

방배13구역 주택재건축 정비계획 결정(경미한 변경),
지구단위계획 결정(경미한 변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2015-41호(2015.02.17.)로 정비구역 및 정비계획 결정, 서울특별시 서초구고시 제2016-105호(2016.11.10.) 및 제2017-45호(2017.05.18.)로 정비계획 변경(경미한 사항) 결정, 서울특별시 고시 제2023-306호(2023.07.20.)로 정비계획 변경 결정된 방배 제13 주택재건축정비구역 및 정비계획에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 및 제17조, 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제11조에 따라 정비계획을 변경(경미한 사항) 하고, 같은 법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획(변경) 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시 합니다.

2025년 6월 5일
서울특별시 서초구청장

I. 정비구역 지정 및 정비계획 결정(경미한 변경)

1. 정비구역 지정 조서 : 변경

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
변 경	방배 제13주택재건축 정비사업	서초구 방배동 541-2번지 일대	129,891.4	증) 259.6	130,151.0	

※ 변경 사유 : 택지예정좌표 측량 결과를 반영한 면적 변경

2. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 : 변경

가. 기정

■ 추산액

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 총자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 111.42% ⇒ (22,077억 - 12,514억) / 8,582억 × 100 = 111.42% - 총 수입 추정 : 22,077억 - 총 지출 추정 : 12,514억 - 종전자산총액 : 8,582억
개별 종전 자산액	토지등소유자별 종전자산평가액 반영

추정 분담금 산출	추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (중전자산 평가액 × 추정비례율)																			
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>권리자 분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>전용 39㎡형</td><td>5.13억</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)	전용 39㎡형	5.13억	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)																			
전용 39㎡형	5.13억																			
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																			
개별 중전자산 추정액 × 추정비례율 (111.42%)		권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (권리자 분양가 추정액에서 추정 권리가액을 감액한 결과가 (+)인 경우는 토지등소유자가 부담하여야 하는 금액이며, (-)인 경우는 토 지등소유자에게 지급해야 하는 환급금임.)																		

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

나. 변경

■ 추산액

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 총자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 139.68% ⇒ (29,122억 - 16,664억) / 8,919억 × 100 = 139.68% - 총 수입 추정 : 29,122억 - 총 지출 추정 : 16,664억 - 중전자산총액 : 8,919억
개별 중전 자산액	토지등소유자별 중전자산평가액 반영

추정 분담금 산출	• 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (중전자산 평가액 × 추정비례율)				
	권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)		추정분담금(a-b)
	전용 39㎡	7.64억	개별 중전자산 추정액 × 추정비례율 (139.68%)		권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (권리자 분양가 추정액에서 추정 권리가액을 감액한 결과가 (+)인 경우는 토지등소유자가 부담하여야 하는 금액이며, (-)인 경우는 토지등소유자에게 지급해야 하는 환급금임.)
	전용 59㎡	11.00억			
	전용 84㎡	14.74억			
	전용 112㎡	18.90억			
	전용 125㎡	20.52억			
	전용 162㎡	25.05억			
	전용 T112㎡	21.72억			
	전용 복층87㎡	14.55억			
	전용 복층118㎡	18.84억			
	전용 복층132㎡	20.55억			
	전용복층135㎡	19.79억			
	전용 복층140㎡	20.39억			
	전용 복층153㎡	22.59억			
	전용 복층163㎡	24.16억			
	전용 복층206㎡	30.00억			

※ 향후 사업시행계획 변경 및 조합원 (재)분양신청 결과 등 기타 관리처분계획(변경) 과정에서 변경될 수 있음.

※ 변경사유 : 사업시행계획 변경인가를 위한 추정분담금 검증자료(24년 11월) 및 경미한 변경 범위 내 건축계획 등 변경사항을 반영한 분담금 추산액 변경

3. 토지이용계획 : 변경

구 분	명 칭	면 적 (㎡)			비 율 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		129,891.4	증) 259.6	130,151.0	100.0	—
획 지	소 계	114,930.8	증) 538.9	115,469.7	88.7	—
	획지 A-1	112,590.3	증) 433.8	113,024.1	86.8	공동주택 (아파트, 연립주택)
	획지 B-1	1,240.0	감) 0.1	1,239.9	1.0	종교시설
	획지 B-2	589.3	증) 96.7	686.0	0.5	종교시설
	획지 C-1	511.2	증) 8.5	519.7	0.4	사회복지시설
정비기반 시 설	소 계	14,960.6	감) 279.3	14,681.3	11.3	
	도 로	1,908.8	증) 1,666.4	3,575.2	2.7	
	공 원	13,051.8	감) 1,945.7	11,106.1	8.6	근린공원 1개소 (공원위원회 심의결과 반영)

※ 변경사유 : 공원위원회 심의 결과, 종교시설과의 협의 결과, 택지예정좌표 측량면적을 반영한 토지이용계획 변경

4. 용도지역 : 변경

가. 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		129,891.4	증) 259.6	130,151.0	100.0	
주거지역	제1종일반주거지역	37,682.9	감) 345.7	37,337.2	28.7	
	제2종일반주거지역(7층)	20,126.8	증) 2,094.8	22,221.6	17.1	
	제2종일반주거지역	72,081.7	감) 1,489.5	70,592.2	54.2	

나. 용도지역 변경 사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	용적률	변경사유
		기 정	변 경			
-	541-157대 일대	제1종일반주거지역	제2종일반주거지역 (7층)	827.0	-	공원위원회 심의결과에 따른 공원 선형변경에 따른 용도지역 상향
-	-	제2종일반주거지역 (7층)	제1종일반주거지역	481.3	-	택지예정좌표 측량 결과를 반영한 면적 변경
-	-	제2종일반주거지역	제2종일반주거지역 (7층)	1,489.5	-	택지예정좌표 측량 결과를 반영한 면적 변경

5. 도시계획시설 : 변경

가. 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				
기정	중로	2	1	15	국지도로	119	방배동 476-2대	방배동 517도	일반도로	-	2023.7.20. (서울시 고시 제2023-306호)	오 기 정 정
변경	중로	2	1	15	국지도로	167	방배동 476-2대	방배동 517도	일반도로	-		
기정	중로	3	2	12	국지도로	260	방배동 480-1대	방배동 519도	일반도로	-	2015.2.17 (서울시 고시 제2015-41호)	오 기 정 정
변경	중로	3	2	12	국지도로	212	방배동 480-3대	방배동 519도	일반도로	-		
기정	중로	3	3	12	국지도로	15	방배동 519도	방배동 519도	일반도로	-	2023.7.20. (서울시 고시 제2023-306호)	
기정	소로	3	1	6	특수도로	76	방배동 483-3대	방배동 530-136도	보행자 전용도로	-	2015.2.17 (서울시 고시 제2015-41호)	
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)	

나. 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로2-1	중로2-1	•연장 확대 - L = 119m → 167m 증) 48m	•오기정정
중로3-2	중로3-2	•연장 축소 - L = 260m → 212m 감) 48m	•오기정정

다. 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	68,500.42 (13,051.8)	감) 1,945.7 (감 1,945.7)	66,554.72 (11,106.1)	1995.6.5 (서울시 고시 제151호)	

※ 방배근린공원 면적 240,451.8㎡ → 68,500.42㎡로 오기정정

※ 2025년 제2차 도시공원위원회 심의결과 반영(13,051.8㎡→11,106.1㎡)

※ ()는 대상지내 포함되는 면적임.

라. 공원 변경 사유서

도면표시 번 호	공원명	변경내용	변경사유
83	방배 근린공원	•면적 변경 - 68,500.42㎡ → 66,554.72㎡ (구역내) 13,051.8㎡→11,106.1㎡	•공원위원회 심의 결과를 반영한 공원면적 변경

마. 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	511.2	증) 8.5	519.7	2015.2.17 (서울시 고시 제2015-41호)	

바. 사회복지시설 변경 사유서

도면표시 번 호	시설명	변경내용	변경사유
1	사회복지시설	•면적 변경 - 511.2㎡ → 519.7㎡	•택지예정좌표 측량 결과를 반영한 면적 변경

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) 1,226.95	616.16	지하
신축		보육시설	A-1	1,315.70	감) 205.91	1,109.79	지하
신축		경로당	A-1	795.27	증) 18.54	813.81	지하
신축		커뮤니티센터	A-1	5,261.46	증) 6,647.63	11,909.09	지상, 지하
신축		어린이놀이터	A-1	2,380.11	감) 216.72	2,163.39	실외
신축		주민운동시설	A-1	620.05	감) 24.36	595.69	실외
신축	유치원		A-1	2,418.59	증) 30.85	2,449.44	지상, 지하
신축	경비실		A-1	199.06	감) 71.11	127.95	지상, 지하
신축	관리사무소		A-1	983.24	감) 489.70	493.54	지하
신축	근린생활시설		A-1	12,728.61	감) 7,013.37	5,715.24	지하
신축	지하저수조		A-1	5개소	감) 3개소	2개소	실외
신축	빗물저류조		-	1,622 ton	증) 198ton	1,820 ton	-
신축	조경면적		-	12,727.21	증) 27,772.79	45,322.93	-

※ 변경사유 : 건축심의 결과 및 경미한 변경 범위 내 건축계획을 반영한 공동이용시설 설치계획 변경

7. 기존 건축물의 정비·개량계획 : 변경

구 분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획(동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 주	
기 정	방배13 주택재건축 정비구역	113,435.9	획지 A-1	112,590.3	서초구 방배동 541-2번지 일대	499	-	-	499	-	
			획지 B-1	1,240.0							
			획지 B-2	589.3							
			획지 C-1	511.2							
변 경	방배13 주택재건축 정비구역	115,469.7	획지 A-1	113,024.1	서초구 방배동 541-2번지 일대	499	-	-	499	-	
			획지 B-1	1,239.9							
			획지 B-2	686.0							
			획지 C-1	519.7							

