

◆ 서울특별시고시 제2025-644호

대치쌍용1차아파트 재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(변경), 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시 고시 제2013-325호(2013.10.4.)로 정비구역 지정되고, 강남구 고시 제2016-79호(2016.6.9.)로 정비계획 변경(경미한 사항), 강남구 고시 제2018-91호(2018.6.21.)로 정비계획 변경(경미한 사항) 및 강남구 고시 제2021-203호(2021.11.25.)로 정비계획 변경(경미한 사항) 고시된 대치쌍용1차아파트 재건축사업에 대하여 2025년 제7차 정비사업 통합심의위원회(2025.08.07.) 심의를 거쳐 정비계획의 결정 및 정비구역의 지정을 변경하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 11월 20일

서울특별시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정(변경)

1. 정비구역 지정(변경) 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	대치쌍용1차아파트 재건축사업	서울특별시 강남구 대치동 66번지	47,659.0	감) 398.0	47,261.0	사회복지시설(어린이집) 제척

2. 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적 (㎡)			비 율 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		47,659.0	감) 398.0	47,261.0	100.0	-
정비기반시설	소 계	4,090.0	감) 1,190.0	2,900.0	6.1	-
	도 로	792.0	감) 792.0	-	-	획지 내 보도부속형 전면공지 조성을 통해 완화차로 확보
	공 원	2,900.0	-	2,900.0	6.1	위치 및 형태 변경
	사회복지시설(어린이집)	398.0	감) 398.0	-	-	사회복지시설 (어린이집) 제척
획 지	소 계	43,569.0	증) 792.0	44,361.0	93.9	-
	획 지 1	43,569.0	증) 792.0	44,361.0	93.9	-

3. 용도지역·지구에 관한 계획(변경)

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			비율 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합계		47,659.0	감) 398.0	47,261.0	100.0	-
주거 지역	제3종일반주거지역	47,659.0	감) 398.0	47,261.0	100.0	-

※ 구역계 변경(사회복지시설 제척)에 따른 용도지역 면적 변경임

나. 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거(변경)

가. 추정 비례율 산출근거

추정
비례율

□ 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) ÷ 종전자산총액 x 100%

□ 추정비례율: 98.99%

→ (2조6,878억원 - 8,229억원) / 1조8,839억원 × 100 = 98.99%

- 총 수입 추정 : 2조6,878억원

- 총 지출 추정 : 8,229억원

- 종전자산총액 추정 : 1조8,839억원

개별
종전자산 추정액

□ 공동주택은 한국부동산원 부동산테크 및 KB시세, 국토교통부 제공 실거래가 등을 고려하여 각 주택형별로 추정하였으며, 상가는 실거래가 및 인근 시세 등을 고려하여 추정하였음.

구분	주택형 (통칭평형)	전용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 (㎡)	세대 (호)수	형(호)별 평균금액 (천원)	총 추정금액 (천원)	비고
아파트	29.0(31)	83.56	96.04	55.00	270	2,400,000	648,000,000	-
	42.7(46)	128.03	141.22	81.02	240	3,150,000	756,000,000	-
	49.2(53)	148.80	162.71	93.34	120	3,550,000	426,000,000	-
	소계	71,144.40	79,347.60	45,495.60	630	-	1,830,000,000	-
상가	지하2층	1,326.21	1,432.89	435.67	4	2,520,000	10,080,354	총별 합계 면적
	지하1층	1,639.62	1,726.45	526.00	38	359,000	13,650,346	
	1층	833.67	833.67	266.63	18	857,000	15,422,895	
	2층	839.67	839.67	268.55	9	868,000	7,808,931	
	3층	839.67	842.83	268.55	8	871,000	6,969,261	
	소계	5,514.84	5,675.51	1,765.40	77	-	53,931,787	-
종전자산추정액 합계(1)		76,659.24	85,023.11	47,261.00	707	-	1,883,931,787	-
현금청산추정액 합계(2)		현금청산자는 없는 것으로 가정					-	-
종전자산추정액 합계		(1) - (2)					1,883,931,787	-

추정
분담금
산출

□ 추정분담금 산정방식 : 조합원 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 x 추정비례율)

구분	전용 면적 (㎡)	종전자산 추정액 (백만원)	비례율 (%)	권리 가액 (백만원)	추정분담금(백만원, +는 부담, -는 환급)				
					25.5평형 (59A1타입)	35.8평형 (84A1타입)	39.9평형 (95A타입)	48.4평형 (115A타입)	56.4평형 (134A타입)
					1,867	2,622	2,915	3,539	4,123
31평형	83.56	2,400	98.99	2,376	-509	246	539	1,163	1,747
46평형	128.03	3,150		3,118	-1,251	-496	-203	421	1,005
53평형	148.80	3,550		3,514	-1,647	-892	-599	25	609
상가 지하2층	340.55	2,520		2,494	-627	128	421	1,045	1,629
상가 지하1층	43.28	359		355	1,512	2,267	2,560	3,184	3,768
상가1층	46.32	857		848	1,019	1,774	2,067	2,691	3,275
상가2층	93.30	868		859	1,008	1,763	2,056	2,680	3,264
상가3층	104.96	871		862	1,005	1,760	2,053	2,677	3,261

- 아파트 조합원분양가는 공급면적 기준 7,300만원/3.3㎡으로 추정함.

- 추정분담금 예시 : 31평형 아파트 소유자가 35.8평형 아파트 분양신청시 246백만원(246,000,000원) 추가부담.

- 상가의 경우, 각 층의 호별 평균 전용면적 및 평균 종전자산 추정액을 기준으로 추정분담금을 산출함.

- 각 세대(호)별 추정분담금 내역은 별첨 “소유자별 분담금 추산액” 참조.

※ 해당 분담금은 추산액으로 향후 조합설립인가 및 사업시행계획인가, 관리처분계획인가시 개별물건에 대한 종전·중후 자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

5. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 도로

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	광로	3	13	70~73	주간선 도로	3,630 (103)	청담동 (영동교남단)	광장 86호	일반 도로	'71.4.7 (건고 198)	구역내 완화차로 설치
변경	광로	3	13	70~73	주간선 도로	3,630	청담동 (영동교남단)	광장 86호	일반 도로	'71.4.7 (건고 198)	영동대로
기정	광로	3	19	40~120	주간선 도로	35,077 (158)	삼전동	방화동	자동차 전용도로	'69.8.7 (건고 503)	구역내 완화차로 설치
변경	광로	3	19	40~120	주간선 도로	35,077	삼전동	방화동	자동차 전용도로	'69.8.7 (건고 503)	남부순환로

※ 연장 항목의 ()은 대상지 연결부 수치임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
광로 3-13	광로 3-13	• 일부구간 폭원 축소 - B = 3m 축소	• 기존 확폭계획은 획지 내 보도부속형 전면공지를 조성함에 따라 삭제
광로 3-19	광로 3-19	• 일부구간 폭원 축소 - B = 3m 축소	• 기존 확폭계획은 획지 내 보도부속형 전면공지를 조성함에 따라 삭제

나. 공원

1) 공원 결정(변경) 조서

구분	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
변경	공원	소공원	대치동 66번지	2,900.0	-	2,900.0	서고 325호 (13.10.04)	소공원 위치 및 형태 변경

