

반포아파트지구 개발기본계획(정비계획)』(경미한)변경 결정 및 지형도면 고시

건설부고시 제131호(1976.8.21.)로 아파트지구로 지정되고, 서울특별시고시 제2004-419호(2004.12.27.)로 아파트지구 개발기본계획 변경결정, 서울특별시고시 제2017-153호(2017.4.27.)로 아파트지구 개발기본계획 변경결정, 서울특별시고시 제2017-192호(2017.6.1.)로 아파트지구 개발기본계획 변경결정, 서울특별시 서초구고시 제2017-57호(2017.6.8.)로 (경미한)변경결정, 서울특별시고시 제2018-324호(2018.10.11.)로 고시한 바 있는 “『반포아파트지구 개발기본계획(정비계획)』 변경 및 지형도면 고시”를 「도시 및 주거환경정비법」 제16조, 「주택법」(법률 제6916호)부칙 제9조, 「도시 및 주거환경정비법」(법률 제6852호)부칙 제5조제3항, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제11조 규정에 따라 정비계획의 경미한 변경 결정하여 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 『반포아파트지구 개발기본계획(정비계획)』 변경 지정(결정) 및 지형도면을 경미한 변경 고시합니다.

2018년 10월 25일
서 초 구 청 장

1. 아파트지구개발기본계획의 명칭·위치 및 면적

- 가. 명칭 : 서울특별시 반포아파트지구 개발기본계획(정비계획)
- 나. 위치 : 서초구 반포동, 잠원동 일대
- 다. 면적

구분	정비구역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	반포 아파트지구	서초구 반포동, 잠원동 일대	1,548,924.6	증) 5.0	1,548,929.6	

2. 주요 변경내용(반포아파트지구 1주구 신반포3차·경남아파트)

- 가. 구적오차 정정에 따른 사업구역 면적 및 주택용지 면적 증가
 - . 토지소유권 소송결과에 따라 정비구역 내(1-15, 1-16, 1-17, 1-18, 1-20번지) 소유권이 서울시에서 조합으로 이전됨에 따라 공공기여 총량 유지를 위하여 완충녹지 면적 축소 및 주택용지 면적 증가
- 다. 신반포3차 경남아파트 주택재건축 사업시행인가고시(서울특별시 서초구고시 제2017-107호, 2017.09.13.)에 따른 조건사항 반영을 위하여 지하도로(지하공공보도시설) 도로선형 일부조정 하였으며, 공공청사 및 문화시설 연면적 변경
- 라. 정비기반시설(토지, 건축물)면적 변경으로 인한 순부담 면적 조정에 따라 정비계획 용적률 변경

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
중로 1- 호선	중로 1- 호선	<ul style="list-style-type: none"> • 도로선형 일부조정 - 기종점 및 연장 변경없음 • 중복결정 - 광로3-35:356.2㎡→322.5㎡ (감 33.7㎡) - 소광원:1,585.5㎡→1,604.5㎡ (증 19.0㎡) - 원충늑지 :53.8㎡→76.6㎡ (증 22.8㎡) 	<ul style="list-style-type: none"> • 신반포3차·경남아파트 주택재건축 사업시행인가고시(서울특별시 서초구고시 제2017-107호, 2017.09.13)에 따른 조건사항을 이행하기 위한 - 잠수교남측 지하보차도 출입구 연결부위 현황 선형에 따른 도로선형 일부 조정사항임.
중로 1- 호선	중로 1- 호선	<ul style="list-style-type: none"> • 도로폭원 축소 : 20m → 10m - 기종점 및 연장 변경없음 • 중복결정 - 원충늑지 :617.3㎡→309.5㎡ (감 307.8㎡) 	<ul style="list-style-type: none"> • 보행자 및 자전거 도로로서 보행자수요분석 및 보행자 편의성확보를 위한 도로폭 변경 • 올림픽대로 하부 구조 및 시공 안전성을 확보하기 위한 조치 사항임.
소로 3- 호선	소로 3- 호선	<ul style="list-style-type: none"> • 도로선형 일부조정 - 기종점 및 연장 변경없음 • 중복결정 - 대로2-29:122.3㎡→228.9㎡ (증 106.6㎡) • 입체적결정 - E/V 및 E/S 일부구간 : 185.9㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 신반포3차·경남아파트 주택재건축 사업시행인가고시(서울특별시 서초구고시 제2017-107호, 2017.09.13)에 따른 고투물 지하상가 유지관리 청의 조건사항을 이행하기 위해 - 대지 내 지하상가 출입구 및 장애인 E/V설치하기 위한 구분지상권 설정을 위한 입체적 결정사항임

○ 입체적 도시계획시설(도로 : 지하도로)

구 분	도면 표시번호	시설명	위 치	구 분	내용	최초결정일	비고
변경	-	도로 (지하도로)	반포동1-11 일대	면적(㎡)	185.9	-	-
				길이(㎡)	4.0~17.6		
				폭(㎡)	4.6~7.7		
				높이 (m,해수면기준+)	0.6~15.4		
세부사항		<ul style="list-style-type: none"> • 입체결정 범위 - 지상부 : A=127.7㎡, H=해수면기준(+)11.0m~15.4m - 지하부 : A=185.9㎡, H=해수면기준(+)0.6m~11.0m 					

○ 입체적 도시계획시설(도로 : 지하도로) 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
소로 3- 호선	소로 3- 호선	<ul style="list-style-type: none"> • 선형변경에 따른 일부구간 입체적 결정 - B=4.6~7.7m, L=4.0~17.6m A=185.9㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 신반포3차 경남아파트 주택재건축 사업시행인가고시(서울특별시 서초구고시 제2017-107호, 2017.09.13)에 따른 고투물 지하상가 유지관리청의 조건사항을 이행하기 위해 - 대지 내 지하상가 출입구 및 장애인 E/V설치하기 위한 구분지상권 설정을 위한 입체적 결정사항임

