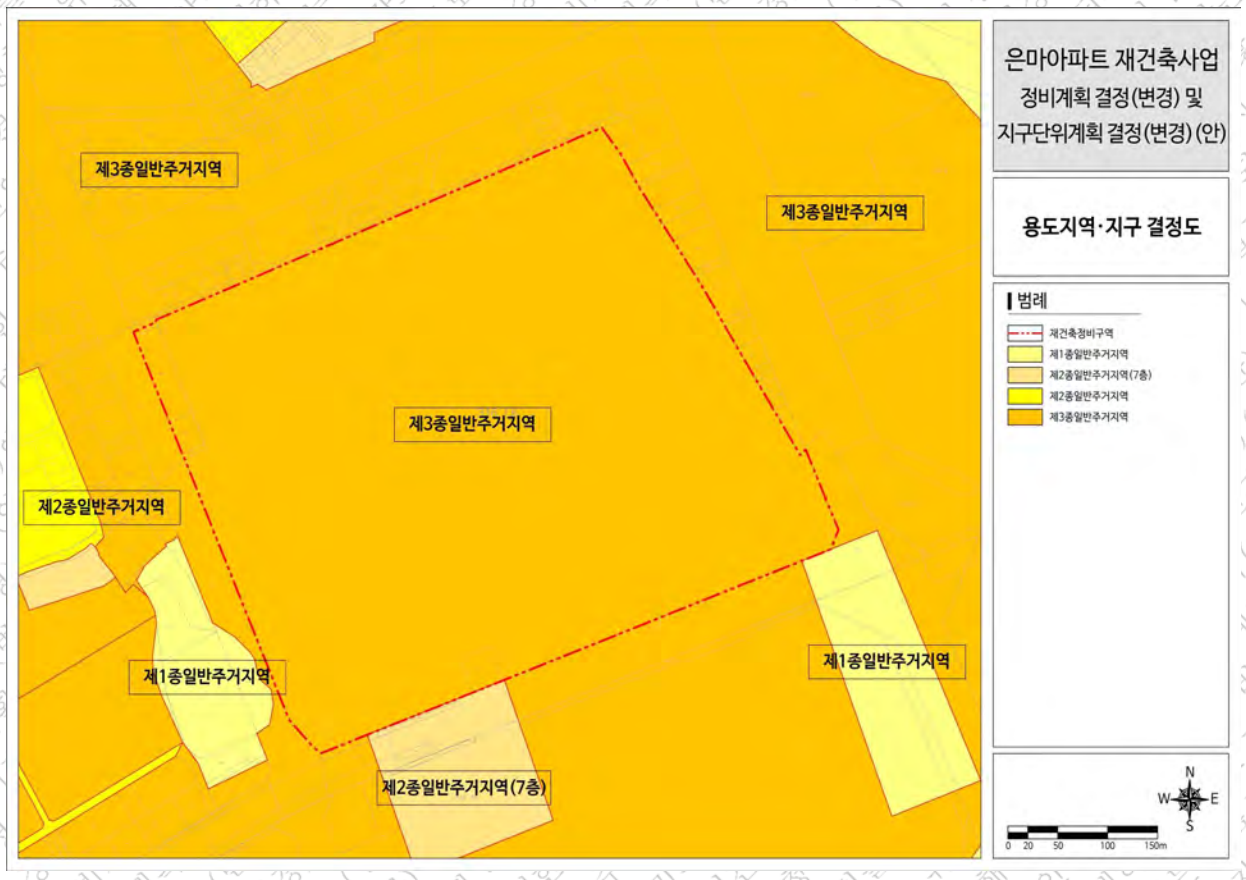
나) 계획내용

- 대상지 내 용도지역은 제3종일반주거지역으로 용도지역 변경 없이 유지(대상지 내 용도지구 없음)

< 용도지역 결정조서 >

구 분	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	243,552.6	-	243,552.6	100.0	-
제3종일반주거지역	243,552.6	-	243,552.6	100.0	-

■ 용도지역·지구 결정도 : 변경없음



2) 기반시설 설치계획

가) 기본방향

- 재건축사업 추진으로 인해 변화될 장래 여건을 고려한 적정 기반시설 설치계획 수립
- 주민들의 삶의 질 향상을 위한 시설 도입 검토

가) 계획내용

(1) 도로시설

- 대상지 북측 이면도로(삼성로58길, 영동대로57길)변의 원활한 교통처리 및 대상지 남북을 가로지르는 보차혼용통로와의 연계를 고려한 도로계획

< 도로 결정조서 >

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	구 간		사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점			
기정	중로	3	(A)	12~14 (6~8)	국지 도로	573 (508)	광로 3-13	대치동 1020	일반 도로	-	-

주) ( )는 임시번호 및 구역 내 포함된 사항임

(2) 철도시설

- 수도권 주민들의 교통복지 증진과 만성적인 교통난 해소를 위해 「국토교통부고시 제2023-819호(2023.12.27.)」로 고시한 수도권광역급행철도 C노선 민간투자시설사업의 실시계획 변경 승인된 철도시설 계획을 반영

< 철도 결정조서 >

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치			연 장 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비 고
				기정	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

< 입체적 도시계획시설(철도) 결정조서 >

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비 고
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

(3) 주차시설

- 대치동 학원가로 인한 주정차난의 해소를 위하여 소공원 지하1~2층에 주차장 계획

< 주차장 결정조서 >

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
신설	①	주차장	대치동1020-1 일대	-	증) 7,263.8	7,263.8	-	입체적 결정

< 입체적 도시계획시설(주차장) 결정조서 >

구분	도면표시번호	시설명	위치	구 분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비 고
신설	①	주차장	대치동 1020-1 일대	길이(m)	-	증) 77	77	-	연면적 14,527.6㎡
				폭(m)	-	증) 113	113		
				높이(m)	-	증) +2.5~+13.5	+2.5~+13.5		
				층	-	지하1~2층	지하1~2층		

(4) 공원시설

- 학여울 일대(SETEC) 장래 복합개발 가능성을 고려하여 남측으로 문화공원 1개소 및 거주민 및 인근 근린생활시설 이용객의 휴게공간 제공을 위한 소공원 1개소 계획
- 근린공원의 경우 공원의 복합적 활용계획을 위하여 면적을 조정하여 입체공원으로 조성하고자 소공원 입체적 결정으로 변경
- 공원시설 내 기부채납 시설인 국공립어린이집은 강남구 필요시설 검토의견에 따라 대상지에 필요한 공원과 주차장, 저류시설로 공공기여시설을 계획하고 국공립어린이집은 주택법에 따른 주민공동이용시설로 대체

< 공원 결정조서 >

구분	도면표시번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	①	문화공원	문화공원	대치동 316 일대	4,081.0	증) 6,869.2	10,950.2	서고제51호 (23.02.16)	유수지 중복결정
폐지	①	근린공원	근린공원	대치동 1020-1 일대	13,253.0	감) 13,253.0	-	서고제51호 (23.02.16)	-
신설	①	소공원	소공원	대치동 1020-1 일대	-	증) 8,669.8	8,669.8	-	입체공원

< 입체적 도시계획시설(공원) 결정조서 >

구분	도면표시번호	시설명	위치	구 분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비 고
신설	①	소공원	대치동 1020-1 일대	길이(m)	-	증) 77	77	-	-
				폭(m)	-	증) 113	113		
				높이()	-	증) +16.4	+16.4		

(5) 공공청사

- 대상지 내 입지한 공공청사(파출소)의 계획적 관리를 위한 도시계획시설 결정

< 공공청사 결정조서 >

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공공청사	파출소	대치동 316 일대	240.0	-	240.0	-	-

< 공공청사 건축범위 결정조서 >

구분	건폐율	용적률	높 이	비 고
기정	50% 이하	250% 이하	4층 이하	• 연면적 496.0㎡ 이상의 공공청사(파출소) 기부채납

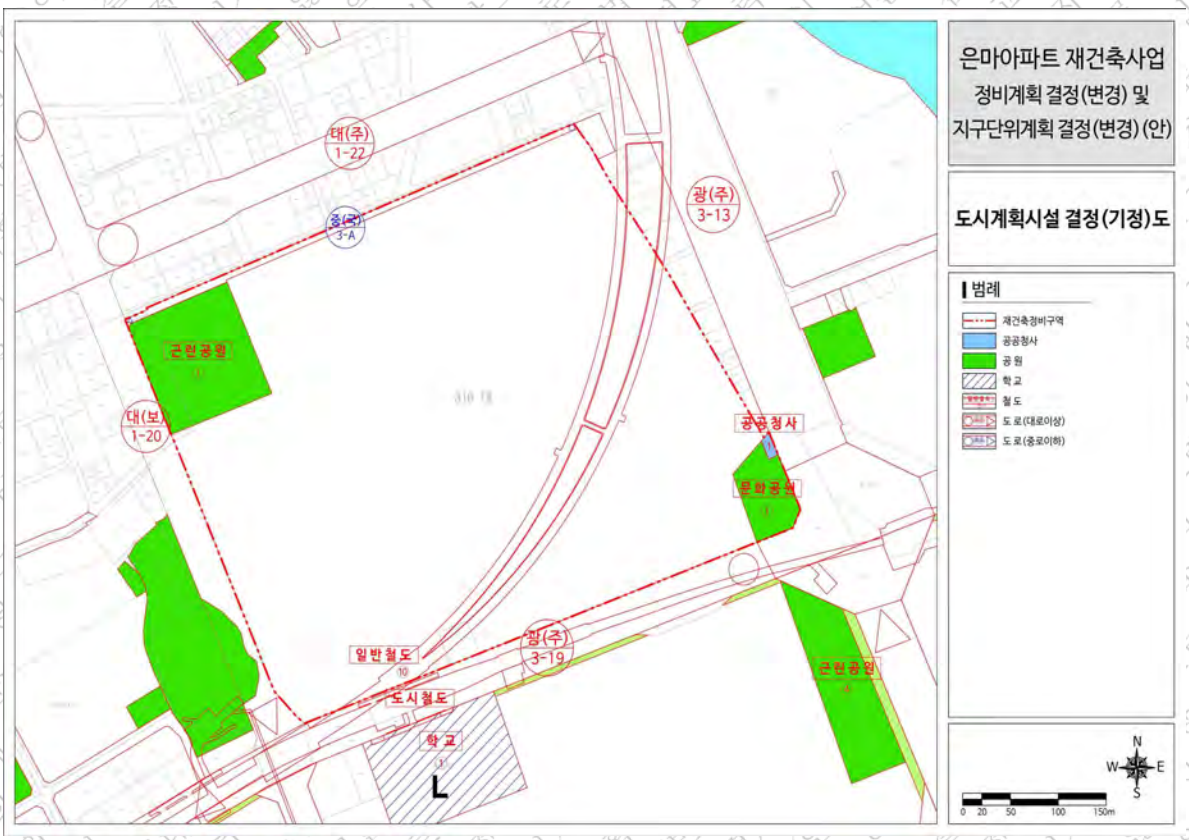
(6) 방재시설

- 대치역 일대 저지대 상습침수지역 해소를 위하여 문화공원 지하부에 유수지(저류시설) 1개소 중복결정

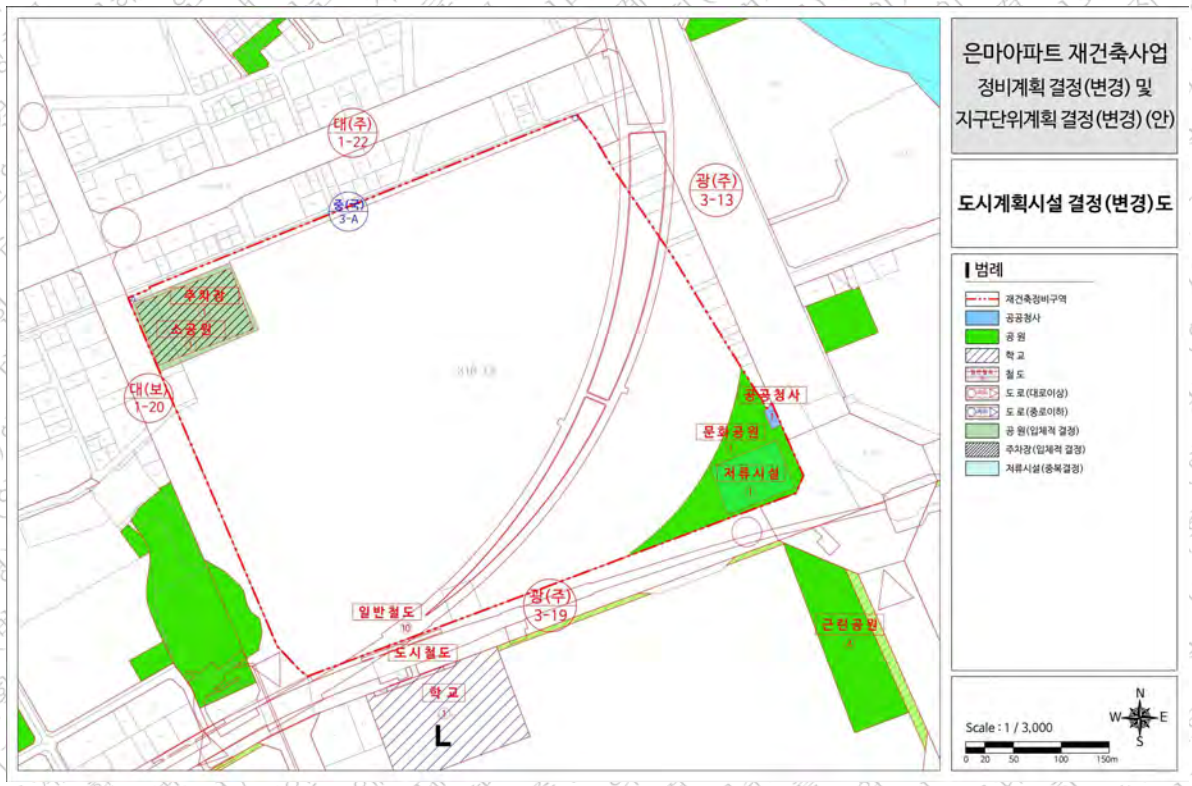
< 유수지 결정조서 >

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	①	유수지	저류시설	대치동 316 일대	-	증) 4,000.0	4,000.0	-	문화공원과 중복결정, 깊이10m

