

◆ 서울특별시고시 제2024-659호

**방배신삼호아파트 재건축정비사업 정비계획 (경미한)변경 결정,
지구단위계획(변경) 결정 및 지형도면 고시**

서울특별시 고시 제2011-309호(2011.10.20.)로 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업부문) 변경에 따라 정비예정구역으로 지정되고, 서울특별시 고시 제2016-288호(2016.09.08.)로 재건축정비사업 정비구역 지정 및 정비계획이 최초 결정·고시된 서초구 방배동 725번지 일대 방배신삼호아파트 재건축정비사업 정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 제16조에 따라 정비계획을 변경(경미한 사항)하고, 같은 법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획(변경) 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 12월 26일
서울특별시 장

I. 정비구역 지정 및 정비계획 변경(경미한 사항)

1. 정비구역 지정조서 (변경없음)

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	방배신삼호아파트 주택재건축 정비사업	서울시 서초구 방배동 725번지 일대	44,106	-	44,106	-

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

2. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 (신설)

가. 추산액

추정비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총수입 - 총지출) / 종전자산총액 × 100% - 추정비례율 : 92.67% ⇒ [(2,087,846,000천원 - 722,965,881천원) / 1,472,893,536천원] × 100 = 92.67% - 총 수입 추정 : 2,087,846,000천원 - 총 지출 추정 : 722,965,881천원 - 종전자산총액 추정 : 1,472,893,536천원																													
개별 종전자산 추정액	- 아파트 형별 가격은 국민은행 부동산시세와 한국부동산원 부동산시세에서 확인, 실거래가는 국토교통부 실거래가 공개시스템 (rt.molit.go.kr)과 한국부동산원 부동산통합업무시스템에서 확인 - 아파트 : 대지권 및 건물을 일체를 대상으로 2024년 공동주택공시가격에 보정률(1.5135배)을 적용, 개략적으로 추정(보정률은 국민은행과 한국부동산원의 시세(중간값)의 산술평균액 합계를 2024년 공동주택공시가격 합계로 나눈 것임.) - 상가 : 공적장부 등에 따라 대지권 및 건물 일체를 대상으로 인근 구분소유상가의 실거래가, 감정평가전례, 아파트가격변동총치와의 균형 등을 참작하여 층별 평균 단가를 호별 전용면적에 곱하는 방법으로 개략 추정한 것으로서 향후 감정평가시 호별 단가가 차등화될 수 있음. ※ 종전자산 추정가격은 감정평가 결과가 아닌 개략적인 추정치로서 향후 감정평가에 따라 변동될 수 있음																													
추정 분담금 산출	추정분담금 산정방식 : 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율) <table><tr><th colspan="3">권리자 분양가 추정액(a)</th><th rowspan="2">추정권리가액(b)</th><th rowspan="2">추정분담금(a-b)</th></tr><tr><th>전용형</th><th>평형</th><th>추정액(천원)</th></tr><tr><td>59</td><td>25</td><td>1,757,300</td><td rowspan="5">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(92.67%)</td><td rowspan="5">권리자분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)</td></tr><tr><td>84</td><td>34</td><td>2,295,400</td></tr><tr><td>104</td><td>42</td><td>2,486,600</td></tr><tr><td>130</td><td>52</td><td>2,907,300</td></tr><tr><td>147</td><td>59</td><td>3,127,700</td></tr></table>					권리자 분양가 추정액(a)			추정권리가액(b)	추정분담금(a-b)	전용형	평형	추정액(천원)	59	25	1,757,300	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(92.67%)	권리자분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)	84	34	2,295,400	104	42	2,486,600	130	52	2,907,300	147	59	3,127,700
권리자 분양가 추정액(a)			추정권리가액(b)	추정분담금(a-b)																										
전용형	평형	추정액(천원)																												
59	25	1,757,300	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(92.67%)	권리자분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)																										
84	34	2,295,400																												
104	42	2,486,600																												
130	52	2,907,300																												
147	59	3,127,700																												

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음
(총지출, 비례율 등에 재건축부담금이 미 반영된 것임)

나. 산출근거

1) 추정 비례율 : 92.67%

○ 비례율 = [총수입(2,087,846,000천원) - 총지출(722,965,881천원)] / 종전자산
가격(1,472,893,536천원) × 100 = 92.67%

가) 수입

항 목			금액(천원)	비 고
합 계			2,087,846,000	-
분양주택	소유자(조합원)		1,373,261,000	-
	일반		652,483,200	-
공공주택	국민주택규모 주택		19,208,610	-
기타시설	판매시설	소유자(조합원)	42,893,190	-

나) 지출

항 목	금액(천원)	비 고
합 계	722,965,881	-
공사비	524,300,000	-
보상비	-	-
관리비	5,050,000	-
설계비	16,511,764	-
감리비	19,814,117	-
부대경비	104,860,000	-
예비비	52,430,000	-

다) 종전자산 추산액(사유지) : 1,472,893,536천원

2) 공사비 및 분양가 변동표

비례율 변화표		변동률	공사비				
			-10%	-5%	0	5%	10%
변동률		평균단위단가(천원/3.3㎡)	7,144	7,541	7,938	8,335	8,732
분양가 (일반 분양기준)	10%	77,000	100.71%	98.93%	97.15%	95.37%	93.59%
	5%	73,500	98.49%	96.71%	94.93%	93.15%	91.37%
	0%(기준)	70,000	96.23%	94.45%	92.67%	90.89%	89.11%
	-5%	66,500	94.06%	92.28%	90.50%	88.72%	86.94%
	-10%	63,000	91.84%	90.06%	88.28%	86.50%	84.72%

3. 토지이용계획 (변경)

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		44,106	-	44,106	100.0	-
정비 기반 시설	소 계	3,346	감) 219	3,127	7.1	기부채납
	도 로	1,140	감) 219	921	2.1	기부채납
	공 원	2,206	-	2,206	5.0	기부채납
획지	공동주택용지	40,760	증) 219	40,979	92.9	-

4. 용도지역 결정조서 (변경없음)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
계		44,106	-	44,106	100.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	42,026	-	42,026	95.3	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	2,080	-	2,080	4.7	-

5. 도시계획시설 설치계획 (변경)

