

고 시

서울특별시 강남구 고시 제2025 - 617호

대치동 구마을 제3지구 주택재건축정비사업 정비계획(경미한)변경 결정고시

서울특별시고시 제2013-385호(2013.11.21.)로 정비구역 지정 및 정비계획 결정되고, 강남구 고시 제2015-33호(2015.03.19.)로 정비계획 결정 (경미한)변경, 강남구 고시 제2021-38호(2021.03.18.)로 정비계획 결정 (경미한)변경, 강남구 고시 제2023-131호(2023.07.07.)로 정비계획 결정 (경미한)변경 고시된 강남구 대치동 964번지 일대 대치동구마을제3지구 주택재건축 정비사업구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조, 동법 시행령 제13조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제11조 규정에 따라 정비계획(경미한)변경 결정하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 규정에 따라 정비계획 변경 결정 고시합니다.

2025년 6월 13일

강 남 구 청 장

1. 정비구역의 지정

가. 정비사업의 명칭 : 대치동 구마을 제3지구 주택재건축 정비구역

나. 정비구역의 위치 및 면적

구분	구역의 명칭	위치	면적(㎡)	비고
기정	대치동 구마을 제3지구 주택재건축 정비구역	서울시 강남구 대치동 964번지 일대	14,833.7	-

다. 정비계획(변경)

1) 용도지역 결정 조서(변경없음)

구분	면적(㎡)			비고
	기정	증·감	변경	
합계	14,833.7	-	14,833.7	-
제2종일반주거지역(7층)	14,833.7	-	14,833.7	-

2) 토지이용계획(변경없음)

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		14,833.70	100.00	-
정비기반 시설	소계	2,290.51	15.44	* 공공시설 조성 및 부지제공 * 공원 : 소공원
	도로	1,737.21	11.71	
	공원	553.30	3.73	
택지	소계	12,543.19	84.56	-
	택지	12,543.19	84.56	공동주택

3) 도시계획시설 결정(변경) 조서(변경없음)

가) 도로

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기 정	소로	1	1	10	국지 도로	227.4 (99)	대치동 1012-56 (대치동 965)	대치동 1012-68 (대치동 964-9)	일반 도로	서울시고시 제2011-99호 (2011.4.21.)	-
기 정	중로	3	4	12	국지 도로	136.4	대치동 1012-68	대치동 1012-68	일반 도로	서울시고시 제2011-99호 (2011.4.21.)	-
기 정	중로	3	5	12	국지 도로	383.6 (162)	대치동 1012-57 (대치동 965-16)	대치동 1012-81 (대치동 965-34)	일반 도로	서울시고시 제2011-99호 (2011.4.21.)	-

※ ()는 정비구역 내 구간임

나) 공원

구분	시설의 종류		위치	면적(㎡)			비고
	명칭	세분류		기정	증·감	변경	
기정	공원	소공원	강남구 대치동 965-34 일대	553.30	-	553.30	-

4) 공동이용시설 설치계획(변경)

구분 (시설의 종류)		면적(㎡)			비고
		기정	증·감	변경	
주민공동 시설	경로당	152.35	-	152.35	-
	주민휴게시설	801.87	증) 3.32	805.19	-
	웰컴라운지	133.84	-	133.84	-
	주민운동시설	1,295.55	-	1,295.55	-
	어린이놀이터	156.42	-	156.42	-
	맘스스테이션	27.90	-	27.90	-
	합계	2,567.93	증) 3.32	2,571.25	-
부대시설	관리사무소	93.04	-	93.04	-
	경비실	11.81	-	11.81	-
복리시설	근린생활시설	1,271.50	-	1,271.50	-
	운동시설	10,416.69	-	10,416.69	-

5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경없음)

가) 기존 건축물의 정비·개량 계획(변경없음)

결정 구분	구역구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	대치동 구마울 제3지구 주택재건축 정비구역	14,833.7	강남구 대치동 964번지일대	46	-	-	46	-	-

나) 건축시설계획(변경없음)

