

◆ 서울특별시고시 제2019-397호

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)와 서울특별시 서초구고시 제2016-38호(2016.04.21)로 정비계획 변경 결정(경미한 변경)된 방배6 주택재건축정비구역 정비계획에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 의거 정비계획(경미한)변경 결정 및 고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2019년 12월 5일
서울특별시장

1. 정비구역 지정(변경없음)

- 1) 정비사업의 명칭 : 방배6 주택재건축 정비구역
- 2) 정비구역의 위치 및 면적(변경없음)

구분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	방배6 주택재건축 정비구역	서초구 방배4동 818-14번지 일대	63,197.9	-	63,197.9	-

2. 정비계획(도시 및 주거환경정비법 제9조 관련)

- 1) 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
정비기반 시설 등	합 계	63,197.9	-	63,197.9	100.00	
	소 계	13,461.0	감) 931.4	12,529.6	19.83	
	도로	8,041.5	-	8,041.5	12.72	
	어린이공원	4,429.4	감) 931.4	3,498.0	5.54	
택 지 (획 지)	사회복지시설	990.1	-	990.1	1.57	건축물 기부채납
	소 계	49,736.9	증) 931.4	50,668.3	80.17	
	획지 1	24,935.6	증) 931.4	25,867.0	40.93	공동주택 및 부대복리시설
	획지 2	11,988.6	-	11,988.6	18.97	공동주택 및 부대복리시설
	획지 3	12,812.7	-	12,812.7	20.27	공동주택 및 부대복리시설

- 2) 용도지역 결정조서(변경없음)

구 분	명 칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		63,197.9	-	63,197.9	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역	63,197.9	-	63,197.9	100.0	-

- 3) 도시계획시설 설치계획(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조제7호 관련)

가) 도로(변경없음)

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	중로	3류	495	12	국지 도로	212	방배동 835-24	방배동 832-17	일반 도로	-	서고 2010-468호 (10.12.23)	확폭 (8M→12M)
기정	중로	2류	495	15	국지 도로	186	방배동 817-36	방배동 820-27	일반 도로	-	서고 2010-468호 (10.12.23)	확폭 (8M→15M)

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	중로	2류	496	18	국지 도로	193	방배동 820-27	방배동 818-1	일반 도로	-	서고 2010-468호 (10.12.23)	확폭 (15M→18M)
기정	중로	2류	497	18	국지 도로	115	방배동 818-1	방배동 818-42	일반 도로	-	서고 2010-468호 (10.12.23)	확폭 (15M→18M)
기정	중로	2류	498	15	국지 도로	335	방배동 818-42	방배동 833-5	일반 도로	-	서고 2010-468호 (10.12.23)	확폭 (6M→15M)
기정	소로	2류	-	8	국지 도로	96	방배동 835-3	방배동 835-24	일반 도로	-	서고 2010-468호 (10.12.23)	확폭 (6M→8M)

주1) 도로의 폭원 및 연장은 추후 측량성곽에 따름.

나) 공원(변경)

구분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			비 고
	명 칭	세분류		기 정	변 경	변 경 후	
변경	공 원	어린이공원	서초구 방배동 820-21번지 일대	4,429.4	감) 931.4	3,498.0	-

▪ 도시계획시설(공원) 변경 사유서

시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
어린이공원	정비기반시설 공원 변경 : 4,429.4㎡ → 3,498.0㎡ (감: 931.4㎡)	이용편의와 공원 효용을 극대화하기 위한 공원의 형상을 정방형화하고 면적을 축소

다) 사회복지시설(변경)

구분	시설명	위 치		면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
		기 정	변 경	기 정	변 경	변 경 후		
변경	사회복지 시설	서초구 방배동 820-17번지 일대	서초구 방배동 820-28번지 일대	990.1	-	990.1	서고2010-468호 (10.12.23)	

▪ 사회복지시설 변경 사유서

시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
사회복지시설	사회복지시설 위치 변경 : 서초구 방배동 820-17번지 일대 → 서초구 방배동 820-28번지 일대	기정 고시상의 오기에 대한 정정

