

◆ 서울특별시고시 제2023-446호

논현동현아파트 재건축 정비계획 결정 및 정비구역 지정 지구단위계획 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 강남구 논현동 105번지 일대 재건축사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 2023년 제3차 서울특별시 도시계획위원회(2023.2.15.) 심의를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2023년 10월 19일
서울특별시

I. 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)	비고
신설	논현동현아파트 재건축정비사업	강남구 논현동 105번지	35,534.9	-

2. 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		-	증) 35,534.9	35,534.9	100.0	-
획지	소계	-	증) 34,894.6	34,894.6	98.2	-
정비 기반 시설	소계	-	증) 640.3	640.3	1.8	●보행자전용도로 : 348.0㎡ ●도로 : 292.3㎡
	도로	-	증) 640.3	640.3	1.8	

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 총자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 104.50% ⇒ (17,329억 - 5,166억) / 11,640억 × 100 = 104.50% - 총 수입 추정 : 17,329억 - 총 지출 추정 : 5,166억 - 종전자산총액 추정 : 11,640억							
개별 종전 자산 추정액	논현동현아파트 종전자산: 부동산 시세조회사이트(kb부동산, 한국부동산원, 네이버부동산)의 하한가 시세자료와 2023년 5월 기준 국토교통부에서 제공하는 부동산실거래가 금액을 반영한 평균금액을 적용함.							
	구분		세대수	KB부동산 (천원)	한국 부동산원 (천원)	네이버 부동산 (천원)	2023년도 실거래가 (천원)	4개 평균 (천원)
	전용 84.92㎡		380	2,000,000	1,950,000	1,950,000	1,980,000 (12층)	1,970,000
	전용 119.67㎡		96	2,100,000	2,250,000	2,250,000	2,090,000(1층) *1.07(보정)	2,210,000
	전용 120.58㎡		24	2,100,000	2,250,000	2,250,000	2,090,000(1층) *1.07(보정)	2,210,000
	전용 150.04㎡		48	2,250,000	2,500,000	2,500,000	-	2,420,000
	- 상가 종전자산= 동현아파트내 상가의 3층의 거래사례의 전유면적당 평균단가를 산출 후 층별 효용비율을 적용하여 추정 - 상가 거래가: 3층 상가 전유면적 ㎡당 1,750만원(거래시점:2021.12.21.)							
	층	거래대상 호수	거래금액 총액(원) [A]	거래사례 전유면적 합계(㎡) [B]		거래단가 (원/㎡) [A÷B]	보정	산출단가 (원/㎡)
	3	300호	700,000,000	45.84		15,270,000	1.15	17,500,000
	- 보정률: 시점수정(5%) + 개발이익(10%) 총 15% 상승 보정 - 층별효용지수: 1층: 1.00 2층: 0.60 3층: 0.45 지하층: 0.60							
추정 분담금 산출	추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)							
	권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)		추정분담금(a-b)			
	전용 59㎡형	15.5억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (104.50%)		권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)			
	전용 84㎡형	20.7억						
	전용 106㎡형	24.5억						
	전용 133㎡형	30.6억						
상가 공급 59.79㎡	11.48억							

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

※ 토지등소유자별 분담금 추산액은 정비계획 결정도서 참조

4. 용도지역 결정 조서

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		35,534.9	－	35,534.9	100.0	－
주거지역	제3종일반주거지역	35,534.9	－	35,534.9	100.0	－

5. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 도로

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	-	6	국지도로	-	-	-	일반도로	-	-	-
변경	소로	3	-	6~7 (1)	국지도로	193.7 (158.2)	논현동 279-46	논현동 279-12	일반도로	-	-	일부 확폭
기정	소로	3	-	6	국지도로	-	-	-	일반도로	-	-	-
변경	소로	3	-	6~7 (1)	국지도로	207.2 (134.6)	논현동 279-45	논현동 279-46	일반도로	-	-	일부 확폭
신설	소로	3	A	4	특수도로	89.1	논현동 279-27	논현동 279-46	보행자 전용도로	-	-	-

※ ()는 구역 내 포함 사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3- (도산대로50길)	소로 3- (도산대로50길)	- 도로 폭원변경(일부 확폭) - 폭 : 6m → 6~7m - 연장 : 193.7m (158.2m)	원활한 교통흐름을 위하여 일부구간 도로 확폭
소로 3- (연주로140길)	소로 3- (연주로140길)	- 도로 폭원변경(일부 확폭) - 폭 : 6m → 6~7m - 연장 : 207.2m (134.6m)	원활한 교통흐름을 위하여 일부구간 도로 확폭
-	소로 3-A	- 보행자 전용도로 신설 - 폭 = 4m, 연장 = 89.1m	지역주민에게 편안하고 안전한 보행환경 제공을 위한 보행자전용도로 신설

