

5. 도시계획상임기획단 의견 : 이견없음

6. 관련부서 의견

< 도시관리과 >

- 지구단위계획 규제도상 공공공지(폭3m), 주차출입구 등이 계획되어 있으니 반영 검토 (향후 재 건축시 반영예정)

7. 검토의견(전문위원)

- 본 안건은 송파구 신천동 29-5일대 9,833㎡를 도시계획시설(공공청사)로 결정코자 하는 사안으로
- 동 청사는 잠실토지구획정리사업으로 조성된 서울시 소유 체비지로 1993년에 건립되어 현재까지 사용중으로 서울특별시도시개발조례 규정에 따라 자치구에 무상이관을 추진하고자 입안되었음
- 서울특별시도시개발조례 제10조제2항의 규정에는 “중전의 토지구획정리사업으로 조성된 체비지 안에서 시장 또는 구청장이 도시계획시설 사업을 시행하는 경우에는 체비지를 현물로 당해 도시계획시설사업비에 충당할 수 있다”고 되어 있으므로 서울시 소유 체비지인 송파구청 부지를 무상으로 자치구에 이관하고자 도시계획시설(공공청사)로 결정하는 것은 관련법규의 준수를 위한 조치라고 사료됨

8. 심사결과 : 원안동의

- 시 결정안과 의견이 같음

도시관리계획 용도지역 변경결정에 관한 의견청취  
[마포구 성산동 368-1 일대]

의안번호	552
------	-----

제출년월일 : 2004. 8. 19  
제 출 자 : 서울특별시장

1. 안 건 명

도시관리계획 용도지역 변경결정

[자연녹지지역, 제2종일반주거지역(7층이하)→제2종일반주거지역]

2. 입안내용

- 도시관리계획 용도지역 변경결정

용도지역	면적(㎡)			비 고
	기 정	변 경	변경후	
제2종일반주거지역 (7층이하)	1,950	감)1,950	0	
제2종일반주거지역	0	증)23,773	23,773	
자연녹지지역	21,823	감)21,823	0	

3. 입안사유

- 마포구 성산동 368-1 일대 마포구 종합행정타운 건립계획과 관련하여 도시계획시설(마포구청 신청사, 청소년수련시설, 사회복지시설)을 입지하기 위하여 자연녹지지역 및 제2종일반주거지역(7층이하)를 제2종일반주거지역으로 변경결정코자 함

4. 도시관리계획사항

- 자연녹지지역 21,823㎡, 제2종일반주거지역(7층이하) 1,950㎡
- ※ 행위제한 비교

구 분	건폐율	용적률	층수	비 고
자연녹지지역	20% 이하	50% 이하 (도시계획시설은 100% 이하로 완화가능)	4층 이하	(도시계획시설은 심의를 통하여 층수완화 가능)
제2종일반주거지역 (7층이하)	60% 이하	200% 이하	7층 이하	
제2종일반주거지역	60% 이하	200% 이하	12층 이하	

5. 도시관리계획안에 대한 의견청취

- 주민의견청취 결과
  - 기 간 : 2004. 2. 25 ~ 2004. 3. 11
  - 제출의견 : 없음
- 구의회 의견청취 결과
  - 일 시 : 2004. 3. 11
  - 결 과 : 원안 동의
- 구도시계획위원회 자문 결과
  - 일 시 : 2004. 3. 12
  - 자문결과 : 원안 동의

6. 관련부서 검토의견

- 도시계획상입기확단
  - 마포구민들의 행정 및 복지서비스 제공 등의 공익적 기능을 높이기 위하여 기존 자동차검사소부지에 행정타운을 건립하기 위한 차원이 인정되므로 당해 부지의 용도지역을 제2종일반주거지역으로의 변경결정에 이견 없음
- 도시계획과
  - 당해 부지는 마포구 종합행정타운 건립계획과 관련하여 도시계획시설(마포구청 신청사, 청소년수련시설, 사회복지시설)을 입지하기 위하여 용도지역 변경요청한 사안임으로 제2종일반주거지역으로의 변경결정에 이견 없음
- 시설계획과
  - 도시계획시설인 공공청사 및 청소년수련시설, 사회복지시설 건립을 위하여 자연녹지지역과 제2종일반주거지역(7층)을 제2종일반주거지역(12층)으로 변경요청하는 사항으로 별도의견 없음

7. 도시관리계획 환경성 검토 결과

- 특이사항 없음
  - 자연녹지지역이나 현재 자동차검사시설로 이용되고 있어 도시관리계획 변경으로 현재와 미래의 토지이용에 큰 변화 없음.

