

공 고

서울특별시 서초구 공고 제2020-218호

『방배신동아아파트 주택재건축정비사업』 정비구역·정비계획(안) 재공람 공고

1. 서울특별시 서초구 공고 제2018-897호(2018.6.4.)로 공람공고한 방배신동아아파트 주택재건축정비사업 정비구역·정비계획(안)에 대하여, 2019년 제20차 서울시 도시계획위원회(2019.12.18.) 심의결과(수정가결)에 따라 주민의견을 청취하고자 아래와 같이 재공람 공고하고, 관계서류를 공람합니다.
2. 방배신동아아파트 주택재건축정비사업 정비구역·정비계획(안)에 대하여 의견이 있으신 분은 공람기간 내에 공람장소에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2020. 2. 6.

서울특별시 서초구청장

가. 공람기간 : 2020.02.06. ~ 2020.03.09.

나. 공람방법 : 서초구 구보 게재

다. 공람장소 : 주거개선과 (☎ 02-2155-7349), 방배3동 주민센터 (☎ 02-2155-7817)
방배동 신동아아파트 재건축준비추진위원회 사무실(☎ 02-582-0093)

라. 공람내용 : 별첨1

마. 관계도면 : 별첨2 참조 (그 외 세부도면은 공람 장소에서 확인 가능)

바. 기타 공지사항

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

[별첨1]

1. 정비구역 지정조서

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			변 경 전	변 경	변 경 후	
신규	방배 신동아아파트 주택재건축 정비계획수립 및 정비구역지정	서초구 방배동 988-1번지 일원	37,902.6	-	37,902.6	-

2. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		변 경 전	변 경	변 경 후		
합	계	37,902.60	-	37,902.60	100.00	-
정비기반 시설 등	소 계	2,034.40	감)1,054.30	980.10	2.6%	순부담률 5.62% (공공시설용지 포함)
	도로	1,225.00	감)244.90	980.10	2.6%	-
	공공시설용지	809.40	감)809.40	-	-	획지로 구분
획 지	소 계	35,868.20	증)1,054.30	36,922.50	97.4%	-
	공동주택용지	35,868.20	증)244.90	36,113.10	95.3%	-
	공공시설용지	-	증)809.40	809.40	2.1%	공공도서관 건축물면적 2,833.0㎡ (부지환산 342.48㎡)

3. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			변 경 전	변 경	변 경 후	
공동 이용 시설	합 계		3,450.00	증)3,013.00	6,613.00	-
	작은도서관	방배동 988-1번지 일원	250.00	-	250.00	지하
	보육시설		700.00	-	700.00	지상
	어르신복지센터		250.00	-	250.00	지상
	어린이놀이터		1,200.00	-	1,200.00	지상
	주민운동시설		150.00	감)150.00	-	-
	주민공동시설		900.00	증)3,163.00	4,063.00	지상/지하

4. 기존건축물의 정비개량계획

구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획(동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존치	개수	철거후신 축	철거 이주	
변경 전	방배 신동아아파트 주택재건축 정비구역	37,902.6	획지1	35,868.2	방배동988-1번 지 일원	7	-	-	7	-	-
변경 후			획지1	36,113.1		8	-	-	8	-	-

5. 건축시설계획

■ 변 경 전

구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	주 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)		최고층수 /높이(m)	비 고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비계 획	예정 법정상 한		
신설	방배 신동아파트 주택재건축 정비구역	37,902.6	획지1	35,868.2	방배동 988-1번 지 일대	공동주택 및 부대복리 시설	50이하	250이하	299.62 이하	32층이 하 /100m이 하	
신설			획지2	809.4	방배동 988-1번 지	공공시설 용지	50이하	250이하	-	6층이하 /25m이 하	

주택의 규모 및
규모별 건설비용

• 건립규모 및 비율 기준(국토교통부고시 제2015-127호)

