서울특별시 강남구 공고 제2024-2503호

대치우성1차·쌍용2차아파트 통합재건축을 위한 정비계획 결정 및 정비구역 변경(안) 공람·공고

1. 서울특별시 고시 제2015-183호(2015.06.25.)로 결정되고, 서울특별시 고시 제2018-399호(2018.12.06) 결정(변경), 강남구고시 제2022-80호(2022.04.01.) 결정(변경)된 우성1차아파트 재건축사업과, 서울특별시 고시 제2013-326호(2013.10.04.)로 결정되고, 강남구 고시 제2016-69호(2016.05.26) 결정(변경), 강남구 고시 제2017-99호(2017.07.13.) 결정(변경)된 쌍용2차아파트 재건축사업의 정비계획 결정 및 정비구역 지정 변경(안)에 대하여 주민의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」제15조 제1항 및 같은법 시행령 제13조의 규정에 따라 다음과 같이 공고하고 관련 서류를 공람합니다.

2. 본 재건축사업 정비계획 변경(안)에 대하여 의견이 있을 경우 조합원 및 이해관계인은 공람기간 내에 의견서를 공람장소(강남구청 재건축사업과 또는 대치2동 주민센터)로 제출하여 주시기 바랍니다.

2024년 10월 18일
강 남 구 청 장

가. 공람기간 및 의견제출 기한 : 2024. 10. 18.(금) ~ 2024. 11. 22.(금)
나. 공람장소 : 강남구청 재건축사업과(☎02-3423-6092),
대치2동 주민센터(☎02-3423-8404)
다. 의견제출 : 공람장소에 서면으로 제출 (우편의 경우 공람기간 내 우편소인분에 한함)
라. 공람내용
Ⅰ. 대치우성1차·쌍용2차아파트 재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정 변경(안)
1. 정비사업의 명칭 : 대치우성1차·쌍용2차아파트 재건축 정비사업

2. 정비구역 지정 조서

구분	정비사업 명칭		위치	면 적(㎡)			비 고
	기정	변경		기정	변경	변경후	
변경	대치우성1차아파트 재건축정비사업	대치우성1차·쌍용2차아파트 재건축사업	대치동 63번지 일대	28,793.0	증) 1,081.0	54,358.4	대치우성1차 상가부지 포함
	대치쌍용2차아파트 재건축정비사업			24,484.4			

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율

- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 – 총 지출) / 종전자산 총액 X 100%
- 추정비례율 : 82.03%

  ⇒ (27,888억 – 9,019억) / 23,004억 X 100 = 82.03%

  - 총 수입 추정 : 27,888억
  - 총 지출 추정 : 9,019억
  - 종전자산총액 추정 : 23,004억

개별 종전자산 추정액

- 아파트는 KB부동산시세, 한국부동산원시세, 국토교통부 실거래가, 매도호가 및 최근 부동산 시장 동향 등을 고려하여 KB부동산시세 일반평균값을 주택형별 동일한 금액으로 일괄 추정하였으며, 상가는 국토교통부 실거래가, 평가전례 및 아파트 가격 균형 등을 고려하여 약식 추정함.

구 분			전용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	건물면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	세대(호)수	형(호)별 평균가격 (백만원)	추정금액 (백만원)	비고
아파트	우성	31평형	95.27	102.01	-	51.860	224	2,400	537,600	-
		41평형	125.17	133.98	-	68.160	252	2,800	705,600	-
	쌍용	31평형	95.48	102.47	-	54.200	140	2,425	339,500	-
		43평형	132.05	141.71	-	75.120	224	3,050	683,200	-
	소 계		95,829.72	102,702.04	-	53,207.84	840	-	2,265,900	-
상가	지층		325.00	-	506.88	384.09	1	9,240	9,240	층별 합계 면적
	1층		228.38	-	400.76	332.94	13	1,249	16,233	
	2층		253.08	-	374.73	363.88	9	999	8,993	
	소 계		806.46	-	1,282.37	1,080.91	23	-	34,466	
종전자산 추정계(1)			96,636.18	-	-	54,288.75	863	-	2,300,366	
종전자산 추정계(2)			현금청산비율 약 0% 가정						-	
비례율적용 종전자산계			(1) - (2)						2,300,366	

추정 분담금 산출

- 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)

구분	주택형 (전용㎡)	종전 자산가액 예시 (백만원)	예상 권리가액 12(백만원)		추정분담금(백만원, +는 분담, -는 환급)				
					20평형	26평형	34평형	38평형	43평형
					(전용43)	(전용59)	(전용84)	(전용95)	(전용110)
			예상 비례율	예상 권리가액	1,476	1,881	2,255	2,408	2,708
우성 31평형	95.27	2,400	82.03%	1,969	-493	-88	286	439	739
우성 41평형	125.17	2,800		2,297	-821	-416	-42	111	411
쌍용 31평형	95.48	2,425		1,989	-513	-108	266	419	719
쌍용 43평형	132.05	3,050		2,502	-1,026	-621	-247	-94	206
우성 상가지층	325.00	9,240		7,579	-6,103	-5,698	-5,324	-5,171	-4,871
우성 상가1층	17.57	1,249		1,024	452	857	1,231	1,384	1,684
우성 상가2층	28.12	999		820	656	1,061	1,435	1,588	1,888

- 예시) 우성 41평형 소유자가 신축 아파트 43평형 분양신청 시, 411백만(411,000,000)원 추가분담.
- 상가의 경우, 각 층별 호당 평균 전용면적 및 평균 종전자산 추정액을 기준으로 산정함.

※ 추정분담금 타당성 검증 및 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음.

4. 정비계획(안)

가. 토지이용계획

구 분		면 적(㎡)					구성비(%)	비 고
		기 정			변 경	변경후		
		우성1차	쌍용2차	합계				
합계		28,793.0	24,484.4	53,277.4	증) 1,081.0	54,358.4	100.0	
정비 기반 시설등	소 계	3,337.0	2,132.6	5,469.6	감) 1,473.6	3,996.0	7.4	
	도 로	1,719.0	859.4	2,578.4	감) 2,578.4	-	-	
	공 원	1,618.0	1,273.2	2,891.2	증) 1,104.8	3,996.0	7.4	
획지	획지1	25,456.0	22,351.8	47,807.8	증) 2,554.6	50,362.4	92.6	공동주택 및 부대복리시설

나. 용도지역·지구에 관한 계획

1) 용도지역 결정조서 (변경없음)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		53,277.4	증) 1,081.0	54,358.4	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	53,277.4	증) 1,081.0	54,358.4	100.0	

※ 구역계 변경에 따른 용도지역 면적 변경임

2) 용도지구 : 해당없음

다. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등 급	류 별	번 호	폭 원 (m)							
기정	광로	3	13	70~73	주간선 도로	3,630 (280)	청담동 영동교남단	광장 86호	일반 도로	'71.4.7 (건고 198)	–
변경	광로	3	13	70	주간선 도로	3,630 (280)	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)	–
변경	대로	1	22	35	주간선 도로	4,625 (97)	역삼동 광호리	삼성동 대1-3	일반 도로	'71.4.7 (건고 198)	
폐지	소로	3	A	6	집산도로	118	광로3-13	대치동63	일반 도로	'22.4.1 (서고 80)	–
기정	대로	3	70	25~28	–	1,875 (56)	청담동 중로1-136	대치동 대로1-22	–	'74.9.27 (건고 324)	–
변경	대로	3	70	25	–	1,875 (37)	청담동 중로1-136	대치동 대로1-22	–	'74.9.27 (건고 324)	–
기정	중로	2	(1)	15~18	집산 도로	264 (264)	광로3-13	대로3-70	일반 도로	'13.10.4 (서고 326)	–
변경	중로	2	(1)	15	집산 도로	264 (264)	광로3-13	대로3-70	일반 도로	'13.10.4 (서고 326)	

