

◆ 서울특별시고시 제2023-51호

**은마아파트 재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정,
지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시**

서울특별시 강남구 대치동 316번지 일대 재건축정비사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조 및 제16조에 따라 2022년 제11차 서울특별시 도시계획위원회(2022.10.19.)심의 를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역 지정하고 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하 며, 「토지이용규제기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2023년 2월 16일
서울특별시

I. 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
신 설	은마아파트 재건축 정비구역	강남구 대치동 316번지 일대	-	증) 243,552.6	243,552.6	-

2. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		-	증) 243,552.6	243,552.6	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	-	증) 20,803.1	20,803.1	8.5	-
	문화공원	-	증) 4,081.0	4,081.0	1.7	-
	근린공원	-	증) 13,253.0	13,253.0	5.4	• 건축물 기부채납(국공립어린이집) - 건축물 환산부지 235.3㎡
	도 로	-	증) 3,229.1	3,229.1	1.3	-
	공공청사 (파출소)	-	증) 240.0	240.0	0.1	• 건축물 기부채납(공공청사) - 건축물 환산부지 54.5㎡
획 지	소 계	-	증) 222,749.5	222,749.5	91.5	-
	공동주택	-	증) 222,749.5	222,749.5	91.5	-

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

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						
	구 분	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 전유면적 m^2당 4,800만원(A,B블럭 1층 평균)						
	층	거래 대상 호수	거래금액 총액(원) [A]	거래사례 전유면적 합계(m^2) [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 m^2당 4,725만원 이하, 원활한 추정분담금 산정을 위해 실제 m^2당 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 m^2 형	17.54억	추정 권리가액 - 권리자분양가 추정액 (+ : 부담 / - : 환급)		
			전용 84 m^2 형	23.28억			
			전용 91 m^2 형	24.28억			
			전용 99 m^2 형	26.01억			
			전용 109 m^2 형	26.85억			
			상가 분양면적 기준 30 m^2	6.27억			
	※ 아파트 조합원 분양가는 일반분양가 3.3m^2 당 7,700천원 추정액의 90%를 기준으로 산정됨. ※ 상가 분양가는 m^2당 20,899,124원(상가분양수입 약13,475억원 ÷ 상가신축연면적 64,477.34m^2)으로 산정됨.						

주1) 해당 분담금은 추산액으로 향후 조합설립인가 및 사업시행계획인가, 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전·종후자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

주2) 토지등소유자별 분담금 추산액은 정비계획 결정도서 참조

4. 용도지역·지구에 관한 계획 : 변경없음

구 분	면 적(㎡)			비율(%)	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	-

5. 도시계획시설의 설치에 관한 계획

(1) 교통시설

가) 도로 : 변경

■ 도로 결정(변경)조서

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

주) ()는 임시번호 및 구역 내 포함된 사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로3-	중로3-(A)	- 도로 확폭 - 폭원 : 12~14m (구역 내 6~8m) - 연장 : 573m (구역 내 508m)	재건축사업에 따른 원활한 이면부 교통처리를 위한 도로 확폭

(2) 공간시설

가) 광장 : 변경

■ 광장 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	①	대치광장	교통광장	대치동 50-70 일대	20,330.0 (1,405.1)	감) 1,405.1 (감) 1,405.1)	18,924.9 (-)	건고 137 (77.07.09.)	-

주) ()는 구역 내 포함된 사항이며, 구역 내 포함된 광장에 대해 결정(변경)하는 사항임

■ 광장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	대치광장	광장 폐지 (1,405.1㎡)	학여울역과 인접한 문화공원 내에서 보행자의 원활한 소통 등 광장 기능의 대체가 가능하므로 금회 폐지

나) 공원 : 신설

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	①	문화공원	문화공원	대치동 316 일대	-	증) 4,081.0	4,081.0	-	-
신설	①	근린공원	근린공원	대치동 1020-1 일대	-	증) 13,253.0	13,253.0	-	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	문화공원	문화공원 신설 (4,081.0㎡)	학여울역 및 SETEC에 연접한 입지적 여건을 고려하여 지역주민을 위한 문화공원 신설
①	근린공원	근린공원 신설 (13,253.0㎡)	지역주민의 휴양 및 정서생활 향상을 위한 근린공원 신설

