

◆ 서울특별시고시 제2023-550호

방배동 977번지 일대 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획)승인 및 지형도면 고시

서울특별시 서초구 방배동 977번지 일대 모아주택사업(소규모주택정비사업) 시행을 위하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2에 따라 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획)승인 및 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2023년 12월 14일
서울특별시

1. 관리지역의 규모 및 정비방향

가. 관리지역의 명칭 : 방배동 977번지 일대 소규모주택정비 관리지역

나. 관리지역 지정요건 충족 여부

구분	위치	관리계획 요건	노후불량건축물	비고
기준	서초구 방배동 977번지 일대	대상지역 전체면적 3만㎡~10만㎡ (조합·사업예정지 3개소 이상 포함)	노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것, (사업시행지별 57% 이상 포함)	
현황		7,190.1㎡	전체 : 20동 노후불량 : 11동(55.0%)	

다. 정비방향 : 저층 노후주거지의 소규모주택정비사업 활성화를 위한 정비기반시설 계획과 주민들의 생활편의를 위한 공동이용시설의 배치 및 보행환경 개선

2. 관리지역의 지정 및 관리계획

가. 관리지역의 지정

○ 관리지역의 지정 조서

명칭	위치	면적(㎡)			비고
		기정	변경	변경후	
방배동 977번지 일대 소규모주택정비 관리지역	서초구 방배동 977번지 일대	7,190.1		7,190.1	-

나. 토지이용계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

구 분			면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계			7,190.1	100.0	-
시행 구역	공동 주택 용지	사업추진구역 (가로주택정비사업)	6,247.1	86.9	-
정비기반시설		도로	943.0	13.1	-

다. 정비기반시설 · 공동이용시설 설치계획(안)

■ 도로 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	기타	-	-	15	국지 도로	310	방배동 965-42	방배동 917-8	일반 도로	-		방배중앙로 일부구간
변경	중로	1	1	20	국지 도로	310	방배동 965-42	방배동 917-8	일반 도로	-		방배중앙로 확폭 (15m→20m)
기정	기타	-	-	8	국지 도로	55	방배동 977-20	방배동 918-16	일반 도로	-		방배중앙로3길 일부구간
변경	중로	3	1	12	국지 도로	55	방배동 977-20	방배동 918-16	일반 도로	-		방배중앙로3길확폭 (8m→12m)

■ 주차장 계획(안)

※ 사업추진구역 사업시행계획인가 시 결정

○ 기존 서초구립 중앙로 공영주차장을 사업시행구역내 포함하여 통합개발 하여 위치 변경
신설 또는 도시계획시설 입체결정하여 조성

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지		주차장	방배동 977-17번지	625.5	감)625.5	-	-	
신설		주차장	방배동 977번지 일대	-	증)2,174.3	2,174.3	-	사업시행구역 포함 신설 및 입체결정

※ 공영주차장의 설치 방식 및 규모는 사업추진구역 사업시행계획인가시 관련부서와 협의를 통해 결정

라. 교통계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

구 분	적용지역	계획내용	비고
차량진출입 불허구간	사업추진구역	- 간선도로인 방배중앙로변으로 차량 진출입 불허	
차량진출입 구간	불허구간 제외 전 지역	- 이면도로인 방배중앙로3길 및 효령로21길을 통해 차량진출입 허용	
차로 운영계획	사업추진구역	- 방배 5구역 방배중앙로 차로운영계획을 반영하여 방배중앙로 확폭계획 수립 - 확폭도로와 기존도로 사이의 도로 혼잡을 최소화할 수 있도록 중앙선 유지 및 편측 확폭 계획 수립	
기타		- 향후 개별사업시행계획(교통영향평가) 진행시 세부 교통안전시설 설치계획 수립	

마. 거점사업에 관한 계획(안)

○ 해당 없음

바. 거점사업 이외의 모아주택에 대한 추진계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 모아주택사업 1개 구역 추진 현황

사업구역	위 치	면적(㎡)	시행자	추진단계	비 고
사업추진구역 (가로주택정비사업)	서초구 방배동 977번지 일대	5,901.1	조합	조합설립 완료	7,190.1

