

방배신동아아파트 주택재건축정비사업 기본계획 변경, 정비구역·정비계획(안) 수립에 따른 의견청취안

의안 번호	29
----------	----

제출년월일: 2018. 09. 04.
제 출 자: 서 초 구 청 장

1. 제안이유

계획대상지는 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」에서 주택재건축 정비 예정구역으로 계획되어 있으며, 건축물이 노후·불량하여 주거환경을 개선하기 위하여 주택재건축사업이 필요한 지역임.

이에 토지이용의 합리화·효율화 및 양호한 주거환경개선을 통하여 쾌적한 주거단지를 조성하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제6조 제2항의 규정에 따라 우리구 의회의 의견을 청취하여 원활한 정비계획이 수립될 수 있도록 하고자 함.

2. 주요요지

가. 대상지

- 위 치 : 서울특별시 서초구 방배동 988-1번지 일대
- 구역면적 : 37,902.6㎡

나. 도시계획사항

- 용도지역·지구 : 제3종일반주거지역, 역사문화미관지구
- 도시계획시설 : 도 로

다. 추진경위

- 2006. 03. 23 : 주택재건축 정비예정구역 지정
- 2016. 01. 07 : 정밀안전진단 통과(조건부 D등급)
- 2016. 10. 12 : 주택재건축 정비구역 지정 및 정비계획(안) 주민 제안
- 2016. 10. 21 ~ 2018. 05 : 관련부서 협의(1차, 2차)
- 2018. 06. 04 ~ 07. 03 : 주민의견청취
- 2018. 06. 05 : 주민설명회

3. 입안내용

가. 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업부문) 변경

1) 정비예정구역 결정(변경) 조서

구분	구역 번호	위치		면적 (ha)	계획 용적률	건폐율	층수	추진 단계	주택 유형	비 고
		동명	지번							
기정	10	방배동	988-1	3.7	210	50	-	1	공동	남측도로 12~15m
변경	10	방배동	988-1	3.7	210	50	-	1	공동	남측도로 9~12m

나. 정비구역 지정

1) 정비구역 지정(변경)조서

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
신규	방배 신동아아파트 주택재건축정비사업	서초구 방배동 988-1번지 일대	-	증)37,902.6	37,902.6	-

다. 정비계획(안)

1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
계		37,902.6	-	37,902.6	100.0	-
주거 지역	3종일반주거지역	37,902.6	-	37,902.6	100.0	

2) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		37,902.6	100.0	-
정비기반 시 설	소 계	2,034.4	5.4	순부담률 6.27%
	도 로	1,225.0	3.2	-
	공공시설용지	809.4	2.2	건축물연면적 : 2,833.0㎡ (부지환산 : 342.48㎡)
획 지	소 계	35,868.2	94.6	
	공동주택	35,868.2	94.6	

3) 정비기반시설 및 도시계획시설의 설치에 관한 계획

• 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	대로	2	32	30	간선 도로	4,500	방배동 503-2	서초동 1378	일반 도로	-	1971.04.07	효령로
변경	대로	2	32	30 ~33	간선 도로	4,500 (55)	방배동 503-2	서초동 1378	일반 도로	-	1971.04.07	일부구간 폭원확장
신설	중로	2	A	15	국지 도로	114	방배동 1037-9	방배동 1037-9	일반 도로	-	-	-
기정	중로	3	1	12	국지 도로	77	방배동 992-1	방배동 992-6	일반 도로	-	2007.8.30	방배3 주택재건축 정비계획에서 결정
기정	중로	3	A	12	국지 도로	127	방배동 1036-5	방배동 1036-5	일반 도로	-	1984.9.25	방배삼익주택재건축 정비계획에서 결정
변경	중로	3	1	12	국지 도로	209	방배동 1036-5	방배동 992-6	일반 도로	-	1984.9.25	연장 확대 L=127→209m
신설	소로	2	A	9	국지 도로	202 (202)	방배동 985-8	방배동 987-11	일반 도로	-	-	-
신설	소로	2	B	9	국지 도로	105 (105)	방배동 992-8	방배동 991-1	일반 도로	-	-	-

