

◆ 서울특별시고시 제2017-152호

『반포아파트지구(반포지구2) 개발기본계획(정비계획)』 변경 및 지형도면 고시

건설부고시 제131호(1976.8.21)에 의하여 아파트지구로 지정되고, 서울특별시고시 제2002-397호(2002.11.11), 서울특별시고시 제2010-82호(2010.3.11), 서울특별시서초구고시 제2011-1호(2011.1.6.), 서울특별시서초구고시 제2011-45호(2011.10.6), 서울특별시서초구고시 제2014-67(2014.5.29.) 및 서울특별시서초구고시 제2016-128호(2017.01.05)에 의하여 아파트지구개발기본계획 변경 결정된 반포아파트지구(반포지구2)에 대하여 2017년 제2차 서울특별시 도시계획위원회 분과(소)위원회(2017. 2. 21) 심의를 거쳐 「도시 및 주거환경정비법」 제4조와 「주택법(법률 제6916호)」 부칙 제9조 및 「도시 및 주거환경정비법(법률 제6852호)」 부칙 제5조 제3항, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제30조 규정에 의하여 반포아파트지구 개발기본계획(정비계획)을 변경 지정(결정)하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 의하여 지형도면을 작성하였기에 이를 고시 합니다.

2017년 4월 27일
서울특별시

1. 아파트지구개발기본계획의 명칭·위치 및 면적

가. 명칭 : 서울특별시 반포아파트지구(반포지구2) 개발기본계획(정비계획)

나. 지구개발 대상지구의 위치 및 면적

1) 위치: 서초구 반포동, 잠원동 일대

2) 면적 : 1,146,098.7㎡

구 분	합 계	1지구	2지구	3지구	4지구	5지구	6지구
변경전	1,120,803.7㎡	150,779.0㎡	141,032.6㎡	144,454.9㎡	204,015.7㎡	231,979.7㎡	248,541.8㎡
변경후	1,146,098.7㎡	151,192.0㎡	142,506.6㎡	144,454.9㎡	227,423.7㎡	231,979.7㎡	248,541.8㎡

※ 변경사유 : 반포아파트지구 1,2,4지구 변경에 따른 아파트지구 면적 변경(증 25,295㎡)

2. 주요 변경내용(반포아파트지구(반포지구2) 1,2,4지구 반포주공1단지 아파트)

가. 한강변 공공성 강화측면에서 한강연결체계 개선(뚝개공원, 지하차도 설치)을 위해 올림픽대로일부 정비구역 편입하여 구역면적 변경

나. 통합재건축을 위해 2지구와4지구사이 도로 일부 축소

다. 단지 진·출입로 확보를 위해 도시계획도로 확폭(신반포로20m → 23.5m) 및 가감속차로 추가조성

라. 지구중심과 주택용지사이 15m도로 신설 및 학교 및 공공청사 출입구 신설

마. 증가세대수를 감안하여 초등학교, 중학교 각 1개소 신설

바. 한강변 활성화를 위해 당초 단지내공원 한강변으로 위치변경 및 공원내 시설 도입

사. 지역주민들의 접근성이 양호한 구반포역 부근에 공공청사 설치하여 복합커뮤니티센터로서 공공서비스 제공

3. 반포아파트지구(반포지구2) 개발기본계획 결정(변경) 조서

가. 토지이용계획

1) 토지이용계획 총괄표 : 변경

구 분		변 경 전		변 경 후		비 고
		면 적(㎡)	비 율(%)	면 적(㎡)	비 율(%)	
계		1,120,803.7	100.00	1,146,098.7	100.00	증)25,295.0㎡
주거용지	주택용지	800,899.8	71.46	772,948.4	67.44	감)27,951.4㎡
중심시설	지구중심	-	-	-	-	변경 없음
	주구중심	41,103.3	3.67	42,886.5	3.74	증) 1,783.2㎡
	분구중심	-	-	-	-	변경 없음
도시계획 시 설	도로용지	87,930.5	7.84	89,045.8	7.77	증) 1,115.3㎡
	도로 및 공공공지	3,532.2	0.32	3,532.2	0.31	변경 없음
	공원용지	54,090.8	4.82	87,064.7	7.60	증)32,973.9㎡
	녹 지	19,163.0	1.71	12,221.0	1.06	감) 6,942.0㎡
	학교용지	104,563.1	9.33	127,669.1	11.14	증)23,106.0㎡
	공공청사	5,961.0	0.53	7,171.0	0.63	증) 1,210.0㎡
	시 장	3,560.0	0.32	3,560.0	0.31	변경 없음

2) 결정(변경) 사유서

구 역 명	변 경 내 용	변 경 사 유
반포 아파트지구 (반포지구2)	○ 구역계 변경 : 1,120,803.7㎡ → 1,146,098.7㎡ (증 25,295.0㎡)	○ 한강 연결성 증진 및 다양한 여가·문화 복합공간 조성을 위해 문화공원(뚝개공원) 조성구간 및 지하차도 설치구간을 정비사업 구역에 포함 (증 25,295.0㎡)
	○ 주택용지 변경 : 800,899.8㎡ → 772,948.4㎡ (감 27,951.4㎡)	○ 통합재건축에 따른 계획 변경
	○ 주구중심 변경 : 41,103.3㎡ → 42,886.5㎡ (증 1,783.2㎡)	○ 통합재건축에 따른 계획 변경
	○ 도로용지 변경 : 87,930.5㎡ → 89,045.8㎡ (증 1,115.3㎡)	○ 통합재건축에 따른 일부 도로 폐지 및 한강 접근성 개선을 위해 지하차도 설치 ○ 차량의 원활한 소통을 위해 완화차로(가감속차로) 추가조성
	○ 공원용지 변경 : 54,090.8㎡ → 87,064.7㎡ (증 32,973.9㎡)	○ '한강변관리기본계획' 과의 정합성 및 공공성 증진을 위해 완충녹지 일부를 근린공원으로 변경 ○ 한강 연결 보행 동선체계 강화 및 경관 향상을 고려하여 올림픽대로 뚝개공원 설치
	○ 공공청사 신설 : 5,961.0㎡ → 7,171.0㎡ (증 1,210.0㎡)	○ 복합커뮤니티센터로서의 공공서비스 제공
	○ 초등학교, 중학교 신설 : 104,563.1㎡ → 127,669.1㎡ (증 23,106.0㎡)	○ 증가되는 학생수를 고려하여 초등학교, 중학교 각 1개소 신설

