

고 시

서울특별시 강남구 공고 제2026-107호

도곡한신·대림아파트 재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안) 공람·공고

서울특별시 강남구 도곡동 895-8번지 일대 도곡한신아파트·도곡대림아파트 재건축정비사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은법 시행령 제13조 규정에 따라 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)을 다음과 같이 공고하고 관계 도서를 공람하오니, 관계도서를 열람하신 후 의견이 있으신 토지등소유자 및 이해관계인은 공람기간 내에 의견서를 공람장소(강남구청 재건축사업과 또는 도곡1동 주민센터)로 제출하여 주시기 바랍니다.

2026 년 06월 05일

강 남 구 청 장

가. 공람기간 : 2026. 06. 05. ~ 2026. 07. 06. (30일 이상)

나. 공람장소 : 강남구청 재건축사업과(☎ 02-3423-6092) 및
도곡1동 주민센터 (☎ 02-3423-7456)

다. 의견제출 : 공람장소에 서면으로 제출

라. 공람내용

1. 도곡한신·대림아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

1. 정비사업의 명칭 : 도곡한신·대림아파트 재건축사업

2. 정비구역의 위치 및 면적

구분	정비구역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	도곡한신·대림아파트 재건축정비구역	강남구 도곡동 895-8번지 일대	-	증) 28,053.9	28,053.9	-

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (분양대상 대지 및 건축물 등 총 추산액 - 총 사업비) ÷ 종전 토지 및 건축물 총 추산액 × 100 - 추정비례율 : 95.37% ⇒ (19,089억 - 4,244억) / 15,589억 ≒ 95.37%				
개별 종전 자산 추정액	- 보정률방식 : 2025년 공동주택공시가격 × 보정률(평형별 1.70~1.95) - 공동주택공시가격을 기준하여 시세보정률(2026.04 KB시세 등 참고)을 적용하여 개략적으로 산정하였는바, 추후 사업시행인가 후 정식감정평가시 평형 및 세대별 가격수준 및 그 균형이 달라질 수 있는바 참고하시기 바랍니다. - 평형별 평균 종전자산 추정액은 아래와 같음.				
	단지	전용면적(㎡)	세대수	평균공시사격(원)	평균종전자산 추정액(원)
	한신	58.46(구 24평)	65	1,045,231,000	1,880,000,000
		84.74(구 31평)	266	1,378,812,000	2,550,000,000
		117.57(구 41평)	60	1,602,533,000	2,800,000,000
		116.24(구 41평)	30	1,652,600,000	2,810,000,000
	대림	84.93(구 31평)	98	1,264,224,000	2,470,000,000
		84.95(구 31평)	99	1,242,101,000	2,420,000,000
	- 상가(한신, 대림) 종전자산추정액은 동일 및 인근단지내 상가의 실거래가 등을 참작하여 전체 호(지1~3층) 약 24,465,597,500원으로 약식 추정방식 하였음. - 공동주택 및 상가의 종전자산은 개략적으로 추정한 것으로서 감정평가한 것이 아니며, 평형별 평균 가격수준으로서 층 위치 등에 따라 차이가 발생할 수 있음.				
	추정 분담금 산출	추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)			
권리자 분양가 추정액(A) (원)		추정 권리가액(B)	추정분담금(A-B)		
59A형(구 24평)		2,307,000,000	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(95.37%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)	
59B형(구 24평)		2,302,000,000			
75A형(구 31평)		2,741,000,000			
84A형(구 34평)		2,991,000,000			
84B형(구 34평)		2,975,000,000			
110A형(구 43평)		3,409,000,000			
110B형(구 43평)		3,401,000,000			
상가(전유20㎡)(1층평균)		644,000,000			

※ 해당 분담금은 추산액으로 향후 조합설립인가 및 사업시행계획인가, 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전·종후 자산 감정평가 및 분양가격 확정결과 등에 따라 변경될 수 있음.

4. 정비계획(안)

가. 토지이용에 관한 계획

구분			면적(㎡)	비율(%)	비고
합계			28,053.9	100.0	-
정비기반 시설 등	소계		551.8(1,470.4)	2.0(5.2)	-
	도로		551.8	2.0	-
	사회 복지시설	토지	(699.7)	(2.5)	건축물 기부채납 입체적 결정 (연면적 2,400.0㎡)
		환산	(218.9)	(0.7)	
획지	소계		27,502.1	98.0	-
	획지		27,502.1	98.0	공동주택 및 부대복지시설

나. 용도지역·지구에 관한 계획(변경없음)

1) 용도지역 결정 조서(변경없음)

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	28,053.9	-	28,053.9	100.0	-
제3종일반주거지역	28,053.9	-	28,053.9	100.0	-

2) 용도지구 결정조서 : 해당없음

다. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획(변경)

1) 교통시설(변경)

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	중로	3	-	13	국지 도로	154	논현로	남부 순환로 365길	일반 도로	-	-	도로확폭 (9m→13m, 증:4m)

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로 3-	- 도로(중로3-) 신설 - 연장 : 154m - 폭원 : 13m	주민통행 불편을 해소하고, 안전하고 쾌적한 보행환경을 조성하기 위해 도시계획시설(도로)로 결정

