

심 사 보 고 서

의안 번호	513
----------	-----

2025. 5. 22.
경제도시위원회

1. 심사경과

가. 제출일자 및 제출자 : 2025. 4. 11. 강남구청장(재건축사업과)

나. 상정의결

- 제326회 강남구의회 임시회 폐회중 경제도시위원회 제3차 회의(2025. 5. 22.)
“ 원안채택 ”

2. 제안이유(제안설명 : 도시환경국장 김동구)

- 은마아파트 재건축사업조합으로부터 역세권 입지여건을 고려하여 은마아파트의 자족성 강화 및 지역 활성화 기능을 위한 용적률 완화 등 주민제안 정비계획 변경(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 규정에 따라 구의회 의견 청취하고자 함

3. 주요내용

가. 획지면적 변경

- 입체적 결정(공원, 주차장)으로 대지면적 (증6,383.8㎡)

나. 건축물 밀도 변경

- 용적률 (기정) 299.99% → (변경) 319.88%

다. 공공시설 계획 변경

- 국공립 어린이집 → 입체공원 조성 및 주차장, 저류시설 설치

라. 건축계획 변경

- 5,778세대(임대 678)→ 5,962세대(임대 891, 공공분양 122)(증184세대)

4. 정비구역 결정 개요

사 업 명	은마아파트 재건축정비사업			
대지위치 (구역면적)	강남구 대치동 316번지 일대 (243,552.6㎡)			
용도지역	제3종 일반주거지역			
건축 규모	구분	현재	2023년 계획 (변경 전)	2025년 계획 (변경 후)
	건폐율	20.0%	50.0% 이하	
	용적률	204.0%	299.9% 이하	319.8% 이하
	최고높이	지상 14층	지상 35층 이하	지상 49층 이하
	추정비례율		100.4%	94.2%
아파트 세대수	85㎡ 이하	-	2,943세대 (공공주택 678세대 포함)	3,579세대 (공공주택 1,013세대 포함)
	85㎡ 초과	4,424세대	2,835세대	2,383세대
	소계	총 4,424세대 (28개동)	총 5,778세대 (34개동)	총 5,962세대 (35개동)
상가	소계	380세대 (3개동)	지상 1, 2층 지하층	지상 1, 2, 3층 지하층

○ 토지이용계획

구분		2023년 계획 (변경 전)		2025년 계획 (변경 후)	
		면적	건축물 기부채납	면적	건축물 기부채납
정비 기반 시설	근린공원	13,253.0 (연면적 2,000)	4층 이하 국공립어린이집 (부지 235.3)	-	계획 폐지 ※강남구 필요시설 검토의견에 따름
	소공원	-	-	*입체결정 8,669.8	(부지 187.5)
	문화공원	4,081.0	4,081.0	10,950.2	10,950.2
	저류시설 (문화공원하부)	-	-	809.4 (연면적 4,000)	깊이 10m (부지 809.4)
	도로	3,229.1	3,229.1	3,229.1	-
	공영주차장	-	-	*입체결정 7,263.8 (연면적 14,527)	지하 1~2층 주차장 (부지 321.8)
	공공청사	240.0	파출소 (부지 54.5)	240.0 (연면적 496.0)	파출소 (부지 48.9)
	공동주택	222,749.5	-	229,133.3	-

※ 참조

서울특별시 강남구 공고 제2025 - 964호

구분	시설	변경내용	변경사유
폐지	국공립 어린이집	폐지 (부지 235.3㎡) (연면적 2,000㎡)	강남구 필요시설 검토의견에 따라 대상지에 필요한 공원과 주차장, 저류시설로 공공기여시설을 계획하고 국공립어린이집은 주택법에 따른 주민공동이용시설로 대체
신설	문화공원	- 면적변경 4,081.0㎡ → 10,950.2㎡ - 유수지 중복결정 (부지 809.4㎡)	- 학여울 일대(SETEC) 장래 복합개발과 위례신사선 노선계획에 따른 지하철 출입구 설치, GTX-C 노선 변경(안)을 고려하여 문화공원 면적 및 선형 변경 - 지역필요시설인 유수지(저류시설) 중복결정
	소공원	입체적결정 길이: 77m 폭: 113m 높이: +16.4m	거주민 및 인근 근린생활시설 이용객의 휴게공간 제공하고 공원의 복합적 활용계획을 위하여 소공원 입체적결정
	주차장	입체적결정 길이: 77m, 폭: 113m 높이: +13.5m 층: 지하1~2층	강남구 필요시설 검토의견 및 대치동 학원가로 인한 주차차난 해소를 위하여 도시계획시설 입체적결정을 통한 주차장 신설

○ 공동이용시설 설치계획

시설 종류		2023년 계획 (변경 전)	2025년 계획 (변경 후)	비고
주민공동시설	작은도서관	450.9	450.9	법적기준: 33.0㎡ 이상 도서 1,000권 이상
	경로당	800.0	800.0	법적기준: 646.0㎡ 이상
	어린이집	750.0	750.0	법적기준: 343.2㎡ 이상
	어린이놀이터	4,724.3	4,724.3	법적기준: 4,673.4㎡ 이상
	주민운동시설	2,104.3	2,104.3	-
	개방형 공동시설	1,620.4	1,620.4	-
	기타공동시설	30,218.6	32,063.2	(증) 다함께 돌봄센터: 150.01㎡
기타복리시설	유치원	714.61	714.61	-
	근린생활시설	50,975.3	110,200.0	(증)
부대시설	관리사무소	889.9	889.9	법적기준 : 305.60㎡
	경비실	240.0	240.0	-

○ 건축물에 관한 계획

구분	2023년 계획 (변경 전) 세대 중 공공주택	2025년 계획 (변경 후) 세대 중 공공주택	비고
계	총 5,778세대 중 678세대	총 5,962세대 중 1,013세대	
60㎡ 이하	총 1,307세대 중 628세대	총 972세대 중 891세대	
60~85㎡ 이하	총 1,636세대 중 50세대	총 2,607세대 중 122세대	
85㎡ 초과	총 2,835세대 -	총 2,383세대 -	

보차혼용통로 (폭원 15m 이상)	- 보차혼용통로에 대해서는 공공이 자유롭게 이용할 수 있도록 상시 개방하여야 하며, 일반차량 통행에 영향을 주는 차단기 등 어떠한 지장물(공작물)도 설치할 수 없음 - 보차혼용통로에 대해 공공이 자유롭게 이용할 수 있도록 지역권 설정 - (지역권자: 강남구청장)
-----------------------	--

5. 추진 경과

- 1979. 대치 은마아파트 준공, 사용승인
- 1996. 주택재건축 사업 추진
- 2002. 시공사 선정(삼성물산, GS건설), 안전진단 탈락
- 2003. 조합설립추진위원회 승인(조병호 위원장)
- 2006. 서울특별시 도시·주거환경정비 **기본계획** (안)
(서울특별시 공고 제2006-95호) → 단지내 15m 도로
- 2010. 사용승인으로부터 30년 → 안전진단 통과
- 2011. 추진위 집행부 교체(이정돈 위원장)
- 2014. 기본계획 변경 요청(추진위→강남구→서울시)
- 2015. 서울특별시 도시·주거환경정비 **기본계획** 변경(안)
(서울특별시 공고 제2015-973호) → 단지내 15m 도로 폐지
- 2017. 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 접수 → 49층안
서울특별시 도시계획위원회 미심의 결정
정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 재접수 → 35층안
- 2021. 추진위 집행부 교체(최정희 위원장)
- 2023. 2. 정비계획 결정 및 정비구역 지정,
지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시
(서울특별시 고시 제2023-51호)
- 2023. 9. 조합설립 인가(최정희 조합장)
- 2025. 3. 정비계획 변경(안) 신속통합기획 1차 자문

6. 의견 공람

가. 주민 공람

- 기간: 2025. 4. 18. ~ 2025. 5. 21. (30일 이상)
- 장소: 강남구청 재건축사업과, 대치 2동 주민센터

나. 주민 설명회

- 일시: 2025. 4. 30. (수) 15:00~16:30
- 장소: 그랜드힐컨벤션 3층(강남구 역삼로 607)

[현장 사진]



7. 검토의견(전문위원 : 이주현)

○ 토지이용계획(변경)

- 국공립어린이집을 포함한 근린공원이 폐지되고, 문화공원과 소공원을 합한 공원 총 면적이 늘어남.

○ 건축물에 관한 계획(변경)

- 정비면적 54%가 지하철 승강장 250m 범위 내여서 뉴:홈 제도 활용함.
(최고층 상향(35층→49층), 용적률 상향(299.9% 이하→ 319.8% 이하))
- 이번 정비사업 시행계획에 따르면 세대 수는 현황 대비 총 1,538세대 증가할 것으로 예상됨.

	현황	2023년 계획 (변경 전)	2025년 계획 (변경 후)
조합원	4,424세대	4,424세대	4,424세대
일반분양	-	676세대	525세대
공공주택	-	678세대	1,013세대
계	4,424세대	5,778세대	5,962세대

○ 교통처리계획(변경)

- 수도권 광역급행철도(GTX)-C 노선 곡률 변경, 통과 상부에 공원 조성

○ 점점 사항

● 집행부 갈등 장기화 끝에 조합 설립

- 재건축사업 주도권을 두고 아파트 내 단체 간 정비계획 변경안, 설계비용, 급여 등 여러 사안마다 갈등이 극심해지자 소송전이 이어졌고 공공재건축 참여는 거부하겠다는 주민들도 있었으므로 이번에는 심사숙고하여 원만하게 진행함이 바람직하다고 보임.

● 용적률 상향에 따른 공공기여 확대

- 공공재건축 참여 인센티브로써 용적률 완화에 대하여 용적률 상한 확보는 공공기여시설 일반기부채납에 따른 것이고, 특례적용에 따른 용적률 상향(20%)은 공공주택 제공에 따른 것이라고 설명하였으나, 규제 완화에도 불구하고 과밀우려와 공공기여 증가에 따른 공사비 부담 등 한계효용 체감을 이유로 실익이 제한적이라는 의견도 있어 서울시 도계위에서 섬세한 접근을 통한 심사가 요구된다고 보임.

● 상가 독립정산제

- 상가는 현재와 동일한 위치에 재건축하고, 아파트와 분리하여 이익 및 비용을 정산하고 상가 관리처분계획안을 별도로 마련하기로 함.

● 신속한 사업 추진 요구

- 추가 설계비용 등을 포함한 사업비는 역대 최대 규모인 약 6조 6천억원으로 추정되며, 거대한 사업 규모만큼 이견이 많아서 GTX-C노선 선형, 공공주택 소형평수와 펜트하우스급 대형평수 세대수 증가, 단지 내 공영주차장 설치, 보차혼용

도로 설계, 상가 조합원의 정산 등에 대해 주민의견을 최대한 조율하여 잘 반영할 필요가 있다고 보임.

○ 향후 계획

- 하반기 중 정비계획 변경(안) 결정 요청 예정(강남구→서울특별시)
- 정비구역 지정 고시가 있는 날부터 4년 이내 재건축 사업시행

※ 관계 법령

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 [시행 2021. 7. 13.] [법률 제17898호]

도시 및 주거환경정비법 [시행 2024. 7. 31.] [법률 제20174호]

- 제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등) ① 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 한다.
- ② 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다.
- ③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민에 대한 서면통보, 주민설명회, 주민공람 및 지방의회의 의견청취 절차를 거치지 아니할 수 있다.
- ④ 정비계획의 입안권자는 제97조, 제98조, 제101조 등에 따라 정비기반시설 및 국유·공유재산의 귀속 및 처분에 관한 사항이 포함된 정비계획을 입안하려면 미리 해당 정비기반시설 및 국유·공유재산의 관리청의 의견을 들어야 한다.

