

◆ 서울특별시고시 제2017-264호
도곡 삼호아파트 주택재건축 정비계획 수립 및 정비구역 지정 · 지형도면 고시

서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업 부문, 서울특별시고시 제2011-309호 (2011.10.20)에 따라 정비예정구역으로 지정된 서울특별시 강남구 도곡동 540번지 일대에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의 규정에 따라 주택재건축 정비계획 수립 및 정비구역을 지정하고, 같은 법 제4조제6항 및 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 정비구역지정 및 지형도면을 고시합니다.

2017년 7월 20일

서울특별시

1. 정비구역의 지정

가. 정비사업의 명칭 : 도곡 삼호아파트 주택재건축정비사업

나. 정비구역의 위치 및 면적

구 분	정비구역 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신규	도곡 삼호아파트 주택재건축정비사업	서울시 강남구 도곡동 540번지 일대	-	증)11,042.20	11,042.20	

2. 정비계획

가. 용도지역 결정 조서 : 변경없음

용 도 지 역	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	11,042.20	-	11,042.20	100.0	
제3종일반주거지역	11,042.20	-	11,042.20	100.0	

나. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계			증) 11,042.20	11,042.20	100.0	
택 지 (획 지)	소 계	－	증) 10,484.22	10,484.22	94.9	
	획지1	－	증) 5,386.40	5,386.40	48.8	
	획지2	－	증) 5,097.82	5,097.82	46.1	상가동(존치) 포함
정비기반 시설 등	소 계	－	증) 557.98	557.98	5.1	순부담면적 557.98－542.00 ＝ 15.98㎡
	도 로	－	증) 15.98	15.98	0.2	
	도로(존치)	－	증) 542.00	542.00	4.9	

주) 상지면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

다. 도시계획시설 결정 조서

1) 도로

결정 구분	규 모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	주요 경과 사지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	광로	2	18	40	-	6,500 (45.2)	압구정동4 64 (도곡동 556)	포이동 (도곡동 145-33)	일반 도로	-	건고시198호 (71.04.07)	도곡대로
신설	중로	1	A	12	국지 도로	43	도곡동 556-6 번지	도곡동 556-3 번지	일반 도로	-	-	종점가각부 15.98㎡ 조성

주1) ()는 구역내 연장임

주2) 신설도로 가번호 중로1-A는 향후 사업시행인가시 자치구에서 관련부서 협의 후 번호 부여

■ 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로1-A	• 단지 내 도로 신설 - 폭 : 12m - 연장 : 43m	• 단지내 도로로 이용 중인 도로의 공공성 확보를 위하여 도시계획시설로 결정하며, 일방통행도로와 원활한 교통흐름을 위해 종점에 도로가각부 설치(15.98㎡)

라. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설종류	면적(㎡)			비고
		기 정	변 경	변경후	
근린생활시설(연면적)		1,188.75	－	1,188.75	존치상가
관리사무소		－	증) 100.00	100.00	
경비실		－	증) 40.00	40.00	
주민공동시설	합 계	－	증) 1,080.23	1,080.23	
	경 로 당	－	증) 160.00	160.00	
	어 린 이 집	－	증) 200.00	200.00	
	작은 도서관	－	증) 110.00	110.00	
	입주자집회소	－	증) 100.00	100.00	
	어린이놀이터	－	증) 370.23	370.23	
	주민운동시설	－	증) 140.00	140.00	

마. 기존건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

1) 기존건축물의 정비·개량 계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신규	강남 도곡 삼호 아파트 주택재건축 구역	11,042.20	획지1	5,386.40	도곡동 541	1	-	-	1	-	-
			획지2	5,097.82	도곡동 540	2(1)	1	-	1	-	상가 (존치)