- 전용면적 85㎡이하 : 총세대수의 60%이상

• 사업시행계획 수립 시 조정될 수 있으며, 연면적은 공동주택 공급면적 기준임

구분	전용 면적 (㎡)	공급 면적 (㎡)	세대수(세대)		비율(%)			연면적 (㎡)	비율(%)	
			소형 (임대)	분양	소형 (임대)	분양	합계			
60㎡미만	44.90	62.86	142	12	14.87	1.26	68.38	9,680.43	9.16	57.42
	59.90	81.58	-	126	-	13.19		10,279.56	9.73	
60~85㎡	73.90	99.77	-	113	-	11.83	31.62	11,273.45	10.67	42.58
	84.50	113.23	-	260	-	27.23		29,439.80	27.86	
85㎡ 초과	99.80	133.73	-	120	-	12.57	31.62	16,047.84	15.19	42.58
	111.30	149.14	-	120	-	12.57		17,897.04	16.94	
	132.00	178.20	-	62	-	6.49		11,048.40	10.46	
합계			142	813	100.0			105,666.52	100.0	
			955							

• 소형주택(전용 60㎡이하)건설면적 : (법정상한용적률-정비계획용적률)×50%

기준면적 = (299.62%-250.00%)/2 × 35,868.20 = 8,897.14㎡이상

계획면적 = 142 × 62.86 = 8,926.12㎡

※ 부분임대(세대분리형)아파트 세부비율은 사업시행인가 전 선호도 조사를 통해 반영

심의 완화 사항

• 용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제30조의3)

- 정비계획용적률(250.00%) → 예정법정상한용적률 (299.62%)

건축물의 건축선에
관한 계획

• 건축한계선

- 효령로변 : 6m

- 이면도로변 : 3m (효령로34길, 효령로36길, 명달로9길, 효령로(동측))

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비용은 관련규정범위 내에서 사업시행인가 시 변경될 수 있음

■ 변 경 후

구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	주 용 된 도	건폐율 (%)	용적률 (%)		최고층수 /높이(m)	비 고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비계획	예정 법정상한		
신설	방배 신동아아파 트	37,902.6	획지1	36,113.1	방배동 988-1번 지 일대	공동주택 및 부대복리 시설	50이하	245.67 이하	299.99 이하	35층이하 /110m이하	
신설	주택재건축 정비구역		획지2	809.4	방배동 988-1번 지	공공시설 용지	50이하	250이하	-	6층이하 /30m이하	

주택의 규모 및
규모별 건설비율

- 건립규모 및 비율 기준(국토교통부고시 제2015-127호)
 - 전용면적 85㎡이하 : 총세대수의 60%이상
- 사업시행계획 수립 시 조정될 수 있으며, 연면적은 공동주택 공급면적 기준임

구분	전용 면적 (㎡)	공급 면적 (㎡)	세대수(세대)		비율(%)			연면적 (㎡)	비율(%)	
			소형 (임대)	분양	소형 (임대)	분양	합계			
60㎡미만	44.90	64.21	153	3	16.36	0.32	69.73	10,016.29	9.62	60.50
	59.90	82.42	-	78	-	8.34		6,428.95	6.18	
60~85㎡	74.90	101.12	-	82	-	8.77	30.27	8,291.43	7.97	39.50
	84.90	113.77	-	336	-	35.94		38,225.38	36.73	
85㎡ 초과	99.90	133.67	-	146	-	15.61		19,515.27	18.75	
	111.90	149.33	-	99	-	10.59		14,783.72	14.21	
	132.90	179.28	-	38	-	4.06		6,812.72	6.55	
합계			153	782	100.0			104,073.76	100.0	
			935							

- 소형주택(전용 60㎡이하)건설면적 : (법정상한용적률-정비계획용적률)×50%
 기준면적 = (299.99%-245.67%)/2 × 36,113.1 = **9,808.30㎡이상**
 계획면적 = 153 × 64.21 = **9,824.13㎡**

※ 부분임대(세대분리형)아파트 세부비율은 사업시행인가 전 선호도 조사를 통해 반영

심의 완화 사항

- 용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제30조의3)
 - 정비계획용적률(245.67%) → 예정법정상한용적률 (299.99%)