나) 공간시설 : 변경없음

- 공원 : 변경없음

- 녹지 : 변경

○ 녹지 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변 경 후		
변경	①	녹지	완충 녹지	반포동 115-4	13,411.7	감)564.0	12,847.7	-	<p style="color: red; font-weight: bold;">지하도로</p> - 1(지하공공보도시설) 중복결정(53.8㎡→76.6㎡) - 지하도로2(지하공공보도시설) 중복결정(617.3㎡→309.5㎡)

○ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	녹지	•면적 변경 13,411.7㎡ → 12,847.7㎡ (감 564.0㎡)	•완충녹지 선형 변경

※ 완충녹지 규모 축소(폭2미터) 구간에 대하여 사업준공 이후에도 당초 식재계획을 그대로 유지하여 완충녹지의 역할을 수행할 수 있도록 조함의 확약서 사항을 반드시 준수할 것(참조: 서울특별시조경과-13380(2018.10.09.)호)

다) 공공·문화체육시설 : 변경없음

- 공공청사 (변경없음)

4) 공동이용시설 설치계획 : 변경 없음

5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가) 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획 : 변경

구분	구역구분		획지구분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비 고
	명 칭	면적 (㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	신반포 3차·경남 아파트 주택재건축 정비구역	168,467.6			반포동 1-1번지 일원	32	-	-	32	-	-
변경		168,472.6			반포동 1-1번지 일원	32	-	-	32		

구분	주요변경사항
개요	<ul style="list-style-type: none"> • 구역면적 5㎡ 증가, 대지면적 569㎡ 증가 • 건축면적 159.78㎡ 증가 • 지상층면적 6,116.66㎡ 증가, 전체 연면적 2,992.02㎡ 증가 • 세대수 11세대 증가

변경 전 (사업시행인가)				변경 후 (설계 변경안)					
구분	내용			구분	내용				
사업명	신반포3차, 경남아파트 주택재건축정비사업			사업명	신반포3차, 경남아파트 주택재건축정비사업				
대지위치	서울시 서초구 반포동 1-1번지 일원			대지위치	서울시 서초구 반포동 1-1번지 일원				
지역/지구	제3종 일반주거지역 / 아파트지구			지역/지구	제3종 일반주거지역 / 아파트지구				
구역면적	168,467.600㎡ (기부채납면적 : 20,481.90㎡)			구역면적	168,472.60㎡ (기부채납면적 : 20,598.60㎡)				
대지면적	119,230.800㎡			대지면적	119,799.80㎡				
도로현황	반포대로(35~50M), 신반포로(36M), 신반포로 19길(20M)			도로현황	반포대로(35~50M), 신반포로(36M), 신반포로 19길(20M)				
용도	공동주택(아파트 및 부대복리시설)			용도	공동주택(아파트 및 부대복리시설)				
건축규모	지하 4층, 지상 35층			건축규모	지하 4층, 지상 35층				
세대수	2,971세대			세대수	2,982세대				
연면적	지상층	363,072.64㎡	용적률 산정용 연면적	357,624.92㎡	연면적	지상층	369,189.30㎡	용적률 산정용 연면적	359,342.12㎡
	지하층	304,946.66㎡				지하층	301,822.02㎡		
	합계	668,019.30㎡				합계	671,011.32㎡		
건축면적	23,783.27㎡			건축면적	23,943.05㎡				
건폐율	19.95%	법정 건폐율	20% 이하	건폐율	19.99%	법정 건폐율	20% 이하		
용적률	299.94%	법정 용적률	300.00% 이하	용적률	299.95%	법정 용적률	300.00% 이하		
구조	철근콘크리트조 + PC복합화 구조			구조	철근콘크리트조 + PC복합화 구조				
주차대수	5,691대	법정 주차대수	3,861대	주차대수	5,364대	법정 주차대수	3,861대		



배치계획개념

DESIGN ISSUE 01.

- 한강변 경관을 고려한 배치



DESIGN ISSUE 02.

- 이웃과 학교변 경관을 고려한 배치



DESIGN ISSUE 03.

- 가로활성화를 위한 데크하부 커뮤니티



범례			
대지위치	서울시 서초구 반포동 1-1번지 일원		
지역/지구	제3종 일반주거지역 / 아파트지구 / 중심미관지구		
구역면적	168,472.600㎡ (기부채납면적: 48,672.80㎡)		
대지면적	119,799.800㎡		
도로현황	반포대로(35~50M), 신반포로(36M) 신반포로 19길(20M)		
용도	공동주택(아파트 및 부대복리시설)		
건축규모	지하 4층, 지상 35층		
연면적	지상층	369,189.30㎡	용적률 산정용 연면적 359,342.12㎡
	지하층	301,822.02㎡	
	합계	671,011.32㎡	
건축면적	23,943.05㎡		
건폐율	19.99%	법정 건폐율	20% 이하
용적률	299.95%	법정 용적률	300.00% 이하
구조	철근콘크리트조+PC복합화구조		
주차대수	5,364대	법정 주차대수	3,861대

상정개요	위치도 및 주변현황	사업추진경위	정비계획	도시계획위원회 심의결과	주요변경사항	특별건축구역계획	조감도	설계개요	배치계획	동선계획	대지 중·형단면도
지하주차장 계획	주동평면 및 입면계획	부대복리시설계획	분구중심계획	지형순용계획	공개공지계획	경관 시뮬레이션	타분야 계획	발코니 계획	벽면을	건축심의 체크리스트	우수디자인

구분

주요변경사항

조경

- 동·서를 연계하는 보행동선축 1개 → 3개로 상향
- 공원 내 수경시설 확대하여 쾌적하고 안락한 조경 환경 조성
- 주요보행동선 초입 진입공원 조성하여 단지 진입환경 개선

변경 전 (사업시행인가)