2) 건축시설계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률(%)		최고 높이 (m)																														
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)				정비 계획	예정 법적 상한																															
신규	도곡 삼호 아파트 주택 재건축구역	11,042.20	획지1	5,386.40	도곡동 541	공동주택 및 부대복리 시설	50 이하	229.45 이하	299.94 이하	최고18층 이하/ (55m이하)																														
			획지2	5,097.82	도곡동 540																																			
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 건립규모 및 비율 기준 – 전용면적 60㎡이하 : 총세대수의 20%이상 – 전용면적 85㎡이하 : 총세대수의 60%이상, 전체연면적의 50% 이상 • 사업시행계획 수립 시 조정될 수 있으며, 연면적은 공동주택 전용면적 기준																																					
			<table><tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">전용면적 (㎡)</th><th colspan="2">세대수(세대)</th><th colspan="3">비율(%)</th></tr><tr><th>소형(임대)</th><th>분양</th><th></th><th></th><th></th></tr><tr><td rowspan="3">60㎡이하</td><td>36.98</td><td>–</td><td>68</td><td>20.0</td><td rowspan="3">40.0</td><td rowspan="4">100.0</td></tr><tr><td>45.98</td><td>52</td><td>–</td><td>15.3</td></tr><tr><td>45.99</td><td>–</td><td>16</td><td>4.7</td></tr><tr><td>60~85㎡이하</td><td>77.91</td><td>–</td><td>204</td><td>60.0</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td colspan="2">340</td><td colspan="2">100.0</td><td></td></tr></table>	구분	전용면적 (㎡)	세대수(세대)		비율(%)			소형(임대)	분양				60㎡이하	36.98	–	68	20.0	40.0	100.0	45.98	52	–	15.3	45.99	–	16	4.7	60~85㎡이하	77.91	–	204	60.0		합 계		340	
구분	전용면적 (㎡)	세대수(세대)				비율(%)																																		
		소형(임대)	분양																																					
60㎡이하	36.98	–	68	20.0	40.0	100.0																																		
	45.98	52	–	15.3																																				
	45.99	–	16	4.7																																				
60~85㎡이하	77.91	–	204	60.0																																				
합 계		340		100.0																																				
심의완화 사항			• 용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제30조의3에 따른 소형주택 건설) – 정비계획용적률(229.45%이하) → 예정법적상한용적률(300%이하) ⇒ 건축계획상의 용적률 (299.94%)적용 • 우수디자인 적용에 따라 15%완화적용 • 녹색건축물 에너지효율등급 적용에 따라 4% 완화 적용																																					
건축물의 건축선에 관한 계획			• 건축한계선 3m : 구역경계선에서 3m 후퇴 ：연주로57길변 (공공보행통로 3m, 기존보도 2.1~2.2m 포함) – 연주로57길변 전체 공공보행통로 설치에 있어 상가변은 상가존치로 인하여 공공보행통로 설치가 어려울 경우 향후 상가 신축(리모델링) 시 조성토록 함 • 건축한계선 4m(도곡로34길변) : 구역경계선에서 4m 후퇴 (공공보행통로 4m)																																					

결정 구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률(%)		최고 높이 (m)
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)				정비 계획	예정 법적 상한	
기타사항에 관한계획	통학로		- 부지 서측, 남측 공공보행통로 조성으로 학생 통학로 이용 - 부지 동북측 쌈지형 공지로 조성							

주) 주택의 규모 및 규모별 건설비용은 관련규정범위 내에서 사업시행인가 시 조정될 수 있음

■ 개발가능(상한) 용적률 산정

구 분	산 정 내 용				
	계 (구역면적)	대지면적 (공동주택)	계획정비 기반시설	계획정비 기반시설 내 국공유지	용도폐지되는 기존기반시설 국공유지면적
토지이용계획	11,042.20㎡	10,484.22㎡	557.98㎡	542.00㎡	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	- 계획 정비기반시설면적 - 계획 정비기반시설 내 국공유지 - 대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지면적 = 557.98㎡ - 542.00㎡ - 0 = 15.98㎡ - 순부담비율 = 순부담면적 / 도곡 삼호아파트 주택지 면적 = 15.98㎡ / 10,484.22㎡ = 0.15%				
개발가능 용적률 산정	- 허용용적률 = 기준용적률 + β = 210% + 19% = 229% - 정비계획용적률 : 229.45% - 허용용적률 × (1 + 1.3α) = 229%{1 + (1.3 × 0.001526522)} = 229.45444% ※ 소수점 이하 0.00444 절사하여 229.45% 적용 ※ α = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 15.98 / 10,468.24 = 0.001526522				
법적상한용적률	- 법적상한용적률 = 300.0% 이하 ⇒ 건축계획상의 용적률 (229.94%)적용				

주) 위에서 적용한 허용용적률인센티브(지속가능형 건축구조)의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획 용적률이 변경될 수 있음

바. 재건축소형주택의 건설에 관한 계획(「도시 및 주거환경정비법」 제30조의3)

