

고 시

서울특별시 서초구 고시 제2019-61호

**『반포아파트지구 개발기본계획 및 반포아파트지구 3주구
정비계획』 변경(경미한 사항) 및 지형도면 고시**

건설부고시 제131호(1976.8.21)로 아파트지구 지정되고, 서울특별시고시 제2004-419호(2004.12.27)로 아파트지구 개발기본계획 변경결정, 서울특별시고시 제2012-102호(2012.4.19)로 아파트지구 개발기본계획 변경결정, 서울특별시고시 제2013-358호(2013.10.31)로 아파트지구 개발기본계획 변경결정, 서울특별시 서초구고시 제2016-62호(2016.7.1)로 아파트지구 개발기본계획 변경결정, 서울특별시고시 제2017-75호(2017.3.2)로 아파트지구 개발기본계획 변경결정, 서울특별시고시 제2017-91호(2017.3.16)로 아파트지구 개발기본계획 변경결정, 서울특별시고시 제2017-274호(2017.7.27)로 아파트지구 개발기본계획 (경미한)변경결정, 서울특별시고시 제2017-418호(2017.11.16)로 아파트지구 개발기본계획 (경미한)변경, 서울특별시고시 제2018-324호(2018.10.11)로 아파트지구 개발기본계획 변경, 서울특별시고시 제2018-418호(2018.12.27.)로 아파트지구 개발기본계획 변경, 서울특별시 서초구 고시 제2019-16호(2019.1.17.)로 아파트지구 개발기본계획 (경미한)변경된 반포아파트지구(3주구) 대하여, 「도시 및 주거환경정비법」 제16조와 「주택법(법률 제6916호, 2003.11.30)」 부칙 제9조 및 「도시 및 주거환경정비법(법률 제6852호, 2003.7.1)」 부칙 제5조 제3항, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제30조 규정에 의하여 신반포 21차 아파트(3주구) 개발기본계획(정비계획)을 변경 지정(결정)하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 의하여 지형도면을 작성하였기에 이를 고시합니다.

2019년 4월 4일

서 초 구 청 장

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	반포 아파트지구	서초구 반포동, 잠원동 일대	1,548,929.9	-

2. 주요 변경내용(반포아파트지구 3주구 신반포21차 아파트)

가. 건축계획에 따른 세대수 변경

3. 반포아파트지구 개발기본계획 결정(변경)조서

가. 토지이용계획 : 변경없음

나. 건축물 규제사항 : 변경없음

다. 중심시설 및 기타 건축물 계획 : 변경없음

4. 정비구역 및 정비계획 변경 내용

가. 정비구역의 위치 및 면적 : 변경없음

구분	정비구역명칭	위치	면적(㎡)	비고
기정	신반포21차아파트 주택재건축정비사업	서초구 잠원동 59-10번지 일대	8,785.9	-

나. 정비계획 변경 내용 : 변경

1) 토지이용계획(변경없음)

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		8,785.9	100.0	-
획지	주택용지	8,785.9	100.0	공동주택 및 부대복리시설

2) 용도지역(변경없음)

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		8,785.9	100.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	8,785.9	100.0	-

3) 도시계획시설 결정조서(해당사항 없음)

4) 공동이용시설 설치계획

- 주택건설기준 등에 관한 규정에 따름

5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경없음)

(1) 기존건축물의 정비·개량계획 : 변경없음

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	신바포21차아파트 주택재건축정비구역	8,785.9	획지	8,785.9	잠원동 59-10번지일 대	2	-	-	2	-	-

(2) 건축시설계획 : 변경

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율	용적률		높이 (층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	예정 법적상한		
기정	신반포21차아파트 주택재건축정비구역	8,785.9	주택 용지	8,785.9	잠원동 59-10번지 일대	공동주택 및 부대·복리 시설	50% 이하	239.3% 이하	299.7% 이하	66m (22층) 이하	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율					• 국민주택규모(85㎡이하) 주택을 전체세대수의 60%이상 건립 • 국민주택규모(85㎡이하) 주택을 전체연면적의 50%이상 건립 • 규모별 주택건설비율 - 기정						
					구분		세대수		주택연면적		
							세대수(세대)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
					계		293	100.0	10,965.38	100.0	
					85㎡초과		37	12.6	3,571.66	32.6	
					60~85㎡이하		53	18.1	1,019.88	9.3	
					60㎡이하		203	69.3	6,373.84	58.1	
					- 변경						
					구분		세대수		주택연면적		
							세대수(세대)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
계		277	100.0	18,563.72	100.0						
85㎡초과		39	14.1	4,243.026	22.8						
60~85㎡이하		55	19.9	4,626.640	25.0						
60㎡이하		183	66.0	9,694.054	52.2						
심의완화 사항					• 용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) - 정비계획용적률(239.3%) → 예정법적상한용적률(299.7%) - 임대주택 용적률 : $(299.7\% - 239.3\%) \times 50\% = 30.2\%$ ※ 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따른 용적률 완화 심의 완료(‘18.6.20)						
건축물의 건축선에 관한 계획					• 건축한계선 - 북측 이면도로변(8m) : 3m - 그 외 도로변 : 관련법령의 건축선 규정에 따름						
기타사항					• 전면공지(보도형) - 대상지 북측 이면도로변 건축한계선 후퇴부 보도형 전면공지(3m)로 조성						

