

서울시 서초구 반포아파트지구 1주구
신반포3차·경남아파트 정비계획(변경) 결정

2018. 08

신반포3차·경남아파트 주택재건축정비사업조합

사업의 개요

사업개요

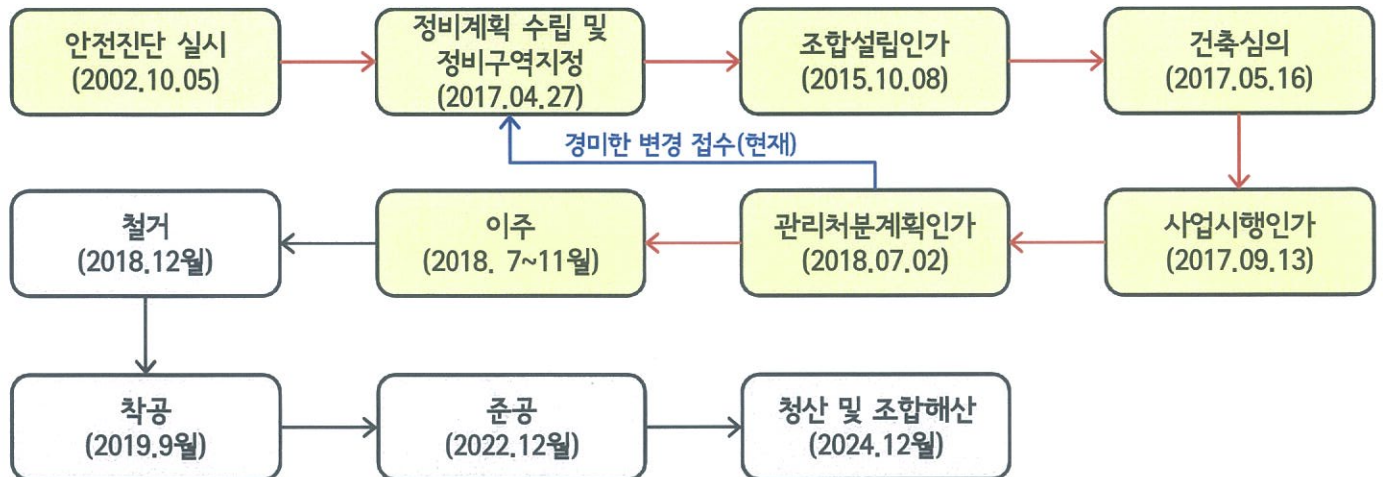
사업명	· 신반포3차경남아파트 주택재건축 정비사업
위치	· 서울특별시서초구 반포동 10-1번지일대
면적	· 168,467.6㎡ → 168,472.5㎡ (증 5.0㎡) (구역면적 오차 정정에 따른 면적 변경)
용도지역	· 자연녹지지역, 제3종일반주거지역



추진경위

2002.10.05	· 안전진단 신청
2004.12.27	· 반포아파트지구 개발기본계획 변경 고시 (서울시고시 제2004-419호)
2015.10.08	· 조합설립변경인가 (반포경남, 신반포23차통합)
2017.02.21	· 도시계획위원회 분과(소)위원회 심의 수정가결
2017.04.27	· 반포아파트지구 개발기본계획(정비계획) 변경 및 지형도면 고시 (서울시고시 제2017-153호)
2017.05.16	· 건축위원회심의 가결
2017.06.08	· 반포아파트지구 개발기본계획(정비계획) 경미한변경 및 지형도면고시 (서초구고시 제2017-57호)
2017.07.13	· 특별건축구역 지정고시 (서울시고시 제2017-255호)
2017.09.13	· 사업시행인가 고시 (서초구고시 제2017-107호)
2018.07.05	· 관리처분인가(변경)인가 고시
2018.07.24	· 신반포3차,경남아파트 주택재건축정비사업 경미한변경 접수신청(서초구)

