

공 고

서울특별시 강남구 공고 제2023-2567호

대치미도아파트 재건축 정비구역 지정 및 정비계획(안) 재공람·공고

1. 강남구 삼성로 150(대치동 511번지) 대치미도아파트 재건축 정비구역 지정 및 정비계획(안)에 대하여, 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 동법 시행령 제13조 규정에 의거 주민 의견을 청취하고자 아래와 같이 공고하고, 관계 도서를 공람합니다.
2. 본 공람내용에 대하여 관계 서류를 강남구청 재건축사업과, 대치2동 주민센터에 비치하여 일반인에게 공람하오니 의견이 있는 구역 내 토지등소유자 또는 이해관계인은 공람 기간 내에 의견서를 공람 장소로 제출하여 주시기 바랍니다.

2023년 10월 20일

강 남 구 청 장

가. 공람기간 : 2023. 10. 20. ~ 11. 24. (30일 이상)

나. 공람장소

- 강남구청 재건축사업과(☎ 02-3423-6093)
- 대치2동 주민센터(☎ 02-3423-8420)

다. 공람의견 제출 장소 : 위 공람 장소

라. 공람내용

1. 대치미도아파트 재건축사업 정비계획 결정사항

- 1) 정비사업의 명칭 : 대치 미도아파트 재건축정비사업
- 2) 정비구역 및 면적

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	대치 미도아파트 재건축정비사업	강남구 대치동 511번지 일대	-	증) 210,193.8	210,193.8	-

3) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 100.59% = (10,587,250,790천원 - 2,721,771,600천원) / 7,818,749,390천원 × 100 = 100.59% - 총 수입 추정 : 10,587,250,790천원 - 총 지출 추정 : 2,721,771,600천원 - 종전자산 총액 추정 : 7,818,749,390천원					
개별 종전 자산 추정액	아파트 종전자산 = 2022년 공동주택가격 × 평균 보정률(117%) (최근 국토교통부 실거래가와 해당 세대의 2022년 공동주택가격의 차이를 기준으로 평균보정률 산정)					
	전용면적(㎡)	공부상 전유면적(㎡)	대지권(㎡)	세대수	평균 추정가액 (천원)	
	84.48	105.49	58.06	336	2,491,000	
	84.96	106.87	58.94	280	2,460,286	
	115.05	125.83	69.78	336	2,960,286	
	126.33	137.14	76.09	448	3,101,071	
	128.01	141.32	78.25	560	3,124,871	
	159.15	170.04	94.39	84	3,725,429	
	161.36	174.67	96.76	224	3,671,643	
	190.47	201.39	111.85	84	4,127,571	
	191.07	204.42	113.19	84	4,292,571	
	상가 종전자산 = 본건 및 인근 상가 실거래가 등을 참작하고, 아파트와의 가격 균형, 층 별, 위치별 효용 차이를 반영하여 추정					
	층	전유면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권(㎡)	호수	층별 추정가액(천원)
	3	3,114.39	3,275.73	1,760.28	24	55,536,000
2	2,698.45	3,372.06	1,812.02	13	63,775,000	
1	3,208.46	3,374.51	1,813.33	97	127,688,000	
지하1	3,216.42	3,401.62	1,828.06	88	44,703,000	
※ 층별 효용지수, 위치별 효용지수 등 적용하여 추정 - 유치원 종전자산 = 본건 및 인근 상가 실거래가 등을 참작하고, 아파트와의 가격균형, 층 별, 위치별 효용 차이를 반영하여 추정						
구분	건물면적(㎡)	대지면적(㎡)	건수	추정가액(천원)		
유치원	1,710.2	998.30	1	24,651,390		
※ 종전자산 아파트, 상가, 유치원은 향후 실제 감정평가 시 구체적인 가치형성요인 적용에 따라 변경될 수 있음						
추정 분담금 산출	아파트, 상가, 유치원 추정분담금 산정방식					
	③ 추정분담금 = ② 권리자 분양가 추정액 - ① 추정 권리가액[추정비례율(a) × 개별 종전자산 추정액(b)]					
	① 추정 권리가액		② 권리자 분양가 추정액		③ 추정분담	
	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(100.59%)	전용 59㎡형	1,952,000천원		권리자분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)	
		전용 74㎡형	2,326,000천원			
		전용 84㎡형	2,610,000천원			
		전용 115㎡형	3,359,000천원			
		전용 127㎡형	3,597,000천원			
		전용 160㎡형	4,346,000천원			
		전용 190㎡형	5,040,000천원			
		상가 전체 일괄	293,700,000천원			
	유치원		29,442,790천원			
	※ 아파트 조합원 분양가는 일반분양가 3.3㎡ 당 7,500만원 추정액의 약 99%를 기준으로 산정됨 ※ 상가 분양가는 3.3㎡당 72,326천원(상가분양수입 293,700,000천원 ÷ 상가신축연면적 13,424㎡)으로 산정됨					

※ 해당 분담금은 추정액으로 향후 조합설립인가 및 사업시행계획인가, 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한
종전·종후자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

4) 토지이용계획

구 분			면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계			210,193.8	100.0	—
택지용지	소 계		189,816.2	90.3	—
	A1	공동주택	188,776.2	89.8	공동주택 및 부대복리시설
	C1	준치시설	1,040.0	0.5	극동교회
정비기반 시설용지	소 계		20,377.6	9.7	국공유지 15,113.4㎡ 포함 실체 기부채납 면적 5,264.2㎡
	어린이공원		4,532.4	2.2	—
	문화공원		7,467.6	3.6	—
	완충녹지		1,893.4	0.9	—
	공공청사		4,863.4	2.3	공공체육시설 건축물 연면적 5,000.0㎡ 취창업지원센터 건축물 연면적 5,000.0㎡ 미디어교육지원센터 2,063.0㎡ 노인여가복지시설 4,000.0㎡ (환산부지면적 1,322.28㎡)
	도로(입체보행로)		1,620.8	0.8	입체보행로 건축물 연면적 1,620.8㎡ (환산부지면적 237.48㎡)

※ 순부담률 : 5.77%(정비기반시설 + 건축물)

- 토지 기부채납(2.72%) : 공원 400.8㎡ (0.21%) + 공공청사 4,863.4㎡ (2.51%)
- 건축물 기부채납 중 토지 지분면적(2.01%) : 공공주택 토지지분 3,906.4㎡ (2.01%)
- 건축물 기부채납 중 환산부지면적(1.04%) : 공공체육시설 442.5㎡ (0.23%) + 취창업지원센터 411.7㎡ (0.21%) + 미디어교육지원센터 145.2㎡ (0.07%) + 노인여가복지시설 323.0㎡ (0.17%) + 입체보행로 237.5㎡ (0.12%) + 공공주택 466.6㎡ (0.24%)

5) 용도지역 · 지구에 관한 계획

(1) 용도지역 결정(변경) : 변경

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	210,193.8	—	210,193.8	100.0	—
제1종일반주거지역	13,462.6	증) 1,591.9	15,054.5	7.2	—
제3종일반주거지역	196,731.2	감) 1,591.9	195,139.3	92.8	—

6) 도시계획시설의 설치에 관한 계획

(1) 교통시설

가) 도로 : 변경

■ 도로 결정(변경)조서

구 분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	257	15	국지 도로	630	광로 1-72	대로 1-20	일반도로	-	건고시 296호 (83.09.07)	
변경	중로	2	257	15	국지 도로	630	광로 1-72	대로 1-20	일반도로	-		입체보행로와 중복결정
신설	소로	2	-	8~20	특수 도로	148	대치동 511	개포동 183-1	보행자 전용도로	-		중로2-257, 경관녹지4, 양재천과 중복결정

※ 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역23 부분만 기재

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로2-257	중로2-257	●소로2류 특수도로(입체보행로)와 중복결정 (면적 305.3㎡)	●양재천변 보행환경 개선을 위해 입체보행로를 지정하고자 도시계획시설(도로) 신설
-	소로2-	●신설 - 연장 : 148m, 폭원 : 8~20m	

