

고 시

서울특별시 서초구 고시 제2026-133호

도시관리계획(반포아파트지구 지구단위계획) 및 반포주공1단지(1,2,4주구) 주택재건축 정비계획 결정(경미한 변경) 고시

서울특별시고시 제2022-272호(2022.06.23.)로 반포아파트지구 개발기본계획(정비계획) 결정(변경) 되고, 서울특별시서초구고시 제2023-59호(2023.05.04.), 서울특별시고시 제2023-422호(2023.09.21.), 서울특별시서초구고시 제2024-46호(2024.02.29.), 서울특별시서초구고시 제2024-198호(2024.10.17.), 서울특별시서초구고시 제2025-203호(2025.10.30.), 서울특별시서초구고시 제2026-23호(2026.01.15.), 서울특별시 서초구고시 제2026-115호(2026.05.07.)로 결정(변경)된 반포주공1단지 주택재건축 정비계획에 대하여, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은 법 시행령 제25조, 「서울특별시 도시계획조례」 제67조의 규정 및 「도시 및 주거환경정비법」 제16조, 같은 법 시행령 제13조, 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제11조에 따라 정비계획을 결정(경미한 변경)하고, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 06월 11일
서울특별시 서초구청장

I. 주요 변경내용

- 2026년 제2차 서울시 도시공원위원회 심의(26.04.23.) 결과에 따른 공원 및 녹지 변경

II. 반포아파트지구 지구단위계획 결정 : 변경

① 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

1. 지구단위계획구역 결정조서

구분	도면표시번호	구역명	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	반포아파트지구 지구단위계획구역	서초구, 반포동, 잠원동 일대	2,841,839.3	—	2,841,839.3	서고 제2023-422호 (2023.09.21.)	—

② 도시관리계획에 관한 결정조서 : 변경

1. 용도지역·지구 결정조서 : 변경없음

- 가. 용도지역 결정조서 : 변경없음
나. 용도지구 결정조서 : 변경없음

2. 도시계획시설 결정조서 : 변경

- 가. 교통시설 : 변경없음
1) 도로 : 변경없음
2) 도로 공간적범위 : 변경없음
3) 철도 : 변경없음

나. 공간시설 : 변경

1) 공원 : 변경

■ 공원 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시 번호	시설 명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변 경	①	공원	문화 공원	반포동 1214일대	5,288.0	감) 1,230	4,058.0	서고제2017-152호 (2017.4.27)	중복결정 (도로) 291㎡
기 정	②	공원	문화 공원	반포동 1335-3일대	45,209.0	-	45,209.0	서고제2017-152호 (2017.4.27)	중복결정 (도로) 11,757㎡
기 정	①	공원	문화 공원	잠원동 73	8,460.0	-	8,460.0	서고제2024-350호 (2024.7.11.)	신반포2차 재건축정비구역
기 정	③	공원	근린 공원	반포동 2-1일대	4,697.0	-	4,697.0	-	
기 정	a	공원	근린 공원	반포동 972일대	5,780.0	-	5,780.0	-	반포3주구 재건축정비구역
기 정	b	공원	근린 공원	반포동 16-8	1,803.0	-	1,803.0	-	
기 정	c	공원	근린 공원	반포동 18-5	11,803.8	-	11,803.8	-	
기 정	d	공원	근린 공원	잠원동 62-5	2,373.5	-	2,373.5	-	잠원공원
기 정	f	공원	근린 공원	잠원동 50-4	4,822.4	-	4,822.4	-	명주공원
기 정	g	공원	근린 공원	잠원동 58-14	4,938.6	-	4,938.6	-	신동공원
기 정	h	공원	근린 공원	잠원동 20-46일대	1,500.0	-	1,500.0	-	
기 정	i	공원	근린 공원	잠원동 20-47	5,381.1	-	5,381.1	-	
기 정	j	공원	근린 공원	잠원동 20-49일대	3,060.6	-	3,060.6	-	
기 정	a	공원	어린이 공원	반포동 4-2	4,188.3	-	4,188.3	-	파랑새공원
기 정	b	공원	어린이 공원	잠원동 72-1일대	5,904.2	-	5,904.2	-	반원공원
기 정	c	공원	어린이 공원	잠원동 72-4일대	1,743.4	-	1,743.4	-	코아공원
기 정	①	공원	소공원	반포동 1200일대	2,202.0	-	2,202.0	서고제2017-152호 (2017.4.27)	반포1,2,4주구 재건축정비구역
기 정	⑤	공원	소공원	반포동 1-1일대	3,939.1	-	3,939.1	서고제2004-419호 (2004.12.27)	지하도로1 (지하공공보도시설) 중복결정 (면적1,604.5㎡)
기 정	㉗	공원	소공원	잠원동 58-24일대	5,035.1	-	5,035.1	서고 제1685호 (1995.5.20)	신반포4지구 재건축정비구역
기 정	㉘	공원	소공원	잠원동 60-6일대	1,600.8	-	1,600.8	서고 제1685호 (1995.5.20)	
기 정	㉙	공원	소공원	잠원동 60-3일대	2,529.2	-	2,529.2	서고 제1685호 (1995.5.20)	
기 정	A	공원	소공원	잠원동 70일대	5,500.0	-	5,500.0	서고제2024-412호 (2024.8.22)	신반포4차 재건축정비구역
기 정	a	공원	소공원	잠원동 74-2	2,000.0	-	2,000.0	-	-
기 정	c	공원	소공원	잠원동 159-1	3,912.0	-	3,912.0	-	-
기 정	d	공원	소공원	잠원동 65-32	1,600.0	-	1,600.0	-	-
기 정	e	공원	소공원	잠원동 65-33	481.6	-	481.6	서고 제2017-75호 (2017.3.2)	-
기 정	f	공원	소공원	잠원동 160-3	1,720.0	-	1,720.0	-	-
기 정	h	공원	소공원	잠원동 61-1일대	1,942.6	-	1,942.6	건고 제131호 (1976.08.21.)	신반포25차 재건축정비구역 (공원3-6)

구 분	도면 표시 번호	시설 명	시설의 세분	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기 정	j	공원	소공원	잠원동 57일대	1,500.0	—	1,500.0	—	—
기 정	k	공원	소공원	잠원동 52-1일대	2,000.1	—	2,000.1	—	—
기 정	l	공원	소공원	잠원동 51-3	4,141.9	—	4,141.9	—	중복결정 (방수설비②) 2,442.0m ²

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표 시번호	공원명	변경내용	변경사유
①	문화공원	• 문화공원 면적 변경 — 5,288m ² → 4,058m ² 감) 1,230m ²	• 2026년 제2차 서울시 도시공원위원회 심의(26.04.23.) 결과를 정비계획에 반영

2) 녹지 : 변경

■ 녹지 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시 번호	시설 명	시설의 세분	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	①	녹지	완충 녹지	잠원동 IC ~ 경부고속국도 시점 47호 광장	196,194.0	증) 1,230	197,424.0	—	[반포주공1단지(1,2,4주공)] 신반포로3길로 단절되는 완충녹지 부분은 입체적으로 연계하고, 둔덕의 지반고는 +21.0m이하로 조성 [신반포3차경남아파트] 완충녹지는 북측 공공보행통로에서 접근이 용이하도록 완만하게 조성 하며, 둔덕의 지반고는 +21.0 이하로 조성. 지하도로1(지하공공보도시설) 중복결정(면적76.6m ²) 지하도로2(지하공공보도시설) 중복결정(면적309.5m ²)
기 정	㉓	녹지	완충 녹지	잠원동 60-78일대	1,803.4	—	1,803.4	서고제2885호 (1981.11.13)	시설경계조정 및 면적 변경
기 정	㉔	녹지	완충 녹지	잠원동 58-22일대	1,753.7	—	1,753.7	서고제2017- 274호 (2017.07.27)	신반포4지구 재건축정비구역
기 정	a	녹지	시설 녹지	잠원동 73일대	270.2	—	270.2	—	—
기 정	b	녹지	시설 녹지	잠원동 74-1일대	3,044.6	—	3,044.6	—	—
기 정	c	녹지	시설 녹지	잠원동 77-11일대	2,825.1	—	2,825.1	—	—
기 정	f	녹지	시설 녹지	잠원동 66-33	363.2	—	363.2	—	—
기 정	g	녹지	시설 녹지	잠원동 65-32일대	893.2	—	893.2	—	—
기 정	h	녹지	시설 녹지	잠원동 160-1일대	655.8	—	655.8	—	—
기 정	i	녹지	시설 녹지	잠원동 50-20일대	17,960.6	—	17,960.6	—	경부고속도로 완충녹지
기 정	j	녹지	시설 녹지	잠원동 58-18일대	16,435.9	—	16,435.9	—	경부고속도로 완충녹지
기 정	k	녹지	시설 녹지	잠원동 86일대	967.0	—	967.0	—	경부고속도로 완충녹지

구 분	도면 표시 번호	시설 명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기 정	①	녹지	연결 녹지	잠원동 73일대	16,278.6	—	16,278.6	서고제2024-350호 (2024.8.22)	지하도로4 (나들목 신설) 중복결정 (면적:228.1㎡, 길이:17.1m, 폭원:10m, 높이:3.6m, 공간적범위: +10.95m ~ +12.30m (1.35m))

※ ()의 면적은 구역 내 해당사항임

3) 광장 : 변경없음

4) 공공공지 : 변경없음

다. 공공·문화체육시설 : 변경없음

1) 공공청사 : 변경없음

2) 문화시설 : 변경없음

3) 학교시설 : 변경없음

4) 사회복지시설 : 변경없음

라. 유통 및 공급시설 : 변경없음

1) 시장 : 변경없음

2) 전기공급설비 : 변경없음

마. 방재시설 : 변경없음

1) 방수설비 : 변경없음

③ 건축계획에 관한 결정조서 : 변경

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 변경

■ 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

가구		필지 또는 획지				비고
구분	번호	번호	위치	면적(㎡)	대지면적(㎡)	
기정	A	A1	반포동 751대	3,188.0	3,461.0	특별계획구역30 (반포1,2,4주구 재건축 정비구역) 도로(28,512.0㎡) 확보 공원(52,699.0㎡) 확보 녹지(12,150.0㎡) 확보
			반포동 751-1대	273.0		
		A2	반포동 1292대 일원	95,962.0	95,962.0	
		A3	반포동 1298대 일원	12,277.0	12,277.0	
		A4	반포동 1306대 일원	10,615.0	10,615.0	
		A5	반포동 1161대 일원	2,190.0	2,190.0	
		A6	반포동 817대 일원	3,200.0	3,200.0	
		A7	반포동 779대 일원	135,833.0	135,833.0	
		A8	반포동 1190대 일원	696.0	696.0	
		A9	반포동 1184대 일원	12,889.0	12,889.0	

가구		필지 또는 획지					비고
구분	번호	번호	위치	면적(㎡)	대지면적(㎡)		
변경	A	A1	반포동	751대	3,188.0	3,461.0	특별계획구역30 (반포1,2,4지구 재건축 정비구역) 도로(28,512.0㎡) 확보 공원(51,469.0㎡) 확보 녹지(13,380.0㎡) 확보
			반포동	751-1대	273.0		
		A2	반포동	1292대 일원	95,962.0	95,962.0	
		A3	반포동	1298대 일원	12,277.0	12,277.0	
		A4	반포동	1306대 일원	10,615.0	10,615.0	
		A5	반포동	1161대 일원	2,190.0	2,190.0	
		A6	반포동	817대 일원	3,200.0	3,200.0	
		A7	반포동	779대 일원	135,833.0	135,833.0	
		A8	반포동	1190대 일원	696.0	696.0	
A9	반포동	1184대 일원	12,889.0	12,889.0			
기정	A	A10	반포동	1313대	3,245.0	3,245.0	시장(도시계획시설)
		A11	반포동	1141대	2,532.0	2,532.0	
		A12	반포동	885대	3,560.0	3,560.0	
		A13	반포동	937학	9,881.0	9,416.0	반포초등학교 도로(465.0㎡) 확보
		A14	반포동	936학	10,536.0	10,071.0	반포중학교 도로(465.0㎡) 확보
		A15	반포동	2-12대	26,812.2	26,812.2	아크로리버파크 APT (A15,C1)
		A16	반포동	12대	30,441.0	27,846.2	특별계획구역29 (신반포15차 재건축 정비구역) 도로(2,735.9㎡) 확보 공원(1,401.0㎡) 확보
			반포동	116-8도	1,542.1		
기정	B	B1	반포동	1076대 일원	92,508.0	92,508.0	특별계획구역1 (반포3지구 재건축 정비구역) 도로(7,554.0㎡) 확보 공원(5,780.0㎡) 확보 공공청사(850.0㎡) 확보
		B2	반포동	1130대 일원	850.0	850.0	
		B3	반포동	1057대 일원	3,687.0	3,687.0	
		B4	반포동	1046대 일원	6,735.0	6,735.0	
		B5	반포동	13학	23,886.0	40,512.0	세화여자 중·고등학교 도로(1,463.0㎡) 확보
			반포동	753학	18,089.0		
		B6	반포동	18-2대	12,235.0	12,235.0	래미안퍼스티지 APT (B6,D1)
기정	C	C1	반포동	2-13대	42,029.3	42,029.3	아크로리버파크 APT (A15,C1)
		C2	반포동	2-8대	5,978.5	5,978.5	도로(590.9㎡) 확보
		C3	반포동	3-3대	743.2	718.1	도로(25.1㎡) 확보
		C4	반포동	3-1학	13,601.6	13,601.6	신반포중학교
		C5	반포동	4-1종	2,022.3	1,907.6	도로(114.7㎡) 확보
		C6	반포동	4-15대	349.4	550.7	획지 도로(107.7㎡) 확보
			반포동	4-14대	309.0		
		C7	반포동	4-13대	647.7	647.7	
		C8	반포동	4-12중	1,498.9	1,498.9	
		C9	반포동	4-10중	933.1	933.1	
기정		C10	반포동	5-1학	10,548.0	10,548.0	서울반포 외국인학교
		C11	반포동	6-1학	15,017.4	15,017.4	계성초등학교
		C12	반포동	10대	7,748.2	7,719.4	반포 푸르지오 APT 도로(28.8㎡) 확보
		C13	반포동	1-1대 일원	168,472.6	119,799.8	특별계획구역31 (신반포3차·경남

