

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

서울특별시 고시 제2012-33호(2012.02.09.)로 정비구역 및 정비계획 결정, 서울특별시 고시 제2017-226호(2017.06.29.)로 정비구역 및 정비계획 변경(경미한 사항) 결정, 서초구 고시 제2019-42호(2019.02.28.)로 정비구역 및 정비계획 변경(경미한 사항) 결정, 서초구 고시 제2022-61호(2022.03.17.)로 정비구역 및 정비계획 변경(경미한 사항) 결정, 서초구 고시 제2023-28호(2023.02.16.)로 정비구역 및 정비계획 변경(경미한 사항) 결정, 서초구 고시 제2024-138호(2024.07.11.)로 정비구역 및 정비계획 변경(경미한 사항) 결정, 서초구 고시 제2025-153호(2025.09.11.)로 정비구역 및 정비계획 변경(경미한 사항) 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 정비계획을 변경(경미한 사항)하고, 같은 법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획(변경) 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 04월 30일
서울특별시 서초구청장

I. 정비구역 지정 및 정비계획 변경(경미한 사항)

1. 정비구역 지정 조서(변경없음)

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	방배 삼익아파트 재건축 정비사업	서초구 방배동 1018-1번지 외 1필지	29,468.9	-	29,468.9	서고 제2012-33호 (2012.02.09)

2. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거(변경없음)

추정 비례율	<ul style="list-style-type: none"> • 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) ÷ 총 자산 총액 × 100 • 추정비례율 : 90.05% ⇒ (985,078,400,000 - 403,940,000,000) ÷ 645,302,200,000 × 100 - 총 수입 추정 : 985,078,400,000원 - 총 지출 추정 : 403,940,000,000원 - 종전자산 총액 추정 : 645,302,200,000원 																																																															
개별 종전자산 추정액	<ul style="list-style-type: none"> • 관리처분계획수립을 위한 종전자산 감정평가액(2개 감정평가법인 평균)을 적용하였음 • 전체 종전자산 금액에서 현금청산자의 종전자산 가액은 비례율 산정을 위한 가액에서 제외하였음 - 아파트 : 606,865,650,000원 - 상 가 : 38,436,550,000원(상가 108호, 205호 제외) - 합 계 : 645,302,200,000원 																																																															
추정 분담금 산출	<ul style="list-style-type: none"> • 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율) <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">기존 아파트</th> <th style="text-align: center;">종전자산 평균가액(원)</th> <th style="text-align: center;">권리가액(원) 비례율 90.05%</th> <th style="text-align: center;">신축아파트 전용면적(㎡)</th> <th style="text-align: center;">조합원 분양가(원)</th> <th style="text-align: center;">추정분담금(원)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="7" style="text-align: center;">29평형 (3동,5동) (264세대)</td> <td rowspan="7" style="text-align: center;">1,300,607,765</td> <td rowspan="7" style="text-align: center;">1,171,197,292 (감129,410,473)</td> <td style="text-align: center;">59A-1</td> <td style="text-align: right;">1,136,290,000</td> <td style="text-align: right;">-34,907,292</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">75A-1</td> <td style="text-align: right;">1,352,333,000</td> <td style="text-align: right;">181,135,708</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">84A-1</td> <td style="text-align: right;">1,428,782,000</td> <td style="text-align: right;">257,584,708</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">84B-1</td> <td style="text-align: right;">1,398,394,000</td> <td style="text-align: right;">227,196,708</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">110A-1</td> <td style="text-align: right;">1,675,944,000</td> <td style="text-align: right;">504,746,708</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">110A-2</td> <td style="text-align: right;">1,656,954,000</td> <td style="text-align: right;">485,756,708</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">110B</td> <td style="text-align: right;">1,640,576,000</td> <td style="text-align: right;">469,378,708</td> </tr> <tr> <td rowspan="10" style="text-align: center;">49평형 (1동,2동) (144세대)</td> <td rowspan="10" style="text-align: center;">1,829,897,222</td> <td rowspan="10" style="text-align: center;">1,647,822,448 (감182,074,774)</td> <td style="text-align: center;">59A-1</td> <td style="text-align: right;">1,136,290,000</td> <td style="text-align: right;">-511,532,448</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">75A-1</td> <td style="text-align: right;">1,352,333,000</td> <td style="text-align: right;">-295,489,448</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">84A-1</td> <td style="text-align: right;">1,428,782,000</td> <td style="text-align: right;">-219,040,448</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">84B-1</td> <td style="text-align: right;">1,398,394,000</td> <td style="text-align: right;">-249,428,448</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">110A-1</td> <td style="text-align: right;">1,675,944,000</td> <td style="text-align: right;">28,121,552</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">110B</td> <td style="text-align: right;">1,640,576,000</td> <td style="text-align: right;">-7,246,448</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">121A-1</td> <td style="text-align: right;">1,758,807,000</td> <td style="text-align: right;">110,984,552</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">138A-1</td> <td style="text-align: right;">1,916,437,000</td> <td style="text-align: right;">268,614,552</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">75A-1+59</td> <td style="text-align: right;">2,488,623,000</td> <td style="text-align: right;">840,800,552</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">121A-1+59</td> <td style="text-align: right;">2,895,097,000</td> <td style="text-align: right;">1,247,274,552</td> </tr> </tbody> </table> <p>※ 상기 내용은 개략적인 추정분담금 산정을 위해 평균가액으로 산정한 값이며, 개별 추정분담금은 상이할 수 있음</p>	기존 아파트	종전자산 평균가액(원)	권리가액(원) 비례율 90.05%	신축아파트 전용면적(㎡)	조합원 분양가(원)	추정분담금(원)	29평형 (3동,5동) (264세대)	1,300,607,765	1,171,197,292 (감129,410,473)	59A-1	1,136,290,000	-34,907,292	75A-1	1,352,333,000	181,135,708	84A-1	1,428,782,000	257,584,708	84B-1	1,398,394,000	227,196,708	110A-1	1,675,944,000	504,746,708	110A-2	1,656,954,000	485,756,708	110B	1,640,576,000	469,378,708	49평형 (1동,2동) (144세대)	1,829,897,222	1,647,822,448 (감182,074,774)	59A-1	1,136,290,000	-511,532,448	75A-1	1,352,333,000	-295,489,448	84A-1	1,428,782,000	-219,040,448	84B-1	1,398,394,000	-249,428,448	110A-1	1,675,944,000	28,121,552	110B	1,640,576,000	-7,246,448	121A-1	1,758,807,000	110,984,552	138A-1	1,916,437,000	268,614,552	75A-1+59	2,488,623,000	840,800,552	121A-1+59	2,895,097,000	1,247,274,552
기존 아파트	종전자산 평균가액(원)	권리가액(원) 비례율 90.05%	신축아파트 전용면적(㎡)	조합원 분양가(원)	추정분담금(원)																																																											
29평형 (3동,5동) (264세대)	1,300,607,765	1,171,197,292 (감129,410,473)	59A-1	1,136,290,000	-34,907,292																																																											
			75A-1	1,352,333,000	181,135,708																																																											
			84A-1	1,428,782,000	257,584,708																																																											
			84B-1	1,398,394,000	227,196,708																																																											
			110A-1	1,675,944,000	504,746,708																																																											
			110A-2	1,656,954,000	485,756,708																																																											
			110B	1,640,576,000	469,378,708																																																											
49평형 (1동,2동) (144세대)	1,829,897,222	1,647,822,448 (감182,074,774)	59A-1	1,136,290,000	-511,532,448																																																											
			75A-1	1,352,333,000	-295,489,448																																																											
			84A-1	1,428,782,000	-219,040,448																																																											
			84B-1	1,398,394,000	-249,428,448																																																											
			110A-1	1,675,944,000	28,121,552																																																											
			110B	1,640,576,000	-7,246,448																																																											
			121A-1	1,758,807,000	110,984,552																																																											
			138A-1	1,916,437,000	268,614,552																																																											
			75A-1+59	2,488,623,000	840,800,552																																																											
			121A-1+59	2,895,097,000	1,247,274,552																																																											

