

공 고

서울특별시 강남구 공고 제2026-769호

대치우성1차·쌍용2차아파트 통합재건축을 위한 정비계획 결정 및 정비구역 변경(안) 재공람·공고

1. 서울특별시 고시 제2015-183호(2015.06.25.)로 결정되고, 서울특별시 고시 제2018-399호(2018.12.06) 결정(변경), 강남구고시 제2022-80호(2022.04.01.) 결정(변경)된 우성1차아파트 재건축사업과, 서울특별시 고시 제2013-326호(2013.10.04.)로 결정되고, 강남구 고시 제2016-69호(2016.05.26) 결정(변경), 강남구 고시 제2017-99호(2017.07.13.) 결정(변경)된 쌍용2차아파트 재건축사업의 정비계획 결정 및 정비구역 지정 변경(안)에 대하여 「도시및주거환경정비법」 제15조 및 같은법 시행령 제13조에 규정에 따라 강남구공고 제2024-2503호(2024.10.18.)로 공람공고한 내용에 대하여 2026년 제1차 서울시 도시계획위원회(수권분과) 심의 결과를 반영하여 다음과 같이 재공람 공고합니다.
2. 본 재건축사업 정비계획 변경(안)에 대하여 의견이 있을 경우 조합원 및 이해관계인은 공람기간 내에 의견서를 공람장소(강남구청 재건축사업과 또는 대치2동 주민센터)로 제출하여 주시기 바랍니다.

2026년 03월 27일

강 남 구 청 장

가. 공람기간 및 의견제출 기한 : 2026. 03. 27.(금) ~ 2026. 04. 27.(월)

나. 공람장소 : 강남구청 재건축사업과(☎02-3423-6092),
대치2동 주민센터(☎02-3423-8404)

다. 의견제출 : 공람장소에 서면으로 제출 (우편의 경우 공람기간 내 우편소인분에 한함)

라. 공람내용

1. 대치우성1차·쌍용2차아파트 재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정 변경(안)

1. 정비사업의 명칭 : 대치우성1차·쌍용2차아파트 재건축 정비사업

2. 정비구역 지정 조서

구분	정비사업 명칭		위치	면 적(㎡)			비 고
	기정	변경		기정	변경	변경후	
변경	대치우성1차아파트 재건축정비사업	대치우성1차·쌍용2차아파트 재건축사업	대치동 63번지 일대	28,793.0	증) 1,081.0	54,358.4	대치우성1차 상가부지 포함
	대치쌍용2차아파트 재건축정비사업	대치우성1차·쌍용2차아파트 재건축사업		24,484.4			

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정비례율

추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100%

추정비례율 : 67.1%

⇒ (3조1,647억원 - 9,263억원) / 3조3,380억원 × 100 = 67.1%

- 총 수입 추정 : 3조1,647억원

- 총 지출 추정 : 9,263억원

- 종전자산총액 추정 : 3조3,380억원

개별 종전자산 추정액

아파트는 KB부동산시세, 한국부동산원시세, 국토교통부 실거래가, 매도호가 및 최근 부동산 시장 동향 등을 고려하여 KB부동산시세 일반평균값을 주택형별 동일한 금액으로 일괄 추정하였으며, 상가는 국토교통부 실거래가, 평가전례 및 아파트와의 가격균형 등을 고려하여 약식추정함.

구분			전용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	건물면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	세대 (호) 수	형(호)별 평균금액 (백만원)	추정금액 (백만원)	비고
아파트	우성	31평형	95.27	102.01	-	51.86	224	3,525	789,600	-
		41평형	125.17	133.98	-	68.16	252	4,050	1,020,600	-
	쌍용	31평형	95.48	102.47	-	54.20	140	3,580	501,200	-
		43평형	132.05	141.71	-	75.12	224	4,360	976,640	-
	소계		95,829.72	102,702.04	-	53,207.84	840	-	3,288,040	-
상가	지하층		325.00	-	506.88	384.09	1	13,402	13,402	총별 합계 면적
	1층		228.38	-	400.76	332.94	13	1,811	23,543	
	2층		253.08	-	374.73	363.88	9	1,450	13,050	
	소계		806.46	-	1,282.37	1,080.91	23	-	49,995	
종전자산 추정계(1)			96,636.18	-	-	54,288.75	863	-	3,338,035	-
종전자산 추정계(2)			현금청산비율은 0%로 가정						-	-
종전자산 추정계			(1) - (2)						3,338,035	-

추정분담금 산출

추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)

구분	주택형 (전용㎡)	종전자산 가액 예시 (백만원)	예상 비례율 (%)	예상 권리 가액 (백만원)	추정분담금(백만원, +는 부담, -는 환급)				
					20평형 (전용 43)	26평형 (전용 59)	34평형 (전용 84)	38평형 (전용 95)	43평형 (전용 110)
					1,686	2,147	2,573	2,747	3,090
우성	31평형	95.27	67.1	2,365	-679	-218	208	382	725
	41평형	125.17		2,718	-1,032	-571	-145	29	372
	쌍용 31평형	95.48		2,402	-716	-255	171	345	688
	쌍용 43평형	132.05		2,926	-1,240	-779	-353	-179	164
	우성상가 지층	325.00		8,993	-7,307	-6,846	-6,420	-6,246	-5,903
	우성상가 1층	17.57		1,215	471	932	1,358	1,532	1,875
	우성상가 2층	28.12		973	713	1,174	1,600	1,774	2,117

- 예시) 우성 41평형 아파트 소유자가 신축아파트 43평형 분양신청시, 372백만원(372,000,000원) 추가분담.

- 상가의 경우, 각 총별 평균 전용면적 및 평균 종전자산 추정액을 기준으로 추정분담금을 산정함.

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

4. 정비계획(안)

가. 토지이용계획

구 분		면 적(㎡)					구성비 (%)	비 고
		기 정			변 경	변경후		
		우성1차	쌍용2차	합계				
합계		53,277.4	28,793.0	24,484.4	증) 1,081.0	54,358.4	100.0	-
정비 기반 시설등	소 계	5,469.6	3,337.0	2,132.6	감) 1,496.6	3,973.0	7.3	-
	도 로	2,578.4	1,719.0	859.4	감) 2,578.4	-	-	-
	공 원	2,891.2	1,618.0	1,273.2	증) 1,081.8	3,973.0	7.3	소공원
획지	획지1	47,807.8	25,456.0	22,351.8	증) 2,577.6	50,385.4	92.7	공동주택 및 부대복리시설

나. 용도지역·지구에 관한 계획

1) 용도지역 결정조서 (변경없음)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		53,277.4	증) 1,081.0	54,358.4	100.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	53,277.4	증) 1,081.0	54,358.4	100.0	-

