

방배6 주택재건축정비구역 정비계획 (경미한)변경 결정 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2010-468호(2010.12.23)로 정비구역지정 및 지형도면 고시되고, 서울특별시 서초구고시 제2015-132호(2015.11.12.), 서울특별시 서초구고시 제2016-38호(2016.04.21.), 서울특별시고시 제2019-397호(2019.12.05.),서울특별시 서초구고시 제2022-22호(2020.02.13.), 서울특별시 서초구고시 제2020-169호(2020.08.06.), 서울특별시 서초구고시 제2021-37호(2021.03.04.), 서울특별시 서초구고시 제2022-178호(2022.10.13.), 서울특별시 서초구고시 제2022-244호(2022.12.29.), 서울특별시 서초구고시 제2023-173호(2023.12.14.)호로 정비계획 변경 결정(경미한 변경)된 방배6 주택재건축정비구역 정비계획에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 의거 정비구역 및 정비계획 변경 결정 하고 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 주택재건축 정비구역 지정 및 지형도면 고시합니다.

2025년 08월 14일
서울특별시 서초구청장

1. 정비구역의 지정

가. 정비사업의 명칭 : 방배6 주택재건축 정비구역

나. 정비구역의 위치 및 면적(변경없음)

지정구분	구역의 명칭	위 치	면적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
기 정	방배6 주택재건축 정비구역	서울시 서초구 방배4동 818-14번지 일대	63,214.7	-	63,214.7	

다. 정비계획(도시 및 주거환경정비법 제9조 관련)

1) 토지이용계획 (변경없음)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		63,214.7	－	63,214.7	100.00	
정비기반 시설 등	소 계	12,543.1	－	12,543.1	19.84	
	도 로	8,049.0	－	8,049.0	12.73	
	어린이공원	3,504.0	－	3,504.0	5.54	
	사회복지시설	990.1	－	990.1	1.57	건축물기부채납
택 지 (획 지)	소 계	50,671.6	－	50,671.6	80.16	
	획지 1	25,872.8	－	25,872.8	40.93	공동주택 및 부대복리시설
	획지 2	11,989.1	－	11,989.1	18.97	공동주택 및 부대복리시설
	획지 3	12,809.7	－	12,809.7	20.26	공동주택 및 부대복리시설

2) 용도지역 결정(변경) 조서 (변경없음)

구 분		면적(m ²)			구 성 비(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
총 계		63,214.7	—	63,214.7	100.00	
일반주거지역	제2종일반주거지역	63,214.7	—	63,214.7	100.00	

3) 도시계획시설 설치계획(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조제7호 관련) (변경없음)
가) 도로

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	중로	3류	495	12	국지 도로	212	방배동 835-24	방배동 832-17	일반 도로	—	서고2010-486호 (10.12.23)	확폭 (8M→12M)
기정	중로	2류	495	15	국지 도로	186	방배동 817-36	방배동 820-27	일반 도로	—	서고2010-486호 (10.12.23)	확폭 (8M→15M)
기정	중로	2류	496	18	국지 도로	193	방배동 820-27	방배동 818-1	일반 도로	—	서고2010-486호 (10.12.23)	확폭 (15M→18M)
기정	중로	2류	497	18	국지 도로	115	방배동 818-1	방배동 818-42	일반 도로	—	서고2010-486호 (10.12.23)	확폭 (15M→18M)
기정	중로	2류	498	15	국지 도로	335	방배동 818-42	방배동 833-5	일반 도로	—	서고2010-486호 (10.12.23)	확폭 (6M→15M)
기정	소로	2류	—	8	국지 도로	96	방배동 835-3	방배동 835-24	일반 도로	—	서고2010-486호 (10.12.23)	확폭 (6M→8M)

나) 공원

결정구분	시설의 종류		위 치	면 적(m ²)			비 고
	명 칭	세분류		기 정	변 경	변 경 후	
기정	공 원	어린이공원	서초구 방배동 820-21번지 일대	3,504.0	—	3,504.0	

다) 사회복지시설

구분	시설명	위 치	면 적 (m ²)			최초결정일	비고
			기 정	변 경	변 경 후		
기정	사회복지시설	서초구 방배동 820-28번지 일대	990.1	—	990.1	서고2010-486호 (10.12.23)	

4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가) 기존건축물의 정비·개량계획 (변경없음)

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	방배6 주택재건축 정비구역	63,214.7	-	-	서초구 방배동 818-14번지일대	251	-	-	251	-	

나) 건축시설계획 (변경없음)

