

반포엠브이아파트 리모델링 허가
지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 서초구 반포동 46번지 지상 반포엠브이아파트 리모델링사업과 관련하여 「주택법」 제66조의 규정에 따라 리모델링을 허가하고, 이와 함께 같은법 제19조제1항제5호에 따른 반포엠브이아파트 리모델링사업 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정(안) 의제처리 사항에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 규정에 의거 도시관리계획(지구단위계획구역 지정 및 계획)을 결정고시하고, 같은법 제82조 및 「토지이용 규제 기본법」 제8조에 의거하여 다음과 같이 지형도면을 고시합니다.

2025년 7월 31일

서초구청장

- I. 사업명칭: 반포엠브이아파트 리모델링주택사업
- II. 사업주체

가. 사업주체의 명칭 및 대표 : 반포엠브이아파트 리모델링주택조합(조합장 박병일)

나. 주 소: 서울특별시 서초구 서초중앙로 188, 엘이엘동 303호
- III. 사업시행지의 위치 면적 및 건설주택의 규모

가. 사업위치 : 서초구 반포동 46

나. 건설주택의 규모 등

사업종류	구분	사업내용	비고
주택건설 (리모델링)	대지면적	3,933.6㎡	
	건축면적(건폐율)	42.04%	
	연면적(용적률)	33,263.65㎡ (538.67%)	
	주용도	아파트	
	동수 및 층수	지하5층 ~ 지상21층	
	리모델링 유형	수직증축(15세대 증가)	

IV. 사업시행기간: 2025년 12월 ~ 2029년 7월

V. 지구단위계획구역에 관한 결정(안)

1. 지구단위계획 결정(안) 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			구성비(%)	비고
			기정	변경	변경후		
신설	반포엠브이아파트 지구단위계획구역	서초구 반포동 46번지	-	증)3,933.6	3,933.6	100.0	

2. 지구단위계획 결정(안) 사유서

구분	위치	면적(㎡)	변경사유
신설	서초구 반포동 46번지	3,933.6	• 공동주택 리모델링 사업을 위하여 현재 공동주택 단지 경계를 대상으로 지구단위계획구역 신설

VI. 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구의 결정조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		3,933.6	-	3,933.6	100.0	
주거지역	소계	3,933.6	-	3,933.6	100.0	
	제3종일반주거지역	3,933.6	-	3,933.6	100.0	

2. 기반시설의 결정(안)조서

○ 변경없음, 서초중앙로29,31길, 고무래로10길

VII. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(안)

1. 가구 및 획지에 관한 결정(안) 조서

가. 공동주택용지

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획지		구성비(%)	비고
			위 치	면적(㎡)		
1	A	3,933.6	서울특별시 서초구 반포동 46	3,933.6	100.0	

2. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(안)조서

가. 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분		가 구	용 도	비 고
신설	허용용도	A	• 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 (부대복리시설 포함)	
신설	불허용도	A	• 허용용도 이외의 용도	

나. 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

1)건폐율 계획

구 분	지 역	건 폐 율	비 고
신설	제3종일반주거지역	50% 이하	-

2)용적률 계획

구 분	용 적 률		비 고
	현황용적률	리모델링 후 용적률	
신설	397.77%	538.67%	건축법 적용안화 (붙임 참조)

3)높이 계획

구 분	지 역	높이기준		비 고
		기 준	리모델링 후	
신설	제3종일반주거지역	18층	21층	건축법 제60조 및 영 제82조 준수

3. 건축물 건축선에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용	비 고
건축한계선	• 북측 서초중앙로31길 도로변	• 대지경계선으로부터 1m 후퇴	붙임 참조

4. 경관계획(안)(배치·형태 포함)

가. 건축물의 배치에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	
건축물의 높이	• 서울시 높이관리원칙(서울도시기본계획)에 따라 계획	
건축물의 배치	• 주변지역의 가로·공간·녹지체계를 단절하지 않도록 계획 • 주변 가로변 건축물의 건축선이 연속적인 경우 건축선 유지	
건축물의 규모	• 주변지역 건축물의 규모, 높이와 조화를 이루도록 계획	

