

◆ 서울특별시고시 제2022-405호

**서초아파트지구(1주구) 개발기본계획 결정(변경), 삼호가든5차아파트 재건축
정비계획 결정(변경), 지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시**

건설부고시 제131(1976. 8. 21.)호로 아파트지구 지정, 서울특별시고시 제2004-418(2004. 12. 27.)호로 아파트지구 개발기본계획 변경 결정된 서초아파트지구 내 서울특별시 서초구 반포동 30-1 삼호가든5차아파트 재건축사업 시행을 위하여, 2022년 제7차 서울특별시 도시계획위원회 심의(2022. 6. 15.)를 거쳐 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 및 「서울특별시 아파트지구 개발기본계획 수립에 관한 조례」 제6조의 규정에 따라 ‘서초아파트지구 개발기본계획’ 및 ‘삼호가든5차아파트 정비구역·정비계획’ 결정(변경), 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 ‘삼호가든5차아파트 지구단위계획구역·지구단위계획’ 결정하고, 「토지이용 규제 기본법」 제8조 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2022년 10월 6일
서울특별시장

I. 서초아파트지구 개발기본계획 결정(변경)

1. 지구의 명칭, 위치 및 면적(변경없음)

가. 명칭 : 서초아파트지구

나. 위치 : 서초구 서초동, 반포동 일대

다. 면적

구분	지구명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	서초아파트지구	서초구 서초동, 반포동 일대	1,187,273.7	-	1,187,273.7	

2. 서초아파트지구 개발기본계획 결정(변경) 조서

가. 아파트지구 면적에 관한 사항(변경없음)

구분	합계	1주구	2주구	3주구	비고
기정	1,187,273.7	524,215.0	246,916.0	416,142.7	대상지 (1주구)

나. 토지이용계획(변경)

1) 토지이용계획 총괄표(변경)

구 분		기 정		변 경		비 고
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
합 계		1,187,273.70	100.00	1,187,273.70	100.00	-
주거 용지	소 계	750,422.94	63.20	750,480.34	63.21	증) 57.4
	주택용지	750,422.94	63.20	750,480.34	63.21	증) 57.4
중심 시설 용지	소 계	55,287.30	4.66	55,287.30	4.66	-
	지구중심	-	-	-	-	-
	주구중심	41,834.10	3.52	41,834.10	3.53	-
	분구중심	13,453.20	1.13	13,453.20	1.13	-
도시 계획 시설 용지	소 계	381,563.46	32.14	381,506.06	32.13	감) 57.4
	도로용지	154,213.69	12.99	154,156.29	12.98	감) 57.4
	공원용지	42,535.07	3.58	42,535.07	3.58	-
	원충녹지	64,439.70	5.43	64,439.70	5.43	-
	학교용지	117,475.20	9.90	117,475.20	9.90	-
	공공청사	2,899.80	0.24	2,899.80	0.24	-

2) 주구별 토지이용계획(변경)

가) 1주구 토지이용계획(변경)

구 분		변 경 전		변 경 후		비 고
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
합 계		524,215.00	100.00	524,215.00	100.00	변경없음
주거 용지	소 계	363,818.40	69.40	363,875.80	69.41	증) 57.4
	주택용지	363,818.40	69.40	363,875.80	69.41	증) 57.4
중심 시설 용지	소 계	17,226.30	3.29	17,226.30	3.29	변경없음
	지구중심	-	-	-	-	-
	주구중심	14,998.20	2.86	14,998.20	2.86	변경없음
	분구중심	2,228.10	0.43	2,228.10	0.43	변경없음
도시 계획 시설 용지	소 계	143,170.30	27.31	143,112.90	27.30	감) 57.4
	도로용지	67,665.30	12.90	67,607.90	12.89	감) 57.4
	공원용지	18,572.90	3.54	18,572.90	3.54	변경없음
	원충녹지	16,646.70	3.18	16,646.70	3.18	변경없음
	공공청사	-	-	-	-	-
	학교용지	40,285.40	7.69	40,285.40	7.69	변경없음

나) 2주구 토지이용계획(변경없음)

다) 3주구 토지이용계획(변경없음)

다. 가로망계획(변경)

1) 가로망 계획(변경)

○ 대로 2류(서초중앙로 : 30 ~ 33m) 선형 변경

2) 주차장(변경없음)

3) 보행동선 및 차량동선 계획(변경)

구분	계획내용	삼호가든5차 아파트
보행 동선	•보행동선을 공동주택의 보행발생지점 및 보행자의 편의성을 고려하여 가장 일반적인 동선을 표현한 것으로 공동주택배치에 따라 조정 가능 •보행자 통로 조성시 최소폭 3m 이상이어야 하며, 자전거도로와 함께 조성토록 한다. •보행자 통로는 피로티구조로도 설치할 수 있으며, 건축계획 시 휴게시설 운동시설 등의 부대시설을 보행 통로에 인접하여 설치하도록 한다.	•서초중앙로 및 사평로로 연결되도록 보행동선 일부 조정 •인접 단지와 보행 연결을 위해 대상지 동측, 남측 건축한계선(3m) 계획
차량 동선	•차량동선을 단지내 도로를 지정한 건물로 건축계획시 차량동선 부분은 단지내 도로를 꼭 설치토록 하여야 하며, 단지내 주민뿐만 아니라 인근 주변단지도 이용할 수 있도록 통행제한을 위한 설치를 하여서는 아니된다.	-

