

◆ 서울특별시고시 제2016-288호
방배신삼호아파트 주택재건축 정비구역 지정 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2011-309호(2011.10.20.)로 고시된 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축 사업부분) 변경에 따라 정비예정구역으로 지정된 서초구 방배동 725번지에 대하여, 2016년 도시계획위원회 수권분과(소)위원회(2016.04.11.)심의를 거쳐 「도시 및 주거환경 정비법」 제3조 제3항의 규정에 따라 변경하며, 같은 법 제4조의 규정에 따라 방배신삼호아파트 주택재건축 정비계획 수립 및 정비구역으로 지정하고, 같은 법 제3조 제6항, 제4조 제6항 규정에 따라 기본계획변경 고시 및 주택재건축 정비구역 지정을 고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 함께 고시합니다.

2016년 9월 8일
서울특별시장

I. 결정취지

- 2011년 10월 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획으로 변경 결정되고, 「도시 및 주거환경정비법」 제3조 및 제4조에 규정에 따라 절차를 이행하여 주택재건축 정비계획 수립 및 정비구역을 지정하는 사항임

II. 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 결정(변경)

구분	동명	지번	면적 (㎡)	계획 용적률	건폐율	층수	추진 단계	주택 유형	비고
기정	방배동	725	43,400	평균계획 용적률 (170,210)	50	-	2	공동	신삼호아파트
변경	방배동	725	44,106	평균계획 용적률 (170,210)	50	-	2	공동	신삼호아파트

※ 경미한 사항의 변경(구역면적의 20%미만의 변경인 경우) 사항임.

III. 정비계획 수립 및 정비구역 지정

1. 정비사업의 명칭 : 방배신삼호아파트 주택재건축 정비사업
2. 정비구역 결정 조서

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신규	방배신삼호아파트 주택재건축 정비사업	서울시 서초구 방배동 725번지 일대	-	증) 44,106	44,106	-

3. 정비계획 수립

가. 용도지역 결정 조서 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
계		44,106	-	44,106	100.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	42,026	-	42,026	95.3	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	2,080	-	2,080	4.7	-

나. 토지이용계획(변경)

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		44,106	-	44,106	100.0	-
정비 기반 시설	소 계	3.7	증) 3,342.3	3,346	7.6	·순부담면적:3,042.0㎡(6.9%)
	도 로	3.7	증) 1,136.3	1,140	2.6	- 도로 : 837㎡
	공 원	-	증) 2,206.0	2,206	5.0	- 공원 : 2,205㎡
획지	공동주택용지	44,102.3	감) 3,342.3	40,760	92.4	-

주) 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음.

다. 용도지구 결정 조서 : 변경없음

구분	도면 표지 번호	지구명	지구의 세분	위 치	면적(㎡)	연장(m)	폭원 (m)	최초결정일	비고
기정	-	사평로	일 반 미관지구	동작동(이수교차로)~ 반포.C	80,700	3,300	양측 12	건고시 제109호 1976.07.19	-
기정	-	방배로	일 반 미관지구	이수교 ~ 방배역	50,400	2,100	양측 12	건고시 제519호 1973.12.31	-

라. 도시계획시설(도로) 결정(변경) 조서

1) 도로

가) 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	51	40~65	간선 도로	4,800	국립 묘지앞	광로 21호	일반 도로	-	건고제137호 (77.07.09)	사평로
변경	광로	2	51	40~65	간선 도로	4,800 (80)	국립 묘지앞	광로 21호	일반 도로	-	-	일부구간 폭원확장 B=40m→44m L=80m
기정	소로	1	1	10	국지 도로	282	반포동 218-13	방배동 751	일반 도로	-	-	-
변경	중로	2	1	10~15	국지 도로	282 (199)	반포동 218-13	방배동 751	일반 도로	-	-	일부구간 폭원확장 B=10m→15m, L=199m

나) 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내 용	변 경 사 유
광로 2-51	광로 2-51	•B= 40m → 40~44m	•보행환경 개선을 위해 4m 도로 확폭
소로 1-1	중로 2-1	•B= 10m → 10~15m	•보행환경 개선 및 비상차로 확보를 위해 5m 도로 확폭

