

◆ 서울특별시고시 제2024-235호

방배신동아아파트 주택재건축정비사업 정비계획 변경(경미한 변경) 결정
지구단위계획(변경) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 고시 제2020-199호(2020.05.14.)로 재건축 정비계획 및 정비구역이 최초 결정·고시되고, 서울특별시 서초구 고시 제2021-148호(2021.07.15.), 제2022-139호(2022.07.14.)로 정비계획 변경 고시된 서울특별시 방배동 988-1번지 일대 방배신동아아파트 주택재건축정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 제16조에 따라 정비계획을 변경(경미한 사항)하고, 같은 법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획(변경) 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 5월 9일
서울특별시장

I. 정비구역 지정 및 정비계획 변경(경미한 사항)

1. 정비구역 지정 조서 (변경없음)

지정구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	방배 신동아아파트 주택재건축 정비사업	서초구 방배동 988-1번지 일대	37,902.6	-	37,902.6	-

2. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거(변경)

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 총자산 총액 × 100 - 추정비례율 : 86.60% ⇒ (168,591,048만원 - 56,778,697만원) / 129,109,545만원 × 100 = 86.60% - 총 수입 추정 : 168,591,048만원 - 총 지출 추정 : 56,778,697만원 - 종전자산총액 추정 : 129,109,545만원
개별 종전 자산 추정액	- 개별 공시가격 : 삼창감정평가사 &더밸류감정평가 개별 공시가격 확인 (종전자산액 산출시점 2023년 8월 기준) - 공동주택 소유자 = 1,274,274,500,000 ※ 공동주택의 경우 공시가격에 토지평가액 포함 - 상가 소유자 = 25,869,700,000 ※ 관리처분인가 기준

추정 분담금 산출	• 추정 분담금 산정방식 = (a)권리자 분양가 추정액 - (b)(종전자산 추정액 × 추정비례율)				
	권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)		추정 분담금(a-b)
	59㎡형	14.2억원	개별 종전자산 추정액 × 추정 비례율(86.67%)		권리자 분양가 추정액(a) - 추정 권리가액(b) (+ : 부담 / - : 환급)
	84㎡형	19.2억원			
	102㎡형	21.8억원			
	112㎡형	22.7억원			
	135㎡형	25.7억원			
	145㎡형	26.9억원			
	135PH	34.3억원			
	160PH	39.9억원			
	189PH	46.8억원			
	197PH	49.0억원			

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

3. 토지이용계획 (변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
총 계		37,902.6	-	37,902.6	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	980.1	증) 988.1	1,968.2	5.2	-
	도 로	980.1	-	980.1	2.6	-
	문화시설	-	증) 988.1	988.1	2.6	건축물 연면적 3,275.86㎡ (부지환산 297.3㎡)
획지	소 계	36,922.5	감) 988.1	35,934.4	94.8	-
	획지1	36,113.1	감) 178.7	35,934.4	94.8	-
	획지2	809.4	감) 809.4	-	-	건축물 연면적 2,833.00㎡ (부지환산 342.48㎡)

4. 용도지역 결정 조서 (변경없음)

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
계	37,902.6	-	37,902.6	100.0	
제3종일반주거지역	37,902.6	-	37,902.6	100.0	

5. 도시계획시설 결정 조서 (변경)

가. 도로 결정 조서 (변경없음)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	2	32	30	간선 도로	4,500	방배동 503-2	서초동 1378	일반 도로	-	1971.04.07	효령로
기정	중로	2	A	15	국지 도로	114	방배동 1037-9	방배동 1037-9	일반 도로	-	2020.05.14	효령로 (대상지동측)
기정	중로	3	1	12	국지 도로	209	방배동 1036-5	방배동 992-6	일반 도로	-	1984.09.25	효령로34길, 명달로9길
기정	소로	2	A	9	국지 도로	202 (202)	방배동 985-8	방배동 987-11	일반 도로	-	2020.05.14	효령로36길
기정	소로	2	B	9	국지 도로	105 (105)	방배동 992-8	방배동 991-1	일반 도로	-	2020.05.14	명달로9길

※ ()은 구역 내 연장임

나. 문화시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	A	문화시설	도서관	방배동 988-1번지 일대	809.4	증) 178.7	988.1	2020.05.14	-
변경				방배동 988-5번지 일대					

■ 문화시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
A	문화시설	면적 증가 및 위치 이동 - 809.4㎡ → 988.1㎡	접근성·편의성 확보를 위한 면적 증가 및 위치이동

6. 공동이용시설 설치계획 (변경)

구 분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
	근린생활시설	획지1	553.07	증) 1,256.04	1,809.11	-
	관리사무소	획지1	122.62	증) 172.85	295.47	-
공동 이용 시설	경로당	획지1	255.68	증) 90.97	346.65	-
	어린이놀이터	획지1	1,208.35	증) 636.65	1,845.00	-
	어린이집	획지1	692.60	감) 144.22	548.38	-
	작은도서관	획지1	158.75	증) 192.87	351.62	-
	다함께돌봄센터	획지1	66.88	증) 126.71	193.59	-
	커뮤니티시설	획지1	700.05	증) 3,811.42	4,511.47	-
	주민운동시설	획지1	604.08	증) 5.92	610.00	-

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있으며, “주택건설기준등에 관한 규정”에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

7. 기존 건축물의 정비·개량 계획 (변경)

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명 칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	준치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	방배 신동아아파트 재건축 정비구역	37,902.6	획지1	36,113.1	방배동 988-1번지 일대	8	-	-	8	-	-
변경	방배 신동아아파트 재건축 정비구역	37,902.6	획지1	35,934.4	방배동 988-1번지 일대	8	-	-	8	-	-

8. 건축시설계획 (변경)

