

고 시

서울특별시 강남구 고시 제2020-197호

대치동 구마을 제1지구 주택재건축정비계획 · 정비구역(경미한 사항)변경 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2013-425호(2013.12.12)로 정비구역 지정 및 서울특별시고시 강남구 고시 제2014-131호(2014.12.19.), 서울특별시 강남구 고시 제2015-102호(2015.8.20.), 서울특별시 강남구 고시 제2016-33호(2016.3.24.), 서울특별시 강남구 고시 제2017-43호(2017.3.23.), 서울특별시 강남구 고시 제2020-24호(2020.2.13.)로 정비계획·정비구역(경미한 변경)변경 지정된 강남구 대치동 963번지 일대 대치동 구마을 제1지구 주택재건축 정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조, 같은 법 시행령 제13조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제11조 규정에 따라 정비계획(경미한 사항)변경하고, 같은 법 제16조제2항 및 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2020년 12월 일

강 남 구 청 장

1. 정비구역의 지정

가. 정비사업의 명칭 : 대치동 구마을 제1지구 주택재건축 정비구역 : 변경없음

나. 정비구역의 위치 및 면적 : 변경없음

지정구분	구역의 명칭	위 치	면적(㎡)	비 고
기 정	대치동 구마을 제1지구 주택재건축 정비구역	서울시 강남구 대치동 963번지 일대	29,532.2	

다. 정비계획

1) 용도지역 결정 조서 : 변경없음

구 분	면 적(㎡)			비 고
	기 정	증 감	변 경	
합 계	29,532.2	-	29,532.2	
제2종일반주거지역(7층)	10,441.6	-	10,441.6	
제2종일반주거지역	19,090.6	-	19,090.6	

2) 토지이용계획 : 변경

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		29,532.2	-	29,532.2	100.0	-
정 비 기 반 시 설	소 계	8,089.4	-	8,089.4	27.4	• 순부담율 : 13.8%
	도 로	2,968.6	감) 24.0	2,944.6	10.0	
	광 장	3,739.1	증) 24.0	3,763.1	12.7	
	공 원	1,381.7	-	1,381.7	4.7	
택 지	소 계	21,442.8	-	21,442.8	72.6	-

3) 도시계획시설 결정(변경) 조서 : 변경

가) 도로 결정 조서 : 변경

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	소로	1	1	10	국지 도로	227.4 (116.0)	대치동1012-56 (대치동963)	대치동 1012-68	일반 도로	-	서고제2011-99호 (2011.4.21)	
기정	소로	2	1	8	국지 도로	75.9	대치동1012-68	대치동1012-68	일반 도로	-	서고제2011-99호 (2011.4.21)	
기정	소로	3	3	6	국지 도로	73.1	대치동1012-68	대치동1012-80	일반 도로	-	서고제2011-99호 (2011.4.21)	
기정	중로	3	4	12	국지 도로	136.4	대치동1012-68	대치동1012-68	일반 도로	-	서고제2011-99호 (2011.4.21)	
기정	중로	3	5	12	국지 도로	383.6 (216.9)	대치동1012-57 (대치동1012-68)	대치동1012-81 (대치동976-5)	일반 도로	-	서고제2011-99호 (2011.4.21)	
기정	소로	1	2	10	국지 도로	57.0	대치동1012-81	대치동976-8	일반 도로	-	서고제2011-99호 (2011.4.21)	
기정	소로	3	8	6	국지 도로	33.0	대치동1012-81	대치동975-11	일반 도로	-	서고제2011-99호 (2011.4.21)	
변경	소로	3	8	6	국지 도로	23.3	대치동1012-81	대치동975-10	일반 도로	-	-	

※ ()는 정비구역 내 구간임

- 도로 변경(결정) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
소로 3-8	소로 3-8	- 도로 연장축소 - 연장 : 33m→23.3m	- 인접한 아파트의 주변 기존 토지이용 형태를 최대한 유지 및 공동주택간 완충공간 확보를 위해 공동주택 용지일부를 근린광장으로 변경하고자 함 - 기정의 도로 연장 33m는 27.3m의 오기임