※ 상기 시설 외 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 교통시설 변경없음

(2) 공간시설

가) 공원 : 변경

■ 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	④	대치 근린공원	근린공원	대치동 512번지	10,408.9	감) 10,408.9	-	건고시465호 (71.8.6)	-
신설	①	어린이공 원	어린이공 원	대치동 511번지	-	증) 4,532.4	4,532.4	-	-
신설	①	문화공원	문화공원	대치동 511번지	-	증) 7,467.6	7,467.6	-	-

※ 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역23 부분만 기재

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
④	대치 근린공원	●폐지 - 면적 : 10,408.9㎡	●금회 신규 편입된 근린공원의 활용도를 높이기 위해 구역 내 위치 조정을 위하여 시설 폐지
①	어린이공원	●신설 - 면적 : 4,532.4㎡	●어린이 및 인근 지역 학생들의 휴게공간을 제 공하고자 적정 위치에 공원 신설
①	문화공원	●신설 - 면적 : 7,467.6㎡	●거주민 및 지역주민의 휴게공간을 제공하고자 적정위치에 공원 신설

※ 상기 시설 외 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 공간시설 변경없음

나) 녹지 : 변경

■ 녹지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)	최초 결정일	비고
폐지	⑨	경관녹지9	경관녹지	대치동 511-1	854.4	-	-
폐지	⑩	경관녹지10	경관녹지	대치동 511-3	295.9	-	-
기정	①	연결녹지1	연결녹지	대치동 512-1	1,933.4	-	-
변경	①	완충녹지1	완충녹지	대치동 512-1	1,893.4	-	-
기정	④	경관녹지4	경관녹지	중로2-257 남측일대	3,150.0	건고시253호 (85.6.11)	입체보행로와 중복결정

※ 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역23 부분만 기재

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
⑨	경관녹지9	●폐지 - 면적 : 854.4㎡	●금회 신규 편입된 녹지 활용도를 높이기 위해 구역 내 위치 조정을 위하여 시설 폐지
⑩	경관녹지10	●폐지 - 면적 : 295.9㎡	●금회 신규 편입된 녹지 활용도를 높이기 위해 구역 내 위치 조정을 위하여 시설 폐지
①	연결녹지1	●시설명 변경 - 연결녹지1→완충녹지1 ●면적 변경 - 1,933.4㎡→1,893.4㎡	●아파트 단지의 정주환경 보호 및 존치시설(극 동교회)의 출입구 확보를 위하여 일부 구간 용도 폐지 및 시설명 변경
①	경관녹지4	●소로2류 특수도로(입체보행로) 와 중복결정(면적 : 101.7㎡)	●양재천과의 보행 연계를 위한 입체보행로 설치에 따른 중복결정

※ 상기 시설 외 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 공간시설 변경없음

(3) 공공·문화체육시설

가) 체육시설

■ 체육시설 결정(신설)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공공 체육시설	공공 체육시설	대치동511	-	증) 4,863.4	4,863.4	-	공공직업훈련시설, 청소년수련시설, 사회복지시설과 중복결정

※ 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역23 부분만 기재

■ 체육시설 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공체육시설	●신설 - 면적 : 4,863.4㎡ - 연면적 : 5,000.0㎡	●지역주민의 건강증진과 여가 활동을 위하여 주민의 체육활동의 욕구 충족을 위하여 다 양한 종목의 체육활동을 할 수 있는 공공 체육시설 확보를 위하여 획지의 일부 및 건축물을 기부채납

나) 공공직업훈련시설

■ 공공직업훈련시설 결정(신설)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공공직업 훈련시설	취창업 지원센터	대치동511	-	증) 4,863.4	4,863.4	-	공공체육시설, 청 소년수련시설, 사 회복지시설과 중복결정

※ 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역23 부분만 기재

■ 공공직업훈련시설 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공직업 훈련시설	●신설 - 면적 : 4,863.4㎡ - 연면적 : 5,000.0㎡	●디지털 경제로의 전환 및 고령화에 따라 급변하고 있는 고용시장 대응을 위한 취 창업 지원센터 추가 구축 필요성에 따른 획지의 일부 및 건축물을 기부채납

다) 청소년수련시설

■ 청소년수련시설 결정(신설)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	청소년 수련시설	미디어교 육지원센 터	대치동511	-	증) 4,863.4	4,863.4	-	공공체육시설, 공 공직업훈련시설, 사회복지시설과 중복결정

※ 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역23 부분만 기재

■ 청소년수련시설 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	청소년 수련시설	●신설 - 면적 : 4,863.4㎡ - 연면적 : 2,063.0㎡	●지역특성(대치동 학원가) 상 청소년 밀집 지역으로 강남 미래형 미래인재 양성의 공간을 조성하기 위한 획지의 일부 및 건 축물을 기부채납

라) 사회복지시설

■ 사회복지시설 결정(신설)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	사회 복지시설	노인 여가시설	대치동511	-	증) 4,863.4	4,863.4	-	공공체육시설, 공 공직업훈련시설, 청소년수련시설과 중복결정

■ 사회복지시설 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회 복지시설	•신설 - 면적 : 4,863.4㎡ - 연면적 : 4,000.0㎡	•초고령화 시대 급증하는 어르신들의 다양한 복지수요에 대한 요구를 해소하기 위한 확지의 일부 및 건축물을 기부채납

(4) 방재시설

가) 하천 : 변경

■ 하천 결정(변경)조서

구분	시설명	시설의 종류	위치		연장(m)		최초 결정일	비고
			기점	종점	기정	변경		
기정	하천	양재천	내곡동 344	탄천 합류점	4,850	-	서고시 84호(79.2.26)	소로2류 특수도로(입체보행로)와 중복결정 (면적 :1,213.8㎡)

※ 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역23 부분만 기재

■ 하천 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	하천	•소로2류 특수도로(입체보행로)와 중복결정(면적 : 1,213.8㎡)	•양재천과의 보행 연계를 위한 입체보행로 설치에 따른 중복결정

※ 상기 시설 외 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 방재시설 변경없음

7) 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신설	근린생활시설 등	대치동 511 번지 일대	-	증) 13,424.0	13,424.0	-
	관리사무소		-	증) 240.0	240.0	법적기준 : 191.25㎡
	경비실		-	증) 100.0	100.0	-
	작은도서관		-	증) 320.0	320.0	법적기준 : 33.00㎡ (1,000원이상)
	경로당		-	증) 530.0	530.0	법적기준 : 500.00㎡
	어린이집		-	증) 800.0	800.0	법적기준 : 725.00㎡
	어린이놀이터		-	증) 3,300.0	3,300.0	법적기준 : 3,072.5㎡
	주민운동시설		-	증) 1,400.0	1,400.0	-
	유치원		-	증) 1,710.0	1,710.0	-
	개방형공동시설		-	증) 2,000.0	2,000.0	-
	기타공동시설		-	증) 24,000.0	24,000.0	다함께 돌봄센터 (120.0㎡ 포함)

※향후 사업승인시 시설 설치면적은 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따라 변경될 수 있음

8) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
신규	대치 미도아파트 재건축정비사 업	210,193.8	-	-	대치동 511번지	25	1	-	24	-	

9) 건축시설 계획

결정 구분	구역구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)		층수/ 높이				
	명칭	면적(㎡)				상한	예정 법적상한					
합계			189,816.2	—	—	—	—	—				
변경	A1	188,776.2	대치동 511번지	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	247.13 이하	299.99 이하	최고 50층 이하				
신규	C1	1,040.0	대치동 511번지	준치시설	50 이하	250 이하		40m 이하				
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 건립규모 및 비율 기준 — 1 : 1 재건축 적용 — 사업시행계획 수립 시 조정될 수 있으며, 연면적은 공동주택 공급면적 기준									
			구분		전용 면적 (㎡)	세대수(세대)		비율(%)		연면적 (㎡)	비율(%)	
						공공	분양					
			60㎡이하		44㎡	—	—	—	15.0	—	—	8.6
					59㎡	201	367	15.0		47,630.7	8.6	
			60~85㎡ 이하		74㎡	202	221	11.2	36.8	44,346.7	8.0	28.7
					84㎡	202	763	25.6		114,667.4	20.7	
			85㎡초과		115㎡	—	336	8.9	48.2	54,095.9	9.8	62.7
					127㎡	—	1,008	26.7		179,436.5	32.4	
					160㎡	—	308	8.2		69,258.1	12.5	
190㎡	—	168			4.4	44,830.0	8.1					
건축물의 건축선에 관한 계획			• 대지경계선으로부터 10m • 학여울역 주변 15m									

