

서울특별시고시 제2021 - 28호

강남원 효성빌라 재건축정비사업 정비구역 지정 / 지구단위계획 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 서초구 반포동 591-1번지 일대 재건축사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 2020년 제15차 서울특별시 도시계획위원회(2020.11.04.) 심의를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2021년 1월 21일
서울특별시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
신규	강남원 효성빌라 재건축 정비사업	서초구 반포동 591-1번지 일대	24,729.0	-

※ 본 정비구역은 도시정비법 제17조제1항 및 제84조제1항에 따라 정비사업 준공인가 고시가 있는 날(관리처분계획을 수립하는 경우 이전고시가 있을 때를 말함)의 다음날에 해당 지역은 지구단위계획으로 관리함

2. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		24,729.0	100.0	-
정비기반시설 등	소 계	604.0	2.4	-
	도 로	604.0	2.4	기부채납
획 지	소 계	24,125.0	97.6	
	획 지	24,125.0	97.6	공동주택 및 주민공동시설

3. 용도지역 결정(변경) 조서 (변경없음)

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
합 계	24,729.0	-	24,729.0	100.0	
제1종일반주거지역	24,729.0	-	24,729.0	100.0	

4. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
신설	소로	3	A	6	국지 도로	68	반포동 590-38	반포동 99-2	일반 도로	-	금회	-

※ 도로번호 A는 임시번호임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 3-A	- 도로 신설 - 폭원 : 6m - 연장 : 68m	대상지 남측 현황도로를 정비계획에 반영하여 도시계획도로 신설

5. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	위 치	면 적 기 준(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	관리사무소	획지	-	증) 143.0	143.0	
	경비실	"	-	증) 70.0	70.0	
	근린생활시설	"	-	증) 1,230.57	1,230.57	
	주민 공동 시설	합계	-	증) 1,401.21	1,401.21	
		경로당	-	증) 85.0	85.0	
		주민운동시설	-	증) 570.0	570.0	
		기타 주민공동시설	-	증) 746.21	746.21	

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가 시 변경될 수 있으며, "주택건설기준 등에 관한 규정"에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

6. 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	강남원 효성빌라 재건축 정비구역	24,729.0	획지	24,125.0	반포동 591-1번지 일대	17	-	-	17	-	

7. 건축물시설계획

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율(%)	정비계획 용적률(%)	높이(m) (최고층수)	비고																								
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																														
신설	강남원 효성빌라 재건축 정비구역	24,729.0	획지	24,125.0	반포동 591-1번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60 이하	150 이하	20m이하/ 4층이하 (필로티포함)	-																								
주택의 규모 및 규모별 건설비율		■ 주택공급계획 : 103세대 ■ 전체 건립규모(전용면적 기준) <table><tr><th colspan="2">규모</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th><th>비고</th></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td>103</td><td>100.0</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="2">85㎡ 이하</td><td>60㎡ 이하</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>60㎡ 초과 85㎡ 이하</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡ 초과</td><td>103</td><td>100.0</td><td>조합원분양</td></tr></table> - 도시 및 주거환경정비법 시행령 제9조에 따른 국민주택규모 건설비율 해당 없음									규모		세대수	비율(%)	비고	합 계		103	100.0	-	85㎡ 이하	60㎡ 이하	-	-	-	60㎡ 초과 85㎡ 이하	-	-	-	85㎡ 초과		103	100.0	조합원분양
		규모		세대수	비율(%)	비고																												
		합 계		103	100.0	-																												
		85㎡ 이하	60㎡ 이하	-	-	-																												
			60㎡ 초과 85㎡ 이하	-	-	-																												
		85㎡ 초과		103	100.0	조합원분양																												
건축물의 건축선 등에 관한 계획		■ 건축한계선 <table><tr><th>구 분</th><th>내 용</th><th>비 고</th></tr><tr><td>대상지 동측 (사평대로20길)</td><td>구역경계선으로부터 3m(인도부속형 전면공지 3m)</td><td rowspan="3">도면참고</td></tr><tr><td>대상지 남측 (동광로33길)</td><td>대지경계선으로부터 3m(인도부속형 전면공지 3m)</td></tr><tr><td>대상지 북측 (사평대로20길)</td><td>구역경계선으로부터 3m(인도부속형 전면공지 3m)</td></tr></table>									구 분	내 용	비 고	대상지 동측 (사평대로20길)	구역경계선으로부터 3m(인도부속형 전면공지 3m)	도면참고	대상지 남측 (동광로33길)	대지경계선으로부터 3m(인도부속형 전면공지 3m)	대상지 북측 (사평대로20길)	구역경계선으로부터 3m(인도부속형 전면공지 3m)														
		구 분	내 용	비 고																														
		대상지 동측 (사평대로20길)	구역경계선으로부터 3m(인도부속형 전면공지 3m)	도면참고																														
		대상지 남측 (동광로33길)	대지경계선으로부터 3m(인도부속형 전면공지 3m)																															
		대상지 북측 (사평대로20길)	구역경계선으로부터 3m(인도부속형 전면공지 3m)																															