가구		필지 또는 획지					비고
구분	번호	번호	위치		면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	
		C14	반포동			2,324.1	재건축 정비구역) 도로(19,926.5㎡) 확보 공원(3,939.1㎡) 확보 녹지(12,847.7㎡) 확보
		C15	반포동			1,211.3	
		C16	반포동			508.3	
		C17	반포동			545.4	
		C18	반포동			7,370.4	
기정	D	D1	반포동	18-1대	120,824.6	120,824.6	래미안퍼스티지 APT (B6,D1)
		D2	반포동	18-4대	1,289.0	1,289.0	-
		D3	반포동	18-3대	4,799.5	4,799.5	-
		D4	반포동	16-7대	150.3	150.3	서래파출소
		D5	반포동	16-6대	20,679.6	20,679.6	반포힐스테이트APT
		D6	반포동	17학	14,427.1	14,427.1	잠원초등학교
기정	E	E1	잠원동	73대	116,070.9	79,638.1	특별계획구역2(신반포2차APT) 공동주택 획지면적 79,638.1㎡ 공공청사 획지면적 400.0㎡
		E1-2	잠원동			400.0	
		E2	잠원동	159대	24,558.1	24,558.1	아크로리버뷰APT
		E4	잠원동	64-3잡	3,504.9	3,504.9	획지
				76대	2,618.7	2,822.6	
			76-1대	203.9			
		E5	잠원동	76-2대	1,178.1	1,178.1	공동개발(권장)
		E6	잠원동	76-11대	71.0	71.0	
		E7	잠원동	76-9대	311.2	311.2	
		E8	잠원동	76-8대	330.6	330.6	
		E9	잠원동	76-4대	1,743.3	1,743.3	-
		E10	잠원동	76-5대	1,266.1	1,266.1	-
		E12	잠원동	76-6대	1,037.5	1,037.5	공동개발(권장)
				76-7대	848.3	848.3	
		E13	잠원동	162대	30,531.9	30,531.9	반포 센트럴 자이APT
		E14	잠원동	74대	10,543.4	10,054.4	특별계획구역27 (신반포14차 재건축 정비구역) 녹지(574.4㎡) 확보
			잠원동	74-5대	85.4		
E15	잠원동	163대	23,726.6	23,726.6	특별계획구역28 (반포우성 재건축 정비구역)		
기정	E	E16	잠원동	75-10대	485.1	1,546.8	특별계획가능구역1 (반포쇼펍타운1,2,3동)
				75-11대	665.2		
				75-12대	396.5		
		E17	잠원동	75-13대	1,325.2	3,833.0	
				75-14대	923.4		
				75-15대	520.7		
				75-16대	1,063.7		
		E18	잠원동	75-17대	554.0	2,957.5	
				75-18대	876.2		
				75-19대	442.7		
				75-22대	269.2		
75-23대	815.4						
기정	F	F1	잠원동	72-2대	3,431.8	3,422.0	도로(9.8㎡) 확보

가구		필지 또는 획지					비고	
구분	번호	번호	위치	면적(㎡)	대지면적(㎡)			
		F2	잠원동	72학	14,997.9	15,163.1	반원초등학교	
			잠원동	72-8학	165.2			
		F3	잠원동	71-10학	11,608.0	11,608.0	도시계획시설(학교)	
		F4	잠원동	71-8대	375.1	375.1	-	
		F5	잠원동	71-9대	1,113.9	1,113.9	-	
		F6	잠원동	71-7대	564.8	564.8	반포3동 주민센터	
		F7	잠원동	71-6대	89.9	468.0	푸레하우스	
		F8	잠원동	71-5대	378.1			
		F9	잠원동	71-4대	139.9	139.9	-	
		F10	잠원동	71-3대	170.5	170.5	-	
		F11	잠원동	71대	1,703.3	1,703.3	-	
		F12	잠원동	71-1대	1,710.9	3,427.1	블루힐 하우스APT	
			잠원동	71-2대	1,716.2			
		F13	잠원동	71-15대	397.0	2,074.2	잠원중앙하이츠 A동	공동개발 (권장)
			잠원동	71-16대	1,677.2			
		F14	잠원동	71-17대	2,364.3	3,173.7	잠원중앙하이츠 B동	
잠원동	71-18대		809.4					
F15	잠원동	71-11대	9,116.7	9,116.7	특별계획구역3 (한신타워APT)			
F16	잠원동	71-12대	2,557.5	2,557.5	킴스빌리지APT			
기정	G	G1	잠원동	72-3대	2,190.0	1,823.5	도로(366.5㎡) 확보	
기정	H	H1	잠원동	70대 일원	90,504.3	73,512.3	특별계획구역4 (신반포4차, 뉴코아쇼핑)	
		H5				6,397.4		
		H2	잠원동	70-3대	1,777.0	1,910.0	-	
				70-4대	133.0			
		H3	잠원동	70-1대	4,043.0	3,815.3	특별계획구역5 (뉴코아쇼핑)	
		H4	잠원동	70-2대	7,973.3	7,973.3		
		H6	잠원동	69대	202.3	5,671.0	특별계획가능구역2 (반포쇼핑타운 4,5동)	
				69-1대	658.3			
				69-2대	623.9			
				69-3대	733.8			
				69-4대	254.0			
				69-5대	194.8			
				69-6대	327.4			
				69-7대	390.8			
				69-8대	591.9			
				69-9대	767.9			
				69-10대	569.2			
				69-11대	277.0			
				69-31대	79.7			
		H7	잠원동	69-12대	435.8	5,351.7	특별계획가능구역3 (반포쇼핑타운 6,7,8동)	
				69-13대	1,151.0			
				69-14대	194.9			
				69-15대	344.6			
				69-16대	469.2			
				69-17대	80.3			

가구		필지 또는 획지					비고	
구분	번호	번호	위치		면적(㎡)	대지면적(㎡)		
				69-18대	792.8			
				69-19대	689.4			
				69-20대	448.4			
				69-21대	745.3			
		H8	잠원동	69-22대	762.6	2,765.2		
				69-23대	1,071.6			
				69-24대	931.0			
기정	I	I4	잠원동	65-4대	211.0	211.0	공동개발(지정)	
		I5	잠원동	65-10대	244.2	244.2		
		I6	잠원동	65-1대	547.1	547.1	-	공동개발 (지정)
		I7	잠원동	65대	142.9	78.9	도로(64.0㎡) 확보	
		I8	잠원동	65-11대	351.8	351.8	공동개발(권장), I6·I7과 공동개발(권장)	
		I9	잠원동	65-13대	157.9	157.9		
		I10	잠원동	65-8대	6,395.5	6,395.5	잠원그린APT	
		I11	잠원동	65-33대	9,168.8	8,091.2	특별계획구역25 (신반포22차 재건축정비구역)	
기정	J	J1	잠원동	160대	23,451.3	23,451.3	신반포자이 APT	
		J2	잠원동	66-1학	17,095.9	17,095.9	경원중학교	
		J3-1	잠원동	66-2학	10,562.3	10,562.3	특별계획구역7-1	
		J3-2	잠원동	66-15학	2,614.6	2,614.6	특별계획구역7-2	
		J4	잠원동	66-10대	273.4	273.4	공동개발(권장)	
		J5	잠원동	66-9대	421.6	421.6		
		J6	잠원동	67대	564.8	564.8	공동개발(지정)	
		J7	잠원동	67-1대	568.6	568.6		
		J8	잠원동	67-6대	1,040.7	1,040.7	J6,J7과 공동개발(권장)	
		J9	잠원동	67-2대	2,893.0	2,893.0	-	
		J10	잠원동	68대	126.6	126.6	공동개발(지정)	
		J11	잠원동	68-1대	374.7	374.7		
		J12	잠원동	157대	29,714.9	29,714.9	잠원동아APT	
기정	K	K1	잠원동	63-2대	9,674.6	9,063.7	특별계획구역8 (신반포 청구APT) 도로(610.9㎡) 확보	
		K2	잠원동	63-33대	2,670.1	6,786.3	특별계획구역9 (잠원 한신로얄APT) 도로(428.9㎡) 확보	
				63-34대	4,545.1			
		K3	잠원동	62-4대	4,990.6	4,990.6	특별계획구역10 (신반포26차 APT)	
		K4	잠원동	62-6대	1,642.9	1,611.4	도로(31.5㎡) 확보	
		K5	잠원동	63대	441.6	24,476.7	특별계획구역1 (신반포19차·25차아파트 재건축정비구역) 도로(517.9㎡) 확보 공원(1,942.6㎡) 확보	
				63-13대	62.7			
				63-14대	105.4			
				63-15대	173.1			
				63-16도	616.0			
61대	1,325.3							
	61-1대	10,630.0						

가구		필지 또는 획지					비고	
구분	번호	번호	위치	면적(㎡)	대지면적(㎡)			
				61-20대	194.0			
		K6	잠원동	61-2대	13,389.1			
기정	I	I1	잠원동	65-32대	35,010.4	10,694.7	특별계획구역6(신반포7차) 도로(726.0㎡) 확보	
		I2		65-34대		23,589.7		
		I3	잠원동	65-7중	2,325.2	2,325.2	잠원동 성당	
기정	K	K7	잠원동	61-3중	813.3	1,492.5	획지 (교회)	
				61-5중	525.4			
				61-4중	153.8			
		K8	잠원동	61-6학	14,057.4	10,556.1	도시계획시설(학교) 도로(1,448.6㎡) 확보	
				61-18학	98.3			
		K9	잠원동	61-9대	298.3	1,206.8	획지	
				61-10대	129.0			
				61-11대	144.2			
				61-12대	106.0			
				61-13대	160.6			
				61-14대	214.0			
				61-15대	154.7			
		K10	잠원동	61-16대	217.9	183.6	도로(34.3㎡) 확보	
K11	잠원동	61-7대	259.7	223.7	도로(36.0㎡) 확보			
K12	잠원동	61-6학 일원	14,057.4	2,151.0	획지			
기정	L	L1	잠원동	56-2대	5,480.2	5,764.9	특별계획구역13 (신반포27차 APT)	공동 개발 (권장)
				56-5대	22.0			
				56-6대	262.7			
		L2	잠원동	56-3대	22,281.6	22,281.6	특별계획구역14 (잠원한신 APT)	
		L3	잠원동	158대	34,873.1	34,873.1	래미안 신반포팰리스APT	
		L4	잠원동	57-20대	3,172.6	3,172.6	-	
기정	M	M1	잠원동	55-10대	3,459.8	12,977.2	특별계획구역15 (한신16차 APT)	
				55-11대	2,802.9			
				55-12대	6,714.5			
		M2	잠원동	55-7대	197.6	2,049.2	잠원청구빌라트	
				55-8대	649.3			
				55-9대	1,202.3			
		M3	잠원동	55-6대	582.1	4,722.3	-	
				55-5대	1,358.5			
				55-4대	877.6			
				55-3대	417.4			
				55-2대	196.7			
				55-1대	869.8			
				55대	420.2			
M4	잠원동	49-17대	5,917.7	5,612.8	특별계획구역16 (신반포18차337동재건축정비 구역)			
M5	잠원동	49-15대	52.6	52.6	공동개발(권장)			
M6	잠원동	49-14대	71.8	71.8				
M7	잠원동	49-12대	480.3	480.3				
기정	M	M8	잠원동	49-18대	256.8	256.8	공동개발(권장) M9 도로(8.3㎡) 확보	
		M9	잠원동	49-33대	674.3	666.0		

가구		필지 또는 획지					비고		
구분	번호	번호	위치	면적(㎡)	대지면적(㎡)				
N	M	M10	잠원동	49-20대	691.0	691.0	공동개발(권장)		
		M11	잠원동	49-32대	105.8	105.8			
		M12	잠원동	49-31대	156.0	156.0			
		M13	잠원동	49-30대	147.4	147.4			
		M14	잠원동	49-21대	384.2	384.2	-	M14~M22 공동개발 (권장)	
		M15	잠원동	49-22대	108.5	108.5	-		
		M16	잠원동	49-23대	130.6	130.6	-		
		M17	잠원동	49-24대	105.1	105.1	-		
		M18	잠원동	49-27대	347.8	347.8	공동개발(지정)		
				49-39대	11.5	11.5			
		M19	잠원동	49-29대	145.8	145.8	-		
		M20	잠원동	49-34도	53.6	53.6	-		
		M21	잠원동	49-26대	247.9	247.9	-		
		M22	잠원동	49-25대	249.3	249.3	-		
		M23	잠원동	49-10대	622.9	622.9	-		
		M24	잠원동	49-9대	555.2	555.2	-		
		M25	잠원동	49-8대	18,181.6	18,181.6	특별계획구역17 (잠원한강 APT)		
		M26	잠원동	49-6대	1,237.7	1,237.7	공동개발 (권장)		
		M27	잠원동	49-7대	1,234.0	1,234.0			
		M28	잠원동	49-5대	1,490.6	1,490.6			
		M29	잠원동	49-37대	1,482.6	1,490.4			
				49-38대	7.8				
		N	N1	잠원동	54대	89.9	2,316.1	미주파스텔	
				잠원동	54-1대	226.9			
	잠원동			54-2대	367.4				
	잠원동			54-3대	1,004.4				
	잠원동			54-4대	627.5				
	N2		잠원동	54-5학	11,128.4	11,128.4	신동초등학교		
			잠원동	54-6학	12,102.5	12,239.5	신동중학교		
	N3		잠원동	52-5학	137.0				
	N4		잠원동	54-7대	794.7	3,527.9	신화APT (도로273.1㎡) 확보		
잠원동			54-8대	105.7					
잠원동			54-9대	353.1					
잠원동			54-10대	148.7					
잠원동			54-11대	704.6					
잠원동			54-12대	311.2					
잠원동			54-13대	1,036.6					
잠원동			54-14대	346.4					
N5	잠원동		54-15대	13,351.2	13,351.2	특별계획구역18 (강변APT)	공동개발 (권장)		
N6	잠원동	53대	8,001.5	8,001.5	특별계획구역19 (잠원현대APT)				
N7	잠원동	52-2대	13,243.2	12,053.8	특별계획구역26 (신반포13차 재건축정비구역)				

