

공 고

서울특별시 서초구 공고 제2024-1103호

임광3차아파트 재건축정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 공람 공고

1. 서울특별시 서초구 방배동 1011-1번지 일대 임광3차아파트 재건축정비사업에 대하여, 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은 법 시행령 제13조 규정에 의하여 주민의견을 청취하고자 아래와 같이 공고하고 관계도서를 공람합니다.
2. 본 공람내용에 대하여 구역 내 토지등소유자 및 이해관계인은 의견이 있을 경우 공람기간 내에 의견서를 공람장소로 제출하여 주시기 바랍니다.

2024년 5월 16일

서울특별시 서초구청장

가. 공람기간 : 2024. 5. 16.(목) ~ 6. 17.(월) (공고일로부터 32일간)

나. 공람장소

- 서초구청 재건축사업과(구청본관 8층) (☎ 02-2133-7348)

- 방배3동 주민센터 (☎ 02-2155-7821)

다. 공람사유 : 임광3차아파트 재건축 정비계획 수립 및 정비구역 지정을 위한 공람공고

라. 공람내용 : 임광3차아파트 재건축 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) [공람장소 비치도서 참조]

마. 공람내용

- 본 공고의 구체적인 내용은 반드시 공람 장소에서 확인하여 주시기 바라며, 모든 관계도서는 본 공람으로 고지된 것으로 같음

I 정비구역 및 정비계획 결정

- 정비구역 지정 도서 : 신규

구분	정비사업명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	임광3차아파트 재건축정비사업	서울특별시 서초구 방배동 1011-1번지 일대	-	12,271.1	12,271.1	-

- 정비사업의 시행에 관한 계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
도시정비법 제74조에 인가받은 관리처분계획에 따름 (재건축)	구역지정 고시가 있는 날로부터 4년 이내	임광3차아파트 재건축추진 준비위원회	기존 세대수 : 316세대 계획 세대수 : 392세대 (증) 76세대	-

- 토지이용에 관한 계획

구 분	명 칭	면 적 (㎡)	구성비 (%)	비 고
합 계		12,271.1	100.0	
정비기반시설	도 로	198.0	1.6	
획 지	획 지	12,073.1	98.4	공동주택 및 부대복리시설

- 용도지역 · 지구에 관한 계획 (변경없음)

1) 용도지역 결정 조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		12,271.1	-	12,271.1	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	12,271.1	-	12,271.1	100.0	

2) 용도지구 결정 조서

구 분	지구명	지구의세분	위치	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초결정일	비 고
경관지구	방배로	조망가로 특화경관지구	방배역~경남아파트 앞 삼거리	27,406 (1,112.6)	700(63)	양측18	2019.4.18	

※ ()는 구역 내 조망가로특화경관지구 면적 및 연장임

- 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

나. 도로

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경유지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
신설	소로	1	1	8~10	259	방배동 1009-2대	방배동 1011-1대	일반 도로	-	-	-

2) 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 1-1	• 도로 확폭 - B : 6~10m → 8~10m - L : 259m	• 재건축사업에 따른 도로 확폭 및 도로의 일체적 정비를 위해 도시계획시설 결정

- 공동이용시설 설치계획

시설의 종류	위 치	법정기준	법적면적	계획면적	비고
합 계		주민공동시설 총량면적 [서울특별시 주택조례] - (500㎡+세대당 x 2㎡) x 1.25이상 설치	1,480.00㎡ 이상	2,415.45㎡	
주민공동시설	획지내	-	-	1,100.95㎡	
경로당	"	150세대 이상 의무설치 [서울특별시 주택조례] - 300~500세대 미만 : 155.0㎡ 이상	155.00㎡ 이상	189.00㎡	
어린이놀이터	옥외	150세대 이상 의무설치 [주민공동시설 설치 총량제 운용 가이드라인] - 300~1,000세대 미만 : 200㎡에 세대당 1㎡를 더한 면적 200㎡+392㎡ = 592.0㎡	592.00㎡ 이상	606.50㎡	
어린이집	"	300세대 이상 의무설치 [서울특별시 주택조례] - 300~500세대 미만 : 198.0㎡ 이상	198.00㎡ 이상	219.00㎡	
다함께돌봄센터	"	-	-	300.00㎡	

