

고 시

서울특별시 서초구 고시 제2018-195호

방배경남아파트 주택재건축정비사업 정비구역 및 정비계획 (경미한)변경 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 고시 제2014-363호(2014.10.23)로 주택재건축정비계획 및 정비구역이 최초 결정·고시 되고, 서울특별시 서초구 고시 제2015-114호(2015.09.17), 서울특별시 서초구 고시 제2016-906호(2016.07.07), 서울특별시 서초구 고시 제2018-15호(2018.01.25)로 정비계획 변경(경미한 사항) 결정된 서울특별시 방배동 경남아파트 주택재건축정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 제16조에 따라 정비계획·정비구역을 변경(경미한 사항)하고, 같은 법 제17조 및 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2018년 08월 16일

서울특별시 서초구청장

1. 정비구역 지정 및 정비계획 변경(경미한 사항)

가. 정비구역 지정 : 변경없음

지정구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기정	방배동 경남아파트 주택재건축 정비사업	서초구 방배동 1028-1번지 일대	37,361.70	-	37,361.70	

나. 정비계획

1) 토지이용계획 : 변경없음

구 분	명 칭	면 적(m ²)			연면적(m ²)	비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후			
합	계	37,361.70	-	37,361.70	-	100.0	
정 비 기 반 시 설 등	소 계	2,725.49	-	2,725.49	975.00	7.3	
	소 공 원	1,662.25	-	1,662.25	-	4.5	
	도 로	1,063.24	-	1,063.24	-	2.8	
	보육시설	-	-	-	975.00	-	대자(382.45㎡) 환산부지(153.6㎡) 기부채납
획 지	소 계	34,636.21	-	34,636.21	-	92.7	
	획 지	34,636.21	-	34,636.21	-	92.7	공동주택용지

2) 용도지역·지구 결정 조서

가) 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경없음

구 분	면 적(m ²)			구성비 (%)	비 고
	기정	변경	변경후		
계	37,361.70	-	37,361.70	100.0	
제2종일반주거지역	37,361.70	-	37,361.70	100.0	

나) 용도지구 결정 조서 : 변경없음

3) 도시계획시설 결정(변경) 조서

가) 도로 결정(변경) 조서 : 변경없음

결정 구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경유지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	3	①	12~15	국지도 로	140	방배동 1033-1도	방배동 1029-2 도	일반 도로	-	서고 제2014-363호 (2014.10.23)	

※①는 임시번호임.

나) 공원 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	-	소공원	방배동 1028-1번지	1,662.25	-	1,662.25	서고 제2014-363호 (2014.10.23)	

4) 공동이용시설 설치계획 : 변경

시설 구분	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
공동 이용 시설	관리사무소	획지	265.32	증) 53.04	318.36	
	작은도서관	〃	713.75	증) 145.76	859.51	
	경 로 당	〃	292.55	감) 66.07	226.48	
	어린이놀이터	〃	1,006.11	감) 19.57	986.54	
	주민공동시설	〃	3,585.61	증) 85.26	3,670.87	
	주민운동시설	〃	-	증) 157.97	157.97	
	경비실	〃	30.00	-	30.00	2개소
	어린이집	〃	975.00	-	-	중복기재 삭제

5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 : 변경없음

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(등)					비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
기 정	방배동 경남아파트 주택재건축 정비구역	37,361.70	-	-	방배동 1028-1번지 일대	8	-	-	8	-	

나) 건축시설계획 : 변경

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐 율 (%)	용적률 (%)		높이(m) /최고층수 (평균층수)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정법적상 한	
기정	방배동 경남아파 트 주택재건 촉 정비구역	37,361.7 0	획지	34,636.2 1	방배동 1028-1번 지 일대	공동주택 및 부대복리시 설	25% 이하	236.11 % 이하	249.97% 이하	80m 이하 /20층 이하 (평균20층이 하)
주택의 규모 및 규모별 건설 비율		기정	○ 건립규모							
			주택의 규모 및 규모별 건설 비율		세대수		비율(%)		비 고	
			계		761		100.0%			
			60㎡이하		134		17.6%		소형주택: 33세대	
			60~85㎡이하		464		61.0%			
			85㎡초과		163		21.4%			
			- 85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 : 69.04%							
		변경	○ 건립규모							
			구 분		세대수		비율(%)		비 고	
			계		758		100.0%			
			60㎡이하		134		17.7%		소형주택: 33세대	
			60~85㎡이하		465		61.3%			
			85㎡초과		159		21.0%			
			- 85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 : 70.97%							
심의완화 사항		○ 예정법적상한용적률 : 249.97%								
건축물의 건축선에 관한 계획		○ 대상지 동측, 남측, 북측 도로변 3m								