건축물의 건축선에
관한 계획

- 건축한계선
 - 효령로변 : 6m
 - 이면도로변 : 3m (효령로34길, 효령로36길, 명달로9길, 효령로(동측))

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 사업시행인가 시 변경될 수 있음

6. 공공시설 설치에 관한 사항(건축물 기부채납)

■ 변 경 전

구 분	내 용	비 고
① 공시지가(원/㎡)	10,340,000	2017년 1월 기준
② 표준건축비(원/㎡)	2,500,000	2015년 공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인 / 도서관 신축 평균
③ 공공청사 건축물 연면적(㎡)	2,833.00	-
④ 설치비용(원)	7,082,500,000	② × ③
⑤ 부지가액(원/㎡)	20,680,000	공시지가 2배 적용
⑥ 건축물 환산 부지면적(㎡)	342.48	④ ÷ ⑤
⑦ 공공청사 부지면적(㎡)	809.4	-
기부채납 토지(환산) 면적(㎡)	1,151.88	⑥ + ⑦

※ 상기내용은 공공시설 확보비용 및 순부담 기준의 충족여부를 검토하기 위하여 계획의 입안단계 시점 기준으로 작성

※ 향후 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브(서울시)」에 따라

- 부지면적 환산을 위한 공공시설 등 설치비용 및 부지가액은 건축허가 시점을 기준으로 산정하도록 함
- 계획수립 시 공공시설 확보비용, 순부담 기준의 충족여부는 계획의 입안단계에서 설치비용과 부지가액을 예측하여 검토하고, 건축허가 시 충족여부를 최종 확인

■ 변 경 후

구 분	내 용	비 고
① 공시지가(원/㎡)	10,340,000	2017년 1월 기준
② 표준건축비(원/㎡)	2,500,000	2015년 공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인 / 도서관 신축 평균
③ 공공청사 건축물 연면적(㎡)	2,833.00	-
④ 설치비용(원)	7,082,500,000	② × ③
⑤ 부지가액(원/㎡)	20,680,000	공시지가 2배 적용
⑥ 건축물 환산 부지면적(㎡)	342.48	④ ÷ ⑤
⑦ 공공청사 부지면적(㎡)	809.4	-
기부채납 토지(환산) 면적(㎡)	1,151.88	⑥ + ⑦

※ 상기내용은 공공시설 확보비용 및 순부담 기준의 충족여부를 검토하기 위하여 계획의 입안단계 시점 기준으로 작성

※ 향후 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브(서울시)」에 따라

- 부지면적 환산을 위한 공공시설 등 설치비용 및 부지가액은 건축허가 시점을 기준으로 산정하도록 함
- 계획수립 시 공공시설 확보비용, 순부담 기준의 충족여부는 계획의 입안단계에서 설치비용과 부지가액을 예측하여 검토하고, 건축허가 시 충족여부를 최종 확인

