

구 보

◆ 차 례 ◆

공 고

- 서울특별시 서초구 공고 제2017-779호 :
방배동 임광아파트 주택재건축 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안) 공람 공고

<이면없음>

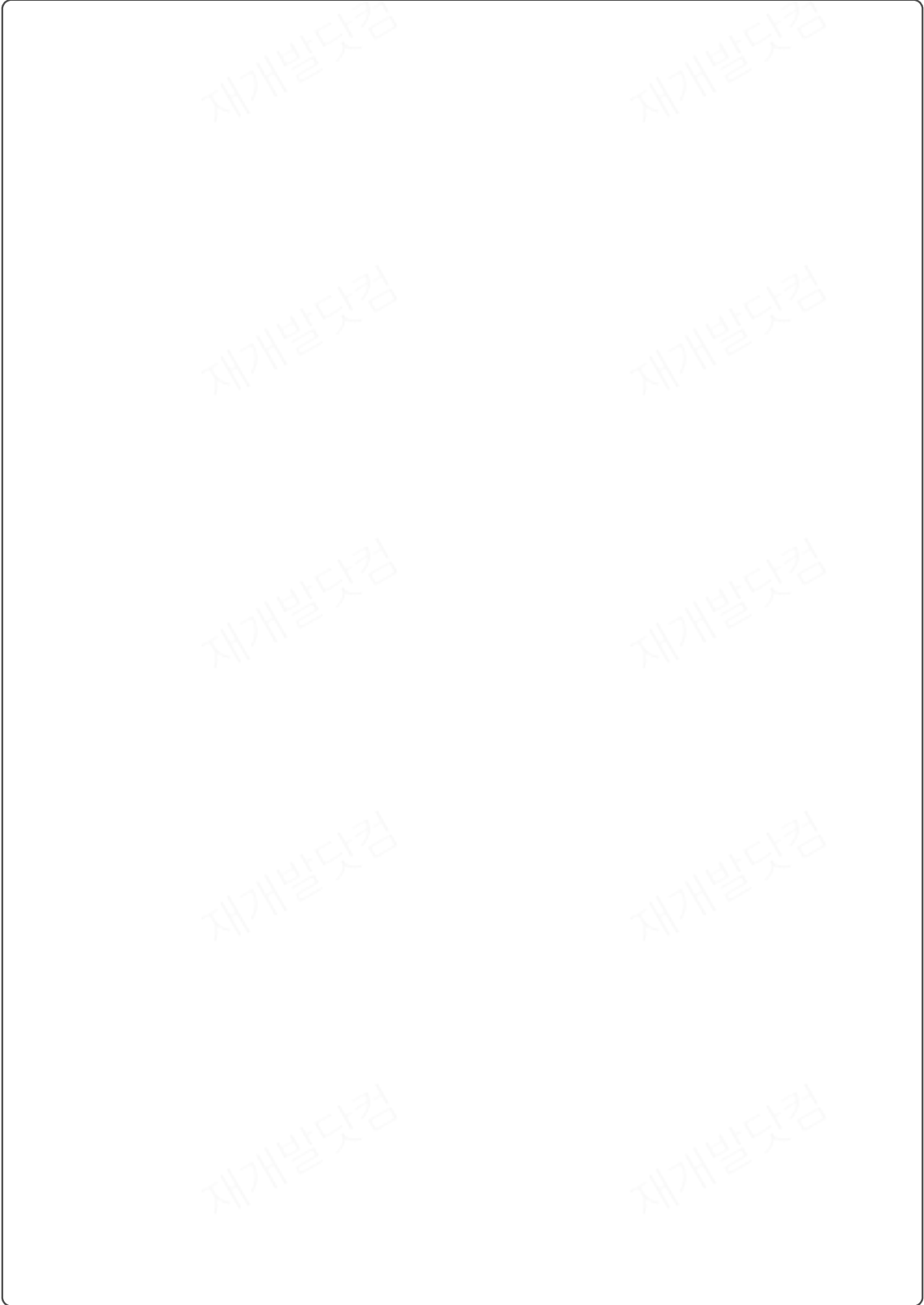
공람											

구보는 공문서의 효력을 갖습니다.



