

고 시

서울특별시 서초구 고시 제2025-203호

도시관리계획(반포아파트지구 지구단위계획) 및 반포주공1단지(1,2,4주구) 주택재건축 정비계획 결정(경미한 변경)

서울특별시고시 제2022-272호(2022.06.23.)로 반포아파트지구 개발기본계획(정비계획) 결정(변경) 되고, 서울특별시서초구고시 제2023-59호(2023.05.04.), 서울특별시고시 제2023-422호(2023.09.21.), 서울특별시서초구고시 제2024-46호(2024.02.29.), 서울특별시서초구고시 제2024-198호(2024.10.17.)로 결정(변경)된 반포주공1단지 주택재건축 정비계획에 대하여, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은법 시행령 제25조 및 「서울특별시 도시계획조례」 제67조의 규정 및 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 도시관리계획 및 정비계획을 결정(경미한 변경)하고, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 10월 30일
서울특별시 서초구청장

I. 주요 변경내용

- 가. 교통영향평가 결과에 따른 구반포역(9호선, 921정거장) 출입구 및 환기구 이설 사항
반포주공1단지 주택재건축 정비계획에 반영
- 도시계획시설(철도) 면적 반영 8,480.9㎡ → 8,811.9㎡ 증) 331㎡

II. 반포아파트지구 지구단위계획 결정

① 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

1. 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	반포아파트지구 지구단위계획구역	서초구 반포동, 잠원동 일대	2,821,097.5	—	2,821,097.5	서고 제2023-422호 (2023.09.21.)	—

② 도시관리계획에 관한 결정 조서 : 변경없음

1. 용도지역·지구 결정조서 : 변경없음

- 가. 용도지역 결정조서 : 변경없음
- 나. 용도지구 결정조서 : 변경없음

2. 도시계획시설 결정조서 : 변경없음

가. 교통시설 : 변경

1) 도로 : 변경없음

2) 도로 공간적범위 : 변경없음

3) 철도 : 변경

■ 본선 결정조서 : 변경없음

■ 정거장 결정조서 : 변경

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	철도	도시철도 (지하철 9호선, 921 정거장)	반포동 752	8,409.9	증) 331	8,811.9	서고 제2022- 5호 (' 02.1.9.)	중복결정(대로2-29, 중로1-145), 획지B1 지하철 연결통로 및 출입구 입체적결정, 환기구 이설(획지B1 편입 : 248.0㎡)

※ 금회 철도(정거장) 변경사항은 921정거장이며, 그 외 정거장은 변경사항없음으로 생략

※ 반포아파트지구 지구단위계획상 921정거장은 8,079.9㎡로 고시('23.09., 서울시고시제2023-422호) 되었으나, 특별계획구역
1(3주구)의 도시계획시설(철도) 실시계획인가 고시('23.11., 서초구고시제2023-154호)의 면적 및 선형을 기정으로 반영

나. 도시공간시설 : 변경없음

다. 공공문화체육시설 : 변경없음

라. 유통 및 공급시설 : 변경없음

마. 방재시설 : 변경없음

③ 건축계획에 관한 결정 조서 : 변경없음

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 변경없음

2. 건축물의 용도 결정조서 : 변경없음

3. 건축물의 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서 : 변경없음

4. 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정조서 : 변경없음

5. 특별계획(가능)구역에 관한 결정조서 : 변경없음

가. 특별계획구역에 관한 결정조서 : 변경없음

나. 특별계획가능구역에 관한 결정조서 : 변경없음

다. 특별계획구역 및 특별계획가능구역에 대한 지구단위계획 내용 : 변경없음

1) 유형 I : 정비계획수립 완료형 - 변경없음

■ 특별계획구역 30(반포주공1단지)

구분		계획내용	비고
위 치		• 서울시 서초구 반포동 810 일대	—
특별계획구역면적(㎡)		• 370,484.0㎡	—
용도지역·지구		• 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층 이하), 제3종일반주거지역, 자연녹지지역	—
획지계획		• 획지A1~A9	—
공공시설 등 계획		• 서울특별시 서초구고시 제2023-59호(2023.5.4.)에 따라 결정된 공공시설계획 준용 1) 기반시설계획 - 도로(28,512㎡), 지하차도(연장 280m), 공원(52,699㎡), 녹지(12,150㎡), 공공청사(5,651㎡), 학교(22,892㎡) - 문화시설(845.5㎡) ※환산부지면적, 대지지분 포함 2) 건축물 기부채납 - 뚝개공원 : 연면적 10,000㎡, 환산부지면적 5,131.6㎡ - 문화시설(세미나홀) : 연면적 300㎡, 환산부지면적 48.58㎡ - 문화시설(주거역사박물관) : 연면적 3,000㎡, 환산부지면적 : 412.91㎡ - 문화시설(공중문화시설) : 연면적 1,200㎡, 건축물 환산면적 148.66㎡, 대지지분 142㎡, 연결통로 환산부지면적 93.35㎡ ※ 관리운영 : 서울시 주택정책실 주거역사박물관 관리부서(예정, 협의에 따라 변동가능) - 공공청사(환산부지면적 1,116.8㎡) - 신설 초등학교(환산부지면적 1,702.5㎡), 신설 중학교(환산부지면적 1,458.3㎡) - 반포초등학교(환산부지면적 817.9㎡), 반포중학교(환산부지면적 990.9㎡) - 지하차도(환산부지면적 1,196.7㎡)	건축물 기부채납은 환산부지면적
용도 계획	허용 용도	획지 A2, A7 • 공동주택, 어린이놀이터, 운동시설(건축물을 수반하는 운동시설은 제외한다), 유치원, 탁아소, 경로당, 공동주택관리용시설, 공급처리시설, 사회복지관(종합사회복지관을 포함한다)	—
		획지 A6, A8, A9 • 제1,2종 근린생활시설(인바사술소, 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)	—
		획지 A3, A4 • 학교시설	—
		획지 A1, A5 • 공공청사시설	—
밀도 계획	건폐율	획지 A1, A2, A5~A9 • 50% 이하	—
		획지 A3, A4 • 30% 이하	—
	용적률	획지 A2, A7 • 기준(허용)용적률 : 270% 이하 • 상한용적률 : 285% 이하(공공기여량에 따른 완화범위에 한함) • 예정법적상한용적률 : 300% 이하	예정법적 상한용적률은 건축위원회 심의시 확정
		획지 A1, A5 • 기준(허용)용적률 : 250% 이하	공공청사시설
		획지 A6, A8, A9 • 기준(허용)용적률 : 250% 이하 • 상한용적률 : 법적용적률의 2배 이하	—
		획지 A3, A4 • 기준(허용)용적률 : 120% 이하	학교시설
	높이	획지 A2, A7 • 「서울시 도시기본계획」 및 「서울시 도시 및 주거환경정비기본계획」의 기준을 따름 [한강연접 첫 주동높이 10~15층 이하(필로티포함)]	—
		획지 A6, A8, A9 • 기준높이 32m 이하 • 최고높이 40m 이하	—

		획지 A1, A3, A4, A5	• 기준높이 32m 이하 • 최고높이 40m 이하 ※ 학교시설 등 기타 도시계획시설은 별도 건축물 밀도가 결정된 경우 그에 따름	학교 및 공공청사시설
건축선	건축 한계선	획지 A2, A7	• 한강변 : 6~10m 이격 • 신반포로3길 : 10m 이격[공중문화시설(문화시설 포함) 및 입체공공보행통로 설치 시 해당 부분 미적용] • 기타 : 3m ~20m 이격	지침도에 따름
		획지 A1, A3, A4, A5, A6, A8, A9	• 대지경계선으로부터 1m~3m 이격	-
대지내 공지	공개 공지	획지 A6	• 구반포역 중심용지 연접부 오픈스페이스 조성을 위한 공개공지 1개소 위치지정 (획지A6 대지면적의 5%)	지침도에 따름
	공공 보행 통로	획지 A2, A7	• 한강연결 보행축 및 한강변 여가문화 활동 증진을 위해 남북간 공공보행통로 지정 (폭원 6m~20m 이상) • 주민커뮤니티 증진, 안전한 통행로 확보 위해 동서간 공공보행통로 지정(최소 폭원 3m 이상) • 이용형태에 따라 직선형, 굴곡형, 다선형등 지역 상황에 따라 형태 조정 가능	-
	입체 공공 보행 통로	신반포로 3길	• 도로(신반포로3길)로 단절된 단지를 공공보행통로와 연계하여 입체보행통로로 연결	-
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태		• 서울특별시 서초구고시 제2023-59호(2023.5.4.)에 따라 결정된 건축물 배치 및 형태계획에 따름 • 공동주택 - 광역통경축 또는 지구통경축변의 건축선(건축한계선, 고층부 벽면한계선 등) 및 배치의 경우 「한강변 관리기본계획」 등 상위계획에 따름. 이 경우 건축선(또는 구역경계선)으로부터 공원 또는 녹지시설 등 개방형 시설(기부채납)을 설치하는 경우 해당 시설 폭원만큼 이격한 것으로 본다. - 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 혼합 배치로 일률적인 판상형태의 이미지 탈피 - 주거지로서의 차별한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 - 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획 • 부대 및 복리시설 - 전면도로를 향하여 전면부 및 주출입구 계획 - 「주택법」에 의한 주민공동시설 법정 면적의 1/3 이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보하고 외부에서 접근이 가능하도록 지상1층 ~ 지상3층에 설치하는 것을 권장함	

