

◆ 서울특별시고시 제2017-153호

『반포아파트지구 개발기본계획(정비계획)』 변경 및 지형도면 고시

건설부고시 제131호(1976. 8. 21)에 의하여 아파트지구로 지정되고 서울특별시고시 제2004-419호(2004.12.27)로 변경 결정된 반포아파트지구에 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

서울특별시장

1. 아파트지구개발기본계획의 명칭·위치 및 면적

가. 명칭 : 서울특별시 반포아파트지구 개발기본계획(정비계획)

나. 위치 : 서초구 반포동, 잠원동 일대

다. 면적

구분	정비구역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	반포 아파트지구	서초구 반포동, 잠원동 일대	1,528,426.5㎡	증) 20,498.1㎡	1,548,960.6㎡	

2. 주요 변경내용

가. 한강변 공공성 강화 및 보행환경개선(지하도로 3개소 설치)을 위해 반포대로, 올림픽대로 및 완충녹지 일부 정비구역 편입하여 구역면적 변경

나. 통합재건축에 따른 주택용지 변경 및 서울반포우체국 이전 설치를 위해 주택용지 일부를 주구중심 용지로, 서울반포우체국 이전부지에 남서울교회 선교관 시설설치를 위해 공공청사용지 일부를 종교용지로 용도변경

다. 통합재건축에 따른 일부 도로 폐지 및 기정 완충녹지와 통합하여 일부 완충녹지로 변경

라. 단지 진·출입로 확보를 위해 도시계획도로 확폭(15m→20m) 및 가·감속차로 추가조성

마. 반포대로변 가로 활성화를 위해 소공원 통합하여 위치변경

바. 지역주민들의 접근성이 양호한 신반포로 변에 공공청사 설치하여 복합커뮤니티센터로써 공공서비스 제공

사. 가로활성화, 지역주민 접근성 등을 고려하여 지역주민들을 위한 문화시설 설치

3. 반포아파트지구 개발기본계획 결정(변경) 조서

가. 토지이용계획

1) 지구면적표

(단위 : m²)

구분	합계	1주구	2주구	3주구
변경 전	1,528,426.5m ²	217,992.8m ²	388,886.8m ²	921,546.9m ²
변경 후	1,548,960.6m ²	238,490.9m ²	388,886.8m ²	921,546.9m ²
비고	증) 20,498.1m ²	증) 20,498.1m ²	“변경 없음”	“변경 없음”

2) 토지이용계획

가) 토지이용계획 총괄표 : 변경

구분		변경 전		변경 후		비고
		면적(m ²)	비율(%)	면적(m ²)	비율(%)	
합계		1,528,426.5	100.0	1,548,924.6	100.0	증) 20,498.1m ²
주거 용지	소계	942,268.4	61.6	941,198.5	60.8	감) 1,069.9m ²
	주택용지	942,268.4	61.6	941,198.5	60.8	감) 1,069.9m ²
중심 시설	소계	94,798.6	6.2	95,852.3	6.2	증) 1,053.7m ²
	지구중심	37,698.5	2.5	37,698.5	2.4	변경 없음
	주구중심	22,912.1	1.5	23,965.8	1.5	증) 1,053.7m ²
	분구중심	34,188.0	2.2	34,188.0	2.2	변경 없음
도시 계획 시설	소계	481,157.9	31.5	501,024.5	32.3	증) 19,866.6m ²
	도로용지	224,066.9	14.7	227,634.1	14.7	증) 3,567.2m ²
	공원용지	56,568.5	3.7	56,568.5	3.7	변경 없음
	녹 지	59,551.2	3.9	72,962.9	4.7	증) 13,411.7m ²
	광 장	972.9	0.1	972.9	0.1	변경 없음
	학교용지	131,617.6	8.6	131,617.6	8.5	변경 없음
	공공청사	8,380.8	0.5	8,944.4	0.6	증) 563.6m ²
	문화시설	-	-	2,324.1	0.2	증) 2,324.1m ²
기타	소계	10,201.6	0.7	10,849.3	0.7	증) 647.7m ²
	종교용지	10,201.6	0.7	10,849.3	0.7	증) 647.7m ²

나) 주구별 토지이용계획

- 1주구 토지이용계획 : 변경

구분		변경 전		변경 후		비고
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
합계		217,992.8	100.0%	238,490.9	100.0%	증) 20,498.1㎡
주거 용지	소계	128,181.4	58.8%	127,111.5	53.3%	감) 1,069.9㎡
	주택용지	128,181.4	58.8%	127,111.5	53.3%	감) 1,069.9㎡
중심 시설	소계	14,761.9	6.8%	15,815.6	6.6%	증) 1,053.7㎡
	지구중심	-	-	-	-	변경 없음
	주구중심	7,391.5	3.4%	8,445.2	3.5%	증) 1,053.7㎡
	분구중심	7,370.4	3.4%	7,370.4	3.1%	변경 없음
도시 계획 시설	소계	70,649.9	32.4%	90,516.5	38.0%	증) 19,866.6㎡
	도로용지	22,157.2	10.2%	25,724.4	10.8%	증) 3,567.2
	공원용지	8,127.4	3.7%	8,127.4	3.4%	변경 없음
	녹 지	-	-	13,411.7	5.6%	증) 13,411.7㎡
	학교용지	39,167.0	18.0%	39,167.0	16.4%	변경 없음
	공공청사	1,198.3	0.5%	1,761.9	0.7%	증) 563.6㎡
	문화시설	-	-	2,324.1	1.0%	증) 2,324.1㎡
기타	소계	4,399.6	2.0%	5,047.3	2.1%	증) 647.7㎡
	종교용지	4,399.6	2.0%	5,047.3	2.1%	증) 647.7㎡