※ 구역계 변경에 따른 용도지역 면적 변경임

2) 용도지구 : 해당없음

다. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등 급	류 별	번 호	폭 원 (m)							
기정	광로	3	13	70~73	주간선 도로	3,630 (280)	청담동 영동교남단	광장 86호	일반 도로	'71.4.7 (건고 198)	-
변경	광로	3	13	70	주간선 도로	3,630 (280)	청담동 영동교남단	광장 86호	일반 도로	'71.4.7 (건고 198)	-
기정	대로	1	22	35~38	주간선 도로	4,625 (97)	역삼동 광호리	삼성동 대1-3	일반 도로	'71.4.7 (건고 198)	-
변경	대로	1	22	35	주간선 도로	4,625 (97)	역삼동 광호리	삼성동 대1-3	일반 도로	'71.4.7 (건고 198)	-
폐지	소로	3	A	6	집산도로	118	광로3-13	대치동63	일반 도로	'22.4.1 (서고 80)	-
기정	대로	3	70	25~28	-	1,875 (56)	청담동 중로1-136	대치동 대로1-22	-	'74.9.27 (건고 324)	-
변경	대로	3	70	25	-	1,875 (37)	청담동 중로1-136	대치동 대로1-22	-	'74.9.27 (건고 324)	-
기정	중로	2	(1)	15~18	집산 도로	264 (264)	광로3-13	대로3-70	일반 도로	'13.10.4 (서고 326)	-
변경	중로	2	(1)	15	집산 도로	264 (264)	광로3-13	대로3-70	일반 도로	'13.10.4 (서고 326)	-

※ ()는 대상지 내 폭원 및 연장임

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
광로 3-13	광로 3-13	• 일부구간 폭원 축소 - B = 3m 축소	• 통합 재건축으로 변경함에 따라 대상지 내부의 전면공지 (보도부속형) 조성을 통한 기존 확폭계획 삭제
대로 1-22	대로 1-22	• 일부구간 폭원 축소 - B = 3m 축소	• 통합 재건축으로 변경함에 따라 대상지 내부의 전면공지 (보도부속형) 조성을 통한 기존 확폭계획 삭제
소로 3-A	-	• 도로 폐지	• 통합 재건축으로 변경함에 따라 상가구역 편입으로 인한 도로 기능 상실로 도로계획 삭제
대로 3-70	대로 3-70	• 일부구간 폭원 축소 - B = 3m 축소	• 통합 재건축으로 변경함에 따라 공원 조성을 통한 기존 확폭 계획 삭제
중로 2-(1)	중로 2-(1)	• 일부구간 폭원 축소 - B = 3m 축소	• 통합 재건축으로 변경함에 따라 대상지 내부의 전면공지 (보도부속형) 조성을 통한 기존 확폭계획 삭제

2) 공원 결정(변경) 조서

구 분	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경 후		
폐 지	공원	소공원	대치동 63번지	1,618.0	감) 1,618.0	-	'15.6.25 (서고 183)	우성1차
폐 지	공원	소공원	대치동 65번지	1,273.2	감) 1,273.2	-	'13.10.4 (서고 326)	쌍용2차
신 설	공원	소공원	대치동 65번지	-	증) 3,973.0	3,973.0	-	-

■ 공원 변경 사유서

구 분	시설명	변경내용	변경사유
폐 지	소공원	• 소공원(우성1차) 폐지 - 면적 : 1,618.0㎡ → -, 갑) 1,618.0㎡	• 통합 재건축정비사업에 따른 정비계획 변경에 따른 소공원 통폐합
폐 지	소공원	• 소공원(쌍용2차) 폐지 - 면적 : 1,273.2㎡ → -, 갑) 1,273.2㎡	• 통합 재건축정비사업에 따른 정비계획 변경에 따른 소공원 통폐합
신 설	소공원	• 소공원 신설 - 면적 : 3,973.0㎡	• 통합 재건축정비사업에 따른 정비계획 변경에 따른 소공원 신설(통합)

라. 공동이용시설 설치계획

시설 구분	시설의 종류	법 정 기 준	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	비고
주민 공동 시설	계	-	-	11,986.9	-
	계	$[500\text{㎡} + (\text{세대수} \times 2\text{㎡})] \times 1.25$	3935.0㎡ 이상	11,377.7	-
	경로당	1,000~1,500세대 미만 (서울시 주택조례)	580.0㎡ 이상	590.0	-
	어린이집	1,000~1,500세대 미만 (서울시 주택조례)	580.0㎡ 이상	590.0	개방형 시설
	작은도서관	1,000~1,500세대 미만 (서울시 주택조례)	203.0㎡ 이상	240.0	-
	주민공동시설	-	-	6,796.2	-
	공유오피스	-	-	300.0	개방형 시설
	청소년독서실	-	-	300.0	개방형 시설
	주민운동시설	-	-	661.5	-
	어린이놀이터	[1,000세대이상] 500㎡+세대수X0.7	1,426.8㎡ 이상	1,500.0	-
	다함께 돌봄시설	-	66㎡ 이상	290.0	개방형 시설
	실내어린이 놀이터	-	-	710.0	개방형 시설
	관리사무소	$10\text{㎡} + [(\text{총세대수}-50) \times 0.05\text{㎡}]$	73.7㎡ 이상	529.2	-
	경비실	-	-	80.0	-

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

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비 고
	구 역 명	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	대치우성1차아파트 주택재건축정비구역	28,793.0	획지1	25,456.0	대치동 63번지	6	-	-	6	-	-
	대치쌍용2차아파트 주택재건축정비구역	24,484.4	획지1	22,351.8	대치동 65번지	4	-	-	4	-	-
변경	대치우성1차·쌍용2차 아파트 재건축구역	54,358.4	획지1	50,362.4	대치동 63번지 일대	11	-	-	11	-	우성차 상가 포함

