

오늘 행복하고
내일이 기다려지는

서초

제2946호
2023. 3. 28.(화)

발행인 : 서초구청장 전성수
편집인 : 홍보담당관
서울시 서초구 남부순환로 2584(서초동)
전 화 : 02)2155-6253

구 보

◆ 차 례 ◆

공 고

- 서울특별시 서초구 공고 제2023-668호:
방배13 주택재건축 정비계획 결정(변경)(안) 재공람 공고

공 관												

<이면없음>

구보는 공문서의 효력을 갖습니다



서 초 구

※ 이 구보는 서초구청 홈페이지에서 열람 가능합니다.
(<http://www.seocho.go.kr>-열린구청-행정정보-서초전자구보)

공 고

서울특별시 서초구 공고 제2023- 668호

방배13 주택재건축 정비계획 결정(변경)(안) 재공람 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, 2022년 제12차 도시계획위원회(2022.11.30.) 심의의견(수정가결)을 반영한 정비계획 변경(안)을 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은법 시행령 제13조 규정에 따라 주민에게 재공람 공고합니다.
2. 본 공람내용에 대하여 구역 내 토지등소유자 및 이해관계인은 의견이 있을 경우 공람기간 내에 의견서를 공람장소(서초구청 재건축사업과 또는 방배3동 주민센터)로 제출하여 주시기 바랍니다.

2023년 3월 28일

서울특별시 서초구청장

가. 공람기간 : 2023. 03. 28. ~ 2023. 04. 28.

나. 공람장소 : 서초구청 재건축사업과(☎ 02-2155-7305), 방배3동 주민센터(☎ 02-2155-7817)

다. 공람사유 : 방배13 주택재건축 정비계획 결정(변경)(안)을 위한 재공람공고

라. 공람내용 : 방배13 주택재건축 정비계획 결정(변경)(안)[공람장소 비치도서 참조]

마. 기타 공지사항

- 본 공고의 구체적인 내용은 반드시 공람 장소에서 확인하여 주시기 바라며, 모든 관계도서는 본 공람으로 고지된 것으로 갈음.

I. 정비구역 및 정비계획 결정(변경)

1. 정비구역 지정 조서 : 변경없음

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

2. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 : 신규

가. 추산액

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 총자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 115.63% $\Rightarrow (22,438\text{억} - 12,514\text{억}) / 8,582\text{억} \times 100 = 115.63\%$ - 총 수입 추정 : 22,438억 - 총 지출 추정 : 12,514억 - 종전자산총액 : 8,582억																								
개별 종전 자산액	토지등소유자별 종전자산평가액 반영																								
추정 분담금 산출	추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 평가액 × 추정비례율) <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정분담금(a-b)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>전용 39㎡형</td><td>5.13억</td><td rowspan="8">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (115.63%)</td><td rowspan="8"> 권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (권리자 분양가 추정액에서 추정 권리가액을 감액한 결과가 (+)인 경우는 토지등소유자가 부담하여야 하 는 금액이며, (-)인 경우는 토지등소유자에게 지급해 야 하는 환급금임.) </td></tr> <tr> <td>전용 53㎡형</td><td>6.99억</td></tr> <tr> <td>전용 59㎡형</td><td>7.59억</td></tr> <tr> <td>전용 84㎡형</td><td>10.07억</td></tr> <tr> <td>전용 112㎡형</td><td>13.05억</td></tr> <tr> <td>전용 124㎡형</td><td>14.06억</td></tr> <tr> <td>전용 147㎡형</td><td>20.17억</td></tr> <tr> <td>전용 175㎡형</td><td>23.71억</td></tr> </tbody> </table>			권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)	전용 39㎡형	5.13억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (115.63%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (권리자 분양가 추정액에서 추정 권리가액을 감액한 결과가 (+)인 경우는 토지등소유자가 부담하여야 하 는 금액이며, (-)인 경우는 토지등소유자에게 지급해 야 하는 환급금임.)	전용 53㎡형	6.99억	전용 59㎡형	7.59억	전용 84㎡형	10.07억	전용 112㎡형	13.05억	전용 124㎡형	14.06억	전용 147㎡형	20.17억	전용 175㎡형	23.71억
권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)																						
전용 39㎡형	5.13억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (115.63%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (권리자 분양가 추정액에서 추정 권리가액을 감액한 결과가 (+)인 경우는 토지등소유자가 부담하여야 하 는 금액이며, (-)인 경우는 토지등소유자에게 지급해 야 하는 환급금임.)																						
전용 53㎡형	6.99억																								
전용 59㎡형	7.59억																								
전용 84㎡형	10.07억																								
전용 112㎡형	13.05억																								
전용 124㎡형	14.06억																								
전용 147㎡형	20.17억																								
전용 175㎡형	23.71억																								

※ 2017년 관리처분계획 자료 등을 반영하여 추정한 사항이므로, 사업시행계획 변경 및 조합원 (재)분양신청 결과 등 기타 관리처분계획(변경) 과정에서 변경될 수 있음.

※ 상기 추정분담금 추산액 산출은 예시(안)이며, 추후 변동될 수 있음.

※ 토지등소유자의 종전자산은 사업시행계획인가 고시일을 기준('17.09.07.(서초구 제2017-101호))으로 선정한 감정평가법인이 평가한 금액으로 산정됨.

※ 상기 추정분담금 중 공사비에 대한 추정은 2017년 체결한 공동시행자와의 계약내역을 기준으로 작성되었으며, 향후 원자재 조달비용 상승 등의 요인으로 변경될 수 있으며, 서울시 조례에 따라 사업시행계획(변경)인가 전 추정분담금 검증 절차를 거칠 예정임.

※ 상기 금액은 사업시행계획(변경)인가, 토지등소유자 (재)분양신청 기준, 관리처분계획(변경)인가, 원자재 조달비용 상승 요인 등에 의하여 변경될 수 있으며, 변경사항은 관련 법률('도시 및 주거환경정비법' 등)에 의하여 단계별로 고지 예정임.

※ 상기 내용은 정비계획수립을 위한 개략적인 산출금액으로 향후 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따라 관리처분계획(변경)을 수립하여 확정됨.

3. 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) 13,830.5	113,435.9	87.4	-
	획지 A-1	67,565.8	증) 43,529.6	111,095.4	85.5	공동주택 (아파트, 연립주택)
	획지 A-2	10,071.1	감) 10,071.1	-	-	-
	획지 A-3	19,887.0	감) 19,887.0	-	-	-
	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) 13,830.5	16,455.5	12.6
도 로		10,887.0	감) 8,978.2	1,908.8	1.4	
공 원		19,399.0	감) 4,852.3	14,546.7	11.2	근린공원 1개소

4. 용도지역 : 변경

○ 용도지역 결정(변경) 조서

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) 5,003.5	37,682.9	29.0	
	제2종일반주거지역(7층)	13,168.0	증) 6,958.8	20,126.8	15.5	
	제2종일반주거지역	74,037.0	감) 1,955.3	72,081.7	55.5	

○ 용도지역 변경사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	용적률	변경사유
		기 정	변 경			
-	541-117대 일대	제1종일반주거지역	제2종일반주거지역 (7층)	5,452.6	-	• 토지이용 변경에 따른 용도지역 상향
-	539-5대 일대	제1종일반주거지역	제2종일반주거지역	15.5	-	• 토지이용 변경에 따른 용도지역 상향
-	541-139대 일대	제2종일반주거지역 (7층)	제1종일반주거지역	325.5	-	• 토지이용 변경에 따른 용도지역 하향
-	530-44대 일대	제2종일반주거지역 (7층)	제2종일반주거지역	33.3	-	• 토지이용변경에 따른 용도지역 상향
-	541-42대 일대	제2종일반주거지역	제1종일반주거지역	139.1	-	• 토지이용변경에 따른 용도지역 하향
-	541-171대 일대	제2종일반주거지역	제2종일반주거지역 (7층)	1,865.0	-	• 토지이용변경에 따른 용도지역 하향

5. 도시계획시설 및 정비기반시설계획 : 변경

가. 도로

○ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
폐지	중로	3	1	12	국지도로	615	방배동 539-93대	방배동 518도	일반도로	-	2015.2.17 (서울시 고시 제2015-41호)	
신설	중로	2	1	15	국지도로	119	방배동 476-2대	방배동 517도	일반도로	-	-	
기정	중로	3	2	12	국지도로	368	방배동 476-2도	방배동 519도	일반도로	-	2015.2.17 (서울시 고시 제2015-41호)	
변경	중로	3	2	12	국지도로	260	방배동 480-1대	방배동 519도	일반도로	-	-	
신설	중로	3	3	12	국지도로	15	방배동 519도	방배동 519도	일반도로	-	-	
폐지	소로	2	1	8	국지도로	73	방배동 541-134 대	방배동 562-1대	일반도로	-	2015.2.17 (서울시 고시 제2015-41호)	
기정	소로	3	1	6	국지도로	76	방배동 483-3대	방배동 530-136 도	일반도로	-	2015.2.17 (서울시 고시 제2015-41호)	
변경	소로	3	1	6	특수도로	76	방배동 483-3대	방배동 530-136 도	보행자 전용도로	-	-	기능/형태 변경
기정	소로	3	2	3	국지도로	65	방배동 476-2대	방배동 529-3대	일반도로	-	2015.2.17 (서울시 고시 제2015-41호)	
기정	소로	3	3	3	국지도로	75	방배동 537-6대	방배동 537-9대	일반도로	-	2015.2.17 (서울시 고시 제2015-41호)	

○ 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로3-1	-	• 노선 폐지 - B = 12m / L = 615m	• 도시계획시설(도로)에서 보차혼용통로로 변경에 따른 폐지
-	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 폐지 - B = 8m / L = 73m	• 대우아파트 주차장으로의 진입도로(공원 내 도로) 확보에 따른 노선폐지
소로3-1	소로3-1	• 기능 및 형태 변경 - 일반도로 → 보행자전용도로	• 통학로 안전을 고려하여 방현초등학교 후문 진입로를 보행자전용도로로 기능 및 형태 변경

나. 공원

○ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번 호	공원명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	83	방배 근린공원	근린 공원	서초구 방배동 539-14번지 일대	246,799.0 (19,399.0)	감) 4,852.3 (감 4,852.3)	241,946.7 (14,546.7)	1995.6.5 (서울시 고시 제151호)	

※ 방배근린공원 최초 결정일에 관한 고시자료 미흡으로 서초구 도시계획과 전산상 등록된 최초 결정일로 보완

※ ()는 대상지내 포함되는 면적임.

