

고 시

서울특별시 서초구 고시 제2025-212호

도시관리계획(반포아파트지구 지구단위계획구역·지구단위계획) 및 신반포4지구 재건축 정비계획 결정(경미한 변경) 고시

서울특별시고시 제2023-422호(2023. 9. 21.)로 반포아파트지구 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정되고, 서울특별시 서초구고시 제2022-128호(2022. 6. 16.)로 정비계획 결정(경미한 변경), 서울특별시 서초구고시 제2023-139호(2023. 10. 19.)로 정비계획 결정(경미한 변경), 서울특별시 서초구고시 제2024-216호(2024. 11. 14.)로 정비계획 결정(경미한 변경), 서울특별시 서초구고시 제2025-81호(2025. 5. 29.)로 정비계획 결정(경미한 변경)된 신반포 4지구 재건축 정비계획에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은 법 시행령 제25조, 「서울특별시 도시계획조례」 제68조 및 「도시 및 주거환경정비법」 제16조, 같은 법 시행령 제13조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제11조에 따라 도시관리계획 및 정비계획을 결정(경미한 변경)하고, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 11월 27일
서울특별시 서초구청장

I. 주요 변경내용

- 가. 도시계획시설(도로)의 폭원 변경사항 누락에 따른 정정
- 나. 비도시계획시설로 결정된 문화시설의 세부용도를 서초구 수요조사 결과를 반영하여 비도시계획시설로 결정 가능한 용도 범위 내에서 체육시설로 변경

II. 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획)에 관한 결정조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정 조서 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	반포아파트지구 지구단위계획구역	서초구 반포동, 잠원동 일대	2,841,838.2	-	2,841,838.2	서고 제2023-422호 (2023.09.21.)	-

② 도시관리계획에 관한 결정 조서

1. 용도지역·지구 결정조서

가. 용도지역 결정조서 : 변경없음

나. 용도지구 결정조서 : 변경없음

2. 도시계획시설 결정조서

가. 교통시설 : 변경없음

나. 도시공간시설 : 변경없음

다. 공공문화체육시설 : 변경없음

라. 유통 및 공급시설 : 변경없음

마. 방재시설 : 변경없음

③ 건축계획에 관한 결정조서

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 변경없음

2. 건축물의 용도 결정조서 : 변경없음

3. 건축물의 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서 : 변경없음

4. 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정조서 : 변경없음

5. 특별계획(가능)구역에 관한 결정조서 : 변경

가. 특별계획구역에 관한 결정조서 : 변경없음

나. 특별계획가능구역에 관한 결정조서 : 변경없음

다. 특별계획구역 및 특별계획가능구역에 대한 지구단위계획 내용 : 변경

1) 유형 I : 정비계획수립 완료형-변경

구역명	위치	정비계획구역명	정비계획 결정고시	추진현황
특별계획구역 1	반포동 1109번지 일원	반포아파트(3주구) 주택재건축정비구역	서초구고시 제2022-107호 (2022.5.19.)	관리처분인가
특별계획구역 11	잠원동 61-1번지 일원	신반포25차아파트 주택재건축정비구역	서울시고시 제2022-100호 (2022.3.3.)	조합설립인가
특별계획구역 12	잠원동 61-2번지	신반포19차 주택재건축정비구역	서울시고시 제2018-418호 (2018.12.27.)	조합설립인가
특별계획구역 13	잠원동 56-2번지 일원	신반포27차 주택재건축정비구역	서울시고시 제2023-14호 (2023.01.19)	사업시행계획인가
특별계획구역 15	잠원동 55-10번지 일원	신반포16차 주택재건축정비구역	서울시고시 제2022-149호 (2022.4.7.)	조합설립인가
특별계획구역 21	잠원동 50-5번지	신반포12차 주택재건축정비구역	서울시고시 제2022-129호 (2022.3.24.)	조합설립인가
특별계획구역 24	잠원동 59-10번지 일원	신반포21차 주택재건축정비구역	서울시 고시 제2021-170호 (2021.8.05.)	착공
특별계획구역 27	잠원동 74번지 일원	신반포14차 주택재건축정비구역	서초구고시 제2022-252호 (2022.12.29)	준공인가
특별계획구역 28	잠원동 163번지 일원	반포우성 주택재건축정비구역	서초구고시 제2023-71호 (2023.5.25.)	준공인가
특별계획구역 29	반포동 12번지 일원	신반포15차 주택재건축정비구역	서초구고시 제2021-192호 (2021.9.9.)	착공
특별계획구역 30	반포동 810번지 일원	반포주공1단지 (1,2,4주구) 주택재건축정비구역	서초구고시 제2023-59호 (2023.5.4.)	관리처분인가
특별계획구역 31	반포동 1-1번지 일원	신반포3차·경남아파트 주택재건축정비구역	서초구고시 제2023-110호 (2023.08.31.)	부분준공 (공동주택)
특별계획구역 32	잠원동 60-3번지 일원	신반포4지구 재건축정비구역	서초구고시 제2025-81호 (2025.5.29.)	부분준공인가

■ 특별계획구역1(반포아파트 3주구) ~ 특별계획구역31(신반포3차, 경남아파트) : 변경없음

■ 특별계획구역32(신반포4지구) : 변경

- 지정

구분			계획내용	비고
위 치			서울시 서초구 잠원동 60-3번지 일원	-
특별계획구역면적(㎡)			158,555.7㎡	-
용도지역·지구			제3종일반주거지역	-
획지계획			획지 P4,P5,P6,P7,P8	-
공공시설 등 계획			- 서울특별시 서초구고시 제2024-216호(2024.11.14.)에 따른 공공시설계획 준용 - 문화시설(토지면적 3,891.3㎡, 환산부지면적 2,373.4㎡, 연면적 14,015.6㎡) - 학교(구역외 공사비 300억, 환산부지면적 1,878㎡) - 공원 및 녹지(소공원 3개소 5,033.5㎡, 1,600㎡, 2,529.2㎡ / 녹지 1,750㎡) - 도로(13,105.5㎡) 등	지침도에 따름
용도 계획	허용 용도	획지 P4,P5	공동주택 및 부대복리시설	-
		획지 P7,P8	근린생활시설	-
밀도계획	건폐율	획지 P4,P5	50%이하	-
		획지 P7,P8	50%이하	-
	용적률	획지 P4,P5	기준(허용) 용적률 : 230% 이하 상한용적률: 300% 이하(공공기여량에따른 완화범위에 한함) 예정법적상한용적률: 300% 이하	예정법적 상한용적률은 건축위원회 심의시확정
		획지 P7,P8	기준(허용) 용적률 : 250% 이하 상한용적률 : 법적상한용적률 2배이하	-
	높이	획지 P4,P5	「서울시 도시기본계획」 및 「서울시 도시 및 주거환경정비기본계획」의 기준을 따름	-
		획지 P7,P8	기준높이 32m이하 최고높이 40m이하	-