(3) 용적률 산정 : 변경없음

구분	산정내용					
	사업부지	획지	계획정비기반시설 면적			계획기반시설 내 기존 국·공유지
			토지 (대지지분)	건축물 (환산부지면적)	현금 (환산부지면적)	
토지 이용계획	8,785.9㎡	8,785.9㎡	75.7㎡	56.3㎡	132.0㎡	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 순부담 면적 = 계획정비기반시설(264㎡) - 계획정비기반시설내 기존 국·공유지(0㎡) = 264㎡ • 순부담 비율 = 순부담 면적 ÷ (사업부지 - 계획정비기반시설내 기존 국·공유지) = 264㎡ ÷ (8,785.9㎡ - 0㎡) = 3.0%					
건축물 기부채납	• 어린이집 (연면적 397㎡이상) - 총 제공면적 = 132㎡ (①대지지분 + ②환산부지면적) ① 대지지분 : 대지면적(8,785.9㎡) × 건축물 기부채납 비율(0.86%) = 75.7㎡ ② 환산부지면적 : 공사비¹⁾ × 건축물 기부채납 면적 ÷ 부지가액²⁾ (2,917,000원/㎡ × 397㎡) ÷ 20,560,000원/㎡ = 56.3㎡ ※ 1) 공사비 : 2017 공공건축물 공사비 책정 등 가이드라인(서울시) 중 어린이집 단가 적용 ※ 2) 부지가액(원/㎡) : 공시지가 가중평균 2배 적용(17년 1월 1일 기준)					
현금 기부채납	• 현금 기부채납 (약 27억) - 환산부지면적 = 현금 기부채납 비용 ÷ 부지가액¹⁾ = 2,713,920,000원 ÷ 20,560,000원/㎡ = 132㎡ ※ 1) 부지가액(원/㎡) : 공시지가 가중평균 2배 적용(17년 1월 1일 기준)					
정비계획 용적률 산정	• 기준(허용)용적률 : 230% • 정비계획용적률 : 239.3% = 기준용적률 × (1 + 1.3 × α¹⁾) = 230% × 1 + 1.3 × 0.03098 = 239.3% ※ 1) α = 총 제공면적 ÷ (대지면적 - 총 제공면적)					
예정법적 상한용적률	• 예정법적상한용적률 = 299.7% 이하					

※ 1) 법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회에서 심의 시 결정된 예정법적상한용적률은 건축위원회 심의를 통해 확정함

2) 현금납부에 관한 사항은 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 같은 법 시행령 제14조를 준용하고, 추후 감정평가결과에 따라 현금납부액은 순부담률 기준(3.0%)범위에서 조정될 수 있음

다. 공공기여에 관한 사항(건축물 기부채납) : 변경없음

1) 국·공립어린이집

구분	시설명		위 치	면적	최초 결정일	비고 (관리청)
	명칭	세분류				
기정	사회 복지시설	국·공립 어린이집	잠원동 59-10번지 (B1~2F)	연면적 397.2㎡ 지분면적 132.0㎡	서고시 제2018-324호(2018.10.11.)	서초구청장

