◈ **서울특별시고시 제2019-297호**

방배동 임광아파트 재건축 정비계획 수립 · 정비구역 지정 및 지형도면 고시

서초구 방배동 1015번지 일원에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조의 규정에 따라 재건축 정비구역 지정 및 정비계획을 수립하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2019년 9월 5일
서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 정비구역의 지정

1. 정비사업의 명칭 : 방배 임광아파트 재건축 정비사업

2. 정비구역의 위치 및 면적

구 분	정비구역 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
신규	방배 임광아파트 재건축 정비구역	서초구 방배동 1015번지 일대	33,024.0	-

3. 정비계획 결정

가. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		33,024.0	100.0	
정 비 기 반 시 설	소 계	1,057.25	3.2	
	도 로	1,057.25	3.2	
획 지	소 계	31,966.75	96.8	
	획 지	31,966.75	96.8	공동주택 및 부대복리시설

나. 용도지역 · 지구 결정조서

1) 용도지역 결정조서 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)	구성비(%)
주거 지역	합 계	33,024.0	100.0
	제3종일반주거지역	33,024.0	100.0

2) 용도지구 결정조서 : 변경없음

구분	지구명	지구의세분	위치	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초결정일	비고
경관지구	방배로	조망가로 특화경관지구	방배역~경남아파트 앞 삼거리	27,406	700	양측18	2019.4.18	-

다. 도시계획시설 결정(변경)조서

1) 도로 결정(변경) 조서

결정 구분	규 모				연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경유지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
신설	소로	1	1	10	211	방배동 1009-2대	방배동 1011-1대	일반 도로	-	-	-
신설	소로	3	1	6	58	방배동 1036-1	방배동 1036-4	일반 도로	-	-	-

■ 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	소로 1-1	•구역내 도로 확폭 및 신설 - B = 6~10m → 10m - L = 211m	•재건축사업에 따른 도로 확폭 및 신설
-	소로 3-1	•도로 신설 - B = 6m - L = 58m	•재건축사업에 따른 도로 신설

라. 공동이용시설 설치계획

시설 구분	시설의종류	위 치	면적(㎡)	비고
관리사무소		획지	82	-
경비실		획지	40	-
공동 이용 시설	합 계	획지	5,610	-
	경로당	〃	510	「서울시 주택조례」 [별표1] 500~1,000세대 미만 : 225㎡ 이상
	어린이놀이터	〃	1,200	-
	어린이집	〃	1,000	「서울시 주택조례」 [별표1] 500~1,000세대 미만 : 330㎡ 이상
	주민운동시설	〃	300	-
	작은도서관	〃	600	「서울시 주택조례」 [별표1] 500~1,000세대 미만 : 158㎡ 이상
	기타 주민공동시설	〃	2,000	휘트니스 등

※「주택건설기준에 관한 규정」에 적합하게 설치하고,「건축법」등 관련법령과 기준 적용

마. 건축물의 정비 · 개량 및 건축시설계획

1) 기존건축물의 정비 · 개량계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
신설	방배동 임광아파트 재건축 정비구역	33,024.0	획지	31,966.75	방배동 1015번지일대	7	-	-	7	-	-

2) 건축시설계획

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (최고층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정 법적상한		
신설	방배동 임광아파트 재건축 정비구역	33,024.0	획지	31,966.75	방배동 1015번지 일대	공동주택 및 부대복리 시설	50 이하	239.86 이하	299.99 이하	83.5m이하 (27층이하)	-

주택의 규모 및 규모별 건설 비율

○ 건립규모

구 분	세대수			비 고
	합계	분양	재건축소형	
계	827 (100.0%)	679 (82.1%)	148 (17.9%)	-
60㎡이하	221 (26.7%)	73 (8.8%)	148 (17.9%)	-
60~85㎡이하	350 (42.3%)	350 (42.3%)	-	-
85㎡초과	256 (31.0%)	256 (31.0%)	-	-

- 85㎡이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 69.04%

심의완화 사항

○ 허용용적률 완화(2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획)

구 분	인센티브용적률	비 고
합 계	20%	-
장수명주택	10%	-
에너지효율인증2등급, 녹색건축 인증 우수 등급	4%	-
지능형 건축물 4등급	6%	-

○ 소형주택건설에 따른 용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조)
- 정비계획용적률(239.86%) → 예정법적상한용적률(299.99%)