결정 구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) 층수(층)
	명 칭	면 적(m²)	명 칭	면 적(m²)				정비계획	예정 법적상한	
기 정	방배6 주택 재건축 정비구역	63,214.7	획지1	25,872.8	방배동 818-14번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	30이하	247.0 이하	247.0 이하	68m이하 (평균18.0 층이하)
			획지2	11,989.1	방배동 833-10번지 일대	공동주택 및 부대복리시설				
			획지3	12,809.7	방배동 834-5번지 일대	공동주택 및 부대복리시설				
			획지4	990.1	방배동 820-28번지일대	사회복지시설	관계법령에 따름			
주택의 규모 및 규모별 건설비용			○ 규모별 주택건설비용							
			구 분		세대수		비율(%)			
			계		1,097		100.0			
			60㎡ 이하		348		31.7			
			60~85㎡ 이하		485		44.2			
			85㎡ 초과		264		24.1			
			※전체 연면적 대비 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비용 : 67.8% (법정50%이상)							
건축물의 건축선에 관한 계획			○획지 내 건축한계선 3m							
기타사항			○공공보행통로 - 획지(택지)1에 동측 6m도로와 서측 방배중앙로를 연결하는 공공보행통로(4m) 확보 ○사회복지시설 부지에 주민공동시설(건축연면적 955㎡), 노인복지관(건축연면적 2,545㎡)을 공공기여로 확보(건축물 기부채납)							

※ 사회복지시설부지가 어린이집, 노인복지관에서 주민공동시설, 노인복지관으로 변경

■ 개발가능 용적률 산정 (변경)

구 분	산 정 내 용								
토지이용 계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택용지)	계획 정비기반시설 등					계획 정비 기반시설 내 기존 국·공유지	대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지
			소계	도로	어린이공원	사회복지시설	환산부지면적		
	63,214.7㎡	50,671.6㎡	13,648.1㎡	8,049.0㎡	3,504.0㎡	990.1㎡	1,105.0㎡	1,900.6㎡	4,274.7㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	· 계획 정비기반시설 등 면적 - 계획 정비기반시설내 기존 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 $= 13,648.1\text{㎡} - 1,900.6\text{㎡} - 0\text{㎡} = 11,747.5\text{㎡}$ (구역면적 대비 18.58%) ※ 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지(4,274.7㎡)는 순부담 미적용 · 주민공동이용시설 : $955\text{㎡} \times 2,992,000\text{원} = 2,857,360,000\text{원}$ $2,857,360,000\text{원} \div 8,452,857\text{원}(\text{사업시행인가 감정평가 당시 평균가}) = 338.03\text{㎡}$ · 노인복지시설 : $2,545.0\text{㎡} \times 2,548,000\text{원} = 6,484,660,000\text{원}$ $6,484,660,000\text{원} \div 8,452,857\text{원}(\text{사업시행인가 감정평가 당시 평균가}) = 767.16\text{㎡}$ · 환산부지면적 = $338.03\text{㎡} + 767.16\text{㎡} = 1,105.19\text{㎡} \approx 1,105.0\text{㎡}$								
허용용적률	· 보행중심의 생활공간 조성 : 공공보행통로(지역권 설정) $= \text{기준용적률} \times (\text{조성면적} / \text{대지면적}) \times a \quad \text{※} a = 1 \text{ 이하}$ $= 190\% \times (806\text{㎡} / 50,671.6\text{㎡}) \times 1 = 3.0\%$ (신규추가) · 세입자 손실보상에 대한 허용용적률 인센티브 부여 = $1.76 \rightarrow 0.6\%$								
개발가능 용적률 산 정	· 허용용적률 = $\text{계획용적률} + \beta = 190\% + 3.6\% = 193.6\%$ · 개발가능용적률 = $\text{허용용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha [\text{토지}] + 0.7 \times \alpha [\text{건축물}])$ $= (190.0\% + 3.6\%) \times (1 + 1.3 \times 1.0 \times 0.210029 + 0.7 \times 0.021807)$ $= 249.41\%$ · 공공시설제공면적(토지) = $(8,049.0\text{㎡} + 3,504.0\text{㎡} + 990.1\text{㎡}) - 1,900.6\text{㎡} = 10,642.5\text{㎡}$ $\alpha[\text{토지}] = (\text{공공시설제공면적(토지)}) / \text{공공시설부지 제공(토지) 후 대지면적}$ $= 10,642.5\text{㎡} / 50,671.6\text{㎡} = 0.210029$ $\alpha[\text{건축물}] = (\text{환산부지면적(건축물)}) / \text{공공시설부지 제공(토지) 후 대지면적}$ $= 1,105.0\text{㎡} / 50,671.6\text{㎡} = 0.021807$ · 정비계획용적률 = 247.00% 이하 적용								

※ 정비사업시행으로 용도가 폐지되는 아래 국·공유지는 화해조서(서울중앙지방법원, 2017자41140)에 따라 정산처리

소재지	계획기반시설 내 기존 국·공유지(㎡)	대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지(㎡)	계
방배동 792-22	65.1	659.4	724.5
방배동 819-34	986.5	2,375.9	3,362.4
방배동 832-19	23.1	467.6	490.7
방배동 836-13	786.3	690.4	1,476.7
방배동 855-37	39.6	81.4	121
계	1,900.6	4,274.7	6,175.3

※ 단독주택재건축 세입자 대책(주거사업과-4568, 2019.4.25.) 반영, 향후 세입자 손실보상 규모가 변경 되거나 사업계획이 변경되면 정비계획 변경을 통해 용적률 계획 등을 재조정