사. 모아주택 통합계획(안)

○ 해당 없음

아. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도 계획(안) ※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구분	내용		비고
사업추진구역	건폐율	60% 이하	제2종일반주거지역
	용적률	기준 200% 이하 법적 상한 250% 이하	
	높이	용도지역 층수 적용	

※ 법 제48조 및 제43조의 4에 따라 정비기반시설 및 공동이용시설 설치 시에는 법적 상한용적률을 초과하여 용적률을 정할 수 있음

자. 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행계획인가 시 결정

구 분		계획 내용	비고
건축한계선	사업추진구역	- 가로환경 및 보행환경 개선을 위한 건축한계선 2m 적용 - 건축한계선으로 조성되는 전면공지는 보도부속형으로 조성	
가로활성화 시설배치구간	사업추진구역	- 가로활성화시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로 가로의 1/2이상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(1층 이상)를 설치하고, 해당 공간에는 근린생활시설 및 주민공동이용시설 등을 연도형으로 조성 - 가로활성화시설의 권장용도 · 주택법제2조 13,14에 의한 부대복리시설 · 서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 제44조에 의한 공동이용시설 · 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 - 커뮤니티가로 활성화를 위한 개방형 공동이용시설 배치유도	

○ 건축물의 용도: 관계법령에 따름

차. 임대주택의 공급 및 인수계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 공공임대주택 총 39호 공급 예정

구분	위치	전체세대수	임대주택수	임대주택 인수예정자	비고
사업구역					
합 계	-	199	39	-	
사업추진구역	서초구 방배동 977번지 일대	199	39	민간임대사업자	20.0%

※ 사업시행인가 전까지 임대주택 인수예정자와 협상 예정

※ 상기의 세대수, 임대주택수 등은 사업시행계획인가, 준공인가 등 사업 시행 과정에서 변동될 수 있음

카. 용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획(안)

※ 사업시행구역 내 개별 사업시행인가 시 결정

○ 용도지역 사항은 개별 사업시행계획인가 시 기반시설에 대한 공공기여 등을 고려하여 심의를 통해 결정함

구분	면 적(㎡)			구성비(%)	비고
	기 정	변 경	변경후		
합계	7,190.1	-	7,190.1	100.0	
제1종 일반주거지역	-	-	-	-	
제2종 일반주거지역(7층이하)	7,190.1	감)7,190.1	-	-	
제2종 일반주거지역	-	증)7,190.1	7,190.1	100.0	사업시행인가시 결정
제3종 일반주거지역	-	-	-	-	

타. 특별건축구역에 관한 계획(안)

○ 해당없음

파. 공공이 시행하는 사업과의 연계 계획

○ 해당없음

하. 경미한 변경에 관한 계획

○ 경미한 사항에 관한 결정조서

- 모아타운의 면적을 100분의 5 범위에서 증감하는 경우
- 사업시행기간을 계획된 기간의 3년 이내에서 연장하거나 단축하는 경우
- 관리계획을 법 제43조의3 제5호 및 제7호의 사항을 완화하지 않는 범위에서 변경하는 경우
- 정비기반시설 공동이용시설의 규모를 확대하거나 그 면적을 100분의 10 범위에서 축소하는 경우
- 계산착오 및 오기·누락이나 이에 준하는 명백한 오류를 수정하는 경우
- 그 밖에 제1호부터 제5호까지의 규정에 준하는 경우로서 조례로 정하는 사항을 변경하는 경우

3. 관련도면

○ 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

4. 관계도서

○ 서울특별시 전략주택공급과(☎ 02-2133-8237) 및 서초구 재건축사업과(☎ 02-2155-7364)에 비치·열람하고 있습니다.

