

◆ 서울특별시고시 제 2022 - 378호

**방배15 주택재건축 정비계획 결정·정비구역 지정 고시
및 지형도면 고시**

1. 서울특별시고시 제2011-309호(2011.10.20.)로 결정 고시된 주택재건축 정비예정구역(방배동 528-3번지 일대)에 대하여, 2022년 제1차 도시계획위원회 심의(2022.1.19.)를 거쳐 「도시및주거환경정비법」 제16조에 따라 정비계획 결정 및 정비구역 지정·고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면 고시합니다.

2022년 9월 8일
서울특별시 장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획 변경

구분	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	계획 용적률 (%)	건폐율 (%)	층수	추진 단계	주택 유형	비고
기정	15	방배동	528-3	8.2	170	60이하	7층이하	2	단독	- 1종일반주거지역 및 공원 주변은 저층으로 계획 - 서측 폭 12m 도로 확보 - 공공보행통로 3개소 확보
변경	변경없음			8.4	174.39	변경없음	25층이하	변경없음		

2. 정비구역 지정조서

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)		
			기정	변경	변경후
신규	방배15 주택재건축 정비사업	서초구 청두곶8길 16-9 일대	-	증) 84,934	84,934

3. 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계		84,934	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	10,466	12.3	
	도 로	3,366	4.0	
	공 원	5,100	6.0	
	공공청사	2,000	2.3	복합청사(주민센터 등)
획 지	소 계	74,468	87.7	
	획 지 1	73,728	86.8	공동주택용지
	획 지 2	740	0.9	종교용지

4. 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	
	기정	변경	변경후		
주거 지역	합 계	84,934	-	84,934	100.0
	제1종일반주거지역	31,329	감) 23,822	7,507	8.8
	제2종일반주거지역(7층)	43,079	감) 43,079	-	-
	제2종일반주거지역	10,526	증) 66,901	77,427	91.2

○ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위 치	용 도 지 역		면적(㎡)	변 경 사 유
		기정	변경		
-	청두곳8길 16-9 일대	제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	23,822	• 방배15 정비사업에 따른 공동주택 건립을 위하여 제1종일반주거지역 일부를 제2종일반주거지역으로 상향 조정
-	도구로9길 23 일대	제2종일반 주거지역 (7층이하)	제2종일반 주거지역	43,079	• 방배15 정비사업에 따른 공동주택 건립을 위하여 제2종일반주거지역(7층이하)를 제2종일반주거지역으로 상향 조정

5. 도시계획시설 결정(변경)조서
 가. 도로 결정(변경) 조서

결정구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경유지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	3	1	12~15	집산도로	400	방배동 954-21	방배동 430-3	일반도로	-	서고2006-244 (2006.07.13)	대상지 북측 (청두곶길), 대상지 내 3m 확폭
변경	중로	3	1	15	집산도로	400 (112)	방배동 954-21	방배동 430-3	일반도로	-	서고2006-244 (2006.07.13.)	
신설	중로	3	가	12	국지도로	586	청두곶길 66	청두곶길 10	일반도로	-		대상지 서측 (청두곶길)
신설	소로	2	가	8	국지도로	227	청두곶길 10	도구로1길 39	일반도로	-		대상지 남측 (도구로1길)
기정	소로	3	①	6~8	-	121	도구로 63	도구로9길 11-4	일반도로	-	1981.01.22	대상지 북동측 (도구로9길)
변경	소로	1	가	10	국지도로	31	도구로 63	도구로7길 9	일반도로	-	1981.01.22	
폐지	소로	3	②	6	-	376	도구로9길 32	청두곶8길 36-1	일반도로	-	1984.11.30	
폐지	소로	3	③	6	-	336	청두곶10길 1	청두곶6길 19	일반도로	-	1984.11.30	
폐지	소로	3	④	6	-	150	청두곶2길 10	도구로1길 60	일반도로	-	1984.11.30	
폐지	소로	3	⑤	4	-	96	청두곶길 74-3	서초대로4길 70	일반도로	-	1981.01.22	
폐지	소로	3	⑥	4	-	108	청두곶길 64-1	도구로9길 18	일반도로	-	1984.11.30	
폐지	소로	3	⑦	4	-	60	청두곶8길 46	청두곶8길 42-12	일반도로	-	1984.11.30	
폐지	소로	3	⑧	4	-	144	청두곶12길 1	청두곶8길 39	일반도로	-	1984.11.30	
폐지	소로	3	⑨	4	-	34	청두곶8길 36-1	청두곶8길 36-9	일반도로	-	1984.11.30	
폐지	소로	3	⑩	4	-	55	청두곶8길 13-9	청두곶8길 17	일반도로	-	1984.11.30	
폐지	소로	3	⑪	4	-	40	청두곶8길 18	청두곶8길 16-7	일반도로	-	1984.11.30	
폐지	소로	3	⑫	4	-	23	청두곶2길 22	효령로5길 26-16	일반도로	-	1984.11.30	
폐지	소로	3	⑬	4	-	26	효령로5길 19	효령로5길 19-3	일반도로	-	1984.11.30	

* ()는 구역 내 연장임
 * 도로번호는 임시번호임

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
중로 3-1	중로 3-1	▶폭원 확장 - B=12~15m → 15m - 대상지 내부 3m 확폭	• 방배15구역 주변 차량통행 개선을 위한 도로 폭원확장
소로 3-①	소로 1-가	▶폭원 및 연장 변경 - B=6~8m → 10m - L=121m → 31m	• 방배15구역 진입도로 및 기존 주택지 접근도로 개선을 위한 도로 확폭 및 선형 조정
-	중로 3-가	▶도로 신설 - B=12m, L=586m	• 방배15 재건축정비사업에 따른 기존 도로 확폭 및 신설
-	소로 2-가	▶도로 신설 - B=8m, L=227m	• 방배15 재건축정비사업에 따른 기존 도로 확폭 및 신설
소로 3-②	-	▶도로 폐지	• 방배15 재건축정비사업에 따른 도로 폐지
소로 3-③	-	▶도로 폐지	• 방배15 재건축정비사업에 따른 도로 폐지
소로 3-④	-	▶도로 폐지	• 방배15 재건축정비사업에 따른 도로 폐지
소로 3-⑤	-	▶도로 폐지	• 방배15 재건축정비사업에 따른 도로 폐지
소로 3-⑥	-	▶도로 폐지	• 방배15 재건축정비사업에 따른 도로 폐지
소로 3-⑦	-	▶도로 폐지	• 방배15 재건축정비사업에 따른 도로 폐지
소로 3-⑧	-	▶도로 폐지	• 방배15 재건축정비사업에 따른 도로 폐지
소로 3-⑨	-	▶도로 폐지	• 방배15 재건축정비사업에 따른 도로 폐지
소로 3-⑩	-	▶도로 폐지	• 방배15 재건축정비사업에 따른 도로 폐지
소로 3-⑪	-	▶도로 폐지	• 방배15 재건축정비사업에 따른 도로 폐지
소로 3-⑫	-	▶도로 폐지	• 방배15 재건축정비사업에 따른 도로 폐지
소로 3-⑬	-	▶도로 폐지	• 방배15 재건축정비사업에 따른 도로 폐지

나. 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일
					기정	변경	변경후	
변경	-	도구머리 근린공원	근린공원	도구로3길 47 일대	69,578.4	증) 337	69,915.4 (337.0)	건고1997-72 (1977.07.09.)
신설	1	문화공원	문화공원	청두곳8길 3 일대		증) 4,763	4,763.0	-

* ()는 구역 내 면적임

○ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	공 원 명	변경내용	변경사유
-	도구머리 근린공원	▶공원 면적 변경 - A=69,578.4㎡ → 69,915.4㎡ (증 337.0㎡)	• 시설 정형화 및 공원 내 어린이집 마당광장 등 조성을 위한 도구머리공원 선형 조정
1	문화공원	▶공원 신설 - A= 4,763.0㎡	• 도구머리근린공원과 연계한 녹지축경관축 형성을 위한 문화공원 신설

다. 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치		면적 (㎡)			최초 결정일
				기정	변경	기정	변경	변경후	
변경	1	공공청사	복합청사	청두곶길 36	도구로1길 54 일대	889.1	증) 1,110.9	2,000.0	서고2013-37 (2013.04.04.)

○ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시 설 명	변경내용	변경사유
1	공공청사	▶공공청사 위치 및 면적 변경 - 위치 : 청두곶길 36 → 도구로1길 54 일대 - A=889.1㎡ → 2,000.0㎡ (증 1,110.9㎡)	• 방배15 재건축정비사업에 따른 방배2동 주민센터 위치 변경 및 복합청사 신설

6. 공동이용시설의 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	경 비 실	획지 1	-	증) 40	40	
	관리사무소	획지 1	-	증) 450	450	
	경 로 당	획지 1	-	증) 550	550	
	보육시설	"	-	증) 750	750	
	작은도서관	"	-	증) 800	800	
	커뮤니티시설	"	-	증) 2,700	2,700	
	운동시설	"	-	증) 1,200	1,200	
	어린이놀이터	"	-	증) 1,800	1,800	
	근린생활시설	획지 1	-	증) 2,250	2,250	

※ 공동이용시설 계획은 건축심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있으며, "주택건설기준등에 관한 규정"에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

7. 기존건축물의 정비·개량 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후신축	철거이주
신설	방배15 주택재건축 정비구역	84,934	-	-	청두곶8길 16-9 일대	336	-	-	336	-

8. 건축시설계획

○ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) / 최고층수	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정법적상한		
신설	방배15 주택재건축 정비구역	84,934	획지1	-1	43,240	청두곶8길 16-9 일대	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	188.15% 이하	240% 이하	80m 이하 / 최고25층 이하
				-2	30,488						
			획지2	740	청두곶2길 32 일대	종교시설	관계법령에 따름				
주택의 규모 및 규모별 건설 비율			<ul style="list-style-type: none"> ○ 주택공급계획 : 1,688세대 ○ 전체 건립규모(전용면적 기준) 								
			구분	세대수	비율(%)	비고					
			계	1,688	100.0	공공주택 310세대					
			60㎡이하	682	40.4	공공주택 249세대					
			60~85㎡이하	869	51.5	공공주택 45세대					
			85㎡초과	137	8.1	공공주택 16세대					
			<ul style="list-style-type: none"> - 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 80% 이상 - 소형(국민)주택 건설 : 초과용적률의 50% 이상 								
심의원화 사항			<ul style="list-style-type: none"> ○ 용도지역 사항 : 제1종일반주거지역 · 제2종(7층)일반주거지역 → 제2종일반주거지역 ○ 소형(국민)주택건설에 따른 상한용적률 완화(도시정비법 제54조) : 예정법적상한용적률 240% ○ 향후 건축심의 시 특별건축구역 지정을 고려하여 일조권 및 채광방향일조 등 완화 								
건축물의 건축선에 관한 계획			<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축한계선 : 도로변 3m 								
기타사항			<ul style="list-style-type: none"> ○ 공공보행통로 : 대상지 동서측의 공공보행통로 3개소 계획 (폭원 6~8m) 								

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음

○ 용적률 계획

구분		산정내용												
토지이용계획	계 (구역면적)	84,934㎡	획지1 (공등주택)	73,728㎡	획지2 (중교용지)	740㎡	신설 정비기반시설 등	10,466㎡	신설 정비기반시설 등 내 국공유지	2,188㎡	대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지	9,824.2㎡	공공시설물 환산면적	5,145.1㎡
	공공시설 제공면적 (순부담)	■ 순부담 면적 = 새로이 설치하는 기반시설 - 새로이 설치하는 기반시설 내 국공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기존기반시설 국공유지 + 공공시설물 환산면적 = 10,466㎡ - 2,188㎡ - 9,824.2㎡ + 5,145.1㎡ = 3,598.9㎡ ※ 신설 정비기반시설 등 면적 : 도로 3,366㎡, 공원 5,100㎡, 공공청사 2,000㎡												
공공시설물 환산면적	공공 청사	■ 환산부지 면적 = 표준건축비(원/㎡) × 공공시설면적(㎡) / 부지가액(원/㎡) = 2,794,000 × 2,500.2 ÷ 9,912,000 = 704.8㎡												
	임대 주택	■ 환산부지 면적 = 표준건축비(원/㎡) × 공공주택면적(㎡) / 부지가액(원/㎡) = 1,039,025 × 12,217.77 ÷ 9,912,000 = 1,280.7㎡												
기준용적률	■ 기준용적률 = 174.39% - 계획 획지의 현황 용도지역 기준 가중평균 : {(29,052.6㎡×150%)+(45,415.4㎡×190%)} / 74,468㎡													
허용용적률	■ 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 174.39% + 5% = 179.39% - 인센티브 : 세입자 손실보상 인센티브 5%													
개발가능(상한) 용적률	■ 개발가능(상한)용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3×α토지 + 0.7×α건축물) = 179.39% × (1 + 1.3×0.0226 + 0.7×0.0278) = 188.15%													
예정법적상한 용적률	■ 240% 이하													

※ 공공시설물 제공에 관한 사항은 '공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준' 등 관련 기준에 따름

- 공공주택 건설에 관한 계획
 - ▶ 공공기여(기부채납) 공공주택 건설 계획

계획 기준		<ul style="list-style-type: none"> ●공공주택 건설 : 정비사업에 따른 공공기여를 위하여 공공주택제공 																								
기부채납 공공주택 계획	공공주택 계획	<ul style="list-style-type: none"> ●93세대, 12,217.77㎡ <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>구 분</th> <th>계</th> <th>전용51형</th> <th>전용59형</th> <th>전용74형</th> <th>비 고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>세대수</td> <td>93세대</td> <td>35세대</td> <td>50세대</td> <td>8세대</td> <td></td> </tr> <tr> <td>공급면적(㎡)</td> <td>7,613.56</td> <td>72.58</td> <td>84.99</td> <td>102.97</td> <td></td> </tr> <tr> <td>계약면적(㎡)</td> <td>12,217.77</td> <td>116.75</td> <td>135.96</td> <td>166.69</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> 	구 분	계	전용51형	전용59형	전용74형	비 고	세대수	93세대	35세대	50세대	8세대		공급면적(㎡)	7,613.56	72.58	84.99	102.97		계약면적(㎡)	12,217.77	116.75	135.96	166.69	
	구 분	계	전용51형	전용59형	전용74형	비 고																				
	세대수	93세대	35세대	50세대	8세대																					
공급면적(㎡)	7,613.56	72.58	84.99	102.97																						
계약면적(㎡)	12,217.77	116.75	135.96	166.69																						
환산면적	<ul style="list-style-type: none"> ●1,280.7㎡ (= 표준건축비(1,039,025원/㎡) × 공공주택연면적(12,217.77㎡) ÷ 부지가액(9,912,000원/㎡)) 																									
대지지분	<ul style="list-style-type: none"> ●3,159.6㎡ (= 공공주택 공급연면적(7,613.56㎡) / 전체 공급연면적(176,266.84㎡) × 공동주택 대지지분면적(73,149.98㎡)) 																									