■ 개발가능 용적률 산정 : 변경없음

구분		정비구역	획지	공공시설제공면적			
				소계 (A+B)	정비기반시설 등(A)		건축물 기부채납 (B)
면적(㎡)					도로	공원	
기정		37,361.70 ㎡	34,636.21 ㎡	3,261.54 ㎡	1,063.24 ㎡	1,662.25 ㎡	536.05㎡ (대지지분+ 환산부지)
공공시 설 제공면 적 (순부담)	기정	소계(A+B)	• 3,261.54㎡ = 2,725.49㎡ + 536.05㎡				
		A 공공시설 제공면적	• 2,725.49㎡				
		B 공공시설 설치에 대한 환산부지 면적	• 건축물 기부채납(보육시설:어린이집) - 건축물 기부채납 면적 : 536.05㎡ (대지지분+환산부지) - 건축물 연면적 : 975.00㎡ (지상2층 규모) • 건축물 대지지분 : 382.45㎡ • 건축물 환산부지 : 153.6㎡ - 공공시설 등 설치비용(원) = (건축연면적) X (설치비용 기준) - 용적률을 완화받고자 하는 부지가액((원/㎡) ※ 환산부지 면적(㎡) = (공공시설 등 설치비용(원)) / (용적률을 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡)) = (건축연면적) X (설치비용 기준) / (공시지 가X2) = 2,749,500,000원 / 17,900,000원 = 153.6㎡ • 2017 공공건축물 공사비등 책정 가이드라인(서울시): 2,820,000원(어린이 집 기준) • 공시지가 : 8,950,000원 주1) 공공시설 환산 부지면적 : 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준에 따라 환산 주2) 향후 공공시설 등 설치비용 및 부지가액 결정 후 공공기여에 따른 부지 면적을 환산하여 재산정 후 반영				

구분		용적률 계획
기준용적률		• 도시·주거환경정비기본계획의 기본용적률 210%
허용용적률		• 계획용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률 = 210% + 0% = 210%
개발가능(상한) 용적률	기정	- 개발가능용적률 = 허용용적률 + (기준용적률 X 1.3 X α) = 210% + (210% X 1.3 X 0.09565) = 236.11% ※ α = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설제공 후 부지면적 = 3,261.54m² / 34,100.16m² = 0.09565 - 정비계획용적률 : 236.11%이하

6) 재건축 소형주택의 건설에 관한 계획 : 변경

구 분		주 요 내 용				
법적상한 용적률		변경없음	• 249.97%			
정비계획 용적률		변경없음	• 236.11%			
재건축 소형주택 의무면적	용적률 증가분	변경없음	• 249.97% - 236.11% = 13.86%			
	증가된 용적률의 50%	변경없음	• 13.86% × 0.5 = 6.93% • 34,636.21m ² × 6.93% = 2,400.289m ²			
	의무 연면적	변경없음	• 2,400.289m ² 이상			
재건축소형주택 확보계획		기정	전용면적	공급면적	세대수	계획연면적
			54.94m ²	72.98m ²	33	2,408.34m ²
		변경	전용면적	공급면적	세대수	계획연면적
			54.99m ²	72.91m ²	33	2,406.03m ²
					비 고	

7) 정비사업의 시행계획 : 변경

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
기정	주택재건축 정비사업	구역지정 변경 후 4년 이내	방배경남아파트 주택재건축정비사업조합	현황 : 486세대 계획 : 761세대 증) 275세대	
변경				현황 : 486세대 계획 : 758세대 증) 272세대	

8) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음

9) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 변경없음

2. 관련 도면 : 붙임 참조

※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없으며, 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 정비계획 수립 및 정비구역 지정 도서 참조

3. 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 서초구청 주거개선과 (☎2155-7349)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