구분		계획내용	비고
건축선	건축한계선	• 나무터로4길변 6m 이격 • 그 외 : 획지경계선으로부터 3m 이격	지침도에 따름
대지내 공지	전면공지	• 나무터로4길변 건축한계선으로 후퇴되는 부분(6m)은 전면공지로 조성(보도연접형) - 보도연접형 전면공지는 보행공간으로 조성 나무터로4길변 • 신반포로33길변 건축한계선으로 후퇴되는 부분(3m)은 전면공지로 조성(보도연접형) - 보도연접형 전면공지는 보행공간으로 조성	지침도에 따름
	공공보행통로	• 단지 중앙 통경축을 활용하여 20m 구간 내 6m 이상 공공보행통로설치 ※공공보행통로는 공공이용이 상시 가능하도록 차폐장치를 미설치	-
	단지내통경축	• 단지 중앙부에 단지 내 통경축 최소 20m 이상 확보	-
	지구통경축	• 「한강변 관리기본계획」 상 대상지를 통과하는 지구통경축(대상지 북동측)은 최소 15m 이상 확보	-
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태	• 서울특별시 서초구고시 제2022-128호(2022.6.16.)에 따라 결정된 건축물 배치 및 형태계획에 따름 • 공동주택 - 광역통경축 또는 지구통경축변의 건축선(건축한계선, 고층부벽면한계선 등) 및 배치의 경우 「한강변 관리기본계획」 등 상위계획에 따름. 이 경우 건축선(또는 구역경계선)으로부터 공원 또는 녹지시설 등 개방형 시설(기부채납)을 설치하는 경우 해당 시설 폭원만큼 이격한 것으로 본다. - 건축물 배치 시 「주변과 소통하는 열린 생활공간」 조성을위한 아파트단지 조성기준(2020.01, 서울시)에 따라 배치계획 수립 - 도로변은 프라이버시 보호 및 소음저감을 위한 공간 확보 - 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상형태의 이미지 탈피 - 주거지로서의 충분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 - 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획 • 부대 및 복리시설 - 전면도로를 향하여 전면부 및 주출입구 계획 - 「주택법」에 의한 주민공동시설 법적 면적의 1/3이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보하고 외부에서 접근이 가능하도록 자상1~지상3층에 설치하는 것을 권장	-
기타외관요소		• 옥외설비 - 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획 • 담장의 설치 - 원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 가능 • 광고물 설치제한 - 판루형 간판 설치 금지하고 입체형으로 설치 - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판계시틀 등의 입면디자인 도입	-
교통처리계획		• 차량출입 불허구간 - 간선도로변 및 교차로 가각부 일대 차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 • 단지내 주차 및 차량동선 - 비상차량을 제외한 단지내 지상주차장 금지 - 단지내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태로 조성 - 단지내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 • 단지내 보행동선 - 학교, 공원 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지내 보행자도로 조성 - 보행자도로는 인접단지의 보행자도로와 연계하여 조성 - 보행축상에 조경시설 및 주민휴게시설, 커뮤니티시설 설치	지정위치는 결정도를 따름
기타사항		• 본 지구단위계획 결정 고시 전 정비계획이 결정고시 되거나, 개발기본계획에 따라 사업시행인가 된 구역은 해당 고시 된 사항으로 세부개발계획이 수립된 것으로 보며, 세부개발계획 변경 시 본 지침을 따름. - 서울특별시 서초구고시 제2024-216호(2024.11.14.) • 정비계획(개발기본계획 포함)이 수립된 단지가 경미한 변경사항(「도시 및 주거환경 정비법」 제15조 및 「동법 시행령」 제13조에 의한 경미한 사항의 범위에서 변경)으로 정비계획(개발기본계획 포함)을 변경할 경우 본 지침을 적용하지 아니 할 수 있음 • 획지P7, P8내 공동주택 도입시 공공기여 및 건축물의 용도는 “지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정 - 5.건축물에 관한 계획”에서 정한 [별표1]을 가이드라인으로 하며, 대지면적 5,000㎡이상 또는 100세대(도시형생활주택 150세대)이상 개발 시 용적률 및 높이는 획지P4, P5의 지침을 적용 • 인구 및 주택수용에 관한 사항 - 임대주택은 분양주택과 외관, 마감 등을 동일하게 계획하고 동별·동내·층별 혼합될 수 있도록 함 - 임대주택을 확보할 경우 다양한 규모로 맞춤형 주거유형이 공급될 수 있도록 함 - 인구 및 주택계획의 적정성, 공공임대주택의 규모는 세부개발계획 수립시 구체적 건축계획을 수립하여 해당 위원회 심의를 통해 결정 • 공동이용시설의 설치계획 및 기존 건축물의 정비, 개량 및 건축시설 계획 등은 세부개발계획 수립을 통해 결정	-

- 변경

구분			계획내용	비고
위 치			• 서울시 서초구 잠원동 60-3번지 일원	-
특별계획구역면적(㎡)			• 158,555.7㎡	-
용도지역 · 지구			• 제3종일반주거지역	-
획지계획			• 획지 P4,P5,P6,P7,P8	-
공공시설 등 계획			• 서울특별시 서초구고시 제2025-81호(2025.5.29.)에 따른 공공시설계획 준용 • 체육시설(토지면적 3,891.3㎡, 환산부지면적 2,373.4㎡, 연면적 14,015.6㎡) • 학교(구역외 공사비 300억, 환산부지면적 1,878㎡) • 공원 및 녹지(소공원 3개소 5,033.5㎡, 1,600㎡, 2,529.2㎡ / 녹지 1,750㎡) • 도로(13,105.5㎡) 등	지침도에 따름
용도 계획	허용 용도	획지 P4,P5	• 공동주택 및 부대복리시설	-
		획지 P7,P8	• 근린생활시설	-
밀도계획	건폐율	획지 P4,P5	• 50%이하	-
		획지 P7,P8	• 50%이하	-
	용적률	획지 P4,P5	• 기준(허용) 용적률 : 230% 이하 • 상한용적률: 300% 이하(공공기여량에따른 완화범위에 한함) • 예정법적상한용적률: 300% 이하	예정법적 상한용적률은 건축위원회 심의시확정
		획지 P7,P8	• 기준(허용)용적률 : 250% 이하 • 상한용적률 : 법적상한용적률 2배이하	-
	높이	획지 P4,P5	• 「서울시 도시기본계획」 및 「서울시 도시 및 주거환경정비기본계획」의 기준을 따름	-
		획지 P7,P8	• 기준높이 32m이하 • 최고높이 40m이하	-
건축선	건축한계선		• 나루터로4길변: 6m 이격 • 그 외 : 획지경계선으로부터 3m 이격	지침도에 따름
대지내 공지	전면공지		• 나루터로4길변 건축한계선으로 후퇴되는 부분(6m)은 전면공지로 조성(보도연접형) - 보도연접형 전면공지는 보행공간으로 조성 나루터로4길변 • 신반포로33길변 건축한계선으로 후퇴되는 부분(3m)은 전면공지로 조성(보도연접형) - 보도연접형 전면공지는 보행공간으로 조성	지침도에 따름
	공공보행통로		• 단지 중앙 통경축을 활용하여 20m 구간 내 6m 이상 공공보행통로설치 ※공공보행통로는 공공이용이 상시 가능하도록 차폐장치를 미설치	-
	단지내통경축		• 단지 중앙부에 단지 내 통경축 최소 20m 이상 확보	-
	지구통경축		• 「한강변 관리기본계획」 상 대상지를 통과하는 지구통경축(대상지 북동측)은 최소 15m 이상 확보	-
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태		• 서울특별시 서초구고시 제2022-128호(2022.6.16.)에 따라 결정된 건축물 배치 및 형태계획에 따름 • 공동주택 - 광역통경축 또는 지구통경축변의 건축선(건축한계선, 고층부벽면한계선 등) 및 배치의 경우 「한강변 관리기본계획」 등 상위계획에 따름. 이 경우 건축선(또는 구역경계선)으로부터 공원 또는 녹지시설 등 개방형 시설(기부채납)을 설치하는 경우 해당 시설 폭원만큼 이격한 것으로 본다. - 건축물 배치 시 「주변과 소통하는 열린 생활공간」 조성을위한 아파트단지 조성기준(2020.01, 서울시)에 따라 배치계획 수립 - 도로변은 프라이버시 보호 및 소음저감을 위한 공간 확보 - 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상형태의 이미지 탈피 - 주거지로서의 충분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 - 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획 • 부대 및 복리시설 - 전면도로를 향하여 전면부 및 주출입구 계획 - 「주택법」에 의한 주민공동시설 법적 면적의 1/3이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보하고 외부에서 접근이 가능하도록 지상1~지상3층에 설치하는 것을 권장	-
기타외관요소			• 옥외설비 - 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획 • 담장의 설치 - 원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 가능 • 광고물 설치제한 - 판루형 간판 설치 금지하고 입체형으로 설치 - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시틀 등의 입면디자인 도입	-