2) 공공·문화체육시설(변경)

가) 도시계획시설(사회복지시설) 건축물의 입체적 결정에 관한 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	입체적 결정			최초 결정일	비고
					용도	연면적(㎡)	수직적 범위		
신설	-	사회 복지시설	노인 복지시설	도곡동 895-8번지 일대	-	2,400.0㎡	지하 2층~ 지상 1층	-	공동주택용지 내 입체적 결정

■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	사회복지 시설	• 사회복지시설 신설 - 연면적 : 2,400.0㎡ (지상 1,650㎡, 지하 750㎡) - 수직적 범위 : 지하 2층 ~ 지상 1층	• 노인인구 비율 증가에 따른 어르신 복지수요에 체계적으로 대응하기 위한 사회복지시설(입체적 결정) 신설

라. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	법정기준	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	비고
관리사무소		50세대 이상일 경우 $10 + (\text{세대수} - 50) \times 0.05$	43.75	100.00	-
경비실		-	-	60.00	-
주민 공동 시설	경로당	500~1,000세대 미만 [서울시 주택조례]	225.00	250.00	-
	작은도서관	500~1,000세대 미만 [서울시 주택조례]	158.00	200.00	-
	주민운동시설	500세대 이상인 경우 대상 [주택건설규정]	-	850.00	옥내 350㎡ 옥외 500㎡
	어린이놀이터	(200+세대수 X 1) [가이드라인, 500세대 이상]	925	1,000.00	-
	어린이집	500~1,000세대 미만 [서울시 주택조례]	330.00	400.00	-
	다함께 돌봄센터	500세대 이상인 경우 대상 [주택건설규정]	66.00	150.00	-
	커뮤니티시설	100세대 이상인 경우 대상 [주택건설규정]	-	300.00	지역개방형

※ 향후 사업계획승인 시 시설설치면적은 “주택건설기준 등에 관한 규정”에 따라 변경될 수 있음

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
신설	도곡한신· 대림아파트 재건축정비구역	28,053.9	획지1	27,502.1	도곡동 895-8번지 일대	9	-	-	9	-	-

바. 건축물에 관한 계획

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)				최고 높이 (m)																																																
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	정비 계획	법적 상한																																																	
신설	도곡한신· 대림아파트 재건축 정비구역	28,053.9	획지1	27,502.1	도곡동 895-8번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	210	235.8	251.64	300	최고 35층 이하 (110m)																																																
• 주택공급계획 <table><thead><tr><th colspan="4">구분</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th><th>비고</th></tr></thead><tbody><tr><td colspan="4">계</td><td>719</td><td>100.0</td><td rowspan="10">-</td></tr><tr><td rowspan="10">공동 주택</td><td rowspan="2">임대</td><td rowspan="2">60㎡ 이하</td><td>59A㎡형</td><td>40</td><td>5.6</td></tr><tr><td>59B㎡형</td><td>43</td><td>6.0</td></tr><tr><td rowspan="8">분양</td><td rowspan="2">60㎡ 이하</td><td>59A㎡형</td><td>23</td><td>3.2</td></tr><tr><td>59B㎡형</td><td>46</td><td>6.4</td></tr><tr><td rowspan="3">60㎡~85㎡ 이하</td><td>75A㎡형</td><td>48</td><td>6.7</td></tr><tr><td>84A㎡형</td><td>215</td><td>29.9</td></tr><tr><td>84B㎡형</td><td>208</td><td>28.9</td></tr><tr><td rowspan="2">85㎡ 초과</td><td>110A㎡형</td><td>64</td><td>8.9</td></tr><tr><td>110B㎡형</td><td>32</td><td>4.4</td></tr></tbody></table> - 85㎡이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 86.7%													구분				세대수	비율(%)	비고	계				719	100.0	-	공동 주택	임대	60㎡ 이하	59A㎡형	40	5.6	59B㎡형	43	6.0	분양	60㎡ 이하	59A㎡형	23	3.2	59B㎡형	46	6.4	60㎡~85㎡ 이하	75A㎡형	48	6.7	84A㎡형	215	29.9	84B㎡형	208	28.9	85㎡ 초과	110A㎡형	64	8.9	110B㎡형	32	4.4
구분				세대수	비율(%)	비고																																																						
계				719	100.0	-																																																						
공동 주택	임대	60㎡ 이하	59A㎡형	40	5.6																																																							
			59B㎡형	43	6.0																																																							
	분양	60㎡ 이하	59A㎡형	23	3.2																																																							
			59B㎡형	46	6.4																																																							
		60㎡~85㎡ 이하	75A㎡형	48	6.7																																																							
			84A㎡형	215	29.9																																																							
			84B㎡형	208	28.9																																																							
		85㎡ 초과	110A㎡형	64	8.9																																																							
			110B㎡형	32	4.4																																																							
		• 용적률 완화(「도시 및 주거환경정비법」 제54조제1항에 따른 국민주택규모주택 건설) - 정비계획용적률 : 251.64% → 예정법정상한용적률 : 300.0% 이하																																																										
건축물의 건축선 등에 관한 계획 - 논현로변 : 5m - 그 외 : 3m																																																												

