

고 시

서울특별시 서초구 고시 제2017-57호

『반포아파트지구 개발기본계획(정비계획)』
(경미한)변경 및 지형도면 고시

건설부고시 제131호(1976. 8. 21)에 의하여 아파트지구로 지정되고 서울특별시고시 제2017-192호(2017.6.1.)로 고시한 바 있는“『반포아파트 지구 개발기본계획(정비계획)』 변경 및 지형도면 정정고시”를 「도시 및 주거환경 정비법」제4조 및 같은 법 시행령 제12조, 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」 제7조 규정에 따라 정비계획의 경미한 변경 결정하여 「토지이용규제 기본법」제8조의 규정에 따라「반포아파트지구 개발기본 계획(정비계획)」변경 지정(결정) 및 지형도면을 경미한 변경 고시합니다.

2017년 6월 8일

서울특별시 서초구청장

1. 아파트지구개발기본계획의 명칭·위치 및 면적

가. 명칭 : 서울특별시 반포아파트지구 개발기본계획(정비계획)

나. 위치 : 서초구 반포동, 잠원동 일대

다. 면적 : 변경 없음

구분	정비구역 명칭	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	반포 아파트지구	서초구 반포동, 잠원동 일대	1,548,960.6㎡	—	1,548,960.6㎡	

2. 주요 변경내용(반포아파트지구 1주구 신반포3차·경남아파트)

가. 2017년 제2차 서초구 교통영향평가 심의 결과에 따라 공공청사
및 문화시설 중복결정

3. 반포아파트지구 개발기본계획 결정(변경) 조서

가. 토지이용계획

1) 지구 면적표

(단위 : m²)

구분	합계	1주구	2주구	3주구
변경 전	1,548,960.6m ²	238,490.9m ²	388,886.8m ²	921,546.9m ²
변경 후	1,548,960.6m ²	238,490.9m ²	388,886.8m ²	921,546.9m ²
비고	“변경 없음”	“변경 없음”	“변경 없음”	“변경 없음”

2) 토지이용계획 : 변경

가) 토지이용계획 총괄표 : 변경

구분		변경 전		변경 후		비고
		면적 (m ²)	비율 (%)	면적 (m ²)	비율 (%)	
합계		1,548,924.60	100.0	1,548,924.60	100.0	변경 없음
주거 용지	소계	941,061.26	60.8	941,061.26	60.8	변경 없음
	주택용지	941,061.26	60.8	941,061.26	60.8	변경 없음
중심 시설 용지	소계	95,852.30	6.2	95,852.30	6.2	변경 없음
	지구중심	37,698.50	2.4	37,698.50	2.4	변경 없음
	주구중심	23,965.80	1.6	23,965.80	1.6	변경 없음
	분구중심	34,188.00	2.2	34,188.00	2.2	변경 없음
도시 계획 시설 용지	소계	501,161.74	32.3	501,161.74	32.3	변경 없음
	도로용지	228,184.54	14.7	228,184.54	14.7	변경 없음
	공원용지	56,568.50	3.6	56,568.50	3.6	변경 없음
	녹 지	72,549.70	4.7	72,549.70	4.7	변경 없음
	광 장	972.90	0.1	972.90	0.1	변경 없음
	학교용지	131,617.60	8.5	131,617.60	8.5	변경 없음
	공공청사	8,944.40	0.6	11,268.50	0.7	증)2,324.1m ² (문화시설 중복결정)
	문화시설	2,324.10	0.1	-	0	폐지 (공공청사와 통합조성)
기타	소계	10,849.30	0.7	10,849.30	0.7	변경 없음
	종교용지	10,849.30	0.7	10,849.30	0.7	변경 없음

나) 지구별 토지이용계획

- 1지구 토지이용계획 : 변경

구분		변경 전		변경 후		비고
		면적 (㎡)	비율 (%)	면적 (㎡)	비율 (%)	
합계		238,490.9	100.0%	238,490.9	100.0%	변경 없음
주거 용지	소계	127,111.5	53.3%	127,111.5	53.3%	변경 없음
	주택용지	127,111.5	53.3%	127,111.5	53.3%	변경 없음
중심 시설 용지	소계	15,815.6	6.6%	15,815.6	6.6%	변경 없음
	지구중심	—	—	—	—	변경 없음
	지구중심	8,445.2	3.5%	8,445.2	3.5%	변경 없음
	분구중심	7,370.4	3.1%	7,370.4	3.1%	변경 없음
도시 계획 시설 용지	소계	90,516.5	38.0%	90,516.5	38.0%	변경 없음
	도로용지	25,724.4	10.8%	25,724.4	10.8%	변경 없음
	공원용지	8,127.4	3.4%	8,127.4	3.4%	변경 없음
	녹 지	13,411.7	5.6%	13,411.7	5.6%	변경 없음
	학교용지	39,167.0	16.5%	39,167.0	16.5%	변경 없음
	공공청사	1,761.9	0.7%	4,086.0	1.7%	증) 2,324.1㎡ (문화시설 중복결정)
	문화시설	2,324.1	1.0%	—	—	폐지 (공공청사와 통합조성)
기타	소계	5,047.3	2.1%	5,047.3	2.1%	변경 없음
	종교용지	5,047.3	2.1%	5,047.3	2.1%	변경 없음

