

고 시

서울특별시 서초구고시 제2024-46호

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

서울특별시서초구고시 제2023-59호(2023.05.04.)로 반포아파트지구 개발기본계획(정비계획) 결정(경미한 변경)되고, 서울특별시고시 제2023-422호(2023.09.21.)로 반포아파트지구 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정된 반포주공1단지 주택재건축 정비계획에 대하여, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제30조, 같은법 시행령 제25조 및 「서울특별시 도시계획조례」제68조의 규정 및 「도시 및 주거환경정비법」제16조에 따라 도시관리계획 및 정비계획을 결정(경미한 변경)하고, 「토지이용규제기본법」제8조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 02월 29일

서울특별시 서초구청장

I. 주요 변경내용

가. 반포아파트지구 지구단위계획 결정고시 사항 반영

- 아파트지구 개발기본계획상 토지이용계획 용어 변경(주택용지 A-1, A-2 → 획지A2, 획지A7/ 주구중심 B-1, B-2, B-3 → 획지 A6, 획지 A8, 획지 A9)에 따라
반포아파트지구 지구단위계획 가구 및 획지번호를 정비계획에 반영
- 역세권 및 간선도로변에 위치한 비주거시설로서 반포아파트지구의 자족성 강화를 위하여 계획된 반포아파트지구 지구단위계획 상 용도완화 내용을 정비계획에 반영

II. 반포아파트지구 지구단위계획 결정

① 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

1. 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	반포아파트지구 지구단위계획구역	서초구 반포동, 잠원동 일대	2,821,097.5	-	2,821,097.5	서고 제2023-422호 (2023.09.21.)	-

② 도시관리계획에 관한 결정 조서 : 변경없음

1. 용도지역·지구 결정조서 : 변경없음

가. 용도지역 결정조서 : 변경없음

나. 용도지구 결정조서 : 변경없음

2. 도시계획시설 결정조서 : 변경없음

가. 교통시설 : 변경없음

나. 도시공간시설 : 변경없음

다. 공공문화체육시설 : 변경없음

라. 유통 및 공급시설 : 변경없음

마. 방재시설 : 변경없음

③ 건축계획에 관한 결정 조서

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 변경없음

2. 건축물의 용도 결정조서 : 변경없음

가. 허용 및 권장용도 : 변경없음

나. 불허용도 : 변경없음

다. 용도완화 : 변경없음

- 역세권 및 간선도로변에 위치한 비주거시설로서 반포아파트지구의 자족성 강화를 위한 건축물 용도완화
- 대규모 필지 및 현 건축물 용도의 특성(대규모 판매시설 또는 업무시설로 운영 중)을 고려 건축물 용도완화
- 도시계획시설(시장)은 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 따라 설치하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제83조에 의거 용도지역 안에서의 건축제한 등을 받지 않음

구분	현재 제3종일반주거지역내 건축가능한 건축물	제3종일반주거지역 용도완화계획수립	적용범위	비고
용도 완화	• 판매시설 ※「서울특별시 도시계획조례」 제29조에 의거 바닥면적의 합계가 2천㎡ 미만 (나치 20미터 이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한함) • 업무시설 ※「서울특별시 도시계획조례」 제29조에 의거 바닥면적의 합계가 3천㎡ 미만	• 용도완화계획 - 판매시설(도매시장 제외) 및 업무시설(오피스텔 제외) 바닥면적 제한 완화 ※「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제2항 및 「동법 시행령」 제46조제2항에 의거함	결정도에 의하	준주거지역에서 건축가능한 판매시설, 업무시설 (오피스텔 제외) 용도 도입가능

3. 건축물의 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서 : 변경없음

가. 건폐율에 관한 결정조서 : 변경없음

나. 용적률에 관한 결정조서 : 변경없음

다. 허용용적률 인센티브에 관한 계획 : 변경없음

라. 높이에 관한 결정조서 : 변경없음

마. 기준높이 완화 인센티브 내용 : 변경없음

4. 건축물 배치·형태 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 - 변경없음

구역명	위치	정비계획구역명	정비계획 결정고시	추진현황
특별계획구역 1	반포동 1109번지 일원	반포아파트(3주구) 주말대건축정비구역	서초구고시 제2022-107호 (2022.5.19.)	관리처분인가
특별계획구역 11	잠원동 61-1번지 일원	신반포25차아파트 주말대건축정비구역	서울시고시 제2022-100호 (2022.3.3.)	조합결합인가
특별계획구역 12	잠원동 61-2번지	신반포19차 주말대건축정비구역	서울시고시 제2018-418호 (2018.12.27.)	조합결합인가
특별계획구역 13	잠원동 56-2번지 일원	신반포27차 주말대건축정비구역	서울시고시 제2023-14호 (2023.01.19.)	사업실행계획인가
특별계획구역 15	잠원동 55-10번지 일원	신반포16차 주말대건축정비구역	서울시고시 제2022-149호 (2022.4.7.)	조합결합인가
특별계획구역 21	잠원동 50-5번지	신반포12차 주말대건축정비구역	서울시고시 제2022-129호 (2022.3.24.)	조합결합인가
특별계획구역 24	잠원동 59-10번지 일원	신반포21차 주말대건축정비구역	서울시 고시 제2021-170호 (2021.8.05.)	착공
특별계획구역 27	잠원동 74번지 일원	신반포14차 주말대건축정비구역	서초구고시 제2022-252호 (2022.12.29.)	준공인가
특별계획구역 28	잠원동 163번지 일원	반포우성 주말대건축정비구역	서초구고시 제2023-71호 (2023.5.25.)	준공인가
특별계획구역 29	반포동 12번지 일원	신반포15차 주말대건축정비구역	서초구고시 제2021-192호 (2021.9.9.)	착공
특별계획구역 30	반포동 810번지 일원	반포주공1단지(1,2,4주구) 주말대건축정비구역	서초구고시 제2023-59호 (2023.5.4.)	관리처분인가
특별계획구역 31	반포동 1-1번지 일원	신반포3차-경남아파트 주말대건축정비구역	서초구고시 제2023-110호 (2023.08.31.)	부분준공 (공동주택)
특별계획구역 32	잠원동 60-3번지 일원	신반포4지구 주말대건축정비구역	서초구고시 제2022-128호 (2022.6.16.)	관리처분인가

■ 특별계획구역1(반포아파트 3주구) ~ 특별계획구역 31(신반포3차, 강남아파트) : 변경없음

■ 특별계획구역 30(반포주공1단지)

