고 시

서울특별시 서초구 고시 제2026-143호

방배15 주택재건축 정비계획 결정(경미한 변경), 지구단위계획 결정(경미한 변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2022-378호(2022.9.8.)로 정비구역 지정 및 서울특별시 서초구고시 제2026-72호(2026.3.26.) 정비계획 결정(변경) 고시된 방배15 주택재건축 정비구역 및 정비계획에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 및 제17조, 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제11조에 따라 정비계획을 변경(경미한 사항) 결정하고, 같은 법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획(변경) 결정 ·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면 고시합니다.

2026년 6월 18일

서울특별시 서초구청장

Ⅰ. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정(경미한 변경)

1. 정비구역 지정조서 (변경)

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	방배15 주택재건축 정비사업	서초구 청두곶8길 16-9 일대	84,934	증) 70.1	85,004.1	측량 결과 반영에 따른 면적 변경

2. 토지이용계획 (변경)

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		84,934.0	증) 70.1	85,004.1	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	10,466.0	감) 5.5	10,460.5	12.3	
	도 로	3,366.0	감) 5.5	3,360.5	4.0	
	공 원	5,100.0	-	5,100.0	6.0	
	공공청사	2,000.0	-	2,000.0	2.3	복합청사(주민센터 등)
획 지	소 계	74,468.0	증) 75.6	74,543.6	87.7	
	획 지 1	73,728.0	증) 75.6	73,803.6	86.8	공동주택용지
	획 지 2	740.0	-	740.0	0.9	종교용지

○ 토지이용계획 결정(변경) 사유서

명칭	변 경 내 용	변 경 사 유
도로	• 도로 면적 변경 – A= 3,366㎡ → 3,360.5㎡ (감 5.5㎡)	• 측량 결과 반영에 따른 면적 변경
획지1	• 획지1 면적 변경 – A= 73,728㎡ → 73,803.6㎡ (증 75.6㎡)	

3. 용도지역 결정(변경)조서 (변경)

구분		면적(㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경후	
주거지역	합 계	84,934.0	증) 70.1	85,004.1	100.0
	제1종일반주거지역	7,507.0	–	7,507.0	8.8
	제2종일반주거지역	77,427.0	증) 70.1	77,497.1	91.2

○ 용도지역 결정(변경) 사유서

기정	변경	면적(㎡)	변 경 사 유
제2종 일반주거지역	제2종 일반주거지역	77,427㎡ → 77,497.1㎡ (증 70.1㎡)	• 측량 결과 반영에 따른 면적 변경

4. 도시계획시설 결정(변경)조서 (변경없음)

가. 도로 결정(변경)조서

결정 구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경유지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	3	1	15	집산 도로	400 (112)	방배동 954-21	방배동 430-3	일반 도로	–	서고2006-244 (2006.07.13.)	대상지 북측 (청두곶길), 대상지 내 3m 확폭
기정	중로	3	가	12	국지 도로	586	청두곶길 66	청두곶길 10	일반 도로	–	서고2022-378 (2022.09.08.)	대상지 서측 (청두곶길)
기정	소로	1	가	10	국지 도로	31	도구로 63	도구로7길 9	일반 도로	–	1981.01.22	대상지 북동측 (도구로9길)
기정	소로	2	가	8	국지 도로	227	청두곶길 10	도구로1길 39	일반 도로	–	서고2022-378 (2022.09.08.)	대상지 남측 (도구로1길)

※ ( )는 구역 내 연장임
※ 도로번호는 임시번호임

나. 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)	최초 결정일
기정	-	도구머리 근린공원	근린공원	도구로3길 47 일대	74,678.4 (5,100.0)	서고1978-48 (1978.2.16.)

※ ( )는 구역 내 면적임

다. 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)	최초 결정일
기정	1	공공청사	복합청사	도구로1길 54 일대	2,000.0	서고2013-37 (2013.04.04.)

5. 공동이용시설의 설치계획 (변경)

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	경 비 실	획지 1	70.68	감) 19.68	51.00	
	관리사무소	〃	457.49	감) 64.29	393.20	
	경 로 당	〃	734.20	감) 5.65	728.55	
	보육시설	〃	1,084.63	감) 58.46	1,026.17	
	작은도서관	〃	610.35	감) 218.7	391.65	
	커뮤니티시설	〃	15,445.82	증) 461.99	15,907.81	
	운동시설	〃	500	증) 700	1,200.00	
	어린이놀이터	〃	1,677.40	증) 122.60	1,800.00	
	근린생활시설	〃	5,290.10	감) 868.51	4,421.59	

※ 공동이용시설 계획은 건축심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있으며, "주택건설기준등에 관한 규정"에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

6. 기존건축물의 정비·개량 계획 (변경없음)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주
기정	방배15 주택재건축 정비구역	84,934	-	-	청두곶8길 16-9 일대	336	-	-	336	-

7. 건축시설계획 (변경)

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는
획지 구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">주된
용도</th><th rowspan="2">건폐율
(%)</th><th colspan="2">용적률(%)</th><th rowspan="2">높이(m)
/최고층수</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>정비계획</th><th>예정법적상한</th></tr>
<tr><td rowspan="2">기정</td><td rowspan="2">방배15
주택재건축
정비구역</td><td rowspan="2">84,934</td><td>획지1</td><td>73,728</td><td>청두곶8길
16-9 일대</td><td>공동주택 및
부대복리시설</td><td>60%
이하</td><td>192.22%
이하</td><td>240%
이하</td><td>80m 이하 /
최고25층 이하</td></tr>
<tr><td>획지2</td><td>740</td><td>청두곶2길
32 일대</td><td>종교시설</td><td colspan="4">관계법령에 따름</td></tr>
<tr><td rowspan="2">변경</td><td rowspan="2">방배15
주택재건축
정비구역</td><td rowspan="2">85,004.1</td><td>획지1</td><td>73,803.6</td><td>청두곶8길
16-9 일대</td><td>공동주택 및
부대복리시설</td><td>60%
이하</td><td>192.22%
이하</td><td>240%
이하</td><td>80m 이하 /
최고25층 이하</td></tr>
<tr><td>획지2</td><td>740</td><td>청두곶2길
32 일대</td><td>종교시설</td><td colspan="4">관계법령에 따름</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">주택의 규모 및
규모별 건설
비율</td><td>기정</td><td colspan="8">○ 주택공급계획 : 1,682세대
○ 전체 건립규모(전용면적 기준)
구분 / 세대수 / 비율(%) / 비고
계 / 1,682 / 100.0 / 공공주택 225세대
60㎡이하 / 742 / 44.1 / 공공주택 225세대
60~85㎡이하 / 778 / 46.3 / -
85㎡초과 / 162 / 9.6 / -
- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 80% 이상
- 소형(국민)주택 건설 : 초과용적률의 50% 이상</td></tr>
<tr><td>변경</td><td colspan="8">○ 주택공급계획 : 1,688세대
○ 전체 건립규모(전용면적 기준)
구분 / 세대수 / 비율(%) / 비고
계 / 1,688 / 100.0 / 공공주택 225세대
60㎡이하 / 745 / 44.1 / 공공주택 225세대
60~85㎡이하 / 786 / 46.6 / -
85㎡초과 / 157 / 9.3 / -
- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 80% 이상
- 소형(국민)주택 건설 : 초과용적률의 50% 이상</td></tr>
<tr><td colspan="3">심의완화 사항</td><td colspan="8">○ 용도지역 상향 : 제1종일반주거지역 · 제2종(7층)일반주거지역 → 제2종일반주거지역
○ 소형(국민)주택건설에 따른 상한용적률 완화(도시정비법 제54조) : 예정법적상한용적률 240%
○ 향후 건축심의 시 특별건축구역 지정을 고려하여 일조권 및 채광방향일조 등 완화</td></tr>
<tr><td colspan="3">건축물의 건축선에
관한 계획</td><td colspan="8">○ 건축한계선 : 도로변 3m</td></tr>
<tr><td colspan="3">기타사항</td><td colspan="8">○ 공공보행통로 : 대상지 동서축의 공공보행통로 2개소 계획 (폭원 6~8m)
(지역권 설정, 지역권자: 서초구청장)
○ 공개공지 : 청두곶길변 근린공원 전면부 공개공지 조성, 지하부 연결통로,
하나의 공원으로 인지되도록 근린공원과 연계한 통합 설계</td></tr>
</table>