■ 도시계획시설 결정도 : 기정



■ 도시계획시설 결정도 : 변경



3) 토지이용에 관한 계획

가) 기본방향

- 인접 재건축 단지의 토지이용과 대상지 여건을 고려하여 공동주택 및 부대복리시설 기능의 토지이용구상

나) 계획내용

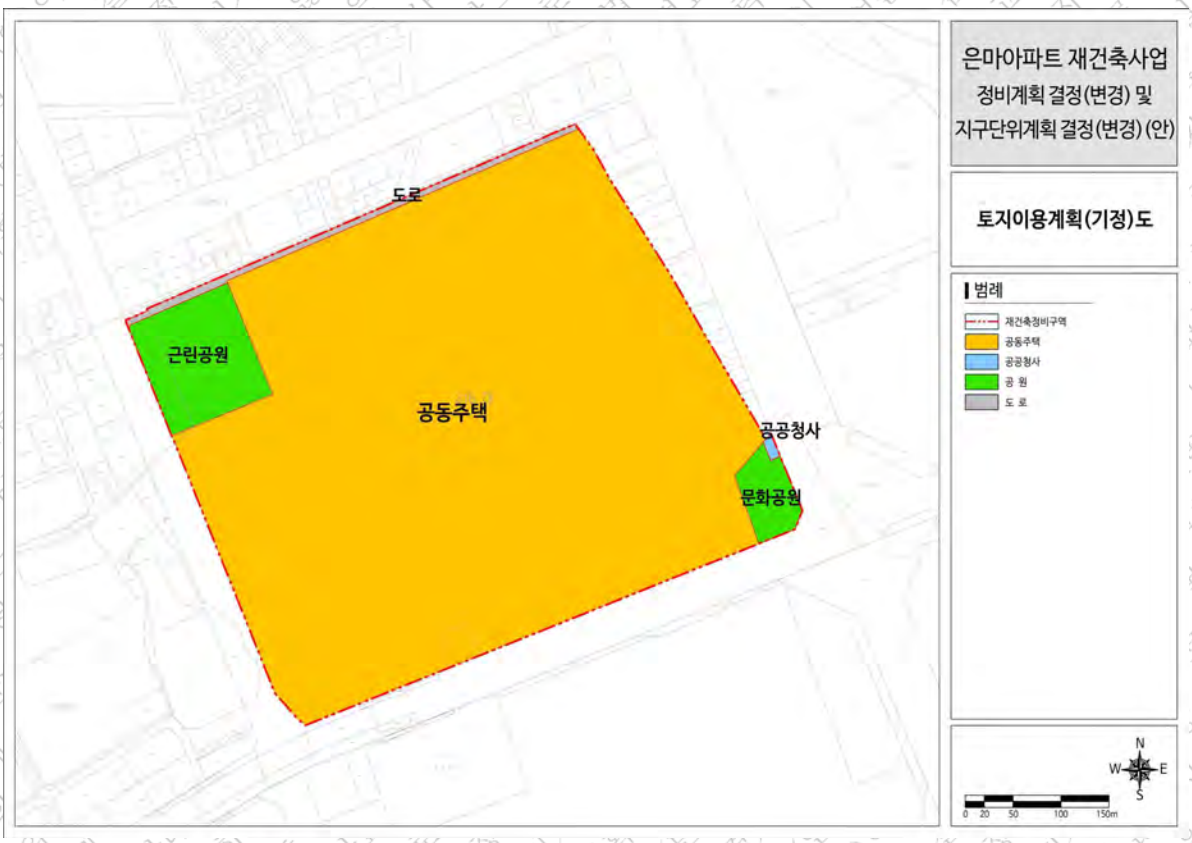
- 주변 기 개발지와 조화를 이루는 건축배치가 가능하도록 적정 대지 규모로 계획하고, 개발사업으로 인해 증가할 것으로 예상되는 교통수요에 대응하는 도로 설치계획 수립
- 소공원(입체공원), 공공청사 등 공공을 위한 시설을 설치 및 제공토록 계획하여 개발이익의 사회적 공유화

< 토지이용계획표 >

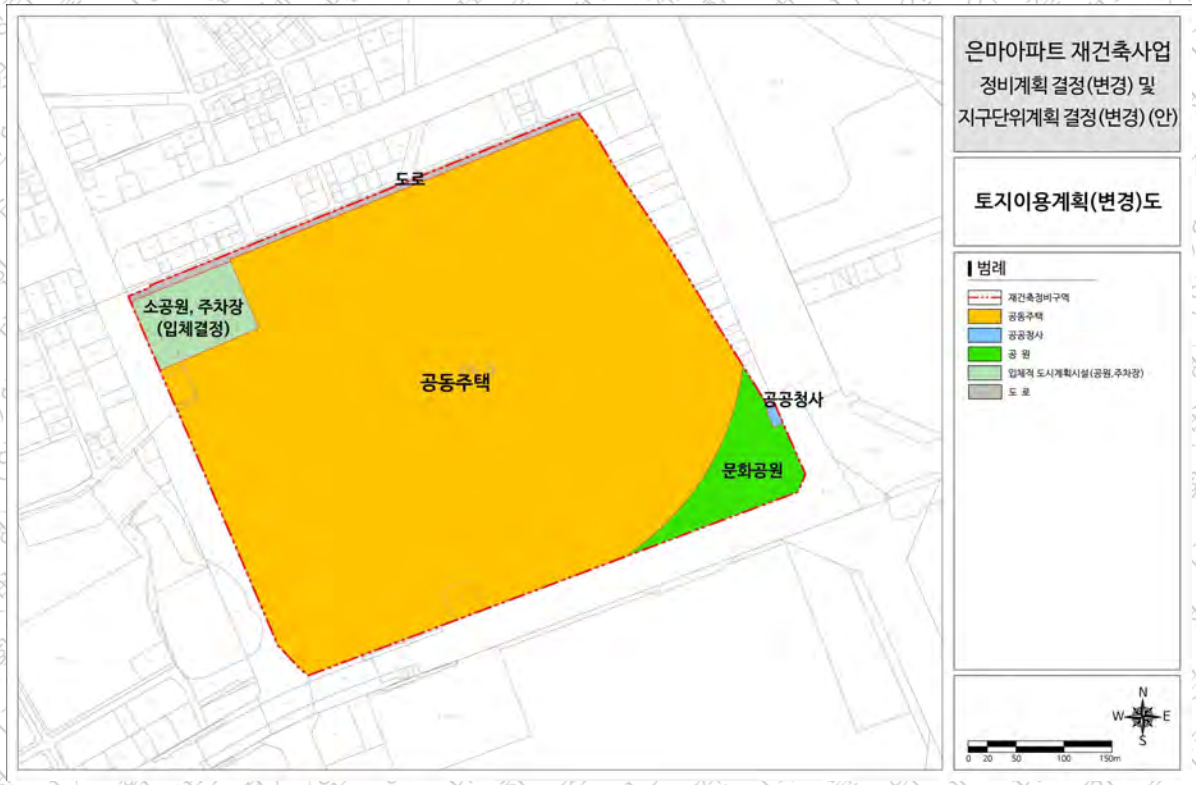
구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		243,552.6	-	243,552.6	100.0	-
정비기반시설 등	소 계	20,803.1	감) 6,383.8	14,419.3	5.9	-
	문화공원	4,081.0	증) 6,869.2	10,950.2	4.5	-
	근린공원	13,253.0	감) 13,253.0	-	-	-
	소공원	-	증) (8,669.8)	(8,669.8)	-	• 입체결정 - 조성비용 환산부지 187.5㎡
	도 로	3,229.1	-	3,229.1	1.3	-
	주차장	-	증) (7,263.8)	(7,263.8)	-	• 입체결정 - 건축물 환산부지 321.8㎡
	공공청사(파출소)	240.0	-	240.0	0.1	• 건축물 기부채납(공공청사) - 건축물 환산부지 48.9㎡
획 지	소 계	222,749.5	증) 6,383.8	229,133.3	94.1	-
	공동주택	222,749.5	증) 6,383.8	229,133.3	94.1	-

※ ( )는 입체적 결정 면적으로 소계 및 합계에서 제외.

■ 토지이용계획(기정)도



■ 토지이용계획(변경)도



4) 공공시설 설치에 관한 계획

가) 기본방향

- 대상지 개발규모와 주변지역 여건을 고려한 공공시설 설치

나) 계획내용

- 정비기반시설 14,419.3㎡와 건축물 기부채납 1,367.6㎡를 기부채납으로 계획함 (순부담률 6.48%)
- 소공원의 경우 입체공원 조성으로 정비기반시설 합계에서 제외하며 조성비용에 대한 환산부지로 계획

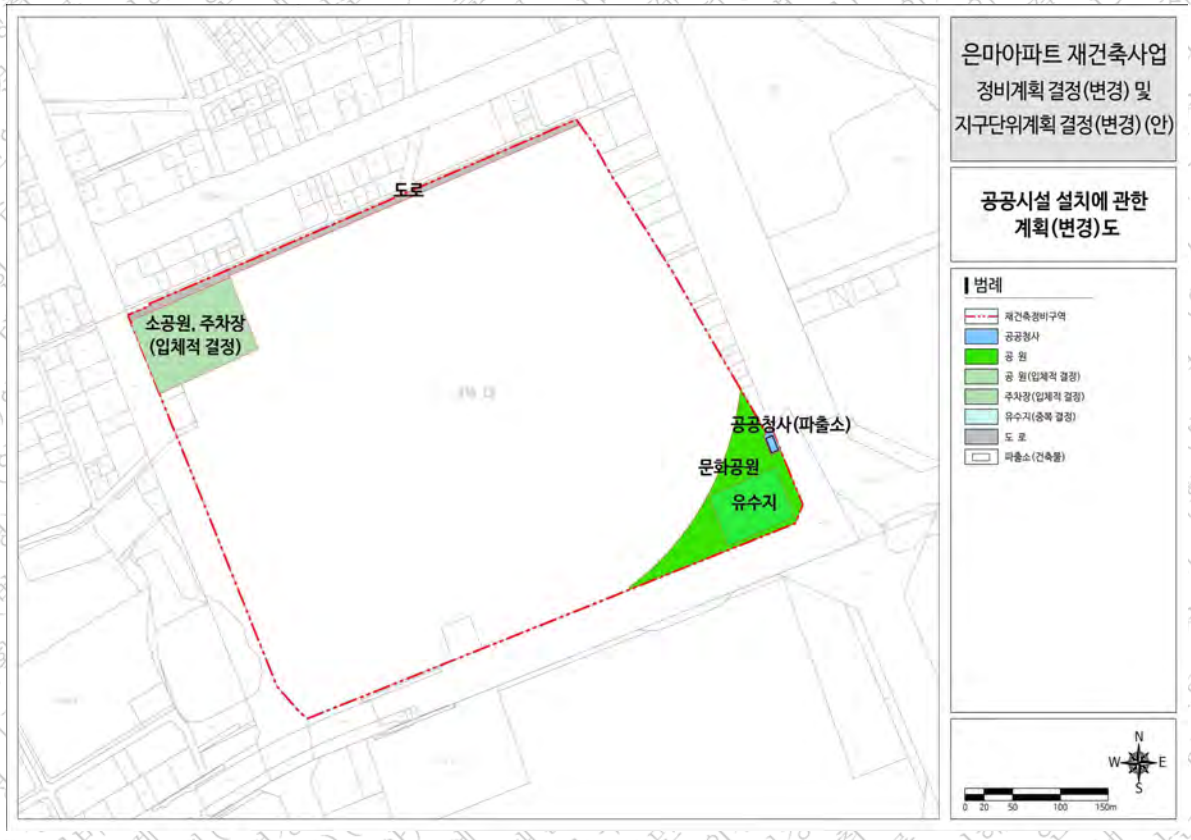
< 공공시설 설치계획 >

구 분		면 적(㎡)			순부담률(%)	비 고
		기정	증감	변경(안)		
합 계		21,092.9	감) 5,306.0	15,786.9	6.48	-
정비 기반시설	소 계	20,803.1	감) 6,383.8	14,419.3	5.92	-
	도 로	3,229.1	-	3,229.1	1.32	기부채납
	문화공원	4,081.0	증) 6,869.2	10,950.2	4.50	기부채납
	근린공원	13,253.0	감) 13,253.0	-	-	-
	소공원(입체공원)	-	증) (8,669.8)	(8,669.8)	-	조성비에 대한 환산부지면적으로 산정
	공공청사(파출소)	240.0	-	240.0	0.10	기부채납
건축물 (환산부지)	소 계	289.8	증) 1,077.8	1,367.6	0.56	-
	공공청사(파출소)	54.5	감) 5.6	48.9	0.02	기부채납 (연면적 496.0㎡)
	국공립어린이집	235.3	감) 235.3	-	-	-
	저류시설	-	증) 809.4	809.4	0.33	문화공원 내 공원시설 기부채납 (연면적 4,000.0㎡)
	주차장	-	증) 321.8	321.8	0.13	기부채납 (연면적 14,527.6㎡)
	소공원(입체공원)	-	증) 187.5	187.5	0.08	기부채납 (연면적 8,669.8㎡)

