

공 고

서울특별시 서초구 공고 제2024-590호

방배삼호아파트 재건축정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 공람 공고

1. 건설부고시 제131호(1976.08.21.)로 아파트지구 지정, 서울특별시고시 제2023-241호(2023.06.15.)로 도시관리계획(지구단위계획구역 및 지구단위계획 계획) 결정된 방배동 760-1번지 일원 방배삼호아파트에 대하여, 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은법 시행령 제13조 규정에 따라 주민 의견을 청취하고자 아래와 같이 공고하고 관계도서를 공람합니다.
2. 본 공람내용에 대하여 구역 내 토지등소유자 및 이해관계인은 의견이 있을 경우 공람 기간 내에 의견서를 공람장소(서초구청 재건축사업과 또는 방배본동 주민센터)로 제출하여 주시기 바랍니다.

2024년 3월 14일

서울특별시 서초구청장

가. 공람기간 : 2024. 03. 14. ~ 2024. 04. 13.

나. 공람장소 : 서초구청 재건축사업과(☎ 02-2155-7340), 방배본동 주민센터(☎ 02-2155-7731)

다. 공람사유 : 방배삼호아파트 재건축정비계획 수립 및 정비구역 지정을 위한 공람공고

라. 공람내용 : 방배삼호아파트 재건축정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)[공람장소 비치도서 참조]

마. 기타 공지사항

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

I. 정비구역 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서 : 신규

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	방배삼호 재건축정비사업	서울특별시 서초구 방배동 760-1번지 일대	-	46,525.7	46,525.7	-

2. 정비사업의 시행에 관한 계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
주택재건축 정비사업	구역지정(변경) 고시일로부터 5년 이내	방배삼호아파트 주택재건축 정비사업조합	기존세대수 : 804 계획세대수 : 1,005 증) 201세대	-

3. 토지이용에 관한 계획

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		46,525.7	100.0	-
주택 건설용지	공동주택	35,784.3	76.9	-
	주상복합	3,192.3	6.9	
정비기반 시설 등	소계	7,549.1	16.2	-
	도로	4,529.3	9.7	-
	주차장	-	-	중복결정(어린이공 원)
	공원	3,019.8	6.5	어린이공원
	공공청사	-	-	파출소, 중복결정(어린이공 원)

4. 용도지역·지구에 관한 계획

○ 용도지역 결정 조서(변경없음)

구 분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		46,525.7	-	46,525.7	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	46,525.7	-	46,525.7		

○ 용도지구 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	지구명	위 치	용도제한 내용	면 적(㎡)			최초결정근 거 (최초결정일)	비 고
					기정	변경	변경후		
폐지	①	아파트지구	방배동 760-1 일원	-	46,525.7	감) 46,525.7	-	건설부고시 제131호 (1976.08.21.)	-

○ 용도지구 변경사유서

도면표시 번호	지 구 명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	아파트지구	아파트지구 폐지	• 서울특별시고시(제2023-240호)(‘23.06.15.) 3.기타사항 중 ‘존 치되는 아파트지구 내 재건축사업구역은 「도시 및 주거환경정비법」 제9조에 따른 정비계획 결정(변경)시 사업시행자가 아파트지구를 개별 제척(폐지)함’에 따라 아파트지구 폐지

5. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가. 도로

○ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
가정	소로	2	1	8	국지 도로	216 (160)	방배동 758-3	방배동 769-1	일반도로	-	서고 제2023-241호 (23.06.15.)	일부 구역 내
변경	중로	3	1	14 ~17	국지 도로	216 (216)	방배동 758-3	방배동 769-1	일반도로	-	-	구역 내
가정	소로	3	1	6	국지 도로	180 (0)	방배동 757-4	방배동 760-2	일반도로	-	서고 제2023-241호 (23.06.15.)	저촉
변경	소로	3	1	6 ~10	국지 도로	180 (78)	방배동 757-4	방배동 760-2	일반도로	-	-	일부 구역 내
가정	소로	3	2	6	국지 도로	130 (130)	방배동 758-5	방배동 756-6	보행자 우선도로	-	서고 제2023-241호 (23.06.15.)	구역 내
변경	소로	3	2	7	국지 도로	130 (130)	방배동 758-5	방배동 756-6	보행자 우선도로	-	-	구역 내
가정	소로	3	3	6	국지 도로	137 (9)	방배동 769-19	방배동 769-2	일반도로	-	서고 제2023-241호 (23.06.15.)	저촉
변경	소로	3	3	6	국지 도로	136 (9)	방배동 769-19	방배동 769-2	일반도로	-	-	일부 구역 내
가정	소로	3	4	6	국지 도로	132 (132)	방배동 772-13	방배동 760-2	보행자 우선도로	-	서고 제2023-241호 (23.06.15.)	구역 내
변경	소로	3	4	7	국지 도로	128 (128)	방배동 772-13	방배동 760-2	보행자 우선도로	-	-	구역 내
가정	소로	3	5	6	국지 도로	253 (197)	방배동 758-3	방배동 769-24	보행자 우선도로	-	서고 제2023-241호 (23.06.15.)	일부 구역 내
가정	소로	3	6	6	국지 도로	139 (0)	방배동 777-17	방배동 777-3	일반도로	-	서고 제2023-241호 (23.06.15.)	저촉
가정	소로	3	7	6	국지 도로	134 (134)	방배동 776-4	방배동 771-1	보행자 우선도로	-	서고 제2023-241호 (23.06.15.)	구역 내
가정	소로	3	8	6	국지 도로	134 (134)	방배동 795-1	방배동 772-13	보행자 우선도로	-	서고 제2023-241호 (23.06.15.)	구역 내
가정	소로	3	9	6	국지 도로	291 (0)	방배동 796-33	방배동 777-21	일반도로	-	서고 제2023-241호 (23.06.15.)	저촉

※ ()는 구역 내 해당사항임

○ 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 2-1	중로 3-1	- 도로 확폭 - 폭원 : 8m → 14~17m	이수아파트지구 지구단위계획 특별계획 구역1 계획지침(공공시설 등 계획)에 따른 도로 확폭 및 가·감속 차로 확보
소로 3-1	소로 3-1	- 도로 확폭 - 폭원 : 6m → 6~10m	
소로 3-2	소로 3-2	- 도로 확폭 - 폭원 : 6m → 7m	
소로 3-3	소로 3-3	- 도로 연장 감소 - 연장 : 137m → 136m	
소로 3-4	소로 3-4	- 도로 확폭 - 폭원 : 6m → 7m - 연장 : 132m → 128m	

나. 주차장

○ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	①	주차장	방배동 771-1 일대	-	증) 3,019.8	3,019.8	-	중복결정 (어린이공원)

○ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	주차장	- 주차장 신설 - 면적 : 3,019.8㎡	이수아파트지구 지구단위계획 특별계획구역1계획지침(공공시설 등 계획)에 따른 공원 지하공간 주차장 조성

다. 공원

○ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번 호	공원명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	①	어린이 공원	어린이 공원	방배동 771-1 일대	-	증) 3,019.8	3,019.8	-	중복결 정 (주차장)

○ 공원 변경사유서

도면표 시 번 호	공원명	변경내용	변경사유
①	어린이공원	- 어린이공원 신설 - 면적 : 3,019.8㎡	- 이수아파트지구 지구단위계획 특별계획구역1 계획지침(공공시설 등 계획)에 따른 공원 조성 - 공원의 위치는 보다 많은 사람이 이용할 수 있는 위치로 조정

라. 공공·문화체육시설

○ 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면표 시 번 호	시 설 명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경 후		
신설	②	파출소	방배동 771-1	-	121.1	121.0	-	중복결정 (어린이공원), 연면적 : 363.0㎡

○ 공공청사 변경사유서

도면표 시 번 호	시설명	변경내용	변경사유
②	파출소	- 파출소 신설(중복결정) - 면적 : 121㎡ (연면적 : 363㎡)	이수아파트지구 지구단위계획 특별계획구역1 계획지침(공공시설 등 계획)에 따른 파출소 조성

마. 입체적 도시계획시설

○ 입체적 도시계획시설(도로) 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	입체적 결정 범위			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경 후		
신설	중로 3-1	도로	방배동 758-5 ~ 760-3	길이	-	증) 160m	160m	-	-
				폭	-	증) 14~17m	14~17m		
				높이	-	증) 지하 2m~지상 6m	지하 2m~지상 6m		
				면적	-	증) 2,473.8㎡	2,473.8㎡		
신설	소로 3-2	도로	방배동 757-5 ~ 758-5	길이	-	증) 130m	130m	-	-
				폭	-	증) 7m	7m		
				높이	-	증) 지하 2m~지상 6m	지하 2m~지상 6m		
				면적	-	증) 975.1㎡	975.1㎡		
신설	소로 3-4	도로	방배동 758-5	길이	-	증) 54m	54m	-	-
				폭	-	증) 7m	7m		
				높이	-	증) 지하 2m~지상 6m	지하 2m~지상 6m		
				면적	-	증) 392.1㎡	392.1㎡		