가구		필지 또는 획지					비고
구분	번호	번호	위치	면적(㎡)	대지면적(㎡)		
			잠원동	52-3대	163.4		도로(352.8㎡) 확보 소공원(1,000.0㎡) 확보
기정	N	N8	잠원동	161대	21,674.2	21,674.2	래미안 신반포 리오센트APT
		N9	잠원동	51대	10,133.1	9,803.5	특별계획구역20 (잠원훼미리 APT) 도로(329.6㎡) 확보
기정	O	O1	잠원동	50-6대	1,482.8	1,482.8	-
		O2	잠원동	50-5대	17,712.2	2,609.6	특별계획구역21 (신반포12차 재건축정비구역) 도로(522.2㎡) 확보
		O3	잠원동			14,580.4	
		O4	잠원동	50-2대	9,949.3	4,822.4	특별계획구역22 도로(163.2㎡) 확보
		O5	잠원동			4,903.7	
		O6	잠원동	50-1대	21,376.4	20,921.0	잠원롯데캐슬2차 APT 도로(455.4㎡) 확보
		O7	잠원동	50대	11,939.6	12,583.2	잠원롯데캐슬 APT 도로(189.3㎡) 확보
			잠원동	50-21대	832.9		
기정	P	P1	잠원동	58-27대	662.0	582.3	잠원동 주민센터 도로(79.7㎡) 확보
		P2	잠원동	58-7대	456.4	456.4	
		P3	잠원동	58대	5,612.5	5,374.5	금호베스트빌 APT 도로(238.0㎡) 확보
		P4	잠원동	60-3대 일원	158,556.7	59,366.8	특별계획구역32 (신반포4지구 재건축정비구역) 도로(13,100.4㎡) 확보 공원(9,165.1㎡) 확보 녹지(1,753.7㎡) 확보 체육시설(3,891.3㎡) 확보
		P5	잠원동			62,704.6	
		P6	잠원동			3,891.3	
		P7	잠원동			4,493.0	
		P8	잠원동			4,081.8	
		P9	잠원동	60-20대	92.3	92.3	공동개발(권장)
		P10	잠원동	60-19대	179.3	179.3	
		P11	잠원동	60-18대	179.9	179.9	
		P12	잠원동	60-5대	1,075.3	1,075.3	
		P13	잠원동	60-4대	3,920.6	3,709.9	한신타운 APT 도로(210.7㎡) 확보
		P14	잠원동	60-78대	9,534.1	8,838.7	특별계획구역23 (신반포20차 APT) 녹지(532.7㎡) 확보 도로(222.2㎡) 확보
			잠원동	60-83대	31.9		
			잠원동	60-84대	27.6		
		P15	잠원동	59-3대	2,261.4	2,763.3	잠원현대훼미리 APT 도로(93.1㎡) 확보
			잠원동	59-8대	595.0		
		P16	잠원동	59-10대	5,656.3	8,786.0	특별계획구역24 (신반포21차 재건축정비구역)
			잠원동	59-11대	3,007.9		
			잠원동	59-15대	75.6		
			잠원동	59-16대	46.2		
기정	P	P17	잠원동	59-12대	717.6	998.8	잠원노블레스 APT
			잠원동	59-13대	281.2		
기정	Q	Q1	반포동	20-43대	194,458.3	194,458.3	반포자이 APT
		Q2	반포동	20-45대	4,194.6	4,194.6	

가구		필지 또는 획지				비고
구분	번호	번호	위치	면적(㎡)	대지면적(㎡)	
		Q3	반포동 21학	13,237.2	13,237.2	원촌초등학교
		Q4	반포동 22학	16,899.8	16,899.8	원촌중학교
		Q5	반포동 20-51대	1,000.0	1,000.0	
		Q6	반포동 20-15대	1,462.6	1,462.6	
		Q7	반포동 20-48대	1,500.0	1,500.0	반포1동 주민센터

■ 가구 및 획지 결정(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유
변 경	가구 및 획지의 변경	2026년 제2차 서울시 도시공원위원회 심의(26.04.23.) 결과를 정비계획에 반영

2. 건축물의 용도 결정조서 : 변경없음

3. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서 : 변경없음

가. 건폐율에 관한 결정조서 : 변경없음

나. 용적률에 관한 결정조서 : 변경없음

다. 허용용적률 인센티브에 관한 결정조서 : 변경없음

라. 높이에 관한 결정조서 : 변경없음

4. 건축물 배치형태 및 경관계획에 관한 결정조서 : 변경없음

가. 건축선 및 대지내 공지 : 변경없음

나. 건축물의 배치 및 형태 : 변경없음

5. 특별계획(가능)구역에 관한 결정조서 : 변경없음

가. 특별계획구역에 관한 결정조서 : 변경없음

나. 특별계획가능구역에 관한 결정조서 : 변경없음

다. 특별계획구역 및 특별계획가능구역에 대한 지구단위계획 내용 : 변경

1) 유형 I : 정비계획수립 완료형 - 변경

○ 정비계획이 결정된 구역으로서 별도의 세부개발계획이 수립이 필요 없이 정비계획 결정고시 된 사항을 세부개발계획이 수립된 것으로 봄.

○ 기 결정된 정비계획을 변경(경미한 변경은 제외)하고자 할 경우 본 지구단위계획 내용을 우선 적용하여 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 절차이행 및 해당 위원회 심의를 통해 결정하여야 함.

■ 특별계획구역1(반포아파트 3주구)~특별계획구역29(신반포15차) : 변경없음

■ 특별계획구역30(반포주공1,2,4주구) : 변경

■ 지정

구 분			계획내용	비 고
위 치			• 서울시 서초구 반포동 810 일대	
특별계획구역면적(㎡)			• 370,484.0㎡	
용도지역지구			• 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층 이하), 제3종일반주거지역, 자연녹지지역	
획지계획			• 획지 A1~A9	
공공시설 등 계획			• 서울특별시 서초구고시 제2023-59호(2023.5.4.)에 따라 결정된 공공시설계획 준용 1) 기반시설계획 - 도로(28,512㎡), 지하차도(연장 280m), 공원(52,699㎡), 녹지(12,150㎡), 공공청사(5,651㎡), 학교(22,892㎡) - 문화시설(845.5㎡) ※환산부지면적, 대지지분 포함 2) 건축물 기부채납 - 달개공원 : 연면적 10,000㎡, 환산부지면적 5,131.6㎡ - 문화시설(세미나홀) : 연면적 300㎡, 환산부지면적 48.58㎡ - 문화시설(주거역사박물관) : 연면적 3,000㎡, 환산부지면적 : 412.91㎡ - 문화시설(공중문화시설) : 연면적 1,200㎡, 건축물 환산면적 148.66㎡, 대지지분 142㎡, 연결통로 환산부지면적 93.35㎡ ※ 관리운영 : 서울시 주택정책실 주거역사박물관 관리부서(예정, 협의에 따라 변동가능) - 공공청사(환산부지면적 1,116.8㎡) - 신설 초등학교(환산부지면적 1,702.5㎡), 신설 중학교(환산부지면적 1,458.3㎡) - 반포초등학교(환산부지면적 817.9㎡), 반포중학교(환산부지면적 990.9㎡) - 지하차도(환산부지면적 1,196.7㎡)	건축물 기부채납은 환산부지 면적
용도 계획	허용 용도	획지 A2, A7	• 공동주택, 어린이놀이터, 운동시설(건축물을 수반하는 운동시설은 제외한다), 유치원, 탁아소, 경로당, 공동주택관리용시설, 공급처리시설, 사회복지관(종합사회복지관을 포함한다)	
		획지 A6, A8, A9	• 제1,2종 근린생활시설(안마시설소, 단란주점제외), 복지시설(아동관리시설, 노인복지시설에 한함), 의료시설(병원, 치과병원, 한방병원에 한함), 교육연구시설(학교제외), 문화 및 집회시설(종교집회장, 공연장, 집회장, 전시장에 한함), 판매시설, 운동시설(옥외골프연습장 제외), 일반업무시설 (금융업소 및 사무소, 국가 또는 지방자치단체의 청사에 한한다)	
		획지 A3, A4	• 학교시설	
		획지 A1, A5	• 공공청사시설	
밀도 계획	건 폐 율	획지 A1, A2, A5~A9	• 50% 이하	
		획지 A3, A4	• 30% 이하	
	용 적 률	획지 A2, A7	• 기준(허용) 용적률 : 270% 이하 • 상한용적률 : 285% 이하(공공기여량에 따른 완화범위에 한함) • 예정법적상한용적률 : 300% 이하	예정법적 상한용적률 은 건축위원회 심의시 확정
		획지 A1, A5	• 기준(허용) 용적률 : 250% 이하	공공청사시 설
		획지 A6, A8, A9	• 기준(허용) 용적률 : 250% 이하 • 상한용적률 : 법적용적률의 2배 이하	
		획지 A3, A4	• 기준(허용) 용적률 : 120% 이하	학교시설

구 분			계획내용	비 고
	높이	획지 A2,A7	• 「서울시 도시기본계획」 및 「서울시 도시 및 주거환경정비기본계획」의 기준을 따름 [한강연접 첫 주동높이 10~15층 이하] (필로티 포함)	
		획지 A6,A8, A9	• 기준높이 32m 이하 • 최고높이 40m 이하	
		획지 A1,A3, A4,A5	• 기준높이 32m 이하 • 최고높이 40m 이하 ※ 학교시설 등 기타 도시계획시설은 별도 건축물 밀도가 결정된 경우 그에 따름	학교 및 공공청사 시설
건축선	건축 한계선	획지 A2,A7	• 한강변 : 6~10m 이격 • 신반포로3길 : 10m 이격[공중문화시설(문화시설 포함) 및 입체공공보행통로 설치 시 해당 부분 미적용] • 기타 : 3m ~20m 이격	지침도에 따름
		획지 A1,A3, A4,A5 A6, A8, A9	• 대지경계선으로부터 1m~3m 이격	
대지내 공지	공개 공지	획지 A6	• 구반포역중심용지 연접부 오픈스페이스 조성을 위한 공개공지 1개소 위치지정 (획지A6 대지면적의 5%)	지침도에 따름
	공공 보행 통로	획지 A2,A7	• 한강연결 보행축 및 한강변 여가문화 활동 증진을 위해 남북간 공공보행통로 지정(폭원 6m~20m 이상) • 주민커뮤니티 증진, 안전한 통학로 확보 위해 동서간 공공보행통로 지정(최소 폭원 3m 이상) • 이용형태에 따라 직선형, 굴곡형, 다선형등 지역 상황에 따라 형태 조정 가능	
	입체 공공 보행 통로	신반포로 3길	• 도로(신반포로3길)로 단절된 단지를 공공보행통로와 연계하여 입체보행통로로 연결	
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태		• 서울특별시 서초구고시 제2023-59호(2023.5.4.)에 따라 결정된 건축물 배치 및 형태계획에 따름 • 공동주택 - 광역통경축 또는 지구통경축변의 건축선(건축한계선, 고층부 벽면한계선 등) 및 배치의 경우 「한강변관리기본계획」 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」 조성을 위한 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 차분한 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 법정 면적의 1/3 이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보하고 외부에서 접근이 가능하도록 지상1층 ~ 지상3층에 설치하는 것을 권장함	

