

공 고

서울특별시 강남구 공고 제2023-1495호

논현동현아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안) 재공람·공고

1. 강남구 언주로146길 18(논현동 105번지) 논현동현아파트에 대하여, 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 「동법 시행령」 제13조 규정에 의거 당초 주민 공람한(강남구 공고 제 2020-1465호(2020.8.7.)) 내용이 2023년 제3차 도시계획위원회(2023.2.15.) 심의결과(수정가결)에 따라 변경된 내용이 있어 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 「동법 시행령」 제13조 규정에 의거 주민 의견을 청취하고자 아래와 같이 공고하고, 관계 도서를 공람합니다.
2. 본 공람내용에 대하여 관계 서류를 강남구청 재건축사업과, 논현2동 주민센터 및 동현아파트 관리사무소에 비치하여 일반인에게 공람하오니 의견이 있는 구역 내 토지등소유자 또는 이해관계인은 공람 기간 내에 의견서를 공람 장소로 제출하여 주시기 바랍니다.

2023년 6월 9일

강 남 구 청 장

가. 공람기간 : 2023. 6. 9. ~ 7. 10. (30일 이상)

나. 공람장소

- 강남구청 재건축사업과(☎ 02-3423-6073)
- 논현2동 주민센터(☎ 02-3423-7520)
- 동현아파트 관리사무소(☎ 02-545-5187)

다. 공람의견 제출 장소 : 위 공람 장소

라. 공람내용

1. 논현동현아파트 재건축사업 정비계획 결정사항

1) 정비사업의 명칭 : 논현동현아파트 재건축사업

2) 정비구역 및 면적

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	논현동현아파트 재건축사업	강남구 논현동 105번지	-	증) 35,534.9	35,534.9	-

3) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		－	증) 35,534.9	35,534.9	100.0	－
정비기반 시설 등	소 계	－	증) 640.3	640.3	1.8	●기부채납시설 ： 640.3㎡(순부담 1.8%) － 보행자전용도로： 348.0㎡ － 도로： 292.3㎡
	도로	－	증) 640.3	640.3	1.8	
획지	소 계	－	증) 34,894.6	34,894.6	98.2	

4) 용도지역·지구에 관한 계획

(1) 용도지역 결정(변경) : 변경없음

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기정	변경	변경후		
합 계	35,534.9	-	35,534.9	100.0	
제3종일반주거지역	35,534.9	-	35,534.9	100.0	

5) 도시계획시설의 설치에 관한 계획

(1) 교통시설

가) 도로 : 변경

■ 도로 결정(변경)조서

구 분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	-	6	국지도로	-	-	-	일반도로	-	-	
변경	소로	3	-	6~7 (1)	국지도로	193.7 (158.2)	논현동 279-46	논현동 279-12	일반도로	-	-	일부확폭
기정	소로	3	-	6	국지도로	-	-	-	일반도로	-	-	
변경	소로	3	-	6~7 (1)	국지도로	207.2 (134.6)	논현동 279-45	논현동 279-46	일반도로	-	-	일부확폭
신설	소로	3	A	4	특수도로	89.1	논현동 279-27	논현동 279-46	보행자 전용도로	-	-	-

※ ()는 구역 내 포함 사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3- (도산대로50길)	소로 3- (도산대로50길)	●도로 폭원변경(일부 확폭) - 폭 : 6m → 6~7m - 연장 : 193.7m (158.2m)	●원활한 교통흐름을 위하여 일부구간 도로 확폭
소로 3- (언주로140길)	소로 3- (언주로140길)	●도로 폭원변경(일부 확폭) - 폭 : 6m → 6~7m - 연장 : 207.2m (134.6m)	●원활한 교통흐름을 위하여 일부구간 도로 확폭
-	소로 3-A	●보행자 전용도로 신설 - 폭 = 4m, 연장 = 89.1m	●지역주민에게 편안하고 안전한 보행환경 제공을 위한 보행자전용도로 신설