아파트지구개발기본계획변경결정에 관한 의견청취

의안번호	553
------	-----

제출년월일 : 2004. 8. 19  
제 출 자 : 서울특별시장

1. 안 건 명 : 서초아파트지구 개발기본계획변경안
2. 제안이유 : 서초아파트지구의 재건축에 따른 교통, 주거환경, 도시경관 등 제반 문제를 최소화 하면서 환경친화적인 주택단지의 개발 및 관리를 유도할 수 있는 아파트지구개발 기본계획을 변경하고자 함.
3. 주요요지

가. 서초아파트지구 토지이용계획(안)

○ 지구별면적표

(단위 : m<sup>2</sup>)

구분	계	1 지구	2 지구	3 지구
변경 전	1,187,270.5	524,213.5	246,916.0	416,141.0
변경 후	1,187,270.5	524,213.5	246,916.0	416,141.0
비 고	"변경 없음"	"변경 없음"	"변경 없음"	"변경 없음"

총괄

구 분	변경 전		변경 후		비 고	
	면 적(m <sup>2</sup> )	비 율 (%)	면 적(m <sup>2</sup> )	비 율 (%)		
계	1,187,270.50	100.00	1,187,270.50	100.00		
주택 용지	소계	777,520.61	65.49	745,904.80	62.83	
	주택용지	777,520.61	65.49	745,904.80	62.83	
중심 시설	소계	67,227.43	5.66	63,266.9	5.33	
	지구중심	-	-	-	-	
	지구중심	48,500.43	4.09	46,141.60	3.89	
	분구중심	18,727.00	1.58	17,125.30	1.44	
도시 계획 시설	소계	342,522.46	28.85	378,098.80	31.85	
	도로용지	126,298.93	10.64	153,497.40	12.93	
	공원용지	17,065.00	1.44	43,087.70	3.63	
	완충녹지	77,082.00	6.49	64,038.50	5.39	
	학교용지	122,076.53	10.28	117,475.20	9.89	

4. 건축물규제사항(용적률 등) : 별첨1 공람공고(안)참조

5. 도시계획상입기확단 의견

- 이미 개설된 학교용지의 경우, 학교 용지내 분할필지 및 도로계획선은 불필요하다고 단 되는바, 이에 대한 일체정비가 요망되며, 3지구 완충녹지의 경우 도면상의 변화 없이 면 적의 감소 폭(17,215.5m<sup>2</sup>)이 큰 바 정확한 근거제시가 요망됨
- 주변 지역과의 조화, 층고를 고려한 경관계획적 차원의 기준 제시 및 건축한계선 지정 등 아파트 배치에 대한 방안 제시가 필요할 것으로 판단되며, 도로/공원/녹지 등의 제시 에 따른 각 단지별 용적률 배분안에 대한 구체적 대안 제시가 요망됨
- 미개설 학교용지 등을 포함한 대상지내 학생수급계획에 대한 제시가 요망됨.

6. 관련부서 의견

가. 서초구 관련부서 의견

< 도시정비과 >

- 장기미집행 도시계획시설인 서초로확장(30m -> 40m)과 관련하여 건축행위 전에 미리 공공공지 제공(기부채납)시 향후 건축행위시에도 인센티브(용적률 상향 등)를 부여하는 방안을 개발기본계획에 반영하여 자발적인 주민참여가 활성화 될 수 있도록 조치하여 주시기 바랍니다.[“서초로 확장공사 사업비 절감방안 및 거리문화 활성화에 대한 조치” (도정58410-2555호/2002.9.4) 및 “테헤란로 1지구(서초로) 지구단위계획 재정비 시행계획”(도시정비과-5853호/2004.7.20)]
- 서울시 도시관리과-4678호(2004.6.25)와 관련하여 서초아파트지구와 테헤란로 1지구(서초 로) 지구단위계획구역과 중복되는 지역에 대한 정비방안을 도시계획적 측면에서 종합적 으로 검토토록 건의하여 주시기 바랍니다.

< 교통행정과 >

- 사평로와 접한 공원부지 변경부분은 도로부지로 확보하여 초등학교와 고등학교에 접한 이면도로와 함께 장래 일방통행 운영하여 삼호가든맨션 교차로에 접한 주택용지의 진출 입 동선으로 활용하는 것이 교차로에 집중되는 차량으로 인한 우면로의 정체를 완화시

킬 수 있을 것으로 판단됨.