※ ()는 구역 내 포함 사항임

6. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종 류	위치	면적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
계		강남구 논현동 105번지	-	증) 7,915.0	7,915.0	-
주민 공동 시설	계		-	증) 7,655.0	7,655.0	-
	경로당		-	증) 250.0	250.0	-
	어린이집		-	증) 380.0	380.0	-
	작은도서관		-	증) 375.0	375.0	독서실(남,여), 문고 등
	주민공동시설-1		-	증) 225.0	225.0	지역공동체지원시설
	주민공동시설-2		-	증) 1,650.0	1,650.0	커뮤니티, 헬스 등
	주민공동시설-3		-	증) 775.0	775.0	키즈카페 (실내형어린이 놀이터 포함), 하늘도서관, 시니어가든
	주민운동시설		-	증) 1,500.0	1,500.0	-
	어린이놀이터		-	증) 2,500.0	2,500.0	3개소
	관리사무소		-	증) 220.0	220.0	입주자회의실 등
경비실			-	증) 40.0	40.0	2개소

※ 「주택건설기준 등에 관한 규정」(제28조, 제55조의2), 「서울특별시 주택조례」(제8조의4)

※ 시설 설치면적은 사업시행계획인가 시 변경될 수 있음

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
신설	논현동현 아파트 재건축 정비구역	35,534.9	획지	34,894.6	강남구 논현동 105번지	8	-	-	8	-	-

8. 건축시설계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) (최고층수)	비고																							
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법적상한																									
신설	논현동현 아파트 재건축 정비구역	35,534.9	획지	34,894.6	강남구 논현동 105번지	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	235.49%이하	299.97%이하	112m이하 (35층이하)	-																							
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 주택공급계획 : 905세대 • 전체건립규모(전용면적 기준) <table><tr><th colspan="2">구분</th><th>세대수(세대)</th><th>비율(%)</th><th>비고</th></tr><tr><td colspan="2">계</td><td>905</td><td>100.0</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="2">85㎡이하</td><td>60㎡미만</td><td>286</td><td>31.6</td><td rowspan="2">공공주택 126세대</td></tr><tr><td>60~85㎡이하</td><td>445</td><td>49.2</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡초과</td><td>174</td><td>19.2</td><td>-</td></tr></table> ※ 전용 85㎡이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 80.8% (기준 60%이상)									구분		세대수(세대)	비율(%)	비고	계		905	100.0	-	85㎡이하	60㎡미만	286	31.6	공공주택 126세대	60~85㎡이하	445	49.2	85㎡초과		174	19.2	-
			구분		세대수(세대)	비율(%)	비고																											
			계		905	100.0	-																											
			85㎡이하	60㎡미만	286	31.6	공공주택 126세대																											
				60~85㎡이하	445	49.2																												
			85㎡초과		174	19.2	-																											
심의완화사항			• 2025 서울시 도시·환경정비기본계획에 따른 허용용적률 완화 - 기준용적률 210% → 허용용적률 230% • 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화(「도시 및 주거환경정비법」 제54조) - 상한용적률 235.49% → 법적상한용적률 299.97%																															
			건축물의 건축선에 관한 계획			• 건축한계선 지정 <table><tr><th>구분</th><th>건축선 지정 내용</th><th>비고</th></tr><tr><td>언주로146길변</td><td>획지경계선으로부터 3m (보도형 전면공지 3m)</td><td rowspan="4">도면 참조</td></tr><tr><td>도산대로50길변</td><td>획지경계선으로부터 3m (보도형 전면공지 3m)</td></tr><tr><td>언주로140길변</td><td>획지경계선으로부터 3m (보도형 전면공지 3m)</td></tr><tr><td>기타</td><td>획지경계선으로부터 3m</td></tr></table>						구분	건축선 지정 내용	비고	언주로146길변	획지경계선으로부터 3m (보도형 전면공지 3m)	도면 참조	도산대로50길변	획지경계선으로부터 3m (보도형 전면공지 3m)	언주로140길변	획지경계선으로부터 3m (보도형 전면공지 3m)	기타	획지경계선으로부터 3m											
구분	건축선 지정 내용	비고																																
언주로146길변	획지경계선으로부터 3m (보도형 전면공지 3m)	도면 참조																																
도산대로50길변	획지경계선으로부터 3m (보도형 전면공지 3m)																																	
언주로140길변	획지경계선으로부터 3m (보도형 전면공지 3m)																																	
기타	획지경계선으로부터 3m																																	
기타사항에 관한 계획			• 공공보행통로 : 언주로146길(북측) ~ 언주로140길(남측) : 폭원 3m																															

나. 용적률 계획

구분	산 정 내 용				
토지이용계획	계(구역면적)	택지(공동주택)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국,공유지	택지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국,공유지
	35,534.9㎡	34,894.6㎡	640.3㎡	-	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 - 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = 640.3㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 640.3㎡				
기준용적률	• 기준용적률 : 210%				
허용 용적률 (사업별 인센티브 항목 적용)	• 허용용적률 = 기준용적률(210%) + 인센티브(20%) = 230%				
	구분				인센티브 용적률
	합계				22% (20%적용)
	장수명주택 우수등급이상				10%
	녹색건축물 에너지효율등급	에너지 효율인증 1+등급 녹색건축 인증 우수등급			6% (3%적용)
	지능형 건축물	3등급			9%
※ 위에서 적용된 허용용적률인센티브(장수명주택, 녹색건축물, 지능형건축물)의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의의 결과에 따라 정비계획용적률이 변경될 수 있음					
상한용적률	• 상한용적률 : 235.49% = 허용용적률× { 1+(1.3×1.0×(토지제공면적/토지로 제공한 후의 대지면적) + (0.7×1.0×(시설물 설치비용 환산부지/토지로 제공한 후의 대지면적) } = 230× { 1+1.3×(640.3/(35,534.9-640.3)) } = 235.49%				
법적상한용적률	• 법적상한용적률 : 299.97% ※ 법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의시 결정된 법적상한용적률은 건축위원회심의를 통해 확정예정				

9. 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택 등은 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 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.