※ 변경사유 : 토지이용계획 변경 사항을 반영한 구역 및 획지면적 변경

가. 기정

구분	구역구분		가구·또는·구분		위 치	주 용 도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m)		비 고																				
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	예정·적상한	최고	층수																					
기정	방배13 주택재건축 정비구역	129,891.4	획지 A-1	86,870.6	방배동 541-179 일대	공동주택 및 기타 복리시설	60.0 이하	191.81 이하	249.98 이하	70m이하 최고22층	평균 17층	제2종일반 주거, 제2종일반 주거(7층)																				
				25,719.7	방배동 539-57 일대	공동주택 및 기타 복리시설	60.0 이하	110.26 이하	-	16m이하 최고 4층		제1종일반 주거																				
			획지 B-1	1,240.0	방배동 480-2 일대	종교시설 및 부대시설	60.0 이하	건축허가시 관련법령에 따름				제2종일반 주거																				
			획지 B-2	589.3	방배동 539-32 일대	종교시설 및 부대시설	60.0 이하	건축허가시 관련법령에 따름				제1종일반 주거																				
			획지 C-1	511.2	방배동 483-5 일대	사회복지시설 및 부대시설	60.0 이하	건축허가시 관련법령에 따름				제2종일반 주거(7층)																				
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 주택공급계획 : 2,369세대 • 전체 건립규모(전용면적 기준) <table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th><th>비고</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>계</td><td>2,369</td><td>100.0</td><td>공공주택 : 357세대 (기부채납 60세대 포함)</td></tr> <tr> <td>60㎡이하</td><td>1,130</td><td>47.7</td><td>공공주택 : 240세대 (기부채납 3세대 포함)</td></tr> <tr> <td>60㎡초과~85㎡이하</td><td>981</td><td>41.4</td><td>공공주택 : 117세대 (기부채납 57세대 포함)</td></tr> <tr> <td>85㎡초과</td><td>258</td><td>10.9</td><td></td></tr> </tbody> </table> - 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 60% 이상 - 국민규모주택 건설 : 초과용적률의 50% 이상										구분	세대수	비율(%)	비고	계	2,369	100.0	공공주택 : 357세대 (기부채납 60세대 포함)	60㎡이하	1,130	47.7	공공주택 : 240세대 (기부채납 3세대 포함)	60㎡초과~85㎡이하	981	41.4	공공주택 : 117세대 (기부채납 57세대 포함)	85㎡초과	258	10.9	
			구분	세대수	비율(%)	비고																										
			계	2,369	100.0	공공주택 : 357세대 (기부채납 60세대 포함)																										
			60㎡이하	1,130	47.7	공공주택 : 240세대 (기부채납 3세대 포함)																										
			60㎡초과~85㎡이하	981	41.4	공공주택 : 117세대 (기부채납 57세대 포함)																										
85㎡초과	258	10.9																														
심의완화 사항			• 용도지역 상황 - 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 = 110.26%^①, 대지면적 = 24,224.8㎡^② 가중평균 용적률 산정 = $\frac{(\textcircled{1} \times \textcircled{2}) + (\textcircled{3} \times \textcircled{4})}{\textcircled{2} + \textcircled{4}}$ = $\frac{\{(110.26\% \times 24,224.8\text{㎡}) + (249.98\% \times 86,870.6\text{㎡})\}}{111,095.4\text{㎡}} = 218.06\%$ ▶ 가중평균 용적률 : 218.06% • 향후 건축심의시 특별건축구역 지정을 고려하여 일조권 및 채광방향일조 등 완화																													
			가중평균 용적률 산정 = $\frac{(\textcircled{1} \times \textcircled{2}) + (\textcircled{3} \times \textcircled{4})}{\textcircled{2} + \textcircled{4}}$ = $\frac{\{(110.26\% \times 24,224.8\text{㎡}) + (249.98\% \times 86,870.6\text{㎡})\}}{111,095.4\text{㎡}} = 218.06\%$																													
			• 도로경계 및 보차혼용통로 경계로부터 3m																													
			• 공공보행통로 결정 : A1획지 내 3개소 20m, 방배근린공원 연계 6m, 방현초등학교 연계 6m • 보차혼용통로 결정 : A-1획지 내 2개소 - 효령로 ~ 중로3-2호선(B = 10M, L = 600M) - 보차혼용통로(10m) ~ 사망지(B = 6M, L = 85M) ※ 보차혼용통로는 구분지상권(폭 16m(건축선 후퇴부 6m 포함), 높이 지하1.5m~지상 9m)을 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 (보차혼용통로 구분지상권 범위는 향후 실시계획인가(설계반영)에 따라 변경 될 수 있음)																													
			기타사항																													

■용적률 계획

구분

산정내용

토지이용계획

계
(구역면적)

획지
(공동주택,
종교시설)

정비·기반시설 등
(도로, 공원,
사회복지시설)

건축물 기부채납

대지지분
(공공주택)

환산부지
(공공주택+
사회복지시설)

계

계획기반시설
내 기존
국·공유지

대지 내 용도폐지
되는 기존 기반시설
국·공유지

129,891.4㎡114,419.6㎡15,471.8㎡3,039.8㎡1183.0㎡4,222.8㎡2,313.6㎡10,844.6㎡

공공시설 제공면적
(순부담)

· 순부담 면적 : 정비·기반시설 등 면적 + 건축물기부채납 환산부지면적 - 계획 정비기반시설 내 기존 국·공유지 - 대지내 용도폐지 되는 기존기반시설 국·공유지
= 15,471.8㎡ + 4,222.8㎡ - 2,313.6㎡ - 10,844.6㎡ = 6,536.4㎡(구역면적 대비 5.03%)
· 기반시설부담 계획(순부담) 6,536.4㎡ > 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%)

사회복지
시설

표준건축비

3,849,000원/㎡

▷ 종합복지관(1천~3천㎡) 건립 (공사비공공건축물건설공사비책정가이드라인(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

공공
시설물
환산면적

· 환산부지 면적 = 표준건축비(원/㎡) × 공공주택 연면적(㎡) / 부지가액(원/㎡)
- 전용 53형 = 1,119,300원/㎡ × 412.23㎡ ÷ 15,719,814원/㎡ = 29.3㎡
- 전용 84형 = 1,118,800원/㎡ × 12,235.05㎡ ÷ 15,719,814원/㎡ = 870.7㎡
· 대지지분 = 공공주택 공급연면적(㎡) / 지상층 공급연면적(㎡) × 공동주택 대지면적(㎡)
- 전용 53형 = 217.59㎡ ÷ 245,518.29㎡ × 112,590.3 = 99.7㎡
- 전용 84형 = 6,411.36㎡ ÷ 245,518.29㎡ × 112,590.3 = 2,940.1㎡

표준
건축비

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

3

72.53

137.41

217.59

412.23

전용84형

57

112.48

214.65

6,411.36

12,235.05

계

60

-

-

6,628.95

12,647.28

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% + 9.27% = **179.27%**
β = 공동주택 수립기준의 용적률 인센티브항목 : 지능형 건축물 4등급(6%)
+ 세입자 손실보상 인센티브(3.27%)

개발가능(상한)
용적률

· 개발가능용적률 = 허용용적률 x (1+1.3α토지+0.7α건축물)
= 179.27% x (1 + 1.3 × 0.0481 + 0.7 × 0.0106) = 191.81%

α토지 = 공공시설부지 제공(순부담) 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적
= 5,353.4㎡(순부담) / 111,379.8㎡(대지면적) = 0.0481
※ 5,353.4㎡ : 정비·기반시설등 면적(15,471.8㎡) + 대지지분(3,039.8㎡) - 기존 국·공유지(2,313.6㎡+10,844.6㎡)
※ 111,379.8㎡ : 획지 면적(114,419.6㎡) - 대지지분(3,039.8㎡)
α건축물 = 환산 부지면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적
= 1,183.0㎡ / 111,379.8㎡ = 0.0106

· 정비계획용적률 = **191.81% 이하 적용**

예정법적상한
용적률

· **249.98% 이하**

■ 임대주택 및 소형(국민)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	• 60세대, 12,647.28㎡(연면적)					
		구분	세대수	공급면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	공공주택 공급면적(㎡)	공공주택 연면적(㎡)
		전용 53형	3	72.53	137.41	217.59	412.23
		전용 84형	57	112.48	214.65	6,411.36	12,235.05
		계	60	—	—	6,628.95	12,647.28
기부채납 공공주택 계획	환산면적	• 900.0㎡ - 전용 53형 = 표준건축비(1,119,300원/㎡) × 공공주택 연면적(412.23㎡) ÷ 부지가액(15,719,814원/㎡) = 29.3㎡ - 전용 84형 = 표준건축비(1,118,800원/㎡) × 공공주택 연면적(12,235.05㎡) ÷ 부지가액(15,719,814원/㎡) = 870.7㎡					
	대지지분	• 3,039.8㎡ - 전용 53형 = 공공주택 공급연면적(217.59㎡) ÷ 전체 지상층 연면적(245,518.29㎡) × 공동주택 대지면적(112,590.3㎡) = 99.7㎡ - 전용 84형 = 공공주택 공급연면적(6,411.36㎡) ÷ 전체 지상층 연면적(245,518.29㎡) × 공동주택 대지면적(112,590.3㎡) = 2,940.1㎡					

※ 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		191.81% 이하																										
국민주택 규모 주택 공급기준 (법적기준)	용적률 증가분	58.17% (= 249.98% - 191.81%)																										
	증가된 용적률의 50%	29.085% 이상 (= 58.17% × 0.5)																										
	의무 연면적	25,266.34㎡ 이상 (= 제2종일반주거지역 대지면적(86,870.6㎡) × 29.085%) ※ 제1종일반주거지역(24,224.8㎡)은 용적률 완화 대상지역이 아님																										
국민주택규모 주택 확보계획		297세대, 공급면적 25,365.03㎡ (의무 연면적 25,266.34㎡ 이상 확보)																										
		구분	세대수	공급면적(㎡)	국민규모주택 공급연면적(㎡)	비고	전용 53형	60	72.53	4,351.80	≥25,266.34	전용 59형	177	80.59	14,264.43	전용 84형	60	112.48	6,748.80	계	297	—	25,365.03	≥29.085	용적률			29.20%
		구분	세대수	공급면적(㎡)	국민규모주택 공급연면적(㎡)	비고																						
		전용 53형	60	72.53	4,351.80	≥25,266.34																						
		전용 59형	177	80.59	14,264.43																							
		전용 84형	60	112.48	6,748.80																							
		계	297	—	25,365.03	≥29.085																						
용적률			29.20%																									

