

◆ 서울특별시고시 제2017-191호

하수처리 재이용수 급수공사비 고시

서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례 제18조 1항에 따라 하수처리 재이용수 급수공사비를 다음과 같이 고시합니다.

2017년 6월 1일
서울특별시

1. 급수공사비 정액공사비는 아래와 같이 산정한다.

가. 건축연면적 85㎡ 미만(건당) : 600,000원

나. 건축연면적 85㎡ 이상 ~ 150㎡ 미만 : 600,000원 + 85㎡초과면적 × (㎡당 8,000원)

다. 건축연면적 150㎡~500㎡미만(건당) : 1,120,000원 + 150㎡초과면적 × (㎡당 3,000원)

라. 건축연면적 500㎡~2,000㎡미만(건당) : 2,170,000원 + 500㎡초과면적 × (㎡당 1,000원)

마. 건축연면적 2,000㎡~7,000㎡미만(건당) : 3,670,000원 + 2,000㎡초과면적 × (㎡당 800원)

바. 건축연면적 7,000㎡이상 : 7,670,000원 + 7,000㎡초과면적 × (㎡당 350원)

※ 건축연면적 : 전체 건축연면적에서 재처리수를 사용하지 않는 층의 연면적은 제외한다.

2. 급수공사비는 급수공사 신청 후 납입고지로 공사 전에 납부하여야 한다.

3. 기타 자세한 사항은 서울특별시 물순환정책과(☎02-2133-3853)로 문의하시기 바랍니다.

◆ 서울특별시고시 제2017-192호

『반포아파트지구 개발기본계획(정비계획)』 변경 및 지형도면 정정고시

서울특별시고시 제2017-153호(2017.4.27.)로 고시한 바 있는“『반포아파트지구 개발기본계획(정비계획)』 변경 및 지형도면 고시” 기재사항을 아래와 같이 정정하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제4조, 「주택법(법률 제6916호)」 부칙 제9조, 「도시 및 주거환경정비법(법률 제6852호)」 부칙 제5조 제3항 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 「반포아파트지구 개발기본계획(정비계획)」 변경 지정(결정) 및 지형도면을 정정고시 합니다.

2017년 6월 1일
서울특별시

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(반포아파트지구 1주구 신반포3차·경남아파트)

- 가. 한강변 공공성 강화 및 보행환경개선[지하도로(지하공공보도시설) 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 주구중심으로, 서울반포우체국 이전 부지에 남서울교회 선교관 시설설치를 위해 공공청사 용지 일부를 종교용지로 용도변경
- 다. 통합재건축에 따른 일부 도로 폐지 및 지정 완충녹지와 통합하여 일부 완충녹지로 변경
- 라. 단지 진·출입로 확보를 위해 도시계획도로 확폭(15m → 20m) 및 가·감속차로 추가조성
- 마. 반포대로변 가로 활성화를 위해 소공원을 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) 지구 면적표

(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(㎡)	비율 (%)	면적(㎡)	비율 (%)	
합계		1,528,426.50	100.0	1,548,924.60	100.0	증) 27,498.1㎡
주거 용지	소계	942,131.16	61.6	941,061.26	60.8	감) 1,069.9㎡
	주택용지	942,131.16	61.6	941,061.26	60.8	감) 1,069.9㎡
중심 시설 용지	소계	94,798.60	6.2	95,852.30	6.2	증) 1,053.7㎡
	지구중심	37,698.50	2.5	37,698.50	2.4	변경 없음
	주구중심	22,912.10	1.5	23,965.80	1.6	증) 1,053.7㎡
	분구중심	34,188.00	2.2	34,188.00	2.2	변경 없음
도시 계획 시설 용지	소계	481,295.14	31.5	501,161.74	32.3	증) 19,866.6㎡
	도로용지	224,617.34	14.7	228,184.54	14.7	증) 3,567.2㎡
	공원용지	56,568.50	3.7	56,568.50	3.6	변경 없음
	녹 지	59,138.00	3.9	72,549.70	4.7	증) 13,411.7㎡
	광 장	972.90	0.1	972.90	0.1	변경 없음
	학교용지	131,617.60	8.6	131,617.60	8.5	변경 없음
	공공청사	8,380.80	0.5	8,944.40	0.6	증) 563.6㎡
	문화시설	-	-	2,324.10	0.1	증) 2,324.1㎡
기타	소계	10,201.60	0.7	10,849.30	0.7	증) 647.7㎡
	종교용지	10,201.60	0.7	10,849.30	0.7	증) 647.7㎡