7. 개발가능(상한)용적률 산정

■ 변 경 전

구 분		산정내용					
토지이용계획	구역면적	대지면적	신설 정비기반시설 면적			국·공유지 면적	
			도로	토지	공공청사 건축물부지환산		
		37,902.60㎡	35,868.20㎡	1,225.00㎡	809.40㎡	342.48㎡	-
공공시설부지 제공면적	• 순부담면적 = 새로이 설치하는 기반시설면적 - 새로이 설치하는 기반시설내 국공유지 - 대지내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지 면적 = 1,225.00㎡ + 809.40㎡ + 342.48㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 2,376.88㎡						
계획용적률	• 계획(기준)용적률 = 210%						
개발가능 용적률 산정	• 허용용적률 = 기준용적률 + β = 210% + 20% = 230% ※ β = 허용용적률 인센티브 항목						
	구분	판 단 기 준					비고
	서울시 기준	구 분		항 목		인센티브(용적률)	-
		합 계				20%	
		우수디자인				15%	
		녹색건축물에너지 효율등급	에너지효율인증 2등급 녹색건축인증 우수등급			4%	
		신·재생에너지 공급률	15%이하 ~ 10%초과			1%	
		• 위 항목에 대한 허용용적률 유효기간은 결정고시 후 3년 이내 인가를 득하지 못할 경우 효력이 상실됨 • 서울시 건축위원회 심의를 통해 해당 인센티브 항목을 최종 확정					
	최대 20%적용						
	• 개발가능용적률 = 허용용적률 × [1 + (1.3 × α)] = 230% × [1 + (1.3 × 0.0669)] = 250.00%						
※ α = 공공시설로 제공한 면적 / 공공시설부지로 제공한 후 나머지 대지면적= 2,376.88㎡ ÷ (37,902.60㎡ - 2,376.88㎡) = 0.0669							
• 정비계획용적률 = 250.00%							
예정법적 상한용적률	• 예정법적상한용적률 = 299.62% ※ 도시계획위원회 심의 시 결정된 예정법적상한용적률은 건축위원회 심의를 통해 확정						

■ 변 경 후

구 분	산정내용						
토지이용계획	구역면적	대지면적	신설 정비기반시설 면적			국·공유지 면적	
			도로	공공청사			
		토지		건축물부지환산			
	37,902.60㎡	36,113.1㎡	980.10㎡	809.40㎡	342.48㎡	-	
공공시설부지 제공면적	• 순부담면적 = 새로이 설치하는 기반시설면적 - 새로이 설치하는 기반시설내 국공유지 - 대지내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지 면적 = 980.10㎡ + 809.40㎡ + 342.48㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 2,131.98㎡						
계획용적률	• 계획(기준)용적률 = 210%						
개발가능 용적률 산정	• 허용용적률 = 기준용적률 + β = 210% + 18% = 228% ※ β = 허용용적률 인센티브 항목						
	구분	판 단 기 준				비고	
	서울시 기준	구 분		인센티브(용적률)		-	
		합 계		18%			
		우수디자인		15%			
		에너지효율인증 1등급 녹색건축인증 우수등급		3%			
		• 위 항목에 대한 허용용적률 유효기간은 결정고시 후 3년 이내 인가를 득하지 못할 경우 효력이 상실됨 • 서울시 건축위원회 심의를 통해 해당 인센티브 항목을 최종 확정					
	최대 18%적용						
	• 개발가능용적률 = 허용용적률 × [1 + (1.3 × α)] = 230% × [1 + (1.3 × 0.0596)] = 245.67%						
	※ α = 공공시설로 제공한 면적 / 공공시설부지로 제공한 후 나머지 대지면적= 2,131.98㎡ ÷ (37,902.60㎡ - 2,131.98㎡) = 0.0596						
• 정비계획용적률 = 245.67%							
예정법적 상한용적률	• 예정법적상한용적률 = 299.99% ※ 도시계획위원회 심의 시 결정된 예정법적상한용적률은 건축위원회 심의를 통해 확정						

8. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 계획

■ 변 경 전

구 분 (전용면적)	소계	60㎡이하	60㎡초과 ~85㎡이하	85㎡초과	비 고
계	955	280	373	302	-
분양주택	813	134	373	302	-
임대주택	142	142	-	-	-

※ 추후 사업시행인가시 변경될 수 있음

■ 변 경 후

구 분 (전용면적)	소계	60㎡이하	60㎡초과 ~85㎡이하	85㎡초과	비 고
계	935	234	418	283	-
분양주택	782	81	418	283	-
임대주택	153	153	-	-	-

※ 추후 사업시행인가시 변경될 수 있음

9. 가구 및 획지에 관한계획

구분		가구	면적(㎡)	획지		비고
				위치	면적(㎡)	
변 경 전	신설	획지1	35,868.2	방배동 988-1번지 일원	35,868.2	-
	신설	획지2	809.4	방배동 988-1번지	809.4	-
변 경 후	신설	획지1	36,113.1	방배동 988-1번지 일원	36,113.1	-
	신설	획지2	809.4	방배동 988-1번지	809.4	-

