

고 시

서울특별시 서초구 고시 제2021-109호

방배 제7주택재건축 정비계획 (경미한)변경 결정 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2012-193(2012.7.26.)호로 정비구역지정 및 지형도면 고시되고, 서울특별시 서초구고시 제2117-83(2017.07.20.)호로 정비계획 변경(경미한 변경) 고시된 방배제7주택재건축 정비구역 및 정비계획에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 의거 정비계획(경미한)변경 결정 및 고시합니다.

2021년 6월 17일
서 초 구 청 장

1. 정비계획수립 및 정비구역 지정

가. 정비사업의 명칭 : 방배제7주택재건축정비사업 (변경없음)

나. 정비구역 결정조서 : 변경없음

구 분	정비구역의 명칭	위 치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기 정	방배 제7주택재건축 정비구역	서초구 방배동 891-3번지 일대	17,560.0	-	17,560.0	-

다. 정비계획

1) 용도지역 결정조서 : 변경없음

구분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
제2종일반주거지역(12층)	17,560.0	-	17,560.0	100.0	층수완화 (7층→평균15층이하)

2) 토지이용계획(변경없음)

구 분	명 칭	면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		17,560.0	-	17,560.0	100.0	-
획지	획 지 1	14,349.5	-	14,349.5	81.7	• 공동주택 및 부대복리시설
정비 기반 시설	소 계	3,210.5	-	3,210.5	18.3	
	도 로	2,223.7	-	2,223.7	12.7	
	소공원	986.8	-	986.8	5.6	

3) 도시계획시설 결정(변경) 조서(변경없음)

가) 도로(변경없음)

결정 구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	1	1	10	일반 도로	105	방배동 891-14	방배동 892-23	국지 도로	서고시 제2012-193호 (2012.7.26.)	-
기정	소로	2	1	8	일반 도로	195	방배동 891-14	방배동 894-1	국지 도로	"	-
기정	중로	3	1	12	일반 도로	95	방배동 891-24	방배동 141-32	국지 도로	"	-
기정	중로	3	2	12	일반 도로	210	방배동 892-23	방배동 141-40	국지 도로	"	-

나) 공원(변경없음)

결정 구분	도면 표시 번호	시설의 종류		위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
		명칭	시설의 세분		기정	변경	변경후		
기정	-	공원	소공원	방배동 891-21번지 일대	986.8	-	986.8	서고시 제2012-193호 (2012.7.26.)	-

4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경)

가) 기존 건축물의 정비·개량계획(변경없음)

결정 구분	구역구분		위치	정비 개량 계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	방배 제7 주택재건축	17,560.0	방배동 891-3번지 일대	70	-	-	70	-	-

나) 건축시설계획(변경없음)

결정 구분	가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)		높이 /층수(평균)
	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정 법적상한	
기정	획지1	14,349.5	방배동 891-3번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	30% 이하	221.5% 이하	239.45% 이하	65m 이하 / 최고19층 (15층 이하)
기정	주택의 규모 및 규모별 건설비용		• 규모별 주택건설비용					
			전용면적(㎡)	세대수	비율(%)	비고		
			계	347	100.0			
			60㎡이하	153	44.1	소형주택 : 22세대(6.3%)		
			60~85㎡이하	154	44.4			
			85㎡초과	40	11.5			
	건축물의 건축선에 관한 계획		• 도로변 건축한계선 3m					
기타사항에 관한 계획		• 공공보행통로 : 폭원 6m						

다) 개발가능(상한)용적률 산정(변경없음)

구분	산 정 내 용					
토지이용 계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국·공유지	대지(획지)내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국공유지	비고
	17,560.0㎡	14,349.5㎡	3,210.5㎡	197.2㎡	1,183.4㎡	변경 없음
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 순부담면적 : 새로이 설치하는 기반시설 면적 - 새로이 설치하는 기반시설내 국공유지면적 - 대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 $= 3,210.5\text{㎡} - 197.2\text{㎡} - 1,183.4\text{㎡} = 1,829.9\text{㎡}$ (택지면적대비 12.75%)					변경 없음
개발가능 용 적 률 산 정	• 허용용적률 = 계획(기준)용적률 + β = 190% + 0 = 190% • 개발가능용적률 = 허용용적률 $\times$ (1 + 1.3 α) $= 190\% \times \{1 + (1.3 \times 0.127524)\} = 221.5\%$ $* \alpha = \text{공공시설부지 제공 면적} / \text{공공시설부지 제공 후 대지면적}$ $\alpha = 1,829.9\text{㎡} / 14,349.5\text{㎡} = 0.127524$ ※ 「도시 및 주거환경정비법」 제4조제10항에 따라 정비기반시설 및 국공유재산의 귀속 및 처분에 관한 사항이 포함된 정비계획으로 산정한 것임. • 정비계획 용적률 = 221.5% 이하					변경 없음

※ 상기 개발가능용적률은 「도시 및 주거환경정비법」 제4조(정비계획의 수립) 및 제65조(정비기반시설 및 토지 등의 귀속)에 따라 정비기반시설의
무상양도 및 귀속에 관한 사항을 반영하여 산정한 것임

※ 구체적 적용은 사업시행인가시 토지이용계획별 측량결과 등에 따라 변동될 수 있으며, 측량결과를 반영하여 재산정후 사업시행인가를 하여야 함

5) 공동이용시설 설치계획(변경없음)