- 이 하 여 백 -

10) 용적률 계획

구분		산 정 내 용						
토지이용 계획	구역면적 (㎡)	택 지(㎡) (공동주택 및 부대복리시설)	존치시설 (㎡)	신설 공공시설 등(㎡)			신규 설치 정비기반시설 등 내 국공유지(㎡)	획지 내 용도폐지 되는 국공유지(㎡)
				계	토지 및 토지지분	건축물 (토지환산)		
	210,193.8	188,776.2	1,040.0	26,310.3	24,284.0	2,026.3	15,113.4	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)		• 신설 공공시설 등 제공면적 - 신규 설치 정비기반시설 내 국공유지 - 획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 국공유지 = 26,310.3㎡ - 15,113.4㎡ - 0㎡ = 11,196.9㎡ (5.77%)						
	토지	• 공공청사 제공부지 : 4,863.4㎡ • 공원 제공부지 : 400.8㎡ (전체 12,000㎡ 중 국공유지 11,599.2㎡)						
	토지 지분면적	• 건축물 기부채납(공공기여) 토지지분면적 = 공공주택 = 3,906.4㎡ ① 건축물 기부채납(공공주택) : 토지지분면적 = 3,906.4㎡ - (공공주택 연면적 20,124.7㎡ / 최대연면적 972,526.6㎡) × 대지면적 188,776.2㎡						
	공공시설 설치에 대한 토지 환산면적	• 건축물 기부채납(공공기여) 환산부지면적 = 공공주택 + 공공직업훈련시설 + 체육시설 + 미디어교 육지원센터 + 노인여가복지시설 + 입체보행로 = 466.6㎡ + 411.7㎡ + 442.5㎡ + 145.1㎡ + 322.9㎡ + 237.5㎡ = 2,026.3㎡ ① 건축물 기부채납(공공주택) : 토지환산 면적 = 466.6㎡ - ㉔ 공공시설 등 설치비용(원) ÷ ㉔ 용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) : ㉔ 건축 연면적 × 설치비용 ^{주1} = 20,124.7㎡ × 1,017,318원/㎡ = 20,473,264,165원 : ㉔ 공시지가 ^{주2} × 2 = 21,940,000원/㎡ × 2 = 43,880,000원/㎡ ② 건축물 기부채납(공공직업훈련시설) : 토지환산 면적 = 411.7㎡ - ㉔ 공공시설 등 설치비용(원) ÷ ㉔ 용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) : ㉔ 건축 연면적 × 설치비용 ^{주3} = 5,000㎡ × 3,612,727원/㎡ = 18,063,636,364원 : ㉔ 공시지가 ^{주2} × 2 = 21,940,000원/㎡ × 2 = 43,880,000원/㎡ ③ 건축물 기부채납(체육시설) : 토지환산 면적 = 442.5㎡ - ㉔ 공공시설 등 설치비용(원) ÷ ㉔ 용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) : ㉔ 건축 연면적 × 설치비용 ^{주4} = 5,000.0㎡ × 3,883,636원/㎡ = 19,418,181,818원 : ㉔ 공시지가 ^{주2} × 2 = 21,940,000원/㎡ × 2 = 43,880,000원/㎡ ④ 건축물 기부채납(미디어교육지원센터) : 토지환산 면적 = 145.1㎡ - ㉔ 공공시설 등 설치비용(원) ÷ ㉔ 용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) : ㉔ 건축 연면적 × 설치비용 ^{주5} = 2,063.0㎡ × 3,087,273원/㎡ = 6,369,043,636원 : ㉔ 공시지가 ^{주2} × 2 = 21,940,000원/㎡ × 2 = 43,880,000원/㎡ ⑤ 건축물 기부채납(노인여가복지시설) : 토지환산 면적 = 322.9㎡ - ㉔ 공공시설 등 설치비용(원) ÷ ㉔ 용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) : ㉔ 건축 연면적 × 설치비용 ^{주6} = 4,000.0㎡ × 3,542,727원/㎡ = 14,170,909,091원 : ㉔ 공시지가 ^{주2} × 2 = 21,940,000원/㎡ × 2 = 43,880,000원/㎡ ⑥ 건축물 기부채납(입체보행로) : 토지환산 면적 = 237.5㎡ - ㉔ 공공시설 등 설치비용(원) ÷ ㉔ 용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) : ㉔ 건축 연면적 × 설치비용 ^{주7} = 1,620.8㎡ × 6,429,200원/㎡ = 10,420,447,360원 : ㉔ 공시지가 ^{주2} × 2 = 21,940,000원/㎡ × 2 = 43,880,000원/㎡						
		주1 : 공공건설임대주택 표준건축비(국토교통부고 고시 제2023-64호) 주2 : 개별공시지가(2023.01.기준) 주3 : 2022년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2022) 내 복지지원센터 공사비 주4 : 2022년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2022) 내 체육관(체육센터) 공사 비 주5 : 2022년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2022) 내 교육센터 공사비 주6 : 2022년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2022) 내 노인복지센터 공사비 주7 : 한강사업본부 시설관리부 “한강전망 보행데크 조성”(2011년도 정책자료집) - 한강전망보행데크조성(성수,가양,서빙고 보행교) 사업비 평균값 적용						
허용용적률 적용기준		• 허용용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브 항목 = 210% + 20% = 230% ※ 허용용적률 인센티브 항목 = 공공보행통로(8%) + 열린단지(5%) + 돌봄시설(5%) + 방재안전(5%) 총 23% > 20% 적용						
상한 용적률		• 상한용적률 250.0% 이하 = 허용용적률 × (1+1.3×α(토지)+0.7×α(건축물)) = 230 × (1 + 1.3 × 0.04961 + 0.7 × 0.01096) = 246.59% α토지 = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 9,170.5㎡ / 184,869.8㎡ α건축물 = 공공시설설치비용 토지환산면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 2,026.3㎡ / 184,869.8㎡						
법적상한 용적률		299.99% 이하						

11) 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

■ 공공주택 공급면적 산출 근거

계획기준		• 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 도시정비법에서의 법적상한 용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 공공목적의 공공주택 용도				
법적상한용적률(건축계획)		• 299.98% 이하				
상한용적률(정비계획 용적률)		• 246.60% 이하				
공공주택 (법적상한 용적률완화) 산출근거	용적률 증가분	• 53.38% 이하				
	증가된 용적률의 50%	• 26.69% 이상				
	의무 연면적	• $26.69\% \times 188,776.2\text{m}^2 = 50,384.4\text{m}^2$ 이상				
	공공주택 확보계획 (법적상한용적률완 화)	전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		59.95㎡	83.86㎡	162	13,585.3㎡	—
		74.95㎡	104.84㎡	164	17,193.8㎡	
		84.95㎡	118.83㎡	165	19,607.0㎡	—
		—	—	491	50,386.1	$50,386.1\text{m}^2 > 50,384.4\text{m}^2$
공공주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		구분	전용면적	공급면적	세대수	비고
		공공주택 (공공기여)	59.95㎡	83.86㎡	39	정비계획 용적률 완화(공공기여)에 따른 공공주택
			74.95㎡	104.84㎡	38	
			84.95㎡	118.83㎡	37	
			계		114	
		공공주택 (법적상한 용적률완화)	59.95㎡	83.86㎡	162	법적상한용적률 적용에 따른 공공주택
			74.95㎡	104.84㎡	164	
			84.95㎡	118.83㎡	165	
			계		491	
		총 계			605	