■ 공공시설 설치에 관한 계획(기정)도



■ 공공시설 설치에 관한 계획(변경)도



5) 가구 및 획지에 관한 계획

가) 기본방향

- 적정 대지 규모의 가구 및 획지계획 수립

나) 계획내용

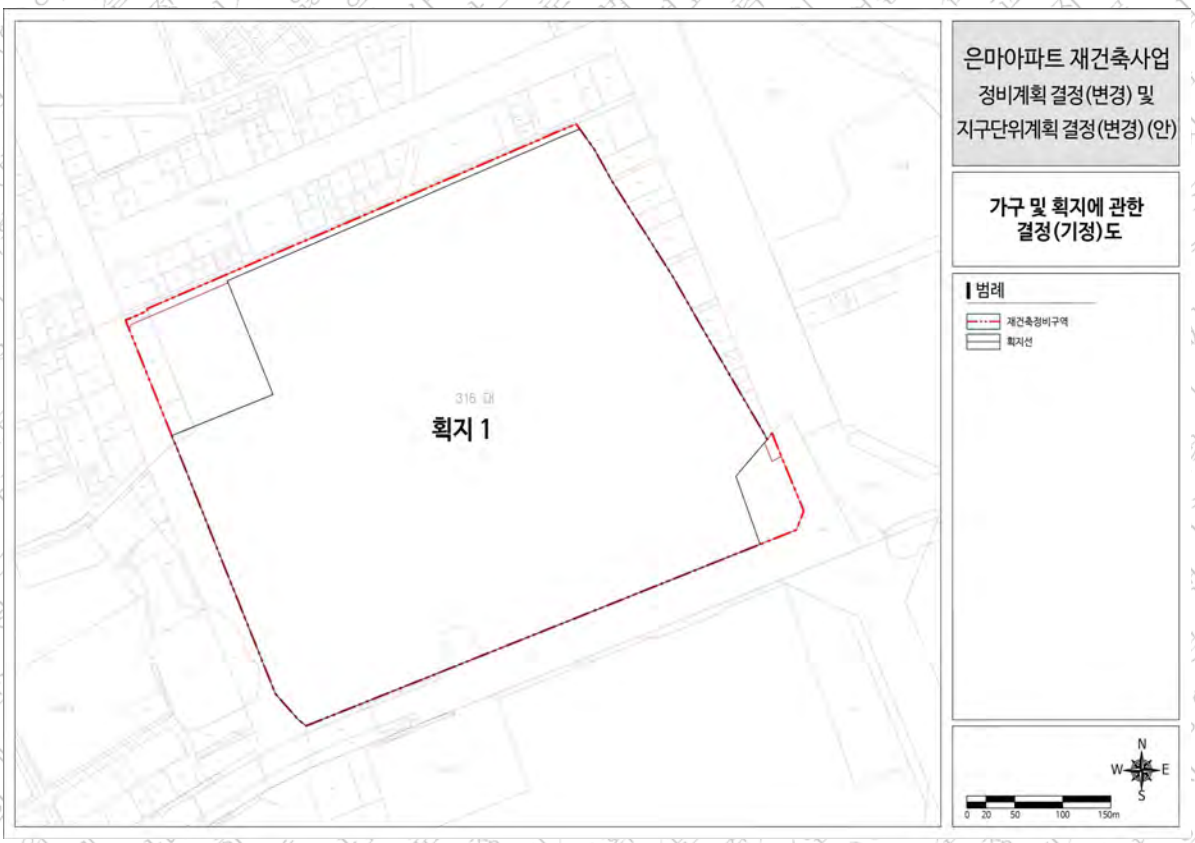
- 대상지는 획지1(공동주택 및 부대복리시설)로 계획

< 가구 및 획지 결정조서 >

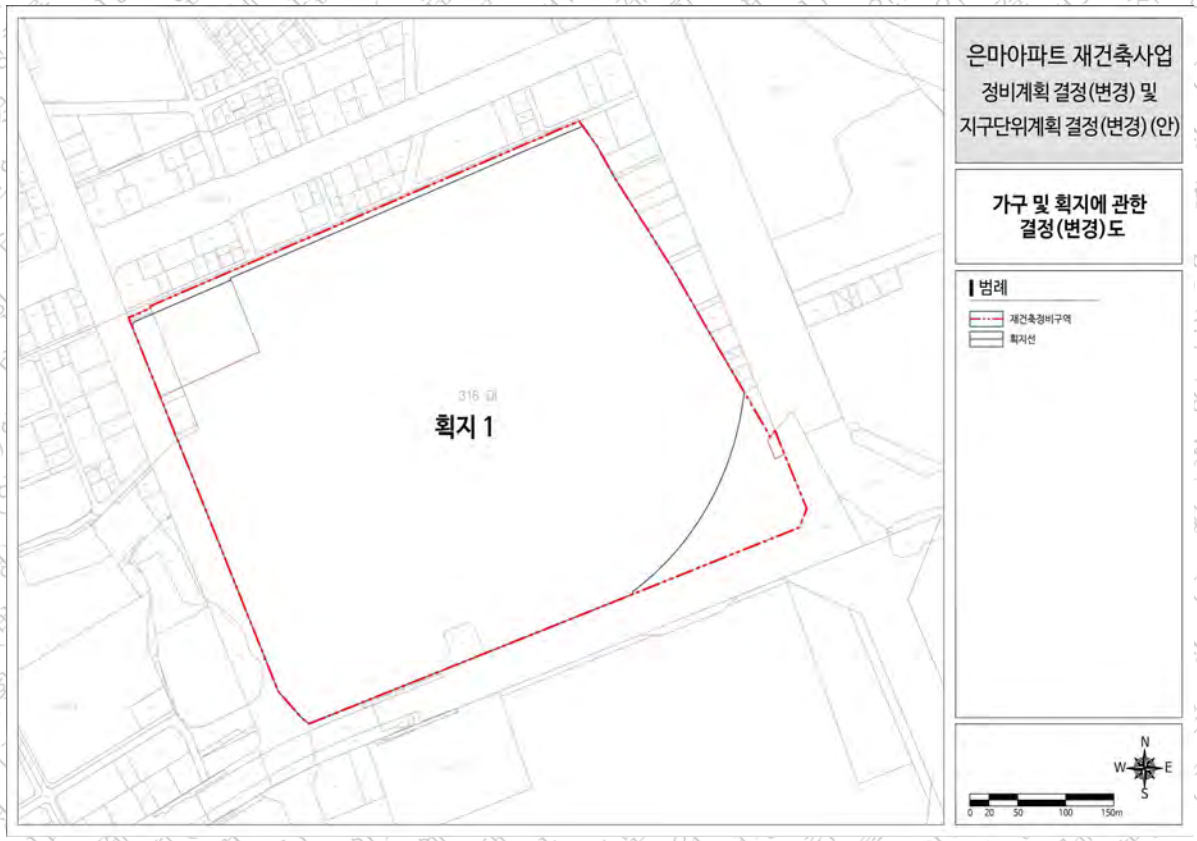
구분		가구	면 적(㎡)	획 지		비 고
				위 치	면 적(㎡)	
기정	획지1	은마아파트 재건축 정비구역	222,749.5	대치동 316번지 일대	222,749.5	공동주택 및 부대복리시설
변경	획지1	은마아파트 재건축 정비구역	229,133.3	대치동 316번지 일대	229,133.3	공동주택 및 부대복리시설

(이 하 여 백)

■ 가구 및 획지에 관한 결정(기정)도



■ 가구 및 획지에 관한 결정(변경)도



6) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

가) 기본방향

- 관련 법규를 준용한 밀도계획 수립
- 도시기반시설(도로, 상·하수도, 도시가스 등) 용량을 고려한 적정한 개발밀도 수립
- 인근 지역의 재건축사업 현황 및 개발 예정지를 고려하여 계획

나) 계획내용

(1) 용도계획

< 건축물 용도에 관한 결정조서 >

구 분	가 구	용 도	비 고
허용용도	획지1	• 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 • 주택건설기준 등에 관한 규정 제6의 부대시설 및 복리시설	허용용도 외의 용도는 불허

(2) 건폐율 계획

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상 건폐율 기준 준용

< 건폐율 결정조서 >

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

(3) 용적률 계획

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」 등 관련 법 규 및 기준 내 용적률 기준 준용

< 용적률 결정조서 >

구분		용적률(%)					비 고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	예정법적상한 용적률	역세권 완화용적률	
기정	획지1	210 이하	230 이하	250 이하	299.9 이하	-	공동주택 및 부대복리시설
변경	획지1	210 이하	230 이하	250 이하	300 이하	319.88이하	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

■ 상한용적률 산정

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="10">산정내용</th></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">토지이용계획</td><td rowspan="2">계
(구역면적)</td><td rowspan="2">택지
(공동주택등)</td><td colspan="7">계획 정비기반시설</td><td rowspan="2">국·
공유지
면적</td></tr>
<tr><td rowspan="2">도로</td><td rowspan="2">문화공원</td><td rowspan="2">공공
청사</td><td colspan="4">건축물 부지환산</td></tr>
<tr><td>공공청사
내 건축물
(공공청사)</td><td>문화공원
내
공원시설
(저류시설)</td><td>소공원
(입체공원)</td><td>공영
주차장</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td>243,552.6㎡</td><td>229,133.3㎡</td><td>3,229.1㎡</td><td>10,950.2㎡</td><td>240.0㎡</td><td>48.9㎡</td><td>809.4㎡</td><td>187.5㎡</td><td>321.8㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공공
시설
제공
면적</td><td>전체</td><td colspan="10">• 순부담면적 : 15,786.9㎡ (6.48%)
= 새로 설치하는 기반시설 면적 − 새로 설치하는 기반시설 내 기존 국·공유지
− 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지
= (① 14,419.3㎡ + ② 1,367.6㎡) - 0㎡ - 0㎡ = 15,786.9㎡</td></tr>
<tr><td>토지</td><td colspan="10">① 토지 기부채납 면적 : 14,419.3㎡
(도로) 3,229.1㎡, (문화공원) 10,950.2㎡, (공공청사) 240㎡</td></tr>
<tr><td>건축물</td><td colspan="10">② 건축물 기부채납 환산면적 = 1,367.6㎡
[설치비용× 건축연면적 / 개별 공시지가 × 부지가액 가중치]
1. 공공청사 = 48.9㎡ (4,325,121원 x 496.0㎡ / 21,950,000 x 2)
2. 저류시설 = 809.4㎡ (888,287원 x 40,000.0㎡ / 21,950,000 x 2)
3. 소공원(입체공원) = 187.5㎡ (949,685원 x 8,669.8㎡ / 21,950,000 x 2)
4. 공영주차장 = 321.8㎡ (972,437원 x 14,527.6㎡ / 21,950,000 x 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) 입체공원 공사비 : 1,000,000원/㎡ (상부공원 조성비+부가비용, 입체공원 운영기준(25.02.28.) 내 5개지역 입체공원 사례조사 평균단가)
주5) 개별 공시지가 : 21,950,000원/㎡(2024년 1월 기준)
※ 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 개정(2025.03.17.)에 따라 공공시설(공공청사, 저류시설, 주차장, 입체공원)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</td></tr>
<tr><td colspan="2">기준용적률</td><td colspan="10">• 기준용적률 = 210%</td></tr>
<tr><td colspan="2">허용용적률
(사업별
인센티브
항목 적용)</td><td colspan="10">• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 210% + 15% = 225%
• 인센티브 = 15% (우수디자인(15%))
※ 위에서 적용한 허용용적률 인센티브의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획용적률이 변경될 수 있음</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="2">산정내용</th></tr>
<tr><td>상한용적률</td><td colspan="2">• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화
• 상한용적률(정비계획용적률)
= 허용용적률×[(1+1.3×α토지)+(0.7×α건축물)+(1.0×α건축물)]+ 입체공원 인센티브(시설조성+구분지상권)
→ 225% × [(1 + 1.3 × α토지 0.0629) + (0.7 × α건축물 0.0002) + (1.0 × α건축물 0.0049) + 8.6423%
∴ 253.19% (250.0% 적용)
※ α토지 = 공공시설등 부지(토지) 제공면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적
= 14,419.3㎡ / 229,133.3㎡ = 0.0629
※ α건축물(공공청사) = 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적
= 48.9㎡ / 229,133.3㎡ = 0.0002
※ α건축물(저류시설, 주차장) = 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적
= 1,131.2㎡ / 229,133.3㎡ = 0.0049
※ 입체공원 인센티브(시설조성) = 허용용적률 × 0.7 × α입체공원
= 225% × 0.7 × (187.55㎡ / 229,133.3㎡) = 0.1289
※ 입체공원 인센티브(구분지상권) = 허용용적률 × (공원면적 / 대지면적)
= 225% × (8,669.8㎡ / 229,133.3㎡) = 8.5134
※ 입체공원 인센티브는 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업 부문)변경(안) 공람 공고(서울특별시공고 제2025-797호, 2025.3.13) 나. 입체공원 설치 및 제공에 따른 상한용적률 인센티브 적용기준 적용</td></tr>
<tr><td rowspan="2">법적
상한용적률</td><td colspan="2">• 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화
⇒ 상한용적률250% → 법적상한용적률300%
• 역세권 등에 따른 법적상한용적률 완화 적용(100분의 120까지 완화)
⇒ 예정법적상한용적률300.0% → 추가완화 법적상한용적률 360%</td></tr>
<tr><td>• 추가완화 법적상한용적률 = 319.88%</td><td>• 「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</td></tr>
</table>

