

공 고

서울특별시 서초구 공고 제2023 - 1668호

방배5 주택재건축 정비구역 및 정비계획 결정(변경)(안) 공람공고

1. 서울특별시고시 제2010-314호(2010.09.02.)로 정비구역 지정 및 정비계획수립 되고 서울특별시고시 제2010-403호(2010.11.11.)로 정비계획이 정정 고시와 서울특별시 서초구 고시 제2013-56호(2013.05.16.), 서울특별시 서초구 고시 제2016-45호(2016.05.19.), 서울특별시 서초구 고시 제2016-113호(2016.11.29.), 서울특별시 서초구 고시 제2018-19호(2018.02.01.), 서울특별시 서초구 고시 제2018-145호(2018.06.14.), 서울특별시 서초구 고시 제2020-41호(2020.03.12.), 서울특별시 서초구 고시 제2020-177호(2020.08.20.), 서울특별시 서초구 고시 제2021-42호(2021.03.11.), 서울특별시 서초구 고시 제2021-89호(2021.05.24.)로 정비계획 변경된 방배동 946-8번지 일대의 방배5 주택재건축 정비사업에 대하여 사업시행자인 조합으로부터 정비구역 및 정비계획 변경 신청이 있어 「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 방배2동 주민센터)로 제출하여 주시기 바랍니다.

2023년 7월 27일

서울특별시 서초구청장

가. 공람기간 : 2023. 7. 27. ~ 2023. 8.28.

나. 공람장소 : 서초구청 재건축사업과(☎ 02-2155-7305), 방배2동 주민센터(☎ 02-2155-7401)

다. 공람사유 : 방배5 주택재건축 정비구역 및 정비계획 결정(변경)(안)을 위한 공람공고

라. 공람내용 : 방배5 주택재건축 정비구역 및 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 같음.

I. 정비구역 및 정비계획 결정(변경)(안)

1. 정비사업의 명칭 : 방배5 주택재건축 정비사업

2. 정비구역 및 그 면적 (변경)

구 분	정비구역 명칭	위 치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변 경	방배5 주택재건축 정비구역	서울특별시 서초구 방배동 946-8번지 일대	176,496.1	증 214.1	176,710.2	-

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

총수입 추산액	총사업비 추산액	종전자산평가 총액	추정 비례율	비 고
4,647,690,349천원	2,126,518,285천원	1,029,049,822천원	245.0%	비례율(%)= $\frac{\text{총수입} - \text{총사업비}}{\text{종전자산평가 총액}} \times 100$

※ 2023년 관리처분계획기준 산출근거

4. 토지이용계획(안) (변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합	계	176,496.1	증) 214.1	176,710.2	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	32,042.4	증) 214.1	32,256.5	18.3	-
	도 로	13,427.7	감) 132.6	13,295.1	7.5	중로 2-490호선과 공공공지 중복결정
	공공공지		증) 1,247.4	1,247.4	0.7	
	공 원	10,502.7	-	10,502.7	6.0	소공원, 어린이공원
	학 교	8,112.0	감) 8,112.0	-	-	-
	공공시설 등	-	증) 7,758.7	7,758.7	4.4	-
	사회복지시설	-	증) 700.0	700.0	0.4	-
획 지	소 계	144,453.7	-	144,453.7	81.7	-
	획지 1	61,895.2	-	61,895.2	35.0	공동주택 및 부대복리시설
	획지 2	82,053.4	-	82,053.4	46.4	
	획지 3	505.1	-	505.1	0.3	유치원부지

5. 용도지역 결정(변경)조서 (변경)

구 분		면 적(㎡)			비 율	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		176,710.2	-	176,710.2	100.0	-
주거 지역	제1종일반주거지역	21,619.9	감) 7,758.7	13,861.2	7.8	-
	제2종일반주거지역(7층)	-	증) 7,758.7	7,758.7	4.4	-
	제2종일반주거지역	155,090.3	-	155,090.3	87.8	-

※ 기정 합계 면적 및 제1종일반주거지역에 금번 추가 편입 되는 214.1㎡포함하여 표시

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	위치	용 도 지 역		면적(㎡)	용적률	결정(변경)사유
		기 정	변 경			
-	서초구 방배동 974-3번지 일원	제1종 일반주거지역	제2종 일반주거지역 (7층이하)	7,758.7	200%	폐지되는 학교를 대체하는 공공시설 부지의 용도지역을 제2종일반주거지역(7층이하)로 변경

6. 도시계획시설 결정(변경)조서 (변경)

1) 교통시설

가) 도로

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	2	64	40~43	간선 도로	4,150 (314)	서초동 (84호 광장)	사당동 1001-31번지	일반 도로	-	건고시 제145호 (‘78.6.21)	
변경	광로	3	64	40~43	주간선 도로	4,150 (314)	서초동 84호 광장	사당동 1001-31번지	일반 도로	-	건고시 제145호 (‘78.6.15)	구역내 도로확폭
기정	중로	1	461	20	국지 도로	423	방배동 964-13	방배동 944-26	일반 도로	-	서울특별시고시 제2010-314호 (2010.09.02.)	-
기정	중로	2	489	18	국지 도로	614	방배동 864-41	방배동 971-6	일반 도로	-	서울특별시고시 제2010-314호 (2010.09.02.)	-
기정	중로	2	490	15	국지 도로	342	방배동 963-27	방배동 958-1	일반 도로	-	서울특별시고시 제2010-314호 (2010.09.02.)	-
기정	중로	3	491	12	국지 도로	368	방배동 970-33	방배동 965-42	일반 도로	-	서울특별시고시 제2010-314호 (2010.09.02.)	-
폐지	소로	2	-	8	국지 도로	69	방배동 (중로3-491)	방배동 974-17	일반 도로	-	서울특별시고시 제2010-314호 (2010.09.02.)	-

※ ()내용은 본 “방배5 주택재건축 정비구역”내에 관계되는 도로에 대한 내용임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
광로 2-64	광로 3-64	류별, 기능, 최초결정일 변경	서울특별시고시 제2022-275호 도시관리계획(서초로 지구 단위계획구역 및 지구단위계획) 결정(변경)에 따라 도로명 등 변경
소로2-	-	폐지	막다른 도로로서 방배14구역의 비상차량 진입을 위한 기능만 유지하고 시설 폐지

2) 공간시설

가) 공원

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
			기정	변경		기정	변경	변경후		
변경		공원	어린이 공원	소공원	방배동 967-25번지 일대	6,702.5	-	6,702.5	서울특별시고시 제2010-314호 (2010.09.02.)	-
변경		공원	어린이공원		방배동 972-5번지 일대	3,800.2	-	3,800.2	서울특별시고시 제2010-314호 (2010.09.02.)	공원 형태 변경

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
-	공원	• 어린이공원 → 소공원	• 어린이공원을 이용여건에 부합하도록 소공원으로 시설의 종류 변경
-	공원	• 공원 형태 변경	• 사회복지시설 설치에 따라 공원 형태 변경

나) 공공공지

■ 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면표 시번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설		공공공지	방배동 961-1번지 일대	-	증) 1,247.4	1,247.4		중로 2-490호선과 중복결정

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공공공지	• 신설 - 면적 : 1,247.4㎡	• 단지를 통해 소공원까지 접근할 수 있도록 공공보행통로 연결성 확보를 위해 공공공지 신설

3) 공공·문화체육시설

가) 학교

■ 학교 결정(변경) 조서

구분	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)	건축범위							최초 결정일	비고
					건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)	건폐율·용적률·높이제한 완화					
								건폐율 완화내용	용적률 완화내용	높이제한 완화내용	사유		
폐지	학교	초등 학교	방배동 974-3일대	8,112.0	60	150	5	-	-	-	-	서울특별시고시 제2010-314호 (2010.09.02.)	-

■ 학교 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	학교	• 폐지	• 출생아수 감소등에 따라 구역내 학교시설을 폐지 하고 대체하 는 공공시설 등 및 사회복지시설 신설

나) 사회복지시설

■ 사회복지시설 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	증감	변경		
신설	-	사회복지시설	방배동 972-5번지 일대	-	증)700.0	700.0		-

■ 사회복지시설 결정 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	사회복지시설	- 신설 - 면적 : 700㎡	폐지되는 학교부지를 공공시설 등 및 사회복지시설로 변경

7. 공동이용시설 설치계획 (변경)

구분	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			비 고 (법 정)	
			기 정	증 감	변 경		
기정	근린생활시설	서초구 방배동 946-8번지 일대	15,081.65	-	15,081.65	-	주민공동시설 8,162.50㎡ 이상
기정	관리사무소		576.57	-	576.57	160.75㎡이상	
기정	경로당		589.31	-	589.31	500㎡이상	
기정	도서실 (작은도서관)		376.24	-	376.24	298㎡이상	
기정	어린이집		760.96	-	760.96	725㎡이상	
기정	어린이놀이터		2,730.44	-	2,730.44	2,656㎡이상	
기정	주민운동시설		983.23	-	983.23		
기정	기타주민공동시설		14,801.59	-	14,801.59		
신설	서울형키즈카페		-	증) 999.98	999.98	돌봄시설	
기정	경비실		81.48	-	81.48		

※ 기타주민공동시설은 피트니스, GX, 골프장, 스파, 탁구장, 연회장, 동호회실, 수영장 임.