도시 및 주거환경정비법 시행령 [시행 2024. 12. 17.] [대통령령 제35083호]

- 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 [고시]

8. 질의 및 답변 요지 : “생략”

9. 토론 요지 : “없음”

10. 심사 결과 : “원안채택”

11. 소수의견의 요지 : “없음”

12. 기타 사항 : “없음”

붙임 은마아파트 재건축정비사업 정비계획 변경을 위한 의견청취안

은마아파트 재건축정비사업

정비계획 변경을 위한 의견청취안

의 안 번 호	513
------------	-----

제 출 연 월 일 : 2025. 4. 11.
제 출 자 : 강 남 구 청 장
제 출 부 서 : 재건축사업과

1. 제안이유

- 은마아파트 재건축사업조합으로부터 역세권 입지여건을 고려하여 은마아파트의 자족성 강화 및 지역 활성화 기능을 위한 용적률 완화 등 주민제안 정비계획 변경(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제 15조 규정에 따라 구의회 의견 청취하고자 함

2. 의견청취(안)

- 위 치 : 강남구 대치동 316번지 일대 (면적 : 243,552.6㎡)
- 정비사업의 명칭 : 은마아파트 재건축사업 정비구역
- 정비계획 결정(변경)(안)
 - 가. 정비사업의 시행에 관한 계획

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	은마아파트 재건축사업 정비구역	서울특별시강남구 대치동 316번지 일대	243,552.6	—	243,552.6	
구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수		비 고
기정	재건축사업	구역지정 고시가 있는 날부터 4년 이내	—	현황 : 4,424세대 계획 : 5,778세대		증) 1,354세대
변경	재건축사업	구역지정 고시가 있는 날부터 4년 이내	—	현황 : 4,424세대 계획 : 5,962세대		증) 1,538세대

나. 토지이용에 관한 계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		243,552.6	－	243,552.6	100.0	－
정비기반 시설 등	소 계	20,803.1	감) 6,383.8	14,419.3	5.9	－
	문화공원	4,081.0	증) 6,869.2	10,950.2	4.5	－
	근린공원	13,253.0	감) 13,253.0	－	－	－
	소공원	－	증) (8,669.8)	(8,669.8)	－	● 입체결정 － 조성비용 환산부지 187.6㎡
	도 로	3,229.1	－	3,229.1	1.3	－
	주차장	－	증) (7,263.8)	(7,263.8)	－	● 입체결정 － 건축물 환산부지 321.8㎡
	공공청사(파출소)	240.0	－	240.0	0.1	● 건축물 기부채납(공공청사) － 건축물 환산부지 54.5㎡
획 지	소 계	222,749.5	증) 6,383.8	229,133.3	94.1	－
	공동주택	222,749.5	증) 6,383.8	229,133.3	94.1	－

※ ()는 입체적 결정 면적으로 소계 및 합계에서 제외.

다. 용도지역·지구 조서

(1) 용도지역에 관한 도시관리계획 결정조서

구 분		면 적(m ²)			비 고
		기정	변경	변경후	
계		243,552.6	—	243,552.6	—
주거지역	제3종일반주거지역	243,552.6	—	243,552.6	—

라. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

[기 정]

추정 비례율 (a)	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% - 추정비례율 산정방식 : 100.47% = (152,424억 - 52,135억) / 99,815억 × 100% = 100.47% - 총 수입 추정 : 152,424억 - 총 지출 추정 : 52,135억 - 종전자산 총액 추정 : 99,815억																																													
개별 종전자산 추정액 (b)	- 아파트 종전자산 = 부동산 시세조회 사이트(KB부동산, 부동산뱅크, 한국부동산원. 2022년 12월 기준)에서 제공하는 부동산거래시세 중 하한가 금액과 2022년 1월 ~ 12월 실거래가 평균 금액을 기준으로 평균금액 산정<table><tr><th>구분</th><th>세대수</th><th>KB부동산</th><th>부동산뱅크</th><th>한국부동산원</th><th>2022년도 실거래가 평균금액</th><th>4개 평균</th></tr><tr><td>31평형</td><td>2,674</td><td>1,816,670</td><td>1,800,000</td><td>1,800,000</td><td>2,182,000</td><td>1,900,000</td></tr><tr><td>34평형</td><td>1,750</td><td>2,150,000</td><td>2,100,000</td><td>2,100,000</td><td>2,423,000</td><td>2,200,000</td></tr></table> - 상가 종전자산 = 은마아파트 내 상가의 A, B블럭 1층 거래사례(2021년 1월 ~ 2022년 12월)의 평균 단가를 산출 후 위치별, 층별 효용비율을 적용하여 추정 - 상가 평균거래가 : 상가 전유면적 m²당 4,800만원(A,B블럭 1층 평균) <table><tr><th>층</th><th>거래 대상 호수</th><th>거래금액 총액(원) [A]</th><th>거래사례 전유면적 합계(m²) [B]</th><th>평균거래단가(원) [A ÷ B]</th><th>층별효용비</th></tr><tr><td>지하</td><td>10</td><td>7,235,000,000</td><td>241.675</td><td>29,936,899</td><td>0.6335</td></tr><tr><td>1</td><td>5</td><td>7,400,000,000</td><td>156.600</td><td>47,254,151</td><td>1</td></tr><tr><td>2</td><td>1</td><td>2,000,000,000</td><td>83.070</td><td>24,076,080</td><td>0.5095</td></tr></table> ※ 상가 1층 평균 거래단가는 m²당 4,725만원 이나, 원활한 추정분담금 산정을 위해 실제 m²당 평균거래가는 4,800만원으로 적용하였음 ※ 위치별 효용지수 (A,B블럭 : 1, 은행호 : 1.2, 편의시설 : 0.8), 층별 효용지수 (1층 : 1.00, 2층 : 0.55, 3층 : 0.40, 지하층 : 0.60) ※ 아파트 종전자산 및 상가 종전자산은 향후 실제 감정평가 시 층, 위치 등에 따라 변경될 수 있음	구분	세대수	KB부동산	부동산뱅크	한국부동산원	2022년도 실거래가 평균금액	4개 평균	31평형	2,674	1,816,670	1,800,000	1,800,000	2,182,000	1,900,000	34평형	1,750	2,150,000	2,100,000	2,100,000	2,423,000	2,200,000	층	거래 대상 호수	거래금액 총액(원) [A]	거래사례 전유면적 합계(m²) [B]	평균거래단가(원) [A ÷ B]	층별효용비	지하	10	7,235,000,000	241.675	29,936,899	0.6335	1	5	7,400,000,000	156.600	47,254,151	1	2	1	2,000,000,000	83.070	24,076,080	0.5095
구분	세대수	KB부동산	부동산뱅크	한국부동산원	2022년도 실거래가 평균금액	4개 평균																																								
31평형	2,674	1,816,670	1,800,000	1,800,000	2,182,000	1,900,000																																								
34평형	1,750	2,150,000	2,100,000	2,100,000	2,423,000	2,200,000																																								
층	거래 대상 호수	거래금액 총액(원) [A]	거래사례 전유면적 합계(m²) [B]	평균거래단가(원) [A ÷ B]	층별효용비																																									
지하	10	7,235,000,000	241.675	29,936,899	0.6335																																									
1	5	7,400,000,000	156.600	47,254,151	1																																									
2	1	2,000,000,000	83.070	24,076,080	0.5095																																									
추정 분담금 산출	- 아파트 및 상가 추정분담금 산정방식 ① 추정 권리가액[추정비례율(a) × 개별 종전자산 추정액(b)] - ② 권리자 분양가 추정액 = ③ 추정분담금 <table><tr><th>① 추정 권리가액</th><th colspan="2">② 권리자 분양가 추정액</th><th>③ 추정분담</th></tr><tr><td rowspan="6">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(100.47%)</td><td>전용 59㎡형</td><td>17.54억</td><td rowspan="6">추정 권리가액 - 권리자분양가 추정액 (+ : 부담 / - : 환급)</td></tr><tr><td>전용 84㎡형</td><td>23.28억</td></tr><tr><td>전용 91㎡형</td><td>24.28억</td></tr><tr><td>전용 99㎡형</td><td>26.01억</td></tr><tr><td>전용 109㎡형</td><td>26.85억</td></tr><tr><td>상가 분양면적 기준 30㎡</td><td>6.27억</td></tr></table> ※ 아파트 조합원 분양가는 일반분양가 3.3㎡ 당 7,700천원 추정액의 90%를 기준으로 산정됨 ※ 상가 분양가는 m²당 20,899,124원(상가분양수입 약 13,475억원 ÷ 상가신축연면적 64,477.34㎡)으로 산정됨	① 추정 권리가액	② 권리자 분양가 추정액		③ 추정분담	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(100.47%)	전용 59㎡형	17.54억	추정 권리가액 - 권리자분양가 추정액 (+ : 부담 / - : 환급)	전용 84㎡형	23.28억	전용 91㎡형	24.28억	전용 99㎡형	26.01억	전용 109㎡형	26.85억	상가 분양면적 기준 30㎡	6.27억																											
① 추정 권리가액	② 권리자 분양가 추정액		③ 추정분담																																											
개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(100.47%)	전용 59㎡형	17.54억	추정 권리가액 - 권리자분양가 추정액 (+ : 부담 / - : 환급)																																											
	전용 84㎡형	23.28억																																												
	전용 91㎡형	24.28억																																												
	전용 99㎡형	26.01억																																												
	전용 109㎡형	26.85억																																												
	상가 분양면적 기준 30㎡	6.27억																																												

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

[변 경]