※ (　)는 대상지 내 폭원 및 연장임

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
광로 3-13	광로 3-13	•일부구간 폭원 축소 - B = 3m 축소	•통합 재건축으로 변경함에 따라 대상지 내부의 전면공지 (보도부속형) 조성을 통한 기존 확폭계획 삭제
대로 1-22	대로 1-22	•일부구간 폭원 축소 - B = 3m 축소	•통합 재건축으로 변경함에 따라 대상지 내부의 전면공지 (보도부속형) 조성을 통한 기존 확폭계획 삭제
소로 3-A	–	•도로 폐지	•통합 재건축으로 변경함에 따라 상가구역 편입으로 인한 도로 기능 상실로 도로계획 삭제
대로 3-70	대로 3-70	•일부구간 폭원 축소 - B = 3m 축소	•통합 재건축으로 변경함에 따라 공원 조성을 통한 기존 확폭계획 삭제
중로 2-(1)	중로 2-(1)	•일부구간 폭원 축소 - B = 3m 축소	•통합 재건축으로 변경함에 따라 대상지 내부의 전면공지 (보도부속형) 조성을 통한 기존 확폭계획 삭제

2) 공원 결정(변경) 조서

구 분	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경 후		
폐 지	공원	소공원	대치동 63번지	1,618.0	감) 1,618.0	–	'15.6.25 (서고 183)	우성1차
폐 지	공원	소공원	대치동 65번지	1,273.2	감) 1,273.2	–	'13.10.4 (서고 326)	쌍용2차
신 설	공원	소공원	대치동 65번지	–	증) 3,996.0	3,996.0	–	우성1차 쌍용2차

■ 공원 변경 사유서

구 분	시설명	변경내용	변경사유
폐 지	소공원	•소공원(우성1차) 폐지 – 면적 : 1,618.0㎡ → –, 감) 1,618.0㎡	•통합 재건축정비사업에 따른 정비계획 변경에 따른 소공원 통폐합
폐 지	소공원	•소공원(쌍용2차) 폐지 – 면적 : 1,273.2㎡ → –, 감) 1,273.2㎡	•통합 재건축정비사업에 따른 정비계획 변경에 따른 소공원 통폐합
신 설	소공원	•소공원 신설 – 면적 : 3,996.0㎡	•통합 재건축정비사업에 따른 정비계획 변경에 따른 소공원 신설(통합)

라. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류		위치	법정설치기준		면적(㎡)					비고
				기준	면적(㎡)	기정			변경	변경후	
						우성 1차	쌍용 2차	합계			
공동이용시설	주민공동이용시설 총량제		(500㎡ + 세대수 × 2㎡) × 1.25		3,897.5	5,232.1	3,381.0	8,613.1	증) 3,704.5	12,317.6	
	주민공동시설	경로당	획지1	필수 주민공동시설 세부면적기준 (1,000~1,500세대 미만)	580.0	320.6	229.5	550.1	증) 89.9	640.0	
		어린이집			580.0	586.8	431.4	1,018.2	감) 378.2	640.0	
		작은도서관			203.0	356.8	459.8	816.7	감) 576.7	240.0	
		주민공동 시설		–	–	2,330.9	1,168.5	3,499.4	증) 2,184.2	5,683.6	
		다함께 돌봄센터		전용면적 최소 66㎡이상	66.0	–	–	–	증) 240.0	240.0	
		어린이 실내놀이터		–	–	–	–	–	증) 710.0	710.0	
		주민운동 시설		–	–	478.0	254.3	732.3	감) 66.3	666.0	
		어린이 놀이터		500㎡+세대당 0.7㎡	1,416.3	1,159.0	792.5	1,951.5	감) 451.5	1,500.0	
		세대창고		–	–	–	–	–	증) 1,998.0	1,998.0	
		맘스테이션		–	–	–	45.0	45.0	감) 45.0	–	
	관리사무소			10㎡+(세대수–50) ×0.05㎡	72.95	162.0	266.0	428.0	증) 104.8	532.8	
	경비실			–	–	60.0	29.8	89.8	증) 0.2	90.0	
	근린생활시설			–	–	–	915.2	915.2	감) 249.2	666.0	

주) 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있음

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비 고
	구 역 명	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	대치우성1차아파트 주택재건축정비구역	28,793.0	획지1	25,456.0	대치동 63번지	6	–	–	6	–	–
	대치쌍용2차아파트 주택재건축정비구역	24,484.4	획지1	22,351.8	대치동 65번지	4	–	–	4	–	–
변경	대치우성1차·쌍용2차 아파트 재건축구역	54,358.4	획지1	50,362.4	대치동 63번지 일대	11	–	–	11	–	우성1차 상가동 포함

2) 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된용도	건폐율(%)	용적률(%)		높이(층/m)
	명칭	면적(㎡)	기준	면적(㎡)				정비계획	예정 법적상한	
기정	대치우성1차아파트 주택재건축정비구역	28,793.0	획지1	25,456.0	대치동 63번지	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	250 이하	299.99 이하	최고35층 /110m이하
	대치쌍용2차아파트 주택재건축정비구역	24,484.4	획지1	22,351.8	대치동 65번지	공동주택 및 부대복리시설	30 이하	250 이하	299.82 이하	최고35층 /110m이하
변경	대치우성1차·쌍용2차 아파트 재건축구역	54,358.4	획지1	50,362.4	대치동 63번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	250 이하	299.94 이하	최고49층 /175m이하

주택의 규모 및 규모별 건설비율

기정

●총 세대수 : 공동주택 1,272세대
(국민주택규모(임대) 156세대, 일반분양 1,116세대)

구분 (전용면적)	계			분양			국민주택규모(임대)주택		
	소계	우성1차	쌍용2차	소계	우성1차	쌍용2차	소계	우성1차	쌍용2차
계	1,272	712	560	1,116	626	490	156	86	70
43㎡	96	96	–	53	53	–	43	43	–
59㎡	267	155	112	154	112	42	113	43	70
84㎡	503	262	241	503	262	241	–	–	–
92㎡	69	–	69	69	–	69	–	–	–
110㎡	337	199	138	337	199	138	–	–	–

변경

●총 세대수 : 공동주택 1,332세대
(국민주택규모(임대) 159세대, 일반분양 1,173세대)

구분 (전용면적)	계	분양	국민주택규모 (임대)주택	비고
계	1,332	1,173	159	증) 60세대
43㎡	100	50	50	증) 4세대
59㎡	296	187	109	증) 29세대
84㎡	439	439	–	감) 64세대
95㎡	143	143	–	증) 74세대
110㎡	354	354	–	증) 17세대

건축물의 건축선 등에 관한 계획	기정	우성1차	•획지경계선으로부터 3m (단, 상가진출입로변 7m)
		쌍용2차	•영동대로변 : 건축한계선 3m •영동대로50길변 : 건축한계선 3m •구역계 동측 : 건축한계선 3m
	변경	•영동대로, 영동대로50길변 : 획지선으로부터 건축한계선 6m •그 외 : 획지선으로부터 건축한계선 3m	
심의완화 사항	기정	우성1차	•허용용적률 인센티브(총 20%이하) - 녹색건축물 에너지효율등급: 6%, 지능형 건축물 9% •용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제54조) - 정비계획용적률(250%) → 법적상한용적률 (299.99%)
		쌍용2차	•허용용적률 인센티브 - 지속가능형 건축구조: 7%, 우수디자인: 5%, 녹색건축물에너지효율등급: 2% •용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제30조의3) - 정비계획용적률(250%) → 예정법적상한용적률 (299.82%)
	변경	•허용용적률 인센티브 (총 20%이하) - 열린단지 : 5%, 돌봄시설: 5%, 층간소음해소: 3%, 친환경건축물 : 4.5% → 총 17.5% 적용 •용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제54조) - 정비계획용적률(250%) → 예정법적상한용적률 (299.94%)	
기타사항에 관한 계획	기정	우성1차	•공공보행통로 - 공공보행통로는 대치쌍용2차아파트에서 도곡로로 일반인이 통로로 사용할 수 있도록 남북방향으로 조성하며, 대치쌍용1·2차아파트 재건축계획과 연계하여 광역의 커뮤니티가로로 활용될 수 있도록 함 - 대치유수지체육공원과 대상지 사이는 폭3m이상의 통로를 둘레길 형태로 조성 - 상세위치 및 조성방법은 건축위원회 심의 시 확정토록 함 •건축선 후퇴공지 - 대지 및 공원 조성 시, 영동대로 및 도곡로변 건축선을 3m 후퇴하여야 하며, 건축선 후퇴에 따른 공지는 보도와 일체화하여 보행불편이 없도록 조성함.
		쌍용2차	•공공보행통로 - 공공보행통로는 영동대로50길에서 대치우성1차아파트로 일반인이 통로로 사용할 수 있도록 남북방향으로 조성하며, 대치쌍용1차아파트, 대치우성1차아파트 재건축계획과 연계하여 광역의 커뮤니티가로로 활용될 수 있도록 계획 - 상세위치 및 조성방법은 건축위원회 심의 시 확정토록 함
	변경	•건축선 후퇴공지 - 영동대로 및 영동대로50길변 건축선 6m, 도곡로 및 양재천변 건축선 3m 후퇴하여야 하며, 건축선 후퇴에 따른 공지는 보도와 일체화하여 지역주민의 보행불편이 없도록 조성함 - 양재천변 대치유수지체육공원과 대상지 사이는 폭3m의 통로를 둘레길 형태로 조성	

