

방배15 주택재건축 정비계획 결정(경미한 변경), 지구단위계획 결정(경미한 변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2022-378호(2022.9.8.)로 정비구역 및 정비계획 결정 고시된 방배15 주택재건축 정비구역 및 정비계획에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 및 제17조, 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제11조에 따라 정비계획을 변경(경미한 사항) 결정하고, 같은 법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획(변경) 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면 고시합니다.

2026년 3월 26일

서울특별시 서초구청장

1. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정(경미한 변경)

1. 정비구역 지정조서

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

2. 토지이용계획 (변경)

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

◦ 토지이용계획 결정(변경) 사유서

명칭	변경내용	변경사유
공원	<ul style="list-style-type: none"> 중양부 문화공원 선형 변경 - 면적 변경 없음 	<ul style="list-style-type: none"> 정비사업 통합심의위원회 결과 반영, 지하 연결통로 설치를 고려한 공원 선형 조정, 연결통로 상부는 공개공지 계획으로 공원과 연속적 조성

3. 용도지역 결정(변경)조서 (변경)

구분		면적(㎡)	구성비(%)
주거지역	합계	84,934	100.0
	제1종일반주거지역	7,507	8.8
	제2종일반주거지역	77,427	91.2

◦ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시번호	위치	용도지역	면적(㎡)	변경사유
-	청두곶8길 16-9 일대	제1종일반주거지역	7,507	<ul style="list-style-type: none"> 정비사업 통합심의위원회 결과 반영, 공원 선형 변경에 따른 용도지역 선형 변경, 면적변경 없음
-	도구로9길 23 일대	제2종일반주거지역	77,427	

4. 도시계획시설 결정(변경)조서 (변경)

가. 도로 결정(변경)조서 (변경없음)

결정구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경유지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	3	1	15	집산도로	400(112)	방배동 954-21	방배동 430-3	일반도로	-	서고2006-244(2006.07.13.)	대상지 북측(청두곶길), 대상지 내 3m 확폭
기정	중로	3	가	12	국지도로	586	청두곶길 66	청두곶길 10	일반도로	-	서고2022-378(2022.09.08.)	대상지 서측(청두곶길)
기정	소로	1	가	10	국지도로	31	도구로 63	도구로7길 9	일반도로	-	1981.01.22	대상지 북동측(도구로9길)
기정	소로	2	가	8	국지도로	227	청두곶길 10	도구로1길 39	일반도로	-	서고2022-378(2022.09.08.)	대상지 남측(도구로1길)

※ ()는 구역 내 연장임

※ 도로번호는 임시번호임

나. 공원 결정(변경)조서 (변경)

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일
					기정	변경	변경후	
변경	-	도구머리 근린공원	근린공원	도구로3길 47 일대	69,915.4 (337.0)	증) 4,763	74,678.4 (5,100.0)	건고1978-48 (1978.2.16.)
변경	1	문화공원	문화공원	청두꽃8길 3 일대	4,763.0	감) 4,763	-	서고2022-378 (2022.09.08.)

※ ()는 구역 내 면적임

◦ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	공 원 명	변경내용	변경사유
-	도구머리 근린공원	▶ 공원 면적, 선형 변경 - A=69,915.4㎡ → 74,678.4㎡ (증 4,763㎡)	• 정비사업 통합심의를 위한 공원부서 협의결과 및 통합심의위원회 결과 반영, 지하 연결통로 조성을 위하여 기정 중앙부 공원의 선형 조정, 문화공원은 도구머리공원으로 변경
1	문화공원	▶ 공원 면적, 선형 변경 - A= 4,763.0㎡ → - (감 4,763㎡)	

다. 공공청사 결정(변경)조서 (변경없음)

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

5. 공동이용시설의 설치계획 (변경)

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	경 비 실	획지 1	40	증) 30.68	70.68	
	관리사무소	"	450	증) 7.49	457.49	
	경 로 당	"	550	증) 184.20	734.20	
	보육시설	"	750	증) 334.63	1,084.63	
	작은도서관	"	800	감) 189.65	610.35	
	커뮤니티시설	"	2,700	증) 12,745.82	15,445.82	
	운동시설	"	1,200	감) 700	500	
	어린이놀이터	"	1,800	감) 122.60	1,677.40	
	근린생활시설	"	2,250	증) 3,040.10	5,290.10	

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

6. 기존건축물의 정비·개량 계획 (변경없음)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주
기정	방배15 주택재건축 정비구역	84,934	-	-	청두곶8길 16-9 일대	336	-	-	336	-

7. 건축시설계획 (변경)

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

· 기정

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) /최고층수																				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정법적상한																					
기정	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 73,728																										
			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) <table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>세대수</th> <th>비율(%)</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>계</td> <td>1,688</td> <td>100.0</td> <td>공공주택 310세대</td> </tr> <tr> <td>60㎡이하</td> <td>682</td> <td>40.4</td> <td>공공주택 249세대</td> </tr> <tr> <td>60~85㎡이하</td> <td>869</td> <td>51.5</td> <td>공공주택 45세대</td> </tr> <tr> <td>85㎡초과</td> <td>137</td> <td>8.1</td> <td>공공주택 16세대</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> - 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 80% 이상 - 소형(국민)주택 건설 : 초과용적률의 50% 이상 									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
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																											
심의완화 사항		<ul style="list-style-type: none"> 용도지역 상향 : 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 동서축의 공공보행통로 3개소 계획 (폭원 6~8m) 																												

