

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 760-1 번지 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 제출 하여 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 관계 도서는 본 공람으로 고지된 것으로 같음.

1. 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(어린이공원)
	공원	3,019.8	6.5	어린이공원
	공공청사	-	-	파출소, 중복결정(어린이공원)

4. 용도지역·지구에 관한 계획

○ 용도지역 결정 조서(변경없음)

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	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	위치	용도제한 내용	면적(㎡)			최초결정근거 (최초결정일)	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	①	아파트지구	방배동 760-1 일원	-	46,525.7	감) 46,525.7	-	건설부고시 제1131호 (1976.08.21.)	-

○ 용도지구 변경사유서

도면 표시 번호	지구명	변경내용	변경사유
①	아파트지구	아파트지구 폐지	<ul style="list-style-type: none"> 서울특별시고시(제2023-240호)('23.06.15.) 3.기타사항 중 '존치되는 아파트지구 내 재건축사업구역은 「도시 및 주거환경정비법」 제9조에 따른 정비계획 결정(변경)시 사업시행자가 아파트지구를 개별 제척(폐지)함에 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 특별계획구역1 계획지침(공공시설 등 계획)에 따른 도로 확폭 및 가감속 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	-	중) 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 특별계획구역1 계획지침(공공 시설 등 계획)에 따른 공원 지하공간 주차장 조성

다. 공원

○ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	①	어린이 공원	어린이 공원	방배동 771-1 일대	-	중) 3,019.8	3,019.8	-	중복결정 (주차장)

○ 공원 변경사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
①	어린이공원	• 어린이공원 신설 - 면적 : 3,019.8㎡	• 이수아파트지구 지구단위계획 특별계획구역1 계획지침(공공 시설 등 계획)에 따른 공원 조성 • 공원의 위치는 보다 많은 사람이 이용할 수 있는 위치로 조정

라. 공공·문화체육시설

○ 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
신설	②	파출소	방배동 771-1	-	121.1	121.0	-	중복결정 (어린이공원), 연면적 : 363.0㎡

○ 공공청사 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
②	파출소	• 파출소 신설(중복결정) - 면적 : 121㎡ (연면적 : 363㎡)	• 이수아파트지구 지구단위계획 특별계획구역1 계획지침(공공 시설 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	비고
					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	시설명	변경내용	변경사유
중로 3-1	도로	• 입체적 도시계획시설 신설	• 단지 내부 관통도로를 입체적으로 결정하여 지하공간 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(도로축구의 빗물받이 등)의 높이를 확정하고, 사업준공 전 경미한 사항으로 결정(변경)

6. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	비고
	근린생활시설		-	8,856.07㎡	
	관리사무소		57.75㎡이상	120.0㎡	• 주택건설기준 등에 관한 규정 제28조 - 50세대 이상 : 10㎡ + (세대수-50) X 0.05㎡ 10+(1005-50)x0.05 = 57.75㎡
	주민공동시설		3,137.50㎡이상	6,960.0㎡	• 서울시 주택조례 제8조의4 - 1,000세대 이상 : (500㎡+(세대수x2㎡))x1.25㎡ (500+(1005x2))x1.25 = 3,137.5㎡ • 주민공동시설 설치 총량제 운용 가이드라인 - 1,000세대 이상 : 500㎡+(세대수x2㎡) 500+(1005x2) = 2,510.0㎡
신설	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㎡+(세대수x0.1㎡) = 50+(1005x0.1) = 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㎡+(세대수x0.7㎡)
	주민 운동시설		-	1,000.0㎡	