추정 비례율 (a)	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% - 추정비례율 산정내역 : 95.61% = (189,489억 - 77,198억) / 117,441억 × 100% = 95.61% - 총 수입 추정 : 189,489억 - 총 지출 추정 : 77,198억 - 종전자산 총액 추정 : 117,441억																																																			
개별 종전자산 추정액 (b)	- 아파트 종전자산 = 부동산 시세조회 사이트(KB부동산, 부동산뱅크, 한국부동산원, 2025년 01월 기준)에서 제공하는 부동산거래시세 하한가 금액 수준을 검토 후, 2024년 01월 ~ 12월 실거래가를 기준으로 산정된 현실화율을 공동주택공시가격에 적용한 금액을 고려하여 추정함. <table><tr><th>구분</th><th>세대수</th><th>KB부동산 (천원)</th><th>부동산뱅크 (천원)</th><th>한국부동산원 (천원)</th><th>공동주택공시가격 현실화율 적용(천원)</th><th>적용 금액 (천원)</th></tr><tr><td>31평형</td><td>2,674</td><td>2,600,000</td><td>2,500,000</td><td>2,500,000</td><td>2,404,000</td><td>2,400,000</td></tr><tr><td>34평형</td><td>1,750</td><td>2,800,000</td><td>2,733,300</td><td>2,680,000</td><td>2,668,000</td><td>2,700,000</td></tr></table> - 상가 종전자산 = 은마아파트 내 상가의 A(은행호 포함), B블럭 1층 거래사례(2021년 1월 ~ 2024년 12월)를 기준으로 위치별, 층별 효용비율을 적용하여 추정 <table><tr><th>A,B블럭/층</th><th>전용면적당 단가(원/㎡)</th><th>층별효용비</th><th>편의시설/층</th><th>전용면적당 단가(원/㎡)</th><th>층별효용비</th></tr><tr><td>지하1</td><td>35,800,000</td><td>0.65</td><td>지하1</td><td>19,800,000</td><td>0.44</td></tr><tr><td>1</td><td>55,000,000</td><td>1.00</td><td>1</td><td>45,100,000</td><td>1.00</td></tr><tr><td>2</td><td>30,300,000</td><td>0.55</td><td>2</td><td>24,800,000</td><td>0.55</td></tr><tr><td>3</td><td>24,800,000</td><td>0.45</td><td>3</td><td>20,300,000</td><td>0.45</td></tr></table> ※ 상가 1층 평균 거래단가를 감안하여 A, B블럭 1층 전용면적당 단가를 ㎡당 5,500만원으로 적용 후 각 편의시설 등 각 동별 위치별 효용지수 및 층별 효용지수를 적용하여 산정하였음. ※ 위치별 효용지수 (A,B 블럭 : 1, 편의시설 : 0.8) ※ 아파트 종전자산 및 상가 종전자산은 향후 실제 감정평가 시 층, 위치 등에 따라 변경될 수 있음	구분	세대수	KB부동산 (천원)	부동산뱅크 (천원)	한국부동산원 (천원)	공동주택공시가격 현실화율 적용(천원)	적용 금액 (천원)	31평형	2,674	2,600,000	2,500,000	2,500,000	2,404,000	2,400,000	34평형	1,750	2,800,000	2,733,300	2,680,000	2,668,000	2,700,000	A,B블럭/층	전용면적당 단가(원/㎡)	층별효용비	편의시설/층	전용면적당 단가(원/㎡)	층별효용비	지하1	35,800,000	0.65	지하1	19,800,000	0.44	1	55,000,000	1.00	1	45,100,000	1.00	2	30,300,000	0.55	2	24,800,000	0.55	3	24,800,000	0.45	3	20,300,000	0.45
구분	세대수	KB부동산 (천원)	부동산뱅크 (천원)	한국부동산원 (천원)	공동주택공시가격 현실화율 적용(천원)	적용 금액 (천원)																																														
31평형	2,674	2,600,000	2,500,000	2,500,000	2,404,000	2,400,000																																														
34평형	1,750	2,800,000	2,733,300	2,680,000	2,668,000	2,700,000																																														
A,B블럭/층	전용면적당 단가(원/㎡)	층별효용비	편의시설/층	전용면적당 단가(원/㎡)	층별효용비																																															
지하1	35,800,000	0.65	지하1	19,800,000	0.44																																															
1	55,000,000	1.00	1	45,100,000	1.00																																															
2	30,300,000	0.55	2	24,800,000	0.55																																															
3	24,800,000	0.45	3	20,300,000	0.45																																															
추정 분담금 산출	- 아파트 및 상가 추정분담금 산정방식 ① 추정 권리가액[추정비례율(a) × 개별 종전자산 추정액(b)] - ② 권리자 분양가 추정액 = ③ 추정분담금 <table><tr><th>① 추정 권리가액</th><th colspan="2">② 권리자 분양가 추정액</th><th>③ 추정분담</th></tr><tr><td rowspan="8">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(95.71%)</td><td>전용 59㎡형</td><td>18,49억</td><td rowspan="8">추정 권리가액 - 권리자분양가 추정액 (+ : 부담 / - : 환급)</td></tr><tr><td>전용 74㎡형</td><td>22,45억</td></tr><tr><td>전용 84㎡형</td><td>25.50억</td></tr><tr><td>전용 96㎡형</td><td>28.54억</td></tr><tr><td>전용 109㎡형</td><td>31,55억</td></tr><tr><td>전용 118㎡형</td><td>34.56억</td></tr><tr><td>전용 143㎡형</td><td>55.96억</td></tr><tr><td>상가 전용면적기준 20㎡</td><td>5.12억</td></tr></table> ※ 아파트 조합원 분양가는 일반분양가 3.3㎡당 80,000천원 추정액의 95%를 기준으로 산정됨 ※ 상가 조합원 분양가는 전용면적 ㎡당 약 25,545,000원으로 산정됨	① 추정 권리가액	② 권리자 분양가 추정액		③ 추정분담	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(95.71%)	전용 59㎡형	18,49억	추정 권리가액 - 권리자분양가 추정액 (+ : 부담 / - : 환급)	전용 74㎡형	22,45억	전용 84㎡형	25.50억	전용 96㎡형	28.54억	전용 109㎡형	31,55억	전용 118㎡형	34.56억	전용 143㎡형	55.96억	상가 전용면적기준 20㎡	5.12억																													
① 추정 권리가액	② 권리자 분양가 추정액		③ 추정분담																																																	
개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(95.71%)	전용 59㎡형	18,49억	추정 권리가액 - 권리자분양가 추정액 (+ : 부담 / - : 환급)																																																	
	전용 74㎡형	22,45억																																																		
	전용 84㎡형	25.50억																																																		
	전용 96㎡형	28.54억																																																		
	전용 109㎡형	31,55억																																																		
	전용 118㎡형	34.56억																																																		
	전용 143㎡형	55.96억																																																		
	상가 전용면적기준 20㎡	5.12억																																																		

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

마. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

(1) 도로 결정조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	중로	3	(A)	12~14 (6~8)	국지 도로	573 (508)	광로 3-13	대치동 1020	일반 도로	-	-

※ ()는 임시번호 및 구역 내 포함된 사항임

(2) 철도 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치			연 장 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비 고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	⑩	철도	일반 철도	도봉구 구역계	서초구 구역계	-	30,760 (553)	552,092.0 (20,536.9)	국토부고시 제2023-819호 (23.12.27.)	· 강남구 구간 중복결정 - 일반철도5-20:39㎡ - 근린공원0-39:937㎡ - 광로2류21:1,096㎡ - 도시철도(신분당선):314㎡

※ ()는 구역 내 포함된 사항임

□ 입체적 도시계획시설(철도) 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비 고
기정	⑩	철도	강남구 압구정동 384 ~ 강남구 도곡동 958-2-	길이	8,193m (553)	-	8,193m (553)	국토부고시 제2024-483호 (24.9.13.)	구분지상권 설정 토지에 한함
				폭	도시계획시설 결정 폭	-	도시계획시설 결정 폭		
				높이	해수면(+100) 11.965m~89.93 2m	-	해수면(+100) 11.965m~89.9 32m		

(3) 주차장 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면적			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	주차장	대치동1020-1 일대	-	증) 7,263.8	7,263.8	-	입체적 결정

□ 주차장 입체적결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구 분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비 고
신설	①	주차장	대치동 1020-1 일대	길이(m)	-	증) 77	77	-	연면적 14,527.6㎡
				폭(m)	-	증) 113	113		
				높이(m)	-	증) +2.5~+13.5	+2.5~+13.5		
				층	-	지하1~2층	지하1~2층		

□ 주차장 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	주차장	- 주차장 신설 - 위치 : 대치동 1020-1 일대 - 면적 : 7,263.8㎡ - 주차장 입체적결정 - 길이(m) : 77m - 폭(m) : 113m - 높이(m) : +2.5~+13.5m - 층 : 지하1~2층	강남구 필요시설 검토의견 및 대치동 학원가로 인한 주정차난의 해소를 위하여 도시계획시설 입체적결정을 통한 주차장 신설

(4) 공원 결정조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	①	문화공원	문화공원	대치동 316 일대	4,081.0	증) 6,869.2	10,950.2	서고제51호 (23.02.16)	유수지 중복결정
폐지	①	근린공원	근린공원	대치동 1020-1 일대	13,253.0	감) 13,253.0	-	서고제51호 (23.02.16)	-
신설	①	소공원	소공원	대치동 1020-1 일대	-	증) 8,669.8	8,669.8	-	입체공원

□ 공원 입체적결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구 분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비 고
신설	①	소공원	대치동 1020-1 일대	길이(m)	-	증) 77	77	-	-
				폭(m)	-	증) 113	113		
				높이()	-	증) +16.4	+16.4		

□ 공원 변경 사유서

도면 표시번호	공원명	변경내용	변경사유
①	문화공원	- 문화공원 면적변경 - 면적 : 4,081.0㎡ → 10,950.2㎡ (증) 6,869.2㎡ - 유수지 중복결정 - 저류시설① 면적 : 4,000.0㎡	- 학여울 일대(SETEC) 장래 복합개발과 위례신사선 노선계획에 따른 지하철 출입구 설치, GTX-C 노선변경(안)을 고려하여 문화공원 면적 및 선형 변경 - 지역필요시설인 유수지 중복결정
①	근린공원	- 근린공원 폐지 - 위치 : 대치동 1020-1 일대 - 면적 : 13,253.0㎡	공원의 복합적 활용계획을 위하여 면적을 조정하여 입체공원으로 조성하고자 소공원 입체적결정으로 변경
①	소공원	- 소공원 신설 - 위치 : 대치동 1020-1 일대 - 면적 : 8,669.8㎡ - 소공원 입체적결정 - 길이(m) : 77m - 폭(m) : 113m - 높이(m) : +16.4m	거주민 및 인근 근린생활시설 이용객의 휴게공간 제공하고 공원의 복합적 활용계획을 위하여 소공원 입체적결정

(5) 공공청사 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공공청사	파출소	대치동 316 일대	240.0	—	240.0	서고제51호 (23.02.16)	—

□ 공공청사 건축범위 결정조서

구분	건폐율	용적률	높 이	비 고
기정	50% 이하	250% 이하	4층 이하	• 연면적 496.0㎡ 이상의 공공청사(파출소) 기부채납 (환산부지면적 54.5㎡ 이상)

(6) 공공청사 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	①	유수지	저류시설	대치동 316 일대	—	증) 4,000.0	4,000.0	—	문화공원과 중복결정, 깊이10m

□ 유수지 변경 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	유수지	- 저류시설 신설 - 위치 : 대치동 316 일대 - 면적 : 4,000.0㎡ - 공원 중복결정 - 문화공원① 면적 : 4,000.0㎡	- 대치역 일대 저지대 상습침수지역 해소를 위하여 유수지(저류시설) 신설 - 문화공원과 중복결정

바. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
복리 시설	주민 공동 시설	작은도서관	450.90	—	450.90	법적기준: 33.0㎡이상(1,000권이상)
			800.00	—	800.00	법적기준: 646.0㎡이상
			750.00	—	750.0	법적기준: 343.2㎡이상
			4,724.30	—	4,724.3	법적기준: 4,673.4㎡이상
			2,104.32	—	2,104.32	—
			1,620.40	—	1,620.40	—
			30,218.67	증) 1,844.57	32,063.24	다함께 돌봄센터 : 150.01㎡
			40,668.59	증) 1,844.57	42,513.16	—
			714.61	—	714.61	—
			50,975.36	증) 59,224.64	110,200.0	—
부대 시설	관리사무소	경비시설	889.96	—	889.96	법적기준 : 305.60㎡
			240.0	—	240.0	—

주1) 향후 사업승인시 시설 설치면적은 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따라 변경될 수 있음

주2) 보차혼용도로 주변 개방형 주민공동이용시설은 향후 사업시행계획인가(준공인가)시 자치구 및 관련부서 협의를 통해 외부개방에 관한 이행계획서 제출 및 협약서를 체결토록 함

사. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	은마아파트 재건축 정비구역	243,552.6	획지1	222,749.5	대치동 316번지 일대	31	—	—	31	—	—
변경	은마아파트 재건축 정비구역	243,552.6	획지1	229,133.3	대치동 316번지 일대	31	—	—	31	—	—

아. 건축물에 관한 계획

(1) 건축시설계획

[기정]

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	은마아파트 재건축 정비구역	243,552.6	획지1	222,749.5	대치동 316번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	299.9 이하	118.4m 이하 (35층이하)	—
주택의 규모 및 규모별 건설비율			- 주택공급계획 : 5,778세대 - 전체 건립규모(전용면적 기준) ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정							
			구분		세대수(세대)		비율(%)		비고	
			계		5,778		100.0		—	
			60㎡이하		1,307		22.6		공공주택 628세대 포함	
			60~85㎡이하		1,636		28.3		공공주택 50세대 포함	
			85㎡초과		2,835		49.1		—	
			※ 공공주택 건설 : 초과 용적률의 50% 이상(678세대)							
심의완화 사항			2025 서울시 도시·환경정비기본계획 변경에 따른 허용용적률 완화 — 기준용적률 210% → 허용용적률 225% - 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화(「도시 및 주거환경정비법」 제54조) — 상한용적률 250.0% → 법적상한용적률 299.9% - 특별건축구역 지정을 통한 일조기준 완화(건축위원회 심의를 통해 확정)							
건축물의 건축선에 관한 계획			건축한계선 지정							
			구분		건축선 지정 내용				비고	
			삼성로, 남부순환로변		대지경계선으로부터 8m (보도부속형 전면공지 3m)				도면 참조	
			삼성로58길, 영동대로57길변		대지경계선으로부터 8m (보도부속형 전면공지 2m)					
영동대로변		대지경계선으로부터 3m								
기타사항			- 보차혼용통로 — 보차혼용통로에 대해서는 공공이 자유롭게 이용할 수 있도록 상시 개방하여야 하며, 일 반차량 통행에 영향을 주는 차단기 등 어떠한 지장물(공작물)도 설치할 수 없음 — 보차혼용통로에 대해서는 공공이 자유롭게 이용할 수 있도록 지역권 설정 (지역권자 : 강남구청장) — 폭원 : 15m 이상(세부 상세도 참고)							

