

공 고

서울특별시 강남구공고 제2018-1432호

**대치우성1차아파트 주택재건축 정비계획수립 및
정비구역 지정 변경을 위한 재공람공고(안)**

1. 2015.6.25. 대치우성1차아파트 정비구역지정 및 정비계획수립(서울특별시 고시제2015-183호)이 결정고시된 우리구 대치우성1차아파트에 대하여, 2017년 제24차(2017.12.28.) 서울특별시 도시계획위원회 심의결과, “수정가결”되어, 당초 주민공람한 정비계획(안)에 일부 변경사항이 발생되어 『도시 및 주거환경정비법』 제4조제1항 및 동법시행령 제11조의 규정에 따라 변경된 정비계획(안)에 대하여 계획내용을 일반인에게 알리고자 다음과 같이 재공고하고, 관계도서를 강남구청 주택과 및 대치2동주민센터에 비치합니다.
2. 본 공람내용에 대하여 구역 내 토지 등의 소유자와 이해관계인은 의견이 있을 경우 공람기간 내에 강남구청(주택과, ☎ 3423-6073)에 의견서를 제출할 수 있습니다.

2018년 8월 31일
강 남 구 청 장

가. 공람기간 : 2018. 8. 31. ~ 10. 1. (공고일 익일로부터 30일간이상)

나. 공람장소 :

○ 강남구청 주택과 (☎ 3423-6073)

○ 대치2동 주민센터 (☎ 3423-8420)

다. 공람의견 제출 장소 : 위 공람장소

라. 공람내용

가) 정비사업의 명칭 : 대치우성1차아파트 주택재건축정비사업

나) 정비구역 및 면적

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(m ²)			비고
			기정	변경	변경 후	
변경	대치우성1차아파트 주택재건축정비사업	서울특별시 강남구 대치동 63번지	29,874	감) 1,081	28,793	—

다) 정비계획

(1) 토지이용계획 : 변경

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		29,874.0	감)1,081.0	28,793.0	100.0	—
획지1	공동주택용지	27,272.0	감)1,816.0	25,456.0	88.4	• 공동주택 및 부대복리시설
정비 기반 시설	소 계	2,602.0	증)735.0	3,337.0	11.6	• 기반시설 조성 및 부지제공 3,337㎡ (순부담 11.6%) • 상가신설도로 용적률완화 미적용 (735㎡)
	공 원	1,618.0	—	1,618.0	5.6	
	도 로	984.0	증)735.0	1,719.0	6.0	

(2) 용도지역·지구에 관한 계획

○ 용도지역 결정(변경)조서 : 변경

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
계		29,874	감) 1,081	28,793	100.0	—
주거지역	제3종일반주거지역	29,874	감) 1,081	28,793	100.0	—

○ 용도지구 결정(변경)조서 : 변경없음

구분	지구명	지구의 세분	위 치	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초결정일	비 고
기정	미관 지구	중심지 미관지구	영동교 ~ 대치동	40,800 (3,200)	1,700 (235)	양측12	건고109호 (76. 7. 19)	—
기정	미관 지구	일반 미관지구	대치동 937 ~ 대치동 63	44,640 (1,011)	1,860 (87)	양측12	서고164호 (82. 4. 22)	—

※ ()의 면적, 연장은 구역내 수치임

(3) 도시계획시설(정비기반시설)의 설치에 관한 계획

○ 도 로 : 변경

결정 구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	3	13	70~73	주간선 도로	3,630 (225)	청담동 영동교남단	광장 86호	일반 도로	—	‘71.4.7 (건고 198)	—
기정	대로	1	22	35~38	주간선 도로	4,625 (97)	역삼동 광호리	삼성동 대1-3	일반 도로	—	‘71.4.7 (건고 198)	—
신설	소로	3	A	6	집산 도로	118	광로3-13	대치동63	일반 도로	—	—	상가 진출입 도로설치

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
—	소로3-A	- 도로 신설 - 폭원 : 6m - 연장 : 118m	단지 내 상가 구역제척에 따라 별도 진출입로 확보를 위한 도로 신설