※ ()는 구역 내 포함 사항임

6) 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
계		강남구 논현동 105번지	—	증) 7,915.0	7,915.0	
주민 공동 시설	계		—	증) 7,655.0	7,655.0	
	경로당		—	증) 250.0	250.0	
	어린이집		—	증) 380.0	380.0	
	작은도서관		—	증) 375.0	375.0	독서실(남,여), 문고 등
	주민공동시설-1		—	증) 225.0	225.0	지역공동체지원시설
	주민공동시설-2		—	증) 1,650.0	1,650.0	커뮤니티, 헬스 등
	주민공동시설-3		—	증) 775.0	775.0	키즈카페(실내형어린이 놀이터 포함), 하늘도서관, 시니어가든
	주민운동시설		—	증) 1,500.0	1,500.0	
	어린이놀이터		—	증) 2,500.0	2,500.0	3개소
관리사무소			—	증) 220.0	220.0	입주자회의실 등
경비실			—	증) 40.0	40.0	2개소

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

7) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
계	논현동현 아파트 재건축 정비구역	35,534.9	-	-	강남구 논현동 105번 지	8	-	-	8	-	-

8) 건축시설 계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	용 도	건폐 율 (%)	용적률(%)		높이(m) 최고층수	비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)				상한	법정 상한		
신 설	논현동현 아파트 재건축 정비구역	35,534.9	획지	34,894.6	강남구 논현동 105번 지	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	235.49 %이하	299.97 %이하	112m이 하 (35층이 하)	
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 주택공급계획 : 905세대 – 도시 및 주거환경정비법 제10조 및 주택규모별 건설비율 적용 (국토교통부고시 제2022-720호)								
			구분		세대수(세대)		비율(%)		비고		
			계		905		100.0		-		
			60㎡이하		286		31.6		국민주택규모 주택 126세대		
			60~85㎡이하		445		49.2		-		
			85㎡초과		174		19.2		-		
			※ 전용 85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 : 80.8% (기준 60%이상)								
심의완화사항			• 용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) – 상한용적률(235.49%) → 법적상한용적률(299.97%)								
건축물의 건축선에 관한 계획			• 건축한계선 – 획지경계선에서 3m								
기타사항에 관한 계획			• 공공보행통로 – 언주로146길(북측) ~ 언주로140길(남측) : 폭원 3m								

9) 용적률 계획

구 분	산 정 내 용				
토지이용계획	계(구역면적) 35,534.9㎡	택지(공동주택) 34,894.6㎡	신설 정비기반시설 640.3㎡	국·공유지 면적 -	비고 -
공공시설부지 제공면적	(계획 정비기반시설 면적 + 공공시설설치비용 환산부지면적) - 계획 정비기반시설 내 국공유지 = 640.3㎡ - 0㎡ = 640.3㎡				
기준용적률	• 기준용적률 : 210%				
허용 용적률 (사업별 인센티브 항목 적용)	구분			인센티브 용적률	
	합계			22%(20%적용)	
	장수명주택 우수등급이상			10%	
	녹색건축물 에너지효율등급	에너지 효율인증 1+등급 녹색건축 인증 우수등급		6%(3%적용)	
	지능형 건축물	3등급		9%	
	• 허용용적률 = 기준용적률(210%) + 인센티브(20%) = 230%				
상한용적률	※ 위에서 적용된 허용용적률인센티브(장수명주택, 녹색건축물, 지능형건축물)의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획용적률이 변경 될 수 있음				
	• 상한용적률 : 235.49%				
	= 허용용적률× {1+(1.3×1.0×(토지제공면적/토지로 제공한 후의 대지면적))+ (0.7×1.0×(시설물 설치비용 환산부지/토지로 제공한 후의 대지면적))} = 230× {1+1.3×(640.3/(35,534.9-640.3))} = 235.49%				
법적상한용적률	• 법적상한용적률 : 299.97%				
	※ 법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의시 결정된 법적상한용적률은 건축위원회 심의를 통해 확정예정				

