

고 시

서울특별시 강남구 고시 제2021-57호

대치동 구마을 제1지구 주택재건축정비계획·정비구역 (경미한 사항)변경 고시

서울특별시고시 제2013-425호(2013.12.12)로 정비구역 지정 및 서울특별시 고시 강남구 고시 제2014-131호(2014.12.19.), 서울특별시 강남구 고시 제2015-102호(2015.8.20.), 서울특별시 강남구 고시 제2016-33호(2016.3.24.), 서울특별시 강남구 고시 제2017-43호(2017.3.23.), 서울특별시 강남구 고시 제2020-24호(2020.2.13.), 서울특별시 강남구 고시 제2020-197호(2020.12.16.)로 정비계획·정비구역(경미한 변경)변경 지정된 강남구 대치동 963번지일대 대치동 구마을 제1지구 주택재건축 정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조, 같은 법 시행령 제13조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제11조 규정에 따라 정비계획(경미한 사항)변경하고, 같은 법 제16조제2항 및 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2021년 4월 9일

서울특별시 강남구청장

1. 정비구역의 지정

가. 정비사업의 명칭 : 대치동 구마을 제1지구 주택재건축 정비구역 : 변경없음

나. 정비구역의 위치 및 면적 : 변경없음

지정구분	구역의 명칭	위 치	면적(m ²)	비 고
기 정	대치동 구마을 제1지구 주택재건축 정비구역	서울시 강남구 대치동 963번지 일대	29,532.2	

다. 정비계획

1) 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경없음

구 분	면 적(m ²)			비 고
	기 정	증 감	변 경	
합 계	29,532.2	—	29,532.2	
제2종일반주거지역(7층)	10,441.6	—	10,441.6	
제2종일반주거지역	19,090.6	—	19,090.6	

2) 토지이용계획변경없음

구 분		면 적(m ²)			비 율(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		29,532.2	—	29,532.2	100.0	—
정 비 기 반 시 설	소 계	8,089.4	—	8,089.4	27.4	* 공공시설 조성 및 부지제공 * 광장 : 근린광장 * 공원 : 소공원
	도 로	2,944.6	—	2,944.6	10.0	
	광 장	3,763.1	—	3,763.1	12.7	
	공 원	1,381.7	—	1,381.7	4.7	
택 지	소 계	21,442.8	—	21,442.8	72.6	—
	택 지	21,442.8		21,442.8	72.6	

3) 도시계획시설 결정(변경) 조서

가) 도 로 :

변경없음

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과 지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	소로	1	1	10	국지 도로	227.4 (116.0)	대치동1012-56 (대치동963)	대치동 1012-68	일반 도로	—	서고제2011-99호 (2011.4.21)	
기정	소로	2	1	8	국지 도로	75.9	대치동1012-68	대치동 1012-68	일반 도로	—	서고제2011-99호 (2011.4.21)	
기정	소로	3	3	6	국지 도로	73.1	대치동1012-68	대치동 1012-80	일반 도로	—	서고제2011-99호 (2011.4.21)	
기정	중로	3	4	12	국지 도로	136.4	대치동1012-68	대치동 1012-68	일반 도로	—	서고제2011-99호 (2011.4.21)	
기정	중로	3	5	12	국지 도로	383.6 (216.9)	대치동1012-57 (대치동1012-68)	대치동1012-81 (대치동976-5)	일반 도로	—	서고제2011-99호 (2011.4.21)	
기정	소로	1	2	10	국지 도로	57.0	대치동1012-81	대치동 976-8	일반 도로	—	서고제2011-99호 (2011.4.21)	
기정	소로	3	8	6	국지 도로	23.3	대치동1012-81	대치동 975-10	일반 도로	—	서고제2011-99호 (2011.4.21)	

※ ()는 정비구역 내 구간임

나) 공 원 : 변경없음

결정 구분	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			비 고
	명칭	세분류		기 정	증 감	변 경	
기 정	공원	소공원	강남구 대치동 976-5일대	1,381.7	-	1,381.7	

다) 광 장 : 변경없음

결정 구분	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			비 고
	명칭	세분류		기 정	증 감	변 경	
기 정	광장	근린광장	강남구 대치동 972 일대	3,763.1	-	3,763.1	