※ 기부채납 공공주택 규모·세대수 등은 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변경될 수 있음

- ▶ 법적상한용적률에 따른 공공주택의 건설에 관한 계획

계획 기준		<ul style="list-style-type: none"> ●소형(국민)주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 ●소형(국민)주택은 공공주택 용도 																												
법적상한용적률		●240% 이하																												
상한용적률		●188.15%																												
공공주택 공급기준 (법적기준)	용적률 증가분	●51.85% (= 240% - 188.15%)																												
	증가된 용적률의 50%	●25.925% 이상 (= 51.85% × 0.5)																												
	의무 연면적	●19,113.99㎡ 이상 (= 대지면적(73,728㎡) × 25.925%)																												
공공주택 확보계획		<ul style="list-style-type: none"> ●217세대, 공급면적 19,114.16㎡, 용적률 25.925% <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>구 분</th> <th>계</th> <th>전용51형</th> <th>전용59형</th> <th>전용74형</th> <th>전용84형</th> <th>비 고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>세대수</td> <td>217세대</td> <td>41세대</td> <td>123세대</td> <td>37세대</td> <td>16세대</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>공급면적(㎡)</td> <td>19,114.16㎡</td> <td>72.58</td> <td>84.99</td> <td>102.97</td> <td>117.17</td> <td>≥ 19,113.99㎡</td> </tr> <tr> <td>용적률</td> <td></td> <td colspan="3">25.925%</td> <td></td> <td>≥ 25.925%</td> </tr> </tbody> </table> 	구 분	계	전용51형	전용59형	전용74형	전용84형	비 고	세대수	217세대	41세대	123세대	37세대	16세대	-	공급면적(㎡)	19,114.16㎡	72.58	84.99	102.97	117.17	≥ 19,113.99㎡	용적률		25.925%				≥ 25.925%
구 분	계	전용51형	전용59형	전용74형	전용84형	비 고																								
세대수	217세대	41세대	123세대	37세대	16세대	-																								
공급면적(㎡)	19,114.16㎡	72.58	84.99	102.97	117.17	≥ 19,113.99㎡																								
용적률		25.925%				≥ 25.925%																								

※ 소형(국민) 공공주택 규모·세대수 등은 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변경될 수 있음

9. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과
 가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	
환경 보전	<ul style="list-style-type: none"> •현재 지형을 최대한 고려 실시계획 수립 시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부유출, 내부유입을 최소화 •주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보 •도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 •공사 및 운영 시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화 	
재난 방지	화재	<ul style="list-style-type: none"> •공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 •인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리
	수해	<ul style="list-style-type: none"> •자연토양유지 및 소공원의 조성을 통한 녹지-조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수 포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제
	지진	<ul style="list-style-type: none"> •내진설계를 통해 건축물의 내구성을 강화 •비상시를 대비해 응급처치 및 대처요령, 대피소 위치 등 사전교육 의무화

나. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연 환경	생태면적률	30%	• 생태면적률 30%이상으로 계획	• 자연지반녹지, 수공간, 인공지반녹지, 부분포장, 틈새포장
	녹지네트워크	녹지평가지표1	• 녹지평가지표 I • 녹지면적 I, 녹지모양 III, 내부연결성 I, 외부연결성 II	• 조경 및 녹지계획에 반영함
	지형변동	절성토비율 20%미만	• 응벽설치 안함	• 지형에 순응한 계획 수립
		지형변동 비율30%미만	• 6m이상의 절,성토고 발생 안함	• 지형에 순응한 계획 수립
비오톱	5등급	• 비오톱유형평가 5등급	• 녹지공간의 최대 확보로 도시생태기 능 복원 및 강화	
생활 환경	일조	연속 2시간 확보	• 정북방향으로 공동주택 입지	• 수인한도 만족하도록 건물배치 및 층수조절
	바람 및 미기후	바람길 확보	• 주풍향 WNW(서북서풍)	• 풍향을 고려한 건축물 배치로 바람 차단 최소화
	에너지	에너지절약계획 수립	• 향후 에너지사용량 추정 • 에너지원 변경가능여부조사	• 에너지절약형 설비기기 도입
		신재생에너지사용	• 초기투자비용이 과하여 적용하지 않음	-
	경관	Skyline보전	• 주변시설물과의 조화	• 건물배치, 높이설정에 반영
		조망권 확보	• 주변 주거지역의 조망권 보호 필요	• 정확한 조망점 설정과 시뮬레이션을 통해 조망권 보호
		가로녹시율 35%	• 녹시율 35%이상 확보계획	• 조경계획을 통한 녹지공간 확보
휴식 및 여가공간	휴식여가공간 최대확보	• 주변에 휴식여가공간 부족 • 당해 대상지에 조성 필요	• 오픈스페이스를 확보하여 휴식여가공간으로 활용	
보행친화공간	보행자전용도로 계획수립	• 내부 차량통행 최소화로 보행 안전 도모 • 부대복리시설 및 휴게공간과 연계한 보행공간 확보	• 별도 보행자전용도로 미설치 • 부대복리시설 및 주동접근성을 고려한 보행동선 확보	
기타	대기질	• 비산먼지발생에 의한 영향 • 난방 및 이용차량에 따른 배기가스 발생	• 방진망 설치, 공사장 살수계획 • 사업지구 내 녹지공간 조성계획으로 영향 최소화	
	물순환(수질)	• 운영 시 오수발생	• 기존 시 하수관로에 연계처리	
	폐기물	• 운영 시 생활분뇨폐기물 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화	
	소음 및 진동	• 공사 시 투입장비에 의한 소음발생	• 가설방음판넬 설치	

10. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
신설	주택재건축	구역지정(변경) 고시가 있는 날로부터 4년 이내	방배15 주택재건축 정비사업조합	현황 : 1,619세대 계획 : 1,688세대 증) 69세대	

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
<ul style="list-style-type: none"> 대상지 남서측으로 이수초등학교 입지 대상지 동측으로 이수중학교 입지 	<p>『도시 및 주거환경정비법』 제52조에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우, 사업시행계획서 작성 시 교육환경 보호에 관한 계획을 수립하여야 함</p> <ul style="list-style-type: none"> 대상지는 남서측에 8m 도로를 경계로 이수초등학교와 접하고 있으며, 동측에 도구머리공원을 사이에 두고 이수중학교와 인접함 추후 사업시행 인가 시 교육환경 보호에 관한 계획을 수립하고 교육지원청과 협의하여, 안전하고 쾌적한 교육환경이 조성되도록 하고, 공사시에는 소음 및 진동, 먼지 등을 최소화하여 교육환경에 지장이 없도록 하겠음 	