■ 공공주택 배치계획

- 공공주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨방법으로 실시하여야 하며, 추첨 시 서울특별시가 필수 참석할 수 있도록 조치하고, 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영할 것

■ 법적상한용적률에 따른 공공주택의 건설에 관한 계획

구분		주요내용				
계획기준		• 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 공공목적의 공공주택 용도				
상한용적률(정비계획 용적률)		• 235.49% 이하				
법적상한용적률(건축계획)		• 299.97% 이하(건축위원회 심의에서 최종 결정)				
공공주택 산출근거	용적률 증가분(%)	법적상한용적률 - 상한용적률 = 299.97% - 235.49% = 64.48%				
	건립 용적률(%)	64.48% × 0.5 = 32.24%				
	의무 연면적(지상층)	34,894.6㎡(대지면적) × 32.24% = 11,250.02㎡ 이상				
공공주택 확보계획 (법적상한용적률 완화)		전용면적	공급면적	세대수	지상층 연면적	비고
		59.95㎡	82.37㎡	99	8,154.63㎡	확지
		84.95㎡	115.43㎡	27	3,116.61㎡	
		합계			126	11,271.24㎡

■ 공공주택 혼합계획

건립규모 (전용면적 기준)	전체 세대수	구성비 (%)	조합원 및 일반분양	공공주택 세대수	공공주택 비율(%)	
					전체세대수 대비	전체비율
계	905	100.0	779	126	13.9	100.0
60㎡이하	286	31.6	187	99	10.9	78.6
60㎡초과 ~ 85㎡이하	445	49.2	418	27	3.0	21.4
85㎡초과	174	19.2	174	-	-	-

10. 환경성검토

검토행목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
자연환경	1. 생태면적률	30%	○	●기 시가화 지역으로 대부분 포장상태 지역	●대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용
	2. 녹지네트워크	녹지평가 지표1	○	●기존 시가지로 경계부 가로수로 주변 녹지와 녹지축 연결	●조경계획을 반영하여 녹지 확보
	3. 비오톱 및 동식물상	-	○	●비오톱유형평가: 4등급 ●개별비오톱: 평가제외	●조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능 향상
	4. 지형변동	질성토균형	○	●건축물 터파기 공사에 의한 지형변화 및 토공량 발생	●현지형을 고려한 계획 수립 ●발생 사토처리 계획 수립
생활환경	1. 일조	-	-	●대상지: 제3종일반주거지역 ●북 측: 제2종일반주거지역	●건축법 등 관련 규정에 의거 건축 계획
	2. 바람 및 미기후	바람길 확보	○	●주풍향 고려 및 통경축 확보	●건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획
	3. 에너지	에너지절약계획 수립	○	●에너지 절약 설비 및 계획 고려	●에너지절약형 설비기기 도입 및 청정연료 사용
	4. 경관	Skyline 보전	○	●주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	●주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립
추가	5. 폐기물	폐기물 성상별 분리처리	○	●공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상됨	●강남구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리
	6. 소음진동	규제기준 만족	○	●공사시 소음·진동 영향 예상됨 ●운영시 인근 도로소음이 예상됨	●가설방음판넬 설치 ●저소음, 저진동 장비사용 ●도로소음 저감시설 설치

11. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로증가예상 세대수	비고
재건축사업	구역지정 후 4년 이내	-	현황 548세대 계획 905세대 증가 357세대	-

12. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변 현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 서측 연북중학교 입지	• 대상지 인접 도로변(연주로140길, 연주로 146길, 도산대로50길) 건축한계선(3m)을 활용한 보도 조성으로 안전하고 쾌적한 통학로 확보 • 추후 교통영향평가 시 안전하고 원활한 통학로 확보를 위한 교통처리계획 수립 • 정비사업 시행을 위한 건설공사 시 소음, 진동, 먼지 등을 억제	거리 200m이내

13. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구분	내용
분명한 시야선 확보	• 건축물 설계나 도시계획 시 분명한 시야 선을 확보하고, 숨을 수 있는 장소 최소화 • 산책길을 따라 관목을 식재하고, 안으로 교목을 식재하여 시야 확보 • 수목 식재 형태 및 크기의 일관성 유지로 은닉 장소를 없앴 • 공원 설계 시 도로에서 내부가 관찰 가능하도록 조성 등
적합한 조명의 사용	• 적절한 조명은 범죄에 대한 두려움을 제거하고, 범죄를 예방할 수 있는 가장 중요한 요소이므로 어둠이 없는 적합한 조명설계
고립지역 개선	• 시야 선이 닿지 않거나 자연적 감시가 어려운 곳, 사람의 통행이 적거나 도로에서 멀리 떨어져 있어 유사시 구조 요청 또는 구조가 어려운 지역을 과감히 없애는 설계
사각지대의 개선	• 감시가 곤란한 지역은 주변 환경을 개선하여 사각 지대를 없애는 설계
대지의 복합적 사용증진	• 다양한 복합시설 배치로 활용도를 높여 시설이용을 증진시키고, 주민에 의한 자연적인 감시로 안전성 확보
활동인자 증대	• 일정지역에 모여 활동하도록 하여 도로나 공간에 생동감을 부여함으로써 범죄 기회를 감소
영역성 강화	• 특정지역에 대한 소유감영역성 부여로 안정감을 느낄 수 있도록 하고, 제3자에게는 허가받지 않은 영역침범에 불안심리를 증폭시켜 범죄를 예방
정확한 표시로 정보제공	• 표지판은 적절한 위치에 설치하여 주민이나 방문객들에게 정확한 정보를 제공 • 산책로에 유도등 및 안내시설 설치로 통로의 인지도 확보와 비상장소 활용
쾌적한 공간설계 지향	• 보안장비 설치만을 지나치게 강조하면 환경이 메말라 오히려 공포감을 조성할 수 있으므로, 아름다운 환경을 만들어 사용자에게 안락감을 제공

II. 논현동현아파트 재건축사업 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정조서

구 분	지구단위계획구역 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	논현동현아파트 재건축사업 지구단위계획구역	강남구 논현동 105번지	-	증) 35,534.9	35,534.9	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

■ 용도지역 결정 조서 : 변경없음

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	35,534.9	-	35,534.9	100.0	-
제3종일반주거지역	35,534.9	-	35,534.9	100.0	-

나. 기반시설 결정(변경) 조서

(1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	-	6	국지도로	-	-	-	일반도로	-	-	-
변경	소로	3	-	6~7 (1)	국지도로	193.7 (158.2)	논현동 279-46	논현동 279-12	일반도로	-	-	일부 확폭
기정	소로	3	-	6	국지도로	-	-	-	일반도로	-	-	-
변경	소로	3	-	6~7 (1)	국지도로	207.2 (134.6)	논현동 279-45	논현동 279-46	일반도로	-	-	일부 확폭
신설	소로	3	A	4	특수도로	89.1	논현동 279-27	논현동 279-46	보행자 전용도로	-	-	-

※ ()는 구역 내 포함 사항임

■ 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3- (도산대로50길)	소로 3- (도산대로50길)	•도로 폭원변경(일부 확폭) - 폭 : 6m → 6~7m - 연장 : 193.7m (158.2m)	•원활한 교통흐름을 위하여 일부구간 도로 확폭
소로 3- (연주로140길)	소로 3- (연주로140길)	•도로 폭원변경(일부 확폭) - 폭 : 6m → 6~7m - 연장 : 207.2m (134.6m)	•원활한 교통흐름을 위하여 일부구간 도로 확폭
-	소로 3-A	•보행자 전용도로 신설 - 폭 = 4m, 연장 = 89.1m	•지역주민에게 편안하고 안전한 보행환경 제공을 위한 보행자전용도로 신설

※ ()는 구역 내 포함 사항임

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구분	가구	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
획지	획지	-	증) 34,894.6	34,894.6	100.0	공동주택 및 부대복리시설

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서

(1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서

구분		가구	용도	비고
신설	허용용도	획지	- 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 - 주택건설기준 등에 관한 규정 제6의 부대시설 및 복리시설	허용용도 외의 용도는 불허

(2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)에 관한 결정 조서

가) 건폐율 계획

구분	지역	건폐율 (%)	비고
신설	제3종일반주거지역	50 이하	-

나) 용적률 계획

구분	용적률(%)				비고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률	
신설	210%이하	230%이하	235.49%이하	299.97%이하	

■ 허용용적률 인센티브 사항

구분	인센티브			비고
	장수명주택 우수등급	에너지 효율인증 1+등급 녹색건축 인증 우수 등급	지능형건축물 3등급	
신설	10%	6%(3%적용)	9%	총 22% (20% 적용)

■ 상한(법적상한) 용적률 완화사항

구분	용적률 완화		비고
	공공시설 기부채납	공동주택 건설	
신설	5.49%	64.48%	69.97%

다) 높이 계획

구분	지역	높이기준	비고
신설	제3종일반주거지역	35층 이하(112m 이하)	-

다. 건축물의 건축선에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용	비고
건축한계선	도산대로50길 변	• 획지경계선으로부터 3m 후퇴(보도형 전면공지 3m)	보도형 전면공지 설치 구분 지상권 설정 (강남구청장)
	언주로140길 변		
	언주로146길 변		
	기타	• 획지경계선으로부터 3m 후퇴	-

4. 기타사항에 관한 결정

가. 대지 내 공지에 관한 결정조서

구분	적용위치	계획내용
전면공지	도산대로50길 변	• 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 : 3m
	언주로140길 변	
	언주로146길 변	
공공보행통로	언주로146길(북측) ~ 언주로140길(남측)	• 원활한 보행 소통을 위해 공공보행통로 계획 - 폭원 3m

