

◆ 서울특별시고시 제2017-175호

관악구 강남아파트 주택재건축 정비구역 변경 지정 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2006-23호(2006.01.12.)로 정비계획 및 정비구역 지정 결정되고, 서울특별시고시 제2012-235호(2012.09.06.)에 따라 정비계획 및 정비구역 변경 지정과 관악구고시 제2013-38호(2013.05.16.)로 정비계획 변경(경미한 변경) 결정된 관악구 강남아파트 주택재건축 정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의 규정에 따라 주택재건축 정비계획 및 정비구역 변경 지정하고, 같은 법 제4조 제6항에 따라 주택재건축 정비구역 변경 고시하며 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 의거 지형도면을 고시합니다.

2017년 5월 25일
서울특별시

1. 정비구역 지정

가. 정비구역 지정조서

정비사업 명칭	위치	면(㎡)			비고
		기정	변경	변경후	
관악구 강남아파트 주택재건축 정비구역	관악구 신림동 1644번지 일대	26,945.4	감) 2,387.3	24,558.1	구역일부 제척에 따른 면적변경

2. 정비계획 변경

가. 토지이용계획(변경)

구분	명칭	면적(㎡)			비율 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		26,945.4	감)2,387.3	24,558.1	100.00	구역 일부 제척 면적변경
정비 기반 시설 등	소계	2,250.0	감)1,727.6	522.4	2.13	기반시설 조성 및 부지제공 2,580.4㎡ (순부담 10.51%)
	공원	2,250.0	감)2,250.0	—	—	
	도로	—	증)522.4	522.4	2.13	
획지	소계	24,695.4	감)659.7	24,035.7	97.87	—
	획지1	24,695.4	감)659.7	24,035.7	97.87	공동주택

나. 용도지역 결정조서(변경)

구분		면적(㎡)			비율 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		26,945.4	—	26,945.4	100.0	—
주거지역	제3종일반주거	—	증)2,387.3	2,387.3	8.9	—
	준주거지역	26,945.4	감)2,387.3	24,558.1	91.1	—

※ 제3종일반주거지역은 금회 정비구역 제척지로 기존 용도지역으로 환원 계획함.

다. 정비기반시설 결정조서(변경)

1) 도로 결정조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 □(m)							
신설	소로	2	1	8	국지 도로	55	관악구 신림동 1675-7	관악구 신림동 1644	일반 도로	—	제척지 차량진출입 도시계획도로 신설

2) 공원 결정조서

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	공원	어린이 공원	관악구 신림동 1648-9번지 일대	2,250.0	감) 2,250.0	—	서고시 제2006-23호 (2006.1.12)	—

라. 공동이용시설 설치계획(변경)

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	어린이놀이터	획지1	1,361.7	증) 117.30	1,434.0	—
	경로당	획지1	204.2	증) 215.80	420.0	—
	작은도서관	획지1	256.9	증) 73.1	330.0	—
	관리사무소	획지1	98.3	감) 33.75	64.55	—
	보육시설 주)	획지1	—	—	—	—
	근린생활시설 등	획지1	1,122.7	감) 798.44	324.26	—
	주민휴게시설	획지1	3개소	증) 1개소	4개소	면적 453.0㎡
	경비실	획지1	33.3	증) 2.70	36.0	—
	주민운동시설	획지1	902.5	감) 43.67	858.83	—

※ 기정의 공동이용시설 설치계획은 사업시행인가(2013.5.16.) 사항임

※ 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	26,945.4	공동주택 용지	21,962.5	관악구 신림동 1644번지 일대	18	-	-	18	-	철거 : 35동 신축 : 8동
			단독주택 용지	4,982.9	관악구 신림동 1644-3, 1647-7 번지 일대	17	-	-	17	-	
변경	강남아파트 주택재건축 정비구역	24,558.1	공동주택 용지	21,962.5	관악구 신림동 1644번지 일대	18	-	-	18	-	철거 : 30동 신축 : 7동
			단독주택 용지	2,595.6	관악구 신림동 1647-7 번지 일대	12	-	-	12	-	