2) 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)				높이 (층수)
	명 칭	면 적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)				기준	허용	상한	법적 상한	
기정	대치우성 1차아파트 주택재건축 정비구역	28,793.0	획지1	25,456.0	대치동 63번지	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	210% 이하	225% 이하	250% 이하	299.99 % 이하	110m 이하 (35층 이하)
	정비구역 대치쌍용 2차아파트 주택재건축 정비구역	24,484.4	획지1	22,351.8	대치동 65번지	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	210% 이하	224% 이하	250% 이하	299.82 % 이하	110m 이하 (35층 이하)
변경	대치우성1차 ·쌍용2차 아파트 재건축 정비구역	54,358.4	획지1	50,385.4	대치동 63번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	210% 이하	230% 이하	250% 이하	299.99 % 이하	175m 이하 (49층 이하)
주택의 규모 및 규모별 건설비율	기정	■ 주택공급계획 : 1,272세대 • 국민주택규모(85㎡이하) 주택이 전체 세대수의 60% 이상 건립 : 68.08% • 전체건립규모(전용면적기준) ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정(도시정비법 제54조)										
		건립규모	계			분양			공공주택			
			소계	우성1차	쌍용2차	소계	우성1차	쌍용2차	소계	우성1차	쌍용2차	
			계	1,272	712	560	1,116	626	490	156	86	70
			60㎡ 이하	363	251	112	207	165	42	156	86	70
			60㎡ 초과 ~85㎡ 이하	503	262	241	503	262	241	-	-	-
85㎡ 초과	406	199	207	406	199	207	-	-	-			
변경	변경	■ 주택공급계획 : 1,324세대 • 국민주택규모(85㎡이하) 주택이 전체 세대수의 60% 이상 건립 : 60.05% • 전체건립규모(전용면적기준) ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정(도시정비법 제54조)										
		건립규모		세대수(공공주택)				비율				
		합 계		1,324(159)				100.0%(12.0%)				
		85㎡ 이하	45㎡ 초과~60㎡ 이하		372(159)				28.1%(12.0%)			
			60㎡ 초과~85㎡ 이하		423				31.9%			
			소 계		795(159)				60.0%(12.0%)			
85㎡ 초과		529				40.0%						

심의완화 사항	기 정	우성 1차	• 허용용적률 인센티브 : 15%(녹색건축물 에너지효율등급, 지능형 건축물) • 국민주택규모 주택 건설에 따른 법적상한용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제54조) - 법적상한용적률 299.99%이하 (완화용적률 : 49.99%)
		쌍용 2차	• 허용용적률 인센티브 : 14%(지속가능형 건축구조, 우수디자인, 녹색건축물 에너지효율등급) • 국민주택규모 주택 건설에 따른 법적상한용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제54조) - 법적상한용적률 299.82%이하 (완화용적률 : 49.82%)
	변 경		• 허용용적률 인센티브 : 20%(공공보행통로, 돌봄시설, 중간소음해소, 친환경건축물, 방재안전) • 국민주택규모 주택 건설에 따른 법적상한용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제54조) - 법적상한용적률 299.99%이하 (완화용적률 : 49.99%)
건축물의 건축선에 관한 계획	기 정	우성 1차	• 건축한계선 - 획지경계선으로부터 3m (단, 상가진출입로변 7m)
		쌍용 2차	• 건축한계선 - 영동대로, 영동대로50길, 구역계 동측변 : 건축한계선 3m
	변 경		• 건축한계선 - 영동대로, 영동대로50길 변: 획지선으로부터 6m - 그 외 : 획지선으로부터 3m
기타 사항에 관한 계획	기 정	우성 1차	• 공공보행통로 - 공공보행통로는 대치쌍용2차아파트에서 도곡로로 일반인이 통로로 사용할 수 있도록 남북방향으로 조성하며, 대치쌍용1·2차아파트 재건축계획과 연계하여 광역의 커뮤니티가로로 활용될 수 있도록 함 - 대치유수지체육공원과 대상지 사이는 폭3m이상의 통로를 둘레길 형태로 조성 - 상세위치 및 조성방법은 건축위원회 심의 시 확정토록 함 • 건축선 후퇴공지 - 대지 및 공원 조성 시, 영동대로 및 도곡로변 건축선을 3m 후퇴하여야 하며, 건축선 후퇴에 따른 공지는 보도와 일체화하여 보행불편이 없도록 조성함.
		쌍용 2차	• 공공보행통로 - 공공보행통로는 영동대로50길에서 대치우성1차아파트로 일반인이 통로로 사용할 수 있도록 남북방향으로 조성하며, 대치쌍용1차아파트, 대치우성1차아파트 재건축계획과 연계하여 광역의 커뮤니티가로로 활용될 수 있도록 계획 - 상세위치 및 조성방법은 건축위원회 심의 시 확정토록 함
	변 경		• 공공보행통로 - 폭원 6m • 건축선 후퇴공지 - 영동대로, 영동대로50길변 : 건축선 후퇴부 6m 보도형 전면공지 - 도곡로변 : 건축선 후퇴부 3m 보도형 전면공지 - 양재천변 : 건축선 후퇴부 3m 둘레길 형태 조성

※ 건축한계선 및 전면공지 등 선형은 관련 도면 참고

■ 개발가능(상한) 용적률 산정

[기 정]

구분		산정내용				
토지이용계획(㎡)		합계	대지면적	신설 기반시설	신설 기반시설내 국공유지	대지내 용도폐지되는 기존 기반시설·국공유지
	우성1차	28,793.0	25,456.0	3,337.0	-	-
	쌍용2차	24,484.4	22,351.8	2,132.6	-	-
공공 시설 제공 면적	우성1차	• 신설 기반시설 - 신설 기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 $= 3,337.0\text{㎡} - 0\text{㎡} - 0\text{㎡} = 3,337.0\text{㎡}$				
	쌍용2차	• 신설 기반시설 - 신설 기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 $= 2,132.6\text{㎡} - 0\text{㎡} - 0\text{㎡} = 2,132.6\text{㎡}$				
용 적 률	우성1차	기준	• 210.0%			
		허용	• 허용용적률 = 기준용적률(210%) + 인센티브(15%) = 225%			
		정비 계획 (상한)	• 250.0% 이하 • 허용용적률 + 기준용적률 $\times 1.3 \times \alpha$ $= 225\% + 210 \times 1.3 \times 0.1310 = 260.76\%$, 250% 적용 $\alpha_{\text{토지}}$ = 공공시설 등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 부지 면적 $= 3,337\text{㎡} / (28,793 - 3,337)\text{㎡} = 0.1310$			
		법적 상한	• 299.99%			
	쌍용2차	기준	• 210.0%			
		허용	• 허용용적률 = 기준용적률(210%) + 인센티브(14%) = 224%			
		정비 계획 (상한)	• 250.0% 이하 • 허용용적률 + 기준용적률 $\times 1.3 \times \alpha$ $= 224\% + 210 \times 1.3 \times 0.0954 = 250.04\%$, 250% 적용 $\alpha_{\text{토지}}$ = 공공시설 등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 부지 면적 $= 2,132.6\text{㎡} / (24,484.4 - 2,132.6)\text{㎡} = 0.0954$			
		법적 상한	• 299.82%			

[변 경]