나) 공원 결정 조서 : 변경없음

결정 구분	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			비 고
	명칭	세분류		기 정	증 감	변 경	
기 정	공원	소공원	강남구 대치동 976-5알대	1,381.7	-	1,381.7	

다) 광장 결정 조서 : 변경

결정 구분	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			비 고
	명칭	세분류		기 정	증 감	변 경	
변 경	광장	근린광장	강남구 대치동 972 알대	3,739.1	증) 24.0	3,763.1	

- 광장 변경(결정) 사유서

도면표시번호	시설명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
-	광 장	· 근린광장 변경 - 증) 24.0 - 근린광장 분리	· 인접한 아파트의 주변 기존 토지이용 형태를 최대한 유지 및 공동주택간 완충공간 확보를 위해 공동주택 용지일부를 근린광장으로 변경하고자 함

4) 공동이용시설 설치계획 : 변경없음

구분 (시설의 종류)		면 적(㎡)			비 고
		기정	증감	변경	
주민공동 시설	작은도서관	108.43	-	108.43	
	보육시설	239.81	-	239.81	
	어르신복지시설	156.57	-	156.57	
	주민운동시설	679.65	-	679.65	
	어린이놀이터	692.00	-	692.00	
	기타복지시설	559.67	-	559.67	
	소 계	2,436.13	-	2,436.13	
관리사무소 및 경비실		117.82	-	117.82	

※ 사업승인 시 변경될 수 있음

※ 주민공동시설 : 서울특별시 주택조례 300세대 이상 (2.5㎡ x 세대수) x 1.25

5) 건축물의 정비개량 및 건축시설계획

가) 기존 건축물의 정비개량 계획 : 변경없음

결정 구분	구역구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명 칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후신축	철거이주	
기정	대치동 구마을 제1지구 주택재건축 정비구역	29,532.2	강남구 대치동 963번지알대	78	-	-	78	-	

나) 건축시설계획 : 변경없음

주택의 규모 및 규모별 건설비율	◦ 주택건설비율				
	구 분	세대수			비고
		기정	증감	변경	
	합 계	489(100.0%)	-	489(100.0%)	
	전용 60㎡이하	170(34.8%)	-	170(34.8%)	재건축소형주택 20세대 포함
	전용 60㎡이상~ 85㎡이하	220(45.0%)	-	220(45.0%)	
전용 85㎡초과	99(20.25%)	-	99(20.25%)		
심의완화 사항	◦ 종상향 및 층수완화 - 전용주거지역 경계 50m이외 지역: 2층(7층)→2층(평균18층이하)				
	◦ 용적률 완화 - 정비계획용적률: 224.36%이하 → 예정법적상한용적률: 237.41%				
건축물의 건축선에 관한 계획	◦ 이면도로변 : 건축한계선 3m 지정 ◦ 인접대지경계선 : 건축한계선 6m 지정				
기타사항	◦ 구역의 북동측 근린광장과 남서측 6m도로를 연결하는 공공보행통로 확보 (근린광장 인접 : 폭 4m이상, 택지내 : 폭 6m이상) ◦ 도시및주거환경정비법 제4조제6항에 따른 지구단위계획 변경				
※ 도시계획위원회 심의결과(2013.9.13.) : 수정가결					
◦ 광장 조성시 녹화된 광장(투수성포장, 독립수 식재 등 검토)으로 조성할 것					
◦ 건축계획시 다음 사항을 반영 검토					
- 투수성포장, 보도블럭, 트렌치 설치 시 보행 및 자전거 주행 안전을 위한 미끄럼 방지 재질 등 사용 고려					
- 우수시 빗물의 흐름을 고려하여 배수펌프, 저류용량 및 시간 등 방재대책 수립					

