

◆ 서울특별시고시 제2022-272호

**반포아파트지구(반포지구2) 개발기본계획 결정(변경),
반포주공1단지(1,2,4주구) 주택재건축정비계획 결정(변경),
지구단위계획(구역) 결정(변경) 및 지형도면 고시**

건설부고시 제131호(1976.8.21.)로 아파트지구 지정되고, 서울특별시고시 제2002-397호(2002.11.11.), 서울특별시고시 제2010-82호(2010.03.11.), 서울특별시서초구고시 제2011-1호(2011.01.06.), 서울특별시서초구고시 제2014-67호(2014.05.29.), 서울특별시서초구고시 제2016-128호(2017.01.05.), 서울특별시고시 제2017-152호(2017.04.27.), 서울특별시서초구고시 제2017-46호(2017.05.18.) 및 서울특별시서초구고시 제2017-79호(2017.07.13.), 서울특별시서초구고시 제2017-91호(2017.08.17.)로 아파트지구 개발기본계획 변경 결정된 반포아파트지구(반포지구2)에 대하여, 제15차 서울특별시 도시계획위원회 분과(소) 위원회(2021.12.02.) 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 개발기본계획을 결정(변경)하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 의하여 정비계획을 결정(변경)하고, 같은법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 반포주공1단지(1,2,4주구) 지구단위계획구역 및 지구단위계획을 결정하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2022년 6월 23일
서울특별시장

I. 반포아파트지구(반포지구2) 개발기본계획(정비계획) 결정(변경)
1. 지구의 명칭, 위치 및 면적 : 변경없음

- 가. 명칭 : 반포아파트지구(반포지구2)
나. 위치 : 서초구 반포동, 잠원동 일대
다. 면적 : 변경없음

명칭	위치	면적(㎡)			비고
		기정	변경	변경후	
반포아파트지구 (반포지구2)	서울특별시 서초구 반포동 잠원동 일대	1,145,696.8㎡	-	1,145,696.8㎡	

2. 반포아파트지구(반포지구2) 개발기본계획(정비계획) 결정(변경) 조서

가. 지구면적표 : 변경없음

구 분	합 계	1지구	2지구	3지구	4지구	5지구	6지구
기정	1,145,696.8㎡	150,581.7㎡	143,249.7㎡	144,165.9㎡	227,178.0㎡	231,979.7㎡	248,541.8㎡

나. 토지이용계획 : 변경

1) 토지이용계획 총괄표

구 분		변 경 전		변 경 후		증 감	비고
		면 적(㎡)	비 율(%)	면 적(㎡)	비 율(%)		
합 계		1,145,696.8	100.00	1,145,696.8	100.00	-	-
주거 용지	소 계	770,822.3	67.28	770,822.3	67.28	-	-
	주택용지	770,822.3	67.28	770,822.3	67.28	-	선형변경
중심 시설	소 계	42,759.7	3.73	39,983.7	3.49	감) 2,776.0	-
	지구중심	-	-	-	-	-	-
	주구중심	42,759.7	3.73	39,983.7	3.49	감) 2,776.0	면적감소
	분구중심	-	-	-	-	-	-
도시 계획 시설	소 계	332,114.8	28.99	334,890.8	29.23	증) 2,776.0	-
	도로용지	91,374.8	7.98	93,161.8	8.14	증) 1,787.0	면적증가
	도로 및 공공공지	3,532.2	0.31	3,532.2	0.31	-	-
	공원용지	86,880.7	7.58	86,880.7	7.58	-	선형변경
	녹 지	12,150.0	1.06	12,150.0	1.06	-	선형변경
	학교용지	127,455.1	11.12	127,455.1	11.12	-	-
	공공청사	7,162.0	0.63	8,151.0	0.71	증) 989.0	면적증가 위치변경
	시 장	3,560.0	0.31	3,560.0	0.31	-	-

■ 토지이용계획 변경 사유서

구역명	변경내용	변경사유
반포 아파트지구 (반포지구2)	○ 주택용지 변경 : 선형변경	○ 원충녹지 선형변경에 따른 선형 조정(면적 변경없음)
	○ 지구중심 변경 : 42,759.7㎡ → 39,983.7㎡ (감 2,776.0㎡)	○ B-3블록 후면도로 확폭(15m→18m)에 따른 면적 감소(감 586㎡) ○ 공공청사2가 B-3블록으로 이전됨에 따라 지구중심 면적 감소(감 2,190㎡)
	○ 도로용지 변경 : 91,374.8㎡ → 93,161.8㎡ (증 1,787.0㎡)	○ B-1블록 회차공간 확보 및 B-3블록 후면도로 확폭
	○ 공원용지 변경 : 선형변경	○ 원충녹지 연결부(문화공원2) 선형변경에 따른 선형 조정(면적 변경없음)
	○ 녹지 변경 : 선형변경	○ 원충녹지 선형변경에 따른 선형 조정(면적 변경없음)
	○ 공공청사 변경 : 7,162.0㎡ → 8,151.0㎡ (증 989.0㎡)	○ 기존 공공청사(주민자치센터)기능 유지 및 자치구 필요 공공시설 설치를 위한 추가면적(989㎡) 확보

다. 지구별 토지이용계획

1) 1지구 토지이용계획 : 변경

구분		변경 전		변경 후		비고
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
합계		150,581.7	100.00	150,581.7	100.00	-
주거 용지	소계	95,962.0	63.73	95,962.0	63.73	-
	주택용지	95,962.0	63.73	95,962.0	63.73	-
중심 시설	소계	3,210.0	2.13	3,210.0	2.13	-
	지구중심	-	-	-	-	-
	지구중심	3,210.0	2.13	3,210.0	2.13	-
	분구중심	-	-	-	-	-
도시 계획 시설	소계	51,409.7	34.14	51,409.7	34.14	-
	도로용지	11,549.7	7.67	12,750.7	8.47	증) 1,201.0
	도로 및 공공공지	-	-	-	-	-
	공원용지	4,896.0	3.25	4,896.0	3.25	-
	녹 지	7,410.0	4.92	7,410.0	4.92	-
	학교용지	22,892.0	15.20	22,892.0	15.20	-
	공공청사	4,662.0	3.10	3,461.0	2.30	감) 1,201.0
	시 장	-	-	-	-	-

2) 2주구 토지이용계획 : 변경

구분		변경 전		변경 후		비고
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
합계		143,249.7	100.00	143,249.7	100.00	-
주거 용지	소계	91,501.0	63.88	91,501.0	63.88	-
	주택용지	91,501.0	63.88	91,501.0	63.88	-
중심 시설	소계	16,382.0	11.44	13,606.0	9.50	감) 2,776.0
	지구중심	-	-	-	-	-
	주구중심	16,382.0	11.44	13,606.0	9.50	감) 2,776.0
	분구중심	-	-	-	-	-
도시 계획 시설	소계	35,366.7	24.69	38,142.7	26.62	증) 2,776.0
	도로용지	22,969.7	16.03	23,555.7	16.44	증) 586.0
	도로 및 공공공지	-	-	-	-	-
	공원용지	4,097.0	2.86	4,097.0	2.86	-
	녹 지	4,740.0	3.31	4,740.0	3.31	-
	학교용지	-	-	-	-	-
	공공청사	-	-	2,190.0	1.52	증) 2,190
	시 장	3,560.0	2.49	3,560.0	2.49	-

3) 3주구 토지이용계획 : 변경없음

4) 4주구 토지이용계획 : 변경

구분		변경 전		변경 후		비고
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
합계		227,178.0	100.00	227,178.0	100.00	-
주거 용지	소계	142,646.2	62.79	142,646.2	62.79	-
	주택용지	142,646.0	62.79	142,646.2	62.79	-
중심 시설	소계	-	-	-	-	-
	지구중심	-	-	-	-	-
	주구중심	-	-	-	-	-
	분구중심	-	-	-	-	-
도시	소계	84,531.8	37.21	84,531.8	37.21	-

구분		변경 전		변경 후		비고
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
계획 시설	도로용지	12,953.4	5.71	12,953.4	5.71	-
	도로 및 공공공지	3,532.2	1.55	3,532.2	1.55	-
	공원용지	48,559.2	21.37	48,559.2	21.37	-
	녹 지	-	-	-	-	-
	학교용지	19,487.0	8.58	19,487.0	8.58	-
	공공청사	-	-	-	-	-
	시 장	-	-	-	-	-

5) 5주구 토지이용계획 : 변경없음

6) 6주구 토지이용계획 : 변경없음

라. 건축물 규제계획

1) 용도 : 변경없음

구분	건축범위	
	기정	변경
주택용지	공동주택, 어린이놀이터, 운동시설(건축물을 수반하는 운동시설은 제외한다), 유치원, 탁아소, 경로당, 공동주택관리용시설, 공급처리시설, 사회복지관(종합사회복지관을 포함한다)	변경없음
지구중심	-	변경없음
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)	변경없음
분구중심	-	변경없음
학교용지	학교시설	변경없음
공원용지	공원시설	변경없음
도로용지	도로시설	변경없음
공공청사	공공청사시설	변경없음
시장	기존시설로 관련법령에 의함	변경없음

※ 주 1) 상기 건축물의 용도규제사항은 해당 용도지역의 관련법규 상 허용하는 용도범위 내에서 적용

2) 금회 변경고시한 반포 1,2,4주구는 'II. 정비구역 및 정비계획 결정(변경)의 2. 정비계획 변경 내용'에 따름

2) 건축선의 지정 : 변경

(1) 1주구, 2주구, 4주구 : 변경(Ⅱ. 정비구역 및 정비계획 결정(변경)의 2. 정비계획 변경 내용 중 바. 건축시설계획 참조)

- 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

(2) 3주구, 5주구, 6주구 : 변경 없음

3) 건폐율 규제 : 변경없음

4) 주택용지 용적률 : 변경없음

5) 세대밀도 : 변경없음

6) 건축물의 높이 : 변경없음

7) 공동주택과의 이격거리 : 변경없음

8) 주택용지안의 녹지 확보 : 변경없음

9) 주택규모별 공급 비율 : 변경없음

마. 중심시설 건축계획 : 변경

1) 주구중심 구분 및 면적

구 분	계		1주구		2주구		3주구		비고
	개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)	
변경전	11	42,759.7	1	3,210	2	16,382.0	3	10,422.0	-
변경후	11	39,983.7	1	3,210	2	13,606.0	3	10,422.0	-
비고	-	감)2,776.0	변경 없음		-	감)2,776.0	변경 없음		-

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

■ 주구중심 변경 사유서

구 분	위 치	면적(㎡)	변 경 사 유
주구중심	반포아파트지구 2주구	○ 면적 변경 : 16,382.0㎡ → 13,606.0㎡ 감) 2,776.0㎡	○ 후면도로 확폭(15m→18m)에 따른 면적 감소(감 586㎡) ○ 공공청사2가 B-3블럭으로 이전됨에 따라 주구중심 면적 감소(감 2,190㎡)

2) 용도

- 제1, 2종 근린생활시설(안마시설소, 단란주점 제외), 노유자시설, 의료시설(병원, 치과병원, 한방병원에 한함), 교육연구시설(학교제외), 판매시설, 운동시설(옥외골프연습장 제외), 일반 업무시설(금융업소 및 사무소, 국가 또는 지방자치단체의 청사에 한한다)

3) 층수

- 5층 이하

4) 건폐율

- 50% 이하

5) 용적률

- 해당 용도지역 법적용적률(조례) 이하

6) 공급처리시설 계획 : 변경 없음

7) 기존건축물 처리계획 : 변경 없음

바. 공급처리시설 계획 : 변경

사. 기존건축물 처리계획 : 변경

아. 개발사업의 시행계획 : 변경(1~6주구 중 2주구만 변경, 그 외 변경없음)

- 변경사항 : II. 정비구역 및 정비계획 결정(변경)의 2. 정비계획 변경 내용 중 나. 토지이용계획 참조

II. 정비구역 및 정비계획 결정(변경)

1. 정비구역의 위치 및 면적

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	반포주공1단지(1,2,4주구) 주택재건축정비사업	서초구 반포동 810번지 일대	370,484	-	370,484	반포지구2 (1,2,4주구)

2. 정비계획 변경 내용

가. 용도지역·지구 계획 : 변경

1) 용도지역 : 변경

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	-
주거 지역	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	소 계	25,183	-	25,183	6.8	-
	자연녹지지역	25,183	-	25,183	6.8	-