구분	계획내용	비고
교통처리계획	- 차량출입 불허구간 - 간선도로변 및 교차로 가각부 일대 차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 - 단지내 주차 및 차량동선 - 비상차량을 제외한 단지내 자상주차를 금지 - 단지내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태로 조성 - 단지내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 - 단지내 보행동선 - 학교 공원 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지내 보행자도로 조성 - 보행자도로는 인접단지의 보행자도로와 연계하여 조성 - 보행축상에 조정시설 및 주민휴게시설, 커뮤니티시설 설치	지정위치는 결정도를 따름
기타사항	- 본 지구단위계획 결정 고시 전 정비계획이 결정고시 되거나, 개발기본계획에 따라 사업시행인가 된 구역은 해당 고시 된 사항으로 세부개발계획이 수립된 것으로 보며, 세부개발계획 변경 시 본 지침을 따름. - 서울특별시 서초구고시 제2024-216호(2024.11.14.) - 정비계획(개발기본계획 포함)이 수립된 단지가 경미한 변경사항(「도시 및 주거환경 정비법」 제15조 및 「동법 시행령」 제13조에 의한 경미한 사항의 범위에서 변경)으로 정비계획(개발기본계획 포함)을 변경할 경우 본 지침을 적용하지 아니 할 수 있음 - 확제P7, P8내 공동주택 도입시 공공기여 및 건축물의 용도는 “지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정 - 5.건축물에 관한 계획” 에서 정한 [별표1]을 가이드라인으로 하며, 대지면적 5,000㎡이상 또는 100세대(도시형생활주택 150세대)이상 개발 시 용적률 및 높이는 확제P4, P5의 지침을 적용 - 인구 및 주택수용에 관한 사항 - 임대주택은 분양주택과 외관, 마감 등을 동일하게 계획하고 동별·동내·층별 혼합될 수 있도록 함 - 임대주택을 확보할 경우 다양한 규모로 맞춤형 주거유형이 공급될 수 있도록 함 - 인구 및 주택계획의 적정성, 공공임대주택의 규모는 세부개발계획 수립시 구체적 건축계획을 수립하여 해당 위원회 심의를 통해 결정 - 공동이용시설의 설치계획 및 기존 건축물의 정비, 개량 및 건축시설 계획 등은 세부개발계획 수립을 통해 결정	-

■ 변경사유서 : 비도시계획시설로 결정된 문화시설의 세부용도를 서초구 수요조사 결과를 반영하여 비도시계획시설로 결정 가능한 용도 범위 내에서 체육시설로 변경

2) 유형Ⅱ : 정비구역 지정대상(전환)형 - 변경없음

3) 유형Ⅲ : 일반 세부개발계획 수립형 - 변경없음

4) 유형Ⅳ : 정비계획 수립 간주형 - 변경없음

5) 유형Ⅴ : 특별계획가능구역 - 변경없음

라. 특별계획가능구역 해제시 지구단위계획 내용 : 변경없음

④ 기타사항에 관한 결정 조서

1. 교통처리에 관한 결정조서 : 변경없음

2. 경미한 변경에 관한 사항 : 변경없음

Ⅲ. 정비구역 및 정비계획 결정(경미한 변경)

① 정비구역 및 정비계획에 관한 결정

1. 정비구역의 위치 및 면적 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	신반포4지구 재건축정비사업구역	서초구 잠원동 60-3번지 일대	158,555.7	-	158,555.7	-

② 정비계획 변경 내용

1. 용도지역·지구 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		158,555.7	-	158,555.7	100.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	158,555.7	-	158,555.7	100.0	

2. 토지이용계획 : 변경없음

구분	명 칭	면 적(㎡)	구성비 (%)	비 고
합 계		158,555.7	100.0	-
정비기반 시설	소 계	24,018.2	15.1	-
	도 로	13,105.5	8.2	-
	공 원	9,162.7	5.8	-
	녹 지	1,750.0	1.1	-
획지	소계	134,537.5	84.9	-
	획지P4	59,366.8	37.5	공동주택 및 부대복리시설
	획지P5	62,704.6	39.5	
	획지P6	3,891.3	2.5	체육시설
	획지P7	4,493.0	2.8	근린생활시설
	획지P8	4,081.8	2.6	근린생활시설

3. 도시계획시설의 설치에 관한 계획

가. 교통시설

1) 도로

○ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭 원 (m)								
기정	소로	3	o	6	국지 도로	64	잠원동 60-72	잠원동 60-85	일반 도로	-	서고시 제2023-422호 (2023.9.21.)	
변경	소로	2	o	8~10	국지 도로	64	잠원동 60-72	잠원동 60-85	일반 도로	-	-	

※ 연장내 ()는 구역 내 사항임

○ 도로 결정(변경)조서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-o	소로 2-o	- 도로명 변경 - 폭원 변경 : 6m → 8~10m	도시계획시설(도로)에 관한 누락 사항 정정

○ 도로 공간적 범위 결정조서

구분	도변표시 번호	시설명	위치	구분	규모	최초결정일	비고
기정	①	도로 (중로1-A)	잠원동 104-8 일원	길이	20m	(2008.11.13.)	보행브릿지
				폭	20m		
				면적	400㎡		

2) 철도 : 변경없음

○ 정거장 결정조서

구분	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
기정	철도	도시철도 (잠원역)	잠원동 93-17 일원	4,326.8 (59.7)	-	4,326.8 (59.7)	서울시고시 제1981-287호 (1981.8.3.)	

※ ()의 면적은 구역 내 해당사항임

○ 입체적 도시계획시설(지하철 연결통로) 결정조서

구분	시설명	시설의 종류	위치	구분	규모	최초결정일	비고
기정	철도	도시철도 (잠원역)	잠원동 60-21 일원	면적(㎡)	59.7	-	사유지편입 (면적 59.7㎡)
				길이(m)	1.7		
				폭(m)	5.6		
				높이 (m, 해수면기준+)	0.84~16.57		

※ 잠원역과 신축건물(주구중심)의 지하연결통로를 설치하고, 기존 계단형 출입구를 양방향 에스컬레이터로 계획하여 출입구를 개선

나. 공간시설 : 변경없음

1) 공원

○ 공원 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	㉔	공원	소공원	잠원동 58-24일원	5,033.5	-	5,033.5	서울시고시 제1685호 (1995.5.20.)	
기정	㉕	공원	소공원	잠원동 60-6일원	1,600.0	-	1,600.0	서울시고시 제1685호 (1995.5.20.)	
기정	㉖	공원	소공원	잠원동 60-3일원	2,529.2	-	2,529.2	서울시고시 제1685호 (1995.5.20.)	