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

• 변경

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) /최고층수
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정법적상한	
변경	방배15 주택재건축 정비구역	84,934	획지1	73,728	청두곶8길 16-9 일대	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	192.22% 이하	240% 이하	80m 이하 / 최고25층 이하
			획지2	740	청두곶2길 32 일대	종교시설	관계법령에 따름			
주택의 규모 및 규모별 건설 비율			<ul style="list-style-type: none"> ◦ 주택공급계획 : 1,682세대 ◦ 전체 건립규모(전용면적 기준) 							
			구분	세대수	비율(%)	비고				
			계	1,682	100.0	공공주택 225세대				
			60㎡이하	742	44.1	공공주택 225세대				
			60~85㎡이하	778	46.3	-				
			85㎡초과	162	9.6	-				
심의완화 사항			<ul style="list-style-type: none"> ◦ 용도지역 상향 : 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 동서축의 공공보행통로 2개소 계획 (폭원 6~8m) (지역권 설정, 지역권자: 서초구청장) ◦ 공개공지 : 청두곶길변 근린공원 전면부 공개공지 조성, 지하부 연결통로, 하나의 공원으로 인지되도록 근린공원과 연계한 통합 설계 							

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

나. 용적을 계획

◦ 기정

구분		산정내용																																				
토지이용계획	계 (구역면적)	획지1 (공동주택)	획지2 (중공용지)	신설 정비기반시설 등	신설 정비기반시설 등 내 국공유지	대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지	공공시설물 환산면적																															
	84,934㎡	73,728㎡	740㎡	10,466㎡	2,188㎡	9,824.2㎡	5,145.1㎡																															
공공시설 제공면적 (순부담)		<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 환산부지 면적 = 표준건축비(원/㎡) × 공공시설연면적(㎡) / 부지가액(원/㎡) = 2,794,000 × 2,500.2 ÷ 9,912,000 = 704.8㎡ <table border="1"> <tr> <td>표준건축비</td> <td>2,794,000원/㎡</td> <td>▷ 복합청사(4천~1만㎡) 건립 공사비(공공건축물건설공사비핵심가이드라인(2020,서울시))</td> </tr> <tr> <td>공공시설 연면적</td> <td>2,500.2</td> <td>▷ 4,500㎡ (지상3,000㎡ / 지하1,500㎡) - 1,999.8㎡ (기존 주민센터 연면적)</td> </tr> <tr> <td>부지가액</td> <td>9,912,000원/㎡</td> <td>▷ 구역내 토지 평균공시지가(4,956,000원/㎡)(2020년 기준) × 2</td> </tr> </table>						표준건축비	2,794,000원/㎡	▷ 복합청사(4천~1만㎡) 건립 공사비(공공건축물건설공사비핵심가이드라인(2020,서울시))	공공시설 연면적	2,500.2	▷ 4,500㎡ (지상3,000㎡ / 지하1,500㎡) - 1,999.8㎡ (기존 주민센터 연면적)	부지가액	9,912,000원/㎡	▷ 구역내 토지 평균공시지가(4,956,000원/㎡)(2020년 기준) × 2																						
	표준건축비	2,794,000원/㎡	▷ 복합청사(4천~1만㎡) 건립 공사비(공공건축물건설공사비핵심가이드라인(2020,서울시))																																			
공공시설 연면적	2,500.2	▷ 4,500㎡ (지상3,000㎡ / 지하1,500㎡) - 1,999.8㎡ (기존 주민센터 연면적)																																				
부지가액	9,912,000원/㎡	▷ 구역내 토지 평균공시지가(4,956,000원/㎡)(2020년 기준) × 2																																				
임대 주택	<ul style="list-style-type: none"> 환산부지 면적 = 표준건축비(원/㎡) × 공공주택연면적(㎡) / 부지가액(원/㎡) = 1,039,025 × 12,217.77 ÷ 9,912,000 = 1,280.7㎡ <table border="1"> <tr> <td>표준건축비</td> <td>1,039,025원/㎡</td> <td colspan="2">▷ 공공건설공공주택 표준건축비(전용50~60㎡,60㎡초과 평균)</td> </tr> <tr> <td>공공주택 연면적</td> <td>12,217.77㎡</td> <td>▷ 공공주택 세대수 및 규모</td> <td> <table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>세대수</th> <th>공급면적(㎡)</th> <th>계약면적(㎡)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>계</td> <td>93</td> <td>7,613.56</td> <td>12,217.77</td> </tr> <tr> <td>전용51형</td> <td>35</td> <td>72.58</td> <td>116.75</td> </tr> <tr> <td>전용59형</td> <td>50</td> <td>84.99</td> <td>135.96</td> </tr> <tr> <td>전용74형</td> <td>8</td> <td>102.97</td> <td>166.69</td> </tr> </tbody> </table> </td> </tr> <tr> <td>부지가액</td> <td>9,912,000원/㎡</td> <td