(이 하 여 백)

■ 시설물 기부채납에 대한 용적률 인센티브 산정 원칙

$$\text{환산부지 면적(㎡)} = \frac{\text{공공시설 등 설치비용(원)}}{\text{용적률을 완화 받고자 하는 부지가액(원/㎡)}}$$

■ 공공시설 등 설치에 따른 환산부지 면적 (공공청사)

구 분	내 용	비 고
공시지가(원/㎡)	21,950,000	2024년 1월 1일 기준
① 공사비(원/㎡)	4,325,121	공사비+설계비+감리비
①-1 공사비(원/㎡)	4,128,182	2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인
①-2 설계비	155,261	「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 상 설계와 감리비 요율 적용
①-3 감리비	41,678	
② 연면적(㎡)	496	-
③ 설치비용(원/㎡)(①×②)	2,145,259,947	부가가치세 10% 면세된 단가 적용
④ 부지가액(원/㎡)	43,900,000	공시지가 2배 적용
⑤ 환산부지 면적(㎡)(③÷④)	48.9	-
총 기부채납 면적(㎡)	48.9	-

주1) 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 개정(2025.3.17.)에 따라 공공시설에 대하여 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 상 설계와 감리비추가 적용
주2) 공공시설 등 설치비용 및 부지가액에 따른 환산부지 면적은 사업시행인가시 최종 결정
주3) 공공시설의 구체적인 용도는 치안센터

■ 공공시설 등 설치에 따른 환산부지 면적 (저류시설)

구 분	내 용	비 고
공시지가(원/㎡)	21,950,000	2024년 1월 1일 기준
① 공사비(원/㎡)	888,287	공사비+설계비+감리비
①-1 공사비(원/㎡)	852,396	하수도분야 보조금편성 및 집행관리 실무요령(2021,환경부)
①-2 설계비	27,414	「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 상 설계와 감리비 요율 적용
①-3 감리비	8,477	
② 면적(㎥)	40,000	연면적 4,000㎡ × 높이10m
③ 설치비용(원/㎡)(①×②)	35,531,498,552	부가가치세 10% 면세된 단가 적용
④ 부지가액(원/㎡)	43,900,000	공시지가 2배 적용
⑤ 환산부지 면적(㎡)(③÷④)	809.4	-
총 기부채납 면적(㎡)	809.4	-

주1) 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 개정(2025.3.17.)에 따라 공공시설에 대하여 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 상 설계와 감리비추가 적용
주2) 공공시설 등 설치비용 및 부지가액에 따른 환산부지 면적은 사업시행인가시 최종 결정

■ 공공시설 등 설치에 따른 환산부지 면적 (공영주차장)

구 분	내 용	비 고
공시지가(원/㎡)	21,950,000	2024년 1월 1일 기준
① 공사비(원/㎡)	972,437	공사비+설계비+감리비
①-1 공사비(원/㎡)	930,909	「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 개정(2025.03.17.)」에 따른 '분양가상한제 기본형건축비' 지하 공사비
①-2 설계비	31,742	「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 상 설계와 감리비 요율 적용
①-3 감리비	9,786	
② 연면적(㎡)	14,527.6	-
③ 설치비용(원/㎡)(①×②)	14,127,174,969	부가가치세 10% 면세된 단가 적용
④ 부지가액(원/㎡)	43,900,000	공시지가2배 적용
⑤ 환산부지 면적(㎡)(③÷④)	321.8	-
총 기부채납 면적(㎡)	321.8	-

주1) 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 개정(2025.3.17.)에 따라 별도 공공시설부지가 아닌 사업부지(공동주택단지 등) 내 지하에 '공영주차장' 및 '타 공공시설의 부설주차장·기계실·전기실 등' 등 제공시 「주택법」 제57조에 따른 '분양가상한제 기본형건축비' 중 지하층 건축비를 적용

주2) 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 개정(2025.3.17.)에 따라 공공시설에 대하여 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 상 설계와 감리비추가 적용

주3) 공공시설 등 설치비용 및 부지가액에 따른 환산부지 면적은 사업시행인가시 최종 결정

■ 공공시설 등 설치에 따른 환산부지 면적 (소공원-입체공원)

구 분	내 용	비 고
공시지가(원/㎡)	21,950,000	2024년 1월 1일 기준
① 공사비(원/㎡)	949,685	공사비+설계비+감리비
①-1 공사비(원/㎡)	909,091	상부공원 조성비+부가비용, 입체공원 운영기준(25.2.28.) 내 5개지역 입체공원 사례조사 평균단가
①-2 설계비	31,027	「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 상 설계와 감리비 요율 적용
①-3 감리비	9,567	
② 연면적(㎡)	8,669.8	-
③ 설치비용(원/㎡)(①×②)	8,233,575,072	부가가치세 10% 면세된 단가 적용
④ 부지가액(원/㎡)	43,900,000	공시지가2배 적용
⑤ 환산부지 면적(㎡)(③÷④)	187.5	-
총 기부채납 면적(㎡)	187.5	-

주1) 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 개정(2025.3.17.)에 따라 공공시설에 대하여 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 상 설계와 감리비추가 적용

주2) 공공시설 등 설치비용 및 부지가액에 따른 환산부지 면적은 사업시행인가시 최종 결정

(4) 높이 계획

< 높이 결정조서 >

- 기정

구분	지역	높이기준	비 고
획지1	제3종일반주거지역	118.4m 이하 (35층 이하)	공동주택 및 부대복리시설

- 변경

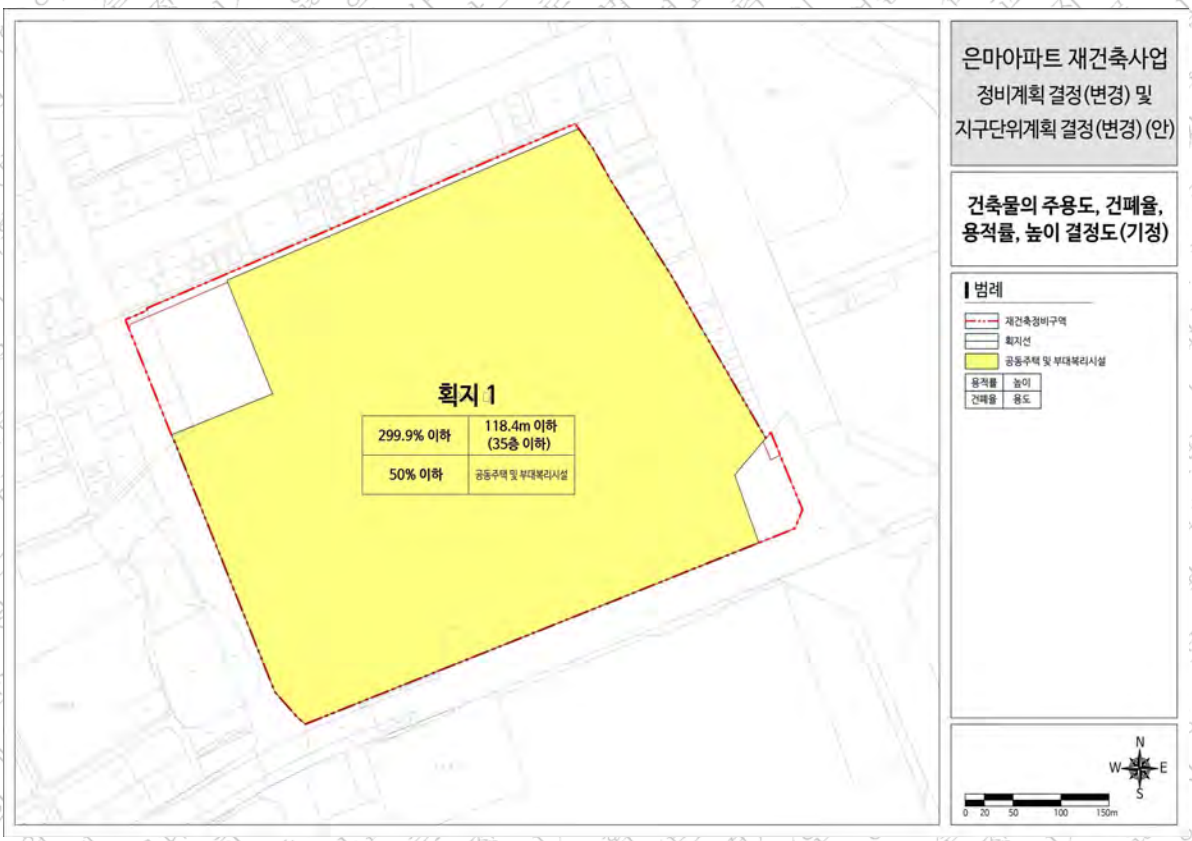
구분	지역	높이기준	비 고
획지1	제3종일반주거지역	183.0m 이하 (49층 이하)	공동주택 및 부대복리시설

< 높이 결정(변경) 사유서 >

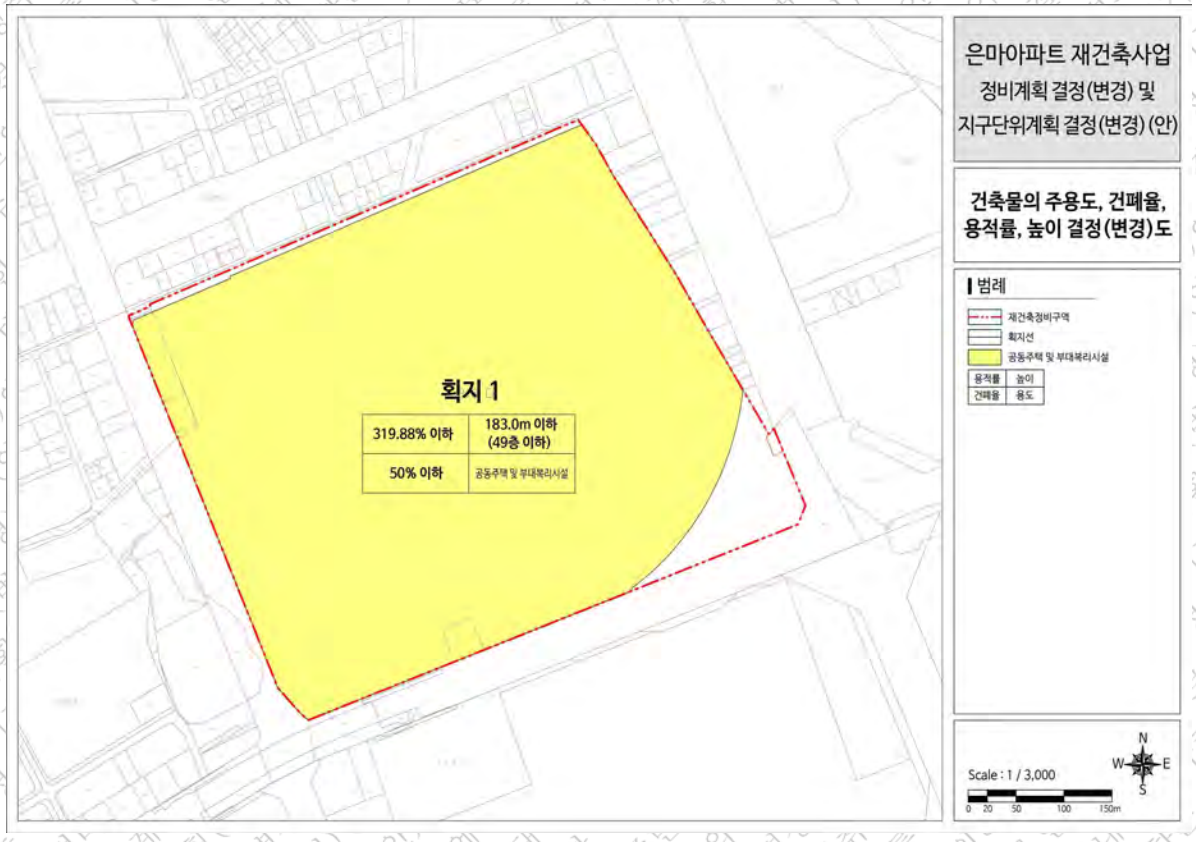
구분	변경내용	변경사유
변경	• 최고높이 변경 - 118.4m(35층이하) → 183.0m(49층이하) 이하	• 역세권 입지여건을 고려한 용적률 상향에 따른 주택공급을 위하여 층수계획 변경