- 2지구 토지이용계획 : 변경 없음

- 3지구 토지이용계획 : 변경 없음

나. 건축물 규제사항 : 변경

1) 용도규제 : 변경

구 분	건 축 범 위	
	기 정	변 경
지구중심	· 제1, 2종 근린생활시설(안마시술소, 단란주점 제외), 노유자시설, 의료시설(병원, 치과병원, 한방병원에 한함), 교육연구시설(학교제외), 문화 및 집회시설(종교 집회장 제외), 판매시설, 운동시설(옥외골프연습장 제외), 일반업무시설(금융업소 및 사무소, 국가 또는 지방자치단체의 청사에 한한다), 기타 이와 유사한 용도의 시설로서 당해 지구의 규모·계획내용 및 주변 도시 계획현황과 주거 및 교통상황 등을 감안하여 특히 필요하다고 인정하는 시설	변경 없음
주구중심	· 제1, 2종 근린생활시설(안마시술소, 단란주점 제외), 노유자시설, 의료시설(병원, 치과병원, 한방병원에 한함), 교육연구시설(학교제외), 판매시설, 운동시설(옥외골프연습장 제외), 일반업무시설(금융업소 및 사무소, 국가 또는 지방자치단체의 청사에 한한다)	변경 없음
분구중심	· 일용품(식품, 일용잡화)의 소매점, 공동주택의 부대시설 및 복리시설, 사회복지관(종합사회복지관을 포함한다)	변경 없음
주택용지	· 공동주택, 어린이놀이터, 운동시설(건축물을 수반하는 운동시설은 제외한다), 유치원, 탁아소, 경로당, 공동주택관리용시설, 공급처리시설, 사회복지관(종합사회복지관을 포함한다)	변경 없음
학교용지	· 학교시설	변경 없음
공원용지	· 공원시설	변경 없음
도로용지	· 도로시설	변경 없음
녹 지	· 녹지관련시설	변경 없음
광 장	· 광장관련시설	변경 없음
종교시설	· 종교시설 및 그에 부수되는 시설	변경 없음
공공청사	· 공공청사	· 공공청사 및 그에 부수되는 시설 · 문화시설 및 그에 부수되는 시설(주3)
문화시설	· 문화시설	-

- ※ 주 1) 상기 건축물의 용도규제사항은 해당 용도지역의 관련법규 상 허용하는 용도범위 내에서 적용
 2) 학교보건법상 제6조1항 및 시행령 제4조의 2의 상대 및 절대정화구역 내 불허용도 불허
 3) 공공청사와 문화시설이 중복결정된 용지에 한함

2) 건축선의 지정 : 변경 없음

- 1주구(변경 없음)
- 2주구(변경 없음)
- 3주구(변경 없음)

3) 건폐율 규제 : 변경 없음

4) 용적률 규제 : 변경 없음

5) 세대밀도 : 변경 없음

6) 건축물의 높이 : 변경 없음

7) 공동주택과의 이격거리 : 변경 없음

8) 주택용지안의 녹지규제 : 변경 없음

9) 주택규모규제(국민주택규모 건설비율) : 변경 없음

다. 중심시설 및 기타 건축물 계획 : 변경 없음

1) 지구중심 : 변경 없음

2) 지구중심 : 변경 없음

3) 지구중심 : 변경 없음

4) 기타건축물 : 변경 없음

구 분	면적(m ²)	층수	건폐율	용적률	비고
종교시설	10,849.3	5	50%이하	해당용도지역 법정용적률(조례)이하	변경 없음
공공청사	11,268.5	5	관련 법규에 따름		면적변경 및 문화시설(1개소)과 중복결정
문화시설	-	-	-		폐지 (공공청사와 통합조성)

