대치선경아파트 재건축 정비사업
정비계획 결정 및 정비구역 지정을 위한 의견청취안

심 사 보 고 서

의안 번호	681

2026. 2. 24.
경제도시위원회

1. 심사경과

가. 제출일자 및 제출자 : 2026. 2. 13. 강남구청장(재건축사업과)

나. 상정의결

- 제332회 강남구의회 임시회 경제도시위원회 제1차 회의(2026. 2. 24.)

“ 원안채택 ”

2. 제안이유(제안설명 : 도시환경국장 최원석)

○ 대치선경아파트 재건축 정비사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 규정에 따라 구의회 의견 청취하고자 함

3. 주요내용

○ 신속통합기획을 통한 정비계획 결정, 정비구역 지정

4. 정비구역 결정고시

○ 정비계획 개요

사업명		대치선경아파트 주택재건축 정비사업
대지위치		서울 강남구 삼성로 151 (79,269.1㎡)
용도지역	전	◦ 제3종 일반주거지역
	후	◦ 제1종·제3종 일반주거지역
토지 이용계획		◦ 소계 : 79,269.1㎡ - 획지 : 공동주택(74,269.1㎡) - 정비기반시설 : 공원(저류시설 중복결정)(5,000㎡)
건축계획 규모	전	◦ 주거 12개 동(지상 15층), 상가 2개동 ◦ 총 1,034세대 및 부대복리시설 ◦ 용적률 : 179% ◦ 건폐율 : 13%
	후	◦ 주거 7개 동(지하 4층 ~ 지상 49층), 상가 (미정) ◦ 총 1,586세대(공공 233세대 포함) 및 부대복리시설 ◦ 용적률 : 상한 299.98% ◦ 건폐율 : 상한 50.0%

5. 추진 경과

❍ 1983. ~ 1985. 1·2차 준공 및 사용승인(시공사: 선경건설)

❍ 2014. 11. 안전진단 실시 및 통과

❍ 2025. 06. 동의율 34.9% 확보, 신속통합기획 접수

❍ 2025. 11. 동의율 65.4% 확보, 정비계획 결정(안) 접수

❍ 2025. 12. 주민공람

6. 의견 공람

가. 서면통보 : 2025. 12. 12. (금)

나. 주민공람

- 기간: 2025. 12. 12. ~ 2026. 1. 15. (30일 이상)
- 장소: 강남구청 재건축사업과, 대치1동 주민센터

다. 주민설명회

- 일시: 2025. 12. 12. (금) 16:00
- 장소: 강남구민회관 2층 대강당 (토지등소유자 약 150명 참석)





7. 검토 의견 (전문위원 : 이주현)

○ 점검 사항

• 위치 및 현황

- 대치 선경아파트는 서울 지하철 3호선 대치역 초역세권에 위치하며, 인근의 대치초등학교, 양재천 산책로 등에 대한 접근성이 좋음.





• 공사 규모 및 계획

- 서울시 도시기본계획에 따른 일률적 35층 제한 규제 폐지 이후 사업성

재조명된 단지임.

- 평당공사비 약 900만원, 총 공사비는 약 1조 4천억원 규모로 추정됨. (이주비이자, 중도금이자 조합원 개별부담 조건)
- 양재천변, 단지 중심부에는 대형 평형을 배치하고, 서측변에 중소형 평형을 배치 검토함. 세대당 주차대수가 기존 1.6대에서 재건축 후 2.6대가 되도록 주차 공간을 늘릴 계획임.

• **토지등소유자별 추정분담금 산출근거**

- 전체면적 기준으로 종전자산평가 평균액에 추정비례율(85.01%) 적용

• **기부채납**

- 기부채납을 통한 공공기반시설 면적을 소폭 늘려서 삼성로변에 공원(5,000㎡)을 신설하되, 하부에는 저류시설을 설치하는 방안을 논의 중임.

○ 추진 방향

- 현재 일부 세대를 제외하고는 대부분 중대형 평형으로 구성되어 있고, 재건축 후에도 46% 이상이 중대형 평형으로 계획되어 있어 기존 소유자가 중대형 평형을 유지할 가능성이 높아 보임. 공공주택은 233세대(임대주택비율 14.7%) 포함 예정임.
- 층간소음 해소를 위한 바닥충격음 차단성능 2등급 적용, 에너지효율등급 ZEB5 인증 및 녹색건축 인증 최우수 등급 적용, 방재안전시설(저류시설)을 의무기준보다 초과해서 설치할 예정임.
- 다만, 공공보행통로는 삭제하고 개방공간을 통한 열린 단지 조성 검토, 교통혼잡 방지를 위해 지구단위계획에는 남부순환로변이 차량출입불허구간으로 설정되어 있어, 계획세대수를 고려한 진출입구 재검토 중임.
- 단지 북측에 연도형 상가 설치, 단지 내 돌봄센터, 작은도서관, 주민공동시설(지하) 배치 계획임.

• **정비구역 지정 완료 후**

- 조합설립인가 신청 준비 중이고, 그 후 사업시행인가 단계 진행 예정임.

○ 향후 계획

- 주민설명회 현장에서 차량동선(출입로), 건축계획(조망권, 평형계획, 분양), 추정분담금 등에 대한 질의가 있었기에 공람심사위원회 개최 예정임.
- 2026년 1월 중 공람심사위원회 개최, 구의회 의견청취, 신통자문회의
- 2026년 3월 중 정비계획(안) 입안 (강남구 → 서울시)

※ 관계 법령

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 [시행 2026. 1. 2.]

제29조(도시·군관리계획의 결정권자) ① 도시·군관리계획은 시·도지사가 직접 또는 시장·군수의 신청에 따라 결정한다. (이하 생략)

제50조(지구단위계획구역 및 지구단위계획의 결정) 지구단위계획구역 및 지구단위계획은 도시·군관리계획으로 결정한다.

제51조(지구단위계획구역의 지정 등) ① 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역의 전부 또는 일부에 대하여 지구단위계획구역을 지정할 수 있다.

도시 및 주거환경정비법 [시행 2026. 1. 2.] [법률 제21065호]

제4조(도시·주거환경정비기본계획의 수립) ① 특별시장 … … 은 관할 구역에 대하여 도시·주거환경정비기본계획(이하 "기본계획"이라 한다)을 10년 단위로 수립하여야 한다.

② 특별시장 … … (이하 "기본계획의 수립권자"라 한다)은 기본계획에 대하여 5년마다 타당성을 검토하여 그 결과를 기본계획에 반영하여야 한다.

