

## ◆ 서울특별시고시 제2017-52호

## 『서초아파트지구 개발기본계획(정비계획)』 변경 및 지형도면 고시

건설부고시 제131호(1976. 8. 21)에 의하여 아파트지구로 지정되고 서울특별시고시 제 2007-289호(2007.08.23.)에 의하여 아파트지구개발기본계획 변경 결정 된 서초아파트지구에 대하여 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 서초아파트지구 개발기본계획(정비계획)을 변경 지정(결정)하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 의하여 지형도면을 작성하였기에 이를 고시 합니다.

2017년 2월 23일  
서울특별시

## 1. 아파트지구개발기본계획의 명칭·위치 및 면적

가. 명칭 : 서울특별시 서초아파트지구 개발기본계획(정비계획)

나. 위치 : 서초구 서초동, 반포동 일대

다. 면적

| 구분 | 정비구역 명칭  | 위치              | 면적(㎡)        |         |              | 비고 |
|----|----------|-----------------|--------------|---------|--------------|----|
|    |          |                 | 기정           | 변경      | 변경후          |    |
| 변경 | 서초 아파트지구 | 서초구 서초동, 반포동 일대 | 1,187,270.5㎡ | 증) 0.5㎡ | 1,187,271.0㎡ |    |

## 2. 주요 변경내용

가. 구역면적 변경(공부상 면적기준에 따른 면적 조정)

나. 건폐율 변경(20%이하→30%이하): 반포현대아파트 단지만 적용

다. 주택용지안의 녹지확보 비율 변경(40%이상→35%이상): 반포현대아파트 단지만 적용

## 3. 서초아파트지구 개발기본계획 결정(변경) 조서

가. 토지이용계획

1) 지구면적표

(단위 : ㎡)

| 구분  | 합계           | 1주구        | 2주구        | 3주구        |
|-----|--------------|------------|------------|------------|
| 변경전 | 1,187,270.5㎡ | 524,213.5㎡ | 246,916.0㎡ | 416,141.0㎡ |
| 변경후 | 1,187,271.0㎡ | 524,214.0㎡ | 246,916.0㎡ | 416,141.0㎡ |
| 비고  | 증) 0.5㎡      | 증) 0.5㎡    | “변경없음”     | “변경없음”     |

※ 반포현대아파트 (30-15, 30-16번지) 공부상 면적기준에 따른 면적 조정

## 2) 토지이용계획

## 가) 토지이용계획 총괄표 - 변경

| 구분             |      | 변경전          |        | 변경후          |        | 비고      |
|----------------|------|--------------|--------|--------------|--------|---------|
|                |      | 면적(㎡)        | 비율(%)  | 면적(㎡)        | 비율(%)  |         |
| 합계             |      | 1,187,270.50 | 100.00 | 1,187,271.00 | 100.00 | 증) 0.5㎡ |
| 주거<br>용지       | 소계   | 750,419.74   | 63.20  | 750,420.24   | 63.21  | 증) 0.5㎡ |
|                | 주택용지 | 750,419.74   | 63.20  | 750,420.24   | 63.21  | 증) 0.5㎡ |
| 중심<br>시설       | 소계   | 55,287.90    | 4.66   | 55,287.90    | 4.66   | 변경없음    |
|                | 지구중심 | -            | -      | -            | -      | 변경없음    |
|                | 주구중심 | 41,834.10    | 3.52   | 41,834.10    | 3.52   | 변경없음    |
|                | 분구중심 | 13,453.80    | 1.13   | 13,453.80    | 1.13   | 변경없음    |
| 도시<br>계획<br>시설 | 소계   | 381,562.86   | 32.14  | 381,562.86   | 32.13  | 변경없음    |
|                | 도로용지 | 154,213.29   | 12.99  | 154,213.29   | 12.99  | 변경없음    |
|                | 공원용지 | 42,534.87    | 3.59   | 42,534.87    | 3.58   | 변경없음    |
|                | 완충녹지 | 64,439.70    | 5.43   | 64,439.70    | 5.43   | 변경없음    |
|                | 학교용지 | 117,475.20   | 9.89   | 117,475.20   | 9.89   | 변경없음    |
|                | 공공청사 | 2,899.80     | 0.24   | 2,899.80     | 0.24   | 변경없음    |