10) 국민주택규모 주택 건설에 관한 계획

구분	건설위치	부지면적(㎡)	동수(동)	세대수(세대)	세대규모(전용)	비고
신설	강남구 논현동 105번지	34,894.6	6	126	59.95 / 84.95㎡	

■ 국민주택규모 주택 공급면적 산정

구분		적용산식		비고
신설	법적상한 및 상한 용적률 산정	법적상한 용적률	299.97%	—
		상한 용적률	235.49%	—
	증가된 용적률의 50%	$(\text{법적상한용적률} - \text{상한용적률}) \times 50\%$ $= (299.97\% - 235.49\%) \times 50\% = 32.24\%$		도시 및 주거환경정비 조례 제30조
	연면적 환산	증가된 용적률의 50% $\times$ 순 사업부지 면적 $= 32.24\% \times 34,894.6\text{㎡} = 11,250.02\text{㎡}$		—
	국민주택규모 주택 확보계획	• 연면적(공급면적) : 11,271.24㎡ • 세대수 : 126대 - 전용 59.95㎡(공급82.37㎡) : 99세대 - 전용 84.95㎡(공급115.43㎡) : 27세대		기준이상 확보

11) 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로증가예상 세대수	비고
관리처분	구역지정 후 4년 이내	—	현황 548세대 계획 905세대 증가 357세대	—

2. 논현동현아파트 재건축사업 지구단위계획 결정사항

1) 지구단위계획에 관한 결정

(1) 지구단위계획구역 결정조서

구 분	지구단위계획구역 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	논현동현아파트 재건축 지구단위계획구역	강남구 논현동 105번지	35,534.9	—	35,534.9	—

2) 토지이용 및 시설에 관한 결정

(1) 용도지역·지구에 관한 결정

■ 용도지역 결정조서 : 변경없음

구 분	면 적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합 계	35,534.9	—	35,534.9	100.0	—
제3종일반주거지역	35,534.9	—	35,534.9	100.0	—

3) 도시기반시설에 관한 결정(변경)

(1) 교통시설 : 변경

가) 도로 : 변경

구 분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형 태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	—	6	국지도로	—	—	—	일반도로	—	—	
변경	소로	3	—	6~7 (1)	국지도로	193.7 (158.2)	논현동 279-46	논현동 279-12	일반도로	—	—	일부확폭
기정	소로	3	—	6	국지도로	—	—	—	일반도로	—	—	
변경	소로	3	—	6~7 (1)	국지도로	207.2 (134.6)	논현동 279-45	논현동 279-46	일반도로	—	—	일부확폭
신설	소로	3	A	4	특수도로	89.1	논현동 279-27	논현동 279-46	보행자 전용도로	—	—	—

※ ()는 구역 내 포함 사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3- (도산대로50길)	소로 3- (도산대로50길)	●도로 폭원변경(일부 확폭) - 폭 : 6m → 6~7m - 연장 : 193.7m (158.2m)	●원활한 교통흐름을 위하여 일부구간 도로 확폭
소로 3- (언주로140길)	소로 3- (언주로140길)	●도로 폭원변경(일부 확폭) - 폭 : 6m → 6~7m - 연장 : 207.2m (134.6m)	●원활한 교통흐름을 위하여 일부구간 도로 확폭
—	소로 3-A	●보행자 전용도로 신설 - 폭 = 4m, 연장 = 89.1m	●지역주민에게 편안하고 안전한 보행환경 제공 을 위한 보행자전용도로 신설

※ ()는 구역 내 포함 사항임

4) 획지 및 건축물 등에 관한 결정

(1) 가구 및 획지에 관한 결정조서

구 분	가 구	면 적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
획지	획지	—	증) 34,894.6	34,894.6	98.2	공동주택 및 부대복리시설

(2) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

가) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분		가 구	용 도	비 고
신설	허용용도	획지	• 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 • 주택건설기준 등에 관한 규정에 제6의 부대시설 및 복리시설	허용용도 외의 용도는 불허

나) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)에 관한 결정조서

■ 건폐율 계획

구 분	지 역	건폐율 (%)	비 고
신설	제3종일반주거지역	50 이하	-

■ 용적률 계획

구 분	용적률(%)				비 고	
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률		
신설	210%이하	230%이하	235.49%이하	299.97%이하	정비계획	허용용적률 : 230.00% 상한용적률 : 235.49% 법적상한용적률 : 299.97%

- 허용용적률 인센티브 사항

구 분	인센티브			비 고
	장수명주택 우수등급	에너지 효율인증 1+등급 녹색건축 인증 우수 등급	지능형건축물 3등급	
신설	10%	6%(3%적용)	9%	총 22% (20% 적용)

- 상한(법적상한)용적률 완화사항

구 분	용적률 완화		비 고
	공공시설 기부채납	공공주택 건설	
신설	5.49%	64.48%	69.97%

■ 높이 계획

구 분	지 역	높이기준	비 고
신설	제3종일반주거지역	35층 이하(112m 이하)	-

(3) 건축물의 배치 등에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계획내용	비고
건축한계선	도산대로50길 변	■ 대지경계선으로부터 3m 후퇴(보도형 전면공지 3m)	보도형 전면공지 설치 부분 지상권 설정 (강남구청장)
	언주로140길 변		
	언주로146길 변		
	기타	■ 대지경계선으로부터 3m 후퇴	-

5) 기타 사항에 관한 결정

(1) 대지 내 공지에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계획내용
전면공지	도산대로50길 변	■ 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 : 3m
	언주로140길 변	
	언주로146길 변	
공공보행통로	언주로146길(북측) ~ 언주로140길(남측)	■ 원활한 보행 소통을 위해 공공보행통로 계획 - 폭원 3m

(2) 교통처리에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계획내용
차량동선계획	도산대로50길 변, 언주로140길 변	■ 정비구역의 발생교통량 및 원활한 차량교통처리를 고려한 도로 1m 확폭 후 차로 운영방안 제시
	언주로146길 변, 언주로140길 변	■ 사업지 진출입동선 계획 수립
보행동선계획	도산대로50길 변, 언주로146길 변, 언주로140길 변	■ 사업지 주변 보행자를 고려한 도로 폭원 확폭 후 보도 조성
	대상지 주변 도로	■ 사업지 주변 보행자를 위한 연계동선 확보 - 횡단보도 6개소 설치
주차계획	공동주택 지하주차장	■ 법정주차대수 및 주차수요를 충족하는 주차대수 확보

(3) 국민주택규모 주택 건설에 관한 계획

구분	건립위치	부지면적(㎡)	동수(동)	세대수(세대)	세대규모(전용)	비고
신설	강남구 논현동 105번지	34,894.6	6	126	59.95 / 84.95㎡	

