

대치쌍용1차 아파트 재건축 정비계획 결정(변경)을 위한 의견청취(안)

심사보고서

의안 번호	444
----------	-----

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)

- 대치쌍용1차 아파트 재건축사업 정비계획 결정(변경)(안)에 대하여
「도시 및 주거환경정비법」 제 15조 규정에 따라 구의회 의견 청취하고자 함

3. 주요내용

가. 정비계획 결정(변경)(안)

- 정비사업 시행으로 세대 수 증가(630세대→999세대)
- 도시계획시설 및 정비기반시설, 공동이용시설, 건축물 계획
- 교통, 동선처리, 환경보전 및 재난방지 계획 등
- 환경성검토 결과

나. 지구단위계획 결정(변경)(안)

- 토지이용 및 시설, 획지 및 건축물, 환경관리 계획 등

4. 추진 경위

- 1983. 3. 대치 쌍용1차 아파트 사용승인
- 2016. 1. 대치 쌍용1차 조합설립인가
- 2018. 1. 건축위원회 심의
- 2024. 7. 대치 쌍용1차 아파트 주택재건축사업 정비계획 주민제안
- 2024. 7.~9. 유관부서 협의
- 2024. 11. 의견 공람 및 주민설명회

5. 의견 공람 결과

가. 주민 공람 기간

- 기간: 2024. 11. 1. ~ 2024. 12. 4. (30일 이상)
- 장소: 강남구청 재건축사업과, 대치2동 주민센터

나. 주민설명회

- 일시: 2024. 11. 14.(목) 15:00
- 장소: 대치평생학습관 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

사업명	대치쌍용1차아파트 재건축정비사업
대지위치 (구역면적)	강남구 대치동 66번지 (47,261.0㎡)
용도지역	◦ 제3종일반주거지역
토지이용계획 (㎡)	◦ 소 계 : 54,358.4㎡
	- 획지 : 공동주택(44,050.8㎡)
	- 정비기반시설 : 소공원(2,900.0㎡), 도로(310.2㎡)
건축계획규모	◦ 지하 4층 ~ 지상 49층
	◦ 아파트 999세대(임대 132세대) 및 부대복리시설
	◦ 건폐율 : 50%이하
	◦ 용적률 : 299.99% 이하

• 서울특별시 강남구 재건축사업과 자료(2024.11.)

- 대치 쌍용1차 아파트 재건축정비사업 정비계획에 따르면 대치동 66번지 일대 대치 쌍용 1차는 정비계획용적률 대비 완화된 상한용적률(299.9%)을 적용하여 최고 49층, 999가구를 재건축할 예정임.
- 전체 가구 중 중소형 평형의 비중이 가장 높을 것으로 전망되고, 단지 내 시니어센터, 어린이집, 작은 도서관, 어린이 놀이터, 주민운동시설, 돌봄센터, 서울형 키즈카페 등이 지어질 것임. 다만, 기존 정비계획에 있었던 사회복지시설은 어린이집과 기능이 중복되고 향후 사용 용도가 불확실하다고 판단하여 제척되었음.
- 그 결과 토지이용계획에서 도로, 사회복지시설 면적을 줄이고, 공동주택용지를 늘리게 되었음.
- 정비계획안에 따르면 대치 쌍용1차 추정 분담금 비례율은 98.22%로 추산되며, 지하철 3호선 학여울역과 인접한 초역세권 입지이면서 영동대로, 동부간선도로 접근도 수월하고, 인근에 양재천과 탄천이 있어 수변친화적인 환경임.

- 건축선 후퇴는 건축위원회 심의 시 확정 예정이고, 미도아파트, 대치쌍용2차 아파트 등 인근의 다른 단지들의 스카이라인과의 조화도 고려할 계획임.

○ 향후 계획

향후 계획	정비계획 입안 제안 (강남구 → 서울시)
	市 정비사업 통합심의위원회 심의
	정비계획 결정 고시

• 서울특별시 강남구 재건축사업과 자료(2024.11.)

- 취합된 의견을 보면 지형변화를 최소화하는 계획 수립, 에너지 절약형 주거단지로 조성, 에너지 절약형 설비기기 도입 등이 요구되었음.
- 향후 서울시 정비사업 통합심의위원회 심의를 거쳐 결정된 사항들을 지속적으로 공유한다면 바람직할 것으로 보임.

8. 질의 및 답변 요지

- 질 의 : 조감도 상의 공원이 최근 시 예산 지원으로 공원으로 정비되었는가 지목이 도로임. 현재 공원으로 활용되고 있으며 용도변경이 필요하지 않나
- 답 변 : 차량진출입시설이 끝나는 부분이 실제로 공원으로 사용되고 있으며 산책로로 개발, 근접하고 있는 쌍용2차쪽 공원과 통합하여 공원을 활성화 계획임
- 질 의 : 층수가 기존 계획 35층에서 49층으로 변경되었으나, 세대수 변동은 없는데 그 이유가 무엇인가
- 답 변 : 층수가 늘어나며 동수가 줄어들게 되었으며, 1000 세대를 기준으로 세대수 확보 의무 하는 공원 부지 면적, 소방 관련 기준 등이 달라짐. 가능한 한 1000 미만 세대로 추진하고자 함

- 질 의 : 본 사업구역이 학여울과 인접한데 지하연결보행통로, 지하자전거도로 등을 설치해 대중교통 이용 확대를 도모할 수는 없나
- 답 변 : 이 지역은 반영이 안 되어 있고 실질적으로 늦은 감이 있음. 추후 추진하는 정비사업에 인센티브를 통해서 적극 추진 검토하겠음
- 질 의 : 피난층이 없는 것으로 보이는데 안전 대비 조치는 어떤 것이 있나. 소방서·경찰서 CCTV관제센터와 연결해 재난 발생 시 적극 대응 가능한 시스템 구축을 가능한가
- 답 변 : 건축법 상 50층 이상의 건물일 경우 20층마다 피난층을 설치하도록 규정하여, 본 지역에는 피난층이 없음. 사업 승인 시, 설계 단계부터 초고층 건물 재난관리 방안에 대해 적극 검토, 추진하겠음. 전기차충전시설 화재 방지를 위해 설비규정 전달을 환경과에 요청하고 협의 중이며 보다 안전한 환경 설비 기준 준수를 위해 사업승인 시 제시할 계획임

9. 토론 요지 : “없음”

10. 심사 결과 : “원안채택”

11. 소수의견의 요지 : “없음”

12. 기타 사항 : “없음”

붙임 : 대치쌍용1차 아파트 재건축정비사업 정비계획 결정(변경)을 위한 의견청취(안)

대치쌍용1차 아파트 재건축정비사업 정비계획 결정(변경)을 위한 의견청취(안)

의 안 번 호	444
------------	-----

제출연월일: 2024. 11. 4.
제 출 자: 강 남 구 청 장
제 출 부 서: 재 건축 사업 과

1. 안 건 명 : 대치쌍용1차아파트 재건축사업 정비계획 결정(변경)(안)

2. 제안이유

- 대치쌍용1차 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 66번지(면적 : 47,261.0㎡)
- 정비사업의 명칭 : 대치쌍용1차 아파트 재건축사업 정비구역
- 정비계획 결정(변경)(안)
 - 가. 정비사업의 시행에 관한 계획

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	대치쌍용1차아파트 재건축사업 정비구역	서울특별시강남구 대치동 66번지	47,659.0	감) 398.0	47,261.0	사회복지시설 (어린이집) 제척
시행방법		시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수		비 고
재건축사업		구역지정(변경)일로부터 4년 이내	대치쌍용1차아파트 재건축정비사업조합	현황) 630세대 계획) 999세대	증) 369세대	

나. 토지이용에 관한 계획

구 분	명 칭	면 적(m ²)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		47,659.0	감) 398.0	47,261.0	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	4,090.0	감) 879.8	3,210.2	6.8	
	도 로	792.0	감) 481.8	310.2	0.7	남부순환로변 완화차로 삭제
	공 원	2,900.0	-	2,900.0	6.1	위치 및 형태 변경
	사회복지시설(어린이집)	398.0	감) 398.0	-	-	사회복지시설 (어린이집) 제척
획 지	소 계	43,569.0	증) 481.8	44,050.8	93.2	
	획 지1	43,569.0	증) 481.8	44,050.8	93.2	

※ 순부담률 : 6.79%(정비기반시설 토지 기부채납 : 도로(310.2m²), 공원(2,900.0m²))

다. 용도지역·지구 조서

(1) 용도지역에 관한 도시관리계획 결정조서

구 분		면 적(m ²)			비 고
		기정	변경	변경후	
계		47,659.0	감) 398.0	47,261.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	47,659.0	감) 398.0	47,261.0	-