가. 도시계획시설(도로) 결정(변경)조서

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	광로	2	51	40~65	간선 도로	4,800 (80)	국립 묘지앞	광로 21호	일반 도로	-	건고제137호 (77.07.09)	-
변경	광로	2	51	40~65	간선 도로	4,800	국립 묘지앞	광로 21호	일반 도로	-	건고제137호 (77.07.09)	일부구간 폭원축소 B=44m→40m L=80m
기정	중로	2	1	10~15	국지 도로	282 (199)	반포동 218-13	방배동 751	일반 도로	-	-	-
변경	중로	2	1	10~15	국지 도로	282 (199)	반포동 218-13	방배동 751	일반 도로	-	-	일부구간 폭원확폭 B=12m→15m, L=30m

주) ()는 구역내 연장임

2) 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
광로 2-51	광로 2-51	• 일부구간 폭원축소 : B= 40~44m → 40m	• 대상지 진출입을 위한 완화차로 확보를 위해 4m 확폭하였으나, 효율성 미흡 으로 완화차로 대신 보도로 계획됨에 따라 기존 폭원으로 환원
중로 2-1	중로 2-1	• 일부구간 폭원확폭 : B= 12m → 15m	• 사평대로(광로 2-51)에서 중로 2-1로 연결되는 초입 구간의 폭원이 약 12m로, 보행환경 개선 및 원활한 교통처리를 위해 15m 폭원으로 확폭

나. 도시계획시설(공원·녹지) 결정조서 (변경없음)

1) 공원 결정조서

구 분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	1	도시 공원	어린이 공원	서초구 방배동 725번지	2,206	-	2,206	-	-

※ 향후, 정비사업 통합심의 신청 시 공원 시설의 세분 유현 조정 검토('2024. 12차 수권분과위원회 결과)

6. 공동이용시설 설치계획 (변경)

구 분	시설의 종류	면 적(㎡)			기준근거	비 고
		기 정	변 경	변경후		
근 린 생활시설	근린생활시설	2,160.00	증) 1,567.79	3,727.79	-	-
관 리 사무소	관리사무소	161.23	증) 411.49	572.72	10㎡+(세대수-50)×0.05㎡이상	-
경비실	경비실	-	증) 50.00	50.00	-	-
주민 공동 시설	합계	2,815.75	증) 9,362.50	12,178.25	세대당 2.5㎡ or (세대수×2.5㎡)×1.25이상	-
	경로당	270.06	증) 86.75	356.81	50㎡+세대수×0.1㎡ or 330㎡이상	-
	어린이집	647.53	감) 194.04	453.49	(30인+세대수×0.05)×4.29㎡ or 330㎡이상	-
	작은도서관	163.55	증) 1,137.63	1,301.18	33㎡ or 158㎡이상	공공 개방형 시설
	어린이놀이터	800.00	증) 355.00	1,155.00	200㎡+세대수×1㎡이상	-
	주민운동시설	579.30	감) 579.30	-	-	-
	지역문화센터	203.23	감) 203.23	-	-	-
	지역공동체 지원센터	152.08	감) 152.08	-	-	-
	다함께돌봄센터	-	증) 179.48	179.48	66㎡이상	공공 개방형 시설
	키즈카페	-	증) 169.75	169.75	-	공공 개방형 시설
	티하우스	-	증) 270.56	270.56	-	-
	스카이라운지	-	증) 300.91	300.91	-	-
	주민편의시설	-	증) 7,991.07	7,991.07	-	-

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있으며, "주택건설기준등에 관한 규정"에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

7. 기존 건축물의 정비·개량계획 (변경)

결정 구분	구 역 구 분		가 구 또는 획지구분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비고
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	방배신삼호 아파트	44,106	획지1	40,760	방배동 725번지	7	-	-	7	-	-
변경	재건축 정비사업			40,979							-

※ 도시계획시설(도로) 일부폐지(면적축소 219㎡) 따른 획지면적 증가

8. 건축시설계획 (변경)

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획 (변경)

결정 구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) 최고층수	비고	
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	법정상한			
기정	방배신삼호 아파트	44,106	획지1	40,760	방배동 725번지	공동주택 및 부대복리 시설	50 이하	250 이하	299.99 이하	96m이하 32층	-	
변경	재건축 정비사업			40,979						140m이하 41층	-	
주택의 규모 및 규모별 건설비용	기정	• 주택공급계획 ※ 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비를 제5조제2항 적용 (조합원 분양주택을 기존 주택면적의 축소하거나 30%범위에서 확대건설, 조합원 이외의 자에게 분양하는주택 85㎡이하 규모로 건설할 경우 제5조제1항을 적용하지 아니함)										
		구 분		세 대 수		비 율(%)		비 고				
		기존전용면적	계획전용면적	857		100.0		-				
		-	49.95㎡	73		8.5		공공주택				
		-	59.50㎡	68		7.9		공공주택				
		-	49.95㎡	31		3.6						
		-	59.50㎡	44		5.1						
		-	84.96㎡	160		18.7						
		82.69㎡	84.96㎡	58		6.8						
			98.39㎡	59		6.9						
		152.42㎡	116.32㎡	86		10.0						
			160.19㎡	62		7.2						
		173.22㎡	132.09㎡	135		15.8						
			160.19㎡	9		1.1						
			182.05㎡	72		8.4						
		변경	• 기준 : 전체 세대수의 60%이상을 전용 85㎡이하로 건설 • 계획 : 전체 세대수의 60.5%를 전용 85㎡이하로 계획									
			구 분		세 대 수		비 율(%)		비 고			
			합 계		920		100.0%		증) 63세대			

결정 구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) 최고층수	비고																
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	법정상한																		
			<table><tr><th>구 분</th><th>세 대 수</th><th>비 율(%)</th><th>비 고</th></tr><tr><td>60㎡이하</td><td>227</td><td>24.6%</td><td>공공주택 135세대</td></tr><tr><td>60㎡초과 ~ 85㎡이하</td><td>330</td><td>35.9%</td><td>-</td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td>363</td><td>39.5%</td><td>-</td></tr></table>		구 분	세 대 수	비 율(%)	비 고	60㎡이하	227	24.6%	공공주택 135세대	60㎡초과 ~ 85㎡이하	330	35.9%	-	85㎡초과	363	39.5%	-							
구 분	세 대 수	비 율(%)	비 고																								
60㎡이하	227	24.6%	공공주택 135세대																								
60㎡초과 ~ 85㎡이하	330	35.9%	-																								
85㎡초과	363	39.5%	-																								
심의완화사항	기정	•용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제54조) - 법적상한용적률 (299.99%이하)																									
건축물의 건축선에 관한 계획	기정	•건축한계선 : 획지 남측 변 9~10m •공공보행통로 : 획지 남측 변 4m																									