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구분	안전 및 범죄예방에 관한 계획	비고
단지 경계부	<p>담장</p> <ul style="list-style-type: none"> 자연스러운 감시 효과 및 영역성 강화, 진입 통제 등을 위해 투시형 담장 설치 단지 경계부 담장 주변 식재 수목은 시선 연결 및 은폐공간 제거를 위해 관목은 1m 이내, 교목은 지하고 2m 이상 되는 수목 선정 권장 울타리형 담장 설치 시 잎이 치밀한 수종, 사계절 수종으로 밀식하고 수고 1.5m 이상으로 계획하여 통과하거나 넘어오기 어렵도록 식재 담장 주변에 경비실과 인접주동에서 감시가 되는지 확인, CCTV 설치 권장 	
	<p>단지 출입구</p> <ul style="list-style-type: none"> 단지 출입구는 경계임과 동시에 통과 관문으로 체계적인 관리와 통제가 필요 단지 출입구는 사적 공간과 공적 공간이 명확히 구분되도록 문주 등을 설치하고 포장재료를 차별화하여 영역성을 강화 차량이 통행하는 출입구는 차단기를 설치하여 차량의 출입을 관리 통제·관리 단지 출입구 주변 자연감 시 활성화를 위해 휴게·운동시설 등 주민이용시설 배치 권장 단지 출입구의 조명은 출입구와 주변에 연속적으로 설치 	
단지 지상부	<p>경비실</p> <ul style="list-style-type: none"> 단지 내부를 고루 감시할 수 있고 가급적 많은 주동을 감시할 수 있는 시각적 접근성이 좋은 곳에 설치, 특히 단지 출입구 및 어린이놀이터 주변 등에 설치 경비실 주변 조경은 자연적 감시가 가능하도록 낮은 관목위주로 식재하고 외부 조망시야가 차단되지 않도록 함 경비실에는 CCTV 모니터, 다른 경비실이나 경찰서, 경비업체, 단위세대와 연락이 가능한 방법 시스템을 구축 	
	<p>보행로</p> <ul style="list-style-type: none"> 보행로는 각 주동이나 외부공간에서 잘 보일 수 있도록 가로등과 수목조명을 설치하고 야간 보행을 위한 보안등, 블라드 등을 설치 항상 전방시야를 확보할 수 있도록 직선·완만한 곡선형으로 계획, 급격한 방향전환이 없게 하며, 시각지대가 발생할 수 있는 경우 블록거울을 설치 차도, 보행로, 주동 진입부 등 공적공간에서 사적공간으로 전이되는 곳에는 공간의 변화가 인지되도록 바둑패턴 변화 권장 	

구 분		안전 및 범죄예방에 관한 계획	비고
	어린이 놀이터	<ul style="list-style-type: none"> •어린이놀이터는 사람 통행이 많은 장소·주동 출입구 주변 또는 각 단위세대 창문과 경비실에서 모두 볼 수 있는 단지의 중심이 되는 곳에 배치 •놀이터 주변 조경 식재는 주변과의 시선연결을 위해 지하고 높이를 2m 이상 확보하고 수관이 무성한 수종보다는 침엽수 계열 식재를 권장 •놀이터에는 어린이들이 자주 이용할 수 있는 다양한 시설을 배치하고 인접해서 보호자가 쉬면서 감시하고 이웃간 교류를 증진시킬 수 있는 시설을 함께 계획 •어린이놀이터 전 범위를 감시할 수 있는 범범용 CCTV를 설치하고 24시간 감시되고 있음을 공지하는 안내 표지판을 설치 	
	휴게 및 운동공간	<ul style="list-style-type: none"> •휴게 및 운동공간은 경비실이나 인접 주동에서 감시가 용이한 개방된 공간에 배치, 단지내 주보행로와 연계시켜 자연적 감시가 용이하도록 계획 •다목적 운동시설 등의 펜스가 필요한 운동시설의 펜스는 투시형 구조로 계획 •휴게시설은 보행동선과 연계 배치, 야간이용을 위해 충분한 직접 조명을 설치하고 외부공간에 설치된 CCTV의 감시 범위에 배치 •운동시설·휴게시설의 활용성을 높이고 자연스러운 주변 감시능력 증진을 위해 놀이터와 연계 배치 또는 단지 출입구에 인접 배치 권장 	
	조경공간	<ul style="list-style-type: none"> •단지 내 조경은 자연적 감시가 가능하고 영역성 증진에 기여할 수 있도록 계획 •주동에 인접 식재되는 수목은 단위세대로 침입할 수 없도록 이격거리를 확보 •보행로 주변 조경 식재는 시선확보를 위해 보행로와 인접한 곳에는 관목류, 뒤로 갈수록 높이가 높은 교목류를 식재 •단지 내 조경수목은 일정한 간격을 유지하고 보행자 및 주동 내부 시선연결을 방해하지 않도록 관리 	

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정조서

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			구성비(%)	비고
			기정	변경	변경후		
신규	방배15 주택재건축 지구단위계획구역	서초구 청두곶8길 16-9 일대	-	증) 84,934	84,934	100.0	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합 계	84,934	-	84,934	100.0	방배15 정비사업에 따른 공동주택 건립을 위하여 제1종일반주거지역 일부 및 제2종일반주거지역(7층이하)를 제2종일반주거지역으로 상향
제1종일반주거지역	31,329	감) 23,822	7,507	8.8	
제2종일반주거지역(7층)	43,079	감) 43,079	-	-	
제2종일반주거지역	10,526	증) 66,901	77,427	91.2	

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경) 조서

결정 구분	규모					기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경유지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)									
기정	중로	3	1	12~15		집산 도로	400	방배동 954-21	방배동 430-3	일반 도로	-	서고2006-244 (2006.07.13)	대상지 북측 (청두곶길), 대상지 내 3m 확폭
변경	중로	3	1	15		집산 도로	400 (112)	방배동 954-21	방배동 430-3	일반 도로	-	서고2006-244 (2006.07.13.)	
신설	중로	3	가	12		국지 도로	586	청두곶길 66	청두곶길 10	일반 도로	-		대상지 서측 (청두곶길)
신설	소로	2	가	8		국지 도로	227	청두곶길 10	도구로1길 39	일반 도로	-		대상지 남측 (도구로1길)
기정	소로	3	①	6~8		-	121	도구로 63	도구로9길 11-4	일반 도로	-	1981.01.22	대상지 북동측 (도구로9길)
변경	소로	1	가	10		국지 도로	31	도구로 63	도구로7길 9	일반 도로	-	1981.01.22	

<표계속>

결정구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경유지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
폐지	소로	3	㉔	6	-	376	도구로9길 32	청두곶8길 36-1	일반도로	-	1984.11.30	
폐지	소로	3	㉕	6	-	336	청두곶10길 1	청두곶6길 19	일반도로	-	1984.11.30	
폐지	소로	3	㉖	6	-	150	청두곶2길 10	도구로1길 60	일반도로	-	1984.11.30	
폐지	소로	3	㉗	4	-	96	청두곶길 74-3	서초대로4길 70	일반도로	-	1981.01.22	
폐지	소로	3	㉘	4	-	108	청두곶길 64-1	도구로9길 18	일반도로	-	1984.11.30	
폐지	소로	3	㉙	4	-	60	청두곶8길 46	청두곶8길 42-12	일반도로	-	1984.11.30	
폐지	소로	3	㉚	4	-	144	청두곶12길 1	청두곶8길 39	일반도로	-	1984.11.30	
폐지	소로	3	㉛	4	-	34	청두곶8길 36-1	청두곶8길 36-9	일반도로	-	1984.11.30	
폐지	소로	3	㉜	4	-	55	청두곶8길 13-9	청두곶8길 17	일반도로	-	1984.11.30	
폐지	소로	3	㉝	4	-	40	청두곶8길 18	청두곶8길 16-7	일반도로	-	1984.11.30	
폐지	소로	3	㉞	4	-	23	청두곶2길 22	효령로5길 26-16	일반도로	-	1984.11.30	
폐지	소로	3	㉟	4	-	26	효령로5길 19	효령로5길 19-3	일반도로	-	1984.11.30	