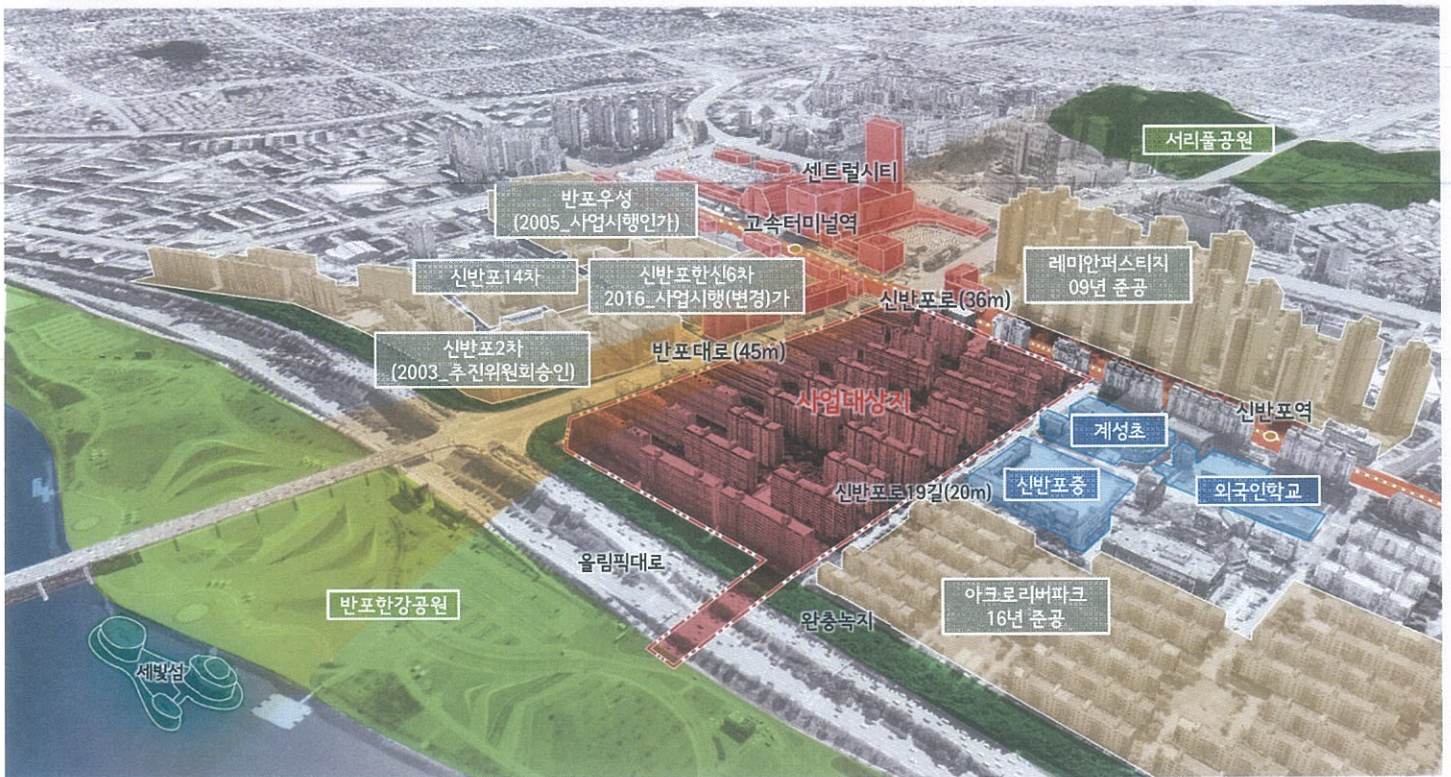
재건축사업 추진절차



※ 본 추진절차 중 향후 진행절차 일정은 예상일정으로 변동될 수 있음.

대상지 현황

현황도



현황분석

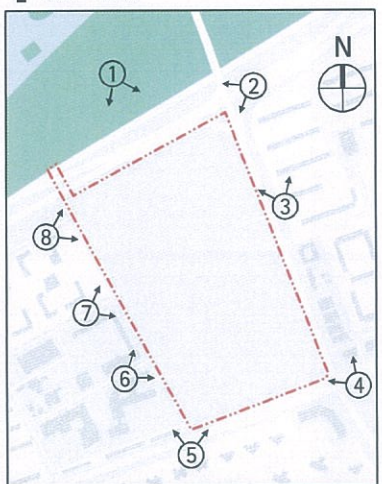
교통 여건

- 경부, 호남 고속버스터미널이 위치하며, 지하철3개 노선이 통과하는 역세권지역
- "대표 문화예술의 거리(세빛섬-예술의전당)"가 통과하는 도심과 한강의 결절점 위치
- 강남의 대표 상권이자 문화자원과 고속터미널 일대로 유동인구 집중