마. 관련도면 : 붙임 참조

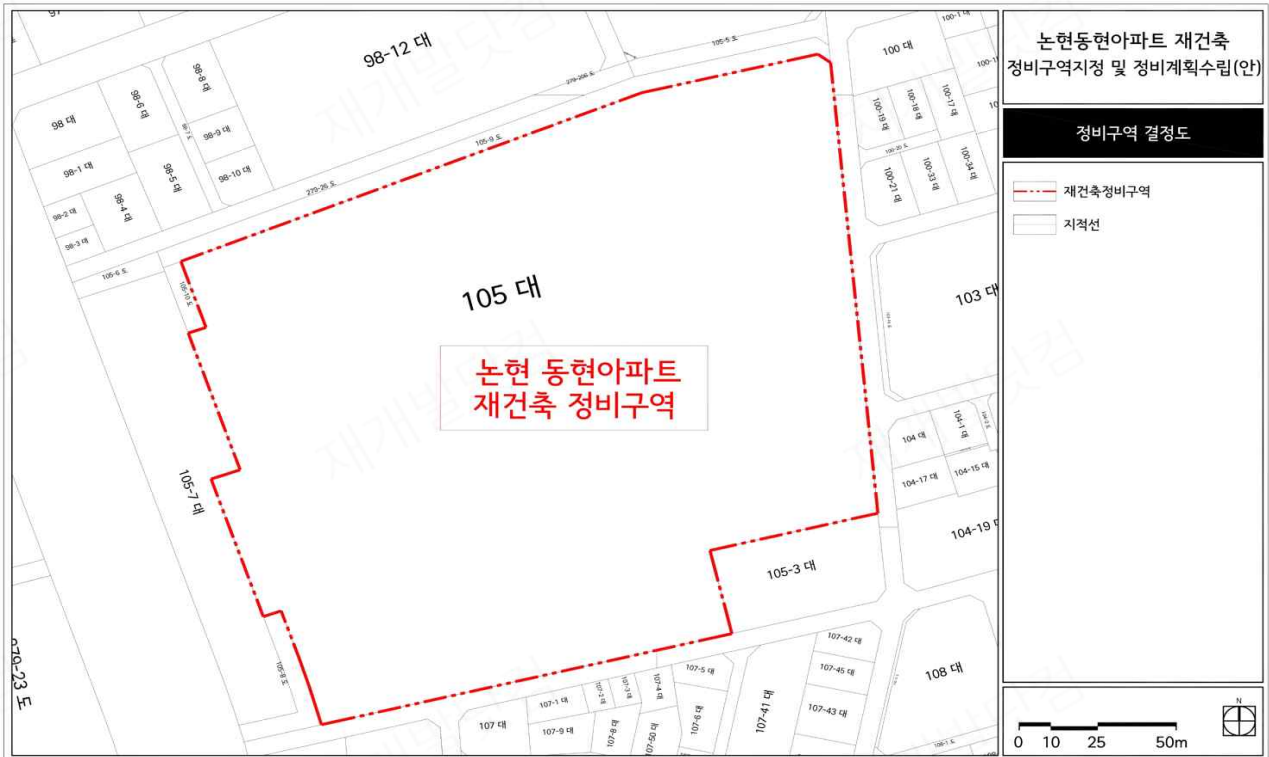
※ 첨부된 정비구역 결정도 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