2) 녹지

○ 녹지 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	㉗	녹지	완충 녹지	잠원동 58-22일원	1,750.0	-	1,750.0	서울시고시 제2017-274호 (2017.07.27.)	

4. 비도시계획시설의 설치계획 : 변경

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의거하여 부지내 공공기여(기부채납) 시설을 비도시 계획시설로 결정하여 설치
- 세부용도의 결정은 서초구의 수요조사결과에 따라 확정
단, 비도시계획시설로 결정 가능한 용도 범위내에서 반영

구분	세부용도	부지면적(㎡)	연면적(㎡)	비고
기정	문화시설	3,891.3	14,015.6	
변경	체육시설			

- 변경사유서: 비도시계획시설로 결정된 문화시설의 세부용도를 서초구 수요조사 결과를 반영하여 비도시 계획시설로 결정 가능한 용도 범위 내에서 체육시설로 변경

5. 공동이용시설 설치계획 : 변경없음

시설 구분	시설의 종류	위 치	면적(㎡)	비 고
공동 이용 시설	경로당	주택용지(1공구)	569.52㎡	• 「서울특별시 주택조례」 제8조의 4 - 1,500세대 이상의 경우, 500㎡ 이상
		주택용지(2공구)		
		소계	569.52㎡	
	주민 공동 시설	주택용지(1공구)	1,164.32㎡	• 티하우스, 커뮤니티센터, 휘트니스, 게스트하우스, 실내골프장, 실내체육장, 다목적실, 키 즈룸 등 [작은도서관2(658.40㎡) 별도산정]
		주택용지(2공구)	12,151.11㎡	
		소계	13,315.43㎡	
	어린이 놀이터	주택용지(1공구)	1,681.11㎡	• 500㎡에 세대당 0.7㎡를 더한 면적 500㎡+3307세대*0.7㎡ = 2,814.90㎡ 이상
		주택용지(2공구)	1,880.08㎡	
		소계	3,561.19㎡	
	어린이집	주택용지(1공구)	1,756.07㎡	• 「서울특별시 주택조례」 제8조의 4 - 1,500세대 이상의 경우, 725㎡ 이상
		주택용지(2공구)	606.35㎡	
		소계	2,362.42㎡	
	작은 도서관	주택용지(1공구)	843.86㎡	• 「서울특별시 주택조례」 제8조의 4 - 1,500세대 이상의 경우, 298㎡ 이상
		주택용지(2공구)	658.40㎡	
		소계	1,502.26㎡	
	관리 사무소	주택용지(1공구)	787.66㎡	• 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제28조 - 50세대 이상의 경우, 10㎡+(세대수-50)×0.05㎡ 이상 확보 : 191.75㎡ 이상
		주택용지(2공구)	125.55㎡	
		소계	913.21㎡	

시설 구분	시설의 종류	위 치	면적(㎡)	비 고
	경비실	주택용지(1공구)	25.76㎡	-
		주택용지(2공구)	25.76㎡	
		소계	51.52㎡	
	유치원	주택용지(1공구)	4,858.11㎡	●「주택건설기준 등에 관한 규정」 제52조 - 2,000세대 이상의 경우
		주택용지(2공구)		
		소계	4,858.11㎡	
합계			27,133.66㎡	

※ 공동이용시설 설치계획은 주택건설기준 등에 관한 규정에 따라 설치하며, 건축심의, 사업시행인가(변경포함) 시 변경될 수 있음

6. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 : 변경

가. 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획 : 변경없음

구분	구역구분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비고
	명 칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	신반포4지구 재건축 정비사업구역	158,555.7	서초구 잠원동 60-3번지 일원	30	1 (뉴타운상가)	-	29	-	-

※ 존치 1동은 분구중심 내 뉴타운상가임

나. 건축시설계획 : 변경없음

구분	구역구분		획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정법적 상한		
기정	신반포4지구 재건축정비 사업구역	158,555.7	획지P4	122,071.4	잠원동 60-3번지 일원	공동주택 및 부대복리 시설	20%이하	278.57이하	299.99이하	35층	
			획지P5								
			획지P7	4,493.0		근린생활 시설	50%이하	250 이하	-	5층	
			획지P8	4,081.8		근린생활 시설	존치				
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 도시 및 주거환경정비법 제10조 및 주택규모별 건설비율 적용 (국토교통부고시 제2021-952호)								
			구분 (전용면적)		세 대 수		비 율(%)		비 고		
			합계		3,307		100.0		-		
			60㎡이하		1,174		35.5		국민 주택규모 주택 195세대 포함		
			60~85㎡이하		1,308		39.6		-		
			85㎡초과		825		24.9		-		
			• 건설면적 비율 : 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비율 75.1%								
심의완화 사항			• 용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제54조) - 정비계획용적률(278.56%) → 예정법적상한용적률(299.99%) ⇒ 임대주택 용적률 : (299.99% - 278.56%) / 2 = 10.715% • ※ 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따른 용적률 완화 심의 완료(2017년 4월 19일)								
건축물의 건축선에 관한 계획			• 건축한계선 - 나루터로4길변 : 6m 이격 - 그 외 : 획지경계선으로부터 3m 이격								
기타사항	전면공지	• 나루터로4길변 건축한계선으로 후퇴되는 부분(6m)은 전면공지로 조성 (보도 연결형) - 보도 연결형 전면공지는 보행공간으로 조성 • 신반포로33길변 건축한계선으로 후퇴되는 부분(3m)은 전면공지로 조성 (보도 연결형) - 보도 연결형 전면공지는 보행공간으로 조성									
	공공보행 통로	• 단지 중앙 통경축을 활용하여 20m 구간 내 6m 이상 공공보행통로 설치 ※ 공공보행통로는 공공이용이 상시 가능하도록 차폐장치를 미설치									
	단지내 통경축	• 단지 중앙부에 단지 내 통경축 최소 20m 이상 확보									
	지구 통경축	• 한강변 관리기본계획 상 대상지를 통과하는 지구통경축(대상지 북동측)은 최소 15m 이상 확보									

- ※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율 등 관련규정범위 내에서 건축심의, 사업시행인가(변경포함)시 조정될 수 있음
- ※ 법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회에서 심의시 결정된 예정법적상한용적률은 건축위원회 심의를 통해서 확정함

다. 공공기여계획 : 변경없음

구 분	계	토지면적(㎡)					건축물(공공시설) 부지환산면적(㎡)		
		소계	도로	공원	녹지	체육시설	소계	체육시설	학교
부지 內	18,933	16,559.6	3,096.4	8,209.9	1,750.0	3,503.3	2,373.4	2,373.4	—
부지 外	1,878.0	—	—	—	—	—	1,878.0	—	1,878.0
합 계	20,811.0	16,559.6	3,096.4	8,209.9	1,750.0	3,503.3	4,251.4	2,373.4	1,878.0

※ 공공기여 토지면적 = 계획기반시설면적 - 기반시설 내 기존 국·공유지 면적

※ 시설 기부채납 설치규모(용도)는 향후 관리청과의 협의에 따라 변경될 수 있음

- 기부채납 시설의 용도는 비도시계획시설로 결정 가능한 용도 범위 내로 함

※ 건축물(공공시설) 설치 환산 부지면적 = 공공시설 설치비용(원) / 부지가액(원/㎡)

※ 체육시설 부지가액(원/㎡) : 공공시설 설치비용(부지가액) 산정을 위한 감정평가결과 적용 (18,474,589원/㎡)