나. 주구별 토지이용계획

- 1주구 토지이용계획 : 변경

구분		변경 전		변경 후		비고
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
합계		150,779.0	100.00	151,192.0	100.00	증) 413.0㎡
주거 용지	소계	116,309.6	77.14	96,405.0	63.76	감) 19,904.6㎡
	주택용지	116,309.6	77.14	96,405.0	63.76	감) 19,904.6㎡
중심 시설	소계	4,910.0	3.26	3,218.0	2.13	감) 1,692.0㎡
	지구중심	-	-	-	-	변경 없음
	주구중심	4,910.0	3.26	3,218.0	2.13	감) 1,692.0㎡
	분구중심	-	-	-	-	변경 없음
도시 계획 시설	소계	29,559.4	19.60	51,569.0	34.11	증) 22,009.6㎡
	도로용지	7,401.4	4.91	11,515.0	7.62	증) 4,123.6㎡
	도로 및 공공공지	-	-	-	-	변경 없음
	공원용지	10,724.0	7.11	4,847.0	3.21	감) 5,877.0㎡
	녹 지	7,973.0	5.28	7,420.0	4.91	감) 553.0㎡
	학교용지	-	-	23,106.0	15.28	증) 23,106.0㎡
	공공청사	3,461.0	2.30	4,671.0	3.09	증) 1,210.0㎡
	시 장	-	-	-	-	변경 없음

- 2주구 토지이용계획 : 변경

구분		변경 전		변경 후		비고
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
합계		141,032.6	100.00	142,506.6	100.0	증) 1,474.0㎡
주거 용지	소계	98,639.1	69.94	92,410.0	64.85	감) 6,229.1㎡
	주택용지	98,639.1	69.94	92,410.0	64.85	감) 6,229.1㎡
중심 시설	소계	7,874.0	5.58	16,500.0	11.58	증) 8,626.0㎡
	지구중심	-	-	-	-	변경 없음
	주구중심	7,874.0	5.58	16,500.0	11.58	증) 8,626.0㎡
	분구중심	-	-	-	-	변경 없음
도시 계획 시설	소계	34,519.5	24.48	33,596.6	23.57	감) 922.9㎡
	도로용지	20,389.2	14.46	21,081.6	14.79	증) 692.4㎡
	도로 및 공공공지	-	-	-	-	변경 없음
	공원용지	5,641.3	4.01	4,154.0	2.91	감) 1,487.3㎡
	녹 지	4,929.0	3.49	4,801.0	3.37	감) 128.0㎡
	학교용지	-	-	-	-	변경 없음
	공공청사	-	-	-	-	변경 없음
	시 장	3,560.0	2.52	3,560.0	2.50	변경 없음

- 3주구 토지이용계획 : 변경 없음

- 4주구 토지이용계획 : 변경

구분		변경 전		변경 후		비고
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
합계		204,015.7	100.00	227,423.7	100.00	증) 23,408.0㎡
주거 용지	소계	144,949.8	71.41	143,132.1	62.94	감) 1,817.7㎡
	주택용지	144,949.8	71.41	143,132.1	62.94	감) 1,817.7㎡
중심 시설	소계	5,150.8	2.50	-	-	감) 5,150.8㎡
	지구중심	-	-	-	-	변경 없음
	주구중심	5,150.8	2.50	-	-	감) 5,150.8㎡
	분구중심	-	-	-	-	변경 없음
도시 계획 시설	소계	53,915.1	25.76	84,291.6	37.06	증) 30,376.5㎡
	도로용지	16,237.9	7.87	12,537.2	5.51	감) 3,700.7㎡
	도로 및 공공공지	3,532.2	1.72	3,532.2	1.55	변경 없음
	공원용지	8,397.0	4.00	48,735.2	21.43	증) 40,338.2㎡
	녹 지	6,261.0	3.04	-	-	감) 6,261.0㎡
	학교용지	19,487.0	9.46	19,487.0	8.57	변경 없음
	공공청사	-	-	-	-	변경 없음
	시 장	-	-	-	-	변경 없음

- 5주구 토지이용계획 : 변경 없음

- 6주구 토지이용계획 : 변경 없음

다. 건축물 규제계획 : 변경

1) 용도 : 변경 없음

구 분	건 축 범 위	
	기 정	변 경
주택용지	공동주택, 어린이놀이터, 운동시설(건축물을 수반하는 운동시설은 제외한다), 유치원, 탁아소, 경로당, 공동주택관리용시설, 공급처리시설, 사회복지관(종합사회복지관을 포함한다)	변경 없음
지구중심	-	변경 없음
주구중심	제1,2종 근린생활시설(안마시설소, 단란주점제외), 복지시설(아동관리시설, 노인복지시설에 한함), 의료시설(병원, 치과병원, 한방병원에 한함), 교육연구시설(학교제외), 문화 및 집회시설(종교집회장, 공연장, 집회장, 전시장에 한함), 판매시설, 운동시설(옥외골프연습장 제외), 일반업무시설(금융업소 및 사무소, 국가 또는 지방자치단체의 청사에 한한다)	변경 없음
분구중심	-	변경 없음
학교용지	학교시설	변경 없음
공원용지	공원시설	변경 없음
도로용지	도로시설	변경 없음
공공청사	공공청사시설	변경 없음
시 장	기존시설로 관련법령에 의함	변경 없음

※ 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) 금회 변경고시한 반포1,2,4주구는 '4. 정비구역 및 정비계획 변경 내용'에 따름

2) 건축선의 지정 : 변경

- 1주구,2주구,4주구(변경)

▶ 건축한계선

· 한강변 : 6~10m 이격

· 그 외 : 대지경계선 으로부터 3m 이격

▶ 공동주택 건축한계선

· 신반포로3길 : 10m 이격

- 3주구,5주구,6주구(변경 없음)

3) 건폐율 규제 : 변경 없음

구분	건폐율	비고
연립주택	40 % 이하	
저층아파트	30 % 이하	
중층아파트	25 % 이하	
고층아파트	20 % 이하	
기타건축물	50 % 이하	

※ 주 1) 금회 변경고시한 반포1,2,4주구는 '4. 정비구역 및 정비계획 변경 내용' 에 따름

4) 주택용지 용적률 : 변경 없음

- 용적률 : 270%이하

- 용적률 인센티브 : 15% 이내

※ 공공용지 주민부담률에 따라 15% 이내 차등 적용

※ 공공용지 주민부담률 : 기존 주택용지에 대한 신설 공공용지 확보 비율

5) 세대밀도 : 변경 없음

구분	세대밀도(세대수/10,000㎡)	비고
연립주택	60 ~ 150	주택용지+중심시설
저층아파트	70 ~ 250	
중층아파트	100 ~ 300	
고층아파트	200 ~ 400	