■ 공원 결정(변경) 사유서

구분	시설명	변 경 내 용	변경사유
변경	소공원	• 소공원 위치 및 형태 변경 (면적 변경없음)	• 영동대로50길변 산책로와 연계할 수 있도록 공원 위치 및 형태 변경

다. 공공·문화·체육시설

1) 문화·사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
폐지	사회복지 시설	어린이집	대치동 59-6, 62-12번지	398.0	감) 398.0	-	서고 325호 (13.10.04)	정비구역 제척에 따른 시설 폐지

■ 문화·사회복지시설 결정(변경) 사유서

구분	시설명	변경 내 용	변경사유
변경	사회복지 시설	- 사회복지시설 폐지 - 면적 : 398.0㎡ → -, 감) 398.0㎡	향후 사용용도가 불확실하고, 단지 내 어린이집과 인접하여 기능이 중복 되므로 정비구역에서 제척

6. 공동이용시설 설치계획 : 변경

구 분	시설의 종류		위치	법정설치기준		면 적(㎡)			비 고
				기준	면적(㎡)	기정	변경	변경후	
공동 이용 시설	주민공동이용시설 총량제		세대수 x 2.5㎡ x 1.25		3,121.8	6,492.4	증) 4,446.4	10,938.8	-
	주민 공동 시설	경로당	필수 주민공동시설 세부면적기준 (500세대 이상 1,000세대 미만)	330.0	300.0	증) 38.1	338.1	-	
		어린이집		330.0	380.0	증) 215.5	595.5	-	
		작은도서관		158.0	186.4	증) 774.2	960.6	-	
		주민공동시설	-	-	5,326.0	증) 1,666.3	6,992.3	-	
		다함께돌봄센터	전용면적 최소 66㎡ 이상	66.0	-	증) 191.9	191.9	-	
		어린이놀이터	200㎡ + 세대당 1㎡	1,199.0	300.0	증) 1,110.6	1,410.6	-	
		주민운동시설(실외)	-	-	-	증) 449.8	449.8	-	
	관리사무소		10㎡ + (세대수-50) x 0.05㎡	57.4	286.3	증) 88.1	374.4	-	
	경비실		-	-	100.0	감) 13.2	86.8	-	
근린생활시설		-	-	10,085.7	증) 838.3	10,924.0	-		

※ 향후 건축위원회심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있음.

7. 기존 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가. 기존건축물의 정비·개량계획 : 변경

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명 칭	면 적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
기정	대치쌍용 1차아파트	47,659.0	획지1	43,569.0	대치동 66번지 일대	6	-	-	6	-	-
변경	재건축사업 정비구역	47,261.0		44,361.0	대치동 66번지						사회복지시설 (어린이집) 제척

나. 건축시설계획 : 변경

구분	구역구분		획지 구분		위 치	주용도	용도 지역 구분	건폐율 (%)	용적률(%)		최고 층수	비고	
	명 칭	면적(㎡)	명 칭	면적(㎡)					정비 계획	예정 법정상한			
기정	대치쌍용 1차아파트 재건축사업 정비구역	47,659.0	획지1	43,569.0	대치동 66번지	공동주택 및 부대복리시설	제3종 일반 주거 지역	30 이하	250.0 이하	299.9 이하	최고35층 /110m이하	-	
			획지2	398.0	대치동 59-6, 62-12	사회복지시설		관계법령에 따름					
변경		47,261.0	획지1	44,361.0	대치동 66번지	공동주택 및 부대복리시설		50 이하	250.0 이하	299.9 이하	최고49층 /175m이하	-	
주택의 규모 및 규모별 건설비율	기정		• 주택공급계획 : 공동주택 999세대 (국민주택규모(임대) 132세대, 일반분양 867세대)										
			구 분		세대수		비율(%)		비고				
			계		999		100.0		-				
			60㎡ 이하		223		22.3		임대 132세대 포함				
			60㎡~85㎡		377		37.7		-				
			85㎡ 초과		399		40.0		-				
	변경		- 전용면적 85㎡ 이하 규모의 건설비율 : 세대수의 60.0%										
			• 주택공급계획 : 공동주택 999세대 (국민주택규모(임대) 132세대, 일반분양 867세대)										
			구 분		세대수		비율(%)		비고				
			계		999		100.0		-				
60㎡ 이하			264		26.4		임대 132세대 포함						
60㎡~85㎡			336		33.6		-						
심의완화 사항	기정		• 허용용적률 인센티브 - 지속가능형 건축구조 : 7%, 우수디자인 : 5%, 친환경 신재생에너지 : 2%										
			• 용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제54조) - 정비계획용적률(250.0%) → 예정법적상한용적률(299.9%)										
	변경		• 허용용적률 인센티브 - 우수디자인+장수명주택(우수등급) : 10%, 돌봄시설 : 5%, 층간소음 해소(2등급) : 3%										
			• 상한용적률 인센티브 - 녹색건축인증(최우수 등급) : 3%										
	• 용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제54조) - 정비계획용적률(250.0%) → 예정법적상한용적률(299.9%)												
	건축물의 건축선에 관한 계획	기정		• 남부순환로변 : 건축한계선 3m									
				• 영동대로변 : 건축한계선 3m									
		변경		• 영동대로50길변 : 건축한계선 3m									
				• 대로3-70변 : 건축한계선 3m									
	기타사항에 관한 계획	기정		• 남부순환로변 : 건축한계선 6m									
• 영동대로변 : 건축한계선 6m													
변경			• 영동대로50길변 : 건축한계선 3m										
			• 대로3-70변 : 건축한계선 3m										
기타사항에 관한 계획	기정		• 공공보행통로 - 공공보행통로는 남부순환로와 영동대로50길을 연결할 수 있도록남북방향으로 조성하여 일반인이 통로로 사용할 수 있도 록 하며, 향후 대치쌍용2차아파트, 대치우성1차아파트 재건축 계획과 연계하여 광역의 커뮤니티가로로 활용될 수 있도록 계획 - 상세 위치 및 조성방법은 건축위원회 심의 시 확정토록 함										
			변경		• 건축선 후퇴공지 - 남부순환로변, 영동대로변 건축선 6m, 그 외(영동대로50길변, 대로3-70변) 건축선 3m 후퇴하여야 하며, 건축선 후퇴 에 따른 공지는 보도와 일체화하여 지역주민의 보행불편이 없도록 조성함								

* 건축한계선 및 전면공지 등 선형은 관련 도면 참고

다. 개발가능용적률 산정 : 변경
[기정]

구 분		산 정 내 용				
토지이용 계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택)	새로이 설치하는 기반시설 면적		신설 정비 기반시설 내 국·공유지	획지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지
			토지 정비기반시설 등	건축물 기부채납 환산부지면적		
	47,659.0㎡	43,569.0㎡	4,090.0㎡	59.67㎡	398.0㎡	-
기밀주거 주택	공공시설 제공면적 (순부담)	•순부담 = 새로이 설치하는 기반시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 - 획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지 = 4,090.0㎡ + 59.67㎡ = 4,149.67㎡ • 구역내 국공유지 398㎡는 주민이 매입 후 어린이집 부지로 기부채납 하므로 제하지 않음				
	기준용적률	•210.00%				
	허용용적률	•224.00% = 기준용적률 + (허용용적률 인센티브) = 210.00% + 14.00% ※ 허용용적률 인센티브(총 14%) : 우수디자인 5.0%, 지속가능형 건축구조 7.0%, 친환경 신재생에너지 2.0%,				
	상한용적률	•250.00% 이하 = 허용용적률 + 계획(기준)용적률 × 1.3α = 224% + 210% × 1.3 × 0.0954 = 250.04% > 250.0% 이하 적용 * α = 총 제공면적 / '총 제공면적' 을 제외한 대지면적 = 4,149.67㎡ / (47,659.0㎡ - 4,149.67㎡) = 0.0954 ▷ 총 제공면적 = 공공시설 등 부지 제공 면적 + 시설설치비용 환산 면적				
		법적 상한용적률	• 국민주택규모 주택건설에 따른 상한용적률 완화 (「도시 및 주거환경정비법」 제54조) : 법적상한용적률 299.90%			

