

◆ 서울특별시고시 제2022-404호

**방배 제14주택재건축 정비계획 결정(변경),
지구단위계획 결정 및 지형도면 고시**

서울특별시고시 제2014-257호(2014.7.10.)로 정비구역지정 및 정비계획수립되고 서울특별시 서초구고시 제2016-86호(2016.9.8.), 제2017-16호(2017.2.16.), 제2017-137호(2017.10.26.)로 변경 고시된 방배 제14주택재건축 정비구역 및 정비계획에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’) 제16조에 따라 2022년 제3차 도시계획위원회 심의(2022.03.16.)를 거쳐 정비계획을 변경 결정하고, 같은 법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2022년 10월 6일
서울특별시

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정조서 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	방배 제14 주택재건축정비사업	서초구 방배동 975-35 일대	27,482.8	-	27,482.8	

※ 본 정비구역은 도시정비법 제17조제1항 및 제84조제1항에 따라 정비사업 준공인가 고시가 있는 날(관리처분계획을 수립하는 경우 이전고시가 있을 때를 말함)의 다음날에 해당 지역은 지구단위계획으로 관리함

2. 토지이용계획 : 변경없음

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		27,482.8	-	27,482.8	100.0	
정비기반 시설 등	소계	5,077.5	-	5,077.5	18.5	
	도로	2,982.0	-	2,982.0	10.9	
	공원	2,095.5	-	2,095.5	7.6	

구분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
획지	소계	22,405.3	-	22,405.3	81.5	
	획지1	12,884.3	-	12,884.3	46.9	
	획지2	9,521.0	-	9,521.0	34.6	

3. 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기 정	변 경	변경후	
주거 지역	합 계	27,482.8	-	27,482.8	100.0
	제1종일반주거지역	5,168.4	감) 2,737.7	2,430.7	8.8
	제2종일반주거지역 (7층이하)	22,287.3	증) 2,737.7	25,025.0	91.1
	제3종일반주거지역	27.1	-	27.1	0.1

■ 용도지역(변경) 사유서

위치	용도지역		면적 (㎡)	변 경 사 유
	기정	변경		
서초구 방배동 980-5 일대	제1종일반주거지역	제2종일반주거지역 (7층 이하)	2,737.7	• 공동주택 획지내 용도지역 혼재에 따른 불합리함 해소를 위한 용도지역 상향

4. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 도로 결정조서 : 변경없음

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	1	12	국지 도로	307	방배동 976-19	방배동 979-44	일반	-	건설부공고제12호 (1972.2.18.)	-
기정	중로	3	2	12	국지 도로	96	방배동 976-13	방배동 975-21	일반	-	건설부공고제12호 (1972.2.18.)	-

나. 공원 결정조서 : 변경없음

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	공원	어린이 공원	방배동 979-44 일대	3,506.7 (2,095.5)	-	3,506.7 (2,095.5)	서고제1995-141 (1995.5.20.)	-

※()는 정비구역 내 편입되는 공원면적임

다. 주차장 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	주차장	주차장	방배동 974-44일대	-	증) 910.0	910.0	-	안산어린이공원 하부 중복결정

■ 주차장 결정 사유서

도면표시번호	시설명	결정내용	결정사유
-	주차장	주차장 신설 (A = 910.0㎡)	공원 이용자의 편의성 도모 및 주변 단독주택지 주차난 해소를 위한 공영주차장 계획

5. 공동이용시설 설치계획

시설 구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
	근린생활시설	획지	257.55	증) 342.45	600.00	
	관리사무소	"	193.38	감) 93.38	100.00	
	경비실	"	-	증) 40.0	40.0	
공동이용시설	합 계	"	1,951.84	증) 391.16	2,343.00	
	경로당	"	157.58	감) 2.58	155.0	
	어린이놀이터	"	660.50	증) 69.50	730.00	
	어린이집	"	428.88	증) 1.12	430.00	
	주민운동시설	"	99.50	감) 99.50	-	
	휘트니스/골프	"	-	증) 370.00	370.00	
	커뮤니티시설	"	169.96	증) 330.04	500.00	
	작은도서관	"	242.04	감) 84.04	158.00	

6. 기존 건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분				가구 또는 획지 구분		정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)			명칭	면적(㎡)	계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
		기정	변경	변경후								
기정	방배 제14 주택재건축 정비구역	27,482.8	-	27,482.8	획지1	12,884.3	108	-	-	108	-	-
					획지2	9,521.0						

