

## ◆ 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  
서울특별시

## 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<br>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  |               |
| 정비<br>기반<br>시설 | 소 계 | 1,057.25  | 3.2    |               |
|                | 도로  | 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<br>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<br>특화경관지구 | 방배역~경남아파트<br>앞 삼거리 | 27,406 | 700   | 양측18  | 2019.4.18 | -  |

## 다. 도시계획시설 결정(변경)조서

## 1) 도로 결정(변경) 조서

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

## ■ 도로 변경사유서

| 변경전 도로명 | 변경후 도로명 | 변 경 내 용                                                                                                          | 변 경 사 유               |
|---------|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| -       | 소로 1-1  | <ul style="list-style-type: none"> <li>●구역내 도로 확폭 및 신설</li> <li>- B = 6~10m → 10m</li> <li>- L = 211m</li> </ul> | ●재건축사업에 따른 도로 확폭 및 신설 |
| -       | 소로 3-1  | <ul style="list-style-type: none"> <li>●도로 신설</li> <li>- B = 6m</li> <li>- L = 58m</li> </ul>                    | ●재건축사업에 따른 도로 신설      |

## 라. 공동이용시설 설치계획

| 시설<br>구분       | 시설의종류     | 위 치 | 면적(㎡) | 비고                                           |
|----------------|-----------|-----|-------|----------------------------------------------|
|                | 관리사무소     | 획지  | 82    | -                                            |
|                | 경비실       | 획지  | 40    | -                                            |
|                | 합 계       | 획지  | 5,610 | -                                            |
| 공동<br>이용<br>시설 | 경로당       | "   | 510   | 「서울시 주택조례」 [별표1]<br>500~1,000세대 미만 : 225㎡ 이상 |
|                | 어린이놀이터    | "   | 1,200 | -                                            |
|                | 어린이집      | "   | 1,000 | 「서울시 주택조례」 [별표1]<br>500~1,000세대 미만 : 330㎡ 이상 |
|                | 주민운동시설    | "   | 300   | -                                            |
|                | 작은도서관     | "   | 600   | 「서울시 주택조례」 [별표1]<br>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<br>획지 구분 |           | 위치              | 정비개량계획(동) |    |    |                   |              | 비고 |
|----|-----------------------|----------|----------------|-----------|-----------------|-----------|----|----|-------------------|--------------|----|
|    | 명칭                    | 면적(㎡)    | 명칭             | 면적(㎡)     |                 | 계         | 존치 | 개수 | 철거<br>후<br>신<br>축 | 철거<br>이<br>주 |    |
| 신설 | 방배동 임광아파트<br>재건축 정비구역 | 33,024.0 | 획지             | 31,966.75 | 방배동<br>1015번지일대 | 7         | -  | -  | 7                 | -            | -  |

2) 건축시설계획

| 구분                    | 구 역 구 분                     |          | 가구 또는<br>획지 구분                                                                                                                                                                                                                                 |              | 위 치                 | 주된<br>용도             | 건폐율<br>(%) | 용적률(%)       |              | 높이<br>(최고층수)       | 비고 |
|-----------------------|-----------------------------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------|----------------------|------------|--------------|--------------|--------------------|----|
|                       | 명칭                          | 면적(㎡)    | 명칭                                                                                                                                                                                                                                             | 면적(㎡)        |                     |                      |            | 정비계획         | 예정<br>법적상한   |                    |    |
| 신설                    | 방배동<br>임광아파트<br>재건축<br>정비구역 | 33,024.0 | 획지                                                                                                                                                                                                                                             | 31,966.75    | 방배동<br>1015번지<br>일대 | 공동주택 및<br>부대복리<br>시설 | 50 이하      | 239.86<br>이하 | 299.99<br>이하 | 83.5m이하<br>(27층이하) | -  |
| 주택의 규모 및<br>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)<br>- 정비계획용적률(239.86%) → 예정법적상한용적률(299.99%)                                                                                                                                                              |              |                     |                      |            |              |              |                    |    |
| 건축물의 건축선에<br>관한 계획    |                             |          | <ul style="list-style-type: none"><li>● 동측 : 획지 경계로부터 3~6m</li><li>● 서측 : 획지 경계로부터 6m</li><li>● 남측 : 획지 경계로부터 3m</li><li>● 북측 : 획지 경계로부터 3~9m<ul style="list-style-type: none"><li>- 차도부속형 공지 : 4~6m</li><li>- 보도형 공지 : 3m</li></ul></li></ul> |              |                     |                      |            |              |              |                    |    |
| 기타사항에 관한 계획           |                             |          | <ul style="list-style-type: none"><li>● 보행동선 연결을 위해 공공보행통로 계획<ul style="list-style-type: none"><li>- 남북방향의 공공보행통로 : 6m</li><li>- 동서방향의 공공보행통로 : 7m</li></ul></li></ul>                                                                         |              |                     |                      |            |              |              |                    |    |

