

◆ 서울특별시고시 제2024-141호

방배5 주택재건축사업 정비구역 및 정비계획 결정(변경), 지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2010-314호(2010.09.02.)로 정비구역 지정 및 정비계획 수립 되고 서울특별시고시 제2010-403호(2010.11.11.)로 정비계획 정정 고시, 서울특별시 서초구고시 제2013-56호(2013.05.16.), 서울특별시 서초구고시 제2016-45호(2016.05.19.), 서울특별시 서초구고시 제2016-113호(2016.11.29.), 서울특별시 서초구고시 제2018-19호(2018.02.01.), 서울특별시 서초구고시 제2018-145호(2018.06.14.), 서울특별시 서초구 고시 제2020-41호(2020.03.12.), 서울특별시 서초구고시 제2020-177호(2020.08.20.), 서울특별시 서초구고시 제2021-42호(2021.03.11.), 서울특별시 서초구고시 제2021-89호(2021.05.24.)로 정비계획 변경된 방배동 946-8번지 일대의 방배5 주택재건축 정비사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 2023년 제19차 도시계획위원회 심의(2023.12.06.)를 거쳐 정비구역 및 정비계획 결정(변경)하고 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 3월 21일
서울특별시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비사업의 명칭 : 방배5 주택재건축 정비사업

2. 정비구역 및 그 면적 (변경)

구 분	정비구역 명칭	위 치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변 경	방배5 주택재건축 정비구역	서울특별시 서초구 방배동 946-8번지 일대	176,496.1	증) 214.1	176,710.2	-

■ 정비구역 결정(변경) 사유서

도면표시번호	구역명	변경내용	변경사유
-	방배5 주택재건축 정비구역	• 면적 214.1㎡ 증가	• 막다른 도로인 소로2-를 폐지하면서 방배14구역의 비상차량 진입을 위한 기능을 제외한 면적을 구역에 편입

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

구 분																																					
추정 비례율	- 추정 비례율 산정 방식 : (총 수입 - 총 지출) / 총자산 총액 × 100% - 추정 비례율 : 245% ⇒ (4,647,690,349,831원 - 2,126,518,285,767원) / 1,029,049,822,067원 × 100% - 총 수입 추정 : 4,647,690,349,831원 - 총 지출 추정 : 2,126,518,285,767원 - 종전자산총액 추정 : 1,029,049,822,067원																																				
개별 종전자산 추정액	감정평가 추정을 통한 종전자산총액 산출																																				
추정 분담금 산출	추정 분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정 비례율)																																				
	<table><tr><th colspan="2">권리자 분양가 추정액(A)(원)</th><th>추정 권리가액(B)</th><th>추정 분담금(A-B)</th></tr><tr><td>59A</td><td>1,051,390,449</td><td rowspan="15">개별 종전자산 추정액 × 추정 비례율(245%)</td><td rowspan="15">권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (권리자 분양가 추정액에서 추정 권리가액을 감액한 결과가 (+)인 경우는 토지등소유자가 부담하여야 하 는 금액이며, (-)인 경우는 토지등소유자에게 지급해 야 하는 환급금임)</td></tr><tr><td>59B</td><td>1,032,414,706</td></tr><tr><td>59C</td><td>1,058,081,250</td></tr><tr><td>84A</td><td>1,366,343,035</td></tr><tr><td>84B</td><td>1,371,787,500</td></tr><tr><td>84C</td><td>1,373,000,000</td></tr><tr><td>101A</td><td>1,559,119,071</td></tr><tr><td>101B</td><td>1,563,578,409</td></tr><tr><td>114A</td><td>1,713,111,202</td></tr><tr><td>114B</td><td>1,696,152,525</td></tr><tr><td>143A</td><td>2,086,746,154</td></tr><tr><td>164P1</td><td>3,366,537,500</td></tr><tr><td>164P2</td><td>3,404,400,000</td></tr><tr><td>164P3</td><td>3,415,475,000</td></tr><tr><td>175P</td><td>3,671,283,333</td></tr></table>	권리자 분양가 추정액(A)(원)		추정 권리가액(B)	추정 분담금(A-B)	59A	1,051,390,449	개별 종전자산 추정액 × 추정 비례율(245%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (권리자 분양가 추정액에서 추정 권리가액을 감액한 결과가 (+)인 경우는 토지등소유자가 부담하여야 하 는 금액이며, (-)인 경우는 토지등소유자에게 지급해 야 하는 환급금임)	59B	1,032,414,706	59C	1,058,081,250	84A	1,366,343,035	84B	1,371,787,500	84C	1,373,000,000	101A	1,559,119,071	101B	1,563,578,409	114A	1,713,111,202	114B	1,696,152,525	143A	2,086,746,154	164P1	3,366,537,500	164P2	3,404,400,000	164P3	3,415,475,000	175P	3,671,283,333
	권리자 분양가 추정액(A)(원)		추정 권리가액(B)	추정 분담금(A-B)																																	
	59A	1,051,390,449	개별 종전자산 추정액 × 추정 비례율(245%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (권리자 분양가 추정액에서 추정 권리가액을 감액한 결과가 (+)인 경우는 토지등소유자가 부담하여야 하 는 금액이며, (-)인 경우는 토지등소유자에게 지급해 야 하는 환급금임)																																	
	59B	1,032,414,706																																			
	59C	1,058,081,250																																			
	84A	1,366,343,035																																			
	84B	1,371,787,500																																			
	84C	1,373,000,000																																			
	101A	1,559,119,071																																			
	101B	1,563,578,409																																			
	114A	1,713,111,202																																			
	114B	1,696,152,525																																			
	143A	2,086,746,154																																			
	164P1	3,366,537,500																																			
	164P2	3,404,400,000																																			
164P3	3,415,475,000																																				
175P	3,671,283,333																																				

※ 산출근거 : 서울특별시 서초구 고시 제2023-109호(2023.08.31.) 관리처분계획(변경)인가 기준

※ 상기 추정 분담금 추산액 산출은 예시(안)이며, 추후 사업시행계획 및 관리처분계획 변경 시 변경될 수 있음

4. 토지이용계획 (변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		176,496.1	증) 214.1	176,710.2	100	-
정비기반 시설 등	소 계	32,042.4	증) 214.1	32,256.5	18.3	-
	도 로	13,427.7	감) 132.6	13,295.1	7.5	중로 2-490호선과 공공공지 중복결정
	공공공지	-	증) 1,247.4	1,247.4	0.7	
	공 원	10,502.7	-	10,502.7	6	소공원, 어린이공원
	학 교	8,112	감) 8,112	-	-	-
	체육시설	-	증) 7,758.7	7,758.7	4.4	-

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
	사회복지시설	-	증) 700	700	0.4	-
획 지	소 계	144,453.7	-	144,453.7	81.7	-
	획지 1	61,895.2	-	61,895.2	35	공동주택 및 부대복리시설
	획지 2	82,053.4	-	82,053.4	46.4	
	획지 6	505.1	-	505.1	0.3	유치원부지

5. 용도지역 결정(변경)조서 (변경)

구 분		면 적(㎡)			비 율	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		176,710.2	-	176,710.2	100	-
주거 지역	제1종일반주거지역	21,619.9	감) 7,758.7	13,861.2	7.8	-
	제2종일반주거지역(7층)	-	증) 7,758.7	7,758.7	4.4	-
	제2종일반주거지역	155,090.3	-	155,090.3	87.8	-

※ 기정 면적에 금번 추가 편입 되는 제1종일반주거지역 214.1㎡를 포함하여 표시

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	위치	용 도 지 역		면 적 (㎡)	용적률	결정(변경)사유
		기 정	변 경			
-	방배동 974-3번지 일대	제1종 일반주거지역	제2종 일반주거지역 (7층이하)	7,758.7	200%	폐지되는 학교(제1종일반주거지역)를 대체하는 체육시설 부지의 용도지역을 제2종일반주거지역(7층 이하)으로 변경

6. 도시계획시설의 설치에 관한 계획 (변경)

1) 교통시설

가) 도로

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	2	64	40~43	간선 도로	4,150 (314)	서초동 (84호 광장)	사당동 1001-31번지	일반 도로	-	건고시 제145호 (‘78.6.21)	-
변경	광로	3	64	40~43	주간선 도로	4,150 (314)	서초동 (84호 광장)	사당동 1001-31번지	일반 도로	-	건고시 제145호 (‘78.6.15)	오기 정정
기정	중로	1	461	20	국지 도로	423	방배동 964-13	방배동 944-26	일반 도로	-	서울특별시고시 제2010-314호 (2010.09.02.)	-
기정	중로	2	489	18	국지 도로	614	방배동 864-41	방배동 971-6	일반 도로	-	서울특별시고시 제2010-314호 (2010.09.02.)	-
기정	중로	2	490	15	국지 도로	342	방배동 963-27	방배동 958-1	일반 도로	-	서울특별시고시 제2010-314호 (2010.09.02.)	-
기정	중로	3	491	12	국지 도로	368	방배동 970-33	방배동 965-42	일반 도로	-	서울특별시고시 제2010-314호 (2010.09.02.)	-
폐지	소로	2	-	8	국지 도로	69	방배동 (중로3-491)	방배동 974-17	일반 도로	-	서울특별시고시 제2010-314호 (2010.09.02.)	-