■ 공공주택 혼합계획

건립규모	전체 세대수		조합원 및 일반분양		공공주택 세대수			공공주택 비율(%)		
	세대	비율 (%)	세대	비율 (%)	계	공공기여	법적상한 용적률완 화	전체 세대수대비	공공기여	법적상한 용적률완화
합계	3,776	100.0	3,171	84.0	605	114	491	16.0	3.0	13.0
60m ² 이하	568	15.0	367	9.7	201	39	162	5.3	1.0	4.3
60~85m ² 이하	1,388	36.8	984	26.1	404	75	329	10.7	2.0	8.7
85m ² 초과	1,820	48.2	1,820	48.2	—	—	—	—	—	—

※ 공공주택 건설계획의 동수 및 세대수는 관련규정 범위내에서 관리처분계획시 변경가능

12) 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로증가예상 세대수	비고
재건축사업	구역지정 고시가 있는 날부터 4년 이내	-	현황 2,436세대 계획 3,776세대 증가 1,340세대	-

2. 대치미도아파트 재건축사업 지구단위계획 결정사항

1) 지구단위계획에 관한 결정

(1) 지구단위계획구역 결정조서

구 분	지구단위계획구역 명칭	위 치	면 적(㎡)	비고
기정	개포택지개발지구 지구단위계획	개포동 157번지 일대 도곡동 410번지 일대 일원동 619,663번지 일대	5,268,557	-

2) 토지이용 및 시설에 관한 결정

(1) 용도지역·지구에 관한 결정

■ 용도지역 결정조서 : 변경

구 분	면 적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합 계	5,268,557	-	5,268,557	100.0	-
제1종일반주거지역	1,111,107 (13,462.6)	증) 1,591.9	1,112,698.9 (15,054.5)	21.1	-
제2종일반주거지역 (7층이하)	928,697	-	928,697	17.6	-
제2종일반주거지역	1,613,546	-	1,613,546	30.6	-
제3종일반주거지역	1,416,032 (196,731.2)	감) 1,591.9	1,414,440.1 (195,139.3)	26.9	-
준주거지역	43,408		43,408	0.8	-
일반상업지역	155,767	-	155,767	3.0	-

※ 서울특별시 고시 제 2016-261호(개포택지개발지구 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시)
※ ()는 구역 내 해당되는 사항임

- 이 하 여 백 -

3) 도시기반시설에 관한 결정(변경)

(1) 교통시설

가) 도로 : 변경

■ 도로 결정(변경)조서

구 분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	257	15	국지 도로	630	광로 1-72	대로 1-20	일반도로	-	건고시 296호 (83.09.07)	
변경	중로	2	257	15	국지 도로	630	광로 1-72	대로 1-20	일반도로	-		입체보행로와 중복결정
신설	소로	2	-	8~20	특수 도로	148	대치동 511	개포동 183-1	보행자 전용도로	-		중로2-257, 경관녹지4, 양재천과 중복결정

※ 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역23 부분만 기재

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로2-257	중로2-257	●중로1류 특수도로(입체보행로)와 중복결정 (면적 305.3㎡)	●양재천변 보행환경 개선을 위해 입체보행로를 지정하고자 도시계획시설(도로) 신설
-	소로2-	●신설 - 연장 : 148m, 폭원 : 8~20m	

※ 상기 시설 외 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 교통시설 변경없음

(2) 공간시설

가) 공원 : 변경

■ 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	④	대치 근린공원	근린공원	대치동 512번지	10,408.9	감) 10,408.9	-	건고시465호 (71.8.6)	-
신설	①	어린이공원	어린이공원	대치동 511번지	-	증) 4,532.4	4,532.4	-	-
신설	①	문화공원	문화공원	대치동 511번지	-	증) 7,467.6	7,467.6	-	-

※ 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역23 부분만 기재

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
④	대치 근린공원	●폐지 - 면적 : 10,408.9㎡	●금회 신규 편입된 공원의 활용도를 높이기 위해 구역 내 위치 조정을 위하여 시설 폐지
①	어린이공원	●신설 - 면적 : 4,532.4㎡	●어린이 및 인근 지역 학생들의 휴게공간을 제공 하고자 적정 위치에 공원 신설
①	문화공원	●신설 - 면적 : 7,467.6㎡	●거주민 및 지역주민의 휴게공간을 제공하고 적정위치에 공원 신설

※ 상기 시설 외 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 공간시설 변경없음

나) 녹지 : 변경

■ 녹지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	⑨	경관녹지	경관녹지	대치동 511-1	854.4	감) 854.4	-	-	-
폐지	⑩	경관녹지	경관녹지	대치동 511-3	295.9	감) 295.9		-	-
변경	①	연결녹지1	완충녹지1	대치동 512-1	1,933.4	감) 40.0	1,893.4	-	-
기정	④	경관녹지4	경관녹지4	중로2-25 7 남측일대	3,150.0	-	3,150.0	건고시253호 (85.6.11)	입체보행로 와 중복결정

※ 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역23 부분만 기재

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
⑨	경관녹지9	●폐지 - 면적 : 854.4㎡	●금회 신규 편입된 녹지 활용도를 높이기 위해 구역 내 위치 조정을 위하여 시설 폐지
⑩	경관녹지10	●폐지 - 면적 : 295.9㎡	●금회 신규 편입된 녹지 활용도를 높이기 위해 구역 내 위치 조정을 위하여 시설 폐지
①	연결녹지1	●시설명 변경 - 연결녹지1→완충녹지1 ●면적 변경 - 1,933.4㎡→1,893.4㎡	●아파트 단지의 정주환경 보호 및 존치시설 (극동교회)의 출입구 확보를 위하여 일부 구간 용도 폐지 및 시설명 변경
④	경관녹지4	●소로2류 특수도로(입체보행 로)와 중복결정(면적 : 101.7 ㎡)	●양재천과의 보행 연계를 위한 입체보행로 설치에 따른 중복결정

※ 상기 시설 외 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 공간시설 변경없음

- 이 하 여 백 -

(3) 공공·문화체육시설

가) 체육시설

■ 체육시설 결정(신설)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공공 체육시설	공공 체육시설	대치동511	-	증) 4,863.4	4,863.4	-	공공직업훈련시설, 청소년수련시설, 사회복지시설과 중복결정

※ 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역23 부분만 기재

■ 체육시설 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공체육시설	●신설 - 면적 : 4,863.4㎡ - 연면적 : 5,000.0㎡	●지역주민의 건강증진과 여가 활동을 위하여 주민의 체육활동의 욕구 충족을 위하여 다양한 종목의 체육활동을 할 수 있는 공공 체육시설 확보를 위하여 획지의 일부 및 건축물을 기부채납

나) 공공직업훈련시설

■ 공공직업훈련시설 결정(신설)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공공직업 훈련시설	취창업 지원센터	대치동511	-	증) 4,863.4	4,863.4	-	공공체육시설,청 소년수련시설,사 회복지시설과 중복결정

※ 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역23 부분만 기재

■ 공공직업훈련시설 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공직업 훈련시설	●신설 - 면적 : 4,863.4㎡ - 연면적 : 5,000.0㎡	●디지털 경제로의 전환 및 고령화에 따라 급변하고 있는 고용시장 대응을 위한 취창업 지원 센터 추가 구축 필요성에 따른 획지의 일부 및 건축물을 기부채납

다) 청소년수련시설

■ 청소년수련시설 결정(신설)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	청소년 수련시설	미디어교 육지원센 터	대치동511	-	증) 4,863.4	4,863.4	-	공공체육시설,공 공직업훈련시설, 사회복지시설과 중복결정

※ 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역23 부분만 기재

■ 청소년수련시설 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	청소년수련시설	●신설 - 면적 : 4,863.4㎡ - 연면적 : 2,063.0㎡	●지역특성(대치동 학원가) 상 청소년 밀집 지역으로 강남 미래형 미래인재 양성의 공간을 조성하기 위한 획지의 일부 및 건축물을 기부채납

라) 사회복지시설

■ 사회복지시설 결정(신설)조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	사회복지시설	노인여가시설	대치동511	-	증) 4,863.4	4,863.4	-	공공체육시설, 공공직업훈련시설, 청소년수련시설과 중복결정

