

고 시

서울특별시 서초구고시 제2020-41호

방배5구역 주택재건축정비사업 정비계획 변경 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 서
 초구고시 제2013-56호(2013.05.16.) 서울특별시 서초구 고시 제2016-45호
 (2016.05.19.), 서울특별시 서초구 고시 제2016-113호(2016.11.9.), 서울특별시 서초
 구 고시 제2018-19호(2018.02.01.), 서울특별시 서초구 고시 제2018-145호
 (2018.06.14.)로 정비계획변경 고시된 방배5구역 주택재건축정비계획에 대하여 「도시
 및 주거환경정비법」 제16조 규정에 의거 정비계획(경미한 사항) 변경하고, 「토지이용규제 기
 본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2020년 3월 12일

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 (변 경)

구 분	명 칭	면 적(m ²)			비율 (%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합	계	176,496.1	-	176,496.1	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	30,792.4	증)1,250.0	32,042.4	18.1	
	도 로	13,427.7	-	13,427.7	7.6	
	공 원	9,252.7	증)1,250.0	10,502.7	5.9	어린이공원 2개소
	학 교	8,112.0	-	8,112.0	4.6	초등학교 1개소
택 지 (획 지)	소 계	145,703.7	감)1,250.0	144,453.7	81.9	
	획지 1	61,895.2	-	61,895.2	35.1	공동주택 및 부대복리시설
	획지 2	82,053.4	-	82,053.4	46.5	
	획지 3	505.1	-	505.1	0.3	유치원부지
	획지 4	1,250.0	감)1,250.0	0.0	-	어린이집 폐지

■ 토지이용계획 변경 사유서

구 분	변경내용	변 경 사 유
변 경	• 공원 9,252.7m²→10,502.7m² • 어린이집 폐지 1,250.0m²	- 서울시 검토의견에 따라 서초구 고시 제2016-45호(2016.05.19.)로 변경된 토지이용계획을 고시 이전으로 환원함

3) 도시계획시설 결정(변경) 조서

가) 도로 (변경없음)

구분	규 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 (변경)

■ 공원 결정 조서

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.)	
변경	공원	어린이공원	방배동 972-5번지 일대	2,550.2	증)1,250.0	3,800.2	서울특별시고시 제2010-314호 (2010.09.02.)	

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	공원명	변경내용	변 경 사 유
-	어린이공원	• 면적변경 2,550.2㎡→3,800.2㎡ 증)1,250.0㎡	- 서울시 검토의견에 따라 서초구 고시 제2016-45호 (2016.05.19.)로 변경된 공원을 고사이전으로 환원함

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		
기정	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(등)					비고
	명 칭	면적(㎡)				계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
		기 정	증 감	변 경							
기정	방배5 주택재건축 정비구역	176,496.1	-	176,496.1	서초구 방배동 946-8번지 일원	691	-	-	691	-	

나) 건축시설계획(변경)

결정 구분	구 역 구 분		가 구 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			
폐지			A-7	1,250.0	방배동 972-17번지일대	어린이집	관계법령에 의함			
주택의 규모 및 규모별 건설비율			○ 주택공급계획 (세대수)							
			구 분		세 대 수(세대)		비율(%)			
			합 계		3,080		100.0			
			60㎡ 이하		914		29.7			
			60~85㎡ 이하		1,177		38.2			
			85㎡ 초과		989		32.1			
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)							

■ 건축시설계획 변경 사유서

구 분	변경내용	변 경 사 유
폐 지	• A-7 획지 폐지	- 서울시 검토의견에 따라 서초구 고시 제2016-45호(2016.05.19.)로 변경된 A-7획지를 폐지하여 고시이전으로 환원

■ 개발가능(상한)용적률 산정 (변경)