※ 어린이집과 서울형 키즈카페는 서초구에 무상임대

8. 기존 건축물의 정비·개량 계획 (변경)

구 분	구 역 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획(동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
기정	방배5 주택재건축 정비구역	176,496.1	서초구 방배동 946-8번지 일원	691	-	-	691	-	
변경		176,710.2							

9. 건축물에 관한 계획 (변경)

결정 구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	정비계획 용적률(%)		높이																												
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	예정 법정상한																													
기정	방배5 주택재건축 정비구역	176,710.2	A-1	61,895.2	방배동 946-8번지일대	공 동 주 택	30이하	210.0 이하	241.05 이하	100m이하																												
			A-2	82,053.4																																		
기정			A-5	8,112.0	방배동 974-3번지 일대	학교	60이하	150 이하	4층이하																													
변경			A-5	7,758.7	방배동 974-3번지 일대	공공시설 등	60이하	200 이하	7층이하																													
변경			A-7	700.0	방배동 972-5번지 일대	사회복지시설	60이하	150 이하	4층이하																													
기정			A-6	505.1	방배동 972-1번지일대	유치원	60이하	150 이하	4층이하																													
• 주택공급계획 (세대수) <table><tr><th rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">세 대 수(세대)</th><th rowspan="2">비율(%)</th></tr><tr><th>기 정</th><th>증 감</th><th>변 경</th></tr><tr><td>합 계</td><td>3,065</td><td>-</td><td>3,065</td><td>100.0</td></tr><tr><td>60㎡ 이하</td><td>901</td><td>-</td><td>901</td><td>29.4</td></tr><tr><td>60~85㎡ 이하</td><td>1,174</td><td>-</td><td>1,174</td><td>38.3</td></tr><tr><td>85㎡ 초과</td><td>990</td><td>-</td><td>990</td><td>32.3</td></tr></table>											구 분	세 대 수(세대)			비율(%)	기 정	증 감	변 경	합 계	3,065	-	3,065	100.0	60㎡ 이하	901	-	901	29.4	60~85㎡ 이하	1,174	-	1,174	38.3	85㎡ 초과	990	-	990	32.3
구 분	세 대 수(세대)			비율(%)																																		
	기 정	증 감	변 경																																			
합 계	3,065	-	3,065	100.0																																		
60㎡ 이하	901	-	901	29.4																																		
60~85㎡ 이하	1,174	-	1,174	38.3																																		
85㎡ 초과	990	-	990	32.3																																		
건축물 높이 완화에 관한 계획 • 제2종일반주거지역 층수제한 없음																																						
기정	건축물의 건축선 등에 관한 계획		• 서초로변 : 건축한계선 7m지정 • 서초로 외 도로변 : 건축한계선 3m ~ 5m지정																																			
변경			• 서초로변 : 건축한계선 7m지정 • 서초로 외 도로변 : 건축한계선 3m ~ 5m지정 • 공공보행통로 1개소																																			
기정	기 타 사 항		• 정비계획용적률 : 210%이하 적용 • 사회복지시설(건축물 1,000㎡이내) : 건축시설 및 토지지분 기부채납 • 학교용지 좌측 어린이공원 내 체육시설(풋볼장 : 시설물 포함)을 조성(인조구장) 하여 기부 채납 (공원심의위원회에서 시설물을 결정하였음)																																			
변경			-																																			

■ 건축물에 관한 계획 변경 사유서

구 분	변경내용	변경사유
변경	• 학교시설을 폐지하고 공공시설 등 및 사회복지시설로 변경	• 공공시설 등 및 사회복지시설 계획
변경	• 공공보행통로 1개소 계획	• 단지를 통해 소공원까지 접근할 수 있는 공공보행통로 계획
변경	• 기타사항 내용 폐지	• 기존 도시건축공동위원회 심의 조건을 금번 도시계획위원회 심의에서 폐지하고자 함

■ 개발가능(상한)용적률 산정 (기정)

구 분		산 정 내 용						
토지이용 계 획	계(㎡) (구역면적)	택지(㎡) (공동주택)	정비기반시설(㎡)			기반시설(㎡)		
			신설되는 정비기반시설	신설 정비기반시설내 기존 국공유지	대지내 용도폐지되는 정비기반시설	신설학교	건축물 기부채납 및 조성비용환산면적	신설 학교 내 국공유지
	176,496.1	143,948.6	23,930.4	4,838.0	21,580.3	8,112.0	8,843.4	790.4
용적률 인센티브 제공면적 (순부담)	• 인센티브면적 = 신설학교 + 건축물 기부채납 및 조성비용환산 면적 - 신설 학교 내 국공유지 = 8,112.0㎡ + 8,843.4㎡ - 790.4㎡ = 16,165.0㎡							
계획(기준) 용적률	• 계획용적률(구역통합에 따른 가중평균)							
	구역번호	면적(㎡)	계획용적률	가중평균				
	6	114,693.7	190%	(114,693.7×190+61,802.4×170) 176,496.1 = 183.0%				
7	61,802.4	170%						
허 용 용적률	• 세입자 손실보상에 대한 허용용적률 인센티브 부여 = 0.25%							
개 발 가 능 용 적 률 산 정	• 허용용적률 = 계획용적률 + β = 183% + 0.25 = 183.25%							
	• 개발가능용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × α) = 183.25% × (1 + 1.3 × 0.112297) = 210.002%							
	* α = 16,165.0㎡ / 143,948.6㎡ = 0.112297							
• 정비계획 용적률 = 210.0% < 210.002%								

※ 정비기반시설은 전체 무상양도 및 무상귀속 대상으로 용적률 인센티브 제공면적에서 제외

※ 기반시설 학교는 무상귀속대상이 아니므로 면적 전체를 순부담으로 제공(국공유지 제외)

• 공공시설물 기부채납 토지환산 (학교)

구 분	내 용	비고
대지면적	8,112㎡	
연면적	25,103.0㎡	
조성비 계획	조성비기준	2,048,000원/㎡
	조성비 산정	51,410,944,000원
용적률 인센티브 대상부지 1㎡당 감정가액		6,522,120원/㎡
토지환산 면적		7,882.5㎡

과밀부담금 부과를 위한
표준건축비 기준

전체 감정가 1,151,128,857,437원을
전체면적 176,496.1㎡로 나눈 값

• 도로·공원 조성비용 토지환산

구 분	내 용	비 고
도로 공원 조성비용	6,267,318,000원	2013년 사업시행인가 고시 당시 도로 공원 조성비용
용적률 인센티브 대상부지 1㎡당 감정가격	6,522,120원/㎡	전체 감정가 1,151,128,857,437㎡원을 전체면적 176,496.1㎡로 나눈 값
토지환산 면적	960.9㎡	

※ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제46조 제1항 제2호에 따라 그 설치비용에 상응하는 가액의 부지를 제공한 것으로 산정

※ 2013년 사업시행인가시 조성비용 적용

■ 개발가능(상한)용적률 산정 (변경)

구 분	산 정 내 용								
토지이용 계 획	계(㎡) (구역면적)	택지(㎡) (공동주택 유치원)	정비기반시설(㎡)				기반시설(㎡)		
			신설되는 정비기반시설 (A)	신설 정비기반시설 내 기존 국공유지 (B)	용도폐지되는 정비기반시설 (C)	유상매입 (D)	공공시설 등 (E)	사회복 지시설 (F)	건축물 조성비용토 지환산면적 (G)
	176,710.2	144,453.7	23,797.8	5,000.0	22,422.8	3,625.0	7,758.7	700	7,706.5
용적률 인센티브 제공면적 (순부담)	• 유상매입(D) = A - B - C = 3,625.0㎡ • 순부담면적 = (A - B - C + D) + (E + F + G) = (23,797.8㎡-5,000.0㎡-22,422.8㎡+3,625.0㎡) + (7,758.7㎡+700㎡+7,706.5㎡) = 16,165.2㎡								
계획(기준) 용적률	• 계획용적률 190%								
허 용 용적률	• 세입자 손실보상 = 0.05% • 돌봄시설 = 5%								
개발가능 용 적 률 산 정	• 허용용적률 = 계획용적률 + β = 190.0% + 5.05% = 195.05% • 개발가능용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3×가중치×α토지 + 1.3×α건축물1 + 0.7×α건축물2) = 195.05%×(1+1.3×0.79×0.058556+1.3×0.011104+0.7×0.042245) = 215.3% • 정비계획 용적률 = 210.0% < 215.3%								
	• 가중치 : 기반시설용적률 ÷ 사업대상지용적률 = 150 ÷ 190 = 0.79 • α토지 : 8,458.7 ÷ 144,453.7 = 0.058556 • α건축물1 : 1,604.0 ÷ 144,453.7 = 0.011104 (19년이전 건축물토지환산면적) • α건축물2 : (7,706.5-1,604.0) ÷ 144,453.7 = 0.042245 (19년이전 건축물토지환산면적 제외)								

※ 정비기반시설 중 유상매입은 사업시행인가시 「도시 및 주거환경정비법」 제97조 제2항 의거 산정한다.

※ 계획용적률은 2021년 10월 지구단위계획 수립기준의 개정으로 제2종일반주거지역(7층이하)의 용적률을 190%로 변경

※ α건축물1은 19년1월 공공시설 등 기부채납 용적률 운영기준의 경과규정에 따라 기준 이전 토지환산면적은 계수 1.3적용

- 허용용적률 산정 (세입자 손실보상에 대한 허용용적률은 “파. 세입자 주거대책”에서 산정)

구 분		산 정 내 용
돌봄시설 (무상임대)	공동이용시설 의무면적의 1/5	• 공동이용시설 의무면적(1,000세대 이상) $= 500\text{m}^2 + (\text{세대당 } 2\text{m}^2) \times 1.25$ $= 500\text{m}^2 + (3,065\text{세대} \times 2\text{m}^2) \times 1.25 = 8,162.5\text{m}^2$ • 의무면적의 1/5 $= 8,162.5\text{m}^2 \div 5 = 1,632.5\text{m}^2$
	설치 면적	• 어린이집(국·공립) : 760.96m^2 • 서울형 키즈카페 : 999.98m^2 $760.96\text{m}^2 + 999.98\text{m}^2 = 1,760.94\text{m}^2 \geq 1,632.5\text{m}^2$
	용적률 산정	5%