※ 완충녹지 선형변경에 따른 선형 조정(면적 변경없음)

■ 용도지역 변경사유서

도면표시번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	반포동 756 일대	제1종일반주거지역	제1종일반주거지역	-	○ 완충녹지 선형변경에 따른 선형 조정(면적 변경없음)
-	반포동 779 일대	제3종일반주거지역	제3종일반주거지역	-	○ 완충녹지 선형변경에 따른 선형 조정(면적 변경없음)

2) 용도지구 : 변경없음

구 분	지구의 세분	자치구	위 치	폭원(m)	면적(㎡)	비 고
기정	역사문화 특화경관지구	영등포구 동작구 강남구 강서구 강동구	강남도로	양측 12	782,400 (14,430.5)	올림픽대로

※ ()는 구역 내 사항임

나. 토지이용계획 : 변경

1) 토지이용계획 총괄표

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		370,484.0	-	370,484.0	100.0	
정비 기반 시설	도로	26,694.0	증) 1,787.0	28,481.0	7.7	
	공원	52,699.0	-	52,699.0	14.2	
	녹지	12,150.0	-	12,150.0	3.3	
	소계	91,543.0	증) 1,787.0	93,330.0	25.2	
획 지	주택용지	231,795.0	-	231,795.0	62.6	
	주구중심	19,592.0	감) 2,776.0	16,816.0	4.5	
	학교	22,892.0	-	22,892.0	6.2	
	공공청사	4,662.0	증) 989.0	5,651.0	1.5	
	소계	278,941.0	감) 1,787.0	277,154.0	74.8	

※ 상기면적은 추후 측량결과 및 관련청과의 협의결과에 따라 변경될 수 있음

■ 토지이용계획 변경 사유서

구역명	변경내용	변경사유
반포 아파트지구 (반포지구2)	○ 주택용지 변경 : 선형변경	○ 완충녹지 선형변경에 따른 선형 조정(면적 변경없음)
	○ 주구중심 변경 : 19,592㎡ → 16,816㎡(감 2,776.0㎡)	○ B-3블록 후면도로 확폭(15m→18m)에 따른 면적 감소(감 586㎡) ○ 공공청사2가 B-3블록으로 이전됨에 따라 주구중심 면적 감소(감 2,190㎡)
	○ 도로용지 변경 : 26,694㎡ → 28,481㎡(증 1,787.0㎡)	○ B-1블록 회차공간 확보 및 B-3블록 후면도로 확폭
	○ 공원용지 변경 : 선형변경	○ 완충녹지 연접부(문화공원2) 선형변경에 따른 선형 조정(면적 변경없음)
	○ 녹지 변경 : 선형변경	○ 완충녹지 선형변경에 따른 선형 조정(면적 변경없음)
	○ 공공청사 변경 : 4,662㎡ → 5,651㎡(증 989.0㎡)	○ 기존 공공청사(주민자치센터)기능 유지 및 자치구 필요 공공시설 설치를 위한 추가면적(989㎡) 확보

다. 도시계획시설 결정(변경) 조서 : 변경

1) 도로 : 변경

○ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	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 전용도로	-	서고169 (91.6.10)	공원중복결정 : 11,189㎡

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭 원(m)								
변경	대로	1	67	34.6~44.8	주간선 도로	16,647 (117)	방화 874	반포 115-1	자동차 전용도로	-	서고169 (91.6.10)	공원중복결정 면적 정정 : 11,757㎡ 도로중복결정 중로3-
기정	대로	2	29	37 ~ 43.5	주간선 도로	1,550 (525)	반포동 752	반포동 125-1	일반도로	-	건고282 (69.8.27)	-
기정	중로	1	145	23.5~43.5	집산도로	400	중로 1-136	대로 2-29	일반도로	-	건고282 (72.7.11)	공원중복결정 : 288.0㎡
변경	중로	1	145	23.5~43.5	집산도로	400	중로 1-136	대로 2-29	일반도로	-	건고282 (72.7.11)	공원중복결정 : 291.0㎡ 도로중복결정 : 중로3- 문화시설 중복결정 범위 - 길이 : 14.0m - 폭 : 34.0m - 높이(해발고도) : +59.4m~ +74.9m (15.5m) 공간적범위 결정
기정	중로	1	466	23.5	집산도로	85	반포동 1166	반포동 1153	일반도로	-	서고152 (17.4.27)	-
변경	중로	1	466	23.5	집산도로	82	반포동 1166	반포동 1153	일반도로	-	서고152 (17.4.27)	연장축소
기정	중로	1	467	20	집산도로	86	반포동 1190	반포동 1179	일반도로	-	서고152 (17.4.27)	-
기정	중로	2	515	15	국지도로	363	반포동 1155	반포동 815	일반도로	-	서고152 (17.4.27)	-
변경	중로	2	515	15~18	국지도로	363	반포동 1155	반포동 815	일반도로	-	서고152 (17.4.27)	폭원변경
기정	중로	2	516	15 ~ 26	국지도로	90	반포동 815	반포동 824	일반도로	-	서고152 (17.4.27)	-
변경	중로	2	516	18 ~ 44	국지도로	90	반포동 815	소로 2-	일반도로	-	서고152 (17.4.27)	회차공간 확폭 중점변경
기정	소로	3		6	국지도로	85	반포동 752	반포동 1193	일반도로	-	서고152 (17.4.27)	-
기정	소로	3		6	국지도로	55	반포동 1192	반포동 1192	일반도로	-	서고152 (17.4.27)	-
기정	중로	3		14	집산도로	280	대로 1-67	중로 1-145	지하도로	-	서고152 (17.4.27)	도로중복결정 대로 1-67 중로 1-145

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭 원(m)								
변경	중로	3		14	집산도로	280	대로 1-67	중로 1-145	지하도로	-	서고152 (17.4.27)	도로중복결정 대로 1-67 중로 1-145 문화시설 중복결정 범위 - 길이 : 14.0m - 폭 : 14.0m - 높이(해발고도) : +59.4m~ +74.9m (15.5m) 공원중복결정 : 108.9㎡ 공간적범위 결정
신설	소로	2		8	특수도로	59	중로 2-516	대로 2-29	보행자 전용도로	-	-	신설중학교 동측 보행자전용도로

※ ()는 구역 내 사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 1-67호선	대로 1-67호선	정정	• 뒤편공원과 중복 결정된 면적 중 일부가 누락되어 정정 반영함 - 면적 : 11,189.0㎡ → 11,757.0㎡, 증) 568.0㎡ • 중로3-호선과 중복 결정사항이 누락되어 반영함
중로 1-145호선	중로 1-145호선	공간적범위 결정/ 중복결정/ 정정	• 비상대피 및 단절된 단지 간 연결성 강화를 위해 중로 1-145호선의 장래 확장 가능성에 지장이 없는 범위에서 도로 상부와 하부 일부 구간에 공간적 범위 결정 - 내용 : 지하연결통로 1개소 / 입체공공보행통로 2개소 설치 - 위치 : 도면 참조 • 도시계획도로 상부에 신설되는 문화시설(공중문화시설) 중복결정 • 문화공원1과 중복 결정된 면적 오차 정정 - 면적 : 288.0㎡ → 291.0㎡, 증) 3.0㎡ • 중로3-호선과 중복결정사항이 누락되어 반영함
중로 1-466호선	중로 1-466호선	연장 축소	• 연결되는 도로의 폭원(중로2-515, 폭18m)을 고려한 폭원계획 수립 - 폭 : 23.5m 유지 • 중로2-515 도로 확폭에 따른 연장 축소 - 연장 : 85m → 82m, 감) 3m
중로 2-515호선	중로 2-515호선	확폭	• 주변지역에 미치는 교통영향개선 및 원활한 교통흐름유도, 보행 공간 확보를 위한 확폭 - 폭 : 15m → 18m, 증) 3m
중로 2-516호선	중로 2-516호선	확폭 /중점변경	• 교통영향평가 의견 반영에 따라 신설 초등학교, 중학교의 원활한 교통 소통을 위한 도로화차 공간 및 진입로 추가 확보 - 폭 : 15.0 ~ 26.0m → 18.0 ~ 44.0m, 증) 18.0m • 도로화차공간 확보로 인한 중점 변경 - 반포동 824번지 → 소로 2-호선
중로 3-호선	중로 3-호선	공간적범위 결정/ 중복결정/ 정정	• 비상대피 및 단절된 단지 간 연결성 강화를 위해 중로 3-호선의 장래 확장 가능성에 지장이 없는 범위에서 도로 상부와 하부 일부 구간에 공간적 범위 결정 - 내용 : 지하연결통로 1개소 / 입체공공보행통로 1개소 설치 - 위치 : 도면 참조 • 도시계획도로 상부에 신설되는 문화시설(공중문화시설) 중복결정 • 문화공원1과 중복 결정사항(108.9㎡)이 누락되어 반영함
-	소로 2-호선	신설	• 대로 2-29호선(신반포로)에서 신설초·중학교로 연결되는 보행자 전용도로를 신설하여 통학로 마련

2) 도로 공간적범위 결정

○ 공간적범위 결정(변경) 조서

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

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

■ 공간적범위 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	결정내용	결정사유
①	도로	○ 도시계획시설(공간적 범위) 신설	○ 단지 내 공공보행통로 보행연속성을 위하여 도시계획도로 상부 공간에 공간적 범위 결정
②	도로	○ 도시계획시설(공간적 범위) 신설	○ 단지 내 공공보행통로 보행연속성을 위하여 도시계획도로 상부 공간에 공간적 범위 결정
③	도로	○ 도시계획시설(공간적 범위) 신설	○ 주택용지 내 시설물 이용자의 안전 확보, 지하공간 비상차량 동선 체계 유지 및 주변 교통영향 개선을 위하여 도시계획도로 하부 공간의 공간적 범위 결정

3) 철도 : 변경없음

○ 철도 결정 조서

구 분	도면표시번호	시 설 명	시설의 세분	위 치			연 장 (m)	면 적 (㎡)	최초 결정일	비 고
				기 점	종 점	주요 경과지				
기 정	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)	-
기 정	②	철도 (9호선)	도시철도 (921정거장)	반포동 752			-	7,749 (638)	서고 제2002-5호 ('02.1.9)	-

※ ()는 구역 내 사항임

4) 공원 : 변경

○ 공원 결정(변경) 조서

구 분	도면표시번호	공 원 명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변 경 후		
기 정	①	문화공원1	문화공원	반포동 1214 일대	5,288	-	5,288	서고152 (17.4.27)	도로중복결정 : 291㎡
변경	②	문화공원2	문화공원	반포동 1335-3 일대	45,209	-	45,209	-	도로중복결정 :11,757㎡ 공원선형변경
기 정	①	소공원1	소공원	반포동 1200 일대	2,202	-	2,202	서고152 (17.4.27)	-

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

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

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
②	문화공원2	○ 선형변경	○ 완충녹지 연결부(문화공원2) 선형변경에 따른 선형 조정(면적 변경없음)

5) 녹지 : 변경

○ 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 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	216,051 (12,150)	-	216,051 (12,150)	-	선형변경

※ ()는 구역내 사항임

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사유
①	완충녹지	○ 선형변경	○ 한강변 완충녹지 최소폭원을 10m이상으로 조정함에 따른 선형 변경

6) 학교 : 변경없음

○ 학교 결정 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	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

도면표시번호	시 설 명	시설의 세분	면 적(㎡)	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	-

7) 공공청사 : 변경

○ 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		
기 정	①	공공청사	공공청사	반포동 751 일대	3,461	-	3,461	-	기존 시설
변 경	②	공공청사	공공청사	반포동 1161 일대	1,201	증)989	2,190	서고152 (17.4.27)	-

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
②	공공청사	○ 위치변경 : 반포동 821 일대 → 반포동 1161 일대 ○ 면적 : 1,201㎡ → 2,190㎡ 증) 989㎡	○ 기존 공공청사의 접근성 및 인지성 개선을 위한 위치조정 ○ 기존 공공청사(주민자치센터)기능 유지 및 자치구 필요 공공시설 설치를 위한 추가면적(989㎡) 확보

