

◆ 서울특별시고시 제2026-278호

대치우성1차쌍용2차아파트 재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(변경),
지구단위계획구역 · 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2015-183호(2015.06.25.)로 정비구역 지정되고, 서울특별시고시 제2018-399호(2018.12.06.)로 정비계획 결정(변경), 강남구고시 제2022-80호(2022.04.01.)로 정비계획 결정(변경) 고시된 대치우성1차아파트 재건축사업과, 서울특별시고시 제2013-326호(2013.10.04.)로 정비구역 지정되고, 강남구고시 제2016-69호(2016.05.26.)로 정비계획 결정(변경), 강남구고시 제2017-99호(2017.07.13.)로 정비계획 결정(변경) 고시된 대치쌍용2차아파트 재건축사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 2026년 제1차 서울특별시 도시계획위원회(수권분과) 심의(2026.02.06.)를 거쳐 정비계획 결정(변경) 및 정비구역 지정(변경) 고시하고, 같은 법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 결정(변경) 및 지구단위계획 결정(변경) 고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 5월 21일
서울특별시 장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정(변경)

1. 정비구역 지정(변경) 조서

구분	정비사업 명칭		위 치	면 적(㎡)			비 고
	기 정	변 경		기 정	변 경	변경후	
변경	대치우성1차아파트 재건축사업	대치우성1차· 쌍용2차아파트 재건축사업	대치동 63번지 일대	28,793.0	증) 1,081.0	54,358.4	대치우성1차상가부지 포함에 따른 정비구역 면적 증가
	대치쌍용2차아파트 재건축사업			24,484.4			

2. 토지이용계획(변경)

구 분		면 적(㎡)				구성비(%)	비 고	
		기 정			변 경			변경후
		합 계	우성1차	쌍용2차				
합 계		53,277.4	28,793.0	24,484.4	증) 1,081.0	54,358.4	100.0	-
정 비 기 반 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
획 지	소 계	47,807.8	25,456.0	22,351.8	증) 2,577.6	50,385.4	92.7	-
	획지1	47,807.8	25,456.0	22,351.8	증) 2,577.6	50,385.4	92.7	공동주택 및 부대복리시설

3. 용도지역·지구에 관한 계획(변경)

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
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 변경으로 용도지역 변경사항 없음

나. 용도지구 결정조서 : 해당사항 없음

4. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 추정 비례율 산출근거

추정비례율

- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100%
- 추정비례율 : 69.9%
 ⇒ (3조2,881억원 - 9,595억원) / 3조3,313억원 × 100 = 69.9%
 - 총 수입 추정 : 3조2,881억원
 - 총 지출 추정 : 9,595억원
 - 종전자산총액 추정 : 3조3,313억원

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	4,330	969,020	-
	소계		95,829.72	102,702.04	-	53,207.84	840	-	3,281,320	-
상가	지하층	325.00	-	506.88	384.09	1	13,402	13,402	층별 합계 면적	
	1층	228.38	-	400.76	332.94	13	1,811	23,545		
	2층	253.08	-	374.73	363.88	9	1,450	13,046		
	소계	806.46	-	1,282.37	1,080.91	23	-	49,993		-
종전자산 추정계(1)		96,636.18	-	-	54,288.75	863	-	3,331,313	-	
종전자산 추정계(2)		현금청산비율은 0% 가정						-	-	
종전자산 추정계		(1) - (2)						3,331,313	-	

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)
					1,694	2,259	2,707	2,890	3,251
추정분담금 산출	우성 31평형	95.27	69.9	2,464	-770	-205	243	426	787
	우성 41평형	125.17		2,831	-1,137	-572	-124	59	420
	쌍용 31평형	95.48		2,502	-808	-243	205	388	749
	쌍용 43평형	132.05		3,027	-1,333	-768	-320	-137	224
	우성상가 지하층	325.00		9,368	-7,674	-7,109	-6,661	-6,478	-6,117
	우성상가 1층	17.57		1,266	428	993	1,441	1,624	1,985

구분	주택형 (전용㎡)	중전자산 가액 예시 (백만원)	예상 비례율 (%)	예상 관리 가액 (백만원)	추정분담금(백만원, +는 부담, -는 환급)				
					20평형 (전용 43)	26평형 (전용 59)	34평형 (전용 84)	38평형 (전용 95)	43평형 (전용 110)
					1,694	2,259	2,707	2,890	3,251
우성상가 2층	28.12	1,450		1,013	681	1,246	1,694	1,877	2,238

- 예시) 우성 41평형 아파트 소유자가 신축아파트 43평형 분양신청시, 420백만원(420,000,000원) 추가분담
 - 상가의 경우, 각 층별 평균 전용면적 및 평균 중전자산 추정액을 기준으로 추정분담금을 산정함

※ 해당 분담금은 추산액으로 향후 조합설립인가 및 사업시행계획인가, 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 중전·중후자산감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

5. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 교통시설(변경)

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (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	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	역삼동 광호리	삼성동 대1-3	일반 도로	' 71.4.7. (건고 198)	-
폐지	소로	3	A	6	집산 도로	118	광로3-123	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	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	광로3-13	대로3-70	일반 도로	' 13.10.4. (서고 326)	-

※ ()는 대상지 연결부 수치임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
광로3-13	광로3-13	· 일부구간 폭원 축소 - B = 3m 축소	· 통합 재건축으로 변경함에 따라 대상지 내부의 전면공지(보도부속형) 조성을 통한 기존 확폭계획 삭제
대로1-22	대로1-22	· 일부구간 폭원 축소 - B = 3m 축소	· 통합 재건축으로 변경함에 따라 대상지 내부의 전면공지(보도부속형) 조성을 통한 기존 확폭계획 삭제
소로3-A	-	· 도로 폐지	· 통합 재건축으로 변경함에 따라 상가구역 편입으로 인한 도로 기능 상실로 도로계획 삭제

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로3-70	대로3-70	· 일부구간 폭원 축소 - B = 3m 축소	· 통합 재건축으로 변경함에 따라 대상지 내부의 전면공지(보도부속형) 조성을 통한 기존 확폭계획 삭제
중로2-(1)	중로2-(1)	· 일부구간 폭원 축소 - B = 3m 축소	· 통합 재건축으로 변경함에 따라 대상지 내부의 전면공지(보도부속형) 조성을 통한 기존 확폭계획 삭제

