

◆ 서울특별시고시 제2023-306호

**방배13 주택재건축사업 정비계획 결정(변경),
지구단위계획 결정 및 지형도면 고시**

2015 - 41 (2015.2.17.) ,
2016 - 105 (2016.11.10.) 2017 - 45 (2017.05.18.)
() 13 「 」 (') 16 2022 12 (2022.11.30.), 2023
9 (2023.06.21.) , 17
「 」 50
· , 「 」 8 .
2023 7 20

1. :

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	방배13주택재건축 정비사업	서초구 방배동 541-2번지 일대	129,891.4	-	129,891.4	

17 1 84 1 가 가
(가)

2.
가.

추정 비례율	추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 총자산 총액 × 100% 추정비례율 : 111.42% ⇒ (22,077억 - 12,514억) / 8,582억 × 100 = 111.42% 총 수입 추정 : 22,077억 총 지출 추정 : 12,514억 종전자산총액 : 8,582억
개별 종전 자산액	토지등소유자별 종전자산평가액 반영
추정 분담금 산출	추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 평가액 × 추정비례율)

	권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a - b)
	전용 39㎡형	5.13억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (111.42%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (권리자 분양가 추정액에서 추정 권리가액을 감액한 결과가 (+)인 경우는 토지등소유자가 부담하여야 하는 금액이며, (-)인 경우는 토지등소유자에게 지급해야 하는 환급금임.)
	전용 53㎡형	6.99억		
	전용 59㎡형	7.59억		
	전용 84㎡형	10.07억		
	전용 112㎡형	13.05억		
	전용 124㎡형	14.06억		
	전용 147㎡형	20.17억		
	전용 175㎡형	23.71억		

※ 2017년 관리처분계획 자료 등을 반영하여 추정한 사항이므로, 사업시행계획 변경 및 조합원 (재)분양신청 결과 등 기타 관리처분계획(변경) 과정에서 변경될 수 있음.

() ,
가 (` 17.09.07.(
2017 - 101)) 가 가
2017
,
() 가
() 가, () , ()
) 가,
(「 」)
」 74 () .

3. :

구 분	명 칭	면 적 (㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		129,891.4	-	129,891.4	100.0	-
획 지	소 계	99,605.4	증) 15,325.4	114,930.8	88.6	-
	획지 A-1	67,565.8	증) 45,024.5	112,590.3	86.7	공동주택 (아파트, 연립주택)
	획지 A-2	10,071.1	감) 10,071.1	-	-	-
	획지 A-3	19,887.0	감) 19,887.0	-	-	-
	획지 B-1	1,049.7	증) 190.3	1,240.0	1.0	종교시설
	획지 B-2	428.0	증) 161.3	589.3	0.5	종교시설
	획지 C-1	603.8	감) 92.6	511.2	0.4	사회복지시설
정비기반	소 계	30,286.0	감) 15,325.4	14,960.6	11.4	

구 분	명 칭	면 적 (㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
시 설	도 로	10,887.0	감) 8,978.2	1,908.8	1.4	
	공 원	19,399.0	감) 6,347.2	13,051.8	10.0	근린공원 1개소

4. ()

구 분		면적(㎡)			구성비(%)
		기 정	변 경	변경후	
합 계		129,891.4	-	129,891.4	100.0
주거지역	제1종일반주거지역	42,686.4	감) 5,003.5	37,682.9	29.0
	제2종일반주거지역(7층)	13,168.0	증) 6,958.8	20,126.8	15.5
	제2종일반주거지역	74,037.0	감) 1,955.3	72,081.7	55.5

■ ()

위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
	기 정	변 경		
541 - 117대 일대	제1종일반주거지역	제2종일반주거지역(7층)	5,452.6	토지이용 변경에 따른 용도지역 상향
539 - 5대 일대	제1종일반주거지역	제2종일반주거지역	15.5	토지이용 변경에 따른 용도지역 상향
541 - 139대 일대	제2종일반주거지역(7층)	제1종일반주거지역	325.5	토지이용 변경에 따른 용도지역 하향
530 - 44대 일대	제2종일반주거지역(7층)	제2종일반주거지역	33.3	토지이용변경에 따른 용도지역 상향
541 - 42대 일대	제2종일반주거지역	제1종일반주거지역	139.1	토지이용변경에 따른 용도지역 하향
541 - 171대 일대	제2종일반주거지역	제2종일반주거지역(7층)	1,865.0	토지이용변경에 따른 용도지역 하향

5. ()

가. :

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
폐지	중로	3	1	12	국지 도로	615	방배동 539-93대	방배동 518도	일반 도로	-	2015.2.17 (서울시 고시 제2015-41호)	
신설	중로	2	1	15	국지 도로	119	방배동 476-2대	방배동 517도	일반 도로	-	-	
기정	중로	3	2	12	국지 도로	368	방배동 476-2도	방배동 519도	일반 도로	-	2015.2.17 (서울시 고시 제2015-41호)	

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
변경	중로	3	2	12	국지 도로	260	방배동 480-1대	방배동 519도	일반 도로	-		
신설	중로	3	3	12	국지 도로	15	방배동 519도	방배동 519도	일반 도로	-	-	
폐지	소로	2	1	8	국지 도로	73	방배동 541-134대	방배동 562-1대	일반 도로	-	2015.2.17 (서울시 고시 제2015-41호)	
기정	소로	3	1	6	국지 도로	76	방배동 483-3대	방배동 530-136도	일반 도로	-		
변경	소로	3	1	6	특수 도로	76	방배동 483-3대	방배동 530-136도	보행자 전용 도로	-	2015.2.17 (서울시 고시 제2015-41호)	기능/ 형태 변경
기정	소로	3	2	3	국지 도로	65	방배동 476-2대	방배동 529-3대	일반 도로	-	2015.2.17 (서울시 고시 제2015-41호)	
기정	소로	3	3	3	국지 도로	75	방배동 537-6대	방배동 537-9대	일반 도로	-	2015.2.17 (서울시 고시 제2015-41호)	

■

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로3-1	-	●노선 폐지 - B = 12m / L = 615m	●도시계획시설(도로)에서 보차혼용통로로 변경에 따른 폐지
-	중로2-1	●노선 신설 - B = 15m / L = 119m	●단지 진입도로 확보를 위한 노선신설
중로3-2	중로3-2	●연장축소 - L = 368m → 260m 감) 108m	●중로2-1호선 신설에 따른 중로3-2호선 연장축소
-	중로3-3	●노선 신설 - B = 12m / L = 15m	●통학로 안전을 고려하여 방현초교 진입로 확폭 및 시설결정
소로2-1	-	●노선 폐지 - B = 8m / L = 73m	●대우아파트 주차장으로의 진입도로(공원 내 도로) 확보에 따른 노선폐지
소로3-1	소로3-1	●기능 및 형태 변경 - 일반도로→보행자전용도로	●통학로 안전을 고려하여 방현초등학교 후문 진입로를 보행자전용도로로 기능 및 형태 변경

구분	도면표시 번 호	공원명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	83	방배 근린공원	근린 공원	서초구 방배동 539-14번지 일대	246,799.0 (19,399.0)	감) 6,347.2 (감 6,347.2)	240,451.8 (13,051.8)	1995.6.5 (서고시 제151호)	

※ 방배근린공원 최초 결정일에 관한 고시자료 미흡으로 서초구 도시계획과 전산상 등록된 최초 결정일로 보완

※ ()는 대상지내 포함되는 면적임.

도면표시 번 호	공원명	변경내용	변경사유
83	방배 근린공원	●면적 변경 - 19,399㎡→13,051.8㎡	●절성토 최소화 및 과도한 옹벽발생을 지양하고자 공원계획을 축소하고 공공 주택을 추가 확보

구분	도면표시 번 호	시 설 명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
변경	1	사회복지시설	서초구 방배동 483-5번지 일대	603.8	감) 92.6	511.2	2015.2.17 (서고시 제2015-41호)	

도면표시 번 호	시설명	변경내용	변경사유
1	사회복지시설	●면적 변경 - 603.8㎡→511.2㎡	방현초등학교 진입로 확폭에 따른 면적 축소

6

구 분	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			비 고
				기정	변경	변경후	
신축	주민 공동동 시설	작은도서관	A-1	1,843.11	감) 0.01	1,843.10	지하
신축		보육시설	A-1	1,315.70	감) 13.44	1,302.26	지상
신축		어르신복지센터	A-1	795.27	증) 545.24	1,340.51	지상
신축		커뮤니티센터	A-1	5,261.46	증) 3,382.49	8,643.95	지상, 지하

구 분	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			비 고
				기정	변경	변경후	
신축		어린이놀이터	A - 1	2,380.11	감) 0.11	2,380.00	실외
신축		주민운동시설	A - 1	620.05	증) 29.95	650.00	지상
신축	유치원		A - 1	2,418.59	감) 918.59	1,500.00	지상, 지하
신축	경비실		A - 1	199.06	감) 19.91	179.15	지상, 지하
신축	관리사무소		A - 1	983.24	-	983.24	지하
신축	근린생활시설		A - 1	12,728.61	감) 7,159.94	5,568.67	지상, 지하
신축	지하저수조		A - 1	5개소	감) 2개소	3개소	실외
신축	빗물저류조		-	1,622 ton	감) 28ton	1,650 ton	-
신축	조경면적		-	12,727.21	증) 27,772.79	40,500.00	-

7. . :

구 분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	정 비 개 랑 계 획(동)					비고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후신 축	철 거 이 주	
기정	방배13 주택재건축정비구 역	129,891.4	획지 A - 1	67,565.8	서초구 방배동 541-2번지 일대	499	-	-	499	-	
			획지 A - 2	10,071.1							
			획지 A - 3	19,887.0							
			획지 B - 1	1,049.7							
			획지 B - 2	428.0							
			획지 C - 1	603.8							
변경	방배13 주택재건축정비구 역	129,891.4	획지 A - 1	112,590.3	서초구 방배동 541-2번지 일대	499	-	-	499	-	
			획지 B - 1	1,240.0							
			획지 B - 2	589.3							
			획지 C - 1	511.2							

8. :
가.