■ 국공립 어린이집(근린공원① 내 공원시설) : 신설

구분	건폐율	용적률	높 이	비 고
신설	20% 이하	250% 이하	4층 이하	근린공원① 내 연면적 2,000.0㎡ 이상의 국공립 어린이집 기부제납(환산부지면적 235.3㎡ 이상)

(3) 공공·문화체육시설

가) 공공청사 : 신설

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

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사	공공청사 신설 (240.0㎡)	기 입지한 공공청사의 계획적 관리를 위한 도시계획시설 결정

■ 공공청사 건폐율·용적률 및 높이 결정조서 : 신설

구분	건폐율	용적률	높 이	비 고
신설	50% 이하	250% 이하	4층 이하	연면적 496.0㎡ 이상의 공공청사(파출소) 기부채납 (환산부지면적 54.5㎡ 이상)

6. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신설	근린생활시설 등	대치동 316번지 일대	-	증) 50,975.36	50,975.36	-
	관리사무소		-	증) 889.96	889.96	법적기준 : 296.40㎡
	경비실		-	증) 240.00	240.00	-
	작은도서관		-	증) 450.9	450.9	법적기준 : 33.00㎡ (1,000권이상)
	경로당		-	증) 800.00	800.00	법적기준 : 627.80㎡

구분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
	어린이집		-	증) 750.00	750.00	법적기준 : 343.20㎡
	어린이놀이터		-	증) 4,724.30	4,724.30	법적기준 : 4,544.60㎡
	주민운동시설		-	증) 2,104.32	2,104.32	-
	개방형공동시설		-	증) 1,620.40	1,620.40	-
	유치원		-	증) 714.61	714.61	-
	기타공동시설		-	증) 30,218.67	30,218.67	다함께 돌봄센터 (150.10㎡)

주1) 향후 사업승인시 시설 설치면적은 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따라 변경될 수 있음

주2) 보차혼용도로 주변 개방형 주민공동이용시설은 향후 사업시행계획인가(준공인가)시 자치구 및 관련부서 협의를 통해 외부개방에 관한 이행계획서 제출 및 협약서를 체결토록 함

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면 적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
계	은마아파트 재건축 정비구역	243,552.6	획지1	222,749.5	대치동 316번지 일대	31	-	-	31	-	-

8. 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
신설	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 건설비용			- 주택등급계획 : 5,778세대 - 전체 건립규모(전용면적 기준) ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정							

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비고																				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																										
			<table><tr><th>구분</th><th>세대수(세대)</th><th>비율(%)</th><th>비고</th></tr><tr><td>계</td><td>5,778</td><td>100.0</td><td>-</td></tr><tr><td>60㎡이하</td><td>1,307</td><td>22.6</td><td>공공주택 628세대 포함</td></tr><tr><td>60~85㎡이하</td><td>1,636</td><td>28.3</td><td>공공주택 50세대 포함</td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td>2,835</td><td>49.1</td><td>-</td></tr></table> ※ 공공주택 건설 : 초과 용적률의 50% 이상(678세대)								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	-
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	-																											
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 <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)</td><td rowspan="3">도면 참조</td></tr><tr><td>삼성로58길, 영동대로57길변</td><td>대지경계선으로부터 8m (보도부속형 전면공지 2m)</td></tr><tr><td>영동대로변</td><td>대지경계선으로부터 3m</td></tr></table>								구분	건축선 지정 내용	비고	삼성로, 남부순환로변	대지경계선으로부터 8m (보도부속형 전면공지 3m)	도면 참조	삼성로58길, 영동대로57길변	대지경계선으로부터 8m (보도부속형 전면공지 2m)	영동대로변	대지경계선으로부터 3m										
구분	건축선 지정 내용	비고																												
삼성로, 남부순환로변	대지경계선으로부터 8m (보도부속형 전면공지 3m)	도면 참조																												
삼성로58길, 영동대로57길변	대지경계선으로부터 8m (보도부속형 전면공지 2m)																													
영동대로변	대지경계선으로부터 3m																													
기타사항			- 보차혼용통로 - 보차혼용통로에 대해서는 공공이 자유롭게 이용할 수 있도록 상시 개방하여야 하며, 일반차량 통행에 영향을 주는 차단·기 등 어떠한 지장물(공작물)도 설치할 수 없음 - 보차혼용통로에 대해서는 공공이 자유롭게 이용할 수 있도록 지역권 설정 (지역권자 : 강남구청장) - 폭원 : 15m 이상(세부상세도 참고)																											