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후축	철이거주	
신설	방배삼호 아파트 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		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)			높이(m) 최고층수	비고(연면적)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준(허용)	정비계획	예정정상한		
신설	방배삼호 아파트 재건축 정비사업	46,525.70	획지1 획지2 획지3 획지4	38,976.60	서초구 방배동 760-1번지 일대	공동주택 및 기타부대복리시설	50% 이하	230% 이하	256.97% 이하	299.98% 이하	140m / 43층 이하	211,049,219㎡
주택의 규모 및 규모별 건설비율					<ul style="list-style-type: none"> 전체 건립규모 (전용면적 기준) 주택규모별 건립세대수 기재(임대주택 포함) 		구분	세대수	비율(%)	비고		
						계	1,005	100.00	소형(임대)100세대			
						60㎡이하	397	39.50	소형(임대)100세대			
						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					<ul style="list-style-type: none"> 예정법적상한 용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제54조) : 정비계획용적률 256.97%이하 → 예정법정상한용적률 299.98%이하 							
건축물의 건축선에 관한 계획					<ul style="list-style-type: none"> 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					<ul style="list-style-type: none"> 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					<ul style="list-style-type: none"> • 방배로45길 보행자의 통행을 위한 공공보행통로 설치(폭 6m) • 중요시설 연결 및 지역사회 커뮤니티 기능 담당 • 공공보행통로 주변으로 커뮤니티 및 부대복리시설 배치 ※ 추후 발양공구, 시 공공보행통로 조성 내용을 명기하며, 공공보행통로의 기능 및 범위가 지속될 수 있도록 부속산 등기법 제70조에 의한 지역권 설정을 이전고시 시 토지 등기부 등본 등구에 명기하고, 해당부분을 표시한 도면 및 도면번호를 기록하도록 함. 							
커뮤니티 활성화 유도 배치구간					<ul style="list-style-type: none"> • 방배로, 방배중앙로, 방배로43길 변 : 건축한계선으로부터 10m • 저층부(1~2층)에 커뮤니티 활성화유도 배치(가로활성화시설 및 개방형 커뮤니티시설 배치) 							
원지반보존구간					<ul style="list-style-type: none"> • 원지반 보존(지하5m이상) 및 수고 8m이상의 벚꽃식재 (동광로19길 변 대지경계선으로부터 2m) 							
특별건축구역					<ul style="list-style-type: none"> • 정비구역 신규 지정(세부개발계획) 시 특별건축구역 지정 							

○ 개발가능(상한)용적률 계획

구분	용적률	비고
기준(허용)용적률	230% 이하	<ul style="list-style-type: none"> • 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(인종2등급, 우수) 4%, 신재생에너지공급률(15%이하10%초과) 1% 총 인센티브 20%를 적용 • 아파트지구는 기준용적률 = 허용용적률
상한(법상)용적률	300% 이하	<ul style="list-style-type: none"> • 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								
	계 (구역면적)	획지 (공동주택, 추상복합)	계획정비 기반시설 등 (정비·기반시설 등 (도로, 공원) 대지지분 환산부지			계획정비 기반시설 등 (건축물 기부채납 (주차장, 파출소) 등	계획기반시설 내 기존 국·공유지	대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지	
토지이용계획	46,525.7㎡	38,976.6㎡	7,549.1㎡	-	478.0㎡	478.0㎡	2,894.4㎡	1,396.9㎡	
공공시설부지 제공면적	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 환산부지 면적 = 설치비용 기준(원/㎡) × 건축 연면적(㎡) / 용적률 완화하고자 하는 부지가액(원/㎡) = 2,433,636원/㎡ × 6,219.64㎡ ÷ 34,519,220 = 438.5㎡ 							
		설치비용	2,433,636원/㎡	▷ 공영주차장(5천㎡ 초과) 건립 (공사비공공건축물건립공사비책정가이드라인(2022,서울시))					
		건축 연면적	6,219.64㎡	▷ 지하3층, 거주자우선주차 제외					
공공시설물 환산면적	파출소	<ul style="list-style-type: none"> • 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 공사가기 기준(편입면적에 따른 가중평균) × 2배					
기준(허용)용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 230% 								
개발가능(상한)용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 299.983% 이하 (300.00% 이하, 증가 용적률의 1/2 소형임대주택 공급) 								

