

공 고

서울특별시 서초구 공고 제 2022-637호

방배15 주택재건축 정비계획결정 및 정비구역지정(안) 재공람 공고

1. 서울특별시고시 제2011-309호(2011.10.20.)로 결정 고시된 주택재건축 정비예정구역(방배동 528-3번지 일대)에 대하여, 2022년 제1차 도시계획위원회 심의(2022.1.19.)결과 수정가결 되어, 서울특별시 서초구 공고 제2016-454호(2016.4.21.)호로 주민공람한 사항에 대하여 변경 사항이 발생한 바, 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은법 시행령 제13조 규정에 따라 변경(안)을 주민 등 이해관계인에게 재공람 공고합니다.
2. 본 공람내용에 대하여 구역 내 토지등소유자 및 이해관계인은 의견이 있을 경우 공람기간 내에 의견서를 공람장소(서초구청 주거개선과 또는 방배2동주민센터)로 제출하여 주시기 바랍니다.

2022년 3월 31일
서울특별시 서초구청장

가. 공람기간 : 2022. 03. 31. ~ 2022. 05. 02.

나. 공람장소 : 서초구청 주거개선과(☎ 02-2155-7305), 방배2동 주민센터(☎ 02-2155-7797)

다. 공람사유 : 방배15 주택재건축 정비계획결정 및 정비구역지정(안)을 위한 재공람공고

라. 공람내용 : 방배15 주택재건축 정비계획결정 및 정비구역지정(안)[공람장소 비치도서 참조]

마. 기타 공지사항

- 본 공고의 구체적인 내용은 반드시 공람 장소에서 확인하여 주시기 바라며, 모든 관계도서는 본 공람으로 고지된 것으로 갈음.

1. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 변경

구분	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	계획 용적률 (%)	건폐율 (%)	층수	추진 단계	주택 유형	비 고
기정	15	방배동	528-3	8.2	170	60이하	7층이하	2	단독	- 1종일반주거지역 및 공원 주변은 저층으로 계획 - 서측 폭 12m 도로 확보 - 공공보행통로 3개소 확보
변경	변경없음			8.4	174.39	변경없음	25층이하	변경없음		

2. 정비구역 지정조서

- 당초(안) (서초구 공고 제2016-454호(2016.4.21.~ 5.23. 공람내용, 이하 동일))

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)		
			기정	변경	변경후
신규	방배15 주택재건축 정비사업	서초구 청두곶8길 16-9 일대	-	증) 82,946	82,946

- 변경(안) (2022년 제1차 도시계획위원회 심의(2022.1.19.) 결과 반영, 이하 동일)

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)		
			기정	변경	변경후
신규	방배15 주택재건축 정비사업	서초구 청두곶8길 16-9 일대	-	증) 84,934	84,934

3. 토지이용계획

- 당초(안)

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계		82,946	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	14,050	16.9	
	도 로	2,904	3.5	
	공 원	4,738	5.7	
	공공청사1	4,086	4.9	주민센터, 어린이집 등
	공공청사2	2,322	2.8	공공업무시설 등
획 지	소 계	68,896	83.1	
	획 지 1	68,156	82.2	공동주택용지
	획 지 2	740	0.9	종교용지

■ 변경(안)

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계		84,934	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	10,466	12.3	
	도 로	3,366	4.0	
	공 원	5,100	6.0	
	공공청사	2,000	2.3	복합청사(주민센터 등)
획 지	소 계	74,468	87.7	
	획 지 1	73,728	86.8	공동주택용지
	획 지 2	740	0.9	종교용지

4. 용도지역 결정(변경) 조서

■ 당초(안)

구분		면적(㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경후	
주거 지역	합 계	82,946	-	82,946	100.0
	제1종일반주거지역	31,329	감) 8,538	22,791	27.5
	제2종일반주거지역(7층)	43,079	증) 17,076	60,155	72.5
	제2종일반주거지역	8,538	감) 8,538	-	-

■ 변경(안)

구분		면적(㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경후	
주거 지역	합 계	84,934	-	84,934	100.0
	제1종일반주거지역	31,329	감) 23,822	7,507	8.8
	제2종일반주거지역(7층)	43,079	감) 43,079	-	-
	제2종일반주거지역	10,526	증) 66,901	77,427	91.2

○ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위 치	용 도 지 역		면적(㎡)	변 경 사 유
		기정	변경		
-	청두곶8길 16-9 일대	제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	23,822	• 방배15 정비사업에 따른 공동주택 건립을 위하여 제1종일반주거지역 일부를 제2종일반주거지역으로 상향 조정
-	도구로9길 23 일대	제2종일반 주거지역 (7층이하)	제2종일반 주거지역	43,079	• 방배15 정비사업에 따른 공동주택 건립을 위하여 제2종일반주거지역 (7층이하)를 제2종일반주거지역으로 상향 조정

5. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 도로 결정(변경) 조서

■ 당초(안)

결정 구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경유지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	3	1	12~15	집산 도로	400	방배동 954-21	방배동 430-3	일반 도로	-	서고2006-244 (2006.07.13)	
변경	중로	3	1	15	집산 도로	400 (112)	방배동 954-21	방배동 430-3	일반 도로	-	서고2006-244 (2006.07.13.)	대상지내 3m확폭
신설	중로	3	①	12	국지 도로	492	청두꽃길 66	효령로5길 25-10	일반 도로	-		
신설	중로	3	②	12	국지 도로	25	청두꽃길 14	청두꽃길 10	일반 도로	-		
기정	소로	3	①	6~8	-	121	도구로 63	도구로9길 11-4	일반 도로	-	1981.01.22	
변경	소로	2	①	8	국지 도로	30	도구로 63	도구로7길 9	일반 도로	-	1981.01.22	
폐지	소로	3	②	6	-	376	도구로9길 32	청두꽃8길 36-1	일반 도로	-	1984.11.30	
폐지	소로	3	③	6	-	336	청두꽃10길 1	청두꽃6길 19	일반 도로	-	1984.11.30	
폐지	소로	3	④	6	-	150	청두꽃2길 10	도구로1길 60	일반 도로	-	1984.11.30	
폐지	소로	3	⑤	4	-	96	청두꽃길 74-3	서초대로4길 70	일반 도로	-	1981.01.22	
폐지	소로	3	⑥	4	-	108	청두꽃길 64-1	도구로9길 18	일반 도로	-	1984.11.30	
폐지	소로	3	⑦	4	-	60	청두꽃8길 46	청두꽃8길 42-12	일반 도로	-	1984.11.30	
폐지	소로	3	⑧	4	-	144	청두꽃12길 1	청두꽃8길 39	일반 도로	-	1984.11.30	
폐지	소로	3	⑨	4	-	34	청두꽃8길 36-1	청두꽃8길 36-9	일반 도로	-	1984.11.30	
폐지	소로	3	⑩	4	-	55	청두꽃8길 13-9	청두꽃8길 17	일반 도로	-	1984.11.30	
폐지	소로	3	⑪	4	-	40	청두꽃8길 18	청두꽃8길 16-7	일반 도로	-	1984.11.30	
폐지	소로	3	⑫	4	-	23	청두꽃2길 22	효령로5길 26-16	일반 도로	-	1984.11.30	
폐지	소로	3	⑬	4	-	26	효령로5길 19	효령로5길 19-3	일반 도로	-	1984.11.30	
신설	소로	3	①	6	국지 도로	49	도구로 69	서초대로4길 72	일반 도로	-		

※ ()는 구역내 연장임

※ 도로번호는 임시번호임

■ 변경(안)

결정 구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경유지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	3	1	12~15	집산 도로	400	방배동 954-21	방배동 430-3	일반 도로	-	서고2006-244 (2006.07.13)	대상지 북측 (청두꽃길), 대상지내 3m 확폭
변경	중로	3	1	15	집산 도로	400 (112)	방배동 954-21	방배동 430-3	일반 도로	-	서고2006-244 (2006.07.13.)	
신설	중로	3	가	12	국지 도로	586	청두꽃길 66	청두꽃길 10	일반 도로	-		대상지 서측 (청두꽃길)
신설	소로	2	가	8	국지 도로	227	청두꽃길 10	도구로1길 39	일반 도로	-		대상지 남측 (도구로1길)
기정	소로	3	①	6~8	-	121	도구로 63	도구로9길 11-4	일반 도로	-	1981.01.22	대상지 북동측 (도구로9길)
변경	소로	1	가	10	국지 도로	31	도구로 63	도구로7길 9	일반 도로	-	1981.01.22	
폐지	소로	3	②	6	-	376	도구로9길 32	청두꽃8길 36-1	일반 도로	-	1984.11.30	
폐지	소로	3	③	6	-	336	청두꽃10길 1	청두꽃6길 19	일반 도로	-	1984.11.30	
폐지	소로	3	④	6	-	150	청두꽃2길 10	도구로1길 60	일반 도로	-	1984.11.30	
폐지	소로	3	⑤	4	-	96	청두꽃길 74-3	서초대로4길 70	일반 도로	-	1981.01.22	
폐지	소로	3	⑥	4	-	108	청두꽃길 64-1	도구로9길 18	일반 도로	-	1984.11.30	
폐지	소로	3	⑦	4	-	60	청두꽃8길 46	청두꽃8길 42-12	일반 도로	-	1984.11.30	
폐지	소로	3	⑧	4	-	144	청두꽃12길 1	청두꽃8길 39	일반 도로	-	1984.11.30	
폐지	소로	3	⑨	4	-	34	청두꽃8길 36-1	청두꽃8길 36-9	일반 도로	-	1984.11.30	
폐지	소로	3	⑩	4	-	55	청두꽃8길 13-9	청두꽃8길 17	일반 도로	-	1984.11.30	
폐지	소로	3	⑪	4	-	40	청두꽃8길 18	청두꽃8길 16-7	일반 도로	-	1984.11.30	
폐지	소로	3	⑫	4	-	23	청두꽃2길 22	효령로5길 26-16	일반 도로	-	1984.11.30	
폐지	소로	3	⑬	4	-	26	효령로5길 19	효령로5길 19-3	일반 도로	-	1984.11.30	

※ ()는 구역내 연장임

※ 도로번호는 임시번호임

◦ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
중로 3-1	중로 3-1	▶ 폭원 확장 - B=12~15m → 15m - 대상지 내부 3m 확폭	• 방배15구역 주변 차량통행 개선을 위한 도로 폭원확장
소로 3-①	소로 1-가	▶ 폭원 및 연장 변경 - B=6~8m → 10m - L=121m → 31m	• 방배15구역 진입도로 및 기존 주택지 접근도로 개선을 위한 도로 확폭 및 선형 조정
-	중로 3-가	▶ 도로 신설 - B=12m, L=586m	• 방배15 재건축정비사업에 따른 기존 도로 확폭 및 신설
-	소로 2-가	▶ 도로 신설 - B=8m, L=227m	• 방배15 재건축정비사업에 따른 기존 도로 확폭 및 신설
소로 3-②	-	▶ 도로 폐지	• 방배15 재건축정비사업에 따른 도로 폐지
소로 3-③	-	▶ 도로 폐지	• 방배15 재건축정비사업에 따른 도로 폐지
소로 3-④	-	▶ 도로 폐지	• 방배15 재건축정비사업에 따른 도로 폐지
소로 3-⑤	-	▶ 도로 폐지	• 방배15 재건축정비사업에 따른 도로 폐지
소로 3-⑥	-	▶ 도로 폐지	• 방배15 재건축정비사업에 따른 도로 폐지
소로 3-⑦	-	▶ 도로 폐지	• 방배15 재건축정비사업에 따른 도로 폐지
소로 3-⑧	-	▶ 도로 폐지	• 방배15 재건축정비사업에 따른 도로 폐지
소로 3-⑨	-	▶ 도로 폐지	• 방배15 재건축정비사업에 따른 도로 폐지
소로 3-⑩	-	▶ 도로 폐지	• 방배15 재건축정비사업에 따른 도로 폐지
소로 3-⑪	-	▶ 도로 폐지	• 방배15 재건축정비사업에 따른 도로 폐지
소로 3-⑫	-	▶ 도로 폐지	• 방배15 재건축정비사업에 따른 도로 폐지
소로 3-⑬	-	▶ 도로 폐지	• 방배15 재건축정비사업에 따른 도로 폐지

나. 공원 결정(변경) 조서

■ 당초(안)

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일
					기정	변경	변경후	
변경	-	도구머리 근린공원	근린공원	도구로3길 47 일대	69,578.4	증) 4,738	74,316.4	건고1997-72 (1977.07.09.)