입지여건 및 자연환경

- 반포아파트지구의 중심부에 위치하며, 남측으로 래미안퍼스티지, 서측으로 아크로리버파크 등 신축된 아파트 단지들이 인접하여 위치
- 반포한강공원, 세빛섬, 서래섬과 인접하며 반포대교 달빛무지개분수 등 우수한 한강 경관자원 보유
- 서측으로 신반포중학교, 계성초등학교, 덜위치 칼리지 반포외국인학교가 입지하여 교육환경 우수

KEY MAP



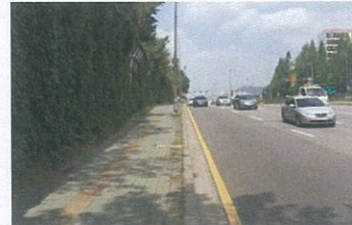
① 반포한강공원



② 현 지하보도



③ 반포대로



④ 반포대로, 신반포로 사차선



⑤ 신반포로, 신반포로19길



⑥ 계성초등학교



⑦ 신반포중학교



⑧ 아크로리버파크



정비계획변경 내용

● 변경사유

- 정비구역 면적 증가 (정비구역 내 1-8번지 구적오차 정정)
- 완충녹지 면적 감소 (완충녹지 선형 변경)
- 주택용지 면적 증가 (정비구역 내 1-8번지 구적오차 정정 및 완충녹지 선형 변경)
- 지하도로 1,2,3 변경 (사업시행인가 조건사항 이행에 따른 선형 변경)
- 정비계획 용적률 변경 (소송결과에 따라 5개필지(1-15, 1-16, 1-17, 1-18, 1-20번지)의 소유권 서울시에서 조합으로 이전)

● 주택용지

- 구적오차 정정 및 완충녹지 선형변경에 따라 주택용지 면적 증가
- 119,230.8㎡ → 119,799.8㎡ (증 569㎡)

● 도로

■ 지하도로①

- 잠수교남측 지하보차도 출입구 연결부위 현황 선형에 따른 도로선형 일부 조정

구분		면적(㎡)			비고
		기정	변경	변경후	
지하도로1 (반포대로-한강 공원 연결)	연면적	1,317.0	증) 5.4	1,322.4	

■ 지하도로③

- 지하상가 출입구 및 장애인E/V설치하기 위한 구분지상권 설정
- 입체적결정 : 185.9㎡ (E/V 및 E/S 일부구간)