구 분		산정내용			
토지이용계획 (㎡)	합계	획지1 (공동주택)	신설 기반시설 면적	신설 기반시설내 국공유지	대지내 용도폐지되는 기존 기반시설·국공유지
	54,358.4	50,385.4	3,973.0	-	-
공공시설 제공면적		• 신설 기반시설 - 신설 기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 = 3,973.0㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 3,973.0㎡			
용 적 률	기준	• 210.0%			
	허용	• 허용용적률 = 기준용적률(210%) + 인센티브(20%) = 230%			
	정비 계획 (상한)	• 250.0% 이하 • 허용용적률 + 기준용적률 × 1.3 × 가중치 × α토지 = 230% + 210 × 1.3 × 0.07885 = 251.5%, 250% 적용			
		α토지	= 공공시설 등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 부지 면적 = 3,973.0㎡ / 50,362.4㎡ = 0.07885		
		α현금·건축물	해당없음		
		가중치	= 공공시설 등 부지 용적률 / 사업부지 용적률 = 230% / 230% = 1		
법적 상한		• 299.99%			

■ 공공주택 및 국민규모주택의 건설에 관한 계획

[기 정]

구 분		산정내용 (우성1차)				비고	
국민주택 규모(임대) 주택 의무면적	용적률 증가분	• 49.99%(299.99% - 250.0%)					
	증가 연면적	• 49.99% × 25,456.0㎡(대지면적) = 12,725.50㎡					
	의무면적	• 12,725.50㎡의 1/2 이상 = 6,362.75㎡ 이상 • 국민주택규모(임대)주택 공급면적 = 6,367.40㎡ > 6,362.75㎡				기준이상	
재건축 국민주택규모 (임대)주택 확보계획		건립위치	부지면적	세대수	세대규모 (전용면적㎡)	연면적(㎡)	
		획지1 (소설믹스)	25,456.0	43	43.78	2,860.36	
				43	59.55	3,507.08	
		합 계		86	-	6,367.44	

구 분		산정내용 (쌍용2차)			비고	
국민주택 규모(임대) 주택 의무면적	용적률 증가분	• 49.82%(299.82% - 250.0%)				
	증가 연면적	• 49.82% × 22,351.8㎡(대지면적) = 11,153.66㎡				
	의무면적	• 11,153.66㎡의 1/2 이상 = 5,576.83㎡ 이상 • 국민주택규모(임대)주택 공급면적 = 5,754.05㎡ > 5,576.83㎡			기준이상	
재건축 국민주택규모 (임대)주택 확보계획		건립위치	부지면적	세대수	세대규모 (전용면적㎡)	연면적(㎡)
		획지1 (소설믹스)	22,351.8	45	59.61	3,694.05
				25	59.93	2,060.00
		합 계		70	-	5,754.05

[변 경]

구분		내용			
정비계획용적률		• 250.0% 이하			
법적상한용적률		• 299.99% 이하 (건축계획 용적률 299.91%)			
국민주택규모 의무면적	용적률 증가분	• $299.99\% - 250.0\% = 49.99\%$			
	증가된 용적률의 50%	• $49.99\% \times 50\% = 24.995\%$ • $50,385.4\text{m}^2$ (획지면적) $\times 24.995\% = 12,593.8\text{m}^2$			
	의무 연면적	• $12,593.8\text{m}^2$ 이상			
국민주택 확보계획		전용면적	공급면적	세대수	연면적 (비율)
		43.95 m^2	66.65 m^2	49세대	3,265.9 m^2 (30.8%)
		59.95 m^2	84.85 m^2	110세대	9,333.5 m^2 (69.2%)
		∴ $12,599.4\text{m}^2 \geq 12,593.8\text{m}^2$ (의무연면적)			

※건축위원회 심의 시 최종 결정

바. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자		정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
재건축사업	구역지정(변경) 고시일로부터 4년 이내	기정	대치우성1차아파트 주택재건축정비사업조합	현황) 840세대 계획) 1,324세대	증) 484세대
		변경	대치쌍용2차아파트 주택재건축정비사업조합 (가칭)대치우성1차쌍용2차 아파트 재건축사업조합		

사. 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	가구	면 적(㎡)	획지			비 고
			위치		면 적(㎡)	
기정	①	28,793.0	(우성1차) 획지1	대치동 63번지	25,456.0	공동주택 및 부대복리시설
	①	24,484.4	(쌍용2차) 획지1	대치동 65번지	22,351.8	
변경	①	54,358.4	획지1	대치동 63번지 일대	50,385.4	공동주택 및 부대복리시설

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	구역명		위치	면 적(㎡)			비 고
	기정	변경		기정	변경	변경후	
변경	대치우성1차아파트 재건축 지구단위계획구역	대치우성1차·쌍용 2차아파트재건축 지구단위계획구역	대치동 63번지 일대	28,793.0	증) 1,081.0	54,358.4	대치우성1차 상가부지 포함
	대치쌍용2차아파트 재건축 지구단위계획구역			24,484.4			

■ 지구단위계획구역 변경 사유서

구 분	도면 표시 번호	구 역 명	변경내용	변경사유
변경	①	대치우성1차· 쌍용2차아파트 재건축 지구단위계획구역	• 구역계 변경 -A=54,358.4㎡	- 대치우성1차아파트의 상가부지포함에 따른 구역면적 증가 - 노후불량건축물이 밀집한 지역으로 주거환경개선이 요구됨에 따라 재건축사업을 통한 주택공급 및 서민주거안정을 도모하고, 계획적인 개발을 위하여 재건축사업정비구역으로 지정 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조 및 「지구단위계획수립지침」 규정에 따라 정비구역의 체계적·계획적 관리를 위하여 지구단위계획 구역으로 결정하고자 함

2. 용도지역 및 시설에 관한 결정 (변경없음)

가. 용도지역·지구에 관한 계획

1) 용도지역 결정조서 (변경없음)

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경 후		
합 계	53,277.4	증) 1,081.0	54,358.4	100.0	
주거지역 제3종일반주거지역	53,277.4	증) 1,081.0	54,358.4	100.0	

※ 구역계 변경에 따른 용도지역 면적 변경임

2) 용도지구 : 해당없음

나. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

1) 도로 결정(변경)조서

구 분	구 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등 급	류 별	번 호	폭 원 (m)							
기정	광로	3	13	70~73	주간선 도로	3,630 (280)	청담동 영동교남단	광장 86호	일반 도로	'71.4.7 (건고 198)	-
변경	광로	3	13	70	주간선 도로	3,630 (280)	청담동 영동교남단	광장 86호	일반 도로	'71.4.7 (건고 198)	
기정	대로	1	22	35~38	주간선 도로	4,625 (97)	역삼동 광호리	삼성동 대1-3	일반 도로	'71.4.7 (건고 198)	-
변경	대로	1	22	35	주간선 도로	4,625 (97)	역삼동 광호리	삼성동 대1-3	일반 도로	'71.4.7 (건고 198)	
폐지	소로	3	A	6	집산도로	118	광로3-13	대치동63	일반 도로	'22.4.1 (서고 80)	-
기정	대로	3	70	25~28	-	1,875 (56)	청담동 중로1-136	대치동 대로1-22	-	'74.9.27 (건고 324)	-
변경	대로	3	70	25	-	1,875 (37)	청담동 중로1-136	대치동 대로1-22	-	'74.9.27 (건고 324)	-
기정	중로	2	(1)	15~18	집산 도로	264 (264)	광로3-13	대로3-70	일반 도로	'13.10.4 (서고 326)	-
변경	중로	2	(1)	15	집산 도로	264 (264)	광로3-13	대로3-70	일반 도로	'13.10.4 (서고 326)	

