

공 고

서울특별시 서초구 공고 제2021-903호

방배13 주택재건축 정비계획 결정(변경)(안) 공람 공고

1. 서울특별시고시 제2015-41호(2015.2.17.)로 정비구역지정 및 지형도면 고시되고, 서울특별시 서초구고시 제2016-105호(2016.11.10.) 및 제2017-45호(2017.05.18.)로 정비계획 변경(경미한변경) 결정된 방배13 주택재건축정비구역 및 정비계획에 대하여, 방배13구역 주택재건축정비사업조합으로부터 정비계획 변경 신청이 있어 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은법 시행령 제13조 규정에 따라 변경(안)을 주민에게 공람합니다.
2. 본 정비계획 변경(안)에 의견이 있으신 분은 공람기간 내에 의견서를 공람장소(서초구청 주거개선과 또는 방배3동 주민센터)로 제출하여 주시기 바랍니다.

2021년 5월 20일

서울특별시 서초구청장

1. 정비구역 지정(변경) 조서 : 변경없음

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

2. 정비계획 변경(안)

가. 위치 : 서울특별시 서초구 방배동 541-2번지 일대

나. 면적 : 129,891.4㎡

다. 도시계획사항

- 정비구역(주거용지, 공원, 녹지, 도로 등)
- 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층 이하), 제2종일반주거지역

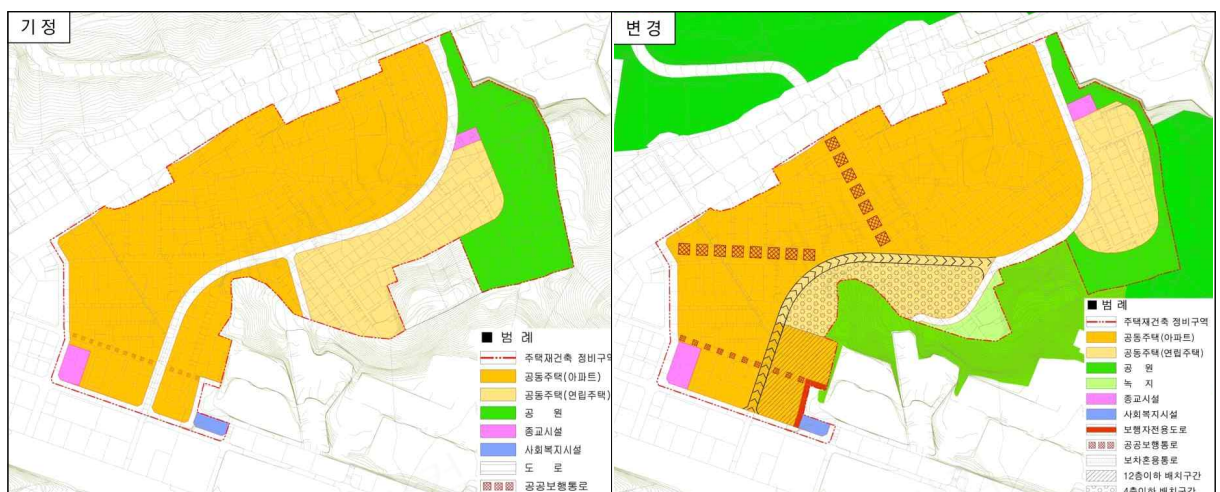
라. 변경내용

1) 토지이용계획(변경)

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) 12,132.2	111,737.6	86.0	
	획지 A-1	67,565.8	증) 30,124.1	97,689.9	75.1	공동주택(아파트)
	획지 A-2	10,071.1	감) 10,071.1	-	-	
	획지 A-3	19,887.0	감) 8,179.8	11,707.2	9.0	공동주택(연립주택)
	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 시 설	소 계	30,286.0	감) 12,132.2	18,153.8	14.0	
	도 로	10,887.0	감) 4,397.7	6,489.3	5.1	
	공 원	19,399.0	감) 10,362.5	9,036.5	6.9	근린공원 1개소
	녹 지	-	증) 2,628.0	2,628.0	2.0	경관녹지 1개소