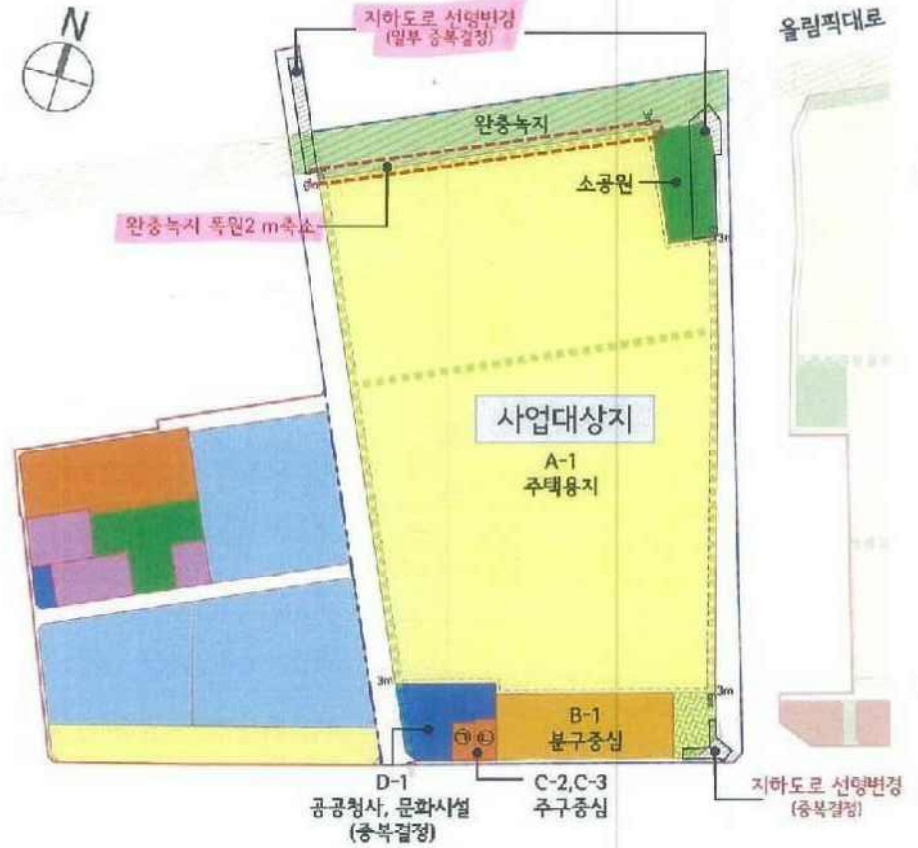
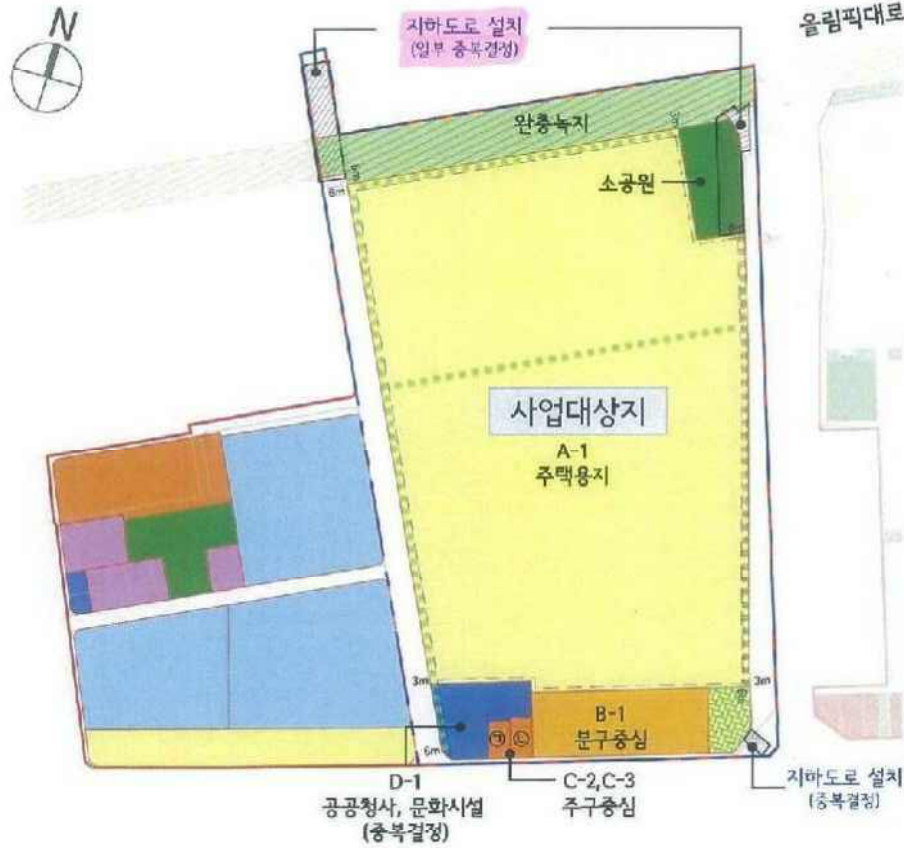
변경 후 (설계 변경안)



상징개요	위치도 및 주변현황	사업추진경위	정비계획	도시계획위원회 심의결과	주요변경사항	특별건축구역계획	조감도	실제개요	배치계획	통신계획	대지 등 환단연도
지하주차장 계획	주동평면 및 입면계획	부대복리시설계획	분류중심계획	지형순응계획	승계공시계획	경관 사물레이선	타분야 계획	발코니 계획	벽면율	건축심의 체크리스트	우수디자인

변경 전 (사업시행인가)

변경 후 (설계 변경안)