○ 공원 변경사유서

도면표시 번 호	공원명	변경내용	변경사유
83	방배 근린공원	• 면적 변경 - 19,399㎡ → 14,546.7㎡	• 절성토 최소화 및 과도한 옹벽발생을 지양하고자 공원계획을 축소하고 공공주택을 추가 확보

다. 사회복지시설

○ 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번 호	시 설 명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
변경	1	사회복지시설	서초구 방배동 483-5번지 일대	603.8	감) 92.6	511.2	2015.2.17 (서울시 고시 제2015-41호)	

○ 사회복지시설 변경사유서

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

6. 공동이용시설 설치계획 : 변경

구 분	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			비 고
				기정	변경	변경후	
신축	주민 공동 시설	작은도서관	A-1	1,843.11	감) 0.01	1,843.10	지하
신축		보육시설	A-1	1,315.70	감) 13.44	1,302.26	지상
신축		어르신복지센 터	A-1	795.27	증) 545.24	1,340.51	지상
신축		커뮤니티센터	A-1	5,261.46	증) 3,382.49	8,643.95	지상, 지하
신축		어린이놀이터	A-1	2,380.11	감) 0.11	2,380.00	실외
신축		주민운동시설	A-1	620.05	증) 29.95	650.00	지상
신축	유치원		A-1	2,418.59	감) 918.59	1,500.00	지상, 지하
신축	경비실		A-1	199.06	감) 19.91	179.15	지상, 지하
신축	관리사무소		A-1	983.24	-	983.24	지하
신축	근린생활시설		A-1	12,728.61	감) 7,159.94	5,568.67	지상, 지하
신축	지하저수조		A-1	5개소	감) 2개소	3개소	실외
신축	빗물저류조		-	1,622 ton	감) 28ton	1,650 ton	-
신축	조경면적		-	12,727.21	증) 27,772.79	40,500.00	-

7. 기존 건축물의 정비·개량 계획 : 변경

구 분	구 역 구 분		가구 획지 또는 구분		위 치	정 비 개 량 계 획(동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거 신축	철거 주	
기정	방배13 주택재건축 정비구역	129,891.4	획지 A-1	67,565.8	서초구 방배동 541-2번지 일대	499	-	-	499	-	
			획지 A-2	10,071.1							
			획지 A-3	19,887.0							
			획지 B-1	1,049.7							
			획지 B-2	428.0							
			획지 C-1	603.8							
변경	방배13 주택재건축 정비구역	129,891.4	획지 A-1	111,095.4	서초구 방배동 541-2번지 일대	499	-	-	499	-	
			획지 B-1	1,240.0							
			획지 B-2	589.3							
			획지 C-1	511.2							

8. 건축시설계획 : 변경

가. 지정

○ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 용 도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) 최고층수	비 고
	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 (평균15층)	
			획지 A-2	10,071.1	방배동 530-43일대	공동주택 및 기타 복리시설	60.0 이하			30m이하 최고 10층 (평균10층)	
			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			
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 주택공급계획 : 2,296세대 • 전체 건립규모(전용면적 기준)								
			구분		세대수		비율(%)		비고		
			계		2,296		100.0				
			60㎡이하		1,422		62.0		소형주택 : 204세대		
			60㎡초과 ~ 85㎡이하		706		30.7				
			85㎡초과		168		7.3				
심의완화 사항			- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 60% 이상 - 소형주택 건설 : 초과용적률의 50% 이상								
			• 용도지역 변경 - 제2종일반주거지역(7층) → 제2종일반주거지역(38,380.1㎡) - 제1종일반주거지역 → 제2종일반주거지역(2,828.9㎡) • 예정법정상한용적률 : 248% 이하								
건축물의 건축선에 관한 계획			• 도로경계로부터 3m								

○ 용적률 계획

구 분	산 정 내 용				
토지이용계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택, 종교시설)	계획정비 기반시설	계획기반시설 내 기존 국·공유지	대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지
	129,891.4㎡	99,001.6㎡	30,889.8㎡	2,061.4㎡	10,103.7㎡
공공시설 제공면적 (순부담)	· 순부담 면적 : 계획정비기반시설 면적 - 계획 정비기반시설 내 기존 국·공유지 - 대지내 용도폐지 되는 기존기반시설 국·공유지 = 30,889.8㎡ - 2,061.4㎡ - 10,103.7㎡ = 18,724.7㎡(구역면적 대비 14.42%) · 기반시설부담 계획(순부담) 18,724.7㎡ > 기준 4,920.7㎡ · 기준 - 1단계 종상향 : 38,380.1㎡ X 10% = 3,838.0㎡ (3.0%) - 2단계 종상향 : 2,828.9㎡ X 15% = 424.3㎡ (0.3%) - 총수완화 대상면적 : 2층(7층) 13,168㎡ × 5% 658.4㎡ (0.5%) ⇒ 전체 부담기준 면적 : 4,920.7㎡ (구역면적 대비 9.05%)				
계획(기준)용적률	· 도시·주거환경정비기본계획의 용적률 170%				
허용용적률	· 허용용적률 = 계획(기준)용적률 + β = 170% + 0% = 170% β = 공동주택 수립기준의 용적률 인센티브항목 : 미선택				
개발가능(상한) 용적률	· 개발가능용적률 = 허용용적률 × (1+1.3α) = 170% × (1 + 1.3 × 0.1891) = 211.79% α = 공공시설부지 제공(순부담) 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면 = 18,724.7㎡(순부담) / 99,001.6㎡(대지면적) = 0.1891 · 정비계획용적률 = 211.79% 이하 적용				

○ 임대주택 및 소형(국민)주택의 건설에 관한 계획

▶ 법적상한용적률에 따른 소형주택의 건설에 관한 계획

계획 기준	· 소형주택 건설 : 도시정비법에서 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 · 소형주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도	
법적상한용적률	· 248.00% 이하 - 건축법 등에 따른 용적률 : 245.15%	
상한용적률	· 211.79% 이하	
소형주택 공급기준 (법적기준)	용적률 증가분	· 33.36% (= 245.15% - 211.79%)
	증가된 용적률의 50%	· 16.68% 이상 (= 33.36% × 0.5)
	의무 연면적	· 12,949.835㎡ 이상 (= 대지면적(77,636.9㎡) × 16.68%)
소형주택 확보계획	· 주택규모 : 전용 39.859㎡, 공급면적 54.547㎡ 전용 59.896㎡, 공급면적 81.171㎡ · 세대수 : 204세대 (전용 39.859㎡ 124세대, 전용 59.896㎡ 80세대) · 소형주택 공급면적 = 54.547㎡ × 124세대 + 81.171㎡ × 80세대 = 13,257.508㎡ > 12,949.835㎡	

나. 변경(안)

○ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 용 도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) 최고층수		비 고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	예정 법적 상한			
변경	방배13 주택 재건축 정비 구역	129,891.4	획지 A-1	86,870.6	방배동 541-179 일대	공동주택 및 기타 복리시설	60.0 이하	191.92 이하	249.98 이하	70m이하 최고22층	평균 18층	제2종일반 주거, 제2종일반 주거(7층)
				24,224.8	방배동 539-57 일대	공동주택 및 기타 복리시설	60.0 이하	117.06 이하	-	16m이하 최고 4층	제1종일반 주거	
			획지 B-1	1,240.0	방배동 480-2일대	종교시설 및 부대시설	60.0 이하	건축허가시 관련법령에 따름		제2종일반 주거		
			획지 B-2	589.3	방배동 539-32일대	종교시설 및 부대시설	60.0 이하	건축허가시 관련법령에 따름		제1종일반 주거		
			획지 C-1	511.2	방배동 483-5일대	사회복지시설 및 부대시설	60.0 이하	건축허가시 관련법령에 따름		제2종일반 주거(7층)		
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 주택공급계획 : 2,369세대 • 전체 건립규모(전용면적 기준)									
			구분		세대수		비율(%)		비고			
			계		2,369		100.0		공공주택 : 333세대 (기부채납 37세대 포함)			
			60㎡이하		1,130		47.7		공공주택 : 239세대 (기부채납 2세대 포함)			
			60㎡초과 ~ 85㎡이하		981		41.4		공공주택 : 94세대 (기부채납 35세대 포함)			
			85㎡초과		258		10.9					
			- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 60% 이상 - 국민규모주택 건설 : 초과용적률의 50% 이상									
심의완화 사항	• 용도지역 상향 1단계 종상향 - 제2종일반주거지역(7층) → 제2종일반주거지역(37,876.7㎡) : 41,076㎡ - 제1종일반주거지역 → 제2종일반주거지역(7층)(3,199.3㎡) 2단계 종상향 - 제1종일반주거지역 → 제2종일반주거지역(1,781.7㎡) : 1,781.7㎡ • 국민주택규모 주택건설에 따른 용적률 완화(도정법 제54조) : 예정법적상한용적률 249.98% ※ 참고 건축계획 용적률 ▶ 제2종일반-제2종일반(7층) : 용적률 = 249.98%^③, 대지면적 = 86,870.6㎡^④ ▶ 제1종일반 : 용적률 = 117.06%^①, 대지면적 = 24,224.8㎡^②											
	가중평균 용적률 산정 = $\frac{(\text{①} \times \text{②}) + (\text{③} \times \text{④})}{\text{②} + \text{④}}$$= \frac{\{(117.06\% \times 24,224.8\text{㎡}) + (249.98\% \times 86,870.6\text{㎡})\}}{111,095.4\text{㎡}} = 220.99\%$ ▶ 가중평균 용적률 : 220.99%											
	• 향후 건축심의회 특별건축구역 지정을 고려하여 일조권 및 채광방향일조 등 완화											
건축물의 건축선에 관한 계획			• 도로경계 및 보차혼용통로 경계로부터 3m									
기타사항			• 공공보행통로 결정 : A1획지 내 3개소 20m, 15m, 방현초등학교 연계 6m • 보차혼용통로 결정 : A-1획지 내 2개소 - 효령로 ~ 중로3-2호선(B = 10M, L = 600M) - 보차혼용통로(10m) ~ 사방지(B = 6M, L = 85M) ※ 보차혼용통로는 구분지상권을 설정하며 지상권자는 서초구청, 존속기간은 영구로 등기하고 이를 담보하기 위하여 서초구, 방배13 조합 간 합의서(제소전 화해 포함)를 체결하고, 분양계약서(조합원, 일반분양)에 위 내용을 명기하도록 함									