건축물의 건축선에 관한 계획

- 동측 : 획지 경계로부터 3~6m
- 서측 : 획지 경계로부터 6m
- 남측 : 획지 경계로부터 3m
- 북측 : 획지 경계로부터 3~9m
  - 차도부속형 공지 : 4~6m
  - 보도형 공지 : 3m

기타사항에 관한 계획

- 보행동선 연결을 위해 공공보행통로 계획
  - 남북방향의 공공보행통로 : 6m
  - 동서방향의 공공보행통로 : 7m

※ 허용용적률 인센티브 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획용적률이 변경될 수 있음

■ 개발가능 용적률 산정

<table>
<tr><td>구 분</td><td colspan="5">산 정 내 용</td></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용
계획</td><td>계
(구역면적)</td><td>획지
(공동주택)</td><td>계획정비기반시설
(도로)</td><td>새로이 설치하는
정비기반시설 내 기존
국 · 공유지</td><td>획지 내 용도폐지되는
정비기반시설
국 · 공유지</td></tr>
<tr><td>33,024.0㎡</td><td>31,966.75㎡</td><td>1,057.25㎡</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>공공시설부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="5">· 계획정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설내 기존 국 · 공유지 면적
- 획지 내 용도폐지되는 정비기반시설 국 · 공유지 면적
= 1,057.25㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 1,057.25㎡
· 순부담 : 3.2%</td></tr>
<tr><td>개발가능
용적률
산 정</td><td colspan="5">· 허용용적률 = 기준용적률 + β = 210% + 20% = 230%
※ β = 인센티브 항목(2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획)
<table>
<tr><td>구 분</td><td>인센티브 용적률</td><td>비 고</td></tr>
<tr><td>합 계</td><td>20%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>장수명주택</td><td>10%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>에너지효율인증2등급, 녹색건축 인증 우수 등급</td><td>4%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>지능형 건축물 4등급</td><td>6%</td><td>-</td></tr>
</table>
· 개발가능용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × α)
= 230 × (1 + 1.3 × 0.033)
= 239.86% 이하
α = 공공시설제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적
= 1,057.25㎡ / 31,966.75㎡ = 0.033
· 정비계획용적률 = 239.86% 이하</td></tr>
<tr><td>재건축소형주택
비율 산정</td><td colspan="5">· 재건축소형주택(전용면적 60㎡이하) 건립 용적률 및 연면적 산정
<table>
<tr><td colspan="2">구 분</td><td>주요내용</td><td>비 고</td></tr>
<tr><td colspan="2">예정법적상한용적률</td><td>299.99% 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">정비계획 용적률</td><td>239.86% 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="2">재건축소형주택
의무 건립</td><td>용적률</td><td>(299.99%-239.86%) × 50% = 30.065% 이상</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>연면적환산</td><td>30.065% × 31,966.75㎡ = 9,610.8㎡이상</td></tr>
<tr><td rowspan="2">재건축소형주택
공급 계획</td><td>공급 연면적</td><td>(143세대 × 64.49㎡) + (5세대 × 84.49㎡)
= 9,644.52㎡</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>공급 용적률</td><td>30.17%</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

바. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분		계 획 내 용	비 고
환경보전		•현재 지형을 최대한 고려 실시계획 수립시 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 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화	-
재난방지	화재	•공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 •인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	-
	수해	•자연토양유지를 통한 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수 포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제 •수해방지를 위한 건축계획 수립 및 저류조 설치 등 안전대책 수립	
	교통	•진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

아. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
관리처분방식	구역지정일로부터 4년 이내	방배 임광1·2차아파트 재건축정비사업조합(예정)	현황 : 418세대 계획 : 827세대 증) 409세대	-

자. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비 고
•대상지 동측으로 상문고, 신중초, 북측으로 서울고가 입지함	•대상지와 가장 가까운 교육시설은 상문고등학교로 약 200m 떨어져 있음 •「도시 및 주거환경정비법」 제52조(사업시행계획서의 작성)에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당 •추후, 동법 제47조(사업시행계획서의 작성)에 의거 사업시행계획서 작성시 교육감 또는 교육장과 협의하여 반영 •공사 시 발생하는 소음 및 진동, 먼지 등을 최소화하여 교육환경에 지장이 없도록 하겠음	-

차. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적 (㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
합계		31,966.75	-	31,966.75	-
1	-	31,966.75	방배동 1015번지 일대	31,966.75	공동주택 및 부대복리시설