나. 서울시 관련부서 의견

< 공원과 >

- 일부지역 공원 조성계획이 공원의 폭이 좁아(1주구, 2주구)공원으로서 기능 및 이용에 어려움이 있을 것으로 예상되는 바, 가급적 공원이 정형화하는 방안을 검토.

< 도시계획과 >

- 2주구 토지이용계획에서 주구중심으로 계획된 서초동 1313-18호는 서초빛물펌프장(방수설비)으로 주구중심 용도와 적합하지 않으므로 재검토 필요
- 대지안에 도시계획시설인 도로, 공원 등이 있는 경우 도시계획시설에 포함되는 대지면적은 제외하도록 규정하고 있으므로 용적률 인센티브 적용에 있어 재검토 필요.
- 지구내부 도로중 각각절제가 계획되지 않은 도로에 대하여 각각절제 계획 수립 필요.
- 동 지구는 용도지역이 제3종일반주거지역이므로 도시계획사항의 일반주거지역을 제3종일반주거지역으로 수정 요망.

< 서울시교육청 >

- 서초동 1325일대 도시계획시설(학교)의 동 용지는 도시계획법 개정시행(2000.7.1)에 따라 존치 여부를 검토결과 학교설립 소요가 없는 용지로 이미 2001. 4월 귀시(시설계획과)에 학교용지 해제를 요청하였으며 현재까지 동 계획에는 변동이 없습니다.
- 동 용지를 폐지할 경우 인접해 있는 서운중학교의 교육환경이 저해되지 않는 범위 내에서 토지이용계획을 수립하여 주기 바람.

< 강남교육청 >

- 서이초등학교 변경부분 학교용지 242.2㎡은 학교 건물교사동의 뒤편 측면에 위치하여 계획안대로 시행될 경우 주차장이 위치한 뒤편으로 차량통행이 불가능하여 운동장을 주차장으로 활용해야 하며, 뒤편에 있는 창고에 저촉되고 교육시설로의 차량접근이 불가능하여 학교운영에 많은 지장이 우려되는바, 개발기본계획(변경)안을 변경요망.

7. 검토의견

8. 심사결과

첨부 : 1. 공람공고(안)

서울특별시공고 제2004-.757호

서초아파트지구개발기본계획변경을 위한 공람공고안

건설부고시 제131호(1976.8.21)에 의하여 아파트지구로 지정되고 서울특별시고시 제2002-397호(2002.11.11)로 아파트지구개발기본계획(변경) 결정된 서초아파트지구에 대하여 주택법 부칙 제9조의 규정에 의한 아파트지구개발기본계획의 변경을 도시및주거환경정비법 제4조 및 부칙 제5조, 동법 시행령 제11조 규정에 따라 다음과 같이 공람공고 합니다.

2004년 7월 10 일  
서울특별시장

1. 지구개발계획의 명칭, 위치 및 면적

가. 명칭 : 서울특별시 서초아파트지구개발기본계획 변경

나. 위치 : 서초구 반포동, 서초동 일대

다. 면적 : 1,187,270.5㎡

2. 지구개발계획의 변경내용

가. 고층·고밀화에 따른 도로, 공원, 녹지 등의 도시기반시설의 확충

나. 지구, 분구의 중심시설 규모 및 위치 조정

다. 아파트지구의 개발사업 완료 후 장기간 경과되어 재건축 등에 의한 개발이 예상됨에 따라 이에 대한 종합적인 관리를 위한 정비계획수립

3. 지구개발계획의 개요

가. 토지이용계획

1) 지구면적표 (단위 : m<sup>2</sup>)

구분	계	1지구	2지구	3지구
변경 전	1,187,270.5	524,213.5	246,916.0	416,141.0
변경 후	1,187,270.5	524,213.5	246,916.0	416,141.0
비 고	변경없음	변경없음	변경없음	변경없음

2) 토지이용계획 (단위 : m<sup>2</sup>)