6) 건축물의 높이 : 변경 없음

구분	건축물의 높이	비고
연립주택	4층 이하	
저층아파트	5 내지 7층 이하	
중층아파트	8 내지 12층 이하	
고층아파트	13층 이상	
기타건축물	5층 이하	

※ 사업시행단위별 건축물의 높이는 사업시행인가 전 서울특별시 건축위원회심의결과에 따름

- 7) 공동주택과의 이격거리 : 변경 없음
- 주구중심내 건축물은 공동주택과의 거리를 30m 이상 이격 (단, 마주보는 각 외벽에 개구부가 없는 경우는 그러하지 아니하다)
 - 공동주택간의 인동거리는 관계법령에 따름

- 8) 주택용지안의 녹지 확보 : 변경 없음
- 주택단지면적의 40% 이상의 녹지면적 확보(식재등은 환경영향평가 협의내용 이행)

- 9) 주택규모별 공급비율 : 변경 없음
- 지구전체 건립세대수의 30%이상을 소형평형(전용면적 60㎡이하)으로 건립 또는
 - 지구전체 건립세대수의 20%이상을 소형평형(전용면적 60㎡이하)으로 건립하고, 추가로 지구전체 건립세대수의 30% 이상을 국민주택규모(전용면적 85㎡이하) 이하의 평형으로 건립 중 사업계획승인 단위별로 선택

라. 중심시설 건축계획 : 변경

- 1) 주구중심 : 변경
- 주구중심 구분 및 면적

구 분	계		1주구		2주구		3주구		비고
	개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)	
변경전	13	41,103.3	2	4,910	2	7,874	3	10,422.8	
변경후	11	42,886.5	1	3,218	2	16,500	3	10,422.8	
비고	감)2개소	증)1,783.2	감)1개소	감)1,692	-	증)8,626	변경 없음		

구 분	4주구		5주구		6주구		비고
	개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)	
변경전	1	5,150.8	2	6,088.5	3	6,657.2	
변경후	-	-	2	6,088.5	3	6,657.2	
비고	감)1개소	감)5,150.8	변경 없음		변경 없음		

- 변경사유

구 분	위 치	면적(㎡)	변 경 사 유
주구중심	반포아파트지구 1,2,4주구	- 면적 변경 : 17,934.8㎡→19,718.0㎡ 증)1,783.2㎡	- 가로활성화를 위해 역세권 및 간선도로변 중심시 설유지 집중

- 용도
제1,2종 근린생활시설(안마시설소, 단란주점 제외), 노유자시설, 의료시설(병원, 치과 병원, 한방병원에 한함), 교육연구시설(학교제외), 판매시설, 운동시설(옥외골프연습장 제외), 일반업무시설(금융업소 및 사무소, 국가 또는 지방자치단체의 청사에 한한다)
- 층수 : 5층 이하
- 건폐율 : 50% 이하
- 용적률 : 해당 용도지역 법적용적률(조례)이하

마. 공급처리시설 계획 : 변경 없음

바. 기존건축물 처리계획 : 변경 없음

사. 개발사업의 시행계획 : 변경없음

4. 정비구역 및 정비계획 변경 내용

가. 정비구역의 위치 및 면적

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	반포주공1단지 (1,2,4주구) 주택재건축 정비구역	서초구 반포동 810번지 일대	345,301.0	증)25,295.0	370,596.0	

나. 정비계획 변경 내용

1) 용도지역 : 변경

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		345,301.0	증)25,295.0	370,596.0	100.0	-
주거지역	소계	345,301.0	-	345,301.0	93.2	-
	제1종일반주거지역	39,072.0	증) 1,221.0	40,581.0	11.0	
	제2종일반주거지역(7층이하)	-	증) 23,106.0	23,106.0	6.2	
	제3종일반주거지역	306,229.0	감) 24,327.0	281,614.0	76.0	
녹지지역	소계	-	증) 25,295.0	25,295.0	6.8	
	자연녹지지역	-	증) 25,295.0	25,295.0	6.8	

2) 토지이용계획 : 변경
- 토지이용계획총괄표

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		345,301.0	증)25,295.0	370,596.0	100.0	-
정 비 기 반 시 설	도 로	23,249.7	증) 1,115.3	24,365.0	6.6	-
	공 원	19,909.1	증)32,973.9	52,883.0	14.3	-
	녹 지	19,163.0	감) 6,942.0	12,221.0	3.3	-
	소 계	62,321.0	증)27,148.0	89,469.0	24.2	-
획 지	주택용지	261,583.4	감)27,951.4	233,632.0	63.0	-
	주구중심	17,934.8	증) 1,783.2	19,718.0	5.3	-
	학교	-	증)23,106.0	23,106.0	6.2	-
	공공청사	3,461.0	증) 1,210.0	4,671.0	1.3	-
	소 계	282,979.2	감) 1,852.2	281,127.0	75.8	-

※ 상지면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음.

- 토지이용계획 변경 사유

구 역 명	변 경 내 용	변 경 사 유
반포주공 1단지 (1,2,4주구) 재건축정비사 업구역	○ 구역계 변경 : 345,301㎡ → 370,596.0㎡ (증 25,295.0㎡)	○ 한강 연결성 증진 및 다양한 여가·문화 복합공간 조성을 위해 문화공원(뚝배기공원) 조성구간 및 지하철도 설치구간을 정비사업 구역에 포함 (증 25,295.0㎡)
	○ 주택용지 변경 : 261,583.4㎡ → 233,632.0㎡ (감 27,951.4㎡)	○ 통합재건축에 따른 계획 변경
	○ 주구중심 변경 : 17,934.8㎡ → 19,718.0㎡ (증 1,783.2㎡)	○ 통합재건축에 따른 계획 변경
	○ 도로용지 변경 : 23,249.7㎡ → 24,365.0㎡ (증 1,115.3㎡)	○ 통합재건축에 따른 일부 도로 폐지 및 한강 접근성 개선을 위해 지하철도 설치 ○ 차량의 원활한 소통을 위해 완화차로(가감속차로) 추가조성
	○ 공원용지 변경 : 19,909.1㎡ → 52,883.0㎡ (증 32,973.9㎡)	○ '한강변관리기본계획' 과의 정합성 및 공공성 증진을 위해 완충녹지 일부를 근린공원으로 변경 ○ 한강 연결 보행 동선체계 강화 및 경관 향상을 고려하여 올림픽대로 뚝배기공원 설치
	○ 공공청사 신설 : 1,210.0㎡	○ 복합커뮤니티센터로서의 공공서비스 제공
	○ 초등학교, 중학교 신설 : 23,106.0㎡	○ 증가되는 학생수를 고려하여 초등학교, 중학교 각 1개소 신설