2) 유형Ⅱ : 정비구역 지정대상(전환)형 - 변경없음

3) 유형Ⅲ : 일반 세부개발계획 수립형 - 변경없음

4) 유형Ⅳ : 정비계획 수립 간주형 - 변경없음

5) 유형Ⅴ : 특별계획가능구역 - 변경없음

라. 특별계획가능구역 해제시 지구단위계획 내용 : 변경없음

④ 기타사항에 관한 결정 조서

1. 교통처리에 관한 결정조서 : 변경없음

2. 경미한 변경에 관한 사항 : 변경없음

Ⅲ. 정비구역 및 정비계획 결정(경미한 변경)

① 정비구역의 위치 및 면적 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	반포주공1단지 (1,2,4주구) 주택재건축정비사업	서초구 반포동 810번지 일대	370,484	—	370,484	—

② 정비계획 변경 내용

1. 용도지역·지구 계획 : 변경없음

가. 용도지역 결정조서 : 변경없음

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		370,484	－	370,484	100.0	－
주거지역	소 계	345,301	－	345,301	93.2	－
	제1종일반주거지역	40,459	－	40,459	10.9	－
	제2종일반주거지역 (7층이하)	22,892	－	22,892	6.2	－
	제3종일반주거지역	281,950	－	281,950	76.1	－
녹지 지역	자연녹지지역	25,183	－	25,183	6.8	－

나. 용도지구 결정조서 : 변경없음

구 분	지구의 세분	자치구	위 치	폭 원(m)	면 적(㎡)	비 고
기정	역사문화 특화경관지구	영등포구, 동작구 강남구, 강서구 강동구	강남도로	양측 12	782,400 (14,430.5)	올림픽 대로

※ ()는 구역 내 사항임

2. 토지이용계획 : 변경없음

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
	합 계	370,484	—	370,484	100.0	—
정 비 기 반 시 설	소 계	93,361	—	93,361	25.2	—
	도 로	28,512	—	28,512	7.7	—
	일반도로	28,049	—	28,049	7.6	—
	보행자전용도로	463	—	463	0.1	—
	공 원	52,699	—	52,699	14.2	—
	문화공원1	5,288	—	5,288	1.4	—
	문화공원2	45,209	—	45,209	12.2	—
	소공원1	2,202	—	2,202	0.6	—
	녹지(완충녹지)	12,150	—	12,150	3.3	—
	소 계	277,123	—	277,123	74.8	—
획 지	공동주택	231,795	—	231,795	62.6	—
	획지 A2	95,962	—	95,962	25.9	1주구
	획지 A7	135,833	—	135,833	36.7	2,4주구
	판매시설 등	16,785	—	16,785	4.5	—
	획지 A6	3,200	—	3,200	0.8	—
	획지 A8	696	—	696	0.2	—
	획지 A9	12,889	—	12,889	3.5	—
	학교	22,892	—	22,892	6.2	—
	획지 A3	12,277	—	12,277	3.3	신설초
	획지 A4	10,615	—	10,615	2.9	신설중
	공공청사	5,651	—	5,651	1.5	—
	획지 A1	3,461	—	3,461	0.9	한강홍수통제소(존치)
	획지 A5	2,190	—	2,190	0.6	주민자치센터 등
	소 계	277,123	—	277,123	74.8	—

3. 도시계획시설 결정조서 : 변경

가. 교통시설

1) 도로 : 변경없음

○ 도로 결정조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과 지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭 원 (m)								
기정	대로	1	67	34.6~ 44.8	주간선 도로	16, 647 (117)	방화 874	반포 115-1	자동차 전용 도로	-	서고 169 (91. 6.10)	공원 중복결정 면적 정정 : 11,757㎡ 도로중복 결정 중로3-
기정	대로	2	29	37 ~ 43.5	주간선 도로	1,550 (525)	반포동 752	반포동 125-1	일반 도로	-	건고 282 (69.8.2 7)	-
기정	중로	1	145	23.5~ 43.5	집산 도로	400	중로 1-136	대로 2-29	일반 도로	-	건고 282 (72.7.1 1)	공원 중복결정 : 291.0㎡ 도로중복결정 : 중로3- 문화시설 중복 결정 범위 - 길이: 140m - 폭: 34.0m - 높이(해발 고도) : +59.4m~+74.9m (15.5m) 공간적 범위 결정
기정	중로	1	466	23.5	집산 도로	82	반포동 1166	반포동 1153	일반 도로	-	서고 152 (17.4.27)	-
기정	중로	1	467	20	집산 도로	86	반포동 1190	반포동 1179	일반 도로	-	서고 152 (17.4.27)	-
기정	중로	2	515	15~18	국지 도로	363	반포동 1155	반포동 815	일반 도로	-	서고 152 (17.4.27)	-
기정	중로	2	516	18 ~ 44	국지 도로	90	반포동 815	소로 2-	일반 도로	-	서고 152 (17.4.27)	-

기정	소로	3		6	국지 도로	85	반포동 752	반포동 1193	일반 도로	-	서고 152 (17.4.27)	-
기정	소로	3		6	국지 도로	55	반포동 1192	반포동 1192	일반 도로	-	서고 152 (17.4.27)	-
기정	중로	3		14	집산 도로	280	대로 1-67	중로 1-145	지하 도로	-	서고 152 (17.4.27)	도로 중복결정 대로 1-67 중로 1-145 문화시설 중복결정 범위 - 길이 : 14.0m - 폭 : 14.0m - 높이(해발 고도) : +59.4m~+74 .9m (15.5m) 공원 중복결정 : 108.9㎡ 공간적범위 결정
기정	소로	2		8	특수 도로	59	중로 2 -516	대로 2-29	보행자 전용 도로	-	서고 272 (22.6.23)	신설중학교 동측 보행자전용도로

※ ()는 구역 내 사항임

2) 도로 공간적범위 결정 : 변경없음

○ 도로 공간적범위 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	규모	최초 결정일	비고
기정	①	도로	반포동 804 일대	길이 폭 높이 (해발고도 기준)	16.0m 이하 34.0m 이하 +18.0m 이상 ~ +29.0m 이하 (11.0m)	서고272 (22.6.23)	[설치구조물] ●위치 : 2층 ●높이 : 6m ●길이 : 10m
기정	②	도로	반포동 815 일대	길이 폭 높이 (해발고도 기준)	16.0m 이하 23.5m 이하 +18.0m 이상 ~ +29.0m 이하 (11.0m)	서고272 (22.6.23)	[설치구조물] ●위치 : 2층 ●높이 : 6m ●길이 : 10m
기정	③	도로	반포동 805 일대	길이 폭 높이 (해발고도 기준)	28.0m 이하 28.0m 이하 -2.55m 이상 ~ +8.0m 이하 (10.55m)	서고272 (22.6.23)	[설치구조물] ●위치 : 지하3,4층 ●층고 : 7.1m (3층 : 3.4m, 4층 : 3.7m) ●길이 : 14m (2차로 양방향)

※ 준공 후 서초구 가로행정과와 연결통로(도로 공간적범위)의 도로점용허가 및 연결통로 시설물에 대한 사용허가를 득한 후 매년 도로점용료 및 시설물 사용료를 납부 후 사용 토록 안내(분양계약서에서도 명시)할 것

3) 철도 : 변경

○ 본선 결정조서 : 변경없음

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치			연 장 (m)	폭 (m)	최초 결정일	비 고
				기 점	종 점	주요 경과지				
기 정	①	철도 (9호선)	도시 철도 (9호선 본선)	강서구 과해동 83-1	강남구 역삼동 800-1	김포공항, 당산역, 여의도역, 노량진역, 동작역, 고속터미널역	26,185 (164)	-	서고 제2002-5호 (02.1.9)	-

※ ()는 구역 내 사항임

※ 반포아파트지구 지구단위계획 고시('23.09., 서울시고시제2023-422호) 반영

○ 정거장 결정조서 : 변경

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	철도	도시철도 (지하철 9호선, 921정거장)	반포동 752	8,409.9	증) 331	8,811.9	서고 제2022- 5호 (' 02.1.9.)	-

※ ()는 구역 내 사항임

※ 반포주공1단지(1,2,4주구)의 철도(9호선) 면적은 7,749㎡으로 고시되었으나, 특별계획구역1(3주구) 도시계획시설(철도) 실시계획인가 고시('23.11., 서초구고시제2023-154호)의 면적 및 선형을 기정으로 반영

■ 철도(정거장) 변경 사유서

도면표시 번호	변경내용	변경사유
①	○ 철도 면적 변경 - 8,480.9㎡ → 8,811.9㎡ 증) 331㎡	○ 교통영향평가(서초구 교통행정과-36032호(' 17.06.) 및 서초구 교통행정과-73063호(' 22.08.) 반영을 위한 철도(정거장) 변경