다) 소형주택 계획 : 변경없음

구 분	전용면적	공급면적	대지면적	증가용적률의 50%	비 고
소형주택 건설계획	51.73㎡	70.24㎡	21,442.8㎡	6.525% (237.41%-224.36%)×50%	13.05
	• 연면적 = 증가용적률의 50% × 대지면적 = 6.525% × 21,442.8㎡ = 1,398.07㎡ 이상			• 세대수 = 70.24㎡ × 20세대 = 1,404.8㎡ = 20 세대 / 1,404.8㎡	

라) 용적을 산정근거 : 변경

구 분		산 정 내 용				
기 정	토지 이용계획	구역면적	획지 (공동주택)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설내 기존 국·공유지	획지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
		29,532.2㎡	21,442.8㎡	8,089.4㎡	655.6㎡	3,366.5㎡
	공공시설 부지 제공면적 (순부담면적)	• 새로이 설치하는 기반시설 면적 - 새로이 설치하는 기반시설내 기존 국·공유지 면적 - 획지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 면적 = 8,089.4㎡-655.6㎡ - 3,366.5㎡ = 4,067.3㎡ * 전용주거지역 경계 50m이외 지역(19,090.6㎡)				
	개발가능 용 적 륜	• 개발가능용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3α) = 180% × (1 + 1.3 × 0.1896) = 224.36% • 정비계획 용적률 : 224.36%		* α = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 4,067.3 / 21,442.8 = 0.1896 * 허용용적률 = 170% + 10% (지속가능형건축구조, 친환경·신재생에너지설계) (향후 허용용적률은 건축 위원회 심의를 통하여 확정되며 심의결과에 따라 변경될 수 있음)		
	예정법적 상한용적률	237.41%				
변 경	토지 이용계획	구역면적	획지 (공동주택)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설내 기존 국·공유지	획지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
		29,532.2㎡	21,442.8㎡	8,089.4㎡	970.9㎡	3,051.2㎡
	공공시설 부지 제공면적 (순부담면적)	• 새로이 설치하는 기반시설 면적 - 새로이 설치하는 기반시설내 기존 국·공유지 면적 - 획지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 면적 = 8,089.4㎡- 970.9㎡ - 3,051.2㎡ = 4,067.3㎡ * 전용주거지역 경계 50m이외 지역(19,090.6㎡)				
	개발가능 용 적 륜	• 개발가능용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3α) = 180% × (1 + 1.3 × 0.1896) = 224.36% • 정비계획 용적률 : 224.36%		* α = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 4,067.3 / 21,442.8 = 0.1896 * 허용용적률 = 170% + 10% (지속가능형건축구조, 친환경·신재생에너지설계) (향후 허용용적률은 건축 위원회 심의를 통하여 확정되며 심의결과에 따라 변경될 수 있음)		
	예정법적 상한용적률	237.41%				

※ 상기 개발가능용적률은 「도시 및 주거환경정비법」 제97조제2항(정비기반시설 및 토지 등의 귀속)에 따라 정비기반시설의 무상양도 및 귀속에 관한 사항을 반영하여 산정한 것임