※ 구역계 변경(사회복지시설 제척)에 따른 용도지역 면적 변경임

라. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

<p>추정비례율</p>	<ul style="list-style-type: none"> 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 총자산 총액 × 100% 추정비례율 : 98.22% $\Rightarrow (2조6,599억원 - 8,095억원) / 1조8,839억원 \times 100 = 98.22\%$ <ul style="list-style-type: none"> - 총 수입 추정 : 2조6,599억원 - 총 지출 추정 : 8,095억원 - 종전자산총액 추정 : 1조8,839억원 																																																																																																																										
<p>개별 종전자산 추정액</p>	<ul style="list-style-type: none"> 공동주택은 한국부동산원 부동산테크 및 KB시세, 국토교통부 제공 실거래가 등을 고려하여 각 주택형별로 추정하였으며, 상가는 실거래가 및 인근 시세 등을 고려하여 추정하였음. <table border="1" data-bbox="352 593 1430 1191"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>주택형 (통칭명)</th> <th>전용면적 (㎡)</th> <th>공급면적 (㎡)</th> <th>대지권 (㎡)</th> <th>세대 (호) 수</th> <th>형(호)별 평균금액 (천원)</th> <th>총 추정금액 (천원)</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">아파트</td> <td>29(31평형)</td> <td>83.56</td> <td>96.04</td> <td>55.00</td> <td>270</td> <td>2,400,000</td> <td>648,000,000</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>42(46평형)</td> <td>128.03</td> <td>141.22</td> <td>81.02</td> <td>240</td> <td>3,150,000</td> <td>756,000,000</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>49(53평형)</td> <td>148.80</td> <td>162.71</td> <td>93.34</td> <td>120</td> <td>3,550,000</td> <td>426,000,000</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>소계</td> <td>71,144.40</td> <td>79,347.60</td> <td>45,495.60</td> <td>630</td> <td>-</td> <td>1,830,000,000</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td rowspan="6">상가</td> <td>지하2층</td> <td>1,326.21</td> <td>1,432.89</td> <td>435.67</td> <td>4</td> <td>2,520,089</td> <td>10,080,354</td> <td rowspan="6">층별 합계 면적</td> </tr> <tr> <td>지하1층</td> <td>1,639.62</td> <td>1,726.45</td> <td>526.00</td> <td>38</td> <td>359,220</td> <td>13,650,346</td> </tr> <tr> <td>1층</td> <td>833.67</td> <td>833.67</td> <td>266.63</td> <td>18</td> <td>856,828</td> <td>15,422,895</td> </tr> <tr> <td>2층</td> <td>839.67</td> <td>839.67</td> <td>268.55</td> <td>9</td> <td>867,659</td> <td>7,808,931</td> </tr> <tr> <td>3층</td> <td>839.67</td> <td>842.83</td> <td>268.55</td> <td>8</td> <td>871,158</td> <td>6,969,261</td> </tr> <tr> <td>소계</td> <td>5,514.84</td> <td>5,675.51</td> <td>1,765.40</td> <td>77</td> <td>-</td> <td>53,931,787</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td colspan="2">종전자산추정액 합계 (1)</td> <td>76,659.24</td> <td>85,023.11</td> <td>47,261.00</td> <td>707</td> <td>-</td> <td>1,883,931,787</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td colspan="2">현금청산추정액 합계 (2)</td> <td colspan="5">현금청산자는 없는 것으로 가정</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td colspan="2">비례율적용 종전자산추정액 합계</td> <td colspan="5">(1) - (2)</td> <td>1,883,931,787</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>									구분	주택형 (통칭명)	전용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 (㎡)	세대 (호) 수	형(호)별 평균금액 (천원)	총 추정금액 (천원)	비고	아파트	29(31평형)	83.56	96.04	55.00	270	2,400,000	648,000,000	-	42(46평형)	128.03	141.22	81.02	240	3,150,000	756,000,000	-	49(53평형)	148.80	162.71	93.34	120	3,550,000	426,000,000	-	소계	71,144.40	79,347.60	45,495.60	630	-	1,830,000,000	-	상가	지하2층	1,326.21	1,432.89	435.67	4	2,520,089	10,080,354	층별 합계 면적	지하1층	1,639.62	1,726.45	526.00	38	359,220	13,650,346	1층	833.67	833.67	266.63	18	856,828	15,422,895	2층	839.67	839.67	268.55	9	867,659	7,808,931	3층	839.67	842.83	268.55	8	871,158	6,969,261	소계	5,514.84	5,675.51	1,765.40	77	-	53,931,787	-	종전자산추정액 합계 (1)		76,659.24	85,023.11	47,261.00	707	-	1,883,931,787	-	현금청산추정액 합계 (2)		현금청산자는 없는 것으로 가정					-	-	비례율적용 종전자산추정액 합계		(1) - (2)					1,883,931,787	-
구분	주택형 (통칭명)	전용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 (㎡)	세대 (호) 수	형(호)별 평균금액 (천원)	총 추정금액 (천원)	비고																																																																																																																			
아파트	29(31평형)	83.56	96.04	55.00	270	2,400,000	648,000,000	-																																																																																																																			
	42(46평형)	128.03	141.22	81.02	240	3,150,000	756,000,000	-																																																																																																																			
	49(53평형)	148.80	162.71	93.34	120	3,550,000	426,000,000	-																																																																																																																			
	소계	71,144.40	79,347.60	45,495.60	630	-	1,830,000,000	-																																																																																																																			
상가	지하2층	1,326.21	1,432.89	435.67	4	2,520,089	10,080,354	층별 합계 면적																																																																																																																			
	지하1층	1,639.62	1,726.45	526.00	38	359,220	13,650,346																																																																																																																				
	1층	833.67	833.67	266.63	18	856,828	15,422,895																																																																																																																				
	2층	839.67	839.67	268.55	9	867,659	7,808,931																																																																																																																				
	3층	839.67	842.83	268.55	8	871,158	6,969,261																																																																																																																				
	소계	5,514.84	5,675.51	1,765.40	77	-	53,931,787		-																																																																																																																		
종전자산추정액 합계 (1)		76,659.24	85,023.11	47,261.00	707	-	1,883,931,787	-																																																																																																																			
현금청산추정액 합계 (2)		현금청산자는 없는 것으로 가정					-	-																																																																																																																			
비례율적용 종전자산추정액 합계		(1) - (2)					1,883,931,787	-																																																																																																																			
<p>추정분담금 산출</p>	<ul style="list-style-type: none"> 추정분담금 산정방식 = 조합원 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율) <table border="1" data-bbox="352 1236 1430 1747"> <thead> <tr> <th rowspan="3">구분</th> <th rowspan="3">전용 면적 (㎡)</th> <th rowspan="3">종전자산 추정액 (백만원)</th> <th rowspan="3">비례율</th> <th rowspan="3">관리 가액</th> <th colspan="5">추정분담금(백만원, +는 부담, -는 환급)</th> </tr> <tr> <th>25평형 (59A타입)</th> <th>35평형 (84A타입)</th> <th>40평형 (97A타입)</th> <th>47평형 (113A타입)</th> <th>57평형 (138A타입)</th> </tr> <tr> <th>1,840</th> <th>2,576</th> <th>2,967</th> <th>3,449</th> <th>4,197</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>31평형</td> <td>83.56</td> <td>2,400</td> <td rowspan="8">98.22%</td> <td>2,357</td> <td>-517</td> <td>219</td> <td>610</td> <td>1,092</td> <td>1,840</td> </tr> <tr> <td>46평형</td> <td>128.03</td> <td>3,150</td> <td>3,094</td> <td>-1,254</td> <td>-518</td> <td>-127</td> <td>355</td> <td>1,103</td> </tr> <tr> <td>53평형</td> <td>148.80</td> <td>3,550</td> <td>3,487</td> <td>-1,647</td> <td>-911</td> <td>-520</td> <td>-38</td> <td>710</td> </tr> <tr> <td>상가 지하2층</td> <td>340.55</td> <td>2,520</td> <td>2,475</td> <td>-635</td> <td>101</td> <td>492</td> <td>974</td> <td>1,722</td> </tr> <tr> <td>상가 지하1층</td> <td>43.15</td> <td>359</td> <td>353</td> <td>1,487</td> <td>2,223</td> <td>2,614</td> <td>3,096</td> <td>3,844</td> </tr> <tr> <td>상가 1층</td> <td>46.32</td> <td>856</td> <td>841</td> <td>999</td> <td>1,735</td> <td>2,126</td> <td>2,608</td> <td>3,356</td> </tr> <tr> <td>상가 2층</td> <td>93.30</td> <td>857</td> <td>842</td> <td>998</td> <td>1,734</td> <td>2,125</td> <td>2,607</td> <td>3,355</td> </tr> <tr> <td>상가 3층</td> <td>104.96</td> <td>871</td> <td>855</td> <td>985</td> <td>1,721</td> <td>2,112</td> <td>2,594</td> <td>3,342</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> - 추정분담금 예시 : 31평형 아파트 소유자가 35평형 아파트 분양신청시 219백만원(219,000,000원) 추가부담. - 상가의 경우, 각 층의 호별 평균 전용면적 및 평균 종전자산 추정액을 기준으로 추정분담금을 산출함. 									구분	전용 면적 (㎡)	종전자산 추정액 (백만원)	비례율	관리 가액	추정분담금(백만원, +는 부담, -는 환급)					25평형 (59A타입)	35평형 (84A타입)	40평형 (97A타입)	47평형 (113A타입)	57평형 (138A타입)	1,840	2,576	2,967	3,449	4,197	31평형	83.56	2,400	98.22%	2,357	-517	219	610	1,092	1,840	46평형	128.03	3,150	3,094	-1,254	-518	-127	355	1,103	53평형	148.80	3,550	3,487	-1,647	-911	-520	-38	710	상가 지하2층	340.55	2,520	2,475	-635	101	492	974	1,722	상가 지하1층	43.15	359	353	1,487	2,223	2,614	3,096	3,844	상가 1층	46.32	856	841	999	1,735	2,126	2,608	3,356	상가 2층	93.30	857	842	998	1,734	2,125	2,607	3,355	상가 3층	104.96	871	855	985	1,721	2,112	2,594	3,342																					
구분	전용 면적 (㎡)	종전자산 추정액 (백만원)	비례율	관리 가액	추정분담금(백만원, +는 부담, -는 환급)																																																																																																																						
					25평형 (59A타입)	35평형 (84A타입)	40평형 (97A타입)	47평형 (113A타입)	57평형 (138A타입)																																																																																																																		
					1,840	2,576	2,967	3,449	4,197																																																																																																																		
31평형	83.56	2,400	98.22%	2,357	-517	219	610	1,092	1,840																																																																																																																		
46평형	128.03	3,150		3,094	-1,254	-518	-127	355	1,103																																																																																																																		
53평형	148.80	3,550		3,487	-1,647	-911	-520	-38	710																																																																																																																		
상가 지하2층	340.55	2,520		2,475	-635	101	492	974	1,722																																																																																																																		
상가 지하1층	43.15	359		353	1,487	2,223	2,614	3,096	3,844																																																																																																																		
상가 1층	46.32	856		841	999	1,735	2,126	2,608	3,356																																																																																																																		
상가 2층	93.30	857		842	998	1,734	2,125	2,607	3,355																																																																																																																		
상가 3층	104.96	871		855	985	1,721	2,112	2,594	3,342																																																																																																																		

※ 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	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	광로	3	13	70~73	주간선 도로	3,630 (103)	청담동 (영동교 남단)	광장 86호	일반 도로	'71.4.7 (건고 198)	구역내 완화차로 설치
기정	광로	3	19	40~120	주간선 도로	35,077 (158)	삼전동	방화동	자동차 전용도로	'69.8.7 (건고 503)	구역내 완화차로 설치
변경	광로	3	19	40~120	주간선 도로	35,077	삼전동	방화동	자동차 전용도로	'69.8.7 (건고 503)	

* 연장 항목의 ()안은 대상지 연결부 수치임

□ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	결정사유
광로 3-19	광로 3-19	<ul style="list-style-type: none"> 일부구간 폭원 축소 - B = 3m 축소 	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 내부의 전면공지(보도부속형) 조성을 통한 기존 확폭계획 삭제

(2) 공원 결정조서

구분	공원명	시설의 종류	위 치	면적			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	공원	소공원	대치동 66번지	2,900.0	-	2,900.0	서고 325호 (13.10.04)	소공원 위치 및 형태 변경

□ 공원 변경 사유서

구 분	시설명	변경내용	결정사유
변경	소공원	<ul style="list-style-type: none"> 소공원 위치 및 형태 변경 (면적 변경없음) 	<ul style="list-style-type: none"> 영동대로50길변 산책로 및 연결한 재건축 추진단지 정비계획 변경(안)과 연계할 수 있도록 공원 위치 및 형태 변경

(3) 문화·사회복지시설 결정조서

구분	시설명	시설의 종류	위 치	면적			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	사회복지시설	어린이집	대치동 59-6, 62-12번지	398.0	감) 398.0	-	서고 325호 (13.10.04)	정비구역 제척에 따른 시설 폐지

□ 문화·사회복지시설 변경 사유서

구 분	시설명	변경내용	결 정 사유
변경	사회복지시설	<ul style="list-style-type: none"> 사회복지시설 폐지 - 면적 : 398.0㎡ → -, 감) 398.0㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 향후 사용용도가 불확실하고, 단지 내 어린이집과 인접하여 기능이 중복되므로 정비구역에서 제척

바. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	위 치	법정설치기준		면 적(㎡)			비 고		
			기준	면적(㎡)	기정	변경	변경후			
공동 이용 시설	주민공동이용시설 총량제		세대수 x 2㎡ x 1.25	3,121.8	6,492.4	증) 1,173.7	7,666.1			
	주민 공동 시설	경로당	획지 1	필수 주민공동시설 세부면적기준 (500세대 이상 1,000세대 미만)	330.0	300.0	증) 30.0	330.0		
		어린이집			330.0	380.0	증) 120.0	500.0		
		작은도서관			158.0	186.4	-	186.4		
		주민공동시설			-	-	증) 448.3	5,774.3		
		다함께돌봄센터			전용면적 최소 66㎡ 이상	66.0	-	증) 200.0	200.0	
		어린이놀이터			200㎡ + 세대당 0.1㎡	299.9	300.0	-	300.0	
		주민운동시설(실외)			-	-	-	증) 375.3	375.3	
	관리사무소	10㎡ + (세대수-50) x 0.05㎡	57.4	286.3	증) 216.8	503.1				
	경비실	-	-	100.0	-	100.0				
서울형 키즈카페(돌봄시설)	-	-	-	증) 501.2	501.2					

※ 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)					비고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	대치쌍용 1차아파트 재건축 정비구역	47,659.0	획지1	43,569.0	대치동 66번지 일대	6	-	-	6	-	-
변경		47,261.0		44,050.8							대치동 66번지

아. 건축물에 관한 계획

(1) 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (층/m)																				
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)				정비 계획	예정 법적상한																					
기정	대치쌍용 1차아파트 재건축 정비구역	47,659.0	획지1	43,569.0	대치동 66번지	공동주택 및 부대복리시설	30 이하	250.0 이하	299.9 이하	최고35층 /110m이하																				
변경			47,261.0	획지1	44,050.8	대치동 66번지	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	250.0 이하	299.9 이하	최고49층 /175m이하																			
주택의 규모 및 규모별 건설비율		기정	<ul style="list-style-type: none"> 주택공급계획 : 공동주택 999세대 (국민주택규모(임대) 132세대, 일반분양 867세대) <table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>세대수</th> <th>비율(%)</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>계</td> <td>999</td> <td>100.0</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>60㎡ 이하</td> <td>223</td> <td>22.3</td> <td>임대 132세대 포함</td> </tr> <tr> <td>60㎡~85㎡</td> <td>377</td> <td>37.7</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>85㎡ 초과</td> <td>399</td> <td>40.0</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>- 전용면적 85㎡ 이하 규모의 건설비율 : 세대수의 60.0%</p>								구분	세대수	비율(%)	비고	계	999	100.0	-	60㎡ 이하	223	22.3	임대 132세대 포함	60㎡~85㎡	377	37.7	-	85㎡ 초과	399	40.0	-
			구분	세대수	비율(%)	비고																								
계	999	100.0	-																											
60㎡ 이하	223	22.3	임대 132세대 포함																											
60㎡~85㎡	377	37.7	-																											
85㎡ 초과	399	40.0	-																											
주택의 규모 및 규모별 건설비율		변경	<ul style="list-style-type: none"> 주택공급계획 : 공동주택 999세대 (국민주택규모(임대) 132세대, 일반분양 867세대) <table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>세대수</th> <th>비율(%)</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>계</td> <td>999</td> <td>100.0</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>60㎡ 이하</td> <td>262</td> <td>26.2</td> <td>임대 132세대 포함</td> </tr> <tr> <td>60㎡~85㎡</td> <td>340</td> <td>34.0</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>85㎡ 초과</td> <td>397</td> <td>39.8</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>- 전용면적 85㎡ 이하 규모의 건설비율 : 세대수의 60.2%</p>								구분	세대수	비율(%)	비고	계	999	100.0	-	60㎡ 이하	262	26.2	임대 132세대 포함	60㎡~85㎡	340	34.0	-	85㎡ 초과	397	39.8	-
			구분	세대수	비율(%)	비고																								
계	999	100.0	-																											
60㎡ 이하	262	26.2	임대 132세대 포함																											
60㎡~85㎡	340	34.0	-																											
85㎡ 초과	397	39.8	-																											

건축물의 건축선 등에 관한 계획	기정	<ul style="list-style-type: none"> • 남부순환로변 : 건축한계선 3m • 영동대로변 : 건축한계선 3m • 영동대로50길변 : 건축한계선 3m • 대로3-70변 : 건축한계선 3m
	변경	<ul style="list-style-type: none"> • 남부순환로변 : 건축한계선 6m • 영동대로변 : 건축한계선 3m • 영동대로50길변 : 건축한계선 3m • 대로3-70변 : 건축한계선 3m
기타사항에 관한 계획	기정	<ul style="list-style-type: none"> • 공공보행통로 <ul style="list-style-type: none"> - 공공보행통로는 남부순환로와 영동대로50길을 연결할 수 있도록남북방향으로 조성하여 일반인이 통로로 사용할 수 있도록 하며, 향후 대치쌍용2차아파트, 대치우성1차아파트 재건축 계획과 연계하여 광역의 커뮤니티가로로 활용될 수 있도록 계획 - 상세 위치 및 조성방법은 건축위원회 심의 시 확정토록 함
	변경	<ul style="list-style-type: none"> • 건축선 후퇴공지 <ul style="list-style-type: none"> - 남부순환로변 건축선 6m, 그 외(영동대로, 영동대로50길변, 대로3-70변) 건축선 3m 후퇴하여야 하며, 건축선 후퇴에 따른 공지는 보도와 일체화하여 지역주민의 보행불편이 없도록 조성함
심의완화사항	기정	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용적률 인센티브 <ul style="list-style-type: none"> - 지속가능형 건축구조 : 7%, 우수디자인 : 5%, 친환경 신재생에너지 : 2% • 용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제54조) <ul style="list-style-type: none"> - 정비계획용적률(250.0%) → 예정법적상한용적률(299.9%)
	변경	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용적률 인센티브 <ul style="list-style-type: none"> - 열린단지 : 5%, 수변친화 공간조성 : 5%, 돌봄시설 4.5%, 층간소음 해소(2등급) : 3% • 상한용적률 인센티브 <ul style="list-style-type: none"> - 친환경 건축물(에너지효율 1+) : 1.5% • 용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제54조) <ul style="list-style-type: none"> - 정비계획용적률(250.0%) → 예정법적상한용적률(299.9%)

(2) 용적률 계획

[기 정]

구 분	산 정 내 용																					
	구역면적	획지 (공동주택)	계획 정비기반시설 등 토지	계획 정비기반시설 등 건축물	신설 정비기반시설 내 국공유지																	
토지이용계획	47,659.0㎡	43,569.0㎡	4,090.0㎡	59.67㎡	398.0㎡																	
공공시설부지 제공면적 (순부담)	<ul style="list-style-type: none"> • 계획 정비기반시설 면적 + 공공시설치비용 환산면적 - 계획 정비기반시설 내 국공유지 = 4,090.0㎡ + 59.67㎡ - 0㎡ = 4,149.67㎡ • 구역내 국공유지 398㎡는 주민이 매입 후 어린이집 부지로 기부채납 하므로 제하지 않음 																					
허용용적률	<table border="1"> <thead> <tr> <th>구 분</th> <th>인센티브(용적률)</th> <th>비 고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>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>친환경 신재생에너지</td> <td>▶ 신재생에너지 (건축비의 1% 이상) 소계</td> <td>2%</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>합 계</td> <td>14%</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>				구 분	인센티브(용적률)	비 고	우수디자인	5%	-	지속가능형 건축구조	▶ 무량판 구조	7%	-	친환경 신재생에너지	▶ 신재생에너지 (건축비의 1% 이상) 소계	2%	-	합 계	14%	-	
구 분	인센티브(용적률)	비 고																				
우수디자인	5%	-																				
지속가능형 건축구조	▶ 무량판 구조	7%	-																			
친환경 신재생에너지	▶ 신재생에너지 (건축비의 1% 이상) 소계	2%	-																			
합 계	14%	-																				
	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용적률 = 기준용적률(210%) + 인센티브(14%) = 224% 																					
정비계획(상한) 용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 • 정비계획용적률 : 250.0% 이하 = 허용용적률 + 계획(기준)용적률 × 1.3α = 224% + 210% × 1.3 × 0.0954 = 250.04% > 250.0%이하 적용 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>* α = 총 제공면적 / '총 제공면적'을 제외한 대지면적 = 4,149.67㎡ / (47,659㎡ - 4,149.67㎡) = 0.0954 ▷ 총 제공면적 = 공공시설 등 부지 제공 면적 + 시설설치비용 환산 면적</p> </div>																					
법적상한 용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 법적상한용적률 = 299.90% - 법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의 시 결정된 예정법적상한용적률은 건축위원회 심의를 통해 확정예정 																					

(2) 용적률 계획

[변경]

구분	산정내용																								
토지이용계획	구역면적	획지 (공동주택)	계획 정비기반시설 등		신설 정비기반시설 내 국공유지																				
			토지	건축물																					
	47,261.0㎡	44,050.8㎡	3,210.2㎡	-	-																				
공공시설부지 제공면적 (순부담)	<ul style="list-style-type: none"> 계획 정비기반시설 면적 + 공공시설설치비용 환산면적 - 계획 정비기반시설 내 국공유지 = 3,210.2㎡ + 0㎡ - 0㎡ = 3,210.2㎡ 																								
허용용적률	<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>인센티브(용적률)</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>열린단지</td> <td>5%</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>수변친화 공간조성</td> <td>5%</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>돌봄시설</td> <td>4.5%</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>층간소음 해소</td> <td>2등급</td> <td>3%</td> </tr> <tr> <td>합계</td> <td>17.5%</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>				구분	인센티브(용적률)	비고	열린단지	5%	-	수변친화 공간조성	5%	-	돌봄시설	4.5%	-	층간소음 해소	2등급	3%	합계	17.5%	-			
	구분	인센티브(용적률)	비고																						
열린단지	5%	-																							
수변친화 공간조성	5%	-																							
돌봄시설	4.5%	-																							
층간소음 해소	2등급	3%																							
합계	17.5%	-																							
<ul style="list-style-type: none"> 허용용적률 = 기준용적률(210%) + 인센티브(17.5%) = 227.5% 																									
정비계획(상한) 용적률	<ul style="list-style-type: none"> 정비계획용적률 : 250.0% 이하 ① 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 = 허용용적률 × {(1 + 1.3 × 가중치 × α(토지)) + (0.7 × α(건축물 · 현금)) = 227.5 × (1 + 1.3 × 1 × 0.07287) = 249.05% 																								
	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>가중치</td> <td colspan="4">= 공공시설 등 부지 용적률 / 사업부지 용적률 = 210% / 210% = 1</td> </tr> <tr> <td>α(토지)</td> <td colspan="4">= 공공시설등 제공면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 3,210.2 / 44,050.8 = 0.07287</td> </tr> <tr> <td>α(건축물 · 현금)</td> <td colspan="4">해당없음</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ② 친환경 인센티브에 따른 용적률 완화 <table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>인센티브(용적률)</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>친환경 건축물</td> <td>에너지효율 1+</td> <td>1.5%</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 정비계획용적률 = ① + ② = 249.05% + 1.5% = 250.55% > 250.0%이하 적용 					가중치	= 공공시설 등 부지 용적률 / 사업부지 용적률 = 210% / 210% = 1				α(토지)	= 공공시설등 제공면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 3,210.2 / 44,050.8 = 0.07287				α(건축물 · 현금)	해당없음				구분	인센티브(용적률)	비고	친환경 건축물	에너지효율 1+
가중치	= 공공시설 등 부지 용적률 / 사업부지 용적률 = 210% / 210% = 1																								
α(토지)	= 공공시설등 제공면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 3,210.2 / 44,050.8 = 0.07287																								
α(건축물 · 현금)	해당없음																								
구분	인센티브(용적률)	비고																							
친환경 건축물	에너지효율 1+	1.5%																							
법적상한 용적률	<ul style="list-style-type: none"> 법적상한용적률 = 299.90% - 법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의 시 결정된 예정법적상한용적률은 건축위원회 심의를 통해 확정예정 																								