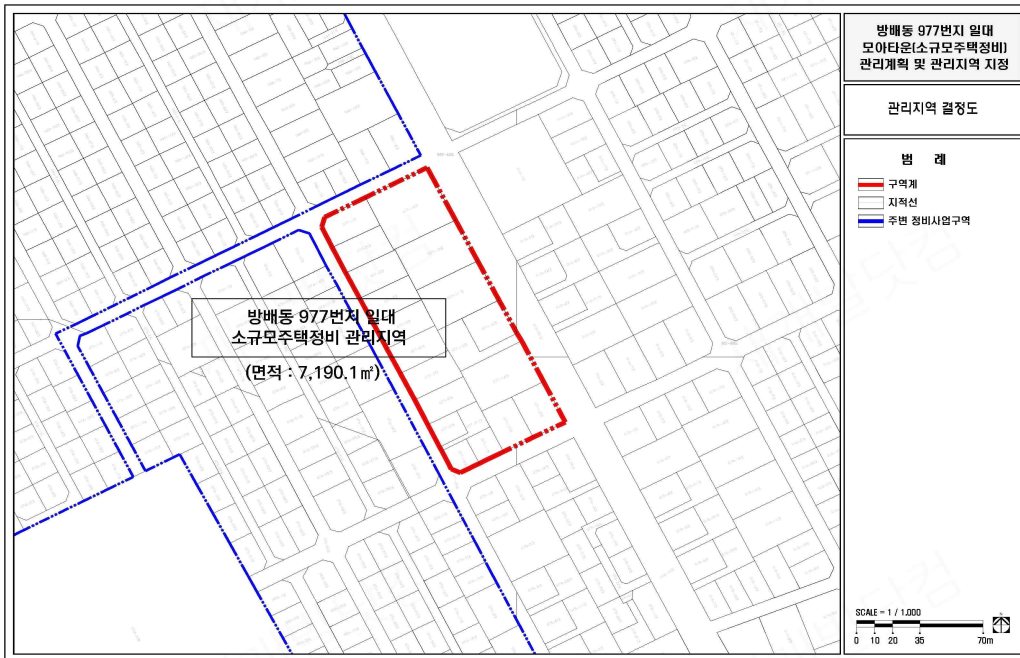
※ 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 결정도서 참조

※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다

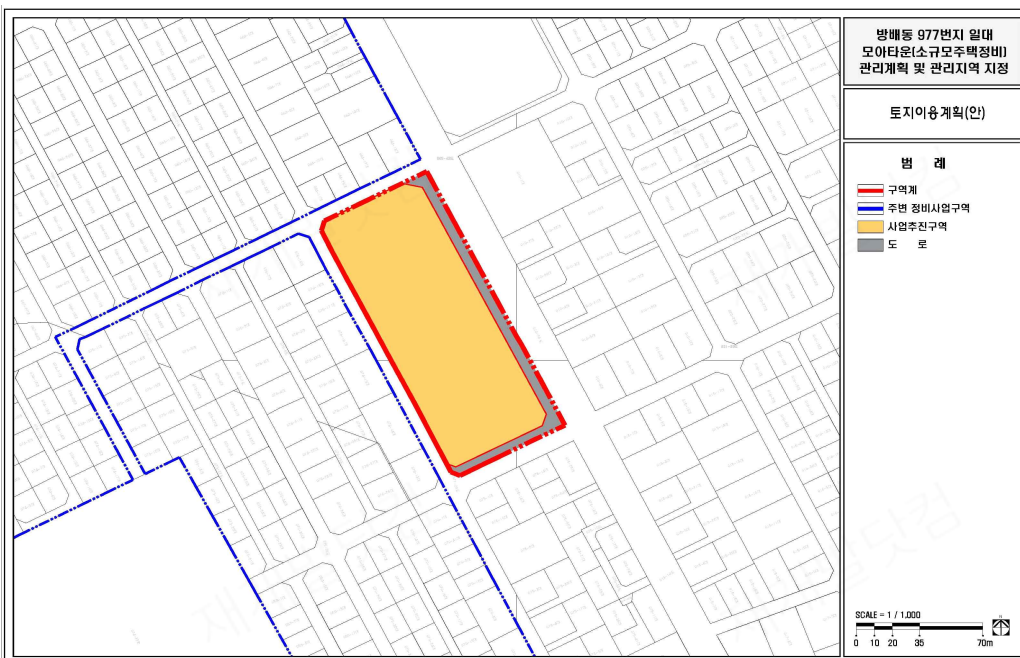
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