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정 범위 내에서 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음

2) 용적률 계획 (변경)

구 분		산정내용				
토지이용계획	항목	계 (구역면적)	획지1 (공동주택용지)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설내 국공유지	대지(획지)내 용도폐지되는 기존 정비기반시설 국공유지
	기정	44,106㎡	40,760㎡	3,346㎡	3.0㎡	0.7㎡
	변경	44,106㎡	40,979㎡	3,127㎡	3.6㎡	0.1㎡
공공시설부지 제공면적(순부담)	기정	• 순부담면적 = 새로이 설치하는 정비기반시설면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설내 국공유지 - 대지내 용도폐지되는 기존 정비기반시설 국공유지 면적 = 3,346 - 3.0 - 0.7 - 1.0(공원면적5%이상 추가면적 제외) - 299.3(사평대로변도로 면적) = 3,042.0㎡ (순부담률 6.9%)				
	변경	• 순부담면적 = 3,127 - 3.6 - 0.1 = 3,123.3㎡ (순부담률 7.1%)				
상한용적률 용적률 산정	기정	• 기준용적률 = 208% (※ 구역면적 전체 용도지역별 가중평균) • 허용용적률 = 기준용적률 + β = 208% + 20% = 228% ※ β = 허용용적률인센티브 항목 (최대 20%이내) = 우수디자인 5%, 지속가능형 10%, 친환경/신재생에너지 5% • 상한용적률 = 허용용적률 + (계획용적률 × 1.3α) = 228% + (208 × 1.3 × 0.0746) = 248.17% (정비계획 용적률) ※ α = 공공시설로 제공한 면적 / 공공시설부지로 제공한 나머지면적 = 3,042.0㎡ / 40,760㎡ = 0.0746				

구 분		산정내용
	변경	•기준용적률 = 210% (※ 대지(획지1, 제3종일반주거지역)의 기준용적률) •허용용적률 = 기준용적률 + β = 210% + 15.47% = 225.47% ※ β = 허용용적률 인센티브 항목 (최대 20%이내) = 공공보행통로(지역권 설정) 5.47%p, 열린단지 5%p, 방재안전 5%p •상한용적률 = 허용용적률 $\times$ (1 + 1.3 $\times$ 가중치 $\times$ α토지) = 225.47% $\times$ (1 + 1.3 $\times$ 0.9019 $\times$ 0.0762) = 245.61% (정비계획 용적률) ※ 공공시설등 부지 용도지역별 면적(순부담) : 제2종(7층) 2,080㎡ + 제3종 1,043.4㎡ = 3,123.4㎡ ※ 가중치 = 공공시설등 부지 가중평균 허용용적률 / 사업부지 허용용적률 = $\{[(2,080\text{㎡} \times 190\%) + (1,043.4\text{㎡} \times 230\%)] / 3,123.4\text{㎡}\} / 225.47\%$ = 0.9019 ※ α토지 = 공공시설등 부지로 제공하는 면적 / 공공시설등 부지로 제공한 후의 대지면적 = $3,123.3\text{㎡} / 40,979\text{㎡}$ = 0.0762 ※ 현금·건축물 기부채납 없음
법정상한용적률		•법정상한용적률 = 299.99% 이하 (⇒ 건축계획상의 용적률(299.99%) 적용)

※ 건축시설계획에 관한 사항은 건축심의결과 등에 따라 변경될 수 있음.

9. 공공주택 건설에 관한 계획 (변경)

－ 법정상한용적률에 따른 공공주택 건설에 관한 계획 (변경)

기정	계획 기준		•공공주택 건설 : 도시정비법에서의 법정상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 •공공주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
	법정상한용적률(건축계획)		299.99% 이하(건축심의에서 최종결정)				
	정비계획용적률		248.17% 이하				
	공공주택 (법정상한용적률 완화) 산출근거	용적률 증가분	$299.99\% - 248.17\% = 51.82\%$				
		증가된 용적률의 50%	$51.82\% \times 50\% = 25.91\%$ $40,760\text{㎡}$ (대지면적) $\times 25.91\% = 10,560.92\text{㎡}$				
		의무 연면적	10,560.92㎡ 이상				
	공공주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
			49.95㎡	68.66㎡	73	—	—
			59.50㎡	81.89㎡	68	—	—
			합 계		141	10,580.70㎡	—
변경	계획 기준		•공공주택 건설 : 도시정비법에서의 법정상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 •공공주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				

	법적상한용적률(건축계획)		299.99% 이하(건축심의에서 최종결정)				
	정비계획용적률		245.61% 이하				
	공공주택 (법적상한용적률 완화) 산출근거	용적률 증가분	$299.99\% - 245.61\% = 54.38\%$				
		증가된 용적률의 50%	$54.38\% \times 50\% = 27.19\%$ $40,979\text{m}^2(\text{대지면적}) \times 27.19\% = 11,142.19\text{m}^2$				
		의무 연면적	11,142.19 m^2 이상				
	공공주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
			59.98 m^2	83.08 m^2	135	-	-
			-	-	-	-	-
			합 계		135	11,215.80 m^2	-

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 임대주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산되도록 건설하고, 임대주택의 선정은 공개추첨의 방법으로 선정하여야 한다. 다만, 구역의 특성에 따라 해당 위원회에서 인정하는 경우에 그에 따른다.