구분	변 경 전		변 경 후		비 고	
	면적(m <sup>2</sup> )	비율(%)	면적(m <sup>2</sup> )	비율(%)		
계	1,187,270.5	100.0	1,187,270.5	100.0	변경 없음	
주거용지	소계	777,520.61	65.49	745,060.90	62.75	감) 32,459.7
	주택용지	777,520.61	65.49	745,060.90	62.75	감) 32,459.7
중심시설 용지	소계	67,227.43	5.66	63,403.50	5.34	감) 3,823.9
	지구중심	-	-	-	-	-
	지구중심	48,500.43	4.09	46,278.20	3.90	감) 2,222.2
	분구중심	18,727.00	1.58	17,125.30	1.44	감) 1,601.7
도시계획 시설용지	소계	342,522.46	28.85	378,806.10	31.91	증) 36,283.7
	도로용지	126,298.93	10.64	153,264.60	12.91	증) 26,965.7
	공원용지	17,065.00	1.44	43,996.30	3.71	증) 26,931.3
	완충녹지	77,082.00	6.49	64,038.50	5.39	감) 13,043.5
	학교용지	122,076.53	10.28	117,506.70	9.90	감) 4,569.8

나. 건축물 규제사항

1) 용도규제

구 분	건 축 범 위
지구중심	제1, 2종근린생활시설(안마시술소, 단란주점 제외), 복지시설(아동관련시설, 노인복지시설에 한함), 의료시설(병원, 치과병원, 한방병원에 한함), 교육연구시설(학교제외), 문화 및 집회시설(종교집회장, 공연장, 집회장, 전시장에 한함), 숙박시설(일반숙박시설에 한함), 판매시설, 위락시설(지구경계선으로부터 500m이내에 상업지역이 있는 경우에는 제외), 운동시설(옥외골프연습장 제외), 업무시설(금융업소 및 사무소, 국가 또는 지방자치단체의 청사에 한함), 기타 이와 유사한 용도의 시설로서 당해 지구의 규모·계획내용 및 주변도시계획 현황과 주거 및 교통상황 등을 감안하여 특히 필요하다고 인정하는 시설
지구중심	제1,2종 근린생활시설(안마시술소, 단란주점제외), 복지시설(아동관련시설, 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), 생활권수련시설(청소년수련관, 청소년 문화의 집에 한함)
분구중심	수퍼마켓과 일용품 등의 소매점, 공동주택의 부대시설 및 복지시설, 사회복지관, 생활권수련시설(청소년수련관, 청소년 문화의 집에 한함)
주택용지	공동주택, 어린이놀이터, 운동시설(건축물을 수반하는 운동시설은 제외한다), 유치원, 탁아소, 경로당, 공동주택관리용시설, 공급처리시설, 사회복지관, 생활권수련시설(청소년수련관, 청소년 문화의 집에 한함)

구 분	건 축 범 위
학교용지	학교
공원용지	공원시설
완충녹지	녹지관련 시설
도로용지	도로시설

허 허

협


4) 용적률 규제

- 용용적률 : 주택용지 220%
- 용적률 인센티브(상한용적률) : 사업시행단위별 공공시설부담률에 따라 용적률 완화 차등 적용
  - ※ 상한용적률은 서울시 도시계획조례 제55조 10항규정을 적용, 산출
  - 상한용적률(%) = [(1+0.3×a)/(1-a)]× 용용적률(%) 이내
  - (a:공공시설부지로 제공하기 전의 대지면적 대 공공시설부지로 제공하는 면적비율)
- 용적률 인센티브 대상 공공용지 : 도로, 공원, 녹지, 학교
  - 도로, 공원, 녹지로 제공되는 면적은 100% 적용
  - 학교로 제공되는 면적은 50%만 적용

5) 세대밀도

구 분	세대밀도 (세대수/ha)	비 고
연 립 주 택	60 ~ 150	주택용지+중심시설용지
저 층 아 파 트	70 ~ 250	
중 층 아 파 트	100 ~ 300	
고 층 아 파 트	150 ~ 400	

6) 건축물의 높이

구 분	건축물의 높이	비 고
연 립 주 택	4 층 이 하	
저 층 아 파 트	5 층 내지 7 층	
중 층 아 파 트	8 층 내지 12 층	
고 층 아 파 트	13 층 이 상	
기 타 건 축 물	5 층 이 하	

름

격

름

름

협

잔

가 발생하지 않도록 매수하고 철거를 원칙으로 함.