나. 변경

■ 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 상한			
변경	방배13 주택재건축 정비구역	130,151.0	획지 A-1	87,479.0	방배동 541-179 일대	공동주택 및 기타 복리시설	60.0 이하	190.09 이하	249.32 이하	70m이하 최고22층	평균 17층	제2종일반 주거, 제2종일반 주거(7층)
				25,545.1	방배동 539-57 일대	공동주택 및 기타 복리시설	60.0 이하	101.71 이하	-	16m이하 최고 4층	제1종일반 주거	
			획지 B-1	1,239.9	방배동 480-2일대	종교시설 및 부대시설	60.0 이하	건축허가시 관련법령에 따름			제2종일반 주거	
				획지 B-2	686.0	방배동 539-32일대	종교시설 및 부대시설	60.0 이하	건축허가시 관련법령에 따름			제1종일반 주거
			획지 C-1		519.7	방배동 483-5일대	사회복지시설 및 부대시설	60.0 이하	건축허가시 관련법령에 따름			제2종일반 주거(7층)
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 주택공급계획 : 2,228세대 • 전체 건립규모(전용면적 기준)									
			구분	세대수	비율(%)	비고						
			계	2,228	100.0	공공주택 : 379세대 (기부채납 60세대 포함)						
			60㎡이하	911	40.9	공공주택 : 302세대 (기부채납 4세대 포함)						
			60㎡초과~85㎡이하	950	42.6	공공주택 : 77세대 (기부채납 56세대 포함)						
			85㎡초과	367	16.5							
			- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 60% 이상 - 국민규모주택 건설 : 초과용적률의 50% 이상									
심의완화 사항			• 용도지역 상황 1단계 종상향 - 제2종일반주거지역(7층) → 제2종일반주거지역(37,876.7㎡) : 41,554.1㎡ - 제1종일반주거지역 → 제2종일반주거지역(7층)(3,677.4㎡) 2단계 종상향 - 제1종일반주거지역 → 제2종일반주거지역(1,781.7㎡) : 1,781.7㎡ • 국민주택규모 주택건설에 따른 용적률 완화(도정법 제54조) : 예정법적상한용적률 249.32% ※ 참고) 건축계획 용적률 ▶ 제2종일반·제2종일반(7층) : 용적률 = 249.32% ^③ , 대지면적 = 87,479.0㎡ ^④ ▶ 제1종일반 : 용적률 = 101.71% ^① , 대지면적 = 25,545.1㎡ ^②									
			가중평균 용적률 산정 = $\frac{(① \times ②) + (③ \times ④)}{② + ④}$ $= \frac{\{(101.71\% \times 25,545.1\text{㎡}) + (249.32\% \times 87,479.0\text{㎡})\}}{113,024.1\text{㎡}} = 215.96\%$ ▶ 가중평균 용적률 : 215.96%									
			• 건축심의에 따라 특별건축구역 지정 완료(일조권 및 채광방향일조 등 완화)									
			• 도로경계 및 보차혼용통로 경계로부터 3m									
			건축물의 건축선에 관한 계획									
기타사항			• 공공보행통로 결정 : A1획지 내 3개소 - 중앙부 20m, 방배근린공원 연계 6m, 방현초등학교 연계 6m • 보차혼용통로 결정 : A-1획지 내 3개소 - 효령로 ~ 중로3-2호선(B = 10M, L = 600M) - 보차혼용통로(10m) ~ 사망지(B = 6M, L = 85M) - 사망지 ~ 방배대우아파트 (B = 10M, L = 109M) ※ 보차혼용통로는 구분지상권(폭 16m(건축선 후퇴부 6m 포함), 높이 지하1.5m~지상 9m)을 설정 하며 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 (보차혼용통로 구분지상권 범위는 향후 실시계획인가(설계반영)에 따라 변경 될 수 있음)									

※ 변경사유 : 건축, 공원심의 및 택지예정좌표 측량 결과를 반영한 변경

■용적률 계획

구 분

산 정 내 용

토지이용계획

계
(구역면적)

획지
(공동주택,
종교시설)

계획정비 기반시설 등

정비·기반시설 등
(도로, 공원,
사회복지시설)

건축물 기부채납

대지지분
(공공주택)

환산부지
(공공주택+
사회복지시설)

계

계획기반시설
내 기존
국·공유지

대지 내 용도폐지
되는 기존 기반시설
국·공유지

130,151.0㎡114,950.0㎡15,201.0㎡3,109.4㎡1,472.9㎡4,582.3㎡2,313.6㎡10,844.6㎡

공공시설 제공면적
(순부담)

· 순부담 면적 : 정비·기반시설 등 면적 + 건축물기부채납 환산부지면적 - 계획 정비기반시설 내 기존 국·공유지 - 대지내 용도폐지 되는 기존기반시설 국·공유지
= 15,201.0㎡ + 4,582.3㎡ - 2,313.6㎡ - 10,844.6㎡ = 6,625.1㎡(구역면적 대비 5.09%)
· 기반시설부담 계획(순부담) 6,625.1㎡ > 기준 4,422.7㎡
- 1단계 종상향 : 41,554.1㎡ X 10% = 4,155.4㎡ (3.19%)
- 2단계 종상향 : 1,781.7㎡ X 15% = 267.3㎡ (0.21%)
⇒ 전체 부담기준 면적 : 4,422.7㎡ (구역면적 대비 3.40%)

사회복지
시설

· 환산부지 면적 = 표준건축비(원/㎡) × 공공시설 지상/지하 연면적(㎡) / 부지가액(원/㎡)
= (지상) 3,907,273 × 1,020 ÷ 19,392,000 = 205.52㎡
= (지하) 930,909 × 436 ÷ 19,392,000 = 20.93㎡

표준건축비(지상)

3,907,273원/㎡

▷ 종합복지관(1천~3천㎡) 건립 (공사비공공건축물관리정책장기과업(2024서울시))

표준건축비(지하)

930,909원/㎡

▷ 분양가상한제 기본형건축비(국토부 제2025-93호)/부가세 제외금액

공공시설연면적

1,456.0㎡

▷ 지상 1,020㎡ / 지하 436㎡

부지가액

19,392,000원

▷ 구역내 토지 평균공시지가(기부채납 대상지 주변 4필지 2024년 공시지가 기준) × 2

공공
시설물
환산면적

· 환산부지 면적 = 기본형건축비(원/㎡) × 공공주택 지상/지하 연면적(㎡) / 부지가액(원/㎡)
- 전용 59형 = (지상) 2,034,545원/㎡ × 326.00㎡ ÷ 15,184,766원/㎡ = 43.7㎡
(지하) 930,909원/㎡ × 300.95㎡ ÷ 15,184,766원/㎡ = 18.4㎡
- 전용 84형 = (지상) 1,945,455원/㎡ × 6,389.02㎡ ÷ 15,184,766원/㎡ = 818.5㎡
(지하) 930,909원/㎡ × 5,966.89㎡ ÷ 15,184,766원/㎡ = 365.8㎡
· 대지지분 = 공공주택 공급연면적(㎡) / 지상층 공급연면적(㎡) × 공동주택 대지면적(㎡)
- 전용 59형 = 326.00㎡ ÷ 244,080.45㎡ × 113,024.1 = 150.9㎡
- 전용 84형 = 6,389.02㎡ ÷ 244,080.45㎡ × 113,024.1 = 2,958.5㎡

기본형
건축비

2,034,545원/㎡

▷ 전용59형 : 16층 ~ 25층이하, 전용 50㎡초과 ~ 60㎡미만 : 2,034,545원/㎡

1,945,455원/㎡

▷ 전용84형 : 11층 ~ 20층이하, 전용 60㎡초과 ~ 85㎡미만 : 1,945,455원/㎡

▷ 지하 : 930,909원/㎡

※ 분양가상한제 기본형건축비(국토부 제2025-93호)/부가세 제외 금액

공공주택
세대수 및 규모

▷ 임대주택 세대수 및 규모

구분

59(A)

59(B)

59(C)

84(A)

84(B)

84(C)

84(D)

세대수

1

1

2

14

14

14

14

공급면적(㎡)

80.88

81.49

81.82

113.83

114.18

113.99

114.37

계약면적(㎡)

156.09

156.63

157.12

220.46

220.59

220.66

220.85

부지가액

15,184,766원

▷ 구역내 토지 평균 공시지가(2024년 공시지가 기준) × 2

계획(기준)용적률

· 도시·주거환경정비기본계획의 용적률 **170%**

허용용적률

· 허용용적률 = 계획(기준)용적률 + β = 170% + 7.04% = **177.04%**
β = 공동주택 수립기준의 용적률 인센티브항목 : 지능형 건축물 4등급(6%)
+ 세입자 손실보상 인센티브(1.04%)

개발가능(상한)
용적률

개발가능용적률 = 허용용적률 x (1+1.3α토지+1.0α공공주택+0.7α건축물)
= 177.04% x (1 + 1.3 × 0.0469 + 1.0 × 0.0113 + 0.7 × 0.0021) = 190.095%

α토지 = 공공시설부지 제공(순부담) 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적
= 5,152.2㎡(순부담) / 109,914.7㎡(대지면적) = 0.0469
※ 5,152.2㎡ : 정비기반시설등 면적(15,201㎡) + 대지지분(3,109.4) - 기존 국·공유지(2,313.6㎡+10,844.6㎡)
※ 109,914.7㎡ : 획지 면적(114,950㎡) - 종교획지(1,925.9㎡) - 대지지분(3,109.4㎡)
α공공주택 = 환산 부지면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적
= 1,246.4㎡ / 109,914.7㎡ = 0.0113
α건축물 = 환산 부지면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적
= 226.5㎡ / 109,914.7㎡ = 0.0021