■ 사회복지시설 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회복지시설	●신설 - 면적 : 4,863.4㎡ - 연면적 : 4,000.0㎡	●초고령화 시대 급증하는 어르신들의 다양한 복지수요에 대한 요구를 해소하기 위한 획지의 일부 및 건축물을 기부채납

(4) 방재시설

가) 하천 : 변경

■ 하천 결정(변경)조서

구분	시설명	시설의 종류	위치		연장(m)		최초 결정일	비고
			기점	종점	기정	변경		
기정	하천	양재천	내곡동 344	탄천 합류점	4,850	-	서고시 84호(79.2.26)	소로2류 특수도로(입체보행로)와 중복결정 (면적 :1,213.8㎡)

※ 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역23 부분만 기재

■ 하천 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	하천	●소로2류 특수도로(입체보행로)와 중복결정(면적 : 1,213.8㎡)	●양재천과의 보행 연계를 위한 입체보행로 설치에 따른 중복결정

※ 상기 시설 외 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 방재시설 변경없음

4) 획지 및 건축물 등에 관한 결정

(1) 가구 및 획지에 관한 결정조서

구 분	가 구	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
획 지	합 계	188,383.4	증) 1,432.8	189,816.2	100.0	-
	획지1 (A1)	188,383.4	증) 392.8	188,776.2	99.5	공동주택 및 부대복리시설
	획지2 (C1)	-	증) 1,040.0	1,040.0	0.5	존치시설

(2) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

가) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분	가 구	용 도	비 고
허용용도	획지1	• 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 • 주택건설기준 등에 관한 규정 제6의 부대시설 및 복 리시설	허용용도 외의 용도는 불허
	획지2	• 건축법 시행령 별표1 제6호의 종교시설 • 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설	허용용도 외의 용도는 불허

나) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)에 관한 결정조서

■ 건폐율 계획

구 분	지 역	건폐율 (%)	비 고
획지1	제3종일반주거지역	50 이하	공동주택 및 부대복리시설
획지2			존치시설

■ 용적률 계획

구 분	용적률(%)				비 고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률	
획지1	210 이하	230 이하	250 이하	300 이하	공동주택 및 부대복리시설
획지2	210 이하	230 이하	250 이하	-	존치시설

※ 획지1의 용적률계획은 2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 서울특별시 건축위원회 심의에서 최종 확정

- 획지1 허용용적률 인센티브 사항

구 분		인센티브		비 고
①방재안전		화재소방피난 안전 등 공동주택 시설성능 개선	5%p	5%p
②돌봄시설		지역에 필요한 놀이돌봄시설 설치 및 제공	5%p	5%p
③감성디자인	공공보행통로	주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성	10%p 이내	8%p
	열린단지	단지 외곽개방, 담장미설치, 연도형상가 등 열린 단지로 조성	5%p	5%p
	공개공지	지역주민 이용이 편리한 장소에 공원광장 형태 소통공간 조성	5%p 이내	-
④지역맞춤형	기반시설 등 정비	사업구역 주변 환경정비(도로, 공원, 통학로 등/주택단지와 직접 관련된 시설)	5%p 이내	-
	지역특화	감성디자인 등 정책사업, 지역 맞춤형 항목 추가 신설 가능	10%p 이내(합산)	-
합계		최대 20%p 이내		23%p 이내 > 20%p적용

※ 허용용적률 인센티브의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획용적률이 변경될 수 있음

- 획지1 상한(법적상한)용적률 완화사항

구 분	용적률 완화		비 고
	공공시설 기부채납	공동주택 건설	
용적률 완화사항	16.60%	53.38%	총 69.98%

■ 높이 계획

구 분	지역	높이기준	비 고
획지1	제3종일반주거지역	최고 50층이하	공동주택 및 부대복리시설
획지2	제3종일반주거지역	40m 이하	준치시설

주) 획지1의 높이계획은 사업시행인가 전 서울특별시 건축위원회 심의결과에 따름

(3) 건축물의 배치 등에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계획내용
건축한계선	대지경계선	• 대지경계선으로부터 10m 후퇴
	학여울역 방향	• 대지경계선으로부터 15m 후퇴
통경구간	단지 내 공공보행통로	• 공공보행통로를 포함하여 폭원 30m 확보
	단지 내 보행동선	• 동-서 보행동선을 중심으로 폭원 15m 확보

5) 기타 사항에 관한 결정

(1) 대지 내 공지에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계획내용
공공보행통로	남-북 통경축 내	• 폭원 20m 및 24시간 개방 • 양재천로변으로의 보행 접근성 강화를 위한 보행공간 조성

(2) 교통처리에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계획내용
차량출입 불허구간	삼성로, 남부순환로, 영동대로변	간선도로변 원활한 교통 흐름을 위한 차량출입불허구간 지정
	양재천로변	이면도로변 원활한 교통 흐름을 위한 차량출입불허구간 지정
차량출입구	남부순환로변 1개소, 삼성로변 1개소, 양재천로변 2개소	간선부 및 이면부에서 단지내 출입을 위한 차량출입구 개설
	영동대로변 1개소	존치시설 출입을 위한 차량출입구 개설

마. 관련도면 : 붙임 참조

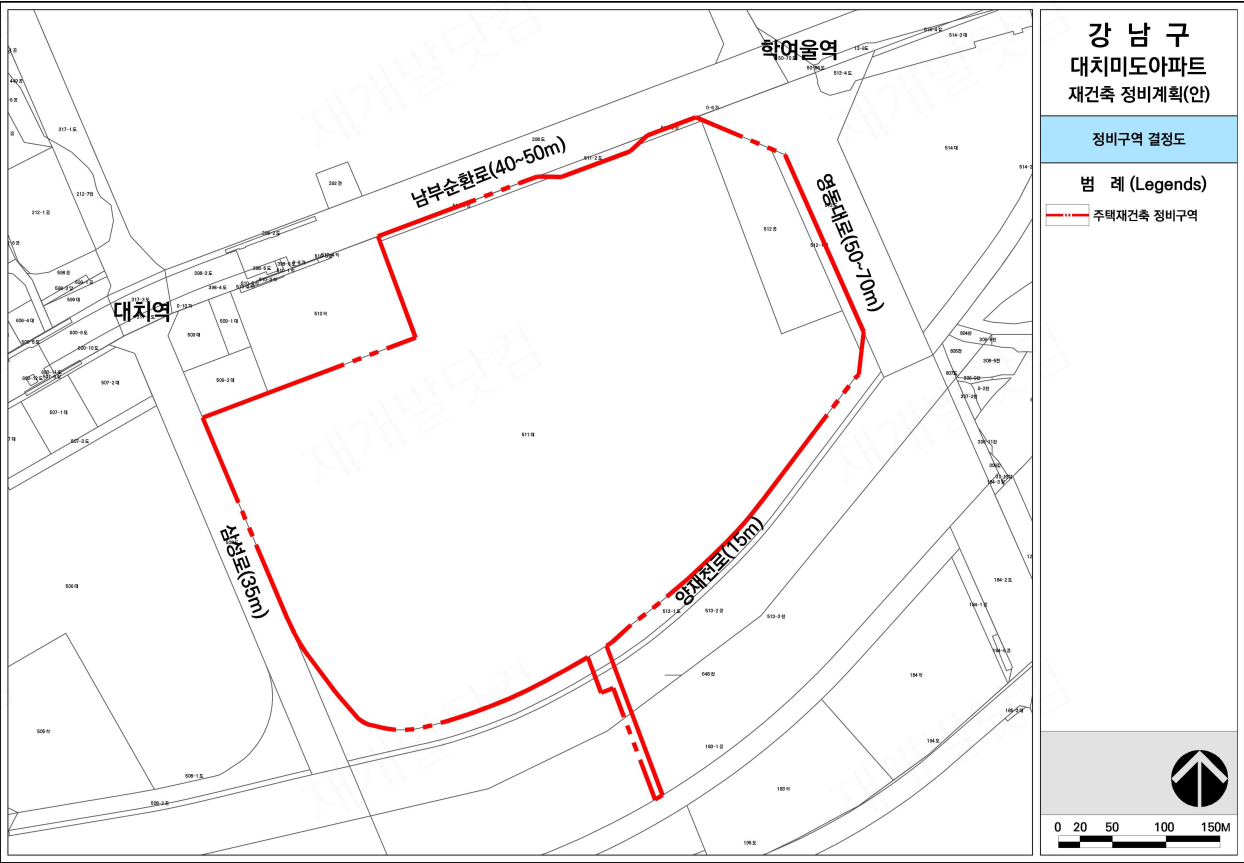
※ 첨부된 정비구역 결정도 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

바. 정비계획 및 지구단위계획 결정도서 : 생략

사. 공람장소 : 시민의 편의를 위하여 강남구청 재건축사업과(☎ 02-3423-6093) 및 대치2동 주민센터(☎ 02-3423-8420)에 관계 도서를 각각 비치하고 있습니다.