구분		면적(㎡)			비고
		기정	변경	변경후	
지하도로2 (신반포로19길- 한강공원 연결)	연면적	85.6	증) 204.8	290.4	

■ 지하도로②

- 보행수요 분석 및 보행자 편의성 확보를 위한 도로폭 변경
- 도로폭 축소 : 20m → 10m

구분		면적(㎡)			비고
		기정	변경	변경후	
지하도로2 (신반포로19길- 한강공원 연결)	연면적	1,017.5	감) 372.4	645.1	

● 녹지

- 완충녹지 선형 변경에 따른 면적 변경

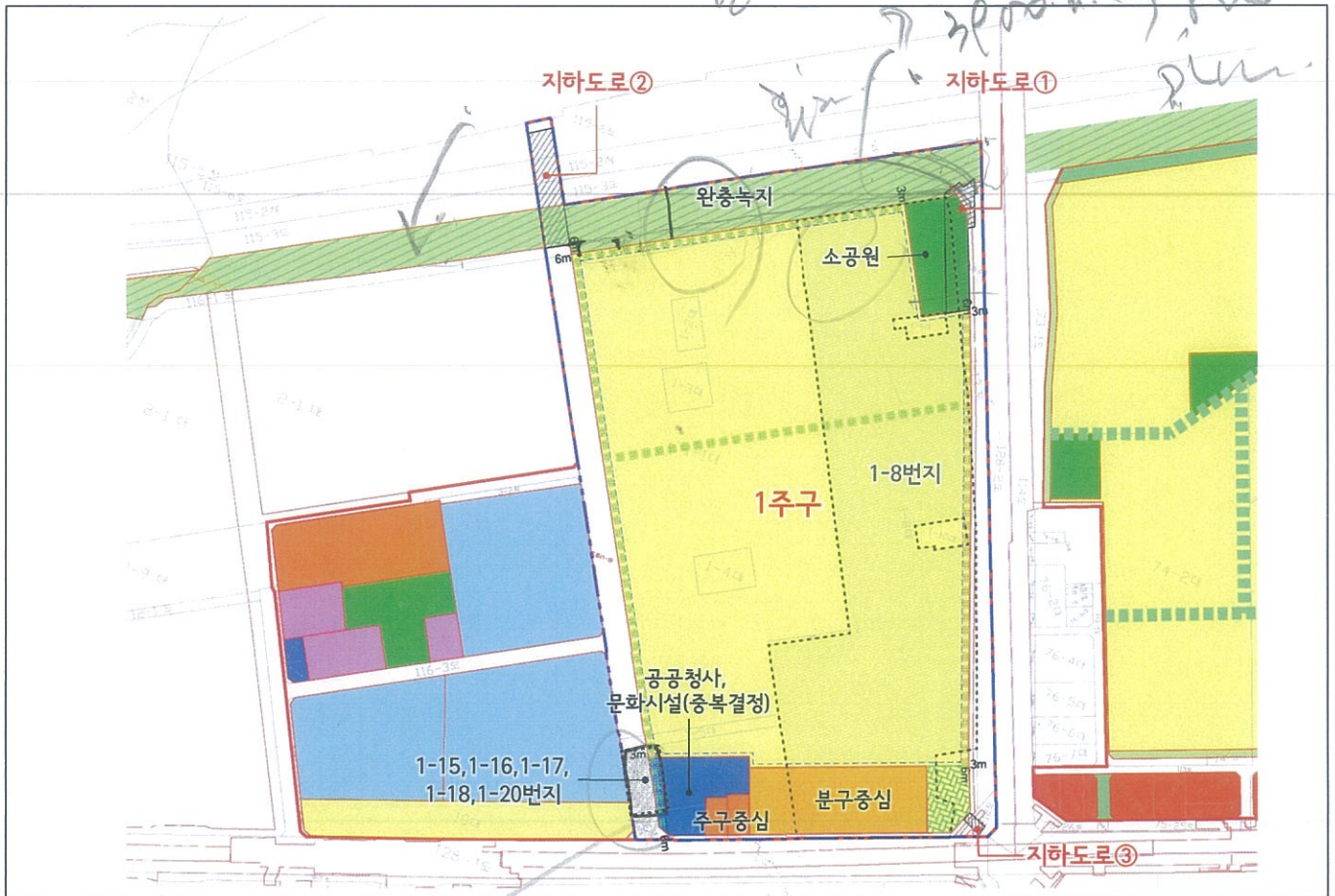
구분	시설명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	완충녹지	반포동 115-4	13,411.7	감) 564.0	12,847.7	