■ 변경(안)

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일
					기정	변경	변경후	
변경	-	도구머리 근린공원	근린공원	도구로3길 47 일대	69,578.4	증) 337	69,915.4 (337.0)	건고1997-72 (1977.07.09.)
신설	1	문화공원	문화공원	청두곶8길 3 일대		증) 4,763	4,763.0	-

※ ()는 구역내 면적임

◦ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	공 원 명	변경내용	변경사유
-	도구머리 근린공원	▶ 공원 면적 변경 - A=69,578.4㎡ → 69,915.4㎡ (증 337.0㎡)	• 시설 정형화 및 공원내 어린이집 마당광장 등 조성을 위한 도구머리공원 선형 조정
1	문화공원	▶ 공원 신설 - A= 4,763.0㎡	• 도구머리근린공원과 연계한 녹지축경관축 형성을 위한 문화공원 신설

다. 공공청사 결정(변경) 조서

■ 당초(안)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치		면적 (㎡)			최초 결정일
				기정	변경	기정	변경	변경후	
변경	1	공공청사	복합청사	청두곶길 36	도구로1길 74-2	889.1	증) 3,196.9	4,086.0	서고2013-37 (2013.04.04.)
신설	2	공공청사	복합청사	-	도구로1길 58-1	-	증) 2,322.0	2,322.0	-

■ 변경(안)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치		면적 (㎡)			최초 결정일
				기정	변경	기정	변경	변경후	
변경	1	공공청사	복합청사	청두곶길 36	도구로1길 54 일대	889.1	증) 1,110.9	2,000.0	서고2013-37 (2013.04.04.)

◦ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시 설 명	변경내용	변경사유
1	공공청사	▶ 공공청사 위치 및 면적 변경 - 위치 : 청두곶길 36 → 도구로1길 54 일대 - A=889.1㎡ → 2,000.0㎡ (증 1,110.9㎡)	• 방배15 재건축정비사업에 따른 방배2동 주민센터 위치 변경 및 복합청사 신설

6. 공동이용시설의 설치계획

■ 당초(안)

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	관리사무소	획지 1	-	증) 220	220	
	경로당	"	-	증) 410	410	
	어린이놀이터	"	-	증) 1,800	1,800	
	주민운동시설	"	-	증) 1,200	1,200	
	보육시설	"	-	증) 950	950	
	작은도서관	"	-	증) 340	340	
	주민공동시설	"	-	증) 350	350	
	근린생활시설	"	-	증) 1,050	1,050	

■ 변경(안)

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	경비실	획지 1	-	증) 40	40	
	관리사무소	획지 1	-	증) 450	450	
	경로당	획지 1	-	증) 550	550	
	보육시설	"	-	증) 750	750	
	작은도서관	"	-	증) 800	800	
	커뮤니티시설	"	-	증) 2,700	2,700	
	운동시설	"	-	증) 1,200	1,200	
	어린이놀이터	"	-	증) 1,800	1,800	
	근린생활시설	획지 1	-	증) 2,250	2,250	

※ 공동이용시설 계획은 건축심의 및 사업시행계획인가시 변경될 수 있으며, “주택건설기준등에 관한 규정”에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

7. 기존건축물의 정비·개량 계획

■ 당초(안)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주
신설	방배15 주택재건축 정비구역	82,946	-	-	청두곶8길 16-9 일대	334	-	-	334	-

■ 변경(안)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주
신설	방배15 주택재건축 정비구역	84,934	-	-	청두곶8길 16-9 일대	336	-	-	336	-

8. 건축시설계획

■ 당초(안)

◦ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) /최고층수
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정법적상한	
신설	방배15 주택재건축 정비구역	82,946	획지1	68,156	청두곶8길 16-9 일대	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	188.13% 이하	214.34% 이하	46m이하 / 최고15층이하
			획지2	740	청두곶2길 32 일대	종교시설	관계법령에 따름			
주택의 규모 및 규모별 건설 비율			○ 주택공급계획 : 1,387세대 ○ 전체 건립규모(전용면적 기준)							
			구분		세대수		비율(%)		비고	
			계		1,387		100.0%			
			60㎡이하		712		51.3%		소형주택: 105세대	
			60~85㎡이하		575		41.5%			
			85㎡초과		100		7.2%			
			- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 80% 이상 - 소형주택 건설 : 초과용적률의 50% 이상							
심의완화 사항			○ 용적률 완화 : 예정법적상한용적률 214.34% 이하 ○ 높이 완화 : 제2종(7층)일반주거지역 평균13층 이하							
건축물의 건축선에 관한 계획			-							
기타사항			○ 공공보행통로 결정 : 8m, 2개소 - 대상지 동서축의 공공보행통로 2개소 계획							

◦ 용적률 계획

구 분		산정내용				
토지이용계획		계 (구역면적)	획지	신설 정비기반시설 등	신설 정비기반시설 등 내 국공유지	대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지
		82,946.0㎡	68,156.0㎡	14,050.0㎡	1,924.0㎡	9,911.0㎡
공공시설 제공면적 (순부담)		■ 순부담 면적 = 새로이 설치하는 기반시설 - 새로이 설치하는 기반시설내 국-공유지 - 대지내 용도폐지되는 기존기반시설 국공유지 + 공공시설물 환산면적 $= 14,050.0\text{㎡} - 1,924.0\text{㎡} - 9,911.0\text{㎡} + 3,378.8\text{㎡} = 5,593.8\text{㎡}$ ※ 신설 정비기반시설 등 면적 : 도로 2,904㎡, 공원 4,738㎡, 청사1 4,086㎡, 청사2 2,322㎡				
공공시설물 환산면적	공공 청사 1	■ 환산부지 면적 = 표준건축비(원/㎡) × 공공시설연면적(㎡) / 부지가액(원/㎡) $= 2,359,000 \times 8,215.2 / 9,412,000 = 2,059.0\text{㎡}$ ※ 표준건축비 : 2,359,000원/㎡ (2015년 서울시 복합청사(1만㎡ 이상) 건립 공사비 적용) ※ 공공시설연면적 : 10,215.0㎡ 중 8,215.2㎡ 인정(지상 8,172.0㎡, 지하2,043.0㎡) - 기존 공공청사 연면적 1,999.8㎡은 공공기여에서 제외 ※ 부지가액 : 9,412,000원/㎡ (방배동473-15번지 2015년 개별공시지가 × 2)				
	공공 청사 2	■ 환산부지 면적 = 표준건축비(원/㎡) × 공공시설연면적(㎡) / 부지가액(원/㎡) $= 2,410,000 \times 4,644.0 / 8,480,000 = 1,319.8\text{㎡}$ ※ 표준건축비 : 2,410,000원/㎡ (2015년 서울시 복합청사(4천㎡~1만㎡) 건립 공사비 적용) ※ 공공시설연면적 : 4,644.0㎡ (지상3,483.0㎡, 지하1,161.0㎡) ※ 부지가액 : 8,480,000원/㎡ (방배동471-5번지 2015년 개별공시지가 × 2)				
기준용적률		■ 도시·주거환경정비기본계획의 기준용적률 170%				
허용용적률		■ 계획용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률 = 170% + 0% = 170%				
개발가능(상한) 용적률		■ 개발가능용적률 : 허용용적률+기준용적률×1.3a=170%+(170%×1.3×0.0820) = 188.13% • a = 공공시설부지 제공면적/ 공공시설제공후 부지면적 = 5,593.8㎡/68,156㎡ = 0.0820				

◦ 임대주택 및 소형(국민)주택의 건설에 관한 계획

▶ 법적상한용적률에 따른 소형주택의 건설에 관한 계획

계획 기준		• 소형주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 소형주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도
법적상한용적률		• 214.34% 이하
상한용적률		• 188.13%
소형주택 공급기준 (법적기준)	용적률 증가분	• 26.21% (= 214.34% - 188.13%)
	증가된 용적률의 50%	• 13.11% 이상 (= 26.21% × 0.5)
	의무 연면적	• 8,935.25㎡ 이상 (= 대지면적(68,156㎡) × 13.11%)
소형주택 확보계획		• 주택규모 - 전용 59.97㎡ (공급면적 : 85.19㎡) • 세대수 105세대 - 전용 59.97㎡ : 105세대 • 소형주택 공급면적 = 85.19㎡ × 105세대 = 8,944.70㎡ > 8,935.25㎡

■ 변경(안)

◦ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 획지 또는 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) /최고층수
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정법적상한	
신설	방배15 주택재건축 정비구역	84,934	획지1	73,728	청두곶8길 16~9 일대	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	188.15% 이하	240% 이하	80m 이하 / 최고25층 이하
			획지2	740	청두곶2길 32 일대	종교시설	관계법령에 따름			
주택의 규모 및 규모별 건설 비율			○ 주택공급계획 : 1,688세대 ○ 전체 건립규모(전용면적 기준)							
			구분		세대수		비율(%)		비고	
			계		1,688		100.0			
			60㎡이하		682		40.4			
			60~85㎡이하		869		51.5			
			85㎡초과		137		8.1			
			- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 80% 이상 - 소형(국민)주택 건설 : 초과용적률의 50% 이상							
심의완화 사항			○ 용도지역 상향 : 제1종일반주거지역 · 제2종(7층)일반주거지역 → 제2종일반주거지역 ○ 소형(국민)주택건설에 따른 상한용적률 완화(도시정비법 제54조) : 예정법적상한용적률 240% ○ 향후 건축심의시 특별건축구역 지정을 고려하여 일조권 및 채광방향일조 등 완화							
건축물의 건축선에 관한 계획			○ 건축한계선 : 도로변 3m							
기타사항			○ 공공보행통로 : 대상지 동서측의 공공보행통로 3개소 계획 (폭원 6~8m)							

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가시 조정될 수 있음

◦ 용적률 계획

구 분		산정내용																										
토지이용계획		계 (구역면적)	획지1 (공동주택)	획지2 (종교용지)	신설 정비기반시설 등	신설 정비기반시설 등 내 국공유지	대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지	공공시설물 환산면적																				
		84,934㎡	73,728㎡	740㎡	10,466㎡	2,188㎡	9,824.2㎡	5,145.1㎡																				
공공시설 제공면적 (순부담)		■ 순부담 면적 = 새로이 설치하는 기반시설 - 새로이 설치하는 기반시설내 국·공유지 - 대지내 용도폐지되는 기존기반시설 국공유지 + 공공시설물 환산면적 = 10,466㎡ - 2,188㎡ - 9,824.2㎡ + 5,145.1㎡ = 3,598.9㎡ ※ 신설 정비기반시설 등 면적 : 도로 3,366㎡, 공원 5,100㎡, 공공청사 2,000㎡																										
공공시설물 환산면적	공공 청사	■ 환산부지 면적 = 표준건축비(원/㎡) × 공공시설면적(㎡) / 부지가액(원/㎡) = 2,794,000 × 2,500.2 ÷ 9,912,000 = 704.8㎡																										
		표준건축비	2,794,000원/㎡	▷복합청사(4천~1만㎡) 건립 공사비(공공건축물건설공사비정책가이드라인(2020,서울시))																								
		공공시설 연면적	2,500.2	▷4,500㎡ (지상3,000㎡ / 지하1,500㎡) - 1,999.8㎡ (기존 주민센터 연면적)																								
	임대 주택	부지가액	9,912,000원/㎡	▷구역내 토지 평균공시지가(4,956,000원/㎡)(2020년 기준) × 2																								
		■ 환산부지 면적 = 표준건축비(원/㎡) × 임대주택연면적(㎡) / 부지가액(원/㎡) = 1,039,025 × 12,217.77 ÷ 9,912,000 = 1,280.7㎡																										
		표준건축비	1,039,025원/㎡	▷공공건설임대주택 표준건축비(전용50~60㎡,60㎡초과 평균)																								
		임대주택 연면적	12,217.77㎡	▷임대주택 세대수 및 규모 <table><tr><td>구분</td><td>세대수</td><td>공급면적(㎡)</td><td>계약면적(㎡)</td></tr><tr><td>계</td><td>93</td><td>7,613.56</td><td>12,217.77</td></tr><tr><td>전용51형</td><td>35</td><td>72.58</td><td>116.75</td></tr><tr><td>전용59형</td><td>50</td><td>84.99</td><td>135.96</td></tr><tr><td>전용74형</td><td>8</td><td>102.97</td><td>166.69</td></tr></table>					구분	세대수	공급면적(㎡)	계약면적(㎡)	계	93	7,613.56	12,217.77	전용51형	35	72.58	116.75	전용59형	50	84.99	135.96	전용74형	8	102.97	166.69
구분	세대수	공급면적(㎡)	계약면적(㎡)																									
계	93	7,613.56	12,217.77																									
전용51형	35	72.58	116.75																									
전용59형	50	84.99	135.96																									
전용74형	8	102.97	166.69																									
		부지가액	9,912,000원/㎡	▷구역내 토지 평균공시지가(4,956,000원/㎡)(2020년 기준) × 2																								
		■ 대지지분 = 임대주택 공급연면적(㎡) / 전체 공급연면적(㎡) × 공동주택 대지지분면적(㎡) = 7,613.56 ÷ 176,266.84 × 73,149.98 = 3,159.6㎡																										
기준용적률		■ 기준용적률 = 174.39% - 계획 획지의 현황 용도지역 기준 가중평균 : {(29,052.6㎡×150%)+(45,415.4㎡×190%)} / 74,468㎡																										
허용용적률		■ 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 174.39% + 5% = 179.39% - 인센티브 : 세입자 손실보상 인센티브 5%																										
개발가능(상한) 용적률		■ 개발가능(상한)용적률 = 허용용적률 × (1+ 1.3×α토지 + 0.7×α건축물) = 179.39% × (1 + 1.3×0.0226 + 0.7×0.0278) = 188.15%					• α토지 = 공공시설등 부지(토지) 제공면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = (10,466-12,012.2+3,159.6)㎡ / (74,468-3,159.6)㎡ = 0.0226 • α건축물 = 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = (704.8+1,280.7)㎡ / (74,468-3,159.6)㎡ = 0.0278																					
예정법적상한 용적률		■ 240% 이하					• 2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 건축심의에서 최종 확정																					