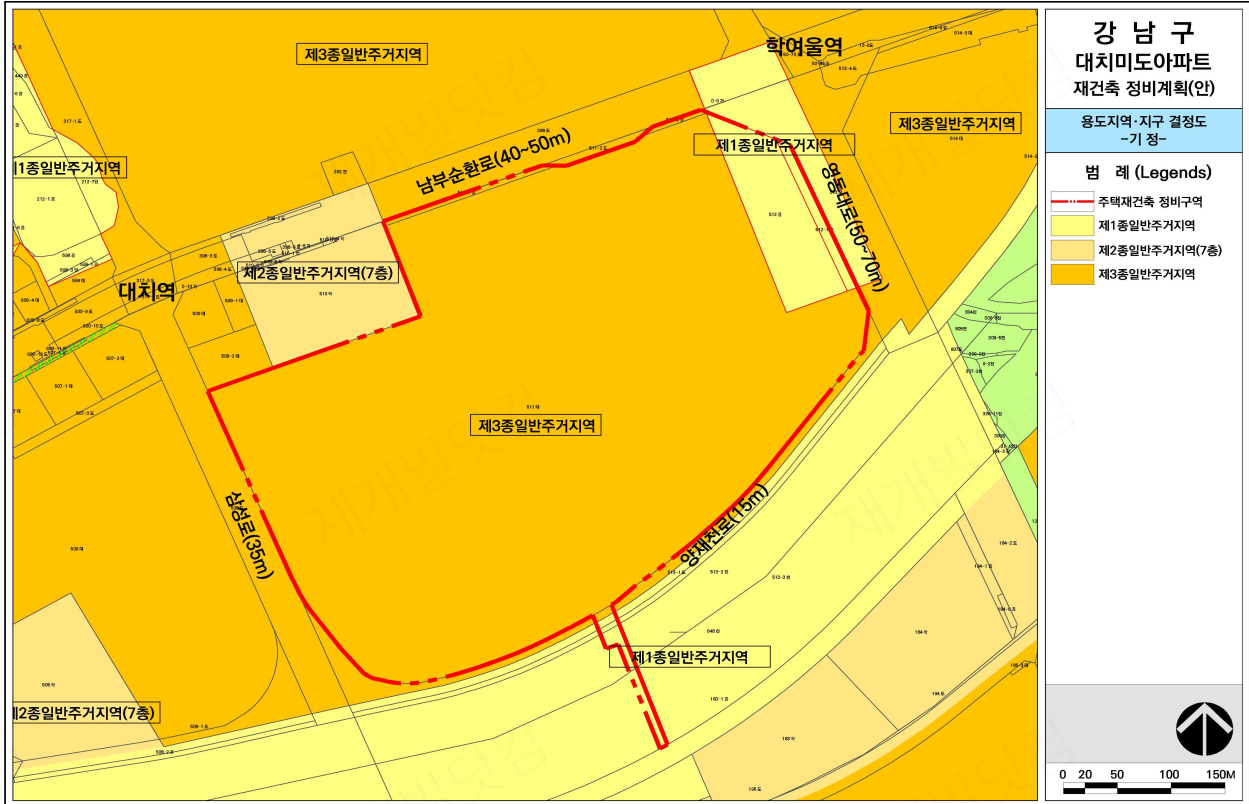
[불임 : 관련도면]