· 정비계획용적률 = **190.09% 이하 적용**

예정법적상한
용적률

· **249.32% 이하**

■ 임대주택 및 소형(국민)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	• 60세대, 12,982.87㎡(연면적) <table><tr><th colspan="2">구분</th><th>세대수</th><th>공급면적 (㎡)</th><th>계약면적 (㎡)</th><th>공공주택 공급면적(㎡)</th><th>공공주택 연면적(㎡)</th></tr><tr><td rowspan="3">전용 59</td><td>a형</td><td>1</td><td>80.88</td><td>156.09</td><td>80.88</td><td>156.09</td></tr><tr><td>b형</td><td>1</td><td>81.49</td><td>156.63</td><td>81.49</td><td>156.63</td></tr><tr><td>c형</td><td>2</td><td>81.82</td><td>157.12</td><td>163.63</td><td>314.24</td></tr><tr><td rowspan="4">전용 84형</td><td>a형</td><td>14</td><td>113.83</td><td>220.46</td><td>1,593.59</td><td>3,086.50</td></tr><tr><td>b형</td><td>14</td><td>113.18</td><td>220.59</td><td>1,598.50</td><td>3,088.25</td></tr><tr><td>c형</td><td>14</td><td>113.99</td><td>220.66</td><td>1,595.81</td><td>3,089.24</td></tr><tr><td>d형</td><td>14</td><td>114.37</td><td>220.85</td><td>1,601.11</td><td>3,091.91</td></tr><tr><td colspan="2">계</td><td>60</td><td>—</td><td>—</td><td>6,715.02</td><td>12,982.87</td></tr></table>						구분		세대수	공급면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	공공주택 공급면적(㎡)	공공주택 연면적(㎡)	전용 59	a형	1	80.88	156.09	80.88	156.09	b형	1	81.49	156.63	81.49	156.63	c형	2	81.82	157.12	163.63	314.24	전용 84형	a형	14	113.83	220.46	1,593.59	3,086.50	b형	14	113.18	220.59	1,598.50	3,088.25	c형	14	113.99	220.66	1,595.81	3,089.24	d형	14	114.37	220.85	1,601.11	3,091.91	계		60	—	—	6,715.02	12,982.87
	구분		세대수	공급면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	공공주택 공급면적(㎡)	공공주택 연면적(㎡)																																																										
	전용 59	a형	1	80.88	156.09	80.88	156.09																																																										
b형		1	81.49	156.63	81.49	156.63																																																											
c형		2	81.82	157.12	163.63	314.24																																																											
전용 84형	a형	14	113.83	220.46	1,593.59	3,086.50																																																											
	b형	14	113.18	220.59	1,598.50	3,088.25																																																											
	c형	14	113.99	220.66	1,595.81	3,089.24																																																											
	d형	14	114.37	220.85	1,601.11	3,091.91																																																											
계		60	—	—	6,715.02	12,982.87																																																											
환산면적	• 1,246.4㎡ - 전용59-a형 [{기본형건축비(지상)(2,034,545원/㎡) × 지상연면적(80.88㎡)} + {기본형건축비(지하)(930,909원/㎡) × 지하연면적(75.20㎡)}] ÷ 부지가액(15,184,766원) = 15.45㎡ - 전용59-b형 [{기본형건축비(지상)(2,034,545원/㎡) × 지상연면적(81.49㎡)} + {기본형건축비(지하)(930,909원/㎡) × 지하연면적(75.14㎡)}] ÷ 부지가액(15,184,766원) = 15.53㎡ - 전용59-c형 [{기본형건축비(지상)(2,034,545원/㎡) × 지상연면적(163.63㎡)} + {기본형건축비(지하)(930,909원/㎡) × 지하연면적(150.61㎡)}] ÷ 부지가액(15,184,766원) = 31.16㎡ - 전용84-a형 [{기본형건축비(지상)(1,945,455원/㎡) × 지상연면적(1,593.59㎡)} + {기본형건축비(지하)(930,909원/㎡) × 지하연면적(1,492.91㎡)}] ÷ 부지가액(15,184,766원) = 295.69㎡ - 전용84-b형 [{기본형건축비(지상)(1,945,455원/㎡) × 지상연면적(1,598.50㎡)} + {기본형건축비(지하)(930,909원/㎡) × 지하연면적(1,489.75㎡)}] ÷ 부지가액(15,184,766원) = 296.13㎡ - 전용84-c형 [{기본형건축비(지상)(1,945,455원/㎡) × 지상연면적(1,595.81㎡)} + {기본형건축비(지하)(930,909원/㎡) × 지하연면적(1,493.43㎡)}] ÷ 부지가액(15,184,766원) = 296.01㎡ - 전용84-d형 [{기본형건축비(지상)(1,945,455원/㎡) × 지상연면적(1,601.11㎡)} + {기본형건축비(지하)(930,909원/㎡) × 지하연면적(1,490.80㎡)}] ÷ 부지가액(15,184,766원) = 296.53㎡																																																																
대지지분	• 3,109.4㎡ - 전용 59-a형 = 공공주택 공급연면적(80.88㎡) ÷ 전체 지상층 연면적(244,080.45㎡) × 공동주택 대지면적(113,024.1㎡) = 37.5㎡ - 전용 59-b형 = 공공주택 공급연면적(81.49㎡) ÷ 전체 지상층 연면적(244,080.45㎡) × 공동주택 대지면적(113,024.1㎡) = 37.7㎡ - 전용 59-c형 = 공공주택 공급연면적(163.63㎡) ÷ 전체 지상층 연면적(244,080.45㎡) × 공동주택 대지면적(113,024.1㎡) = 75.8㎡ - 전용 84-a형 = 공공주택 공급연면적(1,593.59㎡) ÷ 전체 지상층 연면적(244,080.45㎡) × 공동주택 대지면적(113,024.1㎡) = 737.9㎡ - 전용 84-b형 = 공공주택 공급연면적(1,598.50㎡) ÷ 전체 지상층 연면적(244,080.45㎡) × 공동주택 대지면적(113,024.1㎡) = 740.2㎡ - 전용 84-c형 = 공공주택 공급연면적(1,595.81㎡) ÷ 전체 지상층 연면적(244,080.45㎡) × 공동주택 대지면적(113,024.1㎡) = 739.0㎡ - 전용 84-d형 = 공공주택 공급연면적(1,601.11㎡) ÷ 전체 지상층 연면적(244,080.45㎡) × 공동주택 대지면적(113,024.1㎡) = 741.4㎡																																																																

▶ 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		249.32% 이하																																									
정비계획용적률		190.09% 이하																																									
국민주택 규모 주택 공급기준 (법적기준)	용적률 증가분	59.23% (= 249.32% - 190.09%)																																									
	증가된 용적률의 50%	29.61% 이상 (= 59.23% × 0.5)																																									
	의무 연면적	25,904.75㎡ 이상 (= 제2종일반주거지역 대지면적(87,479.0㎡) × 29.613%) ※ 제1종일반주거지역(25,545.1㎡)은 용적률 완화 대상지역이 아님																																									
국민주택규모 주택 확보계획		319세대, 공급면적 25,938.60㎡ (의무 연면적 25,904.75㎡ 이상 확보)																																									
		구분	세대수	공급면적(㎡)	국민주택공급연면적(㎡)	비고	전용 39형	26	55.61	1,445.89	≥25,904.75	전용 59형	a	142	80.88	b	79	81.49	c	51	81.82	전용 84형	a	4	113.83	b	5	114.18	c	4	113.99	d	8	114.37	계	319	—	25,938.60	용적률			29.65%	≥29.613%
		구분	세대수	공급면적(㎡)	국민주택공급연면적(㎡)	비고																																					
		전용 39형	26	55.61	1,445.89	≥25,904.75																																					
		전용 59형	a	142	80.88																																						
			b	79	81.49																																						
			c	51	81.82																																						
		전용 84형	a	4	113.83																																						
			b	5	114.18																																						
			c	4	113.99																																						
d	8		114.37																																								
계	319	—	25,938.60																																								
용적률			29.65%	≥29.613%																																							

9. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과 : 변경없음

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

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	

나. 환경성 검토 결과

검토항목		목표기준	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
자연환경	비오톱 및 동·식물상	비오톱 보전 등급 향상 동·식물상 보호	· 비오톱유형평가 : 5등급, 일부 2등급 · 개별비오톱 : 평가제외 및 일부 2등급 · 생태·자연도 3등급 권역 · 사업대상지 및 주변 지역으로 보호할 만한 동·식물은 분포치 않음	· 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능 향상 · 조경계획을 통한 서식환경 조성	—
	녹지 네트워크	녹지연결성 확보	· 서초구 내 녹지지역 56.6% · 서초구 내 개소 기준 어린이공원, 근린공원이 대부분의 비중 차지	· 조경녹지를 법정면적 이상 확보토록 계획하고 대상지 내에 주변지역과 연계한 녹지계획 수립 · 대상지 내 녹지공간 확보 및 식재 계획을 통한 주변과의 녹지 및 생태 단절 예방	—
생활환경	토양	토양오염 최소화	· 공사시 건설장비 및 공사인부에 의한 토양오염 유발 가능성	· 공사시 현장내 폐유처리 등 금지 및 폐유보관시설 설치시 전량 전문 처리업체 위탁 처리 계획	—
	지형·지질	지형·지질 영향 최소화	· 건축물 터파기 공사에 의한 절성토 비율 미미	· 현 지형을 고려한 계획 수립 · 발생 사토처리 계획 수립	—
	물순환	자연물순환 유지	· 물순환 현황도 : 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지, 일부 산림 및 초지 · 불투수도양포장 현황도 : 90% 이상, 일부 10% 미만 · 공사·운영시 강우시 우수가 유출될 것으로 예상	· 공사·운영시 적절한 저감대책 수립 · 사업대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용 · 저감 효율이 높은 비점오염저감시설을 설치토록 함	—
	수질 (지표·지하)	수질오염 최소화	· 사업대상지 주변으로 생태·경관보전지역을 제외한 수질관련 지구·지역 및 인근 하천은 없는 것으로 조사 · 수질오염총량관리 단위구역 : 한강H	· 주변지역 및 하천에 미치는 영향은 없을 것으로 예상되나, 저영향개발(LID) 기법을 적용하여 침투트렌치, 침투형 집수정 등의 비점오염저감시설을 설치할 계획	—
	바람·열	바람길 확보	· 주풍향 고려 및 통경축 확보	· 건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	—
	대기질·악취(제외)	대기오염 최소화	· 사업시행시 건설장비가동 등에 따른 대기오염우려	· 사업시행시 비산먼지 발생 방지를 위한 저감대책 수립	—
	온실가스·에너지	에너지절약/효율극대화	· 사업시행 후 온실가스 및 에너지 배출량 산정	· 녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보	—
	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	· 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상됨	· 서초구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리	—
	소음·진동	규제기준 만족	· 공사시 소음·진동 영향 예상됨 · 운영시 인근 도로소음이 예상됨	· 가설방음판넬 및 가설휀스 설치 · 저소음, 저진동 장비사용	—

10. 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 2,228세대 (감) 683세대	기정 계획세대 : 2,369세대

※ 변경사유 : 건축심의 및 경미한 변경 범위 내 건축계획을 반영한 세대수 계획 변경

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 방법키와 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, 버먼 홈 또는 도출물이 없도록 계획
단지내 부대복리시설	- 공개공지는 일조가 양호한 곳에 배수에 지장이 없으며, 자연스런 감시가 이루어질 수 있도록 사람의 통행이 만든 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, 야간 인지를 위해 조명설치 - 지하주차장은 가시권을 늘리고 사각지대가 생기지 않도록 기둥과 벽면을 규칙적으로 배치 - 자하주차장에는 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. 지구단위계획에 관한 결정 : 변경

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
			기정	변경	변경후		
변경	방배13 주택재건축 정비사업	서촉구 방배동 541-2번지 일대	129,891.4	증) 259.6	130,151.0	100.0	

※ 변경사유 : 택지예정좌표 측량 결과를 반영한 면적 변경

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정 : 변경

가. 용도지역·지구 결정(변경)조서

1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		129,891.4	-	130,151.0	100.0	
주거지역	제1종일반주거지역	37,682.9	감) 345.7	37,337.2	28.7	
	제2종일반주거지역(7층)	20,126.8	증) 2,094.8	22,221.6	17.1	
	제2종일반주거지역	72,081.7	감) 1,489.5	70,592.2	54.2	

※ 변경사유 : 공원위원회 심의 결과에 따른 선형 변경 및 택지예정좌표 측량 결과를 반영한 면적 변경

가. 기반시설 결정(변경)조서

1) 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				
기정	중로	2	1	15	국지도로	119	방배동 476-2대	방배동 517도	일반도로	—	2023.7.20. (서울시 고시 제2023-306호)	오기 정정
변경	중로	2	1	15	국지도로	167	방배동 476-2대	방배동 517도	일반도로	—		
기정	중로	3	2	12	국지도로	260	방배동 480-1대	방배동 519도	일반도로	—	2015.2.17 (서울시 고시 제2015-41호)	오기 정정
변경	중로	3	2	12	국지도로	212	방배동 480-3대	방배동 519도	일반도로	—		
기정	중로	3	3	12	국지도로	15	방배동 519도	방배동 519도	일반도로	—	2023.7.20. (서울시 고시 제2023-306호)	
기정	소로	3	1	6	특수도로	76	방배동 483-3대	방배동 530-136도	보행자 전용도로	—	2015.2.17 (서울시 고시 제2015-41호)	
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)	

※ 변경사유 : 오기정정

2) 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번 호	공원명	시설의 종 류	위 치	면 적(m²)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	83	방배 근린공원	근린 공원	서초구 방배동 539-14번지 일대	68,500.42 (13,051.8)	감) 1,945.7 (감 1,945.7)	66,554.72 (11,106.1)	1995.6.5 (서울시 고시 제151호)	

※ 방배근린공원 면적 240,451.8㎡ → 68,500.42㎡로 오기정정

※ 2025년 제2차 도시공원위원회 심의결과 반영(13,051.8㎡→11,106.1㎡)

※ ()는 대상지내 포함되는 면적임.