(3) 국민규모주택의 건설에 관한 계획

[기 정]

구 분		산 정 내 용						비 고
국민주택규모 (임대)주택 의무면적	용적률 증가분	• 49.9%(299.9% - 250.0%)						-
	증가 연면적	• 49.9% × 43,569.0㎡(대지면적) = 21,740.93㎡						-
	의무면적	• 10,870.47㎡ 이상(21,740.93㎡ × 0.5) • 국민주택규모(임대)주택 공급면적 : 10,900.78㎡ > 10,870.47㎡						기준이상 확보
재건축 국민주택규모 (임대)주택 확보계획		건립위치	부지면적(㎡)	세대수	세대규모 (전용㎡)	세대규모 (공급㎡)	연면적(㎡)	-
		획지1 (소셜믹스)	43,569.0	110	59.97A	82.51	9,076.1	-
				22	59.97B	82.94	1,824.68	-
		합 계			132	-	-	10,900.78

[변 경]

구 분		산 정 내 용						비 고	
국민주택규모 (임대)주택 의무면적	용적률 증가분	• 49.9%(299.9% - 250.0%)						-	
	증가 연면적	• 49.9% × 44,050.8㎡(대지면적) = 21,981.34㎡						-	
	의무면적	• 10,990.67㎡ 이상(21,981.34㎡ × 0.5) • 국민주택규모(임대)주택 공급면적 : 10,991.64㎡ > 10,990.67㎡						기준 이상 확보	
재건축 국민주택규모 (임대)주택 확보계획		건립위치	부지면적(㎡)	세대수	세대규모 (전용㎡)	세대규모 (공급㎡)	연면적(㎡)	-	
		획지1 (소셜믹스)	43,569.0	132	59.92	83.27	10,991.64	-	
				합 계			132	-	-

* 국민규모주택 규모, 세대수 등은 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변경 될 수 있음

자. 교통 및 동선처리계획

구분	지점	계획내용	비고
주변가로 및 교차로	-	<ul style="list-style-type: none"> 대치쌍용2차아파트 주택재건축정비사업 교통영향평가, 2017.6 개선방안 반영 <ul style="list-style-type: none"> - 주출입구 회전교차로 반영 사업지 주변가로 확폭 및 개선방안 수립 <ul style="list-style-type: none"> - 영동대로 사업지측 확폭 : 폭 3.0m, 길이 103.0m - 남부순환로 사업지측 확폭 : 폭 3.0m, 길이 159.0m 영동대로 50길 차로운영방안 재수립 <ul style="list-style-type: none"> - 대치 쌍용2차아파트 주택재건축정비사업 교통영향평가, 2017.6 차로운영계획 반영 - 거주자주차면 12면 삭제 - 이면도로 → 왕복 4차로 	-
진출입 동선	-	<ul style="list-style-type: none"> 사업지 진출입차량 진출입구 및 동선계획 수립 <ul style="list-style-type: none"> - 사업지 북측(영동대로 50길) : 전방향(공동주택 및 근린생활시설) - 사업지 남측(남부순환로) : 우회전 진입, 우회전 진출(공동주택) 회차 및 어린이보호차량 승하차를 위한 드랍존 설치 사업지 남측 남부순환로변 가감속차로 설치 <ul style="list-style-type: none"> - 가속차로 설치 : 폭 3.0m, 길이 97.0m(테이퍼 12.0m 포함) - 감속차로 설치 : 폭 3.0m, 길이 52.0m(테이퍼 12.0m 포함) 주요지점 각각부 회전반경 확보 : R = 8.0m 	-
대중교통 및 보행	-	<ul style="list-style-type: none"> 보행동선 단절지점 횡단보도 설치 <ul style="list-style-type: none"> - 험프식 횡단보도(2개소), 횡단보도(2개소) - 남부순환로 및 영동대로상에는 자전거 횡단도 병행 설치 영동대로변 버스정류장 이전 설치 및 쉼터 조성(남측으로 50m 이동) 남부순환로변 버스정류장 이전 설치 및 쉼터 조성(서측으로 25m 이동) 	-
주차시설	-	<ul style="list-style-type: none"> 계획주차대수 : 2,017대(공동주택 1,947대, 근린생활시설 70대) 법정주차대수 : 1,375대(공동주택 1,330대, 근린생활시설 45대) 주차수요(2030년) : 1,350대(공동주택 1,299대, 근린생활시설 51대) <ul style="list-style-type: none"> - 법정주차대비 146.69% - 수요대비 : 149.41% - 세대당 1.95대 확보 	-
교통안전 및 기타	-	<ul style="list-style-type: none"> 교통안전시설물 설치 	-

* 지점 및 상세 계획내용 등은 교통처리계획도 도면 참고

차. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계획내용		비 고
환경 보전	자연환경	<ul style="list-style-type: none"> · 절.성토의 균형고려, 지형변화의 최소화 · 기존구역내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보 · 차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱(biotop) 공간 확장 	-
	생활환경	<ul style="list-style-type: none"> · 도시가스 등 청정연료(LNG)사용과 에너지 절약형 주거단지 조성 	
	사업시행시 환경영향	<ul style="list-style-type: none"> · 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련 	
재난 방지	수재해	<ul style="list-style-type: none"> · 본 계획구역의 입지상 하천변에 위치하나 기존 제방시설로 침수 등 수재해에 대한 우려는 없음. 그러나 집중호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치 	-
	산사태	<ul style="list-style-type: none"> · 해당사항 없음 	
	화 재	<ul style="list-style-type: none"> · 구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 	
	교 통	<ul style="list-style-type: none"> · 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획 	

카. 환경성검토 결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비 고
자 연 환 경	생태 면적율	30%	○ · 생태면적율 30% 이상 계획	· 자연지반녹지, 인공지반녹지, 등 적용하여 40% 상회할 것으로 예측됨	-
	녹지 네트워크	녹지 평가지표1	○ · 녹지면적II, 녹지모양 III, 내부연결성 I, 외부연결성 III 녹지평가지표 I등급만족	· 주변지역 소공원 및 녹지 계획에 반영하여 녹지조성, 보행환경 개선	
	지형변동	절성토비율 20%미만	○	· 용벽 발생 없음	
		지형변동 비율 30% 미만	○	· 절,성토고 발생안함 · 불투수성포장비율 70%~90%	· 녹지확보 및 투수성 포장재료 사용
	비오톱	5등급	○	· 비오톱유형 3등급, 개별비오톱 평가제외등급으로 조사됨	· 현재의 비오톱유형 및 보전 가치의 변동이 최소화 되도록 계획

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
생활 환경	일조	연속 2시간 확보	○ · 북측 방향으로 주거시설 및 상가시설지 위치	· 기 시가화지역으로 주변 주거지역에 대한 일조 영향이 다소 있음 · 건축법에 의한 건축물의 높이제한규정 등을 준수하여 최대한 확보	-
	바람 및 미기후	바람길 확보	○ · 주변 하천에서 불어오는 찬바람이 불어옴 · 서북서풍의 평균풍속 2.3m/sec (서울기준)	· 찬바람 및 풍향을 고려한 건축물 배치, 층고, 입면적 등을 고려	-
	에너지	에너지절약 계획 수립	○ · 향후 에너지사용량 추정 · 에너지원 변경가능여부조사	· 에너지절약형 설비기기 도입	-
	경관	Skyline보전	○ · 주변시설물과의 조화	· 건물배치, 높이설정에 반영	-
		조망권 확보	○ · 주변 주거지역의 조망권 보호 필요	· 정확한 조망점 설정과 시물레이션을 통해 조망권 보호	-
		가로녹지율 35%	○ · 도로 및 보행자도로의 녹지율35% 이상 확보계획	· 가로수 식재, 녹도설치, 벽면녹화 적용	-
	휴식 및 여가공간	휴식.여가공간 최대 확보	○ · 주변에 휴식.여가공간 부족 · 당해 대상지에 조성 필요	· 소공원,오픈스페이스에 연결하여 휴식.여가공간 조성 · 건축시 대상지 주변 수변 녹지와 연계	-
보행 친화공간	보행자 전용도로 계획수립	○ · 차 없는 외부공간 조성을 위하여 보행자전용도로 검토	· 일부구간 보행전용도로 설치 (공공보행통로, 산책로 포함) · 보행공간은 친환경 재료를 이용 조성	-	
추가	대기질	○ · 비산먼지발생에 의한 영향 · 난방 및 이용차량에 따른 배기가스발생	· 방진망 설치, 공사장 살수계획 사업지구내 녹지공간 조성계획으로 영향 최소화	-	
	물순환(수질)	○ · 공사시 토사유출 · 운영시 오수발생	· 강우시 공사억제, 비닐덮개 설치.기준 시 하수관로에 연계 처리	-	
	폐기물	○ · 기존 건축물 해체시 건축 폐기물 발생 · 운영시 생활.분뇨폐기물 발생	· 건설폐기물 전량 위탁처리. 분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화	-	
	소음 및 진동	○ · 공사시 투입장비에 의한 소음발생 · 운영시 교통소음발생	· 가설 방음 판넬 설치.녹지 공간조성	-	

○ 지구단위계획 결정(변경)(안)

가. 지구단위계획 결정조서

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	대치쌍용1차아파트 재건축 지구단위계획구역	서울특별시 강남구 대치동 66번지	47,659.0	감) 398.0	47,261.0	사회복지시설 (어린이집) 제척

□ 지구단위계획구역 변경 사유서

구 분	도면표시 번호	구역명	변경내용	변경사유
변경	①	대치쌍용1차아파트 재건축 지구단위계획구역	• 구역계 변경 - A = 47,261.0m ²	• 대상지 내 사회복지시설(어린이집)의 향후 사용용도가 불확실하고, 단지 내 어린이집과 인접하여 기능이 중복되므로 정비구역에서 제척함에 따라 구역면적 감소