colspan="2">▷ 구역내 토지 평균공시지가(4,956,000원/㎡)(2020년 기준) × 2</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> 대지지분 = 공공주택 공급연면적(㎡) / 전체 공급연면적(㎡) × 공동주택 대지지분면적(㎡) = 7,613.56 ÷ 176,266.84 × 73,149.98 = 3,159.6㎡ 						표준건축비	1,039,025원/㎡	▷ 공공건설공공주택 표준건축비(전용50~60㎡,60㎡초과 평균)		공공주택 연면적	12,217.77㎡	▷ 공공주택 세대수 및 규모	<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>세대수</th> <th>공급면적(㎡)</th> <th>계약면적(㎡)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>계</td> <td>93</td> <td>7,613.56</td> <td>12,217.77</td> </tr> <tr> <td>전용51형</td> <td>35</td> <td>72.58</td> <td>116.75</td> </tr> <tr> <td>전용59형</td> <td>50</td> <td>84.99</td> <td>135.96</td> </tr> <tr> <td>전용74형</td> <td>8</td> <td>102.97</td> <td>166.69</td> </tr> </tbody> </table>	구분	세대수	공급면적(㎡)	계약면적(㎡)	계	93	7,613.56	12,217.77	전용51형	35	72.58	116.75	전용59형	50	84.99	135.96	전용74형	8	102.97	166.69	부지가액	9,912,000원/㎡	▷ 구역내 토지 평균공시지가(4,956,000원/㎡)(2020년 기준) × 2	
표준건축비	1,039,025원/㎡	▷ 공공건설공공주택 표준건축비(전용50~60㎡,60㎡초과 평균)																																				
공공주택 연면적	12,217.77㎡	▷ 공공주택 세대수 및 규모	<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>세대수</th> <th>공급면적(㎡)</th> <th>계약면적(㎡)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>계</td> <td>93</td> <td>7,613.56</td> <td>12,217.77</td> </tr> <tr> <td>전용51형</td> <td>35</td> <td>72.58</td> <td>116.75</td> </tr> <tr> <td>전용59형</td> <td>50</td> <td>84.99</td> <td>135.96</td> </tr> <tr> <td>전용74형</td> <td>8</td> <td>102.97</td> <td>166.69</td> </tr> </tbody> </table>	구분	세대수	공급면적(㎡)	계약면적(㎡)	계	93	7,613.56	12,217.77	전용51형	35	72.58	116.75	전용59형	50	84.99	135.96	전용74형	8	102.97	166.69															
구분	세대수	공급면적(㎡)	계약면적(㎡)																																			
계	93	7,613.56	12,217.77																																			
전용51형	35	72.58	116.75																																			
전용59형	50	84.99	135.96																																			
전용74형	8	102.97	166.69																																			
부지가액	9,912,000원/㎡	▷ 구역내 토지 평균공시지가(4,956,000원/㎡)(2020년 기준) × 2																																				
기준용적률		<ul style="list-style-type: none"> 기준용적률 = 174.39% - 계획 획지의 현황 용도지역 기준 가중평균 : {(29,052.6㎡ × 150%) + (45,415.4㎡ × 190%)} / 74,468㎡ 																																				
허용용적률		<ul style="list-style-type: none"> 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 174.39% + 5% = 179.39% - 인센티브 : 세입자 손실보상 인센티브 5% 																																				
개발가능(상한) 용적률		<ul style="list-style-type: none"> 개발가능(상한)용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × α_{토지} + 0.7 × α_{건축물}) = 179.39% × (1 + 1.3 × 0.0226 + 0.7 × 0.0278) = 188.15% 				<ul style="list-style-type: none"> α_{토지} = 공공시설등 부지(토지) 제공면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = (10,466 - 12,012.2 + 3,159.6)㎡ / (74,468 - 3,159.6)㎡ = 0.0226 α_{건축물} = 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = (704.8 + 1,280.7)㎡ / (74,468 - 3,159.6)㎡ = 0.0278 																																
예정법적상한 용적률		<ul style="list-style-type: none"> 240% 이하 				<ul style="list-style-type: none"> 2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 건축심의에서 최종 확정 																																