5. 관리계획 및 관리지역 결정도

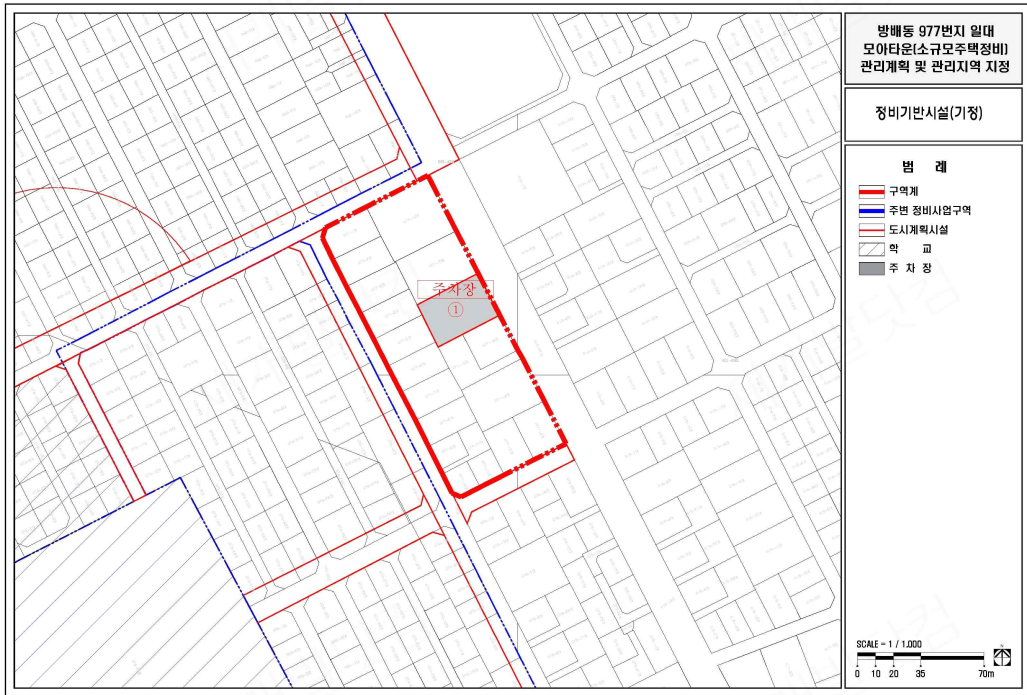
■ 관리지역 결정도



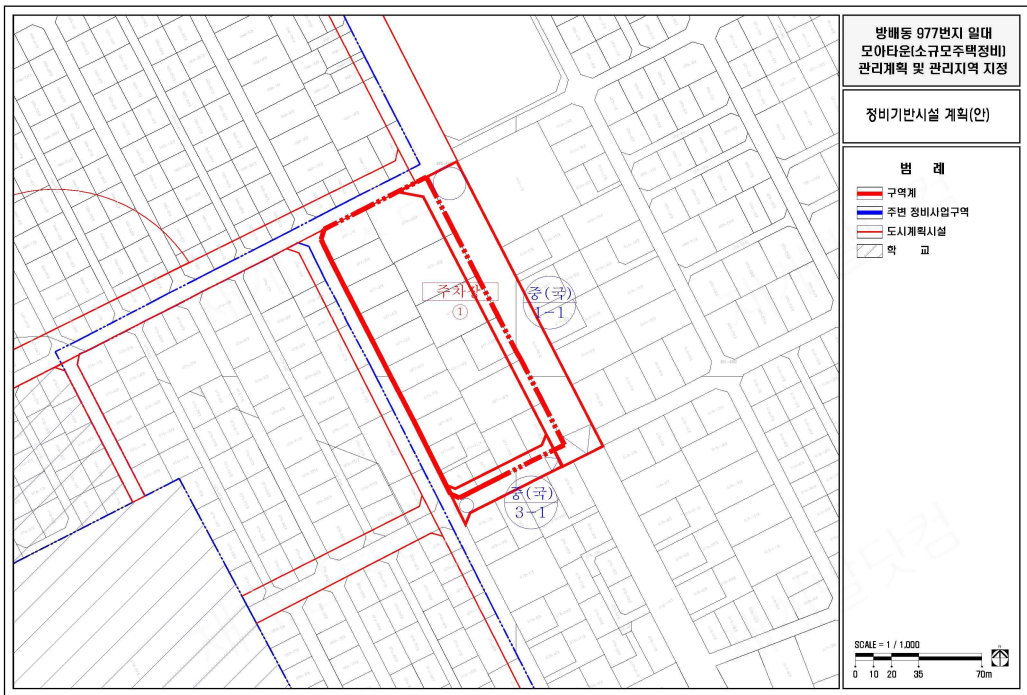
■ 토지이용계획(안)