2. 관련도면 : 붙임 참조

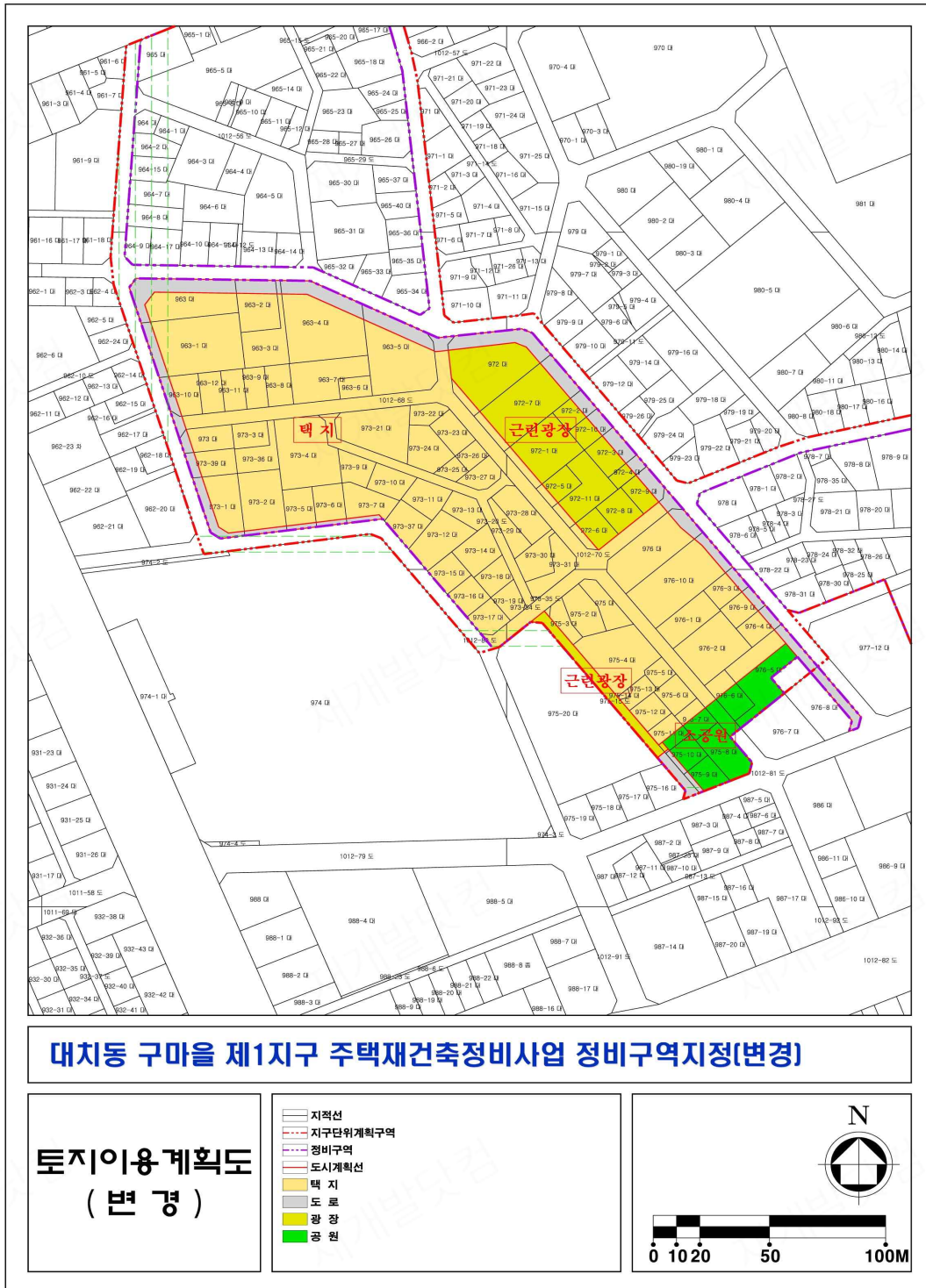
가. 정비구역 및 정비계획 지정 지형도면 고시도

※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