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) 최고층수	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	예정 법적 상한		
기정	방배13 주택재건축 정비구역	129,891.4	획지 A-1	67,565.8	방배동 541-179일대	공동주택 및 기타 복리시설	60.0 이하	211.79 이하	248.00 이하	48m이하 최고 16층 (평균15층)	
			획지 A-2	10,071.1	방배동 530-43일대	공동주택 및 기타 복리시설	60.0 이하			30m이하 최고 10층 (평균10층)	
			획지 A-3	19,887.0	방배동 541-87일대	공동주택 및 기타 복리시설	60.0 이하	145.24 이하	-	16m이하 최고 4층 (연립주택)	
			획지 B-1	1,049.7	방배동 480-2일대	종교시설 및 부대시설	60.0 이하	건축허가시 관련법령에 따름			
			획지 B-2	428.0	방배동 539-48일대	종교시설 및 부대시설	60.0 이하	건축허가시 관련법령에 따름			
			획지 C-1	603.8	방배동 483-5일대	사회복지시설 및 부대시설	60.0 이하	건축허가시 관련법령에 따름			
주택의 규모 및 규모별 건설비율			주택공급계획 : 2,296세대 전체 건립규모(전용면적 기준)								
			구분		세대수		비율(%)		비고		
			계		2,296		100.0				
			60㎡이하		1,422		62.0		소형주택 : 204세대		
			60㎡초과 ~ 85㎡이하		706		30.7				
			85㎡초과		168		7.3				
			- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 60% 이상 - 소형주택 건설 : 초과용적률의 50% 이상								
심의완화 사항			용도지역 변경 - 제2종일반주거지역(7층) → 제2종일반주거지역(38,380.1㎡) - 제1종일반주거지역 → 제2종일반주거지역(2,828.9㎡) 예정법정상한용적률 : 248% 이하								
건축물의 건축선에 관한 계획			도로경계로부터 3m								

■

구 분	산 정 내 용				
토지이용계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택, 종교시설)	계획정비 기반시설	계획기반시설 내 기존 국·공유지	대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지
	129,891.4㎡	99,001.6㎡	30,889.8㎡	2,061.4㎡	10,103.7㎡
공공시설 제공면적 (순부담)	· 순부담 면적 : 계획정비기반시설 면적 - 계획 정비기반시설 내 기존 국·공유지 - 대지내 용도폐지 되는 기존기반시설 국·공유지 $= 30,889.8\text{㎡} - 2,061.4\text{㎡} - 10,103.7\text{㎡} = 18,724.7\text{㎡}$ (구역면적 대비 14.42%) · 기반시설부담 계획(순부담) $18,724.7\text{㎡} >$ 기준 $4,920.7\text{㎡}$ · 기준 - 1단계 중상향 : $38,380.1\text{㎡} \times 10\% = 3,838.0\text{㎡}$ (3.0%) - 2단계 중상향 : $2,828.9\text{㎡} \times 15\% = 424.3\text{㎡}$ (0.3%) - 층수완화 대상면적 : 2종(7층) $13,168\text{㎡} \times 5\%$ 658.4㎡ (0.5%) $\Rightarrow$ 전체 부담기준 면적 : $4,920.7\text{㎡}$ (구역면적 대비 9.05%)				
계획(기준) 용적률	· 도시·주거환경정비기본계획의 용적률 170%				
허용용적률	· 허용용적률 = 계획(기준)용적률 + $\beta = 170\% + 0\% = 170\%$ $\beta =$ 공동주택 수립기준의 용적률 인센티브항목 : 미선택				
개발가능(상한) 용적률	· 개발가능용적률 = 허용용적률 $\times (1 + 1.3\alpha)$ $= 170\% \times (1 + 1.3 \times 0.1891) = 211.79\%$ $\alpha =$ 공공시설부지 제공(순부담) 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면 $= 18,724.7\text{㎡}$ (순부담) / $99,001.6\text{㎡}$ (대지면적) $= 0.1891$ · 정비계획용적률 = 211.79% 이하 적용				

■

()

계획 기준		· 소형주택 건설 : 도시정비법에서 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 · 소형주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도
법적상한용적률		· 248.00% 이하 · 건축법 등에 따른 용적률 : 245.15%
상한용적률		· 211.79% 이하
소형주택 공급기준 (법적기준)	용적률 증가분	· 33.36% (= 245.15% - 211.79%)
	증가된 용적률의 50%	· 16.68% 이상 (= 33.36% $\times$ 0.5)
	의무 연면적	· 12,949.835㎡ 이상 (= 대지면적(77,636.9㎡) $\times$ 16.68%)

소형주택
확보계획

- 주택규모 : 전용 39.859㎡, 공급면적 54.547㎡
전용 59.896㎡, 공급면적 81.171㎡
- 세대수 : 204세대 (전용 39.859㎡ 124세대, 전용 59.896㎡ 80세대)
- 소형주택 공급면적 = 54.547㎡ × 124세대 + 81.171㎡ × 80세대
= 13,257.508㎡ > 12,949.835㎡

. ()

■

구분	구역구분		가구 획지 또는 구분		위 치	주 용 도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) 최고층수		비 고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	예정 법적 상한			
변경	방배13 주택 재건축 정비 구역	129,891.4	획지 A - 1	86,870.6	방배동 541 - 179 일대	공동주택 및 기타 복리시설	60.0 이하	191.81이 하	249.98 이하	70m이하 최고22층	평균 17층	제2종 일반 주거, 제2종 일반 주거 (7층)
				25,719.7	방배동 539 - 57 일대	공동주택 및 기타 복리시설	60.0 이하	110.26 이하	-	16m이하 최고 4층	제1종 일반 주거	
			획지 B - 1	1,240.0	방배동 480 - 2일대	종교시설 및 부대시설	60.0 이하	건축허가시 관련법령에 따름		제2종 일반 주거		
			획지 B - 2	589.3	방배동 539 - 32일대	종교시설 및 부대시설	60.0 이하	건축허가시 관련법령에 따름		제1종 일반 주거		
			획지 C - 1	511.2	방배동 483 - 5일대	사회복지 시설 및 부대시설	60.0 이하	건축허가시 관련법령에 따름		제2종 일반 주거 (7층)		
주택의 규모 및 규모별 건설비율	• 주택공급계획 : 2,369세대 • 전체 건립규모(전용면적 기준)											
	구분		세대수		비율(%)		비고					
	계		2,369		100.0		공공주택 : 357세대 (기부채납 60세대 포함)					
	60㎡이하		1,130		47.7		공공주택 : 240세대 (기부채납 3세대 포함)					
	60㎡초과 ~ 85㎡이하		981		41.4		공공주택 : 117세대 (기부채납 57세대 포함)					
	85㎡초과		258		10.9							
- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 60% 이상 - 국민규모주택 건설 : 초과용적률의 50% 이상												

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 용 도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) 최고층수	비 고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	예정 법적 상한		
심의완화 사항	• 용도지역 상향 - 제2종일반주거지역(7층) → 제2종일반주거지역(37,876.7㎡) - 제1종일반주거지역 → 제2종일반주거지역(7층)(3,199.3㎡) - 제1종일반주거지역 → 제2종일반주거지역(1,781.7㎡) • 국민주택규모 주택건설에 따른 용적률 완화(도시정비법 제54조) : 예정법정상용적률 249.98% ※ 참고 건축계획 용적률 ▶ 제2종일반·제2종일반(7층) : 용적률 = 249.98%③, 대지면적 = 86,870.6㎡④ ▶ 제1종일반 : 용적률 = 110.26%①, 대지면적 = 24,224.8㎡② 1단계 종상향 : 41,076㎡ 2단계 종상향 : 1,781.7㎡										
	가중평균 용적률 산정 = $\frac{(① \times ②) + (③ \times ④)}{② + ④}$$= \frac{\{(110.26\% \times 24,224.8\text{㎡}) + (249.98\% \times 86,870.6\text{㎡})\}}{112,590.3\text{㎡}} = 218.06\%$										
	▶ 가중평균 용적률 : 218.06% • 향후 건축심의시 특별건축구역 지정을 고려하여 일조권 및 채광방향일조 등 완화										
건축물의 건축선에 관한 계획	• 도로경계 및 보차혼용도로 경계로부터 3m										
기타사항	• 공공보행도로 결정 : A1획지 내 3개소 20m, 방배근린공원 연계 6m, 방현초등학교 연계 6m • 보차혼용도로 결정 : A-1획지 내 2개소 - 효령로 ~ 중로3-2호선(B = 10M, L = 600M) - 보차혼용도로(10m) ~ 사방지(B = 6M, L = 85M) ※ 보차혼용도로는 구분지상권(폭 16m(건축선 후퇴부 6m 포함), 높이 지하1.5m~지상 9m)을 설정하며 지상권자는 서초구청, 존속기간은 영구로 등기하고 이를 담보하기 위하여 서초구, 방배13 조합 간 합의서(제소전 화해 포함)를 체결하고, 분양계약서(조합원, 일반분양)에 위 내용을 명기하도록 함 (보차혼용도로 구분지상권 범위는 향후 실시계획인가(설계반영)에 따라 변경 될 수 있음)										