7. 건축시설계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) 최고층수/ 평균층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				상한	예정법적상한		
기정	방배 제14 주택재건축 정비구역	27,482.8	획지1	12,884.3	서초구 방배동 975-35 일대	공동주택 및 부대복리시설	60이하	194.0 이하	206.0 이하	40m 이하 최고 12층 (평균9층)	-
변경			획지2	9,521.0				197.54 이하	229.98 이하	47m 이하 최고 15층 (평균12층)	-
			획지1	12,884.3							
			획지2	9,521.0							
변경	주택의 규모 및 규모별 건설비율		주택공급계획 : 487세대 전체 건립규모(전용면적 기준)								
			구분		세대수			비율(%)	비고		
					기정	변경	변경후				
			계		460	증 27	487	100.00			
			85㎡ 이하	60㎡이하	258	감 63	195	40.0	공공주택 41세대		
				60~85㎡이하	176	증 67	243	49.9	공공주택 11세대		
			85㎡초과		26	증 23	49	10.1			
			- 85㎡이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 60% 이상								
기정	심의완화 사항	층수완화 - 제2종일반주거지역(7층) : 7층 → 평균 9층 이하 도시정비법 제30조의3에 따른 용적률 상한 : 206%									
		층수완화 - 제2종일반주거지역(7층) : 7층 → 평균 12층 이하 도시정비법 제30조의3에 따른 용적률 상한 : 229.98%									
기정	건축물의 건축선 등에 관한 계획		3m : 가로변 경관개선 및 시각적 개방감 확보								
기정	기타사항에 관한 계획		이수중학교 교사동 후면부 공공보행통로 확보(폭원 6m 이상)								
변경			단지중앙부 공공보행통로 확보(폭원 4m 이상)								

나. 개발가능 용적률 산정

구 분		산 정 내 용				
기정	토지이용계획	계(구역면적)	택지(공동주택)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설내 국공유지	대지내 용도폐지되는 기존기반시설 국공유지
		27,482.8㎡	22,405.3㎡	5,077.5㎡	1,308.2㎡	2,593.3㎡
	공공시설부지 제공면적(순부담)	○ 순부담 면적 : 신설 정비기반시설 - 신설 정비기반시설내 국·공유지 - 대지내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지 				

구 분		산 정 내 용
		- 공공시설 등 설치비용 = 건축면적 X 건축비 - 용적률을 완화받고자 하는 부지가액 = 감정평가 금액 ○ 공공주택 토지지분 = 479.9㎡ (36.92㎡ × 13세대)
	기준용적률	○ 170%
	허용용적률	○ 176% - 우수디자인 5%, 세입자대책 1% ※ 우수디자인 항목은 5% 이내에서 건축위원회 심의를 거쳐 결정하는 것을 원칙으로 하되, 기정 허용용적률 인센티브(12%) 범위 내 “우수디자인” 항목의 인센티브 추가 완화 여부는 특별건축구역 지정을 위한 서울시 건축위원회 심의 시 논의를 통해 결정 (2022년 제3차 도시계획위원회 조건사항)
	개발가능(상한) 용적률	○ 기부채납에 따른 완화 용적률 = 허용용적률 × (1.3α(토지) + 0.7α(건축물)) $= 176.0\% \times (1.3 \times 0.0755 + 0.7 \times 0.0346) = 21.54\%$ - α(토지) = 공공시설로 제공한 면적 / 공공시설부지로 제공한 나머지 면적 $= 1,655.9\text{㎡} / 21,925.4\text{㎡} = 0.0755$ - α(건축물) = 건축물 토지환산면적 / 공공시설부지로 제공한 나머지 면적 $= 759.8\text{㎡} / 21,925.4\text{㎡} = 0.0346$ ○ 정비계획 용적률 : 197.54%
	법적상한용적률	○ 예정 법적상한용적률 : 229.98% 이하 ※ 소형주택 건설에 따른 상한용적률 완화 (건축심의에서 최종 확정)

다. 공공주택 건설에 관한 계획

1) 공공기여(기부채납) 공공주택 건설 계획

계획 기준	• 공공주택 건설 : 정비계획 용적을 완회(공공기여)를 위한 공공주택			
기부채납 공공주택 계획	• 13세대, 1,697.93㎡			
	구 분	공급면적(㎡)	계약면적(㎡)	세대수
	전용 59㎡형	84.90	130.61	13세대

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

2) 법적상한용적률에 따른 공공주택 건설 계획

구분	건립위치	부지면적 (㎡)	동수	세대수		세대규모 (전용)	연면적	검토
기정	방배동 975-35 일대	22,405.3	9동	전용60㎡ 이하	9	59.64㎡	710.46㎡	적합 (710.46㎡ > 635.19㎡)
변경				전용60㎡ 이하	28	59.90㎡	2,377.2㎡	적합 (3,634.5㎡ > 3,634.14㎡)
				전용85㎡ 이하	11	84.90㎡	1,257.3㎡	

주1) 사업시행계획 수립 시 조정될 수 있으며, 연면적은 공동주택 공급면적 기준.

