

고 시

서울특별시 강남구 고시 제2022-80호

강남구 대치우성1차아파트 재건축 정비계획 변경 (경미한 사항) 결정 고시

서울특별시고시 제2015-183호(2015.06.25.)로 정비구역 지정되고, 서울특별시고시 제2018-399호(2018.12.06.)로 정비계획 변경 결정된 강남구 대치동 63번지 대치우성1차아파트 주택재건축정비사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 및 같은법 시행령 제13조의 규정에 따라 재건축 정비계획을 변경(경미한 사항) 고시합니다.

2022년 4월 1일
강 남 구 청 장

1. 정비구역의 지정(변경없음)

- 1) 정비사업의 명칭 : 강남구 대치우성1차아파트 주택재건축정비사업
- 2) 정비구역의 위치 및 면적

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(m ²)			비고
			기정	변경	변경 후	
기정	대치우성1차아파트 주택재건축 정비사업	서울특별시 강남구 대치동 63번지	28,793.0	-	28,793.0	-

2. 정비계획(변경)

- 1) 용도지역 결정조서(변경없음)

구분	면 적(m ²)			구 성 비(%)
	기 정	변 경	변 경 후	
제3종일반주거지역	28,793.0	-	28,793.0	100.0

2) 토지이용계획(변경없음)

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		28,793.0	-	28,793.0	100.0	-
정비 기반 시설	소 계	3,337.0	-	3,337.0	11.6	-
	공 원	1,618.0	-	1,618.0	5.6	
	도 로	1,719.0	-	1,719.0	6.0	
획지1	공동주택용지	25,456.0	-	25,456.0	88.4	공동주택 및 부대복리시설

3) 도시계획시설(정비기반시설) 설치에 관한 계획(변경없음)

가) 도로(변경없음)

결정 구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	3	13	70~73	주간선 도로	3,630 (225)	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)	-
기정	소로	3	A	6	집산 도로	118	광로3-13	대치동63	일반 도로	-	-	-

주) 연장 항목의 ()안은 대상지 연접부 수치임

나) 공 원(변경없음)

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	공원	소공원	대치동 63번지 일대	1,618	-	1,618	'15.6.25 (서고제2015-183호)	-

4) 공동이용시설의 설치계획(변경)

시설 구분	시설의 종류		위 치	면적(㎡)			비 고
				기정	변경	변경후	
공동 이용 시설	주민 공동 시설	경 로 당	획지1	250.0	증) 70.6	320.6	●500~1,000세대 미만 : 225㎡이상
		어린이놀이터	획지1	1,000.0	증) 159.0	1,159.0	-
		주민운동시설	획지1	850.0	감) 372.0	478.0	-
		주민공동시설	획지1	800.0	증) 1,530.9	2,330.9	-
		어린이집	획지1	480.0	증) 106.8	586.8	●500~1,000세대 미만 : 330㎡이상
		작은도서관	획지1	300.0	증) 56.8	356.8	●500~1,000세대 미만 : 158㎡이상
		계	획지1	3,680.0	증) 1,552.1	5,232.1	●세대수X2.5㎡X1.25=2,225.0㎡이상
		관리사무소	획지1	150.0	증) 12.0	162.0	●10㎡+(세대수-50)X0.05㎡= 44.0㎡이상
		경비실	획지1	60.0	-	60.0	-
	근린생활시설		획지1	550.0	감) 550.00	-	-

5) 기존건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획(변경)

가) 기존건축물의 정비·개량 계획(변경없음)

결정 구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비 고
	명 칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
변경	대치우성1차아파트 주택재건축 정비구역	28,793.0	-	-	강남구 대치동 63번지	6	-	-	6	-	

나) 건축시설계획(변경)