■ 공공주택 혼합계획 (변경)

구분	건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공주택 세대수			공공주택 비율(%)		
				계	공공주택	국민주택 규모주택	전체세대수 대비	전체비율	공공주택 중 국민주택규모 주택
기정	합 계	857	100.0	141	-	141	16.5	100.0	100.0
	60 m^2 이하	216	25.2	141	-	141	16.5	100.0	100.0
	60 m^2 초과 ~85 m^2 이하	218	25.4	-	-	-	-	-	-
	85 m^2 초과	423	49.4	-	-	-	-	-	-
변경	합 계	920	100.0	135	-	135	14.7	100.0	100.0
	60 m^2 이하	227	24.6	135	-	135	14.7	100.0	100.0
	60 m^2 초과 ~85 m^2 이하	330	35.9	-	-	-	-	-	-
	85 m^2 초과	363	39.5	-	-	-	-	-	-

※ 공공주택의 규모와 비율은 건축위원회 심의 등에 따른 주택공급계획 변경에 따라 추후 변경될 수 있음

10. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과 (변경없음)

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분		계 획 내 용	비 고
도시 경관 계획	경관 계획	- 스카인라인은 주변지역과 부조화되지 않도록 계획하며, 조망권 확보 및 시각통로 확보를 위하여 충분히 개방공간을 설치 - 단지내 공동이용시설(경로당, 보육시설 등)을 단지중심부에 배치하여 커뮤니티 공간을 형성하고, 보행동선을 통하여 시설 간에 유기적인 연결이 되도록 계획	-
	토양 및 지반	- 토양포장 최소화방안 - 포장이 이루어지는 지역에 대해서는 투수성 포장재료를 사용 - 조경지역의 점진적인 확보를 통해 녹지공간을 최대한 조성	-
환경 보전 계획	대기질	- 공사시 - 공사장내 살수, 세륜·세차시설 설치 - 가설방진망설치 - 운영시 - 대기질의 쾌적한 상태를 유지하기 위하여 녹지지역을 확보토록 계획	
	소 음	- 환경친화적 녹지대 조성 - 소음환경기준을 만족하기 위하여 건축물 전층에 방음창 설치	
재난 방지 계획	수재해	- 공사시 토사유출 방지를 위한 침사지 설치 - 오수·우수 분류식으로 충분한 용량 산정으로 계획	-
	화 재	- 재해시 전 세대에 소방차량 접근이 가능하도록 내부동선 체계 구축 - 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규 준수	
	교통 장애	- 진출입시 가감속차선설치, 안전시설 확보로 교통사고 예방 - 보차분리를 통한 보행자 안전 도모 - 지하 주차장램프 끝단부에 경고등 설치 - 시거불량지점에 반사경 설치 - 과속방지턱 및 험프식 횡단보도 설치	

나. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연 환경	1. 생태면적율	30%	○	• 기존 토양포장상태 100% • 생태면적율 30%이상 계획	• 자연지반녹지, 인공지반녹지, 틈새투수포장 적용	-
	2. 녹지 네트워크	녹지평가지표	○	-	• 녹지계획을 반영하여 녹지면적, 모양 조정함 • 녹지면적 III, 녹지모양 III, 내부연결성 I, 외부 연결성 III	-
	3. 지형변동	절성도비율 20%미만	○	• 절성도 비율 미미	• 지형에 순응한 계획 수립	-
		지형변동비율 30%미만	○	• 지형변동비율 미미	• 지형에 순응한 계획 수립	-
		지하수위보전	○	• 지하공간계획으로 지하수 유출 예상	• 지하공간 최소화, 차수성이 뛰어난 공법으로 지하수위 유지	-
	4. 비오톱	3등급	○	• 비오톱유형평가 3,4,5등급, 개별비오톱 평가 제외	• 녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화 • 비오톱유형평가 3,4등급, 개별비오톱 평가 제외	-
생활환경	5. 일조	연속 2시간 확보	○	• 일조시간을 확보할 수 있는 인동 거리 확보	• 일조에 영향이 없도록 건축계획 수립	-
	6. 바람 및 미기후	바람길 확보	○	• 서울시 주풍향은 서풍으로 나타남	• 풍향을 고려한 건축물 배치, 공원 및 녹지계획 수립으로 쾌적한 환경조성	-
	7. 에너지	에너지절약 계획 수립	○	• 향후 에너지사용량 추정	• 에너지 절약계획 수립	-
		신재생 에너지사용	×	• 초기투자비용이 과하여 적용하지 않음	-	-
	8. 경관	Skyline보전	○	• 주변스카이라인과 연계	• 건물배치, 높이설정에 반영	-
		조망권 확보	○	• 주변 주거지역의 조망권 보호 필요	• 주변과 개발현황과 유사한 형태	-
		가로녹시율 35%	×	• 가로녹시율 분석 필요	• 가로수 식재, 녹도설치 적용	-
		입면차폐도 35m 이하	×	• 주요간선도로변에 입지	• 보행결절점 및 공원주변 스카이라인 변화와 조망 확보를 위해 충분한 개방공간 및 시각적 통로를 확보	-
	9. 휴식 및 여가공간	휴식여가공간 최대확보	○	• 주변에 휴식여가공간 부족	• 어린이공원을 확보하여 휴식여가공간 조성	-
	10. 보행친화 공간	보행자전용 도로계획수립	×	• 보행공간의 추가확보필요	• 건축한계선 및 공공보행통로를 지정하여 보행자공간으로 활용	-
		자전거전용 도로계획수립	×	• 주변 자전거도로 미비로 자전거도로의 연계성 결여 및 확보에 한계가 있음	-	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
	자전거보관소 15대/100세대	×	• 자전거 도로 미계획에 따라 자전거 보관소 설치 미고려	-	-
11.먼지	생활기준치 만족	○	• 먼지발생	• 공사시 가설방음판넬 상단 1m 높이의 가설방진망 설치	-
12.소음진동	생활소음규제 및 문화재 진동 기준만족	○	• 건설소음발생(공사시) • 건설진동발생(공사시)	• 공사시 가설방음판넬 설치 - 높이 5.0m, 총길이 918.5m • 작업시간 조절	-

11. 정비사업 시행계획 (변경)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
기정	관리처분 방법에 의함	구역지정일로부터 4년	방배신삼호아파트 주택재건축 조합설립추진위원회	•현황 : 481세대 •계획 : 857세대 •증가예상 세대수 : 376세대	-
변경	관리처분 방법에 의함	정비계획(변경) 고시일로부터 4년	방배신삼호아파트 주택재건축 정비사업조합	•현황 : 481세대 •계획 : 920세대 •증가예상 세대수 : 439세대	-

12. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 (변경없음)

