대치우성1차 · 쌍용2차아파트 통합재건축 정비계획 결정(변경)을 위한 의견청취(안)

심 사 보 고 서

의안 번호	443

2024. 11. 27.

경제도시위원회

1. 심사경과

가. 제출일자 및 제출자 : 2024. 11. 4. 강남구청장(재건축사업과)

나. 상정의결

- 제323회 강남구의회 제2차 정례회 경제도시위원회 제4차 회의(2024. 11. 27.)

“ 원안채택 ”

2. 제안이유(제안설명 : 도시환경국장 김동구)

○ 대치우성1차 · 쌍용2차 아파트 재건축사업 정비계획 결정(변경)(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제 15조 규정에 따라 구의회 의견을 청취하고자 함

3. 주요내용

가. 정비계획 결정(변경)(안)

- 아파트지구 면적 변경(28,793.0㎡ , 24,484.4㎡→ 변경후 54,358.4㎡)
- 토지등소유자별 분담금 추산액 재산출

- 도시기반시설설치계획(도로, 공원, 녹지, 공동이용시설, 건축물) 결정
- 교통처리, 환경보전 및 재난방지, 환경성검토 등 결정

나. 지구단위계획 결정(변경)(안)

- 용적률, 건축선, 교통처리, 환경관리 등 결정

4. 추진 경위

○ 1983. 대치 쌍용2차 아파트 사용승인

○ 1984. 대치 우성1차 아파트 사용승인

○ 2015. 7. 대치 쌍용2차 조합설립인가

○ 2017. 1. 대치 우성1차 조합설립인가

○ 2023.10. 대치 우성1차 · 쌍용2차 아파트 통합재건축 진행

○ 2024. 7. 대치 우성1차 · 쌍용2차 아파트 통합재건축 주민제안

○ 2024. 8.~9. 서울특별시, 강남구 유관부서 협의

○ 2024. 10. 의견 공람 및 주민설명회

5. 의견 공람 결과

가. 주민 공람 기간

- 기간: 2024. 10. 18. ~ 2024. 11. 22. (30일 이상)
- 장소: 강남구청 재건축사업과, 대치2동 주민센터

나. 주민설명회

- 일시: 2024. 10. 24.(목) 15:00
- 장소: 대치4동 복합문화센터 5층 대강당

6. 참고사항

○ 관계법령

- 「도시 및 주거환경정비법」
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」
- 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」(고시)

7. 검토의견 (전문위원 이주현)

○ 정비계획(안) 개요

사 업 명	대치우성1차·쌍용2차아파트 재건축 정비사업
대지위치 (구역면적)	강남구 대치동 63번지 일대(54,358.4㎡)
용도지역	◦ 제3종일반주거지역
토지이용계획 (㎡)	◦ 소 계 : 54,358.4㎡
	- 획지 : 공동주택(50,362.4㎡)
	- 정비기반시설 : 공원(3,996.0㎡)
건축계획규모	◦ 지하 3층 ~ 지상 49층 ◦ 아파트 1,332세대(임대 159세대) 및 부대복리시설
	◦ 건폐율 : 50%이하
	◦ 용적률 : 299.94%이하

• 서울특별시 강남구 재건축사업과 자료(2024.11.)

- 대치우성1차 · 쌍용2차 아파트 재건축사업 정비계획은 강남구 대치동 63번지 일대의 인접한 두 단지가 각각 재건축을 추진하다가 2023년 통합 재건축에 합의하여 면적이 소폭 늘어났고, 최고층수도 완화(기존 35층→49층, 준초고층 규모)되고, 주택공급물량도 기존보다 더 많은 1,332세대가 되었고, 기존 재건축 면적에 상가 부지가 포함되면서 1,081㎡가 늘어나 총 획지면적은 48,849㎡가 됨. 상가부지가 제척되는 대신 상가를 소유한 조합원들은 입주권을 받기로 결정되었음.

- 통합 재건축은 여러 단지를 하나로 연합하여 재건축을 추진하는 방식이어서, 사업성과 부담률이 상대적으로 좋은 편임. 기부채납 순부담률은 우성1차 11.59%, 쌍용2차 8.71%였으나, 통합 재건축 결정 후 기부채남 순부담률은 7.35%가 되었음. 토지등소유자별 분담금 추산액 산출을 위한 추정비례율은 82.03%이고, 총수입 대비 총지출은 1/3 수준으로 추정됨.
- 기존에 사업시행인가를 받은 2개 이상의 개별 재건축조합이 통합 재건축을 추진한 사례로는 국내 최초임.
- 강남구는 재건축드림지원TF를 통하여 법적·행정적 자문을 제공하였으며, 재건축 추진속도를 높이는데 기여하였음.
- 단지 내에 어린이집, 작은 도서관, 돌봄센터, 어린이 실내놀이터, 운동시설, 세대창고, 근린생활시설 등이 들어설 예정임.

❍ 향후 계획

향후 계획	기존조합 해임 및 통합조합 창립총회 개최
	정비계획 입안 제안 (강남구 → 서울시)
	市도시계획위원회 심의
	정비계획 결정 고시

• 서울특별시 강남구 재건축사업과 자료(2024.11.)

- 각 조합들은 조속한 시일 내에 통합조합 창립총회를 개최할 계획이라고 하였음.
- 관리책임부서가 향후에도 진행 상황을 잘 공유하고, 주민들의 의견을 반영하여 재건축이 신속하게 이루어질 수 있도록 책임감 있게 사업 집행을 해주는 것이 바람직하다고 생각됨.

8. 질의 및 답변 요지

○ 질 의 : 대치우성1차・쌍용2차아파트 재건축은 각 각 사업시행계획 인가고시 후 2023년 10월 통합재건축 진행을 준비하고 주민 제안으로 통합재건축을 위한 정비계획안이 제출되어 진행 중임. 전국 최초의, 모범적인 사례인데 인센티브가 있나

○ 답 변 : 별도의 인센티브는 없음. 통합 추진이 주민공동시설, 커뮤니티시설에서 많은 장점이 있음.

○ 질 의 : 통합 추진하며 기부채납이 많이 준 것으로 보이는 데, 이유가 무엇인가

○ 답 변 : 기존 계획에서는 상가를 제척하다 보니 도로를 기부채납하는 것이 많았는데 단지가 통합하여 추진되면서 그 도로가 핵지로 바뀌면서 기부채납 순부담이 줄어듦. 또 임대주택을 늘리면서 기부채납이 많이 감소함

○ 질 의 : 대치1동아파트의 경우 아파트 건축 당시 지하수는 계획에 없었는데 발견되어 지하수가 하수로 분류되어 하수처리 관리비가 발생함. 이번 재건축단지처럼 천변이 가까운 지역은 지하수를 바로 천변으로 빼서 하수로 처리하지 않아도 되지 않은가

○ 답 변 : 가능여부를 법적 검토를 하겠음. 가능하다면 추진하여 입주주민에 도움이 될 수 있도록 하겠음

○ 질 의 : 영동대로변으로 녹지가 배치되어 있는데 도보 활성화 등을 위해서는 상가 등이 필요하지 않은가. 서울시 경관 조례가 있으나 강남구 경관 조례는 없음. 구의 경관 조례 제정이 도시경관 관리 등에 필요하지 않은가

