

공 고

서울특별시 강남구 공고 제2025 - 2768호

도시관리계획[개포택지개발지구 지구단위계획구역 내
특별계획구역22(세부개발계획)] 결정(변경)(안), 대치선경아파트
재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 공람·공고

1. 서울특별시 고시 제2011-167호(2011.6.23.)로 지구단위계획 결정(변경) 고시된 개포택지
개발지구(공동주택) 지구단위계획구역 내 특별계획구역22(강남구 대치동 506번지)에 대
하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은법 시행령 제13조 규정에 따라 다음과
같이 공고하고 관계도서를 공람하오니, 관계도서를 열람하신 후 의견이 있으신 분은 공
람기간 내 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.
2. 본 재건축사업 정비계획(안)에 대하여 의견이 있을 경우 토지등소유자 및 이해관계인은
공람기간 내에 의견서를 공람장소(강남구청 재건축사업과 또는 대치1동 주민센터)로
제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 12월 12일
강 남 구 청 장

- I. 공람기간 : 2025. 12. 12. ~ 2026. 01. 15. (30일 이상)
- II. 공람장소 : 강남구청 재건축사업과(☎02-3423-6093), 대치1동 주민센터(☎02-3423-8306)
- III. 의견제출 : 공람장소에 서면으로 제출 (우편의 경우 공람기간 내 우편소인분에 한함)
- IV. 대치선경아파트 재건축정비사업 정비계획 결정(안) 및 지구단위계획 결정(변경)(안)
1. 정비사업의 명칭 : 대치선경아파트 재건축 정비사업
 2. 정비구역의 위치 및 면적

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(m ²)	비 고
신설	대치선경아파트 재건축정비사업	강남구 대치동 506번지 일대	79,269.1	—

3. 유형별 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 : 85.01% ⇒ (4,892,136,203천원 - 1,397,043,088천원) ÷ 4,110,993,000천원 × 100% ≒ 85.01%			
종전 토지 및 건축물 총 추산액	- 아파트는 부동산 시세조회(KB부동산, 한국부동산원, 2025년 10월 기준) 및 최근 3년 실거래가 평균 등을 참작하여 2025년 공동주택공시가격에 보정율 1.34~1.41배를 적용한 주택형별 평균치를 주택형별로 동일하게 적용하였음. - 아파트外(근린생활시설 등)는 대치선경아파트 및 인근 단지 내 상가 등의 최근 거래사례를 조사한 후 위치별 · 층별 · 면적별 효용 비율 등을 감안하여 개략적으로 추정 - 공동주택 : 3,994,156,000천원 - 상가 : 116,837,000천원			
추정 분담금 산출	· 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추산액 - (종전자산 추산액 × 추정비례율)			
	권리자 분양가 추산액(천원)		추정 권리가액	추정 분담금
	전용 84㎡	2,898,400	개별 종전자산 추산액 × 추정비례율(85.012%)	권리자 분양가 추산액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
	전용 94㎡	3,207,600		
	전용 103㎡	3,440,400		
	전용 113㎡	3,693,300		
	전용 123㎡	3,932,400		
	전용 136㎡	4,251,000		
	전용 160㎡	4,831,600		
	전용 181P㎡	8,378,400		
	근린생활시설 3층	1,260,000		
	근린생활시설 2층	1,400,000		
	근린생활시설 1층	2,800,000		
	근린생활시설 지층	1,540,000		

- ※ 상기 분담금 추산액은 「도시 및 주거환경정비법」 제9조 제1항 제2의2호에 따라 작성시점 현재의 정비계획과 설계 개요를 기준으로 정비구역 지정을 위한 유형별 분담금 추산액을 개략적으로 추산한 예시이며, 추후 변동될 수 있으며, 분담금은 향후 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따라 관리처분계획 수립을 통하여 확정됨.
- ※ 상기 분담금 추산액은 조합설립인가, 사업시행계획인가, 토지등소유자의 분양신청, 관리처분계획인가의 내용, 물가상승률, 시공사와의 공사비 계약내용, 사업진행속도 등에 의하여 변동될 수 있으며, 변동사항은 관련 법률(「도시 및 주거환경정비법」 등)에 의하여 단계별로 고지 예정임
- ※ 상기 조합원 및 일반분양 세대수에 따른 분양수입은 현재 주택형별 토지등소유자의 수 등을 감안하여 임의적으로 배분한 것으로 향후 조합원 분양신청 결과에 따라 변동될 수 있으며, 상기 가액은 소수점 또는 단위 절사 등으로 제곱미터 또는 평당 단가의 차이가 있을 수 있음
- ※ 근생의 권리자 분양가 추산액은 신축 건물면적 66.116㎡를 기준으로 표기하였음

4. 정비계획(안)

가. 토지이용에 관한 계획(안)

