

공 고

서울특별시 서초구공고 제2023-2309호

도시관리계획[용도지구(아파트지구)/ 반포아파트지구 지구단위계획구역·지구단위계획] 및 신반포2차아파트 재건축사업 정비구역 지정·정비계획 결정(변경)(안) 공람 공고

건설부고시 제131호(1976.8.21.)로 아파트지구 지정, 건설부 건축4441-6149호(1977.3.29.) 및 서울특별시고시 제2023-421호(2023.09.21)로 반포아파트지구 개발기본계획 결정(변경), 서울특별시고시 제2023-422호(2023.09.21.)로 반포아파트지구 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 수립 결정된 신반포2차아파트에 대하여 정비구역 및 정비계획 변경을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은법 시행령 제13조 규정에 의거 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공고하고 관계서류를 공람합니다.

신반포2차아파트 정비구역 지정·정비계획 결정(변경)(안)에 대하여 의견이 있는 사업구역 내 토지등소유자 또는 이해관계인은 의견서를 공람기간 내 서면으로 공람장소에 제출하여 주시기 바랍니다.

2023년 10월 19일

서울특별시 서초구청장

I. 공람기간 : 2023.10.19. ~ 2023.11.20. (30일 이상)

II. 공람장소 및 의견제출장소

- 서초구청 재건축사업과 (☎02-2155-7363)
- 반포3동 주민센터 (☎02-2155-7656)

- 신반포2차아파트재건축정비사업조합 사무실 (☎02-532-0122)

Ⅲ. 도시관리계획(용도지구:아파트지구) 및 반포아파트지구 개발기본계획 결정(변경)(안)

1. 도시관리계획(용도지구) 결정(변경)

가. 용도지구(아파트지구)의 결정(변경)조서

구 분	도면 표시 번호	지구명		위 치	면 적(㎡)			비 고
					기 정	변 경	변경 후	
변 경	①	반포 아파트 지구	계	서초구 반포동, 잠원동 일대	437,683.4	감) 85,331.1	352,352.3	1976.08.21. (건고 131호)
			저 밀		149,097.1	-	149,097.1	
			고 밀		288,586.3	감) 85,331.1	203,255.2	

나. 변경 사유서

도면표시 번호	지구명		변경내용	변경사유
①	반포 아파트 지구	저밀	변경없음	· 신반포2차아파트 반포아파트지구 내 제척에 따 른 면적 변경
		고밀	아파트지구 면적변경 288,586.3㎡→203,255.2㎡	

2. 반포아파트지구 개발기본계획 결정(변경)

가. 개발기본계획 결정-저밀 : 변경없음

나. 개발기본계획 결정-고밀 : 변경(공람장소 비치도서 참조)

※ 기타사항

- 존치되는 아파트지구 내 재건축사업구역은 「도시 및 주거환경정비법」 제9조에 따른 정비계획 결정(변경)시 사업시행자가 아파트지구를 개별 제척(폐지)함. 다만, 별도의 정비계획결정(변경) 없이 재건축을 추진 중인 구역은 향후 정비계획 결정(변경)을 통하여 사업시행자가 개별 제척하거나 같은 법 제86조에 따른 이전고시 이후 서울시에서 일괄 폐지
- 아파트지구에서 제척되는 범위 내 도시계획시설계획 등 도시관리계획은 반포아파트지구 지구단위계획을 따름

Ⅳ. 신반포2차아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경)(안)

1. 정비구역 결정(변경)

가. 정비구역 결정(변경) 조서

구 분	정비구역 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변 경	신반포2차아파트지구 재건축 정비구역	서초구 잠원동 73 일대	85,331.1	증) 30,739.8	116,070.9	-

※ 변경사유 : 신반포2차아파트 신속통합기획 수립에 따른 구역경계 확장

2. 정비계획 결정(변경)

