

4. 시행일

이 고시는 2020년 1월 1일부터 시행한다.

서울특별시 관악구 고시 제2019-148호 관악구 강남아파트 재건축 정비계획변경(경미한 변경) 결정고시

서울특별시고시 제2006-23호(2006.01.12.)로 정비계획 및 정비구역지정 결정되고, 서울특별시고시 제2012-235호(2012.09.06.)에 따라 정비계획 및 정비구역 변경지정, 관악구고시 제2013-38호(2013.05.16.)로 정

비계획변경(경미한 변경) 결정, 서울특별시고시 제2017-175호(2017.05.25.)로 정비구역 변경 지정 및 지형도면 고시, 관악구고시 제2017-80호(2017.10.20.)로 정비계획변경(경미한 변경) 결정된 관악구 강남아파트 재건축 정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 규정에 따라 재건축 정비계획변경(경미한 변경) 결정하고, 같은 법 제16조 제2항의 규정에 따라 정비계획변경(경미한 변경)결정 내용을 고시합니다.

2019년 12월 26일

서울특별시 관악구청장

1. 정비구역지정

가. 정비구역 지정조서(변경)

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기정	관악구 강남아파트 주택재건축 정비사업	관악구 신림동 1644번지 일대	24,558.1	-	24,558.1	정비사업 명칭 변경
변경	관악구 강남아파트 재건축사업					

2. 정비계획 변경

가. 토지이용계획(변경없음)

구분	명칭	면적(㎡)			비율 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		24,558.1	-	24,558.1	100.00	-
정비 기반 시설 등	소계	522.4	-	522.4	2.13	기반시설 조성 및 부지제공 2,580.5㎡ (순부담 10.51%)
	도로	522.4	-	522.4	2.13	
획지	소계	24,035.7	-	24,035.7	97.87	-
	획지1	24,035.7	-	24,035.7	97.87	공동주택

나. 용도지역 결정조서(변경없음)

구분		면적(㎡)			비율 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
주거지역	준주거지역	24,558.1	-	24,558.1	100.0	-

다. 정비기반시설 결정조서(변경없음)

1) 도로 결정조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기정	중점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	2	1	8	국지 도로	55	관악구 신림동 1675-7	관악구 신림동 1644	일반 도로	서고 제2017-175호 (2017.5.25.)	-

라. 공동이용시설 설치계획(변경)

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	어린이놀이터	획지1	1,435.0	-	1,435.0	-
	경로당	획지1	366.6604	감) 0.9007	365.7597	-
	작은도서관	획지1	380.5851	증) 10.7378	391.3229	-
	관리사무소	획지1	101.7977	감) 11.3635	90.4342	-
	보육시설 주)	획지1	-	-	-	-
	근린생활시설 등	획지1	394.9504	감) 0.8425	394.1079	-
	주민휴게시설	획지1	953.0㎡	감) 320.0	633.0	-
	경비실	획지1	36.0	-	36.0	-
	주민운동시설	획지1	414.0	-	414.0	-

※ 주택건설기준 등에 관한 규정 및 서울특별시 주택조례 주민공동시설 총량면적 이상 확보

주) 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2 제6항 및 서울특별시 주택조례 제8조의4 제2항의 규정에 의해 미설치
 마. 기존건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획(변경)

1) 기존건축물의 정비·개량 계획(변경)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	강남아파트 주택재건축 정비구역	24,558.1	공동주택 용지	21,962.5	관악구 신림동 1644번지 일대	18	-	-	18	-	철거 : 29동 신축 : 7동
			단독주택 용지	2,595.6	관악구 신림동 1647-7 번지 일대	11	-	-	11	-	
변경	강남아파트 재건축 정비구역	24,558.1	공동주택 용지	21,962.5	관악구 신림동 1644번지 일대	18	-	-	18	-	철거 : 29동 신축 : 7동
			단독주택 용지	2,595.6	관악구 신림동 1647-7 번지 일대	11	-	-	11	-	

※ 「도시 및 주거환경정비법」 전면개정(2018.2.9. 시행)에 따른 정비구역 명칭변경

2) 건축시설계획(변경)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) /최고 층수	비고 (연면적)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	예정 법정상한		
기정	강남아파트 주택재건축 정비구역	24,558.1	획지1	24,035.7	관악구 신림동 1644번지일대	공동 주택	300이하 (계획 25.28)	335.61	406이하 (계획 405.40)	106 / 35층	146,501.481 6
변경	강남아파트 재건축 정비구역	24,558.1	획지1	24,035.7	관악구 신림동 1644번지일대	공동 주택	300이하 (계획 25.28)	335.61	406이하 (계획 405.43)	106 / 35층	146,677.998 0