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (m)	비고
	명 칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	법정 상한		
변경 없음	대치우성1차 아파트 주택재건축 정비구역	28,793.0	획지1	25,456.0	강남구 대치동 63번지	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	250 이하	299.99 이하	최고 35층/ 110m이하	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율 (변경)			●주택공급계획 ※도시 및 주거환경정비법 제10조 및 주택규모별 건설비율 적용 (국토교통부고시 제2021-952호)								
			구 분 (전용면적)	세 대 수(세대)		비 율(%)	비 고				
				기 정	변 경						
			합계	725	712	100.0	감)	13세대			
			60㎡이하	280	251	35.3	감)	29세대			
			60~85㎡이하	260	262	36.8	증)	2세대			
			85㎡초과	185	199	27.9	증)	14세대			
			●건설면적 비율 : 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비율 60% 이상								
심의완화사항 (변경)	기정	●허용용적률 인센티브(총 20%이하) - 녹색건축물인증: 4%, 신·재생에너지공급: 1%, 지능형 건축물 15% ●용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제54조) - 정비계획용적률(250%) → 예정법적상한용적률 (299.99%)									
	변경	●허용용적률 인센티브(총 20%이하) - 녹색건축물 에너지효율등급: 6%, 지능형 건축물 9% → 총 15% 적용 ●용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제54조) - 정비계획용적률(250%) → 법적상한용적률 (299.99%)									
건축물의 건축선에 관한 계획 (변경없음)			●획지경계선으로부터 3m (단, 상가진출입로변 7m) (정비계획 결정(변경)도 참고)								
기타사항에 관한 계획 (변경없음)			●공공보행통로 - 공공보행통로는 대치쌍용2차아파트에서 도곡로로 일반인이 통로로 사용할 수 있도록 남북방향으로 조성하 며, 대치쌍용1·2차아파트 재건축계획과 연계하여 광역의 커뮤니티가도로로 활용될 수 있도록 함 - 대치유수지체육공원과 대상지 사이는 폭 3m이상의 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								

■ 적용 용적률 산정(변경)

구 분		산 정 내 용																			
토지이용계획 (변경없음)		계(구역면적)	대지면적	계획 정비기반시설	계획 정비기반시설 내 국·공유지																
		28,793.0㎡	25,456.0㎡	3,337.0㎡	0㎡																
공공시설부지 총 제공면적 (순부담) (변경없음)		● 계획 정비기반시설 면적 - 계획 정비기반시설 내 국공유지 = 3,337.0㎡ - 0㎡ = 3,337.0㎡																			
계획(기준) 용적률 (변경없음)		● 210%																			
허용용적률 적용기준 (변경)	기 정	<table><tr><th colspan="2">구 분</th><th>인센티브</th></tr><tr><td rowspan="2">녹색건축물 에너지효율등급</td><td>에너지효율인증2등급</td><td rowspan="2">4%</td></tr><tr><td>녹색건축인증 우수등급</td></tr><tr><td>신·재생 에너지 공급률</td><td>15%이하~10%초과</td><td>1%</td></tr><tr><td>지능형 건축물</td><td>1등급</td><td>15%</td></tr><tr><td colspan="3">최대 20% 적용</td></tr></table> ● 허용용적률 = 기준용적률(210%)+인센티브(20%) = 230% ※ 위에서 적용된 허용용적률인센티브(녹색건축물, 신재생에너지, 지능형건축물)의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획용적률이 변경 될 수 있음				구 분		인센티브	녹색건축물 에너지효율등급	에너지효율인증2등급	4%	녹색건축인증 우수등급	신·재생 에너지 공급률	15%이하~10%초과	1%	지능형 건축물	1등급	15%	최대 20% 적용		
	구 분		인센티브																		
녹색건축물 에너지효율등급	에너지효율인증2등급	4%																			
	녹색건축인증 우수등급																				
신·재생 에너지 공급률	15%이하~10%초과	1%																			
지능형 건축물	1등급	15%																			
최대 20% 적용																					
변 경		<table><tr><th colspan="2">구 분</th><th>인센티브</th></tr><tr><td rowspan="2">녹색건축물 에너지효율등급</td><td>에너지효율인증1+등급 녹색건축인증 최우수등급</td><td>6%</td></tr><tr><td>지능형 건축물</td><td>9%</td></tr><tr><td colspan="3">15% 적용(최대 20%)</td></tr></table> ● 허용용적률 = 기준용적률(210%)+인센티브(15%) = 225% ※ 위에서 적용된 허용용적률 인센티브(녹색건축물, 지능형건축물)의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획용적률이 변경될 수 있음				구 분		인센티브	녹색건축물 에너지효율등급	에너지효율인증1+등급 녹색건축인증 최우수등급	6%	지능형 건축물	9%	15% 적용(최대 20%)							
구 분		인센티브																			
녹색건축물 에너지효율등급	에너지효율인증1+등급 녹색건축인증 최우수등급	6%																			
	지능형 건축물	9%																			
15% 적용(최대 20%)																					
정비계획 용 적 률 산 정 (변경)	기 정	●개발가능용적률 = 허용용적률(230%)+기준용적률×1.3×α = 265.76% 【허용용적률 + 기준용적률×1.3×α = 230.0% + 210.0% × (1.3 × 0.1310) = 265.76%】 * α = 총 제공면적 / ‘총 제공면적’을 제외한 대지면적 = 3,337㎡ / (28,793.0㎡-3,337㎡) = 0.1310 ●정비계획용적률 : 250.0%																			
	변 경	●개발가능용적률 = 허용용적률(225%)+기준용적률×1.3×α = 260.76% 【허용용적률 + 기준용적률×1.3×α = 225% + 210% × (1.3 × 0.1310) = 260.76%】 * α = 총 제공면적 / ‘총 제공면적’을 제외한 대지면적 = 3,337㎡ / (28,793.0㎡-3,337㎡) = 0.1310 ●정비계획용적률 : 250.0%																			
법적상한 용 적 률 (변경없음)		● 법적상한용적률 : 299.99% - 법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의 시 결정된 법적상한용적률은 건축위원회 심의를 통해 확정함																			