○ 공공청사 건축범위 결정

도면표시번호	시 설 명	시설의 세분	면 적(㎡)	건폐율	용적률	높이	비 고
②	공공청사	공공청사	2,190	50%이하	250%이하	5층이하	-

8) 문화시설 : 변경

○ 문화시설 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		
신설	①	문화시설	-	반포동 1261 일대	-	증) 1,200	1,200	-	- 도로중복결정 : 중로1-145, 중로3-연결통로(중복결정 부분에 한함) 설치 계획 - 위치 : 15층 - 높이 : 6m(내측) - 폭 : 4m 이하(내측) - 문화시설 연면적 : 1,200㎡ - 지상 15층 : 770㎡ - 지하 1층 : 430㎡

※ 문화시설 세부계획(안)

- 지상 15층 : 770㎡(문화시설 활용공간 : 488㎡, 연결통로 : 282㎡)

- 지하 1층 : 430㎡(로비 : 126㎡, 주차장(9면) : 304㎡)

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

○ 입체적 결정(문화시설) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	①	문화시설	-	반포동 1261 일대	위치	-	지상15층, 지하1층	지상15층, 지하1층	-	중복결정한 연결통로 (146㎡) 제외
					연면적 (㎡)	-	증)1,054	1,054		

■ 문화시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	문화시설	○ 문화시설(공중문화시설) 1,200㎡ 신설 ○ 문화시설 입체적 결정	○ 문화공원 1,2등 한강변의 공공시설과 연계하여 시민의 이용성 제고를 위한 문화시설(공중문화시설) 설치 ○ 단지 블록내 주동 일부공간에 도시계획시설로 결정 - 문화시설(공중문화시설) 중 중복결정한 연결통로(146㎡) 제외한 지상15층 문화시설 활용공간(488㎡), 연결통로 일부(136㎡) 및 지하1층 로비(126㎡), 주차장(304㎡) 입체적 결정

라. 공동이용시설 설치계획 : 변경

구분	시설의 종류		위치	계획(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
-	관리사무소		A-1,A-2	2,412.28	-	2,412.28	2개소
변경	주민 공동 시설 (실내)	총괄	A-1,A-2	65,766.9	증)6,587.9	72,354.8	-
-		경로당 (어르신복지센터)	A-1,A-2	1,136.0	-	1,136.0	2개소
-		어린이집	A-1,A-2	5,306.4	-	5,306.4	2개소
변경		작은도서관	A-1,A-2, 게이트	3,066.0	증)163.4	3,229.4	-
변경		주민운동시설	A-1,A-2	38,501.1	증)354.6	38,855.7	-
변경		다목적실	A-1,A-2	-	증)4,516.6	4,516.6	기정에서 누락된 다목적실 포함
변경		기타주민공동 시설	A-1,A-2	17,757.4	증)1,553.3	19,310.7	개방형 주민공동시설 (공공개방시설) 및 커뮤니티시설 등

구분	시설의 종류		위치	계획(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
변경	주민 공동 시설 (실외)	어린이놀이터	A-1,A-2	6,167.8	감)1,914.8	4,253.0	옥 외
변경		주민운동시설	A-1,A-2	2,420.2	감)1,013.0	1,407.2	옥 외

- ※ 1. 개방형 주민공동시설(공공개방시설)은 공동주택관리법에 따라 지역주민들이 이용 가능한 주민공동시설로 계획
 2. 개방형 주민공동시설(공공개방시설)에 관한 상세내용은 계획설명서 참조
 3. 공동이용시설 설치계획 등 건축계획은 관련규정범위 내에서 사업시행인가 시 조정될 수 있음

마. 기존 건축물의 정비·개량 계획

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

바. 건축시설계획 : 변경

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) /층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정법적상한		
기정	반포 주공 1단지 (1,2,4주 구) 주택 재건축 정비 구역	370,484.0	A-1	95,962.0	반포동 1292일대	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	285이하	299.95이하	110m이하 /35층 이하 [한강연접 첫주동 48m 이하/ 10~15층 이하] (피로티 포함)	-
			A-2	135,833.0	반포동 779일대						
			B-1	3,210.0	반포동 817일대	아파트지구 개발기본계획 상 주구중심용도	50 이하	250이하	-	29.5m이하 /5층 이하 (피로티 포함)	-
			B-2	696.0	반포동 1190일대						
			B-3	15,686.0	반포동 1184일대						
변경	반포 주공 1단지 (1,2,4주	370,484.0	A-1	95,962.0	반포동 1292일대	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	285이하	299.95이하	110m이하 /35층 이하 [한강연접 첫주동	-

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) /층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정법적상한		
구) 주택 재건축 정비 구역			A-2	135,833.0	반포동 779일대	아파트지구 개발기본계획 상 주구중심용도	50 이하	250이하	-	48m 이하/ 10~15층 이하] (피로티 포함)	-
			B-1	3,210.0	반포동 817일대						
			B-2	696.0	반포동 1190일대						
			B-3	12,910.0	반포동 1184일대						
주택의 규모 및 규모별 건설비용			기정	● 세대당 전용면적 60㎡이하 : 1,801세대(공공주택211세대) ● 세대당 전용면적 60㎡~85㎡ : 1,472세대 ● 세대당 전용면적 85㎡초과 : 2,062세대							
			변경	● 세대당 전용면적 60㎡이하 : 1,416세대(공공주택211세대) ● 세대당 전용면적 60㎡~85㎡ : 1,961세대 ● 세대당 전용면적 85㎡초과 : 1,875세대 ※ 본 고시문의 공공주택은 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택을 말함(이하 같음) - 공공주택(공공기여) 건설은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2 제1항제3호에 따름 - 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설은 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따름							
심의완화 사항			기정	● 「도시 및 주거환경정비법」 제 30조의3(주택재건축사업의 용적률 완화 및 소형주택 건설 등)에 따른 용적률 완화							
			변경	● 「도시 및 주거환경정비법」 제54조(재건축사업의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비용)에 따른 용적률 완화							
건축물의 건축선에 관한 계획			기정	● 건축한계선 - 한강변 : 6~10m 이격 - 그 외 : 대지경계선으로부터 1 ~ 3m 이격 ● 공동주택 건축한계선 - 신반포로3길 : 10m 이격							
			변경	● 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 - 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 3m 이상) - 이용형태에 따라 직선형, 굴곡형, 다선형 등 지역 상황에 따라 형태 조정 가능							

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) /층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정법정상한		
			변경	● 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							
				● 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 공공보행통로 지정 (최소 폭원 3m이상) - 이용형태에 따라 직선형, 굴곡형, 다선형 등 지역 상황에 따라 형태 조정 가능 ● 입체공공보행통로(도면참조) - 도로(신반포로3길)로 단절된 단지를 공공보행통로와 연계하여 입체보행 통로로 연결 ● 문화시설(공중문화시설)/지하연결통로(도면참조) - 문화시설(공중문화시설) 중 연결통로는 피난 동선 확보 및 문화공원과 연계를 위해 설치 - 지하연결통로의 경우 1주구의 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 상하간 지하부(지하 3, 4층) 연결통로 설치를 통해 주변 교통환경 개선 및 안전에 대비 ● 공개공지(도면참조) - 구반포역 중심유지 연결부 오픈스페이스 조성을 위한 공개공지 1개소 위치지정(주구중심 B-1 대지면적 5%)							

- ※ 1. 주택의 규모 및 규모별 건설비용 등 건축계획은 관련규정범위 내에서 사업시행인가 시 조정될 수 있음
 2. 추후 측량결과 및 관련청과의 협의결과에 따라 변경될 수 있음

사. 용적률 계획 : 변경

구분		산정내용					
	토지이용계획	구역면적	기존 주택용지면적	계획정비기반시설	기존 기반시설 내 국·공유지	대지(획지) 내 용도 폐지되는 기존기반시설· 국공유지	건축물 기부채납에 따른 환산부지 면적
		370,484.0㎡	249,930.0㎡	119,097.0㎡	61,757.0㎡	30,086.0㎡	12,233.3㎡
기정	공공시설부지 제공면적 (순부담)	○ 순부담면적 = 27,254㎡(토지, 10.90%) + 12,233.3㎡(건축물 토지환산, 4.89%) = 39,487.3㎡(15.79%)					
	건축물 기부채납 검토	■ 덮개공원(별도부지 + 건축물) - 부속토지 : 24,390㎡ / 연면적 : 10,000㎡ - 환산부지면적 : 5,662.5㎡ → 덮개공원 공사비(한강사업본부 시설부, “망원초록길 조성” 사업비 적용) $\times$ 연면적 $\div$ 부지가액 = $9,966,000 \times 10,000 \div 17,600,000$ ■ 공원내 문화시설(명생체협학습,세미나,전시실)					

구분	산정내용
	- 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 : 1,201㎡ / 연면적 : 5,000㎡ - 환산부지면적 : 668.18㎡ → 2015년 공공건축물 건립 공사비(복합청사/업무시설 : 1,500㎡~2,000㎡ 규모적용) × 연면적 ÷ 부지가액 = 2,432,000 × 5,000 ÷ 17,600,000 ■ 신설 초등학교(별도부지+건축물) - 부속토지 : 12,777㎡ / 연면적 : 10,150.0㎡ - 환산부지면적 : 1,003.82㎡ → 2014 공공건축물 유형별 공사비(초등학교) × 연면적 ÷ 부지가액 = 1,740,626 × 10,150 ÷ 17,600,000
기정 (계속)	■ 신설 중학교(별도부지+건축물) - 부속토지 : 10,615㎡ / 연면적 : 10,029.0㎡ - 환산부지면적 : 1,004.66㎡ → 2014 공공건축물 유형별 공사비(중학교) × 연면적 ÷ 부지가액 = 1,763,069 × 10,029 ÷ 17,600,000 ■ 반포 초등학교(건축물) - 연면적 : 9,201㎡ - 환산부지면적 : 909.92㎡ → 2014 공공건축물 유형별 공사비(초등학교) × 연면적 ÷ 부지가액 = 1,740,626 × 9,201 ÷ 17,600,000 ■ 반포 중학교(건축물) - 연면적 : 9,051㎡ - 환산부지면적 : 906.7㎡ → 2014 공공건축물 유형별 공사비(중학교) × 연면적 ÷ 부지가액 = 1,763,069 × 9,051 ÷ 17,600,000 ■ 지하차도 - 연장 : 280m, 2차로 - 환산부지면적 : 1,004.66㎡ → 서울특별시, "디지털3단지~두산길 지하차도 건설" m 당 공사비 평균값 × 연장길이 ÷ 부지가액 = 83,000,000 × 280 ÷ 17,600,000 공공시설 등 설치비용(원) 1) 환산부지면적(㎡) = $\frac{\text{용적률을 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡)}}{\text{용적률}}$ 2) 부지가액 : 기존 공시지가 가중평균 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

구분		산정내용				
	정비계획 용적률 산정	사업면적	기존 주택용지면적	계획 정비기반시설 면적	무상양도면적	건축물제공 (건축물공사비 토지환산)
		370,484.0㎡	249,930.0㎡	119,097.0㎡	91,843.0㎡	12,233.3㎡
		○ 기준(허용)용적률 = 270%(아파트지구개발기본계획에서 정한 용적률) ○ 정비계획용적률(서울시 도시계획조례 제55조 10항 규정을 적용, 산출) = 기존(허용)용적률(%) + 공공용지부담율 = 270.0% + 15.0% = 285%				
	예정법적상한 용적률	○ 예정법적상한용적률 = 299.95% 이하 (→ 건축계획상의 용적률 299.95%)				
변경	토지이용계획	구역면적	기존 주택용지면적	계획정비기반시설	기존 기반시설 내 국·공유지	대지(획지) 내 용도 폐지되는 기존기반시설·국공유 지
		370,484.0㎡	249,930.0㎡	122,015.0㎡	62,462.0㎡	34,796.0㎡
	공공시설부지 제공면적 (순부담)	○ 순부담면적 = 24,757.0㎡(토지, 9.91%) + 13,118.2㎡(건축물 토지환산, 5.24%) = 37,875.2㎡(15.15%)				
	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) ※ 도시계획시설(도로) 상부에 위치하여 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)				