○ 환경영향평가 의결과 이행

4. 지구개발계획도서의 비치관서 및 열람방법

가. 공람기간 : 공고일로부터 14일간

나. 공람장소

1) 서울특별시 : 도시계획국 도시관리과(☎3707-8293~4)

2) 서초구청 : 도시관리국 건축과(☎570-6390~4)

3) 동사무소 : 반포1동, 서초2동, 반포3동

다. 의견제출 및 처리계획 : 서초아파트지구개발기본계획안(변경)에 대하여 의견이 있으신 분은 공람기간 내에 공람장소에 서면으로 제출하시기 바라며, 제출하신 의견에 대하여는 공람기간 이후 반영여부를 검토할 것입니다.

라. 관련도서 : 생략(공람장소에 비치한 도서와 같음)

마. 시민의 열람편의를 위하여 공람장소에 관계도면 및 서류를 비치하고 있습니다.

아파트지구개발기본계획변경결정에 관한 의견청취

의안번호	554
------	-----

제출년월일 : 2004. 8. 19  
제 출 자 : 서울특별시장

1. 안 건 명 : 반포아파트지구 개발기본계획변경안

2. 제안이유 : 반포아파트지구의 재건축에 따른 교통, 주거환경, 도시경관 등 제반 문제를 최소화 하면서 환경친화적인 주택단지의 개발 및 관리를 유도할 수 있는 아파트지구개발 기본계획을 변경하고자 함.

3. 주요요지

가. 반포아파트지구 토지이용계획(안)

1) 지구면적표

(단위 : m<sup>2</sup>)

구 분	계	1주구	2주구	3주구	4주구
변경전	1,591,192.5	248,147.5	427,446.0	624,345.0	291,254.0
변경후	1,528,426.5	217,992.8	388,886.8	921,546.9	없음
비 고	면적오류정정			3, 4주구 통합	

2) 토지이용계획

(다음 페이지에 계속)

구 분	기 정		변 경		비 고	
	면적(m <sup>2</sup> )	비율(%)	면적(m <sup>2</sup> )	비율(%)		
계	1,591,192.5	100.0	1,528,426.5	100.0		
주거용지	소 계	1,042,949.4	65.5	945,247.4	61.8	
	주택용지	1,042,949.4	65.5	945,247.4	61.8	
중심시설 용지	소 계	127,150.0	8.0	91,812.9	6.0	
	지구중심	51,866.0	3.3	37,698.5	2.5	
	주구중심	53,136.0	3.3	23,070.6	1.5	
	분구중심	22,148.0	1.4	31,043.8	2.0	
도시계획 시설용지	소 계	421,093.1	26.5	481,164.6	31.5	
	도로용지	132,751.0	8.3	223,503.1	14.6	
	공원용지	149,497.0	9.4	56,629.9	3.7	
	녹지			59,672.7	3.9	
	광장	-	-	972.9	0.1	
	학교용지	138,845.1	8.8	132,005.2	8.6	
	공공청사	-	-	8,380.8	0.5	
기 타	소 계	-	-	10,201.6	0.7	
	종교용지	-	-	10,201.6	0.7	



녹화가 이루어 질 수 있도록 계획.

- 지상돌출 구조물에 대하여는 도시미관이 저해되지 않도록 차폐 재를 검토.
- 단지내 설치하는 시설녹지는 도시공원법 제10조에 따라 세분결정하고, 녹지의 폭은 최소 20m이상 되도록 계획.

< 교통계획과 >

- 신반포로상에서 지구중심지역으로의 진출입 제한 필요 (도로 12~17번)
- 2주구를 관통하는 중로1류의 도로(2번)는 연계성을 고려하여 대로2류의 수준으로 확장 필요.
- 고속터미널 교차로 대로와 교차로와 근접하여 연결된 9번 도로의 접속부는 폐쇄를 검토 요망.

< 도시계획과 >

- 주구 또는 블록별 산재된 공원을 주구 또는 블록별로 상당규모 이상의 공원으로 통합하는 방안이 합리적인지 혹은 현재와 1주구 2~3개의 공원을 배치함이 합리적인지 검토필요.
- 아파트 고층·고밀개발에 따른 학생수 증감을 고려하여 초·중·고교의 시설규모가 적정하지 검토하고 필요시 계획에 반영 필요.
- 개발기본계획에 용도지역·지구 등 도시계획 현황이 표기되지 않았으므로 표기 요망.

