

◆ 서울특별시고시 제2023-588호
방배제7주택재건축 정비계획(경미한)변경 결정 및 지형도면고시

서울특별시고시 제2012-193(2012.7.26.)호로 정비구역 지정 및 지형도면 고시되고, 서울특별시 서초구고시 제2017-83(2017.07.20.)호, 서울특별시 서초구고시 제2021-109(2021.06.17.)호, 서울특별시 서초구고시 제2022-102호(2022.05.06.)호로 정비계획 변경된 방배제7주택재건축정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 정비구역 및 정비계획(경미한)변경 결정하고, 「토지이용규제기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2023년 12월 28일
서울특별시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비사업의 명칭 : 방배제7주택재건축정비사업(변경없음)
2. 정비구역 지정 조서 : 변경없음

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
기 정	방배 7주택 재건축정비사업	서울시 서초구 방배동 891-3번지 일대	17,549.8	-	17,549.8	

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 총자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 114.82% $\Rightarrow (502,460,605\text{천원} - 279,641,286\text{천원}) / 194,050,000\text{천원} \times 100 = 114.82\%$ - 총 수입 추정 : 502,460,605천원 - 총 지출 추정 : 279,641,286천원 - 종전자산총액 추정 : 194,050,000천원
개별 종전 자산 추정액	- 종전자산 추정 가격 = 2023년 공동주택 공시지가 X 보정률(1.62) ※ 실거래가기준 보정률은 구체성이 다소 약하고 종전자산 가격이 향후 감정평가를 실시하여 산정되는 바, 감정평가 전례를 기준으로 산출한 보정률을 적용함 (적용 토지보정률 : 2.08, 적용 공동주택보정률 : 1.62)

추정분담금 산출	추정분담금 산정방식 = 조합원 분양가 - 권리가액(중전자산 추정가액 × 비례율)				
	조합원 분양가(a)(천원)		추정 권리가액(b)		추정분담금(a-b)
	전용 59.94㎡형	1,193,300	개별 중전자산 추정가액 × 추정비례율(114.82%)		조합원 분양가 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
	전용 59.97㎡형	1,192,100			
	전용 72.98㎡형	1,409,600			
	전용 84.57㎡형	1,535,600			
	전용 84.86㎡형	1,537,400			
	전용 108.98㎡형	1,873,200			
	전용 113.91㎡형	1,873,200			
	전용 113.40㎡형	1,907,200			
	전용 133.97㎡형	2,179,000			
	전용 150.65㎡형	2,458,200			
	상가 33.06㎡형	421,490			

※ 위 금액은 추정치로서 향후 사업시행계획, 감정평가, 분양신청결과, 부동산시장 동향 등에 따라 변경될 수 있고, 관리처분계획 수립 단계에서 결정되며, 위 금액은 주택형별 평균 추정치로서 향후 각 세대(호)별로 달라질 수 있음

4. 토지이용계획 : 변경

구분		면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		17,549.8	-	17,549.8	100.0	
획 지	획 지 1	14,356.1	증) 182.7	14,538.8	82.8	공동주택 및 부대복리시설
정비기반 시설 등	소 계	3,193.7	감) 182.7	3,011.0	17.2	
	도 로	2,212.2	증) 170.2	2,382.4	13.6	
	녹 지 (경관녹지)	981.5	감) 352.9	628.6	3.6	소공원 → 녹지

※ 정비기반시설(도로·녹지)선형 조정 및 녹지(경관녹지)신설, 측량성과(2023.03.09.)에 따른 토지이용계획 면적 변경

5. 용도지역 결정조서 : 변경없음

구분	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
	기 정	변 경	변경 후		
합계	17,549.8	-	17,549.8	100.0	
제2종일반주거지역	17,549.8	-	17,549.8	100.0	

6. 도시계획시설 결정조서 : 변경

가. 도로 결정(변경)조서

구 분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점			
변경	소로	1	1	10	일반 도로	105	방배동 891-14	방배동 892-23	국지 도로	서고시 제2012-193호 (2012.7.26.)	선형변경
변경	소로	2	1	8	일반 도로	195	방배동 891-14	방배동 894-1	국지 도로	서고시 제2012-193호 (2012.7.26.)	선형변경
변경	중로	3	1	12	일반 도로	95	방배동 891-24	방배동 141-32	국지 도로	서고시 제2012-193호 (2012.7.26.)	선형변경
변경	중로	3	2	12	일반 도로	210	방배동 892-23	방배동 141-40	국지 도로	서고시 제2012-193호 (2012.7.26.)	선형변경