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음

나. 용적률 계획

○ 기정

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="9">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용계획</td><td>구역면적</td><td>획지1
(공동주택)</td><td>획지2
(종교시설)</td><td colspan="3">신설 정비기반시설 등</td><td colspan="3">새로이 설치하는 기반시설내 국공유지,
대지내 용도폐지 기존 기반시설 국공유지</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>소 계</td><td>토 지</td><td>건축물 환산부지</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td></td><td>84,934㎡</td><td>73,728㎡</td><td>740㎡</td><td>11,377.7㎡</td><td>10,627.5㎡
(도로,공원 8,466㎡,
공공청사 2,000㎡,
임대주택 지분 161.5㎡)</td><td>750.2㎡
(공공청사 663.1㎡,
임대주택 87.1㎡)</td><td colspan="3">1,2012.2㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="5">공공시설
제공면적
(순부담)</td><td colspan="9">■ 순부담 산정
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="4">A. 정비기반시설</th><th colspan="5">B. 기반시설</th><th rowspan="2">순부담
면적</th></tr>
<tr><th colspan="3">① 토지</th><th>②
무상양도
국공유지</th><th>합 계
(①-②)</th><th colspan="3">③ 토지</th><th colspan="2">④ 건축물 등</th><th>합 계
(③+④)</th></tr>
<tr><th></th><th>소계</th><th>도로</th><th>공원</th><th></th><th></th><th>소계</th><th>공공청사</th><th>임대주택
대지지분</th><th>소계</th><th>공공청사</th><th>임대주택</th><th></th></tr>
<tr><td>면적(㎡)</td><td>8,466</td><td>3,366</td><td>5,100</td><td>12,012.2</td><td>-3,546.2</td><td>2,161.5</td><td>2,000</td><td>161.5</td><td>750.2</td><td>663.1</td><td>87.1</td><td>2,911.7</td><td>2,911.7㎡</td></tr>
</table>
※ 토지가치 반영한 순부담면적 : - 3,130.1㎡ (유상매입)</td></tr>
<tr><td>정비
기반시설</td><td colspan="8">■ 정비기반시설(도로, 공원) 제공면적 : 0㎡
▸정비기반시설 순부담면적 '-'로 제공면적 없음, 토지가치를 반영한 유상매입 필요</td></tr>
<tr><td rowspan="2">기반
시설</td><td>공공
청사</td><td colspan="7">■ 환산부지 면적 = 표준건축비(원/㎡) x 공공시설 연면적(㎡) / 부지가액(원/㎡)
= 3,486천원 x 2,500.2 ÷ 13,143,000 = 663.1㎡
<table>
<tr><td>표준건축비</td><td>3,486천원/㎡</td><td>▹복합청사(4천~1만㎡) 건립 공사비(공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2024,서울시))</td></tr>
<tr><td>공공시설 연면적</td><td>2,500.2㎡</td><td>▹4,500㎡ (지상3,000㎡ / 지하1,500㎡) - 1,999.8㎡ (기존 주민센터 연면적)</td></tr>
<tr><td>부지가액</td><td>13,143,000원/㎡</td><td>▹구역내 토지 평균공시지가(6,571,500원/㎡)(2024년 기준) × 2</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>임대
주택</td><td colspan="7">■ 환산부지 면적 = 표준건축비(원/㎡) × 임대주택연면적(㎡) / 부지가액(원/㎡)
= (2,007천원×386.24 + 931천원×397.22) ÷ 13,143,000 = 87.1㎡
<table>
<tr><td rowspan="2">표준건축비</td><td>지상</td><td>지하</td><td colspan="4" rowspan="2">▹분양가상한제 기본형건축비(국토부고시, 공공시설등 기부채납용적률인센티브 운영기준(2023, 서울시))</td></tr>
<tr><td>2,007천원/㎡</td><td>931천원/㎡</td></tr>
<tr><td>임대주택
연면적</td><td>386.24㎡</td><td>397.22㎡</td><td colspan="4">▹기부채납 임대주택 세대수 및 규모
<table>
<tr><th>구분</th><th>세대수</th><th>지상연면적</th><th>지하연면적</th><th>대지지분</th></tr>
<tr><td>계</td><td>5</td><td>386.24</td><td>397.22</td><td>161.5</td></tr>
<tr><td>전용51형</td><td>3</td><td>72.48</td><td>74.76</td><td>30.30</td></tr>
<tr><td>전용59형</td><td>2</td><td>84.40</td><td>86.47</td><td>35.29</td></tr>
</table></td></tr>
</table>
■ 대지지분 = 161.5㎡</td></tr>
</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="9">■ 174.24%
- 계획 획지의 현황 용도지역 용적률 가중 평균 : { (29,052.6㎡×150%) + (44,675.4㎡×190%) } / 73,728㎡</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td colspan="9">■ 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 174.24% + 5% + 4.8% = 184.04%
- 세입자 손실보상 인센티브(β) : 5%
- 공공보행통로(지역권설정) : 4.8%
▸기준용적률×(조성면적/대지면적)×a = 174.24%×(131m(L)×8m(B) + 164m(L)×6m(B))/73,728㎡×1=4.8%</td></tr>
<tr><td>개발가능
(상한) 용적률</td><td colspan="9">■ 개발가능용적률 = 허용용적률 × (1+ 1.3×가중치 × α토지 + 0.7 × α건축물등 + 1.0 × α건축물(임대))
= 184.04% × (1+ 1.3×0.9667×0.0294 + 0.7×0.0090 + 1.0×0.0012)
= 192.22%
▸α : 공공시설 부지 제공면적 / 공공시설 부지제공 후 면적
- α토지 = (2,000+161.5)㎡ / (73,728-161.5)㎡ = 0.0294
- α건축물 등 = 663.1㎡ / (73,728-161.5)㎡ = 0.0090
- α건축물(임대) = 87.1㎡ / (73,728-161.5)㎡ = 0.0012
▸가중치 : 공공시설등 부지 해당 용적률(순부담 면적 기준, 건축물 한산부지면적 제외) / 사업부지 용적률
- [{203.9(공공청사(1종))×150%+1,796.1(공공청사(2종(7층)→1종하향)×170%+161.5(임대)×174.24%}
/ (2,000+161.5)] / 174.24% = 0.9667</td></tr>
<tr><td>예정법적
상한용적률</td><td colspan="9">■ <u>239.19% (건축계획 용적률) (240% 이하)</u></td></tr>
</table>

※ 공공시설등 제공에 관한 사항은 '공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준' 등 관련 기준에 따름