※ 반포현대아파트 (30-15, 30-16번지) 공부상 면적기준에 따른 면적 조정

## 나) 주구별 토지이용계획

## - 1주구 토지이용계획 - 변경

| 구분             |      | 변경전        |        | 변경후        |        | 비고      |
|----------------|------|------------|--------|------------|--------|---------|
|                |      | 면적(㎡)      | 비율(%)  | 면적(㎡)      | 비율(%)  |         |
| 합계             |      | 524,213.50 | 100.00 | 524,214.00 | 100.00 | 증) 0.5㎡ |
| 주거<br>용지       | 소계   | 364,816.70 | 69.40  | 364,817.20 | 69.41  | 증) 0.5㎡ |
|                | 주택용지 | 364,816.70 | 69.40  | 364,817.20 | 69.41  | 증) 0.5㎡ |
| 중심<br>시설       | 소계   | 17,226.30  | 3.29   | 17,226.30  | 3.28   | 변경없음    |
|                | 지구중심 | -          | -      | -          | -      | 변경없음    |
|                | 주구중심 | 14,998.20  | 2.86   | 14,998.20  | 2.86   | 변경없음    |
|                | 분구중심 | 2,228.10   | 0.43   | 2,228.10   | 0.42   | 변경없음    |
| 도시<br>계획<br>시설 | 소계   | 143,170.50 | 27.31  | 143,170.50 | 27.31  | 변경없음    |
|                | 도로용지 | 67,665.50  | 12.91  | 67,665.50  | 12.91  | 변경없음    |
|                | 공원용지 | 18,572.90  | 3.54   | 18,572.90  | 3.54   | 변경없음    |
|                | 완충녹지 | 16,646.70  | 3.18   | 16,646.70  | 3.17   | 변경없음    |
|                | 학교용지 | 40,285.40  | 7.68   | 40,285.40  | 7.68   | 변경없음    |
|                | 공공청사 | -          | -      | -          | -      | 변경없음    |

※ 반포현대아파트 (30-15, 30-16번지) 공부상 면적기준에 따른 면적 조정

- 2주구 토지이용계획 : 변경없음

- 3주구 토지이용계획 : 변경없음

나. 가로망 계획 : 변경없음

다. 건축규제계획 - 변경

- 1) 용도 : 변경없음
- 2) 건축선의 지정 : 변경없음
- 3) 건폐율 : 변경

| 구분    | 건폐율   |       |       | 비고          |
|-------|-------|-------|-------|-------------|
|       | 변경전   | 변경    | 변경후   |             |
| 연립주택  | 40%이하 | -     | -     |             |
| 저층아파트 | 30%이하 | -     | -     |             |
| 중층아파트 | 25%이하 | -     | -     |             |
| 고층아파트 | 20%이하 | 증)10% | 30%이하 | 반포현대아파트만 적용 |
| 기타건축물 | 50%이하 | -     | -     |             |

※ 변경된 건폐율은 반포현대아파트만 적용 그 외 단지는 변경전 계획 적용

- 4) 용적률 : 변경없음
- 5) 세대밀도 : 변경없음
- 6) 건축물의 높이 : 변경없음
- 7) 공동주택과의 이격거리 : 변경없음
- 8) 주택용지안의 녹지확보 - 변경

| 구분     | 변경전   | 변경   | 변경후   | 비고          |
|--------|-------|------|-------|-------------|
| 녹지확보비율 | 40%이상 | 감)5% | 35%이상 | 반포현대아파트만 적용 |

※ 변경된 녹지확보비율은 반포현대아파트만 적용 그 외 단지는 변경전 계획 적용

- 9) 주택공급별 규모비율

라. 중심시설 건축계획 : 변경없음

마. 기존건축물 처리계획

- 반포현대아파트 공부상 면적기준에 따른 면적 변경 (3,621.0㎡→3,621.5㎡)