※ ()는 구역내 연장임
 ※ 도로번호는 임시번호임

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 3-1	중로 3-1	▶폭원 확장 - B=12~15m → 15m - 대상지 내부 3m 확폭	• 방배15구역 주변 차량통행 개선을 위한 도로 폭원확장
소로 3-①	소로 1-가	▶폭원 및 연장 변경 - B=6~8m → 10m - L=121m → 31m	• 방배15구역 진입도로 및 기존 주택지 접근도로 개선을 위한 도로 확폭 및 선형 조정
-	중로 3-가	▶도로 신설 - B=12m, L=586m	• 방배15 재건축정비사업에 따른 기존 도로 확폭 및 신설
-	소로 2-가	▶도로 신설 - B=8m, L=227m	• 방배15 재건축정비사업에 따른 기존 도로 확폭 및 신설
소로 3-②	-	▶도로 폐지	• 방배15 재건축정비사업에 따른 도로 폐지
소로 3-③	-	▶도로 폐지	• 방배15 재건축정비사업에 따른 도로 폐지
소로 3-④	-	▶도로 폐지	• 방배15 재건축정비사업에 따른 도로 폐지

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
소로 3-⑤	-	▶도로 폐지	• 방배15 재건축정비사업에 따른 도로 폐지
소로 3-⑥	-	▶도로 폐지	• 방배15 재건축정비사업에 따른 도로 폐지
소로 3-⑦	-	▶도로 폐지	• 방배15 재건축정비사업에 따른 도로 폐지
소로 3-⑧	-	▶도로 폐지	• 방배15 재건축정비사업에 따른 도로 폐지
소로 3-⑨	-	▶도로 폐지	• 방배15 재건축정비사업에 따른 도로 폐지
소로 3-⑩	-	▶도로 폐지	• 방배15 재건축정비사업에 따른 도로 폐지
소로 3-⑪	-	▶도로 폐지	• 방배15 재건축정비사업에 따른 도로 폐지
소로 3-⑫	-	▶도로 폐지	• 방배15 재건축정비사업에 따른 도로 폐지
소로 3-⑬	-	▶도로 폐지	• 방배15 재건축정비사업에 따른 도로 폐지

2) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일
					기정	변경	변경후	
변경	-	도구머리 근린공원	근린공원	도구로3길 47 일대	69,578.4	증) 337	69,915.4 (337.0)	건고1997-72 (1977.07.09.)
신설	1	문화공원	문화공원	청두곶8길 3 일대		증) 4,763	4,763.0	-

* ()는 구역 내 면적임

○ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	공 원 명	변경내용	변경사유
-	도구머리 근린공원	▶공원 면적 변경 - A=69,578.4㎡ → 69,915.4㎡ (증 337.0㎡)	• 시설 정형화 및 공원 내 어린이집 마당광장 등 조성을 위한 도구머리공원 선형 조정
1	문화공원	▶공원 신설 - A= 4,763.0㎡	• 도구머리근린공원과 연계한 녹지축경관축 형성을 위한 문화공원 신설

3) 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치		면적 (㎡)			최초 결정일
				기정	변경	기정	변경	변경후	
변경	1	공공청사	복합청사	청두곶길 36	도구로1길 54 일대	889.1	증) 1,110.9	2,000.0	서고2013-37 (2013.04.04.)

○ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시 설 명	변경내용	변경사유
1	공공청사	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 공공청사 위치 및 면적 변경 - 위치 : 청두곶길 36 → 도구로1길 54 일대 - A=889.1㎡ → 2,000.0㎡ (증 1,110.9㎡) 	<ul style="list-style-type: none"> • 방배15 재건축정비사업에 따른 방배2동 주민센터 위치 변경 및 복합청사 신설

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구분	가 구	면적(㎡)	획 지			비 고
			명칭	위 치	면적(㎡)	
신설	방배15 주택재건축 정비구역	84,934.0	1	청두곶길 16-9 일대	73,728	공동주택용지
			2	도구로1길 60 일대	740	종교용지
			3	도구로1길 54 일대	2,000	공공청사

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분	명 칭	용 도	비 고
신설	획지1 (공동주택용지)	<ul style="list-style-type: none"> • 「건축법시행령」 별표1 제2호 공동주택 (다세대주택, 기숙사 제외) 및 「주택법」에 의한 부대시설, 복리시설 	허용용도는 정비계획에서 정한 주용도
	획지2 (종교용지)	<ul style="list-style-type: none"> • 「건축법시행령」 별표1 제4호 제2종근린생활시설 중 종교집회장, 제6호 종교시설 (봉안당 제외) • 「건축법시행령」 별표1 제11호 노유자시설 	
	획지3 (공공청사)	<ul style="list-style-type: none"> • 「건축법시행령」 별표1 제3호 제1종 근린생활시설 중 바둑 공공업무시설, 제4호 제2종 근린생활시설 중 하목 일반업무시설, 제14호 업무시설 (오피스텔 제외) • 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제95조에 의한 공공청사의 부대시설 및 편익시설 	

2) 건축물 개발밀도 (건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구분	명칭	용도지역	건폐율	비고
신설	획지1 (공동주택용지)	제2종일반주거지역	60% 이하	
	획지2 (종교용지)	제2종일반주거지역	60% 이하	
	획지3 (공공청사)	제1종일반주거지역	60% 이하	

나) 용적률 계획

구분	명칭	용적률				비고
		기준	허용	상한		
				상한	법정상한	
신설	획지1 (공동주택용지)	174.39%	179.39%	188.15%	240% 이하	
	획지2 (종교용지)	200% 이하				관련법령에 따름
	획지3 (공공청사)	150% 이하				

※ 공동주택 기준용적률은 계획 획지의 현황 용도지역별 용적률을 가중평균하여 산정

○ 허용용적률 인센티브 사항

구분	명칭	인센티브		비고
		세입자 손실보상 인센티브		
신설	획지1 (공동주택용지)	5%		

※ 세입자 손실보상 인센티브는 향후 관리처분계획 수립 시 정확한 인센티브 산정 후 정산

○ 상한용적률 완화 사항

구분	명칭	용적률 완화		비고
		공공시설 제공	소형(국민)주택 건설	
신설	획지1 (공동주택용지)	8.76%	51.85%	총 60.61%

다) 높이 계획

구 분	명 칭	용도지역	높이기준	비 고
신설	획지1 (공동주택용지)	제2종일반주거지역	25층 이하	서울시 스카이라인 관리원칙 등 상위계획 및 관련법령 준수 관련법령에 따름
	획지2 (종교용지)	제2종일반주거지역	-	
	획지3 (공공청사)	제1종일반주거지역	-	

다. 건축물 건축선에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용	비 고
건축한계선	도로변, 구역의 획지 인접부	• 대지경계선으로부터 3m 후퇴	도면참고