3) 도시계획시설 결정(변경) 조서 : 변경

가) 교통시설

- 도로

○ 도로 결정(변경)조서

구분	구 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	1	67	34.6~44.8	주 간선도로	16,647 (117)	방화 874	반포 115-1	자동차 전용도로	-	서고169 (91.6.10)	공원중복 결정 : 11,189㎡
기정	대로	2	29	35 ~ 40	주 간선도로	1,550 (525)	반포동 752	반포동 125-1	일반 도로	-	건고503 (69.8.27)	-
변경	대로	2	29	37 ~ 43.5	주 간선도로	1,550 (525)	반포동 752	반포동 125-1	일반 도로	-	건고282 (69.8.27)	-
기정	중로	1	145	20	집산도로	400	중로 1-136	대로 2-29	일반 도로	-	건고282 (72.7.11)	-
변경	중로	1	145	23.5~43.5	집산도로	400	중로 1-136	대로 2-29	일반 도로	-	건고282 (72.7.11)	공원중복 결정 : 288.0㎡
폐지	중로	3	81	12	집산도로	411	중로 1-136	대로 2-29	일반 도로	-	건고282 (72.7.11)	-
폐지	중로	2	-	15	국지도로	230	반포동 752	반포동 815	일반 도로	-	서고397 (02.11.11)	-
신설	중로	2	515	15	국지도로	363	반포동 1155	반포동8 15	일반 도로	-	-	-
신설	중로	1	466	23.5	집산도로	85	반포동 1166	반포동 1153	일반 도로	-	-	-
신설	중로	1	467	20	집산도로	86	반포동 1190	반포동 1179	일반 도로	-	-	-
신설	중로	2	516	15 ~ 26	국지도로	90	반포동 815	반포동 824	일반 도로	-	-	-
신설	소로	3		6	국지도로	85	반포동 752	반포동 1193	일반 도로	-	-	-
신설	소로	3		6	국지도로	55	반포동 1192	반포동 1192	일반 도로	-	-	-
신설	중로	3		14	집산도로	280	대로 1-67	중로 1-145	지하 도로	-	-	도로중복결정 대로 1-67 중로 1-145

※ ()는 구역내 사항임

○ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변 경 사 유
대로 2-29호선	대로 2-29호선	확폭	- 신반포로 교통용량 증대를 위해 확폭 및 회전구간의 시거확보를 위해 선형 개선
중로 1-145호선	중로 1-145호선	확폭	- 단지 진·출입로 확보를 위해 확폭 - 한강변 버스나들목 지하차도 신설 위한 확폭(중로 3 호선 중복결정)
중로 3-11호선	-	폐지	- 주거환경보호 위해 이용효율 낮은 도로 폐지 및 공공보행통로 지정으로 보행연결성 유지
중로 2-호선	-	폐지	- 주택용지와 중심시설용지간 도로 신설 위해 기존도로 폐지
-	중로 2-515호선	신설	- 주거환경 보호를 위해 주택용지와 중심시설용지간 도로 신설
-	중로 1-466호선	신설	- 신반포로에서 단지 진출입시 교통영향 최소화 위한 신설
-	중로 1-467호선	신설	- 한신상가와 주구중심 사이도로 20m로 도로 신설
-	중로 2-516호선	신설	- 신설 초등학교, 중학교, 공공청사의 진출입로 신설
-	소로 3-호선	신설	- 기존 상가 진출입 도로 신설
-	소로 3-호선	신설	
-	중로 3-호선	신설	- 순환버스 운영 위한 한강변 버스나들목 지하차도 신설

- 철도 : 변경없음

○ 철도 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치			연 장 (m)	면 적 (㎡)	최초 결정일	비고
				기 점	종 점	주요 경과지				
기정	①	철도 (9호선)	도시철도 (9호선본선)	강서구 과해동 83-1	강남구 역삼동 800-1	김포공항, 당산역, 여의도역, 노량진역, 동작역, 고속터미널역,	26,185 (164)	325,289 (2,059)	서고 제2002-5호 (‘02.1.9)	-
기정	②	철도 (9호선)	도시철도 (921 정거장)	반포동 752			-	7,749 (638)	서고 제2002-5호 (‘02.1.9)	-

※ ()는 구역내 사항임

나) 공간시설

- 공원

○ 공원결정(변경) 조서

구 분	도면 표시 번호	공 원 명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변 경 후		
신 설	①	문화공원1	문화공원	반포동 1214 일대	-	증) 5,288	5,288	-	도로중복결정 : 288㎡
신 설	②	문화공원2	문화공원	반포동 1335-3 일대	-	증) 45,396	45,396	-	도로중복결정 : 11,189㎡
신 설	①	소공원1	소공원	반포동 1200 일대	-	증) 2,199	2,199	-	-
폐 지	①	근린공원1	근린공원	반포동 1278 일대	10,724	감) 10,724	-	-	-
폐 지	②	근린공원2	근린공원	반포동 773 일대	4,155	증) 4,155	-	-	-
변 경	③	근린공원3	근린공원	반포동 2-1 일대	8,241 (3,544)	감) 3,544	4,697 (-)	-	-

※ ()는 구역내 사항임

※ 문화공원1은 신반포로3길과 연계되는 지하도로로 직접 진입할 수 있는 수직동선(승강기) 확보

※ 문화공원2 중 덮개공원은 사업시행인가 전 관련부서와 시공관리, 설치비용 산정, 절차 등에 대하여 협의·검토

○ 공원변경 사유서

도면 표시 번호	공 원 명	변 경 내 용	변 경 사유
①	문화공원1	- 신설 - 면적 : 5,300㎡	- 구반포역으로부터 한강연결 주보행축상에 문화공원 신설, 문화·복지 시설 조성
②	문화공원2	- 신설 - 면적 : 45,396㎡	- 한강변 기본계획상 조망점 부근에 덮개공원 신설 - 한강변 공공성 확보를 위해 공원내 문화시설 등 조성
①	소공원1	- 신설 - 면적 : 2,199㎡	- 대상지 서측 그린네트워크 연계 위한 소공원 신설
①	근린공원1	- 폐지	- 단지내 공원 폐지
②	근린공원2	- 폐지	- 단지내 공원 폐지
③	근린공원3	- 구역내 폐지 - 면적 감소 : 8,241㎡ → 4,697㎡ (감 3,544㎡)	- 구역내 문화공원 신설 위한 폐지

