고 시

서울특별시 강남구고시 제2021-203호

강남구 대치쌍용1차아파트 재건축 정비계획 변경(경미한 사항) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2013-325호(2013.10.4.)로 정비구역지정되고, 강남구고시 제2016-79호(2016.6.9.)로 정비계획 변경(경미한 사항), 강남구고시 제2018-91호(2018.6.21.)로 정비계획 변경(경미한 사항) 고시된 강남구 대치동 66번지일대 대치쌍용1차아파트에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 및 같은법 시행령 제13조의 규정에 따라 재건축 정비계획을 변경(경미한 사항) 고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 재건축 정비계획 변경내용과 지형도면을 고시합니다.

2021년 11월 26일

강 남 구 청 장

1. 정비구역의 지정(변경없음)

1) 정비사업의 명칭 : 강남구 대치쌍용1차아파트 주택재건축정비사업

2) 정비구역의 위치 및 면적

구분	사업의 구분	구역의 명칭	위치	면적(㎡)			비고
				기 정	변 경	변 경 후	
기정	주택재건축 정비사업	강남구 대치쌍용1차아파트 주택재건축사업 정비구역	서울특별시 강남구 대치동 66번지 일대	47,659.0	-	47,659.0	-

2. 정비계획(변경)

1) 용도지역 결정조서(변경없음)

구분	면 적(㎡)			구 성 비(%)
	기 정	변 경	변 경 후	
제3종일반주거지역	47,659.0	-	47,659.0	100.0

2) 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면적(㎡)			비 고
		기정	변경	변경후	
합 계		47,659.0	-	47,659.0	• 사업지 공공보행통로 수정 • 공원 형태 변경
공동주택용지	획 지 1	43,569.0	-	43,569.0	-
기부채납용지	소 계	4,090.0	-	4,090.0	• 기반시설 조성 및 부지제공 : 4,149.67㎡(순부담 8.71%) - 공원, 도로 : 3,692㎡ - 어린이집부지 : 398㎡ (매입 후 기부채납) - 시설연면적: 710㎡ (설치 후 기부채납) → 토지로 환산: 59.67㎡
	도 로	792.0	-	792.0	
	공 원	2,900.0	-	2,900.0	
	사회복지시설 (어린이집)	398.0	-	398.0	

3) 도시계획시설(정비기반시설) 설치에 관한 계획(변경없음)

가) 도로(변경없음)

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	광로	3	13	70~73	주간선 도로	3,630 (103)	청담동 (영동교남단)	광장 86호	일반 도로	'71.4.7 (건고 198)	구역내 완화차로 설치
기정	광로	3	19	40~120	주간선 도로	35,077 (158)	삼전동	방화동	자동차 전용도로	'69.8.7 (건고 503)	구역내 완화차로 설치

주) 연장 항목의 ( )안은 대상지 연접부 수치임

나) 공 원(변경)

구분	공원명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	공원	소공원	대치동66번지	2,900.0	-	2,900.0	서고 325호 (13. 10. 04)	**공원선 변경**

다) 문화시설·사회복지시설(변경없음)

구분	시설명	시설의 종 류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변 경 후		
기정	사회복지시설	어린이집	대치동 59-6	398.0	-	398.0	서고 325호 (13. 10. 04)	-

4) 공동이용시설의 설치계획(변경)

구분 (시설의 종류)		면 적(㎡)			비 고
		기정	증감	변경	
복리시설	경로당	407.66	감)107.66	300.00	
	어린이집	597.15	감)217.15	380.00	
	작은도서관	333.66	감)147.20	186.46	
	관리사무소	378.97	감)92.67	286.30	
	경비실	84.00	증)16.00	100.00	
	주민운동시설	2,068.33	증)146.99	2,215.32	
	근린생활시설	10,085.70	-	10,085.70	
어린이놀이터		1,261.20	감)961.20	300.00	

5) 기존건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획(변경)

가) 기존건축물의 정비·개량 계획(변경없음)

결정 구분	구역구분		위치	정비 개량 계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	대치쌍용1차아파트 주택재건축정비구역	47,659.0	대치동 66번지 일대	6	-	-	6	-	-

나) 건축시설계획(변경)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된용도	건폐율(%)	용적률(%)		높이(층/m)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정 법적상한	
기정	대치쌍용 1차아파트 재건축 정비구역	47,659.0	획지1	43,569.0	대치동 66	공동주택 및 부대복리시설	30 이하	250.0 이하	299.90 이하	최고35층 /110m 이하
			획지2	398.0	대치동 59-6,62-12	사회복지시설	관계법령에 따름			
	주택의 규모 및 규모별 건설비율		●주택공급계획 ※ 도시 및 주거환경정비법 제10조 및 주택규모별 건설비율 (국토부고시 제4-3)적용							