※ () 내용은 본 “방배5 주택재건축 정비구역” 내에 관계되는 도로에 대한 내용임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
광로 2-64	광로 3-64	류별, 기능, 최초결정일 변경	서울특별시고시 제2022-275호 도시관리계획(서초로 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정(변경)에 따라 도로명등 변경
소로2-	-	폐지	막다른 도로로서 방배14 주택재건축 정비구역의 비상차량 진입을 위한 기능만 유지하고 시설 폐지

2) 공간시설

가) 공원

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	공원명	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
			기정	변경		기정	변경	변경후		
변경	-	공원	어린이 공원	소공원	방배동 967-25번지 일대	6,702.5	-	6,702.5	서울특별시고시 제2010-314호 (2010.09.02.)	-
변경	-	공원	어린이공원		방배동 972-5번지 일대	3,800.2	-	3,800.2	서울특별시고시 제2010-314호 (2010.09.02.)	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
-	공원	• 시설 종류 변경	• 이용 여건에 부합하도록 어린이공원을 소공원으로 시설의 종류 변경
-	공원	• 공원 형태 변경	• 사회복지시설 설치에 따라 공원 형태 변경

나) 공공공지

■ 공공공지 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	-	공공공지	방배동 961-1번지 일대	-	증) 1,247.4	1,247.4	-	중로 2-490호선과 중복결정

■ 공공공지 결정 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공공공지	• 신설 - 면적 : 1,247.4㎡	• 단지 내 공공보행통로를 통해 소공원까지 접근할 수 있도록 연결성 확보를 위해 공공공지 신설

3) 공공·문화체육시설

가) 학교

■ 학교 결정(변경) 조서

구분	시설명	시설의 종류	위치	면 적(㎡)	건축범위							최초 결정일	비고
					건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)	건폐율·용적률·높이제한 완화					
								건폐율 완화내용	용적률 완화내용	높이제한 완화내용	사유		
폐지	학교	초 등 학 교	방배동 974-3 일대	8,112	60	150	5	-	-	-	-	서울특별시고 시 제2010-314 호 (2010.09.02.)	-

■ 학교 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	학교	• 폐지	• 출생아 수 감소 등에 따라 구역 내 학교시설 폐지

나) 체육시설

■ 체육시설 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	체육시설	-	방배동 974-3번지 일대	-	증) 7,758.7	7,758.7	-	-

■ 체육시설 결정 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	체육시설	• 신설 - 면적 : 7,758.7㎡	• 폐지되는 학교 및 소로 부지를 체육시설 및 사회복지시설로 변경

다) 사회복지시설

■ 사회복지시설 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	사회복지시설	노인요양시설, 장애인복지관	방배동 972-5번지 일대	-	증) 700	700	-	-

■ 사회복지시설 결정 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	사회복지시설	• 신설 - 면적 : 700㎡	• 폐지되는 학교 및 소로 부지를 체육시설 및 사회복지시설로 변경

7. 공동이용시설 설치계획 (변경)

구분	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			비 고	
			기 정	증 감	변 경		
기정	관리사무소	방배동 946-8번지 일대	576.57	-	576.57	-	주민공동 시설 8,287.5㎡ 이상
기정	경로당		589.31	-	589.31	-	
기정	작은도서관		376.24	-	376.24	-	
기정	어린이집(국공립)		760.96	-	760.96	-	
기정	어린이놀이터		2,730.44	-	2,730.44	-	
기정	주민운동시설		983.23	-	983.23	-	
기정	기타주민공동시설		14,801.59	-	14,801.59	-	
신설	서울형 키즈카페		-	증) 1,658	1,658	돌봄시설	

※ 사회 변화에 대응한 돌봄공간 확충을 위해 서울형 키즈카페 신설

※ 기타주민공동시설은 피트니스, GX, 골프장, 스파, 탁구장, 연회장, 동호회실, 수영장임

※ 어린이집(국공립)과 서울형 키즈카페는 서초구에 무상 임대

8. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 (변경)

구 분	구 역 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획(동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
기정	방배5 주택재건축 정비구역	176,496.1	방배동 946-8번지 일대	691	-	-	691	-	정비구역 면적 증가
변경		176,710.2							

9. 건축물에 관한 계획 (변경)

결정 구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 용 도	건폐율 (%)	정비계획 용적률(%)		높이
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	예정 법적상한	
기정	방배5 주택 재건축 정비구역	176,710.2	A-1	61,895.2	방배동 946-8번지 일대	공동주택	30 이하	210 이하	241.05 이하	100m 이하
			A-2	82,053.4						
기정			A-5	8,112	방배동 974-3번지 일대	학교	60 이하	150 이하	4층 이하	
변경			A-5	7,758.7	방배동 974-3번지 일대	체육시설	60 이하	200 이하	7층 이하	
변경			A-7	700	방배동 972-5번지 일대	사회복지시설	60 이하	150 이하	4층 이하	
기정			A-6	505.1	방배동 972-1번지 일대	유치원	60 이하	150 이하	4층 이하	

결정 구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 용 도	건폐율 (%)	정비계획 용적률(%)		높이
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	예정 법적상한	
주택의 규모 및 규모별 건설 비율			주택공급 계획 (세대수)							
			구 분 (전용면적 기준)		세 대 수(세대)			비율(%)		
					기 정	증 감	변 경			
			합 계		3,065	-	3,065	100		
			60㎡ 이하		901	-	901	29.4		
			60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하		1,174	-	1,174	38.3		
			85㎡ 초과		990	-	990	32.3		
건축물 높이 완화에 관한 계획			제2종일반주거지역 층수 제한 없음							
기정	건축물의 건축선 등에 관한 계획		- 서초대로변 : 건축한계선 7m 지정 - 서초대로 외 도로변 : 건축한계선 3m ~ 5m 지정							
변경			- 서초대로변 : 건축한계선 7m 지정 - 서초대로 외 도로변 : 건축한계선 3m ~ 5m 지정 - 공공보행통로 1개소 (지역권 설정, 지역권자 : 서초구, 서초구-조합 간 합의서 체결 예정)							
기정	기 타 사 항		- 정비계획용적률 : 210% 이하 적용 - 사회복지시설(건축물 1,000㎡ 이내) : 건축시설 및 토지지분 기부채납 - 학교용지 좌측 어린이공원 내 체육시설(풋볼장 : 시설물 포함)을 조성(인조구장) 하여 기부채납 (공원심의위원회에서 시설물을 결정하였음)							
변경			정비계획용적률 : 210% 이하 적용							

■ 건축물에 관한 계획 변경 사유서

구 분	변경내용	변경사유
변경	학교시설을 폐지하고 체육시설 및 사회복지시설로 변경	출생아 수 감소 등에 따라 구역 내 학교시설을 폐지하고 이를 대체하는 체육시설 및 사회복지시설을 신설
변경	공공보행통로 1개소 계획	단지를 통해 소공원까지 접근할 수 있는 공공보행통로 계획
변경	정비계획용적률 210% 이하 적용을 제외한 기타사항 내용 폐지	기존 도시건축공동위원회 심의 조건을 금번 도시계획위원회 심의에서 폐지

■ 개발가능(상한)용적률 산정 (기정)

구 분	산 정 내 용							
토지이용 계 획	계(㎡) (구역면적)	택지(㎡) (공동주택)	정비기반시설(㎡)			기반시설(㎡)		
			신설되는 정비기반시설	신설 정비기반시설내 기존 국공유지	대지내 용도폐지되는 정비기반시설	신설학교	건축물 기부채납 및 조성비용 환산 면적	신설 학교 내 국공유지
	176,496.1	143,948.6	23,930.4	4,838	21,580.3	8,112	8,843.4	790.4
용적률 인센티브 제공면적 (순부담)	• 인센티브면적 = 신설학교 + 건축물 기부채납 및 조성비용 환산 면적 - 신설 학교 내 국공유지 = 8,112㎡ + 8,843.4㎡ - 790.4㎡ = 16,165.0㎡							
계획(기준) 용적률	• 계획용적률(구역통합에 따른 가중평균)							
	구역번호	면적(㎡)	계획용적률	가중평균				
	6	114,693.7	190%	(114,693.7×190+61,802.4×170)				
	7	61,802.4	170%	176,496.1 = 183.0%				
허 용 용적률	• 세입자 손실보상에 대한 허용용적률 인센티브 부여 = 0.25%							
개발가능 용 적 률 산 정	• 허용용적률 = 계획용적률 + β = 183% + 0.25 = 183.25%							
	• 개발가능용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × α) = 183.25% × (1 + 1.3 × 0.112297) = 210.002%							
	* α = 16,165.0㎡ / 143,948.6㎡ = 0.112297							
	• 정비계획 용적률 = 210% < 210.002%							

※ 정비기반시설은 전체 무상양도 및 무상귀속 대상으로 용적률 인센티브 제공면적에서 제외

※ 기반시설 학교는 무상귀속 대상이 아니므로 면적 전체를 순부담으로 제공(국공유지 제외)

• 공공시설물 기부채납 토지환산 (학교)