구 분	건립위치	부지면적	세대수	세대규모 (전용면적)	공급면적	비고 (연면적)
신설	정비구역 내	10,484.22㎡	52세대	45.98㎡	71.69㎡	3,727.88㎡

■ 소형주택 공급면적 산정

구 분		산 정 내 용	비 고
재건축 소형주택 의무 면적	용적률 증가분	• 예정법적상한 용적률 - 정비계획 용적률 = 299.94% - 229.45% = 70.49%	
	증가된 용적률의 50%	• (예정법적상한용적률 - 정비계획용적률) × 50% = 70.49% × 0.5 = 35.245%	
	의무면적	• 대지면적 × 증가된 용적률의 50% = 10,484.22 × 35.245% = 3,695.16㎡이상	
재건축 소형주택 건설계획		• 소형주택 건설면적 = 세대수 × 공급면적 = 52세대 × 71.69㎡ = 3,727.88㎡ ∴ 3,695.16㎡ < 3,727.88㎡	의무면적 이상 확보

사. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분		계 획 내 용	비 고
도 시 경 관	건축물 경관	• 도곡공원 및 매봉산 방면으로의 통경축 확보고려 • 인동간격 및 통경축을 확보하는 건축물 배치 • 건축물로 인하여 주변경관이 차폐되는 것을 막고 건축물과 주변지형 및 경관의 조화를 위하여 스카이라인을 고려하여 건축물 배치	-
	가로경관	• 가로수와 가로등은 도로별 개성을 부여하는 식재 및 가로주변과 조화 되는 디자인으로 계획	
	녹지 및 오픈스페이스	• 친수환경조성과 도시내 자연요소를 활용 • 주변지형과 조화되는 건축배치 계획 및 녹지계획	
	일조권 검토	• 건축법 및 서울시 건축조례규정 준수 • 대지경계선을 유지하여 법정한도 이상의 일조량 확보	
환 경 보 전	지형·지질	• 현재의 지형형태를 유지한 단지계획을 수립하여 지형변화를 최소화	-
	동·식물상	• 사업시행시, 기존 수목을 최대한 활용하고 잔여 수목은 조경업체 또는 인근 공사장으로 공급하여 이식	
	폐기물	• 공사시, 건설폐기물은 건설폐자재 배출사업자의 재활용지침에 준하여 처리 • 성상별 분리수거 및 음식물은 강남구 처리계획에 따라 처리	
	소음·진동	• 공사시, 가설방음판넬 설치, 공사차량 감속주행 및 야간작업 금지 • 노후장비 이용을 지양하고 저소음 건설장비를 선정하여 이용	
재 난 방 지	수 해	• 자연재해에 대비한 방재시스템 및 단지내 상하수도시설의 합리적인설계 반영	-
	화 재	• 건축시, 가능한 한 내연성, 불연성 건축재재 사용 • 긴급재난구조차량 접근 및 소방차등의 접근로 배려	
	방 법	• 주 보행로 등에 가로등, 보안등을 설치하고 휴게공간 등에 CCTV모니터를 설치하여 안전성 확보	

아. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구분		계 획 내 용	비고																		
대기 환경	공사 시	• 비산먼지 - 주 진입로 및 인근 도로 변의 주기적 살수(1일 3회 이상 실시)하고, 진입로 변 물 흡수 부직포 설치 ※ 살수량 : 1회당 300~400cc/㎡(풍속 및 일조시간 등을 고려하여 횡수 조정) - 토사운반차량의 토사적재 높이(적재함 상단에서 5cm 이하), 도로포장, 화학물처리, 토양안정 물질투여, 속도조절 등에 대한 관리 및 규제 - 2003년식 이상의 노후건설장비 사용제한하고, 공사차량의 운행시간대 조정 및 불필요한 공회 전 금지 • 석면처리계획 - 「산업안전보건법」 제38조의4 제1항에 따른 석면함유 건축폐기물은 불침투성 자루에 밀봉하여 석면함유 스티커 부착 후 지정 장소에 보관하여 처리 - 천장재 석면 제거 작업 시 충분히 살수하고, 바닥시트는 습윤화하여 석면폐기물로서 처리 - 석면분진은 젖은 걸레 또는 HEPA 필터가 장착된 진공청소기로 세척 후 처리																			
대기 환경	운영 시	• 대기오염에 강한 수목식재 - 배기가스 및 환경정화 능력이 우수한 수목을 식재하여 주변경관 조화 및 대기질 정화효과 도모 ※ 도로변 : 은행나무, 양버즘나무, 개나리 등, 주택가 : 느티나무, 매화나무 등 • 대기오염 최적방지시설 설치(필요시) - 도시가스(LNG) 보일러 설치 시 대기오염물질 최소화를 위한 저녹스버너(CO 70%, NOx 50% 이상 저감) 등 최적방지시설 설치																			
소음 · 진동		• 소음원 대책 - 주변지역 주민의 소음에 대한 능동적 대처를 위하여 공사 안내표지판 및 공사 실시간 소음현황 판 설치 - 소음 및 진동이 우려되는 장비에 방진시설(고무패드, 진동방지스프링 등) 및 국소 방음커버 설치 - 공사 투입인원에 대한 지속적 교육으로 불필요한 충격음 발생 억제 • 건설 공사자 소음관리요령(1993.11, 환경부) 준수 - 공사차량 속도제한(20km 이하) 및 경적 사용 금지 - 차량 이동로 선정 시 학교, 주택 밀집지역 등 소음진동 피해 예상지역 배제 - 무리한 부하나 불필요한 고속운전 및 공회전, 장비의 급가동 및 과부하 금지 - 야간작업(18:00~06:00) 금지, 장비 조합 및 투입시기 조정 • 가설방음판넬 설치 - 부지경계상에 가설방음판넬 설치하여 소음전달경로 차단 - 가설방음판넬의 높이는 최소 3m 이상으로 하고, 가설방음판넬의 길이는 대상구간 양 끝단에서 가설방음판넬 높이의 5배 이상이 되도록 설치 ※ 가설방음판넬만으로 저감이 어려울 경우 추가 저감방안 수립 - 가설방음판넬 설치 전, 대상지역 주민의 의견을 수렴하여 미관, 경관적 요소 및 주민 통행 등을 고려하여 합리적인 설치방안 강구 <table><tr><th>구분</th><th>정온시설</th><th>판넬설치 전 소음도(dB(A))</th><th>가설방음판넬 높이(m)</th><th>판넬설치 후 소음도(dB(A))</th><th>비고</th></tr><tr><td>1</td><td>주거지역</td><td>66.2</td><td>5</td><td>51.6</td><td>기준만족</td></tr><tr><td>2</td><td>도곡중학교</td><td>57.9</td><td>5</td><td>43.4</td><td>기준만족</td></tr></table> 주1) 공사장 소음규제기준 : 65dB(A), 「학교보건법」 교사내 소음기준 : 55dB(A) 주2) 장비분산 투입은 백호우 1대, 덤프트럭 1대 등으로 최소 조합하여 투입	구분	정온시설	판넬설치 전 소음도(dB(A))	가설방음판넬 높이(m)	판넬설치 후 소음도(dB(A))	비고	1	주거지역	66.2	5	51.6	기준만족	2	도곡중학교	57.9	5	43.4	기준만족	
구분	정온시설	판넬설치 전 소음도(dB(A))	가설방음판넬 높이(m)	판넬설치 후 소음도(dB(A))	비고																
1	주거지역	66.2	5	51.6	기준만족																
2	도곡중학교	57.9	5	43.4	기준만족																

구분	계 획 내 용	비고
일 조	• 도곡중학교 일조분석 결과, 본 사업에 따른 일조권에는 영향이 미치지 않음	
교통 안전	• 타워크레인 설치(공사시) - 부지 경계선을 타워크레인이 벗어나지 않도록 배치하여 학생 보행통학로 안전 확보 • 안전시설 - 통학로 안전확보를 위하여 도곡로 34길 및 언주로57길에 안전펜스를 설치 - 부지경계에 공사가림막을 설치하여 소음진동 및 비산먼지, 공사장비로부터 안전 확보 - 기존 어린이보호구역 안내표지판 및 어린이보호 횡단보도 최대한 이용	

자. 정비사업 시행계획

시행방법	시행 예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가 예상세대수	비 고
주택재건축 정비사업	정비구역지정 고시일로부터 4년 이내	도곡 삼호아파트 주택재건축정비사업조합	• 기정 : 144세대 • 변경 : 340세대 • 증가 : 196세대	-

※ 서울특별시 도시계획위원회 심의 결과(2017년 제10차, 2017.06.07)

