

## 대치미도아파트 재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안) · 지구단위계획 결정(변경)(안) 재공람 · 공고

- 서울특별시 고시 제2011-167호(2011.6.23.)로 지구단위계획 결정(변경) 고시된 개포택지개발지구(공동주택) 지구단위계획구역 내 특별계획구역23(강남구 대치동 511번지) 대치미도아파트 재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정 · 지구단위계획 결정(변경)을 위해, 서울특별시 강남구 공고 제2023-2567호(2023.10.20.)로 주민재공람한 사항에 대하여 서울시 도시계획위원회 심의상정(안) 보완사항에 대한 조치계획으로 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 동법 시행령 제13조 규정에 의거 변경(안)을 주민 등 이해관계인에게 재공람 공고합니다.
- 본 공람내용에 대하여 관계 서류를 강남구청 재건축사업과, 대치2동 주민센터에 비치하여 일반인에게 공람하오니 의견이 있는 구역 내 토지등소유자 또는 이해관계인은 공람 기간 내에 의견서를 공람 장소로 제출하여 주시기 바랍니다.

2024년 11월 08일

강 남 구 청 장

가. 공람기간 : 2024. 11. 11. ~ 2024. 12. 11. (30일 이상)

나. 공람장소

- 강남구청 재건축사업과(☎ 02-3423-6092)
- 대치2동 주민센터(☎ 02-3423-8404)

다. 공람의견 제출 장소 : 위 공람 장소

라. 공람내용

1. 대치미도아파트 재건축사업 정비계획 결정사항

- 정비사업의 명칭 : 대치 미도아파트 재건축정비사업
- 정비구역 및 면적

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(m <sup>2</sup> )			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	대치미도아파트 재건축정비사업	강남구 대치동 511번지 일대	-	증) 210,193.8	210,193.8	-

3) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	<ul style="list-style-type: none"> <li>추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100%</li> <li>추정비례율 : 101.10%  <math>= (10,741,067,090\text{천원} - 2,836,090,600\text{천원}) / 7,818,749,390\text{천원} \times 100 = 101.10\%</math> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 총 수입 추정 : 10,741,067,090천원</li> <li>- 총 지출 추정 : 2,836,090,600천원</li> <li>- 종전자산 총액 추정 : 7,818,749,390천원</li> </ul> </li> </ul>																																																																																														
개별 종전 자산 추정액	<ul style="list-style-type: none"> <li>아파트 종전자산 = 2022년 공동주택가격 × 평균 보정률(117%) (최근 국토교통부 실거래가와 해당 세대의 2022년 공동주택가격의 차이를 기준으로 평균보정률 산정)</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>전용면적(m<sup>2</sup>)</th> <th>공부상 전유면적(m<sup>2</sup>)</th> <th>대지권(m<sup>2</sup>)</th> <th>세대수</th> <th>평균 추정가액 (천원)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>84.48</td><td>105.49</td><td>58.06</td><td>336</td><td>2,491,000</td></tr> <tr><td>84.96</td><td>106.87</td><td>58.94</td><td>280</td><td>2,460,286</td></tr> <tr><td>115.05</td><td>125.83</td><td>69.78</td><td>336</td><td>2,960,286</td></tr> <tr><td>126.33</td><td>137.14</td><td>76.09</td><td>448</td><td>3,101,071</td></tr> <tr><td>128.01</td><td>141.32</td><td>78.25</td><td>560</td><td>3,124,871</td></tr> <tr><td>159.15</td><td>170.04</td><td>94.39</td><td>84</td><td>3,725,429</td></tr> <tr><td>161.36</td><td>174.67</td><td>96.76</td><td>224</td><td>3,671,643</td></tr> <tr><td>190.47</td><td>201.39</td><td>111.85</td><td>84</td><td>4,127,571</td></tr> <tr><td>191.07</td><td>204.42</td><td>113.19</td><td>84</td><td>4,292,571</td></tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>상가 종전자산 = 본건 및 인근 상가 실거래가 등을 참작하고, 아파트와의 가격 균형, 층별, 위치별 효용 차이를 반영하여 추정</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>층</th> <th>전유면적(m<sup>2</sup>)</th> <th>분양면적(m<sup>2</sup>)</th> <th>대지권(m<sup>2</sup>)</th> <th>호수</th> <th>층별 추정가액(천원)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>3</td><td>3,114.39</td><td>3,275.73</td><td>1,760.28</td><td>24</td><td>55,536,000</td></tr> <tr><td>2</td><td>2,698.45</td><td>3,372.06</td><td>1,812.02</td><td>13</td><td>63,775,000</td></tr> <tr><td>1</td><td>3,208.46</td><td>3,374.51</td><td>1,813.33</td><td>97</td><td>127,688,000</td></tr> <tr><td>지하1</td><td>3,216.42</td><td>3,401.62</td><td>1,828.06</td><td>88</td><td>44,703,000</td></tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>※ 층별 효용지수, 위치별 효용지수 등 적용하여 추정</li> <li>유치원 종전자산 = 본건 및 인근 상가 실거래가 등을 참작하고, 아파트와의 가격균형, 층별, 위치별 효용차이를 반영하여 추정</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>건물면적(m<sup>2</sup>)</th> <th>대지면적(m<sup>2</sup>)</th> <th>건수</th> <th>추정가액(천원)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>유치원</td> <td>1,710.2</td> <td>998.30</td> <td>1</td> <td>24,651,390</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>※ 종전자산 아파트, 상가, 유치원은 향후 실제 감정평가 시 구체적인 가치형성요인 적용에 따라 변경될 수 있음</li> </ul>					전용면적(m <sup>2</sup> )	공부상 전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	세대수	평균 추정가액 (천원)	84.48	105.49	58.06	336	2,491,000	84.96	106.87	58.94	280	2,460,286	115.05	125.83	69.78	336	2,960,286	126.33	137.14	76.09	448	3,101,071	128.01	141.32	78.25	560	3,124,871	159.15	170.04	94.39	84	3,725,429	161.36	174.67	96.76	224	3,671,643	190.47	201.39	111.85	84	4,127,571	191.07	204.42	113.19	84	4,292,571	층	전유면적(m <sup>2</sup> )	분양면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	호수	층별 추정가액(천원)	3	3,114.39	3,275.73	1,760.28	24	55,536,000	2	2,698.45	3,372.06	1,812.02	13	63,775,000	1	3,208.46	3,374.51	1,813.33	97	127,688,000	지하1	3,216.42	3,401.62	1,828.06	88	44,703,000	구분	건물면적(m <sup>2</sup> )	대지면적(m <sup>2</sup> )	건수	추정가액(천원)	유치원	1,710.2	998.30	1	24,651,390
전용면적(m <sup>2</sup> )	공부상 전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	세대수	평균 추정가액 (천원)																																																																																											
84.48	105.49	58.06	336	2,491,000																																																																																											
84.96	106.87	58.94	280	2,460,286																																																																																											
115.05	125.83	69.78	336	2,960,286																																																																																											
126.33	137.14	76.09	448	3,101,071																																																																																											
128.01	141.32	78.25	560	3,124,871																																																																																											
159.15	170.04	94.39	84	3,725,429																																																																																											
161.36	174.67	96.76	224	3,671,643																																																																																											
190.47	201.39	111.85	84	4,127,571																																																																																											
191.07	204.42	113.19	84	4,292,571																																																																																											
층	전유면적(m <sup>2</sup> )	분양면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	호수	층별 추정가액(천원)																																																																																										
3	3,114.39	3,275.73	1,760.28	24	55,536,000																																																																																										
2	2,698.45	3,372.06	1,812.02	13	63,775,000																																																																																										
1	3,208.46	3,374.51	1,813.33	97	127,688,000																																																																																										
지하1	3,216.42	3,401.62	1,828.06	88	44,703,000																																																																																										
구분	건물면적(m <sup>2</sup> )	대지면적(m <sup>2</sup> )	건수	추정가액(천원)																																																																																											
유치원	1,710.2	998.30	1	24,651,390																																																																																											
추정 분담금 산출	<ul style="list-style-type: none"> <li>아파트, 상가, 유치원 추정분담금 산정방식</li> <li>③ 추정분담금 = ② 권리자 분양가 추정액 - ① 추정 권리가액[추정비례율(a) × 개별 종전자산 추정액(b)]</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>① 추정 권리가액</th> <th colspan="2">② 권리자 분양가 추정액</th> <th>③ 추정분담</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="9">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(101.10%)</td> <td>전용 59m<sup>2</sup>형</td> <td>1,968,000천원</td> <td rowspan="9">권리자분양가 추정액 - 추정 권리가액 ( + : 부담 / - : 환급 )</td> </tr> <tr><td>전용 74m<sup>2</sup>형</td><td>2,345,000천원</td></tr> <tr><td>전용 84m<sup>2</sup>형</td><td>2,631,000천원</td></tr> <tr><td>전용 115m<sup>2</sup>형</td><td>3,387,000천원</td></tr> <tr><td>전용 127m<sup>2</sup>형</td><td>3,626,000천원</td></tr> <tr><td>전용 160m<sup>2</sup>형</td><td>4,382,000천원</td></tr> <tr><td>전용 190m<sup>2</sup>형</td><td>5,081,000천원</td></tr> <tr><td>상가 전체 일괄</td><td>293,700,000천원</td></tr> <tr><td>유치원</td><td>29,644,090천원</td></tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>※ 아파트 조합원 분양가는 일반분양가 3.3m<sup>2</sup> 당 약 7,943만원 추정액의 약 95%를 기준으로 산정됨</li> <li>※ 상가 분양가는 3.3m<sup>2</sup>당 72,326천원(상가분양수입 293,700,000천원 ÷ 상가신축연면적 13,424m<sup>2</sup>)으로 산정됨</li> </ul>					① 추정 권리가액	② 권리자 분양가 추정액		③ 추정분담	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(101.10%)	전용 59m <sup>2</sup> 형	1,968,000천원	권리자분양가 추정액 - 추정 권리가액 ( + : 부담 / - : 환급 )	전용 74m <sup>2</sup> 형	2,345,000천원	전용 84m <sup>2</sup> 형	2,631,000천원	전용 115m <sup>2</sup> 형	3,387,000천원	전용 127m <sup>2</sup> 형	3,626,000천원	전용 160m <sup>2</sup> 형	4,382,000천원	전용 190m <sup>2</sup> 형	5,081,000천원	상가 전체 일괄	293,700,000천원	유치원	29,644,090천원																																																																		
① 추정 권리가액	② 권리자 분양가 추정액		③ 추정분담																																																																																												
개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(101.10%)	전용 59m <sup>2</sup> 형	1,968,000천원	권리자분양가 추정액 - 추정 권리가액 ( + : 부담 / - : 환급 )																																																																																												
	전용 74m <sup>2</sup> 형	2,345,000천원																																																																																													
	전용 84m <sup>2</sup> 형	2,631,000천원																																																																																													
	전용 115m <sup>2</sup> 형	3,387,000천원																																																																																													
	전용 127m <sup>2</sup> 형	3,626,000천원																																																																																													
	전용 160m <sup>2</sup> 형	4,382,000천원																																																																																													
	전용 190m <sup>2</sup> 형	5,081,000천원																																																																																													
	상가 전체 일괄	293,700,000천원																																																																																													
	유치원	29,644,090천원																																																																																													