9. 용적률 계획

구분		산정내용								
토지이용계획		계 (구역면적)	택지 (공동주택등)	신설 정비기반시설					국·공유지 면적	
				도로	문화공원	근린공원	공공청사	건축물 부지환산		
								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㎡	-
공공시설 제공면적	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㎡ (도 로) 3,229.1㎡, (문화공원) 4,081.0㎡, (근린공원) 13,253.0㎡, (공공청사) 240㎡								
	건축물	② 건축물 기부채납 환산면적 = 289.8㎡ (설치비용 × 건축면적 / 개별 공시지가 × 부지가액 가중치) (공공청사) = 54.5㎡ (2,407,000원 x 496.0㎡ / 43,800,000 x 2) (국공립어린이집) = 235.3㎡ (2,577,000원 x 2,000.0㎡ / 43,800,000 x 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, 건축심의의 결과에 따라 정비계획용적률이 변경될 수 있음								
상한 용적률		• 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 = 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 289.8㎡ / 222,749.5㎡ = 0.0013				

구분	산정내용	
법적상한 용적률	공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화	
	법적상한용적률 = 299.9%	2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 건축심의에서 최종 확정

10. 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택으로 건설하여야 한다.

■ 공공주택 배치계획

- 공공주택은 분양주택과 차별 없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨방식으로 실시하여야 하며, 추첨 시 서울특별시가 필수 참석할 수 있도록 조치하고, 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영할 것

■ 공공주택 공급면적 산출 근거

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㎡

■ 공공주택 혼합계획

건립규모 (전용면적 기준)	전체 세대수	구성비(%)	조합원 및 일반분양	공공주택 세대수	공공주택 비율(%)	
					전체 세대수 대비	전체 비율
합계	5,778	100.0	5,100	678	11.7	100.0
40㎡이하	-	-	-	-	-	-
40㎡초과~50㎡이하	-	-	-	-	-	-
50㎡초과~60㎡이하	1,307	22.6	679	628	48.0	92.6
60㎡초과~85㎡이하	1,636	28.3	1,586	50	3.1	7.4
85㎡초과	2,835	49.1	2,835	-	-	-

11. 환경성검토

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연환경	1. 생태면적률	30%	○	• 자연지반녹지, 옥상녹화 등을 계획하여 생태면적률 30%이상으로 목표기준 설정	• 본 계획구역의 개발계획에 대한 생태면적률 산출결과, 피복유형과 식재유형을 고려하여 30.12%로 계획
	2. 녹지네트워크	녹지평가	○	• 계획구역은 현재 녹지의 연결성은 없는 것으로 조사됨	• 계획구역 내 녹지 2개소를 외부녹지와 연계될 수 있도록 녹지계획수립
	3. 지형변동	절성토비율 20%미만	○	• 계획구역은 평탄지로 구성 • 부지조성시 절·성토에 따른 토량발생 예상	• 지나친 절·성토 금지 • 발생토량은 토석정보공유시스템을 통해 처리
		지형변동비율 30%미만	○	• 부지조성에 따른 지형의 물리적 변화는 크지 않을 것으로 판단됨	• 평탄지형에 순응한 계획 수립
	4. 비오름	비오름유형 3등급	○	• 비오름 유형평가도는 3등급(98.5%), 4등급(1.5%), 개별비오름 평가도는 평가 제외등급으로 구성되어 있음	• 녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화
생활환경	5. 일조	총 4시간 또는 연속 2시간 확보	△	• 계획대상 아파트의 일조환경에 대한 수인한도 만족세대는 약 50.4%로 동일 규모 아파트 대비 평균적인 일조환경으로 예측됨	• 서울시 건축조례에 준하여 일조시간을 확보할 수 있도록 계획
	6. 바람 및 미기후	바람길 확보	○	• 서울시 주풍향인 서풍으로 인하여 계획구역 부지내로 찬공기가 유입됨	• 바람길 확보가 가능토록 건축배치계획 수립
	7. 에너지	에너지절약계획 수립	○	• 에너지사용량 증가	• 청정연료 사용 • 에너지절약형 설계기법 도입
		신재생에너지 사용	-	-	-
생활환경	8. 경관	Skyline보전	○	-	• 지형을 고려한 배치로 위화감방지 및 주변지역과 조화될 수 있는 자연스러운 스카이라인 형성
		조망권 확보	○	• 건물배치 계획변화에 따라 경관 변화 예상	• 주변과 조화될 수 있는 건축물 계획 수립
		가로녹시율 35%	-	-	-
	9. 휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	-	• 본 사업 시행으로 입주민들에게 휴식 및 여가공간이 제공될 수 있도록 계획하여 긍정적인 영향
	10. 보행친화공간	보행자전용도로 계획수립	○	• 대로변 보도 설치	• 보행공간 확보로 접근성 향상
		자전거전용도로 계획수립	○	• 계획구역 내 자전거도로 없음 • 남부순환로에 보도와 함께 자전거도로 확보	• 주민 편의를 위해 자전거도로 확보토록 계획
		자전거보관소 15대/100unit	○	• 자전거보관시설 열악	• 주민 편의를 위해 자전거보관소를 확보토록 계획
추가	11. 물순환	우수유출 저감	○	• 계획구역은 현재 아파트로 이용되고 있으며, 평탄한 지형으로 구성되어 있음	• 투수성 지반 확보, 침투성 포장을 통한 우수유출 저감
	12. 소음 및 진동	소음 65dB(A) 이하	○	• 공사중 인근 주거시설에 공사장비 가동에 따라 소음 65dB(A) 이상 발생 예상	• 생활소음 규제기준이해를 유지하기 위해 가설방음판넬 설치 등의 저감방안 이행 후 공사시행
	13. 폐기물	건설폐기물 재활용	○	• 공사시 건설폐자 및 폐유, 생활폐기물 발생	• 건설폐기물은 성상별로 분리하여 재활용토록하며, 폐유는 별도시설에 보관후 전량 위탁처리 • 생활폐기물은 분리수거 후 관할구역 행정지침에 따라 처리

12. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
재건축사업	구역지정 고시가 있는 날부터 4년 이내	-	현황 : 4,424세대 계획 : 5,778세대 증) 1,354세대	-

II. 은마아파트 재건축사업 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획에 관한 결정

(1) 지구단위계획구역 결정조서

구 분	지구단위계획구역 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
신 설	은마아파트 재건축사업 지구단위계획구역	강남구 대치동 316번지 일대	-	증) 243,552.6	243,552.6	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

(1) 용도지역·지구에 관한 결정

■ 용도지역 결정조서 : 변경없음

구 분	면 적(㎡)			비율(%)	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	-

3. 도시기반시설에 관한 결정(변경)

(1) 교통시설 : 변경

가) 도로 : 변경

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

주) ()는 임시번호 및 구역 내 포함된 사항임

Ⅱ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로3-	중로3-(A)	• 도로 확폭 - 폭원 : 12~14m (구역 내 6~8m) - 연장 : 573m (구역 내 508m)	• 재건축사업에 따른 원활한 이면부 교통처리를 위한 도로 확폭

(2) 공간시설 : 변경

가) 광장 : 변경

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	①	대치광장	교통광장	대치동 50-70 일대	20,330.0 (1,405.1)	감) 1,405.1 (감) 1,405.1)	18,924.9 (-)	건고 137 (77.07.09.)	-

주) ()는 구역 내 포함된 사항이며, 구역 내 포함된 광장에 대해 결정(변경)하는 사항임

■ 광장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	대치광장	광장 폐지 (1,405.1㎡)	학여울역과 인접한 문화공원 내에서 보행자의 원활한 소통 등 광장 기능의 대체가 가능하므로 금회 폐지

나) 공원 : 신설

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	①	문화공원	문화공원	대치동 316 일대	-	증) 4,081.0	4,081.0	-	-
신설	①	근린공원	근린공원	대치동 1020-1 일대	-	증) 13,253.0	13,253.0	-	-

■ 근린공원① 내 공원시설 (국공립 어린이집)

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

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	문화공원	문화공원 신설 (4,081.0㎡)	학여울역 및 SETEC에 연접한 입지적 여건을 고려하여 지역주민을 위한 문화공원 신설
①	근린공원	근린공원 신설 (13,253.0㎡)	지역주민의 휴양 및 정서생활 향상을 위한 근린공원 신설

(3) 공공·문화체육시설 : 신설

가) 공공청사 : 신설

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

■ 공공청사(파출소)

구분	건폐율	용적률	높 이	비 고
신설	50% 이하	250% 이하	4층 이하	연면적 496.0㎡ 이상의 공공청사(파출소) 기부채납 (환산부지면적 54.5㎡ 이상)