[변경]

구 분		산 정 내 용				
토지이용 계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택)	새로이 설치하는 기반시설 면적		신설 정비 기반시설 내 국·공유지	획지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지
			토지 정비기반시설 등	건축물 기부채납 환산부지면적		
		47,261.0㎡	44,361.0㎡	2,900.0㎡	-	-
기밀주거 주택	공공시설 제공면적 (순부담)	•순부담 = 새로이 설치하는 기반시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 - 획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지 = 2,900.0㎡				
	기준용적률	•210.00%				
	허용용적률	•228.00% = 기준용적률 + (허용용적률 인센티브) = 210.00% + 18.00% ※ 허용용적률 인센티브(총 18%) : 우수디자인+장수명주택(우수등급) 10.0%, 돌봄시설 5.0%, 충간소음 해소(2등급) 3.0%,				
	상한용적률	•250.00% 이하 = 허용용적률 × {(1 + 1.3 x 가중치 x α(토지)) + (0.7 x α(건축물·현금)) = 228.0% × (1 + 1.3 × 1 × 0.06537) = 247.38% ▶ 상한용적률 = 247.38% + 친환경 인센티브에 따른 용적률 완화 = 247.38% + 3.0% = 250.38% > 250.0% 이하 적용				
		* 가중치 = 공공시설 등 부지 용적률 / 사업부지 용적률 = 210% / 210% = 1 * α(토지) = 총 제공면적 / '총 제공면적' 을 제외한 대지면적 = 2,900.0㎡ / (47,261.0㎡ - 2,900.0㎡) = 0.06537 α(건축물·현금) = 해당없음				

구 분		산 정 내 용			
		* 친환경 인센티브에 따른 용적률 완화			
		구 분		인센티브(용적률)	비 고
	법적 상한용적률	녹색건축인증	최우수 등급	3%	-
		• 국민주택규모 주택건설에 따른 상한용적률 완화 (「도시 및 주거환경정비법」 제54조) : 법적상한용적률 299.90%			

라. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획 : 변경

1) 국민주택규모 임대주택 건설규모

[기정]

구 분		산 정 내 용						비 고
국민주택규모 (임대)주택 의무면적	용적률 증가분	• 49.9%(299.9% - 250.0%)						-
	증가 연면적	• 49.9% × 43,569.0㎡(대지면적) = 21,740.93㎡						-
	의무면적	• 10,870.47㎡ 이상(21,740.93㎡ x 0.5) • 국민주택규모(임대)주택 공급면적 : 10,900.78㎡ > 10,870.47㎡						기준이상 확보
재건축 국민주택규모 (임대)주택 확보계획		건립위치	부지면적(㎡)	세대수	세대규모 (전용㎡)	세대규모 (공급㎡)	연면적(㎡)	-
		획지1 (소셜믹스)	43,569.0	110	59.97A	82.51	9,076.1	-
				22	59.97B	82.94	1,824.68	-
		합 계		132	-	-	10,900.78	-

[변경]

구 분		산 정 내 용					비 고	
국민주택규모 (임대)주택 의무면적	용적률 증가분	• 49.9%(299.9% - 250.0%)					-	
	증가 연면적	• 49.9% × 44,361.0㎡(대지면적) = 22,136.14㎡					-	
	의무면적	• 11,068.07㎡ 이상(21,308.78㎡ x 0.5) • 국민주택규모(임대)주택 공급면적 : 11,069.21㎡ > 11,068.07㎡					기준이상 확보	
재건축 국민주택규모 (임대)주택 확보계획		건립위치	부지면적(㎡)	세대수	세대규모 (전용㎡)	세대규모 (공급㎡)	연면적(㎡)	-
		획지1 (소셜믹스)	44,361.0	38	59.93	84.51	3,211.38	-
				59	59.97	83.62	4,933.58	-
				35	59.96	83.55	2,924.25	-
		합계		132	-	-	11,069.21	-

※ 국민규모주택 규모·세대수 등은 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변경 될 수 있음

8. 정비사업 시행계획 : 변경없음

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
재건축사업	구역지정(변경)일로부터 4년 이내	대치쌍용1차아파트 재건축정비사업조합	현황) 630세대 계획) 999세대	증) 369세대

9. 정비사업 시행계획 : 변경

구 분		면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
기정	획 지1	43,569.0	91.4	공동주택 및 부대복리시설
	획 지2	398.0	0.8	사회복지시설
변경	획 지1	44,361.0	93.9	공동주택 및 부대복리시설

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	대치쌍용1차아파트 재건축 지구단위계획구역	서울특별시 강남구 대치동 66번지	47,659.0	감) 398.0	47,261.0	사회복지시설 (어린이집) 제척

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)	비 고
변경	대치쌍용1차아파트 재건축 지구단위계획구역	서울특별시 강남구 대치동 66번지	구역계 변경 - A = 47,261.0㎡	대상지 내 사회복지시설(어린이집)의 향후 사용용도가 불확실하고, 단지 내 어린이집과 인접 하여 기능이 중복되므로 정비구역에서 제척함에 따라 구 역면적 감소

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			비율 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
계		47,659.0	감) 398.0	47,261.0	-	-
주거지역	제3종일반주거지역	47,659.0	감) 398.0	47,261.0	-	-

※ 구역계 변경(사회복지시설 제척)에 따른 용도지역 면적 변경임

2) 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

나. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	광로	3	13	70~73	주간선 도로	3,630 (103)	청담동 (영동교남단)	광장 86호	일반 도로	'71.4.7 (건고 198)	구역내 완화차로 설치
변경	광로	3	13	70~73	주간선 도로	3,630	청담동 (영동교남단)	광장 86호	일반 도로	'71.4.7 (건고 198)	영동대로
기정	광로	3	19	40~120	주간선 도로	35,077 (158)	삼전동	방화동	자동차 전용도로	'69.8.7 (건고 503)	구역내 완화차로 설치

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
변경	광로	3	19	40~120	주간선 도로	35,077	삼전동	방화동	자동차 전용도로	'69.8.7 (건고 503)	남부순환로

※ 연장 항목의 ()은 대상지 연결부 수치임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
광로 3-13	광로 3-13	• 일부구간 폭원 축소 - B = 3m 축소	• 기존 확폭계획은 획지 내 보도부속형 전면공지를 조성함에 따라 삭제
광로 3-19	광로 3-19	• 일부구간 폭원 축소 - B = 3m 축소	• 기존 확폭계획은 획지 내 보도부속형 전면공지를 조성함에 따라 삭제

2) 공간시설

가) 공원 결정(변경) 조서

구분	공원명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
변경	공원	소공원	대치동 66번지	2,900.0	-	2,900.0	서고 325호 (13.10.04)	소공원 위치 및 형태 변경