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

• 변경

구분		산정내용																									
토지이용계획	구역면적	획지1 (공동주택)	획지2 (종교시설)	신설 정비기반시설 등			새로이 설치하는 기반시설내 국공유지	대지내 용도폐지 기존 기반시설 국공유지																			
	84,934㎡	73,728㎡	740㎡	소계	토지	건축물 한산부지	2,188㎡	9,824.2㎡																			
				11,377.7㎡	10,627.5㎡ (도로공원 8,466㎡, 공공청사 2,000㎡, 임대주택 지분 161.5㎡)	750.2㎡ (공공청사 663.1㎡, 임대주택 87.1㎡)																					
공공시설 제공면적 (순부담)	■ 순부담 산정																										
	구분	A. 정비기반시설				B. 기반시설				순부담 면적																	
		① 토지		② 무상양도 국공유지	합계 (①-②)	③ 토지		④ 건축물 등			합계 (③+④)																
	면적(㎡)	소계	도로	공원		소계	공공청사	임대주택 대지지분	소계	공공청사	임대주택																
		8,466	3,366	5,100	12,012.2	-3,546.2	2,161.5	2,000	161.5	750.2	663.1	87.1	2,911.7	2,911.7㎡ (6.4%)													
	※ 토지가치 반영한 순부담면적 : - 3,130.1㎡ (유상매입)																										
	정비 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> 정비기반시설(도로, 공원) 제공면적 : 0㎡ 정비기반시설 순부담면적 '-'로 제공면적 없음, 토지가치를 반영한 유상매입 필요 																									
	공공 청사	<ul style="list-style-type: none"> 한산부지 면적 = 표준건축비(원/㎡) × 공공시설 연면적(㎡) / 부지가액(원/㎡) = 3,486천원 × 2,500.2 ÷ 13,143,000 = 663.1㎡ 																									
		표준건축비		3,486천원/㎡		▷ 복합청사(4천-1만㎡) 건립 공사비(공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2024, 서울시))																					
	공공시설 연면적		2,500.2㎡		▷ 4,500㎡ (지상3,000㎡ / 지하1,500㎡) - 1,999.8㎡ (기존 주민센터 연면적)																						
부지가액		13,143,000원/㎡		▷ 구역내 토지 평균공시지가(6,571,500원/㎡)(2024년 기준) × 2																							
기반 시설	<ul style="list-style-type: none"> 한산부지 면적 = 표준건축비(원/㎡) × 임대주택연면적(㎡) / 부지가액(원/㎡) = (2,007천원 × 386.24 + 931천원 × 397.22) ÷ 13,143,000 = 87.1㎡ 																										
	표준건축비		지상	지하	▷ 분양상행체 기본형건축비(국토부고시, 공공시설등 기부채납용적률인센티브 운영기준(25.3, 서울시))																						
		2,007천원/㎡		931천원/㎡																							
임대주택 연면적		386.24㎡		397.22㎡		▷ 기부채납 임대주택 세대수 및 규모																					
						<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>세대수</th> <th>지상연면적</th> <th>지하연면적</th> <th>대지지분</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>계</td> <td>5</td> <td>386.24</td> <td>397.22</td> <td>161.5</td> </tr> <tr> <td>전용51형</td> <td>3</td> <td>72.48</td> <td>74.76</td> <td>30.30</td> </tr> <tr> <td>전용59형</td> <td>2</td> <td>84.40</td> <td>86.47</td> <td>35.29</td> </tr> </tbody> </table>		구분	세대수	지상연면적	지하연면적	대지지분	계	5	386.24	397.22	161.5	전용51형	3	72.48	74.76	30.30	전용59형	2	84.40	86.47	35.29
구분	세대수	지상연면적	지하연면적	대지지분																							
계	5	386.24	397.22	161.5																							
전용51형	3	72.48	74.76	30.30																							
전용59형	2	84.40	86.47	35.29																							
						<ul style="list-style-type: none"> 대지지분 = 161.5㎡ 																					
기준용적률	<ul style="list-style-type: none"> 174.24% - 계획 획지의 현황 용도지역 용적률 가중 평균 : { (29,052.6㎡ × 150%) + (44,675.4㎡ × 190%) } / 73,728㎡ 																										
허용용적률	<ul style="list-style-type: none"> 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 174.24% + 5% + 4.8% = 184.04% - 세입자 손실보상 인센티브(β) : 5% - 공공보행통로(지역권설정) : 4.8% ▷ 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × a = 174.24% × (131m(L) × 8m(B) + 164m(L) × 6m(B)) / 73,728㎡ × 1 = 4.8% 																										
개발가능 (상한) 용적률	<ul style="list-style-type: none"> 개발가능용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α_{토지} + 0.7 × α_{건축물등} + 1.0 × α_{건축물(임대)}) = 184.04% × (1 + 1.3 × 0.9667 × 0.0294 + 0.7 × 0.0090 + 1.0 × 0.0012) = 192.22% ▷ α : 공공시설 부지 제공면적 / 공공시설 부지제공 후 면적 - α_{토지} = (2,000+161.5)㎡ / (73,728-161.5)㎡ = 0.0294 - α_{건축물 등} = 663.1㎡ / (73,728-161.5)㎡ = 0.0090 - α_{건축물(임대)} = 87.1㎡ / (73,728-161.5)㎡ = 0.0012 ▷ 가중치 : 공공시설등 부지 해당 용적률(순부담 면적 기준, 건축물 한산부지면적 제외) / 사업부지 용적률 - [[203.9(공공청사(1층)) × 150% + 1,796.1(공공청사(2층(7층)→1층하향) × 170% + 161.5(임대) × 174.24%) / (2,000+161.5)] / 174.24% = 0.9667 																										
예정법적 상한용적률	<ul style="list-style-type: none"> 239.19% (건축계획 용적률) (240% 이하) 																										