- 건축물 조성비용 토지환산

구 분				내 용	비고
사회복지시설 대지면적				700㎡	
사회 복지 시설	노인 요양	연면적		400㎡	
		조성비 계획	조성비기준	2,546,000원/㎡	2013년 공공건축물건립 공사비책정 가이드라인 노인요양 2,000㎡미만
			조성비 산정	1,018,400,000	
		토지환산면적		156.15㎡	
	장애인 복지관	연면적		600㎡	
		조성비 계획	조성비기준	2,442,000원/㎡	2013년 공공건축물건립 공사비책정 가이드라인 장애인복지관 1,000㎡미만
			조성비 산정	1,465,200,000원	
		토지환산면적		224.65㎡	
공공시설 등 대지면적				7,758.1㎡	
공공시설 등	연면적		20,273㎡		
	조성비 계획	조성비기준	2,628,000원/㎡	2013년 공공건축물건립 공사비책정 가이드라인 다목적체육관 10,000㎡이상	
		조성비 산정	53,277,444,000원		
	토지환산면적		8,168.73㎡		
용적률 인센티브 대상부지 1㎡당 감정가격				6,522,120원/㎡	2013년 사업시행인가 평균감정가
토지환산 면적 합계				8,549.5㎡	

- ※ 용적률 인센티브 대상부지 감정가격이 2013년 기준이므로 시설별 조성비(공사비)도 2013년 기준 공사비로 책정하였으며 추후 실제 공사시 공사비와 차이가 있을 수 있음
- ※ 공공시설 등은 다목적 체육관의 공사비를 적용하였으며 공공자산담당관의 기부채납 통합관리시스템에 따라 확정되는 시설로 재산정하겠음
- ※ 추후 설치되는 실제 시설에 따라 확정된 금액내에서 연면적이 변경 될 수 있음

10. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 (변경없음)

구 분	계 획 내 용		비 고
도시경관	- 주변지역의 경관요소로서 대상지 주변 녹지, 공원과의 최대한 조망권이 확보될 수 있도록 유도 - 주변지역과 연계, 지형을 고려한 층고계획으로 변화있는 스카이라인을 형성하도록 계획 - 단지내부에 여유있는 오픈스페이스를 확보하여 쾌적한 주거환경의 확보를 유도		-
환경보전	토지이용	- 주변 공동주택단지와의 연계성을 고려한 배치계획 수립 - 녹지공간 최대 확보	-
	대 기 질	- 공해에 강한 대기오염 정화수 식재 - 수관용적인 높은 수종으로 평면적인 식재가 아닌 관목과 교목이 어우러진 입체적인 식재계획을 통해 녹지를 최대한 확보	-
	수 질	공사시 가배수로 및 침사지 설치	-
	폐 기 물	- 공사시 이동식 화장실을 설치하고 발생폐유는 수거후 위탁처리 - 지구내에 쓰레기 분리수거함 설치 - 서울시 폐기물 처리계획에 의거한 최종처리	-
	소음,진동	- 진출입로 차량운행시 경적사용 금지 - 진출입로 등에 교통안전시설 설치 - 부지내에 녹지 최대확보	-
재난방지	- 피난 및 응급차량 접근을 위한 동선 확보 - 내구성 있는 건축물이 되도록 하고 내화구조 또는 불연재료 사용 - 녹지대를 충분히 확보하고 투수성 포장재 사용률을 높여 전체적으로 투수면적을 확대함으로써 침수피해에 대응 - 교통사고 피해 감소를 위해 보행자 중심의 도로체계 확립		-

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 (변경없음)

1) 정비계획시 교육환경 보호계획

- 통학로 주변 학생을 위한 안전시설 설치
 - 안전펜스(보행자 방호울타리) : L = 200m
 - 도로표지, 안전표지판 및 험프 설치
 - 보도는 학생들의 안전 및 통학 시 집중되는 통행량에 대응할 수 있도록 함

2) 공사시 교육환경 보호계획

- 공사시 발생하는 소음 · 진동에 대해서는 관련 지침을 준수하도록 하고, 저감방안의 마련을 통해 교육시설에 끼치는 영향을 최소화하도록 함
- 저감방안
 - 건설장비는 Power Level이 높고 공사 특성상 사용 장소를 이동하는 경우가 많으므로 음원에 대한 저감대책으로 장비의 중복가동이나 고소음 · 고진동을 일으키는 장비투입의 지양 등 공정상 장비의 효율적 운영관리가 최선의 대책으로 판단됨.
 - 따라서, 사업지구 주변의 주거지역 등에 대하여는 공사시 다음과 같은 음원대책을 강구함으로써 소음의 영향을 최소화 하도록 함.
 - 작업시간을 가능한 한 주간(06:00~18:00)으로 제한
 - 작업차량의 주거지역 통과시 차속(20km/hr) 이내로 제한
 - 주거지역 등에 인접한 구역에서는 진동발생이 큰 장비를 억제하고, 진동영향이 적은 장비를 사용함으로써 진동영향 최소화
 - 공사를 실시할 경우 지역주민에게 공사의 목적 및 내용을 설명하고, 협력을 얻을 수 있도록 노력소음원과 수음점 사이에 가설방음판넬 등 구조물을 설치하여 발생하는 삽입손실치(회절감쇠, 투과손실)로 소음도를 저감시키는 방법으로 본 사업지구에서는 H=3~6m의 가설방음판넬을 설치하여 소음감쇠 뿐만 아니라 주변 주거지역에 대한 미관 등의 영향을 최소화 함.
 - 가설방음판넬 설치 후에도 2개 지점에서 생활소음규제기준(주거지역, 공사장, 주간) 65dB(A)을 초과하는 것으로 예측되어 추가적인 저감대책이 필요할 것으로 판단됨.

[소음 저감 효과]

정온시설명	이격거리	가설방음판넬높이 (m)	저감 전 예측소음도 (dB(A))	저감 후 예측소음도 (dB(A))	생활소음 규제기준 (dB(A))
이수중학교	7	6	78.1	64.8	65

※ 해당지역 예측소음도는 지형적인 조건을 제외한 단순 이격거리에 따른 예측소음으로 사업지구역별의 합성 소음도를 이용함

※ 소음기준은 주거지역 중 공사장 생활소음규제기준인 65dB(A)를 적용

12. 세입자 주거대책 (변경)

1) 세입자 대책의 법적 근거

- 「도시 및 주거환경정비법」 제65조(공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 준용), 동법 시행령
- 제54조(손실보상 등)에 근거하여 대책 수립

2) 세입자 주거대책(손실보상)

- 관리처분계획 인가시 대상지내 거주 세입자의 현황 및 의견을 면밀히 파악하여 근거 법률 등에 적합하게 사업시행자가 구체적인 세입자 주거대책을 마련함
- 관련 규정 등에 적합하도록 주거 이전비 및 동산 이전비를 지급함
- 상가세입자의 영업손실에 대한 보상은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 등을 기준으로 시행함

3) 세입자 주거대책 수립에 따른 허용용적률 인센티브 적용

- 세입자 손실보상에 대한 허용용적률 인센티브 부여
- 허용용적률 : 기준용적률 + 세입자 손실보상 인센티브로 제공되는 용적률(10%이내)
- 일반분양 전환 세대수 및 허용용적률 인센티브 산정

① 손실보상금액	② 일반분양 ㎡당 수입금액	③ 일반분양 용적률 연면적 (① ÷ ②)		허용용적률 인센티브 (10% 이내)	비 고
703,279,500 원	11,834,413 원	59.42㎡ 이상	59형(82.88㎡) 1세대	0.05 %	최소 평형 기준

① 세입자 대책에 따른 손실보상 금액 [(1) + (2) + (3)] = 703,279,500원

주거이전비 등 : 세입자 주거세입자 4세대, 상가세입자 22세대, 합계 26가구

(1) 주거이전비 및 이사비 : 4세대 보상기준 금액 = 72,129,180원

4세대 실 지급 금액 = 50,000,000원

4세대 인센티브 활용 가능 금액 = 50,000,000원

(2) 영업손실보상 및 이사비 : 22세대 보상기준 금액 = 952,250,364원

22세대 실 지급 금액 = 723,915,500원

22세대 인센티브 활용 가능 금액 = 636,955,500원

(업종 및 면적을 기준으로 타 사업지 사례에 따라 삼창, 미래새한감정평가에서 감정평가한 결과에 따름)

(3) 감정평가 수수료 : 8,264,300 + 8,059,700 = 16,324,000원

(업종 및 면적을 기준으로 타 사업지 사례에 따라 삼창, 미래새한감정평가에서 청구하여 지급한 금액임)

$$50,000,000 + 636,955,500 + 16,324,000 = 703,279,500원$$

※ 주거이전비 대상 : 2008년 10월 28일(공람) 이전부터 거주하고 있는 세입자

※ 영업손실보상 대상 : 2013년 07월 29일(사업시행인가일) 이전부터 실제로 영업하고 있는 세입자

※ 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제54조 준용

② 조합의 m²당 수입금액 : 11,834,413원

① m ² 당 수익	② m ² 당 공사원가	m ² 당 수입금액 (① - ②)	비 고
15,427,217 원	3,592,804 원	11,834,413 원	전 평형 기준

산 정 내 역

(1) m²당 신축비용 : 3,592,804원/m² (2,126,518,285,767원 / 연면적 591,882.69m²)

[관리처분(변경)계획 기준]

신축사업비 내역	신축금액 (천원)	신축사업비 내역	신축금액 (천원)
측량비	181,196	광역교통시설부담금	854,410
문화재지표조사비	-	학교용지부담금	4,962,183
지질조사비	-	상수도원인자부담금	1,100,000
건축설계비	19,067,846	하수도원인자부담금	650,000
감리비	19,663,100	지역난방시설 분담금	5,401,771
건축공사비	1,240,185,000	보전등기비(등기비)	80,802,599
국공유지매입비 등	3,580,802	채권매입 및 매각손료	32,516
현금청산비(토지, 건물)	142,004,393	법인세및주민세(법인세)	108,641,233
기본 이주비이자	117,538,082	금융비용	31,988,018
차입금 상환금	1,405,859	분양보증수수료	13,998,279
감정평가수수료	4,466,623	조합운영비	8,249,350
정비사업전문관리용역비	2,165,306	지장물 이설공사비	12,636,487
도시설계및정비계획용역비	-	인입공사비 분담금	1,700,000
세무·회계용역비	485,208	이주촉진비	80,000,000
소송및법무용역비	65,270,000	사무실보증금	-
기타외주용역비	87,091,929	총회비 (총회 및 홍보비용)	3,477,700
신축비용 계	2,126,518,286	예비비	68,918,396
		㎡당 신축비용	3,592,804원/㎡