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변 경 내 용	변경사유
변경	소공원	• 소공원 위치 및 형태 변경 (면적 변경없음)	• 영동대로50길변 산책로와 연계할 수 있도록 공원 위치 및 형태 변경

3) 공공·문화·체육시설

가) 문화·사회복지시설 결정(변경)조서

구분	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고 (채납행정처)
				기 정	변 경	변경후		
폐지	사회복지시설	어린이집	대치동 59-6, 62-12번지	398.0	감) 398.0	-	서고 325호 (13.10.04)	정비구역 제척에 따른 시설 폐지

■ 문화·사회복지시설 결정(변경) 사유서

구분	시설명	변 경 내 용	변경사유
변경	사회복지시설	• 사회복지시설 폐지 - 면적 : 398.0㎡ → -, 감) 398.0㎡	• 향후 사용용도가 불확실하고, 단지 내 어린이집과 인접하여 기능이 중복되므로 정비구역에서 제척

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
기정	획 지1	43,569.0	91.4	공동주택 및 부대복리시설
	획 지2	398.0	0.8	사회복지시설
변경	획 지1	44,361.0	93.9	공동주택 및 부대복리시설

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
기정	획 지1	허용용도	• 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 • 주택건설기준 등에 관한 규정 제6조의 부대시설 및 복리시설	-
		불허용도	• 허용용도 외의 용도	-
	획 지2	허용용도	• 어린이집	-
		불허용도	• 허용용도 외의 용도	-
변경	획 지1	허용용도	• 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 • 주택건설기준 등에 관한 규정 제6조의 부대시설 및 복리시설	-
		불허용도	• 허용용도 외의 용도	-

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구 분	용도지역	건폐율	비 고	비 고
기정	획 지1	제3종일반주거지역	30% 이하	-
	획 지2	제3종일반주거지역	관계법령에 따름	-
변경	획 지1	제3종일반주거지역	50% 이하	-

나) 용적률 계획

구 분	획 지	용도지역	용적률				비고
			기준용적률	허용용적률	상한용적률	법정상한용적률	
기정	획 지1	제3종일반주거지역	210	224	250	299.9	-
	획 지2	제3종일반주거지역	관계법령에 따름				-
변경	획 지1	제3종일반주거지역	210	228	250	299.9	-

다) 높이계획

구 분	획 지	용도지역	높 이	비 고
기정	획 지1	제3종일반주거지역	• 최고 35층(110m 이하)	-
변경	획 지1	제3종일반주거지역	• 최고 49층(175m 이하)	-

다. 건축물의 건축선에 관한 계획 :변경

1) 건축선에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용	비 고
기정	획 지1	- 남부순환로변 : 건축한계선 3m - 영동대로변 : 건축한계선 3m - 영동대로50길변 : 건축한계선 3m - 대로3-70변 : 건축한계선 3m	-
변경	획 지1	- 남부순환로변 : 건축한계선 6m - 영동대로변 : 건축한계선 6m - 영동대로50길변 : 건축한계선 3m - 대로3-70변 : 건축한계선 3m	-

라. 기타 사항에 관한 결정(변경) 조서

1) 대지내 공지 등에 관한 결정(변경) 조서

구 분	적용위치	계획내용
기 정	획 지1	• 공공보행통로 - 공공보행통로는 남부순환로와 영동대로50길을 연결할 수 있도록 남북방향으로 조성하여 일반인이 통로로 사용할 수 있도록 하며, 향후 대치쌍용2차아파트, 대치우성1차아파트 재건축 계획과 연계하여 광역의 커뮤니티가도로로 활용될 수 있도록 계획 - 상세 위치 및 조성방법은 건축위원회 심의 시 확정토록 함
변 경	획 지1	• 건축선 후퇴공지 - 남부순환로, 영동대로변 건축선 6m, 그 외(영동대로50길변, 대로3-70변) 건축선 3m 후퇴하여야 하며, 건축선 후퇴에 따른 공지는 보도와 일체화하여 지역주민의 보행불편이 없도록 조성함

2) 환경관리계획

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획수립 시 반영사항
1. 비오름	비오름 보전등급 유지	○	◦ 비오름유형평가 : 3등급 ◦ 개별비오름평가 : 평가제외	◦ 법적 녹지면적 확보 및 도시생태기능 강화
2. 생태네트워크	녹지연결성 확보	○	◦ 동측 양재천 및 탄천, 북측 대치유수지 체육공원 위치	◦ 계획대상지 내·외부 녹지연결성 확보
3. 동·식물상	동·식물상 보호	○	◦ 현존식생 : 시가화지역 ◦ 생태·자연도 : 3등급권역	◦ 저소음·저진동장비 투입 ◦ 야간공사 지양
4. 토지환경				
토지이용	종합적인 토지이용계획	○	◦ 주택의 노후화(안전진단 D등급)	◦ 종합적인 토지이용계획 수립
지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	◦ 표고 : 18~20m ◦ 경사 : 평균 0.8°	◦ 현 지형을 고려하여 지형변화 최소화
5. 물환경				
물순환, 수리·수문	생태면적률 30%	○	◦ 생태면적률 기준 : 30% ◦ 빗물분담량 : 5.5mm/hr	◦ 생태면적률 30% 이상 ◦ 필요대책량 : 250.4㎡/hr
수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	◦ 우수유출량 : 0.657㎡/sec ◦ 토사유출량 : 463.117g/sec ◦ 가중농도 : 704.552mg/L ◦ 공사시 오수발생 예상	◦ 침사지 및 가배수로 설치 ◦ 공사시 발생오수는 시설 이용 ◦ 운영시 발생오수는 탄천물재생센터 연계처리
6. 기후대기환경				
바람	바람길 확보	○	◦ 주풍향:서(W)풍	◦ 바람길을 고려한 건축계획
열	열환경 영향 최소화	-	◦ 불투수포장의 낮은 비율	◦ 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선
대기질	대기오염 최소화	○	◦ 공사시 건설장비에 의한 대기오염물질 발생 ◦ 운영시 난방(취사), 차량이용에 따른 대기오염물질 발생	◦ 세륜·세차시설 설치 ◦ 방진망 설치 및 살수 실시 ◦ 청정연료 사용, 녹지 계획 수립

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획수립 시 반영사항
7. 친환경적 자원순환	폐기물 발생량 최소화	○	◦공사 및 운영시 폐기물 발생	◦재활용 및 위탁처리 ◦강남구 폐기물 처리계획에 따라 처리
8. 에너지	에너지자립률 상향계획 수립	○	◦에너지수요 증가 예상	◦에너지절약형 및 고효율 설비 도입계획 수립
9. 소음·진동	소음·진동 영향 최소화	○	◦공사시 건설장비에 의한 소음 및 진동 발 생 ◦운영시 도로교통에 의한 소음 발생	◦야간공사 지양 및 장비 분산 투입 ◦가설방음판넬 설치 ◦경관녹지 및 공원 조성
10. 경관	주변경관 조화	○	◦고층건물 신축 시 계획대상지 주변 경관변 화 예상	◦주변 환경을 고려한 경관디자인(색채 등) 적용
11. 휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대 확보	○	◦기존 자연자원 및 녹지공간으로 입주민들 의 질 높은 휴식 및 여가공간 이용 예상	◦계획대상지 내 녹지 조성으로 휴식 및 여가공간 확보
12. 일조	일조 침해 최소화	○	◦건축물 신축에 따른 일조장해 예상	◦건축물 배치 및 층수 조정으로 일조 침해 최소화