※ ()는 대상지 내 폭원 및 연장임

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
광로 3-13	광로 3-13	• 일부구간 폭원 축소 - B = 3m 축소	• 통합 재건축으로 변경함에 따라 대상지 내부의 전면공지 (보도부속형) 조성을 통한 기존 확폭계획 삭제
대로 1-22	대로 1-22	• 일부구간 폭원 축소 - B = 3m 축소	• 통합 재건축으로 변경함에 따라 대상지 내부의 전면공지 (보도부속형) 조성을 통한 기존 확폭계획 삭제
소로 3-A	-	• 도로 폐지	• 통합 재건축으로 변경함에 따라 상가구역 편입으로 인한 도로 기능 상실로 도로계획 삭제
대로 3-70	대로 3-70	• 일부구간 폭원 축소 - B = 3m 축소	• 통합 재건축으로 변경함에 따라 대상지 내부 공원 조성을 통한 기존 확폭계획 삭제
중로 2-(1)	중로 2-(1)	• 일부구간 폭원 축소 - B = 3m 축소	• 통합 재건축으로 변경함에 따라 대상지 내부의 전면공지 (보도부속형) 조성을 통한 기존 확폭계획 삭제

2) 공원 결정(변경) 조서

구 분	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경 후		
폐 지	공원	소공원	대치동 63번지	1,618.0	감) 1,618.0	-	'15.6.25 (서고 183)	우성1차
폐 지	공원	소공원	대치동 65번지	1,273.2	감) 1,273.2	-	'13.10.4 (서고 326)	쌍용2차
신 설	공원	소공원	대치동 65번지	-	증) 3,973.0	3,973.0	-	-

■ 공원 변경 사유서

구 분	시설명	변경내용	변경사유
폐 지	소공원	• 소공원(우성1차) 폐지 - 면적 : 1,618.0㎡ → -, 감) 1,618.0㎡	• 통합 재건축정비사업에 따른 정비계획 변경에 따른 소공원 통폐합
폐 지	소공원	• 소공원(쌍용2차) 폐지 - 면적 : 1,273.2㎡ → -, 감) 1,273.2㎡	• 통합 재건축정비사업에 따른 정비계획 변경에 따른 소공원 통폐합
신 설	소공원	• 소공원 신설 - 면적 : 3,973.0㎡	• 통합 재건축정비사업에 따른 정비계획 변경에 따른 소공원 신설(통합)

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구 분	가구	면 적(㎡)	획지			비 고
			위치		면 적(㎡)	
기정	①	28,793.0	(우성1차) 획지1	대치동 63번지	25,456.0	공동주택 및 부대복리시설
	①	24,484.4	(쌍용2차) 획지1	대치동 65번지	22,351.8	
변경	①	54,358.4	획지1	대치동 63번지 일대	50,385.4	공동주택 및 부대복리시설

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경) 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분	위치	용도	건축물 용도	비 고
-	획지1	허용용도	「건축법 시행령」 별표1 - 제2호 공동주택 중 가목 아파트 및 제2호 공동주택의 형태를 갖춘 부대복리시설 - 제3호 제1종근린생활시설 - 제4호 제2종근린생활시설 - 제7호 판매시설	
		불허용도	허용용도 외의 용도	

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구분	용도지역	건폐율	비 고
기정	우성1차	제3종일반주거지역	50% 이하
	쌍용2차	제3종일반주거지역	30% 이하
변경	제3종일반주거지역	50% 이하	

나) 용적률 계획

구 분	획 지	기준용적률(%)	허용용적률(%)	상한용적률(%)	법정상한용적률(%)	비 고
기정	(우성1차) 획지1	210	225	250	299.99	제3종일반주거지역
	(쌍용2차) 획지1	210	224	250	299.82	
변경	획지1	210	230	250	299.99	제3종일반주거지역

■ 허용용적률 산정(기정)

우성1차			쌍용2차		
구 분	내용	인센티브	구 분	내용	인센티브
녹색건축물 에너지효율등급	에너지효율인증1+등급 녹색건축인증최우수등급	6%	우수디자인		5%
			지속가능형 건축구조	무량판 구조	7%
지능형 건축물	3등급	9%	녹색건축물 에너지효율등급	에너지효율인증 2등급 녹색건축인증 우수등급	2%
합 계	최대 20%p 이내	15% 적용	합계	최대 20%p 이내	14% 적용

■ 허용용적률 산정(변경)

구 분	항 목		인센티브
보행중심 생활공간 조성	공공보행통로	- 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a (a=1이하) - $210\% \times (370.0\text{m}^2 / 50,385.4\text{m}^2) \times 1 = 1.5\%$	1.5%
	열린단지	-	-
세대 맞춤형 생활 환경 개선	BF인증	-	-
	돌봄시설	- 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a (a=0.1이하) - $210\% \times ((1,590.0\text{m}^2 - 646.0\text{m}^2) / 3,935.0\text{m}^2) \times 0.1 = 5.04\%$ (어린이집 1,200.0㎡ + 다함께돌봄센터 600.0㎡ + 실내어린이놀이터 1,650㎡ = 계획 3,450.0㎡)	5%
	고령서비스시설	-	-
	충간소음해소	- 바닥(중량)충격을 차단 성능 2등급 이상 - 계획 : 2등급 3%	3%
환경친화 안전한 주거지 조성	친환경 건축물	- ZEB5 적용	5.5%
	우수디자인 + 장수명주택	-	-
	수변친화 공간조성	-	-
	방재안전	- 시설 성능을 의무기준보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의자문을 통해 적용	5%
기타	역사문화보전	-	-
	지역특화	-	-
합 계	최대 20%p 이내		20.0% 적용

※ 추후 건축심의 등 관련 절차를 통해 변경될 수 있음.