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

4) 토지이용계획

구분		면적(m <sup>2</sup> )	비율(%)	비고
합계		210,193.8	100.0	-
택지용지	소계	190,679.6	90.7	-
	A1 공동주택	189,639.6	90.2	공동주택 및 부대복리시설
	C1 존치시설	1,040.0	0.5	극동교회
정비기반 시설용지	소계	19,514.2	9.3	국공유지 15,113.4m <sup>2</sup> 포함 실제 기부채납 면적 4,400.8m <sup>2</sup>
	어린이공원	4,532.4	2.2	-
	문화공원	7,467.6	3.5	-
	완충녹지	1,893.4	0.9	-
	사회복지시설 등	4,000.0	1.9	키즈카페 및 키움센터 1,050.0m <sup>2</sup> 노인요양시설 5,000.0m <sup>2</sup> 저류시설 건축물 연면적 4,000.0m <sup>2</sup> (환산부지면적 1,276.4m <sup>2</sup> )
	도로(입체보행로)	1,620.8	0.8	입체보행로 건축물 연면적 1,620.8m <sup>2</sup> (환산부지면적 234.0m <sup>2</sup> )

※ 순부담률 : 5.77%(정비기반시설 + 건축물)

- 토지 기부채납(2.27%) : 공원 400.8m<sup>2</sup> (0.21%) + 사회복지시설 등 4,000.0m<sup>2</sup> (2.06%)
- 건축물 기부채납 중 토지 지분면적(2.29%) : 공공주택 토지지분 4,438.3m<sup>2</sup> (2.29%)
- 건축물 기부채납 중 환산부지면적(1.21%) : 키즈카페 및 키움센터 98.1m<sup>2</sup> (0.05%) + 노인요양시설 412.4m<sup>2</sup> (0.21%)  
+ 저류시설 765.9m<sup>2</sup> (0.39%) + 입체보행로 234.0m<sup>2</sup> (0.12%)  
+ 공공주택 846.7m<sup>2</sup> (0.44%)

5) 용도지역·지구에 관한 계획

(1) 용도지역 결정(변경) : 변경

구 분	면 적(m <sup>2</sup> )			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	210,193.8	-	210,193.8	100.0	-
제1종일반주거지역	13,462.6	증) 1,591.9	15,054.5	7.2	-
제3종일반주거지역	196,731.2	감) 1,591.9	195,139.3	92.8	-

6) 도시계획시설의 설치에 관한 계획

(1) 교통시설

가) 도로 : 변경

■ 도로 결정(변경)조서

구 분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	257	15	국지 도로	630	광로 1-72	대로 1-20	일반도로	-	건고시 296호 (83.09.07)	-
변경	중로	2	257	15	국지 도로	630	광로 1-72	대로 1-20	일반도로	-	건고시 296호 (83.09.07)	입체보행로와 중복결정
신설	소로	2	-	8~20	특수 도로	148	대치동 511	개포동 183-1	보행자 전용도로	-	-	중로2-257, 경관녹지4, 양재천과 중복결정

※ 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역23 부분만 기재

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로2-257	중로2-257	• 소로2류 특수도로(입체보행로)와 중복결정 (면적 305.3m <sup>2</sup> )	• 양재천변 보행환경 개선을 위해 입체보행로를 지정하고자 도시계획시설(도로) 신설
-	소로2-	• 신설 - 연장 : 148m, 폭원 : 8~20m	

※ 상기 시설 외 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 교통시설 변경없음

(2) 공간시설

가) 공원 : 변경

■ 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면 적 (m <sup>2</sup> )			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	④	대치 근린공원	근린공원	대치동 512번지	10,408.9	감) 10,408.9	-	건고시465호 (71.8.6)	-
신설	①	어린이공원	어린이공원	대치동 511번지	-	증) 4,532.4	4,532.4	-	-
신설	①	문화공원	문화공원	대치동 511번지	-	증) 7,467.6	7,467.6	-	-

※ 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역23 부분만 기재

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
④	대치 근린공원	• 폐지 - 면적 : 10,408.9㎡	• 금회 신규 편입된 근린공원의 활용도를 높이기 위해 구역 내 위치 조정을 위하여 시설 폐지
①	어린이공원	• 신설 - 면적 : 4,532.4㎡	• 어린이 및 인근 지역 학생들의 휴게공간을 제공하고자 적정 위치에 공원 신설
①	문화공원	• 신설 - 면적 : 7,467.6㎡	• 거주민 및 지역주민의 휴게공간을 제공하고자 적정위치에 공원 신설

※ 상기 시설 외 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 공간시설 변경없음

나) 녹지 : 변경

■ 녹지 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	⑨	경관녹지9	경관녹지	대치동 511-1	854.4	감) 854.4	-	-	-
폐지	⑩	경관녹지10	경관녹지	대치동 511-3	295.9	감) 295.9	-	-	-
기정	①	연결녹지1	연결녹지	대치동 512-1	1,933.4	감) 40.0	1,893.4	-	-
변경	①	완충녹지1	완충녹지	대치동 512-1					
기정	④	경관녹지4	경관녹지	중로2-257 남측일대	3,150.0	-	3,150.0	건고시253호 (85.6.11)	입체보행로와 중복결정

※ 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역23 부분만 기재

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
⑨	경관녹지9	• 폐지 - 면적 : 854.4㎡	• 금회 신규 편입된 녹지 활용도를 높이기 위해 구역 내 위치 조정을 위하여 시설 폐지
⑩	경관녹지10	• 폐지 - 면적 : 295.9㎡	• 금회 신규 편입된 녹지 활용도를 높이기 위해 구역 내 위치 조정을 위하여 시설 폐지
①	연결녹지1	• 시설명 변경 - 연결녹지1→완충녹지1 • 면적 변경 - 1,933.4㎡→1,893.4㎡	• 아파트 단지의 정주환경 보호 및 존치시설(극동교회)의 출입구 확보를 위하여 일부 구간 용도 폐지 및 시설명 변경
①	경관녹지4	• 소로2류 특수도로(입체보행로)와 중복결정(면적 : 101.7㎡)	• 양재천과의 보행 연계를 위한 입체보행로 설치에 따른 중복결정

※ 상기 시설 외 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 공간시설 변경없음

(3) 공공·문화체육시설

가) 사회복지시설 : 신설

■ 사회복지시설 결정(신설)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	사회 복지시설	노유자 시설	대치동511	-	증) 4,000.0	4,000.0	-	유수지와 중복결정

※ 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역23 부분만 기재

■ 도시계획시설(사회복지시설) 건축물의 공간적 범위 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	면 적 (㎡)	최초 결정일	비고 (관리청)
신설	①	사회 복지시설	대치동511	층	지상4층 ~ 지하2층	-	키즈카페 및 키움센터 (서울특별시)
				연면적	1,050.0		
				층	지상4층 ~ 지하2층	-	노인요양시설 (서울특별시)
				연면적	5,000.0		

■ 사회복지시설 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회 복지시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>신설</li> <li>- 면적 : 4,000.0㎡</li> <li>- 연면적 : 1,050.0㎡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역 초등돌봄 기관의 허브로서 아동 놀이와 쉼, 문화·예술·체육 체험활동 등 지역 특화 돌봄서비스 제공을 위한 획지의 일부 및 건축 물을 키즈카페 및 키움센터로 기부채납</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>신설</li> <li>- 면적 : 4,000.0㎡</li> <li>- 연면적 : 5,000.0㎡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>초고령화 시대 급증하는 어르신들의 다양한 복지수요에 대한 요구를 해소하기 위한 획지의 일부 및 건축물을 노인요양시설로 기부채납</li> </ul>

(4) 방재시설

가) 하천 : 변경

■ 하천 결정(변경)조서

구분	시설명	시설의 종류	위치		연장(m)		최초 결정일	비고
			기점	종점	기정	변경		
기정	하천	양재천	내곡동 344	탄천 합류점	4,850	-	서고시 84호(79.2.26)	소로2류 특수도로(입체보행로)와 중복결정 (면적 : 1,213.8㎡)

※ 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역23 부분만 기재

■ 하천 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	하천	<ul style="list-style-type: none"> <li>소로2류 특수도로(입체보행로) 와 중복결정(면적 : 1,213.8㎡)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>양재천과의 보행 연계를 위한 입체보행로 설치에 따른 중복결정</li> </ul>