※ 1) 국·공립어린이집(시설 및 지분)은 서초구청으로 귀속되며, 서초구청장이 운영 및 관리함

2) 향후 토지 및 건축계획 변경 등에 따라 연면적 및 지분 면적은 조정될 수 있음

2) 제공내역

구분		내용	비고
사회복지시설 연면적 (국·공립어린이집)	지상층(1F)	101.9㎡	- 계획연면적 : 397.2㎡ (전용놀이터 제외) - 지상2층/지하1층 (부지내 별도설치) - 지하층은 전용주차장 및 공용면적 ※ 추후, 구체적인 보육시설 배치 및 실내공간 활용 등은 관리청과 협의 과정에서 변경될 수 있음
	지상층(2F)	169.7㎡	
	지하층(B1F)	125.6㎡	
건축비		2,917,000원/㎡	2017 공공건축물 공사비 책정 등 가이드라인(서울시) - 어린이집 공사비(연면적 500㎡) 적용
설치비용		1,158,632,400원	- 설치비용 : 건축비 × 건축연면적 - 2,917,000원/㎡ × 397.2㎡ = 1,158,632,400원
부지가액		20,560,000원/㎡	토지별 공시지가 평균 × 2배
환산부지면적		56.3㎡	- 환산부지면적 : 설치비용 ÷ 부지가액 - 1,158,632,400원 ÷ 20,560,000원/㎡ = 56.3㎡
토지지분		75.7㎡	- 대지면적 × 사회복지시설 연면적 비율 - 8,785.9㎡ × 0.86% = 75.7㎡
총 제공면적		132.0㎡	부담률 : 1.5%

※ 상기 내역은 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(2014, 서울시)」에 의거하였으며, 부지가액 등은 사업계획승인시 재산평가에 반영

라. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음

구분		계획내용	비고
도시경관		• 대상지 주위의 주요 조망축에서의 경관 및 주변지역과의 부조화 방지를 고려하여 스카이라인 등을 계획	
환경보전	환경영향	• 다량의 건축폐기물 발생 예상	
	영향대책	• 사업시행 이전에 보존가치 있는 수목에 대해 조사하고 이식 등 대책 수립	
재난방지	화재	• 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적인 방재계획 수립	
	수해	• 구역 내 우수구역 및 주변지역의 우수체계를 검토하고, 지구 내부로의 우수유입을 최대한 방지할 수 있는 계획 및 시설설비체계 구축	
	교통	• 재해시 소방도로의 기능이 유지될 수 있는 단지 내 동선체계 구축 • 비상시 보행자 동선이 비상도로 기능을 유지할 수 있도록 계획	

마. 정비사업의 시행계획 : 변경

구분	사업시행방법	사업시행 예정시기	사업시행자	정비사업의 시행으로 증가되는 예상 세대수	비고
기정	주택재건축 정비사업	정비구역 지정고시가 있는날부터 4년 이내	신반포21차아파트 주택재건축정비사업 조합	현황 : 108세대 계획 : 293세대 (증) 185세대	
변경	주택재건축 정비사업	정비구역 지정(변경)고시가 있는 날로부터 4년 이내	신반포21차아파트 주택재건축정비사업 조합	현황 : 108세대 계획 : 277세대 (증) 169세대	

바. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 변경없음

사. 가구 및 획지에 관한 계획 : 변경없음

구분	가구	면적(㎡)	획지구분		비고
			위치	면적(㎡)	
획지	주택용지	8,785.9	서초구 잠원동 59-10번지	8,785.9	주택용지

아. 재건축 소형주택 건설에 관한 계획 : 변경

구분	건립위치	부지면적(㎡)	세대수	세대규모		비교(연면적)
				전용	공급	
기정	서초구 잠원동 59-10일원	8,785.9	43	44.99㎡	62.49㎡	계획 : 2,687.1㎡ (기준 : 2,653.3㎡)
변경			44	44.74㎡	61.72㎡	계획:2,715.7㎡ (기준 : 2,653.3㎡)

■ 산출근거

구분		산출근거	내용	비고
기준용적률		• 아파트지구개발기본계획에서 정한 용적률	230%	
정비계획용적률		• $\text{기준용적률} \times \{1 + (1.3 \times \alpha)\}$ = $230\% \times \{1 + (1.3 \times 0.03098)\}$	239.3%	
예정법적상한 용적률		• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조	299.7%	
소형 주택 면적 산정	용적률 증가분	• 법적상한용적률 - 정비계획용적률	60.4%	
	증가된 용적률의 50%	• $60.4\% \times 50\%$	30.2%	
	의무연면적	• $\text{계획대지면적} \times \text{증가된용적률의 } 1/2\text{이상}$ = $8,785.9\text{㎡} \times 30.2\%$	2,653.3㎡ 이상	
재건축 소형주택 확보 계획		• $\text{계획연면적} = 61.72\text{㎡} \times 44\text{세대}$	2,715.7㎡	