■ 변경

구 분			계획내용	비 고
위 치			• 서울시 서초구 반포동 810 일대	
특별계획구역면적(㎡)			• 370,484.0㎡	
용도지역지구			• 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층 이하), 제3종일반주거지역, 자연녹지지역	
획지계획			• 획지 A1~A9	
공공시설 등 계획			• 서울특별시 서초구고시 제2023-59호(2023.5.4.)에 따라 결정된 공공시설계획 준용 1) 기반시설계획 - 도로(28,512㎡), 지하차도(연장 280m), 공원(51,469㎡), 녹지(13,380㎡), 공공청사(5,651㎡), 학교(22,892㎡) - 문화시설(845.5㎡) ※환산부지면적, 대지지분 포함 2) 건축물 기부채납 - 달개공원 : 연면적 10,000㎡, 환산부지면적 5,131.6㎡ - 문화시설(세미나홀) : 연면적 300㎡, 환산부지면적 48.58㎡ - 문화시설(주거역사박물관) : 연면적 3,000㎡, 환산부지면적 : 412.91㎡ - 문화시설(공중문화시설) : 연면적 1,200㎡, 건축물 환산면적 148.66㎡, 대지지분 142㎡, 연결통로 환산부지면적 93.35㎡ ※ 관리운영 : 서울시 주택정책실 주거역사박물관 관리부서(예정, 협의에 따라 변동가능) - 공공청사(환산부지면적 1,116.8㎡) - 신설 초등학교(환산부지면적 1,702.5㎡), 신설 중학교(환산부지면적 1,458.3㎡) - 반포초등학교(환산부지면적 817.9㎡), 반포중학교(환산부지면적 990.9㎡) - 지하차도(환산부지면적 1,196.7㎡)	건축물 기부채납은 환산부지 면적
용도 계획	허용 용도	획지 A2, A7	• 공동주택, 어린이놀이터, 운동시설(건축물을 수반하는 운동시설은 제외한다), 유치원, 탁아소, 경로당, 공동주택관리용시설, 공급처리시설, 사회복지관(종합사회복지관을 포함한다)	
		획지 A6, A8, A9	• 제1,2종 근린생활시설(안마시설소, 단란주점제외), 복지시설(아동관리시설, 노인복지시설에 한함), 의료시설(병원, 치과병원, 한방병원에 한함), 교육연구시설(학교제외), 문화 및 집회시설(종교집회장, 공연장, 집회장, 전시장에 한함), 판매시설, 운동시설(옥외골프연습장 제외), 일반업무시설 (금융업소 및 사무소, 국가 또는 지방자치단체의 청사에 한한다)	
		획지 A3, A4	• 학교시설	
		획지 A1, A5	• 공공청사시설	
밀도 계획	건 폐 율	획지 A1, A2, A5~A9	• 50% 이하	
		획지 A3, A4	• 30% 이하	
	용 적 률	획지 A2, A7	• 기준(허용) 용적률 : 270% 이하 • 상한용적률 : 285% 이하(공공기여량에 따른 완화범위에 한함) • 예정법적상한용적률 : 300% 이하	예정법적 상한용적률 은 건축위원회 심의시 확정
		획지 A1, A5	• 기준(허용) 용적률 : 250% 이하	공공청사시 설
		획지 A6, A8, A9	• 기준(허용) 용적률 : 250% 이하 • 상한용적률 : 법적용적률의 2배 이하	
		획지 A3, A4	• 기준(허용) 용적률 : 120% 이하	학교시설
	높이	획지 A2, A7	• 「서울시 도시기본계획」 및 「서울시 도시 및 주거환경정비기본계획」의 기준을 따름 [한강연접 첫 주동높이 10~15층 이하(필로티 포함)]	
		획지 A6, A8, A9	• 기준높이 32m 이하 • 최고높이 40m 이하	

구 분			계획내용	비 고
		획지 A1,A3, A4,A5	• 기준높이 32m 이하 • 최고높이 40m 이하 ※ 학교시설 등 기타 도시계획시설은 별도 건축물 밀도가 결정된 경우 그에 따름	학교 및 공공청사 시설
건축선	건축 한계선	획지 A2,A7	• 한강변 : 6~10m 이격 • 신반포로3길 : 10m 이격[공중문화시설(문화시설 포함) 및 입체공공보행통로 설치 시 해당 부분 미적용] • 기타 : 3m ~20m 이격	지침도에 따름
		획지 A1,A3, A4,A5 A6, A8, A9	• 대지경계선으로부터 1m~3m 이격	
대지내 공지	공개 공지	획지 A6	• 구반포역중심용지 연결부 오픈스페이스 조성을 위한 공개공지 1개소 위치지정 (획지A6 대지면적의 5%)	지침도에 따름
	공공 보행 통로	획지 A2,A7	• 한강연결 보행축 및 한강변 여가문화 활동 증진을 위해 남북간 공공보행통로 지정(폭원 6m~20m 이상) • 주민커뮤니티 증진, 안전한 통행로 확보 위해 동서간 공공보행통로 지정(최소 폭원 3m 이상) • 이용형태에 따라 직선형, 굴곡형, 다선형등 지역 상황에 따라 형태 조정 가능	
	입체 공공 보행 통로	신반포로 3길	• 도로(신반포로3길)로 단절된 단지를 공공보행통로와 연계하여 입체보행통로로 연결	
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태		• 서울특별시 서초구고시 제2023-59호(2023.5.4.)에 따라 결정된 건축물 배치 및 형태계획에 따름 • 공동주택 - 광역통경축 또는 지구통경축변의 건축선(건축한계선, 고층부 벽면한계선 등) 및 배치의 경우 「한강변관리기본계획」 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」 조성을 위한 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 차분한 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 법정 면적의 1/3 이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보하고 외부에서 접근이 가능하도록 지상1층 ~ 지상3층에 설치하는 것을 권장함	

■ 특별계획구역31(신반포3차·경남아파트) ~ 특별계획구역32(신반포4지구) : 변경없음

- 2) 유형Ⅱ : 정비구역 지정대상(전환)형 - 변경없음
- 3) 유형Ⅲ : 일반 세부개발계획 수립형 - 변경없음
- 4) 유형Ⅳ : 정비계획 수립 간주형 - 변경없음
- 5) 유형Ⅴ : 특별계획가능구역 - 변경없음

라. 특별계획(가능)구역 해제시 지구단위계획 내용 : 변경없음

④ 기타사항에 관한 결정조서 : 변경없음

Ⅲ. 정비구역 및 정비계획 결정

① 정비구역의 위치 및 면적 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	반포주공1단지(1,2,4주구) 주택재건축정비사업	서초구 반포동 810번지 일대	370,484	-	370,484	-

② 정비계획 변경 내용

1. 용도지역·지구 계획 : 변경없음
2. 토지이용계획 : 변경

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		370,484	-	370,484	100.0	-
정 비 기 반 시 설	소 계	93,361	-	93,361	25.2	-
	도 로	28,512	-	28,512	7.7	-
	일반도로	28,049	-	28,049	7.6	-
	보행자전용도로	463	-	463	0.1	-
	공 원	52,699	감) 1,230	51,469	13.9	-
	문화공원1	5,288	감) 1,230	4,058	1.1	-
	문화공원2	45,209	-	45,209	12.2	-
	소공원1	2,202	-	2,202	0.6	-
	녹지(완충녹지)	12,150	증) 1,230	13,380	3.6	-
	소 계	277,123	-	277,123	74.8	-
획 지	공동주택	231,795	-	231,795	62.6	-
	획지 A2	95,962	-	95,962	25.9	1주구
	획지 A7	135,833	-	135,833	36.7	2,4주구
	판매시설 등	16,785	-	16,785	4.5	-
	획지 A6	3,200	-	3,200	0.8	-
	획지 A8	696	-	696	0.2	-
	획지 A9	12,889	-	12,889	3.5	-
	학교	22,892	-	22,892	6.2	-
	획지 A3	12,277	-	12,277	3.3	신설초
	획지 A4	10,615	-	10,615	2.9	신설중
	공공청사	5,651	-	5,651	1.5	-
	획지 A1	3,461	-	3,461	0.9	한강홍수통제소(준치)
	획지 A5	2,190	-	2,190	0.6	주민자치센터 등
	소 계	277,123	-	277,123	74.8	-

3. 도시계획시설 결정조서 : 변경

가. 교통시설

1) 도로

■ 도로 결정 조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
가정	대로	1	67	34.6~ 44.8	주간선 도로	16,647 (117)	방화 874	반포 115-1	자동차 전용도로	서고제69호 (1991.6.10)	문화공원2 중복결정 (11,757m) 도로 중복결정 (중로3-)
가정	대로	2	29	37~ 43.5	주간선 도로	1,550 (525)	서초구 반포동 (아수교차 로)	서초구 반포동 (강남대로)	일반도로	건고제503호 (1969.8.27)	자하도로3 (지하공공보도시설) 중복결정(면적228.9 ㎡)
가정	중로	1	145	23.5~ 43.5	집산도로	400	중로 1-136	대로 2-29	일반도로	건고제282호 (1972.7.11)	문화공원 (291.0m) 중복결정 도로중복결정(중로3-) 문화시설 중복결정 범위 - 길이: 14.0m - 폭: 34.0m - 높이(해발고도): +59.4m~+74.9m (15.5m) 공간적범위 결정
가정	중로	1	466	23.5	집산도로	82	반포동 1166	반포동 1153	일반도로	서고제2017-152호 (2017.4.27)	-
가정	중로	1	467	20	집산도로	86	반포동 1190	반포동 1179	일반도로	서고제2017-152호 (2017.4.27)	-
가정	중로	2	515	15~18	국지도로	363	반포동 1155	반포동 815	일반도로	서고제2017-152호 (2017.4.27)	-
가정	중로	2	516	18 ~ 44	국지도로	90	반포동 815	소로 2-	일반도로	서고제2017-152호 (2017.4.27)	-
가정	소로	3		6	국지도로	85	반포동 752	반포동 1193	일반도로	서고제2017-152호 (2017.4.27)	-
가정	소로	3		6	국지도로	55	반포동 1192	반포동 1192	일반도로	서고제2017-152호 (2017.4.27)	-
가정	중로	3		14	집산도로	280	대로 1-67	중로 1-145	자하도로	서고제2017-152호 (2017.4.27)	도로중복결정 (대로 1-67, 중로 1-145), 문화시설 중복결정 범위 - 길이: 14.0m - 폭: 14.0m - 높이(해발고도): +59.4m~+74.9m (15.5m), 공원중복결정 (108.9m), 공간적범위 결정
가정	소로	2		8	특수도로	59	중로 2-516	대로 2-29	보행자 전용도로	서고제2022-272호 (2022.6.23)	산설중학교 동측 보행자전용도로

※ ()는 반포주공1단지 정비구역 내 사항임

2) 도로 공간적범위 결정

■ 공간적 범위 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	규모	최초 결정일	비고
기정	①	도로	반포동 804 일대	길이	16.0m 이하	서울시고시 제2022-272호 (2022.6.23)	[설치구조물] •위치 : 2층 •높이 : 6m •길이 : 10m
				폭	34.0m 이하		
				높이 (해발고도기준)	+18.0m 이상 ~ +29.0m 이하 (11.0m)		
기정	②	도로	반포동 815 일대	길이	16.0m 이하	서울시고시 제2022-272호 (2022.6.23)	[설치구조물] •위치 : 2층 •높이 : 6m •길이 : 10m
				폭	23.5m 이하		
				높이 (해발고도기준)	+18.0m 이상 ~ +29.0m 이하 (11.0m)		
기정	③	도로	반포동 805 일대	길이	28.0m 이하	서울시고시 제2022-272호 (2022.6.23)	[설치구조물] •위치 : 지하3,4층 •층고 : 7.1m (3층 : 3.4m, 4층 : 3.7m) •길이 : 14m (2차로 양방향)
				폭	28.0m 이하		
				높이 (해발고도기준)	-2.55m 이상 ~ +8.0m 이하 (10.55m)		

※ 준공 후 서초구 가로행정과와 연결통로(도로 공간적범위)의 도로점용허가 및 연결통로 시설물에 대한 사용허가를 득한 후 매년 도로점용료 및 시설물 사용료를 납부 후 사용토록 안내(분양계약서에서도 명시)할 것

3) 철도

■ 본선 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치			연 장 (m)	폭 (m)	최초 결정일	비 고
				기 점	종 점	주요 경과지				
기 정	①	철도 (9호선)	도시철도 (9호선본선)	강서구 파해동 83-1	강남구 역삼동 800-1	김포공항, 당산역, 여의도역, 노량진역, 동작역, 고속터미널역	26,185 (164)	-	서울시고시 제2002-5호 (02.1.9)	-

※ ()는 구역 내 사항임

■ 정거장 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기 정	①	철도	도시철도 (지하철 9호선 921정거장)	반포동 752	8,811.9	-	8,811.9	서고 제2002-5호 (02.1.9)	중복결정 (대로2-29, 중로1-145)

※ ()는 구역 내 사항으로 중복결정 331㎡ 포함

나. 공간시설

1) 공원

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변 경 후		
기 정	①	공원	문화공원	반포동 1214 일대	5,288	감 1,230	4,058	서고제2017-152호 (2017.4.27)	중복결정(도로) 291㎡
기 정	②	공원	문화공원	반포동 1335-3 일대	45,209	-	45,209	서고제2017-152호 (2017.4.27)	중복결정(도로) 11,757㎡
기 정	①	공원	소공원	반포동 1200 일대	2,202	-	2,202	서고152 (17.4.27)	-

※ 문화공원 ①은 신반포로3길의 지하도로로 직접 진입할 수 있는 수직동선(승강기) 확보

※ 문화공원 ② 중 뚝개공원은 사업시행인가 전 관련부서와 시공관리, 설치비용 산정, 절차 등에 대하여 검토

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
①	문화공원	• 문화공원 면적 변경 - 5,288㎡ → 4,058㎡ 감 1,230㎡	• 2026년 제2차 서울시 도시공원위원회 심의(26.04.23.) 결과를 장비계획에 반영

2) 녹지

■ 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설 명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변 경 후		
기정	①	녹지	완충 녹지	잠원동 IC ~ 경부고속국도 시점 47호 광장	196,194 (12,150)	증 1,230 (1,230)	197,424 (13,380)	-	선형변경

※ ()는 구역내 사항임

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	완충녹지	• 완충녹지 면적 변경 - 196,194㎡ → 197,424㎡ 증 1,230㎡	• 2026년 제2차 서울시 도시공원위원회 심의(26.04.23.) 결과를 장비계획에 반영

다. 공공문화체육시설

1) 공공청사

■ 공공청사 결정 조서

구분	도면표시 번호	시 설 명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변 경 후		
기정	①	공공청사	공공청사	반포동 751 앞대	3,461	-	3,461	-	한강홍수 통제소 (기존시설)
기정	②	공공청사	공공청사	반포동 1161 앞대	2,190	-	2,190	서고 제2017-152호 (2017.4.27)	반포본동 주민센터