■ 용적률 계획

구분		산 정 내 용				
주거 지역	토지이용계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택용지)	신설 정비기반시설 (도로)	신설 정비기반시설 내 기존 국·공유지	획지 내 용도폐지되는 기존 정비기반시설 국·공유지
		24,729.0㎡	24,125.0㎡	604.0㎡	0㎡	0㎡
	공공시설부지 제공면적 (순부담)	●순부담 = 새로 설치하는 기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 면적 - 획지 내 용도폐지되는 기존정비기반시설 국·공유지 ⇒ 순부담 = 604.0㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 604.0㎡(구역면적 대비 2.4%)				
용적률	용적률	●2025 서울특별시 도시주거환경정비기본계획에 따라 조례상 용적률 150% 이하 적용				
		구 분	건폐율	용적률		최고층수
				기준	허용 상한 법적상한	비 고
		제1종일반주거지역	60%	조례상 용적률(150%) 이하		4층 이하 (필로티 포함)

■ 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 : 해당 없음

○ 도시 및 주거환경정비법 제54조에 따른 법적상한용적률 미적용

8. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토 결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계 획 내 용		비고
환경 보전	● 현재 지형을 최대한 고려하여 실시계획 수립시 절성토가 균형이 되도록 계획하여 외부유출, 내부유입을 최소화 ● 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보 ● 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 ● 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화		
재난 방지	화재	● 공동주택(연립주택) 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 ● 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	
	수해	● 자연토양유지 및 소공원의 조성을 통한 녹지조경 면적의 확대로 토양 포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수 포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제 ● 수해방지를 위한 건축계획 수립 및 저류조 설치 등 안전대책 수립	
	교통	● 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

나. 환경성 검토결과

	검토항목	목표기준	현황 및 검토결과 검토항목	계획에 반영사항
자연 환경	1. 생태면적률	30%	●계획대상지 내 공간유형별 확보	●자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화 등 적용예정
	2. 녹지네트워크	주변녹지와 연계	●계획대상지 내에는 일부 식재된 조경수목 외 자연 녹지는 거의 없음	●조경 및 녹지계획에 반영
	3. 지형변동	절성토비율 20% 미만	●기존 주거지역으로 대규모 절성토 발생 없음	●지형에 순응한 계획 수립
		지형변동비율 30% 미만	●지형 변화 거의 없음	●지형에 순응한 계획 수립
	4. 비오톱	5등급	●비오톱유형평가 5등급, 개별비오톱 평가제외 등급으로 조사됨	●조경공간의 확보
생활 환경	5. 일조	연속 2시간 확보	●계획대상지 주변으로 주거지 위치	●일조 영향 최소화 되도록 건물배치
	6. 바람 및 미기후	바람길 확보	●주변지역에 대한 바람 흐름의 차단	●바람의 진행방향을 고려한 건물배치
	7. 에너지	에너지 절약계획 수립	●향후 에너지사용량 추정 ●에너지원 변경가능여부조사	●에너지절약형 설비기기 도입
		신재생에너지 사용	-	-
	8. 경관	skyline 보전	●주변시설물과의 조화	●건물배치, 높이설정에 반영
		가로녹시율 30%	●계획대상지 내 도로 및 보행자도로의 18.41~38.06%로 조사	●조경공간의 확보
	9. 휴식 및 여가공간	휴식 및 여가공간 최대확보	●주변에 휴식 여가공간 부족 ●당해 대상지에 조성 필요	●조경공간의 확보
	10. 보행친화공간	보행자전용도로 계획수립	●보행자의 안전과 보행동선을 고려한 편의시설물 설치	-
		자전거전용도로 계획수립	●대지면적이 협소하여, 자전거도로 확보에 한계가 있음.	-
		자전거보관소 15대/100unit	●교통분담을 위한 자전거 이용	-
추가	11. 대기질		●비산먼지발생에 의한 영향 ●난방 및 이용차량에 따른 배가스발생	●방진망 설치, 공사장 살수계획 ●계획대상지내 녹지공간 조성계획으로 영향 최소화
	12. 물순환(수질)		●운영시 오수발생	●기존 시 하수관로에 연계처리
	13. 폐기물		●운영시 생활분뇨폐기물 발생	●분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화
	14. 소음 및 진동		●공사시 투입장비에 의한 소음발생 ●운영시 교통소음발생	●가설방음판설치 ●녹지공간조성

9. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
				기존	계획	증감	
신설	도시정비법 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따름(재건축)	구역지정고시가 있는 날부터 4년 이내	(가칭)강남원 효성빌라 재건축정비사업조합	103	103	-	-

10. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변 현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 주변 방배중학교, 프랑스학교 입지	•대상지를 기준으로 약 200m이내에 동측으로 서울프랑스학교, 남동측으로 방배중학교 위치 •「도시 및 주거환경정비법」 제50조(사업시행계획인가)에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당 •추후, 동법 제52조(사업시행계획서의 작성)에 의거 사업시행계획서 작성시 교육감 또는 교육장과 협의하여 반영 •공사 시 발생하는 소음 및 진동, 먼지 등을 최소화하여 교육환경에 지장이 없도록 하겠음	-

11. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획	비고
안전 및 범죄예방을 고려한 환경설계 (CPTED)	•모든 공간의 자연적 감시와 자연적 접근 통제를 위해 가시권을 최대한 확보하도록 설계 •조경 식재시 범죄에 활용되지 않도록 식재 위치와 수목크기를 고려하여 설계 •공동주택의 필로티 공간, 밝은 조명, 색채를 통한 시야확보로 범죄기회 차단	-

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
신설	강남원 효성빌라 재건축 지구단위계획구역	서초구 반포동 591-1번지 일대	24,729.0	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역 · 지구 결정조서(변경없음)

구 분	면 적(㎡)			비율(%)	비고
	기 정	변 경	변 경 후		
합 계	24,729.0	-	24,729.0	100.0	-
제1종일반주거지역	24,729.0	-	24,729.0	100.0	-

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
신설	소로	3	A	6	국지 도로	68	반포동 590-38	반포동 99-2	일반 도로	-	금회	-

※ 도로번호 A는 임시번호임

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 3-A	- 도로 신설 - 폭원 : 6m - 연장 : 68m	대상지 남측 현황도로를 정비계획에 반영하여 도시계획도 도로 신설

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구분	가구	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
소계	-	-	증) 24,125.0	24,125.0	100.0	-
획지	-	-	증) 24,125.0	24,125.0	100.0	공동주택 및 부대복리시설

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분		가구	용도	비고
신규	허용용도	획지	- 건축법 시행령 [별표1] 제2호의 공동주택 - 주택건설기준 등에 관한 규정 제6조에 해당하는 시설 중 부대시설 및 복리시설	허용용도 외의 용도는 불허

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구분	지역		건폐율	비고
신규	제1종일반주거지역	획지	60% 이하	공동주택 및 부대복리시설

나) 용적률 계획

구분	가구	면적(㎡)	용 적 률			비고
			기준용적률	허용용적률	상한용적률	
신규	획지	24,125.0	150% 이하			공동주택 및 부대복리시설

※ 2025 도시주거환경정비기본계획에 따라 제1종일반주거지역은 도시계획조례 상 용적률 150% 이하 적용

다) 높이 계획

구분	지역		높이기준	비고
신규	제1종일반주거지역	획지	20m 이하 / 4층 이하(필로티 포함)	-

다. 건축물 건축선에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축한계선	동측 사평대로20길변	●구역경계선으로부터 3m(인도부속형 전면공지 3m)
	남측 동광로33길변	●대지경계선으로부터 3m(인도부속형 전면공지 3m)
	북측 사평대로20길변	●구역경계선으로부터 3m(인도부속형 전면공지 3m)