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

다. 공공주택 건설에 관한 계획

- 공공기여(기부채납) 공공주택 건설 계획

계획 기준		• 공공주택 건설 : 정비사업에 따른 공공기여를 위하여 공공주택제공									
기부채납 공공주택 계획	공공주택 계획	기 정					변 경				
		• 93세대 , 12,217.77㎡					• 5세대 , 783.46㎡				
		구 분	계	전용51형	전용59형	전용74형	구 분	계	전용51형	전용59형	
		세대수	93세대	35세대	50세대	8세대	세대수	5세대	3세대	2세대	
		공급면적(㎡)	7,613.56	72.58	84.99	102.97	지상연면적(㎡)	386.24	72.48	84.40	
	계약면적(㎡)	12,217.77	116.75	135.96	166.69	지하연면적(㎡)	397.22	74.76	86.47		
	환산면적	• 1,280.7㎡ (= 표준건축비(1,039천원/㎡) × 공공주택연면적 (12,217.77㎡) ÷ 부지가액(9,912천원/㎡))					• 87.1㎡ (= 표준건축비 × 공공주택연면적(지상2,007천원/㎡ × 지상386.24㎡ + 지하931천원/㎡ × 지상397.22㎡) ÷ 부지가액(13,143천원/㎡))				
대지지분	• 3,159.6㎡ (= 공공주택 공급연면적(7,613.56㎡) ÷ 전체 공급연면적(176,266.84㎡) × 공동주택 대지지분 면적(73,149.98㎡))					• 161.5㎡ (= 51형 대지지분(30.30㎡) × 3세대 + 59형 대지지분(35.29㎡) × 2세대)					

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

- 법적상한용적률에 따른 공공주택의 건설에 관한 계획

계획 기준		• 소형(국민)주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 소형(국민)주택은 공공주택 용도										
법적상한용적률		기 정					변 경					
		• 240% 이하					• 239.19% (건축계획 용적률)					
상한용적률		• 188.15%					• 192.22%					
공공주택 공급기준 (법적기준)	용적률 증가분	• 51.85% (= 240% - 188.15%)					• 46.97% (= 239.19% - 192.22%)					
	증가된 용적률의 50%	• 25.925% 이상 (= 51.85% × 0.5)					• 23.485% 이상 (= 46.97% × 0.5)					
	의무 연면적	• 19,113.99㎡ 이상 (= 대지면적(73,728㎡) × 25.925%)					• 17,315.03㎡ 이상 (= 대지면적(73,728㎡) × 23.485%)					
공공주택 확보계획		• 217세대 - 공급면적 19,114.16㎡(≥ 19,113.99㎡) - 용적률 25.925%(≥ 25.925%)					• 220세대 - 공급면적 17,329.20㎡ (≥ 17,315.03㎡) - 용적률 23.50% (≥ 23.50%)					
		구 분	계	전용51형	전용59형	전용74형	전용84형	계	전용51형	전용59A형	전용59B형	
		세대수	217세대	41세대	123세대	37세대	16세대	220세대	92세대	64세대	64세대	
		공급면적(㎡)	19,114.16	72.58	84.99	102.97	117.17	17,329.2	72.02	83.87	83.37	
		용적률	25.925%					23.50%				

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

8. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과 (변경없음)

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	
환경보전	<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 	
재난방지	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"> • 자연도양유지 및 소공원의 조성을 통한 녹지조경 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	
자연환경	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	• 옹벽설치 안함	• 지형에 순응한 계획 수립
		지형변동 비율30%미만	• 6m이상의 절,성토고 발생 안함	• 지형에 순응한 계획 수립
비옴	5등급	• 비옴유형평가 5등급	• 녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화	
생활환경	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	휴식·여가공간 최대확보	• 주변에 휴식·여가공간 부족 • 당해 대상지에 조성 필요	• 오픈스페이스를 확보하여 휴식·여가공간으로 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	

9. 정비사업 시행계획 (변경)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
기정	주택재건축	구역지정(변경) 고시가 있는 날로부터 4년 이내	방배15 주택재건축 정비사업조합	현황 : 1,619세대 계획 : 1,688세대 증) 69세대	
변경				현황 : 1,619세대 계획 : 1,682세대 증) 63세대	

10. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 (변경없음)

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
<ul style="list-style-type: none"> 대상지 남서측으로 이수초등학교 입지 대상지 동측으로 이수중학교 입지 	<ul style="list-style-type: none"> 「도시 및 주거환경정비법」 제52조에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우, 사업시행계획서 작성 시 교육환경 보호에 관한 계획을 수립하여야 함 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 	

11. 안전 및 범죄예방에 관한 계획 (변경없음)

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 	

구 분	안전 및 범죄예방에 관한 계획	비고	
단지 지상부	경비실	<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 	
	보행로	<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, 사각지대가 발생할 수 있는 경우 볼록거울을 설치 • 차도, 보행로, 주동 진입부 등 공적공간에서 사적공간으로 전이되는 곳에는 공간의 변화가 인지되도록 바닥패턴 변화 권장 	
	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 방범용 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 결정(변경) 사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 (변경없음)

가. 지구단위계획구역 결정조서

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			구성비(%)	비 고
			기정	변경	변경후		
기정	방배15 주택재건축 지구단위계획구역	서초구 청두꽃8길 16-9 일대	-	증) 84,934	84,934	100.0	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정 (변경)