4) 공동이용시설 설치계획 : 변경없음

구분 (시설의 종류)		위치	면 적(㎡)			비 고
			기정	증감	변경	
주민공동 시설	작은도서관	획 지1	108.43	-	108.43	
	보육시설	획 지1	239.81	-	239.81	
	어르신복지시설	획 지1	156.57	-	156.57	
	주민운동시설	획 지1	679.65	-	679.65	
	어린이놀이터	획 지1	692.00	-	692.00	
	기타복리시설	획 지1	505.36	-	505.36	
	소 계	-	2,381.82	-	2,381.82	
관리사무소 및 경비실		획 지1	117.82	-	117.82	

5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가) 기존 건축물의 정비·개량 계획 : 변경없음

결정 구분	구역구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명 칭	면적(m ²)		계	존치	개수	철거후신 축	철거이 주	
기정	대치동 구마을 제1지구 주택재건축 정비구역	29,532.2	강남구 대치동 963번지일대	78	-	-	78	-	

나) 건축시설계획 : 변경

구분	구역구분		가구 또는 획지		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m)/ 최고층수	비고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)				정비 계획	예정 법적상한		
기정	대치동 구마을 제1지구 주택재건축 정비구역	29,532.2	택지	21,442.8	대치동 963 번지일 원	공동주택 및 부대복리시 설	60% 이하	224.36 %이하	237.41% 이하	54m/최고18층 (전용주거지역경 계 50m 이외 지역 : 평균18층이하)	
변경	대치동 구마을 제1지구 주택재건축 정비구역	29,532.2	택지	21,442.8	대치동 963 번지일 원	공동주택 및 부대복리시 설	60% 이하	225.69 %이하	237.41% 이하	54m/최고18층 (전용주거지역경 계 50m 이외 지역 : 평균18층이하)	

주택의 규모 및 규모별 건설비용	기정	◦ 주택건설비용				
		구 분	세대수			비고
			기정	증감	변경	
		합 계	489(100.0%)	—	489(100.0%)	
		전용 60㎡이하	170(34.8%)	—	170(34.8%)	재건축소형주택 20세대 포함
		전용 60㎡이상~ 85㎡이하	220(45.0%)	—	220(45.0%)	
	전용 85㎡초과	99(20.25%)	—	99(20.25%)		
	변경	◦ 주택건설비용				
		구 분	세대수			비고
			기정	증감	변경	
		합 계	489(100.0%)	—	489(100.0%)	
		전용 60㎡이하	170(34.8%)	—	170(34.8%)	재건축소형주택 18세대 포함
전용 60㎡이상~ 85㎡이하		220(45.0%)	—	220(45.0%)		
전용 85㎡초과	99(20.25%)	—	99(20.25%)			
심의완화 사항	기정	◦ 종상향 및 층수완화 - 전용주거지역 경계 50m이외 지역: 2종(7층)→2종(평균18층이하) ◦ 용적률 완화 - 정비계획용적률: 224.36%이하 → 예정법적상한용적률: 237.41%				
	변경	◦ 종상향 및 층수완화 - 전용주거지역 경계 50m이외 지역: 2종(7층)→2종(평균18층이하) ◦ 용적률 완화 - 정비계획용적률: 225.69%이하 → 예정법적상한용적률: 237.41%				
건축물의 건축선에 관한 계획	◦ 이면도로변 : 건축한계선 3m 지정 ◦ 인접대지경계선 : 건축한계선 6m 지정					
기타사항	◦ 구역의 북동측 근린광장과 남서측 6m도로를 연결하는 공공보행통로 확보 (근린광장 인접 : 폭 4m이상, 택지내 : 폭 6m이상) ◦ 도시및주거환경정비법 제4조제6항에 따른 지구단위계획 변경					

※ 도시계획위원회 심의결과(2013.9.13.) : 수정가결

- 광장 조성시 녹화된 광장(투수성포장, 독립수 식재 등 검토)으로 조성할 것
- 건축계획시 다음 사항을 반영 검토
 - 투수성포장, 보도블럭, 트랜치 설치 시 보행 및 자전거 주행 안전을 위한 미끄럼 방지 재질 등 사용 고려
 - 우수시 빗물의 흐름을 고려하여 배수펌프, 저류용량 및 시간 등 방재대책 수립