서 초 구

※ 이 구보는 서초구청 홈페이지에서 열람 가능합니다.
(<http://www.seocho.go.kr>-열린구청-서초전자구보)



공 고

서울특별시 서초구 공고 제2017-779호

방배동 임광아파트 주택재건축 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안) 공람 공고

1. 방배동 임광아파트 주택재건축정비사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 및 「같은 법 시행령」 제11조 규정에 따라 정비구역 지정 및 정비계획(안)을 주민에게 공람합니다.
2. 본 방배동 임광아파트 주택재건축정비사업의 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)에 대하여 의견이 있으신 분은 공람기간 내에 서초구청 주거개선과 및 방배3동 주민센터에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2017년 6월 14일

서울특별시 서초구청장

가. 공람기간 : 2017. 06. 14 ~ 2017. 07. 13

나. 공람방법 : 서초구 구보 게재

다. 공람장소 : 서초구청 주거개선과(☎02-2155-7342)

방배3동 주민센터(☎02-2155-7801)

라. 공람내용 : 별첨1

마. 관계도면 : 별첨2 참조 (그 외 세부도면은 공람장소에서 확인가능)

바. 기타 공지사항

- 본 공고의 구체적인 내용은 반드시 공람 장소에서 확인하여 주시기
바라며, 모든 관계도서는 본 공람으로 고지된 것으로 갈음.
- 본 공람공고 내용은 구역지정절차 이행과정(서울특별시 도시계획
위원회 등)에서 변경될 수도 있음.

[별 첨1]

1. 정비구역 지정조서 : 신설

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)		
			기정	변경	변경후
신규	방배동 임광아파트 주택재건축 정비사업	서초구 방배동 1015번지 일대	-	증) 33,024.0	33,024.0

2. 정비계획

가. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		-	증) 33,024.0	33,024.0	100.0	
정 비 기 반 시 설	소 계	-	증) 1,327.4	1,327.4	4.0	
	도 로	-	증) 817.4	817.4	2.5	
	사회복지시설	-	증) 510.0	510.0	1.5	건축물 연면적 1,254.0㎡
획 지	소 계	-	증) 31,696.6	31,696.6	96.0	
	획 지	-	증) 31,696.6	31,696.6	96.0	공동주택 및 부대복지시설

나. 용도지역 결정조서 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기 정	변 경	변경후	
주거 지역	합 계	33,024.0	-	33,024.0	100.0
	제3종일반주거지역	33,024.0	-	33,024.0	100.0

다. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경) 조서

결정 구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경유지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
신설	대로	2	A	30~33	간선 도로	-	-	-	-	-	-	
신설	소로	1	A	10	국지 도로	211	방배동 1009-2대	방배동 1011-1대	일반 도로	-	-	

※ 번호 'A'는 임시번호임

2) 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	사회복지시설	방배동 1015번지 일대	-	증) 510.0	510.0	-	

라. 공동이용시설 설치계획

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

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존 건축물의 정비·개량계획

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	방배동 임광아파트 주택재건축 정비구역	33,024.0	획지	31,696.6	방배동 1015번지 일대	7	-	-	7	-	

2) 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이 (최고층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정 법적상한		
신설	방배동 임광아파트 주택재건축 정비구역	33,024.0	획지	31,696.6	방배동 1015번지 일대	공동주택 및 부대복리 시설	30 이하	244.17 이하	299.99 이하	85m이하 (28층이하)	
			사회복 지시설	510.0		사회복지 시설	50 이하	250.00 이하		20m이하 (5층이하)	
주택의 규모 및 규모별 건설 비율			○ 건립규모								
			구 분	세대수				비 고			
				합계	분양	재건축소형					
			계	865 (100.0%)	726 (100.0%)	139 (100.0%)					
			60㎡이하	228 (26.4%)	89 (12.3%)	139 (100.0%)					
			60~85㎡이하	475 (54.9%)	475 (65.4%)	-					
			85㎡초과	162 (18.7%)	162 (22.3%)	-					
			- 85㎡이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 81.3% - 85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 : 73.0%								
심의완화 사항			○ 허용용적률 완화(2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획) - 장수명주택 : 10%(우수등급) - 녹색건축물 에너지효율등급 : 4%(에너지효율인증2등급, 녹색건축 인증 우수 등급) - 지능형건축물 4등급 : 6% ⇒ 총 20% 적용 ○ 법적상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제30조의3) - 정비계획용적률(244.17%) → 예정법적상한용적률(299.99%)								
			건축물의 건축선에 관한 계획			○ 획지 경계로부터 3m					