〈 금회 상정안에 다음 사항을 반영하여 수정가결 〉

▶ 수정사항

1. 최고층수(18층, 55m이하), 세대수(340세대, 소형임대 52세대 포함)는 금회 상정안으로 수정
2. 대상지 남측 도로(언주로57길, 6m)의 보도는 기존 보도(2.2m)를 포함하여 3m로 확보하고, 대상지와 연결한 언주로57길 전체 구간에 대해 공공보행통로로 지정

▶ 조건사항

1. 주민공동이용시설은 가로활성화를 위해 도곡로변으로 확보하는 것을 원칙으로 하되, 경로당 및 어린이집은 일조 등을 고려하여 가급적 남측방향에 외부에서 직접 진출입이 가능한 지상1층부로 배치하고, 향후 건축위원회 심의 시 적정성을 검토할 것
2. 소형주택(임대)의 주거환경에 대한 적정성은 향후 건축위원회 심의 시 면밀히 검토할 것

3. 관계도면 : 붙임 참조

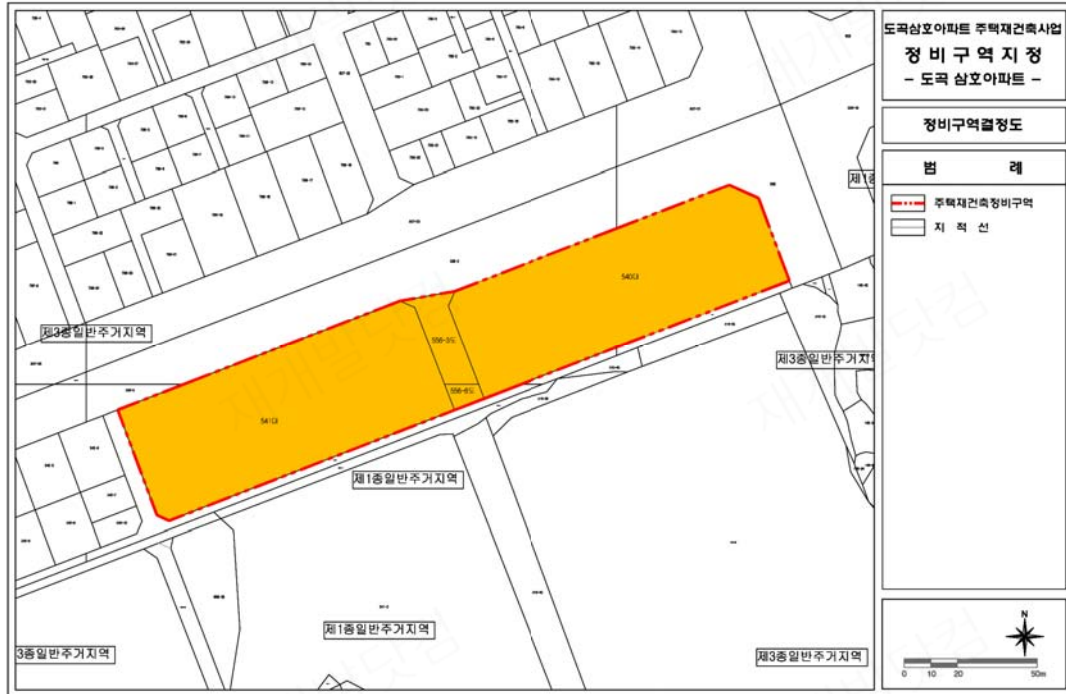
※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없으며, 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 정비계획수립 및 정비구역 지정 도서 참조