※ 실제 도로 폭원이 조서상 폭원과 차이가 있어 선형 변경을 통해 적정 도로폭원 확보

나. 공원 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번호	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
		명 칭	시설의 세분		기 정	변 경	변경 후		
폐지	-	공원	소공원	방배동 891-21번지 일대	981.5	감) 981.5	-	서고시 제2012-193호 (2012.7.26.)	-

■ 공원 결정(변경)사유서

도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	변경내용	변경사유
-	공원	소공원	방배동 891-21번지 일대	감) 981.5㎡	세장형의 선형으로 인한 공원 기능성이 열악함을 고려한 공원 폐지

다. 녹지 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번호	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
		명 칭	시설의 세분		기 정	변 경	변경 후		
신설	-	녹지	경관녹지	방배동 891-21번지 일대	-	증) 628.6	628.6	-	-

■ 녹지 결정(변경)사유서

도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	변경내용	변경사유
-	녹지	경관녹지	방배동 891-21번지 일대	증) 628.6㎡	세장형의 선형으로 인한 공원 기능성의 열악함을 고려한 녹지(경관녹지)대체 신설

7. 공동이용시설 설치계획 : 변경

시설의 종류	면 적(㎡)			비 고
	기 정	변 경	변경 후	
작은도서관	110.00	증) 34.38	144.38	데크층
보육시설	300.00	감) 19.26	280.74	지하층
경로당	160.00	감) 3.99	156.01	지상층
어린이놀이터	500.00	증) 18.00	518.00	외부
주민운동시설	100.00	증) 10.00	110.00	외부
관리사무소	105.10	증) 81.03	186.13	데크층
주민공동시설	250.40	증) 441.22	691.62	통합경비실, 키즈라운지, 웰컴라운지 등
경비실	65.09	감) 0.35	64.74	지상/지하층
종합방재실	0.00	증) 104.77	104.77	데크층
MDF실	0.00	증) 69.95	69.95	데크층
입주자회의실	0.00	증) 81.43	81.43	데크층, 다목적실 등
피트니스센터	0.00	증) 407.59	407.59	데크층

※ 건축계획 변경에 따른 공동이용시설 설치계획 변경

8. 기존 건축물의 정비·개량계획 : 변경없음

구분	구역구분		위치	정비·개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	방배 제7 주택재건축	17,549.8	방배동 891-3번지 일대	70	-	-	70	-	-

9. 건축시설계획 : 변경

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획(변경)

구분	가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 /층수(평균)
	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	예정 법적상한	
기정	획지1	14,356.1	방배동 891-3번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	30%이하	221.19% 이하	239.45% 이하	65m이하 /최고19층(15층이하)
변경	획지1	14,538.8	방배동 891-3번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	30%이하	220.01% 이하	239.45% 이하	65m이하 /최고19층(15층이하)
기정	주택의 규모 및 규모별 건설비용		● 규모별 주택건설비용					
			전용면적(㎡)	세대수	비율(%)	비고		
			계	316	100.0			
			60㎡이하	89	28.2	국민주택규모주택 : 15세대(4.7%)		
			60~85㎡이하	163	51.6			
			85㎡초과	64	20.2			
	건축물의 건축선에 관한 계획		● 도로변 건축한계선 3m					
기타사항에 관한 계획		● 공공보행통로 : 폭원 6m						
변경	주택의 규모 및 규모별 건설비용		● 규모별 주택건설비용					
			전용면적(㎡)	세대수			비율(%)	
				계	분양	공공		
			계	316	299	17	100.0	
			60㎡이하	89	76	13	28.2	
			60~85㎡이하	163	159	4	51.6	
	85㎡초과	64	64	-	20.2			
건축물의 건축선에 관한 계획		● 도로변 건축한계선 3m						

구분	가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (층수(평균))
	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	예정 법적상한	
	기타사항에 관한 계획		● 공공보행통로 : 폭원 6m					

※ 정비기반시설 규모 변경 및 세입자 손실보상 2.02% 적용에 따른 정비계획 용적률 변경, 획지 면적 변경에 따른 국민주택규모 주택 변경

■ 용적률 계획(기정)