○ 답 변 : 경관 조례를 통해서는 단지별 특성을 만족하기 어렵고 단지여건이 모두 상이해 선언적인 의미밖에 안 되는 한계가 우려

됨. 서울시의 다양한 기준이 적용되므로, 구의 경관 조례 필요성에 대해서는 추후 검토해 보겠음

9. 토론 요지 : **“없음”**

10. 심사 결과 : **“원안채택”**

11. 소수의견의 요지 : **“없음”**

12. 기타 사항 : **“없음”**

붙임 : 대치우성1차 · 쌍용2차아파트 통합재건축 정비계획 결정(변경)을 위한 의견청취(안)

대치우성1차·쌍용2차아파트 통합재건축 정비계획 결정(변경)을 위한 의견청취(안)

의 안 번 호	443

제출연월일: 2024. 11. 4.
제 출 자: 강남구청장
제출부서: 재건축사업과

1. 안 건 명 : 대치우성1차·쌍용2차아파트 통합재건축 정비계획 결정(변경)(안)

2. 제안이유

◯ 대치우성1차 · 쌍용2차 아파트 재건축사업 정비계획 결정(변경)(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제 15조 규정에 따라 구의회 의견 청취하고자 함

3. 의견청취(안)

◯ 위 치 : 강남구 대치동 63번지, 65번지(면적 : 54,358.4㎡)

◯ 정비사업의 명칭 : 대치우성1차 · 쌍용2차 아파트 재건축정비사업

◯ 정비계획 결정(변경)(안)

가. 정비사업의 시행에 관한 계획

구분	정비사업 명칭		위치	면 적(㎡)			비 고
	기정	변경		기정	변경	변경후	
변경	대치우성1차아파트 재건축정비사업	대치우성1차·쌍용2차 아파트 재건축사업	대치동 63번지 일대	28,793.0	증) 1.081.0	54,358.4	우성1차상가 부지 포함에 따른 정비구역 면적 증가
	대치쌍용2차아파트 재건축정비사업			24,484.4			

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

나. 토지이용에 관한 계획

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

※ 순부담률 : 7.35%(정비기반시설 토지 기부채납 : 공원(3,996.0㎡))

다. 용도지역、지구 조서

(1) 용도지역에 관한 도시관리계획 결정조서

구 분		면 적(㎡)			비 고
		기정	변경	변경후	
계		53,277.4	증) 1,081.0	54,358.4	
주거지역	**제3종일반주거지역**	53,277.4	증) 1,081.0	54,358.4	

※ 구역계 변경에 따른 용도지역 면적 변경임

라. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정비례율

◦ 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100%
◦ 추정비례율 : 82.03%
⇛ (27,888억 - 9,019억) / 23,004억 × 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 부동산시장 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	-
	우성 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	-
	쌍용 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	

추정분담금 산출

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

구분	주택형 (전용㎡)	종전 자산가액 예시 (백만원)	예상 권리가액 (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.

※ 관리처분계획인가 시 개별 문건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변동될 수 있음

마. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

(1) 도로 결정조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	광로	3	13	70~73	주간선도로	3,630 (280)	청담동 영동교남단	광장 86호	일반도로	'71.4.7 (건고 198)	-
변경	광로	3	13	70	주간선도로	3,630 (280)	청담동 영동교남단	광장 86호	일반도로	'71.4.7 (건고 198)	
기정	대로	1	22	35~38	주간선도로	4,625 (97)	역삼동 광호리	삼성동 대1-3	일반도로	'71.4.7 (건고 198)	-
변경	대로	1	22	35	주간선도로	4,625 (97)	역삼동 광호리	삼성동 대1-3	일반도로	'71.4.7 (건고 198)	
폐지	소로	3	A	6	집산도로	118	광로3-13	대치동63	일반도로	'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	집산도로	264 (264)	광로3-13	대로3-70	일반도로	'13.10.4 (서고 326)	-
변경	중로	2	(1)	15	집산도로	264 (264)	광로3-13	대로3-70	일반도로	'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 결정조서

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)

바. 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	획지 1	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	
		작은 도서관			203.0	356.8	459.8	816.7	감) 576.7	240.0	
		주민공동시설		-	-	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	
		주민운동시설		-	-	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	

※ 향후 건축위원회심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택 조례」 규정에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

사. 기존 건축물의 정비、개량에 관한 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

아. 건축물에 관한 계획

(1) 건축시설계획

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는 획지구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">주된용도</th><th rowspan="2">건폐율(%)</th><th colspan="2">용적률(%)</th><th rowspan="2">높이(층/m)</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>기준</th><th>면적(㎡)</th><th>정비계획</th><th>예정법적상한</th></tr>
<tr><td rowspan="2">기정</td><td>대치우성1차아파트 주택재건축정비구역</td><td>28,793.0</td><td>획지1</td><td>25,456.0</td><td>대치동 63번지</td><td>공동주택 및 부대복리시설</td><td>50 이하</td><td>250 이하</td><td>299.99 이하</td><td>최고35층 /110m이하</td></tr>
<tr><td>대치쌍용2차아파트 주택재건축정비구역</td><td>24,484.4</td><td>획지1</td><td>22,351.8</td><td>대치동 65번지</td><td>공동주택 및 부대복리시설</td><td>30 이하</td><td>250 이하</td><td>299.82 이하</td><td>최고35층 /110m이하</td></tr>
<tr><td>변경</td><td>대치우성1차·쌍용2차 아파트 재건축구역</td><td>54,358.4</td><td>획지1</td><td>50,362.4</td><td>대치동 63번지 일원</td><td>공동주택 및 부대복리시설</td><td>50 이하</td><td>250 이하</td><td>299.94 이하</td><td>최고49층 /175m이하</td></tr>
</table>

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 보행불편 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 형태 조성	

(2) 용적률 계획

[기 정]

<table>
<tr><th colspan="3">구분</th><th colspan="6">산정내용</th></tr>
<tr><td colspan="2">토지이용계획(㎡)</td><td>합계</td><td>대지면적</td><td>신설 기반시설</td><td>신설 기반시설내 국공유지</td><td colspan="2">대지내 용도폐지되는 기존 기반시설·국공유지</td></tr>
<tr><td></td><td>우성1차</td><td>28,793.0</td><td>25,456.0</td><td>3,337.0</td><td>-</td><td colspan="2">-</td></tr>
<tr><td></td><td>쌍용2차</td><td>24,484.4</td><td>22,351.8</td><td>2,132.6</td><td>-</td><td colspan="2">-</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="6">용적률</td><td rowspan="3">우성1차</td><td>기준</td><td colspan="5">• 210.0%</td></tr>
<tr><td>허용</td><td colspan="5">
<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>인센티브(용적률)</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>녹색건축물 에너지효율등급</td><td>▸에너지효율인증1+등급
▸녹색건축인증최우수등급</td><td>6%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>지능형 건축물</td><td>▸3등급</td><td>9%</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td>15%</td><td>-</td></tr>
</table>
• 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
<table>
<tr><td>α토지</td><td>= 공공시설 등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 부지 면적
= 3,337㎡ / (28,793-3,337)㎡ = 0.1310</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>법적 상한</td><td colspan="5">• 299.99%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">쌍용2차</td><td>기준</td><td colspan="5">• 210.0%</td></tr>
<tr><td>허용</td><td colspan="5">
<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>인센티브(용적률)</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td colspan="2">우수디자인</td><td>5%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>지속가능형 건축구조</td><td>▸무량판 구조</td><td>7%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>녹색건축물 에너지효율등급</td><td>▸에너지효율인증 2등급
▸녹색건축인증 우수등급</td><td>2%</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td>14%</td><td>-</td></tr>
</table>
• 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
<table>
<tr><td>α토지</td><td>= 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>
</table>
</td></tr>
<tr><td>법적 상한</td><td colspan="5">• 299.82%</td></tr>
</table>

