

공 고

서울특별시 강남구 공고 제2025 - 2295호

은마아파트 재건축사업 정비계획 결정(변경) 및 지구단위계획 결정(변경)(안) 재공람·공고

1. 서울특별시 고시 제2023-51호(2023.02.16.)로 정비구역 지정 및 지구단위계획구역 결정 고시되고 강남구 공고 제2025-964호(2025.04.18.)로 주민공람 공고된 은마아파트 재건축사업의 정비계획 결정(변경)(안)에 대하여 제9차 서울시 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회 심의결과를 반영하여 일반인 및 이해관계인에게 알리고 관련도서를 재공람합니다.
2. 본 재건축사업 정비계획(안)에 대하여 의견이 있을 경우 토지등소유자 및 이해관계인은 공람기간 내에 의견서를 공람장소(강남구청 재건축사업과 또는 대치2동 주민센터)로 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 10월 10일

강 남 구 청 장

가. 공람기간 : 2025. 10. 10. ~ 2025. 11. 12.

나. 공람장소 : 강남구청 재건축사업과(☎02-3423-6092), 대치2동 주민센터(☎02-3423-8404)

다. 의견제출 : 공람장소에 서면으로 제출 (우편의 경우 공람기간 내 우편소인분에 한함)

라. 공람내용

1. 은마아파트 재건축정비사업 정비계획 결정(변경) 및 지구단위계획 결정(변경)(안)

1. 정비사업의 명칭 : 은마아파트 재건축 정비사업

2. 정비구역 지정조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
기정	은마아파트 재건축정비사업	강남구 대치동 316번지 일대	243,552.6	

3. 토지등 소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 : 변경

- 기정

추정 비례율 (a)	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% - 추정비례율 산정방식 : 100.47% = (152,424억 - 52,135억) / 99,815억 × 100% = 100.47% - 총 수입 추정 : 152,424억 - 총 지출 추정 : 52,135억 - 종전자산 총액 추정 : 99,815억						
개별 종전자산 추정액 (b)	아파트 종전자산 = 부동산 시세조회 사이트(KB부동산, 부동산뱅크, 한국부동산원, 2022년 12월 기준)에서 제공하는 부동산거래시세 중 하한가 금액과 2022년 1월 ~ 12월 실거래가 평균 금액을 기준으로 평균금액 산정						
	구분	세대수	KB부동산	부동산뱅크	한국부동산원	2022년도 실거래가 평균금액	4개 평균
	31평형	2,674	1,816,670	1,800,000	1,800,000	2,182,000	1,900,000
	34평형	1,750	2,150,000	2,100,000	2,100,000	2,423,000	2,200,000
	- 상가 종전자산 = 은마아파트 내 상가의 A, B블럭 1층 거래사례(2021년 1월 ~ 2022년 12월)의 평균 단가를 산출 후 위치별, 층별 효용비율을 적용하여 추정 - 상가 평균거래가 : 상가 전용면적 ㎡당 4,800만원(A,B블럭 1층 평균)						
	층	거래 대상 호수	거래금액 총액(원) [A]	거래사례 전용면적 합계(㎡) [B]	평균거래단가(원) [A ÷ B]	층별효용비	
	지하	10	7,235,000,000	241,675	29,936,899	0.6335	
	1	5	7,400,000,000	156,600	47,254,151	1	
	2	1	2,000,000,000	83,070	24,076,080	0.5095	
	※ 상가 1층 평균 거래단가는 ㎡당 4,725만원 이나, 원활한 추정분담금 산정을 위해 실제 ㎡당 평균거래가는 4,800만원으로 적용하였음 ※ 위치별 효용지수 (A,B블럭 : 1, 은행호 : 1.2, 편의시설 : 0.8), 층별 효용지수 (1층 : 1.00, 2층 : 0.55, 3층 : 0.40, 지하층 : 0.60) ※ 아파트 종전자산 및 상가 종전자산은 향후 실제 감정평가 시 층, 위치 등에 따라 변경될 수 있음						
추정 분담금 산출	- 아파트 및 상가 추정분담금 산정방식 - ① 추정 권리가액[추정비례율(a) × 개별 종전자산 추정액(b)] - ② 권리자 분양가 추정액 = ③ 추정분담금						
	① 추정 권리가액		② 권리자 분양가 추정액		③ 추정분담		
	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(100.47%)	전용 59㎡형		17.54억		추정 권리가액 - 권리자분양가 추정액 (+ : 부담 / - : 환급)	
		전용 84㎡형		23.28억			
		전용 91㎡형		24.28억			
		전용 99㎡형		26.01억			
		전용 109㎡형		26.85억			
		상가 분양면적 기준 30㎡		6.27억			
	※ 아파트 조합원 분양가는 일반분양가 3.3㎡ 당 7,700천원 추정액의 90%를 기준으로 산정됨 ※ 상가 분양가는 ㎡당 20,899,124원(상가분양수입 약 13,475억원 ÷ 상가신축연면적 64,477.34㎡)으로 산정됨						

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

- 변경

추정 비례율	• 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% • 추정비례율 산정내역 : 94.17% = (173,271억 - 64,638억) / 115,363억 × 100% = 94.17% - 총 수입 추정 : 173,271억 - 총 지출 추정 : 64,638억 - 종전자산 총액 추정 : 115,363억						
개별 종전자산 추정액	• 아파트 종전자산 = 부동산 시세조회 사이트(KB부동산, 부동산뱅크, 한국부동산원. 2025년 01월 기준)에서 제공하는 부동산거래시세 하한가 금액 수준을 검토 후, 2024년 01월 ~ 12월 실거래가를 기준으로 산정된 현실화율을 공동주택공시가격에 적용한 금액을 고려하여 추정함.						
	구분	세대수	KB부동산 (천원)	부동산뱅크 (천원)	한국부동산원 (천원)	공동주택공시가격 현실화율 적용 (천원)	적용 금액 (천원)
	31평형	2,674	2,600,000	2,500,000	2,500,000	2,404,000	2,400,000
	34평형	1,750	2,800,000	2,733,300	2,680,000	2,668,000	2,700,000
	• 상가 종전자산 = 은마아파트 내 상가의 A(은행호 포함), B블럭 1층 거래사례(2021년 1월 ~ 2024년 12월)를 기준으로 위치별, 층별 효용비율을 적용하여 추정						
	A,B블럭/층	전용면적당 단가(원/㎡)	층별효용비	편의시설/층	전용면적당 단가(원/㎡)	층별효용비	
	지하1	35,800,000	0.65	지하1	19,800,000	0.44	
	1	55,000,000	1.00	1	45,100,000	1.00	
	2	30,300,000	0.55	2	24,800,000	0.55	
	3	24,800,000	0.45	3	20,300,000	0.45	
※ 상가 1층 평균 거래단가를 감안하여 A, B블럭 1층 전용면적당 단가를 ㎡당 5,500만원으로 적용 후 각 편의시설 등 각 동별 위치별 효용지수 및 층별 효용지수를 적용하여 산정하였음. ※ 위치별 효용지수 (A,B 블럭 : 1, 편의시설 : 0.8) ※ 아파트 종전자산 및 상가 종전자산은 향후 실제 감정평가 시 층, 위치 등에 따라 변경될 수 있음							
추정 분담금 산출	• 아파트 및 상가 추정분담금 산정방식 - ① 추정 권리가액[추정비례율(a) × 개별 종전자산 추정액(b)] - ② 권리자 분양가 추정액 = ③ 추정분담금						
	① 추정 권리가액	② 권리자 분양가 추정액		③ 추정분담			
	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(94.17%)	전용 59㎡형	19.72억	추정 권리가액 - 권리자분양가 추정액 (+ : 부담 / - : 환급)			
		전용 76㎡형	24.86억				
		전용 84㎡형	27.27억				
		전용 96㎡형	31.00억				
		전용 109㎡형	34.82억				
		전용 118㎡형	37.70억				
		전용 128㎡형	40.47억				
		전용 143㎡형	59.96억				
	상가 전용면적기준 15㎡	4.24억					
※ 아파트 조합원 분양가는 일반분양가 3.3㎡당 80,000천원 추정액의 98%를 기준으로 산정됨 ※ 상가 조합원 분양가는 전용면적 ㎡당 약 28,262천원으로 산정됨							

