

◆ 서울특별시고시 제2025-327호

**대치동 구마을 제3지구 주택재건축 정비사업
정비계획 결정(변경), 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면고시**

서울특별시 고시 제2011-99호(2013.11.21.)로 정비구역 지정되고, 강남구 고시 제2015-33호(2015.03.19.)로 정비계획 결정 변경(경미한 사항), 강남구 고시 제2021-38호(2021.03.18.)로 정비계획 결정 변경(경미한 사항), 강남구 고시 제2023-131호(2023.07.07.), 강남구 고시 제2025-617호(2025.06.13.)로 정비계획 결정 변경(경미한 사항) 고시된 대치동 구마을 제3지구 주택재건축 정비사업 정비구역지정 및 정비계획(변경)에 대하여 서울특별시 도시계획위원회 심의(2025.05.21.)를 거쳐 정비계획을 결정(변경)하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획 구역 및 지구단위계획으로 결정(변경) 고시하며, 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 6월 19일
서울특별시장

I. 정비계획 및 정비구역지정 변경

1. 정비사업의 명칭 : 대치동 구마을 제3지구 주택재건축 정비사업
2. 정비구역 지정조서(변경없음)

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)	비고
기정	대치동 구마을 제3지구 주택재건축 정비구역	서울특별시 강남구 대치동 964번지 일대	14,833.7	-

- 이 하 여 백 -

3. 정비계획(안)

가. 토지이용계획(변경없음)

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		14,833.70	100.00	-
정비기반 시설 등	소계	2,290.51	15.44	· 공공시설 조성 및 부지제공 · 공원 : 소공원
	도로	1,737.21	11.71	
	공원	553.30	3.73	
획 지	소계	12,543.19	84.56	공동주택
	택지	12,543.19	84.56	

나. 용도지역·지구에 관한 계획(변경없음)

1) 용도지역 결정 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경후	
합계		14,833.7	-	14,833.7	100.0
주거지역	2종일반주거지역 (7층이하)	14,833.7	-	14,833.7	100.0

2) 용도지구 : 해당없음

다. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획(변경없음)

1) 도로 결정 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	1	1	10	국지도로	227.4 (99)	대치동 1012-56 (대치동 965)	대치동 1012-68 (대치동 964-9)	일반 도로	서울시고시 제2011-99호 (2011.4.21)	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	중로	3	4	12	국지도로	136.4	대치동 1012-68	대치동 1012-68	일반 도로	서울시고시 제2011-99호 (2011.4.21)	-
기정	중로	3	5	12	국지도로	383.6 (162)	대치동 1012-57 (대치동 965-16)	대치동 1012-81 (대치동 965-34)	일반 도로	서울시고시 제2011-99호 (2011.4.21)	-

※ ()는 정비구역 내 구간임

2) 공원 결정 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적	최초 결정일	비고
기정	-	공원	소공원	대치동 965-34일대	553.30	서울시고시 제2013-385호 (2013.11.21)	-

라. 공동이용시설 설치계획(변경없음)

구분	시설의 종류	면적(㎡)			비고
		기정	변경	변경후	
주민공동시설	경로당	152.35	-	152.35	-
	주민휴게시설	805.19	-	805.19	-
	웰컴라운지	133.84	-	133.84	-
	주민운동시설	1,295.55	-	1,295.55	-
	어린이놀이터	156.42	-	156.42	-
	맘스스테이션	27.90	-	27.90	-
	합계	2,571.25	-	2,571.25	-
부대시설	관리사무소	93.04	-	93.04	-
	경비실	11.81	-	11.81	-

구분	시설의 종류	면적(㎡)			비고
		기정	변경	변경후	
복리시설	근린생활시설	1,271.50	-	1,271.50	-
	운동시설	10,416.69	-	10,416.69	-

※ 시설구분은 주택건설기준 등에 관한 규정에 의한 구분

※ 공동이용시설은 인허가 과정에서 변경될 수 있음

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경)

1) 기존건축물의 정비·개량계획(변경없음)

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	대치동 구마을 제3지구 주택재건축 정비구역	14,833.7	택지	12,543.19	강남구 대치동 964번지 일대	46	-	-	46	-	

2) 건축시설계획(변경없음)