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획 (변경)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) (최고층수)	비고																																																			
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				상한	법적 상한																																																					
기정	방배 신동아 아파트 재건축 정비구역	37,902.6	획지1	36,113.1	방배동 988-1번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50이하	245.67 이하	299.99 이하	110m이하 /35층이하	-																																																			
			획지2	809.4	방배동 988-1번지	문화시설 (공공도서관)	50이하	250 이하	-	30m이하 /6층이하	-																																																			
변경	방배 신동아 아파트 재건축 정비구역	37,902.6	획지1	35,934.4	방배동 988-1번지	공동주택 및 부대복리시설	50이하	246.84 이하	299.99 이하	110m이하 /35층이하	-																																																			
■ 주택공급계획 : 843세대 ■ 전체 건립규모(전용면적 기준) <table><tr><th colspan="3" rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">세대수</th><th rowspan="2">비율 (%)</th><th rowspan="2">비 고</th></tr><tr><th>기 정</th><th>증 감</th><th>변 경</th></tr><tr><td colspan="3">계</td><td>843</td><td>-</td><td>843</td><td>100.00</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="5">주택의 규모 및 규모별 건설비율</td><td rowspan="2">임대</td><td>60㎡이하</td><td>73</td><td>증) 14</td><td>87</td><td>10.32</td><td rowspan="2">-</td></tr><tr><td>60㎡초과 ~ 85㎡이하</td><td>36</td><td>감) 14</td><td>22</td><td>2.61</td></tr><tr><td rowspan="3">분양</td><td>60㎡이하</td><td>77</td><td>감) 4</td><td>73</td><td>8.66</td><td>-</td></tr><tr><td>60㎡초과 ~ 85㎡이하</td><td>321</td><td>증) 5</td><td>326</td><td>38.67</td><td>-</td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td>336</td><td>감) 1</td><td>335</td><td>39.74</td><td>-</td></tr></table> ※ 건설하는 주택 전체 세대수의 60% 이상을 85㎡ 이하 규모의 주택으로 건설 - 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 60.2% → 60.3% - 국민주택규모 주택(85㎡ 이하) 건설 : 초과용적률의 50% 이상(109세대)												구 분			세대수			비율 (%)	비 고	기 정	증 감	변 경	계			843	-	843	100.00	-	주택의 규모 및 규모별 건설비율	임대	60㎡이하	73	증) 14	87	10.32	-	60㎡초과 ~ 85㎡이하	36	감) 14	22	2.61	분양	60㎡이하	77	감) 4	73	8.66	-	60㎡초과 ~ 85㎡이하	321	증) 5	326	38.67	-	85㎡초과	336	감) 1	335	39.74	-
구 분			세대수			비율 (%)	비 고																																																							
			기 정	증 감	변 경																																																									
계			843	-	843	100.00	-																																																							
주택의 규모 및 규모별 건설비율	임대	60㎡이하	73	증) 14	87	10.32	-																																																							
		60㎡초과 ~ 85㎡이하	36	감) 14	22	2.61																																																								
	분양	60㎡이하	77	감) 4	73	8.66	-																																																							
		60㎡초과 ~ 85㎡이하	321	증) 5	326	38.67	-																																																							
		85㎡초과	336	감) 1	335	39.74	-																																																							
심의원화 사항 ■ 2025 서울시 도시·환경정비기본계획 변경에 따른 허용용적률 완화 - 기본용적률 210% → 228% 이하 ■ 국민주택규모 주택건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) : 법적상한용적률 299.99%																																																														
■ 건축한계선 - 획지별 아래와 같이 건축한계선을 지정, 건축한계선으로 발생하는 대상지 북측 효령로변, 남측 명달로9길변, 서측 효령로36길변 건축한계선(폭3m)은 보도형 전면공지로 조성 <table><tr><th>구 분</th><th>건축선 지정 내용</th><th>비 고</th></tr><tr><td>대상지 북측 (효령로)</td><td>대지경계선으로부터 6m (보도형전면공지 3m)</td><td>도면참고</td></tr><tr><td>대상지 서측 (효령로36길)</td><td>대지경계선으로부터 3m (보도형전면공지 3m)</td><td>도면참고</td></tr><tr><td>대상지 남측 (효령로34길, 명달로9길)</td><td>대지경계선으로부터 3m (보도형전면공지 3m)</td><td>도면참고</td></tr><tr><td>대상지 동측 (효령로)</td><td>대지경계선으로부터 4m</td><td>도면참고</td></tr></table>												구 분	건축선 지정 내용	비 고	대상지 북측 (효령로)	대지경계선으로부터 6m (보도형전면공지 3m)	도면참고	대상지 서측 (효령로36길)	대지경계선으로부터 3m (보도형전면공지 3m)	도면참고	대상지 남측 (효령로34길, 명달로9길)	대지경계선으로부터 3m (보도형전면공지 3m)	도면참고	대상지 동측 (효령로)	대지경계선으로부터 4m	도면참고																																				
구 분	건축선 지정 내용	비 고																																																												
대상지 북측 (효령로)	대지경계선으로부터 6m (보도형전면공지 3m)	도면참고																																																												
대상지 서측 (효령로36길)	대지경계선으로부터 3m (보도형전면공지 3m)	도면참고																																																												
대상지 남측 (효령로34길, 명달로9길)	대지경계선으로부터 3m (보도형전면공지 3m)	도면참고																																																												
대상지 동측 (효령로)	대지경계선으로부터 4m	도면참고																																																												

■ 용적률 계획 (기정)

구 분		산정내용				
토지이용계획	구역면적	대지면적	정비기반시설 면적			국·공유지 면적
			도 로	공공청사		
				토 지	건축물 부지환산	
		37,902.60㎡	36,113.1㎡	980.10㎡	809.40㎡	342.48㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	●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㎡					
기준용적률	●기준용적률 = 210%					
허용용적률 (사업별 인센티브 항목 적용)	●허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대20%) = 210% + 18% = 228% ●인센티브 = 18% [에너지1, 녹색 우수(3%) + 우수디자인(15%)]					
상한용적률	●공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 ●상한용적률은 도시계획과의 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 개정(2019.1.16.)」 적용 ※ 본방침수립('19.1.16)이전에 공공시설 등 기부채납계획이 포함된 정비계획 등 도시관리계획(안)을 열람공고한 경우 종전 규정 적용할 수 있음					
	●개발가능용적률(상한용적률) = 허용용적률×[1+(1.3×α)] = 228×[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			
법정상한 용적률	●국민주택규모 주택 건설에 따른 상한용적률 완화					
	●법정상한용적률 = 299.99%이하		●2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획의 용도지역별 법정상한용적률 이하 로서 건축심에서 최종 확정			