· 건립규모

구분		세대수	비율(%)	비고 (증감)
계		1,143	100.00	-
소형주택	소계	126	11.02	-
	44㎡	126	11.02	-
공공지원 민간임대주택	소계	273	23.89	-
	44㎡	42	3.68	-
	59㎡	231	20.21	-
분양	소계	744	65.09	-
	59㎡	608	53.19	-
	84㎡	136	11.90	-

※ 85㎡이하 규모의 주택을 건설하는 주택 전체 세대수의 60% 이상(계획 85㎡이하 100%)

※ 서울시 도시계획위원회 심의를 거쳐 결정된 사항을 변경할 경우 서울시와
 도시계획위원회를 거쳐 변경할 수 있음. 단, 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제13조

		12호 및 「서울시 도시 및 주거환경정비조례」 제11조 제1항 9호에 따른 변경인 경우 제외함
공공기여비율	기정	· 공공기여비율(토지+건축물) : 10.51% - 도로면적 : 522.4㎡(순부담면적 132.4㎡, 0.54%) · 교육시설 : 부속토지주 293.3㎡이상(1.19%), 환산부지 503.4㎡이상(2.05%) · 교육시설 연면적 : 1,219.1851㎡이상 (지상층 829.42㎡, 지하층(부속시설) 389.7651㎡) - 체육시설 : 부속토지주 532.2㎡이상(2.17%), 환산부지 1,119.1㎡이상(4.56%) · 체육시설 연면적 : 2,212.2543㎡이상 (지하층 2,212.2543㎡) ※ 부지면적 환산을 위한 공공시설 등 설치비용 및 부지가액은 정비계획 수립 후 사업시행인가 시점을 기준으로 재산정 반영
	변경	· 공공기여비율(토지+건축물) : 10.51% - 도로면적 : 522.4㎡(순부담면적 132.4㎡, 0.54%) · 교육시설 : 부속토지주 293.3㎡이상(1.19%), 환산부지 503.4㎡이상(2.05%) · 교육시설 연면적 : 1,219.3218㎡이상 (지상층 829.5567㎡, 지하층(부속시설) 389.7651㎡) - 체육시설 : 부속토지주 532.1㎡이상(2.17%), 환산부지 1,119.3㎡이상(4.56%) · 체육시설 연면적 : 2,212.2543㎡이상 (지하층 2,212.2543㎡) ※ 부지면적 환산을 위한 공공시설 등 설치비용 및 부지가액은 정비계획 수립 후 사업시행인가 시점을 기준으로 재산정 반영
건축물의 건축선에 관한 계획 (변경없음)		· 신사로변(북측) 및 조원로변(남측) : 건축한계선 3m · 조원로11길변(동측) 및 서측구역계 경계면 : 건축한계선 2m

주) 부속토지는 시설면적에 대한 대지권(대지지분) 면적

○ 개발가능용적률 등 산정

구분	정비구역	공동주택지	단독주택지
면적(㎡)	24,558.1	21,962.5	2,595.6
기준용적률 (변경없음)	•(공동주택지면적 / 정비구역면적 × 특정관리대상아파트 용적률) + (단독주택지면적 / 정비구역면적 × 단독주택 용적률) = (21,962.5/24,558.1×300%) + (2,595.6/24,558.1×210%) = 290.48% 이하		
정비계획 용적률	기정	•정비계획용적률 = 기준용적률 × (1 + 1.3α) = 290.48% × (1 + 1.3 × 0.11953) = 335.61% 이하 ※ α = 공공시설 제공부지 면적 / 제공후 대지면적(부지공유면적 및 환산부지 면적 적용) = (132.4 + 796.7 + 1,651.3) / (24,035.7 - 796.7 - 1,651.3) = 0.11953	
	변경	•정비계획용적률 = 기준용적률 × (1 + 1.3α) = 290.48% × (1 + 1.3 × 0.11954) = 335.61% 이하 ※ α = 공공시설 제공부지 면적 / 제공후 대지면적(부지공유면적 및 환산부지 면적 적용) = (132.4 + 796.7 + 1,651.4) / (24,035.7 - 796.7 - 1,651.4) = 0.11954	
예정 법정상한 용적률	기정	•1차 역세권 500%이하, 2차 역세권 400%이하 적용 = ((1,473.6 × 500%) + (23,084.5 × 400%)) / 24,558.1 = 406% (계획용적률 405.40%)	
	변경	•1차 역세권 500%이하, 2차 역세권 400%이하 적용 = ((1,473.6 × 500%) + (23,084.5 × 400%)) / 24,558.1 = 406% (계획용적률 405.43%)	
소형주택 건립용적률	기정	•[예정법정상한용적률(계획) - 정비계획용적률] × 50% = 405.40% - 335.61% × 50% = 34.895% (건축계획(안) : 34.94%)	
	변경	•[예정법정상한용적률(계획) - 정비계획용적률] × 50% = 405.43% - 335.61% × 50% = 34.910% (건축계획(안) : 34.913%)	