■ 재건축 용적률 완화 및 소형주택건설 계획(변경)

구분	건립위치	부지면적 (㎡)	동 수	세대수	세대규모(㎡)		비 고 (연면적)	검토
					전용	공급		
기정	대치동 63번지	25,456.0	2	96	45.90	66.60	기준: 6,362.72㎡ 계획: 6,393.60㎡	-
변경	대치동 63번지	25,456.0	-	43	43.78	66.52	기준: 6,362.75㎡ 계획: 6,367.40㎡	기준이상 확보
				43	59.55	81.56		

■ 소형주택 공급면적 산정(변경)

구분	적용산식		비고
법적상한 및 정비계획 용적률 산정 (변경없음)	법적상한 용적률	299.99%	-
	정비계획 용적률	250.00%	-
용적률 차이의 50% (변경없음)	$(\text{법적상한용적률} - \text{정비계획용적률}) \times 50\%$ $= (299.99\% - 250.00\%) \times 50\% = 24.995\%$		도시 및 주거환경정비 조례 제30조
연면적 환산 (변경없음)	$[(\text{법적상한용적률} - \text{정비계획용적률}) \times 50\%] \times \text{순사업부지면적}$ $= [(299.99\% - 250.00\%) \times 50\%] \times 25,456.0\text{㎡} = 6,362.75\text{㎡}$		-
재건축소형주택 확보계획	기 정	연면적: 6,393.60㎡ 세대수: 96세대	-
	변 경	연면적: 6,367.40㎡ 세대수: 86세대	-

6) 정비사업 시행계획(변경)

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수		비고
			기정	변경	
주택재건축 정비사업	구역지정일로부터 4년 이내	대치우성1차아파트 주택재건축 정비사업조합	현황 : 476세대 계획 : 725세대 증) 249세대	현황 : 476세대 계획 : 712세대 증) 236세대	-

7) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
•대상지와 인접한 교육시설은 없으며 대상지 통학구인 대현초교가 약 500m떨어져 있음	•대상지내 내부에 학생들의 안전한 통학로 확보를 위해 단지 중앙부에 보행가로 조성 •추후 교통영향분석 및 개선대책 협의 시 안전하고 원활한 통학로 확보를 위한 교통처리계획 수립 •정비사업 시행을 위한 건설공사 시 소음, 진동, 먼지 등을 억제	-

3. 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.