

서초 성뒤마을 공공주택지구 지정변경 및 지구계획 승인신청 - 주 요 내 용 -

2018. 10



사업개요

사업의 개요

- ◆ 사업명 : 서초 성뒤마을 공공주택 조성사업
- ◆ 위치 : 서울시 서초구 방배동 565-2 일원
- ◆ 면적 : 138,363㎡ → 132,382㎡ (감 5,981㎡)
- ◆ 사업기간 : 2017.09.27(지구지정고시일) ~ 2022.12.31

수용인구 및 주택

구분	계
계획인구(인)	2,132인 (행복주택 호당 1.89인, 공공분양 2.5인 기준)
주택건설호수(호)	940호
유형주택(호)	행복주택 : 357, 공공분양 : 177호, 민간분양 : 406호

지구현황

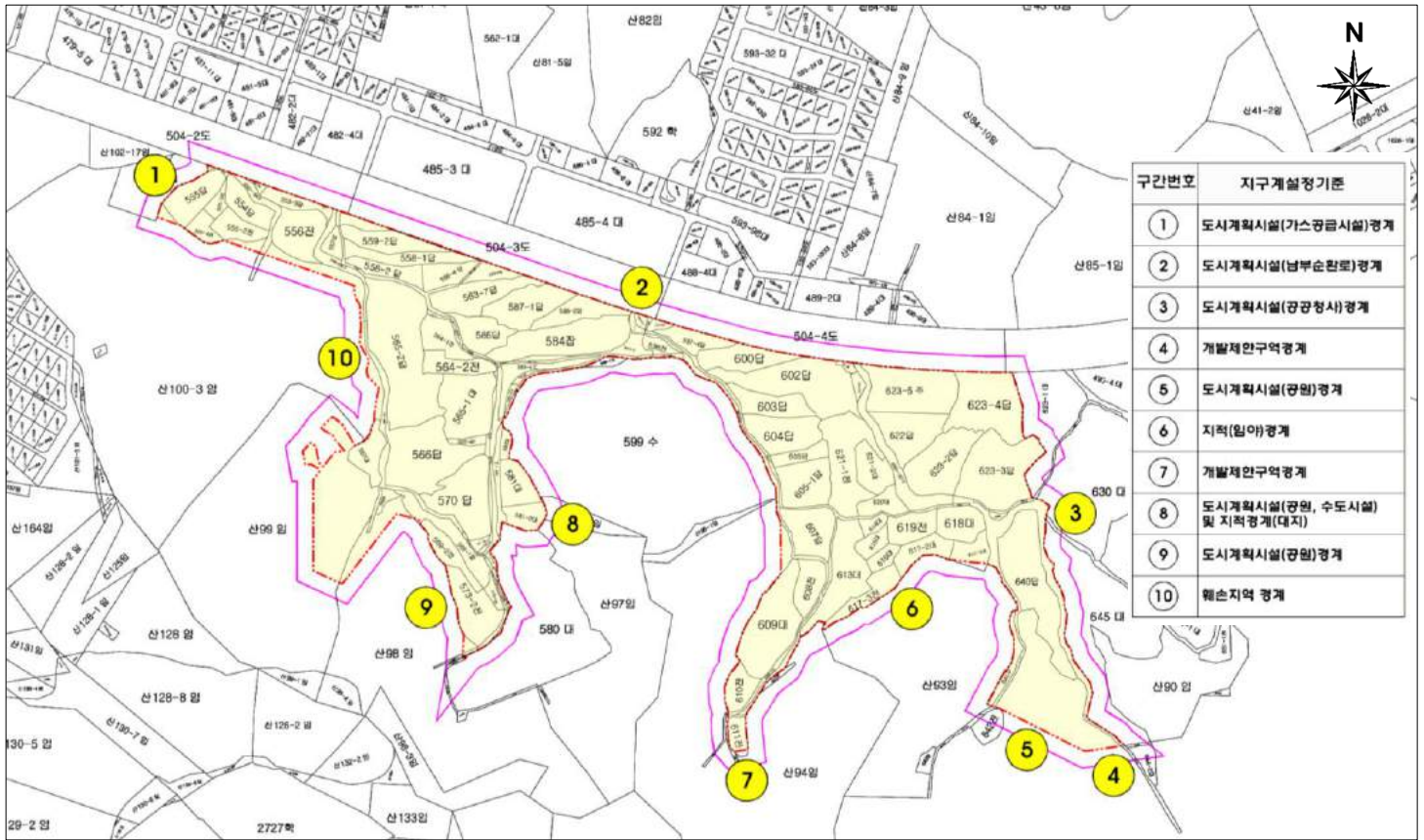
- ◆ 입지여건 : 대상지는 서울시청으로부터 남측으로 약 10km, 지하철2·4호선 사당역으로부터 약 1km내 지점에 위치
- ◆ 주변여건 : 북측에 기존 시가지가 위치하고 있으며, 남측으로 우면산도시자연공원에 접해 있으며 주변으로 백석예술대학교 등 교육, 문화시설 입지
- ◆ 교통여건 : 대상지 북측으로 남부순환로, 서측으로 동작대로, 과천대로와 인접하고 있어 서울 시가지 및 도심부, 과천, 안양 등 수도권 등으로 접근성이 양호