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	26,945.4	획지1	24,695.4	관악구 신림동 1644번지일대	공동 주택	30이하 (계획 24.17)	290.75	400이하 (계획 399.86)	106 / 35층	137,344.36
변경	강남아파트 주택재건축 정비구역	24,558.1	획지1	24,035.7	관악구 신림동 1644번지일대	공동 주택	30이하 (계획 21.50)	335.61	406이하 (계획 405.68)	106 / 35층	144,773.526

• 건립규모

구분		기정		변경		비고 (증감)
		세대수	비율(%)	세대수	비율(%)	
계		1,124	100.00	1,141	100.00	증) 17
소형주택	소계	173	15.39	127	11.13	감) 46
	44㎡	-	-	127	11.13	증) 127
	49㎡	100	8.90	-	-	감) 100
	59㎡	73	6.49	-	-	감) 73
기업형 임대주택	소계	-	-	270	23.66	증) 270
	44㎡	-	-	71	6.22	증) 71
	59㎡	-	-	199	17.44	증) 199
	84㎡	188	16.73	136	11.92	감) 52

※ 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」 제12조 12호 및 「서울시 도시 및 주거환경정비조례」 제7조 제1항 8호에 따른 변경인 경우 제외함

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		
공공기여비율	기정	• 공공기여비율(토지+건축물) : 15.02% － 공원면적 : 2,250.0㎡(8.35%) － 보육시설 : 부속토지주) 290.9㎡이상(1.08%), 환산부지 566.1㎡이상(2.10%) ◦ 보육시설 연면적 : 1,182.93㎡이상 (지상층 860.87㎡, 지하층(부속시설) 322.06㎡) － 체육시설 : 부속토지주) 293.2㎡이상(1.09%), 환산부지 648.3㎡이상(2.40%) ◦ 체육시설 연면적 : 1,192.47㎡이상 (지하층 1,192.47㎡) ※ 부지면적 환산을 위한 공공시설 등 설치비용 및 부지가액은 정비계획 수립 후 사업시행 인가 시점을 기준으로 재산정 반영									
	변경	• 공공기여비율(토지+건축물) : 10.51% － 도로면적 : 522.4㎡(순부담면적 132.4㎡, 0.54%) － 보육시설 : 부속토지주) 292.9㎡이상(1.19%), 환산부지 634.8㎡이상(2.59%) ◦ 보육시설 연면적 : 1,215.67㎡이상 (지상층 837.92㎡, 지하층(부속시설) 377.75㎡) － 체육시설 : 부속토지주) 442.2㎡이상(1.80%), 환산부지 1,078.1㎡이상(4.39%) ◦ 체육시설 연면적 : 1,835.43㎡이상 (지하층 1,835.43㎡) ※ 부지면적 환산을 위한 공공시설 등 설치비용 및 부지가액은 정비계획 수립 후 사업시행 인가 시점을 기준으로 재산정 반영									
건축물의 건축선에 관한 계획	기정	• 신사로변(북측) 및 조원로변(남측) : 건축한계선 3m • 조원로11길변(동측) 및 서측구역계 경계면 : 건축한계선 2m									
	변경	• 신사로변(북측) 및 조원로변(남측) : 건축한계선 3m • 조원로11길변(동측) 및 서측구역계 경계면 : 건축한계선 2m									

※ 기정의 주택의 규모 및 규모별 건설 비율은 사업시행인가(2013. 5. 16) 사항임
주) 시설면적에 대한 대지권 면적

○ 개발가능용적률 등 산정

구분		정비구역	공동주택지	단독주택지
면적(㎡)	기정	26,945.4	21,962.5	4,982.9
	변경	24,558.1	21,962.5	2,595.6
기준 용적률	기정	●(공동주택지면적 / 정비구역면적 × 특정관리대상아파트 용적률) + (단독주택지면적 / 정비구역면적 × 단독주택 용적률) = (21,962.5/26,945.4×300%) + (4,982.9/26,945.4×210%) = 283.36% 이하		
	변경	●(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	●(공동주택지면적 / 정비구역면적 × 특정관리대상아파트 용적률) + (단독주택지면적 / 정비구역면적 × 단독주택 용적률) = (21,962.5/26,945.4×300%) + (4,982.9/26,945.4×250%) = 290.75% 이하		
	변경	●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 + 927.7 + 1,520.3) / (24,035.7 - 927.7 - 1,520.3) = 0.11953		
예정 법적상한 용적률	기정	●「재난 및 안전관리기본법」에 의한 특정관리대상시설물(D-E급)인 경우 2차 역세권을 준주거지역으로 변경 = 400% (계획용적률 399.86%)		
	변경	●1차 역세권 500%이하, 2차 역세권 400%이하 적용 = ((1,473.6 × 500%) + (23,084.5 × 400%)) / 24,558.1 = 406% (계획용적률 405.68%)		
소형주택 건립용적률	기정	●[예정법적상한용적률 - 정비계획용적률] × 50% = 399.86% - 290.75% × 50% = 54.56%		
	변경	●[예정법적상한용적률 - 정비계획용적률] × 50% = 405.68% - 335.61% × 50% = 35.035% (건축계획(안) : 35.29%)		