2) 용적률 계획

구 분			산정내용						
토지이용 계획 (㎡)	구역면적	획지 (공동주택)	새로 설치하는 공공시설 등 면적				새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지	획지 내 용도 폐지 되는 정비기반시설 국공유지	
			소계	도로	사회복지시설 (노인복지시설)				
					토지(지분)	환산부지			
	28,053.9	27,502.1	1,470.4	551.8	699.7	218.9	-	-	
공공시설부지 제공면적 (순부담)			• 새로 설치하는 공공시설등 제공면적 - 새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지 - 획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 국공유지 = 1,470.4㎡ - 0.0㎡ - 0.0㎡ = 1,470.4㎡ (구역면적의 5.2%)						
토지 기부채납			• 토지 기부채납 : 1,251.5㎡ = (도로) 551.8㎡ + (사회복지시설 토지지분) 699.7㎡						
공공시설 설치에 대한 환산 부지 면적			• 사회복지시설 설치에 대한 환산부지 면적 : 218.9㎡ - 총 공사비(원/㎡) ÷ 부지가액(원/㎡)						
			구분		내용		비고		
			①	공시지가		17,958,964원/㎡		2025년 공시지가 평균	
			②	사회복지 시설 공사비	지상	4,070,000원/㎡		2024 서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 (노인복지센터) 적용(※ 부가세 제외) 「주택법」 분양가상한제 기본형 건축비(26.03.01) (지하 : 1,156,000원/㎡) 적용(※ 부가세 제외)	
					지하	1,050,909원/㎡			
			③	건축물 연면적	지상	1,650.0㎡		-	
					지하	750.0㎡		-	
			④	설치비용		7,503,681,818원		② × ③	
			⑤	설계비		288,246,653원		공공건축물 공사비 × 설계비 대가요율	
				대가요율		4.29%		「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위에 대가기준 적용(2020)」(※ 직선보간법 적용)	
			⑥	감리비		71,164,624원		공공건축물 공사비 × 감리비 대가요율	
				감리비 대가요율		1.06%		「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위에 대가기준 적용(2020)」(※ 직선보간법 적용)	
			⑦	총 공사비		7,863,093,095원		④ + ⑤ + ⑥	
			⑧	부지가액		35,917,928원/㎡		공시지가의 2배 적용	
			건축물 환산면적		218.9㎡		⑦ ÷ ⑧		
기준용적률			• 210%						
허용용적률			• 235.8% (인센티브 최대범위 20% 적용, 가중평균) → $[(20,222.0\text{㎡} \times 230\%) + (7,831.9\text{㎡} \times 251\%)] \div (20,222.0\text{㎡} + 7,831.9\text{㎡})$ - 허용용적률 인센티브 항목 : 열린단지(5%), 돌봄시설(1.4%), 층간소음 해소 2등급 (3.0%), 친환경 건축물 ZEB5, 녹색건축 우수등급(7%) 방재안전(5.0%) 총 20% 적용						
상한용적률 (정비계획 용적률)			• 상한용적률 = 허용용적률 × $[1 + (1.3 \times \alpha(\text{토지}) + 0.7 \sim 1.0 \times \alpha(\text{건축물}))]$ = 235.8% + 230% × $(1.3 \times 1.0 \times 0.0466943 + 1.0 \times 0.0081679)$ = 251.64% ⇒ 정비계획용적률 251.64% 이하 $\alpha[\text{토지}] = \text{공공시설제공면적(토지)} \div \text{공공시설부지 제공(토지) 후 대지면적}$ = $(551.8\text{㎡} + 699.7\text{㎡}) \div (28,053.9\text{㎡} - 551.8\text{㎡} - 699.7\text{㎡}) = 0.0466943$ $\alpha[\text{건축물}] = \text{환산부지면적(건축물)} \div \text{공공시설부지 제공(토지) 후 대지면적}$ = $218.9\text{㎡} \div (28,053.9\text{㎡} - 551.8\text{㎡} - 699.7\text{㎡}) = 0.0081679$						
법적상한 용적률			• 300% 이하						

■ 허용용적률 인센티브 계획

구분		인센티브량		적용
보행중심 생활공간 조성	열린단지	• 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지* 조성 (지형도면고시) - 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우)	5%p	5.0%
세대 맞춤형 생활환경 개선	돌봄시설	• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률 × (조성면적(의무면적 제외) ÷ 주민공동시설 면적(의무면적)) × a (※a=0.1이하) = 210% × ((550.0㎡ - 396.0㎡) / 2,296.88㎡) × 0.1 = 1.4% * 놀이·돌봄시설 : 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등	5%p 이내	1.4%
	충간소음	• 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%	5%p 이내	3.0%
환경친화 · 안전한 주거지 조성	친환경 건축물	• ① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%) - 에너지효율 1++ 3%(6%), 에너지효율 1+ 1.5%(3%) • ② 녹색건축 인증 - 최우수등급 3%(6%), 우수등급 1.5%(3%) ※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연동 ※ ()는 보정계수를 적용했을 때 최대 친환경 인센티브량	7.5%p (15%p) 이내	7.0%
	방재안전	• 화재·소방 피난안전 등 공동주택 안전성능 개선 또는 저류지 설치 시 - 안전성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p 이내	5.0%
합계		최대 20%p 이내		총 21.4% → 20% 적용