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(m ²)	획지			비 고
			위 치		면 적(m ²)	
기정	①	47,659.0	획 지1	대치동 66번지	43,569.0	공동주택 및 부대복리시설
			획 지2	대치동 59-6, 62-12	398.0	사회복지시설
변경	①	47,261.0	획 지1	대치동 66번지	44,050.8	공동주택 및 부대복리시설

(2) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분	위 치	용 도	건축물 용도	비 고
기정	획 지1	허용용도	• 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 • 주택건설기준 등에 관한 규정 제6조의 부대시설 및 복리시설	
		불허용도	• 허용용도 외의 용도	
	획 지2	허용용도	• 어린이집	
		불허용도	• 허용용도 외의 용도	
변경	획 지1	허용용도	• 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 • 주택건설기준 등에 관한 규정 제6조의 부대시설 및 복리시설	
		불허용도	• 허용용도 외의 용도	

(3) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)
가) 건폐율 계획

구 분		용도지역	건폐율	비 고
기정	획 지1	제3종일반주거지역	30% 이하	
	획 지2	제3종일반주거지역	관계법령에 따름	
변경	획 지1	제3종일반주거지역	50% 이하	

나) 용적률 계획

구 분		기준용적률(%)	허용용적률(%)	상한용적률(%)	법정상한용적률(%)	비 고
기정	획 지1	210	224	250	299.9	
	획 지2	관계법령에 따름				
변경	획 지1	210	227.5	250	299.9	

(1) 허용용적률 인센티브 사항

[기 정]

구 분	내 용	인센티브
우수디자인		5%
지속가능형 건축구조	무량판 구조	7%
친환경 신재생에너지	신재생에너지(건축비의 1% 이상) 소계	2%
합 계	최대 20%p 이내	14%

[변 경]

구 분	항 목		인센티브
보행중심 생활공간 조성	열린단지	<ul style="list-style-type: none"> 개방공간 열린단지 조성 준수 * 정비계획결정도 도면 참고 	5%
세대 맞춤형 생활 환경 개선	돌봄시설	<ul style="list-style-type: none"> 기준용적률x(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))x0.1 = 210%x((1,201.21㎡-530㎡)/3,121.88㎡)x0.1=4.5%, 4.5%적용 계획 : 1,201.21㎡(어린이집 500㎡, 다함께돌봄센터 200㎡, 서울형 키즈카페 501.21㎡) 	4.5%
	층간소음 해소	<ul style="list-style-type: none"> 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 계획 : 2등급 3% 	3%
환경친화 안전한 주거지 조성	수변친화 공간조성	<ul style="list-style-type: none"> 수변공간과 적극적 연계를 통한 수변친화 생활환경 조성 준수 	5%
합 계	최대 20%p 이내		17.5% 적용

* 추후 건축심의 등 관련 절차를 통해 변경될 수 있음

(2) 상한용적률 완화 사항

구 분	위 치	산정내용	비 고														
기 정	획 지1	<ul style="list-style-type: none"> 허용용적률 + 계획(기준)용적률 × 1.3α = 224% + 210% × 1.3 × 0.0954 = 250.04%, 250% 적용 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 5px;"> <p>* α = 총 제공면적 / '총 제공면적'을 제외한 대지면적 = 4,149.67㎡ / (47,659㎡ - 4,149.67㎡) = 0.0954 ▷ 총 제공면적 = 공공시설 등 부지 제공 면적 + 시설설치비용 환산 면적</p> </div>															
변 경	획 지1	<ul style="list-style-type: none"> 정비계획용적률 = ① + ② = 249.05% + 1.5% = 250.55%, 250%적용 ① 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α(토지) + (0.7 × α(건축물)) = 227.5% × (1 + 1.3 × 0.07287) = 249.05% <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">가중치</td> <td>= 공공시설 등 부지 용적률 / 사업부지 용적률 = 210% / 210% = 1</td> </tr> <tr> <td>α(토지)</td> <td>= 공공시설등 제공면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 3,210.2 / 44,050.8 = 0.07287</td> </tr> <tr> <td>α(건축물)</td> <td>해당없음</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> ② 친환경 인센티브에 따른 용적률 완화 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <thead> <tr> <th colspan="2">구 분</th> <th>인센티브(용적률)</th> <th>비 고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>친환경 건축물</td> <td>에너지효율 1+</td> <td>1.5%</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	가중치	= 공공시설 등 부지 용적률 / 사업부지 용적률 = 210% / 210% = 1	α(토지)	= 공공시설등 제공면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 3,210.2 / 44,050.8 = 0.07287	α(건축물)	해당없음	구 분		인센티브(용적률)	비 고	친환경 건축물	에너지효율 1+	1.5%	-	
가중치	= 공공시설 등 부지 용적률 / 사업부지 용적률 = 210% / 210% = 1																
α(토지)	= 공공시설등 제공면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 3,210.2 / 44,050.8 = 0.07287																
α(건축물)	해당없음																
구 분		인센티브(용적률)	비 고														
친환경 건축물	에너지효율 1+	1.5%	-														

(3) 법적상한용적률 완화 사항

구 분	위 치	산정내용	비 고
기정	획 지1	• 299.9% 이하(건축계획 용적률 : 299.9%)	
변경	획 지1	• 299.9% 이하(건축계획 용적률 : 299.9%)	

다) 높이 계획

구 분	위 치	계획내용	비 고
기정	획 지1	• 최고 35층(110m 이하)	
변경	획 지1	• 최고 49층(175m 이하)	

라. 기타 사항에 관한 계획

(1) 건축물의 건축선에 관한 계획

구분	위치	계획내용	비고
기정	획지1	<ul style="list-style-type: none"> 남부순환로변 : 건축한계선 3m 영동대로변 : 건축한계선 3m 영동대로50길변 : 건축한계선 3m 대로3-70변 : 건축한계선 3m 	
변경	획지1	<ul style="list-style-type: none"> 남부순환로변 : 건축한계선 6m 영동대로변 : 건축한계선 3m 영동대로50길변 : 건축한계선 3m 대로3-70변 : 건축한계선 3m 	

(2) 교통처리에 관한 계획

구분	지점	계획내용	비고
주변가로 및 교차로	-	<ul style="list-style-type: none"> 대치쌍용2차아파트 주택재건축정비사업 교통영향평가, 2017.6 개선방안 반영 <ul style="list-style-type: none"> - 주출입구 회전교차로 반영 사업지 주변가로 확폭 및 개선방안 수립 <ul style="list-style-type: none"> - 영동대로 사업지측 확폭 : 폭 3.0m, 길이 103.0m - 남부순환로 사업지측 확폭 : 폭 3.0m, 길이 159.0m 영동대로 50길 차로운영방안 재수립 <ul style="list-style-type: none"> - 대치 쌍용2차아파트 주택재건축정비사업 교통영향평가, 2017.6 차로운영계획 반영 - 거주자주차면 12면 삭제 - 이면도로 → 왕복 4차로 	
진출입 동선	-	<ul style="list-style-type: none"> 사업지 진출입차량 진출입구 및 동선계획 수립 <ul style="list-style-type: none"> - 사업지 북측(영동대로 50길) : 전방향(공동주택 및 근린생활시설) - 사업지 남측(남부순환로) : 우회전 진입, 우회전 진출(공동주택) 회차 및 어린이보호차량 승하차를 위한 드랍존 설치 사업지 남측 남부순환로변 가감속차로 설치 <ul style="list-style-type: none"> - 가속차로 설치 : 폭 3.0m, 길이 97.0m(테이퍼 12.0m 포함) - 감속차로 설치 : 폭 3.0m, 길이 52.0m(테이퍼 12.0m 포함) 주요지점 가각부 회전반경 확보 : R = 8.0m 	
대중교통 및 보행	-	<ul style="list-style-type: none"> 보행동선 단절지점 횡단보도 설치 <ul style="list-style-type: none"> - 험프식 횡단보도(2개소), 횡단보도(2개소) - 남부순환로 및 영동대로상에는 자전거 횡단도 병행 설치 영동대로변 버스정류장 이전 설치 및 쉼터 조성(남측으로 50m 이동) 남부순환로변 버스정류장 이전 설치 및 쉼터 조성(서측으로 25m 이동) 	
주차시설	-	<ul style="list-style-type: none"> 계획주차대수 : 2,017대(공동주택 1,947대, 근린생활시설 70대) 법정주차대수 : 1,375대(공동주택 1,330대, 근린생활시설 45대) 주차수요(2030년) : 1,350대(공동주택 1,299대, 근린생활시설 51대) <ul style="list-style-type: none"> - 법정주차대비 146.69% - 수요대비 : 149.41% - 세대당 1.95대 확보 	
교통안전 및 기타	-	<ul style="list-style-type: none"> 교통안전시설물 설치 	

마. 환경관리계획

검토항목	목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고	
자연환경	생태면적율	30%	○	· 생태면적율 30% 이상 계획	· 자연지반녹지, 인공지반녹지, 등 적용하여 30% 이상으로 계획	
	녹지네트워크	녹지평가표1	○	· 녹지면적Ⅱ, 녹지모양Ⅲ, 내부연결성Ⅰ, 외부연결성Ⅲ, 녹지평가표Ⅰ등급만족	· 주변지역 소공원 및 녹지계획에 반영하여 녹지조성, 보행환경 개선	-
	지형변동	절성토비율 20%미만	○	· 옹벽 발생 없음	· 지형에 순응한 계획 수립	
		지형변동비율 30% 미만	○	· 절성토고 발생안함 · 불투수성포장비율 70%~90%	· 녹지확보 및 투수성 포장재료 사용	-
비오름	5등급	○	· 비오름유형 3등급, 개별비오름 평가제외등급으로 조사됨	· 현재의 비오름유형 및 보전가치의 변동이 최소화 되도록 계획	-	
생활환경	일조	연속 2시간 확보	○	· 북측 방향으로 주거시설 및 상가시설지 위치	· 기 시가화지역으로 주변 주거지역에 대한 일조 영향이 다소 있음 · 건축법에 의한 건축물의 높이제한 규정 등을 준수하여 최대한 확보	-
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	· 주변 하천에서 불어오는 찬바람이 불어올 풍속 2.3m/sec (서울기준)	· 찬바람 및 풍향을 고려한 건축물 배치, 층고, 입면적 등을 고려	-
	에너지	에너지절약 계획 수립	○	· 향후 에너지사용량 추정 · 에너지원 변경가능여부조사	· 에너지절약형 설비기기 도입	-
	경관	Skyline보전	○	· 주변시설물과의 조화	· 건물배치, 높이설정에 반영	-
		조망권 확보	○	· 주변 주거지역의 조망권 보호필요	· 정확한 조망점 설정과 시뮬레이션을 통해 조망권 보호	-
		가로녹지율 35%	○	· 도로 및 보행자도로의 녹지율 35% 이상 확보계획	· 가로수 식재, 녹도설치, 벽면녹화 적용	-
	휴식 및 여가공간	휴식여가공간 최대 확보	○	· 주변에 휴식 여가공간 부족 · 당해 대상지에 조성 필요	· 소공원, 오픈스페이스에 연결하여 휴식 여가공간 조성 · 건축시 대상지 주변 수변녹지와 연계	-
보행 친화공간	보행자 전용도로로 계획수립	○	· 차 없는 외부공간 조성을 위하여 보행자전용도로 검토	· 일부구간 보행전용도로 설치 (공공보행통로, 산책로 포함) · 보행공간은 친환경 재료를 이용 조성	-	
추가	대기질		○	· 비산먼지발생에 의한 영향 · 난방 및 이용차량에 따른 배기가스발생	· 방진망 설치, 공사장 실수계획 사업지구내 녹지공간 조성계획으로 영향 최소화	-
	물순환(수질)		○	· 공사시 토사유출 · 운영시 우수발생	· 강우시 공사역제, 비닐덮개 설치 · 기존 시 하수관로에 연계처리	-
	폐기물		○	· 기존 건축물 해체시 건축폐기물 발생 · 운영시 생활, 분뇨폐기물 발생	· 건설폐기물 전량 위탁처리, 분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화	-
	소음 및 진동		○	· 공사시 투입장비에 의한 소음발생 · 운영시 교통소음발생	· 가설 방음 판넬 설치, 녹지 공간조성	-

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, 의견 제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다.