추진경위 및 향후 일정

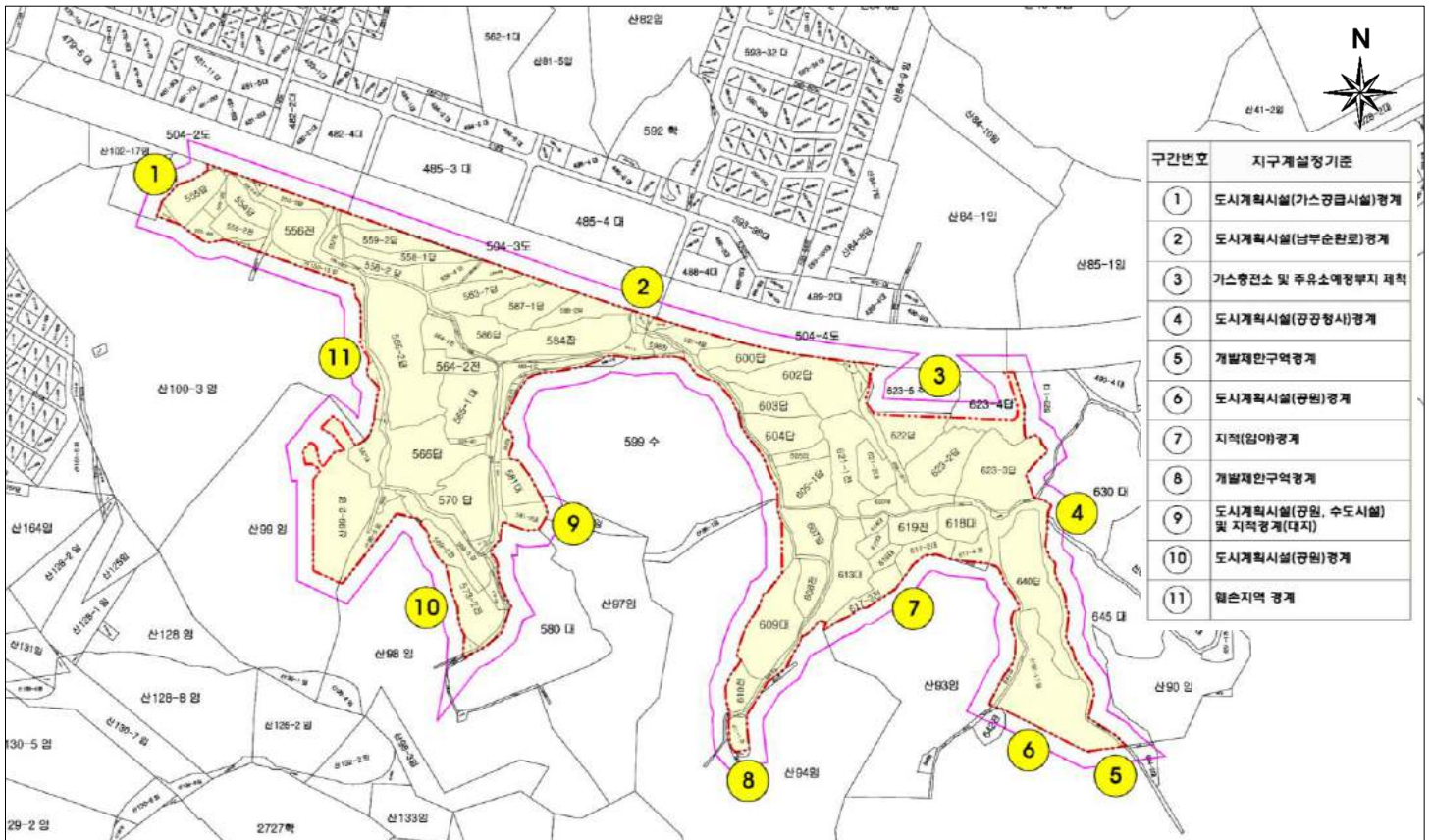
- ◆ '16. 09 : 공공주택지구 지정 제안서 제출 (SH → 서울시)
- ◆ '16. 09 : 공공주택지구 지정(안) 관계기관 사전협의
- ◆ '17. 08 : 전략환경영향평가 협의완료
- ◆ '17. 08 : 서울시 도시계획위원회 심의
- ◆ '17. 09 : 서울시 도시계획위원회 수권소위원회 심의
- ◆ '17. 09 : 공공주택지구 지정 고시 (서울시 제2017-343호)
- ◆ '18. 02 : 공공주택지구 지구계획 승인 (예정)
- ◆ '19. : 보상 착수(예정)
- ◆ '22. : 사업 준공(예정)