주2) (기정) 기준 연면적 = 정비계획용적률에서 예정법적상한용적률로 증가된 용적률의 1/2에 해당하는 연면적
 $= 22,405.3㎡ \times 2.835\% = 635.19㎡$

(기정) 계획 연면적 = 세대당 공급면적 x 세대수 = 78.94㎡ x 9세대 = 710.46㎡

주3) (변경) 기준 연면적 = 정비계획용적률에서 예정법적상한용적률로 증가된 용적률의 1/2에 해당하는 연면적
 $= 22,405.3㎡ \times 16.22\% = 3,634.14㎡$

(변경) 계획 연면적 = 세대당 공급면적 x 세대수 = 84.9㎡ x 28세대 + 114.3㎡ x 11세대 = 3,634.5㎡

■ 재건축 소형주택 규모산정

구분	주요내용
정비계획용적률	• 197.54% 이하
예정법적상한용적률	• 229.98% 이하
용적률 차이의 50%	• (법적상한용적률 - 정비계획용적률) × 50% $= (229.98\% - 197.54\%) \times 50\% = 16.22\%$
연면적 환산	• {(법적상한용적률 - 정비계획용적률) × 50%} × 순 사업부지 면적 $= \{(229.98 - 197.54) \times 50\% \} \times 22,405.3㎡$ $= 3,634.14㎡$ 이상
재건축소형주택 확보 계획	• 연면적 $= \text{세대수} \times \text{공급면적}$ $= 28세대 \times 84.9㎡ + 11세대 \times 114.3㎡ = 3,634.5㎡ > 3,634.14㎡$

8. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계획내용
환경보전	■ 토양포장면적을 최소화하고 필요시 최대한 틈새투수포장 활용 ■ 조경계획 수립시 다층구조의 식생대를 조성하여 조류를 유인하고, 소규모 비오터를 조성하여 새로운 녹지축을 형성 ■ 단지 내 청정연료를 사용토록 계획하고 에너지 절약형 건축물 설계기법을 도입하여 장래 에너지 사용량을 절감토록 하며, 그에 따른 온실가스 및 오염물질 배출을 최소화 ■ 조경녹지 및 가로변에는 대기오염물질의 정화능력 및 적응력이 우수한 환경정화 수종을 우선 식재토록 계획 ■ 차음성능이 우수한 창호 사용 등을 통한 정온한 환경 유지 ■ 단지 내 빗물이 최대한 집수, 저장되어 강우시 빗물의 유출이 억제될 수 있도록 빗물 분담량을 적용하여 저류시설 빗물이용시설, 침투트렌치, 침투측구, 침투통, 투수포장 등 빗물관리시설 설치
재난방지	■ 사업대상지는 현재 홍수 등 재해에 대한 취약요인은 없음 ■ 홍수 등의 재해방지를 위하여 녹지의 확충, 투수성 포장 등을 계획하여 지구내 우수유출량의 최소화 ■ 사업대상지내 전면공지 등은 우수침투가 가능한 투수성 바닥포장을 사용하고, 내구성 및 유지관리가 용이한 소재를 이용 ■ 지구내 자연지반을 최대한하고 표면수 유출을 최소화하기 위해 우수침투율이 높은 투수성포장재를 사용 ■ 공사는 원칙적으로 우기를 피하여 시행하고 절개지 발생시 비닐 등을 덮어 토사유실 방지 ■ 터파기 공사시 균열, 침하 등을 방지하기 위하여 흙막이공법을 실시 후 공사 시행 ■ 재해시 소방도로 기능수행이 가능하도록 진입로 및 내부등선체계 구축