○ 변경

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="8">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용계획</td><td>구역면적</td><td>획지1
(공동주택)</td><td>획지2
(종교시설)</td><td colspan="3">신설 정비기반시설 등</td><td colspan="2">새로이 설치하는 기반시설내 국공유지,
대지내 용도폐지 기존 기반시설 국공유지</td></tr>
<tr><td>85,004.1㎡</td><td>73,803.6㎡</td><td>740㎡</td><td>11,371.4㎡</td><td>10,622.2㎡
(도로,공원 8,460.5㎡,
공공청사 2,000㎡,
임대주택 지분 161.7㎡)</td><td>749.2㎡
(공공청사 663.1㎡,
임대주택 86.1㎡)</td><td colspan="2">12,047.1㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="4">공공시설
제공면적
(순부담)</td><td colspan="8">■ 순부담 산정
<table>
<tr><th rowspan="3">구분</th><th colspan="5">A. 정비기반시설</th><th colspan="5">B. 기반시설</th><th rowspan="3">순부담
면적</th></tr>
<tr><th colspan="4">① 토지</th><th rowspan="2">②
무상양도
국공유지</th><th rowspan="2">합 계
(①-②)</th><th colspan="3">③ 토지</th><th colspan="2">④ 건축물 등</th><th rowspan="2">합 계
(③+④)</th></tr>
<tr><th>소계</th><th>도로</th><th>공원</th><th>소계</th><th>공공청사</th><th>임대주택
대지지분</th><th>소계</th><th>공공청사</th><th>임대주택</th></tr>
<tr><td>면적(㎡)</td><td>8,460.5</td><td>3,360.5</td><td>5,100</td><td>12,047.1</td><td>-3,586.6</td><td>2,161.7</td><td>2,000</td><td>161.7</td><td>749.2</td><td>663.1</td><td>86.1</td><td>2,910.9</td><td>2,910.9㎡</td></tr>
</table>
※ 토지가치 반영한 순부담면적 : - 3,170.2㎡ (유상매입)</td></tr>
<tr><td>정비
기반시설</td><td colspan="7">■ 정비기반시설(도로, 공원) 제공면적 : 0㎡
▸정비기반시설 순부담면적 '-'로 제공면적 없음, 토지가치를 반영한 유상매입 필요</td></tr>
<tr><td rowspan="2">기반
시설</td><td>공공
청사</td><td colspan="6">■ 환산부지 면적 = 표준건축비(원/㎡) x 공공시설 연면적(㎡) / 부지가액(원/㎡)
= 3,486천원 x 2,500.2 ÷ 13,143,000 = 663.1㎡
<table>
<tr><td>표준건축비</td><td>3,486천원/㎡</td><td>▹복합청사(4천~1만㎡) 건립 공사비(공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2024,서울시))</td></tr>
<tr><td>공공시설 연면적</td><td>2,500.2㎡</td><td>▹4,500㎡ (지상3,000㎡ / 지하1,500㎡) - 1,999.8㎡ (기존 주민센터 연면적)</td></tr>
<tr><td>부지가액</td><td>13,143,000원/㎡</td><td>▹구역내 토지 평균공시지가(6,571,500원/㎡)(2024년 기준) × 2</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>임대
주택</td><td colspan="6">■ 환산부지 면적 = 표준건축비(원/㎡) × 임대주택연면적(㎡) / 부지가액(원/㎡)
= (2,007천원×386.58 + 931천원×381.93) ÷ 13,143,000 = 86.1㎡
<table>
<tr><td rowspan="2">표준건축비</td><td>지상</td><td>지하</td><td rowspan="2">▹분양가상한제 기본형건축비(국토부고시, 공공시설등 기부채납용적률인센티브 운영기준(2023, 서울시))</td></tr>
<tr><td>2,007천원/㎡</td><td>931천원/㎡</td></tr>
<tr><td>임대주택
연면적</td><td>386.58㎡</td><td>381.93㎡</td><td>▹기부채납 임대주택 세대수 및 규모
<table>
<tr><th>구분</th><th>세대수</th><th>지상연면적</th><th>지하연면적</th><th>대지지분</th></tr>
<tr><td>계</td><td>5</td><td>386.58</td><td>381.93</td><td>161.7</td></tr>
<tr><td>전용51형</td><td>3</td><td>72.54</td><td>71.97</td><td>30.34</td></tr>
<tr><td>전용59형</td><td>2</td><td>84.48</td><td>83.01</td><td>35.33</td></tr>
</table></td></tr>
</table>
■ 대지지분 = 161.7㎡</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="8">■ 174.24%
- 계획 획지의 현황 용도지역 용적률 가중 평균 : { (29,052.6㎡×150%)+(44,751㎡×190%) } / 73,803.6㎡</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td colspan="8">■ 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 174.24% + 5% + 4.8% = 184.04%
- 세입자 손실보상 인센티브(β) : 5%
- 공공보행통로(지역권설정) : 4.8%
▸기준용적률×(조성면적/대지면적)×a = 174.24%×(131m(L)×8m(B) + 164m(L)×6m(B))/73,728㎡×1=4.8%</td></tr>
<tr><td>개발가능
(상한) 용적률</td><td colspan="8">■ 개발가능용적률 = 허용용적률 × (1+ 1.3×가중치 × $\alpha_{토지}$ + 0.7 × $\alpha_{건축물등}$ + 1.0 × $\alpha_{건축물(임대)}$)
= 184.04% × (1+1.3×0.9667×0.0294+0.7×0.0090+1.0×0.0012)
= 192.22%
▸α : 공공시설 부지 제공면적 / 공공시설 부지제공 후 면적
- α토지 = (2,000+161.7)㎡ / (73,803.6-161.7)㎡ = 0.0294
- α건축물 등 = 663.1㎡ / (73,803.6-161.7)㎡ = 0.0090
- α건축물(임대) = 86.1㎡ / (73,803.6-161.7)㎡ = 0.0012
▸가중치 : 공공시설등 부지 해당 용적률(순부담 면적 기준, 건축물 한산부지면적 제외) / 사업부지 용적률
- [{203.9(공공청사(1종))×150%+1,796.1(공공청사(2종(7층)→1종하향)×170%+161.7(임대)×174.24%}
/ (2,000+161.7)] / 174.24% = 0.9667</td></tr>
<tr><td>예정법적
상한용적률</td><td colspan="8">■ <u>239.12% (건축계획 용적률) (240% 이하)</u></td></tr>
</table>

※ 공공시설등 제공에 관한 사항은 '공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준' 등 관련 기준에 따름

다. 공공주택 건설에 관한 계획

○ 공공기여(기부채납) 공공주택 건설 계획

<table>
<tr><td colspan="2">계획 기준</td><td colspan="8">• 공공주택 건설 : 정비사업에 따른 공공기여를 위하여 공공주택제공</td></tr>
<tr><td rowspan="7">기부채납 공공주택 계획</td><td rowspan="5">공공주택 계획</td><td colspan="4">기 정</td><td colspan="4">변 경</td></tr>
<tr><td colspan="4">• 5세대 , 783.46㎡</td><td colspan="4">• 5세대 , 768.51㎡</td></tr>
<tr><td>구 분</td><td>계</td><td>전용51형</td><td>전용59형</td><td>구 분</td><td>계</td><td>전용51형</td><td>전용59형</td></tr>
<tr><td>세대수</td><td>5세대</td><td>3세대</td><td>2세대</td><td>세대수</td><td>5세대</td><td>3세대</td><td>2세대</td></tr>
<tr><td>지상연면적(㎡)</td><td>386.24</td><td>72.48</td><td>84.40</td><td>지상연면적(㎡)</td><td>386.58</td><td>72.54</td><td>84.48</td></tr>
<tr><td>지하연면적(㎡)</td><td>397.22</td><td>74.76</td><td>86.47</td><td>지하연면적(㎡)</td><td>381.93</td><td>71.97</td><td>83.01</td></tr>
<tr><td>환산면적</td><td colspan="4">• 87.1㎡
(= 표준건축비 × 공공주택연면적(지상2,007천원/㎡×지상386.24㎡ + 지하931천원/㎡×지상397.22㎡) ÷ 부지가액(13,143천원/㎡))</td><td colspan="4">• 86.1㎡
(= 표준건축비 × 공공주택연면적(지상2,007천원/㎡×지상386.58㎡ + 지하931천원/㎡×지상381.93㎡) ÷ 부지가액(13,143천원/㎡))</td></tr>
<tr><td>대지지분</td><td colspan="4">• 161.5㎡
(= 51형 대지지분(30.30㎡)×3세대 + 59형 대지지분(35.29㎡)×2세대)</td><td colspan="4">• 161.7㎡
(= 51형 대지지분(30.34㎡)×3세대 + 59형 대지지분(35.33㎡)×2세대)</td></tr>
</table>

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

○ 법적상한용적률에 따른 공공주택의 건설에 관한 계획

<table>
<tr><td colspan="2">계획 기준</td><td colspan="9">• 소형(국민)주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상
• 소형(국민)주택은 공공주택 용도</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">법적상한용적률</td><td colspan="4">기 정</td><td colspan="5">변 경</td></tr>
<tr><td colspan="4">• 239.19% (건축계획 용적률)</td><td colspan="5">• 239.12% (건축계획 용적률)</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률</td><td colspan="4">• 192.22%</td><td colspan="5">• 192.22%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공공주택 공급기준 (법적기준)</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="4">• 46.97%
(= 239.19% − 192.22%)</td><td colspan="5">• 46.9%
(= 239.12% − 192.22%)</td></tr>
<tr><td>증가된 용적률의 50%</td><td colspan="4">• 23.485% 이상
(= 46.97% × 0.5)</td><td colspan="5">• 23.45% 이상
(= 46.9% × 0.5)</td></tr>
<tr><td>의무 연면적</td><td colspan="4">• 17,315.03㎡ 이상
(= 대지면적(73,728㎡) × 23.485%)</td><td colspan="5">• 17,306.95㎡ 이상
(= 대지면적(73,803.6㎡) × 23.45%)</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="5">공공주택 확보계획</td><td colspan="4">• 220세대
− 공급면적 17,329.20㎡ (≥ 17,315.03㎡)
− 용적률 23.50% (≥ 23.50%)</td><td colspan="5">• 220세대
− 공급면적 17,310.08㎡ (≥ 17,306.95㎡)
− 용적률 23.45% (≥ 23.45%)</td></tr>
<tr><td>구 분</td><td>계</td><td>전용51형</td><td>전용59A형</td><td>전용59B형</td><td>계</td><td>전용51형</td><td>전용59A형</td><td>전용59B형</td></tr>
<tr><td>세대수</td><td>220세대</td><td>92세대</td><td>64세대</td><td>64세대</td><td>220세대</td><td>92세대</td><td>64세대</td><td>64세대</td></tr>
<tr><td>공급면적(㎡)</td><td>17,329.2</td><td>72.02</td><td>83.87</td><td>83.37</td><td>17,310.08</td><td>72</td><td>83.86</td><td>83.11</td></tr>
<tr><td>용적률</td><td colspan="4">23.50%</td><td colspan="4">23.45%</td></tr>
</table>