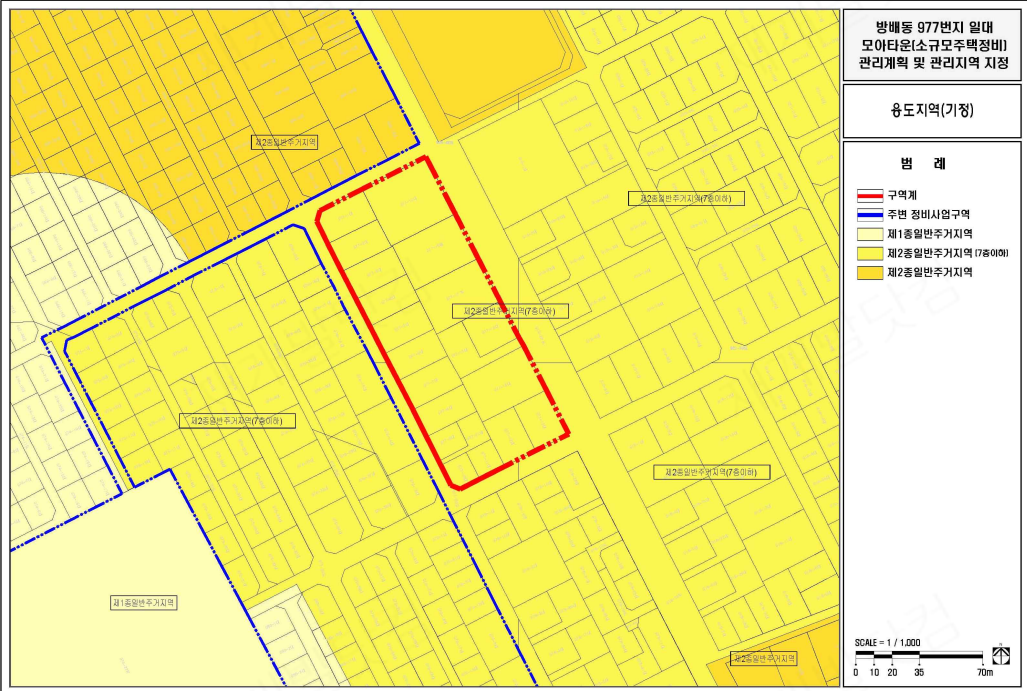
■ 정비기반시설(도로, 공원, 주차장 등) 결정(기정)도



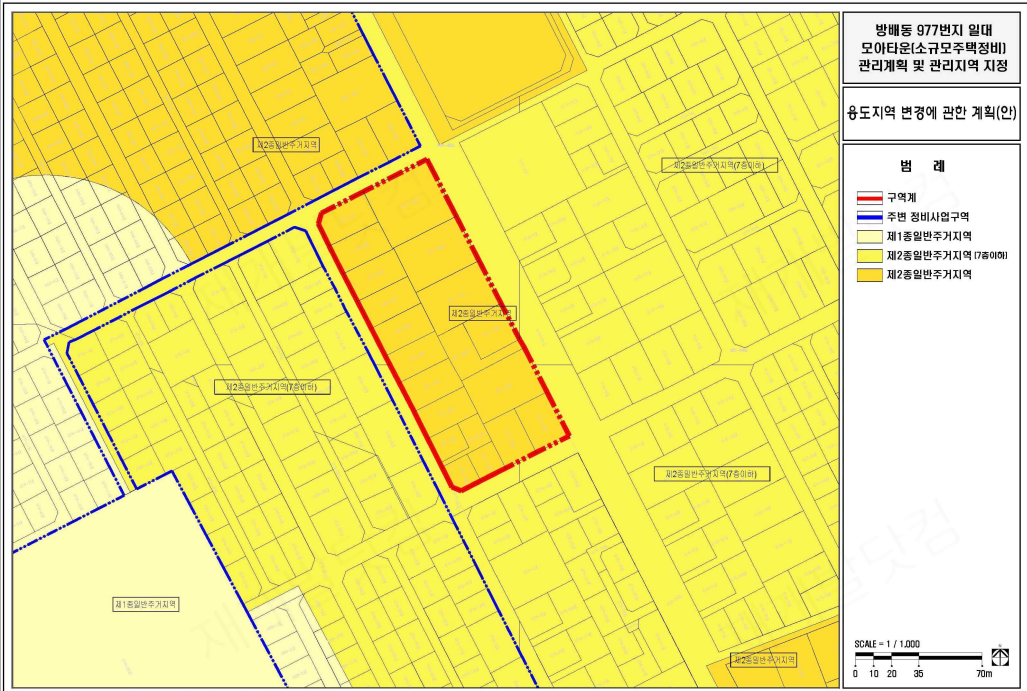
■ 정비기반시설 · 공동이용시설(도로, 공원, 주차장 등) 설치계획(안)