■

구 분		산 정 내 용						
토지이용계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택, 종교시설)	계획정비 기반시설 등				계획기반시설 내 기존 국·공유지	대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지
			정비·기반시설 등 (도로, 공원, 사회복지시설)	건축물 기부채납				
				대지지분 (공공주택)	환산부지 (공공주택+사 회복지시설)	계		
	129,891.4㎡	114,419.6㎡	15,471.8㎡	3,039.8㎡	1,183.0㎡	4,222.8㎡	2,313.6㎡	10,844.6㎡
공공시설 제공면적 (순부담)		· 순부담 면적 : 정비·기반시설 등 면적 + 건축물기부채납 환산부지면적 - 계획 정비기반시설 내 기존 국·공유지 - 대지내 용도폐지 되는 기존기반시설 국·공유지 = 15,471.8㎡ + 4,222.8㎡ - 2,313.6㎡ - 10,844.6㎡ = 6,536.4㎡(구역면적 대비 5.03%) · 기반시설부담 계획(순부담) 6,536.4㎡ > 기준 4,374.9㎡ · 기준 - 1단계 총상향 : 41,076.0㎡ X 10% = 4,107.6㎡ (3.17%) - 2단계 총상향 : 1,781.7㎡ X 15% = 267.3㎡ (0.21%) ⇒ 전체 부담기준 면적 : 4,374.9㎡ (구역면적 대비 3.37%)						
공공 시설물 환산 면적	사회 복지 시설	· 환산부지 면적 = 표준건축비(원/㎡) × 공공시설연면적(㎡) / 부지가액(원/㎡) = 3,849,000 × 1,456 ÷ 19,778,000 = 283.0㎡						
		표준건축비	3,849,000원/㎡	▷ 종합복지관(1천~3천㎡) 건립 (공사비공공건축물건립공사비책정가이드라인(2022,서울시))				
		공공시설연면적	1,456.0㎡	▷ 지상 1,020㎡ / 지하 436㎡				
		부지가액	19,778,000원	▷ 구역내 토지 평균공시지가(기부채납 대상지 주변 4필지 2022년 공시자가 기준) × 2				
	공공 주택	· 환산부지 면적 = 표준건축비(원/㎡) × 공공주택 연면적(㎡) / 부지가액(원/㎡) - 전용 53형 = 1,119,300원/㎡ × 412.23㎡ ÷ 15,719,814원/㎡ = 29.3㎡ - 전용 84형 = 1,118,800원/㎡ × 12,235.05㎡ ÷ 15,719,814원/㎡ = 870.7㎡ · 대지지분 = 공공주택 공급연면적(㎡) / 지상층 공급연면적(㎡) × 공동주택 대지면적(㎡) - 전용 53형 = 217.59㎡ ÷ 245,518.29㎡ × 112,590.3 = 99.7㎡ - 전용 84형 = 6,411.36㎡ ÷ 245,518.29㎡ × 112,590.3 = 2,940.1㎡						
		표준건축비	1,119,300원/㎡	▷ 전용53형 : 11층 ~ 20층이하, 전용 50㎡초과 ~ 60㎡미만 : 1,119,300원/㎡				
			1,118,800원/㎡	▷ 전용84형 : 11층 ~ 20층이하, 60㎡초과 : 1,118,800원/㎡ ※ 공공건설임대주택 표준건축비(규모별 건축비 적용, 국토부 제2023-64호)				
		공공주택 세대수 및 규모	▷ 임대주택 세대수 및 규모					
			구분	세대수	공급면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	공공주택 공급면적(㎡)	공공주택 연면적(㎡)
			전용53형	3	72.53	137.41	217.59	412.23
전용84형	57		112.48	214.65	6,411.36	12,235.05		
	계	60	-	-	6,628.95	12,647.28		
부지가액	15,719,814원	▷ 구역내 토지 평균 공시지가(2022년 공시지가 기준) × 2						
계획(기준) 용적률		· 도시·주거환경정비기본계획의 용적률 170%						

구 분	산 정 내 용
허용용적률	- 허용용적률 = 계획(기준)용적률 + β = 170% + 9.32% = 179.27% β = 공동주택 수립기준의 용적률 인센티브항목 : 지능형 건축물 4등급(6%) + 세입자 손실보상 인센티브(3.27%)
개발가능(상한) 용적률	- 개발가능용적률 = 허용용적률 $\times$ (1+1.3α 토지+0.7α 건축물) = 179.27% $\times$ (1 + 1.3 $\times$ 0.0481 + 0.7 $\times$ 0.0106) = 191.81% α 토지 = 공공시설부지 제공(순부담) 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 5,353.4㎡(순부담) / 111,379.8㎡(대지면적) = 0.0481 ※ 5,353.4㎡ : 정비반시설등 면적(15,471.8㎡) + 대지지분(3,039.8㎡) - 기존 국·공유지(2,313.6㎡+10,844.6㎡) ※ 111,379.8㎡ : 획지 면적(114,419.6㎡) - 대지지분(3,039.8㎡) α 건축물 = 환산 부지면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 1,183.0㎡ / 111,379.8㎡ = 0.0106 - 정비계획용적률 = 191.81% 이하 적용
예정법적상한 용적률	249.98% 이하

■

()

계획 기준		• 공공주택 건설 : 정비사업에 따른 공공기여(기부채납)을 위하여 공공주택 제공					
공공주택 계획	공공주택 계획	• 60세대, 12,647.28㎡(연면적)					
		구분	세대수	공급면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	공공주택 공급면적(㎡)	공공주택 연면적(㎡)
		전용 53형	3	72.53	137.41	217.59	412.23
		전용 84형	57	112.48	214.65	6,411.36	12,235.05
		계	60	-	-	6,628.95	12,647.28
기부채납 공공주택 계획	환산면적	• 900.0㎡ - 전용 53형 = 표준건축비(1,119,300원/㎡) × 공공주택 연면적(412.23㎡) ÷ 부지가액(15,719,814원/㎡) = 29.3㎡ - 전용 84형 = 표준건축비(1,118,800원/㎡) × 공공주택 연면적(12,235.05㎡) ÷ 부지가액(15,719,814원/㎡) = 870.7㎡					
		• 3,039.8㎡ - 전용 53형 = 공공주택 공급연면적(217.59㎡) ÷ 전체 지상층 연면적(245,518.29㎡) × 공동주택 대지면적(112,590.3㎡) = 99.7㎡ - 전용 84형 = 공공주택 공급연면적(6,411.36㎡) ÷ 전체 지상층 연면적(245,518.29㎡) × 공동주택 대지면적(112,590.3㎡) = 2,940.1㎡					
대지지분							

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

계획 기준		- 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 - 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도			
법적상한용적률		• 249.98% 이하			
상한용적률		• 191.81% 이하			
국민주택규모 주택 공급기준 (법적기준)	용적률 증가분	• 58.17% (= 249.98% - 191.81%)			
	증가된 용적률의 50%	• 29.085% 이상 (= 58.17% × 0.5)			
	의무 연면적	25,266.34㎡ 이상 (= 제2종일반주거지역 대지면적(86,870.6㎡) × 29.085%) ※ 제1종일반주거지역(24,224.8㎡)은 용적률 완화 대상지역이 아님			
국민주택규모 주택 확보계획		• 297세대, 공급면적 25,365.03㎡ (의무 연면적 25,266.34㎡ 이상 확보)			
		구분	세대수	공급면적(㎡)	국민규모주택 공급연면적(㎡)
		전용 53형	60	72.53	4,351.80
		전용 59형	177	80.59	14,264.43
		전용 84형	60	112.48	6,748.80
		계	297	-	25,365.03
		용적률		29.20%	
				비고	
				≥25,266.34	
				≥29.085	

9. , :
가.