①기준용적률	항 목		인센티브	적용여부	③허용용적률 (①+②)
210%	우수디자인		15%	적용	228%
	장수명주택	●우수등급 이상	10%	-	
	녹색건축물 에너지효율등급	●에너지 1+, 녹색 최우수	9%	-	
		●에너지 1+, 녹색 우수	6%	-	
		●에너지 1, 녹색 최우수	6%	-	
		●에너지 1, 녹색 우수	3%	적용	
	제로에너지빌딩	●1등급	15%	-	
		●2등급	14%	-	
		●3등급	13%	-	
		●4등급	12%	-	
		●5등급	11%	-	
		●1++등급. 에너지자립률 20% 미만	10%	-	
	지능형건축물	●1등급	15%	-	
		●2등급	12%	-	
		●3등급	9%	-	
		●4등급	6%	-	
	역사문화보전	●지정 및 등록 문화재 보정 등 (위원회 인정)	5%	-	
②인센티브 적용 계			18%		최대 20% 이내

■ 용적률 계획 (변경)

구 분		산정내용				
토지이용계획	구역면적	대지면적	정비기반시설 면적			국·공유지 면적
			도 로	공공청사		
				토 지	건축물 부지환산	
	37,902.60㎡	35,934.4㎡	980.10㎡	988.10㎡	297.3㎡	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	●순부담면적 = 새로이 설치하는 기반시설면적 - 새로이 설치하는 기반시설내 국공유지 - 대지내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지 면적 = 980.10㎡ + 988.10㎡ + 297.3㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 2,265.5㎡					
기준용적률	●기준용적률 = 210%					
허용용적률 (사업별 인센티브 항목 적용)	●허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대20%) = 210% + 18% = 228% ●인센티브 = 18% [에너지1, 녹색 우수(3%) + 우수디자인(15%)]					
상한용적률	●공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 ●상한용적률은 도시계획과의 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 개정(2019.1.16.)」 적용 ※ 본방침수립('19.1.16)이전에 공공시설 등 기부채납계획이 포함된 정비계획 등 도시관리계획(안)을 열람공고한 경우 종전 규정 적용할 수 있음					
	●개발가능용적률(상한용적률) = 허용용적률×[1+(1.3×α)] = 228×[1+(1.3×0.06357)] = 246.84%		α = (공공시설로 제공한 면적) ÷ (공공시설부지로 제공한 후 나머지 대지면적) = 2,265.5㎡ ÷ (37,902.60㎡ - 2,265.5㎡) = 0.06357			
법적상한 용적률	●국민주택규모 주택 건설에 따른 상한용적률 완화					
	●법적상한용적률 = 299.99%		●2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 건축심의를 최종 확정			

①기준용적률	항 목		인센티브	적용여부	③허용용적률 (①+②)
210%	우수디자인		15%	적용	228%
	장수명주택	●우수등급 이상	10%	-	
	녹색건축물 에너지효율등급	●에너지 1+, 녹색 최우수	9%	-	
		●에너지 1+, 녹색 우수	6%	-	
		●에너지 1, 녹색 최우수	6%	-	
		●에너지 1, 녹색 우수	3%	적용	
	제로에너지빌딩	●1등급	15%	-	
		●2등급	14%	-	
		●3등급	13%	-	
		●4등급	12%	-	
		●5등급	11%	-	
		●1++등급. 에너지자립률 20% 미만	10%	-	
	지능형건축물	●1등급	15%	-	
		●2등급	12%	-	
		●3등급	9%	-	
		●4등급	6%	-	
	역사문화보전	●지정 및 등록 문화재 보정 등 (위원회 인정)	5%	-	
②인센티브 적용 계			18%		최대 20% 이내

■ 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획 (변경)

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 임대주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산되도록 건설하고, 임대주택의 선정은 공개추첨의 방법으로 선정하여야 한다. 다만, 구역의 특성에 따라 해당 위원회에서 인정 하는 경우에 그에 따른다.

가. 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획 (변경)

계획기준		●국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률(299.99%)에서 정비계획으로 정하여진 용적률(246.84%)을 뺀 용적률의 50% 이상 ●국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도						
법적상한용적률(건축계획)		299.99% 이하						
상한용적률		246.84%						
국민주택규모 주택 의무면적	용적률 증가분	299.99% - 246.84% = 53.15%						
	증가된 용적률의 50%	53.15% × 0.5 = 26.575% 35,934.4㎡ × 26.575% = 9,549.57㎡						
	의무 연면적	9,549.57㎡ 이상						
국민주택규모 주택 확보계획		전용면적	공급면적	세대수		연면적		비 고
				기 정	변 경	기 정	변 경	
		59.59㎡	79.90㎡	47	－	3,755.6337㎡	－	－
		59.94㎡	80.39㎡	26	－	2,090.1608㎡	－	－
		59.93㎡	81.15㎡	－	75	－	6,086.25㎡	
		59.97㎡	81.39㎡	－	7	－	569.73㎡	
		59.92㎡	81.33㎡	－	5	－	406.65㎡	
		84.91㎡	112.50㎡	36	－	4,049.9136㎡	－	－
		84.93㎡	113.57㎡	－	13	－	1,476.41㎡	
		84.95㎡	113.52㎡	－	9	－	1,021.68㎡	
		합 계		109	109	9,895.7081㎡	9,560.72㎡	>9,549.57㎡

※ 재건축 국민주택규모 주택과 일반분양 주택들이 차별되지 않도록 소섵믹스를 고려한 계획 수립
임대주택의 규모와 비율은 건축위원회 심의 등에 따른 주택공급계획 변경에 따라 추후 변경될 수 있음

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

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 (변경없음)

구 분	계획내용		비 고
환경보전	자연환경	•주변 공원 및 녹지와 생태네트워크 구축을 위한 대지레벨 계획	-
	생활환경	•보도, 주차장등을 자연상태의 토양으로 유지하거나 투수성 포장재 사용 •청정연료 사용과 에너지 절약형 단지조성	
	사업시행시 환경영향	•대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	
재난방지	화재	•건축법의 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획	-
	수재해	•지구 내부로의 유입을 최소한 억제 및 하수도시설 용량을 제고시켜 배수불량 방지	

구 분	계획내용		비 고
	교통	●재해시 소방도로로서의 기능수행이 가능하도록 내부동선 체계구축	
기존 수목의 현황 및 활용 계획	●단풍나무, 향나무, 은행나무, 목련, 뽕나무 등 분포 ●식재된 수목의 상태가 양호하여, 이식이 어려운 수목과 생육이 불량한 수목을 제외 하고 나머지 수목을 이식 후 새로 조성되는 공원, 녹지 등에 재식하는 방안 검토		-

나. 환경성 검토결과 (변경없음)