나. 공간시설

1) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
폐지	-	공 원	소공원	대치동 63번지	1,618.0	감) 1,618.0	-	' 15.6.25. (서고 183)	우성1차
폐지	-	공 원	소공원	대치동 65번지	1,273.2	감) 1,273.2	-	' 13.10.4. (서고 326)	쌍용2차
신설	㉠	공 원	소공원	대치동 63번지 일원	-	증) 3,973.0	3,973.0	-	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공 원	· 폐 지 - 감) 1,618.0㎡	· 통합 재건축 및 정비계획 변경에 따른 소공원 통폐합
-	공 원	· 폐 지 - 감) 1,273.2㎡	· 통합 재건축 및 정비계획 변경에 따른 소공원 통폐합
㉠	공 원	· 신 설 - 증) 3,973.0㎡	· 통합 재건축 및 정비계획 변경에 따른 소공원 신설(통합)

6. 공동이용시설 설치계획(변경)

시설 구분	시설의 종류	위치	법정설치기준		면 적(㎡)					비고
			기 준	면 적 (㎡)	기 정			변 경	변경후	
					계	우성1차	쌍용2차			
합 계		-	-	-	5,454.1	5,454.1	-	증) 6,532.8	11,986.9	-
공동 이용 시설	소 계	획지 1	[500㎡ + (세대수 x 2㎡)] x 1.25	3,935.0㎡ 이상	5,232.1	5,232.1	-	증) 6,145.6	11,377.7	-
	경로당		1,000~1,500세대 미만(서울시 주택조례)	580.0㎡ 이상	320.6	320.6	-	증) 269.4	590.0	-
	어린이집		1,000~1,500세대 미만(서울시 주택조례)	580.0㎡ 이상	586.8	586.8	-	증) 3.2	590.0	-

시설 구분	시설의 종류	위치	법정설치기준		면 적(㎡)					비고
			기 준	면 적 (㎡)	기 정			변 경	변경후	
					계	우성1차	쌍용2차			
	작은도서관		1,000~1,500세대 미만(서울시 주택조례)	203.0㎡ 이상	356.8	356.8	-	감) 116.8	240.0	-
	주민공동시설		-	-	2,330.9	2,330.9	-	증) 4,465.3	6,796.2	-
	공유오피스		-	-	-	-	-	증) 300.0	300.0	-
	청소년독서실		-	-	-	-	-	증) 300.0	300.0	-
	주민운동시설		-	-	478.0	478.0	-	증) 183.5	661.5	-
	어린이놀이터		[1,000세대 이상] 500㎡+세대수X0.7	1,426.8㎡ 이상	1,159.0	1,159.0	-	증) 341.0	1,500.0	-
	다함께돌봄시설		-	66.0㎡ 이상	-	-	-	증) 290.0	290.0	-
	실내어린이놀이터		-	-	-	-	-	증) 710.0	710.0	-
	관리사무소		10㎡ + [(총세대수-50) x 0.05㎡]	73.7㎡ 이상	162.0	162.0	-	증) 367.2	529.2	-
경비실	-	-	60.0	60.0	-	증) 20.0	80.0	-		

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있음

7. 기존 건축물의 정비 · 개량 및 건축시설계획(변경)

가. 기존 건축물의 정비 · 개량계획(변경)

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	대치우성1차아파트 재건축정비구역	28,793.0	획지1	25,456.0	대치동 63번지	6	-	-	6	-	-
	대치쌍용2차아파트 재건축정비구역	24,484.4	획지1	22,351.8	대치동 65번지	4	-	-	4	-	-
변경	대치우성1차 · 쌍용2차아파트 재건축정비구역	54,358.4	획지1	50,385.4	대치동 63번지 일원	11	-	-	11	-	우성1차 상가동 포함

나. 건축시설계획(변경)

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)				높이 (층수)																																	
	명 칭	면 적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)				기준	허용	상한	법적 상한																																		
기정	대치우성1차아파트 재건축정비구역	28,793.0	획지1	25,456.0	대치동 63번지	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	210% 이하	225% 이하	250% 이하	299.99% 이하	110m (35층) 이하																																	
	대치쌍용2차아파트 재건축정비구역	24,484.4	획지1	22,351.8	대치동 65번지	공동주택 및 부대복리시설	30% 이하	210% 이하	224% 이하	250% 이하	299.82% 이하	110m (35층) 이하																																	
변경	대치우성1차·쌍용2차아파트 재건축정비구역	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 (49층) 이하																																	
주택의 규모 및 규모별 건설비율	기 정	■ 주택공급계획 : 1,272세대 • 국민주택규모(85㎡ 이하) 주택이 전체 세대수의 60% 이상 건립 : 68.08% • 전체건립규모(전용면적 기준) ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정(도시정비법 제54조) <table><tr><th rowspan="2">건립규모</th><th colspan="3">세대수(임대)</th><th rowspan="2">비율(%)</th><th rowspan="2">비 고</th></tr><tr><th>소계</th><th>우성1차</th><th>쌍용2차</th></tr><tr><td>합 계</td><td>1,272(156)</td><td>712(86)</td><td>560(70)</td><td>100.0(12.3)</td><td>-</td></tr><tr><td>60㎡ 이하</td><td>363(156)</td><td>251(86)</td><td>112(70)</td><td>28.5(12.3)</td><td>-</td></tr><tr><td>60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하</td><td>503</td><td>262</td><td>241</td><td>39.6</td><td>-</td></tr><tr><td>85㎡ 초과</td><td>406</td><td>199</td><td>207</td><td>31.9</td><td>-</td></tr></table>											건립규모	세대수(임대)			비율(%)	비 고	소계	우성1차	쌍용2차	합 계	1,272(156)	712(86)	560(70)	100.0(12.3)	-	60㎡ 이하	363(156)	251(86)	112(70)	28.5(12.3)	-	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	503	262	241	39.6	-	85㎡ 초과	406	199	207	31.9	-
		건립규모	세대수(임대)			비율(%)	비 고																																						
			소계	우성1차	쌍용2차																																								
		합 계	1,272(156)	712(86)	560(70)	100.0(12.3)	-																																						
		60㎡ 이하	363(156)	251(86)	112(70)	28.5(12.3)	-																																						
		60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	503	262	241	39.6	-																																						
	85㎡ 초과	406	199	207	31.9	-																																							
	변 경	■ 주택공급계획 : 1,324세대 • 국민주택규모(85㎡ 이하) 주택이 전체 세대수의 60% 이상 건립 : 60.05% • 전체건립규모(전용면적 기준) ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정(도시정비법 제54조) <table><tr><th>건립규모</th><th colspan="2">세대수(임대)</th><th>비율(%)</th><th>비 고</th></tr><tr><td>합 계</td><td>1,324(159)</td><td></td><td>100.0(12.0%)</td><td>-</td></tr><tr><td>60㎡ 이하</td><td>372(159)</td><td></td><td>28.1(12.0%)</td><td>-</td></tr><tr><td>60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하</td><td>423</td><td></td><td>31.9</td><td>-</td></tr><tr><td>85㎡ 초과</td><td>529</td><td></td><td>40.0</td><td>-</td></tr></table>											건립규모	세대수(임대)		비율(%)	비 고	합 계	1,324(159)		100.0(12.0%)	-	60㎡ 이하	372(159)		28.1(12.0%)	-	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	423		31.9	-	85㎡ 초과	529		40.0	-								
		건립규모	세대수(임대)		비율(%)	비 고																																							
		합 계	1,324(159)		100.0(12.0%)	-																																							
60㎡ 이하		372(159)		28.1(12.0%)	-																																								
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	423		31.9	-																																									
85㎡ 초과	529		40.0	-																																									