○ 용적률 계획

구 분			산 정 내 용																																																													
토지이용계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택, 종교시설)	계획정비 기반시설 등			계획기반시설 내 기존 국·공유지	대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지																																																									
			정비기반시설 등 (도로, 공원, 사회복지시설)	건축물 기부채납																																																												
				대지지분	환산부지			계																																																								
	129,891.4㎡	112,924.7㎡	16,966.7㎡	1,846.9㎡	837.1㎡	2,684.0㎡	2,198.6㎡	10,959.6㎡																																																								
공공시설 제공면적 (순부담)	· 순부담 면적 : 정비기반시설 등 면적 + 건축물기부채납 환산부지면적 - 계획 정비기반시설 내 기존 국·공유지 - 대지내 용도폐지 되는 기존기반시설 국·공유지 = 16,966.7㎡ + 2,684.0㎡ - 2,198.6㎡ - 10,959.6㎡ = 6,492.5㎡(구역면적 대비 5.00%) · 기반시설부담 계획(순부담) 6,492.5㎡ > 기준 4,374.9㎡ · 기준 - 1단계 종상향 : 41,076.0㎡ X 10% = 4,107.6㎡ (3.17%) - 2단계 종상향 : 1,781.7㎡ X 15% = 267.3㎡ (0.21%) ⇒ 전체 부담기준 면적 : 4,374.9㎡ (구역면적 대비 3.37%)																																																															
공공시설물 환산면적	사회복지 시설	· 환산부지 면적 = 표준건축비(원/㎡) × 공공시설연면적(㎡) / 부지가액(원/㎡) = 3,849,000 × 1,456 ÷ 19,778,000 = 283.0㎡ <table><tr><td>표준건축비</td><td>3,849,000원/㎡</td><td colspan="5">▷ 종합복지관(1천~3천㎡) 건립 (공사비공공건축물건립공사비책정가이드라인(2022,서울시))</td></tr><tr><td>공공시설연면적</td><td>1,456.0㎡</td><td colspan="5">▷ 지상 1,020㎡ / 지하 436㎡</td></tr><tr><td>부지가액</td><td>19,778,000원</td><td colspan="5">▷ 구역내 토지 평균공시지가(기부채납 대상지 주변 4필지 2022년 공시자가 기준) × 2</td></tr></table>							표준건축비	3,849,000원/㎡	▷ 종합복지관(1천~3천㎡) 건립 (공사비공공건축물건립공사비책정가이드라인(2022,서울시))					공공시설연면적	1,456.0㎡	▷ 지상 1,020㎡ / 지하 436㎡					부지가액	19,778,000원	▷ 구역내 토지 평균공시지가(기부채납 대상지 주변 4필지 2022년 공시자가 기준) × 2																																							
		표준건축비	3,849,000원/㎡	▷ 종합복지관(1천~3천㎡) 건립 (공사비공공건축물건립공사비책정가이드라인(2022,서울시))																																																												
		공공시설연면적	1,456.0㎡	▷ 지상 1,020㎡ / 지하 436㎡																																																												
	부지가액	19,778,000원	▷ 구역내 토지 평균공시지가(기부채납 대상지 주변 4필지 2022년 공시자가 기준) × 2																																																													
	공공주택	· 환산부지 면적 = 표준건축비(원/㎡) × 공공주택 연면적(㎡) / 부지가액(원/㎡) - 전용 53형 = 1,119,300원/㎡ × 274.82㎡ ÷ 15,719,814원/㎡ = 19.5㎡ - 전용 84형 = 1,118,800원/㎡ × 7,512.75㎡ ÷ 15,719,814원/㎡ = 534.6㎡ · 대지지분 = 공공주택 공급연면적(㎡) / 지상층 공급연면적(㎡) × 공동주택 대지면적(㎡) - 전용 53형 = 145.06㎡ ÷ 245,518.29㎡ × 111,095.4 = 65.6㎡ - 전용 84형 = 3,936.80㎡ ÷ 245,518.29㎡ × 111,095.4 = 1,781.3㎡ <table><tr><td rowspan="4">표준건축비</td><td>1,119,300원/㎡</td><td colspan="5">▷ 전용53형 : 11층 ~ 20층이하, 전용 50㎡초과 ~ 60㎡미만 : 1,119,300원/㎡</td></tr><tr><td>1,118,800원/㎡</td><td colspan="5">▷ 전용84형 : 11층 ~ 20층이하, 60㎡초과 : 1,118,800원/㎡</td></tr><tr><td colspan="5">※ 공공건설임대주택 표준건축비(규모별 건축비 적용, 국토부 제2023-64호)</td></tr><tr><td colspan="5">▷ 임대주택 세대수 및 규모</td></tr><tr><td colspan="2" rowspan="4">공공주택 세대수 및 규모</td><td>구분</td><td>세대수</td><td>공급면적 (㎡)</td><td>계약면적 (㎡)</td><td>공공주택 공급면적 (㎡)</td><td>공공주택 연면적 (㎡)</td></tr><tr><td>전용53형</td><td>2</td><td>72.53</td><td>137.41</td><td>145.06</td><td>274.82</td></tr><tr><td>전용84형</td><td>35</td><td>112.48</td><td>214.65</td><td>3,936.80</td><td>7,512.75</td></tr><tr><td>계</td><td>37</td><td>-</td><td>-</td><td>4,081.86</td><td>7,787.57</td></tr><tr><td>부지가액</td><td>15,719,814원</td><td colspan="5">▷ 구역내 토지 평균 공시지가(2022년 공시지가 기준) × 2</td></tr></table>							표준건축비	1,119,300원/㎡	▷ 전용53형 : 11층 ~ 20층이하, 전용 50㎡초과 ~ 60㎡미만 : 1,119,300원/㎡					1,118,800원/㎡	▷ 전용84형 : 11층 ~ 20층이하, 60㎡초과 : 1,118,800원/㎡					※ 공공건설임대주택 표준건축비(규모별 건축비 적용, 국토부 제2023-64호)					▷ 임대주택 세대수 및 규모					공공주택 세대수 및 규모		구분	세대수	공급면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	공공주택 공급면적 (㎡)	공공주택 연면적 (㎡)	전용53형	2	72.53	137.41	145.06	274.82	전용84형	35	112.48	214.65	3,936.80	7,512.75	계	37	-	-	4,081.86	7,787.57	부지가액	15,719,814원	▷ 구역내 토지 평균 공시지가(2022년 공시지가 기준) × 2				
		표준건축비	1,119,300원/㎡	▷ 전용53형 : 11층 ~ 20층이하, 전용 50㎡초과 ~ 60㎡미만 : 1,119,300원/㎡																																																												
			1,118,800원/㎡	▷ 전용84형 : 11층 ~ 20층이하, 60㎡초과 : 1,118,800원/㎡																																																												
			※ 공공건설임대주택 표준건축비(규모별 건축비 적용, 국토부 제2023-64호)																																																													
			▷ 임대주택 세대수 및 규모																																																													
		공공주택 세대수 및 규모		구분	세대수	공급면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	공공주택 공급면적 (㎡)	공공주택 연면적 (㎡)																																																							
전용53형				2	72.53	137.41	145.06	274.82																																																								
전용84형	35			112.48	214.65	3,936.80	7,512.75																																																									
계	37			-	-	4,081.86	7,787.57																																																									
부지가액	15,719,814원	▷ 구역내 토지 평균 공시지가(2022년 공시지가 기준) × 2																																																														
계획(기준)용적률 · 도시·주거환경정비기본계획의 용적률 170%																																																																
허용용적률	· 허용용적률 = 계획(기준)용적률 + β = 170% + 9.31% = 179.31% β = 공동주택 수립기준의 용적률 인센티브항목 : 지능형 건축물 4등급(6%) + 세입자 손실보상 인센티브(3.31%)																																																															
개발가능(상한) 용적률	· 개발가능용적률 = 허용용적률 × (1+1.3α토지+0.7α건축물) = 179.31% × (1 + 1.3 × 0.0501 + 0.7 × 0.0074) = 191.92% α토지 = 공공시설부지 제공(순부담) 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 5,655.4㎡(순부담) / 112,924.7㎡(대지면적) = 0.0501 ※ 5,655.4㎡ : 정비기반시설등 면적(16,966.7㎡) + 대지지분(1,846.9㎡) - 기존 국·공유지(2,198.6㎡+10,959.6㎡) α건축물 = 환산 부지면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 837.1㎡ / 112,924.7㎡ = 0.0074																																																															
예정법적상한 용적률	· 정비계획용적률 = 191.92% 이하 적용 · 249.98% 이하																																																															

○ 공공주택 및 국민규모 주택의 건설에 관한 계획

▶ 공공기여(기부채납) 공공주택 건설 계획

계획 기준		• 공공주택 건설 : 정비사업에 따른 공공기여(기부채납)을 위하여 공공주택 제공				
기부채납 공공주택 계획	공공주택 계획	• 37세대, 7,787.57㎡(연면적)				
기부채납 공공주택 계획	환산면적	• 554.1㎡ - 전용 53형 = 표준건축비(1,119,300원/㎡) × 공공주택 연면적(274.82㎡) ÷ 부지가액(15,719,814원/㎡) = 19.5㎡ - 전용 84형 = 표준건축비(1,118,800원/㎡) × 공공주택 연면적(7,512.75㎡) ÷ 부지가액(15,719,814원/㎡) = 534.6㎡				
	대지지분	• 1,846.9㎡ - 전용 53형 = 공공주택 공급연면적(145.06㎡) ÷ 전체 지상층 연면적(245,518.29㎡) × 공동주택 대지면적(111,095.4㎡) = 65.6㎡ - 전용 84형 = 공공주택 공급연면적(3,936.80㎡) ÷ 전체 지상층 연면적(245,518.29㎡) × 공동주택 대지면적(111,095.4㎡) = 1,781.3㎡				

※ 기부채납 공공주택 규모·세대수 등은 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변경될 수 있음

▶ 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

계획 기준		- 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 - 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도																											
법적상한용적률		249.98% 이하																											
상한용적률		191.92% 이하																											
국민주택 규모 주택 공급기준 (법적기준)	용적률 증가분	58.06% (= 249.98% - 191.92%)																											
	증가된 용적률의 50%	29.03% 이상 (= 58.06% × 0.5)																											
	의무 연면적	25,218.54㎡ 이상 (= 제2종일반주거지역 대지면적(86,870.6㎡) × 29.03%) ※ 제1종일반주거지역(24,224.8㎡)은 용적률 완화 대상지역이 아님																											
국민주택규모 주택 확보계획		296세대, 공급면적 25,252.55㎡ (의무 연면적 25,218.54㎡ 이상 확보)																											
		<table><tr><th>구분</th><th>세대수</th><th>공급면적(㎡)</th><th>국민규모주택 공급연면적(㎡)</th><th>비고</th></tr><tr><td>전용 53형</td><td>60</td><td>72.53</td><td>4,351.80</td><td rowspan="4">≥25,218.54</td></tr><tr><td>전용 59형</td><td>177</td><td>80.59</td><td>14,264.43</td></tr><tr><td>전용 84형</td><td>59</td><td>112.48</td><td>6,636.32</td></tr><tr><td>계</td><td>296</td><td>-</td><td>25,252.55</td></tr><tr><td colspan="3">용적률</td><td>29.07%</td><td>≥29.03</td></tr></table>	구분	세대수	공급면적(㎡)	국민규모주택 공급연면적(㎡)	비고	전용 53형	60	72.53	4,351.80	≥25,218.54	전용 59형	177	80.59	14,264.43	전용 84형	59	112.48	6,636.32	계	296	-	25,252.55	용적률			29.07%	≥29.03
		구분	세대수	공급면적(㎡)	국민규모주택 공급연면적(㎡)	비고																							
		전용 53형	60	72.53	4,351.80	≥25,218.54																							
		전용 59형	177	80.59	14,264.43																								
		전용 84형	59	112.48	6,636.32																								
		계	296	-	25,252.55																								
용적률			29.07%	≥29.03																									

라. 세입자 주거대책

1) 단독주택재건축 허용용적률 인센티브 운영 업무처리지침(주택건축본부_19.04)

가) 세입자 손실보상에 대한 허용용적률 인센티브 부여

- 허용용적률 : 기준용적률 + 세입자 손실보상 인센티브로 제공되는 용적률(10%이내)