구분		산정내용				
		- 부속토지 : 2,190㎡ / 연면적 : 9,000㎡ - 환산부지면적 : 1,116.8㎡ → 2015년 공공건축물 건립 공사비(복합청사/업무시설 : 4,000㎡~10,000㎡ 규모 적용) × 연면적 ÷ 부지가액 = 2,410,000 × 9,000 ÷ 19,420,854				
변경 (계속)	건축물 기부채납 검토 (계속)	■ 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 ■ 지하차도 - 연장 : 280m, 2차로 - 환산부지면적 : 1,196.7㎡ → 서울시, “디지털3단지~두산길 지하차도 건설” m 당 공사비 평균값 × 연장길이 ÷ 부지가액 = 83,000,000 × 280 ÷ 19,420,854 1) 환산부지면적(㎡) = $\frac{\text{공공시설 등 설치비용(원)}}{\text{용적률을 완화 받고자 하는 부지가액(원/㎡)}}$ 2) 부지가액 : 기존 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 정비기본시설 면적	무상양도면적	건축물제공 (건축물공사비 토지환산)
		370,484.0㎡	249,930.0㎡	122,015.0㎡	97,258.0㎡	13,118.2㎡
	예정법적상한 용적률	○ 기준(허용)용적률 = 270%(아파트지구개발기본계획에서 정한 용적률) ○ 정비계획용적률(서울시 도시계획조례 제55조 10항 규정을 적용, 산출) = 기준(허용)용적률(%) + 공공용지부담률 = 270.0% + 15.0% = 285%				
		○ 예정법적상한용적률 = 299.95% 이하 (⇒ 건축계획상의 용적률 299.95%)				

- 아. 공공주택(공공기여/법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획 : 변경
- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
 - 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 입주 기회 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(법정상한용적률 완화) 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 ● 공공목적의 공공주택 용도				
상한용적률 (정비계획 용적률)			285.00%				
법정상한용적률 (건축계획)			299.95%(건축심의에서 최종결정)				
공공주택 (법정상한용적률 완화) 산출근거	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 (법정상한용적률 완화) 확보계획	기정	세대규모		세대수	연면적	비고
			전용면적	공급면적			
			합계		211	17,339.34㎡	> 17,326.68㎡(의무)
			59.67㎡	82.17㎡	211	17,339.34㎡	확지
		변경	세대규모		세대수	연면적	비고
			전용면적	공급면적			
합계			211	17,332.94	> 17,326.68㎡(의무)		
59.97㎡			82.18㎡	200	16,437.17	확지	
59.95㎡		81.43㎡	11	895.74	확지		
공공주택 확보 계획 (건축심의에서 최종결정)		구분	세대규모		세대수	비고	
			전용면적	공급면적			
		합계	-	-	211		
		공공주택 (공공기여)	-		-	정비계획 용적률 완화 (공공기여) 에 따른 공공주택	
		공공주택 (법정상한용적률 완화)	소계		211	법적 상한용적률 적용에 따른 공공주택	
			59.97㎡	82.18㎡	200		
59.95㎡	81.43㎡		11				

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

1) 공공주택 혼합계획

○ 기정

건립규모		전체 세대수	구성비 (%)	조합원 및 일반분양	공공주택 세대수			공공주택 비율(%)		
					계	공공기여	법정상한용적률 완화	전체 세대수 대비	공공기여	법정상한용적률 완화
합 계		5,335	100.0	5,124	211	-	211	4.0	-	100.0
60㎡ 이하	소 계	1,801	33.8	1,590	211	-	211	-	-	-
	30㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡ 초과 ~50㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡ 초과 ~60㎡ 이하	1,801	33.8	1,590	211	-	211	11.7	-	100.0
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하		1,472	27.6	1,472	-	-	-	-	-	-
85㎡ 초과	소 계	2,062	38.7	2,062	-	-	-	-	-	-
	85㎡ 초과 ~135㎡ 이하	1,693	31.7	1,693	-	-	-	-	-	-
	135㎡ 초과	369	6.9	369	-	-	-	-	-	-

○ 변경

건립규모		전체 세대수	구성비 (%)	조합원 및 일반분양	공공주택 세대수			공공주택 비율(%)		
					계	공공기여	법정상한용적률 완화	전체 세대수 대비	공공기여	법정상한용적률 완화
합 계		5,252	100.0	5,041	211	-	211	4.0	-	100.0
60㎡ 이하	소 계	1,416	27.0	1,205	211	-	211	-	-	-
	30㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡ 초과 ~50㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡ 초과 ~60㎡ 이하	1,416	27.0	1,205	211	-	211	14.9	-	100.0

건립규모	전체 세대수	구성비 (%)	조합원 및 일반분양	공공주택 세대수			공공주택 비율(%)		
				계	공공기여	법정상항응적 률 완화	전체 세대수 대비	공공기여	법정상항응적 률 완화
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	1,961	37.3	1,961	-	-	-	-	-	-
85㎡ 초과	소 계	1,875	35.7	1,875	-	-	-	-	-
	85㎡ 초과 ~ 135㎡ 이하	1,153	22.0	1,153	-	-	-	-	-
	135㎡ 초과	722	13.7	722	-	-	-	-	-

자. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

1) 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	-

2) 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	비고
자연 경관	생태면적률	-	○	● 기 시가지 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	절성토균형	○	● 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, 흙막이공법 실시	-
	비오톱	-	○	● 비오톱유형평가 2,3,4등급, 개별비오톱 2등급 및 평가제외등급으로 조사됨	● 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능 향상	-
생활 환경	일조	수인한도 만족	○	● 대상지: 제3종일반주거지역	● 건축물 등 관련 규정에 의거하여 계획 ● 건축물 배치상 일조 영향 미미함	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	비고
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	• 주풍향 고려 및 통경축 확보	• 건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	-
	에너지	에너지절약계획 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	휴식여가공간 최대확보	○	• 대상지 주변 휴식여가공간 부족	• 오픈스페이스에 연결하여, 휴식, 여가공간을 조성	-
	보행친화 공간	보행자전용 도로계획수립	○	-	• 보행등선 단절지점 횡단보도 등을 설치 계획	-
		자전거전용 도로계획수립	○	-	• 자전거도로 확보를 위한 도로 확폭	-
		자전거보관소	○	-	• 보안 시간장치를 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 기본 조례」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	-

차. 정비사업 시행계획 : 변경

구 분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
기정	주택재건축 정비사업	구역지정일로부터 4년 이내	반포주공1단지(1,2,4주구) 주택재건축정비사업조합	•현황 : 2,120세대 •계획 : 5,335세대 (증) 3,215세대	6:4재건축 적용
변경				•현황 : 2,120세대 •계획 : 5,252세대 (증) 3,132세대	

※ 세대수는 관련규정 범위 내에서 사업시행인가 시 조정될 수 있음

카. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 변경
○ 기정

구분	적용범위		내용	비고
용도제한을 통한 교육환경 보호	정비구역 전체		• 불허용도계획을 통한 유흥업소(단란주점, 안마시술소, 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 제외 한 지역	
• 전염병 요양소, 폐기물처리시설, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용 도 및 시설 입지 금지 • 호텔, 당구장, 인터넷컴퓨터게임시설제공업 등 교육환경에 위해를 주는 용도 및 시설 은 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 보 호구역으로 지정 • 신호기안전표지 설치, 도로부속물설치, 노상주차장 설치 금지 등	도로교통법 제12조 및 어린이 보호구역의 지정 및 관리에 관한 규칙

○ 변경

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비 고
대상지 남서측 반경 200m이내 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 교육환경보호구역에서의 저촉시설은 입지불가도록 함 • 보행통학로 확보 및 차량 속도 저감설계, 교통안전시설 설치 등 교통안전대책 마련 • 공사 시 가설방음시설 설치, 소음진동 저감, 비산먼지 저감 등 공사 시 안전대책 마련 • 추후 사업시행계획서 작성 시 구체적인 사항에 대하여 교육청과 협의 예정	-

구분	적용범위		내용	비고
용도제한을 통한 교육환경 보호	정비구역 전체		• 불허용도계획을 통한 유증업소(단란주점, 안마사술소, 안마원)등 교육환경 위해시설 입지 금지	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조
	교육환경 보호구역	절대 보호구역	• 설정기준 : 학교 출입문으로부터 직선거리 50m까지인 지역 (학교설립예정지의 경우 학교경계로부터 직선거리 50m 까지인 지역) • 규제기준을 초과하는 폐기물처리, 하수종말처리장, 축산폐수와 분뇨처리시설, 오염물 건 및 수입금지 물건의 소각·매몰지, 화장장, 납골시설, 도축업시설 및 가축시장, 제한상영관, 전화방, 화상제당방, 고압가스, 도시가스 또는 액화석유가스의 제조·충전·저장시설, 총포·화약류 제조소 및 저장소, 감염병 격리소·요양소·진료소, 담배자동판매기, 게임관련업종 및 경마장, 경륜장, 사행행위영업, 비디오판상설 및 복합영상물제공업의 시설, 노래연습장업, 단란주점영업 및 유흥주점영업, 만화대여업	교육환경 보호에 관한 법률 제8조, 제9조 및 시행령 제21조, 제22조
		상대 보호구역	• 설정기준 : 학교 경계선으로부터 직선거리 200m까지인 지역 중 절대보호구역을 제외한 지역 • 고압가스, 도시가스 또는 액화석유가스의 제조·충전·저장시설, 폐기물수집, 보관 처분장소, 총포·화약류 제조소 및 저장소, 감염병 격리소·요양소·진료소, 담배자동판매기, 게임관련업종 및 경마장, 경륜장, 사행행위영업, 비디오판상설 및 복합영상물제공업의 시설, 노래연습장업, 단란주점영업 및 유흥주점영업, 만화대여업	
			• 설정기준 : 주출입문으로부터 반경 300미터 이내의 도로 중 일정구간(여건 검토 후 500미터까지)의 지정속도 30km/h 이하 • 구역지정가능시설 : 초등학교, 특수학교, 어린이집, 학원, 외국인학교, 대안학교, 국제학교, 외국교육기관 중 유치원·초등학교 교과과정이 있는 학교	도로교통법 제12조 및 어린이·노인 및 장애인 보호구역의 지정 및 관리에 관한 규칙 제3조

타. 안전 및 범죄예방에 관한 계획 : 변경없음

정비구역 현황	내용			비고
	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, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 • 안전관리비 및 산업안전보건관리비 공사비 계상	• 방범용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 • 수목의 식재로 사각지대나 고립지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하여 유지하여 계획 • 여성 친화적 아파트단지 계획	

III. 지구단위계획 결정(변경) 사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	반포주공1단지(1,2,4주구) 지구단위계획구역	서초구 반포동 810번지 일대	-	증) 370,484	370,484	-	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	명 칭	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		370,484	-	370,484	100.0	-
주거 지역	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	소 계	25,183	-	25,183	6.8	-
	자연녹지지역	25,183	-	25,183	6.8	-

※ 완충녹지 선형변경에 따른 선형 조정(면적 변경없음)

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	반포동 756 일대	제1종일반주거지역	제1종일반주거지역	-	○ 완충녹지 선형변경에 따른 선형 조정(면적 변경 없음)
-	반포동 779 일대	제3종일반주거지역	제3종일반주거지역	-	○ 완충녹지 선형변경에 따른 선형 조정(면적 변경 없음)

2) 용도지구 결정조서 : 변경없음

구 분	지구의 세분	자치구	위 치	폭원(m)	면적(㎡)	비 고
기정	역사문화 특화경관지구	영등포구 동작구 강남구 강서구 강동구	강남도로	양측 12	782,400 (14,430.5)	올림픽대로

※ ()는 구역 내 사항임

나. 도시기반시설에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

1) 도로 : 변경

○ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	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 전용도로	-	서고169 (91.6.10)	공원중복결정 : 11,189㎡
변경	대로	1	67	34.6~44.8	주간선 도로	16,647 (117)	방화 874	반포 115-1	자동차 전용도로	-	서고169 (91.6.10)	공원중복결정 면적 정정 : 11,757㎡ 도로중복결정 중로3-
기정	대로	2	29	37 ~ 43.5	주간선 도로	1,550 (525)	반포동 752	반포동 125-1	일반도로	-	건고282 (69.8.27)	-
기정	중로	1	145	23.5~43.5	집산도로	400	중로 1-136	대로 2-29	일반도로	-	건고282 (72.7.11)	공원중복결정 : 288.0㎡
변경	중로	1	145	23.5~43.5	집산도로	400	중로 1-136	대로 2-29	일반도로	-	건고282 (72.7.11)	공원중복결정 : 291.0㎡ 도로중복결정 : 중로3- 문화시설 중복결정 범위 - 길이 : 14.0m - 폭 : 34.0m - 높이(해발고도) : +59.4m~ +74.9m (15.5m) 공간적범위 결정