- 2주구 토지이용계획 : 변경 없음

- 3주구 토지이용계획 : 변경 없음

나. 건축물 규제사항 : 변경

1) 용도규제 : 변경

구 분	건 축 범 위	
	기 정	변 경
지 구 중 심	· 제1, 2종 근린생활시설(안마시설소, 단란주점 제외), 노유자시설, 의료시설(병원, 치과병원, 한방병원에 한함), 교육연구시설(학교제외), 문화 및 집회시설(종교집회장제외), 판매시설, 운동시설(옥외골프연습장 제외), 일반업무시설(금융업소 및 사무소, 국가 또는 지방자치단체의 청사에 한한다), 기타 이와 유사한 용도의 시설로서 당해 지구의 규모계획내용 및 주변 도시계획현황과 주거 및 교통상황 등을 감안하여 특히 필요하다고 인정하는 시설	변경 없음
주 구 중 심	· 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)	변경 없음
분 구 중 심	· 일용품(식품, 일용잡화)의 소매점, 공동주택의 부대시설 및 복리시설, 사회복지관(종합사회복지관을 포함한다)	변경 없음

구 분	건 축 범 위	
	기 정	변 경
주 택 용 지	· 공동주택, 어린이놀이터, 운동시설(건축물을 수반하는 운동시설은 제외한다), 유치원, 탁아소, 경로당, 공동주택관리용시설, 공급처리시설, 사회복지관 (종합사회복지관을 포함한다)	변경 없음
학 교 용 지	· 학교시설	변경 없음
공 원 용 지	· 공원시설	변경 없음
도 로 용 지	· 도로시설	변경 없음
녹 지	· 녹지관련시설	변경 없음
광 장	· 광장관련시설	변경 없음
공 공 청 사	· 공공청사	변경 없음
종 교 시 설	· 종교시설 및 그에 부수되는 시설	변경 없음
문 화 시 설	-	· 문화시설

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

2) 건축선의 지정 : 변경

- 1지구(변경)
 - ▶ 건축한계선
 - 반포대로변 : 6m 이격
 - 신반포로19길변 : 6m 이격
 - 북측 완충녹지변 : 6m 이격
 - 그 외 : 대지경계선 으로부터 3m 이격
- 2지구(변경 없음)
- 3지구(변경 없음)

3) 건폐율 규제 : 변경 없음

구분	건폐율	비고
연 립 주 택	40 % 이하	
저 층 아 파 트	30 % 이하	
중 층 아 파 트	25 % 이하	
고 층 아 파 트	20 % 이하	
기 타 건 축 물	50 % 이하	

4) 용적률 규제 : 변경 없음

- 기준(허용)용적률 : 230%이하
- 용적률 인센티브 : 사업시행단위별 공공시설부담률에 따라 용적률완화 차등적용
- ※ 정비계획용적률은 서울시 도시계획조례 제55조 10항 규정을 적용, 산출

$$\text{정비계획용적률(\%)} = \text{기준(허용)용적률(\%)} \times (1 + 1.3 \times \alpha)$$
 (α : 공공시설부지로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율)

5) 세대밀도 : 변경 없음

구 분	세대밀도(세대수/10,000㎡)	비 고
연 립 주 택	60 ~ 150	주택용지+중심시설
저 층 아 파 트	70 ~ 250	
중 층 아 파 트	100 ~ 300	
고 층 아 파 트	200 ~ 400	

6) 건축물의 높이 : 변경 없음

구 분	건축물의 높이	비 고
연 립 주 택	4층 이하	
저 층 아 파 트	5~7층 이하	
중 층 아 파 트	8~12층 이하	
고 층 아 파 트	13층 이상	
기 타 건 축 물	5층 이하	

※ 사업시행단위별 건축물의 높이는 사업시행인가 전 서울특별시 건축위원회심의결과에 따름

7) 공동주택과의 이격거리 : 변경 없음

- 지구중심 내 건축물은 공동주택과의 거리를 30m 이상 이격(단, 마주보는 각 외벽에 개구부가 없는 경우는 그러하지 아니하다)

8) 주택용지안의 녹지규제 : 변경 없음

- 주택용지면적의 40% 이상의 녹지면적확보
- 단지 내 녹도(기부채납대상이 아님)는 지정된 위치에서 30m 범위 내에서 공원등과 연결 되도록 폭 6m이상의 직선형 또는 곡선형으로 녹도형태(보행+녹지)로 조성
- 도로변 시설녹지(경관녹지)는 가로연속성이 유지되도록 조성하되, 불가피하게 단지 내 차량진출입구 설치가 필요한 경우 교통영향평가 결과에 따른 차량출입 허용구간에 한해 차량진출입부(최대 2개소) 설치가능

9) 주택규모규제(국민주택규모 건설비율) : 변경 없음

- 각 시행단위별 건립세대수중 소형평형의 건립비율은 주택조합 등에 대한 주택규모별 공급비율에 관한지침 등 관련법 규정에 따름

다. 중심시설 및 기타 건축물 계획 : 변경

1) 지구중심 : 변경 없음

- 구분 및 면적

구 분	반포지구 중심
위 치	지구의 공간적 중심인 2주구 근린주구 구역 내
면적 (㎡)	37,698.5

- 용도

제1, 2종 근린생활시설(안마시술소, 단란주점 제외), 노유자시설, 의료시설(병원, 치과병원, 한방병원에 한함), 교육연구시설(학교제외), 문화 및 집회시설(종교집회장제외), 판매시설, 운동시설(옥외골프연습장 제외), 일반업무시설(금융업소 및 사무소, 국가 또는 지방자치단체의 청사에 한한다), 기타 이와 유사한 용도의 시설로서 당해 지구의 규모·계획내용 및 주변 도시계획 현황과 주거 및 교통상황 등을 감안하여 특히 필요하다고 인정하는 시설