※ 손실보상인센티브, 분양수입금액 등은 관리처분계획 등에 따라 관리처분인가시 변경될 수 있음

2) 일반분양 전환 세대수 및 허용용적률 인센티브 산정

나) 대상 세입자 : 주거세입자 2,333세대, 상가세입자 35세대, 합계 2,368세대

- ※ 1. 주거이전비 대상 : 2013년 11월 27일(공람공고일) 이전부터 거주한 세대
 2. 영업보상비 대상 : 2017년 09월 07일 (사업시행인가고시일)이전부터 영업한 세대
 3. 서초구 세대당 인구 : 2.54 인(2018 통계연보)
 4. 전입세대 조사결과를 근거로 주거세입자 전체세대수 대비 각 세입자수 추산
 5. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제54조 준용

① 손실보상금액	② 일반분양㎡당 수입금액	일반분양 용적률 연면적(①/②)	허용용적률 인센티브	비고
22,055,145,090원	5,636,964원	3,912.59㎡ 이상 → 3,948.91㎡ 적용	3.31%	전체 평형 기준

① 세입자 대책에 따른 손실보상 금액 [(1) + (2)] = 22,055,145,090원

(1) 주거세입자

- 주거이전비 : 4,362,425원 x 4개월 = 17,449,700원(3인 기준) x 971세대 = 16,943,658,700원

- 동산이전비 : 1,350,830원 x 2,333세대 = 3,135,486,390원

산출연도	2019년				
가구원수	1인	2인	3인	4인	5인
가계지출비	2,187,194원	3,520,020원	4,362,425원	5,115,362원	5,665,362원

구분	이사비 합계	노임	차량운임	포장비
1.33㎡미만	684,573원	376,281원	219,000원	89,292원
2.33㎡이상~49.5㎡미만	1,080,664원	501,708원	438,000원	140,956원
49.5㎡이상~66.0㎡미만	1,350,830원	627,135원	547,500원	176,195원
66.0㎡이상~99.0㎡미만	1,620,996원	752,562원	657,000원	211,434원
99.0㎡이상	2,161,328원	1,003,416원	876,000원	281,912원

(2) 상가세입자

- 영업보상비 : 56,000,000원 x 35세대 = 1,960,000,000원

(업종 및 면적을 기준으로 타 사업지 사례에 따라 추정한 금액이며, 향후 감정평가 결과에 따름)

② 조합의 일반분양 m^2 당 수입금액 = 5,636,964원

① m^2 당 분양가	② m^2 당 공사원가	③ m^2 당 법인세 (①-②) x 22%	m^2 당 수입금액 (①-②-③)	비고
11,651,695원	4,424,817원	1,589,914원	5,636,964원	전 평형 기준

(1) m^2 당 일반분양가 : 11,651,695원/ m^2 (2018년 9월 6일 최초 관리처분 인가 기준 평균분양가)

(2) m^2 당 신축비용 : 4,424,817원/ m^2

- 956,495,703,000원(일반분양 총사업비) / 216,166.18 m^2 (일반분양면적) = 4,424,817원/ m^2

신축사업비 내역	신축사업비(천원)
건축공사비	589,259,569
토지관련공사비	34,500,000
국공유지매입비	6,122,594
청산금	11,814,098
이주 및 손실보상금	156,420,440
관리비	3,241,237
설계비	9,213,743
감리비	8,812,892
수수료등 기타사업비	23,371,070
각종부담금	43,884,645
금융비용	67,238,838
예비비	2,616,577
합계	956,495,703

※ 2018년 9월 6일 최초 관리처분 인가 기준

③ 허용용적률 인센티브 산정

■ 허용용적률

= 기준용적률 + 기본계획상 인센티브 적용 용적률 + 세입자 손실보상 인센티브로 제공되는 용적률

■ 상한용적률 산정식

= 허용용적률 x (1 + 1.3 x 가중치 x α 토지 + 0.7 x α 건축물)

■ 허용용적률 인센티브 산정

· 기부채납 적용시 용적률 = 188.37%

= (170.00% + 6.00%) x (1 + 1.3 x 1 x 0.0501 + 0.7 x 0.0074)

· 기부채납 적용시 연면적 = 209,270.40 m^2

= 111,095.40 m^2 x 188.37% / 100

· 기부채납 + 세입자 대책 적용 연면적 = 213,219.31 m^2

= 209,270.40 m^2 + 3,948.91 m^2

· 기부채납 + 세입자 대책 적용 용적률 = 191.92%

= 213,219.31 m^2 / 111,095.40 m^2

= (170.00%+6.00%+ β) x (1+1.3x1x0.0501+0.7x0.0074)

β = 3.31%

9. 정비사업 시행계획 : 변경

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
주택재건축 정비사업	구역지정(변경) 고시일로부터 4년 이내	방배13구역 주택재건축 정비사업조합	현재 2,911세대 ↓ 변경 2,369세대 감) 542세대	기정 계획세대 : 2,296세대

10. 환경보전, 재난방지 계획 : 변경없음

구 분	계 획 내 용	비 고
도시경관	- 건축물의 형태 및 외관은 자연경관과 주변지역과의 조화를 이루도록 계획 - 옥상설비 등의 시각적인 노출을 지양하고, 건축물 부속 구조물이나 설비 등은 건축물 디자인과 조화를 이루도록 계획 - 건축물의 재질은 자연경관과 조화되는 소재를 사용	
환경보전	- 주변지역과 연계한 체계적인 녹지가 확보될 수 있도록 공원을 추가 확보하여 조경녹지의 기능적 역할을 수행하도록 계획 - 토지이용계획상 공원은 주변 녹지체계를 고려하여 계획 - 대상지 남측 및 동측 구릉지의 양호한 경관을 보전하기 위하여 공원으로 지정 - 계획대상지내 공원계획을 수립하고 단지 내 조경녹지 등 연계 녹지계획을 수립함으로써 주변에 형성된 녹지 및 생태지역과의 단절을 예방	
재난방지	- 화재 : 단지내 소방도로 확보 및 소화전 설치, 인화성 건축내장재 사용금지 - 수해 : 사업지구내 조경면적 및 투수성포장재 사용으로 토양포장률 및 우수유출량 감소 - 교통 : 진출입 동선의 합리화, 보차분리 등을 통해 사고발생 방지	

○ 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
자연 환경	생태면적률	30%	○	· 기 시가화 지역으로 대부분 포장 상태 지역	· 생태면적률 30%이상 확보 만족	-
	녹지 네트워크	녹지평가지표1	○	· 기존 시가지로 주변 녹지여건을 고려하여 조경녹지 계획	· 옥상녹화 및 조경 등 계획에 반영	-
	지형변동	절성토비율 20%미만	○	· 건축물 터파기 공사에 의한 토공량 발생	· 발생 사토처리 대책 수립	-
		지형변동비율 30%미만	○	· 지형변화를 최소화 계획	· 현 지형 지반고 및 건축계획을 고려한 개발계획 수립	-
		지하수위보전	○	· 지하공간 계획	· 지하수위 모니터링 계획	-
	비오톱 및 동식물상	4등급	○	· 비오톱유형평가 2(어린이공원), 5등급, 개별비오톱 3등급(어린이공 원)과 제외등급	· 옥상녹화, 조경녹지 등 녹지 공간의 확보 및 비오톱 기능 (도시생태기능 복원 및 강화) 향상	-
생활 환경	일조	연속 2시간 확보	○	· 계획대상지 북측은 주거지역으로 일조영향 예상	· 건축법 등 관련 규정에 의거 건축 계획	-
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	· 주풍향 고려 및 통경축 확보	· 건축물 계획시 주풍향(서북서풍) 고려 계획	-
	에너지	에너지절약 계획 수립	○	· 향후 에너지사용량 추정 · 에너지 절약 설비 및 계획 고려	· 에너지절약형 설비기기 도입 및 청정연료 사용	-
		신재생 에너지사용	-	· 에너지 사용 최소화	· 현장여건에 적합한 신재생 에너지 사용 고려	-
	경관	Skyline보전	○	· 주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	· 주변지역과 연계한 층고 계획	-
		조망권 확보	○	· 도심지역 특성상 경관변화 경미	· 색채 및 디자인 계획을 통해 조화로운 경관형성	-
		가로녹지율	○	· 녹음상태 불량, 기반시설 낙후	· 건축물 외곽 조경식재 계획	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
	입면차폐도	○	· 주요간선도로변에 입지	→ 가로녹지율 증가	-
	휴식 및 여가공간	○	· 휴식 및 여가공간 등 생활공간의 변화	· 보행중심의 가로환경 조성 · 단지내 주민공동시설 등 휴식공간 조성	-
	보행친화공간	○	· 보행자전용도로 검토	· 최소한의 차량동선구성으로 보행우선 공간 확보	-
추가	물순환	○	· 계획대상지의 오수는 기존관거를 통해 탄천 물재생센터로 유입 · 처리	· 공사시 침사지를 설치하여 토사 유출저감 · 운영시 녹지공간 및 투수성포장 확보로 비점오염원 저감계획	-
	폐기물	○	· 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	· 서초구 폐기물 처리계획에 의거 처리	-
	소음진동	○	· 공사시 소음 · 진동영향이 예상	· 가설방음판넬 설치 · 저소음, 저진동 장비사용	-

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 변경없음

정비구역 주변현황	활 용 계 획	비 고
대상지 남측 방현초등학교 입지	· 「도시 및 주거환경정비법」제28조(사업시행인가)에 의거 정비구역으로부터 200m이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당되며, · 사업시행시 교육청과 교육환경보호에 관한 사항을 협의하겠음	-

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획 : 변경없음

구 분	내 용
공동주택 주·부 출입구	· 단지 출입구 보행동선에 설치 CCTV · 자연감시가 낮고 활동인지의 유도에 한계가 있는 경우 경비실 또는 설치 CCTV · 단지 출입구에 출입차단기를 설치하여 차량 출입 통제 · 출입구 조명은 출입구와 출입구 주변에 연속적으로 설치
주 동 출 입 구	· 출입구는 주변보다 밝은 조명을 설치하여 야간식별 용이 · 경비실이 없는 주중에서는 자동 방범키와 설치
경 비 실	· 경비실 주변으로는 관목류를 설치하여 외부조망 확보 · 방범시스템 모니터링이 경비실에서 가능하도록 구축 · 위치는 아파트단지 주출입구와 주동출입구의 출입자를 효율적으로 감시 할수 있는 위치에 선정
담 장	· 공동주택 외곽은 조경이나 울타리 등을 거주자의 영역감 증진 · 단지경계 울타리 수목울타리 포함 에는 일정한 간격으로 진입금지 · 단지전용공간 등의 표지판 설치 · 단지 내 인접하여 유해시설이 위치하는 경우에는 명확한 공간적 분리를 위해 비투시형 담장을 설치
건 축 물	· 외벽에 각종 시설을 설치할 때에는 무단침입에 활용되지 않도록 배관에는 덮개 등을 설치하고, 버면 홈 또는 도출물이 없도록 계획
단지내 부대복리시설	· 공개공지는 일조가 양호한 곳에 배수에 지장이 없으며, 자연스런 감시가 이루어질 수 있도록 사람의 통행이 많은 장소와 주동 출입구 주변 또는 각 주호에서 내려다 볼 수 있는 곳에 배치하며 CCTV설치 · 단지 내 상가는 외부인의 이용이 빈번하므로 단지 내 상가 주출입구는 아파트 단지를 경유하지 않고 출입하도록 동선 분리