○ 공공기여계획

■ 공공기여계획(안)

위치	공공기여 용도	공공기여(기부채납) 내용	세부계획	공공기여량	관리청
관악구 신림동 1647번지	- 도시계획시설(도로) - 공공시설 건축물 (체육시설, 보육시설)	- 도시계획시설(도로) - 면적 : 522.4㎡ - 공공시설 건축물 - 체육시설 연면적 : 1,835.43㎡이상 - 보육시설 연면적 : 1,215.67㎡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

구 분		내 용	비 고
보육 시설	기부채납 시설면적	1,215.67㎡	· 건축연면적 기준
	건축비	2,577,000원/㎡	· 서울특별시, 2015 공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인 보육시설
	설치비용	3,133(백만원)	· 설치비용 : 설치비용 기준(건축비) × 건축연면적
체육 시설	기부채납 시설면적	1,835.43㎡	· 건축연면적 기준
	건축비	2,899,000원/㎡	· 서울특별시, 2015 공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인 체육관
	설치비용	5,321(백만원)	· 설치비용 : 설치비용 기준(건축비) × 건축연면적
총 설치비용		8,454(백만원)	· 보육시설 및 체육시설의 설치비용 총합계
부지가액		4,935,000원/㎡	· 신림동 1647번지 2개 감정평가업체 평가금액 평균 : 4,935,000원/㎡ (사업시행인가 변경시 부지가액 최종 확정예정)
환산부지면적		1,712.9㎡	공공시설 설치 환산 부지면적 = 공공시설 설치비용(원) / 용적률을 완화 받고자하는 부지가액(원/㎡)
대지지분면적		735.1㎡	· 전체 분양연면적 99,756.734㎡ 중 3,051.1㎡(보육시설+체육시설)
제공면적		2,448.0㎡	· 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 1644번지일대	지상1층	860.87 이상	감) 22.95	837.92 이상	서고 제2012-235호	조성 후 기부채납
			지하1층	322.06 이상	증) 55.69	377.75 이상		
변경	체육 시설	관악구 신림동 1644번지일대	지하1층	1,192.47 이상	증) 642.96	1,835.43 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 - 가급적 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 동식물의 비오톱(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 구역주변의 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 노상주차장을 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	구역지정 후 4년 이내	강남아파트 주택재건축 정비사업조합	현황 : 892세대 계획 : 1,124세대 (증) 232세대	-
변경	주택재건축	구역(변경)지정 후 4년 이내	강남아파트 주택재건축 정비사업조합 및 서울주택도시공사	현황 : 887세대 계획 : 1,141세대 (증) 254세대	

아. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	획지 번호	가구	면적 (㎡)	획지		비고
				위치	면적(㎡)	
기정	1	-	24,695.4	관악구 신림동 1644번지 일대	24,695.4	공동주택용지
변경	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 405.68%)			
	용적률 차이의 50%	• $(405.68\% - 335.61\%) \times 50\% = 35.035\%$			
소형주택 공급기준	• 소형주택 건설 면적 : 대지면적 $\times$ 35.035% = $24,035.7\text{m}^2 \times 35.035\% = 8,420.91\text{m}^2$ 이상				
소형주택 건설계획	건립위치	세대수	주택규모		연면적
			전용면적	공급면적	
	획 지1	127세대	44.985 m^2	66.786 m^2	• 계획 = $(66.786\text{m}^2 \times 127\text{세대})$ = $8,481.82\text{m}^2 > 8,420.91\text{m}^2$

차. 기업형임대주택 공급 계획

1) 주거지역을 세분 또는 변경하는 계획과 용적률에 관한 사항

구 분	용도지역(주거지역 세분) 계획		용적률 계획	
	기정	변경	기정	변경
관악구 강남아파트 주택재건축 정비사업	준주거지역 주1)	준주거지역	상한용적률 400%이하	상한용적률 406%이하 [증 6%]

주1) 「역세권 장기전세주택 건립관련 정비계획 수립 및 운영기준」에 의한 특정관리대상 시설물(D급) 적용에 따라 준주거지역으로 기 결정된 사항임.