※ 소형(국민) 공공주택 규모·세대수 등은 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변경될 수 있음

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

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분		계획내용
환경보전		• 현재 지형을 최대한 고려 실시계획 수립 시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부유출, 내부유입을 최소화 • 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보 • 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 • 공사 및 운영 시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화
재난방지	화재	• 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리
	수해	• 자연토양유지 및 소공원의 조성을 통한 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수 포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제
	지진	• 내진설계를 통해 건축물의 내구성을 강화 • 비상시를 대비해 응급처치 및 대처요령, 대피소 위치 등 사전교육 의무화

나. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연환경	생태면적률	30%	• 생태면적률 30%이상으로 계획	• 자연지반녹지, 수공간, 인공지반녹지, 부분포장, 틈새포장
	녹지네트워크	녹지평가지표1	• 녹지평가지표 I • 녹지면적 I, 녹지모양 III, 내부연결성 I, 외부연결성 II	• 조경 및 녹지계획에 반영함
	지형변동	절성토비율 20%미만	• 옹벽설치 안함	• 지형에 순응한 계획 수립
		지형변동 비율30%미만	• 6m이상의 절,성토고 발생 안함	• 지형에 순응한 계획 수립
	비오톱	5등급	• 비오톱유형평가 5등급	• 녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화
생활환경	일조	연속 2시간 확보	• 정북방향으로 공동주택 입지	• 수인한도 만족하도록 건물배치 및 층수조절
	바람 및 미기후	바람길 확보	• 주풍향 WNW(서북서풍)	• 풍향을 고려한 건축물 배치로 바람 차단 최소화
	에너지	에너지절약계획 수립	• 향후 에너지사용량 추정 • 에너지원 변경가능여부조사	• 에너지절약형 설비기기 도입
		신재생에너지사용	• 초기투자비용이 과하여 적용하지 않음	-
	경관	Skyline보전	• 주변시설물과의 조화	• 건물배치, 높이설정에 반영
		조망권 확보	• 주변 주거지역의 조망권 보호 필요	• 정확한 조망점 설정과 시뮬레이션을 통해 조망권 보호
		가로녹시율 35%	• 녹시율 35%이상 확보계획	• 조경계획을 통한 녹지공간 확보
	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	• 주변에 휴식·여가공간 부족 • 당해 대상지에 조성 필요	• 오픈스페이스를 확보하여 휴식·여가공간으로 활용
	보행친화공간	보행자전용도로 계획수립	• 내부 차량통행 최소화로 보행 안전 도모 • 부대복리시설 및 휴게공간과 연계한 보행공간 확보	• 별도 보행자전용도로 미설치 • 부대복리시설 및 주동접근성을 고려한 보행동선 확보
기타	대기질		• 비산먼지발생에 의한 영향 • 난방 및 이용차량에 따른 배기가스 발생	• 방진망 설치, 공사장 살수계획 • 사업지구 내 녹지공간 조성계획으로 영향 최소화
	물순환(수질)		• 운영 시 오수발생	• 기존 시 하수관로에 연계처리
	폐기물		• 운영 시 생활·분뇨폐기물 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화
	소음 및 진동		• 공사 시 투입장비에 의한 소음발생	• 가설방음판넬 설치

9. 정비사업 시행계획 (변경)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
기정	주택재건축	구역지정(변경) 고시가 있는 날로부터 4년 이내	방배15 주택재건축 정비사업조합	현황 : 1,619세대 계획 : 1,682세대 증) 63세대	
변경				현황 : 1,619세대 계획 : 1,688세대 증) 69세대	

10. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 (변경없음)

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
• 대상지 남서측으로 이수초등학교 입지 • 대상지 동측으로 이수중학교 입지	• 「도시 및 주거환경정비법」 제52조에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우, 사업시행계획서 작성 시 교육환경 보호에 관한 계획을 수립하여야 함 • 대상지는 남서측에 8m 도로를 경계로 이수초등학교와 접하고 있으며, 동측에 도구머리공원을 사이에 두고 이수중학교와 인접함 • 추후 사업시행 인가 시 교육환경 보호에 관한 계획을 수립하고 교육지원청과 협의하여, 안전하고 쾌적한 교육환경이 조성되도록 하고, 공사시에는 소음 및 진동, 먼지 등을 최소화하여 교육환경에 지장이 없도록 하겠음	

11. 안전 및 범죄예방에 관한 계획 (변경없음)

구 분		안전 및 범죄예방에 관한 계획	비고
단지 경계부	담장	• 자연스러운 감시 효과 및 영역성 강화, 진입 통제 등을 위해 투시형 담장 설치 • 단지 경계부 담장 주변 식재 수목은 시선 연결 및 은폐공간 제거를 위해 관목은 1m 이내, 교목은 지하고 2m 이상 되는 수목 선정 권장 • 울타리형 담장 설치 시 잎이 치밀한 수종, 사계절 수종으로 밀식하고 수고 1.5m 이상으로 계획하여 통과하거나 넘어오기 어렵도록 식재 • 담장 주변에 경비실과 인접주동에서 감시가 되는지 확인, CCTV 설치 권장	
	단지 출입구	• 단지 출입구는 경계임과 동시에 통과 관문으로 체계적인 관리와 통제가 필요 • 단지 출입구는 사적 공간과 공적 공간이 명확히 구분되도록 문주 등을 설치하고 포장재료를 차별화하여 영역성을 강화 • 차량이 통행하는 출입구는 차단기를 설치하여 차량의 출입을 관리 통제 · 관리 • 단지 출입구 주변 자연감 시 활성화를 위해 휴게 · 운동시설 등 주민이용시설 배치 권장 • 단지 출입구의 조명은 출입구와 주변에 연속적으로 설치	

<표계속>

구 분		안전 및 범죄예방에 관한 계획	비고
단지 지상부	경비실	• 단지 내부를 고루 감시할 수 있고 가급적 많은 주동을 감시할 수 있는 시각적 접근성이 좋은 곳에 설치, 특히 단지 출입구 및 어린이놀이터 주변 등에 설치 • 경비실 주변 조경은 자연적 감시가 가능하도록 낮은 관목위주로 식재하고 외부 조망시야가 차단되지 않도록 함 • 경비실에는 CCTV 모니터, 다른 경비실이나 경찰서, 경비업체, 단위세대와 연락이 가능한 방범 시스템을 구축	
	보행로	• 보행로는 각 주동이나 외부공간에서 잘 보일 수 있도록 가로등과 수목조명을 설치하고 야간 보행을 위한 보안등, 볼라드 등을 설치 • 항상 전방시야를 확보할 수 있도록 직선 · 완만한 곡선형으로 계획, 급격한 방향 전환이 없게 하며, 사각지대가 발생할 수 있는 경우 볼록거울을 설치 • 차도, 보행로, 주동 진입부 등 공적공간에서 사적공간으로 전이되는 곳에는 공간의 변화가 인지되도록 바닥패턴 변화 권장	
	어린이 놀이터	• 어린이놀이터는 사람 통행이 많은 장소 · 주동 출입구 주변 또는 각 단위세대 창문과 경비실에서 모두 볼 수 있는 단지의 중심이 되는 곳에 배치 • 놀이터 주변 조경 식재는 주변과의 시선연결을 위해 지하고 높이를 2m 이상 확보하고 수관이 무성한 수종보다는 침엽수 계열 식재를 권장 • 놀이터에는 어린이들이 자주 이용할 수 있는 다양한 시설을 배치하고 인접해서 보호자가 쉬면서 감시하고 이웃간 교류를 증진시킬 수 있는 시설을 함께 계획 • 어린이놀이터 전 범위를 감시할 수 있는 방범용 CCTV를 설치하고 24시간 감시되고 있음을 공지하는 안내 표지판을 설치	
	휴게 및 운동공간	• 휴게 및 운동공간은 경비실이나 인접 주동에서 감시가 용이한 개방된 공간에 배치, 단지내 주보행로와 연계시켜 자연적 감시가 용이하도록 계획 • 다목적 운동시설 등의 펜스가 필요한 운동시설의 펜스는 투시형 구조로 계획 • 휴게시설은 보행동선과 연계 배치, 야간이용을 위해 충분한 직접 조명을 설치하고 외부공간에 설치된 CCTV의 감시 범위에 배치 • 운동시설 · 휴게시설의 활용성을 높이고 자연스러운 주변 감시능력 증진을 위해 놀이터와 연계 배치 또는 단지 출입구에 인접 배치 권장	
	조경공간	• 단지 내 조경은 자연적 감시가 가능하고 영역성 증진에 기여할 수 있도록 계획 • 주동에 인접 식재되는 수목은 단위세대로 침입할 수 없도록 이격거리를 확보 • 보행로 주변 조경 식재는 시선확보를 위해 보행로와 인접한 곳에는 관목류, 뒤로 갈수록 높이가 높은 교목류를 식재 • 단지 내 조경수목은 일정한 간격을 유지하고 보행자 및 주동 내부 시선연결을 방해하지 않도록 관리	