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 용지	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 용지	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(안마시술소, 단란주점 제외), 노유자시설, 의료시설(병원, 치과병원, 한방병원에 한함), 교육연구시설(학교제외), 문화 및 집회시설(종교집회장 제외), 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(안마시술소, 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
주 택 용 지	· 공동주택, 어린이놀이시설, 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
- 1주구(변경)
 - ▶ 건축한계선
 - 반포대로변 : 6m 이격
 - 신반포로19길변 : 6m 이격
 - 북측 완충녹지변 : 6m 이격
 - 그 외 : 대지경계선 으로부터 3m 이격
 - 2주구(변경 없음)
 - 3주구(변경 없음)
- 3) 건폐율 규제 : 변경 없음
- 4) 용적률 규제 : 변경 없음
- 5) 세대밀도 : 변경 없음
- 6) 건축물의 높이 : 변경 없음
- 7) 공동주택과의 이격거리 : 변경 없음
- 8) 주택용지안의 녹지규제 : 변경 없음
- 9) 주택규모규제(국민주택규모 건설비율) : 변경 없음

다. 중심시설 및 기타 건축물 계획 : 변경

- 1) 지구중심 : 변경 없음
- 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	-	-	-	-	

※ 주택용지 일부[반포동 1-24번지(508.3㎡), 반포동 1-55번지(545.4㎡)]를 주구중심으로 변경

- 용도

제1,2종 근린생활시설(안마시설소, 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 법적용적률(조례)이하

3) 분구중심 : 변경 없음

4) 기타건축물 : 변경

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

라. 교통처리에 관한 사항 : 변경 없음

마. 경관에 관한 사항 : 변경 없음

바. 기존건축물 처리에 관한 사항 : 변경 없음

사. 사업시행계획 : 변경 없음

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 : 변경 없음

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	정비구역 편입하여 구역면적 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	-
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 지정 완충녹지와 통합하여 일부 완충녹지로 변경 (감 2,518.3㎡) - 단지 진·출입로 확보를 위해 도시계획도로 확폭(15m → 20m) - 가감속차로 추가조성(1,782.6㎡)
	공원용지	3,939.1	-	3,939.1	2.3	- 반포대로변 가로 활성화를 위해 소공원을 통합하여 위치변경
	녹 지	-	증)13,411.7	13,411.7	8.0	- 한강변 공공성 강화 및 보행환경 개선[지하도로(지하공공보도시설) 설치]을 위해 완충녹지 일부 편입 (13,411.7㎡)
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 서울반포우체국 이전 설치를 위해 주택용지 일부를 주구중심으로 용도변경
	분구중심	7,370.4	-	7,370.4	4.4	-
	주구중심	-	증)1,053.7	1,053.7	0.6	- 서울반포우체국 이전 설치를 위해 주택용지 일부를 주구중심으로 용도변경 (증 1,053.7㎡)
	문화시설	-	증)2,324.1	2,324.1	1.4	- 지역주민들을 위한 문화시설(2,324.1㎡) 설치(가로활성화, 지역주민 접근성 등을 고려)
	공공청사	-	증)1,211.3	1,211.3	0.7	- 지역주민들의 접근성이 양호한 신반포로변에 공공청사(1,211.3㎡) 설치하여 복합커뮤니티센터로서의 공공서비스 제공