구 분	계 획 내 용
도시경관	- 건축물의 형태 및 외관은 자연경관과 주변지역과의 조화를 이루도록 계획 - 옥상설비 등의 시각적인 노출을 지양하고, 건축물 부속 구조물이나 설비 등은 건축물 디자인과 조화를 이루도록 계획 - 건축물의 재질은 자연경관과 조화되는 소재를 사용
환경보전	- 주변지역과 연계한 체계적인 녹지가 확보될 수 있도록 공원을 추가 확보하여 조정녹지의 기능적 역할을 수행하도록 계획 - 토지이용계획상 공원은 주변 녹지체계를 고려하여 계획 - 대상지 남측 및 동측 구릉지의 양호한 경관을 보전하기 위하여 공원으로 지정 - 계획대상지내 공원계획을 수립하고 단지 내 조정녹지 등 연계 녹지계획을 수립함으로써 주변에 형성된 녹지 및 생태지역과의 단절을 예방
재난방지	- 화재 : 단지내 소방도로 확보 및 소화전 설치, 인화성 건축내장재 사용금지 - 수해 : 사업지구내 조정면적 및 투수성포장재 사용으로 토양포장을 및 우수유출량 감소 - 교통 : 진출입 동선의 합리화, 보차분리 등을 통해 사고발생 방지

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
자 연 환 경	생태면적률	30%	○ 기 시가지 지역으로 대부분 포장상태 지역	생태면적률 30%이상 확보 만족
	녹지 네트워크	녹지평가지표1	○ 기존 시가지로 주변 녹지여건을 고려하여 조정녹지 계획	옥상녹화 및 조경 등 계획에 반영
	지형변동	절성토비율 20%미만	○ 건축물 터파기 공사에 의한 토공량 발생	발생 사토처리 대책 수립
		지형변동비율 30%미만	○ 지형변화를 최소화 계획	현 지형 지반고 및 건축계획을 고려한 개발계획 수립
		지하수위보전	○ 지하공간 계획	지하수위 모니터링 계획
생 활 환 경	비오톱 및 동식물상	4등급	○ 비오톱유형평가 2(어린이공원), 5등급, 개별비오톱 3등급(어린이공원)과 제외등급	옥상녹화, 조정녹지 등 녹지 공간의 확보 및 비오톱 기능 (도시생태기능 복원 및 강화) 향상
	일조	연속 2시간 확보	○ 계획대상지 북측은 주거지역으로 일조영향 예상	건축법 등 관련 규정에 의거 건축 계획
	바람 및 미기후	바람길 확보	○ 주풍향 고려 및 통경축 확보	건축물 계획시 주풍향(서북서풍) 고려 계획
	에너지	에너지절약 계획 수립	○ 향후 에너지사용량 추정	에너지절약형 설비기기 도입 및 청정연료 사용
		신재생 에너지사용	○ 에너지 절약 설비 및 계획 고려	현장여건에 적합한 신재생 에너지 사용 고려
	경관	Skyline보전	○ 주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	주변지역과 연계한 층고 계획
		조망권 확보	○ 도심지역 특성상 경관변화 경미	색채 및 디자인 계획을 통해 조화로운 경관형성

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
		가로녹지율	○	· 녹음상태 불량, 기반시설 낙후	· 건축물 외곽 조경식재 계획 → 가로녹지율 증가
		입면차폐도	○	· 주요간선도로변에 입지	· 보행중심의 가로환경 조성
	휴식 및 여가공간		○	· 휴식 및 여가공간 등 생활공간의 변화	· 단지내 주민공동시설 등 휴식공간 조성
	보행친화공간	보행자전용 도로계획수립	○	· 보행자전용도로 검토	· 최소한의 차량동선구성으로 보행우선 공간 확보
추가	물순환	우수관리	○	· 계획대상지의 오수는 기존관거를 통해 탄천 물재생센터로 유입·처리	· 공사시 침사지를 설치하여 토사 유출저감 · 운영시 녹지공간 및 투수성포장 확보로 비점오염원 저감계획
	폐기물	폐기물 성상별 분리처리	○	· 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	· 서초구 폐기물 처리계획에 의거 처리
	소음진동	규제기준 만족	○	· 공사시 소음·진동영향이 예상	· 가설방음판넬 설치 · 저소음, 저진동 장비사용

10. :

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
주택재건축 정비사업	구역지정(변경) 고시일로부터 4년 이내	방배13구역 주택재건축 정비사업조합	현재 2,911세대 ↓ 변경 2,369세대 감) 542세대	기정 계획세대 : 2,296세대

11. :

정비구역 주변현황	활 용 계 획	비 고
대상지 남측 방현초등학교 입지	· 「도시 및 주거환경정비법」 제28조(사업시행인가)에 의거 정비구역으로부터 200m이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당되며, · 사업시행시 교육청과 교육환경보호에 관한 사항을 협의하겠음	-

12. :

구 분	내 용
공동주택 주부 출입구	· 단지 출입구 보행동선에 설치 CCTV · 자연감시가 낮고 활동인지의 유도에 한계가 있는 경우 경비실 또는 설치 CCTV · 단지 출입구에 출입차단기를 설치하여 차량 출입 통제 · 출입구 조명은 출입구와 출입구 주변에 연속적으로 설치

구 분	내 용
주동출입구	- 출입구는 주변보다 밝은 조명을 설치하여 야간식별 용이 - 경비실이 없는 주동에서는 자동 방범기와 설치
경 비 실	- 경비실 주변으로는 관목류를 설치하여 외부조망 확보 - 방범시스템 모니터링이 경비실에서 가능하도록 구축 - 위치는 아파트단지 주출입구와 주동출입구의 출입자를 효율적으로 감시 할수 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
건축물	외벽에 각종 시설을 설치할 때에는 무단침입에 활용되지 않도록 배관에는 덮개 등을 설치하고, 버먼 홈 또는 도출물이 없도록 계획
단지내 부대복리시설	- 공개공지는 일조가 양호한 곳에 배수에 지장이 없으며, 자연스런 감시가 이루어질 수 있도록 사람의 통행이 많은 장소와 주동 출입구 주변 또는 각 주동에서 내려다 볼 수 있는 곳에 배치하며 CCTV설치 - 단지 내 상가는 외부인의 이용이 빈번하므로 단지 내 상가 주출입구는 아파트 단지를 경유하지 않고 출입하도록 동선 분리
주차장	- 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 - 장애인 및 여성배려주차장은 건물 출입구와 인접하여 설치
승강기	- CCTV 모니터링에 지장이 없도록 승강기 내부 조도는 바닥면 50Lux 이상이 되도록 계획 - 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
조경	- 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

1.

가. ()

구분	정비사업 명칭	위치	면 적 (㎡)			구성비 (%)	비고
			기정	변경	변경후		
기정	방배13 주택재건축 정비사업	서촉구 방배동 541-2번지 일대	129,891.4	-	129,891.4	100.0	

2.

가. ()

1) ()

구 분		면적(㎡)			구성비(%)
		기 정	변 경	변경후	
합 계		129,891.4	-	129,891.4	100.0
주거지역	제1종일반주거지역	42,686.4	감) 5,003.5	37,682.9	29.0
	제2종일반주거지역(7층)	13,168.0	증) 6,958.8	20,126.8	15.5
	제2종일반주거지역	74,037.0	감) 1,955.3	72,081.7	55.5

■ ()

위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
	기 정	변 경		
541-117대 일대	제1종일반주거지역	제2종일반주거지역 (7층)	5,452.6	• 토지이용 변경에 따른 용도지역 상향
539-5대 일대	제1종일반주거지역	제2종일반주거지역	15.5	• 토지이용 변경에 따른 용도지역 상향
541-139대 일대	제2종일반주거지역 (7층)	제1종일반주거지역	325.5	• 토지이용 변경에 따른 용도지역 하향
530-44대 일대	제2종일반주거지역 (7층)	제2종일반주거지역	33.3	• 토지이용변경에 따른 용도지역 상향
541-42대 일대	제2종일반주거지역	제1종일반주거지역	139.1	• 토지이용변경에 따른 용도지역 하향
541-171대 일대	제2종일반주거지역	제2종일반주거지역 (7층)	1,865.0	• 토지이용변경에 따른 용도지역 하향

· ()
1) ()

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
폐지	중로	3	1	12	국지 도로	615	방배동 539-93대	방배동 518도	일반 도로	-	2015.2.17 (서울시 고시 제2015-41호)	
신설	중로	2	1	15	국지 도로	119	방배동 476-2대	방배동 517도	일반 도로	-	-	
기정	중로	3	2	12	국지 도로	368	방배동 476-2도	방배동 519도	일반 도로	-	2015.2.17 (서울시 고시 제2015-41호)	
변경	중로	3	2	12	국지 도로	260	방배동 480-1대	방배동 519도	일반 도로	-	-	
신설	중로	3	3	12	국지 도로	15	방배동 519도	방배동 519도	일반 도로	-	-	
폐지	소로	2	1	8	국지 도로	73	방배동 541-134대	방배동 562-1대	일반 도로	-	2015.2.17 (서울시 고시 제2015-41호)	
기정	소로	3	1	6	국지 도로	76	방배동 483-3대	방배동 530-136도	일반 도로	-	2015.2.17 (서울시 고시 제2015-41호)	
변경	소로	3	1	6	특수 도로	76	방배동 483-3대	방배동 530-136도	보행자 전용 도로	-	-	기능/형태 변경
기정	소로	3	2	3	국지 도로	65	방배동 476-2대	방배동 529-3대	일반 도로	-	2015.2.17 (서울시 고시 제2015-41호)	
기정	소로	3	3	3	국지 도로	75	방배동 537-6대	방배동 537-9대	일반 도로	-	2015.2.17 (서울시 고시 제2015-41호)	