Ⅲ. 2025년('25. 08. 07.) 정비사업 통합심의위원회 심의결과 : 수정가결 · 조건부의결

구 분	심의결과	심 의 의 견				조 치 계 획
서울특별시 정비사업 통합심의 위원회	수정 가결 · 조건부 의결	○ 다음 사항을 반영하여 수정				○ 영동대로변 도로계획(310.2㎡)은 획지로 변경 후 보도부속형 전면공지 조성
		구분	공람안	수정의결	비고	○ 허용용적률 변경 - 공람안 : 17.5% (열린단지 5%, 수변친화 공간조성 5%, 돌봄시설 4.5%, 층간소음 해소(2등급) 3%) - 조치안 : 18.0% (우수디자인+장수명주택(우수) 10%, 돌봄시설 5%, 층간소음 해소(2등급) 3%)
		획지 면적	44,050.8㎡	44,361.0㎡	-	
		용적 률	기준 210.0% 허용 227.5% 상한 299.9%	기준 210.0% 허용 228.0% 상한 299.9%	-	○ 상한용적률 변경 - 공람안(①+②) : 250.0% (① 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 : 249.05% + ② 친환경 인센티브(에너지효율 1+) : 1.5%) - 조치안(①+②) : 250.0% (① 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 : 247.38% + ② 친환경 인센티브(녹색건축인증 최우수) : 3.0%)
		도로	310.2㎡	-	영동대로변 완화차로 삭제	
		○ 양재천변 주동은 도시경관을 고려하고 양재천 및 주변단지들과 연계하여 층수변경 및 디자인계획을 검토 바람				○ 천변 차폐감을 감소시키기 위해 양재천변의 주동을 43층으로 조정하여 텐트형 스카이라인을 조성하였고, 양재천 조망경관을 고려하여 변화감 있는 입면디자인을 계획하였음.

IV. 관련도면 : 붙임 참조

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

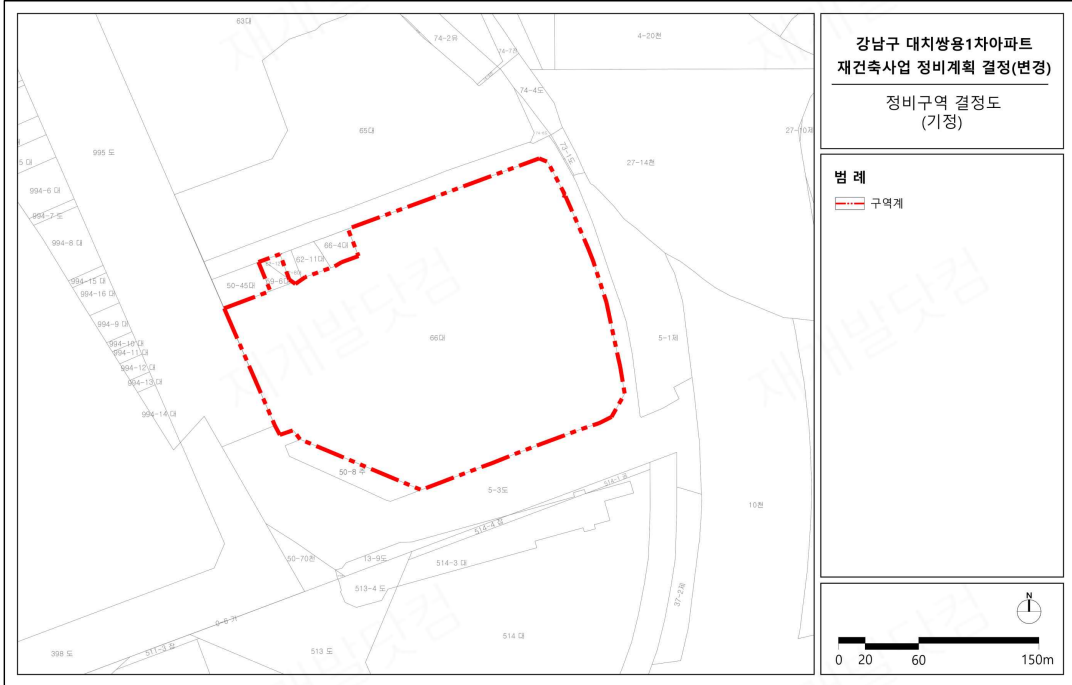
V. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(☎02-2133-7189), 강남구 재건축사업과(☎02-450-9703)에 정비구역 지정 및 정비계획 결정도서 등 관계 서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

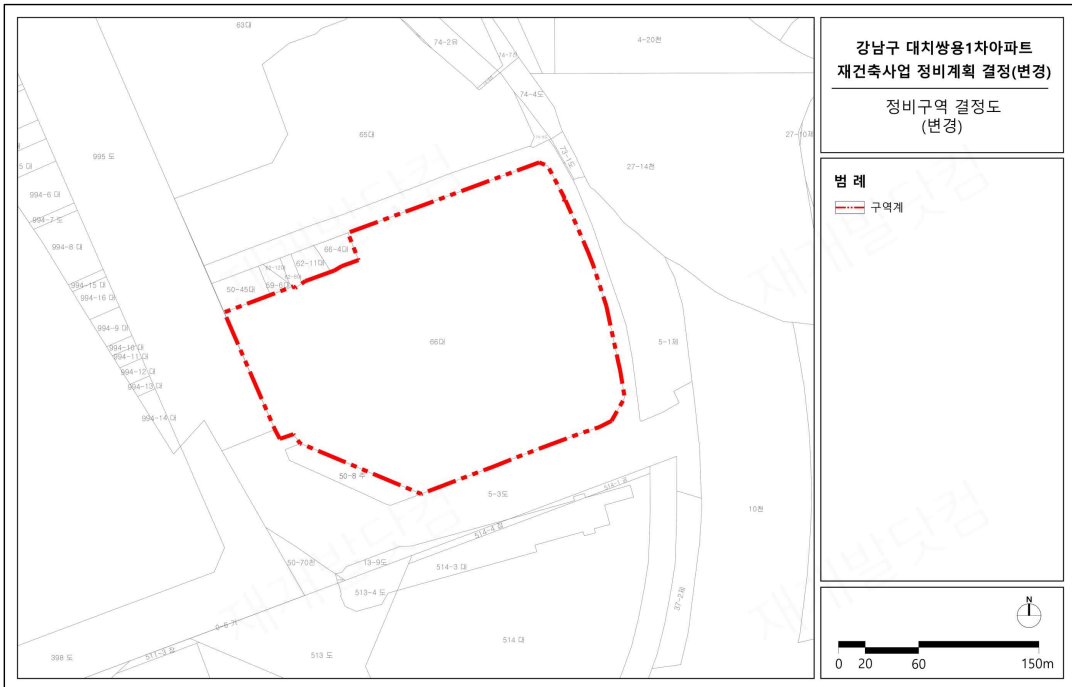
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[붙임]