구 분		내 용	비고
대지면적		8,112㎡	-
연면적		25,103㎡	-
조성비 계획	조성비기준	2,048,000원/㎡	과밀부담금 부과를 위한 표준건축비 기준
	조성비 산정	51,410,944,000원	-
용적률 인센티브 대상부지 1㎡당 감정가격		6,522,120원/㎡	전체 감정가1,151,128,857,437원을 전체면적 176,496.1㎡로 나눈 값
토지환산 면적		7,882.5㎡	

• 도로·공원 조성비용 토지환산

구 분	내 용	비 고
도로 공원 조성비용	6,267,318,000원	2013년 사업시행인가 고시 당시 도로 공원 조성비용
용적률 인센티브 대상부지 1㎡당 감정가격	6,522,120원/㎡	전체 감정가1,151,128,857,437원을 전체면적 176,496.1㎡로 나눈 값
토지환산 면적	960.9㎡	-

※ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제46조 제1항 제2호에 따라 그 설치비용에 상응하는 가액의 부지를 제공한 것으로 산정

※ 2013년 사업시행계획인가 시 조성비용 적용

■ 개발가능(상한)용적률 산정 (변경)

구 분	산 정 내 용							
토지이용 계 획	계(㎡) (구역면적)	택지(㎡) (공동주택, 유치원)	정비기반시설(㎡)			기반시설(㎡)		
			신설되는 정비기반시설 (A)	신설 정비기반시설내 기존 공공유지 (B)	용도폐지되는 정비기반시설 (C)	체육시설 (E)	사회복지시설 (F)	건축물 조성비용 토지환산 면적 (G)
	176,710.2	144,453.7	23,797.8	5,000	22,422.8	7,758.7	700	7,706.5
용적률 인센티브 제공면적 (순부담)	• 순부담면적 = (A - B - C) + (E + F + G) = (23,797.8㎡ - 5,000㎡ - 22,422.8㎡) + (7,758.7㎡ + 700㎡ + 7,706.5㎡) = 12,540.2㎡							
계획(기준) 용적률	• 계획용적률 190%							
허 용 용적률	• 세입자 손실보상 = 0.05% • 돌봄시설 = 5%							
개발가능 용 적 륜 산 정	• 허용용적률 = 계획용적률 + β = 190.0% + 5.05% = 195.05% • 개발가능용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3×가중치×α토지 + 1.3×α건축물1 + 0.7×α건축물2) = 195.05% × (1 + 1.3×0.79×0.0335 + 1.3×0.011104 + 0.7×0.042245) = 210.33% • 정비계획 용적률 = 210% < 210.33%							
	• 가중치 : 기반시설 용적률 ÷ 사업대상지 용적률 = 150% ÷ 190% = 0.79 • α토지 : 4,833.7㎡ ÷ 144,453.7㎡ = 0.0335 • α건축물1 : 1,604㎡ ÷ 144,453.7㎡ = 0.011104 (2019년 1월 이전 건축물 토지환산 면적) • α건축물2 : (7,706.5㎡ - 1,604㎡) ÷ 144,453.7㎡ = 0.042245 (2019년 1월 이전 건축물 토지환산 면적 제외)							

※ 계획용적률은 2021년 10월 지구단위계획 수립기준의 개정으로 2023년 제19차 서울특별시 도시계획위원회 심의를 통해 제2종일반주거지역(7층이하)의 용적률을 190%로 변경

※ α건축물1은 2019년 1월 공공시설 등 기부채납 용적률 운영 기준의 경과규정에 따라 기준 이전 토지환산 면적은 계수 1.3 적용

• 건축물 조성비용 토지환산

구 분				내 용	비 고
사회복지시설 대지면적				700㎡	-
사회 복지 시설	노인 요양	연면적		400㎡	-
		조성비 계획	조성비 기준	2,546,000원/㎡	2013년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 노인요양 2,000㎡ 미만
			조성비 산정	1,018,400,000원	-
		토지환산 면적		156.15㎡	-
	장애인 복지관	연면적		600㎡	-
		조성비 계획	조성비 기준	2,442,000원/㎡	2013년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 장애인복지관 1,000㎡ 미만
			조성비 산정	1,465,200,000원	-
		토지환산 면적		224.65㎡	-
	체육시설 대지면적				7,758.7㎡
체육시설	연면적		18,181㎡	-	
	조성비 계획	조성비 기준	2,628,000원/㎡	2013년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 다목적체육관 10,000㎡ 초과	
		조성비 산정	47,779,668,000원	-	
	토지환산 면적		7,325.7㎡	-	
용역을 인센티브 대상부지 1㎡당 감정가격				6,522,120원/㎡	2013년 사업시행계획인가 시 산술평균 감정가
토지환산 면적 합계				7,706.5㎡	-

- ※ 용역을 인센티브 대상부지 감정가격이 2013년 사업시행계획인가 기준이므로 시설별 조성비(공사비)도 2013년 기준 공사비로 책정하였으며 추후 실제 공사 시 공사비와 차이가 있을 수 있음
- ※ 사업제안자는 인·허가 시점을 기준으로 원가계산한 내역을 검증하여 인·허가 시점에 확정된 시설과 동일한 성능 및 품질의 시설을 준공 시점에 제공함
- ※ 체육시설은 서울특별시로 귀속되며, 서울특별시장이 운영 및 관리함
- ※ 사회복지시설은 서초구로 귀속되며, 서초구청장이 운영 및 관리함
- ※ 향후 토지평가 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적, 층고, 형태 등은 조정될 수 있으며, 세부 용도에 대해서는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정됨
- ※ 체육시설 및 사회복지시설의 채납행정(관리청) 지정 내용에 대하여 결정 도서에 합의서 첨부함

10. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 (변경없음)

구 분	계 획 내 용		비 고
도시경관	- 주변 지역의 경관요소로서 대상지 주변 녹지, 공원과외의 최대한 조망권이 확보될 수 있도록 유도 - 주변 지역과 연계, 지형을 고려한 층고 계획으로 변화있는 스카이라인을 형성하도록 계획 - 단지 내부에 여유있는 오픈스페이스를 확보하여 쾌적한 주거환경의 확보를 유도		-
환경보전	토지이용	- 주변 공동주택 단지와의 연계성을 고려한 배치계획 수립 - 녹지공간 최대한 확보	-
	대 기 질	- 공해에 강한 대기오염 정화수 식재 - 수관용적인 높은 수종으로 평면적인 식재가 아닌 관목과 교목이 어우러진 입체적인 식재 계획을 통해 녹지를 최대한 확보	-
	수 질	공사 시 가배수로 및 침사지 설치	-

구 분	계 획 내 용		비 고
	폐 기 물	- 공사 시 이동식 화장실을 설치하고 발생 폐유는 수거 후 위탁처리 - 지구 내에 쓰레기 분리수거함 설치 - 서울시 폐기물 처리계획에 의거한 최종 처리	-
	소음,진동	- 진출입로 차량 운행 시 경적 사용 금지 - 진출입로 등에 교통안전시설 설치 - 부지 내에 녹지 최대한 확보	-
재난방지	- 피난 및 응급차량 접근을 위한 동선 확보 - 내구성 있는 건축물이 되도록 하고 내화구조 또는 불연재료 사용 - 녹지대를 충분히 확보하고 투수성 포장재 사용률을 높여 전체적으로 투수면적을 확대함으로써 침수피해에 대응 - 교통사고 피해 감소를 위해 보행자 중심의 도로체계 확립		-

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 (변경없음)

1) 정비계획시 교육환경 보호계획

■ 통학로 주변 학생을 위한 안전시설 설치

- 안전펜스(보행자 방호울타리) : L = 200m
- 도로표지, 안전표지판 및 험프 설치
- 보도는 학생들의 안전 및 통학 시 집중되는 통행량에 대응할 수 있도록 함

2) 공사 시 교육환경 보호계획

- 공사 시 발생하는 소음 · 진동에 대해서는 관련 지침을 준수하도록 하고, 저감방안의 마련을 통해 교육시설에 미치는 영향을 최소화하도록 함

■ 저감방안

- 건설장비는 Power Level이 높고 공사 특성상 사용 장소를 이동하는 경우가 많으므로 음원에 대한 저감대책으로 장비의 중복 가동이나 고소음 · 고진동을 일으키는 장비투입의 지양 등 공정상 장비의 효율적 운영관리가 최선의 대책으로 판단됨
- 따라서, 사업지구 주변의 주거지역 등에 대하여는 공사 시 다음과 같은 음원 대책을 강구함으로써 소음의 영향을 최소화하도록 함
 - 작업시간을 가능한 한 주간(06:00~18:00)으로 제한
 - 작업차량의 주거지역 통과 시 차속(20km/hr) 이내로 제한
- 주거지역 등에 인접한 구역에서는 진동발생이 큰 장비를 억제하고, 진동영향이 적은 장비를 사용함으로써 진동 영향 최소화
- 공사를 실시할 경우 지역주민에게 공사의 목적 및 내용을 설명하고, 협력을 얻을 수 있도록 노력소음원과 수음점 사이에 가설방음판넬 등 구조물을 설치하여 발생하는 삽입손실치(회절감쇠, 투과손실)로 소음도를 저감시키는 방법으로 본 사업지구에서는 H=3~6m의 가설방음판넬을 설치하여 소음감쇠 뿐만 아니라 주변 주거지역에 대한 미관 등의 영향을 최소화 함
- 가설방음판넬 설치 후에도 2개 지점에서 생활소음규제기준(주거지역, 공사장) 주간 65dB(A)을 초과하는 것으로 예측되어 추가적인 저감대책이 필요할 것으로 판단됨