라. 건축 규제계획(변경없음)

마. 중심시설 및 기타 건축물계획(변경없음)

바. 기존건축물 처리계획(변경없음)

사. 개발사업의 시행계획(변경)

주구 (면적(㎡))	시설명	계획면적(㎡)		개발내용				개발시기
		기정	변경	층수 (층)	세대수 (세대)	건폐율 (%)	용적률 (%)	
1주구 (524,215)	주택용지	363,818.40	363,875.80	13층 이상	세대밀도 기준이내	20%이하 (반포현대 30% 적용)	●용적률 : 230% 이하 ●용적률 인센티브 : 상한용적률 - 사업시행단위별 공공시설부담률에 따라 용적률 완화 차등적용	고시일 이후 단지별로 재건축 필요
	주구중심	14,998.20	14,998.20	5층 이하		50%이하		
	분구중심	2,228.10	2,228.10					
	도로용지	67,665.30	67,607.90					
	공원용지	18,572.90	18,572.90					
	완충녹지	16,646.70	16,646.70					
	공공청사	-	-					
	학교용지	40,285.40	40,285.40					
2주구 (246,916)	주택용지	132,426.00	132,426.00	13층 이상	세대밀도 기준이내	20%이하	●용적률 : 230% 이하 ●용적률 인센티브 : 상한용적률 - 사업시행단위별 공공시설부담률에 따라 용적률 완화 차등적용	고시일 이후 단지별로 재건축 필요
	주구중심	8,061.90	8,061.90	5층 이하		50%이하		
	분구중심	4,934.90	4,934.90					
	도로용지	31,212.40	31,212.40					
	공원용지	10,000.40	10,000.40					
	완충녹지	23,554.50	23,554.50					
	공공청사	2,899.80	2,899.80					
	학교용지	33,826.10	33,826.10					
3주구 (416,142.7)	주택용지	254,530.8	254,530.8	13층 이상	세대밀도 기준이내	20%이하	●용적률 : 230% 이하 ●용적률 인센티브 : 상한용적률 - 사업시행단위별 공공시설부담률에 따라 용적률 완화 차등적용	고시일 이후 단지별로 재건축 필요
	주구중심	18,329.6	18,329.6	5층 이하		50%이하		
	분구중심	6,290.2	6,290.2					
	도로용지	54,875.3	54,875.3					
	공원용지	14,514.6	14,514.6					
	완충녹지	24,238.8	24,238.8					
	공공청사	-	-					
	학교용지	43,363.7	43,363.7					

II. 삼호가든5차아파트 재건축정비계획 결정(변경)

1. 정비사업의 명칭 : 삼호가든5차아파트 재건축사업
2. 정비구역 결정 조서(변경없음)

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	삼호가든5차아파트 재건축사업	서초구 반포동 30-1	13,691.6	-	13,691.6	서초아파트지구 (1주구)

3. 정비계획 결정(변경)

가. 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		13,691.6	-	13,691.6	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	384.5	감) 57.4	327.1	2.4	
	도 로	384.5	감) 57.4	327.1	2.4	
획지		13,307.1	증) 57.4	13,364.5	97.6	

나. 용도지역·지구 결정 조서(변경없음)

구분		면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
주거지역	소 계	13,691.6	-	13,691.6	100.0	
	제3종일반주거지역	13,691.6	-	13,691.6	100.0	

다. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 도로(변경)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	광로	2	51	40~65	간선 도로	4,800 (62)	국립묘지앞	광로21호	일반 도로	-	건교시137호 (77.7.9)	사평 대로
기정	대로	2	-	30~33	보조간선 도로	1,233 (69)	서초구 서초동 (법원검찰청 교차로)	서초구 반포동 (삼호가든 사거리)	일반 도로	-	-	서초 중앙로
변경	대로	2	-	30~33	보조간선 도로	1,233 (49)	서초구 서초동 (법원검찰청 교차로)	서초구 반포동 (삼호가든 사거리)	일반 도로	-	-	선형 변경

※ ()는 당해 구역 내 연장임

■ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 2-	대로 2-	●선형 변경	●차량 진출입구 설치 등을 위해 서초중앙로변 완화차로 계획을 일부 삭제하고, 대지내 공지 계획을 통해 완화차로 확보

라. 공동이용시설 설치계획

시설의 종류	위치	면 적(㎡)	비고
관리사무소	획지	80.0	
경비실		25.0	
주민공동시설 소계		1,560.0	
어린이집		200.0	「서울특별시 주택 조례」 상 기준 198㎡ 이상
작은도서관		110.0	「서울특별시 주택 조례」 상 기준 108㎡ 이상
커뮤니티		340.0	
주민운동시설		200.0	
경로당		160.0	「서울특별시 주택 조례」 상 기준 155㎡ 이상
어린이놀이터		550.0	