## 바. 개발사업의 시행계획 : 변경

| 주구<br>(면적)           | 시설명  | 계획<br>면적(㎡) | 개발내용      |              |                 |                                       | 개발시기                                                                          |                          |
|----------------------|------|-------------|-----------|--------------|-----------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
|                      |      |             | 층수        | 세대수<br>(세대)  | 건폐율             |                                       |                                                                               | 용적률                      |
| 1주구<br>(524,214.00㎡) | 주택용지 | 364,817.20  | 13층이상     | 세대밀도<br>기준이내 | 기정<br>20%<br>이하 | 변경<br>20%이하<br>(반포현대<br>아파트<br>30%이하) | · 용적률:230%이하<br>· 용적률인센티브:<br>상한용적률<br>- 시행단위별 공공시설<br>부담률에 따라 용적률<br>완화 차등적용 | 고시일 이후<br>단지별로<br>재건축필요  |
|                      | 주구중심 | 14,998.20   | 5층이하      | 50%이하        |                 |                                       |                                                                               |                          |
|                      | 분구중심 | 2,228.10    |           |              |                 |                                       |                                                                               |                          |
|                      | 도로용지 | 67,665.50   |           |              |                 |                                       |                                                                               |                          |
|                      | 공원용지 | 18,572.90   |           |              |                 |                                       |                                                                               |                          |
|                      | 완충녹지 | 16,646.70   |           |              |                 |                                       |                                                                               |                          |
|                      | 공공청사 | -           |           |              |                 |                                       |                                                                               |                          |
|                      | 학교용지 | 40,285.40   |           |              |                 |                                       |                                                                               |                          |
| 2주구<br>(246,916.00㎡) | 주택용지 | 132,426.00  | 13층<br>이상 | 세대밀도<br>기준이내 | 20%이하           |                                       | · 용적률:230%이하<br>· 용적률인센티브:<br>상한용적률<br>- 시행단위별 공공시설<br>부담률에 따라 용적률<br>완화 차등적용 | 고시일 이후<br>단지별로<br>재건축 필요 |
|                      | 주구중심 | 8,061.90    | 5층이하      |              | 50%이하           |                                       |                                                                               |                          |
|                      | 분구중심 | 4,934.90    |           |              |                 |                                       |                                                                               |                          |
|                      | 도로용지 | 131,212.40  |           |              |                 |                                       |                                                                               |                          |
|                      | 공원용지 | 10,000.40   |           |              |                 |                                       |                                                                               |                          |
|                      | 완충녹지 | 23,554.50   |           |              |                 |                                       |                                                                               |                          |
|                      | 공공청사 | 2,899.80    |           |              |                 |                                       |                                                                               |                          |
|                      | 학교용지 | 33,826.10   |           |              |                 |                                       |                                                                               |                          |
| 3주구<br>(416,141.00㎡) | 주택용지 | 254,177.04  | 13층<br>이상 | 세대밀도<br>기준이내 | 20%이하           |                                       | · 용적률:230%이하<br>· 용적률인센티브:<br>상한용적률<br>- 시행단위별 공공시설<br>부담률에 따라 용적률<br>완화 차등적용 | 고시일 이후<br>단지별로<br>재건축 필요 |
|                      | 주구중심 | 18,774.00   | 5층이하      |              | 50%이하           |                                       |                                                                               |                          |
|                      | 분구중심 | 6,290.80    |           |              |                 |                                       |                                                                               |                          |
|                      | 도로용지 | 55,335.39   |           |              |                 |                                       |                                                                               |                          |
|                      | 공원용지 | 13,961.57   |           |              |                 |                                       |                                                                               |                          |
|                      | 완충녹지 | 24,238.50   |           |              |                 |                                       |                                                                               |                          |
|                      | 공공청사 | -           |           |              |                 |                                       |                                                                               |                          |
|                      | 학교용지 | 43,363.70   |           |              |                 |                                       |                                                                               |                          |

※ 반포현대아파트 (30-15, 30-16번지) 공부상 면적기준에 따른 면적 조정

※ 반포현대아파트 (30-15, 30-16번지) 건폐율 완화 20%이하→30%이하

## 4. 정비구역 및 정비계획 변경 내용

## 가. 정비구역의 위치 및 면적

| 구분 | 정비사업 명칭              | 위치                   | 면적(㎡)   |       |         | 비고               |
|----|----------------------|----------------------|---------|-------|---------|------------------|
|    |                      |                      | 기정      | 변경    | 변경후     |                  |
| 기정 | 반포현대아파트<br>주택재건축정비사업 | 서초구 반포동<br>30-16번지일대 | 3,621.0 | 증)0.5 | 3,621.5 | 서초아파트지구<br>(1주구) |