[변 경]

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비고	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)							
변경	은마아파트 재건축 정비구역	243,552.6	획지1	229,133.3	대치동 316번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	319.88 이하	183.0m 이하 (49층이하)	-	
주택의 규모 및 규모별 건설비율			- 주택공급계획 : 5,962세대 - 전체 건립규모(전용면적 기준) ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정								
			구분		세대수(세대)		비율(%)		비고		
			계		5,962		100.0		-		
			60㎡이하		972		16.3		공공임대 891세대 포함		
			60~85㎡이하		2,607		43.7		공공분양 122세대 포함		
			85㎡초과		2,383		40.0		-		
			※ 공공주택(임대, 공공분양) 건설 - 법적상한용적률 이하 구간 : 완화 용적률의 50% 이상(임대 719세대) - 법적상한용적률 초과 구간 : 완화 용적률의 60% 이상(임대 172세대, 공공분양 122세대)								
심의완화 사항			2025 서울시 도시·환경정비기본계획 변경에 따른 허용용적률 완화 - 기준용적률 210% → 허용용적률 225% - 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화(「도시 및 주거환경정비법」 제54조) - 상한용적률 250.0% → 법적상한용적률 300.0% - 역세권 등에 따른 법적상한용적률 완화 적용(「도시 및 주거환경정비법」 제66조제2항) - 법적상한용적률 300.0% → 추가완화 법적상한용적률 319.88% - 특별건축구역 지정을 통한 일조기준 완화(건축위원회 심의를 통해 확정)								
			건축물의 건축선에 관한 계획			구분		건축선 지정 내용		비고	
						삼성로, 남부순환로변		대지경계선으로부터 8m (보도부속형 전면공지 3m, 휴식공간형 전면공지 5m)		도면 참조	
						삼성로58길, 영동대로57길변		대지경계선으로부터 8m (보도부속형 전면공지 2m, 휴식공간형 전면공지 6m)			
						영동대로변		대지경계선으로부터 3m			
			기타사항			- 보차혼용통로 - 보차혼용통로에 대해서는 공공이 자유롭게 이용할 수 있도록 상시 개방하여야 하며, 일반차량 통행에 영향을 주는 차단기 등 어떠한 지장물(공작물)도 설치할 수 없음 - 보차혼용통로에 대해서는 공공이 자유롭게 이용할 수 있도록 지역권 설정 (지역권자 : 강남구청장) - 폭원 : 15m 이상(세부 상세도 참고)					

(2) 건축물 용도완화 계획

- 역세권 및 간선도로변에 위치한 은마아파트의 자족성 강화를 위하여 용도지역 변경 없이 역세권, 업무기능 활성화하고자 건축물 용도완화

구분	현재 제3종일반주거지역내 건축가능한 건축물	제3종일반주거지역 용도완화 계획수립	적용범위	비고
용도완화	- 판매시설 ※ 「서울특별시 도시계획조례」 제33조에 의거 바닥면적의 합계가 2천㎡미만 (너비 20미터 이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한함) - 업무시설 ※ 「서울특별시 도시계획조례」 제33조에 의거 바닥면적의 합계가 3천㎡미만	- 용도완화 계획 - 판매시설(도매시장 제외) 및 업무시설(오피스텔 제외) 바닥면적 제한 완화 ※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제3항 및 「동법 시행령」 제46조제5항에 의거 완화	획지 1	준주거지역에서 건축가능한 판매시설, 업무시설 (오피스텔 제외) 용도 도입가능

(2) 용적률 계획

[기 정]

구분		산정내용								
토지이용계획		계 (구역면적)	획지 (공동주택)	계획 정비기반시설						국· 공유지 면적
				도로	문화공원	근린공원	공공청사	건축물 부지환산		
								공공청사 내 건축물 (공공청사)	근린공원 내 공원시설 (국공립 어린이집)	
		243,552.6㎡	222,749.5㎡	3,229.1㎡	4,081.0㎡	13,253.0㎡	240.0㎡	54.5㎡	235.3㎡	—
공공 시설 제공 면적	전체	• 순부담면적 : 21,092.9㎡ (8.66%) = 새로 설치하는 기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 기존 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = (① 20,803.1㎡ + ② 289.8㎡) - 0㎡ - 0㎡ = 21,092.9㎡								
	토지	① 토지 기부채납 면적 : 20,803.1㎡ (도로) 3,229.1㎡, (문화공원) 4,081.0㎡, (근린공원) 13,253.0㎡, (공공청사) 240㎡								
	건축물	② 건축물 기부채납 환산면적 = 289.8㎡ (설치비용 × 건축연면적 / 개별 공시지가 × 부지가액 가중치) (공공청사) = 54.5㎡ (2,407,000원 x 496.0㎡ / 43,800,000 x 2) (국공립어린이집) = 235.3㎡ (2,577,000원 x 2,000.0㎡ / 43,800,000 x 2) ※ 공공시설 등 설치비용 및 부지가액에 따른 환산 부지면적은 사업시행인가시 최종 결정								
기준용적률		• 기준용적률 = 210%								
허용용적률 (사업별 인센티브 항목 적용)		• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 210% + 15% = 225% • 인센티브 = 15% (우수디자인(15%)) ※ 위에서 적용한 허용용적률 인센티브의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획용적률이 변경될 수 있음								
상한용적률		• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 • 상한용적률(정비계획용적률) = 허용용적률×[(1+1.3×a토지)+(0.7×a건축물)] → 225% × [(1 + 1.3 × a토지 + 0.7×a건축물) ∴ 252.52% (250.0% 적용) ※ a토지 = 공공시설등 부지(토지) 제공면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 20,803.1㎡ / 222,749.5㎡ = 0.0934 ※ a건축물 = 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 289.8㎡ / 222,749.5㎡ = 0.0013								
법적 상한용적률		• 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화								
		• 법적상한용적률 = 299.9%				• 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 건축심의 에서 최종 확정				

(2) 용적률 계획

[변 경]

구분		산정내용									
토지이용계획		계 (구역면적)	획지 (공동주택)	계획 정비기반시설						국· 공유지 면적	
				도로	문화공원	공공 청사	건축물 부지환산				
							공공청사 내 건축물 (공공청사)	문화공원 내 공원시설 (저류시설)	소공원 (입체공원)		공영 주차장
		243,552.6㎡	229,133.3㎡	3,229.1㎡	10,950.2㎡	240.0㎡	54.5㎡	809.4㎡	187.6㎡	321.8㎡	—
공공 시설 제공 면적	전체	• 순부담면적 : 15,792.6㎡ (6.48%) = 새로 설치하는 기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 기존 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = (① 14,419.3㎡ + ② 1,373.3㎡) - 0㎡ - 0㎡ = 15,792.6㎡									
	토지	① 토지 기부채납 면적 : 14,419.3㎡ (도로) 3,229.1㎡, (문화공원) 10,950.2㎡, (공공청사) 240㎡									
	건축물	② 건축물 기부채납 환산면적 = 1,373.3㎡ [설치비용× 건축연면적 / 개별 공시지가 × 부지가액 가중치] 1. 공공청사 = 54.5㎡ (2,407,000원 x 496.0㎡ / 10,950,000 x 2) 2. 저류시설 = 809.4㎡ (888,287원 x 40,000.0㎡ / 21,950,000 x 2) 3. 소공원(입체공원) = 187.6㎡ (949,685원 x 8,669.8㎡ / 21,950,000 x 2) 4. 공영주차장 = 321.8㎡ (972,437원 x 14,527.6㎡ / 21,950,000 x 2) ※ 주1) 저류시설 공사비 : 852,396원/㎡ (하수도분야 보조금편성 및 집행관리 실무요령(2021,환경부)) 주2) 주차장 공사비 : 1,024,000원/㎡ (「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」) 주3) 입체공원 공사비 : 1,000,000원/㎡ (상부공원 조성비+부가비용, 입체공원 운영기준(25.02.28.) 내 5개지역 입체공원 사례조사 평균단가) 주4) 개별 공시지가(공공청사) : 10,950,000원/㎡(2016년 1월 기준), 개별 공시지가(저류시설, 소공원, 공영주차장) : 21,950,000원/㎡(2024년 1월 기준) ※ 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 개정(2025.03.17.)에 따라 공공시설(저류시설, 주차장, 입체공원)에 대하여 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 상 설계와 감리비 추가 적용 ※ 부가가치세 10% 면세된 단가 적용 ※ 공공시설 등 설치비용 및 부지가액에 따른 환산 부지면적은 사업시행인가시 최종 결정									
기준용적률		• 기준용적률 = 210%									
허용용적률 (사업별 인센티브 항목 적용)		• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 210% + 15% = 225% • 인센티브 = 15% (우수디자인(15%)) ※ 위에서 적용한 허용용적률 인센티브의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획용적률이 변경될 수 있음									

구분	산정내용	
상한용적률	• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 • 상한용적률(정비계획용적률) $= \text{허용용적률} \times [(1 + 1.3 \times a_{\text{토지}}) + (0.7 \times a_{\text{건축물}}) + (1.0 \times a_{\text{건축물}})] + \text{입체공원 인센티브 (시설조성 + 구분지상권)}$ $\rightarrow 225\% \times [(1 + 1.3 \times a_{\text{토지}} 0.0629) + (0.7 \times a_{\text{건축물}} 0.0002) + (1.0 \times a_{\text{건축물}} 0.0049) + 8.6423\%$ $\therefore 253.20\% \text{ (250.0\% 적용)}$ ※ $a_{\text{토지}}$ = 공공시설등 부지(토지) 제공면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 $= 14,419.3\text{m}^2 / 229,133.3\text{m}^2 = 0.0629$ ※ $a_{\text{건축물}}$(공공청사) = 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적 $= 54.5\text{m}^2 / 229,133.3\text{m}^2 = 0.00024$ ※ $a_{\text{건축물}}$(저류시설, 주차장) = 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적 $= 1,131.2\text{m}^2 / 229,133.3\text{m}^2 = 0.0049$ ※ 입체공원 인센티브(시설조성) = 허용용적률 $\times$ 0.7 $\times$ $a_{\text{입체공원}}$ $= 225\% \times 0.7 \times (187.55\text{m}^2 / 229,133.3\text{m}^2) = 0.1289$ ※ 입체공원 인센티브(구분지상권) = 허용용적률 $\times$ (공원면적 / 대지면적) $= 225\% \times (8,669.8\text{m}^2 / 229,133.3\text{m}^2) = 8.5134$ ※ 입체공원 인센티브는 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업 부문)변경(안) 공람 공고(서울특별시공고 제2025-797호) 나. 입체공원 설치 및 제공에 따른 상한용적률 인센티브 적용기준 적용	
법적 상한용적률	• 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화 $\Rightarrow$ 상한용적률250% $\rightarrow$ 법적상한용적률300% • 역세권 등에 따른 법적상한용적률 완화 적용(100분의 120까지 완화) $\Rightarrow$ 예정법적상한용적률300.0% $\rightarrow$ 추가완화 법적상한용적률 360% • 추가완화 법적상한용적률 = 319.88%	• 「도시 및 주거환경정비법」 제66조제2항 및 시행령 제55조의 ‘정비구역이 역세권 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당’하는 경우 법적상한용적률(300%)의 100분의 120까지 완화하는 사항으로 서울특별시 도시계획위원회 및 건축위원회 심의에서 최종 확정