[소음 저감 효과]

정온시설명	이격거리 (m)	가설방음판넬 높이 (m)	저감 전 예측소음도 (dB(A))	저감 후 예측소음도 (dB(A))	생활소음 규제기준 (dB(A))
이수중학교	7	6	78.1	64.8	65

※ 해당지역 예측소음도는 지형적인 조건을 제외한 단순 이격거리에 따른 예측소음으로 사업지 구역별의 합성 소음도를 이용함

※ 소음기준은 주거지역 중 공사장 생활소음규제기준인 65dB(A)을 적용

12. 정비사업 시행계획 (변경없음)

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토 결과	비고
주택재건축 정비사업	구역변경지정 고시일로부터 4년 이내	방배5 주택재건축 정비사업조합	기존 : 2,551세대 계획 : 3,065세대 증가 : 514세대	해당사항 없음	-

13. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 (변경없음)

1) 정비구역의 주택별실 현황

가) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
691	661	30	691	691	-

나) 거주현황

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가족주	세입자	소계	가족주	세입자	
주거용건축물	661	2,551	604	1,947	6,875	1,539	5,336	-

다) 규모별, 유형별 거주현황

구 분		계 (동)	단독주택(동)				공동주택(동)				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계		661	586	519	1	66	75	6	-	69	-
60㎡ 이하	소계	54	54	49	-	5	0	0	-	0	-
	30㎡ 이하	8	8	7	-	1	-	-	-	-	-
	30㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	26	26	25	-	1	-	-	-	-	-
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	20	20	17	-	3	-	-	-	-	-
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하		338	327	313	-	14	11	-	-	11	-

구 분		계 (동)	단독주택(동)				공동주택(동)				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
85㎡ 초과	소계	269	205	157	1	47	64	6	-	58	-
	85㎡ 초과 ~ 135㎡ 이하	179	151	147	1	3	28	-	-	28	-
	135㎡ 초과	90	54	10	-	44	36	6	-	30	-

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분		계(세대)	조합원/일반분양(세대)	국민주택규모 주택(세대)	비 고
합 계		3,065	2,799	266	-
60㎡ 이하	소 계	901	635	266	-
	30㎡ 이하	-	-	-	-
	30㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	-	-	-	-
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	901	635	266	-
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하		1,174	1,174	-	-
85㎡ 초과	소 계	990	990	-	-
	85㎡ 초과 ~ 135㎡ 이하	919	919	-	-
	135㎡ 초과	71	71	-	-

14. 안전 및 범죄예방에 관한 사항 (변경없음)

- 정비계획수립에 있어 각종 범죄 유발가능성이 있는 환경요소를 제거하고 주민의 공동체 의식을 고양하여 인간성을 유지·회복시킴으로써 범죄를 예방할 수 있도록 계획
- 청소년들이 자연과 더불어 생활할 수 있는 학습·놀이·운동 및 여가공간을 충분히 확보
- 건물이나 시설물 등을 배치할 때에는 자연적 감시가 잘 이루어지도록 하고, 건물이나 공원 등의 시설물(식재, 울타리, 표지 등)은 자연적 접근통제가 잘되도록 하되, 불가피한 경우 CCTV 등의 설치를 고려
- 이웃과의 공동체 의식을 고취할 수 있도록 각종 공공시설을 공개하여 주민들이 쉽고 편리하게 이용할 수 있도록 계획

15. 가구 및 획지에 관한 계획 (변경)

구 분		가 구	면 적 (㎡)	획 지			비 고	
				위 치	면 적(㎡)			
					기정	변경		변경후
A-1		A	방배동 946-8번지 일대	61,895.2	-	61,895.2	공동주택용지1	
A-2				82,053.4	-	82,053.4	공동주택용지2	
A-3			방배동 967-25번지 일대	6,702.5	-	6,702.5	소공원	
A-4			방배동 972-10번지 일대	3,800.2	-	3,800.2	어린이공원	
기정	A-5		방배동 974-3번지 일대	8,112	감) 8,112	-	초등학교	
변경	A-5		방배동 974-3번지 일대		증) 7,758.7	7,758.7	체육시설	
변경	A-7		방배동 972-5번지 일대	-	증) 700	700	사회복지시설	
A-6			방배동 972-1번지 일대	505.1	-	505.1	유치원	

16. 임대주택 및 국민주택규모 주택(소형주택)의 건설에 관한 계획(변경없음)

- 「도시 및 주거환경정비법」 제54조 제4항에 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50%에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 함
- 「도시 및 주거환경정비법」 제54조 제4항 및 「같은 법 시행령」 제48조 제4항에 따라 인수된 국민주택규모 주택은 장기공공임대주택(공공임대주택으로서 임대기간이 20년 이상인 것)으로 활용하여야 함
- 「도시 및 주거환경정비법」 제55조 제1항에 따라 아래 국민주택규모 주택을 서울특별시시장에게 공급(매각)하여야 함

구 분	내 용	비 고															
예 정 법적상한 용 적 륜	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조의 상한용적률 - 제2종일반주거지역 : 250% - 예정 법적상한용적률 : 241.05% 이하	-															
정비계획용적률	210%	-															
국민주택규모 주택 공급기준 (법적기준)	- 국민주택규모 주택 건설규모 = (건축용적률 - 정비계획용적률) × 50% = (241.05% - 210%) × 50% = 15.525% - 국민주택규모 주택 건설면적 = 대지면적 × 15.525% = 143,948.6㎡ × 15.525% = 22,348.02㎡ 이상	국민주택규모 : 전용면적 85㎡ 이하															
국민주택규모 주택 건설계획	- 주택규모 : 공급면적 83.12㎡, 85.06㎡, 82.88㎡ - 세 대 수 : 266세대 - 국민주택규모 주택 건설면적 (세대수 × 공급면적) <table border="1"> <thead> <tr> <th>공급면적(전용면적)(㎡)</th><th>세대수</th><th>면적(㎡)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>83.12(59.72)</td><td>94세대</td><td>7,813.28</td></tr> <tr> <td>85.06(59.88)</td><td>131세대</td><td>11,142.86</td></tr> <tr> <td>82.88(59.87)</td><td>41세대</td><td>3,398.08</td></tr> <tr> <td>합 계</td><td>266세대</td><td>22,354.22</td></tr> </tbody> </table> 22,354.22㎡ > 22,348.02㎡	공급면적(전용면적)(㎡)	세대수	면적(㎡)	83.12(59.72)	94세대	7,813.28	85.06(59.88)	131세대	11,142.86	82.88(59.87)	41세대	3,398.08	합 계	266세대	22,354.22	-
공급면적(전용면적)(㎡)	세대수	면적(㎡)															
83.12(59.72)	94세대	7,813.28															
85.06(59.88)	131세대	11,142.86															
82.88(59.87)	41세대	3,398.08															
합 계	266세대	22,354.22															
확보방법	정비계획용적률 초과 건설	-															

17. 환경성 검토결과 (변경없음)

검토항목		검토 결과	환경영향	대책 및 반영사항	비고
자 연 환 경	토양 및 지반	○	●토양 포장률의 변화	●조경녹지 및 보도 등은 투수성 포장재를 사용하여 우수의 지하 침투를 용이하게 함	-
	지형	○	●미약한 지형 변화	●기존 지형을 최대한 유지하여 지형 변화 최소화	-
	우수유출	○	●우수유출량의 변화가 예상되나 토양의 투수성 및 물순환 기능이 향상 됨	●투수성 포장재를 사용하거나 자연토양을 유지하여 우수유출량을 최소화	-
	녹지	○	●녹지면적의 변화	●주변지역의 경관과 조화가 이루어질 수 있는 조경계획을 수립하고 녹음수 위주의 식재를 계획	-
	비오톱 및 동·식물상	○	●토지이용 변화로 비오톱 유형 변화	●체계적인 녹지대 설치 등을 통하여 충분한 비오톱 확보	-
생 활 환 경	기상·기후 및 에너지	○	●충고 상황에 따라 바람 다소 영향 있음	●영향 정도가 경미하여 별도 대책 필요 없음	-
	대기질	○	●건설에 따른 먼지 발생	●세륜·세차시설, 비산방진망 등의 먼지 최소화 대책 마련	-
	수질	○	●일시적인 나지로 토사 유출	●침사지 등의 설치로 저감방안 마련	-
	폐기물	○	●다량의 건축폐기물 발생	●관련법에 의해 저감대책 마련	-
	소음·진동	○	●건설에 따른 소음 발생	●가설방음판넬 등을 설치하여 소음영향 최소화	-
	경관	○	●스카이라인 변화로 경관침해 예상	●경관침해가 최소화 되도록 아파트의 입면 배치 및 층고제한	-
	휴식 및 여가공간	○	●공원시설의 변화	●휴게공간, 어린이놀이터 등의 시설을 설치하여 지역주민의 양호한 휴식 및 여가공간을 확보	-
시행중 예상되는 환경 영향		○	●건설에 따른 소음, 먼지 등 발생 예상 ●다량의 건축폐기물 발생 예상 ●사업부지 내 기존 수목 보존 문제 발생	●소음, 먼지 최소화 대책 마련 및 인근 주거지 저감방안 수립 ●건축폐기물 대행업자에게 위탁처리 ●보존가치가 있는 수목 조사 후 이식 대책 수립	-