지구계 변경

기정



변경



지구계 변경 사유

주요 민원내용

1) 가스충전소 존치 및 광일운수 등 대체사업부지 공급 요구

- ◆ 위 치 : 방배동 623-5주 등
- ◆ 소유 토지, 시설물이 공공주택지구로 편입됨에 따라 존치 및 대체부지 확보 요구

2) 주유소 예정용지 제척 또는 대체용지 공급 요구

- ◆ 위 치 : 방배동 623-4
- ◆ 623-4(주유소 예정부지) 제척 또는 제척 불가시 생활대책(주유소용지 공급) 요구

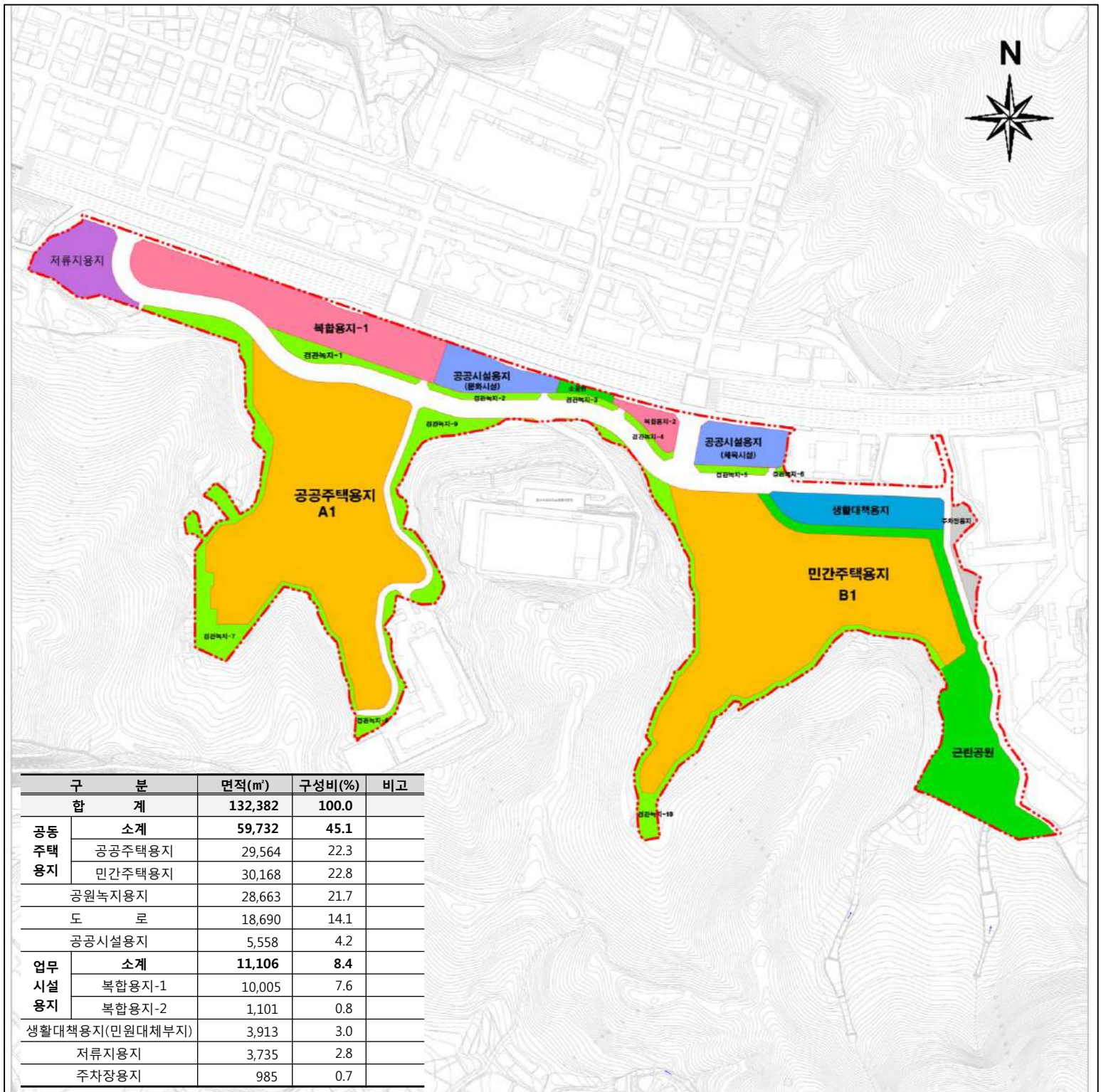
변경 사유

- ◆ 가스충전소는 위험물저장시설로서 주변 토지이용에 제약사항이 있어 토지이용계획수립 시 동측에 접한 인접 토지(623-4번지) 활용성을 저해함에 따라,
- ◆ 가스충전소 및 주유소 예정부지를 제척하여 계획하는 것이 토지이용계획의 효율성 확보 및 토지보상액 절감
- ◆ 강화된 기준(「서울특별시 서초구 액화석유가스사업의 허가기준에 관한 조례」)에 의해 이전 설치가 어려운 가스충전소 및 토지 활용도가 낮은 인접 토지(주유소 예정부지)를 지구외로 제척하여 토지 및 영업권 보상비 절감 및 합리적인 토지이용계획 수립

주택지구 지정변경 조서

지구명	위 치	면 적(m ²)			비 고
		기정	증감	변경	
서초 성뒤마을 공공주택지구	서울특별시 서초구 방배동 일원	138,363	감)5,981	132,382	서울특별시고시 제2017-343호 ('17. 9. 27)

토지이용계획



구분	면적(m ²)	구성비(%)	비고
합계	132,382	100.0	
공동주택용지	소계	59,732	45.1
	공공주택용지	29,564	22.3
	민간주택용지	30,168	22.8
공원녹지용지	28,663	21.7	
도로	18,690	14.1	
공공시설용지	5,558	4.2	
업무시설용지	소계	11,106	8.4
	복합용지-1	10,005	7.6
	복합용지-2	1,101	0.8
생활대책용지(민원대체부지)	3,913	3.0	
저류지용지	3,735	2.8	
주차장용지	985	0.7	

서초 성뒤마을 공공주택지구

토지이용계획(안)도



범례

- 지구계
- 공동주택
- 복합용지
- 저류지
- 공공시설용지
- 생활대책용지
- 주차장
- 공원
- 녹지

대상지 현황



인구 · 주택 수용계획

총괄

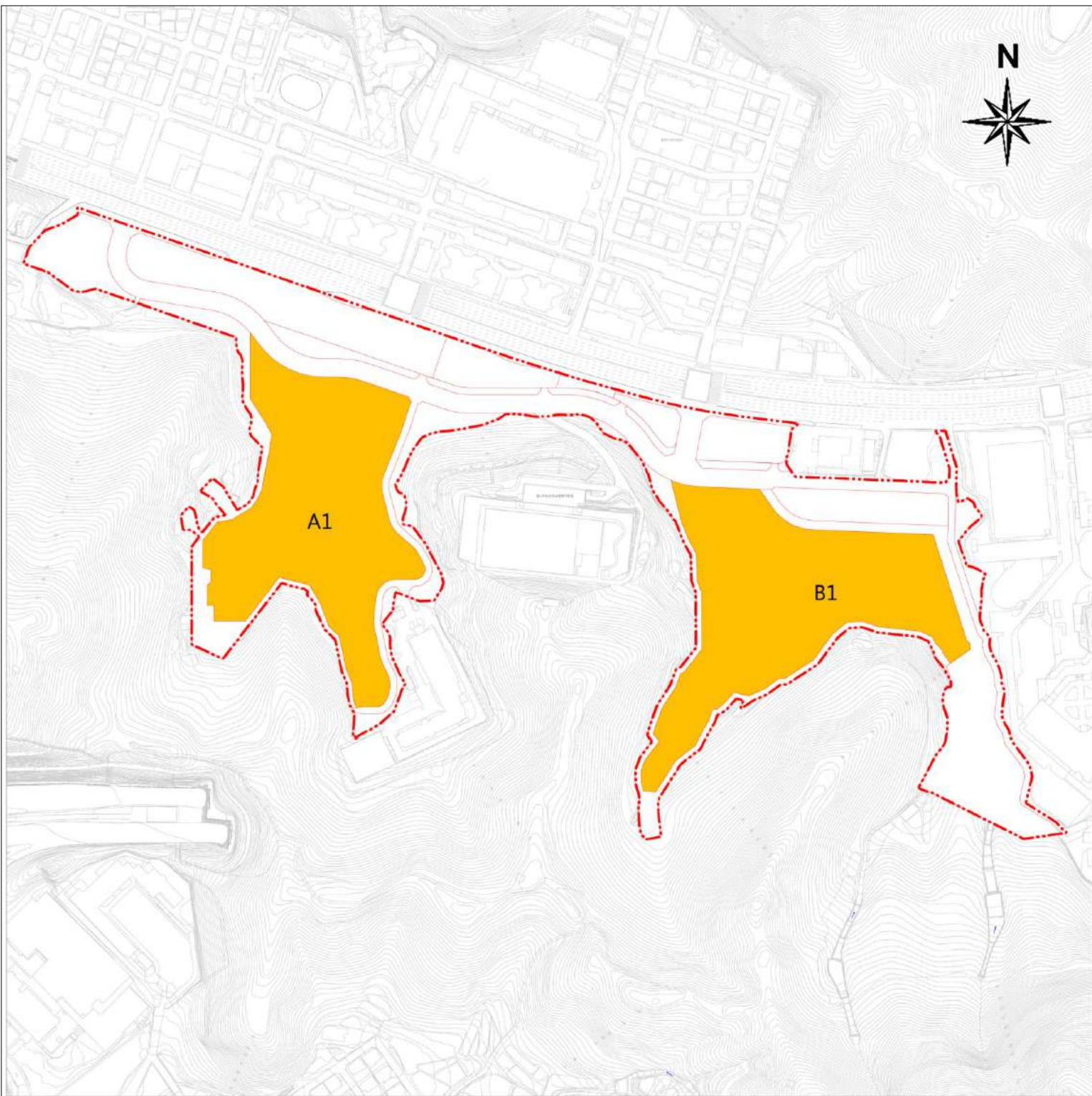
구 분		면적(㎡)	수용세대(호)	수용인구(인)	비고
합 계		59,732	940	2,132	
공동주택	공공주택	29,564	534	1,117	
	민간주택	30,168	406	1,015	