※ 건축한계선 및 전면공지 등 선형은 관련 도면 참고

■ 개발가능(상한) 용적률 산정

[기 정]

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="6">산정내용</th></tr>
<tr><td colspan="2">토지이용계획(㎡)</td><td colspan="2">합계</td><td>대지면적</td><td>신설 기반시설</td><td>신설 기반시설내 국공유지</td><td>대지내 용도폐지되는 기존 기반시설·국공유지</td></tr>
<tr><td colspan="2">우성1차</td><td colspan="2">28,793.0</td><td>25,456.0</td><td>3,337.0</td><td>–</td><td>–</td></tr>
<tr><td colspan="2">쌍용2차</td><td colspan="2">24,484.4</td><td>22,351.8</td><td>2,132.6</td><td>–</td><td>–</td></tr>
<tr><td rowspan="2">공공시설 제공 면적</td><td>우성1차</td><td colspan="6">•신설 기반시설 – 신설 기반시설 내 국·공유지 – 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
= 3,337.0㎡ – 0㎡ – 0㎡ = 3,337.0㎡</td></tr>
<tr><td>쌍용2차</td><td colspan="6">•신설 기반시설 – 신설 기반시설 내 국·공유지 – 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
= 2,132.6㎡ – 0㎡ – 0㎡ = 2,132.6㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="8">용적률</td><td rowspan="4">우성1차</td><td>기준</td><td colspan="5">•210.0%</td></tr>
<tr><td>허용</td><td colspan="5">•허용용적률 = 기준용적률(210%) + 인센티브(15%) = 225%</td></tr>
<tr><td>정비계획
(상한)</td><td colspan="5">•250.0% 이하
•허용용적률 + 기준용적률 × 1.3 × α
= 225% + 210 × 1.3 × 0.1310 = 260.76%, 250% 적용
α토지 = 공공시설 등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 부지 면적
= 3,337㎡ / (28,793−3,337)㎡ = 0.1310</td></tr>
<tr><td>법적
상한</td><td colspan="5">•299.99%</td></tr>
<tr><td rowspan="4">쌍용2차</td><td>기준</td><td colspan="5">•210.0%</td></tr>
<tr><td>허용</td><td colspan="5">•허용용적률 = 기준용적률(210%) + 인센티브(14%) = 224%</td></tr>
<tr><td>정비계획
(상한)</td><td colspan="5">•250.0% 이하
•허용용적률 + 기준용적률 × 1.3 × α
= 224% + 210 × 1.3 × 0.0954 = 250.04%, 250% 적용
α토지 = 공공시설 등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 부지 면적
= 2,132.6㎡ / (24,484.4−2,132.6)㎡ = 0.0954</td></tr>
<tr><td>법적
상한</td><td colspan="5">•299.82%</td></tr>
</table>

[변 경]

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th colspan="5">산정내용</th></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">토지이용계획
(㎡)</td><td>합계</td><td>획지1
(공동주택)</td><td>신설 기반시설 면적</td><td>신설 기반시설내
국공유지</td><td>대지내 용도폐지되는 기존
기반시설·국공유지</td></tr>
<tr><td>54,358.4</td><td>50,362.4</td><td>3,996.0</td><td>–</td><td>–</td></tr>
<tr><td colspan="2">공공시설
제공면적</td><td colspan="5">신설 기반시설 – 신설 기반시설 내 국·공유지 – 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
= 3,996.0㎡ – 0㎡ – 0㎡ = 3,996.0㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="4">용
적
률</td><td>기준</td><td colspan="5">•210.0%</td></tr>
<tr><td>허용</td><td colspan="5">•허용용적률 = 기준용적률(210%) + 인센티브(17.5%) = 227.5%</td></tr>
<tr><td>정비
계획
(상한)</td><td colspan="5">•250.0% 이하
•허용용적률 × {(1+1.3 × 가중치 × α토지)+(0.7 × α현금·건축물)}
= 227.5% × {(1+1.3 × 1 × 0.0793) = 250.96%, 250.0% 적용
<table><tr><td>가중치</td><td>= 공공시설 등 부지 용적률 / 사업부지 용적률
= 210% / 210% = 1</td></tr><tr><td>α토지</td><td>= 공공시설 등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 부지 면적
= 3,996㎡ / (54,358.4−3,996.0)㎡ = 0.0793</td></tr><tr><td>α현금·건축물</td><td>해당없음</td></tr></table>※ 상한용적률은 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 기준 개정(‘21.11)」 적용</td></tr>
<tr><td>법적
상한</td><td colspan="5">•299.94% (건축계획 용적률 299.93% 반영)</td></tr>
</table>

■ 공공주택 및 국민규모주택의 건설에 관한 계획

[기 정]

구 분		산정내용 (우성1차)					비고
국민주택 규모(임대) 주택 의무면적	용적률 증가분	• 49.99%(299.99% − 250.0%)					
	증가 연면적	• 49.99% × 25,456.0㎡(대지면적) = 12,725.50㎡					
	의무면적	• 12,725.50㎡의 1/2 이상 = 6,362.75㎡ 이상 • 국민주택규모(임대)주택 공급면적 = 6,367.40㎡ > 6,362.75㎡					기준이상
재건축 국민주택규모 (임대)주택 확보계획		건립위치	부지면적	세대수	세대규모 (전용면적㎡)	연면적(㎡)	
		획지1 (소셜믹스)	25,456.0	43	43.78	2,860.36	
				43	59.55	3,507.08	
		합 계		86	−	6,367.44	

구 분		산정내용 (쌍용2차)					비고
국민주택 규모(임대) 주택 의무면적	용적률 증가분	• 49.82%(299.82% − 250.0%)					
	증가 연면적	• 49.82% × 22,351.8㎡(대지면적) = 11,153.66㎡					
	의무면적	• 11,153.66㎡의 1/2 이상 = 5,576.83㎡ 이상 • 국민주택규모(임대)주택 공급면적 = 5,754.05㎡ > 5,576.83㎡					기준이상
재건축 국민주택규모 (임대)주택 확보계획		건립위치	부지면적	세대수	세대규모 (전용면적㎡)	연면적(㎡)	
		획지1 (소셜믹스)	22,351.8	45	59.61	3,694.05	
				25	59.93	2,060.00	
		합 계		70	−	5,754.05	

[변 경]

구 분		산정내용					비고
국민주택 규모(임대) 주택 의무면적	용적률 증가분	• 49.94%(299.94%−250.0%)					
	증가 연면적	• 49.94% × 50,362.4㎡(대지면적) = 25,150.98㎡					
	의무면적	• 25,150.98㎡의 1/2 이상 = 12,575.49㎡ 이상 • 국민주택규모(임대)주택 공급면적 = 12,592.05㎡>12,575.49㎡					기준이상
재건축 국민주택규모 (임대)주택 확보계획		건립위치	부지면적	세대수	세대규모 (전용면적㎡)	연면적(㎡)	
		획지1 (소셜믹스)	50,362.4	50	43.95	3,332.50	
				109	59.95	9,259.55	
		합 계		159	−	12,592.05	

※ 공공주택 규모·세대수 등은 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변경 될 수 있음

바. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자		정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
재건축사업	구역지정(변경) 고시일로부터 4년 이내	기정	대치우성1차아파트 주택재건축정비사업조합	현황) 840세대 계획) 1,332세대	증) 492세대
			대치쌍용2차아파트 주택재건축정비사업조합		
		변경	(가칭)대치우성1차·쌍용2차 아파트 재건축사업조합		

사. 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
획 지	50,362.4	92.6	공동주택용지

Ⅱ. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	구역명		위치	면 적(㎡)			비 고
	기정	변경		기정	변경	변경후	
변경	대치우성1차아파트 재건축 지구단위계획구역	대치우성1차·쌍용2차아파트재건축 지구단위계획구역	대치동 63번지 일대	28,793.0	증) 1,081.0	54,358.4	대치우성1차 상가부지 포함
	대치쌍용2차아파트 재건축 지구단위계획구역			24,484.4			