18. 기존수목의 현황 및 활용 계획 (변경없음)

- 정비구역 내 녹지 및 보호수 등 보존가치 수목 없음

19. 인구 및 주택의 수용계획 (변경없음)

- 공급평형은 85㎡ 이하 2,075세대(67.7%), 85㎡ 초과 990세대(32.3%)로 총 3,065세대로 계획하였으며, 계획인구는 세대당 인구 2.5인/세대를 적용 약 7,663인으로 설정

구 분		세 대 규 모			비 고
		합 계	85㎡ 이하	85㎡ 초과	
인 구 (인)		7,663	5,188	2,475	2.5인/세대
세대수	세대수(세대)	3,065	2,075 (국민주택규모 주택 266세대 포함)	990	-
	비율(%)	100	67.7	32.3	-

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	도면 표시번호	구역명	위 치	면적(㎡)			비 고
				기정	변경	변경후	
신설	-	방배5 주택재건축 지구단위계획구역	서울특별시 서초구 방배동 946-8번지 일대	-	증) 176,710.2	176,710.2	-

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	도면 표시번호	위치	면 적(㎡)	결정사유
신설	-	서울특별시 서초구 방배동 946-8번지 일대	176,710.2	「도시 및 주거환경정비법」 제84조 제1항에 따라 정비구역의 지정은 이전고시 고시가 있는 날의 다음 날에 해제된 것으로 보며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획으로 관리하여야 하므로 지구단 위계획구역으로 결정

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			비 율	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		176,710.2	-	176,710.2	100	-
주거 지역	제1종일반주거지역	21,619.9	감) 7,758.7	13,861.2	7.8	-
	제2종일반주거지역(7층)	-	증) 7,758.7	7,758.7	4.4	-
	제2종일반주거지역	155,090.3	-	155,090.3	87.8	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	위치	용 도 지 역		면 적 (㎡)	용적률	결정(변경)사유
		기 정	변 경			
-	방배동 974-3번지 일대	제1종 일반주거지역	제2종 일반주거지역 (7층이하)	7,758.7	200%	폐지되는 학교(제1종일반주거지역)를 대체하는 체육시설 부지의 용도지역을 제2종일반주거지역(7층이하)로 변경

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 교통시설

가) 도로

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	2	64	40~43	간선 도로	4,150 (314)	서초동 (84호 광장)	사당동 1001-31번지	일반 도로	-	건고시 제145호 (‘78.6.21)	-
변경	광로	3	64	40~43	주간선 도로	4,150 (314)	서초동 (84호 광장)	사당동 1001-31번지	일반 도로	-	건고시 제145호 (‘78.6.15)	오기 정정
기정	중로	1	461	20	국지 도로	423	방배동 964-13	방배동 944-26	일반 도로	-	서울특별시고시 제2010-314호 (2010.09.02.)	-
기정	중로	2	489	18	국지 도로	614	방배동 864-41	방배동 971-6	일반 도로	-	서울특별시고시 제2010-314호 (2010.09.02.)	-
기정	중로	2	490	15	국지 도로	342	방배동 963-27	방배동 958-1	일반 도로	-	서울특별시고시 제2010-314호 (2010.09.02.)	-
기정	중로	3	491	12	국지 도로	368	방배동 970-33	방배동 965-42	일반 도로	-	서울특별시고시 제2010-314호 (2010.09.02.)	-
폐지	소로	2	-	8	국지 도로	69	방배동 (종로3-491)	방배동 974-17	일반 도로	-	서울특별시고시 제2010-314호 (2010.09.02.)	-

※ () 내용은 본 “방배5 주택재건축 정비구역” 내에 관계되는 도로에 대한 내용임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
광로 2-64	광로 3-64	류별, 기능, 최초결정일 변경	서울특별시고시 제2022-275호 도시관리계획(서초로 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정(변경)에 따라 도로명등 변경
소로2-	-	폐지	막다른 도로로서 방배14 주택재건축 정비구역의 비상차량 진입을 위한 기능만 유지하고 시설 폐지

2) 공간시설

가) 공원

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	공원명	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
			기정	변경		기정	변경	변경후		
변경	-	공원	어린이 공원	소공원	방배동 967-25번지 일대	6,702.5	-	6,702.5	서울특별시고시 제2010-314호 (2010.09.02.)	-
변경	-	공원	어린이공원		방배동 972-5번지 일대	3,800.2	-	3,800.2	서울특별시고시 제2010-314호 (2010.09.02.)	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
-	공원	• 시설 종류 변경	• 이용 여건에 부합하도록 어린이공원을 소공원으로 시설의 종류 변경
-	공원	• 공원 형태 변경	• 사회복지시설 설치에 따라 공원 형태 변경

나) 공공공지

■ 공공공지 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	-	공공공지	방배동 961-1번지 일대	-	증) 1,247.4	1,247.4	-	중로 2-490호선과 중복결정

■ 공공공지 결정 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공공공지	• 신설 - 면적 : 1,247.4㎡	• 단지 내 공공보행통로를 통해 소공원까지 접근할 수 있도록 연결성 확보를 위해 공공공지 신설

3) 공공·문화체육시설

가) 학교

■ 학교 결정(변경) 조서

구분	시설명	시설의 종류	위치	면 적(㎡)	건축범위							최초 결정일	비고
					건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)	건폐율·용적률·높이제한 완화					
								건폐율 완화내용	용적률 완화내용	높이제한 완화내용	사유		
폐지	학교	초등 학교	방배동 974-3 일대	8,112	60	150	5	-	-	-	-	서울특별시 시 제2010-314호 (2010.09.02.)	-

■ 학교 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	학교	• 폐지	• 출생아 수 감소 등에 따라 구역 내 학교시설 폐지

나) 체육시설

■ 체육시설 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	체육시설	-	방배동 974-3번지 일대	-	증) 7,758.7	7,758.7	-	-

■ 체육시설 결정 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	체육시설	• 신설 - 면적 : 7,758.7㎡	• 폐지되는 학교 및 소로 부지를 체육시설 및 사회복지시설로 변경

다) 사회복지시설

■ 사회복지시설 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	증감	변경		
신설	-	사회복지시설	방배동 972-5번지 일대	-	증) 700	700	-	-

■ 사회복지시설 결정 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	사회복지시설	• 신설 - 면적 : 700㎡	• 폐지되는 학교 및 소로 부지를 체육시설 및 사회복지시설로 변경

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정
가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구 분	가 구	면 적 (㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
A-1	A	163,415.1	방배동 946-8번지 일대	61,895.2	공동주택용지1
A-2				82,053.4	공동주택용지2
A-3			방배동 967-25번지 일대	6,702.5	소공원
A-4			방배동 972-10번지 일대	3,800.2	어린이공원
A-5			방배동 973-3번지 일대	7,758.7	체육시설
A-6			방배동 972-1번지 일대	505.1	유치원
A-7			방배동 972-5번지 일대	700	사회복지시설

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이·건축선 등에 관한 결정 조서

구분	위치	구 분	계 획 내 용
신설	A-1 A-2	용 도	「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 「주택법」 제2조 제13호의 부대시설 「주택법」 제2조 제14호의 복리시설
		건폐율	• 30% 이하
		용적률	• 241.05% 이하
		높 이	• 100m 이하
		건축선	- 서초대로변 : 건축한계선 7m 지정 - 서초대로 외 도로변 : 건축한계선 3m ~ 5m 지정
		대지 내 공지	- 공공보행통로 1개소 (지역권 설정, 지역권자 : 서초구, 서초구-조합 간 합의서 체결 예정)
신설	A-5	용 도	• 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제99조의 체육시설
		건폐율	• 60% 이하
		용적률	• 200% 이하
		높 이	• 7층 이하
		건축선	• 중로 3-491호선변 : 건축한계선 5m
신설	A-6	용 도	• 「건축법 시행령」 별표1 제10호의 교육연구시설 중 학교(유치원)
		건폐율	• 60% 이하
		용적률	• 150% 이하
		높 이	• 4층 이하
		건축선	• 중로 3-491호선변 : 건축한계선 5m

구분	위치	구분	계 획 내 용
신설	A-7	용 도	「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제107조의 사회복지시설
		건폐율	60% 이하
		용적률	150% 이하
		높 이	4층 이하
		건축선	-

4. 기타사항에 관한 결정 조서

가. 대지 안의 공지에 관한 사항

구분	위치	계 획 내 용	비고
신설	A-1 A-2	- 공공보행통로 1개소 - 공공이 자유롭게 이용할 수 있도록 지역권 설정 (지역권자 : 서초구, 서초구-조함 간 합의서 체결 예정) - 일반인에게 상시 개방하여야 하며, 통행에 지장을 주는 일체의 지장물을 설치할 수 없음	-

나. 교통처리에 관한 사항

구분	위치	계 획 내 용	비-고
신설	A-1 A-2	- 차량출입불허구간 지정 - 원활한 차량흐름을 위해 대상지 주·부출입구를 제외하고 차량출입불허구간 지정	-