※ 연면적은 지상층 연면적 기준이며, 추후 관련규정 범위 내에서 변경 가능

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

7. 관계도면 : 붙임참조

○ 지형도면 및 정비계획결정도

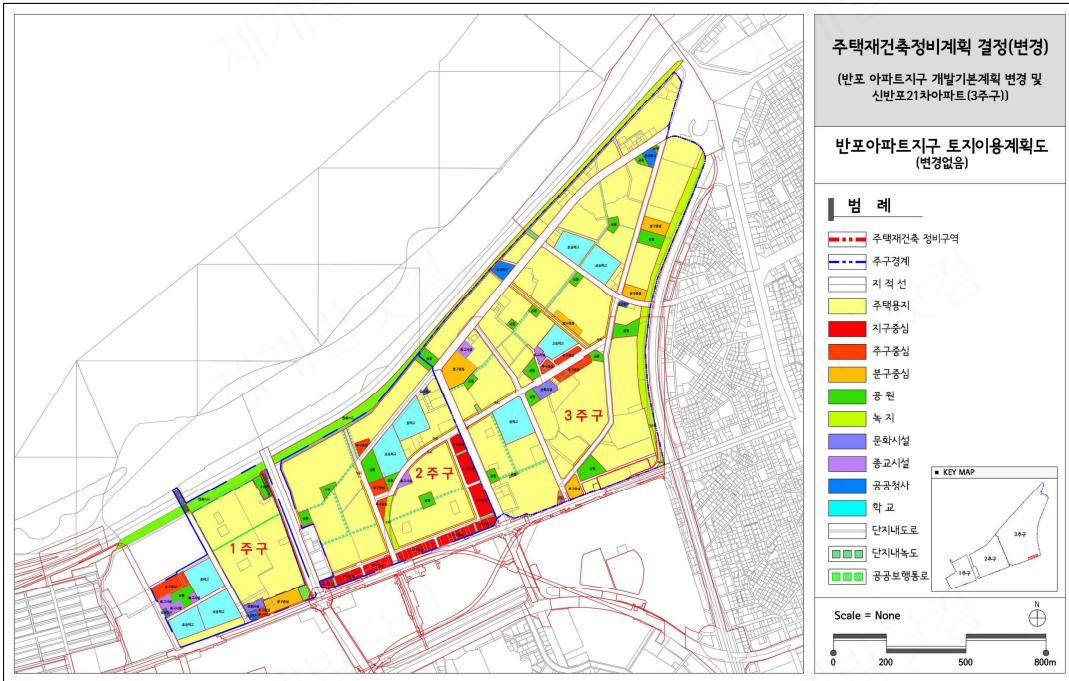
※ 첨부된 도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

8. 열람장소

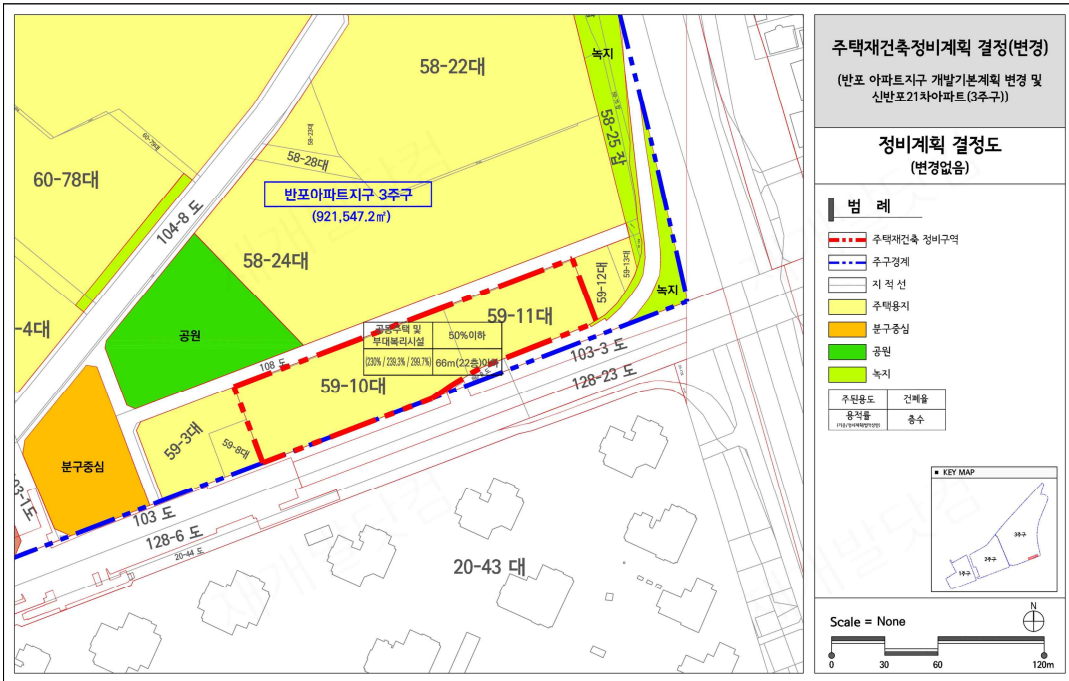
○ 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 서초구 주거개선과
(☎02-2155-7341)에 관계서류 비치 및 열람

