

서울특별시 강남구공고 제2017 - 282호

은마아파트 주택재건축 정비계획수립 및 정비구역 지정을 위한 공람공고

1. 우리구 삼성로212(대치동 316번지) 은마아파트에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 제1항 및 같은법 시행령 제11조의 규정에 의거 주택재건축 정비구역 지정(안)의 계획내용을 일반인에게 알리고자 다음과 같이 공고하고, 관계도서를 강남구청 주택과 및 대치2동주민센터에 비치합니다.
2. 본 공람내용에 대하여 구역 내 토지등소유자와 이해관계인은 의견이 있을 경우 공람기간내에 강남구청 주택과(☎ 3423-6072)로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2017. 02. 10.
강 남 구 청 장

가. 공람기간 : 2017. 2. 10 ~ 2017. 3. 13

나. 공람장소

- 강남구청 주택과 (☎ 3423-6072)
- 대치2동 주민센터 (☎ 3423-8407)

다. 공람의견 제출장소 : 위 공람장소

라. 공람내용

- ① 정비사업의 명칭 : 은마아파트 주택재건축정비사업
- ② 정비구역 및 면적

구분	사업의 구분	구역의 명칭	위치	면적(㎡)	비고
신규	주택 재건축 정비사업	대치 은마아파트 주택재건축사업 정비구역	서울특별시 강남구 대치동 316번지 일대	243,552.6	-

③ 정비계획

(1) 토지이용계획

구 분		면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계		243,552.6	100.0	
획지	소 계	224,327.5	92.11	
	공동주택	224,207.5	92.06	
	공공청사	120.0	0.05	기부채납(파출소)
정비 기반 시설 용지	소 계	19,225.1	7.89	
	교통광장	1,405.1	0.58	기부채납
	공 원	17,820.0	7.31	기부채납

(2) 용도지역·지구에 관한 계획

- 용도지역에 관한 도시관리계획 결정조서

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
주거 지역	소 계	243,552.6	—	243,552.6	100.0	—
	제3종일반주거지역	243,552.6	감) 10,000	233,552.6	95.9	—
	준주거지역	—	증) 10,000	10,000	4.1	—

- 용도지역결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위 치	변경내용		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
①	서울특별시 강남구 대치동 316번지 일대	제3종 일반주거지역	준주거지역	10,000.0	강남도심권역과 인접한 지역으로 향 후 주변개발에 따른 미래지향적 대응 으로 일부지역 용도지역 변경

- 용도지구 결정조서

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초결정일	비고
기정	①	미관지구	중심지미관지구	영동교~대치동	40,800 (631)	1,700 (140)	영동대로 양측12	서고164 82. 4. 22	
기정	②	미관지구	중심지미관지구	도곡동~대치동	27,600 (6,820)	2,300 (505)	남부순환로 북측12	서고164 82. 4. 22	

주) 면적 및 연장 항목의 ()안은 대상지내 포함된 사항임

(3) 도시계획시설의 설치에 관한 계획

- 광장

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	대치광장	교통광장	대치동 50-70일대	20,330.0 (1,405.1)	-	20,330.0 (1,405.1)	건고137 77.07.09	-

주) 연장 항목의 ()안은 대상지내 포함된 사항임

- 공원

I 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	어린이공원	어린이공원	대치동 316번지	-	증) 6,752.9	6,752.9	-	-
신설	②	소공원	소공원	대치동 316번지	-	증) 9,363.3	9,363.3	-	-
신설	③	경관녹지	경관녹지	대치동 316번지	-	증) 1,703.8	1,703.8	-	-

I 공원 변경사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
①	어린이공원	• 신설 - 면적 : 6,752.9㎡	• 대상지와 지역주민의 휴식공간 제공 및 커뮤니티공간 제공을 위해 어린이공원 신설
②	소공원	• 신설 - 면적 : 9,363.3㎡	• 대상지와 지역주민의 휴식공간 제공 및 커뮤니티공간 제공을 위해 소공원 신설
③	경관녹지	• 신설 - 면적 : 1,703.8㎡	• 대상지와 지역주민의 휴식 및 커뮤니티공간 제공을 위해 경관녹지 신설