결정구분	구역구분		획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) 최고층수
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정 법적상한	
기정	대치동 구마울 제3지구 주택재건축구역	14,833.7	택지	12,543.19	대치동 964번지 일대	공동 주택	60% 이하	202.63% 이하	249.95% 이하	57m이하, 최고 16층 (전용주거지역 경계 50m 이외 지역 : 평균13층이하)
주택의 규모 및 규모별 건설비율			기정	○ 주택공급계획 (세대수)						
				구분			세대수		비고	
				합계			282세대 (100.0%)		-	
				전용 60㎡이하			97세대 (34.40%)		재건축 소형주택 37세대 포함	
				전용 60~85㎡			136세대 (48.23%)		-	
				전용 85㎡초과			49세대 (17.37%)		-	
				○ 전체 연면적 대비 전용면적 85㎡이하 주택 비율 : 83.59%						
심의완화사항			기정	○ 층수완화 - 전용주거지역 경계 50m이외 지역 : 7층 → 평균 13층이하 ○ 용적률 완화 (도시및주거환경정비법 제54조) - 정비계획용적률(202.63%) → 예정 법적상한용적률(249.95%)						
건축물의 건축선에 관한 계획			○ 역삼로변 : 건축한계선 4m ○ 이면도로변 : 건축한계선 3m							
기타사항			○ 도시및주거환경정비법 제4조제6항에 따른 지구단위계획 변경							
※ 도시계획위원회 심의결과 (2013.9.13) : 수정가결 ○ 건축계획시 다음 사항을 반영 검토 - 투수성포장, 보도블럭, 트렌치 설치 시 보행 및 자전거 주행 안전을 위한 미끄럼 방지 재질 등 사용 고려 - 우수시 빗물의 흐름을 고려하여 배수펌프, 저류용량 및 시간 등 방재대책 수립										

□ 개발가능용적률 산정(변경없음)

구분	산정내용				
토지이용계획	구역면적	획지 (공동주택)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설내 기존 국공유지	획지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지
	14,833.7㎡	12,543.19㎡	2,290.51㎡	87.35㎡	1,245.45㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담면적)	• 새로이 설치하는 기반시설 면적 - 새로이 설치하는 기반시설내 기존 국공유지 면적 - 획지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 면적 $= 2,290.51\text{㎡} - 87.35\text{㎡} - 1,245.45\text{㎡} = 957.71\text{㎡}$ (총수완화 대상면적 대비 10.48%) * 전용주거지역 경계 50m이외 지역(9,141.4㎡)				
개발가능 용적률	• 개발가능용적률 $= \text{허용용적률} \times (1 + 1.3a)$ $= 184.33\% \times (1 + 1.3 \times 0.076)$ $= 202.63\%$ • 정비계획 용적률 : 202.63% • 예정법적상한용적률 : 249.95% * $\alpha = \text{공공시설부지 제공 면적} / \text{공공시설부지 제공 후 대지면적}$ $= 957.71 / 12,543.19$ $= 0.076353$ * 허용용적률 $= 170\% + 12\%$ (지속가능형 건축구조, 친환경신재생에너지설계) + 2.33%(세입자 주거대책 인센티브) (향후 허용용적률은 건축위원회 심의를 통하여 확정되며 심의 결과에 따라 변경될 수 있음)				

※ 상기 개발가능용적률은 「도시 및 주거환경정비법」 제65조(정비기반시설 및 토지 등의 귀속)에 따라 정비기반시설의 무상양도 및 귀속에 관한 사항을 반영하여 산정한 것임

6) 재건축 용적률 완화 및 소형주택 건설 계획(변경)

구분		전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수	대지면적(㎡)	증가용적률의 50%	비고
소형 주택 건설 계획	기정	59.99	80.12	25	12,543.19	23.66% (249.95%-202.63%)×50%	-
		59.90	81.44	12			
		• 연면적 = 증가용적률의 50% × 대지면적 = 23.66% × 12,543.19㎡ = 2,967.72㎡ 이상 (계획 2,980.13㎡)					
	변경	59.99	80.12	24	12,543.19	23.66% (249.95%-202.63%)×50%	-
		59.99	81.65	1			
		59.99	81.32	4			
		59.99	80.62	1			
		59.90	81.44	7			
		• 연면적 = 증가용적률의 50% × 대지면적 = 23.66% × 12,543.19㎡ = 2,967.72㎡ 이상 (계획 2,980.36㎡)					

7) 정비사업 시행계획(변경없음)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가 예상 세대수	비고
기정	주택재건축 정비사업	구역지정고시일부터 4년이내	대치동 구마을 제3지구 주택재건축 정비사업조합	- 기존 : 142세대 - 계획 : 282세대 - 증가 : 140세대	-

2. 관련도면 : 변경없음

3. 관련서류 열람장소

가. 시민의 열람편의를 위하여 강남구청 재건축사업과(☎02-3423-6075)에 관련서류를 비치 및 열람하고 있습니다.