○ 공공기여에 계획 및 조성규모

■ 공공기여계획

위치	공공기여 용도	공공기여(기부채납) 내용	세부계획	공공기여량	관리청
관악구 신림동 1647번지	·도시계획시설(도로) ·공공시설 건축물 (체육시설, 교육시설)	·도시계획시설(도로) - 면적 : 522.4㎡ ·공공시설 건축물 - 체육시설 연면적 : 2,212.2543㎡이상 - 교육시설 연면적 : 1,219.3218㎡이상	·공공기여 세부계획 (조성방법, 비용산정, 관리청 지원, 시설운영 계획, 이행담보 방안 등)은 관악구 관계 부서와 협의하여 결정	·부지면적의 10%이상 [계획(안) : 10.51%]	·관악구청

■ 공공기여 건축물 조성규모

구분	내용	비고
교육 시설	기부채납 시설면적	1,219.3218㎡
		· 공급면적 기준

	건축비	공사비	2,732,000원/㎡	· 서울특별시, 2017 공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인 보육시설
		시설비	1,129,000원/㎡	· 인테리어(집기 등 포함) 비용
		합계	3,861,000원/㎡	· 공사비 + 시설비
	설치비용		4,707(백만원)	· 설치비용 : 건축비 × 기부채납 시설면적
체육시설	기부채납 시설면적		2,212.2543㎡	· 공급면적 기준
	건축비	공사비	3,071,000원/㎡	· 서울특별시, 2017 공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인 체육관
		시설비	1,660,000원/㎡	· 인테리어(집기 등 포함) 비용
		합계	4,731,000원/㎡	· 공사비 + 시설비
	설치비용		10,466(백만원)	· 설치비용 : 건축비 × 기부채납 시설면적
합계			15,173(백만원)	· 보육시설 및 체육시설의 설치비용 총합계
부지가액			9,350,000원/㎡	· 신림동 1646번지 2개 감정평가업체 평가금액 평균 : 9,350,000원/㎡
환산부지면적			1,622.8㎡	공공시설 설치 환산 부지면적 = 공공시설 설치비용(원) / 용적률을 완화 받고자하는 부지가액(원/㎡)
대지지분면적			825.3㎡	· 전체 분양면적 99,924.0244㎡ 중 3,431.5761㎡(보육시설+체육시설)
제공면적			2,448.1㎡	· 총 기부채납 면적(대지면적의 9.97%)

3) 기부채납 공공시설 건축물의 공간적 범위 결정 계획(변경)

구분	시설명	위치	공간적 범위	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	보육 시설	관악구 신림동 1646번지	지상1층	829.4200 이상	(증) 0.1367	829.5567 이상	서고 제2012-235호	조성 후 기부채납
			지하1층	389.7651 이상	-	389.7651 이상		
기정	체육 시설	관악구 신림동 1646번지	지하1층	2,212.2543 이상	-	2,212.2543 이상	서고 제2012-235호	조성 후 기부채납