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

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 (반포대교북단)	일반 도로	-	2010.04.22	반포대로
변경	광로	3	35	40 ~ 44	주간선 도로	6,600 (483)	서초구 서초동 (남부순환로)	용산구 서빙고동 (반포대교북단)	일반 도로	-	2010.04.22	지하도로1(지하공공보도시설) 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
변경	대로	2	29	30	주간선 도로	3,500 (123)	서초구 반포동 (이수교차로)	서초구 반포동 (강남대로)	일반 도로	-	1984.11.07	지하도로3 (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	468	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		20	특수 도로	103 (103)	반포동 1-13	반포동 115-2	지하 도로	-		지하도로1(지하공공보도시설) 광로3-35(356.2㎡), 소공원⑤(1,585.5㎡)완충녹지 ①(53.8㎡)와 중복결정
신설	중로	1		20	특수 도로	92 (92)	반포동 115-4	반포동 115-6	지하 도로	-		지하도로2(지하공공보도시설) 완충녹지①(617.3㎡)와 중복결정
신설	소로	3		7.5	특수 도로	17 (17)	반포동 1-11	반포동 1-12	지하 도로	-		지하도로3(지하공공보도시설) 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 : 지하도로1(지하공공보도시설) 중복결정(356.2㎡) - 대로2-29호선 : 지하도로3(지하공공보도시설) 중복결정(122.3㎡)
대로 2-29호선	대로 2-29호선	확폭	
중로 2-10호선	중로 1-468호선	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- 호선	신설	- 한강변 접근성 개선을 위해 지하도로1,2,3(지하공공보도시설)을 설치
-	중로 1- 호선	신설	
-	소로 3- 호선	신설	

나) 공간시설

- 공원

○ 공원결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	공원명	시설의세분	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 지하도로1(지하공공보도시설) 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

도면표시 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 공공보행통로 에서 접근이 용이하도록 완만 하게 조성하며, 둔덕의 지반 고는 +21.0 이하로 조성 - 지하도로1(지하공공보도시설) 중복결정(면적53.8㎡) - 지하도로2(지하공공보도시설) 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 일부 녹지공간으로 사용 중인 소로2-24를 폐지하고 기정 완충녹지와 통합하 여 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㎡) 설 치하여 복합커뮤니티센터로서의 공공서비스 제공

- 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

4) 공동이용시설 설치계획 : 변경

구분		기준근거	기준(㎡)	계획(㎡)	비고
부대시설	관리 사무소	「주택건설기준 등에 관한 규정」 제28조 - 50세대 이상의 경우, 10+(세대수-50)×0.05㎡ 이상 확보 - 그 면적이 100㎡ 이상을 초과할 경우 100㎡ 로 설치 가능	157.3㎡ 이상	226.6㎡	
	총괄	「서울특별시 주택조례」 제8조의4 - 1,000세대 이상의 경우, 500㎡에 세대당 2제곱미터를 더 한 면적에 1.25배한 면적 - 포함 시설 (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 공동 시설 (실외)	어린이 놀이터	-	2,597.2	2,600.0㎡	옥외
	주민 운동시설	-	-	2,200.0㎡	옥외

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

5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가) 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		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	신반포 3차·경남 아파트 주택재건축 정비구역	168,467.6	-	-	반포동 1-1번지 일원	32	-	-	32	-	-

나) 건축시설계획

구분	구역구분		획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)			높이(m)/최고층수
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	정비계획	예정법적상한	
변경	신반포 3차·경남 아파트 주택재건축 정비구역	168,467.6	A-1	119,230.8	반포동 1-1 일대	주택 용지	20 이하	230 이하	281.34 이하	299.95 이하	110m 이하 / 35층 이하 [한강연접 첫 주동 높이 48m 이하 / 10-15층 이하] (피로티 포함)
			B-1	7,370.4	반포동 1-26 일대	분구 중심	50 이하	-	250 이하	-	5층 이하
			C-2	508.3	반포동 1-24 일대	주구 중심	50 이하	-	250 이하	-	5층 이하
			C-3	545.4	반포동 1-55 일대	주구 중심	50 이하	-	250 이하	-	5층 이하
			D-1	2,324.1	반포동 1-19 일대	문화시설	관련 법규에 따름			5층 이하	
			E-2	1,211.3	반포동 1-23 일대	공공청사	관련 법규에 따름			5층 이하	
주택의 규모 및 규모별 건설비용		▶ 세대당 전용면적 60㎡ 이하 : 632세대 (임대 135세대) ▶ 세대당 전용면적 60㎡~85㎡ : 1,254세대 ▶ 세대당 전용면적 85㎡ 초과 : 1,110세대									
심의완화 사항		▶ 「도시 및 주거환경 정비법」 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 조성									

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비용 등 건축계획은 관련규정범위 내에서 사업시행인가 시 조정될 수 있음