※ 변경사유 : 공원위원회 심의 결과를 반영한 공원면적 변경

3) 사회복지시설 결정(변경)조서

구분	도면표시 번 호	시 설 명	위 치	면 적(m²)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
변경	1	사회복지시설	서초구 방배동 483-5번지 일대	511.2	증) 8.5	519.7	2015.2.17 (서울시 고시 제2015-41호)	

※ 변경사유 : 택지예정좌표 측량 결과를 반영한 면적 변경

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 : 변경

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구 분	가 구	면 적 (㎡)			비 고
		기정	변경	변경후	
획 지	소 계	114,930.8	증) 538.9	115,469.7	-
	획지 A-1	112,590.3	증) 433.8	113,024.1	공동주택 (아파트, 연립주택)
	획지 B-1	1,240.0	감) 0.1	1,239.9	종교시설
	획지 B-2	589.3	증) 96.7	686.0	종교시설
	획지 C-1	511.2	증) 8.5	519.7	사회복지시설

※ 변경사유 : 공원위원회 심의, 종교시설과의 협의 결과, 택지예정좌표 측량 결과를 반영한 변경

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경)조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서

구 분		가 구	용 도	비 고
기정	허용용도	획지 A-1	●건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택(아파트, 연립주택)	허용용도 외의 용도는 불허
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

2) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 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	-

나) 용적률 계획(변경)

구 분	용 적 률				비 고	
	기준용적률	허용용적률	상한용적률			
			상한용적률	법적상한용적률		
기정	170.00%이하	179.27%이하	191.81%이하	249.98%이하	정비 계획	허용용적률 179.27%
						상한용적률 191.81%
변경	170.00%이하	177.04%이하	190.09%이하	249.32%이하	정비 계획	허용용적률 177.04%
						상한용적률 190.09%

■허용용적률 인센티브 사항(변경)

구 분	인 센 티 브			비 고
	친환경에너지	지능형건축물	세입자 손실보상	
기정	—	4등급 6.00%	3.27%	총 9.27%
변경	—	4등급 6.00%	1.04%	총 7.04%

※ 변경사유 : 이주보상 실투입금액 적용에 따른 세입자 손실보상 인센티브 변경

■상한용적률 완화 사항(변경)

구 분	용 적 률 완 화		비 고
	공공시설 기부채납(토지+대지지분)	건축물 기부채납(환산부지)	
기정	4.12% (5,353.4㎡)	0.91% (1,183.0㎡)	순부담률 5.03%
변경	3.96% (5,152.2㎡)	1.13% (1,472.8㎡)	순부담률 5.09%

※ 변경사유 : 건축, 공원심의 및 택지예정좌표 측량 결과를 반영한 변경

다) 높이 계획

구 분	높 이 계 획	비 고
획지 A-1	70m이하(22층) 평균 17층	2층, 2중(7층)
	16m이하(4층)	1층
획지 B-1	건축허가시 관련법령에 따름	2층
획지 B-2	건축허가시 관련법령에 따름	1층
획지 C-1	건축허가시 관련법령에 따름	2중(7층)

다. 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	

라. 기타 사항에 관한 결정조서 : 변경

1) 대지 내 공지에 관한 결정조서

구분		계획내용
기정	보차혼용통로	- 보차혼용통로 결정 : A-1획지 내 2개소 - 효령로 ~ 중로3-2호선(B = 10M, L = 600M) - 보차혼용통로(10m) ~ 사방지(B = 6M, L = 85M) ※ 보차혼용통로는 구분지상권(폭 16m(건축선 후퇴부 6m 포함), 높이 지하1.5m~지상 9m)을 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 (보차혼용통로 구분지상권 범위는 향후 실시계획인가(설계반영)에 따라 변경 될 수 있음)
	공공보행통로	- 공공보행통로 결정 : A-1획지 내 3개소 - 효령로 ~ 방배근린공원 (B = 20m, L = 209m) - 방배근린공원 연계 (B = 6m, L = 267m) - 방현초등학교 연계 (B = 6m, L = 150m)
변경	보차혼용통로	- 보차혼용통로 결정 : A-1획지 및 공원 내 3개소 - 효령로 ~ 중로3-2호선(B = 10M, L = 600M) - 보차혼용통로(10m) ~ 사방지(B = 6M, L = 85M) - 사방지 ~ 방배대우아파트 (B = 10M, L = 109M) ※ 보차혼용통로는 구분지상권(폭 16m(건축선 후퇴부 6m 포함), 높이 지하1.5m~지상 9m)을 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 (보차혼용통로 구분지상권 범위는 향후 실시계획인가(설계반영)에 따라 변경 될 수 있음)
	공공보행통로	- 공공보행통로 결정 : A-1획지 내 3개소 - 효령로 ~ 방배근린공원 (B = 20m, L = 209m) - 방배근린공원 연계 (B = 6m, L = 267m) - 방현초등학교 연계 (B = 6m, L = 150m)

※ 보차혼용통로 1개소(사방지 ~ 방배대우아파트) 신설

※ 변경사유 : 공원위원회 심의 결과를 반영한 보차혼용통로 변경

2) 교통처리에 관한 계획

항 목	지 점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	-	○사업지 주변 개발계획 검토 및 개선방안 반영 - 「방배 제14구역 주택재건축정비사업 교통영향평가, 2017.01, ㈜도시미래종합기술공사」 개선방안 반영
	-	○장래 교통량 증가에 따른 분석대상 교차로 최적신호운영방안 제시(8개소)
	③	○현재 차로운영 반영한 ③도구머리길 입구 교차로 기하구조 개선안 추가 제시
	④	○사업지 내부 단지내도로 계획 수립 - B = 10.0m, L = 600.0m - B = 6.0m, L = 60.0m - 10m도로 중앙에 태양광 표지병 설치
	⑤	○공원내 도로 개설 계획 수립 - B = 10.0m, L = 109.0m ○공원내 도로 양측 2.0m 보행로 설치 ○공원내 도로 개설 계획은 공원위원회 심의 결과를 반영
	-	○사업지 주차장 진출입구 설치지점에 교차로 개선방안 제시(6개소)
	⑥	○사업지 북측 구름다리(방배교) 폭원 10m→12m로 2m 확폭 - 공사범위(방배교 확장, 난간등 부대시설, 노면 재포장) - 교량공사 착공 6개월전 안전도 검사 결과를 관련부서와 협의 ○방배대우효령아파트쪽 보도 재정비 및 안전가드펜스 설치 ○방배교 사업지측 양측 측도상 전면 미끄럼방지포장 설치 ○방배교 안전도 검사 결과에 따라 교량하중을 고려한 교통안전표지판 설치(4개소)
	⑦	○효령로 sk방배동주유소앞 횡단보도 부근의 차로운영계획 재수립을 통한 양측 유턴차로 재설치
	⑧	○②서울메트로뒤 교차로~방배역방면 불합리한 차로운영계획 재수립 - 주차금지선(황색 점선) 설치
	⑨	○효령로 태우빌딩앞 마을버스정류장 부근의 차로 재구획(2차로 직선화)
	⑩	○남부순환로(D-D'단면 주변) 차로운영계획 재수립
	-	○사업지 내부 단지내도로(109동↔120동) 교차지점 구간 경사도(4.35%→6.39%(+2.04%)) 증가
	-	○방배교 남·북측 신호등 설치(3색등 : 2개소)
	⑪	○내부 관통도로중 편측 5.0m도로 구간은 교통정온화기법(시케인)을 적용하여 편측 4.0m 조정
진출입 동선	-	○효령로 및 남부순환로상 교차지점 신설을 배제한 사업지 진출입 동선계획 수립
	⑫	○사업지 인접 이면도로 확폭을 통한 도시계획도로 개설 및 차로운영방안 제시(도시계획선 제시) - 남부순환로287길: B=6.0m→14.1~15.2m, L=150m(3차로) - 양측 보도 설치 : B=1.6(대지내 0.2~2.5m 보행공간 추가 확보)~2.7m
	⑬	○효령로2길: B=6.0m→11.4~13.5m, L=190m(2차로) - 양측 보도 설치 : B=1.9(대지내 0.6m 보행공간 추가 확보)~4.0m
	⑭	○효령로 진출구간 Set-back(3.0m)을 통한 완화차로 설치 - 가속차로 (B=3.0m, L=55.0m(테이퍼포함))
	⑮	○버스정류소 이전 설치
	-	○진출입구 및 사업지 인접 가각부 회전반경 추가 확보 - 회전반경 : R=6.0m ~ 10.0m
	⑯	○근린생활시설(118동 주변) 진출입구 방배역 방향 이전 - 근린생활시설 진출입구 이전 : L=40.0m
	-	○사업지 북측 근린생활시설 진출입구 램프 계획에서 데크 진출입 계획으로 변경
	⑰	○104동 북측 진출입구 남측으로 35m 이설하여 효령로 접속부진출교통량 집중 완화
	⑱	○사업지 북측 115동 동측 우회전차로 추가 확보 - 우회전 차로 : B=3.0m, L=34.0m(테이퍼 10m포함)
	-	○119동 ↔ 106동 사이 점멸신호등 설치 ○효령로2길 119동앞 교차로내 적색 점멸등 설치
	-	○종교시설 및 사회복지시설 진출입 불허구간 지정