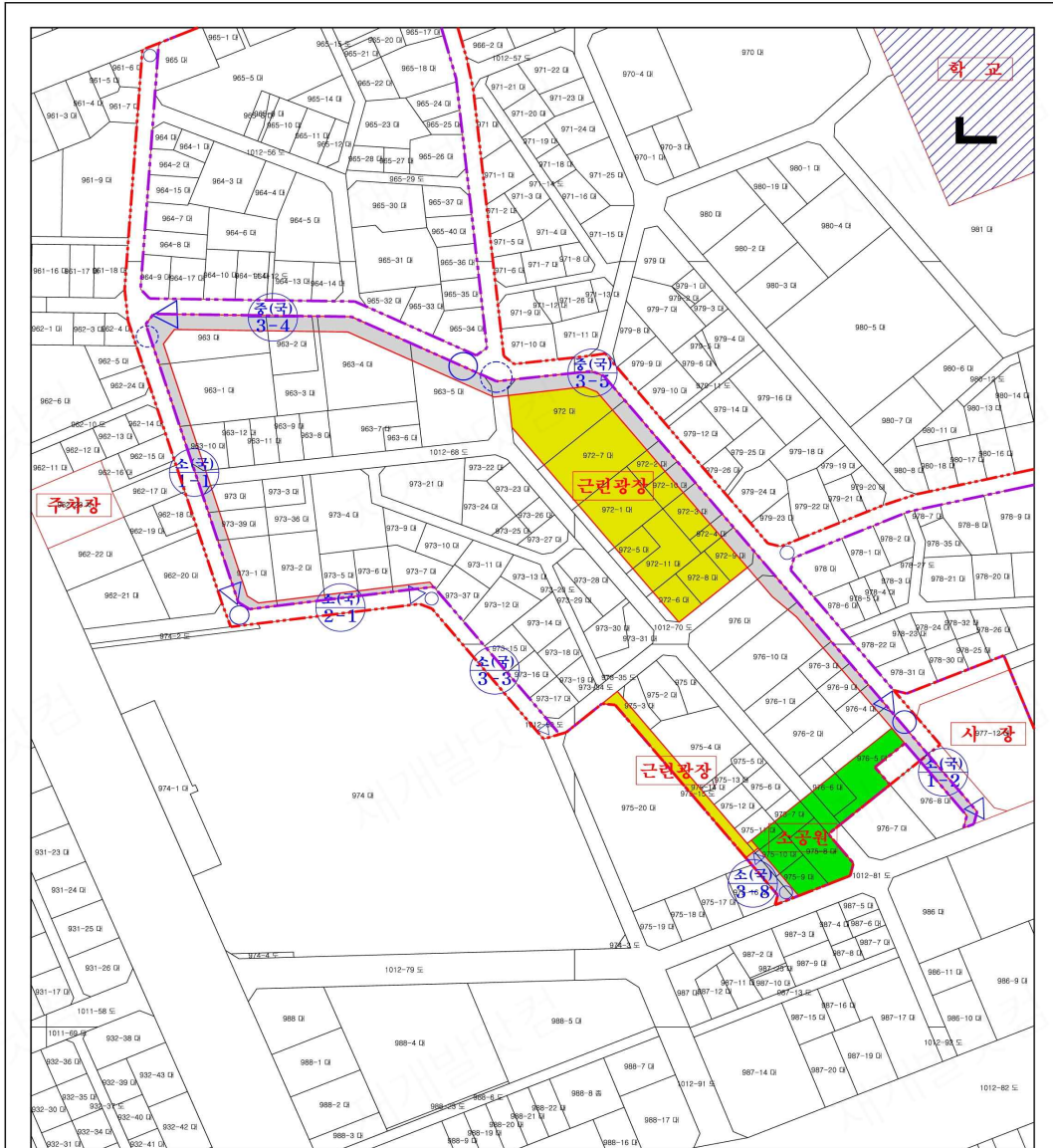
3. 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 강남구 재건축사업과(☎02-3423-6075)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