제8조(정비구역의 지정) ⑤ 자치구의 구청장 … … (이하 "구청장등"이라 한다)은 제9조에 따른 정비계획을 입안하여 특별시장 … … 에게 정비구역 지정을 신청하여야 한다. 이 경우 제15조제2항에 따른 지방의회의 의견을 첨부하여야 한다.

제9조(정비계획의 내용) ① 정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 정비사업의 명칭
2. 정비구역 및 그 면적

2의2. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

3. 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획
4. ~ 12. (생 략)

③ 제8조제4항 및 제5항에 따라 정비계획을 입안하는 … … 시장, 군수 또는 구청장등(이하 "정비계획의 입안권자"라 한다)이 제15조제2항 각 호의 사항을 포함하여 기본계획을 수립한 지역에서 정비계획을 입안하는 경우에는 그 정비구역을 포함한 해당 생활권에 대하여 같은 항 각 호의 사항에 대한 세부 계획을 입안할 수 있다.

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.

도시 및 주거환경정비법 시행령 [시행 2026. 2. 3.] [대통령령 제36073호]

제13조(정비구역의 지정을 위한 주민공람 등) ① 정비계획의 입안권자는 법 제15조제1항에 따라 정비계획을 주민에게 공람하려는 때에는 미리 공람의 요지 및 장소를 해당 지방자치단체의 공보등에 공고하고, 공람장소에 관계 서류를 갖추어 두어야 한다.

② 주민은 법 제15조제1항에 따른 공람기간 이내에 정비계획의 입안권자에게 서면(전자문서를 포함한다)으로 의견을 제출할 수 있다.

③ 정비계획의 입안권자는 제2항에 따라 제출된 의견을 심사하여 법 제15조제1항에 따라 채택할 필요가 있다고 인정하는 때에는 이를 채택하고, 채택하지 아니한 경우에는 의견을 제출한 주민에게 그 사유를 알려주어야 한다.

도시·주거환경 정비계획 수립 지침 [시행 2025. 6. 4.] [국토교통부훈령 제1872호]

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 [시행 2026. 1. 5.] [서울특별시조례 제9956호]

- 2040 서울특별시 도시기본계획

- 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 [서울특별시고시 제2025-348호]

- 서울특별시 지구단위계획수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼 [행정2부시장 방침]

8. 질의 및 답변 요지

□ 제332회 강남구의회 임시회 경제도시위원회 제1차 회의(2026. 2. 24.)

○ 질 의 : 재건축정비 사업 아파트 단지마다 기부채납지난 기부채납시설이 다른 것은 어떻게 결정되는 것인가

○ 답 변 : 단지 규모의 차이에 따른 것임. 녹지법과 공원법에 의해서 1,000세대 이상일 경우 세대당 일정 면적 공원을 만들어야 하며 공원 부지를 기부하는 경우, 용적률 인센티브가 채워져서 별도의 지부채납 시설이 없는 것임

○ 질 의 : 재건축 사업에 추진되며, 세대수와 주차대수가 늘어나는데 이 지역이 학원가이므로 학교 과밀이나 교통에 영향이 클

것으로 예상되는데 사전적으로 어떤 대책이나 계획이 필요하지 않나. 면밀한 검토를 제안함

○ 답 변 : 정비계획안 단계에서는 건폐율, 용적률, 대지면적을 결정하고, 이후 정비계획 심의와 통합 심의 단계에서 교통영향평가, 환경영향평가, 교육영향평가 등을 통해 실질적으로 검토하는 별도의 단계가 있음. 정비계획 단계에서는 용적률 등에 따라 세대수를 확정하는 방향으로 절차가 진행됨

○ 질 의 : 대치역 부근 상습 침수 문제 예방을 위해, 저류지 시설 건축 바닥자재 등에 대해 허가 기관으로서 개입과 제안을 요청함

○ 답 변 : 행정지도와 안내를 통해 적극적으로 관리, 협의 노력하겠음

9. 토론 요지 : **“없음”**

10. 심사 결과 : **“원안채택”**

11. 소수의견의 요지 : **“없음”**

12. 기타 사항 : **“없음”**

붙임 **대치선경아파트 재건축 정비사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정을 위한 의견청취안**

대치선경아파트 재건축 정비사업
정비계획 결정 및 정비구역 지정을 위한 의견청취안

의 안 번 호	681

제출연월일: 2026. 2. 13.
제 출 자: 강 남 구 청 장
제 출 부 서: 재건축사업과

Ⅰ. 제안사유

○ 대치선경아파트 재건축 정비사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 규정에 따라 구의회 의견 청취하고자 함

Ⅱ. 의견청취(안)

○ 대치선경아파트 재건축정비사업 정비계획 결정(안)

1. 정비사업의 명칭 : 대치선경아파트 주택재건축 정비사업

2. 정비구역의 위치 및 면적

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신규	대치선경아파트 주택재건축정비사업	서울특별시 강남구 대치동 506	-	증) 79,269.1	79,269.1	-

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	• 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 총자산 총액 × 100% • 추정비례율 : 85.01% ⇒ (4,892,136,203천원 - 1,397,043,088천원) / 4,110,993,000천원 × 100% = 85.01% - 총 수입 추정 : 4,892,136,203천원 - 총 지출 추정 : 1,397,043,088천원 - 종전자산총액 추정 : 4,110,993,000천원
개별 종전자산 추정액	• 대치선경아파트 공동주택 소유자 = 도시및주거환경정비법 제74조(관리처분계획의 인가 등) 제4항제1호나목 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 의거 조합에서 선정한 ㈜하나감정평가법인이 평가하여 산술한 금액을 기준으로 함.