구분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계		79,269.1	100.0	—
주거용지	소계	74,269.1	93.7	—
	획지	74,269.1	93.7	공동주택 및 부대복리시설
정비 기반 시설	소계	5,000.0	6.3	—
	공원	5,000.0	6.3	저류시설 중복결정

나. 용도지역·지구에 관한 계획 : 변경

1) 용도지역(변경)(안) 조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	증감	변경		
합계	79,269.1	—	79,269.1	100.0	—
제1종일반주거지역	—	증) 5,000.0	5,000.0	6.3	—
제3종일반주거지역	79,269.1	감) 5,000.0	74,269.1	93.7	—

■ 용도지역(변경) 사유서

위치	용도지역		면적(㎡)	변경 사유
	기정	변경		
강남구 대치동 506 일대	제3종일반주거지역	제1종일반주거지역	5,000.0	· 소공원 신설에 따른 용도지역 변경

2) 용도지구 : 해당없음

다. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획 : 변경

1) 공간시설(변경)(안)

가) 공원 결정(신설)(안) 조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신설	A	소공원	소공원	대치동 506 일대	—	증) 5,000.0	5,000.0	—	—

■ 공원 결정(신설) 사유서

도면 표시번호	공원명	변경 내용	변경 사유
A	소공원	• 신설 — 5,000.0㎡	• ‘대치선경 아파트 지구단위계획 세부지침’에 따른 공원 신설 — 공원 신설(5,000.0㎡)

나) 녹지 결정(변경)(안) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
변경	㉔	경관녹지	경관녹지	대치동 507-4	1,223.7 (632.9)	감) 632.9	590.8 (—)	—	남부순환로

※ () 는 구역내 해당되는 사항임

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	녹지명	변경 내용	변경 사유
㉔	경관녹지	• 변경 — 590.8㎡	• 인접 경관녹지 해제로 기능이 저하된 녹지를 효율적 토지 이용을 도모하기 위해 일부 시설 폐지

2) 방재시설(변경)(안)

가) 우수지 결정(신설)(안) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신설	A	저류시설	저류시설	대치동 506 일대	—	증) 3,900.0	3,900.0	—	공원 하부 중복결정

■ 우수지 결정(신설) 사유서

도면 표시번호	공원명	변경 내용	변경 사유
A	저류시설	• 신설 — 면적 : 3,900.0㎡ — 연면적 : 3,900.0㎡	• 대치역일대 침수 피해 예방을 위한 획지의 일부 및 건축물을 저류시설로 기부채납

라. 공동이용시설 설치계획(안)

시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			비고
			법 정		계획면적 (㎡)	
			기 준	면 적(㎡)		
주 민 공 동 시 설	합 계	—	1,000세대 이상 (500 + (1,586대 × 2.0㎡)) × 1.25	4,590.00	8,780.11	—
	경로당	획지	1,500 ~ 2,000세대 미만 : 725㎡ 이상	725.00	820.00	—
	어린이집	획지	1,500 ~ 2,000세대 미만 : 725㎡ 이상	725.00	820.00	—
	작은도서관	획지	1,500 ~ 2,000세대 미만 : 298㎡ 이상	298.00	370.00	—
	주민운동시설	획지	—	—	1,427.40	옥외시설
	어린이놀이터	획지	500 + (세대수 × 0.7)	1,610.20	1,690.71	옥외시설
	다함께돌봄센터	획지	최소 66㎡ 이상	66.00	360.00	—
	주민공동시설	획지	—	—	3,292.0	—
부 대 시 설	경비실	획지	—	—	80.00	—
	관리사무소	획지	10㎡ + [(1,586 - 50) × 0.05㎡]	86.80	280.00	—

마. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획(안)

구분	구역 구분		위치	정비·계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	대치선경 아파트 재건축 정비사업구역	79,269.1	서울시 강남구 대치동 506일대	15	—	—	15	—	—

바. 건축물에 관한 계획(안)