■ 공공청사 건축범위 결정

도면표시 번호	시 설 명	시설의 세분	면 적(㎡)	건폐율	용적률	높이	비 고
②	공공청사	공공청사	2,190	50%이하	250%이하	5층이하	-

2) 문화시설

■ 문화시설 결정 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변 경 후		
가정	②	문화시설	-	반포동 1261 일대	1,200	-	1,200	서고 제2022-272호 (2022.6.23)	•도로중복결정 : 중로1-145, 중로3- •연결통로(중복결정 부분에 한함) 설치 계획 - 위치: 15층 - 높이: 6m(내측) - 폭: 4m 이하(내측) •문화시설 연면적: 1,200㎡ - 지상 15층: 770㎡ - 지하 1층: 430㎡

※ 문화시설 ② 세부계획(안)

- 지상 15층 : 770㎡(문화시설 활용공간 : 488㎡, 연결통로 : 282㎡)

- 지하 1층 : 430㎡(로비 : 126㎡, 주차장(9면) : 304㎡)

※ 공공기여 미이행 시 '공중문화시설(중복결정, 높이 해발 59.4~74.9m, 폭 34m)' 계획은 정비계획변경 내용에서 삭제할 것

■ 입체적 결정(문화시설) 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	구분	면 적(m ²)			최초 결정일	비 고
						기 정	변 경	변 경 후		
가정	②	문화시설	-	반포동 1261 일대	위치	지상15층, 지하1층	-	지상15층, 지하1층	서고제2022-272호 (2022.6.23)	중복결정한 연결통로 (146m) 제외
					연면적 (㎡)	1,054	-	1,054		

3) 학교

■ 학교 결정 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변 경 후		
가정	①	학 교	초교	반포동 1300 일대	12,277	-	12,277	서고 제2017-152호 (2017.4.27)	병설유치원 포함
가정	②	학 교	중교	반포동 1305 일대	10,615	-	10,615	서고 제2017-152호 (2017.4.27)	-

■ 학교 건축범위 결정

도면 표시번호	시 설 명	시설의 세분	면 적(m ²)	건폐율	용적률	높이	비 고
①	학 교	초등학교	12,277	30%이하	120%이하	5층이하	-
②	학 교	중학교	10,615	30%이하	120%이하	5층이하	-

4. 공동이용시설 설치계획 : 변경없음
 5. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 : 변경없음
 가. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 : 변경없음

구 분	구역구분		위치	정비개량계획(동)					비 고
	명칭	면적(m ²)		계	존치	개수	철거후신축	철거이주	
가정	반포 주공1단지 주택재건축정비구역	370,484.0	서초구 반포동 810번지 앞대	82	1	-	81	-	

나. 건축시설계획 : 변경없음

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) /층수	비고 (연면적)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	예정 법적상한		
가정	반포 주공 1단지 (1,2,4 주구) 주택 재건축 정비 구역	370,484.0	A2	95,962.0	반포동 1292 앞대	공동주택 및 부대 복리시설	50 이하	285 이하	299.95 이하	110m이하 /35층 이하 [한강연접 찻주둥 48m 이하/ 10~15층 이하 (피로티 포함)]	-
			A7	135,833.0	반포동 779앞대						
			A6	3,200.0	반포동 817앞대	판매시설 등	50 이하	250 이하	-	29.5m이하 /5층 이하 (피로티 포함)	-
			A8	696.0	반포동 1190 앞대						
			A9	12,889.0	반포동 1184앞대						
가정	주택의 규모 및 규모별 건설비율		●세대당 전용면적 60㎡이하 : 1,184세대(공공주택213세대) ●세대당 전용면적 60㎡~85㎡ : 1,829세대 ●세대당 전용면적 85㎡초과 : 1,994세대 ※ 본 고시문의 공공주택은 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택을 말함(이하 같음) - 공공주택(공공기여) 건설은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2 제1항제3호에 따름 - 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설은 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따름								
가정	건축물의 건축안에 관한 계획		●공동주택 건축한계선 - 한강변 : 6~10m 이격 - 신반포로3길 : 10m 이격 [문화시설(공중문화시설) 및 입체공공보행통로 설치시 해당 부분 미적용(*위치 : 도면참조)] - 기타 : 3m ~ 20m 이격 ●그 외 건축한계선 - 대지경계선으로부터 1m ~ 3m 이격								
가정	기타사항		●공공보행통로(도면참조) - 한강연결 보행축 및 한강변 여가문화 활동 증진을 위해 남북간 공공보행 통로 지정 (폭원 6m ~ 20m 이상) - 주민커뮤니티 증진, 안전한 통학로 확보 위해 동서간 공공보행통로 지정 (최소 폭원 3m이상) - 이용형태에 따라 직선형, 굴곡형, 다선형 등 지역 상황에 따라 형태 조정 가능 ●입체공공보행통로(도면참조) - 도로(신반포로3길)로 단절된 단지를 공공보행통로와 연계하여 입체보행 통로로 연결 ●문화시설(공중문화시설)/지하연결통로(도면참조) - 문화시설(공중문화시설) 중 연결통로는 피난 동선 확보 및 문화공원과 연계를 위해 설치 - 지하연결통로의 경우 획지 A2의 차량 진출입구 설치가 신반포로3길 1곳에 제한적으로 계획 가능하여, 추후 교통사고, 화재 등 비상(응급)상황 대처를 위한 복수의 접근 동선 확보 및 간선도로에 미치는 부정적 영향 저감을 위하여 주구 상호간 지하부(지하 3, 4층) 연결통로 설치를 통해 주변 교통환경 개선 및 안전에 대비 ●공개공지(도면참조) - 구반포역 중심용지 연접부 오픈스페이스 조성을 위한 공개공지 1개소 위치지정(획지 A6 대지면적 5%)								

■ 건축물 용도완화 계획 : 변경없음

다. 용적률 계획 : 변경

■ 기정

구분	산정내용						
토지이용계획	구역면적	기존 주택용지면적	계획장비기반시설	기존 기반시설 내 국·공유지	대지(확지) 내 용도 패자되는 기존기반시설·국공유지	건축물 기부채납에 따른 환산부지 면적	
	370,484.0m ²	249,930.0m ²	122,046.0m ²	62,462.0m ²	34,796.0m ²	13,118.2m ²	
공공시설부지 제공면적 (순부담)	○ 순부담면적 = 24,788.0m ² (토지, 9.92%) + 13,118.2m ² (건축물 토지환산, 5.25%) = 37,906.2m ² (15.17%)						
계획장비 기반시설 내역	합계	도로	공원	녹지	학교	공공청사	문화시설 (공중문화시설)
	122,046	28,512	52,699	12,150	22,892	5,651	142
건축물 기부채납 검토	■ 뚝개공원(별도부지 + 건축물) - 부속토지 : 24,390m² / 연면적 : 10,000m² - 환산부지면적 : 5,131.6m² → 뚝개공원 공사비(한강사업본부 시설부, “망원초록길 조성” 사업비 적용) $\times \text{연면적} \div \text{부지가액} = 9,966,000 \times 10,000 \div 19,420,854$ ■ 문화시설 : 845.5m² (환산부지면적, 대지지분 포함) ① 공원내 문화시설(세미나홀) - 연면적 : 300m² - 환산부지면적 : 48.58m² → 2015년 공공건축물 건립 공사비(전시박물관/문화집회시설 : 3,000m² 규모 적용) $\times \text{연면적} \div \text{부지가액} = 3,145,000 \times 300 \div 19,420,854$ ② 공원내 문화시설(주거역사박물관) - 연면적 : 3,000m² - 환산부지면적 : 412.91m² → 2015년 공공건축물 건립 공사비(전시박물관/문화집회시설 : 3,000m² 규모 적용) $\times \text{연면적} \div \text{부지가액} = 2,673,000 \times 3,000 \div 19,420,854$ ③ 문화시설(공중문화시설) (주거용지 내 부속토지 + 건축물) ※ 부속토지면적 산정시 연결통로 제외 - 연면적 : 1,200m²(문화시설활용공간 918m², 연결통로 282m²) - 문화시설활용공간 부속토지(계획장비기반시설면적에 포함) : 142m² - 문화시설활용공간 환산부지면적 : 148.66m² → 2015년 공공건축물 건립 공사비(전시박물관/문화집회시설 : 3,000m² 규모 적용) $\times \text{연면적} \div \text{부지가액} = 3,145,000 \times 918 \div 19,420,854$ - 연결통로(부속토지면적제외) 환산부지면적 : 93.35m² → 2010 성수, 가양, 서빙고 보행브릿지 m²당 공사비 $\times$ 연면적 $\div$ 부지가액 $= 6,429,000 \times 282 \div 19,420,854$ ■ 공공청사(별도부지+건축물) - 부속토지 : 2,190m² / 연면적 : 9,000m² - 환산부지면적 : 1,116.8m² → 2015년 공공건축물 건립 공사비(복합청사/업무시설 : 4,000m²~10,000m² 규모적용) $\times \text{연면적} \div \text{부지가액} = 2,410,000 \times 9,000 \div 19,420,854$						
건축물 기부채납 검토 (계측)	■ 신설 초등학교(별도부지+건축물) - 부속토지 : 12,277m² / 연면적 : 19,151m² - 환산부지면적 : 1,702.5m² → 2016 공공건축물 유형별 공사비(초등학교) $\times \text{연면적} \div \text{부지가액} = 1,726,454 \times 19,151 \div 19,420,854$						

구분	산정내용				
	■ 신설 중학교(별도부지+건축물) - 부속토지 : 10,615㎡ / 연면적 : 13,321㎡ - 환산부지면적 : 1,458.3㎡ → 2016 공공건축물 유형별 공사비(중학교) $\times \text{연면적} \div \text{부지가액} = 2,126,098 \times 13,321 \div 19,420,854$ ■ 반포 초등학교(건축물) - 연면적 : 9,201㎡ - 환산부지면적 : 817.9㎡ → 2016 공공건축물 유형별 공사비(초등학교) $\times \text{연면적} \div \text{부지가액} = 1,726,454 \times 9,201 \div 19,420,854$ ■ 반포 중학교(건축물) - 연면적 : 9,051㎡ - 환산부지면적 : 990.9㎡ → 2016 공공건축물 유형별 공사비(중학교) $\times \text{연면적} \div \text{부지가액} = 2,126,098 \times 9,051 \div 19,420,854$ ■ 지하차도 - 연장 : 280m, 2차로 - 환산부지면적 : 1,196.7㎡ → 서울시, “디지털3단지~두산길 지하차도 건설” m 당 공사비 평균값 $\times \text{연장길이} \div \text{부지가액} = 83,000,000 \times 280 \div 19,420,854$ 1) 환산부지면적(㎡) = $\frac{\text{공공시설 등 설치비용(원)}}{\text{용적률을 완화 받고자 하는 부지가액(원/㎡)}}$ 2) 부지가액 : 기준 공시지가 가중평균 2배 적용(9,710,427원 $\times$ 2 = 19,420,854원) 3) 건축물 기부채납 면적 등 공공시설 설치와 관련된 사항은 관련규정 범위 내에서 사업시행인가 시 조정될 수 있음				
정비계획 용적률 산정	구역면적	기존 주택용지면적	계획 정비기본시설 면적	무상양도면적	건축물제공 (건축물공사비 토지환산)
	370,484.0㎡	249,930.0㎡	122,046.0㎡	97,258.0㎡	13,118.2㎡
	○ 기준(허용)용적률 = 270%(아파트지구개발기본계획에서 정한 용적률) ○ 정비계획용적률(서울시 도시계획조례 제55조 10항 규정을 적용, 산출) = 기준(허용)용적률(%) + 공공용지부담율 = 270.0% + 15.0% = 285%				
예정법적상한 용적률	○ 예정법적상한용적률 = 299.95% 이하 (⇒ 건축계획상의 용적률 299.95%)				

■ 변경

구분	산정내용						
토지이용계획	구역면적	기존 주택용지면적	계획정비기반시설	기존 기반시설 내 국·공유지	대지(확지) 내 용도 폐지되는 기존기반시설·국공유지	건축물 기부채납에 따른 환산부지 면적	
	370,484.0㎡	249,930.0㎡	122,046.0㎡	62,462.0㎡	34,796.0㎡	13,118.2㎡	
공공시설부지 제공면적 (순부담)	○ 순부담면적 = 24,788.0㎡(토지, 9.92%) + 13,118.2㎡(건축물 토지환산, 5.25%) = 37,906.2㎡(15.17%)						
계획정비 기반시설 내역	합 계	도로	공 원	녹지	학교	공공청사	문화시설 (공중문화시설)
	122,046	28,512	51,469	13,380	22,892	5,651	142
건축물 기부채납 검토	■ 댜개공원(별도부지 + 건축물) - 부속토지 : 24,390㎡ / 연면적 : 10,000㎡ - 환산부지면적 : 5,131.6㎡ → 댜개공원 공사비(한강사업본부 시설부, “망원초록길 조성” 사업비 적용) × 연면적 ÷ 부지가액 = 9,966,000 × 10,000 ÷ 19,420,854 ■ 문화시설 : 845.5㎡ (환산부지면적, 대지지분 포함) ① 공원내 문화시설(세미나홀) - 연면적 : 300㎡ - 환산부지면적 : 48.58㎡ → 2015년 공공건축물 건립 공사비(전시박물관/문화집회시설 : 3,000㎡ 규모 적용) × 연면적 ÷ 부지가액 = 3,145,000 × 300 ÷ 19,420,854 ② 공원내 문화시설(주거역사박물관) - 연면적 : 3,000㎡ - 환산부지면적 : 412.91㎡ → 2015년 공공건축물 건립 공사비(전시박물관/문화집회시설 : 3,000㎡ 규모 적용) × 연면적 ÷ 부지가액 = 2,673,000 × 3,000 ÷ 19,420,854 ③ 문화시설(공중문화시설)(주거용지 내 부속토지 + 건축물) ※ 부속토지면적 산정시 연결통로 제외 - 연면적 : 1,200㎡(문화시설활용공간 918㎡, 연결통로 282㎡) - 문화시설활용공간 부속토지(계획정비기반시설면적에 포함) : 142㎡ - 문화시설활용공간 환산부지면적 : 148.66㎡ → 2015년 공공건축물 건립 공사비(전시박물관/문화집회시설 : 3,000㎡ 규모 적용) × 연면적 ÷ 부지가액 = 3,145,000 × 918 ÷ 19,420,854 - 연결통로(부속토지면적제외) 환산부지면적 : 93.35㎡ → 2010 성수, 가양, 서빙고 보행브릿지 m²당 공사비 × 연면적 ÷ 부지가액 = 6,429,000 × 282 ÷ 19,420,854 ■ 공공청사(별도부지+건축물) - 부속토지 : 2,190㎡ / 연면적 : 9,000㎡ - 환산부지면적 : 1,116.8㎡ → 2015년 공공건축물 건립 공사비(복합청사/업무시설 : 4,000㎡~10,000㎡ 규모적용) × 연면적 ÷ 부지가액 = 2,410,000 × 9,000 ÷ 19,420,854						
	건축물 기부채납 검토 (계속)	■ 신설 초등학교(별도부지+건축물) - 부속토지 : 12,277㎡ / 연면적 : 19,151㎡ - 환산부지면적 : 1,702.5㎡ → 2016 공공건축물 유형별 공사비(초등학교) × 연면적 ÷ 부지가액 = 1,726,454 × 19,151 ÷ 19,420,854 ■ 신설 중학교(별도부지+건축물) - 부속토지 : 10,615㎡ / 연면적 : 13,321㎡ - 환산부지면적 : 1,458.3㎡					