나. 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
1. 수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	· 공사중 토사유출에 의한 오염부하 가중 · 운영시 계획세대에 의한 오수발생	· 침사지 및 가배수로 설치 등
2. 물순환 수리·수문	생태면적률 30%	· 생태면적률 30.13%로 계획	· 자연지반녹지, 인공지반녹지, 투수포장 등 적용
3. 토지이용	종합적인 토지이용계획	· 토지이용 현황 조사	· 종합적인 토지이용계획 수립
4. 토양	토양오염 최소화	· 폐유 발생 등 토양오염발생 우려	· 폐기물처리계획 및 관련 법령에 의한 적법 처리
5. 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	· 절성토를 최소화토록 할 것임 · 지형변동율은 미미할 것임	· 절성토 및 지형변화를 최소화하고, 지하수위 보전계획 수립
6. 생태네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	· 최대녹지면적(14.77%), 녹지모양(2.16), 내부연결성(2개) 등 녹지평가지표	· 법적기준 및 환경성을 고려한 녹지계획 수립
7. 비오톱 및 동·식물상	비오톱 등급 향상	· 대부분 비오톱유형평가 5등급 · 대부분 개별비오톱 평가제외 지역	· 녹지공간의 최대 확보로 도시 생태기능 및 생물서식공간 확보
8. 바람 및 미기후	바람길 확보	· 건축물입지로 인한 바람길 및 미기상의 변화는 미미할 것으로 판단됨	· 바람길을 고려한 건축배치계획 수립
9. 대기질·미세먼지	대기오염 최소화	· 공사중 장비가동 및 토사이동, 운영시 연료사용에 따른 대기오염물질 확산	· 세륜세차시설, 방진망 설치 · 청정연료 사용 및 녹지조성 · 친환경보일러 설치방안 검토
10. 친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	· 공사시 생활폐기물, 폐유, 건설폐기물 발생 · 운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	· 폐기물처리계획 및 관련 법령에 의한 적법 처리
11. 에너지	에너지자립률 상향계획수립	· 에너지사용량 증가	· LNG사용, 온실가스배출 최소화 · 에너지절약형 설비기기 도입
12. 소음·진동	소음진동 최소화	· 공사장비가동에 따른 소음진동 영향 발생 · 운영시 주변 가로망에 의한 소음영향 발생	· 장비 분산투입, 저소음 장비 사용 및 가설방음판넬 설치
13. 경관	Skyline보전	· 시설물 배치로 인한 스카이라인의 변화 예상	· 건물배치, 형태, 높이계획에 반영
	조망권 확보	· 주변 주거지역의 조망권 확보 필요	· 주변 토지이용과의 조화를 이룰 수 있는 공간을 구성
	녹지공간 확보	· 쾌적한 환경을 제공할 수 있는 충분한 녹지공간 확보	· 조경녹지 등에 대한 다양한 경관연출을 도모
14. 휴식 및 여가공간	휴식여가공간 최대확보	· 휴식 및 여가공간 부족	· 녹지, 휴게공간, 문화시설 확보
15. 일조	일조 침해 최소화	· 주변 주거지역의 일조장해 영향은 크지 않을 것으로 예측	· 건축물내 충분한 일조시간을 확보하도록 계획 수립
16. 인구 및 주거	인구 및 주거를 고려한 계획 수립	· 인구 및 주거 현황 조사	· 487세대 계획

9. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업시행으로 증가예상 세대수	비고
재건축사업	구역지정고시가 있는 날로부터 4년 이내 사업시행인가	방배 제14주택재건축 정비사업 조합	기존세대수 : 506 계획세대수 : 487 감) 19세대	

10. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변 현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 서측 이수중학교 입지	「도시 및 주거환경정비법」 제50조(사업시행인가)에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당되며, - 대상지는 학교학생위생 상대정화구역에 위치하고 있으므로 사업시행시 교육감 또는 교육장과 협의하여 관련 규제 사항을 준수토록 하겠음	

11. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구 분	내 용
공동주택 주·부 출입구	- 단지 출입구 보행동선에 CCTV 설치 - 자연감시가 낮고 활동인자의 유도에 한계가 있는 경우 경비실 또는 CCTV설치 - 단지 출입구에 출입차단기를 설치하여 차량 출입 통제 - 출입구 조명은 출입구와 출입구 주변에 연속적으로 설치
주동출입구	- 출입구는 주변보다 밝은 조명을 설치하여 야간식별 용이 - 경비실이 없는 주동에서는 자동 방범기와 CCTV 설치
경 비 실	- 경비실 주변으로는 관목류를 설치하여 외부조망 확보 - 방범시스템 모니터링이 경비실에서 가능하도록 구축 - 위치는 아파트단지 주출입구와 주동출입구의 출입자를 효율적으로 감시 할 수 있는 위치에 선정
담 장	- 공동주택 외곽은 조경이나 울타리 등을 거주자의 영역감 증진 - 단지경계 울타리(수목울타리 포함)에는 일정한 간격으로 진입금지, 단지전용공간 등의 표지판 설치 - 단지 내 인접하여 유해시설이 위치하는 경우에는 명확한 공간적 분리를 위해 비투시형 담장을 설치
건 축 물	- 편복도 방향 창문에는 방범창과 안전잠금장치 등으로 외부침입 대비 - 외벽에 각종 시설을 설치할 때에는 무단침입에 활용되지 않도록 배관에는 덮개 등을 설치하고, 버면 홈 또는 도출물이 없도록 계획