(이 하 여 백)

■ 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도 - 기정



■ 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도 - 변경



7) 건축물의 배치 등에 관한 계획

가) 기본방향

- 건축한계선을 지정하여 가로변의 개방감을 확보하여 보행공간의 추가 확보

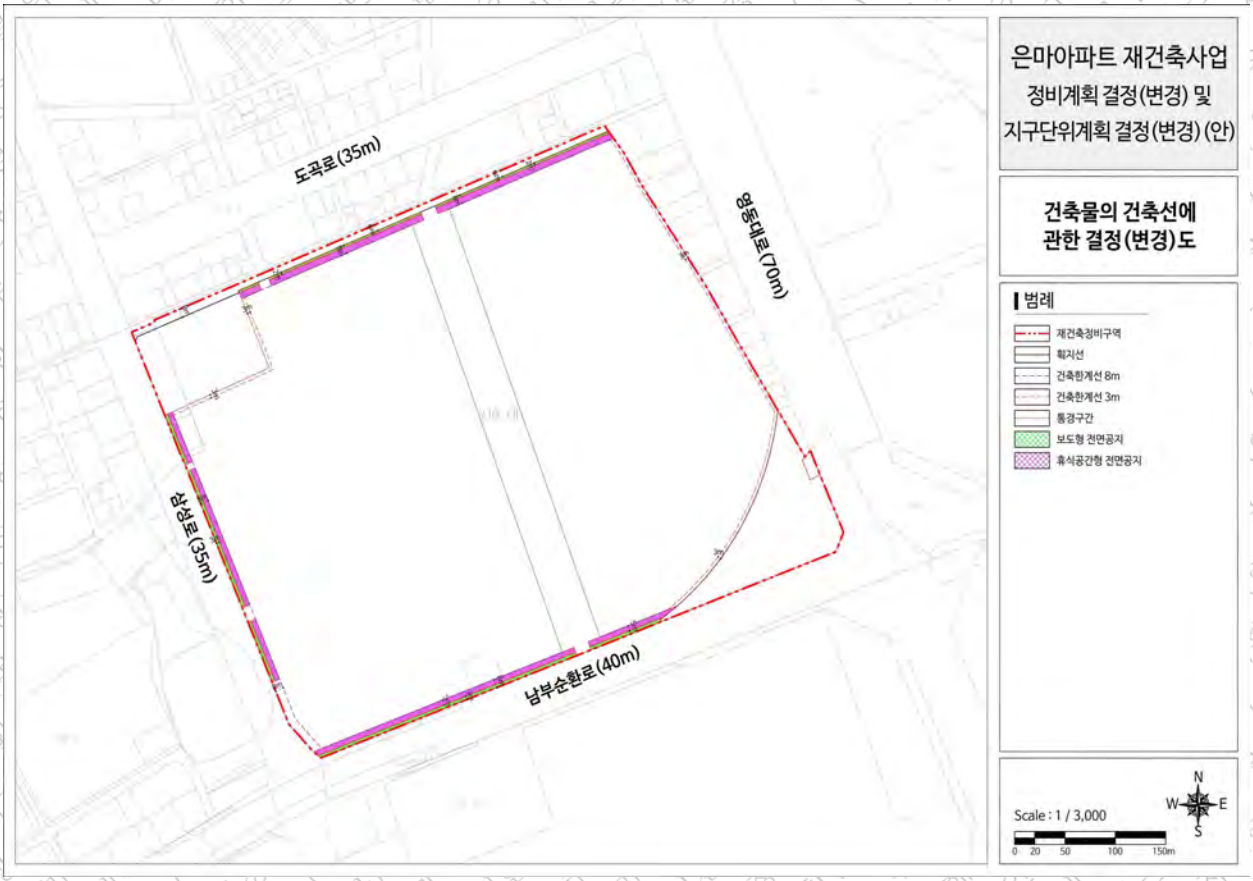
나) 계획내용

- 개방감 확보 및 보행환경 개선을 위한 간선변 및 이면부 건축한계선 계획
- 시각적 개방감 확보를 위한 보차혼용통로변 통경구간(40m) 계획

< 건축물의 배치 등에 관한 결정조서 >

구 분	적용위치	계획내용
건축한계선	삼성로, 남부순환로변	• 대지경계선으로부터 8m 후퇴 (보도부속형 전면공지 3m, 휴식공간형 전면공지 5m)
	삼성로58길, 영동대로57길변	• 대지경계선으로부터 8m 후퇴 (보도부속형 전면공지 2m, 휴식공간형 전면공지 6m))
	영동대로변	• 대지경계선으로부터 3m 후퇴
통경구간	단지 내 보차혼용통로변	• 보차혼용통로 변으로 폭원 40m 확보

■ 건축물의 건축선에 관한 계획도



8) 차량동선에 관한 계획

가) 기본방향

- 장래 성장발전 및 기존 가로망 체계에 부합되도록 현재 주변 간선도로 및 이면도로를 원칙적으로 수용

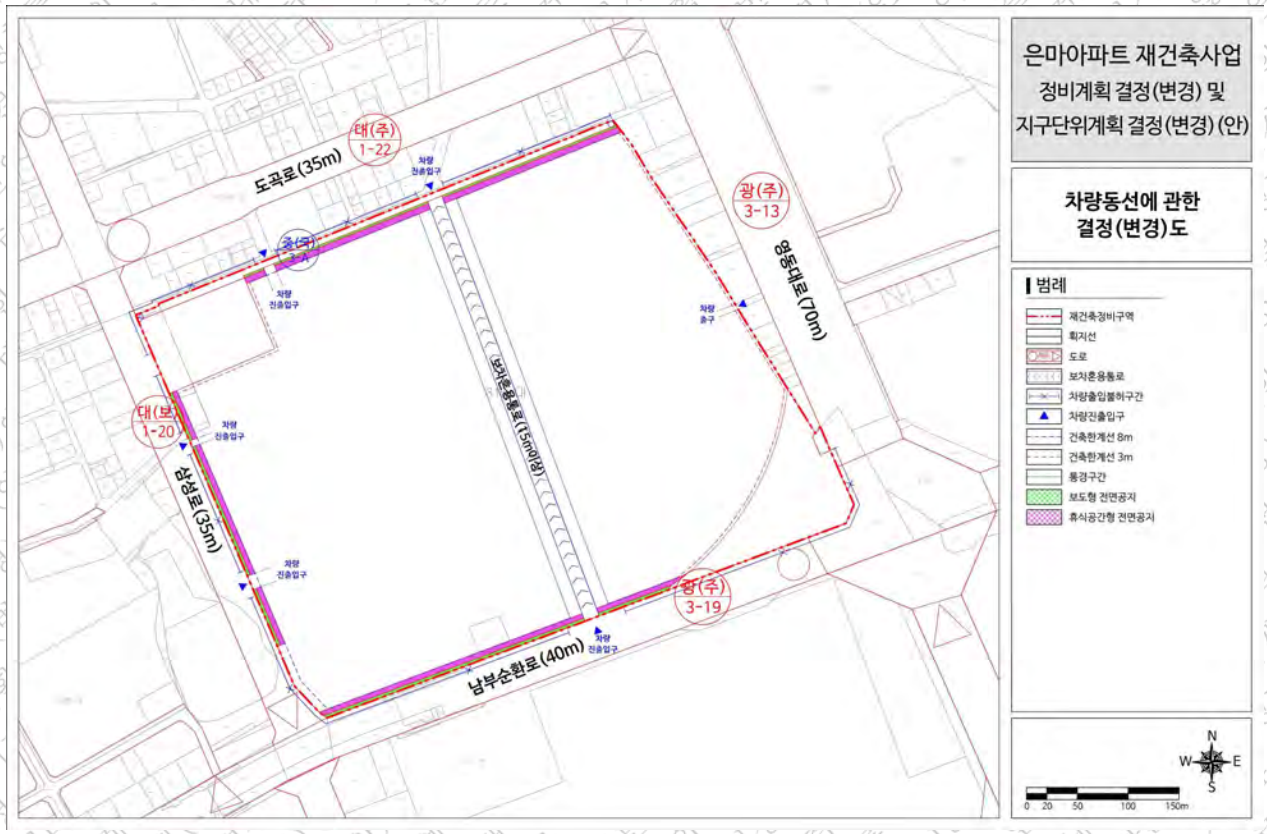
나) 계획방향

- 간선도로변에서의 차량 출입을 제한하는 것이 원칙이나, 간선도로변에 차량 출입구를 배제할 경우 차량 출입구의 설치가 불가하므로 남부순환로 1개소, 삼성로변 2개소, 북측 도로변 2개소, 영동대로변 1개소의 차량 출입구 설치

< 교통처리에 관한 결정조서 >

구 분	적용위치	계획내용
차량출입불허구간	삼성로, 남부순환로, 영동대로변	• 간선도로변 원활한 교통 흐름을 위한 차량출입불허구간 지정
	삼성로58길, 영동대로57길변	• 이면도로변 원활한 교통 흐름을 위한 차량출입불허구간 지정
보차혼용통로	단지 내	• 보차혼용통로에 대해서는 공공이 자유롭게 이용할 수 있도록 상시 개방하여야 하며, 일반차량 통행에 영향을 주는 차단기 등 어떠한 지장물(공작물)도 설치할 수 없음 • 보차혼용통로에 대해서는 공공이 자유롭게 이용할 수 있도록 지역권 설정 (지역권자 : 강남구청장) - 폭원 : 15m 이상(세부 상세도 참고)

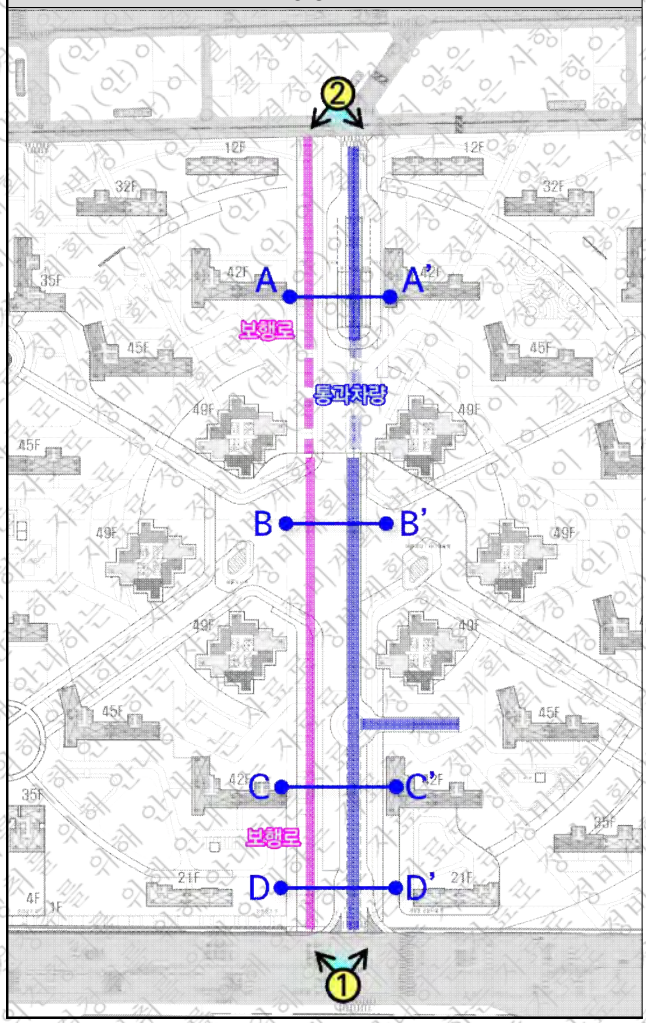
■ 차량동선에 관한 계획도



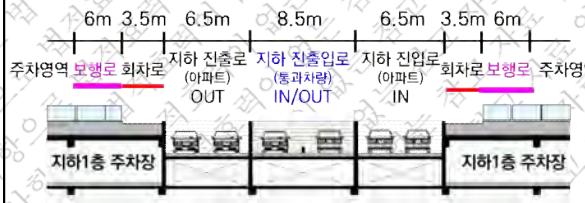
※ 보차혼용통로 설치시 [보차혼용통로 설치계획도]를 참고하여 계획토록 함