2) 공원

가) 공원 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
신설	-	도시 공원	어린이 공원	서초구 방배동 725번지	-	증)2,206	2,206	-	-

나) 공원 변경 사유서

도면표시번호	공 원 명	변경내용	변 경 사 유
1	어린이 공원	• 신설 - 면적 : 2,206㎡	•지역주민들의 주민커뮤니티 공간 및 다양한 계층이 이용할 수 있는 어 린이공원 신설

마. 공동이용시설 설치계획

구 분	기 준 근 거	주택건설기준 등에 관한 규정	창조적정비모델 설치기준	계획	비고
근 린 생활시설	•세대당 6㎡이하, 단 500㎡미만인 경 우 500㎡ 가능	5,142.0㎡ 이하	-	관련법규에 의함	2,160㎡
관 리 사무소	•50세대 이상의 경우, 10+(세대수 -50)×0.05㎡ 이상 확보 • 그 면적이 100㎡이상을 초과할 경우 100㎡로 설치 가능	50.35㎡ 이상	-	관련법규에 의함	161.23㎡
주민 공동 시설	합 계(857세대)	•2.142.5㎡ 이상 = 857세대 x 2.5㎡	•2.678.13㎡ 이상 =857세대x2.5㎡x1.25	-	•2.815.75㎡
	•경로당				270.06㎡
	•어린이집 - 500세대 이상의 경우, 40인 이상 의 규모를 갖춘 보육시설 설치 - 영유아 1인당 4.29㎡ 이상 확보 (보육실 포함)	• 100~1,000 세대 미만 : 세대당 2.5㎡ • 설치의무시설 - 150세대 이상 : 경로당,어린이놀이터 - 300세대 이상 : 어린이집 추가 - 500세대 이상 : 주민운동시설, 작은도서관 추가	•300~1,000 세대 미만 : 세대당 2.5㎡ ×1.25	관련법규에 의함	647.53㎡
	•작은도서관 - 300세대 이상의 경우 33㎡이상, 6 석이상, 1,000권 이상				163.55㎡
	•어린이놀이터				800.00㎡
	•주민운동시설				579.30㎡
	•지역문화센터				203.23㎡
	•지역공동체 지원센터				152.08㎡

주) . 『주택건설기준 등에 관한 규정』에 따라 주민공동시설은 857x2.5㎡ = 2,142.5㎡이상 설치

. 『서울특별시 주택조례 제8조의4(주민공동시설)』에 따라 주민공동시설은 857x2.5㎡x1.25 = 2,678.13㎡이상 2,815.75㎡설치

바. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획
1) 기존건축물의 정비 개량계획

결정 구분	구 역 구 분		가구 또는 획지구분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비고
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
신규	서초구 방배동 신삼호아파트 주택재건축 정비구역	44,106	획지1	40,760	방배동 725번지	7	-	-	7	-	-