○ 입체적 도시계획시설(도로) 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
중로 3-1	도로	• 입체적 도시계획시설 신설	• 단지 내부 관통도로를 입체적으로 결정하여 지하 공간 활용이 원활하도록 함
소로 3-2			
소로 3-4			

※ 입체적 결정 범위 높이의 기준은 지표면(계획지반고)으로 하고, 지상 6m는 층수 2층을 의미함

※ 입체적 결정 범위 높이는 측량을 통해 지하매설물(도로측구의 빗물받이 등)의 높이를 확정하고, 사업준공 전 경미한 사항으로 결정(변경)

6. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	비고
신설	근린생활시설		-	8,856.07㎡	
	관리사무소		57.75㎡이상	120.0㎡	- 주택건설기준 등에 관한 규정 제28조 - 50세대 이상 : $10㎡ + (\text{세대수} - 50) \times 0.05㎡$ $10 + (1005 - 50) \times 0.05 = 57.75㎡$
	주민공동시설		3,137.50㎡이상	6,960.0㎡	- 서울시 주택조례 제8조의4 - 1,000세대 이상 : $(500㎡ + (\text{세대수} \times 2㎡)) \times 1.25$ $(500 + (1005 \times 2)) \times 1.25 = 3,137.5㎡$ - 주민공동시설 설치 총량제 운용 가이드라인 - 1,000세대 이상 : $500㎡ + (\text{세대수} \times 2㎡)$ $500 + (1005 \times 2) = 2,510.0㎡$
	어린이집		580.0㎡이상	600.0㎡	- 서울시 주택조례 제8조의4(별표1) - 1,000~1,500세대 미만 : 580㎡이상 - 주민공동시설 설치 총량제 운용 가이드라인 - 1,000세대 이상 : 80인 이상의 인원을 보육하는 면적
	경로당		580.0㎡이상	590.0㎡	- 서울시 주택조례 제8조의4(별표1) - 1,000~1,500세대 미만 : 580㎡이상 - 주민공동시설 설치 총량제 운용 가이드라인 - $50㎡ + (\text{세대수} \times 0.1㎡) = 50 + (1005 \times 0.1) = 150.5㎡$
	작은 도서관		203.0㎡이상	210.0㎡	- 서울시 주택조례 제8조의4(별표1) - 1,000~1,500세대 미만 : 203㎡이상
	다함께 돌봄센터		66.0㎡이상	100.0㎡	- 아동복지법 제44조2 - 설치기준 : 전용면적 최소 66㎡이상
	주민 공동시설		-	3,250.0㎡	
	어린이 놀이터		1,204.0㎡이상	1,210.0㎡	- 주민공동시설 설치 총량제 운용 가이드라인 - 1,000세대 이상 : $500㎡ + (\text{세대수} \times 0.7㎡)$
	주민 운동시설		-	1,000.0㎡	

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후축신	철거주	
신설	방배삼호아파트 재건축 정비계획	46,525.70	-	-	서초구 방배동 760-1번지 일대	15	-	-	15	-	

8. 건축시설에 관한 계획

○ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)			높이(m) 최고층수	비 고 (연면적)
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				기준 (허용)	정비 계획	예정 법상한		
신설	방배삼호 아파트 재건축 정비사업	46,525.70	획지1 획지2 획지3 획지4	38,976.60	서초구 방배동 760-1번지 일대	공동주택 및 기타부대 복리시설	50% 이하	230% 이하	256.97% 이하	299.98% 이하	140m /43층이 하	211,049.219㎡
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 전체 건립규모 (전용면적 기준) - 주택규모별 건립세대수 기재(임대주택 포함)									
			구분		세대수		비율(%)		비고			
			계		1,005		100.00		소형(임대)100.00			
			60㎡이하		397		39.50		소형(임대)100.00			
			60~85㎡이하		498		49.55					
			85㎡초과		110		10.95					
			※ 상기 주택 규모는 관련규정 범위내에서 건축심의(변경) 및 사업시행인가(변경)시 조정될 수 있음.									
심의완화 사항			• 예정법정상한 용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제54조) : 정비계획용적률 256.97%이하 → 예정법정상한용적률 299.98%이하									
건축물의 건축선에 관한 계획			• 건축한계선 - 동광로19길 변 : 대지경계선으로부터 4m - 그 외 도로변 : 대지경계선으로부터 3m • 고층부 벽면 한계선 - 방배로, 방배중앙로, 방배로43길, 방배로39길 변 : 대지 경계선으로부터 4m ※ 3층 이상 공동주택(아파트)에 한함									
대지내 공지			• 전면공지-도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 및 조경공간으로 조성 • 폭 6m이하의 도로에 접한 경우 차도부속형 전면공지 1m, 보도형 전면공지 2m 총 3m로 계획									
공공보행통로			• 방배로45길 보행자의 통행을 위한 공공보행통로 설치(폭 6m) • 주요시설 연결 및 지역사회 커뮤니티 기능 담당 • 공공보행통로 주변으로 커뮤니티 및 부대복리시설 배치 ※ 추후 분양공고 시 공공보행통로 조성 내용을 명기하며, 공공보행통로의 기능 및 범위가 지속될 수 있도록 부동산 등기법 제70조에 의한 지역권 설정을 이전고시 시 토지 등기부 등본·을구에 명기하고, 해당부분을 표시한 도면 및 도면번호를 기록하도록 함.									
커뮤니티 활성화 용도 배치구간			• 방배로, 방배중앙로, 방배로43길 변 : 건축한계선으로부터 10m • 저층부(1~2층)에 커뮤니티 활성화용도 배치 (가로활성화시설 및 개방형 커뮤니티시설 배치)									
원지반보존구간			• 원지반 보존(지하5m이상) 및 수고 8m이상의 벚꽃식재 (동광로19길 변 대지경계선으로부터 2m)									
특별건축구역			• 정비구역 신규 지정(세부개발계획) 시 특별건축구역 지정									

○ 개발가능(상한)용적률 계획

구분	용적률	비고
기준(허용)용적률	230% 이하	- 기준(허용)용적률 230% 적용대상 기존 공동주택은 「서울시 아파트지구 지구단위계획 전환지침(2021.03)」에 따라 허용 용적률 의무사항(친환경, 신재생에너지, 장수명 주택 등 도시정비기본계획상 인센티브 항목)을 준수하여야 함 ※ 방배삼호 : 우수디자인 15%, 녹색건축물 에너지 효율등급(인중2등급, 우수) 4%, 신재생에너지공급률(15%이하10%초과) 1% 총 인센티브 20%를 적용 - 아파트지구는 기준용적률 = 허용용적률
상한(법상)용적률	300% 이하	- 기부채납(도로, 공원, 주차장, 파출소) 시 용적률 : 256.97% - 소형주택 공급 시 용적률 : 299.983%

※ 아파트지구에서의 기준용적률 : 230% / 허용용적률 : 없음 / 상한용적률 : 법상 용적률

구분		산정내용						
토지이용계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택, 주상복합)	계획정비 기반시설 등			계획기반시설 내 기존 국·공유지	대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지	
			정비·기반시설 등 (도로, 공원)	건축물 기부채납 (주차장, 파출소)	대지지분 환산부지			
	46,525.7㎡	38,976.6㎡	7,549.1㎡	-	478.0㎡	478.0㎡	2,894.4㎡	1,396.9㎡
공공시설부지 제공면적		• 순부담 면적 : 정비·기반시설 등 면적 + 건축물기부채납 환산부지면적 - 계획 정비기반시설 내 기존 국·공유지 - 대지 내 용도폐지 되는 기존기반시설 국·공유지 = 7,549.1㎡ + 478.0㎡ - 2,894.4㎡ - 1,396.9㎡ = 3,735.8㎡(구역면적 대비 8.0%)						
		• 기반시설부담 계획(순부담) 3,735.8㎡						
공공시설물 환산면적	공영 주차장	• 환산부지 면적 = 설치비용 기준(원/㎡) × 건축 연면적(㎡) / 용적률 완화하고자 하는 부지가액(원/㎡) = 2,433,636원/㎡ × 6,219.6㎡ ÷ 34,519,220 = 438.5㎡						
		설치비용	2,433,636원/㎡	▷ 공영주차장(5천㎡ 초과) 건립 (공사비공공건축물건립공사비책정가이드라인(2022,서울시				
		건축 연면적	6,219.64㎡	▷ 지하3층, 거주자우선주차 제외				
		부지가액	34,519,220원	▷ 2023년 공사지가 기준(편입면적에 따른 가중평균) × 2배				
	파출소	• 환산부지 면적 = 설치비용 기준(원/㎡) × 건축 연면적(㎡) / 용적률 완화하고자 하는 부지가액(원/㎡) = 3,753,636원/㎡ × 363.0㎡ ÷ 34,519,220 = 39.5㎡						
		설치비용	3,753,636원/㎡	▷ 공공업무사무소(500㎡ 미만) 건립 (공사비공공건축물건립공사비책정가이드라인(2022,서울시				
		건축 연면적	363.0㎡	▷ 지상3층				
		부지가액	34,519,220원	▷ 2023년 공사지가 기준(편입면적에 따른 가중평균) × 2배				
기준(허용)용적률		• 230%						
개발가능(상한) 용적률		• 개발가능용적률 = 기준(허용)용적률 × (1+1.3α토지+0.7α건축물) = 230% × (1 + 1.3 × 0.0836+ 0.7 × 0.0123) = 256.966% α토지 = 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 3,257.8 / 38,976.6㎡ = 0.0836 ※ 3,257.8㎡ : 정비기반시설등 면적(7,549.1㎡) - 기존 국·공유지(2,894.4㎡+1,396.9㎡) α건축물 = 공공시설등 부지(환산부지) / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 478.0㎡ / 38,976.6㎡ = 0.0123						
		• 정비계획용적률 = 256.966% 이하						
예정법정상한 용적률		• 299.983% 이하 (300.00% 이하, 증가 용적률의 ½ 소형임대주택 공급)						