2) 건설하는 주택 전체 세대수에서 기업형임대주택이 차지하는 비율

구 분	전체 계획세대수	조합원 분양 예정세대	소형주택	기업형임대주택 공급계획		
				공급 기준	예상 세대수	임대기간
관악구 강남아파트 주택재건축 정비사업	1,141세대	744세대	127세대	100세대 이상	270세대	8년이상

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

카. 기타 사항에 관한 계획

구 분		계 획 내 용	비 고
공공보행통로 및 쌈지형 공지		• 공공보행통로 3개소 지정 - 신사로~조원로 연결구간 폭 6m 이상 - 신사로~조원로11길 연결구간 폭 3m 이상 - 신사로~신설도로 연결구간 폭 3m 이상 • 쌈지형공지 위치 지정 (면적 : 300㎡ 이상)	위치 결정도 참조
차량출입 구	허용구간	• 조원로변(남측) 및 조원로11길(동측)에 차량출입허용구간 2개소 지정	
	불허구간	• 신사로변(북측), 조원로 및 조원로11길변 일부구간 차량출입불허구간 지정	

3. 도시계획위원회 심의 결과

○ 수정가결(2017년4월19일)

[수정사항]

- 대상지 서측 신설 도로계획 관련 부측 신사로(20m)와 연계되는 공공보행통로(폭 3m 이상) 추가 확보

[조건사항]

- 향후 건축심의시 다음 사항 면밀 검토
 - 공공보행통로는 통행의 편의성을 충분히 확보
 - 신사로변 차폐감을 최소화 할 수 있도록 주동배치 조정(서북측 주동의 남측 이동 가능성 등) 검토
- ※ 주관부서에서 기업형임대주택에 대한 세부적인 관리방안 검토.

4. 관계도면 : 붙임 참조

- 기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 정비계획변경 및 정비구역변경지정 결정도서 참조
- ※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