나. 교통처리에 관한 결정조서

구분	적용위치	계획내용
차량동선계획	도산대로50길 변, 언주로140길 변	• 정비구역의 발생교통량 및 원활한 차량교통처리를 고려한 도로 1m 확폭 후 차로 운영방안 제시
	언주로146길 변, 언주로140길 변	• 사업지 진출입동선 계획 수립
보행동선계획	도산대로50길 변, 언주로146길 변, 언주로140길 변	• 사업지 주변 보행자를 고려한 도로 폭원 확폭 후 보도 조성
	대상지 주변 도로	• 사업지 주변 보행자를 위한 연계동선 확보 - 횡단보도 6개소 설치
주차계획	공동주택 지하주차장	• 법정주차대수 및 주차수요를 충족하는 주차대수 확보 ※ 외부개방주차장(102면) 설치

다. 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택 등은 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 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.

■ 공공주택 배치계획

- 공공주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨방법으로 실시하여야 하며, 추첨 시 서울특별시가 필수 참석할 수 있도록 조치하고, 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영할 것

■ 공공주택 공급 산출 근거

구분		주요내용				
계획기준		· 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 · 공공목적의 공공주택 용도				
상한용적률(정비계획 용적률)		· 235.49% 이하				
법적상한용적률(건축계획)		· 299.97% 이하(건축위원회 심의에서 최종 결정)				
공공주택 산출근거	용적률 증가분(%)	$\text{법적상한용적률} - \text{상한용적률} = 299.97\% - 235.49\% = 64.48\%$				
	건립 용적률(%)	$64.48\% \times 0.5 = 32.24\%$				
	의무 연면적(지상층)	$34,894.6\text{㎡}(\text{대지면적}) \times 32.24\% = 11,250.02\text{㎡} \text{ 이상}$				
공공주택 확보계획 (법적상한용적률 완화)		전용면적	공급면적	세대수	지상층 연면적	비고
		59.95㎡	82.37㎡	99	8,154.63㎡	확지
		84.95㎡	115.43㎡	27	3,116.61㎡	
		합계		126	11,271.24㎡	> 11,250.02㎡

■ 공공주택 혼합계획

건립규모 (전용면적 기준)	전체 세대수	구성비 (%)	조합원 및 일반분양	공공주택 세대수	공공주택 비율(%)	
					전체세대수 대비	전체비율
계	905	100.0	779	126	13.9	100.0
60㎡이하	286	31.6	187	99	10.9	78.6
60㎡초과 ~ 85㎡이하	445	49.2	418	27	3.0	21.4
85㎡초과	174	19.2	174	-	-	-

5. 환경성검토

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
자연환경	1. 생태면적률	30%	○	●기 시가지 지역으로 대부분 포장상태 지역	●대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용
	2. 녹지네트워크	녹지평가 지표1	○	●기존 시가지로 경계부 가로수로 주변 녹지와 녹지축 연결	●조경계획을 반영하여 녹지 확보
	3. 비오톱 및 동식물상	-	○	●비오톱유형평가: 4등급 ●개별비오톱: 평가제외	●조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능 향상
	4. 지형변동	절성토균형	○	●건축물 터파기 공사에 의한 지형변화 및 토공량 발생	●현지형을 고려한 계획 수립 ●발생 사토처리 계획 수립
생활환경	1. 일조	-	-	●대상지: 제3종일반주거지역 ●북 측: 제2종일반주거지역	●건축법 등 관련 규정에 의거 건축 계획
	2. 바람 및 미기후	바람길 확보	○	●주풍향 고려 및 통경축 확보	●건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획
	3. 에너지	에너지절약계획 수립	○	●에너지 절약 설비 및 계획 고려	●에너지절약형 설비기기 도입 및 청정연료 사용
	4. 경관	Skyline 보전	○	●주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	●주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립
추가	5. 폐기물	폐기물 성상별 분리처리	○	●공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상됨	●강남구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리
	6. 소음진동	규제기준 만족	○	●공사시 소음·진동 영향 예상됨 ●운영시 인근 도로소음이 예상됨	●가설방음판넬 설치 ●저소음, 저진동 장비사용 ●도로소음 저감시설 설치