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

3. 토지이용계획(변경없음)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
총 계		29,468.9	-	29,468.9	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	3,678.0	-	3,678.0	12.5	-
	도 로	2,794.0	-	2,794.0	9.5	-
	공공청사 (획지2)	884.0	-	884.0	3.0	건축물 연면적 1,692.0㎡
공동주택 용지	소 계	25,790.9	-	25,790.9	87.5	-
	획지1	25,790.9	-	25,790.9	87.5	-

4. 용도지역 결정 조서(변경없음)

구분	면적(m ²)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	29,468.9	-	29,468.9	100.0	-
제3종일반주거지역	29,468.9	-	29,468.9	100.0	-

5. 도시계획시설 결정 조서(변경없음)

가. 도로 결정 조서(변경없음)

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	3	A	12	국지도로	209.0	방배동 1036-5	방배동 992-6	일반도로	-	1984.09.25	대상지 북측
기정	중로	3	1	12~14	국지도로	257.7	방배동 1036-5	방배동 1036-4	일반도로	-	1984.09.25	대상지 동측
기정	소로	1	B	10	국지도로	250.0	방배동 1036-5	방배동 1036-5	일반도로	-	1984.09.25	대상지 서측
기정	소로	3	C	6	국지도로	115.2	방배동 1036-4	방배동 1036-4	일반도로	-	1984.09.25	대상지 남측

나. 공공청사 결정 조서(변경없음)

구분	도면표시번호	시설명	시설의종류	위치	면적(m ²)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	D	공공청사	기타공공업무시설	방배동 1018-1	884.0	-	884.0	서고 제2017-226호 (2017.06.29.)	-

※ 공공청사 부지 조성 및 건축물 기부채납 계획

※ 공공청사 연면적 1,692.0m²

6. 공동이용시설 설치계획(변경없음)

구 분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
부대 시설	소계	획지1	321.09	-	321.09	-
	관리사무소		230.05	-	230.05	10㎡+[0.05㎡×(707세대-50세대)] = 42.85㎡
	경비실		91.04	-	91.04	-
주민 공동 시설	소계		5,676.35	-	5,676.35	100~1,000세대 미만 : 707세대×2.5㎡×1.25 = 2,209.38㎡
	보육시설		647.54	-	647.54	서초구 기준 500세대 이상 : {120명+[(707세대-500세대)×0.08명]} ×4.29㎡ = 585.84㎡
	다함께 돌봄센터		163.62	-	163.62	500세대 이상인 경우 설치 (전용면적 66㎡ 이상)
	경로당		336.94	-	336.94	500세대 이상 1,000세대 미만 = 330.00㎡
	작은도서관		264.17	-	264.17	500세대 이상 1,000세대 미만 = 158.00㎡
	주민편의시설		3,005.08	-	3,005.08	-
	주민운동시설	160.00	-	160.00	500세대 이상 의무 설치	
	어린이놀이터	962.00	-	962.00	200㎡+(707세대×1.0㎡) = 907.00㎡	
영유아놀이터	137.00	-	137.00	-		

