

고 시

서울특별시 서초구 고시 제2018-15호

방배경남아파트 주택재건축정비사업 정비구역 및 정비계획의 (경미한 변경) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 고시 제2014-363호(2014.10.23)로 주택재건축정비계획 및 정비구역이 최초 결정·고시 되고, 서울특별시 서초구 고시 제2015-114호(2015.09.17), 서울특별시 서초구 고시 제2016-906호(2016.07.07)로 정비계획 변경(경미한 사항) 결정된 서울특별시 방배동 경남아파트 주택재건축정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 규정에 따라 정비계획·정비구역을 변경(경미한 사항)하고, 같은 법 제4조제5항 및 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 정비계획·정비구역 변경 결정 및 지형도면을 고시합니다.

2018년 01월 25일
서울특별시 서초구청장

1. 정비구역 지정 및 정비계획 변경(경미한 사항)

가. 정비구역 지정

지정구분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	방배동 경남아파트 주택재건축 정비사업	서초구 방배동 1028-1번지 일대	36,759.80	증)601.90	37,361.70	

나. 정비계획

1) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			연면적(㎡)	비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후			
정 비 기 반 시 설	합 계	36,759.80	증) 601.90	37,361.70	-	100.0	
	소 계	2,725.49	-	2,725.49	975.00	7.3	
	소 공 원	1,662.25	-	1,662.25	-	4.5	
	도 로	1,063.24	-	1,063.24	-	2.8	
	보육시설	-	-	-	975.00	-	대지지분(382.45㎡) 환산부지[(153.6㎡) 기부채납
획 지	소 계	34,034.31	증) 601.90	34,636.21	-	92.7	
	획 지	34,034.31	증) 601.90	34,636.21	-	92.7	공동주택용지

2) 용도지역지구 결정 조서

가) 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경없음

구 분	면 적(㎡)			구상비 (%)	비 고
	기정	변경	변경후		
계	36,759.80	증)601.90	37,361.70	100.0	
제2종일반주거지역	36,759.80	증)601.90	37,361.70	100.0	

나) 용도지구 결정 조서 : 변경없음

3) 도시계획시설 결정(변경) 조서

가) 도로 결정(변경) 조서 : 변경없음

결정 구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경유지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	3	①	12~15	국지도로	140	방배동 1033-1도	방배동 1029-2도	일반 도로	-	서고 제2014-363호 (2014.10.23)	

※①는 임시번호임.

나) 공원 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	-	소공원	방배동 1028-1번지	1,662.25	-	1,662.25	서고 제2014-363호 (2014.10.23)	

4) 공동이용시설 설치계획

시설 구분	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
공동 이용 시설	관리사무소	확지	243.91	증) 21.41	265.32	
	작은도서관	"	817.97	감) 104.22	713.75	
	경로당	"	397.77	감) 105.22	292.55	
	어린이놀이터	"	962.59	증) 43.52	1,006.11	
	주민공동시설	"	3,109.61	증) 476.00	3,585.61	
	경비실	"	60.20	감) 30.20	30.00	2개소
	어린이집	"	975.00	-	975.00	대지지분(382.45㎡) 환산부지(153.6㎡) 기부채납

5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이후	
기정	방배동 경남아파트	36,759.80	-	-	방배동 1028-1번지 일대	7	-	-	7	-	
변경	주택재건축 정비구역	37,361.70				8	-	-	8	-	

나) 건축시설계획

구분	구 역 구 분		가 구 또는 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이(m) (최고층수 /평균층수)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정법적상한	
기정	방배동 경남아파트	36,759.80	획지	34,034.31	방배동 1028-1번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	25% 이하	232.76% 이하	249.97% 이하	80m 이하 /20층 이하 (평균20층이하)
변경	주택재건축 정비구역	37,361.70	획지	34,636.21				236.11% 이하		
주택의 규모 및 규모별 건설 비율		기정	○ 건립규모							
			주택의 규모 및 규모별 건설 비율		세대수	비율(%)	비 고			
			계		752	100.0%				
			60㎡이하		227	30.2%	소형주택: 39세대			
			60~85㎡이하		372	49.5%				
			85㎡초과		153	20.3%				
			- 85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 : 71.15%							
		변경	○ 건립규모							
			구 분		세대수	비율(%)	비 고			
			계		761	100.0%				
			60㎡이하		134	17.6%	소형주택: 33세대			
			60~85㎡이하		464	61.0%				
85㎡초과			163	21.4%						
- 85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 : 69.04%										
심의완화 사항		○ 예정법적상한용적률 : 249.97%								
건축물의 건축선에 관한 계획		○ 대상지 동측,남측,북측 도로변 3m								