바. 정비계획 및 지구단위계획 결정도서 : 생략

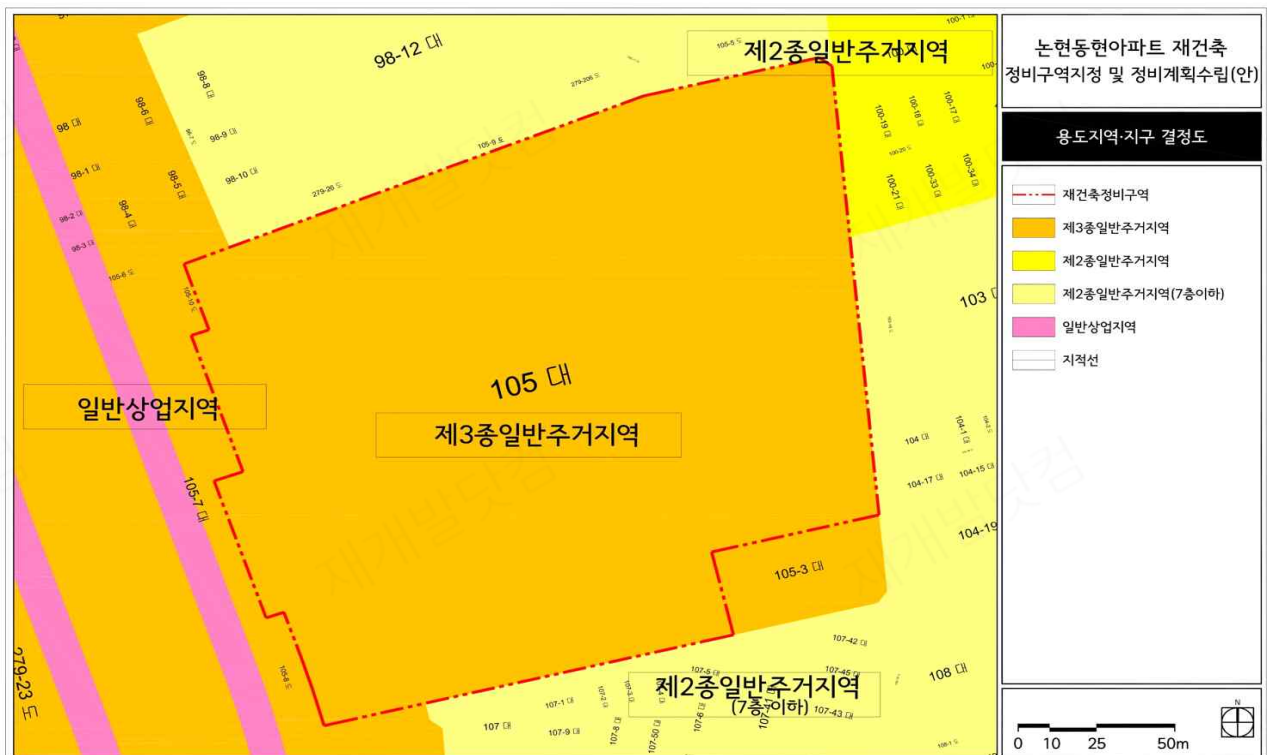
사. 공람장소 : 시민의 편의를 위하여 강남구청 재건축사업과(☎ 02-3423-6073) 및 논현2동 주민센터(☎ 02-3423-7520), 동현아파트 관리사무소(☎ 02-545-5187)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.

[불입 : 관련도면]