카. 임대주택 및 소형주택 건설에 관한 계획

1) 소형주택의 건설에 관한 계획

건 립 위 치	부지면적(㎡)	동수	세 대 수	세대규모		비 고 (연면적)
				전용(㎡)	공급(㎡)	
방배동 임광아파트 재건축 정비구역	31,966.75	2	143(96.6%)	44.99	64.49	계획 : 9,644.52㎡ (기준 : 9,610.8㎡이상)
			5(3.4%)	59.99	84.49	

※ 서울특별시 도시계획위원회 심의결과

구분	심의 결과	심의의견	비 고
제9차 도시계획위원회 (2018.7.18)	수정 가결	※ 금회 상정(안)에 다음사항을 반영하여 수정가결 ▸ 수정사항 1. 용적률(기준 210%, 허용 230%, 정비계획 239.86%, 법적상한 299.99%), 정비기반시설(도로 1,057.25㎡), 순부담(3.3%), 높이계획(최고 27층 이하, 남측 주동 24층 이하), 세대수(827세대, 소형임대 148세대 포함), 공공보행통로계획(2개소)등은 금회 상정안으로 수정가결. ▸ 조건사항 1. 동서방향 공공보행통로계획 관련 대상지 내·외부 지형단차, 대상지 동측 구역계 밖 도로와의 연계를 고려하여 위치 및 선형 등을 조정할 것. 2. 향후 건축위원회 심의시 소형임대주택 배치계획은 소셜믹스 측면에서 조정 검토.	

Ⅱ. 관련도면 : 붙임 참조

○ 첨부된 도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

○ 기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 결정도서 참조

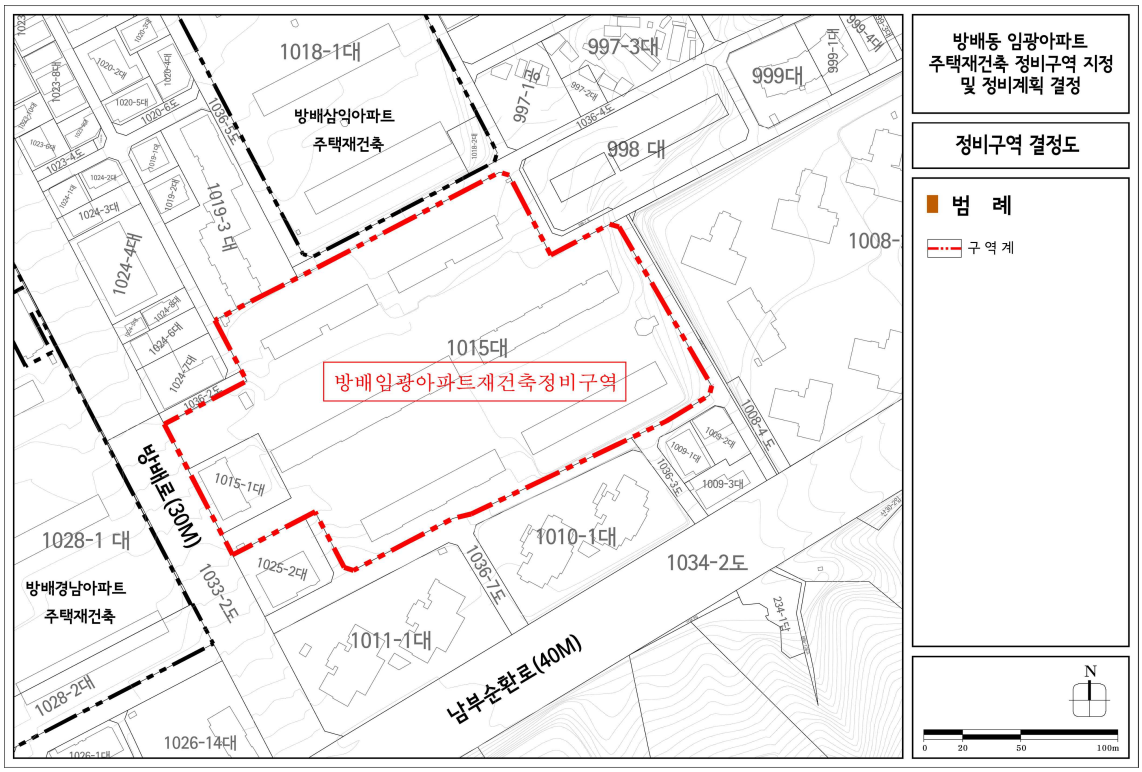
Ⅲ. 열람장소

○ 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(☎2133-7142) 및 서초구 주거개선과(☎2155-7349)에 관계서류 비치 및 열람