공급유형에 따른 주택건설계획

구 분	계	공동주택		
		행복주택	공공분양	민간분양
건설호수(호)	940	357	177	406
비율(%)	100.0	38.0	18.8	43.2

인구 및 주택건설계획

구분	면적(㎡)	용적률(%)	건설호수(호)	수용인구(인)	평균평형(㎡)		비고
계	59,732	-	940	2,132	-		
소 계	29,564	-	534	1,117	-		
A1	29,564	160% 이하	168	317	임대	30(사회초년생)	
			76	144		30(고령자)	
			113	214		36(신혼부부)	
			177	442	공공분양	59	
소 계	30,168	-	406	1,015	-		
B1	30,168	160% 이하	262	655	59		
			72	180	66		
			72	180	85		

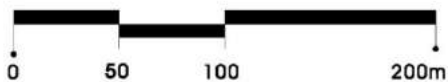


서초 성뒤마을 공공주택지구

인구 · 주택수용계획(안)도

범례

- 지 구 계 (Red dashed line)
- 공 통 주택 (Yellow fill)



공원 · 녹지계획

기본방향

- ◆ 주변자연환경의 보존 · 조화를 통한 풍부한 녹지축의 연속성 확립
- ◆ 주민 및 이용자의 휴식, 교육, 여가활동을 함께 하는 자연 속 커뮤니티 공원조성

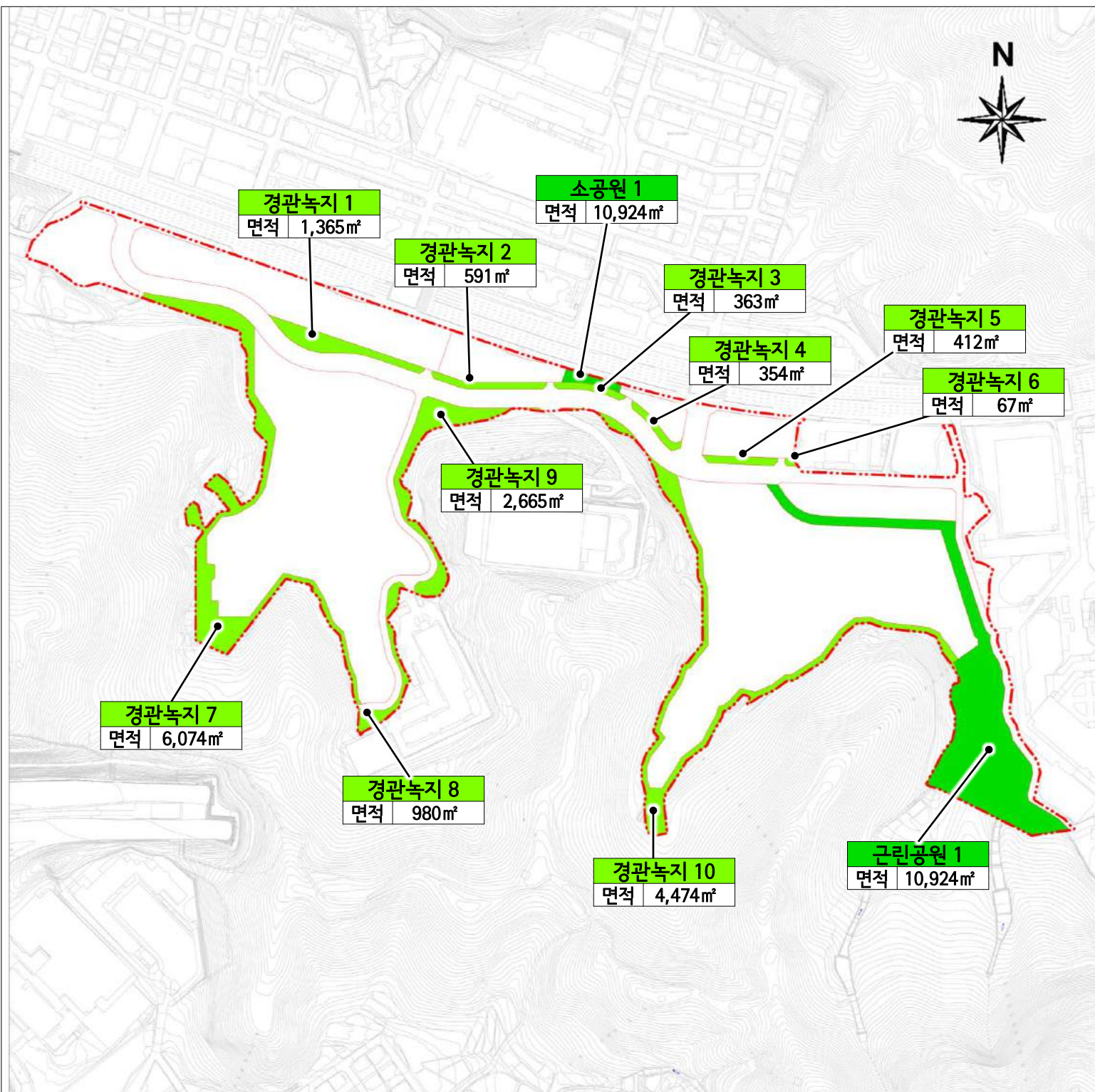
공원녹지체계 구상

- ◆ 우면산과 연계한 공원 · 녹지대의 연속성으로 녹지네트워크 수립
- ◆ 지속적인 생태환경의 창출과 더불어 유기적 기능을 발휘할 수 있는 공간녹지요소 도입
- ◆ 양질의 정주환경과 활기찬 도시경관 창출을 위해 공간조성