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭 원(m)								
기정	중로	1	466	23.5	집산도로	85	반포동 1166	반포동 1153	일반도로	-	서고152 (17.4.27)	-
변경	중로	1	466	23.5	집산도로	82	반포동 1166	반포동 1153	일반도로	-	서고152 (17.4.27)	연장축소
기정	중로	1	467	20	집산도로	86	반포동 1190	반포동 1179	일반도로	-	서고152 (17.4.27)	-
기정	중로	2	515	15	국지도로	363	반포동 1155	반포동 815	일반도로	-	서고152 (17.4.27)	-
변경	중로	2	515	15~18	국지도로	363	반포동 1155	반포동 815	일반도로	-	서고152 (17.4.27)	폭원변경
기정	중로	2	516	15 ~ 26	국지도로	90	반포동 815	반포동 824	일반도로	-	서고152 (17.4.27)	-
변경	중로	2	516	18 ~ 44	국지도로	90	반포동 815	소로 2-	일반도로	-	서고152 (17.4.27)	회차공간 확폭 중점변경
기정	소로	3		6	국지도로	85	반포동 752	반포동 1193	일반도로	-	서고152 (17.4.27)	-
기정	소로	3		6	국지도로	55	반포동 1192	반포동 1192	일반도로	-	서고152 (17.4.27)	-
기정	중로	3		14	집산도로	280	대로 1-67	중로 1-145	지하도로	-	서고152 (17.4.27)	도로중복결정 대로 1-67 중로 1-145
변경	중로	3		14	집산도로	280	대로 1-67	중로 1-145	지하도로	-	서고152 (17.4.27)	도로중복결정 대로 1-67 중로 1-145 문화시설 중복결정 범위 - 길이 : 14.0m - 폭 : 14.0m - 높이(해발고도) : +59.4m~ +74.9m (15.5m) 공원중복결정 : 108.9㎡ 공간적범위 결정
신설	소로	2		8	특수도로	59	중로 2-516	대로 2-29	보행자 전용도로	-	-	신설중학교 동측 보행자전용도로

※ ()는 구역 내 사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 1-67호선	대로 1-67호선	정정	• 덜개공원과 중복 결정된 면적 중 일부가 누락되어 정정 반영함 - 면적 : 11,189.0㎡ → 11,757.0㎡, 증) 568.0㎡ • 중로3-호선과 중복 결정사항이 누락되어 반영함
중로 1-145호선	중로 1-145호선	공간적범위 결정/ 중복결정/ 정정	• 비상대피 및 단절된 단지 간 연결성 강화를 위해 중로 1-145호선의 장래 확장 가능성에 지장이 없는 범위에서 도로 상부와 하부 일부 구간에 공간적 범위 결정 - 내용 : 지하연결통로 1개소 / 입체공공보행통로 2개소 설치 - 위치 : 도면 참조 • 도시계획도로 상부에 신설되는 문화시설(공중문화시설) 중복결정 • 문화공원1과 중복 결정된 면적 오차 정정 - 면적 : 288.0㎡ → 291.0㎡, 증) 3.0㎡ • 중로3-호선과 중복결정사항이 누락되어 반영함
중로 1-466호선	중로 1-466호선	연장 축소	• 연결되는 도로의 폭원(중로2-515, 폭18m)을 고려한 폭원계획 수립 - 폭 : 23.5m 유지 • 중로2-515 도로 확폭에 따른 연장 축소 - 연장 : 85m → 82m, 감) 3m
중로 2-515호선	중로 2-515호선	확폭	• 주변지역에 미치는 교통영향개선 및 원활한 교통흐름유도, 보행 공간 확보를 위한 확폭 - 폭 : 15m → 18m, 증) 3m
중로 2-516호선	중로 2-516호선	확폭 /중점변경	• 교통영향평가 의견 반영에 따라 신설 초등학교, 중학교의 원활한 교통 소통을 위한 도로화차 공간 및 진입로 추가 확보 - 폭 : 15.0 ~ 26.0m → 18.0 ~ 44.0m, 증) 18.0m • 도로화차공간 확보로 인한 중점 변경 - 반포동 824번지 → 소로 2-호선
중로 3-호선	중로 3-호선	공간적범위 결정/ 중복결정 / 정정	• 비상대피 및 단절된 단지 간 연결성 강화를 위해 중로 3-호선의 장래 확장 가능성에 지장이 없는 범위에서 도로 상부와 하부 일부 구간에 공간적 범위 결정 - 내용 : 지하연결통로 1개소 / 입체공공보행통로 1개소 설치 - 위치 : 도면 참조 • 도시계획도로 상부에 신설되는 문화시설(공중문화시설) 중복결정 • 문화공원1과 중복 결정사항(108.9㎡)이 누락되어 반영함
-	소로 2-호선	신설	• 대로 2-29호선(신반포로)에서 신설초·중학교로 연결되는 보행자 전용도로를 신설하여 통학로 마련

2) 도로 공간적범위 결정

○ 공간적범위 결정(변경) 조서

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

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

■ 공간적범위 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	결정내용	결정사유
①	도로	○ 도시계획시설(공간적 범위) 신설	○ 단지 내 공공보행통로 보행연속성을 위하여 도시계획도로 상부 공간에 공간적 범위 결정
②	도로	○ 도시계획시설(공간적 범위) 신설	○ 단지 내 공공보행통로 보행연속성을 위하여 도시계획도로 상부 공간에 공간적 범위 결정
③	도로	○ 도시계획시설(공간적 범위) 신설	○ 주택용지 내 시설물 이용자의 안전 확보, 지하공간 비상차량 동선 체계 유지 및 주변 교통영향 개선을 위하여 도시계획도로 하부 공간의 공간적 범위 결정

3) 철도 : 변경없음

○ 철도 결정 조서

구 분	도면표시번호	시 설 명	시설의 세분	위 치			연 장 (m)	면 적 (㎡)	최초 결정일	비 고
				기 점	종 점	주요 경과지				
기 정	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)	-
기 정	②	철도 (9호선)	도시철도 (921정거장)	반포동 752			-	7,749 (638)	서고 제2002-5호 ('02.1.9)	-

※ ()는 구역 내 사항임

4) 공원 : 변경

○ 공원 결정(변경) 조서

구 분	도면표시번호	공 원 명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변 경 후		
기 정	①	문화공원1	문화공원	반포동 1214 일대	5,288	-	5,288	서고152 (17.4.27)	도로중복결정 : 291㎡
변경	②	문화공원2	문화공원	반포동 1335-3 일대	45,209	-	45,209	-	도로중복결정 :11,757㎡ 공원선형변경
기 정	①	소공원1	소공원	반포동 1200 일대	2,202	-	2,202	서고152 (17.4.27)	-

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

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

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
②	문화공원2	○ 선형변경	○ 완충녹지 연결부(문화공원2) 선형변경에 따른 선형 조정(면적 변경없음)

5) 녹지 : 변경

○ 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 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	216,051 (12,150)	-	216,051 (12,150)	-	선형변경

※ ()는 구역내 사항임

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사유
①	완충녹지	○ 선형변경	○ 한강변 완충녹지 최소폭원을 10m이상으로 조정함에 따른 선형 변경

6) 학교 : 변경없음

○ 학교 결정 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	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

도면표시번호	시 설 명	시설의 세분	면 적(㎡)	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	-

7) 공공청사

○ 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		
기 정	①	공공청사	공공청사	반포동 751 일대	3,461	-	3,461	-	기존시설
변 경	②	공공청사	공공청사	반포동 1161 일대	1,201	증)989	2,190	서고152 (17.4.27)	-

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
②	공공청사	○ 위치변경 : 반포동 821 일대 → 반포동 1161 일대 ○ 면적 : 1,201㎡ → 2,190㎡ 증)989㎡	○ 기존 공공청사의 접근성 및 인지성 개선을 위한 위치조정 ○ 기존 공공청사(주민자치센터)기능 유지 및 자치구 필요 공공시설 설치를 위한 추가면적(989㎡) 확보

○ 공공청사 건축범위 결정

도면표시번호	시 설 명	시설의 세분	면 적(㎡)	건폐율	용적률	높이	비 고
②	공공청사	공공청사	2,190	50%이하	250%이하	5층이하	-

8) 문화시설

○ 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		
신설	①	문화시설	-	반포동 1261 일대	-	증) 1,200	1,200	-	- 도로중복결정 : 중로1-145, 중로3- - 연결통로(중복결정 부분에 한함) 설치 계획 - 위치 : 15층 - 높이 : 6m(내측) - 폭 : 4m 이하(내측) - 문화시설 연면적 : 1,200㎡ - 지상 15층 : 770㎡ - 지하 1층 : 430㎡

※ 문화시설 세부계획(안)

- 지상 15층 : 770㎡(문화시설 활용공간 : 488㎡, 연결통로 : 282㎡)

- 지하 1층 : 430㎡(로비 : 126㎡, 주차장(9면) : 304㎡)

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

○ 입체적 결정(문화시설) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	①	문화시설	-	반포동 1261 일대	위치	-	지상15층, 지하1층	지상15층, 지하1층	-	중복결정한 연결통로 (146㎡) 제외
					면적(㎡)	-	증)1,054	1,054		

■ 문화시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	문화시설	○ 문화시설(공중문화시설) 1,200㎡ 신설 ○ 문화시설 입체적 결정	○ 문화공원 1,2등 한강변의 공공시설과 연계하여 시민의 이용성 제고를 위한 문화시설(공중문화시설) 설치 ○ 단지 블록내 주동 일부공간에 도시계획시설로 결정 - 문화시설(공중문화시설) 중 중복결정한 연결통로(146㎡) 제외한 지상15층 문화시설 활용공간(488㎡), 연결통로 일부(136㎡) 및 지하1층 로비(126㎡), 주차장(304㎡) 입체적 결정

다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1) 가구 및 획지에 관한 결정 조서

○ 가구 및 획지 결정조서

가구번호	획지			비고
	번호	위치	면적(㎡)	
1	소계	-	125,525.0	-
	A-1	반포동 1292일대	95,962.0	주택용지
	B-1	반포동 817일대	3,210.0	주구중심
	C-1	반포동 751일대	3,461.0	공공청사
	C-2	반포동 1300일대	12,277.0	학교시설
	C-3	반포동 1305일대	10,615.0	학교시설
2	소계	-	135,833.0	-
	A-2	반포동 779일대	135,833.0	주택용지
3	소계	-	696.0	-
	B-2	반포동 1190일대	696.0	주구중심
4	소계	-	15,100.0	-
	B-3	반포동 1184일대	12,910.0	주구중심
	C-4	반포동 1161일대	2,190.0	공공청사

※ 추후 측량결과 및 관련청과의 협의결과에 따라 변경될 수 있음

2) 건축물 등에 관한 결정 조서

○ 건축물의 용도(허용)에 관한 계획

도면표시	허용용도
A	공동주택, 어린이놀이터, 운동시설(건축물을 수반하는 운동시설은 제외한다), 유치원, 탁아소, 경로당, 공동주택관리용시설, 공공처리시설, 사회복지관(종합사회복지관을 포함한다)
B	제1,2종 근린생활시설(안마시술소, 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)
C	학교시설
D	공공청사시설

- ※ 주 1) 상기 건축물의 용도규제사항은 해당 용도지역의 관련법규 상 허용하는 용도범위 내에서 적용
 2) 금회 변경고시한 반포1,2,4주구는 'II. 반포 주공1단지(1,2,4주구) 주택재건축정비계획 결정(변경)'에 따름

○ 건폐율에 관한 계획

구분	건폐율	비고
AR	50%이하	- A-1, A-2 - 제3종일반주거지역
GR1	50%이하	- B-1, B-2, B-3 - 제3종일반주거지역
GR2	50%이하	- C-1, C-4 - 제3종일반주거지역
GR3	30%이하	- C-2, C-3 - 제2종일반주거지역(7층이하)

○ 용적률에 관한 계획

구분	용적률(%)			비고
	기준(허용)	상한	예정법적상한	
AR	270%이하	285%이하	300%이하	- A-1, A-2 - 제3종일반주거지역 ※ 「반포아파트지구(반포지구2) 개발기본계획」 용적률 인센티브 기준체계를 유지하여 공공기여율 15%에 따라 상한용적률 285% 이하 적용 ※ 도시 및 주거환경정비법에 의한 정비사업으로 추진할 경우 예정법적 상한용적률은 300%이하로서 건축위원회 심의시 확정
GR1	250%이하	-	-	- B-1, B-2, B-3 - 제3종일반주거지역
GR2	250%이하	-	-	- C-1, C-4 - 제3종일반주거지역
GR3	120%이하	-	-	- C-2, C-3 - 제2종일반주거지역(7층이하)