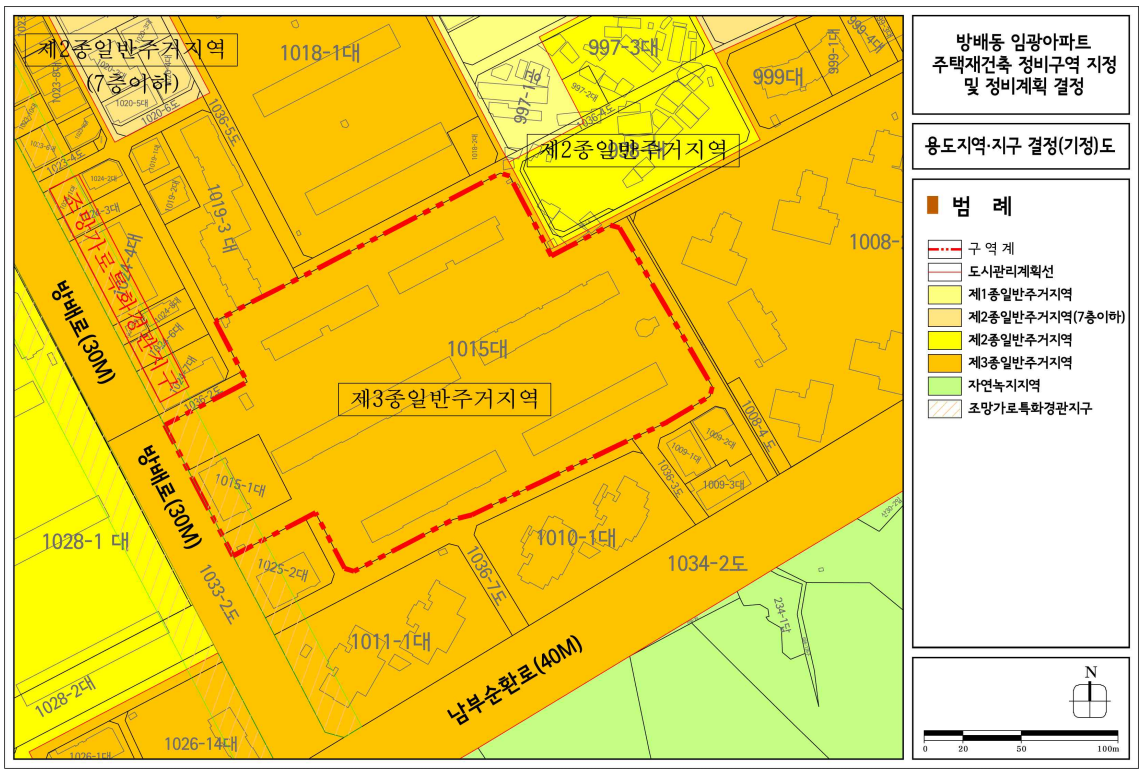
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(http://luris.molit.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[붙임]