다. 국민주택규모 주택의 건설에 관한 사항

- 「도시 및 주거환경정비법」 제54조 제4항에 따라 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50%에 해당하는 면적에 국민주택 규모 주택을 건설하여야 함
- 「도시 및 주거환경정비법」 제55조 제2항에 따라 국민주택규모 주택의 공급가격은 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속 토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 봄
- 「도시 및 주거환경정비법」 제54조 제4항 및 「같은법 시행령」 제48조 제4항에 따라 인수된 국민주택규모 주택은 장기공공임대주택(공공임대주택으로서 임대기간이 20년 이상인 것)으로 활용하여야 함
- 「도시 및 주거환경정비법」 제55조 제1항에 따라 아래 국민주택규모 주택을 서울특별시장에게 공급(매각)하여야 함

[주택 규모별 건설비용]

건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	국민주택규모 주택		
			세대수	비율(%)	전체세대수 대비 비율(%)
합 계	3,065	100	266	100	8.7
60㎡ 이하	901	29.4	266	100	8.7
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	1,174	38.3	-	-	-
85㎡ 초과	990	32.3	-	-	-

라. 환경관리계획

검토항목		검토결과	환경영향	대책 및 반영사항	비고
자연환경	토양 및 지반	○	●토양 포장률의 변화	●조경녹지 및 보도 등은 투수성 포장재를 사용하여 우수의 지하 침투를 용이하게 함	-
	지형	○	●미약한 지형 변화	●기존 지형을 최대한 유지하여 지형 변화 최소화	-
	우수유출	○	●우수유출량의 변화가 예상되나 토양의 투수성 및 물순환 기능이 향상 됨	●투수성 포장재를 사용하거나 자연토양을 유지하여 우수유출량을 최소화	-
	녹지	○	●녹지면적의 변화	●주변지역의 경관과 조화가 이루어질 수 있는 조경계획을 수립하고 녹음수 위주의 식재를 계획	-
	비오톱 및 등·식물상	○	●토지이용 변화로 비오톱 유형 변화	●체계적인 녹지대 설치 등을 통하여 충분한 비오톱 확보	-
생활환경	기상·기후 및 에너지	○	●충고 상황에 따라 바람 다소 영향 있음	●영향 정도가 경미하여 별도 대책 필요 없음	-
	대기질	○	●건설에 따른 먼지 발생	●세륜·세차시설, 비산방진망 등의 먼지 최소화 대책 마련	-
	수질	○	●일시적인 나지로 토사 유출	●침사지 등의 설치로 저감방안 마련	-
	폐기물	○	●다량의 건축폐기물 발생	●관련법에 의해 저감대책 마련	-
	소음·진동	○	●건설에 따른 소음 발생	●가설방음판넬 등을 설치하여 소음영향 최소화	-
	경관	○	●스카이라인 변화로 경관침해 예상	●경관침해가 최소화 되도록 아파트의 입면 배치 및 층고제한	-

검토항목	검토결과	환경영향	대책 및 반영사항	비고
휴식 및 여가공간	○	•공원시설의 변화	•휴게공간, 어린이놀이터 등의 시설을 설치하여 지역주민의 양호한 휴식 및 여가공간을 확보	-
시행중 예상되는 환경 영향	○	•건설에 따른 소음, 먼지 등 발생 예상 •다량의 건축폐기물 발생 예상 •사업부지 내 기존 수목 보존 문제 발생	•소음, 먼지 최소화 대책 마련 및 인근 주거지 저감방안 수립 •건축폐기물 대행업자에게 위탁처리 •보존가치가 있는 수목 조사 후 이식 대책 수립	-

□ 2023년 제19차(2023.12.06.) 도시계획위원회 심의결과 : ‘수정가결’

구분	심의결과	심의의견	반영계획	비고
제19차 도시계획 위원회	수정사항	○ 순부담 면적 : 12,540.2㎡ (7.10%) ※ 도정법 제97조에 따라 신설 정비기반시설 설치비용에 대한 관리 처분계획 결과를 반영하여 기존 국공유지는 모두 무상양도하고 순부담에서 제외(개발가능용적률 210.34%) ○ 기 결정 조건사항 : 정비계획용적률 210% 이하 유지	-	반영
	조건사항	○ 공공보행통로 계획은 별도 인센티브를 부여하지 않는 바, 향후 법 리적 문제가 발생하지 않도록 주관부서에서 조합 및 자치구와 충 분한 협의를 거쳐 계획유지 여부를 검토 및 결정 고시하고, 급회 상정안 유지시 정비계획 상 지역권 설정 등 명확한 담보방안을 제시할 것	○ 공공보행통로에 지역권 설정할 것이며, 이와 관련 단지 내 공공보행통로가 운영되며 지역권이 설정되고 무단폐쇄를 금 지하는 내용을 분양자 모집 시 ① 분양자모집 공고문과 분양계약서에 명기하고 ② 위 내용을 관리규약에 포함하여 추후 구성될 입주자대표위 원회에 해당 내용을 인수인계할 것임	반영
		○ 도로 횡단구성 계획상 동서방향 신설 도로에도 자전거도로를 계 획할 것	○ 동서방향 신설도로에 자전거도로를 설치할 것임 ※ 구체적 계획 내용은 교통위원회 개최 일정 및 심의 결과를 반영하여 인·허가청의 승인을 득할 예정임	반영

Ⅲ. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(기정/변경)
2. 용도지역 결정도(기정/변경)
3. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
4. 정비계획 결정도(기정/변경)
5. 지구단위계획구역 결정도
6. 지구단위계획 결정도

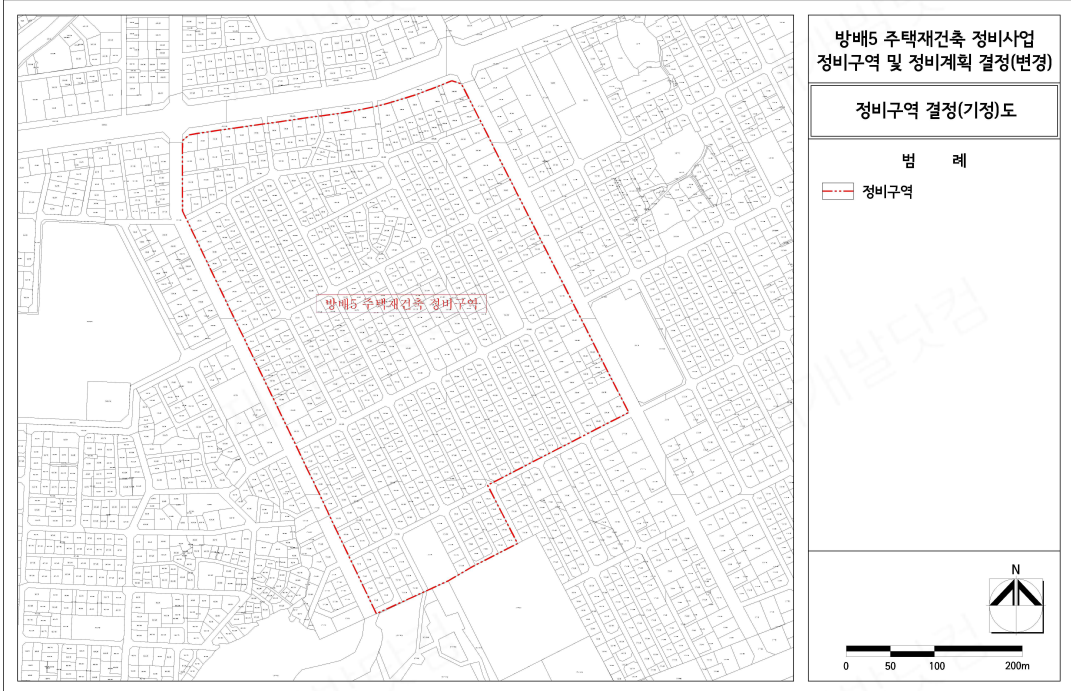
※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅳ. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

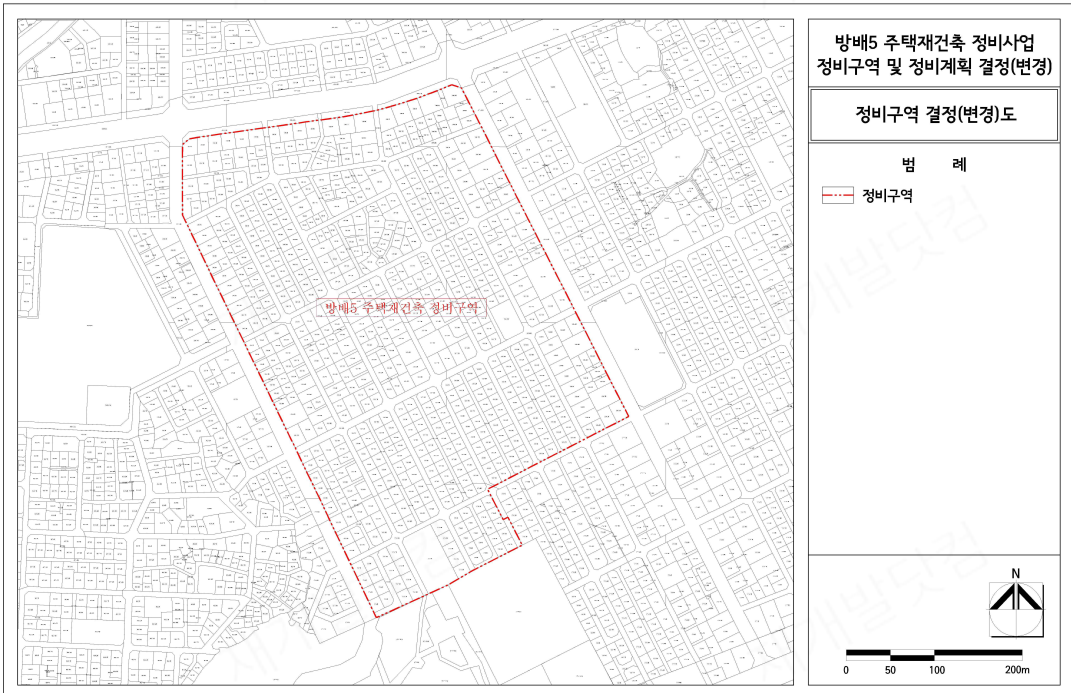
Ⅴ. 열람장소 : 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 재정비촉진사업과(☎02-2133-7214), 서초구 재건축사업과(☎02-2155-7305)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