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	63,197.9	-	-	서초구 방배동 818-14번지 일대	251	-	-	251	-	-

나) 건축시설계획(변경)

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(㎡)	명 칭	면 적(㎡)				정비계획	예정 법적상한	
기정	방배6 주택재건축 정비사업	63,197.9	획지1	24,935.6	방배동 818-14번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	30이하	247.0 이하	247.0 이하	68m이하 (평균 16.6층 이하)
			획지2	11,988.6	방배동 833-10번지 일대	공동주택 및 부대복리시설				
			획지3	12,812.7	방배동 834-5번지 일대	공동주택 및 부대복리시설				
			획지4	990.1	방배동 820-28번지 일대	사회복지시설	관계법령에 따름			

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) 층수(층)
	명 칭	면 적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)				정비계획	예정 법적상한	
변경	방배6 주택재건축 정비사업	63,197.9	획지1	25,867.0	방배동 818-14번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	30이하	247.0 이하	247.0 이하	68m이하 (평균 18.0층 이하)
			획지2	11,988.6	방배동 833-10번지 일대	공동주택 및 부대복리시설				
			획지3	12,812.7	방배동 834-5번지 일대	공동주택 및 부대복리시설				
			획지4	990.1	방배동 820-28번지 일대	사회복지시설				
주택의 규모 및 규모별 건설비용			○ 규모별 주택건설비용							
			구 분	기 정		변 경	변 경 후			
				세대수	비율(%)		세대수	비율(%)		
			계	1,111	100.0	증) 20	1,131	100.0		
			60㎡이하	369	33.2	증) 34	403	35.6		
			60~85㎡이하	590	53.1	감) 83	507	44.8		
85㎡초과	152	13.7	증) 69	221	19.6					
※전체 연면적 대비 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비용 : 82.0%(기정) → 73.1%(변경) (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 어린이집(건축연면적 2,300㎡), 노인복지관(건축연면적 1,200㎡)을 공공기여로 확보(건축물 기부채납)							

※ 어린이집 및 노인복지관 건축연면적은 부설주차장(지하) 면적을 포함한 수치임.

- 건축시설계획 변경 사유서

변경내용		변경사유
높이계획	평균층수 변경 : 평균16.6층이하→평균18.0층이하 (증: 1.4층)	주동의 합리적인 배치 및 조화로운 스카이라인 계획을 위한 평균층수 상향
기타사항	건축물 기부채납 계획 변경 : 건축연면적 660㎡ 확보→ 어린이집(건축연면적 2,300㎡), 노인복지관(건축연면적 1,200㎡) 확보	기정 정비계획상 기계화되어있는 건축물 기부채납 계획의 구체적 수립을 위한 변경

■ 개발가능 용적률 산정(변경)

- 기정

구 분	산 정 내 용					
토지이용 계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택용지)	소계	계획 정비기반시설 등		
	63,197.9㎡	49,736.9㎡		도로	어린이공원	사회복지시설
			13,461.0㎡	8,041.5㎡	4,429.4㎡	990.1㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	· 계획 정비기반시설 등 면적 - 계획 정비기반시설내 기존 국·공유지 = 13,461.0㎡ - 1,900.6㎡ = 11,560.4㎡(구역면적 대비 18.29%)					
개발가능 용적률 산 정	· 허용용적률 = 계획용적률 + β = 190% + 0 = 190% · 개발가능용적률 = 허용용적률 + 계획용적률 × 1.3 × α = 190% + 190% × 1.3 × 0.2324 = 247.40% α = 공공시설제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 11,560.4㎡ / 49,736.9㎡ = 0.2324					
	· 정비계획용적률 = 247.40%					