공원계획

- ◆ 지구내 북측 남부순환로와 연접한 중심지역에 소공원 설치
- ◆ 지구 남동측에 우면산과 연계한 근린공원조성을 통해 정온한 주거환경 조성

구	분	위	치	면적(m ²)	비고
합		계		-	28,663
공	원	소		-	11,318
		계		-	11,318
		1호	근린공원	방배동 640 일원	10,924
		1호	소공원	방배동 597-3 일원	394
녹	지	소		-	17,345
		계		-	17,345
		1호	경관녹지	방배동 563-7 일원	1,365
		2호	경관녹지	방배동 584 일원	591
		3호	경관녹지	방배동 597-4 일원	363
		4호	경관녹지	방배동 602 일원	354
		5호	경관녹지	방배동 603 일원	412
		6호	경관녹지	방배동 686-167 일원	67
		7호	경관녹지	방배동 567 일원	6,074
		8호	경관녹지	방배동 573-2 일원	980
		9호	경관녹지	방배동 582 일원	2,665
10호	경관녹지	방배동 611 일원	4,474		

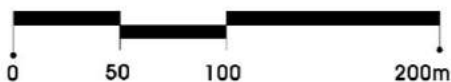


서초 성뒤마을 공공주택지구

공원·녹지계획(안)도

범례

-  지구계
-  공원
-  녹지



교통 계획

집산도로

- ◆ 사업지구 내 주요 용지 및 시설의 진출입도로 역할 및 집·분산기능 담당
- ◆ 남부순환로와 원활한 연결과 교차로 형성을 고려한 사업대상지 진·출입로 계획

도로계획 총괄표

구분	등급	류별	폭원 (m)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	비고
합 계			-	12	1,625	18,690	
일반 도로	종로	소계	-	3	724	12,856	
		2	12~19	3	724	12,856	
	소로	소계	-	9	901	5,834	
		2	9.5	1	134	1,291	
		3	2.5~7.8	8	767	4,543	

