

공 고

서울특별시 서초구 공고 제2023-2436호

방배동 977번지 일대**소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 수립(안) 주민공람 공고**

서울특별시 서초구 방배동 977번지 일대 모아타운 지정을 위한 소규모주택정비 관리 계획 수립(안)에 대하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2제2항(소규모 주택정비 관리계획의 수립)에 따라 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공람 공고합니다.

2023년 11월 2일

서 초 구 청 장

가. 공람기간 : 2023. 11. 2. ~ 2023. 11. 16.

나. 공람장소 : 서초구청 재건축사업과(☎02-2155-7364),
방배2동 주민센터 (☎02-2155-7781)

다. 공람사유 : 방배동 977번지 일대 소규모주택정비 관리계획 수립

라. 공람내용 : 방배동 977번지 일대 소규모주택정비 관리계획 수립(안)

마. 기타사항 : 본 공람공고에서 토지이용계획, 건폐율, 용적률, 건축물의 층수, 임대주택의 공급 세대수, 기타 계획내용 등은 소규모주택정비 관리지역 지정 절차 및 개별사업 추진과정에서 변경될 수 있습니다.

바. 관계도서 : 생략 (공람장소에 비치)

사. 의견제출 : 공람기간내 공람장소에 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

방배동 977번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 수립(안)

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 방배동 977번지 일대 소규모주택정비 관리지역

나. 관리지역 명칭 및 위치

구분	관리지역 명칭	위치	면적(㎡)	비고
신규	방배동 977번지 일대 소규모주택정비 관리지역	서초구 방배동 977번지 일대	7,190.1	노후도 55.0%

다. 정비방향 : 저층 노후주거지의 소규모주택정비사업 활성화를 위한 정비기반시설 계획과 주민들의 생활편의를 위한 공동이용시설의 배치 및 보행환경 개선

2. 토지이용 기본 계획

가. 토지이용계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

구 분			면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계			7,190.1	100.0	-
시행 구역	공동 주택 용지	사업추진구역 (가로주택정비사업)	6,247.1	86.9	-
	정비 기반 시설	도로	943.0	13.1	-

나. 정비기반시설·공동이용시설 설치계획(안) ※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

1) 도로 계획(안)

○ 모아주택 사업 내 소규모(6m 이내) 도로를 폐지하고, 기존 도로 확폭 및 도로 신설

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	기타	-	-	15	국지 도로	310	방배동 965-42	방배동 917-8	일반 도로	-		방배중앙로 일부구간
변경	중로	1	1	20	국지 도로	310	방배동 965-42	방배동 917-8	일반 도로	-		방배중앙로 확폭 (15m->20m)
기정	기타	-	-	8	국지 도로	55	방배동 977-20	방배동 918-16	일반 도로	-		방배중앙로3길 일부구간
변경	중로	3	1	12	국지 도로	55	방배동 977-20	방배동 918-16	일반 도로	-		방배중앙로3길 확폭 (8m->12m)

2) 주차장 계획(안)

※ 사업추진구역 사업시행인가 시 결정

○ 모아주택 사업 내 기정 주차장 1개소 위치변경 또는 시설입체결정

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정		주차장	방배동 977-17번지	625.5	감)625.5	-	-	기존시설폐지 및 모아주택 사업구역 내 편입
신설		주차장	방배동 977번지 일대	-	-	-	-	사업시행구역 포함 통합개발 (위치변경 또는 시설입체결정)

다. 교통계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

- 주변 정비사업(방배5구역, 방배14구역 주택재건축정비사업)상 도로 확폭계획과의 연계성 고려
- 추후 늘어나는 세대수 및 개발 밀도를 고려해 도로를 확폭하여 교통을 원활하게 계획함

구 분	적용지역	계획내용	비고
차량진출입 불허구간	사업추진구역	- 간선도로인 방배중앙로변으로 차량 진출입 불허	
차량진출입 구간	불허구간 제외 전 지역	- 이면도로인 방배중앙로3길 및 효령로21길을 통해 차량진출입 허용	
차로운영계획	사업추진구역	- 방배 5구역 방배중앙로 차로운영계획을 반영하여 방배중앙로 확폭계획 수립 - 확폭도로와 기존도로 사이의 도로 혼잡을 최소화할 수 있도록 중앙선 유지 및 편측 확폭 계획 수립	
기타		- 향후 개별사업시행계획 진행시 세부 교통안전시설 설치계획 수립	