구분			계획내용	비고
위 치			• 서울시 서초구 반포동 810 일대	-
특별계획구역면적(㎡)			• 370,484.0㎡	-
용도지역지구			• 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층 이하), 제3종일반주거지역, 자연녹지지역	-
획지계획			• 획지A1~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, 대지비분 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(공공문화시설) : 연면적 1,200㎡, 건축물 환산면적 148.66㎡, 대지비분 142㎡, 연결도로 환산부지면적 93.35㎡ ※ 관리운영 : 서울시 주택정책실 주거역사박물관 관리부세(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 환산부지면적
용도 계획	허용 용도	획지 A2, A7	• 공동주택, 어린이놀이시설, 운동시설(건축물을 수반하는 운동시설은 제외한다), 유치원, 탁아소, 경로당, 공동주택관리용시설, 공급차입시설, 사회복지관(종합사회복지관을 포함한다)	-
		획지 A6, A8, A9	• 제1,2종 근린생활시설(인미사술소, 단란주점제외), 복지시설(아동관리시설, 노인복지시설에 한함), 의료시설(병원, 치과병원, 한방병원에 한함), 교육연구시설(학교제외), 문화 및 집회시설(종교집회장, 공연장, 집회장, 전시장에 한함), 판매시설, 운동시설(육외골프연습장 제외), 일반업무시설 (금융업소 및 사무소, 국가 또는 지방자치단체의 청사에 한한다)	-
		획지 A3, A4	• 학교시설	-
		획지 A1, A5	• 공공청사시설	-
밀도 계획	간배율	획지 A1, A2, A5~A9	• 50% 이하	-

	용적률	확지 A3, A4	• 30% 이하	-
		확지 A2, A7	• 기준(하용)용적률 : 270% 이하 • 상한용적률 : 285% 이하(공공기여성에 따른 완화범위에 한함) • 예정법적상한용적률 : 300% 이하	예정법적 상한용적률은 건축위원회 심의시 확정
		확지 A1, A5	• 기준(하용)용적률 : 250% 이하	공공청사시설
		확지 A6, A8, A9	• 기준(하용)용적률 : 250% 이하 • 상한용적률 : 법적용적률의 2배 이하	-
		확지 A3, A4	• 기준(하용)용적률 : 120% 이하	학교시설
		확지 A2, A7	• 「서울시 도시기본계획」 및 「서울시 도시 및 주거환경정비기본계획」의 기준을 따름 [한강연접 첫 주동 높이 10~15층 이하(필로티포함)]	-
		확지 A6, A8, A9	• 기준높이 32m 이하 • 최고높이 40m 이하	-
		확지 A1, A3, A4, A5	• 기준높이 32m 이하 • 최고높이 40m 이하 ※ 학교시설 등 기타 도시계획시설은 별도 건축물 밀도가 결정된 경우 그에 따름	학교 및 공공청사시설
		확지 A2, A7	• 한강변 : 6~10m 이격 • 신반포로3길 : 10m 이격(공중문화시설(문화시설 포함) 및 입체공공보행통로 설치시 해당 부분 미적용) • 기타 : 3m~20m 이격	자침도에 따름
		확지 A1, A3, A4, A5, A6, A8, A9	• 대지경계선으로부터 1m~3m 이격	-
대지내 공지	공개 공지	확지 A6	• 구반포역 중심용지연접부 오픈스페이스 조성을 위한 공개공지 1개소 위치 지정 (확지 A6 대지면적의 5%)	자침도에 따름
	공공 보행 통로	확지 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 직상형, 굴곡형, 다상형 등 지역 상황에 따라 형태 조정 가능	-
	입체 공공 보행 통로	신반포로 3길	• 도로(신반포로3길)로 단절된 단지를 공공보행통로와 연계하여 입체보행통로로 연결	-
건축 물 배치 및 형태	배치 및 형태		- 서울특별시 서초구 고시 제2023-59호(2023.5.4.)에 따라 결정된 건축물 배치 및 향기계획에 따름 - 공동주택 - 광역동경축 또는 지구동경축방의 건축선(건축한계선, 고층부 벽면한계선 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 폭만큼 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 터워형, 판상형, 혼합형의 혼합배치로 일률적인 판상형태의 이미지 탈피 - 주거지로서의 차별한 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 복지시설 - 전면도로를 향하여 전면부 및 주출입구 계획 「주택법」에 의한 주민공동시설 법정 면적의 1/3 이상은 개방형 커뮤니티 시설로 확보하고 외부에서 접근이 가능하도록 지상1층~지상3층에 설치하는 것을 권장함	

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 정비구역의 위치 및 면적 : 변경없음

구 분	구역명	위 치	면적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
기 정	반포주공1단지 (1,2,4주구) 주택재건축정비사업	서초구 반포동 810번지 일대	370,484	-	370,484	-

② 정비계획 변경 내용

1. 용도지역·지구 계획 : 변경없음

가. 용도지역 결정조서 : 변경없음

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		370,484	-	370,484	100.0	-
주거지역	소 계	345,301	-	345,301	93.2	-
	제1종일반주거지역	40,459	-	40,459	10.9	-
	제2종일반주거지역 (7층이하)	22,892	-	22,892	6.2	-
	제3종일반주거지역	281,950	-	281,950	76.1	-
녹지 지역	자연녹지지역	25,183	-	25,183	6.8	-

나. 용도지구 결정조서 : 변경없음

구 분	지구의 세분	자치구	위 치	폭 원(m)	면 적(㎡)	비 고
기 정	역사문화 특화경관지구	영등포구, 동작구 강남구, 강서구 강동구	강남도로	양측 12	782,400 (14,430.5)	올림픽 대로

※ ()는 구역 내 사항임

2. 토지이용계획 : 변경

구분	명칭		면적(㎡)	비율(%)	비고
	기정	변경			
합 계			370,484	100.0	-
정 비 기 반 시 설	소 계		93,361	25.2	-
	도 로		28,512	7.7	-
	일반도로		28,049	7.6	-
	보행자전용도로		463	0.1	-
	공 원		52,699	14.2	-
	문화공원1		5,288	1.4	-
	문화공원2		45,209	12.2	-
	소공원1		2,202	0.6	-
	녹지(완충녹지)		12,150	3.3	-
획 지	소 계		277,123	74.8	-
	공동주택		231,795	62.6	-
	주택용지 A-1	획지 A2	95,962	25.9	-
	주택용지 A-2	획지 A7	135,833	36.7	-
	판매시설 등		16,785	4.5	-
	주구중심 B-1	획지 A6	3,200	0.8	-
	주구중심 B-2	획지 A8	696	0.2	-
	주구중심 B-3	획지 A9	12,889	3.5	-
	학교		22,892	6.2	-
	신설초	획지 A3	12,277	3.3	-
	신설중	획지 A4	10,615	2.9	-
	공공청사		5,651	1.5	-
	공공청사1	획지 A1	3,461	0.9	한강홍수통제소(존치)
	공공청사2	획지 A5	2,190	0.6	주민자치센터 등