- 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	정비개량계획 (동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신규	임광3차 아파트 재건축정비구역	12,271.1	획지	12,073.1	서초구 방배동 1011-1번지 일대	4	-	-	4	-	공동 주택

- 건축시설에 관한 계획

3) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (층수)	비고																																
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	예정 법적상한																																		
신규	임광3차 아파트 재건축구역	12,271.1	획지	12,073.1	서초구 방배동 1011-1번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	240.5% 이하	299.55% 이하	90m (28층 이하)																																	
주택의 규모 및 규모별 건설 비율			■ 주택공급계획 : 392세대 (현황 316세대) ■ 전체 건립규모 (전용면적 기준) <table><tr><th colspan="2" rowspan="2">건립규모</th><th colspan="3">세대수</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>합계</th><th>분양</th><th>국민주택규모주택</th></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td>392(100.0%)</td><td>346(88.3%)</td><td>46(11.7%)</td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">85㎡ 이하</td><td>60㎡ 이하</td><td>245(62.5%)</td><td>199(50.8%)</td><td>46(11.7%)</td><td></td></tr><tr><td>60㎡ ~ 85㎡ 이하</td><td>117(29.9%)</td><td>117(29.9%)</td><td>-</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">85㎡ 초과</td><td>30(7.6%)</td><td>30(7.6%)</td><td>-</td><td></td></tr></table> ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정 (도시정비법 제54조) - 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 92.4% (기준 : 60% 이상) - 국민주택규모 주택 건설 : 초과용적률의 50% 이상 (46세대)									건립규모		세대수			비고	합계	분양	국민주택규모주택	합 계		392(100.0%)	346(88.3%)	46(11.7%)		85㎡ 이하	60㎡ 이하	245(62.5%)	199(50.8%)	46(11.7%)		60㎡ ~ 85㎡ 이하	117(29.9%)	117(29.9%)	-		85㎡ 초과		30(7.6%)	30(7.6%)	-	
			건립규모		세대수			비고																																			
					합계	분양	국민주택규모주택																																				
			합 계		392(100.0%)	346(88.3%)	46(11.7%)																																				
			85㎡ 이하	60㎡ 이하	245(62.5%)	199(50.8%)	46(11.7%)																																				
60㎡ ~ 85㎡ 이하	117(29.9%)	117(29.9%)		-																																							
85㎡ 초과		30(7.6%)	30(7.6%)	-																																							
심의완화 사항			■ 국민주택규모 주택건설에 따른 상한용적률 완화 (「도시 및 주거환경정비법」 제54조) : 법적상한용적률 299.55%																																								
건축물의 건축선에 관한 계획			■ 건축한계선 : 획지선으로부터 3m																																								
기타사항에 관한 계획			■ 보행동선 연결을 위해 공공보행통로 계획 : 남북방향의 공공보행통로 6m																																								

4) 용적률 계획

구 분		산 정 내 용			
토지이용계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택)	토지 정비기반시설(도로)	신설 정비 기반시설 내 국·공유지	획지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
	12,271.1㎡	12,073.1㎡	198.0㎡	-	198.0㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 새로이 설치하는 기반시설 면적 = 198.0㎡ - 198.0㎡ = 0				
기준용적률	• 기준용적률 = 229% ※ 「도시 및 주거환경기본계획」 상 현황용적률이 기준용적률을 초과하는 경우로 현황용적률(229%)을 기준용적률로 적용				
허용용적률	• 허용용적률 = 229% + β = 229% + 11.5% = 240.5% ※ β = 허용용적률 인센티브 항목 (총 11.5% 적용)				
	구 분	인센티브			비 고
	공공보행통로	주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성		6.5%	최대 20% 이내
	돌봄센터	지역주민 이용이 편리한 장소에 공원·광장 형태 등으로 설치		5.0%	
	합 계	11.5%			11.5% 적용
상한용적률	• 상한용적률 (정비계획용적률) = 허용용적률 × (1+1.3×α(토지)) = 240.5% × (1+1.3×0) = 240.5%		• α(토지) = 공공시설등 부지(토지) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적 ⇒ 0㎡ ÷ 12,073.1㎡ = 0		
법적상한 용적률	• 국민주택규모의 주택건설에 따른 상한용적률 완화				
	• 법적상한용적률 = 299.55%(계획 기준) 이하		• 2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 건축심의에서 최종 확정		