※ 사업계획 확정시 시설면적에 대한 대지권을 설정토록 함

바. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

구분	계 획 내 용	비고
도시 경관	· 주변인접 주거지역과 조화되는 스카이라인 형성 · 조망형 경관분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관 형성 유도 · 급경사 담장을 설치하지 않고, 북측 신사로변으로 녹지(수림대)를 통한 경관 향상 · 옹벽과 방음벽, 담장 등 구조물에 담쟁이 등의 식재로 벽면 녹화	-
환경 보전	· 보도·주차장 등을 자연 상태의 토양으로 유지하거나 투수성 포장재 사용 · 청정연료 사용과 에너지 절약형 단지 조성 · 녹지면적 확보로 동·식물의 바이오롬(생물 소공간) 공간 확보 · 담장의 설치를 자제하고 수목식재, 화단 설치 등 친환경적인 소재 사용 · 신사로(폭원20m)변 방음림 및 방음창 설치로 차량소음 대책마련	-
재난 방지	· 화재 : 지구내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 · 수해 : 우수유역을 검토하여 구역 주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며 구역 내부로의 유입을 최소한 억제토록 하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획 수립 · 교통 - 재해시 소방도로로서의 기능수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선 체계구축 - 단지내 도로의 노상주차장 최대한 억제하여 사고 발생시 교통 접근이 용이하도록 계획 · 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획 · 재난방지형 옥외공간구성, 건축설계, 시설물 설치 계획	-

사. 정비사업 시행계획(변경)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
기정	주택재건축	구역(변경)지정 후 4년 이내	강남아파트 주택재건축 정비사업조합 및 서울주택도시공사	현황 : 886세대 계획 : 1,143세대 (증) 257세대	시행 방법 명칭 변경
변경	재건축	구역(변경)지정 후 4년 이내	강남아파트 재건축 정비사업조합 및 서울주택도시공사	현황 : 886세대 계획 : 1,143세대 (증) 257세대	

아. 가구 및 획지에 관한 계획(변경없음)

구분	획지 번호	가구	면적 (㎡)	획지		비고
				위치	면적(㎡)	
기정	1	-	24,035.7	관악구 신림동 1644번지 일대	24,035.7	공동주택용지

자. 재건축소형주택 건설에 관한 계획

구 분		산 정 내 용		
용적률	정비계획용적률	• 335.61%		
	예정법적상한용적률	• 406%이하 (계획 405.43%)		
	용적률 차이의 50%	• (405.43% - 335.61%) × 50% = 34.910%		
소형주택 공급기준		• 소형주택 건설 면적 : 대지면적 × 34.910% = 24,035.7㎡ × 34.910% = 8,390.8629㎡ 이상		
소형주택 건설계획	건립위치	세대수	주택규모	연면적
			전용면적	
	획 지1	126세대	44.9796㎡	66.6001㎡

차. 공공지원민간임대주택 공급계획(변경없음)

- 1) 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택에 관한 획지별 토지이용 계획
 - 별도의 획지 구분 없이 공동주택용지 내 공공지원민간임대주택 공급 계획함
- 2) 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지이용을 증진시키기 위하여 필요한 건축물의 용도에 관한 계획
 - 공공지원민간임대주택 공급에 따른 건축물의 용도에 관한 계획 변경 없음
- 3) 주거지역을 세분 또는 변경하는 계획과 용적률에 관한 사항(변경없음)

구분	용도지역(주거지역 세분) 계획	용적률 계획
관악구 강남아파트 재건축 정비사업	준주거지역	상한용적률 406%이하

4) 건설하는 주택 전체 세대수에서 공공지원민간임대주택이 차지하는 비율

구분	전체 계획세대 수	조합원 분양 예정세대수	소형주택	공공지원민간임대주택 공급계획		
				공급 기준	예상 세대수	임대기간
기정	1,143세대	744세대	126세대	100세대 이상	273세대	8년이상

※ 조합원 분양 예정세대수 변경시 공공지원 민간임대주택 공급 예상 세대수 변경 될 수 있음.

카. 기타 사항에 관한 계획(변경없음)

구분	계획내용		비고
공공보행통로 및 쌈지형 공지	• 공공보행통로 3개소 지정 - 신사로~조원로 연결구간 폭 6m 이상 - 신사로~조원로11길 연결구간 폭 3m 이상 - 신사로~신철도로 연결구간 폭 3m 이상 • 쌈지형공지 위치 지정 (면적 : 300㎡ 이상)		위치 결정도 참조
차량출입구	하용구간	• 조원로변(남측) 및 조원로11길(동측)에 차량출입하용구간 2개소 지정	
	불허구간	• 신사로변(북측), 조원로 및 조원로11길변 일부구간 차량출입불허구간 지정	