라. 기타 사항에 관한 결정조서

1) 대지내 공지에 관한 결정조서

구분	적용지역	계획내용
전면공지	동측 사평대로20길변	•건축한계선으로 조성되는 공간은 인도부속형 전면공지로 조성 - 폭원 : 3m
	남측 동광로33길변	•건축한계선으로 조성되는 공간은 인도부속형 전면공지로 조성 - 폭원 : 3m
	북측 사평대로20길	•건축한계선으로 조성되는 공간은 인도부속형 전면공지로 조성 - 폭원 : 3m

2) 환경관리계획

검토항목		목표기준	현황 및 검토결과 검토항목	계획에 반영사항
자연 환경	1. 생태면적률	30%	●계획대상지 내 공간유형별 확보	●자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화 등 적용예정
	2. 녹지네트워크	주변녹지와 연계	●계획대상지 내에는 일부 식재된 조경수목 외 자연녹지는 거의 없음	●조경 및 녹지계획에 반영
	3. 지형변동	절성토비율 20% 미만	●기존 주거지역으로 대규모 절성토 발생 없음	●지형에 순응한 계획 수립
		지형변동비율 30% 미만	●지형 변화 거의 없음	●지형에 순응한 계획 수립
	4. 비오톱	5등급	●비오톱유형평가 5등급, 개별비오톱 평가제외 등급으로 조사됨	●조경공간의 확보
생활 환경	5. 일조	연속 2시간 확보	●계획대상지 주변으로 주거지 위치	●일조 영향 최소화 되도록 건물배치
	6. 바람 및 미기후	바람길 확보	●주변지역에 대한 바람 흐름의 차단	●바람의 진행방향을 고려한 건물배치
	7. 에너지	에너지 절약계획 수립	●향후 에너지사용량 추정 ●에너지원 변경가능여부조사	●에너지절약형 설비기기 도입
		신재생에너지 사용	-	-
	8. 경관	skyline 보전	●주변시설물과의 조화	●건물배치, 높이설정에 반영
		가로녹시율 30%	●계획대상지 내 도로 및 보행자도로의 18.41~38.06%로 조사	●조경공간의 확보
	9. 휴식 및 여가공간	휴식 및 여가공간 최대확보	●주변에 휴식 여가공간 부족 ●당해 대상지에 조성 필요	●조경공간의 확보
	10. 보행친화공간	보행자전용도로 계획수립	●보행자의 안전과 보행동선을 고려한 편의시설물 설치	-
		자전거전용도로 계획수립	●대지면적이 협소하여, 자전거도로 확보에 한계가 있음.	-
		자전거보관소 15대/100unit	●교통분담을 위한 자전거 이용	-
추가	11. 대기질	●비산먼지발생에 의한 영향 ●난방 및 이용차량에 따른 배가스발생	●방진망 설치, 공사장 살수계획 ●계획대상지내 녹지공간 조성계획으로 영향 최소화	
	12. 물순환(수질)	●운영시 오수발생	●기존 시 하수관로에 연계처리	
	13. 폐기물	●운영시 생활분뇨폐기물 발생	●분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화	
	14. 소음 및 진동	●공사시 투입장비에 의한 소음발생 ●운영시 교통소음발생	●가설방음판넬설치 ●녹지공간조성	