■ 상한용적률 완화 사항

구분	위치	산정내용	비고
기 정	획지1 (우성1차)	허용용적률 + 기준용적률 $\times 1.3\alpha$ $= 230\% + 210 \times 1.3 \times 0.1310$ $= 260.76\%, 250\%$ 적용 ※ α [토지] = 공공시설 제공부지 면적 / 공공시설 제공후 대지면적 $= 3,337.0\text{m}^2 / 25,456.0\text{m}^2 = 0.1310$	
	획지1 (쌍용2차)	허용용적률 + 기준용적률 $\times 1.3\alpha$ $= 224\% + 210 \times 1.3 \times 0.0954$ $= 250.04\%, 250\%$ 적용 ※ α [토지] = 공공시설 제공부지 면적 / 공공시설 제공후 대지면적 $= 2,132.6\text{m}^2 / 22,351.8\text{m}^2 = 0.0954$	
변 경	획지1	허용용적률 + 기준용적률 $\times 1.3 \times$ 가중치 $\times \alpha$토지 $= 230\% + 210 \times 1.3 \times 0.07885 = 251.5\%, 250\%$ 적용 ※ α [토지] = 공공시설 제공부지 면적 / 공공시설 제공후 대지면적 $= 3,973.0\text{m}^2 / 50,362.4\text{m}^2 = 0.07885$	

■ 법적상한용적률 완화 사항

구분	위치	산정내용	비고
기 정	획지1 (우성1차)	• 299.99% 이하 (건축계획 용적률 : 299.99%)	
	획지1 (쌍용2차)	• 299.82% 이하 (건축계획 용적률 : 299.05%)	
변 경	획지1	• 299.99% 이하 (건축계획 용적률 : 299.91%)	

다) 높이 계획

구 분	위 치	계획내용	비 고
기 정	획지1 (우성1차)	• 최고 35층(110m이하)	-
	획지1 (쌍용2차)	• 최고 35층(110m이하)	
변 경	획지1	• 최고 49층(175m이하)	

4. 기타 사항에 관한 계획

가. 건축물의 건축선에 관한 계획

구 분	위 치	계획내용	비 고
기 정	획지1 (우성1차)	• 획지경계선으로부터 3m (단, 상가진출입로변 7m)	
	획지1 (쌍용2차)	• 영동대로변 : 건축한계선 3m • 영동대로50길변 : 건축한계선 3m • 구역계 동측 : 건축한계선 3m	
변 경	획지1	• 영동대로, 영동대로50길변 : 획지선으로부터 건축한계선 6m • 그 외 : 획지선으로부터 건축한계선 3m	

나. 대지안의 공지 계획

구 분	위 치	계획내용	비 고
기 정	획지1 (우성1차)	• 공공보행통로 - 공공보행통로는 대치쌍용2차아파트에서 도곡로로 일반인이 통로로 사용할 수 있도록 남북방향으로 조성하며, 대치쌍용1·2차아파트 재건축계획과 연계하여 광역의 커뮤니티가로로 활용될 수 있도록 함 - 대치유수지체육공원과 대상지 사이는 폭3m이상의 통로를 둘레길 형태로 조성 - 상세위치 및 조성방법은 건축위원회 심의 시 확정토록 함 • 건축선 후퇴공지 - 대지 및 공원 조성 시, 영동대로 및 도곡로변 건축선을 3m 후퇴하여야 하며, 건축선 후퇴에 따른 공지는 보도와 일체화하여 보행불편이 없도록 조성함.	
	획지1 (쌍용2차)	• 공공보행통로 - 공공보행통로는 영동대로50길에서 대치우성1차아파트로 일반인이 통로로 사용할 수 있도록 남북방향으로 조성하며, 대치쌍용1차아파트, 대치우성1차아파트 재건축계획과 연계하여 광역의 커뮤니티가로로 활용될 수 있도록 계획 - 상세위치 및 조성방법은 건축위원회 심의 시 확정토록 함	
변 경	획지1	• 공공보행통로 - 폭원 6m • 건축선 후퇴공지 - 영동대로, 영동대로50길변 : 건축선 후퇴부 6m 보도형 전면공지 - 도곡로변 : 건축선 후퇴부 3m 보도형 전면공지 - 양재천변 : 건축선 후퇴부 3m 둘레길 형태 조성	

다. 교통계획

구분	지점	개선방안
주변가로 및 교차로	㉠ -	• 「대치쌍용1차 주택재건축정비사업 교통영향평가, 2018.3, 개선안 반영 • 사업지 주변 교차로 신호운영 최적화방안 제시(3개소)
진출입 등 선	- -	• 사업지 진출입동선체계 수립 - 교차로 운영 2개소 • 진출입구 적정 회전반경 확보(R=6.0m)
보행	-	• 보행동선 단절지점 횡단보도 설치 : 2개소
주차시설	- - -	• 계획주차대수 : 2,381대 • 법정주차 : 1,601대 • 주차수요 : 1,729대 - 법정주차대비 148.7% - 주차수요대비 137.7%
교통안전 및 기타	-	• 교통안전시설물 설치 - 차량경고등 : 2개소 - 노면표시 설치

Ⅲ. 신속통합기획 가이드라인

구분		신속통합기획 가이드라인
정비기반시설		· 가로활성화를 위해 공동이용시설 및 공원 위치를 영동대로변으로 조정
건축계획	높이계획	· 영동대로, 도곡로 및 동부간선도로변에서의 경관상 가법감확보를 위해 주동 형태 및 배치 재검토
		· 주변 단지(쌍용1차, 은마, 미도 등) 정비계획을 고려한 기반시설 배치, 통경확보 등 광역적 검토
		· 양재천변 위압감 해소 및 텐트형스카이라인 조성 위해 주동 높이 계획 검토
	공동이용시설	· 가법형 공동이용시설은 지역주민의 접근성 및 가로활성화를 고려하여 배치 - 주동 저층부외연계(포디움) 또는 주된 보행동선을 고려하여 집적하여 계획
	주동계획	· 영동대로변 주동 축척 배치 지양
교통 처리계획	차량 진출입계획	· 영동대로에서 단지 진입을 위한 좌회전 대기차량의 규모를 고려하여 중앙분리대의 길이 축소
보행 처리계획	동선계획	· 양재천독길과 신설 생태녹지를 연결하는 계단 등 동선계획
	공공보행통로	· 공공보행통로는 유수지 등 지역주민 접근성을 고려하여 선형을 조정하고 폭원은 6m 이상으로 조성 - 단지 남측 차량 진출입구 서측에서 시작하여 신설되는 생태녹지로 연결 검토
기타사항	주차장 점용부지 관련 사항	· 현재 단지 주차장으로 활용 중인 동측외부 유수지는 단지 남측 보행로 및 북측 유수지와 연결하는 구체적인 동선계획포함(공공보행통로 등)