라. 경관계획

1) 건축물의 배치에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
건축물의 방향성	획지1 (공동주택용지)	<ul style="list-style-type: none"> • 특별건축구역 지정을 통한 개발계획으로 공공성 회복과 도시경관 창출 • 쾌적한 주거단지 조성을 위해 채광 및 통풍, 조망을 고려하여 배치 • 공동주택 단지 내 중앙부는 고층 주거동 배치로 오픈스페이스 조성 및 공원 변 통경축 확보, 경계부는 저층주거지를 고려한 중층 주거동 배치로 주변 주거지 및 공원과 조화로운 스카이라인 형성되도록 배치 · 높이계획 수립 • 서측 12m도로(청두곶길)변 주거동은 인접한 저층주거지, 가로조망 등을 고려하여 가로변 이격배치
건축물 진출입구	획지1 (공동주택용지)	• 원활한 차량 진출입 및 보행친화적 단지 조성을 위하여 차량 출입구는 서측 12m 도로변 2개소, 동측 10m도로(도구로)변 1개소 계획

2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
건축물 외부형태	획지1 (공동주택용지)	<ul style="list-style-type: none"> • 다양한 유형의 주동타입 도입 권장 • 변화감 있고 다양한 경관형성을 위해 주거동은 고층부, 중층부, 저층부로 구분, 재질, 색채, 입면디자인 등의 요소를 적용하여 조화로운 입면변화를 계획

구 분	적용위치	계획내용
	획지2,3 (종교용지, 공공청사)	<ul style="list-style-type: none"> 외벽 재료 및 색상은 건축물 전면과 측·후면이 동일하거나 조화를 이루도록 계획, 주변 건축물과도 조화를 유지 공공청사는 입면 디자인 및 재료활용을 통해 개방적 이미지 유도 종교시설 점탑에는 내온, 백열등의 설치를 금지, 옥상에 설치되는 조명시설은 인근 주민에게 피해를 주지 않도록 눈부심이 없는 간접조명방식 사용 권장
저층부 외관	획지1 (공동주택용지)	<ul style="list-style-type: none"> 공동주택 주동 저층부는 저채도 색상, 자연소재 마감 등으로 보행자에게 안정감을 부여하도록 계획 서측 12m도로변 저층부 근린생활시설, 공동이용시설 등 설치 시 연속적 가로경관이 형성될 수 있도록 인접한 건축물과 높이·입면이 연속되도록 계획
재료 및 색채	-	<ul style="list-style-type: none"> 인접한 자연경관과 주변 주거지역과 조화를 고려, 편안하고 쾌적한 주거환경 이미지를 연속하는 색채 구성 주거동 입면변화 기법 도입 시 강한 색채대비는 지양, 진입부나 주요 조망지점은 보조색 또는 강조색을 달리하여 차별화 권장 서측 12m도로변 저층부는 투명한 재료 사용 권장, 연속적·개방적 이미지 확보
진입구 처리	-	<ul style="list-style-type: none"> 주요 진출입부는 인지성이 확보되도록 색채계획, 조명시설, 문주 등의 설치를 고려하여 계획 보행자 이동량이 많은 건축물 진출입구 접근로는 단차가 없거나 경사로를 설치, 경사면은 미끄러움을 방지하는 재료 및 형태로 계획

3) 경관에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
개방감	-	<ul style="list-style-type: none"> 구역 중앙부 문화공원 조성, 청두공원 - 도구머리공원으로 연결되는 녹지축·보행동선 확보, 공원과 연계한 단지 내 오픈스페이스 확보 서측 12m도로변 주거동 이격배치로 저층부 개방감있는 가로경관 확보, 근린생활시설, 공동이용시설 등과 연계한 쉼터, 진입마당 조성으로 지역에 열린공간 제공
조명계획	-	<ul style="list-style-type: none"> 주요 진입부에는 인식을 고려한 조명시설 설치, 가로변 점포 조명을 활용한 활동적 야간가로경관 연출 및 안전성 확보 주동 번호표시 및 부대복리시설 옥외광고물은 백라이트 방식의 조명설치 권장, 주동 벽면의 과도한 조명시설 제한 공공보행동로, 오픈스페이스 등 주요 보행공간에는 조명시설 설치로 안전성 확보 공원·녹지공간은 생태환경광공해 방지를 고려한 조명시설 설치, 안전을 고려한 적절한 조도 확보
스카이라인	-	<ul style="list-style-type: none"> 중앙부 공원 주변 고층 주거동 배치로 오픈스페이스 조성 및 공원 변 통경축 확보, 경계부는 저층주거지를 고려한 중층 주거동 배치로 주변 주거지 및 공원과 조화로운 스카이라인 형성되도록 배치·높이계획 수립



마. 기타 사항에 관한 결정조서

1) 대지내 공지에 관한 결정조서

구분	적용위치	계획내용
공공보행통로	대상지 동서측, 도면에 표기	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 동서측의 공공보행통로 3개소 계획 (폭원 6~8m) 단지 및 주변 여건을 고려하여 직선형, 굴곡형, 다선형 등의 형태로 조정 할 수 있으며 부득이하게 필로티형으로 조성시 유효높이 6m 이상 확보 권장

2) 환경관리계획

검토항목		목표기준	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연 환경	생태면적률	30%	• 생태면적률 30%이상으로 계획	• 자연지반녹지, 수공간, 인공지반녹지, 부분포장, 틈새포장
	녹지네트워크	녹지평가지표 I	• 녹지평가지표 I • 녹지면적 I, 녹지모양 III, 내부연결성 I, 외부연결성 II	• 조경 및 녹지계획에 반영함
	지형변동	절성도비율 20%미만	• 응벽설치 안함	• 지형에 순응한 계획 수립
		지형변동 비율30%미만	• 6m이상의 절,성토고 발생 안함	• 지형에 순응한 계획 수립
비오톱	5등급	• 비오톱유형평가 5등급	• 녹지공간의 최대 확보로 도시생태기 능 복원 및 강화	
생활 환경	일조	연속 2시간 확보	• 정북방향으로 공동주택 입지	• 수인한도 만족하도록 건물배치 및 층수조정
	바람 및 미기후	바람길 확보	• 주풍향 WNW(서북서풍)	• 풍향을 고려한 건축물 배치로 바람 차단 최소화

검토항목		목표기준	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
에너지	에너지절약계획 수립		<ul style="list-style-type: none"> 향후 에너지사용량 추정 에너지원 변경가능여부조사 	<ul style="list-style-type: none"> 에너지절약형 설비기기 도입
	신재생에너지사용		<ul style="list-style-type: none"> 초기투자비용이 과하여 적용하지 않음 	-
경관	Skyline보전		<ul style="list-style-type: none"> 주변시설물과의 조화 	<ul style="list-style-type: none"> 건물배치, 높이설정에 반영
	조망권 확보		<ul style="list-style-type: none"> 주변 주거지역의 조망권 보호 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 정확한 조망점 설정과 시물레이션을 통해 조망권 보호
	가로녹시를 35%		<ul style="list-style-type: none"> 녹시를 35%이상 확보계획 	<ul style="list-style-type: none"> 조경계획을 통한 녹지공간 확보
휴식 및 여가공간	휴식여가공간 최대확보		<ul style="list-style-type: none"> 주변에 휴식여가공간 부족 당해 대상지에 조성 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 오픈스페이스를 확보하여 휴식여가공간으로 활용
보행친화공간	보행자전용도로 계획수립		<ul style="list-style-type: none"> 내부 차량통행 최소화로 보행 안전 도모 부대복리시설 및 휴게공간과 연계한 보행공간 확보 	<ul style="list-style-type: none"> 별도 보행자전용도로 미설치 부대복리시설 및 주동접근성을 고려한 보행동선 확보
기타	대기질		<ul style="list-style-type: none"> 비산먼지발생에 의한 영향 난방 및 이용차량에 따른 배기가스 발생 	<ul style="list-style-type: none"> 방진망 설치, 공사장 살수계획 사업지구 내 녹지공간 조성계획으로 영향 최소화
	물순환(수질)		<ul style="list-style-type: none"> 운영 시 오수발생 	<ul style="list-style-type: none"> 기존 시 하수관로에 연계처리
	폐기물		<ul style="list-style-type: none"> 운영 시 생활분노폐기를 발생 	<ul style="list-style-type: none"> 분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화
	소음 및 진동		<ul style="list-style-type: none"> 공사 시 투입장비에 의한 소음발생 	<ul style="list-style-type: none"> 가설방음판넬 설치