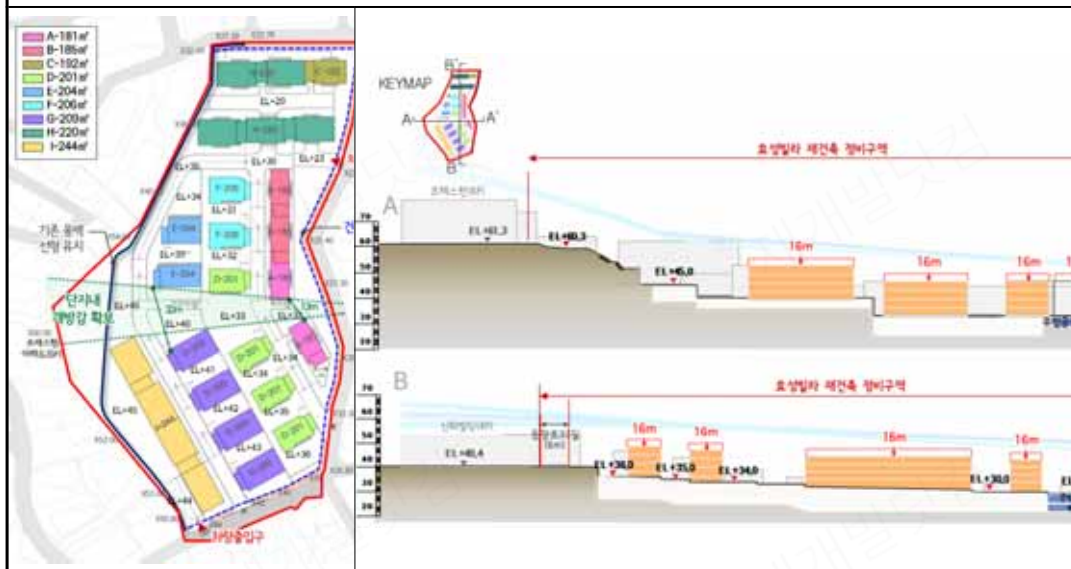
3) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

○ 도시 및 주거환경정비법 제54조에 따른 법적상한용적률 미적용

□ 2020년 서울시 제15차('20.11.04) 도시계획위원회 심의결과 : '조건부가결'

구분	심의의견	반영계획	비고
제15차 도시계획위원회	1	향후 건축위원회 심의시 대상지 내의 지형단차가 매우 큰 점을 고려하여 주변지역과 조화로운 스카이라인계획이 가능하도록 높이계획(20m) 및 1개 층고의 높이(5m) 적정성을 검토할 것	추후 반영
	2	보행동선계획 관련 금회 상정안의 대지조성계획(+29m~+45m) 상 단차가 발생하는 부분에 적정 수직동선을 추가 확보하고, 실효성 있는 무장애 설계(barrier free)가 되도록 조정할 것	

도시계획위원회 의견을 반영한 건축계획(안)



Ⅲ. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(신설)
2. 용도지역 결정도(변경없음)
3. 도시계획시설 결정도(신설)
4. 정비계획 결정도(신설)
5. 지구단위계획 결정도(신설)

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

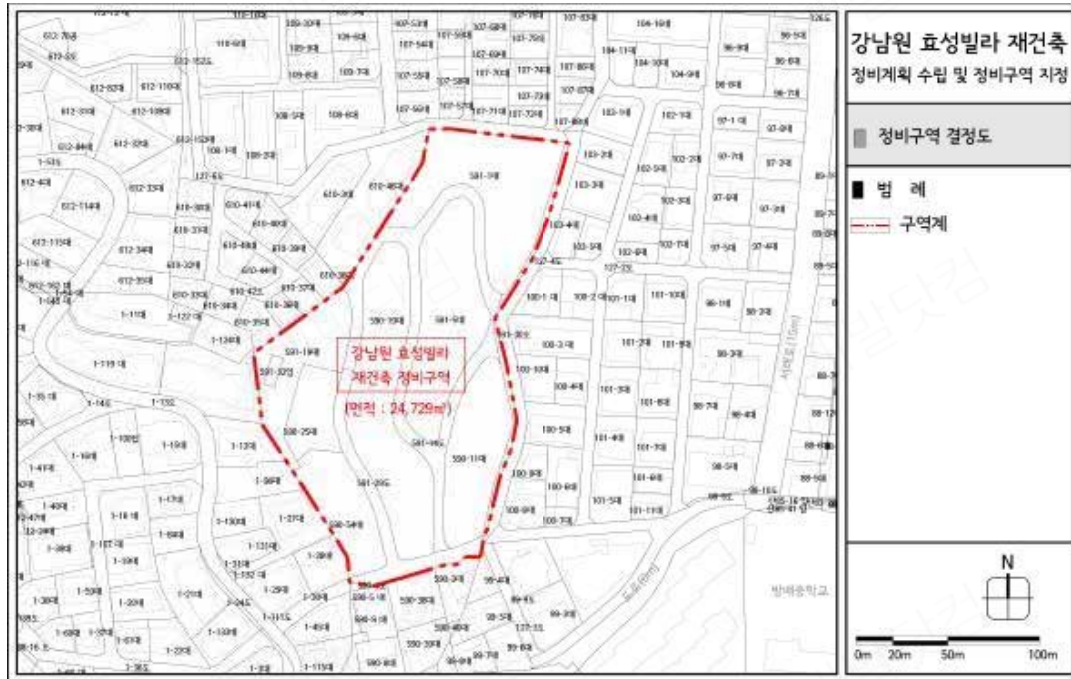
Ⅳ. 정비구역지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