나) 유수지 : 신설

■ 유수지 결정(신설)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	저류시설	저류시설	대치동511	-	증) 4,000.0	4,000.0	-	사회복지시설과 중복결정

※ 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역23 부분만 기재

■ 유수지 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	저류시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 신설</li> <li>- 면적 : 4,000.0㎡</li> <li>- 연면적 : 4,000.0㎡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대치역 일대 침수 피해 예방을 위한 획지의 일부 및 건축물을 저류시설로 기부채납</li> </ul>

7) 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신설	근린생활시설 등	대치동 511 번지 일대	-	증) 13,424.0	13,424.0	-
	관리사무소		-	증) 240.0	240.0	법적기준 : 197.50㎡
	경비실		-	증) 100.0	100.0	법적기준 : 50㎡
	작은도서관		-	증) 500.0	500.0	법적기준 : 478.00㎡
	경로당		-	증) 1,120.0	1,120.0	법적기준 : 1,085.00㎡
	어린이집		-	증) 1,120.0	1,120.0	법적기준 : 1,085.00㎡
	어린이놀이터		-	증) 3,300.0	3,300.0	법적기준 : 3,160.00㎡
	주민운동시설		-	증) 1,400.0	1,400.0	-
	유치원		-	증) 1,710.0	1,710.0	-
	다함께돌봄센터		-	증) 520.0	520.0	-
	기타공동시설		-	증) 24,000.0	24,000.0	-

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

8) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(m <sup>2</sup> )	명칭	면적(m <sup>2</sup> )		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신규	대치 미도아파트 재건축정비사업	210,193.8	-	-	대치동 511번지	25	1	-	24	-	-

9) 건축시설 계획

결정 구분	구역구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)		층수/ 높이	
	명칭	면적(m <sup>2</sup> )				상한	예정 법적상한		
합계		190,679.6	-	-	-	-	-	-	
변경	A1	189,639.6	대치동 511번지	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	247.07 이하	299.98 이하	최고 50층 이하	
신규	C1	1,040.0	대치동 511번지	존치시설	50 이하	250 이하		40m 이하	
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건립규모 및 비율 기준                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 : 1 재건축 적용</li> <li>- 사업시행계획 수립 시 조정될 수 있으며, 연면적은 공동주택 공급면적 기준</li> </ul> </li> </ul>						
			구분	전용 면적 (m <sup>2</sup> )	세대수(세대)		비율(%)	연면적 (m <sup>2</sup> )	비율(%)
					공공	분양			
			60m <sup>2</sup> 이하	44m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-
				59m <sup>2</sup>	226	415	16.9	53,752.3	9.7
				소계	226	415	16.9	53,752.3	9.7
			60~85m <sup>2</sup> 이하	74m <sup>2</sup>	197	165	9.5	37,951.6	6.8
				84m <sup>2</sup>	200	777	25.7	116,093.4	20.9
				소계	397	942	35.2	154,045.0	27.7
			85m <sup>2</sup> 초과	115m <sup>2</sup>	-	336	8.9	54,095.9	9.7
				127m <sup>2</sup>	-	1,008	26.5	179,436.5	32.3
				160m <sup>2</sup>	-	308	8.1	69,258.1	12.5
				190m <sup>2</sup>	-	168	4.4	44,830.0	8.1
				소계	-	1,820	47.9	347,620.5	62.6
			합계		623	3,177	100.0	555,417.8	100.0
		3,800							
건축물의 건축선에 관한 계획			<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대지경계선으로부터 10m</li> <li>• 학여울역 주변 15m</li> </ul>						

10) 용적률 계획

구분	산 정 내 용							
토지이용 계획	구역면적 (㎡)	택 지(㎡) (공동주택 및 부대복리시설)	존치시설 (㎡)	신설 공공시설 등(㎡)			신규 설치 정비가반시설 등 내 국공유지(㎡)	획지 내 용도폐지 되는 국공유지(㎡)
	계		토지 및 토지지분	건축물 (토지환산)				
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 신설 공공시설 등 제공면적 - 신규 설치 정비가반시설 내 국공유지 - 획지 내 용도폐지 되는 정비가반시설 국공유지 = 22,795.4㎡ - 232.4㎡ - 11,366.8㎡ = 11,196.2㎡ (5.77%)							
토지	• 사회복리시설 등 제공부지 : 4,000.0㎡ • 공원 제공부지 : 400.8㎡ (전체 12,000㎡ 중 국공유지 11,599.2㎡)							
토지 지분면적	• 건축물 기부채납(공공기여) 토지지분면적 = 공공주택 = 4,438.3㎡ ① 건축물 기부채납(공공주택) : 토지지분면적 = 4,438.3㎡ - (공공주택 연면적 23,762.6㎡ / 최대연면적 1,015,340.10㎡) × 대지면적 189,639.6㎡							
공공시설 설치에 대한 토지 환산면적	• 건축물 기부채납(공공기여) 환산부지면적 = 공공주택 + 키즈카페 및 키움센터 + 노인요양시설 + 저류시설 + 입체보행로 = 846.7㎡ + 98.1㎡ + 412.4㎡ + 765.9㎡ + 234.0㎡ = 2,357.1㎡ ① 건축물 기부채납(공공주택) : 토지환산 면적 = 846.7㎡ - ㉓ 공공시설 등 설치비용(원) ÷ ㉒ 용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) : ㉔ 건축 연면적 × 설치비용 <sup>주1</sup> = 지상층(13,851.2㎡ × 2,065,152원/㎡) + 지하층(9,911.4㎡ × 917,273원/㎡) = 37,696,267,485원 : ㉒ 공시지가 <sup>주2</sup> × 2 = 22,260,000원/㎡ × 2 = 44,520,000원/㎡ ② 건축물 기부채납(키즈카페 및 키움센터) : 토지환산 면적 = 98.1㎡ - ㉓ 공공시설 등 설치비용(원) ÷ ㉒ 용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) : ㉔ 건축 연면적 × 설치비용 <sup>주3</sup> = 1,050.0㎡ × 4,160,909원/㎡ = 4,368,954,545원 : ㉒ 공시지가 <sup>주2</sup> × 2 = 22,260,000원/㎡ × 2 = 44,520,000원/㎡ ③ 건축물 기부채납(노인요양시설) : 토지환산 면적 = 412.4㎡ - ㉓ 공공시설 등 설치비용(원) ÷ ㉒ 용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) : ㉔ 건축 연면적 × 설치비용 <sup>주4</sup> = 5,000.0㎡ × 3,671,818원/㎡ = 18,359,090,909원 : ㉒ 공시지가 <sup>주2</sup> × 2 = 22,260,000원/㎡ × 2 = 44,520,000원/㎡ ④ 건축물 기부채납(저류시설) : 토지환산 면적 = 765.9㎡ - ㉓ 공공시설 등 설치비용(원) ÷ ㉒ 용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) : ㉔ 공공시설 등 설치비용 <sup>주5</sup> = 34,095,825,622원 : ㉒ 공시지가 <sup>주2</sup> × 2 = 22,260,000원/㎡ × 2 = 44,520,000원/㎡ ⑤ 건축물 기부채납(입체보행로) : 토지환산 면적 = 234.0㎡ - ㉓ 공공시설 등 설치비용(원) ÷ ㉒ 용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) : ㉔ 건축 연면적 × 설치비용 <sup>주6</sup> = 1,620.8㎡ × 6,429,200원/㎡ = 10,420,447,360원 : ㉒ 공시지가 <sup>주2</sup> × 2 = 22,260,000원/㎡ × 2 = 44,520,000원/㎡							
주1 : 분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용(국토교통부고 고시 제2024-497호) 중 50㎡초과~60㎡이하 지상층 건축비 평균값, 지하층 건축비 주2 : 개별공시지가(2024.01.기준) 주3 : 2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2024) 내 육아·보육·키즈센터 공사비 주4 : 2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2024) 내 노인요양 공사비 주5 : 하수도분야 보조금편성 및 집행관리 실무요령 산정 근거에 따른 서울시 치수안전과 설치비용 산정 단가 적용 주6 : 한강사업본부 시설관리부 "한강전망 보행데크 조성"(2011년도 정책자료집) - 한강전망보행데크조성(성수,가양,서빙고 보행교) 사업비 평균값 적용 ※ 키즈카페 및 키움센터, 노인요양시설은 서울시에서 직접 설계공모를 시행하는 기준으로 공사비 단가를 적용함								
허용용적률 적용기준	• 허용용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브 항목 = 210% + 20% = 230% ※ 허용용적률 인센티브 항목 = 공공보행통로(8%) + 열린단지(5%) + 돌봄시설(5%) + 방재안전(5%) 총 23% > 20% 적용							
상한 용적률	• 상한용적률 250.0% 이하 = 허용용적률 × (1+1.3×α(토지)+0.7×α(건축물1)+1.0×α(건축물2)) = 230 × (1 + 1.3 × 0.04773 + 0.7 × 0.00179 + 1.0 × 0.01093) = 247.14% α토지 = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 8,839.1㎡ <sup>주7)</sup> / 185,201.3㎡ <sup>주8)</sup> = 0.04773 α건축물1 = 공공시설설치비용 토지환산면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 332.1㎡ <sup>주9)</sup> / 185,201.3㎡ <sup>주8)</sup> = 0.00179 α건축물2 = 공공시설설치비용 토지환산면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 2,025.0㎡ <sup>주10)</sup> / 185,201.3㎡ <sup>주8)</sup> = 0.01093 ※주7 : 8,839.1㎡ = 4,000.0㎡(사회복지시설 등 부지면적) + 400.8㎡(공원 추가 확보 면적) + 4,438.3㎡(공공주택 지분면적) ※주8 : 185,201.3㎡ = 210,193.8㎡(구역면적) - 15,113.4㎡(기존 국공유지) - 1,040.0㎡(존치시설부지면적) - 4,000.0㎡(사회복지시설 등 부지면적) - 400.8㎡(공원 추가 확보 면적) - 4,438.3㎡(공공주택 지분면적) ※주9 : 332.1㎡ = 98.1㎡(키즈카페 및 키움센터 환산부지 면적) + 234.0㎡(입체보행로 환산부지 면적) ※주10 : 2,025.0㎡ = 412.4㎡(노인요양시설 환산부지 면적) + 765.9㎡(저류시설 환산부지 면적) + 846.7㎡(공공주택 환산부지 면적)							
법적상한 용적률	299.98% 이하							