3) 공공주택 및 소형(국민)주택의 건설에 관한 결정조서

○ 주택의 규모별 비율(정비계획)

건립규모	전체 세대수	비율(%)	공공주택					
			세대수			비율(%)		
			소계	기부채납 공공주택	소형(국민) 공공주택	전체세대수 대비	공공주택수 대비	공공주택 중 소형(국민) 임대
합 계	1,688	100.0	310	93	217	18.4	100.0	70.0
40㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-	-
40㎡초과 ~ 50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-
50㎡초과 ~ 60㎡이하	682	40.4	249	85	164	14.8	80.3	52.9
60㎡초과 ~ 85㎡이하	869	51.5	61	8	53	3.6	19.7	17.1
85㎡초과	137	8.1	-	-	-	-	-	-

* 공공주택 및 소형(국민)주택 규모·세대수 등은 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변경될 수 있음

- 2022년 제1차 서울특별시 도시계획위원회(2022. 1.19.) 심의결과 : 수정가결
 - 심의 조건사항 · 권고사항

- ▶ 조건사항
 - 대상지 북동측 저층주거지 연접부 15~18층으로 계획한 주동은 향후 건축위원회 심의시 구역 내 · 외부 스카이라인과 조화되도록 높이를 하향 조정할 것.
 - 신설 계획한 공공청사(방배2동주민센터)의 위치는 서초구청 의견 확인 후 최종 결정할 것.
- ▶ 권고사항
 - 향후 사업추진 시, 대상지 북동측 정비구역계 외 제1종일반주거지역(정비구역 지정요건을 충족하는 노후 · 불량건축물 밀집지역)에 대한 구역계 편입 검토

- 2022년 제9차 서울특별시 도시계획위원회(2022. 8.17.) 보고결과 : 수용
 - 심의 권고사항

- ▶ 권고사항
 - 주관부서에서 구역 중앙 문화공원 신설계획 관련 단지의 지하주차장 이용 등에 제약이 생기지 않도록 검토할 것.

III. 관련도면 : 붙임 참조

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

IV. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 재정비촉진사업과(☎02-2133-7214), 서초구 주거개선과(☎02-2155-7305)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

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

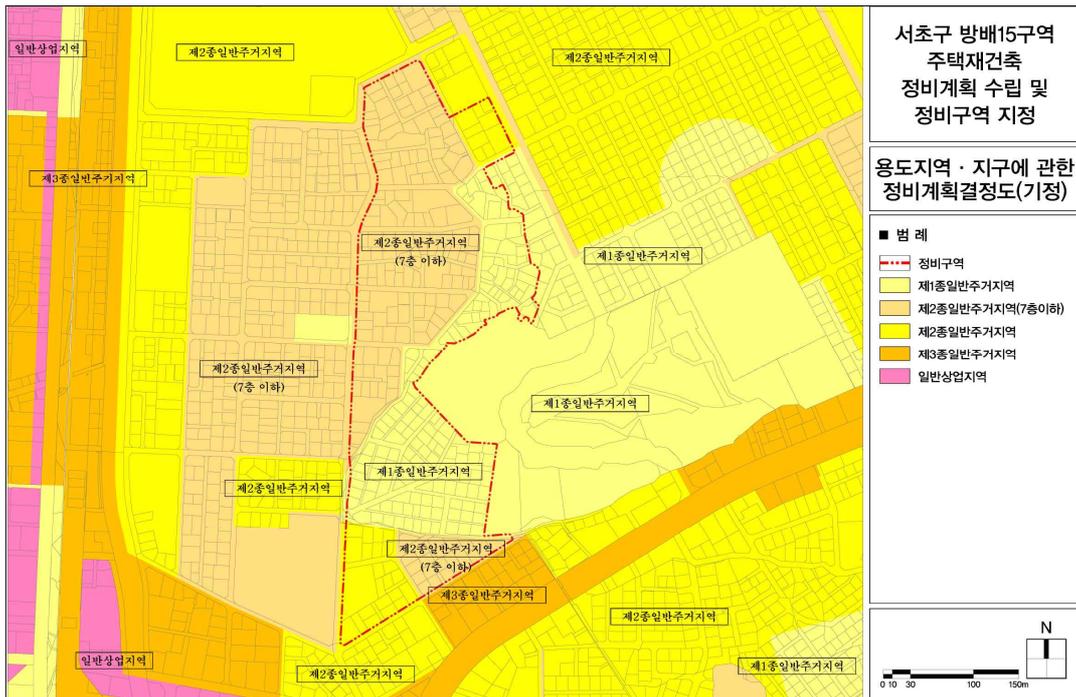
[붙임]