※ 「2030 도시주거환경정비기본계획(주거환경정비사업부문)(2024)」 상 허용용적률 인센티브 항목 준용

※ 허용용적률 인센티브 항목은 서울시 경비사업 통합심의(건축위원회 심의등)를 통해 사업시행계획인가 시 변경될 수 있음

사. 교통 및 동선처리계획

구 분	지점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	-	• 사업지 주변 교차로 신호운영 최적화방안 제시 - 2개소
	-	• 사업지 남측 논현로41길 확폭 - B = 9.0m → 13.0m, L = 150.0m
진출입 동선	-	• 사업지 진출입동선체계 수립 - 주출입구 : 비신호교차로 운영(무통제) • 사업지 진출입 회전반경 확보 : R = 6.0m
대중교통 및 보행	-	• 보행동선 단절지점 횡단보도 설치 : 3개소
주 차 시 설	-	• 계획주차대수 : 1,156대 • 법정주차대수 : 816대 • 주차수요대수 : 979대 - 법정의 141.7%, 수요의 118.1% 확보
교통안전 및 기타	-	• 교통안전시설물 설치 - 차량경고등 : 1개소 - 이동식블라드 : 3개소 - 노면표시 설치

아. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용		비고
환경보전	자연환경	• 절·성토의 균형을 고려하여 지형변화를 최소화하는 토공계획 수립 • 기존구역 내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보	-
	생활환경	• 도시가스 등 청정연료(LNG)사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행 시 환경영향	• 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	
재난 방지	수재해	• 우수유역을 검토하여 대상지 주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 대상지 내부로의 유입을 최소한으로 억제하여 홍수, 수물 등에 대한 방재계획 수립 • 자연토양 유지 및 공공보행통로, 공원, 전면공지 등 녹지·조경면적의 확대로 토양포장률을 억제하고, 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제	-
	화재	• 대상지내 화재발생을 대비한 방재계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재 계획을 수립 • 대상지 내 모든 아파트에 대하여 스프링클러와 자동식 소화기를 모든 층에 비치 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고, 사업완료 후 지속적으로 관리 • 소방도로의 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계 구축	-

자. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구분	적용범위		내용	비고
용도제한을 통한 교육환경보호	정비구역 전체		• 불허용도계획을 통한 유흥업소(단란주점, 안마시술소, 안마원)등 교육환경 위해시설 입지금지	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조
	교육환경보호구역	상대보호구역	• 설정기준 : 학교경계등으로부터 직선거리로 200미터까지인 지역 중 절대보호구역을 제외한 지역 • 교육환경 보호에 관한 법류 제9조 제1호부터 제13호까지에 해당되는 행위 및 시설은 금지함 • 교육환경 보호에 관한 법률 제9조 제14호부터 제32호까지에 해당되는 행위 및 시설 중 교육감이나 교육감이 위임한 자가 지역위원회의 심의를 거쳐 학습과 교육환경에 나쁜 영향을 주지 아니한다고 인정하는 행위 및 시설은 제외	교육환경 보호에 관한 법률 제8조 및 제9조
통학권 보행안전 대책	어린이 보호구역 지정 및 운영		• 지정기준 : 초등학교 주 출입문을 중심으로 반경 300m 이내의 도로 중 일정구간을 보호구역으로 지정 • 신호기·안전표지 설치, 도로부속물 설치, 노상주차장 설치 금지 등	어린이·노인 및 장애인 보호 구역의 지정 및 관리에 관한 규칙 제3조

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

카. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택밀실 현황

가) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
합 계	주거용 건축물	비주거용 건축물	합 계	유허가	무허가
9	7	2	9	9	-

나) 거주현황

유형별 주택 호수	거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
	소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
합 계	618	370	248	1,403	840	563	-
단독주택	-	-	-	-	-	-	-
공동주택	618	370	248	1,403	840	563	-

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정

※ 구역내 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 건축물대장상 공동주택과 다가구주택 1세대에 여러 세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황 기준으로 작성

다) 규모별, 유형별 거주현황

구 분	계	단독주택				공동주택				
		소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계	618	-	-	-	-	618	618	-	-	-
85㎡ 이하	65	-	-	-	-	65	65	-	-	-
85㎡ 초과	553	-	-	-	-	553	553	-	-	-

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택의 경우 전용면적 기준으로, 단독주택 등은 파악 가능한 자료로 작성

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분		합계	조합원 및 일반분양	공공주택 (국민주택규모 주택)	비 고
합 계		719	-	83	-
60㎡ 이하	소 계	152	-	-	-
	30㎡ 이하	-	-	-	-
	30㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	-	-	-	-
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	152	69	83	-
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하		471	471	-	-
85㎡ 초과	소 계	96	96	-	-
	85㎡ 초과 ~ 135㎡ 이하	96	96	-	-
	135㎡ 초과	-	-	-	-