다) 용적률 산정

구 분	산정내용				
	정비구역면적	획지(주택용지)면적	계획정비기반시설		계획정비기반시설 내 기존 국·공유지
토지이용계획			토지	건축물(환산부지면적)	
	168,467.6㎡	119,230.8㎡	40,812.7㎡	3,274.4㎡	23,605.2
공공시설부지 제공면적 (순부담)	▶ 순부담 면적 = 계획정비기반시설(토지+건축물)면적(40,812.7㎡ + 3,274.4㎡) - 계획정비기반시설 내 기존 국·공유지(23,605.2㎡) = 20,481.9㎡ ▶ 순부담 비율 : 토지(12.61%) + 건축물(2.40%) = 15.01%				
건축물 기부채납	• 공공청사 - 연면적 : 5,040㎡, 토지 : 1,211.3㎡ - 환산부지 면적 = 공사비(동청사(주민자치센터) : 2,000㎡ 초과 규모 적용) × 연면적 ÷ 부지가액 = 2,352,000(원/㎡) × 5,040㎡ ÷ 19,915,129(원/㎡) = 595.2㎡ • 지역예술교육센터(문화시설) - 연면적 : 7,070㎡, 토지 : 2,324.1㎡ - 환산부지 면적 = 공사비(문화예술회관/문화집회시설 : 4,000~10,000㎡ 규모 적용) × 연면적 ÷ 부지가액 = 2,755,000(원/㎡) × 7,070㎡ ÷ 19,915,129(원/㎡) = 978.0㎡ • 지하도로1(지하공공보도시설)(반포대로-한강공원 연결) - 연면적 : 1,317.0㎡ - 환산부지 면적 = 공사비(2016년 문정철처벌리 임시연결통로 공사비 참조) ÷ 부지가액 = 14,000,000(원/㎡) × 1,317.0㎡ ÷ 19,915,129(원/㎡) = 925.8㎡ • 지하도로2(지하공공보도시설)(신반포로19길-한강공원 연결) - 연면적 : 1,017.5㎡ - 환산부지면적 = 공사비(한강공원 나들목 낙천정 공사비 참조) ÷ 부지가액 = 14,000,000(원/㎡) × 1,017.5㎡ ÷ 19,915,129(원/㎡) = 715.2㎡ • 지하도로3(지하공공보도시설)(고투물 연결통로 개선) - 연면적 : 85.6㎡ - 환산부지 면적 = 공사비(2016년 문정철처벌리 임시연결통로 공사비 참조) ÷ 부지가액 = 14,000,000(원/㎡) × 85.6㎡ ÷ 19,915,129(원/㎡) = 60.2㎡ ※ 1) 환산부지면적(㎡) = $\frac{\text{공공시설 등 설치비용(원)}}{\text{용적률을 완화 받고자 하는 부지가액(원/㎡)}}$ 2) 공공청사, 지역예술교육센터(문화시설) 공사비 : 2015년 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」 [서울특별시, 2015] 적용 3) 부지가액(원/㎡) : 2016년 기준 공시지가 가중평균 2배 적용 (9,957,564.5원/㎡ × 2 = 19,915,129원/㎡) 4) 건축물 기부채납 면적 등 공공시설 설치와 관련된 사항은 관련규정 범위 내에서 사업시행인가 시 조정될 수 있음				
정비계획 용적률 산정	▶ 기준(허용)용적률 = 230.0%(아파트지구개발기본계획에서 정한 용적률) ▶ 정비계획용적률(서울시 도시계획조례 제55조 10항 적용) = 기준(허용)용적률(%) × (1+1.3×α) = 기준(허용)용적률(230.0%) × (1+1.3×0.171706) = 281.34% [α : 공공시설부지로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율]				
예정법적상한 용적률	▶ 예정법적상한용적률 = 299.95% 이하 (⇒ 건축계획(안)의 용적률 299.95%)				

※ 법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회에서 심의시 결정된 예정법적상한용적률은 건축위원회 심의를 통해 확정함

6) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분		계획내용	비고
도시경관		• 대상지 주위의 주요 조망축에서의 경관이 주변지역과의 부조화 방지를 위하여 스카이라인 등을 고려하여 계획	
환경보 전	환경영 향	• 다량의 건축폐기물 발생 예상	
	영향 대책	• 사업시행이전에 보존가치 있는 수목에 대해 조사하고 이식 등 대책 수립 • 건축폐기물은 사업시행 시 저감방안 마련	
재난방 지	화재	• 구역 내 화재발생을 대비하여 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적인 방재계획 작성 및 시행	
	수해	• 구역 내 우수구역 및 주변지역의 우수체계를 검토하고, 지구내부로의 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	

7) 정비사업의 시행계획

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

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

※ 세대수는 관련규정 범위 내에서 사업시행인가 시 조정될 수 있음

8) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획		비고
대상지 반경 200m 이내에 계성초등학교, 신반포 중학교, 달위치칼리지, 영생유치원 위치	계획시	- 주변 교육시설의 교육환경 보호를 위해 차량이 출입하는 지구 내 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱 등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보 - 추후 교통영향 분석시 스쿨존 계획을 통한 안전한 통학로 확보	
	공사시	[생활소음·진동의 규제] - 소음진동규제법 제23조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음·진동을 규제 - 공사시 학생 및 교직원 보호를 위한 대책 수립 [소음·진동발생 저감 대책] - 저소음·저진동 건설기계 및 공법의 선정 - 소음진동규제법시행규칙(제33조)에서는 ‘환경기술개발 및 지원에 관한 법률(제20조1항)’의 규정에 따라 환경표지의 인증을 받은 건설기계와 ‘소음진동규제법(제49조2)’의 규정에 따른 소음도 표지를 부착한 건설기계를 사용 - 전달경로에서의 방지대책 - 공사 시 방음벽을 학교 주변에 설치하여 소음저감 효과를 높임 - 이동성이 낮은 건설기계의 현장 방음대책 - 항타기, 굴삭기 등 발생소음이 크고 이동성이 낮은 건설기계의 경우 건설기계에 근접하여 이동식 방음벽 또는 방음커버 등을 활용함으로써 소음저감 효과를 높임	

9) 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적(㎡)	획지 구분		비고
			위치	면적(㎡)	
소 계		131,190.3	－	131,190.3	－
획지	A-1	119,230.8	반포동 1-1 일대	119,230.8	주택용지
획지	B-1	7,370.4	반포동 1-26 일대	7,370.4	분구중심
획지	C-2	508.3	반포동 1-24 일대	508.3	주구중심
획지	C-3	545.4	반포동 1-55 일대	545.4	주구중심
획지	D-1	2,324.1	반포동 1-19 일대	2,324.1	문화시설
획지	E-2	1,211.3	반포동 1-23 일대	1,211.3	공공청사

10) 재건축 소형주택 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 : 11,094.4㎡ 이상)

○ 산출근거

구분		산출근거	용적률(%) 면적(㎡)	비고
기준(허용)용적률		• 아파트지구개발기본계획에서 정한 용적률	230.0%	
정비계획 용적률		• 기준(허용)용적률(%) × (1+1.3×α)	281.34%	「서울시 도시계획조례」 제55조 10항
		= 230.0% x (1+1.3×0.171706)		
예정법적상한 용적률		• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조	299.95%	
소형 주택 면적 산정	용적률 증가분	• 법적상한용적률 - 정비계획용적률	18.61%	「도시 및 주거환경 정비법」 제30조3
		= 299.95% - 281.34%		
	증가된 용적률의 50%	= 18.61% × 50%	9.305%	
	의무연면적	• 계획대지면적 × 증가용적률의 1/2 이상	11,094.4㎡ 이상	
= 119,230.8 × 9.305%				
재건축소형주택 확보 계획		• 계획 연면적 = 82.48㎡ × 135세대	11,134.8㎡	