○ 소형주택 건설에 관한 계획

구 분	내 용	비 고										
예정법적상한용적률	• 예정법적상한용적률 : 299.98%											
정비계획용적률	• 256.97%											
소형주택공급기준 (법적기준)	• 소형주택 건설규모 = (건축용적률 - 정비계획 용적률) X 50% = (299.98% - 256.97%) X 50% = 21.50% • 소형주택 건설면적 = 대지면적 X 21.50% = 38,976.60㎡ X 21.50% = 8,379.97㎡ 이상											
소형주택건설계획	• 주택규모 및 세대수<table><tr><td>전용면적</td><td>세대수</td></tr><tr><td>59㎡</td><td>100세대</td></tr></table> • 소형주택 건설면적 (공급면적 X 세대수)<table><tr><td>공급면적</td><td>세대수</td><td>건설면적</td></tr><tr><td>85.95㎡</td><td>100세대</td><td>8,595.00㎡</td></tr></table> ※ 8,595.00㎡ > 8,379.97㎡	전용면적	세대수	59㎡	100세대	공급면적	세대수	건설면적	85.95㎡	100세대	8,595.00㎡	
전용면적	세대수											
59㎡	100세대											
공급면적	세대수	건설면적										
85.95㎡	100세대	8,595.00㎡										
확보방법	• 정비계획용적률 초과 건설											

9. 도시경관과 환경보전, 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
도시경관	• 인공적인 녹지공간을 설치하여 주변 경관과 조화되도록 하며, 이용객 편익 및 휴식 공간이 되도록 계획 • 시각적 압박감을 줄이기 위해 조경 및 구조물 선정은 형태, 색채, 질감 등이 주변 경관과 조화될 수 있도록 재료와 구성의 변화로 시각적 경험을 다양화	
환경보전	• 토양 포장면적을 최소화하고 필요시 최대한 틈새투수포장 활용 • 조경계획 수립 시 다층구조의 식생대를 조성하여 조류를 유인하고, 소규모 비 오터를 조성하여 새로운 녹지축을 형성 • 단지 내 청정연료를 사용토록 계획하고 에너지 절약형 건축물 설계기법을 도입하여 장래 에너지 사용량을 절감토록 하며, 그에 따른 온실가스 및 오염물질 배출을 최소화 • 조경녹지 및 가로변에는 대기오염물질의 정화능력 및 적응력이 우수한 환경정화 수종을 우선 식재토록 계획 • 차음성능이 우수한 창호 사용 등을 통한 정온한 환경 유지	
재난방지	• 사업대상지 내 전면공지 등은 우수침투가 가능한 투수성 바닥포장을 사용하고, 내구성 및 유지관리가 용이한 소재를 이용 • 지구 내 자연지반을 최대화하고 표면수 유출을 최소화하기 위해 우수침투율이 높은 투수성 포장재를 사용 • 공사는 원칙적으로 우기를 피하여 시행하고 절개지 발생 시 비닐 등을 덮어 토사유 실 방지 • 터파기 공사 시 균열, 침하 등을 방지하기 위하여 흙막이공법을 실시 후 공사 시행 • 유류, 전기시설 및 위험물에 대한 상시 관리기능 강화	

10. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황		교육환경 보호에 관한 계획				비고	
대상지와 가까운 교육시설은 서래초등학교로 방배로를 중심으로 서로 면하고 있음	계획시	- 주변 교육시설의 교육환경 보호를 위해 차량이 출입하는 지구 내 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱 등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보 - 추후 교통영향분석 시 스쿨존 계획을 통한 안전한 통학로 확보					
	공사시	- 생활소음·진동의 규제 「소음·진동관리법」제21조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음·진동을 규제 - 공사 시 학생 및 교직원 건강보호를 위한 대책 수립 - 생활소음·진동의 규제기준 - 생활소음 규제기준					
		대상 지역	시간대별 소음원	아침, 저녁 (05:00~07:00, 18:00~22:00)	주간 (07:00~17:00)	야간 (22:00~05:00)	
		주거지역	공사장	60dB 이하	65dB 이하	50dB 이하	
		주) 소음·진동관리법 시행규칙 [별표8] 비고) 「초·중등교육법」및 「고등교육법」에 따른 학교의 부지경계로부터 50m 이내 은 공휴일에 한하여 -5dB을 규제 기준치에 보정함					
		- 소음·진동 발생 저감대책 - 저소음·저진동 건설기계 및 공법의 선정 ○ 소음·진동관리법 시행규칙(제22조)에서는 ‘환경기술개발 및 지원에 관한 법률(제17조)’의 규정에 따라 환경표지의 인증을 받은 건설기계와 ‘소음·진동관리법(제49조2)’의 규정에 따른 소음도 표지를 부착한 건설기계를 사용 - 전달경로에서의 방지대책 ○ 공사 시 방음벽을 학교 주변에 설치하여 소음 저감 효과를 높임 - 이동성이 낮은 건설기계의 현장 방음대책 ○ 향타기, 굴삭기 등 발생소음이 크고 이동성이 낮은 건설기계의 경우 건설기계에 근접하여 이동식 방음벽 또는 방음커버 등을 활용함으로써 소음 저감효과를 높임					

11. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

- 정비구역의 주택현실 현황
 - 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
개	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
13	10	3	13	13	-

- 거주현황

유형별 주택 호수		거주가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	804	804	574	230	2,090	1,492	598	거주인구는 서초구 방배본동 세대당 인구 2.6인 적용 (2023년 3월 기준)
공동주택	804	804	574	23	2,090	1,492	598	

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구주택은 가구수별 1호로 산정하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황을 기준으로 작성

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

- 규모별, 유형별 거주현황

구분		계	공동주택				
			소계	아파트	연립	다세대	기타
합계		804	804	804	-	-	-
60㎡ 이하	소계	-	-	-	-	-	-
	30㎡이하	-	-	-	-	-	-
	30㎡초과 ~50㎡이하	-	-	-	-	-	-
	50㎡초과 ~60㎡이하	-	-	-	-	-	-
60㎡ 초과 ~85㎡ 이하		276	276	276	-	-	-
85㎡ 초과	소계	528	528	528	-	-	-
	85㎡초과 ~135㎡이하	144	144	144	-	-	-
	135㎡초과	384	384	384	-	-	-

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

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

○ 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분		계	분양주택	임대주택	비 고
합 계		1,005	905	100	
60㎡ 이하	소 계	397	297	100	
	30㎡이하	-	-	-	
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	-	-	-	
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	397	297	100	
60㎡초과 ~ 85㎡이하		498	498	-	
85㎡ 초과	소 계	110	110	-	
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	84	84	-	
	135㎡초과	26	26	-	

12. 세입자 주거대책

■ 세입자 주거대책으로서 「도시 및 주거환경정비법」 제65조에 따라 공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률준용하여 보상하도록 함

○ 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

13. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구분	안전 및 범죄예방에 관한 내용
안전 및 범죄예방에 관한 계획	• 대상지 및 주변지역에 방범이 취약할 것으로 우려되는 장소에 방범 등 CCTV 등 설치 • CCTV 및 방범 등의 설치위치는 주민요청 및 현장조사를 반영하여 선정

14. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
주택 용지	A	16,575.8	1	16,575.8	-
	C	7,861.6	1	7,861.6	-
	D	14,366.7	1	11,346.9	-
			2	3,019.8	어린이공원
복합 용지	E	3,192.3	1	3,192.3	-

15. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적 (㎡)	세대수	세대규모 (전용)	비고 (연면적)
서초구 방배동 760-1번지 일대	38,976.60	100	85.95㎡	8,595.00㎡

16. 환경성 검토결과(스코핑 보고서)

○ 사업개요 및 지역특성

- 계획범위 : 방배삼호아파트 재건축정비계획 수립 및 정비구역 지정
- 부지규모 : 46,525.7㎡
- 사업내용 : 연면적 118,673.150㎡(지상), 92,376.069㎡(지하), 공동주택 및 부대복리시설, 근린생활시설
- 부지특성 : 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역

○ 사업의 환경영향요소 추출

검토항목		단계	공사단계	운영단계
자연생태환경	1.1 비오톱		▲	○
	1.2 생태네트워크		▲	△
	1.3 동·식물상		▲	○
	1.4 자연환경자산		-	-
생활환경	2.1 토지이용		▲	◎
	2.2 토양		-	-
	2.3 지형·지질		▲	△
	3.1 물순환, 수리·수문		◆	△
	3.2 수질(지표·지하)		▲	△
	4.1 바람		-	△
	4.2 열		-	△
	4.3 대기질·미세먼지		◆	△
	4.4 악취		-	-
	4.5 온실가스		▲	△
	5.1 친환경적 자원순환		◆	▲
	5.2 소음·진동		◆	▲
	5.3 경관		◆	△
	5.4 휴식 및 여가공간		▲	○
	5.5 일조		△	▲
	5.6 보행친화공간		◆	○
	5.7 전파장해		-	-
사회경제환경	6.1 인구		-	-
	6.2 주거		-	-
	6.3 산업		-	△
범례	◎ : 개발 후 상당히 좋아진다 ○ : 개발 후 비교적 긍정적이다 △ : 개발 후 긍정적이나 효과는 미약하다 ▲ : 개발 후 악영향이 있으나 미약하다 ◆ : 개발 후 악영향이 다소 있다 ● : 개발 후 악영향이 크다			

○ 검토항목 및 범위 설정

■ 검토 항목

- 기본 검토항목 : 바이오톱, 토지이용, 물순환, 수리·수문

- 선택 검토항목 : 생태네트워크, 동·식물상 등 자연생태환경에 관한 사항,

토지이용, 지형·지질, 바람 등 생활환경에 관한 사항 총 14개 항목

검토항목		검토방법	범 위
자연 생태 환경	1.1 바이오톱	• 현지조사 • 문헌조사(서울특별시 도시생태현황도)	대상지 및 주변지역
	1.2 생태네트워크	• 현지조사, 위성사진 등 현황조사 • 녹지평가지표를 활용한 평가	대상지 및 주변지역
	1.3 동·식물상	• 현지조사 • 문헌조사(서울특별시 도시생태현황도)	대상지 및 주변지역
생활 환경	2.1 토지이용	• 현지조사, 사업계획 분석 • 문헌조사(서울특별시 도시생태현황도) • 사업시행에 따른 지형변화 여부	대상지 및 주변지역
	2.3 지형·지질		
	3.1 물순환, 수리·수문	• 현지조사, 사업시행에 따른 수질오염여부 검토 • 문헌조사(하수도통계, 상수도통계, 수질측정망, 서울특별시 생태면적률 운영지침, 건설표준품셈)	대상지 및 주변수계
	3.2 수질(지표·지하)		
	4.1 바람	• 현지조사, 문헌조사(서울기상청 기상자료) • 당해지역 기존 바람 흐름 현황 • 신규건축물 입지에 따른 바람 및 미기후, 열적 영향 분석	대상지 및 주변지역
	4.2 열		
	4.3 대기질·미세먼지	• 현지조사 • 문헌조사(환경부 자동측정망, 서울특별시 통계) • 공사시, 운영시 대기오염물질 발생량 산정	대상지 및 주변지역
	4.5 온실가스	• 문헌조사(2019 환경백서 서울의 환경) • 산림, 녹지, 토양 등 대상지내 온실가스 흡수원 현황 및 흡수량 분석 • 대상지 내 에너지 사용 등으로 인한 온실가스 영향 분석	대상지 및 주변지역
	5.1 친환경적 자원순환	• 현지조사 • 문헌조사(서울특별시 통계, 전국 폐기물 발생 및 처리 현황)	대상지
	5.2 소음·진동	• 현지조사 • 문헌조사(공사장 소음·진동 관리지침서) • 이격거리별 소음·진동 예측	대상지 및 주변지역
	5.3 경관	• 현지조사 및 경관 시뮬레이션 등 (경관성 검토서로 대체)	대상지 및 주변지역
	5.4 휴식 및 여가공간	• 현지조사 • 문헌조사(서울특별시 통계)	대상지 및 주변지역
	5.5 일조	• 현지조사 • 일조 시뮬레이션	대상지 및 주변지역
	5.6 보행친화공간	• 현지조사 • 문헌조사(서울특별시 통계)	대상지 및 주변지역

17. 환경성 검토결과 총괄표

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연 생태 환경	비오톱	비오톱 보전등급 향상	○	비오톱유형평가 4, 5등급에 해당	현황보다 생태면적을 개선하고, 부영향을 최소화
	생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	기존 시가지로 주변 녹지가 미비한 상태	공동주택내 조경계획 및 가로녹지, 공원 등 계획을 통하여 녹지네트워크 구축
	동·식물상	동·식물상 보호	○	대상지 내 벚꽃길 (동광로19길) 보존 필요	벚나무 재식재, 조경, 가로녹지, 공원 등에 다양한 수종을 식재하여 서식환경 개선
생활 환경	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	노후주택지역으로 주변으로 정비사업이 다수 위치	주변 자원과의 연계
	지형·지질	절성토 비율 20% 미만	○	표고 약 14.56m, 경사 약 0.26° 구간에 입지한 평탄한 지역	현 지형을 유지하여 계획
		지형변동 비율 20% 미만	○		
	물순환, 수리·수문	생태면적률 30%	○	본 대상지는 용도지역상 제3종일반주거지역이며, 생태면적률 적용기준(공동주택) 최저 30% 이상 확보 필요	자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화 등을 적용하여 35.01% 확보
	수질 (지표·지하)	수질등급 유지 및 오염 최소화	○	공사시 토사유출 경미, 운영시 오수 발생	가배수로 등 토사유출 저감 계획 기존 하수관로에 연계처리
	바람	바람길 확보	○	연평균 북서풍의 영향을 받는 지역	녹지공간 확보, 바람길을 고려한 건축배치계획 수립
	열	열환경 최소화	○		
	대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	공사 시 비산먼지발생 경미	비산방진망, 살수, 세륜·세차시설 설치 등 저감방안 수립 녹지대 최대 및 에너지절약 계획
	온실가스	온실가스 배출 최소화	○	1990년대 이후 급격한 산업화로 인해 지속적으로 증가하였으며 2011년 이후 감소추세	온실가스 배출량 저감 계획 수립, 신재생에너지 설치계획 수립
	친환경적 자원순환	폐기물 발생량 최소화	○	투입장비에 의한 폐유, 투입인부에 의한 생활폐기물, 분뇨, 운영시 생활폐기물 발생	생활폐기물 등 관련기준에 따라 처리 운영시 서울특별시 조례에 따라 처리
	소음·진동	소음·진동 최소화	○	대상지 동측 서래초등학교, 남서측으로 저층주거지 형성	공사 시행 시 소음저감대책(가설 방음판넬 과 이동식방음벽) 및 추가 저감대책 (공사강도조절, 시간조절에 의한 장비투입등) 시행 주거지 인접부로 조경을 식재하여 소음 방지
	경관	Skyline 보전	○	대상지 중심으로부터 서측 카페골목, 동측 서래초등학교로 낮아지는 스카이라인을 형성	주변과 흐름이 연결되는 조화로운 스카이라인 계획 수립
		가로녹시를 확보	○	대상지 내 벚꽃길 및 단지내 다양한 수종 식재	벚꽃길을 유지하고 조경식재를 통한 녹시를 확보
	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대 확보	○	대상지 일대 휴식·여가공간 부족	대상지 내 광장, 커뮤니티 공간 등 휴식·여가공간 조성
	일조	일조 침해 최소화	○	대상지 동측	건축물 적정 이격거리 확보 및 내·외부 일조영향이 최소화 되도록 건축계획 수립
	보행친화공간	보행친화공간 계획 수립	○	차도 중심의 가로망 형성	공공보행통로를 계획하고, 단지 내 보행자우선도로를 조성하여 보행친화적인 가로 형성

18. 인구 및 주택의 수용계획

구분	세대수 (호)			인구수 (인)		
	기정	변경	변경후	기정	변경	변경후
계	-	증) 1,005	1,005	-	증) 2,614	2,614
60㎡이하	-	증) 397	397	-	증) 1,033	1,033
60㎡~85㎡	-	증) 498	498	-	증) 1,295	1,295
85㎡초과	-	증) 110	110	-	증) 286	286

