

◆ 서울특별시고시 제2025-385호

**임광3차아파트 재건축정비사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정,
지구단위계획구역 지정·지구단위계획 결정 및 지형도면 고시**

서울특별시 서초구 방배동 1011-1번지 일대 임광3차아파트 재건축정비사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’)」 제16조에 따라 2025년 제3차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2025.04.28.) 심의(수정가결)를 거쳐 정비구역 지정 및 정비계획 결정하고, 「도시정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 7월 17일
서울특별시 장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구 분	정비구역 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
신규	임광3차아파트 재건축 정비구역	서초구 방배동 1011-1번지 일대	12,271.1	

2. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적 (㎡)	비 율 (%)	비 고
합 계		12,271.1	100.0	
정비기반시설 등	도 로	589.8	4.8	
획지	획 지 ①	11,681.3	95.2	공동주택 및 부대복리시설

3. 용도지역·지구에 관한 계획(변경없음)

가. 용도지역 결정 조서

구 분		면 적(㎡)			비율 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합계		12,271.1	-	12,271.1	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	12,271.1	-	12,271.1	100.0	

나. 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

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 추정 비례율 산출근거

추정비례율	☐ 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 x 100% ☐ 추정비례율 : 90.48% → (6,024억 - 2,011억) / 4,435억 x 100 ☐ 총수입 추정 : 6,024억 ☐ 총지출 추정 : 2,011억 ☐ 종전자산 총액 추정 : 4,435억 (현금청산자 3% 반영)		
	☐ 공동주택(아파트)의 한국부동산원 시세 등 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	13.6억	개별 종전자산 추정액 X 추정비례율 (90.48%)
	전용 59.98㎡ 형	15.9억	
	전용 70.00㎡ 형	17.7억	
	전용 84.98㎡ 형	20.1억	
	전용 101.00㎡ 형	21.7억	
	전용 140.00㎡ 형	39.8억	
			추정분담금(a-b)
			권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)

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

※ 추정금액은 기정 시점(2023년) 기준으로 산정하였음

※ 해당 분담금은 추산액으로 향후 조합설립인가 및 사업시행계획인가, 관리처분계획인가 시 개별물건에 대한 종전·종후 자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

5. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 도로

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
신설	중로	3	1	8~13	국지 도로	259	방배동 1009-2대	방배동 1025-2대	일반 도로	-	-	-

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로 3-1	- 도로 확폭 - B : 6~10m → 8~13m - L : 259m	재건축사업에 따른 도로 확폭 및 도로의 일체적 정비를 위해 도시계획시설 결정

6. 공동이용시설 설치계획

시설의 종류	위 치	법정기준	법적면적	계획면적	비고
합 계		주민공동시설 총량면적 [서울특별시 주택조례] - (세대당 x 2.5㎡) x 1.25이상 설치	1,184.38㎡ 이상	2,415.45㎡	
주민공동시설	획지내	-	-	1,100.95㎡	
경로당	"	150세대 이상 의무설치 [서울특별시 주택조례] - 300~500세대 미만 : 155.0㎡ 이상	155.00㎡ 이상	204.00㎡	
어린이놀이터	옥외	150세대 이상 의무설치 [주민공동시설 설치 총량제 운용 가이드라인] - 300~1,000세대 미만 : 200㎡에 세대당 1㎡를 더한 면적 200㎡+379㎡ = 579.0㎡	579.00㎡ 이상	606.50㎡	
어린이집	"	300세대 이상 의무설치 [서울특별시 주택조례] - 300~500세대 미만 : 198.0㎡ 이상	198.00㎡ 이상	204.00㎡	
작은도서관	"	150세대 이상 의무설치 [서울특별시 주택조례] - 300~500세대 미만 : 108.0㎡ 이상	108.0㎡ 이상	300.00㎡	지역개발형

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명 칭	면 적 (㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
신규	임광3차아파트 재건축 정비구역	12,271.1	서초구 방배동 1011-1번지 일대	4	-	-	4	-	공동 주택