가. 용도지역·지구 결정(변경)조서 (변경)

구분	면적(㎡)	구성비(%)
합 계	84,934	100.0
제1종일반주거지역	7,507	8.8
제2종일반주거지역	77,427	91.2

◦ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위 치	용 도 지 역	면적(㎡)	변 경 사 유
-	청두꽃8길 16-9 일대	제1종일반주거지역	7,507	• 정비사업 통합심의위원회 결과 반영, 공원 선형 변경에 따른 용도지역 선형 변경, 면적변경 없음
-	도구로9길 23 일대	제2종일반주거지역	77,427	

나. 기반시설 결정(변경)조서 (변경)

1) 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	15	집산 도로	400 (112)	방배동 954-21	방배동 430-3	일반 도로	-	서고2006-244 (2006.07.13.)	대상지 북측 (청두꽃길), 대상지 내 3m 확폭
기정	중로	3	가	12	국지 도로	586	청두꽃길 66	청두꽃길 10	일반 도로	-	서고2022-378 (2022.09.08.)	대상지 서측 (청두꽃길)
기정	소로	1	가	10	국지 도로	31	도구로 63	도구로7길 9	일반 도로	-	1981.01.22	대상지 북동측 (도구로9길)
기정	소로	2	가	8	국지 도로	227	청두꽃길 10	도구로1길 39	일반 도로	-	서고2022-378 (2022.09.08.)	대상지 남측 (도구로1길)

※ ()는 구역 내 연장임

※ 도로번호는 임시번호임

2) 공원 결정(변경)조서 (변경)

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일
					기정	변경	변경후	
변경	-	도구머리 근린공원	근린공원	도구로3길 47 일대	69,915.4 (337.0)	증) 4,763	74,678.4 (5,100.0)	건고1997-72 (1977.07.09.)
변경	1	문화공원	문화공원	청두곶8길 3 일대	4,763.0	감) 4,763	-	서고2022-378 (2022.09.08.)

※ ()는 구역 내 면적임

◦ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	공 원 명	변경내용	변경사유
-	도구머리 근린공원	▶ 공원 면적, 선형 변경 - A=69,915.4㎡ → 74,678.4㎡ (증 4,763㎡)	• 정비사업 통합심의를 위한 공원부서 협의결과 및 통합심의위원회 결과 반영, 지하 연결통로 조성을 위하여 기정 중앙부 공원의 선형 조정, 문화공원은 도구머리공원으로 변경
1	문화공원	▶ 공원 면적, 선형 변경 - A= 4,763.0㎡ → - (감 4,763㎡)	

3) 공공청사 결정(변경)조서 (변경없음)

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

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 (변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서 (변경없음)

구분	가 구	면적(㎡)	획 지			비 고
			명칭	위 치	면적(㎡)	
기정	방배15 주택재건축 정비구역	84,934.0	1	청두곶8길 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 (변경)

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서 (변경없음)

구 분		명 칭	용 도	비 고
기정	허용용도	획지1 (공동주택용지)	• 「건축법시행령」 별표1 제2호 공동주택 (다세대주택, 기숙사 제외) 및 「주택법」에 의한 부대시설, 복리시설	허용용도는 정비계획에서 정한 주용도
		획지2 (종교용지)	• 「건축법시행령」 별표1 제4호 제2종근린생활시설 중 종교집회장, 제6호 종교시설 (불안당 제외) • 「건축법시행령」 별표1 제11호 노유자시설	
		획지3 (공공청사)	• 「건축법시행령」 별표1 제3호 제1종 근린생활시설 중 바목 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) (변경)

가) 건폐율 계획 (변경없음)

구 분	명 칭	용도지역	건폐율	비 고
기정	획지1 (공동주택용지)	제2종일반주거지역	60% 이하	
	획지2 (종교용지)	제2종일반주거지역	60% 이하	
	획지3 (공공청사)	제1종일반주거지역	60% 이하	

나) 용적률 계획 (변경)

구 분	명 칭	용적률				비 고
		기준	허용	상한		
				상한	법정상한	
기정	획지1 (공동주택용지)	174.39%	179.39%	188.15%	240% 이하	
	획지2 (종교용지)	200% 이하				관련법령에 따름
	획지3 (공공청사)	150% 이하				
변경	획지1 (공동주택용지)	174.24%	184.04%	192.22%	240% 이하	건축계획 239.19%
	획지2 (종교용지)	200% 이하				관련법령에 따름
	획지3 (공공청사)	150% 이하				

※ 공동주택 기준용적률은 계획 획지의 현황 용도지역별 용적률을 가중평균하여 산정

◦ 허용용적률 인센티브 사항

구 분	명 칭	인센티브		비 고
		세입자 손실보상 인센티브	공공보행통로 (지역권설정)	
기정	획지1 (공동주택용지)	5%	-	
변경	획지1 (공동주택용지)	5%	4.8%	통합심의 결과에 따라 공공보행통로 지역권 설정, 허용용적률 인센티브 적용