(2) 용적률 계획

[변 경]

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th colspan="6">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 colspan="2">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 colspan="2">-</td></tr>
<tr><td colspan="2">공공시설
제공면적</td><td colspan="6">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="6">• 210.0%</td></tr>
<tr><td>허용</td><td colspan="6">
<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>인센티브(용적률)</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td colspan="2">열린단지</td><td>5%</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">돌봄시설</td><td>5%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>층간소음 해소</td><td>2등급</td><td>3%</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="2">친환경건축물</td><td>에너지효율등급 1++</td><td>3%</td><td></td></tr>
<tr><td>녹색건축 인증 우수등급</td><td>1.5%</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td>17.5%</td><td>-</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td colspan="6">• 허용용적률 = 기준용적률(210%) + 인센티브(17.5%) = 227.5%</td></tr>
<tr><td>정비
계획
(상한)</td><td colspan="6">• 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="6">•299.94% (건축계획 용적률 299.93% 반영)</td></tr>
</table>

(3) 국민규모주택의 건설에 관한 계획

[기 정]

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th colspan="5">산정내용 (우성1차)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">국민주택 규모(임대)주택 의무면적</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="5">• 49.99%(299.99% - 250.0%)</td><td></td></tr>
<tr><td>증가 연면적</td><td colspan="5">• 49.99% × 25,456.0㎡(대지면적) = 12,725.50㎡</td><td></td></tr>
<tr><td>의무면적</td><td colspan="5">• 12,725.50㎡의 1/2 이상 = 6,362.75㎡ 이상
• 국민주택규모(임대)주택 공급면적 = 6,367.40㎡ > 6,362.75㎡</td><td>기준이상</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="4">재건축 국민주택규모 (임대)주택 확보계획</td><td>건립위치</td><td>부지면적</td><td>세대수</td><td>세대규모 (전용면적㎡)</td><td>연면적(㎡)</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">획지1 (소셜믹스)</td><td rowspan="2">25,456.0</td><td>43</td><td>43.78</td><td>2,860.36</td><td></td></tr>
<tr><td>43</td><td>59.55</td><td>3,507.08</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td>86</td><td>-</td><td>6,367.44</td><td></td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th colspan="5">산정내용 (쌍용2차)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">국민주택 규모(임대)주택 의무면적</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="5">• 49.82%(299.82% - 250.0%)</td><td></td></tr>
<tr><td>증가 연면적</td><td colspan="5">• 49.82% × 22,351.8㎡(대지면적) = 11,153.66㎡</td><td></td></tr>
<tr><td>의무면적</td><td colspan="5">• 11,153.66㎡의 1/2 이상 = 5,576.83㎡ 이상
• 국민주택규모(임대)주택 공급면적 = 5,754.05㎡ > 5,576.83㎡</td><td>기준이상</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="4">재건축 국민주택규모 (임대)주택 확보계획</td><td>건립위치</td><td>부지면적</td><td>세대수</td><td>세대규모 (전용면적㎡)</td><td>연면적(㎡)</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">획지1 (소셜믹스)</td><td rowspan="2">22,351.8</td><td>45</td><td>59.61</td><td>3,694.05</td><td></td></tr>
<tr><td>25</td><td>59.93</td><td>2,060.00</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td>70</td><td>-</td><td>5,754.05</td><td></td></tr>
</table>

[변 경]

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th colspan="5">산정내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">국민주택 규모(임대) 주택 의무면적</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="5">• 49.94%(299.94%-250.0%)</td><td></td></tr>
<tr><td>증가 연면적</td><td colspan="5">• 49.94% × 50,362.4㎡(대지면적) = 25,150.98㎡</td><td></td></tr>
<tr><td>의무면적</td><td colspan="5">• 25,150.98㎡의 1/2 이상 = 12,575.49㎡ 이상
• 국민주택규모(임대)주택 공급면적 = 12,592.05㎡ > 12,575.49㎡</td><td>기준이상</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="4">재건축 국민주택규모 (임대)주택 확보계획</td><td>건립위치</td><td>부지면적</td><td>세대수</td><td>세대규모 (전용면적㎡)</td><td>연면적(㎡)</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">획지1 (소셜믹스)</td><td rowspan="2">50,362.4</td><td>50</td><td>43.95</td><td>3,332.50</td><td></td></tr>
<tr><td>109</td><td>59.95</td><td>9,259.55</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td>159</td><td>-</td><td>12,592.05</td><td></td></tr>
</table>

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

자. 교통 및 동선처리계획

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

※ 지점 및 상세 계획내용 등은 교통처리계획도 도면 참고

차. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분		산정내용
환경보전	자연환경	• 대상지의 지형 및 주변지역의 현황을 고려하여 친환경적 개발계획의 수립으로 쾌적한 주거환경 도모
	생활환경	• 대기, 수질, 폐기물, 소음.진동 등 주요 예상지점에 대한 환경영향분석, 예측 및 저감방안을 수립 후 사업시행
	사회·경제 환경	• 친환경적인 주거단지 조성계획을 수립 및 환경관리활동을 강화하여 지역주민의 민원발생 최소화
재난방지	화재	• 구역 내 화재 발생을 대비한 방화계획은 「건축법」의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리
	수해	• 우수유역을 검토하여 지구주변지역의 우수관망을 충분히 설치하도록 하며, 지구 내부로의 유입을 최소한으로 억제토록 하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획 수립
	교통	• 재해시 소방도로로서의 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부 동선체계 구축 단지 내 도로의 노상주차를 최대한 억제하여 사고발생시 교통접근이 용이하도록 계획 • 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획
	범죄예방	• 취약지역에 대한 순찰강화, 범죄 발생시 대처요령에 대한 시민 홍보