가. 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		85,331.1	증) 30,739.8	116,070.9	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	8,375.1	증) 28,057.7	36,432.8	31.4	-
	도 로	4,028.0	증) 5,034.1	9,062.1	7.8	-
	공 원	3,347.8	증) 6,460.6	9,808.4	8.5	-
	녹지	999.3	증) 15,279.3	16,278.6	14.0	-
	공공청사	-	증) 400.0	400.0	0.3	-
	입체보행로 (나들목)	-	증) 883.7	883.7	0.8	입체보행로 전체면적 1,111.8㎡중 연결녹지와 중복결정 면적(228.1㎡)제외
획 지	소 계	74,956.0	증)4,682.1	79,638.1	68.6	-
	획지1	74,956.0	증)4,682.1	79,638.1	68.6	-
주구중심		2,000.0	감) 2,000.0	-	-	-

※ 변경사유 : 신반포2차아파트 신속통합기획 수립에 따른 토지이용계획 변경 반영

나. 용도지역·지구 결정 조서(변경)

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	85,331.1	증) 30,739.8	116,070.9	100.0	-
자연녹지지역	-	증) 883.7	883.7	0.8	-
제3종일반주거지역	85,331.1	증) 29,856.1	115,187.2	99.2	-

※ 변경사유 : 신반포2차아파트 신속통합기획 수립에 따라 자연녹지지역 및 제3종일반주거지역 추가편입

다. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 도로(변경)

구 분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	등 급	류 별	번 호	폭 원 (m)							
기정	광로	3	35	40 ~64	주간선도 로	6,600 (620)	서초구 서초동 (남부순환로)	용산구 서빙고동 (반포대교북단)	일반도로	2010. 04. 22.	지하도로1 (면적:322.5㎡) (지하공공 보도시설)
변경 ¹⁾	광로	3	35	40 ~64	주간선도 로	6,600 (620)	서초구 서초동 (남부순환로)	용산구 서빙고동 (반포대교북단)	일반도로	2010. 04. 22.	지하도로1 (면적:322.5㎡) (지하공공 보도시설)
기정	중로	1	c	18 ~30	집산도로	444	잠원동 78-1	잠원동 102	일반 도로	-	-
변경 ¹⁾	중로	1	c	18 ~30	집산도로	444	잠원동 78-1	잠원동 102	일반 도로	-	-
기정	소로	3	d	6~12	특수도로	1,756	잠원동 49-17	잠원동 73-1	보행자전용 도로	-	-
변경	소로	3	d	6~12	특수도로	1,096	잠원동 49-17	잠원동 117	보행자전용 도로	-	-
신설	중로	1	A	10	특수도로	89	잠원동 116	잠원동 122-2	보행자전용 도로	-	연결녹지① 중복결정 (면적:228.1㎡)

※ 올림픽대로는 도로의 폭원, 연장 등에 대해 서울시 관련부서에서 도로조서 정리 중으로 별도로 명기하지 않음

※ 1)는 도로선형 변경 사항임

※ ()는 구역 내 연장임

○ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
광로 3-35	광로 3-35	• 선형변경	• 현황도로 선형 반영
중로 1-c	중로 1-c	• 선형변경	• 도로선형 일부 변경
소로 3-d	소로 3-d	• 도로 일부 폐지 (1,756m→1,096m) 및 종점 변경	• 구역 내 일부(660m) 폐지 및 폐지로 인한 종점 변경
-	중로 1-A	• 도로 신설(10m)	• 북측소공원에서 한강변 접근을 위한 입체보행로 (나들목) 신설 • 연결녹지①과 중복결정(면적:228.1㎡)

2) 공원(변경)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	c	공원	소공원	잠원동 159-1	3,912.0 (1,347.8)	-	3,912.0 (1,347.8)	-	-
신설	①	공원	문화공원	잠원동 73	-	증) 8,460.6	8,460.6	-	-
폐지	b	공원	소공원	잠원동 73	2,000.0	감) 2,000.0	-	-	-