나. 공간시설

1) 공원 : 변경없음

○ 공원 결정조서

구 분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기 정	①	문화 공원1	문화 공원	반포동 1214 일대	5,288	—	5,288	서고 152 (17.4.27)	도로중복 결정 : 291m ²
기 정	②	문화 공원2	문화 공원	반포동 1335-3 일대	45,209	—	45,209	서고 152 (17.4.27)	도로중복 결정 : 11,757m ²
기 정	①	소공원1	소공원	반포동 1200 일대	2,202	—	2,202	서고 152 (17.4.27)	—

※ 문화공원1은 신반포로3길의 지하도로로 직접 진입할 수 있는 수직동선(승강기) 확보

※ 문화공원2 중 뒤편공원은 사업시행인가 전 관련부서와 시공관리, 설치비용 산정, 절차 등에 대하여 검토

2) 녹지 : 변경없음

○ 녹지 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변 경 후		
기정	①	녹지	완충 녹지	서초구 잠원동 IC ~ 경부고속국도시점 47호 광장	216,051 (12,150)	—	216,051 (12,150)	—	선형 변경

※ ()는 구역내 사항임

다. 공공·문화체육시설 : 변경없음

1) 학교 : 변경없음

○ 학교 결정조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변 경 후		
기 정	①	학 교	초등학교	반포동 1300 일대	12,277	—	12,277	서고152 (17.4.27)	병설유치원 포함
기 정	②	학 교	중학교	반포동 1305 일대	10,615	—	10,615	서고152 (17.4.27)	—

○ 학교 건축범위 결정

도면표시 번호	시설명	시설의 세분	면 적(m ²)	건폐율	용적률	높이	비 고
①	학 교	초등학교	12,277	30%이하	120%이하	5층이하	—
②	학 교	중학교	10,615	30%이하	120%이하	5층이하	—

2) 공공청사 : 변경없음

○ 공공청사 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
기 정	①	공공청사	공공청사	반포동 751 일대	3,461	—	3,461	—	기존시설
기 정	②	공공청사	공공청사	반포동 1161 일대	2,190	—	2,190	서고152 (17.4.27)	—

○ 공공청사 건축범위 결정

구 분	도면표시 번호	시 설 명	시설의 세분	면적(m ²)	건폐율	용적률	높이	비 고
기정	②	공공청사	공공청사	2,190	50%이하	250%이하	5층이하	—

3) 문화시설 : 변경없음

○ 문화시설 결정조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	문화 시설	—	반포동 1261 일대	1,200	—	1,200	서고272 (22.6.23)	•도로중복결정 : 중로1-145, 중로3- •연결통로(중복결정 부분에 한함) 설치 계획 - 위치 : 15층 - 높이 : 6m (내측) - 폭 : 4m 이하 (내측) •문화시설 연면적 : 1,200m² - 지상 15층 : 770m² - 지하 1층 : 430m²

※ 문화시설 세부계획(안)

- 지상 15층 : 770m² (문화시설 활용공간 : 488m², 연결통로 : 282m²)- 지하 1층 : 430m² (로비 : 126m², 주차장(9면) : 304m²)

※ 공공기여 미이행 시 '공중문화시설(중복결정, 높이 해발 59.4~74.9m, 폭 34m)' 계획은 정비계획변경 내용에서 삭제할 것

○ 입체적 결정(문화시설) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	구분		최초 결정일	비고
기정	①	문화 시설	-	반포동 1261 일대	위치	지상15층, 지하1층	서고272 (22.6.23)	중복결정한 연결통로 (146㎡) 제외
					연면적 (㎡)	1,054		

4. 공동이용시설 설치계획 : 변경없음

구분	시설의 종류		위치	계획(㎡)	비고
-	관리사무소		A2, A7	1,937.5	2개소
기정	주민 공동 시설 (실내)	총괄	A2, A7	81,205.6	-
기정		경로당 (어르신복지센터)	A2, A7	1,339.1	2개소
기정		어린이집	A2, A7	5,382.7	3개소
기정		작은도서관	A2, A7	1,341.0	-
기정		주민운동시설	A2, A7	32,646.7	-
기정		다목적실	A2, A7	7,317.9	돌봄센터 (298.7㎡) 포함
기정		기타주민공동 시설	A2, A7	19,581.0	커뮤니티시설 등
기정		공공개방시설	A2, A7	7,530.9	개방형 주민공동시설 (공공개방시설)
기정		어린이놀이터	A2, A7	4,005.6	옥 외
기정	주민 공동 시설 (실외)	주민운동시설	A2, A7	2,060.8	옥 외

5. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 : 변경없음

가. 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획 : 변경없음

구 분	구역구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	반포 주공1단지 주택재건축 정비구역	370,484.0	서초구 반포동 810번지 일대	82	1	1	80	-	-

나. 건축시설 계획 : 변경없음

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) /층수	비고 (연면적)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	예정 법적 상한		
기정	반포 주공 1단지 (1,2,4 주구) 주택 재건축 정비 구역	370,484.0	A2	95,962.0	반포동 1292 일대	공동 주택 및 부대 복리 시설	50 이하	285 이하	299.95 이하	110m 이하 /35층 이하 [한강 연접 첫주동 48m 이하/ 10~15층 이하] (피로티 포함)	-
			A7	135,833.0	반포동 779 일대						
			A6	3,200.0	반포동 817 일대	판매 시설 등	50 이하	250 이하	-	29.5m 이하 /5층 이하 (피로티 포함)	-
			A8	696.0	반포동 1190 일대						
			A9	12,889.0	반포동 1184 일대						
주택의 규모 및 규모별 건설비율			기정	●세대당 전용면적 60㎡이하 : 1,184세대(공공주택213세대) ●세대당 전용면적 60㎡~85㎡ : 1,829세대 ●세대당 전용면적 85㎡초과 : 1,994세대 ※ 본 고시문의 공공주택은 「공공주택 특별법」 제2조제1호 가목에 따른 주택을 말함(이하 같음) - 공공주택(공공기여) 건설은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2 제1항제3호에 따름 - 공공주택(법적상용적률 완화) 건설은 「도시 및 주거환경 정비법」 제54조에 따름							
건축물의 건축선에 관한 계획			기정	●공동주택 건축한계선 - 한강변 : 6~10m 이격 - 신반포로3길 : 10m 이격 [문화시설(공중문화시설) 및 입체공공보행통로 설치시 해당 부분 미적용(*위치 : 도면참조)] - 기타 : 3m ~ 20m 이격 ●그 외 건축한계선 - 대지경계선으로부터 1m ~ 3m 이격							
기타사항			기정	●공공보행통로(도면참조) - 한강연결 보행축 및 한강변 여가문화 활동 증진을 위해 남북간 공공보행 통로 지정 (폭원 6m ~ 20m 이상) - 주민커뮤니티 증진, 안전한 통학로 확보 위해 동서간 공공 보행통로 지정 (최소 폭원 3m이상) - 이용형태에 따라 직선형, 굴곡형, 다선형 등 지역 상황에 따라 형태 조정 가능 ●입체공공보행통로(도면참조) - 도로(신반포로3길)로 단절된 단지를 공공보행통로와 연계 하여 입체보행 통로로 연결 ●문화시설(공중문화시설)/지하연결통로(도면참조) - 문화시설(공중문화시설) 중 연결통로는 피난 동선 확보 및 문화공원과 연계를 위해 설치 - 지하연결통로의 경우 획지 A2의 차량 진출입구 설치가 신반포로3길 1곳에 제한적으로 계획 가능하여, 추후 교통사고, 화재 등 비상(응급)상황 대처를 위한 복수의 접근 동선 확보 및 간선도로에 미치는 부정적 영향 저감을 위하여 주구 상호간 지하부(지하 3, 4층) 연결통로 설치를 통해 주변 교통환경 개선 및 안전에 대비 ●공개공지(도면참조) - 구반포역 중심용지 연결부 오픈스페이스 조성을 위한 공개 공지 1개소 위치지정(획지 A6 대지면적 5%)							

■ 건축물 용도완화 계획 : 변경없음

- 반포아파트지구 지구단위계획 결정고시(서고 제2023-422호, 2023.09.21.)된 내용 중 건축물 용도완화 계획을 정비계획에 반영
- 역세권 및 간선도로변에 위치한 비주거시설로서 반포아파트지구의 자족성 강화를 위한 건축물 용도완화

구분	현재 제3종일반주거지역 내 건축가능한 건축물	제3종일반주거지역 용도완화계획 수립	적용 범위	비고
용도 완화	•판매시설 ※ 「서울특별시 도시계획 조례」 제29조에 의거 바닥적의 합계가 2천㎡미만 너비 20미터 이상인 도로에 접한 대지에 건축 는 것에 한함) •업무시설 ※ 「서울특별시 도시계획 조례」 제29조에 의거 바닥 면적의 합계가 3천㎡미만	•용도완화계획 - 판매시설(도매시장 제외) 및 업무시설(오피스텔 제외) 바닥면적 제한 완화 ※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제3항 및 「동법 시행령」 제46조 제5항에 의거 완화	획지 A6, A9	준주거지역에서 건축 가능한 판매시설, 업무시설(오피스텔 제외) 용도 도입가능