11) 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

■ 공공주택 공급면적 산출 근거

계획기준		<ul style="list-style-type: none"> <li>공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 도시정비법에서의 법적상한 용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상</li> <li>공공목적의 공공주택 용도</li> </ul>				
법적상한용적률(건축계획)		• 299.98% 이하				
상한용적률(정비계획 용적률)		• 247.07% 이하				
공공주택 (법적상한 용적률완화) 산출근거	용적률 증가분	• 52.91% 이하				
	증가된 용적률의 50%	• 26.455% 이상				
	의무 연면적	• 26.455% × 189,639.6㎡ = 50,169.16㎡ 이상				
	공공주택 확보계획 (법적상한용적률완화)	전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		59.95㎡	83.86㎡	181	15,178.66㎡	-
74.95㎡		104.84㎡	157	16,459.88㎡	-	
84.96㎡		118.83㎡	156	18,537.48㎡	-	
총계			494	50,176.02㎡	50,176.02㎡ > 50,169.16㎡	
공공주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)	구분	전용면적	공급면적	세대수	비고	
	공공주택 (공공기여)	59.95㎡	83.86㎡	45	정비계획 용적률 완화(공공기여)에 따른 공공주택	
		74.95㎡	104.84㎡	40		
		84.96㎡	118.83㎡	44		
		계		129		
	공공주택 (법적상한 용적률완화)	59.95㎡	83.86㎡	181	법적상한용적률 적용에 따른 공공주택	
		74.95㎡	104.84㎡	157		
		84.96㎡	118.83㎡	156		
		계		494		
	총 계			623	-	

■ 공공주택 혼합계획

건립규모	전체 세대수		조합원 및 일반분양		공공주택 세대수			공공주택 비율(%)		
	세대	비율 (%)	세대	비율 (%)	계	공공기여	법적상한 용적률완화	전체 세대수대비	공공기여	법적상한 용적률완화
합계	3,800	100.0	3,177	100.0	623	129	494	16.4	3.4	13.0
60㎡ 이하	641	16.9	415	13.1	226	45	181	6.0	1.2	4.8
60~85㎡ 이하	1,339	35.2	942	29.6	397	84	313	10.4	2.2	8.2
85㎡ 초과	1,820	47.9	1,820	57.3	-	-	-	-	-	-

※ 공공주택 건설계획의 동수 및 세대수는 관련규정 범위내에서 관리처분계획시 변경가능

12) 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로증가예상 세대수	비고
재건축사업	구역지정 고시가 있는 날부터 4년 이내	-	현황 2,436세대 계획 3,800세대 증가 1,364세대	-

## 2. 대치미도아파트 재건축사업 지구단위계획 결정사항

### 1) 지구단위계획에 관한 결정

#### (1) 지구단위계획구역 결정조서

구 분	지구단위계획구역 명칭	위 치	면 적(m <sup>2</sup> )	비고
기정	개포택지개발지구 지구단위계획	개포동 157번지 일대 도곡동 410번지 일대 일원동 619,663번지 일대	5,268,557	-

### 2) 토지이용 및 시설에 관한 결정

#### (1) 용도지역·지구에 관한 결정

##### ■ 용도지역 결정조서 : 변경

구 분	면 적(m <sup>2</sup> )			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합 계	5,268,557	-	5,268,557	100.0	-
제1종일반주거지역	1,111,107 (13,462.6)	증) 1,591.9	1,112,698.9 (15,054.5)	21.1	-
제2종일반주거지역 (7층이하)	928,697	-	928,697	17.6	-
제2종일반주거지역	1,613,546	-	1,613,546	30.6	-
제3종일반주거지역	1,416,032 (196,731.2)	감) 1,591.9	1,414,440.1 (195,139.3)	26.9	-
준주거지역	43,408	-	43,408	0.8	-
일반상업지역	155,767	-	155,767	3.0	-

※ 서울특별시 고시 제 2016-261호(개포택지개발지구 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시)

※ ( )는 구역 내 해당되는 사항임

### 3) 도시기반시설에 관한 결정(변경)

#### (1) 교통시설

##### 가) 도로 : 변경

##### ■ 도로 결정(변경)조서

구 분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	257	15	국지 도로	630	광로 1-72	대로 1-20	일반도로	-	건고시 296호 (83.09.07)	-
변경	중로	2	257	15	국지 도로	630	광로 1-72	대로 1-20	일반도로	-	건고시 296호 (83.09.07)	입체보행로와 중복결정
신설	소로	2	-	8~20	특수 도로	148	대치동 511	개포동 183-1	보행자 전용도로	-	-	중로2-257, 경관녹지4, 양재천과 중복결정

※ 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역23 부분만 기재

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로2-257	중로2-257	• 중로1류 특수도로(입체보행로)와 중복결정 (면적 305.3㎡)	• 양재천변 보행환경 개선을 위해 입체보행로를 지정하고자 도시계획시설(도로) 신설
-	소로2-	• 신설 - 연장 : 148m, 폭원 : 8~20m	

※ 상기 시설 외 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 교통시설 변경없음

(2) 공간시설

가) 공원 : 변경

■ 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	④	대치 근린공원	근린공원	대치동 512번지	10,408.9	감) 10,408.9	-	건고시465호 (71.8.6)	-
신설	①	어린이공원	어린이공원	대치동 511번지	-	증) 4,532.4	4,532.4	-	-
신설	①	문화공원	문화공원	대치동 511번지	-	증) 7,467.6	7,467.6	-	-

※ 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역23 부분만 기재

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
④	대치 근린공원	• 폐지 - 면적 : 10,408.9㎡	• 금회 신규 편입된 공원의 활용도를 높이기 위해 구역 내 위치 조정을 위하여 시설 폐지
①	어린이공원	• 신설 - 면적 : 4,532.4㎡	• 어린이 및 인근 지역 학생들의 휴게공간을 제 공하고자 적정 위치에 공원 신설
①	문화공원	• 신설 - 면적 : 7,467.6㎡	• 거주민 및 지역주민의 휴게공간을 제공하고 적정위치에 공원 신설

※ 상기 시설 외 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 공간시설 변경없음

나) 녹지 : 변경

■ 녹지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	⑨	경관녹지9	경관녹지	대치동 511-1	854.4	감) 854.4	-	-	-
폐지	⑩	경관녹지10	경관녹지	대치동 511-3	295.9	감) 295.9	-	-	-
기정	①	연결녹지1	연결녹지	대치동 512-1	1,933.4	감) 40.0	1,893.4	-	-
변경	①	완충녹지1	완충녹지	대치동 512-1					
기정	④	경관녹지4	경관녹지	중로2-257 남측일대	3,150.0	-	3,150.0	건고시253호 (85.6.11)	입체보행로와 중복결정

※ 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역23 부분만 기재

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
⑨	경관녹지9	• 폐지 - 면적 : 854.4㎡	• 금회 신규 편입된 녹지 활용도를 높이기 위해 구역 내 위치 조정을 위하여 시설 폐지
⑩	경관녹지10	• 폐지 - 면적 : 295.9㎡	• 금회 신규 편입된 녹지 활용도를 높이기 위해 구역 내 위치 조정을 위하여 시설 폐지
①	연결녹지1	• 시설명 변경 - 연결녹지1→완충녹지1 • 면적 변경 - 1,933.4㎡→1,893.4㎡	• 아파트 단지의 정주환경 보호 및 존치시설(극동교회)의 출입구 확보를 위하여 일부 구간 용도 폐지 및 시설명 변경
④	경관녹지4	• 소로2류 특수도로(입체보행로)와 중복결정(면적 : 101.7㎡)	• 양재천과의 보행 연계를 위한 입체보행로 설치에 따른 중복결정

※ 상기 시설 외 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 공간시설 변경없음

(3) 공공·문화체육시설

가) 사회복지시설 : 신설

■ 사회복지시설 결정(신설)조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	사회 복지시설	노유자 시설	대치동511	-	증) 4,000.0	4,000.0	-	유수지와 중복결정

※ 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역23 부분만 기재

■ 도시계획시설(사회복지시설) 건축물의 공간적 범위 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	구분	면적 (㎡)	최초 결정일	비고 (관리청)
신설	①	사회 복지시설	대치동511	층	지상4층 ~ 지하2층	-	키즈카페 및 키움센터 (서울특별시)
				연면적	1,050.0		
				층	지상4층 ~ 지하2층	-	노인요양시설 (서울특별시)
				연면적	5,000.0		

■ 사회복지시설 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회 복지시설	• 신설 - 면적 : 4,000.0㎡ - 연면적 : 1,050.0㎡	• 지역 초등돌봄 기관의 허브로서 아동 놀이와 심, 문화·예술·체육 체험활동 등 지역 특화 돌봄서비스 제공을 위한 획지의 일부 및 건축물을 키즈카페 및 키움센터로 기부채납
		• 신설 - 면적 : 4,000.0㎡ - 연면적 : 5,000.0㎡	• 초고령화 시대 급증하는 어르신들의 다양한 복지수요에 대한 요구를 해소하기 위한 획지의 일부 및 건축물을 노인요양시설로 기부채납