구 분	산 정 내 용					비고
토지이용계획	계(구역면적)	대지면적	신설 정비기반시설	계획 정비기반시설내 국·공유지	용도폐지 되는 기존 기반시설내 국공유지	-
	17,549.8㎡	14,356.1㎡	3,193.7㎡	197.2㎡	1,183.4㎡	
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 순부담면적 : 새로이 설치하는 기반시설 면적 - 새로이 설치하는 기반시설내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국공유지 = 3,193.7㎡ - 197.2㎡ - 1,183.4㎡ = 1,813.1㎡ (택지면적대비 12.62%)					-
개발가능 용적률 산정	• 허용용적률 = 계획(기준)용적률 + β = 190% + 0 = 190% • 개발가능용적률 = 허용용적률 $\times$ (1 + 1.3α) = 190% $\times$ {1 + (1.3 $\times$ 0.126294)} = 221.19% * α = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 α = 1,813.1㎡ / 14,356.1㎡ = 0.126294 ※ 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제4항에 따라 정비기반시설 및 국공유재산의 귀속 및 처분에 관한 사항이 포함된 정비 계획으로 산정한 것임. • 정비계획 용적률 = 221.19% 이하					-
국민주택규모 주택산정	• 국민주택규모 주택 의무면적 = 용적률 증가분의 50% $\times$ 택지(획지)면적 = {(239.45% - 221.19%) $\times$ 50%} $\times$ 14,356.1㎡ = 1,317.9㎡ 이상 ▶ 용적률 증가분 = 예정법적상한용적률 - 정비계획용적률 • 국민주택규모 주택 확보계획 : 1,350.7785㎡ (지상층 연면적) ▶ 세대수 15세대 = 8세대 $\times$ 80.4207㎡ + 5세대 $\times$ 96.4839㎡ + 2세대 $\times$ 112.4967㎡ $\approx$ 1,350.7785㎡ 기준 1,310.7㎡(용적률 9.13%) < 계획 1,350.7㎡(용적률 9.41%)					-

■ 용적률 계획(변경)

구 분	산 정 내 용					비고
토지이용계획	계(구역면적)	대지면적	신설 정비기반시설	계획 정비기반시설내 국·공유지	용도폐지되는 기존 기반시설내 국공유지	
	17,549.8㎡	14,538.8㎡	3,011.0㎡	197.2㎡	1,183.4㎡	
공공시설부지 제공면적 (순부담)	● 순부담면적 : 새로이 설치하는 기반시설 면적 - 새로이 설치하는 기반시설내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국공유지 = 3,011.0㎡ - 197.2㎡ - 1,183.4㎡ = 1,630.4㎡ (택지면적대비 9.29%)					
기준용적률	● 기준용적률=190%					
허용용적률	● 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브 = 190% + 2.02 = 192.02% ● 인센티브 = 2.02%(세입자 보상대책 2.02%(10%이내))					
개발가능 용적률 산정	● 개발가능용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3α) = 192.02% × {1 + (1.3 × 0.112141)} = 220.01% * α = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 1,630.4㎡ / 14,538.8㎡ = 0.112141 ● 정비계획용적률 = 220.01% 이하					
법적상한 용적률	● 국민주택규모 주택(공공주택) 건설에 따른 상한용적률 완화 ● 법적상한용적률 = 239.45%					
	●국민주택규모 주택(공공주택) 공급면적 산출 근거 - (법적상한용적률 완화) 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 ● 국민주택규모 주택 의무면적 = 용적률 증가분의 50% × 택지(획지)면적 = {(239.45% - 220.01%) × 50%} × 14,538.8㎡ = 1,413.17㎡ 이상 ● 국민주택규모 주택 확보계획 : 1,429.97㎡(지상층 연면적) - 세대수 17세대 = 13세대 × 79.07㎡ + 3세대 × 96.61㎡ + 1세대 × 112.23㎡ ≒ 1,429.97㎡ 기준 1,413.17㎡(용적률 9.72%) < 계획 1,429.97㎡(용적률 9.83%)					

■ 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획(변경)

가) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택 의무면적 산정

<기정>

계획 기준		●국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 ●국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
법적상한용적률(건축계획)		239.45% 이하				
상한용적률		221.19%				
국민주택규모 주택 의무면적	용적률 증가분	$239.45\% - 221.19\% = 18.26\%$				
	증가된 용적률의 50%	$18.26\% \times 0.5 = 9.13\%$ $14,356.1\text{m}^2(\text{대지면적}) \times 9.13\% = 1,310.7\text{m}^2$				
	의무 연면적	1,310.7㎡ 이상				
국민주택규모 주택 확보계획		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		59.9639㎡	80.4207㎡	8	643.3㎡	-
		72.8789㎡	96.4839㎡	5	482.4㎡	
		84.9912㎡	112.4967㎡	2	225.0㎡	
		합 계		15	1,350.7㎡	>1,310.7㎡

<변경>

계획 기준		●국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 ●국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
법적상한용적률(건축계획)		239.45% 이하				
상한용적률		220.01%				
국민주택규모 주택 의무면적	용적률 증가분	$239.45\% - 220.01\% = 19.44\%$				
	증가된 용적률의 50%	$19.44\% \times 0.5 = 9.72\%$ $14,538.8\text{m}^2(\text{대지면적}) \times 9.72\% = 1,413.17\text{m}^2$				
	의무 연면적	1,413.17㎡ 이상				
국민주택규모 주택 확보계획		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		59.97㎡	79.07㎡	13	1,027.91㎡	-
		72.98㎡	96.61㎡	3	289.83㎡	
		84.57㎡	112.23㎡	1	112.23㎡	
		합 계		17	1,429.97㎡	>1,413.17㎡

10. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과 : 변경없음
 가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

구 분	계 획 내 용		비 고
환경보전	토지이용	- 주변 공동주택단지와와의 연계성을 고려한 배치계획 수립 - 녹지공간 최대 확보	
	대기질	- 공해에 강한 대기오염 정화수 식재 - 수관용적이 높은 수종으로 평면적인 식재가 아닌 관목과 교목으로 어우러진 입체적인 식재계획을 통해 녹지를 최대한 확보	
	수질	공사 시 가배수로 및 침사지 설치	
	폐기물	- 공사 시 이동식 화장실을 설치하고 발생폐유는 수거 후 위탁처리 - 지구 내에 쓰레기 분리수거함 설치 - 서울시 폐기물 처리계획에 의거한 최종처리	
	소음·진동	- 진출입로 차량운행 시 경적사용 금지 - 진출입로 등에 교통안전시설 설치 - 부지내에 녹지 최대확보	
재난방지	- 피난 및 응급차량의 접근을 위한 동선 확보 - 내구성 있는 건축물이 되도록 하고 내화구조 또는 불연재료 사용 - 녹지대를 충분히 확보하고 투수성 포장재 사용률을 높여 전체적으로 투수면적을 확대함으로써 침수피해에 대응 - 수해방지 응급장비를 완비하여 우발적인 홍수재난에 대비 - 수해 위험도가 큰 지역 수전실(변압시설 및 비상발전기실 등) 지상 또는 지하1층에 배치		

나. 환경성 검토결과(변경없음)

검토항목		검토 결과	환경영향	대책 및 반영사항	비고
자연환경	토양포장 우수유출	○	●토양포장, 우수유출 다소 변화 예상	●빗물의 지하침투율이 최대가 되도록 조경면적 최대반영, 투수성 포장재료 사용	-
	지형변동 절성토균형	○	●기 주택로서 대규모 지형변동 없음	●주변단지와 도로의 Level에 맞게 계획	-
	녹지변동 녹지체계	○	●녹지축에 변동 없음	●단지내 녹지공간조성, 오픈스페이스 확보	-
	습지보전	×	●보전대상 습지 없음		-
	비오톱	○	●토지이용의 변화로 비오톱 유형변화	●녹지공간 조성, 불투수 토양포장비를 완화	-
생활환경	일조	○	●일조침해 거의 없음	●건축물 높이제한, 통풍이 가능한 건축배치, Sky Line 등 고려 (일조에 의한 사선제한)	-
	바람	○	●건축물의 고층화에 따른 국지적 풍향 및 통풍 변 동예상	●풍향을 고려한 건축물 배치 및 충분한 오픈스페이스 확보	-