구분	세대 수	비율(%)	비고
합계	1,072	100.0	-
60㎡이하	278	25.9	임대 132세대 포함
60~85㎡이하	479	44.7	-
85㎡초과	315	29.4	-

●건설면적 비율
- 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비율: 세대수의 70.6% 주택연면적의 60.54%

심의완화사항	●허용용적률 인센티브 - 지속가능형 건축구조: 7%, 우수디자인: 5%, 친환경 신재생에너지: 2% ●용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제54조) - 정비계획용적률(250.00%) → 예정법적상한용적률 (299.90%)
건축물의 건축선에 관한 계획	●영동대로변: 건축한계선 3m ● 남부순환로변: 건축한계선 3m ●영동대로50길변: 건축한계선 3m ●대로3-70변: 건축한계선 3m
기타사항에 관한 계획	• 공공보행통로 - 공공보행통로는 남부순환로와 영동대로50길을 연결할 수 있도록 남북방향으로 조성하여 일반인이 통로로 사용할 수 있도록 하며, 향후 대치쌍용2차아파트, 대치우성1차아파트 재건축 계획과 연계하여 광역의 커뮤니티가로로 활용될 수 있도록 계획 - 상세 위치 및 조성방법은 건축위원회 심의 시 확정토록 함

<table>
<tr><th rowspan="2">결정
구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는
획지 구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">주용도</th><th rowspan="2">건폐율
(%)</th><th colspan="2">용적률(%)</th><th rowspan="2">높이
(m)</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적
(㎡)</th><th>정비
계획</th><th>예정
법정상한</th></tr>
<tr><td rowspan="4">변경</td><td rowspan="2">대치쌍용
1차아파트
주택재건축
정비구역</td><td rowspan="2">47,659</td><td>획지1</td><td>43,569</td><td>대치동
66번지</td><td>공동주택 및
부대복리시설</td><td>30
이하</td><td>250.00
이하</td><td>299.90
이하</td><td>110m
이하/
최고35
층이하</td><td>변경
없음</td></tr>
<tr><td>획지2</td><td>398</td><td>대치동
59-6,62-12</td><td>사회복지시설</td><td colspan="3">관련법령에 따름</td><td>변경
없음</td></tr>
<tr><td>주택의 규모 및
규모별 건설비율</td><td colspan="10">●주택공급계획
※도시 및 주거환경정비법 제10조 및 주택규모별 건설비율
(국토부고시 제4-3)적용
<table>
<tr><th>구분</th><th>세대 수</th><th>비율(%)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>합계</td><td>999</td><td>100.0</td><td>-</td></tr>
<tr><td>60㎡이하</td><td>223</td><td>22.3</td><td>임대 132세대 포함</td></tr>
<tr><td>60~85㎡이하</td><td>377</td><td>37.7</td><td>-</td></tr>
<tr><td>85㎡초과</td><td>399</td><td>40.0</td><td>-</td></tr>
</table>
●건설면적 비율
- 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비율: 세대수의 60.0%</td></tr>
<tr><td>심의완화사항</td><td colspan="10">●허용용적률 인센티브
- 지속가능형 건축구조: 7%, 우수디자인: 5%, 친환경 신재생에너지: 2%
●용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제54조)
- 정비계획용적률(250.00%) → 예정법적상한용적률 (299.90%)</td></tr>
<tr><td>건축물의
건축선에 관한 계획
(변경없음)</td><td colspan="10">●영동대로변: 건축한계선 3m
●남부순환로변: 건축한계선 3m
●영동대로50길변: 건축한계선 3m
●대로3-70변: 건축한계선 3m</td></tr>
<tr><td>기타사항에
관한 계획
(변경없음)</td><td colspan="10">• 공공보행통로
- 공공보행통로는 남부순환로와 영동대로50길을 연결할 수 있도록 남북방향으로 조성하여 일반인이 통로로 사용할 수 있도록 하며, 향후 대치쌍용2차아파트, 대치우성1차아파트 재건축 계획과 연계하여 광역의 커뮤니티가로로 활용될 수 있도록 계획
- 상세 위치 및 조성방법은 건축위원회 심의 시 확정토록 함</td></tr>
</table>

다) 개발가능(상한)용적률 산정(변경없음)