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

【 토지이용계획도(변경) 】



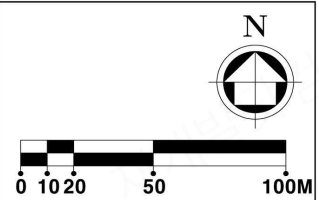
【 도시기반시설 결정도(변경) 】



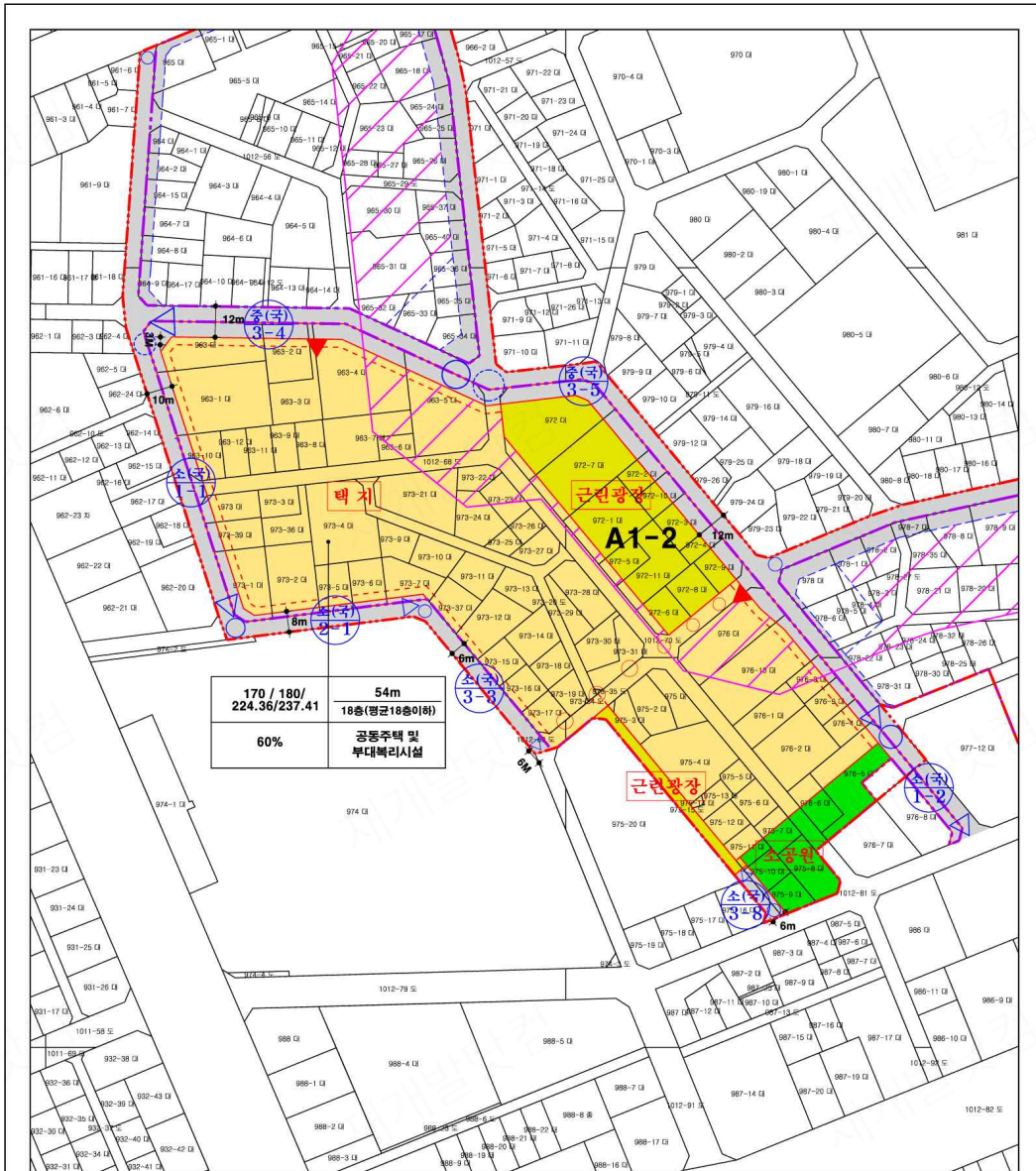
대치동 구마을 제1지구 주택재건축정비사업 정비구역지정(변경)

도시기반시설
결정도(변경)

- 지적선
- 지구단위계획구역
- 정비구역
- 도시계획선
- 도시계획도로
- 도로
- 광장
- 공원



【 정비계획 결정도(변경) 】



대치동 구마울 제1지구 주택재건축정비사업 정비구역지정(변경)

정비계획결정도
(변경)