검토항목	검토결과	환경영향	대책 및 반영사항	비고
경관 및 휴식공간	○	•Sky line 변화 거의 없음 공개공지 및 시민 쉼터 확보 여부	•Sky Line을 고려한 층고 계획, 차폐 및 경관녹지 조성 •오픈스페이스 확보, 거주지 및 인근 지역 주민의 쉼터 확보	-
에너지	○	•건물 신축으로 에너지사용 증가 예상	•청정연료(LNG) 사용 환경정화수중 식재	-
환경오염	○	•에너지 사용에 따른 대기오염, 인구 증가에 따른 오수 및 폐기물의 증가	•청정연료 사용 및 체계적인 계획수립에 따라 오수 및 폐기물에 의한 오염 없음	-
물순환	○	•우수유출량의 변화 예상	•투수성 포장재료 사용	-
도시계획시행중 예상되는 환경영향	○	•공사 시 장비투입에 따른 소음, 비산먼지, 토사유출 등 발생 예상	•장비분산투입, 작업장내 차속제한, 토공작업 및 나지의 주기적 살수, 경계부에 가설방음판 설치	-

주) 검토결과 : X 해당사항 없음, ○ 환경영향 예상됨

11. 정비사업 시행계획 : 변경

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행자	정비사업시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 재해에 대한 취약요인 검토결과	비고
기정	주택재건축 정비사업	정비구역 지정(변경)고시가 있는 날로부터 3년 이내	방배7주택재건축 정비사업조합	•현황: 234 •계획: 316 •증가세대수: 82 (국민주택규모주택 15세대 포함)	해당사항 없음	-
변경	주택재건축 정비사업	정비구역 지정(변경)고시가 있는 날로부터 3년 이내	방배7주택재건축 정비사업조합	•현황: 234 •계획: 316 •증가세대수: 82 (국민주택규모주택 17세대 포함)	해당사항 없음	-

※ 총 계획 세대수는 동일하나, 국민주택규모 주택 세대수 변경

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음

가. 지구단위계획구역 결정조서(변경없음)

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
기정	방배 7주택 재건축정비사업	서울시 서초구 방배동 891-3번지 일원	17,549.8	-	17,549.8	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정 : 변경

가. 용도지역 결정조서(변경없음)

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경 후		
합 계	17,549.8	-	17,549.8	100.0	
제2종일반주거지역	17,549.8	-	17,549.8	100.0	

나. 기반시설 결정조서(변경)

1) 도로 결정(변경)조서

구 분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점			
변경	소로	1	1	10	일반 도로	105	방배동 891-14	방배동 892-23	국지 도로	서고시 제2012-193호 (2012.7.26.)	선형변경
변경	소로	2	1	8	일반 도로	195	방배동 891-14	방배동 894-1	국지 도로	서고시 제2012-193호 (2012.7.26.)	선형변경
변경	중로	3	1	12	일반 도로	95	방배동 891-24	방배동 141-32	국지 도로	서고시 제2012-193호 (2012.7.26.)	선형변경
변경	중로	3	2	12	일반 도로	210	방배동 892-23	방배동 141-40	국지 도로	서고시 제2012-193호 (2012.7.26.)	선형변경

※ 실제 도로 폭원이 조서상 폭원과 차이가 있어 선형 변경을 통해 적정 도로폭원 확보

2) 공원 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번호	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
		명 칭	시설의 세분		기 정	변 경	변경 후		
폐지	-	공원	소공원	방배동 891-21번지 일대	981.5	감) 981.5	-	서고시 제2012-193호 (2012.7.26.)	-

■ 공원 결정(변경)사유서

도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	변경내용	변경사유
-	공원	소공원	방배동 891-21번지 일대	감) 981.5㎡	세장형의 선형으로 인한 공원 기능성이 열악함을 고려한 공원 폐지

3) 녹지 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번호	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
		명 칭	시설의 세분		기 정	변 경	변경 후		
신설	-	녹지	경관녹지	방배동 891-21번지 일대	-	증) 628.6	628.6	-	-

■ 녹지 결정(변경)사유서

도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	변경내용	변경사유
-	녹지	경관녹지	방배동 891-21번지 일대	증) 628.6㎡	세장형의 선형으로 인한 공원 기능성의 열악함을 고려한 녹지(경관녹지)대체 신설

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 : 변경

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구분	획지번호	면적(㎡)	비 고
기정	1	14,356.1	-
변경	1	14,538.8	-