IV. 2026년 제1차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(26.02.06.)

심의결과

: 수정가결

연번	심의의견	조치계획	비고
수정사항	• 획지면적, 공공보행통로, 건폐율 계획, 용적률 계획, 순부담 면적, 공공기여계획 및 주택공급계획은 구청장 수정가결 요청(안) 반영 - 주택규모 및 규모별 건설 비율 조정 (1,332 → 1,324세대, 임대주택 159세대는 동일) - 양재천 둘레길 공공보행통로 계획 변경에 따른 허용용적률 인센티브 항목 변경	• 획지면적, 공공보행통로, 건폐율 계획, 용적률 계획, 순부담 면적, 공공기여계획 및 주택공급계획은 구청장 수정가결 요청(안) 반영하겠음	반영
조건사항	• 유수지 원상복구 방안 및 절차 등에 대해 시 치수안전과 및 강남구 관련부서와 협의할 것	• 향후 정비사업통합심의 및 사업시행인가 시, 유수지 원상복구 방안 및 절차 등에 대해 시 치수안전과 및 강남구 관련부서와 협의토록 하겠음	추후 반영
	• 향후 영동대로는 도로체계 변화 등 대응에 필요하므로 영동대로를 대상지 진출입 동선으로 이용하는 계획은 삭제할 것	• 영동대로변 우회전 전용차로를 삭제하고 보도로 계획 하되, 대치쌍용1차아파트 재건축 정비계획(서울시 고시 제2025-644호, 2025.11.20.)과 연계한 자전거도로 및 식수대 선형 및 폭원은 유지하였으며, • 향후 정비사업통합심의(교통영향평가)를 통해 차로계획을 확정토록 하겠음	반영 (첨부1)
	• 영동대로에서 영동대로50길 좌회전 진입을 위한 교통처리계획 재검토	• 신속통합기획 자문의견에 따라 좌회전 대기차로를 확대하였으나, 도시계획위원회 심의의견에 따라 현황 대기차로를 유지한 사항으로 향후 정비사업통합심의(교통영향평가) 의견을 수렴하여 확정토록 하겠음	반영 (첨부2)
	• 향후 정비사업통합심의 시 쉼터 계획은 주민공동이용 시설 배치 및 보행동선과 연계하여 구체적 설계(안) 제시할 것	• 정비사업통합심의 시, 쉼터 계획의 구체적 설계(안)을 제시토록 하겠음	추후 반영
	• 대상지와 접한 도로 상부 상하수도 등 노후 기반시설과 사업추진에 따른 시설 수요 등을 확인하고, 기반시설 개선 방안을 관련 부서와 협의하여 공공기여계획에 반영할 것	• 사업시행인가 시, 상부 상하수도 등 기반시설 개선 방안을 관련 부서와 협의하고 공공기여계획을 확정토록 하겠음	추후 반영

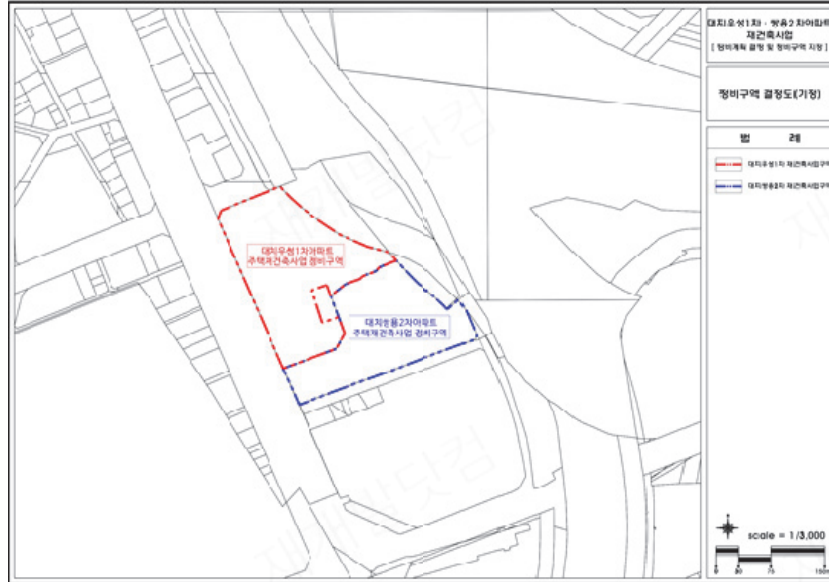
V. 관계도면 : 불임참조

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

V. 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 강남구 재건축사업과(☎ 02-3423-6092) 및 대치2동 주민센터(☎02-3423-8404)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