카. 환경성검토 결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연환경	생태 면적률	30%	○	• 생태면적률 30%이상 확보	• 자연지반녹지, 인공지반녹지	
	녹지 네트워크	녹지평가지표 Ⅰ	○	• 녹지평가지표 Ⅰ • 녹지면적 Ⅱ, 녹지모양 Ⅲ, 내부연결성 Ⅰ, 외부연결성 Ⅱ	• 경계부에 사면녹지를 계획함으로써 주변에 생태지역과의 단절을 예방할 수 있도록 계획	
	지형변동	절성토비율 20% 미만	○	• 완만한 지형	• 지형변화를 최소화하여 건축물을 배치토록 계획함 (현지형이용)	
		지형변동비율 30% 미만	○	• 지형 변화 최소화	• 지형에 순응한 부지정지 계획 수립	
	비오톱	3등급	○	• 비오톱유형평가 3등급	• 전반적인 녹지정책을 활용 및 추진하여 충분한 비오톱 확보	
생활환경	일조	-	○	• Sanalyst를 이용하여 일조시간 및 일영범위 해석	• 학교 및 주변주거지의 일조를 고려한 건축계획	
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	• 평균 풍속 1m/s	• 바람길 및 통경축을 고려한 건축물 배치	
	에너지	에너지절약 계획 수립	○	• 에너지사용량 및 온실가스 발생 추정	• 에너지절약성 설계기법 도입 검토	
	경관	Skyline 보전	○	• 배후 능선 및 주변 시설물과의 조화 검토	• 주변현황을 고려하여 건물 배치 및 높이설정시 자연스러운 스카이라인 계획수립	
		조망권 확보	○	• 주변 학교 및 주거지역의 조망권 보호	• 시뮬레이션을 통해 주변 학교 및 주거지를 고려한 조망권 확보	
	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대 확보	○	• 주민을 위한 휴식, 여가공간 최대 확보	• 공동이용시설 및 커뮤니티시설 설치	
	보행 친화공간	보행자 전용도로 계획수립	○	• 내부 차량동선은 보행자와 차량분리, 보행위주의 동선체계 구축	• 단지내 공공보행로 확보	
추가	먼지			• 공사 시 비산먼지에 의한 영향 예상	• 공사 시 자동식 세륜·세차시설, 살수 실시, 가설방진망, 속도제한 등 실시	
	물순환			• 운영 시 오수발생	• 기존의 주변 하수관로에 연계처리	
	폐기물			• 공사 시 및 운영 시 건설·생활·지정폐기물 및 분뇨 발생	• 분리수거 및 재활용 • 구 처리체계와 연계처리	
	소음·진동			• 공사 시 공사장비 소음 발생 • 운영 시 도로 교통소음 발생	• 가설방음판넬 설치 등 공사장 소음진동관리지침 준수 • 복층유리, 녹지공간 조성	

○ 지구단위계획 결정(변경)(안)

가. 지구단위계획 결정조서

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

구분	도면표시번호	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「지구단위계획 수립지침」규정에 따라 정비구역의 체계적·계획적 관리를 위하여 지구단위계획구역으로 결정하고자 함

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	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	

(2) 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	

(3) 건축물의 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
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

① 허용용적률 인센티브 사항

[기 정]

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

[변 경]

구 분	항 목		인센티브
보행 중심 생활 공간 조성	공공보행 통로	-	-
	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%
	고령서비스 시설	-	-
	층간소음 해소	▫ 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 ▫ 계획 : 2등급 3%	3%
환경 친화 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	역사문화 보전	-	-
	지역특화	-	-
합 계		최대 20%p 이내	17.5% 적용

※ 추후 건축심의 등 관련 절차를 통해 변경될 수 있음

② 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	

③ 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)	

라. 기타 사항에 관한 계획

(1) 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	

(2) 교통처리에 관한 계획

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

마. 환경관리계획

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연환경	생태 면적률	30%	○	• 생태면적률 30%이상 확보	• 자연지반녹지, 인공지반녹지	
	녹지 네트워크	녹지평가지표 Ⅰ	○	• 녹지평가지표 Ⅰ • 녹지면적 Ⅱ, 녹지모양 Ⅲ, 내부연결성 Ⅰ, 외부연결성 Ⅱ	• 경계부에 사면녹지를 계획함으로써 주변에 생태지역과의 단절을 예방할 수 있도록 계획	
	지형변동	절성토비율 20% 미만	○	• 완만한 지형	• 지형변화를 최소화하여 건축물을 배치토록 계획함 (현지형이용)	
		지형변동비율 30% 미만	○	• 지형 변화 최소화	• 지형에 순응한 부지정지 계획 수립	
	비오톱	3등급	○	• 비오톱유형평가 3등급	• 전반적인 녹지정책을 활용 및 추진하여 충분한 비오톱 확보	
생활환경	일조	-	○	• Sanalyst를 이용하여 일조시간 및 일영범위 해석	• 학교 및 주변주거지의 일조를 고려한 건축계획	
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	• 평균 풍속 1m/s	• 바람길 및 통경축을 고려한 건축물 배치	
	에너지	에너지절약 계획 수립	○	• 에너지사용량 및 온실가스 발생 추정	• 에너지절약성 설계기법 도입 검토	
	경관	Skyline 보전	○	• 배후 능선 및 주변 시설물과의 조화 검토	• 주변현황을 고려하여 건물배치 및 높이설정시 자연스러운 스카이라인 계획수립	
		조망권 확보	○	• 주변 학교 및 주거지역의 조망권 보호	• 시뮬레이션을 통해 주변 학교 및 주거지를 고려한 조망권 확보	
	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대 확보	○	• 주민을 위한 휴식, 여가공간 최대 확보	• 공동이용시설 및 커뮤니티시설 설치	
	보행 친화공간	보행자 전용도로 계획수립	○	• 내부 차량동선은 보행자와 차량분리, 보행위주의 동선체계 구축	• 단지내 공공보행로 확보	
추가	먼지			• 공사 시 비산먼지에 의한 영향 예상	• 공사 시 자동식 세륜·세차시설, 살수 실시, 가설방진망, 속도제한 등 실시	
	물순환			• 운영 시 오수발생	• 기존의 주변 하수관로에 연계처리	
	폐기물			• 공사 시 및 운영 시 건설·생활·지정폐기물 및 분뇨 발생	• 분리수거 및 재활용 • 구 처리체계와 연계처리	
	소음·진동			• 공사 시 공사장비 소음 발생 • 운영 시 도로 교통소음 발생	• 가설방음판넬 설치 등 공사장 소음진동관리지침 준수 • 복층유리, 녹지공간 조성	