- 녹지

○ 녹지 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변 경 후		
변경	①	녹지	완충 녹지	서초구 잠원동 IC ~ 경부고속국도시점 47호 광장	223,064 (19,163)	감) 6,942	216,122 (12,221)	-	신반포로3길로 단절되는 완충녹지 부분은 입체적으로 연계하고, 둔덕의 지반고는 +21.0m 이하로 조성

※ ()는 구역내 사항임

○ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	녹지	- 면적 변경 19,163㎡→12,221㎡ (감 6,942㎡)	- 한강변 다양한 문화활동 유도를 위해 일부 공원으로 변경

다) 공공·문화체육시설

- 학교

○ 학교 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		
신 설	①	학 교	초등학교	반포동 1300 일대	-	증) 12,439	12,439	-	병설유치원 포함
신 설	②	학 교	중학교	반포동 1305 일대	-	증) 10,667	10,667	-	-

○ 학교 변경사유서

도면표시 번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	학교	면적 : 12,439㎡	- 증가되는 학생수를 고려하여 초등학교 신설
②	학교	면적 : 10,667㎡	- 증가되는 학생수를 고려하여 중학교 신설

○ 학교 건축범위 결정

도면표시 번호	시설명	면 적(㎡)	건폐율	용적률	높이	비고
①	학 교	12,439	30%이하	120%이하	5층이하	
②	학 교	10,667	30%이하	120%이하	5층이하	

- 공공청사

○ 공공청사 결정(변경)조서

구 분	도면표시번호	시 설 명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변 경 후		
기 정	①	공공청사	공공청사	반포동 751 일대	3,461	-	3,461	-	기존 시설
신 설	②	공공청사	공공청사	반포동 821 일대	-	증) 1,210	1,210	-	-

○ 공공청사 변경사유서

도면표시 번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
②	공공청사	면적 : 1,210㎡	- 지역주민들의 접근성이 양호한 구반포역 인근에 공공청사(1,210㎡) 설치하여 복합커뮤니티센터로서의 공공서비스 제공

○ 공공청사 건축범위 결정

도면표시 번호	시설명	면 적(㎡)	건폐율	용적률	높이	비고
②	공공청사	1,210	50% 이하	250% 이하	5층 이하	

4) 공동이용시설 설치계획 : 변경

구분	기준근거	기준(㎡)	계획(㎡)	비고
부대시설	관리 사무소 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제28조 - 50세대 이상의 경우, 10+(세대수-50)×0.05㎡ 이상 확보 - 그 면적이 100㎡ 이상을 초과할 경우 100㎡ 로 설치 가능	295㎡ 이상	600.0㎡	
주민공동시설 (실내)	총괄 「서울특별시 주택조례」 제8조의4 - 1,000세대 이상의 경우, 500㎡에 세대당 2제곱미터를 더한 면적에 1.25배한 면적 - 포함시설 (500세대 이상의 경우) : 경로당,어린이놀이터,어린이집,주민운동시설,작은도서관	14,995.0㎡ 이상	27,587.9㎡	주민공동시설 (건축물) 전체면적
	경로당 「서울특별시 주택조례」 제8조의4 - 1,500세대 이상의 경우, 500㎡ 이상	500㎡ 이상	625㎡	
	어린이집 「서울특별시 주택조례」 제8조의4 - 1,500세대 이상의 경우, 725㎡ 이상	725㎡ 이상	4,350.0㎡	200인 (1개소) 300인 (1개소)
	작은 도서관 「서울특별시 주택조례」 제8조의4 - 1,500세대 이상의 경우, 298㎡ 이상	298㎡ 이상	1,668.0㎡	
	기타 주민공동시설	-	14,344.9㎡	공공개방시설 및 커뮤니티 시설 등
	실내 운동시설 (피트니스)	-	6,600.0㎡	
주민공동시설 (실외)	어린이 놀이터	-	4,236.6㎡	4,578.7㎡ 옥외
	주민 운동시설	-	4,523.6㎡	4,530.0㎡ 옥외

- 주) 1.공공개방시설은 공동주택관리법에 따라 지역주민들이 이용 가능한 주민공동시설로 계획
2.공공개방시설에 대한 상세내용은 개발기본계획(정비계획)변경결정 도서 참조

5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가) 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획

결정 구분	구 역 구 분		가구 또는 획지구분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비고
	명 칭	면적 (㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	반포 주공1단지 주택재건축정비구 역	370,596.0	-	-	서초구 반포동 810번지 일대	82	-	-	82	-	

나) 건축시설계획

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이(m) /층수
	명 칭	면 적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)				정비 계획	예정법적 상한	
변경	반포 주공 1단지 주택 재건축 정비 구역	370,596.0	A-1	96,405.0	반포동 1292일대	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	285 이하	299.95 이하	110m이하 /35층 이하 [한강연접 첫주동 48m이하/ 10~15층이하] (피로티 포함)
			A-2	137,227.0	반포동 779일대					
			B-1	3,218.0	반포동 817일대	아파트지구 개발기본계획 상 주구중심용도	50 이하	250 이하	-	29.5m이하 /5층 이하 (피로티 포함)
			B-2	706.0	반포동 1190일대					
			B-3	15,794.0	반포동 1184일대					
주택의 규모 및 규모별 건설비율			▶ 세대당 전용면적 60㎡이하 : 1,522세대 (임대 230세대) ▶ 세대당 전용면적 60㎡~85㎡ : 1,933세대 ▶ 세대당 전용면적 85㎡초과 : 2,293세대							
심의완화 사항			▶ 「도시및주거환경정비법」 제 30조의3(주택재건축사업의 용적률 완화 및 소형주택 건설 등)에 따른 용적률 완화							
건축물의 건축선에 관한 계획			▶ 건축한계선 - 한강변 : 6~10m 이격 - 그 외 : 대지경계선 으로부터 3m 이격 ▶ 공동주택 건축한계선 - 신반포로3길 : 10m 이격							
기타사항			▶ 공공보행통로 - 한강연결 보행축 및 한강변 여가문화 활동 증진을 위해 남북간 공공보행통로 지정 (폭원 6m ~ 20m 이상) - 주민커뮤니티 증진, 안전한 통학로 확보를 위해 동서간 공공보행통로 지정 (최소 폭원 3m이상) - 이용형태에 따라 직선형, 굴곡형, 다선형 등 지역 상황에 따라 형태 조정 가능 ▶ 입체공공보행통로 - 도로(신반포로3길)로 단절된 단지를 입체보행통로로 연결 - 높이 : 4.5m 이상 ~ 6.0m 이하 - 폭원 : 6.0m 이상 ~ 10.0m 이하 ▶ 대지조성계획 - 단지내부의 대지레벨은 +17.5m ~ +19.0m로 조성 - 반포천변은 +16.0m로 조성							