※ 획지 선형 변경 및 측량성과(2023.03.09.)에 따른 가구 및 획지 면적 변경

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경)조서

1) 건축물의 용도계획(변경없음)

■ 건축물의 허용용도 계획(변경없음)

구 분	획지번호	전 측	비 고
허용용도	1	공동주택 및 부대복리시설	결정도 참조

■ 건축물의 불허용도 계획(변경없음)

구 분	획지번호	전 측	비 고
불허용도	1	허용용도 이외의 용도	결정도 참조

2) 건축물의 밀도계획(변경)

■ 건축물의 건폐율 계획(변경없음)

구 분	획지번호	건폐율	비 고
건폐율	1	30% 이하	결정도 참조

■ 건축물의 용적률 계획(변경)

구 분		획지번호	기준용적률	허용용적률	정비계획용적률	법정상한용적률	비 고
용적률	기정	1	190%	190%	221.19%	239.45%	결정도 참조
	변경			192.02%	220.01%		결정도 참조

※ 정비기반시설 규모 변경 및 세입자 손실보상 인센티브 2.02% 적용에 따른 용적률 변경

■ 건축물의 높이 계획(변경없음)

구 분	획지번호	최고높이	비 고
높이	1	65m 이하(지상 19층) - 평균층수 15층 이하	결정도 참조

다. 건축물의 배치·형태·색채·건축선에 관한 계획(변경없음)

구 분	계획내용	비 고
배치	- 주변지역 건축물과 조화롭게 배치하고 층고계획을 통한 자연스러운 개방감 확보 및 스카이라인을 유도하여 층수 조절 및 배치계획 수립 - 기존의 지형, 조망경관, 도로의 위치, 고저차를 고려하여 종합적인 관점에서 배치계획	
형태	- 공동주택 및 부대복리시설의 지붕은 평지붕을 권장하되, 주변경관과의 조화를 고려하여 다양한 디자인 가능 - 옥상시설물(물탱크, 기계실 등)의 노출은 최대한 배제하는 것을 권장하고 외벽은 자연환경요소와의 경합을 최대한 피할 것을 권장	
색채	- 일체성 있는 도시경관 조성을 위하여 '서울색 정립 및 체계화 보고서'에 준하여 색채계획 수립 - 주변 건축물과 이질감을 최소화하기 위하여 색상, 명도, 채도를 설정하여 색채계획 수립 - 경관 지구별 특성을 고려한 가이드라인을 기반으로 대상지 주변 건축물과 전체적으로 통일감 및 자연스러운 흐름을 연출 될 수 있도록 색채계획	
건축선	건축한계선 : 구역경계로부터 3m	

라. 기타사항에 관한 결정조서(변경)

1) 대지내 공지 및 통로 등에 관한 결정조서(변경없음)

구 분	계획내용	비 고
공공보행통로	폭원 6m 계획	결정도 참조

2) 차량동선 및 주차계획에 관한 결정조서(변경)

구 분	계획내용	비 고
차량 진출입 구	기정 대상지 북측(서초대로32길)에 차량진출입구 계획	결정도 참조
	변경 - 대상지 북측(서초대로32길)에 차량진출입구 계획 - 대상지 서측(서초대로30길)에 차량진출입구 계획	

※ 제11차 건축/경관/교통위원회 심의결과(22.11.23.)에 따른 차량진출입구 1개소 추가

3) 경관 및 환경친화적인 요소에 관한 결정조서(변경없음)

구 분	계 획 내 용	비 고
옥상녹화	“옥상녹화 활성화 기본계획(2007.2.7.)”에 의하여 설치토록 권장	
벽면녹화	“서울시 도시구조물 벽면녹화 활성화” 기법에 의하여 설치토록 권장	
생태면적률	“서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침” 준수	
옥외광고물	당해 지구단위계획구역내 모든 옥외광고물은 “서울특별시 서초구 옥외 광고물등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례”, “서울특별시 옥외광고물등의 특정구역 지정 및 표시제한 고시(서울시고시 제2017-490호)” 기준 및 “서울특별시 옥외광고물 가이드라인 기준(2008.3)”을 준수	
빗물이용시설	“서울특별시 빗물저수조 설치 및 관리기준”, “서울특별시 빗물저수조 설치지침”에 따라 설치하도록 권장	
산·재생에너지시설	“신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급촉진법” 및 “신·재생에너지 설비의 지원 등에 관한 규정(산업통상자원부고시 제2021-66호)”의 기준에 따라 시설을 설치할 것을 권장	
야간경관조명	옥외에 설치하는 환경조형물의 경우에도 야간경관조명 설치 권장	

Ⅲ. 관련도면 : 붙임 참조

<붙임1> 정비계획 관련도면

1) 정비계획 결정도(기정/변경)

<붙임2> 지구단위계획 관련도면

1) 지구단위계획 결정도(기정/변경)

※ 첨부된 도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.)