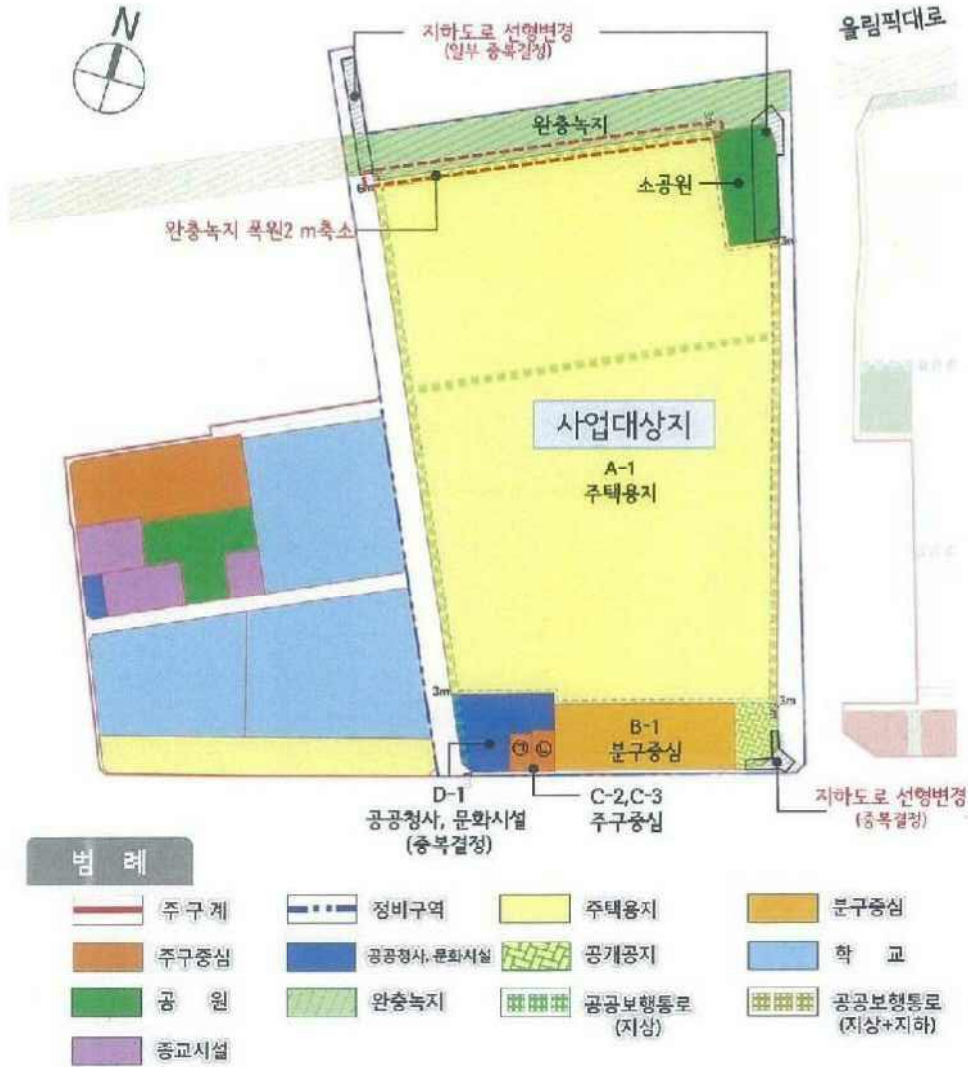
반례

- 주구계
- 정비구역
- 주택용지
- 분구중심
- 주구중심
- 공공청사, 문화시설
- 공개공지
- 학교
- 종교시설
- 공원
- 완충녹지
- 공공보행동로(지상)
- 공공보행동로(지상+지하)


상장개요	위시도 및 주변현황	사업추진경위	정비계획	도시계획위원회 심의결과	주요연경사항	특별건축구역계획	조감도	설계개요	배치계획	동선계획	대지 동행단면도
지하주차장 계획	주동경면 및 입면계획	부대처리시설계획	분구중심계획	지형순용계획	공개공지계획	경관 시뮬레이션	다분야 계획	발코니 계획	벽면용	건축물의 체크리스트	우수디자인

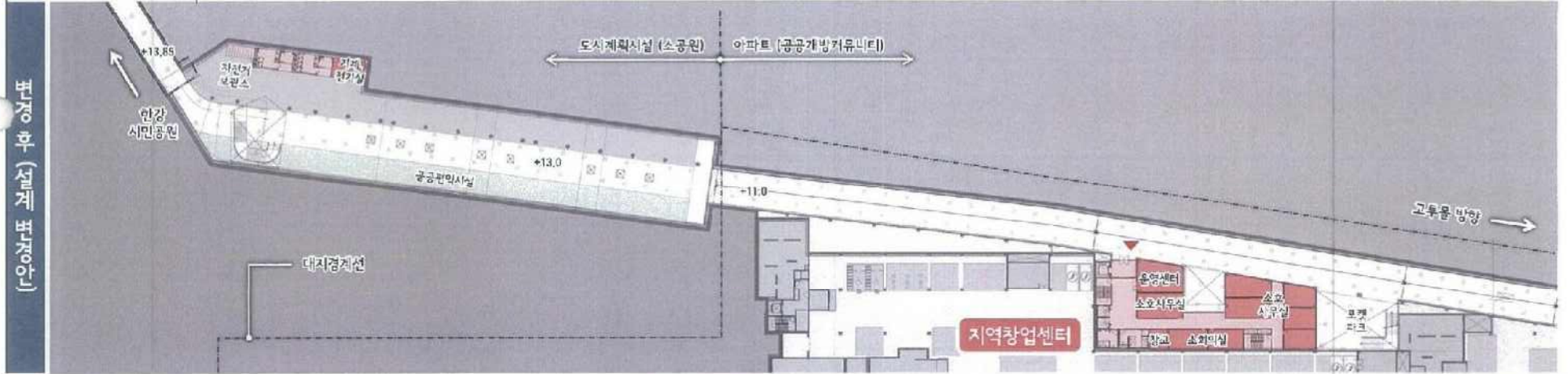
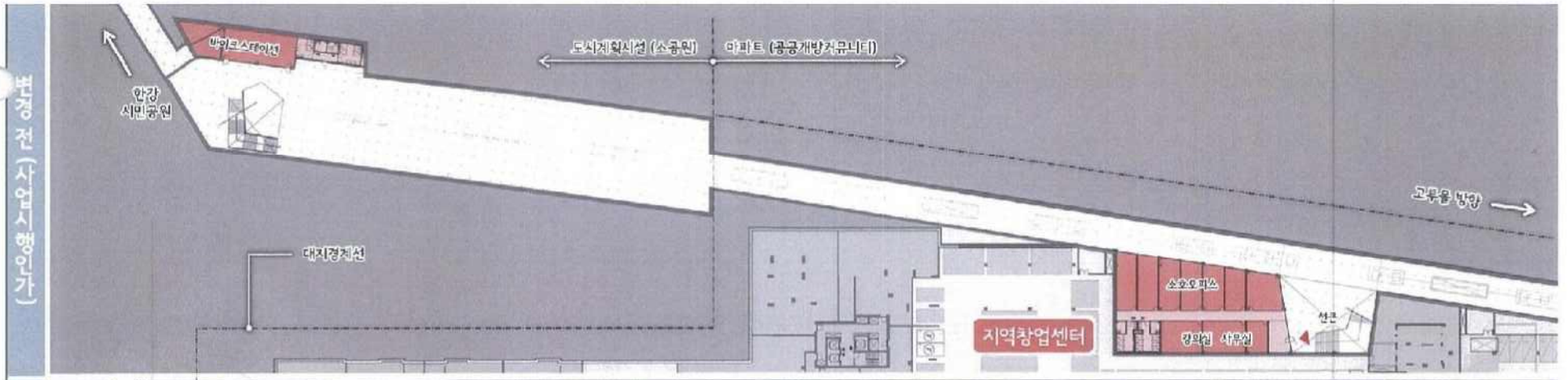
1주구 토지이용계획도