라. 교통처리에 관한 사항 : 변경 없음

마. 경관에 관한 사항 : 변경 없음

바. 기존건축물 처리에 관한 사항 : 변경 없음

사. 사업시행계획 : 변경 없음

4. 정비구역 및 정비계획 변경 내용

가. 정비구역의 위치 및 면적 : 변경 없음

구분	정비사업 명칭	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	신반포3차·경남 아파트 주택재건축 정비사업구역	서초구 반포동 1-1번지 일대	168,467.6	—	168,467.6	

나. 정비계획 변경 내용

1) 용도지역 : 변경 없음

2) 토지이용계획 : 변경

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		168,467.6	－	168,467.6	100	－
정비 기반 시설	소 계	37,277.3	－	37,277.3	22.1	－
	도로용지	19,926.5	－	19,926.5	11.8	－
	공원용지	3,939.1	－	3,939.1	2.3	－
	녹 지	13,411.7	－	13,411.7	8.0	－
획지	소 계	131,190.3	－	131,190.3	77.9	－
	주택용지	119,230.8	－	119,230.8	70.8	－
	분구중심	7,370.4	－	7,370.4	4.4	－
	주구중심	1,053.7	－	1,053.7	0.6	－
	공공청사	1,211.3	증)2,324.1	3,535.4	2.1	－ 2017년 제2차 서초구 교통영향평가 심의 결과에 따라 공공청사 및 문화 시설 통합조성
	문화시설	2,324.1	감)2,324.1	－	0	－ 폐지

※ 상지면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

3) 도시계획시설 결정(변경) 조서 : 변경

가) 교통시설 : 변경 없음

- 도로 : 변경 없음

나) 공간시설 : 변경 없음

- 공원 : 변경 없음

- 녹지 : 변경 없음

다) 공공·문화체육시설 : 변경

- 공공청사 (변경 : 중복결정)

○ 공공청사 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번호	시 설 명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변 경 후		
변 경	③	공공청사	공공청사	반포동 1-19일대	1,211.3	증) 2,324.1	3,535.4	서고시 제2017-153호 (2017.4.27.)	문화시설 중복결정

○ 공공청사 변경사유서

도면표시 번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
③	공공청사	당초 공공청사 1,211.3㎡ + 당초 문화시설 2,324.1㎡ = 3,535.4㎡	- 2017년 제2차 서초구 교통영향평가 심의 결과에 따라 문화시설과 통합 조성

- 문화시설 (변경 : 중복결정)

○ 문화시설 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번호	시 설 명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변 경 후		
변 경	①	문화시설	문화시설	반포동 1-19일대	2,324.1	증) 1,211.3	3,535.4	서고시 제2017-153호 (2017.4.27.)	공공청사 중복결정

○ 문화시설 변경사유서

도면표시 번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	문화시설	당초 문화시설 2,324.1㎡ + 당초 공공청사 1,211.3㎡ = 3,535.4㎡	- 2017년 제2차 서초구 교통영향평가 심의 결과에 따라 공공청사와 통합 조성

4) 공동이용시설 설치계획 : 변경 없음

5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가) 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획 : 변경 없음

나) 건축시설계획 : 변경

구분	구역구분		획지구분			위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)			높이(m)/최고층수	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)					기준	정비 계획	예정법상한		
				변경전	변경후								
변경	신반포 3차·경남 아파트 주택재건축 정비구역	168,467.6	A-1	119,230.8	119,230.8	반포동 1-1 일대	주택 용지	20 이하	230 이하	281.34 이하	299.95 이하	110m 이하/ 35층 이하 [한강연접 첫 주동 높이 48m 이하/ 10-15층이해 (피로티 포함)]	-
			B-1	7,370.4	7,370.4	반포동 1-26 일대	분구 중심	50 이하	-	250 이하	-	5층 이하	-
			C-2	508.3	508.3	반포동 1-24 일대	주구 중심	50 이하	-	250 이하	-	5층 이하	-
			C-3	545.4	545.4	반포동 1-55 일대	주구 중심	50 이하	-	250 이하	-	5층 이하	-
			D-1	2,324.1	3,535.4	반포동 1-19 일대	공공청사, 문화시설	관련 법규에 따름			5층 이하	E-2와 통합조성	
			E-2	1,211.3	-	-	-	-			-	폐지 (D-1과 통합조성)	
주택의 규모 및 규모별 건설비율			▶ 세대당 전용면적 60㎡ 이하 : 632세대 (임대 135세대) ▶ 세대당 전용면적 60㎡~85㎡ : 1,254세대 ▶ 세대당 전용면적 85㎡ 초과 : 1,110세대										
심의완화 사항			▶ 「도시 및 주거환경 정비법」 제 30조의3(주택재건축사업의 용적률 완화 및 소형주택 건설 등)에 따른 용적률 완화										
건축물의 건축선에 관한 계획			▶ 건축한계선 - 반포대로변 : 6m 이격 - 신반포로19길변 : 6m 이격 - 북측 완충녹지변 : 6m 이격 - 그 외 : 대지경계선 으로부터 3m 이격										
기타사항			▶ 공개공지 - 공개공지(침상형) 1개소 지정(위치지정) ▶ 공공보행통로 - 대상지 중앙부 동서방향 지상형 1개소 지정 - 대상지 북측 완충녹지변 지상형 1개소 지정 - 신반포로19길변 남북방향 지상형 1개소 지정 - 반포대로변 공공보행통로(지상·지하통로형) 1개소 지정 - 지정된 위치에서 30m 범위 내에서 폭 6m 이상의 직선형, 또는 곡선형으로 조성 ▶ 대지조성계획 - 단지 내부의 대지레벨은 +13.3m ~ +18.0m로 조성 - 대상지 서측 도로(신반포로19길) 경계부는 단지(+15.0m ~ +18.0m)와 도로(+11.6m ~ +13.3m)간의 단차에 따른 옹벽발생이 되지 않도록 공공개방시설의 미배치 구간은 대지레벨을 완만하게 조성										