- ※ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택 조례」에 따라 주민공동시설 총량기준 이상 확보
 - 주민공동시설 총량기준 : (100~1,000세대 미만) 707세대×2.5㎡×1.25 = 2,209.38㎡
 - 주민공동시설 설치계획 면적 : 5,676.35㎡

7. 기존 건축물의 정비·개량 계획(변경없음)

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명 칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	방배 삼익아파트 재건축 정비구역	29,468.9	-	-	방배동 1018-1번지 일대	5	-	-	5	-	-

8. 건축시설계획(변경)

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획(변경없음)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이(m) /최고층수	비고																																					
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				상한	법적 상한																																							
기정	방배 삼익아파트 재건축 정비구역	29,468.9	획지1	25,790.9	방배동 1018-1번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	26.0 이하	250 이하	294.45 이하	80.5이하 /최고 28층이하	-																																					
			획지2	884.0		공공청사	50.0 이하	250 이하	-	3층이하	-																																					
기정	주택의 규모 및 규모별 건설비율		<ul style="list-style-type: none"> ■ 주택공급계획 : 707세대 ■ 전체 건립규모(전용면적 기준) <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">건립규모</th> <th colspan="3">세대수</th> <th rowspan="2">비율(%)</th> <th rowspan="2">비 고</th> </tr> <tr> <th>합계</th> <th>분양</th> <th>임대</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">합계</td> <td>707</td> <td>621</td> <td>86</td> <td>100.0</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">85㎡ 이하</td> <td>60㎡ 이하</td> <td>212</td> <td>126</td> <td>86</td> <td>30.0</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하</td> <td>344</td> <td>344</td> <td>-</td> <td>48.6</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td colspan="2">85㎡ 초과</td> <td>151</td> <td>151</td> <td>-</td> <td>21.4</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ※ 전용 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 78.6% ※ 소형주택(전용 60㎡ 이하) 건설 : 초과 용적률의 50% 이상 <ul style="list-style-type: none"> - 의무 연면적 : 5,733.3㎡ - 계획 연면적 : 5,737.9㎡ (86세대) 									건립규모		세대수			비율(%)	비 고	합계	분양	임대	합계		707	621	86	100.0	-	85㎡ 이하	60㎡ 이하	212	126	86	30.0	-	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	344	344	-	48.6	-	85㎡ 초과		151	151	-	21.4	-
			건립규모		세대수			비율(%)	비 고																																							
					합계	분양	임대																																									
			합계		707	621	86	100.0	-																																							
			85㎡ 이하	60㎡ 이하	212	126	86	30.0	-																																							
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	344	344		-	48.6	-																																										
85㎡ 초과		151	151	-	21.4	-																																										
기정	심의완화 사항		<ul style="list-style-type: none"> ■ 소형주택건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) : 법적상한용적률 294.45% 																																													
기정	건축물의 건축선에 관한 계획		<ul style="list-style-type: none"> ■ 획지경계선으로부터 건축한계선 3m 																																													
기정	대지내 통로에 관한 계획		<ul style="list-style-type: none"> ■ 공공보행통로 계획 : 폭 6m <ul style="list-style-type: none"> - 공공보행통로는 동서방향 도로(명달로9길, 방배로4길)와 연계 할 수 있는 형태로 계획 - 단차가 없는 것을 원칙으로 하며, 바닥 포장재료를 차별화하여 인지도를 높이도록 계획 및 24시간 개방 																																													

■ 용적률 계획(기정)

구 분	산정내용					
	구역면적	대지면적	새로 설치하는 기반시설 면적			국·공유지 면적
도 로			공공청사			
토지이용계획 (㎡)			토 지	건축물(환산부지)		
	29,468.9	25,790.9	2,794.0	884.0	242.8	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	<ul style="list-style-type: none"> • 새로 설치하는 기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지 $= 2,794.0\text{㎡} + 884.0\text{㎡} + 242.8\text{㎡} - 0\text{㎡} - 0\text{㎡} = 3,920.8\text{㎡}$ • 순부담 면적 3,920.8㎡, 순부담률 13.3% 					
기준용적률	• 기준용적률 = 210%					
상한용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 • 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 개정(‘14.08.25., 서울시)」을 적용하여 산정 - 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 개정(‘19.01.16., 서울시)」의 경과규정에 따라 본 방침 수립(‘19.01.16.) 이전에 공공시설 등 기부채납이 포함되어 정비계획 등 도시관리계획을 열람공고한 경우에는 종전규정을 적용할 수 있음 					
	<ul style="list-style-type: none"> • 상한용적률 $= \text{허용(기준)용적률} \times [1 + (1.3 \times \alpha)]$ $= 210 \times [1 + (1.3 \times 0.1535)]$ $= 251.9\%$ 이하 • 개발가능용적률은 251.9%임에도 불구하고 상한용적률 250.0% 적용 		<ul style="list-style-type: none"> ※ $\alpha = \text{공공시설부지 제공면적} \div \text{공공시설부지 제공 후 대지면적}$ $= 3,920.8\text{㎡} \div (29,468.9\text{㎡} - 3,920.8\text{㎡})$ $= 0.1535$ 			
법적상한용적률	• 294.45% 이하					

■ 공공청사 설치에 관한 계획(건축물 기부채납)(기정)