< 표 계속 >

항 목	지 점	개 선 방 안
대중교통 및 보 행	㉔	○가속차로 설치에 따른 횡단보도 이전 설치 - 동측으로 10m 이동
	-	○④효령아파트 사거리 횡단보도 추가 설치 ○보행동선 단절구간에 일반 횡단보도 설치(19개소) ○보행동선 단절구간에 활주로형 횡단보도 설치(5개소) ○효령로상 횡단보도는 바닥신호등 및 투광기 설치(5개소)
	㉕	○사업지 내·외부도로상 고원식 횡단보도 설치(12개소) - 활주로형 고원식 횡단보도(4개소)
	-	○사업지내 자전거보관소 설치 - 56개소, 928대(법정주차대수의 44.9%) ○자전거 보관시설은 프레임 묶음형태 설치 ○자전거 보관소 주변 CCTV, 안내표지판 설치, 공기주입기 설치
	㉖	○사회복지시설 동측 차로운영계획 재수립을 통한 양측 보도 설치(B=2.0m~2.9m) - 보도 양측 방호울타리 설치 ○사회복지시설 서측 6m 보행자전용도로 설치
	㉗	○사업지 북측 효령로 접속부 폭 2.0m 보행공간 설치 및 2.0m 보행로 설치(유색포장)
	㉘	○단지내 Drop-zone 설치 계획(4개소) - 105동 앞 지상1층 : 1개소(Drop-zone주변 교통안내표지판 설치 : 1개소) - 127동(+56.0), 114동(+53.0), 108동(+36.0) : 3개소
	-	○효령로 사업지측 도로 다이어트를 통한 보도폭 확보후 자전거전용도로(보도높이형) 설치(1.75m → 1.5m) - 「서울시 자전거 이용시설 설치 및 관리 지침」 버스정류장 통과 유형2 적용 - 「서울시 자전거 이용시설 설치 및 관리 지침」 에서 제시하고 있는 자전거도로 설치 규정 준수 ○자전거동선 단절된 부분 자전거도로 및 자전거횡단로(일방향) 추가 설치로 자전거도로 연속성 확보 ○자전거전용도로(보도높이형) 도로변측으로 방호울타리 설치(L=225.0m)
	-	○사업지 주변 횡단보도상 자전거 횡단도(유색포장) 3개소 설치
	㉙	○남부순환로287길 편측 보도 재설치(위치 조정) - 보도설치 : B=2.0m, L=66.0m
	-	○효령아파트 부근 버스정류장 위치이동 및 이전 - 사업지측 마을버스정류장 60m 이전으로 일반버스정류장과 통합 이용 - 사업지 맞은편 일반버스정류장 55m 위치이동 ○사업지 북측(효령로:엘지유플러스)상 마을버스정류장 이전 설치(셸터 포함) - 마을버스 정류장 이전 설치 : L=35.0m
	-	○사업지 주변 신설 및 재설치되는 보도는 유효보도폭 최소 2.0m이상 설치 ○효령로2길 E-E'구간 도로폭 조정을 통하여 사업지측 보도 1.9m설치 - 대지내 0.6m 보행공간 추가 확보하여 2.5m로 계획 ○남부순환로287길 L-L'구간 및 104동 주변 도로폭 조정을 통하여 사업지측 보도1.6~2.3m설치 - 대지내 0.2~2.5m 보행공간 추가 확보하여 2.5m~4.1m로 계획
	-	○공사 착공전 사회복지시설 동측 도로, 효령로2길(지반공사 완료되는대로) 임시포장도로 개설
	-	○신설 보행로 및 산책로 설치시 기존 산책로와 보행동선 연결
주차시설	-	○사업지 공사기간중 사회복지시설 부지 일부 구간을 방배대우아파트 임시 주차장으로 제공
	-	○주차장내 램프주변 및 불합리한 주차면 조정 및 삭제를 통해 순환형 동선체계 구축, 회차공간 확보
	-	○지하주차장내 주요지점에 이미지헵프 설치
	-	○지하주차장 진출입구부 주차 차단기 설치

< 표 계속 >

항 목	지 점	개 선 방 안
주차시설	-	○남부순환로287길상 거주자 주차면 8면 삭제
	-	○층별 주동선 및 부동선 계획 수립
	-	○층별 주차장 램프 끝단부에 주차 안내시스템(PIS) 설치 ○주차 유/무 확인을 위한 주차공간 표시등 설치
	-	○장애인 주차면 코어 및 보행자 출입주 주변 집중 배지 및 보행자 통로 1.2m 설치
	-	○공동주택 및 근린생활시설 주차장내 조업차량을 위한 조업주차면 설치(56면) - 조업주차면 : 공동 54면, 근생 2면 - 램프 층고 : 2.7m이상 확보
	-	○법정주차대수 : 2,540대(공동주택 2,510대, 근생 30대) ○주차수요(2028년) : 2,657대(공동주택 2,621대, 근생 36대) ○계획주차대수 : 4,495대(공동주택 4,456대, 근생 39대)
교통안전 및 기 타	-	○횡단보도 구간에 점자 블록 횡단보도 턱낮추기 시공
	-	○사업지 주변 교차부에 고원식교차로 설치(4개소) - 고원식 교차로내 활주로형 횡단보도 설치(1개소) ○남부순환로287길상 교차로내 유색포장(2개소)
	-	○주차장 램프 끝단부에 경고등 설치(51개소)
	-	○진출입 차량의 시거확보를 위해 램프 끝단부 및 시거불량 지점에 반사경 설치(77개소)
	-	○사업지 내·외부 주변도로상 불법주정차 단속 CCTV설치(9개소) ○사업지 내·외부 주변도로상 과속 단속용 CCTV설치(2개소)
	-	○도구머리길입구 교차로에 신호과속 단속 카메라 설치(1개소)
	-	○비상차량출입구앞 이동식 블라드 설치(16개소)
	-	○사업지 내·외부 주변도로상 과속방지턱 설치(5개소)
	-	○사업지 내부 단지내도로상 양측으로 보행자 방호울타리 설치
	-	○사업지 주변 효령로2길상 양측으로 보행자 방호울타리 설치 ○남부순환로287길상 사업지측으로 보행자 방호울타리 설치
	-	○사업지 내·외부 도로상 어린이보호구역 추가 구역 설정 - 30km/h 제한, 통합표지판 설치, 유색포장, 노면표시
	-	○사업지 내부 10m 단지내도로상 전면 미끄럼방지포장(적색)설치
	㉓	○사업지 주변 효령로 전구간 중앙선 침범 방지를 위한 간이 중앙분리대 설치(L=615.0m)
	㉔	○사업지 내부 단지내도로상(124동~225동 사이) Groovig 설치(L=60.0m) ○양측 3.0m 보행공간 설치
	-	○방현초교 진입차량 정문 유도를 위해 교통안내표지판 설치
	-	○사업지 북측 근린생활시설 진출입구 주변 안전시설물 설치 - 블라드 설치(2개소) - 경고등 설치
	-	○방현초교 후문앞 방범용 CCTV 설치(1개소)
	-	○교통 모니터링 계획 수립 - 준공 2개월전 및 준공후 입주 완료후 2개월 - 조사 내용, 방법, 범위등은 관련실과 협의후 모니터링 보고서 작성
	-	○공사기간중 방배대우아파트 대체 주차장 지원

3) 환경관리계획

검토항목		목표기준	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
자연환경	비오톱 및 동·식물상	비오톱 보전 등급 향상 동·식물상 보호	· 비오톱유형평가 : 5등급, 일부 2등급 · 개별비오톱 : 평가제외 및 일부 2등급 · 생태·자연도 3등급 권역 · 사업대상지 및 주변 지역으로 보호할 만한 동·식물은 분포치 않음	· 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능 향상 · 조경계획을 통한 서식환경 조성	—
	녹지 네트워크	녹지연결성 확보	· 서초구 내 녹지지역 56.6% · 서초구 내 개소 기준 어린이공원, 근린공원이 대부분의 비중 차지	· 조경녹지를 법정면적 이상 확보토록 계획하고 대상지 내에 주변지역과 연계한 녹지계획 수립 · 대상지 내 녹지공간 확보 및 식재 계획을 통한 주변과의 녹지 및 생태 단절 예방	—
생활환경	토양	토양오염 최소화	· 공사시 건설장비 및 공사인부에 의한 토양오염 유발 가능성	· 공사시 현장내 폐유처리 등 금지 및 폐유보관시설 설치시 전량 전문 처리업체 위탁 처리 계획	—
	지형·지질	지형·지질 영향 최소화	· 건축물 터파기 공사에 의한 절성토 비율 미미	· 현 지형을 고려한 계획 수립 · 발생 사토처리 계획 수립	—
	물순환	자연물순환 유지	· 물순환 현황도 : 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지, 일부 산림 및 초지 · 불투수도양포장 현황도 : 90% 이상, 일부 10% 미만 · 공사·운영시 강우시 우수가 유출될 것으로 예상	· 공사·운영시 적절한 저감대책 수립 · 사업대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용 · 저감 효율이 높은 비점오염저감시설을 설치토록 함	—
	수질 (지표·지하)	수질오염 최소화	· 사업대상지 주변으로 생태·경관보전지역을 제외한 수질관련 지구·지역 및 인근 하천은 없는 것으로 조사 · 수질오염총량관리 단위유역 : 한강H	· 주변지역 및 하천에 미치는 영향은 없을 것으로 예상되나, 저영향개발(LID) 기법을 적용하여 침투트렌치, 침투형 집수정 등의 비점오염저감시설을 설치할 계획	—
	바람·열	바람길 확보	· 주풍향 고려 및 통경축 확보	· 건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	—
	대기질·악취(제외)	대기오염 최소화	· 사업시행시 건설장비가동 등에 따른 대기오염우려	· 사업시행시 비산먼지 발생 방지를 위한 저감대책 수립	—
	온실가스·에너지	에너지절약/효율극대화	· 사업시행 후 온실가스 및 에너지 배출량 산정	· 녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생 에너지 확보	—
	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	· 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상됨	· 서초구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리	—
	소음·진동	규제기준 만족	· 공사시 소음·진동 영향 예상됨 · 운영시 인근 도로소음이 예상됨	· 가설방음판넬 및 가설휀스 설치 · 저소음, 저진동 장비사용	—

4) 공공주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획 : 변경

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 국민주택규모 이하의 주택으로 건설하여야 한다.

