

고 시

서울특별시 서초구 고시 제2019-42호

방배 삼익아파트 재건축정비사업 정비구역 및 정비계획 변경(경미한 사항) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 고시 제2012-33호(2012.02.09.)로 정비구역 및 정비계획을 결정 고시하고, 서울특별시 고시 제2017-226호(2017.06.29.)로 정비구역 및 정비계획 변경(경미한 사항)이 결정된 서초구 방배동 1018-1번지 일대 방배 삼익아파트 재건축정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조, 같은 법 시행령 제13조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제11조에 따라 다음과 같이 정비계획 변경(경미한 사항)을 결정 고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제 8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2019년 2월 28일
서울특별시 서초구청장

1. 변경(경미한 사항) 사유

- 2018년 제3차 서초구 교통영향평가 사전검토의견 통보·심의 (2018.04.19.~23.) 및 2018년 제7차 서울특별시 건축(소)위원회 자문 (2018.08.29.)에서 제시된 의견을 반영하기 위하여 정비계획 변경(경미한 사항) 결정함

2. 정비구역 지정

가. 정비구역 지정조서(변경없음)

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	방배 삼익아파트 재건축 정비사업	서초구 방배동 1018-1번지 외 1필지	29,470.2	-	29,470.2	서고 제2012-33호 (2012.02.09.)

3. 정비계획

가. 토지이용계획(변경없음)

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		29,470.2	-	29,470.2	100.0	-
정비기반시설 등	소계	3,678.0	-	3,678.0	12.5	-
	도로	2,794.0	-	2,794.0	9.5	-
	공공청사	884.0	-	884.0	3.0	획지2
공동주택용지	소계	25,792.2	-	25,792.2	87.5	-
	획지1	25,792.2	-	25,792.2	87.5	-

나. 용도지역 결정조서(변경없음)

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	29,470.2	-	29,470.2	100.0	-
제3종일반주거지역	29,470.2	-	29,470.2	100.0	-

다. 도시계획시설 결정조서

1) 도로(변경없음)

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	중로	3	A	12	국지 도로	127.0	방배동 1036-5	방배동 1036-5	일반 도로	1984.9.25	-
기정	중로	3	1	12~14	국지 도로	257.7	방배동 1036-5	방배동 1036-4	일반 도로	1984.9.25	-
기정	소로	1	B	10	국지 도로	250.0	방배동 1036-5	방배동 1036-5	일반 도로	1984.9.25	-
기정	소로	3	C	6	국지 도로	115.2	방배동 1036-4	방배동 1036-4	일반 도로	1984.9.25	-

2) 공공청사(변경없음)

구분	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일
				기정	변경	변경후	
기정	공공청사	기타공공 업무시설	방배동 1018-1	884.0	-	884.0	서고 제2017-226호 (2017.06.29.)

※ 공공청사 부지 조성 및 건축물 기부채납 계획(연면적 1,692.0㎡)

라. 공동이용시설설치계획(변경)

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	관리사무소	획지1	250.00	감) 9.03	240.97	-
	경비실	획지1	60.00	감) 15.63	44.37	-
	어린이놀이터	획지1	931.11	증) 132.73	1,063.84	-
	주민운동시설	획지1	149.24	증) 189.36	338.60	-
	경로당	획지1	240.00	증) 49.91	289.91	-
	주민공동시설	획지1	350.00	증) 1,259.62	1,609.62	-
	보육시설	획지1	585.00	증) 21.22	606.22	-
	작은도서관	획지1	280.00	증) 65.36	345.36	-

※ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택조례」 주민공동시설 총량면적 이상 확보

마. 기존건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

1) 기존건축물의 정비·개량 계획(변경없음)

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	방배 삼익아파트 재건축 정비구역	29,470.2	-	-	방배동 1018-1번지 일대	5	-	-	5	-	-

2) 건축시설계획(변경)