기 정

구 분	산 정 내 용				
토지이용계획	계(구역면적)	택지(공동주택)	계획 기반시설 (도로, 공원, 학교)	신설 정비기반시설내 기존 국·공유지	대지 내 용도폐지되는 정비기반시설
	176,496.1㎡	143,948.6㎡	30,792.4㎡	5,628.4㎡	21,580.3㎡
	공공시설(어린이집)		공공시설(사회복지시설)		
	부지	건축물 토지 환산	토지지분	건축물 토지 환산	
	1,250.0㎡	1,215㎡	252.0㎡	389.0㎡	
공공시설 계획	• 방배5구역 총 감정가 : 1,151,128,857,437원, 1㎡당 감정가 : 6,522,120원 • 어린이집 - 부지면적 : 1,250.0㎡, 연면적 : 3,075.0㎡, 1㎡당 공사비 : 2,577,000원 조성비용 : 8,179,500,000원 - 건축물 토지환산 면적 : 1,215.0㎡ • 사회복지시설 - 토지지분 : 252.0㎡, 연면적 : 996.26㎡, 1㎡당 공사비 : 2,549,000원 조성비용 : 2,539,466,740원 - 건축물 토지환산 면적 : 389.0㎡				
인센티브 공공시설부지 제공면적	• 16,338.2㎡ (계획 기반시설 및 공공시설중 용적률 인센티브에 부여한 면적)				
계획(기준) 용적률	• 계획용적률(구역통합에 따른 가중평균)				
	구역번호	면적(㎡)	계획용적률	가중평균	
	6	114,693.7	190%	(114,693.7×190+61,802.4×170) = 183.0%	
	7	61,802.4	170%		
개발가능 용적 산정	• 허용용적률 = 계획용적률 + β = 183% + 0 = 183% • 개발가능용적률 = 허용용적률 + (계획(기준)용적률×1.3×α) = 183% + {183 × 1.3 × (16,338.2㎡ / 143,948.6㎡)} = 210.0%				
	* α = 16,338.2㎡ / 143,948.6㎡ = 0.1135				
	• 정비계획 용적률 = 210.0%				

※ 계획정비기반시설에서 인센티브 공공시설부지 제공면적을 제외한 토지비와 조성비로 대지내 용도폐지되는 정비기반시설을 100%무상양여 받음
 ※ 공공시설물은 도서관 및 어린이집을 조성하여 그 토지 및 시설물을 서초구에 기부채납 하겠음.

변 경

구 분	산 정 내 용			
토지이용계획	계(구역면적)	택지(공동주택)	계획 기반시설 (도로, 공원, 학교)	신설 정비기반시설내 기존 국·공유지
	176,496.1㎡	143,948.6㎡	32,042.4㎡	5,628.4㎡
공공시설 제공면적	• 계획정비기반시설 면적 - 계획 정비기반시설내 국·공유지 = 32,042.4㎡ - 5,628.4㎡ = 26,414.0㎡(15%)			
계획(기준) 용적률	• 계획용적률(구역통합에 따른 가중평균)			
	구역번호	면적(㎡)	계획용적률	가중평균
	6	114,693.7	190%	(114,693.7×190+61,802.4×170)
	7	61,802.4	170%	176,496.1
	= 183.0%			
개발가능 용적 산정	• 허용용적률 = 계획용적률 + β = 183% + 0 = 183% • 개발가능용적률 = 허용용적률 + (계획(기준)용적률×1.3×α) = 183% + {183 × 1.3 × (26,414.0㎡ / 143,948.6㎡)} = 226.65%			
	$\alpha = 26,414.0\text{㎡} / 143,948.6\text{㎡} = 0.1835$			
	• 정비계획 용적률 = 210.0% < 226.65%			

5) 재건축 용적률 완화 및 소형주택 건설 계획 (변경없음)

구 분	내 용	비 고						
예 정 법적상한 용 적 률	- 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% = 23,017.38㎡이상	• 소형주택 : 전용 60㎡이하						
소형주택 건설계획	• 주택규모 : 전용 59.83㎡ • 세 대 수 : 284세대 • 소형주택 건설면적 (세대수 × 공급면적) <table border="1"> <tr> <th>세대수</th><th>세대당공급면적(㎡)</th><th>면적(㎡)</th></tr> <tr> <td>284세대</td><td>81.16</td><td>23,049.44</td></tr> </table> ■ 23,049.44㎡ > 23,017.38㎡	세대수	세대당공급면적(㎡)	면적(㎡)	284세대	81.16	23,049.44	• 임대주택 및 장기전세주택 활용 * 조례 제20조제2항
세대수	세대당공급면적(㎡)	면적(㎡)						
284세대	81.16	23,049.44						
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	방배 5구역 주택재건축 정비사업조합	- 기존 : 2,551세대 - 계획 : 3,080세대 - 증가 : 529세대	해당사항 없음	