< 시설계획과 >

- 반원초등학교 측도로(반원길)는 폭원을 일정하 조정 검토하시고, 경부고속도로에서 신반포로로 진입하는 차량중 잠원로로 진입하는 우회전 차량의 교통처리를 위한 차로 확보 등 원활한 차량 진출입 방안을 검토바람.
- 기성시가지에 대한 개발계획이므로 유동인구가 많은 지역 특성과 도로의 기능 발휘를 위하여 보행자전용도로는 폭4~6m로 적절히 운영되도록 하고, 단지내 도로는 도시계획시설 결정후 기부채납하는 방안을 검토바람.
- 학교부지 변경에 대해서는 서울시교육청과 의하여 개발수립시 반영검토하고, 3주구 잠원역 부근 주구중심(2,151㎡)으로 계획한 고등학교 부지는 공공청사 건립이 가능한 면적(3,300㎡이상)으로 토지형상으로 조정하여 주시기 바람.
- 생태면적률적용기분(시설계획과-3666호:2004.6.10)에 따라 환경생태계획을 수립바람

< 주차계획과 >

- 단독주택 및 공동주택 중 주택건설기준등에 관한 규정이 적용되는 주택에 대하여는 동 규정에 의한 기준을 적용
- 주차장법시행령 제4조제1항제3호에 의한 아파트지구개발사업이라면 단지조성사업등에 따른 노외주차장의 규모는 주차장법시행령 제4조제2항 및 3항 규정에 적합하 설치하여야 함.
- 단지조성사업 등으로 설치되는 노외주차장에는 경형자동차에 대한 전용주차구획을 주차장의 주차대수의 5퍼센트 이상을 설치.

< 서울시교육청 >

- 서초구 잠원동 61-6 학교용지(고교)는 반포아파트지구 개발계획에 따라 학교설립할 계획이므로 학교용지로 존치로 결정하여 주시기 바람,
- 동 부지의 일부시설을 변경(14,155.7㎡→10,556.1㎡)할 경우에는 교육환경에 저해가 없는 시설이 배치될 수 있도록 조치바람.

< 강남교육청 >

- 신반포중학교의 변경부분 학교용지 224.2㎡는 반포동 3-2번지 학교용지 601.8㎡의 일부분으로써 현재 위 지번 전체가 주민편의를 위한 도로로 이용되고 있고 향후에도 계속적으로 활용이 예정되어 있을 아니라 이를 위한 주민의 집단민원이 제기되었던 바 현실대로 전체면적 601.8㎡을 도로로 도시계획시설 변경결정하는 것이 보다 타당하다고 사료됨.

7. 검토의견

8. 심사결과

첨부 1 : 주민공람공고문

서울특별시공고 제2004- 720 호

반포아파트지구개발기본계획(변경)을 위한 공람공고(안)

건설부고시 제131호(1976.8.21)에 의하여 아파트지구로 지정되고 서울특별시고시 제2003-60호(2003.3.31)로 아파트개발기본계획(변경)결정된 반포아파트지구 에 대하여 도시및주거환경정비법 제4조1항의 규정에 의하여 아파트지구개발기본계획을 변경하고자 같은법 시행령 제11조 규정에 따라 다음과 같이 공람공고합니다.

2004년 6월 30일

서울특별시

1. 지구개발계획의 명칭, 위치 및 면적

가. 명칭 : 서울특별시 반포아파트지구개발기본계획 변경

나. 위치 : 서초구 반포동, 잠원동 일대

다. 면적 : 1,528,426.5㎡

2. 지구개발기본계획의 변경내용

가. 고층·고밀화에 따른 도로, 공원, 녹지 등 기반시설 확충

나. 근린중심 활성화를 위한 지구, 주구, 분구 등 중심시설체계 개편

다. 토지구획정리사업에 의한 택지조성과 건축후 장기간 경과되어 향후 재건축시점이 도래될 것에 대비한 종합적인 정비계획수립

3. 지구개발계획의 개요

가. 토지이용계획

1) 지구면적표

(단위 : ㎡)

구 분	계	1주구	2주구	3주구	4주구
변경전	1,591,192.5	248,147.5	427,446.0	624,345.0	291,254.0
변경후	1,528,426.5	217,992.8	388,886.8	921,546.9	없음
비 고	면적오류정정			3, 4주구 통합	

2) 토지이용계획

(다음 페이지에 계속)