■ 지구단위계획구역 변경 사유서

구 분	도면 표시 번호	구 역 명	변경내용	변경사유
변경	①	대치우성1차·쌍용2차아파트 재건축 지구단위계획구역	•구역계 변경 -A=54,358.4㎡	•대치우성1차아파트의 상가부지포함에 따른 구역면적 증가 •노후불량건축물이 밀집한 지역으로 주거환경개선이 요구됨에 따라 재건축사업을 통한 주택공급 및 서민주거안정을 도모하고, 계획적인 개발을 위하여 재건축사업정비구역으로 지정 • 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조 및 「지구단위계획수립지침」 규정에 따라 정비구역의 체계적·계획적 관리를 위하여 지구단위계획구역으로 결정하고자 함

2. 용도지역 및 시설에 관한 결정 (변경없음)

가. 용도지역·지구에 관한 계획

1) 용도지역 결정조서 (변경없음)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		53,277.4	증) 1,081.0	54,358.4	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	53,277.4	증) 1,081.0	54,358.4	100.0	

※ 구역계 변경에 따른 용도지역 면적 변경임

2) 용도지구 : 해당없음

나. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	광로	3	13	70~73	주간선 도로	3,630 (280)	청담동 영동교남단	광장 86호	일반 도로	'71.4.7 (건고 198)	-
변경	광로	3	13	70	주간선 도로	3,630 (280)	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)	-
변경	대로	1	22	35	주간선 도로	4,625 (97)	역삼동 광호리	삼성동 대1-3	일반 도로	'71.4.7 (건고 198)	
폐지	소로	3	A	6	집산도로	118	광로3-13	대치동63	일반 도로	'22.4.1 (서고 80)	-
기정	대로	3	70	25~28	-	1,875 (56)	청담동 중로1-136	대치동 대로1-22	-	'74.9.27 (건고 324)	-
변경	대로	3	70	25	-	1,875 (37)	청담동 중로1-136	대치동 대로1-22	-	'74.9.27 (건고 324)	-
기정	중로	2	(1)	15~18	집산 도로	264 (264)	광로3-13	대로3-70	일반 도로	'13.10.4 (서고 326)	-
변경	중로	2	(1)	15	집산 도로	264 (264)	광로3-13	대로3-70	일반 도로	'13.10.4 (서고 326)	

※ (　)는 대상지 내 폭원 및 연장임

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
광로 3-13	광로 3-13	•일부구간 폭원 축소 - B = 3m 축소	•통합 재건축으로 변경함에 따라 대상지 내부의 전면공지 (보도부속형) 조성을 통한 기존 확폭계획 삭제
대로 1-22	대로 1-22	•일부구간 폭원 축소 - B = 3m 축소	•통합 재건축으로 변경함에 따라 대상지 내부의 전면공지 (보도부속형) 조성을 통한 기존 확폭계획 삭제
소로 3-A	-	•도로 폐지	•통합 재건축으로 변경함에 따라 상가구역 편입으로 인한 도로 기능 상실로 도로계획 삭제
대로 3-70	대로 3-70	•일부구간 폭원 축소 - B = 3m 축소	•통합 재건축으로 변경함에 따라 대상지 내부 공원 조성을 통한 기존 확폭계획 삭제
중로 2-(1)	중로 2-(1)	•일부구간 폭원 축소 - B = 3m 축소	•통합 재건축으로 변경함에 따라 대상지 내부의 전면공지 (보도부속형) 조성을 통한 기존 확폭계획 삭제

2) 공원 결정(변경) 조서

구 분	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경 후		
폐 지	공원	소공원	대치동 63번지	1,618.0	감) 1,618.0	–	‘15.6.25 (서고 183)	우성1차
폐 지	공원	소공원	대치동 65번지	1,273.2	감) 1,273.2	–	‘13.10.4 (서고 326)	쌍용2차
신 설	공원	소공원	대치동 65번지	–	증) 3,996	3,996.0	–	우성1차 쌍용2차

■ 공원 변경 사유서

구 분	시설명	변경내용	변경사유
폐 지	소공원	•소공원(우성1차) 폐지 – 면적 : 1,618.0㎡ → –, 감) 1,618.0㎡	•통합 재건축정비사업에 따른 정비계획 변경에 따른 소공원 통폐합
폐 지	소공원	•소공원(쌍용2차) 폐지 – 면적 : 1,273.2㎡ → –, 감) 1,273.2㎡	•통합 재건축정비사업에 따른 정비계획 변경에 따른 소공원 통폐합
신 설	소공원	•소공원 신설 – 면적 : 3,996.0㎡	•통합 재건축정비사업에 따른 정비계획 변경에 따른 소공원 신설(통합)

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구 분	가구	면 적(㎡)	획지			비 고
			위치		면 적(㎡)	
기정	①	28,793.0	획지1 (우성1차)	강남구 대치동 63번지	25,456.0	공동주택 및 부대복리시설
	①	24,484.4	획지1 (쌍용2차)	강남구 대치동 65번지	22,351.8	
변경	①	54,358.4	획지1	강남구 대치동 63번지 일대	50,362.4	

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경) 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분	위치	용도	건축물 용도	비 고
	획지1	허용용도	•「건축법 시행령」 별표1 – 제2호 공동주택 중 가목 아파트 및 제2호 공동주택의 형태를 갖춘 부대복리시설 – 제3호 제1종근린생활시설 – 제4호 제2종근린생활시설 – 제7호 판매시설	
		불허용도	• 허용용도 외의 용도	

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구분		용도지역	건폐율	비 고
기정	우성1차	제3종일반주거지역	50% 이하	
	쌍용2차		30% 이하	
변경		제3종일반주거지역	50% 이하	

나) 용적률 계획

구 분	획 지	기준용적률(%)	허용용적률(%)	상한용적률(%)	법적상한용적률(%)	비 고
기정	(우성1차) 획지1	210	225	250	299.99	제3종일반주거지역
	(쌍용2차) 획지1	210	224	250	299.82	
변경	획지1	210	227.5	250	299.94	제3종일반주거지역

■ 허용용적률 산정(기정)

우성1차			쌍용2차		
구 분	내용	인센티브	구 분	내용	인센티브
녹색건축물 에너지효율등급	에너지효율인증1+등급 녹색건축인증최우수등급	6%	우수디자인		5%
			지속가능형 건축구조	무량판 구조	7%
지능형 건축물	3등급	9%	녹색건축물 에너지효율등급	에너지효율인증 2등급 녹색건축인증 우수등급	2%
합 계	최대 20%p 이내	15% 적용	합계	최대 20%p 이내	14% 적용

■ 허용용적률 산정(변경)

구 분	항 목		인센티브
보행중심 생활공간 조성	공공보행통로	–	–
	열린단지	▫ 개방공간 열린단지 조성 준수	5%
세대 맞춤형 생활 환경 개선	BF인증	–	
	돌봄시설	▫ 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×0.1 = 210% × ((1,590㎡−646㎡) / 3,955.0㎡) × 0.1 = 5.0%, 5% 적용 ▫ 계획 : 1,590.0㎡(어린이집 640.0㎡, 다함께돌봄센터 240.0㎡, 실내형 어린이놀이터 710.0㎡)	5%
	고령서비스시설	–	–
	층간소음해소	▫ 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 ▫ 계획 : 2등급 3%	3%
환경친화 안전한 주거지 조성	친환경 건축물	① 에너지효율등급 : 에너지효율 1++ (3%) ② 녹색건축 인증 : 우수 등급 (1.5%)	4.5%
	우수디자인 + 장수명주택	–	–
	수변친화 공간조성	–	–
	방재안전	–	–
기타	역사문화보전	–	–
	지역특화	–	–
합 계		최대 20%p 이내	17.5% 적용

※ 추후 건축심의 등 관련 절차를 통해 변경될 수 있음.