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사	공공청사 신설 (240.0㎡)	기 입지한 공공청사의 계획적 관리를 위한 도시계획시설 결정

4. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

(1) 가구 및 획지에 관한 결정조서

구 분	가 구	면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
획 지	합 계	-	222,749.5	222,749.5	100.0	-
	획지1	-	222,749.5	222,749.5	100.0	공동주택 및 부대복리시설

(2) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

가) 건축물의 용도에 관한 결정조서

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) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)에 관한 결정조서

① 건폐율 계획

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

② 용적률 계획

구분	용적률(%)				비 고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률	
획지1	210 이하	230 이하	250 이하	300 이하	공동주택 및 부대복리시설

주) 획지1의 용적률계획은 2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 서울특별시 건축위원회 심의에서 최종 확정

■ 획지1 허용용적률 인센티브 사항

구 분	인센티브	비 고
	우수디자인	
허용용적률 인센티브	15%	총 15%

주) 허용용적률 인센티브의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획용적률이 변경될 수 있음

■ 획지1 상한(법적상한)용적률 완화사항

구 분	용적률 완화		비 고
	공공시설 기부채납	공동주택 건설	
용적률 완화사항	25%	49.9%	총 74.9%

③ 높이 계획

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

(3) 건축물의 배치 등에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계획내용
건축한계선	삼성로, 남부순환로변	• 대지경계선으로부터 8m 후퇴 (보도부속형 전면공지 3m)
	삼성로58길, 영동대로57길변	• 대지경계선으로부터 8m 후퇴 (보도부속형 전면공지 2m)
	영동대로변	• 대지경계선으로부터 3m 후퇴
통경구간	단지 내 보차혼용도로변	• 보차혼용도로 변으로 폭원 40m 확보

5. 기타사항에 관한 결정

(1) 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계획내용
전면공지	삼성로, 남부순환로변	• 건축한계선으로 조성되는 공간 8m 중 일부 보도부속형 전면공지로 조성 - 폭원 : 3m
	삼성로58길, 영동대로57길변	• 건축한계선으로 조성되는 공간 8m 중 일부 보도부속형 전면공지로 조성 - 폭원 : 2m

(2) 교통처리에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계획내용
차량출입 불허구간	삼성로, 남부순환로, 영동대로변	• 간선도로변 원활한 교통 흐름을 위한 차량출입불허구간 지정
	삼성로58길, 영동대로57길변	• 이면도로변 원활한 교통 흐름을 위한 차량출입불허구간 지정
보차혼용도로	단지 내	• 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(세부상세도 참고)

(3) 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 결정조서

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.

- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택으로 건설하여야 한다.

■ 공공주택 배치계획

- 공공주택은 분양주택과 차별 없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨방식으로 실시하여야 하며, 추첨 시 서울특별시가 필수 참석할 수 있도록 조치하고, 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영할 것

■ 공공주택 혼합계획

건립규모 (전용면적 기준)	전체 세대수	구성비(%)	조합원 및 일반분양	공공주택 세대수	공공주택 비율(%)	
					전체 세대수 대비	전체 비율
합계	5,778	100.0	5,100	678	11.7	100.0
40㎡이하	-	-	-	-	-	-
40㎡초과~50㎡이하	-	-	-	-	-	-
50㎡초과~60㎡이하	1,307	22.6	679	628	48.0	92.6
60㎡초과~85㎡이하	1,636	28.3	1,586	50	3.1	7.4
85㎡초과	2,835	49.1	2,835	-	-	-