구 분	기 정		변 경		비 고	
	면적(m <sup>2</sup> )	비율(%)	면적(m <sup>2</sup> )	비율(%)		
계	1,591,192.5	100.0	1,528,426.5	100.0		
주거용지	소 계	1,042,949.4	65.5	945,247.4	61.8	
	주택용지	1,042,949.4	65.5	945,247.4	61.8	
중심시설 용지	소 계	127,150.0	8.0	91,812.9	6.0	
	지구중심	51,866.0	3.3	37,698.5	2.5	
	지구중심	53,136.0	3.3	23,070.6	1.5	
	분구중심	22,148.0	1.4	31,043.8	2.0	
도시계획 시설용지	소 계	421,093.1	26.5	481,164.6	31.5	
	도로용지	132,751.0	8.3	223,503.1	14.6	
	공원용지	149,497.0	9.4	56,629.9	3.7	
	녹지			59,672.7	3.9	
	광장	-	-	972.9	0.1	
	학교용지	138,845.1	8.8	132,005.2	8.6	
	공공청사	-	-	8,380.8	0.5	
기 타	소 계	-	-	10,201.6	0.7	
	종교용지	-	-	10,201.6	0.7	

	· 계획내용 및 주변 도시계획현황과 주거 및 교통상황 등을 감안하여 특히 필요하다고 인정하는 시설
주 구 중 심	○ 제1,2종 근린생활시설(안마시술소, 단란주점 제외), 노유자시설, 의료시설(병원, 치과병원, 한방병원에 한함), 교육연구시설(학교제외), 운동시설(옥외골프연습장 제외), 일반업무시설(금융업소 및 사무소, 국가 또는 지방자치단체의 청사에 한한다)
분 구 중 심	○ 일용품(품, 일용잡화)의 소매점, 공동주택의 부대시설 및 복리시설, 사회복지관(종합사회복지관을 포함한다)
주 택 용 지	○ 공동주택, 어린이놀이터, 운동시설(건축물을 수반하는 운동시설은 제외한다), 유치원, 탁아소, 경로당, 공동주택관리용시설, 공급처리시설, 사회복지관(종합사회복지관을 포함한다)
학 교 용 지	○ 학교시설
공 원 용 지	○ 공원시설
도 로 용 지	○ 도로시설
녹 지	○ 녹지관련시설
광 장	○ 광장관련시설
공 공 청 사	○ 공공청사
종 교 시 설	○ 종교시설 및 그에 부수되는 시설

- ※ 단, 학교보건법상 제6조1항 및 시행령 제4조의 2의 상대 및 절대정화구역내 불 용도 불  
 2) 건축선의 지정 : 환경영향평가 의결과에 의함  
 3) 건폐율규제

구 분	건 폐 율	비 고
연 립 주 택	40 % 이하	
저 층 아 파트	30 % 이하	
중 층 아 파트	25 % 이하	
고 층 아 파트	20 % 이하	
기 타 건 축 물	50 % 이하	

- 4) 용적률규제  
 ○ 용용적률 : 220%이하  
 ○ 용적률 인센티브 : 사업시행단위별 공공시설부담률에 따라 용적률완화 차등적용  
 ※상한용적률은 서울시 도시계획조례 제55조 10항규정을 적용, 산출  
 상한용적률(%)=[(1+0.3×a)/(1-a)]× 용용적률(%)이내  
 (a : 공공시설부지로 제공하기 전의 대지면적 대 공공시설부지로 제공하는 면적비율)

5) 세대밀도

구 분	세대밀도(세대수/10,000㎡)	비 고
연 립 주 택	60 ~ 150	주택용지+중심시설
저 층 아 파트	70 ~ 250	
중 층 아 파트	100 ~ 300	
고 층 아 파트	200 ~ 400	

6) 건축물의 높이

구 분	건축물의 높이	비 고
연 립 주 택	4층 이하	
저 층 아 파트	5~7층 이하	
중 층 아 파트	8~12층 이하	
고 층 아 파트	13층 이상	
기 타 건 축 물	5층 이하	

름

격

격

벽

러

직  
 님  
 곡

피  
 계  
 허

침  
 림

잔

침

권장사항에 부합되도록 처리

- 주택재건축대상 아파트단지의 재건축시 연접된 개발 여지가 있을 경우, 가급적 공동 개발을 원칙으로 함
- 중·소규모 개발 여지 단독개발시 연접필지와 공동건축을 통해 연립주택, 아파트규모의 개발이 가능하도록 유도하고 건축물은 도로변에서 2m, 인접대지경계선에서 1.5m 이 배치 권장
- o 개발기본계획에서 주구중심, 분구중심 등 중심시설로 계획된 개발 여지는 중심시설계획에 부합되도록 처리하되, 소규모 필지인 경우 부지규모와 형태의 정합성이 유지되도록 인접필지와 공동건축 유도