■ 토지이용계획 변경 사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	○ 주택용지, 주구중심, 학교, 공공청사 획지 번호 부여	○ 반포주공1단지(1,2,4주구) 주택재건축 정비 사업구역이 반포아파트지구에서 제척되어 (서고 제2023-422호) 아파트지구 개발 기본계획 용어 변경 ○ 반포아파트지구 지구단위계획과 동일한 획지 명칭 사용

3. 도시계획시설 결정조서 : 변경없음

가. 교통시설

1) 도로 : 변경없음

○ 도로 결정조서

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	대로	1	67	34.6~ 44.8	주간선 도로	16, 647 (117)	방화 874	반포 115-1	자동차 전용 도로	-	서고 169 (9.6.10)	공원 중복결정 면적 정정 : 11,757㎡ 도로중복 결정 중로3-
기정	대로	2	29	37 ~ 43.5	주간선 도로	1,550 (525)	반포동 752	반포동 125-1	일반 도로	-	건고 282 (6.8.27)	-
기정	중로	1	145	23.5~ 43.5	집산 도로	400	중로 1-136	대로 2-29	일반 도로	-	건고 282 (7.7.11)	공원 중복결정 : 291.0㎡ 도로중복결정 : 중로3- 문화시설 중복 결정 범위 - 길이: 140m - 폭: 34.0m - 높이(해발 고도) : +59.4m~+74.9m(1 5.5m) 공간적 범위 결정
기정	중로	1	466	23.5	집산 도로	82	반포동 1166	반포동 1153	일반 도로	-	서고 152 (17.4.27)	-
기정	중로	1	467	20	집산 도로	86	반포동 1190	반포동 1179	일반 도로	-	서고 152 (17.4.27)	-
기정	중로	2	515	15~18	국지 도로	363	반포동 1155	반포동 815	일반 도로	-	서고 152 (17.4.27)	-
기정	중로	2	516	18 ~ 44	국지 도로	90	반포동 815	소로 2-	일반 도로	-	서고 152 (17.4.27)	-

기정	소로	3		6	국지 도로	85	반포동 752	반포동 1193	일반 도로	-	서고 152 (17.427)	-
기정	소로	3		6	국지 도로	55	반포동 1192	반포동 1192	일반 도로	-	서고 152 (17.427)	-
기정	중로	3		14	집산 도로	280	대로 1-67	중로 1-145	지하 도로	-	서고 152 (17.427)	도로 중복결정 대로 1-67 중로 1-145 문화시설 중복결정 범위 - 길이: 140m - 폭: 14.0m - 높이(해발 고도) : +59.4m~+74.9 m(15.5m) 공원 중복결정 : 108.9m ² 공간적범위 결정
기정	소로	2		8	특수 도로	59	중로 2 -516	대로 2-29	보행자 전용 도로	-	서고 272 (22.623)	신설중학교 동측 보행자전용도로

※ ()는 구역 내 사항임

2) 도로 공간적범위 결정 : 변경없음

○ 도로 공간적범위 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	규모	최초 결정일	비고
기정	①	도로	반포동 804 일대	길이	16.0m 이하	서고272 (22.6.23)	[설치구조물] • 위치 : 2층 • 높이 : 6m • 길이 : 10m
				폭	34.0m 이하		
				높이 (해발고도 기준)	+18.0m 이상 ~ +29.0m 이하 (11.0m)		
기정	②	도로	반포동 815 일대	길이	16.0m 이하	서고272 (22.6.23)	[설치구조물] • 위치 : 2층 • 높이 : 6m • 길이 : 10m
				폭	23.5m 이하		
				높이 (해발고도 기준)	+18.0m 이상 ~ +29.0m 이하 (11.0m)		
기정	③	도로	반포동 805 일대	길이	28.0m 이하	서고272 (22.6.23)	[설치구조물] • 위치 : 지하3,4층 • 층고 : 7.1m (3층 : 3.4m, 4층 : 3.7m) • 길이 : 14m (2차로 양방향)
				폭	28.0m 이하		
				높이 (해발고도 기준)	-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 사용 토록 안내(분양계약서에서도 명시)할 것

3) 철도 : 변경없음

○ 철도 결정조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치			연 장 (m)	면 적 (㎡)	최초 결정일	비 고
				기 점	종 점	주요 경과지				
기 정	①	철도 (9호선)	도시 철도 (9호선 본선)	강서구 과해동 83-1	강남구 역삼동 800-1	김포공항, 당산역, 여의도역, 노량진역, 동작역, 고속터미널역	26,185 (164)	325,289 (2,059)	서고 제2002-5호 (02.1.9)	-
기 정	②	철도 (9호선)	도시 철도 (921 정거장)	반포동 752			-	7,749 (638)	서고 제2002-5호(02. 1.9)	-

※ ()는 구역 내 사항임

나. 공간시설

1) 공원 : 변경없음

○ 공원 결정조서

구 분	도면표 시번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기 정	①	문화 공원1	문화 공원	반포동 1214 일대	5,288	-	5,288	서고 152 (17.4.27)	도로중복결정 : 291㎡
기 정	②	문화 공원2	문화 공원	반포동 1335-3 일대	45,209	-	45,209	서고 152 (17.4.27)	도로중복결정 : 11,757㎡
기 정	①	소공원1	소공원	반포동 1200 일대	2,202	-	2,202	서고 152 (17.4.27)	-

※ 문화공원1은 신반포로3길의 지하도로로 직접 진입할 수 있는 수직동선(승강기) 확보

※ 문화공원2 중 뿔개공원은 사업시행인가 전 관련부서와 시공관리, 설치비용 산정, 절차 등에 대하여 검토

2) 녹지 : 변경없음

○ 녹지 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변 경 후		
기정	①	녹지	완충 녹지	서초구 잠원동 1C ~ 경부고속국도시점 47호 광장	216,051 (12,150)	-	216,051 (12,150)	-	선형 변경

※ ()는 구역내 사항임

다. 공공·문화체육시설 : 변경없음

1) 학교 : 변경없음

○ 학교 결정조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변 경 후		
기 정	①	학 교	초등학교	반포동 1300 일대	12,277	-	12,277	서고152 (17.4.27)	병설유치원 포함
기 정	②	학 교	중학교	반포동 1305 일대	10,615	-	10,615	서고152 (17.4.27)	-

○ 학교 건축범위 결정

도면표시 번호	시설명	시설의 세분	면 적(㎡)	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	-