● 순부담 및 용적률 산정

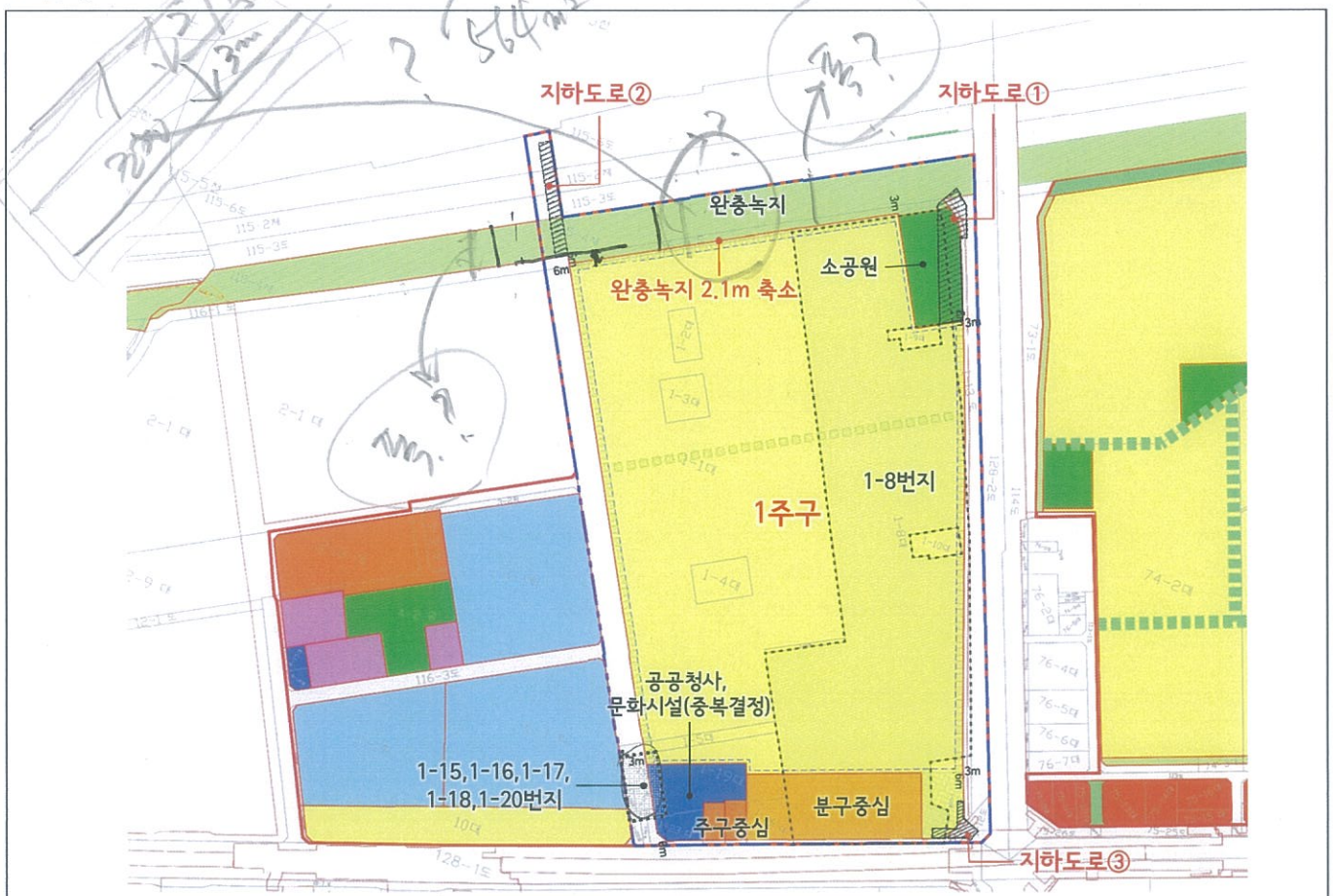
구분		산정 내용
정비계획 용적률 산정	기정	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 기준(허용)용적률 = 230.0% ▶ 정비계획용적률 = 기준(허용)용적률(%) × (1+1.3×0.171706) = 281.34%
	변경	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 기준(허용)용적률 = 230.0% ▶ 정비계획용적률 = 기준(허용)용적률(%) × (1+1.3×0.171941) = 281.41%

● 토지이용계획도

■ 기정



■ 변경



건축계획(안)

● 용도별 면적

구분		시설명	면적(㎡)	비율(%)		비고
주택용지	주용도	아파트	357,105.58	57.3	54.4	
	부속용도	부대 및 복리시설	11,623.99	1.9	1.8	
		주차시설	248,904.75	40.0	37.9	
		기타시설(기전실)	5,124.50	0.8	0.8	
소계			622,758.82	100.0	94.9	
분구중심	주용도	일용품(식품, 일용잡화)의 소매점, 공동주택의 부대시설 및 복리시설	21,624.00	64.7	3.3	
	부속용도	주차시설	10,836.36	32.4	1.7	
		기타시설(기전실)	952.00	2.8	0.1	
	소계			33,412.36	100.0	5.1
합계			656,171.18	-	100.0	

● 건축개요

구분		내용			
		주택용지		분구중심	
대지면적		119,799.80㎡		7,370.40㎡	
연면적	지상층	369,360.07㎡		18,418.60㎡	
	지하층	253,398.75㎡		14,993.76㎡	
	총계	622,758.82㎡		33,412.36㎡	
	용적률산정연면적	357,636.08㎡		18,418.60㎡	
용적률		298.52%		249.90%	
건축면적		23,682.45㎡		3,683.72㎡	
건폐율		19.77%		49.98%	
용도		공동주택 및 부대복리시설		일용품(식품, 일용잡화)의 소매점, 공동주택의 부대시설 및 복리시설	
층수	지하층	3층		3층	
	지상층	35층		5층	
최고높이		110.0m(해발고도 128.0m)		29.5m(해발고도41.0m)	
세대수	구분	세대수(세대)	비율(%)	세대수(세대)	비율(%)
	60㎡이하	632(임대135세대)	21.1	-	
	85㎡이하	1,254	41.9		
	85㎡초과	1,110	37.0		
합계	2,996	100.0			
주차대수		계획5,780대(법정3,926대)		계획300대(법정232대)	

※ 본 건축계획(안)은 건축심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있음.

● 건축배치도



※ 본 건축계획(안)은 건축심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있음.