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)				높이 (층수)
	명 칭	면 적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)				기준	허용	상한	법적 상한	
심의완화 사항	기 정	우성1차	●허용용적률 인센티브 : 15%(녹색건축물 에너지효율등급, 지능형 건축물) ●국민주택규모 주택 건설에 따른 법적상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) - 법적상한용적률 299.99% 이하(완화용적률 : 49.99%)									
		쌍용2차	●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, 층간소음해소, 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	우성1차	●건축한계선 - 획지경계선으로부터 3m(단, 상가진출입로변 7m)									
		쌍용2차	●건축한계선 - 영동대로, 영동대로50길, 구역계 동측변 : 3m									
	변 경		●건축한계선 - 영동대로, 영동대로50길변 : 획지선으로부터 6m - 그 외 : 획지선으로부터 3m									
기타사항에 관한 계획	기 정	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 폭 3m 이상의 통로를 둘레길의 형태로 조성 - 상세 위치 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									
		쌍용2차	●공공보행통로 - 공공보행통로는 영동대로50길에서 대치우성1차아파트로 일반인이 통로로 사용할 수 있도록 남북방향으로 조성하며, 대치쌍용1차아파트, 대치우성1차아파트 재건축계획과 연계하여 광역의 커뮤니티가로로 활용될 수 있도록 계획 - 상세 위치 및 조성방법은 건축위원회 심의 시 확정토록 함									

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)				높이 (층수)
	명 칭	면 적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)				기준	허용	상한	법적 상한	
		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									

다. 용적률 계획(변경)

■ 기 정

구 분		산 정 내 용					
토지이용계획		구역면적 (㎡)	획지면적(㎡) (공동주택)	계획 정비기반시설 면적(㎡)			대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설내 국·공유지
				계	도 로	공 원	
	우성1차	28,793.0	25,456.0	3,337.0	1,719.0	1,618.0	-
	쌍용2차	24,484.4	22,351.8	2,132.6	859.4	1,273.2	-
공공 시설 제공 면적 (순부담)	우성1차	●계획 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지 = 3,327.0㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 3,337.0㎡					
	쌍용2차	●계획 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지 = 2,132.6㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 2,132.6㎡					
기준 용적률	우성1차	●기준용적률 = 210%					
	쌍용2차	●기준용적률 = 210%					
허용 용적률	우성1차	●허용용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브 = 210% + 15% = 225% ※ 허용용적률 인센티브(총 15%) : 녹색건축물 에너지효율등급 6%, 지능형 건축물 9%					
	쌍용2차	●허용용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브 = 210% + 14% = 224% ※ 허용용적률 인센티브(총 14%) : 지속가능형 건축구조 7%, 우수디자인 5%, 녹색건축물 에너지효율등급 2%					
상한 용적률	우성1차	●상한용적률(정비계획용적률) = 허용용적률 + 기준용적률 × 1.3 × a토지 = 225% + 210% × 1.3 × 0.1310 = 260.76%, 250% 적용 ※ a토지 : 공공시설등 부지(토지)제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지)제공 후 대지면적 = 3,337.0㎡ / (28,793.0㎡ - 3,337.0㎡) = 0.1310					
	쌍용2차	●상한용적률(정비계획용적률) = 허용용적률 + 기준용적률 × 1.3 × a토지 = 224% + 210% × 1.3 × 0.0954 = 250.04%, 250% 적용 ※ a토지 : 공공시설등 부지(토지)제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지)제공 후 대지면적 = 2,132.6㎡ / (24,484.4㎡ - 2,132.6㎡) = 0.0954					
법적상한 용적률	우성1차	●국민주택규모 주택건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) = 법적상한용적률 299.99%					
	쌍용2차	●국민주택규모 주택건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) = 법적상한용적률 299.82%					

■ 변 경

구 분	산 정 내 용						
	구역면적 (㎡)	획지면적(㎡) (공동주택)	계획 정비기반시설 면적(㎡)			신설 정비기반시설 내 국·공유지(㎡)	대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설내 국·공유지
토지이용계획			계	도 로	공 원		
	54,358.4	50,385.4	3,973.0	-	3,973.0	-	-
공공시설 제공면적 (순부담)	●계획 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지 = 3,973.0㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 3,973.0㎡						
기준용적률	●기준용적률 = 210%						
허용 용적률	●허용용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브 = 210% + 20% = 230% ※ 허용용적률 인센티브(총 20%) : 공공보행통로 1.5%, 돌봄시설 5%, 층간소음해소 3%, 친환경건축물 5.5%, 방재안전 5%						
상한용적률	●상한용적률(정비계획용적률) = 허용용적률 + 기준용적률 × 1.3 × 가중치 × a토지 = 230% + 210% × 1.3 × 0.07885 = 251.5%, 250% 적용 ※ a토지 : 공공시설등 부지(토지)제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지)제공 후 대지면적 = 3,973.0㎡ / (54,358.4㎡ - 3,973.0㎡) = 0.07885 ※ a현금·건축물 : 해당없음 ※ 가중치 : 210% / 210% = 1						
법적상한용적률	●국민주택규모 주택건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) = 법적상한용적률 299.99%						

라. 공공주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획(변경)