8. 건축물에 관한 계획

가. 건축시설계획

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 재건축 정비구역	12,271.1	획지	11,681.3	서초구 방배동1011-1 일대	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	238.6% 이하	299.95% 이하	90m (29층 이하)	
주택의 규모 및 규모별 건설 비율			■ 주택공급계획 : 379세대 (현행 316세대) ■ 전체 건립규모 (전용면적 기준)								
			건립규모		세대수			비고			
					합계	분양	국민주택규모 주택				
			합 계		379(100.0%)	332(87.6%)	47(12.4%)				
			85㎡ 이하	60㎡ 이하	235(62.2%)	188(49.6%)	47(12.4%)				
				60㎡ ~ 85㎡ 이하	116(30.6%)	116(30.6%)	-				
			85㎡ 초과		28(7.4%)	28(7.4%)	-				
			□ ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정 (도시정비법 제54조) - 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 92.6% (기준 : 60% 이상) - 국민주택규모 주택 건설 : 초과용적률의 50% 이상 (47세대)								
심의원화 사항			■ 국민주택규모 주택건설에 따른 상한용적률 완화 (「도시 및 주거환경정비법」 제54조) : 법적상한용적률 299.95%								
건축물의 건축선에 관한 계획			■ 건축한계선 : 획지선으로부터 3m								
기타사항에 관한 계획			■ 보행동선 연결을 위해 공공보행통로 계획 : 남북방향의 공공보행통로 (폭원: 6m, 연장 : 55m)								

나. 용적률 계획

구 분	산 정 내 용				
토지이용 계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택)	토지 정비기반시설(도로)	신설 정비 기반시설 내 국·공유지	획지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
	12,271.1㎡	11,681.3㎡	589.8㎡	-	589.8㎡
공공시설 제공면적 (순부담)	•새로이 설치하는 기반시설 면적 = 589.8㎡ - 589.8㎡ = 0				
기준용적률	•기준용적률 = 229% ☐ ※ 「2025 도시 및 주거환경정비기본계획」상 현황용적률이 기준용적률을 초과하는 경우로 현황용적률(229%)을 기준용적률로 적용				
허용용적률	•허용용적률 = 229% + β = 229% + 9.6% = 238.6% ※ β = 허용용적률 인센티브 항목 (총 9.6% 적용)				
	구 분	인센티브			비 고
	공공보행통로	주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 229.0% × (235.40㎡ / 11,681.3㎡) = 4.6%			4.6%
	열린단지	단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형상가등 열린 단지 조성 (지형도면 고시) 기준 : 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수 (위원회에서 인정하는 경우)			5.0%
	합 계	9.6%			9.6% 적용
상한용적률	•상한용적률 (정비계획용적률) ☐ = 허용용적률 × (1+1.3×α(토지)) ☐ = 238.6% × (1+1.3×0) = 238.6%				
	•α(토지) = 공공시설등 부지(토지) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적 ☐ ⇒ 0㎡ ÷ 11,681.3㎡ = 0				
법적상한용적률	•국민주택규모 주택건설에 따른 상한용적률 완화 (「도시 및 주거환경정비법」 제54조) : 법적상한용적률 209.95%(건축심의에서 최종 결정)				

다. 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

구 분	내 용	비 고																		
예정법정상한용적률	●예정법정상한용적률 : 299.95%																			
정비계획용적률	●238.6%																			
국민주택규모 주택공급기준 (법적기준)	●국민주택규모 주택 건설규모 = (건축용적률 - 정비계획 용적률) × 50% = (299.95% - 238.6%) × 50% = 30.675% ●국민주택규모 주택 건설면적 = 대지면적 × 30.675% = 11,681.3㎡ × 30.675% = 3,583.24㎡ 이상																			
국민주택규모 주택 건설계획	●주택규모 및 세대수 <table border="1"><thead><tr><th>전용면적</th><th>세대수</th></tr></thead><tbody><tr><td>49.98㎡</td><td>15세대</td></tr><tr><td>59.98㎡</td><td>32세대</td></tr></tbody></table> ●국민주택규모 주택 건설면적 (공급면적 × 세대수) <table border="1"><thead><tr><th>공급면적</th><th>세대수</th><th>연면적</th></tr></thead><tbody><tr><td>68.98㎡</td><td>15세대</td><td>1,034.70㎡</td></tr><tr><td>81.78㎡</td><td>32세대</td><td>2,616.96㎡</td></tr><tr><td>합 계</td><td>47세대</td><td>3,651.66㎡</td></tr></tbody></table>	전용면적	세대수	49.98㎡	15세대	59.98㎡	32세대	공급면적	세대수	연면적	68.98㎡	15세대	1,034.70㎡	81.78㎡	32세대	2,616.96㎡	합 계	47세대	3,651.66㎡	
전용면적	세대수																			
49.98㎡	15세대																			
59.98㎡	32세대																			
공급면적	세대수	연면적																		
68.98㎡	15세대	1,034.70㎡																		
81.78㎡	32세대	2,616.96㎡																		
합 계	47세대	3,651.66㎡																		
확보방법	●정비계획용적률 초과 건설																			