- 공공문화 체육시설

I 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공공청사	치안센터	대치동 1020-1번지	-	증) 120.0	120.0	-	-

I 공공청사 건폐율·용적률 및 높이 결정조서

위 치	건폐율	용적률	높 이	비 고
대치동 1020-1번지	50% 이하	250% 이하	-	제3종일반주거지역

I 공공청사 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사	• 신설 - 면적 : 120.0㎡	• 기존시설 편입에 따른 이전 및 신설

- 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

■ 기존 건축물의 정비·개량 계획

결정 구분	구역구분		위치	정비 개량 계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신규	대치 은마아파트 주택재건축정비사업	243,552.6	대치동 316번지 일대	31	-	-	31	-	

■ 건축시설계획

결정 구분	구역구분		위치	주된용도	건폐율(%)		용적률(%)				높이(m) 최고층수	
	명칭	면적(㎡)			3종	준주거	정비계획		예정 법적상한		3종	준주거
							3종	준주거	3종	준주거		
합계		224,207.5	-	-	-		-				-	
신규	획지1	224,087.5	대치동316번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	50이하	60이하	250 이하	255.3 이하	299.8 이하	498.6 이하	167.3 49층	167.3 49층
	획지2	120.0	대치동1020-1번지 일원	공공청사	50이하	-	250이하		-		-	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율				▶ 주택공급계획 : 도시 및 주거환경정비법 제4조의2 및 주택규모별 건설비율(국토교통부고시 제2016-159호) 적용								
				▶ 건립규모								
				건립규모		세대수				비고		
						세대		비율(%)				
				합계		5,940		100.00				
				60㎡ 이하		1,423		23.95		소형주택 840세대 포함		
				60㎡ ~ 85㎡ 이하		1,715		28.87				
85㎡ 초과		2,802		47.18								
건축물의 건축선에 관한 계획				• 대지 경계선으로 부터 3m								
심의완화 사항				- 허용용적률 인센티브 • 우수디자인 15%, 녹색건축물 에너지효율등급 4%, 신·재생에너지 공급률 1% - 용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제30조의3) • 정비계획 용적률 3종 250%, 준주거 255.3% → 예정보적상한 용적률 3종 299.8%, 준주거 498.6% - 향후 건축위원회에서 심의를 통해 결정								
건축물의 높이에 관한 계획				- 특별건축구역 지정을 위한 계획 반영으로 향후 서울시 도시계획위원회 심의에서 최종 결정								
보차혼용통로에 관한 사항				- 도시·주거환경정비기본계획 변경에 따른 도시계획심의 조건사항의 보차혼용통로 15m 이상 및 통경구간 폭 40m								

■ 개발가능(상한)용적률 산정

구분		산 정 내 용				
토지이용 계획	구역면적	사업부지면적	택지 (공동주택 및 부대복리시설)	계획 정비기반시설 등	비고	
	243,552.6㎡	243,552.6㎡	224,207.5㎡	20,674.3㎡	시설물기부채납 : 1,329.2㎡	
공공시설 부지 제공면적 (순부담)		20,674.3㎡ (19,345.1㎡ : 공공시설기부채납) + (시설물기부채납 : 1,329.2㎡)				
허용 용적률 적용기준				구 분	인센티브(용적률)	비 고
				우수디자인	15%	
				장수명주택	-	
				녹색건축물 에너지효율등급	4%	
				신·재생에너지 공급률	1%	
				지능형 건축물	-	
				역사문화보전	-	
				합 계	20%	
	• 허용용적률 = 기준용적률(210%) + 인센티브(20%) = 230%					
정비계획 용적률	제3종	• 정비계획용적률 250.0% 이하 = 허용용적률 + 계획(기준)용적률 × 1.3α = 230 + 210 × 1.3 × 0.0927 = 255.3 > 250.0 이므로 250.0% 적용				
		※ α= 공공시설부지로 제공한 나머지 면적 대비 공공시설로 제공한 면적 비율 = 20,674.3 / 224,207.5 = 0.0927				
	준주거	• 정비계획용적률 255.3% 이하 = 허용용적률 + 계획(기준)용적률 × 1.3α = 230 + 210 × 1.3 × 0.0927 = 255.3				
		※ α= 공공시설부지로 제공한 나머지 면적 대비 공공시설로 제공한 면적 비율 = 20,674.3 / 224,207.5 = 0.0927				
법적상한 용적률	제3종	299.80% 이하				
	준주거	498.66% 이하				