■ 기 정

구 분		산 정 내 용									
		우성1차					쌍용2차				
법적상한용적률		●299.99%					●299.82%				
정비계획(상한) 용적률		●250%					●250%				
국민주택규모 (임대)주택 의무면적	용적률 증가분	●299.99% - 250% = 49.99%					●299.82% - 250% = 49.82%				
	증가 연면적	●49.99% × 25,456.0㎡ = 12,725.45㎡					●49.82% × 22,351.8㎡ = 11,135.66㎡				
	의무면적	●12,725.45㎡ × 50% = 6,362.75㎡ 이상					●11,135.66㎡ × 50% = 5,567.83㎡ 이상				
재건축 국민주택규모 (임대)주택 확보계획		전용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	세대수 (세대)	연면적 (㎡)	비율 (%)	전용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	세대수 (세대)	연면적 (㎡)	비율 (%)
		합 계		86	6,367.40	100.0	합 계		70	5,754.05	100.0

구 분	산 정 내 용									
	우성1차					쌍용2차				
	43.78	66.52	43	2,860.34	50.0	59.61	82.09	45	3,694.05	64.3
	59.55	81.56	43	3,507.06	50.0	59.93	82.40	25	2,060.00	35.7

■ 변 경

구 분		산 정 내 용				
법정상한용적률		●299.99%				
정비계획(상한) 용적률		●250%				
국민주택규모 (임대)주택 의무면적	용적률 증가분	●299.99% - 250% = 49.99%				
	증가 연면적	●49.99% × 50,385.4㎡ = 25,187.66㎡				
	의무면적	●25,187.66㎡ × 50% = 12,593.83㎡ 이상				
재건축 국민주택규모 (임대)주택 확보계획		전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수(세대)	연면적(㎡)	비율(%)
		합 계		159	12,599.4	100.0
		43.95	66.65	49	3,265.9	30.8
		59.95	84.85	110	9,333.5	69.2

※ 향후 건축심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있음

8. 정비사업 시행계획(변경)

구 분		시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비 고
					현 황	증 감	계 획	
기 정	우성1차	주택재건축 정비사업	구역지정 고시일로부터 4년 이내	대치우성1차아파트 주택재건축 정비사업조합	476세대	증) 236세대	712세대	-
	쌍용2차	주택재건축 정비사업	구역지정 고시일로부터 4년 이내	대치쌍용2차아파트 주택재건축 정비사업조합	364세대	증) 196세대	560세대	-
변 경		재건축사업	구역지정(변경) 고시일로부터 4년 이내	대치우성1차· 쌍용2차아파트 재건축사업조합	840세대	증) 484세대	1,324세대	-

※ 향후 조합설립변경인가 예정

9. 가구 및 획지에 관한 계획(변경)

구 분		구역 면적(㎡)	획 지			비 고
			위 치		면 적(㎡)	
기 정	우성1차	28,793.0	획지1	대치동 63번지	25,456.0	공동주택 및 부대복리시설
	쌍용2차	24,484.4	획지1	대치동 65번지	22,351.8	
변 경		54,358.4	획지1	대치동 63번지 일대	50,385.4	

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	구역명		위치	면적(㎡)			비고
	기정	변경		기정	변경	변경 후	
변경	대치우성1차아파트 재건축 지구단위계획구역	대치우성1차·쌍용2차 아파트 재건축 지구단위계획구역	대치동 63번지 일대	28,793.0	증) 1,081.0	54,358.4	대치우성1차 상가부지 포함
	대치쌍용2차아파트 재건축 지구단위계획구역			24,484.4			

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구분	도면표시 번호	구역명	변경내용	변경사유	비고
변경	①	대치우성1차·쌍용2차 아파트 재건축 지구단위계획구역	●구역계 변경 - 54,358.4㎡	●대치우성1차아파트, 대치쌍용2차아파트, 대치우성1차 상 가부지 포함 등 정비구역 변경에 따른 구역면적 변경	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		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 변경으로 용도지역 변경사항 없음

2) 용도지구 결정조서 : 해당사항 없음

나. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (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	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	역삼동 광호리	삼성동 대1-3	일반 도로	' 71.4.7. (건고 198)	-
폐지	소로	3	A	6	집산 도로	118	광로3-123	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	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	광로3-13	대로3-70	일반 도로	' 13.10.4. (서고 326)	-

※ () 는 대상지 연결부 수치임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
광로3-13	광로3-13	· 일부구간 폭원 축소 - B = 3m 축소	· 통합 재건축으로 변경함에 따라 대상지 내부의 전면공지(보도부속형) 조성을 통한 기존 확폭계획 삭제
대로1-22	대로1-22	· 일부구간 폭원 축소 - B = 3m 축소	· 통합 재건축으로 변경함에 따라 대상지 내부의 전면공지(보도부속형) 조성을 통한 기존 확폭계획 삭제
소로3-A	-	· 도로 폐지	· 통합 재건축으로 변경함에 따라 상가구역 편입으로 인한 도로 기능 상실로 도로계획 삭제

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로3-70	대로3-70	· 일부구간 폭원 축소 - B = 3m 축소	· 통합 재건축으로 변경함에 따라 대상지 내부의 전면공지(보도부속형) 조성을 통한 기존 확폭계획 삭제
중로2-(1)	중로2-(1)	· 일부구간 폭원 축소 - B = 3m 축소	· 통합 재건축으로 변경함에 따라 대상지 내부의 전면공지(보도부속형) 조성을 통한 기존 확폭계획 삭제

2) 공간시설

가) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
폐지	-	공 원	소공원	대치동 63번지	1,618.0	감) 1,618.0	-	' 15.6.25. (서고 183)	우성1차
폐지	-	공 원	소공원	대치동 65번지	1,273.2	감) 1,273.2	-	' 13.10.4. (서고 326)	쌍용2차
신설	㉠	공 원	소공원	대치동 63번지 일원	-	증) 3,973.0	3,973.0	-	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공 원	· 폐 지 - 감) 1,618.0㎡	· 통합 재건축 및 정비계획 변경에 따른 소공원 통폐합
-	공 원	· 폐 지 - 감) 1,273.2㎡	· 통합 재건축 및 정비계획 변경에 따른 소공원 통폐합
㉠	공 원	· 신 설 - 증) 3,973.0㎡	· 통합 재건축 및 정비계획 변경에 따른 소공원 신설(통합)