※ 공공시설등 제공에 관한 사항은 '공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준' 등 관련 기준에 따름

◦ 임대주택 및 소형(국민)주택의 건설에 관한 계획

▶ 공공기여(기부채납) 임대주택 건설 계획

계획 기준		• 임대주택 건설 : 정비사업에 따른 공공기여를 위하여 임대주택제공																													
기부채납 임대주택 계획	임대주택 계획	• 93세대 , 12,217.77㎡																													
		<table><tr><td>구 분</td><td>계</td><td>전용51형</td><td>전용59형</td><td>전용74형</td><td>비 고</td></tr><tr><td>세대수</td><td>93세대</td><td>35세대</td><td>50세대</td><td>8세대</td><td></td></tr><tr><td>공급면적(㎡)</td><td>7,613.56</td><td>72.58</td><td>84.99</td><td>102.97</td><td></td></tr><tr><td>계약면적(㎡)</td><td>12,217.77</td><td>116.75</td><td>135.96</td><td>166.69</td><td></td></tr></table>						구 분	계	전용51형	전용59형	전용74형	비 고	세대수	93세대	35세대	50세대	8세대		공급면적(㎡)	7,613.56	72.58	84.99	102.97		계약면적(㎡)	12,217.77	116.75	135.96	166.69	
		구 분	계	전용51형	전용59형	전용74형	비 고																								
		세대수	93세대	35세대	50세대	8세대																									
	공급면적(㎡)	7,613.56	72.58	84.99	102.97																										
계약면적(㎡)	12,217.77	116.75	135.96	166.69																											
환산면적	• 1,280.7㎡ (= 표준건축비(1,039,025원/㎡) × 임대주택연면적(12,217.77㎡) ÷ 부지가액(9,912,000원/㎡))																														
대지지분	• 3,159.6㎡ (= 임대주택 공급연면적(7,613.56㎡) / 전체 공급연면적(176,266.84㎡) × 공동주택 대지지분면적(73,149.98㎡)																														

※ 기부채납 임대주택 규모·세대수 등은 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변경될 수 있음

▶ 법적상한용적률에 따른 소형(국민)주택의 건설에 관한 계획

계획 기준		• 소형(국민)주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 소형(국민)주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도																												
법적상한용적률		• 240% 이하																												
상한용적률		• 188.15%																												
소형(국민)주택 공급기준 (법적기준)	용적률 증가분	• 51.85% (= 240% - 188.15%)																												
	증가된 용적률의 50%	• 25.925% 이상 (= 51.85% × 0.5)																												
	의무 연면적	• 19,113.99㎡ 이상 (= 대지면적(73,728㎡) × 25.925%)																												
소형(국민)주택 확보계획		• 217세대, 공급면적 19,114.16㎡, 용적률 25.925% <table><tr><th>구 분</th><th>계</th><th>전용51형</th><th>전용59형</th><th>전용74형</th><th>전용84형</th><th>비 고</th></tr><tr><td>세대수</td><td>217세대</td><td>41세대</td><td>123세대</td><td>37세대</td><td>16세대</td><td>-</td></tr><tr><td>공급면적(㎡)</td><td>19,114.16㎡</td><td>72.58</td><td>84.99</td><td>102.97</td><td>117.17</td><td>≥ 19,113.99㎡</td></tr><tr><td>용적률</td><td></td><td colspan="4">25.925%</td><td>≥ 25.925%</td></tr></table>	구 분	계	전용51형	전용59형	전용74형	전용84형	비 고	세대수	217세대	41세대	123세대	37세대	16세대	-	공급면적(㎡)	19,114.16㎡	72.58	84.99	102.97	117.17	≥ 19,113.99㎡	용적률		25.925%				≥ 25.925%
구 분	계	전용51형	전용59형	전용74형	전용84형	비 고																								
세대수	217세대	41세대	123세대	37세대	16세대	-																								
공급면적(㎡)	19,114.16㎡	72.58	84.99	102.97	117.17	≥ 19,113.99㎡																								
용적률		25.925%				≥ 25.925%																								

※ 소형(국민)임대주택 규모·세대수 등은 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변경될 수 있음

9. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	
환경 보전	• 현재 지형을 최대한 고려 실시계획 수립시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부유출, 내부유입을 최소화 • 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보 • 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 • 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화	
재난 방지	화재	• 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리
	수해	• 자연토양유지 및 소공원의 조성을 통한 녹지조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수 포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제
	지진	• 내진설계를 통해 건축물의 내구성을 강화 • 비상시를 대비해 응급처치 및 대처요령, 대피소 위치 등 사전교육 의무화

나. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연 환경	생태면적률	30%	• 생태면적률 30%이상으로 계획	• 자연지반녹지, 수공간, 인공지반녹지, 부분포장, 틈새포장
	녹지네트워크	녹지평가지표 1	• 녹지평가지표 1 • 녹지면적 1, 녹지모양 III, 내부연결성 1, 외부연결성 II	• 조경 및 녹지계획에 반영함
	지형변동	절성토비율 20%미만	• 옹벽설치 안함	• 지형에 순응한 계획 수립
		지형변동 비율 30%미만	• 6m이상의 절,성토고 발생 안함	• 지형에 순응한 계획 수립
	비오톱	5등급	• 비오톱유형평가 5등급	• 녹지공간의 최대 확보로 도시생태기 능 복원 및 강화
생활 환경	일조	연속 2시간 확보	• 정북방향으로 공동주택 입지	• 수인한도 만족하도록 건물배치 및 층수조절
	바람 및 미기후	바람길 확보	• 주풍향 WNW(서북서풍)	• 풍향을 고려한 건축물 배치로 바람 차단 최소화
	에너지	에너지절약계획 수립	• 향후 에너지사용량 추정 • 에너지원 변경가능여부조사	• 에너지절약형 설비기기 도입
		신재생에너지사용	• 초기투자비용이 과하여 적용하지 않음	-
	경관	Skyline보전	• 주변시설물과의 조화	• 건물배치, 높이설정에 반영
		조망권 확보	• 주변 주거지역의 조망권 보호 필요	• 정확한 조망점 설정과 시뮬레이션을 통해 조망권 보호
		가로녹시율 35%	• 녹시율 35%이상 확보계획	• 조경계획을 통한 녹지공간 확보
	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	• 주변에 휴식·여가공간 부족 • 당해 대상지에 조성 필요	• 오픈스페이스를 확보하여 휴식·여가공간으로 활용
기타	보행친화공간	보행자전용도로 계획수립	• 내부 차량통행 최소화로 보행 안전 도모 • 부대복리시설 및 휴게공간과 연계한 보행공간 확보	• 별도 보행자전용도로 미설치 • 부대복리시설 및 주동접근성을 고려한 보행 동선 확보
	대기질		• 비산먼지발생에 의한 영향 • 난방 및 이용차량에 따른 배기가스 발생	• 방진망 설치, 공사장 살수계획 • 사업지구내 녹지공간 조성계획으로 영향 최소화
	물순환(수질)		• 운영시 오수발생	• 기존 시 하수관로에 연계처리
	폐기물		• 운영시 생활분뇨폐기물 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화
	소음 및 진동		• 공사시 투입장비에 의한 소음발생	• 가설방음판넬 설치

10. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
신설	주택재건축	구역지정(변경) 고시가 있는 날로부터 4년 이내	방배15 주택재건축 정비사업조합	현황 : 1,619세대 계획 : 1,688세대 증) 69세대	

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
- 대상지 남서측으로 이수초등학교 입지 - 대상지 동측으로 이수중학교 입지	「도시 및 주거환경정비법」 제52조에 의거 정비구역으로 부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우, 사업시행계획서 작성 시 교육환경 보호에 관한 계획을 수립하여야 함 - 대상지는 남서측에 8m 도로를 경계로 이수초등학교와 접하고 있으며, 동측에 도구머리공원을 사이에 두고 이수중학교와 인접함 - 추후 사업시행 인가시 교육환경 보호에 관한 계획을 수립하고 교육지원청과 협의하여, 안전하고 쾌적한 교육환경이 조성되도록 하고, 공사시에는 소음 및 진동, 먼지 등을 최소화하여 교육환경에 지장이 없도록 하겠음	

