◈ 서울특별시고시 제2025-48호

서초아파트지구 개발기본계획 및 도시관리계획(변경), 서초진흥아파트 재건축사업 정비구역 지정 · 정비계획 결정(변경), 서초로 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

건설부고시 제131호(1976.08.21.)로 서초아파트지구 지정, 서울특별시고시 제2022-275호(2022.06.23.)로 「서초로 지구단위계획 결정(변경)」, 서울특별시고시 제2023-349호(2023.08.17.)로 「서초아파트지구 개발기본계획 결정(변경)」 된 서초구 서초진흥아파트 재건축정비사업 및 도시관리계획에 대하여 "2024년 제12차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2024.11.25.)" 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 제32조 및 제50조에 따라 "도시관리계획(용도지역, 서초로 지구단위계획)" 결정(변경)하고 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 "서초진흥아파트 재건축 정비구역 지정 · 정비계획" 결정(변경),「서울특별시 아파트지구 개발기본계획 수립에 관한 조례」 제6조에 따라 "서초아파트지구 개발기본계획"을 변경하며,「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 1월 23일
서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 서초아파트지구 개발기본계획 결정(변경)

1. 용도지구(아파트지구)의 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	지구명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	①	서초아파트지구	서초구 서초동, 반포동 일대	157,163.4	감)38,603.0	118,560.4	건고 131호 (1976.08.21.)	-

2. 변경 사유서

도면표시 번호	지구명	변경내용	변경사유
①	서초아파트지구	•아파트지구 면적변경 157,163.4㎡→118,560.4㎡ 감) 38,603.0㎡	•도시여건 및 제도 변화 등으로 실효성이 상실된 아파트지구를 지구단위계획구역으로 전환함에 따라 아파트지구를 변경(제척)함

Ⅱ. 서초아파트지구 개발기본계획 결정(변경) 조서

1. 아파트지구 개발기본계획의 명칭 및 위치

가. 명칭 : 서초아파트지구 개발기본계획

나. 위치 : 서초구 서초동, 반포동 일대

2. 서초아파트지구 개발기본계획의 결정(변경) 조서

가. 아파트지구 면적의 관한 사항 : 변경

구분	면적(㎡)			
	계	1주구	2주구	3주구
기정	157,163.4	-	38,603.0	118,560.4
변경	118,560.4	-	-	118,560.4
비고	감) 38,603.0	변경없음	감) 38,603.0	변경없음

나. 토지이용계획 총괄표 : 변경

구분		기정		변경 후		비고
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
합계		157,163.40	100.00	118,560.40	100.00	감) 38,603.0
주택용지	소계	129,563.74	82.44	99,976.03	84.32	감) 29,587.71
	주택용지	129,563.74	82.44	99,976.03	84.32	감) 29,587.71 존치 : 신동아1,2차, 무지개
중심시설용지	소계	5,336.74	3.40	2,970.70	2.51	감) 2,366.04
	분구중심	5,336.74	3.40	2,970.70	2.51	감) 2,366.04
도시계획시설용지	소계	22,262.92	14.16	15,613.67	13.17	감) 6,649.25
	도로용지	2,002.45	1.27	413.20	0.35	감) 1,589.25
	공원용지	8,372.94	5.33	6,070.67	5.12	감) 2,302.27
	완충녹지	11,887.53	7.56	9,129.80	7.70	감) 2,757.73

주) 존치 대상 단지의 재건축 사업구역 내 건축물도 함께 존치함

다. 주구별 토지이용계획 : 변경

1) 1주구 토지이용계획 : 변경없음

2) 2주구 토지이용계획 : 변경

구분		기정		변경 후		비고
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
합계		38,603.0	100.00	-	-	감) 38,603.0
주택용지	소계	29,587.71	76.6	-	-	감) 29,587.71
	주택용지	29,587.71	76.6	-	-	감) 29,587.71
중심시설용지	소계	2,366.04	6.2	-	-	감) 2,366.04
	분구중심	2,366.04	6.2	-	-	감) 2,366.04
도시계획시설용지	소계	6,649.25	17.2	-	-	감) 6,649.25
	도로용지	1,589.25	4.1	-	-	감) 1,589.25
	공원용지	2,302.27	6.0	-	-	감) 2,302.27
	완충녹지	2,757.73	7.1	-	-	감) 2,757.73

3) 3주구 토지이용계획 : 변경없음

라. 도시계획시설의 설치에 관한 계획 : 변경없음

1) 도로 결정조서 : 변경없음

구분	규모				기능	연장(m)	구간		사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점				
기정	중로	1	98	20~26	보조간선도로	4,055 (283)	서초동 1321	서초동 1321-8	일반도로	-	-	서운로
기정	중로	2	b	16	국지도로	170	중로 1-98	소공원②	일반도로	-	-	-
기정	소로	2	k	8	국지도로	552 (181)	중로 1-a	광로 3-64	일반도로	-	서고제399호 (1980.7.5.)	서로대로 70길
기정	소로	2	l	8	국지도로	105	서초구 서초동 1334-1	중로 1-a	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	g	6	국지도로	115	소로 2-k	완충녹지⑨	일반도로	-	-	-

주) ( )안은 지구 내 연장임

주) 아파트지구 제척으로 인한 지구 내 중로1-98호선 연장 축소(433m→283m)

2) 철도 결정조서 : 변경없음
3) 정거장 결정조서 : 변경없음
4) 광장 결정조서 : 변경없음
5) 공원 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공원	어린이 공원	서초동1334-1 일대	6,084.7	-	6,084.7	-	•신동아, 무지개 APT에서 조성 후 무상귀속

6) 녹지 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	완충녹지	경부고속도로 우측	43,356.0 (11,887.53)	- (감) 2,757.73)	43,356.0 (9,129.80)	건고제64호 (1978.4.1.)	•중복결정 - 지상 : 완충녹지 - 지하 : 저류시설 •아파트지구에서 일부 제척

주) ( )안은 지구 내 연장임

7) 공공청사 결정조서 : 변경없음
8) 학교 결정조서 : 변경없음
9) 방수설비 결정조서 : 변경없음

마. 건축물 규제사항 : 변경없음
바. 중심시설 및 기타건축물 계획 : 변경
1) 분구중심 : 변경

구분	계		1주구		2주구		3주구	
	개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)
기정	-	-	-	-	1	2,366.04	1	2,970.7
변경후	-	-	-	-	-	-	1	2,970.7
용도	슈퍼마켓과 일용품 등의 소매점, 공동주택의 부대시설 및 복리시설, 사회복지관, 생활권수련시설(청소년 수련관, 청소년 문화의 집에 한함)							
대지최소면적	1,000㎡ 이상							
건폐율	50% 이하							

구분	계		1주구		2주구		3주구	
	개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)
층수	5층 이하							
비고	아파트 지구에서 일부 제척							

사. 경관에 관한 사항 : 변경없음

아. 기존건축물의 처리에 관한 사항 : 변경없음

자. 사업시행에 관한 사항 : 변경없음

Ⅲ. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정(변경)

1. 정비구역 지정(변경) 조서

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	서초진흥아파트 재건축정비사업	서초동 1315 일대	38,604.3	증)3,342.7	41,947.0	-

■ 결정(변경) 사유서

구역명	변경내용	변경사유
서초진흥아파트 재건축정비사업구역	•정비구역 면적 변경 - 38,604.3㎡ → 41,947.0㎡	•강남역 일대 상습침수구역 해소를 위한 저류조 설치를 위하여 명달공원 및 완충녹지 일부 구역편입

2. 토지이용계획(변경)

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		38,604.3	증) 3,342.7	41,947.0	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	6,931.9	증) 2,957.8	9,889.7	23.6	-
	도로	1,841.7	-	1,841.7	4.4	-
	공원	2,300.9	증) 293.4	2,594.3	6.2	-
	완충녹지	2,789.3	증) 1,180.3	3,969.6	9.5	-
	사회복지시설	-	증) 1,484.1	1,484.1	3.5	노유자시설
획지	소계	31,672.4	증) 384.9	32,057.3	76.4	-
	획지1	31,672.4	증) 384.9	32,057.3	76.4	복합용지

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율

•추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 x 100%
•추정비례율 산정 : 73.15%
= (1,988,446,693천원 - 733,187,804천원) / 1,716,006,400천원 x 100%

총 수입 추정	총 지출 추정	종전자산 총액 추정
2,001,826,402천원	746,396,927천원	1,716,006,400천원

개별종전자산추정액(B)

•아파트 및 상가 종전자산

구분	종전면적 (㎡)	평형 (평)	종전자산 추정액(천원)	추정비례율	분양기준추정액(천원)
아파트	101.32	33	2,310,000	73.15%	1,689,765
	131.04	43	2,960,000		2,165,240
	131.07	43	2,960,000		2,165,240
	160.46	52	3,250,000		2,377,375
상가	2층(10㎡ 기준)	-	239,010		174,836
	1층(10㎡ 기준)		414,940		303,529
	지하1층(10㎡ 기준)		189,310		138,480

주) 종전자산 추산액은 감정평가한 금액이 아닌 개략 추정한 금액으로, 향후 사업시행계획인가 고시일 기준으로 실시하는 정식 감정평가결과와는 층별, 위치별 효용에 따라 현저히 차이가 발생할 수 있으며, 본 추정치가 종전자산 감정평가에 활용(적용)되는 것이 아님. (미동의자는 제외하여 추산함)

추정분담금산출

•아파트 및 상가 추정분담금 산정방식
: ①분양기준추정액[종전자산 추정액ⓐ x 추정비례율ⓑ] - ②권리자 분양가 추정액 = ③추정분담금

구분	유형	ⓐ 종전자산 추정액 (천원)	ⓑ 추정 비례율 (%)	① 분양기준 추정액 (ⓐ+ⓑ)	유형	② 권리자 분양추정액 (천원)	③ 추정분담금(천원) (①-②=③) (+:부담 / - : 환급)
아파트	33평형	2,310,000	73.15%	1,689,765	24평	1,512,000	-177,765
					34평	1,997,000	307,235
					39평	2,259,000	569,235
					43평	2,489,000	799,235
					47평	2,665,000	975,235
					52평	2,858,000	1,168,235
					60평	3,294,000	1,604,235
	43평형	2,960,000		2,165,240	24평	1,512,000	-653,240
					34평	1,997,000	-168,240
					39평	2,259,000	93,760
					43평	2,489,000	323,760
					47평	2,665,000	499,760
					52평	2,858,000	692,760
					60평	3,294,000	1,128,760
	52평형	3,250,000		2,377,375	24평	1,512,000	-865,375
					34평	1,997,000	-380,375
					39평	2,259,000	-118,375

구분	유형	ⓐ 종전자산 추정액 (천원)	ⓑ 추정 비례율 (%)	① 분양기준 추정액 (ⓐ+ⓑ)	유형	② 권리자 분양추정액 (천원)	③ 추정분담금(천원) (①-②=③) (+:부담 / - : 환급)
					43평	2,489,000	111,625
					47평	2,665,000	287,625
					52평	2,858,000	480,625
					60평	3,294,000	916,625
상가	2층 (10㎡기준)	239,010		174,836	10㎡	204,000	29,164
					20㎡	408,000	233,164
					30㎡	612,000	437,164
	1층 (10㎡기준)	414,940		303,529	10㎡	364,000	60,471
					20㎡	728,000	424,471
					30㎡	1,092,000	788,471
	B1층 (10㎡기준)	189,310		138,480	10㎡	123,000	-15,480
					20㎡	246,000	107,520
					30㎡	369,000	230,520

주) 상기 추정 개별 분담금은 조합원 개별적으로 부담하는 재건축초과이익, 이주비 대출이자 등은 포함되지 않음(판매시설은 C-ZONE으로 산출)

주) 해당 분담금은 추산액으로 향후 사업시행계획인가, 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전 · 종후자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

4. 용도지역 결정(변경)조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	38,604.3	증) 3,342.7	41,947.0	100.0	-
제1종일반주거지역	4,740.0	증) 1,858.6	6,598.6	15.7	-
제2종일반주거지역	-	증) 1,484.1	1,484.1	3.6	-
제3종일반주거지역	33,864.3	감) 32,057.3	1,807.0	4.3	-
준주거지역	-	증) 32,057.3	32,057.3	76.4	-

■ 결정(변경) 사유서

구분	위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
변경	서초동 1313-17 외 3필지	제1종일반 주거지역	제1종일반 주거지역	3,342.7	•강남역 일대 상습침수구역 해소를 위한 저류조 설치를 위하여 지구단위계획구역 편입에 따른 제1종일반주거지역 증가
	서초동 1313-19 외 2필지	제1종일반 주거지역	준주거지역	1,484.1	•도심 지원을 위한 주거, 상업, 업무의 복합적인 활용 기능을 고려하여 일부 준주거지역으로의 용도지역 변경(조정 및 상향)

구분	위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
	서초동 1315	제3종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	1,484.1	•도시계획시설(사회복지시설) 결정에 따른 용도지역 변경(조정)
	서초동 1315 외 1필지	제3종일반 주거지역	준주거지역	30,573.2	•도심 지원을 위한 주거, 상업, 업무의 복합적인 활용 기능을 고려하여 일부 준주거지역으로의 용도지역 상향

5. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 교통시설

1) 도로 결정조서

구분	규모				기능	연장(m)	구간		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점				
기정	광로	3	64	40	주간선 도로	4,150 (224)	서초동 84호광장	사당동 (서초동 1747-17)	일반 도로	-	건고제145호 (1978.6.15.)	서초로
기정	중로	1	98	20~26	보조 간선도로	4,055 (150)	서초동 1321	서초동 1321-8	일반 도로	-	-	서운로