※ 학교 부지가액(원/㎡) : 2015년 기준 공시지가 가중평균 2배 적용 (7,987,440원/㎡ × 2 = 15,974,880원/㎡)

라. 공공시설 등 설치 및 제공에 관한 계획 : 변경없음

구 분		구 모	용 도	비 고
토지	도로	13,105.5㎡	—	
	공원	9,162.7㎡	—	
	녹지	1,750.0㎡	—	
	체육시설	3,891.3㎡	—	
건축물	공공시설	2,373.4㎡ (부지환산면적)	체육시설	
	학교	1,878.0 (부지환산면적)	고등학교	비용환산시 300억

※ 건축물로 제공하는 시설의 연면적은 전용, 공용, 부대시설을 합한 면적임

※ 시설 기부채납 설치규모(용도)는 향후 관리청과의 협의에 따라 변경될 수 있음

- 기부채납 시설의 용도는 비도시계획시설로 결정 가능한 용도 범위 내로 함

마. 용적률 산정 : 변경

- 기 정

구 분	산정내용				
토지이용계획	정비구역면적	획지(주택용지)	계획정비기반시설		계획정비기반 시설 내 기존 국·공유지
			토지	건축물 (환산부지면적)	
	158,555.7㎡	122,071.4㎡	27,909.5㎡	4,251.4㎡	11,349.9㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	▶ 순부담 면적 = 계획기반시설 면적(27,909.5㎡ + 4,251.4㎡) - 기존기반시설 면적(11,349.9㎡) = 20,811㎡ ▶ 순부담 비율 = {(계획기반시설 + 공공시설 설치 환산 부지면적) - 존치되는 기반시설(국공유지)} / (사업구역면적 - 중심시설용지 - 존치되는 기반시설(국공유지)) × 100% = {(27,909.5㎡ + 4,251.4㎡) - 11,349.9㎡} / (158,555.7㎡ - 8,574.8 - 11,349.9㎡) × 100 = 15.00%				
건축물 기부채납	• 문화시설(구역 內) - 연면적 : 14,015.6㎡, 토지 : 3,891.3㎡ - 환산부지면적 = 공사비 ÷ 부지가액 = 43,847,000,000원 ÷ 18,474,589원/㎡ = 2,373.4㎡ • 학교(구역 外) - 구역외 고등학교 이전 설치비용(300억원) = 학교 설치비용 ÷ 부지가액 = 30,000,000,000원 ÷ 15,974,880원/㎡ = 1,878.0㎡ ※ 문화시설 공사비(원) : 신반포4지구 기부채납 공공시설 공사 원가검증보고서 적용 ※ 문화시설 부지가액(원/㎡) : 공공시설 설치비용(부지가액) 산정을 위한 감정평가결과 적용 (18,474,589원/㎡) ※ 학교 부지가액(원/㎡) : 2015년 기준 공시지가 가중평균 2배 적용 (7,987,440원/㎡ × 2 = 15,974,880원/㎡)				
정비계획 용적률 산정	▶ 기준(허용)용적률 = 230.0% ▶ 정비계획용적률 = 기준용적률(%) × (1+1.3×α) = 기준용적률(230.0%) × (1+1.3×0.1625) = 278.57% [α : 공공시설부지로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율]				
예정법적상한 용적률	▶ 예정법적상한용적률 = 299.99% 이하 (⇒ 건축계획(안)의 용적률 299.97%)				

- 변경

구 분	산정내용				
토지이용계획	정비구역면적	획지(주택용지)	계획정비기반시설		계획정비기반 시설 내 기존 국·공유지
			토지	건축물 (환산부지면적)	
	158,555.7㎡	122,071.4㎡	27,909.5㎡	4,251.4㎡	11,349.9㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	▶ 순부담 면적 = 계획기반시설 면적 (27,909.5㎡ + 4,251.4㎡) - 기존기반시설 면적 (11,349.9㎡) = 20,811㎡ ▶ 순부담 비율 = {(계획기반시설 + 공공시설 설치 환산 부지면적) - 존치되는 기반시설(국공유지)} / (사업구역면적 - 중심시설용지 - 존치되는 기반시설(국공유지)) × 100% = {(27,909.5㎡ + 4,251.4㎡) - 11,349.9㎡} / (158,555.7㎡ - 8,574.8 - 11,349.9㎡) × 100 = 15.00%				
건축물 기부채납	• 체육시설(구역 內) - 연면적 : 14,015.6㎡, 토지 : 3,891.3㎡ - 환산부지면적 = 공사비 ÷ 부지가액 = 43,847,000,000원 ÷ 18,474,589원/㎡ = 2,373.4㎡ • 학교(구역 外) - 구역외 고등학교 이전 설치비용(300억원) = 학교 설치비용 ÷ 부지가액 = 30,000,000,000원 ÷ 15,974,880원/㎡ = 1,878.0㎡ ※ 체육시설 공사비(원) : 신반포4지구 기부채납 공공시설 공사 원가검증보고서 적용 ※ 체육시설 부지가액(원/㎡) : 공공시설 설치비용(부지가액) 산정을 위한 감정평가결과 적용 (18,474,589원/㎡) ※ 학교 부지가액(원/㎡) : 2015년 기준 공시지가 가중평균 2배 적용 (7,987,440원/㎡ × 2 = 15,974,880원/㎡)				
정비계획 용적률 산정	▶ 기준(허용)용적률 = 230.0% ▶ 정비계획용적률 = 기준용적률(%) × (1+1.3×α) = 기준용적률(230.0%) × (1+1.3×0.1625) = 278.57% [α : 공공시설부지로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율]				
예정법적상한 용적률	▶ 예정법적상한용적률 = 299.99% 이하 (⇒ 건축계획(안)의 용적률 299.97%)				

- 변경사유서 : 비도시계획시설로 결정된 문화시설의 세부용도를 서초구 수요조사 결과를 반영하여 비도시계획시설로 결정 가능한 용도 범위 내에서 체육시설로 변경

- 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음
- 정비사업의 시행계획 : 변경없음
- 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 변경없음
- 국민주택규모 주택에 관한 계획 : 변경없음

가. 국민주택규모 주택 건설계획

건립위치	부지면적 (㎡)	세대수	세대규모		비고(연면적)
			전용	공급	
잠원동 60-3번지 일원	158,555.7㎡	84	43.05㎡	61.66㎡	계획 : 13,093.15㎡ (기준 : 13,073.85㎡ 이상)
		10	43.44㎡	62.29㎡	
		55	49.29㎡	72.14㎡	
		28	49.70㎡	72.24㎡	
		10	49.78㎡	72.34㎡	
		8	49.64㎡	72.18㎡	

○ 산출근거

구분		산출근거	용적률(%) 면적(㎡)	비고
기준(허용) 용적률		• 아파트지구개발기본계획에서 정한 용적률	230.0%	
정비계획 용적률		• $\text{기준용적률}(\%) \times (1 + 1.3 \times \alpha)$	278.57%	
예정법적상한 용적률		• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조	299.99%	
면적 산정	용적률 증가분	• $\text{법적상한용적률} - \text{정비계획용적률}$ = $(299.99\% - 278.57\%) \times 50\%$	10.71%	「도시 및 주거환경 정비조례」 제30조
	의무연면적	• $\text{계획대지면적} \times \text{증가용적률의 } 1/2 \text{ 이상}$ = $122,071.4\text{㎡} \times 10.71\%$	13,073.85㎡ 이상	
국민주택규모 주택 확보계획		• 세대수 : 195세대	13,093.15㎡	