■ 정비구역 결정도

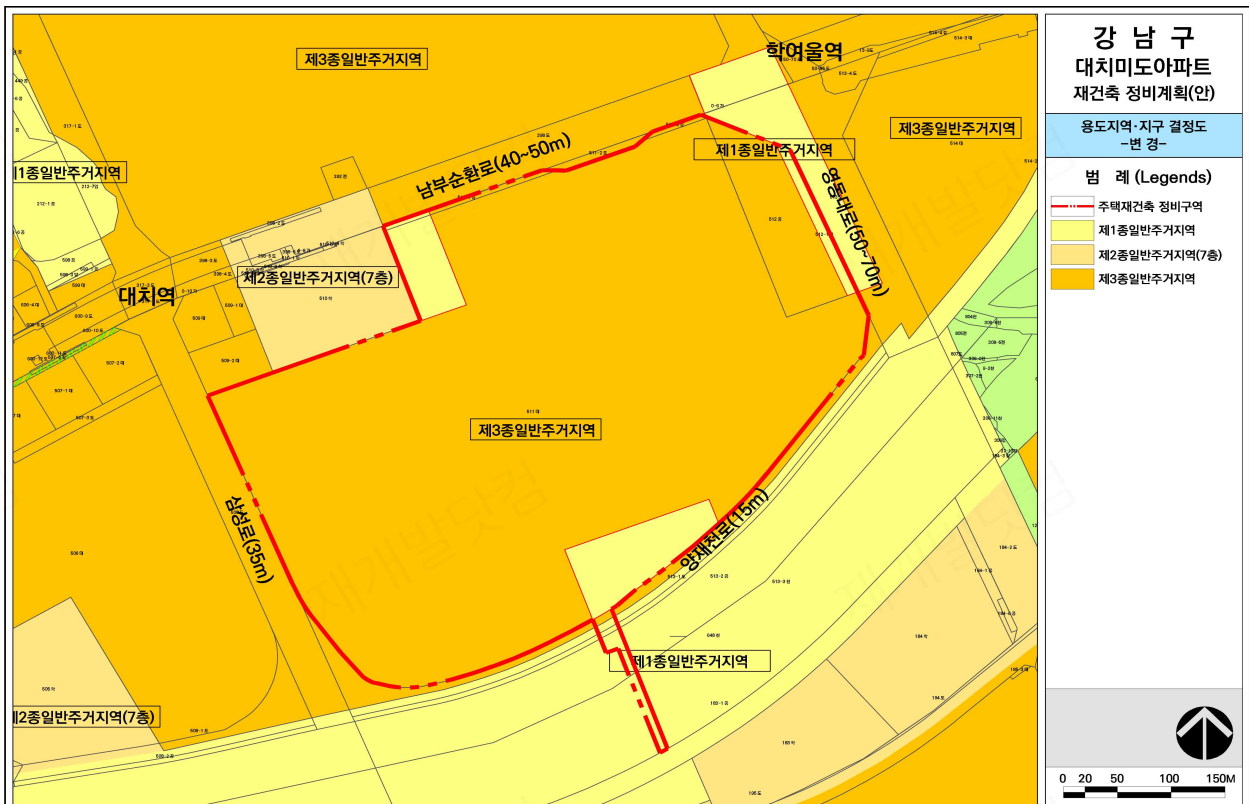


- 이 하 여 백 -

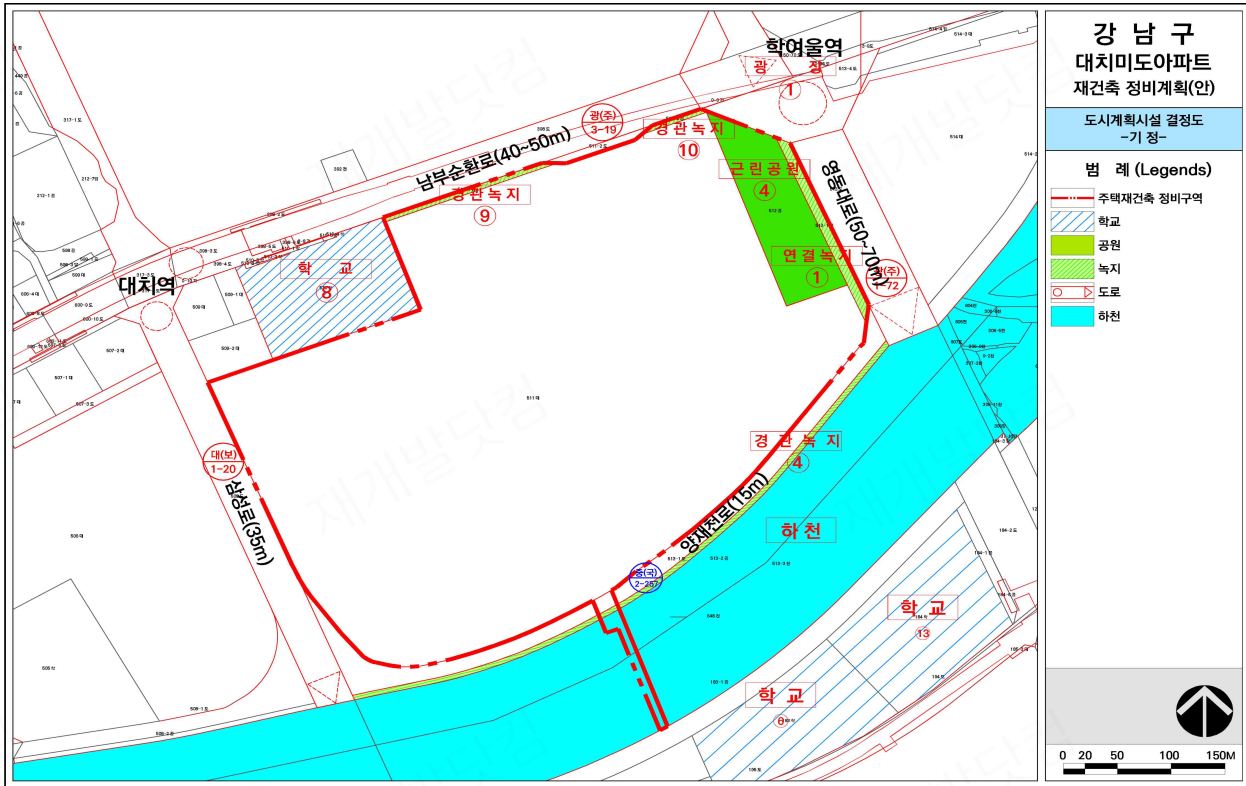
■ 용도지역·지구 결정(기정)도



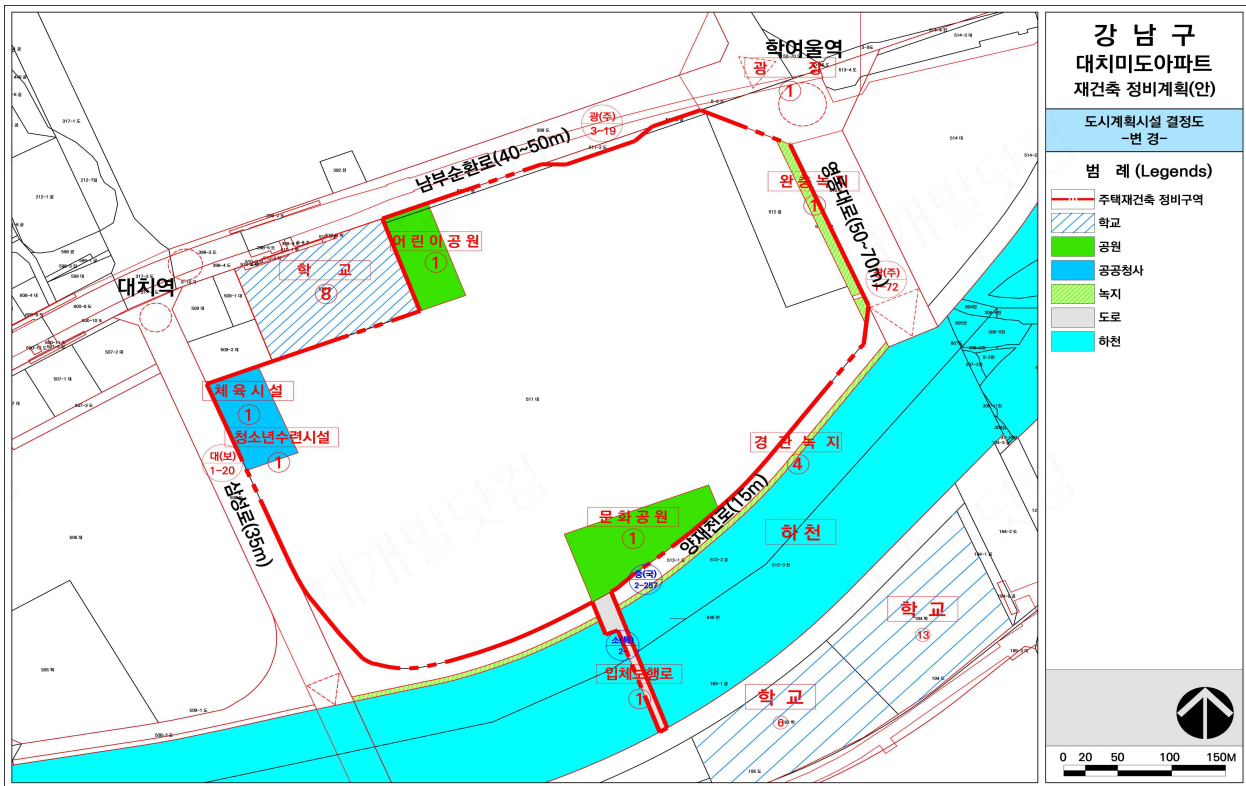
■ 용도지역·지구 결정(변경)도



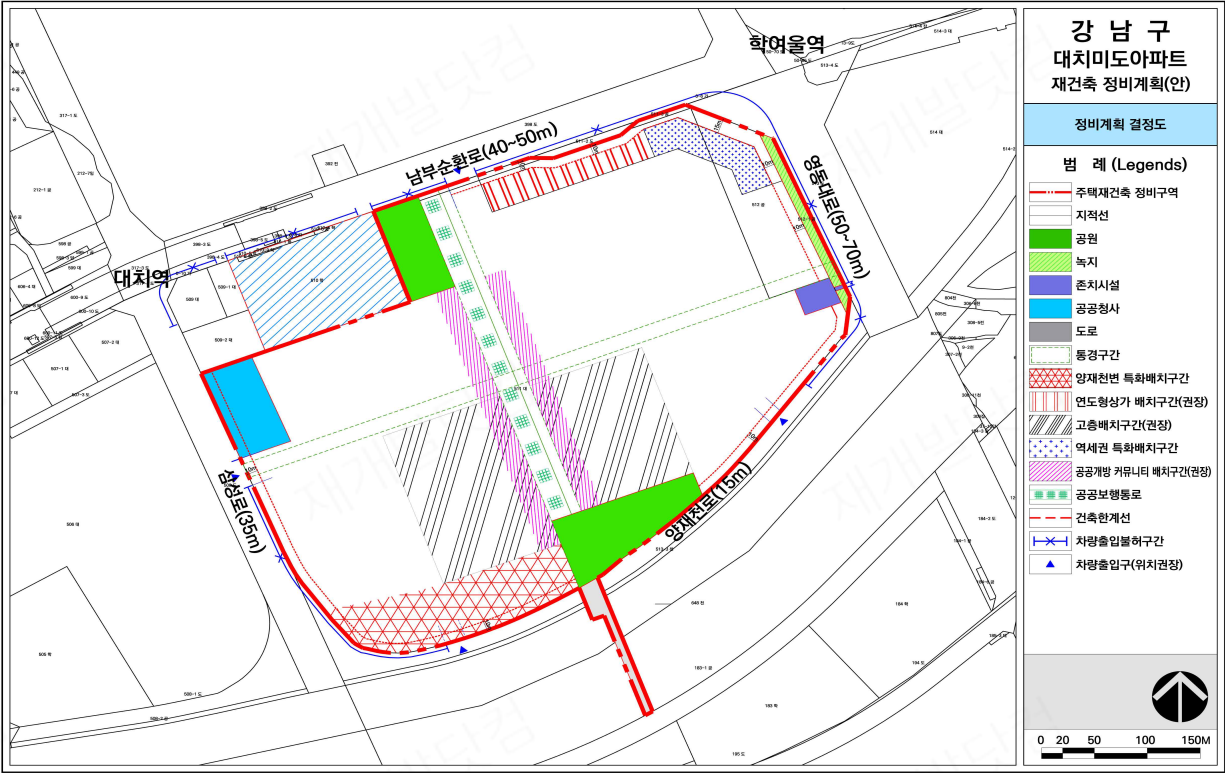
정비기반시설 및 도시계획시설 결정(기정)도



정비기반시설 및 도시계획시설 결정(변경)도

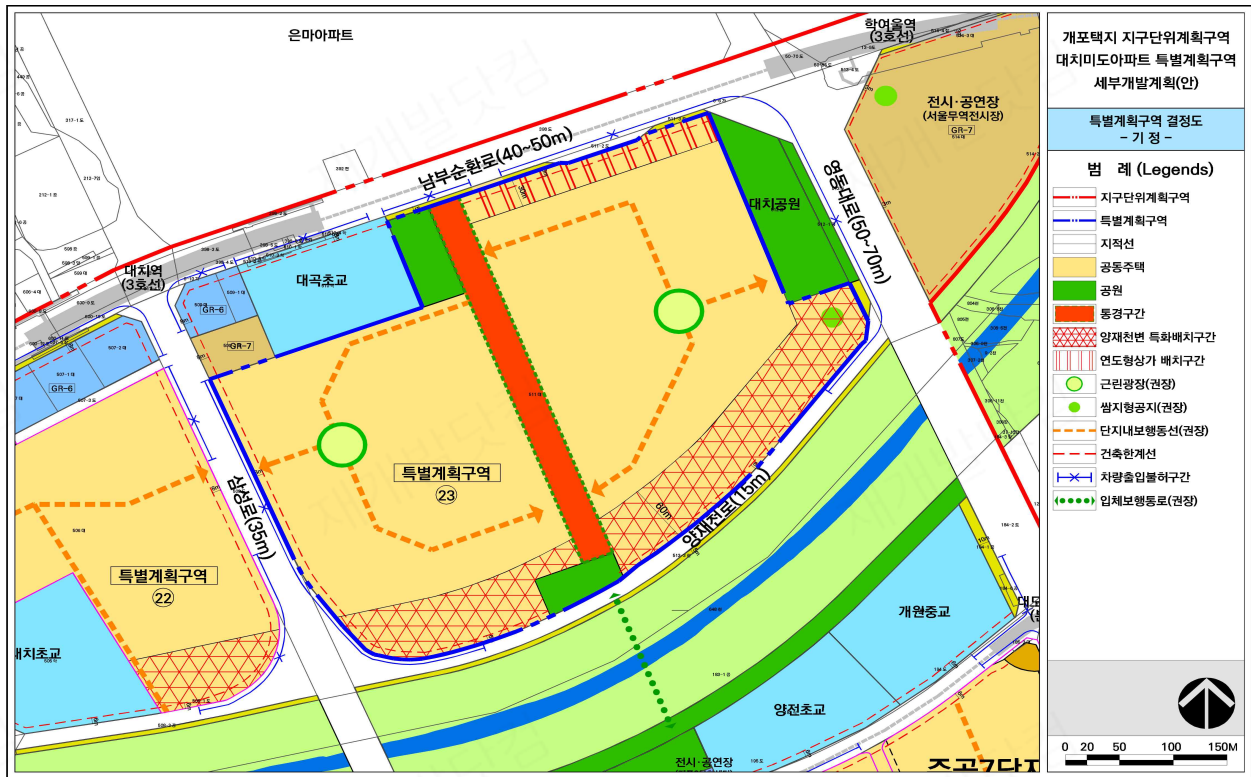