주) 1. 주택의 규모 및 규모별 건설비율 등 건축계획은 관련규정범위 내에서 사업시행인가 시 조정될 수 있음

다) 개발가능용적률 산정

구 분	산정내용					
	구역면적	대지면적	계획 정비기반시설	기존 기반시설 내 국·공유지	대지(획지)내 용도 폐지되는 기존 기반시설·국공유지	건축물 기부채납에 따른 환산부지면적
토지이용계획	370,596.0㎡	233,632.0㎡	117,246.0㎡	91,955.0㎡	-	12,233.3㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	•순부담면적 = 25,291㎡(토지, 10.11%) + 12,233.3㎡(건축물 토지환산, 4.89%) = 37,524.3㎡(15.00%)					
건축물 기부채납검토	■ 뚝개공원(별도부지 + 건축물) - 부속토지 : 24,523㎡ / 연면적 : 10,000㎡ - 환산부지면적 : 5,662.5㎡ → 뚝개공원 공사비(한강사업본부 시설부, “망원초록길 조성” 사업비 적용) × 연면적 ÷ 부지가액 = 9,966,000 × 10,000 ÷ 17,600,000 ■ 공원내 문화시설(평생체험학습,세미나,전시실) - 연면적 : 800.0㎡ - 환산부지면적 : 142.9㎡ → 2015년 공공건축물 건립 공사비(전시박물관/문화집회시설 : 3,000㎡ 규모 적용) × 연면적 ÷ 부지가액 = 3,145,000 × 800 ÷ 17,600,000 ■ 공원내 문화시설(주거역사박물관) - 연면적 : 3,000㎡ - 환산부지면적 : 455.6㎡ → 2015년 공공건축물 건립 공사비(전시박물관/문화집회시설 : 3,000㎡ 규모 적용) × 연면적 ÷ 부지가액 = 2,673,000 × 3,000 ÷ 17,600,000 ■ 대지내 문화시설(나눔센터) - 연면적 : 350.0㎡ - 환산부지면적 : 138.74㎡(대지지분 73.2㎡ 포함) → 2015년 공공건축물 건립 공사비(전시박물관/문화집회시설 : 3,000㎡ 규모 적용) × 연면적 ÷ 부지가액 = 3,145,000 × 350 ÷ 17,600,000 ■ 공공청사(별도부지+건축물) - 부속토지 : 1,210㎡ / 연면적 : 5,000.0㎡ - 환산부지면적 : 668.18㎡ → 2015년 공공건축물 건립 공사비(동청사/업무시설 : 1,500㎡ ~ 2,000㎡ 규모 적용) × 연면적 ÷ 부지가액 = 2,432,000 × 5,000 ÷ 17,600,000 ■ 신설 초등학교(별도부지+건축물) - 부속토지 : 12,439㎡ / 연면적 : 10,150.0㎡ - 환산부지면적 : 1,003.82㎡ → 2014년 공공건축물 유형별 공사비(초등학교) × 연면적 ÷ 부지가액 = 1,740,626 × 10,150 ÷ 17,600,000 ■ 신설 중학교(별도부지+건축물) - 부속토지 : 10,667㎡ / 연면적 : 10,029.0㎡ - 환산부지면적 : 1,004.66㎡ → 2014년 공공건축물 유형별 공사비(중학교) × 연면적 ÷ 부지가액 = 1,763,069 × 10,029 ÷ 17,600,000 ■ 반포 초등학교(건축물) - 연면적 : 9,201.0㎡ - 환산부지면적 : 909.92㎡ → 2014년 공공건축물 유형별 공사비(초등학교) × 연면적 ÷ 부지가액 = 1,740,626 × 9,201 ÷ 17,600,000 ■ 반포 중학교(건축물) - 연면적 : 9,051.0㎡ - 환산부지면적 : 906.7㎡ → 2014년 공공건축물 유형별 공사비(중학교) × 연면적 ÷ 부지가액 = 1,763,069 × 9,051 ÷ 17,600,000 ■ 지하철도 - 연장 : 280m, 2차로 - 환산부지면적 : 1,004.66㎡ → 서울특별시, “디지털3단지~두산길간 지하철도 건설” m당 공사비 평균값 × 연장길이 ÷ 부지가액 = 83,000,000 × 280 ÷ 17,600,000 1) 환산부지면적(㎡) = $\frac{\text{공공시설 등 설치비용(원)}}{\text{용적률을 완화 받고자 하는 부지가액(원/㎡)}}$ 2) 부지가액 : 기준 공시지가가 평균 2배 적용(8,800,000원 × 2 = 17,600,000원) 3) 건축물 기부채납 면적 등 공공시설 설치와 관련된 사항은 관련규정 범위 내에서 사업시행인가 시 조정될 수 있음					

정비계획 용적률 산정	사업면적	주택용지면적	정비기반시설면적	무상양도면적	건축물제공 (건축물공사비토지환산)
	370,596.0	233,632.0	117,246.0	91,955.0	12,233.3
예정법적상한 용적률	• 기준(허용)용적률 = 270.0%(아파트지구개발기본계획에서 정한 용적률) • 정비계획용적률(서울시 도시계획조례 제55조 10항 규정을 적용, 산출) = 기준(허용)용적률(%) + 공공용지부담율 = 270.0% + 15.0% = 285%				
	•예정법적상한용적률 = 299.95%이하 (⇒ 건축계획상의 용적률 299.95%)				

주) 1. 법적상한용적률을 적용대상으로 도시계획위원회 심의시 결정된 예정법적상한용적률은 건축위원회 심의를 통해 확정함.

6) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용		비 고
도시경관	· 주변인접 주거지역과 조화되는 스카이라인 형성 · 조망형 경관분석으로 한강변에 대한 조화로운 경관 형성 유도 · 서울시 경관 기본계획을 반영하여 경관계획 수립		
환경보전	자연환경	· 조경계획을 반영하여 녹지면적 확보	
	생활환경	· 도시가스 등 청정연료 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행시 환경영향	· 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	
재난방지	수재해	· 계획구역의 입지상 한강변에 위치하나 기존 제방시설로 침수 등 수재해에 대한 우려는 없음. 그러나 집중호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치	
	산사태	· 해당사항 없음	
	화재	· 화재발생을 대비하여 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	

7) 정비사업의 시행계획

사업 시행방법	사업시행 예정시기	사업시행자	정비사업의 시행으로 증가예상세대수	비 고
주택재건축 정비사업	구역지정일로부터 4년 이내	반포 주공1단지(1,2,4주구) 주택재개발정비사업조합	○ 현 황 : 2,120세대 ○ 계 획 : 5,748세대 증) 3,628세대	6:4재건축 적용

주) 1. 세대수는 관련규정범위 내에서 사업시행인가 시 조정될 수 있음

8) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구분	적용범위		내용	비고
용도제한을 통한 교육환경 보호	정비구역 전체		· 불허용도계획을 통한 유흥업소(단란주점, 안마사술소, 안마원) 등 교육환경 위해시설 입지 금지	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조
	학교환경 위생정화 구역	절대 정화구역	· 설정기준 : 학교 출입문으로부터 직선거리 50m까지인 지역	학교보건법 제6조 및 학교보건법 시행령 제3조, 제5조, 제6조
			· 전염병 요양소, 폐기물처리시설, 호텔, 게임제공업, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지	
		상대 정화구역	· 설정기준: 학교 경계선으로부터 직선거리 200m까지인 지역 중 절대정화구역을 제외한 지역	
			· 전염병 요양소, 폐기물처리시설, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지 · 호텔, 당구장, 인터넷컴퓨터게임시설제공업 등 교육환경에 위해를 주는 용도 및 시설은 학교환경위생정화위원회의 심의를 거쳐 제한적으로 입지 가능	
통학권 보행안전 대책	어린이 보호구역 지정 및 운영		· 지정기준 : 초등학교 주 출입문을 중심으로 반경 300m 이내의 도로 중 일정구간을 보호구역으로 지정 · 신호기·안전표지 설치, 도로부속물설치, 노상주차장 설치 금지 등	도로교통법 제12조 및 어린이 보호구역의 지정 및 관리에 관한 규칙

9) 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적 (㎡)	획지		비고
			위치	면적 (㎡)	
합계		253,350.0	－	253,350.0	－
획지	A-1	96,405.0	반포동1292일대	96,405.0	주택용지
획지	A-2	137,227.0	반포동779일대	137,227.0	주택용지
획지	B-1	3,218.0	반포동817일대	3,218.0	주구중심
획지	B-2	706.0	반포동1190일대	706.0	주구중심
획지	B-3	15,794.0	반포동1184일대	15,794.0	주구중심

10) 재건축 소형주택 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적 (㎡)	세대수	세대규모		비고(연면적)
			전용	공급	
공동주택용지	233,632.0㎡	230세대	59.95㎡	76.22㎡	계획 : 17,530.6㎡ (기준 : 17,475.7㎡ 이상)

주) 연면적은 지상층 연면적 기준이며, 재건축소형주택계획의 세대수 및 세대규모 등 건축계획은 관련규정 범위 내에서 사업 시행인가 시 변경가능

5. 2017년 제2차 서울특별시 도시계획위원회 분과(소)위원회 심의결과

▶ 조건사항

1. 대상지 북측 완충녹지는 북측 공공보행통로에서 접근이 용이하도록 완만하게 조성하고, 금회 상정(안)과 같은 방음식재를 계획하되, 한강조망이 가능한 지점을 조성할 것.
2. 준공 이후 올림픽대로변 방음벽 설치 요구가 발생하지 않도록 올림픽 대로에 연결한 주동은 방음에 대한 성능기준을 강화하여 향후 건축위원회에서 적정성을 심의하고, 준공단계에서 충족여부를 확인할 것.
3. 건축·교통심의시 다음 사항을 반영
 - 3-1. 향후 건축위원회에서 대상지 북측 공공개방시설계획은 주동 하부 피로티계획(6.2m~9.3m)과 연계하여 배치 등의 적정성을 면밀히 검토하고, 구체적인 건축계획 지침을 부여할 것.
 - 3-2. 한강변 대규모 단지의 다양하고 특색있는 경관창출 측면에서 지붕 형태 등의 특화 필요성 검토.
 - 3-3. 입체공공보행통로계획(2개소)은 지상1층 레벨에서의 보행 연계성(횡단보도, 공공보행통로 등)을 고려한 위치 적정성 등을 검토
 - 3-4. 단지내 비상 차량동선계획은 단지의 규모를 고려하여 접근로를 추가하고, 건축배치계획과 연계하여 소방차의 회차가 가능하도록 유효한 동선계획으로 조정할 것.
4. 향후 공공개방시설계획의 일반시민 이용을 담보할 수 있는 방안은 금회 상정안과 같이 명확하게 제시하고, 위탁운영 관련 해당 시설의 유지·관리를 담보할 수 있도록 자치구와 조합(입주자대표회의)간의 구체적인 협약 등 추가 마련 검토

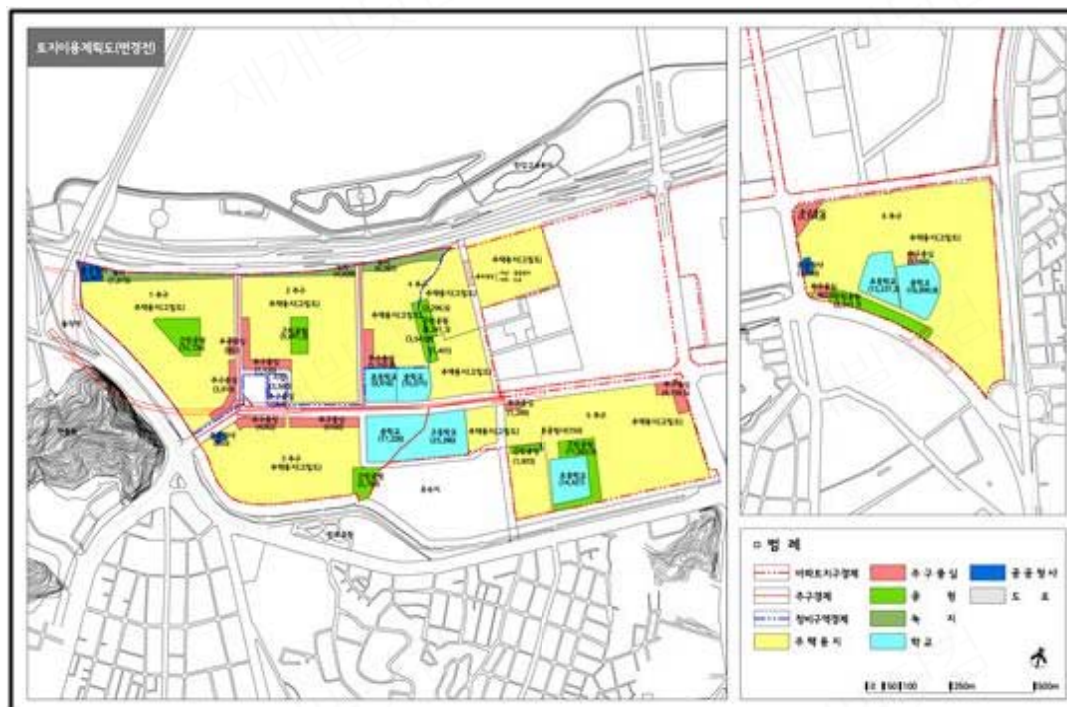
※ 특별건축구역 적용을 전제로 다양하고 창의적인 건축계획을 수립하고, 뚝개공원은 국제현상설계 수준의 설계와 시공을 할 것