III. 2023년 제3차 서울특별시 도시계획위원회 심의결과 : 수정가결

심의의견	조치계획
[수정사항] - 용적률 : 기준 210%, 허용 230%, 상한 235.49%, 법정상한 299.97% ※ 허용인센티브 : 지능형 건축물 9%, 녹색건축에너지효율 3%, 장수명 10% - 공공기여 : 640.3 (1.8%) ※ 보행자전용도로 348m ² , 도로 292.3m ² - 높이계획 : 112m 이하 (최고 35층) - 건축선 : 연접도로(도산대로 50길, 연주로140길, 연주로146길) 변 3m - 세대수 : 전체 905세대 (공공주택 126세대 포함) ※ 공공주택 연면적 : 11,271.24m ² - 외부개방주차장 : 102면 (지하 2~3층)	
[조건사항] ○ 향후 건축심의시 특별건축구역 지정을 위한 창의적 입면디자인, 저층부 가로 활성화 계획 등을 적용하고, 다음 사항 적정성을 면밀 검토할 것	
- 공공보행통로의 위치 및 선형은 주관부서에서 대상지 일대 '주요 지점(영동고, 강남구청역 등) 연계' 및 '실제보행행태검토'를 통해 조정 필요성을 검토하고, 남측 차량진출입구와 충분히 이격되도록 할 것	○ 건축심의시 특별건축구역지정을 위한 다각도의 검토내용을 건축계획에 반영하겠음
- 건축배치계획은 대상지 연접 저층주거지에 대한 일조부영향을 최소화하고, 연접 도로변 차폐감 및 위압감을 최소화되도록 스카이라인계획과 연계하여 조정할 것	- 건축심의시 대상지 일대 보행행태의 현재와 미래를 면밀히 검토 후 공공보행통로의 이용 안전성을 확보하겠음
- 대상지 북동측 가각부 근린생활시설계획 부분의 대지조성계획은 연접 도로에서의 차폐감 및 위압감 최소화 측면에서 면밀 검토할 것	- 건축심의시 건축배치계획은 연접 저층 주거지에 대한 일조검토를 반영하여 스카이라인계획을 조정하겠음
○ 대상지 북측 연주로146길은 거주자 우선주차면(20면)을 삭제하고, 횡단구성계획은 구역의 보도 4m, 1개 차로 폭 4m로 조정할 것	- 건축심의시 근린생활시설계획은 이용성과 공공성을 만족시키도록 연접도로에서의 관계를 면밀히 검토하겠음
○ 향후 한가람아파트 주민들과 협의를 통해 통합재건축을 검토할 것	○ 북측 연주로146길은 거주자우선주차면(20면)을 삭제하고, 횡단구성계획을 구역의 보도 4m, 1개 차로 폭 4m(왕복 2차선)로 조정하였음
○ 비상차량출입구 계획은 단지 내부 대지레벨계획과 연계하여 문제가 발생하지 않도록 조정할 것	○ 한가람아파트와 통합재건축은 동현아파트 주민의견 수렴이 필요한 사항으로, 추진위원회 구성 후 논의하도록 하겠음
○ 연주로146길 도로계획과 관련하여 인접대지 소유자 등과 협의할 것	○ 비상차량출입구 도로레벨에 맞추어 순환등선이 이루어질 수 있도록 조정하였음
○ 외부개방주차장계획(102면)은 강남구 시설관리 공단에서 향후 유지관리를 철저히 할 것	○ 사업시행계획인가 전 연주로146길 도로계획(인도3m)과 관련하여 인접대지(논현동 105-10번지 등)에 대하여 소유자인 강남구청과 협의하도록 하겠음
	○ 사업시행계획인가 전 외부개방주차장계획 (102면)에 대해서 강남구 시설관리공단과 향후 유지관리를 위하여 협의 및 이행하도록 하겠음

IV. 관련도면 : 붙임참조

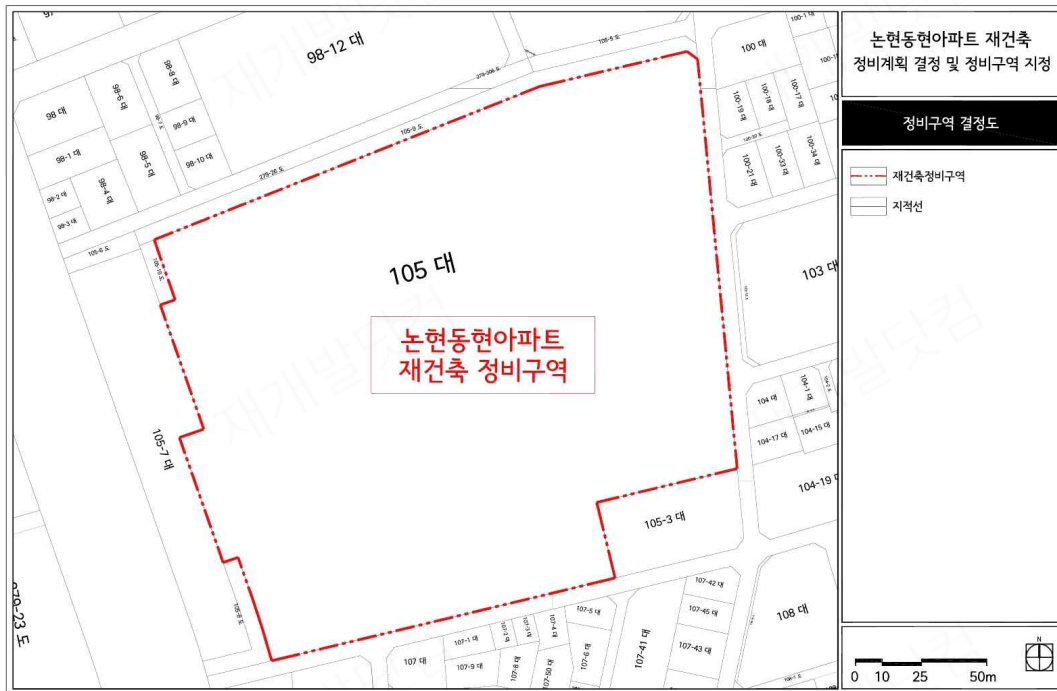
※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

V. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

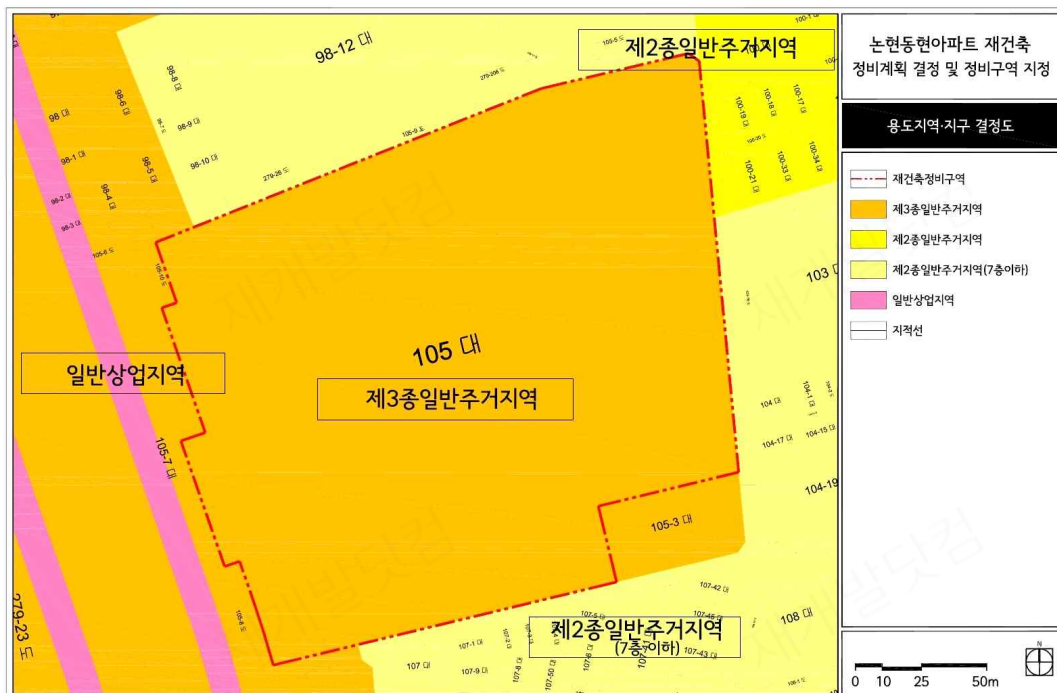
VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공동주택지원과(02-2133-7141) 및 강남구 재건축사업과(02-3423-6073)에 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 등 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

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

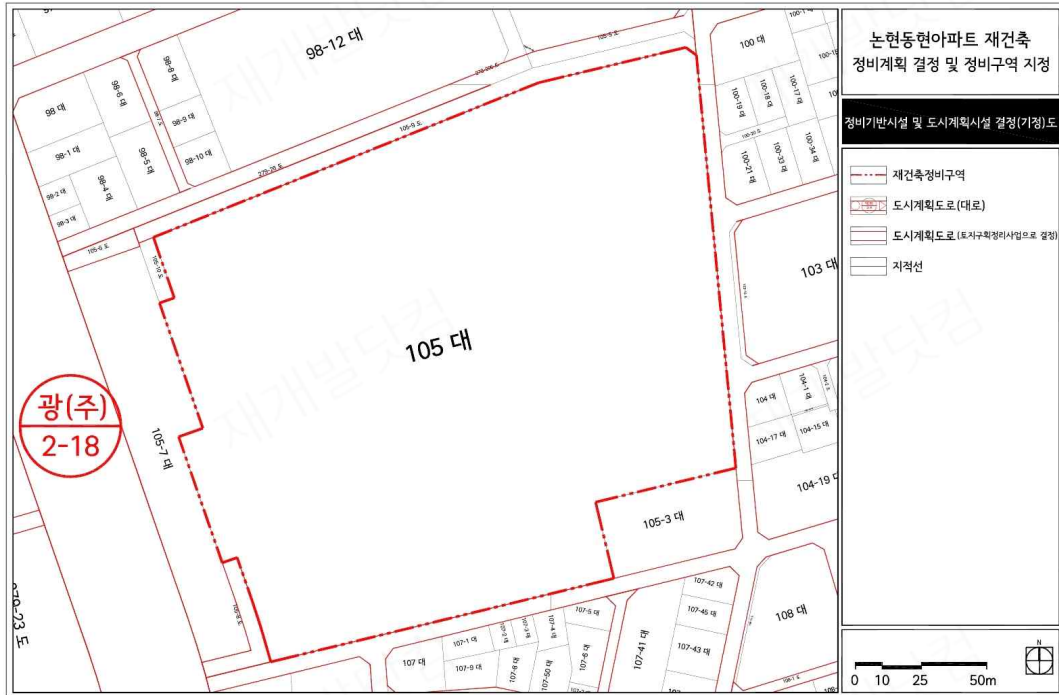
[정비구역 결정도]