※ 국·공유지 1필지(방배동 1036-7)는 용도폐지 후 무상양도로 계획

5) 소형주택 건설에 관한 계획

구 분	내 용	비 고																		
예정법정상한용적률	• 예정법정상한용적률 : 299.55%																			
정비계획용적률	• 240.5%																			
소형주택공급기준 (법적기준)	• 소형주택 건설규모 = (건축용적률 - 정비계획 용적률) × 50% = (299.55% - 240.5%) × 50% = 29.52% • 소형주택 건설면적 = 대지면적 × 29.52% = 12,073.10㎡ × 29.52% = 3,563.98㎡ 이상																			
소형주택건설계획	• 주택규모 및 세대수 <table border="1"><tr><td>전용면적</td><td>세대수</td></tr><tr><td>49.98㎡</td><td>15세대</td></tr><tr><td>59.98㎡</td><td>31세대</td></tr></table> • 소형주택 건설면적 (공급면적 × 세대수) <table border="1"><tr><td>공급면적</td><td>세대수</td><td>연면적</td></tr><tr><td>68.98㎡</td><td>15세대</td><td>1,034.70㎡</td></tr><tr><td>81.78㎡</td><td>31세대</td><td>2,535.18㎡</td></tr><tr><td>합 계</td><td>46세대</td><td>3,569.88㎡</td></tr></table>	전용면적	세대수	49.98㎡	15세대	59.98㎡	31세대	공급면적	세대수	연면적	68.98㎡	15세대	1,034.70㎡	81.78㎡	31세대	2,535.18㎡	합 계	46세대	3,569.88㎡	
전용면적	세대수																			
49.98㎡	15세대																			
59.98㎡	31세대																			
공급면적	세대수	연면적																		
68.98㎡	15세대	1,034.70㎡																		
81.78㎡	31세대	2,535.18㎡																		
합 계	46세대	3,569.88㎡																		
확보방법	• 정비계획용적률 초과 건설																			

• 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
환경보전	자연환경 • 절·성토의 균형고려, 지형변화의 최소화 • 기존 구역내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보 • 차폐 및 조경녹지의 확보로 바이오톱(biotop) 공간 확장	
	생활환경 • 도시가스 등 청정연료(LNG) 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행시 환경영향 • 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	
재난방지	수재해 • 본 계획구역의 입지상 침수 등 수재해에 대한 우려는 없으나, 집중호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치하고 우수집중구간 발생시 저류조 설치 등 우수로 인한 피해방지 검토	
	산사태 • 토질의 종류에 따른 안정구배를 유지토록 하고, 벽면의 상·하단에 배수시설 설치 등을 통하여 토사의 유출을 방지	
	화 재 • 구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	

• 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변 현황	계 획 내 용	비 고
대상지 북동측 상문고등학교 입지	• 대상지와 가장 가까운 교육시설은 상문고등학교로 약 330m 떨어져 있음 • 공사시 발생하는 소음 및 진동, 먼지 등을 최소화하여 교육환경에 지장이 없도록 조치 ※ 「도시 및 주거환경정비법」 제50조(사업시행인가)에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우 동법 제52조(사업시행계획서의 작성)에 의거 사업시행계획서 작성 시 교육감 또는 교육장과 협의	