※ 「서울특별시 주택조례」에 따라 100세대 이상 1,000세대 미만의 경우 주민공동시설을 세대당 2.5㎡ 더한 면적의 1.25배 이상 확보 = 317세대×2.5×1.25 = 990.6㎡ 이상 < 1,560.0㎡ 계획

마. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획(변경)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	삼호가든5차 아파트 재건축구역	13,691.6	주택 용지	13,307.1	반포동 30-1	3	-	-	3	-	
변경			획지	13,364.5							

바. 건축물에 관한 계획(변경)
1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) 최고층수	비고																
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비계획	법적상한																		
기정	삼호가든5차 아파트 재건축사업 정비구역	13,691.6	주택 용지	13,307.1	서초구 반포동 30-1	공동주택 및 부대복리시설	20% 이하	230% 이하	-	-	-																
변경		13,691.6	획지	13,364.5			20% 이하	237.3% 이하	300% 이하	120m이하 (35층이하)	-																
주택의 규모 및 규모별 건설비용 구 분 세대수 비율 비고(공동주택*비율) <table><tr><td>합 계</td><td>317</td><td>100.0%</td><td>46세대(14.5%)</td></tr><tr><td>60㎡이하</td><td>112</td><td>35.3%</td><td>34세대(10.7%)</td></tr><tr><td>60~85㎡이하</td><td>88</td><td>27.8%</td><td>12세대 (3.8%)</td></tr><tr><td>85㎡ 초과</td><td>117</td><td>36.9%</td><td>-</td></tr></table> - 85㎡ 이하 규모 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율: 63.1% 본 고시문의 공공주택*은 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택을 말함(이하 같음) - 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설은 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따름 ※ 상기 주택의 규모 및 규모별 건설비용 등은 22년 제07차 서울특별시 도시계획위원회 심의 결과를 반영한 계획이며, 관련 규정 범위 내에서 건축심의(변경) 및 사업시행인가(변경) 시 조정될 수 있음												합 계	317	100.0%	46세대(14.5%)	60㎡이하	112	35.3%	34세대(10.7%)	60~85㎡이하	88	27.8%	12세대 (3.8%)	85㎡ 초과	117	36.9%	-
합 계	317	100.0%	46세대(14.5%)																								
60㎡이하	112	35.3%	34세대(10.7%)																								
60~85㎡이하	88	27.8%	12세대 (3.8%)																								
85㎡ 초과	117	36.9%	-																								
심의완화 사항 국민주택규모 주택 건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) : 법적상한용적률 300%이하																											
건축물의 건축선에 관한 계획 건축한계선 - 사평대로, 서초중앙로변 : 대지경계로부터 4~7m - 대상지 동측, 남측 : 대지경계로부터 3m																											
기타사항에 관한 계획 건축한계선 내 전면공지 조성																											

2) 용적률 계획

구 분	산정내용				
토지이용계획	합 계 (구역면적)	획지 (공동주택)	신설 정비기반시설등	신설 정비기반시설 내 국공유지	획지내 용도폐지되는 기존 정비기반시설 국공유지
	13,691.6	13,364.5	327.1	-	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 신설 정비기반시설 - 신설 정비기반시설 내 국공유지 - 획지 내 용도폐지되는 정비기반시설 국공유지 = 327.1㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 327.1㎡ (2.4%)				
기준(허용)용적률	• 230% 이하 (아파트지구 개발기본계획 계획(기준)용적률)				
상한용적률	• 공공시설등 기부채납에 따른 용적률 완화 ※ 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정(2019.1.16.)」 적용				
	• 상한용적률 = 기준(허용)용적률×(1+1.3×가중치주1)×α(토지)+0.7×α(건축물) = 230% × (1 + 1.3 × 1 × 0.0245 + 0.7 × 0) = 237.3%				
	α(토지)	α = 공공시설등부지(토지) 제공면적주2 / 공공시설등부지(토지) 제공 후 부지면적 = 327.1㎡ / 13,364.5㎡ = 0.0245			
	α(건축물)	α = 공공시설등부지(건축물 환산부지)/공공시설등부지(토지) 제공 후 부지면적 = 0			
	주1) 가중치 = 1(사업부지 용적률에 대한 공공시설등 부지의 해당용적률(동일용적률)) 주2) 공공시설등부지(토지) - 새로 설치한 정비기반시설 내 국공유지 - 획지 내 용도폐지되는 정비기반시설 국공유지 값				
법적상한 용적률	• 국민주택규모 주택 건설에 따른 상한용적률 완화 : 300% 이하 ※ 건축위원회 심의를 통해 최종 확정				

사. 공공주택(공공기여/법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 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.
- 공공주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)과 동일·동시에 ‘공개추첨제’를 실시하여야 하며, 추첨시에는 서울특별시 필수 참석할 수 있도록 조치하고 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영할 것