(4) 방재시설

가) 하천 : 변경

■ 하천 결정(변경)조서

구분	시설명	시설의 종류	위치		연장(m)		최초 결정일	비고
			기점	종점	기정	변경		
기정	하천	양재천	내곡동 344	탄천 합류점	4,850	-	서고시 84호(79.2.26)	소로2류 특수도로(입체보행로)와 중복결정 (면적 :1,213.8㎡)

※ 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역23 부분만 기재

■ 하천 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	하천	• 소로2류 특수도로(입체보행로)와 중복결정(면적 : 1,213.8㎡)	• 양재천과의 보행 연계를 위한 입체보행로 설치에 따른 중복결정

나) 유수지 : 신설

■ 유수지 결정(신설)조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	저류시설	저류시설	대치동511	-	증) 4,000.0	4,000.0	-	사회복지시설과 중복결정

※ 개포택지개발지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역23 부분만 기재

■ 유수지 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	저류시설	• 신설 - 면적 : 4,000.0㎡ - 연면적 : 4,000.0㎡	• 대치역 일대 침수 피해 예방을 위한 획지의 일부 및 건축물을 저류시설로 기부채납

4) 획지 및 건축물 등에 관한 결정

(1) 가구 및 획지에 관한 결정조서

구분	가구	면 적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
획지	합계	188,383.4	증) 2,296.2	190,679.6	100.0	-
	획지1 (A1)	188,383.4	증) 1,256.2	189,639.6	99.5	공동주택 및 부대복리시설
	획지2 (C1)	-	증) 1,040.0	1,040.0	0.5	촌치시설

(2) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

가) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분	가 구	용 도	비 고
허용용도	획지1	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택</li> <li>주택건설기준 등에 관한 규정 제6의 부대시설 및 복리시설</li> </ul>	허용용도 외의 용도는 불허
	획지2	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축법 시행령 별표1 제6호의 종교시설</li> <li>건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설</li> </ul>	허용용도 외의 용도는 불허

나) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)에 관한 결정조서

■ 건폐율 계획

구 분	지 역	건폐율 (%)	비 고
획지1	제3종일반주거지역	50 이하	공동주택 및 부대복리시설
획지2			존치시설

■ 용적률 계획

구 분	용적률(%)				비 고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률	
획지1	210 이하	230 이하	250 이하	300 이하	공동주택 및 부대복리시설
획지2	210 이하	230 이하	250 이하	-	존치시설

※ 획지1의 용적률계획은 2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 서울특별시 건축위원회 심의에서 최종 확정

- 획지1 허용용적률 인센티브 사항

구 분	인센티브			비 고
①방재안전	화재소방피난 안전 등 공동주택 시설성능 개선			50%p / 50%p
②돌봄시설	지역에 필요한 놀이돌봄시설 설치 및 제공			50%p / 50%p
③감성디자인	공공보행통로	주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 ※ 지속적인 이행 담보가 가능하도록 지역권 설정		10%p 이내 / 80%p
	열린단지	단지 외곽개방, 담장미설치, 연도형상가 등 열린 단지로 조성 (준공 후에도 유지)		50%p / 50%p
	공개공지	지역주민 이용이 편리한 장소에 공원광장 형태 소통공간 조성		50%p 이내 / -
④지역맞춤형	기반시설 등 정비	사업구역 주변 환경정비(도로, 공원, 통학로 등/주택단지와 직접 관련된 시설)		50%p 이내 / -
	지역특화	감성디자인 등 정책사업, 지역 맞춤형 항목 추가 신설 가능		10%p 이내(합산) / -
합계	최대 20%p 이내			23%p 이내 > 20%p적용

※ 허용용적률 인센티브의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획용적률이 변경될 수 있음

- 획지1 상한(법적상한)용적률 완화사항

구 분	용적률 완화		비 고
	공공시설 기부채납	공공주택 건설	
용적률 완화사항	17.07%	52.91%	총 69.98%

■ 높이 계획

구 분	지역	높이기준	비 고
획지1	제3종일반주거지역	최고 50층이하	공동주택 및 부대복리시설
획지2	제3종일반주거지역	40m 이하	존치시설

주) 획지1의 높이계획은 사업시행인가 전 서울특별시 건축위원회 심의결과에 따름

(3) 건축물의 배치 등에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계획내용
건축한계선	대지경계선	• 대지경계선으로부터 10m 후퇴
	학여울역 방향	• 대지경계선으로부터 15m 후퇴
통경구간	단지 내 공공보행통로	• 공공보행통로를 포함하여 폭원 30m 확보
	단지 내 보행동선	• 동-서 보행동선을 중심으로 폭원 15m 확보

5) 기타 사항에 관한 결정

(1) 대지 내 공지에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계획내용	비고
공공보행통로	남-북 통경축 내	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 폭원 20m 및 24시간 개방</li> <li>• 양재천로변으로의 보행 접근성 강화를 위한 보행공간 조성</li> <li>• 공공보행통로(20m) 지역권 설정</li> </ul>	조성위치는 결정도를 따르되 계획여건에 따라 조정 가능

(2) 교통처리에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계획내용
차량출입 불허구간	삼성로, 남부순환로, 영동대로변	간선도로변 원활한 교통 흐름을 위한 차량출입불허구간 지정
	양재천로변	이면도로변 원활한 교통 흐름을 위한 차량출입불허구간 지정
차량출입구	남부순환로변 1개소, 삼성로변 1개소, 양재천로변 2개소	간선부 및 이면부에서 단지내 출입을 위한 차량출입구 개설
	영동대로변 1개소	존치시설 출입을 위한 차량출입구 개설

(3) 특별계획구역에 관한 결정

가) 특별계획구역에 관한 결정조서 : 변경

■ 특별계획구역에 관한 결정조서 : 변경

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	㉓	한보미도 특별계획구역	대치동 511번지 일대	195,080.4	증) 15,113.4	210,193.8	서울시고시 227호 (2002.6.17)	-

■ 특별계획구역에 관한 결정 변경 사유서

도면표시번호	구역명	변경내용	변경사유
㉓	한보미도 특별계획구역	• 구역계 확장 - 195,080.4㎡→210,193.8㎡	• 구역 내 공원 및 녹지 확보와 양재천으로의 접근성 향상을 위해 입체보행로 설치를 위한 구역계 확장

나) 특별계획구역에 대한 단지별 지구단위계획 계획지침 : 변경

■ 특별계획구역23(한보미도)

구분	계 획 지 침		비 고
	기 정	변 경	
위 치	• 강남구 대치동 511		-
특별계획구역 면적	• 195,080.4㎡	• 210,193.8㎡	-
획지(계획대지) 면적	• 188,383.4㎡	• 190,679.6㎡	존치시설 1,040.0㎡ 포함
공공시설 면적	• 6,697.0㎡	• 19,514.2㎡	국공유지 15,113.4㎡ 포함
공공시설 비율	• 기부채납(순부담) 비율 3.4% 내외	• 기부채납(순부담) 비율 5.77% 내외	-
용도지역	• 제3종일반주거지역	• 제1종일반주거지역, 제3종일반주거지역	-
공공기반시설 계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기부채납(순부담) 공공기반시설 면적 : 6,697㎡</li> <li>- 공원 2개소(남부순환로(면적 : 3,967㎡) 및 양재천변(면적 : 2,730㎡) 어린이공원 2개소)</li> <li>※ 공공기반시설면적은 세부개발 계획 결정시 변경될 수 있음</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기존 공공기반시설 면적 : 15,113.4㎡</li> <li>- 공원 : 11,599.2㎡, 녹지 : 1,893.4㎡, 도로(입체보행로) : 1,620.8㎡</li> <li>• 기부채납(순부담) 공공기반시설 면적 : 11,196.2㎡</li> <li>- 공원 2개소 중 일부 면적 400.8㎡ 계획</li> <li>- 사회복지시설 등 부지면적 4,000.0㎡ 계획</li> <li>- 건축물 기부채납 환산부지면적 2,357.1㎡ + 토지지분 4,438.3㎡ 계획</li> <li>① 공공주택 환산부지면적 : 846.7㎡ + 토지지분면적 : 4,438.3㎡ = 5,285.0㎡</li> <li>② 키즈카페 및 키움센터 환산부지면적 : 98.1㎡</li> <li>③ 노인요양시설 환산부지면적 : 412.4㎡</li> <li>④ 저류시설 환산부지면적 : 765.9㎡</li> <li>⑤ 입체보행로 환산부지 면적 : 234.0㎡</li> <li>※ 도로, 공원·녹지, 입체보행로는 도시계획위원회 수권분과 자문을 통해 필수기반시설로 인정</li> <li>※ 공공시설 등의 종류 및 규모는 정비계획 입안과정에서 관계부서 수요조사 결과에 따라</li> </ul>	-