주) ( )안은 구역 내 연장임

나. 공간시설

1) 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	④	공원	근린공원	서초동 1313-17 일대	7,767.3 (2,300.9)	감) 1,869.0 (증)293.4)	5,898.3 (2,594.3)	건고제465호 (1971.8.7.)	•중복결정 -지상:근린공원 -지하:저류시설

주) ( )안은 구역 내 면적임

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
④	명달공원	•공원 일부 축소에 따른 면적 감소 - 7,767.3㎡ → 5,898.3㎡ 감) 1,869.0㎡ •사업구역 내 공원 일부 편입에 따른 면적 증가 - 2,300.9㎡ → 2,594.3㎡ 증) 293.4㎡	•진흥아파트 부지 내 미조성된 명달근린공원을 재건축사업과 관련하여 효율적 토지이용을 위하여 일부 축소 •강남역 일대 상습침수구역 해소를 위한 저류조 설치를 위하여 공원 일부 정비구역 편입

2) 녹지 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	⑨	녹지	완충녹지	경부고속도로 우측	43,356.0 (2,789.3)	- (증) 1,180.3)	43,356.0 (3,969.6)	건고제64호 (1978.4.1.)	•중복결정 - 지상 : 완충녹지 - 지하 : 저류시설

주) ( )안은 구역 내 면적임

다. 공공 · 문화체육시설

1) 사회복지시설 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	사회복지시설	서초동 1315대	-	증)1,484.1	1,484.1	-	노유자시설

■ 사회복지시설 결정 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회복지 시설	•사회복지시설 신설 - 1,484.1㎡	•지역생활권(서초구) 내 필요로 하는 공공시설의 용도 및 수요조사를 통하여 서초교육지원센터 및 노인문화여가복지시설 공급이 필요하여 사회복지시설(노유자시설) 신설

2) 사회복지시설 건축범위 결정조서

구분	시설명	위치	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)	비고 (관리청)
신설	사회복지시설	서초동 1315대	60% 이하	200% 이하	5층 이하	제2종일반주거지역 (서초구청)

라. 방재시설

1) 방수설비 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	②	방수설비	서초동 1313-17 일대	-	증)2,500	2,500	-	•중복결정 - 지상 : 근린공원, 완충녹지 - 지하 : 저류시설

■ 방수설비 결정 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
②	방수설비	•방수설비 신설 - 2,500㎡	•서초대로 일대 상습침수 해소를 위하여 명달공원 지하에 우수를 배제시킬 수 있는 방수설비(저류조)를 설치하여 수해예방 및 치수안전 도모

6. 공동이용시설 설치계획

시설구분	시설의 종류		법정기준	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	비고
복리시설	주민공동시설	경로당	「서울특별시 주택조례」 제8조의 4 - 1,000세대 미만의 경우, 330㎡ 이상	330	342.80	
		어린이집	「서울특별시 주택조례」 제8조의 4 - 1,000세대 미만의 경우, 330㎡ 이상	330	394.20	개방시설
		작은도서관	「서울특별시 주택조례」 제8조의 4 - 1,000세대 미만의 경우, 158㎡ 이상	158	342.80	
		주민운동시설	-	-	800.00	
		어린이놀이터	-	1,074	1,200.00	
		주민문화센터	-	-	1,719.70	
		맘스테이션, 맘카페	-	-	80.00	개방시설
		다함께돌봄센터	「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2 - 500세대 이상의 경우, 전용면적 66㎡ 이상	66	120.00	개방시설
		주민카페	-	-	164.11	
	소계		「서울특별시 주택조례」 제8조의4 1,000세대 미만의 경우, 세대당 2.5제곱미터를 더한 면적에 1.25배한 면적	2,678.13	5,163.61	
	판매시설		-	-	18,719.54	
	업무시설		-	-	2,585.46	
부대시설	관리사무소		10㎡+(세대수-50)×0.05㎡ 이상	50.35	75.53	
	경비실		-	-	90.00	
합계				-	26,634.14	

주) 공동이용시설 설치계획은 주택건설기준 등에 관한 규정에 따라 설치하며 통합심의, 사업시행인가 시 변경될 수 있음

7. 기존건축물의 정비 · 개량 및 건축시설 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후신축	철거이주	
신설	서초진흥아파트 재건축 정비구역	41,947.0	획지1	32,057.3	서초동 1315 일대	8	-	-	8	-	-

8. 건축물에 관한 계획(변경)

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)			높이(층수)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준(허용)	정비계획	법적상한	
신설	서초진흥아파트 재건축 정비구역	41,947.0	획지1	32,057.3	서초동 1315 일대	공동주택 및 부대복리시설	60	230 (280)	324.27	372.17	195m (59층 이하) 주1)

주택의 규모 및 규모별 건설비율 주2)

•주택공급계획 : 857세대
•전체건립규모
- 건설비율은 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제9조 제2항에 따름

구분		세대수(임대)	비율(%)
계		857(94)	100.0(11.0)
85㎡이하	60㎡이하	127(94)	14.8(11.0)
	60㎡~85㎡이하	334(-)	39.0(-)
85㎡초과		396(-)	46.2(-)

•관련 규정 범위 내에서 통합심의 시 조정될 수 있음

심의완화 사항

•국민주택규모 주택 건설에 따른 상한용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제54조)
- 정비계획용적률 324.27% → 예정법적상한용적률 372.17%
•신속통합기획 진행사업으로 「서울특별시 지구단위계획수립 기준」 상 준주거지역 내 건축물의 비주거용도 비율 완화 (10%→5%이상)
•특별건축구역 지정을 통한 일조기준 완화(통합심의를 통해 확정)

건축물의 건축선 등에 관한 계획

•건축한계선 지정

구분	건축선 지정 내용	비고
서초대로, 서운로, 서운로21길 변	대지 경계로부터 5m	도면참조
서측공원 및 완충녹지 변	대지 경계로부터 5m	
사회복지시설 경계부	대지 경계로부터 3m(접도부분 제외)	

기타 사항에 관한 계획

•연도형상가 배치구간
- 서초대로변(가로활성화를 위해 부대시설, 근린생활시설 등의 입면 길이가 대지와 접한 가로길이의 60%이상 되도록 배치)
•저층부 특화디자인 배치구간
- 가로활성화 용도 배치 및 도심형 주거 도입 등 서초대로변 가로활성화에 기여하는 저층부 특화디자인
•디자인특화 배치구간
- 경부고속도로 지하화 등 미래 여건변화를 고려하여, 완충녹지변 디자인 특화주동 배치(고층)

주1) 향후 통합심의 시 층수 및 높이를 최대한 하향 조정 할 것
주2) 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정 범위 내에서 통합심의, 사업시행인가 시 변경될 수 있음

나. 용적률 계획

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="8">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="3">토지
이용계획</td><td rowspan="2">구역면적(㎡)</td><td rowspan="2">획지면적
(㎡)</td><td colspan="4">신설 정비기반시설 등(㎡)</td><td rowspan="2">기존
정비기반시설 내
국공유지(㎡)</td><td rowspan="2">대지내
용도폐지되는
국공유지(㎡)</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>토지</td><td>건축물
대지지분</td><td>건축물기부채납
환산면적</td></tr>
<tr><td>41,947.0</td><td>32,057.3</td><td>10,505.8</td><td>9,889.7</td><td>-</td><td>616.1</td><td>3,289.9</td><td>782.2</td></tr>
<tr><td colspan="2">공공시설부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="6">•순부담 면적 = 신설 기반시설면적 - 기존 기반시설 내 국공유지 -대지 내 용도폐지되는 국공유지
= 10,505.8㎡ -3,289.9㎡ -782.2㎡ = 6,433.7㎡
•순부담률 17.0%</td></tr>
<tr><td colspan="2">공공시설 설치
(건축물)</td><td colspan="6">•사회복지시설 환산부지 면적 = 226.7㎡ (① + ②)
- 세부용도 : 노인여가문화복지시설, 재가노인복지시설, 서초교육지원센터(이전)
- 연면적 : 3,697.0㎡ (노인복지센터 3,076.2㎡, 교육지원센터 620.8㎡)
- ① 노인복지센터 = 공사비 주2) × 공공시설 연면적 ÷ 부지가액(공시지가 주1) × 2배)
= 3,542,727원/㎡ × 3,076.2㎡ ÷ 58,360,000 = 186.7㎡
- ② 교육지원센터 = 공사비 주2) × 공공시설 연면적 ÷ 부지가액(공시지가 주1) × 2배)
= 3,760,000원/㎡ × 620.8㎡ ÷ 58,360,000 = 40.0㎡

•저류시설
- 환산부지 면적 = 공사비 주3) ÷ 부지가액(공시지가 주1) × 2배)
= 22,727,272,727원 ÷ 58,360,000원 = 389.4㎡

주1) 공시지가 : 29,180,000원 (2023년)
주2) 사회복지시설(노인복지센터, 복지지원센터) 공사비 : 3,542,727원/㎡, 3,760,000원/㎡(부가가치세10% 면세된 단가 적용), (2022년 서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인)
주3) 저류조(하수저류시설) 공사비 : 22,727,272,727원(환경부 하수도 분야 보조금 편성 및 집행관리 실무요령), (부가가치세 10% 면세된 단가 적용)</td></tr>
<tr><td colspan="2">기준용적률</td><td colspan="6">•230% (아파트지구 개발기본계획 용적률체계 준용)</td></tr>
<tr><td colspan="2">허용용적률</td><td colspan="6">•기준용적률 + 허용용적률 인센티브 항목 = 230% + 50% = 280%
•허용용적률 인센티브 항목
- 필수이행 (20%이상 의무달성) + 계획유도(50%)</td></tr>
<tr><td colspan="2">정비계획 용적률</td><td colspan="6">•정비계획용적률
= 기준(허용)용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α^1 토지 + 0.7 × α^2 건축물 + 1.0 × α^3 건축물)
= 기준(허용)용적률 × (1 + 1.3 × 0.6056 × 0.1792 + 0.7 × 0.0071 + 1.0 × 0.0121)
= 324.27%
<table><tr><td>가중치</td><td>= 공공시설 등의 제공부지(제1종, 제2종, 제3종) 평균용적률 ÷ 사업부지 용적률
= 169.56 ÷ 280 = 0.6056</td></tr><tr><td>α^1 (토지)</td><td>= (토지기부채납 면적 - 분구중심 주거용도 전환 의무면적) ÷ 대지면적
= (5,817.6㎡ - 75.06) ÷ 32,057.3㎡ = 0.1792
※ 아파트지구 지구단위계획 전환지침 개정(2022.11.)에 따라 분구중심 용도전환 의무부담 5%(75.06㎡)는 용적률 적용 배제</td></tr><tr><td>α^2 (건축물)</td><td>= 사회복지시설 건축물 환산부지면적 ÷ 대지면적
= 226.7㎡ ÷ 32,057.3㎡ = 0.0071</td></tr><tr><td>α^3 (건축물)</td><td>= 저류시설 건축물 환산부지면적 ÷ 대지면적
= 389.4㎡ ÷ 32,057.3㎡ = 0.0121</td></tr></table></td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률</td><td colspan="6">•법적상한용적률 : 372.17% 이하
※ 도시계획위원회 심의시 결정된 법적상한용적률은 정비사업 통합심의위원회 심의를 통해 확정</td></tr>
</table>

주) 건축시설계획에 관한 사항은 통합심의 등 관련 심의 결과에 따라 변경될 수 있음

■ 허용용적률

항 목		인센티브(허용용적률)		대상지 적용	
				결과값	적용값
의무이행	우수디자인	통합심의위원회 인정 시	15%	15%	15%
	지능형 건축물	• 4등급 적용 1등급 15%p / 2등급 12%p / 3등급 9%p / 4등급 6%p	6%~15%	6%	6%
	소 계		-	21%	21%
계획유도	제로 에너지 건축물	• zeb5 적용 zeb4 12%p / zeb5 11%	11%~12%	11%	11%
	리모델링이 용이한 공동주택	관련 규정 충족 시	10%	10%	10%
	빗물이용시설 설치	• 기준용적률×0.04 - 230%×0.04=9.2% • 빗물 저류탱크 용량(ton)이 건축면적 × 0.05 - 8,446.01㎡×0.05=422.3ton < 계획 1,175.8ton ※ 의무설치용량 초과 적용	9.2%	9.2%	9.2%
	비주거시설 생활공유가로 배치 (부대복리시설 제외)	• 지상에 설치된(주민공동시설은 제외한)비주거시설 총량의 1/2이상 생활공유가로 배치(도로와 생활공유가로가 접하는 모서리에 배치한 경우도 인정) - 8,320㎡×0.5=4,160㎡이상 < 계획 6,848.54㎡ ※ 의무이행 열린단지 항목과 중복 불가	5%	5%	5%
	단지내 부대복리시설 외부개방	• 노유자시설, 공동작업장, 주민공동시설(어린이집,작은도서관, 다함께 돌봄센터,공동육아나눔터) 20% 개방 - 계획 594.2㎡ (22.19%)	5%~10%	5%	5%
	업무공간확보	• 업무시설(주거형 오피스텔 제외), 사무소(제2종 근생) 등 설치 시 (업무공간지원,회의실 · 세미나 · 라운지 등 공간) - 기준용적률 x (지상 조성면적/지상층비주거면적) x 0.3 - 230%×(1,471.46㎡/8,320㎡)×0.3=12.2% ※공공기여시설 중복 적용 불가	최대10%이내	12.2%	10%
	소 계		-	50.2%	50%