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율 등 건축계획은 관련규정범위 내에서 사업시행인가 시 조정될 수 있음

다) 용적률 산정

구 분	산정내용				
	정비구역면적	획지(주택용지)면적	계획정비기반시설 토지	계획정비기반시설 건축물(환산부지면적)	계획정비기반시설 내 기존 국·공유지
토지이용계획	168,467.6㎡	119,230.8㎡	40,812.7㎡	3,274.4㎡	23,605.2
공공시설부지 제공면적 (순부담)	▶ 순부담 면적 = 계획정비기반시설(토지+건축물)면적(40,812.7㎡ + 3,274.4㎡) - 계획정비기반시설 내 기존 국·공유지(23,605.2㎡) = 20,481.9㎡ ▶ 순부담 비율 : 토지(12.61%) + 건축물(2.40%) = 15.01%				
건축물 기부채납	• 공공청사 및 문화시설 - 토지 : 3,535.4㎡ <공공청사> - 연면적 : 5,040㎡ - 환산부지 면적 = 공사비(동청사(주민자치센터) : 2,000㎡ 초과 규모 적용) × 연면적 ÷ 부지가액 = 2,352,000(원/㎡) × 5,040㎡ ÷ 19,915,129(원/㎡) = 595.2㎡ <문화시설> - 연면적 : 7,070㎡ - 환산부지 면적 = 공사비(문화예술회관/문화집회시설 : 4,000~10,000㎡ 규모 적용) × 연면적 ÷ 부지가액 = 2,755,000(원/㎡) × 7,070㎡ ÷ 19,915,129(원/㎡) = 978.0㎡ • 지하도로1(지하공공보도시설)(반포대로-한강공원 연결) - 연면적 : 1,317.0㎡ - 환산부지 면적 = 공사비(2016년 문정컬처밸리 임시연결통로 공사비 참조) ÷ 부지가액 = 14,000,000(원/㎡) × 1,317.0㎡ ÷ 19,915,129(원/㎡) = 925.8㎡ • 지하도로2(지하공공보도시설)(신반포로19길-한강공원 연결) - 연면적 : 1,017.5㎡ - 환산부지면적 = 공사비(한강공원 나들목 낙천정 공사비 참조) ÷ 부지가액 = 14,000,000(원/㎡) × 1,017.5㎡ ÷ 19,915,129(원/㎡) = 715.2㎡ • 지하도로3(지하공공보도시설)(고투물 연결통로 개선) - 연면적 : 85.6㎡ - 환산부지 면적 = 공사비(2016년 문정컬처밸리 임시연결통로 공사비 참조) ÷ 부지가액 = 14,000,000(원/㎡) × 85.6㎡ ÷ 19,915,129(원/㎡) = 60.2㎡ 1) 환산부지면적(㎡) = $\frac{\text{공공시설 등 설치비용(원)}}{\text{용적률을 완화 받고자 하는 부지가액(원/㎡)}}$ 2) 공공청사, 지역예술교육센터(문화시설) 공사비 : 2015년 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」 [서울특별시, 2015] 적용 3) 부지가액(원/㎡) : 2016년 기준 공시지가 가중평균 2배 적용 (9,957,564.5원/㎡ × 2 = 19,915,129원/㎡) 4) 건축물 기부채납 면적 등 공공시설 설치와 관련된 사항은 관련규정 범위 내에서 사업시행인가 시 조정될 수 있음				
정비계획 용적률 산정	▶ 기준(허용)용적률 = 230.0%(아파트지구개발기본계획에서 정한 용적률) ▶ 정비계획용적률(서울시 도시계획조례 제55조 10항 적용) = 기준(허용)용적률(%) × (1 + 1.3 × α) = 기준(허용)용적률(230.0%) × (1 + 1.3 × 0.171706) = 281.34% [α : 공공시설부지로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율]				
예정법적상한 용적률	▶ 예정법적상한용적률 = 299.95% 이하 (⇒ 건축계획(안)의 용적률 299.95%)				