관 련 도 면

I . 위치도

II . 현황사진

III . 정비구역결정도

IV . 정비계획결정도

V . 용도지역 , 지구결정도

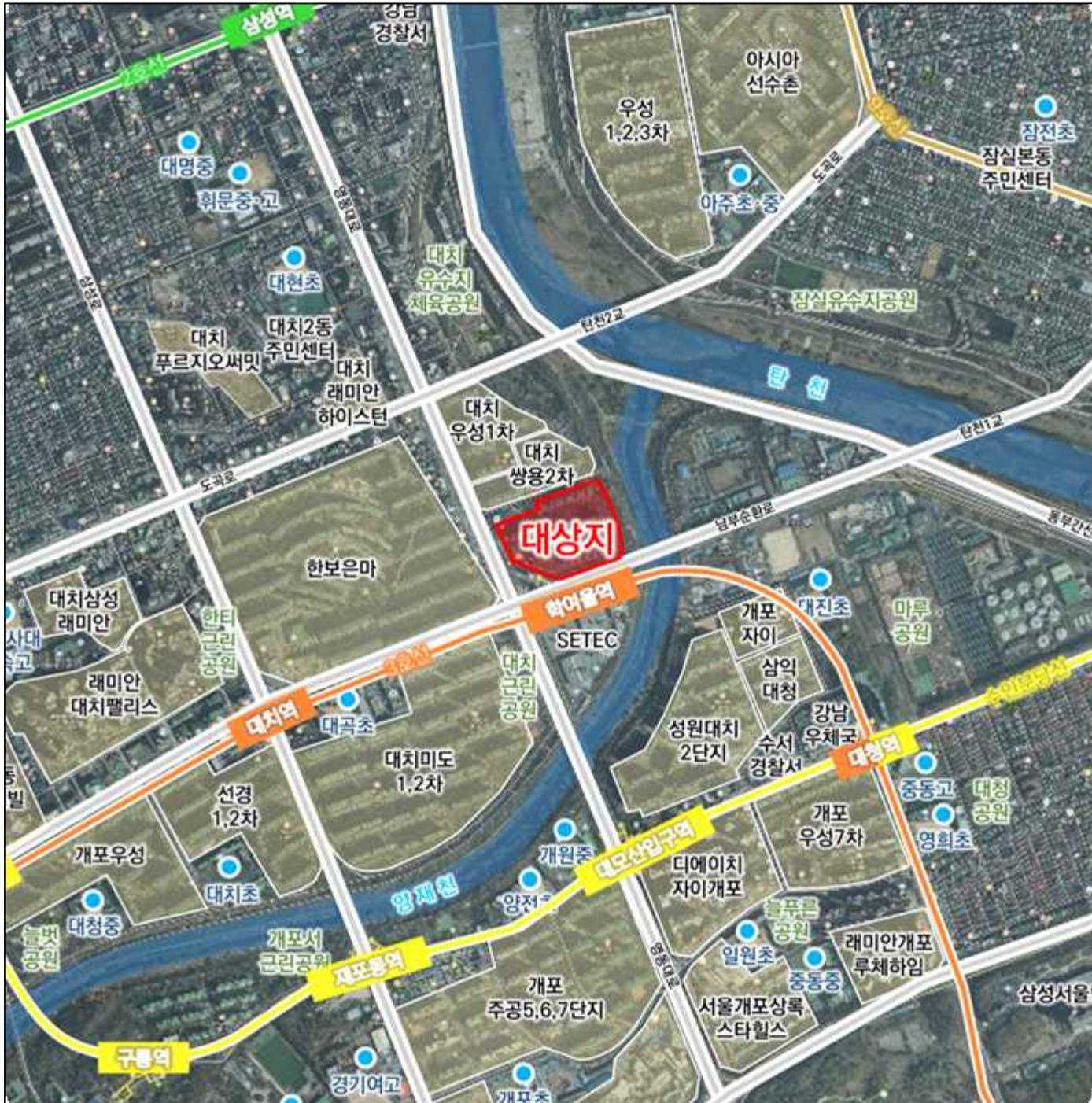
VI . 도시기반시설 결정도

VII . 건축배치도

VIII . 교통처리계획도

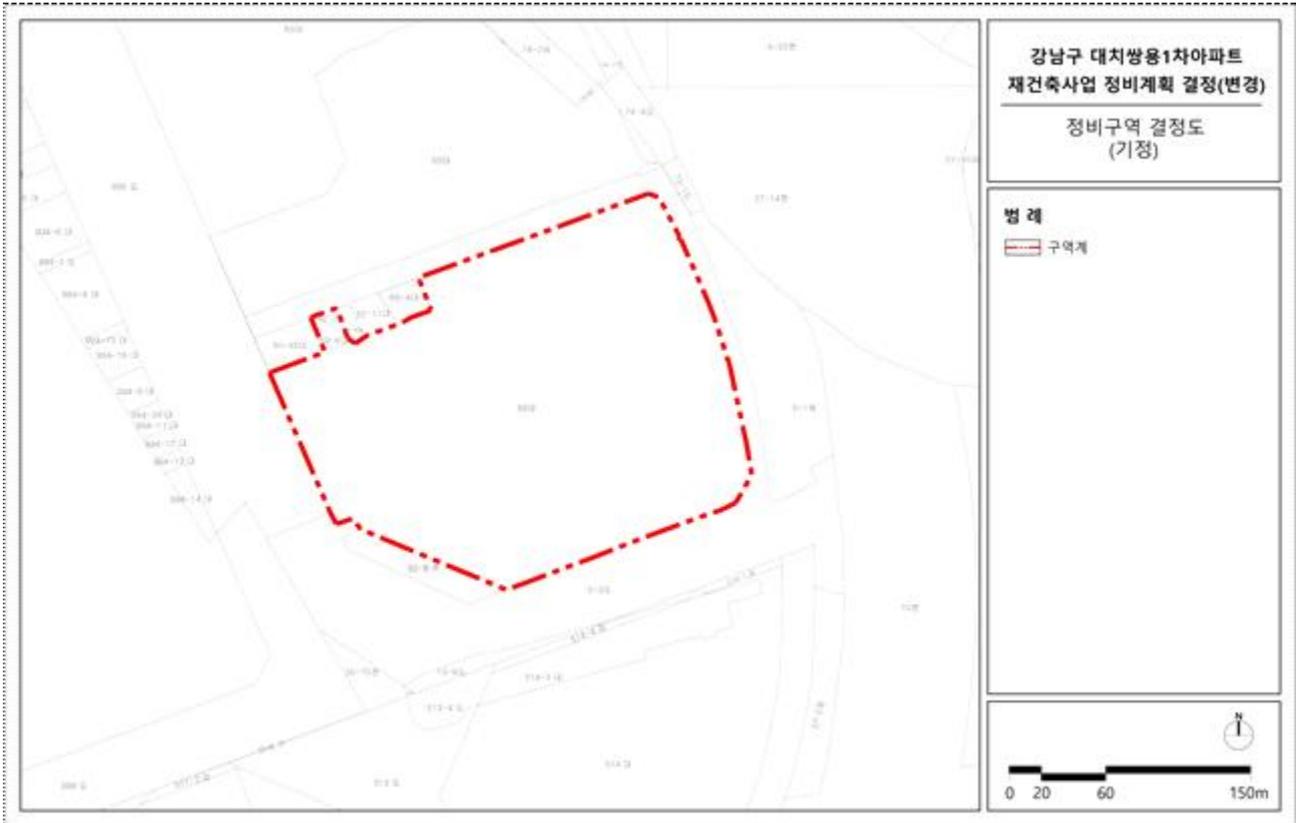
■ 관련도면

I. 위치도