4. 열람장소

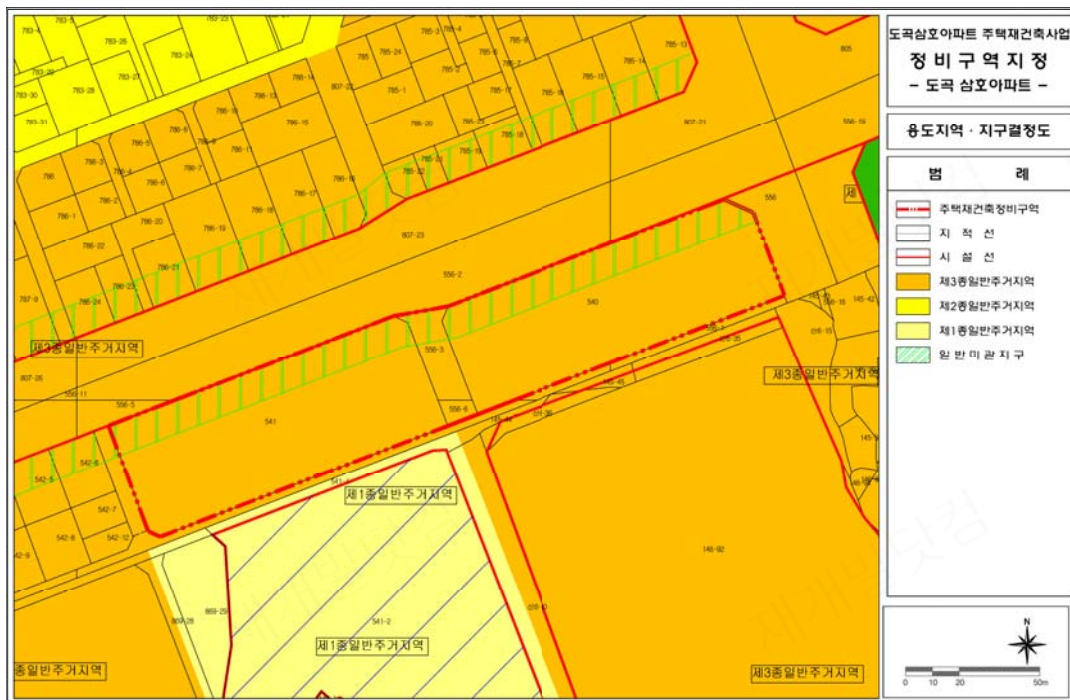
○ 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(☎02-2133-7141) 및 강남구 주택과(☎02-3423-6073)에 관계서류를 각각 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

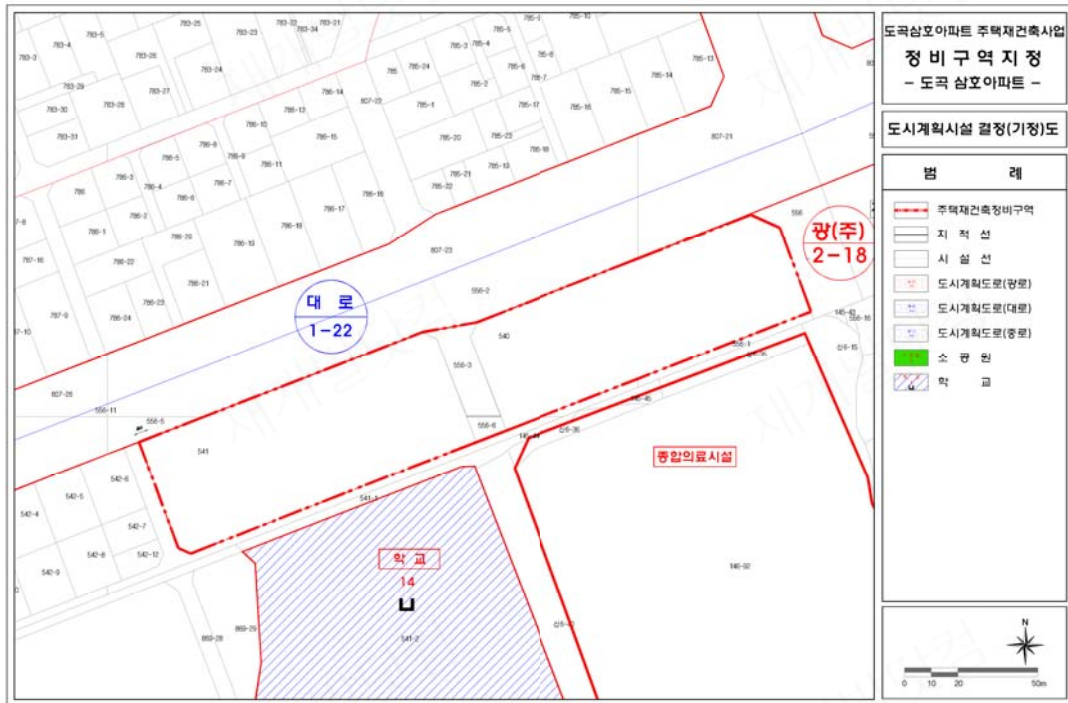
< 정비구역결정도 >



< 용도지역·지구결정도 >



< 기반시설 결정(기정)도 >



< 기반시설 결정(변경)도 >