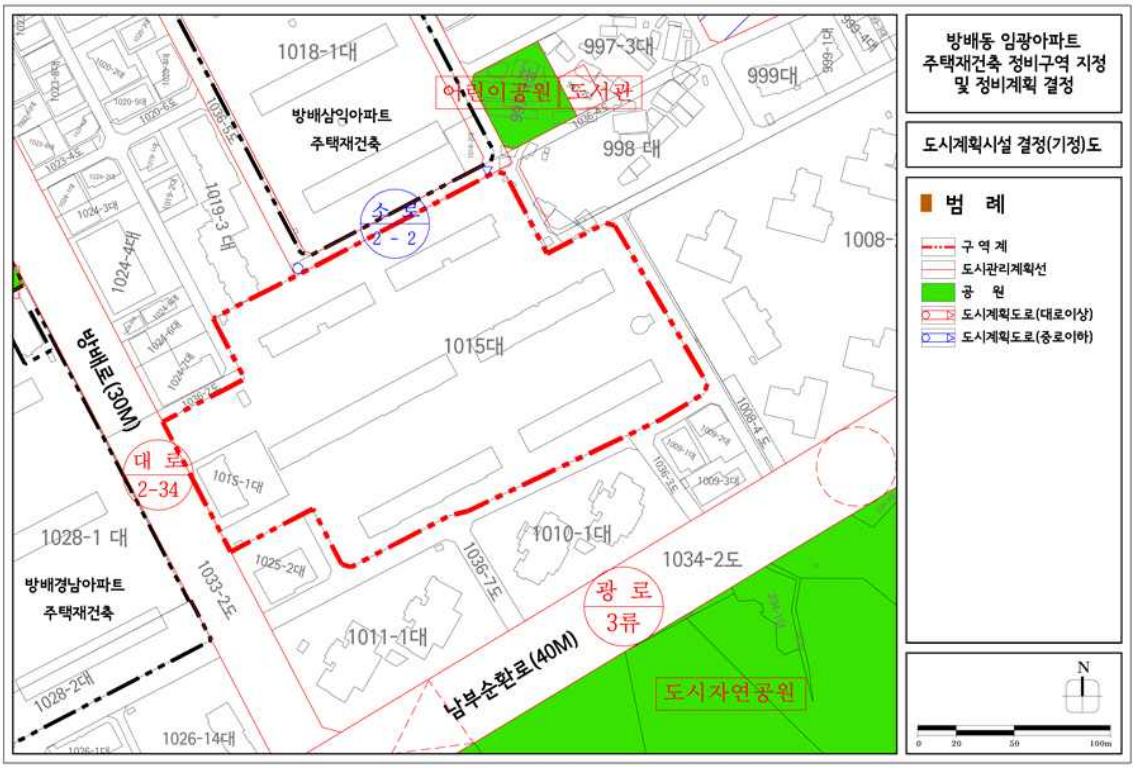
■ 정비구역 결정도



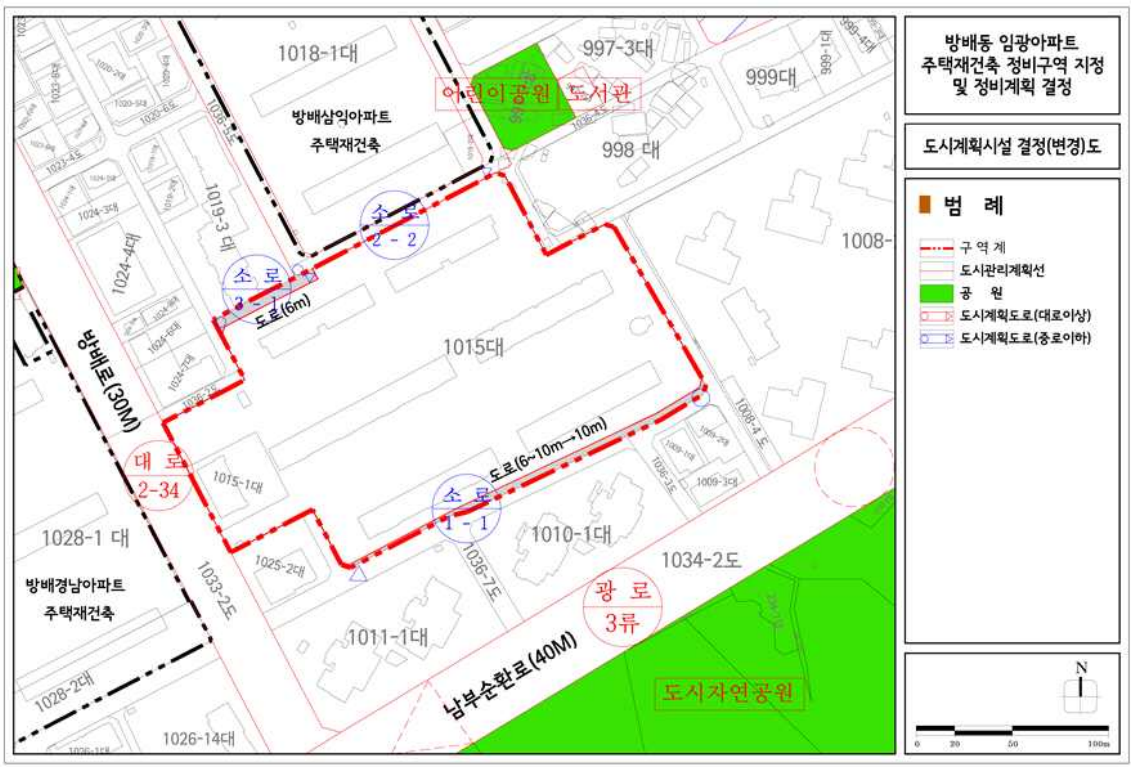
■ 용도지역 · 지구 결정도(변경없음)