9. 교통 및 동선처리계획

구분		위치	계획내용	비고
보행동선	보행동선	단지내	•학교, 공원, 산책로 등 주요시설을 연결하는 보행동선 계획 •서초 길마중길로부터 단지 내 동선을 통하여 서초초등학교 · 서일중학교로 가는 학교가는 길을 조성(항시 개방)	-
	생활 공유가로	단지내	•대지안의 공지를 활용하여 가로수 공공보행로 조성	-
	보행자 출입구	단지내	•단지 내 · 외부의 보행동선에서 접근이 용이하도록 계획	-
차량동선	차량출입 불허구간	서초대로변	•간선도로의 원활한 교통처리를 위해 차량출입불허구간 지정	-

구분		위치	계획내용	비고
	단지내 차량동선	단지내	•비상차량 외 일반차량에 대해 보행환경 및 거주자 생활안전을 위해 지하통행 우선	-
	차량 출입구	단지내	•이면도로인 서운로 및 서운로21길에 각 1개소씩 조성하여 간선도로인 서초대로에 대한 교통간섭 방지	-
주차		단지내 지하	•지상주차를 최소화 하여 단지내 녹지공간 확보 및 보행친화적인 환경 조성 •법정 주차대수 이상의 여유있는 세대별 주차대수 계획을 수립하여 주차난 방지	-

10. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
환경 보전	• 토양 및 지형지질의 영향을 최소화하기 위하여 인도와 보행로, 주차장 등에 가급적 소형블럭, 투수성 블록 등 투수성 재료 이용 • 기존 건축물 철거시 매설된 정화조로부터 토용오염이 유발될 우려가 있으므로 전량 주거처리 후 철거작업 시행 및 처리 • 수목 식재는 건축물 및 주변환경과 조화를 이루는 수종으로 선정 • 공사시 건설폐기물은 배출사업자의 재활용지침을 준용하여 처리 • 성상별 분리수거 및 음식물은 서울시 광진구 음식물 쓰레기 처리계통에 의거 처리 • 공사시 가설 방음판넬 설치, 공사차량 감속주행 및 주간작업을 통한 발생시간 단축 • 도로변 공공조경을 통한 녹화시설 설치	-
재난 방지	• 공사시 발생하는 절·성토로 인한 사면에 대해서 안정화 대책을 마련하고 녹화공법을 시공 • 정비구역내 가능한 투수성 포장재를 사용하여 투수율 제고 • 건축배치 계획시 소방도로로의 기능 용이성 및 화재 초기진화를 위한 주요 사항 등을 고려 • 건축시 가능한 내연성, 불연성 건축자재를 사용 • 유류, 전기시설 및 위험물에 대한 상시 관리기능 강화 • 주 보행로 등에 가로등, 보안등을 설치하여 개방성, 안전성 확보 • 학교 주변지역 교육환경 저해시설이 입지하지 않도록 하고 보안등을 설치하여 충분한 조도 확보	-

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
사업대상지 북측 서일중학교, 서초초등학교	• 사업시행인가 신청 전 「교육환경보호에 관한 법률」 제6조에 의거 교육환경 영향평가서를 제출하고 서울특별시 교육청 교육환경 보호위원회 승인을 받아 사업추진	-

12. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 : 해당사항 없음

13. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
재건축사업	정비계획 결정(변경) 고시일로부터 4년 이내	서초진흥아파트 재건축사업조합	현황 : 615세대 계획 : 857세대 증) 242세대	-

14. 세입자 주거대책 : 해당사항 없음

15. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구분	세부내용	비고
철거 이전	• 정비구역내 폐쇄회로 사각지대 보완하여 가로등과 보안등을 설치하고 방범초소 운영 • 자율방범대 및 관련유관기관 연락망 구축	-
철거 이후	• 철거시 거주자가 아닌자의 출입을 사전에 차단토록 함 • 정비구역 내 범죄예방을 위해 경비인력이 상주 및 순찰할 수 있도록 초소 설치 • 정기적인 순찰활동을 통해 범죄예방	-
착공 이후	• 공사현장 시공자와 현장대리인 등 상주자가 수시로 점검하여 외부인이 출입할 수 없도록 통제하고, 공사장 내 관리를 철저하게 운영하여 안전성 확보 및 범죄예방	-

16. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구번호	획지계획			비고
		번호	위치	면적(㎡)	
획지	-	획지1	서초구 서초동 1315 일대	32,057.3	공동주택 및 부대복리시설, 판매시설, 업무시설

17. 국민주택규모 주택(공공주택) 건설에 관한 계획

가. 법적상한용적률에 따른 공공주택의 건설에 관한 계획

구분		내용				
정비계획용적률		• 324.27%				
법적상한용적률		• 372.17%				
공공주택 (법적상한용적률 완화) 의무면적	용적률 증가분	• 372.17% - 324.27% = 47.90%				
	증가된 용적률의 50%	• 47.90% × 0.5 = 23.95%				
	의무 연면적	• 32,057.3㎡ × 23.95% = 7,677.72㎡				
	공공주택 (법적상한 용적률 완화) 확보계획	세대규모		세대수	연면적	비고
		전용면적	공급면적			
		59.98㎡	82.08㎡	94	7,715.52㎡	7,715.52㎡ 〉 7,677.72㎡

나. 공공주택 혼합계획

건립규모 (전용면적 기준)	전체 세대수	구성비(%)	조합원 및 일반분양	공공주택 세대수 (법적상한 완화)	공공주택 비율(%)	
					전체세대수 대비	전체비율
합 계	857	100.0	763	94	11.0	100.0
전용 60㎡ 이하	127	14.8	33	94	11.0	100.0
전용 60~85㎡ 이하	334	39.0	334	-	-	-
전용 85㎡ 초과	396	46.2	396	-	-	-

18. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당사항 없음

19. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
자연 생태 환경	비오톱	비오톱 보전등급향상	○	•비오톱유형평가 : 2등급, 3등급, 도로	•녹지공간 최대 확보 •도시생태기능 복원 및 강화
	생태 네트워크	녹지 · 수생태 연결성 확보	○	•녹지평가지표 1 달성 •녹지공간 증가	•내부 녹지 및 식재계획
생활 환경	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	•건축물의 노후화	•주거환경 개선 및 녹지생태 주거단지 조성을 반영한 토지이용계획 수립
	토 양	토양오염 최소화	○	•토양오염우려기준 만족 •공사 시 토양오염물질 발생	•전문처리업체 위탁처리 •폐유 보관소 설치
	지형 · 지질	지형 · 지질 영향 최소화	○	•대부분 표고 15m 이하(89.5%) •경사 5° 미만(100%)	•지형에 순응한 계획 수립
	물순환 (수리 · 수문)	자연물순환 유지	○	•생태면적률 30% 이상 확보	•생태면적률 30.50% 계획 •효율적인 녹지조성계획 수립
	수질	수질오염 방지	○	•공사 시 토사유출 발생 •운영 시 오수발생	•가배수로 및 침사지 설치 •용수공급 및 우 · 오수처리계획 수립
	바람	기후변화 대응	○	•바람환경공간 유형분석 •급격한 바람장 변화 없음	•건물의 적절한 배치를 통해 인동거리를 고려하여 바람길을 확보
	열	기후변화 대응	○	•열환경공간 유형분석 •조경식재 등으로 열섬효과 감소	•주변 환경과 조화를 이룰 수 있는 조경계획
	대기질 · 미세먼지	대기오염 최소화	○	•공사 시 및 운영 시 대기오염물질 발생	•세륜 · 세차시설, 살수차 운용 •가설방음판넬 상단 방진망 설치
	온실가스	기후변화 대응	○	•공사 시 및 운영 시 온실가스 배출	•에너지 절감설비 설치 •녹지공간 조성
	친환경적 자원순환	폐기물 발생량 최소화	○	•공사 시 건설 · 생활폐기물, 폐유 발생 •운영 시 생활폐기물, 음식물류 폐기물, 분뇨 발생	•재활용지침 준용하여 처리 •전문처리업체 위탁처리
	에너지	에너지 절약 및	○	•과다한 추가에너지 사용 없음	•에너지절약형 설비기기 도입

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
		효율극대화		•서울시 기준 공급률 적용	•고효율 · 신재생에너지 적용
생활 환경	소음 · 진동	소음 · 진동 최소화	○	•공사 시 소음 · 진동 발생 •운영 시 도로교통소음 발생	•공사 시 가설방음판넬 설치 •운영 시 방음림조성, 이중창호 설치
	경 관	주변경관과의 조화	○	•주변 건물 간 조화로운 입면계획 필요	•개방감 확보, 이질감 없는 배색, 형태적 요소로 변화감 구현
	휴식 및 여가공간	휴식 · 여가공간 확보	○	•주변 공원현황과 연계 형성	•명달공원과의 연계 강화
	일 조	일조 침해 최소화	○	•일영예측 시 북측 교육시설에 일조영향	•건축계획 관련 규정을 준수하여 건축배치
	보행친화 공간	보행친화형 도시 조성	○	•인도 및 차도가 분리되어있지 않음	•보행자도로 및 보행동선 조성, 주변 녹지축과의 연계 방안 마련
	전파장해	전파장해 최소화	○	•고층건물을 조성하는 사업으로 전파장해 영향	•방송 공동수신장비 구축
사회 경제	인 구	인구 고려한 계획수립	○	•현황 : 가구수 615세대/인구 1,415인 •계획 : 가구수 857세대/인구 1,971인	•기반시설 부담 최소화 •주거비율 완화에 따른 주거 계획
	주 거	주거 고려한 계획수립	○	•공동주택 615세대에서 857세대로 계획	•세입자에 대한 보상 대책 및 임대주택 우선 입주자격 부여

20. 기존 수목의 현황 및 활용 계획

○ 대상지 내 은행나무, 메타세쿼이아, 향나무, 전나무, 스트로브잣나무, 왕벚나무, 밤나무, 감나무 등의 교목과 개나리, 회양목, 산철쭉 등의 관목이 분포하며 공사 시 훼손이 예상되는 교목 중 이식이 용이한 수목은 인근 지역의 조경수 등으로 재활용할 수 있도록 계획

Ⅳ. 서초로 지구단위계획에 관한 결정 사항

1. 지구단위계획에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서 : 변경

구분	도면표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	①	서초로 지구단위계획구역	서초역~강남역	596,277.0	증)3,342.7	599,619.7	서고제53호 (1987.2.3.)	-

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

도면표시번호	구역명	변경내용	변경사유
①	서초로 지구단위계획구역	•지구단위계획구역 면적 변경 596,277.0㎡ → 599,619.7㎡ 증)3,342.7㎡	•강남역 일대 상습침수구역 해소를 위한 저류조 설치를 위하여 명달공원 및 완충녹지 일부 구역편입

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역 · 지구에 관한 결정(변경)조서 : 변경

1) 용도지역 결정(변경)조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		596,277	증) 3,342.7	599,619.7	100.0	-
일반상업지역		267,897	-	267,897	44.7	
주거지역	소 계	328,380	증) 3,342.7	331,722.7	55.3	-
	제1종일반주거지역	28,117	증) 1,858.6	29,975.6	5.0	-
	제2종일반주거지역(7층)	22,034	-	22,034	3.7	-
	제2종일반주거지역	103,418.6	증) 1,484.1	104,902.7	17.5	-
	제3종일반주거지역	165,910	감) 32,057.3	133,852.7	22.3	
	준주거지역	8,900.4	증) 32,057.3	40,957.7	6.8	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
변경	서초동 1313-17 외 3필지	제1종일반 주거지역	제1종일반 주거지역	3,342.7	•강남역 일대 상습침수구역 해소를 위한 저류조 설치를 위하여 지구단위계획구역 편입에 따른 제1종일반주거지역 증가
	서초동 1313-19 외 2필지	제1종일반 주거지역	준주거지역	1,484.1	•도심 지원을 위한 주거, 상업, 업무의 복합적인 활용 기능을 고려하여 일부 준주거지역으로의 용도지역 변경(조정 및 상향)
	서초동 1315	제3종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	1,484.1	•도시계획시설(사회복지시설) 결정에 따른 용도지역 변경(조정)
	서초동 1315 외 1필지	제3종일반 주거지역	준주거지역	30,573.2	•도심 지원을 위한 주거, 상업, 업무의 복합적인 활용 기능을 고려하여 일부 준주거지역으로의 용도지역 상향

2) 용도지구 결정(변경)조서

가) 고도지구 결정조서

구분	도면표시번호	지구명	지구의 세분	위치	고도제한내용	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	①	서초동 법원단지주변	고도 지구	서초동 1702 일대	28m이하	113,700.0	서고제437호 (1980.12.31.)	서고제2014-110호 (2014.03.27.)변경

나) 아파트지구 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	서초 아파트지구	아파트지구	서초구 서초동, 반포동 일대	157,163.4 (38,603.0)	감)38,603.0 (감 38,603.0)	118,560.4 (-)	건고 131호 (1976.08.21.)	-

주) ( )는 지구단위계획구역 내 사항임

■ 아파트지구 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	지구명	변경내용	변경사유
①	서초아파트지구	•아파트지구 면적변경 157,163.4㎡→118,560.4㎡ 감) 38,603.0㎡	•도시여건 및 제도 변화 등으로 실효성이 상실된 아파트지구를 지구단위계획구역으로 전환함에 따라 아파트지구를 변경(제척)함

3. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 교통시설 : 변경없음

1) 도로 결정조서 : 변경없음

2) 도로(지하도로) 입체적 결정조서 : 변경없음

3) 철도 결정조서 : 변경없음

4) 주차장 결정조서 : 변경없음

나. 유통 및 공급시설 : 변경없음

1) 전기공급설비 결정조서 : 변경없음

2) 시장 결정조서 : 변경없음

다. 공간시설 : 변경

1) 광장 결정조서 : 변경없음

2) 녹지 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	서설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	⑧	녹지	완충녹지	경부고속도로 좌측	40,440.0 (2,171.1)	-	40,440.0 (2,171.1)	건고제64호 (1978.4.1)	-
기정	⑨	녹지	완충녹지	경부고속도로 우측	43,356.0 (13,969.8)	- (증) 1,180.3)	43,356.0 (15,150.1)	건고제64호 (1978.4.1.)	•중복결정 - 지상 : 완충녹지 - 지하 : 저류시설

주) ( )안은 지구단위계획구역 내 면적임

주) 지구단위계획구역 일부 편입에 따른 구역 내 완충녹지⑨ 면적증가

3) 공원 결정(변경)조서 : 변경

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공원	어린이 공원	서초동 1712-1	993.2	-	993.2	서고제504호 (1982.12.29)	•교대 어린이공원
기정	②	공원	-	서초동 1322-11 일대	1,165.0	-	1,165.0	서고제418호 (2004.12.27)	•아파트지구 개발기본계획 •미집행 도시계획시설
기정	③	공원	근린 공원	서초동 1324-1	4,641.9	-	4,641.9	서고제294호 (98.08.19)	•중복결정 - 지상:공원 - 지하:저류시설 •용허리공원
변경	④	공원	근린공원	서초동 1313-17 일대	7,767.3 (2,300.9)	감) 1,869.0 (증)293.4)	5,898.3 (2,594.3)	건고제465호 (1971.8.7.)	•중복결정 -지상:근린공원 -지하:저류시설 •명달공원

주) ( )안은 지구단위계획구역 내 면적임

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
④	명달공원	•공원 일부 축소에 따른 면적 감소 - 7,767.3㎡ → 5,898.3㎡ 감) 1,869.0㎡ •사업구역 내 공원 일부 편입에 따른 면적 증가 - 2,300.9㎡ → 2,594.3㎡ 증) 293.4㎡	•진흥아파트 부지 내 미조성된 명달근린공원을 재건축사업과 관련하여 효율적 토지이용을 위하여 일부 축소 •강남역 일대 상습침수구역 해소를 위한 저류조 설치를 위하여 공원 일부 지구단위계획구역 편입

라. 공공 · 문화체육시설 : 변경

1) 공공청사 결정조서 : 변경없음

2) 학교 결정조서 : 변경없음

3) 사회복지시설 결정조서 : 변경

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	사회복지시설	서초동 1315대	-	증)1,484.1	1,484.1	-	노유자시설

■ 사회복지시설 결정 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회복지시설	•사회복지시설 신설 - 1,484.1㎡	•지역생활권(서초구) 내 필요로 하는 공공시설의 용도 및 수요조사를 통하여 서초교육지원센터(이전) 및 노인문화여가복지시설, 재가노인복지시설 공급이 필요하여 사회복지시설(노유자시설) 신설

■ 사회복지시설 건축범위 결정조서

구분	시설명	위치	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)	비고 (관리청)
신설	사회복지시설	서초동 1315대	60% 이하	200% 이하	5층 이하	제2종일반주거지역 (서초구청)

마. 방재시설 : 변경

1) 방수설비 결정조서 : 변경

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	방수설비	서초동 1324-1	2,330.66	-	2,330.66	서초고제80호 (2013.7.11.)	•중복결정 - 지상:용허리근린공원 - 지하:저류시설
신설	②	방수설비	서초동 1313-17 일대	-	증)2,500	2,500	-	•중복결정 - 지상:근린공원, 완충녹지 - 지하:저류시설

■ 방수설비 결정 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
②	방수설비	•방수설비 신설 - 2,500.0㎡	•서초대로 일대 상습침수 해소를 위하여 명달공원 지하에 우수를 배제시킬 수 있는 방수설비(저류조)를 설치하여 수해예방 및 치수안전 도모

4. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 : 변경없음

가. 가구 및 획지에 관한 결정 : 변경없음

나. 건축물에 관한 결정 : 변경없음

5. 기타 사항에 관한 결정 : 변경없음

6. 특별계획구역에 관한 결정 : 변경

가. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서 : 변경

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	특별계획구역①	서초동 1315번지 일대	38,604.3	증) 3,342.7	41,947.0	진흥아파트
기정	특별계획구역②	서초동 1323-1번지 일대	5,363.0	-	5,363.0	라이온미싱 부지 일대
기정	특별계획구역③	서초동 1322-1번지 일대	42,312.0	-	42,312.0	롯데칠성
기정	특별계획구역④	서초동 1325-24번지 일대	5,305.0	-	5,305.0	삼성
기정	특별계획구역⑤	서초동 1324-2번지 일대	8,900.4	-	8,900.4	코오롱

■ 특별계획구역 결정(변경) 사유서

구역명	변경내용	변경사유
특별계획구역①	•특별계획구역 구역 변경 : 38,604.3㎡ →41,947.0㎡ 증) 3,342.7㎡	•강남역 일대 상습침수구역 해소를 위한 저류조 설치를 위하여 명달공원 및 완충녹지 일부 구역편입

나. 특별계획구역 계획지침

■ 특별계획구역1(진흥아파트부지)(기정)

구분	계획내용	비고
토지이용	•끊어진 강남도심축 연결 및 서초대로변 가로활성화 유도	-
구역면적	•38,603㎡	-
용도지역	•현황 용도지역 : 제3종 일반주거지역	•향후 세부개발계획 수립시 주변 용도지역 정합성 및 공공기여 등을 고려한 용도지역 조정
공공시설	•세부개발계획 수립시 용도지역과 연계하여 다양한 공공성 확보방안 검토 - 주변지역 부족시설에 대해 건축물 기부채납, 임대주택 공급 등 - 상습침수구역 해소를 위한 저류조 설치 권장 - 기존 완충녹지 확보 - 구역내 공원은 주변지역 입지적 특성을 반영한 위치 및 조성형태 등 검토	-

구분		계획내용	비고
		- 서초대로 및 서운로 도로확폭	
건축 용도	불허 용도	•단독주택 •근린생활시설 중 성인전용업소 •운동시설 중 옥외철탑이 설치된 골프연습장 •의료시설 중 정신병원, 요양병원, 격리병원 •교정시설 / 공장 / 창고시설 / 장례식장 •위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설(주차장 제외)	-
	권장 용도	•문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 •판매시설 중 상점 •1층~2층 : 근린생활시설 중 휴게음식점, 소매점, 제과점, 서점 등 가로활성화용도 •노유자시설 중 아동관련시설(어린이집, 아동복지시설 등)	-
밀도	건폐율, 용적률	•세부개발계획 수립시 관련부서 등 협의를 거쳐 결정	•기준(허용) 용적률은 기존 아파트지구 용적률 체계 적용
최고높이		•최고높이 120m 이하	•세부개발계획 수립시 용도지역 변경과 연계하여 조정
건축물 배치	건축 한계선	•서초대로변 : 도로경계선으로부터 5m •서운로변 : 도로경계선으로부터 5m •서운로21길변 : 도로경계선으로부터 5m •서측 공원 및 완충녹지변 : 대지경계선으로부터 5m	•건축한계선에 따른 후퇴공간은 쾌적한 보행환경 조성을 위해 보도부속형 전면공지 조성
	건축물 형태	•건축물 배치계획 수립시 지역특성을 반영한 도심형 주거 등 건축물 입면 및 배치계획 검토 •주변지역에 위압감을 줄 수 있는 건축물형태 지양 •북측 서일중학교를 고려한 건축물 배치계획 수립 •서초대로변 가로활성화 유도를 위해 연도형상가 배치 - 연도형상가 배치구간 : 서초대로변 •연도형상가 접지층의 구조 및 외벽은 보행자들을 고려하여 열린공간으로 계획 •연도형상가 배치구간에 면한 가로의 활성화를 위하여 가로에 면한 아파트를 제외한 건축물(부대시설, 근린생활시설 등)의 입면 길이가 대지와 접한 가로길이의 60%이상 되도록 배치 •경부고속도로에서 북한산으로의 조망 및 경관을 고려하여 완충녹지변으로 건축물 배치시 건축계획(높이, 형태 및 배치 등) 경관 검토 필요	-

구분	계획내용	비고
차량출입 불허구간	•서초대로변에 지정	-
기타지침	•향후 세부개발계획 수립에 따른 기부채납시 「기부채납통합관리 시스템 운영계획」에 따라 서울시 통합 관리부서(도시계획과)와 사전협의 필요 •신속통합기획에 따라 특별계획구역 계획지침 변경이 필요한 사항은 향후 세부개발계획 수립시 반영	-

■ 특별계획구역1(진흥아파트부지)(변경)

구분		특별계획구역1 계획지침(변경)	세부개발계획(결정)	비고
토지이용		•끊어진 강남도심축 연결 및 서초대로변 가로활성화 유도	•끊어진 강남도심축 연결 및 서초대로변 가로활성화 유도	-
구역면적		•41,947㎡	•41,947㎡	-
용도지역		•제3종일반주거지역→준주거지역 (복합용도 도입을 통한 끊어진 강남도심축 연결 및 서초대로변 가로활성화 유도) •공공기여 등을 고려한 용도지역 조정	•준주거지역(복합용지) •제3종일반주거지역(도로) •제2종일반주거지역(사회복지시설) •제1종일반주거지역(공원, 완충녹지)	-
공공시설		•세부개발계획 수립시 용도지역과 연계하여 다양한 공공성 확보방안 검토 - 주변지역 부족시설에 대해 건축물 기부채납, 임대주택 공급 등 - 상습침수구역 해소를 위한 저류조 설치 권장 - 기존 완충녹지 확보 - 구역내 공원은 주변지역 입지적 특성을 반영한 위치 및 조성형태 등 검토 - 서초대로 및 서운로 도로확폭	•사회복지시설(토지+건축물) 신설 1개소 계획(1,484.1㎡) •방재시설(저류시설) 1개소 계획 (2,500㎥) •공원 및 녹지 - 구역 내 기존 완충녹지(3,969.6㎡) 확보 - 구역 내 기존 근린공원(2,594.3㎡) 계획 •도로 - 서운로 도로 확폭 3m, 서초대로 도로 확폭 5~8m 계획 반영	지침도에 따름
건축용도	불허용도	•단독주택 •근린생활시설 중 성인전용업소 •운동시설 중 옥외철탑이 설치된 골프연습장 •의료시설 중 정신병원, 요양병원, 격리병원 •교정시설 / 공장 / 창고시설 / 장례식장 •위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설 (주차장 제외)	좌동	-

구분		특별계획구역1 계획지침(변경)	세부개발계획(결정)	비고
	권장 용도	•문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 •판매시설 중 상점 •1층~2층 : 근린생활시설 중 휴게음식점, 소매점, 제과점, 서점 등 가로활성화용도 •노유자시설 중 아동관련시설(어린이집, 아동복지시설 등)	-	-
밀도	건폐율	•60% 이하	•60%이하(26.35% 계획)	건폐율, 용적율, 높이 등 건축계획 관련 심의(정비사업 통합심의) 시 확정(예정)
	용적률	•기준용적률 : 230% 이하	•기준용적률 : 230%이하	
		•허용용적률 : 280% 이하 (도심권 입지특성을 감안한 서초로 가로활성화를 위한 용도계획 등 공공성 있는 계획항목 구성)	•허용용적률 : 280%이하 ※허용용적률 인센티브 적용항목은 인센티브에 관한 계획 참조	
		•정비계획용적률 : 324.27% 이하	•정비계획용적률 : 324.27% 이하	
		•예정법적상한용적률 : 372.17% 이하 ※ 예정법적상한용적률은 정비사업 통합심의 시 확정	•예정법적상한용적률 : 372.17% 이하 ※ 예정법적상한용적률은 정비사업 통합심의 시 확정	
최고높이		•195m이하(59층이하)	•195m이하(지하4층~지상59층)	
건축물 배치	건축 한계선	•서초대로변 : 도로경계선으로부터 5m이상 확보 •서운로변 : 도로경계선으로부터 5m이상 확보 •서운로21길변 : 도로경계선으로부터 5m이상 확보 •서측 공원 및 완충녹지변 : 대지경계선으로부터 5m이상 확보 •사회복지시설 경계부 : 대지경계선으로부터 3m(접도부분 제외)	•서초대로변 : 도로경계선으로부터 5m 계획 •서운로변 : 도로경계선으로부터 5m 계획 •서운로21길변 : 도로경계선으로부터 5m 계획 •서측 공원 및 완충녹지변 : 대지경계선으로부터 5m 계획 •사회복지시설 경계부 : 대지경계선으로부터 3m(접도부분 제외) 계획	•도로변 건축한계선에 따른 후퇴공간은 쾌적한 보행환경 조성을 위해 보도부속형 전면공지 조성 •지침도에 따름
	건축물 형태	•건축물 배치계획 수립시 지역특성을 반영한 도심형 주거 등 건축물 입면 및 배치계획 검토 •주변지역에 위압감을 줄 수 있는 건축물형태 지양 •북측 서일중학교를 고려한 건축물 배치계획 수립 •서초대로변 가로활성화 유도를 위해 연도형상가 배치 - 연도형상가배치구간 : 서초대로변 •연도형상가 접지층의 구조 및 외벽은 보행자들을 고려하여 열린공간으로 계획 •연도형상가 배치구간에 면한 가로의 활성화를 위하여 가로에 면한 아파트를 제외한 건축물(부대시설, 근린생활시설 등)의 입면 길이가 대지와 접한 가로길이의 60% 이상 되도록 배치 •경부고속도로에서 북한산으로의 조망 및 경	좌동	지침도에 따름