2) 공공청사 : 변경없음

○ 공공청사 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변 경 후		
기 정	①	공공청사	공공청사	반포동 751 일대	3,461	-	3,461	-	기존시설
기 정	②	공공청사	공공청사	반포동 1161 일대	2,190	-	2,190	서고152 (17.4.27)	-

○ 공공청사 건축범위 결정

도면표시번 호	시 설 명	시설의 세분	면적(㎡)	건폐율	용적률	높이	비 고
②	공공청사	공공청사	2,190	50%이하	250%이하	5층이하	-

3) 문화시설 : 변경없음

○ 문화시설 결정조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	문화 시설	-	반포동 1261 일대	1,200	-	1,200	서고272 (22.6.23)	•도로중복결정 : 중로1-145, 중로3- •연결통로(중복결정 부분에 한함) 설치 계획 - 위치 : 15층 - 높이 : 6m (내측) - 폭 : 4m 이하 (내측) •문화시설 연면적 : 1,200㎡ - 지상15층: 770㎡ - 지하1층: 430㎡

※ 문화시설 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

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	구분		최초 결정일	비고
기정	①	문화 시설	-	반포동 1261 일대	위치	지상15층, 지하1층	서고272 (22.6.23)	중복결정한 연결통로 (146㎡) 제외
					연면적 (㎡)	1,054		

4. 공동이용시설 설치계획 : 변경없음

구분	시설의 종류		위치	계획(㎡)	비고
-	관리사무소		A2, A7	1,930.5	2개소
기정	주민 공동 시설 (실내)	총괄	A2, A7	76,548.1	
기정		경로당 (어르신복지센터)	A2, A7	1,255.0	2개소
기정		어린이집	A2, A7	5,363.8	3개소
기정		작은도서관	A2, A7	2,328.2	
기정		주민운동시설	A2, A7	36,976.7	
기정		다목적실	A2, A7	5,234.2	다목적실 포함
기정		기타주민공동 시설	A2, A7	19,319.3	개방형 주민공동시설 (공공개방시설) 및 커뮤니티시설 등
기정	주민 공동 시설 (실외)	어린이놀이터	A2, A7	4,020.7	옥 외
기정		주민운동시설	A2, A7	2,050.2	옥 외

5. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 : 변경

가. 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획 : 변경없음

구 분	구역구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	반포 주공1단지 주택재건축 정비구역	370,484.0	서초구 반포동 810번지 일대	82	1	1	80	-	-

나. 건축시설 계획 : 변경

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) /층수	비고 (연면적)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	예정 법적 상한		
기정	반포 주공 1 단지 (1,2,4 주공) 주택 재건축 정비 구역	370,484.0	A-1	95,962.0	반포동 1292 일대	공동 주택 및 부대 복리 시설	50 이하	285 이하	299.95 이하	110m 이하 /35층 이하 [한강 연접 첫주동 48m 이하/ 10 ~15층 이하] (피로티 포함)	-
			A-2	135,833.0	반포동 779 일대						
			B-1	3,210.0	반포동 817 일대	아파트 지구 개발 기본 계획상 주공 중심 용도	50 이하	250 이하	-	29.5m 이하 /5층 이하 (피로티 포함)	-
			B-2	696.0	반포동 1190 일대						
			B-3	12,910.0	반포동 1184 일대						
변경	반포 주공 1단지 (1,2,4주	370,484.0	A2	95,962.0	반포동 1292 일대	공동 주택 및 부대 복리	50 이하	285 이하	299.95 이하	110m 이하 /35층 이하 [한강	-

구) 주택 재건축 정비 구역			A7	135,833.0	반포동 779 일대	시설		50 이하	250 이하	-	연접 첫주동 48m 이하/ 10~15층 이하] (피로티 포함)	
			A6	3,200.0	반포동 817 일대	판매 시설 등						
			A8	696.0	반포동 1190 일대							
			A9	12,889.0	반포동 1184 일대							
			주택의 규모 및 규모별 건설비용	기정	●세대당 전용면적 60㎡이하 : 1,184세대(공공주택213세대) ●세대당 전용면적 60㎡~85㎡ : 1,824세대 ●세대당 전용면적 85㎡초과 : 1,994세대 ※ 본 고시문의 공공주택은 「공공주택 특별법」 제2조제1호 가목에 따른 주택을 말함(이하 같음) - 공공주택(공공기여) 건설은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2 제1항제3호에 따름 - 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설은 「도시 및 주거환경 정비법」 제54조에 따름							
건축물의 건축선에 관한 계획	기정	●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										
기타사항	기정	●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 공공 보행통로 지정 (최소 폭원 3m이상) - 이용형태에 따라 직선형, 굴곡형, 다선형 등 지역 상황에 따라 형태 조정 가능 ●입체공공보행통로(도면참조) - 도로(신반포로3길)로 단절된 단지를 공공보행통로와 연계 하여 입체보행 통로로 연결 ●문화시설(공중문화시설)/지하연결통로(도면참조) - 문화시설(공중문화시설) 중 연결통로는 피난 동선 확보 및 문화공원과 연계를 위해 설치 - 지하연결통로의 경우 1주구의 차량 진출입구 설치가 신 반포로3길 1곳에 제한적으로 계획 가능하여, 추후 교통 사고, 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 공개 공지 1개소 위치지정(주구중심 B-1 대지면적 5%)										
	변경	●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 공공 보행통로 지정 (최소										

		폭원 3m이상) - 이용형태에 따라 직선형, 굴곡형, 다선형 등 지역 상황에 따라 형태 조정 가능 ●입체공공보행통로(도면참조) - 도로(신반포로3길)로 단절된 단지를 공공보행통로와 연계 하여 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 공개 공지 1개소 위치지정(획지 A6 대지면적 5%)
--	--	---

■ 건축물 용도완화 계획 : 신설

- 반포아파트지구 지구단위계획 결정고시(서고 제2023-422호, 2023.09.21.)된 내용 중 건축물 용도완화 계획을 정비계획에 반영
- 역세권 및 간선도로변에 위치한 비주거시설로서 반포아파트지구의 자족성 강화를 위한 건축물 용도완화

구분	현재 제3종일반주거지역 내 건축가능한 건축물	제3종일반주거지역 용도완화계획 수립	적용 범위	비고
용도 완화	●판매시설 ※ 「서울특별시 도시계획 조례」 제29조에 의거 바닥 적의 합계가 2천㎡미만 너비 20미터 이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한함) ●업무시설 ※ 「서울특별시 도시계획 조례」 제29조에 의거 바닥 면적의 합계가 3천㎡미만	●용도완화계획 - 판매시설(도매시장 제외) 및 업무시설(오피스텔 제외) 바닥면적 제한 완화 ※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제3항 및 「동법 시행령」 제46조 제5항에 의거 완화	획지 A6, A9	준주거지역에서 건축 가능한 판매시설, 업무시설(오피스텔 제외)용도 도입가능