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

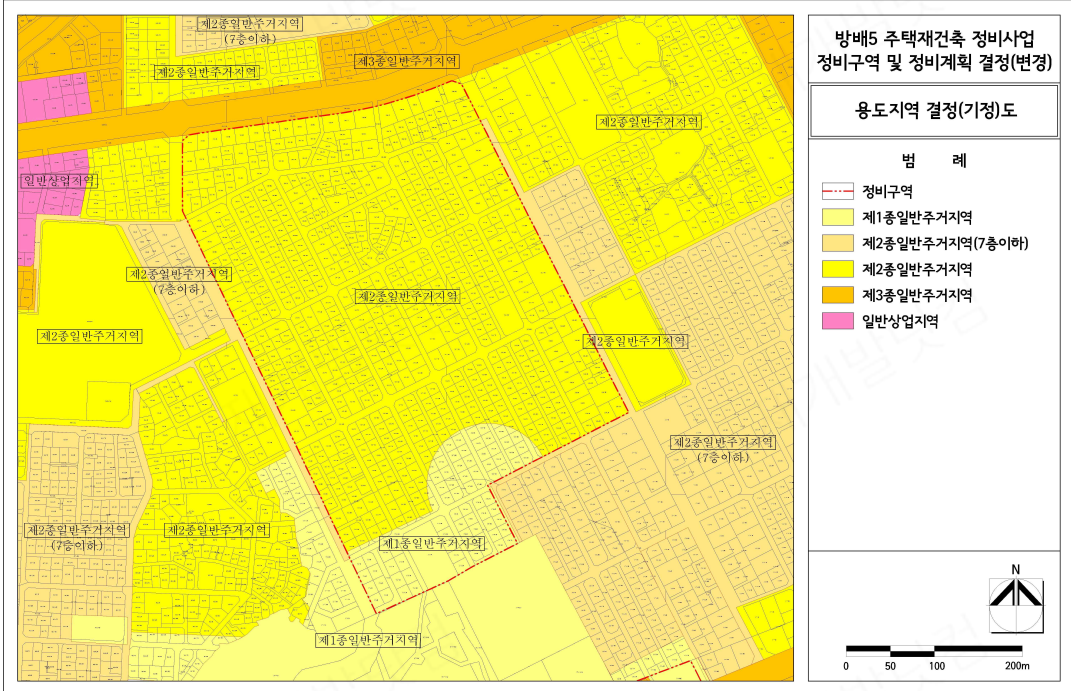
□ 정비구역 결정(기정)도



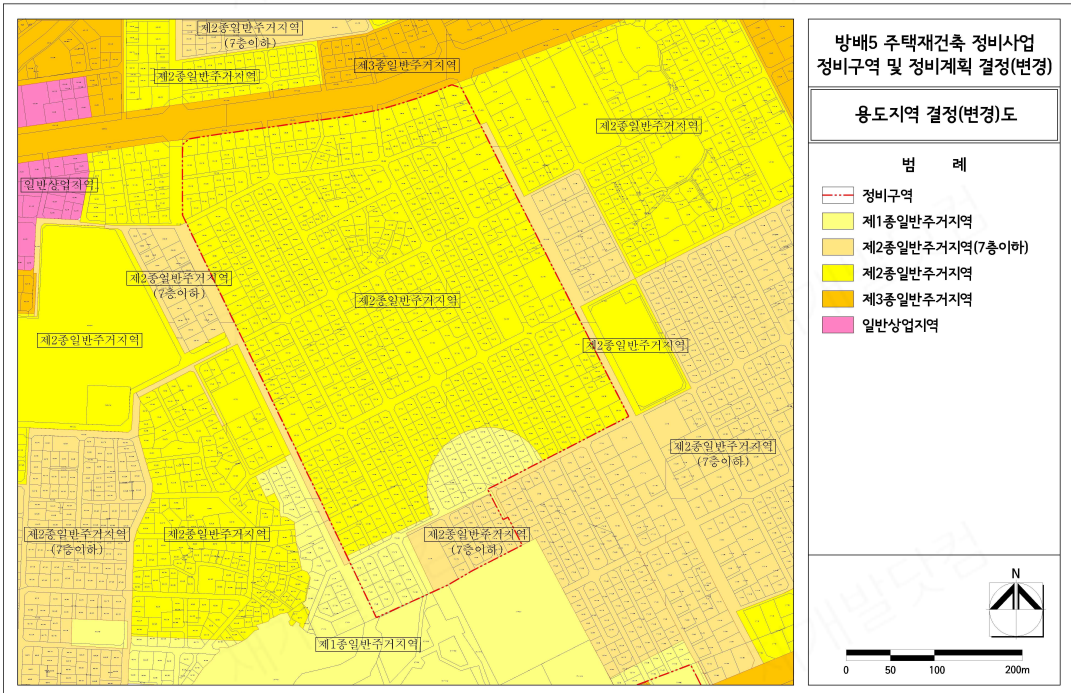
□ 정비구역 결정(변경)도



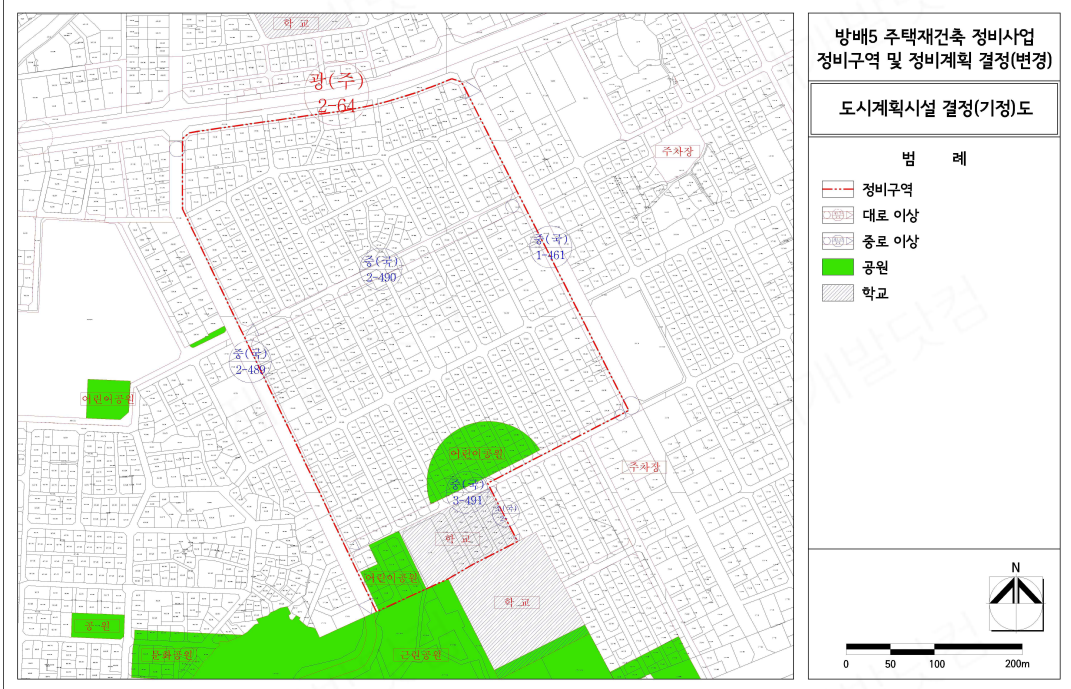
□ 용도지역 결정(기정)도



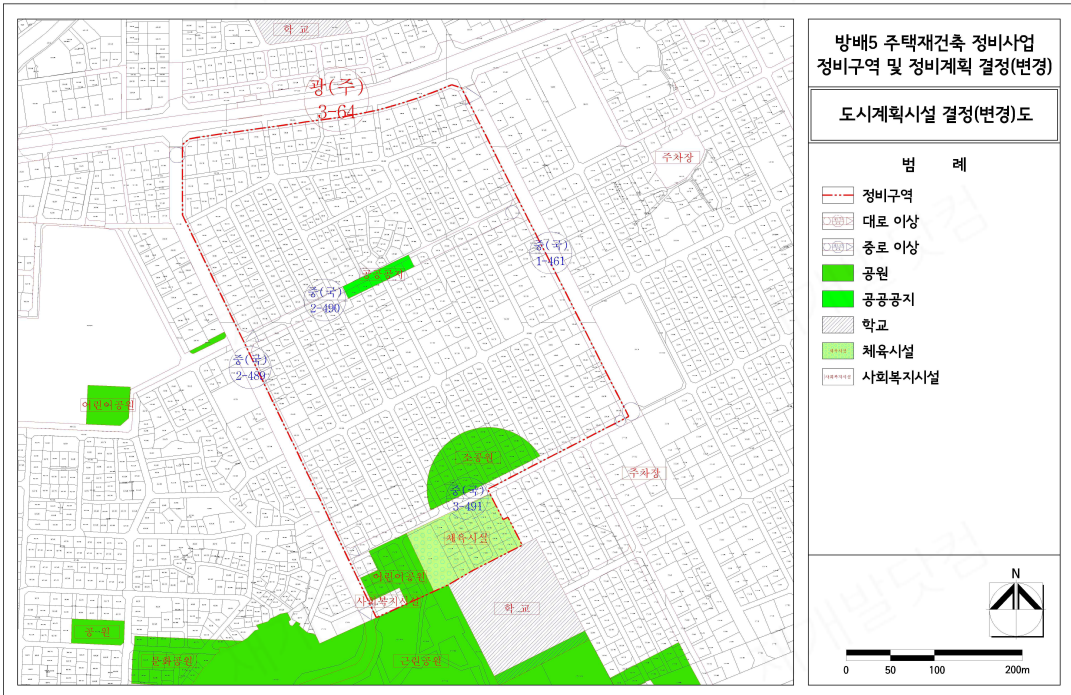