3. 관계도면 : 붙임 참조

- 기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 정비계획변경(경미한 변경)결정 도서 참조

※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

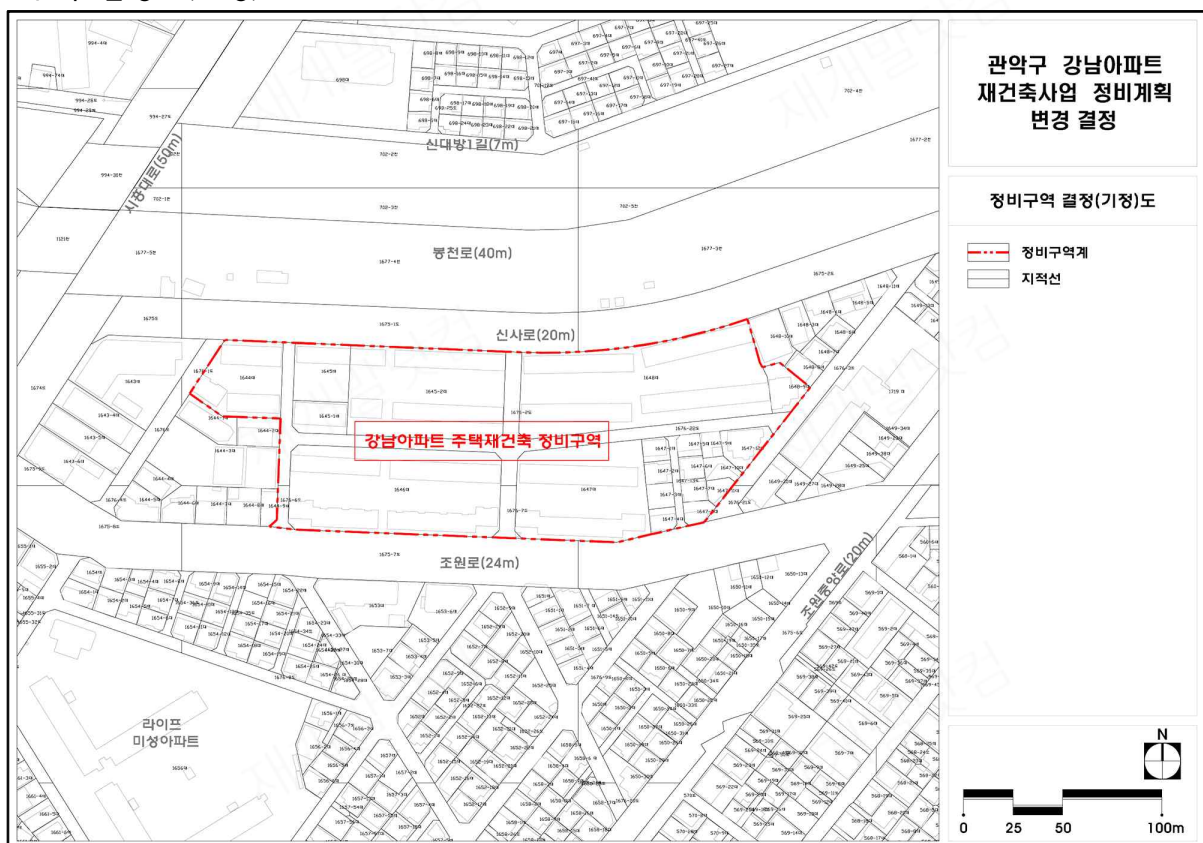
4. 열람장소

○ 관계도서는 시민의 열람편의를 위하여 관악구청 주택과(☎879-6321)에 비치하고 있습니다.