구분	산정내용				
	→ 2016 공공건축물 유형별 공사비(중학교) $\times$ 연면적 $\div$ 부지가액 = $2,126,098 \times 13,321 \div 19,420,854$ ■ 반포 초등학교(건축물) - 연면적 : 9,201㎡ - 환산부지면적 : 817.9㎡ → 2016 공공건축물 유형별 공사비(초등학교) $\times$ 연면적 $\div$ 부지가액 = $1,726,454 \times 9,201 \div 19,420,854$ ■ 반포 중학교(건축물) - 연면적 : 9,051㎡ - 환산부지면적 : 990.9㎡ → 2016 공공건축물 유형별 공사비(중학교) $\times$ 연면적 $\div$ 부지가액 = $2,126,098 \times 9,051 \div 19,420,854$ ■ 지하차도 - 연장 : 280m, 2차로 - 환산부지면적 : 1,196.7㎡ → 서울시, “디지털3단지~두산길 지하차도 건설” m 당 공사비 평균값 $\times$ 연장길이 $\div$ 부지가액 = $83,000,000 \times 280 \div 19,420,854$ $1) \text{ 환산부지면적(㎡)} = \frac{\text{공공시설 등 설치비용(원)}}{\text{용적률을 완화 받고자 하는 부지가액(원/㎡)}}$ $2) \text{ 부지가액 : 기준 공시지가 가중평균 2배 적용}(9,710,427\text{원} \times 2 = 19,420,854\text{원})$ $3) \text{ 건축물 기부채납 면적 등 공공시설 설치와 관련된 사항은 관련규정 범위 내에서 사업시행인가 시 조정될 수 있음}$				
정비계획 용적률 산정	구역면적	기존 주택용지면적	계획 정비기본시설 면적	무상양도면적	건축물제공 (건축물공사비 토지환산)
	370,484.0㎡	249,930.0㎡	122,046.0㎡	97,258.0㎡	13,118.2㎡
	○ 기준(허용) 용적률 = 270%(아파트지구개발기본계획에서 정한 용적률) ○ 정비계획용적률(서울시 도시계획조례 제55조 10항 규정을 적용, 산출) $= \text{기준(허용) 용적률}(\%) + \text{공공용지부담율}$ $= 270.0\% + 15.0\%$ $= 285\%$				
예정법적상한 용적률	○ 예정법적상한용적률 = 299.95% 이하 (⇒ 건축계획상의 용적률 299.95%)				

라. 공공주택(공공기여/법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획 : 변경없음

6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음

7. 정비사업의 시행계획 : 변경없음

8. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 변경없음

9. 안전 및 범죄예방에 관한 계획 : 변경없음

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

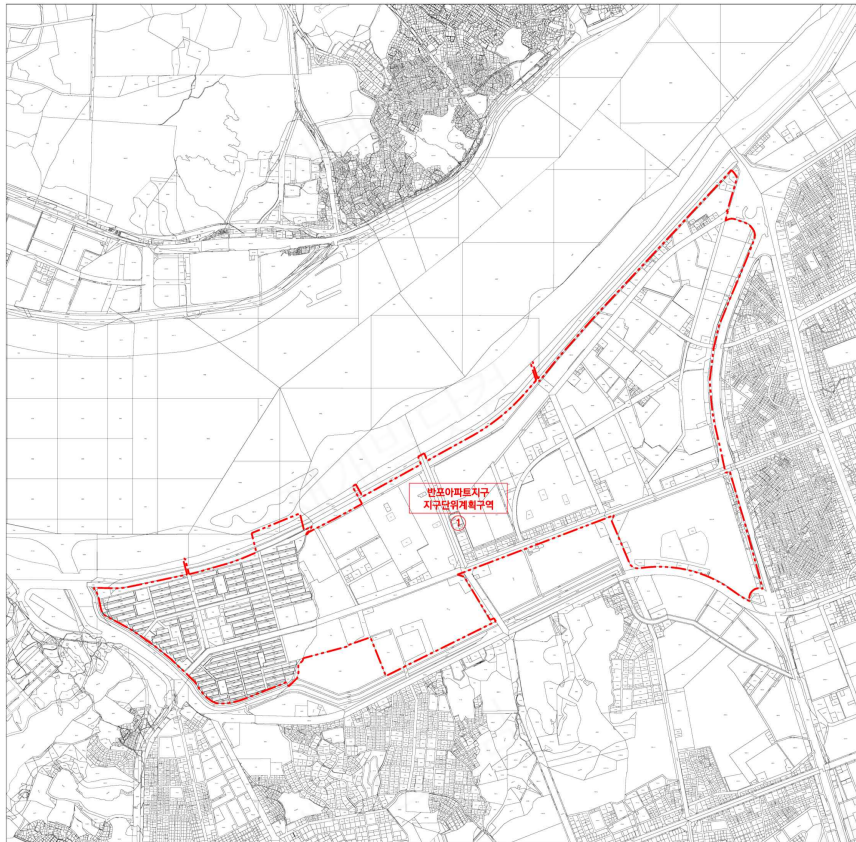
※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅴ. 열람장소 : 시민열람 편의를 위하여 서초구 재건축사업과(☎02-2155-7305)에 관계 도서를 비치하고 있습니다.

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

〈붙임〉

[지구단위계획구역 결정도]

반포아파트지구
지구단위계획 결정(변경)

지구단위계획구역 결정도

범례

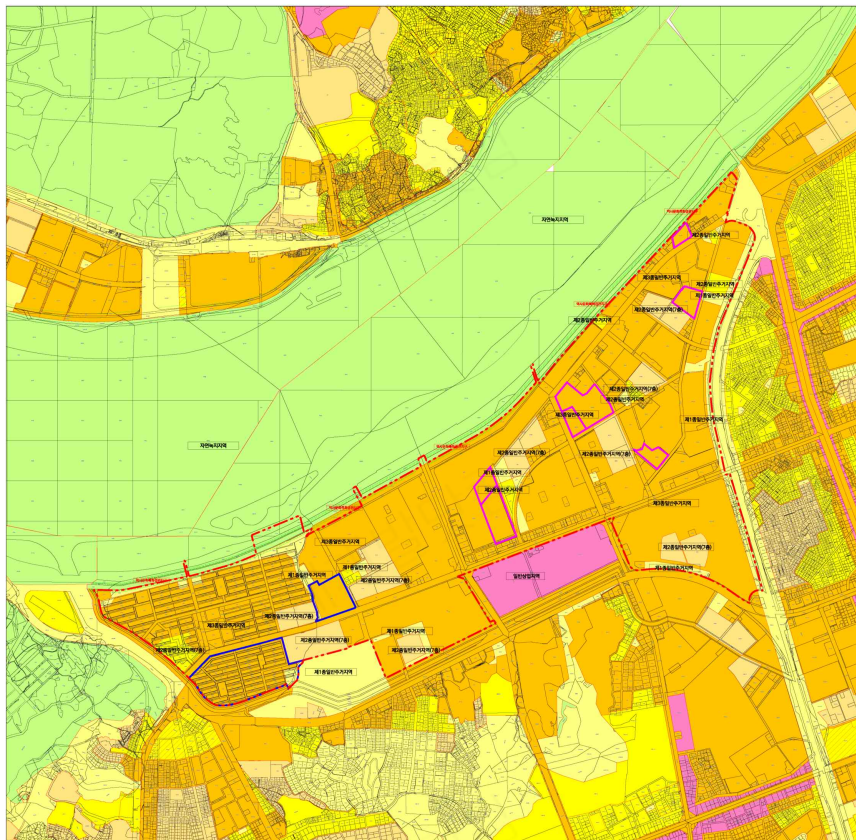
- 지구단위계획구역
- 지적선

S=1 : 8,000

0 250 500 1,000m



[용도지역 및 지구에 관한 결정도]

반포아파트지구
지구단위계획 결정(변경)

용도지역 및 지구에 관한 결정도

범례

- 지구단위계획구역
- 아파트지구(저밀)
- 아파트지구(고밀)
- 지적선
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층)
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역
- 일반상업지역
- 자연녹지지역
- 역사문화특화경관지구

S=1 : 8,000

0 250 500 1,000m



[도시계획시설에 관한 결정(기정)도]

반포아파트지구
지구단위계획 결정(변경)

도시계획시설에 관한 결정(기정)도

범례

- 지구단위계획구역계
- 지적선
- 도로(대로 이상)
- 도로(중로 이하)
- 공원
- 녹지
- 학교
- 광장
- 철도
- 공공청사
- 문화시설
- 공공공지
- 시장
- 지하도로

S=1 : 8,000

0 250 500 1,000m



[도시계획시설에 관한 결정(변경)도]

반포아파트지구
지구단위계획 결정(변경)

도시계획시설에 관한 결정(변경)도

범례

- 지구단위계획구역계
- 지적선
- 도로(대로 이상)
- 도로(중로 이하)
- 공원
- 녹지
- 학교
- 광장
- 철도
- 공공청사
- 문화시설
- 공공공지
- 시장
- 지하도로

S=1 : 8,000

0 250 500 1,000m

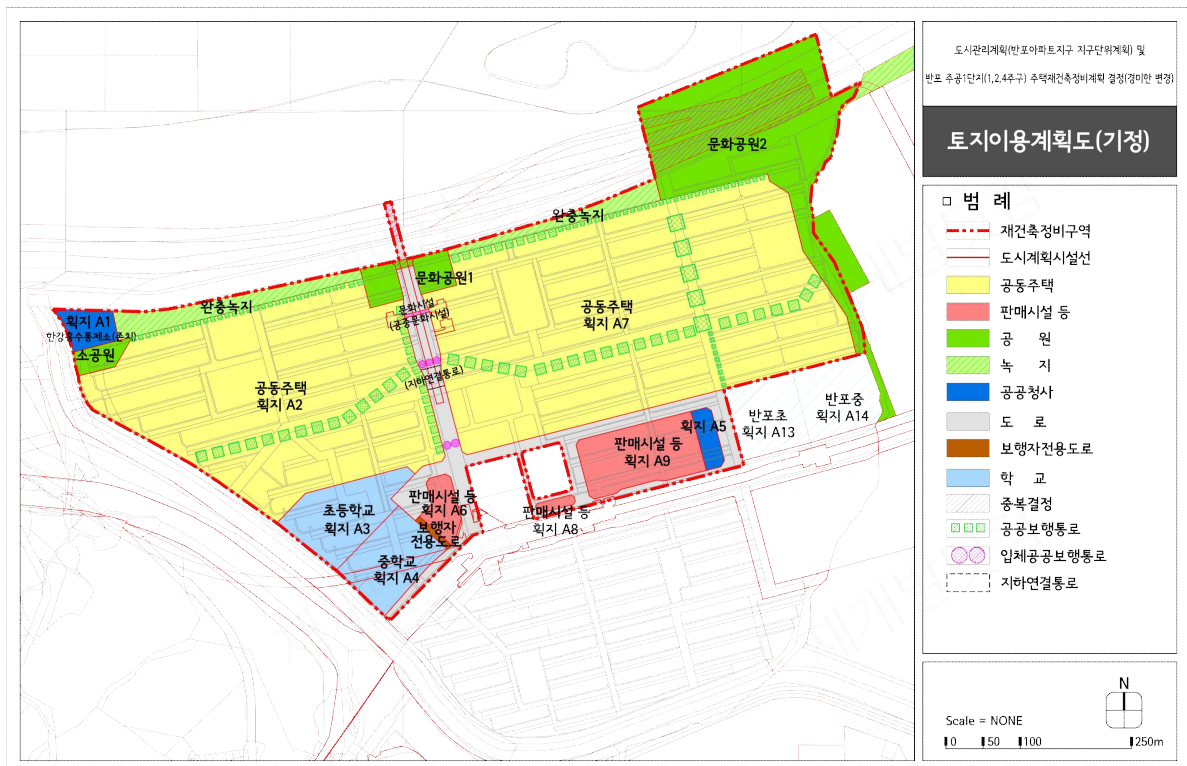


[illegible]