- 층수 : 5층 이하

- 건폐율 : 50% 이하

- 용적률 : 해당 용도지역 법적용적률(조례)이하

- 이격거리 : 공동주택과 30m 이상 이격

단, 마주보는 각 외벽에 개구부가 없는 경우는 그러하지 아니하다

2) 주구중심 : 변경

- 주구중심 구분 및 면적

구 분	계		1주구		2주구		3주구		비고
	개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)	
변경전	4	22,912.1	1	7,391.5	2	7,277.5	1	8,243.1	
변경후	6	23,965.8	3	8,445.2	2	7,277.5	1	8,243.1	
비고	증)2개소	증)1,053.7	증)2개소	증)1,053.7	-	-	-	-	

- 변경사유

구 분	위 치	면적 (㎡)	변 경 사 유
주구중심	반포동 1-24번지	508.3	- 현황용도인 남서울교회 어린이집 설치가 가능하도록 주택용지에서 주구중심으로 변경
주구중심	반포동 1-55번지	545.4	- 현재 남서울교회 비전선교센터 부지에 우체국 용도의 이전 설치가 가능하도록 주택용지에서 주구중심으로 변경

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

3) 분구중심 : 변경 없음

- 분구중심 구분 및 면적

구 분	분구중심	1주구	2주구	3주구
개 소	5	1	-	4
면적 (㎡)	34,188.0	7,370.4		26,817.6

- 용도
일용품(식품, 일용잡화)의 소매점, 공동주택의 부대시설 및 복리시설, 사회복지관(종합 사회복지관을 포함한다)
- 층수 : 5층 이하
- 건폐율 : 50% 이하
- 용적률 : 해당 용도지역 법정용적률(조례)이하

4) 기타건축물

구 분	면적(㎡)	층수	건폐율	용적률	비고
공공청사	8,944.4	5	50%이하	해당용도지역 법정용적률(조례)이하	변경 (면적변경 및 1개소 신설)
종교시설	10,849.3	5	50%이하	해당용도지역 법정용적률(조례)이하	변경 (면적변경)
문화시설	2,324.1	5	50%이하	해당용도지역 법정용적률(조례)이하	신설

라. 교통처리에 관한 사항 : 변경 없음

- 차량진출입불허구간, 완화차로 설치 등 교통처리에 관한 사항은 교통영향평가 결과에 따르며, 다만 차량진출입구 위치는 지정된 위치에서 30m 범위 내에서 설치가능

마. 경관에 관한 사항 : 변경 없음

- 한강변 연접아파트는 시각통로확보를 위해 건축물의 형태를 탑상형으로 권장

바. 기존건축물 처리에 관한 사항 : 변경 없음

- 개발잔여지 및 기존건축물은 관련 법·규정 및 개발기본계획 지침에 따라 처리
- 개발기본계획에서 주택용지로 계획된 경우 부지정형화 및 적정규모개발을 위해 다음의 권장사항에 부합되도록 처리
- 주택재건축대상 아파트단지의 재건축시 연결된 개발잔여지가 있을 경우, 가급적 공동 개발을 원칙으로 함
- 중·소규모 개발잔여지 단독 개발 시 연결필지와 공동건축을 통해 연립주택, 아파트규모의 개발이 가능하도록 유도하고 건축물은 도로변에서 2m, 인접대지경계선에서 1.5m 이격배치 권장
- 개발기본계획에서 지구중심, 분구중심 등 중심시설로 계획된 개발잔여지는 중심시설 계획에 부합되도록 처리하되, 소규모 필지인 경우 부지규모와 형태의 적합성이 유지되도록 인접필지와 공동건축 유도

사. 사업시행계획 : 변경 없음

1) 주택용지 개발시행계획 : 변경 없음

- 반포아파트 지구 내 총 59개 아파트 단지 중 개발기본계획 목표연도인 2021년까지 「서울시 도시 및 주거환경정비조례」 상의 재건축년한규정에 따라 재건축이 가능한 31개 단지에 대해 주택재건축 정비사업 시행
- 개발기본계획 변경내용에 따라 주택용지 내 29개 존치단지는 주거환경개선에 중점을 두고, 개발잔여지는 부지정형화 및 연결필지 공동건축을 통한 적정규모 개발 추진

2) 중심시설용지 개발시행계획 : 변경 없음

- 개발기본계획변경에 따라 조정된 지구중심, 지구중심, 분구중심 중 필지분할이 되지 않은 중심시설은 아파트단지의 재건축시, 별도획지로 분할된 중심시설은 단독으로 개발 사업 시행

3) 공공투자계획 : 변경 없음

- 정비사업의 경우 대부분의 정비기반시설은 사업시행단지가 부담토록 되어 있으나 이와 별개로 한강시민공원 잠원지구와의 연결통로 신설 등 주거환경개선을 위한 추가, 보완적인 공공투자사업은 단계별로 관계법령에 따라 관련부서와 협의하여 계획수립, 시행

4) 기타사항 : 변경 없음

- 아파트지구 내 재건축정비사업 대상 단지는 사업 시행 시 개발기본계획에서 정하고 있는 사항 외에 아파트 개발기본계획 변경수립과 관련하여 진행된 교통, 환경, 인구영향평가 등의 심의결과 이행