(2) ㎡당 수익 :

15,427,217원/㎡(2,051,602,939,229원(일반분양수입)/132,784.38㎡(분양면적))

[관리처분(변경)계획 기준 추정액]

③ 허용용적률 인센티브 산정

세입자 보상비용 : 7.03억

허용용적률 인센티브 : 0.05% 적용

산 정 내 역

■ 허용용적률

= 기준용적률 + 세입자 손실보상 인센티브로 제공되는 용적률

■ 개발가능용적률 산정식

= 허용용적률 × (1 + 1.3×가중치×α토지 + 1.3×α건축물1 + 0.7×α건축물2)

■ 허용용적률 인센티브 산정

① 기부채납 적용시 용적률 = 210%적용 < 215.3%

= 195.05%×(1+1.3×0.79×0.058556+1.3×0.011104+0.7×0.042245)

② 기부채납 적용시 연면적(A) = 302,292.06m²

$$= 143,948.6\text{m}^2 \times 210.00\% \div 100$$

③ 세입자 대책 인센티브 1세대 공급면적(B) = 82.88m²

$$= 59\text{타입 공급면적 } 82.88\text{m}^2 \times \text{인센티브 환산세대 } 1\text{세대}$$

· 세입자 대책 인센티브 면적(일반분양 용적률 연면적)

$$= \text{보상금액 } 703,279,500\text{원} \div \text{일반분양수입 } 11,834,413\text{원/m}^2$$

$$= 59.42\text{m}^2 \text{ 이상}$$

· 인센티브 해당세대

$$= \text{인센티브 면적 } 59.42\text{m}^2 \div \text{공급면적 } 82.88\text{m}^2$$

$$= 0.72\text{세대 이상} \rightarrow 1\text{세대 적용}$$

④ 기부채납+세입자 대책 적용 연면적(C=A+B) = 302,374.94m²

$$= 302,292.06\text{m}^2 + 82.88\text{m}^2$$

⑤ 기부채납+세입자 대책 적용 용적률(D=C÷대지면적) = 210.0575%

$$= 302,292.06\text{m}^2 \div 143,948.6\text{m}^2 = (190 + \beta) \times (1.10527) \times 210\% \text{ 용적률 산정 계수 적용}$$

$$\beta = (210.0575\% \div 1.10527) - 190\%$$

$$\beta = 0.050916\% \approx 0.05\% (\text{허용용적률 인센티브})$$

※ 정비계획 결정고시시 인센티브 항목 및 범위를 명시하고, 향후 사업시행인가 신청시 인센티브 항목을 확정하여 인가조건을 부여함

※ 사업시행계획인가 이후 손실보상 초과분에 대하여는 전체 허용용적률 인센티브 10% 범위 이내에서 (경미한)변경 절차를 통해 부여

13. 정비사업 시행계획 (변경없음)

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
주택재건축 정비사업	구역변경지정 고시일로부터 4년 이내	방배5 주택재건축 정비사업 조합	기존 : 2,551세대 계획 : 3,065세대 증가 : 514세대	-

15. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 (변경없음)

1) 정비구역의 주택매실 현황

가) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
691	661	30	691	691	-

나) 거주현황

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
주거용건축물	699	2,551	604	1,947	6,875	1,539	5,336	-

다) 규모별, 유형별 거주현황

구 분		계	단독주택(동)				공동주택(동)				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계		661	586	519	1	66	75	6	-	69	-
60㎡ 이하	소 계	54	54	49	-	5	0	0	-	0	-
	30㎡이하	8	8	7		1			-		-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	26	26	25		1			-		-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	20	20	17		3			-		-
	60㎡초과 ~ 85㎡이하	338	327	313		14	11		-	11	-
85㎡ 초과	소 계	269	205	157	1	47	64	6	-	58	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	179	151	147	1	3	28		-	28	-
	135㎡초과	90	54	10		44	36	6	-	30	-

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분		계	조합원/일반분양	국민주택규모 주택	비 고
합 계		3,065	2,799	266	-
60㎡ 이하	소 계	901	635	266	-
	30㎡이하	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	-	-	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	901	635	266	-
	60㎡초과 ~ 85㎡이하	1,174	1,174	-	-
85㎡ 초과	소 계	990	990	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	919	919	-	-
	135㎡초과	71	71	-	-

16. 안전 및 범죄예방에 관한 사항 (변경없음)

- 정비계획수립에 있어 각종 범죄 유발가능성이 있는 환경요소를 제거하고 주민의 공동체 의식을 고양하여 인간성을 유지·회복시킴으로써 범죄를 예방할 수 있도록 계획하여야 함
- 청소년들이 자연과 더불어 생활할 수 있는 학습·놀이·운동 및 여가공간을 충분히 확보
- 건물이나 시설물 등을 배치할 때에는 자연적 감시가 잘 이루어지도록 하고, 건물이나 공원 등의 시설물(식재, 울타리, 표지 등)은 자연적 접근통제가 잘되도록 하되, 불가피한 경우 CCTV 등의 설치를 고려함
- 이웃과의 공동체 의식을 고취할 수 있도록 각종 공공시설을 공개하여 주민들이 쉽고 편리하게 이용할 수 있도록 계획

[범죄예방 건축기준 고시 (국토교통부고시 제2021-930호, 2021.7.1)]

아파트	범죄예방 기준	비고
출입구	- 출입구는 영역의 위계가 명확하도록 계획하여야 함 - 출입구는 자연적 감시가 쉬운 곳에 설치하며, 출입구 수는 감시가 가능한 범위에서 적정하게 계획하여야 함 - 조명은 출입구와 출입구 주변에 연속적으로 설치하여야 함	
담장	- 사각지대 또는 고립지대가 생기지 않도록 계획하여야 함 - 자연적 감시를 위하여 투시형으로 계획하여야 함 - 울타리용 조경수를 설치하는 경우에는 수고 1미터에서 1.5미터 이내인 밀생 수종을 일정한 간격으로 식재하여야 함	
부대시설 및 복리시설	- 부대시설 및 복리시설은 주민 활동을 고려하여 접근과 감시가 용이한 곳에 설치하여야 함 - 어린이놀이터는 사람의 통행이 많은 곳이나 건축물의 출입구 주변 또는 각 세대에서 조망할 수 있는 곳에 배치하고, 주변에 경비실을 설치하거나 영상정보처리기기를 설치하여야 함	
경비실 등	- 경비실은 필요한 각 방향으로 조망이 가능한 구조로 계획하여야 함 - 경비실 주변의 조경 등은 시야를 차단하지 않도록 계획하여야 함 - 경비실 또는 관리사무소에 고립지역을 상시 관망할 수 있는 영상정보처리기기 시스템을 설치하여야 함 - 경비실·관리사무소 또는 단지 공용공간에 무인 택배보관함의 설치를 권장함	
주차장	- 주차구역은 사각지대가 생기지 않도록 하여야 함. - 주차장 내부 감시를 위한 영상정보처리기기 및 조명은 「주차장법 시행규칙」에 따름 - 차로와 통로 및 동(棟)출입구의 기둥 또는 벽에는 경비실 또는 관리사무소와 연결된 비상벨을 25미터 이내 마다 설치하고, 비상벨을 설치한 기둥(벽)의 도색을 차별화하여 시각적으로 명확하게 인지될 수 있도록 하여야 함 - 여성전용 주차구획은 출입구 인접지역에 설치를 권장함.	
조경	주거 침입에 이용되지 않도록 식재하여야 함	
건축물 출입구	- 출입구는 접근통제시설을 설치하여 접근통제가 용이하도록 계획하여야 함 - 출입구는 자연적 감시를 할 수 있도록 하되, 여건상 불가피한 경우 반사경 등 대체 시설을 설치하여야 함 - 출입구에는 주변보다 밝은 조명을 설치하여 야간에 식별이 용이하도록 하여야 함 - 출입구에는 영상정보처리기기 설치를 권장함	

17. 가구 및 획지에 관한 계획 (변경)

구 분		가 구	면 적 (㎡)	획 지			비 고	
				위 치	면 적(㎡)			
					기정	변경		변경후
A-1		A	163,415.1	방배동 946-8번지 일대	61,895.2	-	61,895.2	공동주택용지1
A-2					82,053.4	-	82,053.4	공동주택용지2
A-3				방배동 967-25번지 일대	6,702.5	-	6,702.5	소공원
A-4				방배동 972-10번지 일대	3,800.2	-	3,800.2	어린이공원
기정	A-5			방배동 974-3번지 일대	8,112.0	감)8,112.0	-	초등학교
변경	A-5			방배동 974-3번지 일대		증)7,758.7	7,758.7	공공시설 등
변경	A-7			방배동 972-5번지 일대	-	증)700.0	700.0	사회복지시설
A-6						방배동 972-1번지 일대	505.1	-

18. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획(변경없음)

구 분	내 용	비 고															
예 정 법적상한 용 적 륜	- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제78조의 상한 용적률 - 제2종일반주거지역 : 250% • 예정 법적상한용적률 : 241.05%이하	-															
정비계획 용적률	• 210.0%	-															
소형주택 공급기준 (법적기준)	• 소형주택 건설규모 = (건축용적률 - 정비계획용적률) × 50% = (241.05% - 210.0%) × 50% = 15.525% • 소형주택 건설면적 = 대지면적 × 15.525% = 143,948.6㎡ × 15.525% = 22,348.02	• 소형주택 : 전용 60㎡이하															
소형주택 건설계획	• 주택규모 : 공급면적 83.12㎡, 85.06㎡, 82.88㎡ • 세 대 수 : 266세대 • 소형주택 건설면적 (세대수 × 공급면적) <table border="1"> <thead> <tr> <th>공급면적(전용면적)(㎡)</th><th>세대수</th><th>면적(㎡)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>83.12(59.72)</td><td>94세대</td><td>7,813.28</td></tr> <tr> <td>85.06(59.88)</td><td>131세대</td><td>11,142.86</td></tr> <tr> <td>82.88(59.87)</td><td>41세대</td><td>3,398.08</td></tr> <tr> <td>합 계</td><td>266세대</td><td>22,354.22</td></tr> </tbody> </table> ■ 22,354.22㎡ > 22,348.02㎡	공급면적(전용면적)(㎡)	세대수	면적(㎡)	83.12(59.72)	94세대	7,813.28	85.06(59.88)	131세대	11,142.86	82.88(59.87)	41세대	3,398.08	합 계	266세대	22,354.22	• 임대주택 및 장기전세주택 활용 * 조례 제20조제2항
공급면적(전용면적)(㎡)	세대수	면적(㎡)															
83.12(59.72)	94세대	7,813.28															
85.06(59.88)	131세대	11,142.86															
82.88(59.87)	41세대	3,398.08															
합 계	266세대	22,354.22															
확보방법	• 정비계획용적률 초과 건설																