1주구 토지이용계획표



구분		변경전		변경후		증감
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
주거용지	주택용지	127,111.5	53.3	127,680.5	53.5	증)569.0
	주구중심	8,445.2	3.5	8,445.2	3.5	
중심시설	분구중심	7,370.4	3.1	7,370.4	3.1	
	도로용지	25,724.4	10.8	25,724.4	10.8	
도시계획시설	공원용지	8,127.4	3.4	8,127.4	3.4	
	녹지	13,411.7	5.6	12,847.7	5.4	감) 564.0
	학교용지	39,167.0	16.5	39,167.0	16.5	
	공공청사, 문화시설	4,086.0	1.7	4,086.0	1.7	
	종교용지	5,047.3	2.1	5,047.3	2.1	
합계		238,490.9	100.0	238,495.9	100.0	증)5.0

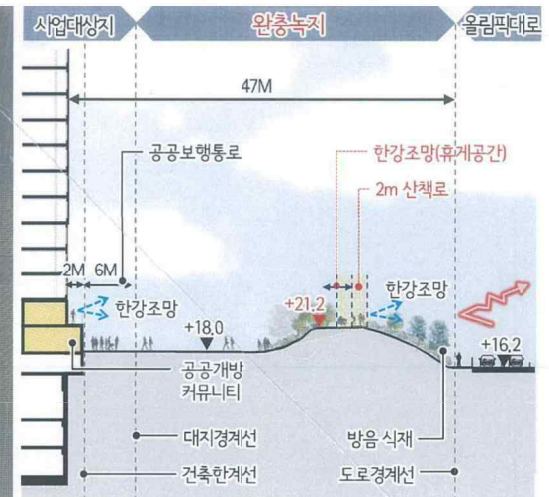
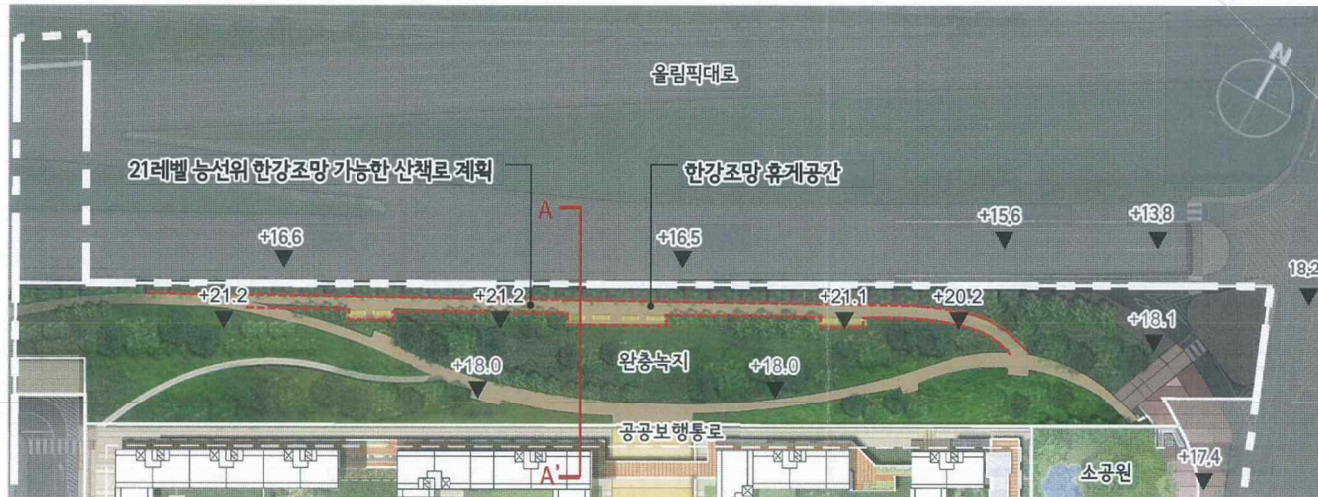
구분	주요변경사항	KEYMAP
복합문화가로 및 소공원하부 공공보행통로	<ul style="list-style-type: none"> 지역창업센터 선근과 포켓공원에 면한 계획으로 채광 및 환기 개선 소공원하부 공공보행통로 (18.10.18 도시계획위원회 결과) 선근 계단 방향 조정 및 경사로 설치로 공공 보행성 확보를 위한 동선 개선 바이크 스테이션을 복합문화가로 초입 고투몰 인근으로 이동하고 한강시민공원 이용객의 편의를 위한 자전거 보관소 존치 공공화장실 설치 (도시계획위원회 의견 반영) 	