라. 거점사업에 관한 계획(안)

- 해당없음

마. 거점사업 이외의 모아주택에 대한 추진계획(안) ※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

- 모아주택사업 1개 구역 추진 현황

사업구역	위 치	사업추진현황			계획(안)	비 고
		면적(㎡)	시행자	추진단계	면적(㎡)	
사업추진구역 (가로주택정비사업)	서초구 방배동 977번지 일대	5,901.1	조합	조합설립 완료	7,190.1	-

바. 모아주택 통합계획(안)

- 해당없음

사. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도 계획(안) ※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

구분	내용		비고
사업추진구역	건폐율	60% 이하	제2종일반주거지역
	용적률	기준 200% 이하 법적 상한 250% 이하	
	높이	용도지역 층수 적용	

※ 법 제48조 및 제43조의 4에 따라 정비기반시설 및 공동이용시설 설치 시에는 법적 상한용적률을 초과하여 용적률을 정할 수 있음

아. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안) ※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 건축물의 용도: 관계법령에 따름

구분	적용지역	계획 내용	비고
건축한계선	사업추진구역	- 가로환경 및 보행환경 개선을 위한 건축한계선 2m 적용 - 건축한계선으로 조성되는 전면공지는 보도부속형으로 조성	
가로활성화시설 배치구간	사업추진구역	- 가로활성화시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로 가로의 1/2 이상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(1층 이상)를 설치하고, 해당 공간에는 근린생활시설 및 주민공동이용시설 등을 연도형으로 조성 - 가로활성화시설의 권장용도 · 주택법제2조 13,14에 의한 부대복리시설 · 서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 제44조에 의한 공동이용시설 · 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 - 커뮤니티가로 활성화를 위한 개방형 공동이용시설 배치유도	

자. 임대주택의 공급 및 인수 계획(안) ※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 공공임대주택 총 32호 공급 예정

구분	위치	전체 세대수	임대주택 세대수	임대주택 인수예정자	비고
사업구역					
합 계	-	155	32	-	
사업추진구역	서초구 방배동 977번지 일대	155	32	민간임대사업자	20.0%

※ 사업시행계획인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정

※ 상기의 세대수, 임대주택 세대수 등은 사업시행계획인가, 준공인가 등 사업 시행 과정에서 변동될 수 있음

차. 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안) ※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

구분	면 적(m ²)			구성비(%)	비고
	기 정	변 경	변경후		
합계	7,190.1	-	7,190.1	100.0	
제1종 일반주거지역	-	-	-	-	
제2종 일반주거지역(7층이하)	7,190.1	감)7,190.1	-	-	
제2종 일반주거지역	-	증)7,190.1	7,190.1	100.0	사업시행인가시 결정
제3종일반주거지역	-	-	-	-	

카. 특별건축구역에 관한 계획(안)

○ 해당없음

타. 공공이 시행하는 사업과의 연계 계획

○ 해당없음

파. 경미한 변경에 관한 계획

○ 경미한 사항에 관한 결정조서

- 모아타운의 면적을 100분의 5 범위에서 증감하는 경우
- 사업시행기간을 계획된 기간의 3년 이내에서 연장하거나 단축하는 경우
- 관리계획을 법 제43조의3제5호 및 제7호의 사항을 완화하지 않는 범위에서 변경하는 경우
- 정비기반시설공동이용시설의 규모를 확대하거나 그 면적을 100분의 10 범위에서 축소하는 경우

- 계산착오·오기·누락이나 이에 준하는 명백한 오류를 수정하는 경우
- 그 밖에 제1호부터 제5호까지의 규정에 준하는 경우로서 조례로 정하는 사항을 변경하는 경우