바. 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

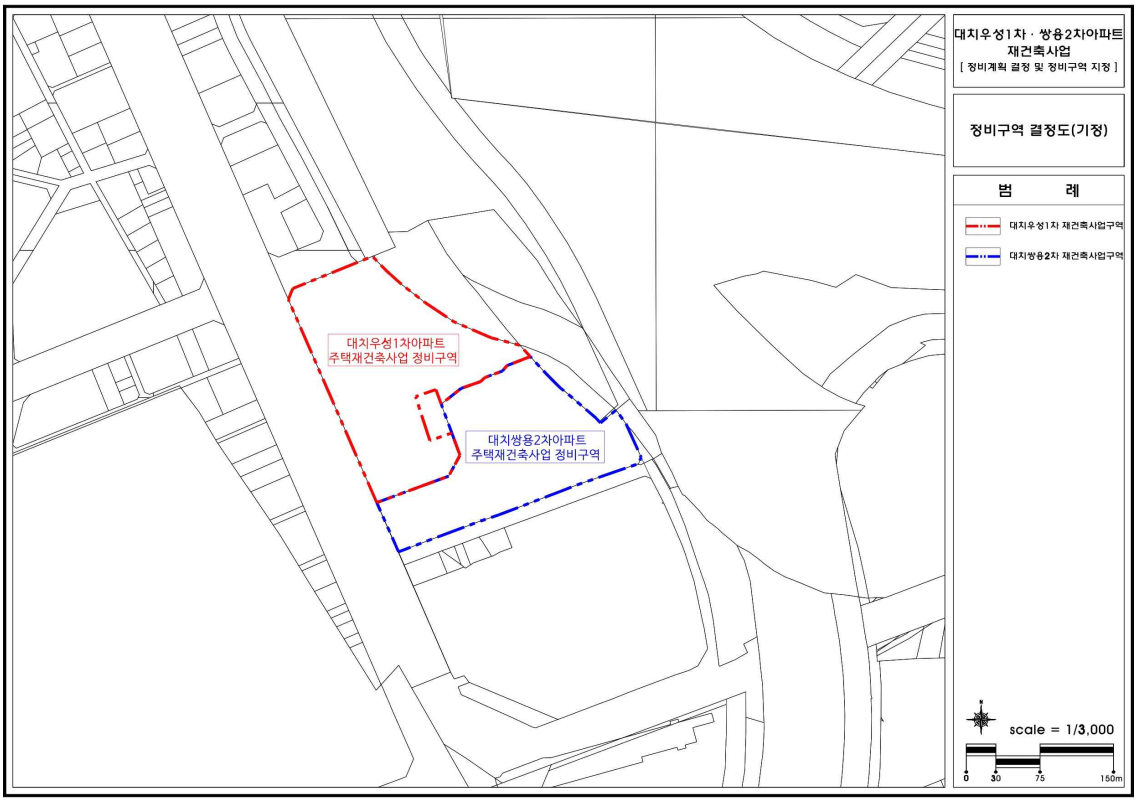
Ⅱ. 현황사진

KEY-MAP

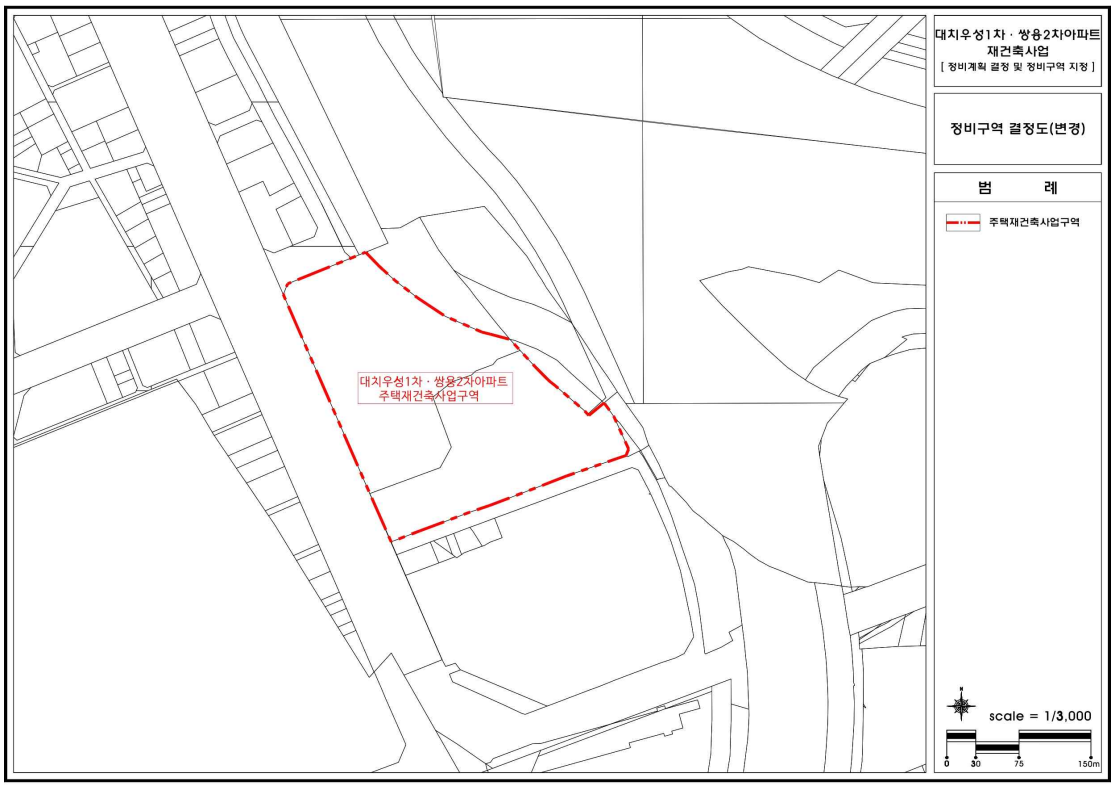
○ **현황전경**

Ⅲ. 정비구역결정도

■ 기 정

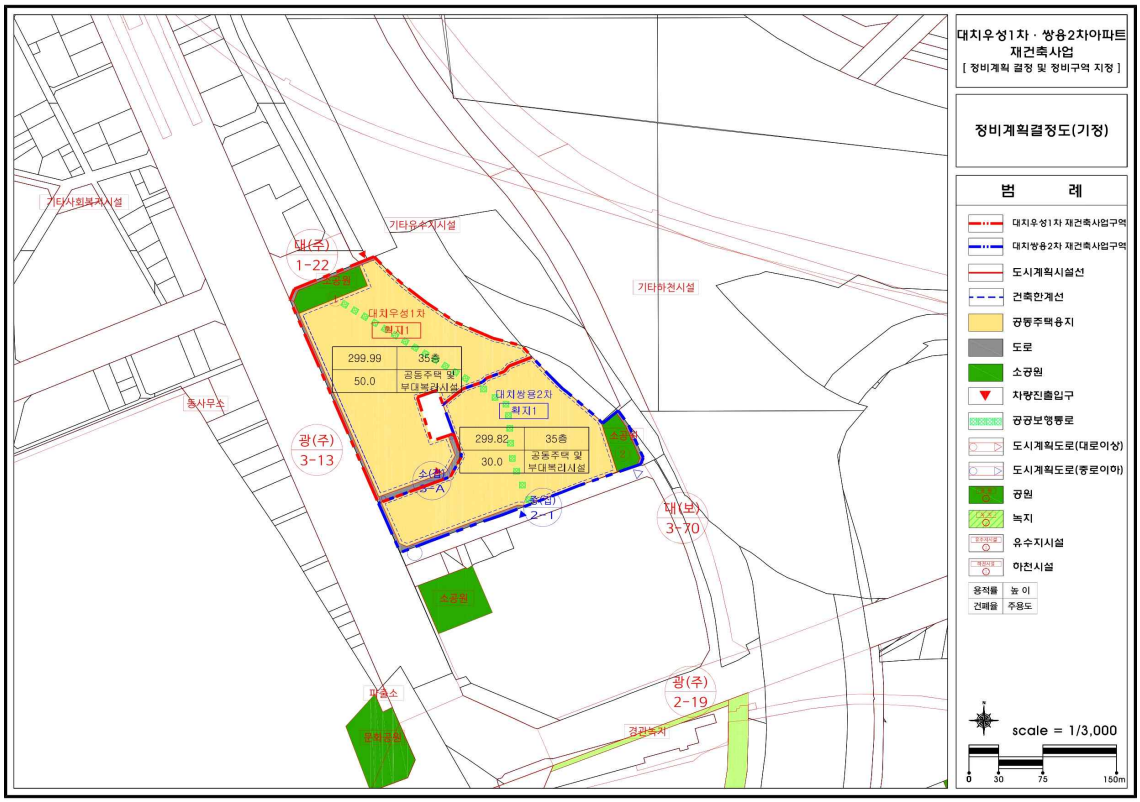


■ 변 경(안)