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

■ 정비구역 결정(기정)도



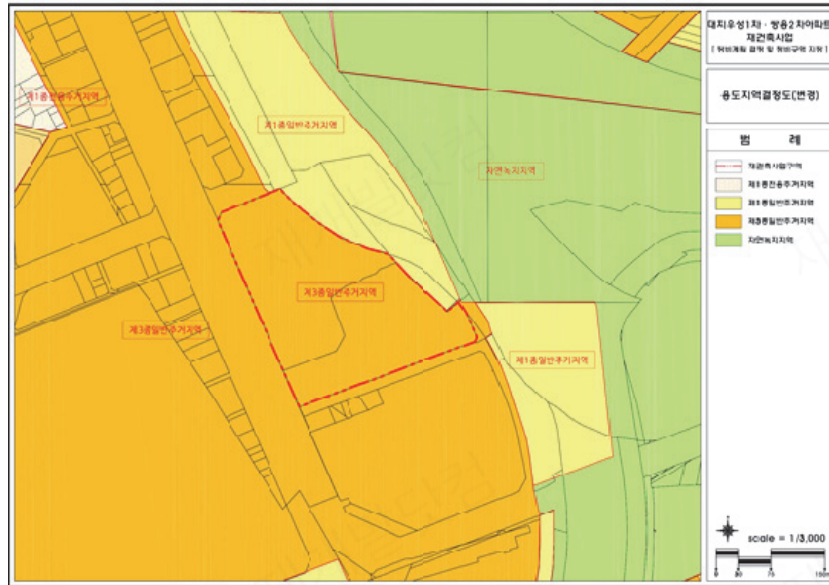
■ 정비구역 결정(변경)도



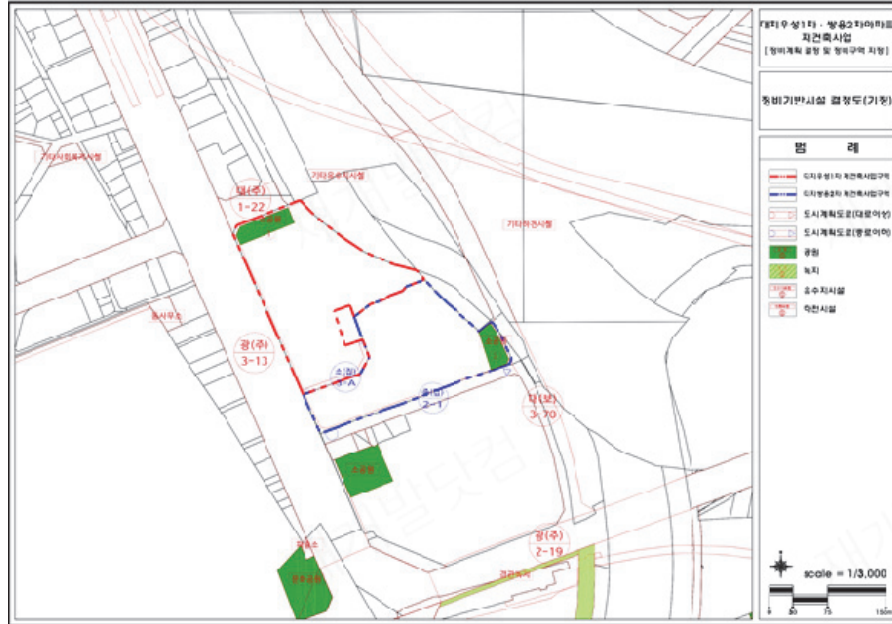
■ 용도지역 결정(기정)도



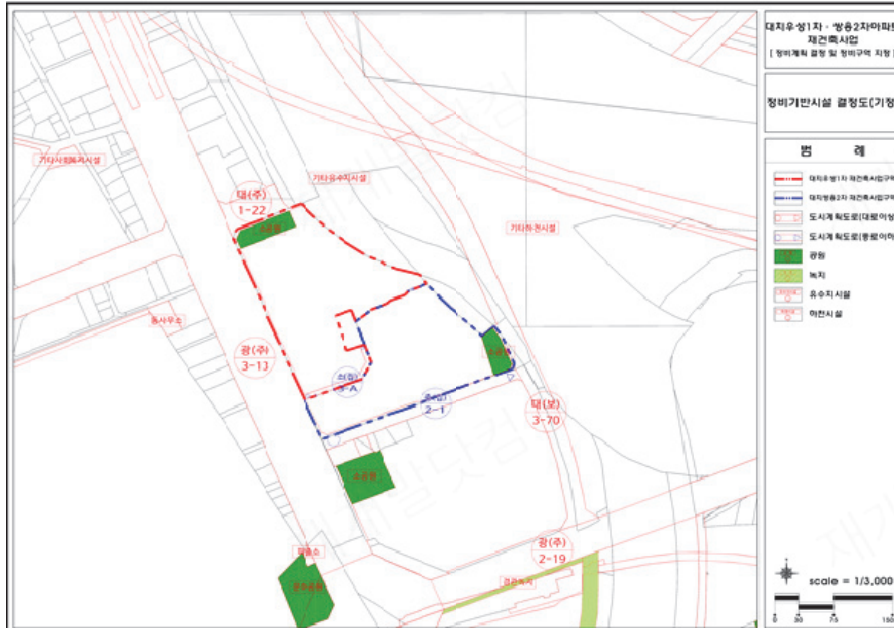
■ 용도지역 결정(변경)도



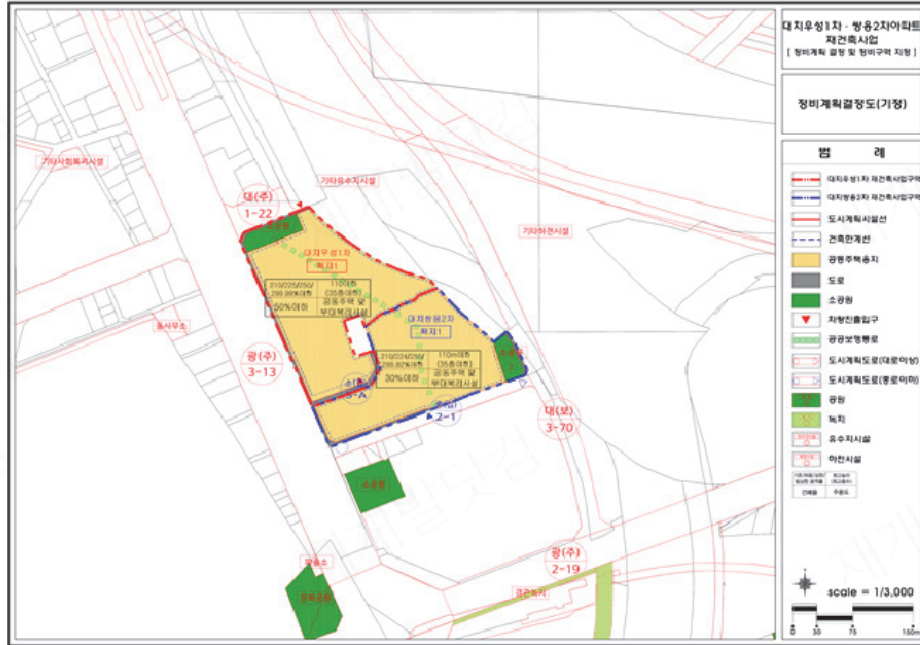
■ 도시계획시설 결정(기정)도



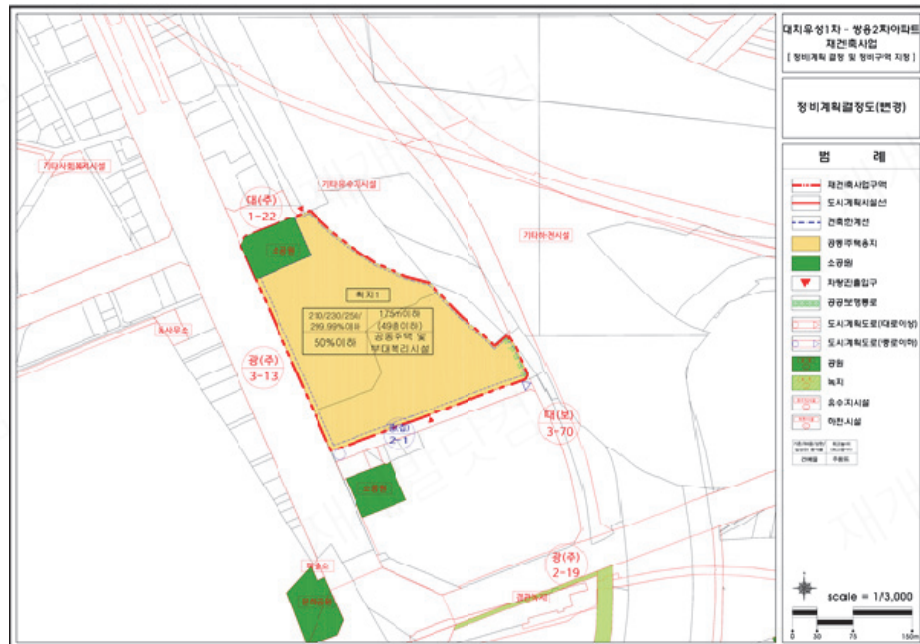
■ 도시계획시설 결정(변경)도



■ 정비계획 결정(기정)도



■ 정비계획 결정(변경)도



■ 건축계획(안)



※ 건축 배치도 등은 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변경 될 수 있음