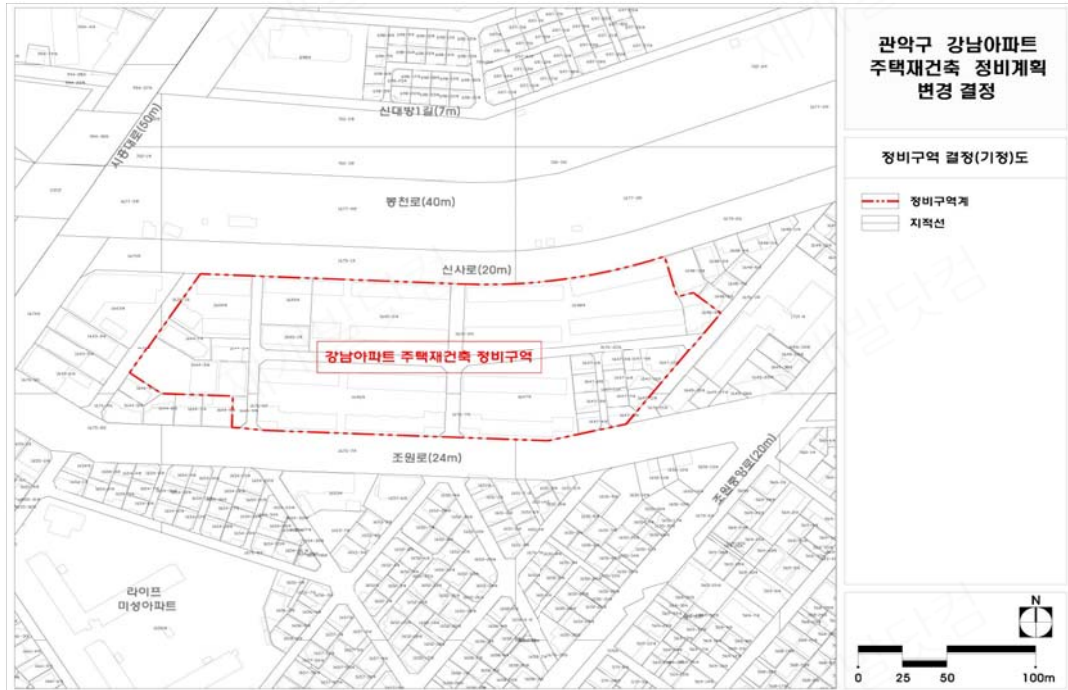
5. 열람장소

- 관계도서는 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(☎2133-7142) 및 관악구청 주택과(☎879-6321)에 비치하고 있습니다.

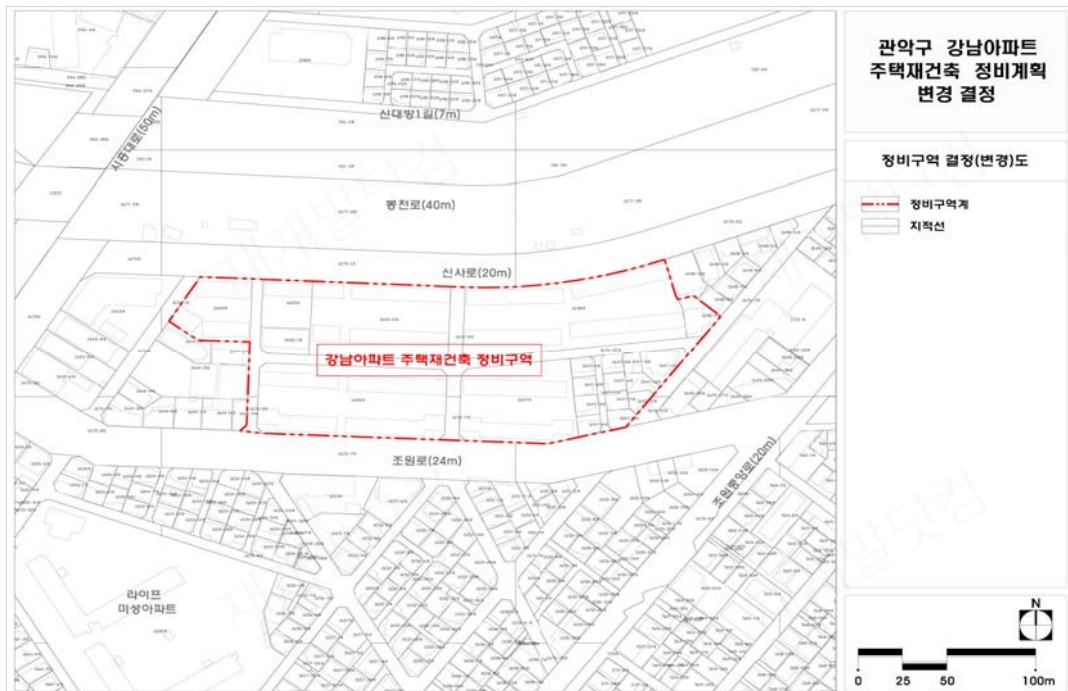
- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[불 임]