■ 보차혼용통로 상세도

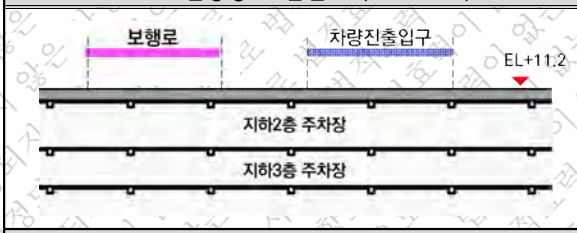
보차혼용통로 배치도



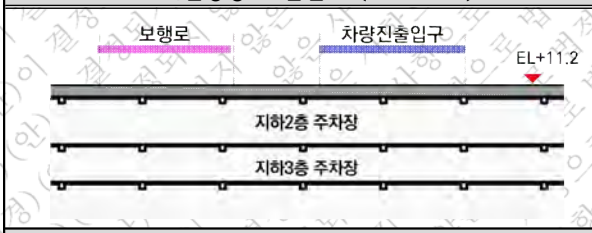
보차혼용통로 단면도 (A - A')



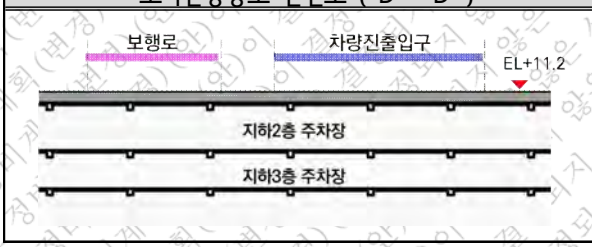
보차혼용통로 단면도 (B - B')



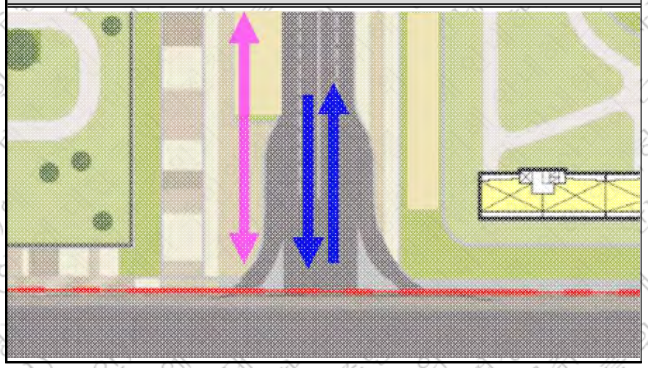
보차혼용통로 단면도 (C - C')



보차혼용통로 단면도 (D - D')



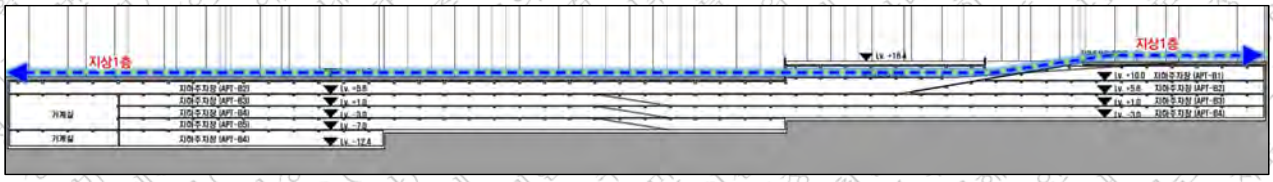
① 남측 주출입구 보차혼용통로



② 북측 주출입구 보차혼용통로



- 대지 종단면도(보차혼용통로)



9) 공동이용시설 설치계획

가) 기본방향

- 「주택건설기준 등에 관한 규정」 등 관련 규정에 의거하여 법적기준 이상 설치

나) 계획내용

구분		시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경후	
복리시설	주민공동시설	작은도서관	대치동 316번지 일대	450.90	-	450.90	법적기준: 33.0㎡이상(1,000권이상)
		경로당		800.00	-	800.00	법적기준: 646.0㎡이상
		어린이집		750.00	-	750.0	법적기준: 343.2㎡이상
		어린이놀이터		4,724.30	-	4,724.3	법적기준: 4,673.4㎡이상
		주민운동시설		2,104.32	-	2,104.32	-
		개방형공동시설		1,620.40	-	1,620.40	-
		기타 공동시설		30,218.67	증) 1,844.57	32,063.24	다함께 돌봄센터 : 150.01㎡
		소계		40,668.59	증) 1,844.57	42,513.16	-
	유치원			714.61	-	714.61	-
	근린생활시설 등			50,975.36	증) 59,224.64	110,200.0	-
부대시설	관리사무소			889.96	-	889.96	법적기준 : 305.60㎡
	경비시설			240.0	-	240.0	-

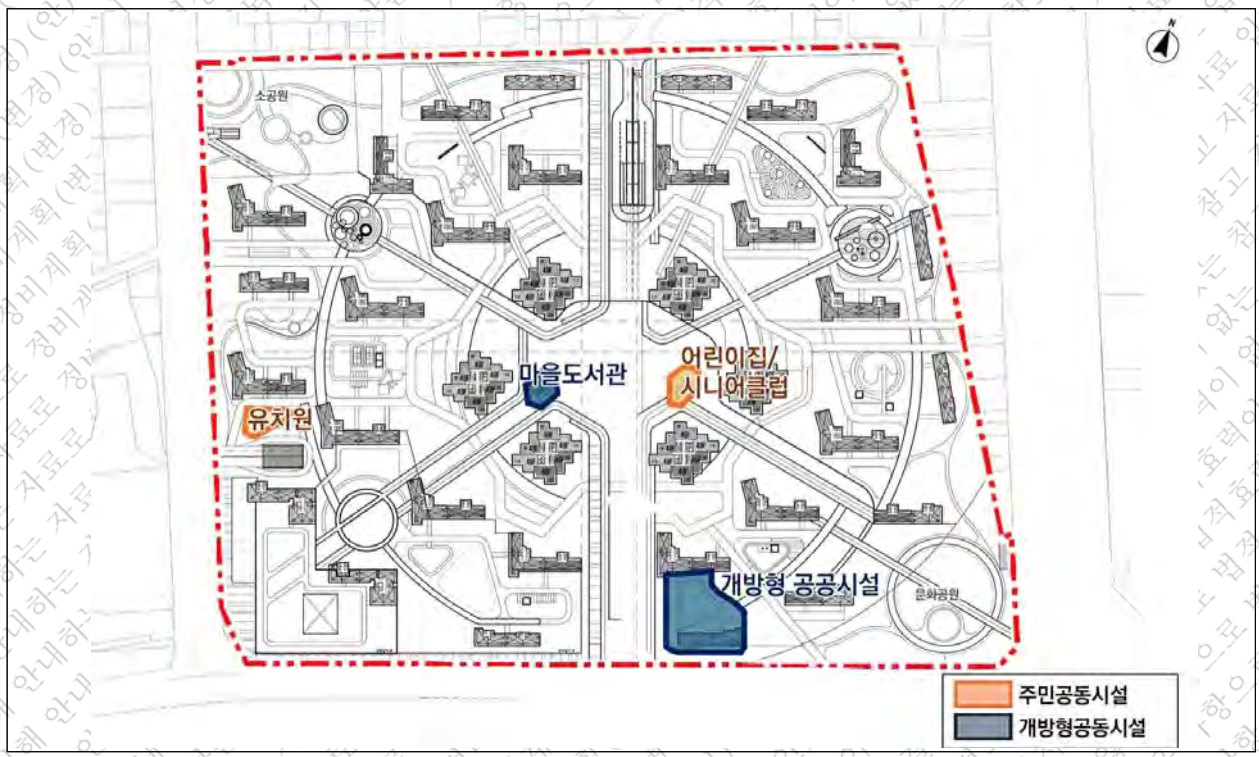
주1) 향후 사업승인시 시설 설치면적은 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따라 변경될 수 있음
주2) 보차혼용통로 주변 개방형 주민공동이용시설은 향후 사업시행계획인가(준공인가)시 자치구 및 관련부서 협의를 통해 외부개방에 관한 이행계획서 제출 및 협약서를 체결토록 함

■ 주민공동이용시설 총량기준

구분	산 식	총 확보 면적
서울시 주택조례	500 + 5,962세대 × 2 × 1.25 = 15,405㎡	42,513.16㎡ (경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 작은도서관, 개병형공동시설, 기타공동시설)