구 분	내 용
주 차 장	• 주차장 입구에는 모든 차량의 출입 통제를 위하여 CCTV와 차량출입 차단기를 설치, 야간인지를 위해 조명설치 • 지하주차장은 가시권을 늘리고 사각지대가 생기지 않도록 기둥과 벽면을 규칙적으로 배치 • 지하주차장에는 경비실과 연결된 비상벨을 설치하되 차로 또는 통로에 일정 간격으로 설치 • 장애인 및 여성배려주차장은 건물 출입구와 인접하여 설치
승 강 기	• CCTV 모니터링에 지장이 없도록 승강기 내부 조도는 바닥면 50Lux이상이 되도록 계획 • 승강기 내부 및 1층 승강기 홀에 CCTV 설치
복 도 및 계 단	• 긴급한 상황에 대비하여 각 층 복도와 계단실 및 승강기 홀에 CCTV를 설치하고 반경 15미터마다 경비실과 연결된 비상벨을 설치 • 복도와 계단은 인접한 주동에서 내·외부가 관찰될 수 있도록 충분한 크기 창문 설치
조 경	• 지하주차장 출입구 좌우3미터구간에는 시야를 차단할 수 있는 교목 또는 지엽이 치밀한 관목 등의 조경수 식재를 지양 • 조경수가 건물 출입구와 조명을 가리지 않게 식재
벤 치 및 파 고 라	• 유동인구가 적은 곳을 피하고 조명시설과 함께 설치 권장

Ⅱ. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역 : 변경

○ 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구 분	정비사업 명칭	위치	면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
			기정	변경	변경후		
기정	방배13 주택재건축 정비사업	서촉구 방배동 541-2번지 일대	129,891.4	-	129,891.4	100.0	

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정 : 변경

가. 용도지역·지구

○ 용도지역 결정(변경)조서

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) 5,003.5	37,682.9	29.0	
	제2종일반주거지역(7층)	13,168.0	증) 6,958.8	20,126.8	15.5	
	제2종일반주거지역	74,037.0	감) 1,955.3	72,081.7	55.5	

나. 기반시설

○ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
폐지	중로	3	1	12	국지도로	615	방배동 539-93대	방배동 518도	일반도로	-	2015.2.17 (서울시 고시 제2015-41호)	
신설	중로	2	1	15	국지도로	119	방배동 476-2대	방배동 517도	일반도로	-	-	
기정	중로	3	2	12	국지도로	368	방배동 476-2도	방배동 519도	일반도로	-	2015.2.17 (서울시 고시 제2015-41호)	
변경	중로	3	2	12	국지도로	260	방배동 480-1대	방배동 519도	일반도로	-	-	
신설	중로	3	3	12	국지도로	15	방배동 519도	방배동 519도	일반도로	-	-	
폐지	소로	2	1	8	국지도로	73	방배동 541-134대	방배동 562-1대	일반도로	-	2015.2.17 (서울시 고시 제2015-41호)	
기정	소로	3	1	6	국지도로	76	방배동 483-3대	방배동 530-136도	일반도로	-	2015.2.17 (서울시 고시 제2015-41호)	
변경	소로	3	1	6	특수도로	76	방배동 483-3대	방배동 530-136도	보행자 전용도로	-	-	기능 /형태 변경
기정	소로	3	2	3	국지도로	65	방배동 476-2대	방배동 529-3대	일반도로	-	2015.2.17 (서울시 고시 제2015-41호)	
기정	소로	3	3	3	국지도로	75	방배동 537-6대	방배동 537-9대	일반도로	-	2015.2.17 (서울시 고시 제2015-41호)	

○ 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번 호	공원명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	83	방배 근린공원	근린 공원	서초구 방배동 539-14번지 일대	246,799.0 (19,399.0)	감) 4,852.3 (감 4,852.3)	241,946.7 (14,546.7)	1995.6.5 (서울시 고시 제151호)	

※ 방배근린공원 최초 결정일에 관한 고시자료 미흡으로 서초구 도시계획과 전산상 등록된 최초 결정일로 보완

※ ()는 대상지내 포함되는 면적임.

○ 사회복지시설 결정(변경)조서

구분	도면표시 번 호	시 설 명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
변경	1	사회복지시설	서초구 방배동 483-5번지 일대	603.8	감) 92.6	511.2	2015.2.17 (서울시 고시 제2015-41호)	

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 : 변경

가. 가구 및 획지

○ 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구 분	가 구	면 적 (㎡)			비 고
		기정	변경	변경후	
획 지	소 계	99,605.4	증) 13,830.5	113,435.9	-
	획지 A-1	67,565.8	증) 43,529.6	111,095.4	공동주택 (아파트, 연립주택)
	획지 A-2	10,071.1	감) 10,071.1	-	-
	획지 A-3	19,887.0	감) 19,887.0	-	-
	획지 B-1	1,049.7	증) 190.3	1,240.0	종교시설
	획지 B-2	428.0	증) 161.3	589.3	종교시설
	획지 C-1	603.8	감) 92.6	511.2	사회복지시설

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이

○ 건축물 용도에 관한 결정(변경)조서

구 분		가 구	용 도	비 고
기정	허용용도	획지 A-1	• 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택(아파트)	허용용도 외의 용도는 불허
기정	허용용도	획지 A-2	• 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택(아파트)	허용용도 외의 용도는 불허
폐지		-	-	-
기정	허용용도	획지 A-3	• 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택(아파트)	허용용도 외의 용도는 불허
폐지		-	-	-
기정	허용용도	획지 B-1	• 건축법시행령 별표1 제6호의 종교시설	허용용도 외의 용도는 불허
기정	허용용도	획지 B-2	• 건축법시행령 별표1 제6호의 종교시설	허용용도 외의 용도는 불허
기정	허용용도	획지 C-1	• 건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설(사회복지시설)	허용용도 외의 용도는 불허

○ 건축물의 개발밀도

■ 건폐율 계획

구 분	용 도 지 역	건 폐 율	비 고
기정	제1종일반주거지역	60% 이하	-
기정	제2종일반주거지역(7층이하)	60% 이하	-
기정	제2종일반주거지역	60% 이하	-

■ 용적률 계획(변경)

구 분	용 적 률				비 고	
	기준용적률	허용용적률	상한용적률			
			상한용적률	법정상한용적률		
기정	170.00%이하	179.00%이하	222.99%이하	248.00%이하	정비 계획	허용용적률 179.0%
						상한용적률 222.99%
변경	170.00%이하	179.31%이하	191.92%이하	249.98%이하	정비 계획	허용용적률 179.31%
						상한용적률 191.92%

■ 허용용적률 인센티브 사항(변경)

구 분	인 센 티 브			비 고
	친환경에너지	지능형건축물	세입자 손실보상	
기정	에너지 효율등급 1등급, 녹색건축 인증 최우수등급 6.00%	-	3.18%	총 9.18%
변경	-	4등급 6.00%	3.31%	총 9.31%

※ 지능형건축물 : 지능형건축물 인증(1등급~4등급으로 인증된 경우)

※ 세입자 손실보상 : 단독주택재건축 허용용적률 인센티브 운영 업무처리지침(주택건축본부, '19.04) 적용

■ 상한용적률 완화 사항(변경)

구 분	용 적 률 완 화		비 고
	공공시설 기부채납	건축물 기부채납	
기정	14.41% (18,724.7㎡)	-	총 14.41%
변경	4.35% (5,655.4㎡)	0.65% (837.1㎡)	총 5.00%

■ 높이계획(변경)

구 분	높 이 계 획			비 고
	기정	변경		
획지 A-1	48m이하(16층)	70m이하(22층)	평균 18층	2층, 2중(7층)
		16m이하(4층)		1층
획지 A-2	30m이하(10층)	-		
획지 A-3	16m이하(4층)	-		
획지 B-1	건축허가시 관련법령에 따름	건축허가시 관련법령에 따름		2중
획지 B-2	건축허가시 관련법령에 따름	건축허가시 관련법령에 따름		1중
획지 C-1	건축허가시 관련법령에 따름	건축허가시 관련법령에 따름		2중(7층)

4. 기타 사항에 관한 계획 : 변경

가. 건축물의 건축선에 관한 계획

구 분	적 용 위 치	계 획 내 용	비 고
건축한계선	• 효령로변	• 대지경계선으로부터 3m 후퇴	
	• 소로3-1, 3-2, 3-3호선변	• 대지경계선으로부터 3m 후퇴	
	• 중로2-1, 3-2, 3-3호선변	• 대지경계선으로부터 3m 후퇴	
	• 보차혼용통로변	• 보차혼용통로 경계로부터 3m 후퇴	

나. 보차혼용통로에 관한 계획

구분	계획내용	비고
보차혼용통로 (신설)	- 보차혼용통로 결정 : A-1획지 내 2개소 - 효령로 ~ 중로3-2호선(B = 10M, L = 600M) - 보차혼용통로(10m) ~ 사방지(B = 6M, L = 85M) ※ 보차혼용통로는 구분지상권을 설정하며 지상권자는 서초구청, 존속기간은 영구로 등기하고 이를 담보하기 위하여 서초구, 방배13 조합 간 합의서(제소전 화해 포함)를 체결하고, 분양계약서(조합원, 일반분양)에 위 내용을 명기하도록 함	