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

9. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 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 비오톱(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	

구 분		계 획 내 용	비 고
	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 준수 하여 종합적 방재계획 수립	

나. 환경성 검토 결과

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% •빗물문답량 : 5.5mm/hr	•생태면적률 30% 이상 •필요대채량 : 25.87m ³ /hr
수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	•우수유출량 : 0.0854m ³ /sec •토사유출량 : 4.7445ton/m ² •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 대 기오염물질 발생	•세륜·세차시설 설치 •방진망 설치 및 살수 실시 •청정연료 사용, 녹지 계획 수립

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획수립 시 반영사항
친환경적 자원순환	폐기물 발생량 최소화	○	•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 정비 분산 투입 •가설방음판넬 설치 •경관녹지 및 공원 조성
경관	주변경관 조화	○	•고층건물 신축 시 계획대상지 주변 경관 변화 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

10. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
신설	도시정비법 제74조에 인가받은 관리처분계획에 따름 (재건축)	구역지정 고시가 있는 날로부터 4년 이내	임광3차아파트 재건축추진 준비위원회	기존 세대수 : 316세대 계획 세대수 : 379세대 증) 63세대	증) 63세대

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
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	

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구분	안전 및 범죄예방에 관한 계획	비고
안전 및 범죄예방에 관한 계획	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	

13. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
신설	-	11,681.3	방배동 1011-1번지 일대	11,681.3	공동주택 및 부대복리시설

14. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적(㎡)	세대수	세대규모(공급)	비고(연면적)
방배동 1011-1번지 일대	11,681.3	15	68.98	1,034.70
		32	81.78	2,616.96

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)	비 고
신규	임광3차아파트 재건축 지구단위계획구역	서초구 방배동 1011-1번지 일대	12,271.1	

지구단위계획구역 결정 사유서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)	비 고
신규	임광3차아파트 재건축 지구단위계획구역	서초구 방배동 1011-1번지 일대	12,271.1	•양호한 주택공급 확대 및 주거환경 개선을 통한 주민의 삶의 질 향상을 도모하고자 지구단위계획구역으로 결정하고자 함

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정 조서(변경없음)

1) 용도지역 결정 조서

구 분		면 적(㎡)			비율 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합계		12,271.1	-	12,271.1	100.0	
주거 지역	제3종일반주거지역	12,271.1	-	12,271.1	100.0	

2) 용도지구 결정 조서

구 분	지구명	지구의세분	위 치	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

나. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
신설	중로	3	1	8~13	국지 도로	259	방배동 1009-2대	방배동 1025-2대	일반 도로	-	-	-

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로 3-1	- 도로 확폭 - B : 6~10m → 8~13m - L : 259m	재건축사업에 따른 도로 확폭 및 도로의 일체적 정비를 위해 도시계획시설 결정

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

구 분	가 구	면 적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
신 설	-	11,681.3	방배동 1011-1번지 일대	11,681.3	공동주택 및 부대복리시설

4. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
-	획지	용도	- 허용용도 - 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 - 주택건설기준 등에 관한 규정 제6조의 부대시설 및 복리시설
			- 불허용도 - 허용용도 이외의 용도
		건폐율	50% 이하
		용적률	- 기준용적률 229% 이하 - 허용용적률 238.60% 이하 - 상한용적률 238.60% 이하 - 법적상한용적률 299.95% 이하

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
		높 이	•90m / 29층 이하
		건축한계선	•확지선으로부터 3m

다. 기타 사항에 관한 결정 조서

1) 대지내 공지 등에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계획내용
공공보행 통로	•도면에 표기	•보행활성화를 위해 공공보행통로 지정 (지역권 등기 설정) - 남·북방향 공공보행통로 (폭원: 6m, 연장 : 55m)