· 변경

구분	산정내용							
	계 (구역면적)	획지 (공동주택용 지)	소계	계획 정비기반시설 등				계획 정비 기 반시설 내 기 존 국·공유지
토지이용 계획	63,197.9㎡	50,668.3㎡		도로	어린이 공원	사회복 지시설	환산부 지면적	1,900.6㎡
			13,634.6㎡	8,041.5㎡	3,498.0㎡	990.1㎡	1,105.0㎡	4,274.7㎡ (유상매입)
공공시설부지 제공면적 (순부담)	· 계획 정비기반시설 등 면적 - 계획 정비기반시설내 기존 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기존 기 반시설 국·공유지 $= 13,634.6\text{㎡} - 1,900.6\text{㎡} - 0.0\text{㎡}$ (유상매입) $= 11,734.0\text{㎡}$ (구역면적 대비 18.57%) · 어린이집 : $2,300.0\text{㎡} \times 2,732,000\text{원} = 6,283,600,000\text{원}$ (약 63억 원) $6,283,600,000\text{원} \div 8,452,857\text{원}$ (사업시행인가 감정평가 당시 평균가) $= 743.3\text{㎡}$ · 노인복지관 : $1,200.0\text{㎡} \times 2,548,000\text{원} = 3,057,600,000\text{원}$ (약 31억 원) $3,057,600,000\text{원} \div 8,452,857\text{원}$ (사업시행인가 감정평가 당시 평균가) $= 361.7\text{㎡}$ · 환산부지면적 $= 743.3\text{㎡} + 361.7\text{㎡} = 1,105.0\text{㎡}$							
허용용적률	· 세입자 손실보상에 대한 허용용적률 인센티브 부여 $= 1.79\%$							
개발가능 용적률 산정	· 허용용적률 $=$ 계획용적률 $+$ $\beta = 190\% + 1.79\%$ (세입자 손실보상에 대한 인센티브) $= 191.79\%$ · 개발가능용적률 $=$ 허용용적률 $\times$ $(1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha [\text{토지}] + 0.7 \times \alpha [\text{건축물}])$ $= (190.00\% + 1.79\%) \times (1 + 1.3 \times 1.0 \times 0.209776 + 0.7 \times 0.021808)$ $= 247.02\%$ · 공공시설제공면적(토지) $= (8,041.5\text{㎡} + 3,498.0\text{㎡} + 990.1\text{㎡}) - 1,900.6\text{㎡} = 10,629.0\text{㎡}$ $\alpha [\text{토지}] = (\text{공공시설제공면적(토지)}) / \text{공공시설부지 제공(토지) 후 대지면적}$ $= 10,629.0\text{㎡} / 50,668.3\text{㎡} = 0.209776$ $\alpha [\text{건축물}] = (\text{환산부지면적(건축물)}) / \text{공공시설부지 제공(토지) 후 대지면적}$ $= 1,105.0\text{㎡} / 50,668.3\text{㎡} = 0.021808$ · 정비계획용적률 $= 247\%$ 이하 적용							

※ 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 4,274.7㎡는 화해조서(서울중앙지방법원, 2017자41140)에 따라 유상매입

※ 단독주택재건축 세입자 대책(주거사업과-4568, 2019.4.25.) 반영, 현 사업단계에서 손실보상에 대한 허용용적률 1.79%를 적용하여 정비계획용적률 계획을 변경하고, 향후 관리처분단계에서 세입자 손실보상 규모가 확정된 후 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) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

6) 정비사업시행 예정시기(변경)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증 가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
기정	주택재건축 정비사업	구역 지정 후 4년 이내	방배6 주택재건축 정비사업조합	현황) 702세대 계획) 1,111세대 증) 409세대	해당사항 없음	
변경	주택재건축 정비사업	구역 지정(변경) 후 4년 이내	방배6 주택재건축 정비사업조합	현황) 787세대 계획) 1,131세대 증) 344세대	해당사항 없음	

7) 가구 또는 획지에 관한 계획(변경)