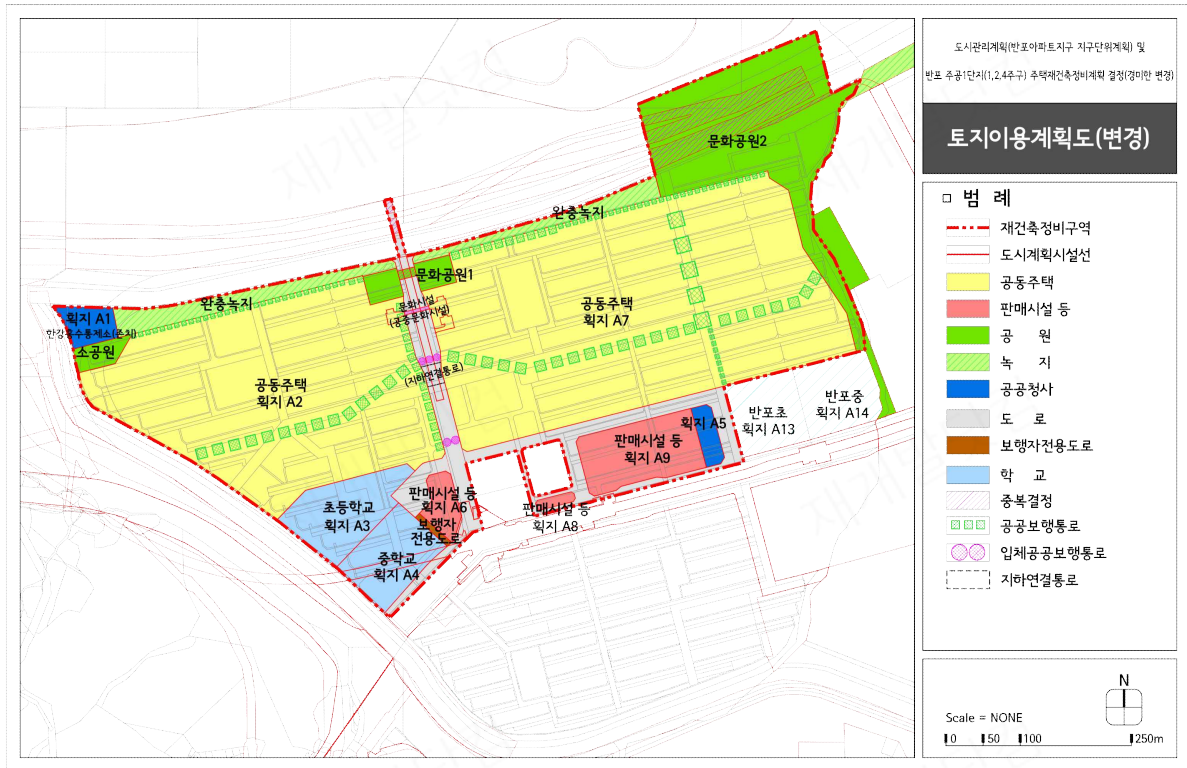
[정비구역 결정도]



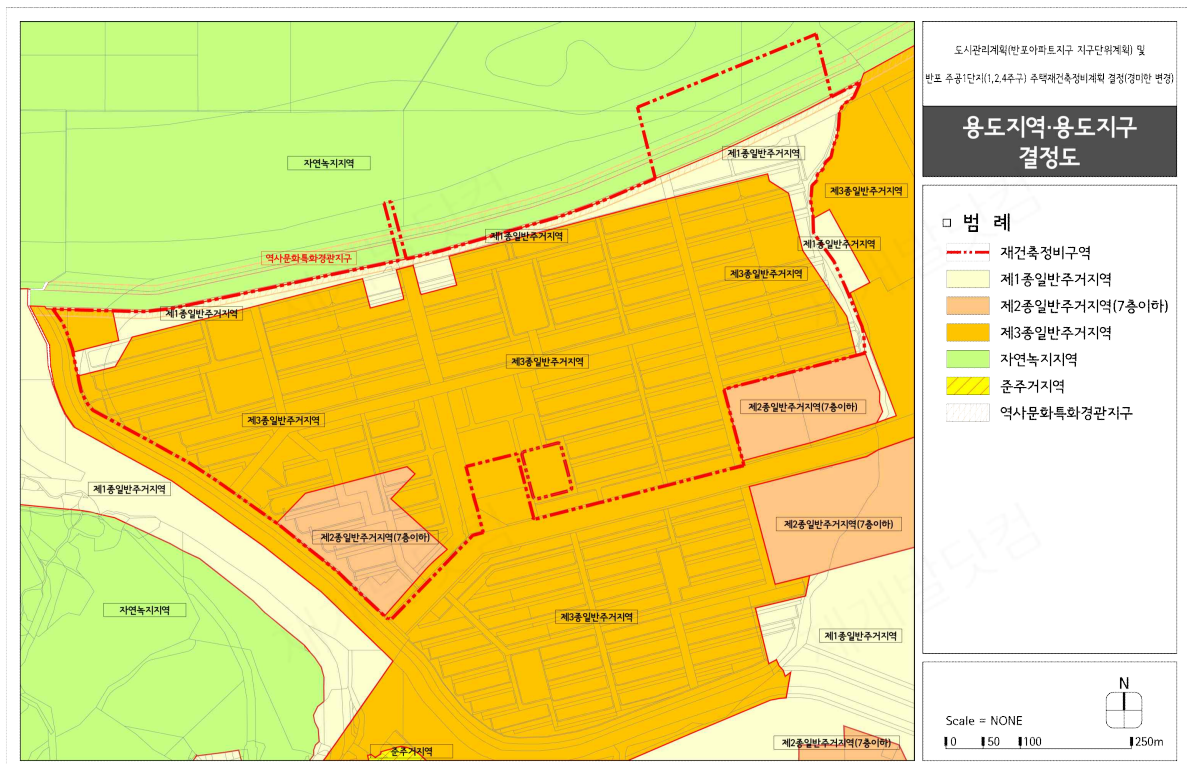
[토지이용계획도(기정)]



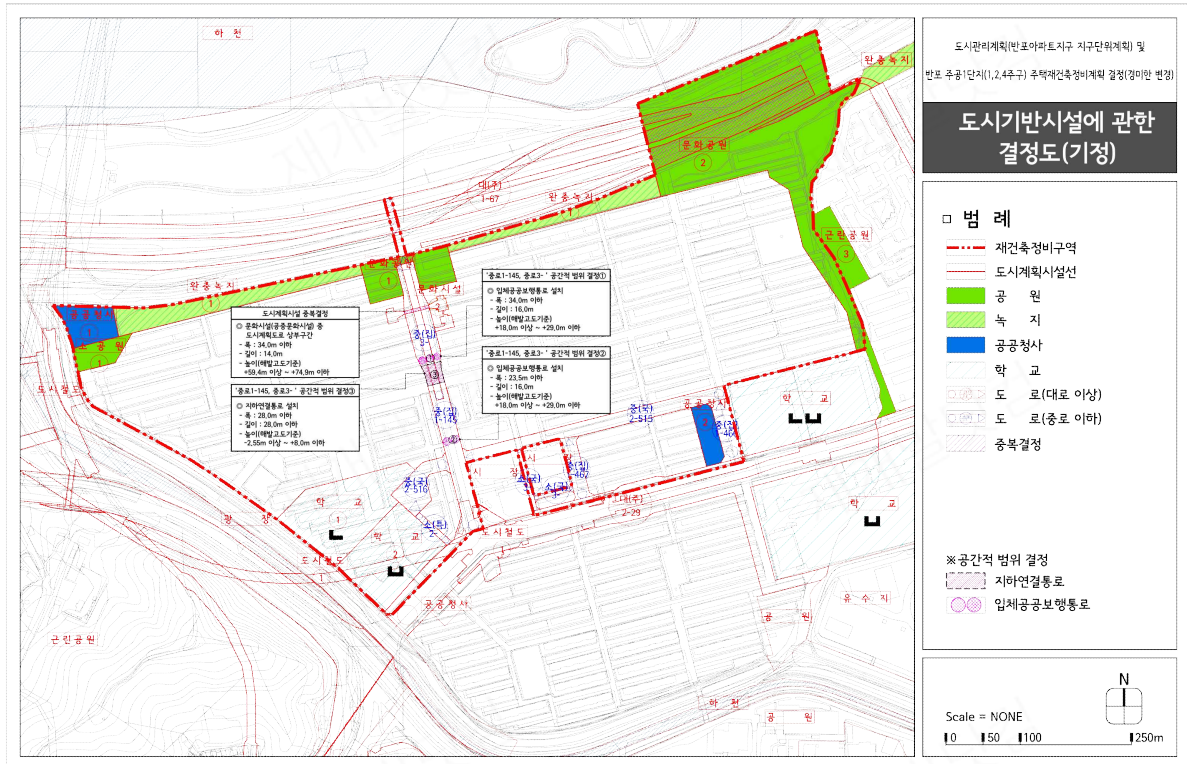
[토지이용계획도(변경)]



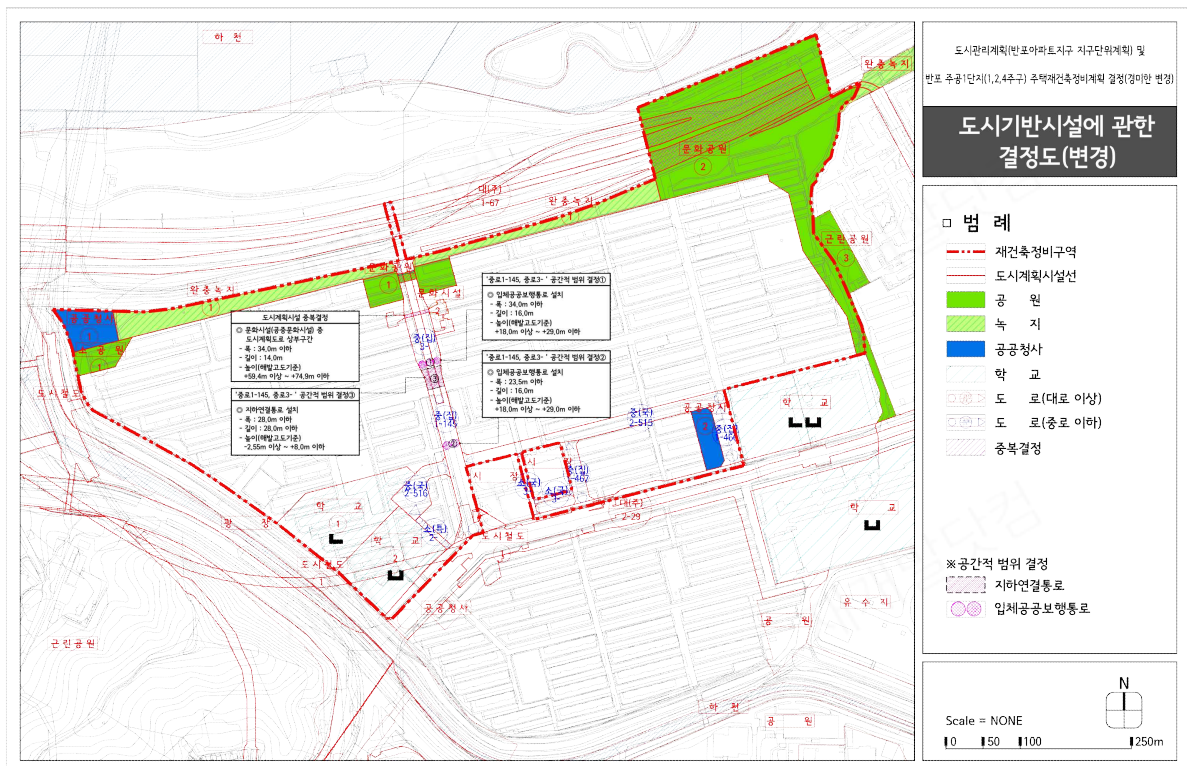
[용도지역·용도지구 결정도]



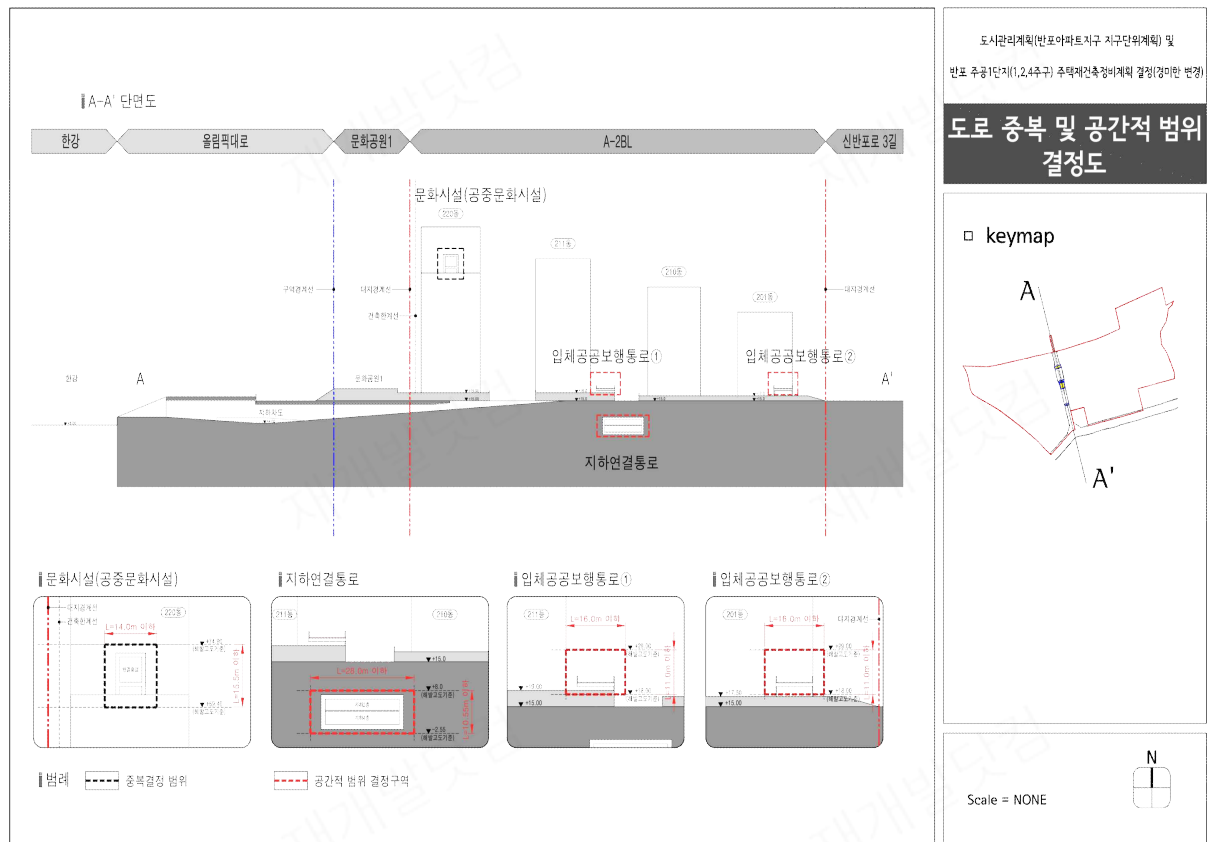
[도시기반시설에 관한 결정도(기정)]