■ 개발가능(상한) 용적률 산정

구 분		산 정 내 용				
토지이용 계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택)	계획정비기반시설		새로이 설치하는 정비기반시설 내 기존 국·공유지	택지 내 용도폐지되는 정비기반시설 국·공유지
			토지(A) (도로+사회복지시설)	건축물환산면적(B) (사회복지시설)		
	33,024.0㎡	31,696.6㎡	1,327.4㎡	168.2㎡	-	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	· 계획정비기반시설 면적(A+B) - 새로이 설치하는 정비기반시설내 기존 국·공유지 면적 - 택지 내 용도폐지되는 정비기반시설 국·공유지 면적 = 1,495.6㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 1,495.6㎡ · 순부담 : 공공시설 제공후 대지면적(31,528.4㎡) 대비 4.7%					
	토지(A)	· 817.4㎡(도로) + 510.0㎡(사회복지시설) = 1,327.4㎡				
	건축물 환산부지 면적(B)	· 대지내 건축물 기부채납(사회복지시설 연면적 1,254.0㎡) · 건축물 환산부지면적 = 공공시설 등 설치비용(원) ÷ 용적률을 완화 받고자 하는 부지가액(원/㎡) = (건축연면적 × 표준건축비) ÷ (공시지가 × 2) = (1,254.0㎡ × 2,513,000) ÷ (9,368,093 × 2) = 168.2㎡ · 표준건축비 : 2015년 공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인(서울시, 2015) - 종합사회복지관 : 1,000~3,000㎡ = 2,513,000원/㎡ · 공시지가 : 9,368,093원				
개발가능 용적률 산 정	· 개발가능용적률 = 허용용적률 + 계획용적률 × 1.3 × α = 230 + (230 × 1.3 × 0.0474) = 244.17% 이하 α = 공공시설제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 1,495.6㎡ / 31,528.4㎡ = 0.0474 · 정비계획용적률 = 244.17% 이하 < 300%					

바. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계 획 내 용		비고
환경 보전	- 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		
재난 방지	화재	- 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 - 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	
	수해	- 자연토양유지를 통한 녹지조경 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	

사. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
주택재건축	구역지정 후 4년 이내	방배임광1.2차아파트 주택재건축추진준비위원회	현황 : 418세대 계획 : 865세대 (증) 447세대	

아. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적 (㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
합계		32,206.6	-	32,206.6	
1	-	31,696.6	방배동 1015번지 일대	31,696.6	공동주택 및 부대복리시설
2	-	510.0	방배동 1015번지 일대	510.0	사회복지시설

자. 임대주택 및 소형주택 건설에 관한 계획

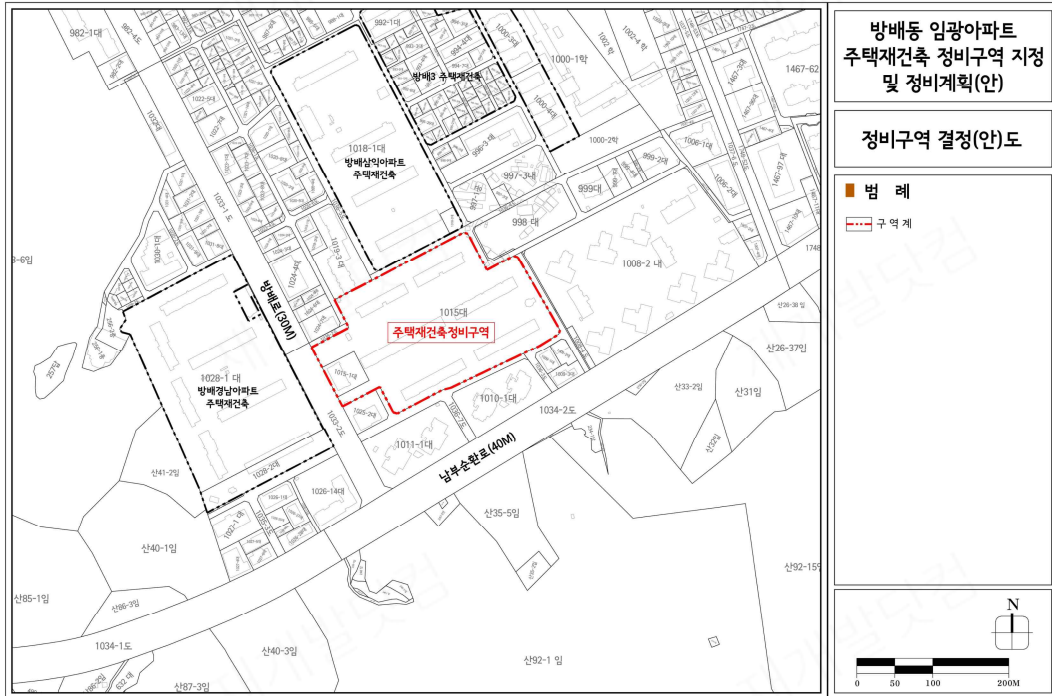
구분	건립위치	부지면적	동수	세대수	세대규모 (전용면적)	비고 (연면적)
신설	방배동 임광아파트 주택재건축 정비구역	33,024.0㎡	1	139세대	44.99㎡	8,964.11㎡