(3) 국민규모주택의 건설에 관한 계획

[기 정]

계획 기준		• 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 공공목적의 공공주택 용도				
상한용적률(정비계획 용적률)		• 250.0%				
법적상한용적률(건축계획)		• 299.9% 이하(건축위원회 심의에서 최종결정)				
공공주택 산출근거	용적률 증가분	• 법적상한용적률 - 상한용적률 = 299.9% - 250.0% = 49.9%				
	건립 용적률	• 49.9% × 0.5 = 24.95%				
	의무 연면적(지상층)	• 222,749.5㎡(대지면적) × 24.95% = 55,576.0㎡ 이상				
공공주택 확보계획 (법적상한용적률 완화)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		59㎡	79.71㎡	628	50,057.9㎡	확지1
		84㎡	111.09㎡	50	5,554.5㎡	
		합 계		678	55,612.4㎡	> 55,576.0㎡

[변 경]

계획 기준		• 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 공공목적의 공공주택 용도				
상한용적률(정비계획 용적률)		• 250.0%				
예정 법적상한용적률(건축계획)		• 300.0% 이하(건축위원회 심의에서 최종결정)				
공공주택 산출근거	용적률 증가분	• 예정법적상한용적률 - 상한용적률 = 300.0% - 250.0% = 50.0%				
	건립 용적률	• 50.0% × 0.5 = 25.0%				
	의무 연면적(지상층)	• 229,133.3㎡(대지면적) × 25.0% = 57,283.33㎡ 이상				
공공주택 확보계획 (법적상한용적률 완화)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		59㎡	79.718㎡	719	57,317.24㎡	확지1
		합 계		719	57,317.24㎡	> 57,283.33㎡

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

(4) 용적률 특례에 따른 공공주택 건설 계획

계획 기준		서울시 도시 및 주거환경정비조례 별표5에 따라추가용적률 중 법적상한용적률을 초과하는 구간에서의 국민주택규모 주택 및 이에 따른 공공분양주택 건설비율 등 적용				
예정 법적상한용적률		300.0%				
공공임대주택 및 공공분양주택 산출근거	변경 계획용적률	319.88%				
	용적률 증가분	$319.88\% - 300.0\% = 19.88\%$				
	연면적 증가분	$229,133.3\text{m}^2(\text{대지면적}) \times 19.88\% = 45,546.73\text{m}^2$				
	공공임대주택 + 공공분양주택 연면적	$45,546.73\text{m}^2 \times 60\% = 27,328.04\text{m}^2$				
	공공임대주택 연면적	$27,328.04\text{m}^2 \times 60\text{분의}30 = 13,664.02\text{m}^2$				
	공공분양주택 연면적	$27,328.04\text{m}^2 \times 60\text{분의}30 = 13,664.02\text{m}^2$				
공공임대주택 확보계획		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		59 m^2	79.718 m^2	172	13,711.50 m^2	확지1
		합 계		172	13,711.50 m^2	> 13,664.02 m^2
공공분양주택 확보계획		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		84 m^2	112.14 m^2	122	13,681.08 m^2	확지1
		합 계		122	13,681.08 m^2	> 13,664.02 m^2

※ 용적률 특례에 따른 공공주택의 규모·세대수 등은 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변경 될 수 있음

자. 교통 및 동선처리계획

[기 정]

항 목	지 점	개선방안
주변 가로 및 교차로	—	• 주변 교차로 신호최적화 운영방안 제시(9개소)
	—	• 사업지 북측 삼성로 58길 거주자우선주차 38면 삭제 건의
	—	• 도곡로 97길 차로운영계획 재수립
	④	• ③현대1차아파트 북측 교차로 도류화 등 기하구조 개선
진출입 동선	—	• 사업지 주변 가로 및 교차로를 고려한 진출입 동선체계 수립 — 사업지 북측 도곡로 84길 및 도곡로 94길과 연계되는 진출입구 교차로 계획 — 사업지 서측 삼성로 현 교차로와 일치되는 진출입구 교차로 계획 — 사업지 남측 남부순환로상의 영향을 최소화 할 수 있는 진출입구 계획
	④	• 원활한 진출입이 될 수 있도록 가·감속 완화차로 설치계획 — 사업지 서측 삼성로 (L = 376.0m, B = 3.0m)
	⑤	— 사업지 남측 남부순환로(L = 555.0m, B = 3.0m)
	⑥	• 사업지 서측 ⑤번교차로 기하구조 변경 — 횡단보도 위치 변경 — 좌회전차로 설치(L=25.0m)
	⑦	• 사업지 북측 삼성로 58길, 영동대로 57길 도로 확장(B=3.0~6.0m Set-back) 및 차로운영계획 재수립
	—	• 사업지 내·외부 주요 가각부 회전반경 확보(R=8.0~10.0m 이상)
	—	• 세부 건축계획시 편리하고 원활한 순환형 주차장 동선체계 수립 필요
주차장 계획	—	• 편리하고 원활한 순환형 주차장 동선체계 수립 필요
	—	• 법정주차대수 : 7,625대 • 주차수요대수 : 7,889대(2028년, 원단위법) • 건축계획 수립시 시설물의 법정주차 및 주차수요대수를 충족하는 주차대수 확보 필요 — 여성형 주차장 계획주차대수의 10% 이상 확보 필요 — 확장형 주차장 계획주차대수의 30% 이상 확보 필요 — 장애인 주차장 법정주차대수의 3% 이상 확보 필요
대중 교통 보행 및 자전거	⑧	• 삼성로상 버스정류장 위치 이동 건의
	법례참조	• 보행동선 단절지점 보도턱낮춤을 통한 횡단보도 설치
	⑨	• 교차로 기하구조 변경에 따른 횡단보도 위치 변경(4개소)
	⑩	• 사업지 내 남북간 통과도로 설치계획 수립
	—	• 삼성로 및 남부순환로 보도 및 자전거도로 정비
	—	• 자전거 주차대수 — 법정주차대수의 20% 이상 확보 필요
	⑪	• 사업지 북측 어린이업종 안전을 위한 개선대책 수립
교통 안전 및 기타	법례참조	• 차량속도 억제 및 보행자 안전을 위한 험프형 횡단보도 설치(4개소)
	법례참조	• 시거불량지점에 운전자의 시거를 확보하기 위한 반사경 설치(3개소)
	법례참조	• 삼성로 58길 및 남북간 통과도로 상 차량속도 억제를 위한 과속방지턱 설치(3개소)
	법례참조	• 사업지 내 남북간 통과도로 및 주차장 램프로의 진입경로 안내를 위한 칼라레인 설치
	법례참조	• 삼성로 58길 및 영동대로 57길 상 불법주정차 단속 CCTV 설치(3개소)
	법례참조	• 교통안전을 위한 각종 교통표지판 설치 — 일방통행 및 진입금지 표지판(1개소) — 주정차금지 표지판(4개소) — 어린이보호 표지판(2개소)

※ 지점 및 상세 계획내용 등은 교통처리계획도 도면 참고

[변 경]

항 목	지 점	개선방안
주변 가로 및 교차로	—	• 주변 교차로 신호최적화 운영방안 제시(9개소)
	—	• 사업지 북측 삼성로 58길 거주자우선주차 38면 삭제 건의
	—	• 도곡로 97길 차로운영계획 재수립
	㉔	• ③현대1차아파트 북측 교차로 도류화 등 기하구조 개선
진출입 동선	—	• 사업지 주변 가로 및 교차로를 고려한 진출입 동선체계 수립 — 사업지 북측 도곡로 84길 및 도곡로 94길과 연계되는 진출입구 교차로 계획 — 사업지 서측 삼성로 현 교차로와 일치되는 진출입구 교차로 계획 — 사업지 남측 남부순환로상의 영향을 최소화 할 수 있는 진출입구 계획
	㉑ ㉒	• 원활한 진출입이 될 수 있도록 가·감속 완화차로 설치계획 — 사업지 서측 삼성로 (L = 376.0m, B = 3.0m) — 사업지 남측 남부순환로(L = 555.0m, B = 3.0m)
	㉓	• 사업지 서측 ⑤번교차로 기하구조 변경 — 횡단보도 위치 변경 — 좌회전차로 설치(L=25.0m)
	㉕	• 사업지 북측 삼성로 58길, 영동대로 57길 도로 확장(B=3.0~6.0m Set-back) 및 차로운영계획 재수립
	—	• 사업지 내·외부 주요 가각부 회전반경 확보(R=8.0~10.0m 이상)
	—	• 세부 건축계획시 편리하고 원활한 순환형 주차장 동선체계 수립 필요
주차장 계획	—	• 편리하고 원활한 순환형 주차장 동선체계 수립 필요
	—	• 법정주차대수 : 7,625대 • 주차수요대수 : 7,889대(2028년, 원단위법) • 건축계획 수립시 시설물의 법정주차 및 주차수요대수를 충족하는 주차대수 확보 필요 — 여성형 주차장 계획주차대수의 10% 이상 확보 필요 — 확장형 주차장 계획주차대수의 30% 이상 확보 필요 — 장애인 주차장 법정주차대수의 3% 이상 확보 필요
대중 교통 보행 및 자전거	㉖	• 삼성로상 버스정류장 위치 이동 건의
	범례참조	• 보행동선 단절지점 보도턱낮춤을 통한 횡단보도 설치
	㉗	• 교차로 기하구조 변경에 따른 횡단보도 위치 변경(4개소)
	㉘	• 사업지 내 남북간 통과도로 설치계획 수립
	—	• 삼성로 및 남부순환로 보도 및 자전거도로 정비
	—	• 자전거 주차대수 — 법정주차대수의 20% 이상 확보 필요
교통 안전 및 기타	㉙	• 사업지 북측 어린이업종 안전을 위한 개선대책 수립
	범례참조	• 차량속도 억제 및 보행자 안전을 위한 험프형 횡단보도 설치(4개소)
	범례참조	• 시거불량지점에 운전자의 시거를 확보하기 위한 반사경 설치(3개소)
	범례참조	• 삼성로 58길 및 남북간 통과도로 상 차량속도 억제를 위한 과속방지턱 설치(3개소)
	범례참조	• 사업지 내 남북간 통과도로 및 주차장 램프로의 진입경로 안내를 위한 칼라레인 설치
	범례참조	• 삼성로 58길 및 영동대로 57길 상 불법주정차 단속 CCTV 설치(3개소) •交通安全을 위한 각종 교통표지판 설치 — 일방통행 및 진입금지 표지판(1개소) — 주정차금지 표지판(4개소) — 어린이보호 표지판(2개소)

※ 지점 및 상세 계획내용 등은 교통처리계획도 도면 참고

차. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
도 시 경 관	사업시행시 대치동 일대의 도심이미지 개선을 위하여 Open Space개념과 도시적 디자인을 도입하여 기존의 노후된 경관을 개선하고, 사업대상지 주변의 공동주택지와 어울리는 경관 이미지를 연출 하도록 하며 동시에 스카이라인 흐름을 자연스럽게 유도	-
환 경 보 전	- 실시계획 수립시 절성토 균형이 이루어지도록 계획하여 외부유출, 내부유입 최소화 - 구역내 공지는 조경식재공간 조성으로 불투수 면적 최소화 및 녹지율 확보 - 다량의 건축폐기물과 소음, 진동, 분진 등의 환경 영향이 예상되므로 착공시에는 관련법규에 의거 환경영향저감대책을 수립하여 환경오염 최소화	-
재 난 방 지	- 구역내 화재발생을 대비한 방재계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획을 수립 - 자연토양유지 및 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장물을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제 - 재해시 소방도로의 수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계를 구축 - 침수 등 여러차례 재해가 발생한 지역으로 기상이변에 의한 홍수 등을 대비한 기반조성계획 수립	-