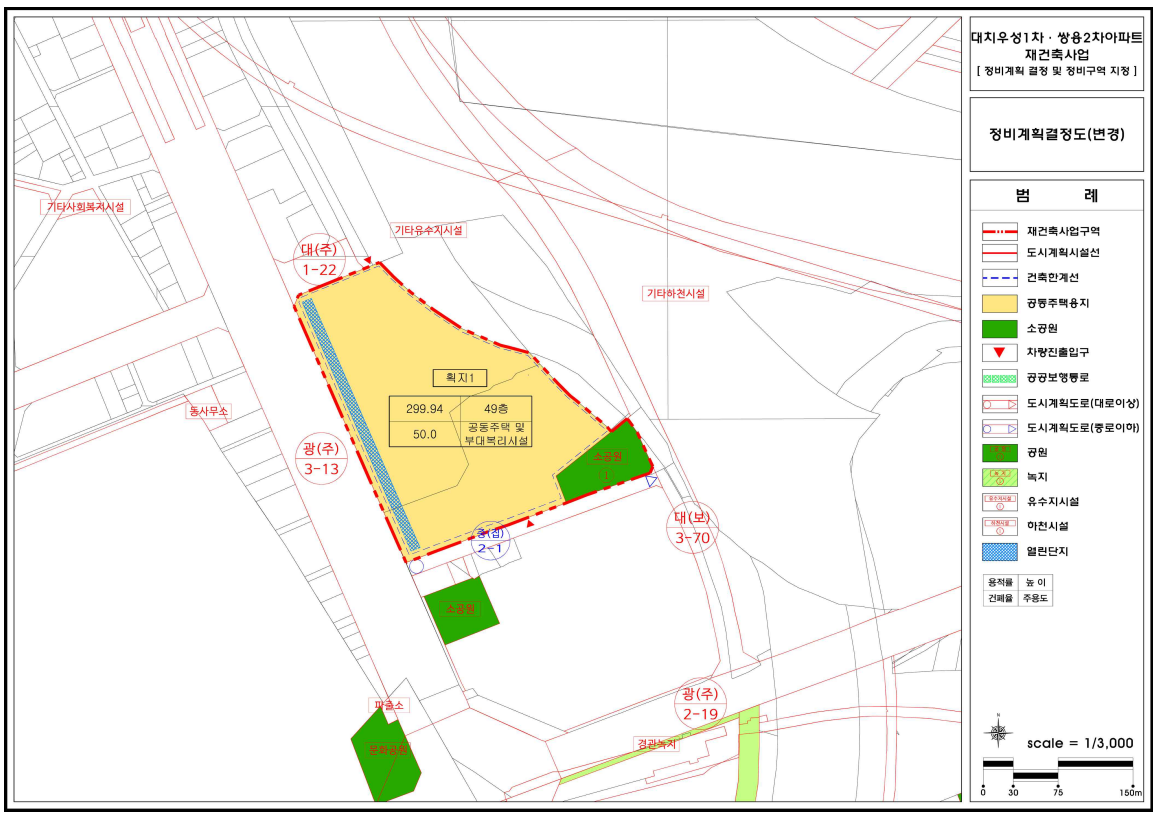


Ⅳ. 정비계획결정도

■ 기 정

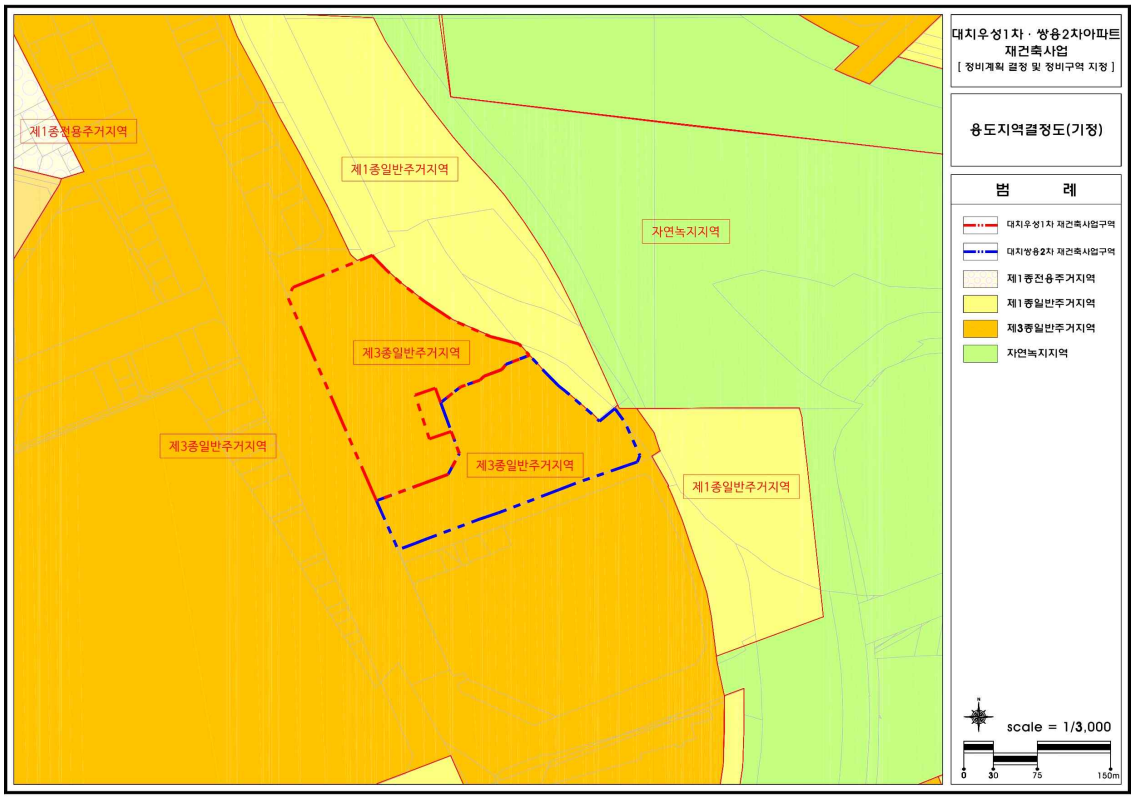


■ 변 경(안)