■ 상한용적률 완화 사항

구분	위치	산정내용	비고
기 정	획지1 (우성1차)	• 허용용적률 + 기준용적률 × 1.3α = 230% + 210 × 1.3 × 0.1310 = 260.76%, 250% 적용 ※ α[토지] = 공공시설 제공부지 면적 / 공공시설 제공후 대지면적 = 3,337.0㎡ / 25,456.0㎡ = 0.1310	
	획지1 (쌍용2차)	• 허용용적률 + 기준용적률 × 1.3α = 224% + 210 × 1.3 × 0.0954 = 250.04%, 250% 적용 ※ α[토지] = 공공시설 제공부지 면적 / 공공시설 제공후 대지면적 = 2,132.6㎡ / 22,351.8㎡ = 0.0954	
변 경	획지1	• 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α[토지] + 0.7 × α[건축물]) = 227.5% × {(1 + 1.3 × 0.0793)} = 250.96%, 250% 적용 ※ α[토지] = 공공시설 제공부지 면적 / 공공시설 제공후 대지면적 = 3,996.0㎡ / 50,362.4㎡ = 0.0793	

■ 법적상한용적률 완화 사항

구분	위치	산정내용	비고
기 정	획지1 (우성1차)	• 299.99% 이하 (건축계획 용적률 : 299.99%)	
	획지1 (쌍용2차)	• 299.82% 이하 (건축계획 용적률 : 299.05%)	
변 경	획지1	• 299.94% 이하 (건축계획 용적률 : 299.93%)	

다) 높이 계획

구 분	위 치	계획내용	비 고
기 정	획지1 (우성1차)	• 최고 35층(110m이하)	–
	획지1 (쌍용2차)	• 최고 35층(110m이하)	
변 경	획지1	• 최고 49층(175m이하)	

4. 기타 사항에 관한 계획

가. 건축물의 건축선에 관한 계획

구 분	위 치	계획내용	비 고
기 정	획지1 (우성1차)	• 획지경계선으로부터 3m (단, 상가진출입로변 7m)	
	획지1 (쌍용2차)	• 영동대로변 : 건축한계선 3m • 영동대로50길변 : 건축한계선 3m • 구역계 동측 : 건축한계선 3m	
변 경	획지1	•영동대로, 영동대로50길변 : 획지선으로부터 건축한계선 6m •그 외 : 획지선으로부터 건축한계선 3m	

나. 교통계획

구분	지점	개선방안
주변가로 및 교차로	Ⓐ –	• 「대치쌍용1차 주택재건축정비사업 교통영향평가, 2018.3」 개선안 반영 • 사업지 주변 교차로 신호운영 최적화방안 제시(3개소)
진출입 동 선	– –	• 사업지 진출입동선체계 수립 – 교차로 운영 2개소, 우회전진출입 1개소 • 진출입구 적정 회전반경 확보(R=6.0m)
보행	–	• 보행동선 단절지점 횡단보도 설치 : 3개소
주차시설	– – –	• 계획주차대수 : 2,408대 • 법정주차 : 1,595대 • 주차수요 : 1,770대 – 법정주차대비 151.0% – 주차수요대비 136.0%
교통안전 및 기타	–	• 교통안전시설물 설치 – 차량경고등 : 3개소 – 노면표시 설치

Ⅲ. 관계도면 : 붙임참조

1. 정비구역 결정도(기정/변경)

2. 용도지역·지구 결정도(기정/변경)

3. 도시계획시설 결정도(기정/변경)

4. 정비계획 결정도(기정/변경)

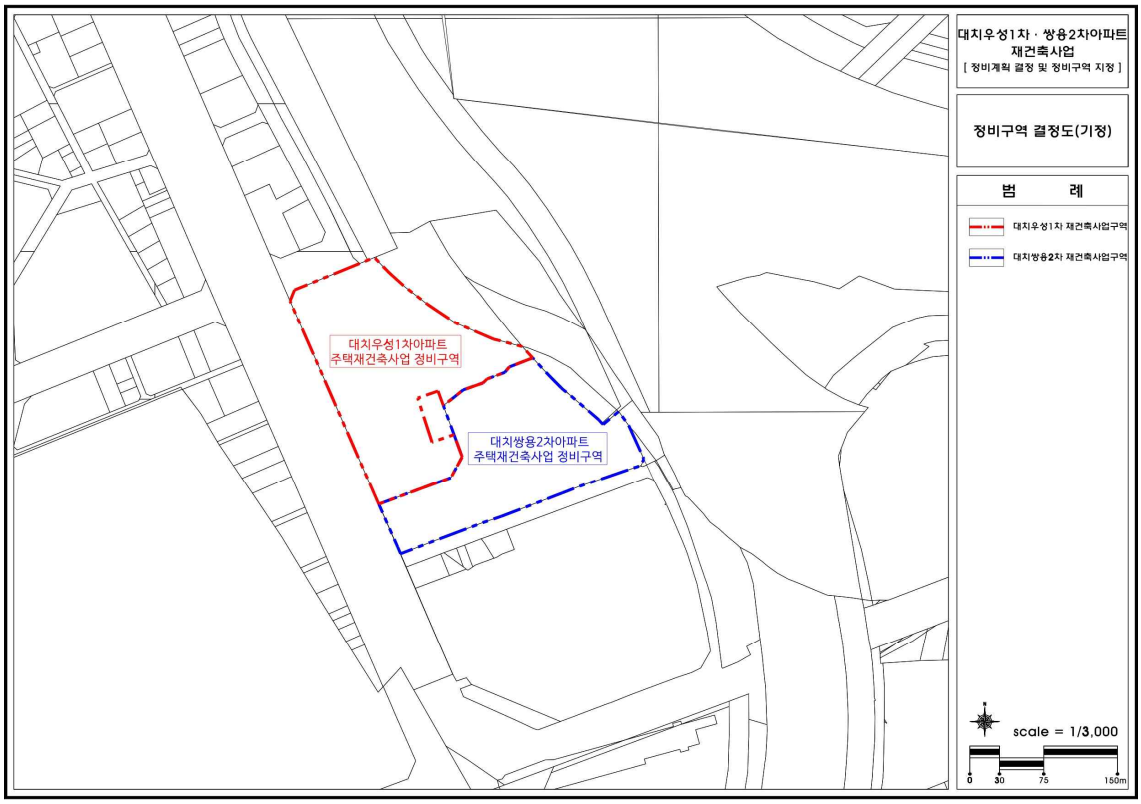
5. 건축계획(안)

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

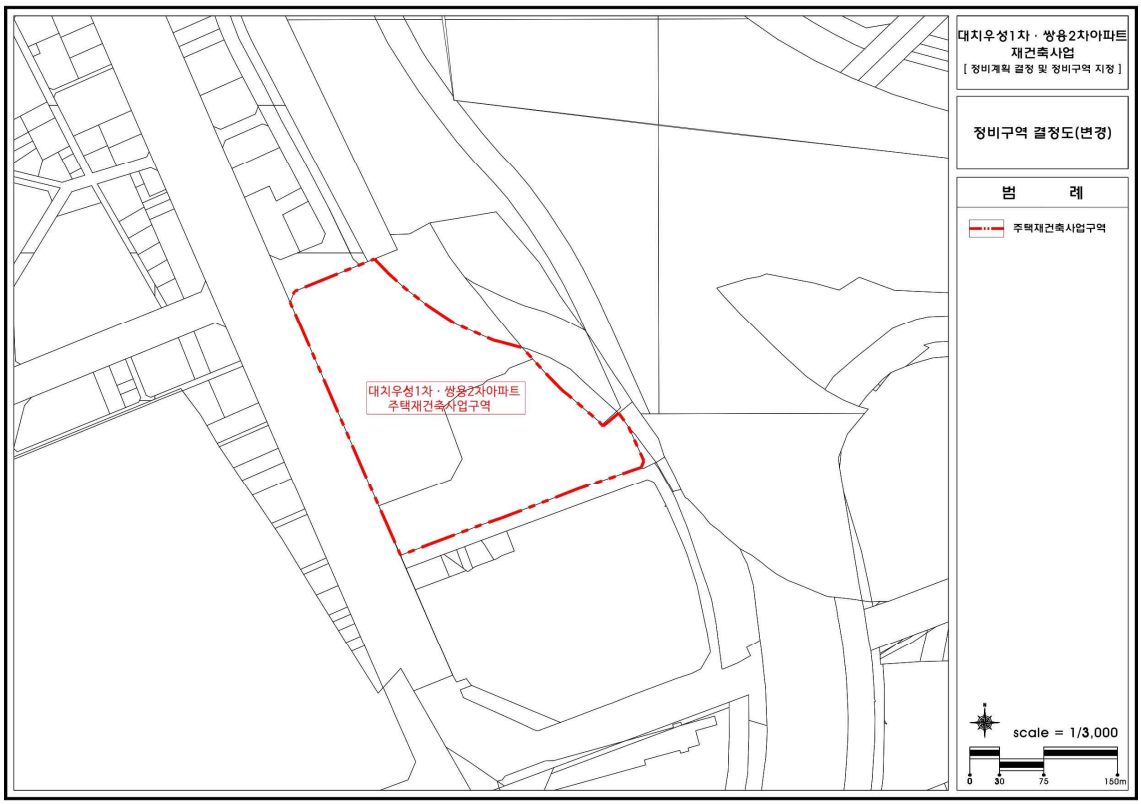
Ⅳ. 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 강남구 재건축사업과(☎ 02-3423-6092) 및 대치2동 주민센터(☎02-3423-8404)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