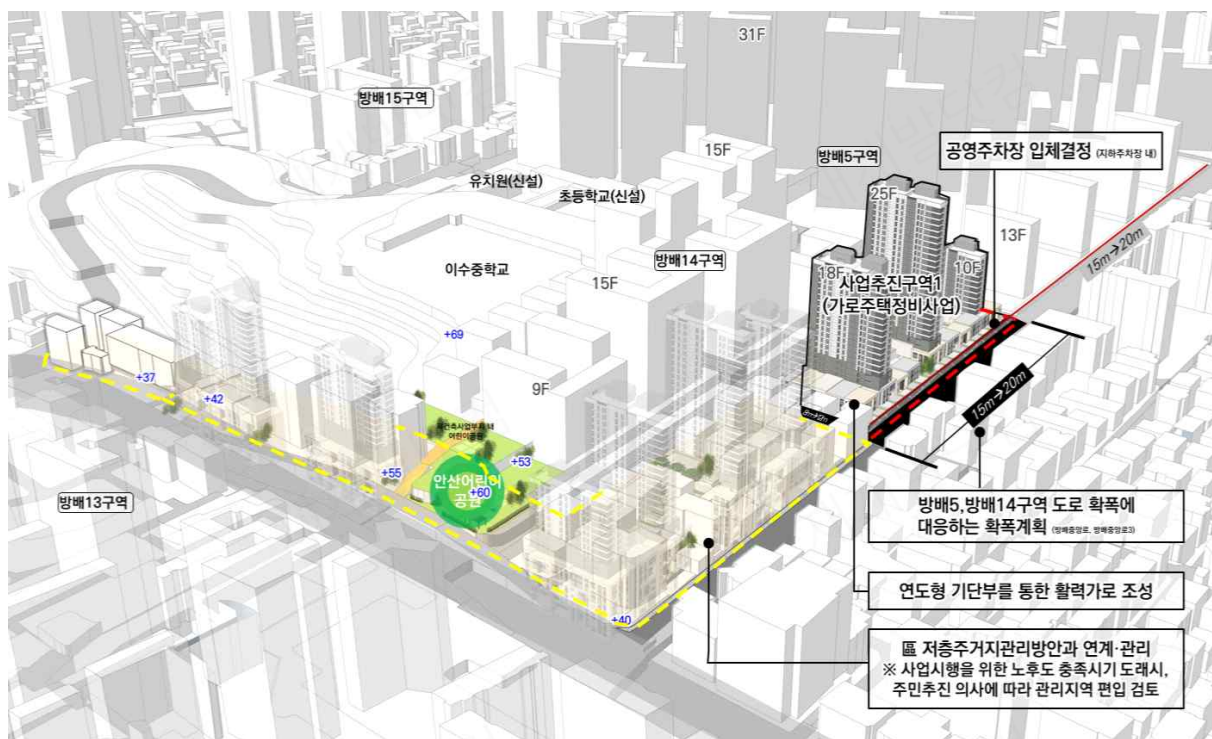
3. 종합계획(안)