○ 높이에 관한 계획

구분	높이		비고
	기준	최고	
AR	35층이하 [한강연접 첫 주동 높이 10~ 15층 이하] (피로티 포함)	35층이하 [한강연접 첫 주동 높이 10~ 15층 이하] (피로티 포함)	• A-1, A-2 • 제3종일반주거지역
GR1	5층이하(피로티 포함)	5층이하(피로티 포함)	• B-1, B-2, B-3 • 제3종일반주거지역
GR2	5층 이하	5층 이하	• C-1, C-4 • 제3종일반주거지역
GR3	5층 이하	5층 이하	• C-2, C-3 • 제2종일반주거지역(7층이하)

라. 기타사항에 관한 결정 조서

○ 건축선 및 대지내 공지

구분		적용 위치	계획내용	비고
건축선	건축 한계선	공동주택	• 한강변 : 6~10m 이격 • 신반포로3길 : 10m 이격 [공중문화시설(문화시설 포함) 및 입체공공보행통로설치시 해당 부분 미적용(*위치 : 도면참조)] • 기타 : 3m ~ 20m 이격	-
		그 외	• 대지경계선으로부터 1m ~ 3m 이격	-
대지내 공지	공개공지	주구중심	• 구반포역 중심유지 연접부 오픈스페이스 조성을 위한 공개공지 1개소 위치지정	B-1 대지면적 5%
	공공보행통 로	공동주택	• 한강연결 보행축 및 한강변 여가문화 활동 증진을 위해 남북간 공공보행 통로 지정 (폭원 6m ~ 20m 이상) • 주민커뮤니티 증진, 안전한 통학로 확보 위해 동서간 공공보행통로 지정 (최소 폭원 3m이상) • 이용형태에 따라 직선형, 굴곡형, 다선형 등 지역 상황에 따라 형태 조정 가능	-
	입체공공 보행통로	신반포로 3길	• 도로(신반포로3길)로 단절된 단지를 공공보행통로와 연계하여 입체보행 통로로 연결	-

○ 건축물의 배치 및 형태

구분	적용 위치	계획내용	비고
배치 및 형태	공동주택 및 부대복리시설	• 도로변은 프라이버시 보호 및 소음저감을 위한 공간확보 • 공원 및 녹지 주변은 쾌적한 보행환경과 풍부한 녹지환경 조성 • 주동 형태가 상이하더라도 통행축 확보를 위한 배치 고려 • 주거지로서의 충분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 • 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방형 환경설계(CPTED)가이드라인 및 기준 준용하여 계획	-

○ 교통처리계획

구분		적용 위치	계획내용	비고
교통 처리 계획	차량출입 불허구간	간선도로변 및 교차로 가각부 일대	간선도로변 및 교차로 가각부 일대 차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성	-
	단지내 주차 및 차량동선	공동주택	- 비상차량을 제외한 단지내 지상주차를 금지 - 단지내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태로 조성 - 단지내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성	-
	단지 내 보행동선	공동주택	- 학교, 공원 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지내 보행자도로 조성 - 보행자도로는 인접단지의 보행자도로와 연계하여 조성 - 보행축상에 조경시설 및 주민휴게시설 설치	-

마. 환경관리계획

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	비고
자연 경관	생태면적률	-	○	• 기 시가지 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	절성토균형	○	• 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, 흙막이공법 실시	-
	비오톱	-	○	• 비오톱유형평가 2,3,4등급, 개별비오톱 2등급 및 평가제외등급으로 조사됨	• 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능 향상	-
생활 환경	일조	수인한도 만족	○	• 대상지: 제3종일반주거지역	• 건축물 등 관련 규정에 의거하여 계획 • 건축물 배치상 일조 영향 미미함	-
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	• 주풍향 고려 및 통경축 확보	• 건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	-
	에너지	에너지절약계획 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	휴식여가공간 최대확보	○	• 대상지 주변 휴식여가공간 부족	• 오픈스페이스에 연결하여, 휴식, 여가공간을 조성	-
	보행친화 공간	보행자전용 도로계획수립	○	-	• 보행동선 단절지점 횡단보도 등을 설치 계획	-
		자전거전용 도로계획수립	○	-	• 자전거도로 확보를 위한 도로 확폭	-
		자전거보관소	○	-	• 보안 시간장치를 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 기본 조례」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	-

바. 공공주택(공공기여/법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

- 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.

1) 공공주택 혼합계획

건립규모		전체 세대수	구성비 (%)	조함원 및 일반분양	공공주택 세대수			공공주택 비율(%)		
					계	공공기여	법적상한용적률 완화	전체 세대수 대비	공공기여	법적상한용적률 완화
합 계		5,252	100.0	5,041	211	-	211	4.0	-	100.0
60㎡ 이하	소 계	1,416	27.0	1,205	211	-	211	-	-	-
	30㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡ 초과 ~50㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡ 초과 ~60㎡ 이하	1,416	27.0	1,205	211	-	211	14.9	-	100.0
60㎡ 초과 ~85㎡ 이하		1,961	37.3	1,961	-	-	-	-	-	-
85㎡ 초과	소 계	1,875	35.7	1,875	-	-	-	-	-	-
	85㎡ 초과 ~135㎡ 이하	1,153	22.0	1,153	-	-	-	-	-	-
	135㎡ 초과	722	13.7	722	-	-	-	-	-	-

사. 경미한 변경에 관한 사항

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조(도시계획의 입안) 제4항9호, 서울특별시 도시계획조례 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등)의 규정에 의한다.

IV. 2021년 제15차('21.12.02) 도시계획위원회 분과(소)위원회 심의결과 : 수정가결

심의결과	심의의견	반영계획
수정가결	[수정사항] • 공공기여계획 : 순부담 37,877.2㎡ (15.16%) ※ 토지(대지지분 포함) 24,778㎡, 건축물 환산면적 13,099.23㎡ • 기반시설계획 - 도로(28,481㎡), 지하차도(연장280m), 공원(52,699㎡), 녹지(12,150㎡), 공공청사(5,651㎡), 학교(22,892㎡), 문화시설(847.56㎡, 환산토지면적, 대지지분 포함) • 도시계획시설(문화시설)계획(공중문화시설) - 순부담 : 건축물 환산면적 223.07㎡, 대지지분 163㎡ ※ 연면적 1,200㎡ - 관리운영 : 서울시 주택정책실 주거역사박물관 관리부서 ※ 금회 상정안의 세부 운영계획(하늘도서관, 연결통로 등) 삭제 • 높이계획은 기정 정비계획상의 배치계획 유지 • 구반포역 중심용지(주구중심B-1) 내 공개공지 설치계획 : 대지면적 5% • 건축선 : 신반포로변 대지전면부 건축한계선 3m, 주구중심 B-3 공공청사 연결부 건축한계선 3m • 입체공공보행통로(2개소) : 공간적 범위 결정 (길이16m이하, 높이+18m~+29m이하, 폭①34m이하, ②23.5m이하)	[수정사항] • 공공기여계획 : 순부담 37,875.2㎡ (15.15%) ※ 토지(대지지분 포함) 24,757.0㎡, 건축물 환산면적 13,118.2㎡ • 기반시설계획 - 도로(28,481㎡), 지하차도(연장280m), 공원(52,699㎡), 녹지(12,150㎡), 공공청사(5,651㎡), 학교(22,892㎡), 문화시설(845.5㎡, 환산토지면적, 대지지분 포함) • 도시계획시설(문화시설)계획(공중문화시설) - 순부담 : 건축물 환산면적 242.01㎡, 대지지분 142㎡ ※ 연면적 1,200㎡ - 관리운영 : 서울시 주택정책실 주거역사박물관 관리부서(예정, 협의에 따라 변동가능) ※ 금회 상정안의 세부 운영계획(하늘도서관, 연결통로 등) 삭제함 • 높이계획은 기정 정비계획상의 배치계획 유지 예정 • 구반포역 중심용지(주구중심B-1) 내 공개공지 설치계획 : 대지면적 5% 확보함 • 건축선 : 신반포로변 대지전면부 건축한계선 3m, 주구중심 B-3 공공청사 연결부 건축한계선 3m 수정 반영 • 입체공공보행통로(2개소) : 공간적 범위 결정함 (길이16m이하, 높이+18m~+29m이하, 폭①34m이하, ②23.5m이하) ※ 입체공공보행통로 및 지하연결통로에 대한 도로점용허가와 연결통로 시설물에 대한 사용허가를 득한 후 매년 도로점용료와 시설물 사용료를 납부한 후 사용함
	[조건사항] • 도시계획시설(문화시설) 신설계획 관련 '도로(중로 1~145) 중복결정' 및 '획지내 도시계획시설 입체적결정', '부설주차장계획' 등을 보완하여 정비계획 변경 결정고시할 것. • 신반포로3길 상부 '공중문화시설(중복결정, 높이 해발 59.4~74.9m, 폭 34m)' 계획은 시민을 위한 한강조망·공유공간으로 공공성 담보를 위해 도시계획시설로 결정하고, 건축계획은 향후 관리운영부서와 협의하여 보완(세부사항 조정)하며, 공공기여 미이행 시 '공중문화시설(중복결정, 높이 해발 59.4~74.9m, 폭 34m)' 계획은 정비계획변경 내용에서 삭제할 것. • 문화공원2 내의 주거역사박물관 건축계획은 향후 관리운영부서와 협의하여 보완하고 세부사항을 조정할 것. • 향후 건축위원회 심의 시 다음 사항 적정성 면밀 검토. - 현충원 연결부 높이계획 관련 현충원에서 한강으로의 경관축에 해당하는 범위 내 주동의 높이를 추가 하향 조정하고, 적정성 검토. - 한강변 대규모 단지임을 고려하여 주동배치계획 및 스카이라인계획 적정성 면밀 검토. • 신반포로3길 지하도로계획은 차량 중심이 아니라 보행 및 자전거 중심이 되도록 '보행 및 차량동선을 분리' 하고, 이와 연계하여 지상도로의 횡단구상계획도 보행자의 편의성 및 안전성을 우선 고려하여 조정할 것. 끝.	• 도시계획시설(문화시설) 신설계획 관련 '도로(중로 1~145) 중복결정' 및 '획지내 도시계획시설 입체적결정', '부설주차장계획' 등을 보완하여 정비계획 변경 결정고시 예정 • 신반포로3길 상부 '공중문화시설(중복결정, 높이 해발 59.4~74.9m, 폭 34m)'은 공공기여 이행을 위해 도시계획시설(문화시설)로 결정하고, 건축계획은 향후 관리운영부서와 협의하여 보완(세부사항 조정)하겠음. • 문화공원2 내의 주거역사박물관 건축계획은 향후 관리운영부서와 협의하여 보완하고 세부사항을 조정하겠음. • 향후 건축위원회 심의 시 다음 사항 적정성 면밀 검토하겠음 - 현충원 연결부 높이계획 관련 현충원에서 한강으로의 경관축에 해당하는 범위 내 주동의 높이를 추가 하향 조정하고, 적정성 검토. - 한강변 대규모 단지임을 고려하여 주동배치계획 및 스카이라인계획 적정성 면밀 검토. • 신반포로3길 지하도로계획은 차량 중심이 아닌 보행 및 자전거 중심이 되도록 '보행자의 편의성 및 안전성'을 우선 고려하여 향후 교통영향평가 심의시 반영하여 계획 수립하겠음.