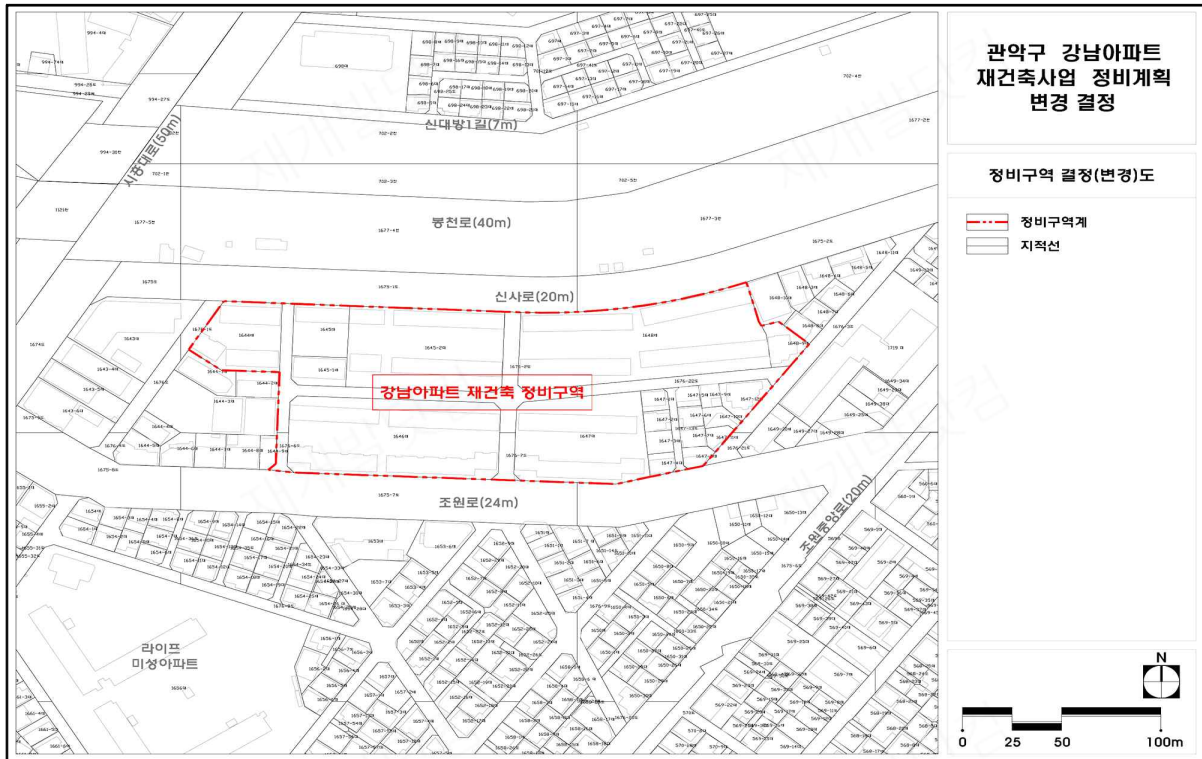
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[붙임]