구분		특별계획구역1 계획지침(변경)	세부개발계획(결정)	비고
		관을 고려하여 완충녹지변으로 건축물 배치 시 건축계획(높이, 형태 및 배치 등) 경관 검토 필요		
차량출입 불허구간		•서초대로변에 지정	•서초대로변에 지정	지침도에 따름
기타지침		•향후 세부개발계획 수립에 따른 기부채납시 「기부채납통합관리 시스템 운영계획」에 따라 서울시 통합 관리부서(도시계획과)와 사전협의 필요 •신속통합기획에 따라 특별계획구역 계획지침 변경이 필요한 사항은 향후 세부개발계획 수립시 반영	-	-

- 특별계획구역2(라이온미싱부지) : 변경없음
- 특별계획구역3(롯데칠성부지) : 변경없음
- 특별계획구역4(삼성부지) : 변경없음
- 특별계획구역5(코오롱부지) : 변경없음

□ 2024년 제12차(‘24.11.25.) 도시계획위원회(수권분과위원회) 심의결과 : 수정가결

구분	심의의견	조치계획	비고
제12차 도시계획위원회 (수권분과위원회)	• 경부고속도로변 59층 주동 높이계획은 최대한 하향 조정 방안 검토	• 경부고속도로변 59층 주동의 높이계획은 신속통합기획 가이드라인 및 현장 사업여건 등을 고려하여, 향후 통합심의 시 층수 및 높이를 최대한 하향 조정하겠음.	추후반영
	• 서초대로변 판상형 주동 형태 및 폭원에 따른 경관 부영향을 고려하여, 타워형 등으로 주동형태 조정 검토	• 서초대로변 판상형 주동 형태는 서초대로변 경관 및 개방감 확보 등을 고려하여 향후 통합심의 시 타워형 등 주동형태를 조정하겠음.	추후반영
	• 사회복지시설 필요성과 연계하여 위치 및 형태(입체적 결정 등), 규모 조정 등을 검토하고, 이와 연계하여 건축 배치 및 높이 계획 조정 방안 검토	• 사회복지시설 필요성 등을 검토하여 향후 통합심의 시 건축 배치, 높이, 규모 등을 조정하겠음.	추후반영
	• 사회복지시설 면적의 2분의 1이상 데이케어센터(재가노인복지시설) 설치	• 향후 통합심의 시 서초구 어르신행복과와 협의를 통하여 데이케어센터 등 사회복지시설의 세부면적을 결정토록 하겠음.	추후반영
	• 사회복지시설 내 어르신들을 위한 실내파크 골프장 등 설치 검토	• 향후 통합심의 시 사회복지시설 내 어르신들을 위한 실내파크 골프장 등을 설치하도록 서초구 어르신행복과와 협의를 통해 조치하겠음.	추후반영

Ⅴ. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

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

Ⅵ. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

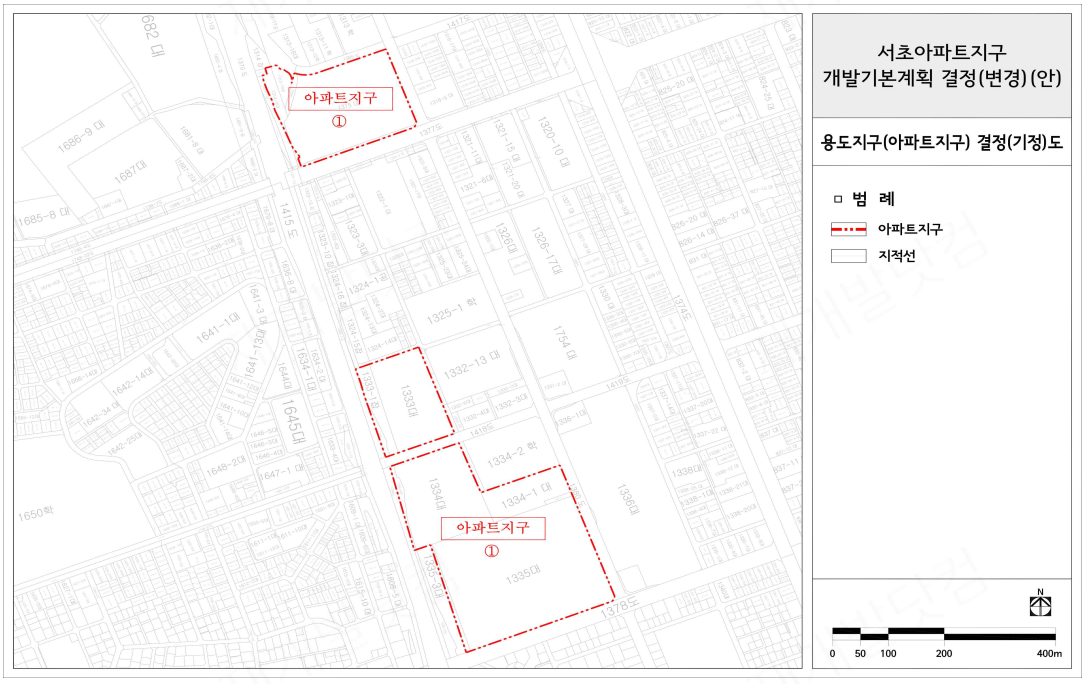
Ⅵ. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(☎ 02-2133-7287) 및 서초구청 재건축사업과(☎ 02-2155-7364)에 관계도서를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(http://eum.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

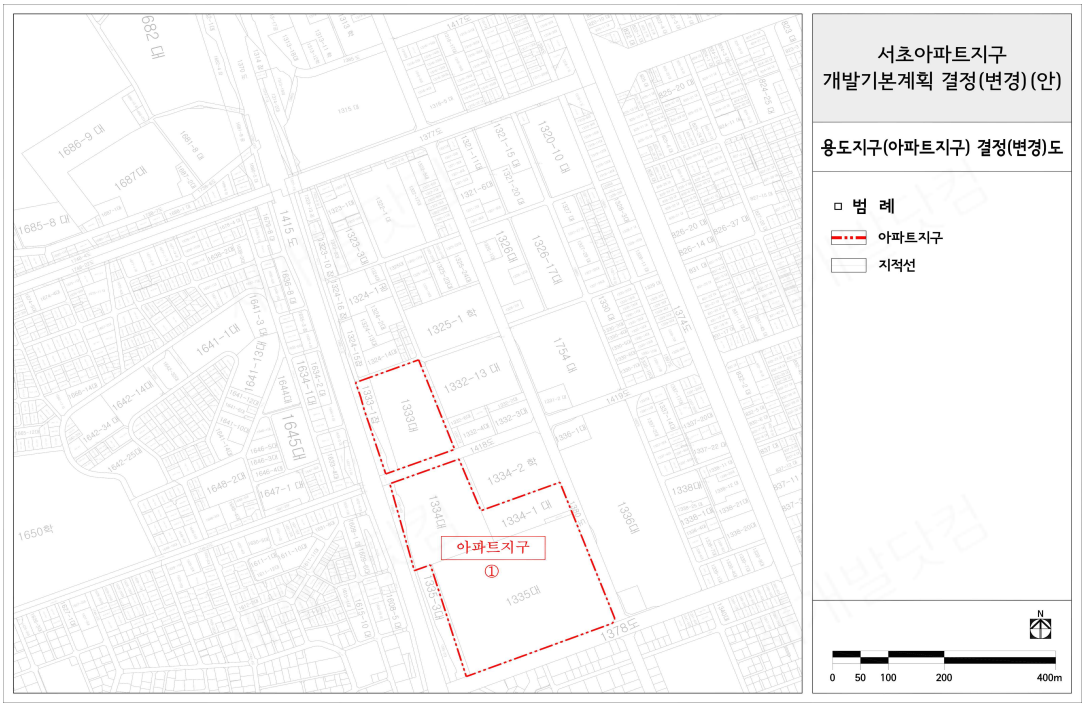
[붙임]

■ 도시관리계획(용도지구 : 아파트지구) 및 서초아파트지구 개발기본계획 결정(변경)도

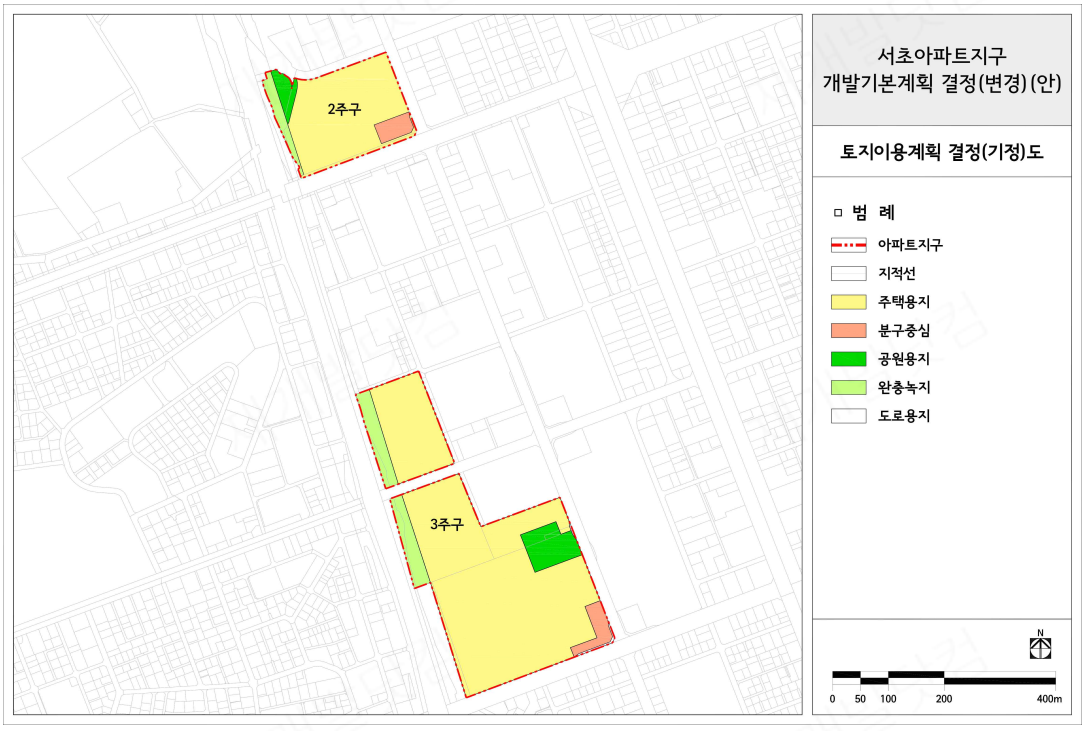
▪ 용도지구(아파트지구) 결정도(기정)



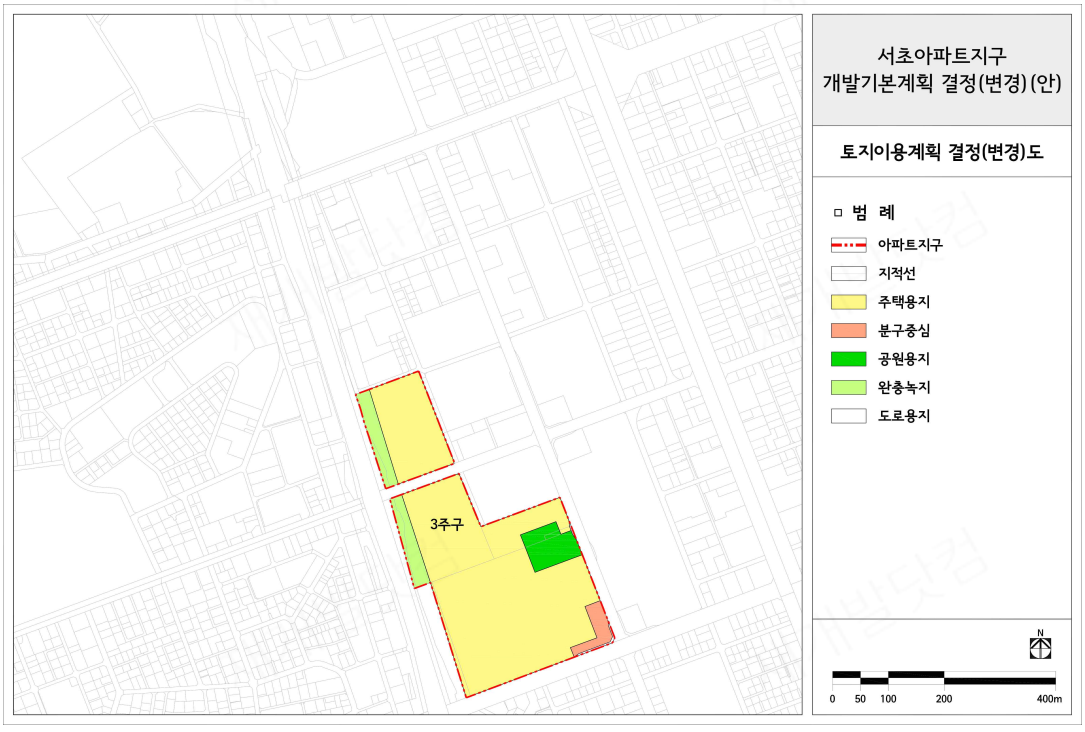
▪ 용도지구(아파트지구) 결정도(변경)