※ 연면적은 지상층 연면적 기준이며, 재건축소형주택계획의 세대수 및 세대규모 등 건축계획은 관련규정 범위 내에서 사업시행 인가 시 변경가능

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

▶ 조건사항

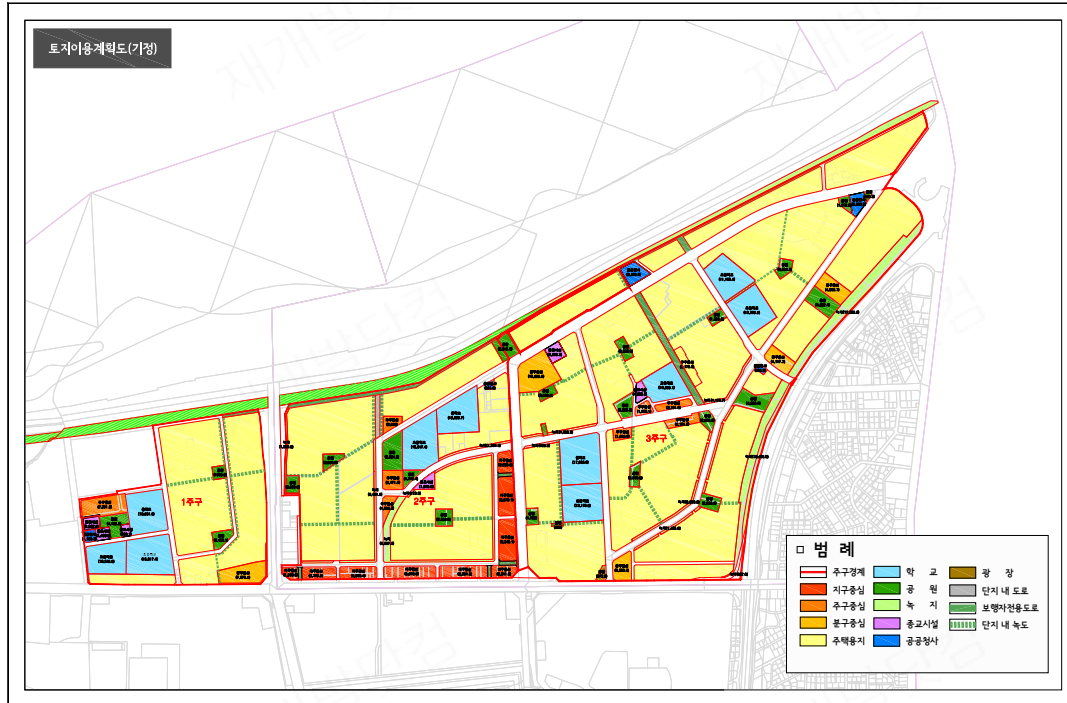
1. 대상지 북측 완충녹지는 북측 공공보행통로에서 접근이 용이하도록 완만하게 조성하고, 금회 상정(안)과 같은 방음 식재를 계획하되, 한강조망이 가능한 지점을 조성할 것
 2. 준공 이후 올림픽대로변 방음벽 설치 요구가 발생하지 않도록 올림픽 대로에 연접한 주동은 방음에 대한 성능기준을 강화하여 향후 건축위원회에서 적정성을 심의하고, 준공단계에서 충족여부를 확인할 것
 3. 대상지 서측 도로(신반포로19길) 경계부는 단지(+15.0m~+18.0m)와 도로(+11.6m~+13.3m)간의 단차에 따른 옹벽발생이 되지 않도록 공공개방시설의 미배치구간은 대지레벨을 완만하게 조성할 것
 4. 향후 건축·교통심의시 단지 내 비상 차량동선계획은 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(임주자대표회의)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)