구 분	내용	비고
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

- ※ 상기 내용은 공공시설 확보 비율 및 순부담 기준의 충족 여부를 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 확보 비율, 순부담 기준의 충족 여부는 계획의 입안단계에서 설치비용과 부지가액을 예측하여 검토하고 계획 결정 이후 건축허가 시 충족 여부를 최종 확인
- ※ 공공청사의 주차장은 지상에 설치하도록 함

■ 용적률 계획(변경)

구 분		산정내용				
토지이용계획 (㎡)	구역면적	대지면적	새로 설치하는 기반시설 면적			국·공유지 면적
			도 로	공공청사		
		토 지		건축물(환산부지)		
	29,468.9	25,790.9	2,794.0	884.0	201.4 (감 41.4)	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	<ul style="list-style-type: none"> • 새로 설치하는 기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지 = 2,794.0㎡ + 884.0㎡ + 201.4㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 3,879.4㎡ • 순부담 면적 3,879.4㎡(감 41.4㎡), 순부담률 13.2%(감 0.1%) 					
기준용적률	• 기준용적률 = 210%					
상한용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 • 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 개정(‘14.08.25., 서울시)」을 적용하여 산정 - 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 개정(‘19.01.16., 서울시)」의 경과규정에 따라 본 방침 수립(‘19.01.16.) 이전에 공공시설 등 기부채납이 포함되어 정비계획 등 도시관리계획을 열람공고한 경우에는 종전규정을 적용할 수 있음 • 기부채납 공공시설 공사 원가 검증 결과에 따른 공공청사(건축물) 설치비용 및 감정평가 결과에 따른 부지가액을 반영하여 산정하였음 <ul style="list-style-type: none"> - 설치비용 : 원가 검증 금액(2022년 11월 기준, 재단법인21세기경제연구소) - 부지가액 : 2개의 감정평가기관이 평가한 토지감정평가의 산술평균값 (2023년 1월 기준, 경일감정평가법인 및 대일감정원) 					
	<ul style="list-style-type: none"> • 상한용적률 = 허용(기준)용적률×[1+(1.3×α)] = 210×[1+(1.3×0.1516)] = 251.4% 이하 (감 0.5%) • 개발가능용적률은 251.4%임에도 불구하고 상한용적률 250.0% 적용 			<ul style="list-style-type: none"> ※ α = 공공시설부지 제공면적 ÷ 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 3,879.4㎡ ÷ (29,468.9㎡ - 3,879.4㎡) = 0.1516 (감 0.0019) 		
법적상한용적률	• 294.45% 이하					

■ 공공청사 설치에 관한 계획(건축물 기부채납)(변경)

구 분	내용	비고
① 공공청사 건축물 연면적(㎡)	1,692.0	-
② 설치비용(원)	5,348,835,000	원가 검증 금액 (2022년 11월 기준, 재단법인21세기경제연구소)
③ 부지가액(원/㎡)	26,557,500	토지감정평가 산술평균값 (2023년 1월 기준, 경일감정평가법인 및 대일감정원)
④ 건축물 환산 부지면적(㎡)	201.4 (감 41.4)	②÷③
⑤ 공공청사 부지면적(㎡)	884.0	-
기부채납 토지(환산) 면적(㎡)	1,085.4 (감 41.4)	④+⑤

※ 기부채납 공공시설 공사 원가 검증 결과에 따른 공공청사(건축물) 설치비용 및 감정평가 결과에 따른 부지가액을 반영하여 산정하였음

■ 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획(변경없음)

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 60㎡ 이하의 소형주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 임대주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산되도록 건설하고, 임대주택의 선정은 공개추첨의 방법으로 선정하여야 한다. 다만, 구역의 특성에 따라 해당 위원회에서 인정하는 경우에 그에 따른다.

가. 법적상한용적률에 따른 소형주택 건설에 관한 계획(변경없음)

계획기준		<ul style="list-style-type: none"> • 「도시정비법」 및 「서울시 도시정비조례」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 계획 • 소형주택은 공공목적의 공공임대주택 용도로 사용 				
법적상한용적률		• 294.45% 이하				
상한용적률		• 250.0% 이하				
소형주택 의무면적	용적률 증가분	• 294.45% - 250.0% = 44.45%				
	증가된 용적률의 50%	• 44.45% × 0.5 = 22.23%				
	의무 연면적	• 22.23% × 25,790.9㎡ (공동주택용지 면적) = 5,733.3㎡				
소형주택 확보계획		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		44.94㎡	66.72㎡	86	5,737.9㎡	획지1
		합계		86	5,737.9㎡	> 5,733.3㎡

9. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과(변경없음)

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

구분	계획내용	비고
도시 경관	• 경관 Simulation을 통하여 주변지역에 대한 조화로운 경관 형성 유도	-
환경 보전	• 자연지반녹지, 틈새투수포장, 인공지반녹지 등으로 환경친화적 계획수립	-
재난 방지	<ul style="list-style-type: none"> • 차량동선과 보행동선을 분리하여 차량과 보행자의 상충 최소화 • 여유있는 피난시설과 방화구획 계획으로 화재 등 재난에 의한 피해방지 • 건설소음 <ul style="list-style-type: none"> - 가설방음판넬 설치하여 정온한 환경유지 - 장비의 동시 투입 지양 및 공종별 분산 투입, 저소음 건설장비 사용으로 소음영향을 최소화 	-

나. 환경성 검토결과(변경없음)