3. 관계도면 : 붙임 참조

가. 정비구역 결정도

나. 정비계획 결정(변경)도

다. 도시계획시설 결정(변경)도

4. 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 서초구 주거개선과(☎ 2155-7349)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

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

□ 정비구역결정도

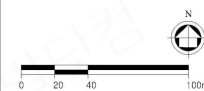


방배5구역 주택재건축 정비사업
정비계획 변경

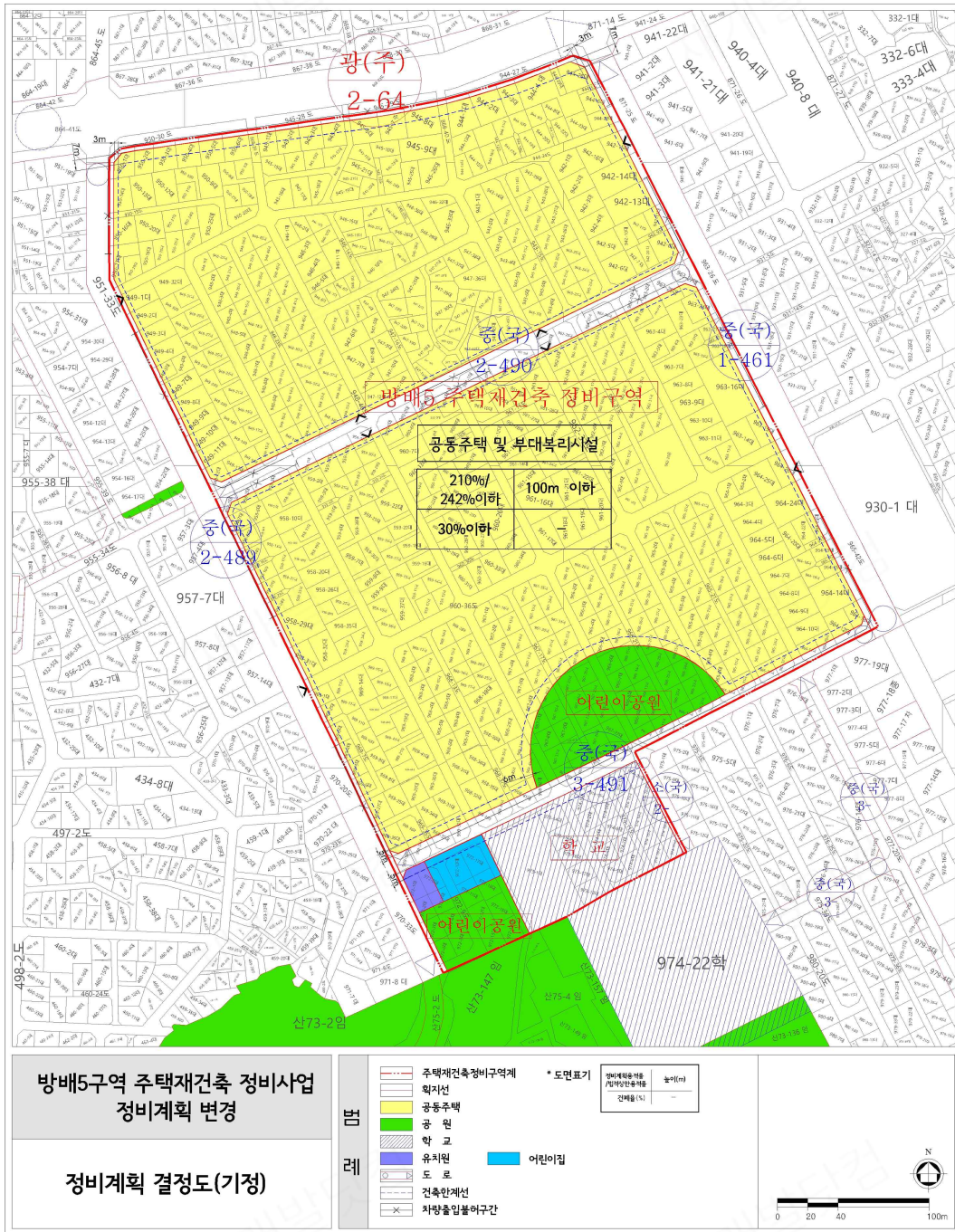
정비구역 결정도

범
례

방배5 주택재건축정비구역



□ 정비계획 결정도 (기정)