○ 소형주택 건설에 관한 계획

구분	내용	비고										
예정법적상한용적률	• 예정법적상한용적률 : 299.98%											
정비계획용적률	• 256.97%											
소형주택공급기준 (법적기준)	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 주택규모 및 세대수 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>전용면적</td> <td>세대수</td> </tr> <tr> <td>59㎡</td> <td>100세대</td> </tr> </table> • 소형주택 건설면적 (공급면적 X 세대수) <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <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> <ul style="list-style-type: none"> ※ 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

구분	계획내용	비고
도시경관	<ul style="list-style-type: none"> • 인공적인 녹지공간을 설치하여 주변 경관과 조화되도록 하며, 이용객 편의 및 휴식공간이 되도록 계획 • 시각적 압박감을 줄이기 위해 조정 및 구조물 선정은 형태, 색채, 질감 등이 주변 경관과 조화될 수 있도록 재료와 구성의 변화로 시각적 경험을 다양화 	
환경보전	<ul style="list-style-type: none"> • 토양 포장면적을 최소화하고 필요시 최대한 틈새투수포장 활용 • 조경계획 수립 시 다층구조의 식생대를 조성하여 조류를 유인하고, 소규모 비오름을 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 차호 사용 등을 통한 정온한 환경 유지 	
재난방지	<ul style="list-style-type: none"> • 사업대상지 내 전면공지 등은 우수침투가 가능한 투수성 바닥포장을 사용하고, 내구성 및 유지관리가 용이한 소재를 이용 • 지구 내 자연지반을 최대한화하고 표면수 유출을 최소화하기 위해 우수침투율이 높은 투수성 포장재를 사용 • 공사는 원칙적으로 우기를 피하여 시행하고 절개지 발생 시 비닐 등을 덮어 토사유실 방지 • 터파기 공사 시 굴열, 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	<p>계획시</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 														
	<p>공사시</p> <ul style="list-style-type: none"> • 생활소음·진동의 규제 <ul style="list-style-type: none"> - 「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 <ul style="list-style-type: none"> - 생활소음 규제기준 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td rowspan="2">대상 지역</td> <td>시간대별</td> <td>아침, 저녁 (05:00~07:00, 18:00~22:00)</td> <td>주간 (07:00~17:00)</td> <td>야간 (22:00~05:00)</td> </tr> <tr> <td>소음원</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>주거지역</td> <td>공사장</td> <td>60dB 이하</td> <td>65dB 이하</td> <td>50dB 이하</td> </tr> </table> <p>주) 소음·진동관리법 시행규칙 [별표8] 비고) 「초·중등교육법」및「고등교육법」에 따른 학교의 부지경계로부터 50m 이내의 지역은 공휴일에 한하여 -5dB을 규제 기준치에 보정함</p> <ul style="list-style-type: none"> • 소음·진동 발생 저감대책 <ul style="list-style-type: none"> - 저소음·저진동 건설기계 및 공법의 선정 <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 <ul style="list-style-type: none"> ○ 공사 시 방음벽을 학교 주변에 설치하여 소음 저감 효과를 높임 - 이동성이 낮은 건설기계의 현장 방음대책 <ul style="list-style-type: none"> ○ 향타기, 굴삭기 등 발생소음이 크고 이동성이 낮은 건설기계의 경우 건설기계 근접하여 이동식 방음벽 또는 방음커버 등을 활용함으로써 소음 저감효과를 높임 	대상 지역	시간대별	아침, 저녁 (05:00~07:00, 18:00~22:00)	주간 (07:00~17:00)	야간 (22:00~05:00)	소음원				주거지역	공사장	60dB 이하	65dB 이하	50dB 이하
대상 지역	시간대별		아침, 저녁 (05:00~07:00, 18:00~22:00)	주간 (07:00~17:00)	야간 (22:00~05:00)										
	소음원														
주거지역	공사장	60dB 이하	65dB 이하	50dB 이하											

11. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

- 정비구역의 주택별실 현황
 - 건축물 동수

개	구역 내 건축물 동수		구역 내 건축물 동수		
	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