2) 건축시설계획

결정 구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) 최고층수	비고																																																																		
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	예정 법정상한																																																																				
신설	서초구 방배동 신삼호아파트 주택재건축 정비구역	44,106	획지1	40,760	방배동 725번지	공동주택 및 부대복리 시설	50 이하	250 이하	299.99 이하	96m 이하 32층	-																																																																		
•주택공급계획 ※ 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비용 4-3적용 (조합원 분양주택을 기존 주택면적의 축소하거나 30%범위에서 확대건설, 조합원이외의 자에게 분양하는주택 85㎡이하규모로 건설할 경우 4-1 및 4-2 적용하지 아니함) <table><tr><th colspan="2">구 분</th><th>세 대 수</th><th>비 율(%)</th><th>비 고</th></tr><tr><td>기존전용면적</td><td>계획전용면적</td><td>857</td><td>100.0</td><td>-</td></tr><tr><td>-</td><td>49.95㎡</td><td>73</td><td>8.5</td><td>임대주택</td></tr><tr><td>-</td><td>59.50㎡</td><td>68</td><td>7.9</td><td>임대주택</td></tr><tr><td>-</td><td>49.95㎡</td><td>31</td><td>3.6</td><td>분양주택</td></tr><tr><td>-</td><td>59.50㎡</td><td>44</td><td>5.1</td><td>분양주택</td></tr><tr><td>-</td><td>84.96㎡</td><td>160</td><td>18.7</td><td>분양주택</td></tr><tr><td rowspan="2">82.69㎡</td><td>84.96㎡</td><td>58</td><td>6.8</td><td>조합원</td></tr><tr><td>98.39㎡</td><td>59</td><td>6.9</td><td>조합원</td></tr><tr><td rowspan="2">152.42㎡</td><td>116.32㎡</td><td>86</td><td>10.0</td><td>조합원</td></tr><tr><td>160.19㎡</td><td>62</td><td>7.2</td><td>조합원</td></tr><tr><td rowspan="3">173.22㎡</td><td>132.09㎡</td><td>135</td><td>15.8</td><td>조합원</td></tr><tr><td>160.19㎡</td><td>9</td><td>1.1</td><td>조합원</td></tr><tr><td>182.05㎡</td><td>72</td><td>8.4</td><td>조합원</td></tr></table>												구 분		세 대 수	비 율(%)	비 고	기존전용면적	계획전용면적	857	100.0	-	-	49.95㎡	73	8.5	임대주택	-	59.50㎡	68	7.9	임대주택	-	49.95㎡	31	3.6	분양주택	-	59.50㎡	44	5.1	분양주택	-	84.96㎡	160	18.7	분양주택	82.69㎡	84.96㎡	58	6.8	조합원	98.39㎡	59	6.9	조합원	152.42㎡	116.32㎡	86	10.0	조합원	160.19㎡	62	7.2	조합원	173.22㎡	132.09㎡	135	15.8	조합원	160.19㎡	9	1.1	조합원	182.05㎡	72	8.4	조합원
구 분		세 대 수	비 율(%)	비 고																																																																									
기존전용면적	계획전용면적	857	100.0	-																																																																									
-	49.95㎡	73	8.5	임대주택																																																																									
-	59.50㎡	68	7.9	임대주택																																																																									
-	49.95㎡	31	3.6	분양주택																																																																									
-	59.50㎡	44	5.1	분양주택																																																																									
-	84.96㎡	160	18.7	분양주택																																																																									
82.69㎡	84.96㎡	58	6.8	조합원																																																																									
	98.39㎡	59	6.9	조합원																																																																									
152.42㎡	116.32㎡	86	10.0	조합원																																																																									
	160.19㎡	62	7.2	조합원																																																																									
173.22㎡	132.09㎡	135	15.8	조합원																																																																									
	160.19㎡	9	1.1	조합원																																																																									
	182.05㎡	72	8.4	조합원																																																																									
심의완화사항		•용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제30조의3) - 정비계획용적률(248.17%) → 예정보적상한용적률 (299.99%)																																																																											
건축물의 건축선에 관한 계획		•건축한계선 : 획지 남측 변 9~10m •공공보행통로 : 획지 남측 변 4m																																																																											

※ 1. 주택의 규모 및 규모별 건설비용은 관련규정범위 내에서 사업시행인가 시 조정될 수 있음.

3) 개발가능용적률 산정

구 분	산정내용				
토지이용계획	계(구역면적)	획지1(공동주택용지)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설내 국·공유지	대지(획지)내 용도폐지되는기존 기반시설 국·공유지
	44,106	40,760	3,346	3.0	0.7
공공시설부지 제공면적 (순부담)	•순부담면적 = 새로이 설치하는 기반시설면적 - 새로이 설치하는 기반시설내 국공유지 - 대지내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지 면적 = 3,346 - 3.0 - 0.7 -1(공원면적5%이상 추가면적 제외)-299.3(사평대로변 도로 면적) = 3,042.0㎡				
개발가능 용적률 산정	•허용용적률 = 기준용적률 + β = 208% + 20% = 228% ※ β = 허용용적률 인센티브 항목				
	구 분		판단기준		인센티브
	우수디자인 (5%)		• 「공동주택 심의기준」의 디자인 다양화기준의 권장기준 충족 후 건축위원회에서 인정 시		5%
	지속가능형 건축구조 (10%이내)	라멘구조(10%)	• 지속가능형 공동주택 세부평가기준에 충족하여야 함		10%
		무량판구조(7%)			
	친환경/ 신재생에너지 (5% 이내)	신재생에너지 (2%)	• 건축비의 1%이상 ※ 신·재생 에너지 설치는 태양광, 태양열, 지열, 연료 전지, 자연채광 시스템 적용에 한함		5%
		친환경 최우수등급 (3%)	• 친환경 건축물 인정 － 최우수(85점 이상)		
	합 계				20%
	총 20% 적용				
	※ 위에서 적용된 허용용적률 인센티브(우수디자인, 지속가능형 건축구조, 친환경/신재생에너지 등)의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획용적률이 변경 될 수 있음				
•개발가능용적률 = 허용용적률 + (계획용적률 × 1.3α) = 228% + (208 × 1.3 × 0.0746) = 248.17% = 248.17%적용					
※ α = 공공시설로 제공한 면적 / 공공시설부지로 제공한 나머지면적 = 3,042.0 / 40,760 = 0.0746					
•정비계획용적률 = 248.17%					
법적상한 용적률	•예정법적상한용적률 = 299.99%이하 (⇒ 건축계획상의 용적률(299.99%)적용)				