※ ()는 구역 내 면적임

○ 변경사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
①	-	• 문화공원 신설 (증 8,460.6㎡)	• 잠수교 보행광장과 연계하여 한강 연결 접근성 강화를 위한 문화공원 신설
b	-	• 소공원 폐지 (감 2,000.0㎡)	• 재건축사업에 따른 효율적인 토지이용계획 수립을 위해 소공원 폐지

3) 녹지(변경)

구 분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	a	녹지	연결 녹지	잠원동 73일대	1,269.5 (999.3)	감) 999.3 (감 999.3)	270.2 (-)	-	-
변경	①	녹지	완충 녹지	잠원동 IC~ 경부고속 국도시점 47호광장	216,051.0 (19,857.0)	감) 19,857.0 (감 19,857.0)	196,194.0 (-)	-	-
신설	①	녹지	연결 녹지	잠원동 73일대	-	증) 16,278.6	16,278.6	-	지하도로4(나들목 신설) 중복결정(면적:228.1㎡, 길이:17.1m, 폭원:10m, 높이:3.6m, 공간적범위:+10.95m~+12.30m(1.35m))

※ ()는 구역 내 면적임

○ 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
a	녹지	• 폐지 - 1,269.5㎡ → 270.2㎡ (999.3㎡ 감소)	• 서측 반포대로 경계변 연결녹지구간은 삭제 후 단지 내 공지로 기능 대체
①	녹지	• 면적변경 - 216,051.0㎡ → 196,194.0㎡ (19,857.0㎡ 감소)	• 정비구역 변경에 따라 편입된 북측 완충녹지 ① 구간은 지역주민의 산책·여가·휴식공간으로 조성하고자 연결녹지로 변경계획 및 지하도로4 (지하공공보도시설) 중복결정
①	녹지	• 신설 - 연결녹지 : 16,278.6㎡	

4) 공공청사(변경)

구 분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	①	공공청사	치안센터	잠원동 73	-	증) 400.0	400.0	-	건폐율:50%이하 용적률:250%이하 높이:5층이하

○ 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사	• 공공청사 신설	• 구역 동측 서릿개소공원 변 치안센터 건립

○ 건축범위 결정조서

도면표시번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)
①	공공청사	50% 이하	250% 이하	5층이하

라. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)	비 고
신 설	공동이용 시설	경로당	획 지	900.0	50㎡ + 세대수 x 0.1㎡/세대
		어린이집		1,200.0	(1000세대 이상) 80인 x 4.29㎡/인
		작은도서관		1,000.0	-
		주민운동시설		6,000.0	수영장, 피트니스, 골프연습장, 스포츠센터
		아이돌봄센터		600.0	아이돌봄센터, 맘스스테이션
		에듀커뮤니티		1,000.0	지역지원센터, 공부방, 스터디카페
		문화커뮤니티		1,000.0	창업센터, 건강센터, 문화센터
		수변커뮤니티		2,400.0	-
	관리사무소			400.0	10+(세대수-50)*0.05
	경비실			120.0	-

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있으며, “주택건설기준등에 관한 규정”에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련 법령 기준 적용

마. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철거 이주	
신 설	신반포2차 아파트 재건축 정비구역	116,070.9	획지	79,638.1	잠원동 73 일원	15	-	-	15	-	-