Ⅱ. 지구단위계획 결정(변경) 사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 (변경)

가. 지구단위계획구역 결정조서 (변경)

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			구성비(%)	비 고
			기정	변경	변경후		
변경	방배15 주택재건축 지구단위계획구역	서초구 청두곶8길 16-9 일대	84,934	증) 70.1	85,004.1	100.0	측량 결과 반영에 따른 면적 변경

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정 (변경)

가. 용도지역·지구 결정(변경)조서 (변경)

구분		면적(㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경후	
주거지역	합 계	84,934.0	증) 70.1	85,004.1	100.0
	제1종일반주거지역	7,507.0	-	7,507.0	8.8
	제2종일반주거지역	77,427.0	증) 70.1	77,497.1	91.2

○ 용도지역 결정(변경) 사유서

기정	변경	면적(㎡)	변 경 사 유
제2종 일반주거지역	제2종 일반주거지역	77,427㎡ → 77,497.1㎡ (증 70.1㎡)	• 측량 결과 반영에 따른 면적 변경

나. 기반시설 결정(변경)조서 (변경없음)

1) 도로 결정(변경)조서

결정 구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경유지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	3	1	15	집산 도로	400 (112)	방배동 954-21	방배동 430-3	일반 도로	-	서고2006-244 (2006.07.13.)	대상지 북측 (청두곶길), 대상지 내 3m 확폭
기정	중로	3	가	12	국지 도로	586	청두곶길 66	청두곶길 10	일반 도로	-	서고2022-378 (2022.09.08.)	대상지 서측 (청두곶길)
기정	소로	1	가	10	국지 도로	31	도구로 63	도구로7길 9	일반 도로	-	1981.01.22	대상지 북동측 (도구로9길)
기정	소로	2	가	8	국지 도로	227	청두곶길 10	도구로1길 39	일반 도로	-	서고2022-378 (2022.09.08.)	대상지 남측 (도구로1길)

※ ( )는 구역 내 연장임
※ 도로번호는 임시번호임

2) 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)	최초 결정일
기정	-	도구머리 근린공원	근린공원	도구로3길 47 일대	74,678.4 (5,100.0)	서고1978-48 (1978.2.16.)

※ ( )는 구역 내 면적임

3) 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)	최초 결정일
기정	1	공공청사	복합청사	도구로1길 54 일대	2,000.0	서고2013-37 (2013.04.04.)

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 (변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서 (변경)

구분	가 구	면적(㎡)			획 지					비 고
		기정	변경	변경후	명칭	위 치	면적(㎡) 기정	변경	변경후	
기정	방배15 주택재건축 정비구역	84,934.0	증) 70.1	85,004.1	1	청두곶8길 16-9 일대	73,728	증) 75.6	73,803.6	공동주택용지
					2	도구로1길 60 일대	740	-	740	종교용지
					3	도구로1길 54 일대	2,000	-	2,000	공공청사

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서 (변경)

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서 (변경없음)

구 분		명 칭	용 도	비 고
기정	허용용도	획지1 (공동주택용지)	• 「건축법시행령」 별표1 제2호 공동주택 (다세대주택, 기숙사 제외) 및 「주택법」에 의한 부대시설, 복리시설	허용용도는 정비계획에서 정한 주용도
		획지2 (종교용지)	• 「건축법시행령」 별표1 제4호 제2종근린생활시설 중 종교집회장, 제6호 종교시설 (봉안당 제외) • 「건축법시행령」 별표1 제11호 노유자시설	
		획지3 (공공청사)	• 「건축법시행령」 별표1 제3호 제1종 근린생활시설 중 바목 공공업무시설, 제4호 제2종 근린생활시설 중 하목 일반업무시설, 제14호 업무시설 (오피스텔 제외) • 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제95조에 의한 공공청사의 부대시설 및 편익시설	

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이) (변경)

가) 건폐율 계획 (변경없음)

구 분	명 칭	용도지역	건폐율	비 고
기정	획지1 (공동주택용지)	제2종일반주거지역	60% 이하	
	획지2 (종교용지)	제2종일반주거지역	60% 이하	
	획지3 (공공청사)	제1종일반주거지역	60% 이하	

나) 용적률 계획 (변경)

구 분	명 칭	용적률				비 고
		기준	허용	상한		
				상한	법적상한	
기정	획지1 (공동주택용지)	174.24%	184.04%	192.22%	240% 이하	건축계획 239.19%
	획지2 (종교용지)	200% 이하				관련법령에 따름
	획지3 (공공청사)	150% 이하				
변경	획지1 (공동주택용지)	174.24%	184.04%	192.22%	240% 이하	건축계획 239.12%
	획지2 (종교용지)	200% 이하				관련법령에 따름
	획지3 (공공청사)	150% 이하				

※ 공동주택 기준용적률은 계획 획지의 현황 용도지역별 용적률을 가중평균하여 산정

○ 허용용적률 인센티브 사항

구 분	명 칭	인센티브		비 고
		세입자 손실보상 인센티브	공공보행통로 (지역권설정)	
기정	획지1 (공동주택용지)	5%	4.8%	통합심의 결과에 따라 공공보행통로 지역권 설정, 허용용적률 인센티브 적용

※ 세입자 손실보상 인센티브는 향후 관리처분계획 수립 시 정확한 인센티브 산정 후 정산

○ 상한용적률 완화 사항

구 분	명 칭	용적률 완화		비 고
		공공시설 제공	소형(국민)주택 건설	
기정	획지1 (공동주택용지)	8.18%	46.97%	총 55.15%
변경	획지1 (공동주택용지)	8.18%	46.90%	총 55.08%

다) 높이 계획 (변경없음)

구 분	명 칭	용도지역	높이기준	비 고
기정	획지1 (공동주택용지)	제2종일반주거지역	25층 이하	서울시 스카이라인 관리원칙 등 상위계획 및 관련법령 준수
	획지2 (종교용지)	제2종일반주거지역	-	관련법령에 따름
	획지3 (공공청사)	제1종일반주거지역	-	

다. 건축물 건축선에 관한 계획 (변경없음)

구 분	적용위치	계획내용	비 고
건축한계선	도로변, 구역외 획지 인접부	• 대지경계선으로부터 3m 후퇴	도면참고

라. 경관계획 (변경없음)

1) 건축물의 배치에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
건축물의 방향성	획지1 (공동주택용지)	• 특별건축구역 지정을 통한 개발계획으로 공공성 회복과 도시경관 창출 • 쾌적한 주거단지 조성을 위해 채광 및, 통풍, 조망을 고려하여 배치 • 공동주택 단지 내 중앙부는 고층 주거동 배치로 오픈스페이스 조성 및 공원 변 통경축 확보, 경계부는 저층주거지를 고려한 중층 주거동 배치로 주변 주거지 및 공원과 조화로운 스카이라인 형성되도록 배치 · 높이계획 수립 • 서측 12m도로(청두곶길)변 주거동은 인접한 저층주거지, 가로조망 등을 고려하여 가로변 이격배치
건축물 진출입구	획지1 (공동주택용지)	• 원활한 차량 진출입 및 보행친화적 단지 조성을 위하여 차량 출입구는 서측 12m 도로변 2개소, 동측 10m도로(도구로)변 1개소 계획