○ 주요 변경사항

- 사업시행인가시 조건사항(종단경사 11%, 단지 진입로 4~6%) 준수, 대우아파트 주차장 진입도로의 과도한 종단경사(15%) 조정, 사유지 맹지 발생(주민 민원)에 따른 사방지 진입도로 확보 등 통과도로 선형 조정
- 특별건축구역을 적용하여 도구머리공원과 방배근린공원(매봉재산) 구간의 통경축 확보 및 바람길 조성
- 절성토 최소화를 통해 구릉지형에 순응하는 대지조성 및 스카이라인 계획 수립
- 과도한 옹벽 및 법면 발생으로 인한 재해위험 방지를 위해 구릉지형 복원으로 기존 자연경관 회복
- 방현초등학교 후문 진입로 차량회전 및 통학안전 문제 해결을 위해 보행자전용도로 전환 및 정문 진입로 확폭
- 남부성결교회 및 성산교회 면적 확장 요청사항 반영
- 과도한 공원계획을 축소하고 소형주택 추가 확보 및 사회복지시설 건축물 기부채납
- 「서울시 단독주택 재건축 세입자 대책」 적용

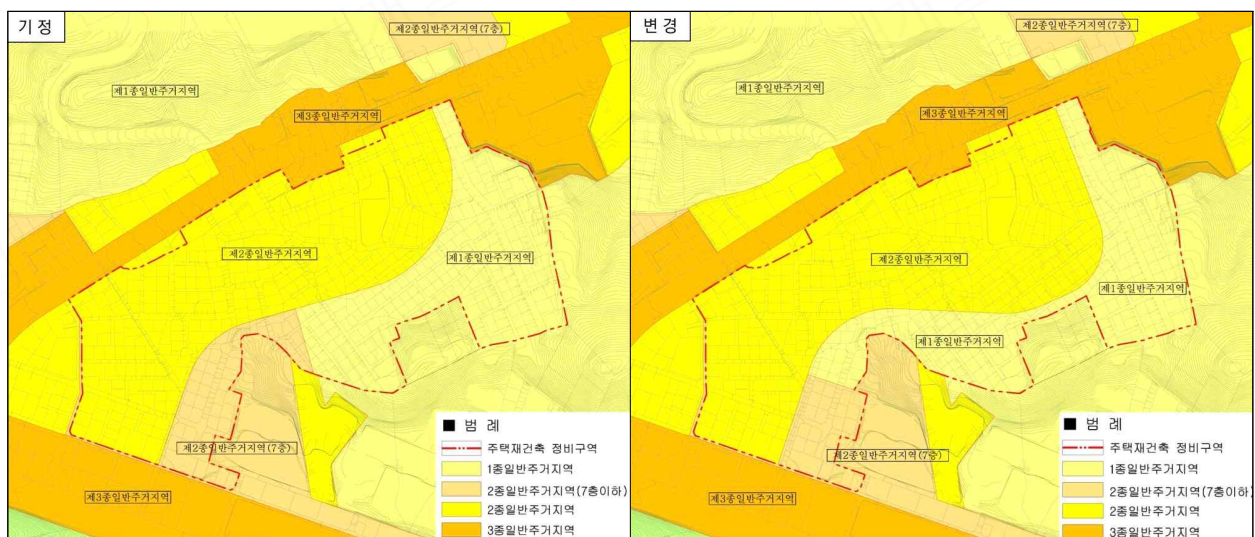


2) 용도지역 결정 조서(변경)

구 분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		129,891.4	-	129,891.4	100.0	
주거지역	제1종일반주거지역	42,686.4	감) 1,478.8	41,207.6	31.7	
	제2종일반주거지역(7층)	13,168.0	감) 4,812.6	8,355.4	6.4	
	제2종일반주거지역	74,037.0	증) 6,291.4	80,328.4	61.9	

○ 주요 변경사항

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	용적률	변경사유
		기 정	변 경			
-	541-94대 일대	제1종일반주거지역	제2종일반주거지역	8,947.6		• 토지이용 변경에 따른 용도지역 상향
-	541-129대 일대	제2종일반주거지역 (7층)	제2종일반주거지역	6.6		• 토지이용변경에 따른 용도지역 상향
-	530-45도 일대	제2종일반주거지역	제2종일반주거지역 (7층)	742.4		• 토지이용변경에 따른 용도지역 하향
-	539-101대 일대	제2종일반주거지역	제1종일반주거지역	383.7		• 토지이용변경에 따른 용도지역 하향
-	530-89대 일대	제2종일반주거지역	제1종일반주거지역	1,536.7		• 토지이용변경에 따른 용도지역 하향
-	530-50대 일대	제2종일반주거지역 (7층)	제1종일반주거지역	5,548.4		• 토지이용변경에 따른 용도지역 하향



3) 도시계획시설 변경사항

○ 도로(변경)