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주원 용도	전폐율 (%)	용적률(%)				높이 (층수)																			
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	상한	법적 상한																				
신설	대치선경 아파트 재건축 정비사업 구역	79,269.1	획지1	74,269.1	대치동 506 일대	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	210.00 이하	230.00 이하	249.50 이하	300.0 이하 (건축계획 299.98)	180m (49층) 이하																			
주택의 규모 및 규모별 건설비율		● 주택공급계획 : 1,586세대 ● 전체 건립규모 (전용면적 기준) ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정(도시정비법 제54조) <table><tr><th colspan="2">건립 규모</th><th>세대수(공동주택세대)</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td colspan="2">합계</td><td>1,586세대(233)</td><td>100.0</td></tr><tr><td rowspan="2">85㎡ 이하</td><td>60㎡ 이하</td><td>378세대(233)</td><td>23.8</td></tr><tr><td>60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하</td><td>320세대</td><td>20.2</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡ 초과</td><td>888세대</td><td>56.0</td></tr></table> － 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(국토교통부 고시 제 2017-665호) 4-3에 따라 조합원에게 분양하는 주택을 기존 주택의 주거전용면적을 축소하거나 30%의 범위에서 확대하여 건설하고, 조합원 이외의 자에게 분양하는 주택을 모두 85㎡ 이하 규모로 건설할 시 85㎡ 이하 규모의 주택을 건설하는 주택 전체 세대수의 60%이상 건설 규정 배제 － 국민주택규모 임대주택: 초과용적률의 50% 공급											건립 규모		세대수(공동주택세대)	비율(%)	합계		1,586세대(233)	100.0	85㎡ 이하	60㎡ 이하	378세대(233)	23.8	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	320세대	20.2	85㎡ 초과		888세대	56.0
건립 규모		세대수(공동주택세대)	비율(%)																												
합계		1,586세대(233)	100.0																												
85㎡ 이하	60㎡ 이하	378세대(233)	23.8																												
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	320세대	20.2																												
85㎡ 초과		888세대	56.0																												
심의완화 사항		● 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화 (「도시 및 주거환경정비법」 제54조) － 상한용적률 249.50% → 법적상한용적률(건축계획 용적률) : 299.98%																													
건축물의 건축선에 관한 계획 등	건축 한계선	● 남부순환로, 삼성로변, 우성1,2차단지변 : 8m ● 양재천길 : 6m ● 대치상가변 : 3m																													
기타에 관한 사항	보차혼용 통로	● 보차혼용통로 설치 : 남부순환로변 폭 10m － 보차혼용통로에 대해서는 공공이 자유롭게 이용할 수 있도록 지역권 설정																													

사. 용적률에 관한 계획(안)

구분	산정 내용						
토지 이용 계획	구역면적	획지면적	계획 정비기반시설			신설 기반시설 내 국·공유지	획지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지
			소계	정비기반시설 (공원)	건축물 기부채납 환산부지(저류시설)		
	79,269.1㎡	74,269.1㎡	5,628.2㎡	5,000.0㎡	628.2㎡	—	632.9㎡
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	순부담 면적	• 순부담면적 = 새로이 설치하는 기반시설면적 - 신설 기반시설 내 국·공유지 - 획지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지 면적 = 5,628.2㎡ - 0㎡ - 632.9㎡ = 4,995.3㎡ • 순부담률 = 순부담면적 ÷ (구역면적 - 신설 기반시설 내 국공유지 - 획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 면적) = (4,995.3㎡ ÷ 78,636.2㎡) × 100 = 6.4%					
	공공시설 토지면적	• 공원 : 5,000.0㎡					
	건축물 기부채납 환산부지	• 건축물 기부채납(저류시설)환산면적 = (설치비용 × 건축면적) / (개별공시지가(2025년 기준) × 부지가액가중치) = (8,523,956.4원 × 3,900.0㎡) / (26,460,000원 × 2) = 628.2㎡ ※ 저류시설 공사비 : 하수도분야 보조금편성 및 집행관리 실무요령 산정 근거에 따른 서울시 치수안전과 설치비용 산정 단가 적용 ※ 개별 공시지가 : 2025년 공시지가 적용					
기준 용적률	• 210.0%						
허용 용적률	• 230.0% (열린단지5.0%, 층간소음해소 3.0%, 친환경건축물 7.5%, 방재안전 5.0%)						
상한 용적률 산정	• $230\% \times (1 + (1.3 \times 1 \times 0.0588) + (1 \times 0.0840)) = 249.50\%$						
	※ α(토지) = 공공시설 등 부지(토지·지분) 제공면적 / 공공시설 등 부지(토지·지분) 제공 후 면적 = 4,367.1㎡ ÷ 74,269.1㎡ = 0.0588 ※ β(건축물) = 공공시설 등 부지(건축물 환산부지) 제공면적 / 공공시설 등 부지(토지·지분) 제공 후 면적 = 628.2.㎡ ÷ 74,269.1 = 0.0084						
법적상한 용적률	• 300.0%(건축계획 299.98%)						

아. 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획(안)

1) 법적상한용적률 완화에 따른 공공주택 건설 계획(안)

계획 기준		• 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 공공목적의 공공주택 용도				
상한용적률(정비계획 용적률)		• 249.50%				
법적상한용적률(건축계획)		• 299.98% 이하 (건축위원회 심의에서 최종결정)				
공공주택 산출근거	용적률 증가분	• 법적상한용적률 - 상한용적률 = 299.98% - 249.50% = 50.48%				
	건립 용적률	• 50.48% × 0.5 = 25.24%				
	의무 연면적(지상층)	• 74,269.1㎡(대지면적) × 25.24% = 18,745.52㎡ 이상				
공공주택 확보계획 (법적상한용적률 완화)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		59.98㎡	80.51㎡	233 세대	18,758.83㎡	획지1
		합 계		233 세대	18,758.83㎡	> 18,745.52㎡