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

방배동 경남아파트
주택재건축
정비구역지정 및 정비계획

정비구역
경지 / 사정거 이

범 례
--- 주택재건축 정비구역

주택재건축정비구역
1028-1 대

산43-6일

산41-2일

산40-1일

산85-1일

산86-3일

1034-1도

산40-3일

1018-1대

996-3 대

997-3대

997-2대

998 대

1015대

1010-1대

1011-1대

1026-14대

1026-23

1015-10

1025-23

1030-2도

1028-23

1028-10

1027-10

1027-13

1027-14

1027-15

1027-16

1027-17

1027-18

1027-19

1027-20

1027-21

1027-22

1027-23

1027-24

1027-25

1027-26

1027-27

1027-28

1027-29

1027-30

1027-31

1027-32

1027-33

1027-34

1027-35

1027-36

1027-37

1027-38

1027-39

1027-40

1027-41

1027-42

1027-43

1027-44

1027-45

1027-46

1027-47

1027-48

1027-49

1027-50

1027-51

1027-52

1027-53

1027-54

1027-55

1027-56

1027-57

1027-58

1027-59

1027-60

1027-61

1027-62

1027-63

1027-64

1027-65

1027-66

1027-67

1027-68

1027-69

1027-70

1027-71

1027-72

1027-73

1027-74

1027-75

1027-76

1027-77

1027-78

1027-79

1027-80

1027-81

1027-82

1027-83

1027-84

1027-85

1027-86

1027-87

1027-88

1027-89

1027-90

1027-91

1027-92

1027-93

1027-94

1027-95

1027-96

1027-97

1027-98

1027-99

1028-10

1028-11

1028-12

1028-13

1028-14

1028-15

1028-16

1028-17

1028-18

1028-19

1028-20

1028-21

1028-22

1028-24

1028-25

1028-26

1028-27

1028-28

1028-29

1028-30

1028-31

1028-32

1028-33

1028-34

1028-35

1028-36

1028-37

1028-38

1028-39

1028-40

1028-41

1028-42

1028-43

1028-44

1028-45

1028-46

1028-47

1028-48

1028-49

1028-50

1028-51

1028-52

1028-53

1028-54

1028-55

1028-56

1028-57

1028-58

1028-59

1028-60

1028-61

1028-62

1028-63

1028-64

1028-65

1028-66

1028-67

1028-68

1028-69

1028-70

1028-71

1028-72

1028-73

1028-74

1028-75

1028-76

1028-77

1028-78

1028-79

1028-80

1028-81

1028-82

1028-83

1028-84

1028-85

1028-86

1028-87

1028-88

1028-89

1028-90

1028-91

1028-92

1028-93

1028-94

1028-95

1028-96

1028-97

1028-98

1028-99

1029-1도

1029-2도

1029-3도

1029-4도

1029-5도

1029-6도

1029-7도

1029-8도

1029-9도

1029-10도

1029-11도

1029-12도

1029-13도

1029-14도

1029-15도

1029-16도

1029-17도

1029-18도

1029-19도

1029-20도

1029-21도

1029-22도

1029-23도

1029-24도

1029-25도

1029-26도

1029-27도

1029-28도

1029-29도

1029-30도

1029-31도

1029-32도

1029-33도

1029-34도

1029-35도

1029-36도

1029-37도

1029-38도

1029-39도

1029-40도

1029-41도

1029-42도

1029-43도

1029-44도

1029-45도

1029-46도

1029-47도

1029-48도

1029-49도

1029-50도

1029-51도

1029-52도

1029-53도

1029-54도

1029-55도

1029-56도

1029-57도

1029-58도

1029-59도

1029-60도

1029-61도

1029-62도

1029-63도

1029-64도

1029-65도

1029-66도

1029-67도

1029-68도

1029-69도

1029-70도

1029-71도

1029-72도

1029-73도

1029-74도

1029-75도

1029-76도

1029-77도

1029-78도

1029-79도

1029-80도

1029-81도

1029-82도

1029-83도

1029-84도

1029-85도

1029-86도

1029-87도

1029-88도

1029-89도

1029-90도

1029-91도

1

방배동 경남아파트 주택재건축 정비구역지정 및 정비계획

정비계획

경기도 (서거역)

범례

- 구역계
- 도시관리계획선
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7종이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 자연녹지지역
- 공원
- 미관지구
- 도시계획도로(중로이하)
- 도시계획도로(대로이상)
- 건축물개선
- 차량 출입구
- 보행 출입구

기초용지율/정비계획용지율(재정비방법안용지율)

높이

건폐율

건축물의용도

용도

지정 용도

건축법 시행령 별표1 제2호의 공중용(아파트) 및 부대복합시설

0 40 80 160m

N