시설의 종류	면 적(m)			비 고
	기 정	변 경	변경후	
작은도서관	110.00	-	110.00	지상층
보육시설	300.00	-	300.00	지상층
경로당	160.00	-	160.00	지상층
어린이놀이터	500.00	-	500.00	외부
주민운동시설	100.00	-	100.00	외부
관리사무소	109.70	-	109.70	MDF실 포함, 지상층
주민공동시설	268.80	-	268.80	지상층
경비실	65.09	-	65.09	지상층

6) 정비사업 시행계획(변경)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증감예상 세대수	홍수 등 재해에 대한 취약요인 검 토 결 과	비고
기정	주택재건축 정비사업	정비구역 지정(변경)고시가 있는 날로부터 4년 이내	방배7주택재건축 정비사업조합	• 현황: 234 • 계획: 347 • 증가세대수: 113 (소형주택22세대포함)	해당사항 없음	서고시 제2017-83호 (2017.7.20.)
변경	주택재건축 정비사업	정비구역 지정(변경)고시가 있는 날로부터 3년 이내	방배7주택재건축 정비사업조합	• 현황: 234 • 계획: 347 • 증가세대수: 113 (소형주택22세대포함)	해당사항 없음	서고시 제2021-109호 (2021.6.17.)

7) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

구 분	계 획 내 용		비고
환경 보전	토지이용	- 주변 공동주택단지와의 연계성을 고려한 배치계획 수립 - 녹지공간 최대 확보	
	대기질	- 공해에 강한 대기오염 정화수 식재 - 수관용적이 높은 수종으로 평면적인 식재가 아닌 관목과 교목으로 어우러진 입체적인 식재계획을 통해 녹지를 최대한 확보	
	수질	공사시 가배수로 및 침사지 설치	
	폐기물	- 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	
재난 방지	- 피난 및 응급차량의 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 - 수해방지 응급장비를 완비하여 우발적인 홍수재난에 대비 - 수해 위험도가 큰 지역 수전실(변압시설 및 비상발전기실 등) 지상 또는 지하1층에 배치		

8) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획(변경없음)

3. 관련도면 : 붙임 참조

1) 정비계획결정(변경)도

2) 도시계획시설결정도(변경없음)

※ 첨부된 도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

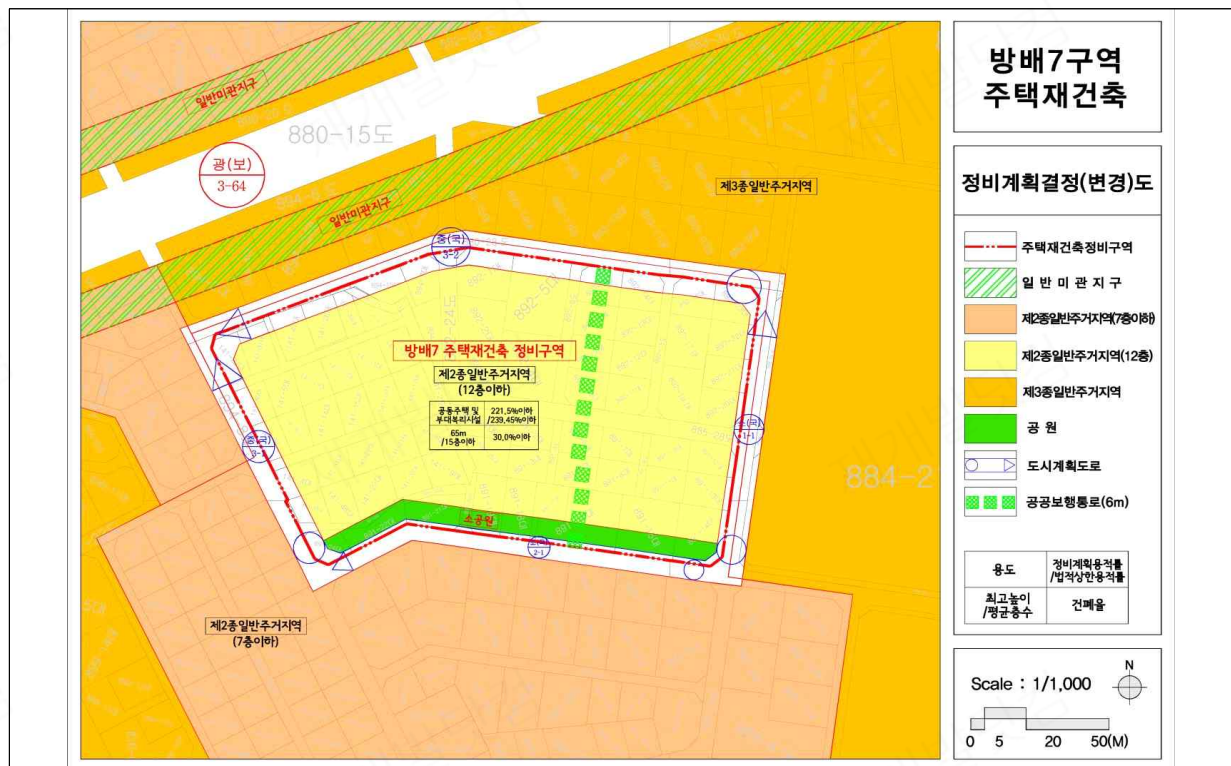
4. 관련서류

고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위해 서초구청 주거개선과(☎2155-7342)에 관계서류를 비치 및 열람

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고 하시기 바랍니다.

〈붙임〉

□ 정비계획결정도(변경없음)



□ 도시계획시설결정도(변경없음)