※ 법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회에서 심의시 결정된 예정법적상한용적률은 건축위원회 심의를 통해 확정함

6) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경 없음

7) 정비사업의 시행계획 : 변경 없음

8) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 변경 없음

9) 가구 및 획지에 관한 계획 : 변경

구분	가구	면적(㎡)		획지 구분		비고
		변경전	변경후	위치	면적(㎡)	
소 계		131,190.3	131,190.3	－	131,190.3	－
획지	A-1	119,230.8	119,230.8	반포동 1-1 일대	119,230.8	주택용지
획지	B-1	7,370.4	7,370.4	반포동 1-26 일대	7,370.4	분구중심
획지	C-2	508.3	508.3	반포동 1-24 일대	508.3	주구중심
획지	C-3	545.4	545.4	반포동 1-55 일대	545.4	주구중심
획지	D-1	2,324.1	3,535.4	반포동 1-19 일대	3,535.4	E-2와 통합조성 (공공청사, 문화시설 중복결정)
획지	E-2	1,211.3	－	－	－	폐지 (D-1과 통합조성)

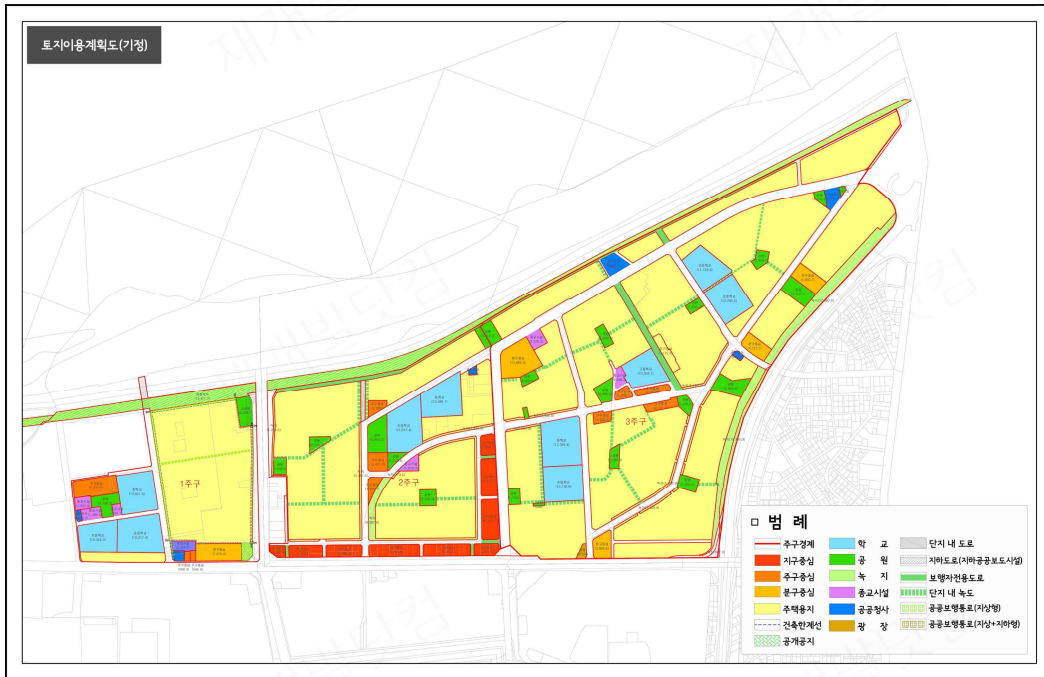
10) 재건축 소형주택 건설에 관한 계획 : 변경 없음

5. 기타 자세한 내용은 개발기본계획(정비계획)변경결정 도서 참조
(비치도서와 같음)

6. 시민열람 편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(☎02-2133-7137)
및 서초구 주거개선과(☎02-2133-7341)에 관계도서를 비치하고
있습니다.

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

[반포아파트지구 개발기본계획(기정)]



[반포아파트지구 개발기본계획(변경)]