구분	계	분양주택	임대주택	비고
합계	1,005	905	100	
60㎡ 이하	소계	397	297	100
	30㎡이하	-	-	-
	30㎡초과 ~50㎡이하	-	-	-
	50㎡초과 ~60㎡이하	397	297	100
60㎡초과 ~85㎡이하	498	498	-	
85㎡ 초과	소계	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 시행 계획의 인가로 인하여 이주하는 날까지 계속하여 거주한 세입자에 대하여, 가구원 수에 따라 4개월 분의 주거 이전비 보상

13. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구분	안전 및 범죄예방에 관한 내용
안전 및 범죄예방에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 대상지 및 주변지역에 방법이 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 비오름	▲	○
	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 전파장애	-	-
사회경제환경	6.1 인구	-	-
	6.2 주거	-	-
	6.3 산업	-	△
범례	◎ : 개발 후 상당히 좋아진다		▲ : 개발 후 악영향이 있으나 미약하다
	○ : 개발 후 비교적 긍정적이다		◆ : 개발 후 악영향이 다소 있다
	△ : 개발 후 긍정적이나 효과는 미약하다		● : 개발 후 악영향이 크다

○ 검토항목 및 범위 설정

■ 검토 항목

- 기본 검토항목 : 비오름, 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	
자연생태환경	1.1 비오름	· 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
생활환경	2.1 토지이용	· 현지조사, 사업계획 분석 · 문헌조사(서울특별시 도시생태현황도)	대상지 및 주변지역
	2.3 지형·지질	· 사업시행에 따른 지형변화 여부	
	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 처리현황)	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	비오름	비오름 보전등급 향상	○ 비오름유형평가 4, 5등급에 해당	현항보다 생태면적을 개선하고, 부영양을 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	벗나무 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	차인지반녹지, 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 열	바람길 확보	○	연평균 북서풍의 영향을 받는 지역	녹지공간 확보 바람길을 고려한 건축배치계획 수립
		열환경 최소화	○		
	대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	공사 시 비산먼지발생 경미	비산방진망, 살수, 세물-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
		Skyline 보전	○	대상지 중심으로부터 서측 카페골목, 동측 서래초등학교로 낮아지는 스카이라인을 형성	주변과 흐름이 연결되는 조화로운 스카이라인 계획 수립
휴식 및 여가공간	가로녹시를 확보	○	대상지 내 벚꽃길 및 단지내 다양한 수종 식재	벚꽃길을 유지하고 조경식재를 통한 녹시를 확보	
	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 내외부 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%
= (2,014,383,130천원 - 548,498,686천원) ÷ 1,720,979,000천원 × 100% ≒ 85.18%

- 토지등소유자별 추정권리가액 = 종전자산 추산액 × 추정비례율(85.18%)

- 이 하 여 백 -

○ 분담금 추산액 예시

구분	총전공급면적(㎡)	예산평균총전자산	추정권리가액		예산분양가		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	총전평균 전용면적(㎡)	예산평균 총전자산	추정 권리가액		상가 예상 분양가		분담금 추산액	
			비례율	총전자산	총	예산분양가	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 결정조사