2) 환경관리계획

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 : 시가지지역 •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 : 64.2~69.5m •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 : 25.87m ³ /hr
수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	•우수유출량 : 0.1707m ³ /sec •토사유출량 : 9.0329ton/m ² •공사시 오수발생 예상	•침사지 및 가배수로 설치 •공사시 발생오수는 시설 이용 •운영시 발생오수는 서남물재생센터 연계 처리
기후대기환경				
바람	바람길 확보	○	•주풍향:서(W)풍	•바람길을 고려한 건축계획

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획수립 시 반영사항
■ 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 최소화	○	• 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

III. 2025년 제3차('25. 04. 28.) 도시계획 수권분과위원회 심의결과 : 수정가결

구 분	심의결과	심 의 의 건	조 치 계 획
제3차 도시계획 수권분과 위원회	수정 가결	○수정사항 - 용적률계획 및 허용인센티브 항목, 공공기여계획 및 순부담 면적, 주택공급계획은 구청장 수정가결 요청(안) 반영	○ 용적률계획 및 허용인센티브 항목, 공공기여계획 및 순부담 면적, 주택공급계획은 구청장 수정가결 요청(안) 반영하였음 - 용적률계획: 기존 229%, 허용·상한 238.6%, 예정법적상한 300% - 허용인센티브 항목: 총 9.6% (공공보행통로 4.6%, 열린단지 5%) - 공공기여계획: 도로 589.8㎡ - 순부담면적: - (의무순부담 없음) - 주택공급계획: 전체 379세대, 일반분양 332세대, 공공주택 47세대
		○조건사항 - “2030 서울특별시 도시환경정비기본계획” 변경 고시 이후 정비계획 및 정비구역 지정 고시할 것	○ “2030 서울특별시 도시환경정비기본계획” 변경 고시 이후 정비계획 및 정비구역 지정 고시하겠음

IV. 임광3차아파트 재건축정비사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 재공람공고에 대한 의견 및 조치계획

구 분	의 건	조 치 계 획
-	-	-

V. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(신설)
2. 정비계획 결정도(신설)
3. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
4. 용도지역 결정도(변경없음)
5. 지구단위계획구역 결정도(신설)
6. 지구단위계획 결정도(신설)

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

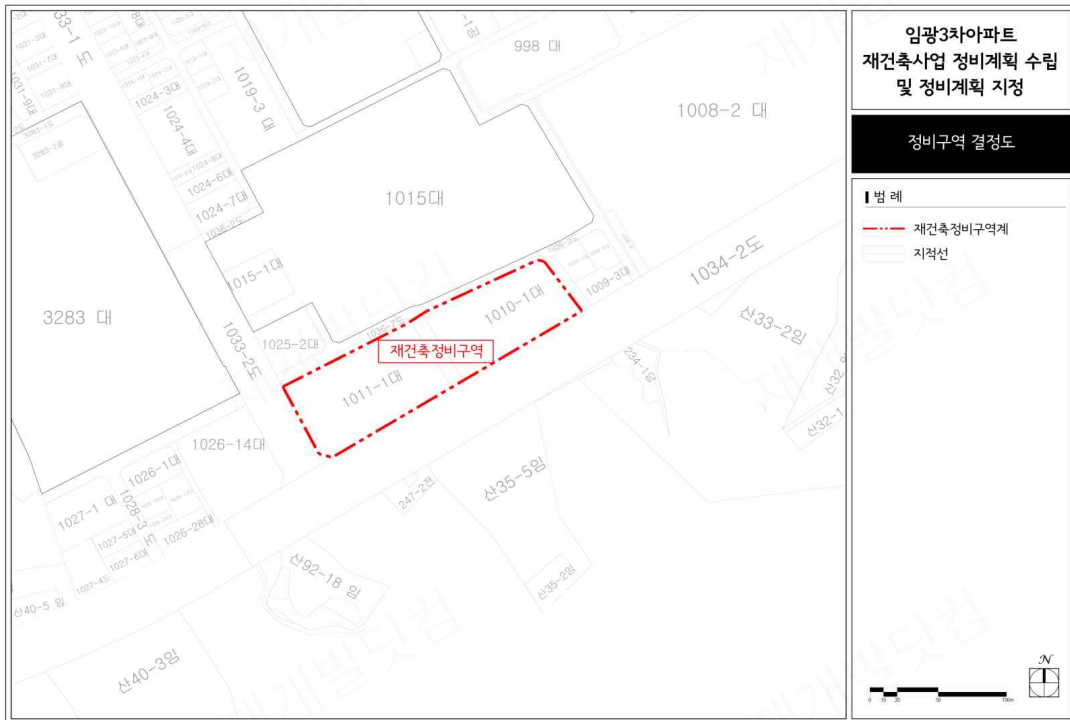
VI. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