V. 관련도면 : 붙임 참조

1. 반포아파트지구(반포지구2) 개발기본계획(기정/변경)
2. 정비구역 결정도
3. 용도지역·지구 결정도(기정/변경)
4. 도시기반시설에 관한 결정도(기정/변경)
5. 정비계획 결정도(기정/변경)
6. 지구단위계획구역 결정도
7. 획지 및 건축물에 관한 결정도
8. 건축계획(배치도)(예시도)

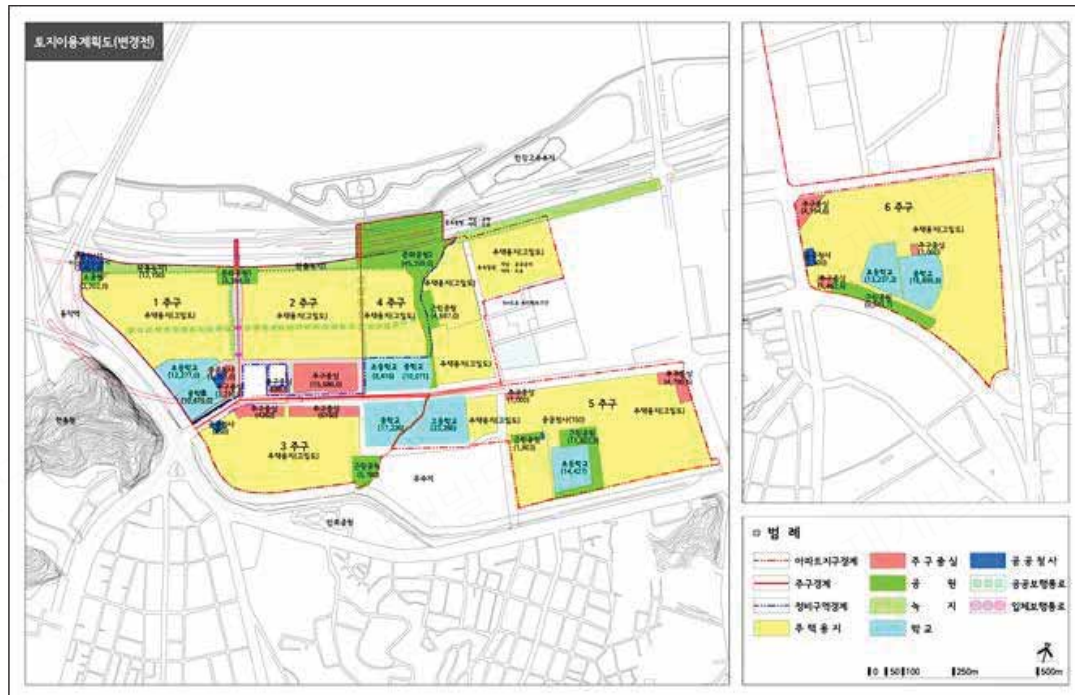
※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

VI. 정비구역지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

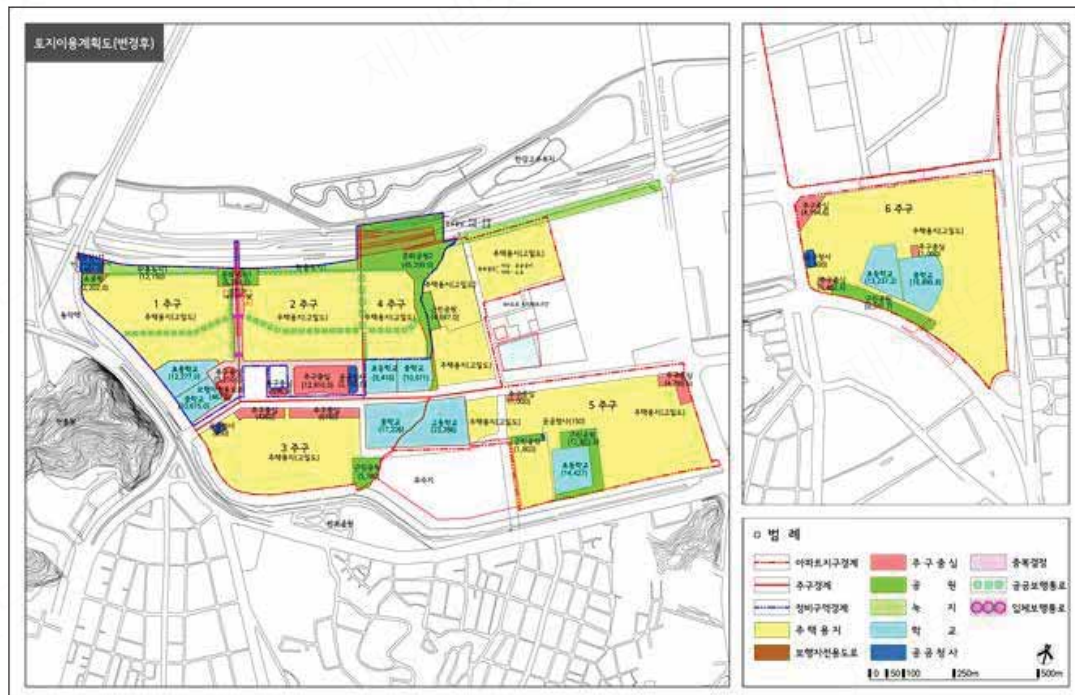
VII. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택정책실 공동주택지원과 (02-2133-7138) 서초구청 주거개선과(02-2155-7305)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(www.eum.go.kr)에서 열람하실 수 있습니다.

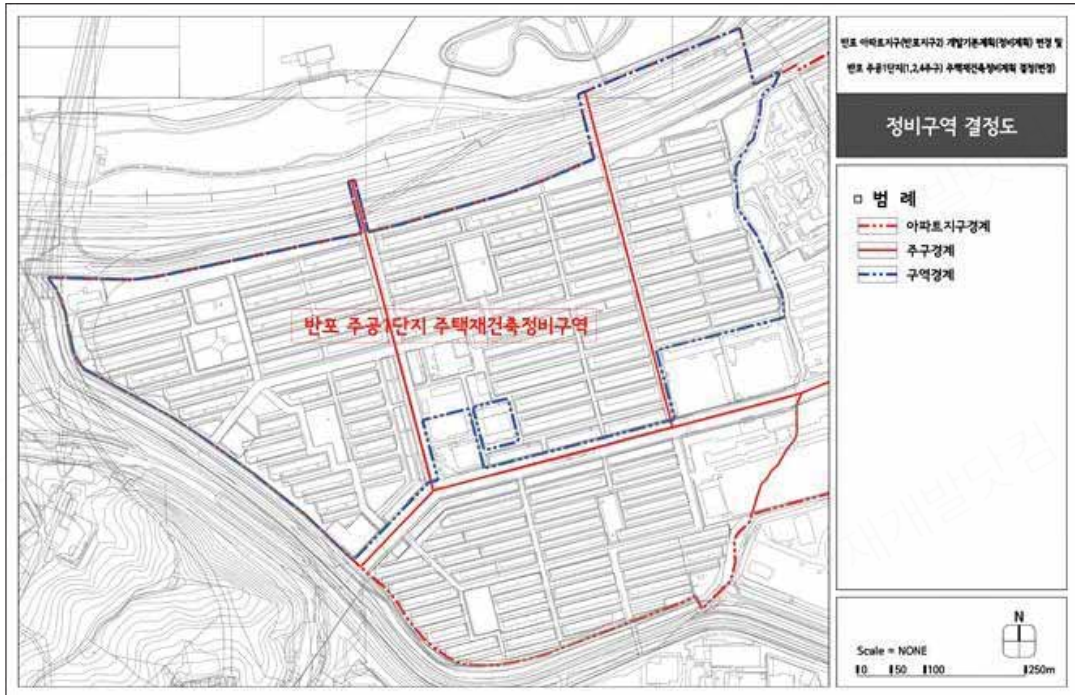
■ 반포아파트지구(반포지구2) 개발기본계획(기정)



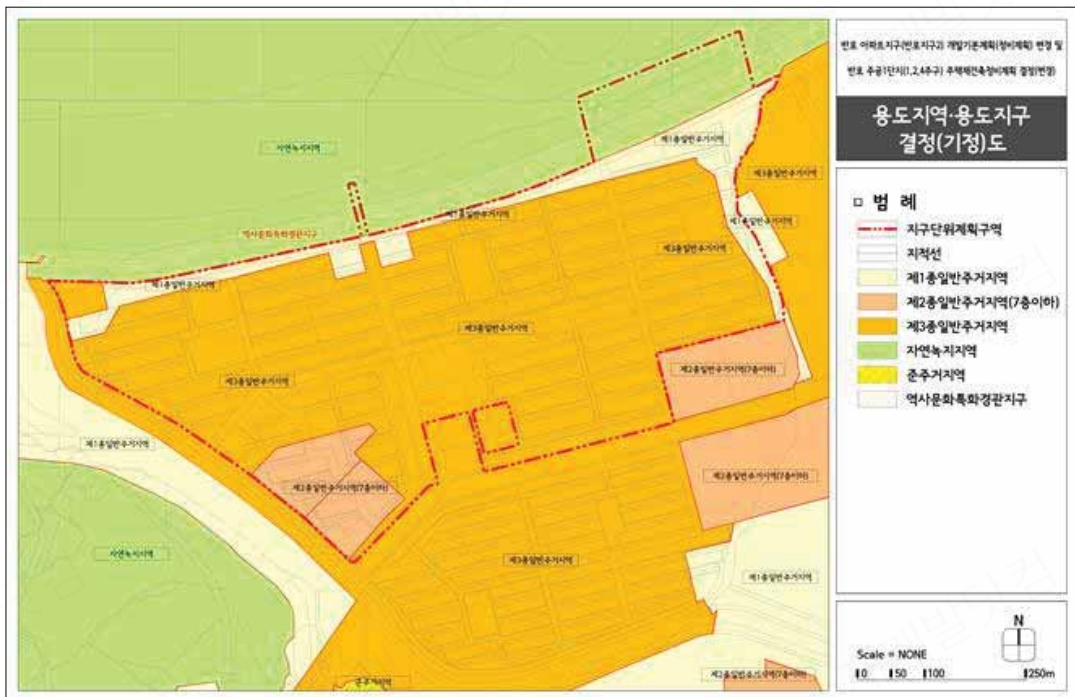
■ 반포아파트지구(반포지구2) 개발기본계획(변경)



■ 정비구역 결정도



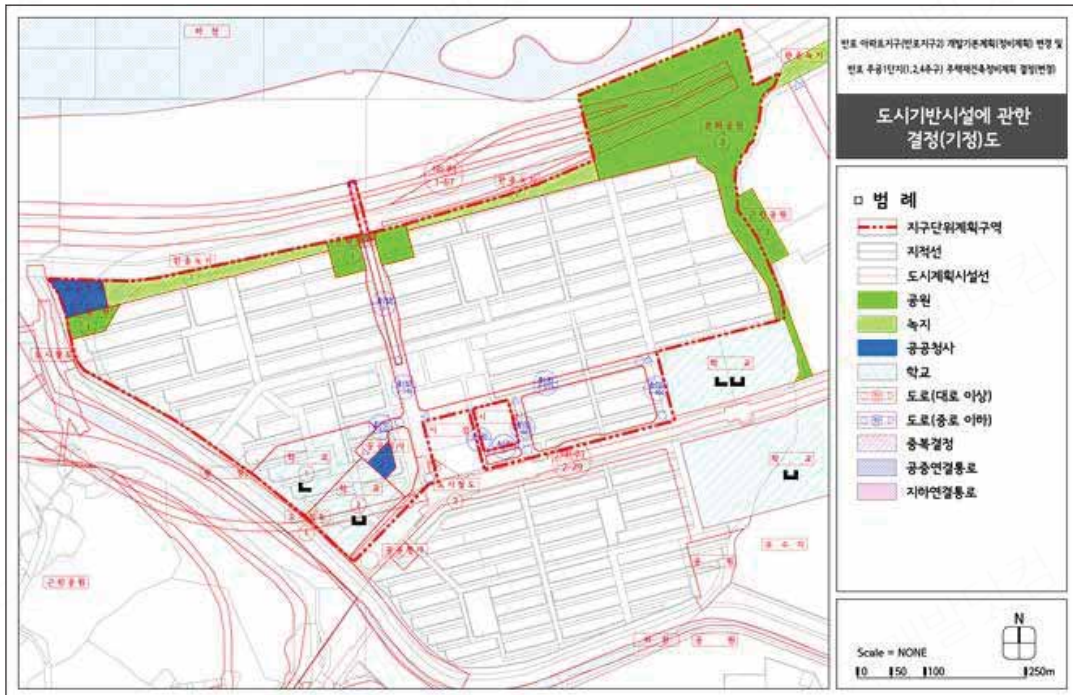
■ 용도지역·지구 결정도(기정)



