

고 시

서울특별시 서초구 고시 제2017-137호

방배 제14주택재건축 정비구역 및 정비계획 (경미한 사항)변경 고시

서울특별시고시 제2014-257호(2014.7.10.)로 정비구역지정 및 정비계획수립되고 서울특별시 서초구고시 제2016-86호(2016.9.8.), 제2017-16호(2017.2.16.)로 변경 고시된 방배 제14주택재건축정비구역 및 정비계획에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조, 같은법 시행령 제12조 규정에 의거 정비구역지정 및 정비계획을 (경미한 사항)변경 고시합니다.

2017년 10월 19일
서울특별시 서초구청장

1. 정비구역의 지정

가. 정비사업의 명칭 : 방배 제14주택재건축 정비사업

나. 정비구역 지정(변경)조서

■ 정비구역 지정(변경)조서

구분	정비사업의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
변경	방배 제14 주택재건축정비사업	서초구 방배동 975-35 일대	27,473.8	증)9	27,482.8	

■ 변경사유

구분	도면 표시번호	위 치	면 적(㎡)	변경사유
변경	-	서초구 방배동 975-35 일대	27,482.8	◦ 측량결과 오류 정정에 따른 면적 변경 기정 27,473.8㎡에서 27,482.8㎡로 9㎡ 증가

▶ 정비구역 지정에 대한 조건사항

- 건축위원회 심의시 다음 사항을 반영 검토
 - 우수유출 부담 감소를 위하여 저류용량 추가 확보
 - 지형의 고저차가 심한 지역으로 학교 진입도로(12m)의 안전 및 효
 령로(30m)에서의 유턴차량 진입시 교통안전대책을 검토

다. 정비계획

1) 토지이용계획(변경) 조서

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		27,473.8	증) 9.0	27,482.8	100.0	
정비기반 시 설	소 계	5,068.5	증) 9.0	5,077.5	18.5	
	도 로	2,973.0	증) 9.0	2,982.0	10.9	
	공 원	2,095.5	-	2,095.5	7.6	어린이공원
획 지	소 계	22,405.3	-	22,405.3	81.5	
	획 지 1	12,884.3	-	12,884.3	46.9	공동주택
	획 지 2	9,521.0	-	9,521.0	34.6	

2) 용도지역 결정(변경)조서

■ 용도지역 결정(변경)조서

구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	27,473.8	증) 9	27,482.8	100.0	
제1종일반주거지역	5,168.4	-	5,168.4	18.8	
제2종일반주거지역(7층)	22,278.3	증) 9	22,287.3	81.1	
제3종일반주거지역	27.1	-	27.1	0.1	

3) 도시계획시설 결정 조서

가) 도로 결정 조서(변경없음)

구분	규 모			폭원 (m)	기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호					기 점	종 점			
기정	중로	3	1	12	국지 도로	일반 도로	307	방배동 976-19	방배동 979-44	-	건설부공고제12호 (1972.2.18.)	
기정	중로	3	2	12	국지 도로	일반 도로	96	방배동 976-13	방배동 975-21	-	건설부공고제12호 (1972.2.18.)	

나) 공원 결정(변경) 조서

■ 공원 결정 조서(변경없음)

구분	도면표시 번 호	공원명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	공 원	어린이 공원	방배동 979-44 일대	3,506.7 (2,095.5)	-	3,506.7 (2,095.5)	서고시1995-141 (1995.5.20)	

※ ()는 정비구역 내 편입되는 공원면적임

4) 공동이용시설 설치계획(변경없음)

시 설 구 분	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
공 동 이 용 시 설	작은도서관	방배 제14 주택재건축 정비구역내	242.04	-	242.04	지상
	어린이집		428.88	-	428.88	지상
	경로당		157.58	-	157.58	지상
	지역문화센터		169.96	-	169.96	지상
	지역공동체센터		-	-	-	지상
	어린이놀이터		660.50	-	660.50	실외
	주민운동시설		99.50	-	99.50	실외

5) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획(변경)

구분	구역구분				위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면적(㎡)				계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
		기 정	변 경	변경후							
변경	방배 제14 주택재건축정비구역	27,473.8	증 9	27,482.8	서초구 방배동 975-35일대	108	-	-	108	-	

6) 건축물의 주용도·용적률·높이·층수에 관한 계획(변경)

구분	구역구분		획지구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) 최고층수 (평균층수)	비고 (연면적)
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	예 정 법적상한		
기정	방배 제14 주택재건축 정비구역	27,473.8	획지1	12,884.3	방배동 975-35 일대	공동 주택	60% 이하	194.0% 이하	206.0% 이하	40m이하 12층 (9층) ^{주1)}	44,735.92㎡
			획지2	9,521.0							
변경		27,482.8	변 경 없 음								
주택의 규모 및 규모별 건설비율			○ 건립규모 및 비율								
			구 분	세대수(세대)			비 고				
				기정	변경	비율(%)					
			계	460	460	100.0	임대주택 9세대 포함				
			60㎡이하	258	258	56.1					
			60~85㎡이하	176	176	38.3					
			85㎡초과	26	26	5.6					
			○ 85㎡이하 : 주택 전체 세대수의 60%이상								
심의완화사항			○ 층수완화 - 제2종일반주거지역(7층) : 7층 → 평균 9층이하 ○ 도정법 제30조의3에 따른 용적률 상한 : 206%								
건축물의 건축선에 관한 계획			○ 3m : 가로변 경관개선 및 시각적 개방감 확보								
기타사항에 관한 계획			○ 이수중학교 교사동 후면부 공공보행통로 확보 (폭원 6m이상)								