<table>
<tr><td rowspan="11">추정
분담금</td><td colspan="11">• 추정분담금 산정방식 = 분양가 추정액 - 권리가액
• 권리가액 = 종전자산평가 평균액 × 추정비례율
(단위 : 천원)</td></tr>
<tr><td colspan="3">주택형</td><td>전용84.35㎡
(31평형)</td><td>전용117.70㎡
(42평형)</td><td>전용127.75㎡
(45평형)</td><td>전용136.68㎡
(48평형)</td><td>전용160.76㎡
(55평형)</td><td>전용163.92㎡
(57평형)</td></tr>
<tr><td colspan="3">종전자산추정가격</td><td>3,012,362</td><td>3,697,286</td><td>4,019,233</td><td>4,208,714</td><td>4,630,733</td><td>4,630,643</td></tr>
<tr><td colspan="3">추정 권리가액</td><td>2,560,809</td><td>3,143,063</td><td>3,416,750</td><td>3,577,828</td><td>3,936,586</td><td>3,936,509</td></tr>
<tr><td rowspan="9">추정
분담금
(권리자
분양가
추정액
-
추정
권리가
액)</td><td>평형</td><td>분양가추정액</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>84</td><td>2,898,400</td><td>337,591</td><td>-244,663</td><td>-518,350</td><td>-679,428</td><td>-1,038,186</td><td>-1,038,109</td></tr>
<tr><td>94</td><td>3,207,600</td><td>646,791</td><td>64,537</td><td>-209,150</td><td>-370,228</td><td>-728,986</td><td>-728,909</td></tr>
<tr><td>103</td><td>3,440,400</td><td>879,591</td><td>297,337</td><td>23,650</td><td>-137,428</td><td>-496,186</td><td>-496,109</td></tr>
<tr><td>113</td><td>3,693,300</td><td>1,132,491</td><td>550,237</td><td>276,550</td><td>115,472</td><td>-243,286</td><td>-243,209</td></tr>
<tr><td>123</td><td>3,932,400</td><td>1,371,591</td><td>789,337</td><td>515,650</td><td>354,572</td><td>-4,186</td><td>-4,109</td></tr>
<tr><td>136</td><td>4,251,000</td><td>1,690,191</td><td>1,107,937</td><td>834,250</td><td>673,172</td><td>314,414</td><td>314,491</td></tr>
<tr><td>160</td><td>4,831,600</td><td>2,270,791</td><td>1,688,537</td><td>1,414,850</td><td>1,253,772</td><td>895,014</td><td>895,091</td></tr>
<tr><td>181P</td><td>8,378,400</td><td>5,817,591</td><td>5,235,337</td><td>4,961,650</td><td>4,800,572</td><td>4,441,814</td><td>4,441,891</td></tr>
</table>

※ 관리처분계획인가 시 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

4. 정비계획(안)

가. 토지이용에 관한 계획(안)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		-	증) 79,269.1	79,269.1	100.00	-
정비기반시설	소 계	-	증) 5,000.0	5,000.0	6.3	-
	공 원	-	증) 5,000.0	5,000.0	6.3	저류시설 중복결정
주거용지	소 계	-	증) 74,269.1	74,269.1	93.7	-
	획 지	-	증) 74,269.1	74,269.1	93.7	공동주택 및 부대복리시설

나. 용도지역·지구에 관한 계획(변경)(안)

1) 용도지역 결정(변경)(안)조서

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		79,269.1	-	79,269.1	100.0	-
주거지역	제1종일반주거지역	-	증) 5,000.0	5,000.0	6.3	-
	제3종일반주거지역	79,269.1	감) 5,000.0	74,269.1	93.7	-

2) 용도지구 : 해당없음

다. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획(변경)

1) 공간시설(변경)(안)

· 공원 결정(신설)(안)조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	A	소공원	소공원	대치동 506일대	-	증) 5,000.0	5,000.0	-	-

· 녹지 결정(변경)(안)조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	⑧	녹지	경관녹지	대치동 507-4	1,223.7 (632.9)	감) 632.9	590.8 (-)	-	-

※ ( )는 구역 내 해당되는 사항임

2) 방재시설(신설)(안)

· 저류시설 결정(신설)(안)조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	A	방재시설	저류시설	대치동 506일대	-	증) 3,900.0	3,900.0	-	공원하부중복결정

라. 공동이용시설 설치계획

시설 구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			법정		계획면적 (㎡)	
			기준	면적(㎡)		
주민 공동 시설	합계	-	1,000세대 이상 (500 + (1,586대 × 2.0㎡)) × 1.25	4,590.00	8,780.11	-
	경로당	획지	1,500 ~ 2,000세대 미만 : 725㎡ 이상	725.00	820.00	-
	어린이집		1,500 ~ 2,000세대 미만 : 725㎡ 이상	725.00	820.00	-
	작은도서관		1,500 ~ 2,000세대 미만 : 298㎡ 이상	298.00	370.00	-
	주민운동시설		-	-	1,427.40	옥외
	어린이놀이터		500 + (세대수 × 0.7)	1,610.20	1,690.71	옥외
	다함께돌봄센터		최소 66㎡ 이상	66.00	360.00	-
	주민공동시설		-	-	3,292.0	-
부대 시설	경비실		-	-	80.00	-
	관리사무소		10㎡ + [(1,586 - 50) × 0.05㎡]	86.80	280.00	-

마. 기존 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존 건축물의 정비·개량계획

구 분	구역구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명 칭	면 적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
신설	대치선경 아파트 주택재건축 정비사업	79,269.1	서울시 강남구 대치동 506번지	15	-	-	15	-	-

2) 건축시설계획

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (층수)
	명 칭	면적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)				정비계획	예정 법적상한	
신설	대치선경 아파트 재건축 정비사업	79,269.1	획지1	74,269.1	대치동 506 일대	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	249.50 이하	299.98 이하	180m (49층)이하
주택의 규모 및 규모별 건설비율	• 주택공급계획 : 1,586세대 • 전체 건립규모 (전용면적 기준) ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정(도시정비법 제54조)									
	건립 규모			세대수(공공주택세대)		비율(%)				
	합계			1,586세대(233)		100.0				
	85㎡ 이하	60㎡ 이하		378세대(233)		23.8				
		60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하		320세대		20.2				
	85㎡ 초과			888세대		56.0				
	- 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(국토교통부 고시 제 2017-665호) 4-3에 따라 조합원에게 분양하는 주택을 기존 주택의 주거전용면적을 축소하거나 30%의 범위에서 확대하여 건설하고, 조합원 이외의 자에게 분양하는 주택을 모두 85㎡ 이하 규모로 건설할 시 85㎡ 이하 규모의 주택을 건설하는 주택 전체 세대수의 60%이상 건설 규정 배제 - 국민주택규모 임대주택: 초과용적률의 50% 공급									
심의완화 사항	• 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화(「도시 및 주거환경정비법」 제54조) - 상한용적률 249.50% → 법적상한용적률(건축계획 용적률) : 299.98%									
건축물의 건축선에 관한 계획 등	건축한계선	• 남부순환로, 삼성로, 우성1,2차단지변 : 8m • 양재천길 : 6m • 대치상가변 : 3m								
기타에 관한 사항	보차혼용통로	• 보차혼용통로 설치 : 남부순환로변 폭 10m - 보차혼용통로에 대해서는 공공이 자유롭게 이용할 수 있도록 지역권 설정								