■ ()

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로3-1	-	•노선 폐지 - B = 12m / L = 615m	•도시계획시설(도로)에서 보차혼용도로로 변경에 따른 폐지
-	중로2-1	•노선 신설 - B = 15m / L = 119m	•단지 진입도로 확보를 위한 노선신설
중로3-2	중로3-2	•연장축소 - L = 368m → 260m 감) 108m	•중로2-1호선 신설에 따른 중로3-2호선 연장축소
-	중로3-3	•노선 신설 - B = 12m / L = 15m	•통학로 안전을 고려하여 방현초교 진입로 확폭 및 시설결정
소로2-1	-	•노선 폐지 - B = 8m / L = 73m	•대우아파트 주차장으로의 진입도로(공원 내 도로) 확보에 따른 노선폐지
소로3-1	소로3-1	•기능 및 형태 변경 - 일반도로 → 보행자전용도로	•통학로 안전을 고려하여 방현초등학교 후문 진입로를 보행자전용도로로 기능 및 형태 변경

2) ()

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	83	방배 근린공원	근린 공원	서초구 방배동 539-14번지 일대	246,799.0 (19,399.0)	감) 6,347.2 (감 6,347.2)	240,451.8 (13,051.8)	1995.6.5 (서울시 고시 제151호)	

※ 방배근린공원 최초 결정일에 관한 고시자료 미흡으로 서초구 도시계획과 전산상 등록된 최초 결정일로 보완

※ ()는 대상지내 포함되는 면적임.

■ ()

도면표시 번 호	공원명	변경내용	변경사유
83	방배 근린공원	•면적 변경 - 19,399㎡→13,051.8㎡	•절성토 최소화 및 과도한 옹벽발생을 지양하고자 공원계획을 축소하고 공공주택을 추가 확보

3) ()

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	1	사회복지시 설	서초구 방배동 483-5번지 일대	603.8	감) 92.6	511.2	2015.2.17 (서울시 고시 제2015-41호)	

■ ()

도면표시번호	시설명	결정내용	결정사유
1	사회복지시설	•면적 변경 - 603.8㎡→511.2㎡	방현초등학교 진입로 확폭에 따른 면적 축소

3.

가. 가 ()

구 분	가 구	면 적 (㎡)			비 고
		기정	변경	변경후	
획 지	소 계	99,605.4	증) 15,325.4	114,930.8	-
	획지 A-1	67,565.8	증) 45,024.5	112,590.3	공동주택 (아파트, 연립주택)
	획지 A-2	10,071.1	감) 10,071.1	-	-
	획지 A-3	19,887.0	감) 19,887.0	-	-
	획지 B-1	1,049.7	증) 190.3	1,240.0	종교시설
	획지 B-2	428.0	증) 161.3	589.3	종교시설
	획지 C-1	603.8	감) 92.6	511.2	사회복지시설

· · · ()

1) ()

구 분		가 구	용 도	비 고
기정	허용용도	획지 A-1	●건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택(아파트, 연립주택)	허용용도 외의 용도는 불허
기정	허용용도	획지 A-2	●건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택(아파트)	허용용도 외의 용도는 불허
폐지		-	-	-
기정	허용용도	획지 A-3	●건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택(아파트)	허용용도 외의 용도는 불허
폐지		-	-	-
기정	허용용도	획지 B-1	●건축법시행령 별표1 제6호의 종교시설	허용용도 외의 용도는 불허
기정	허용용도	획지 B-2	●건축법시행령 별표1 제6호의 종교시설	허용용도 외의 용도는 불허
기정	허용용도	획지 C-1	●건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설(사회복지시설)	허용용도 외의 용도는 불허

2) (, ,)
가)

구 분	용 도 지 역	건 폐 율	비 고
기정	제1종일반주거지역	60% 이하	-
기정	제2종일반주거지역(7층이하)	60% 이하	-
기정	제2종일반주거지역	60% 이하	-

) ()

구 분	용 적 륜				비 고	
	기준용적률	허용용적률	상한용적률			
			상한용적률	법적상한용적률		
기정	170.00%이하	170.00%이하	222.99%이하	248.00%이하	정비 계획	허용용적률 179.0% 상한용적률 222.99%
변경	170.00%이하	179.27%이하	191.81%이하	249.98%이하	정비 계획	허용용적률 179.27% 상한용적률 191.81%

■ ()

구 분	인 센 터 브			비 고
	친환경에너지	지능형건축물	세입자 손실보상	
신설	-	4등급 6.00%	3.27%	총 9.27%

※ 지능형건축물 : 지능형건축물 인증(1등급~4등급으로 인증된 경우)

※ 세입자 손실보상 : 단독주택재건축 허용용적률 인센티브 운영 업무처리지침(주택건축본부, '19.04) 적용

■ ()

구 분	용 적 륜 완 화		비 고
	공공시설등 기부채납	국민주택규모 주택 건설	
기정	41.79%	33.36%	총 75.15%
변경	12.54%	58.17%	총 70.71%

) ()

구 분	높 이 계 획			비 고
	기정	변경		
획지 A-1	48m이하(16층)	70m이하(22층)	평균 17층	2층, 2층(7층)
		16m이하(4층)		1층
획지 A-2	30m이하(10층)	-		
획지 A-3	16m이하(4층)	-		
획지 B-1	건축허가시 관련법령에 따름	건축허가시 관련법령에 따름		2층
획지 B-2	건축허가시 관련법령에 따름	건축허가시 관련법령에 따름		1층
획지 C-1	건축허가시 관련법령에 따름	건축허가시 관련법령에 따름		2층(7층)

구 분	적용 위치	계획 내용	비 고
건축한계선	●효령로변	●대지경계선으로부터 3m 후퇴	
	●소로3-1, 3-2, 3-3호선변	●대지경계선으로부터 3m 후퇴	
	●중로2-1, 3-2, 3-3호선변	●대지경계선으로부터 3m 후퇴	
	●보차혼용도로변	●보차혼용도로 경계로부터 3m 후퇴	

1)

구분	계획내용
보차혼용도로	- 보차혼용도로 결정 : A-1획지 내 2개소 - 효령로 ~ 중로3-2호선(B = 10M, L = 600M) - 보차혼용도로(10m) ~ 사방지(B = 6M, L = 85M) ※ 보차혼용도로는 구분지상권(폭 16m(건축선 후퇴부 6m 포함), 높이 지하2.0m~지상15.0m)을 설정하며 지상권자는 서초구청, 존속 기간은 영구로 등기하고 이를 담보하기 위하여 서초구, 방배13 조합 간 합의서(제소전 화해 포함)를 체결하고, 분양계약서(조합원, 일반분양)에 위 내용을 명기하도록 함 (보차혼용도로 구분지상권 범위는 향후 실시계획인가(설계반영)에 따라 변경 될 수 있음)
공공보행도로	- 공공보행도로 결정 : A-1획지 내 3개소 - 효령로 ~ 방배근린공원(B = 20m, L = 209M) - 방배근린공원 연계 (B = 6m, L = 267M) - 방현초등학교 연계 (B = 6m, L = 150M)

2)

항 목	지 점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	-	●장래 교통량 증가에 따른 분석대상 교차로 최적신호운영방안 제시(8개소)
	㉓	●현재 차로운영 반영한 ③도구머리길 입구 교차로 기하구조 개선안 제시
	㉔	●사업지내부 단지내 부도로 개설 - B=10.0m, L=590.0m - B=6.0m, L=85.0m
	-	●사업지 진출입구 설치지점 교차로 신설 및 기하구조(안) 제시(5개소)
	㉕	●사업지 북측 구름다리(방배교) 폭원 10m→12m로 2m 확폭
	㉖	●효령로 하은빌딩앞 횡단보도 부근의 유턴차로를 직진차로로 변경
	㉗	●③도구머리길 입구 교차로~방배역방면 불합리한 차로운영계획 재수립
	㉘	●효령로 태은빌딩앞 마을버스정류장 부근의 차로 재구획(3차로 직선화)
	-	●효령로(연세사랑병원↔대우효령아파트 주변)차로폭 조정을 통한 차로운영계획 재수립
	㉙	●남부순환로(D·D'단면 주변) 차로운영계획 재수립
	-	●방배교 남·북측 신호등 설치(3색등 : 2개소)
진출입동선	-	●효령로 및 남부순환로상 교차지점 신설을 배제한 사업지 진출입 동선계획 수립
	㉚	●사업지 인접 이면도로 확폭을 통한 도시계획도로 개설 및 차로운영방안 제시 - 남부순환로287길: B=6.0m→15.0m, L=150m(3차로)
	㉛	- 효령로2길: B=6.0m→12.0m, L=204m(2차로)
	㉜	●효령로 진출구간 Set-back(3.0m)을 통한 완화차로 설치 - 가속차로 (B=4.0m, L=58m(데이퍼포함))
	㉝	●사업지 북측 전면 버스정류장 Set-back(3.0m)을 통한 버스베이 설치 및 버스정류장 이전 건의 - 버스베이 설치제원 : B=4.0m, L=58m(데이퍼포함) - 버스베이 위치를 교차로와 분리하여 이전설치
	-	●진출입구 및 사업지 인접 가각부 회전반경 추가 확보 - 회전반경 : R=6.0m ~ 12.0m
	㉞	●사업지와 남부순환로 및 효령로로 진출입하는 이면도로 접속지점 가각부 회전반경 추가 확보(5개소) 및 가속차로 설치 - 가각부 회전반경 : R=4.0m~6.0m - 남부순환로변 가속차로 설치 : B=3.0m, L=24.0m
	㉟	●사업지 북측 118동 동측 우회전차로 추가 확보 - 우회전 차로 : B=3.0m, L=30.0m
대중교통 및 보행	-	●종교시설 및 사회복지시설 진출입 불허구간 지정
	㊱	●가속차로 설치에 따른 횡단보도 이전 설치 - 동측으로 11m 이동
	-	●사업지내 자전거보관소 설치 - 계획주차대수의 20.0%이상 설치 ●자전거 보관시설은 프레임 묶음형태 설치 ●자전거 보관소 주변 안내표지판 설치