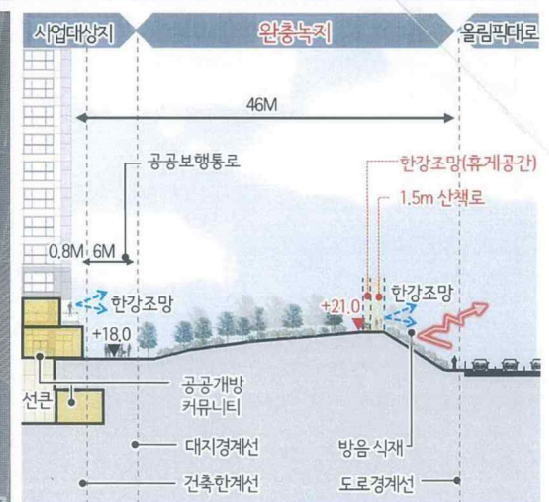
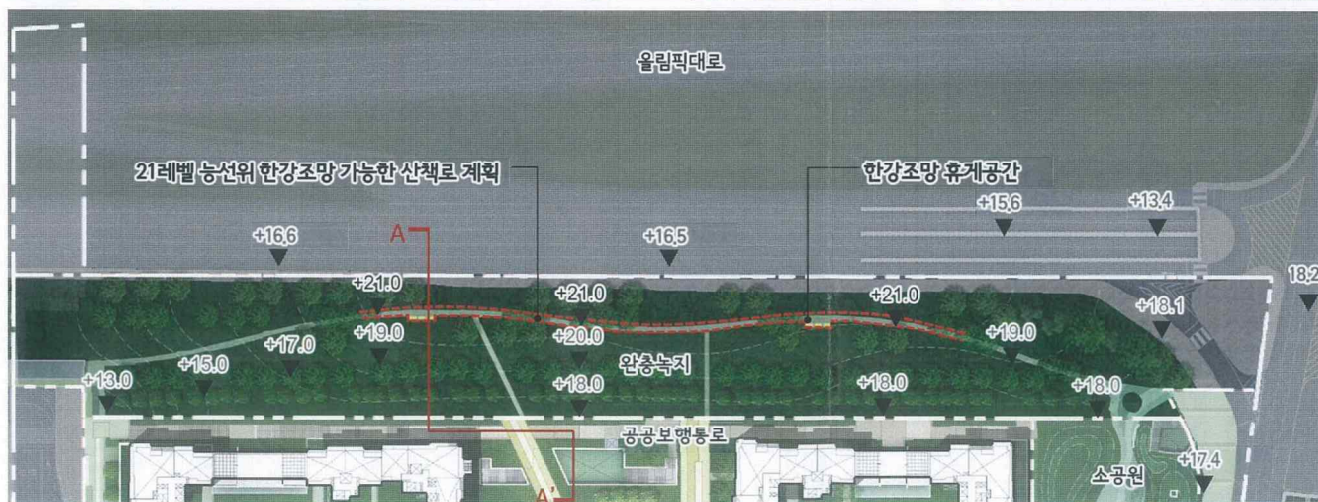
상정개요	위치도 및 주변현황	사업주점경위	경비계획	도시계획위원회 심의결과	주요변경사항	특별건축구역계획	조감도	실제개요	배지계획	등선계획	대지 종합단면도
지하주차장 계획	주동경면 및 입면계획	부대복리시설계획	분구등심계획	지형순용계획	공공공지계획	경관 시뮬레이션	타본야 계획	발코니 계획	벽면율	건축심의 체크리스트	우수디자인

구분	조건사항	반영계획	반영여부
1	완충녹지와 공공보행통로의 연계 조성 • 대상지 북측 완충녹지는 북측 공공보행통로에서 접근이 용이하도록 완만하게 조성하고, 금회 상정(안)과 같은 방음식재를 계획하되, 한강 조망이 가능한 지점을 조성할 것	• 북측 공공보행통로에서 완충녹지로 접근이 가능하도록 산책로 연결통로 조성 • 산책로에서 식재계획을 통해, 오픈뷰를 확보할 수 있는 공간으로 구성	반영