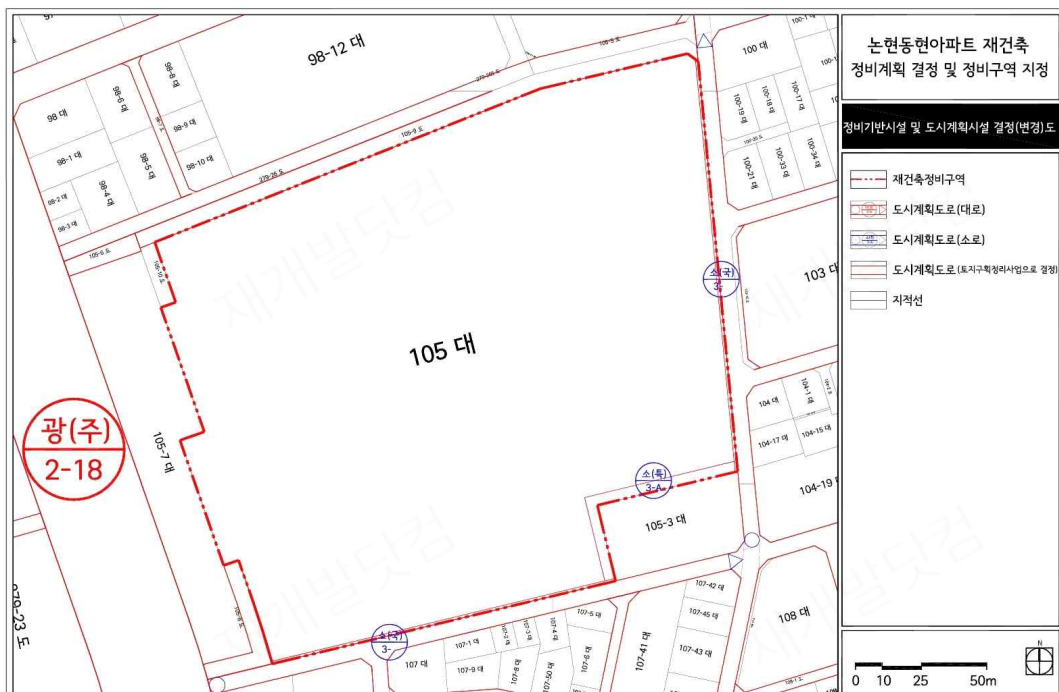
[용도지역 결정도]



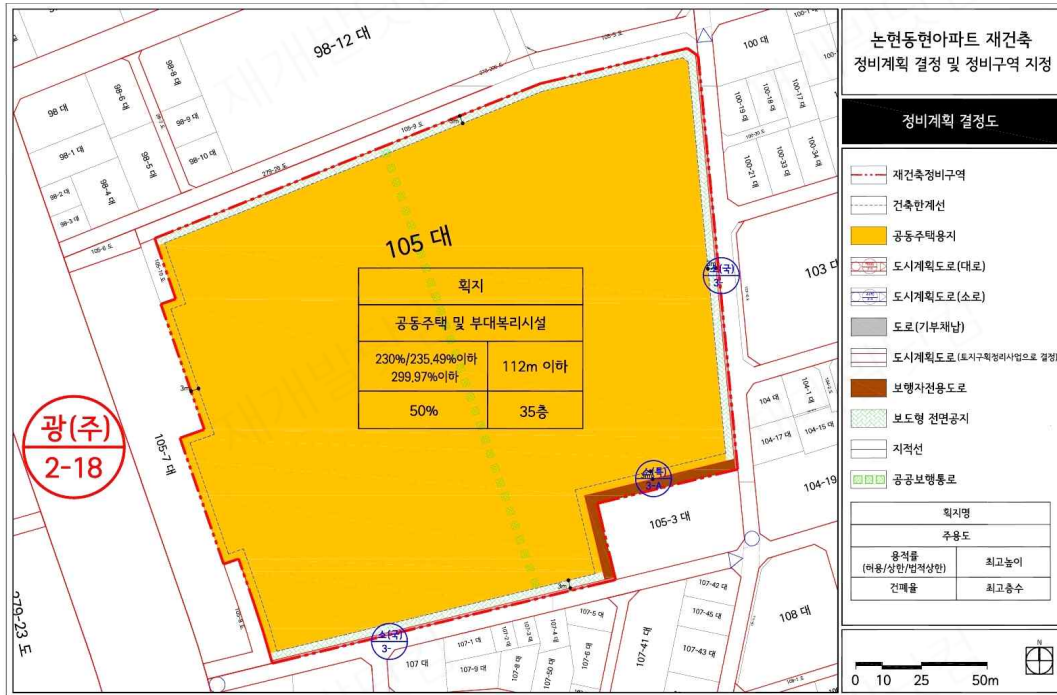
[도시계획시설 결정(기정)도]



[도시계획시설 결정(변경)도]



[정비계획 결정도]



[지구단위계획 결정도]

