

고 시

서울특별시 서초구 고시 제2021-42호

방배5 주택재건축정비사업 정비계획 (경미한)변경 결정 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2010-314호(2010.09.02.)로 정비구역 지정 및 정비계획수립 되고 서울특별시고시 제2010-403호(2010.11.11.)로 정비계획이 정정 고시와 서울특별시 서초구고시 제2013-56호(2013.05.16.), 서울특별시 서초구 고시 제2016-45호(2016.05.19.), 서울특별시 서초구고시 제2016-113호(2016.11.29.), 서울특별시 서초구 고시 제2018-19호(2018.02.01.), 서울특별시 서초구고시 제2018-145호(2018.06.14.), 서울특별시 서초구 고시 제2020-41호(2020.03.12.), 서울특별시 서초구 고시 제2020-177호(2020.08.20.)로 정비계획변경 고시된 방배5 주택재건축정비계획에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 규정에 의거 정비계획(경미한)변경 결정하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2021년 3월 11일
서울특별시 서초구청장

1. 정비구역의 지정

가. 정비사업의 명칭 : 방배5구역 주택재건축 정비구역

나. 정비구역의 위치 및 면적(변경없음)

지정구분	구역의 명칭	위 치	면적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
기정	방배5 주택재건축 정비구역	서울시 서초구 방배동 946-8번지 일대	176,496.1	-	176,496.1	

다. 정비계획

1) 용도지역 결정(변경) 조서 (변경없음)

구 분	면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
계	176,496.1	-	176,496.1	100.0	
제1종일반주거지역	21,405.8	-	21,405.8	12.1	
제2종일반주거지역(7층)	-	-	-	-	
제2종일반주거지역	155,090.3	-	155,090.3	87.9	

2) 토지이용계획 (변경없음)

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비율(%)	비 고
합 계		176,496.1	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	32,042.4	18.1	
	도 로	13,427.7	7.6	
	공 원	10,502.7	5.9	어린이공원 2개소
	학 교	8,112.0	4.6	초등학교 1개소
택 지 (획 지)	소 계	144,453.7	81.9	
	획지 1	61,895.2	35.1	공동주택 및 부대복리시설
	획지 2	82,053.4	46.5	
	획지 3	505.1	0.3	어린이집 폐지

3) 도시계획시설 결정(변경) 조서

가) 도로 (변경없음)

구분	구 모				기능	연장 (m)	위 치		사용형 태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	광로	2	64	40~43	간선 도로	4,150 (314)	서초동 (84호 광장)	사당동 1001-31번지	일반 도로	-	건고시 제145호 (78.6.21)	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.)	-
기정	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.

나) 공원 (변경없음)

결정 구분	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
	명칭	세분류		기정	변경	변경후		
기정	공원	어린이공원	방배동 967-25번지 일대	6,702.5	-	6,702.5	서울특별시고시 제2010-314호 (2010.09.02.)	
기정	공원	어린이공원	방배동 972-5번지 일대	3,800.2	-	3,800.2	서울특별시고시 제2010-314호 (2010.09.02.)	

다) 학교(변경없음)

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

4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가) 기존 건축물의 정비·개량 계획(변경없음)

결정 구분	구역구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명 칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	방배5 주택재건축 정비구역	176,496.1	서초구 방배동 946-8번지 일원	691	-	-	691	-	

나) 건축시설계획

결정 구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	정비계획 용적률(%)		높이(m) (층수)
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	예정 법적상한	
기정	방배5 주택재건축 정비구역	176,496.1	A-1	61,895.2	방배동 946-8번지일대	공 동 주 택	30.0 이하	210.0 이하	242.0 이하	100m이하
			A-2	82,053.4						
			A-6	505.1	방배동 972-1번지일대	유치원	관계법령에 의함			
주택의 규모 및 규모별 건설비율			○ 주택공급계획 (세대수)							
			구 분		세 대 수(세대)		비율(%)			
			합 계		3,080		100.0			
			60㎡ 이하		915		29.6			
			60~85㎡ 이하		1,179		38.2			
			85㎡ 초과		986		32.2			
건축물 높이 완화에 관한 계획			○ 제2종일반주거지역 층수제한 없음							
건축물의 건축선에 관한 계획			○ 서초로변 : 건축한계선 7m지정 ○ 서초로 외 도로변 : 건축한계선 3m ~ 5m지정							
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 기부채납 (공원심의위원회에서 시설물을 결정하였음)							