VII. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(☎02-2133-7287), 서초구 재건축사업과(☎02-2155-7348)에 정비구역 지정 및 정비계획 결정도서 등 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

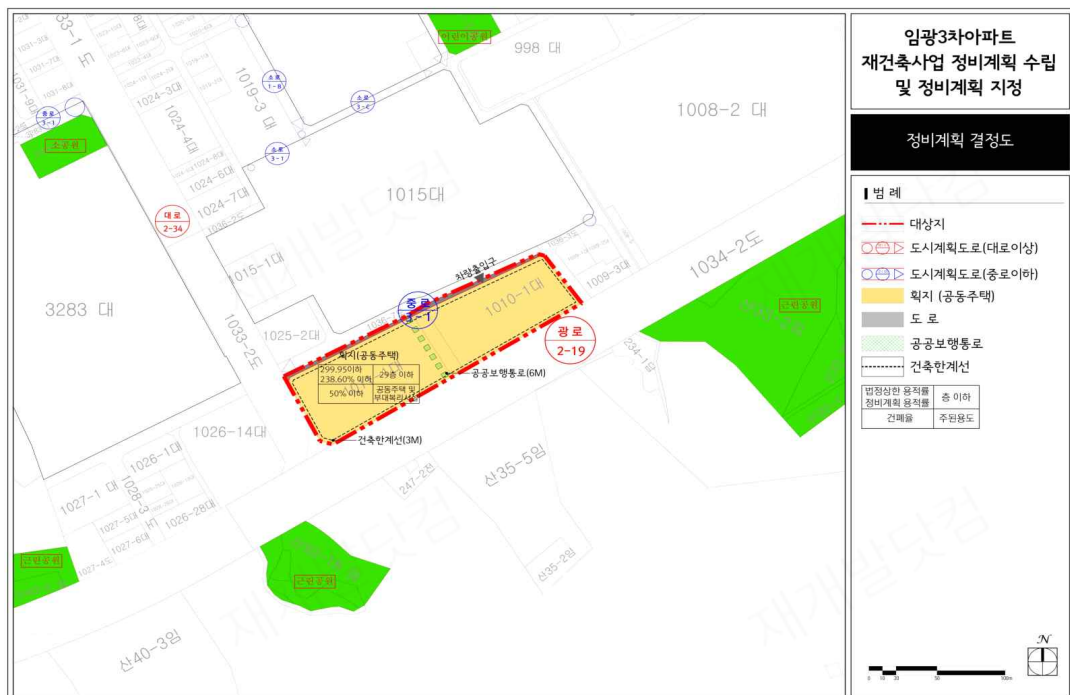
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

VI. 주택정비형 재개발구역 지정 및 지형도면

□정비구역 결정도(신설)



□정비계획 결정도(신설)