※ 조합원 분양 및 일반주택의 주택규모는 분양신청 단계에서 확정되는 사항으로 추후 조정될 수 있음

타. 세입자 주거대책 : 해당사항 없음

파. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구 분	계 획 내 용	비 고
안전 및 범죄예방	• 단지내 공원 및 오픈스페이스 공간은 도로변 또는 주동에서 내려다 볼 수 있는 곳에 설치하여 자연감시 시스템(휴먼 시큐리티)을 구축 • 시선의 사각지대는 CCTV 설치를 통한 자연감시 기능 보완 • 산책로 및 보행가로변에는 충분한 거리에서 상대방을 인식할 수 있도록 야간 조명을 설치하여 안전한 보행로 조성	-

하. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적(㎡)	획 지			비고
			위치		면적(㎡)	
신설	-	28,053.9	①	강남구 도곡동 895-8번지 일대	27,502.1	공동주택 및 부대복리시설

거. 공공주택 건설에 관한 계획

1) 공공주택 공급계획

구분	총 세대수	공공기여 공공주택						법적상한용적률 완화 공공주택					
		소계	40㎡ 이하	40~ 50㎡	50~ 60㎡	60~ 85㎡	85㎡ 초과	소계	40㎡ 이하	40~ 50㎡	50~ 60㎡	60~ 85㎡	85㎡ 초과
주택 세대수	83	-	-	-	-	-	-	83	-	-	83	-	-
공급 비율 (%)	100.0	-	-	-	-	-	-	100.0	-	-	100.0	-	-

※ 공공주택의 규모별 건설비율은 통합심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있음

※ 공동주택 단지 내 분양주택과 임대주택은 유사(동일)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 라인에 집중되지 않고 분산되도록 건설하고, 임대주택의 선정은 공개추첨의 방법으로 선정하여야 함

2) 법적상한용적률 완화에 따른 국민주택규모 주택 건설에 관한 계획

■ 계획기준

기준	- 국민주택규모 주택 건설 : 「도시 및 주거환경정비법」에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 - 공공목적의 공공주택 용도
----	--

■ 공공주택(국민주택규모 주택) 산정내역

법적상한용적률(건축계획)		• 300.0% (※건축계획 299.61%)(※건축심의에서 최종결정)			
상한용적률정비계획용적률)		• 251.64%			
공공주택 (국민주택 규모 주택) 산출 근거	용적률 증가분	• 300.0% - 251.64% = 48.36%			
	증가된 용적률의 50%	• 48.36% × 50% = 24.18%			
	의무 연면적	• 24.18% × 27,502.1㎡(공동주택 획지면적) = 6,650.0㎡ 이상			
	공공주택 (국민주택규모 확보계획)	세대규모 전용면적	공급면적	세대수	공급면적
		합계		83	6,654.19
		59.96㎡	80.25㎡	40	3,210.09
		59.84㎡	80.09㎡	43	3,444.10
		(의무) 6,650.0㎡ 이상 공동주택 획지			

너. 정비사업의 시행에 관한 계획

시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가 예상 세대수			비고
			현황	증감	계획	
관리 처분	정비구역 지정(변경)이 있는 날부터 4년 이내	(향후) 도곡한신·대림아파트 재건축사업 조합	618	증) 101	719	-

※ 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제8조제2항에 따라 정비사업 시행 예정시기는 사업시행자별 사업시행계획인가 신청 준비기간을 고려하여 정비구역 지정 고시가 있는 날로부터 4년 이내의 범위에서 정함

더. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당사항 없음

러. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비 고
자연 환경	생태 면적률	30% (공동주택)	○	• 기 시가화 지역으로 대부분 포장상태 지역	• 계획대상지내 자연지반녹지 인공지반녹지 조성하여 생태면적율 30.27% 계획	-
	녹지 네트워크	녹지평가지표 I	○	• 기존 시가지로 주변 녹지 여건을 고려하여 조경 녹지 계획	• 공원 및 녹지계획에 반영	-
	지형변동	절·성토균형	○	• 건축물 터파기 공사에 의한 토공량 발생	• 발생 사토처리 대책 수립	-
	비오톱 및 동식물상	4등급	○	• 비오톱유형평가 대상지는 4등급과 동측 도곡근린 공원 주변 1~3등급, 개별 비오톱 제외등급이며, 동측 도곡근린공원 주변은 1~2등급에 해당	• 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능 강화 도시생태기능 복원 및 강화	-
	물순환	우수관리	○	• 우수유출의 변화를 파악	• 우수배제계획 수립	-
생활 환경 추가	일조	총일조4시간, 연속일조2시간 이상확보	○	• 사업지구를 포함한 주변지역이 일반주거지역 으로 지정	• 건축법 및 관련조례 검토하여 적정수준으로 계획	-
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	• 주풍향 고려 및 통풍축 확보	• 건축물 계획 시 주풍향 고려 계획	-
	대기질	대기환경기준	○	• PM-2.5, PM-10을 제외한 전항목 대기환경기준만족	• 공사시 장비운영에 따른 대기 오염물질 발생량 저감방안 수립	-
	경관	Skyline 보전	○	• 신축건물에 의해 인공 스카이라인 상승할 것 으로 예상	• 주변 환경과 연계한 자연스러운 스카이라인 형성이 형성되도록 층수 계획 수립	-
		가로녹시율 35% 이상	○	• 사업지구 주변 크고 작은 규모의 녹지시설이 다수 분포함	• 보도 및 차도에서 가로 녹시율이 35% 이상 확보 되도록 계획	-
	폐기물	폐기물 성상별 분리처리	○	• 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	• 구 폐기물 처리계획에 의거 처리	-
	소음· 진동	규제기준 만족	○	• 공사시 소음 진동영향이 예상	• 가설방음판넬 설치 • 저소음, 저진동 장비사용	-
	에너지	에너지절약 계획 수립	○	• 향후 에너지사용량 추정 • 에너지 절약 설비 및 계획 고려	• 에너지절약형 설비기기 도입 및 청정연료 사용	-
	여가 및 휴식공간	휴식 및 여가공간 최대확보	○	• 근린생활시설 1개소가 있음	• 사업지구내 어린이 놀이터, 운동시설 등 주민공동시설을 조성하여 거주민 및 지역 주민의 여가 및 휴식공간으로 제공	-