■주택의 규모별 비율(기정)

건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공주택 세대수			공공주택 비율(%)			
			계	소형 주택	공공 주택 (기부채납)	전체 세대수 대비	전체 비율	소형 주택	공공 주택 (기부채납)
합 계	2,369	100.0	357	297	60	15.1	100.0	83.2	16.8
40㎡ 이하	79	3.3	—	—	—	—	—	—	—
40~50㎡ 이하	—	—	—	—	—	—	—	—	—
50~60㎡ 이하	1,051	44.4	240	237	3	10.1	67.2	66.4	0.8
60~85㎡ 이하	981	41.4	117	60	57	4.9	32.8	16.8	16.0
85㎡ 초과	258	10.9	—	—	—	—	—	—	—

■주택의 규모별 비율(변경)

건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공주택 세대수			공공주택 비율(%)			
			계	소형 주택	공공 주택 (기부채납)	전체 세대수 대비	전체 비율	소형 주택	공공 주택 (기부채납)
합 계	2,228	100.0	379	319	60	17.1	100.0	84.2	15.8
40㎡ 이하	52	2.3	26	26	—	1.2	6.9	6.9	—
40~50㎡ 이하	—	—	—	—	—	—	—	—	—
50~60㎡ 이하	859	38.6	276	272	4	12.4	72.8	71.8	1.1
60~85㎡ 이하	950	42.6	77	21	56	3.5	20.3	5.5	14.7
85㎡ 초과	367	16.5	—	—	—	—	—	—	—

※ 변경 사유 : 건축심의 결과 및 경미한 변경 범위 내 건축계획 변경사항 반영

III. 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

IV. 열람장소

- 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 서초구청 재건축사업과(☎2155-7346)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

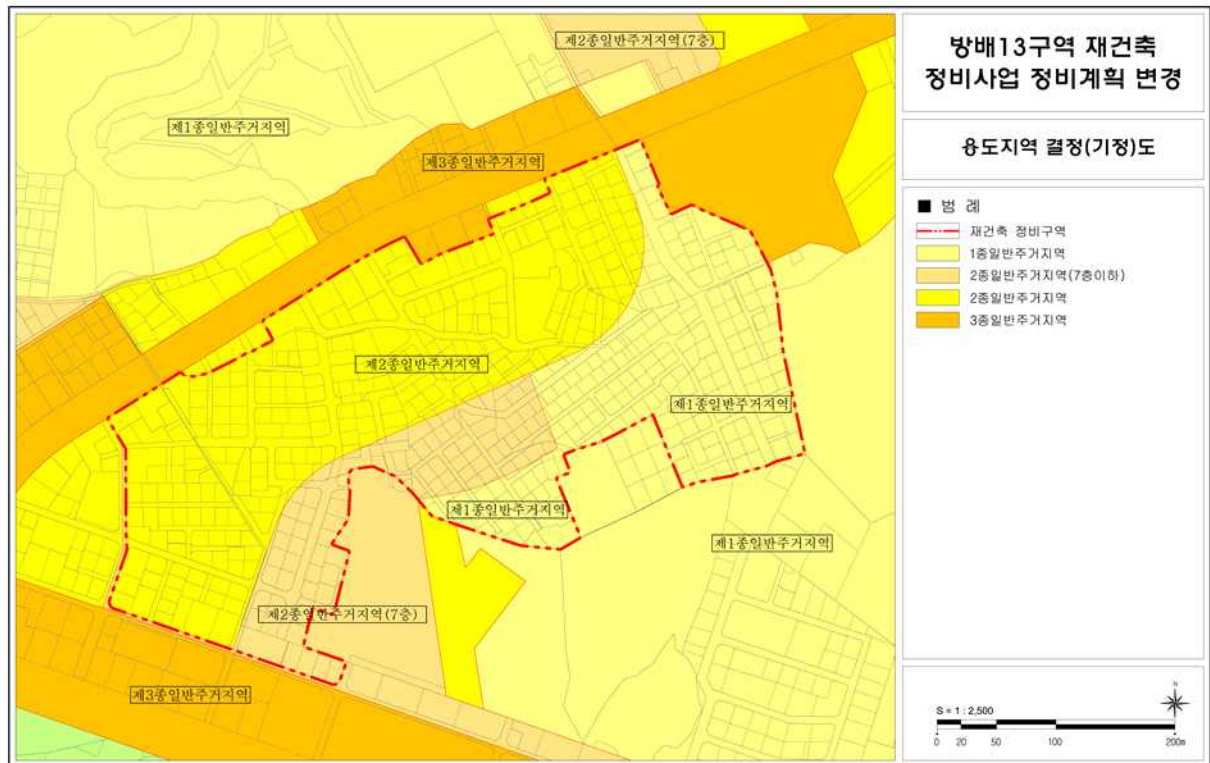
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr/>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[불 입]

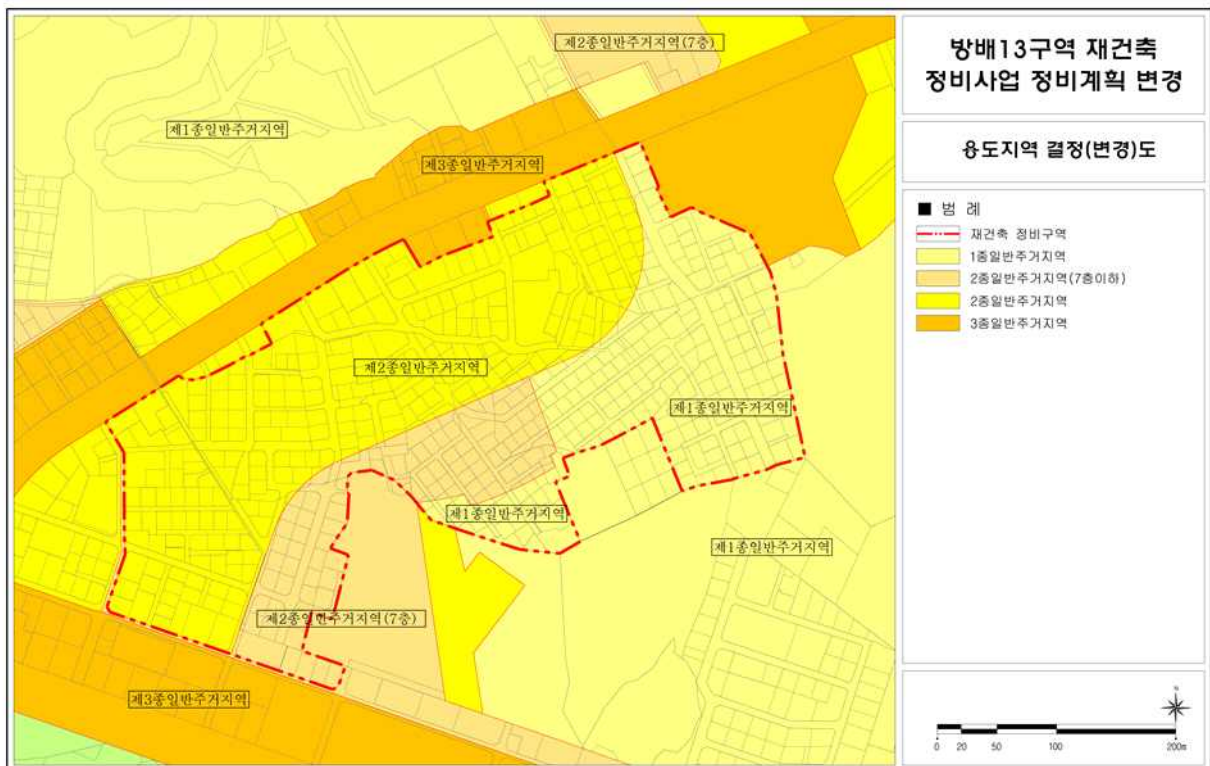
■ 정비구역 결정도(변경없음)



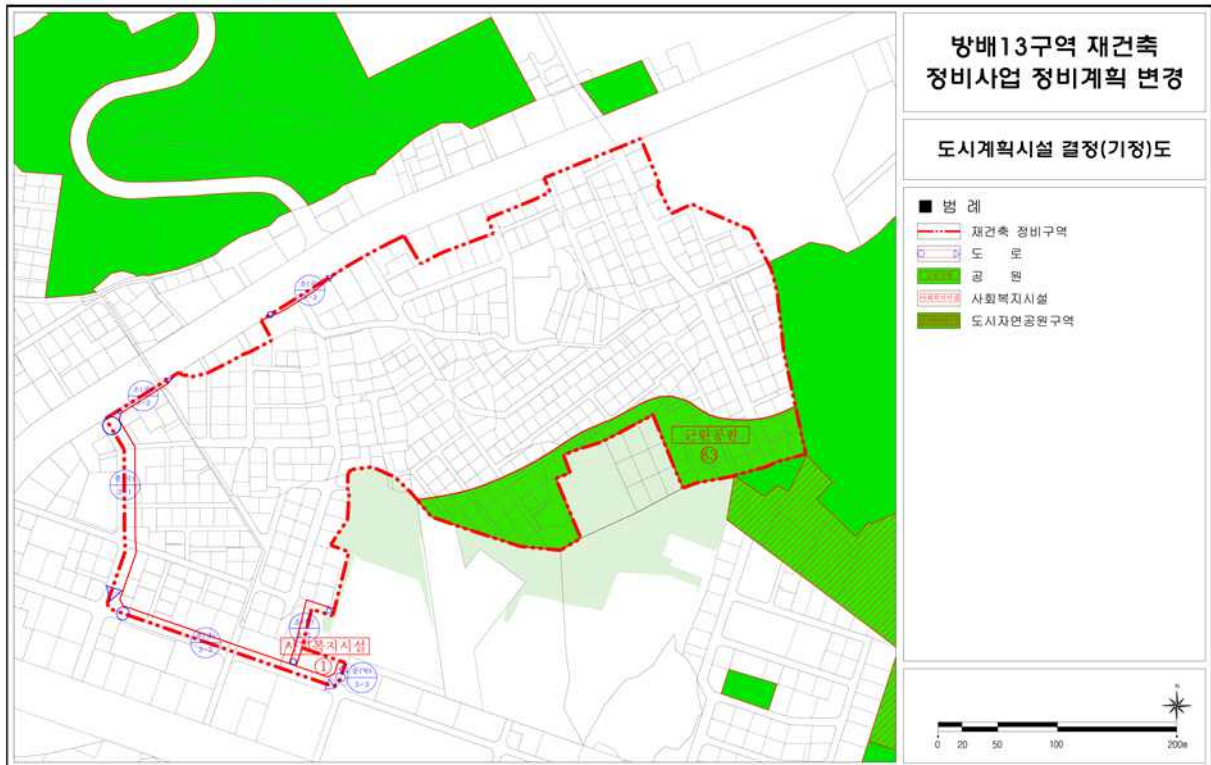
■ 용도지역 결정도(기정)