카. 환경성검토 결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연 환경	1.생태 면적률	30%	○	자연지반녹지, 옥상녹화 등을 계획하여 생태면적률 30% 이상으로 목표기준 설정	본 계획구역의 개발계획에 대한 생태면적률 산출결과, 피복유형과 식재유형을 고려하여 30.12%로 계획
	2.녹지 네트워크	녹지평가	○	계획구역은 현재 녹지의 연결성은 없는 것으로 조사됨	계획구역 내 녹지 2개소를 외부녹지와 연계될 수 있도록 녹지계획수립
	3.지형변동	절성토비율 20%미만	○	- 계획구역은 평탄지로 구성 - 부지조성시 절·성토에 따른 토량발생 예상	- 지나친 절·성토 금지 - 발생토량은 토석정보공유시스템을 통해 처리
		지형변동비율 30%미만	○	부지조성에 따른 지형의 물리적 변화는 크지 않을 것으로 판단됨	평탄지형에 준용한 계획 수립
	4.비오톱	비오톱유형 3등급	○	비오톱 유형평가도는 3등급(98.5%), 4등급(1.5%), 개별비오톱 평가도는 평가제외등급으로 구성되어 있음	녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화
생활 환경	5.일조	총 4시간 또는 연속 2시간 확보	△	계획대상 아파트의 일조환경에 대한 수인한도 만족세대는 약 50.4%로 동일 규모 아파트 대비 평균적인 일조환경으로 예측됨	서울시 건축조례에 준하여 일조시간을 확보할 수 있도록 계획
	6.바람 및 미기후	바람길 확보	○	서울시 주풍향인 서풍으로 인하여 계획구역 부지내로 찬공기가 유입됨	바람길 확보가 가능토록 건축배치계획 수립
	7.에너지	에너지절약 계획 수립	○	에너지사용량 증가	- 청정연료 사용 - 에너지절약형 설계기법 도입
		신재생 에너지 사용	-	-	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
생활 환경	8.경관	Skyline보전	○	-	지형을 고려한 배치로 위화감방지 및 주변지역과 조화될 수 있는 자연스러운 스카이라인 형성
		조망권 확보	○	건물배치 계획변화에 따라 경관 변화 예상	주변과 조화될 수 있는 건축물 계획 수립
		가로녹시율 35%	-	-	-
	9.휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	-	본 사업 시행으로 입주민들에게 휴식 및 여가공간이 제공될 수 있도록 계획하여 긍정적인 영향
	10.보행 친화공간	보행자전용도로 계획수립	○	대로변 보도 설치	보행공간 확보로 접근성 향상
		자전거전용도로 계획수립	○	- 계획구역 내 자전거도로 없음 - 남부순환로에 보도와 함께 자전거도로 확보	주민 편의를 위해 자전거도로 확보토록 계획
		자전거보관소 15대/100unit	○	자전거보관시설 열악	주민 편의를 위해 자전거보관소를 확보토록 계획
추가	11.물순환	우수유출 저감	○	계획구역은 현재 아파트로 이용되고 있으며, 평탄한 지형으로 구성되어 있음	투수성 지반 확보, 침투성 포장을 통한 우수유출 저감
	12.소음 및 진동	소음 65dB(A) 이하	○	공사중 인근 주거시설에 공사장비 가동에 따라 소음 65dB(A) 이상 발생 예상	생활소음 규제기준이하를 유지하기 위해 가설방음판넬 설치 등의 저감방안 이행 후 공사시행
	13.폐기물	건설폐기물 재활용	○	공사시 건설폐재 및 폐유, 생활폐기물 발생	- 건설폐기물은 성상별로 분리하여 재활용토록하며, 폐유는 별도시설에 보관후 전량 위탁처리 - 생활폐기물은 분리수거 후 관할구역 행정지침에 따라 처리

○ 지구단위계획 결정(변경)(안)

가. 지구단위계획 결정조서

구 분	지구단위계획구역 명칭	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
			기 정	변 경	변경후		
기정	은마아파트 재건축사업 지구단위계획구역	강남구 대치동 316번지 일대	243,552.6	—	243,552.6	서고제51호 (23.02.16)	—

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정 : 정비계획 결정(변경)(안) 참조

(1) 용도지역·지구에 관한 계획 : 정비계획 결정(변경)(안) 참조

(2) 도시기반시설에 관한 계획 : 정비계획 결정(변경)(안) 참조

다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

(1) 가구 및 획지에 관한 결정조서

구 분	가 구	면 적(㎡)	획지			비 고
			위 치		면 적(㎡)	
기정	—	222,749.5	획지1	대치동 316번지 일대	222,749.5	공동주택 및 부대복리시설
변경	—	229,133.3	획지1	대치동 316번지 일대	229,133.3	공동주택 및 부대복리시설

(2) 건축물의 용도에 관한 결정조서

가) 허용용도

구 분	획 지	용 도	비 고
허용용도	획지1	- 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 - 주택건설기준 등에 관한 규정 제6조의 부대시설 및 복리시설	허용용도 외의 용도는 불허

나) 건축물 용도완화 계획

- 역세권 및 간선도로변에 위치한 은마아파트의 자족성 강화를 위하여 용도지역 변경 없이 역세권, 업무기능 활성화하고자 건축물 용도완화

구분	현재 제3종일반주거지역내 건축가능한 건축물	제3종일반주거지역 용도완화 계획수립	적용범위	비고
용도 완화	- 판매시설 ※ 「서울특별시 도시계획조례」 제33조에 의거 바닥면적의 합계가 2천㎡미만 (너비 20미터 이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한함) - 업무시설 ※ 「서울특별시 도시계획조례」 제33조에 의거 바닥면적의 합계가 3천㎡미만	- 용도완화 계획 — 판매시설(도매시장 제외) 및 업무시설(오피스텔 제외) 바닥면적 제한 완화 ※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제3항 및 「동법 시행령」 제46조제5항에 의거 완화	획지 1	준주거지역에서 건축가능한 판매시설, 업무시설 (오피스텔 제외) 용도 도입가능

(3) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)에 관한 결정조서

가) 건폐율 계획

구분	용도지역	건폐율(%)	비 고
획지1	제3종일반주거지역	50 이하	공동주택 및 부대복리시설

나) 용적률 계획

구분		용적률(%)					비 고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	예정법적상한 용적률	역세권 완화용적률	
기정	획지1	210 이하	230 이하	250 이하	299.9이하	—	공동주택 및 부대복리시설
변경	획지1	210 이하	230 이하	250 이하	300 이하	319.88이하	공동주택 및 부대복리시설

☐ 허용용적률 인센티브 사항

구 분	인센티브	비 고
	우수디자인	
허용용적률 인센티브	15%	총 15%

※ 추후 건축심의 등 관련 절차를 통해 변경될 수 있음

☐ 상한용적률 완화 사항

구 분		용적률 완화			비 고
		법적상한용적률 이하		법적상한용적률 초과	
		공공시설 기부채납	공공주택 건설	공공임대, 공공분양 건설	
기정	획지1	25%	49.9%	—	총 74.9%
변경	획지1	25%	50%	19.88%	총 94.88%

다) 높이 계획

구분	지역	높이기준	비 고
기정	획지1	제3종일반주거지역 118.4m 이하 (35층 이하)	공동주택 및 부대복리시설
변경	획지1	제3종일반주거지역 183.0m 이하 (49층 이하)	공동주택 및 부대복리시설

(4) 건축물의 배치 등에 관한 결정조서

구 분		적용위치	계획내용
기정	건축한계선	삼성로, 남부순환로변	• 대지경계선으로부터 8m 후퇴 (보도부속형 전면공지 3m)
		삼성로58길, 영동대로57길변	• 대지경계선으로부터 8m 후퇴 (보도부속형 전면공지 2m)
		영동대로변	• 대지경계선으로부터 3m 후퇴
	통경구간	단지 내 보차혼용통로변	• 보차혼용통로 변으로 폭원 40m 확보
변경	건축한계선	삼성로, 남부순환로변	• 대지경계선으로부터 8m 후퇴 (보도부속형 전면공지 3m, 휴식공간형 전면공지 5m)
		삼성로58길, 영동대로57길변	• 대지경계선으로부터 8m 후퇴 (보도부속형 전면공지 2m, 휴식공간형 전면공지 6m)
		영동대로변	• 대지경계선으로부터 3m 후퇴
	통경구간	단지 내 보차혼용통로변	• 보차혼용통로 변으로 폭원 40m 확보

라. 기타사항에 관한 결정

(1) 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분		적용위치	계획내용
기정	전면 공지	삼성로, 남부순환로변	• 건축한계선으로 조성되는 공간 8m 중 일부 보도부속형 전면공지로 조성 - 폭원 : 3m
		삼성로58길, 영동대로57길변	• 건축한계선으로 조성되는 공간 8m 중 일부 보도부속형 전면공지로 조성 - 폭원 : 2m
변경	전면 공지	삼성로, 남부순환로변	• 건축한계선으로 조성되는 공간 8m 중 일부 보도부속형 전면공지로 조성 - 폭원 : 3m • 건축한계선으로 조성되는 공간 8m 중 일부 휴식공간형 전면공지로 조성 - 폭원 : 5m
		삼성로58길, 영동대로57길변	• 건축한계선으로 조성되는 공간 8m 중 일부 보도부속형 전면공지로 조성 - 폭원 : 2m • 건축한계선으로 조성되는 공간 8m 중 일부 휴식공간형 전면공지로 조성 - 폭원 : 6m

(2) 교통처리에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계획내용
차량출입 불허구간	삼성로, 남부순환로, 영동대로변	• 간선도로변 원활한 교통 흐름을 위한 차량출입불허구간 지정
	삼성로58길, 영동대로57길변	• 이면도로변 원활한 교통 흐름을 위한 차량출입불허구간 지정
보차혼용통로	단지 내	• 보차혼용통로에 대해서는 공공이 자유롭게 이용할 수 있도록 상시 개방하여야 하며, 일반차량 통행에 영향을 주는 차단기 등 어떠한 지장물(공작물)도 설치할 수 없음 • 보차혼용통로에 대해서는 공공이 자유롭게 이용할 수 있도록 지역권 설정 (지역권자 : 강남구청장) - 폭원 : 15m 이상(세부 상세도 참고)