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

4. 정비계획(안)

가. 토지이용에 관한 계획 : 변경

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		243,552.6	-	243,552.6	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	20,803.1	증) 597.2	21,400.3	8.8	-
	문화공원	4,081.0	감) 4,081.0	-	-	-
	근린공원	13,253.0	감) 1,852.3	11,400.7	4.7	-
	소공원	-	증) 6,278.3	6,278.3	2.6	-
	도 로	3,229.1	증) 252.2	3,481.3	1.4	-
	주차장	-	증) 6,278.3	(6,278.3)	-	소공원 지하 중복결정
	공공청사(파출소)	240.0	-	240.0	0.1	건축물 기부채납(공공청사)
	저류시설	-	증) 4,000.0	(4,000.0)	-	근린공원 지하 중복결정
획 지	소 계	222,749.5	감) 597.2	222,152.3	91.2	-
	공동주택	222,749.5	감) 597.2	222,152.3	91.2	-

※ ()는 중복결정 면적으로 합계 및 소계에서 제외함

나. 용도지역·지구에 관한 계획 : 변경없음

1) 용도지역 : 변경없음

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	243,552.6	-	243,552.6	100.0	
제3종일반주거지역	243,552.6	-	243,552.6	100.0	

2) 용도지구 : 해당없음

다. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획 : 변경

1) 도로 결정조서 : 변경

구분	구 모				기 능	연 장 (m)	구 간		사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기 점	종 점			
기정	중로	3	(A)	12~14 (6~8)	국지 도로	573 (508)	광로 3-13	대치동 1020	일반 도로	-	-
변경	중로	2	(A)	12~17 (6~11)	국지 도로	573 (508)	광로 3-13	대치동 1020	일반 도로	-	-

※ ()는 임시번호 및 구역 내 포함된 사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로3-(A)	중로2-(A)	- 도로 폭원 변경 - 폭원 : 12~14m→12~17m (6~8m→6~11m)	삼성로58길 통행량 증가를 고려하여 4차선 계획에 따라 도로 일부구간 확폭

2) 철도 결정조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치			연 장 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비 고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	㉑	철도	일반 철도	도봉구 구역계	서초구 구역계	-	30,760 (553)	552,092.0 (20,536.9)	국토부고시 제2023-819호 (23.12.27.)	- 강남구 구간 중복결정 - 일반철도5-20:39㎡ - 근린공원0-39:937㎡ - 광로2류21:1,096㎡ - 도시철도(신분당선):314㎡

3) 입체적 도시계획시설(철도) 결정조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비 고
기정	㉑	철도	강남구 압구정동 384 ~ 강남구 도곡동 958-2-	길이	8,193m (553)	-	8,193m (553)	국토부고시 제2024-483호 (24.9.13.)	구분 지상권 설정 토지에 한함
				폭	도시계획시설 결정 폭	-	도시계획시설 결정 폭		
				높이	해수면(+100) 11,965m~89,932 m	-	해수면(+100) 11,965m~ 89,932m		

※ ()는 구역 내 포함된 사항임

4) 주차장 결정(변경) 조서 : 변경

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
신설	①	주차장	대치동1020-1 일대	-	증) 6,278.3	6,278.3	-	소공원 중복결정

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	주차장	- 주차장 신설 - 위치 : 대치동 1020-1 일대 - 면적 : 6,278.3㎡ - 공원 중복결정 - 소공원① 면적 : 6,278.3㎡	강남구 필요시설 검토의견 및 대치동 학원가로 인한 주정차난의 해소를 위하여 도시계획시설 중 중복결정을 통한 공영주차장 신설

■ 주차장 건축범위 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	층	면적(㎡)	비 고
신설	①	주차장	대치동1020-1 일대	지하1층 ~ 지하2층	부지면적 : 6,278.3㎡ 연면적 : 12,556.6㎡	-

5) 공원 결정(변경) 조서 : 변경

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	①	근린공원	근린공원	대치동 316 일대	4,081.0	증) 7,319.7	11,400.7	서고제51호 (23.02.16)	유수지 중복결정
변경	①	소공원	소공원	대치동 1020-1 일대	13,253.0	감) 6,974.7	6,278.3	서고제51호 (23.02.16)	주차장 중복결정

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	공원명	변경내용	변경사유
①	근린공원	- 공원세분 변경 및 면적변경 - 문화공원 → 근린공원 - 면적 : 4,081.0㎡ → 11,400.7㎡ (증) 7,319.7㎡ - 유수지 중복결정 - 저류시설① 면적 : 4,000.0㎡	- 공원의 기능 및 활용계획을 반영하여 근린공원으로 세분 변경 - 학여울 일대(SETEC) 장래 복합개발과 위례신사선 노선계획에 따른 지하철 출입구 설치, GTX-C 노선변경(안)을 고려하여 공원 면적 및 선형 변경 - 지역필요시설인 저류시설 중복결정
①	소공원	- 공원세분 변경 및 면적변경 - 근린공원 → 소공원 - 면적 : 13,253.0㎡ → 6,278.3㎡ (감) 6,974.7㎡ - 주차장 중복결정 - 주차장① 면적 : 6,278.3㎡	- 공원의 복합적 활용계획을 위하여 면적을 조정하여 소공원으로 세분변경 - 주변 지역 주차수요 및 불법 주정차 해소를 위해 주차장 중복결정

□ 국공립 어린이집 (근린공원① 내 공원시설) 건축범위 결정(변경) 조서 : 변경

구분	건폐율	용적률	높이	비고
폐지	20% 이하	250% 이하	4층 이하	• 근린공원① 내 연면적 2,000.0㎡ 이상의 국공립 어린이집 기부채납(환산부지면적 235.3㎡ 이상)

■ 국공립 어린이집 결정(변경) 사유서

변경내용	변경사유
• 국공립 어린이집 폐지 - 연면적 : 2,000㎡	• 강남구 필요시설 검토의견에 따라 대상지에 필요한 공원과 주차장, 저류시설로 공공기여시설을 계획하고 국공립어린이집은 주택법에 따른 주민공동이용시설로 대체

6) 공공청사 결정 조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공공청사	파출소	대치동 316 일대	240.0	-	240.0	서고제51호 (23.02.16)	-

■ 공공청사 건축범위 결정조서

구분	건폐율	용적률	높이	비고
기정	50% 이하	250% 이하	4층 이하	• 연면적 496.0㎡ 이상의 공공청사(파출소) 기부채납

7) 유수지 결정(변경) 조서 : 변경

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	①	유수지	저류시설	대치동 316 일대	-	증) 4,000.0	4,000.0	-	근린공원과 중복결정, 깊이10m