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로3-1	소로1-1	• 도로폭 축소 및 선형조정 - B = 12m → 10~13m - L = 615m → 322m 감) 293m	• 도시계획도로의 공공성을 고려하여 최소한의 도로폭원으로 축소 • 도로 종단경사를 고려하여 경사로 최소화 및 맹지 해소를 위한 도로선형 변경
-	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 신설 - B = 8m / L = 123m	• 대우아파트 주차장으로의 진입도로 확보를 위한 노선신설
소로3-1	소로3-1	• 기능 및 형태 변경 - 일반도로 → 보행자전용도로	• 통학로 안전을 고려하여 방현초등학교 후문 진입로를 보행자전용도로로 기능 및 형태 변경

○ 공원(변경)

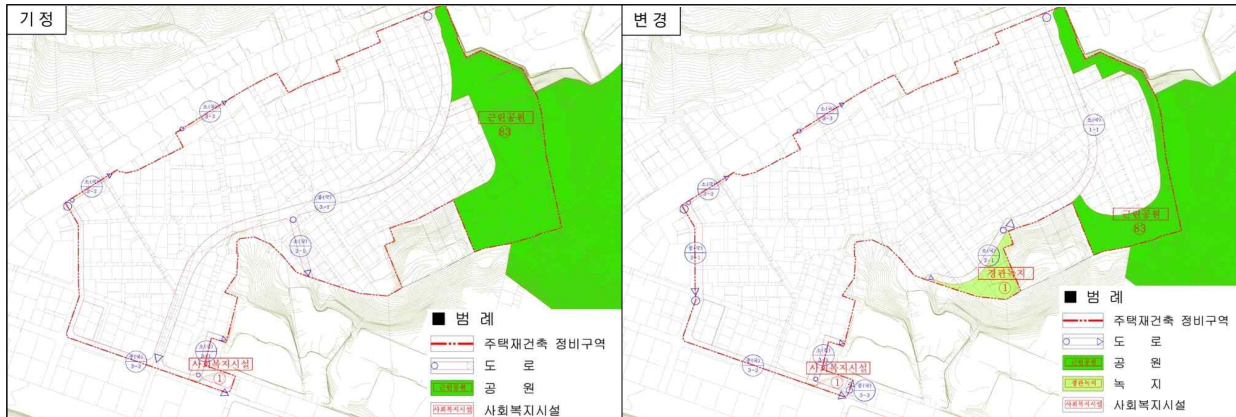
도면표시 번 호	공원명	변경내용	변경사유
83	방배 근린공원	• 면적 변경 - 19,399㎡→9,036.5㎡	• 절성토 최소화 및 과도한 옹벽발생을 지양하고자 공원계획을 축소하고 임대주택을 추가 확보

○ 녹지(변경)

도면표시 번 호	시설명	변경내용	변경사유
1	녹지	• 경관녹지 신설 - 면적 : 2,628.0㎡	• 과도한 옹벽 및 법면 발생으로 인한 재해위험 방지를 위해 구릉지형을 복원하고 녹지 조성을 통해 자연경관을 회복