■ 개발가능(상한) 용적률 산정

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="7">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용
계획</td><td rowspan="2">구역면적</td><td rowspan="2">획지면적</td><td colspan="3">계획 정비기반시설</td><td rowspan="2">신설
기반시설 내
국·공유지</td><td rowspan="2">획지 내
용도폐지
되는
기존기반시
설 국·공유지</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>정비기반시설
(공원)</td><td>건축물 기부채납
환산부지(저류시
설)</td></tr>
<tr><td>79,269.1㎡</td><td>74,269.1㎡</td><td>5,628.2㎡</td><td>5,000.0㎡</td><td>628.2㎡</td><td>-</td><td>632.9㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설
부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="7">• 순부담 면적
= 새로이 설치하는 기반시설면적 – 신설 기반시설 내 국·공유지 - 획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 면적
= 5,000.0㎡ + 628.2㎡ - 0㎡ – 632.9㎡ = 4,995.3㎡
• 순부담률
= 순부담면적 ÷ (구역면적 – 신설 기반시설 내 국·공유지 – 획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 면적)
= (4,995.3㎡ ÷ 78,636.2㎡) × 100 = 6.4%</td></tr>
<tr><td>공공시설
토지면적</td><td colspan="6">• 공원 : 5,000.0㎡</td></tr>
<tr><td>건축물
기부채납
환산부지</td><td colspan="6">• 건축물 기부채납(저류시설) 환산부지면적
= (설치비용 × 건축연면적) / (개별공시지가(2025년 기준) × 부지가액가중치)
= (8,523,956.4원 × 3,900.0㎡) / (26,460,000원 × 2) = 628.2㎡
※ 저류시설 공사비 : 하수도분야 보조금편성 및 집행관리 실무요령 산정 근거에 따른 서울시 치수안전과 설치비용 산정 단가 적용
※ 개별 공시지가 : 2025년 공시지가 적용</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="7">• 210%</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td colspan="7">• 230% (열린단지 5.0%, 층간소음해소 3.0%, 친환경건축물 7.5%, 방재안전 5.0%)</td></tr>
<tr><td>상한
용적률
산정</td><td colspan="7">• 230% × (1+(1.3×1×0.0588) + (1×0.0084)) = 249.50%
※ α(토지) = 공공시설 등 부지(토지·지분) 제공면적 / 공공시설 등 부지(토지·지분) 제공 후 면적
= 4,367.1㎡ / 74,269.1㎡ = 0.0588
※ β(건축물) = 공공시설 등 부지(건축물 환산부지) 제공면적 / 공공시설 등 부지(토지·지분) 제공 후 면적
= 628.2㎡ / 74,269.1㎡ = 0.0084</td></tr>
<tr><td>법적상한
용적률</td><td colspan="7">• 299.98%</td></tr>
</table>

※ 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(서울시, 2025.3) 방침서 내용에 따라 상한용적률 산식 적용
- 상한 용적률 = 허용용적률 × {1 + (1.3 × 가중치 × α토지) + (1.0 × β건축물)}

※ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 관련계획을 고려하여 3차원 시뮬레이션 등을 통해 위원회 심의에서 변경 가능

바. 재건축 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설에 관한 계획

결정 구분	구분	산출근거	용적률(%), 면적(㎡)	비고
신설	기준용적률	개포택지지구 지구단위계획	210.0%	-
	허용용적률	「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」의 허용용적률 완화항목	230.0%	-
	정비계획용적률 (상한용적률)	기부채납을 통한 용적률 완화 허용용적률 x (1+1.3 x 가중치 x α토지 + 0.7 x β건축물)	249.50%	기부채납
	법적상한용적률	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조	299.98%	-
	증가용적률	(법적상한용적률 - 정비계획용적률) × 50% (299.98% - 249.50%) × 50%	25.24%	「도시 및 주거환경정비법」 제54조
	국민주택규모주택 면적산출	계획대지면적 × (증가용적률의 1/2이상) 74,269.1㎡ × 25.24%	18,745.52㎡	국민주택규모 주택 건설 최소면적

사. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행 예정 시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증감 예상 세대수	홍수등 취약요인에 대한 검토결과	비고
신설	재건축 사업	정비구역 지정(변경) 후 4년 이내	-	• 현황 : 1,034세대 • 계획 : 1,586세대 • 증) : 522세대	-	-

아. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
획지	획지1	서울특별시 강남구 대치동 506번지 일대	78,636.2	감) 4,367.1	74,269.1	공동주택 및 부대복리시설

○ 개포택지 지구단위계획 결정(변경)(안)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경없음)

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경 후		
기정	개포택지개발지구 지구단위계획	개포동 157번지 일대 도곡동 410번지 일대 일원동 619,663번지 일대	5,268,557	-	5,268,557	서울특별시 고시 제2002-227호 (2002.06.17.)	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가. 용도지역 결정 조서 : 변경

1) 용도지역 결정(변경)(안) 조서

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		5,268,557	-	5,268,557	100.0	-
주거지역	제1종일반주거지역	1,112,698.9 (-)	증) 5,000	1,117,698.9 (5,000.0)	21.2	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	928,697	-	928,697	17.6	-
	제2종일반주거지역	1,613,546	-	1,613,546	30.6	-
	제3종일반주거지역	1,414,440.1 (79,269.1)	감) 5,000	1,409,440.1 (74,269.1)	26.8	-
	준주거지역	43,408	-	43,408	0.8	-
일반상업지역		155,767	-	155,767	3.0	-

2) 용도지역 결정(변경) 사유서

구분	위치	변경내용	결정(변경)사유
변경	대치동 506번지 일대	· 제1종일반주거지역 면적 5,000㎡ 증가 · 제3종일반주거지역 면적 5,000㎡ 감소	· 단지 내 공원계획에따른 용도지역 변경 (제3종일반주거지역 → 제1종일반주거지역)

나. 용도지구 결정 조서 : 변경없음

다. 도시계획시설에 관한 결정 : 변경

1) 공간시설 : 변경

가) 공원 결정(신설)(안) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	A	소공원	소공원	대치동 506일대	-	증) 5,000.0	5,000.0	-	-

※ 개포택지개발지구 지구단위계획 구역 내 특별계획구역22 부분만 기재

나) 녹지 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	⑧	녹지	경관녹지	대치동 507-4	1,223.7 (632.9)	감) 632.9	590.8 (-)	-	-