■ 유수지 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	유수지	- 저류시설 신설 - 위치 : 대치동 316 일대 - 면적 : 4,000.0㎡ - 공원 중복결정 - 근린공원① 면적 : 4,000.0㎡	- 대치역 일대 저지대 상습침수지역 해소를 위하여 유수지(저류시설) 신설 - 근린공원과 중복결정

라. 공동이용시설 설치계획 : 변경

구 분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			비 고
				기정	변경	변경후	
복리 시설	주민 공동 시설	작은도서관	대치동 316 번지 일대	450.90	증) 442.59	893.49	법적기준: 687.30㎡이상
		경로당		800.00	증) 853.96	1,653.96	법적기준: 1,503.60㎡이상
		어린이집		750.00	증) 1,264.82	2,014.82	법적기준: 1,503.60㎡이상
		어린이놀이터		4,724.30	증) 363.31	5,087.61	법적기준: 4,625.10㎡이상
		주민운동시설		2,104.32	-	2,104.32	-
		개방형공동시설		1,620.40	-	1,620.40	대치도서관
		기타 공동시설		30,218.67	감) 41.58	30,177.09	다함께 들봄센터 : 171.60㎡
		소 계		40,668.59	증) 2,883.1	43,551.69	-
	유치원		714.61	-	714.61	-	
	근린생활시설 등		50,975.36	증) 55,625.94	106,601.30	-	
부대 시설	관리사무소		889.96	-	889.96	법적기준 : 302.15㎡	
	경비실		240.0	-	240.0	-	

- ※ 향후 사업승인시 시설 설치면적은 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따라 변경될 수 있음
- ※ 공공보행도로를 통해 주변 개방형 주민공동이용시설은 향후 사업시행계획인가(준공인가)시 자치구 및 관련부서 협의를 통해 외부개방에 관한 이행계획서 제출 및 협약서를 체결토록 함

마. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 : 변경

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	은마아파트 재건축 정비구역	243,552.6	획지1	222,749.5	대치동 316번지 일대	31	-	-	31	-	-
변경	은마아파트 재건축 정비구역	243,552.6	획지1	222,152.3	대치동 316번지 일대	31	-	-	31	-	-

바. 건축물에 관한 계획 : 변경

1) 건축시설계획 : 변경

- 기정

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비고		
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)								
기정	은마아파트 재건축 정비구역	243,552.6	획지1	222,749.5	대치동 316번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	299.9 이하	118.4m 이하 (35층이하)	-		
주택의 규모 및 규모별 건설비율			■ 주택공급계획 : 5,778세대 ■ 전체 건립규모(전용면적 기준) ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정									
			구분				세대수(세대)		비율(%)		비고	
			계				5,778		100.0		-	
			60㎡이하				1,307		22.6		공공주택 628세대 포함	
			60~85㎡이하				1,636		28.3		공공주택 50세대 포함	
			85㎡초과				2,835		49.1		-	
			※ 공공주택 건설 : 초과 용적률의 50% 이상(678세대)									
심의완화 사항			• 2025 서울시 도시·환경정비기본계획 변경에 따른 허용용적률 완화 - 기준용적률 210% → 허용용적률 225% • 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화(「도시 및 주거환경정비법」 제54조) - 상한용적률 250.0% → 법적상한용적률 299.9% • 특별건축구역 지정을 통한 일조기준 완화(건축위원회 심의를 통해 확정)									
건축물의 건축선에 관한 계획			• 건축한계선 지정									
			구분		건축선 지정 내용				비고			
			삼성로, 남부순환로변		대지경계선으로부터 8m (보도부속형 전면공지 3m)				도면 참조			
			삼성로58길, 영등대로57길변		대지경계선으로부터 8m (보도부속형 전면공지 2m)							
영등대로변		대지경계선으로부터 3m										
기타사항			• 보차혼용도로 - 보차혼용도로에 대해서는 공공이 자유롭게 이용할 수 있도록 상시 개방하여야 하며, 일반차량 통행에 영향을 주는 차단기 등 어떠한 지장물(공작물)도 설치할 수 없음 - 보차혼용도로에 대해서는 공공이 자유롭게 이용할 수 있도록 지역권 설정 (지역권자 : 강남구청장) - 폭원 : 15m 이상(세부 상세도 참고)									

- 변경

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비고																				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																										
변경	은마아파트 재건축 정비구역	243,552.6	획지1	222,152.3	대치동 316번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	331.94 이하	183.0m 이하 (49층이하)	-																				
주택의 규모 및 규모별 건설비율			■ 주택공급계획 : 5,893세대 ■ 전체 건립규모(전용면적 기준) ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정																											
			<table><tr><th>구분</th><th>세대수(세대)</th><th>비율(%)</th><th>비고</th></tr><tr><td>계</td><td>5,893</td><td>100.0</td><td>-</td></tr><tr><td>60㎡이하</td><td>1,116</td><td>18.9</td><td>공공임대 813세대 포함 공공분양 25세대 포함</td></tr><tr><td>60~85㎡이하</td><td>2,869</td><td>48.7</td><td>공공임대 96세대 포함 공공분양 170세대 포함</td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td>1,908</td><td>32.4</td><td>-</td></tr></table>				구분	세대수(세대)	비율(%)	비고	계	5,893	100.0	-	60㎡이하	1,116	18.9	공공임대 813세대 포함 공공분양 25세대 포함	60~85㎡이하	2,869	48.7	공공임대 96세대 포함 공공분양 170세대 포함	85㎡초과	1,908	32.4	-				
			구분	세대수(세대)	비율(%)	비고																								
			계	5,893	100.0	-																								
			60㎡이하	1,116	18.9	공공임대 813세대 포함 공공분양 25세대 포함																								
			60~85㎡이하	2,869	48.7	공공임대 96세대 포함 공공분양 170세대 포함																								
85㎡초과	1,908	32.4	-																											
※ 공공주택(임대, 공공분양) 건설																														
- 법적상한용적률 이하 구간 : 완화 용적률의 50% 이상(임대 676세대)																														
- 법적상한용적률 초과 구간 : 완화 용적률의 60% 이상(임대 233세대, 공공분양 195세대)																														
심의완화 사항			• 2025 서울시 도시·환경정비기본계획 변경에 따른 허용용적률 완화 - 기준용적률 210% → 허용용적률 223% • 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화(「도시 및 주거환경정비법」 제54조) - 상한용적률 250.0% → 법적상한용적률 300.0% • 역세권 등에 따른 법적상한용적률 완화 적용(「도시 및 주거환경정비법」 제66조제2항) - 법적상한용적률 300.0% → 추가완화 법적상한용적률 331.94% • 특별건축구역 지정을 통한 일조기준 완화(건축위원회 심의를 통해 확정)																											
			<table><tr><th>구분</th><th>건축선 지정 내용</th><th>비고</th></tr><tr><td>삼성로, 남부순환로변</td><td>대지경계선으로부터 8m (보도부속형 전면공지 3m, 휴식공간형 전면공지 5m)</td><td rowspan="3">도면 참조</td></tr><tr><td>삼성로58길, 영등대로57길변</td><td>대지경계선으로부터 8m (차도부속형 전면공지 3m, 보도부속형 전면공지 3m~5m, 휴식공간형 전면공지 5m)</td></tr><tr><td>영등대로변</td><td>대지경계선으로부터 3m</td></tr></table>								구분	건축선 지정 내용	비고	삼성로, 남부순환로변	대지경계선으로부터 8m (보도부속형 전면공지 3m, 휴식공간형 전면공지 5m)	도면 참조	삼성로58길, 영등대로57길변	대지경계선으로부터 8m (차도부속형 전면공지 3m, 보도부속형 전면공지 3m~5m, 휴식공간형 전면공지 5m)	영등대로변	대지경계선으로부터 3m										
											구분	건축선 지정 내용	비고																	
											삼성로, 남부순환로변	대지경계선으로부터 8m (보도부속형 전면공지 3m, 휴식공간형 전면공지 5m)	도면 참조																	
											삼성로58길, 영등대로57길변	대지경계선으로부터 8m (차도부속형 전면공지 3m, 보도부속형 전면공지 3m~5m, 휴식공간형 전면공지 5m)																		
영등대로변	대지경계선으로부터 3m																													
건축물의 건축선에 관한 계획																														
기타사항			• 공공보행통로 - 공공보행통로에 대해서는 공공이 자유롭게 이용할 수 있도록 상시 개방하여야 하고 지역권 설정 (지역권자 : 강남구청장) - 폭원 : 20m 이상(세부 상세도 참고) • 담장설치 불허구간 - 열린단지 계획에 따른 담장설치 불허구간 계획 (정비계획 결정도 참고)																											