■ 개발가능(상한)용적률 산정 (기정)

구 분	산 정 내 용			
토지이용계획	계(구역면적)	택지(공동주택)	계획 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 기존 국공유지
	176,496.1㎡	143,948.6㎡	32,042.4㎡	5,628.4㎡
공공시설부지 제공면적	계획 정비기반시설 면적 - 계획 정비기반시설내 국공유지 $= 32,042.4\text{㎡} - 5,628.4\text{㎡} = 26,414.0\text{㎡}$			
계획(기준) 용적률	계획용적률(구역통합에 따른 가중평균)			
	구역번호	면적(㎡)	계획용적률	가중평균
	6	114,693.7	190%	$(114,693.7 \times 190 + 61,802.4 \times 170)$
	7	61,802.4	170%	$176,496.1 = 183.0\%$
개발가능 용적률 산정	- 허용용적률 = 계획용적률 + $\beta = 183\% + 0 = 183\%$ - 개발가능용적률 = 허용용적률 + (계획(기준)용적률$\times 1.3 \times \alpha$) $= 183\% + \{183 \times 1.3 \times (26,414.0\text{㎡} / 143,948.6\text{㎡})\} = 226.65\%$			
	$\alpha = 26,414.0\text{㎡} / 143,948.6\text{㎡} = 0.1835$ 정비계획 용적률 = 210.0% < 226.65%			

■ 개발가능(상한)용적률 산정 (변경)

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 조성비용환산면 적	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%	$\frac{(114,693.7 \times 190 + 61,802.4 \times 170)}{176,496.1} = 183.0\%$				
	7	61,802.4	170%					
허 용 용적률	• 세입자 손실보상에 대한 허용용적률 인센티브 부여 = 0.25%							
개발가능 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)

5) 재건축 용적률 완화 및 소형주택 건설 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 : 242%이하 - 건축법 등에 따른 용적률 : 241.98%	-						
정비계획 용적률	210.0%	-						
소형주택 공급기준 (법적기준)	- 소형주택 건설규모 = (건축용적률 - 정비계획용적률) × 50% = (241.98% - 210.0%) × 50% = 15.99% - 소형주택 건설면적 = 대지면적 × 15.99% = 143,948.6㎡ × 15.99% = 22,995.79㎡이상	소형주택 : 전용 60㎡이하						
소형주택 건설계획	- 주택규모 : 전용 59.72㎡, 공급면적 82.80㎡ - 세 대 수 : 284세대 - 소형주택 건설면적 (세대수 × 공급면적) <table border="1"> <thead> <tr> <th>세대수</th><th>세대당공급면적(㎡)</th><th>면적(㎡)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>284세대</td><td>82.80</td><td>23,515.2</td></tr> </tbody> </table> ■23,515.2㎡ > 22,995.79㎡	세대수	세대당공급면적(㎡)	면적(㎡)	284세대	82.80	23,515.2	- 임대주택 및 장기전세주택 활용 * 조례 제20조제2항
세대수	세대당공급면적(㎡)	면적(㎡)						
284세대	82.80	23,515.2						
확보방법	정비계획용적률 초과 건설							

6) 정비사업 시행계획(변경없음)

시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
주택재건축 정비사업	구역지정고시 일부 4년 이내	방배5 주택재건축 정비사업조합	- 기존 : 2,551세대 - 계획 : 3,080세대 - 증가 : 529세대	해당사항 없음	

3. 관계도면 : 붙임 참조

가. 정비계획 결정도

4. 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 서초구 주거개선과(☎2155-7341)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

□ 정비계획 결정도 (변경없음)