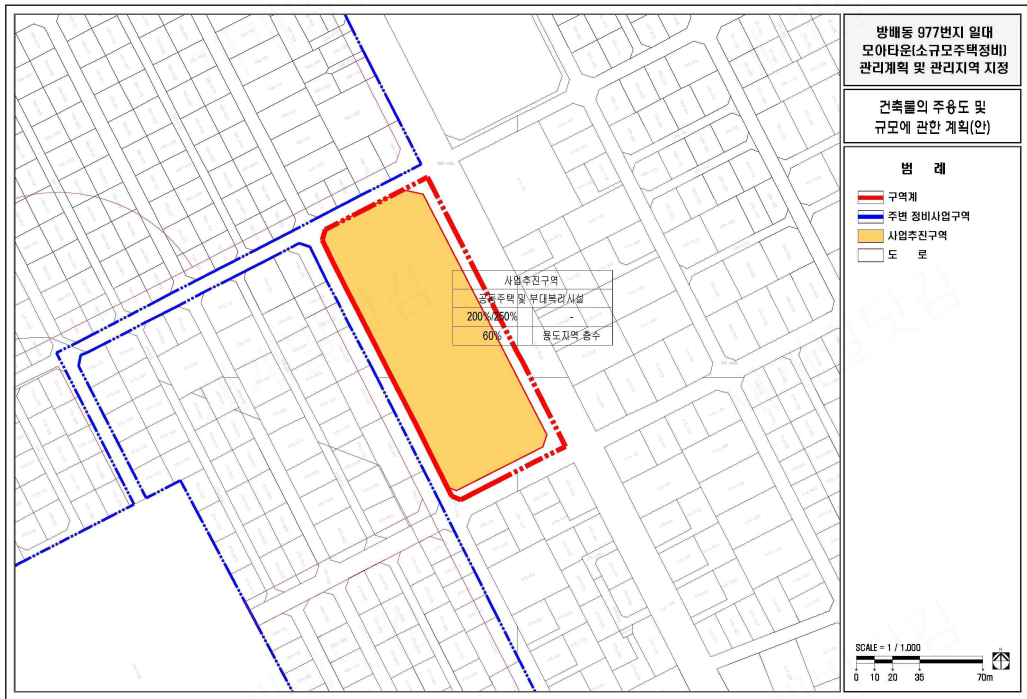
■ 용도지역 결정(기정)도



■ 용도지역 변경 계획(안)



■ 건축물의 주용도 및 규모에 관한 계획(안)



■ 건축물의 배치 및 기타사항에 관한 계획(안)