※ ()은 구역 내 연장임

• 도로 결정(변경)사유서

변경전도로명	변경후도로명	변경내용	변경사유
대로 2-32	대로 2-32	•일부구간 폭원 확장 - B=30m→30~33m, L=4,500m	•정비사업에 따른 현황도로의 원활한 흐름을 위해 일부구간 가감속차로 확보
-	중로 2-A	•도로 신설 - B=15m, L=114m	•대상지 동측 현황도로(효령로 일부구간)를 정비계획에 반영하여 도시계획도로 신설
중로 3-1, 중로 3-A	중로 3-1	•도로 통합 및 연장 확대 - B=12m, L=127→209m	•기존 노선 및 정비계획 상 도로계획을 반영하여 도시계획도로 결정(변경)
-	소로 2-A	•도로 신설 - B=9m, L=202m	•정비사업에 따른 도시계획도로 신설
-	소로 2-B	•도로 신설 - B=9m, L=105m	•정비사업에 따른 도시계획도로 신설

4) 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종 류	위 치	법정기준면적 (㎡)	면 적(㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경후	
공동 이용 시설	합 계		$[500+(955\text{세대} \times 2.0\text{㎡})] \times 1.25$ =3,012.5㎡	-	증)3,450.00	3,450.00	-
	작은도서관	방배동 988-1번지 일대	500~1,000세대 : 203㎡이상	-	증)250.00	250.00	지하
	보육시설		$120\text{명}+[(955\text{세대}-500\text{세대}) \times 0.08\text{명}]$ $\times 4.29\text{㎡} / \text{인}=671.0\text{㎡}$ 이상	-	증)700.00	700.00	-
	어르신복지센터		500~1,000세대 : 225㎡이상	-	증)250.00	250.00	-
	어린이놀이터		500세대 이상 의무설치 (총량범위 내)	-	증)1,200.0	1,200.00	-
	주민운동시설		500세대 이상 의무설치 (총량범위 내)	-	증)150.00	150.00	-
	주민공동시설		총량범위 내	-	증)900.00	900.00	지하

5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가) 기존건축물의 정비·개량계획

구분	구 역 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	방배 신동아아파트 주택재건축 정비구역	37,902.6	방배동 988-1번지 일대	7	-	-	7	-	