구 분	필요한 조치사항	계 획
소음피해	• 학교주변 방음벽 설치	• 공사장 주변 방음벽 설치
	• 공사장비는 시험가동 후 소음 발생시 이동식 방음막 설치	• 설치함
	• 소음 유발공사는 수업종료 후 또는 방학 중 시행	• 수업종료 후 또는 방학 중 시행
	• 여름철 소음방지를 위한 냉방시설 설치 및 운영비 부담	• 필요시 설치 및 운영비 부담
비산먼지 피해	• 살수차 운영 및 세륜기 설치	• 설치함
	• 학교시설물 정기적 청소	• 피해 시 청소
진동피해	• 65~70dB이하 유지	• 유지
	• 기초파일 박기, 건물발파철거 등은 수업종료 후 또는 방학 중 시행	• 수업종료 후 또는 방학 중 시행
	• 공사차량 및 장비는 학교우회 통행	• 우회 통행
인근지역 우범지대화	• 주민이주부터 건물철거까지의 기간 중 우범지대를 방지를 위한 침입통제 펜스설치 및 통제요원 배치하여 출입통제	• 펜스설치 및 통제요원 배치
통학로 안전확보	• 학생 및 교직원 전용 통학로 별도 설치	• 필요시 설치
	• 통학로 주변 공사장비 및 자재방치 금지	• 통학로 주변 자재방치 금지
	• 공사 중 낙하물에 의한 사고방지를 위한 안전벽(막)설치	• 안전막 설치
	• 주통학로의 공사차량 통행금지 및 통제요원 배치	• 공사차량 진입 차단을 위한 안전봉 설치

구 분	필요한 조치사항	계 획
학교시설물 피해	• 공사과정에서 학교시설물 및 부속시설(담장, 가스관, 상하수도관 등 설치물)이 훼손되어 학교운영에 지장이 없도록 공사 전에 정밀조사하고, 발생한 손해(손실)에 대하여 배상(보상) 조치 • 학교주변에 계측기를 설치하여 학교건물의 변위 발생 여부를 조사하고, 변위감지 시 즉시 공사중지 및 조치	• 조사 후 필요시 조치
학교환경 위생 정화구역 금지시설(행위)	• 금지시설 - 인터넷컴퓨터게임시설제공업 / 담배자동판매기 - 증기탕 / 만화가게 / 무도학원, 무도장 / 노래연습장 - 비디오감상물감상실업, 비디오물소극장업 - 복합유통게임제공업 • 금지행위 - 대기환경보전법, 악취방지법, 소음, 진동규제법 - 수질 및 수생태계 분전에 관한법률등 학습과 학교 보건위생에 지장을 주는 행위 및 시설 - 총포화약류 / 제한상영관 / 도축장, 화장장 또는 납골당 - 폐기물수집장소 / 전염병 관련시설 / 가족관련시설 - 호텔, 여관, 여인숙 / 당구장 등... • 학교보건법 6조1항, 학교보건법시행령 4조2항 참조	• 금지시설(행위)등을 하지 않겠음

II. 지구단위계획 결정사항 (변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
			기 정	변 경	변경후		
신설	방배신삼호아파트 주택재건축 정비사업	서울시 서초구 방배동 725번지 일대	-	증) 44,106	44,106	100.0	-

나. 지구단위계획구역 결정(변경)사유서

구분	도면 표시번호	위 치	면 적(㎡)	결정사유
신설	-	서울시 서초구 방배동 725번지 일대	44,106	• 「도시 및 주거환경정비법」 제84조에 따라 정비사업 완료 후에는 해당지역을 지구 단위계획으로 관리해야 하는 사항으로 지구단위계획구역으로 지정하고자 함

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구에 관한 결정

1) 용도지역 결정조서 (변경없음)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
계		44,106	-	44,106	100.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	42,026	-	42,026	95.3	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	2,080	-	2,080	4.7	-

2) 용도지구 결정조서 (변경없음)

- 해당사항 없음 -

나. 기반시설에 관한 결정

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	광로	2	51	40~65	간선 도로	4,800 (80)	국립 묘지앞	광로 21호	일반 도로	-	건고제137호 (77.07.09)	-
변경	광로	2	51	40~65	간선 도로	4,800	국립 묘지앞	광로 21호	일반 도로	-	건고제137호 (77.07.09)	일부구간 폭원축소 B=44m→40m L=80m
기정	중로	2	1	10~15	국지 도로	282 (199)	반포동 218-13	방배동 751	일반 도로	-	-	-
변경	중로	2	1	10~15	국지 도로	282 (199)	반포동 218-13	방배동 751	일반 도로	-	-	일부구간 폭원확폭 B=12m→15m, L=30m

주) ()는 구역내 연장임

나) 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
광로 2-51	광로 2-51	• 일부구간 폭원축소 : B= 40~44m → 40m	• 대상지 진출입을 위한 완화차로 확보를 위해 4m 확폭하였으나, 효용성 미흡 으로 완화차로 대신 보도로 계획됨에 따라 기존 폭원으로 환원
중로 2-1	중로 2-1	• 일부구간 폭원확폭 : B= 12m → 15m	• 사평대로(광로 2-51)에서 중로 2-1로 연결되는 초입 구간의 폭원이 약 12m로, 보행환경 개선 및 원활한 교통처리를 위해 15m 폭원으로 확폭

2) 공간시설

가) 공원 결정조서 (변경없음)

구 분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	1	도시 공원	어린이 공원	서초구 방배동 725번지	2,206	-	2,206	-	-

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
획지	소계	40,760	증) 219	40,979	100.0	-
	획지1	40,760	증) 219	40,979	100.0	공동주택 및 부대복리시설

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경)조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서 (변경없음)

구 분	가 구	결정사유	비 고
기정	허용용도	획지1 • 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 • 주택건설기준 등에 관한 규정 제6조의 부대시설 및 복리시설	허용용도 외의 용도는 불허

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

가) 건폐율 계획 (변경없음)

구 분	지 역	건폐율	비 고
기정	제3종일반주거지역	50% 이하	-

나) 용적률 계획 (변경)

구 분	용적률				비 고	
	기준용적률	허용용적률	상한용적률			
			상한용적률	법적상한용적률		
기정	210% 이하	230% 이하	250% 이하	300% 이하	정비계획	허용용적률 228.00%
						상한용적률 248.17%
						법적상한용적률 299.99%
변경	210% 이하	230% 이하	250% 이하	300% 이하	정비계획	허용용적률 225.47%
						상한용적률 245.61%
						법적상한용적률 299.99%