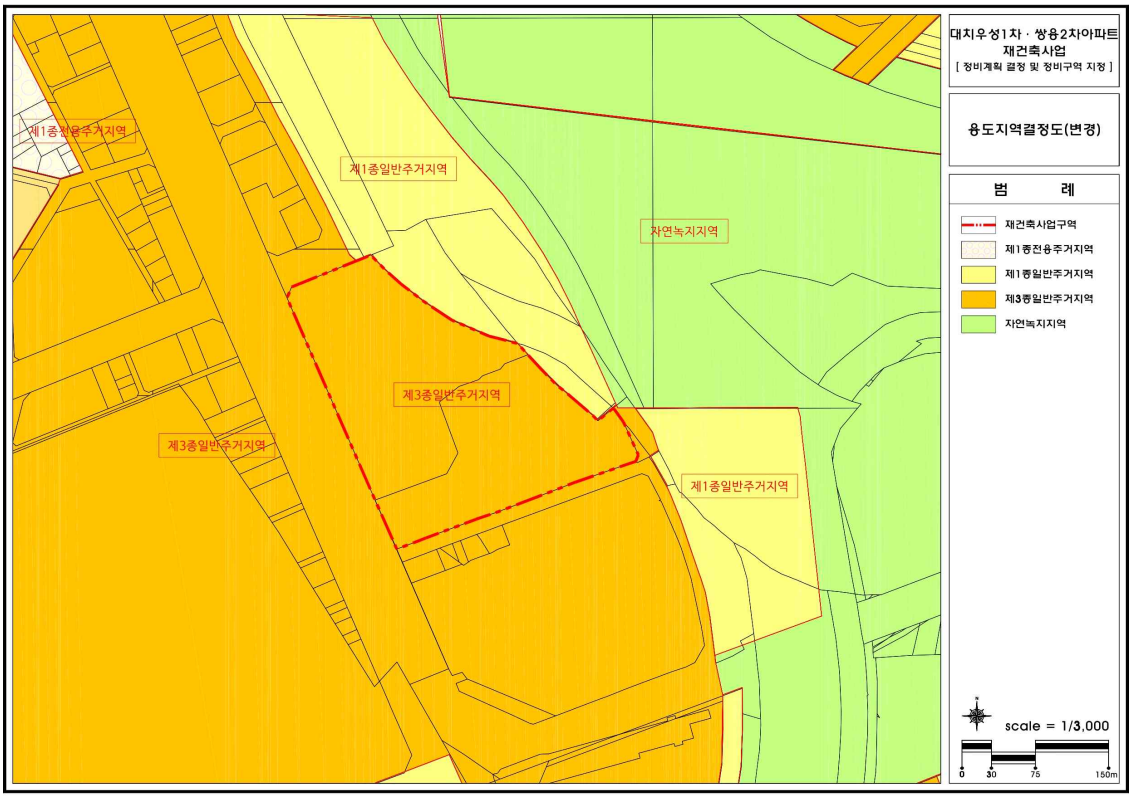


Ⅴ. 용도지역·지구결정도

■ 기 정

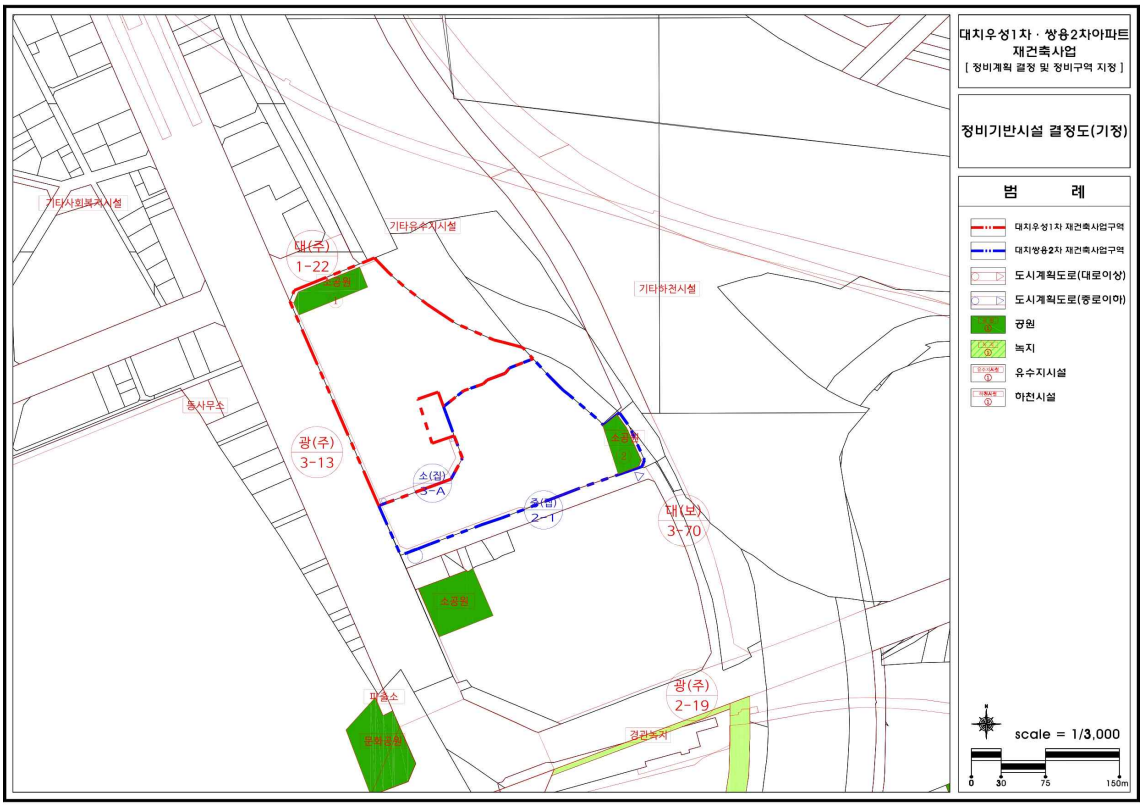


■ 변 경(안)

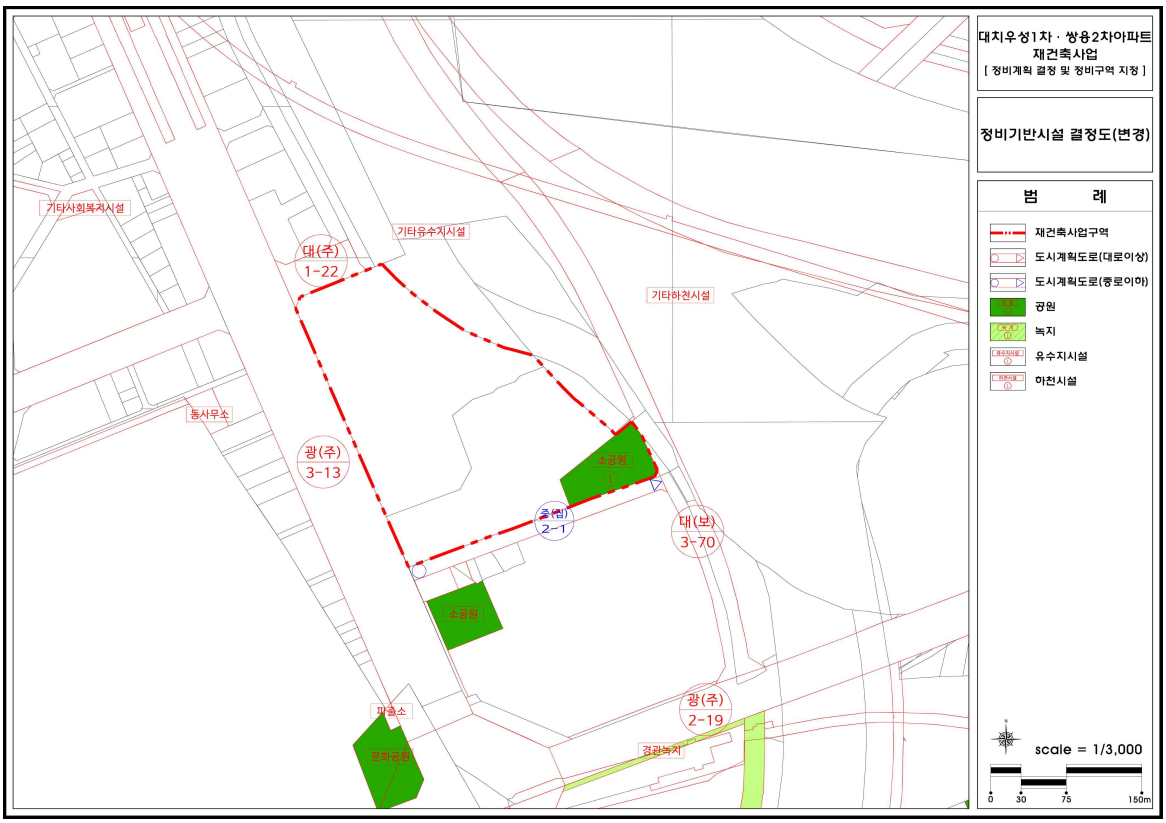


Ⅵ. 도시기반시설 결정도

■ 기 정



■ 변 경(안)