Ⅳ. 관계도면 : 붙임참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

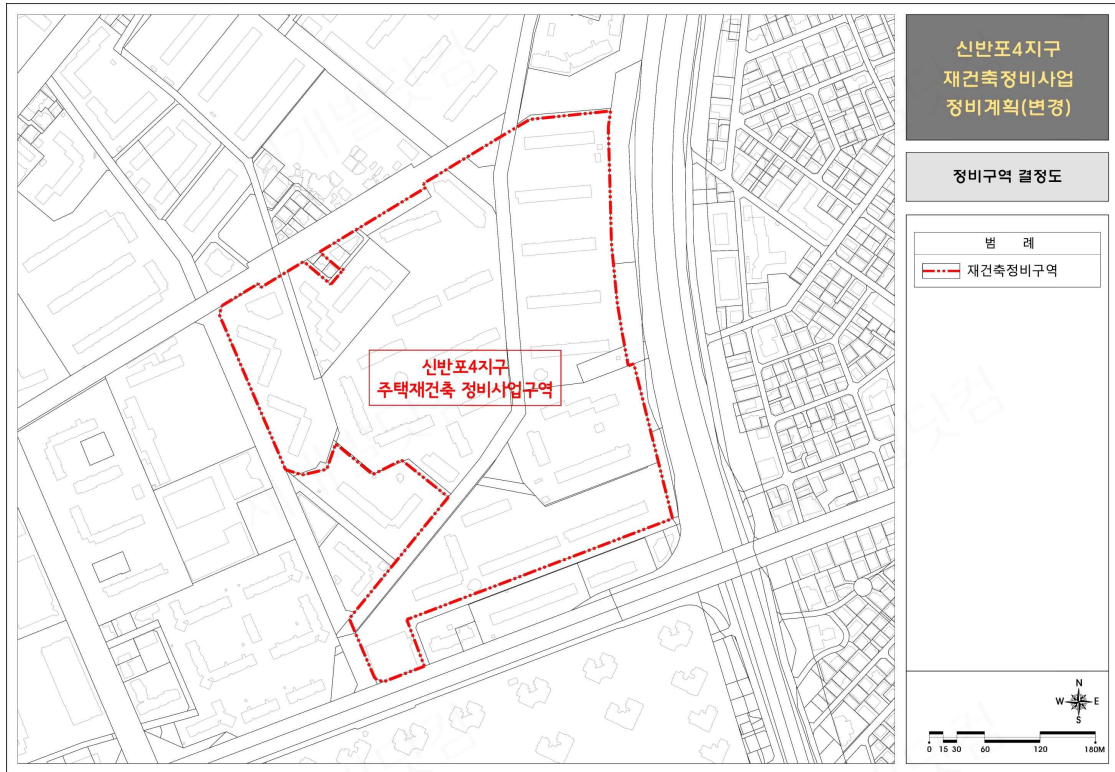
※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅴ. 시민열람 편의를 위하여 서초구 재건축사업과(☎02-2155-7345)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

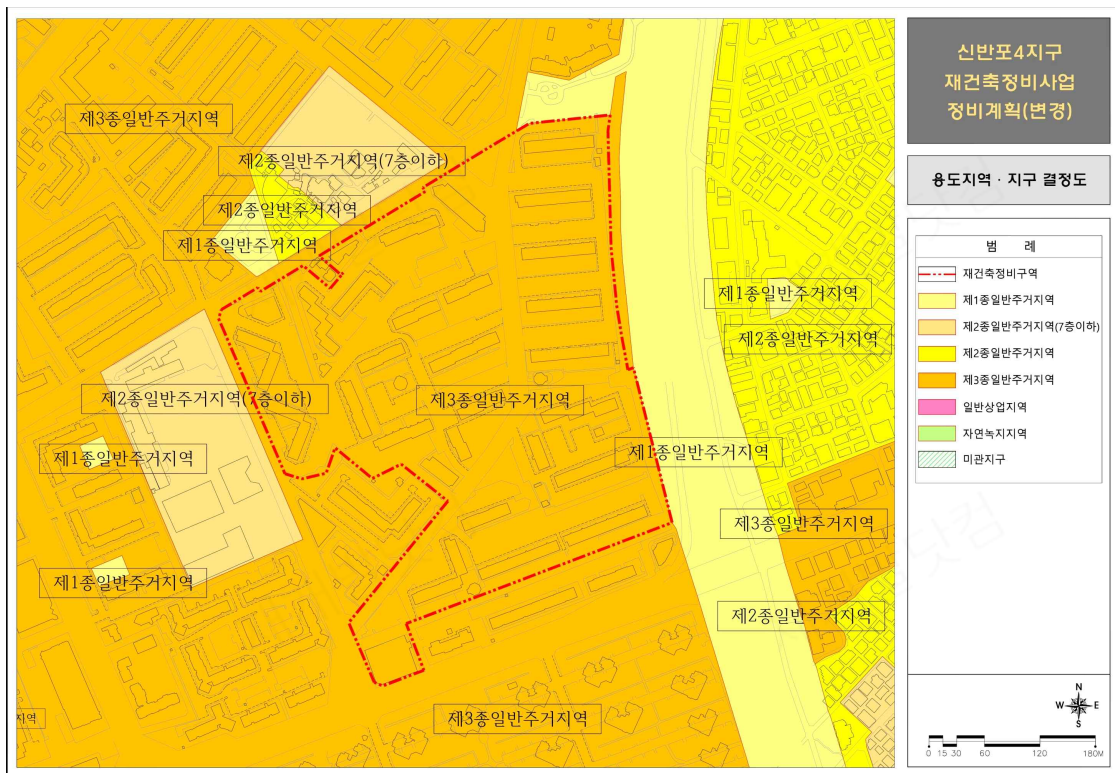
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://eum.go.kr>) 및 서울도시계획포털(<https://urban.seoul.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