구분		산 정 내 용				
		구역면적	획지 (공동주택, 보육시설)	계획 정비기반시설 등	신설 정비기반시설 내 국공유지	비고
기정	토지용 계획	47,659.0㎡	43,569..0㎡	4,090.0㎡	398.0㎡	59.67㎡ (건축물기부채납을 토지면적 환산)

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>산 정 내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="4">변경</td><td>공공시설부지 제공면적
(순부담)</td><td>(계획 정비기반시설 면적 + 공공시설설치비용 환산면적) - 계획 정비기반시설 내 국공유지
= 4,090.00㎡ + 59.67㎡ - 0㎡ = 4,149.67㎡
※ 구역내 국공유지 398㎡는 주민이 매입 후 어린이집부지로 기부채납 하므로 제하지 않음</td></tr>
<tr><td>허용 용적률
적용기준</td><td>
<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>인센티브(용적률)</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td colspan="2">우수디자인</td><td>5%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>지속가능형
건축구조</td><td>▸무량판 구조</td><td>7%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>친환경
신재생에너지</td><td>▸신재생에너지(건축비의 1% 이상)
소 계</td><td>2%</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td>14%</td><td>-</td></tr>
</table>
• 허용용적률 = 기준용적률(210%) + 인센티브(14%) = 224%</td></tr>
<tr><td>정비계획
용적률</td><td>• 정비계획용적률 250.0% 이하
= 허용용적률 + 계획(기준)용적률 × 1.3α
= 224 + 210 × 1.3 × 0.0954 = 250.04%
* α = 총 제공면적 / '총 제공면적'을 제외한 대지면적
= 4,149.67 / (47,659-4,149.67) = 0.0954
▷ 총 제공면적 = 공공시설 등 부지 제공 면적 + 시설설치비용 환산 면적</td></tr>
<tr><td>법적상한
용적률</td><td>• 법적상한용적률 = 299.90%
- 법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의 시 결정된 예정법적상한용적률은 건축위원회 심의를 통해 확정예정</td></tr>
</table>

6) 재건축소형주택 건설에 관한 계획(변경)

구분	건립위치	부지면적(㎡)	동수(동)	연면적(㎡)	세대수(세대)	세대규모(전용)	비고
기정	대치동 66번지	43,569	-	10,928.15	132	59.43㎡ : 132세대	재건축 소형주택
변경		43,569	-	10,900.780	132	59.97㎡ A형 : 110세대 59.97㎡ B형 : 22세대	

■ 재건축소형주택 공급면적 산정(변경)

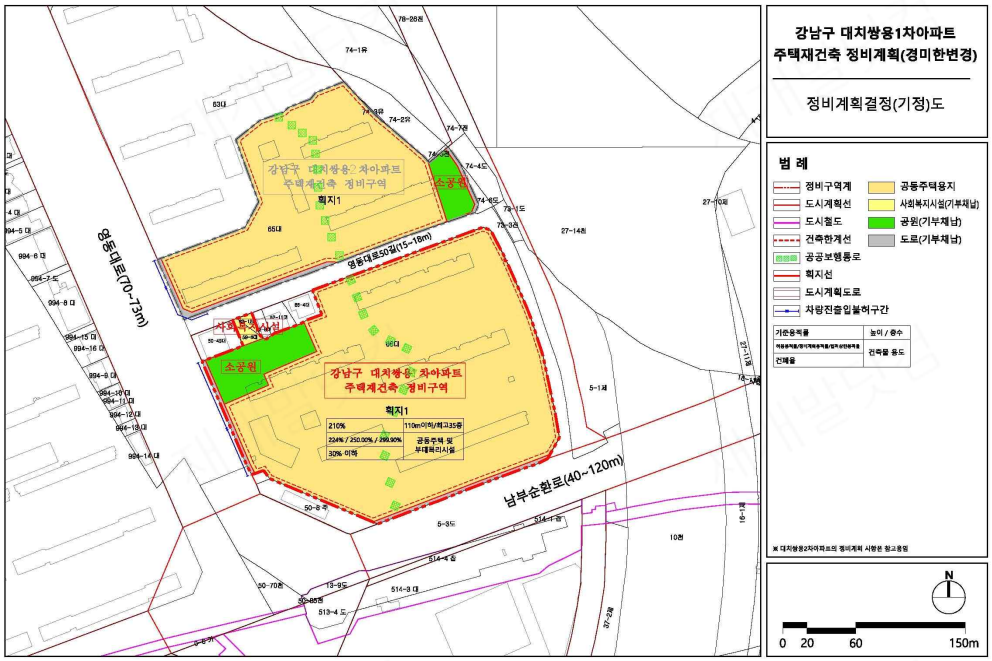
구분		적용산식		비고
기정	법적상한 및 정비계획 용적률 산정	법적상한 용적률	299.90%	-
		정비계획 용적률	250.00%	-
	증가된 용적률의 50%	(법적상한용적률 - 정비계획용적률) × 50% = (299.90% - 250.00%) x 50% = 24.950%		도시 및 주거환경정비 조례 제20조
	연면적 환산	증가된 용적률의 50% × 순 사업부지 면적 = 24.950% × 43,569㎡ = 10,870.47㎡		-
	재건축소형주택 확보계획	• 연면적(공급면적) : 10,928.15㎡ • 세대수 : 132세대 - 전용 59.43㎡(공급 82.789㎡) : 132세대		기준이상 확보
변경	법적상한 및 정비계획 용적률 산정	법적상한 용적률	299.90%	-
		정비계획 용적률	250.00%	-
	증가된 용적률의 50%	(법적상한용적률 - 정비계획용적률) × 50% = (299.90% - 250.00%) x 50% = 24.950%		도시 및 주거환경정비 조례 제30조
	연면적 환산	증가된 용적률의 50% × 순 사업부지 면적 = 24.950% × 43,569㎡ = 10,870.47㎡		-
	재건축소형주택 확보계획	• 연면적(공급면적) : 10,900.78㎡ • 세대수 : 132세대 - 전용 59.97㎡ A형(공급 82.51㎡) : 110세대 - 전용 59.97㎡ B형(공급 82.94㎡) : 22세대		기준이상 확보