2) 건축물 용도완화 계획 : 신설

- 역세권 및 간선도로변에 위치한 은마아파트의 자족성 강화를 위하여 용도지역 변경 없이 역세권, 업무기능 활성화하고자 건축물 용도완화

구분	현재 제3종일반주거지역내 건축가능한 건축물	제3종일반주거지역 용도완화 계획수립	적용범위	비고
용도완화	• 판매시설 ※ 「서울특별시 도시계획조례」 제33조에 의거 바닥면적의 합계가 2천㎡미만 (너비 20미터 이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한함) • 업무시설 ※ 「서울특별시 도시계획조례」 제33조에 의거 바닥면적의 합계가 3천㎡미만	• 용도완화 계획 - 판매시설(도매시장 제외) 및 업무시설(오피스텔 제외) 바닥면적 제한 완화 ※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제3항 및 「동법 시행령」 제46조제5항에 의거 완화	획지 1	준주거지역에서 건축가능한 판매시설, 업무시설 (오피스텔 제외) 용도 도입가능

■ 건축물 용도완화 결정 사유서

구분	변경내용	변경사유
신설	• 제3종일반주거지역 내 용도완화 - 판매시설(도매시장 제외) 및 업무시설(오피스텔 제외) 바닥면적 제한 완화	• 현재 은마종합상가에 위치한 전통시장의 재현과 KB국민은행(조합원) 등 다양한 금융업종을 포함하는 업무복합화를 통한 공공성 확보 방안으로 역세권, 업무기능 활성화를 위한 준주거지역에서 건축가능한 용도 도입이 필요

3) 용적률 계획 : 변경

- 기정

구분		산정내용									
토지이용계획		계 (구역면적)	택지 (공동주택등)	계획 정비기반시설					건축물 부지환산		국· 공유지 면적
				도로	문화공원	근린공원	공공청사	공공청사 내 건축물 (공공청사)	근린공원 내 공원시설 (국공립 어린이집)		
		243,552.6㎡	222,749.5㎡	3,229.1㎡	4,081.0㎡	13,253.0㎡	240.0㎡	54.5㎡	235.3㎡	-	
공공 시설 제공 면적	전체	•순부담면적 : 21,092.9㎡ (8.66%) = 새로 설치하는 기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 기존 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = ① 20,803.1㎡ + ② 289.8㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 21,092.9㎡									
	토지	① 토지 기부채납 면적 : 20,803.1㎡ (도로) 3,229.1㎡, (문화공원) 4,081.0㎡, (근린공원) 13,253.0㎡, (공공청사) 240㎡									
	건축물	② 건축물 기부채납 환산면적 = 289.8㎡ (설치비용 × 건축연면적 / 개별 공시지가 × 부지가액 가중치) (공공청사) = 54.5㎡ (2,407,000원 × 496.0㎡ / 43,800,000 × 2) (국공립어린이집) = 235.3㎡ (2,577,000원 × 2,000.0㎡ / 43,800,000 × 2) ※ 공공시설 등 설치비용 및 부지가액에 따른 환산 부지면적은 사업시행인가시 최종 결정									
기준용적률		•기준용적률 = 210%									
허용용적률 (사업별 인센티브 항목 적용)		•허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 210% + 15% = 225% •인센티브 = 15% (우수디자인(15%)) ※ 위에서 적용한 허용용적률 인센티브의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심 의 결과에 따라 정비계획용적률이 변경될 수 있음									
상한용적률		•공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 •상한용적률(정비계획용적률) = 허용용적률×[(1+1.3×α토지)+(0.7×α건축물)] → 225% × [(1 + 1.3 × α토지 + 0.7×α건축물)] ∴ 252.52% (250.0% 적용) ※ α토지 = 공공시설등 부지(토지) 제공면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 20,803.1㎡ / 222,749.5㎡ = 0.0934 ※ α건축물 = 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 289.8㎡ / 222,749.5㎡ = 0.0013									
법적 상한용적률		•공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화									
		•법적상한용적률 = 299.9%					•2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 건축심의 에서 최종 확정				

- 변경

구분		산정내용									
토지이용계획		계 (구역면적)	택지 (공동주택등)	계획 정비기반시설						국· 공유지 면적	
				도로	근린공원	소공원	공공 청사	건축물 부지환산			
								공공청사 내 건축물 (공공청사)	근린공원 내 저류시설		소공원 내 공영 주차장
		243,552.6㎡	222,152.3㎡	3,481.3㎡	11,400.7㎡	6,278.3㎡	240.0㎡	48.9㎡	809.4㎡	278.1㎡	-
공공 시설 제공 면적	전체	•순부담면적 : 22,536.7㎡ (9.25%) = 새로 설치하는 기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 기존 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = ① 21,400.3㎡ + ② 1,136.4㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 22,536.7㎡									
	토지	① 토지 기부채납 면적 : 21,400.3㎡ (도로) 3,481.3㎡, (근린공원) 11,400.7㎡, (소공원) 6,278.3㎡, (공공청사) 240㎡									
	건축물	② 건축물 기부채납 환산면적 = 1,136.4㎡ [설치비용× 건축면적 / 개별 공시지가 × 부지가액 가중치] 1. 공공청사 = 48.9㎡ (4,325,121원 × 496.0㎡ / 21,950,000 × 2) 2. 저류시설 = 809.4㎡ (888,287원 × 40,000.0㎡ / 21,950,000 × 2) 3. 공영주차장 = 278.1㎡ (972,437원 × 12,556.6㎡ / 21,950,000 × 2) ※ 주1) 공공청사 공사비 : 4,541,000원/㎡ (2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인, 공공업무사무소) 주2) 저류시설 공사비 : 852,396원/㎡ (하수도분야 보조금편성 및 집행관리 실무요령(2021, 환경부)) 주3) 주차장 공사비 : 1,024,000원/㎡ (『공공시설 등 기부채납 용적을 인센티브 운영기준 개정 (2025.03.17.)에 따른 ‘분양가상한제 기본형건축비’ 지하 건축 비용 적용) 주4) 개별 공시지가 : 21,950,000원/㎡(2024년 1월 기준) ※ 공공시설 등 기부채납 용적을 인센티브 운영기준 개정(2025.03.17.)에 따라 공공시설(공공청사, 저류시설, 주차장)에 대하여 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준, 상 설계비와 감리비 추가 적용 ※ 부가가치세 10% 면세된 단가 적용 ※ 공공시설 등 설치비용 및 부지가액에 따른 환산 부지면적은 사업시행인가시 최종 결정									
	기준용적률	•기준용적률 = 210%									
허용용적률	•허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 210% + 13% = 223% •인센티브 = 13% (공공보행통로(8%) + 열린단지(5%)) ※ 위에서 적용한 허용용적률 인센티브의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획용적률이 변경될 수 있음										