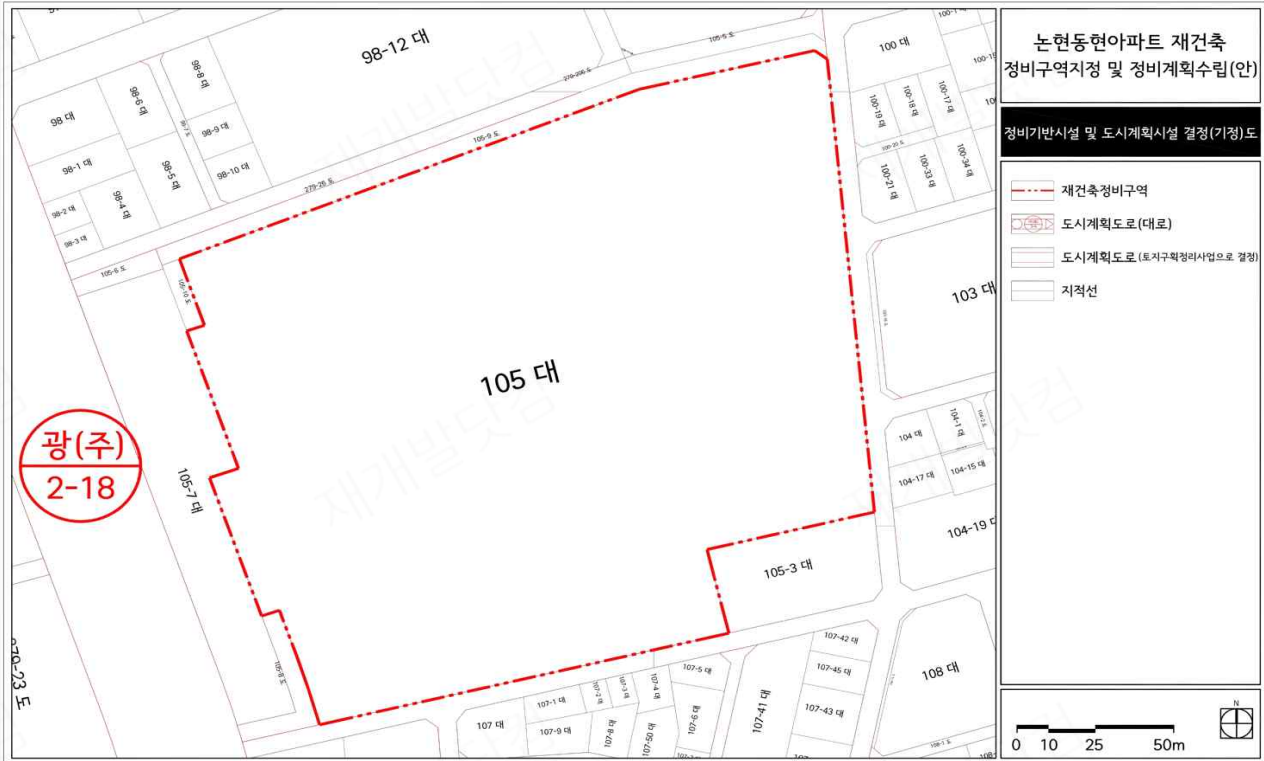
정비구역 결정도



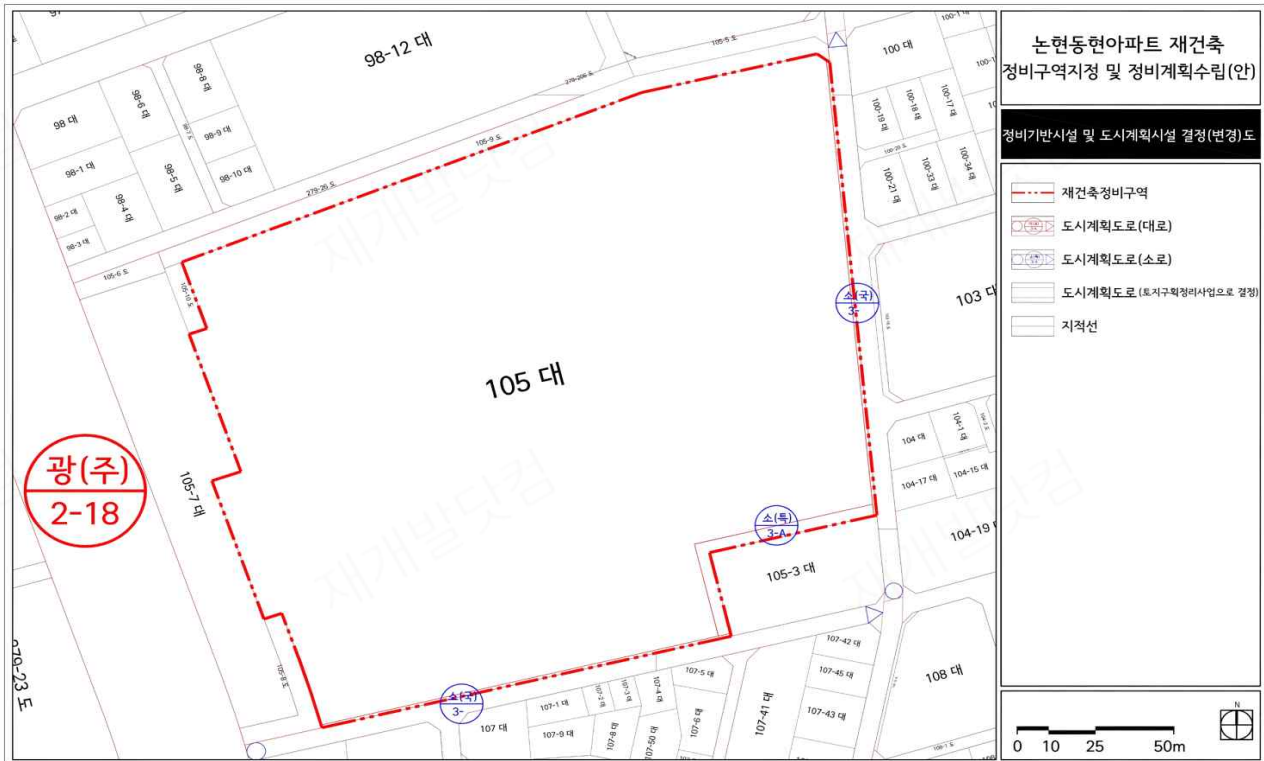
용도지역·지구 결정도