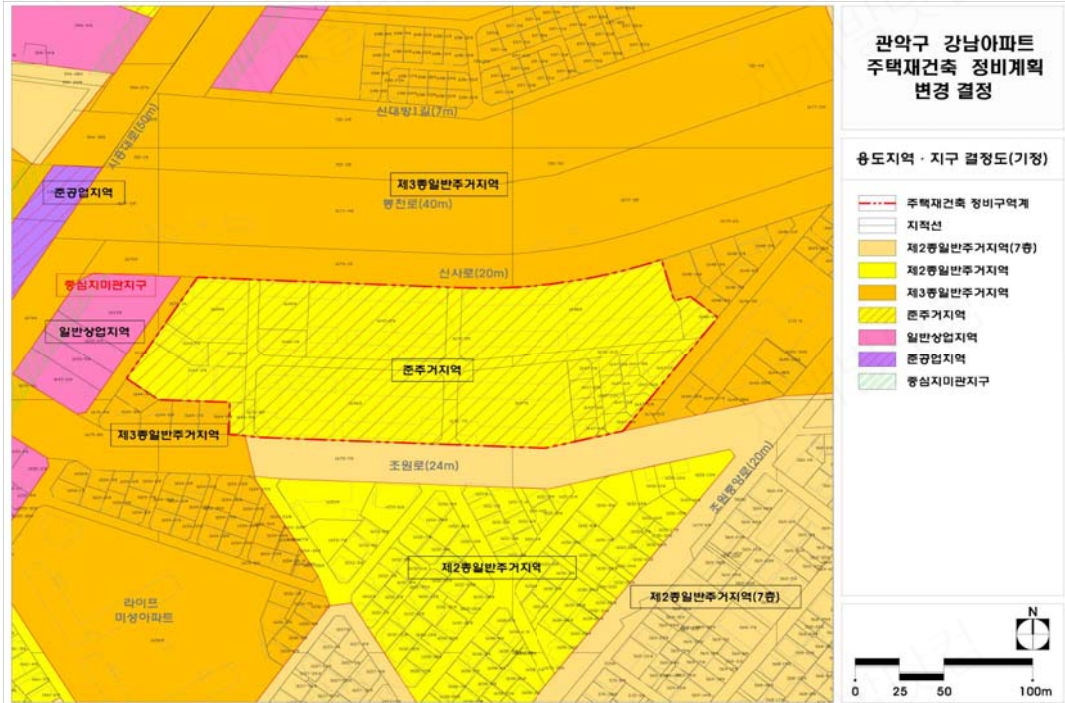
○ 정비구역 결정(기정)도



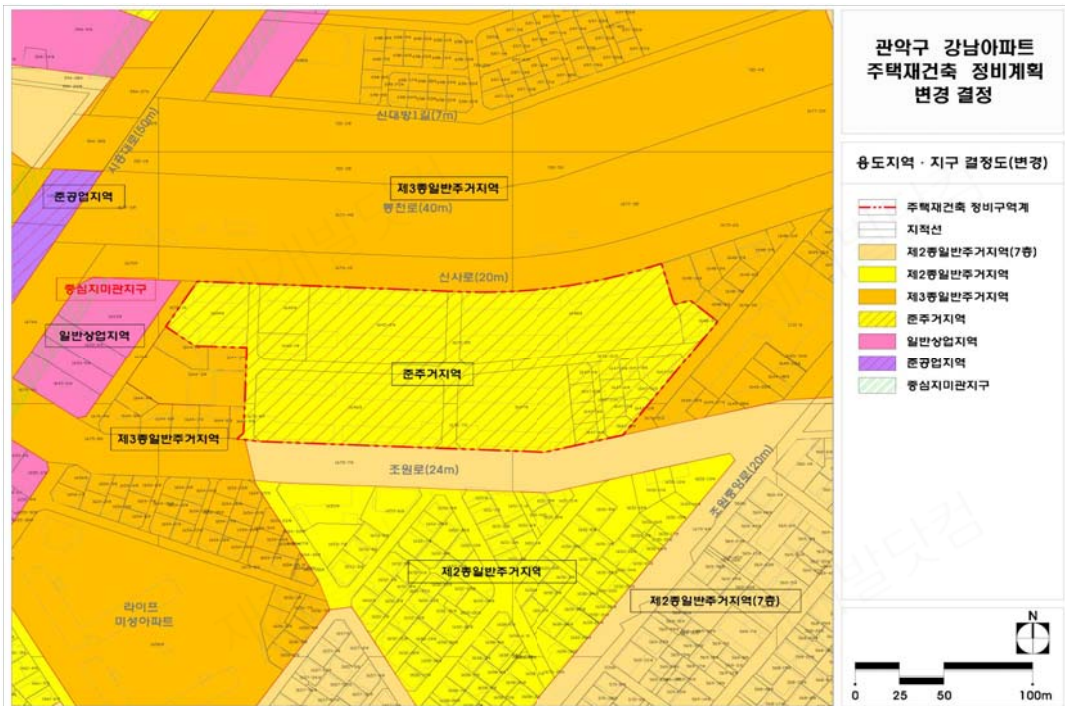
○ 정비구역 결정(변경)도



○ 용도지역·지구 결정(기정)도



○ 용도지역·지구 결정(변경)도



○ 정비계획 결정(기정)도



○ 정비계획 결정(변경)도