바. 건축시설계획

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)			높이(m) (최고층수)	비 고	
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)				기준 (허용)	정비 계획	법정 상한			
신 설	신반포2차 아파트 재건축 정비구역	116,070.9	획지1	79,638.1	잠원동 73일대	공동주택 및 부대복리시설	50	230.0	262.0	300.0	170m (49층 이하)	-	
주택의 규모 및 규모별 건설비율			■ 주택공급계획 : 2,057세대 ■ 전체건립규모 ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정										
			구 분		세대수(임대)		비 율(%)						
			계		2,057 (260)		100.0 (12.6)						
			85㎡이하	60㎡이하		408 (203)		19.9 (9.9)					
				60㎡ ~ 85㎡이하		901 (57)		43.7 (2.7)					
			85㎡ 초과		748 (-)		36.4 (-)						
			- 전용면적 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수의 60% 이상 - 공공주택(국민주택규모) 건설 : 초과용적률의 50% 이상 ※ 법적상한용적률 적용에 따른 공공주택의 규모 및 세대수는 건축심의를 통해 확정										
심의완화 사항			• 국민주택규모 주택건설에 따른 용적률 완화										
건축물의 건축선 등에 관한 계획			• 건축한계선 - 보행편의성 제고, 개방감 확보 및 가로 활성화를 위해 건축한계선 계획										
			구 분	건축선 지정 내용									
			획지	• 반포대로변(광역통행축) - 대지경계선으로부터 10m(보도형전면공지 조성) • 북측 연결녹지변, 남측 공공보행통로 - 대지경계선으로부터 6m(보도형전면공지 조성) • 소공원, 치안센터, 신반포로23번길변 - 대지경계선으로부터 3m (보도형전면공지 또는 녹지형전면공지 조성)									
			• 전면공지 - 건축한계선이 지정된 대지안의 공지는 보도형전면공지 또는 녹지형전면공지 조성										
기타사항에 관한 계획	공공보행통로	• 기존 반포나들목과 연결되는 공공보행통로 조성(폭원 6m 이상) • 반포대로변으로 보행 연결을 위해 대상지와 남측 반포센트럴하이 사이 공공보행통로 조성(폭원 6m 이상(구역 내 3m))											
	차량출입구	• 신반포로23길에 2개소 설치											

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련법규 및 심의결과 등에 따라 조정 될 수 있음

○ 용적률 산정

구 분		산정내용									
토지이용 계획	구역면적	획지 (공동주택)	신설 기반시설	건축물 기부채납(토지환산+대지지분)						신설 기반시설 내 국·공유지	대지 내 용도폐지 되는 국·공유지
				합 계	임대주택 기부채납 대지지분	토지환산					
						소 계	임대 주택	공공 청사	입체 보행로		
	116,070.9㎡	79,638.1㎡	36,432.8㎡	2,968.1㎡	2,283.8㎡	684.3㎡	289.2㎡	41.4㎡	353.7㎡	25,445.0㎡	5,294.8㎡

(표 계속)