구분	산정내용	
상한용적률	• 공공시설 기부채납에 따른 용적을 완화 • 상한용적률(정비계획용적률) = 허용용적률×[(1+1.3×α토지)+(0.7×α건축물)+(1.0×α건축물)] → 223% × [(1 + 1.3 × α토지 0.0963) + (0.7 × α건축물 0.0015) + (1.0 × α건축물 0.0036)] ∴ 251.97% (250.0% 적용) ※ α토지 = 공공시설등 부지(토지) 제공면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 21,400.3㎡ / 222,152.3㎡ = 0.0963 ※ α건축물(공공청사, 주차장) = 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 327.0㎡ / 222,152.3㎡ = 0.0015 ※ α건축물(저류시설) = 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 809.4㎡ / 222,152.3㎡ = 0.0036	
법적 상한용적률	• 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화 ⇒ 상한용적률250% → 법적상한용적률300% • 역세권 등에 따른 법적상한용적률 완화 적용(100분의 120까지 완화) ⇒ 예정법적상한용적률300.0% → 추가완화 법적상한용적률 360%	
	• 추가완화 법적상한용적률 = 331.94%	• 「도시 및 주거환경정비법」 제66조제2항 및 시행령 제55조의 '정비구역이 역세권 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당'하는 경우 법적상한용적률(300%)의 100분의 120까지 완화하는 사항으로 서울특별시 도시계획위원회 및 건축위원회 심의에서 최종 확정

4) 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획 : 변경

가) 법적상한용적률 완화에 따른 공공주택 건설 계획 : 변경

- 기정

계획 기준		• 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 공공목적의 공공주택 용도				
상한용적률(정비계획 용적률)		• 250.0%				
법적상한용적률(건축계획)		• 299.9% 이하(건축위원회 심의에서 최종결정)				
공공주택 산출근거	용적률 증가분	• 법적상한용적률 - 상한용적률 = 299.9% - 250.0% = 49.9%				
	건립 용적률	• 49.9% × 0.5 = 24.95%				
	의무 연면적(지상층)	• 222,749.5㎡(대지면적) × 24.95% = 55,576.0㎡ 이상				
공공주택 확보계획 (법적상한용적률 완화)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		59㎡	79.71㎡	628	50,057.9㎡	획지1
		84㎡	111.09㎡	50	5,554.5㎡	
		합 계		678	55,612.4㎡	> 55,576.0㎡

- 변경

계획 기준		• 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 공공목적의 공공주택 용도				
상한용적률(정비계획 용적률)		• 250.0%				
예정 법적상한용적률(건축계획)		• 300.0% 이하(건축위원회 심의에서 최종결정)				
공공주택 산출근거	용적률 증가분	• 예정법적상한용적률 - 상한용적률 = 300.0% - 250.0% = 50.0%				
	건립 용적률	• 50.0% × 0.5 = 25.0%				
	의무 연면적(지상층)	• 222,152.3㎡(대지면적) × 25.0% = 55,538.08㎡ 이상				
공공주택 확보계획 (법적상한용적률 완화)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		59㎡	82.164㎡	676	55,543.12㎡	획지1
		합 계		676	55,543.12㎡	> 55,538.08㎡

나) 용적률 특례(법적상한용적률 초과)에 따른 공공주택 건설 계획 : 신설

계획 기준		•서울시 도시 및 주거환경정비조례 별표5에 따라추가용적을 중 법적상한용적률을 초과하는 구간에서의 국민주택규모 주택 및 이에 따른 공공분양주택 건설비를 등 적용				
예정 법적상한용적률		•300.0%				
공공임대주택 및 공공분양주택 산출근거	변경 계획용적률	•331.94%				
	용적률 증가분	•331.94% - 300.0% = 31.94%				
	연면적 증가분	•221,152.3㎡(대지면적) × 31.94%= 70,955.44㎡				
	공공임대주택 + 공공분양주택 연면적	•70,955.44㎡ × 60% = 42,573.27㎡				
	공공임대주택 연면적	•42,573.27㎡ × 60분의30 = 21,286.63㎡				
	공공분양주택 연면적	•42,573.27㎡ × 60분의30 = 21,286.63㎡				
공공임대주택 확보계획		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		59㎡	82,164㎡	137	11,256.52㎡	획지1
		76㎡	104,603㎡	96	10,041.86㎡	획지1
		합 계		233	21,298.38㎡	> 21,286.63㎡
공공분양주택 확보계획		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		59㎡	82,164㎡	25	2,054.11㎡	획지1
		76㎡	104,603㎡	40	4,184.11㎡	획지1
		84㎡	115,918㎡	130	15,069.32㎡	획지1
		합 계		195	21,307.54㎡	> 21,286.63㎡

사. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
재건축사업	구역지정 고지가 있는 날부터 4년 이내	은마아파트 재건축정비사업조합	현황) 4,424세대 계획) 5,893세대 증) 1,469세대	-

아. 가구 및 획지에 관한 계획 : 변경

구 분		면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
기정	획지1	222,749.5	91.5	공동주택 및 부대복리시설
변경	획지1	222,152.3	91.2	공동주택 및 부대복리시설

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
			기정	변경	변경후		
기정	은마아파트 재건축정비사업	강남구 대치동 316번지 일대	243,552.6	-	243,552.6	서고제51호 (23.02.16)	

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가. 용도지역·지구에 관한 결정조서 : 변경없음

1) 용도지역 결정조서

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	243,552.6	-	243,552.6	100.0	
제3종일반주거지역	243,552.6	-	243,552.6	100.0	

2) 용도지구 결정조서 : 해당없음

나. 도시기반시설에 관한 결정조서 : 변경

1) 교통시설 : 변경

가) 도로 결정조서 : 변경

구분	구 모				기 능	연 장 (m)	구 간		사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기 점	종 점			
기정	중로	3	(A)	12~14 (6~8)	국지 도로	573 (508)	광로 3-13	대치동 1020	일반 도로	-	-
변경	중로	2	(A)	12~17 (6~11)	국지 도로	573 (508)	광로 3-13	대치동 1020	일반 도로	-	-

※ ()는 임시번호 및 구역 내 포함된 사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로3-(A)	중로2-(A)	• 도로 폭원 변경 - 폭원 : 12~14m→12~17m (6~8m→6~11m)	• 삼성로58길 통행량 증가를 고려하여 4차선 계획에 따라 도로 일부구간 확폭

나) 철도 결정조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치			연 장 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비 고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	⑩	철도	일반 철도	도봉구 구역계	서초구 구역계	-	30,760 (553)	552,092.0 (20,536.9)	국토부고시 제2023-819호 (23.12.27.)	• 강남구 구간 중복결정 - 일반철도5-20:39㎡ - 근린공원0-39:937㎡ - 광로2류21:1,096㎡ - 도시철도(신분당선):314㎡