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		최고 층수
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	예정 법적상한	
기정	대치동 구마을 제3지구 주택재건축 구역	14,833.7	택지	12,543.19	대치동 964번지 일대	공동 주택	60% 이하	202.63% 이하	249.95% 이하	57m이하, 최고16층 (전용주거지역 경계50m 이외 지역 : 평균13층이하)
주택의 규모 및 규모별 건설비율		기정	• 주택공급계획 (세대수)							
			구분		세대수		비고			
			합계		282세대	(100.00%)	-			
			전용 60㎡ 이하		97세대	(34.40%)	재건축 소형주택 37세대 포함			
			전용 60~85㎡이하		136세대	(48.23%)	-			

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		최고 층수
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	예정 법적상한	
			구분		세대수		비고			
			전용 85㎡초과		49세대 (17.37%)		-			
			• 전체 연면적 대비 전용면적 85㎡이하 주택 비율 83.59%							
심의완화 사항		기정	• 층수완화 - 전용주거지역 경계 50m 이외 지역 : 7층 → 평균 13층 이하 • 용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) - 정비계획용적률(202.63%) → 예정 법적상한용적률(249.95%)							
건축물의 건축선에 관한 계획		기정	• 역삼로변 : 건축한계선 4m • 이면도로변 : 건축한계선 3m							
기타사항		기정	• 도시및주거환경정비법 제4조제6항에 따른 지구단위계획 변경							

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련 규정범위 내에서 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음

- 이 하 여 백 -

○ 개발가능(상한) 용적률 산정(기정)

구분	산정내용				
토지이용계획	구역면적	획지 (공동주택)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설내 기존 국공유지	획지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지
	14,833.7㎡	12,543.19㎡	2,290.51㎡	87.35㎡	1,245.45㎡
공공시설부지 제공면적	• 새로이 설치하는 기반시설 면적 - 새로이 설치하는 기반시설내 기존 국공유지 면적 - 획지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 면적 = 2,290.51㎡ - 87.35㎡ - 1,245.45㎡ = 957.71㎡ (충수완화 대상면적 대비 10.48%) * 전용주거지역 경계 50m이외의 지역(9,141.4㎡)				
개발가능 용적률	• 개발가능용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3a) = 184.33% × (1 + 1.3 × 0.076353) = 202.63% • 정비계획 용적률 : 202.63% • 예정법적상한용적률 : 249.95% * α = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 957.71 / 12,543.19 = 0.076353 * 허용용적률 = 170% + 12% (지속가능형 건축구조, 친환경·신재생에너지설계) + 2.33% (세입자 주거대책 인센티브) (향후 허용용적률은 건축위원회 심의를 통하여 확정되며 심의결과에 따라 변경될 수 있음)				

※ 상기 개발가능용적률은 「도시 및 주거환경정비법」 제65조(정비기반시설 및 토지 등의 귀속)에 따라 정비기반시설의 무상양도 및 귀속에 관한 사항을 반영하여 산정한 것임

○ 개발가능(상한) 용적률 산정(변경)

구분	산정내용					
토지이용계획	구역면적	획지 (공동주택)	신설 정비기반시설	현금 기부채납	신설 정비기반시설 내 기존 국공유지	획지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지
	14,833.7㎡	12,543.19㎡	2,290.51㎡	52.41㎡	87.35㎡	1,245.45㎡
공공시설부지 제공면적	• 신설 정비기반시설 + 현금 기부채납 - 신설 정비기반시설 내 기존 국공유지 - 획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = 2,290.51㎡ + 52.41㎡ - 87.35㎡ - 1,245.45㎡ = 1,010.12㎡(충수완화 대상면적 대비 11.05%) * 전용주거지역 경계 50m이외의 지역(9,141.4㎡)					
현금기부채납 (신설)	• 현금 기부채납에 관한 사항 - 환산 부지면적=2,033,500,000원(현금 기부채납) ÷ 38,800,000원(토지 감정평가금액) =52.41㎡ ※ 서울시 승인조건에 따라 감정평가 주택가격 차액의 3.5배 현금 기부채납 적용					
개발가능 용적률	• 개발가능용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3α토지+0.7α현금·건축물) = 183.85% × (1 + 1.3 × 0.076352 + 0.7 × 0.004178) = 202.63% • 정비계획 용적률 : 202.63%, 예정법적상한용적률 : 249.95%					