■ 용도지구(아파트지구) 토지이용계획 결정도(기정)

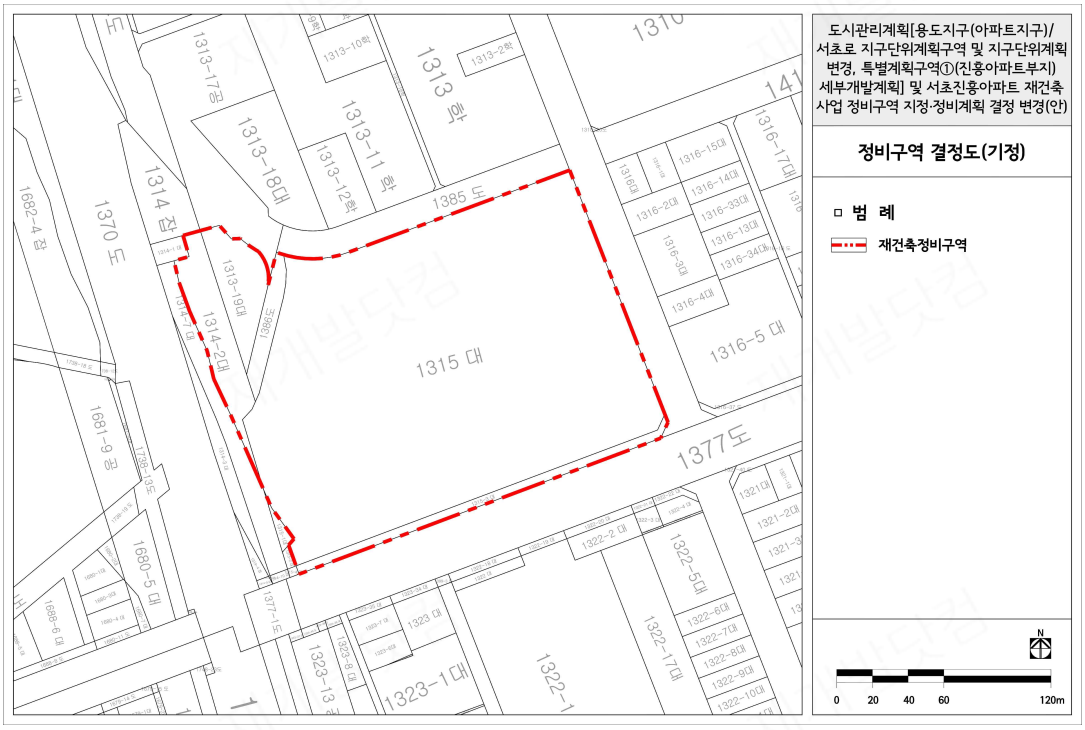


■ 용도지구(아파트지구) 토지이용계획 결정도(변경)

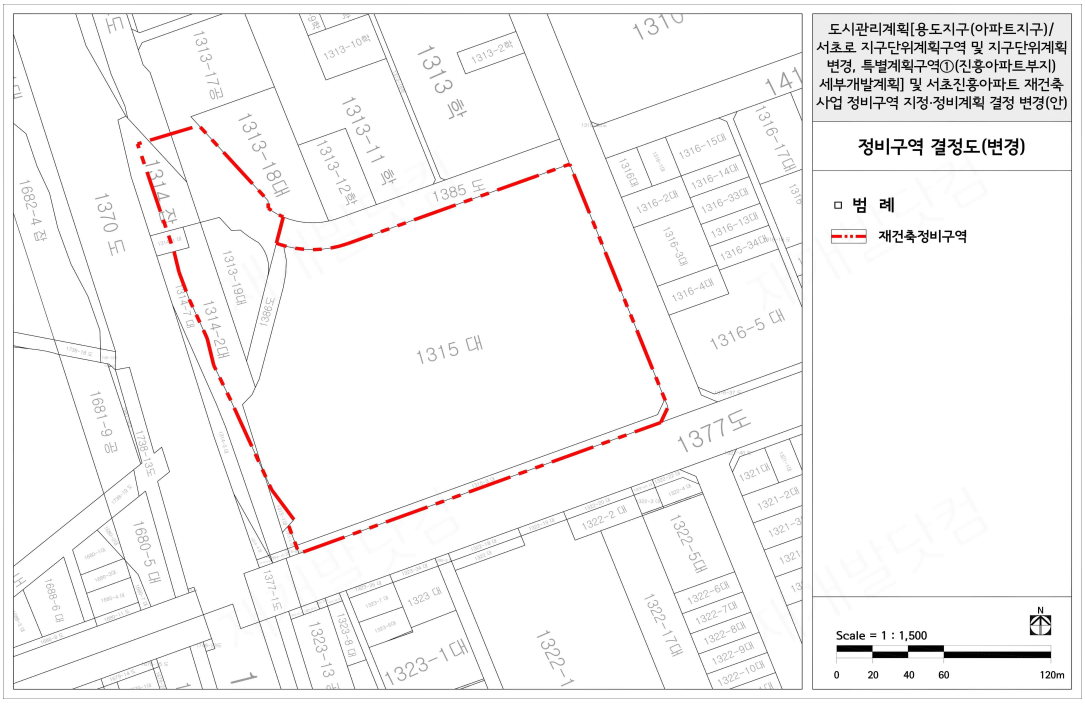


■ 서초진흥아파트 재건축사업 정비구역 지정(변경) 및 정비계획 결정(변경)도

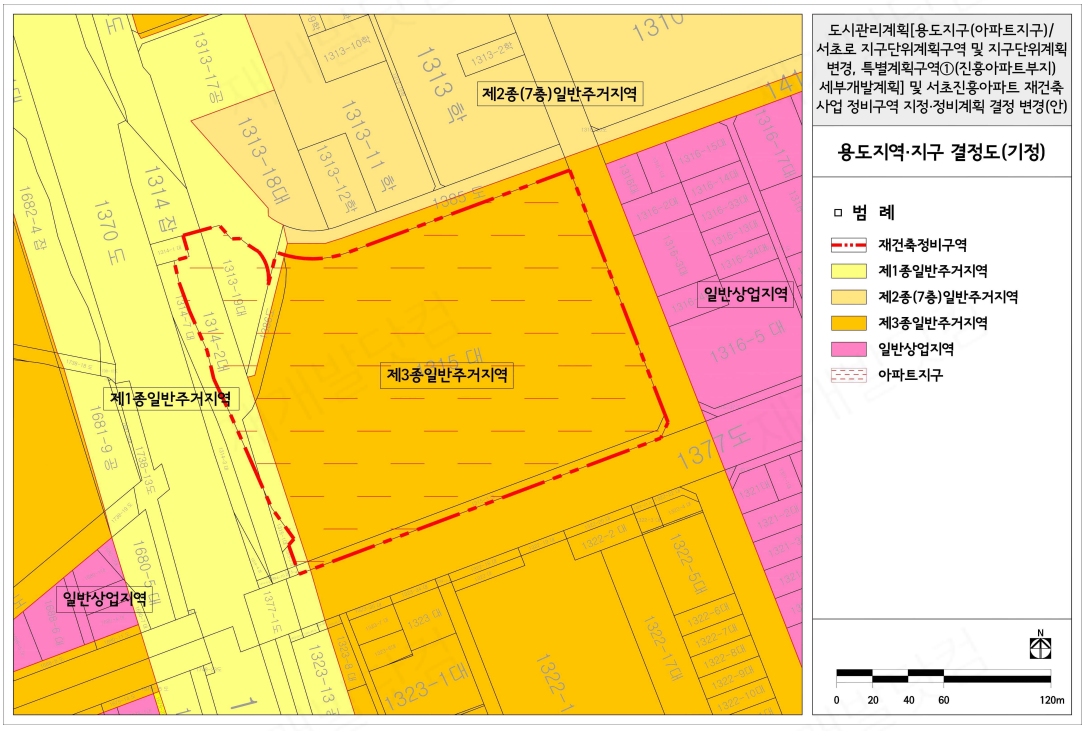
▪ 정비구역 결정도(기정)



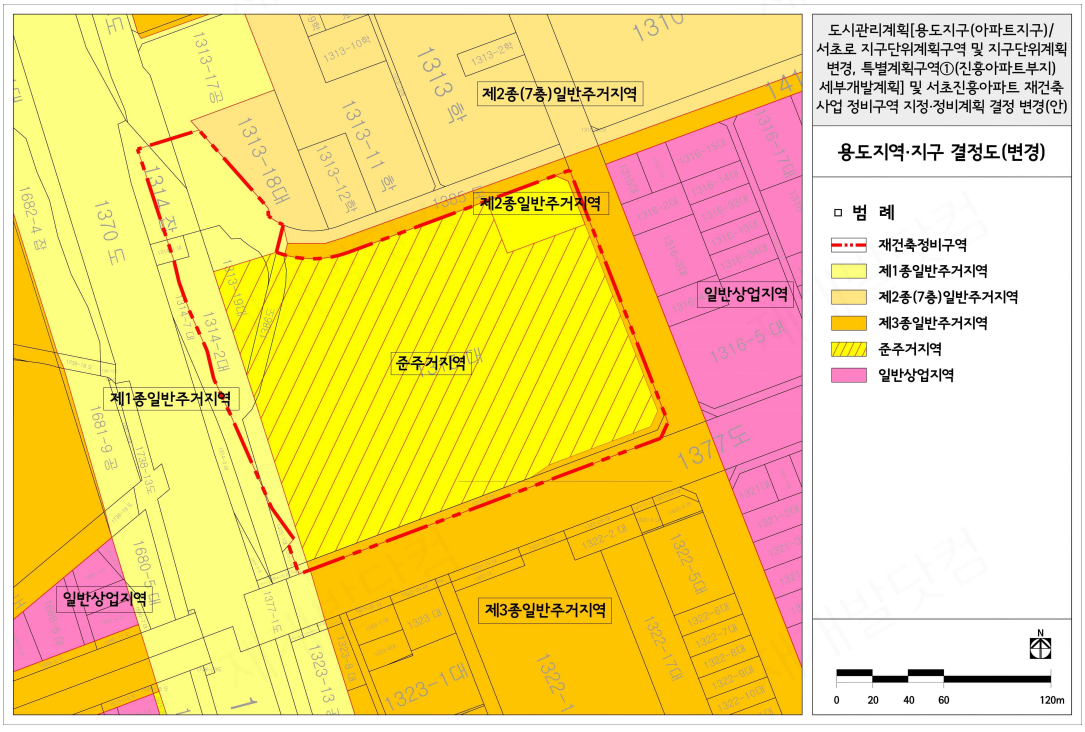
▪ 정비구역 결정도(변경)



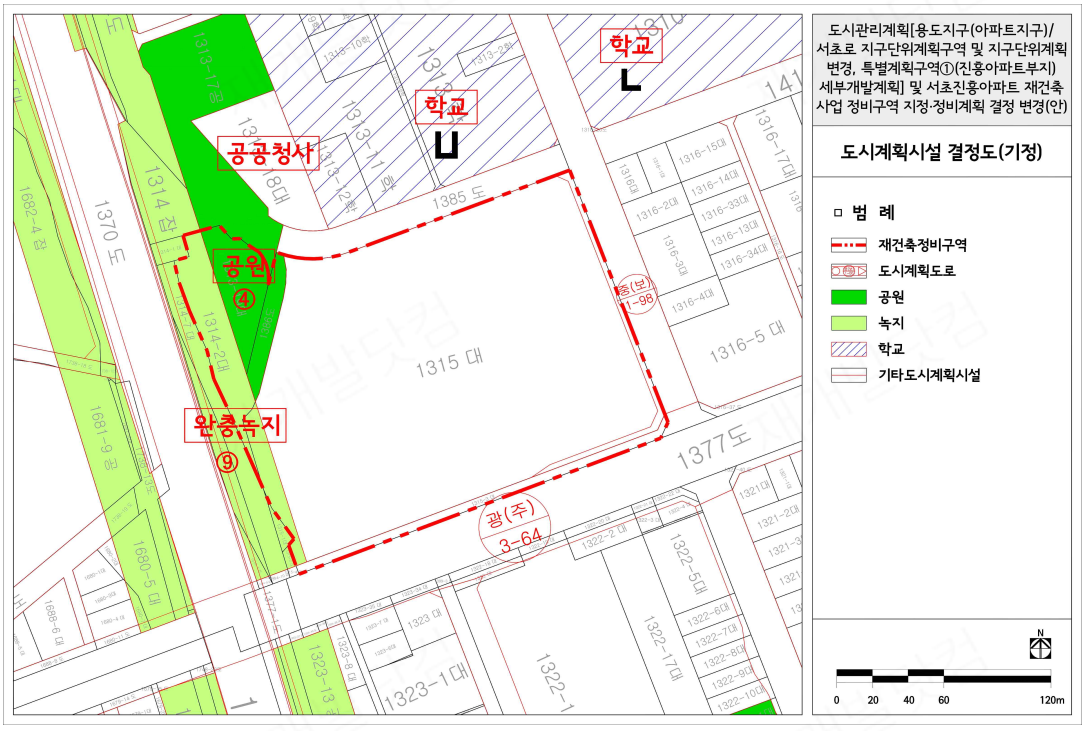
■ 용도지역 · 지구 결정도(기정)