※ 기존 서울시 소유의 국·공유지 대치동 1020, 1020-2, 1020-21번지는 용도폐지후 매입 추진 전제

■ 공공시설 등 설치에 따른 환산 부지면적

구분	내 용	비고
부지면적(㎡)	214,204.9	
공시지가(원/㎡)	10,950,000	2016년 1월1일 기준
①표준건축비(원/㎡)	1,762,000	국토교통부 고시 제2015-1013호
②연면적(㎡)	3,212.41	
③설치비용(원) (① × ②)	5,660,266,420	
④부지가액(원/㎡)	21,900,000	공시지가2배적용
⑤환산부지면적(㎡) (③ ÷ ④)	258.4	
지분면적	1070.8	
총 기부채납 면적(㎡)	1,329.2	

※ 지하철3호선 대치역 및 학여울역 주변 용도지역 1단계 상향(제3종일반주거지역→준주거지역)을 위해 준주거지역내 건축물 일부를 공공시설로 설치하여 기부채납(순부담 13.2%)

※ 공공시설 등 설치비용 및 부지가액에 따른 환산 부지면적은 사업시행인가시 최종 결정

※ 공공시설의 구체적인 용도는 행정청과 협의후 결정

- 소형주택(임대주택) 건설에 관한 계획

구분	건립위치	부지면적(㎡)	동수(동)	연면적(㎡)	세대수(세대)	세대규모(전용)	비고
신설	획지1	224,207.5	-	66,222.93	840	39㎡ 41㎡ 59㎡	소형 주택