검토항목	목표기준	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
1. 생태면적율	30%이상	●기존 토양포장상태 50~70% 이상 ●생태면적률 37.35%로 계획	●자연·인공지반녹지, 전면 투수포장 (자연·인공) 적용
2. 녹지 네트워크	녹지평가 지표1	●녹지면적Ⅲ, 녹지모양Ⅲ, 내부연결성Ⅰ, 외부연결성Ⅲ	●생태적 연계를 위한 조경녹지 배치
3. 지형변동	절성토비율 20%미만	●절성토 비율 미미함	●지형에 순응한 계획 수립
	지형변동비율 30%미만	●지형변동 비율 미미함	●지형에 순응한 계획 수립
	지하수위보전	●지하공간계획으로 지하수 유출 일부 예상	●지하공간 최소화, 흠막이공법 실시
4. 비오톱	3등급	●서울시 도시생태현황도상 비오톱 유형 평가 3등급으로 조사됨	●녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화
5. 일조	연속 2시간 확보	●Sanalyst를 이용하여 일조영향 예측	●주변 주거시설 연속2시간 만족
6. 바람 및 미기후	바람길 확보	●바람길에 미치는 영향이 미미함	●바람흐름의 단절을 최소화되도록 단지 배치
7. 에너지	에너지절약 계획 수립	●향후 에너지소비 증가	●청정연료 사용 ●에너지절약형 설계기법 도입
	신재생에너지 사용	-	●태양광발전시설 등 신재생 에너지를 사용토록 유도
8. 경관	Skyline보전	●북측 서리풀공원-몽마르공원으로 이어지는 산림 스카이라인 조망	●건물의 높이를 위치별로 조정함으로써 조화로운 도시경관 형성을 유도하도록 계획
	조망권 확보	●주변 주거지역의 조망권 보호 필요	●주변 환경과 조화로운 경관계획으로 정합된 도시경관 창출
	가로녹지율 35%	●해당사항 없음	-
9. 휴식 및 여유평간	휴식·여가공간 최대확보	●주변 어린이공원, 근린공원 0.5km이내에 위치함	●조경녹지, 전면공지
10. 보행친화 공간	보행공간 계획수립	●도로가 협소하며 차량으로 인한 위험한 보행환경 형성	●전면공지 조성계획 ●보행친화적인 공간 확보

검토항목	목표기준	현황 및 검토결과	계획에 반영사항
	자전거전용도로 계획수립	•해당사항 없음	-
	자전거보관소 15대/100unit	•해당사항 없음	-
11. 소음 및 진동	소음·진동 기준	•공사시 60m이내지역에서 생활소음규제 기준 초과 •운영시 차량진출입에 따른 소음영향이 예상되나 그 영향은 미미할 것으로 판단됨	•소음저감대책 고정식(H=4~5m), 이동식 (H=3m) 가설방음판넬 설치 시행 •교통계획으로 차속감소 유도 •공개공지 배치, 차음성능이 우수한 창호 사용 등을 통한 정온한 환경 유지

10. 정비사업 시행계획 (변경없음)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가 예상 세대수	비 고
기정	재건축 정비사업 관리처분 방법에 의함	구역지정일로부터 4년	방배신동아파트 재건축 정비사업조합	현황 : 493세대 계획 : 843세대 증) 350세대	-

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 (변경없음)

정비구역 주변 현황	교육환경 보호에 관한 계획	비 고
대상지 주변 상문고등학교 입지	•대상지는 교육환경보호구역 중 절대 및 상대보호구역에 해당되며, 이에 따라 교육환경 보호에 관한 법률 제9조, 같은 법 시행령 제22조의 시설은 금지하겠음 •청소년 유해시설(단란주점 및 안마시술소 등) 허용용도에서 제외(불허용도) •“공사장 소음·진동 관리지침서, 2007, 환경부”를 준수하여 불필요한 소음발생 최소화 •해당 관할 교육청의 협의결과를 준수토록 계획 •「도시 및 주거환경정비법」 제52조(사업시행계획서의 작성) 및 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조(교육환경보호 구역의 설정 등) 및 제9조(교육환경보호구역에서의 금지행위 등)에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당	거리 100m 이내

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획 (변경없음)

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	추진위/조합 설립 ~ 착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
방배신동아파트 493세대 거주중	•펜스 설치 및 유지·관리 •일 오전·오후 1회 우범 지역 순찰 •방범용 CCTV 설치 운영	•건설산업기본법, 건설기술 진흥법, 건축법, 산업안전 보건법 등 관계 규정 준수 - 안전 시공 •안전관리비 및 산업안전 보건관리비 공사비 계산	•방범용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 •무인택배함 동당 1개소 설치 •내부가 보이는 구조의 엘리베이터 설치 (전면유리 등) •식재로 인해 밀폐된 공간이 발생되지 않는 식재 계획 수립(자연감시 고려)	-

II. 지구단위계획 결정사항 (변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 (변경없음)

가. 지구단위계획구역 결정 조서 (변경없음)

지정구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
기정	방배 신동아파트 재건축 지구단위계획구역	서초구 방배동 988-1번지 일대	37,902.6	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정 (변경)

가. 용도지역 결정 조서 (변경없음)

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
계	37,902.6	-	37,902.6	100.0	-
제3종일반주거지역	37,902.6	-	37,902.6	100.0	-

나. 기반시설 결정 조서 (변경)

1) 도로 결정 조서 (변경없음)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	2	32	30	간선 도로	4,500	방배동 503-2	서초동 1378	일반 도로	-	1971.04.07	효령로
기정	중로	2	A	15	국지 도로	114	방배동 1037-9	방배동 1037-9	일반 도로	-	2020.05.14	효령로 (대상지동측)
기정	중로	3	1	12	국지 도로	209	방배동 1036-5	방배동 992-6	일반 도로	-	1984.09.25	효령로34길, 명달로9길
기정	소로	2	A	9	국지 도로	202 (202)	방배동 985-8	방배동 987-11	일반 도로	-	2020.05.14	효령로36길
기정	소로	2	B	9	국지 도로	105 (105)	방배동 992-8	방배동 991-1	일반 도로	-	2020.05.14	명달로9길

※ ()은 구역 내 연장임

2) 문화시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	A	문화시설	도서관	방배동 988-1번지 일대	809.4	증) 178.7	988.1	2020.05.14	-
변경				방배동 988-5번지 일대					

■ 문화시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
A	문화시설	면적 증가 및 위치 이동 - 809.4㎡ → 988.1㎡	접근성 · 편의성 확보를 위한 면적 증가 및 위치이동