다) 입체적 도시계획시설(철도) 결정조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비 고
기정	⑩	철도	강남구 압구정동 384 ~ 강남구 도곡동 958-2-	길이	8,193m (553)	-	8,193m (553)	국토부고시 제2024-483호 (24.9.13.)	구분 지상권 설정 토지에 한함
				폭	도시계획시설 결정 폭	-	도시계획시설 결정 폭		
				높이	해수면(+100) 11,965m~89,932 m	-	해수면(+100) 11,965m~ 89,932m		

※ ()는 구역 내 포함된 사항임

라) 주차장 결정(변경) 조서 : 변경

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
신설	①	주차장	대치동1020-1 일대	-	증) 6,278.3	6,278.3	-	소공원 중복결정

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	주차장	• 주차장 신설 - 위치 : 대치동 1020-1 일대 - 면적 : 6,278.3㎡ • 공원 중복결정 - 소공원① 면적 : 6,278.3㎡	• 강남구 필요시설 검토의견 및 대치동 학원가로 인한 주정차난의 해소를 위하여 도시계획시설 중 복결정을 통한 공영주차장 신설

■ 주차장 건축범위 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	층	면적(㎡)	비 고
신설	①	주차장	대치동1020-1 일대	지하1층 ~ 지하2층	부지면적 : 6,278.3㎡ 연면적 : 12,556.6㎡	-

2) 공간시설 : 변경

가) 공원 결정(변경) 조서 : 변경

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	①	근린공원	근린공원	대치동 316 일대	4,081.0	증) 7,319.7	11,400.7	서고제51호 (23.02.16)	유수지 중복결정
변경	①	소공원	소공원	대치동 1020-1 일대	13,253.0	감) 6,974.7	6,278.3	서고제51호 (23.02.16)	주차장 중복결정

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	공원명	변경내용	변경사유
①	근린공원	• 공원세분 변경 및 면적변경 - 문화공원 → 근린공원 - 면적 : 4,081.0㎡ → 11,400.7㎡ 증) 7,319.7㎡ • 유수지 중복결정 - 저류시설① 면적 : 4,000.0㎡	• 공원의 기능 및 활용계획을 반영하여 근린공원으 로 세분 변경 • 학여울 일대(SETEC) 장래 복합개발과 위례신사 선 노선계획에 따른 지하철 출입구 설치, GTX-C 노선변경(안)을 고려하여 공원 면적 및 선형 변경 • 지역필요시설인 저류시설 중복결정
①	소공원	• 공원세분 변경 및 면적변경 - 근린공원 → 소공원 - 면적 : 13,253.0㎡ → 6,278.3㎡ 감) 6,974.7㎡ • 주차장 중복결정 - 주차장① 면적 : 6,278.3㎡	• 공원의 복합적 활용계획을 위하여 면적을 조정하 여 소공원으로 세분변경 • 주변 지역 주차수요 및 불법 주정차 해소를 위해 주차장 중복결정

■ 국공립 어린이집 (근린공원① 내 공원시설) 건축범위 결정(변경)조서 : 변경

구분	건폐율	용적률	높이	비 고
폐지	20% 이하	250% 이하	4층 이하	• 근린공원① 내 연면적 2,000.0㎡ 이상의 국공립 어린이집 기부채납(환산부지면적 235.3㎡ 이상)

■ 국공립 어린이집 결정(변경) 사유서

변경내용	변경사유
• 국공립 어린이집 폐지 - 연면적 : 2,000㎡	• 강남구 필요시설 검토의견에 따라 대상지에 필요한 공원과 주차장, 저류시설로 공기여시설을 계획하고 국공립어린이집은 주택법에 따른 주민공동이용시설로 대체

2) 공공·문화체육시설 : 변경없음

가) 공공청사 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공공청사	파출소	대치동 316 일대	240.0	-	240.0	서고제51호 (23.02.16)	-

나) 공공청사 건축범위 결정조서 : 변경없음

구분	건폐율	용적률	높이	비 고
기정	50% 이하	250% 이하	4층 이하	• 연면적 496.0㎡ 이상의 공공청사(파출소) 기부채납

3) 방재시설 : 변경

가) 유수지 결정(변경) 조서 : 변경

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	①	유수지	저류시설	대치동 316 일대	-	증) 4,000.0	4,000.0	-	근린공원과 중복결정, 깊이10m

■ 유수지 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	유수지	• 저류시설 신설 - 위치 : 대치동 316 일대 - 면적 : 4,000.0㎡ • 공원 중복결정 - 근린공원① 면적 : 4,000.0㎡	• 대치역 일대 저지대 상습침수지역 해소를 위하여 유수지(저류시설) 신설 • 근린공원과 중복결정

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서 : 변경

구 분		면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
기정	획지1	222,749.5	91.5	공동주택 및 부대복리시설
변경	획지1	222,152.3	91.2	공동주택 및 부대복리시설

나. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정조서 : 변경없음

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서 : 변경

가) 허용용도 : 변경없음

구 분	가 구	용 도	비 고
허용용도	획지1	• 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 • 주택건설기준 등에 관한 규정 제6조의 부대시설 및 복리시설	허용용도 외의 용도는 불허

나) 건축물 용도완화 계획 : 신설

- 역세권 및 간선도로변에 위치한 은마아파트의 자족성 강화를 위하여 용도지역 변경 없이 역세권, 업무기능 활성화하고자 건축물 용도완화

구분	현재 제3종일반주거지역내 건축가능한 건축물	제3종일반주거지역 용도완화 계획수립	적용범위	비고
용도 완화	• 판매시설 ※ 「서울특별시 도시계획조례」 제33조에 의거 바닥면적의 합계가 2천㎡미만 (너비 20미터 이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한함) • 업무시설 ※ 「서울특별시 도시계획조례」 제33조에 의거 바닥면적의 합계가 3천㎡미만	• 용도완화 계획 - 판매시설(도매시장 제외) 및 업무시설(오피스텔 제외) 바닥면적 제한 완화 ※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제3항 및 「동법 시행령」 제46조제5항에 의거 완화	획지 1	준주거지역에서 건축가능한 판매시설, 업무시설(오피스텔 제외) 용도 도입가능

2) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)에 관한 결정조서 : 변경

가) 건폐율 계획 : 변경없음

구분	지역	건폐율(%)	비 고
획지1	제3종일반주거지역	50 이하	공동주택 및 부대복리시설

나) 용적률 계획 : 변경

구분		용적률(%)					비 고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	예정법적상한 용적률	역세권 완화용적률	
기정	획지1	210 이하	230 이하	250 이하	299.9이하	-	공동주택 및 부대복리시설
변경	획지1	210 이하	230 이하	250 이하	300 이하	331.94이하	공동주택 및 부대복리시설

■ 용적률 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 법적상한용적률의 100분의 120까지 용적률을 완화 - 역세권 완화용적률 : 331.94% 이하	• 역세권 뉴:홈의 일환으로 역세권에 위치한 재건축 정비사업을 통해 주택공급의 확대 및 양질의 공공주택 공급하고자 법적상한용적률을 추가로 완화

■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분	인센티브		비 고
	공공보행통로	열린단지	
허용용적률 인센티브	8%	5%	총 13%