※ 소형주택 건설계획의 동수 및 세대수는 관련규정 범위내에서 관리처분계획시 변경가능

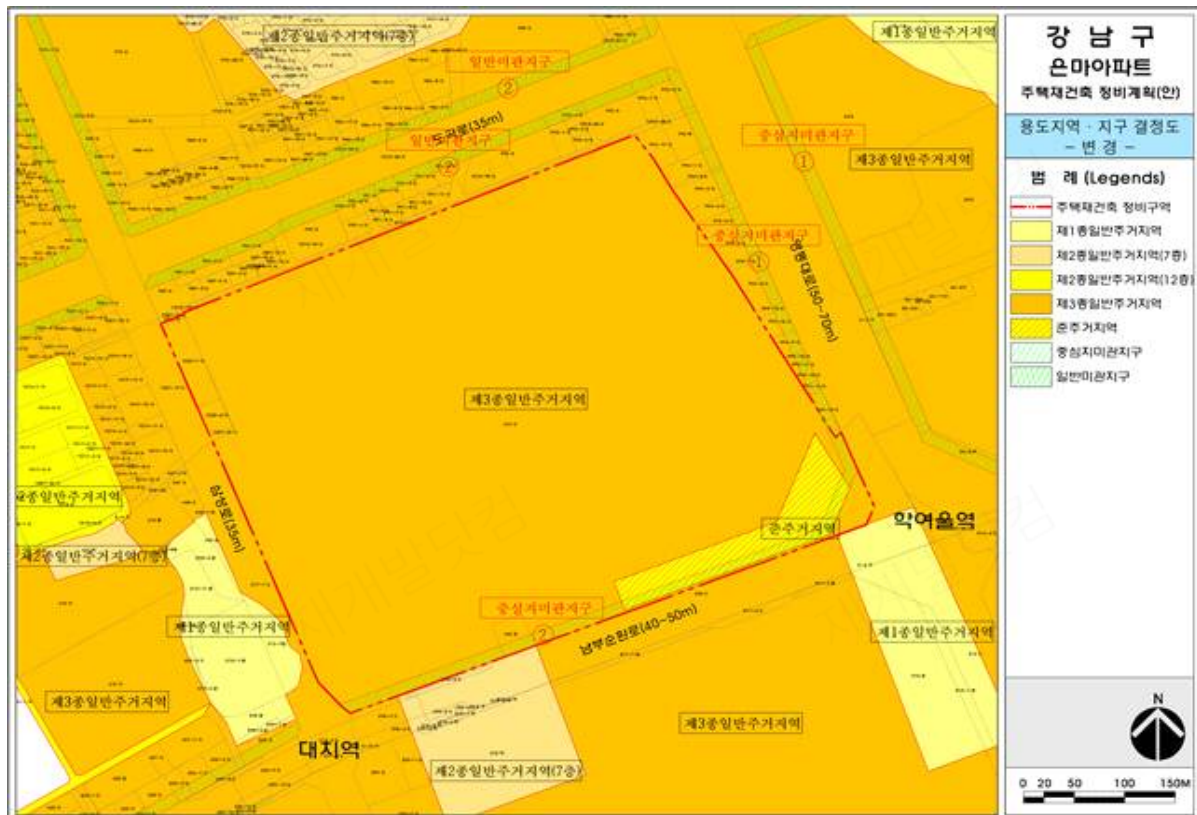
I 소형주택(임대주택) 공급면적 산정

구분	적용산식			비고
정비계획 용적률산정	법적상한 용적률	제3종	299.80	
		준주거	498.66	
	정비계획 용적률	제3종	$230\% + (210\% \times 1.3 \times \frac{\text{공공시설등 제공면적}}{\text{사업부지면적} - \text{공공시설등 제공면적}})$ $= 230\% + \{210\% \times 1.3 \times 0.0927\}$ $= 255.3 > \mathbf{250.0\%}$	
		준주거	$230\% + (210\% \times 1.3 \times \frac{\text{공공시설등 제공면적}}{\text{사업부지면적} - \text{공공시설등 제공면적}})$ $= 230\% + \{210\% \times 1.3 \times 0.0927\}$ $= \mathbf{255.3\%}$	
증가된 용적률의 50%	제3종		$(\text{법적상한용적률} - \text{정비계획용적률}) \times 50\%$ $= (299.80\% - 250.00\%) \times 50\% = 24.90\%$	
	준주거		$(\text{법적상한용적률} - \text{정비계획용적률}) \times 50\%$ $= (498.66\% - 255.30\%) \times 50\% = 121.68\%$	
연면적 환산	제3종		$\{(\text{법적상한용적률} - \text{정비계획용적률}) \times \text{순 사업부지면적}\} \times 50\%$ $= \{(299.80\% - 250.00\%) \times 214,207.5\} \times 50\% = 53,337.66\text{㎡}$	
	준주거		$\{(\text{법적상한용적률} - \text{정비계획용적률}) \times \text{순 사업부지면적}\} \times 50\%$ $= \{(498.66\% - 255.30\%) \times 10,000.0\} \times 50\% = 12,168.00\text{㎡}$	
소형주택 확보계획	합계		- 연면적(공급면적) : 66,222.93㎡ - 세대수 : 840세대 - 전용 39㎡ : 7세대 - 전용 41㎡ : 62세대 - 전용 59㎡ : 771세대	
	제3종		- 연면적(공급면적) : 53,992.00㎡ - 세대수 : 686세대 - 전용 41㎡ : 62세대 - 전용 59㎡ : 624세대	
	준주거		- 연면적(공급면적) : 12,230.93㎡ - 세대수 : 154세대 - 전용 39㎡ : 7세대 - 전용 59㎡ : 147세대	