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구 분	안전 및 범죄예방에 관한 계획	비고
단지 경계부	담장 - 자연스러운 감시 효과 및 영역성 강화, 진입 통제 등을 위해 투시형 담장 설치 - 단지 경계부 담장 주변 식재 수목은 시선 연결 및 은폐공간 제거를 위해 관목은 1m 이내, 교목은 지하고 2m 이상 되는 수목 선정 권장 - 울타리형 담장 설치시 잎이 치밀한 수종, 사계절 수종으로 밀식하고 수고 1.5m 이상으로 계획하여 통과하거나 넘어오기 어렵도록 식재 - 담장 주변에 경비실과 인접주동에서 감시가 되는지 확인, CCTV 설치 권장	
	단지 출입구 - 단지 출입구는 경계임과 동시에 통과 관문으로 체계적인 관리와 통제가 필요 - 단지 출입구는 사적 공간과 공적 공간이 명확히 구분되도록 문주 등을 설치하고 포장재료를 차별화하여 영역성을 강화 - 차량이 통행하는 출입구는 차단기를 설치하여 차량의 출입을 관리 통제 · 관리 - 단지 출입구 주변 자연감시 활성화를 위해 휴게 · 운동시설 등 주민이용시설 배치 권장 - 단지 출입구의 조명은 출입구와 주변에 연속적으로 설치	
단지 지상부	경비실 - 단지 내부를 고루 감시할 수 있고 가급적 많은 주동을 감시할 수 있는 시각적 접근성이 좋은 곳에 설치, 특히 단지 출입구 및 어린이놀이터 주변 등에 설치 - 경비실 주변 조경은 자연적 감시가 가능하도록 낮은 관목위주로 식재하고 외부 조망시야가 차단되지 않도록 함 - 경비실에는 CCTV 모니터, 다른 경비실이나 경찰서, 경비업체, 단위세대와 연락이 가능한 방법 시스템을 구축	
	보행로 - 보행로는 각 주동이나 외부공간에서 잘 보일 수 있도록 가로등과 수목조명을 설치하고 야간 보행을 위한 보안등, 블라드 등을 설치 - 항상 전방시야를 확보할 수 있도록 직선 · 완만한 곡선형으로 계획, 급격한 방향전환이 없게 하며, 사각지대가 발생할 수 있는 경우 볼록거울을 설치 - 차도, 보행로, 주동 진입부 등 공적공간에서 사적공간으로 전이되는 곳에는 공간의 변화가 인지되도록 바닥패턴 변화 권장	
	어린이 놀이터 - 어린이놀이터는 사람 통행이 많은 장소 · 주동 출입구 주변 또는 각 단위세대 창문과 경비실에서 모두 볼 수 있는 단지의 중심이 되는 곳에 배치 - 놀이터 주변 조경 식재는 주변과의 시선연결을 위해 지하고 높이를 2m 이상 확보하고 수관이 무성한 수종보다는 침엽수 계열 식재를 권장 - 놀이터에는 어린이들이 자주 이용할 수 있는 다양한 시설을 배치하고 인접해서 보호자가 쉬면서 감시하고 이웃간 교류를 증진시킬 수 있는 시설을 함께 계획 - 어린이놀이터 전 범위를 감시할 수 있는 방범용 CCTV를 설치하고 24시간 감시되고 있음을 공지하는 안내 표지판을 설치	
	휴게 및 운동공간 - 휴게 및 운동공간은 경비실이나 인접 주동에서 감시가 용이한 개방된 공간에 배치, 단지 내 주보행로와 연계시켜 자연적 감시가 용이하도록 계획 - 다목적 운동시설 등의 펜스가 필요한 운동시설의 펜스는 투시형 구조로 계획 - 휴게시설은 보행동선과 연계 배치, 야간이용을 위해 충분한 직접 조명을 설치하고 외부공간에 설치된 CCTV의 감시 범위에 배치 - 운동시설 · 휴게시설의 활용성을 높이고 자연스러운 주변 감시능력 증진을 위해 놀이터와 연계 배치 또는 단지 출입구에 인접 배치 권장	
	조경공간 - 단지내 조경은 자연적 감시가 가능하고 영역성 증진에 기여할 수 있도록 계획 - 주동에 인접 식재되는 수목은 단위세대로 침입할 수 없도록 이격거리를 확보 - 보행로 주변 조경 식재는 시선확보를 위해 보행로와 인접한 곳에는 관목류, 뒤로 갈수록 높이가 높은 교목류를 식재 - 단지내 조경수목은 일정한 간격을 유지하고 보행자 및 주동내부 시선연결을 방해하지 않도록 관리	

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정조서

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			구성비(%)	비 고
			기정	변경	변경후		
신규	방배15 주택재건축 지구단위계획구역	서초구 청두곶8길 16-9 일대	-	증) 84,934	84,934	100.0	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			비율(%)	비 고
	기정	변경	변경후		
합 계	84,934	-	84,934	100.0	방배15 정비사업에 따른 공동주택 건립을 위하여 제1종일반주거지역 일부 및 제2종일반주거지역(7층이하)를 제2종일반주거지역으로 상향
제1종일반주거지역	31,329	감) 23,822	7,507	8.8	
제2종일반주거지역(7층)	43,079	감) 43,079	-	-	
제2종일반주거지역	10,526	증) 66,901	77,427	91.2	

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경) 조서

결정 구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경유지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	3	1	12~15	집산 도로	400	방배동 954-21	방배동 430-3	일반 도로	-	서고2006-244 (2006.07.13)	대상지 북측 (청두곶길), 대상지내 3m 확폭
변경	중로	3	1	15	집산 도로	400 (112)	방배동 954-21	방배동 430-3	일반 도로	-	서고2006-244 (2006.07.13.)	
신설	중로	3	가	12	국지 도로	586	청두곶길 66	청두곶길 10	일반 도로	-		대상지 서측 (청두곶길)
신설	소로	2	가	8	국지 도로	227	청두곶길 10	도구로1길 39	일반 도로	-		대상지 남측 (도구로1길)
기정	소로	3	①	6~8	-	121	도구로 63	도구로9길 11-4	일반 도로	-	1981.01.22	대상지 북동측 (도구로9길)
변경	소로	1	가	10	국지 도로	31	도구로 63	도구로7길 9	일반 도로	-	1981.01.22	

<표계속>

결정 구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경유지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
폐지	소로	3	②	6	-	376	도구로9길 32	청두꽃8길 36-1	일반 도로	-	1984.11.30	
폐지	소로	3	③	6	-	336	청두꽃10길 1	청두꽃6길 19	일반 도로	-	1984.11.30	
폐지	소로	3	④	6	-	150	청두꽃2길 10	도구로1길 60	일반 도로	-	1984.11.30	
폐지	소로	3	⑤	4	-	96	청두꽃길 74-3	서초대로4길 70	일반 도로	-	1981.01.22	
폐지	소로	3	⑥	4	-	108	청두꽃길 64-1	도구로9길 18	일반 도로	-	1984.11.30	
폐지	소로	3	⑦	4	-	60	청두꽃8길 46	청두꽃8길 42-12	일반 도로	-	1984.11.30	
폐지	소로	3	⑧	4	-	144	청두꽃12길 1	청두꽃8길 39	일반 도로	-	1984.11.30	
폐지	소로	3	⑨	4	-	34	청두꽃8길 36-1	청두꽃8길 36-9	일반 도로	-	1984.11.30	
폐지	소로	3	⑩	4	-	55	청두꽃8길 13-9	청두꽃8길 17	일반 도로	-	1984.11.30	
폐지	소로	3	⑪	4	-	40	청두꽃8길 18	청두꽃8길 16-7	일반 도로	-	1984.11.30	
폐지	소로	3	⑫	4	-	23	청두꽃2길 22	효령로5길 26-16	일반 도로	-	1984.11.30	
폐지	소로	3	⑬	4	-	26	효령로5길 19	효령로5길 19-3	일반 도로	-	1984.11.30	

※ ()는 구역내 연장임

※ 도로번호는 임시번호임

◦ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
중로 3-1	중로 3-1	▶ 폭원 확장 - B=12~15m → 15m - 대상지 내부 3m 확폭	• 방배15구역 주변 차량통행 개선을 위한 도로 폭원확장
소로 3-①	소로 1-가	▶ 폭원 및 연장 변경 - B=6~8m → 10m - L=121m → 31m	• 방배15구역 진입도로 및 기존 주택지 접근도로 개선을 위한 도로 확폭 및 선형 조정
-	중로 3-가	▶ 도로 신설 - B=12m, L=586m	• 방배15 재건축정비사업에 따른 기존 도로 확폭 및 신설
-	소로 2-가	▶ 도로 신설 - B=8m, L=227m	• 방배15 재건축정비사업에 따른 기존 도로 확폭 및 신설
소로 3-②	-	▶ 도로 폐지	• 방배15 재건축정비사업에 따른 도로 폐지
소로 3-③	-	▶ 도로 폐지	• 방배15 재건축정비사업에 따른 도로 폐지
소로 3-④	-	▶ 도로 폐지	• 방배15 재건축정비사업에 따른 도로 폐지
소로 3-⑤	-	▶ 도로 폐지	• 방배15 재건축정비사업에 따른 도로 폐지
소로 3-⑥	-	▶ 도로 폐지	• 방배15 재건축정비사업에 따른 도로 폐지
소로 3-⑦	-	▶ 도로 폐지	• 방배15 재건축정비사업에 따른 도로 폐지
소로 3-⑧	-	▶ 도로 폐지	• 방배15 재건축정비사업에 따른 도로 폐지
소로 3-⑨	-	▶ 도로 폐지	• 방배15 재건축정비사업에 따른 도로 폐지
소로 3-⑩	-	▶ 도로 폐지	• 방배15 재건축정비사업에 따른 도로 폐지
소로 3-⑪	-	▶ 도로 폐지	• 방배15 재건축정비사업에 따른 도로 폐지
소로 3-⑫	-	▶ 도로 폐지	• 방배15 재건축정비사업에 따른 도로 폐지
소로 3-⑬	-	▶ 도로 폐지	• 방배15 재건축정비사업에 따른 도로 폐지

2) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일
					기정	변경	변경후	
변경	-	도구머리 근린공원	근린공원	도구로3길 47 일대	69,578.4	증) 337	69,915.4 (337.0)	건고1997-72 (1977.07.09.)
신설	1	문화공원	문화공원	청두곶8길 3 일대		증) 4,763	4,763.0	-

※ ()는 구역내 면적임

◦ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	공 원 명	변경내용	변경사유
-	도구머리 근린공원	▶ 공원 면적 변경 - A=69,578.4㎡ → 69,915.4㎡ (증 337.0㎡)	• 시설 정형화 및 공원내 어린이집 마당광장 등 조성을 위한 도구머리공원 선형 조정
1	문화공원	▶ 공원 신설 - A= 4,763.0㎡	• 도구머리근린공원과 연계한 녹지축경관축 형성을 위한 문화공원 신설

3) 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치		면적 (㎡)			최초 결정일
				기정	변경	기정	변경	변경후	
변경	1	공공청사	복합청사	청두곶길 36	도구로1길 54 일대	889.1	증) 1,110.9	2,000.0	서고2013-37 (2013.04.04.)

◦ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시 설 명	변경내용	변경사유
1	공공청사	▶ 공공청사 위치 및 면적 변경 - 위치 : 청두곶길 36 → 도구로1길 54 일대 - A=889.1㎡ → 2,000.0㎡ (증 1,110.9㎡)	• 방배15 재건축정비사업에 따른 방배2동 주민센터 위치 변경 및 복합청사 신설

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구분	가 구	면적(㎡)	획 지			비 고
			명칭	위 치	면적(㎡)	
신설	방배15 주택재건축 정비구역	84,934.0	1	청두곶8길 16-9 일대	73,728	공동주택용지
			2	도구로1길 60 일대	740	종교용지
			3	도구로1길 54 일대	2,000	공공청사

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분	명 칭	용 도	비 고
신설	허용용도	획지1 (공동주택용지) 「건축법시행령」 별표1 제2호 공동주택 (다세대주택, 기숙사 제외) 및 「주택법」에 의한 부대시설, 복리시설 획지2 (종교용지) 「건축법시행령」 별표1 제4호 제2종근린생활시설 중 종교집회장, 제6호 종교시설 (봉안당 제외) 「건축법시행령」 별표1 제11호 노유자시설 획지3 (공공청사) 「건축법시행령」 별표1 제3호 제1종 근린생활시설 중 바목 공공업무시설, 제4호 제2종 근린생활시설 중 하목 일반업무시설, 제14호 업무시설 (오피스텔 제외) 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제95조에 의한 공공청사의 부대시설 및 편익시설	허용용도는 정비계획에서 정한 주용도

2) 건축물 개발밀도 (건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구 분	명 칭	용도지역	건폐율	비 고
신설	획지1 (공동주택용지)	제2종일반주거지역	60% 이하	
	획지2 (종교용지)	제2종일반주거지역	60% 이하	
	획지3 (공공청사)	제1종일반주거지역	60% 이하	

나) 용적률 계획

구 분	명 칭	용적률				비 고
		기준	허용	상한		
				상한	법정상한	
신설	획지1 (공동주택용지)	174.39%	179.39%	188.15%	240% 이하	관련법령에 따름
	획지2 (종교용지)	200% 이하				
	획지3 (공공청사)	150% 이하				

※ 공동주택 기준용적률은 계획 획지의 현황 용도지역별 용적률을 가중 평균하여 산정

◦ 허용용적률 인센티브 사항

구 분	명 칭	인센티브	비 고
		세입자 손실보상 인센티브	
신설	획지1 (공동주택용지)	5%	

※ 세입자 손실보상 인센티브는 향후 관리처분계획 수립시 정확한 인센티브 산정 후 정산

◦ 상한용적률 완화 사항

구 분	명 칭	용적률 완화		비 고
		공공시설 제공	소형(국민)주택 건설	
신설	획지1 (공동주택용지)	8.76%	51.85%	총 60.61%

다) 높이 계획

구 분	명 칭	용도지역	높이기준	비 고
신설	획지1 (공동주택용지)	제2종일반주거지역	25층 이하	서울시 스카이라인 관리원칙 등 상위계획 및 관련법령 준수
	획지2 (종교용지)	제2종일반주거지역	-	관련법령에 따름
	획지3 (공공청사)	제1종일반주거지역	-	