다. 용적률 산정 : 변경없음

구분	산정내용						
토지이용 계획	구역면적	기존 주택용지면적	계획정비 기반시설	기존 기반시설 내 국 · 공유지	대지(획지) 내 용도 폐지되는 기존기반시설 · 국공 유지	건축물 기부채납에 따른 환산부지 면적	
	370,484.0㎡	249,930.0㎡	122,046.0㎡	62,462.0㎡	34,796.0㎡	13,118.2㎡	
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	○ 순부담면적 = 24,788.0㎡(토지, 9.92%) + 13,118.2㎡(건축물 토지환산, 5.25%) = 37,906.2㎡(15.17%)						
계획정비 기반시설 내역	합 계	도로	공 원	녹지	학교	공공청사	문화시설 (공중문화시설)
	122,046	28,512	52,699	12,150	22,892	5,651	142
건축물 기부채납 검토	■ 뚝개공원(별도부지 + 건축물) - 부속토지 : 24,390㎡ / 연면적 : 10,000㎡ - 환산부지면적 : 5,131.6㎡ → 뚝개공원 공사비(한강사업본부 시설부, “망원초록길 조성” 사업비 적용) × 연면적 ÷ 부지가액 = 9,966,000 × 10,000 ÷ 19,420,854 ■ 문화시설 : 845.5㎡ (환산부지면적, 대지지분 포함) ① 공원내 문화시설(세미나홀) - 연면적 : 300㎡ - 환산부지면적 : 48.58㎡ → 2015년 공공건축물 건립 공사비(전시박물관/문화집회시설 : 3,000㎡ 규모 적용) × 연면적 ÷ 부지가액 = 3,145,000 × 300 ÷ 19,420,854 ② 공원내 문화시설(주거역사박물관) - 연면적 : 3,000㎡ - 환산부지면적 : 412.91㎡ → 2015년 공공건축물 건립 공사비(전시박물관/문화집회시설 : 3,000㎡ 규모 적용) × 연면적 ÷ 부지가액 = 2,673,000 × 3,000 ÷ 19,420,854 ③ 문화시설(공중문화시설)(주거용지 내 부속토지 + 건축물)						

	※ 부속토지면적 산정시 연결통로 제외 - 연면적 : 1,200㎡(문화시설활용공간 918㎡, 연결통로 282㎡) - 문화시설활용공간 부속토지(계획정비기반시설면적에 포함) : 142㎡ - 문화시설활용공간 환산부지면적 :148.66㎡ → 2015년 공공건축물 건립 공사비(전시박물관/문화집회시설 : 3,000㎡ 규모 적용) × 연면적 ÷ 부지가액 = 3,145,000 × 918 ÷ 19,420,854 - 연결통로(부속토지면적제외) 환산부지면적 : 93.35㎡ → 2010 성수, 가양, 서빙고 보행브릿지 ㎡당 공사비 × 연면적 ÷ 부지가액 = 6,429,000 × 282 ÷ 19,420,854 ■ 공공청사(별도부지+건축물) - 부속토지 : 2,190㎡ / 연면적 : 9,000㎡ - 환산부지면적 : 1,116.8㎡ → 2015년 공공건축물 건립 공사비(복합청사/업무시설 : 4,000㎡~10,000㎡ 규모적용) × 연면적 ÷ 부지가액 = 2,410,000 × 9,000 ÷ 19,420,854 ■ 신설 초등학교(별도부지+건축물) - 부속토지 : 12,277㎡ / 연면적 : 19,151㎡ - 환산부지면적 : 1,702.5㎡ → 2016 공공건축물 유형별 공사비(초등학교) × 연면적 ÷ 부지가액 = 1,726,454 × 19,151 ÷ 19,420,854 ■신설 중학교(별도부지+건축물) - 부속토지 : 10,615㎡ / 연면적 : 13,321㎡ - 환산부지면적 : 1,458.3㎡ → 2016 공공건축물 유형별 공사비(중학교) × 연면적 ÷ 부지가액 = 2,126,098 × 13,321 ÷ 19,420,854 ■ 반포 초등학교(건축물) - 연면적 : 9,201㎡ - 환산부지면적 : 817.9㎡ → 2016 공공건축물 유형별 공사비(초등학교) × 연면적 ÷ 부지가액 = 1,726,454 × 9,201 ÷ 19,420,854 ■ 반포 중학교(건축물) - 연면적 : 9,051㎡ - 환산부지면적 : 990.9㎡ → 2016 공공건축물 유형별 공사비(중학교) × 연면적 ÷ 부지가액 = 2,126,098 × 9,051 ÷ 19,420,854 ■ 지하철도 - 연장 : 280m, 2차로 - 환산부지면적 : 1,196.7㎡ → 서울시, “디지털3단지~두산길 지하철도 건설” m 당 공사비 평균값 × 연장길이 ÷ 부지가액 = 83,000,000 × 280 ÷ 19,420,854 공공시설 등 설치비용(원) 1) 환산부지면적(㎡) = $\frac{\text{공공시설 등 설치비용(원)}}{\text{용적률을 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡)}}$ 2) 부지가액 : 기준 공시지가 가중평균 2배 적용(9,710,427원 × 2 = 19,420,854원) 3) 건축물 기부채납 면적 등 공공시설 설치와 관련된 사항은 관련규정 범위 내에서 사업시행인가 시 조정될 수 있음				
정비계획 용적률 산정	구역면적	기존 주택용지면적	계획 정비기반시설 면적	무상양도면적	건축물제공 (건축물공사비 토지환산)
	370,484.0㎡	249,930.0㎡	122,046.0㎡	97,258.0㎡	13,118.2㎡
	○ 기준(허용)용적률 = 270%(아파트지구개발기본계획에서 정한 용적률) ○ 정비계획용적률(서울시 도시계획조례 제55조 10항 규정을 적용, 산출) = 기존(허용)용적률(%) + 공공용지부담율 = 270.0% + 15.0% = 285%				
예정법적 상한 용적률	○ 예정법적상한용적률 = 299.95% 이하 (⇒ 건축계획상의 용적률 299.95%)				

라. 공공주택(공공기여/법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획 : 변경없음

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 필요 시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.

계획기준		● 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 도시정비법에서의 법적상한 용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 ● 공공목적의 공공주택 용도				
상한용적률 (정비계획 용적률)		285.00%				
법적상한용적률 (건축계획)		299.95%				
공공 주택 (법적 상한 용적률 완화) 산출 근거	용적률 증가분	상한(계획)용적률 - 정비계획용적률 : 299.95% - 285.00% = 14.95%				
	증가된 용적률의 50%	14.95% × 0.5 = 7.475% : 231,795.0㎡(대지면적) × 7.475% = 17,326.68㎡				
	의무 연면적	17,326.68㎡이상				
	공공주택 (법적상한 용적률완화) 확보계획	세대규모		세대수	연면적	비고
		전용면적	공급면적			
		합계		213	17,332.91	> 17,326.68㎡ (의무)
		59.98㎡	81.41㎡	107	8,710.87	확지
		59.99㎡	81.34㎡	106	8,622.04	확지
공공주택 확보 계획	구분	세대규모			세대수	비고
		전용면적		공급면적		
	합계	-		-	213	
	공공주택 (공공기여)	-			-	정비계획 용적률 완화 (공공기여)에 따른 공공주택
	공공주택 (법적상한 용적률 완화)	소계			213	법적 상한 용적률 적용에 따른 공공주택
		59.98㎡	81.41㎡		107	
		59.99㎡	81.34㎡		106	

※ 연면적은 지상층 연면적 기준이며, 공공주택건설계획의 세대수 및 세대규모 등 건축계획은 관련규정 범위 내에서 사업시행인가 시 변경 가능

1) 공공주택 혼합계획 : 변경없음

구분	건립규모	전체 세대수	구성비 (%)	조합원 및 일반분양	공공주택 세대수			공공주택 비율(%)		
					계	공공 기여	법적 상한 용적률 완화	전체 세대수 대비	공공 기여	법적 상한 용적률 완화
기정	합 계	5,007	100.0	4,794	213	—	213	4.2	—	100.0
	60㎡ 이하	소 계	1,184	23.7	971	213	—	213	—	—
		30㎡이하	—	—	—	—	—	—	—	—
		30㎡초과 ~50㎡이하	—	—	—	—	—	—	—	—
		50㎡초과 ~60㎡이하	1,184	23.7	971	213	—	213	17.9	100.0
	60㎡초과 ~85㎡이하		1,829	36.5	1,829	—	—	—	—	—
	85㎡ 초과	소 계	1,994	39.8	1,994	—	—	—	—	—
		85㎡초과 ~135㎡이하	925	18.5	925	—	—	—	—	—
		135㎡초과	1,069	21.3	1,069	—	—	—	—	—

※ 추후 사업시행인가 및 관리처분계획인가에 따라 변경될 수 있음

6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용		비 고
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	—

나. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	비고
자연 경관	생태 면적률	-	○	• 기 시가화 지역으로 대부분 포장상태 지역	• 대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 녹지면적 40% 이상 적용	-
	녹지 네트워크	녹지평가 지표1	○	• 기존 시가지로 경계부 가로수로 주변 녹지와 녹지축 연결	• 조경계획을 반영하여 녹지 확보	-
	지형변동	절·성토 균형	○	• 건축물 터파기 공사에 의한 지형변화 및 토공량 발생	• 현지형을 고려한 계획 수립 • 발생 사토처리 계획 수립	-
		지형변동 최소화	○	• 지하공간계획으로 지하수 유출 일부 예상	• 지하공간 최소화, 흙막이 공법 실시	-
	비오름	-	○	• 비오름유형평가 2,3,4등급, 개별비오름 2등급 및 평가제외등급으로 조사됨	• 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오름 기능 향상	-
생활 환경	일조	수인한도 만족	○	• 대상지: 제3종일반 주거지역	• 건축물 등 관련 규정에 의거 하여 계획 • 건축물 배치상 일조 영향 미미함	-
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	• 주풍향 고려 및 통풍축 확보	• 건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	-
	에너지	에너지 절약계획 수립	○	• 향후 에너지사용량 추정 • 에너지 절약 설비 및 계획 고려	• 에너지절약형 설비기기 도입 및 청정연료 사용	-
	경관	Skyline 보전	○	• 주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	• 주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립	-
	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	• 대상지 주변 휴식·여가 공간 부족	• 오픈스페이스에 연결하여, 휴식, 여가공간을 조성	-
	보행친화 공간	보행자전용 도로계획수립	○	-	• 보행동선 단절지점 횡단 보도 등을 설치 계획	-
		자전거전용 도로계획수립	○	-	• 자전거도로 확보를 위한 도로 확폭	-
		자전거 보관소	○	-	• 보안 시건장치를 갖춘 자전거 보관대 설치	-
추가	대기질	철거 및 공사시 비산먼지 최소화	○	• 철거시, 공사시 및 운영시 비산먼지 발생 예상됨	• 방진막 및 비산먼지 저감시설 설치 • 살수차량 운영 및 세륜·세차시설 운영	-
	물순환 (수질)	물순환 물환경 영향 최소화	○	• 투수포장, 빗물저류조 등 빗물관리시설 및 침투, 저류 시설 부족	• 「서울특별시 물순환 회복 및 저양향개발 기본조례」에 따른 시설 설치로 빗물유출 최소화, 물순환과 물환경에 미치는 영향 최소화	-
	폐기물	폐기물 성상별 분리처리	○	• 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상됨	• 서초구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리	-
	소음 및 진동	규제기준 만족	○	• 공사시 소음·진동 영향 예상됨 • 운영시 인근 도로소음이 예상됨	• 가설방음판넬 설치 • 저소음, 저진동 장비사용 • 도로소음 저감시설 설치	-

7. 정비사업의 시행계획 : 변경없음

구 분	사업 시행방법	사업시행 예정시기	사업시행자	정비사업의 시행으로 증가되는 예상 세대수	비 고
기 정	주택재건축 정비사업	구역지정일로 부터 4년 이내	반포주공1단지 (1,2,4주구) 주택재건축 정비사업조합	- 현황 : 2,120세대 - 계획 : 5,007세대 (증) 2,887세대	6 : 4 재건축 적용

※ 추후 사업시행인가 및 관리처분계획인가에 따라 변경될 수 있음

8. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 변경없음

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비 고
대상지 남서측 반경 200m 이내 반포초등학교, 반포중학교, 세화중학교, 세화고등학교, 세화여자고등학교 위치 / 대상지 내 초등학교, 중학교 신설 예정	- 교육환경 보호에 관한 법률 제8조, 제9조 및 시행령 제21조, 제22조에 의거 본 구역 내 입지시설에 대해 교육환경보호 구역에서의 저축시설은 입지불가토록 함 - 보행통학로 확보 및 차량 속도 저감설계, 교통안전시설 설치 등 교통안전대책 마련 - 공사 시 가설방음시설 설치, 소음·진동 저감, 비산먼지 저감 등 공사 시 안전대책 마련 - 추후 사업시행계획서 작성 시 구체적인 사항에 대하여 교육청과 협의 예정	-

9. 안전 및 범죄예방에 관한 계획 : 변경없음

정비구역 현황	내용			비 고
	착공전	착공 ~ 공사완료	범죄예방설계 적용	
현재 조합이 설립되어 사업추진 중인 상태로 주민들 이주완료	- 펜스 설치 및 유지·관리 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 - 방범용 CCTV 설치운영	- 건설산업기본법, 건설 기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계규정 준수 안전 시공 - 안전관리비 및 산업 안전보건 관리비, 공사비 계상	- 방범용 CCTV는 사각 지대 1개소 이상 설치 - 수목의 식재로 사각지대나 고립지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하여 유지하여 계획 - 여성 친화적 아파트단지 계획	

IV. 관계도면 : 붙임참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

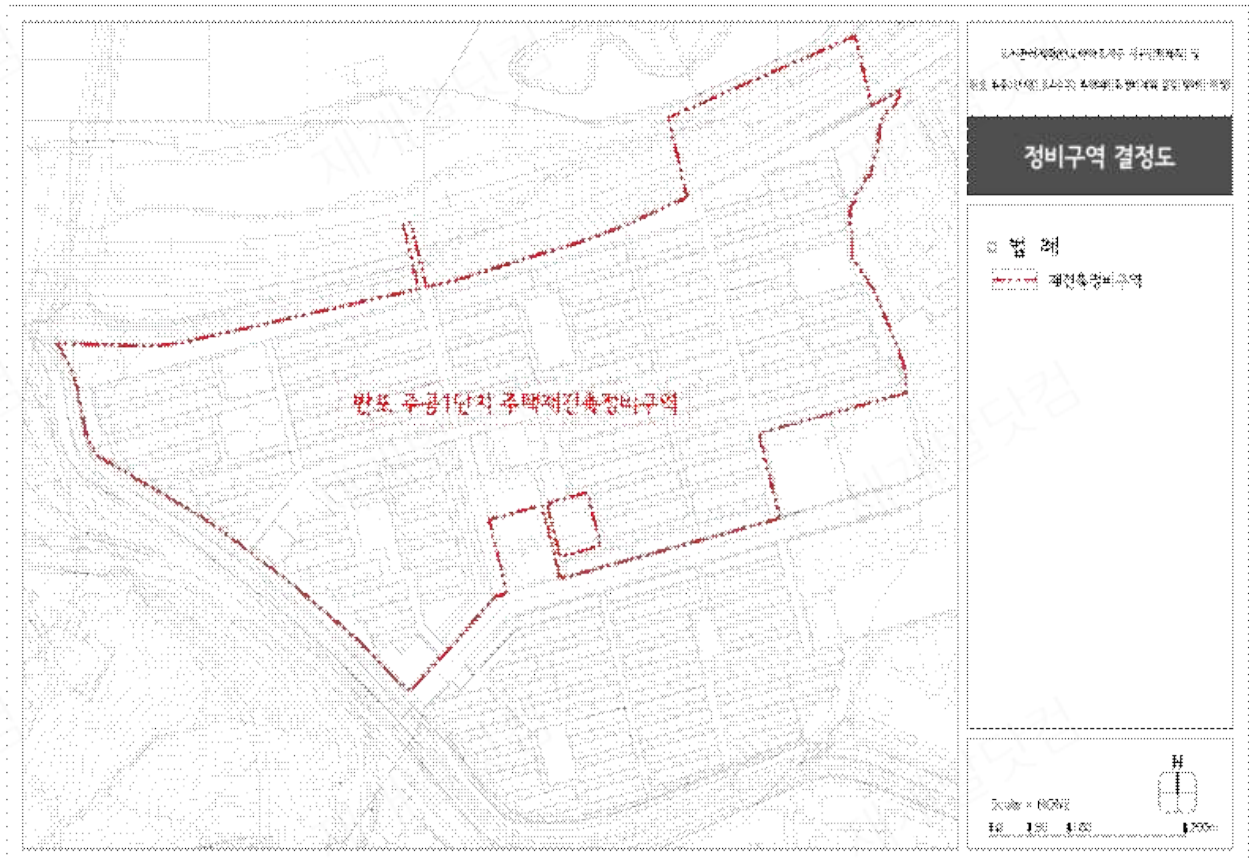
※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