■ 공동이용시설 설치 계획도

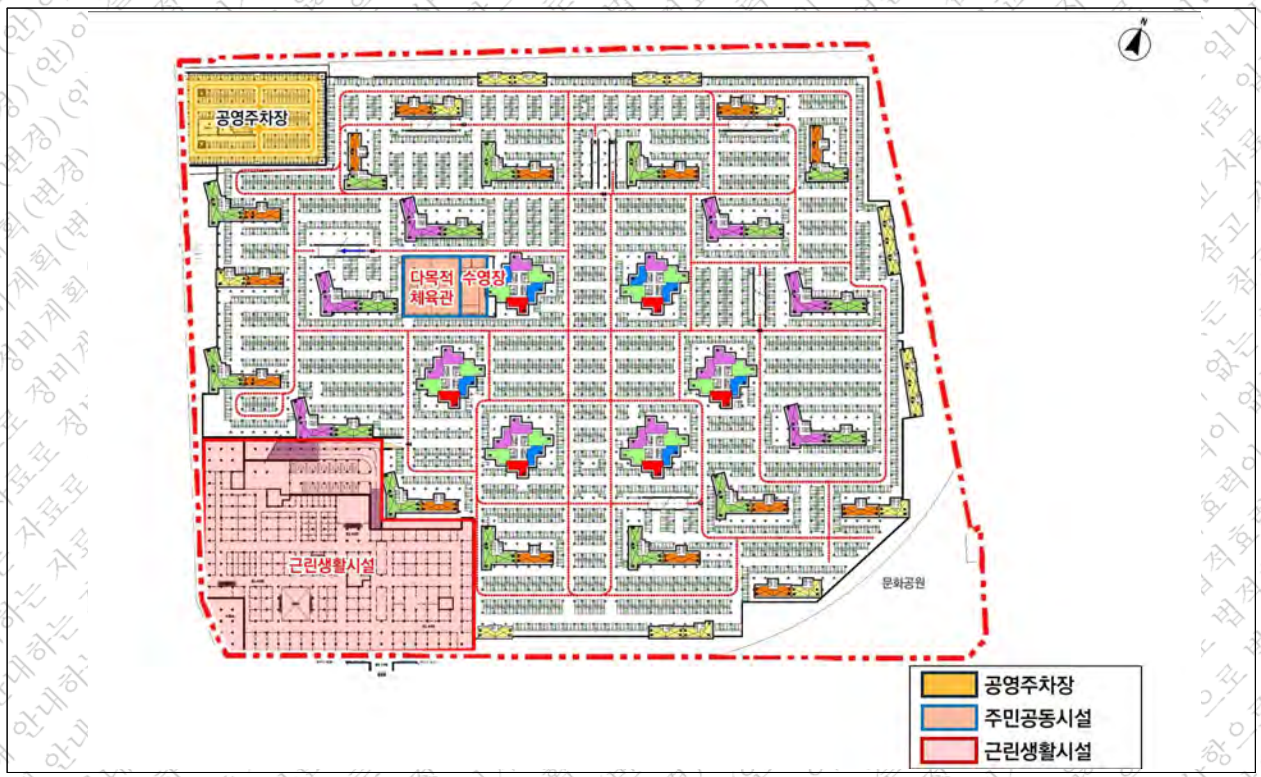
- 지상1층



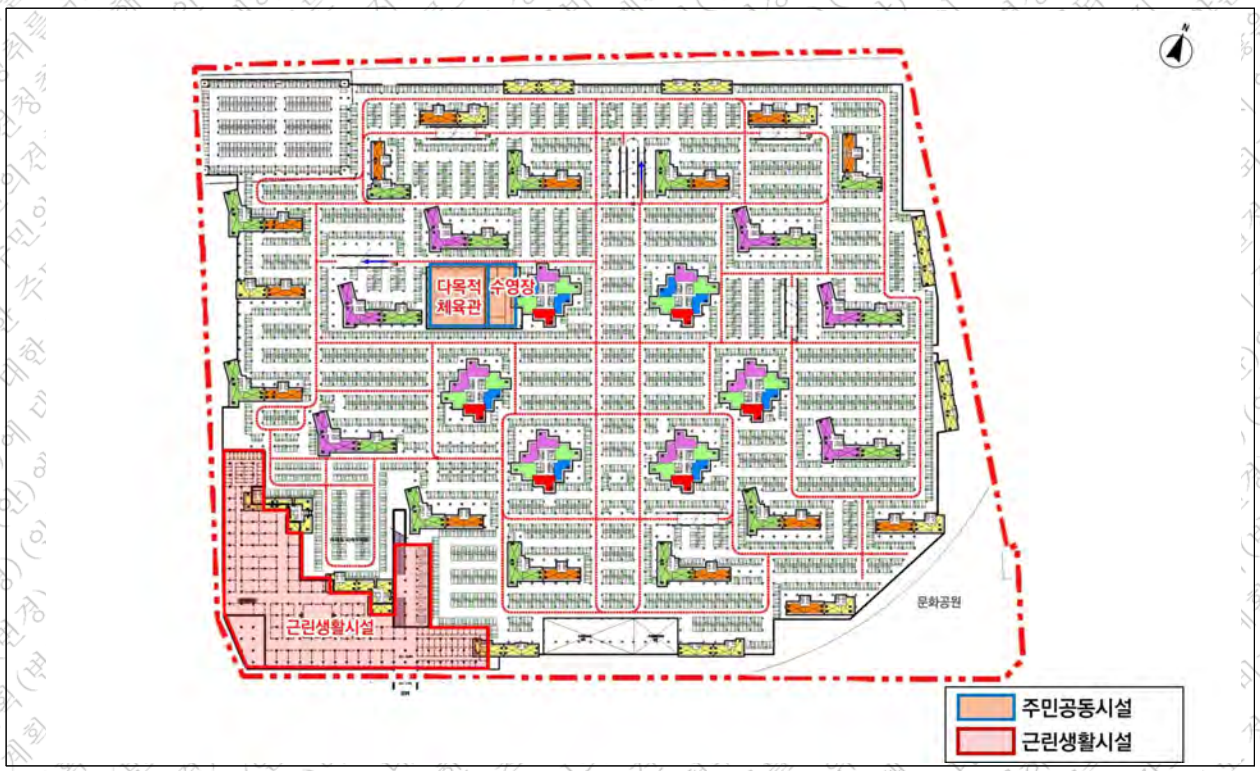
- 지하1층



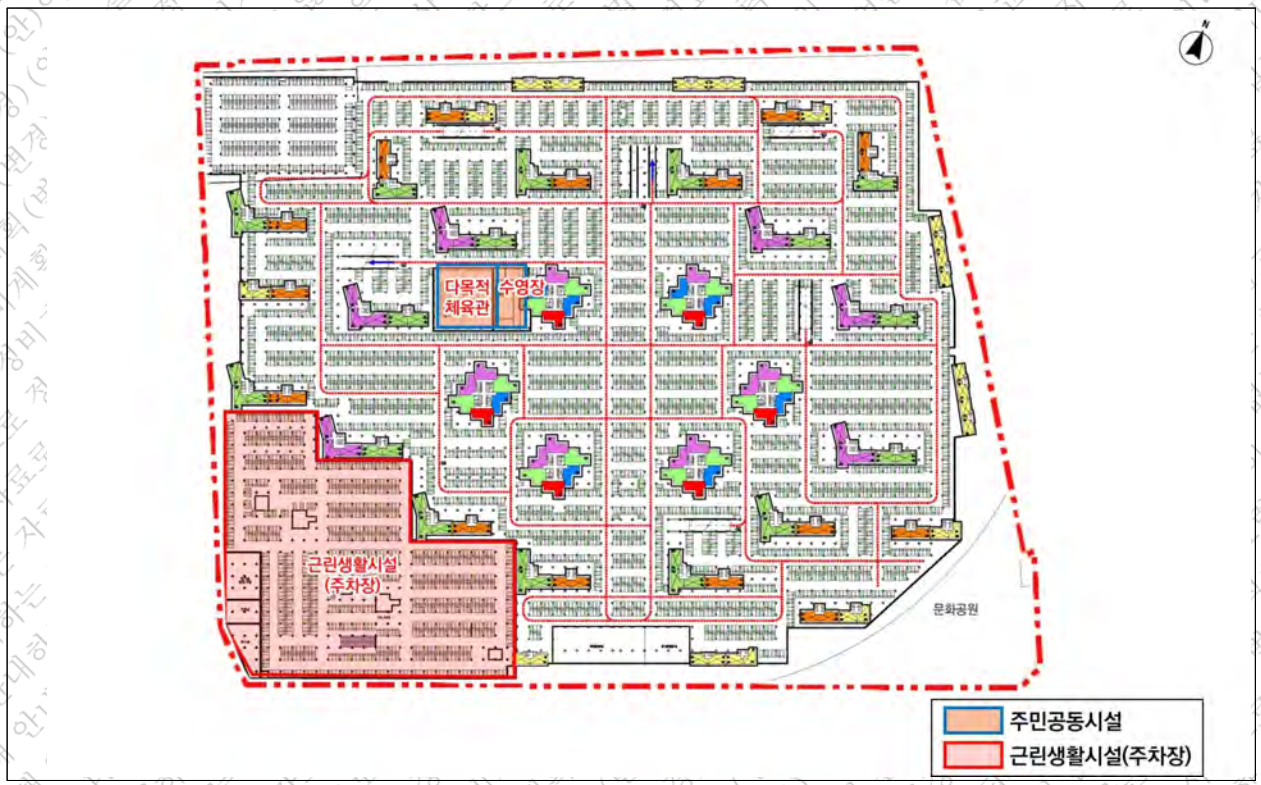
- 지하2층


공영주차장
다목적 체육관
수영장
근린생활시설
문화공원
공영주차장
주민공동시설
근린생활시설

- 지하3층


다목적 체육관
수영장
근린생활시설
문화공원
주민공동시설
근린생활시설

- 지하4층



(이 하 여 백)

10) 교육환경 보호에 관한 계획

가) 기본방향

- 「교육환경보호에 관한 법률」 등 관련 규정 준수

나) 계획내용

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, 건물발파철거 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 금치	• 통학로 주변 자재 방치 금지
	• 공사 중 낙하물에 의한 사고방지를 위한 안전벽(막) 설치	• 안전막 설치
	• 주통학로의 공사차량 통행금지 및 통제요원 배치	• 주통학로 공사챠량 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 조치하겠음
	• 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 유 해시설(단란주점 및 안마시술소 등) 교육환경 위해시설 입지를 금지하겠음

11) 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

가) 기본방향

- 공공주택 공급을 통한 주거안정 및 적정 세대수 공급
- 공공주택의 적극적 확보를 통한 세입자 등의 주거안정 도모

나) 계획내용

- 모든 임대주택은 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.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택으로 건설하여야 한다.
- 추가용적률 중 법적상한용적률을 초과하는 구간에 해당하는 면적 100분의60이상 100분의70이하는 공공주택(공공임대+공공분양)으로 건설하여야 한다.

< 공공주택 공급면적 산출 근거 >

<table>
<tr><td colspan="2">계획 기준</td><td colspan="5">• 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상
• 공공목적의 공공주택 용도</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률(정비계획 용적률)</td><td colspan="5">• 250.0%</td></tr>
<tr><td colspan="2">예정 법적상한용적률(건축계획)</td><td colspan="5">• 300.0% 이하(건축위원회 심의에서 최종결정)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공공주택
산출근거</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="5">• 예정법적상한용적률 - 상한용적률 = 300.0% - 250.0% = 50.0%</td></tr>
<tr><td>건립 용적률</td><td colspan="5">• 50.0% × 0.5 = 25.0%</td></tr>
<tr><td>의무 연면적(지상층)</td><td colspan="5">• 229,133.3㎡(대지면적) × 25.0% = 57,283.33㎡ 이상</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">공공주택 확보계획
(법적상한용적률 완화)</td><td>전용면적</td><td>공급면적</td><td>세대수</td><td>연면적</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>59㎡</td><td>79.718㎡</td><td>719</td><td>57,317.24㎡</td><td>획지1</td></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td>719</td><td>57,317.24㎡</td><td>> 57,283.33㎡</td></tr>
</table>

< 공공임대주택 및 공공분양주택 산출 근거 >

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	• 319.88%				
	용적률 증가분	• 319.88% - 300.0% = 19.88%				
	연면적 증가분	• 229,133.3㎡(대지면적) × 19.88% = 45,546.73㎡				
	공공임대주택 + 공공분양주택 연면적	• 45,546.73㎡ × 60% = 27,328.04㎡				
	공공임대주택 연면적	• 27,328.04㎡ × 60분의30 = 13,664.02㎡				
	공공분양주택 연면적	• 27,328.04㎡ × 60분의30 = 13,664.02㎡				
공공임대주택 확보계획		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		59㎡	79.718㎡	172	13,711.50㎡	획지1
		합 계		172	13,711.50㎡	> 13,664.02㎡
공공분양주택 확보계획		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		84㎡	112.14㎡	122	13,681.08㎡	획지1
		합 계		122	13,681.08㎡	> 13,664.02㎡

< 공공주택 혼합계획 >

건립규모 (전용면적 기준)	전체 세대수	구성비(%)	조합원 및 일반분양	공공주택				공공주택 비율(%)	
				계	법적상한 완화	법적상한 초과		전체 세대수 대비	전체 비율
						공공임대	공공분양		
합계	5,962	100.0	4,949	1,013	719	172	122	17.0	100.0
40㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-
40㎡초과~50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-
50㎡초과~60㎡이하	972	16.3	81	891	719	172	-	14.9	88.0
60㎡초과~85㎡이하	2,607	43.7	2,485	122	-	-	122	2.1	12.0
85㎡초과	2,383	40.0	2,383	-	-	-	-	-	-

12) 경관계획

가) 기본방향

- 주변 아파트 단지와의 스카이라인 조화를 통한 경관적 이질감 해소
- 주변 지역의 고층 아파트단지와 시각적 통로를 연계하여 경관적인 개방감을 확보
- 기존의 일률적인 판상형 아파트구조가 주는 경관적 단조로움과 시야 장애요소를 해소하는 타워형 및 판상형 혼합 구조로 계획하여 경관적 측면의 개선을 선도

(1) 경관계획의 기본방향

- 입지적 특성 반영
  - 남부순환로, 삼성로, 영동대로변으로의 시각적 개방감 확보
  - 녹지 및 조경 등을 통한 인근 주거지역과의 분리로 단지 내 프라이버시 제고
  - 주변 지역과의 연계 및 녹지공간 확보

- 주요 조망점에서의 랜드마크 조성
  - 스카이라인의 변화유도로 주요 조망축의 리듬감 부여
  - 주요 경관요소로의 차폐도 극소화 및 향과 조망권의 동등한 고려

- 생태주거개념의 도입
  - 경관축을 주변 지역과 연계하고 그에 따라 친환경적 공간 구축

나) 계획내용

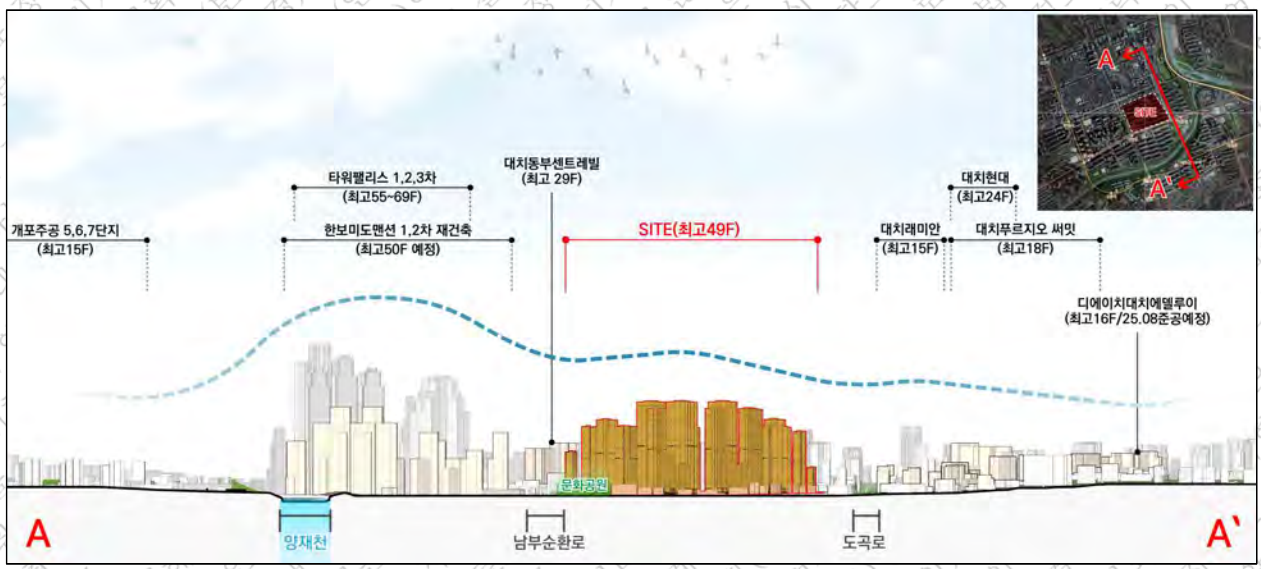
- 연접부 경관계획(근경 경관계획)
  - 공원 조성 및 차폐조경의 설치로 보행환경 개선
  - 연접한 도로의 확폭 및 건축선 후퇴로 보행자의 개방감 확보
  - 연접부 경관계획 기준에 의거, 도로 폭원에 따른 건축물의 높이 제한

- 조망형 경관계획(원경/중경 경관계획)
  - 조망을 위한 경관축(시각회랑 : visual corridor) 조성으로 쾌적한 주거환경 조성
  - 주변 스카이라인 변화에 따른 다양한 높이 구상으로 도시경관 향상