7) 사업시행에 관한 사항(변경)

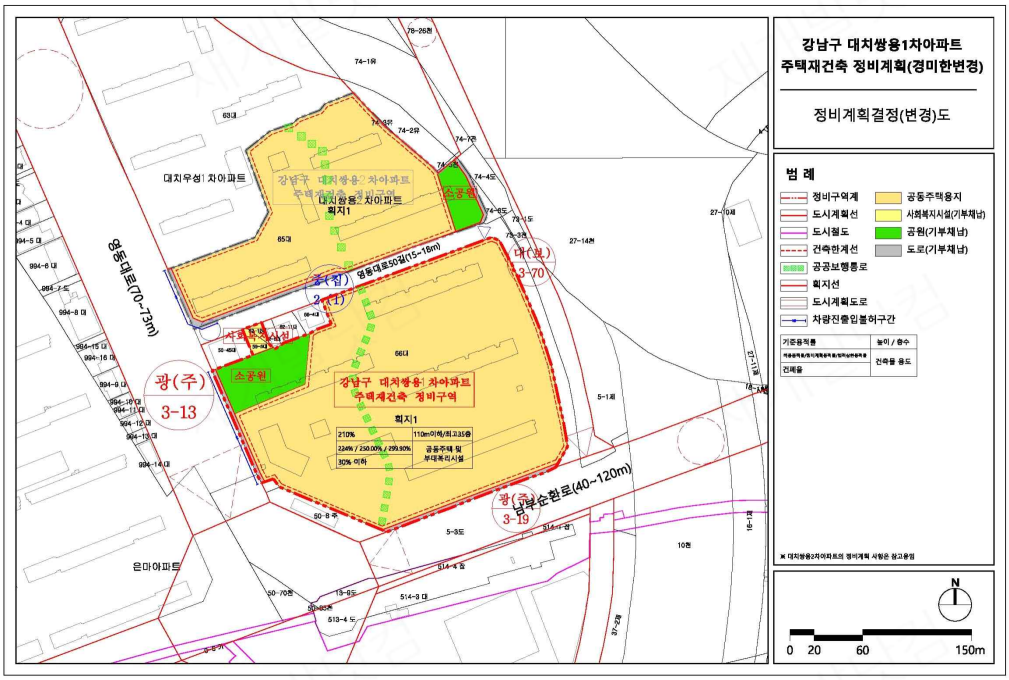
구분	시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증감예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
기정	주택재건축 정비사업	구역지정일로부터 4년 이내	대치쌍용1차아파트 주택재건축정비사업조합	현황: 630세대 계획: 1,072세대 증) 442세대	-	-
변경				현황: 630세대 계획: 999세대 증) 369세대		

3. 관련도면

1) 정비계획결정도



[정비계획(기정)도]



[정비계획(변경)도]

※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

4. 관련서류

고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위해 강남구청 재건축사업과(☎ 02-3423-6075)에 관계서류를 비치하고 있습니다.

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