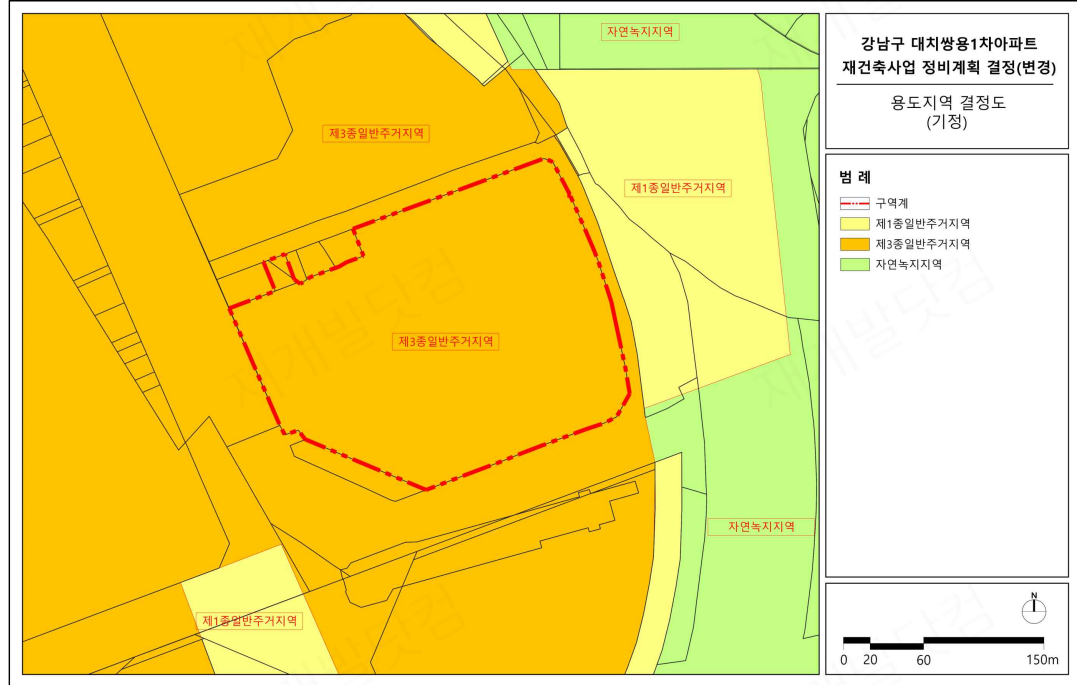
□정비구역 결정도(기정)



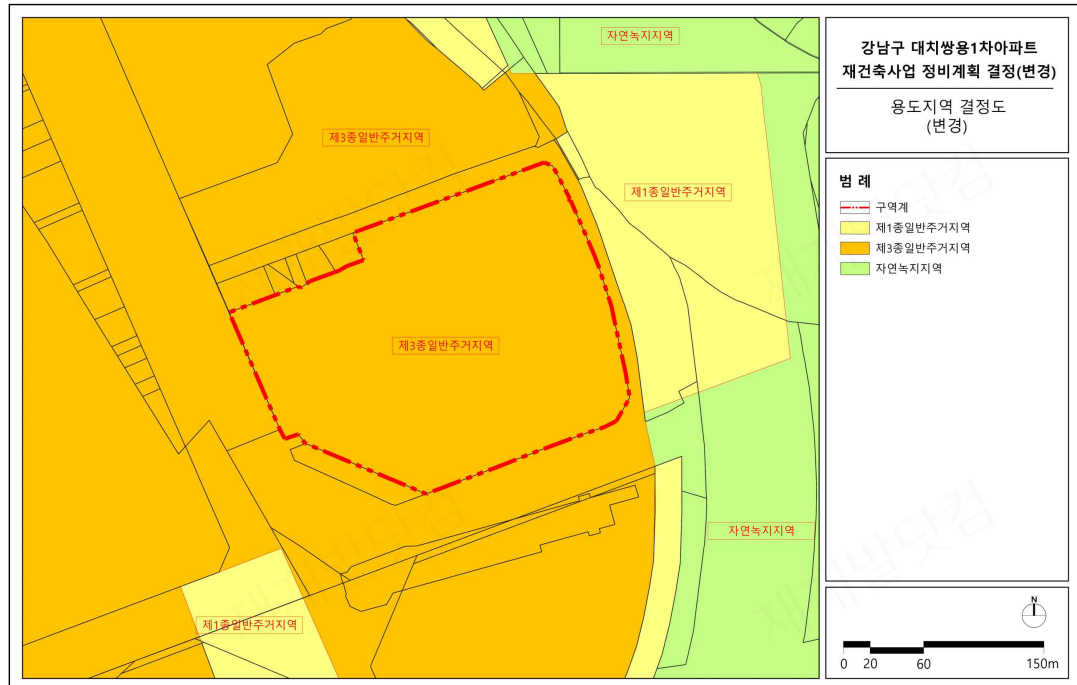
□정비계획 결정도(변경)



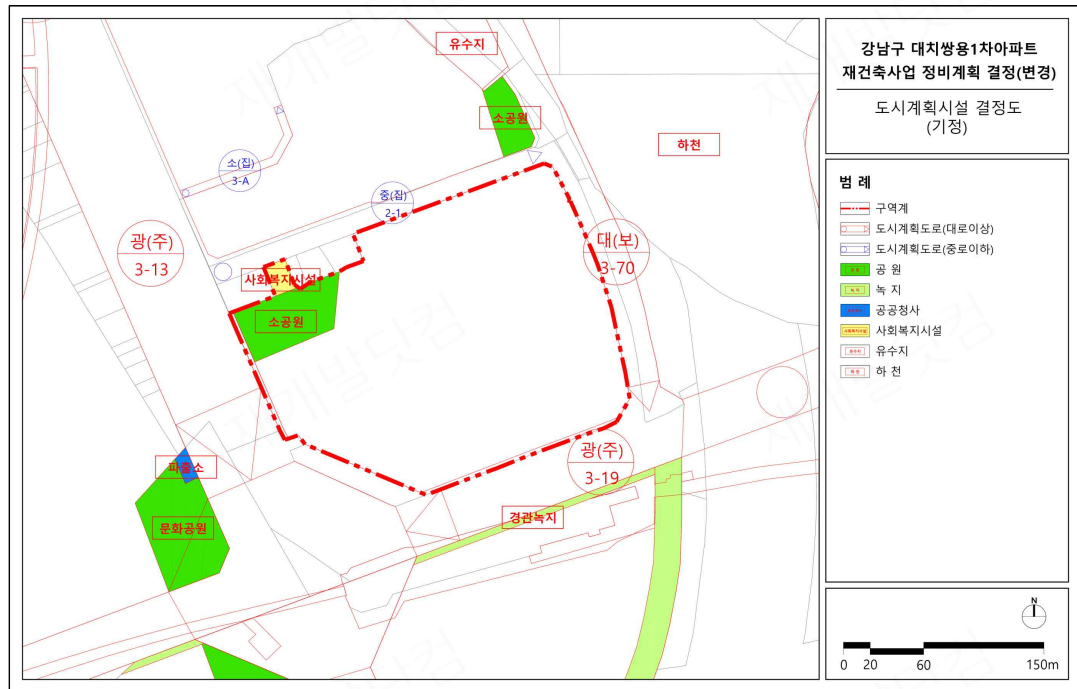
□용도지역 결정도(기정)