II. 지구단위계획 결정 사항(변경없음) 내용 중 '환경관리계획' 참고

10. 정비사업 시행계획(변경없음)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비 고
				기존	계획	증	
기정	도시 및 주거환경정비법에 의한 관리처분계획	정비구역(변경)지정 고시가 있는 날부터 4년 이내	방배 삼익아파트 주택재건축 정비사업 조합	408	707	299	-

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 해당없음

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획 : 해당없음

II. 지구단위계획 결정 사항(변경없음)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경없음)

가. 지구단위계획구역 결정 조서(변경없음)

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	방배 삼익아파트 재건축 지구단위계획구역	서초구 방배동 1018-1번지 외 1필지	29,468.9	-	29,468.9	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경없음)

가. 용도지역 결정 조서(변경없음)

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
계	29,468.9	-	29,468.9	100.0	-
제3종일반주거지역	29,468.9	-	29,468.9	100.0	-

나. 기반시설 결정 조서(변경없음)

1) 도로 결정 조서(변경없음)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	3	A	12	국지 도로	209.0	방배동 1036-5	방배동 992-6	일반 도로	-	1984.09.25	대상지 북측
기정	중로	3	1	12~14	국지 도로	257.7	방배동 1036-5	방배동 1036-4	일반 도로	-	1984.09.25	대상지 동측
기정	소로	1	B	10	국지 도로	250.0	방배동 1036-5	방배동 1036-5	일반 도로	-	1984.09.25	대상지 서측
기정	소로	3	C	6	국지 도로	115.2	방배동 1036-4	방배동 1036-4	일반 도로	-	1984.09.25	대상지 남측

2) 공공청사 결정 조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	D	공공청사	기타공공 업무시설	방배동 1018-1	884.0	-	884.0	서고 제2017-226호 (2017.06.29.)	-

※ 공공청사 부지 조성 및 건축물 기부채납 계획

※ 공공청사 연면적 1,692.0㎡

■ 건축범위 조서(변경없음)

시설명	위치	건폐율	용적률	높이	비고
공공청사	방배동 1018-1번지 일대	50% 이하	250% 이하	3층 이하	제3종 일반주거지역

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경없음)

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서(변경없음)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
획 지	소 계	26,674.9	-	26,674.9	90.5	-
	획지1	25,790.9	-	25,790.9	87.5	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	884.0	-	884.0	3.0	공공청사

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서(변경없음)

1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서(변경없음)

구 분	가 구	용 도	비 고
기정	허용용도	획지1	허용용도 외의 용도는 불허
		획지2	

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)(변경없음)

가) 건폐율 계획(변경없음)

구 분	지 역		건폐율	비 고
기정	제3종일반주거지역	획지1	26.0% 이하	공동주택 및 부대복리시설
기정	제3종일반주거지역	획지2	50.0% 이하	공공청사

나) 용적률 계획(변경없음)

구 분	가 구	용적률				비 고
		기준	허용	상한	법적상한	
기정	획지1	210% 이하	210% 이하	250% 이하	294.45% 이하	공동주택 및 부대복리시설
기정	획지2	250% 이하				공공청사

- 허용용적률 인센티브 사항 : 미적용
- 상한(법적상한)용적률 완화 사항(변경없음)

구 분	용적률 완화		비 고
	공공시설등 기부채납	소형주택 건설	
기정	40%	44.45%	84.45%

다) 높이 계획(변경없음)

구 분	지 역		높이기준	비 고
기정	제3종일반주거지역	획지1	80.5m 이하, 최고 28층 이하	공동주택 및 부대복리시설
기정	제3종일반주거지역	획지2	3층 이하	공공청사

다. 건축물 건축선에 관한 계획(변경없음)

구 분	적용위치	계획내용
건축한계선	<ul style="list-style-type: none"> • 중로 3-A(폭12m)변 • 중로 3-1(폭12m~14m)변 • 소로 1-B(폭10m)변 • 소로 3-C(폭6m)변 	<ul style="list-style-type: none"> • 획지경계선으로 부터 3m 후퇴

라. 기타사항에 관한 결정 조서(변경없음)

1) 대지내 공지에 관한 결정 조서(변경없음)

구 분	적용위치	계획내용
공공보행통로	<ul style="list-style-type: none"> • 도면에 표기 - 명달로9길(동측) ~ 방배로4길(서측) 	<ul style="list-style-type: none"> • 폭 6m - 동서방향 도로(명달로9길, 방배로4길)와 연계 할 수 있는 형태로 계획 - 단차가 없는 것을 원칙으로 하며, 바닥 포장재료를 차별화하여 인지도를 높이도록 계획 및 24시간 개방

2) 교통처리에 관한 결정 조서(변경없음)

구 분	적용위치	계획내용
차량진출입구	• 소로1-B(폭10m)변	• 서측 차량진출입구 : 주출입구
	• 중로3-A(폭12m)변	• 북측 차량진출입구 : 부출입구

3) 환경관리계획(변경없음)