다. 건축물 건축선에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용	비 고
건축한계선	도로변, 구역외 획지 인접부	• 대지경계선으로부터 3m 후퇴	도면참고

라. 경 관 계 획

1) 건축물의 배치에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
건축물의 방향성	획지1 (공동주택용지)	• 특별건축구역 지정을 통한 개발계획으로 공공성 회복과 도시경관 창출 • 쾌적한 주거단지 조성을 위해 채광 및, 통풍, 조망을 고려하여 배치 • 공동주택 단지 내 중앙부는 고층 주거동 배치로 오픈스페이스 조성 및 공원 변 통경축 확보, 경계부는 저층주거지를 고려한 중층 주거동 배치로 - 주변 주거지 및 공원과 조화로운 스카이라인 형성되도록 배치 · 높이계획 수립 • 서측 12m도로(청두꽃길)변 주거동은 인접한 저층주거지, 가로조망 등을 고려하여 가로변 이격배치
건축물 진출입구	획지1 (공동주택용지)	• 원활한 차량 진출입 및 보행친화적 단지 조성을 위하여 차량 출입구는 서측 12m 도로변 2개소, 동측 10m도로(도구로)변 1개소 계획

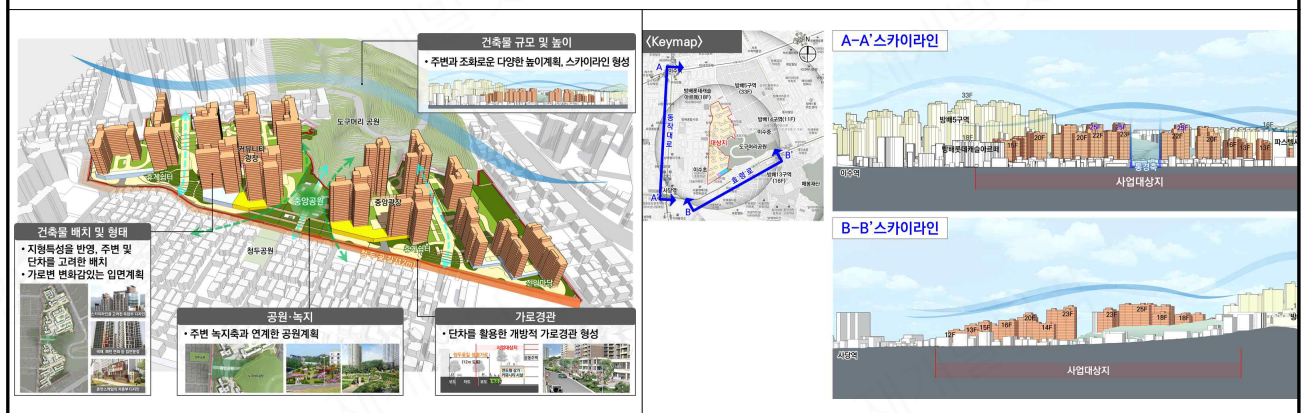
2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
건축물 외부형태	획지1 (공동주택용지)	• 다양한 유형의 주동타입 도입 권장 • 변화감 있고 다양한 경관형성을 위해 주거동은 고층부, 중층부, 저층부로 구분, 재질,색채, 입면디자인 등의 요소를 적용하여 조화로운 입면변화를 계획
	획지2,3 (종교용지, 공공청사)	• 외벽 재료 및 색상은 건축물 전면과 측·후면이 동일하거나 조화를 이루도록 계획, 주변 건축물과도 조화를 유지 • 공공청사는 입면 디자인 및 재료활용을 통해 개방적 이미지 유도 • 종교시설 첨탑에는 네온, 백열등류의 설치를 금지, 옥상에 설치되는 조명시설은 인근 주민에게 피해를 주지 않도록 눈부심 없는 간접조명방식 사용 권장
저층부 외관	획지1 (공동주택용지)	• 공동주택 주동 저층부는 저채도 색상, 자연소재 마감 등으로 보행자에게 안정감을 부여하도록 계획 • 서측 12m도로변 저층부 근린생활시설, 공동이용시설 등 설치시 연속적 가로경관이 형성될 수 있도록 인접한 건축물과 높이 · 입면이 연속되도록 계획
재료 및 색채	-	• 인접한 자연경관과 주변 주거지역과 조화를 고려, 편안하고 쾌적한 주거환경 이미지를 연출하는 색채 구상 • 주거동 입면변화 기법 도입시 강한 색채대비는 지양, 진입부나 주요 조망지점은 보조색 또는 강조색을 달리하여 차별화 권장 • 서측 12m도로변 저층부는 투명한 재료 사용 권장, 연속적 · 개방적 이미지 확보
진입구 처리	-	• 주요 진출입부는 인지성이 확보되도록 색채계획, 조명시설, 문주 등의 설치를 고려하여 계획 • 보행자 이동량이 많은 건축물 주출입구 접근로는 단차가 없거나 경사로를 설치, 경사면은 미끄럼을 방지하는 재료 및 형태로 계획

3) 경 관 에 관 한 계 획

구 분	적용위치	계획내용
개방감	-	- 구역 중앙부 문화공원 조성, 청두공원 - 도구머리공원으로 연결되는 녹지축 · 보행동선 확보, 공원과 연계한 단지내 오픈스페이스 확보 - 서측 12m도로변 주거동 이격배치로 저층부 개방감있는 가로경관 확보, 근린생활시설, 공동이용시설 등과 연계한 쉼터, 진입마당 조성으로 지역에 열린공간 제공
조명계획	-	- 주요 진입부에는 인식을 고려한 조명시설 설치, 가로변 점포 조명을 활용한 활동적 야간가로경관 연출 및 안전성 확보 - 주동 번호표시 및 부대복리시설 옥외광고물은 백라이트 방식의 조명설치 권장, 주동 벽면의 과도한 조명시설 제한 - 공공보행통로, 오픈스페이스 등 주요 보행공간에는 조명시설 설치로 안전성 확보 - 공원 · 녹지공간은 생태환경광공해 방지를 고려한 조명시설 설치, 안전을 고려한 적절한 조도 확보
스카이라인	-	중앙부 공원 주변 고층 주거동 배치로 오픈스페이스 조성 및 공원 변 통경축 확보, 경계부는 저층주거지를 고려한 중층 주거동 배치로 주변 주거지 및 공원과 조화로운 스카이라인 형성되도록 배치 · 높이계획 수립

도시계획위원회 의견을 반영한 경관계획



마. 기타 사항에 관한 결정조서

1) 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계획내용
공공보행통로	대상지 동서측, 도면에 표기	• 대상지 동서측의 공공보행통로 3개소 계획 (폭원 6~8m) • 단지 및 주변 여건을 고려하여 직선형, 굴곡형, 다선형 등의 형태로 조정 할 수 있으며 부득이하게 필로티형으로 조성시 유효높이 6m 이상 확보 권장

2) 환경 관리 계획

검토항목		목표기준	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연 환경	생태면적률	30%	• 생태면적률 30%이상으로 계획	• 자연지반녹지, 수공간, 인공지반녹지, 부분포장, 틈새포장
	녹지네트워크	녹지평가지표1	• 녹지평가지표 1 • 녹지면적 1, 녹지모양 III, 내부연결성 1, 외부연결성 II	• 조정 및 녹지계획에 반영함
	지형변동	절성토비율 20%미만	• 옹벽설치 안함	• 지형에 순응한 계획 수립
		지형변동 비율 30%미만	• 6m이상의 절,성토고 발생 안함	• 지형에 순응한 계획 수립
	비오톱	5등급	• 비오톱유형평가 5등급	• 녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화
생활 환경	일조	연속 2시간 확보	• 정북방향으로 공동주택 입지	• 수인한도 만족하도록 건물배치 및 층수조절
	바람 및 미기후	바람길 확보	• 주풍향 WNW(서북서풍)	• 풍향을 고려한 건축물 배치로 바람 차단 최소화
	에너지	에너지절약계획 수립	• 향후 에너지사용량 추정 • 에너지원 변경가능여부조사	• 에너지절약형 설비기기 도입
		신재생에너지사용	• 초기투자비용이 과하여 적용하지 않음	-
	경관	Skyline보전	• 주변시설물과의 조화	• 건물배치, 높이설정에 반영
		조망권 확보	• 주변 주거지역의 조망권 보호 필요	• 정확한 조망점 설정과 시뮬레이션을 통해 조망권 보호
		가로녹시율 35%	• 녹시율 35%이상 확보계획	• 조경계획을 통한 녹지공간 확보
	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	• 주변에 휴식·여가공간 부족 • 당해 대상지에 조성 필요	• 오픈스페이스를 확보하여 휴식·여가공간으로 활용
기타	보행친화공간	보행자전용도로 계획수립	• 내부 차량통행 최소화로 보행 안전 도모 • 부대복리시설 및 휴게공간과 연계한 보행공간 확보	• 별도 보행자전용도로 미설치 • 부대복리시설 및 주동접근성을 고려한 보행동선 확보
	대기질		• 비산먼지발생에 의한 영향 • 난방 및 이용차량에 따른 배기가스 발생	• 방진망 설치, 공사장 살수계획 • 사업지구내 녹지공간 조성계획으로 영향 최소화
	물순환(수질)		• 운영시 오수발생	• 기존 시 하수관로에 연계처리
	폐기물		• 운영시 생활분뇨폐기물 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화
	소음 및 진동		• 공사시 투입장비에 의한 소음발생	• 가설방음판넬 설치

3) 임대주택 및 소형(국민)주택의 건설에 관한 결정조서

◦ 주택의 규모별 비율(정비계획)

건립규모	전체 세대수	비율(%)	공공임대주택					
			세대수			비율(%)		
			소계	기부채납 임대주택	소형(국민) 임대주택	전체세대수 대비	임대주택수 대비	임대주택 중 소형(국민) 임대
합 계	1,688	100.0	310	93	217	18.4	100.0	70.0
40㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-	-
40㎡초과 ~ 50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-
50㎡초과 ~ 60㎡이하	682	40.4	249	85	164	14.8	80.3	52.9
60㎡초과 ~ 85㎡이하	869	51.5	61	8	53	3.6	19.7	17.1
85㎡초과	137	8.1	-	-	-	-	-	-

※ 임대주택 및 소형(국민)주택 규모·세대수 등은 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변경될 수 있음

□ 2022년 제1차 서울특별시 도시계획위원회(2022.1.19.) 심의결과 : 수정가결

◦ 심의 조건사항 · 권고사항

▶ 조건사항

- 대상지 북동측 저층주거지 연접부 15~18층으로 계획한 주동은 향후 건축위원회 심의시 구역 내·외부 스카이라인과 조화되도록 높이를 하향 조정할 것.
- 신설 계획한 공공청사(방배2동주민센터)의 위치는 서초구청 의견 확인 후 최종 결정할 것.