○ 공 원 : 변경없음

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	공원	소공원	대치동 63번지 일대	1,618	—	1,618	‘15.6.25 (서고제2015-183호)	—

라) 건축시설 계획

■ 기정

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (m)	비고																				
	명 칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	예정 법정상한																						
기정	대치우성1차 아파트 주택재건축 정비구역	29,874.0	획지1	27,272.0	강남구 대치동 63번지	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	250 이하	299.63 이하	최고 35층/ 110m 이하	—																				
주택의 규모 및 규모별 건설비율			●주택공급계획 ※도시 및 주거환경정비법 제4조의2 및 주택규모별 건설비율 적용 (국토교통부고시 제2015-127호) <table><tr><th>구 분 (전용면적)</th><th>세 대 수</th><th>비 율(%)</th><th>비 고</th></tr><tr><td>합계</td><td>755</td><td>100.0</td><td>—</td></tr><tr><td>60㎡이하</td><td>262</td><td>34.7</td><td>소형주택 93세대 포함</td></tr><tr><td>60~85㎡이하</td><td>300</td><td>39.7</td><td>—</td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td>193</td><td>25.6</td><td>—</td></tr></table> ●건설면적 비율 : 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비율 74.4%									구 분 (전용면적)	세 대 수	비 율(%)	비 고	합계	755	100.0	—	60㎡이하	262	34.7	소형주택 93세대 포함	60~85㎡이하	300	39.7	—	85㎡초과	193	25.6	—
구 분 (전용면적)	세 대 수	비 율(%)	비 고																												
합계	755	100.0	—																												
60㎡이하	262	34.7	소형주택 93세대 포함																												
60~85㎡이하	300	39.7	—																												
85㎡초과	193	25.6	—																												
심의완화사항			●허용용적률 인센티브 — 지속가능형 건축구조: 7%, 우수디자인: 5%, 에너지절약: 2% ●용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제30조의3) — 정비계획용적률(250%) → 예정법적상한용적률 (299.63%)																												
건축물의 건축선에 관한 계획			●획지경계선으로부터 3m																												
기타사항에 관한 계획			●공공보행통로 — 공공보행통로는 대치쌍용2차아파트에서 도곡로로 일반인이 통로로 사용할 수 있도록 남북방향으로 조성하며, 대치쌍용12차아파트 재건축계획과 연계하여 광역의 커뮤니티가로로 활용될 수 있도록 함 — 대치유수지체육공원과 대상지 사이는 폭 3m이상의 통로를 둘레길 형태로 조성 — 상세위치 및 조성방법은 건축위원회 심의 시 확정토록 함 ●미관지구에 따른 건축선 후퇴공지 — 대지 및 공원 조성 시, 영동대로 및 도곡로변 미관지구 지정구간은 건축선을 3m 후퇴하여야 하며, 건축선 후퇴에 따른 공지는 보도와 일체화하여 보행불편이 없도록 조성함																												

○ 적용 용적률 산정

구 분	산 정 내 용			
토지이용계획	계(구역면적)	대지면적	계획 정비기반시설	계획 정비기반시설내 국·공유지
	29,874.0㎡	27,272.0㎡	2,602.0㎡	0㎡
공공시설부지 총 제공면적 (순부담)	계획 정비기반시설 면적 - 계획 정비기반시설 내 국공유지 = 2,602.0㎡ - 0㎡ = 2,602.0㎡			
계획(기준) 용적률	210%			
허용 용적률 적용기준	구 분		판 단 기 준	인센티브
	우수디자인 (5%)		「공동주택 심의기준」에 따라 '우수 디자인 공동주택'으로 건축위원회에서 인정 시	5%
	지속가능형 건축구조 (10%이내)	라멘구조(10%)	지속가능형 공동주택 세부평가기준에 충족하여야 함	7%
		무량판구조(7%)		
	친환경/신재생 에너지 (5%이내)	신재생 에너지(2%)	건축비의 2%이상	2%
		친환경 최우수 등급 (3%)	친환경 건축물 인증 최우수 (85점이상)	-
	총 14% 적용			
정비계획 용 적 률 산 정	허용용적률 = 기준용적률(210%)+인센티브(14%) = 224%			
	※ 위에서 적용된 허용용적률인센티브(우수디자인, 지속가능형 건축구조, 신재생에너지)의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획용적률이 변경 될 수 있음			
법적상한 용 적 률	개발가능용적률 = 허용용적률(224%)+기준용적률×1.3×α = 250.04%			
	【허용용적률 + 기준용적률×1.3×α = 224.0% + 210.0% × (1.3 × 0.0954) = 250.04%】 * α = 총 제공면적 / '총 제공면적'을 제외한 대지면적 = 2,602㎡ / (29,874㎡-2,602㎡) = 0.0954 - 정비계획용적률 : 250.0%			
법적상한 용 적 률	법적상한용적률 : 299.63%			
	- 법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의 시 결정된 예정법적상한용적률은 건축위원회 심의를 통해 확정함			