• 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

6) 정비구역의 주택현황

- 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유 허 가	무 허 가
4	4	-	4	4	-

- 거주현황

유형별 주택 호수		거주 가구 수			구역내 거주 인구 수			비 고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	316	316	189	127	784	467	317	
단독주택	-	-	-	-	-	-	-	
공동주택	316	316	189	127	784	467	317	

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정

※ 구역내 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 건축물대장상 공동주택과 다가구주택 1세대에 여러 세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성

- 규모별·유형별 거주현황

구 분		계	공동주택				
			소 계	아파트	연립	다세대	기 타
합 계		316	316	316	-	-	-
60㎡ 이하	소계	76	76	76	-	-	-
	30㎡이하	-	-	-	-	-	-
	30㎡초과~50㎡이하	38	38	38	-	-	-
	50㎡초과~60㎡이하	38	38	38	-	-	-
60㎡초과~85㎡이하		200	200	200	-	-	-
85㎡ 초과	소계	40	40	40	-	-	-
	85㎡초과~135㎡이하	40	40	40	-	-	-
	135㎡초과	-	-	-	-	-	-

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택의 경우 전용면적 기준으로, 단독주택 등은 파악

가능한 자료로 작성

※ 단독주택 중 다중주택, 공관 및 근생시설 내 주거 등과 공동주택 중 분류되지 않는 것은 기타로 포함

7) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분 (전용면적)		계	분양주택	국민주택규모 주택	비 고
합 계		392세대	346세대	46세대	
85㎡ 이하	60㎡ 이하	245세대	199세대	46세대	
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	117세대	117세대	-	
85㎡ 초과		30세대	30세대	-	

- 세입자 주거대책

■ 세입자 주거대책으로서 「도시 및 주거환경정비법」 제65조에 따라 공익사업을 위한 토지들의 취득 및 보상에 관한 법률 준용하여 보상하도록 함

8) 주거 이전비 보상

■ 관련 근거

- 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제54조(주거이전비의 보상)
- 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제54조(손실보상 등)

■ 주거 이전비 지급 기준

- 정비구역의 지정을 위한 공람공고일 3개월 전부터 거주한 주거용 건축물의 세입자로서, 사업 시행계획의 인가로 인하여 이주하는 날까지 계속하여 거주한 세입자에 대하여, 가구원 수에 따라 4개월분의 주거 이전비 보상

- 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구 분	안전 및 범죄예방에 관한 내용
안전 및 범죄예방에 관한 계획	9) 범죄예방을 위해 공간 구조론과 범죄 예방학을 응용한 CPTED 원리를 다양하게 설계전략으로 전환하여 적용 ⇒ CPTED(Crime Prevention Through Environmental Design) : 도시환경이 범죄에 대한 방어적인 기능을 갖도록 디자인하여 범죄 발생 가능성을 줄이고 도시민들이 범죄에 대한 두려움을 덜 느끼고 안전감을 인식토록 하는 도시조성 전략

- 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	가 구	면 적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
신규	-	12,073.1	방배동 1011-1번지 일대	12,073.1	공동주택 및 부대복리시설

- 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적(㎡)	세대수	세대규모(공급)	비고(연면적)
방배동 1011-1번지 일대	12,073.1	15	68.98	1,034.70
		31	81.78	2,535.18