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

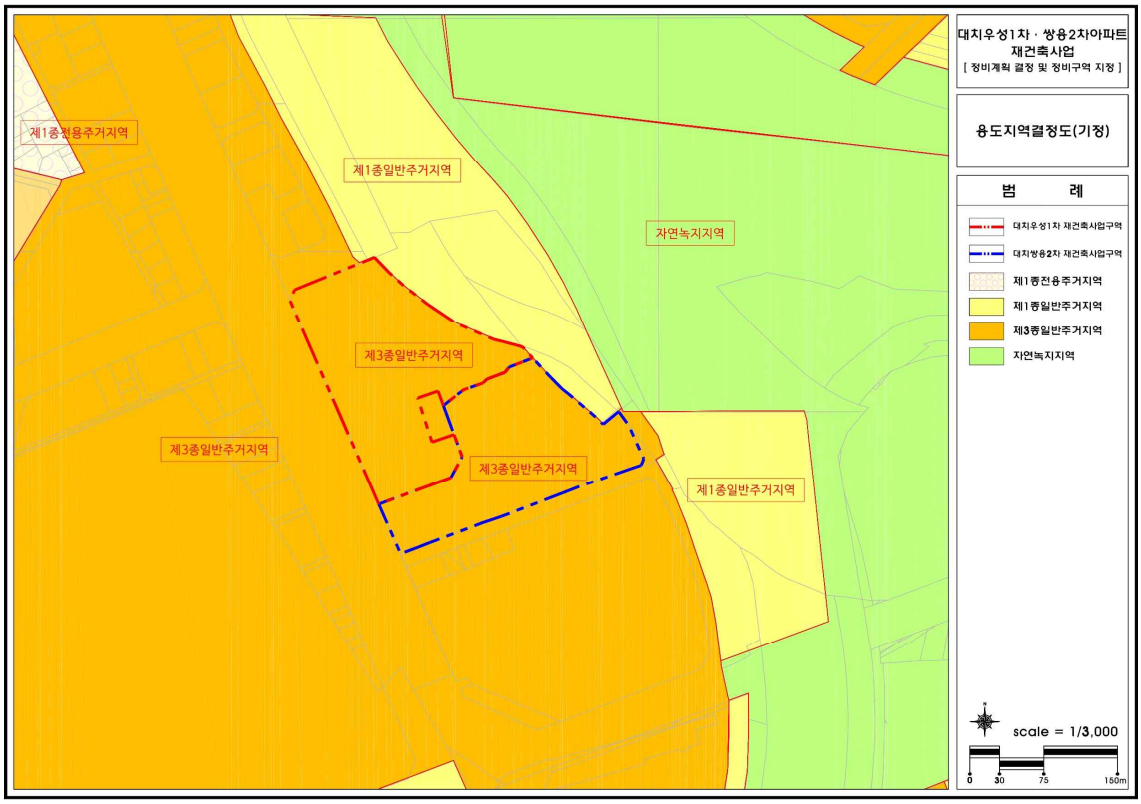
■ 정비구역 결정(기정)도



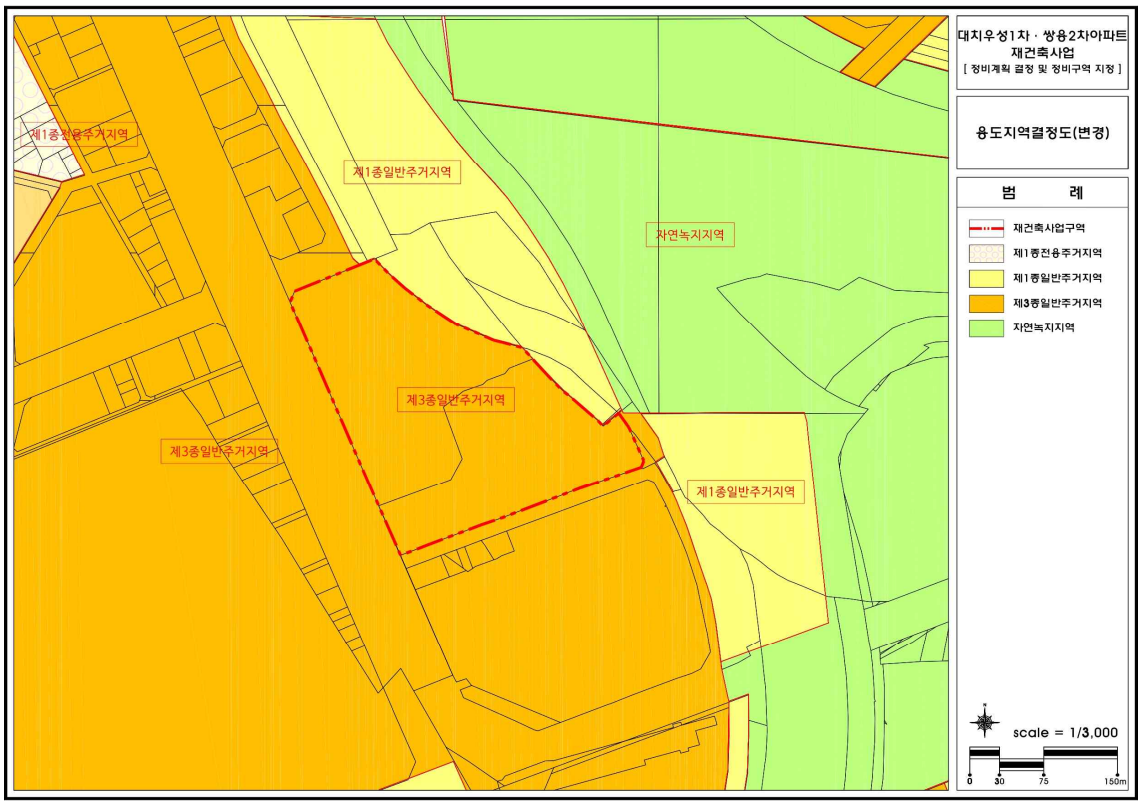
■ 정비구역 결정(변경)도



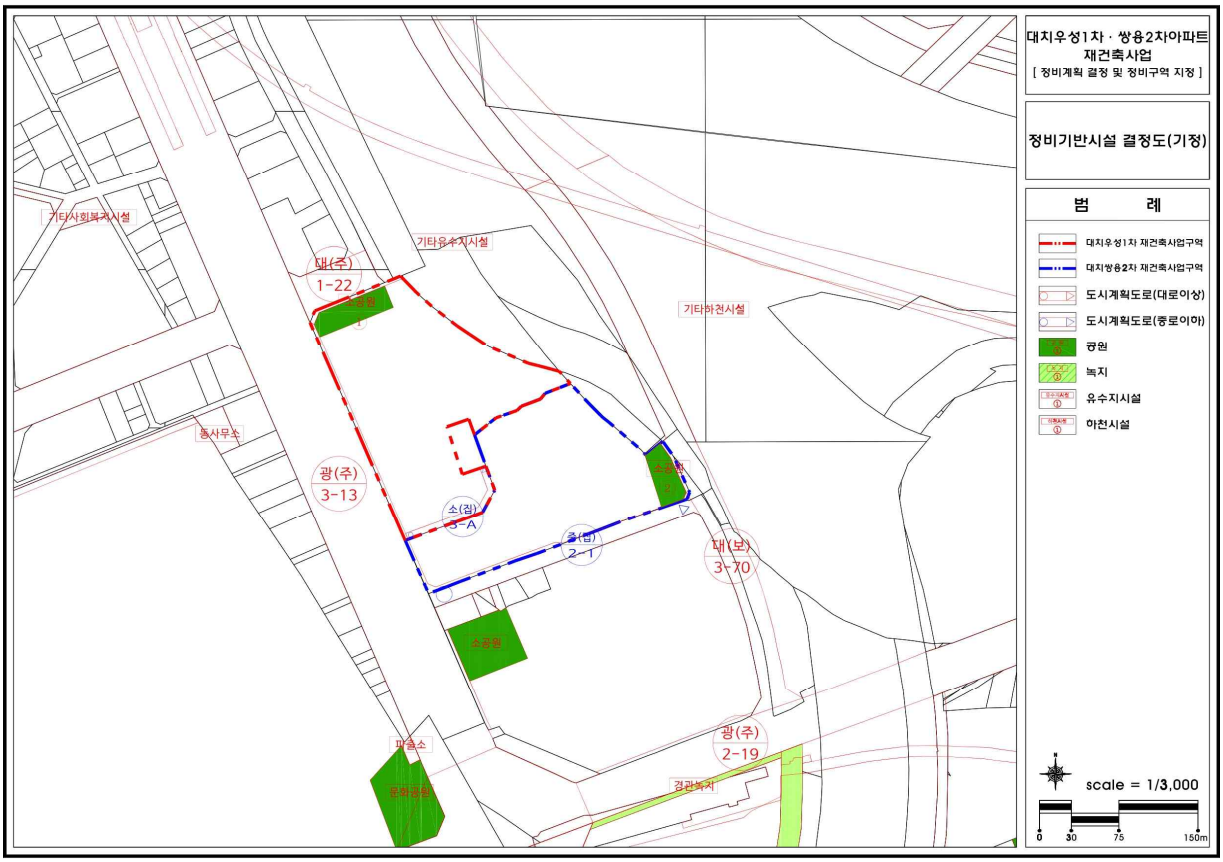
■ 용도지역 결정(기정)도