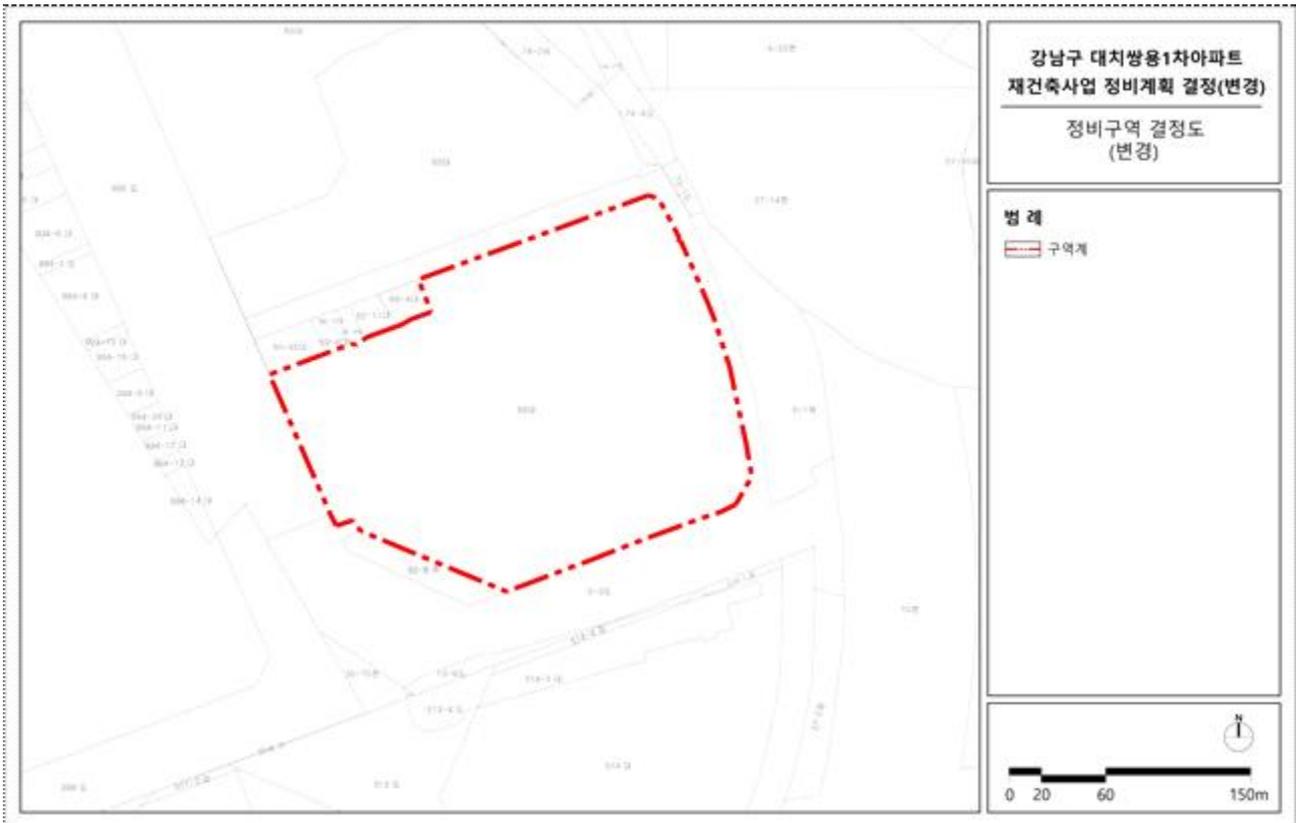


Ⅲ. 정비구역결정도

■ 기 정

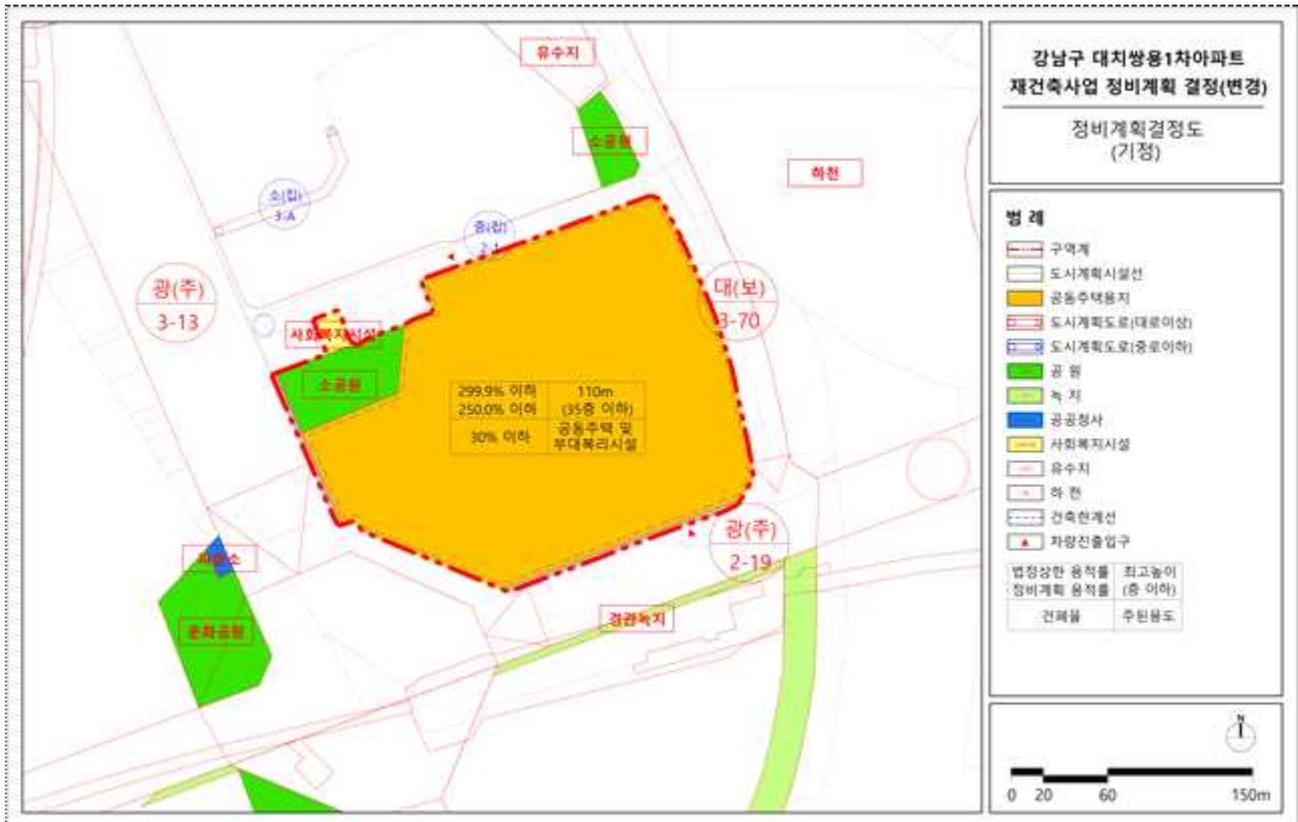


■ 변 경(안)

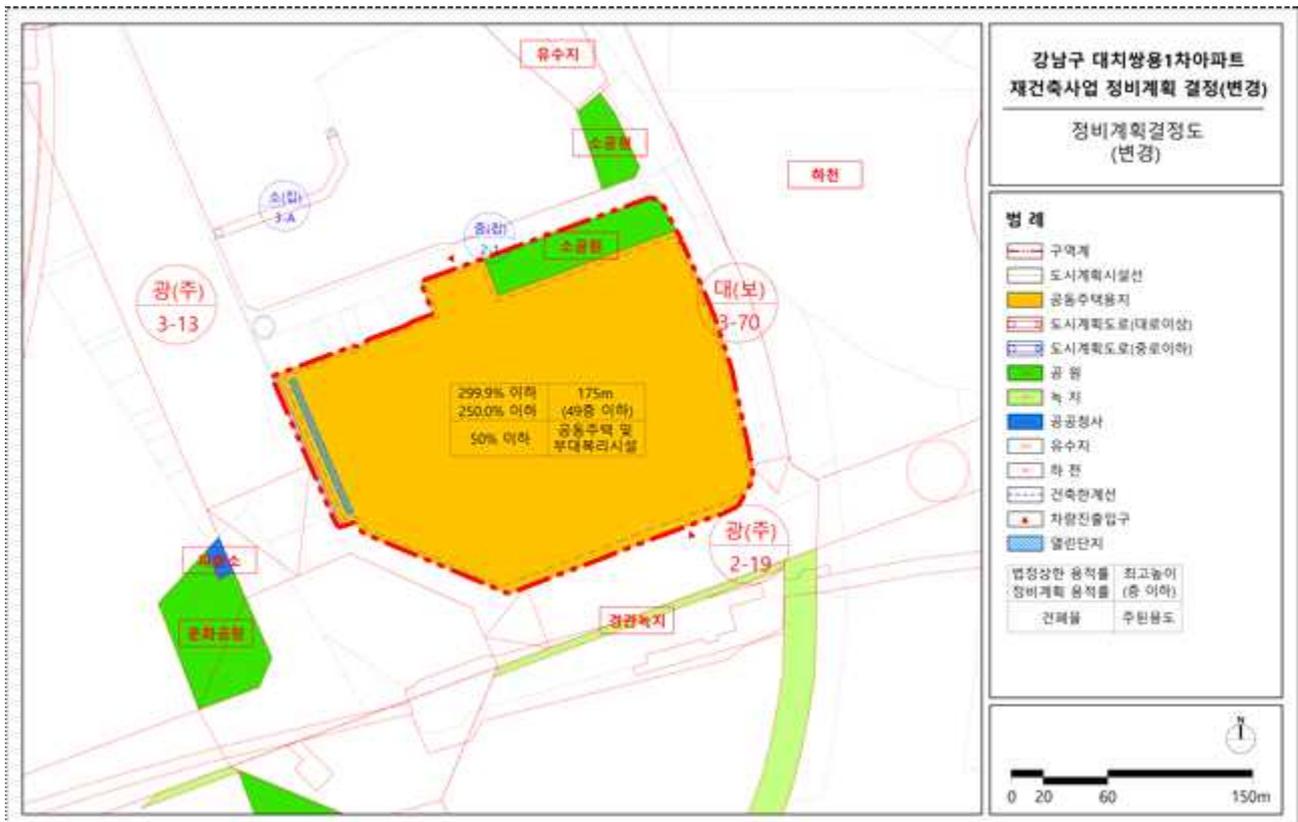


IV. 정비계획결정도

■ 기 정

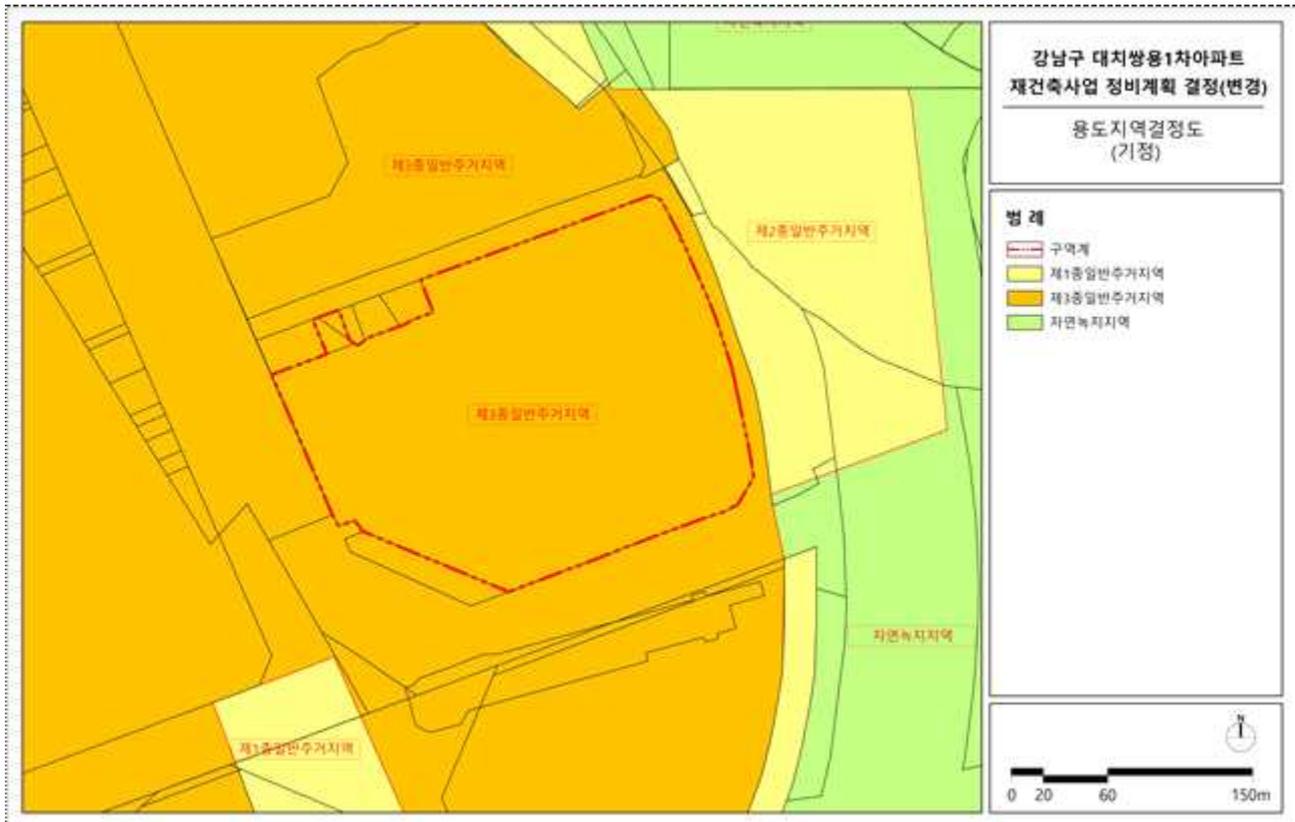


■ 변 경(안)