■ 건축시설계획 변경 사유서

도면표시 번호	변경내용	변경사유
-	○ 용어 변경 ○ 건축물 용도완화 계획 신설	○ 반포주공1단지(1,2,4주구) 주택재건축 정비 사업구역이 반포아파트지구에서 제척되어 (서고 제2023-422호) 아파트지구 개발기본 계획 용어 변경 ○ 반포아파트지구 지구단위계획(서고 제2023- 423호)과 정합성 유지

다. 용적률 산정 : 변경없음

구분	산정내용						
토지이용 계획	구역면적	기존 주택용지면적	계획정비 기반시설	기존 기반시설 내 국·공유지	대지(획지) 내 용도 폐지되는 기존기반시설·국 공유지	건축물 기부채납에 따른 환산부지 면적	
	370,484.0㎡	249,930.0㎡	122,046.0㎡	62,462.0㎡	34,796.0㎡	13,118.2㎡	
공공시설부 지 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	52,699	12,150	22,892	5,651	142
건축물 기부채납 검토	■ 뚝개공원(별도부지 + 건축물) - 부속토지 : 24,390㎡ / 연면적 : 10,000㎡ - 환산부지면적 : 5,131.6㎡ → 뚝개공원 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 ■ 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㎡ → 2016 공공건축물 유형별 공사비(중학교) × 연면적 ÷ 부지가액 = 2,126,098 × 13,321 ÷ 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 : $9,051\text{m}^2$ - 환산부지면적 : 990.9m^2 → 2016 공공건축물 유형별 공사비(중학교) $\times$ 연면적 $\div$ 부지가액 = $2,126,098 \times 9,051 \div 19,420,854$ ■ 지하차도 - 연장 : 280m, 2차로 - 환산부지면적 : $1,196.7\text{m}^2$ → 서울시, “디지털3단지~두산길 지하차도 건설” m 당 공사비 평균값 $\times$ 연장길이 $\div$ 부지가액 = $83,000,000 \times 280 \div 19,420,854$ 공공시설등 설치비용(원) 1) 환산부지면적(m^2) = $\frac{\text{용적률을 완화받고자 하는 부지가액(원/}\text{m}^2\text{)}}{\text{용적률을 완화받고자 하는 부지가액(원/}\text{m}^2\text{)}}$ 2) 부지가액 : 기준 공시지가 가중평균 2배 적용($9,710,427\text{원} \times 2 = 19,420,854\text{원}$) 3) 건축물 기부채납 면적 등 공공시설 설치와 관련된 사항은 관련규정 범위 내에서 사업시행인가 시 조정될 수 있음				
정비계획 용적률 산정	구역면적	기준 주택용지면적	계획 정비기반시설 면적	무상양도면적	건축물제공 (건축물공사비 토지환산)
	$370,484.0\text{m}^2$	$249,930.0\text{m}^2$	$122,046.0\text{m}^2$	$97,258.0\text{m}^2$	$13,118.2\text{m}^2$
	○ 기준(허용)용적률 = 270%(아파트지구개발기본계획에서 정한 용적률) ○ 정비계획용적률(서울시 도시계획조례 제55조 10항 규정을 적용, 산출) = 기준(허용)용적률(%) + 공공용지부담율 = $270.0\% + 15.0\%$ = 285%				
예정법적 상한 용적률	○ 예정법적상한용적률 = 299.95% 이하 (⇒ 건축계획상의 용적률 299.95%)				

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

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 필요 시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분) 하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.

계획기준		● 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 도시정비법에서의 법적상한 용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 ● 공공목적의 공공주택 용도				
상한용적률 (정비계획 용적률)		285.00%				
법적상한용적률 (건축계획)		299.95%				
공공주택 (법적 상한 용적률 완화) 산출근거	용적률 증가분	상한(계획)용적률 - 정비계획용적률 : 299.95% - 285.00% = 14.95%				
	증가된 용적률 의 50%	14.95% × 0.5 = 7.475% : 231,795.0㎡(대지면적) × 7.475% = 17,326.68㎡				
	의무 연면적	17,326.68㎡이상				
	공공주택 (법적상한 용적률완화) 확보계획	세대규모		세대수	연면적	비고
		전용면적	공급면적			
		합계		213	17,329.17	> 17,326.68㎡ (의무)
		59.87㎡	81.59㎡	63	5,140.17	확지
		59.93㎡	81.26㎡	150	12,189.00	확지
공공주택 확보 계획	구분	세대규모		세대수	비고	
		전용면적	공급면적			
	합계	-		213		
	공공주택 (공공기여)	-		-	정비계획 용 적률 완화 (공공기여)에 따른 공공주택	
	공공주택 (법적상한 용적률 완화)	소계		213	법적 상한 용적률 적용에 따른 공공주택	
		59.87㎡	81.59㎡	63		
		59.93㎡	81.26㎡	150		

※ 연면적은 지상층 연면적 기준이며, 공공주택건설계획의 세대수 및 세대규모 등 건축계획은 관련규정 범위 내에서 사업시행인가 시 변경 가능

1) 공공주택 혼합계획

건립규모	전체 세대수	구성비 (%)	조합원 및 일반분양	공공주택 세대수			공공주택 비율(%)		
				계	공공 기여	법적 상한 용적률 완화	전체 세대수 대비	공공 기여	법적 상한 용적률 완화
합 계	5,002	100.0	4,789	213	—	213	4.2	—	100.0
60㎡ 이하	소 계	1,184	23.7	971	213	—	213	—	—
	30㎡이하	—	—	—	—	—	—	—	—
	30㎡초과 ~50㎡ 이하	—	—	—	—	—	—	—	—
	50㎡초과 ~60㎡ 이하	1,184	23.7	971	213	—	213	17.9	100.0
60㎡초과 ~85㎡이하		1,824	36.5	1,824	—	—	—	—	—
85㎡ 초과	소 계	1,994	39.8	1,994	—	—	—	—	—
	85㎡초과 ~135㎡이하	928	18.5	928	—	—	—	—	—
	135㎡ 초과	1,066	21.3	1,066	—	—	—	—	—

※ 추후 사업시행인가 및 관리처분계획인가에 따라 변경될 수 있음

6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용		비 고
환경보전	자연환경	• 조경계획을 반영하여 녹지면적 확보	—
	생활환경	• 도시가스 등 청정연료 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	—
	사업시행시 환경영향	• 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	—
재난방지	수재해	• 계획구역의 입지상 한강변에 위치하나 기존 제방시설로 침수 등 수재해에 대한 우려는 없음. 그러나 집중호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치	—
	산사태	• 해당사항 없음	—
	화재	• 화재발생을 대비하여 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	—

나. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	비고
자연 경관	생태 면적률	-	○	• 기 시가화 지역으로 대부분 포장상태 지역	• 대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 녹지면적 40% 이상 적용	-
	녹지 네트워크	녹지평가 지표1	○	• 기존 시가지로 경계부 가로수로 주변 녹지와 녹지축 연결	• 조경계획을 반영하여 녹지 확보	-
	지형변동	절성토 균형	○	• 건축물 터파기 공사에 의한 지형변화 및 토공량 발생	• 현지형을 고려한 계획 수립 • 발생 사토처리 계획 수립	-
		지형변동최소 화	○	• 지하공간계획으로 지하수 유출 일부 예상	• 지하공간 최소화, 흙막이 공법 실시	-
	비오톱	-	○	• 비오톱유형평가 2,3,4등급, 개별비오톱 2등급 및 평가제외등급으로 조사됨	• 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능 향상	-
생활 환경	일조	수인한도 만족	○	• 대상지: 제3종일반 주거지역	• 건축물 등 관련 규정에 의거 하여 계획 • 건축물 배치상 일조 영향 미미함	-
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	• 주풍향 고려 및 통풍축 확보	• 건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	-
	에너지	에너지 절약계획 수립	○	• 향후 에너지사용량 추정 • 에너지 절약 설비 및 계획 고려	• 에너지절약형 설비기기 도입 및 청정연료 사용	-
	경관	Skyline 보전	○	• 주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	• 주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립	-
	휴식 및 여가공간	휴식, 여가공간 최대확보	○	• 대상지 주변 휴식, 여가 공간 부족	• 오픈스페이스에 연결하여, 휴식, 여가공간을 조성	-
	보행친화 공간	보행자전용 도로계획수립	○	-	• 보행동선 단절지점 횡단 보도 등을 설치 계획	-
		자전거전용 도로계획수립	○	-	• 자전거도로 확보를 위한 도로 확폭	-
		자전거 보관소	○	-	• 보안 시간장치를 갖춘 자전거 보관대 설치	-
추가	대기질	철거 및 공사시 비산먼지 최소화	○	• 철거기, 공사시 및 운영시 비산먼지 발생 예상됨	• 방진막 및 비산먼지 저감시설 설치 • 살수차량 운영 및 세륜·세차시설 운영	-
	물순환 (수질)	물순환 물환경 영향 최소화	○	• 투수포장, 빗물저류조 등 빗물관리시설 및 침투, 저류 시설 부족	• 「서울특별시 물순환 회복 및 저양향개발 기본조례」에 따른 시설 설치로 빗물유출 최소화, 물순환과 물환경에 미치는 영향 최소화	-
	폐기물	폐기물 성상별 분리처리	○	• 공사시 및 운영시 폐기 물 발생 예상됨	• 서초구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리	-
	소음 및 진동	규제기준 만족	○	• 공사시 소음·진동 영향 예상됨 • 운영시 인근 도로소음이 예상됨	• 가설방음판넬 설치 • 저소음, 저진동 장비사용 • 도로소음 저감시설 설치	-

7. 정비사업의 시행계획 : 변경없음

사업 시행방법	사업시행 예정시기	사업시행자	정비사업의 시행으로 증가되는 예상 세대수	비 고
주택재건축 정비사업	구역지정일로 부터 4년 이내	반포주공1단지 (1,2,4주구) 주택재건축 정비사업조합	- 현황 : 2,120세대 - 계획 : 5,002세대 (중) 2,882세대	6 : 4 재건축 적용

※ 추후 사업시행인가 및 관리처분계획인가에 따라 변경될 수 있음

8. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 변경없음

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비 고
대상지 남서측 반경 200m 이내 반포초등학교, 반포중학교, 세화중학교, 세화고등학교, 세화여자고등학교 위치 / 대상지 내 초등학교, 중학교 신설 예정	- 교육환경 보호에 관한 법률 제8조, 제9조 및 시행령 제21조, 제22조에 의거 본 구역 내 입지시설에 대해 교육환경보호 구역에서의 저촉시설은 입지불가토록 함 - 보행통학로 확보 및 차량 속도 저감설계, 교통안전시설 설치 등 교통안전대책 마련 - 공사 시 가설방음시설 설치, 소음·진동 저감, 비산먼지 저감 등 공사 시 안전대책 마련 - 추후 사업시행계획서 작성 시 구체적인 사항에 대하여 교육청과 협의 예정	-

9. 안전 및 범죄예방에 관한 계획 : 변경없음

정비구역 현황	내용			비 고
	착공전	착공 ~ 공사완료	범죄예방설계 적용	
현재 조합이 설립되어 사업추진 중인 상태로 주민들 이주완료	- 펜스 설치 및 유지·관리 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 - 방법용 CCTV 설치운영	- 건설산업기본법, 건설 기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계규정 준수 안전 시공 - 안전관리비 및 산업 안전보건 관리비, 공사비 계상	- 방법용 CCTV는 사각 지대 1개소 이상 설치 - 수목의 식재로 사각지대나 고립지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하여 유지하여 계획 - 여성 친화적 아파트단지 계획	

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.

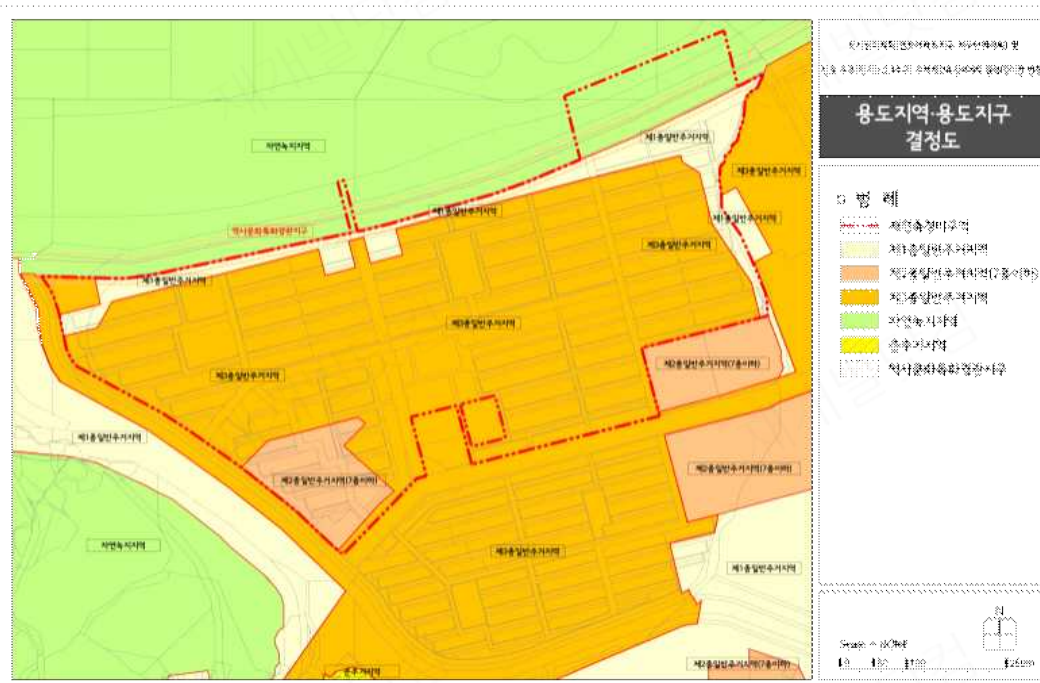
※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(<https://www.eum.go.kr>) 및 서울도시계획포털(<https://urban.seoul.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