구 분	내 용
단지내 부대복리시설	• 어린이 놀이터는 어린이의 이용에 편리하고 일조가 양호한 곳에 배수에 지장이 없으며, 자연스런 감시가 이루어질 수 있도록 사람의 통행이 많은 장소와 주동 출입구 주변 또는 각 주호에서 내려다 볼 수 있는 곳에 배치하며 CCTV설치 • 단지 내 상가는 외부인의 이용이 빈번하므로 단지 내 상가 주출입구는 아파트 단지를 경유하지 않고 출입하도록 동선 분리
주 차 장	• 주차장 입구에는 모든 차량의 출입 통제를 위하여 CCTV와 차량출입 차단기를 설치, 야간인지를 위해 조명설치 • 지하주차장은 가시권을 늘리고 사각지대가 생기지 않도록 기둥과 벽면을 규칙적으로 배치 • 지하주차장에는 경비실과 연결된 비상벨을 설치하되 차로 또는 통로에 일정 간격으로 설치 • 방문자 주차장 별도 설치·운영 • 장애인 및 여성배려주차장은 건물 출입구와 인접하여 설치
승 강 기	• CCTV 모니터링에 지장이 없도록 승강기 내부 조도는 바닥면 50Lux이상이 되도록 계획 • 정전시 비상 조명의 경우 램프중심으로부터 2미터 이상 조도가 1Lux이상으로 하고, 정전 시 30분 이상 규정된 조도를 유지할 수 있는 축전지를 설치 • 승강기 내부 및 1층 승강기 홀에 CCTV 설치
복도 및 계단	• 긴급한 상황에 대비하여 각 층 복도와 계단실 및 승강기 홀에 CCTV를 설치하고 반경 15미터마다 경비실과 연결된 비상벨을 설치 • 복도와 계단은 인접한 주동에서 내·외부가 관찰될 수 있도록 충분한 크기 창문 설치
조 경	• 주동 앞 정원의 관목은 주거침입에 이용되지 않도록 주동과 주된 나뭇가지가 1.5미터 이상 떨어지도록 식재 및 관리 • 지하주차장 출입구 좌우3미터구간에는 시야를 차단할 수 있는 교목 또는 지엽이 치밀한 관목 등의 조경수 식재를 지양 • 조경수가 건물 출입구와 조명을 가리지 않게 식재
벤치 및 파고라	• 유동인구가 적은 곳을 피하고 조명시설과 함께 설치 권장

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정조서 : 신설

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신설	방배 제14 주택재건축정비사업	서초구 방배동 975-35 일대	-	증) 27,482.8	27,482.8	

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정조서(변경)

가. 용도지역·지구 결정조서 : 변경

1) 용도지역 결정조서(변경)

구분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기 정	변 경	변경후	
주거 지역	합 계	27,482.8	-	27,482.8	100.0
	제1종일반주거지역	5,168.4	감) 2,737.7	2,430.7	8.8
	제2종일반주거지역 (7층이하)	22,287.3	증) 2,737.7	25,025.0	91.1
	제3종일반주거지역	27.1	-	27.1	0.1

■ 용도지역(변경) 사유서

위치	용도지역		면적 (㎡)	변 경 사 유
	기정	변경		
서초구 방배동 980-5 일대	제1종일반주거지역	제2종일반주거지역 (7층 이하)	2,737.7	공동주택 획지내 용도지역 혼재에 따른 불합리함 해소 를 위한 용도지역 상향

나. 기반시설 결정조서 : 변경없음

1) 도로 결정조서(변경없음)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	1	12	국지 도로	307	방배동 976-19	방배동 979-44	일반	-	건설부공고제12호 (1972.2.18.)	-
기정	중로	3	2	12	국지 도로	96	방배동 976-13	방배동 975-21	일반	-	건설부공고제12호 (1972.2.18.)	-

2) 공원 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공원	어린이 공원	방배동 979-44 일대	3,506.7 (2,095.5)	-	3,506.7 (2,095.5)	서고시1995-141 (1995.5.20.)	-

※ ()는 정비구역 내 편입되는 공원면적임

3) 주차장 결정조서(신설)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	주차장	주차장	방배동 974-44일대	-	증) 910.0	910.0	-	안산어린이공원 하부 중복결정

■ 주차장 결정 사유서

도면표시번호	시설명	결정내용	결정사유
-	주차장	주차장 신설 (A = 910.0㎡)	공원 이용객의 편의성 도모 및 주변 단독주택지 주차난 해소를 위한 공영주차장 계획