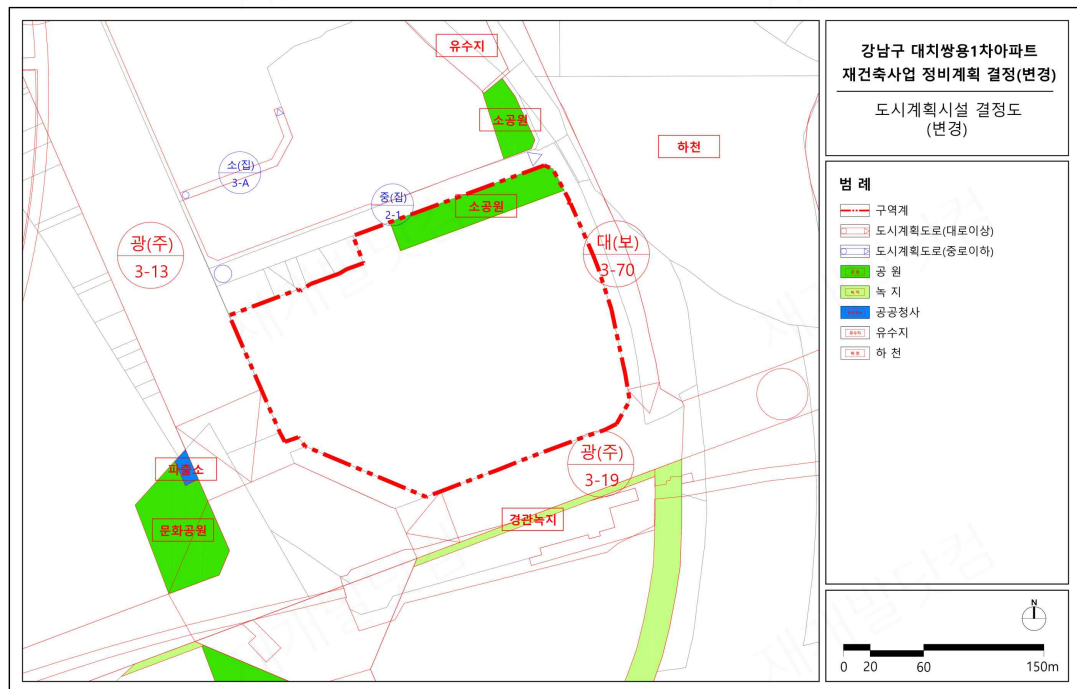
□용도지역 결정도(변경)



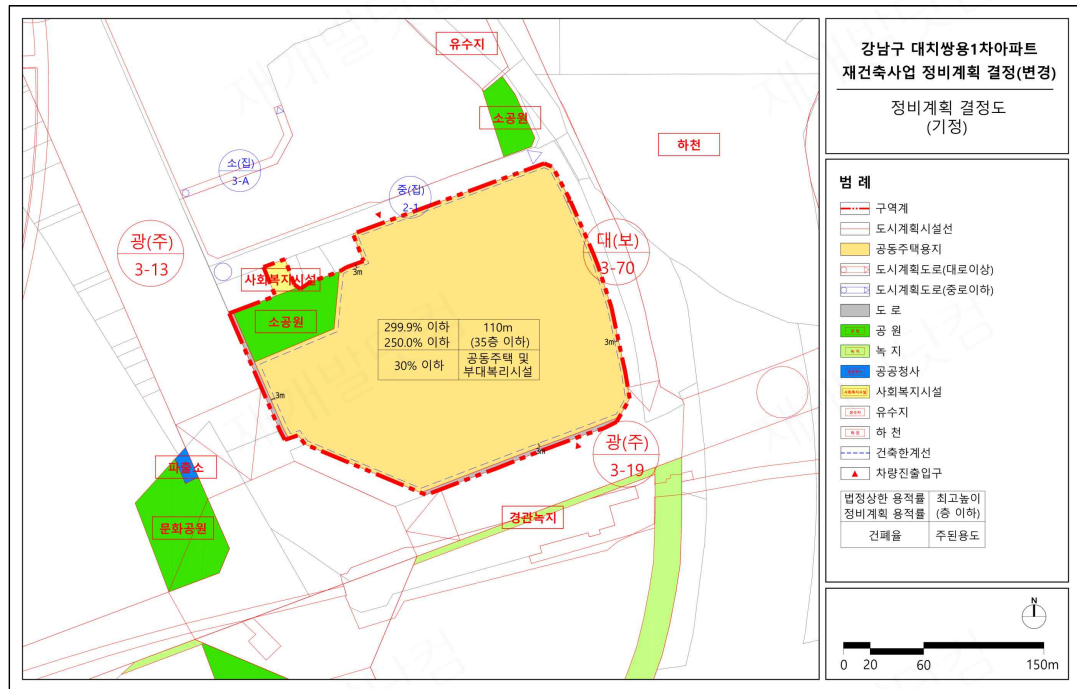
□도시계획시설 결정도(기정)



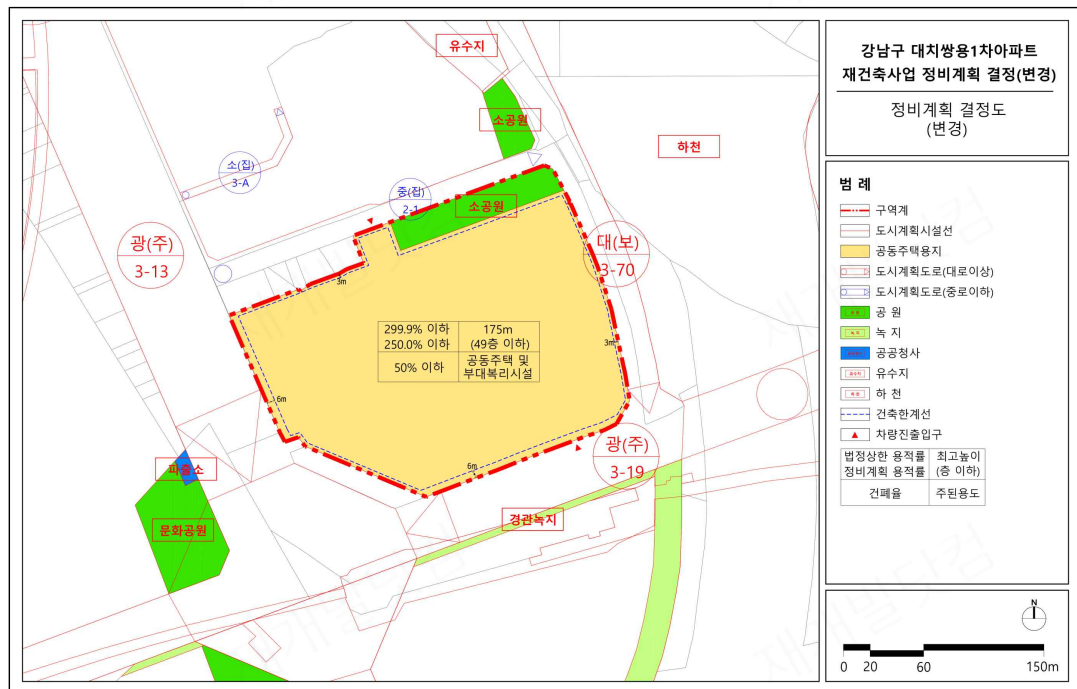
□도시계획시설 결정도(변경)