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구 분		구역 면적(㎡)	획 지			비 고
			위 치		면 적(㎡)	
기 정	우성1차	28,793.0	획지1	대치동 63번지	25,456.0	공동주택 및 부대복리시설
	쌍용2차	24,484.4	획지1	대치동 65번지	22,351.8	
변 경		54,358.4	획지1	대치동 63번지 일대	50,385.4	

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경) 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정(변경) 조서

구 분	위 치	용 도	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) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)(변경)

가) 건폐율 계획(변경)

구 분		용도지역	건폐율(%)	비 고
기 정	획지1 (우성1차)	제3종일반주거지역	50 이하	-
	획지1 (쌍용2차)		30 이하	-
변 경	획지1	제3종일반주거지역	50 이하	-

나) 용적률 계획(변경)

구 분		용도지역	용적률(%)				비 고
			기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률	
기 정	획지1 (우성1차)	제3종일반주거지역	210 이하	225 이하	250 이하	299.99 이하	-
	획지1 (쌍용2차)	제3종일반주거지역	210 이하	224 이하	250 이하	299.82 이하	-
변 경	획지1	제3종일반주거지역	210 이하	230 이하	250 이하	299.99 이하	-

다) 높이 계획(변경)

구 분		용도지역	높 이	비 고
기 정	획지1 (우성1차)	제3종일반주거지역	최고 35층(110m이하)	-
	획지1 (쌍용2차)	제3종일반주거지역	최고 35층(110m이하)	-
변 경	획지1	제3종일반주거지역	최고 49층(175m이하)	-

다. 건축물의 건축선에 관한 계획(변경)

1) 건축선에 관한 계획(변경)

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	-

라. 건축물의 건축선에 관한 계획(변경)

1) 대지내 공지 등에 관한 결정(변경) 조서

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 커뮤니티가도로 활용될 수 있도록 함 - 대치유수지체육공원과 대상지 사이는 폭 3m 이상의 통로를 둘레길이 형태로 조성 - 상세 위치 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 커뮤니티가도로 활용될 수 있도록 계획 - 상세 위치 및 조성방법은 건축위원회 심의 시 확정토록 함	-

구 분	위 치	계획내용	비 고
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	-

III. 신속통합기획 가이드라인

구분		신속통합기획 가이드라인
정비기반시설		· 가로활성화를 위해 공동이용시설 및 공원 위치를 영동대로변으로 조정
건축계획	높이계획	· 영동대로, 도곡로 및 동부간선도로변에서의 경관상 개방감확보를 위해 주동 형태 및 배치 재검토
		· 주변 단지(쌍용1차, 은마, 미도 등) 정비계획을 고려한 기반시설 배치, 통경축확보 등 광역적 검토
	공동이용 시설	· 양재천변 위압감 해소 및 텐트형스카이라인 조성 위해 주동 높이 계획 검토
		· 개방형 공동이용시설은 지역주민의 접근성및 가로활성화를 고려하여 배치 - 주동 저층부와연계(포디움) 또는 주된 보행동선을 고려하여 집적하여 계획
주동계획	· 영동대로변 주동 축벽 배치 지양	
교통처리계획	차량 진출입계획	· 영동대로에서 단지 진입을 위한 좌회전 대기차량의 규모를 고려하여 중앙분리대의 길이 축소
보행처리계획	동선계획	· 양재천독길과 신설 생태녹지를 연결하는 계단 등 동선계획
	공공보행 통로	· 공공보행통로는 유수지 등 지역주민 접근성을고려하여 선형을 조정하고 폭원은 6m 이상으로 조성 - 단지 남측 차량 진출입구 서측에서 시작하여 신설되는 생태녹지로연결 검토
기타사항	주차장 점용부지 관한 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 · 조건부결

구분	심의의견	조치계획	비 고
수정 사항	●획지면적, 공공보행통로, 건폐율 계획, 용적률 계획, 순부담 면적, 공공기여계획 및 주택공급계획은 규정상 수정가결 요청(안) 반영 - 주택규모 및 규모별 건설 비율 조정 (1,332 → 1,324세대, 임대 주택 159세대는 동일) - 양재천 둘레길 공공보행통로 계획 변경에 따른 허용용적률 인센티브 항목 변경	●획지면적, 공공보행통로, 건폐율 계획, 용적률 계획, 순부담 면적, 공공기여계획 및 주택공급계획은 규정상 수정가결 요청(안) 반영하겠음	반영
조건 사항	●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 영등대로는 도로체계 변화 등 대응에 필요하므로 영등대로를 대상지 진출입 동선으로 이용하는 계획은 삭제할 것	●영등대로변 우회전 전용차로를 삭제하고 보도로 계획하되, 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
	●영등대로에서 영등대로50길 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
	●향후 정비사업통합심의 시 쉼튼 계획은 주민공동이용시설 배치 및 보행동선과 연계하여 구체적 설계(안) 제시할 것	●정비사업통합심의 시, 쉼튼 계획의 구체적 설계(안)를 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. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(기정/변경)
2. 용도지역·지구 결정도(변경없음)
3. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
4. 정비계획결정도(기정/변경)
5. 지구단위계획구역 결정도(기정/변경)
6. 지구단위계획 결정도(기정/변경)