구 분	가 구	면 적(㎡)	획 지				비 고
			위 치	면 적(㎡)			
				기정	변경	변경후	
획 지	-	50,668.3	방배4동 818-14번지 일대	49,736.9	증) 931.4	50,668.3	공동주택 및 부대복리시설 어린이공원
공 원	-	-	방배4동 820-21번지 일대	4,429.4	감) 931.4	3,498.0	
도 로	-	-	-	8,041.5	-	8,041.5	
사회복지시설	-	-	방배4동 820-28번지 일대	990.1	-	990.1	
계	-	63,197.9	-	63,197.9	-	63,197.9	

8) 환경성 검토 결과(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제2항 준용)

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연 환경	생태면적률	공동주택 30% 이상	○	• 생태면적률 30% 확보	• 빗물의 지하침투율이 최대가 되도록 조경면적 최대반영, 투수성 포장재료 사용
	녹지 네트워크	주변녹지와 연계	○	• 녹지축에 변동 없음	• 단지내 녹지공간 조성, 오픈 스페이스 확보
	지형변동	절성토비율 20% 미만	○	• 절·성토 발생 예상	• 지형변화 최소화
		지형변동비율 30% 미만	○	• 지형변화 최소화	• 절·성토의 균형을 고려하여 토량의 외부유출, 내부유입 최소화
		지하수위 보전	○	• 지하공간 터파기 작업 시 지하수 유출 예상	• 지형에 순응한 계획 수립
	비오둑	4등급	○	• 비오둑유형평가 4등급	• 지하수 계측 및 차수벽 시공으로 지하수위 유지
생활 환경	일조	연속 2시간 확보	○	• 일조침해 거의 없음	• 건축물 높이제한, 통풍이 가능한 건축배치, 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	에너지절약 계획 수립	○	• 건물 신축으로 에너지 사용증가 예상	• 청정연료(LNG) 사용
	경관	Skyline 보전	○	• 배후 능선 및 주변 시설물과의 조화 검토	• 환경정화수종 식재
		조망권 확보	○	• 주변 지역에서의 시뮬레이션 실시	• 건축물 배치 및 층고 설정에 반영
	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대 확보	○	• 지상부에 주민을 위한 휴식·여가공간 최대 확보	• 건축물 배치 및 층고 설정에 반영
추가	보행 친화공간	공공보행통로	○	• 공공보행통로(4m) 계획	• 공원, 주민운동시설 등 공동이용 시설 설치
	대기질		○	• 공사 시 비산먼지에 의한 영향 예상	• 획지(택지)1에 동측 6m도로와 서측 방배중앙로를 연결하는 공공보행통로(4m) 확보
	수질		○	• 공사 시 오수발생	• 공사 시 자동식 세륜·세차시설, 살수 실시, 가설방진망, 속도 제한 등 실시
	폐기물		○	• 공사 시 및 운영 시 건설 및 지정폐기물 발생	• 기존의 주변 하수관로에 연계처리
	소음		○	• 공사 시 공사장비 소음 발생	• 분리수거 및 재활용
			○	• 운영 시 도로 교통소음 발생	• 구 처리체계와 연계처리 또는 위탁 처리