Ⅴ. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(☎02-2133-7142), 서초구 주거개선과(☎02-2155-7342)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

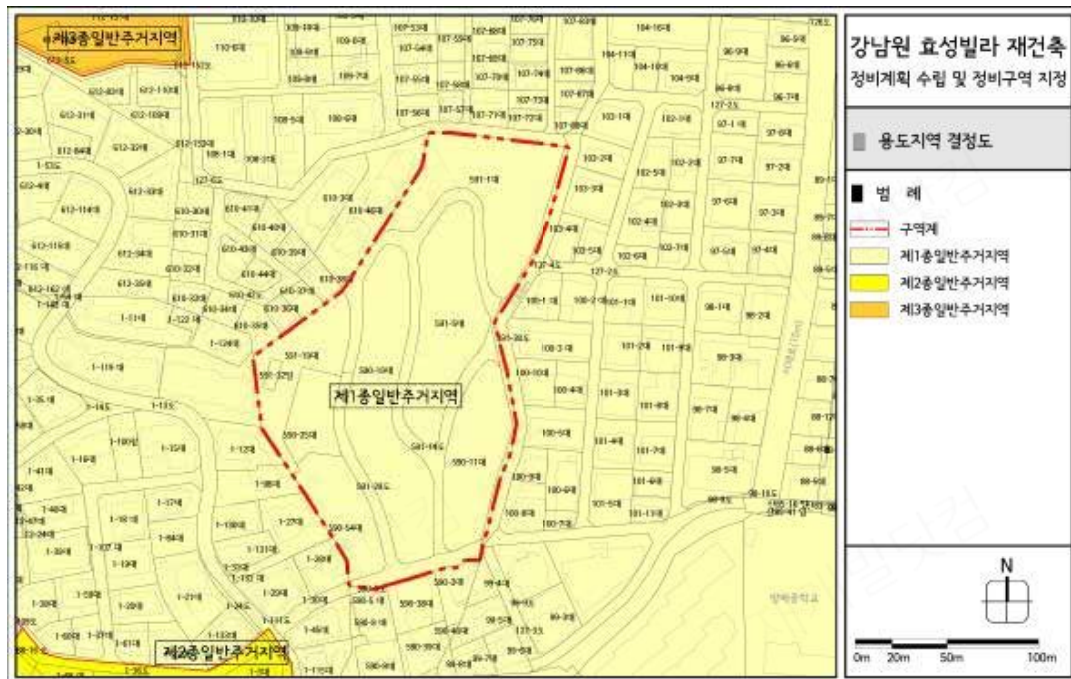
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