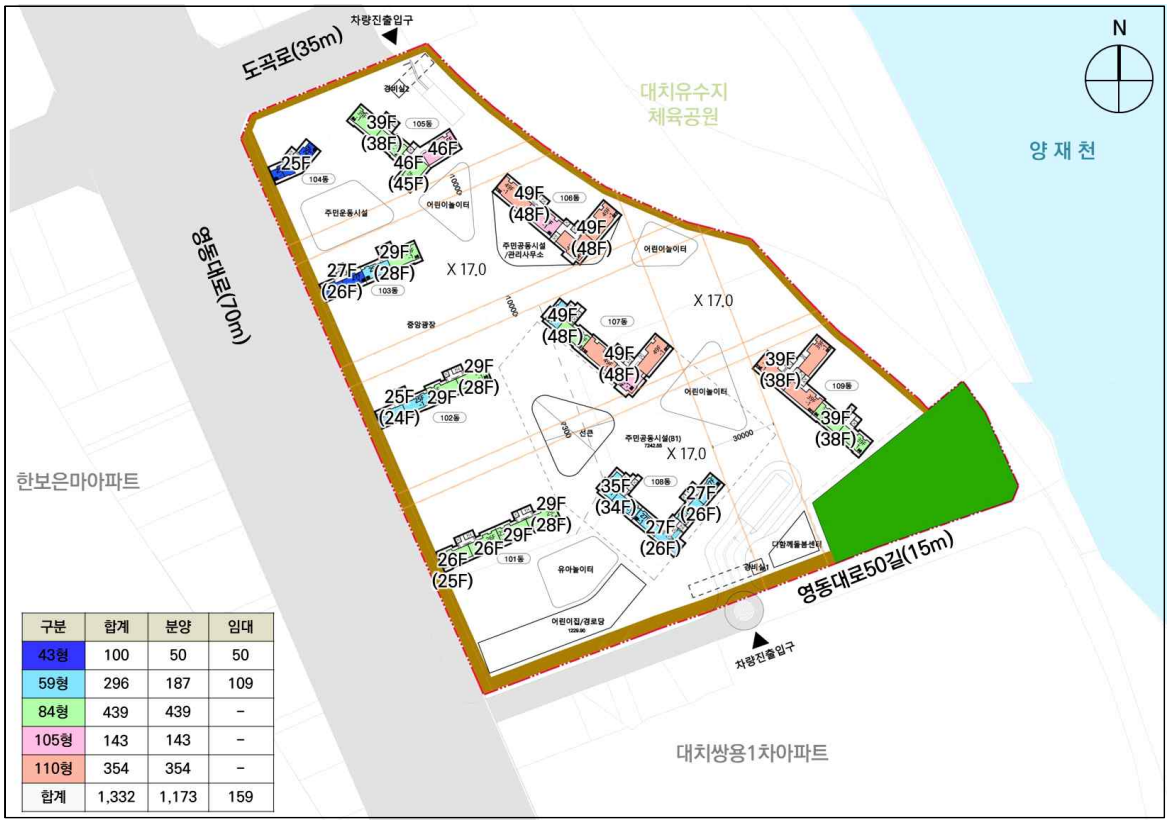
Ⅶ. 건축배치도

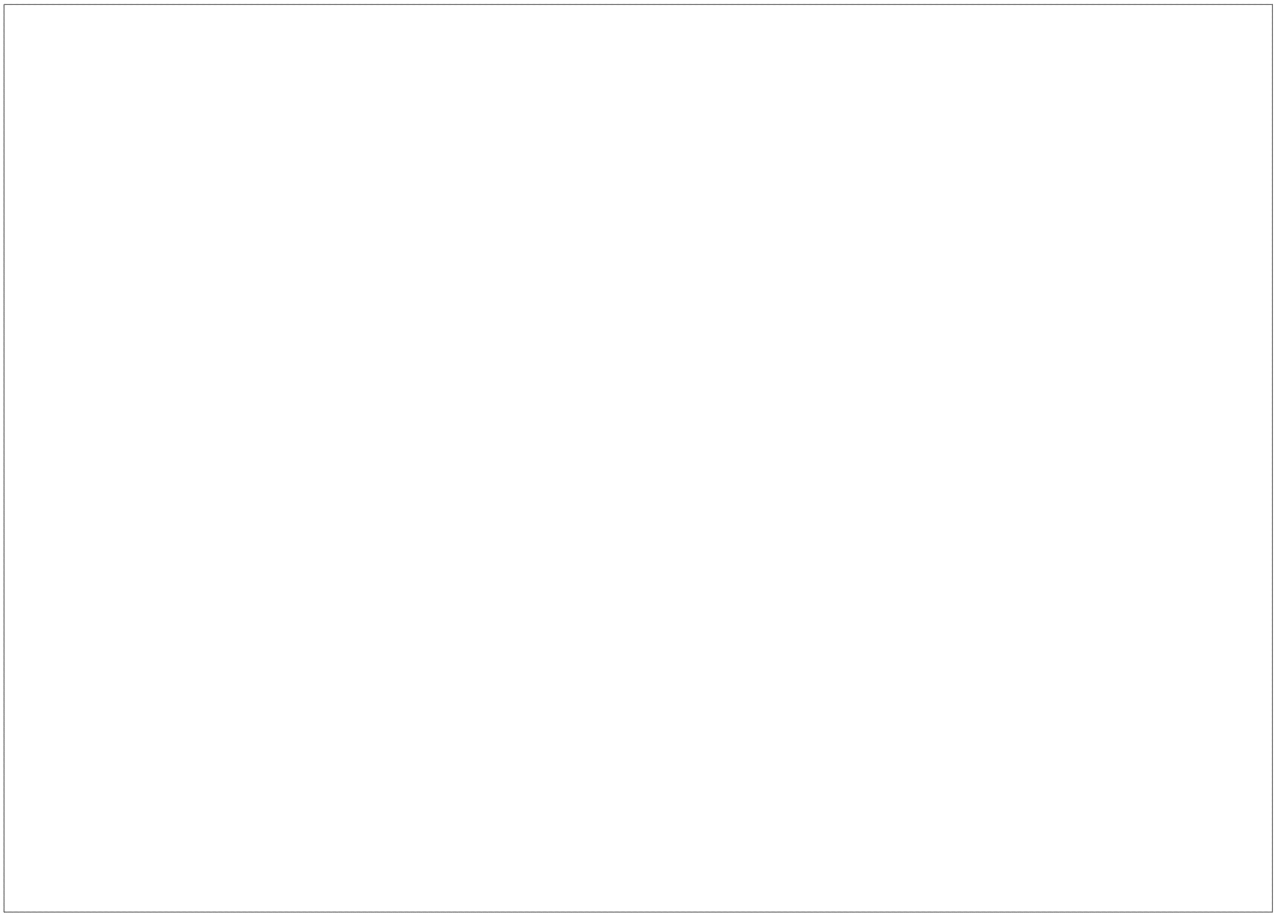
■ 기 정

우성	합계	분양	임대
43형	96	53	43
59형	155	112	43
84형	262	262	-
110형	199	199	-
합계	712	626	86

쌍용	합계	분양	임대
59형	112	43	69
84형	241	241	-
92형	69	69	-
110형	138	138	-
합계	560	491	69

■ 변 경(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

Ⅷ. 교통처리계획도