구분	산정내용
	* α토지 = 공공시설부지 제공 면적 ÷ 공공시설부지 제공 후 대지면적 $= 957.71 / 12,543.19 = 0.076352$ * α현금건축물 = 공공시설부지 제공 면적 ÷ 공공시설부지 제공 후 대지면적 $= 52.41 / 12,543.19 = 0.004178$ * 허용용적률 $= 170\% + 11.52\%(\text{지속가능형건축구조, 친환경·신재생에너지설계}) + 2.33\%(\text{세입자 주거대책 인센티브})$ $= 183.85\%$

※ 사업시행계획(변경)인가 조건 및 공개추첨 결과 위반에 따라 감정평가 주택 가액 차액의 3.5배액 상당액을 현금 기부채납하는 사항으로 용적률 인센티브 없이 허용 용적률을 조정(12%→11.52%)하여 정비계획 용적률(202.63%)은 동일하게 적용하였음

바. 재건축 용적률 완화 및 소형주택 건설에 관한 계획(변경없음)

구분		전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수	대지면적(㎡)	증가 용적률의 50%	비고
소형주택건설 계획	기정	59.99	80.12	24	12,543.19	23.66% (249.95%-202.63%)×50%	-
		59.99	81.65	1			
		59.99	81.32	4			
		59.99	80.62	1			
		59.90	81.44	7			
		계		37			
	· 연면적 = 증가용적률의 50% × 대지면적 = 23.66% × 12,543.19㎡ = 2,967.72㎡이상 (계획 2,980.36㎡)						

사. 정비사업 시행계획(변경없음)

구분	시행방법	시행 예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증감 예상세대수	비고
기정	주택재건축 정비사업	구역지정 고시일부터 4년 이내	대치동 구마을 제3지구 주택재건축 정비사업조합	· 기존세대수 : 142세대 · 계획세대수 : 282세대 · 증가세대수 : 140세대	-

아. 가구 및 획지에 관한 계획(변경없음)

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
기정	-	-	강남구 대치동 964번지 외 51필지	14,833.7	공동주택용지

II. 지구단위계획 결정 사항

1. 지구단위계획구역(변경없음)

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)	비고
기정	대치동 구마을 제3지구 주택재건축 지구단위계획구역	강남구 대치동 964번지 일대	14,833.7	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경없음)

가. 용도지역·지구에 관한 계획

1) 용도지역 결정 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경후	
합계		14,833.7	-	14,833.7	100.0
주거 지역	2종일반주거지역 (7층이하)	14,833.7	-	14,833.7	100.0

2) 용도지구 : 해당없음

나. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

1) 도로 결정 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	1	1	10	국지도로	227.4 (99)	대치동 1012-56 (대치동 965)	대치동 1012-68 (대치동 964-9)	일반 도로	서울시고시 제2011-99호 (2011.4.21)	-
기정	중로	3	4	12	국지도로	136.4	대치동 1012-68	대치동 1012-68	일반 도로	서울시고시 제2011-99호 (2011.4.21)	-
기정	중로	3	5	12	국지도로	383.6 (162)	대치동 1012-57 (대치동 965-16)	대치동 1012-81 (대치동 965-34)	일반 도로	서울시고시 제2011-99호 (2011.4.21)	-

※ ()는 정비구역 내 구간임

2) 공원 결정 조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 세분	위치	면적	최초 결정일	비고
기정	-	공원	소공원	대치동 965-34일대	553.30	서울시고시 제2013-385호 (2013.11.21)	-

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경없음)

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
기정	-	-	강남구 대치동 964번지 외 51필지	14,833.7	공동주택용지

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분	위치	용도	건축물 용도	비고
기정	획지	허용용도	- 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 - 주택건설기준 등에 관한 규정 제6조의 부대시설 및 복리시설	-
		불허용도	허용용도 외의 용도	-

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구분	용도지역	건폐율	비고
기정	획지	제2종일반주거지역(7층이하)	60% 이하

나) 용적률 계획

구분	기준용적률(%)	허용용적률(%)	상한용적률(%)	법정상한용적률(%)	비고
기정	획지	170% 이하	190% 이하	202.63% 이하	249.95%이하

다) 높이 계획

구분	위치	계획내용	비고
기정	획지	- 최고 16층(57m 이하) ※ 전용주거지역 경계50m 이외 지역 : 평균 13층 이하	-

4. 기타 사항에 관한 계획(변경없음)