※ 인구수는 서초구 방배본동 세대당 인구 2.6인/세대 적용(2023년 3월 기준)

19. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

○ 추정비례율 및 토지등소유자별 추정권리가액

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

$$= (2,014,383,130\text{천원} - 548,498,686\text{천원}) \div 1,720,979,000\text{천원} \times 100\% \approx 85.18\%$$
- 토지등소유자별 추정권리가액 = 종전자산 추산액 × 추정비례율(85.18%)

- 이 하 여 백 -

○ 분담금 추산액 예시

구분	종전 공급면적 (㎡)	예상평균 종전자산	추정권리가액		예상분양가		분담금 추산액	
			비례율	권리가액	주택형	분양가	분담금 추산액	비고
아파트	80.86외	1,540,000	85.18%	1,312,000	86.15	1,679,000	367,000	추가분담
					117.45	2,184,000	872,000	추가분담
					139.77	2,471,000	1,159,000	추가분담
					173.31	2,748,000	1,436,000	추가분담
					205.74	3,066,000	1,754,000	추가분담
	117.15	1,920,000	85.18%	1,635,000	86.15	1,679,000	44,000	추가분담
					117.45	2,184,000	549,000	추가분담
					139.77	2,471,000	836,000	추가분담
					173.31	2,748,000	1,113,000	추가분담
					205.74	3,066,000	1,431,000	추가분담
	141.54외	2,190,000	85.18%	1,865,000	86.15	1,679,000	-186,000	환급
					117.45	2,184,000	319,000	추가분담
					139.77	2,471,000	606,000	추가분담
					173.31	2,748,000	883,000	추가분담
					205.74	3,066,000	1,201,000	추가분담
	191.78외	2,610,000	85.18%	2,223,000	86.15	1,679,000	-544,000	환급
					117.45	2,184,000	-39,000	환급
					139.77	2,471,000	248,000	추가분담
					173.31	2,748,000	525,000	추가분담
					205.74	3,066,000	843,000	추가분담
	196.29외	2,440,000	85.18%	2,078,000	86.15	1,679,000	-399,000	환급
					117.45	2,184,000	106,000	추가분담
					139.77	2,471,000	393,000	추가분담
					173.31	2,748,000	670,000	추가분담
					205.74	3,066,000	988,000	추가분담
	290.98	3,190,000	85.18%	2,717,000	86.15	1,679,000	-1,038,000	환급
					117.45	2,184,000	-533,000	환급
					139.77	2,471,000	-246,000	환급
					173.31	2,748,000	31,000	추가분담
					205.74	3,066,000	349,000	추가분담
구분	종전평균 전용면적 (㎡)	예상평균 종전자산	추정 권리가액		상가 예상 분양가		분담금 추산액	
			비례율	종전자산	층	예상분양가	분담금 추산액	비고
상가지하	234	2,132,600	85.18%	1,817,000	지하	2,577,000	760,000	추가분담
상가1층	36.4	925,000		788,000	1	1,099,000	311,000	추가분담
상가2층	47.3	602,800		513,000	2	716,000	203,000	추가분담

- ※ 상가 분담금 추산액은 「도시 및 주거환경정비법」 제9조 제1항 제2의2호에 따라 작성시점 현재의 정비계획(안)과 설계 개요를 기준으로 정비구역 지정을 위한 토지등소유자별 분담금 추산액을 개략적으로 추산한 예시이며, 추후 변동될 수 있으며, 분담금은 향후 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따라 관리처분계획 수립을 통하여 확정됨.
- ※ 상가 분담금 추산액 중 상가는 호수 등이 미정인 바 종전 상가의 호수를 유지하고 층별 상가의 현황은 유사하다는 전제 하에 층별 평균 분양가격을 기준으로 개략적으로 산출한 가액임.
- ※ 상가 분담금 추산액은 조합설립인가, 사업시행계획인가, 토지등소유자의 분양신청, 관리처분계획인가의 내용, 물가상승률, 시공사와의 공사비 계약내용, 사업진행속도 등에 의하여 변동될 수 있으며, 변동사항은 관련 법률(「도시 및 주거환경정비법」 등)에 의하여 단계별로 고지 예정임
- ※ 상가 조합원 및 일반분양 세대수에 따른 분양수입은 현재 주택형별 토지등소유자의 수 등을 감안하여 임의적으로 배분한 것으로 향후 조합원 분양신청 결과에 따라 변동될 수 있음.
- ※ 상가 가액은 소수점 또는 단위 절사 등으로 제곱미터 또는 평당 단가의 차이가 있을 수 있음

II. 지구단위계획 특별계획구역 결정사항

1. 특별계획구역에 관한 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	특별계획구역 1	방배동 760-1 일원	46,525.7	-	46,525.7	삼호
기정	특별계획구역 2	방배동 776-3 일원	11,757.7	-	11,757.7	쌍용예가