■ 재건축 소형주택 규모 산정

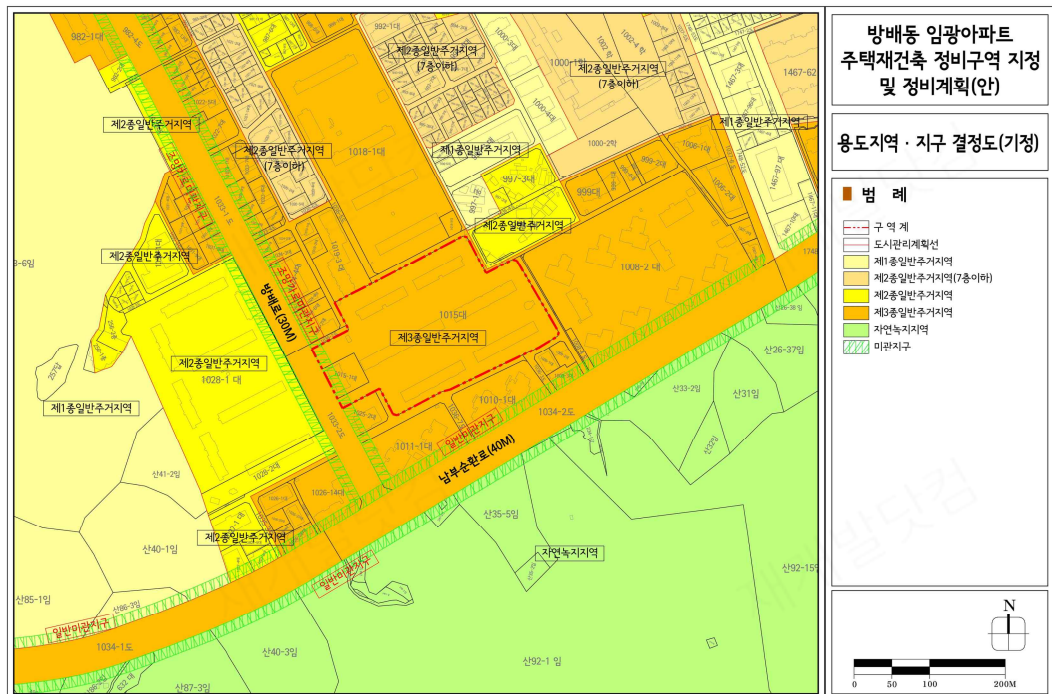
구분	주요내용
예정법적상한용적률	• 299.99% 이하
정비계획용적률	• 244.17% 이하
재건축소형주택 공급기준 (법적기준)	• 소형주택 건설규모 = (예정법적상한용적률 - 정비계획용적률) × 50% = (299.99% - 244.17%) × 50% = 27.91% • 소형주택 건설면적 = 대지면적 × 27.91% = 31,696.6㎡ × 27.91% = 8,846.52㎡
재건축소형주택 건설계획	• 소형주택 건설면적 = 세대수 × 공급면적 = 139세대 × 64.49㎡ = 8,964.11㎡ > 8,846.52㎡
확보방법	• 정비계획용적률 초과 건설

[별 첨2]