주1) 제1종일반주거지역 연접부에 면한 건축물(4층이하)은 평균층수 산정에서 제외

■ 개발가능용적률 및 정비계획용적률 산정 - 기 정

구 분	산 정 내 용				
토지이용계획	계 (구역면적)	택지	새로 설치하는 기반시설	새로 설치하는 기반시설내 국공유지	대지내 용도폐지되는 기존기반시설 국공유지
	27,473.8㎡	22,405.3㎡	5,068.5㎡	1,308.2㎡	2,593.3㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	○ 순부담 면적 : 새로 설치하는 기반시설 - 새로 설치하는 기반시설내 국공유지 - 택지내 용도폐지되는 기존기반시설 국공유지 $= 5,068.5\text{㎡} - 1,308.2\text{㎡} - 2,593.3\text{㎡} = 1,167.0\text{㎡}$ (충수완화면적 대비 5.2%) ○ 기반시설부담 계획(순부담) $1,167.0\text{㎡}$ (5.2%) > 기준 $1,113.9\text{㎡}$ (5.0%) ▶ 기준 : 제2종일반주거지역(7층) 충수완화(22,278.3㎡의 5%)				
개발가능 용 적 률	○ 계획(기준)용적률 170% ○ 허용용적률 = 계획용적률 + β = 182% ○ 개발가능용적률 = 허용용적률 $\times (1 + 1.3 \times \alpha)$ $= 182\% \times (1 + 1.3 \times 0.05209)$ $= 194.3\%$ ○ 정비계획용적률 194.0% 적용 ※ α = 공공시설부지 제공 면적(순부담) / 공공시설부지 제공후 대지면적 $= 1,167.0\text{㎡} / 22,405.3\text{㎡}$ $= 0.05209$ ※ 허용용적률 $= 170\% + 12\%$ (지속가능형 건축구조, 친환경신재생에너지설계)				

※ 향후 허용용적률은 건축위원회 심의를 통하여 확정되며 심의결과에 따라 변경될 수 있음
- 변경

구 분	산 정 내 용				
토지이용계획	계 (구역면적)	택지	새로 설치하는 기반시설	새로 설치하는 기반시설내 국공유지	대지내 용도폐지되는 기존기반시설 국공유지
	27,482.8㎡	22,405.3㎡	5,077.5㎡	1,308.2㎡	2,593.3㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	○ 순부담 면적 : 새로 설치하는 기반시설 - 새로 설치하는 기반시설내 국공유지 - 택지내 용도폐지되는 기존기반시설 국공유지 $= 5,077.5\text{㎡} - 1,308.2\text{㎡} - 2,593.3\text{㎡} = 1,176.0\text{㎡}$ (충수완화면적 대비 5.2%) ○ 기반시설부담 계획(순부담) $1,176.0\text{㎡}$ (5.2%) > 기준 $1,114.4\text{㎡}$ (5.0%) ▶ 기준 : 제2종일반주거지역(7층) 충수완화(22,287.3㎡의 5%)				
개발가능 용 적 률	○ 계획(기준)용적률 170% ○ 허용용적률 = 계획용적률 + β = 182% ○ 개발가능용적률 = 허용용적률 $\times (1 + 1.3 \times \alpha)$ $= 182\% \times (1 + 1.3 \times 0.05249)$ $= 194.4\%$ ○ 정비계획용적률 194.0% 적용 ※ α = 공공시설부지 제공 면적(순부담) / 공공시설부지 제공후 대지면적 $= 1,176.0\text{㎡} / 22,405.3\text{㎡}$ $= 0.05249$ ※ 허용용적률 $= 170\% + 12\%$ (지속가능형 건축구조, 친환경신재생에너지설계)				

※ 향후 허용용적률은 건축위원회 심의를 통하여 확정되며 심의결과에 따라 변경될 수 있음

7) 임대주택 및 소형주택 건설 계획(변경없음)

구 분	내 용	비 고
소형주택 공급기준 및 법적상한 용적률	• 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50%를 소형주택 건설(전용 60㎡이하)	도정법 제30조의3
	• 정비계획용적률 : 194.0% 이하 • 예정 법적상한용적률 : 206.0% 이하 적용 • 건축계획 용적률 : 199.67% • 소형주택 건설 규모 = (건축최대용적률 - 정비계획용적률) × 50% = (199.67% - 194.0%) × 50% = 5.67% × 50% = 2.835% 이상 • 소형주택 건설 면적 = 대지면적 × 2.835% = 22,405.3㎡ × 2.835% = 635.19㎡ 이상	주택재건축사업의 용적률완화 및 소형주택 건설 등 업무처리기준 1-2에 따라 법적상한용적률 이하 선택
소형주택 확보계획	• 세대수 : 9세대(전용59.64㎡, 공급 78.94㎡) • 소형주택(임대주택) 건설 면적 = 세대수 × 공급면적 = 9세대 × 78.94㎡ = 710.46㎡ ≥ 635.19㎡	임대주택 및 장기전세 주택 활용 * 조례 제20조 제1항

8) 정비사업 시행계획(변경없음)

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비 고
주택재건축 정비사업	구역지정고시가 있는 날로부터 4년 이내	방배 제14 주택재건축 정비사업조합	• 기존 : 506세대 • 계획 : 460세대 • 감소 : 46세대	해당 없음	-

9) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)

정비구역 주변 현황	교육환경 보호에 관한 계획	비 고
대상지 서측 이수중학교 입지	• 「도시 및 주거환경정비법」 제28조(사업시행인가)에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당되며, • 대상지는 학교환경위생 상대정화구역에 위치하고 있으므로 사업시행시 교육 감 또는 교육장과 협의하여 관련 규제사항을 준수토록 하겠음	

2. 관계도면 : 붙임 참조

가. 정비구역 결정(변경)도

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

■ 정비구역 결정(기정)도



■ 정비구역 결정(변경)도