□ 용도지역 결정(변경)도



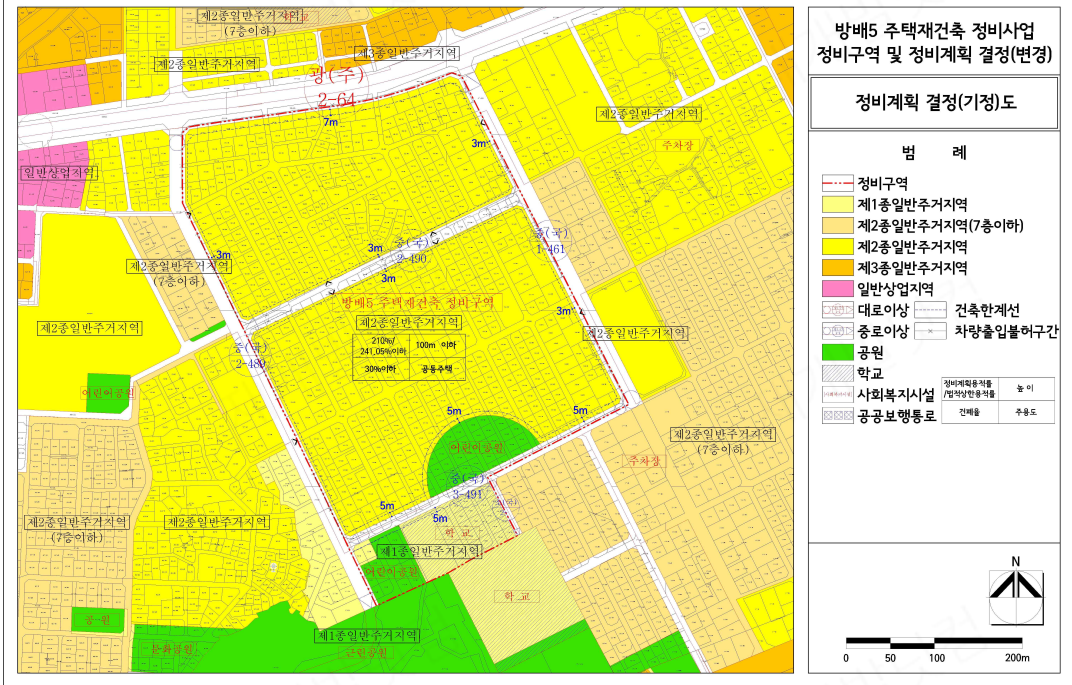
□ 도시계획시설 결정(기정)도



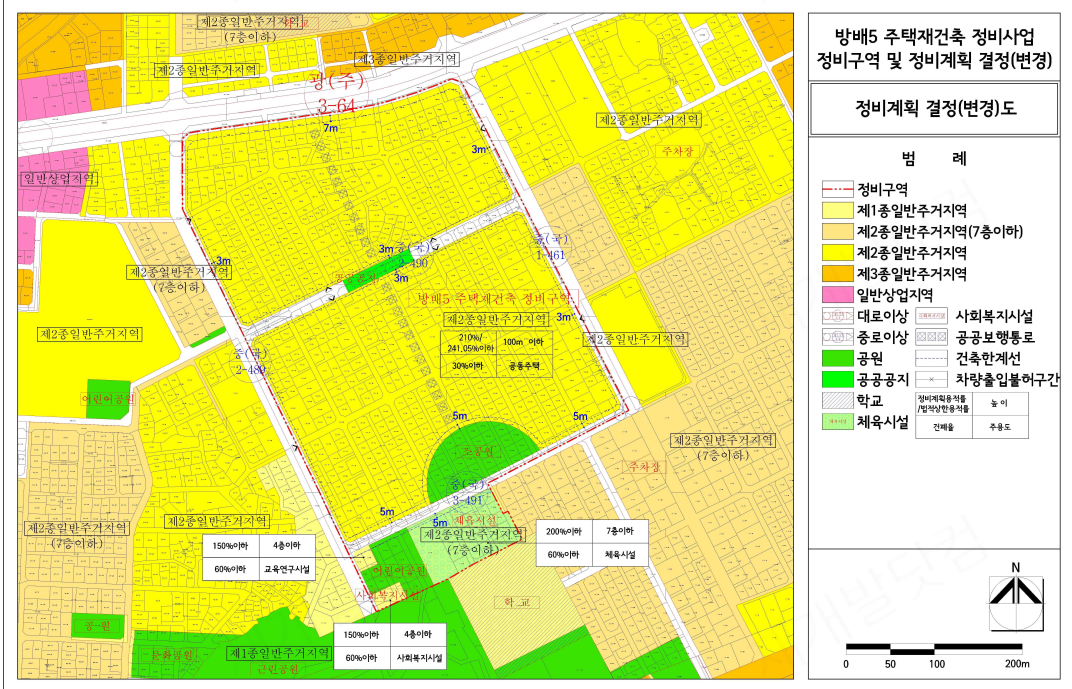
□ 도시계획시설 결정(변경)도



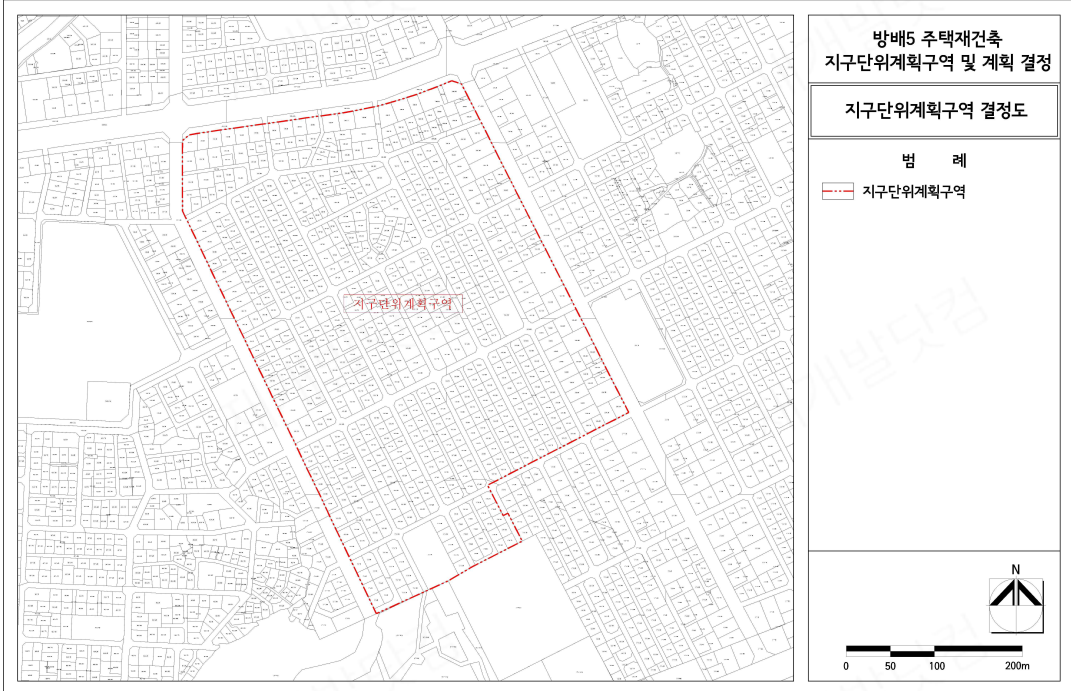
□ 정비계획 결정(기정)도



□ 정비계획 결정(변경)도



□ 지구단위계획구역 결정도



□ 지구단위계획 결정도