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

◦ 상한용적률 완화 사항

구 분	명 칭	용적률 완화		비 고
		공공시설 제공	소형(국민)주택 건설	
기정	획지1 (공동주택용지)	8.76%	51.85%	총 60.61%
변경	획지1 (공동주택용지)	8.18%	46.97%	총 55.15%

다) 높이 계획 (변경없음)

구 분	명 칭	용도지역	높이기준	비 고
기정	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 (변경없음)

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

라. 경관계획 (변경없음)

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)	<ul style="list-style-type: none"> • 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
	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 첨탑에는 네온, 백열등류의 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 연출하는 색채 구상 • 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 주출입구 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 • 공공보행통로, 오픈스페이스 등 주요 보행공간에는 조명시설 설치로 안전성 확보 • 공원 · 녹지공간은 생태환경·광공해 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 (변경)

1) 대지내 공지에 관한 결정조서 (변경)

구 분	적용위치	계획내용
기정	공공보행통로 대상지 동서축, 도면에 표기	<ul style="list-style-type: none"> • 대상지 동서축의 공공보행통로 3개소 계획 (폭원 6~8m) • 단지 및 주변 여건을 고려하여 직선형, 굴곡형, 나선형 등의 형태로 조정할 수 있으며 부득이하게 필로티형으로 조성시 유효높이 6m 이상 확보 권장
변경	공공보행통로 대상지 동서축, 도면에 표기	<ul style="list-style-type: none"> • 대상지 동서축의 공공보행통로 2개소 계획 (폭원 6~8m) • 단지 및 주변 여건을 고려하여 직선형, 굴곡형, 나선형 등의 형태로 조정할 수 있으며 부득이하게 필로티형으로 조성시 유효높이 6m 이상 확보 권장 ※ 공공보행통로에 대해서는 공공이 자유롭게 이용할 수 있도록 지역권 설정 (지역권자 : 서초구청장)
	공개공지 대상지 중앙 청두곶길변 근린공원 전면부	<ul style="list-style-type: none"> • 청두곶길변 근린공원 전면부 공개공지 조성, 지하부 연결통로 • 하나의 공원으로 인지되도록 근린공원과 연계한 통합 설계로 연속적인 녹지공간 조성하되 경계를 명확히 하여 관리체계 분리, 외부에서 공원으로 접근이 단절되지 않도록 상시개방

2) 환경관리계획 (변경없음)

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	질성도비율 20%미만	• 옹벽설치 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 시물레이션을 통해 조망권 보호
		가로녹시율 35%	• 녹시율 35%이상 확보계획	• 조경계획을 통한 녹지공간 확보
휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	• 주변에 휴식·여가공간 부족 • 당해 대상지에 조성 필요	• 오픈스페이스를 확보하여 휴식·여가공간으로 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	

3) 공공주택 및 소형(국민)주택의 건설에 관한 결정조서 (변경)

가) 주택의 규모별 비율(정비계획)

◦ 기정

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

◦ 변경

건립규모	전체 세대수	비율(%)	공공주택					
			세대수			비율(%)		
			소계	기부채납 공공주택	소형(국민) 공공주택	전체세대수 대비	공공주택수 대비	공공주택 중 소형(국민) 임대
합 계	1,682	100.0	225	5	220	13.4	100.0	97.8
40㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-	-
40㎡초과 ~ 50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-
50㎡초과 ~ 60㎡이하	742	44.1	225	5	220	13.4	100.0	97.8
60㎡초과 ~ 85㎡이하	778	46.3	-	-	-	-	-	-
85㎡초과	162	9.6	-	-	-	-	-	-