			협의 조정 ※ 공공주택은 주택정책실 협의를 통해 세대수 및 평형규모 결정		
건축물의 용도·밀도에 관한 계획	용도	불허용도 A	• 학교환경 위생정화구역내 용도 제한규정 준용 • 이외 불허용도는 별도의 세부개발계획 수립시 결정	• 허용용도 외의 용도는 불허	-
		허용용도 a	• 공동주택, 부대복리시설	• 획지 1(공동주택 및 부대복리시설) - 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 - 주택건설기준 등에 관한 규정 제6의 부대시설 및 복리시설 • 획지2(존치시설) - 건축법 시행령 별표1 제6호의 종교시설 - 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설	-
	건폐율	• 50% 이하	• 50% 이하	-	
	용적률	기준용적률	• 210% 이하	• 210% 이하	-
		허용용적률	• 230% 이하	• 230% 이하	-
		상한용적률	• 250% 이하	• 250% 이하	-
높이	• 최고층수 35층 이하	• 최고 170m 이하 (최고층수 50층 이하)	-		
배치	건축한계선	• 남부순환로, 삼성로변 : 8m • 양재천길변 : 6m	• 대지경계선으로부터 10m • 학여울역 방향 대지경계선으로부터 15m	-	
	통경구간	• 단지 중앙으로 양재천, 남부순환로를 연계하는 남북방향 통경구간(폭 30m) (위치는 세부 지침도 참조)	• 단지 중앙으로 양재천, 남부순환로를 연계하는 남-북 통경구간 계획(폭 30m) • 단지 동-서 간으로 보행동선과 연계하는 통경구간 계획 (폭 15m) (위치는 세부 지침도 참조)	-	
	특화배치구간	• 양재천변 : 폭60m	• 역세권 특화배치 구간 - 학여울역 주변 디자인특화 랜드마크 건축물 계획 • 양재천 특화배치 구간 - 수변테라스형 주거 등 양재천과 조화되는 건축물 계획 • 고층배치구간(권장) - 단지 중앙부는 오픈스페이스 확보 및 양재천변 경관을 고려한 타워형 주동배치 ※ 특화배치구간은 건축계획 가이드라인과 연계 검토 ※ 위치는 세부 지침도 참조	-	
	연도형상가 배치구간	• 남부순환로변 : 폭30m • 가로에 면한 건축물의 벽면 길이가 대지와 접한 가로길이의 70%이상 되도록 배치	• 남부순환로 가로활성화를 위해 연도형 상가 배치 ※ 연도형상가 배치구간은 건축계획 가이드라인과 연계 검토 ※ 위치는 세부 지침도 참조	-	
기타에 관한 사항	경관	• 경관체크리스트 준용	• 경관체크리스트 준용	-	
	보행동선	• 동서방향으로 단지 중앙광장과 통경구간을 연계하는 보행동선 조성	• 남-북 통경구간 내에 폭원 20m의 공공보행통로 설치 • 동-서간 통경구간과 학여울역을 연결하는 단지 내 보행동선 설치	-	
	차량동선	• 차량출입불허구간 설정	• 차량출입불허구간 설정 - 간선도로변 : 삼성로, 남부순환로, 영동대로변 일부 - 이면도로변 : 양재천로변 일부	-	

			※ 위치는 세부 지침도 참조 ※ 향후 교통영향평가 심의 결과에 따라 변경될 수 있음	
자전거도로	• 영동대로변(폭3m이상), 남부순환로 및 삼성로(폭1.5m이상) 자전거 전용도로 조성 • 통경구간내에 자전거보행자겸용도로 조성(폭1.5m이상)		• 영동대로변(폭3m이상), 남부순환로 및 삼성로(폭1.5m이상) 자전거 전용도로 조성 • 통경구간내에 자전거보행자겸용도로 조성(폭1.5m이상)	-
근린광장	• 통경구간 양측 단지내 근린광장 2개소 조성		• 폐지	-
쌈지형공지	• 대치공원과 인접하여 쌈지형공지 조성		• 폐지	-
획지2 (존치시설) 특별지침	-		• 현재 위반사항 미시정으로 장기미사용승인건축물(극동교회)의 사용승인 적합화 범위는 아래 사항 이행 시 가능 ① 출입구로 계획된 시유지(40㎡, 완충녹지 폐지 부분)는 극동교회에서 매입 할 것 ② 지역주민을 위한 공공기여 방안(청소년 문화교실 운영, 주민 커뮤니티 공간 개방등)을 사용 승인 전 제출하여 사용 승인권자의 승인을 받을 것(필요시 건축위원회 자문 등) ③ 존치시설에 부과 및 체납된 이행강제금 등 공과금을 납부할 것 ④ 건축허가('97.3.11 제3회 설계변경)를 득한 규모 범위 내에서 시정완료 및 사용승인 가능	-
입체보행로	-		• 입체보행로의 연결구간은 사업시행계획인가 통합심의 전까지 높이, 연결공간 조성계획 등 관계기관 협의를 거쳐 상세계획을 마련하고 설치비용은 사업시행자가 부담	-
연결통로	-		• 학여울역 역세권 활성화를 위한 연결통로 설치 허용 (사업시행자가 사업시행인가 시 관계기관 협의를 거쳐 시설 결정 및 공간적 범위 검토)	-

- ※ 법정 상한용적률은 「도시 및 주거환경 정비법」에 따른 재건축사업 정비구역 신청시 해당 위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있음
- ※ 서울특별시 도시주거환경정비기본계획(재건축부문) 및 관련법령과 기준을 우선 적용함
- ※ 보행동선 · 자전거도로 · 근린광장 · 쌈지형공지에 관한 사항은 세부개발계획 수립시 변경할 수 있음
- ※ 공공주택은 주택정책실 협의를 통해 세대수 및 평형규모 결정
- ※ 공공시설 등의 종류 및 규모는 정비계획 입안과정에서 관계부서 수요조사 결과에 따라 협의 조정
- ※ 세부사항은 본 지구단위계획운영지침 및 지침도에 따름

마. 관련도면 : 붙임 참조

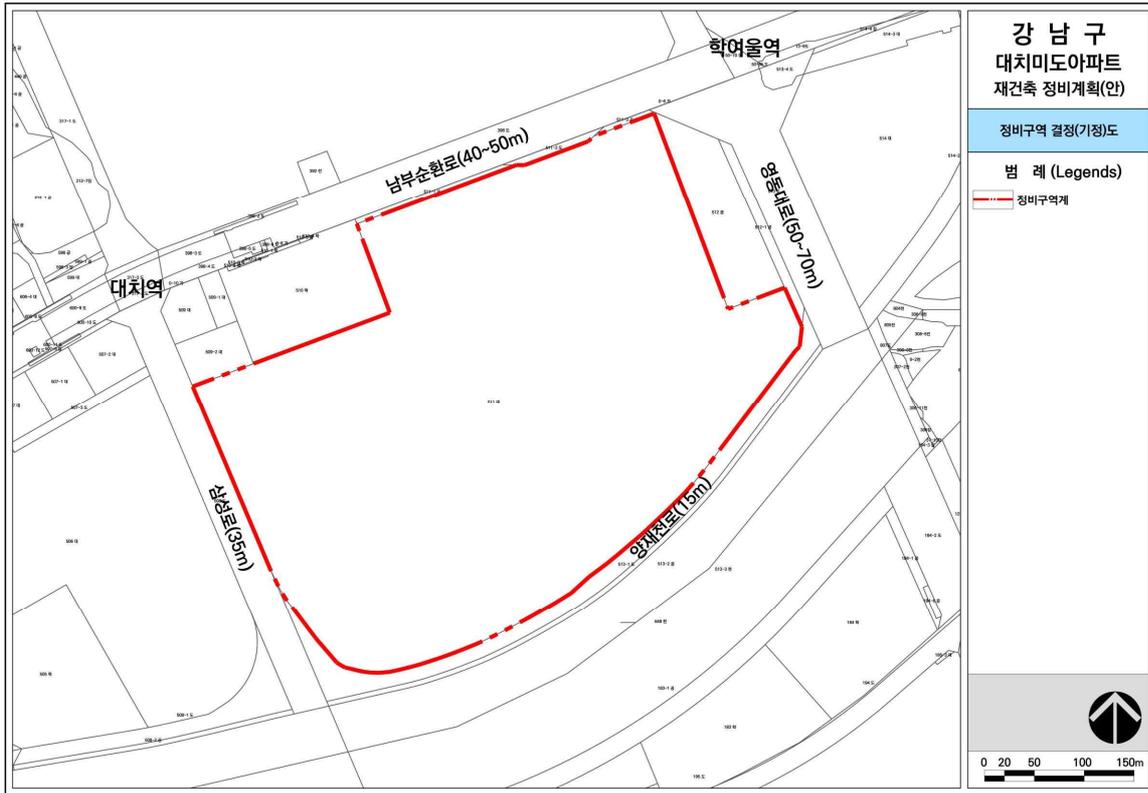
※ 첨부된 정비구역 결정도 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

바. 정비계획 및 지구단위계획 결정도서 : 생략

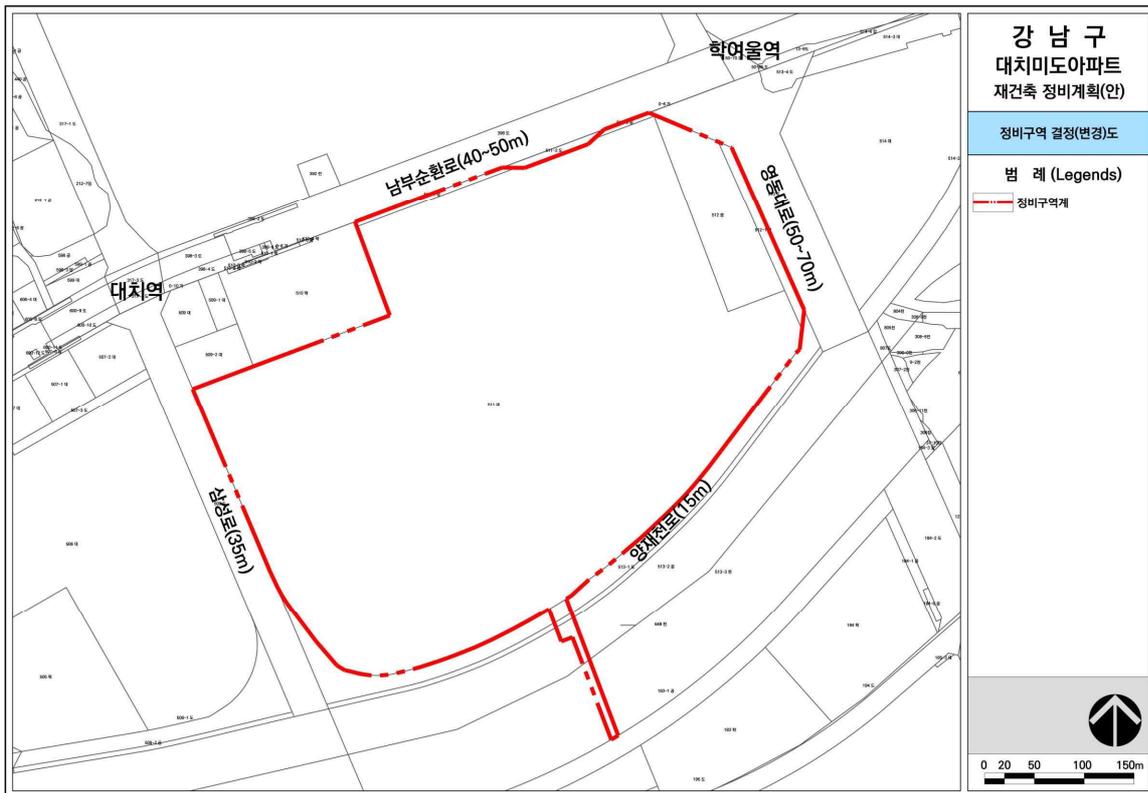
사. 공람장소 : 시민의 편의를 위하여 강남구청 재건축사업과(☎ 02-3423-6092) 및 대치2동 주민센터(☎ 02-3423-8404)에 관계 도서를 각각 비치하고 있습니다.