Ⅳ. 관련서류 : 생략

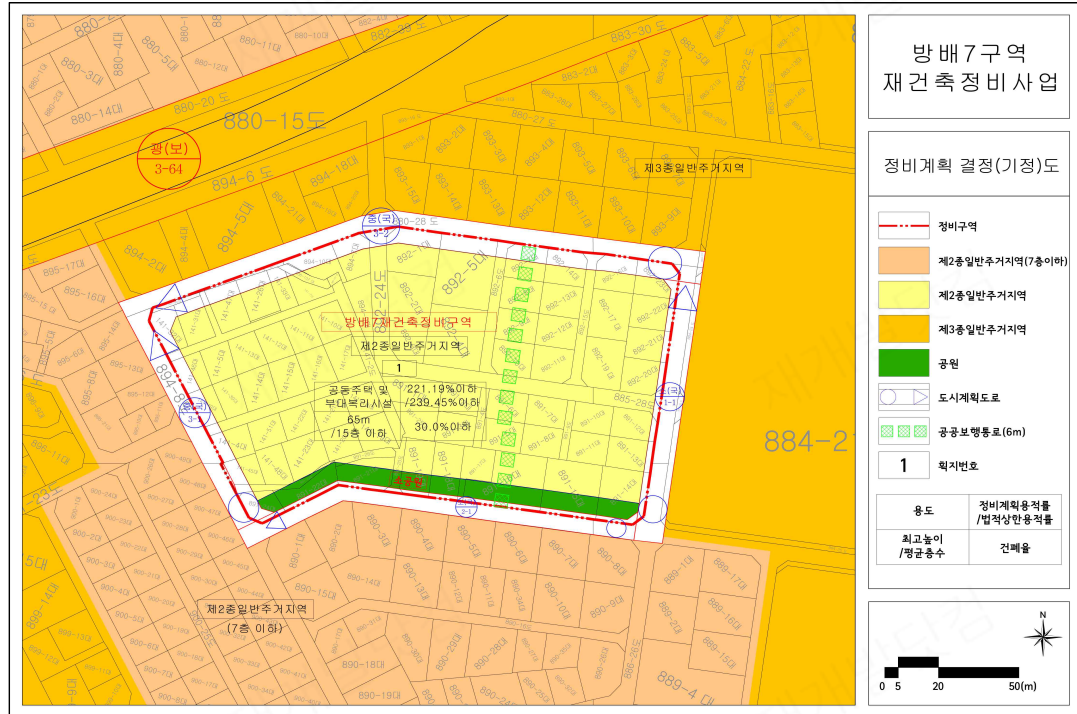
Ⅴ. 열람장소

고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위해 서울특별시 재정비촉진사업과(☎ 02-2133-7214), 서초구청 재건축사업과(☎ 02-2155-8791)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