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 (변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서 (변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
획 지	소 계	36,922.5	감) 988.1	35,934.4	100.0	-
	획지1	36,113.1	감) 178.7	35,934.4	100.0	공공주택
	획지2	809.4	감) 809.4	-	-	문화시설 (공공도서관)

나. 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정(변경) 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서(변경)

구 분		가 구	용 도	비 고
기정	허용용도	획지1	●건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 ●주택건설기준 등에 관한 규정 제6의 부대시설 및 복리시설	허용용도 외의 용도는 불허
기정	허용용도	획지2	●건축법시행령 별표1 제10호의 교육연구시설의 도서관	
변경	허용용도	획지1	●건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 ●주택건설기준 등에 관한 규정 제6의 부대시설 및 복리시설	허용용도 외의 용도는 불허

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이) (변경)

가) 건폐율 계획 (변경없음)

구 분	지 역	건폐율	비 고
기정	제3종일반주거지역	50% 이하	-

나) 용적률 계획 (변경)

구 분	용적률				비 고	
	기준용적률	허용용적률	상한용적률			
			상한용적률	법정상한용적률		
기정	210% 이하	230% 이하	250% 이하	300% 이하	정비계획	허용용적률 228.00%
						상한용적률 245.67%
						법정상한용적률 299.99%
변경	210% 이하	230% 이하	250% 이하	300% 이하	정비계획	허용용적률 228.00%
						상한용적률 246.84%
						법정상한용적률 299.99%

■ 허용용적률 인센티브 사항 (변경없음)

구 분	인센티브		비 고
	우수디자인	에너지효율등급인증 1 녹생건축물인증 우수	
기정	15%	3%	총 18%

■ 상한(법적상한)용적률 완화 사항 (변경)

구 분	용적률 완화		비 고
	공공시설 기부채납	국민주택규모 주택 건설	
기정	17.67%	54.32%	71.99%
변경	18.84%	53.15%	71.99%

다) 높이 계획 (변경없음)

구 분	지 역	높이기준	비 고
기정	제3종일반주거지역	35층 이하 (110m 이하)	서울시 스카이라인 관리원칙 준수

다. 건축물 건축선에 관한 계획 (변경)

구 분	적용위치	계획내용
건축한계선	•북측 효령로변	•대지경계선으로부터 6m 후퇴 (보도형전면공지 3m)
	•서측 효령로36길변	•대지경계선으로부터 3m 후퇴 (보도형전면공지 3m)
	•남측 효령로34길, 명달로9길변	•대지경계선으로부터 3m 후퇴 (보도형전면공지 3m)
	•동측 효령로변	•대지경계선으로부터 4m 후퇴

라. 경관계획(배치·형태 포함) (변경없음)

※ 경관계획은 경관법 제27조에 따른 개발사업의 경관 심의 사항에 대한 내용임

1) 건축물의 배치에 관한 계획 (변경없음)

구 분	적용위치	계획내용
건축물의 방향성	•공동주택 아파트	•건축물의 주동배치방향은 북측도로변(효령로) 가로경관을 위해 전면 주동배치로 계획
건물 진출입구	•공동주택 아파트	•인접 주거단지 및 주변지역 현황 등 입지여건을 고려한 차량진출입 동선계획 •차량 진출입구 계획은 이면도로에 접하도록 2개소 계획함

2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획 (변경없음)

구 분	적용위치	계획내용
건축물 외부형태	•공동주택 아파트	•입면디자인 등의 변화를 통한 단조로운 경관 지양 •주변 건물과 조화로운 계획 •단조로운 벽면을 지양하고 돌출·후퇴 등의 입체적인 변화를 주어 지루하지 않은 입면 계획 •외벽의 재료 및 색상은 자연환경과 조화를 이룰 수 있도록 계획함
저층부외관	•공동주택 아파트	•보행자를 고려한 휴먼 스케일 입면 계획
재료 및 색채	•공동주택 아파트	•색채 변화는 수직형보다 수평형을 권장함 •인접건물 및 자연환경과 조화로운 색채계획 •원색을 지양하고 건축물 외벽, 지붕, 옥상 색채와 조화롭게 연출 •자연친화적 재료 사용
진입구 처리	•공동주택 아파트	•진입부 상징식재, 점경을 배치 등 입구성 강화 •불필요한 시각차폐 방지 •접근로에는 유색포장 등 교통안전시설물 설치

3) 경관에 관한 계획 (변경없음)

구 분	적용위치	계획내용
개방감	●공동주택 아파트	●조망경관을 위해 통경축 확보 ●불필요한 시각차폐 방지 및 개방적 경계 디자인 연출
스카이라인	●공동주택 아파트	●주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성 ●단지 경계부 저층배치, 단지 중앙부 고층배치로 조화로운 스카이라인 형성

마. 기타사항에 관한 결정 조서 (변경)

1) 대지내 공지에 관한 결정 조서 (변경)

구 분	적용위치	계획내용
전면공지 (변경)	●북측 효령로변	●건축한계선으로 조성되는 공간 6m 중 일부 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 : 3m
	●동측 효령로변	●건축한계선으로 조성되는 공간 중 일부 차도형 및 보도형 전면공지로 조성
	●서측 효령로36길변	●건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 : 3m
	●남측 명달로9길변	●건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 : 3m
공공보행통로 (신설)	●도면에 표기	●대상지 남북을 통과하는 공공보행통로 지정

2) 교통처리에 관한 결정 조서 (변경없음)

구 분	적용지역	계획내용
차량출입 불허구간	●효령로변(북측), 효령로(동측) 일부, 효령로36길 일부	●차량출입불허구간 지정을 통하여 간선도로변 및 가각부변 원활한 교통 소통 확보
통행체계	●북동측 15m 도로변 ●남서측 12m 도로변	●차량 주출입구 : 양방통행 ●차량 부출입구 : 양방통행

3) 환경관리계획 (변경없음)

검토항목	목표기준	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
1. 생태면적율	30%이상	●기존 토양포장상태 50~70% 이상 ●생태면적률 37.35%로 계획	●자연·인공지반녹지, 전면 투수포장 (자연·인공) 적용
2. 녹지 네트워크	녹지평가 지표1	●녹지면적Ⅲ, 녹지모양Ⅲ, 내부연결성Ⅰ, 외부연결성Ⅲ	●생태적 연계를 위한 조경녹지 배치
3. 지형변동	절성토비율 20%미만	●절성토 비율 미미함	●지형에 순응한 계획 수립