• 환경성 검토결과 총괄표

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획수립 시 반영사항
비오톱	비오톱 보전등급 유지	○	•비오톱유형평가 : 3등급 •개별비오톱평가 : 평가제외	•법정 녹지면적 확보 및 도시생태기능 강화
생태네트워크	녹지연결성 확보	○	•서측 방배근린공원, 남측 우면산 도시자연공원 위치	•계획대상지 내·외부 녹지 연결성 확보
동·식물상	동·식물상 보호	○	•현존식생 : 시가화지역 •생태·자연도 : 3등급권역	•저소음·저진동장비 투입 •야간공사 지양
토지환경				
토지이용	종합적인 토지이용계획	○	•공동주택 밀집지역 (준공 후 30여년 경과)	•종합적인 토지이용계획 수립
지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	•표고 : 65~70m •경사 : 평균 3.5°	•현 지형을 고려하여 지형 변화 최소화
물환경				
물순환, 수리·수문	생태면적률 30%	○	•생태면적률 기준 : 30% •빗물분담량 : 5.5mm/hr	•생태면적률 30% 이상 •필요대책량 : 25.87m³/hr
수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	•우수유출량 : 0.0854m³/sec •토사유출량 : 4.7445ton/m³ •공사시 오수발생 예상	•침사지 및 가배수로 설치 •공사시 발생오수는 시설 이용 •운영시 발생오수는 서남물재생센터 연계처리
기후대기환경				
바람	바람길 확보	○	•주풍향:서(W)풍	•바람길을 고려한 건축계획
열	열환경 영향 최소화	-	•불투수포장의 낮은 비율	•충분한 녹지 조성으로 열환경 개선
대기질	대기오염 최소화	○	•공사시 건설장비에 의한 대기오염물질 발생 •운영시 난방(취사), 차량이용에 따른 대기오염물질 발생	•세륜·세차시설 설치 •방진망 설치 및 살수 실시 •청정연료 사용, 녹지 계획 수립
친환경적 자원순환	폐기물 발생량 최 소화	○	•공사 및 운영시 폐기물 발생	•재활용 및 위탁처리 •서초구 폐기물 처리계획에 따라 처리
에너지	에너지자립률 상향계획 수립	○	•에너지수요 증가 예상	•에너지절약형 및 고효율 설비 도입계획 수립
소음·진동	소음·진동 영향 최소화	○	•공사시 건설장비에 의한 소음 및 진동 발생 •운영시 도로교통에 의한 소음 발생	•야간공사 지양 및 장비 분산 투입 •가설방음판넬 설치 •경관녹지 및 공원 조성
경관	주변경관 조화	○	•고층건물 신축 시 계획대상지 주변 경관변화 예상	•주변 환경을 고려한 경관디자인(색채 등) 적용
휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대 확보	○	•기존 자연자원 및 녹지공간으로 입주민들의 질 높은 휴식 및 여가공간 이용 예상	•계획대상지 내 녹지 조성으로 휴식 및 여가공간 확보
일조	일조 침해 최소화	○	•건축물 신축에 따른 일조장해 예상	•건축물 배치 및 층수 조정으로 일조 침해 최소화

- 인구 및 주택의 수용계획

구 분	계 획		비 고
	세대수(세대)	인구수(인)	
계	392	1,020	
60㎡ 이하	245	637	
60㎡ ~ 85㎡	117	305	
85㎡ 초과	30	78	

주) 계획 인구수는 서울시 2025 평균가구원수 2.6인 적용

- 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

10) 추정비례율 및 토지등소유자별 추정권리가액

- 비례율 : (분양대상 대지 및 건축물 총추산액 - 총 사업비) ÷ 종전 토지 및 건축물 총추산액 × 100%

$$= (609,528,600\text{천원} - 203,746,644\text{천원}) / 426,586,600\text{천원}$$

- 토지등소유자별 추정권리가액 = 종전자산 추산액 × 추정비례율(95.12%)