주차장

- ◆ 지구 내에 주차난 해소를 위하여 주차장(1개소) 계획
- ◆ 공공주택사업 시행에 따라서 주차장법에 의거 사업지구 면적의 0.6%이상 확보

구분	도면표시 번호	위치	면적 (㎡)	비고
합 계	-	-	985	
주차장	주1	방배동 623-3 일원	985	

공급처리시설계획

상수공급계획

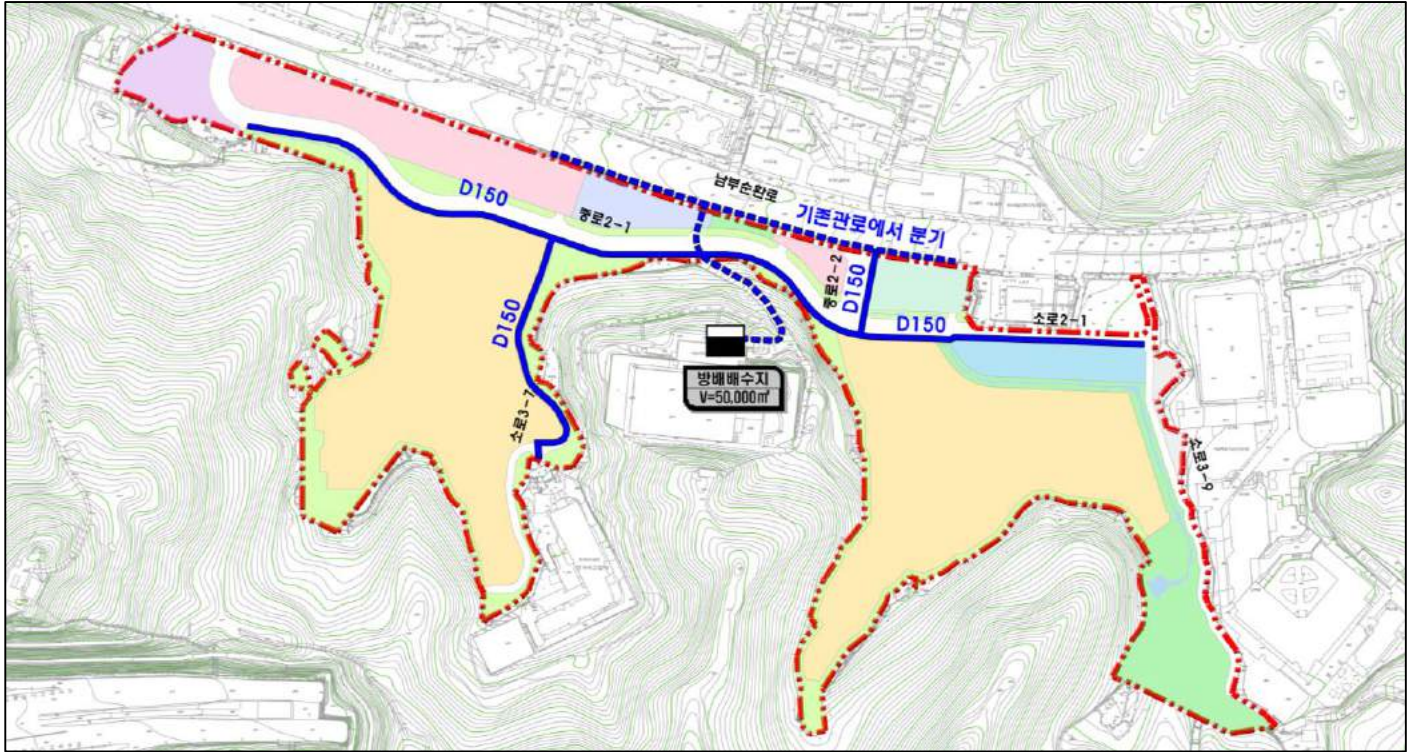
암사정수센터
Q=1,500,000m³/일



방배배수지
V=50,000m³



사업지구
Q=878m³/일



오수처리계획

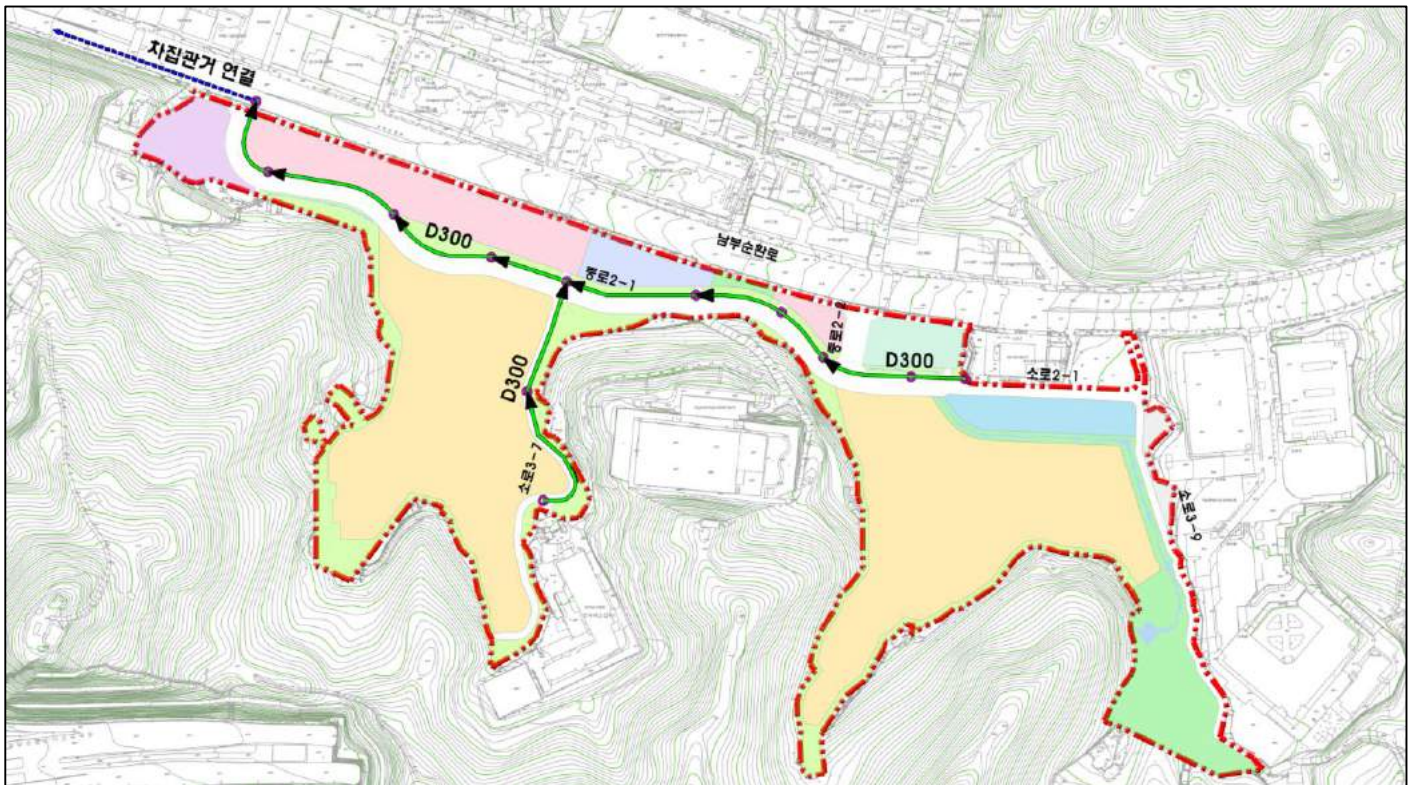
사업지구
(Q=1.076m³/일)



차집관거
(U형0.4X0.5 ~ U형1.5X1.35)



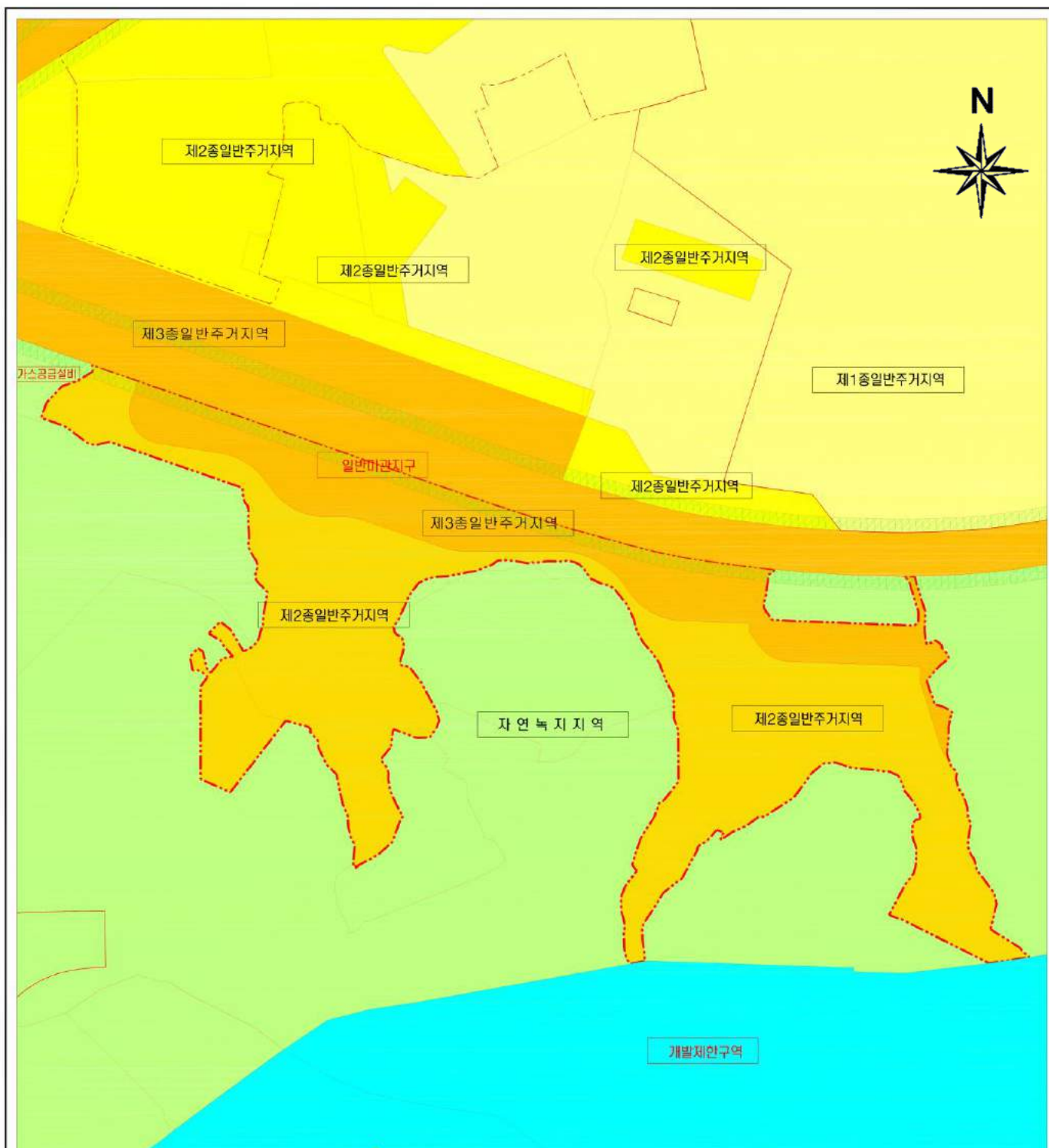
서남물재생센터
(Q=1,630,000m³/일)