자. 정비사업 시행계획(안)

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
재건축사업	구역지정 고시가 있는 날부터 4년 이내	대치선경아파트 재건축정비사업조합	현황) 1,034세대 계획) 1,586세대 증) 552세대	—

타. 가구 및 획지에 관한 계획(안)

가구	위치	면적(㎡)			계획내용	비고
		기정	증감	변경		
획지1	서울특별시 강남구 대치동 506일대	78,363.2	감) 4,367.1	74,269.1	공동주택용지 및 부대복리시설	—

V. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)(안)

1. 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

구 분	구역명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
			기 정	변 경	변경 후		
기정	개포택지개발지구 지구단위계획	개포동 157번지 일대 도곡동 410번지 일대 일원동 619,663번지 일대	5,268,557	—	5,268,557	서고시 제2011-167호 (2011.6.23.)	—

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)(안)

가. 용도지역 결정(변경)(안) 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		5,268,557	—	5,268,557	100.0	—
주거지역	제1종일반주거지역	1,112,698.9 (—)	증) 5,000.0	1,117,698.9 (5,000.0)	21.2	—
	제2종일반주거지역(7층이하)	928,697	—	928,697	17.6	—
	제2종일반주거지역	1,613,546	—	1,613,546	30.6	—
	제3종일반주거지역	1,414,440.1 (79,269.1)	감) 5,000.0	1,409,440.1 (74,269.1)	26.8	—
	준주거지역	43,408	—	43,408	0.8	—
일반상업지역		155,767	—	155,767	3.0	—

※ ()는 구역 내 해당되는 사항임

나. 용도지구 결정조서 : 해당없음

다. 도시기반시설에 관한 결정(변경)(안) 조서

1) 공간시설

가) 공원 결정(신설)(안) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
신설	A	소공원	소공원	대치동 506일대	—	증) 5,000.0	5,000.0	—	—

■ 공원 결정(신설) 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
A	소공원	· 신설 — 5,000.0㎡	· ‘대치선경 아파트 지구단위계획 세부지침’에 따른 공원 신설 — 공원 신설(5,000.0㎡)

나) 녹지 결정(변경)(안)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
변경	⑧	녹지	경관녹지	대치동 507-4	1,223.7 (632.9)	감) 632.9	590.8 (—)	—	—

※ ()는 구역 내 해당되는 사항임

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
⑧	녹지	· 변경 — 590.8㎡	· 인접 경관녹지 해제로 기능이 저하된 녹지를 효율적 토지 이용을 도모하기 위해 일부 시설 폐지

2) 방재시설

가) 유수지 결정(신설)(안) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
신설	A	저류시설	저류시설	대치동 506 일대	—	증) 3,900.0	3,900.0	—	공원하부 중복결정

※ 개포택지개발지구 지구단위계획 구역 내 특별계획구역22 부분만 기재

■ 유수지 결정(신설) 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
A	저류시설	· 신설 － 면적 : 3,900.0㎡ － 연면적 : 3,900.0㎡	· 대치역 일대 침수 피해 예방을 위한 획지의 일부 및 건축물을 저류시설로 기부채납

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)(안)

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)(안) 조서

구분	가구	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기 정	변 경	변경 후		
획지	획지1	78,636.2	감) 4,367.1	74,269.1	100.0	공동주택 및 부대복리시설

나. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경)(안) 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

가) 불허용도 조서

구분	도면 표시	용도	비고
불허용도	A	· 학교환경 위생정화구역 내 용도제한 규정 준용 · 이외 불허용도는 별도의 <세부개발계획> 수립시 결정	획지1

나) 건축물의 지정 및 권장용도

구분	도면 표시	용도	비고
허용용도	a	· (공동주택 및 부대복리시설) － 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 － 주택건설기준 등에 관한 규정 제6의 부대시설 및 복리시설	획지1

2) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)에 관한 결정(변경)(안) 조서
가) 건폐율 계획(안)

구분	용도지역	건폐율	비고
획지1	제3종 일반주거지역	· 50% 이하	공동주택 및 부대복리시설

나) 용적률 계획(안)

구분	용적률				비고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률	
획지1	210.0% 이하	230.0% 이하	250.0% 이하	300.0% 이하	공동주택 및 부대복리시설

다) 높이 계획(안)

구분	용도지역	높이 기준	비고
획지1	제3종 일반주거지역	· 49층 이하 (180m 이하)	공동주택 및 부대복리시설

다. 건축물 건축선·배치에 관한 결정(변경)(안) 조서

1) 건축물의 건축선에 관한 결정 조서(안)