※ 정비기반시설부지(도로)는 가구 및 획지 면적에서 제외함

10. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

■ 변 경 전

구분	적용산식		비고
예정법적상한 용적률 산정	상한용적률	299.62%	-
	정비계획용적률	250.00%	
용적률차이의 50%	$(\text{법적상한용적률} - \text{정비계획용적률}) \times 50\%$ $= (299.62\% - 250.00\%) \times 50\% = 24.81\%$		-
연면적환산	$\{(\text{법적상한용적률} - \text{정비계획용적률}) \times 50\%\} \times \text{순 사업부지 면적}$ $= \{(299.62\% - 250.00\%) \times 50\%\} \times 35,868.2 = 8,897.14\text{m}^2$		-
재건축소형주택 확보 계획	연면적 : $62.86\text{m}^2 \times 142\text{세대} = 8,926.12\text{m}^2$		-

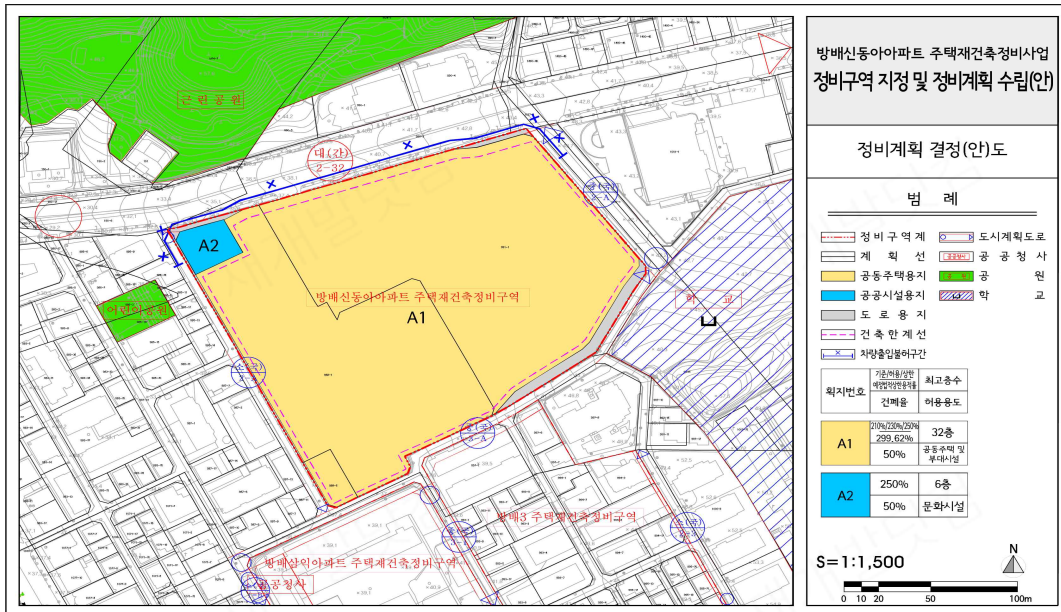
■ 변 경 후

구분	적용산식		비고
예정법적상한 용적률 산정	상한용적률	299.98%	-
	정비계획용적률	245.67%	
용적률차이의 50%	$(\text{법적상한용적률} - \text{정비계획용적률}) \times 50\%$ $= (299.98\% - 245.67\%) \times 50\% = 27.16\%$		-
연면적환산	$\{(\text{법적상한용적률} - \text{정비계획용적률}) \times 50\%\} \times \text{순 사업부지 면적}$ $= \{(299.98\% - 245.67\%) \times 50\%\} \times 36,113.1 = 9,808.30\text{m}^2$		-
재건축소형주택 확보 계획	연면적 : $64.21\text{m}^2 \times 153\text{세대} = 9,824.13\text{m}^2$		-

[별첨2]

■ 변 경 전

[주택재건축 정비계획결정(안)도]



■ 변 경 후

[주택재건축 정비계획결정(안)도]