▶ 권고사항

- 향후 사업추진 시, 대상지 북동측 정비구역계 외 제1종일반주거지역(정비구역 지정요건을 충족하는 노후·불량건축물 밀집지역)에 대한 구역계 편입 검토

Ⅲ. 관련도면 : 붙임 참조

1. 기본계획 결정도(기정/변경)
2. 정비구역 결정도
3. 용도지역 결정도(기정/변경)
4. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
5. 정비계획 결정도
6. 지구단위계획 결정도

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

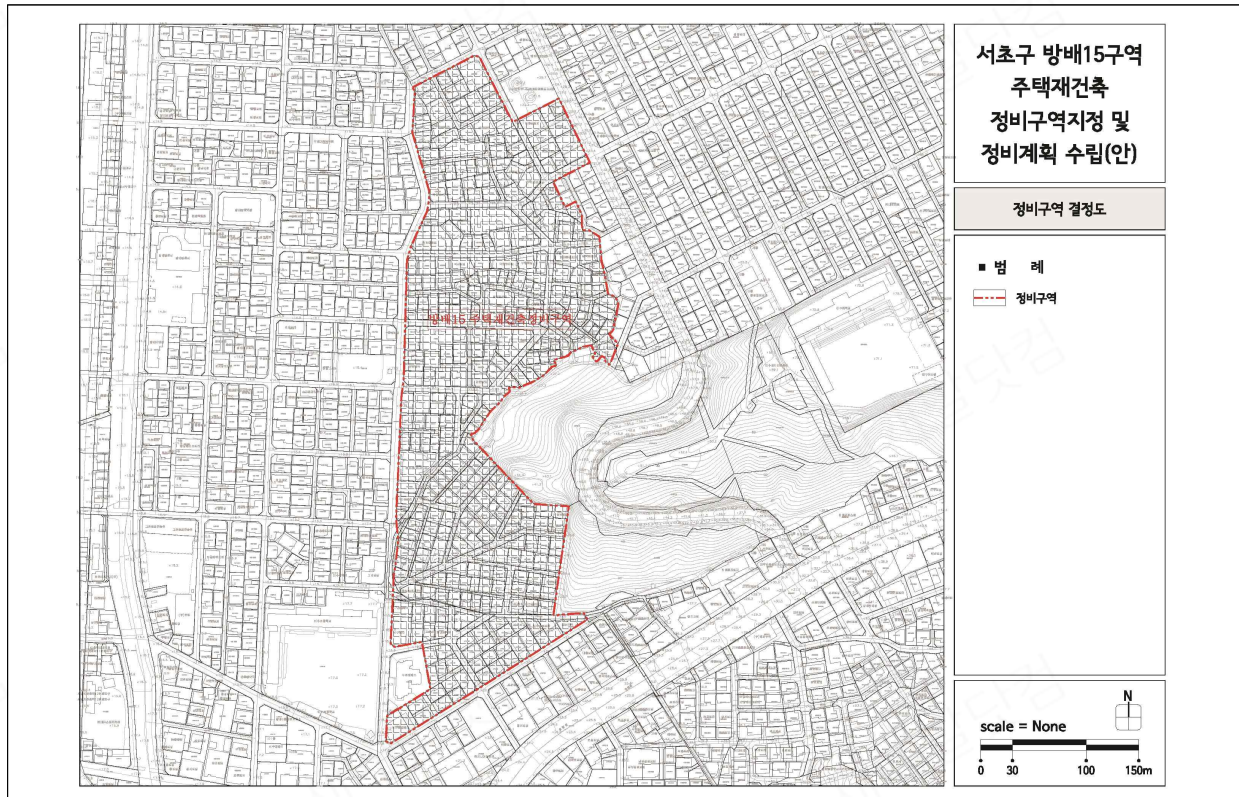
Ⅳ. 정비구역지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

V. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서초구청 주거개선과(☎ 02-2155-7305), 방배2동 주민센터(☎ 02-2155-7789)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

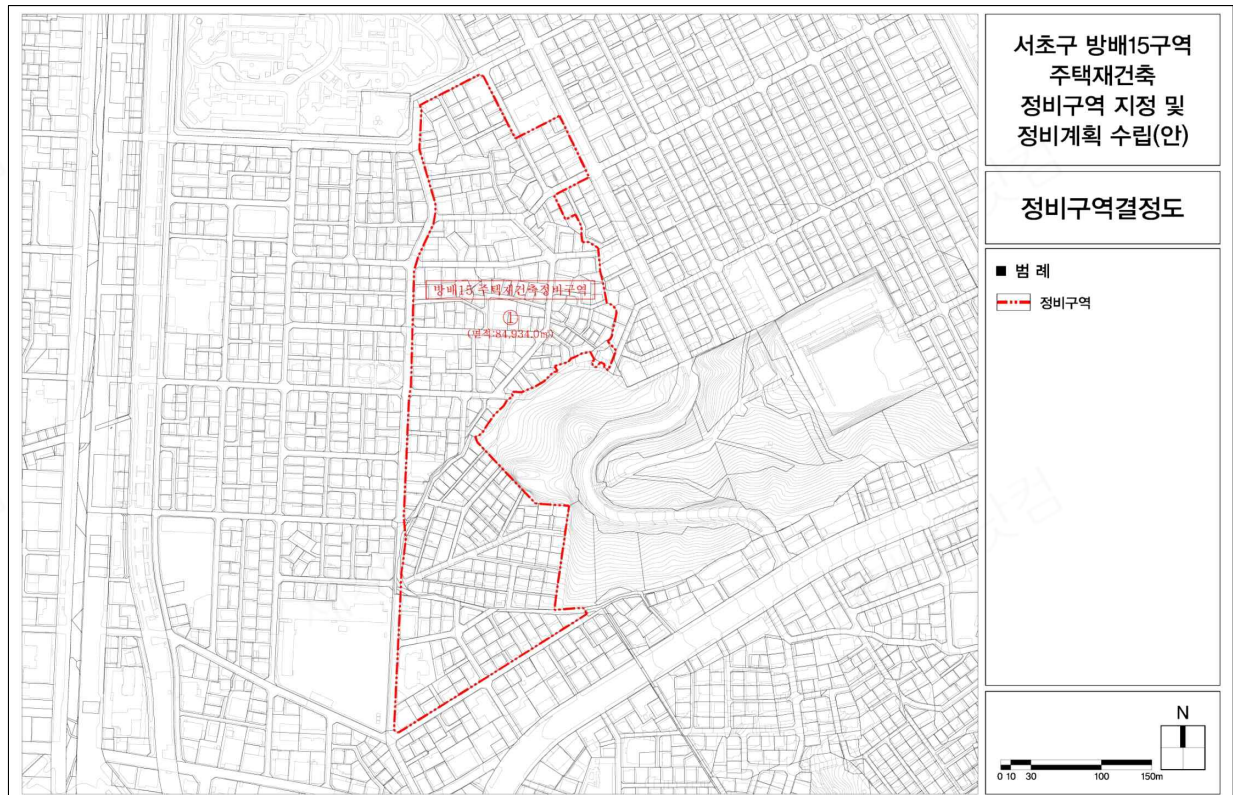
[별첨2]

◦ 정비구역 결정도

■ 당초(안)

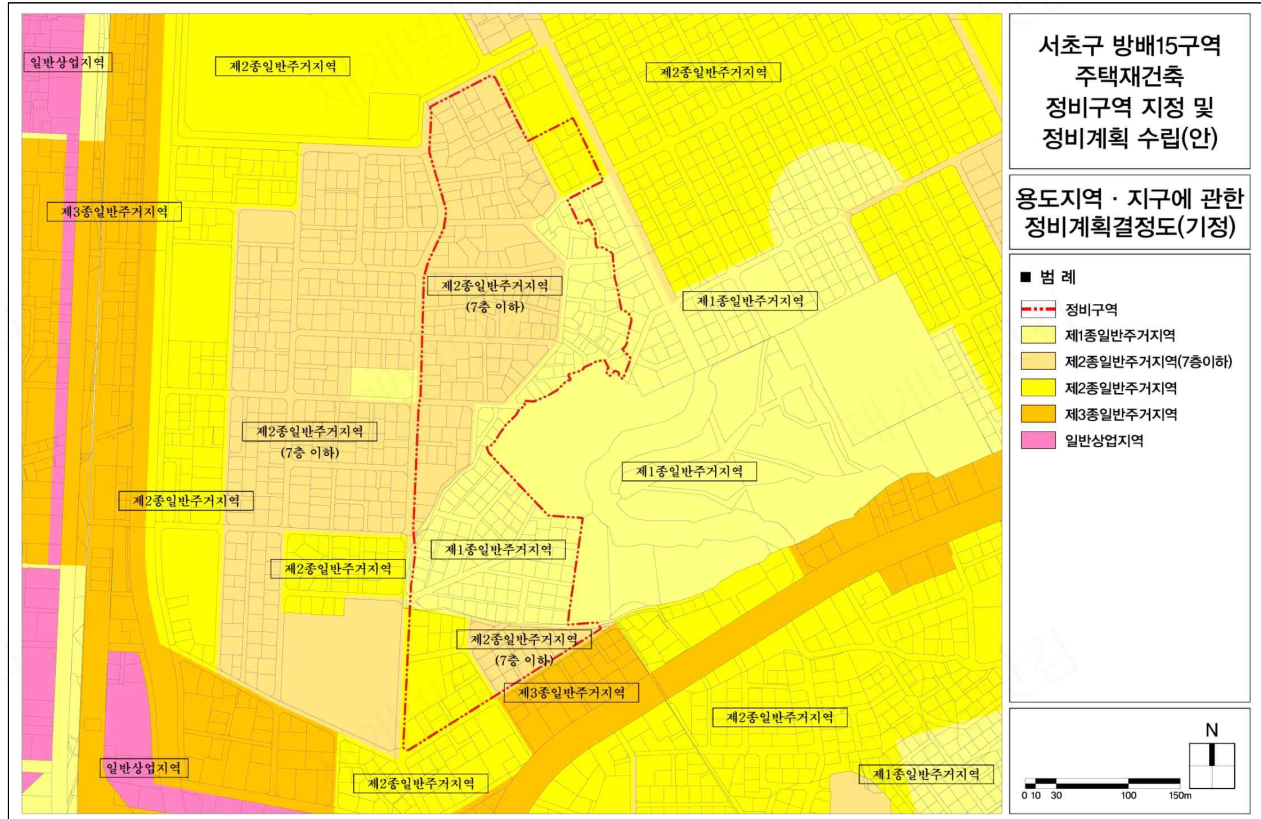


■ 변경(안)