정비계획 결정도

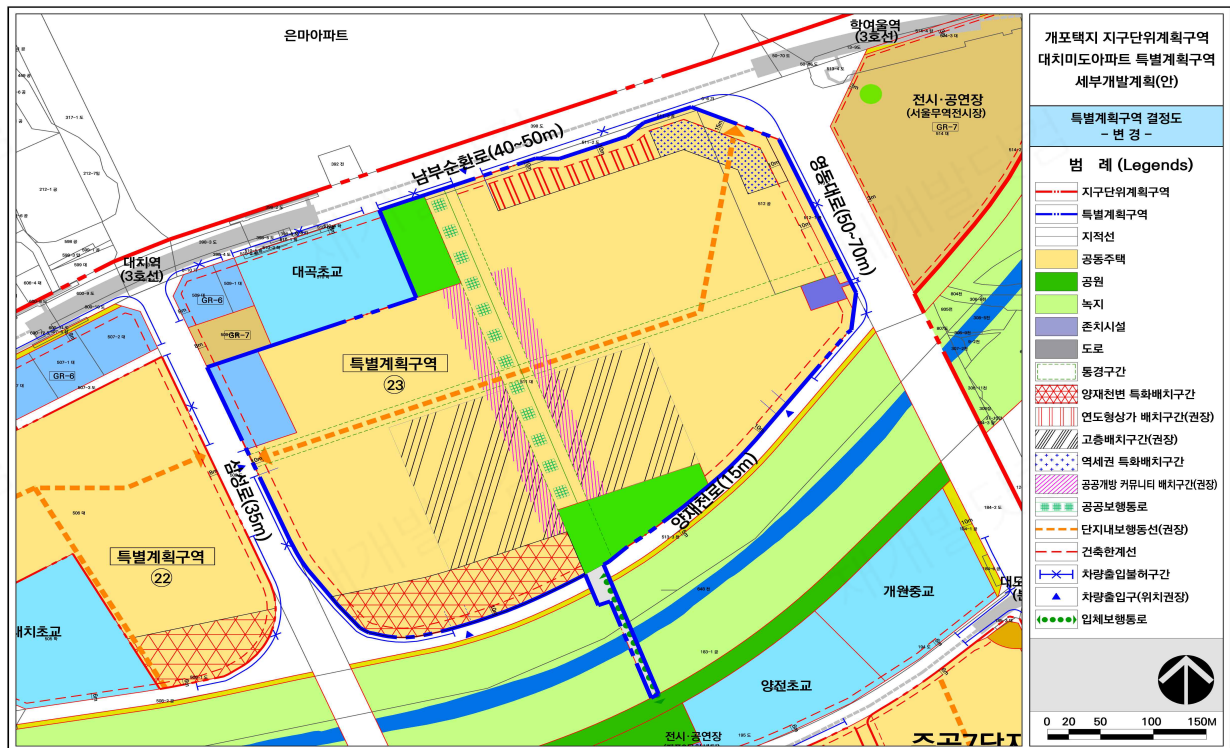


- 이 하 여 백 -

■ 지구단위계획 결정(기정)도



■ 지구단위계획 결정(변경)도



공 람 의 견 서

☐ 대상사업

안 건	대치미도아파트 재건축 정비구역 지정 및 정비계획(안)
사업위치	강남구 대치동 511번지 대치미도아파트

☐ 의견제출자

성 명	(전화번호:)
주 소	(회신 받을 주소 기재)
소유물건	강남구 대치동 511번지 대치미도아파트 (제 동, 제 호) / (상가 제 호)
	전용면적

☐ 제출의견

2023. . .

의견제출자 성명 (인)

강 남 구 청 장 귀 하