■ 허용·용적률 인센티브 사항 (변경)

구 분	적용 항목	인센티브	비 고
기정	우수디자인	5%p	총 20%p
	라멘 구조	10%p	
	친환경 최우수등급	3%p	
	신재생에너지(건축비의 1% 이상)	2%p	
변경	공공보행통로(지역권 설정)	5.47%	총 15.47%p
	열린단지	5%p	
	방재안전	5%p	

■ 상한(법적상한)용적률 완화사항 (변경)

구 분	용적률 완화		비 고
	공공시설 기부채납	국민주택규모 주택 건설	
기정	20.17%	51.82%	71.99%
변경	20.14%	54.38%	74.52%

다) 높이 계획 (변경)

구 분	지 역	높이기준	비 고
기정	제3종일반주거지역	최고 32층 이하(96m 이하)	서울시 스카이라인 관리원칙 준수
변경	제3종일반주거지역	최고 41층 이하(140m 이하)	서울시 스카이라인 관리원칙 준수

※ 향후, 정비사업 통합심의 신청 시 대상지 일대 저층주거지에 대한 위압감 등을 고려하여 대상지 동측 및 서측 주동에 대한 높이계획 조정 검토('2024. 12차 수권분과위원회 결과)

3) 건축물의 건축선에 관한 결정조서 (변경없음)

구 분	적용위치	계획내용	비 고
건축한계선	• 획지1 남측 변	• 9~10m 건축한계선 지정(학교변 10m, 어린이공원변 9m)	결정도면 참조

※ 향후, 정비사업 통합심의 신청 시 북측 사평대로 변 건축한계선 변경 사항(3m→10m) 반영 검토('2024. 12차 수권분과위원회 결과)

4) 기타사항에 관한 결정(변경)조서

가) 대지 내 공지에 관한 결정(변경)조서

구 분	적용위치	계획내용	비 고
공공보행통로	• 획지1 남측 변	• 남측 학교와 공원 변으로 공공보행통로(4m) 지정	지역권 설정
전면공지 (신설)	• 획지1 북측 사평대로 변	• 건축한계선 내 보도부속형 전면공지(폭 3m)로 조성	지상권 설정
	• 획지1 동측 사평대로6길 변	• 건축한계선 내 보도부속형 전면공지(폭 3m)로 조성	-

나) 환경관리계획 (변경없음)

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연 환경	1.생태면적율	30%	○	• 기존 토양포장상태 100% • 생태면적율 30%이상 계획	• 자연지반녹지, 인공지반녹지, 틈새투수포장 적용	-
	2.녹지 네트워크	녹지평가지표	○	-	• 녹지계획을 반영하여 녹지면적, 모양 조정함 • 녹지면적 Ⅲ, 녹지모양 Ⅲ, 내부연결성 Ⅰ, 외부 연결성 Ⅲ	-
	3.지형변동	절성토비율 20%미만	○	• 절성토 비율 미미	• 지형에 순응한 계획 수립	-
		지형변동비율 30%미만	○	• 지형변동비율 미미	• 지형에 순응한 계획 수립	-
		지하수위보전	○	• 지하공간계획으로 지하수 유출 예상	• 지하공간 최소화, 차수성이 뛰어난 공법으로 지하 수위 유지	-
	4.비오톱	3등급	○	• 비오톱유형평가 3,4,5등급, 개별비오톱 평 가 제외	• 녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강 화 • 비오톱유형평가 3,4등급, 개별비오톱 평가 제외	-
생활환경	5.일조	연속 2시간 확보	○	• 일조시간을 확보할 수 있는 인동 거리 확 보	• 일조에 영향이 없도록 건축계획 수립	-
	6.바람 및 미기후	바람길 확보	○	• 서울시 주풍향은 서풍으로 나타남	• 풍향을 고려한 건축물 배치, 공원 및 녹지계획 수 립으로 쾌적한 환경조성	-
	7.에너지	에너지절약 계획 수립	○	• 향후 에너지사용량 추정	• 에너지 절약계획 수립	-
		신재생 에너지사용	×	• 초기투자비용이 과하여 적용하지 않음	-	-
	8.경관	Skyline보전	○	• 주변스카이라인과 연계	• 건물배치, 높이설정에 반영	-
		조망권 확보	○	• 주변 주거지역의 조망권 보호 필요	• 주변과 개발현황과 유사한 형태	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
	가로녹시율 35%	×	• 가로녹시율 분석 필요	• 가로수 식재, 녹도설치 적용	-
	입면차폐도 35m 이하	×	• 주요간선도로변에 입지	• 보행결절점 및 공원주변 스카이라인 변화와 조망 확보를 위해 충분한 개방공간 및 시각적 통로를 확보	-
9. 휴식 및 여가공간	휴식여가공간 최대확보	○	• 주변에 휴식여가공간 부족	• 어린이공원을 확보하여 휴식여가공간 조성	-
10. 보행친화 공간	보행자전용 도로계획수립	×	• 보행공간의 추가확보필요	• 건축한계선 및 공공보행통로를 지정하여 보행자공간으로 활용	-
	자전거전용 도로계획수립	×	• 주변 자전거도로 미비로 자전거도로의 연계성 결여 및 확보에 한계가 있음	-	-
	자전거보관소 15대/100세대	×	• 자전거 도로 미계획에 따라 자전거 보관소 설치 미고려	-	-
11. 먼지	생활기준치 만족	○	• 먼지발생	• 공사시 가설방음판넬 상단 1m 높이의 가설방진망 설치	-
12. 소음진동	생활소음규제 및 문화재 진동 기준만족	○	• 건설소음발생(공사시) • 건설진동발생(공사시)	• 공사시 가설방음판넬 설치 - 높이 5.0m, 총길이 918.5m • 작업시간 조절	-

다) 공공주택의 건설에 관한 계획 (변경)

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 공공주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산되도록 건설하고, 공공주택의 선정은 공개추첨의 방법으로 선정하여야 한다. 다만, 구역의 특성에 따라 해당 위원회에서 인정하는 경우에 그에 따른다.