※ 공사비 : 「공공건축물 건립공사비 책정 등 가이드라인(2017)」 공사비 적용

※ 부지가액 : 사업시행인가(2016.07.14) 감정평가 당시 ㎡당 평균가 적용(8,452,857 원)

5) 공동이용시설 계획 (변경없음)

시설의 종류	면 적(㎡)			비 고
	기 정	증 감	변 경	
관리사무소	687.59	—	687.59	
경비실	74.88	—	74.88	
어르신복지센터	391.44	—	391.44	2개소
작은도서관	293.47	—	293.47	2개소
어린이집	780.03	—	780.03	2개소
주민운동시설(실내)	5,364.36	—	5,364.36	
어린이놀이터(옥외)	1,357.78	—	1,357.78	
주민운동시설(옥외)	466.82	—	466.82	
기타	1,010.55	—	1,010.55	주민휴게시설 등
공동저수시설	659.00	—	659.00	
근린생활시설	1,102.99	—	1,102.99	

6) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

7) 정비사업시행 예정시기 (변경없음)

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
주택재건축 정비사업	구역 지정(변경) 후 4년 이내	방배6 주택재건축 정비사업조합	현황) 737세대 계획) 1,097세대 증) 360세대	해당사항 없음	

8) 가구 또는 획지에 관한 계획 (변경없음)

구 분	가구	면 적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
획 지	—	50,671.6	방배4동 818-14번지 일대	50,671.6	공동주택 및 부대복리시설
공 원	—	3,504.0	방배4동 820-21번지 일대	3,504.0	어린이공원
도 로	—	8,049.0	—	8,049.0	
사회복지시설	—	990.1	방배4동 820-28번지 일대	990.1	
계	—	63,214.7	—	63,214.7	

9) 환경성 검토결과(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제2항 준용) (변경없음)

검토항목	목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연환경	생태면적률	공동주택 30%이상	○	· 생태면적률 30% 확보	· 빗물의 지하침투율이 최대가 되도록 조경면적 최대반영, 투수성 포장재료 사용
	녹지네트워크	주변녹지와 관계	○	· 녹지축에 변동 없음	· 단지내 녹지공간 조성, 오픈 스페이스 확보
	지형변동	절성토비율 20%미만	○	· 절·성토 발생 예상	· 지형변화 최소화 · 절·성토의 균형을 고려하여 토량의 외부 유출, 내부유입 최소화
		지형변동비율 30%미만	○	· 지형변화 최소화	· 지형에 순응한 계획 수립
		지하수위 보전	○	· 지하공간 터파기 작업 시 지하수 유출 예상	· 지하수 계측 및 차수벽 시공으로 지하수위 유지
	비오톱	4등급	○	· 비오톱유형평가 4등급	· 녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화
생활환경	일조	연속 2시간 확보	○	· 일조침해 거의 없음	· 건축물 높이제한, 통풍이 가능한 건축 배치, Sky Line 등 고려(일조에 의한 사선제한)
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	· 건축물의 고층화에 따른 국지적 풍향 및 통풍 변동 예상	· 풍향을 고려한 건축물 배치 및 충분한 오픈스페이스 확보
	에너지	에너지 절약 계획 수립	○	· 건물 신축으로 에너지 사용 증가 예상	· 청정연료(LNG) 사용 · 환경정화수종 식재
	경관	Skyline 보전	○	· 배후 능선 및 주변 시설물과의 조화 검토	· 건축물 배치 및 층고 설정에 반영
		조망권 확보	○	· 주변 지역에서의 시물레이션 실시	· 건축물 배치 및 층고 설정에 반영
	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대 확보	○	· 지상부에 주민을 위한 휴식·여가공간 최대 확보	· 공원, 주민운동시설 등 공동이용시설 설치
추가	보행 친화공간	공공보행통로	○	· 공공보행통로(4m) 계획	· 획지(택지)1에 동측 6m도로와 서측 방배중앙로를 연결하는 공공보행통로 (4m) 확보
	대기질		○	· 공사 시 비산먼지에 의한 영향 예상	· 공사 시 자동식 세륜·세차시설, 살수 실시, 가설방진망, 속도제한 등 실시
	수질		○	· 운영 시 오수발생	· 기존의 주변 하수관로에 연계처리
	폐기물		○	· 공사 시 및 운영 시 건설 및 지정폐기물 발생	· 분리수거 및 재활용 · 구 처리체계와 연계처리 또는 위탁 처리
	소음		○	· 공사 시 공사장비 소음 발생 · 운영 시 도로 교통소음 발생	· 가설방음판넬 설치 등 공사장 소음진동 관리지침 준수 녹지공간 조성

9) 임대주택 건설에 관한 계획 (변경없음)

- 해당 없음

3. 관계도면 : 붙임 참조

기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 정비계획 변경 결정도서 참조

※ 첨부된 도면 등은 참고용이므로 측량, 그밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

4. 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 서초구 주거개선과(☎2155-7348)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

◎ 정비계획 결정도