V. 열람장소 : 시민열람 편의를 위하여 서초구 재건축사업과(☎02-2155-7305)에 관계 도서를 비치하고 있습니다.

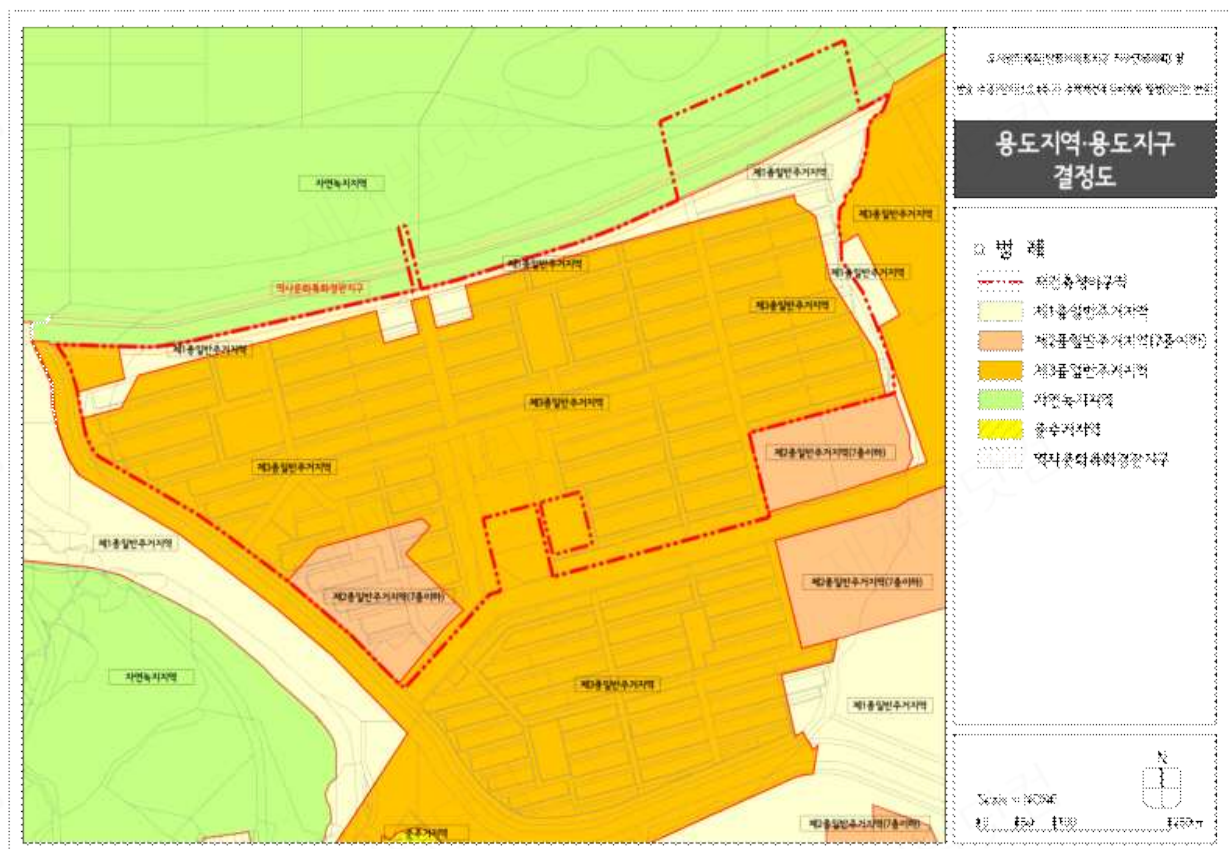
※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(<https://www.eum.go.kr>) 및 서울도시계획포털(<https://urban.seoul.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

〈붙임〉

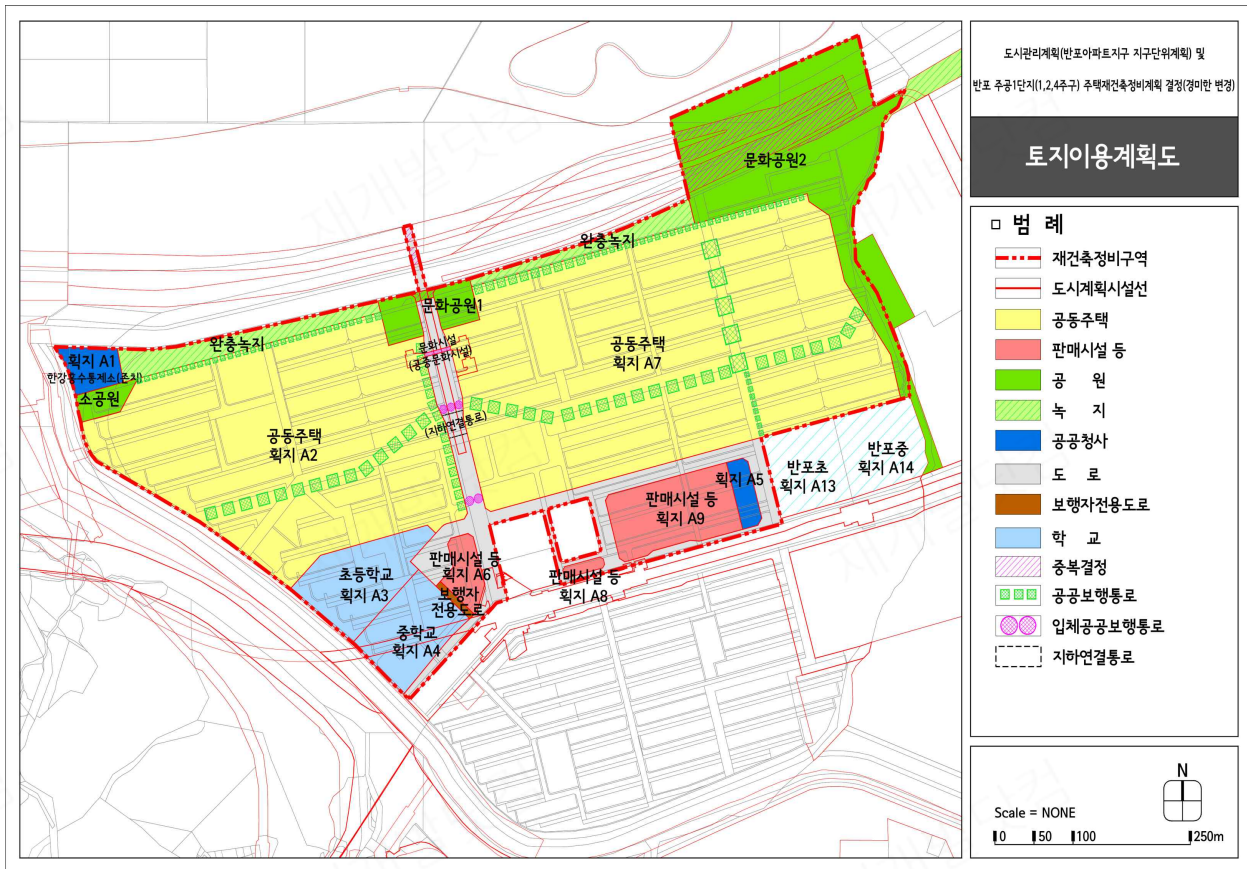
[정비구역 결정도]



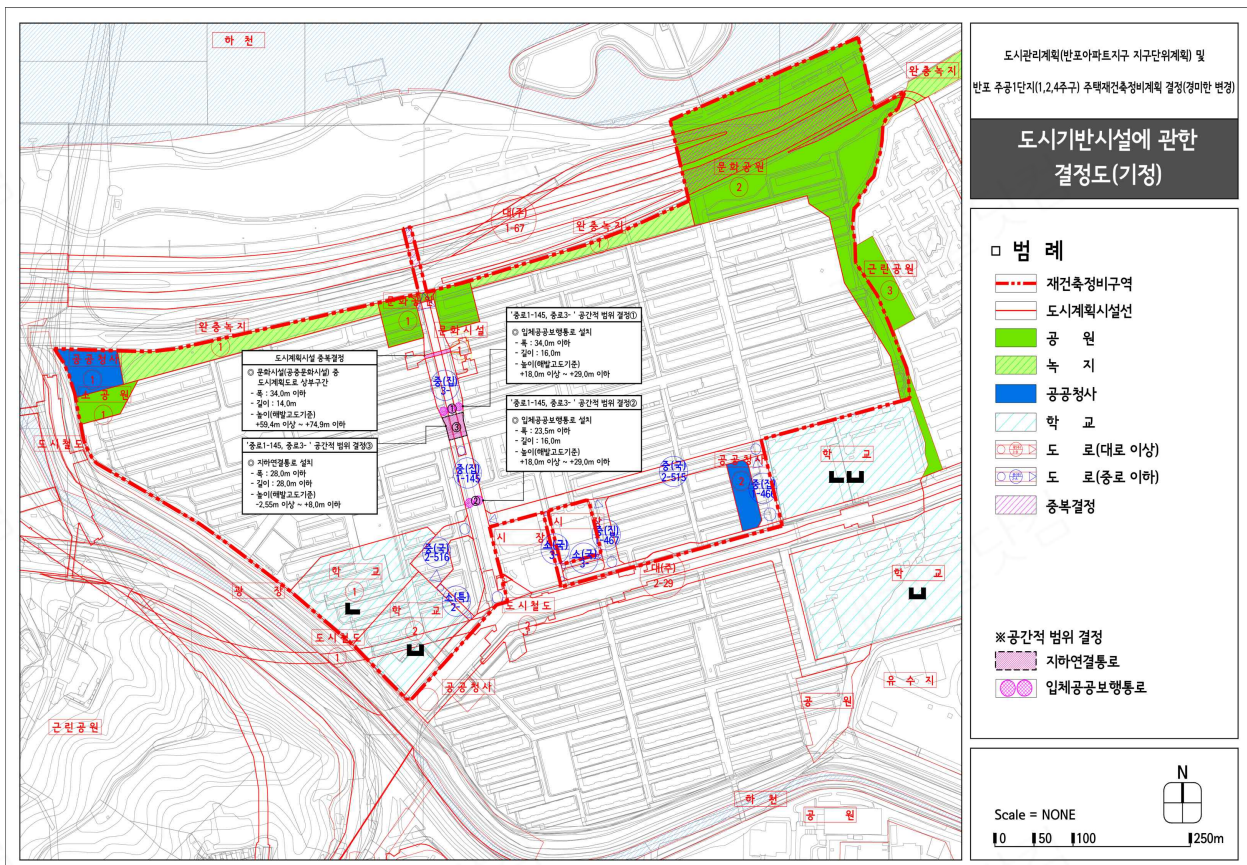
[용도지역·용도지구 결정도]