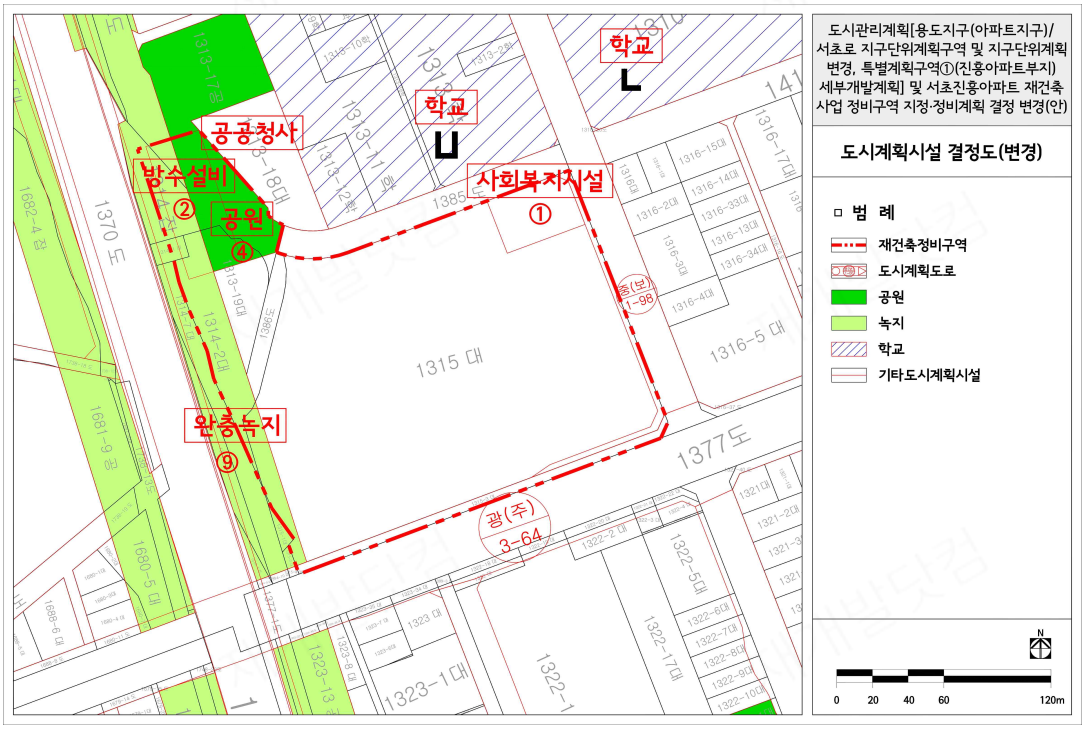
■ 용도지역 · 지구 결정도(변경)



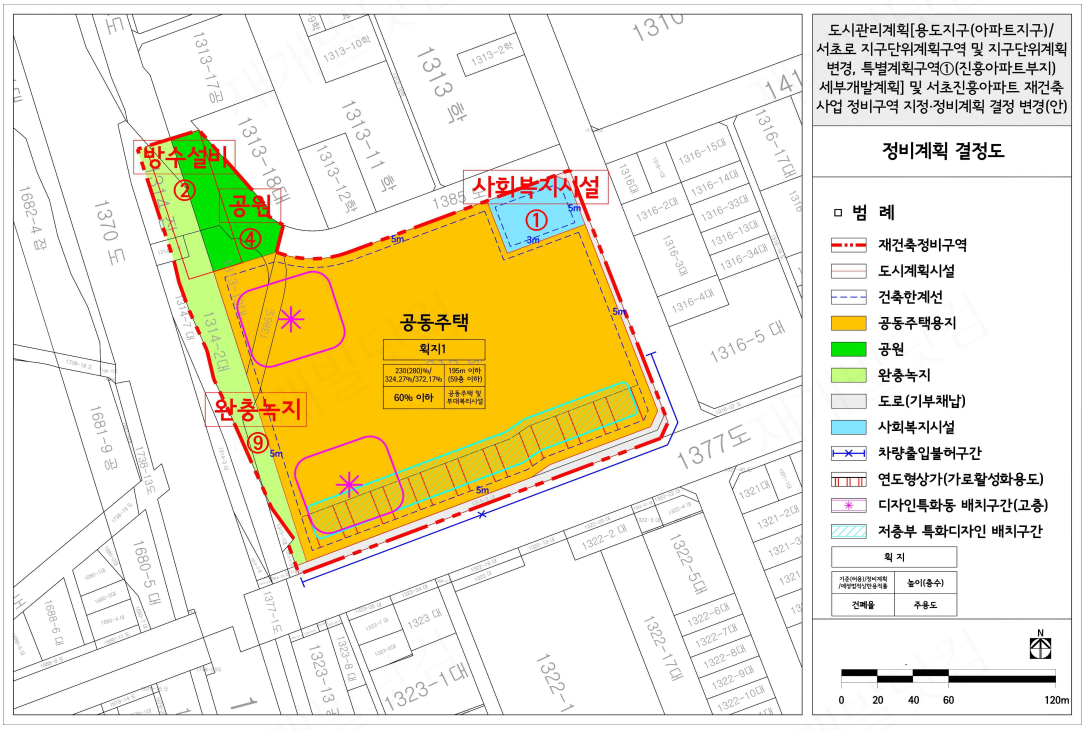
■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)



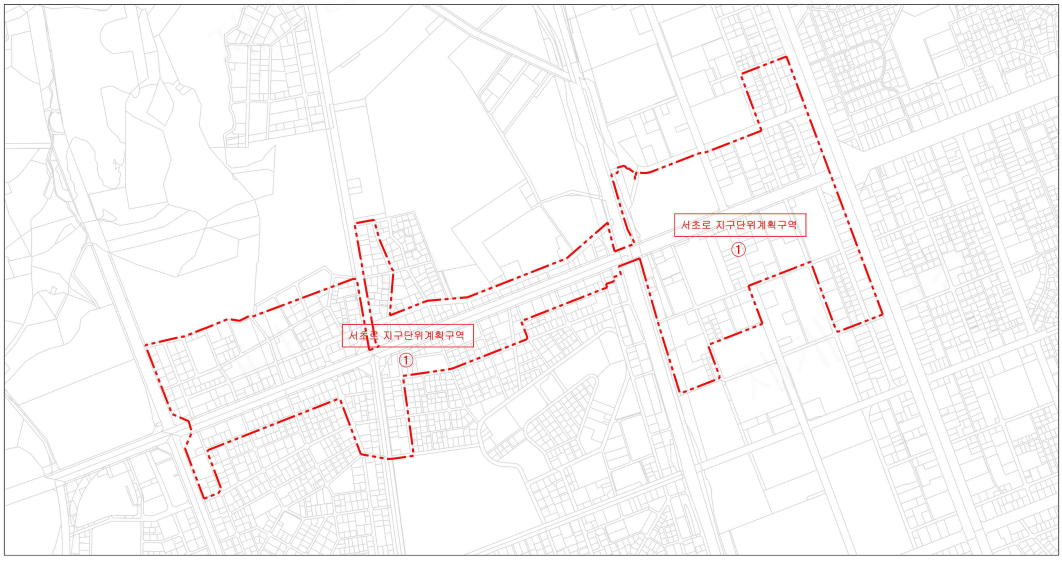
■ 정비계획 결정도



(이 하 여 백)

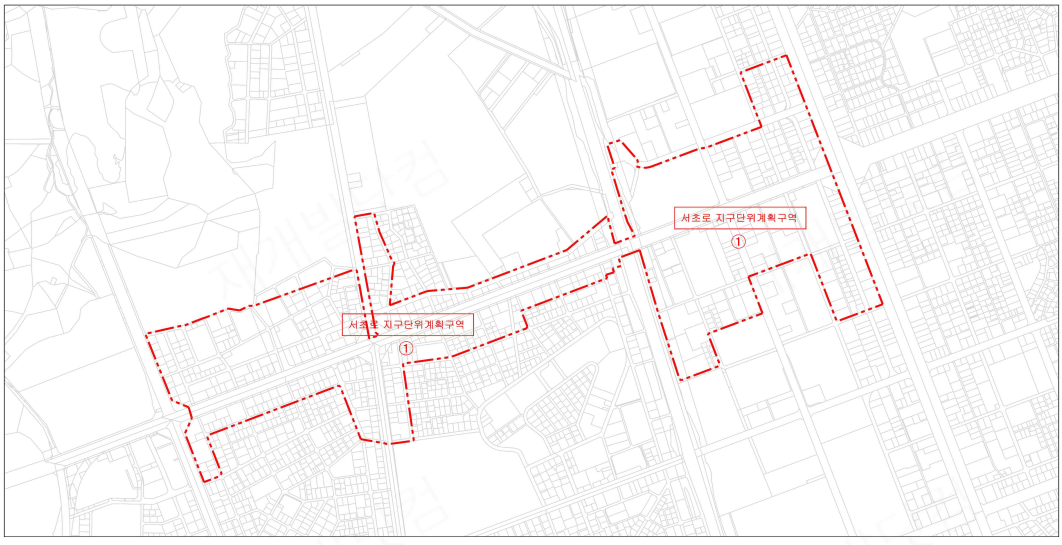
■ 도시관리계획(서초로 지구단위계획) 결정(변경)도

▪ 지구단위계획구역 결정도(기정)



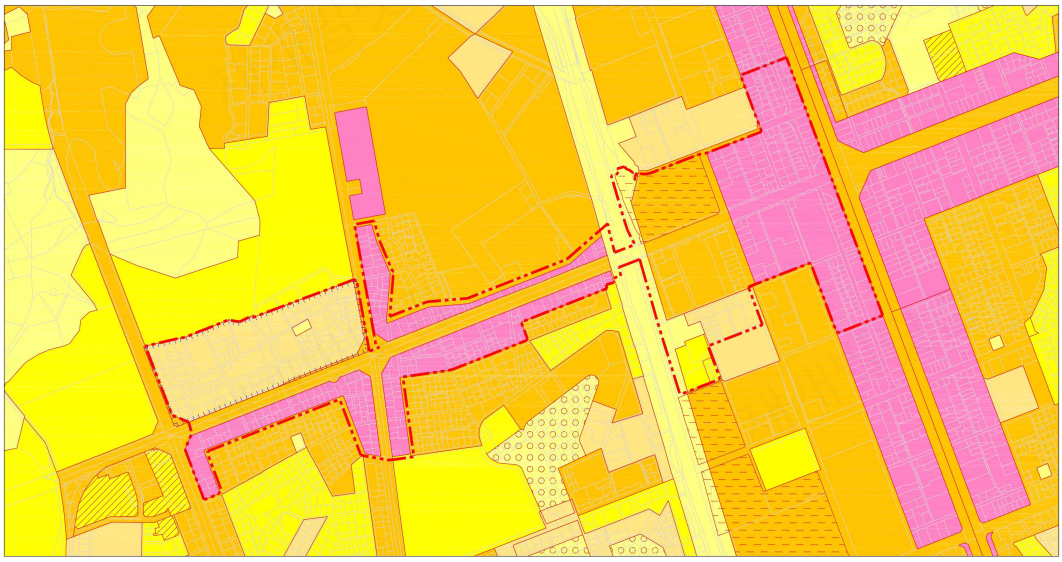
서초로 지구단위계획 구역 및 계획 결정(변경)	▫ 범 례 지구단위계획구역
지구단위계획구역 결정도-기정	N

▪ 지구단위계획구역 결정도(변경)



서초로 지구단위계획 구역 및 계획 결정(변경)	▫ 범 례 지구단위계획구역
지구단위계획구역 결정도-변경	N

■ 용도지역 · 지구 결정도(기정)



서초로 지구단위계획
구역 및 계획 결정(변경)

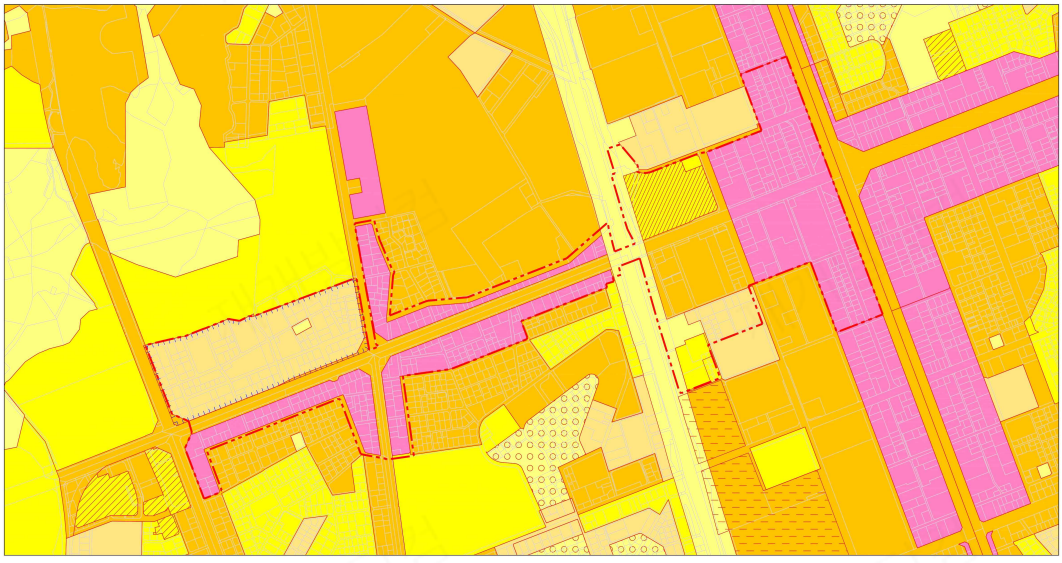
용도지역·지구 결정도 - 기정

□ 범 례

- 지구단위계획구역
- 일반상업지역
- 준주거지역
- 제3종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제1종일반주거지역
- 제1종전용주거지역
- 고도지구
- 아파트지구