※ 개포택지개발지구 지구단위계획 구역 내 특별계획구역22 부분만 기재
※ ( )는 구역 내 해당되는 사항임

2) 방재시설 : 변경

가) 저류시설 결정(신설)(안) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	A	방재시설	저류시설	대치동 506일대	-	증) 3,900.0	3,900.0	-	공원하부 중복결정

※ 개포택지개발지구 지구단위계획 구역 내 특별계획구역22 부분만 기재

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 변경

1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경)(안) 조서

구분	가구	획 지			비율(%)	비고
		위치	구분	면적(㎡)		
획지	획지1	78,636.2	감) 4,367.1	74,269.1	100.0	공동주택 및 부대복리시설

※ 개포택지개발지구 지구단위계획 구역 내 특별계획구역22 부분만 기재

나. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정조서 : 변경

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서 : 변경없음

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)에 관한 결정(변경)(안)조서

가) 건폐율 계획 : 변경없음

나) 용적률 계획 : 변경없음

다) 높이 계획(변경)(안)

■ 특별계획구역 내 높이계획

구 분			제3종일반주거지역	
			기 정	변 경
계획 지침	최고층수평균층수		•최고층수 : 35층이하 •평균층수 : 제한없음	•최고층수 : 49층 이하(180m 이하)
	저층 구간	최고 10층 이하	•특별계획구역 중 공동주택지역에만 해당 - 우성1,2차단지변(양측 폭30m 구간)	좌동

※ 개포택지개발지구 지구단위계획 구역 내 특별계획구역22 부분만 기재
※ 저층구간 획지 및 건축물 등에 관한 결정도 참조
※ 특별계획구역내 공공·기반시설은 향후 세부개발계획(주택재건축 정비계획) 수립 시 도시계획시설로 결정하는 것을 전제로 함

3) 건축물 건축선· 배치· 형태에 관한 결정(변경)(안) 조서

가) 건축물 건축선(변경)(안)

구 분		건축한계선	비고
계획 지침	기정	•남부순환로, 삼성로 : 8m •양재천길 : 6m •우성1,2차단지변 : 3m	결정도 참조
	변경	•남부순환로, 삼성로, 우성1,2차단지변 : 8m •양재천길 : 6m •대치상가변	결정도 참조

※ 개포택지개발지구 지구단위계획 구역 내 특별계획구역22 부분만 기재
※ 건축선 변경으로 인해 확보된 공지는 보행로 및 자전거도로, 녹지공간, 보행자 쉼터로 조성

나) 건축물 배치 및 형태(변경)(안)

구 분		건축물 배치 · 형태		비고
		기정	변경	
계획 지침	연도형 상가 배치구간	•남부순환로변 폭원 30m 구간 (특별계획구역내의 공동주택지역만 해당)	좌동	결정도 참조
	특화배치구간	•양재천변 양측 폭원 60m 구간 (특별계획구역내의 공동주택지역만 해당)	•양재천 특화배치 구간 - 수변테라스형 주거 등 양재천과 조화되는 건축물 계획	결정도 참조

※ 개포택지개발지구 지구단위계획 구역 내 특별계획구역22 부분만 기재

다. 기타 사항에 관한 결정조서 : 변경

1) 대지 내 통로에 관한 결정(변경)(안)조서

구 분		건축물 배치 · 형태		비고
		기정	변경	
통로	보차혼용통로	-	•보차혼용통로설치 : 남부순환로변 폭 10m	결정도 참조

※ 개포택지개발지구 지구단위계획 구역 내 특별계획구역22 부분만 기재

2) 차량동선 및 주차계획에 관한 사항 : 변경없음

3) 경관계획에 관한 사항 : 변경없음

4) 경관 및 환경친화적인 요소에 관한 결정조서 : 변경없음

라. 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정 :변경

1) 특별계획구역에 관한 결정(변경)(안) 조서

■ 특별계획구역22에 관한 결정(변경)(안) 조서

구분	도면표시	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	특별계획구역22	강남구 대치1동	78,636.2	증) 632.9	79,269.1	선경

※ 특별계획구역 개발은 제안된 세부개발계획(정비계획 지정 신청시)이 서울시 심의 및 결정고시 후 해당기관의 개발허가를 득하여 시행
※ 특별계획구역내 공공·기반시설은 향후 세부개발계획(주택재건축 정비계획) 수립 시 도시계획시설로 결정하는 것을 전제로 함
※ 개포택지개발지구 지구단위계획 구역 내 특별계획구역22 부분만 기재

■ 특별계획구역22에 관한 결정(변경)(안) 사유서

도면표시번호	구역명	변경내용	변경사유
㉒	특별계획구역22	•구역계 확장 - 78,636.2㎡ → 79,269.1㎡	•인접 경관녹지 해제로 기능이 저하된 녹지를 구역 내 포함하여 효율적 토지 이용을 도모하기 위해 구역계 확장