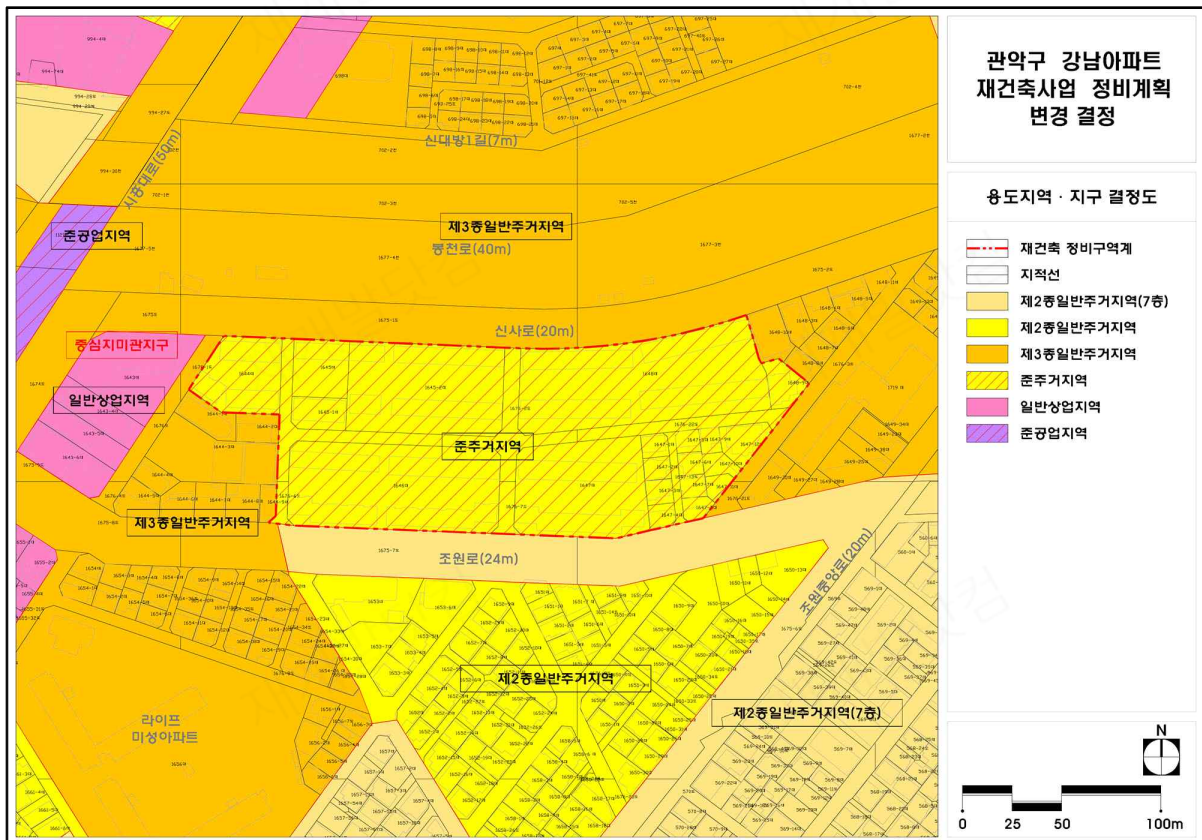
○ 정비구역 결정도(기정)도



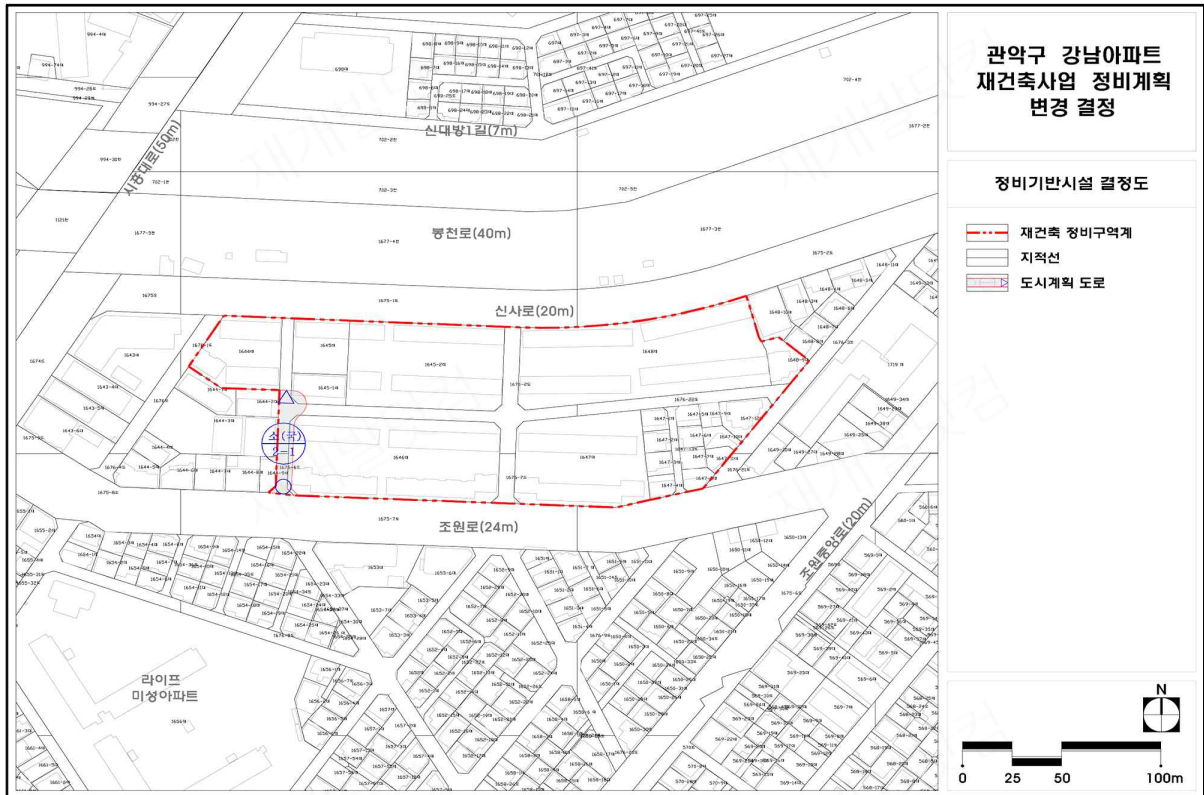
○ 정비구역 결정도(변경)도



○ 용도지역 결정도



○ 정비기반시설 결정도



○ 정비계획 결정도