※ 위에서 적용된 허용용적률인센티브의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 심의결과에 따라 정비계획용적률이 변경될 수 있음.

○ 재건축 용적률 완화 및 소형주택건설 계획

건립위치	부지면적 (㎡)	동 수	세대수	세대규모(㎡)		비 고 (연면적)	검토
				전용	공급		
대치동 63번지	27,272	4	16	38.00	54.30	기준: 6,767.5㎡ 계획: 6,774.7㎡	기준이상 확보
			77	55.60	76.70		

※세대규모는 추후 건축위원회 심의 등을 통해 변경될 수 있음

○ 소형주택 공급면적 산정

구분	적용산식		비고
법적상한 및 정비계획 용적률 산정	법적상한 용적률	299.63%	—
	정비계획 용적률	250.00%	—
용적률 차이의 50%	$(\text{법적상한용적률} - \text{정비계획용적률}) \times 50\%$ $= (299.63\% - 250.00\%) \times 50\% = 24.815\%$		도시 및 주거환경정비 조례 제20조
연면적 환산	$[(\text{법적상한용적률} - \text{정비계획용적률}) \times 50\%] \times \text{순사업부지면적}$ $= [(299.63\% - 250.00\%) \times 50\%] \times 27,272\text{㎡} = 6,767.5\text{㎡}$		—
재건축소형주택 확보계획	연면적: 6,774.7㎡ 세대수: 93세대		—

■ 변경(안)

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (m)	비고
	명 칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	예정 법정상한		
변경	대치우성1차 아파트 주택재건축 정비구역	28,793.0	획지1	25,456	강남구 대치동 63번지	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	250 이하	299.99 이하	최고 35층/ 110m 이하	—
주택의 규모 및 규모별 건설비율			●주택공급계획 ※도시 및 주거환경정비법 제4조의2 및 주택규모별 건설비율 적용 (국토교통부고시 제2015-127호)								
			구 분 (전용면적)		세 대 수		비 율(%)		비 고		
			합계		725		100.0		—		
			60㎡이하		280		38.6		소형주택 96세대 포함		
			60~85㎡이하		260		35.9		—		
			85㎡초과		185		25.5		—		
			●건설면적 비율 : 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비율 74.5%								
심의완화사항			●허용용적률 인센티브(총 20%이하) —녹색건축물인증: 4%, 신·재생에너지공급: 1%, 지능형 건축물 15% ●용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제30조의3) — 정비계획용적률(250%) → 예정법적상한용적률 (299.99%)								
건축물의 건축선에 관한 계획			●획지경계선으로부터 3m								
기타사항에 관한 계획			●공공보행통로 — 공공보행통로는 대치쌍용2차아파트에서 도곡로로 일반인이 통로로 사용할 수 있도록 남북방향으로 조성하며, 대치쌍용12차아파트 재건축계획과 연계하여 광역의 커뮤니티가로로 활용될 수 있도록 함 — 대치유수지체육공원과 대상지 사이는 폭 3m이상의 통로를 둘레길 형태로 조성 — 상세위치 및 조성방법은 건축위원회 심의 시 확정토록 함 ●미관지구에 따른 건축선 후퇴공지 — 대지 및 공원 조성 시, 영동대로 및 도곡로변 미관지구 지정구간은 건축선을 3m 후퇴하여야 하며, 건축선 후퇴에 따른 공지는 보도와 일체화하여 보행불편이 없도록 조성함								