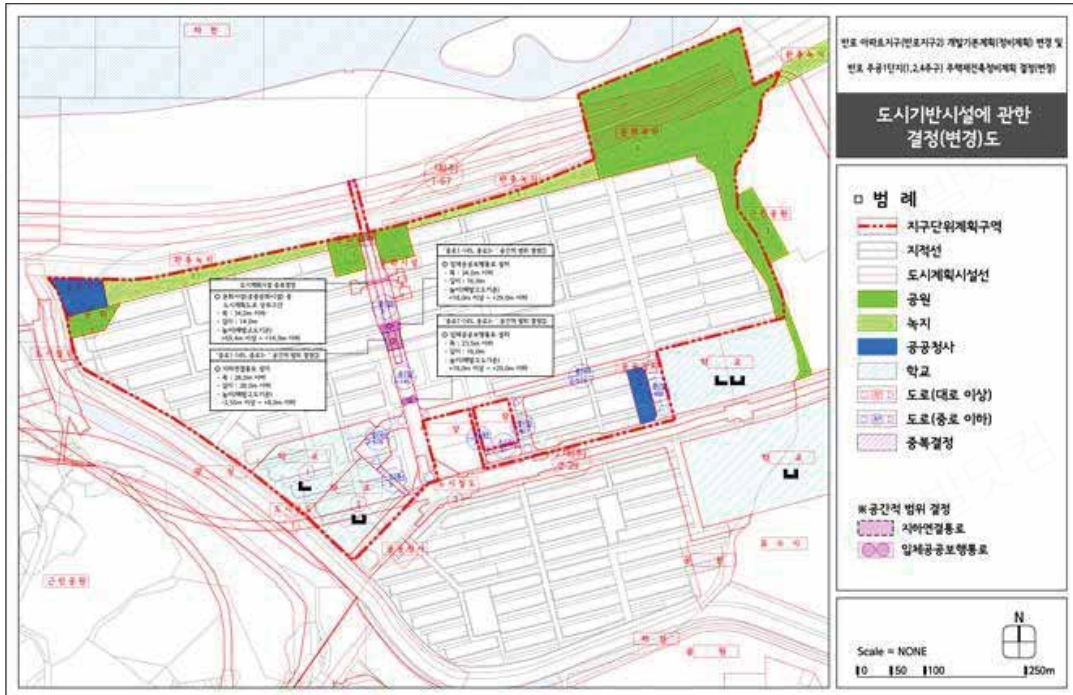
■ 용도지역·지구 결정도(변경)



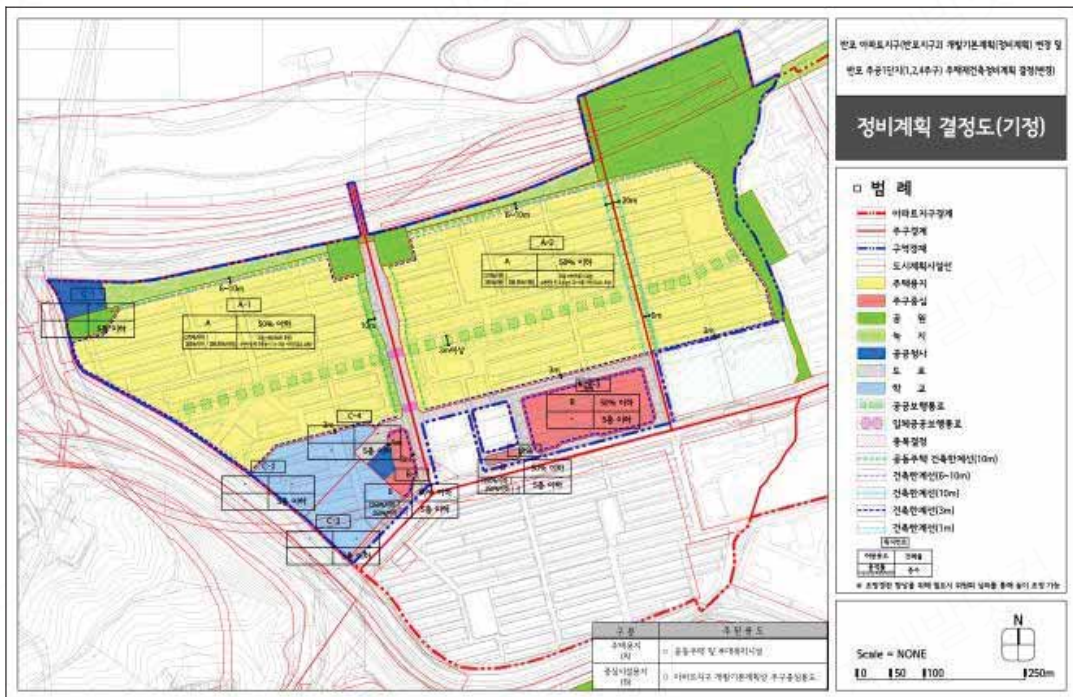
■ 도시기반시설에 관한 결정도(기정)



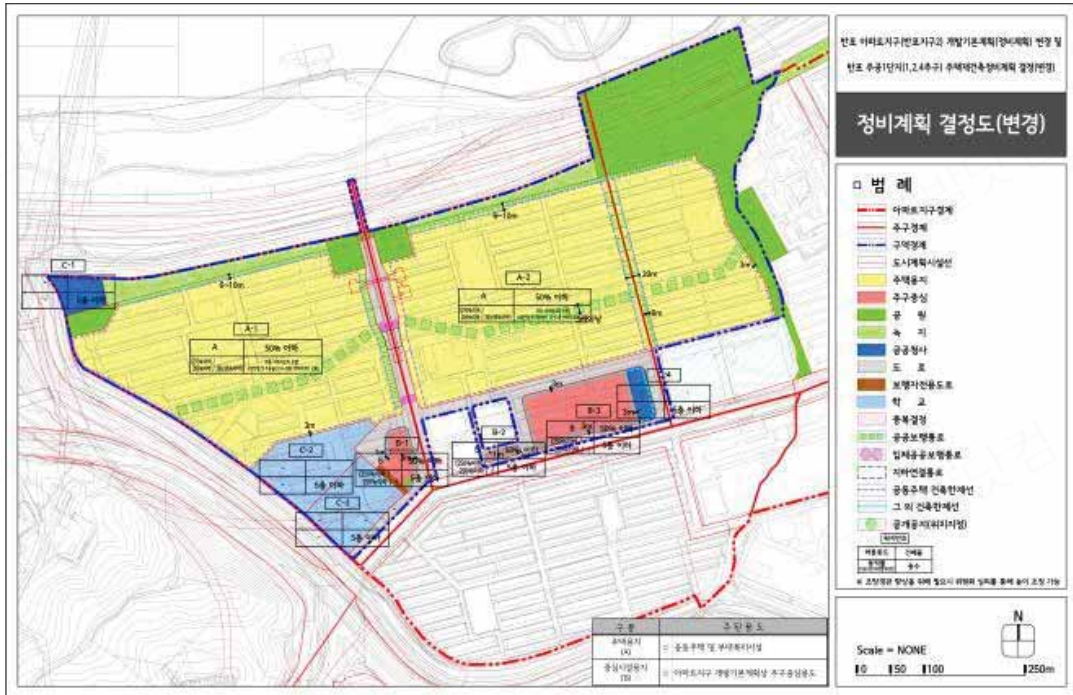
도시기반시설에 관한 결정도(변경)



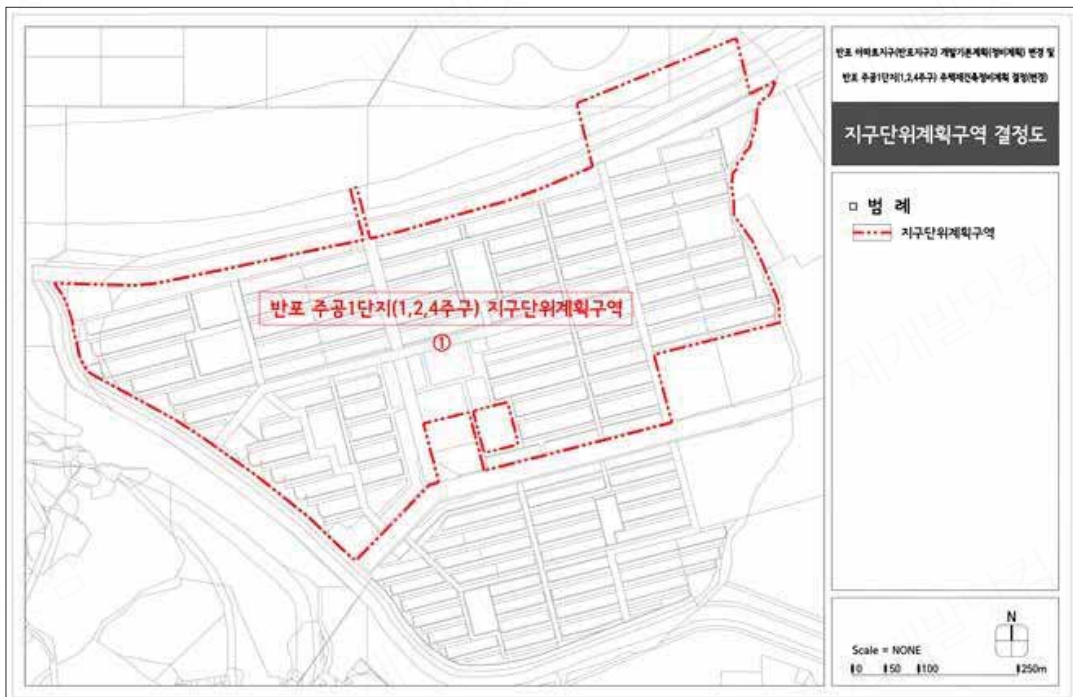
정비계획 결정도(기정)



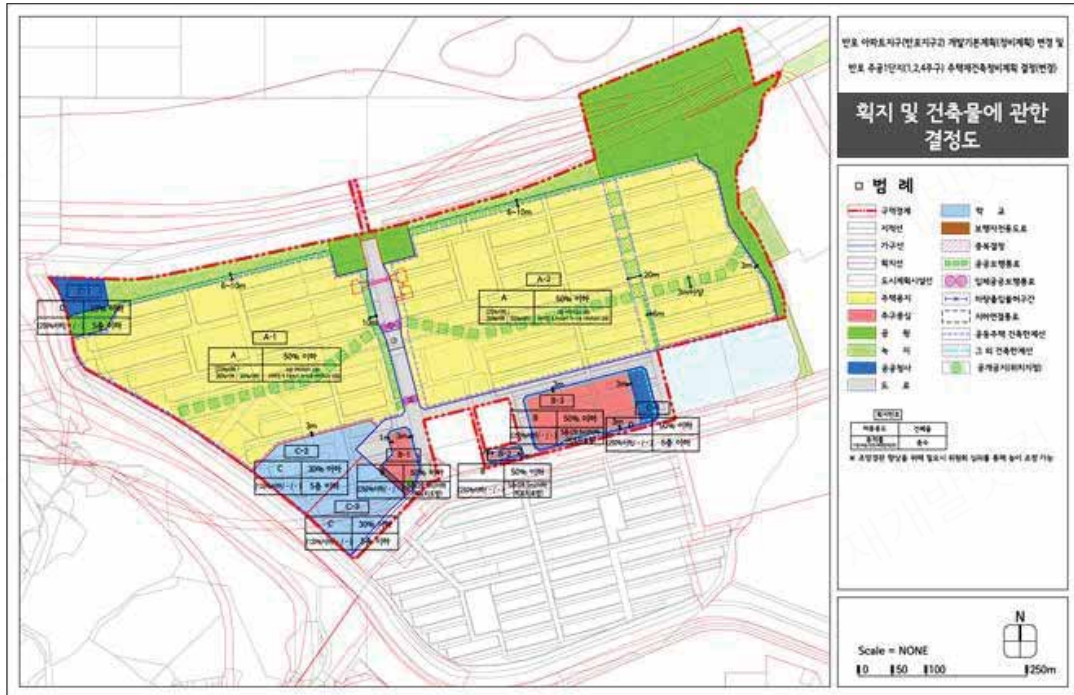
정비계획 결정도(변경)



지구단위계획구역 결정도



■ 획지 및 건축물에 관한 결정도



■ 건축계획(배치도) (예시도)



※ 2021년 제15차(2021.12.02.) 도시계획위원회 분과(소)위원회 심의도면으로써, 향후 건축위원회 심의를 통해 건축계획(배치도)이 확정됨