나. 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구 분	계 획 내 용
건축물의 형태	• 대규모 건축물의 경우, 기반부를 설치하거나 전면부를 분절하는 등 휴먼스케일의 가로경관 조성
건축물의 입면	• 가로경관을 저해하는 획일적 디자인이나 과장된 디자인, 폐쇄적인 디자인 지양 • 옥상설비 및 부속설비는 일체적 디자인, 차폐 등을 통해 가로경관을 저해하지 않도록 계획
건축물의 외부공간	• 건축물의 진입부는 이용자의 시각을 방해하는 과도한 시설물 설치 지양 • 건축물의 진입부 또는 저층부는 가능한 경우 이용자·보행자를 위한 개방적 공간으로 계획 • 장애인, 노인 등 보행약자의 접근, 이용, 이동에 불편이 없도록 외부공간 계획
건축물의 재질	• 반사, 발광소재 등 지나치게 눈에 띄거나 이질적인 소재 사용 지양
건축물의 색채	• 서울색 정립 및 체계화의 경관별 색채디자인 가이드라인과 서울시 상징색 적용 가이드라인 적용 권장

다. 경관에 관한 계획

구 분	계 획 내 용
건축물의 옥외광고물	• 옥외광고물이나 대형전광판 설치 시 경관적 영향 고려하고, 건축물 자체뿐 아니라, 주변 특성과 조화되는 소재 사용 권장
건축물의 야간경관	• 건물의 입체감 및 깊이감을 강조할 수 있도록 연출 • 주변 분위기에 어울리며 조형미를 살리는 부드러운 빛 연출



5. 기타사항에 관한 결정(안)조서

가. 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계 획 내 용
전면공지	• 북측 서초중앙로31길 도로변	• 구역 내 지정된 건축한계선의 후퇴부분을 보도부속형 전면공지로 조성 - 폭원 : 1m

나. 교통처리에 관한 결정조서

구 분	적용지역	계 획 내 용
차량출입 불허구간	• 서측일부, 북측일부 도로변을 제외한 나머지 구간	• 서측도로의 주차장출입구와 북측도로의 차량출입구를 제외한 나머지 도로변에 차량출입 불허구간 지정(도서 참조)
주차출입구간	• 서측 고무래로 10길 도로변	• 고무래로 10길 변 : 1개소 지정