4. 정비구역 및 정비계획 변경 내용

가. 정비구역의 위치 및 면적

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	신반포3차·경남 아파트 주택재건축 정비사업구역	서초구 반포동 1-1번지 일대	147,969.5	증)20,498.1	168,467.6	

나. 정비계획 변경 내용

1) 용도지역 : 변경없음

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		147,969.5	증)20,498.1	168,467.6	100.0	구역확장으로 인한 변경
주거지역	제3종일반주거지역	147,969.5	증)19,124.4	167,093.9	99.2	－
녹지지역	자연녹지지역	－	증)1,373.7	1,373.7	0.8	－

2) 토지이용계획 : 변경

구분	명 칭	면 적(㎡)			비율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		147,969.5	증)20,498.1	168,467.6	100	－ 한강변 공공성 강화 및 보행환경개선(지하 보도 설치)을 위해 반포대로, 올림픽대로 일부 및 완충녹지 일부(13,411.7㎡) 정비 구역 편입
정비 기반 시설	소 계	20,298.4	증)16,978.9	37,277.3	22.1	－
	도로용지	16,359.3	증)3,567.2	19,926.5	11.8	－ 통합재건축에 따른 일부 도로 폐지(감 5,770.3㎡) 및 기정 완충녹지와 통합하여 일부 완충녹지로 변경(감 2,518.3㎡) － 단지 진·출입로 확보를 위해 도시계획도 로 확폭(15m → 20m) － 가감속차로 추가조성(1,782.6㎡)
	공원용지	3,939.1	－	3,939.1	2.3	－ 반포대로변 가로 활성화를 위해 소공원 통 합하여 위치변경
	녹 지	－	증)13,411.7	13,411.7	8.0	－ 한강변 공공성 강화 및 보행환경 개선(지 하보도 설치)을 위해 완충녹지 일부 편입 (13,411.7㎡)

구분	명 칭	면 적(㎡)			비율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
획지	소 계	127,671.1	증)3,519.2	131,190.3	77.9	-
	주택용지	120,300.7	감)1,069.9	119,230.8	70.8	- 통합재건축에 따른 주택용지 변경 및 우체국 이전 설치를 위해 주택용지 일부를 주거중심 용지로 용도변경
	분구중심	7,370.4	-	7,370.4	4.4	-
	주구중심	-	증)1,053.7	1,053.7	0.6	- 우체국 이전 설치를 위해 주택용지 일부를 주거중심용지로 용도변경(증 1,053.7㎡)
	문화시설 용지	-	증)2,324.1	2,324.1	1.4	- 지역주민들을 위한 문화시설(2,324.1㎡) 설치(가로활성화, 지역주민 접근성 등을 고려)
	공공청사 용지	-	증)1,211.3	1,211.3	0.7	- 지역주민들의 접근성이 양호한 신반포로변에 공공청사(1,211.3㎡) 설치하여 복합커뮤니티센터로서의 공공서비스 제공

3) 도시계획시설 결정(변경) 조서 : 변경

가) 교통시설

- 도로

○ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과 지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	3	35	40 ~ 44	주간선 도로	6,600 (483)	서초구 서초동 (남부순환로)	용산구 서빙고동 (반포대교 북단)	일반 도로	-	2010.04.22	반포대로
변경	광로	3	35	40 ~ 44	주간선 도로	6,600 (483)	서초구 서초동 (남부순환로)	용산구 서빙고동 (반포대교 북단)	일반 도로	-	2010.04.22	지하도로(지하공공보도 시설) 중복결정(면적:356.2㎡)
기정	대로	2	29	30	주간선 도로	3,500 (123)	서초구 반포동 (이수교차로)	서초구 반포동 (강남대로)	일반 도로	-	1984.11.07	신반포로

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과 지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
변경	대로	2	29	30	주간선 도로	3,500 (123)	서초구 반포동 (이수교차로)	서초구 반포동 (강남대로)	일반 도로	-	1984.11.07	지하도로 (지하공공보도시설) 중복결정 (면적:122.3㎡)
기정	중로	2	10	15	집산 도로	466 (466)	반포동 1-21	반포동 116-1	일반 도로	-	서고시 제2004-419호 (2004.12.27)	신반포로19길
변경	중로	1	A	20	집산 도로	475 (475)	반포동 1-21	반포동 116-1	일반 도로	-	서고시 제2004-419호 (2004.12.27)	
기정	중로	3	5	12	국지 도로	253 (253)	반포동 4-14	반포동 1-1	일반 도로	-		
폐지	중로	3	11	12	국지 도로	200 (200)	반포동 1-5	반포동 1-8	일반 도로	-	서고시 제2004-419호 (2004.12.27)	
기정	중로	3	16	10	국지 도로	247 (247)	반포동 2-8	반포동 1-1	일반 도로	-		
폐지	소로	1	17	10	국지 도로	340 (340)	반포동 1-8	반포동 116-1	일반 도로	-	서고시 제2004-419호 (2004.12.27)	
폐지	소로	2	24	8	국지 도로	108 (108)	반포동 1-8	반포동 1-13	특수 도로	-	서고시 제2004-419호 (2004.12.27)	보행자 전용도로
폐지	소로	2	25	8	국지 도로	198 (198)	반포동 2-1	반포동 1-8	일반 도로	-	서고시 제2004-419호 (2004.12.27)	
신설	중로	1	A	20	특수 도로	103 (103)	반포동 1-13	반포동 115-2	지하 도로	-		광로3-35(356.2㎡), 소공원⑥(1,585.5㎡)완충녹 지①(53.8㎡)와 중복결정
신설	중로	1	B	20	특수 도로	92 (92)	반포동 115-4	반포동 115-6	지하 도로	-		완충녹지①(617.3㎡)와 중복결정
신설	소로	3		7.5	특수 도로	17 (17)	반포동 1-11	반포동 1-12	지하 도로	-		대로2-29(122.3㎡)와 중복결정