4. 지구개발계획도서의 비치관서 및 열람방법

가. 공람기간 : 공고일로부터 14일간

나. 공람장소

- 1) 서울특별시 : 도시계획국 도시관리과(☎3707-8293~4)
- 2) 서초구청 : 도시관리국 건축과(☎570-6390~4)
- 3) 동사무소 : (잠원동,반포2동,반포3동)

다. 의견제출 및 처리계획 : 반포아파트지구개발기본계획(변경)안에 대하여 의견이 있으신 분은 공람기간내에 공람장소에 서면으로 제출하시기 바라며, 제출하신 의견에 대하여는 공람기간 후 반영여부를 검토할 것입니다.

라. 관련도서 : 생략(공람장소에 비치한 도서와 같음)

도시계획시설(학교) 변경 결정에 관한 의견청취

의안번호	555
------	-----

제출년월일 : 2004. 8. 19  
제 출 자 : 서울특별시장

1. 안건명 : 도시계획시설(학교) 변경 결정

2. 입안 내용

- o 도시계획시설(학교) 변경 결정 조서

시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (M2)			최초 결정일	비 고
			기 정	변경	변경후		
학 교	대 학 (동덕여대)	성 구 하월 동 23-1일대	46,500	증)6,305	52,805	서고 제211호 (1977.7.7)	하월 동 24-5, 산2-57 외 2필지 추가 편입

3. 입안 사유

- o 동덕여자대학교는 대학설립 · 운영기준상의 시설기준에 비하여 교지(22%) 및 교사(61%) 확보율이 부족하여 교육여건이 열악한 실정으로
  - 1998.8. 매입하여 학교 예술관부지로 사용중인 성 구 하월 동 23-1번지일대 5,734㎡는 학교로 편입하여 기숙사 및 복지관을 건축하고
  - 1997. 7. 매입한 상월 동 79번지일대 나대지 571㎡는 학교로 편입하여, 기숙사 및 복지관 신축을 위해 철거 계획중인 예술관을 이전 건축하기 위함.

4. 도시관리계획 사항

- o 제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 학교.

5. 주민의견청취 현황

- o 의견 없음

6. 관련부서 의견

- 의견 없음

7. 기 타

- 편입토지 및 건물현황
  - 성 구 하월 동 24-5번지 3,550㎡의 3필지( 6,305㎡)
- 재원조달방안 : 해당없음

도시계획시설(공공청사) 결정에 관한 의견청취

의안번호	556
------	-----

제출년월일 : 2004. 8. 19  
제 출 자 : 서울특별시장

1. 안 건 명 : 도시계획시설(공공청사) 결정

2. 입안내용

- 도시계획시설(공공청사) 결정조서

구분	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기정	변경	변경후	
신설	공공청사	-	송파구 신천동 29-5 일대	-	증) 9,833.1	9,833.1	송파구청사

- 건축규모 : 건폐율 37%이하, 용적률 265%이하, 높이의 범위 10층 이하

3. 입안사유

- 현 송파구청사는 1993년도 건립되었으나
  - 청사부지가 토지구획정리사업으로 조성된 서울시 소유 체비지로
  - 서울시도시개발조례 제10조제2항의 규정에 따라 자치구에 무상이관을 추진하고자 도시 계획시설(공공청사)로 결정하는 사항임.

※ 서울시도시개발조례 제10조제2항

② 종전의 토지구획정리사업으로 조성된 체비지안에서 시장 또는 구청장이 도시 계획시설사업을 시행하는 경우에는 체비지를 현물로 당해 도시계획시설사업비에 충당할 수 있다.

4. 도시관리계획 사항

- 일반상업지역, 지구단위계획구역, 중심미관지구

5. 주민의견청취 현황

- 의견접수 : 없음

6. 관련부서 의견

- 행정과, 재무과, 도시계획과, 도시계획상임기획단 : 의견 없음
- 도시관리과
  - 지구단위계획 규제도상 공공공지(폭3m), 주차출입구 등이 계획되어 있으니 반영 검토 (향후 재 건축시 반영 예정)

7. 기 타

- 환경성 검토결과 : 기 설치시설로 환경영향 없음
- 재원조달방안 : 해당없음