- 이 하 여 백 -

2. 특별계획구역1에 대한 지구단위계획 내용

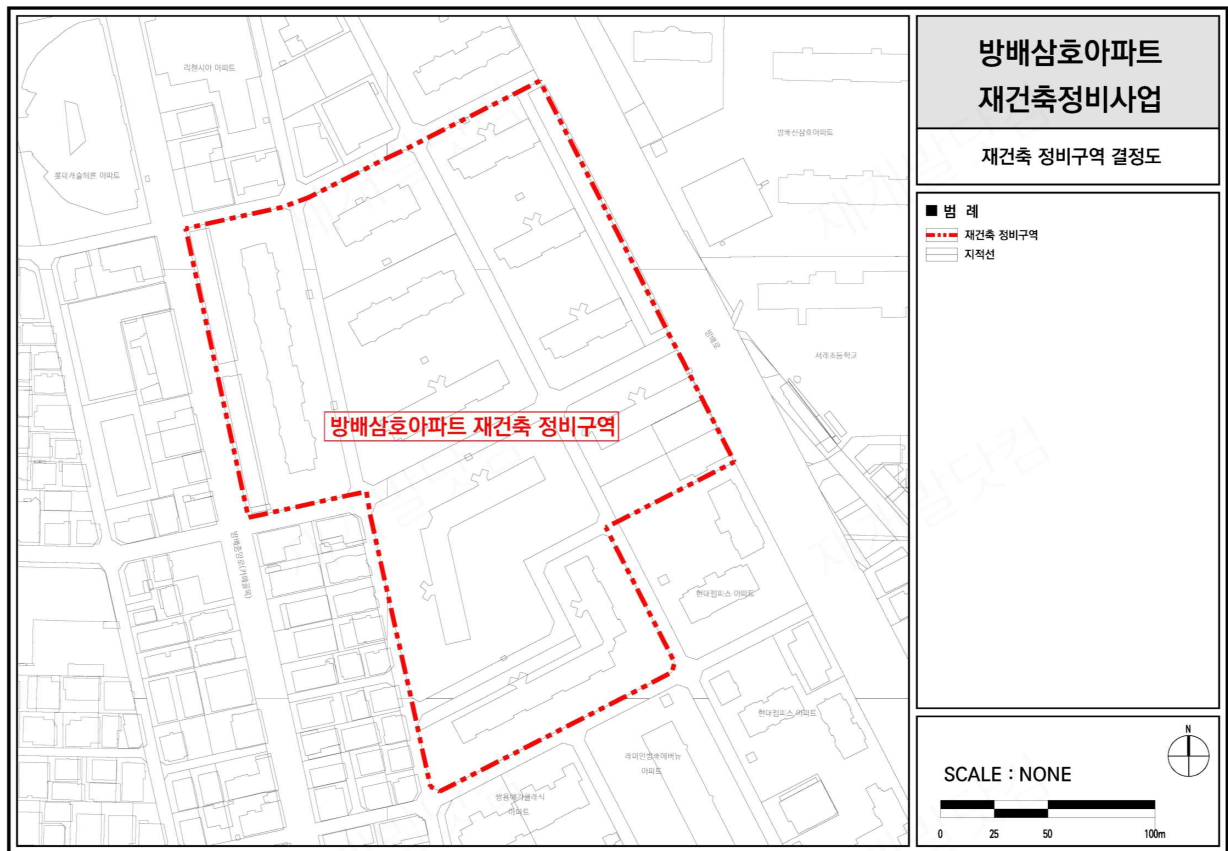
■ 특별계획구역 1

구분		계획내용	비고
위 치		• 서울시 서초구 방배동 760-1 일원	변경없음
특별계획구역면적(㎡)		• 46,525.7㎡	
용도지역·지구		• 제3종일반주거지역	
획지(계획대지)면적(㎡)		• 38,976.6㎡	변경 (면적 증가)
공공시설 등 계획		• 도로 - 4,529.3㎡ (방배로43길 8m→14~17m 확폭/동광로19길 6m→7m 확폭) - 입체적결정 (방배로43길, 동광로19길) • 어린이공원(주차장 중복결정) : 3,019.8㎡, 공공시설(파출소) : 중복결정, 363㎡ ※ 어린이공원과 주차장 중복결정은 향후 세부개발계획 수립 시 주차수요 등을 고려하여 검토 ※ 특별계획구역 분할 시행 시 공원 조성 불필요	변경 (공원 세분 변경 공원 면적 변경, 구역내 도로 입체적결정)
용도계획		• 공동주택(아파트) 및 부대복리시설	변경없음
밀도 계획	건폐율	• 50% 이하	
	용적률	• 기준 / 허용 / 상한 : 230% / 230% / 300% ※ 기준(허용)용적률 230% 적용대상 기준 공동주택은 「서울시 아파트지구 지구단위계획 전환 지침(2021.03)」에 따라 허용용적률 의무사항을 준수하여야 함 ※ 분할 시행 시 삼호3차아파트의 경우 서울시 소규모재건축 업무처리기준에 따름	
	높이	• 서울특별시 도시기본계획, 도시 및 주거환경정비 기본계획에 따름	
건축선 및 대지내 공지	건축선	• 동광로19길 변 : 대지경계선으로부터 4m • 그 외 도로변 : 대지경계선으로부터 3m	
	고층부 벽면한계선	• 방배로, 방배중앙로, 방배로43길, 방배로39길 변 : 대지경계선으로부터 4m ※ 3층 이상 공동주택(아파트)에 한함	
	대지내 공지	• 전면공지 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 및 조경공간으로 조성 • 폭 6m 이하의 도로에 접한 경우 차도부속형 전면공지 1m 조성	
	공공 보행통로	• 방배로45길 폐도 후 보행자의 통행을 위한 공공보행통로 설치 (폭 6m 이상 및 24시간 개방) • 주요시설 연결 및 지역사회 커뮤니티 기능 담당 • 공공보행통로 주변으로 커뮤니티 및 부대복리시설 배치 권장 ※ 추후 분양공고 시 공공보행통로 조성 내용을 명기하며, 공공보행통로의 기능 및 범위가 지속될 수 있도록 부동산등기법 제70조에 의한 지역권설정을 이전고시 시 토지 등기부등본 '을구'에 명기하고, 해당부분을 표시한 도면 및 도면번호를 기록하도록 함	
건축물 배치 및 형태		• 공동주택 - 건축물 배치 시 「주변과 소통하는 열린 생활공간」 조성을 위한 아파트단지 조성기준(2020.01, 서울시)에 따라 배치계획 수립 - 도로변은 프라이버시 보호 및 소음저감을 위한 공간 확보 - 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합배치로 일률적인 판상형태의 이미지 탈피 - 주거지로서의 차별한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출	

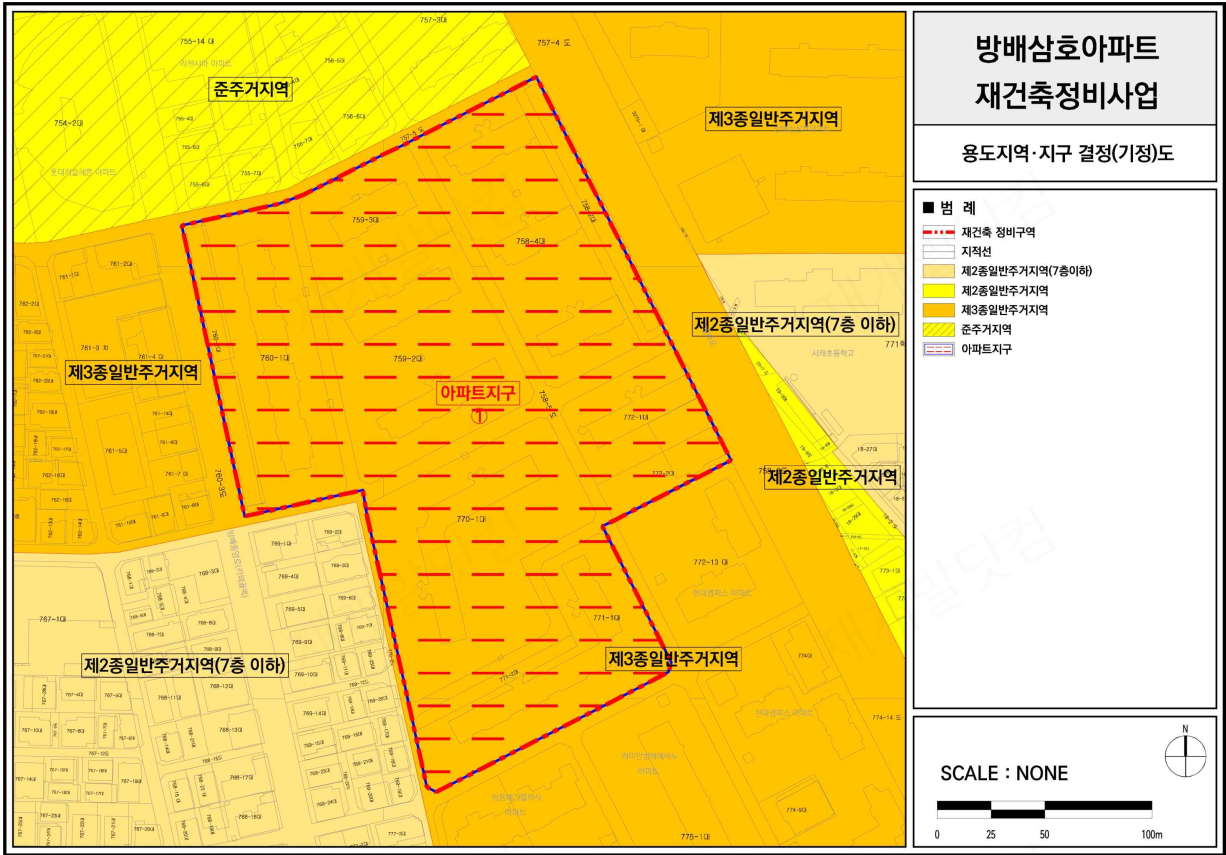
구분		계획내용	비고
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태	- 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방형 환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획 • 부대 및 복리시설 - 전면도로를 향하여 전면부 및 주출입구 계획 - 단지내 부대복리시설은 2층 이하, 1층부 층고는 4m 이상으로 계획 - 주택법에 의한 주민공동시설 법적 면적의 1/3이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보	변경없음
	커뮤니티 활성화 용도 배치구간	• 방배로, 방배중앙로, 방배로43길 변 : 건축한계선으로부터 10m • 저층부(1~2층)에 커뮤니티 활성화용도 배치(가로활성화시설 및 개방형 커뮤니티시설 배치)	변경 (방배로39길 변 제외)
	기타 외관요소	• 옥외설비 - 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획 • 담장의 설치 - 원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 가능 • 광고물 설치제한 - 판루형 간판 설치 금지하고 입체형으로 설치 - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판계시틀 등의 입면디자인 도입	
교통처리계획		• 차량출입 불허구간 - 간선도로변 일대 차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 • 단지내 주차 및 차량동선 - 비상차량을 제외한 단지내 지상주차를 금지 - 단지내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태로 조성 - 단지내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 • 단지내 보행동선 - 학교,공원 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지내 보행자도로 조성 - 보행자도로는 인접단지의 보행자도로와 연계하여 조성 - 보행축상에 조경시설 및 주민휴게시설 설치	변경없음
원지반보존구간		• 원지반 보존(지하 5m 이상) 의 수고 8m이상의 벚꽃식재(동광로19길 변 대지경계선으로부터 2m)	
특별건축구역		• 정비구역 신규 지정(세부개발계획) 시 특별건축구역 지정	
기타에 관한사항		• 세부개발계획 수립 시, 벚꽃길(동광로19길) 지하는 필요 시 최소한의 구간에 대해 지하주차장 연결 통로로 활용 가능 • 세부개발계획 수립 방식 : 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 주택재건축사업 • 인구 및 주택수용에 관한 사항 - 임대주택을 확보할 경우 1~2인가구중대 등 인구구조 변화에 대응하고 다양한 주택유형 공급을 도모하기 위해 독신자(청년)와 1~2인을 위한 맞춤형 주거유형이 공급될 수 있도록 함	

1) 층수 및 상한용적률은 '국토의 계획 및 이용에 관한 법률'에 의한 지구단위계획(세부개발계획) 수립 또는 '도시 및 주거환경정비법'에 의한 주택재건축사업 정비구역 지정 신청 시 해당 위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있음