$$\begin{aligned} \alpha &= \text{공공시설로 제공한 면적} / \text{공공시설부지로 제공한 나머지면적} \\ &= 3,042.0 / 40,760 = 0.0746 \end{aligned}$$

$$\text{정비계획용적률} = 248.17\%$$

$$\text{예정법적상한용적률} = 299.99\% \text{이하} (\Rightarrow \text{건축계획상의 용적률}(299.99\%) \text{적용})$$

※ 법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의시 결정된 예정법적상한용적률은 건축위원회 심의를 통해 확정함.

사. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
환경보전	•충분한 녹지공간의 조성 및 확보, 포장이 이루어지는 지역에 투수성 포장재료를 사용	-
재난방지	•토사유출 방지를 위하여 가급적 우기를 피하여 공사시행	-

아. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
관리처분 방법에 의함	구역지정일로부터 4년	방배신삼호아파트 주택재건축 조합설립추진위원회	•현황 : 481세대 •계획 : 857세대 •증가예상 세대수 : 376세대	-

자. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변 현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 반경 400m이내 서래초등학교 위치	•교육환경 보호를 위한 소음·진동 저감대책 및 통학로 안전시설 설치 등의 교육환경보호계획을 수립하여 서울시 강남교육지원청과 협의하였으며, 향후 실시계획 승인전 서울시교육청과 사전협의 예정	-

차. 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	가 구	면 적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
대지합필	획지1	44,106	방배동 725번지일대	40,760	

타. 소형주택 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적 (㎡)	동 수	세대수	세대규모		비고 (연면적)
				전용	공급	
방배동 725번지	40,760㎡	-	73	49.95㎡	68.66㎡	(기준:10,560.92㎡이상) (계획:10,580.70㎡)
			68	59.50㎡	81.89㎡	

※ 연면적은 지상층 연면적 기준이며, 주택의 규모 및 규모별 건설비용은 관련규정 범위 내에서 세부개발계획 수립 및 건축계획 시 조정될 수 있음.

IV. 2016년 제4차 도시계획위원회 수권분과(소)위원회 심의 결과

〈 금회 상정안으로 수정가결 〉

▶조건사항

- 어린이공원은 대상지 일대 지형을 고려하여 향후 공원 이용상의 문제가 없도록 동측 사평대로6길변, 남측 학교 및 북측 단지와의 단차 발생을 최소화할 수 있도록 완만한 경사로 계획
- 주민공동시설은 어린이공원과 연계하여 배치
- 근린생활시설은 대상지 북측 사평대로변과 동측 사평대로6길 초입부까지 위치 조정
- 근린생활시설 전면부는 보행 편의성 및 안전 등을 고려하여 녹도가 아닌 보도 등 보행공간으로 확보

V. 기타 자세한 내용은 결정도서(관계도면 등 지형도면 포함) : 첨부(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 정비계획수립 및 정비구역지정 도면 참조)

※ 첨부된 지형도면 등은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

VI. 관계도서는 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(☎2133-7138) 및 서초구 주거개선과(☎2155-7342)에 관련도서를 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스 (<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시 할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

정비구역 결정도



정비계획 결정도