구분		주요내용			
정비계획용적률		●237.3% 이하			
법적상한용적률		●300% 이하			
공공주택 (법적상한용적률 완화) 확보기준	용적률 증가분	●300% - 237.3% = 62.7%			
	증가 용적률의 50%	●(300% - 237.3%) × 50% = 31.35%			
	의무 연면적	●대지면적 × 공공주택 건설 용적률 = 3,364.5㎡ × 31.35% = 4,189.77㎡ 이상			
공공주택 (법적상한용적률 완화) 확보계획	세대규모		세대수	연면적	비고
	전용면적	공급면적			
	계		46	4,248.46㎡	> 4,189.77㎡(의무)
	59.70㎡	85.09㎡	34	2,893.06㎡	확지
	84.70㎡	112.95㎡	12	1,355.40㎡	확지

※ 건축심의를 최종결정

아. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획, 환경성 검토 결과

1) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용		비고
환경보전	●환경성 검토를 통해 정비구역 내 정비사업에 의한 환경영향에 따라 영향 저감방안 강구 ●대부분이 주거지역으로 사업시행으로 인한 녹지변동은 없으며, 주변과 조화로운 녹지공간을 조성하겠음 ●사업시행자는 자연지반녹지율, 생태면적을 적용목표 및 신재생에너지, 친환경 건축물 인증, 물순환시스템 도입 등 에너지절감계획을 수립		
재난방지	화재	●공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 ●인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	
	수해	●자연토양유지 및 공원 등 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수 유출량을 최대한 억제	
	교통	●진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

2) 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1	수질	수질오염 방지	○	●주변 하천(양재천, 탄천, 반포천) 수질 현황 조사, 공사중 토사유출 및 오수 발생	●공사 중 수질 저감 계획 수립 ●우수, 하수 처리방안 계획
2	물순환, 수리·수문	생태면적률 30% 자연물순환 유지	○	●대지, 주차장, 도로 등으로 일부 조정수 외 녹지 없음	●생태면적률 30% 목표, 획지 내 조정녹지 확보 계획
3	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	●토지이용 현황 및 용도지역 조사	●정비기반시설(도로)을 포함한 종합적 토지이용 계획 수립
4	토양	토양오염 최소화	-	●토양오염 발생하지 않음	-
5	지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	●표고 15.00~17.18m, 평균 경사도 1.0°의 평탄한 지형	●평지 형태로 지형변화는 경미하며, 공동주택 건축에 따른 지하 터파기 공사계획에 따라 부분적인 지형 변화가 예상됨
6	생태네트워크	녹지연결성 확보	○	●인공적으로 조성된 공원 및 선형녹지	●획지 내 녹지계획을 통해 연결성 확보
7	동·식물상	동·식물상 보호	-	●도심지(대지)로 해당사항 없음	-
8	자연환경자산	자연환경 보전	-	●해당 사항 없음	-
9	비오톱	비오톱보전등급 향상	○	●비오톱유형평가도 4등급, 개별 비오톱평가도 평가 제외	●획지 내 녹지확보로 인한 친환경적 단지 조성
10	바람 및 미기후	바람길 및 미기후 개선	○	●서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	●향후 세부 계획시 바람방향을 고려한 건축물 배치, 녹지 수목 식재 통한 미기후 개선
11	대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	●공사장 장비 가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	●세륜측면살수시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 등 저감, 환경정화수중 식재
12	악취	악취공해 해결	-	●해당 사항 없음	-
13	온실가스	온실가스 저감	○	●난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	●계획지구 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감
14	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	●공사장 건설폐기물 발생 및 운영시 생활 및 분노 폐기물 발생	●분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량
15	에너지	에너지절약/효율 극대화	○	●지역 에너지 소비현황 조사, 난방, 취사, 전력 사용으로 인한 에너지 이용량 증가	●향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정
16	소음·진동	소음·진동 최소화	○	●공사시 장비투입에 따른 공사장 소음 유발, 운영시 교통소음으로 인한 영향	●공사중 가설방음판넬, 저소음저진동 장비 사용, 녹지 완충공간 조성
17	경관	주변 경관과 조화 (가로녹시율 30%)	○	●도심지역 인공경관 형성지역으로 가로녹시율 32.72% ~ 40.92% ●대상지 외곽 조정녹지(선형) 녹시율은 높으나, 전체적인 녹시율은 낮게 나타남	●35층 이하의 고층으로 계획 ●인근 주거지와 조화로운 스카이라인 형성을 유도 ●인접 주거지와 연결되는 안전한 가로환경을 조성
18	휴식 및 여가공간	양질의 휴식, 여가공간 확보	○	●공원녹지(서리풀공원) 및 조정녹지 분포	●공원녹지(서리풀공원 등)를 연결하는 녹지네트워크 조성
19	일조	일조 침해 최소화	○	●연평균 및 월별, 계절별 일조 시간 검토 ●주변에 대한 일조장애 없음	●고층(35층)규모의 사업계획 수립, 일조권 침해 수인한도 준수
20	보행 친화공간	보행친화형 도시 조성	○	●인공으로 조성된 공원녹지가 대부분임 ●학교를 고려한 보행공간의 확충이 필요	●인근 공원과 연계한 보행네트워크 구축 ●주요 통학로변 보행환경 개선
21	전파장애	전파장애 영향 저감	-	해당 사항 없음	-
22	인구	인구 동태를 고려한 계획 수립	-	해당 사항 없음	-
23	주거	주거 환경을 고려한 계획 수립	-	해당 사항 없음	-
24	산업	산업 동태를 고려한 계획 수립	-	해당 사항 없음	-