< >

항 목	지 점	개 선 방 안
대중교통 및 보행	㉓	●방현초교 주변도로에 건축한계선 지정을 통한 폭2m 보도 확보
	㉔	●사업지 북측 효령로 접속부 폭 2.0m 보행공간 설치 및 2.0m 보행로 설치(유색포장)
	-	●효령로 사업지측 도로 다이어트를 통한 보도폭 확보후 자전거전용도로(보도높이형) 설치(L=361.7m) ●자전거동선 단절된 부분 자전거도로 및 자전거횡단로 추가 설치로 자전거도로 연속성 확보
	-	●사업지 주변 횡단보도상 자전거 횡단로(유색포장) 4개소 설치
	㉕	●남부순환로287길 편측 보도 설치 - 보도설치 : B=2.0m, L=66.0m
	-	●효령아파트 부근 버스정류장 위치이동 및 이전 - 사업지측 마을버스정류장 54m 이전으로 일반버스정류장과 통합 이용 - 사업지 맞은편 일반버스정류장 55m 위치이동
주차시설	-	●공사기간중 사업지 주변 거주자 주차면(19면)은 종교시설 및 사회복지시설 용지내 주차공간 제공
	-	●법정주차대수 : 2,537대 ●주차수요(2029년) : 2,743대 ●계획주차대수 : 4,819대(100% 자주식) - 법정대비 : 189.9% - 수요대비 : 175.7% - 장애인주차 : 법정의 3.0% 이상 설치 - 확장형주차 : 계획의 30.0% 이상 설치 - 여성전용주차 : 계획의 10.0% 이상 설치 - 전기자동차 주차 및 충전시설 : 계획의 5% 이상 설치
교 통 안 전 및 기 타	-	●횡단보도 구간에 점자 블럭 횡단보도 턱낮추기 시공
	-	●보행동선 단절구간에 횡단보도 및 협프식횡단보도 설치 - 횡단보도 : 25개소 - 협프식횡단보도 : 3개소
	-	●사업지 진출입 교차부에 고원식교차로 설치(1개소)
	-	●주차장 램프 끝단부에 경고등 설치(5개소)
	-	●진출입 차량의 시거확보를 위해 램프 끝단부 및 시거불량 지점에 반사경 설치
	-	●사업지 주변도로 불법주정차 단속 CCTV설치(6개소)
	-	●도구머리길입구 교차로에 신호과속 단속 카메라 설치(1개소)
	-	●사업지 단지 내부도로(10m)상 전면 미끄럼방지포장(흑색)설치
	-	●㉖신설도로와 효령로 접속 진출부에 중앙선 침범 방지를 위한 차로 규제봉 설치(L=140.0m)
	㉖	●엇갈림방지를 위해 남부순환로 차로규제봉 설치(L=15.0m)
	㉗	●사회복지시설 서측 도시계획도로 입구 턱낮춤 보도 설치*
	-	●방현초교 진입차량 정문 유도를 위해 교통안내표지판 설치
	-	●방현초교 진입차량 정문 유도를 위해 교통안내표지판 설치

주 : * 향후 준공전 보행자우선도로로 지정 · 검토함(관련기관, 심의등 협의후)

3)

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
자연 환경	1.생태 면적율	30%	○	· 기 시가화 지역으로 대부분 포장상태 지역	· 생태면적율 30%이상 확보 만족
	2.녹지 네트워크	녹지평가지표1	○	· 기존 시가지로 주변 녹지여건을 고려하여 조경녹지 계획	· 옥상녹화 및 조경 등 계획에 반영
	3.지형변동	절성토비율 20%미만	○	· 건축물 터파기 공사에 의한 토공량 발생	· 발생 사토처리 대책 수립
		지형변동비율 30%미만	○	· 지형변화를 최소화 계획	· 현 지형 지반고 및 건축계획을 고려한 개발계획 수립
		지하수위보전	○	· 지하공간 계획	· 지하수위 모니터링 계획
	4.비오름 및 동식물상	비오름보전 등급 향상 및 동식물상보호	○	· 비오름유형평가 2(어린이공원), 5등급, 개별비오름 2등급(어린이공원)과 제외등급	· 옥상녹화, 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오름 기능(도시생태기능 복원 및 강화)향상
	5.물순환	우수관리	○	· 계획대상지의 오수는 기존관거를 통해 탄천 물재생센터로 유입 처리	· 공사시 침사지를 설치하여 토사유출저감 · 운영시 녹지공간 및 투수성 포장확보로 비점오염원 저감계획
생활 환경	1.일조	연속 2시간 확보	○	· 계획대상지 북측은 주거지역으로 일조영향 예상	· 건축법 등 관련 규정에 의거 건축 계획
	2.바람 및 열	바람길 확보	○	· 주풍향 고려 및 통풍축 확보	· 건축물 계획시 주풍향 (서북서풍) 고려 계획
	3.에너지 (대기질, 온실가스)	에너지절약 계획 수립	○	· 향후 에너지사용량 추정 · 에너지 절약 설비 및 계획 고려	· 에너지절약형 설비기기 도입 및 청정연료 사용
		신재생 에너지사용	-	· 에너지 사용 최소화	· 현장여건에 적합한 신재생 에너지 사용 고려
	4.경관	Skyline보전	○	· 주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	· 주변지역과 연계한 층고 계획
		조망권 확보	○	· 도심지역 특성상 경관변화 경미	· 색채 및 디자인 계획을 통해 조화로운 경관형성
		가로녹지율	○	· 녹음상태 불량, 기반시설 낙후	· 건축물 외곽 조경식재 계획 → 가로녹지율 증가
		입면차폐도	○	· 주요간선도로변에 입지	· 보행중심의 가로환경 조성
	5. 휴식 및 여가공간		○	· 휴식 및 여가공간 등 생활공간의 변화	· 단지내 주민공동시설 등 휴식공간 조성
	6. 보행 친화공간	보행자전용 도로계획수립	○	· 보행자전용도로 검토	· 최소한의 차량동선구성으로 보행우선 공간 확보
추가	7.폐기물	폐기물 성상별 분리처리	○	· 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	· 소초구 폐기물 처리계획에 의거 처리
	8.소음진동	규제기준 만족	○	· 공사시 소음·진동영향이 예상	· 가설방음판넬 설치 · 저소음, 저진동 장비사용

4)

○

○ 「

()

○ 「

50%

○

()

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	2,369	100.0	357	297	60	15.1	100.0	83.2	16.8
40㎡ 이하	79	3.3	-	-	-	-	-	-	-
40~50㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-
50~60㎡ 이하	1,051	44.4	240	237	3	10.1	67.2	66.4	0.8
60~85㎡ 이하	981	41.4	117	60	57	4.9	32.8	16.8	16.0
85㎡ 초과	258	10.9	-	-	-	-	-	-	-

□ 2022 12 (2022. 11. 30.)