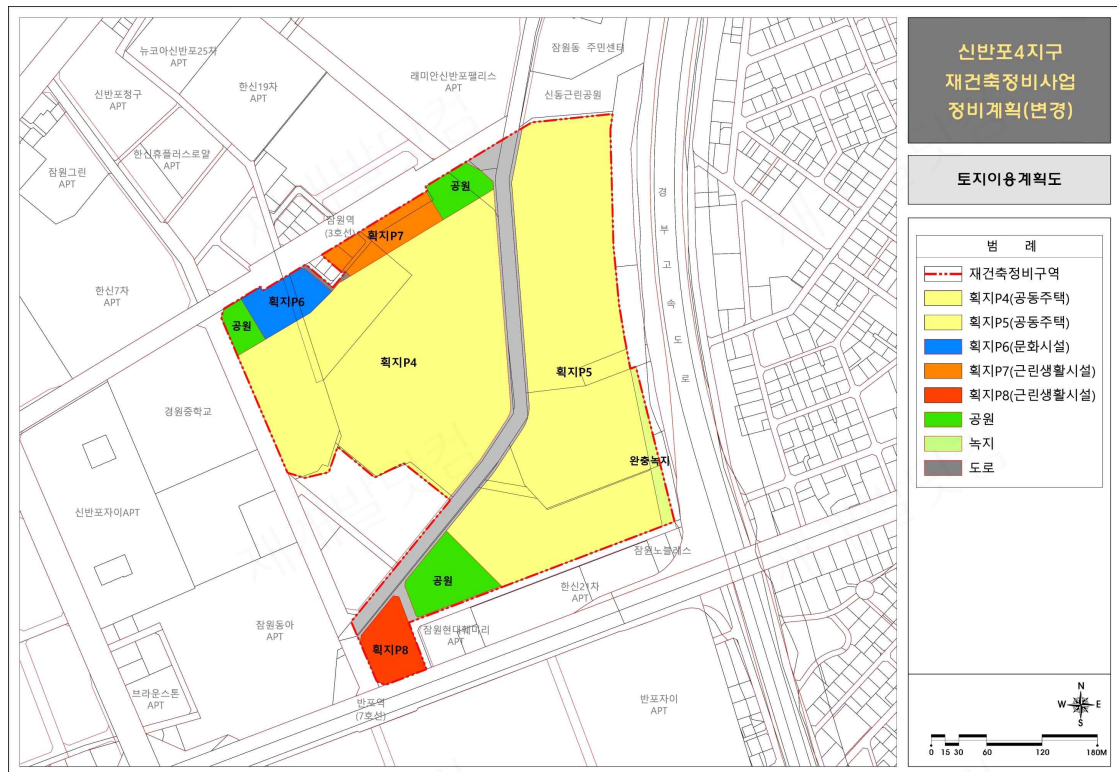
<붙임>

[정비구역 결정도(변경없음)]

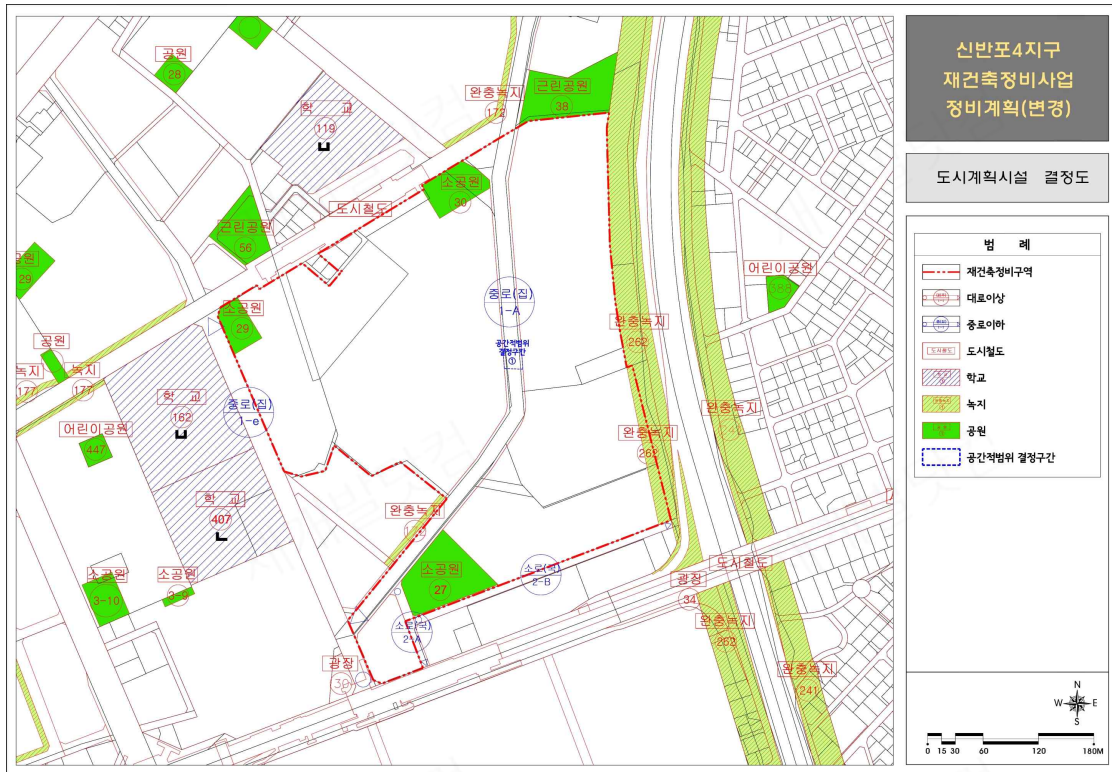


[용도지역·지구 결정도(변경없음)]