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
획지	소계	-	증) 22,405.3	22,405.3	81.5	-
	획지1	-	증) 12,884.3	12,884.3	46.9	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	-	증) 9,521.0	9,521.0	34.6	

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분		가구	용도	비고
신규	허용용도	획지1	- 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 - 주택건설기준 등에 관한 규정 제6조의 부대시설 및 복리시설	불허용도는 관련법령에 따름
신규	허용용도	획지2		

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구분	가구	위치	건폐율	비고
신규	획지1	서초구 방배동 975-35 일대	60% 이하	공동주택 및 부대복리시설
신규	획지2			

나) 용적률 계획

구분	구분	용 적 률				비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률		
				상한용적률	법적상한 용적률	
신규	획지1	170%	176%	197.54%	229.98%	공동주택 및 부대복리시설
신규	획지2					

■ 허용용적률 인센티브 사항

구분	인센티브			비고
	우수디자인		세입자 손실보상	
신규	획지1	5%	1%	총 6.0%
	획지2		(세입자 손실보상)	

■ 상한용적률 완화 사항

구분		인센티브		비고
		공공시설 기부채납	소형주택 건설	
신규	획지1	21.54%	32.44%	총 53.98%
	획지2			

다) 높이 계획

구분		계획내용		비고
		평균층수	최고층수	
신규	획지1	12층	15층	
	획지2			

다. 건축물 건축선에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축한계선	획지 경계 전체	- 건축한계선으로 조성되는 공간은 건축계획에 따라 전면공지로 조성 - 폭원 : 3m

라. 기타 사항에 관한 결정조서

1) 대지 내 공지에 관한 결정조서

구분	적용위치	계획내용
공공보행통로	단지 중앙부 (방배5구역~안산어린이공원)	- 보행활성화를 위해 공공보행통로 지정 - 폭원 : 4m 이상

2) 교통처리에 관한 결정조서

구분	적용위치	계획내용
차량출입 불허구간	구역 전체	차량출입구를 제외한 구간은 차량통행을 원칙적으로 금지
보행동선		- 차량과 보행자간 분리를 통해 대상지 내 보행자 통행의 안전성 확보 - 대상지 내 각종 커뮤니티 시설과 주거동 간의 유기적인 연결체계 구축
주차계획		- 주차장법 및 서울시 주차장조례의 기준 이상 주차면수 확보 - 보행위주의 동선체계 및 녹지공간의 확보를 위하여 단지 내 지하주차장에서 수용

3) 환경관리계획

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
1. 수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	· 공사중 토사유출에 의한 오락부하 가중 · 운영시 계획세대에 의한 오수발생	· 침사지 및 가배수로 설치 등
2. 물순환 수리·수문	생태면적률 30%	○	· 생태면적률 30.13%로 계획	· 자연지반녹지, 인공지반녹지, 투수포장 등 적용
3. 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	· 토지이용 현황 조사	· 종합적인 토지이용계획 수립
4. 토양	토양오염 최소화	○	· 폐유 발생 등 토양오염발생 우려	· 폐기물처리계획 및 관련 법령에 의한 적법 처리
5. 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	· 절성토를 최소화토록 할 것임 · 지형변동율은 미미할 것임	· 절성토 및 지형변화를 최소화 하고, 지하수위 보전계획 수립
6. 생태네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	· 최대녹지면적(14.77%), 녹지모양(2.16), 내부연결성(2개) 등 녹지평가지표 1	· 법적기준 및 환경성을 고려한 녹지계획 수립
7. 비오톱 및 동·식물상	비오톱 등급 향상	○	· 대부분 비오톱유형평가 5등급 · 대부분 개별비오톱 평가제의 지역	· 녹지공간의 최대 확보로 도시 생태기능 및 생물서식공간 확보
8. 바람 및 미기후	바람길 확보	○	· 건축물임지로 인한 바람길 및 미기상의 변화는 미미할 것으로 판단됨	· 바람길을 고려한 건축배치계획 수립
9. 대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	· 공사중 장비가동 및 토사이동, 운영시 연료사용에 따른 대기오염물질 확산	· 세륜세차시설, 방진망 설치 · 청정연료 사용 및 녹지조성 · 친환경보일러 설치방안 검토
10. 친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	· 공사시 생활폐기물, 폐유, 건설폐기물 발생 · 운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	· 폐기물처리계획 및 관련 법령에 의한 적법 처리
11. 에너지	에너지자립률 상향계획수립	○	· 에너지사용량 증가	· LNG사용, 온실가스배출 최소화 · 에너지절약형 설비기기 도입
12. 소음·진동	소음진동 최소화	○	· 공사장비가동에 따른 소음진동 영향 발생 · 운영시 주변 가로망에 의한 소음영향 발생	· 장비 분산투입, 저소음 장비 사용 및 가설방음판넬 설치
13. 경관	Skyline보전	○	· 시설물 배치로 인한 스카이라인의 변화 예상	· 건물배치, 형태, 높이계획에 반영
	조망권 확보	○	· 주변 주거지역의 조망권 확보 필요	· 주변 토지이용과의 조화를 이룰 수 있는 공간을 구성
	녹지공간 확보	○	· 쾌적한 환경을 제공할 수 있는 충분한 녹지공간 확보	· 조경녹지 등에 대한 다양한 경관연출을 도모
14. 휴식 및 여가공간	휴식여가공간 최대확보	○	· 휴식 및 여가공간 부족	· 녹지, 휴게공간, 문화시설 확보
15. 일조	일조 침해 최소화	○	· 주변 주거지역의 일조장해 영향은 크지 않을 것으로 예측	· 건축물내 충분한 일조시간을 확보하도록 계획 수립
16. 인구 및 주거	인구 및 주거를 고려한 계획 수립	-	· 인구 및 주거 현황 조사	· 487세대 계획

4) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 국민주택규모 이하의 주택으로 건설하여야 한다.
- 주택의 규모별 비율(정비계획)

건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공주택 세대수			공공주택 비율(%)			
			계	소형 주택	공공 주택 (기부채납)	전체 세대수 대비	전체 비율	소형 주택	공공 주택 (기부채납)
합 계	487	100.0	52	39	13	10.7	100.0	75.0	25.0
40㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-
40~50㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-
50~60㎡ 이하	195	40.0	41	28	13	8.4	78.8	53.8	25.0
60~85㎡ 이하	243	49.9	11	11	-	2.3	21.2	21.2	-
85㎡ 초과	49	10.1	-	-	-	-	-	-	-

□ 2022년 제3차 서울특별시 도시계획위원회(2022.03.16.) 심의결과 : 수정가결

■ 심의 조건 및 수정사항

● 수정사항

- 용적률 : 기준 170%, 허용 176%, 상한 197.54%, 229.98%
- ※ 허용용적률 인센티브 : 우수디자인 5%, 세입자대책 1%
- 공공기여 : 2,415.7㎡ (8.79%)
- ※ 도로, 공원, 공영주차장, 공공임대주택
- 세대수 : 전체 487세대(임대 52세대 포함)
- ※ 임대(52세대) : 기부채납임대 13세대, 소형임대 39세대

● 조건사항

<허용용적률 계획 및 특별건축구역 지정 관련>

- 우수디자인 항목은 5% 이내에서 건축위원회 심의를 거쳐 결정하는 것을 원칙으로 하되, 기정 허용용적률 인센티브(12%) 범위 내 “우수디자인” 항목의 인센티브 추가 완화 여부는 특별건축구역 지정을 위한 서울시 건축위원회 심의 시 논의를 통해 결정토록 조건 부기
- 특별건축구역 지정을 위한 서울시 건축위원회 심의시 공공보행통로계획의 선형 등 적정성을 검토할 것