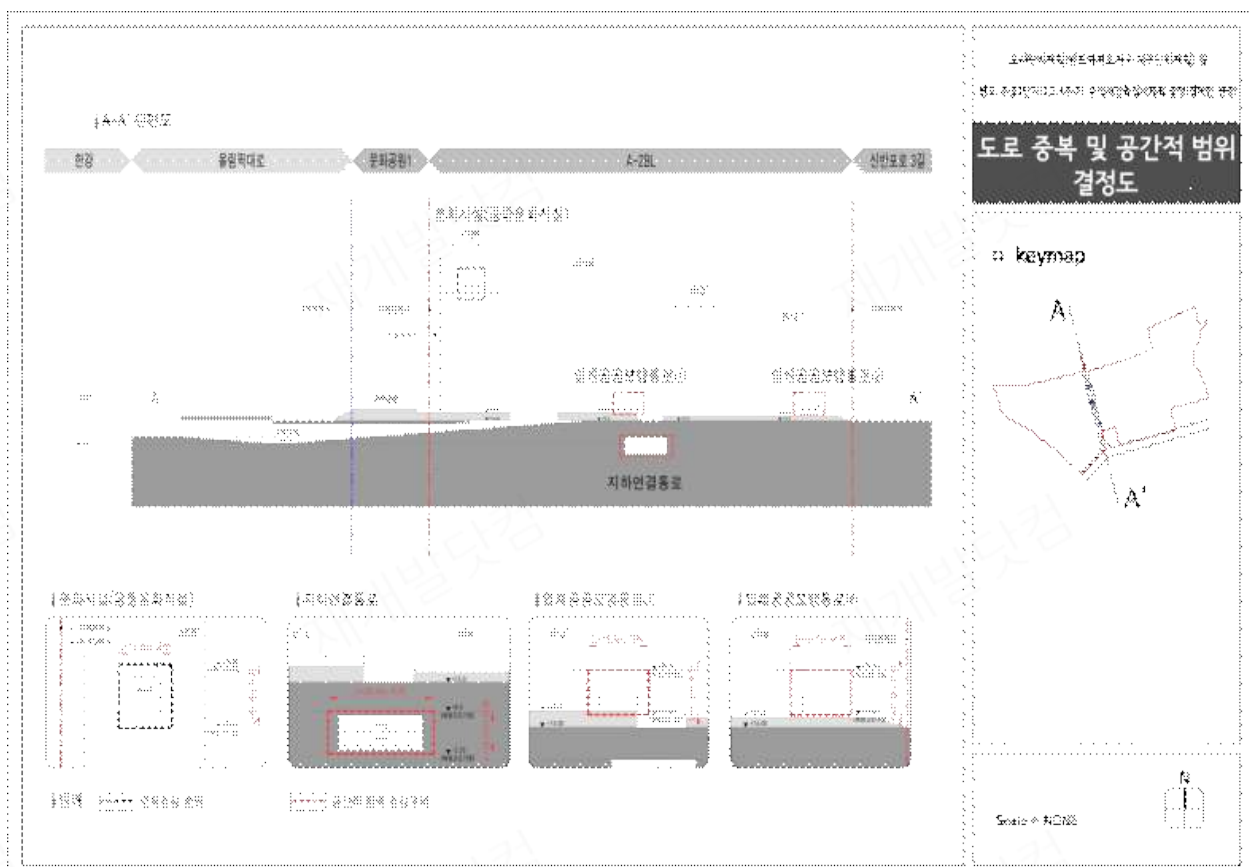
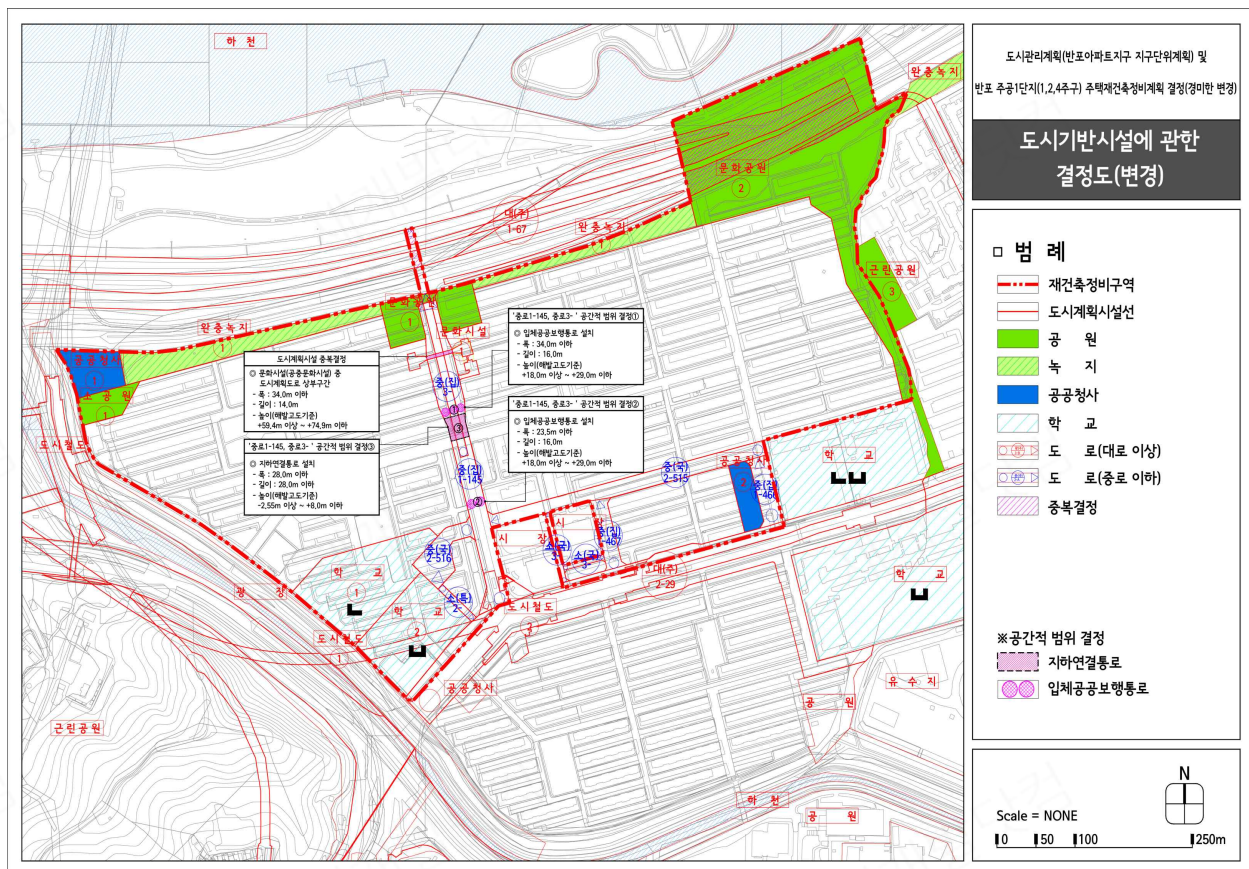


[토지이용계획도]