■ 개발가능 용적률 산정

구분		정비구역	획지	공공시설제공면적			
				소계 (A+B)	정비기반시설 등(A)		건축물 기부채납 (B)
					도로	공원	
면적(㎡)	기정	36,759.80㎡	34,034.31㎡	2,837.99㎡	1,063.24㎡	1,662.25㎡	112.50㎡ (환산부지)
	변경	37,361.70㎡	34,636.21㎡	3,261.54㎡	1,063.24㎡	1,662.25㎡	536.05㎡ (대지지분+ 환산부지)
공공시설 제공면적 (순부담)	기정	소계(A+B)	• 2,837.99㎡ = 2,725.49㎡ + 112.50㎡				
		A 공공시설 제공면적	• 2,725.49㎡				
		B 공공시설 설치에 대한 환산부지 면적	• 건축물 기부채납(보육시설:어린이집) - 건축물 기부채납 면적 : 112.50㎡ (환산부지) - 건축물 연면적 : 975.00㎡ (지상2층 규모) • 건축물 대지지분 : 건축물 조성후 대지지분을 포함하여 기부채납 • 건축물 환산부지 : 112.50㎡ - 공공시설 등 설치비용(원) = (건축연면적) X (표준건축비) - 용적률을 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) ※ 환산부지 면적(㎡) = (공공시설 등 설치비용(원)) / (용적률을 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡)) = (건축연면적) X (표준건축비) / (공시지가X2) = 1,650,675,000원 / 14,660,000원 = 112.5㎡ • 2014 표준건축비 : 1,693,000원 (국토해양부 고시 제2013-824호) • 공시지가 : 7,330,000원 주1) 공공시설 환산 부지면적 : 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준에 따라 환산 주2) 향후 공공시설 등 설치비용 및 부지가액 결정 후 공공기여에 따른 부지면적을 환산하여 재산정 후 반영				
	변경	소계(A+B)	• 3,261.54㎡ = 2,725.49㎡ + 536.05㎡				
		A 공공시설 제공면적	• 2,725.49㎡				
		B 공공시설 설치에 대한 환산부지 면적	• 건축물 기부채납(보육시설:어린이집) - 건축물 기부채납 면적 : 536.05㎡ (대지지분+환산부지) - 건축물 연면적 : 975.00㎡ (지상2층 규모) • 건축물 대지지분 : 382.45㎡ • 건축물 환산부지 : 153.6㎡ - 공공시설 등 설치비용(원) = (건축연면적) X (설치비용 기준) - 용적률을 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) ※ 환산부지 면적(㎡) = (공공시설 등 설치비용(원)) / (용적률을 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡)) = (건축연면적) X (설치비용 기준) / (공시지가X2) = 2,749,500,000원 / 17,900,000원 = 153.6㎡ • 2017 공공건축물 공사비등 책정 가이드라인(서울시) : 2,820,000원(어린이집 기준) • 공시지가 : 8,950,000원 주1) 공공시설 환산 부지면적 : 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준에 따라 환산 주2) 향후 공공시설 등 설치비용 및 부지가액 결정 후 공공기여에 따른 부지면적을 환산하여 재산정 후 반영				

구분		용적률 계획
기준용적률		• 도시주거환경정비기본계획의 기본용적률 210%
허용용적률		• 계획용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률 = 210% + 0% = 210%
개발가능(상한) 용적률	기정	- 개발가능용적률 = 허용용적률 + (기준용적률 X 1.3 X α) = 210% + (210% X 1.3 X 0.08339) = 232.76% ※ α = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설제공후 부지면적 = 2,837.99㎡ / 34,034.31㎡ = 0.08339 • 정비계획용적률 : 232.76%
	변경	- 개발가능용적률 = 허용용적률 + (기준용적률 X 1.3 X α) = 210% + (210% X 1.3 X 0.09565) = 236.11% ※ α = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설제공후 부지면적 = 3,261.54㎡ / 34,100.16㎡ = 0.09565 • 정비계획용적률 : 236.11%이하