: 가

구분	심의결과	심의의견	반영계획	비고
제12차 도시계획위원회	수정 가결	구역 중앙 보차혼용통로계획 관련 주관부서에서 향후 개방성 담보 및 교통사고시의 처리 등 이용상 문제가 발생하지 않도록 유지·관리 담보방안을 강구할 것	1. 보차혼용통로의 개방성 확보 및 유지·관리 담보를 위해 정비사업부지 보존 등기 시 구분지상권 등기 설정 (지상권자: 서초구청장, 존속기간: 영구) 2. 통행권 담보를 위한 구분지상권 설정에 대해 서초구, 방배13구역 조합 간 합의서 체결(' 23. 6.) 3. 통행방해시 행정조치방안 - 공유재산으로 취득·관리: 철거명령, 행정대집행 및 비용징수 - 지구단위계획으로 관리: 시정명령, 행정대집행 및 비용징수 - 건축법으로 관리(특별건축구역 지정 고시시 보차혼용통로계획 포함): 시정명령 및 이행강제금 부과 ※ 향후 조합에서 행정절차 진행시입주자 모집공고, 분양계약서, 아파트 관리규약에 보차혼용통로에대한 구분지상권 설정 및 무단폐쇄 금지 등을 사전에 명시·공고 예정임	

□ 2023 9 (2023. 6. 21.) :

구분	심의결과	심의의견	반영계획	비고
제9차 도시계획위원회	수정 수용	- 보차혼용통로에 대한 구분지상권 설정시 일반시민 통행에 지장이 없도록 지상부 적정 공간적 범위를 추가 로 포함할 것	1. 구분지상권 설정 시 서초구가 소유하는 목적물의 공간적 범위를 지하2.0m~지상15.0m로 제시 ※ 향후 사업시행시 구체적 설계 등에 따라 변경 될 수 있음	

. :

1.

2.

3.

4.

5. ()

()

, .

.

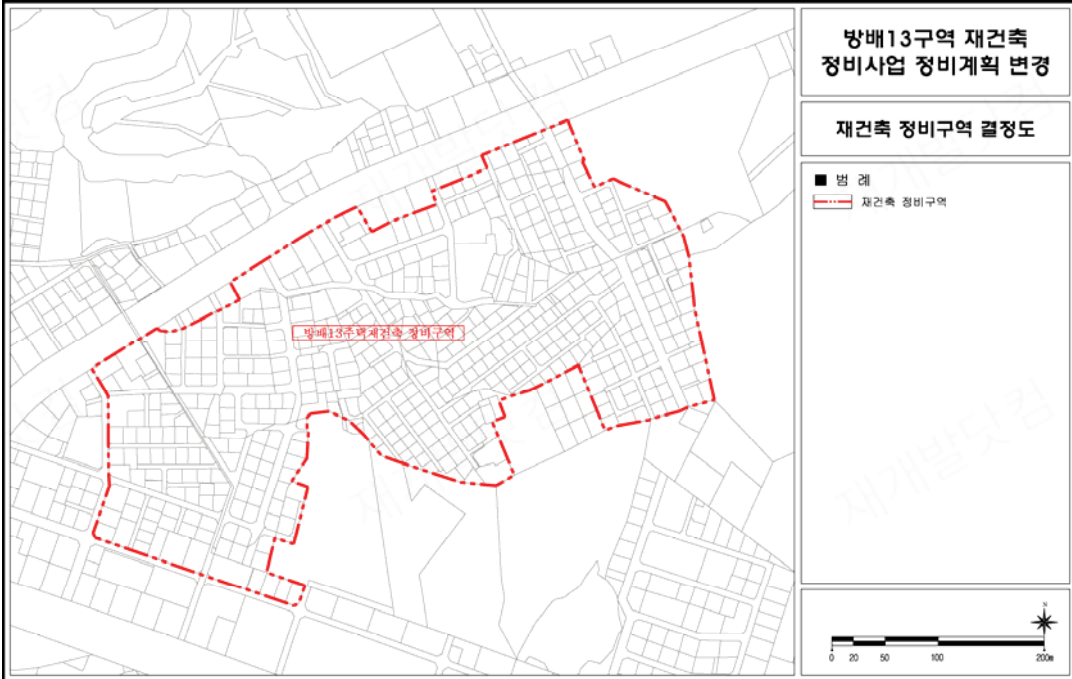
(02 - 2133 - 7214),

(02 - 2155 - 7305)

e (<https://www.eum.go.kr>)

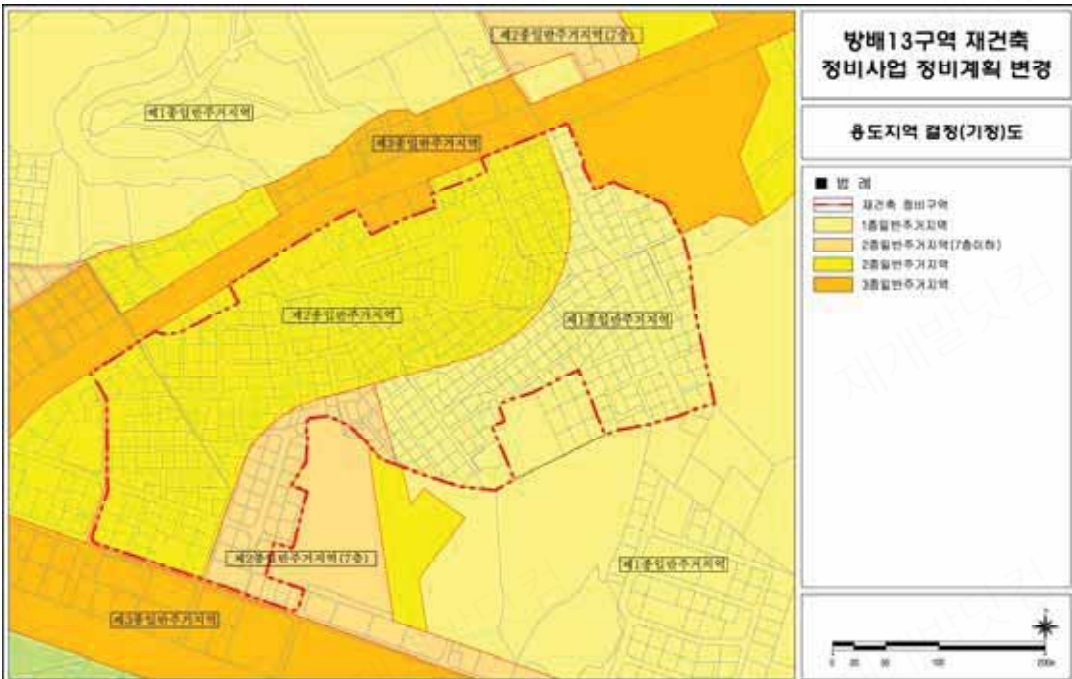
[]