가. 건축한계선 계획(안)

구분	구분	계획내용	비고
획지1	· 남부순환로	· 대지경계선으로부터 8m 후퇴 (보도부속형 전면공지 8m)	—
	· 삼성로변		
	· 우성1,2차 단지변		
	· 양재천길	· 대지경계선으로부터 6m 후퇴 (보도부속형 전면공지 6m)	
	· 대치상가변	· 대지경계선으로부터 3m 후퇴 (보도부속형 전면공지 3m)	

2) 건축물의 배치에 관한 결정 조서(안)

구분	구분	계획내용	비고
배치	· 연도형 상가 배치구간	· 남부순환로변 폭원 30m 구간	—
	· 특화배치구간	· 양재천 특화배치 구간 — 수변테라스형 주거 등 양재천과 조화되는 건축물 계획	

라. 기타 사항에 관한 결정(변경)(안) 조서

1) 대지내 통로에 관한 결정 조서(안)

구분	구분	계획내용	비고
통로	보차혼용통로	· 보차혼용통로설치: 남부순환로변폭 10m — 보차혼용통로에 대해서는 공공이 자유롭게 이용할 수 있도록 지역권 설정	—

라. 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경)(안)

1) 특별계획구역에 관한 결정(변경)(안) 조서

■ 특별계획구역22에 관한 결정(변경)(안) 조서

구분	도면 표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	㉔	특별계획구역22 선경	강남구 대치동 506일대	78,636.2	증) 632.9	79,269.1	서울특별시 고시 제2002-227호 (2002.06.17.)	—

■ 특별계획구역22에 관한 결정(변경)(안) 사유서

도면표시 번호	구역명	변경내용	변경사유
㉔	특별계획구역22 선경	· 구역계 확장 － 78,636.2㎡ → 79,269.1㎡	· 인접 경관녹지 해제로 기능이 저하된 녹지를 구역 내 포함하여 효율적 토지 이용을 도모하기 위해 구역계 확장

2) 특별계획구역에 대한 지구단위계획 내용

■ 특별계획구역22 - 선경

구 분	계 획 지 침		비 고
	기 정	변 경	
위 치	· 강남구 대치동 506		—
특별계획구역 면적	· 78,636.2㎡	· 79,269.1㎡	구역계 확장
획지(계획대지) 면적	· 74,068.2㎡	· 74,269.1㎡	획지1
공공시설 면적	· 4,568.0㎡	· 5,000.0㎡	—
공공시설 비율	· 기부채납(순부담)비율 5.8% 내외	· 기부채납(순부담)비율 6.4% 내외	—
용도지역	· 제3종일반주거지역	· 제3종일반주거지역	—
공공·기반시설 계획	· 기부채납(순부담) 공공기반시설 면적 : 4,568㎡ － 공원(남부순환로변)(면적:4,586㎡) 계획 ※ 공공기반시설 면적은 세부개발계획 결정시 변경될 수 있음	· 기존 공공기반시설 면적 : 632.9㎡ － 녹지 : 632.9㎡ · 기부채납(순부담) 공공기반시설 면적 : 4,995.3㎡ － 공원(삼성로변)(면적 : 5,000㎡) 계획 － 저류시설(공원하부 중복결정) (환산부지 면적 : 628.2㎡) 계획 ※ 공공기반시설 면적은 세부개발계획 결정시 변경될 수 있음	지침도에 따름

구 분			계 획 지 침		비 고
			기 정	변 경	
건축물 의 용도· 밀도	용도	불허 용도 A	· 학교환경 위생정화구역내 용도제한 규정준용 · 이외 불허용도는 별도의 정비계획(세부개발계획) 수립시 결정	좌동	—
		허용 용도a	· 공동주택, 부대복리시설	· 획지 1 － 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 － 주택건설기준 등에 관한 규정 제6의 부대시설 및 복리시설 － 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설	—
	건폐율		· 50% 이하	좌동	—
	용적률	기준 용적률	· 210% 이하	좌동	—
		허용 용적률	· 230% 이하	좌동	—
		상한 용적률	· 250% 이하	좌동	—
	높이		· 최고층수 35층 이하 · 저층구간(10층 이하) : 우성1,2차단지변 폭 30m	· 최고층수 49층 이하 · 저층구간(10층 이하) : 우성1,2차단지변 폭 30m	—
배치	건축 한계선		· 남부순환로, 삼성로변: 8m · 양재천길 : 6m · 우성1,2차단지변 : 3m	· 남부순환로, 삼성로변, 우성1·2차단지변 : 8m · 양재천길 : 6m · 대치상가변 : 3m	지침도에 따름
	특화 배치구간		· 양재천변 : 폭60m	· 양재천 특화배치 구간 － 수변테라스형 주거 등 양재천과 조화되는 건축물 계획	
	연도형 상가 배치구간		· 남부순환로변: 폭 30m · 가로에 면한 건축물의 벽면 길이가 대지와 접한 가로길이의 70% 이상 되도록 배치	좌동	