검토항목	목표기준	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
	지형변동비율 30%미만	•지형변동 비율 미미함	•지형에 순응한 계획 수립
	지하수위보전	•지하공간계획으로 지하수 유출 일부 예상	•지하공간 최소화, 흠막이공법 실시
4. 비오름	3등급	•서울시 도시생태현황도상 비오름 유형 평가 3등급으로 조사됨	•녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화
5. 일조	연속 2시간 확보	•Sanalyst를 이용하여 일조영향 예측	•주변 주거시설 연속2시간 만족
6. 바람 및 미기후	바람길 확보	•바람길에 미치는 영향이 미미함	•바람흐름의 단절을 최소화되도록 단지 배치
7. 에너지	에너지절약 계획 수립	•향후 에너지소비 증가	•청정연료 사용 •에너지절약형 설계기법 도입
	신재생에너지 사용	-	•태양광발전시설 등 신재생 에너지를 사용토록 유도
8. 경관	Skyline보전	•북측 서리풀공원-몽마르공원으로 이어지는 산림 스카이라인 조망	•건물의 높이를 위치별로 조정함으로써 조화로운 도시경관 형성을 유도하도록 계획
	조망권 확보	•주변 주거지역의 조망권 보호 필요	•주변 환경과 조화로운 경관계획으로 정합된 도시경관 창출
	가로녹지율 35%	•해당사항 없음	-
9. 휴식 및 여유평간	휴식·여가공간 최대 확보	•주변 어린이공원, 근린공원 0.5km이내에 위치함	•조경녹지, 전면공지
10. 보행친화 공간	보행공간 계획수립	•도로가 협소하며 차량으로 인한 위험한 보행환경 형성	•전면공지 조성계획 •보행친화적인 공간 확보
	자전거전용도로 계획수립	•해당사항 없음	-
	자전거보관소 15대/100unit	•해당사항 없음	-
11. 소음 및 진동	소음·진동 기준	•공사시 60m이내지역에서 생활소음규제 기준 초과 •운영시 차량진출입에 따른 소음영향이 예상되나 그 영향은 미미할 것으로 판단됨	•소음저감대책 고정식(H=4~5m), 이동식(H=3m) 가설방음판넬 설치 시행 •교통계획으로 차속감소 유도 •공개공지 배치, 차음성능이 우수한 창호 사용 등을 통한 정온한 환경 유지

4) 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 결정 조서 (변경)

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야한다. 다만, 필요시 해당위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 임대주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산되도록 건설하고, 임대주택의 선정은 공개추첨의 방법으로 선정하여야 한다. 다만, 구역의 특성에 따라 해당 위원회에서 인정하는 경우에 그에 따른다.

○ 주택의 규모별 비율(정비계획)

■ 기정

건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			계	임대주택	국민주택 규모주택	전체세대수 대비	전체비율	공공임대중 국민주택규모 주택
합 계	843	100.0	109	-	109	12.9	100.0	100.0
60㎡이하	150	17.8	73	-	73	8.7	67.0	67.0
60㎡초과~85㎡이하	357	42.3	36	-	36	4.3	33.0	33.0
85㎡초과	336	39.9	-	-	-	-	-	-

■ 변경

건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			계	임대주택	국민주택 규모주택	전체세대수 대비	전체비율	공공임대중 국민주택규모 주택
합 계	843	100.0	109	-	109	12.9	100.0	100.0
60㎡이하	160	19.0	87	-	87	10.3	79.8	79.8
60㎡초과~85㎡이하	348	41.3	22	-	22	2.6	20.2	20.2
85㎡초과	335	39.7	-	-	-	-	-	-

※ 재건축 국민주택규모 주택과 일반분양 주택들이 차별되지 않도록 소섵믹스를 고려한 계획 수립
임대주택의 규모와 비율은 건축위원회 심의 등에 따른 주택공급계획 변경에 따라 추후 변경될 수 있음

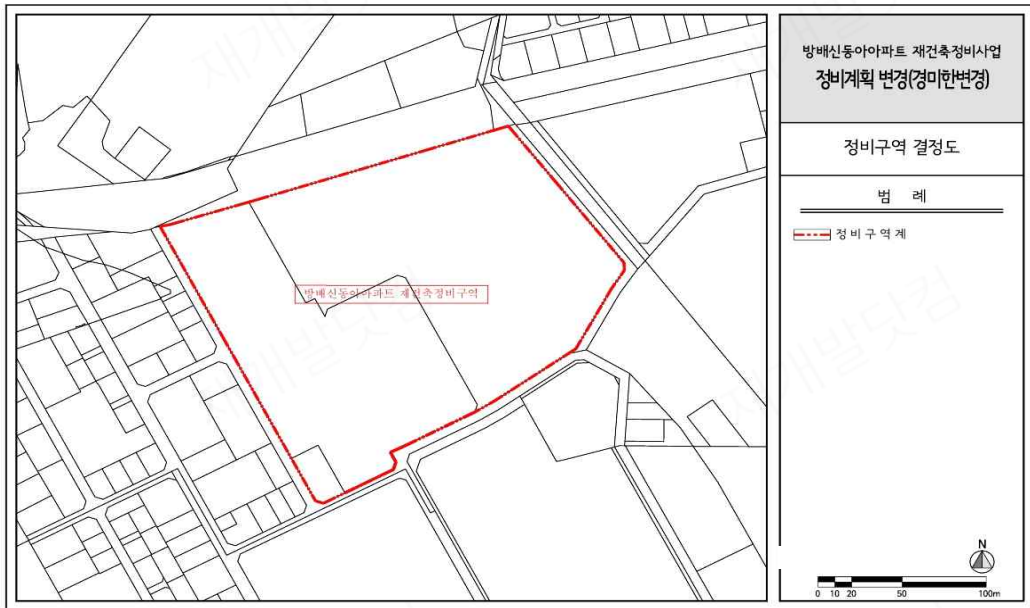
Ⅲ. 관련 도면 : 붙임 참조

- ※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없으며, 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 정비계획 수립 및 정비구역 지정 도서 참조