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

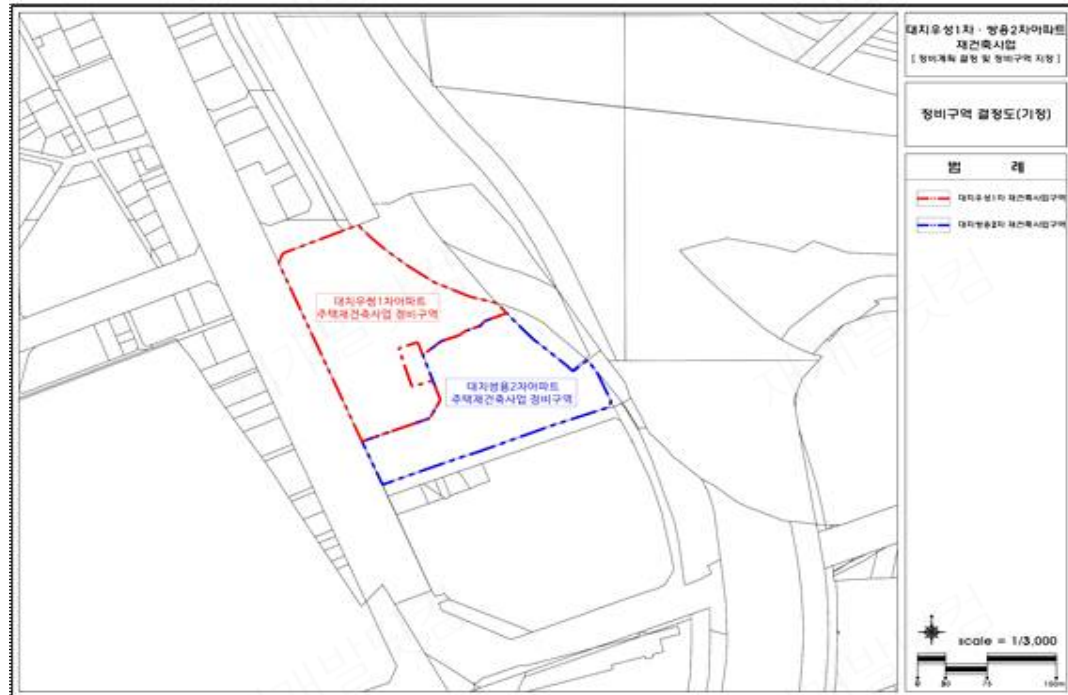
VI. 정비구역 지정 및 정비계획 결정도서 : 생략

VII. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(02-2133-7137) 및 강남구 재건축사업과(02-3423-6092)에 관계 도서를 비치하고 있습니다.

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

<붙임>

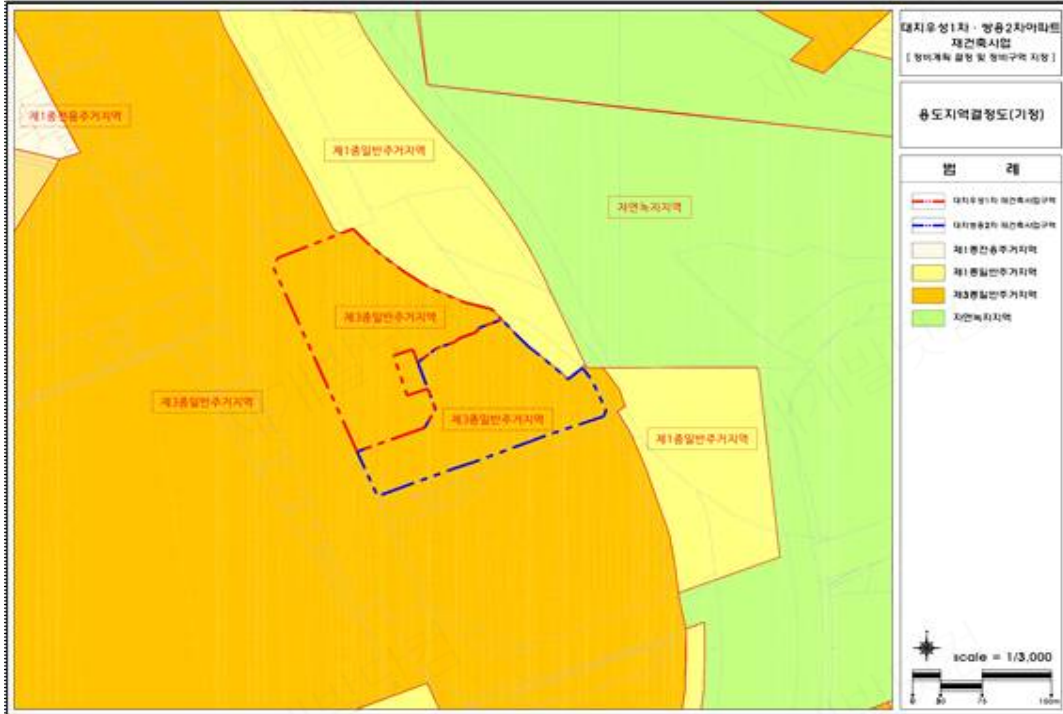
1) 정비구역 결정도(기정)



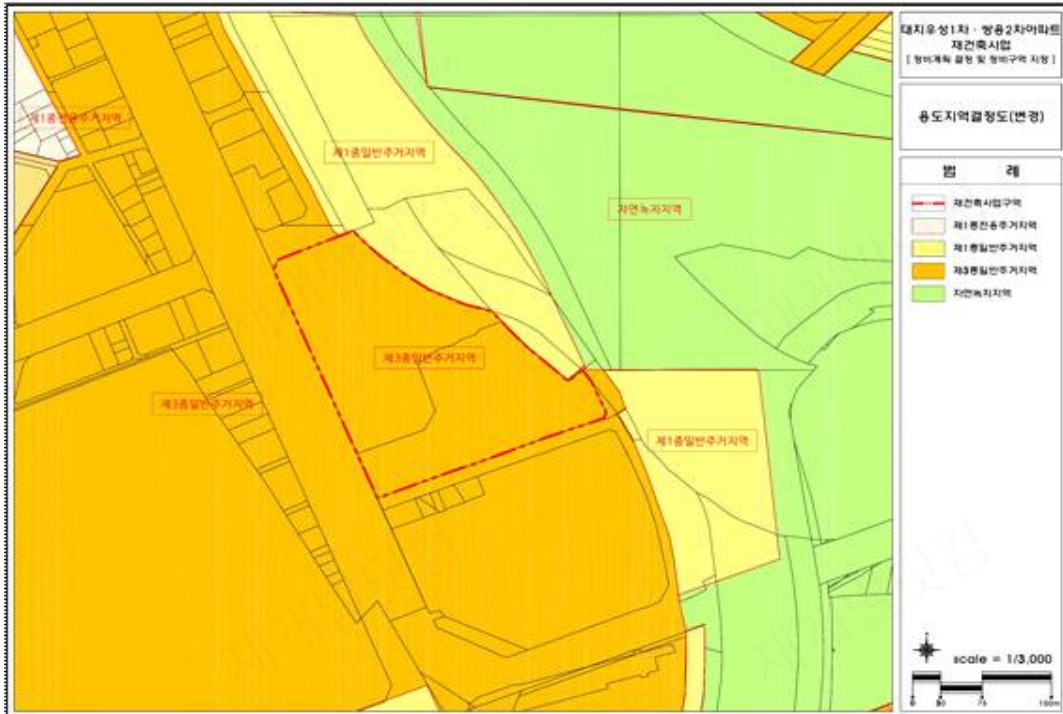
2) 정비구역 결정도(변경)