광(주) 2-64

중(국) 2-490

중(국) 1-461

중(국) 2-489

중(국) 3-491

중(국) 3-3

중(국) 3-4

방배5 주택재건축 정비구역

공동주택 및 부대복리시설	
210%/242%이하	100m 이하
30%이하	

어린이공원

어린이공원

산73-2임

산73-4임

산73-5임

산73-6임

산73-7임

산73-8임

산73-9임

산73-10임

산73-11임

산73-12임

산73-13임

산73-14임

산73-15임

산73-16임

산73-17임

산73-18임

산73-19임

산73-20임

산73-21임

산73-22임

산73-23임

산73-24임

산73-25임

산73-26임

산73-27임

산73-28임

산73-29임

산73-30임

산73-31임

산73-32임

산73-33임

산73-34임

산73-35임

산73-36임

산73-37임

산73-38임

산73-39임

산73-40임

산73-41임

산73-42임

산73-43임

산73-44임

산73-45임

산73-46임

산73-47임

산73-48임

산73-49임

산73-50임

산73-51임

산73-52임

산73-53임

산73-54임

산73-55임

산73-56임

산73-57임

산73-58임

산73-59임

산73-60임

산73-61임

산73-62임

산73-63임

산73-64임

산73-65임

산73-66임

산73-67임

산73-68임

산73-69임

산73-70임

산73-71임

산73-72임

산73-73임

산73-74임

산73-75임

산73-76임

산73-77임

산73-78임

산73-79임

산73-80임

산73-81임

산73-82임

산73-83임

산73-84임

산73-85임

산73-86임

산73-87임

산73-88임

산73-89임

산73-90임

산73-91임

산73-92임

산73-93임

산73-94임

산73-95임

산73-96임

산73-97임

산73-98임

산73-99임

산73-100임

산73-101임

산73-102임

산73-103임

산73-104임

산73-105임

산73-106임

산73-107임

산73-108임

산73-109임

산73-110임

산73-111임

산73-112임

산73-113임

산73-114임

산73-115임

산73-116임

산73-117임

산73-118임

산73-119임

산73-120임

산73-121임

산73-122임

산73-123임

산73-124임

산73-125임

산73-126임

산73-127임

산73-128임

산73-129임

산73-130임

산73-131임

산73-132임

산73-133임

산73-134임

산73-135임

산73-136임

산73-137임

산73-138임

산73-139임

산73-140임

산73-141임

산73-142임

산73-143임

산73-144임

산73-145임