※ ()는 구역 내 사항임

○ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변 경 사 유
광로 3-35호선	광로 3-35호선	확폭	- 차량의 원활한 소통을 위해 완화차로(가감속차로) 추가조성(1,782.6㎡) - 광로3-35호선 : 지하도로(지하공공보도시설) 중로1-A 중복결정(356.2㎡) - 대로2-29호선 : 지하도로(지하공공보도시설) 소로3- 중복결정(122.3㎡)
대로 2-29호선	대로 2-29호선	확폭	
중로 2-10호선	중로 1-A호선	확폭	- 단지 진 · 출입로 확보를 위해 확폭(15m → 20m)
중로 3-11호선	-	폐지	- 통합재건축에 따른 일부 도로 폐지(감 5,770.3㎡)
소로 1-17호선	-	폐지	
소로 2-24호선	-	폐지	- 통합재건축에 따라 차량진출입 기능이 불필요한 소로2-25 및 현재 일부 녹지공간으로 사용 중인 소로2-24를 폐지하고 기정 완충녹지와 통합하여 완충녹지로 변경(감 2,518.3㎡)
소로 2-25호선	-	폐지	
-	중로 1-A호선	신설	- 한강변 접근성 개선을 위해 지하도로(지하공공보도시설)를 설치
-	중로 1-B호선	신설	
-	소로 3- 호선	신설	

나) 공간시설

- 공원

○ 공원결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변 경 후		
변경	⑤	1-1	소공원	반포동 1-1	1,500.0	증)2,439.1	3,939.1	서고시 제2004-419호 (2004.12.27)	소공원1-2와 통합 및 위치변경 지하도로(지하공공보도시 설) 중로1-A 중복결정 (면적1,585.5㎡)
폐지	⑥	1-2	소공원	반포동 1-8	2,439.1	감)2,439.1	-	서고시 제2004-419호 (2004.12.27)	소공원1-1과 통합 및 위치변경

○ 공원변경 사유서

도면표 시 번호	공원명	변 경 내 용	변 경 사유
⑤	소공원 1-1	- 소공원 1-2와 통합 후 위치 변경 - 면적 증가 : 1,500.0㎡ → 3,939.1㎡ (증 2,439.1㎡)	- 반포대로변 가로 활성화를 위해 소공원1-1과 소공원 1-2를 통합하여(3,939.1㎡) 북동측 각각부로 위치변경
⑥	소공원 1-2	- 폐지	

- 녹지

○ 녹지 결정(변경)조서

구 분	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	반포동 115-4	-	증)13,411.7	13,411.7	-	- 완충녹지는 북측 공공보행통로에서 접근이 용이하도록 완만하게 조 성하며, 둔덕의 지반고는 +21.0 이하로 조성 - 지하도로(지하공공보도시설) 중로 1-A 중복결정(면적53.8㎡) - 지하도로(지하공공보도시설) 중로 1-B 중복결정(면적617.3㎡)

○ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	녹지	- 면적 변경 0㎡ → 13,411.7㎡ (증 13,411.7㎡)	- '한강변관리기본계획' 과의 정합성 및 공공성 증진을 위해 완충녹지 일 부 편입(증 10,893.4㎡) - 통합재건축에 따라 차량진출입 기능이 불필요한 소로2-25 및 현재 일 부 녹지공간으로 사용 중인 소로2-24를 폐지하고 기정 완충녹지와 통 합하여 완충녹지로 변경(증 2,518.3㎡)

다) 공공·문화체육시설

- 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		
신설	③	공공청사	공공청사	반포동 1-23	-	증) 1,211.3㎡	1,211.3㎡	-	-

○ 공공청사 변경사유서

도면표시 번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
③	공공청사	면적 : 1,211.3㎡	- 지역주민들의 접근성이 양호한 신반포로변에 공공청사(1,211.3㎡) 설치하여 복합커뮤니티센터로서의 공공서비스 제공

○ 공공청사 건축범위 결정

도면표시 번호	시설명	면 적(㎡)	건폐율	용적률	높이	비고
③	공공청사	1,211.3㎡	50% 이하	250% 이하	5층 이하	

- 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		
신 설	①	문화시설	문화시설	반포동 1-1	-	증) 2,324.1	2,324.1	-	-

○ 문화시설 변경사유서

도면표시 번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	문화시설	- 면적 : 2,324.1㎡	- 지역주민들을 위한 문화시설 설치

○ 문화시설 건축범위 결정

도면표시 번호	시 설 명	면 적(㎡)	건폐율	용적률	높이	비고
①	문화시설	2,324.1	50% 이하	250% 이하	5층 이하	

4) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 : 변경

구분	구 역 구 분		획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)			층 수	비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	정비계획	예정법정상한		
기정	신반포3차· 경남아파트 주택재건축 정비사업	147,969.5	A-1	63,824.5	반포동 1-1 일대	A	20 이하	230 이하	-	-	13층 이상	신반포3차
			A-2	47,343.1	반포동 1-8 일대	A	20 이하	230 이하	-	-	13층 이상	신반포경남
			A-3	5,825.4	반포동 1-19일대	A	20 이하	230 이하	-	-	13층 이상	신반포 23차
			A-4	1,015.0	반포동 1-23	A	20 이하	230 이하	-	-	13층 이상	우정예썬르 1차
			A-5	1,239.0	반포동 1-26	A	20 이하	230 이하	-	-	13층 이상	우정예썬르 2차
			A-6	508.3	반포동 1-24	A	50 이하	-	250 이하	-	5층 이하	남서울교회 어린이집
			A-7	545.4	반포동 1-55	A	50 이하	-	250 이하	-	5층 이하	남서울교회 비전센터
			B-1	7,370.4	반포동 1-11일대	B	50 이하	-	250 이하	-	5층 이하	경남상가