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

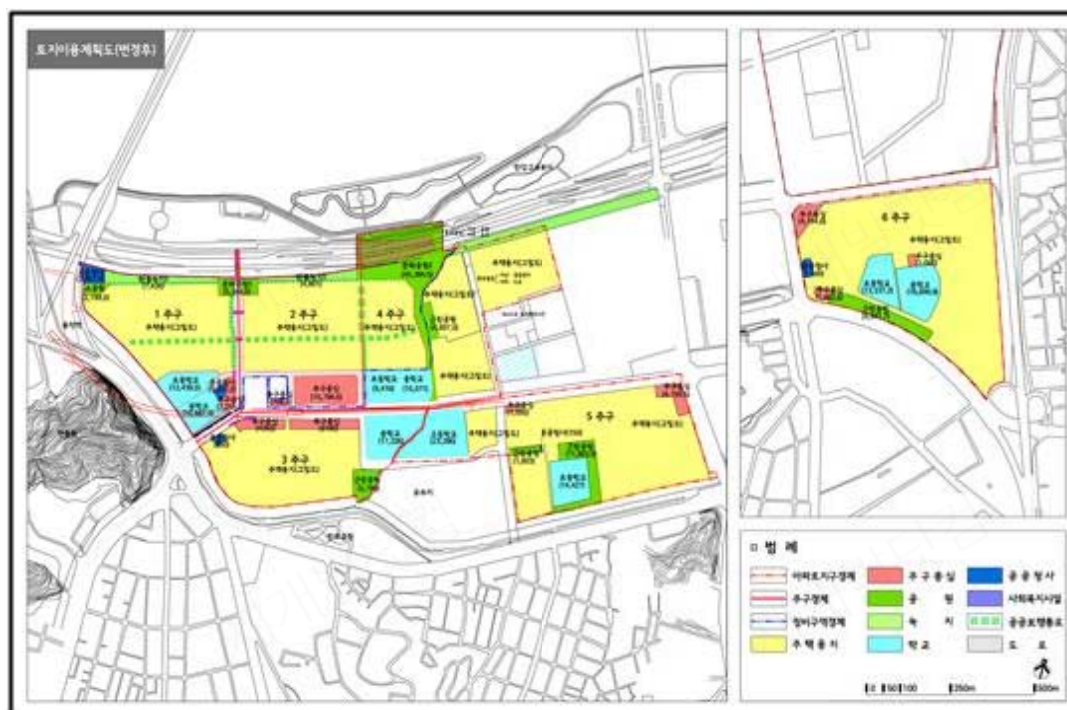
7. 시민열람 편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(☎02-2133-7137) 및 서초구 주거개선과(☎02-2133-7341)에 관계도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

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

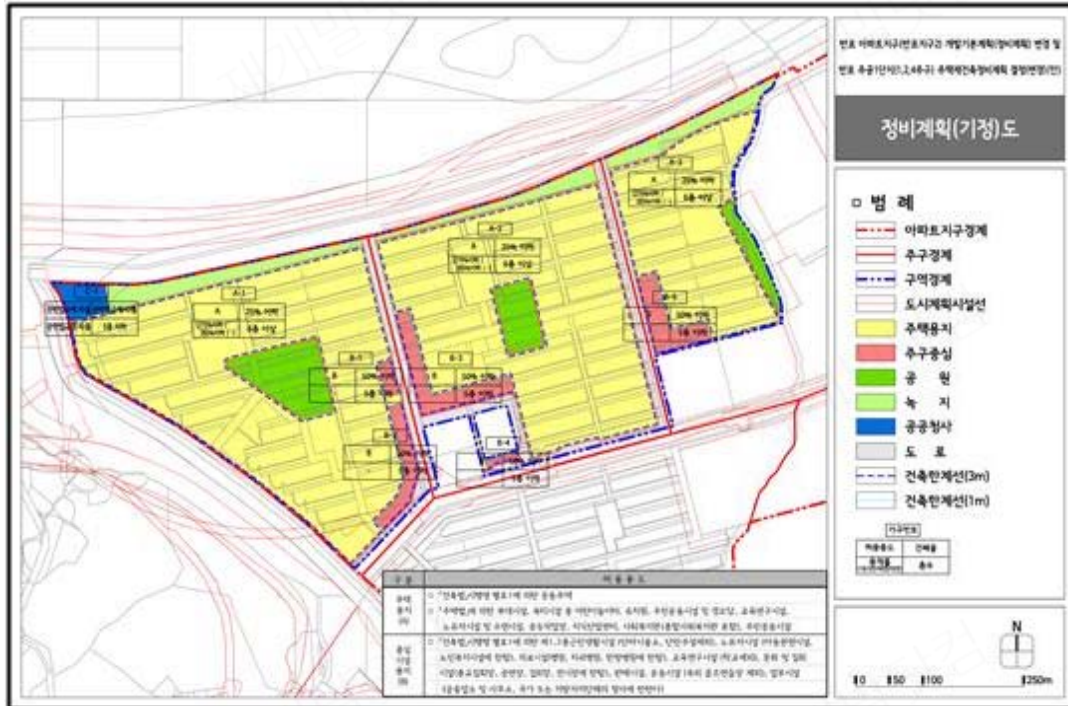
[반포아파트지구 개발기본계획(기정)]



[반포아파트지구 개발기본계획(변경)]



[정비계획결정(기정)도]



[정비계획결정(변경)도]