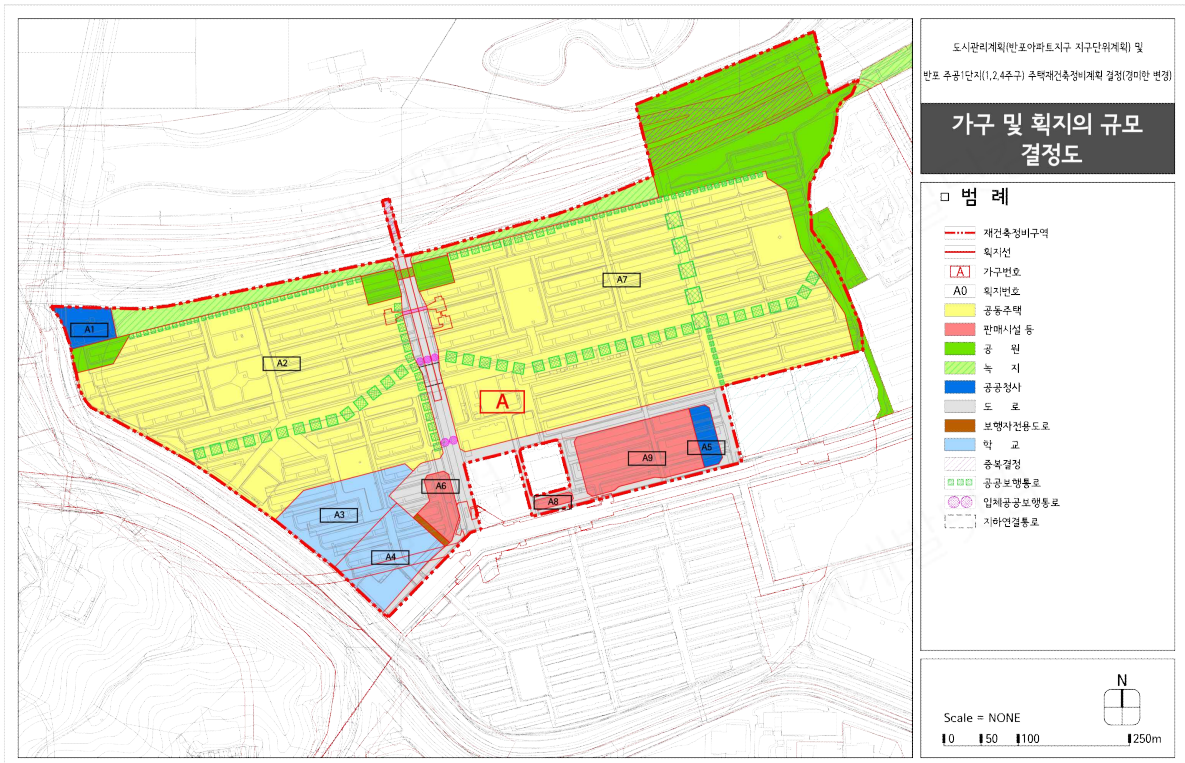
[도시기반시설에 관한 결정도(변경)]



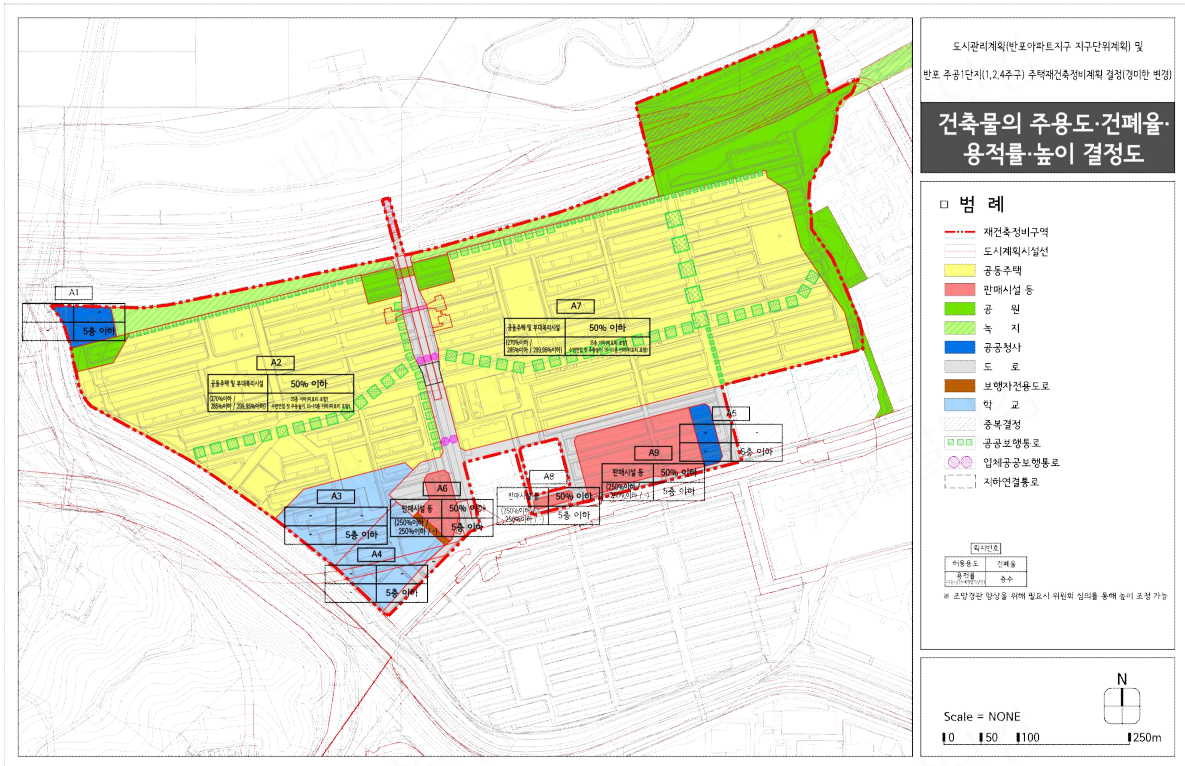
[도로 중복 및 공간적 범위 결정도]



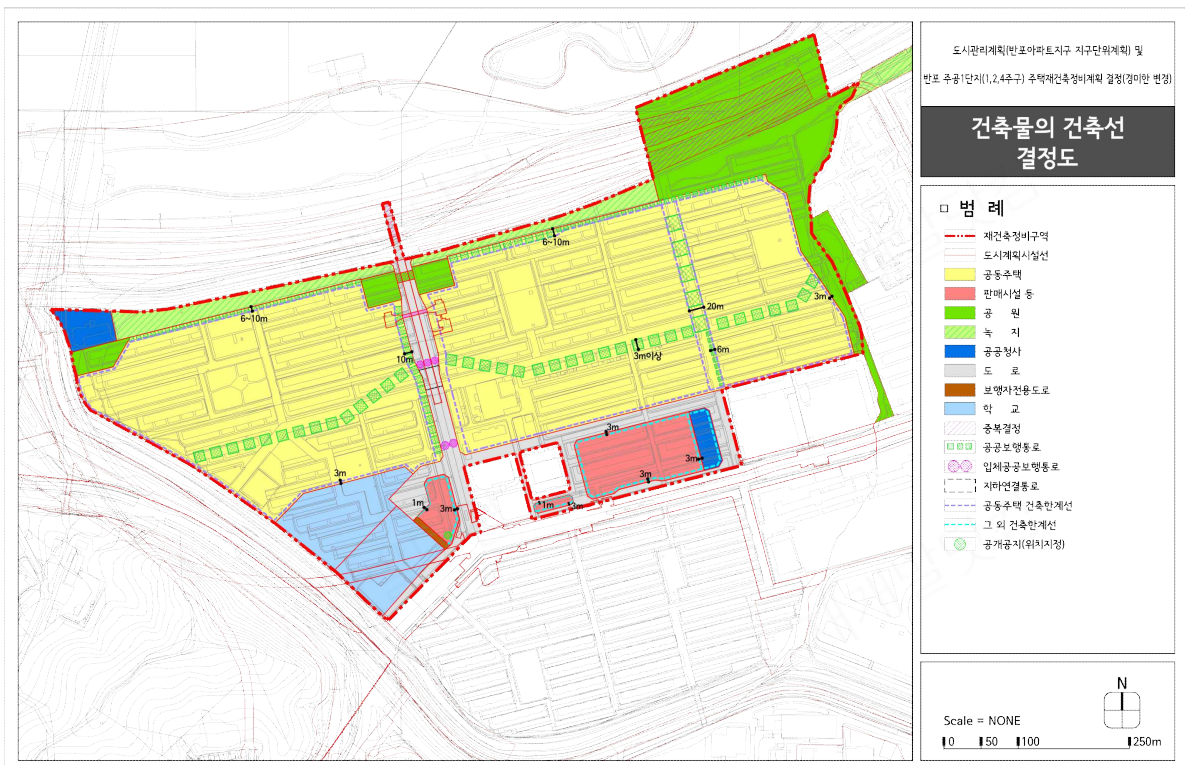
[가구 및 획지의 규모 결정도]



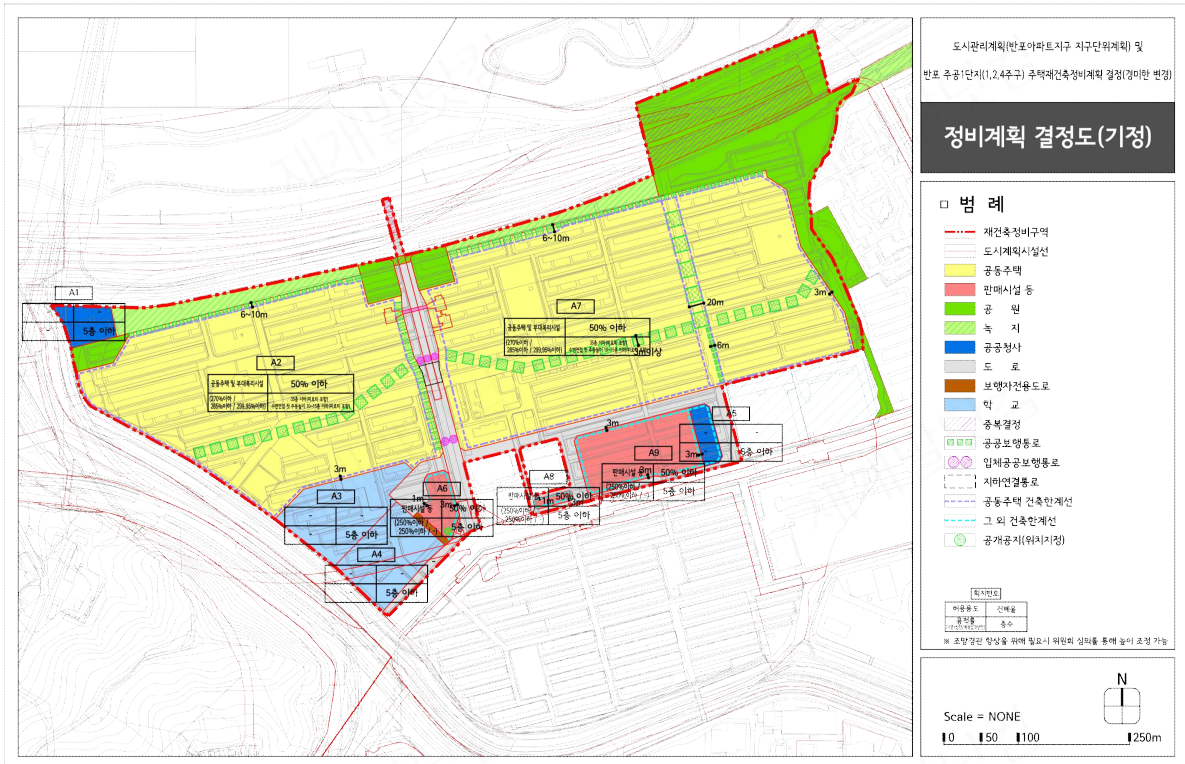
[건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도]



[건축물의 건축선 결정도]



[정비계획 결정도(기정)]



[정비계획 결정도(변경)]