■ 공공주택 혼합계획 (정비계획)

구분	건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공주택 세대수			공공주택 비율(%)		
				계	공공주택	국민주택 규모주택	전체세대수 대비	전체비율	공공주택 중 국민주택규모 주택
기정	합 계	857	100.0	141	-	141	16.5	100.0	100.0
	60㎡이하	216	25.2	141	-	141	16.5	100.0	100.0
	60㎡초과 ~85㎡이하	218	25.4	-	-	-	-	-	-
	85㎡초과	423	49.4	-	-	-	-	-	-
변경	합 계	920	100.0	135	-	135	14.7	100.0	100.0
	60㎡이하	227	24.6	135	-	135	14.7	100.0	100.0
	60㎡초과 ~85㎡이하	330	35.9	-	-	-	-	-	-
	85㎡초과	363	39.5	-	-	-	-	-	-

※ 공공주택의 규모와 비율은 건축위원회 심의 등에 따른 주택공급계획 변경에 따라 추후 변경될 수 있음

III. 2024년 제12차 도시계획위원회(수권분과위원회) 심의 결과

- 조건부가결
- 향후, 다음 조건사항을 정비사업 통합심의 시 반영

조 건 사 항
○ 북측 사평대로 변 건축한계선 변경 사항(3m→10m) ○ 어린이공원 효율성을 고려하여 공원의 세분 유형 조정 검토 ○ 대상지 일대 저층주거지에 대한 위압감 등을 고려하여 대상지 동측 및 서측 주동에 대한 높이계획 조정 검토

IV. 관련 도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도 (변경없음)
2. 용도지역·지구 결정도 (변경없음)
3. 도시계획시설 결정(기정)도
4. 도시계획시설 결정(변경)도
5. 정비계획 결정(기정)도
6. 정비계획 결정(변경)도
7. 지구단위계획 결정(기정)도
8. 지구단위계획 결정(변경)도

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

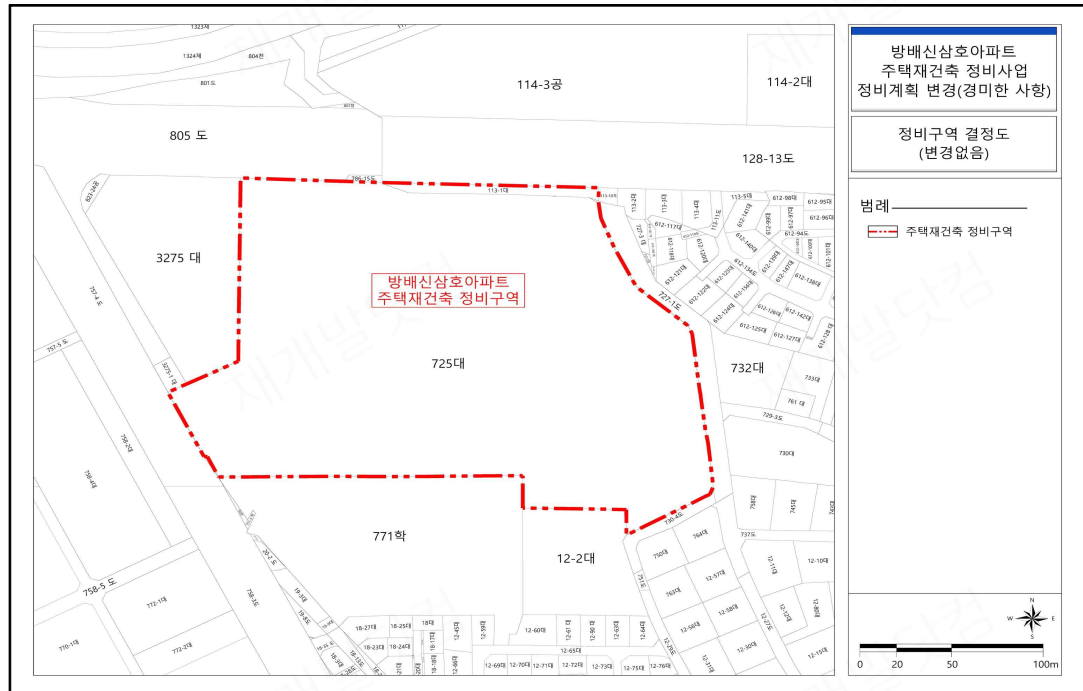
V. 재건축 정비계획 변경(경미한 사항) 결정 도서 : 생략

VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(☎02-2133-7287), 서초구청 재건축사업과(☎02-2155-8791)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr/>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

Ⅶ. 붙임 : 주택재건축 정비계획 변경(경미한 사항) 및 지형도면

■ 정비구역 결정도 (변경없음)



■ 용도지역·지구 결정도 (변경없음)