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연환경	1.생태면적율	30%	○	• 건축유형에 따른 생태면적율 기준 : 공동주택 30%이상 적용	• 생태면적율 30.71%로 만족
	2.녹지 네트워크	녹지평가 지표 I	○	• 녹지면적Ⅲ, 녹지모양Ⅲ, 내부 연결성 I, 외부연결성Ⅲ	• 환경성검토 녹지평가지표 기준1 달성
	3.지형변동	절성토비율 20% 미만	○	• 사업지구는 평탄지임 • 부지조성시 지하굴착에 따른 사토량발생 예상	• 발생토량은 되메우기로 최대한 활용하고 토석정보공유시스템을 통해 재활용
		지형변동비율 30% 미만	○	• 부지조성시 지하굴착에 따른 경미한 지형변화 예상	• 평탄지형에 순응한 건축계획 수립
4.비오톱	3등급	○	• 비오톱유형평가 3등급으로 조사됨	• 공개공지, 조경녹지 등 녹지공간 확보에 따른 긍정적영향 예상	
생활환경	1.일조	연속 2시간 확보	△	• 일조피해 대상시설인 주거시설이 존재함	• 본 사업시행으로 인한 일조영향은 미미함
	2.바람 및 미기후	바람길 확보	○	• 매봉재산, 서리풀공원을 중심으로 서에서 동으로 형성된 바람길 변화 미미	• 서울시 주풍향 및 주변지역 바람길을 고려한 건축배치계획 수립
	3.에너지	에너지절약 계획 수립	○	• 난방, 취사연료 사용량 증가	• 청정연료 LNG 사용계획수립
		신재생 에너지 사용	○	• 건물신축에 의한 에너지 사용량 증가	• 태양광발전, 지열 등 신재생 에너지 시설 도입
	4.경관	Skyline보전	○	• 공동주택 배치계획 및 층수 등이 변화함에 따라 스카이라인 변화 발생	• 과도한 층수제한, 주변지역과 조화되는 자연스러운 스카이라인 형성될 수 있는 건축계획 수립
		조망권 확보	○	• 건축물 입지에 따른 경관 변화 예상	• 합리적 조경계획수립 및 녹지공간 확보, 건물의 경관적 균형 유지 계획수립
		가로녹시율 35%	○	• 사업지구 가로변을 따라 가로수 및 녹지 조성	• 가로녹시율이 향상될 수 있도록 가로변 녹지조성 및 조경수목 식재
5.휴식 및 여가공간	휴식.여가공간 최대확보	○	• 단지내 주민들의 휴식공간 부족	• 녹지공간 최대 확보	
6.보행 친화공간	보행자전용도로 계획수립	○	• 주변 가로망을 따라 보행로 조성	• 진입보행공간 충분히 확보	
	자전거보관소	○	• 사업지구내 자전거 보관시설 없음	• 사업시행시 사업지구내 자전거보관소 설치	
추가	1.폐기물	폐기물 처리	○	• 공사시 및 운영시 폐기물 발생	• 공사시 및 운영시 폐기물 처리 계획 수립
	2.소음.진동	소음진동영향	○	• 공사시 소음.진동영향 • 운영시 도로에 의한 소음영향	• 공사시 저감대책수립 • 이중창등의 방음창 설치

4) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정 조서(변경없음)

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 60㎡ 이하의 소형주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 임대주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산되도록 건설하고, 임대주택의 선정은 공개추첨의 방법으로 선정하여야 한다. 다만, 구역의 특성에 따라 해당 위원회에서 인정하는 경우에 그에 따른다.

■ 주택의 규모별 비율(정비계획)

건립규모	전체세대수	전체비율(%)	공공임대주택 세대수	공공임대주택 비율(%)	
				전체세대수대비	전체비율
합 계	707	100.0	86	12.2	100.0
40㎡이하	-	-	-	-	-
40㎡초과~50㎡이하	106	15.0	86	81.1	100.0
50㎡초과~60㎡이하	106	15.0	-	-	-
60㎡초과~85㎡이하	344	48.6	-	-	-
85㎡초과	151	21.4	-	-	-

※ 본 지구단위계획구역에 조성되는 공공임대주택은 「도시 및 주거환경정비법」에 의거하여 법적상한용적률 적용에 의한 소형주택임

※ 1. 정비구역 지정 및 정비계획 변경(경미한 사항) 결정 내용 중 '법적상한용적률에 따른 소형주택 건설에 관한 계획' 참고

III. 관련 도면 : 붙임 참조

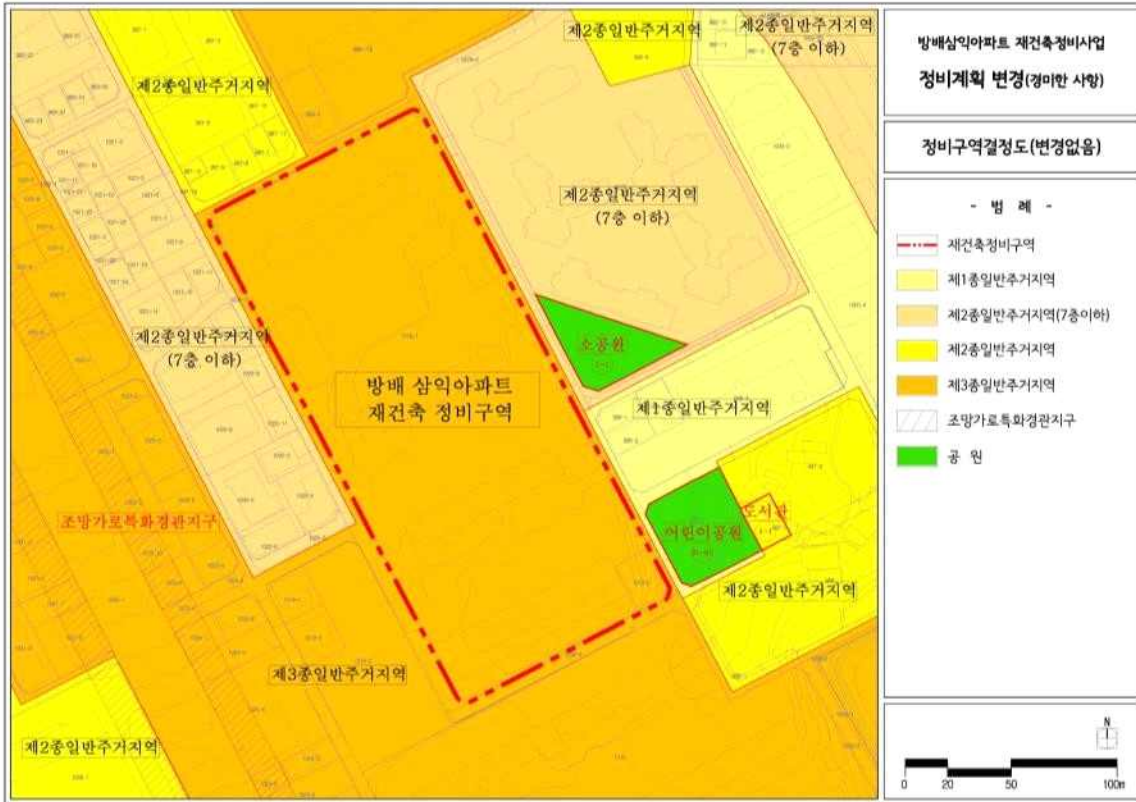
- 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없으며, 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 정비계획 수립 및 정비구역 지정 도서 참조