[ 붙임 : 관련도면 ]

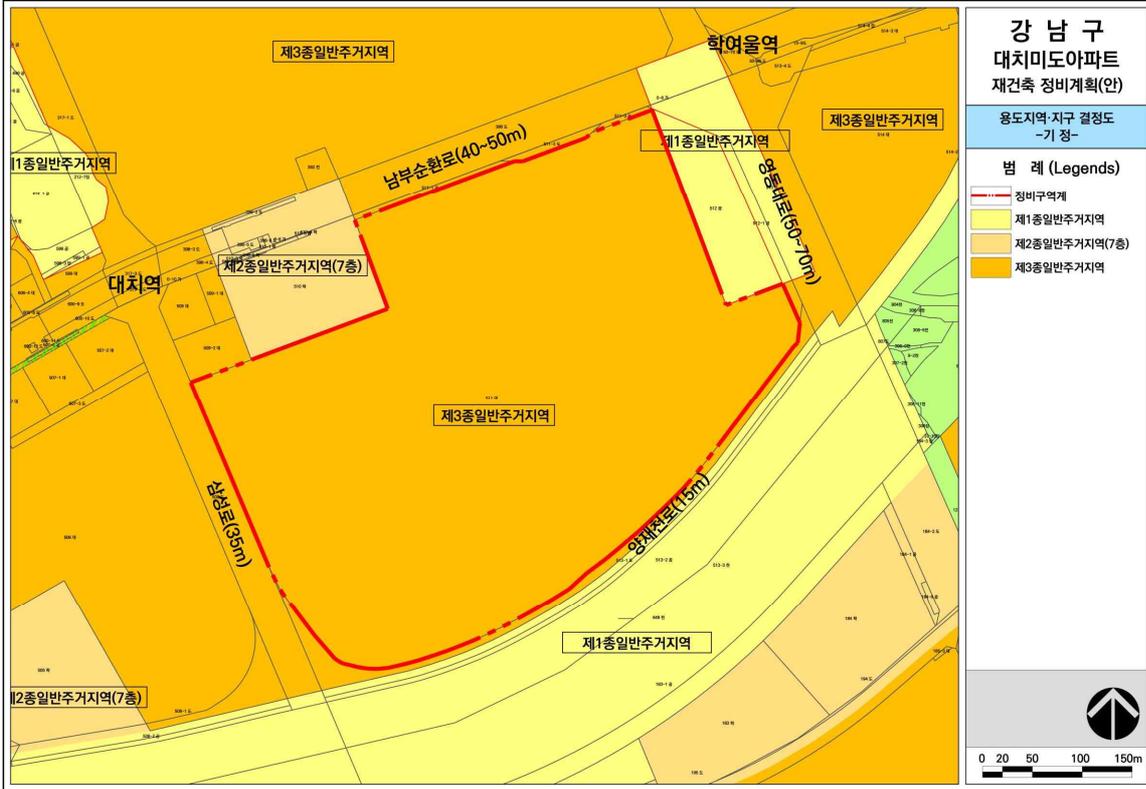
■ 정비구역 결정(기정)도



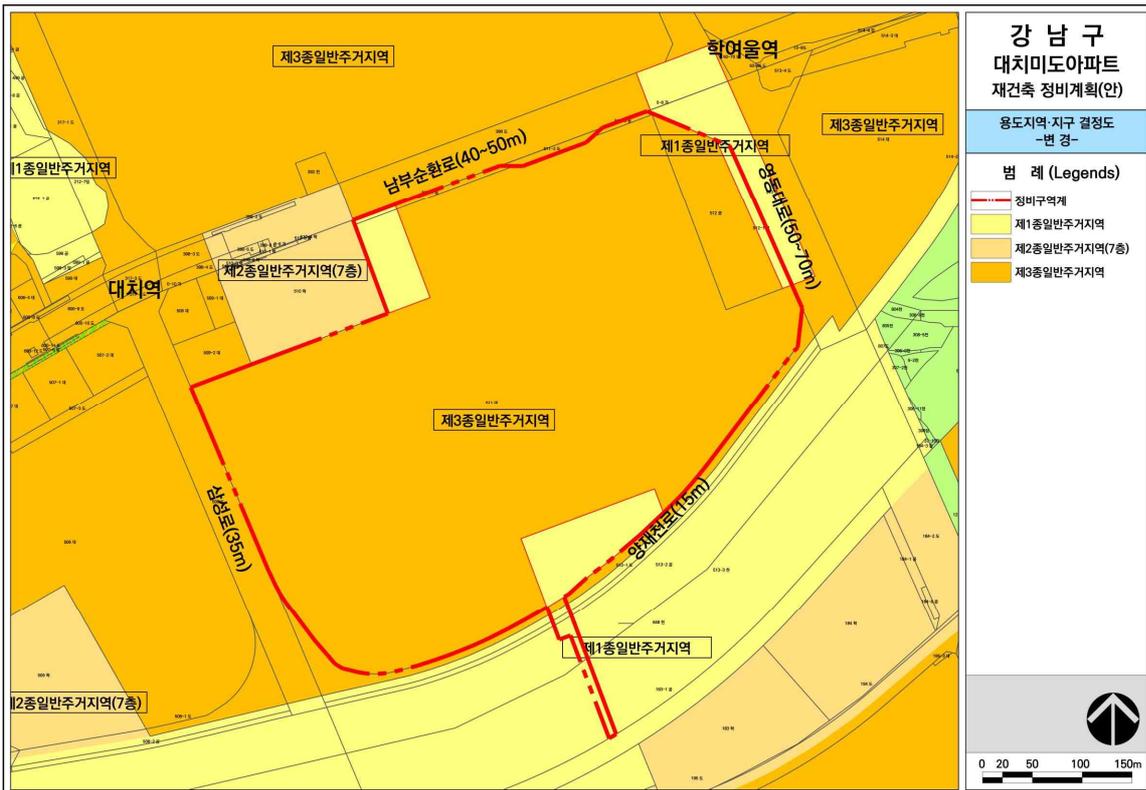
■ 정비구역 결정(변경)도



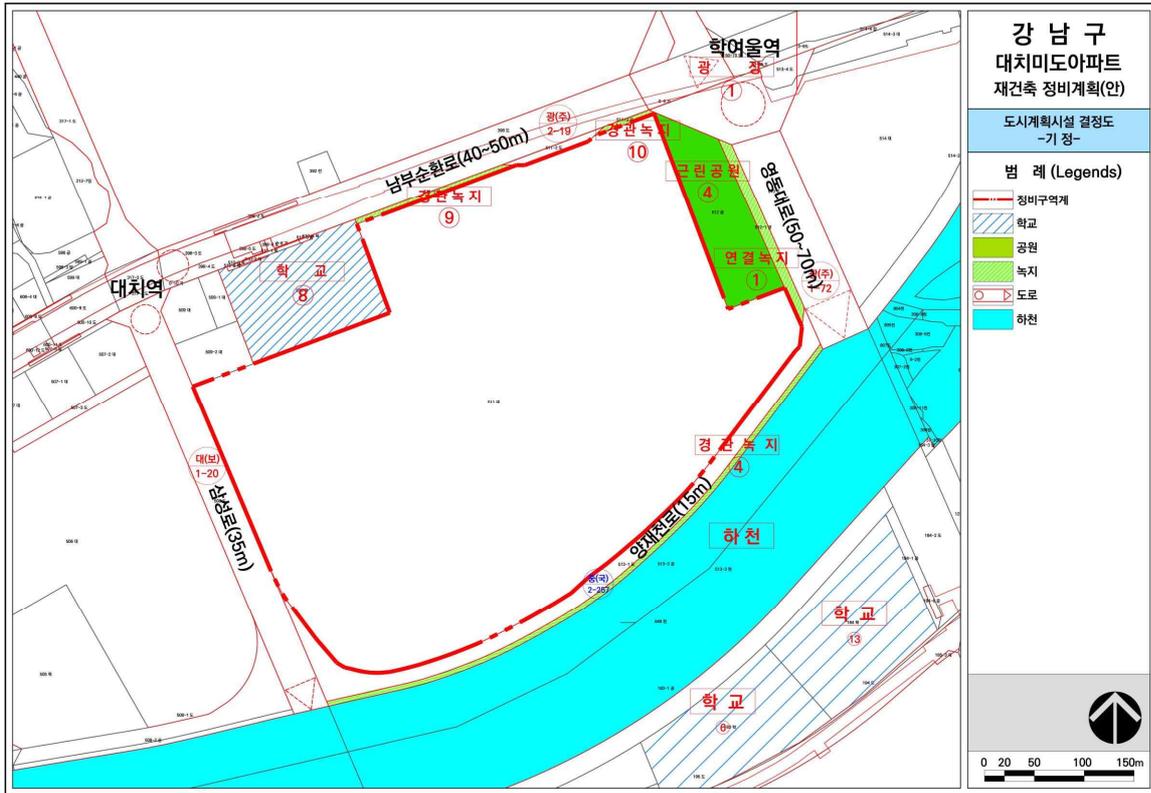
## ■ 용도지역·지구 결정(기정)도



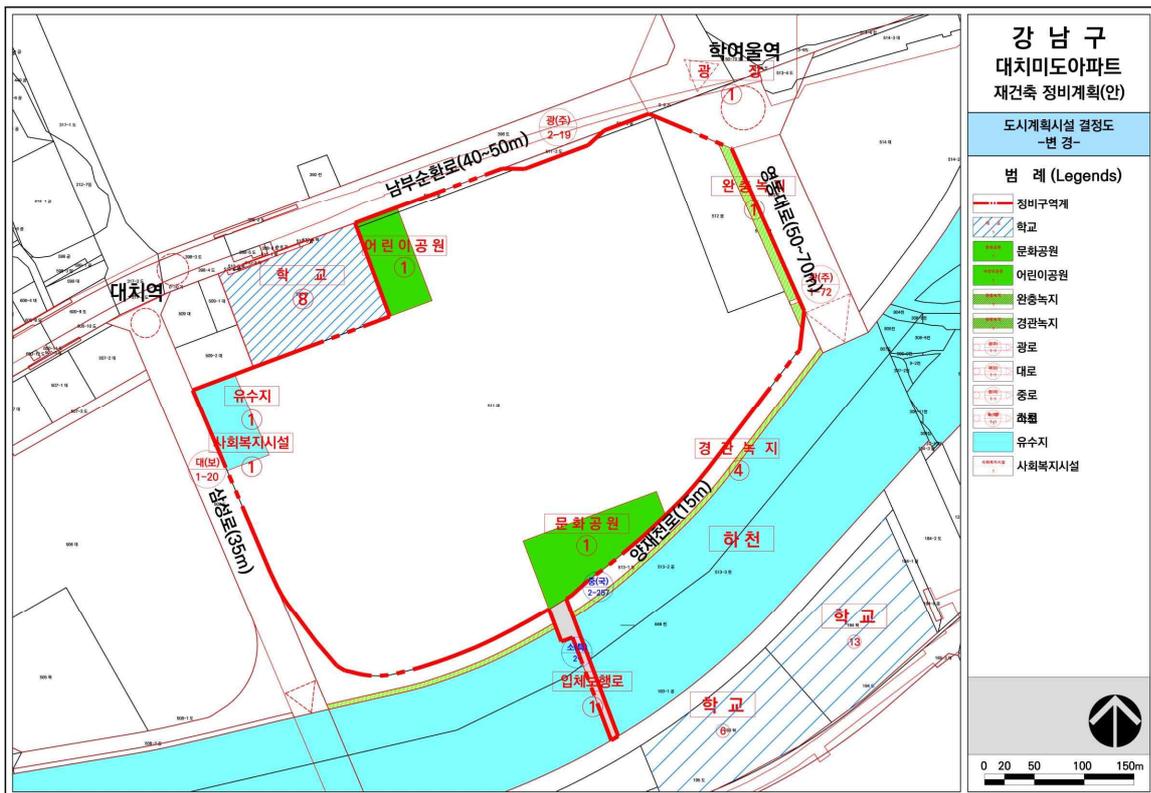