○ 위치도

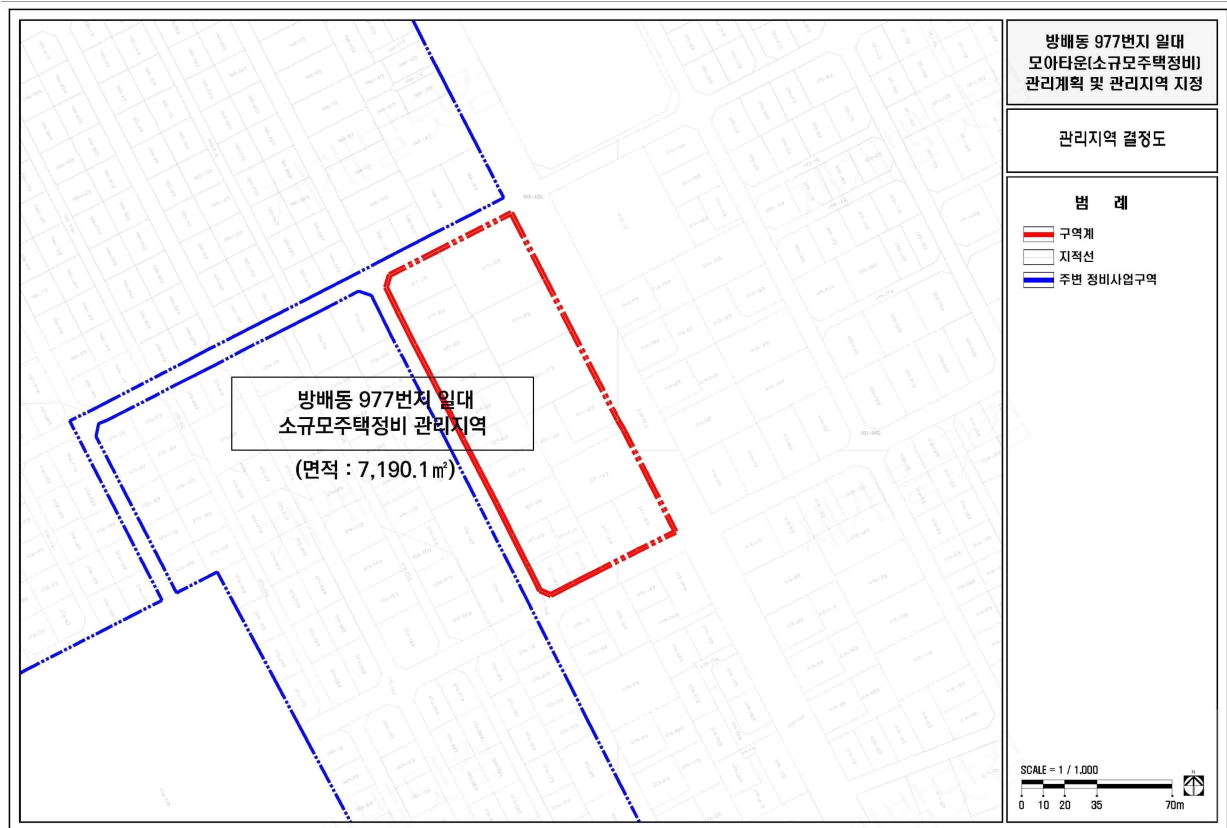


○ 모아타운 밀도계획 기본구상(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

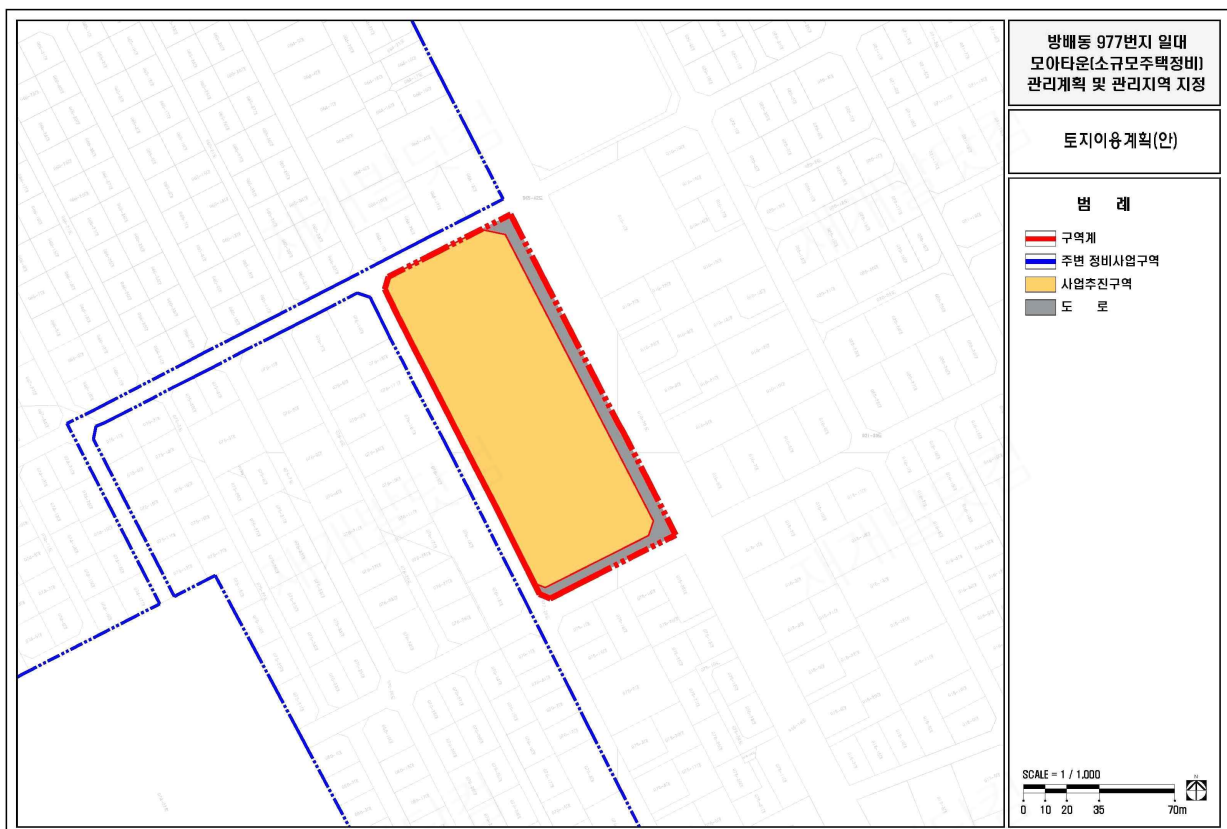


○ 관리지역 결정도



○ 토지이용계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

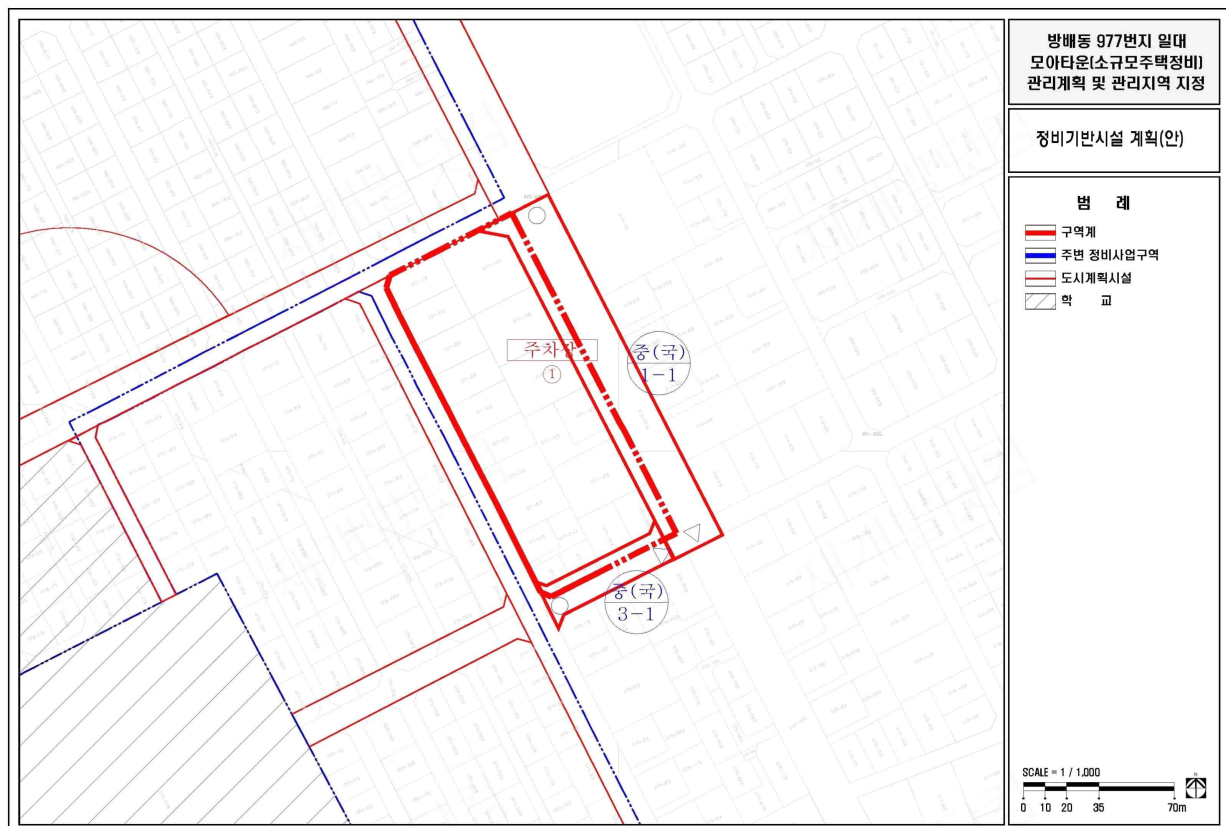


○ 정비기반시설(기정)



○ 정비기반시설 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정



공 란 의 건 서

□ 대 상 사 업

안 건	방배동 977번지 일대 소규모주택정비 관리계획 수립(안)
사업위치	서울시 서초구 방배동 977번지 일대

□ 공 란 기 간 : 2023. 11. 2.(목) ~ 2023. 11. 16.(목)

□ 의견제출자

성 명	(전화번호:)
주 소	
소유물건	위 치
	규 모

□ 제출의견

2023. . .

의견제출자 성명 (인)

서 초 구 청 장 귀 하