9) 임대주택 건설에 관한 계획

- 해 당 없 음

3. 관계도면 : 불임참조

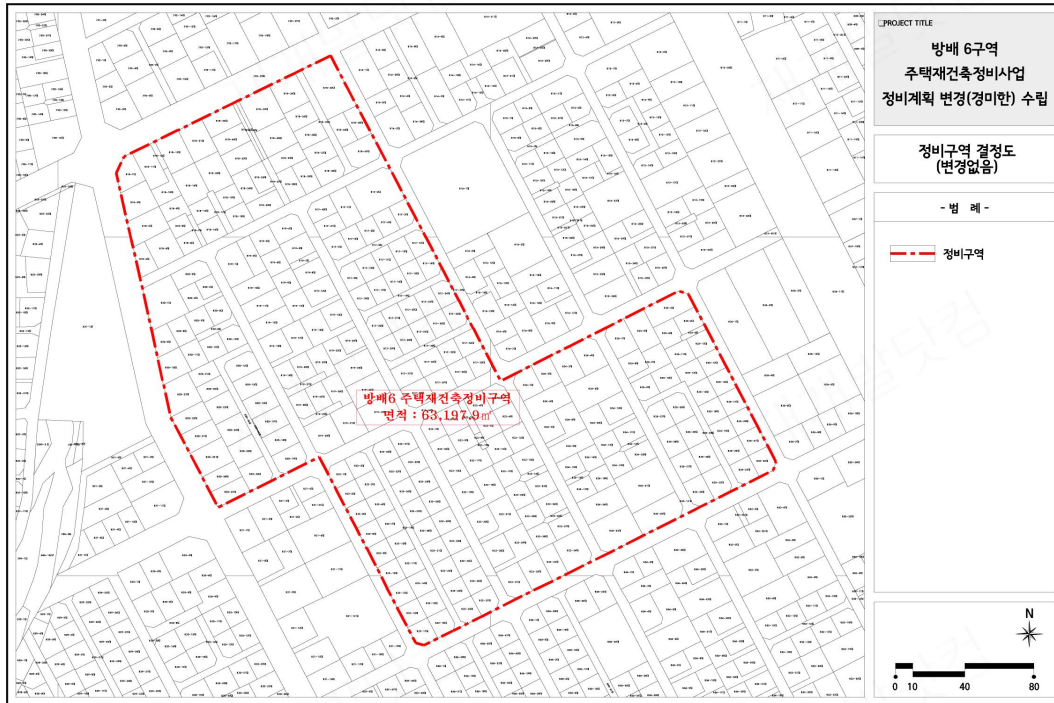
기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 정비계획 변경 결정도서 참조

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

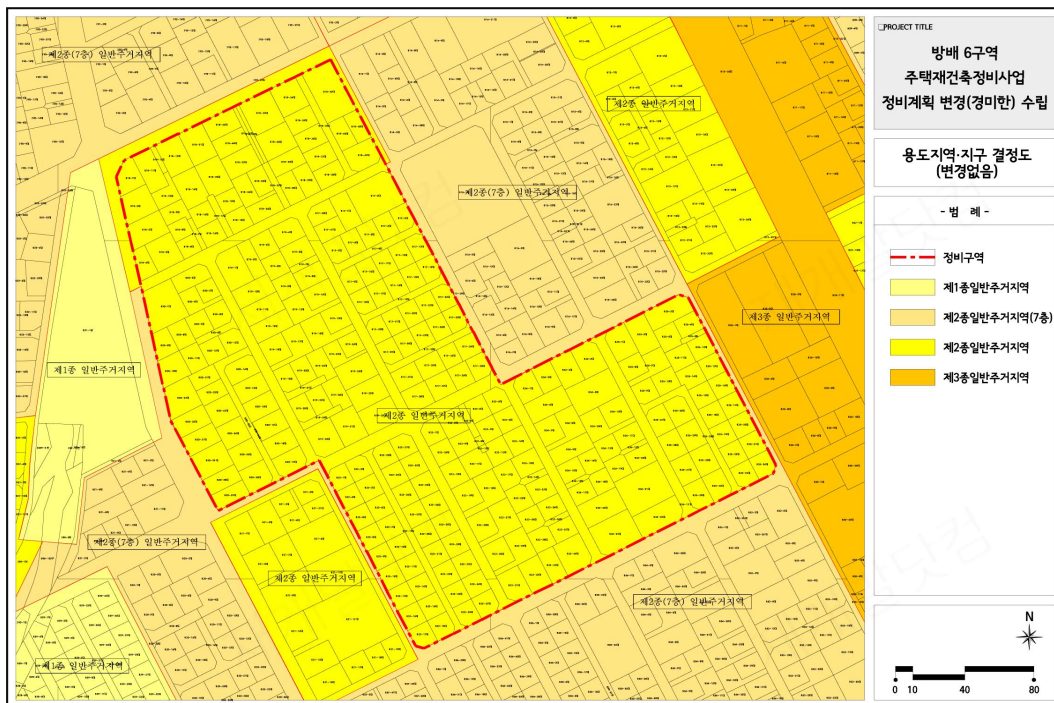
4. 열람 장소

- 고시 관련 관계도서는 시민의 열람편의를 위해 서울특별시 주거사업과(☎2133-7213) 및 서초구 주거개선과(☎2155-7342)에 관계도서를 비치하여 열람 가능토록 하고 있습니다.