다. 교통처리계획

항 목	지 점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	-	• 장래 교통량 증가에 따른 분석대상 교차로 최적신호운영방안 제시(8개소)
	③	• 현재 차로운영 반영한 ③도구머리길 입구 교차로 기하구조 개선안 제시
	④	• 사업지내부 단지내부도로 개설
		- B=10.0m, L=590.0m
		- B=6.0m, L=85.0m
	-	• 사업지 진출입구 설치지점 교차로 신설 및 기하구조(안) 제시(5개소)
	⑤	• 사업지 북측 구름다리(방배교) 폭원 10m→12m로 2m 확폭
	⑥	• 효령로 하은빌딩앞 횡단보도 부근의 유턴차로를 직진차로로 변경
	⑦	• ③도구머리길 입구 교차로~방배역방면 불합리한 차로운영계획 재수립
	⑧	• 효령로 태우빌딩앞 마을버스정류장 부근의 차로 재구획(3차로 직선화)
진출입동선	-	• 효령로(연세사랑병원↔대우효령아파트 주변)차로폭 조정을 통한 차로운영계획 재수립
	⑨	• 남부순환로(D-D'단면 주변) 차로운영계획 재수립
	-	• 방배교 남·북측 신호등 설치(3색등 : 2개소)
	-	• 효령로 및 남부순환로상 교차지점 신설을 배제한 사업지 진출입 동선계획 수립
	⑩	• 사업지 인접 이면도로 확폭을 통한 도시계획도로 개설 및 차로운영방안 제시
	⑪	- 남부순환로287길: B=6.0m→15.0m, L=150m(3차로)
	⑫	- 효령로2길: B=6.0m→12.0m, L=204m(2차로)
	⑬	• 효령로 진출구간 Set-back(3.0m)을 통한 완화차로 설치
	⑭	- 가속차로 (B=4.0m, L=58m(테이퍼포함))
	⑮	• 사업지 북측 전면 버스정류장 Set-back(3.0m)을 통한 버스베이 설치 및 버스정류장 이전
대중교통 및 보행	⑯	건의
	⑰	- 버스베이 설치제원 : B=4.0m, L=58m(테이퍼포함)
	⑱	- 버스베이 위치를 교차로와 분리하여 이전설치
	-	• 진출입구 및 사업지 인접 가각부 회전반경 추가 확보
	⑲	- 회전반경 : R=6.0m ~ 12.0m
	⑳	• 사업지와 남부순환로 및 효령로로 진출입하는 이면도로 접속지점 가각부 회전반경 추가 확보(5개소) 및 가속차로 설치
	㉑	- 가각부 회전반경 : R=4.0m~6.0m
	㉒	- 남부순환로변 가속차로 설치 : B=3.0m, L=24.0m
	㉓	• 사업지 북측 101동 동측 우회전차로 추가 확보
	㉔	- 우회전 차로 : B=3.0m, L=30.0m
대중교통 및 보행	-	• 종교시설 및 사회복지시설 진출입 불허구간 지정
	㉕	• 가속차로 설치에 따른 횡단보도 이전 설치
	㉖	- 동측으로 11m 이동
대중교통 및 보행	-	• 사업지내 자전거보관소 설치
	-	- 계획주차대수의 20.0%이상 설치
	-	• 자전거 보관시설은 프레임 묶음형태 설치
대중교통 및 보행	-	• 자전거 보관소 주변 안내표지판 설치

항 목	지 점	개 선 방 안
대중교통 및 보행	㉓	• 방현초교 주변도로에 건축한계선 지정을 통한 폭2m 보도 확보
	㉔	• 사업지 북측 효령로 접속부 폭 2.0m 보행공간 설치 및 2.0m 보행로 설치(유색포장)
	-	• 효령로 사업지측 도로 다이어트를 통한 보도폭 확보후 자전거전용도로(보도높이형) 설치(L=361.7m) • 자전거동선 단절된 부분 자전거도로 및 자전거횡단로 추가 설치로 자전거도로 연속성 확보
	-	• 사업지 주변 횡단보도상 자전거 횡단로(유색포장) 4개소 설치
	㉕	• 남부순환로287길 편측 보도 설치 - 보도설치 : B=2.0m, L=66.0m
	-	• 효령아파트 부근 버스정류장 위치이동 및 이전 - 사업지측 마을버스정류장 54m 이전으로 일반버스정류장과 통합 이용 - 사업지 맞은편 일반버스정류장 55m 위치이동
주차시설	-	• 공사기간중 사업지 주변 거주자 주차면(19면)은 종교시설 및 사회복지시설 용지내 주차공간 제공
	-	• 법정주차대수 : 2,537대 • 주차수요(2029년) : 2,743대 • 계획주차대수 : 4,819대(100% 자주식) - 법정대비 : 189.9% - 수요대비 : 175.7% - 장애인주차 : 법정의 3.0% 이상 설치 - 확장형주차 : 계획의 30.0% 이상 설치 - 여성전용주차 : 계획의 10.0% 이상 설치 - 전기자동차 주차 및 충전시설 : 계획의 5.0%이상 설치
교 통 안 전 및 기 타	-	• 횡단보도 구간에 점자 블럭 횡단보도 턱낮추기 시공
	-	• 보행동선 단절구간에 횡단보도 및 험프식횡단보도 설치 - 횡단보도 : 25개소 - 험프식횡단보도 : 3개소
	-	• 사업지 진출입 교차부에 고원식교차로 설치(1개소)
	-	• 주차장 램프 끝단부에 경고등 설치(5개소)
	-	• 진출입 차량의 시거확보를 위해 램프 끝단부 및 시거불량 지점에 반사경 설치
	-	• 사업지 주변도로 불법주정차 단속 CCTV설치(6개소)
	-	• 도구머리길입구 교차로에 신호과속 단속 카메라 설치(1개소)
	-	• 사업지 단지 내부도로(10m)상 전면 미끄럼방지포장(흑색)설치
	-	• ㉖신설도로와 효령로 접속 진출부에 중앙선 침범 방지를 위한 차로 규제봉 설치(L=140.0m)
	㉖	• 엇갈림방지를 위해 남부순환로 차로규제봉 설치(L=15.0m)
	㉗	• 사회복지시설 서측 도시계획도로 입구 턱낮춤 보도 설치*
	-	• 방현초교 진입차량 정문 유도를 위해 교통안내표지판 설치

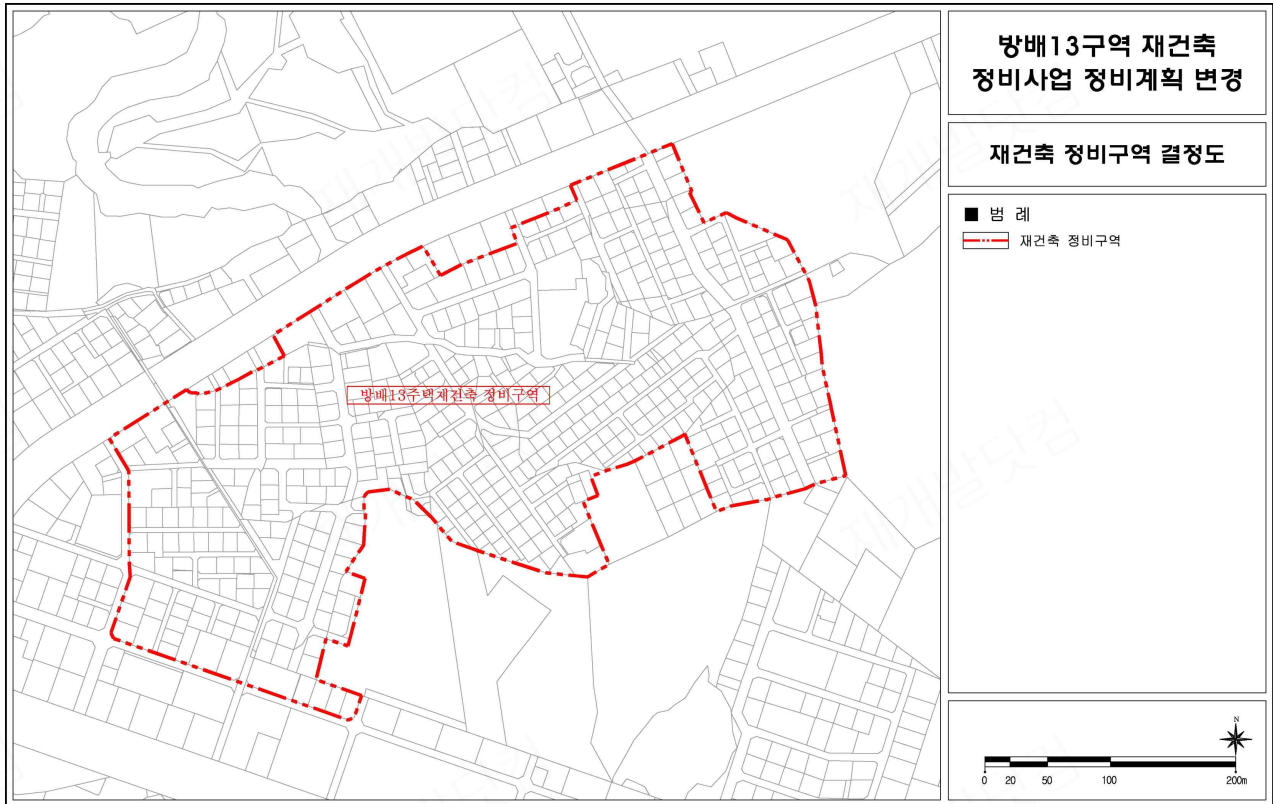
※ 지점은 교통처리계획도 참조

Ⅱ. 2022년 제12차(2022.11.30.) 도시계획위원회 심의 결과 : 수정가결

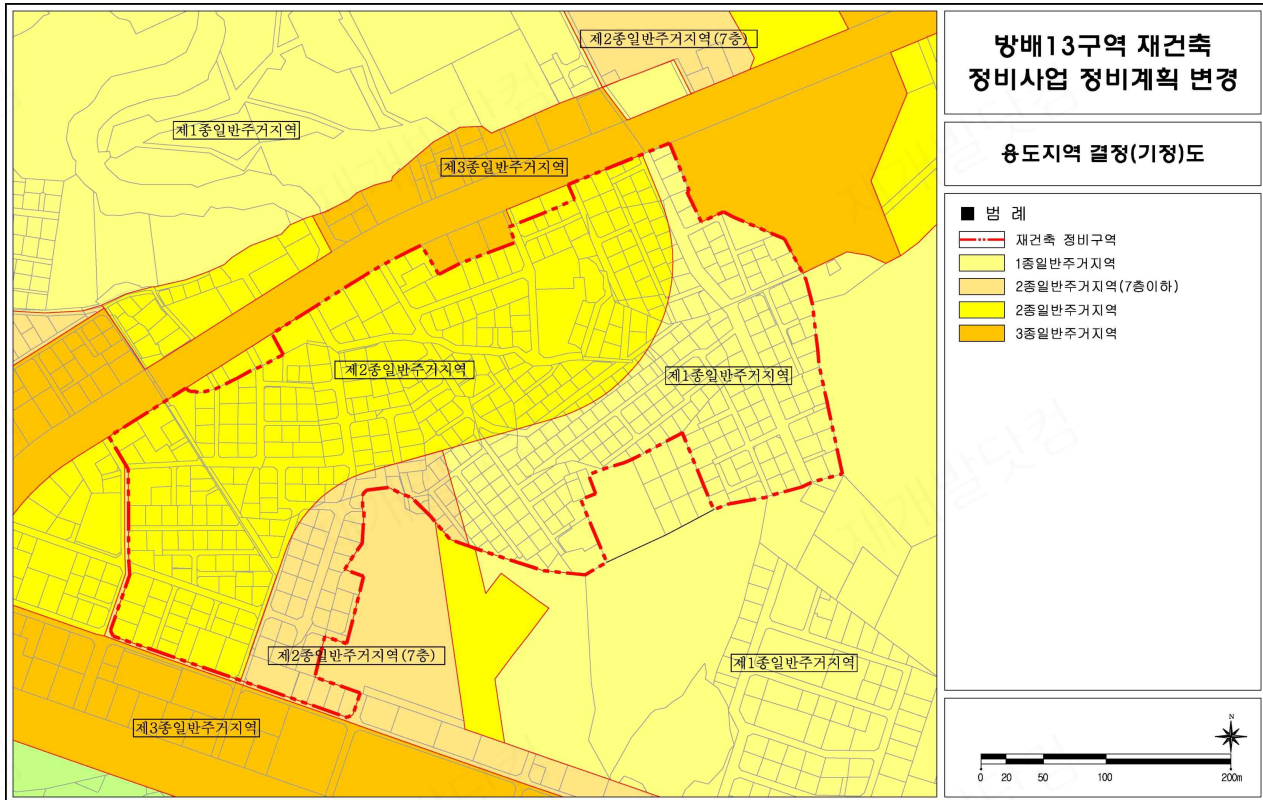
구분	심 의 의 건	조 치 계 획	반영 여부
1	○ 구역 중앙 보차혼용통로계획 관련 주관부서에서 향후 개방성 담보 및 교통사고시의 처리 등 이용상 문제가 발생하지 않도록 유지·관리 담보방안을 강구할 것.	○ 보차혼용통로의 개방성 확보 및 공공의 유지·관리방안 담보를 위하여 향후 구분지상권 [지상권자(서초구청)] 등기를 설정하며, 구분지상권의 존속기간을 영구로 약정하겠음. ○ 통행 방해시 행정조치 방안으로 공유재산으로 취득·관리 토록하며, 보차혼용통로계획 등을 포함한 지구단계획을 수립하여 관리하고, 특별건축구역 고시시 보차혼용통로계획을 포함하여 지정 고시토록하여 「공유재산법」, 「국토계획법」, 「건축법」 등에 따라 시정명령, 행정대집행 및 강제금 부과가 가능하도록 조치하겠으며, 공공의 통행이 가능하도록 마을버스 노선 적용(변경)을 검토하겠음. (첨부2) ○ 또한 정비사업부지 내 입주민 및 불특정 다수인의 보차혼용통로 통행권을 담보하기 위하여 구분지상권 설정(설정기간:영구), 유지·보수 등 관리, 방해제거 등을 포함한 서초구, 방배13구역주택재건축조합간 합의서(안)를 체결 하겠음. (첨부1) ※ 향후 행정절차 진행시 입주자 모집공고, 분양계약서, 아파트 관리규약에 보차혼용통로에 대한 구분지상권 설정 및 무단폐쇄 금지 등을 사전에 명시·공고 하겠음. (첨부2)	반영