-이하 여백-

2) 특별계획구역에 대한 지구단위계획 내용

■ 특별계획구역22 - 선경

구 분			계 획 지 침		비 고
			기정	변경	
위 치			• 강남구 대치동 506		-
특별계획구역 면적			• 78,636.2㎡	• 79,269.1㎡	-
획지(계획대지) 면적			• 74,068.2㎡(94.2%)	• 74,269.1㎡(93.7%)	-
공공시설 면적			• 4,568.0㎡(5.8%)	• 5,000.0㎡(6.3%)	-
공공시설 비율			• 기부채납(순부담) 비율 5.8% 내외	• 기부채납(순부담) 비율 6.3% 내외	-
용도지역			• 제3종일반주거지역	• 제3종일반주거지역	-
공공·기반시설 계획			• 기부채납(순부담) 공공기반시설 면적 : 4,568㎡ - 공원(남부순환로변)(면적:4,568㎡) 계획 ※ 공공기반시설 면적은 세부개발계획 결정시 변경될 수 있음	• 기부채납(순부담) 공공기반시설 면적 : 4,995.3㎡ - 공원(삼성로변)(면적:5,000㎡) 계획 - 저류시설(공원하부 중복결정) (환산부지 면적 : 628.2㎡) 계획 ※ 공공기반시설 면적은 세부개발계획 결정시 변경될 수 있음	지침도에 따름 : 향후 세부개발계획(재건축정비계획) 수립 시 도시계획시설 결정
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	용도	불허용도A	• 학교환경 위생정화구역내 용도제한규정 준용 • 이외 불허용도는 별도의 정비계획(세부개발계획) 수립시 결정	좌동	-
		허용용도a	• 공동주택, 부대복리시설	• 획지1 - 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 - 주택건설기준 등에 관한 규정 제6의 부대시설 및 복리시설 - 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설	-
	건폐율		• 50% 이하	좌동	-
	용적률	기준용적률	• 210% 이하	좌동	-
		허용용적률	• 230% 이하	좌동	-
		상한용적률	• 250% 이하	좌동	-
	높 이		• 최고층수 35층 이하 • 저층구간(10층 이하) : 우성1,2차단지변 폭 30m	• 최고층수 49층 이하 • 저층구간(10층 이하) : 우성1,2차단지변 폭 30m	-
배치	건축한계선		• 남부순환로, 삼성로변 : 8m • 양재천길 : 6m • 우성1,2차단지변 : 3m	• 남부순환로, 삼성로변, 우성1,2차단지변 : 8m • 양재천길 : 6m • 대치상가변 : 3m	지침도에 따름 : 공공기반시설의 도시계획 시설결정에 따라 계획결정
	특화 배치구간		• 양재천변 : 폭 60m	• 양재천 특화배치 구간 : 폭 60m - 수변테라스형 주거 등 양재천과 조화되는 건축물 계획	
	연도형 상가 배치구간		• 남부순환로변 : 폭30m • 가로에 면한 건축물의 벽면 길이가 대지와 접한 가로길이의 70%이상 되도록 배치	좌동	
기타에 관한 사항	경 관		• 경관체크리스트 준용	좌동	
	보행동선		• 단지 주출입구와 동서남북으로 연계되는 보행동선 조성	좌동	
	차량동선		• 차량출입불허구간 설정	• 차량출입불허구간 설정 - 간선도로변 : 삼성로, 남부순환로 일부 - 이면도로변 : 양재천로변 일부 ※ 위치는 세부지침도 참조 ※ 향후 교통영향평가 심의 결과에 따라 변경될 수 있음	
	자전거도로		• 남부순환로, 삼성로변으로 자전거전용도로 조성(폭 1.5m 이상)	좌동	
	보차혼용통로		-	• 보차혼용통로 설치 : 남부순환로변 폭 10m	지침도에 따름

※ 법정 상한용적률은 「도시 및 주거환경 정비법」 에 따른 주택재건축사업 정비구역 신청시 해당 위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있음

※ 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축부문) 및 관련법령과 기준을 우선 적용함

※ 보행동선 · 근린광장 · 쌈지형공지에 관한 사항은 세부개발계획 수립시 변경할 수 있음

※ 공공주택은 주택실 협의를 통해 세대수 및 평형규모 결정

※ 세부사항은 본 지구단위계획운영지침 및 지침도에 따름

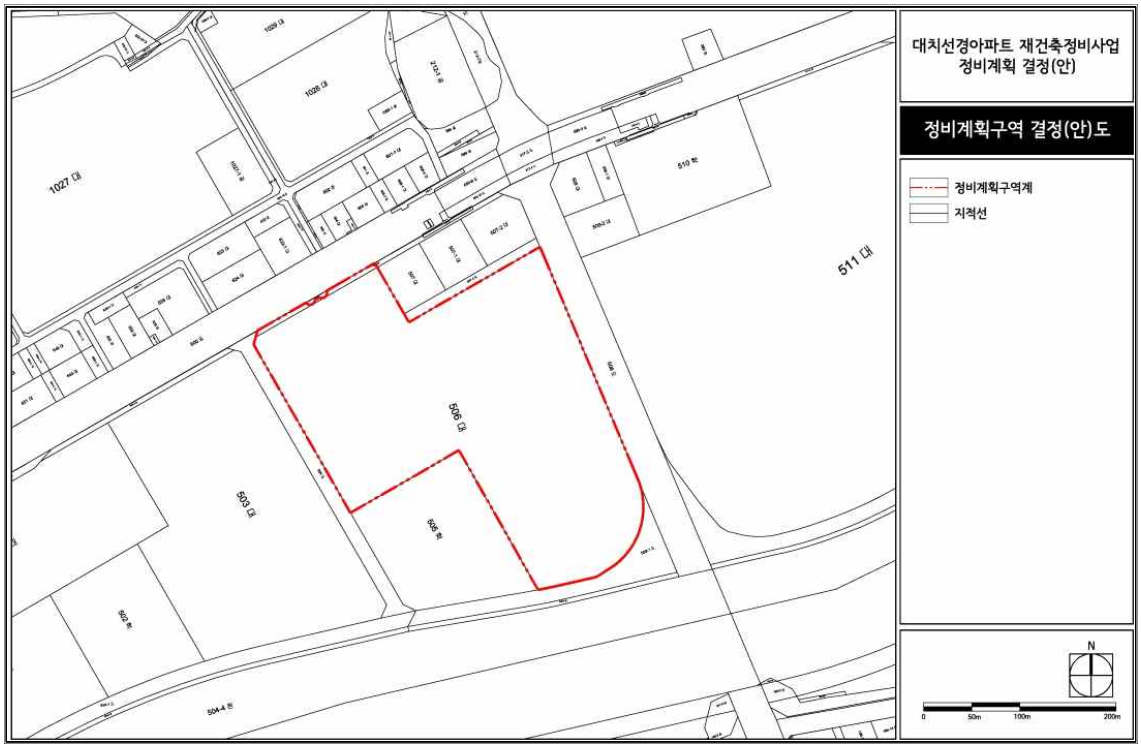
※ 상기 변경 특별계획구역을 제외한 개포택지 지구단위계획구역 내 기타 특별계획구역의 계획 내용은 변경없음

관계도면 : 붙임참조

1. 정비구역 결정(안)도
2. 용도지역·지구 결정(안)도(기정/변경)
3. 도시계획시설 결정(안)도(기정/변경)
4. 정비계획 결정(안)도
5. 세부개발계획결정(안)도(기정/변경)