구분	구역구분		획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)			층 수	비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	정비계획	예정법정 상한		
변경	신반포3차· 경남아파트 주택재건축 정비사업	168,467.6	A-1	119,230.8	반포동 1-1 일대	A	20 이하	230 이하	281.34 이하	300 이하	35층(110m) 이하 [한강연접 첫 주동 높이 10-15층(48m) 이하] (필로티 포함)	
			B-1	7,370.4	반포동 1-26 일대	B	50 이하	-	250 이하	-	5층 이하	경남상가
			C-2	508.3	반포동 1-24 일대	C	50 이하	-	250 이하	-	5층 이하	남서울교회 어린이집
			C-3	545.4	반포동 1-55 일대	C	50 이하	-	250 이하	-	5층 이하	남서울교회 비전센터 (우체국 이전예정)
			D-1	2,324.1	반포동 1-19 일대	관련 법규에 따름					5층 이하	신설
			E-2	1,211.3	반포동 1-23 일대	관련 법규에 따름					5층 이하	신설

※ 사업시행단위별 건축물의 높이는 사업시행인가 전 서울특별시 건축위원회심의결과에 따름

○ 건축물 용도규제

구분	건축범위	
	기정	변경
지구중심	· 제1, 2종 근린생활시설(안마시술소, 단란주점 제외), 노유자시설, 의료시설(병원, 치과병원, 한방병원에 한함), 교육연구시설(학교제외), 문화 및 집회시설(종교집회장제외), 판매시설, 운동시설(옥외골프연습장 제외), 일반업무시설(금융업소 및 사무소, 국가 또는 지방자치단체의 청사에 한한다), 기타 이와 유사한 용도의 시설로서 당해 지구의 규모계획내용 및 주변 도시계획현황과 주거 및 교통상황 등을 감안하여 특히 필요하다고 인정하는 시설	변경 없음
주구중심	· 제1, 2종 근린생활시설(안마시술소, 단란주점 제외), 노유자시설, 의료시설(병원, 치과병원, 한방병원에 한함), 교육연구시설(학교제외), 판매시설, 운동시설(옥외골프연습장 제외), 일반업무시설(금융업소 및 사무소, 국가 또는 지방자치단체의 청사에 한한다)	변경 없음
분구중심	· 일용품(식품, 일용잡화)의 소매점, 공동주택의 부대시설 및 복리시설, 사회복지관(종합사회복지관을 포함한다)	변경 없음
주택용지	· 공동주택, 어린이놀이터, 운동시설(건축물을 수반하는 운동시설은 제외한다), 유치원, 탁아소, 경로당, 공동주택관리용시설, 공급처리시설, 사회복지관 (종합사회복지관을 포함한다)	변경 없음
학교용지	· 학교시설	변경 없음
공원용지	· 공원시설	변경 없음
도로용지	· 도로시설	변경 없음
녹지	· 녹지관련시설	변경 없음
광장	· 광장관련시설	변경 없음
공공청사	· 공공청사	변경 없음
종교시설	· 종교시설 및 그에 부수되는 시설	변경 없음
문화시설	-	· 문화시설

※ 주 1) 상기 건축물의 용도규제사항은 해당 용도지역의 관련법규 상 허용하는 용도범위 내에서 적용
2) 학교보건법상 제6조1항 및 시행령 제4조의 2의 상대 및 절대정화구역 내 불허용도 불허

5) 공동이용시설 설치계획 : 변경

구분		기준군거	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	157.3㎡ 이상	226.6㎡	
	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	8,115㎡ 이상	14,967.1㎡	주민공동시설 (건축물) 전체면적
주민 공동 시설 (실내)	경로당	「서울특별시 주택조례」 제8조의4 - 1,500세대 이상의 경우, 500㎡ 이상	500㎡ 이상	526.5㎡	-
	어린이집	「서울특별시 주택조례」 제8조의4 - 1,500세대 이상의 경우, 725㎡ 이상	725㎡ 이상	3,625.0㎡	200인 (1개소) 300인 (1개소)
	작은 도서관	「서울특별시 주택조례」 제8조의4 - 1,500세대 이상의 경우, 298㎡ 이상	298㎡ 이상	1,437.0㎡	-
	기타 주민 공동시설	-	-	4,951.5㎡	공공개방시설 및 커뮤니티 시설 등
	실내 운동시설 (피트니스)	-	-	4,427.1㎡	
	주민 공공 시설 (실외)				
	어린이 놀이터	-	2,597.2	2,600.0㎡	옥외
	주민 운동시설	-	-	2,200.0㎡	옥외

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

6) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가) 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획

결정 구분	구 역 구 분		가 구 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	
-	소계	144,380.4	-	127,671.1	-	32	-	-	32	-	
기정	신반포3차 아파트	72,585.3	A-1	63,824.5	반포동 1-1 일대	15	-	-	15	-	
기정	경남아파트	55,125.2	A-2	47,343.1	반포동 1-8 일대	11	-	-	11	-	