2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
건축물 외부형태	획지1 (공동주택용지)	• 다양한 유형의 주동타입 도입 권장 • 변화감 있고 다양한 경관형성을 위해 주거동은 고층부, 중층부, 저층부로 구분, 재질, 색채, 입면디자인 등의 요소를 적용하여 조화로운 입면변화를 계획
	획지2,3 (종교용지, 공공청사)	• 외벽 재료 및 색상은 건축물 전면과 측·후면이 동일하거나 조화를 이루도록 계획, 주변 건축물과도 조화를 유지 • 공공청사는 입면 디자인 및 재료활용을 통해 개방적 이미지 유도 • 종교시설 첨탑에는 네온, 백열등류의 설치를 금지, 옥상에 설치되는 조명시설은 인근 주민에게 피해를 주지 않도록 눈부심이 없는 간접조명방식 사용 권장
저층부 외관	획지1 (공동주택용지)	• 공동주택 주동 저층부는 저채도 색상, 자연소재 마감 등으로 보행자에게 안정감을 부여하도록 계획 • 서측 12m도로변 저층부 근린생활시설, 공동이용시설 등 설치 시 연속적 가로경관이 형성될 수 있도록 인접한 건축물과 높이 · 입면이 연속되도록 계획
재료 및 색채	–	• 인접한 자연경관과 주변 주거지역과 조화를 고려, 편안하고 쾌적한 주거환경 이미지를 연축하는 색채 구상 • 주거동 입면변화 기법 도입 시 강한 색채대비는 지양, 진입부나 주요 조망지점은 보조색 또는 강조색을 달리하여 차별화 권장 • 서측 12m도로변 저층부는 투명한 재료 사용 권장, 연속적 · 개방적 이미지 확보
진입구 처리	–	• 주요 진출입부는 인지성이 확보되도록 색채계획, 조명시설, 문주 등의 설치를 고려하여 계획 • 보행자 이동량이 많은 건축물 주출입구 접근로는 단차가 없거나 경사로를 설치, 경사면은 미끄럼을 방지하는 재료 및 형태로 계획

3) 경관에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
개방감	–	• 구역 중앙부 문화공원 조성, 청두공원 – 도구머리공원으로 연결되는 녹지축 · 보행동선 확보, 공원과 연계한 단지 내 오픈스페이스 확보 • 서측 12m도로변 주거동 이격배치로 저층부 개방감있는 가로경관 확보, 근린생활시설, 공동이용시설 등과 연계한 쉼터, 진입마당 조성으로 지역에 열린공간 제공
조명계획	–	• 주요 진입부에는 인식을 고려한 조명시설 설치, 가로변 점포 조명을 활용한 활동적 야간가로경관 연출 및 안전성 확보 • 주동 번호표시 및 부대복리시설 옥외광고물은 백라이팅 방식의 조명설치 권장, 주동 벽면의 과도한 조명시설 제한 • 공공보행통로, 오픈스페이스 등 주요 보행공간에는 조명시설 설치로 안전성 확보 • 공원 · 녹지공간은 생태환경·광공해 방지를 고려한 조명시설 설치, 안전을 고려한 적정한 조도 확보
스카이라인	–	• 중앙부 공원 주변 고층 주거동 배치로 오픈스페이스 조성 및 공원 변 통경축 확보, 경계부는 저층주거지를 고려한 중층 주거동 배치로 주변 주거지 및 공원과 조화로운 스카이라인 형성되도록 배치 · 높이계획 수립

마. 기타 사항에 관한 결정조서 (변경)

1) 대지내 공지에 관한 결정조서 (변경없음)

구 분		적용위치	계획내용
기정	공공보행통로	대상지 동서축, 도면에 표기	• 대상지 동서축의 공공보행통로 2개소 계획 (폭원 6~8m) • 단지 및 주변 여건을 고려하여 직선형, 굴곡형, 다선형 등의 형태로 조정 할 수 있으며 부득이하게 필로티형으로 조성시 유효높이 6m 이상 확보 권장 ※ 공공보행통로에 대해서는 공공이 자유롭게 이용할 수 있도록 지역권 설정 (지역권자 : 서초구청장)
	공개공지	대상지 중앙 청두곶길변 근린공원 전면부	• 청두곶길변 근린공원 전면부 공개공지 조성, 지하부 연결통로 • 하나의 공원으로 인지되도록 근린공원과 연계한 통합 설계로 연속적인 녹지공간 조성하되 경계를 명확히 하여 관리체계 분리, 외부에서 공원으로 접근이 단절되지 않도록 상시개방

2) 환경관리계획 (변경없음)

검토항목		목표기준	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연환경	생태면적률	30%	• 생태면적률 30%이상으로 계획	• 자연지반녹지, 수공간, 인공지반녹지, 부분포장, 틈새포장
	녹지네트워크	녹지평가지표1	• 녹지평가지표 I • 녹지면적 I, 녹지모양 III, 내부연결성 I, 외부연결성 II	• 조경 및 녹지계획에 반영함
	지형변동	절성토비율 20%미만	• 옹벽설치 안함	• 지형에 순응한 계획 수립
		지형변동 비율30%미만	• 6m이상의 절,성토고 발생 안함	• 지형에 순응한 계획 수립
	비오톱	5등급	• 비오톱유형평가 5등급	• 녹지공간의 최대 확보로 도시생태기 능 복원 및 강화
생활환경	일조	연속 2시간 확보	• 정북방향으로 공동주택 입지	• 수인한도 만족하도록 건물배치 및 층수조절
	바람 및 미기후	바람길 확보	• 주풍향 WNW(서북서풍)	• 풍향을 고려한 건축물 배치로 바람 차단 최소화
	에너지	에너지절약계획 수립	• 향후 에너지사용량 추정 • 에너지원 변경가능여부조사	• 에너지절약형 설비기기 도입
		신재생에너지사용	• 초기투자비용이 과하여 적용하지 않음	-
	경관	Skyline보전	• 주변시설물과의 조화	• 건물배치, 높이설정에 반영
		조망권 확보	• 주변 주거지역의 조망권 보호 필요	• 정확한 조망점 설정과 시뮬레이션을 통해 조망권 보호
		가로녹시율 35%	• 녹시율 35%이상 확보계획	• 조경계획을 통한 녹지공간 확보
	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	• 주변에 휴식·여가공간 부족 • 당해 대상지에 조성 필요	• 오픈스페이스를 확보하여 휴식·여가공간으로 활용
	보행친화공간	보행자전용도로 계획수립	• 내부 차량통행 최소화로 보행 안전 도모 • 부대복리시설 및 휴게공간과 연계한 보행공간 확보	• 별도 보행자전용도로 미설치 • 부대복리시설 및 주동접근성을 고려한 보행동선 확보
기타	대기질		• 비산먼지발생에 의한 영향 • 난방 및 이용차량에 따른 배기가스 발생	• 방진망 설치, 공사장 살수계획 • 사업지구 내 녹지공간 조성계획으로 영향 최소화
	물순환(수질)		• 운영 시 오수발생	• 기존 시 하수관로에 연계처리
	폐기물		• 운영 시 생활·분뇨폐기물 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화
	소음 및 진동		• 공사 시 투입장비에 의한 소음발생	• 가설방음판넬 설치

3) 공공주택 및 소형(국민)주택의 건설에 관한 결정조서 (변경)

가) 주택의 규모별 비율(정비계획)

○ 기정

건립규모	전체 세대수	비율(%)	공공주택					
			세대수			비율(%)		
			소계	기부채납 공공주택	소형(국민) 공공주택	전체세대수 대비	공공주택수 대비	공공주택 중 소형(국민) 임대
합 계	1,682	100.0	225	5	220	13.4	100.0	97.8
40㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-	-
40㎡초과 ~ 50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-
50㎡초과 ~ 60㎡이하	742	44.1	225	5	220	13.4	100.0	97.8
60㎡초과 ~ 85㎡이하	778	46.3	-	-	-	-	-	-
85㎡초과	162	9.6	-	-	-	-	-	-

※ 공공주택 및 소형(국민)주택 규모·세대수 등은 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변경될 수 있음

○ 변경

건립규모	전체 세대수	비율(%)	공공주택					
			세대수			비율(%)		
			소계	기부채납 공공주택	소형(국민) 공공주택	전체세대수 대비	공공주택수 대비	공공주택 중 소형(국민) 임대
합 계	1,688	100.0	225	5	220	13.3	100.0	97.8
40㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-	-
40㎡초과 ~ 50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-
50㎡초과 ~ 60㎡이하	745	44.1	225	5	220	13.3	100.0	97.8
60㎡초과 ~ 85㎡이하	786	46.6	-	-	-	-	-	-
85㎡초과	157	9.3	-	-	-	-	-	-