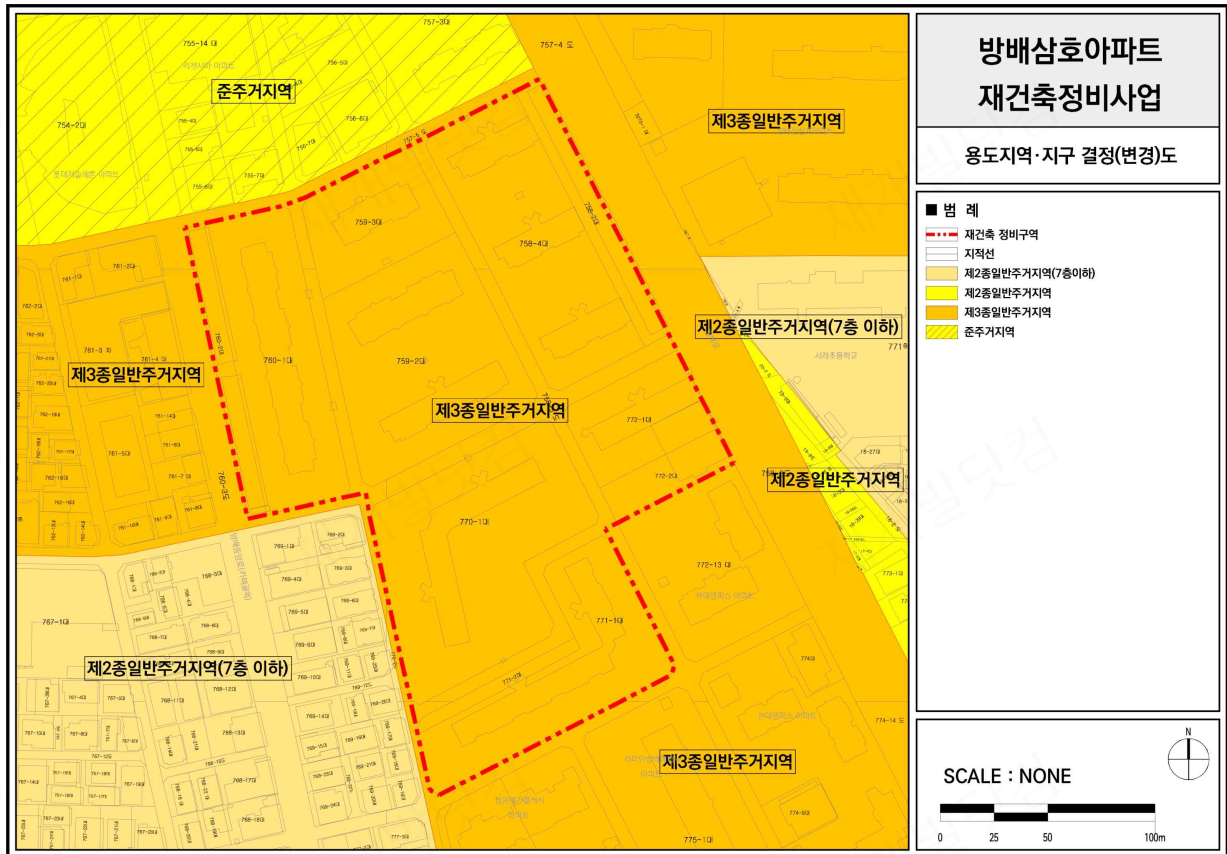
○ 정비구역 결정도



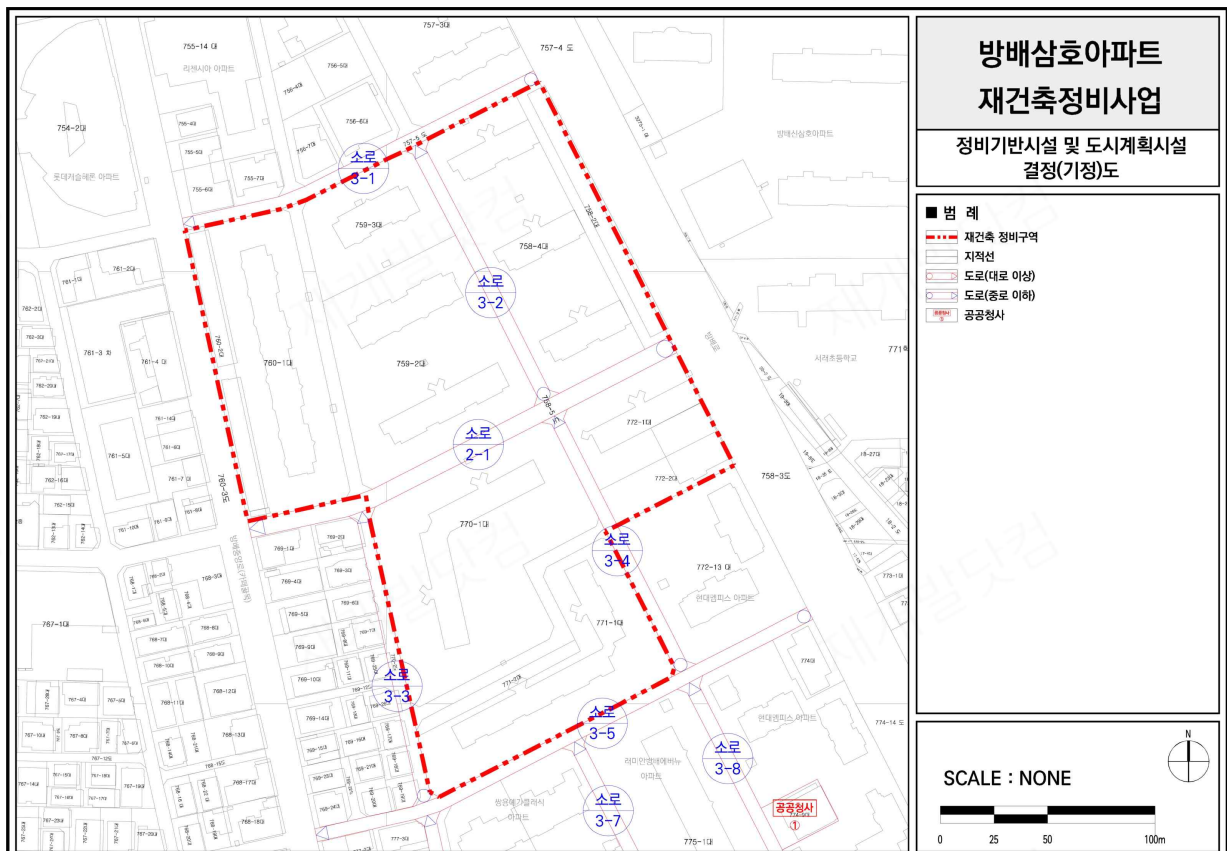
○ 용도지역·지구 결정(기정)도



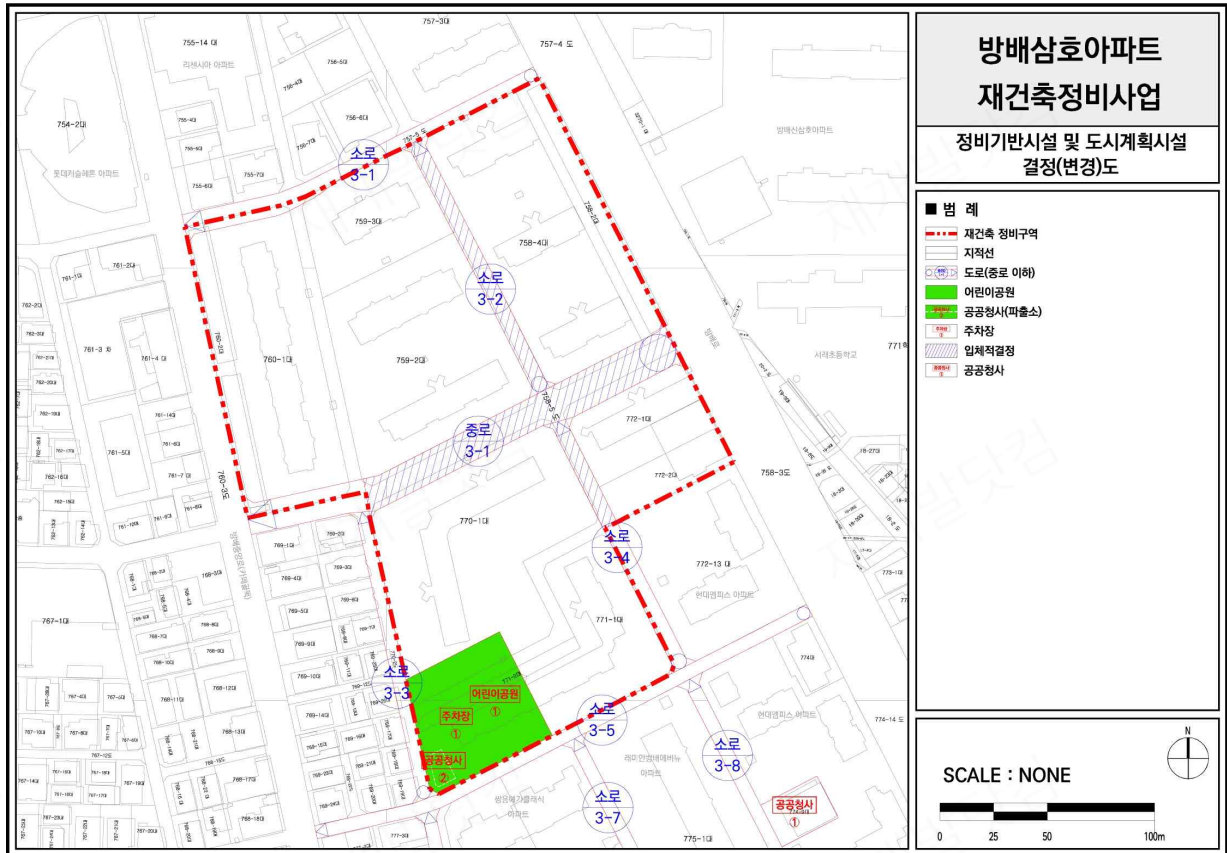
○용도지역·지구 결정(변경)도



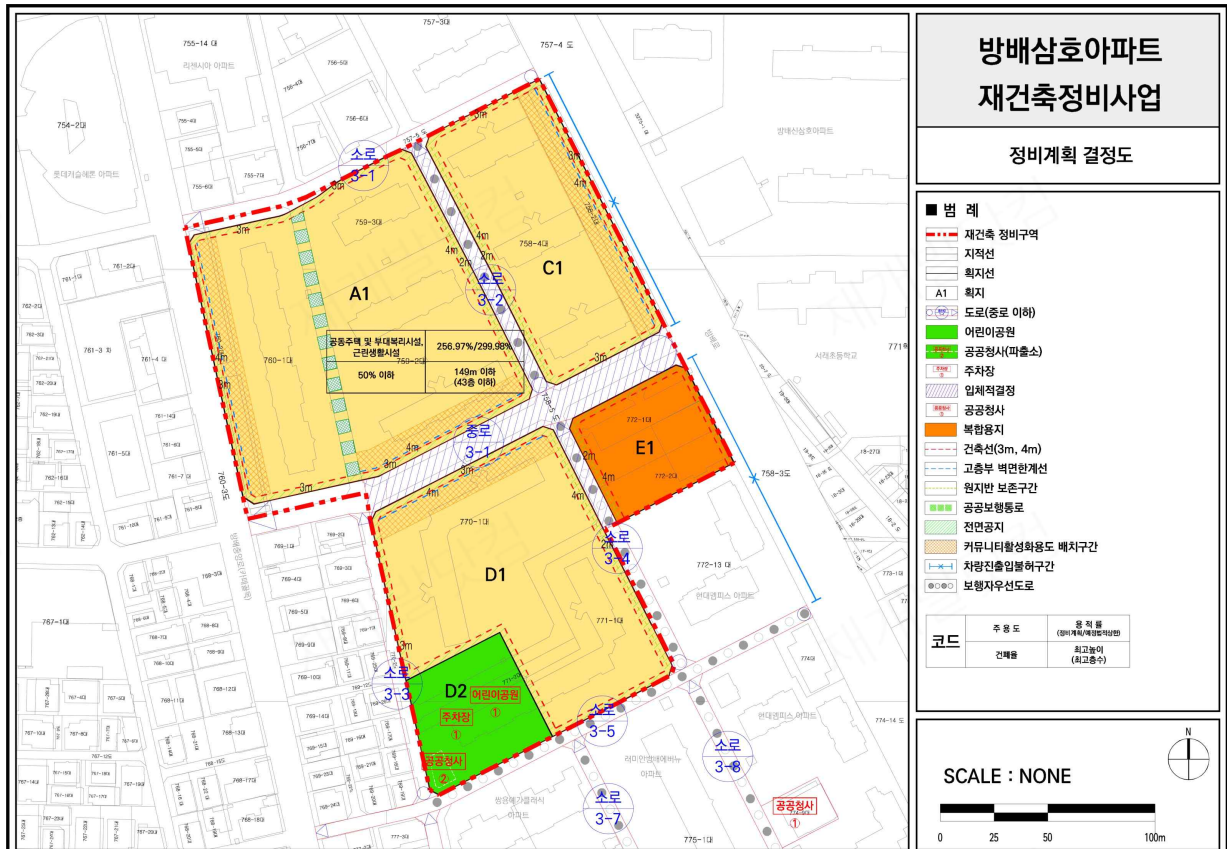
○ 도시계획시설 결정(기정)도



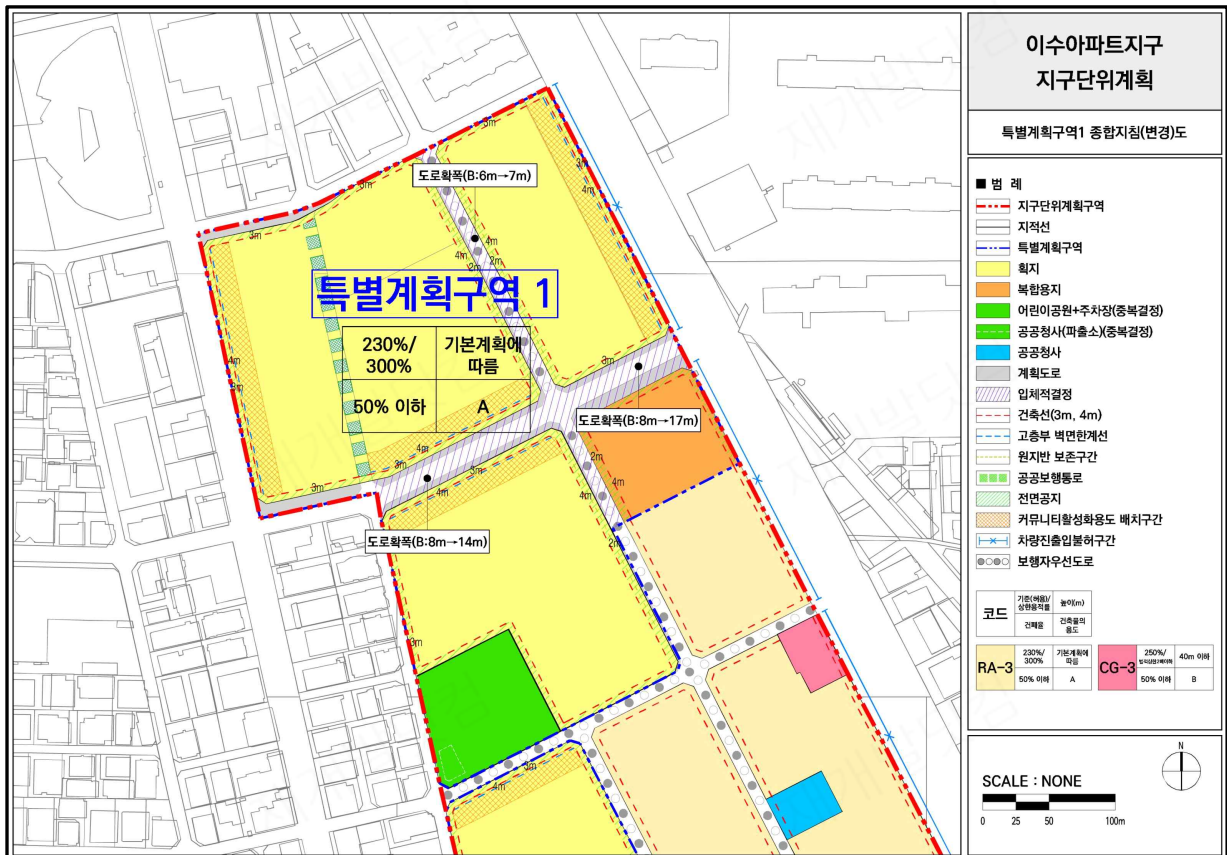
○ 도시계획시설 결정(변경)도



○ 정비계획 결정도



○ 특별계획구역1 종합지침도



공 램 의 견 서

(접수번호 :)

□ 대상사업

안 건	방배삼호아파트 재건축정비사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정
사업위치	서초구 방배동 760-1번지 일원

□ 공람기간 : 2024.03.14.(목) ~ 2024.04.13. (토)

□ 의견제출자

성 명	(전화번호:)
주 소	
소유물건	위 치
	규 모

□ 제출의견

2024. . .

의견제출자 성명 (인)

서 초 구 청 장 귀하