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

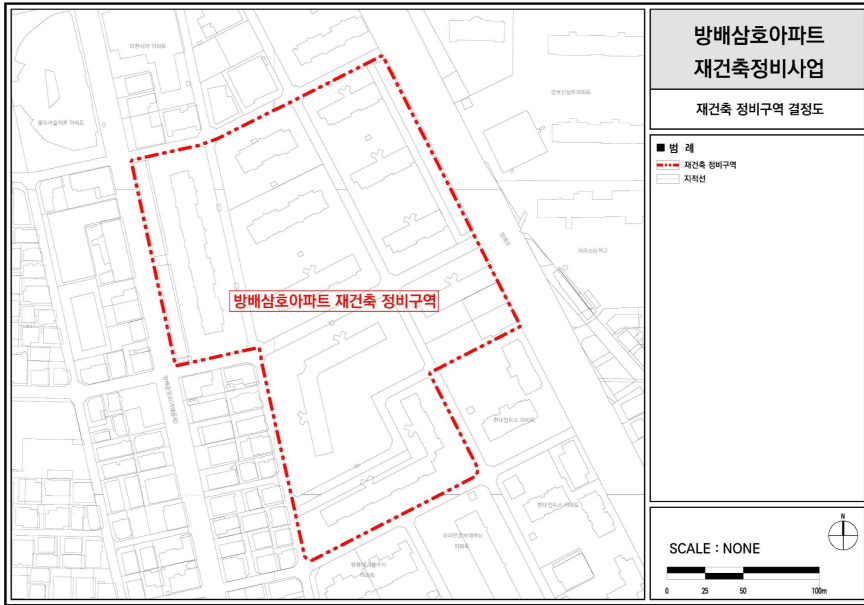
■ 특별계획구역 1

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	<ul style="list-style-type: none"> • 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		
밀도 계획	건폐율	• 50% 이하	
	용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 동광로19길 변 : 대지경계선으로부터 4m • 그 외 도로변 : 대지경계선으로부터 3m 	변경없음
	고층부 벽면한계선	<ul style="list-style-type: none"> • 방배로, 방배중앙로, 방배로43길, 방배로39길 변 : 대지경계선으로부터 4m ※ 3층 이상 공동주택(아파트)에 한함 	
	대지내 공지	<ul style="list-style-type: none"> • 전면공지 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 및 조정공간으로 조성 • 폭 6m 이하의 도로에 접한 경우 차도부속형 전면공지 1m 조성 	
	공공 보행통로	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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 - 주거거로서의 차별한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 		

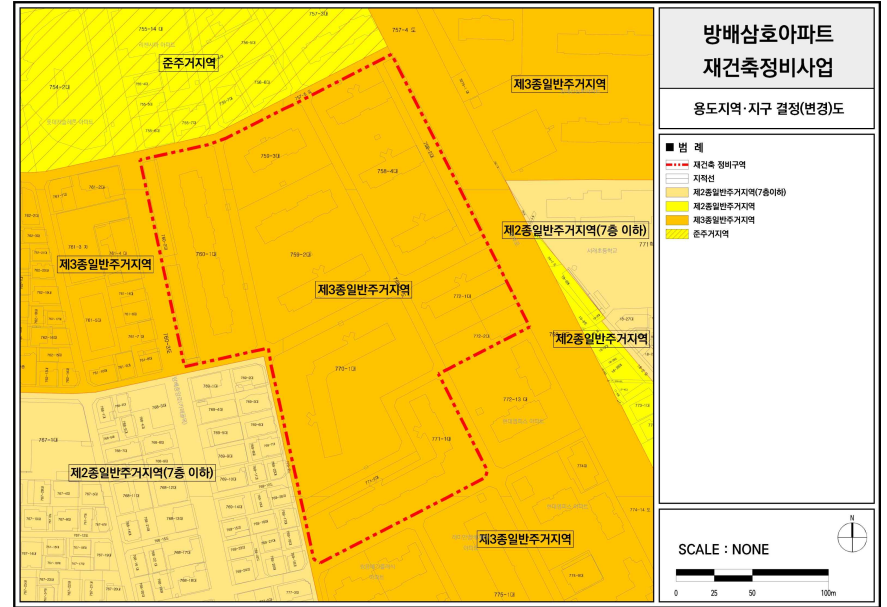
구분	계획내용	비고	
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태	<ul style="list-style-type: none"> - 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방형 환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획 • 부대 및 복리시설 - 전면도로를 향하여 전면부 및 주출입구 계획 - 단지내 부대복리시설은 2층 이하, 1층부 층고는 4m 이상으로 계획 - 주택법에 의한 주민공동시설 법적 면적의 1/3이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보 	변경없음
	커뮤니티 활성화 용도 배치구간	<ul style="list-style-type: none"> • 방배로, 방배중앙로, 방배로43길 변 : 건축한계선으로부터 10m • 저층부(1~2층)에 커뮤니티 활성화용도 배치(가로활성화시설 및 개방형 커뮤니티시설 배치) 	변경 (방배로39길 변 제외)
	기타 외관요소	<ul style="list-style-type: none"> • 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 간판계사를 등의 입면디자인 도입 	
교통처리계획	<ul style="list-style-type: none"> • 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 급급적 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 조정시설 및 주민휴게시설 설치 	변경없음	
원지반보존구간	• 원지반 보존(지하 5m 이상) 의 수고 8m이상의 벚꽃길(동광로19길 변 대지경계선으로부터 2m)		
특별건축구역	• 정비구역 신규 지정(세부개발계획) 시 특별건축구역 지정		
기타에 관한사항	<ul style="list-style-type: none"> • 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 1~2인가구층대 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