자. 정비사업의 시행계획

시행방법	시행 예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가 예상 세대수			비고
			현황	증감	계획	
도시및주거환경정비법 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따름	정비구역 지정(변경) 후 3년 이내	삼호가든5차아파트 재건축정비사업조합	168	증) 149	317	-

차. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
교육환경보호구역 내 서울원촌초등학교(103m), 서울서원초등학교(194m), 원촌중학교(198m) 위치	•대상지 내 일부지역 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조에 의거 상대보호구역에 해당함 •「도시 및 주거환경정비법」 제57조(인허가등의 의제 등)에 의거하여 정비구역으로부터 200미터 이내에 교육시설이 설치되어 있을 때에는 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의 •교육환경보호를 위해 차량이 출입하는 지구내 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱 등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보 •추후 사업시행계획 시 협의 후 반영하겠으며, 공사시 발생하는 소음 및 진동, 먼지 등을 최소화하여 교육환경에 지장이 없도록 하겠음	-

카. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

- 단지 내 가로 주변으로 야간조명 및 가로등 설치 등 방법시설 및 안전시설을 곳곳에 배치하고, CPTED 기법을 도입하여 범죄 발생 수준 및 두려움을 감소시키고 삶의 질을 향상시킬 수 있는 방안을 설계 시 반영 검토

III. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역 결정조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신설	삼호가든5차 아파트 재건축사업 지구단위계획구역	서초구 반포동 30-1	-	증) 13,691.6	13,691.6	-

■ 지구단위계획구역 결정사유서

구 분	위치	결정내용	결정사유
신설	서초구 반포동 30-1	지구단위계획구역 신설	• 도시 및 주거환경정비법 제17조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정조서 (변경없음)

구분		면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
주거지역	소 계	13,691.6	-	13,691.6	100.0	
	제3종일반주거지역	13,691.6	-	13,691.6	100.0	

나. 도시계획시설 결정조서

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)								
기정	광로	2	51	40~65	간선 도로	4,800 (62)	국립묘지앞	광로21호	일반 도로	-	건교시137호 (77.7.9)	사평 대로
기정	대로	2	-	30~33	보조 간선 도로	1,233 (69)	서초구 서초동 (법원검찰청 교차로)	서초구 반포동 (삼호가든 사거리)	일반 도로	-	-	서초 중앙로
변경	대로	2	-	30~33	보조 간선 도로	1,233 (49)	서초구 서초동 (법원검찰청 교차로)	서초구 반포동 (삼호가든 사거리)	일반 도로	-	-	선형 변경

※ ()는 당해 구역 내 연장임

■ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 2-	대로 2-	•선형 변경	•차량 진출입구 설치 등을 위해 서초중앙로변 완화차로 계획을 일부 삭제하고, 대지내 공지 계획을 통해 완화차로 확보

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

구분	가구	위치	면적(㎡)	비율(%)	비 고
획지	획지1	반포동 30-1	13,364.5	100.0	공동주택 및 부대복리시설

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분	가 구	용 도	비 고
신설	허용용도	획지1 ●공동주택 및 부대복리시설	허용용도 외의 용도는 불허

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구 분	지 역	건폐율	비고
신설	제3종일반주거지역	20% 이하	-

나) 용적률 계획

구분	지 역	용 적 률				비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률	
신설	제3종일반주거지역	230% 이하	-	237.3% 이하	300% 이하	

■ 용적률 완화 사항

구분	용적률 완화		비 고
	공공시설등 기부채납 (상한용적률)	국민주택규모 주택 건설 (법적상한용적률)	
신설	7.3%	62.7%	총 70%

다) 높이 계획

구분	지 역	높이(최고층수)	비고
신설	제3종일반주거지역	120m이하 (35층이하)	서울시 스카이라인 관리원칙 준수

다. 건축물 건축선등에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용	비고
건축한계선	사평대로 / 서초중앙로변	대지경계선으로부터 4~7m	
	대상지 동측, 남측	대지경계선으로부터 3m	

라. 기타 사항에 관한 결정조서

1) 대지 내 공지에 관한 결정조서

구분	적용위치	계획내용	비고
전면공지	건축한계선으로 조성되는 공지	• 건축한계선 내 전면공지 조성	

2) 교통처리에 관한 결정조서

구분	적용지역	계획내용	비고
차량출입구	서초중앙로	• 서초중앙로 공동주택 차량 진출입구 1개소 위치 조성	결정도 참고
차량출입불허구간	서초중앙로(차량출입구 외 구간), 사평대로	• 간선도로에서의 직접적인 차량출입 불허	결정도 참고