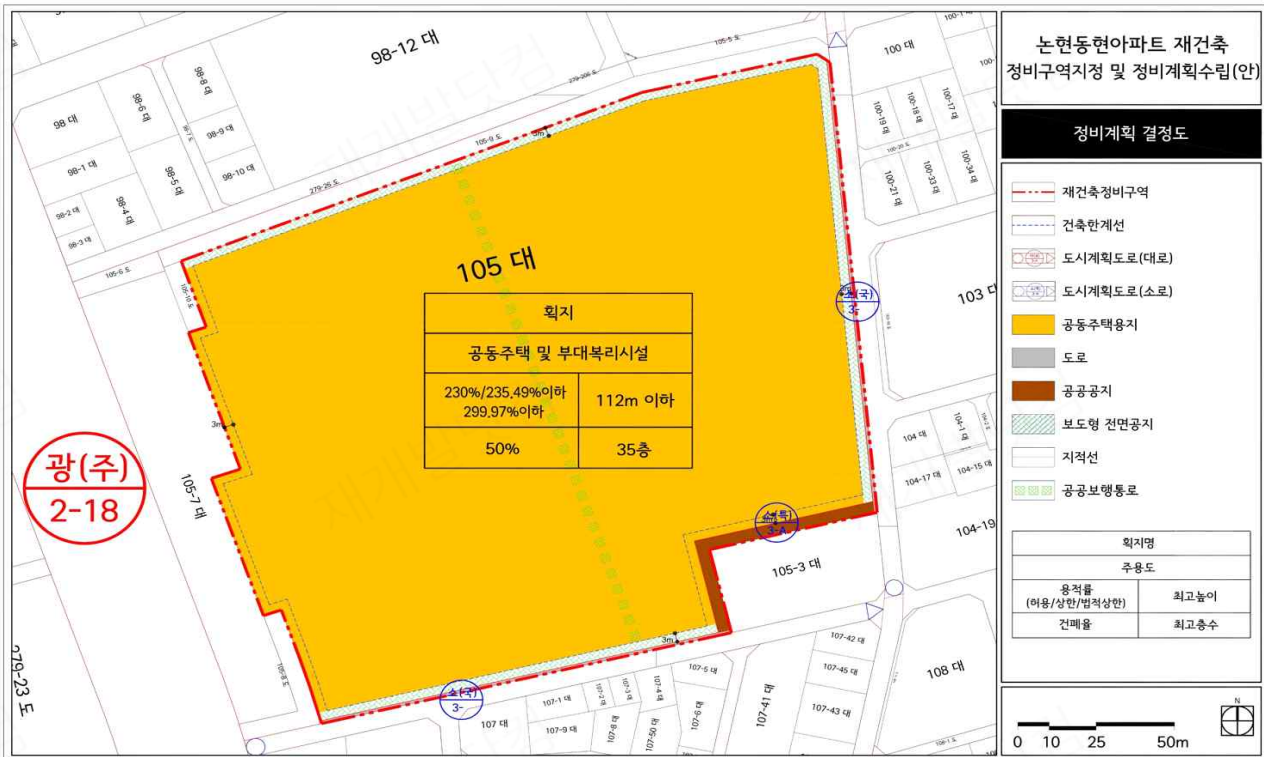
정비기반시설 및 도시계획시설 결정(기정)도



정비기반시설 및 도시계획시설 결정(변경)도



정비계획 결정도



지구단위계획 결정도