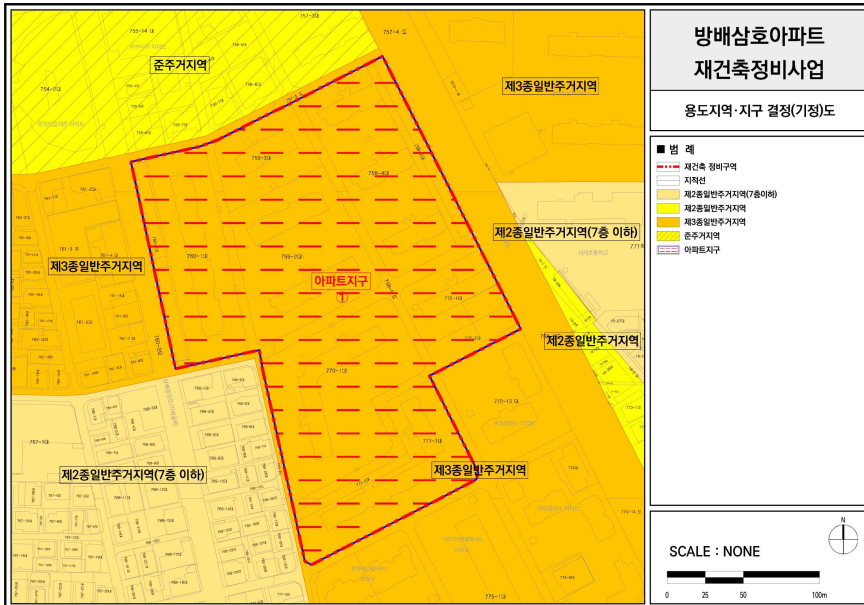
○ 정비구역 결정도



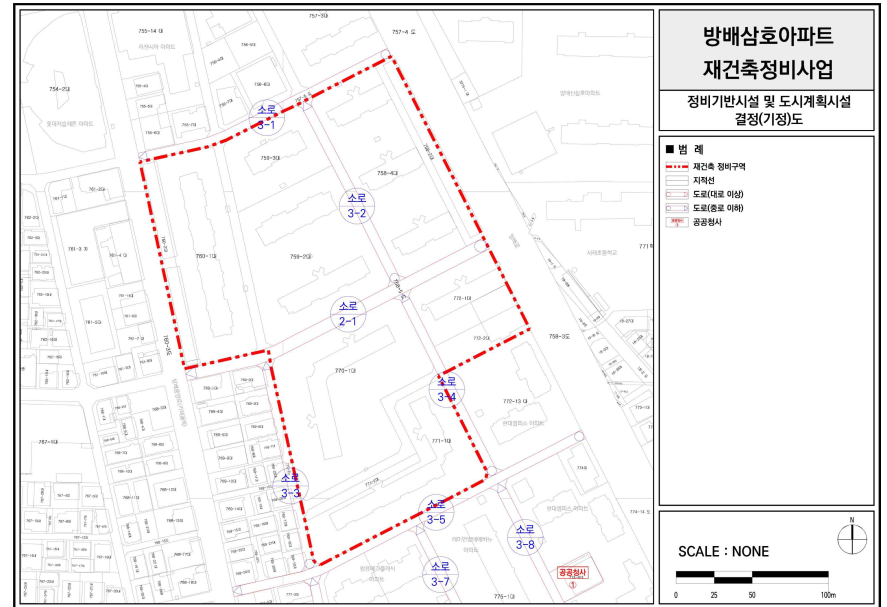
○ 용도지역·지구 결정(변경)도



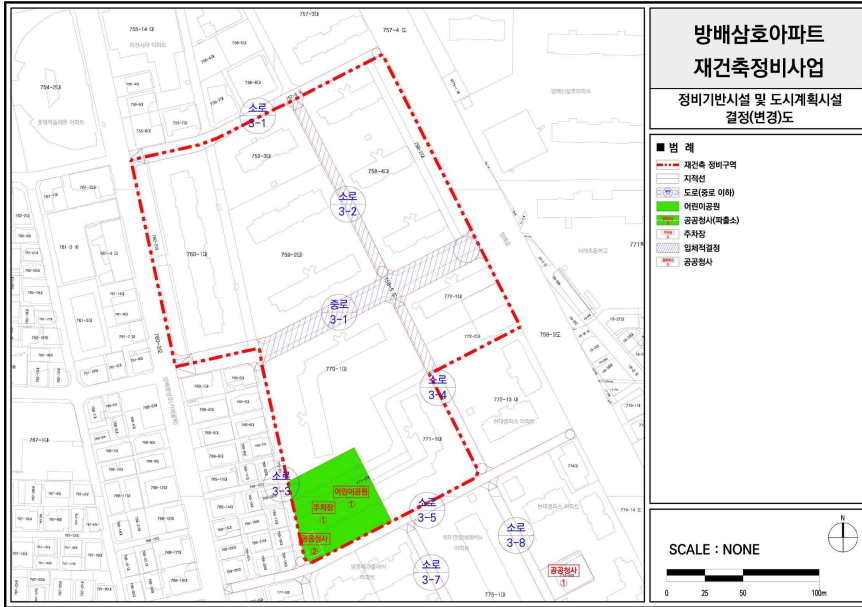