(3) 환경관리계획

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연 환경	1. 생태 면적률	30%	○	• 자연지반녹지, 옥상녹화 등을 계획하여 생태면적률 30% 이상으로 목표기준 설정	• 본 계획구역의 개발계획에 대한 생태면적률 산출결과, 피복유형과 식재유형을 고려하여 30.12%로 계획
	2. 녹지 네트워크	녹지평가	○	• 계획구역은 현재 녹지의 연결성은 없는 것으로 조사됨	• 계획구역 내 녹지 2개소를 외부 녹지와 연계될 수 있도록 녹지계획수립
	3. 지형변동	절성토비율 20%미만	○	• 계획구역은 평탄지로 구성 • 부지조성시 절·성토에 따른 토량발생 예상	• 지나친 절·성토 금지 • 발생토량은 토석정보 공유시스템을 통해 처리
		지형변동비율 30%미만	○	• 부지조성에 따른 지형의 물리적 변화는 크지 않을 것으로 판단됨	• 평탄지형에 준용한 계획 수립
	4.비오톱	비오톱유형3등급	○	• 비오톱 유형평가도는 3등급 (98.5%), 4등급(1.5%), 개별비오톱 평가도는 평가제외 등급으로 구성되어 있음	• 녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화
생활 환경	5.일조	총 4시간 또는 연속 2시간 확보	△	• 계획대상 아파트의 일조환경에 대한 수인한도 만족세대는 약 50.4%로 동일 규모 아파트 대비 평균적인 일조환경으로 예측 됨	• 서울시 건축조례에 준하여 일조 시간을 확보할 수 있도록 계획
	6. 바람 및 미기후	바람길 확보	○	• 서울시 주풍향인 서풍으로 인하여 계획구역 부지내로 찬공기가 유입됨	• 바람길 확보가 가능토록 건축배치계획 수립
	7. 에너지	에너지절약계획 수립	○	• 에너지사용량 증가	• 청정연료 사용 • 에너지절약형 설계기법 도입
		신재생에너지 사용	-	-	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
생활 환경	8. 경관	Skyline보전	○	—	• 지형을 고려한 배치로 위화감방지 및 주변지역과 조화될 수 있는 자연스러운 스카이라인 형성
		조망권 확보	○	• 건물배치 계획변화에 따라 경관 변화 예상	• 주변과 조화될 수 있는 건축물 계획 수립
		가로녹시율 35%	—	—	—
	9. 휴식 및 여가공간	휴식여가공간 최대확보	○	—	• 본 사업 시행으로 입주민들에게 휴식 및 여가공간이 제공될 수 있도록 계획하여 긍정적인 영향
	10. 보행 친화공간	보행자전용도로 계획수립	○	• 대로변 보도 설치	• 보행공간 확보로 접근성 향상
		자전거전용도로 계획수립	○	• 계획구역 내 자전거도로 없음 • 남부순환로에 보도와 함께 자전거도로 확보	• 주민 편의를 위해 자전거도로 확보토록 계획
		자전거보관소 15대/100unit	○	• 자전거보관시설 열악	• 주민 편의를 위해 자전거보관소를 확보토록 계획
추가	11. 물순환	우수유출 저감	○	• 계획구역은 현재 아파트로 이용되고 있으며, 평탄한 지형으로 구성되어 있음	• 투수성 지반 확보, 침투성 포장을 통한 우수유출 저감
	12. 소음 및 진동	소음 65dB(A) 이하	○	• 공사중 인근 주거시설에 공사장 비 가동에 따라 소음 65dB(A) 이상 발생 예상	• 생활소음 규제기준 이하를 유지하기 위해 가설방음판넬 설치 등의 저감방안 이행 후 공사시행
	13. 폐기물	건설폐기물 재활용	○	• 공사시 건설폐재 및 폐유, 생활 폐기물 발생	• 건설폐기물은 성상별로 분리하여 재활용토록하며, 폐유는 별도시설에 보관후 전량 위탁처리 • 생활폐기물은 분리수거 후 관할 구역 행정지침에 따라 처리

(3) 국민규모주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 결정조서
: 정비계획 결정(변경)(안) 참조

○ 관련법규

1) 도시 및 주거환경정비법 제15조 제1항

- 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 한다.

2) 도시 및 주거환경정비법 제15조 제2항

- 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다.