산73-146임

산73-147임

산73-148임

산73-149임

산73-150임

산73-151임

산73-152임

산73-153임

산73-154임

산73-155임

산73-156임

산73-157임

산73-158임

산73-159임

산73-160임

산73-161임

산73-162임

산73-163임

산73-164임

산73-165임

산73-166임

산73-167임

산73-168임

산73-169임

산73-170임

산73-171임

산73-172임

산73-173임

산73-174임

산73-175임

산73-176임

산73-177임

산73-178임

산73-179임

산73-180임

산73-181임

산73-182임

산73-183임

산73-184임

산73-185임

산73-186임

산73-187임

산73-188임

산73-189임

산73-190임

산73-191임

산73-192임

산73-193임

산73-194임

산73-195임

산73-196임

산73-197임

산73-198임

산73-199임

산73-200임

산73-201임

산73-202임

산73-203임

산73-204임

산73-205임

산73-206임

산73-207임

산73-208임

산73-209임

산73-210임

산73-211임

산73-212임

산73-213임

산73-214임

산73-215임

산73-216임

산73-217임

산73-218임

산73-219임

산73-220임

산73-221임

산73-222임

산73-223임

산73-224임

산73-225임

산73-226임

산73-227임

산73-228임

산73-229임

산73-230임

산73-231임

산73-232임

산73-233임

산73-234임

산73-235임

산73-236임

산73-237임

산73-238임

산73-239임

산73-240임

산73-241임

산73-242임

산73-243임

산73-244임

산73-245임

산73-246임

산73-247임

산73-248임

산73-249임

산73-250임

산73-251임

산73-252임

산73-253임

산73-254임

산73-255임

산73-256임

산73-257임

산73-258임

산73-259임

산73-260임

산73-261임

산73-262임

산73-263임

산73-264임

산73-265임

산73-266임

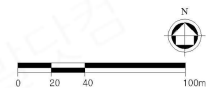
산73-267임

산73-268임

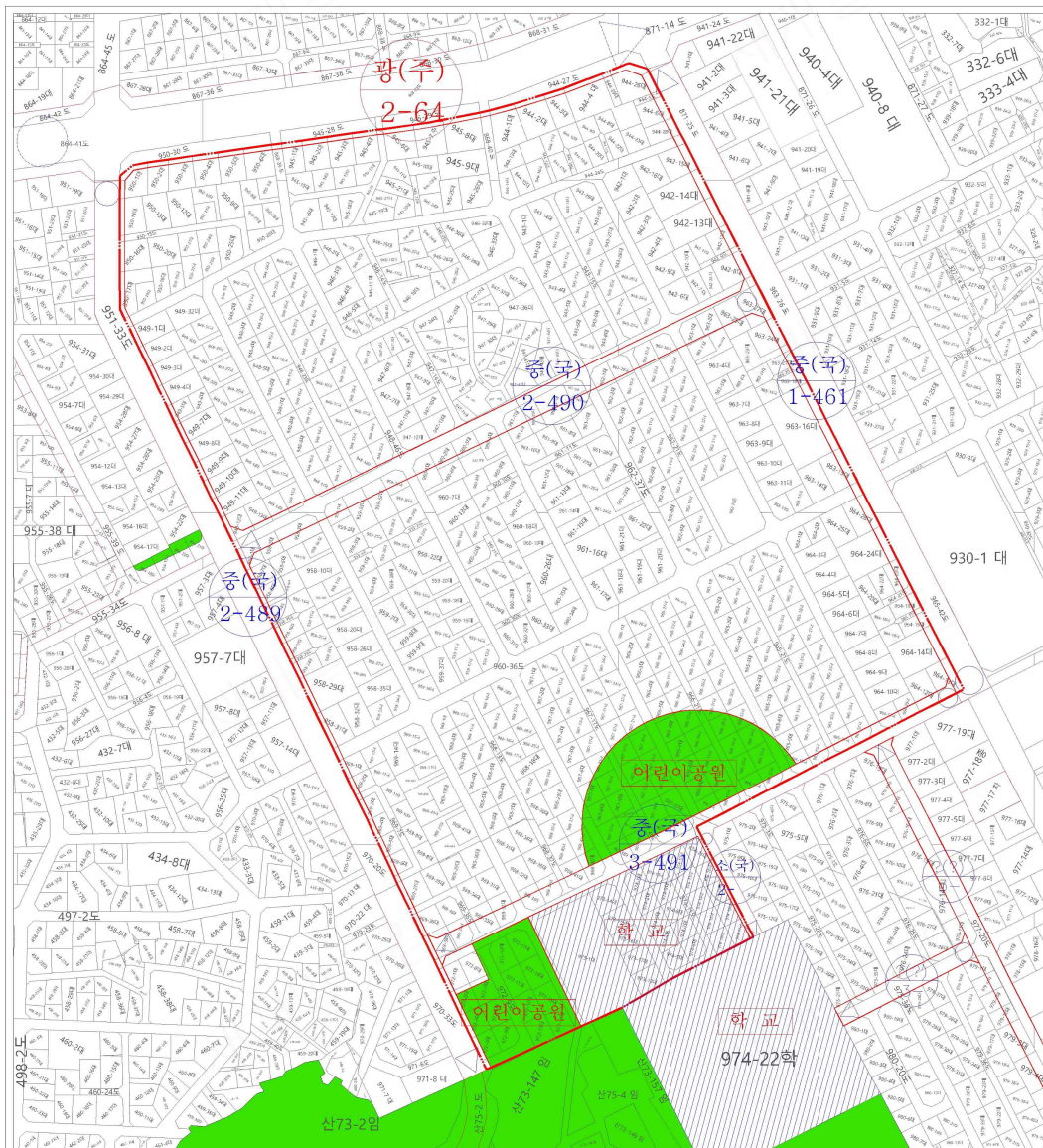
산7

도시계획시설 결정도(기정)

	주택대건축정비구역제
	획지선
	공동주택
	공원
	학교
	도로



□ 도시계획시설 결정도 (변경)



방배5구역 주택재건축 정비사업
정비계획 변경

도시계획시설 결정도(변경)

범
례

- 주택재건축정비구역계
- 획자선
- 공동주택
- 어린이공원
- 학 교
- 도 로