IV. 열람장소

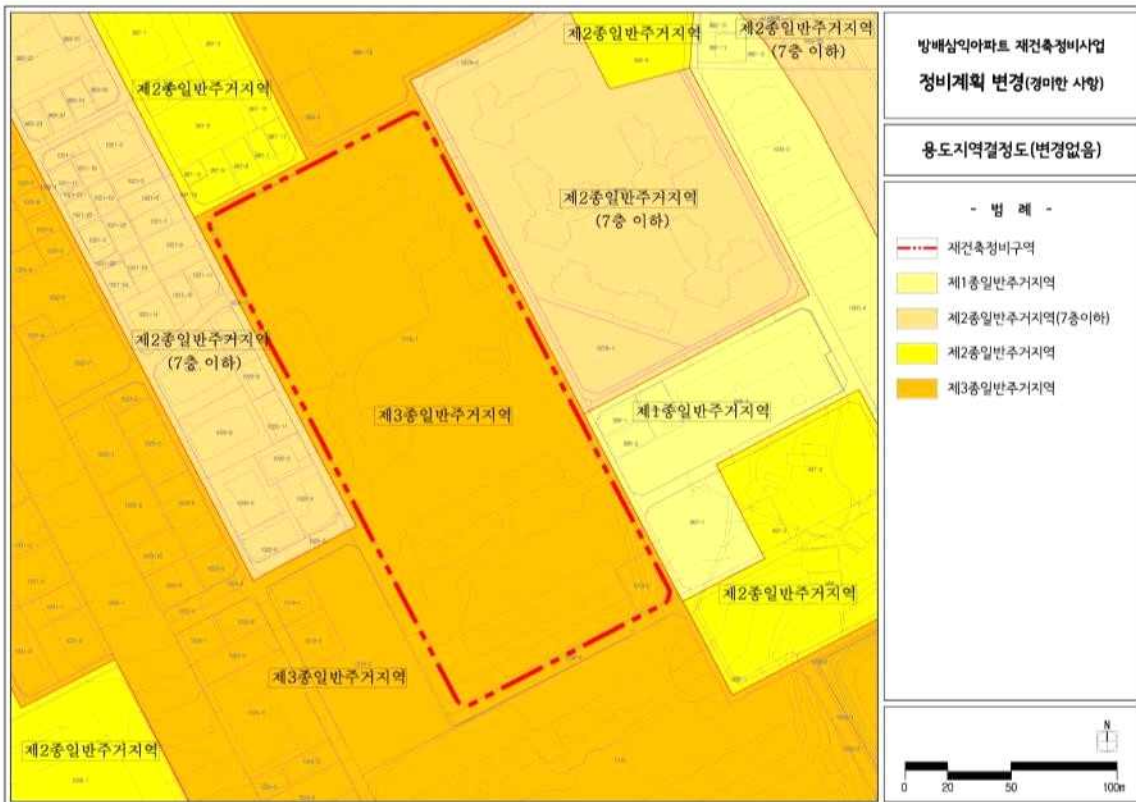
- 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 서초구청 재건축사업과(☎2155-7340)에 관계도서를 비치하고 있습니다.
- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr/>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[붙임]