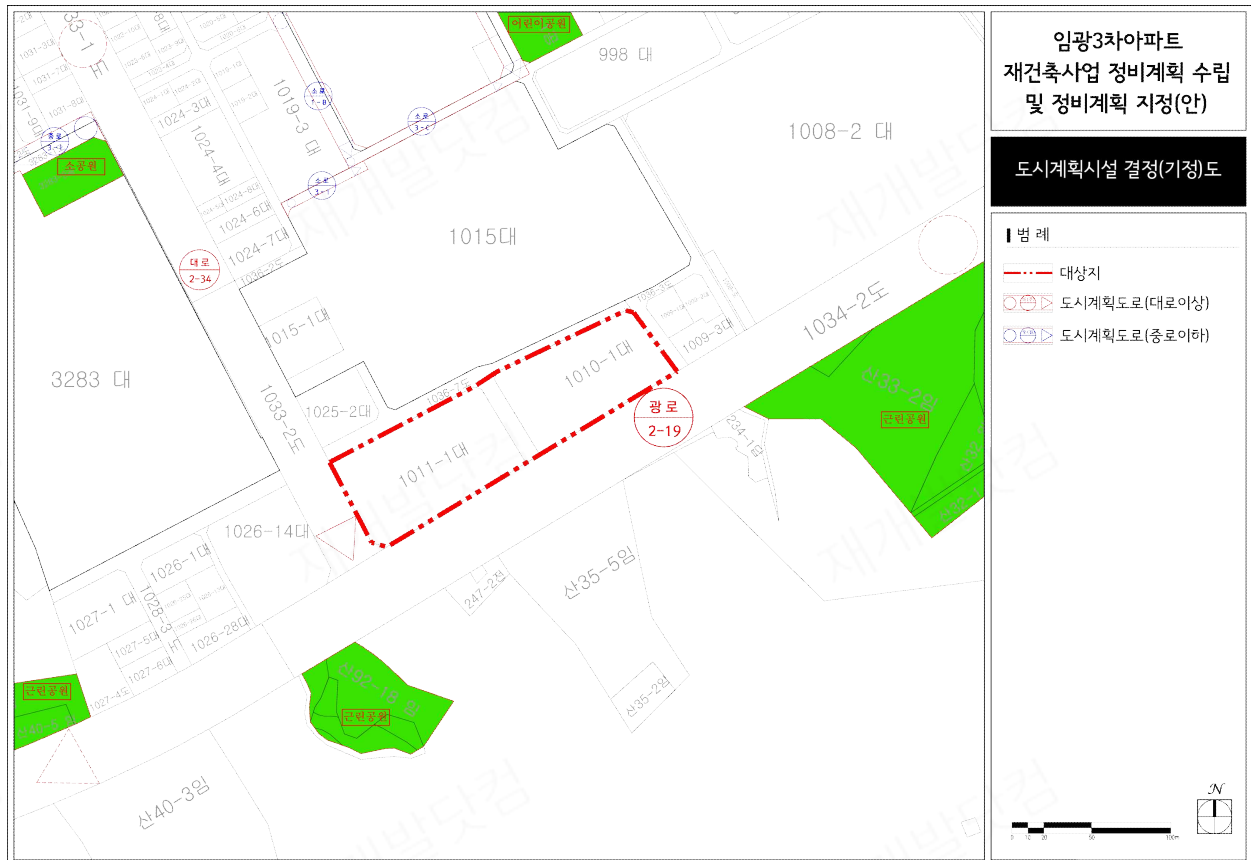
11) 분담금 추산액 산출근거

추정비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 95.12% → (609,528,600천원-203,746,644천원) / 426,586,600천원 - 총수입 추정 : 609,528,600천원 - 총지출 추정 : 203,746,644천원 - 종전자산 총액 추정 : 426,586,600천원		
개별 종전자산 추정액	- 공동주택(아파트)의 한국부동산원 시세 등 및 실거래가 참고하여 추정함. - 현금청산자(3% 가정)를 제외한 분양대상자의 종전자산 가액임.		
추정분담금 산출	추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)		
	권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)
	전용 49.98㎡ 형	1,305,300천원	개별 종전자산 추정액 × 추 정비례율(95.12%)
	전용 59.98㎡ 형	1,526,650천원	
	전용 70.00㎡ 형	1,702,400천원	
	전용 84.98㎡ 형	1,929,450천원	
	전용 101.00㎡ 형	2,082,400천원	
	전용 140.00㎡ 형	3,817,100천원	
			추정분담금(a-b) 권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)