※ 상기 주택의 규모 및 규모별 건설비율 등은 관련 규정 범위 내에서 서울특별시 건축위원회에서 조정될 수 있음

6. 환경성검토

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연 환경	1.생태 면적률	30%	○	• 자연지반녹지, 옥상녹화 등을 계획하여 생태면적률 30%이상으로 목표기준 설정	• 본 계획구역의 개발계획에 대한 생태면적률 산출결과, 피복유형과 식재유형을 고려하여 30.12%로 계획
	2.녹지 네트워크	녹지평가	○	• 계획구역은 현재 녹지의 연결성은 없는 것으로 조사됨	• 계획구역 내 녹지 2개소를 외부녹지와 연계될 수 있도록 녹지계획수립
	3.지형변동	절성토비율 20%미만	○	• 계획구역은 평탄지로 구성 • 부지조성시 절·성토에 따른 토량발생 예상	• 지나친 절·성토 금지 • 발생토량은 토석정보공유시스템을 통해 처리
		지형변동비율 30%미만	○	• 부지조성에 따른 지형의 물리적 변화는 크지 않을 것으로 판단됨	• 평탄지형에 순응한 계획 수립
	4.비오톱	비오톱유형 3등급	○	• 비오톱 유형평가도는 3등급(98.5%), 4등급(1.5%), 개별비오톱 평가도는 평가제외등급으로 구성되어 있음	• 녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화
생활 환경	5.일조	총 4시간 또는 연속 2시간 확보	△	• 계획대상 아파트의 일조환경에 대한 수인한도 만족세대는 약 50.4%로 동일 규모 아파트 대비 평균적인 일조환경으로 예측됨	• 서울시 건축조례에 준하여 일조시간을 확보할 수 있도록 계획
	6.바람 및 미기후	바람길 확보	○	• 서울시 주풍향인 서풍으로 인하여 계획구역 부지내로 찬공기가 유입됨	• 바람길 확보가 가능토록 건축배치계획 수립
	7.에너지	에너지절약계획 수립	○	• 에너지사용량 증가	• 청정연료 사용 • 에너지절약형 설계기법 도입
		신재생에너지 사용	-	-	-
생활 환경	8.경관	Skyline보전	○	-	• 지형을 고려한 배치로 위화감방지 및 주변 지역과 조화될 수 있는 자연스러운 스카이라인 형성
		조망권 확보	○	• 건물배치 계획변화에 따라 경관 변화 예상	• 주변과 조화될 수 있는 건축물 계획 수립
		가로녹시율 35%	-	-	-
	9.휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	-	• 본 사업 시행으로 입주민들에게 휴식 및 여가공간이 제공될 수 있도록 계획하여 긍정적인 영향
	10.보행 친화공간	보행자전용도로 계획수립	○	• 대로변 보도 설치	• 보행공간 확보로 접근성 향상
		자전거전용도로 계획수립	○	• 계획구역 내 자전거도로 없음 • 남부순환로에 보도와 함께 자전거도로 확보	• 주민 편의를 위해 자전거도로 확보토록 계획
		자전거보관소 15대/100unit	○	• 자전거보관시설 열악	• 주민 편의를 위해 자전거보관소를 확보토록 계획

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
추가	11.물순환	우수유출 저감	○	계획구역은 현재 아파트로 이용되고 있으며, 평탄한 지형으로 구성되어 있음	투수성 지반 확보, 침투성 포장을 통한 우수 유출 저감
	12.소음 및 진동	소음 65dB(A) 이하	○	공사중 인근 주거시설에 공사장비 가동에 따라 소음 65dB(A) 이상 발생 예상	생활소음 규제기준이하를 유지하기 위해 가설방음판넬 설치 등의 저감방안 이행 후 공사시행
	13.폐기물	건설폐기물 재활용	○	공사시 건설폐재 및 폐유, 생활폐기물 발생	- 건설폐기물은 성상별로 분리하여 재활용토록 하며, 폐유는 별도시설에 보관후 전량 위탁처리 - 생활폐기물은 분리수거 후 관할구역 행정지침에 따라 처리