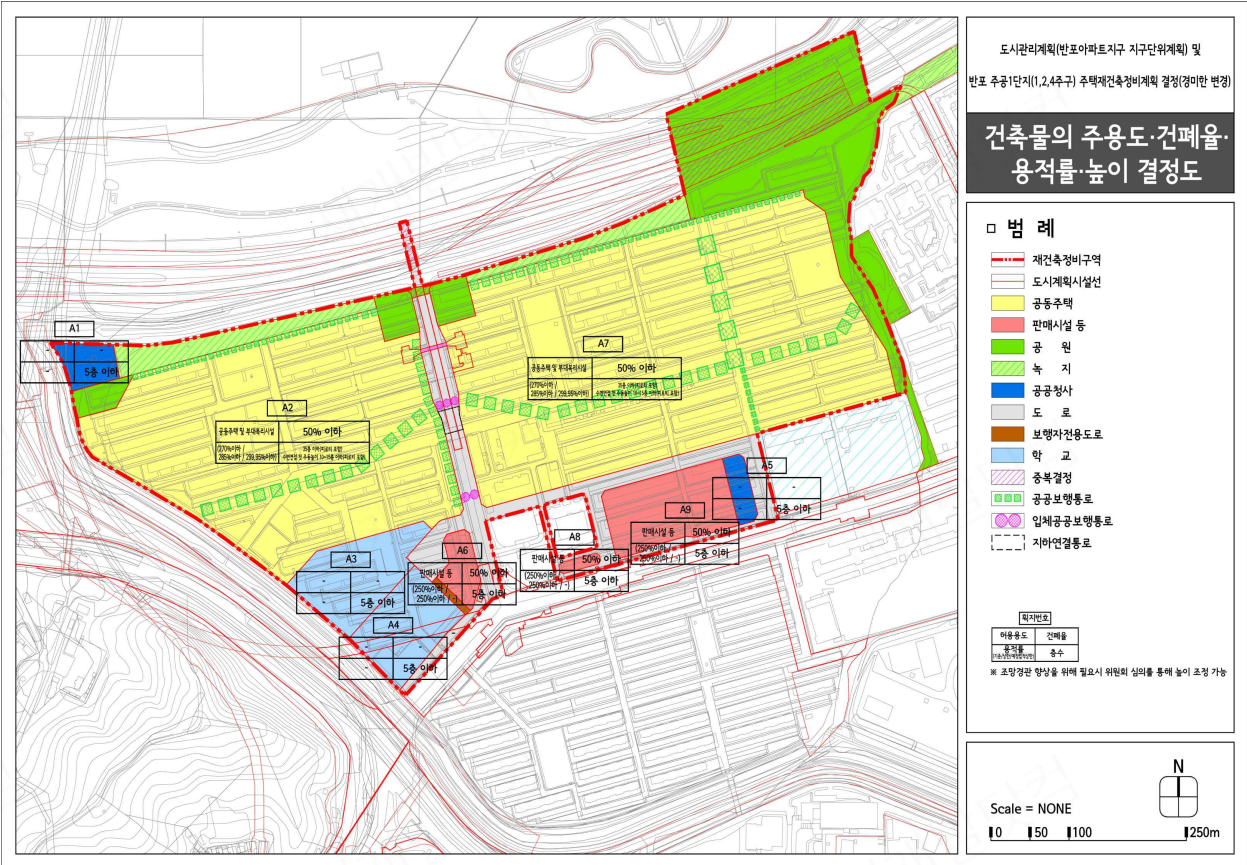


[도시기반시설에 관한 결정도(기정)]

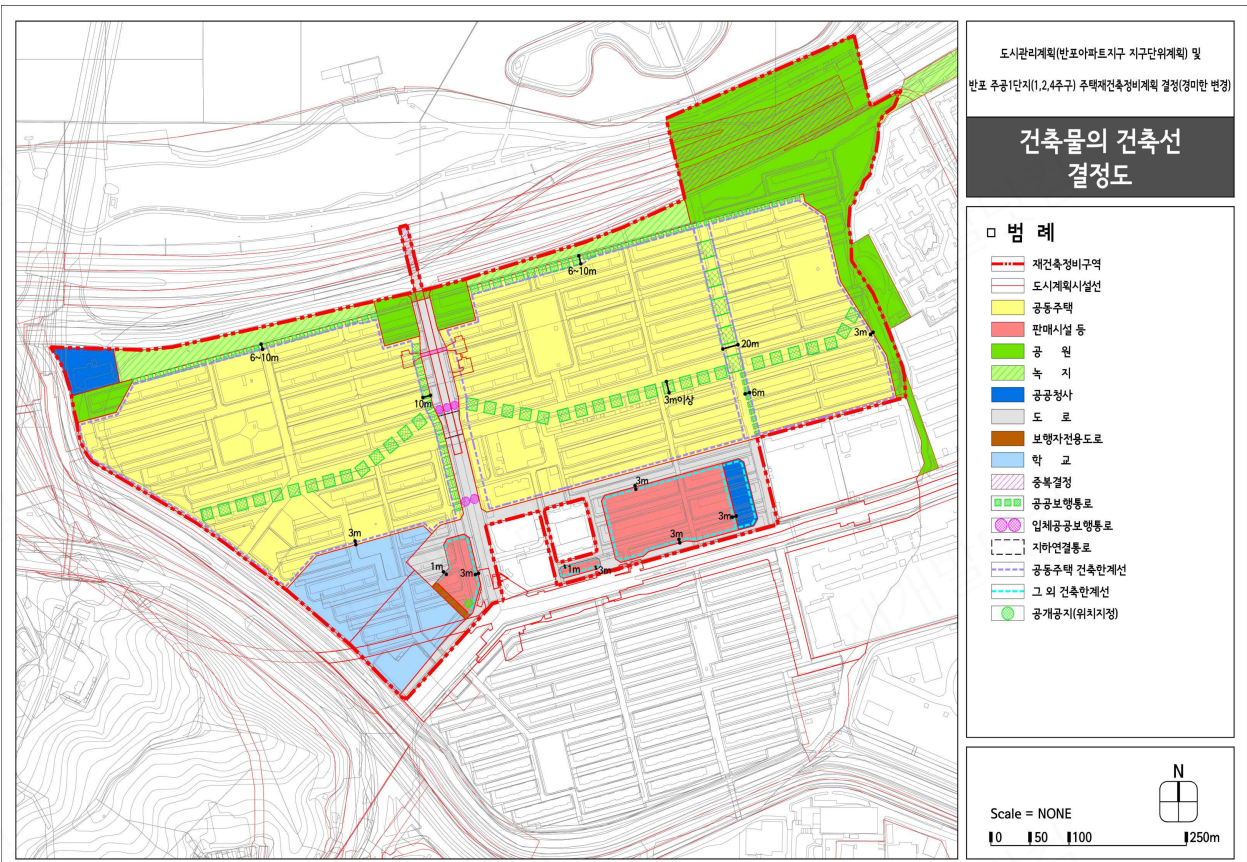




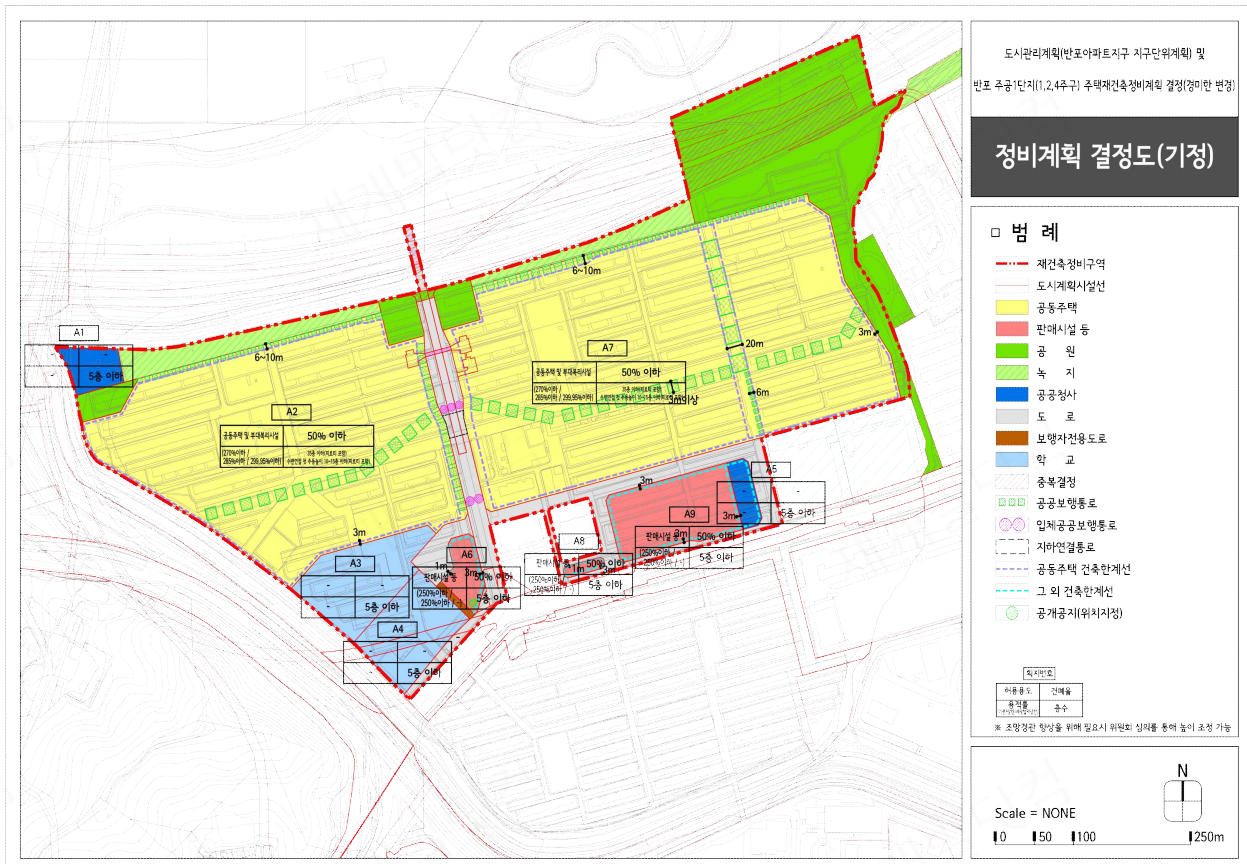
[건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도]



[건축물의 건축선 결정도]



[정비계획 결정도(기정)]



[정비계획 결정도(변경)]