구 분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) /최고 층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	예정 법정상한		
기정	방배 삼익아파트	29,470. 2	획지1	25,792.2	방배동 1018-1번 지 일대	공동주택 및 부대시설	25.05 이하	250.0 이하	294.45 이하	80.5이하 / 최고 28층이하	-
기정	재건축 정비구역		획지2	884.0		공공 청사	50.0 이하	250.0 이하	-	3층이하	-
기정	주택의 규모 및 규모별 건설 비율		• 건립규모 및 비율								
			구분	건립세대(세대)			비율(%)	비고			
				합계	분양	임대					
			합계	724	636	88	100.0	-			
			전용 60㎡이하	215	127	88	29.7	-			
			전용 60~85㎡이하	403	403	-	55.7	-			
전용 85㎡초과	106	106	-	14.6	-						
		• 전용면적 85㎡이하 규모의 면적 비율 : 79.4%									
변경	규모별 건설 비율		• 건립규모 및 비율								
			구분	건립세대(세대)			비율(%)	비고			
				합계	분양	임대					
			합계	721	635	86	100.0	감 3			
			전용 60㎡이하	212	126	86	29.4	감 3			
			전용 60~85㎡이하	400	400	-	55.5	감 3			
전용 85㎡초과	109	109	-	15.1	증 3						
		• 전용면적 85㎡이하 규모의 면적 비율 : 77.0%									
기정	건축물의 건축선에 관한 계획		• 획지경계선으로 부터 건축한계선 3m								
기정	대지내 통로에 관한 계획		• 공공보행통로 계획 : 폭 6m - 공공보행통로는 동서방향 도로(명달로9길, 방배로4길)와 연계하여 직선형태로 계획 - 단차가 없는 것을 원칙으로 하며, 바닥 포장재료를 차별화 하여 인지도를 높이도록 계획 및 24시간 개방								
			• 공공보행통로 계획 : 폭 6m - 공공보행통로는 동서방향 도로(명달로9길, 방배로4길)와 연계 할 수 있 는 형태로 계획 - 단차가 없는 것을 원칙으로 하며, 바닥 포장재료를 차별화 하여 인지도를 높이도록 계획 및 24시간 개방								
변경											

○ 공공청사 설치에 관한 사항(건축물 기부채납)(변경없음)

구 분	내 용	비 고
① 공시지가(원/㎡)	8,580,000	2016년 공시지가
② 표준건축비((원/㎡)	2,462,000	서울시 공공건축물 등 공사비 책정 등 가이드라인
③ 공공청사 건축물 연면적(㎡)	1,692.0	-
④ 설치비용(원)	4,165,704,000	②×③
⑤ 부지가액(원/㎡)	17,160,000	공시지가 2배 적용
⑥ 건축물 환산 부지면적(㎡)	242.8	④÷⑤
⑦ 공공청사 부지면적(㎡)	884.0	-
기부채납 토지(환산) 면적(㎡)	1,126.8	⑥+⑦

※ 상기내용은 공공시설 확보비율 및 순부담 기준의 충족여부를 검토하기
위하여 계획의 입안단계 시점을 기준으로 작성하였음

- ※ 향후 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(서울시)」에 따라
- 부지면적 환산을 위한 공공시설 등 설치비용 및 부지가액은 건축허가
시점을 기준으로 산정하도록 함
 - 계획수립 시 공공시설 확보비율, 순부담 기준의 충족여부는 계획의 입안
단계에서 설치비용과 부지가액을
예측하여 검토하고 계획결정 이후 건축허가 시 충족 여부를 최종 확인
- ※ 공공청사의 주차장은 지상에 설치하도록 함

○ 정비계획용적률 등 산정에 관한 사항(변경없음)

구 분	산 정 내 용				
면적(㎡)	구역면적	새로설치하는 기반시설 면적			국공유지면적
		도로	공공청사		
			토지	건축물	
		29,470.2	2,794.0	884.0	242.8
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 신설 정비기반시설 - 신설 정비기반시설 내 국공유지 = 2,794.0㎡ + 884.0㎡ + 242.8㎡ - 0㎡ = 3,920.8㎡ • 순부담 면적 3,920.8㎡, 순부담률 13.3%				
정비계획용적률	• 기준(허용)용적률 210%이하, 상한용적률 250.0% • 상한용적률 = 허용(기준)용적률 × (1+1.3α) = 210% × (1 + 1.3 × 0.1535) = 251.9%이하 ※ α = 공공시설부지 제공면적÷ 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 3,920.8㎡ ÷ (29,470.2㎡ - 3,920.8㎡) = 0.1535 • 정비계획 용적률 250.0% (개발가능용적률은 251.9%임에도 불구하고 상한용적률 250.0% 적용)				
예정법적 상한용적률	• 294.45%이하 ※ 도시계획위원회 심의 시 결정된 예정법적상한용적률은 건축위원회 심의를 통해 확정				

바. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

구 분	계 획 내 용	비 고
도시 경관	• 경관 Simulation을 통하여 주변지역에 대한 조화로운 경관 형성 유도	-
환경 보전	• 자연지반녹지, 틈새투수포장, 인공지반녹지 등으로 환경친화적 계획수립	-
재난 방지	- 차량동선과 보행동선을 분리하여 차량과 보행자의 상충 최소화 - 여유있는 피난시설과 방화구획 계획으로 화재 등 재난에 의한 피해방지 - 건설소음 - 가설방음판넬 설치하여 정온한 환경유지 - 장비의 동시 투입 지양 및 공종별 분산 투입, 저소음 건설장비 사용으로 소음영향을 최소화	-

사. 정비사업 시행계획(변경)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
기정	도시 및 주거환경정비법에 의한 관리처분계획	구역(변경)지정 후 4년 이내	방배 삼익아파트 주택재건축 정비사업 조합	316세대	계획세대수 : 724세대
변경	도시 및 주거환경정비법에 의한 관리처분계획	구역(변경)지정 후 4년 이내	방배 삼익아파트 주택재건축 정비사업 조합	313세대 (감 3세대)	계획세대수 : 721세대

※ 현재 세대수 : 408세대(근린생활시설 호수제외)

아. 가구 및 획지에 관한 계획(변경없음)

구분	획지 번호	가구	면적 (㎡)	획지		비고
				위치	면적(㎡)	
기정	1	-	25,792.2	방배동 1018-1번지 일대	25,792.2	공동주택용 지
기정	2	-	884.0	방배동 1018-1번지 일대	884.0	공공청사

자. 재건축소형주택 건설에 관한 계획(변경)

구분	건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모	비고
기정	방배동 1018-1번지 일대	25,792.2	-	88세대	45.0㎡	5,764.0㎡
변경	방배동 1018-1번지 일대	25,792.2	-	86세대 (감 2세대)	45.0㎡	5,766.3㎡ (증 2.3㎡)

4. 관계도면 : 붙임 참조

- 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없으며, 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 정비계획 수립 및 정비구역지정 도서 참조

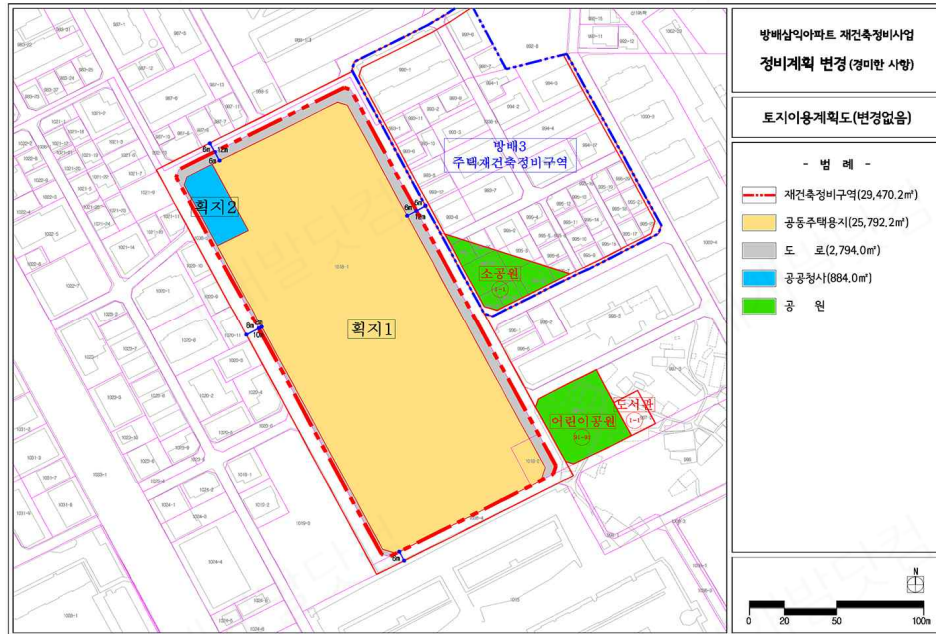
5. 열람장소

- 관계도서는 시민의 열람편의를 위하여 서초구청 주거개선과 (☎2155-7349)에 비치하고 있습니다.