III. 2022년 제11차(2022.10.19.) 도시계획위원회 심의결과 : 수정가결

심 의 의 건	조 치 계 획
[조건사항] 대상지는 주요 간선도로(남부순환로, 삼성로, 영동대로 등) 연접 대규모(243,552.6㎡) 단지인 바, 향후 건축위원회 심의시 대상지 일대 주요 지점(양재천변, 지하철역 및 연접 도로변 등)에서 조망되는 경관계획 및 건축배치계획 등 적정성을 면밀 검토할 것	- 향후 건축위원회 심의 시 대상지 일대 주요 지점에서 조망되는 경관계획 및 건축배치계획 등을 경관계획 관련 주관부서와 협의를 거쳐 계획을 마련하여 위원회에서 적정성을 검토토록 하겠음 - 또한 심의조건 사항에 대하여 결정고시문에 명기토록 하겠음
보차혼용통로계획 관련 다음 사항을 반영할 것	
- 정비계획 결정 고시문에 일반 대중에 상시개방 및 일반차량 통행에 영향을 주는 차단기 등 공작물을 설치할 수 없다는 조건을 명기할 것	- 보차혼용통로는 공공이 자유롭게 이용할 수 있도록 결정고시문에 일반차량 통행에 영향을 주는 차단기 등 어떠한 지장물(공작물)도 설치할 수 없도록 명기토록 하겠음
- 보차혼용통로의 공공성을 담보할 수 있도록 지역권을 설정할 것	- 보차혼용통로의 공공성 담보를 위해 지역권 설정(지역권자 : 강남구청장) 및 결정고시문에 명기토록 하겠으며, - 지역권설정 관련 사항은 향후 사업시행인가시 협의를 통해 반영하겠음
향후 교통영향평가 심의시 대상지 입지 및 규모를 고려하여 지하주차장의 '교통망 체계' 및 '주차대수계획'에 대한 적정성을 면밀히 검토할 것	- 지하주차장의 '교통망 체계' 및 '주차대수계획'에 대한 적정성은 향후 면밀히 검토하여 교통영향평가 심의 전 주관부서와 협의 후 심의상정토록 하겠음 - 또한 심의조건 사항에 대하여 결정고시문에 명기토록 하겠음
대상지 일대는 상습침수구역인 바, 사업시행인가시 빗물저류조 설치 및 하수관거 이설계획을 마련할 것	- 대상지 일대가 상습침수구역인 현황을 고려하여 향후 사업시행인가 시 빗물저류조 설치 및 하수관거 이설계획에 대하여 주관부서와 협의를 거쳐 반영토록 하겠음 - 또한 심의조건 사항에 대하여 결정고시문에 명기토록 하겠음
북측 도로(삼성로58길, 영동대로57길) 중 대상지 해당 구간은 전체 3차로, 양측 보도로 조정할 것	- 북측 도로로는 전체 3차로 및 양측 보도로 조정하였음 - 토지이용계획 변경 사항 · 도로 : 2,858.7㎡ → 3,229.1㎡ (증) 370.4㎡ · 공동주택 : 223,119.9㎡ → 222,749.5㎡ (감) 370.4㎡ ※ 그 외 변경사항 없음 - 순부담비율 변경 사항 · 순부담 비율 : 8.51% → 8.66% (증) 0.15%

IV. 관련도면 : 붙임 참조

※ 첨부된 구역 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 주택정책실 공동주택지원과(☎ 02-2133-7139) 및 강남구청 재건축사업과(☎ 02-3423-6093)에 비치하고 있습니다.

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

[붙임 : 관계도면]