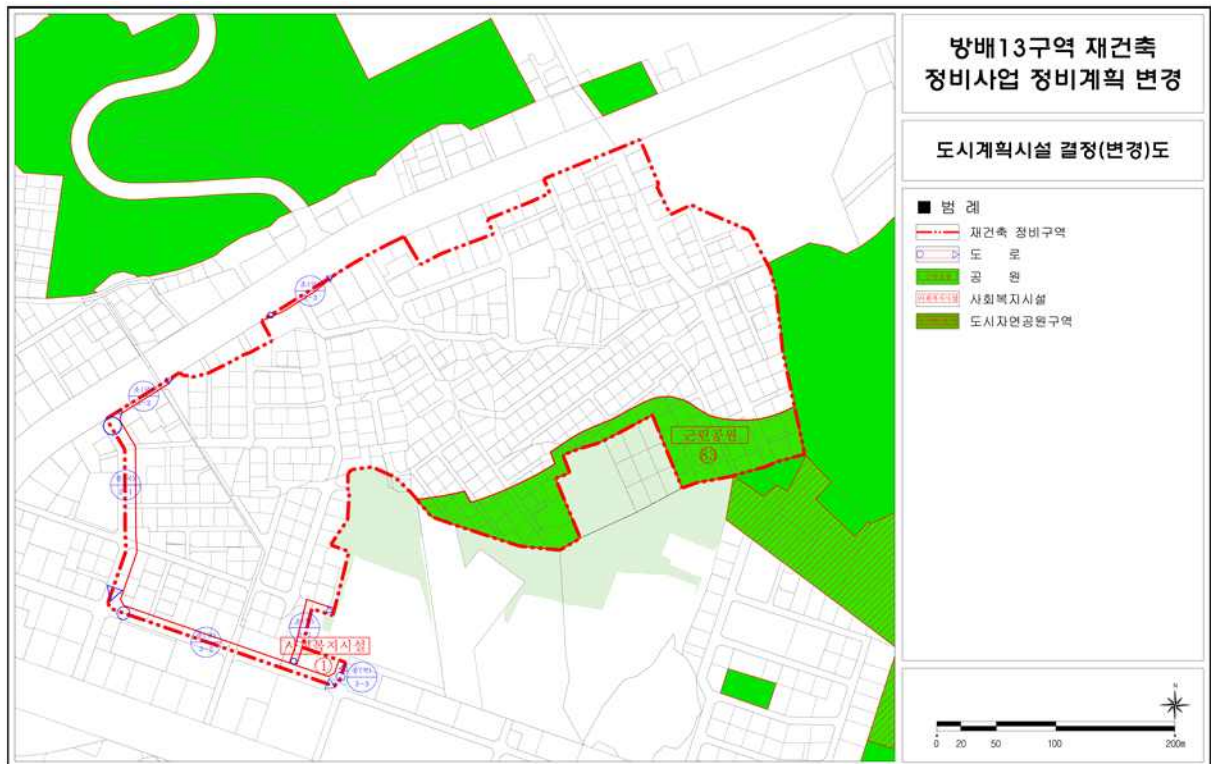
■ 용도지역 결정도(변경)



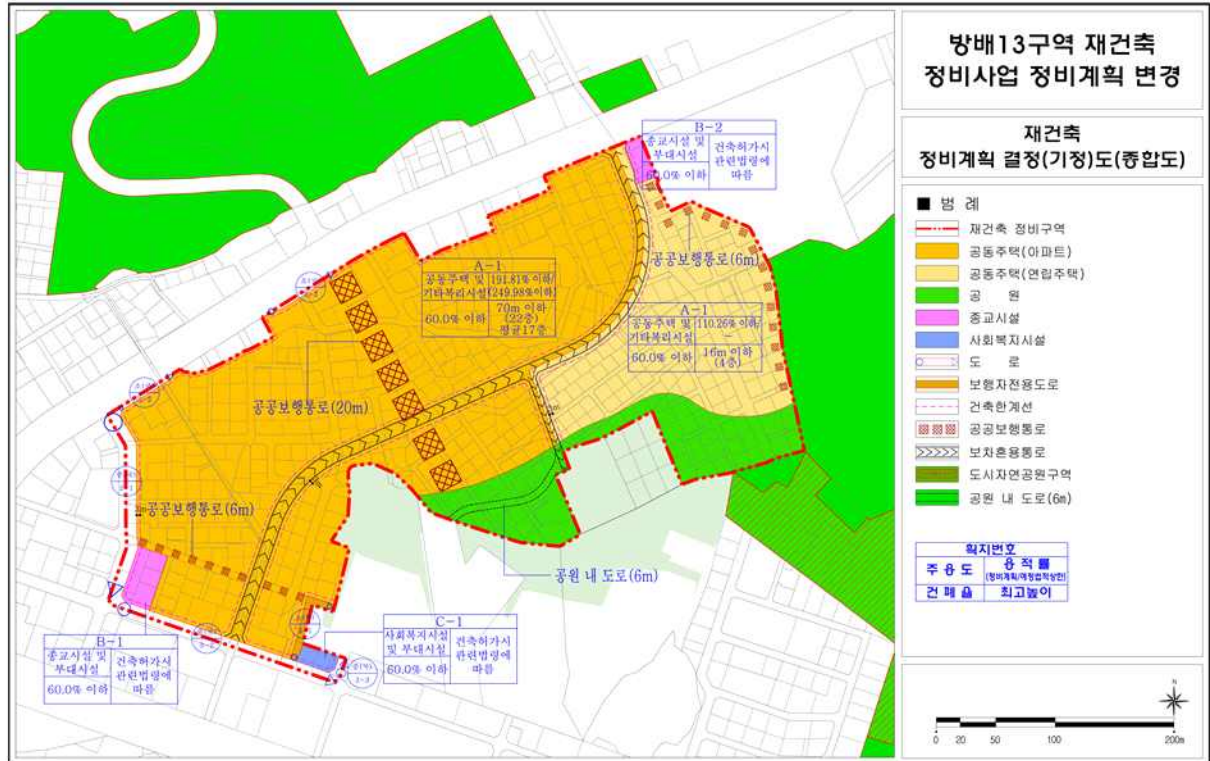
도시계획시설 결정도(기정)



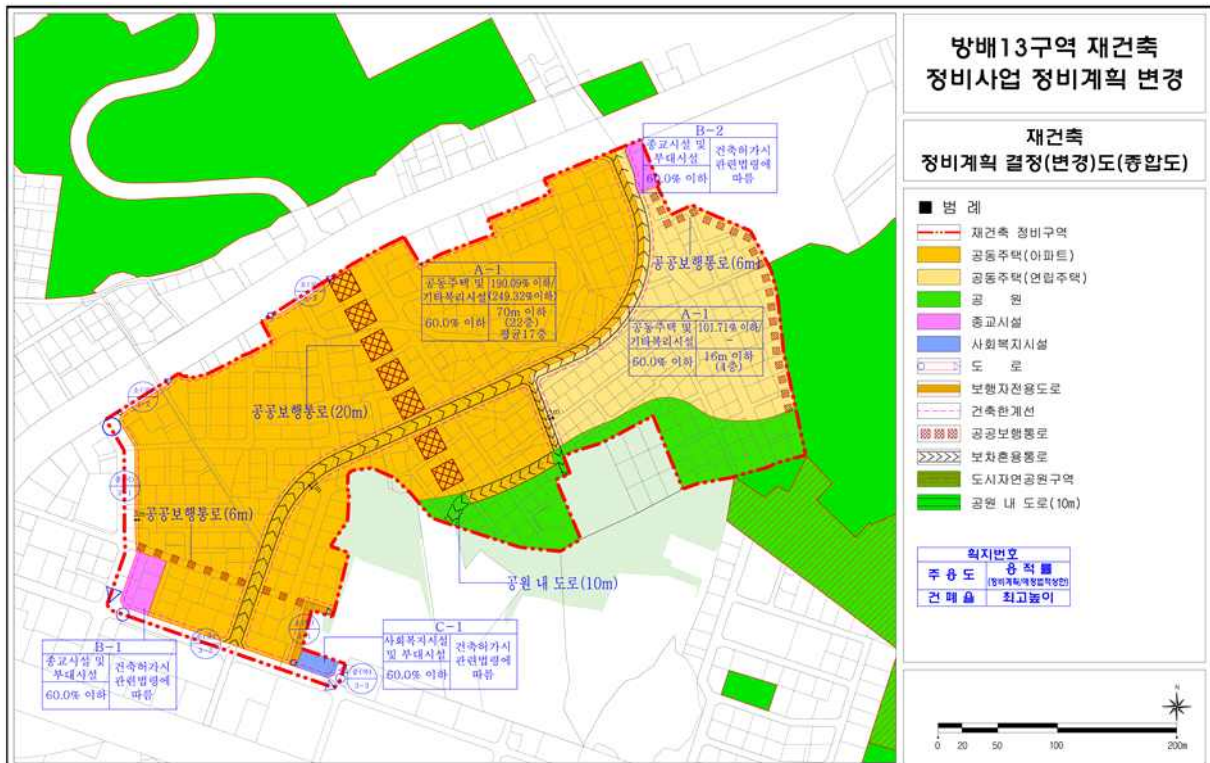
도시계획시설 결정도(변경)



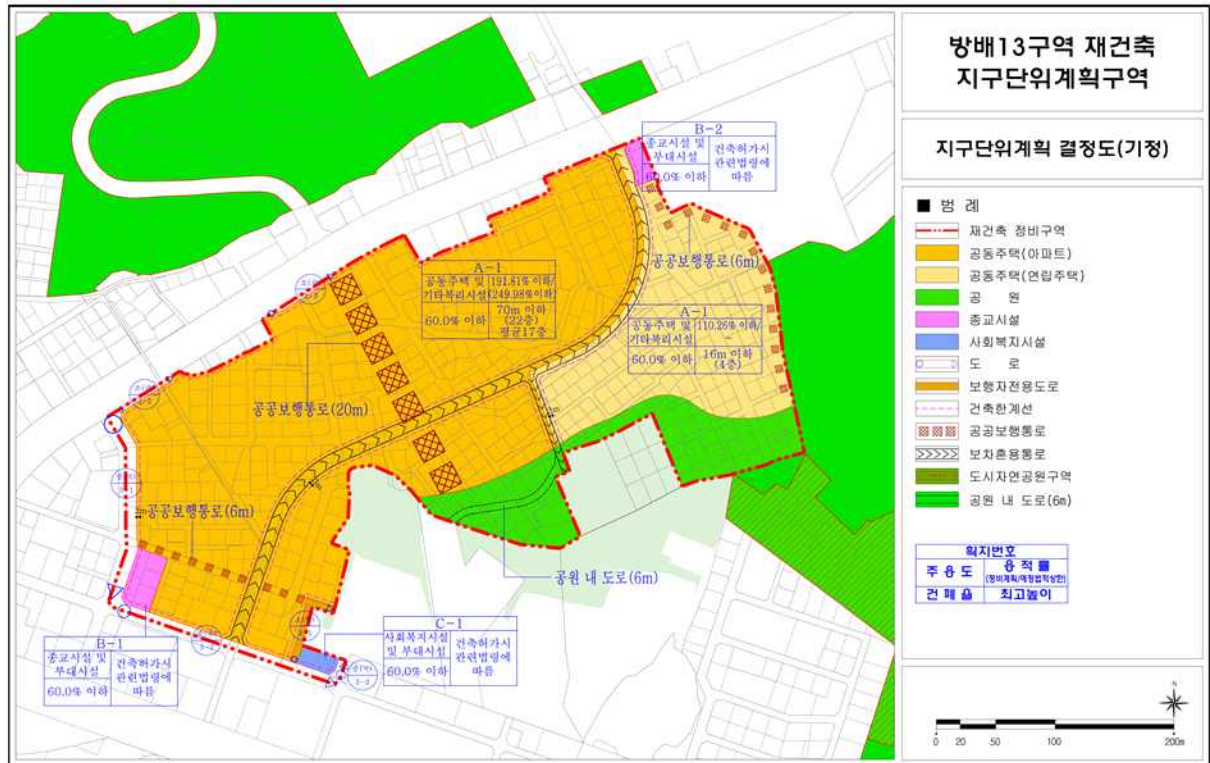
정비계획 결정도(기정)



정비계획 결정도(변경)



■ 지구단위계획 결정도(기정)



■ 지구단위계획 결정도(변경)