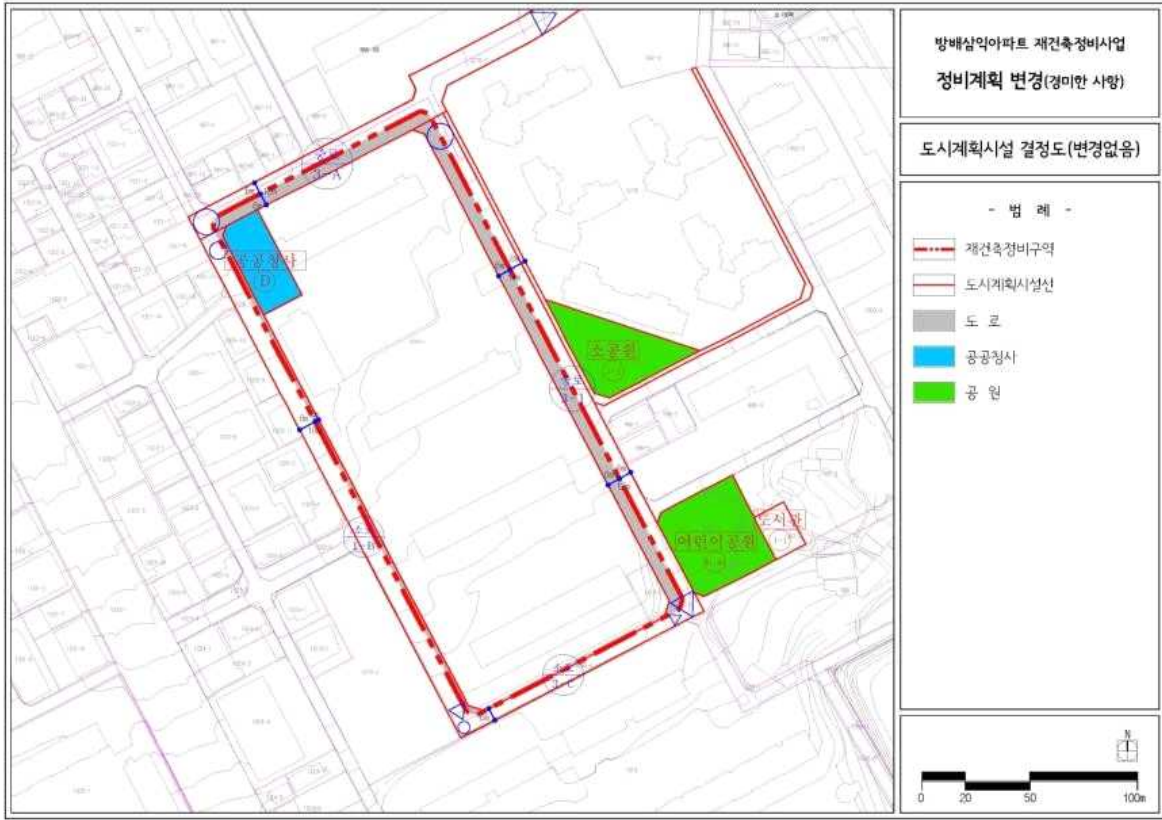
■ 정비구역 결정도(변경없음)



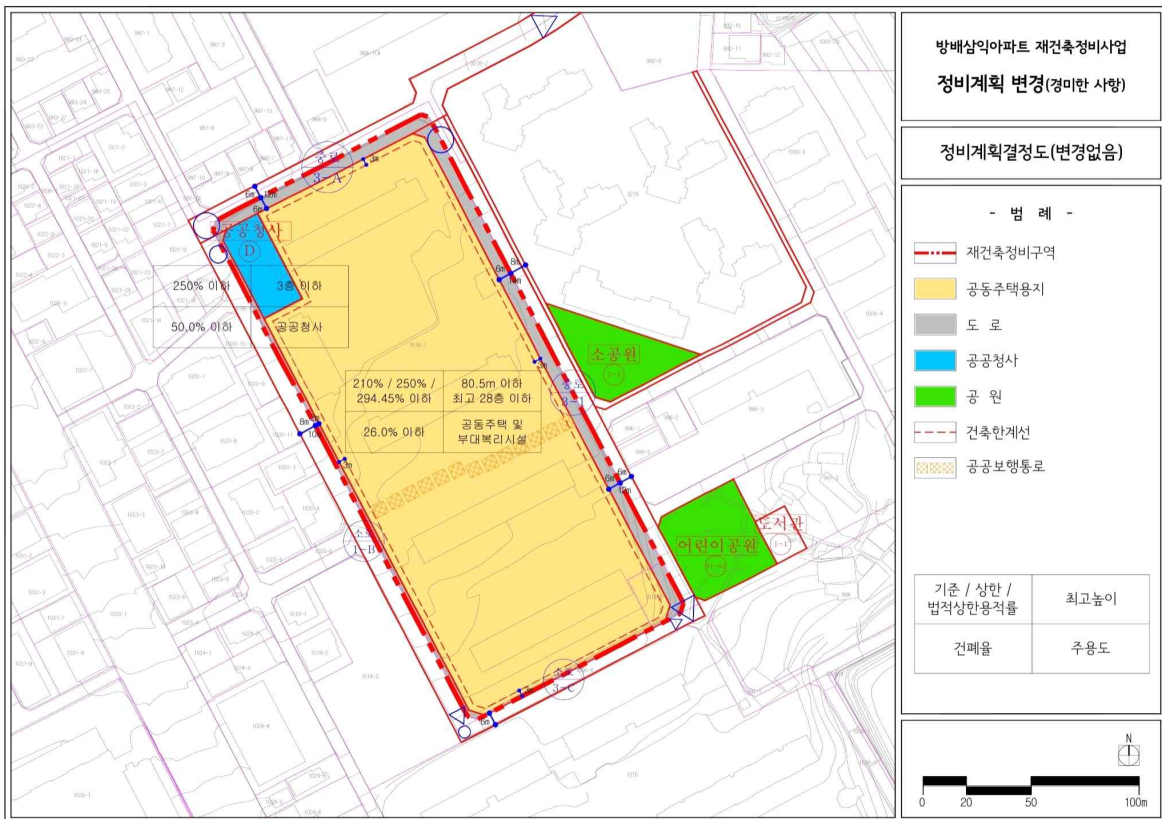
■ 용도지역 결정도(변경없음)



■ 도시계획시설 결정도(변경없음)



■ 정비계획 결정도(변경없음)



■ 지구단위계획 결정도(변경없음)