## ■ 용도지역·지구 결정(변경)도



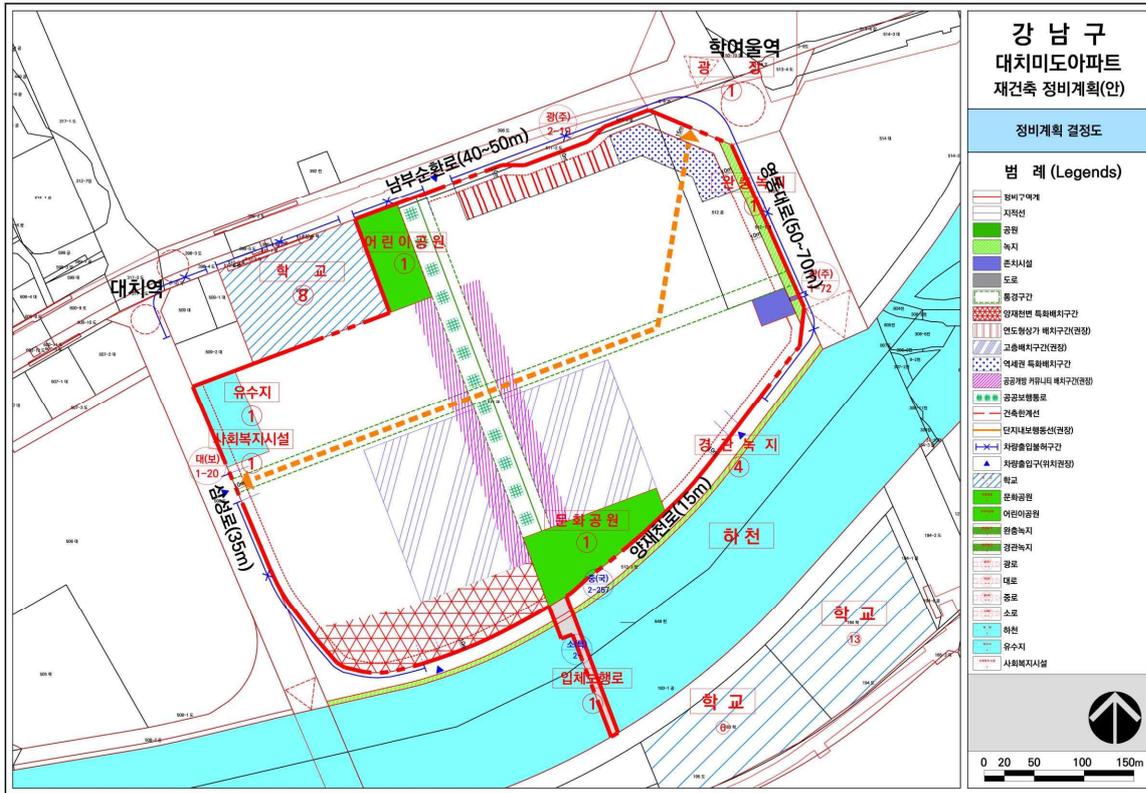
## 정비기반시설 및 도시계획시설 결정(기정)도



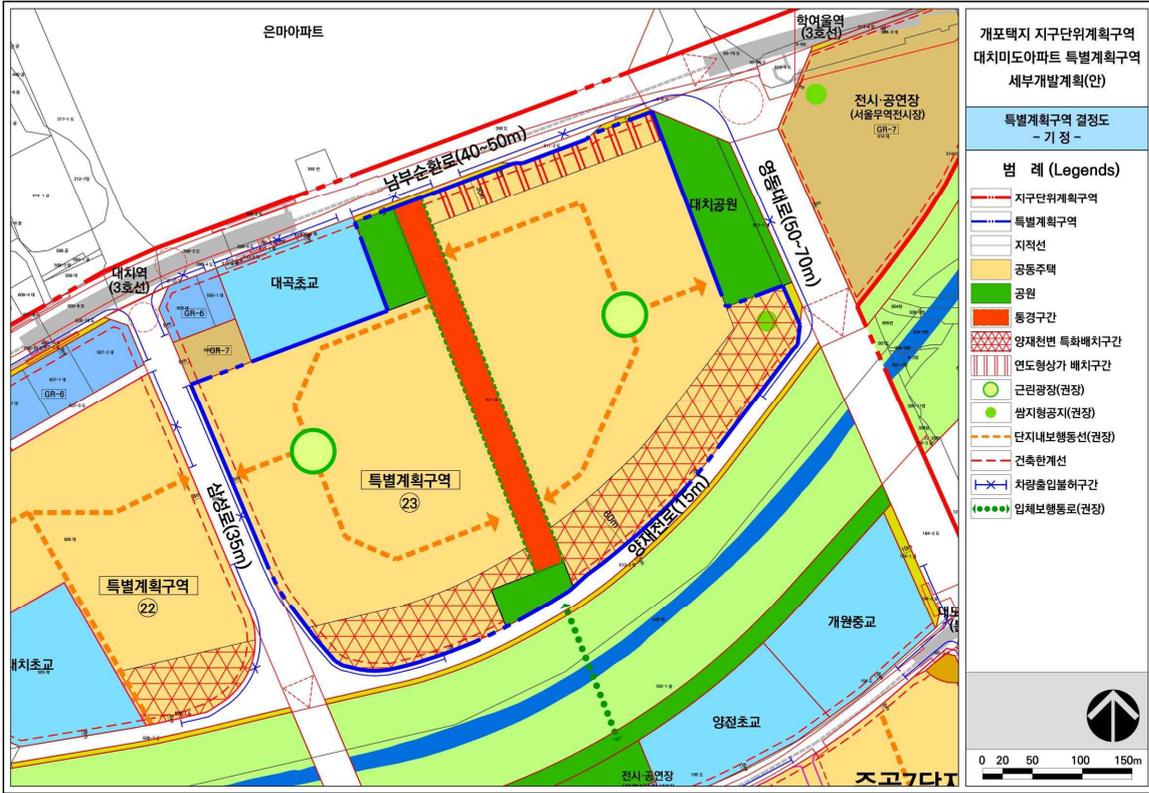
## 정비기반시설 및 도시계획시설 결정(변경)도



# 정비계획 결정도



## ■ 지구단위계획 결정(기정)도



## ■ 지구단위계획 결정(변경)도