○ 용도지역·지구 결정(기정)도



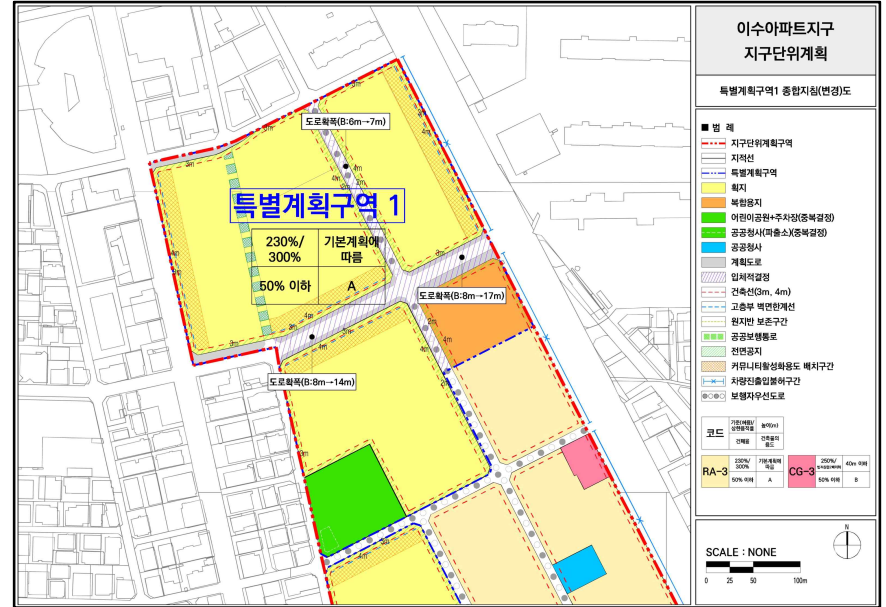
○ 도시계획시설 결정(기정)도



○ 도시계획시설 결정(변경)도



○ 특별계획구역1 종합지침도



○ 정비계획 결정도