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

■ 반포아파트지구(3주구) 토지이용계획도(변경없음)



■ 정비계획 결정도(변경없음)



고 시

방배3구역 주택재건축정비사업조합 고시 제 2019 - 1호

방배3구역 주택재건축정비사업 이전고시

1. 서울특별시 서초구 2013. 04. 03 조합설립인가, 서울특별시서초구고시 제2013-410호 (2013. 04. 03)로 사업시행인가, 제2016-62호(2015. 05. 18)로 관리처분계획 인가 2018. 10. 29 준공완료 인가, 제2019-36호(2019. 02. 19)로 관리처분계획 변경인가된 서초구 방배동 992-1번지 일대 방배3구역 주택재건축정비사업에 대한 소유권이전을 위하여 「도시및주거환경정비법」 제54조 규정에 의하여 이를 고시합니다.
2. 이전고시와 관련된 서류는 방배3구역주택재건축정비사업조합(☎02-3473-2428)에 비치하여 관계인에게 보입니다.

2019년 4월 4일

방배3구역주택재건축정비사업 조합장 손달익



- (1) 재건축정비사업의 명칭 : 방배3구역주택재건축정비사업
- (2) 시행구역의 위치 및 면적 :
 - 가. 위치 : 서울특별시 서초구 방배동 3278(분양 및 임대), 3278-1(공원), 3278-2(도로)
(구 방배동 992-1번지 일대)
 - 나. 면적 : 17,877.50㎡
- (3) 시행자의 명칭 및 주소
 - 가. 명칭 : 방배3구역주택재건축정비사업조합
 - 나. 주소 : 서울특별시 서초구 효령로 140,2층(서초동)
- (4) 공사완료고시일 : 2018년 10월 29일
- (5) 이전(처분) 내역
 - 가. 건축시설의 규모 등 주택건설계획
 - 1) 건축면적 : 4,271.6479㎡ (건폐율 28.31%)

- 2) 연 면 적 : 68,442.8265㎡ (용적률 243.47%)
- 3) 건축규모 : 지하4층/지상15층, 아파트 5개동 353세대 및 부대·복리시설
- 4) 부대시설 : 경로당 192.5296㎡, 어린이집 337.8065㎡, 작은도서관 106.0990㎡
 관리사무소 117.7110㎡, 방제실/MDF실 72.8617㎡, 주민 편의시설 1,985.0197㎡
 근린생활시설(104동) 647.7443㎡, 경비실 12.7045㎡, 전기실/펌프실 549.8560㎡,
 지하주차장 27,339.9149㎡, 근린생활시설(103동) 71.7855㎡

구 분	전용면적								
	계	59A형	59B형	59C형	84A형	84B형	84C㎡형	126A형	126B형
세대수 (비율)	353 (100%)	68 (19.26%)	54 (15.30%)	11 (3.12%)	110 (31.16%)	54 (15.30%)	14 (3.97%)	31 (8.78%)	11 (3.11%)

나. 토지의 용도별 면적

구 분	명 칭	면 적(㎡)	지 번	비 율	비 고
합 계		17,877.50		100%	
정비기반 시설	소 계	2,790.40		15.61%	
	공 원	1,471.80	3278-1	8.23%	서초구 무상귀속
	도 로	1,318.60	3278-2	7.38%	서초구 무상귀속
택 지	소 계	15,087.10		84.39%	
	택 지	15,087.10	3278	84.39%	분양 및 임대근린생활시설

다. 대지 또는 건축시설별 분양대상 권리자수

	공급 대상	주택규모별(전용면적기준) 공급세대수									상가면적 (㎡)
		계	59A	59B	59C	84A	84B	84C	126A	126B	해당없음
공 급 계 획	계	353	68	54	11	110	54	14	31	11	-
	토지등 소유자	216	52	14	1	76	35	4	31	3	-
	보류 시설	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	일반 분양	96	6	17	2	34	19	10	-	8	-
	임 대	41	10	23	8	-	-	-	-	-	-

라. 이전설정되는 소유권이외의 권리의 종류 및 건수

구분	계	근저당	가압류
건수	66	66	-

마. 관계서류 열람장소 : 방배3구역주택재건축정비사업조합(02-3473-2428)