6) 재건축 소형주택의 건설에 관한 계획

구 분		주 요 내 용				
법적상한 용적률		변경없음	• 249.97%			
정비계획 용적률		기정	• 232.76%			
		변경	• 236.11%			
재건축 소형주택 의무면적	용적률 증가분	기정	• 249.97% - 232.76% = 17.21%			
		변경	• 249.97% - 236.11% = 13.86%			
	증가된 용적률의 50%	기정	• 17.21% × 0.5 = 8.605% • 34,034.31㎡ × 8.605% = 2,928,652㎡			
		변경	• 13.86% × 0.5 = 6.93% • 34,636.21㎡ × 6.93% = 2,400,289㎡			
	의무 연면적	기정	• 2,928,652㎡이상			
		변경	• 2,400,289㎡이상			
재건축소형주택 확보계획	기정	전용면적	공급면적	세대수	계획연면적	비 고
		59,95㎡	89,22㎡	3	2,974.38㎡	
		59,88㎡	88,76㎡	4		
		49,98㎡	73,60㎡	16		
		49,99㎡	73,38㎡	16		
	변경	전용면적	공급면적	세대수	계획연면적	비 고
		54,94㎡	72,98㎡	33	2,408.34㎡	

7) 정비사업의 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가대상 세대수	비고
기정	주택재건축 정비사업	구역지정 변경 후 4년 이내	방배경남아파트 주택재건축정비사업조합	현황 : 486세대 계획 : 752세대 증) 266세대	
변경				현황 : 486세대 계획 : 761세대 증) 275세대	

8) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음

9) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 변경없음

2. 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

3. 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 서초구청 주거개선과(☎2155-7349)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정 이오니 참고하시기 바랍니다.

□ 정비계획구역결정도(기정)



□ 정비계획구역결정도(변경)



방배동 경남아파트 주택재건축 정비계획

정비계획 결정도(기점)

법령

- 구역계
- 도시관리계획선
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(2용지제)
- 제3종일반주거지역
- 제4종일반주거지역
- 자연녹지지역
- 공원
- 저관지구
- 도시계획도로(중요하위)
- 도시계획도로(대표하위)
- 전통문화권
- 차량 출입구
- 보행 출입구

시·군·구 도시관리계획(제정)·변경·폐지 등
 시·군·구 도시관리계획(제정)·변경·폐지 등
 시·군·구 도시관리계획(제정)·변경·폐지 등

● 용도 지명 용도
 ① 조밀한 상업용 용도 : 편의시설 집중유치지역
 ② 문화·관광용 용도 : 문화·관광 시설 유치지역

0 20 40 60 80 100m

북향

방배동 경남아파트 추밀재건축 정비구역지정 및 정비계획

정비계획 결정도(변경)

용역

- 구역제
- 도시관리계획선
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(농어촌)
- 제3종일반주거지역
- 제4종일반주거지역
- 자연녹지지역
- 공원
- 차량지구
- 도시계획도(도/광역시/읍)
- 도시계획도(도/광역시/읍)
- 건축물개선
- 차량 출입구
- 보행 출입구

1:200-15
1:200-16
1:200-17
1:200-18
1:200-19
1:200-20
1:200-21
1:200-22
1:200-23
1:200-24
1:200-25
1:200-26
1:200-27
1:200-28
1:200-29
1:200-30
1:200-31
1:200-32
1:200-33
1:200-34
1:200-35
1:200-36
1:200-37
1:200-38
1:200-39
1:200-40
1:200-41
1:200-42
1:200-43
1:200-44
1:200-45
1:200-46
1:200-47
1:200-48
1:200-49
1:200-50
1:200-51
1:200-52
1:200-53
1:200-54
1:200-55
1:200-56
1:200-57
1:200-58
1:200-59
1:200-60
1:200-61
1:200-62
1:200-63
1:200-64
1:200-65
1:200-66
1:200-67
1:200-68
1:200-69
1:200-70
1:200-71
1:200-72
1:200-73
1:200-74
1:200-75
1:200-76
1:200-77
1:200-78
1:200-79
1:200-80
1:200-81
1:200-82
1:200-83
1:200-84
1:200-85
1:200-86
1:200-87
1:200-88
1:200-89
1:200-90
1:200-91
1:200-92
1:200-93
1:200-94
1:200-95
1:200-96
1:200-97
1:200-98
1:200-99
1:200-100