3) 환경관리계획

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1 수질	수질오염 방지	○	• 주변 하천(양재천, 탄천, 반포천) 수질현황 조사, 공사중 토사유출 및 오수 발생	• 공사 중 수질저감 계획 수립 • 우수, 하수 처리방안 계획	
2 물순환, 수리·수문	생태면적률 30% 자연물순환 유지	○	• 대지, 주차장, 도로 등으로 일부 조경수 외 녹지 없음	• 생태면적률 30% 목표, 획지 내 조경녹지 확보 계획	
3 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	• 토지이용 현황 및 용도지역 조사	• 정비기반시설(도로)을 포함한 종합적 토지이용계획을 수립	
4 토양	토양오염 최소화	-	• 토양오염 발생하지 않음	-	
5 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	• 표고 15.00~17.18m, 평균 경사도 1.0°의 평탄한 지형	• 평지 형태로 지형변화는 경미하며, 공동주택 건축에 따른 지하터파기 공사계획에 따라 부분적인 지형 변화가 예상됨	
6 생태네트워크	녹지연결성 확보	○	• 인공적으로 조성된 공원 및 선형녹지	• 획지 내 녹지계획을 통해 연결성 확보	
7 동·식물상	동·식물상 보호	-	• 도심지(대지)로 해당사항 없음	-	
8 자연환경자산	자연환경 보전	-	• 해당 사항 없음	-	

검토항목	목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
9	비오톱	비오톱보전등급 향상	○	•비오톱유형평가도 4등급, 개별 비오톱평가도 평가 제외	•획지 내 녹지확보로 인한 친환경적 단지 조성
10	바람 및 미기후	바람길 및 미기후 개선	○	•서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	•향후 세부 계획시 바람방향을 고려한 건축물 배치, 녹지 수목 식재 통한 미기후 개선
11	대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	•공사장 장비 가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	•세륜측면살수시설, 방진방 설치, 주기적인 살수 등 저감, 환경정화수중 식재
12	악취	악취공해 해결	-	•해당 사항 없음	-
13	온실가스	온실가스 저감	○	•난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	•계획지구 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감
14	친환경적 자원순환	폐기물 발생량 최소화	○	•공사장 건설폐기물 발생 및 운영시 생활 및 분뇨폐기물 발생	•분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량
15	에너지	에너지절약/효율 극대화	○	•지역 에너지 소비현황 조사, 난방, 취사, 전력 사용으로 인한 에너지 이용량 증가	•향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정
16	소음·진동	소음·진동 최소화	○	•공사시 장비투입에 따른 공사장 소음 유발, 운영시 교통소음으로 인한 영향	•공사중 가설방음판넬, 저소음저진동 장비 사용, 녹지 완충공간 조성
17	경관	주변경관과의 조화 (가로녹시율 30%)	○	•도심지역 인공경관 형성지역으로 가로녹시율 32.72% ~ 40.92% •대상지 외곽 조정녹지(선형) 녹시율은 높으나, 전체적인 녹시율은 낮게 나타남	•35층 이하의 고층으로 계획 •인근 주거지와 조화로운 스카이라인 형성을 유도 •인접 주거지와 연결되는 안전한 가로환경을 조성
18	휴식 및 여가공간	양질의 휴식, 여가공간 확보	○	•공원녹지(서리풀공원) 및 조경녹지 분포	•공원녹지(서리풀공원 등)를 연결하는 녹지네트워크 조성
19	일조	일조 침해 최소화	○	•연평균 및 월별, 계절별 일조 시간 검토 •주변에 대한 일조장해 없음	•고층(35층)규모의 사업계획 수립, 일조권 침해 승인한도 준수
20	보행 친화공간	보행친화형 도시 조성	○	•인공적으로 조성된 공원녹지가 대부분임 •학교를 고려한 보행공간의 확충이 필요	•인근 공원과 연계한 보행네트워크 구축 •주요 통학로변 보행환경 개선
21	전파장애	전파장애 영향 저감	-	해당 사항 없음	-
22	인구	인구 동태를 고려한 계획 수립	-	해당 사항 없음	-
23	주거	주거 환경을 고려한 계획 수립	-	해당 사항 없음	-
24	산업	산업 동태를 고려한 계획 수립	-	해당 사항 없음	-

4) 공공주택(공공기여/법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 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.

■ 공공주택 혼합계획

구분	세대수								
	합계	조합원 및 일반분양	공공주택			공공기여			
			계	법적상한용적률 완화					
합계	317	(100.0%)	271	(85.5%)	46	(14.5%)	46	(14.5%)	
60㎡ 이하	112	(35.3%)	78	(24.6%)	34	(10.7%)	34	(10.7%)	
60~85㎡ 이하	88	(27.8%)	76	(24.0%)	12	(3.8%)	12	(3.8%)	
85㎡ 초과	117	(36.9%)	117	(36.9%)					

■ 공공주택 배치계획

- 공공주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)과 동일·동시에 ‘공개추첨제’를 실시하여야 하며, 추첨시에는 서울특별시 필수 참석할 수 있도록 조치하고 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영할 것