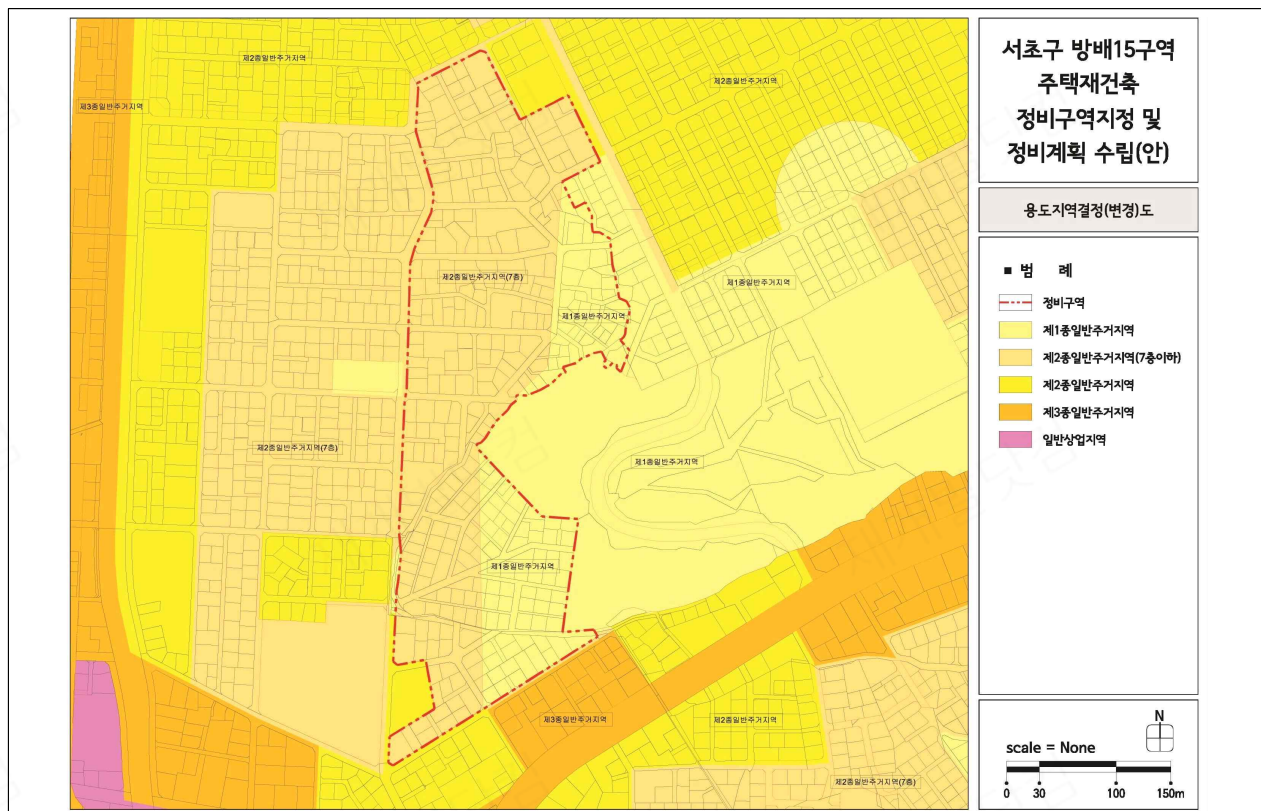


◦ 용도지역 · 지구 결정도

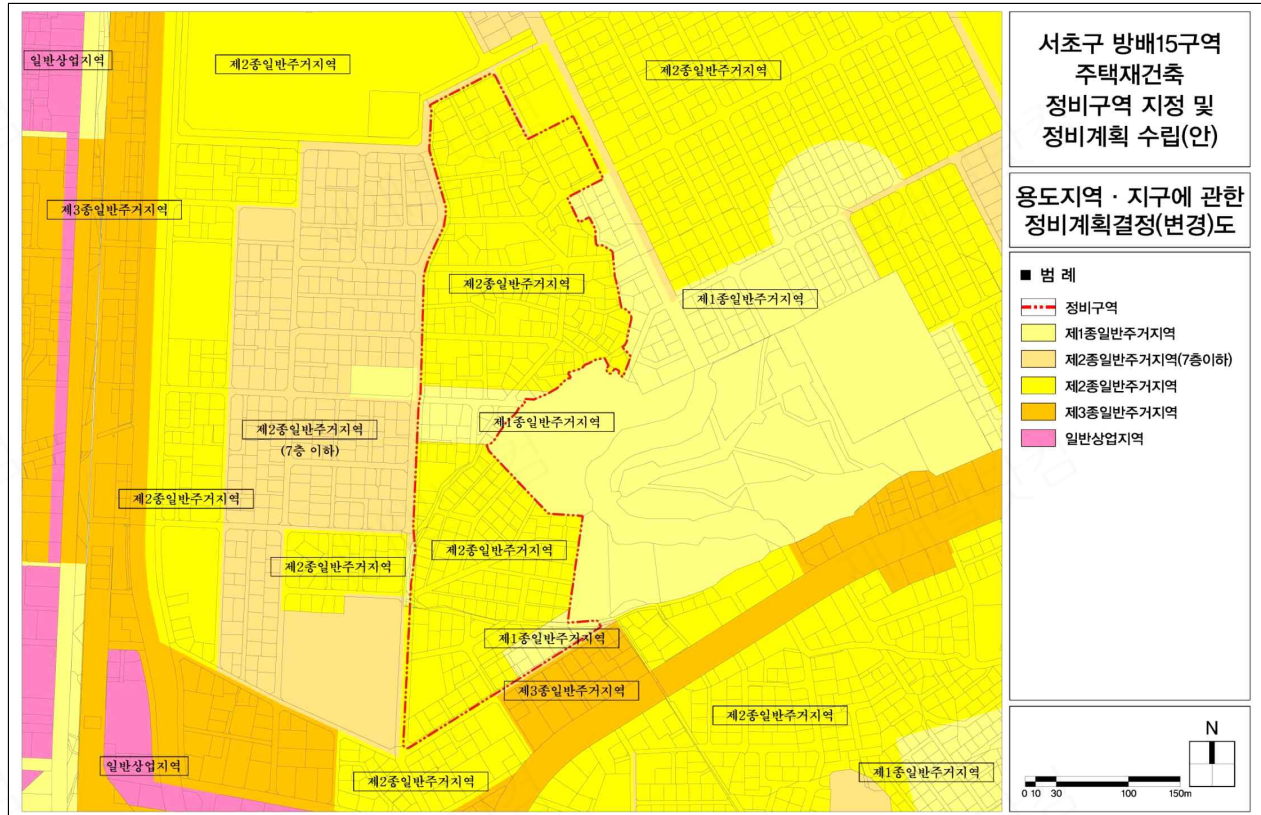
■ 기 정



■ 변 경 - 당초(안)

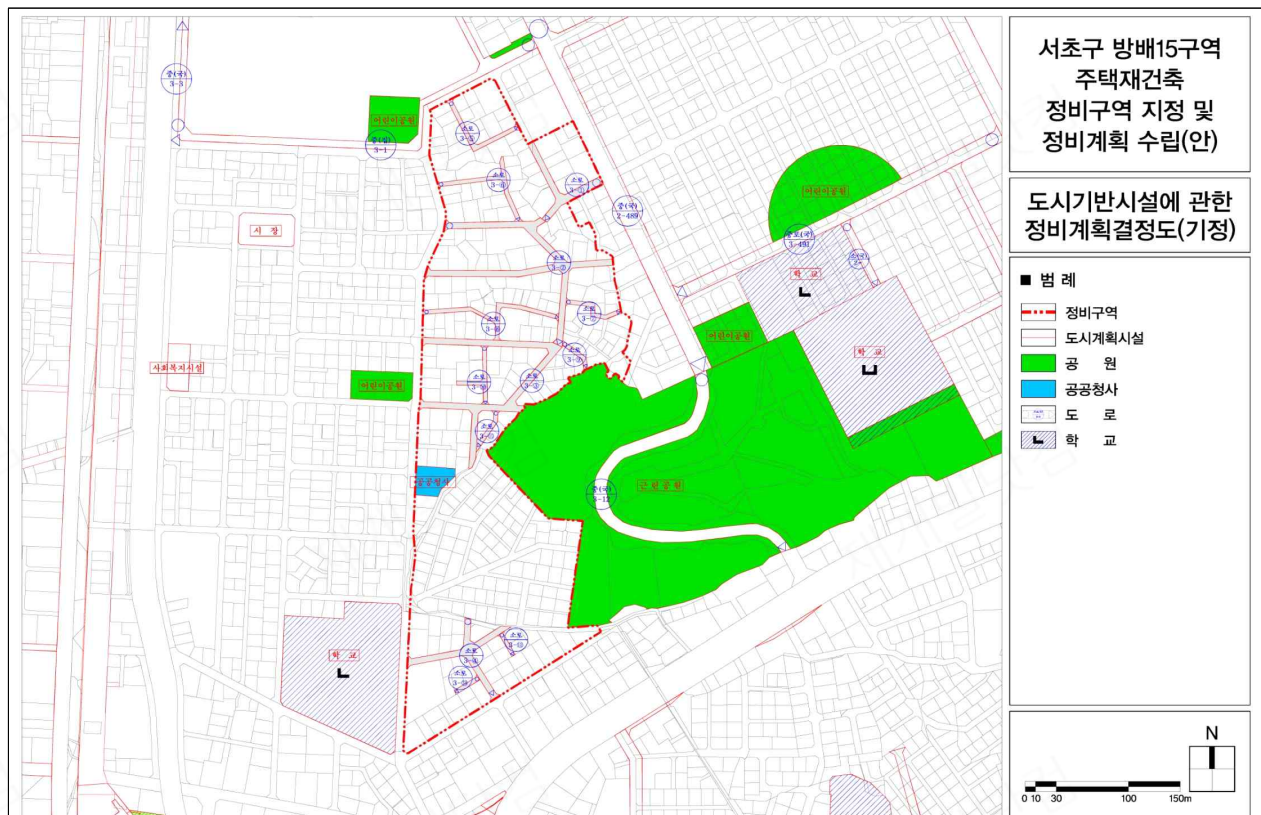


■ 변 경 - 변경(안)

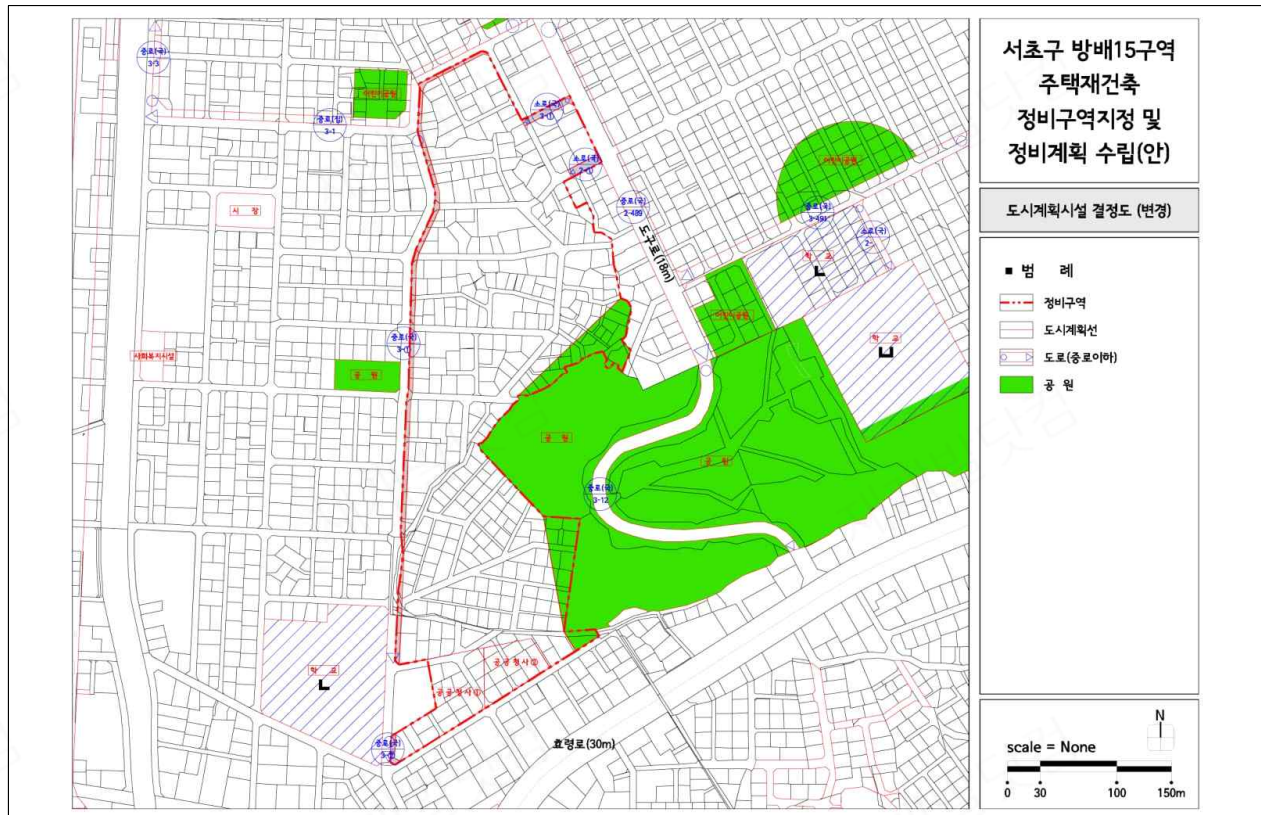


◦ 도시계획시설 결정도

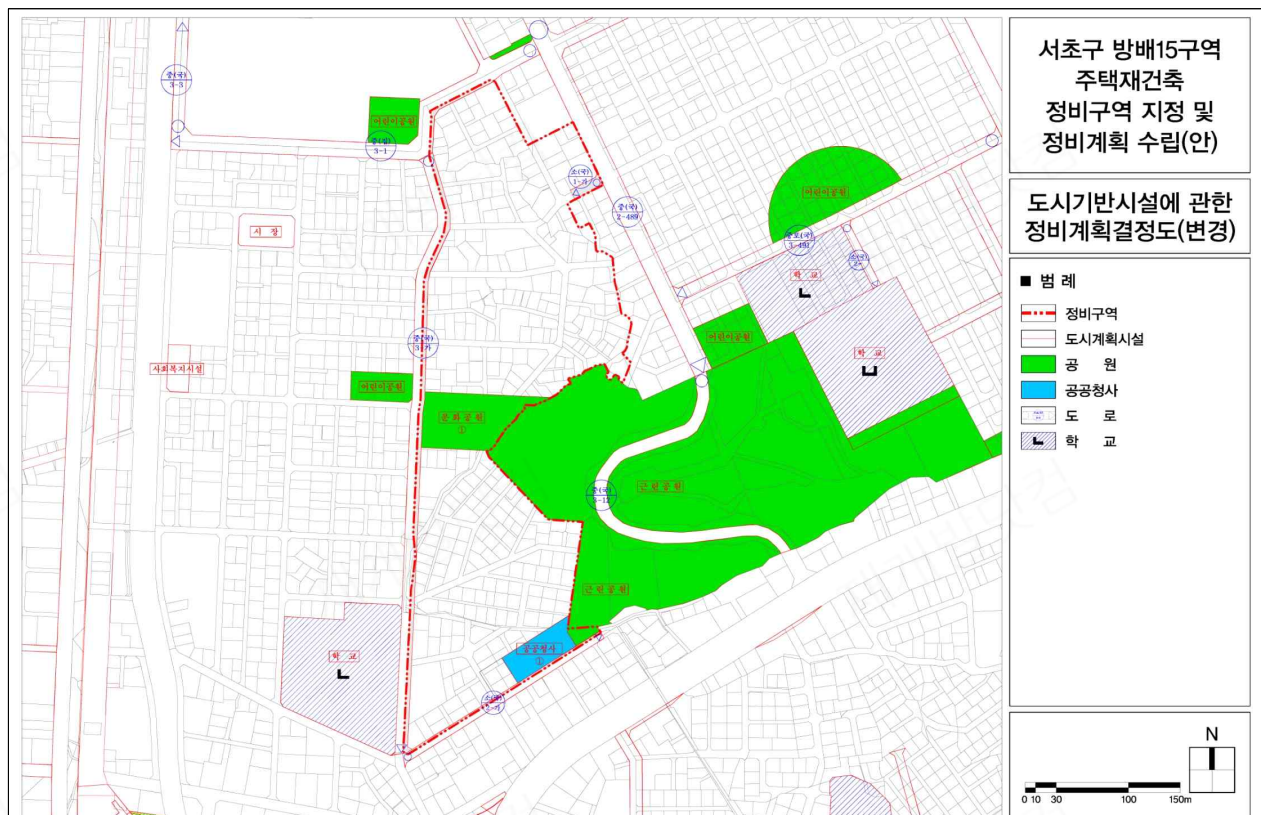
■ 기 정



■ 변 경 - 당초(안)