※ 반포현대아파트 (30-15, 30-16번지) 공부상 면적기준에 따른 면적 조정

## 나. 정비계획 변경 내용

## 1) 용도지역

| 용도지역     |           | 면적(㎡)   |       |         | 구성비(%) | 비고 |
|----------|-----------|---------|-------|---------|--------|----|
|          |           | 기정      | 증감    | 변경      |        |    |
| 합계       |           | 3,621.0 | 증)0.5 | 3,621.5 | 100.0  |    |
| 주거<br>지역 | 소계        | 3,621.0 | 증)0.5 | 3,621.5 | 100.0  |    |
|          | 제1종일반주거지역 | -       | -     | -       | -      |    |
|          | 제2종일반주거지역 | -       | -     | -       | -      |    |
|          | 제3종일반주거지역 | 3,621.0 | 증)0.5 | 3,621.5 | 100.0  |    |

※ 반포현대아파트 (30-15, 30-16번지) 공부상 면적기준에 따른 면적 조정

## 2) 용도지구 (변경없음)

| 지구명 | 지구의<br>세분  | 위치                  | 면적(㎡)               | 연장(m)           | 폭원(m) | 최초결정일   | 비고 |
|-----|------------|---------------------|---------------------|-----------------|-------|---------|----|
| 사평로 | 일반<br>미관지구 | 동작동(이수교차로)~<br>반포IC | 80,700<br>(1,082.3) | 3,300<br>(89.0) | 양측12  | 94.8.18 | -  |

## 3) 토지이용계획 (변경)

| 구분          | 명칭 | 면적(㎡)   |       |         | 비율(%)  | 비고               |
|-------------|----|---------|-------|---------|--------|------------------|
|             |    | 기정      | 변경    | 변경후     |        |                  |
| 합계          |    | 3,621.0 | 증)0.5 | 3,621.5 | 100.0% | —                |
| 정비기반시설<br>등 | 소계 | 6.8     | —     | 6.8     | 0.2%   | 도로기부채납           |
|             | 도로 | 6.8     | —     | 6.8     | 0.2%   |                  |
| 획지          | 소계 | 3,614.2 | 증)0.5 | 3,614.7 | 99.8%  | 공동주택 및<br>부대복리시설 |
|             | 획지 | 3,614.2 | 증)0.5 | 3,614.7 | 99.8%  |                  |

※ 면적은 추후 측량성과에 따라 변경 될 수 있음.

※ 반포현대아파트 (30-15, 30-16번지) 공부상 면적기준에 따른 면적 조정

- 4) 도시계획시설 결정(변경) 조서 : 변경 없음  
 5) 공동이용시설 설치계획 : 변경 없음  
 6) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획  
 가) 기존건축물의 정비·개량계획

| 구분 | 구역구분                     |           | 가구또는<br>획지구분 |           | 위치                       | 정비개량계획(동) |    |    |           |          | 비고 |
|----|--------------------------|-----------|--------------|-----------|--------------------------|-----------|----|----|-----------|----------|----|
|    | 명칭                       | 면적<br>(㎡) | 명칭           | 면적<br>(㎡) |                          | 계         | 존치 | 개수 | 철거후<br>신축 | 철거<br>이주 |    |
| 변경 | 반포현대아파트<br>주택재건축<br>정비구역 | 3,621.5㎡  | 획지           | 3,614.7㎡  | 반포동<br>30-15,<br>30-16일대 | 1         | -  | -  | 1         | -        | -  |