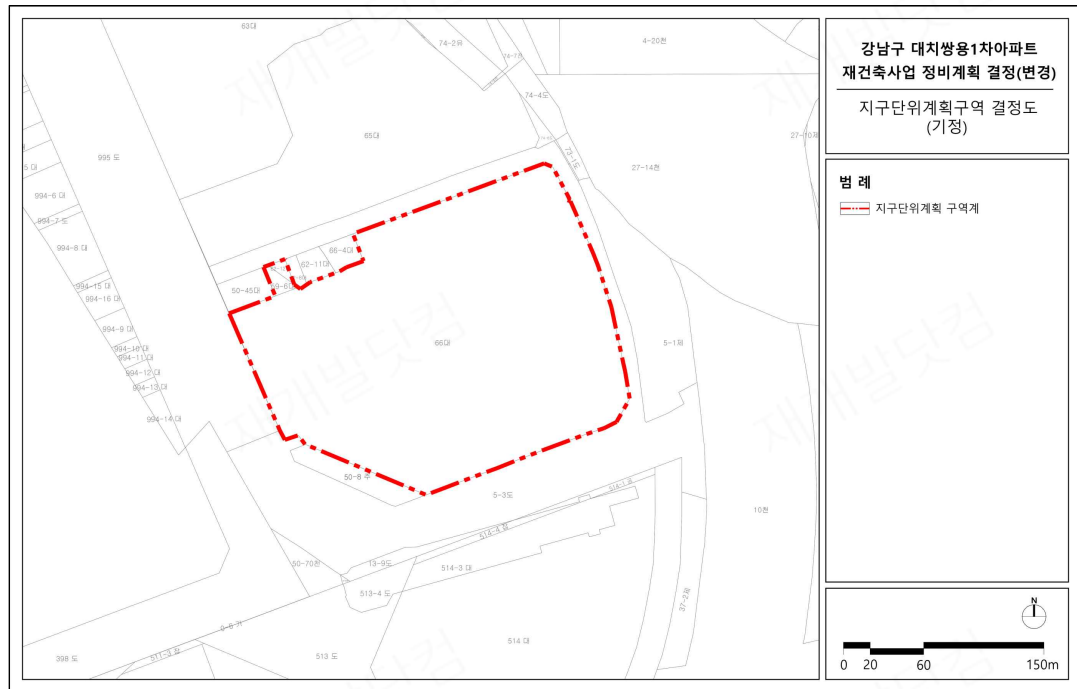
□정비계획 결정도(기정)



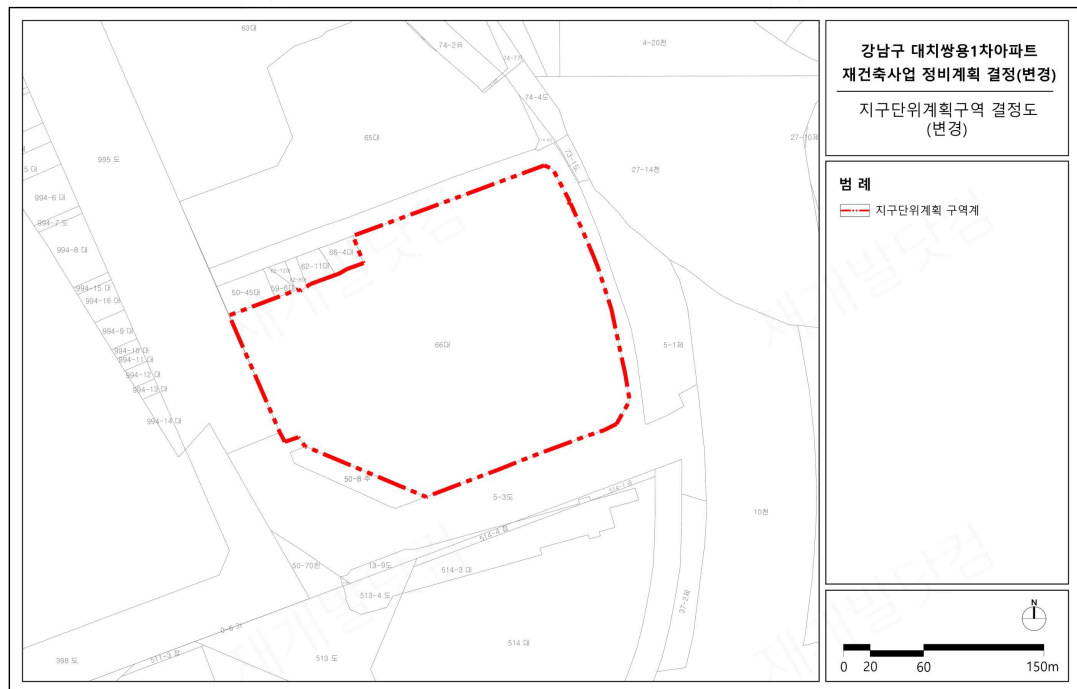
□정비계획 결정도(변경)



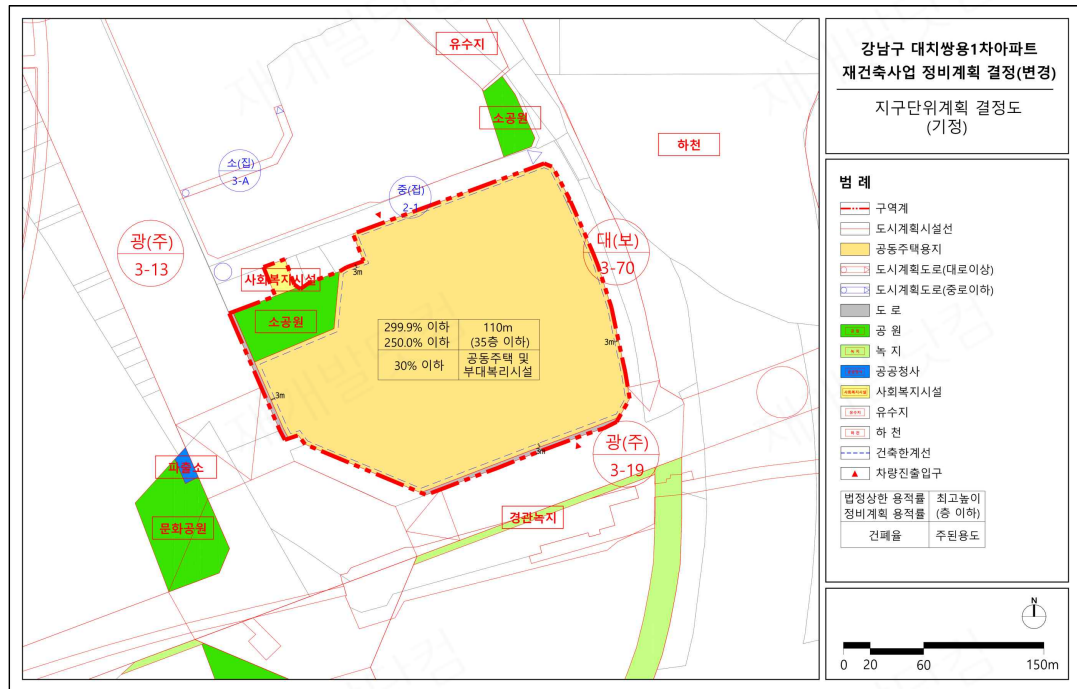
□지구단위계획구역 결정도(기정)



□지구단위계획구역 결정도(변경)



□지구단위계획 결정도(기정)



□지구단위계획 결정도(변경)