■ 상한(법적상한)용적률 완화사항

구 분		용적률 완화			비 고
		법적상한용적률 이하		법적상한용적률 초과	
		공공시설 기부채납	공공주택 건설	공공임대, 공공분양 건설	
기정	획지1	25%	49.9%	-	총 74.9%
변경	획지1	25%	50%	31.94%	총 108.94%

다) 높이 계획 : 변경

구분		지역	높이기준	비 고
기정	획지1	제3종일반주거지역	118.4m 이하 (35층 이하)	공동주택 및 부대복리시설
변경	획지1	제3종일반주거지역	183.0m 이하 (49층 이하)	공동주택 및 부대복리시설

■ 높이 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	•최고높이 변경 - 118.4m(35층이하) → 183.0m(49층이하)	•역세권 입지여건을 고려한 용적을 상향에 따른 주택공급을 위하여 층수계획 변경

4. 기타 사항에 관한 계획

가. 건축물의 건축선에 관한 계획 : 변경

구 분		적용위치	계획내용
기정	건축한계선	삼성로, 남부순환로변	•대지경계선으로부터 8m 후퇴 (보도부속형 전면공지 3m)
		삼성로58길, 영동대로57길변	•대지경계선으로부터 8m 후퇴 (보도부속형 전면공지 2m)
		영동대로변	•대지경계선으로부터 3m 후퇴
	통경구간	단지 내 보차혼용통로변	•보차혼용통로 변으로 폭원 40m 확보
변경	건축한계선	삼성로, 남부순환로변	•대지경계선으로부터 8m 후퇴 (보도부속형 전면공지 3m, 휴식공간형 전면공지 5m)
		삼성로58길, 영동대로57길변	•대지경계선으로부터 8m 후퇴 (차도부속형 전면공지 3m, 보도부속형 전면공지 3m~5m, 휴식공간형 전면공지 5m)
		영동대로변	•대지경계선으로부터 3m 후퇴
	담장설치 불허구간	삼성로, 남부순환로, 삼성로58길, 인접대지변	•열린단지 조성을 위하여 담장설치 불허
	통경구간	단지 내 공공보행통로변	•공공보행통로 변으로 폭원 50m 확보

■ 건축물의 배치 등에 관한 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	•건축한계선 계획내용 변경 - 삼성로, 남부순환로변 : 대지경계선으로부터 8m 후퇴 (보도부속형 전면공지 3m) → 대지경계선으로부터 8m 후퇴(보도부속형 전면공지 3m, 휴식공간형 전면공지 5m) - 삼성로58길, 영동대로57길변 : 대지경계선으로부터 8m 후퇴 (보도부속형 전면공지 2m) → 대지경계선으로부터 8m 후퇴 (차도부속형 전면공지 3m, 보도부속형 전면공지 3m~5m, 휴식공간형 전면공지 5m)	•차량 및 보행환경을 개선하고 휴식공간 기능 등 공공성 확보를 통한 전면공지 계획을 위해 건축한계선 변경
신설	•담장설치 불허구간 신설 - 삼성로, 남부순환로, 삼성로58길, 인접대지변 담장설치 불허구간 설정	•열린단지 조성을 위하여 담장설치 불허구간 신설

나. 교통계획 : 변경

구 분		적용위치	계획내용
기정	차량출입 불허구간	삼성로, 남부순환로, 영등대로변	• 간선도로변 원활한 교통 흐름을 위한 차량출입불허구간 지정
		삼성로58길, 영등대로57길변	• 이면도로변 원활한 교통 흐름을 위한 차량출입불허구간 지정
	보차혼용 통로	단지 내	• 보차혼용통로에 대해서는 공공이 자유롭게 이용할 수 있도록 상시 개방 하여야 하며, 일반차량 통행에 영향을 주는 차단기 등 어떠한 지장물(공 작물)도 설치할 수 없음 • 보차혼용통로에 대해서는 공공이 자유롭게 이용할 수 있도록 지역권 설정 (지역권자 : 강남구청장) - 폭원 : 15m 이상(세부 상세도 참고)
변경	차량출입 불허구간	삼성로, 남부순환로, 영등대로변	• 간선도로변 원활한 교통 흐름을 위한 차량출입불허구간 지정
		삼성로58길, 영등대로57길변	• 이면도로변 원활한 교통 흐름을 위한 차량출입불허구간 지정
	공공보행 통로	단지 내	• 공공보행통로에 대해서는 공공이 자유롭게 이용할 수 있도록 상시개방하고 지역권 설정 (지역권자 : 강남구청장) - 폭원 : 20m 이상(세부 상세도 참고)

■ 건축물의 배치 등에 관한 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 보차혼용통로 삭제 및 공공보행통로 신설 - 보차혼용통로(15m 이상) → 공공보행통로(20m 이상) 변경	• 보차혼용통로 설치에 따른 주변가로, 교차로 서비스수준 및 주변 가로망 교통영향 분석 등을 통하여 공공보행통로로 변경

Ⅲ. 관계도면 : 붙임참조

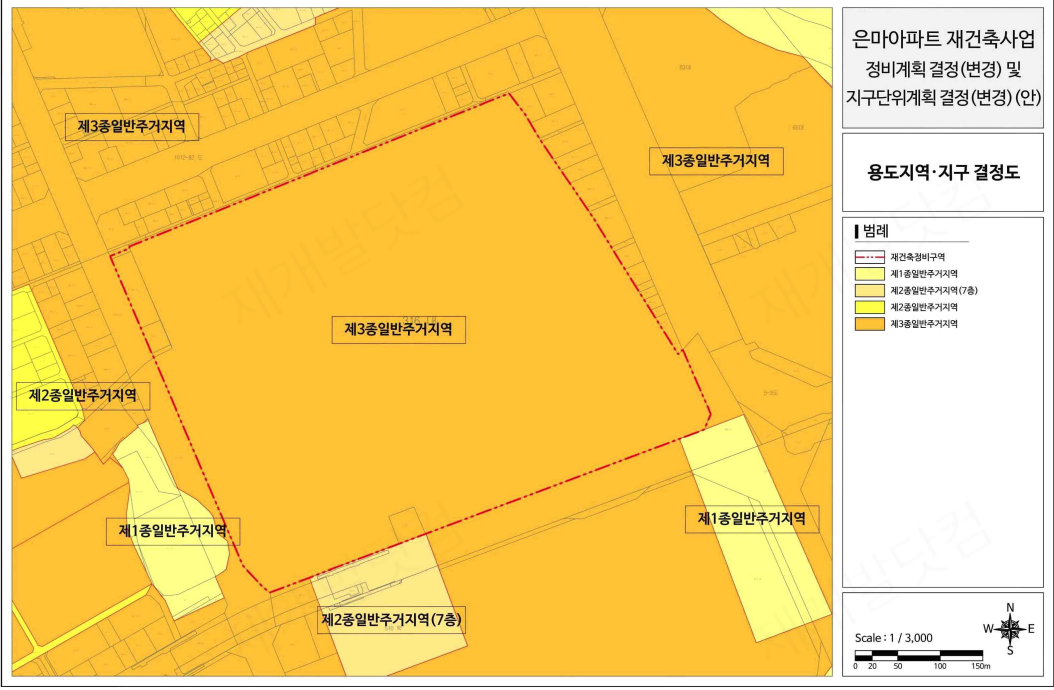
1. 정비구역 결정도
2. 용도지역·지구 결정도
3. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
4. 정비계획 결정도(기정/변경)