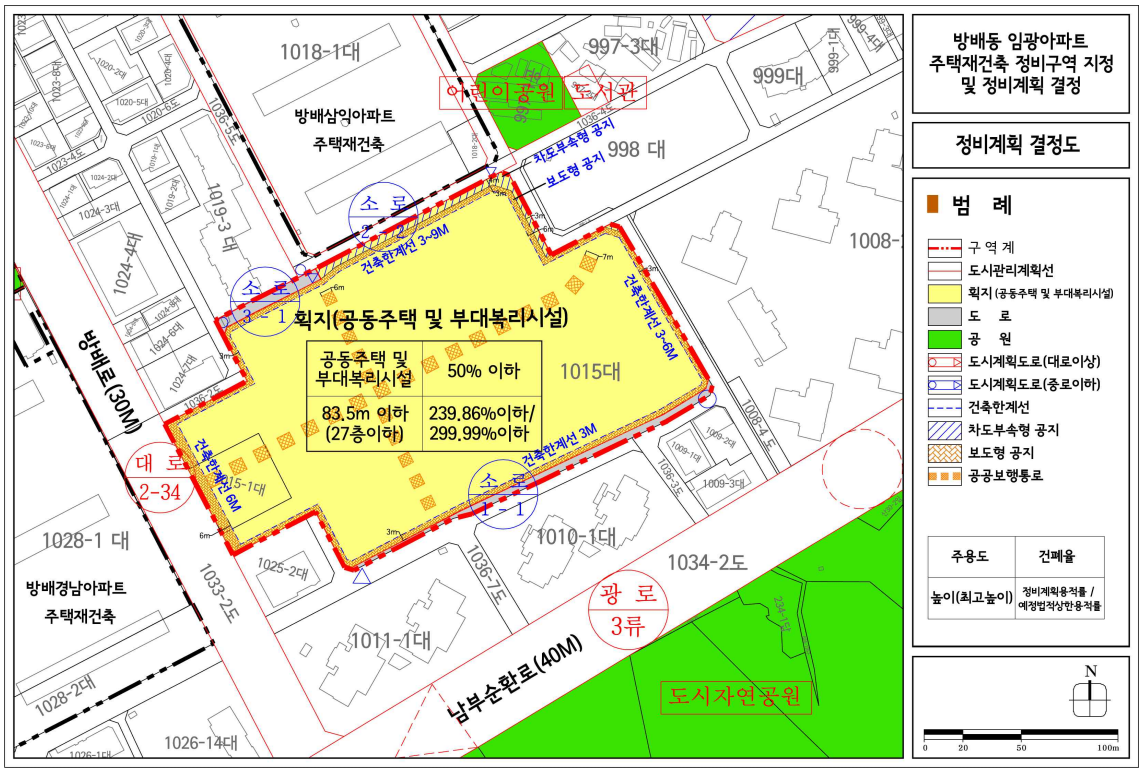
■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)



■ 정비계획 결정도


방배동 임광아파트
주택재건축 정비구역 지정
및 정비계획 결정
정비계획 결정도
범 례
구 역 계
도시관리계획선
획지 (공동주택 및 부대복리시설)
도 로
공 원
도시계획도로(대로이상)
도시계획도로(중로이하)
건축한계선
차도부속형 공지
보도형 공지
공공보행통로
주용도
건폐율
높이(최고높이)
정비계획용적률 / 예정법적상한용적률
획지(공동주택 및 부대복리시설)
공동주택 및 부대복리시설
50% 이하
83.5m 이하 (27층이하)
239.86%이하/ 299.99%이하
1015대
어린이공원
도서관
998 대
999대
997-3대
1018-1대
방배삼일아파트 주택재건축
소 로 3-1
소 로 2-1
대 로 2-34
광 로 3류
방배로(30M)
남부순환로(40M)
도시자연공원
방배경남아파트 주택재건축
1010-1대
1011-1대
1034-2도
1033-2도
1028-1 대
1028-2대
1026-14대
1024-4대
1019-3 대
1008-
건축한계선 3-9M
건축한계선 3-6M
건축한계선 3M
건축한계선 6M
차도부속형 공지
보도형 공지
N
0
20
50
100m