■

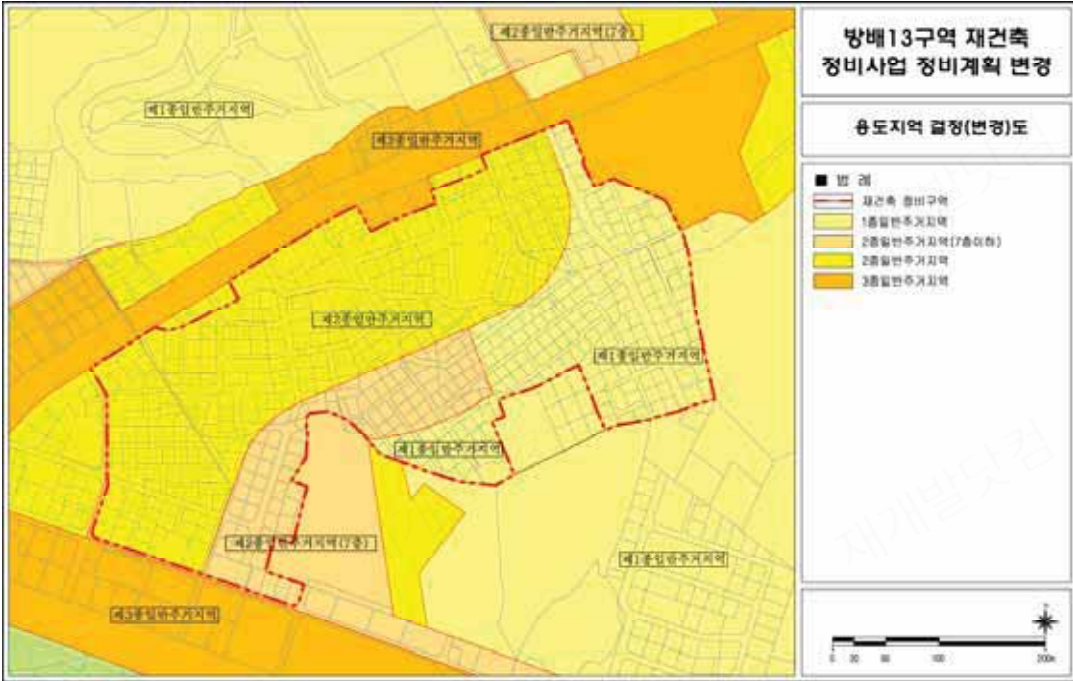


■

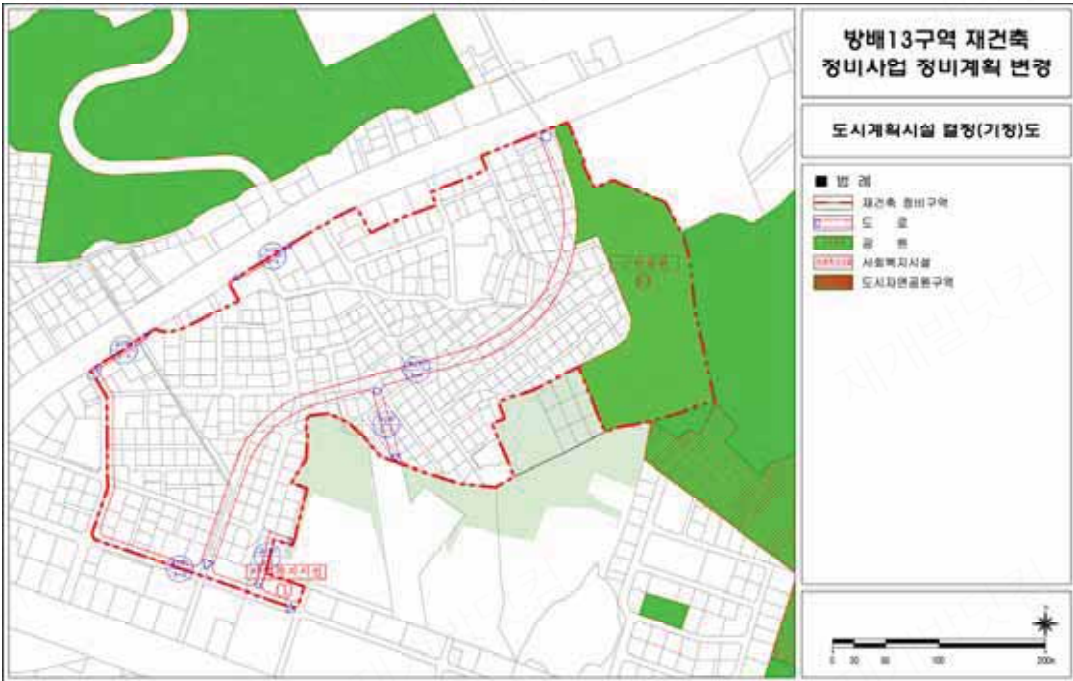
()



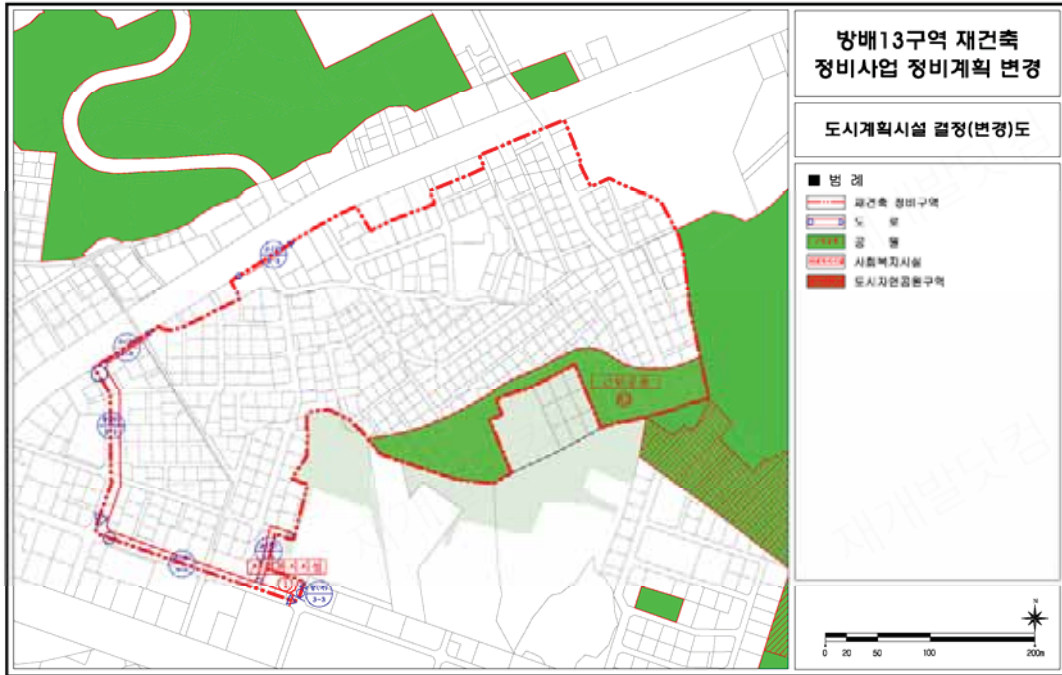
■ ()



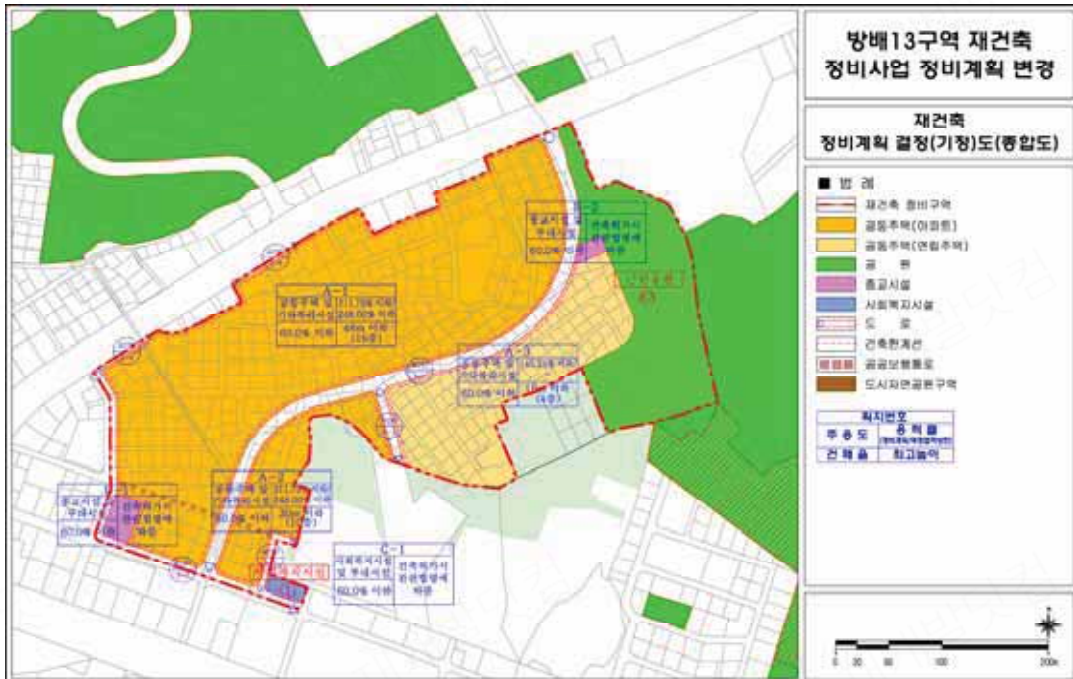
■ ()

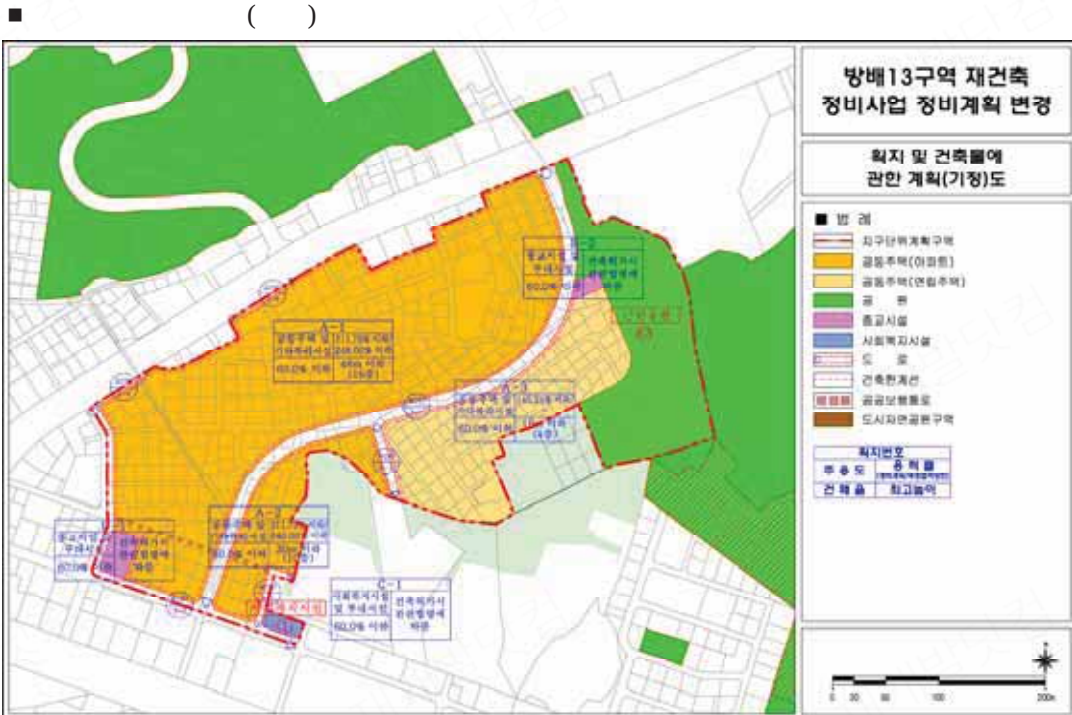


■ ()



■ ()





■

()