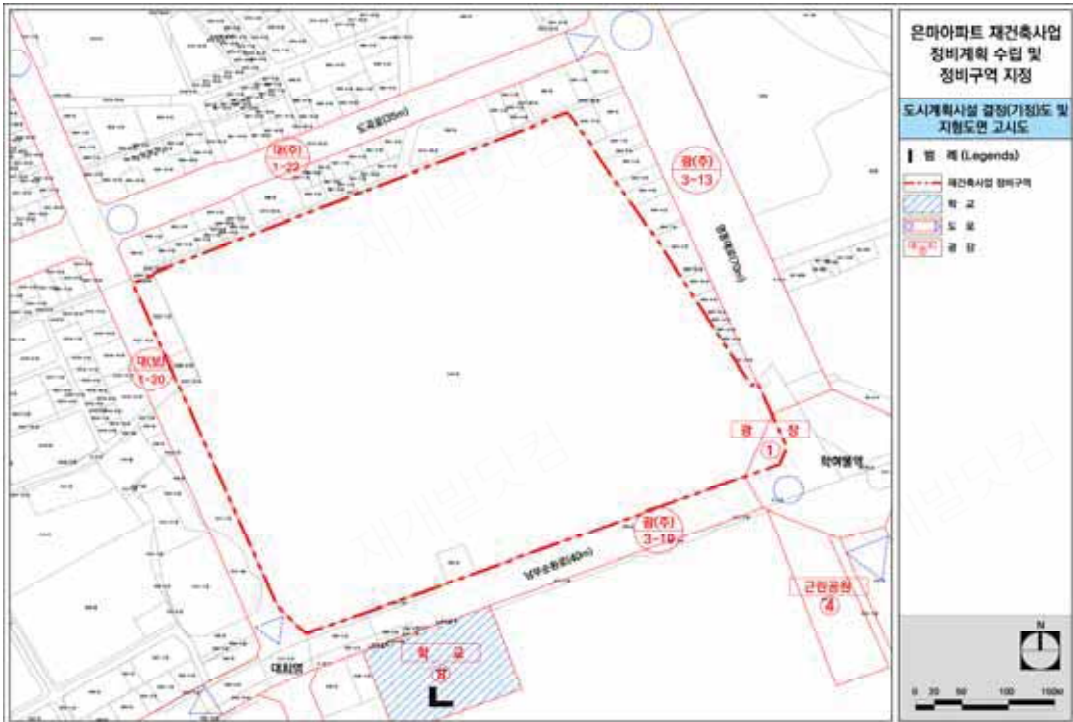
정비구역 결정도 및 지형도면 고시도



용도지역·지구 결정도 및 지형도면 고시도



■ 도시계획시설 결정(기정)도 및 지형도면 고시도



■ 도시계획시설 결정(변경)도 및 지형도면 고시도



정비계획 결정도 및 지형도면 고시도



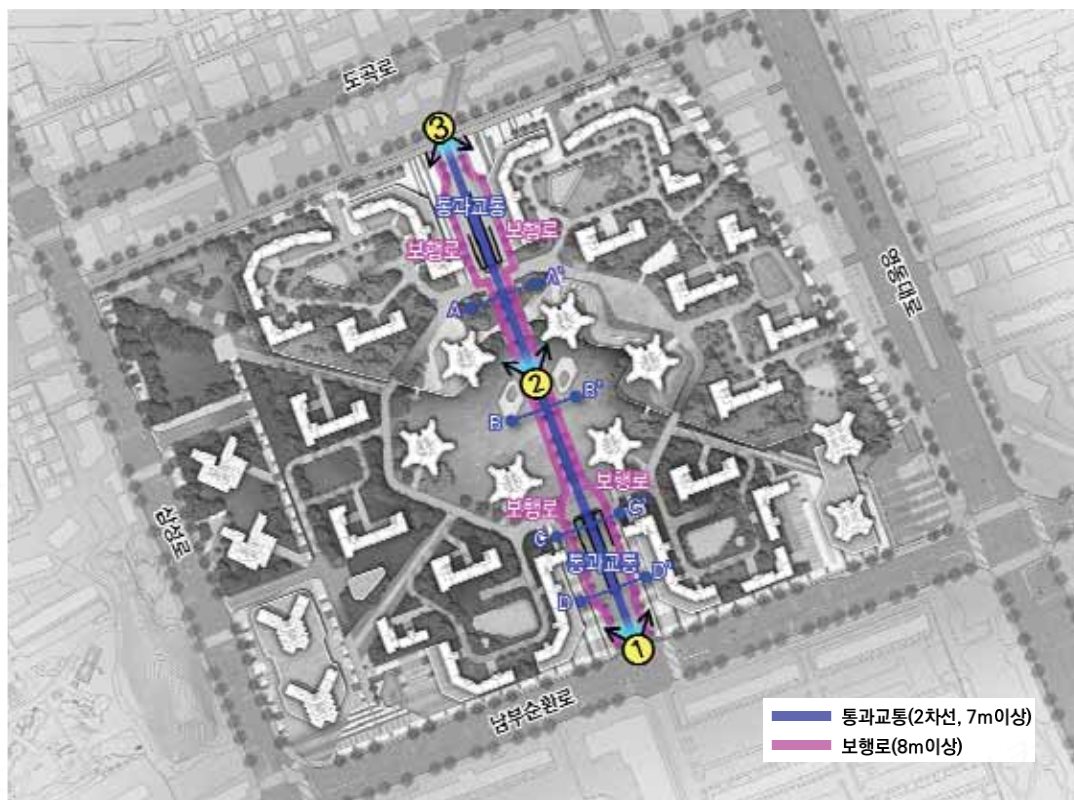
※ 보차혼용도로는 세부 상세도 참고

지구단위계획 결정도 및 지형도면 고시도

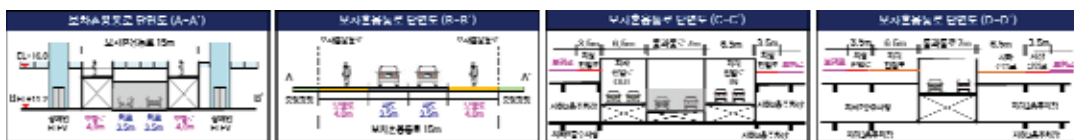


※ 보차혼용도로는 세부상세도 참고

보차혼용통로 세부상세도



단면도



투시도