1:200-15
1:200-16
1:200-17
1:200-18
1:200-19
1:200-20
1:200-21
1:200-22
1:200-23
1:200-24
1:200-25
1:200-26
1:200-27
1:200-28
1:200-29
1:200-30
1:200-31
1:200-32
1:200-33
1:200-34
1:200-35
1:200-36
1:200-37
1:200-38
1:200-39
1:200-40
1:200-41
1:200-42
1:200-43
1:200-44
1:200-45
1:200-46
1:200-47
1:200-48
1:200-49
1:200-50
1:200-51
1:200-52
1:200-53
1:200-54
1:200-55
1:200-56
1:200-57
1:200-58
1:200-59
1:200-60
1:200-61
1:200-62
1:200-63
1:200-64
1:200-65
1:200-66
1:200-67
1:200-68
1:200-69
1:200-70
1:200-71
1:200-72
1:200-73
1:200-74
1:200-75
1:200-76
1:200-77
1:200-78
1:200-79
1:200-80
1:200-81
1:200-82
1:200-83
1:200-84
1:200-85
1:200-86
1:200-87
1:200-88
1:200-89
1:200-90
1:200-91
1:200-92
1:200-93
1:200-94
1:200-95
1:200-96
1:200-97
1:200-98
1:200-99
1:200-100

1:200-15
1:200-16
1:200-17
1:200-18
1:200-19
1:200-20
1:200-21
1:200-22
1:200-23
1:200-24
1:200-25
1:200-26
1:200-27
1:200-28
1:200-29
1:200-30
1:200-31
1:200-32
1:200-33
1:200-34
1:200-35
1:200-36
1:200-37
1:200-38
1:200-39
1:200-40
1:200-41
1:200-42
1:200-43
1:200-44
1:200-45
1:200-46
1:200-47
1:200-48
1:200-49
1:200-50
1:200-51
1:200-52
1:200-53
1:200-54
1:200-55
1:200-56
1:200-57
1:200-58
1:200-59
1:200-60
1:200-61
1:200-62
1:200-63
1:200-64
1:200-65
1:200-66
1:200-67
1:200-68
1:200-69
1:200-70
1:200-71
1:200-72
1:200-73
1:200-74
1:200-75
1:200-76
1:200-77
1:200-78
1:200-79
1:200-80
1:200-81
1:200-82
1:200-83
1:200-84
1:200-85
1:200-86
1:200-87
1:200-88
1:200-89
1:200-90
1:200-91
1:200-92
1:200-93
1:200-94
1:200-95
1:200-96
1:200-97
1:200-98
1:200-99
1:200-100

1:200-15
1:200-16
1:200-17
1:200-18
1:200-19
1:200-20
1:200-21
1:200-22
1:200-23
1:200-24
1:200-25
1:200-26
1:200-27
1:200-28
1:200-29
1:200-30
1:200-31
1:200-32
1:200-33
1:200-34
1:200-35
1:200-36
1:200-37
1:200-38
1:200-39
1:200-40
1:200-41
1:200-42
1:200-43
1:200-44
1:200-45
1:200-46
1:200-47
1:200-48
1:200-49
1:200-50
1:200-51
1:200-52
1:200-53
1:200-54
1:200-55
1:200-56
1:200-57
1:200-58
1:200-59
1:200-60
1:200-61
1:200-62
1:200-63
1:200-64
1:200-65
1:200-66
1:200-67
1:200-68
1:200-69
1:200-70
1:200-71
1:200-72
1:200-73
1:200-74
1:200-75
1:200-76
1:200-77
1:200-78
1:200-79
1:200-80
1:200-81
1:200-82
1:200-83
1:200-84
1:200-85
1:200-86
1:200-87
1:200-88
1:200-89
1:200-90
1:200-91
1:200-92
1:200-93
1:200-94
1:200-95
1:200-96
1:200-97
1:200-98
1:200-99
1:200-100

1:200-15
1:200-16
1:200-17
1:200-18
1:200-19
1:200-20
1:200-21
1:200-22
1:200-23
1:200-24
1:200-25
1:200-26
1:200-27
1:200-28
1:200-29
1:200-30
1:200-31
1:200-32
1:200-33
1:200-34
1:200-35
1:200-36
1:200-37
1:200-38
1:200-39
1:200-40
1:200-41
1:200-42
1:200-43
1:200-44
1:20