※ 허용·용적률 인센티브 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획용적률이 변경될 수 있음

■ 개발가능 용적률 산정

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

바. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

| 구 분  | 계 획 내 용                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                              | 비 고 |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 환경보전 | <ul style="list-style-type: none"> <li>•현재 지형을 최대한 고려 실시계획 수립시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부유출, 내부유입을 최소화</li> <li>•주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보</li> <li>•도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재</li> <li>•공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화</li> </ul> |                                                                                                                                                                              | -   |
| 재난방지 | 화재                                                                                                                                                                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>•공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화</li> <li>•인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리</li> </ul>                               | -   |
|      | 수해                                                                                                                                                                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>•자연토양유지를 통한 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수 포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제</li> <li>•수해방지를 위한 건축계획 수립 및 저류조 설치 등 안전대책 수립</li> </ul> |     |
|      | 교통                                                                                                                                                                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>•진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획</li> </ul>                                                                                         |     |

아. 정비사업 시행계획

| 시행방법   | 시행예정시기            | 사업시행 예정자                     | 정비사업 시행으로<br>증가예상 세대수                 | 비고 |
|--------|-------------------|------------------------------|---------------------------------------|----|
| 관리처분방식 | 구역지정일로부터<br>4년 이내 | 방배 임광12차아파트<br>재건축정비사업조합(예정) | 현황 : 418세대<br>계획 : 827세대<br>(증) 409세대 | -  |

자. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

| 정비구역 주변현황                                                                           | 교육환경 보호에 관한 계획                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 비 고 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>•대상지 동측으로 상문고, 신중초, 북측으로 서울고가 입지함</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>•대상지와 가장 가까운 교육시설은 상문고등학교로 약 200m 떨어져 있음</li> <li>•「도시 및 주거환경정비법」 제52조(사업시행계획서의 작성)에 의거 정비구역으로 부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당</li> <li>•추후, 동법 제47조(사업시행계획서의 작성)에 의거 사업시행계획서 작성시 교육감 또는 교육장과 협의하여 반영</li> <li>•공사 시 발생하는 소음 및 진동, 먼지 등을 최소화하여 교육환경에 지장이 없도록 하겠음</li> </ul> | -   |

차. 가구 및 획지에 관한 계획

| 구분 | 가구 | 면적<br>(㎡) | 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<br>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<br>(연면적)                        |
|-----------------------|-----------|----|------------|-------|-------|-------------------------------------|
|                       |           |    |            | 전용(㎡) | 공급(㎡) |                                     |
| 방배동 임광아파트<br>재건축 정비구역 | 31,966.75 | 2  | 143(96.6%) | 44.99 | 64.49 | 계획 : 9,644.52㎡<br>(기준 : 9,610.8㎡이상) |
|                       |           |    | 5(3.4%)    | 59.99 | 84.49 |                                     |

※ 서울특별시 도시계획위원회 심의결과

| 구분                            | 심의<br>결과 | 심의의견                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 비 고 |
|-------------------------------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 제9차<br>도시계획위원회<br>(2018.7.18) | 수정<br>가결 | <p>※ 금회 상정(안)에 다음사항을 반영하여 수정가결</p> <p>▶ 수정사항</p> <p>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.</p> <p>▶ 조건사항</p> <p>1. 동서방향 공공보행통로계획 관련 대상지 내·외부 지형단차, 대상지 동측 구역계 밖 도로와의 연계를 고려하여 위치 및 선형 등을 조정할 것.</p> <p>2. 향후 건축위원회 심의시 소형임대주택 배치계획은 소셜믹스 측면에서 조정 검토.</p> |     |