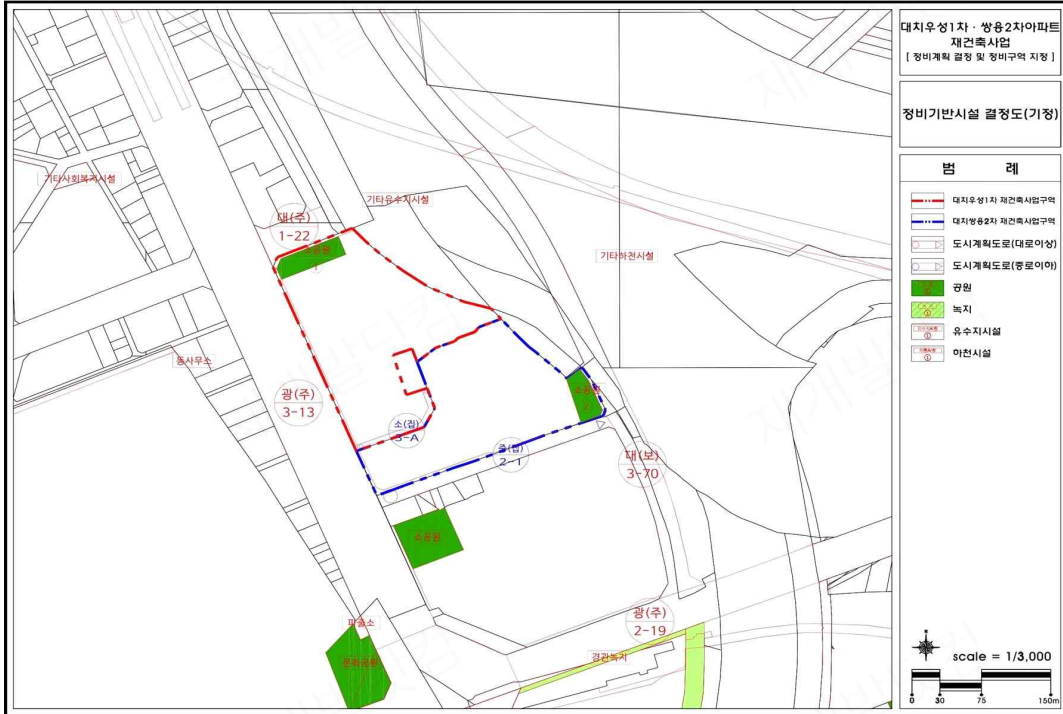
3) 용도지역 결정도(기정)



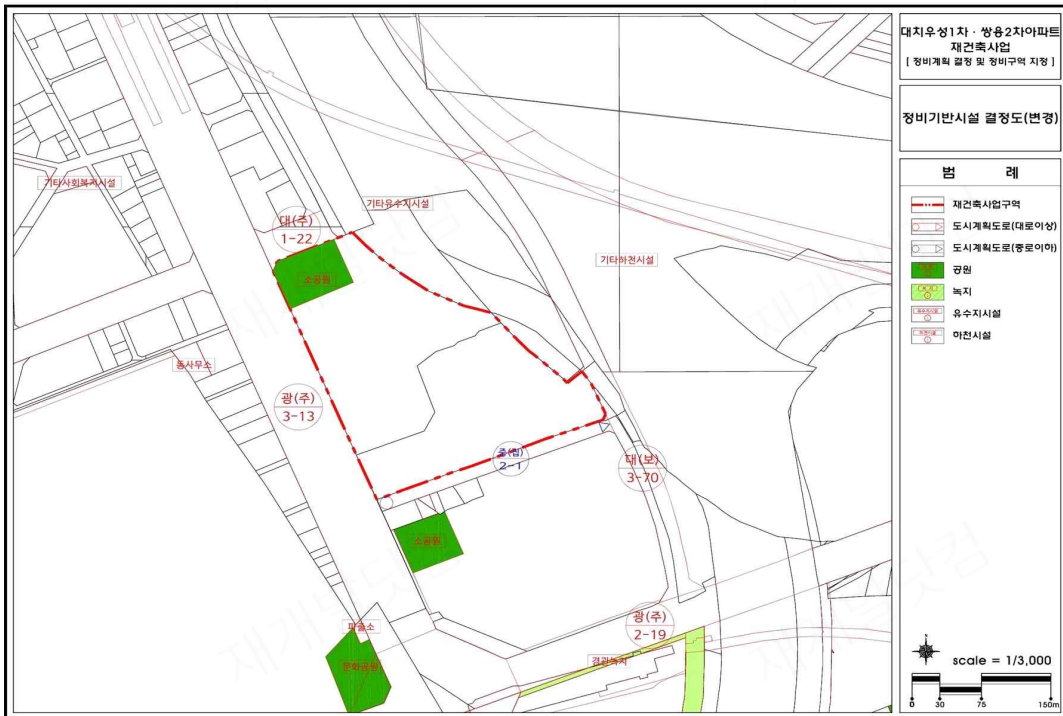
4) 용도지역 결정도(변경)



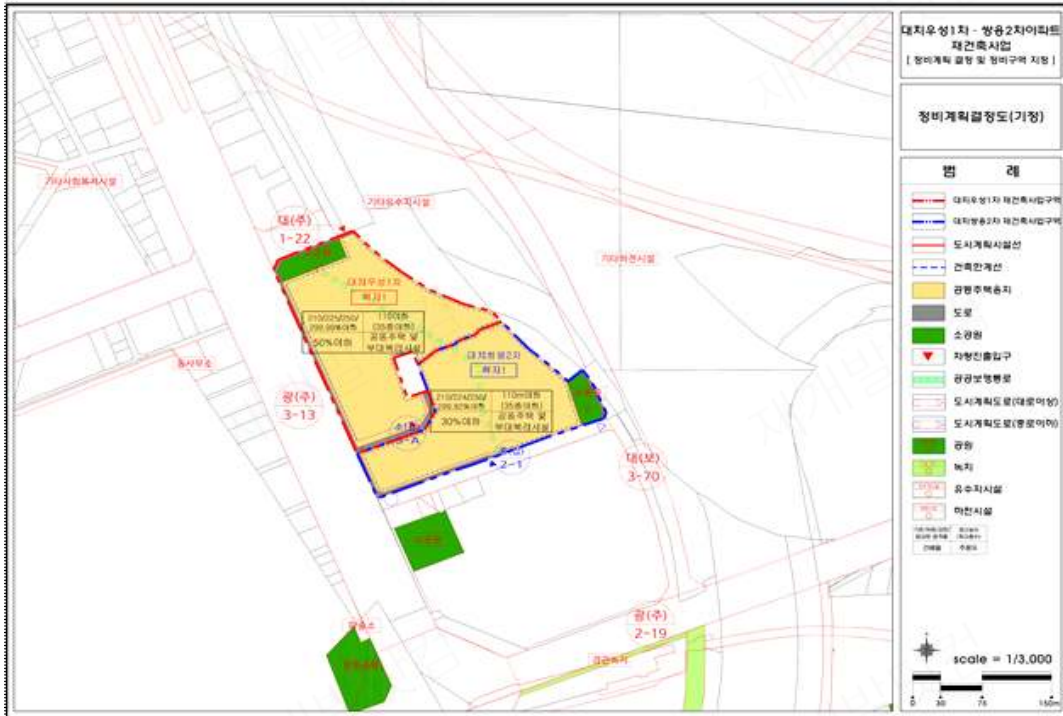
5) 도시계획시설 결정도(기정)