19. 환경성 검토결과 (변경없음)

검토항목	검토결과	환경영향	대책 및 반영사항	비고
자연환경	토양 및 지반	○	• 토양 포장율의 변화	• 조경녹지 및 보도 등은 투수성 포장재를 사용하여 우수의 지하 침투를 용이하게 함.
	지형	○	• 미약한 지형변화	• 기존 지형을 최대한 유지하여 지형 변화 최소화
	우수유출	○	• 우수유출량의 변화가 예상되나 토양의 투수성 및 물순환 기능 향상 됨	• 투수성 포장재를 사용하거나 자연토양을 유지하여 우수유출량을 최소화
	녹지	○	• 녹지면적의 변화	• 주변지역의 경관과 조화가 이루어질 수 있는 조경계획을 수립하고 녹음수 위주의 식재를 계획
	비오톱 및 동·식물상	○	• 토지이용변화로 비오톱 유형 변화	• 체계적인 녹지대 설치 등을 통하여 충분한 비오톱 확보
생활환경	기상·기후 및 에너지	○	• 층고 상향에 따라 바람 다소 영향 있음	• 영향정도가 경미하여 별도 대책 필요 없음
	대기질	○	• 건설에 따른 먼지 발생	• 세륜·세차시설, 비산방진망 등의 먼지 최소화 대책 마련
	수질	○	• 일시적인 나지로 토사유출	• 침사지 등의 설치로 저감방안 마련
	폐기물	○	• 다량의 건축폐기물 발생	• 관련법에 의해 저감대책 마련
	소음·진동	○	• 건설에 따른 소음 발생	• 가설방음판넬 등을 설치하여 소음영향 최소화
	경관	○	• 스카이라인 변화로 경관침해 예상	• 경관침해가 최소화 되도록 아파트의 입면 배치 및 층고제한
	휴식 및 여가공간	○	• 공원시설의 변화	• 휴게공간, 어린이놀이터 등의 시설을 설치하여 지역주민의 양호한 휴식 및 여가공간을 확보
시행중 예상되는 환경 영향		○	• 건설에 따른 소음, 먼지 등 발생 예상 • 다량의 건축폐기물 발생 예상 • 사업부지내 기존 수목 보존 문제 발생	• 소음, 먼지 최소화대책 마련 및 인근 주거지 저감방안 수립 • 건축폐기물 대행업자에게 위탁처리 • 보존가치가 있는 수목 조사 후 이식 대책 수립

20. 기존수목의 현황 및 활용 계획 (변경없음)

- 정비구역 내 녹지 및 보호수 등 보존가치 수목 없음

21. 인구 및 주택의 수용계획 (변경없음)

- 공급평형은 85㎡이하 2,075세대(67.7%), 85㎡초과 990세대(32.3%)로 총 3,065세대로 계획하였으며, 계획인구는 세대당 인구 2.5인/세대를 적용 약 7,663인으로 설정

구 분		세 대 규 모			비 고
		합 계	85㎡이하	85㎡초과	
인 구 (인)		7,663	5,188	2,475	2.5인/세대
세대수	세대수(세대)	3,065	2,075 (국민주택규모 주택 266세대 포함)	990	-
	비율(%)	100.0	67.7	32.3	-

Ⅱ. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(안)조서

구분	도면 표시번호	구역명	위 치	면적(㎡)			비 고
				기정	변경	변경후	
신설	-	방배5 주택재건축 지구단위계획구역	서울특별시 서초구 방배동 946-8번지 일대	-	증)176,710.2	176,710.2	-

■ 지구단위계획구역 결정사유서

구분	도면 표시번호	위치	면 적(㎡)	결정사유
신설	-	서울특별시 서초구 방배동 946-8번지 일대	176,710.2	「도시 및 주거환경정비법」 제84조 규정에 따라 정비구역의 지정은 준공인가의 고시가 있는 날의 다음 날에 해제된 것으로 보며 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획으로 관리하여야 하므로 지구단위계획구역으로 결정

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			비 율	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		176,710.2	-	176,710.2	100.0	-
주거 지역	제1종일반주거지역	21,619.9	감) 7,758.7	13,861.2	7.8	-
	제2종일반주거지역(7층)	-	증) 7,758.7	7,758.7	4.4	-
	제2종일반주거지역	155,090.3	-	155,090.3	87.8	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	위치	용 도 지 역		면 적 (㎡)	용적률	결정(변경)사유
		기 정	변 경			
-	서초구 방배동 974-3번지 일원	제1종 일반주거지역	제2종 일반주거지역 (7층이하)	7,758.7	200%	폐지되는 학교를 대체하는 공공시설 부지의 용도지역을 제2종일반주거지역(7층이하)로 변경

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 교통시설

가) 도로

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	2	64	40~43	간선 도로	4,150 (314)	서초동 (84호 광장)	사당동 1001-31번지	일반 도로	-	건고시 제145호 (’78.6.21)	
변경	광로	3	64	40~43	주간선 도로	4,150 (314)	서초동 84호 광장	사당동 1001-31번지	일반 도로	-	건고시 제145호 (’78.6.15)	구역내 도로확폭
기정	중로	1	461	20	국지 도로	423	방배동 964-13	방배동 944-26	일반 도로	-	서울특별시고시 제2010-314호 (2010.09.02.)	-
기정	중로	2	489	18	국지 도로	614	방배동 864-41	방배동 971-6	일반 도로	-	서울특별시고시 제2010-314호 (2010.09.02.)	-
기정	중로	2	490	15	국지 도로	342	방배동 963-27	방배동 958-1	일반 도로	-	서울특별시고시 제2010-314호 (2010.09.02.)	-
기정	중로	3	491	12	국지 도로	368	방배동 970-33	방배동 965-42	일반 도로	-	서울특별시고시 제2010-314호 (2010.09.02.)	-
폐지	소로	2	-	8	국지 도로	69	방배동 (중로3-491)	방배동 974-17	일반 도로	-	서울특별시고시 제2010-314호 (2010.09.02.)	-

※ ()내용은 본 “방배5 주택재건축 정비구역”내에 관계되는 도로에 대한 내용임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
광로 2-64	광로 3-64	• 류별, 기능, 최초결정일 변경	• 서울특별시고시 제2022-275호 도시관리계획(서초로 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정(변경)에 따라 도로명등 변경
소로2-	-	• 폐지	• 막다른 도로로서 방배14구역의 비상차량 진입을 위한 기능만 유지하고 시설 폐지

2) 공간시설

가) 공원

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
			기정	변경		기정	변경	변경후		
변경		공원	어린이 공원	소공원	방배동 967-25번지 일대	6,702.5	-	6,702.5	서울특별시고시 제2010-314호 (2010.09.02.)	-
변경		공원	어린이공원		방배동 972-5번지 일대	3,800.2	-	3,800.2	서울특별시고시 제2010-314호 (2010.09.02.)	공원 형태 변경

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
-	공원	• 어린이공원 → 소공원	• 어린이공원을 이용여건에 부합하도록 소공원으로 시설의 종류 변경
-	공원	• 공원 형태 변경	• 사회복지시설 설치에 따라 공원 형태 변경

나) 공공공지

■ 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설		공공공지	방배동 961-1번지 일대	-	증) 1,247.4	1,247.4		중로 2-490호선과 중복결정

공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공공공지	• 신설 - 면적 : 1,247.4㎡	• 단지를 통해 소공원까지 접근할 수 있도록 공공보행통로 연결성 확보를 위해 공공공지 신설

3) 공공·문화체육시설

가) 학교

■ 학교 결정(변경) 조서

구분	시설명	시설의 종류	위치	면 적(㎡)	건축범위							최초 결정일	비고
					건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)	건폐율·용적률·높이제한 완화					
								건폐율 완화내용	용적률 완화내용	높이제한 완화내용	사유		
폐지	학교	초등 학교	방배동 974-3일대	8,112.0	60	150	5	-	-	-	-	서울특별시고시 제2010-314호 (2010.09.02.)	-

■ 학교 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	학교	• 폐지	• 출생아수 감소 등에 따라 구역내 학교시설을 폐지 하고 대체하는 공공시설 등 및 사회복지시설 신설

나) 사회복지시설

■ 사회복지시설 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	증감	변경		
신설	-	사회복지시설	방배동 972-5번지 일대	-	증) 700.0	700.0		-

■ 사회복지시설 결정 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	사회복지시설	- 신설 - 면적 : 700㎡	폐지되는 학교부지를 공공시설 등 및 사회복지시설로 변경

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(안) 조서

구 분	가 구	면 적 (㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
A-1	A	163,415.1	방배동 946-8번지 일대	61,895.2	공동주택용지1
A-2				82,053.4	공동주택용지2
A-3			방배동 967-25번지 일대	6,702.5	소공원
A-4			방배동 972-10번지 일대	3,800.2	어린이공원
A-5			방배동 973-3번지 일대	7,758.7	공공시설 등
A-6			방배동 972-1번지 일대	505.1	유치원
A-7			방배동 972-5번지 일대	700.0	사회복지시설