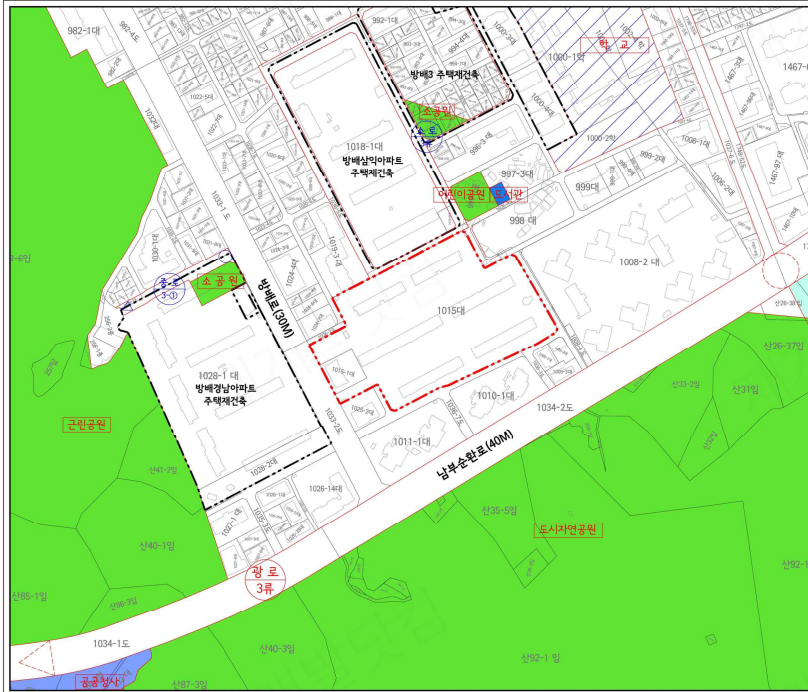
[주택재건축 정비구역결정(안)도]



[용도지역 결정(기정)도]



[도시계획시설 결정(기정)도]

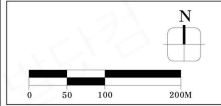


방배동 임광아파트
주택재건축 정비구역 지정
및 정비계획(안)

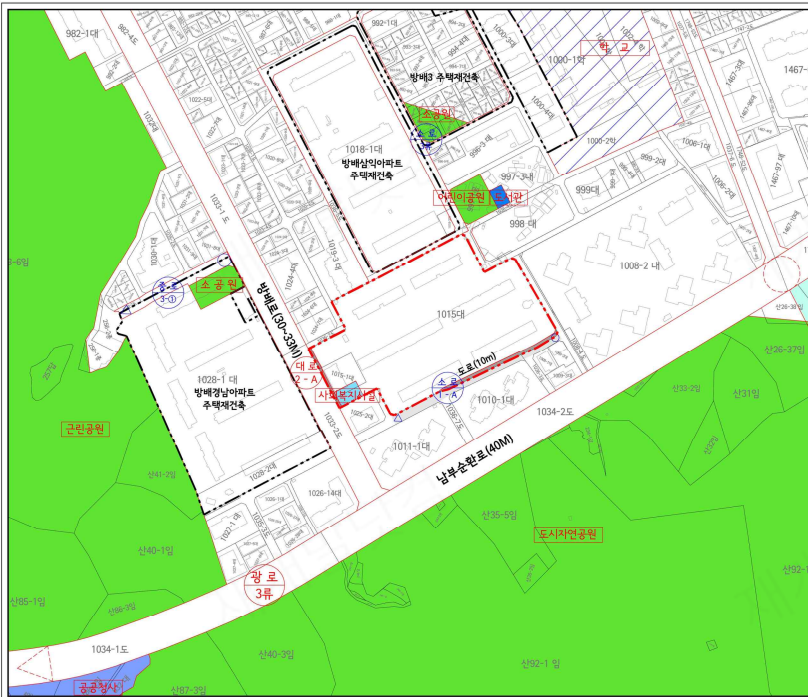
도시계획시설 결정(기정)도

■ 범 례

- 구 역 계
- 도시관리계획선
- 공 역
- 도시계획도로(대로 이상)
- 도시계획도로(중로 이하)
- 도 서 관
- 공공청사
- 학 교



[도시계획시설 결정(변경)(안)도]

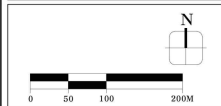


방배동 임광아파트
주택재건축 정비구역 지정
및 정비계획(안)

도시계획시설 결정(변경)(안)도

■ 범 례

- 구 역 계
- 도시관리계획선
- 공 역
- 도시계획도로(대로 이상)
- 도시계획도로(중로 이하)
- 사회복지시설
- 도 서 관
- 공공청사
- 학 교



[주택재건축 정비계획결정(안)도]