나) 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)		최고층수 /높이(m)	비 고 (지상 연면적)																																																																																																										
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	예정 법정상한																																																																																																												
신설	방배 신동아 아파트 주택재건축 정비구역	37,902.6	획지1	35,868.2	방배동 988-1 번지 일대	공동주택 및 부대복리 시설	50이하	250 이하	299.62 이하	32층이하 /100m이하																																																																																																											
신설			획지2	809.4	방배동 988-1 번지	공공시설 용지	50이하	250 이하	-	6층이하 /25m이하																																																																																																											
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<div>• 건립규모 및 비율 기준(국토교통부고시 제2015-127호)</div> <div>- 전용면적 85㎡이하 : 총세대수의 60%이상</div> <div>사업시행계획 수립 시 조정될 수 있으며, 연면적은 공동주택 공급면적 기준임</div>																																																																																																																		
			<table><tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">전용 면적 (㎡)</th><th rowspan="2">공급 면적 (㎡)</th><th colspan="2">세대수(세대)</th><th colspan="3">비율(%)</th><th rowspan="2">연면적 (㎡)</th><th colspan="2">비율(%)</th></tr><tr><th>소형 (임대)</th><th>분양</th><th>소형 (임대)</th><th>분양</th><th>합계</th><th></th><th></th></tr><tr><td rowspan="2">60㎡ 미만</td><td>44.90</td><td>62.86</td><td>142</td><td>12</td><td>14.87</td><td>1.26</td><td rowspan="2">68.38</td><td>9,680.43</td><td>9.16</td><td rowspan="2">57.42</td></tr><tr><td>59.90</td><td>81.58</td><td>-</td><td>126</td><td>-</td><td>13.19</td><td>10,279.56</td><td>9.73</td></tr><tr><td rowspan="2">60~85㎡</td><td>73.90</td><td>99.77</td><td>-</td><td>113</td><td>-</td><td>11.83</td><td rowspan="2">31.62</td><td>11,273.45</td><td>10.67</td><td rowspan="2">42.58</td></tr><tr><td>84.50</td><td>113.23</td><td>-</td><td>260</td><td>-</td><td>27.23</td><td>29,439.80</td><td>27.86</td></tr><tr><td rowspan="3">85㎡ 초과</td><td>99.80</td><td>133.73</td><td>-</td><td>120</td><td>-</td><td>12.57</td><td rowspan="3">31.62</td><td>16,047.84</td><td>15.19</td><td rowspan="3">42.58</td></tr><tr><td>111.30</td><td>149.14</td><td>-</td><td>120</td><td>-</td><td>12.57</td><td>17,897.04</td><td>16.94</td></tr><tr><td>132.00</td><td>178.20</td><td>-</td><td>62</td><td>-</td><td>6.49</td><td>11,048.40</td><td>10.46</td></tr><tr><td colspan="3">합계</td><td>142</td><td>813</td><td colspan="3">100.0</td><td>105,666.52</td><td colspan="2">100.0</td></tr><tr><td colspan="3"></td><td colspan="2">955</td><td colspan="3"></td><td colspan="3"></td></tr></table>										구분	전용 면적 (㎡)	공급 면적 (㎡)	세대수(세대)		비율(%)			연면적 (㎡)	비율(%)		소형 (임대)	분양	소형 (임대)	분양	합계			60㎡ 미만	44.90	62.86	142	12	14.87	1.26	68.38	9,680.43	9.16	57.42	59.90	81.58	-	126	-	13.19	10,279.56	9.73	60~85㎡	73.90	99.77	-	113	-	11.83	31.62	11,273.45	10.67	42.58	84.50	113.23	-	260	-	27.23	29,439.80	27.86	85㎡ 초과	99.80	133.73	-	120	-	12.57	31.62	16,047.84	15.19	42.58	111.30	149.14	-	120	-	12.57	17,897.04	16.94	132.00	178.20	-	62	-	6.49	11,048.40	10.46	합계			142	813	100.0			105,666.52	100.0					955							
			구분	전용 면적 (㎡)	공급 면적 (㎡)	세대수(세대)		비율(%)			연면적 (㎡)	비율(%)																																																																																																									
						소형 (임대)	분양	소형 (임대)	분양	합계																																																																																																											
			60㎡ 미만	44.90	62.86	142	12	14.87	1.26	68.38	9,680.43	9.16	57.42																																																																																																								
				59.90	81.58	-	126	-	13.19		10,279.56	9.73																																																																																																									
			60~85㎡	73.90	99.77	-	113	-	11.83	31.62	11,273.45	10.67	42.58																																																																																																								
				84.50	113.23	-	260	-	27.23		29,439.80	27.86																																																																																																									
			85㎡ 초과	99.80	133.73	-	120	-	12.57	31.62	16,047.84	15.19	42.58																																																																																																								
				111.30	149.14	-	120	-	12.57		17,897.04	16.94																																																																																																									
132.00	178.20	-		62	-	6.49	11,048.40	10.46																																																																																																													
합계			142	813	100.0			105,666.52	100.0																																																																																																												
			955																																																																																																																		
			<div>• 소형주택(전용 60㎡이하)건설면적 : (법정상한용적률-정비계획용적률)×50%</div> <div>- 기준면적 = (299.62%-250.00%)/2 × 35,868.20 = 8,898.90㎡ 이상</div> <div>- 계획면적 = 142세대 × 62.86 = 8,926.12㎡</div>																																																																																																																		
심의 완화 사항			<div>• 용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제54조)</div> <div>- 정비계획용적률(250.00%) → 예정법정상한용적률 (299.62%)</div>																																																																																																																		
건축물의 건축선에 관한 계획			<div>• 건축한계선</div> <div>- 효령로변 : 6m</div> <div>- 이면도로변 : 3m (효령로34길, 효령로36길, 명달로9길, 효령로(동측))</div>																																																																																																																		