0 100 200 400m N

■ 용도지역 · 지구 결정도(변경)



서초로 지구단위계획
구역 및 계획 결정(변경)

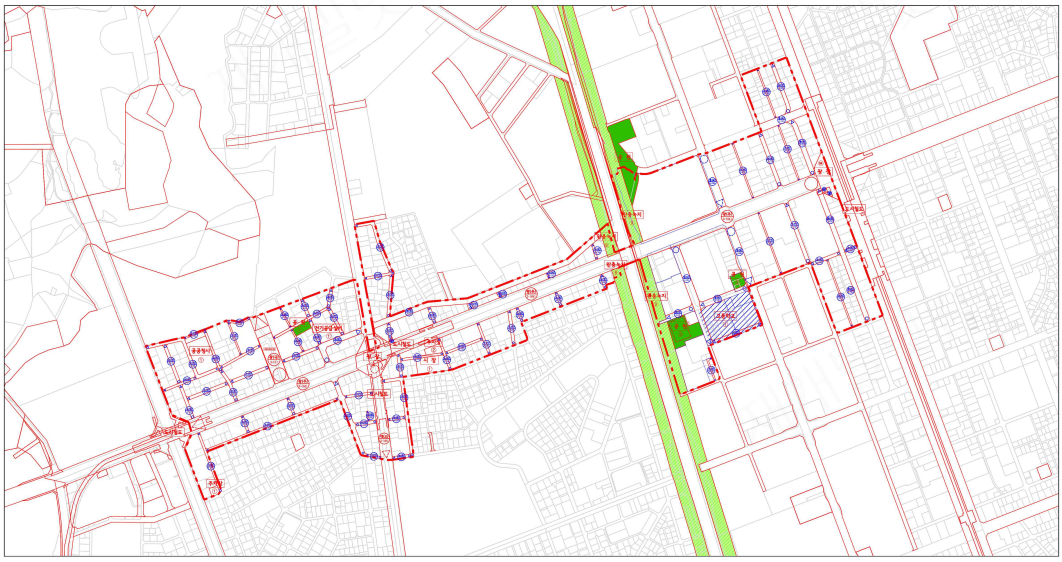
용도지역·지구 결정도 - 변경

□ 범 례

- 지구단위계획구역
- 일반상업지역
- 준주거지역
- 제3종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제1종일반주거지역
- 제1종전용주거지역
- 고도지구
- 아파트지구

0 100 200 400m N

■ 도시계획시설에 관한 결정도(기정)



서초로 지구단위계획
구역 및 계획 결정(변경)

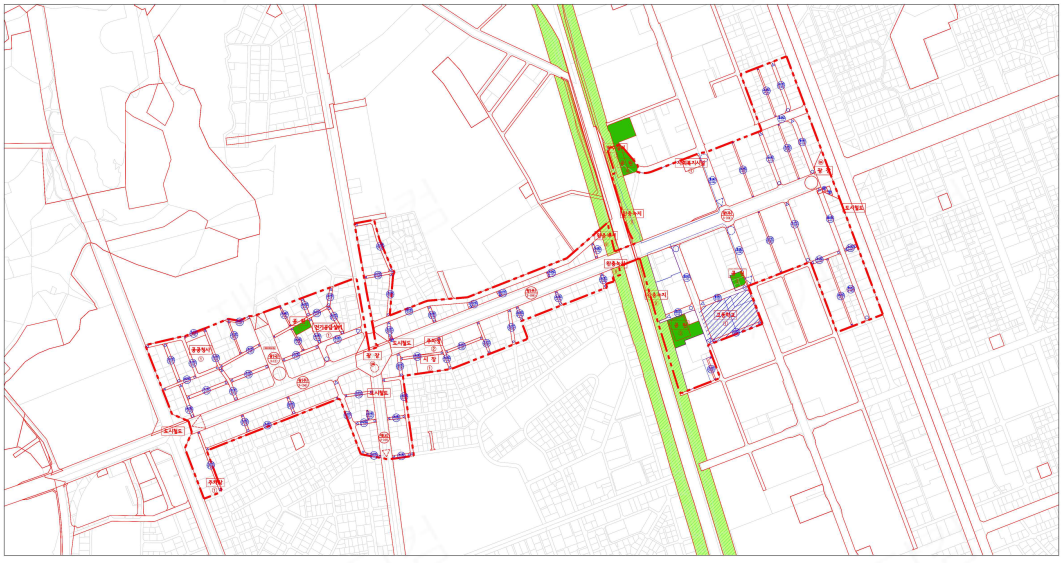
도시기반시설 결정도-기정

□ 범 례

- 지구단위계획구역
- 도시계획도로
- 도시계획도로
- 지적선
- 학 교
- 공 원
- 완충녹지
- 기타도시계획시설

N

■ 도시계획시설에 관한 결정도(변경)



서초로 지구단위계획
구역 및 계획 결정(변경)

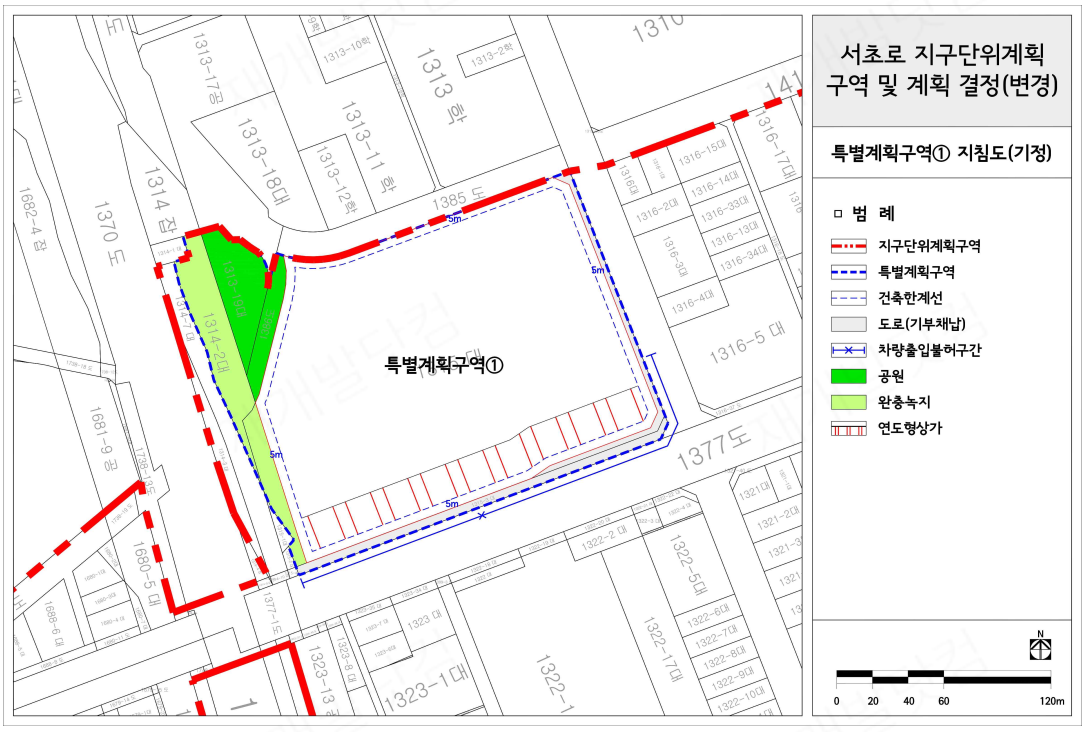
도시기반시설 결정도-변경

□ 범 례

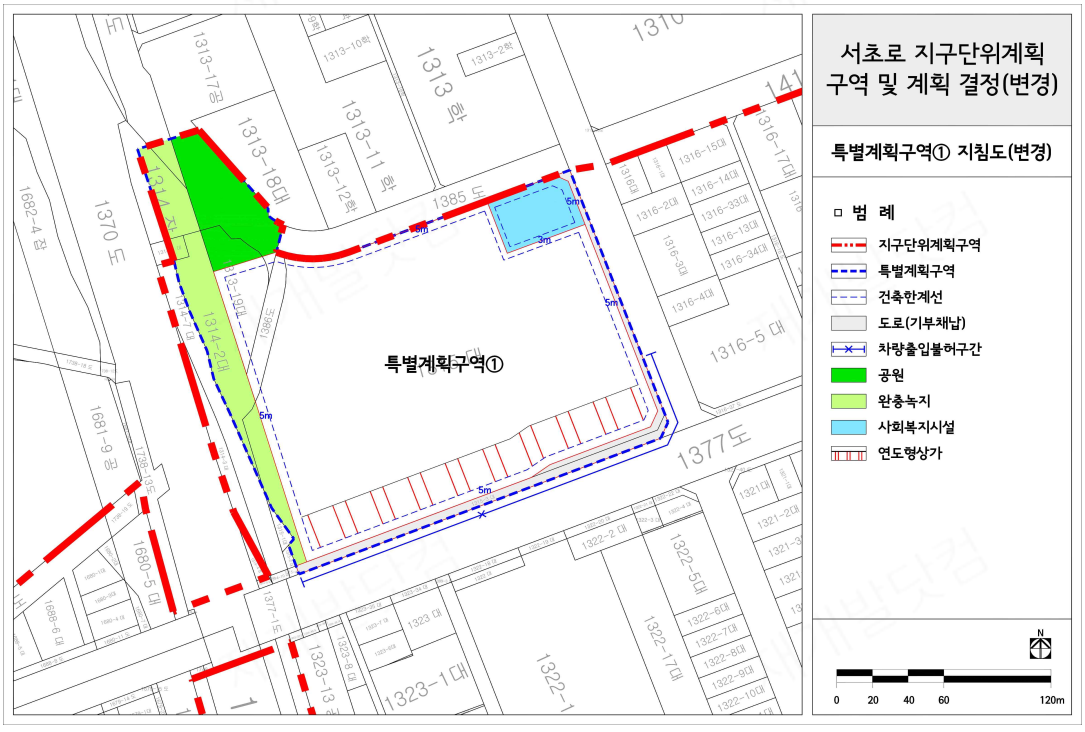
- 지구단위계획구역
- 도시계획도로
- 도시계획도로
- 지적선
- 학 교
- 공 원
- 완충녹지
- 기타도시계획시설

N

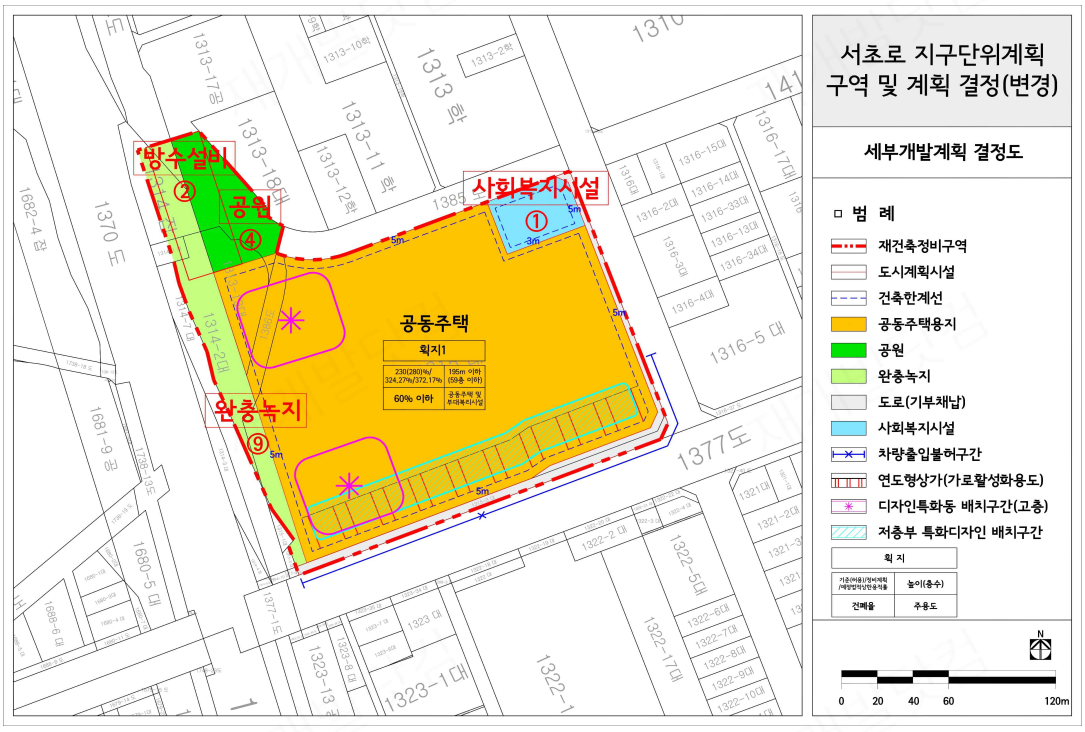
■ 특별계획구역1 계획지침도(기정)



■ 특별계획구역1 계획지침도(변경)



■ 특별계획구역1 세부개발계획 결정도



(이 하 여 백)