며. 기존 수목의 현황 및 활용계획

- 향후 대상지 내 분포하는 이식대상 수목을 조사하여 재활용이 가능한 수목은 대상지 내 이식을 검토하겠음

버. 인구 및 주택의 수용계획

1) 현황 가구수 및 인구수

유형별 주택 호수	거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
	소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
합계	618	370	248	1,403	840	563	-
단독주택	-	-	-	-	-	-	-
공동주택	618	370	248	1,403	840	563	-

3) 계획 가구수 및 인구수

구분	현 황		계 획		비고
	세대수(세대)	인구수(인)	세대수(세대)	인구수(인)	
합계	618	1,404	719	1,634	-
60㎡ 이하	-	-	152	346	-
60㎡ ~ 85㎡	65	148	471	1,070	-
85㎡ 초과	553	1,256	96	218	-

※ 계획 인구수는 세대당 2.27인 적용 (2025 강남통계연보)

서. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안 : 해당사항 없음

어. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축 자산 및 한옥 등 역사문화자원의 보전 및 활용계획 : 해당사항 없음

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경 후	
신 설	도곡한신·대림아파트 재건축정비구역	강남구 도곡동 895-8번지 일대	-	중) 28,053.9	28,053.9	-

2. 용도지역 및 시설에 관한 결정(변경)

가. 용도지역·지구에 관한 계획

1) 용도지역 결정조서(변경없음)

구 분		면 적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변 경 후	
합계		28,053.9	-	28,053.9	-
주거지역	제3종일반주거지역	28,053.9	-	28,053.9	-

2) 용도지구 결정조서 : 해당없음

나. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획(변경)

1) 교통시설(변경)

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
신설	중로	3	-	13	국지 도로	154	논현로	남부 순환로 365길	일반 도로	-	-	도로확폭 (9m→13m, 증:4m)

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로 3-	- 도로(중로3-) 신설 - 연장 : 154m - 폭원 : 13m	주민통행 불편을 해소하고, 안전하고 쾌적한 보행환경을 조성하기 위해 도시계획시설(도로)로 결정

2) 공공·문화체육시설(변경)

가) 도시계획시설(사회복지시설) 건축물의 입체적 결정에 관한 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	입체적 결정			최초 결정일	비고
					용도	연면적(㎡)	수직적 범위		
신설	-	사회 복지시설	노인 복지시설	도곡동 895-8번지 일대	-	2,400.0㎡	지하 2층~ 지상 1층	-	공동주택용지 내 입체적 결정

■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	사회복지시설	• 사회복지시설 신설 - 연면적 : 2,400.0㎡ (지상 1,650㎡, 지하 750㎡) - 수직적 범위 : 지하 2층 ~지상 1층	• 노인인구 비율 증가에 따른 어르신 복지수요에 체계적으로 대응하기 위한 사회복지시설(입체적 결정) 신설

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구 분	가 구	면 적(㎡)	획 지			비 고
			위 치		면 적	
신 설	-	28,053.9㎡	①	강남구 도곡동 895-8번지 일대	27,502.1㎡	공동주택 및 부대복리시설

나. 건축물의 관한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도계획

가) 건축물의 허용용도 계획

구 분	전 층	비 고
1	• 공동주택 및 부대복리시설	결정도 참조

나) 건축물의 불허용도 계획

구 분	전 층	비 고
A	• 허용용도 이외의 용도	결정도 참조

2) 건축물의 밀도계획

가) 건폐율 계획

구 분	건 폐 율	비 고
제3종일반주거 획지1 (공동주택 및 부대복리시설)	• 50% 이하	결정도 참조

나) 용적률 계획

구 분	기준용적률	허용용적률	상한용적률	법상한용적률	비 고
제3종 일반주거 획지1 (공동주택 및 부대복리시설)	• 210%	• 235.8%	• 251.64%이하	• 300.0%이하	결정도 참조