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

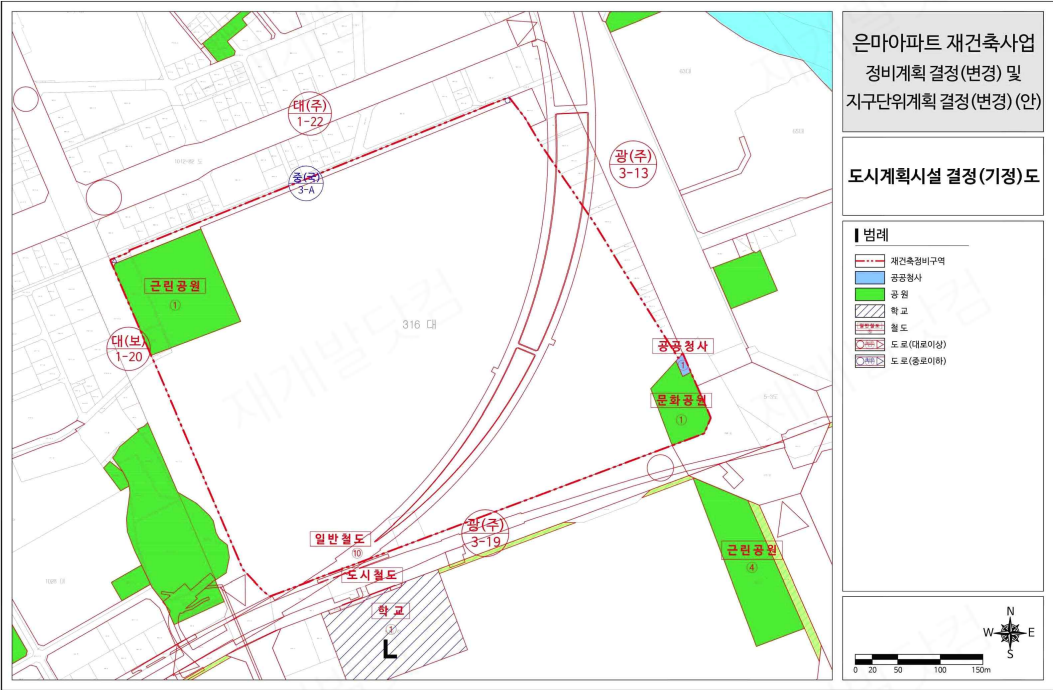
정비구역 결정도



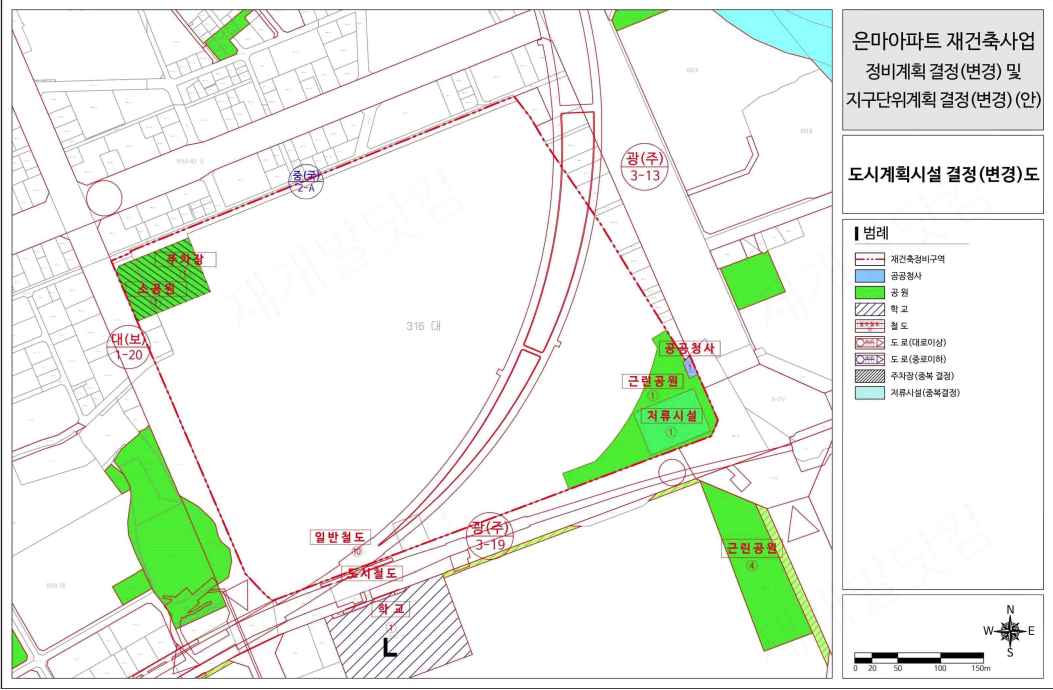
용도지역 결정도



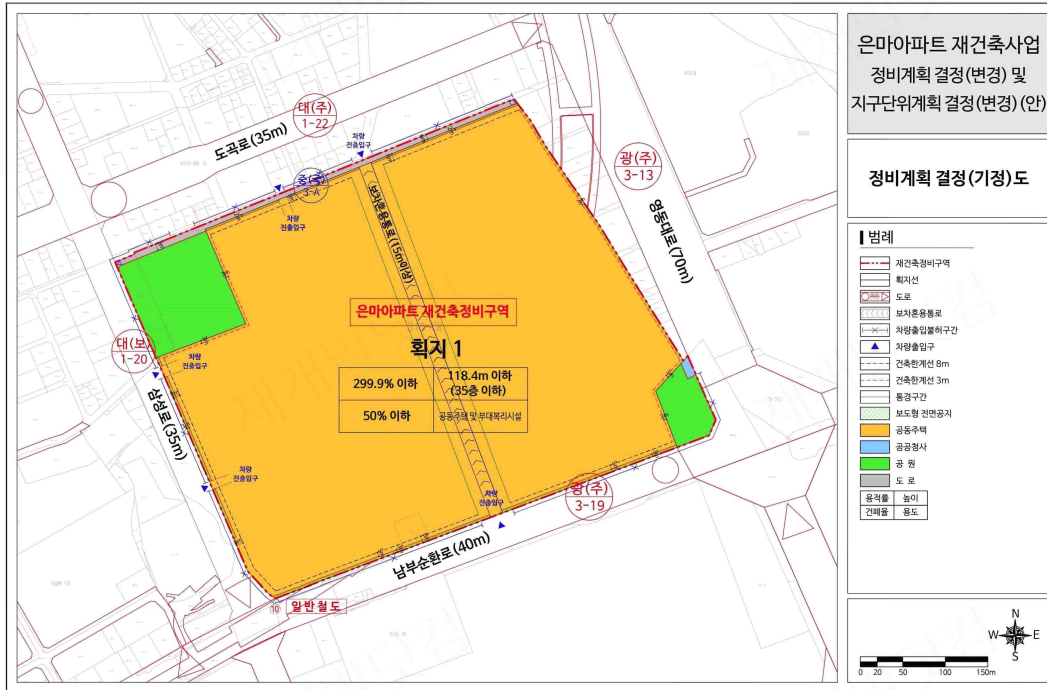
■ 도시계획시설 결정(기정)도



■ 도시계획시설 결정(변경)도



■ 정비계획 결정(기정)도



■ 정비계획 결정(변경)도