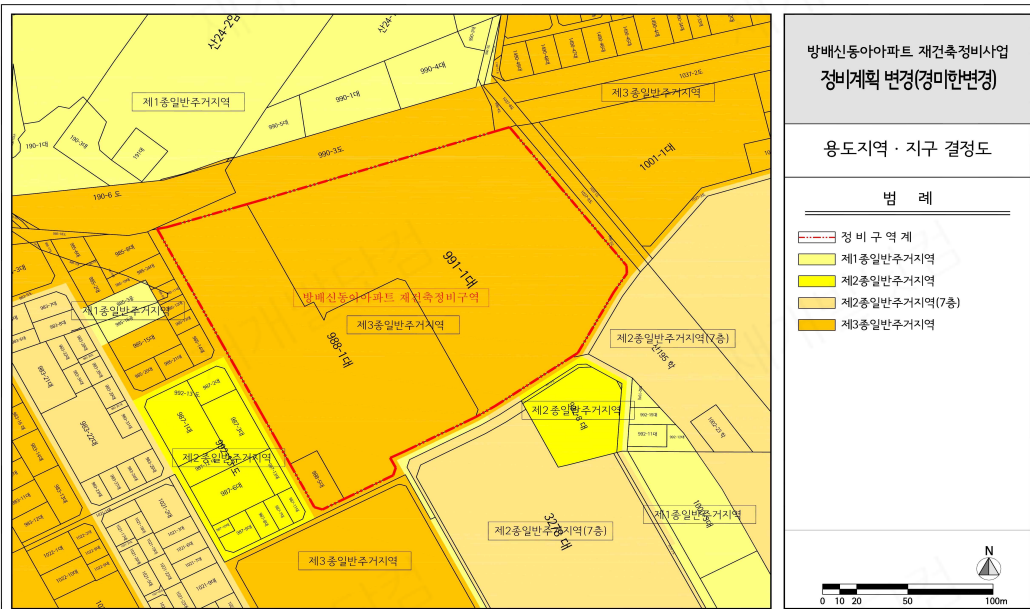
Ⅳ. 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 서초구청 재건축사업과(☎2155-7346)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

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

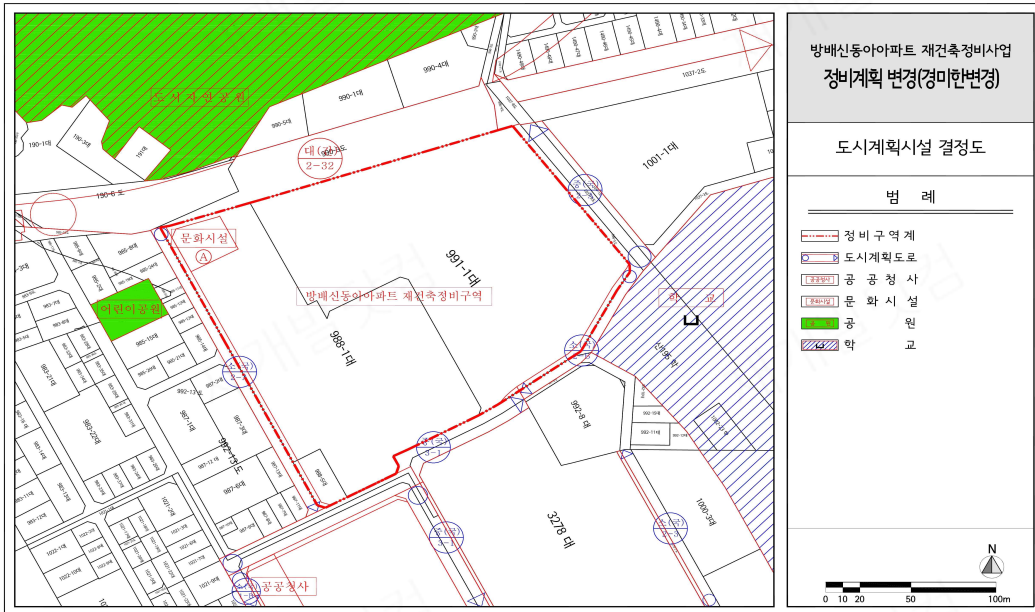
정비구역 결정도(변경없음)



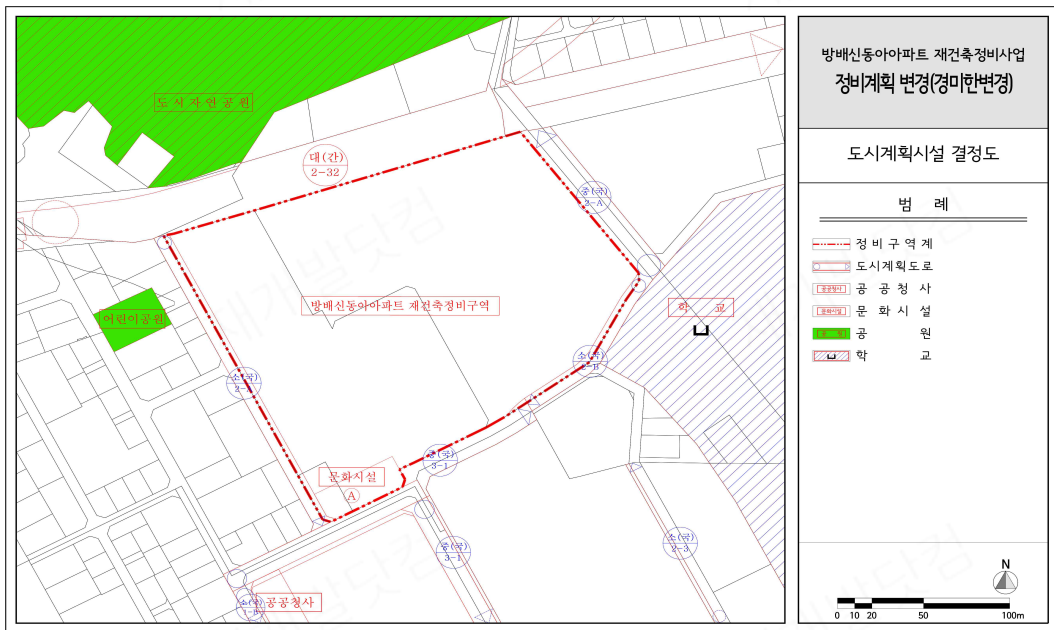
용도지역 결정도(변경없음)