도시관리계획 변경

용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(m ²)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
총 계	132,382.0	-	132,382.0	100.0	
녹지 지역	소 계	132,382.0	감) 132,382.0	-	100.0
	자연녹지지역	132,382.0	감) 132,382.0	-	100.0
주거 지역	소 계	-	증) 132,382.0	132,382.0	100.0
	2층일반주거지역 (7층이하)	-	증) 97,637.7	97,637.7	73.8
	3층일반주거지역	-	증) 34,744.3	34,744.3	26.2



서초 성뒤마을 공공주택지구

용도지역 · 지구 결정(안)도



범례

- 지구 계
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 획지선
- 자연녹지지역
- 개발제한구역
- 일반미관지구

지구단위계획

가구 및 획지에 관한 계획

◆ 공동주택용지 (제2종일반주거지역)

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
계		59,732	-	59,732	
공동1	-	29,564	방배동 566 일원	29,564	필지 분할 및 합병 불가 (단, 주택법에 따른 부대복리시설은 제외)
공동2	-	30,168	방배동 620 일원	30,168	

◆ 복합용지 (제3종일반주거지역)

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
계		11,106	-	11,106	
복1	-	10,005	-1 방배동 558-1 일원	7,743	필지 분할 및 합병 불가
			-2 방배동 587-1 일원	2,262	
복2	-	1,101	방배동 600 일원	1,101	

◆ 공공시설용지 (제3종일반주거지역)

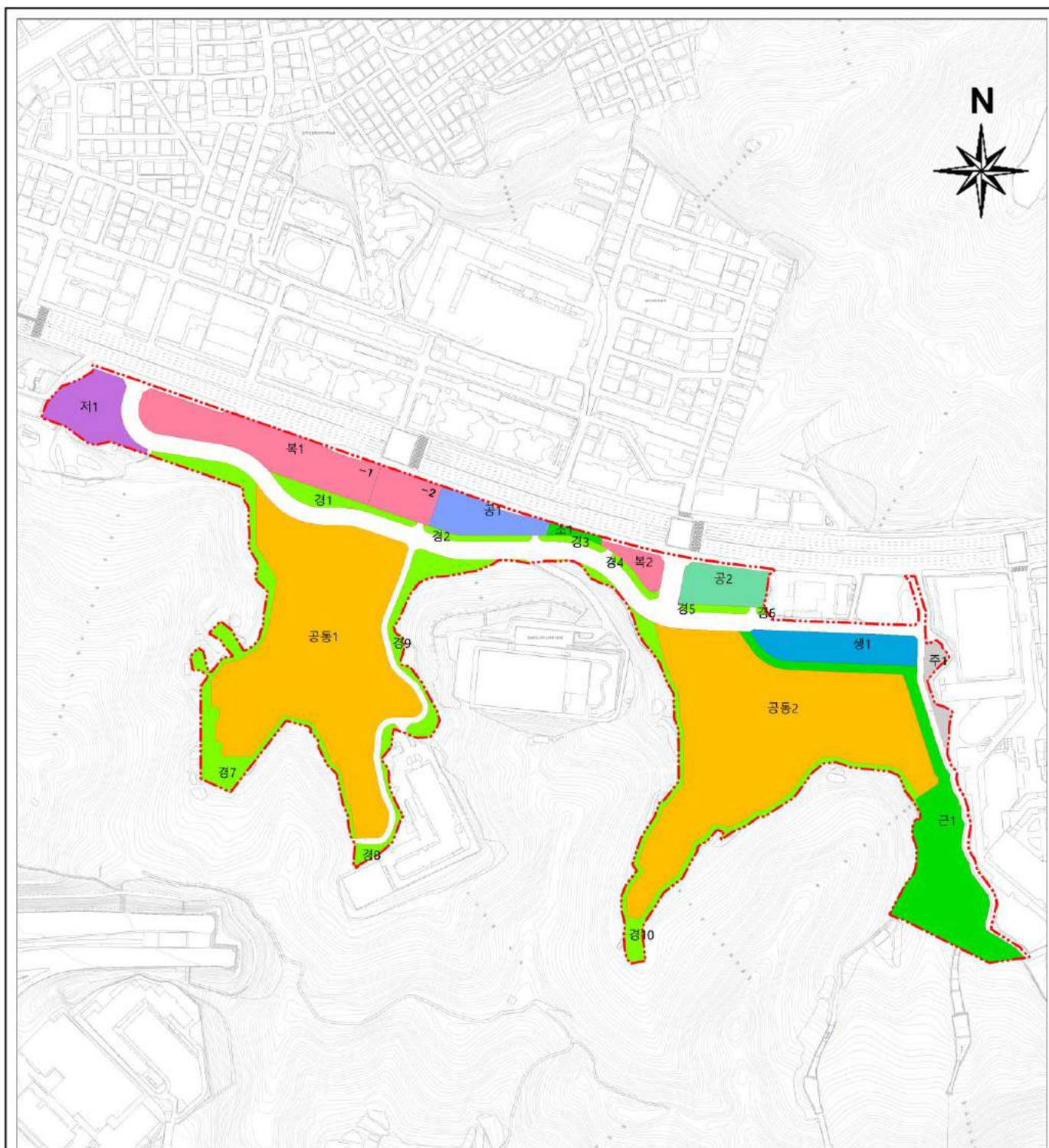
도면번호	가구번호	면적(㎡)	획지		비고	
			위치	면적(㎡)		
계		5,558	-	5,558		
공1	-	2,832	방배동 588-2 일원	2,832	문화시설	필지 분할 및 합병 불가
공2	-	2,726	방배동 602-2 일원	2,726	체육시설	

◆ 생활대책용지 (제3종일반주거지역)

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
생1	-	3,913	방배동 622 일원	3,913	필지 분할 및 합병 불가

◆ 주차장용지 (제3종일반주거지역)

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
주1	-	985	방배동 623-3 일원	985	필지 분할 및 합병 불가