가. 건축물의 건축선에 관한 계획

구분	위치	계획내용	비고
기정	획지	- 역삼로변 : 건축한계선 4m - 이면도로변 : 건축한계선 3m	-

Ⅲ. 관계도면 : 붙임참조

1. 정비구역 결정도(변경없음)
2. 용도지역·지구 결정도(변경없음)
3. 도시기반시설 결정도(변경없음)
4. 정비계획 결정도(변경없음)

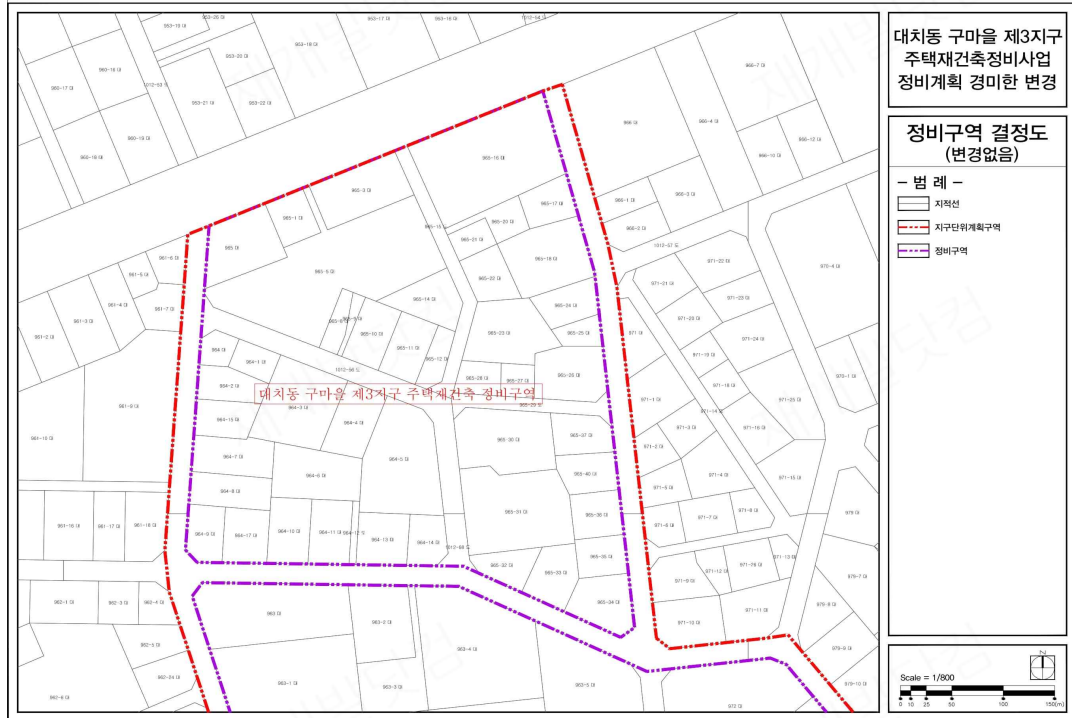
※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅳ. 정비계획 변경 도서 : 생략