※ 공공주택 및 소형(국민)주택 규모·세대수 등은 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변경될 수 있음

Ⅲ. 관련도면 : 붙임 참조

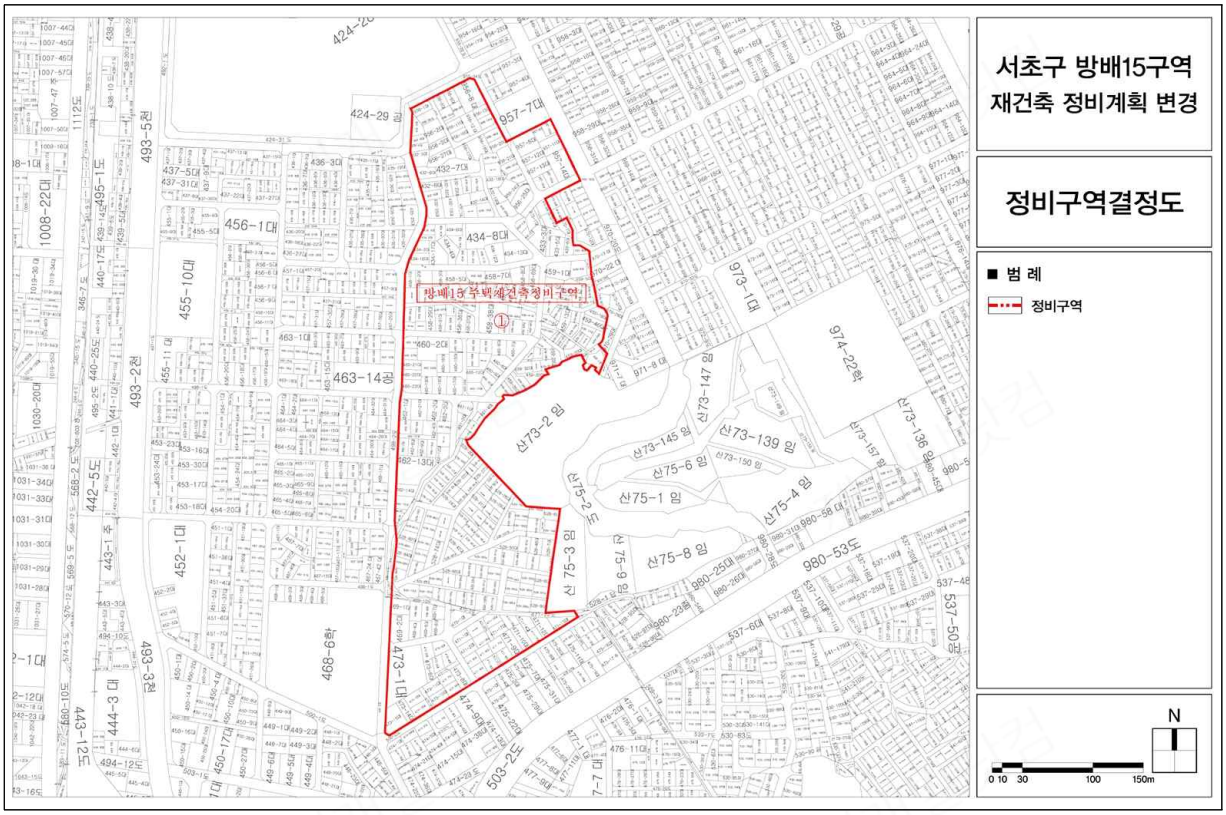
※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅳ. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 재정비촉진과(☎02-2133-7213), 서초구 재건축사업과(☎02-2155-7346)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

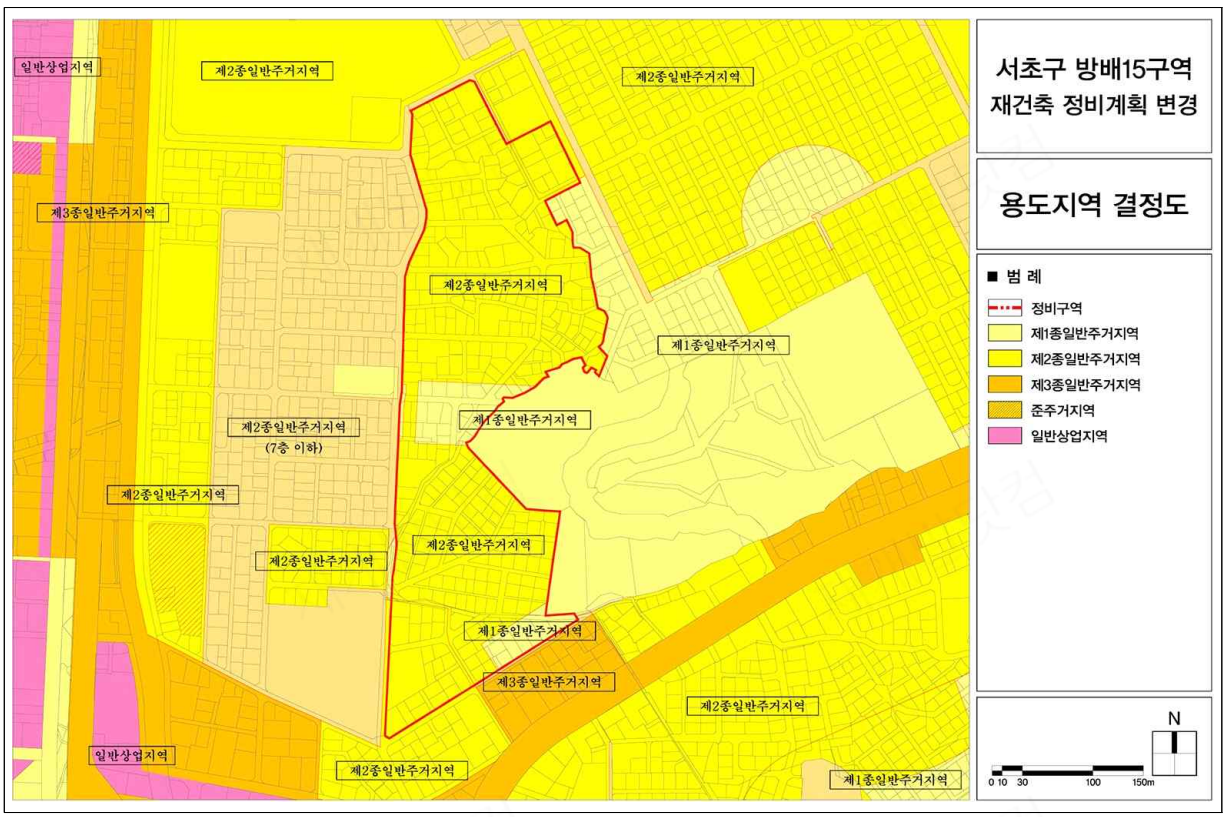
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(http://luris.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[붙 임]