■ 공공시설 설치에 관한 사항(건축물 기부채납)

구 분	내 용	비 고
① 공시지가(원/㎡)	10,340,000	2017년 1월 기준
② 표준건축비(원/㎡)	2,500,000	2015년 공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인 / 도서관 신축 평균
③ 공공청사 건축물 연면적(㎡)	2,833.00	-
④ 설치비용(원)	7,082,500,000	② × ③
⑤ 부지가액(원/㎡)	20,680,000	공시지가 2배 적용
⑥ 건축물 환산 부지면적(㎡)	342.48	④ ÷ ⑤
⑦ 공공청사 부지면적(㎡)	809.4	-
기부채납 토지(환산) 면적(㎡)	1,151.88	⑥ + ⑦

※ 상기내용은 공공시설 확보비용 및 순부담 기준의 충족여부를 검토하기 위하여 계획의 입안단계 시점 기준으로 작성

※ 향후 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브(서울시)」에 따라

- 부지면적 환산을 위한 공공시설 등 설치비용 및 부지가액은 건축허가 시점을 기준으로 산정하도록 함
- 계획수립 시 공공시설 확보비용, 순부담 기준의 충족여부는 계획의 입안단계에서 설치비용과 부지가액을 예측하여 검토하고, 사업시행인가 시 충족여부를 최종 확인
- 개별공시지가 기준 부지 가액 산정 시 대상지의 경계로부터 2km내에서 건축허가 시점으로부터 1년 이내에 거래된 50㎡이상의 토지로서 용도지역, 지목이 동일하고 점도조건이 유사한 사례를 적용하되, 참고 가능한 사례가 없는 경우 부지가액 가중치는 2배로 적용

■ 개발가능(상한) 용적률 산정

구 분		산정내용					
토지이용계획	구역면적	대지면적	신설 정비기반시설 면적			국·공유지면적	
			도로	공공청사			
		토지		건축물부지환산			
	37,902.60㎡	35,868.20㎡	1,225.00㎡	809.40㎡	342.48㎡	-	
공공시설부지 제공면적	• 순부담면적 = 새로이 설치하는 기반시설면적 - 새로이 설치하는 기반시설내 국공유지 - 대지내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지 면적 = 1,225.00㎡ + 809.40㎡ + 342.48㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 2,376.88㎡						
계획용적률	• 계획(기준)용적률 = 210%						
개발가능 용적률 산정	• 허용용적률 = 기준용적률 + β = 210% + 20% = 230% ※ β = 허용용적률 인센티브 항목						
	구분	판 단 기 준					비 고
	서울 시기 준	구 분		항 목		인센티브(용적률)	-
		합 계				20%	
		우수디자인				15%	
		녹색건축물에너지 효율등급		에너지효율인증 2등급 녹색건축인증 우수등급		4%	
		신·재생에너지 공급률		15%이하 ~ 10%초과		1%	
		· 위 항목에 대한 허용용적률 유효기간은 결정고시 후 3년 이내 인가를 득하지 못할 경우 효력이 상실됨 · 서울시 건축위원회 심의를 통해 해당 인센티브 항목을 최종 확정					
	최대 20%적용						
	• 개발가능용적률 = 허용용적률 × [1 + (1.3 × α)] = 230% × [1 + (1.3 × 0.0669)] = 250.00%						
	※ α = 공공시설로 제공한 면적 / 공공시설부지로 제공한 후 나머지 대지면적 = 2,376.88㎡ ÷ (37,902.60㎡ - 2,376.88㎡) = 0.0669						
	• 정비계획용적률 = 250.00%						
예정법적 상한용적률	• 예정법적상한용적률 = 299.62% ※ 도시계획위원회 심의 시 결정된 예정법적상한용적률은 건축위원회 심의를 통해 확정						

6) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
도시경관	<ul style="list-style-type: none"> 주변지역의 스카이라인을 고려한 층수계획 조망형 경관분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관형성 유도 담장은 생태울타리나 투시형 담장을 설치하여 개방감 형성 유도 	-
환경보전	<ul style="list-style-type: none"> 주변 공원 및 녹지와 생태네트워크 구축을 위한 대지레벨 계획 공원면적 확보로 동·식물의 바이오툼 공간 마련 보도, 주차장등을 자연상태의 토양으로 유지하거나 투수성 포장재 사용 청정연료 사용과 에너지 절약형 단지조성 차량소음 대책으로 방음림 또는 방음판넬 설치 	-
재난방지	<ul style="list-style-type: none"> 화재 : 건축법의 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수해 : 지구 내부로의 유입을 최소한 억제 및 하수도시설 요량을 제고 시켜 배수불량 방지 교통 : 재해시 소방도로로서의 기능수행이 가능하도록 내부동선 체계구축 	-

7) 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가 예상 되는 세대수	비고
주택재건축정비사업 관리처분 방법에 의함	구역지정일로부터 4년	방배 신동아아파트 주택재건축 조합	<ul style="list-style-type: none"> 현황 : 493세대 계획 : 955세대 증가예상 세대수 : 462세대 	-

8) 소형주택의 건설에 관한 계획

구분	적용산식		비고
예정법적상한 용적률 산정	상한용적률	299.62%	-
	정비계획용적률	250.00%	
용적률차이의 50%	$(\text{법적상한용적률} - \text{정비계획용적률}) \times 50\%$ $= (299.62\% - 250.00\%) \times 50\% = 24.81\%$		-
연면적환산	$\{(\text{법적상한용적률} - \text{정비계획용적률}) \times 50\% \} \times \text{순사업부지면적}$ $= \{ (299.62\% - 250.00\%) \times 50\% \} \times 35,868.2 = 8,898.90 \text{ m}^2$		-
재건축소형주택 확보 계획	$\text{연면적} : 62.86 \text{ m}^2 \times 142 \text{ 세대} = 8,926.12 \text{ m}^2$		전용 44.90 m ²

4. 관계법령 : 도시 및 주거환경정비법 제6조, 제15조

- 시장·군수는 정비계획을 수립하여 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하고 지방의회의 의견을 들은 후 시·도지사에게 정비구역지정을 신청 하도록 함.