○ 정비구역 결정도

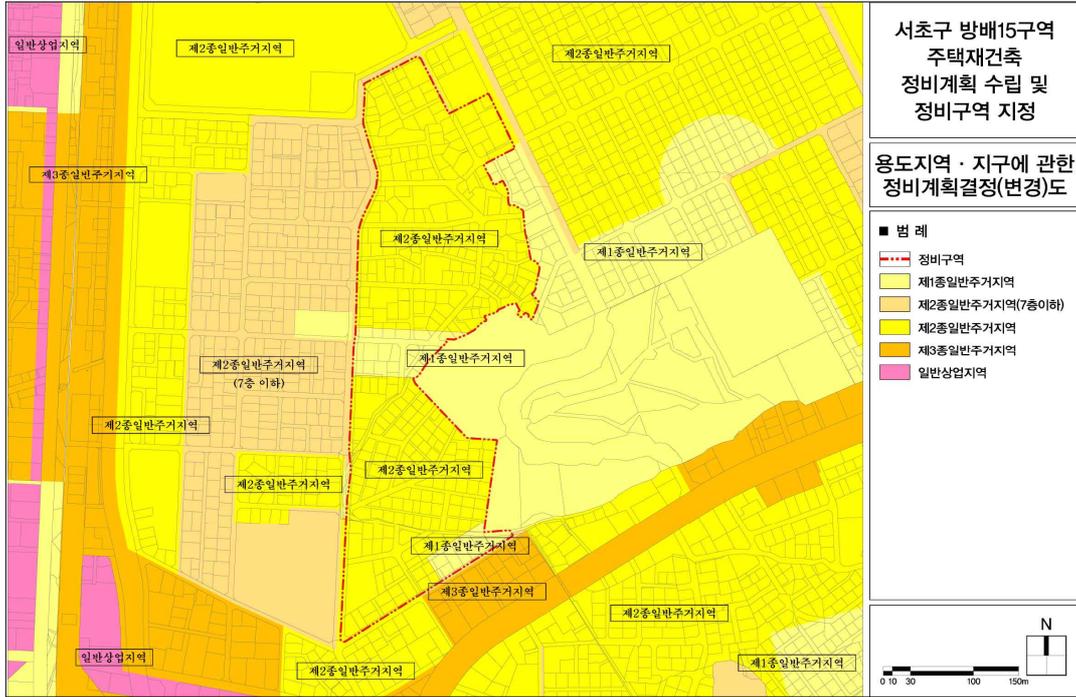


○ 용도지역·지구 결정도

■ 기 정



■ 변경



○ 도시계획시설 결정도

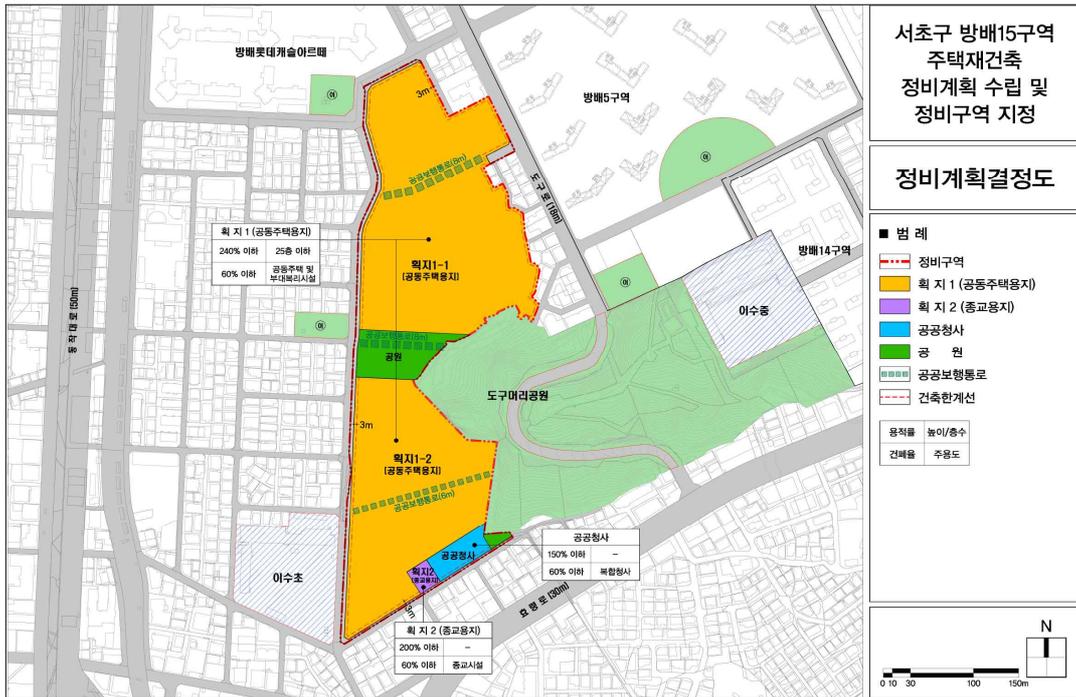
■ 기 정



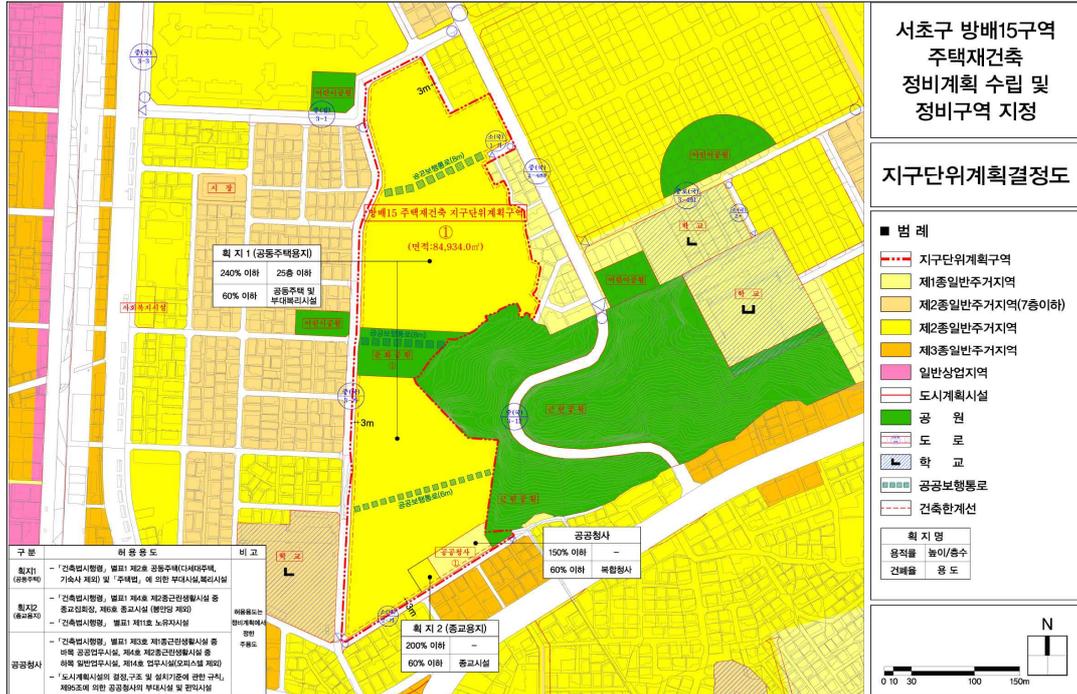
■ 변경



○ 정비계획결정도



○ 지구단위계획결정도



서초구 방배15구역
주택재건축
정비계획 수립 및
정비구역 지정

지구단위계획결정도

- 범례
- 지구단위계획구역
 - 제1종일반주거지역
 - 제2종일반주거지역(7층이하)
 - 제2종일반주거지역
 - 제3종일반주거지역
 - 일반상업지역
 - 도시계획시설
 - 공 원
 - 도 로
 - 학 교
 - 공공보행통로
 - 건축한계선
- 획 지 명
- 용적률 높이/층수
 - 건폐율 용도

구분	허용 용도	비고
획지1 (일반주거용지)	240% 이하 25층 이하 60% 이하 공동주택 및 부대복리시설	공공청사 150% 이하 60% 이하 복합청사
획지2 (중고용지)	200% 이하 60% 이하 종교시설	
공공청사	<ul style="list-style-type: none"> - 「건축법시행령」 별표 제2호 공영주택(신도시)에 대한 기공사 제외 및 「주택법」 제101조 제1항 제2호에 따른 주택사업, 복리시설 - 「건축법시행령」 별표 제4호 제2종근린생활시설 중 종교시설, 제6호 종교시설 (행당당 제외) - 「건축법시행령」 별표 제1호 노유자시설 - 「건축법시행령」 별표 제3호 제2종근린생활시설 중 대학 공공업무시설, 제4호 제2종근린생활시설 중 위락 및안락업무시설, 제5호 업무시설(도매시설 제외) - 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제95조제 1항 공공청사의 부대시설 및 편의시설 	<ul style="list-style-type: none"> 취급되는 영도계획에서 정한 수종도