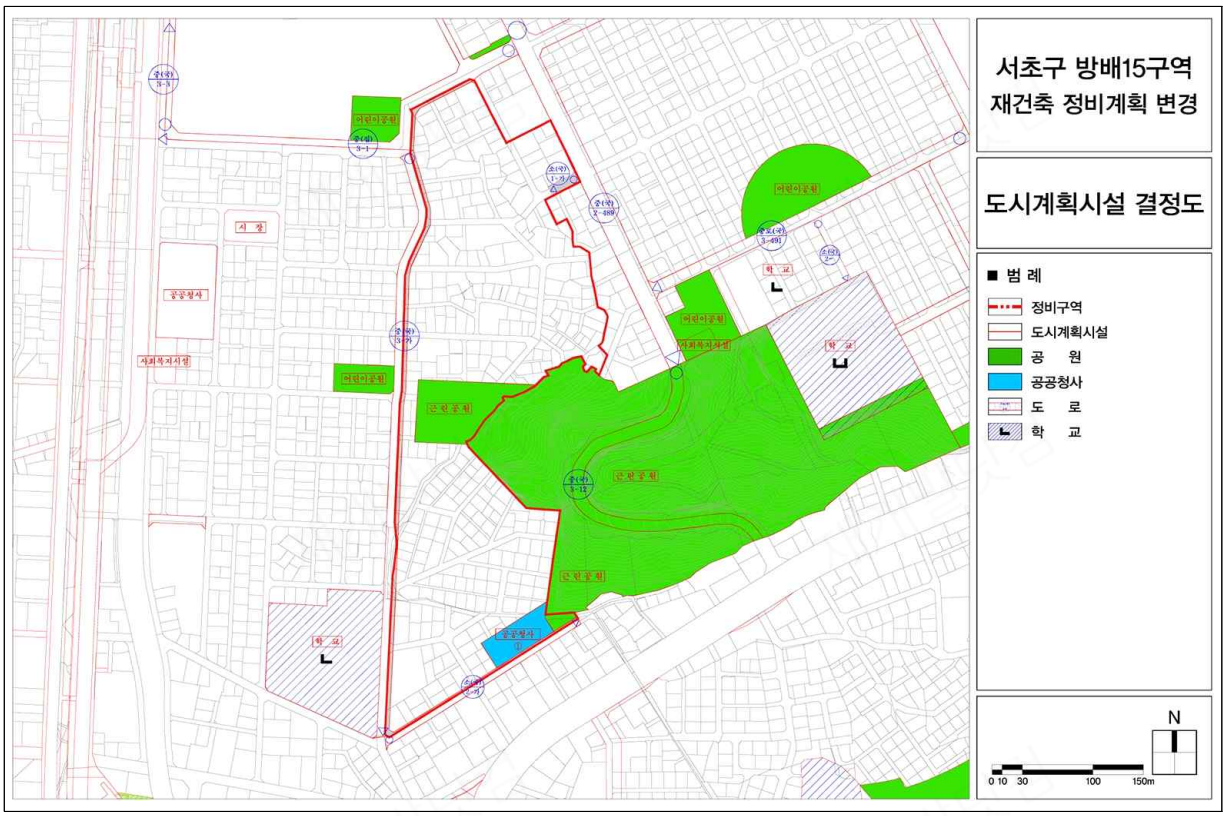
○ 정비구역 결정도



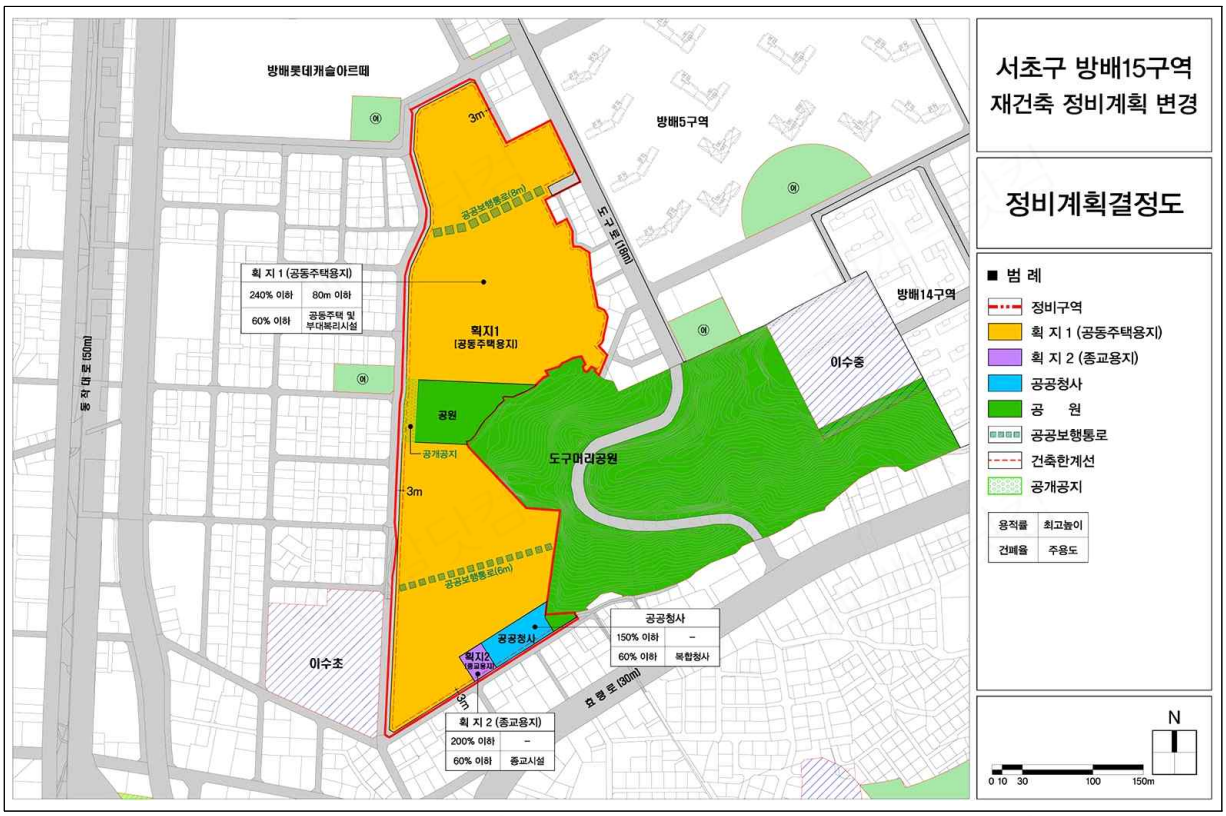
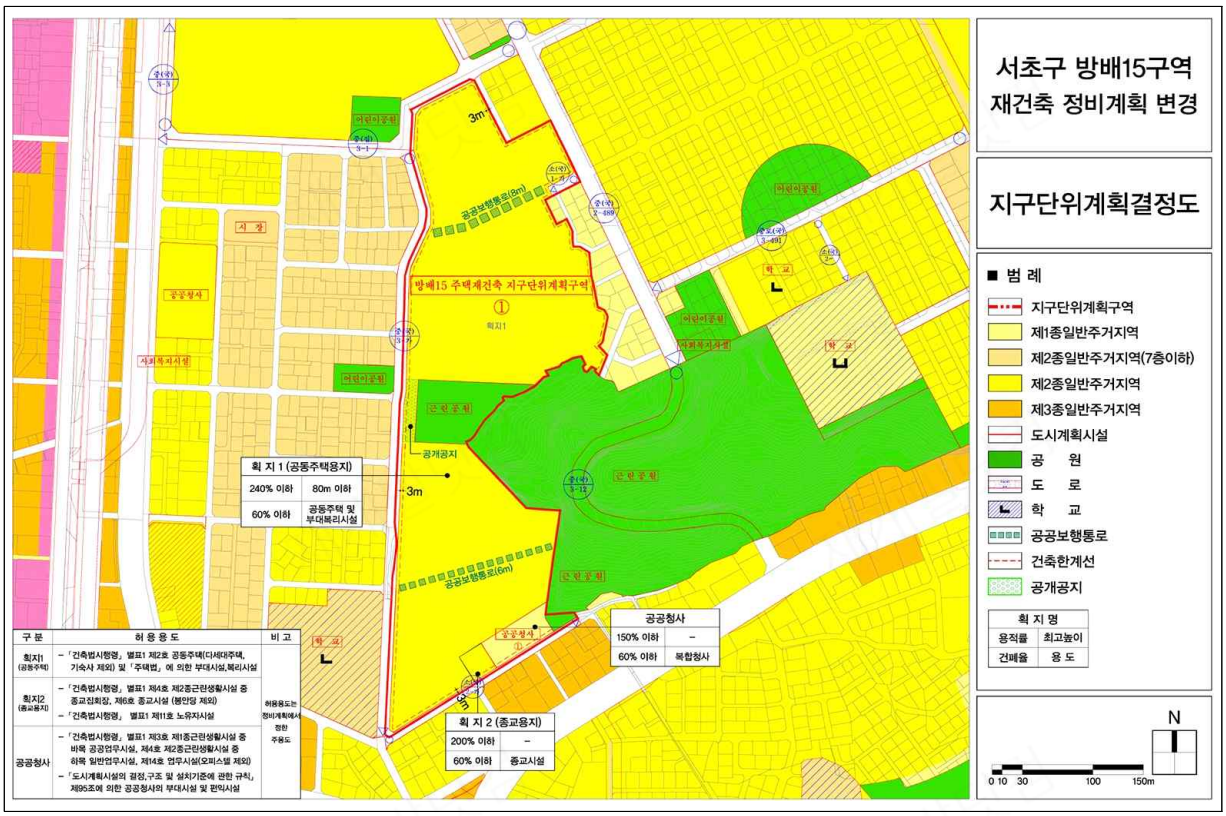
○ 용도지역·지구 결정도



○ 도시계획시설 결정(변경)도



○ 정비계획 결정(변경)도



ㅇ 지구단위계획 결정(변경)도