관련도면

I . 위치도

II . 현황사진

III . 정비구역 결정(안)도

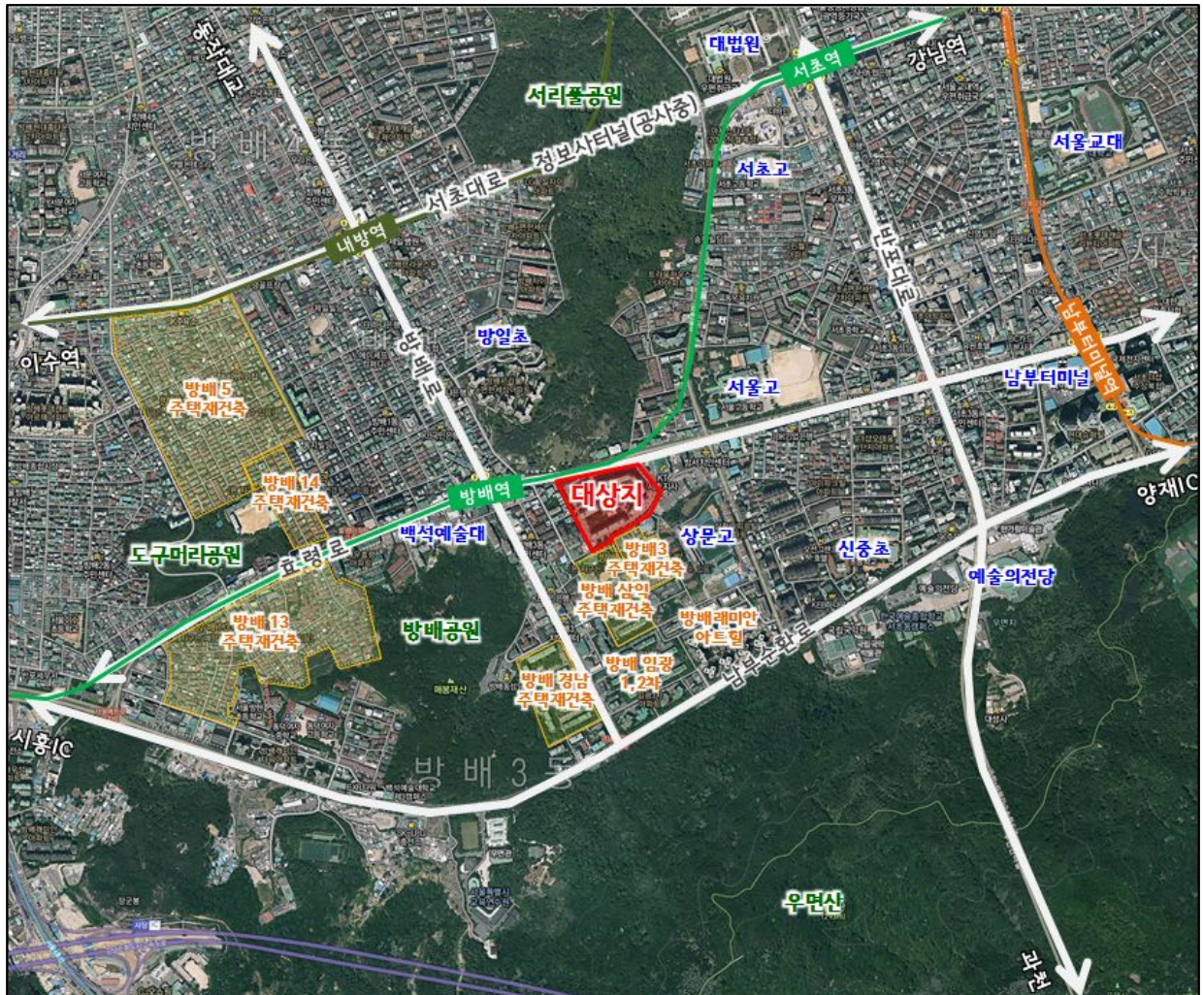
IV . 정비계획 결정(안)도

V . 용도지역 결정(변경)도