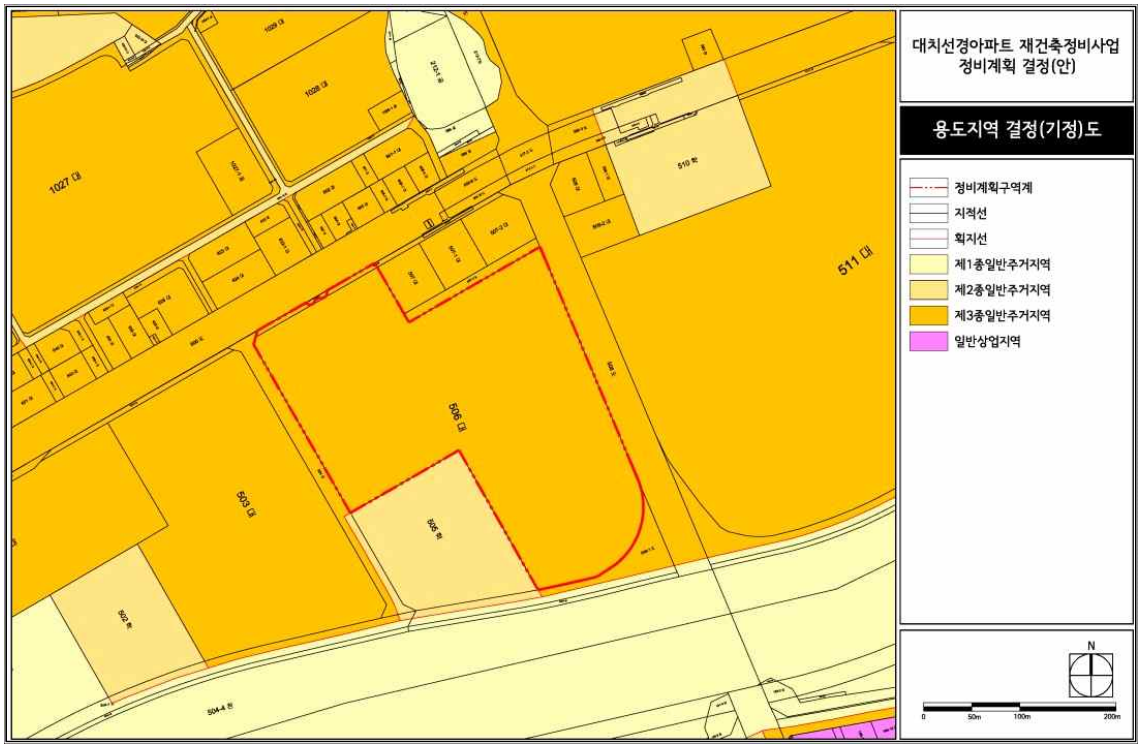
※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

■ 정비구역 결정도(안)

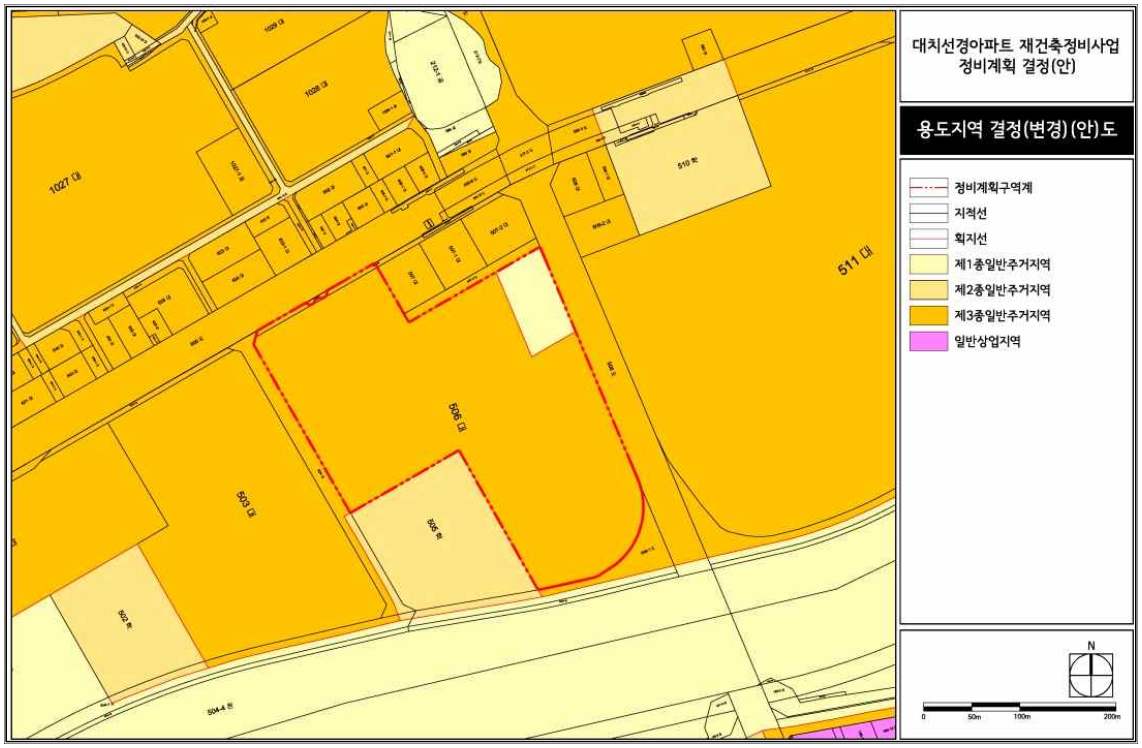


대치선경아파트 재건축정비사업
정비계획 결정(안)
정비계획구역 결정(안)도
정비계획구역계
지적선
N
0
50m
100m
200m
1027 대
1028 대
511 대
506 대
503 대
505 학
502 학
504-4 학
510 학