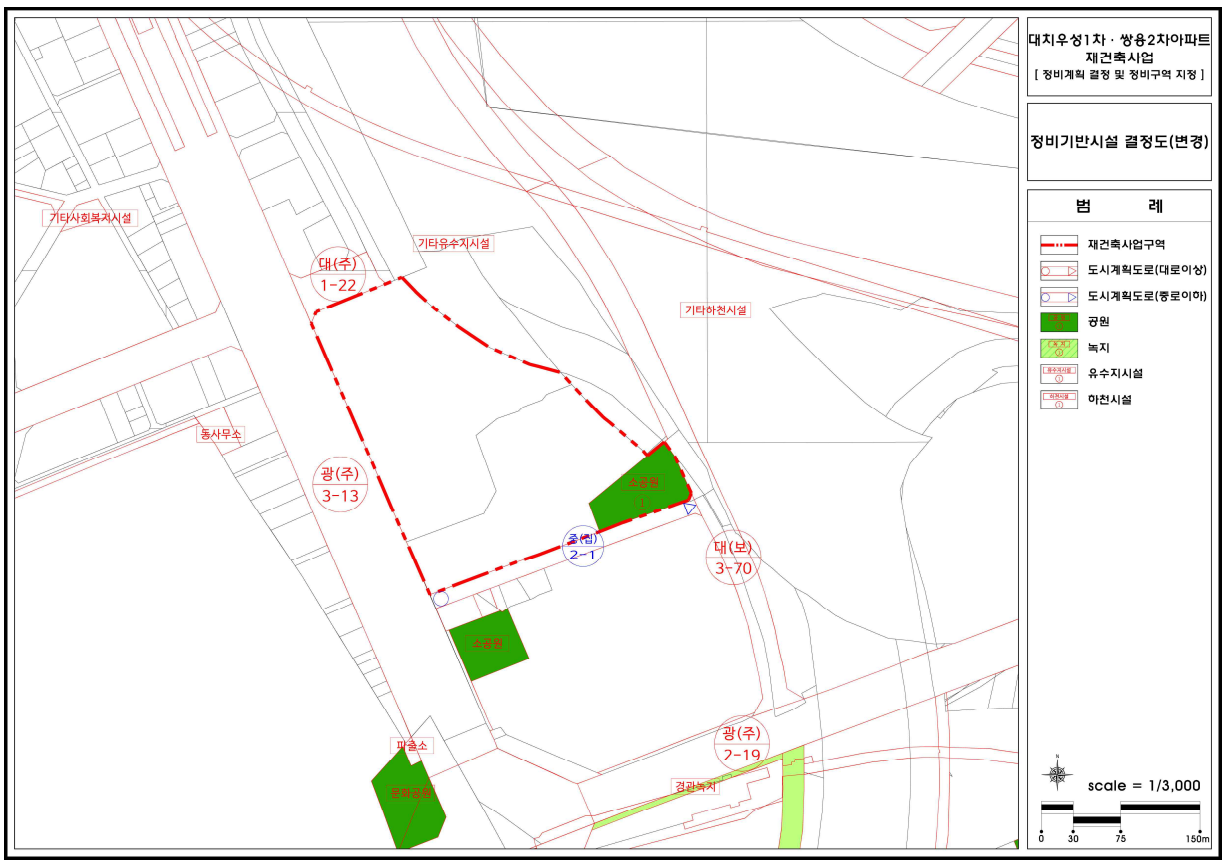
■ 용도지역 결정(변경)도



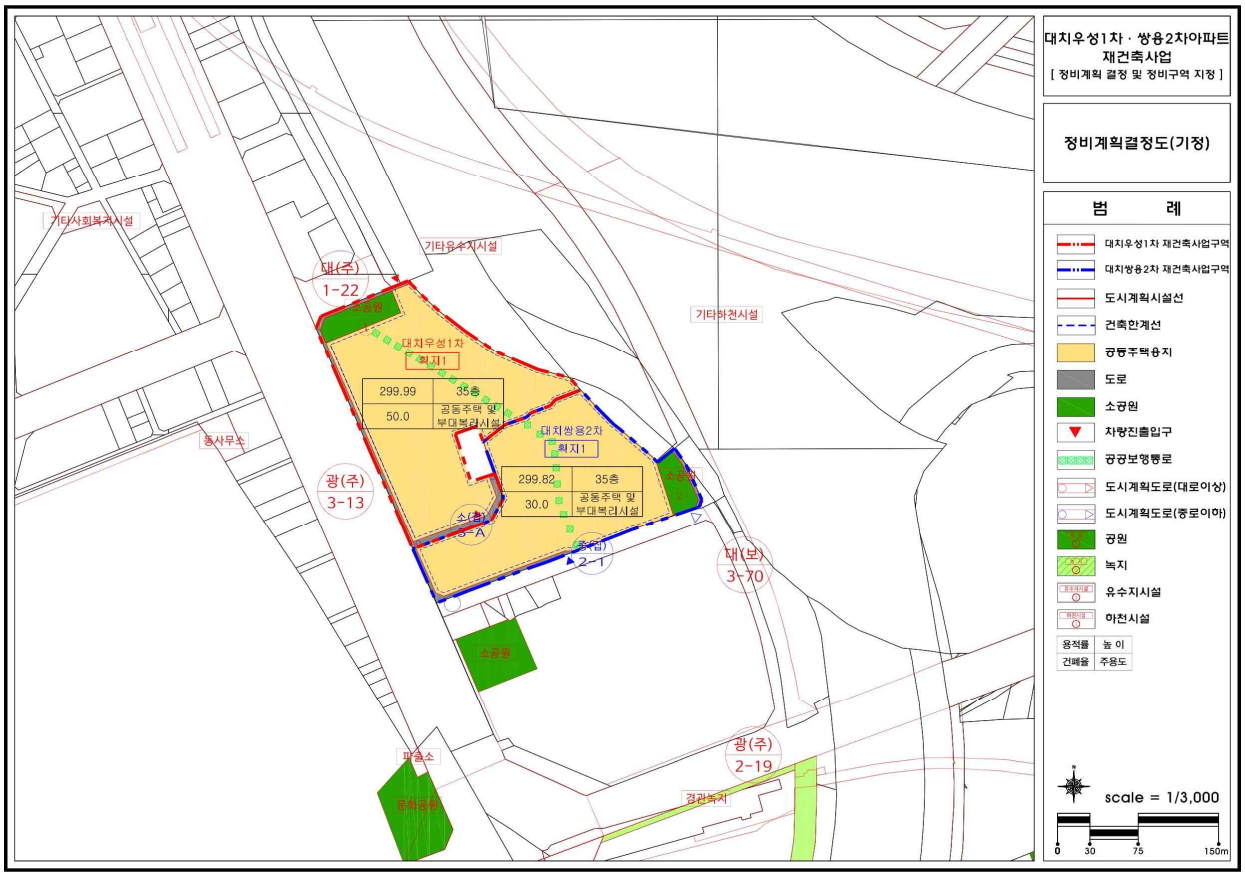
■ 도시계획시설 결정(기정)도



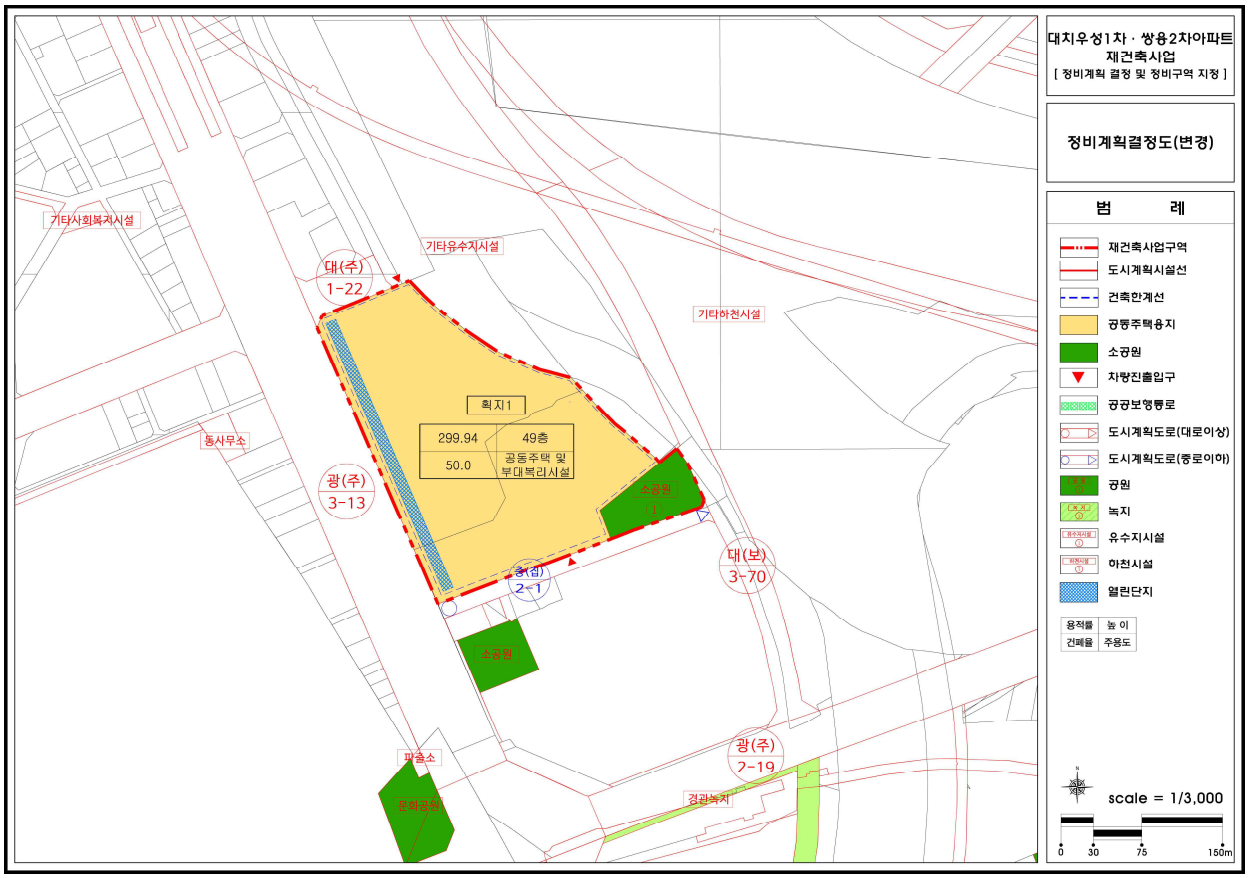
■ 도시계획시설 결정(변경)도



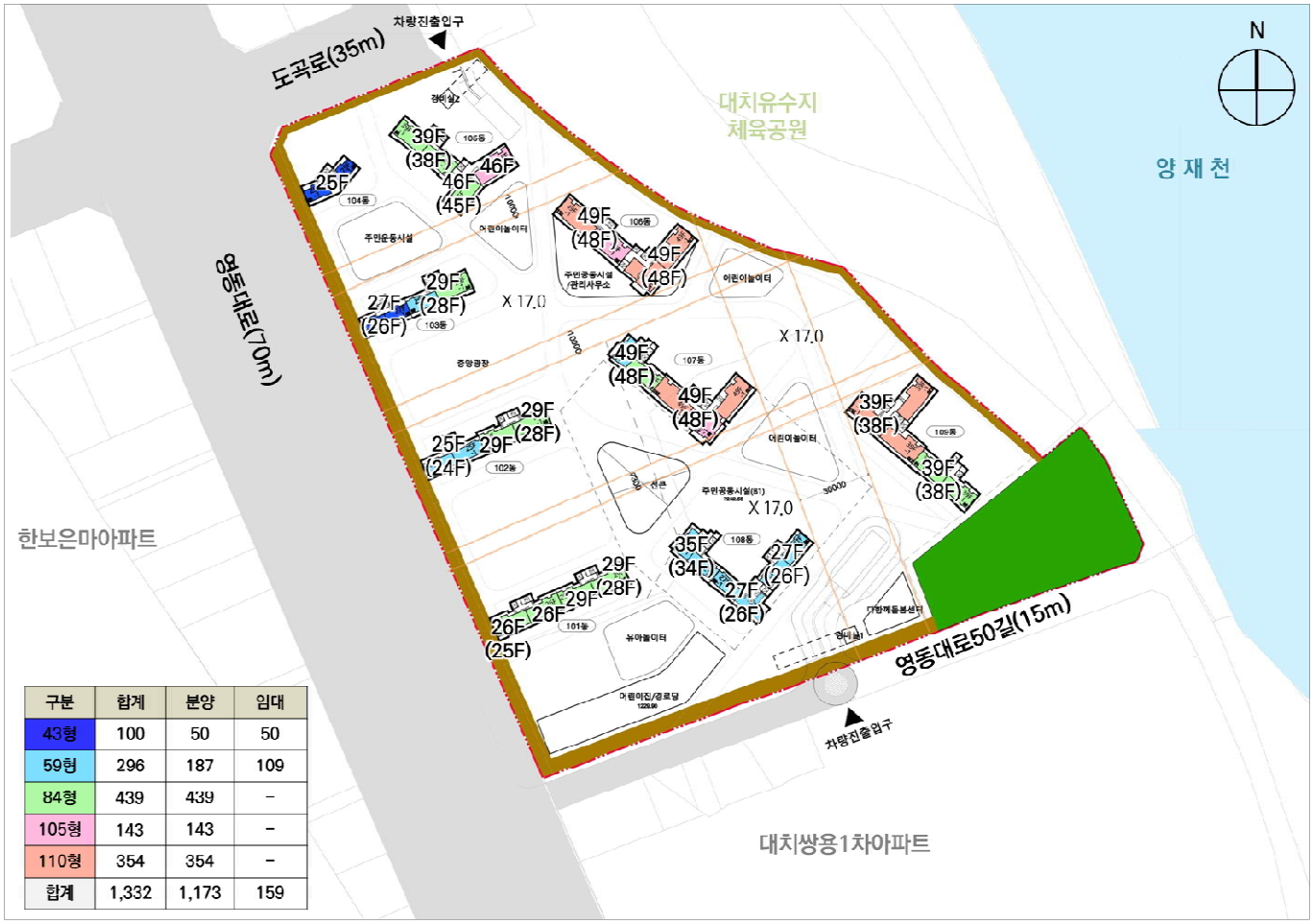
■ 정비계획 결정(기정)도



■ 정비계획 결정(변경)도



■ 건축계획(안)



구분	합계	분양	임대
43형	100	50	50
59형	296	187	109
84형	439	439	-
105형	143	143	-
110형	354	354	-
합계	1,332	1,173	159

※ 건축 배치도 등은 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변경 될 수 있음