2017.02.
수권소위원회
조치안



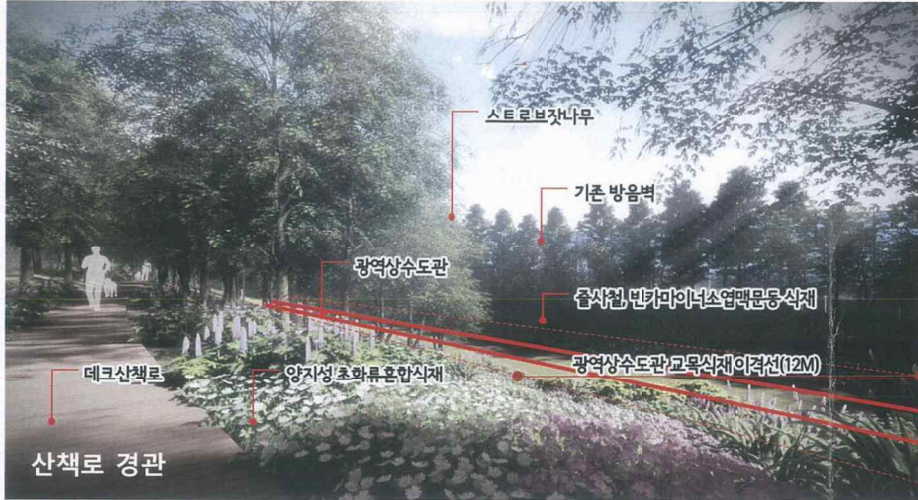
2017.09.
사업시행인가
안



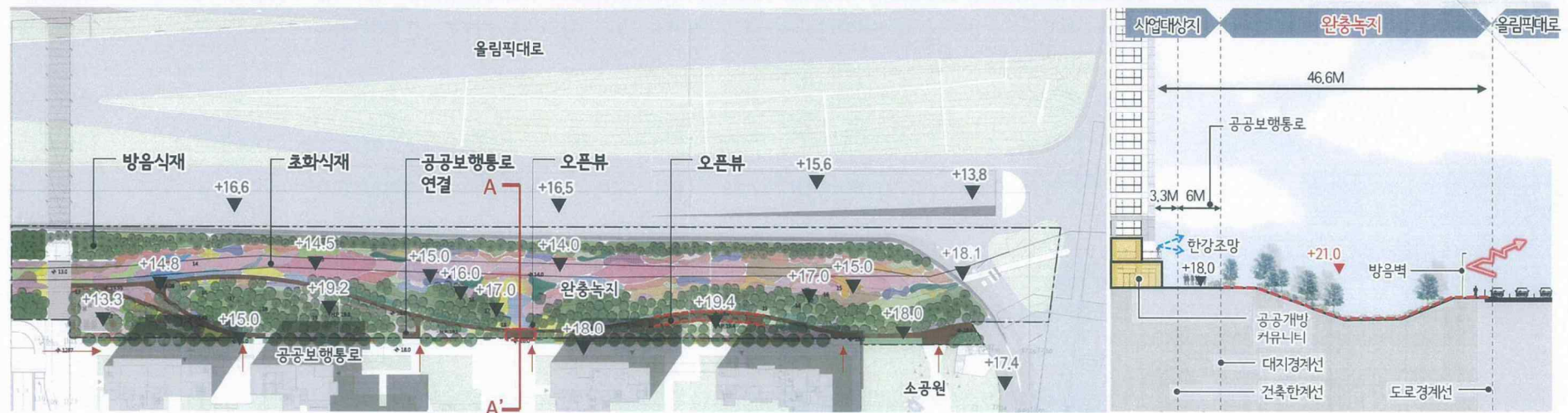
상 정 개요	위치도 및 주변현황	사업추진경위	정비계획	도시계획위원회 심의결과	주요변경사항	특별건축구역계획	조감도	설계개요	배치계획	동선계획	대지 중형단면도	1
지하주차장 계획	주동평면 및 입면계획	부대복리시설계획	분구중심계획	지형수용계획	공개공지계획	경관 시뮬레이션	타분야 계획	발코니 계획	벽면율	건축심의 체크리스트	우수디자인	

구분	조건사항	반영계획	반영여부
1	완충녹지와 공공보행통로의 연계 조성 • 대상지 북측 완충녹지는 북측 공공보행통로에서 접근이 용이하도록 완만하게 조성하고, 금회 상정(안)과 같은 방음식재를 계획하되, 한강 조망이 가능한 지점을 조성할 것	• 북측 공공보행통로에서 완충녹지로 접근이 가능하도록 산책로 연결통로 조성 • 산책로에서 식재계획을 통해, 오픈뷰를 확보할 수 있는 공간으로 구성	반영

■ 주요경관 이미지

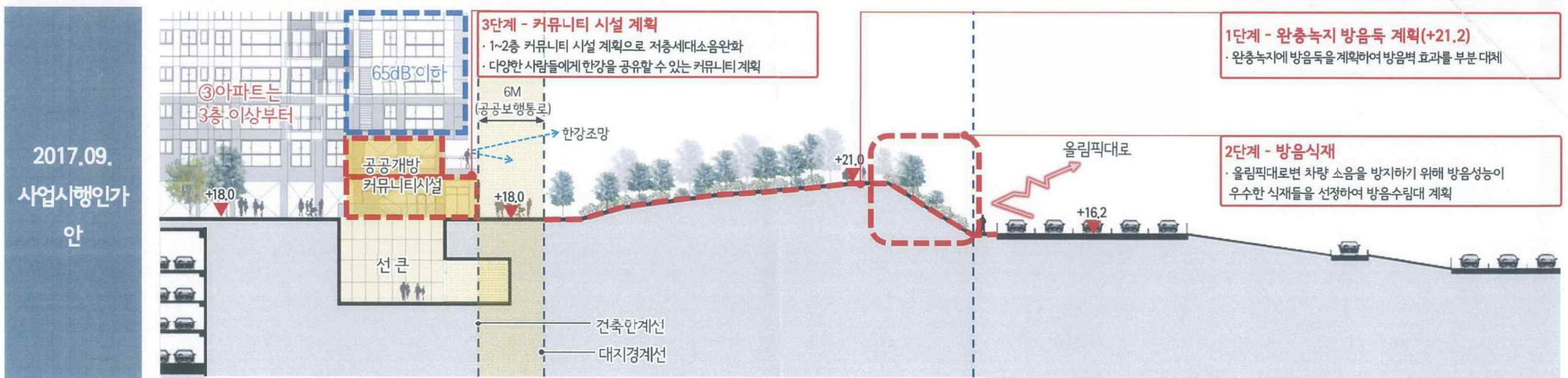
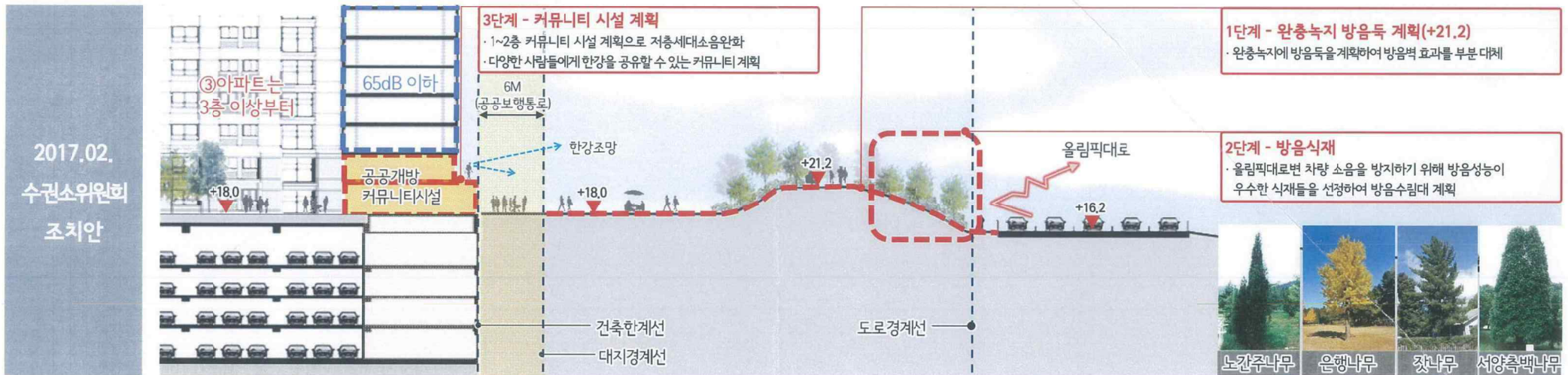