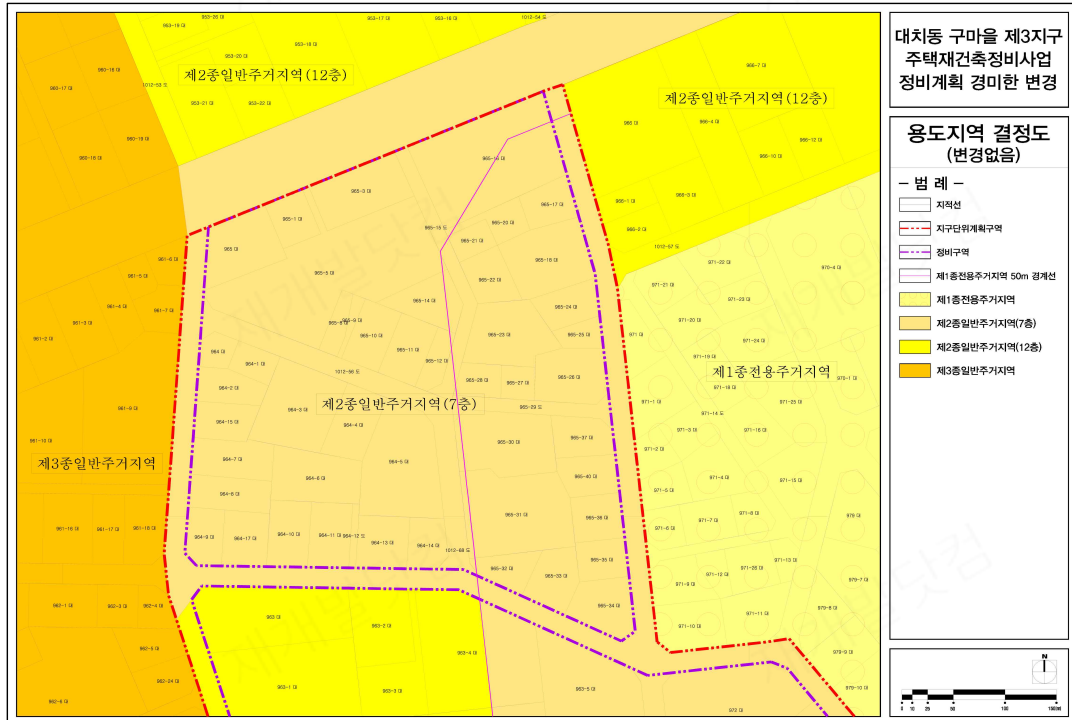
Ⅴ. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 재정비촉진과(☎02-2133-7214), 강남구청 재건축사업과(☎02-3423-6092)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

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

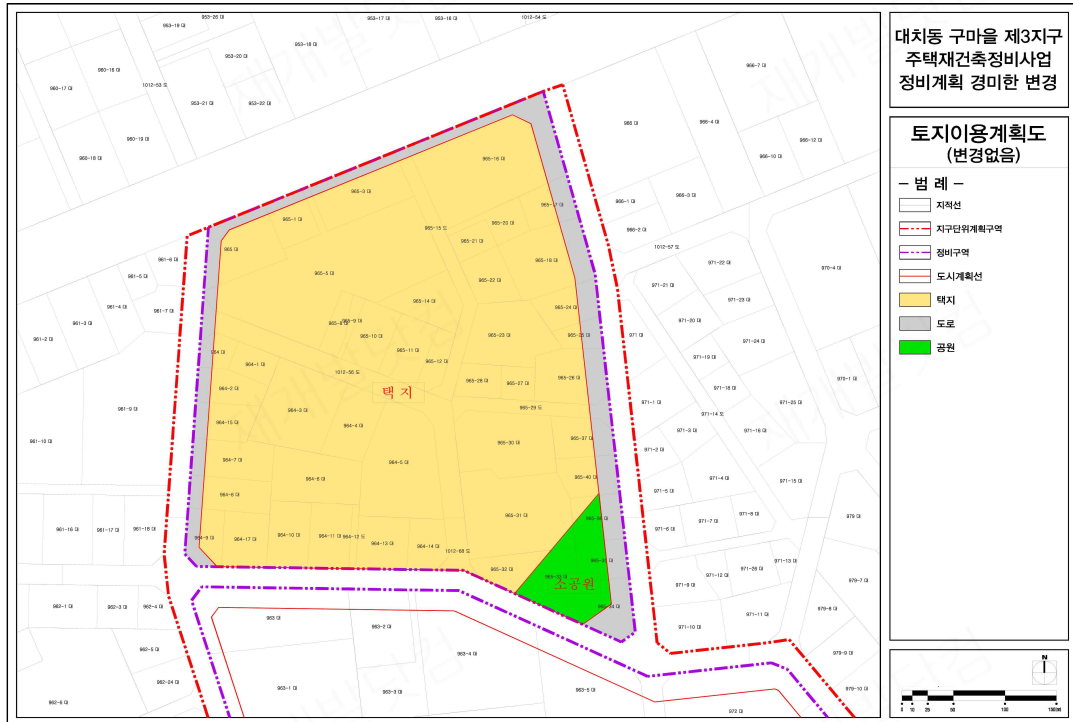
정비구역 결정도(변경없음)



용도지역 결정도(변경없음)



■ 토지이용계획도(변경없음)



■ 정비계획 결정도(변경없음)