○ 적용 용적률 산정

구 분	산 정 내 용																			
토지이용계획	계(구역면적)	대지면적	계획 정비기반시설	계획 정비기반시설내 국·공유지																
	28,793.0㎡	25,456.0㎡	3,337.0㎡	0㎡																
공공시설부지 총 제공면적 (순부담)	• 계획 정비기반시설 면적 - 계획 정비기반시설 내 국공유지 = 3,337.0㎡ - 0㎡ = 3,337.0㎡																			
계획(기준) 용적률	• 210%																			
허용 용적률 적용기준	<table><tr><th colspan="2">구 분</th><th>인센티브</th></tr><tr><td rowspan="2">녹색건축물 에너지효율등급</td><td>에너지효율인증2등급</td><td rowspan="2">4%</td></tr><tr><td>녹색건축인증 우수등급</td></tr><tr><td>신·재생 에너지 공급률</td><td>15%이하~10%초과</td><td>1%</td></tr><tr><td>지능형 건축물</td><td>1등급</td><td>15%</td></tr><tr><td colspan="3">총 20% 적용</td></tr></table>				구 분		인센티브	녹색건축물 에너지효율등급	에너지효율인증2등급	4%	녹색건축인증 우수등급	신·재생 에너지 공급률	15%이하~10%초과	1%	지능형 건축물	1등급	15%	총 20% 적용		
	구 분		인센티브																	
녹색건축물 에너지효율등급	에너지효율인증2등급	4%																		
	녹색건축인증 우수등급																			
신·재생 에너지 공급률	15%이하~10%초과	1%																		
지능형 건축물	1등급	15%																		
총 20% 적용																				
	• 허용용적률 = 기준용적률(210%)+인센티브(20%) = 230%																			
	※ 위에서 적용된 허용용적률인센티브(녹색건축물, 신재생에너지, 지능형건축물)의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획용적률이 변경 될 수 있음																			
정비계획 용 적 률 산 정	• 개발가능용적률 = 허용용적률(230%)+기준용적률×1.3×α = 257.12% 【허용용적률 + 기준용적률×1.3×α = 230.0% + 210.0% × (1.3 × 0.0993) = 257.12%】 * α = 총 제공면적 / '총 제공면적'을 제외한 대지면적 = 2,602㎡ / (28,793㎡-2,602㎡) = 0.0993 • 정비계획용적률 : 250.0% ※ 총 제공면적 중 상가진·출입로 면적 735㎡ 제외하였음																			
법적상한 용 적 률	• 법적상한용적률 : 299.99% - 법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의 시 결정된 예정법적상한용적률은 건축위원회 심의를 통해 확정함																			

※ 위에서 적용된 허용용적률인센티브의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 심의결과에 따라 정비계획용적률이 변경될 수 있음.

○ 재건축 용적률 완화 및 소형주택건설 계획

건립위치	부지면적 (㎡)	동 수	세대수	세대규모(㎡)		비 고 (연면적)	검토
				전용	공급		
대치동 63번지	25,456.0	2	96	45.90	66.60	기준: 6,362.72㎡ 계획: 6,393.60㎡	1기준이상 확보

※세대규모는 추후 건축위원회 심의 등을 통해 변경될 수 있음

○ 소형주택 공급면적 산정

구분	적용산식		비고
법적상한 및 정비계획 용적률 산정	법적상한 용적률	299.99%	—
	정비계획 용적률	250.00%	—
용적률 차이의 50%	$(\text{법적상한용적률} - \text{정비계획용적률}) \times 50\%$ $= (299.99\% - 250.00\%) \times 50\% = 24.995\%$		도시 및 주거환경정비 조례 제20조
연면적 환산	$[(\text{법적상한용적률} - \text{정비계획용적률}) \times 50\%] \times \text{순사업부지면적}$ $= [(299.99\% - 250.00\%) \times 50\%] \times 25,456.0\text{㎡} =$ $6,362.72\text{㎡}$		—
재건축소형주택 확보계획	연면적: 6,393.60㎡ 세대수: 96세대		—