IV. 2022년 제7차 서울특별시 도시계획위원회 심의결과 : 수정가결

심의결과	심의의견	반영계획
수정가결	서초중앙로변 남측 대지내 완화차로 설치(건축한계선 3m 후퇴) 및 지하주차장 출입구 위치를 최대한 단지 내부에 설치하는 방안 등에 대하여 교통영향평가를 통해 검토	- 서초중앙로 남측 대지내 완화차로 설치에 따라 건축한계선을 추가 확보하겠음 - 지하주차장 출입구 위치는 최대한 단지내부에 설치토록 하겠으며, 해당 사항은 추후 교통영향평가 등을 통해 검토하겠음
	사평대로변 측 입면성 및 전면성 등 인근 주거지 및 도시미관을 고려한 조화롭고 창의적인 건축계획을 위하여 '특별건축구역' 지정을 전제로 계획하여 건축위원회 심의 신청할 것	추후, '특별건축구역' 지정을 전제로 건축계획(안)을 작성하여 건축위원회 심의 신청하겠음

V. 관련도면 : 붙임 참조

1. 서초아파트지구(1지구) 개발기본계획(기정, 변경)
2. 정비구역 결정도
3. 용도지역·지구 결정도
4. 도시계획시설 결정도(기정, 변경)
5. 정비계획 결정도
6. 지구단위계획구역 결정도
7. 획지 및 건축물 등에 관한 결정도
8. 건축계획(배치도)(예시도)

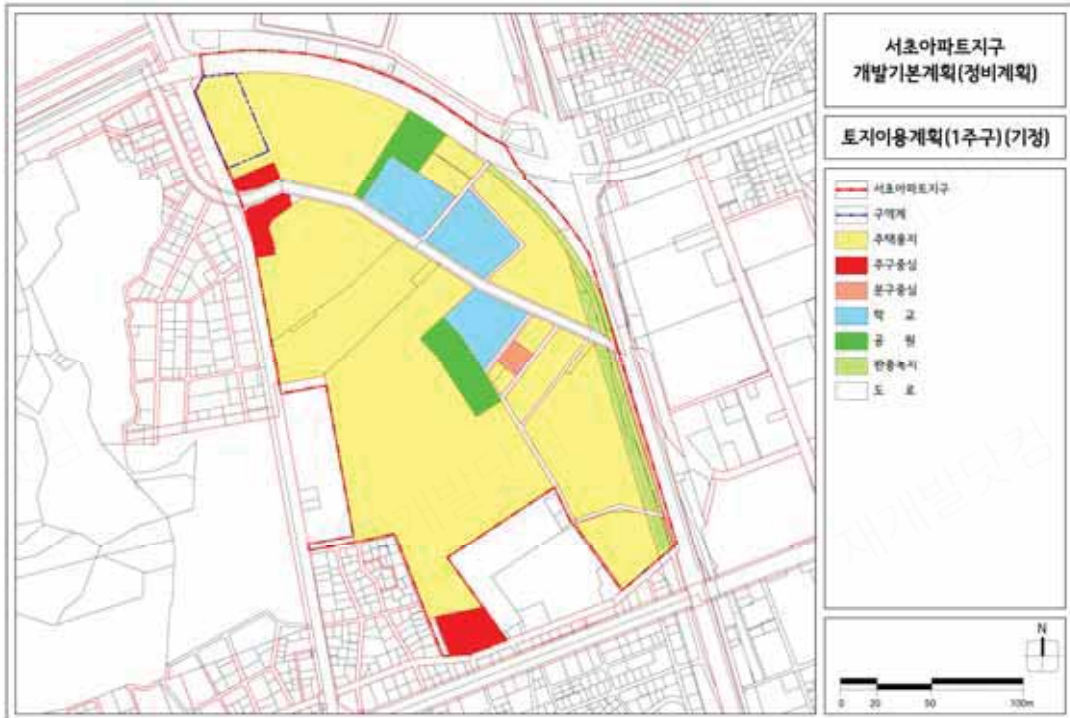
※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