VI. 재건축 정비구역지정 및 지형도면

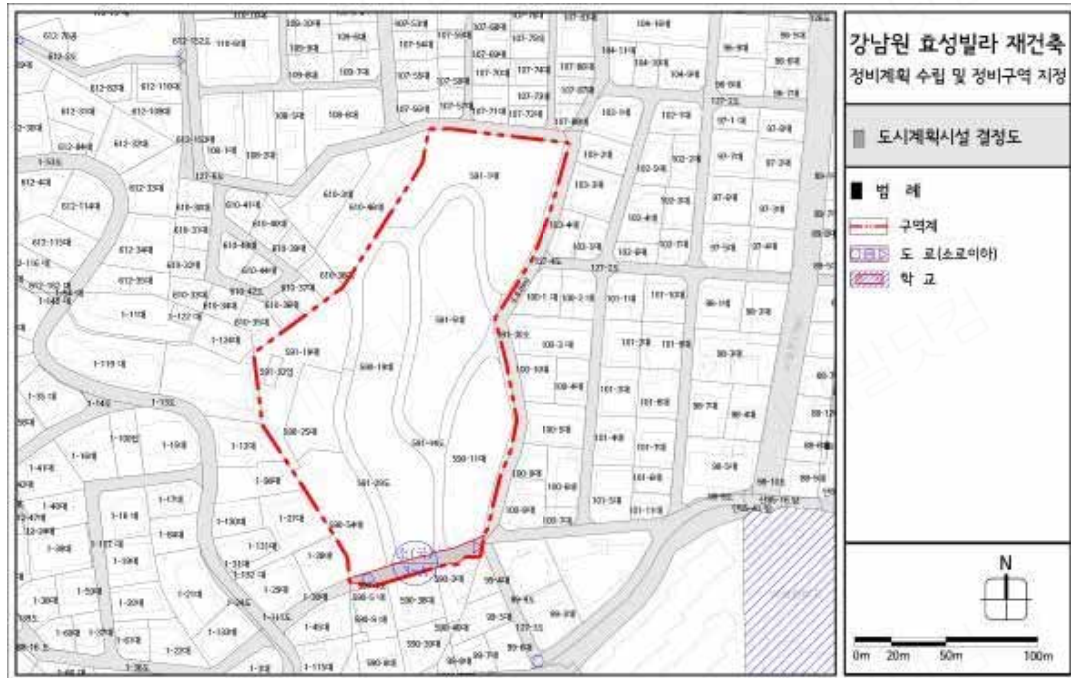
■ 정비구역 결정도(신설)



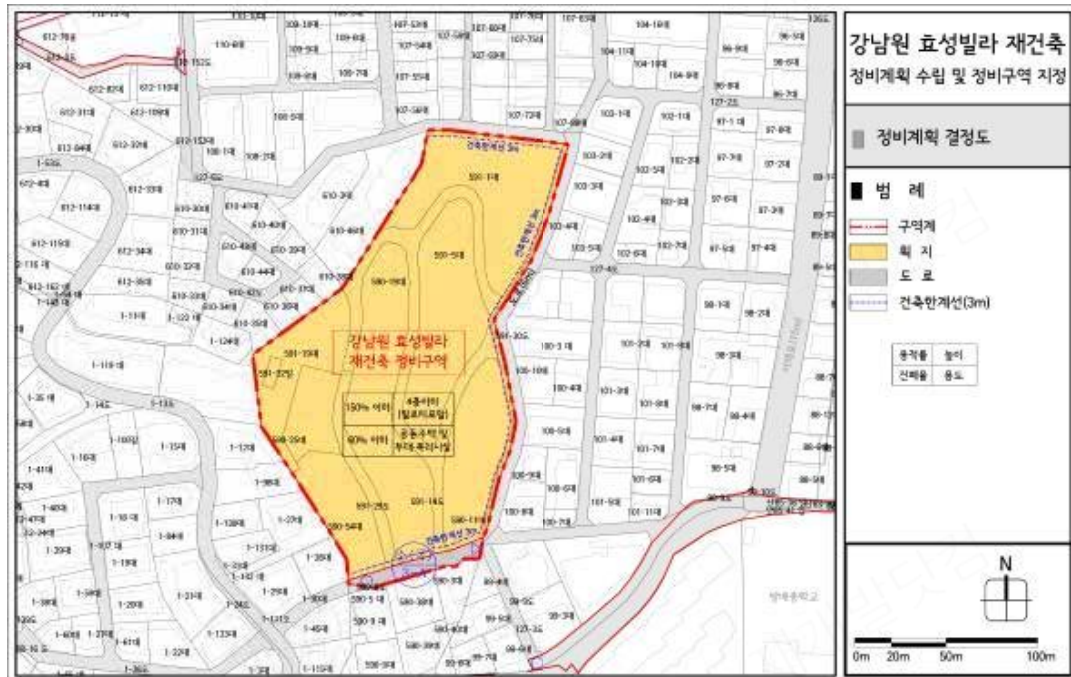
■ 용도지역 결정도(변경없음)



■ 도시계획시설 결정도(신설)



■ 정비계획 결정도(신설)



■ 지구단위계획 결정도