마) 정비사업 시행계획: 변경없음

바) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획: 변경없음

사) 공동이용시설 설치계획: 변경

시설 구분	시설의 종류		면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
공동 이용 시설	주민 공동 시설	경 로 당	247.5	증) 2.5	250.0	●500~1,000세대 미만 : 225㎡이상
		어린이놀이터	1,500.0	감) 500.0	1,000.0	—
		주민운동시설	700.0	증) 150.0	850.0	—
		주민공동시설	—	증) 800.0	800.0	—
		어린이집	470.0	증) 10.0	480.0	●500~1,000세대 미만 : 330㎡이상
		작은도서관	173.8	증) 126.2	300.0	●500~1,000세대 미만 : 158㎡이상
		입주민집회소	100.0	감) 100.0	—	—
		계	3,191.3	증) 488.7	3,680.0	●세대수X2.5㎡X1.25=2,359.4㎡이상
	관리사무소	50.0	증) 100.0	150.0	●10㎡+(세대수-50)X0.05㎡= 43.75㎡이상	
	경비실	50.0	증) 10.0	60.0	—	
	근린생활시설	1,282.0	증) 732.0	550.0	—	

※ 재건축사업 시 주택건설기준 등에 관한 규정에 따라 설치하며, 공동이용시설 설치계획은 변경될 수 있음

아) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획: 변경없음

자) 2017년 제24차 (‘17.12.28) 서울특별시 도시계획위원회 심의결과 : ‘수정가결’

< 상정안에 주관부서 대안에 다음 사항을 반영하여 수정가결 >

▶ 수정사항

- 영동대로변 주동의 높이계획은 기정 정비계획 이하(18~23층)로 수정.
- 획지분할시에도 영동대로변 교통흐름상의 부영향을 최소화할 수 있도록 차량진출입구계획은 금회 상정안의 주관부서 대안으로 수정.

▶ 조건사항

- 기정 정비계획과 같이 기존 상가와 공동주택의 통합개발이 바람직한 바, 구역계 제척에 따른 변경내용을 상가소유자들이 명확하게 인지할 수 있도록 조치할 것.
- 상가부지에 대한 토지분할 소송 경과에 따라 향후 정비구역 면적 등이 변경될 수 있으므로 정비계획 변경 결정고시는 토지분할 소송이 확정(완료)된 이후 이행할 것.
- 향후 건축심의시 구역내 비상차량동선계획의 적정성을 검토할 것.
- 주차대수(1,450대)는 기정 계획(1,130대) 이하로 계획할 것.

마. 기타사항

- 자세한 사항은 공람장소에 비치된 대치우성1차아파트 주택재건축 정비구역지정 및 정비계획(안)을 참조하시기 바랍니다.

< 관련도면 >

■ 정비구역결정도

- 기 정



- 변경(안)