<불임>

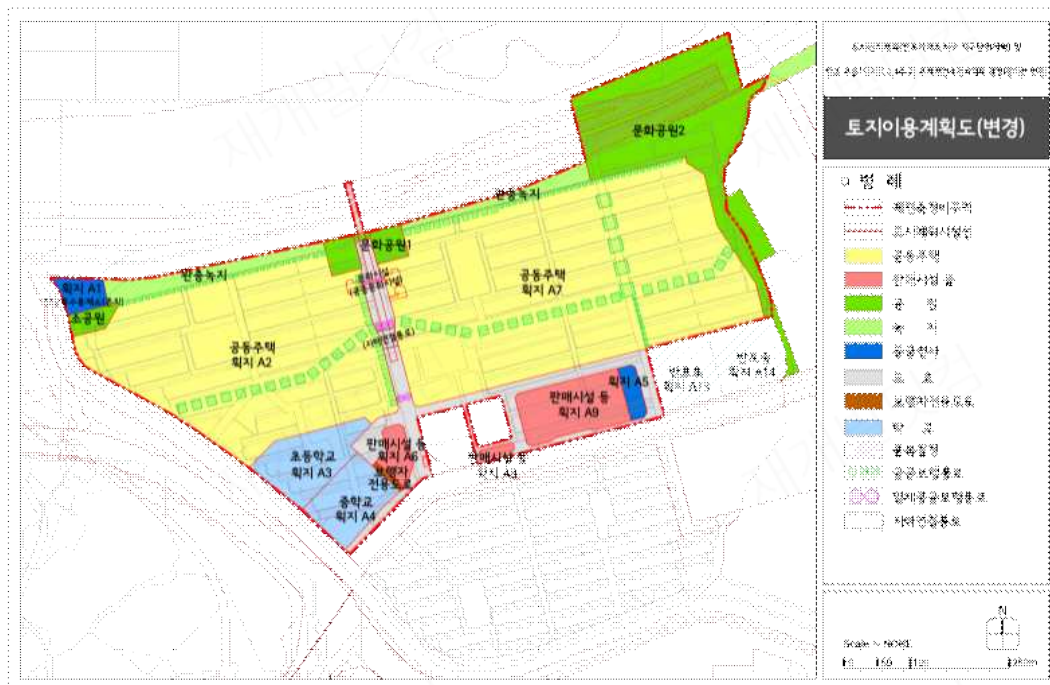
[정비구역 결정도(변경없음)]



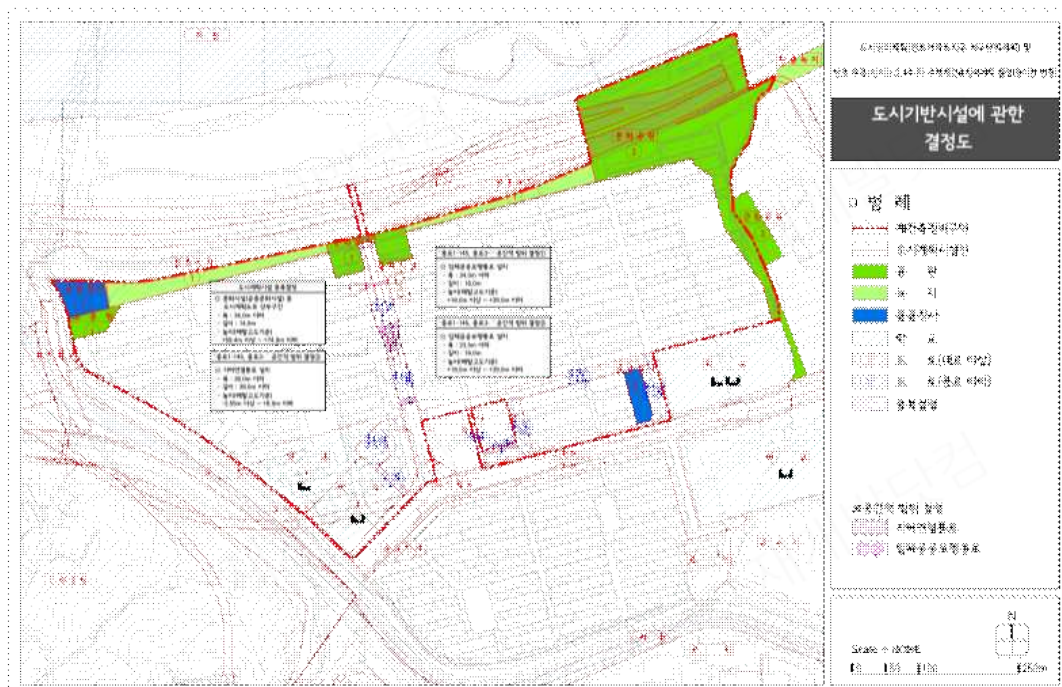
[용도지역 · 지구 결정도(변경없음)]