※ 첨부자료는 공람장소 비치도서 참조

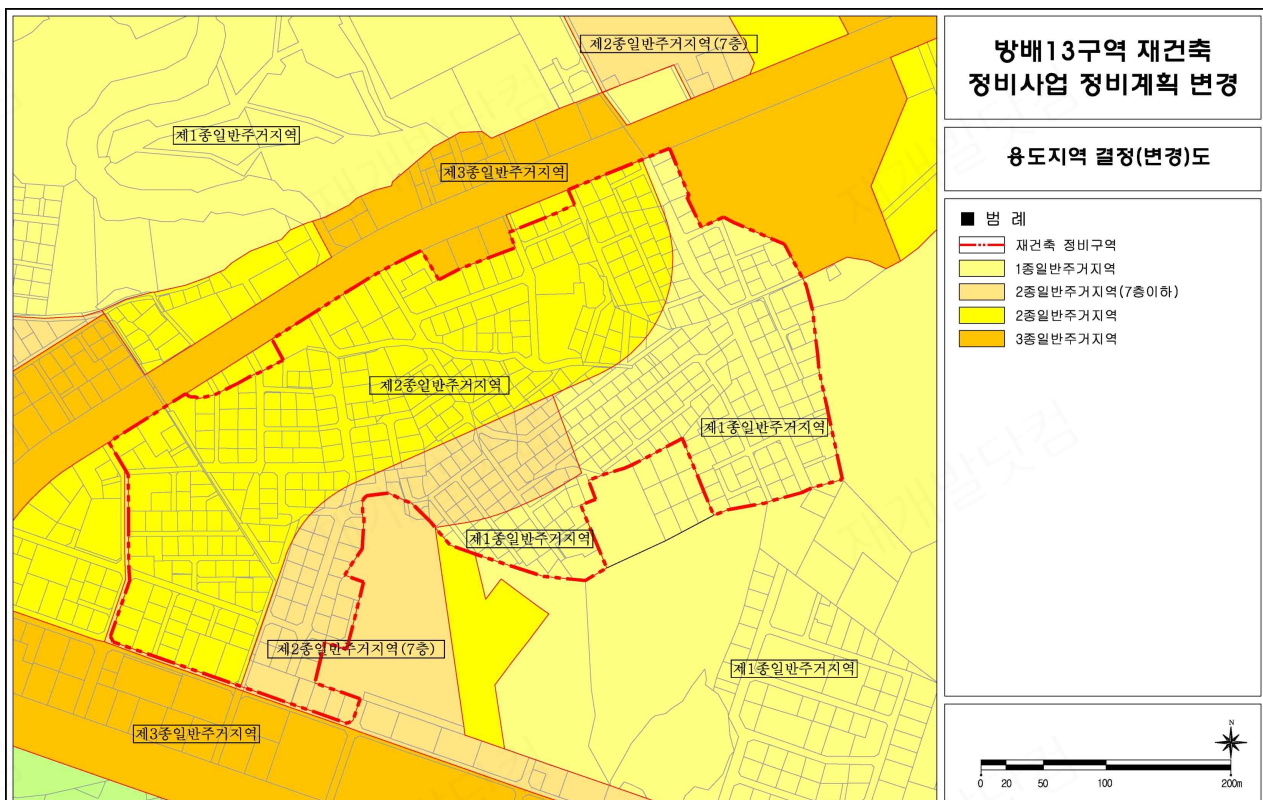
○ 정비구역 결정도



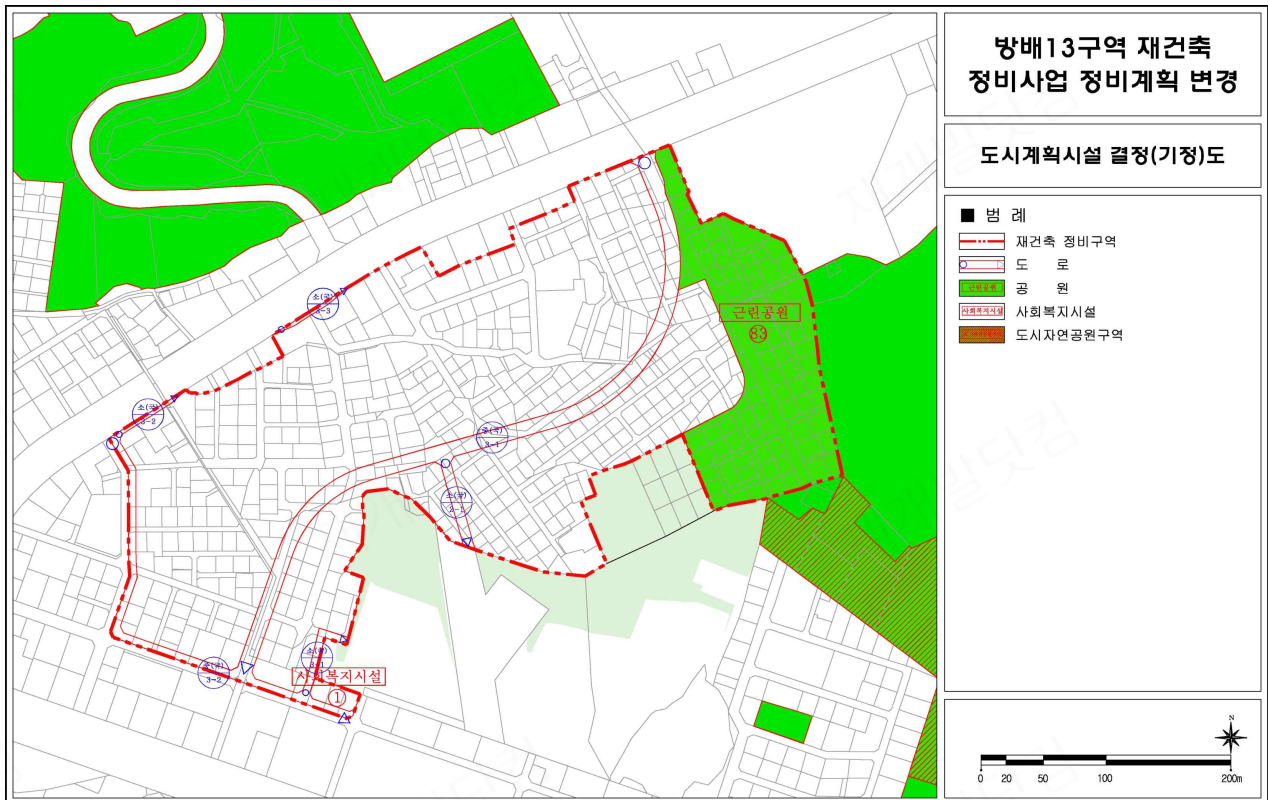
○ 용도지역 결정(기정)도



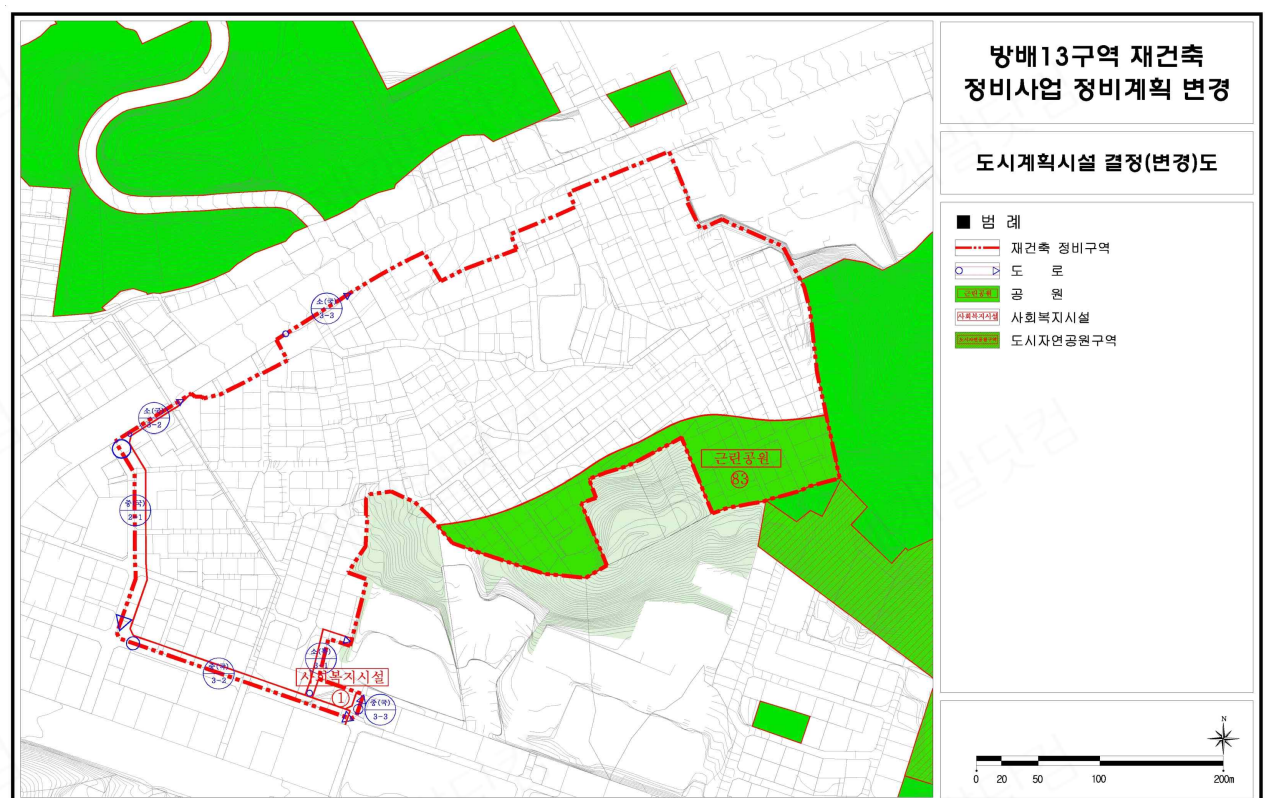
○용도지역 결정(변경)도



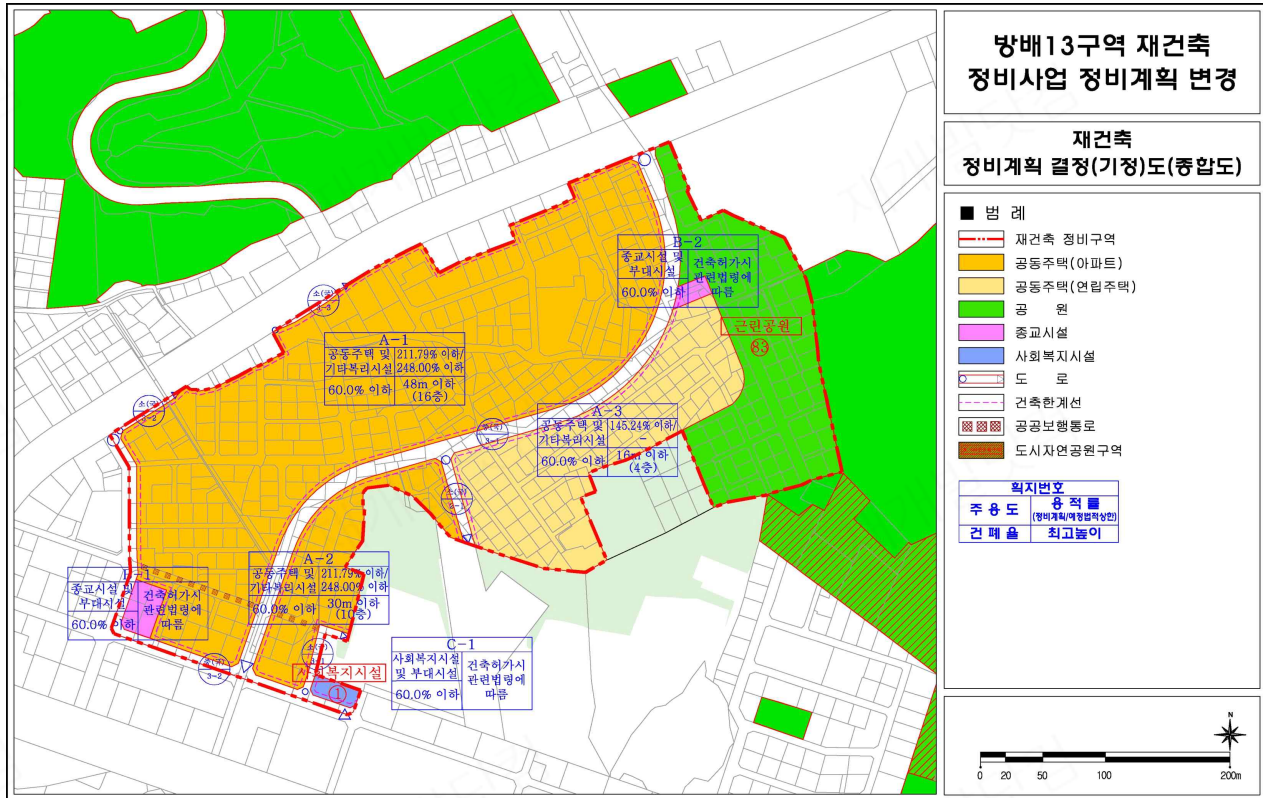