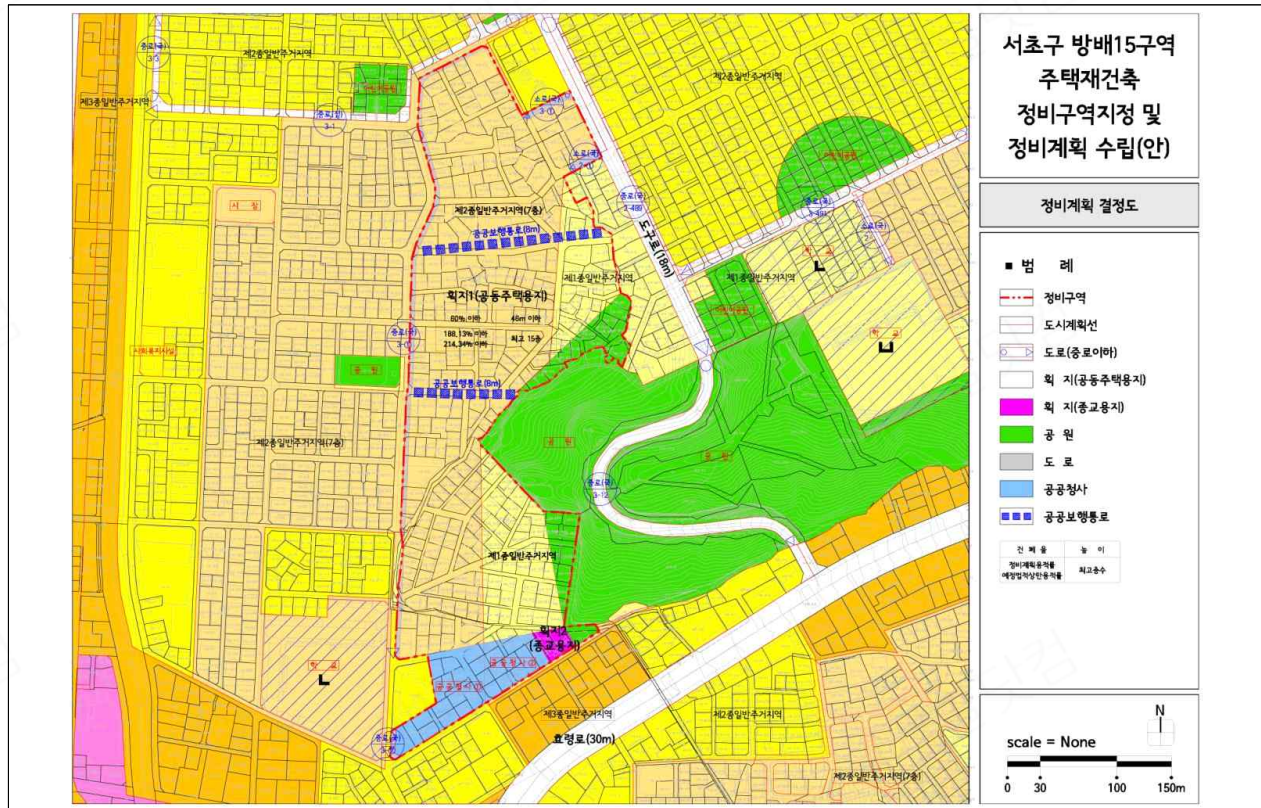


■ 변 경 - 변경(안)

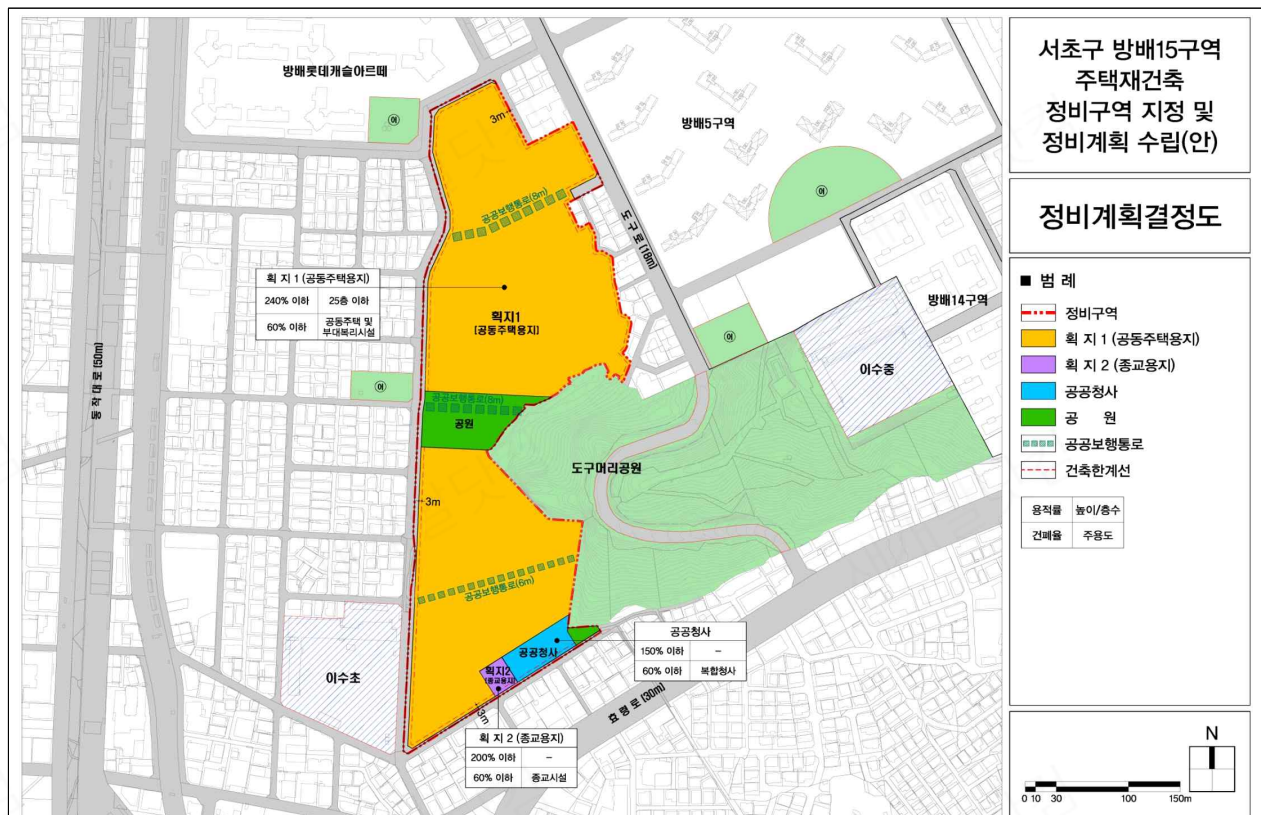


◦ 정비계획결정도

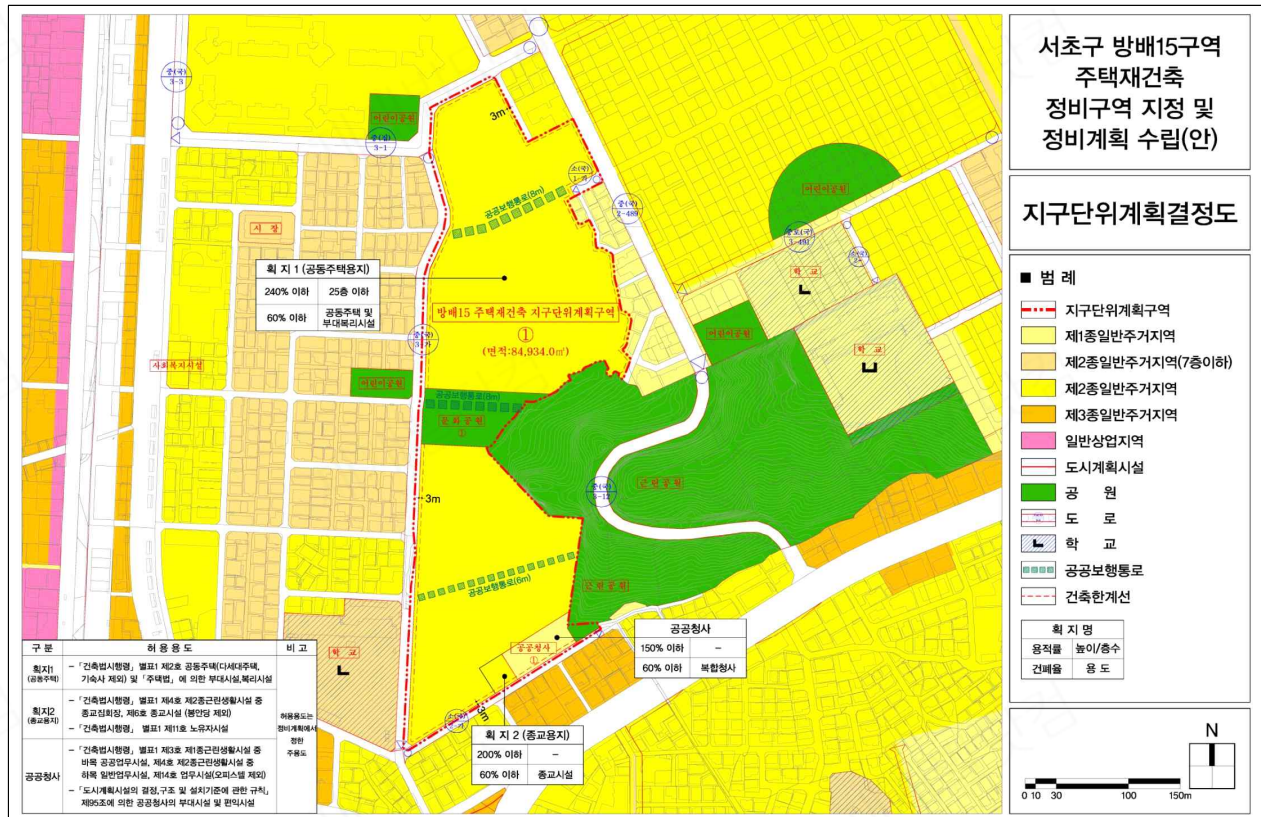
■ 변 경 - 당초(안)



■ 변 경 - 변경(안)



◦ 지구단위계획결정도



방배15 주택재건축 정비계획결정 및 정비구역지정(안) 재공람 공고에 대한 의견서

① 성 명	
② 생년월일	
③ 연 락 처	
④ 소 유 권 소 재 지	
⑤ 이의신청 내 용	
재공람공고에 대한 의견을 제출합니다. 2022년 월 일 제출자 (서명 또는 인) 서초구청장 귀하	

※ 이의신청서 및 신분증(사본) 첨부하여 직접방문(서초구청 주거개선과 재건축1팀) 또는 Fax(02-2155-7360) 송부