다) 높이 계획

구 분		최 고 높 이	비 고
제3종일반주거	획지1 (공동주택 및 부대복리시설)	· 최고층수 35층 이하	결정도 참조

3) 건축물의 배치·형태·색채·건축선 계획

가) 건축물의 배치·형태·색채·건축선

구 분		계 획 내 용	비 고
배치 및 규모		- 기존의 지형 훼손을 최소화하고 주변 특성의 순응하는 배치계획 - 사업지구 북동측 자연경관인 불광근린공원과 접하고 있으며, 조망시 산지 경관을 저해하지 않도록 건축물을 배치시킴 - 기존의 지형, 조망경관, 도로의 위치, 고저차를 고려하여 종합적인 관점에서 배치계획	-
건축물 외부형태		- 공동주택의 지붕은 평지붕을 권장하되, 주변경관과의 조화를 고려하여 다양한 디자인 가능 - 적정 높이의 건축물 계획 및 입면 디자인을 통한 지역의 랜드마크 경관 수립	-
재료 및 색채		- 일체성 있는 도시경관 조성을 위하여 ‘서울색 정립 체계화 보고서’에 준하여 색채계획 수립 - 주변 건축물과 이질감을 최소화 하기 위하여 색상, 명도, 채도를 설정하여 색채계획 수립 - 경관 지구별 특성을 고려한 가이드라인을 기반으로 대상지 주변 건축물과 전체적으로 통일감 및 자연스러운 흐름이 연출 될 수 있도록 색채계획	-
기타사항	건축한계선	- 논현로변 : 5m - 그 외 : 3m	결정도 참조

다. 기타사항에 관한 결정조서

1) 차량동선 및 주차계획에 관한 결정조서

구 분	계 획 내 용	비 고
차량진출입구	· 논현로41길변에서 차량 진출입	결정도 참조

2) 경관 및 환경친화적인 요소에 관한 결정조서

구 분	계 획 내 용	비 고
옥상녹화	• 서울시 옥상녹화 가이드라인(2017.12)에 의하여 설치토록 권장	-
벽면녹화	• 서울시 도시구조물 벽면녹화 활성화 기법에 의하여 설치토록 권장	-
생태면적률	• 서울특별시 생태면적률 운영지침(2025.05.) 준수	-
옥외광고물	• 당해 정비구역내 모든 옥외광고물은 “서울특별시 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례” 및 “도시경관 개선을 위한 옥외광고물 가이드라인 기준(2013)”을 준수	-
빗물이용시설	• “서울특별시 빗물저수조 설치 및 관리기준”, “서울특별시 빗물 저수조 설치지침”에 따라 설치하도록 권장	-
신·재생에너지 시설	• “신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급촉진법령” “신·재생에너지설비의 지원 등에 관한 규정(산업통상자원부고시 제2025-25호)”의 기준에 따라 시설을 설치할 것을 권장	-
야간경관조명	• 옥외에 설치하는 환경조형물의 경우에도 야간경관조명 설치 권장	-

III. 관계도면 : 불임참조

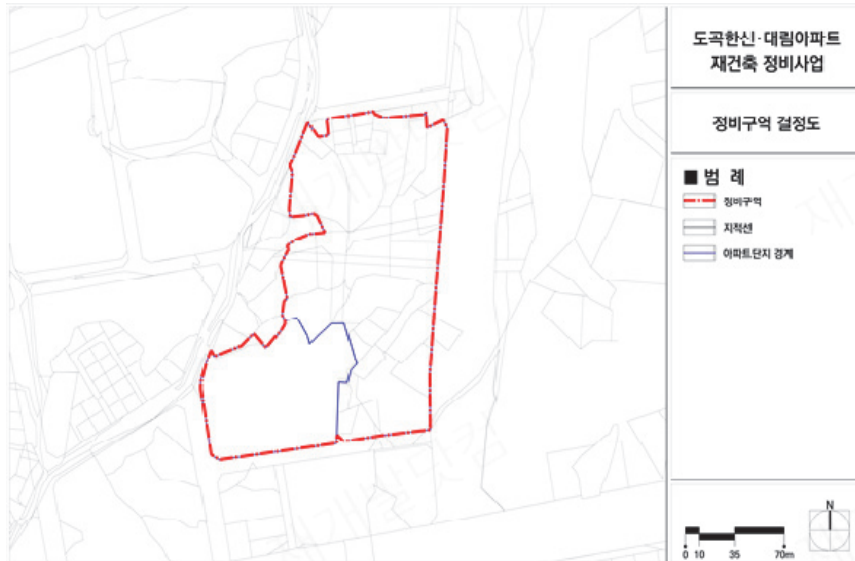
- 정비구역 결정도
- 용도지역 · 지구 결정도
- 도시계획시설 결정(기정)(변경)도
- 정비계획 결정도