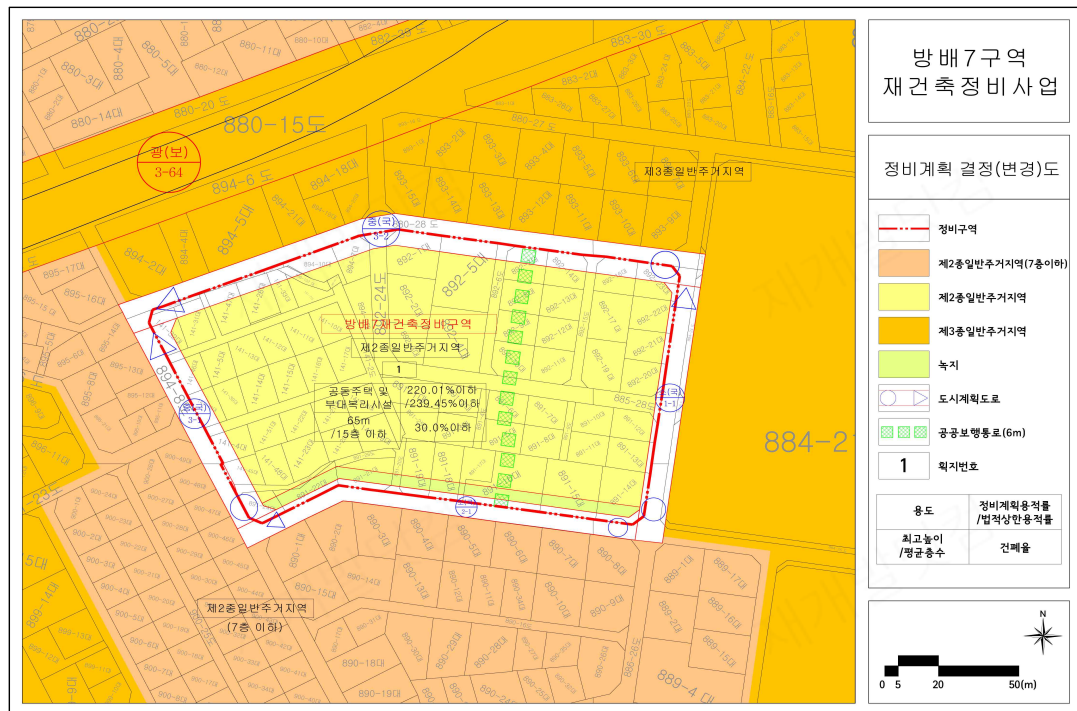
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

<붙임1>

□ 정비계획결정도(기정)

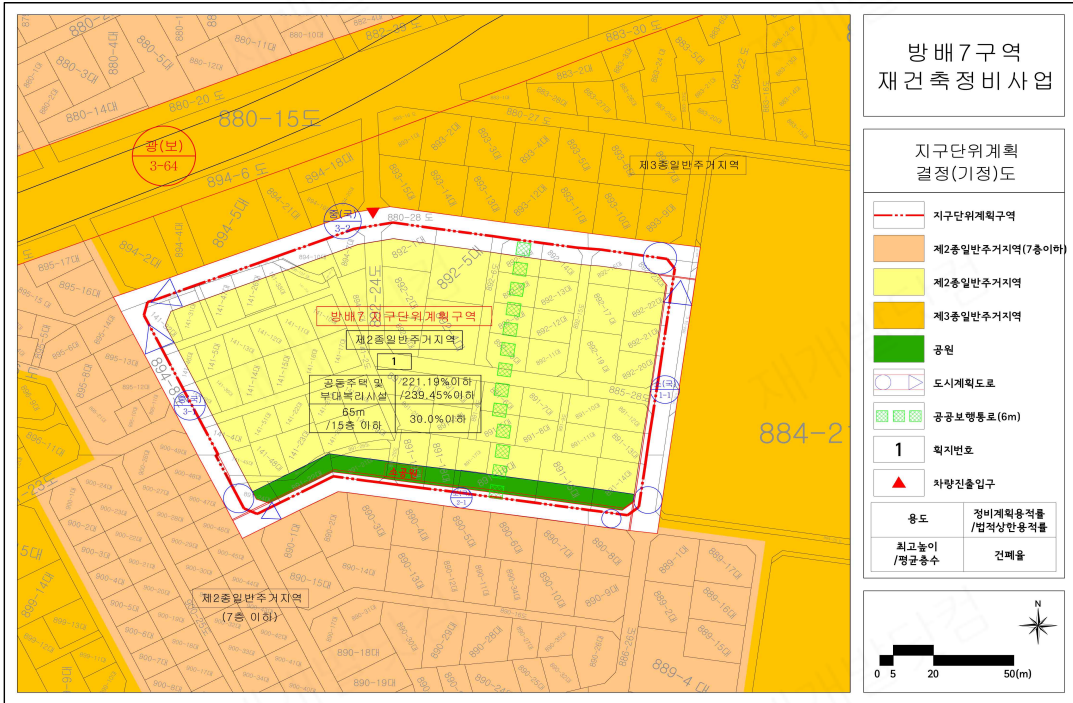


□ 정비계획결정도(변경)



<붙임2>

☐ 지구단위계획 결정도(기정)



□ 지구단위계획 결정도(변경)