6) 도시계획시설 결정도(변경)



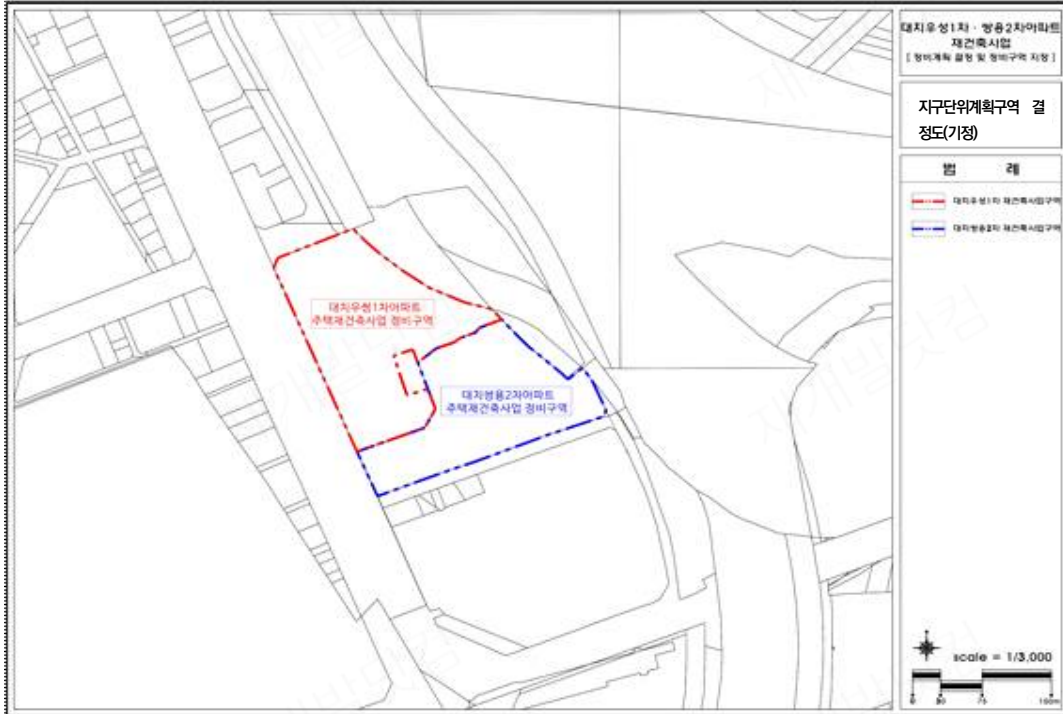
7) 정비계획 결정도(기정)



8) 정비계획 결정도(변경)



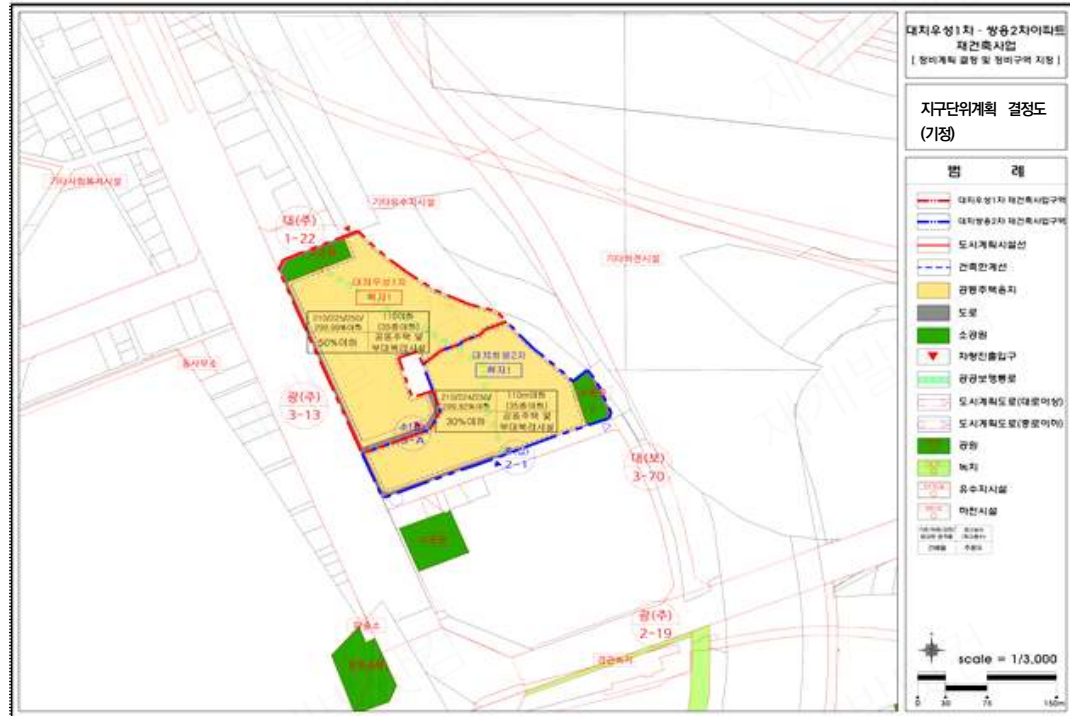
9) 지구단위계획구역 결정도(기정)



10) 지구단위계획구역 결정도(변경)



11) 지구단위계획 결정도(기정)



12) 지구단위계획 결정도(변경)