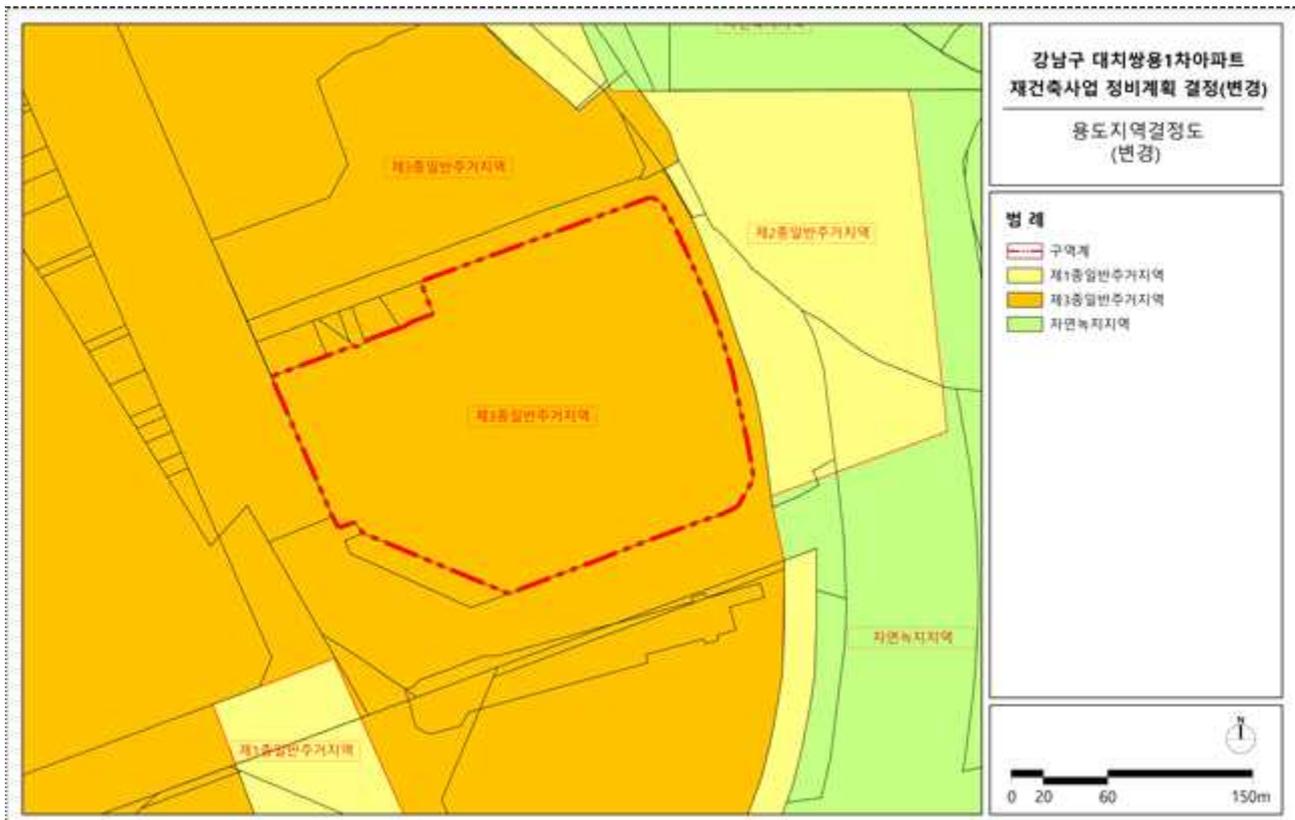


V. 용도지역, 지구결정도

■ 기 정

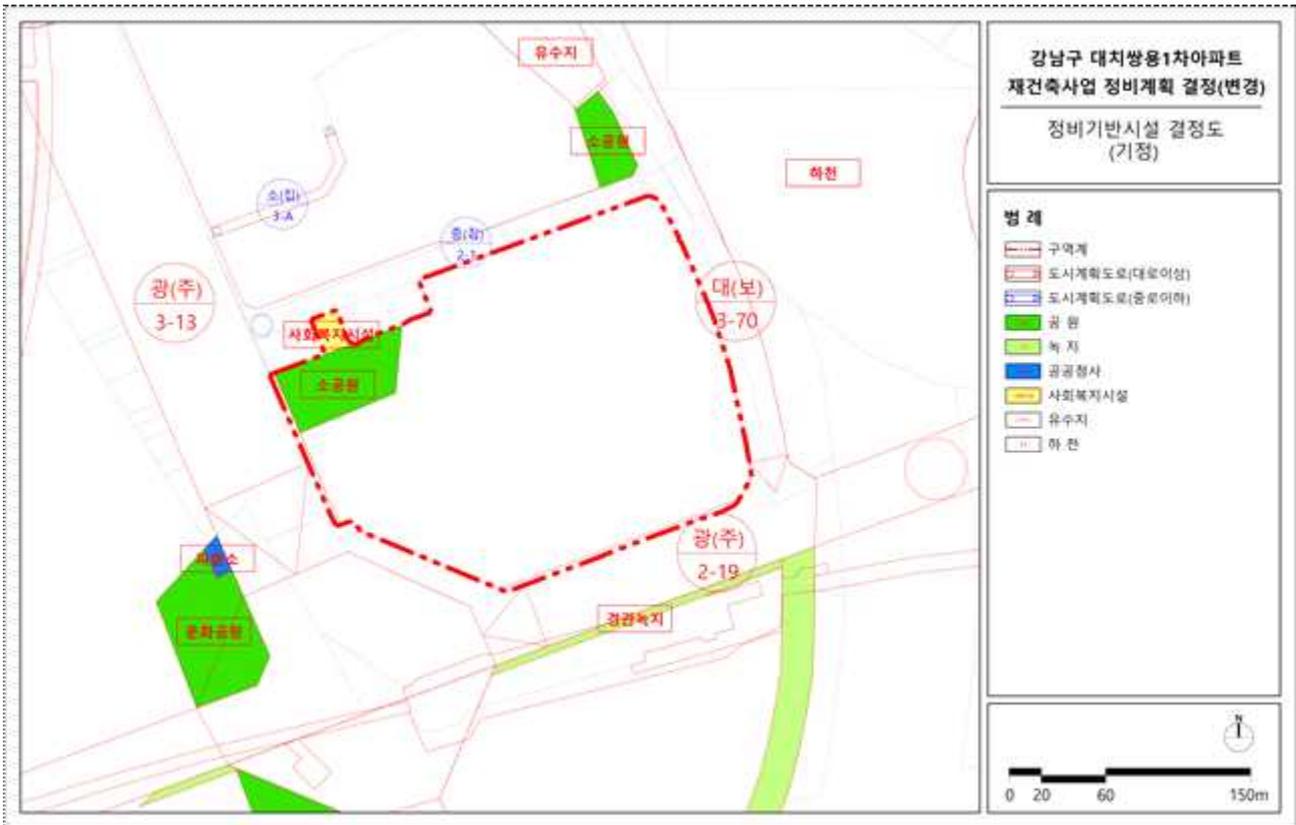


■ 변 경(안)



Ⅵ. 도시기반시설 결정도

■ 기 정

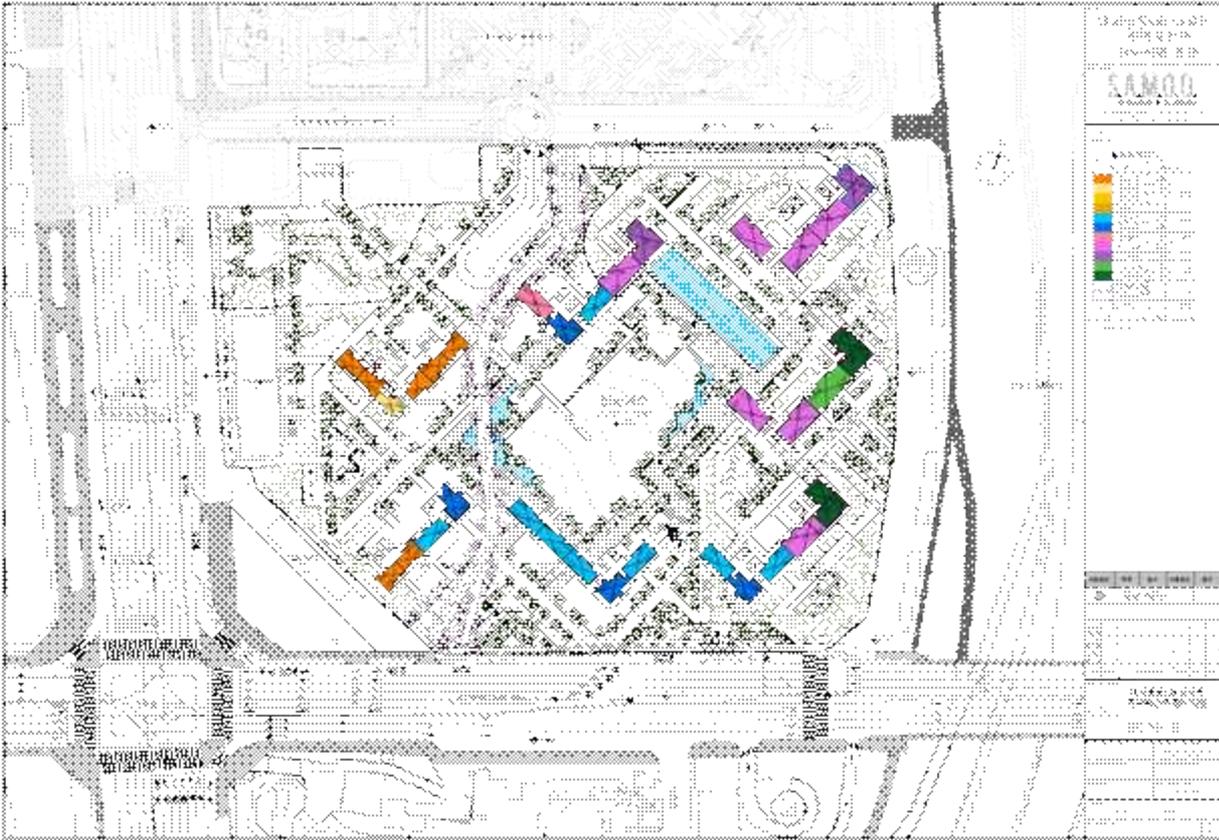


■ 변경안



Ⅶ. 건축배치도

■ 기 정



■ 변 경(안)



VIII. 교통처리계획도