VI. 개발기본계획 및 정비계획 변경 도서 : 생략

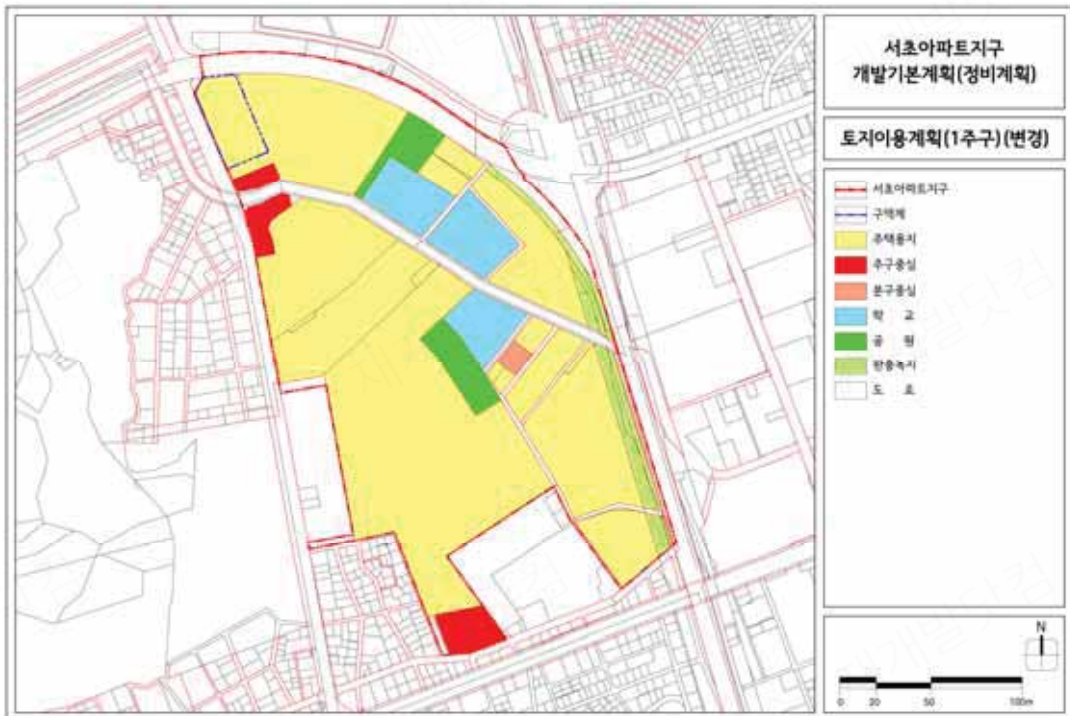
VII. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택정책실 공동주택지원과(02-2133-7147) 및 서초구청 주거개선과(02-2155-7345)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

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

○ 서초아파트지구(1주구) 개발기본계획(기정)



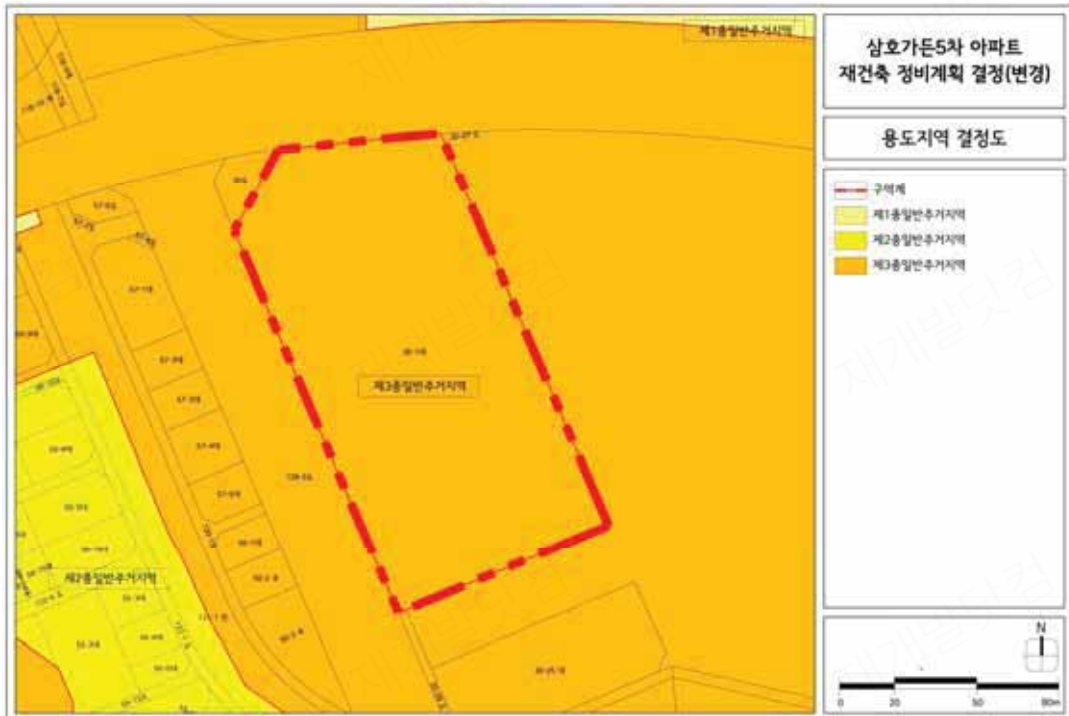
○ 서초아파트지구(1주구) 개발기본계획(변경)



○ 정비구역 결정도



○ 용도지역·지구 결정도



○ 도시계획시설 결정도(기정)



○ 도시계획시설 결정도(변경)



상호가든5차 아파트
재건축 정비계획 결정(변경)

정비계획 결정도

구역계
도시계획사업(도로)
획지선
획지
도로
건축한계선
전면공지

20%이하
237.3%이하
300%이하

공동주택 및
부대복리시설
120m이하
(35층이하)

대(보)
2-

전매율
주용도

정비계획용역용
법적상한용역용

농지
(최고층수)

0 20 40 60 80m

삼호가든5차 아파트
재건축 지구단위계획

지구단위계획구역 결정도

지구단위계획구역

삼호가든5차 아파트
재건축 지구단위계획구역

0 20 40 60 80

N

○ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도



○ 건축계획(배치도)(예시도)



※ 2022년 제7차(2022.06.15.)도시계획위원회 심의를 위한 도면으로, 향후 건축위원회 심의를 통해 건축계획(배치도)이 확정됨