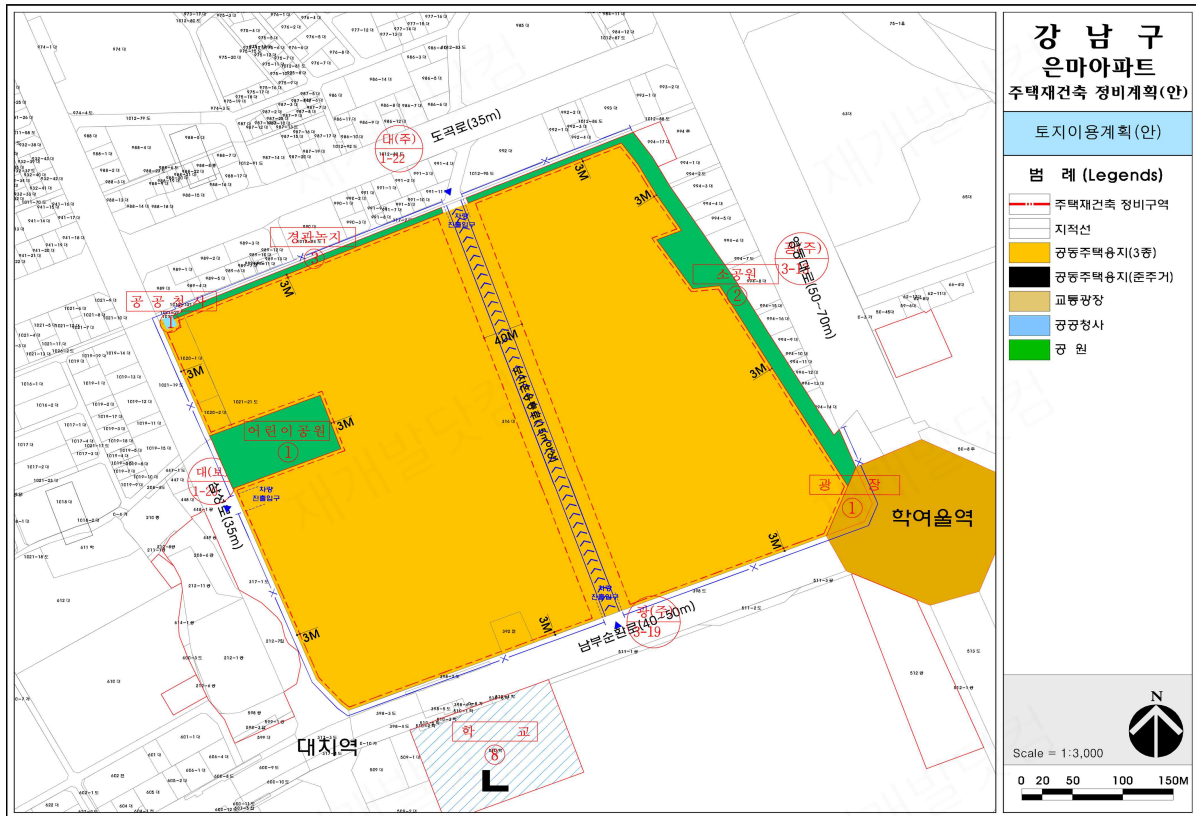
정비구역결정도



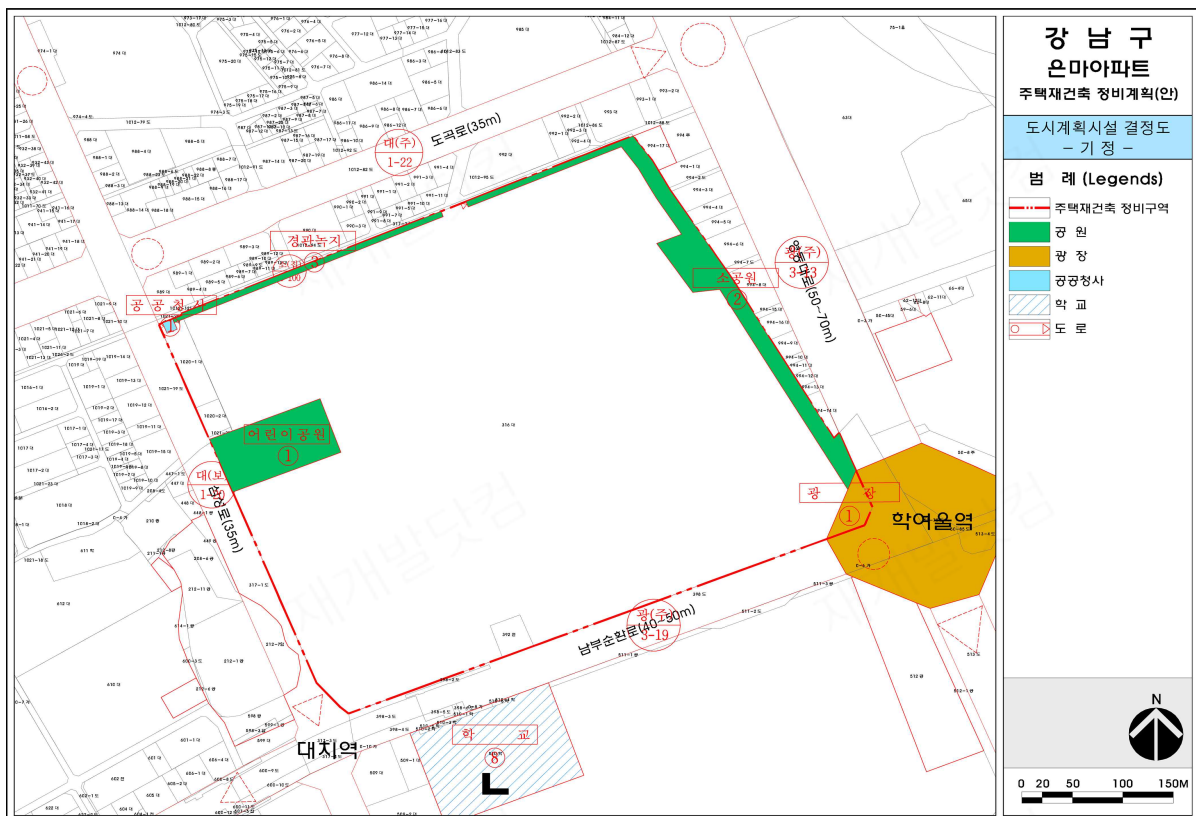
용도지역·지구 결정(변경)도



정비계획 결정도



도시계획시설 결정(변경)도



발령

[발령 제24호]

연번	성명	발령내용	현직	
			소속	직급
1	홍강영	「지방공무원의 구분변경에 따른 전직 임용 등 특례규정」에 따라 지방행정주사보에 임함	도로관리과	지방사무운영 주사보(필기)
2	김용기	「지방공무원의 구분변경에 따른 전직 임용 등 특례규정」에 따라 지방행정주사보에 임함	구의회사무국	지방사무운영 주사보(필기)
3	이상기	「지방공무원의 구분변경에 따른 전직 임용 등 특례규정」에 따라 지방행정주사보에 임함	압구정동	지방사무운영 주사보(필기)
4	김경식	「지방공무원의 구분변경에 따른 전직 임용 등 특례규정」에 따라 지방공업주사(전기)(5급대우)에 임함	도로관리과	지방전기운영 주사
5	박병석	「지방공무원의 구분변경에 따른 전직 임용 등 특례규정」에 따라 지방공업주사보(전기)에 임함	치수과	지방전기운영 주사보

[발령일자 : 2017. 2. 3. 字]

[발령 제 26호]

연번	성명	발령내용	현직	
			소속	직급
1	임옥빈	지방시간선택제임기제마급에 임함. 안전교통국 주차관리과 근무를 명함. (계약기간 : 2017. 2. 6. ~ 2018. 1. 31.)	< 신	규 >
2	유지애	지방시간선택제임기제마급에 임함. 보건소 보건과 근무를 명함. (계약기간 : 2017. 2. 6. ~ 2019. 2. 5.)	< 신	규 >

[발령일자 : 2017. 2. 6. 字]

[발령 제28호]

연번	성명	발령내용	현직	
			소속	직급
1	정환규	원에 따라 그 직을 면함	행정국	지방운전주사보

[발령일자 : 2017. 2. 6. 字]

[발령 제29호]

연번	성명	발령내용	현직	
			소속	직급
1	박경수	원에 따라 그 직을 면함	세무관리과	지방세무서기보

[발령일자 : 2017. 2. 12. 字]

[발령 제 30호]

연번	성명	발령내용	현직	
			소속	직급
1	고용숙	원에 의하여 그 직을 면함	의약과	지방시간선택제임기제마급

[발령일자 : 2017. 2. 6. 字]