2018.10.
설계변경 안



상 정 개요	위치도 및 주변현황	사업추진경위	정비계획	도시계획위원회 심의결과	주요변경사항	특별건축구역계획	조감도	설계개요	배치계획	동선계획	대지 중·횡단면도
지하주차장 계획	주동평면 및 입면계획	부대복리시설계획	분구중심계획	지형순응계획	공개공지계획	경관 시뮬레이션	타분야 계획	발코니 계획	벽면율	건축심의 체크리스트	우수디자인

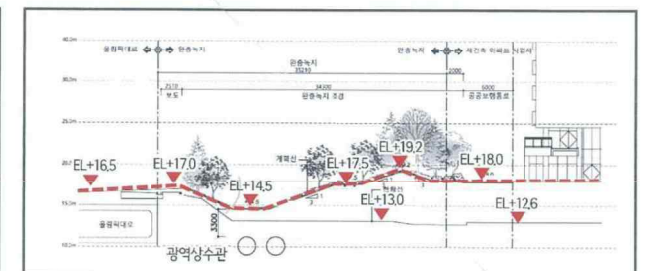
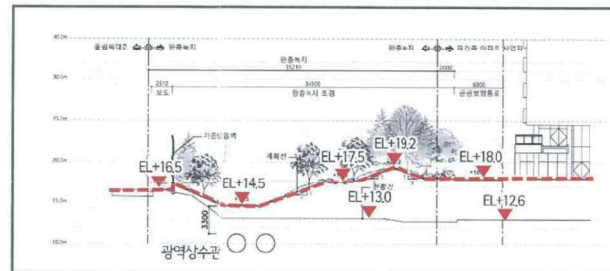
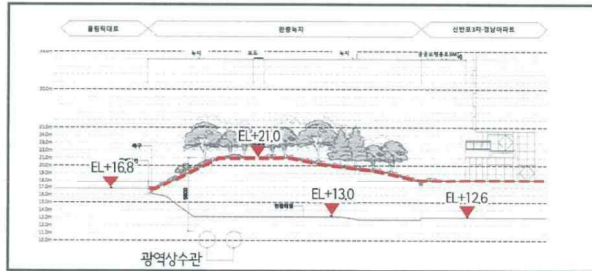
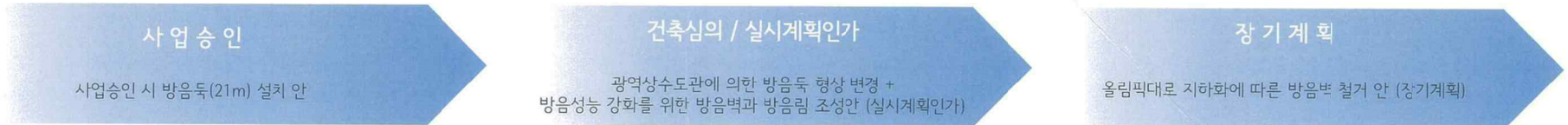
구분	조건사항	반영계획	반영여부
2	올림픽대로변 주동 방음성능 강화 ▪ 준공 이후 올림픽대로변 방음벽 설치 요구가 발생하지 않도록 올림픽대로에 연접한 주동은 방음에 대한 성능기준을 강화하여 향후 건축위원회에서 적정성을 심의하고, 준공단계에서 총족여부를 확인할 것	<ul style="list-style-type: none"> 광역상수도관의 안전과 유지보수를 위해서 방음벽의 형상이 변경되었으며, 그에 따라 방음성능 기준을 강화하기 위하여 방음벽을 유지 개선 향후 올림픽대로 지하화에 따른 방음벽 철거 올림픽대로에 연접한 주동의 방음성능 강화 	반영



상 정 개요	위치도 및 주변현황	사업추진경위	정비계획	도시계획위원회 심의결과	주요변경사항	특별건축구역계획	조감도	설계개요	배치계획	동선계획	대지 총·획단면도
지하주차장 계획	주동평면 및 입면계획	부대복리시설계획	분구중심계획	지형순환계획	공개공지계획	경관 시뮬레이션	타분야 계획	발코니 계획	벽면율	건축심의 체크리스트	우수디자인

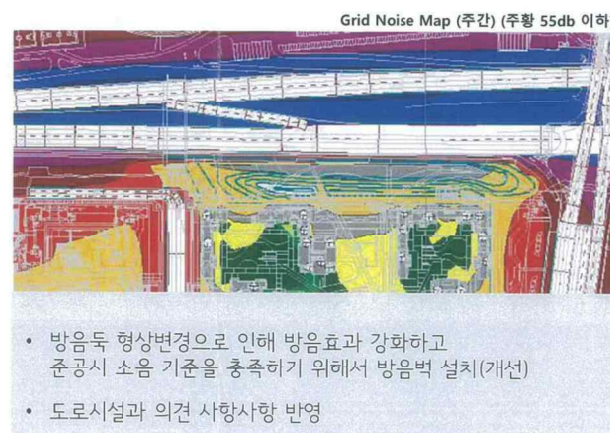
구분	조건사항	반영계획	반영여부
2	올림픽대로변 방음성능 강화 ▪ 준공 이후 올림픽대로변 방음벽 설치 요구가 발생하지 않도록 올림픽대로에 연접한 주동은 방음에 대한 성능기준을 강화하여 향후 건축위원회에서 적정성을 심의하고, 준공단계에서 충족여부를 확인할 것	• 광역상수도관의 안전과 유지보수를 위해서 방음벽의 형상이 변경되었으며, 그에 따라 방음성능 기준을 강화하기 위하여 방음벽을 유지 개선 • 향후 올림픽대로 지하화에 따른 방음벽 철거	반영

방음벽 설치 전략 - 방음벽 형상 변경에 따른 방음벽 설치 및 근거



2018.10.
설계변경 안

소음 시뮬레이션 보고서



상 정 개요	위치도 및 주변현황	사업추진경위	정비계획	도시계획위원회 심의결과	주요변경사항	특별건축구역계획	조감도	설계개요	배치계획	동선계획	대지 중·횡단면도
지하주차장 계획	주동평면 및 입면계획	부대복리시설계획	분구중심계획	지형순용계획	공개공지계획	경관 시뮬레이션	타분야 계획	발코니 계획	벽면을	건축심의 체크리스트	우수디자인