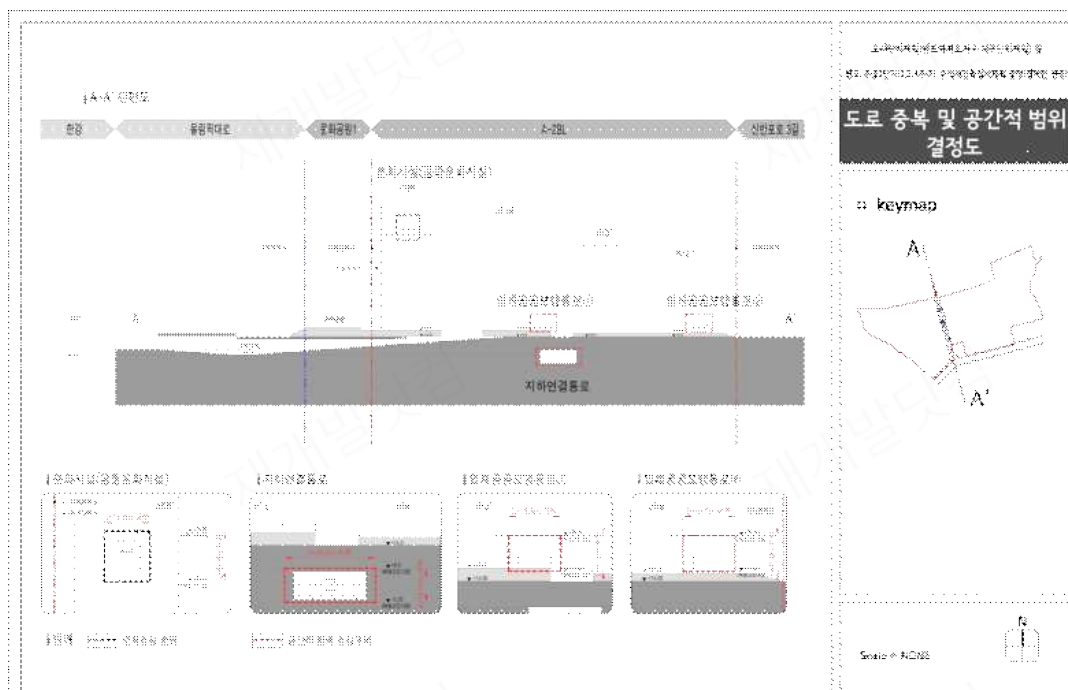
[토지이용계획도 (변경)]



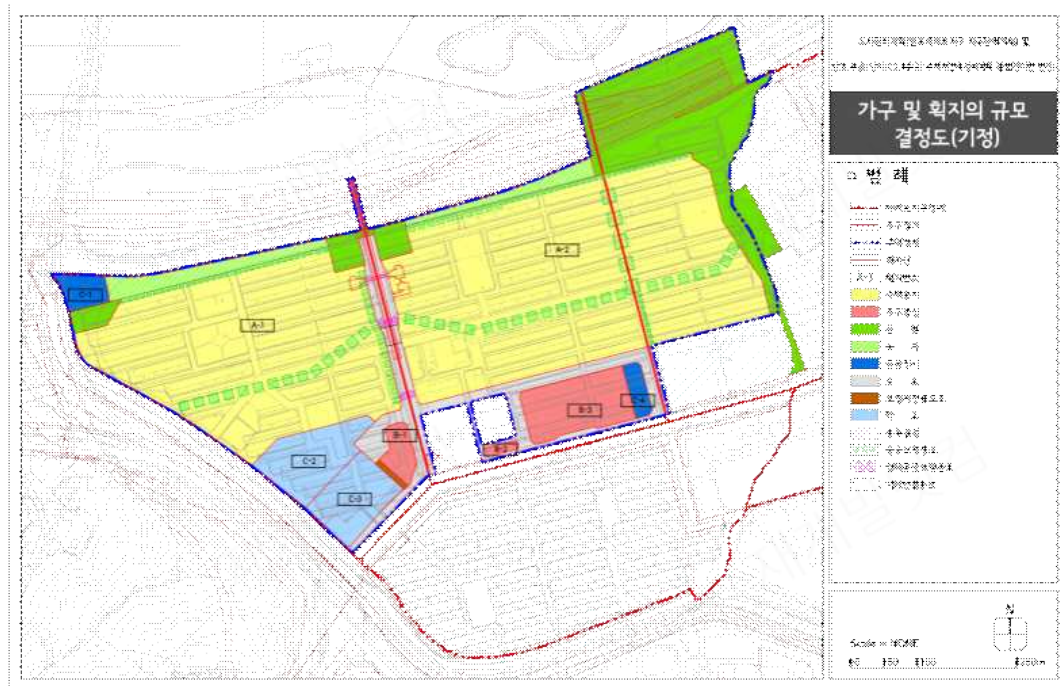
[도시기반시설 결정도(변경없음)]



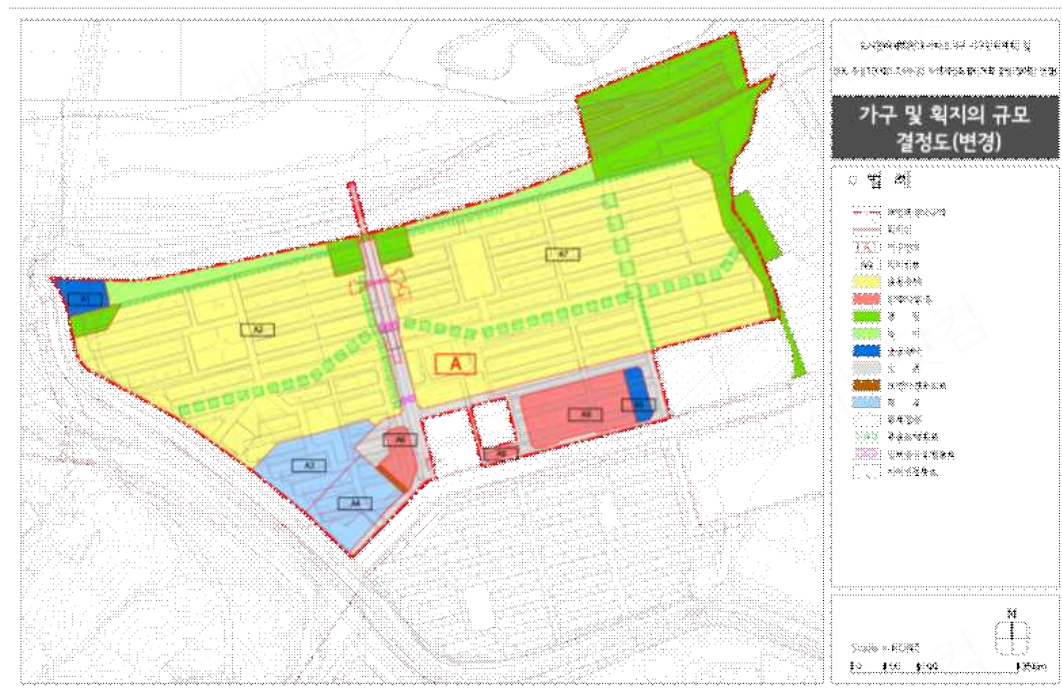
[도로 중복 및 공간적 범위 결정도(변경없음)]



[가구 및 획지의 규모 결정도(기정)]



[가구 및 획지의 규모 결정도(변경)]



[illegible][illegible]

[정비계획결정도(변경)]