II. 관련도면 : 붙임 참조

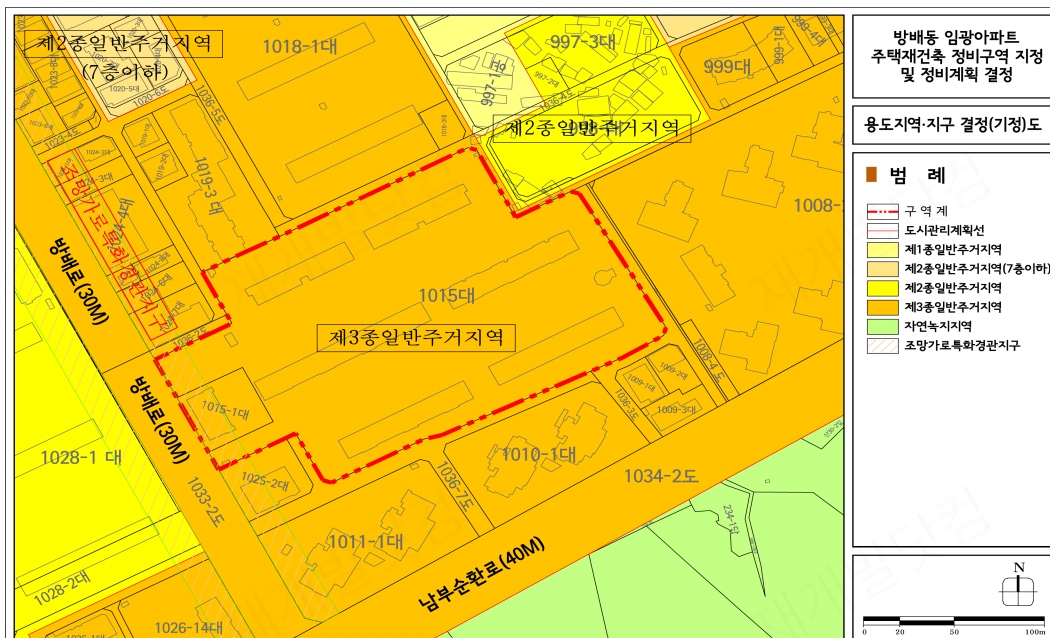
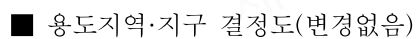
- 첨부된 도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음
- 기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 결정도서 참조

III. 열람장소

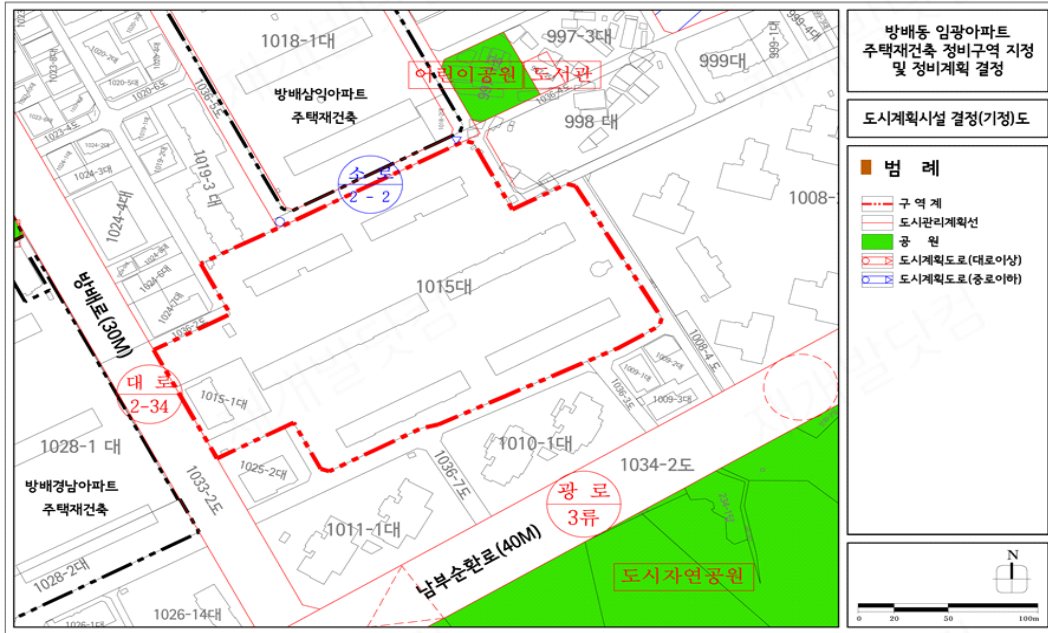
- 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(☎ 2133-7142) 및 서초구 주거개선과(☎ 2155-7349)에 관계서류 비치 및 열람

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

## ■ 정비구역 결정도



■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)