- 이 하 여 백 -

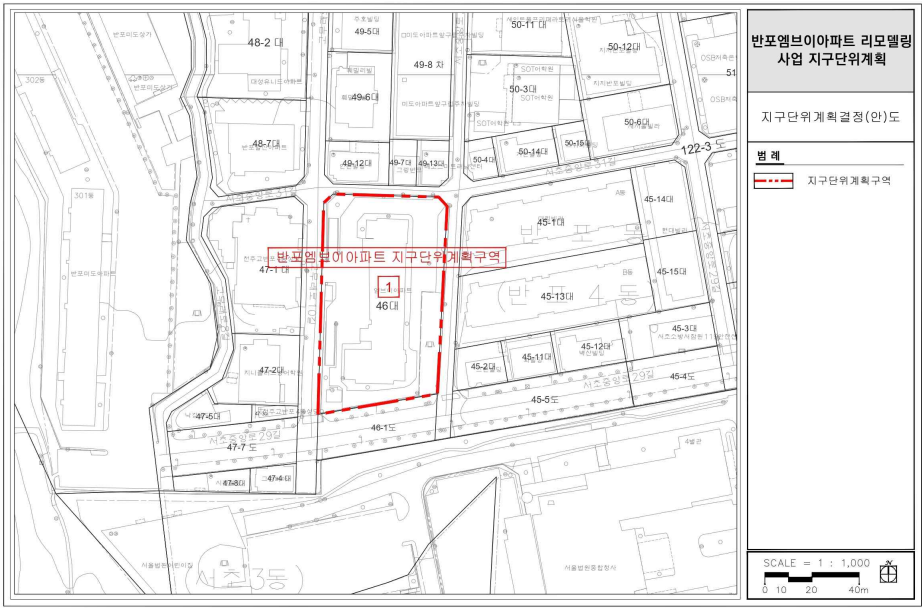
<붙임>

1. 건축심의 적용의 완화

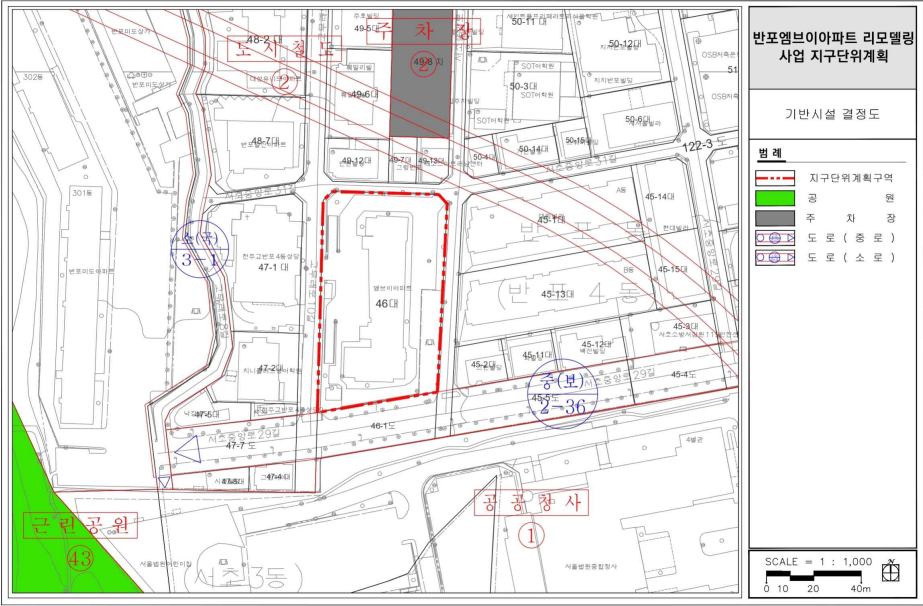
항목	관련법규	주요규정		내용		완화적용 검토
				기존	리모델링 후	
대지의 조경	건축법 제42조	• 연면적 2,000㎡ 이상 : 대지면적의 15% 이상 조경 설치 (590.04㎡)		23.44%	27.74%	해당 없음
건축물의 건폐율	건축법 제55조	• 서울특별시 도시계획조례 제54조(용도지역 안에서의 건폐율) 제3종일반주거지역 : 50% 이하		27.83%	42.04%	해당 없음
건축물의 용적률	건축법 제56조	• 서울특별시 도시계획조례 제55조(용도지역 안에서의 용적률) 제3종일반주거지역 : 250% 이하		397.77%	538.67%	건축심의 완화적용
대지안의 공지	건축법 제58조	• 서울특별시 건축조례 별표4 대지안의 공지기준 1. 건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리 : 공동주택-아파트 3m이상 2. 인접 대지경계선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리 : 공동주택-아파트 3m이상		3m	3m	해당 없음
건축물의 높이제한	건축법 제60조 영 제82조	• 주택법제2조 25항ㄴ 다목 각세대의 증축가능 면적을 합산한 면적의 범위에서 기존세대수의15% 이내에서 세대수를 증가하는 증축행위. 1) 최대3개층 이하로서 대통령령으로 정하는 범위 영 제13조 수직증축형리모델링의 허용 요건: 15층 이상인 경우3개층		18층	21층	해당 없음
일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한	건축법 제61조 제2항	채광방향 이격거리	• 인접대지경계선으로 채광창 : 건축물의 높이 직각방향 0.5배 이격	-	0.23H	건축심의 완화적용
		인동거리	• 동간 거리 : 0.5배이격 • 주된 개구부의 방향이 낮은 건축물을 향하는 경우 낮은 건축물 각 부분의 높이의 0.5배 이상	-	-	해당 없음
적용의 완화	건축법 시행규칙 제2조의51호	연면적의 증가	• 건축위원회 심의에서 정한 범위 이내	21,910.38㎡	33,263.65㎡	해당 없음
		층수 및 높이의 증가	• 건축위원회 심의에서 정한 범위 이내	18층	21층	해당 없음
		공동주택 세대수의 증가	• 증축 가능한 연면적의 범위에서 기존 세대수의 100분의 15를 상한으로 건축위원회 심의에서 정한 범위 이내	154세대	169세대	해당 없음 증9.74%