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	신반포23차 아파트	5,935.6	A-3	5,825.4	반포동 1-19 일대	1	-	-	1	-	
기정	우정예셰르 1차	1,071.2	A-4	1,015.0	반포동 1-23	1	-	-	1	-	
기정	우정예셰르 2차	1,239.0	A-5	1,239.0	반포동 1-26	1	-	-	1	-	
기정	남서울교회 어린이집	508.3	A-6	508.3	반포동 1-24	1	-	-	1	-	
기정	남서울교회 비전센터	545.4	A-7	545.4	반포동 1-55	1	-	-	1	-	
기정	반포경남 상가	7,370.4	B-1	7,370.4	반포동 1-11일대	1	-	-	1	-	

나) 건축시설계획

결정 구분	구 역 구 분		가구 또는 획지구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	최고 층수
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
신설	신반포 3차·경남 아파트 주택재건축 정비구역	168,467.6	주택 용지	119,230.8	반포동 1-1번지 일원	공동주택	19.86	299.95	110.0m	35층 (필로티 포함)
			분구 중심	7,370.4	반포동 1-23번지 일원	분구중심	49.98	249.90	29.5m	5층 이하 (필로티 포함)
주택의 규모 및 규모별 건설비율		▶ 세대당 전용면적 60㎡ 이하 : 632세대 (임대 135세대) ▶ 세대당 전용면적 60㎡~85㎡ : 1,254세대 ▶ 세대당 전용면적 85㎡ 초과 : 1,110세대								
심의완화 사항		▶ 「도시 및 주거환경정비법」 제 30조의3(주택재건축사업의 용적률 완화 및 소형주택 건설 등)에 따른 용적률 완화								
건축물의 건축선에 관한 계획		▶ 건축한계선 - 반포대로변 : 6m 이격 - 신반포로19길변 : 6m 이격 - 북측 완충녹지변 : 6m 이격 - 그 외 : 대지경계선 으로부터 3m 이격								
기타사항		▶ 공개공지 - 공개공지(침상형) 1개소 지정(위치지정) ▶ 공공보행통로 - 대상지 중앙부 동서방향 지상형 1개소 지정 - 대상지 북측 완충녹지변 지상형 1개소 지정 - 신반포로19길변 남북방향 지상형 1개소 지정 - 반포대로변 공공보행통로(지상·지하통로형) 1개소 지정 - 지정된 위치에서 30m 범위 내에서 폭 6m 이상의 직선형, 또는 곡선형으로 조성 ▶ 대지조성계획 - 단지 내부의 대지레벨은 +13.3m ~ +18.0m로 조성 - 대상지 서측 도로(신반포로19길) 경계부는 단지(+15.0m ~ +18.0m)와 도로(+11.6m ~ +13.3m)간의 단차에 따른 옹벽발생이 되지 않도록 공공개방시설의 미배치 구간은 대지레벨을 완만하게 조성할 것								

주) 1. 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 사업시행인가 시 조정될 수 있음

7) 용적률 산정

구 분	산정내용					
토지이용계획	사업면적	대지면적	계획 정비기반시설	기존 기반시설 내 국·공유지	대지(획지)내 용도 폐지되는 기존 기반시설·국공유지	건축물 기부채납에 따른 환산부지면적
	168,467.6㎡	119,230.8㎡	40,812.7㎡	23,605.2	-	3,274.4㎡
건축물 기부채납검토	■ 환산부지면적(㎡) = $\frac{\text{공공시설 등 설치비용(원)}}{\text{용적률을 완화 받고자 하는 부지가액(원/㎡)}}$ ■ 공공청사(별도부지 + 건축물) - 부속토지 : 1,211.3㎡ / 연면적 : 5,040㎡ - 환산부지면적 : 595.23㎡ → 2015년 공공건축물 건립 공사비(동청사(주민자치센터) : 2,000㎡ 초과 규모 적용) × 연면적 ÷ 부지가액 = 2,352,000 × 5,040(지하2층~지상5층) ÷ 19,915,129 ■ 지역예술교육센터(문화시설) (별도부지 + 건축물) - 부속토지 : 2,324.1㎡ / 연면적 : 7,070㎡ - 환산부지면적 : 978.04㎡ → 2015년 공공건축물 건립 공사비(문화예술회관/문화집회시설 : 4,000~10,000㎡ 규모 적용) × 연면적 ÷ 부지가액 = 2,755,000 × 7,070(지하2층~지상5층) ÷ 19,915,129 ■ 지하도로_반포대로변 (공공시설) - 연면적 : 1,995.6㎡ - 환산부지면적 : 250.51㎡ → 개착공법(2016년 문정컬처밸리 임시연결통로 공사비 기준 산정) × 1식 ÷ 부지가액 = 2,500,000 × 1,995.6 ÷ 19,915,129 ■ 지하도로_신반포로19길 (공공시설) - 연면적 : 1,425.0㎡ - 환산부지면적 : 1,431.07㎡ → 비개착공법(한강공원 나들목 낙천정, 신청담 평균공사비 기준 산정) × 1식 ÷ 부지가액 = 20,000,000 × 1,425.0 ÷ 19,915,129 ■ 지하도로_고투몰 연결통로 (공공시설) - 연면적 : 156.0㎡ - 환산부지면적 : 19.58㎡ → 개착공법(2016년 문정컬처밸리 임시연결통로 공사비 기준 산정) × 1식 ÷ 부지가액 = 2,500,000 × 156.0 ÷ 19,915,129 ※ 부지가액 : 2016년 기준 공시지가 가중평균 2배 적용(9,957,564.5원 × 2 = 19,915,129원)					
	공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 순부담면적 = 17,207.5㎡(토지, 12.61%) + 3,274.4㎡(건축물 토지환산, 2.40%) = 20,481.9㎡(15.01%)				
정비계획 용적률 산정	사업면적	주택용지면적	정비기반시설면적	무상양도면적	건축물제공 (건축물공사비토지환산)	
	168,467.6	119,230.8	40,812.7	-	3,274.4	
예정법적상한 용적률	• 기준(허용)용적률 = 230.0%(아파트지구개발기본계획에서 정한 용적률) • 정비계획용적률(서울시 도시계획조례 제55조 10항 규정을 적용, 산출) = 기준(허용)용적률(%) × (1+1.3×α) (α : 공공시설부지로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율) = 281.34%					
	• 예정법적상한용적률 = 300.00%이하 (⇒ 건축계획상의 용적률 299.95%)					