VI . 단지배치도

■ 관련 도면

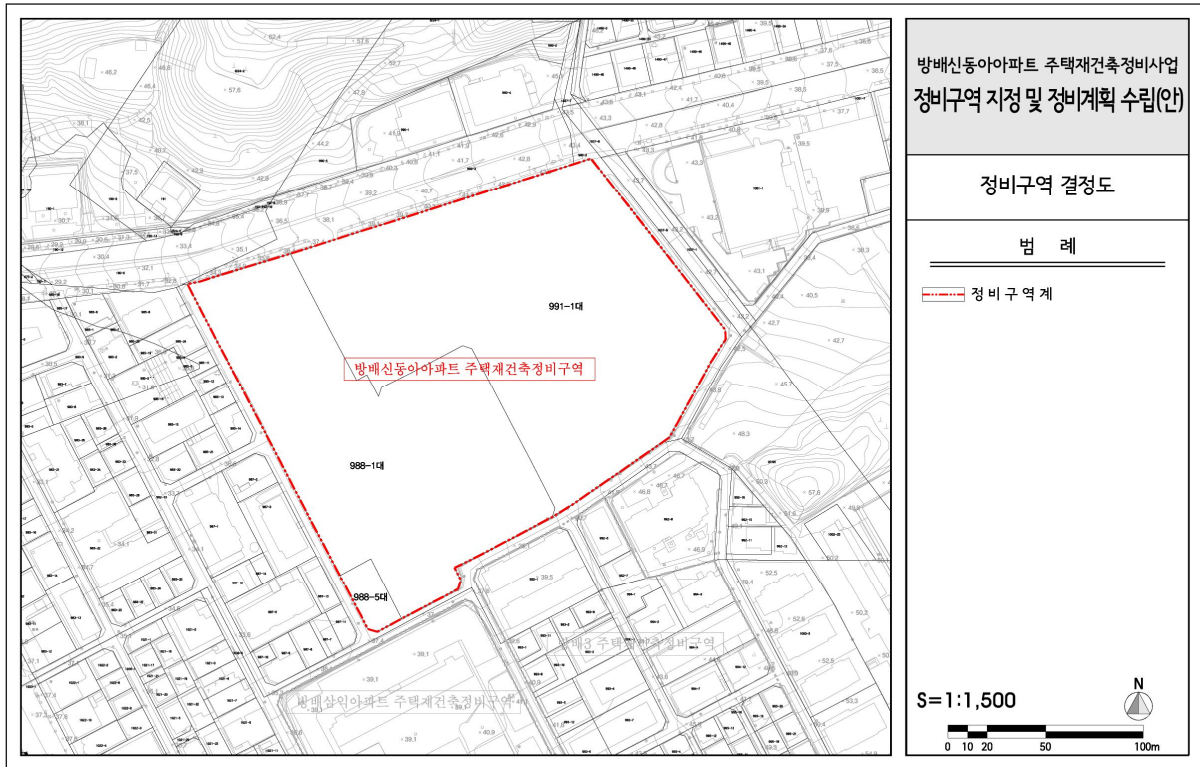
1. 위치도



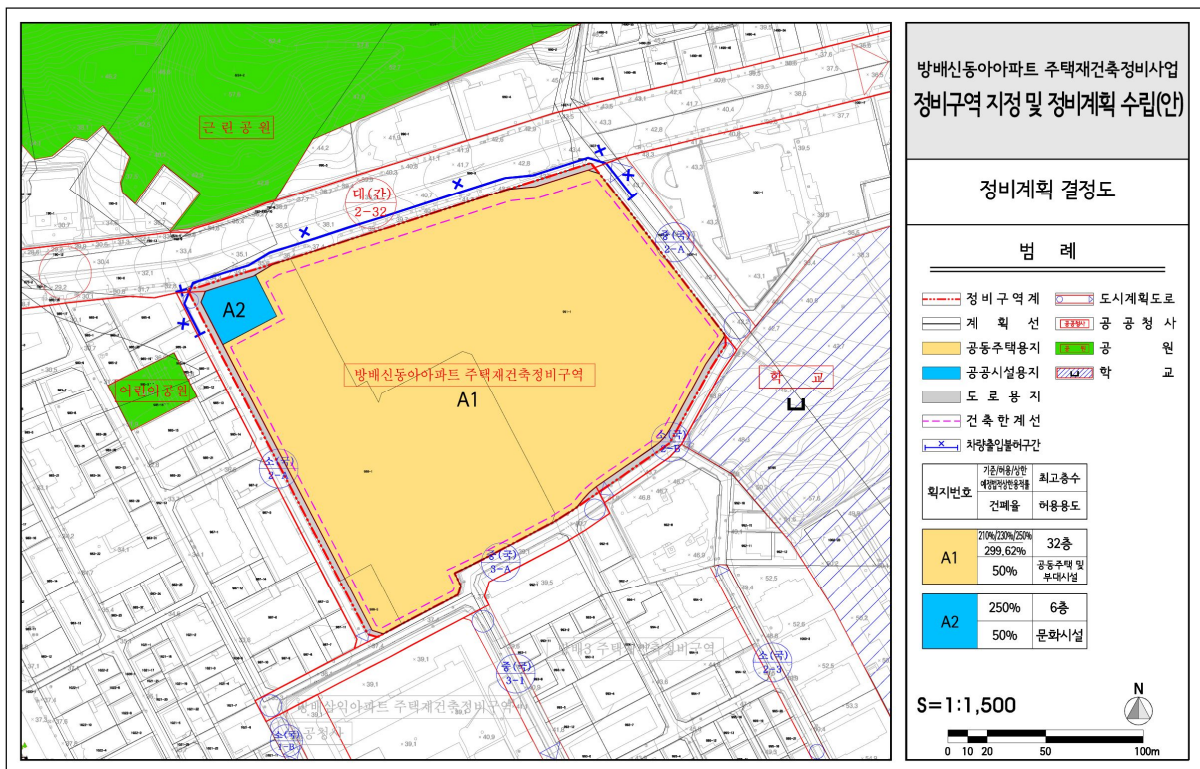
II. 현황사진