□ 개발가능용적률 산정 : 변경

구 분		산 정 내 용				
기 정	토지이용계획	구역면적	획지 (공동주택)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설내 기존 국·공유지	획지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
		29,532.2㎡	21,442.8㎡	8,089.4㎡	970.9㎡	3,051.2㎡
	공공시설부지 제공면적 (순부담면적)	• 새로이 설치하는 기반시설 면적 - 새로이 설치하는 기반시설내 기존 국·공유지 면적 - 획지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 면적 = 8,089.4㎡ - 970.9㎡ - 3,051.2㎡ = 4,067.3㎡ * 전용주거지역 경계 50m이외 지역 (19,090.6㎡)				
	개발가능 용 적 률	• 개발가능용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3α) = 180% × (1 + 1.3 × 0.1896) = 224.36% • 정비계획 용적률 : 224.36%		* α = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 4,067.3 / 21,442.8 = 0.1896 * 허용용적률 = 170% + 10%(지속가능형건축구조, 친환경·신재생에너지설계) (향후 허용용적률은 건축위원회 심의를 통하여 확정되며 심의결과에 따라 변경될 수 있음)		
	예정법적 상한용적률	• 예정법적상한용적률 : 237.41%				
변 경	토지이용계획	구역면적	획지 (공동주택)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설내 기존 국·공유지	획지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
		29,532.2㎡	21,442.8㎡	8,089.4㎡	970.9㎡	3,051.2㎡
	공공시설부지 제공면적 (순부담면적)	• 새로이 설치하는 기반시설 면적 - 새로이 설치하는 기반시설내 기존 국·공유지 면적 - 획지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 면적 = 8,089.4㎡ - 970.9㎡ - 3,051.2㎡ = 4,067.3㎡ * 전용주거지역 경계 50m이외 지역 (19,090.6㎡)				
	개발가능 용 적 률	• 개발가능용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3α) = 181.06% × (1 + 1.3 × 0.1896) = 225.69% • 정비계획 용적률 : 225.69%		* α = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 4,067.3 / 21,442.8 = 0.1896 * 허용용적률 = 170% + 10%(지속가능형건축구조, 친환경·신재생에너지설계) + 1.06%(세입자 주거대책 허용용적률 인센티브) (향후 허용용적률은 건축위원회 심의를 통하여 확정되며 심의결과에 따라 변경될 수 있음)		
	예정법적 상한용적률	• 예정법적상한용적률 : 237.41%				

※ 상기 개발가능용적률은 「도시 및 주거환경정비법」 제65조(정비기반시설 및 토지 등의 귀속)에 따라 정비기반시설의 무상양도 및 귀속에 관한 사항을 반영하여 산정한 것임.

□ 증가용적률에 대한 소형주택 건설계획 : 변경

구 분		전용면적	공급면적	대지면적	증가용적률의 50%	비 고
기 정	소형주택 건설계획	51.73㎡	70.24㎡	21,442.8㎡	6.525% (237.41%-224.36%)×50%	13.05
		• 연면적 = 증가용적률의 50% × 대지면적 = 6.525% × 21,442.8㎡ = 1,398.07㎡ 이상		• 세대수 = 70.24㎡ × 20세대 = 1,404.8㎡ = 20 세대 / 1,404.8㎡		
변 경	소형주택 건설계획	51.73㎡	70.24㎡	21,442.8㎡	5.860% (237.41%-226.69%)×50%	11.72
		• 연면적 = 증가용적률의 50% × 대지면적 = 6.525% × 21,442.8㎡ = 1,398.07㎡ 이상		• 세대수 = 70.24㎡ × 18세대 = 1,264.32㎡ = 18 세대 / 1,264.32㎡		

6) 정비사업 시행계획 : 변경없음

구 분	시행 방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업시행으로 증가 예상되는 세대수	비 고
기 정	주택재건축 정비사업	정비구역 지정 후 4년 이내	대치3동 제1지구 재건축정비사업조합	기존세대수 : 422세대 계획세대수 : 489세대	증) 67세대

2. 관련도면 : 변경없음

3. 관련서류 열람장소

가. 시민의 열람편의를 위하여 강남구청 재건축사업과(☎02-3423-6075)에 관련서류를 비치 및 열람하고 있습니다.