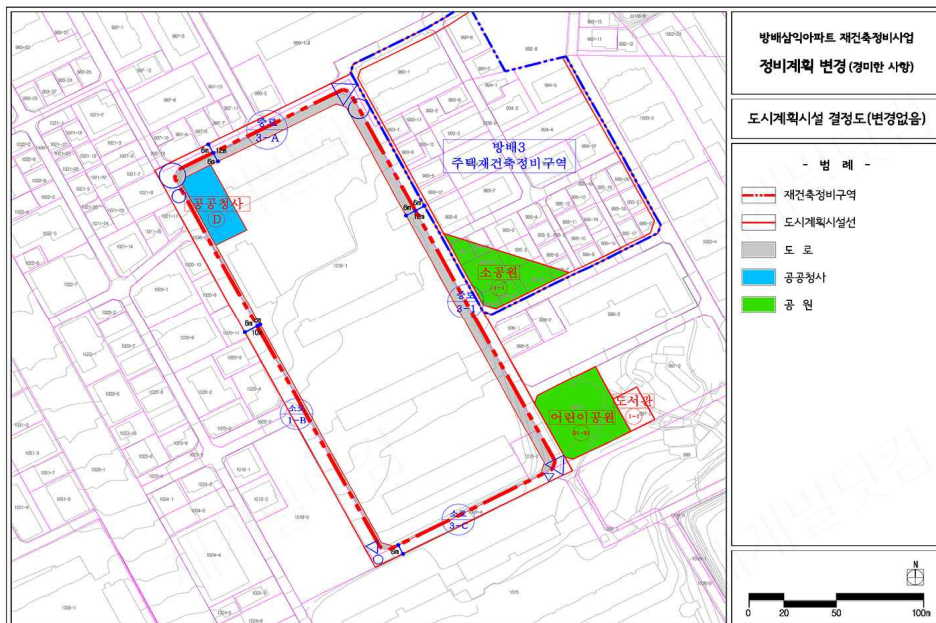
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[불 임]

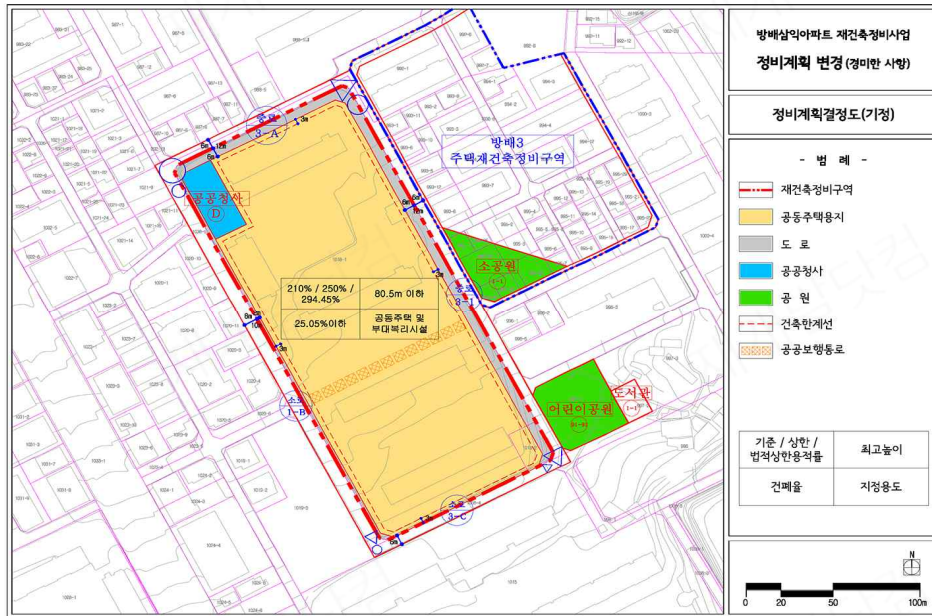
○ 토지이용계획도(변경없음)



○ 도시계획시설 결정도(변경없음)



○ 정비계획결정도(기정)



○ 정비계획결정도(변경)