관 련 도 면

I . 위치도

II . 현황사진

III . 정비구역결정도

IV . 정비계획결정도

V . 용도지역 · 지구결정도

VI . 도시기반시설 결정도

VII . 건축배치도

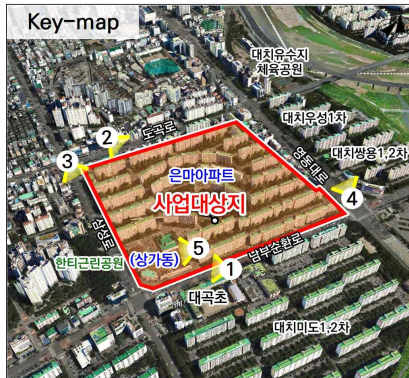
VIII . 교통처리계획도

■ 관련도면

I. 위치도

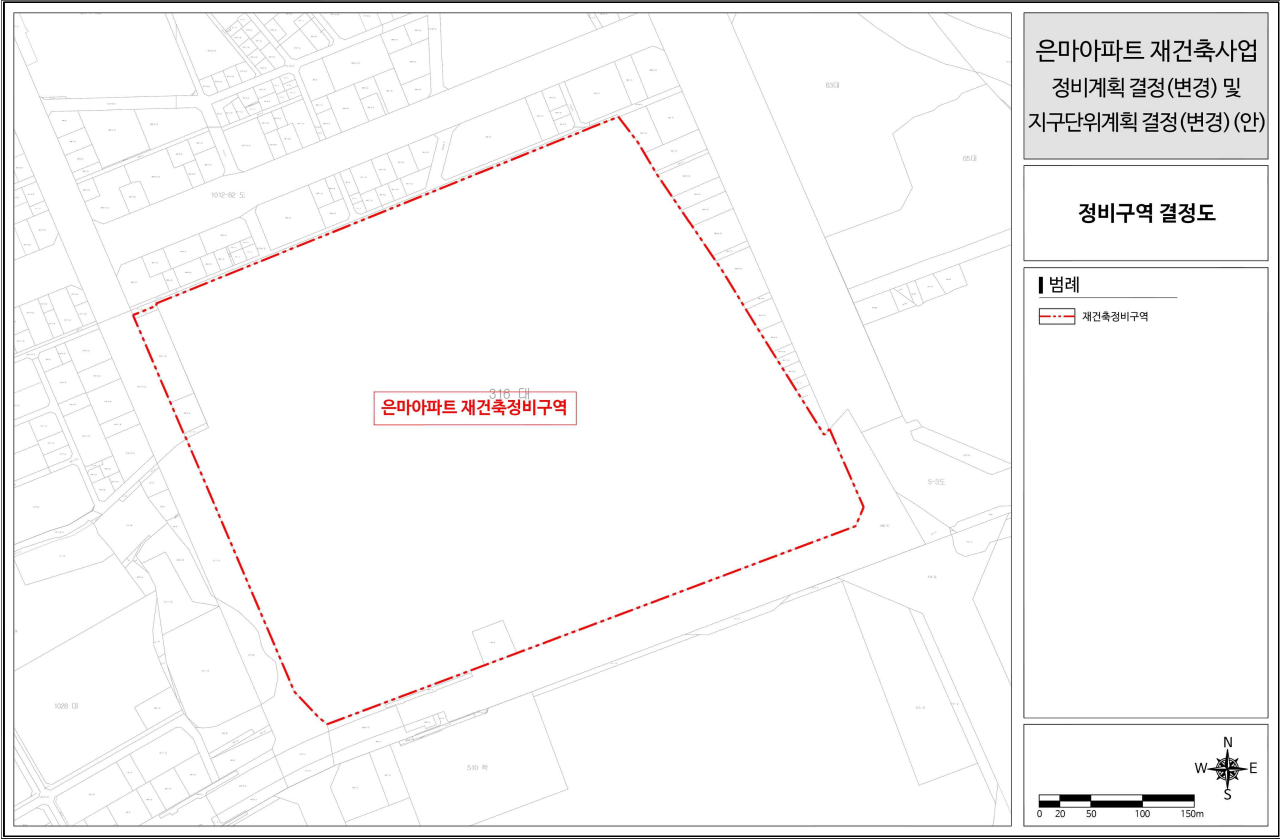


Ⅱ. 현황사진



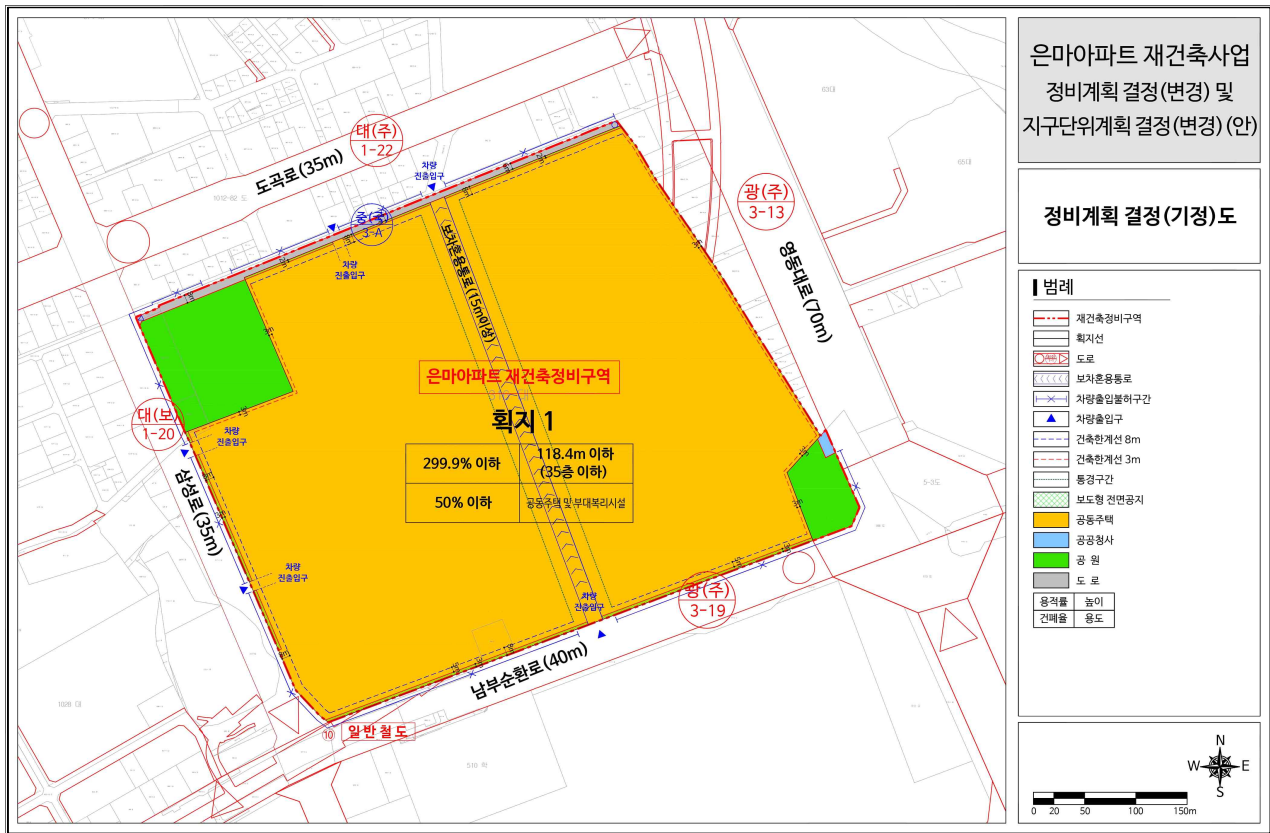
대상지 주변현황

Ⅲ. 정비구역결정도

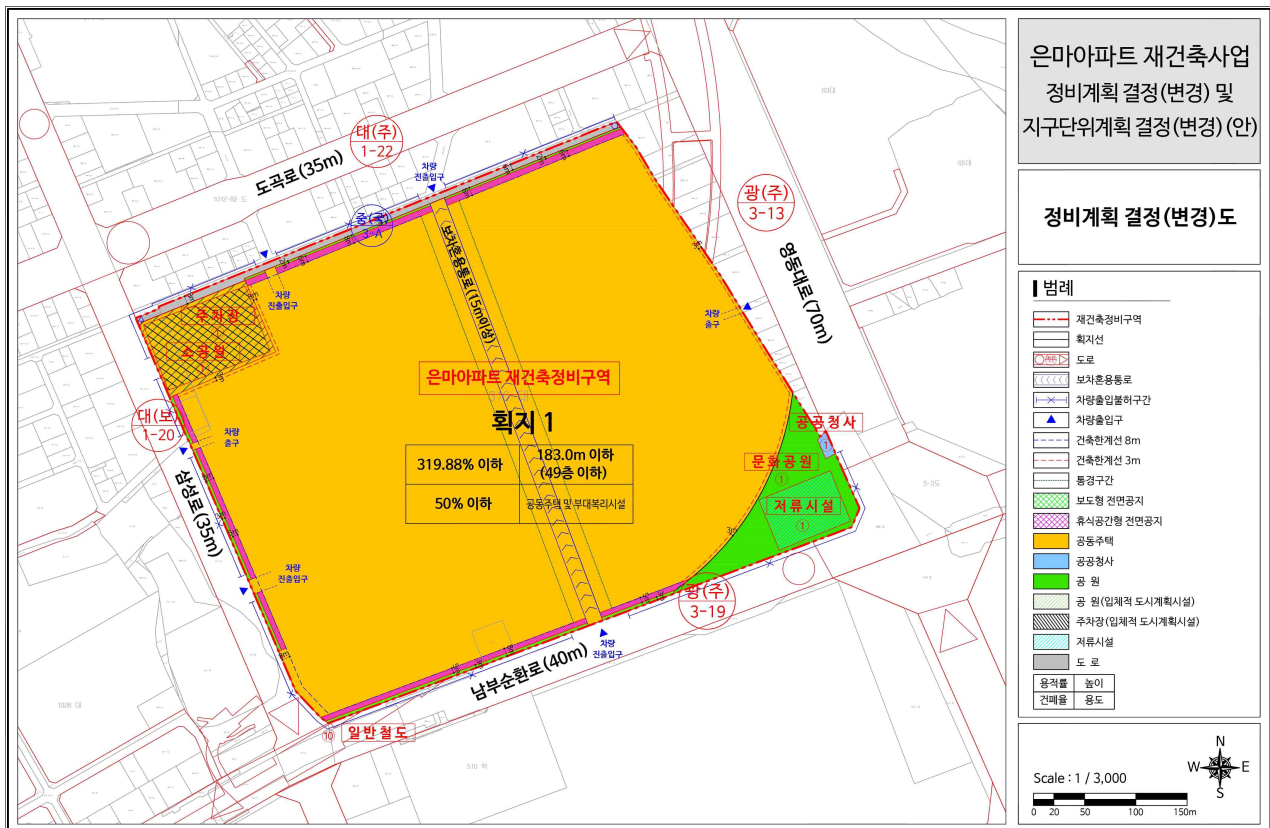


Ⅳ. 정비계획결정도

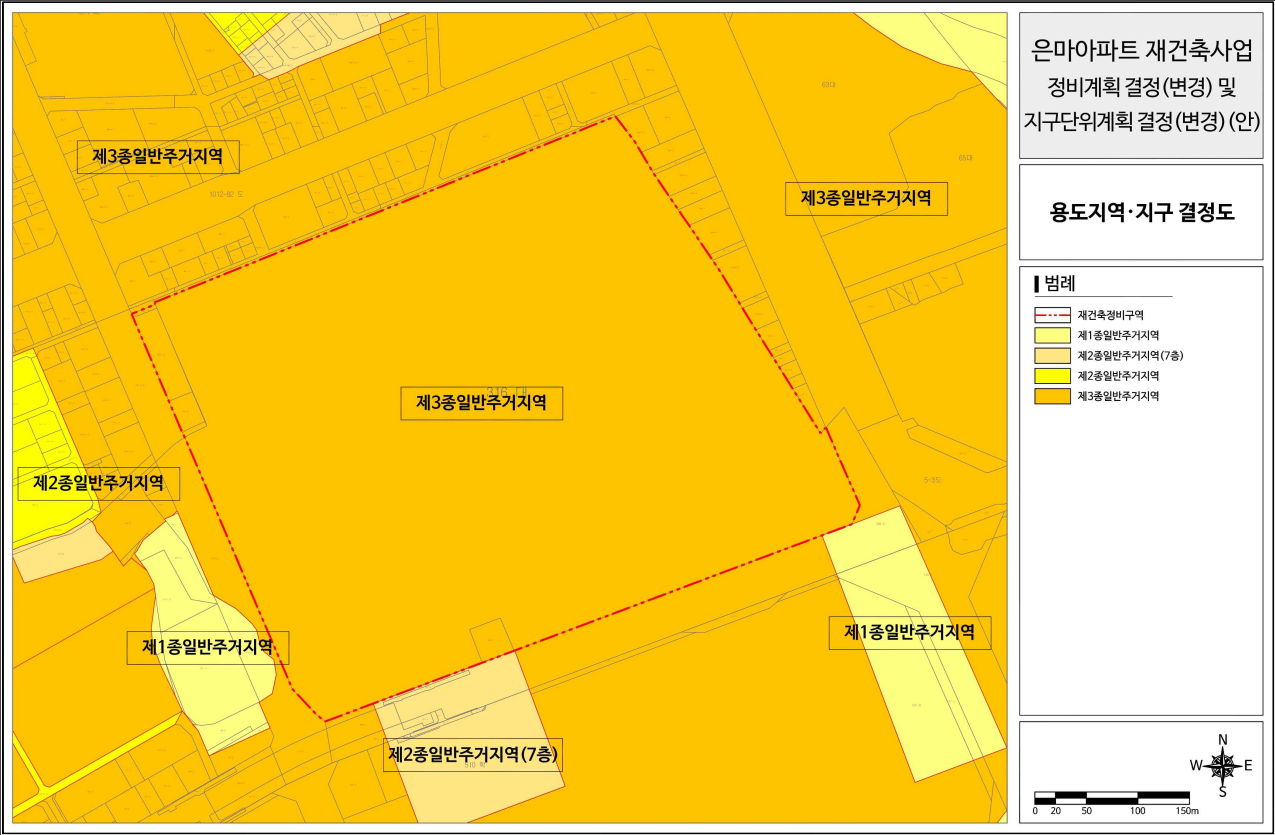
■ 기 정



■ 변 경(안)

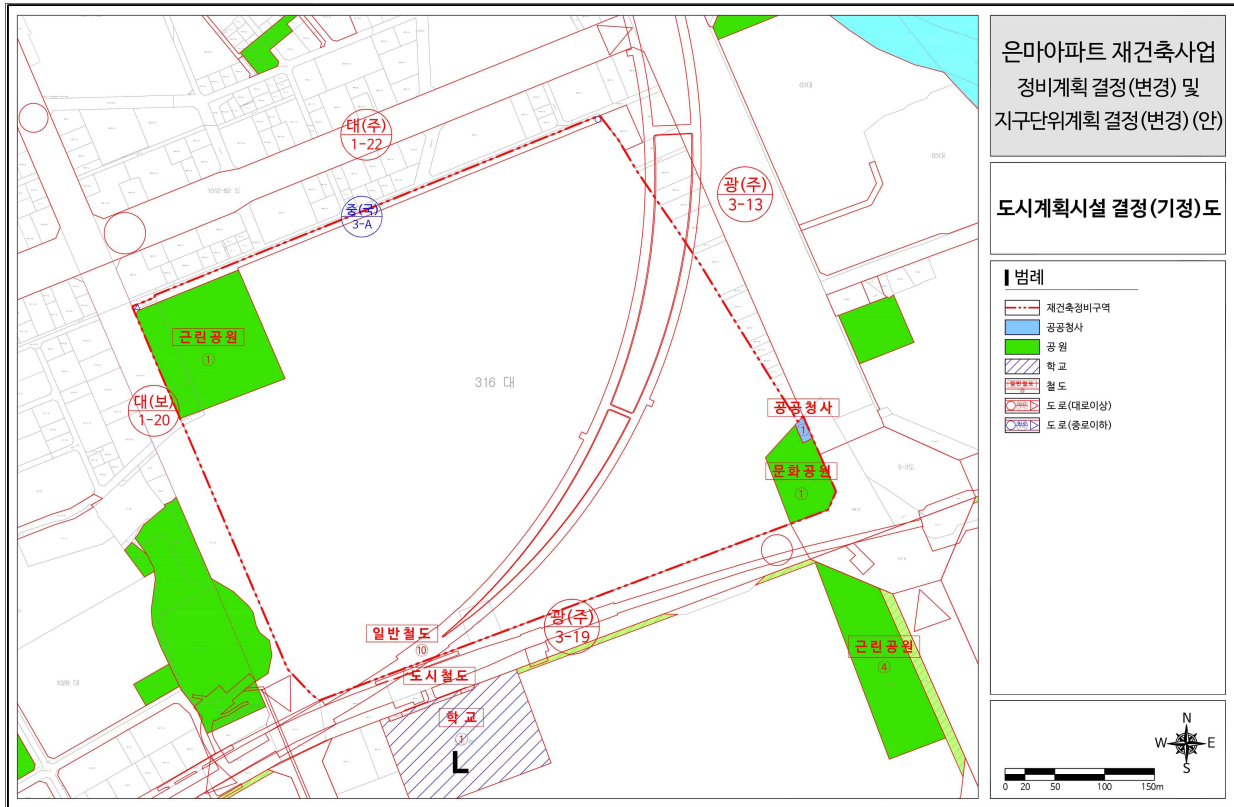


V. 용도지역, 지구결정도

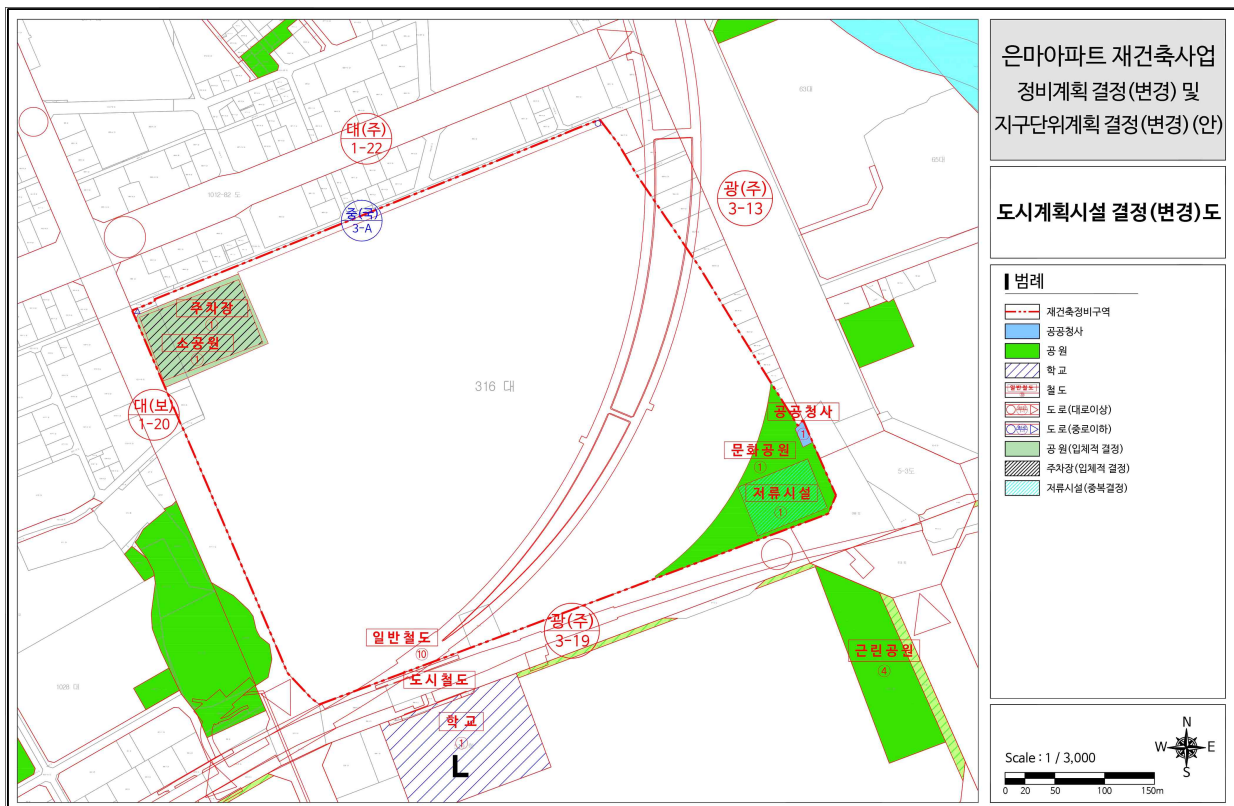


Ⅵ. 도시기반시설 결정도

■ 기 정



■ 변 경(안)



Ⅶ. 건축배치도

■ 기 정



■ 변 경(안)



■ 기 정