구 분		계 획 지 침		비 고
		기 정	변 경	
기타에 관한 사항	경관	· 경관체크리스트 준용	좌동	지침도에 따름
	보행동선	· 단지 주출입구와 동서남북으로 연계되는 보행동선 조성	좌동	
	차량동선	· 차량출입불허구간 설정	· 차량출입불허구간 설정 － 간선도로변 : 삼성로, 남부순환로 일부 － 이면도로변 : 양재천로변 일부 ※ 위치는 세부지침도 참조 ※ 향후 교통영향평가 심의 결과에 따라 변경될 수 있음	
	자전거도 로	· 남부순환로, 삼성로변으로 자전거전용도로 조성(폭 1.5m 이상)	좌동	
	보차혼용 통로	－	· 보차혼용통로 설치 : 남부순환로변 폭 10m	

- ※ 법정 상한용적률은 「도시 및 주거환경 정비법」에 따른 주택재건축사업 정비구역 신청시 해당 위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있음
- ※ 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축부문) 및 관련법령과 기준을 우선 적용함
- ※ 보행동선 · 근린광장 · 쌈지형공지에 관한 사항은 세부개발계획 수립시 변경할 수 있음
- ※ 공공주택은 주택실 협의를 통해 세대수 및 평형규모 결정
- ※ 세부사항은 본 지구단위계획운영지침 및 지침도에 따름

Ⅵ. 관계도면 : 붙임참조

1. 정비계획구역 결정(안)도
2. 용도지역 결정(기정/변경)도
3. 도시계획시설 결정(기정/변경)도
4. 정비계획 결정(변경)(안)도
5. 세부개발계획 결정(기정/변경)도

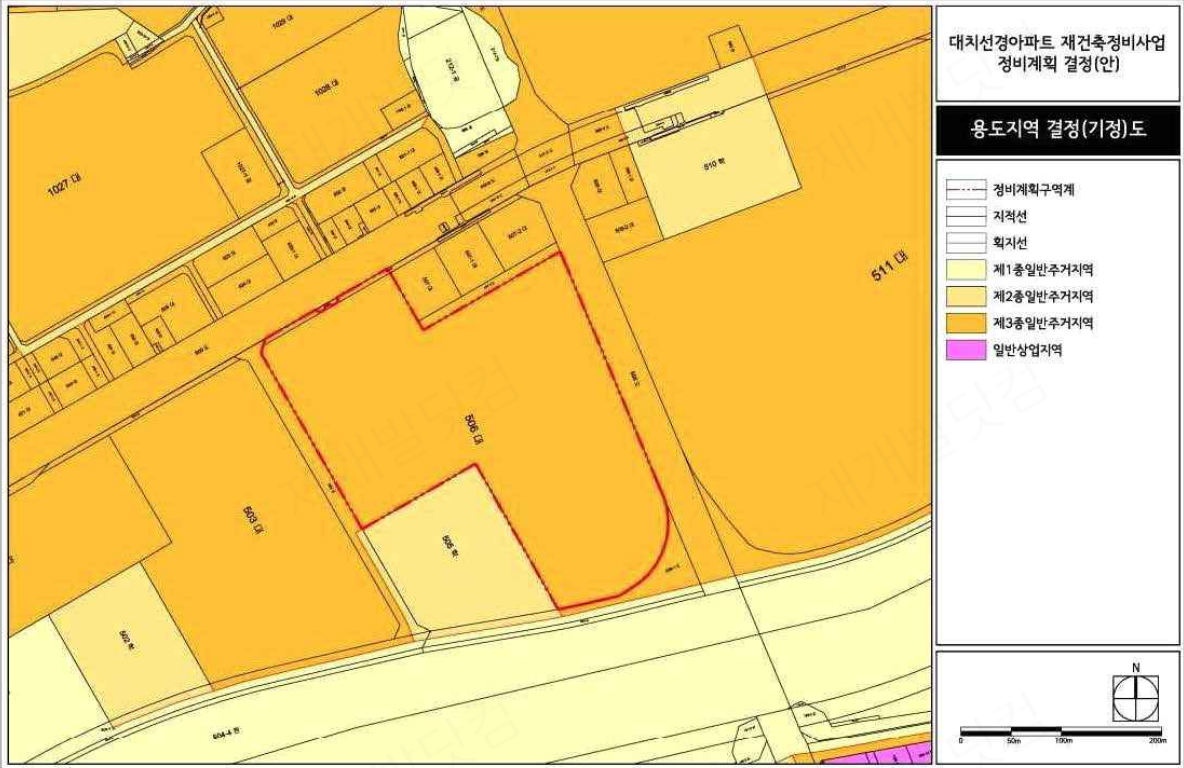
※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고
용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