8) 재건축 소형주택(중전 임대) 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적 (㎡)	세대수	세대규모		비고(연면적)
			전용	공급	
서초구 반포동 신반포로19길10 (반포동1-1)일원	119,230.8㎡	135	59.98㎡	82.48㎡	계획 : 11,134.8㎡ (기준 : 11,124.2㎡ 이상)

주) 재건축소형주택계획의 동수 및 세대수는 관련규정 범위 내에서 관리처분계획 시 변경가능

9) 소형주택 공급면적 산정

구분	적용산식	비고
정비계획 용적률	281.34%	
예정법적상한 용적률	300.0%	
용적률 차이의 50%	$(\text{예정법적상한용적률} - \text{상한용적률}) \times 50\%$ $= (300.0\% - 281.34\%) \times 50\% = 9.33\%$	「도시 및 주거환경 정비법」 제30조3
연면적 환산	$\{(\text{예정법적상한용적률} - \text{상한용적률}) \times 50\% \} \times \text{순 사업부지 면적}$ $= \{ (300.0\% - 281.34\%) \times 50\% \} \times 119,230.8 = 11,124.2\text{㎡}$	
재건축소형주택 확보 계획	연면적 = $82.48\text{㎡} \times 135\text{세대}$ = 11,134.8㎡	

10) 정비사업의 시행계획

사업 시행방법	사업시행 예정시기	사업시행자	정비사업의 시행으로 증가예상 세대수	비 고
주택재건축 정비사업	정비구역 지정고시가 있는 날부터 4년 이내	신반포3차·경남아파트 주택재건축정비사업조합	현황 : 2,433세대 계획 : 2,996세대 (증) 563세대	6:4재건축 적용

※ 주구중심(C-2, C-3)은 신반포3차·경남아파트 주택재건축 정비사업과 별도로 개발사업 시행

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 총족여부를 확인할 것.
3. 대상지 서측 도로(신반포로19길) 경계부는 단지(+15.0m~+18.0m)와 도로(+11.6m~+13.3m)간의 단차에 따른 옹벽발생이 되지 않도록 공공개방시설의 미배치구간은 대지레벨을 완만하게 조성할 것
4. 향후 건축·교통심의 시 단지 내 비상차량동선계획은 회차 가능성 등을 고려하여 유효한 동선계획으로 조정할 것
5. 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

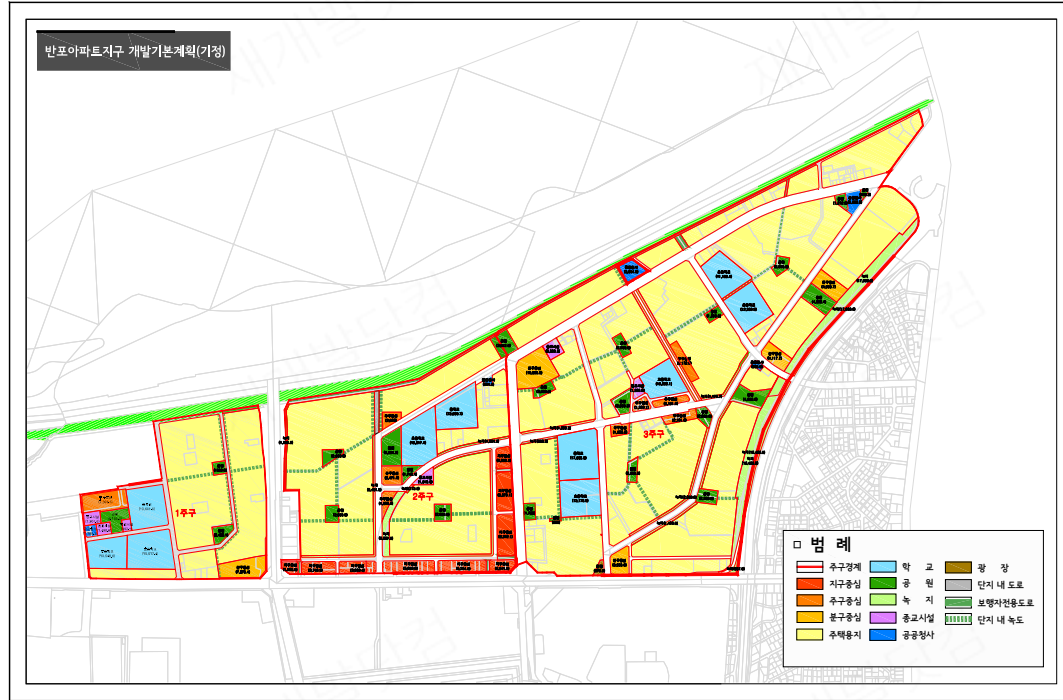
※ 특별건축구역 적용을 전제로 다양하고 창의적인 건축계획을 수립

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

7. 시민열람 편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(☎02-2133-7137)와 서초구 주거개선과(02-2155-7341)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

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

[반포아파트지구 개발기본계획(기정)]



[반포아파트지구 개발기본계획(변경)]