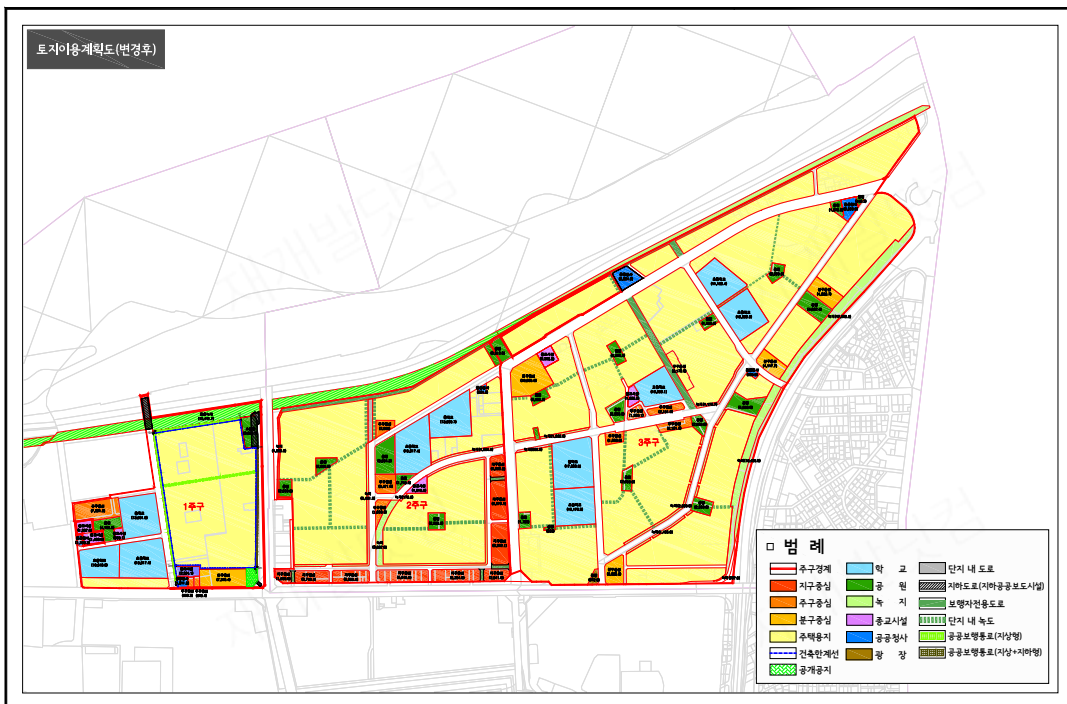
7. 시민열람 편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(☎02-2133-7137) 및 서초구 주거개선과(☎02-2133-7341)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

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

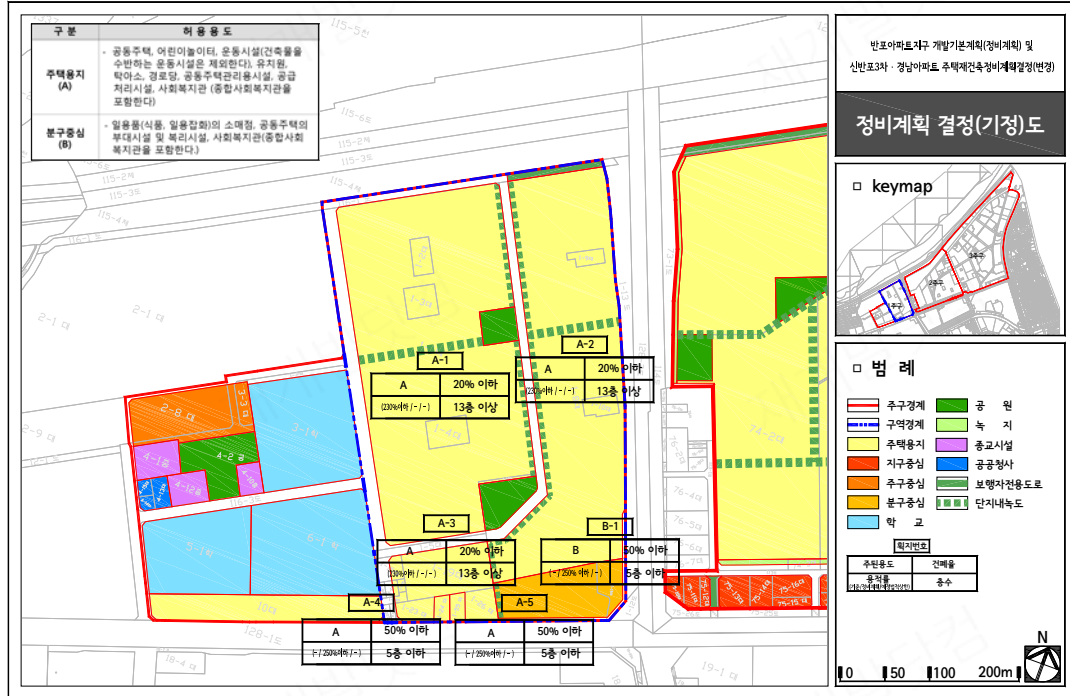
[반포아파트지구 개발기본계획(기정)]



[반포아파트지구 개발기본계획(변경)]



[정비계획결정(기정)도]



[정비계획결정(변경)도]