정비계획구역 결정(안)도

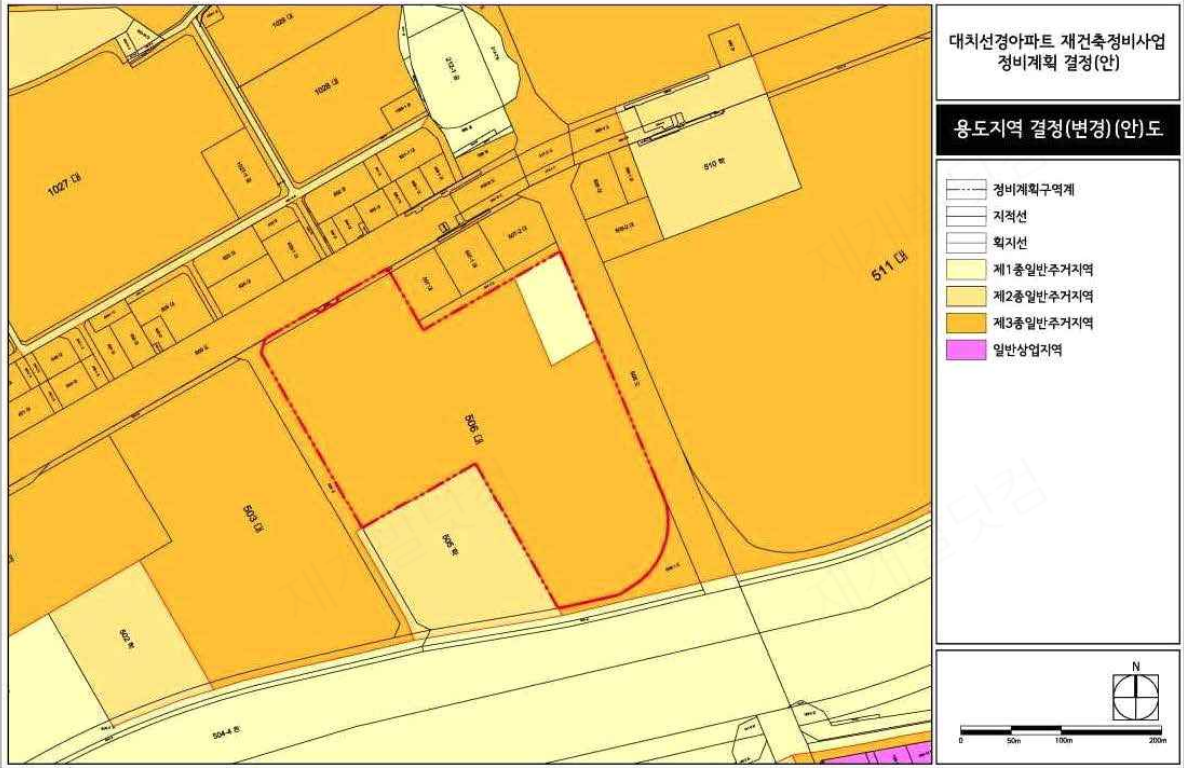


-이하 역백-

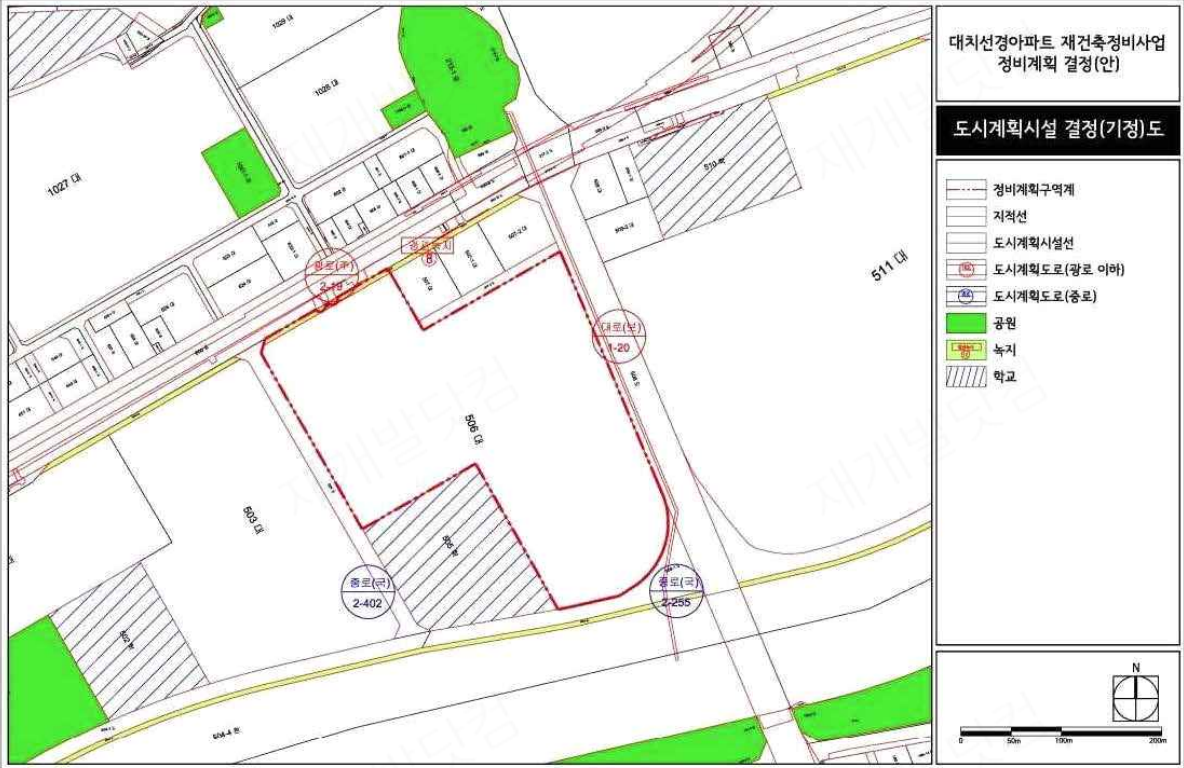
■ 용도지역 결정(기정)도



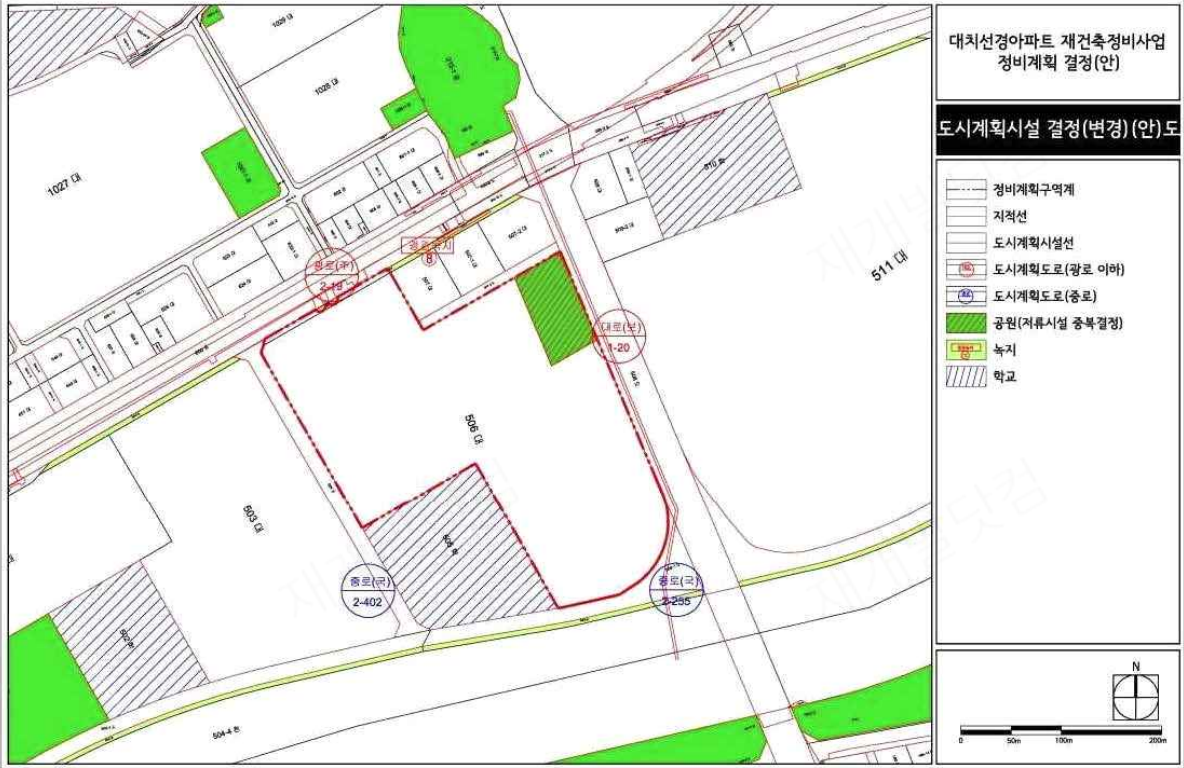
■ 용도지역 결정(변경)(안)도



도시계획시설 결정(기정)도



도시계획시설 결정(변경)(안)도



정비계획 결정(변경)(안)도



-이하 역백-

■ 세부개발계획 결정(기정)도



■ 세부개발계획 결정(변경)(안)도