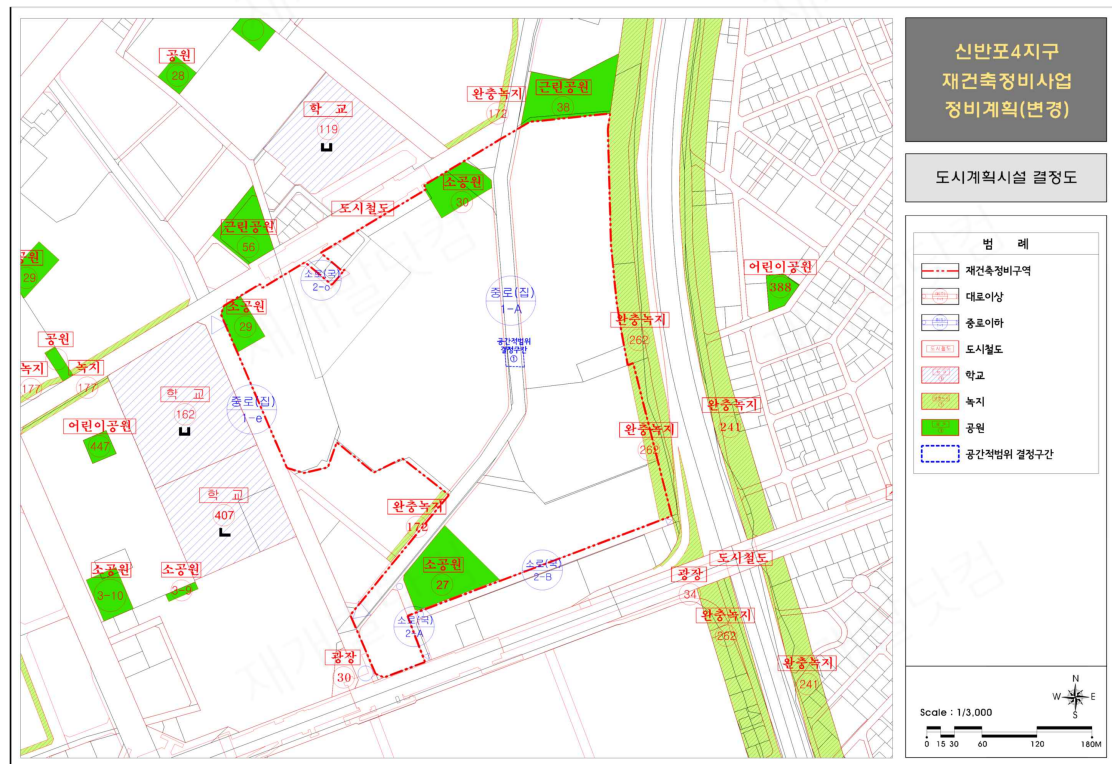




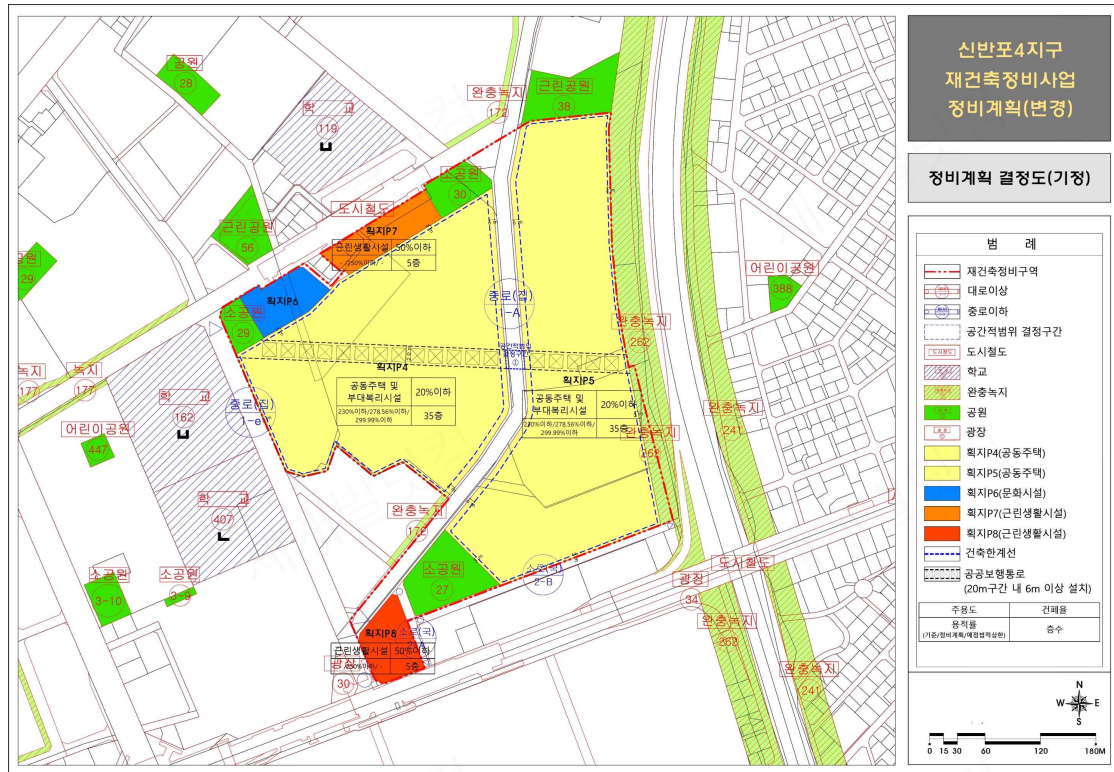
[도시계획시설 결정도(기정)]



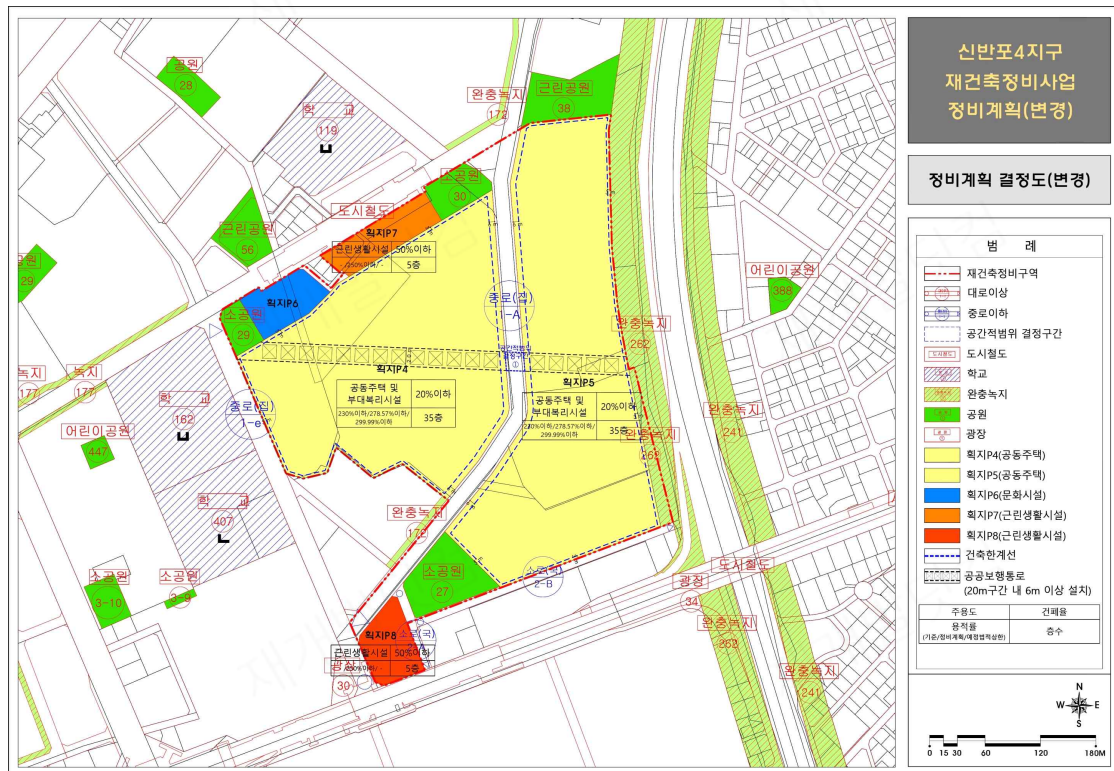
[도시계획시설 결정도(변경)]



[정비계획 결정도(기정)]



[정비계획 결정도(변경)]



고 시

서울특별시 서초구 고시 제2025-213호

도시계획시설(시장)사업 실시계획인가 고시

서울특별시 고시 제17(1987. 1. 15.)호로 도시계획시설(시장) 최초 결정된 반포동 1141번지에 대하여 도시계획시설사업 실시계획인가 신청이 있어 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조에 따라 도시계획시설사업 실시계획인가하며 같은 법 제91조에 따라 이를 고시합니다.

2025. 11. 27.

서 초 구 청 장

가. 사업시행지 : 서울특별시 서초구 반포동 1141번지

나. 사업의 종류 및 명칭

- (1) 종 류 : 도시계획시설(시장)사업
(2) 명 칭 : 엘루체백화점 용도변경

다. 사업시행면적 및 규모

(1) 용도변경 내용

층 별		당 초(㎡)	변 경(㎡)	증감	구성비(%)	
주시설	판매시설	4,310.39	4,310.39	-	51.60	53.85
	근린생활시설(일반음식점)	2,462.70	2,462.70	-		30.77
	근린생활시설(미용원)	349.51	690.36	340.85		8.62
	문화 및 집회시설(집회장)	881.84	0	(881.84)		0
	근린생활시설(학원)	0	261.66	261.66		3.27
	근린생활시설(사무소)	0	279.33	279.33		3.49
	소계	8,004.44	8,004.44		51.60	100
부속시설	기계, 전기, 공조실	1,118.59	1,118.59	-	48.40	
	식당	324.29	324.29			
	창고	257.30	257.30			
	관리사무실	482.46 (탈의실포함)	482.46 (탈의실포함)			
	홀	409.54	409.54			
	휴게실	29.54	29.54			
	주차장	4,886.05	4,886.05			
	소계	7,507.77	7,507.77		48.40	
합 계		15,512.21	15,512.21		100	

라. 사업시행자의 주소 및 성명 : 서울 서초구 반포동 1141번지 엘루체관리단

마. 사업의 착수예정일 및 준공예정일

실시계획(변경) 고시일로부터 ~ 2026. 3. 31.

바. 사용할 토지의 조서 및 소유권 이외의 권리명세서 : 해당없음

사. 법 제99조의 규정에 의한 공공시설 등의 귀속 및 양도에 관한 사항 : 해당없음

아. 기타 자세한 사항은 서초구청 건축과(02-2155-6842) 도시계획과(02-2155-6814)로 문의
하시기 바랍니다.