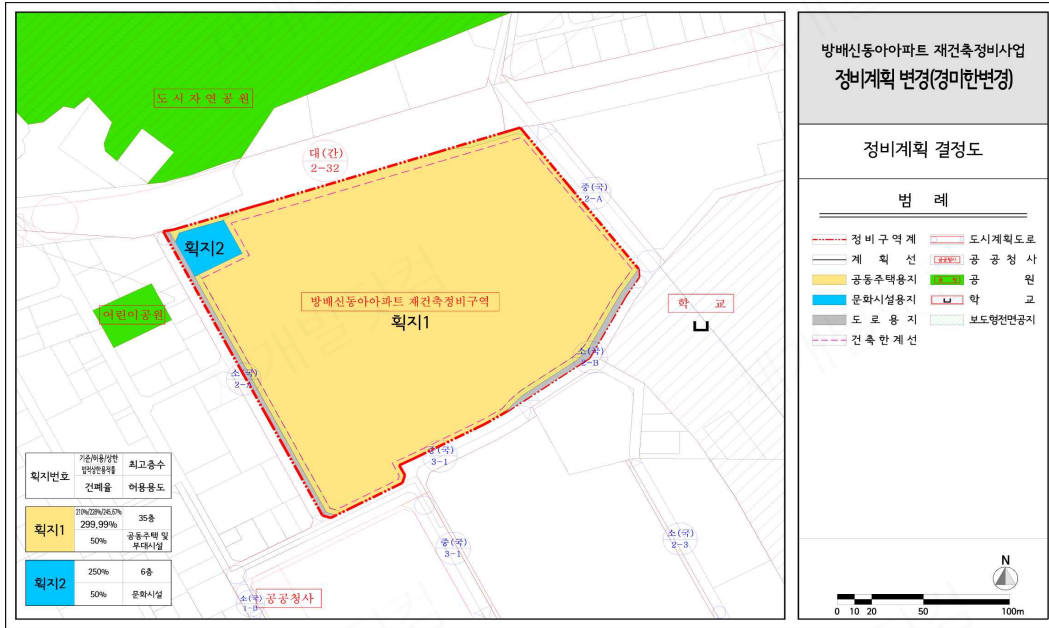
도시계획시설 결정도(기정)



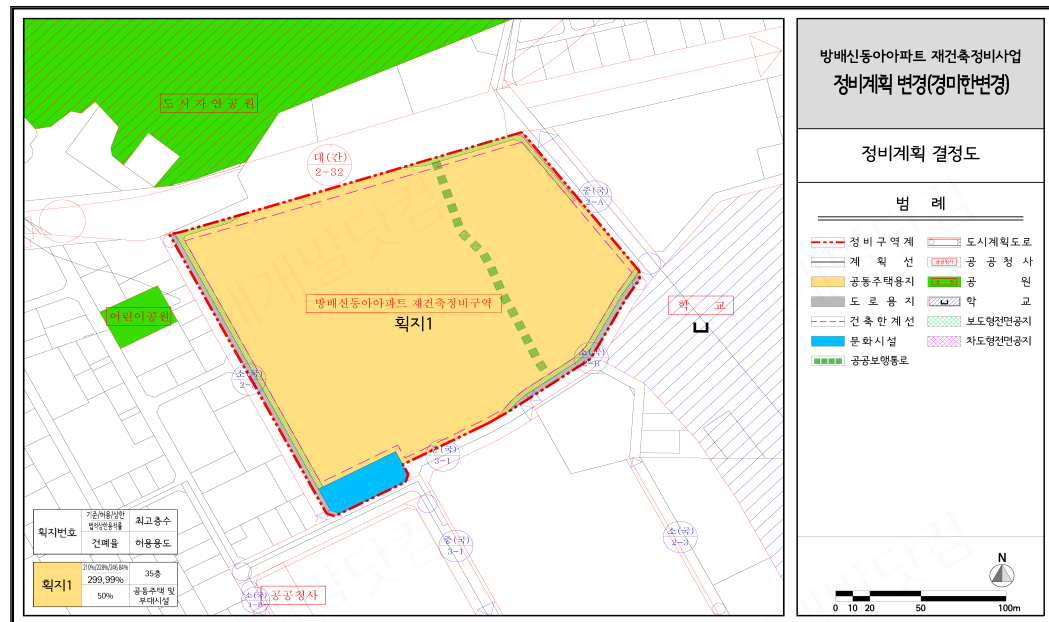
도시계획시설 결정도(변경)



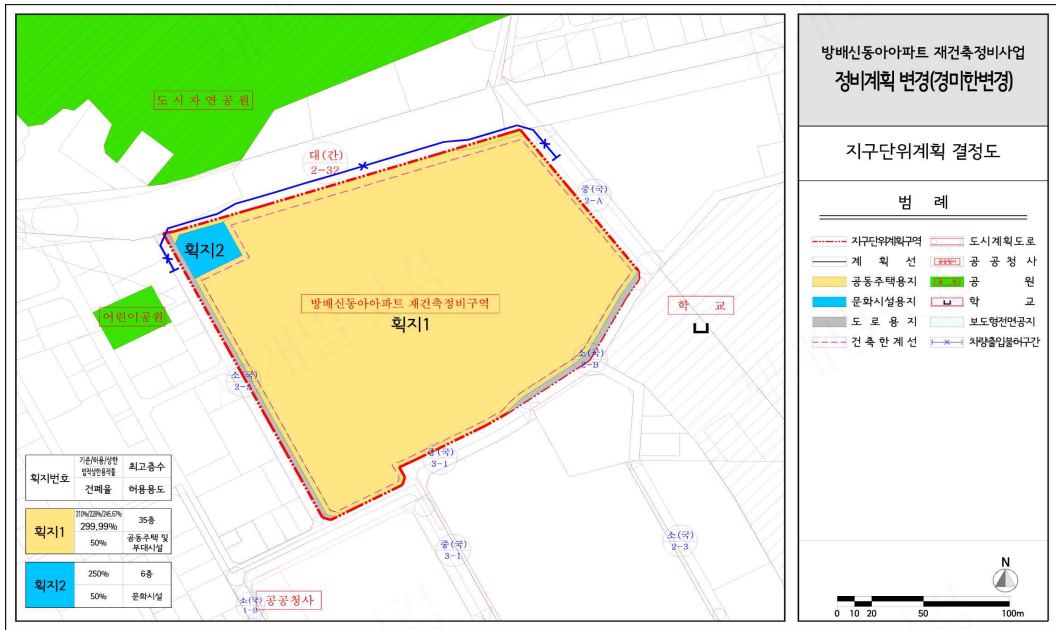
정비계획 결정도(기정)



정비계획 결정도(변경)



■ 지구단위계획 관한 결정도(기정)



■ 지구단위계획 관한 결정도(변경)