서초 성뒤마을 공공주택지구

가구 및 획지에 관한 결정(안)도



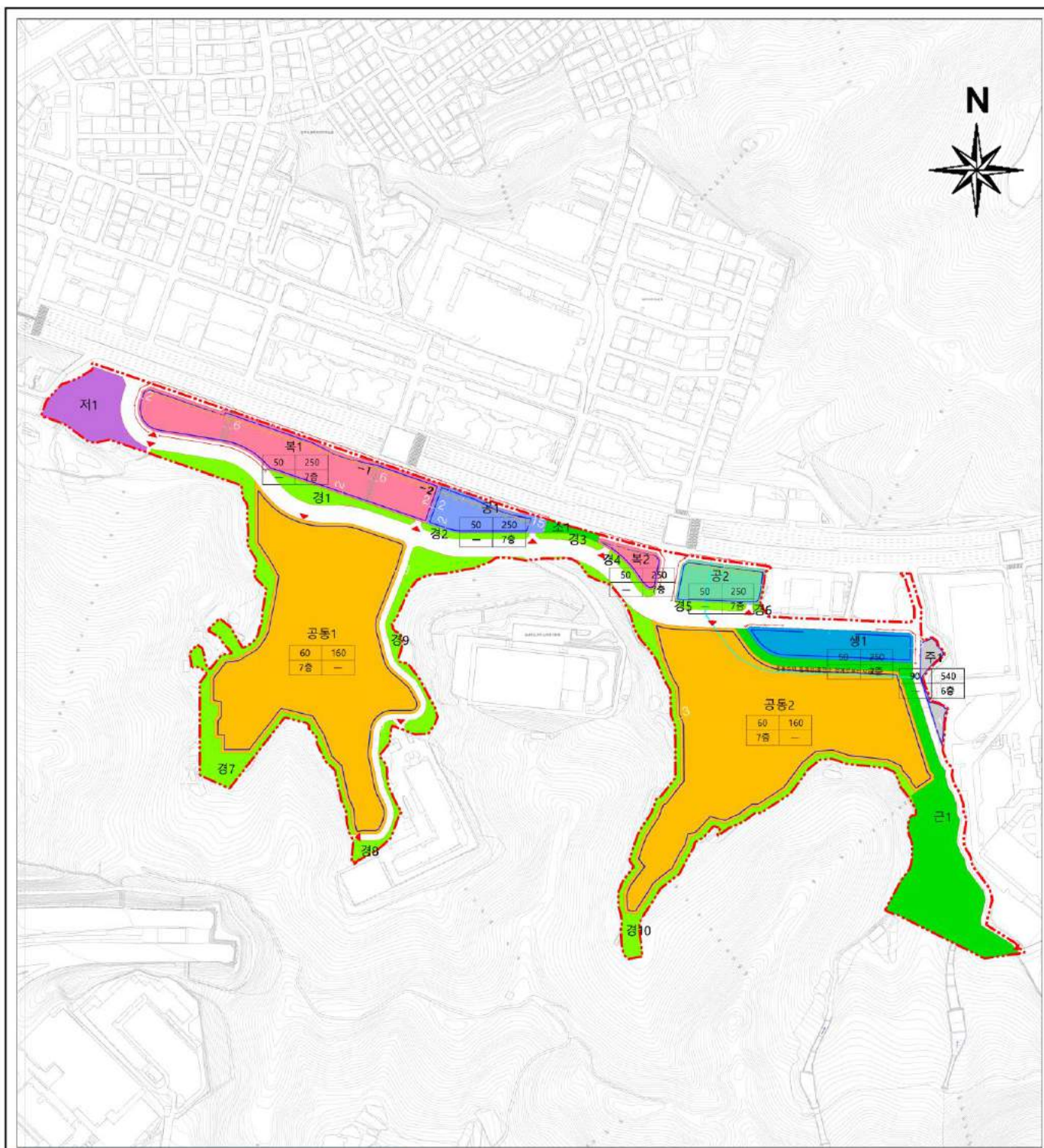
범례

-  지구 계
-  획지 선
-  공용 블록번호
-  가구번호
-  획지번호

지구단위계획

건축물 등에 관한 계획

구분		건폐율	용적률	최고층수	용도지역	건축물용도		
공동주택 용지	공동1, 공동2	60% 이하	160% 이하	평균 7층 이하	제2종 일반 주거지역	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 「주택법」 및 「주택건설기준등에관한규정」에 의한 부대복리시설 	
						불허용도	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도 	
복합 용지	복1, 복2	50% 이하	250% 이하	7층이하	제3종 일반 주거지역	권장용도	<ul style="list-style-type: none"> 저층부(1~2층) : 기숙사, 교육연구시설 중 학교, 업무시설 중 일반 업무시설 고층부(3~7층) : 오피스텔, 도시형생활주택 	
						허용용도	<ul style="list-style-type: none"> 불허용도 이외의 용도 	
						불허용도	<ul style="list-style-type: none"> 자동차영업소, 청소년게임제공업소, 집회장, 동식물원, 판매시설, 주차장 	
공공 시설 용지	공1, 공2	50% 이하	250% 이하	7층이하	제3종 일반 주거지역	권장 용도	공1	<ul style="list-style-type: none"> 저층부(1~2층) : 공연장, 전시장 고층부(3~7층) : 지역자치센터, 공공도서관 및 마을회관, 마을공동작업소
							공2	<ul style="list-style-type: none"> 저층부(1~2층) : 운동시설 고층부(3~7층) : 기숙사, 교육연구시설 중 학교, 업무시설 중 일반 업무시설
						허용용도	<ul style="list-style-type: none"> 불허용도 이외의 용도 	
						불허용도	<ul style="list-style-type: none"> 자동차영업소, 청소년게임제공업소, 집회장, 동식물원, 판매시설, 주차장 	
						생할 대책 용지	생1	50% 이하
						불허용도	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도 	
주차장 용지	주1	90% 이하	540% 이하	6층이하	제3종 일반 주거지역	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> 「주차장법」 제2조의 규정에 의한 노외주차장 및 부속용도(주차전용건축물 포함) 	
						불허용도	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도 	



서초 성뒤마을 공공주택지구

건축물 등에 관한 결정(안)도



범례

- 지구 계
- 건축한계선
- 건축지정선
- 차량출입불허구간
- 공행 블록 번호
- 획지 번호
- 획지 선
- 공동주택 건축한계선
- 공공보행통로
- 차량출입구간
- 가구 번호

건폐율	용적률
평균용수	최고용수