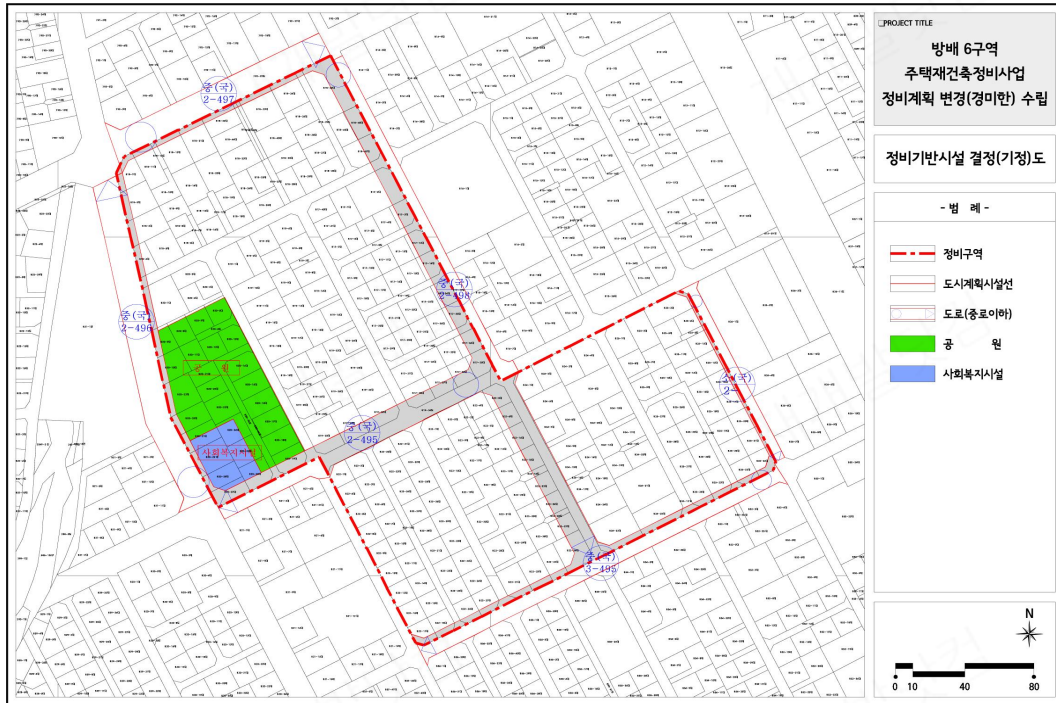
■ 정비구역 결정도(변경없음)