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

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 재정비촉진과(☎02-2133-7213),

서초구 재건축사업과(☎02-2155-7346)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

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

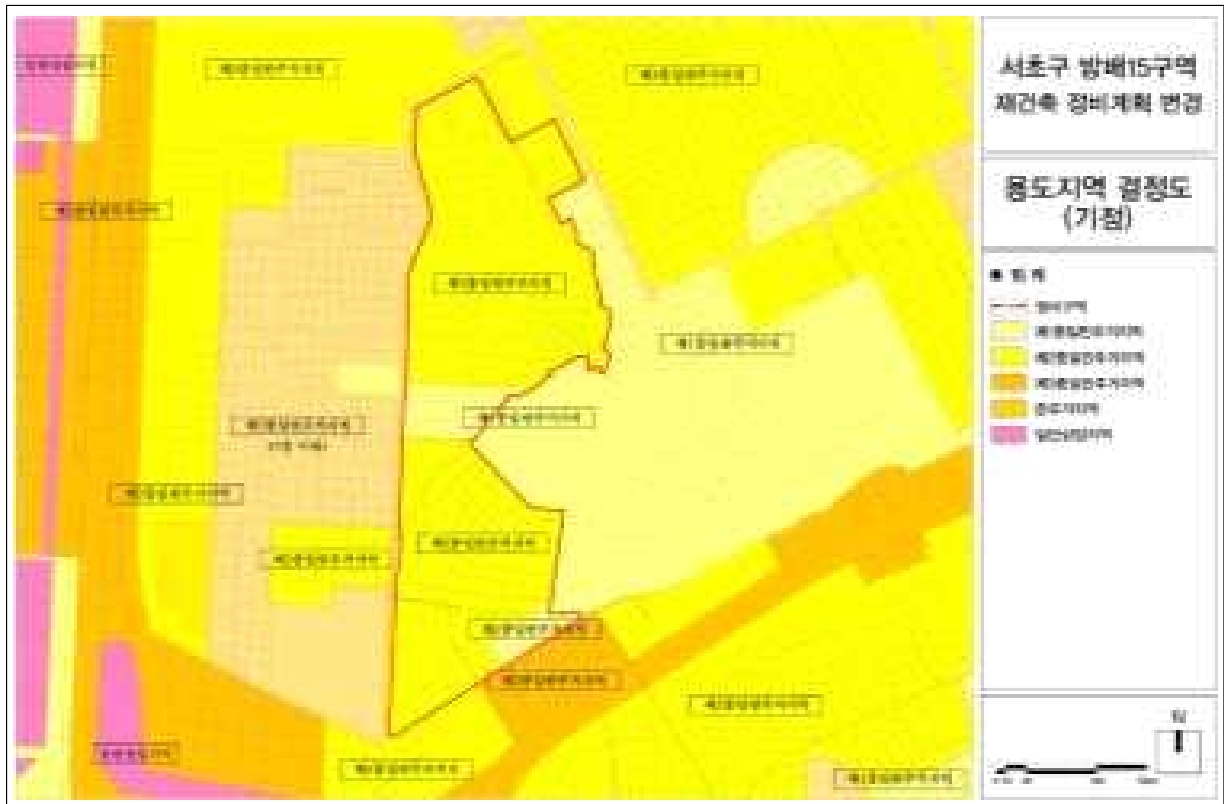
[붙임]

◦ 정비구역 결정도

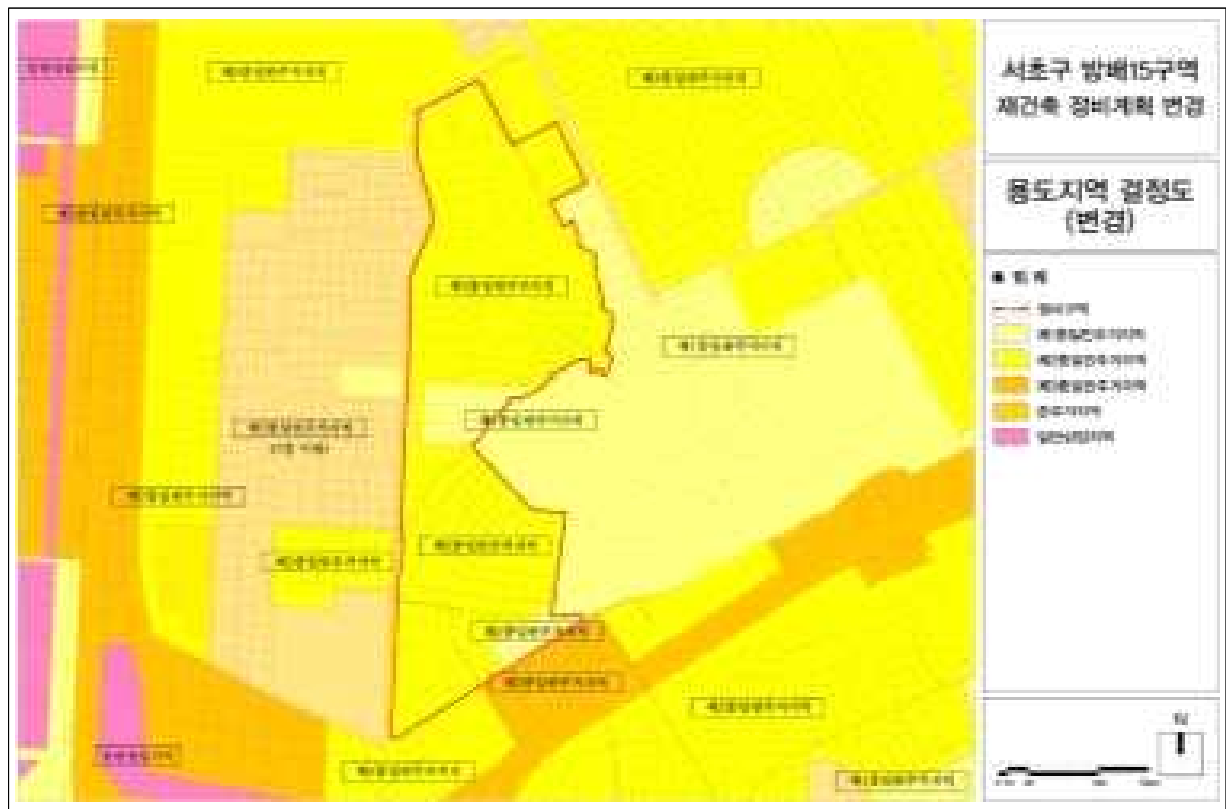


◦ 용도지역 · 지구 결정(변경)도

■ 기 정



■ 변경



◦ 도시계획시설 결정(변경)도

■ 기 정



■ 변경



◦ 정비계획 결정(변경)도

■ 기 정