2. 관련도면

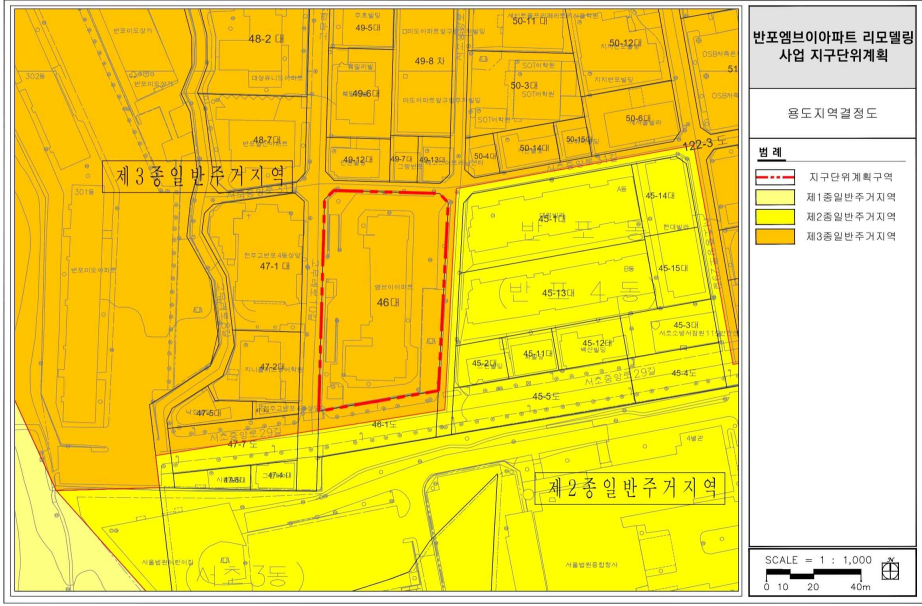
<지구단위계획 결정(안)도>



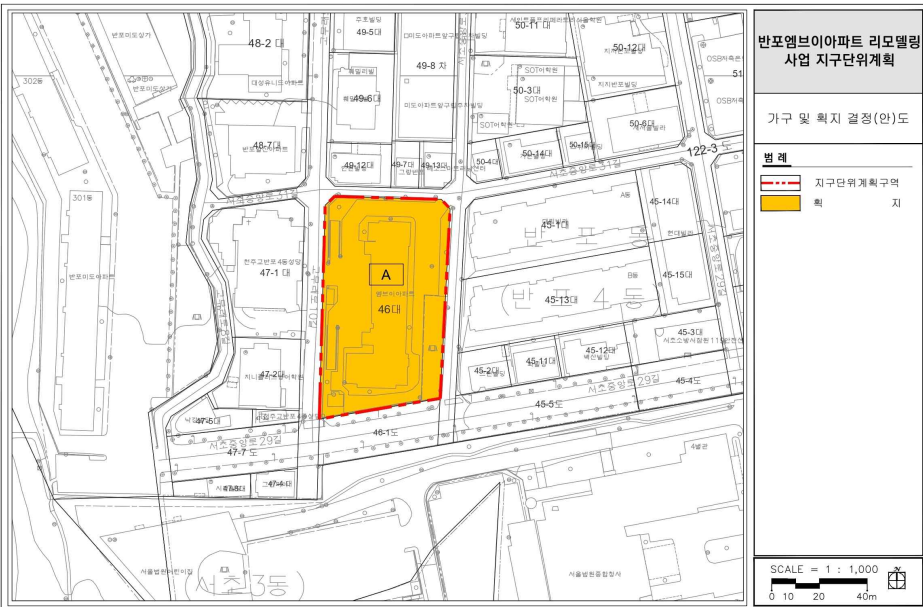
<기반시설 결정도>



<용도지역 결정도>



<가구 및 획지 결정(안)도>



<건축물에 관한 결정(안)도>



<종합지침도>