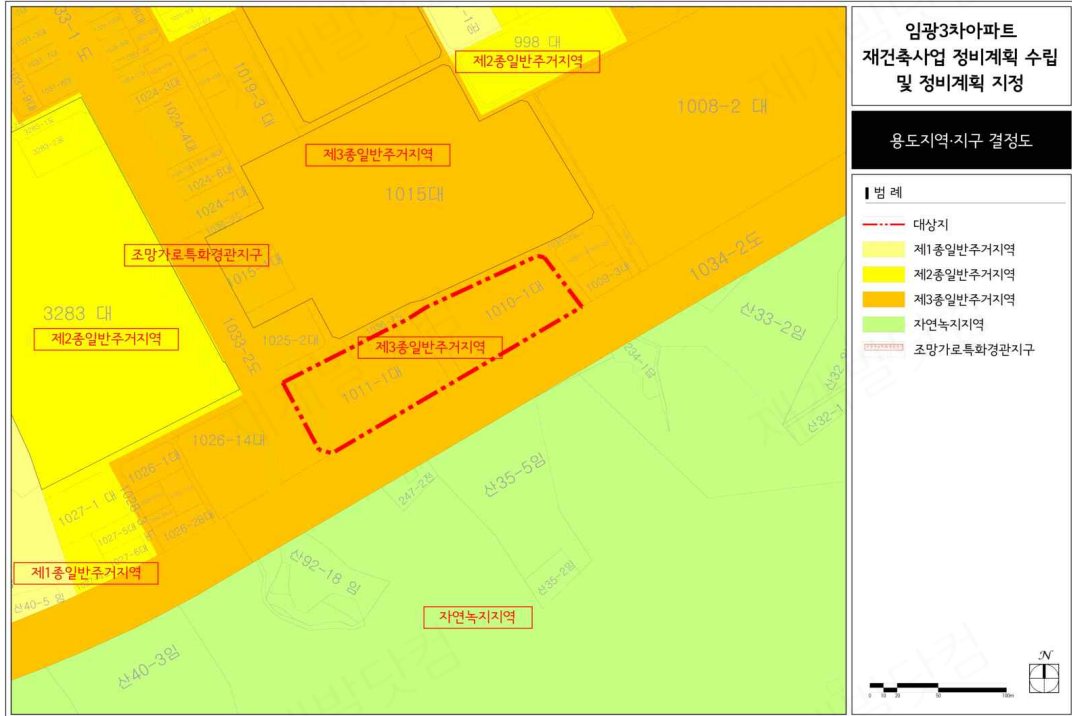
□도시계획시설 결정도(기정)



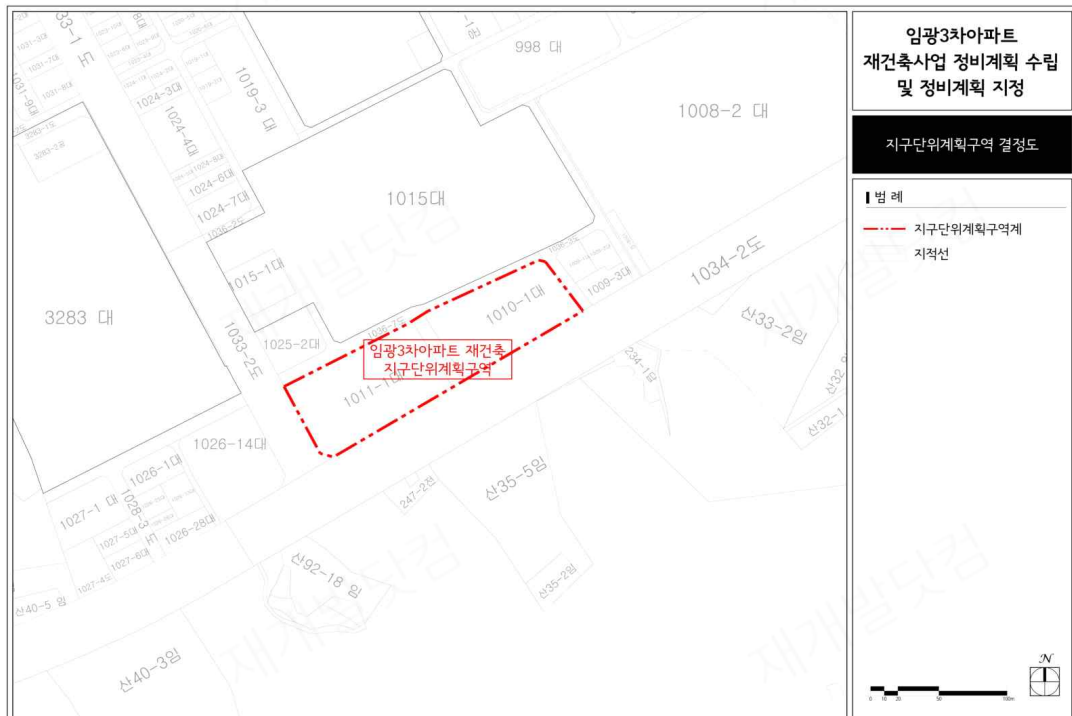
□도시계획시설 결정도(변경)



☐용도지역 결정도(변경없음)



□지구단위계획구역 결정도(신설)



□지구단위계획 결정도(신설)