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·건축선 등에 관한 결정(안) 조서

구분	위치	구 분	계 획 내 용
신설	A-1 A-2	용 도	「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 「주택법」 제2조 제13호의 부대시설 「주택법」 제2조 제14호의 복리시설 「건축법 시행령」 별표1 제11호의 노유자시설
		건폐율	• 30% 이하
		용적률	• 241.05 이하
		높 이	• 100m 이하
		건축선	- 서초로변 : 건축한계선 7m지정 - 서초로 외 도로변 : 건축한계선 3m ~ 5m지정
		대지내공지	• 공공보행통로 1개소
신설	A-5	용 도	• 공공시설 등 (고시전 용도 확정하여 변경 결정 예정)
		건폐율	• 60% 이하
		용적률	• 200% 이하
		높 이	• 7층 이하
		건축선	• 중로 3-491호선변 : 건축한계선 5m
신설	A-6	용 도	• 「건축법 시행령」 별표1의 10호 교육연구시설 중 학교
		건폐율	• 60% 이하
		용적률	• 150% 이하
		높 이	• 4층 이하
		건축선	• 중로 3-491호선변 : 건축한계선 5m
신설	A-7	용 도	• 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제107조의 사회복지시설
		건폐율	• 60% 이하
		용적률	• 150.0% 이하
		높 이	• 4층 이하
		건축선	-

다. 기타사항에 관한 결정(안)조서

1) 교통처리에 관한 사항

구분	위치	계 획 내 용	비-고
-	A-1 A-2	- 차량출입불허구간 지정 - 원활한 차량흐름을 위해 대상지 주·부출입구를 제외하고 차량출입부허구간 지정	

2) 국민주택규모 주택의 건설에 관한 사항

- 「도시 및 주거환경정비법」 제54조제4항에 따라 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50%에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 함
- 「도시 및 주거환경정비법」 제55조제4항에 따라 국민주택규모 주택의 공급가격은 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속 토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 봄
- 인수된 국민주택규모 주택은 대통령령으로 정하는 장기공공임대주택으로 활용하여야 함 다만, 토지등소유자의 부담 완화 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우에는 인수된 국민주택규모 주택을 장기공공임대주택이 아닌 임대주택으로 활용할 수 있음

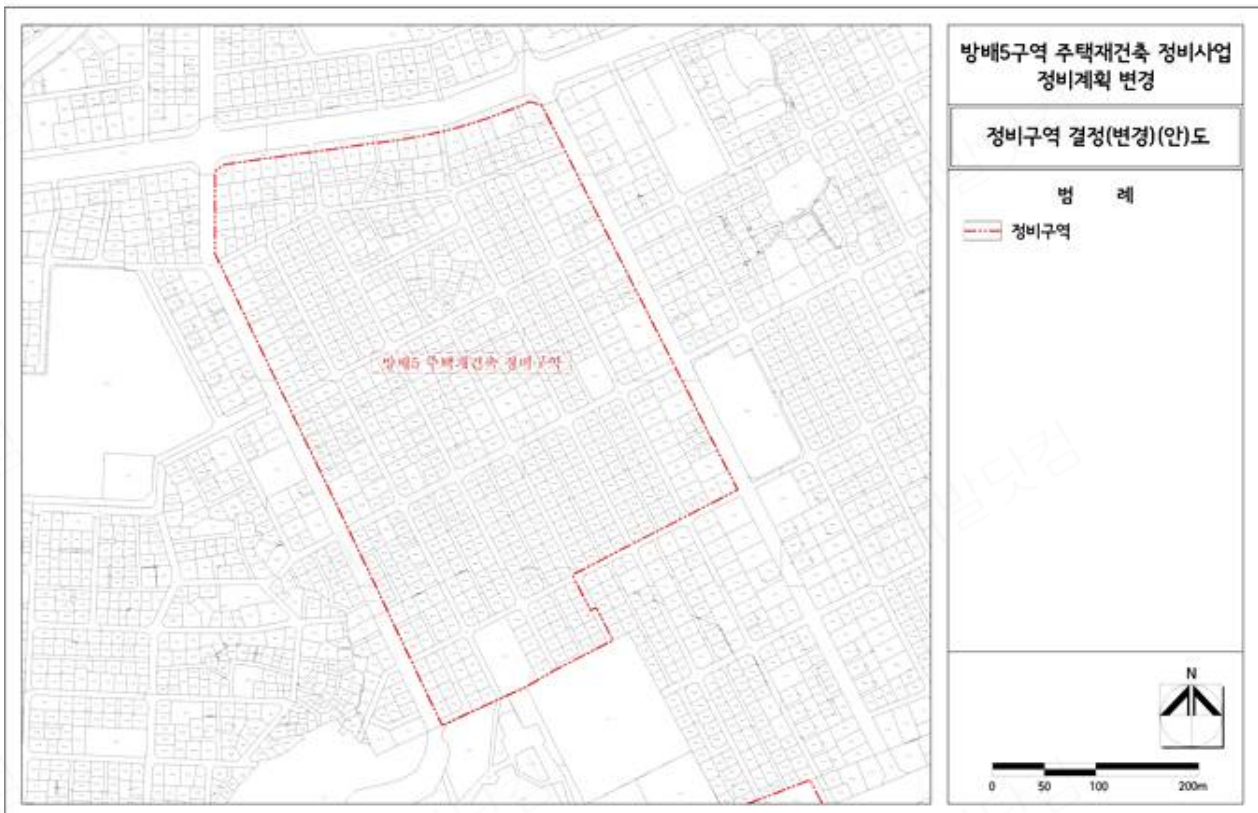
[주택 규모별 건설비율]

건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	국민주택규모 주택		
			세대수	비율(%)	전체세대수대비 비율(%)
합 계	3,065	100.0	266	100.0	8.7
60㎡이하	901	29.4	266	100.0	8.7
60㎡초과~85㎡이하	1,174	38.3	-	-	-
85㎡초과	990	32.3	-	-	-