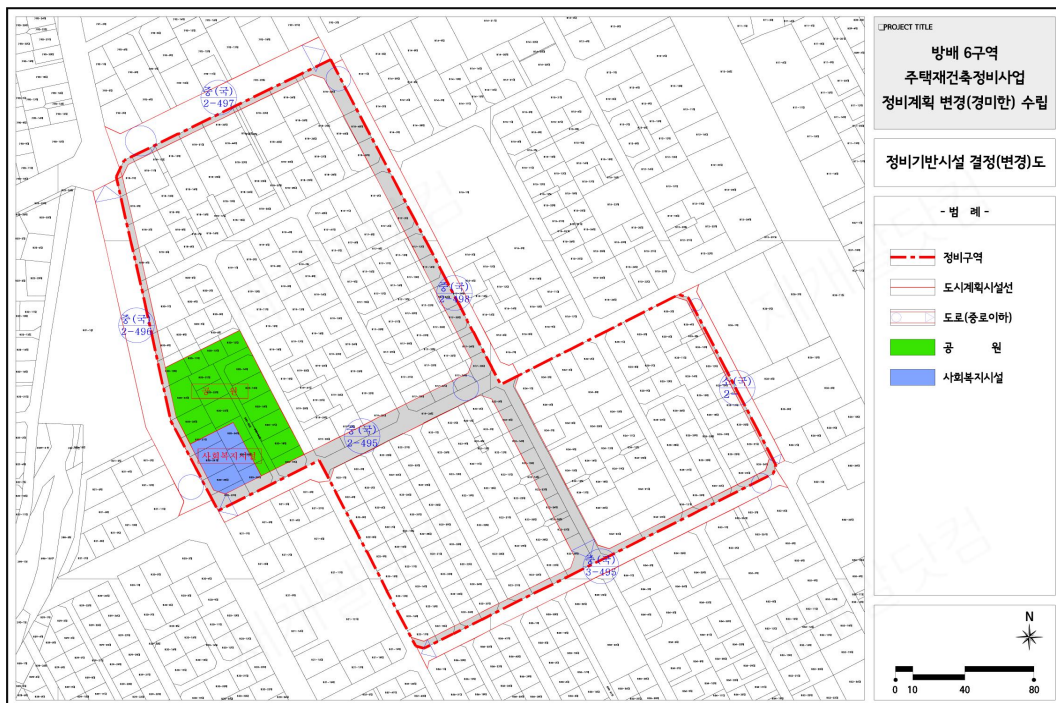
■ 용도지역 결정도(변경없음)



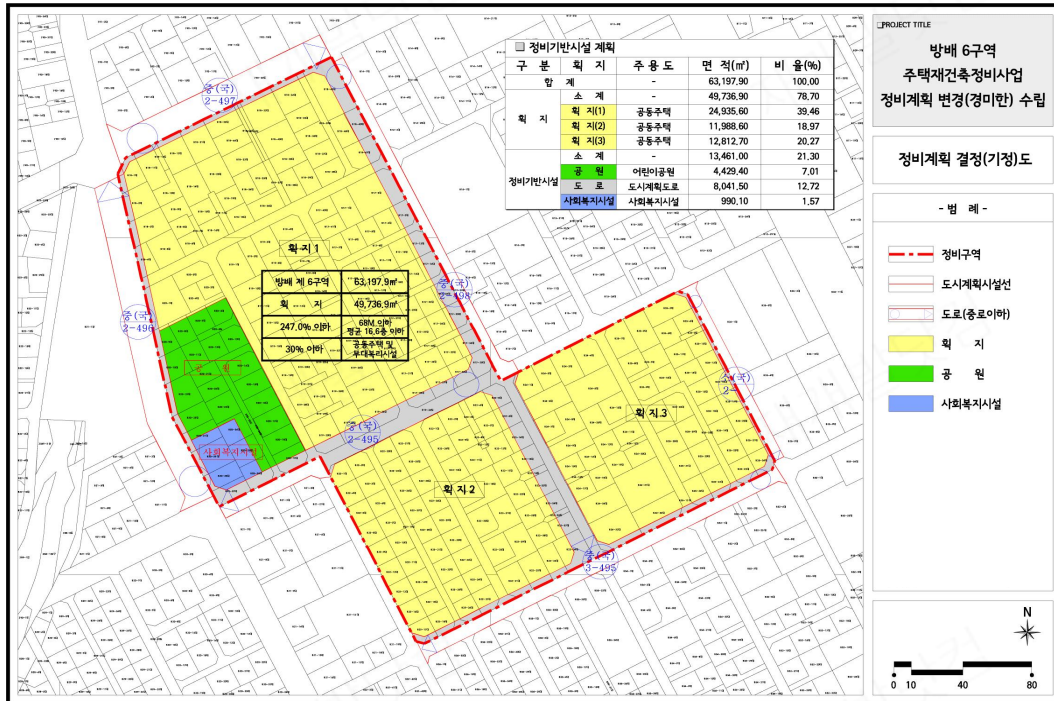
정비기반시설 결정(기정)도



정비기반시설 결정(변경)도



정비계획 결정(기정)도



정비계획 결정(변경)도