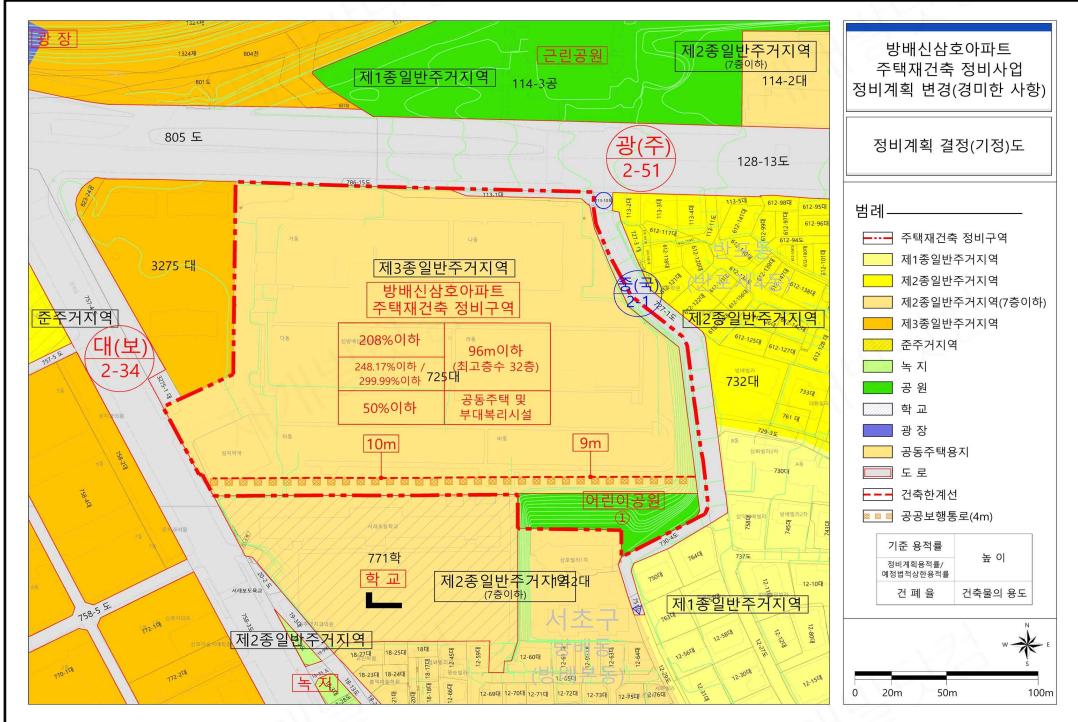
■ 도시계획시설 결정(기정)도



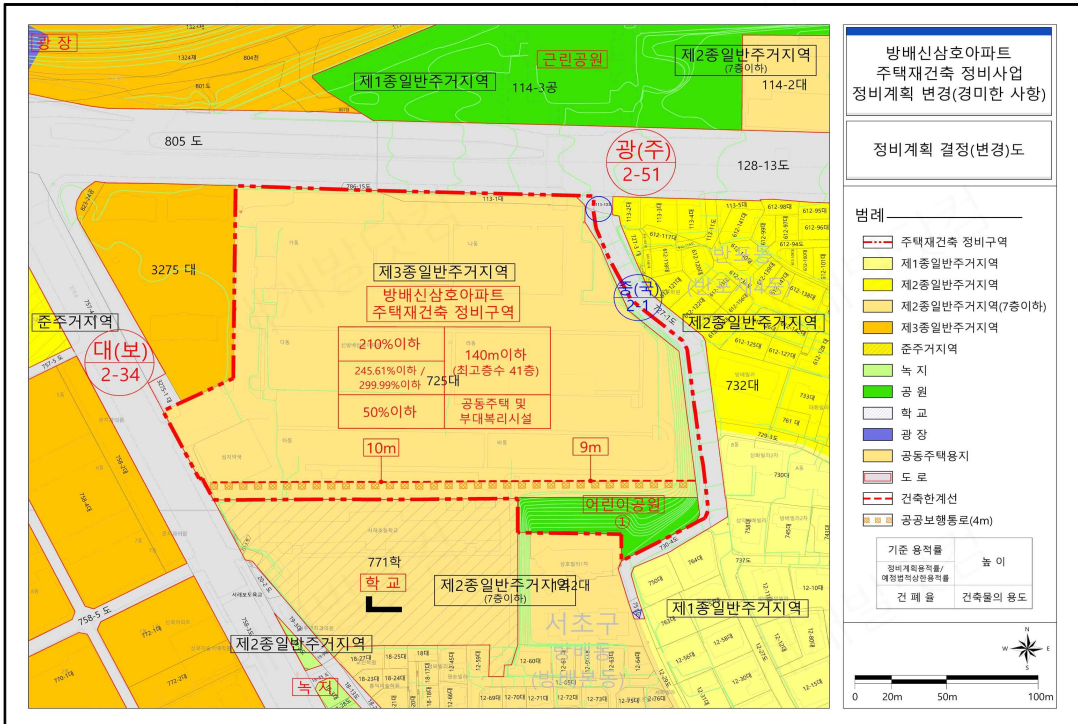
■ 도시계획시설 결정(변경)도



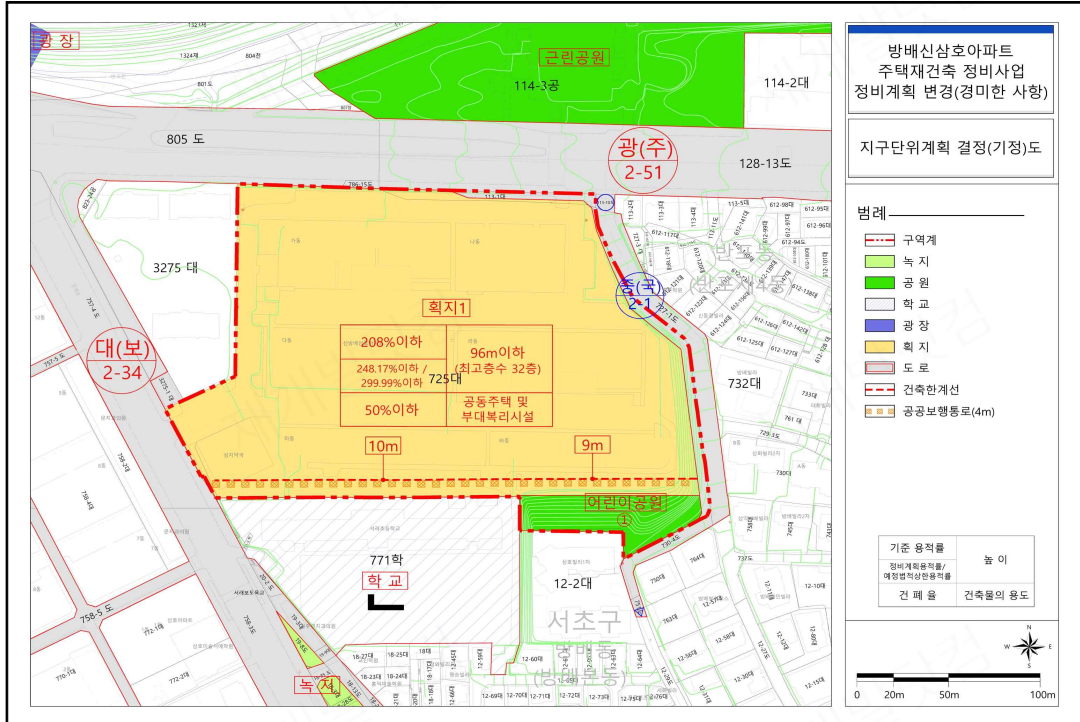
정비계획 결정(기정)도



정비계획 결정(변경)도



■ 지구단위계획 결정(기정)도



■ 지구단위계획 결정(변경)도