III. 정비구역결정(안)도

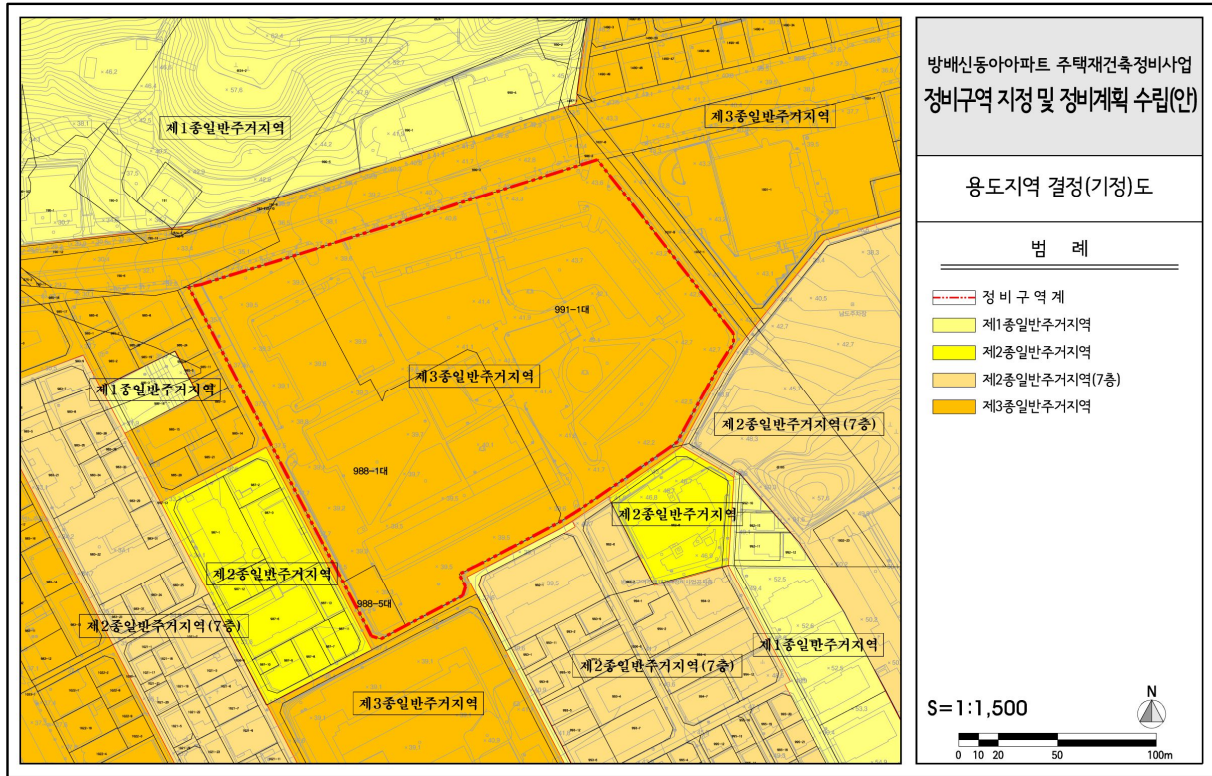


IV. 정비계획결정(안)도



V. 용도지역 결정(변경)도 (변경없음)

용도지역 결정(기정)도



VII. 단지배치도