■ 용도지역·지구 결정(기정)도



■ 용도지역·지구 결정(변경)(안)도



■ 도시계획시설 결정(기정)도



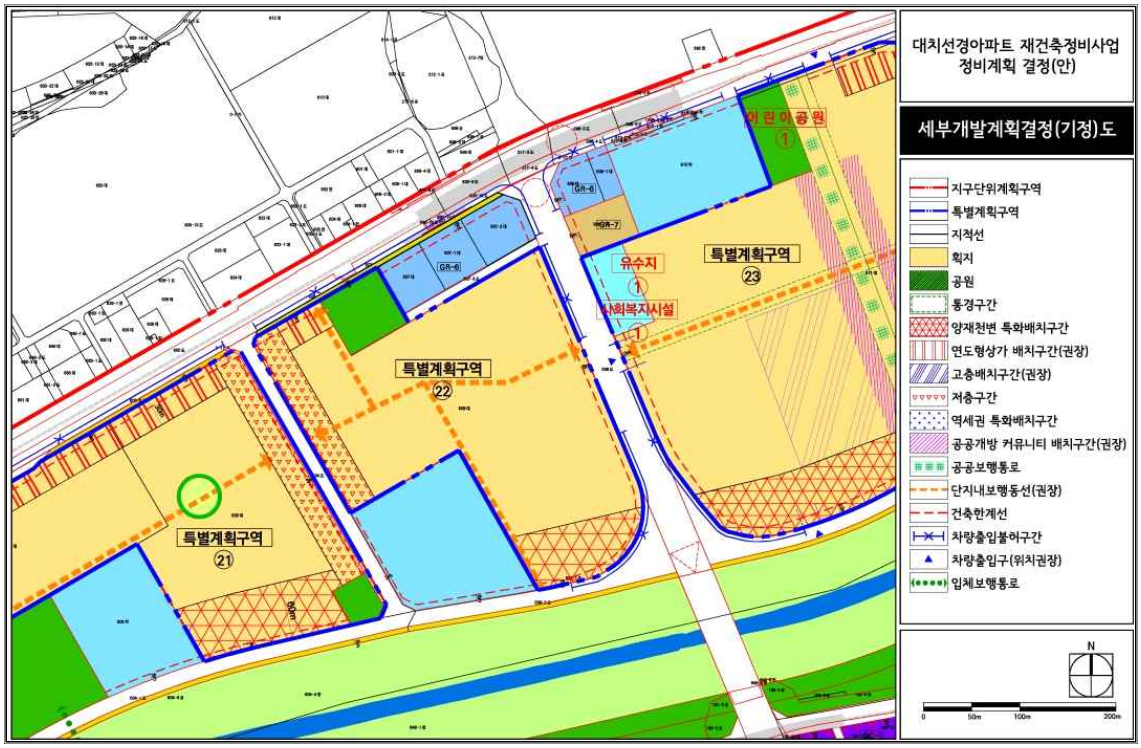
■ 도시계획시설 결정(변경)(안)도



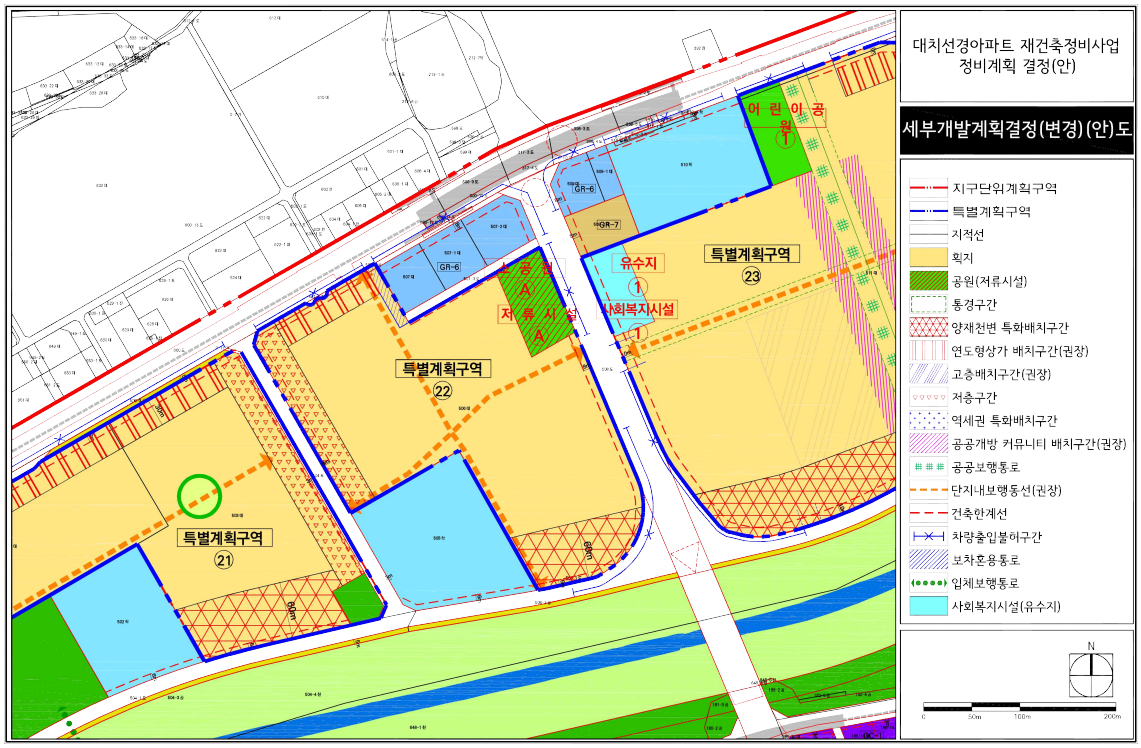
■ 정비계획 결정(안)도


대치선경아파트 재건축정비사업
정비계획 결정(안)
정비계획 결정(안)도
정비계획구역계
지적선
획지선
건축한계선
획지
공원(저류시설 중복결정)
저층배치구간
연도형상가 배치구간
특화배치구간
차량진출입 불허구간
보차혼용통로
N
0
50m
100m
200m
1027 대
511 대
509 대
503 대
505 대
502 대
504-4 도

■ 세부개발계획결정(기정)도



■ 세부개발계획결정(변경)(안)도



정비계획 개요 및 추진사항

1. 정비계획(안) 개요

사업명	대치선경아파트 재건축정비사업
대지위치 (구역면적)	강남구 대치동 506번지 (79,269.1㎡)
용도지역	○ 제3종일반주거지역
토지 이용계획	○ 소계 : 79,269.1㎡
	- 획지 : 공동주택(74,269.1㎡)
	- 정비기반시설 등: 공원(5,000.0㎡, 저류시설 중복결정)
건축 계획규모	○ 지하 4층 ~ 지상 49층 ○ 아파트 1,586세대(임대233) 및 부대복리시설
	○ 건폐율 : 50% 이하
	○ 용적률 : 299.98% 이하

2. 관련절차 진행계획

사업명		대치선경아파트 재건축정비사업
주민 공람	기간	○ 2025. 12. 12. ~ 2026. 01. 15. (30일 이상)
	장소	○ 강남구청 재건축사업과, 대치1동 주민센터
	방법	○ 구보게재, 홈페이지 게시 및 공람장소에 도서 비치
서면 통보	일자	○ 2025. 12. 12.(금)
주민 설명회	일시	○ 2025. 12. 12.(금) 16:00
	장소	○ 강남구민회관2층 대강당

3. 향후계획

○ 2026.2 : 구의회 의견청취

○ 2026.2 : 신속통합기획 자문회의(3차)

○ 2026. 상반기 : 정비계획 입안 제안 및 市도시계획위원회(수권분과위원회) 심의