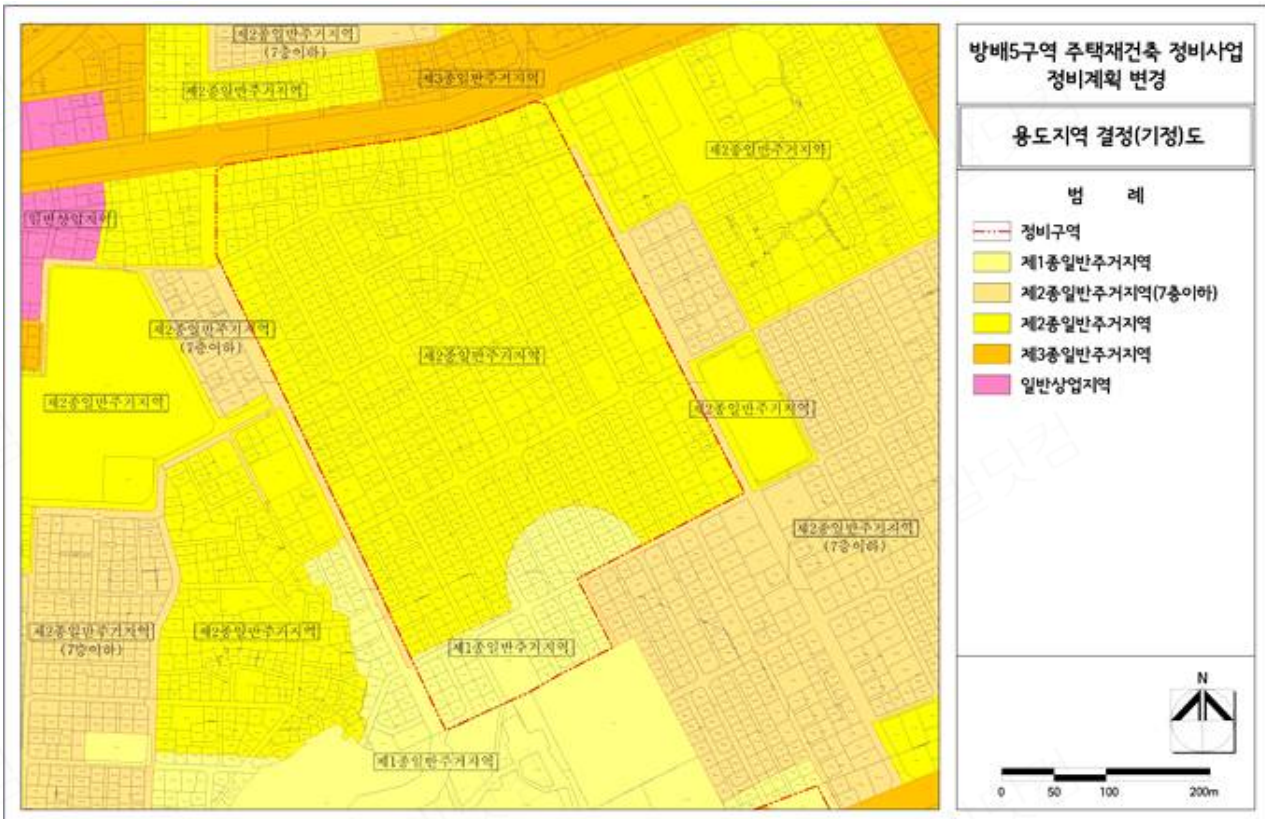
□ 정비구역 결정(기정)도



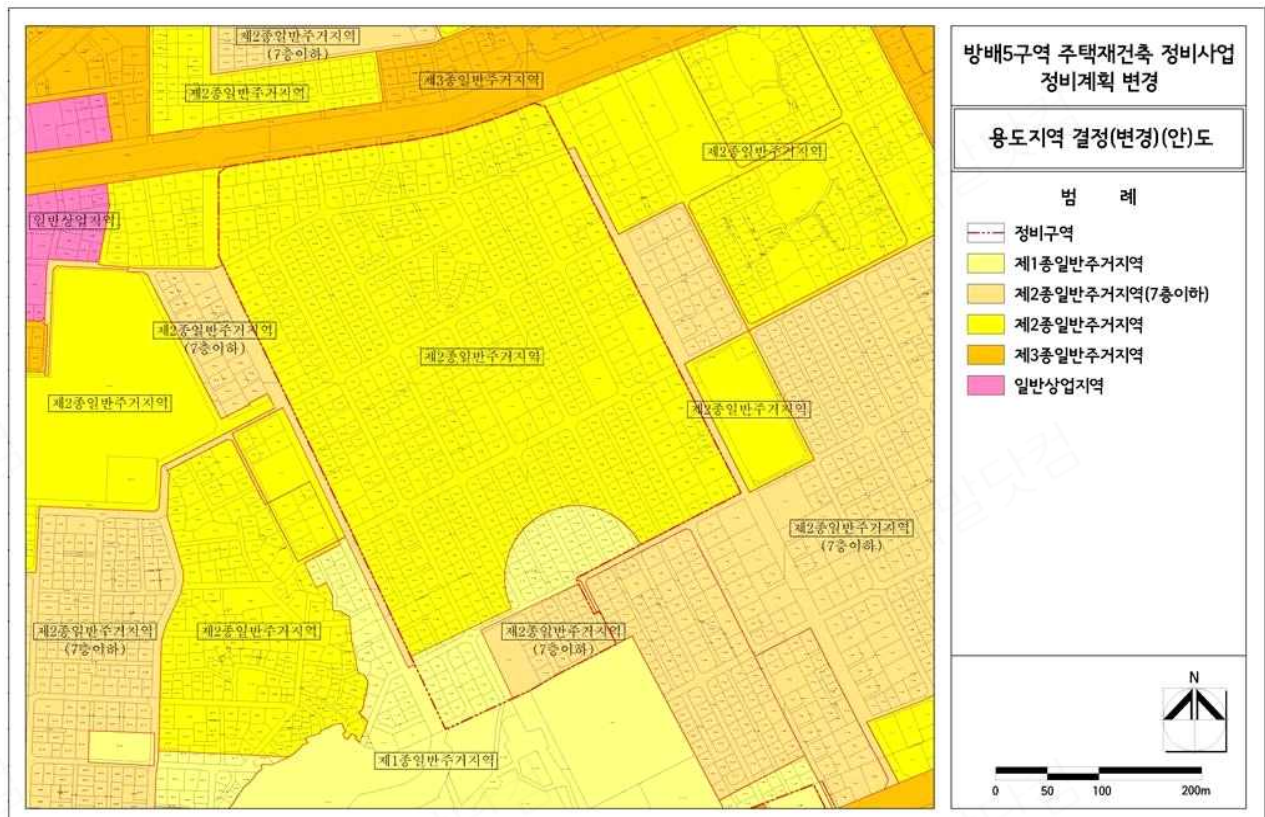
□ 정비구역 결정(변경)(안)도



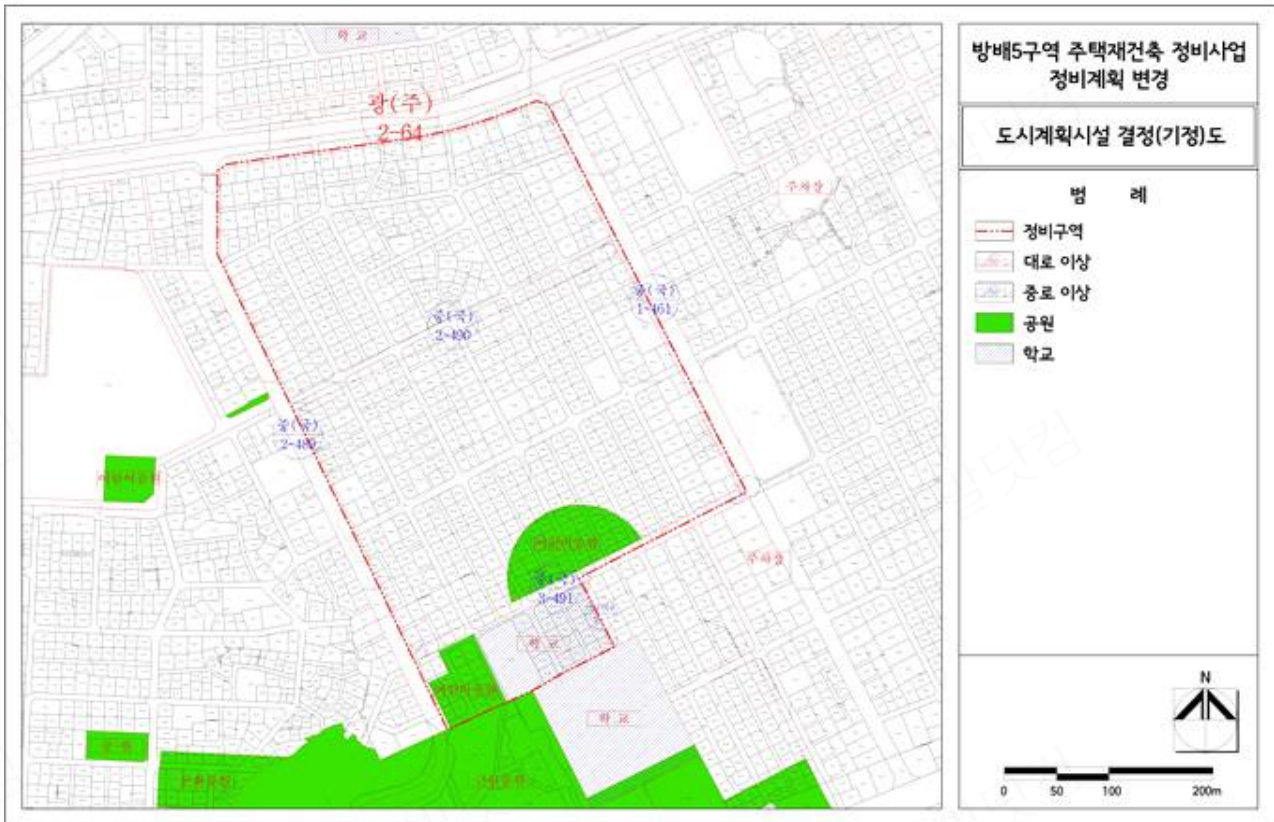
□ 용도지역 결정(기정)도



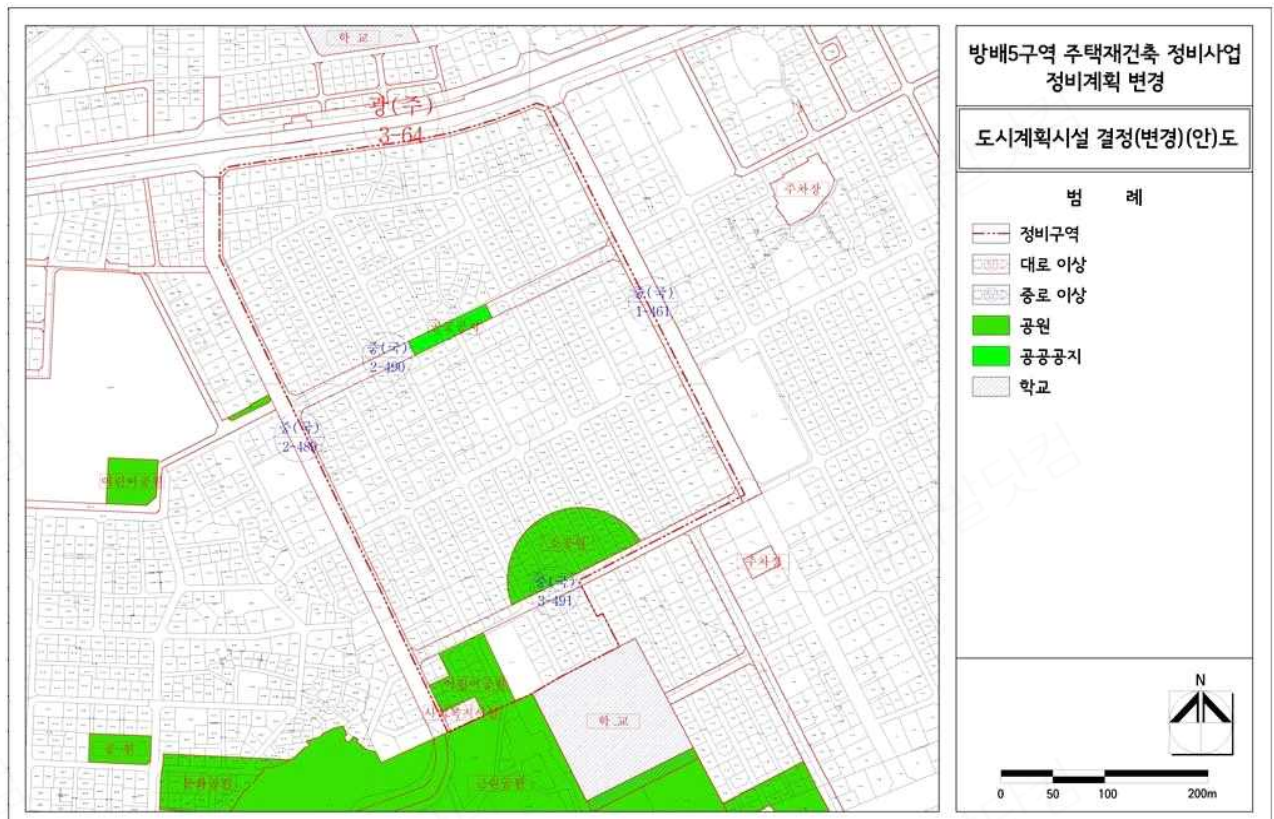
□ 용도지역 결정(변경(안)도



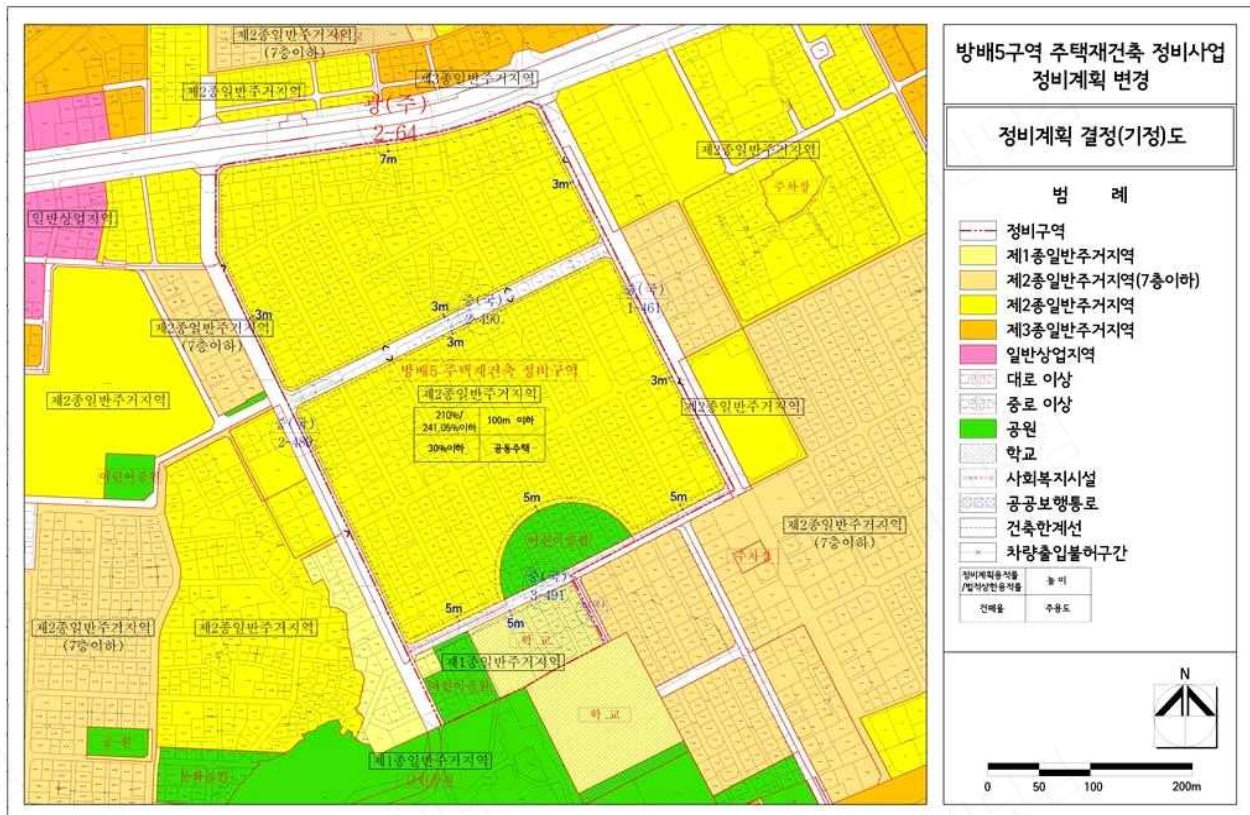
□ 도시계획시설 결정(기정)도



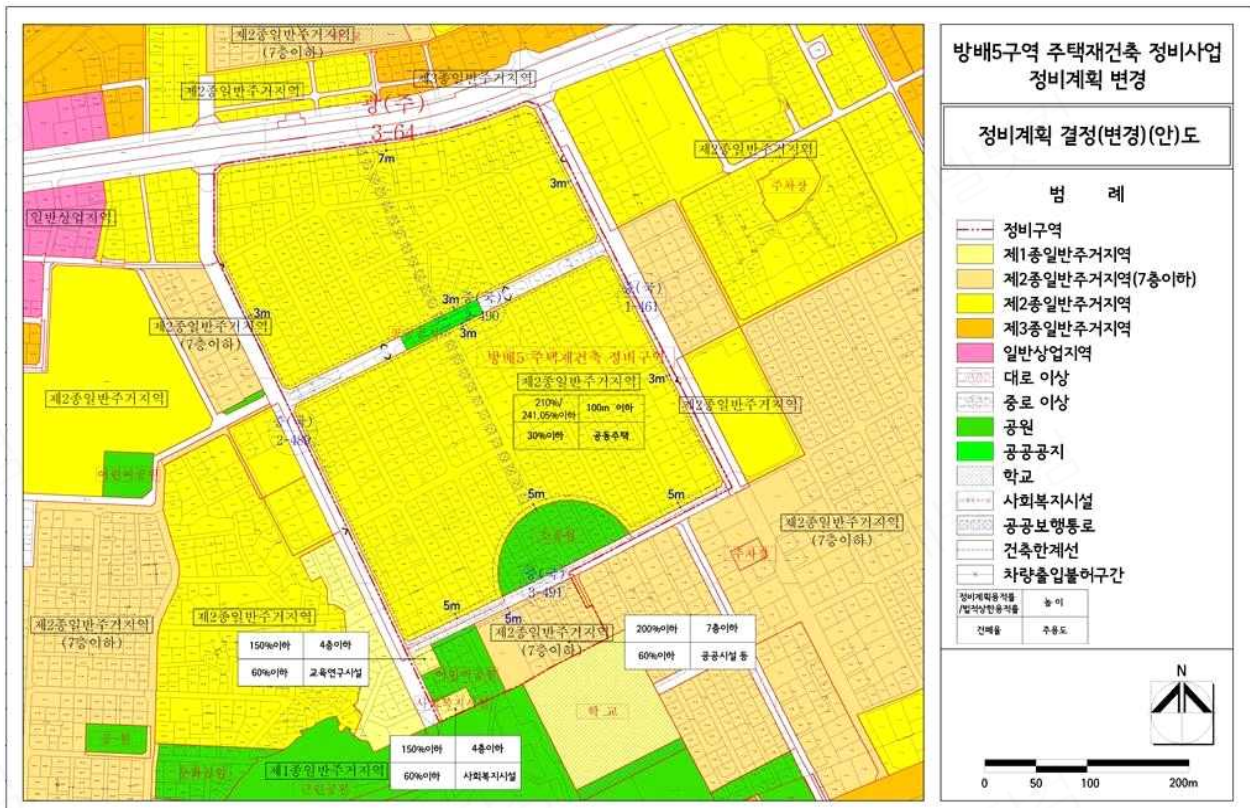