○ 도시계획시설 결정(기정)도



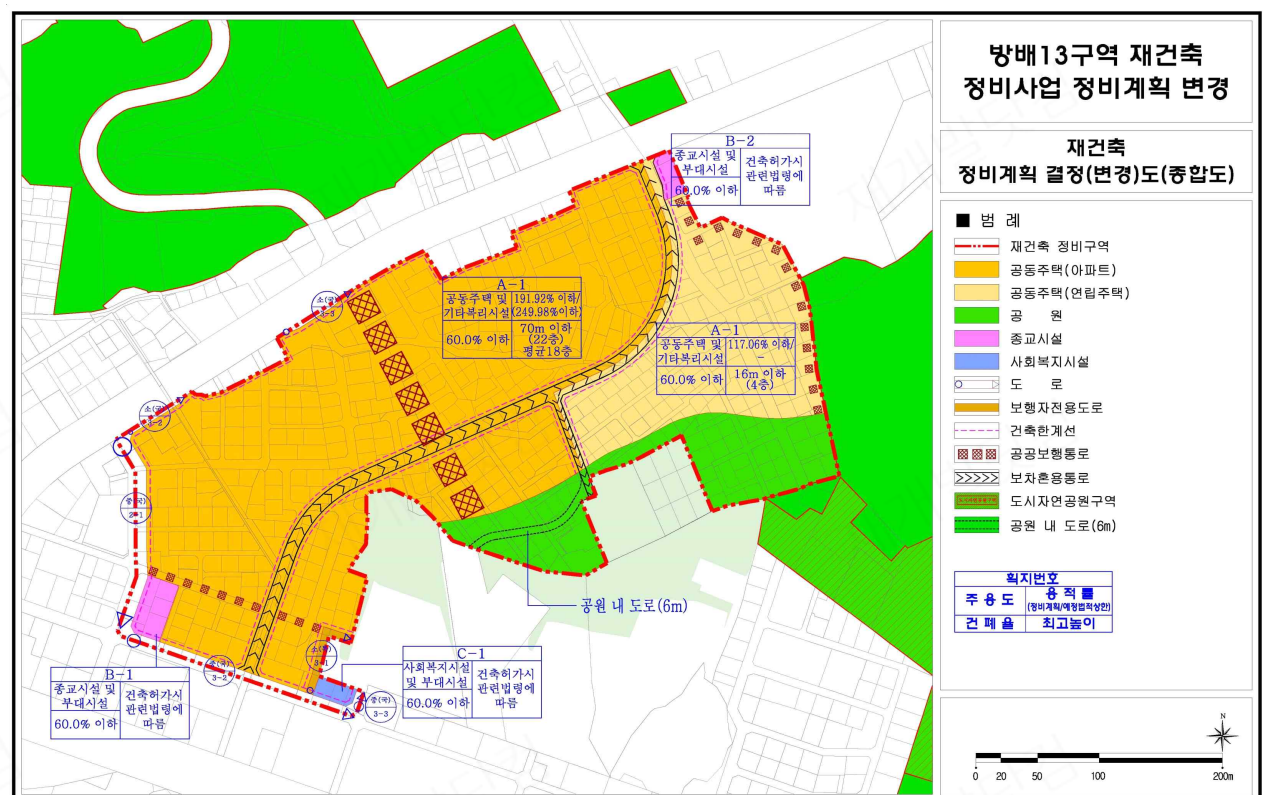
○ 도시계획시설 결정(변경)도



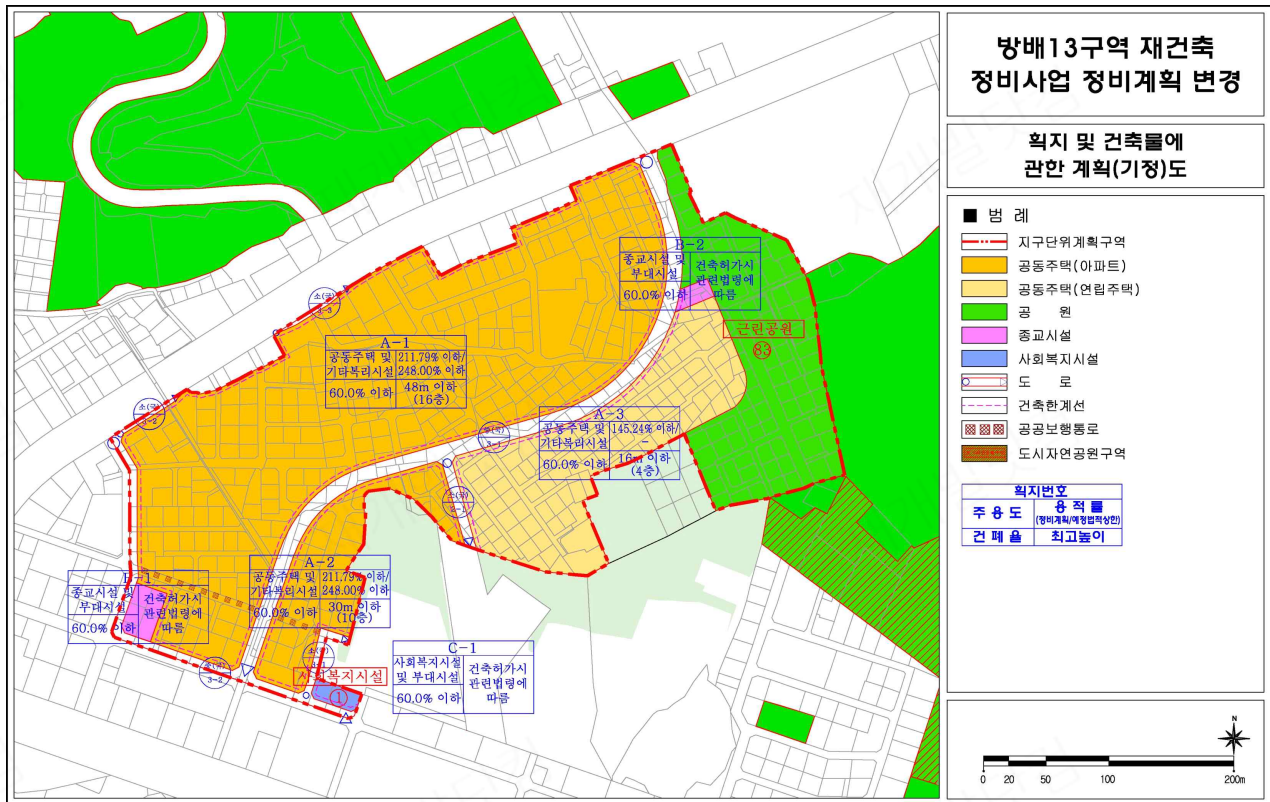
○ 정비계획 결정(기정)도



○ 정비계획 결정(변경)도



○ 지구단위계획 결정(기정)도



○ 지구단위계획 결정(변경)도