용도지역결정도

- 기 정 -

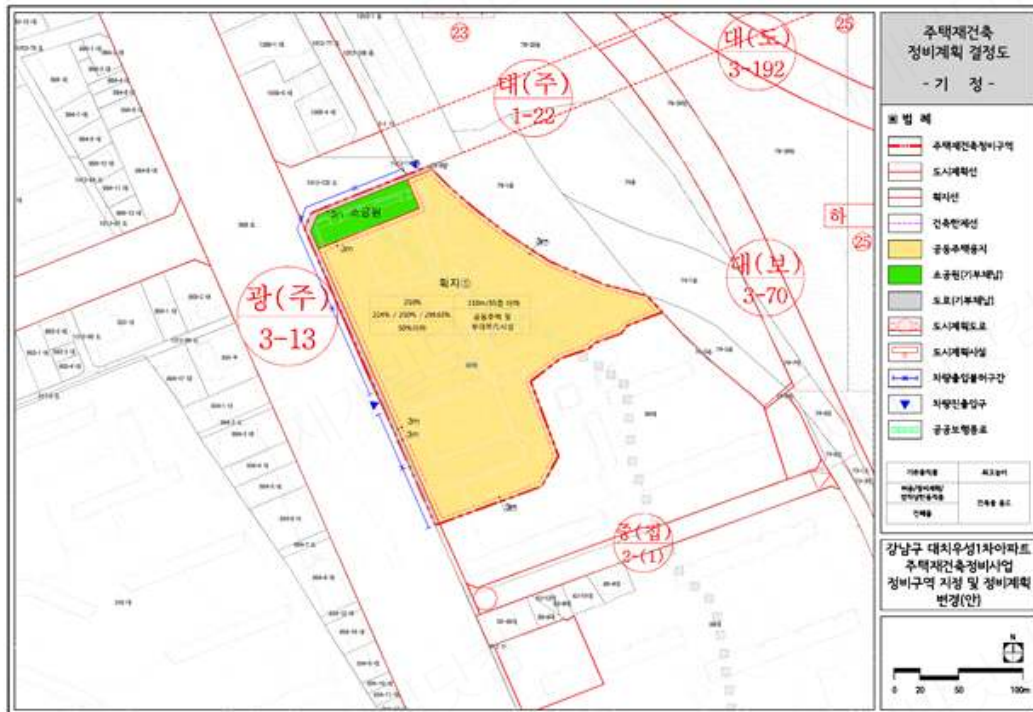


- 변경 -

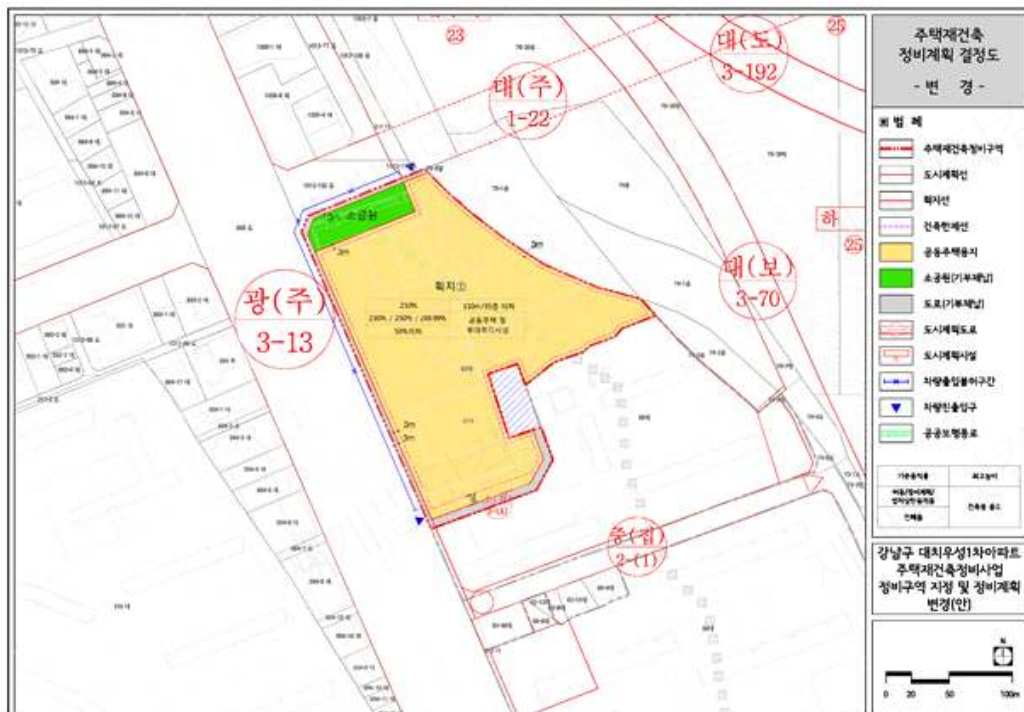


정비계획결정도

- 기 정 -



- 변경(안)



도시계획시설결정도

- 기 정



- 변경(안)