## 나) 건축시설계획 : 변경

| 구분 | 구역구분                     |           | 가구 또는<br>획지구분 |           | 위치                     | 주된<br>용도         | 건폐율<br>(%) | 용적률(%)   |            | 높이<br>(m)<br>/최고층수 | 비고<br>(연면적) |
|----|--------------------------|-----------|---------------|-----------|------------------------|------------------|------------|----------|------------|--------------------|-------------|
|    | 명칭                       | 면적<br>(㎡) | 명칭            | 면적<br>(㎡) |                        |                  |            | 정비<br>계획 | 예정<br>법적상한 |                    |             |
| 변경 | 반포현대아파트<br>주택재건축<br>정비구역 | 3,621.5㎡  | 획지            | 3,614.7㎡  | 반포동<br>30-15,<br>30-16 | 공동주택 및<br>부대복리시설 | 30%<br>이하  | 230.56   | 299.98     | 59.3m<br>/20층      | 16,066.0㎡   |

주택의 규모 및  
규모별 건설비율

| 구 분      | 세대수     |        | 주택연면적    |       |
|----------|---------|--------|----------|-------|
|          | 세대수(세대) | 비율(%)  | 면적(㎡)    | 비율(%) |
| 계        | 107     | 100.0% | 16,066.0 | 100.0 |
| 60㎡이하    | 18(16)  | 16.8%  | 2,101.0  | 13.08 |
| 60~85㎡이하 | 89      | 83.2%  | 13,965.0 | 86.92 |
| 85㎡초과    | -       | -      | -        | -     |

※ ( ) : 소형임대주택 세대수

## ▶ 건설비율(소형주택 포함)

- 국민주택규모의 주택을 전체세대수의 60% 이상
- 주택전체연면적의 50% 이상

▶ 상한용적률(정비계획용적률) :  $230\% + [230\% \times 1.3 \times (6.8/3,614.7)] = 230.56\%$   
 (허용용적률+기준용적률 $\times 1.3\alpha$ ,  $\alpha$ =대상지내 확보된 공공시설용지 면적비율)

▶ 재건축 임대주택 :  $[상한용적률(299.98\%) - 정비계획용적률(230.56\%)] / 2 = 34.71\%$

## 심의완화 사항

- 건폐율완화 20%이하 → 30%이하
- 녹지확보비율 완화 40%이상 → 35%이상
- 용적률완화(도시및주거환경정비법 제30조의3): 예정법적상한용적률 299.98%

건축물의 건축선에  
관한 계획

■ 관련 법령에 의함

※ 도시계획위원회 심의결과 (2017.1.18.) : 조건부 가결

## ▶ 조건사항

- 향후 건축위원회 심의시 다음 사항을 반영 할 것.
  - 주민공동시설은 대상지 서측 공원과 연계성을 고려하여 개방형으로 계획
  - 사평대로변 소음 등의 영향을 고려하여 주동배치 조정 검토
  - 장애인, 고령자, 유아 등 주거약자를 배려하여 부대복리시설 (어린이집, 노인정, 화장실 등)과 단위세대의 화장실 등은 UD(Universal Design)설계 검토
  - 임대주택 소설믹스를 위하여 임대주택 및 소형주택을 적절히 분산배치

## 다) 임대주택 및 소형주택 건설에 관한계획

| 건 립 위 치                   | 부지면적<br>(㎡) | 동 수 | 세 대 수 | 세대규모<br>(전용) | 비 고<br>(연면적)        |
|---------------------------|-------------|-----|-------|--------------|---------------------|
| 서초구 반포동<br>30-15, 30-16일대 | -           | -   | 16세대  | 59.85㎡       | 1,867.8㎡<br>(주차장포함) |

## 7) 도시경관과 환경보전 및 재난 방지에 관한 계획 : 변경없음

## 8) 정비사업 시행계획

| 시행방법          | 시행예정시기                 | 사업시행예정자                 | 정비사업 시행으로<br>증가예상 세대수            | 비고 |
|---------------|------------------------|-------------------------|----------------------------------|----|
| 주택재건축<br>정비사업 | 정비구역지정<br>고시일로부터 4년 이내 | 반포 현대아파트<br>주택재건축정비사업조합 | 27세대<br>(현황: 80세대,<br>계획: 107세대) | -  |

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

6. 시민열람 편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(☎02-2133-7138)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

# 서초아파트지구내 반포현대아파트(1주구) 개발기본계획(정비계획) 변경에 관한 지형도면 고시도



## ■ 범례

- 아파트 지구
- 주택용지
- 주구 중심
- 시장
- 학교
- 공공청사
- 근린공원
- 시설녹지
- 도로

## ■ 색인도