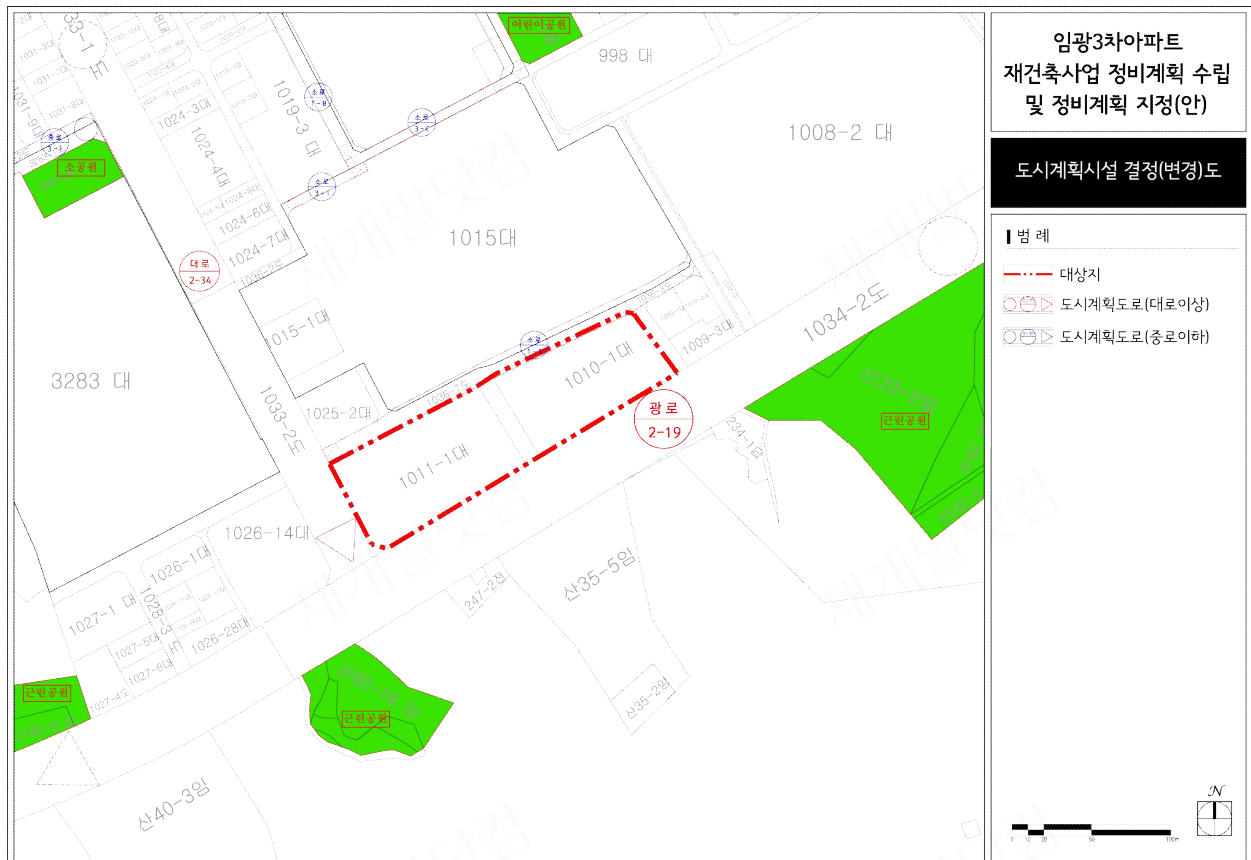
※ 관리처분계획인가 시 개별 문건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변동될 수 있음

※ 추정금액은 기정 시점(2023년) 기준으로 산정하였음

<도시계획시설 결정(기정)도>



<도시계획시설 결정(변경)도>



주 민 의 견 제 출 서

①사업명	방배임광3차아파트 재건축정비사업			
②사업지위치	서초구 방배동 1010-1외 1필지			
③사업자	방배임광3차아파트 재건축정비사업조합			
④의견제출자	성 명		주민등록번호	
	주 소	(전화번호 :)		
	이해관계	☐ 조합원(토지등소유자 포함) ☐ 기타()		
⑤의견				
「도시 및 주거환경정비법」제15조 규정에 의하여 의견서를 제출합니다. 2024년 월 일 제출자 (서명 또는 인) 서초구청장 귀하				