<공영주차장계획 관련>

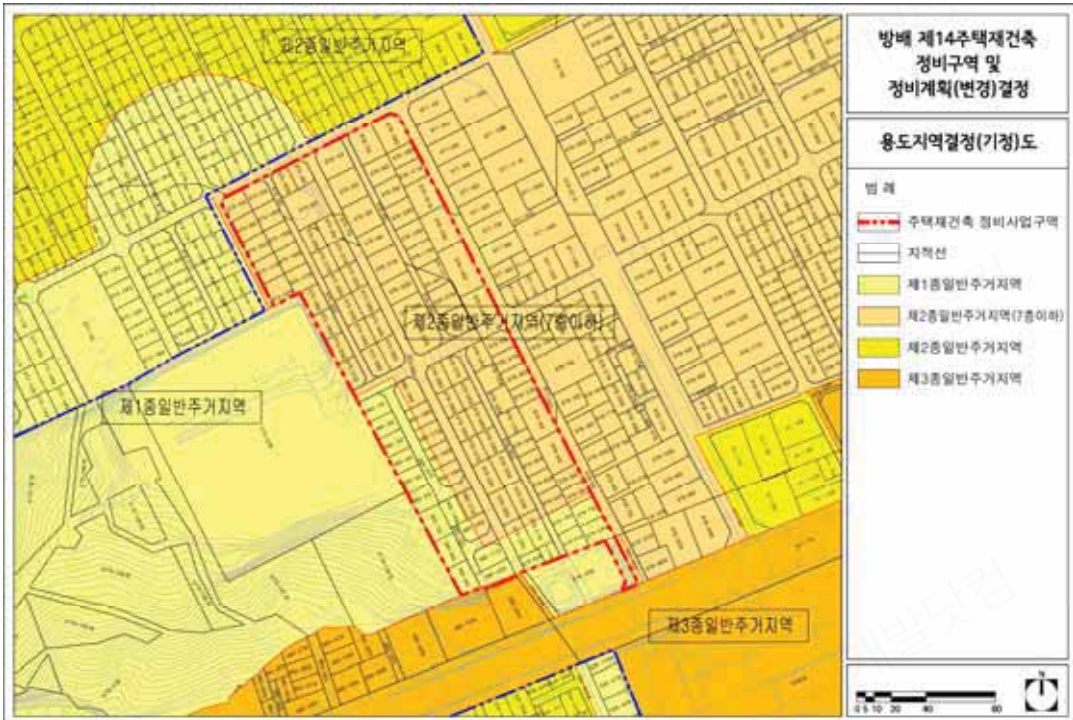
- 기정 공원 지하 중복결정계획한 공영주차장(29면)은 대상지일대 재건축구역이 다수 입지한 바 가급적으로 지양하고, 주관부서에서 자치구의 대상지 일대 주차수요 분석결과를 검증을 하여 필요성이 인정되는 경우 주차장을 확보할 것
- 공영주차장 삭제시 해당 순부담면적은 공공임대주택으로 조정할 것
- 공영주차장 계획시 공원은 충분한 토심확보를 통해 식생 등에 문제가 발생하지 않도록 적정하게 계획할 것

[관련도면]

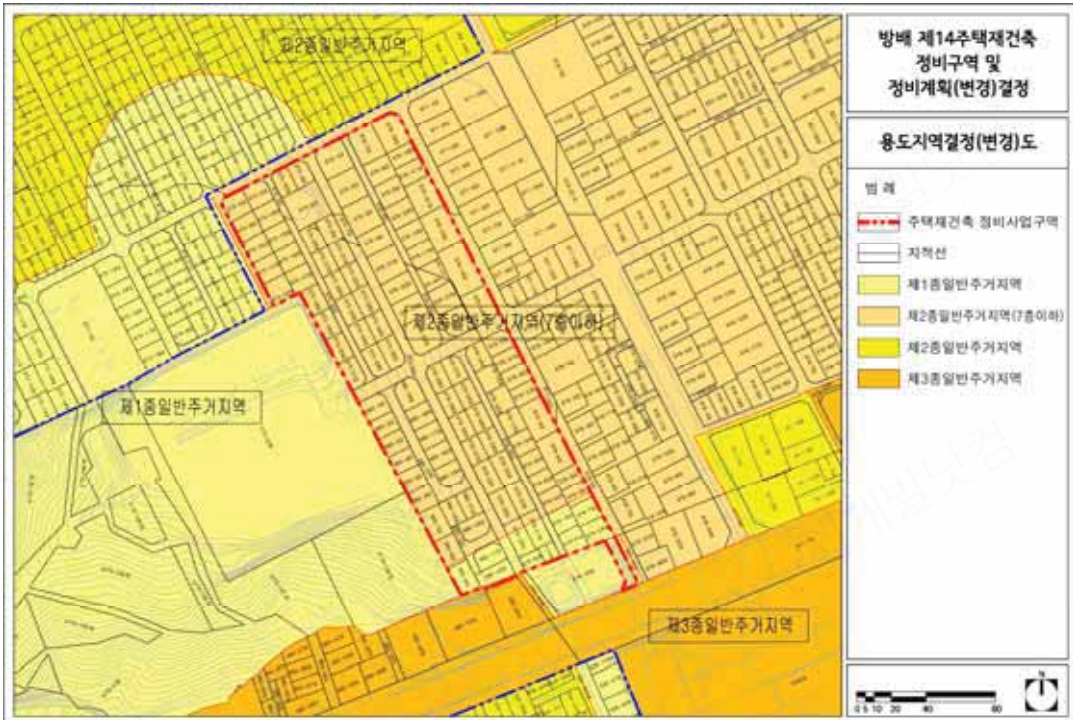
■ 정비구역 결정도



■ 용도지역 결정(기정)도



■ 용도지역 결정(변경)도



■ 도시계획시설 결정(기정)도



도시계획시설 결정(변경)도



정비계획 결정(기정)도



■ 정비계획 결정(변경)도



■ 지구단위계획 결정도