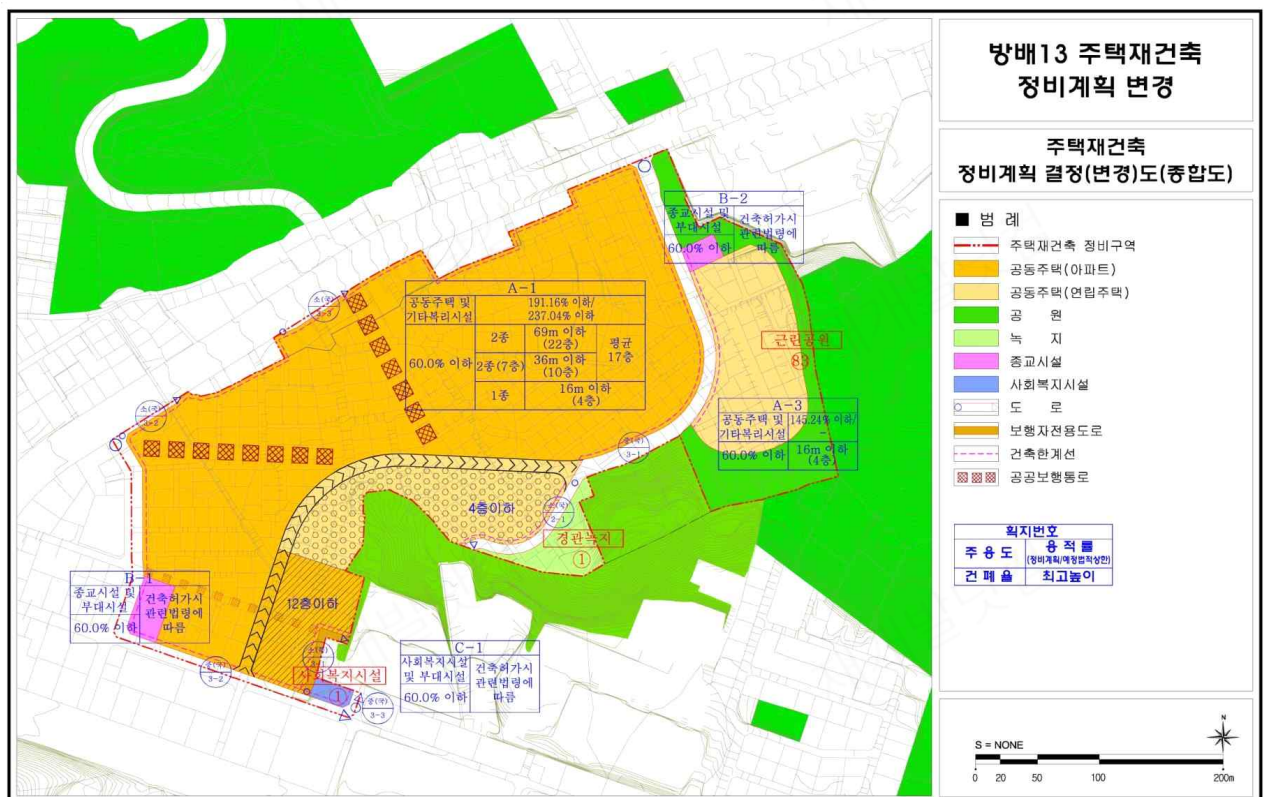
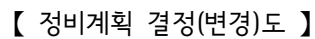
○ 사회복지시설(변경)

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



4) 건축시설계획(변경)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) 최고층수		비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	예정 법정상한			
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 (평균 15층)		
			획지 A-2	10,071.1	방배동 530-43일대	공동주택 및 기타 복리시설	60.0 이하			30m이하 최고 10층 (평균 10층)		
			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				
변경	방배13 주택재건축 정비구역	129,891.4	획지 A-1	97,689.9	방배동 541-179일대	공동주택 및 기타 복리시설	60.0 이하	191.16 이하	237.04 이하	69m이하 최고 22층	평균 17층	제2종일반 주거
										36m이하 최고 10층		제2종일반 주거(7층)
										16m이하 최고 4층		제1종일반 주거
			획지 A-3	11,707.2	방배동 539-17일대	공동주택 및 기타 복리시설	60.0 이하	145.24 이하	-	16m이하 최고 4층	제1종일반 주거	
			획지 B-1	1,240.0	방배동 480-2일대	종교시설 및 부대시설	60.0 이하	건축허가시 관련법령에 따름				
			획지 B-2	589.3	방배동 539-32일대	종교시설 및 부대시설	60.0 이하	건축허가시 관련법령에 따름				
			획지 C-1	511.2	방배동 483-5일대	사회복지시설 및 부대시설	60.0 이하	건축허가시 관련법령에 따름				
주택의 규모 및 규모별 건설비율												
• 건립규모 및 비율												
구분		세대수 (소형주택)			비율		비고					
		기정	변경	변경후								
합계		2,296세대 (204세대)	감) 21세대	2,275세대 (224세대)	100.0%							
60㎡이하		1,422세대	감) 257세대	1,165세대	51.2%							
60㎡초과~85㎡이하		706세대	증) 183세대	889세대	39.1%							
85㎡초과		168세대	증) 53세대	221세대	9.7%							
• 85㎡ 이하 : 60% 이상												

방배13 주택재건축
정비계획 변경

마. 변경사유 : 2017년 9월 6일 사업시행인가(서초구 고시 제2017-101호) 시 사업시행인가 조건사항에 따라 도로망 계획을 변경하고, 관련부서·기관 협의('19.11.28. ~ 12.14., '20.06.23. ~ 07.17.), 시·구합동회의('20.12.17. ~ '21.03.30.) 결과를 반영하여 토지이용계획을 조정

3. 공람장소 : 서초구청 주거개선과(02-2155-7305) 또는 방배3동주민센터(02-2155-7817)

4. 공람기간 : 2021.05.20. ~ 2021.06.21.

5. 관계서류 : 공람장소에 비치된 도서 참조

- 공람장소인 서초구청 주거개선과, 방배3동주민센터에 비치