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

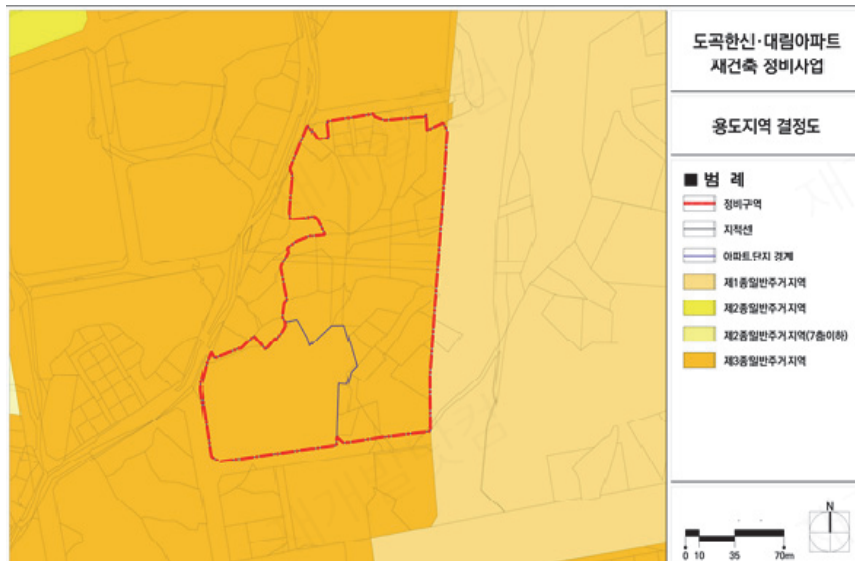
IV. 공고 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 강남구 재건축사업과 (☎02-3423-6092) 및 도곡1동 주민센터(☎02-3423-7456)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

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

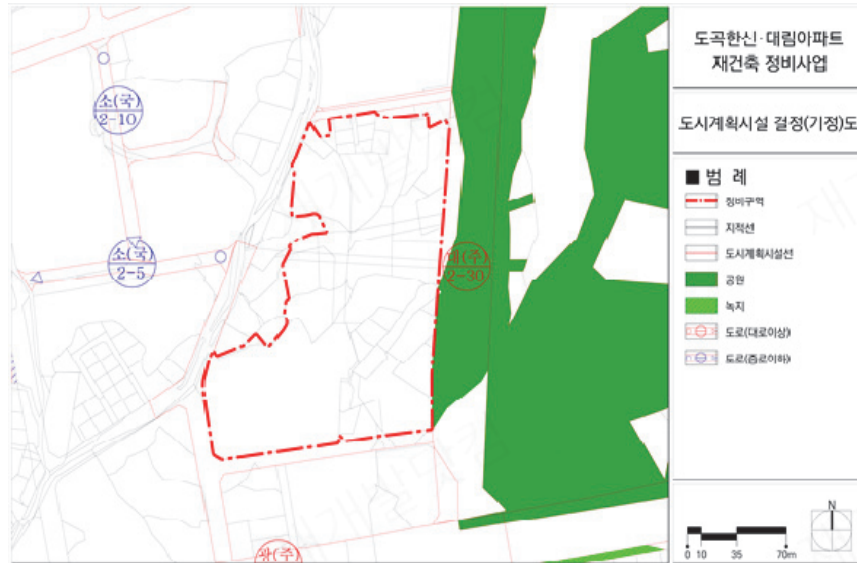
■ 정비구역 결정도



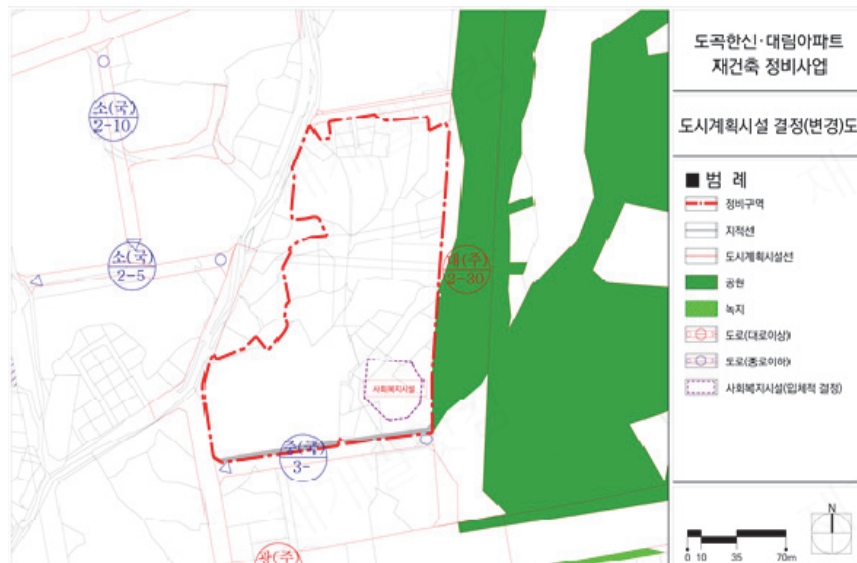
■ 용도지역·지구 결정도



■ 도시계획시설 결정(기정)도



■ 도시계획시설 결정(변경)도



■ 정비계획 결정도