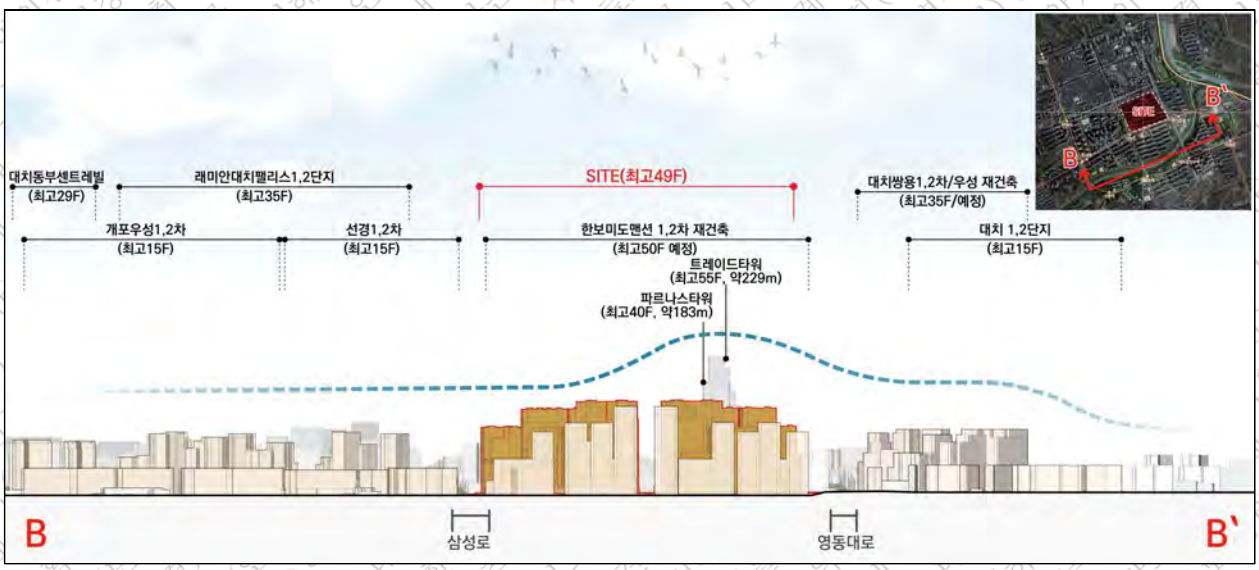
(1) 스카이라인 경관 simulation

- 사업지구의 공동주택은 기조성(타워팰리스/최고69층) 및 개발 예정중인 공동주택(한보미도맨션1,2차 재건축 등/최고50층)들을 고려한 최고 49층이하 규모로 계획되고 있어 인접 대지 및 주변 건축물의 스카이라인에 대한 급격한 변화를 지양하도록 계획
- 도로변 개방감 확보를 위한 중앙 통로, 통경축 확보 계획
- 주변 도시경관 및 단지 외각부 위압감 완화를 위한 층수계획으로 조화로운 스카이라인 계획

■ 대지 동측에서 바라본 경관



■ 대지 남측에서 바라본 경관

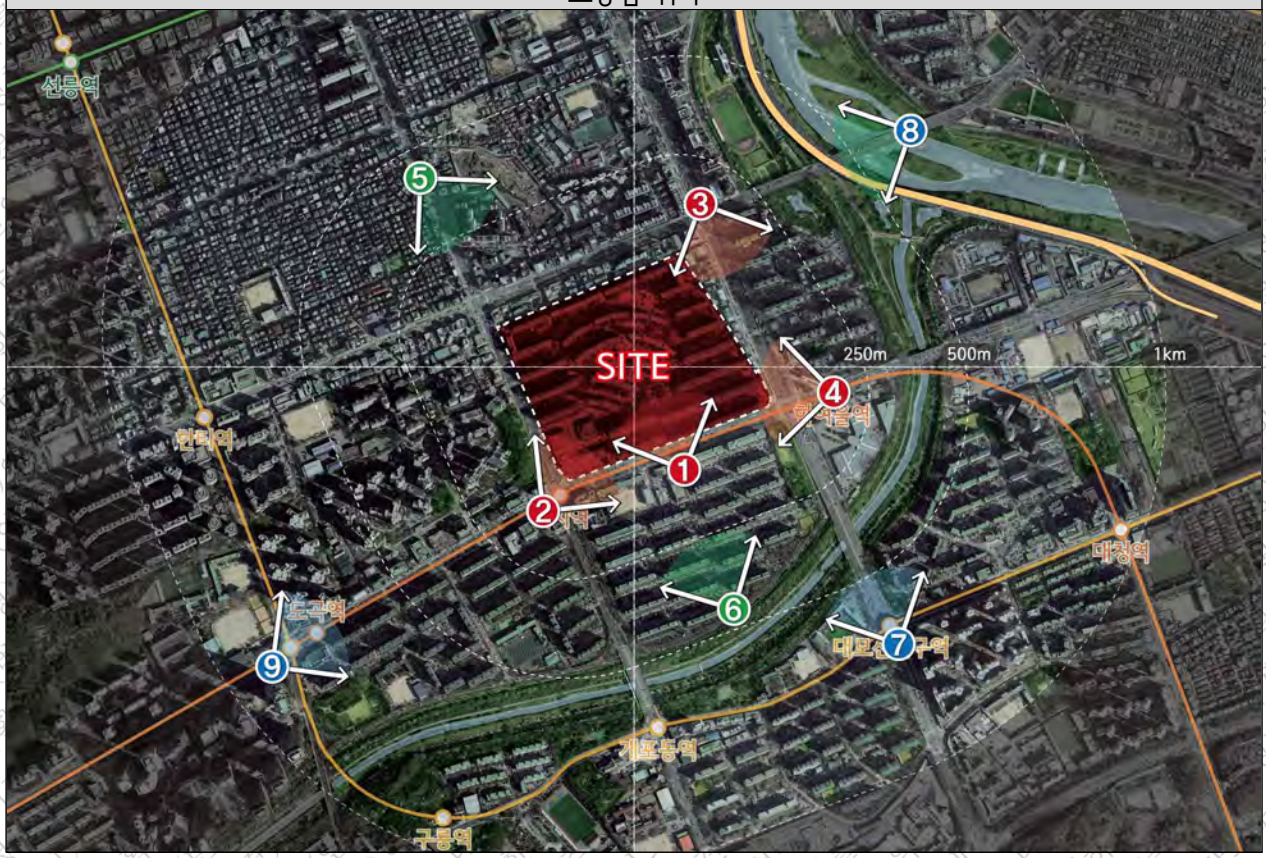


(2) 경관 simulation

■ 조망점

구분	조망점	조망위치	이격거리
1	근경1	한보미도맨션 1,2차아파트 입구	약 70m
2	근경2	대치역교차로 (대치역)	약 75m
3	근경3	대치우성아파트 교차로	약 150m
4	근경4	남부순환로 (학여울역)	약 200m
5	중경5	삼성로	약 260m
6	중경6	미도아파트삼거리 (양재천진입부)	약 420m
7	원경7	대모산입구역 교차로 (대모산입구역)	약 680m
8	원경8	도곡로 (탄천2교)	약 760m
9	원경10	도곡역교차로 (도곡역)	약 870m

조망점 위치



■ 근경

조망점	현 황	계 획
근경1		
근경2		
근경3		
근경4		

■ 중경

조망점	현 황	계 획
중경5		

조망점	현 황	계 획
중경6		

■ 원경

조망점	현 황	계 획
원경7		
원경8		
원경8		

(이 하 여 백)

(3) 가로경관 향상계획

■ 계획의 목표

- 대치역으로 부터 서측 어린이공원을 연계한 밝고 활기찬 가로 조성
- 지하철역과 근린상가시설을 가로공원으로 연결시킴으로써 가로의 이미지 쇄신
- 녹지와 광장의 조화로운 조성으로 개성있는 공원 계획

■ 계획의 개념 및 방향

- 단지 사이의 소규모녹지와 펜스를 이용하여 꽃과 녹음이 있는 녹음광장 및 보행가로 경관형성
- 가로에서 단지로의 진입부 및 공원에 테마광장(녹음, 보행, 잔디광장)을 조성하여 이야기와 표정이 있는 가로로 조성



- 밝고 화려한 가로이미지 개선을 위해 개성있는 가로시설물(조명)을 배치하여 야간에도 다양한 활동이 가능하도록 조성



- 남부순환로 및 삼성로변에 도심속의 친수공간 조성



5 건축계획

1. 건축계획

1) 건축개요

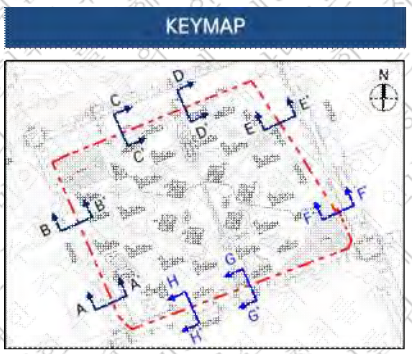
구 분		내 용	
대지면적(㎡)		229,133.300㎡	
연면적(㎡)	지하층	544,186.936㎡	
	지상층	732,946.635㎡	
	총계	1,277,133.571㎡	
용적률(%)		319.88%	
건축면적(㎡)		61,469.456㎡	
건폐율(%)		26.83	
용 도		공동주택 및 부대복리시설 및 근린생활시설	
층 수 / 동 수		지하4층 ~ 지상49층 / 35개동	
세 대 수	구 분	세대수(세대)	비율(%)
	59㎡(공공임대)	972 (공공임대 891)	16.3
	74㎡	1,034	17.3
	84㎡(공공분양)	1,573 (공공분양 122)	26.4
	96㎡	1,272	22.8
	109㎡	355	6.0
	118㎡	416	7.0
	128㎡	275	4.6
	143㎡	65	1.1
	합 계	5,962 (공공임대 891, 공공분양 122)	100.0
주차대수		12,742대 (법정 8,134대 이상)	

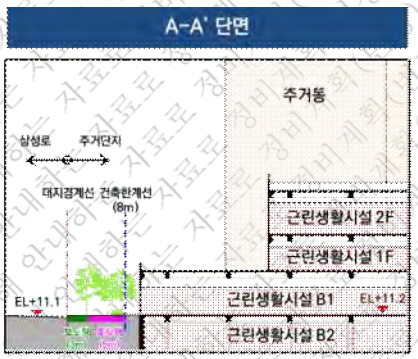
2) 건축 배치도

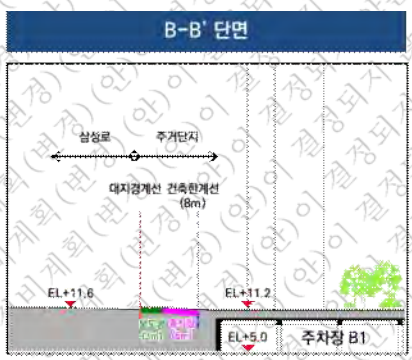


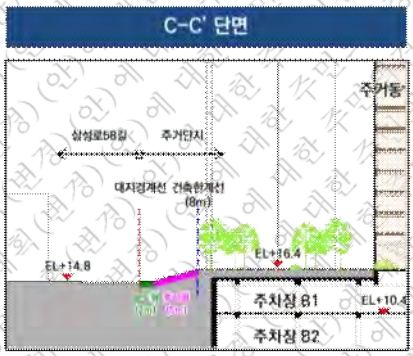
3) 대지조성계획


EL.+16.8
EL.+15.1
EL.+15.3
EL.+14.1
EL.+16.4
EL.+12.3
EL.+11.2
EL.+12.9
EL.+16.4
EL.+17
EL.+11.0
EL.+11.2
EL.+11.6
EL.+15.2
단차발생구간 ①
A
A`
▼+16.4
▼+15.1
단차발생구간 ②
B
B`
▼+16.4
▼+11.2
범 례
단차 발생구간
경 사 로
+ 현황레벨
+ 계획레벨


KEYMAP
N


A-A' 단면
주거동
삼성로
주거단지
대지경계선 건축한계선
(8m)
근린생활시설 2F
근린생활시설 1F
근린생활시설 B1
근린생활시설 B2
EL+11.1
EL+11.2


B-B' 단면
삼성로
주거단지
대지경계선 건축한계선
(8m)
EL+11.6
EL+11.2
EL+5.0
주차장 B1


C-C' 단면
주거동
삼성로58길
주거단지
대지경계선 건축한계선
(8m)
EL+14.8
EL+16.4
주차장 B1
EL+10.4
주차장 B2


D-D' 단면
주거동
도곡로
영동대로57길
주거단지
대지경계선
건축한계선
(8m)
EL+15.3
EL+16.4
EL+10.4
주차장 B2


E-E' 단면
주거동
주거단지
영동대로
건축한계선
(3m)
대지경계선
EL+16.4
EL+17.0
EL+14.3
EL+10.4
주차장 B1
주차장 B2



4) 보행 및 차량동선계획

- 차량동선 최소화로 보차분리 계획

- 주출입구, 부출입구 부근에 지하주차장 램프를 계획하여 차량동선 최소화로 인한 보차분리 계획