□ 도시계획시설 결정(변경)(안)도

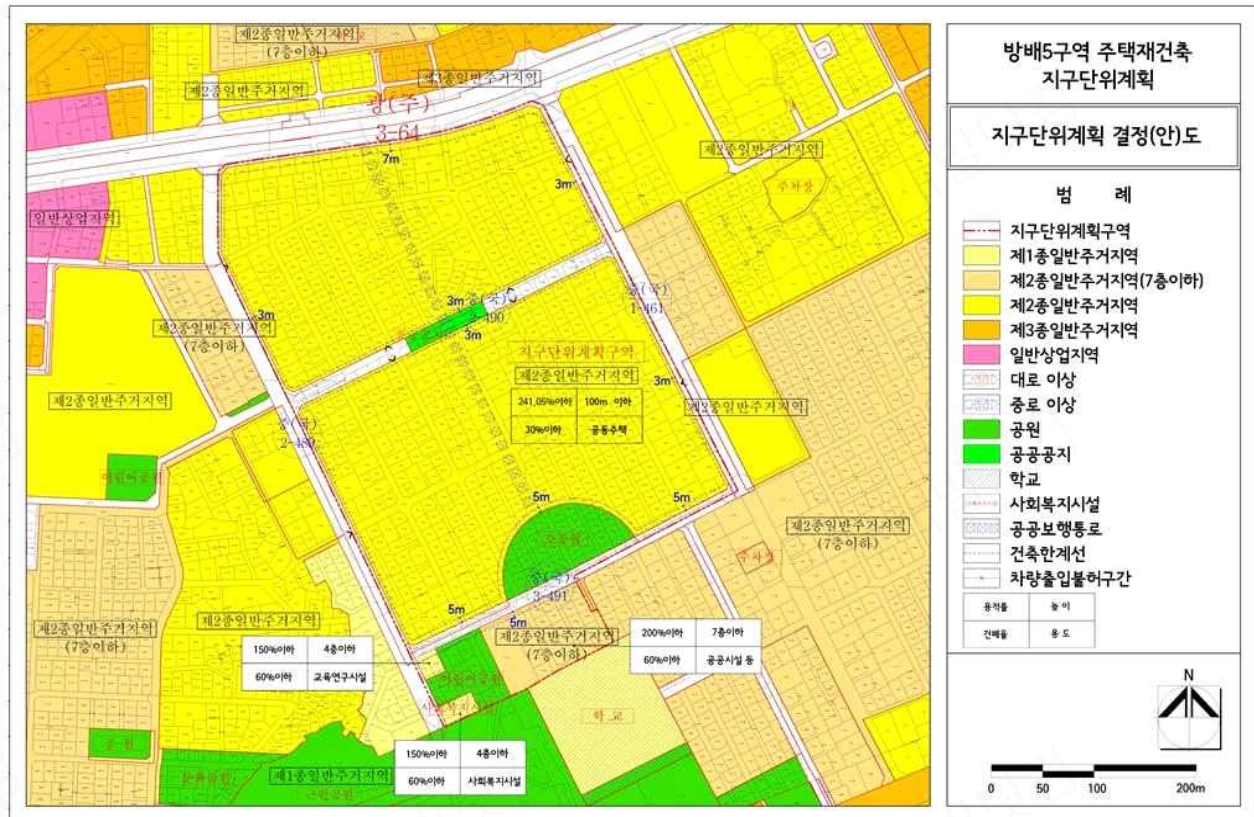


□ 정비계획 결정(기정)도



□ 정비계획 결정(변경)(안)도





공 란 의 건 서

(접수번호 :)

□ 대상사업

안 건	방배5 주택재건축 정비구역 및 정비계획 결정(변경)안 공람공고 시행
사업위치	서초구 방배동 946-8번지 일원

□ 공람기간 : 2023. 7. 27(목) ~ 2023. 8. 28(월)

□ 의견제출자

성 명	(전화번호:)
주 소	
소유물건	위 치
	규 모

□ 제출의견

2023. . .

의견제출자 성명 (인)

서 초 구 청 장 귀 하