공공시설 부지 제공면적 (순부담)	• 순부담 면적 = 신설 기반시설면적 - 신설 기반시설 내 국·공유지 면적 - 대지 내 용도폐지 되는 국·공유지 면적 + 건축물 기부채납 면적 = 36,432.8㎡ - 25,445.0㎡ - 5,294.8㎡ + 2,968.1㎡ = 8,661.1㎡ ※ 토지(대지지분 포함) : 7,976.8㎡, 건축물 : 684.3㎡ ※ 건축물 기부채납(2,968.1㎡) = 임대주택 기부채납 대지지분(2,283.8㎡) + 토지환산(684.3㎡) • 순부담율 = (순부담면적 ÷ 현황 대지면적) X 100% = (8,661.1㎡ ÷ 85,331.1㎡) x 100% = 10.15% ※ 순부담 비율은 현황 대지면적 85,331.1㎡ 대비 비율임																				
임대 주택	• 임대주택 제공 면적 = 2,573.0㎡ (① + ②) ① 환산부지 면적 = 임대주택 연면적(㎡) × 표준건축비 ÷ 부지가액(원/㎡) = 12,286.3㎡ × 1,035,636원 ÷ 44,000,000원 = 289.2㎡ <table><tr><th>구 분</th><th>내 용</th><th>비 고</th></tr><tr><td>연면적</td><td>12,286.3㎡</td><td>· 단위세대(59형) 연면적 × 세대수 = 144.545㎡ × 85세대</td></tr><tr><td>표준건축비</td><td>1,035,636원/㎡</td><td>· 공공건설공공주택 표준건축비(국토교통부_제 2023년 64호 기준) ※ 부가가치세 면세된 단가 적용</td></tr><tr><td>부지가액</td><td>44,000,000원</td><td>· 구역내 토지 평균공시지가(22,000,000원/㎡) × 2 ※ 평균공시지가는 「서울 부동산조회 시스템」 2023년 기준 적용</td></tr><tr><td>총 공사비</td><td>12,724,164,945</td><td>· 표준건축비 × 부지가액</td></tr><tr><td>환산부지</td><td>289.2</td><td>· 총 공사비 ÷ 부지가액</td></tr></table>			구 분	내 용	비 고	연면적	12,286.3㎡	· 단위세대(59형) 연면적 × 세대수 = 144.545㎡ × 85세대	표준건축비	1,035,636원/㎡	· 공공건설공공주택 표준건축비(국토교통부_제 2023년 64호 기준) ※ 부가가치세 면세된 단가 적용	부지가액	44,000,000원	· 구역내 토지 평균공시지가(22,000,000원/㎡) × 2 ※ 평균공시지가는 「서울 부동산조회 시스템」 2023년 기준 적용	총 공사비	12,724,164,945	· 표준건축비 × 부지가액	환산부지	289.2	· 총 공사비 ÷ 부지가액
	구 분	내 용	비 고																		
	연면적	12,286.3㎡	· 단위세대(59형) 연면적 × 세대수 = 144.545㎡ × 85세대																		
	표준건축비	1,035,636원/㎡	· 공공건설공공주택 표준건축비(국토교통부_제 2023년 64호 기준) ※ 부가가치세 면세된 단가 적용																		
부지가액	44,000,000원	· 구역내 토지 평균공시지가(22,000,000원/㎡) × 2 ※ 평균공시지가는 「서울 부동산조회 시스템」 2023년 기준 적용																			
총 공사비	12,724,164,945	· 표준건축비 × 부지가액																			
환산부지	289.2	· 총 공사비 ÷ 부지가액																			
② 대지지분 = 임대주택 공급연면적(㎡) ÷ 전체 공급연면적(㎡) × 공동주택 대지면적(㎡) = 6,828.3㎡ ÷ 238,113.1㎡ × 79,638.1㎡ = 2,283.8㎡ ※ 임대주택 공급면적 = 단위세대(59형) 공급면적 × 세대수 = 80.333㎡ × 85세대 = 6,828.3㎡																					
건축물 기부 채납	• 공공청사 환산부지 면적 = 공공청사 연면적(㎡) × 표준건축비 ÷ 부지가액(원/㎡) = 500㎡ × 3,644,545원 ÷ 44,000,000원 = 41.4㎡ <table><tr><th>구 분</th><th>내 용</th><th>비 고</th></tr><tr><td>연면적</td><td>500.0㎡</td><td>-</td></tr><tr><td>표준건축비</td><td>3,644,545원/㎡</td><td>· 「2022년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」 ※ 공공업무사무소 500㎡이상 ~ 1,500㎡미만 적용, 부가가치세 면세된 단가 적용</td></tr><tr><td>부지가액</td><td>44,000,000원/㎡</td><td>· 구역내 토지 평균공시지가(22,000,000원/㎡) × 2 ※ 평균공시지가는 「서울 부동산조회 시스템」 2023년 기준 적용</td></tr><tr><td>총 공사비</td><td>1,822,272,727원</td><td>· 표준건축비 × 부지가액</td></tr><tr><td>환산부지</td><td>41.4㎡</td><td>· 총 공사비 ÷ 부지가액</td></tr></table>			구 분	내 용	비 고	연면적	500.0㎡	-	표준건축비	3,644,545원/㎡	· 「2022년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」 ※ 공공업무사무소 500㎡이상 ~ 1,500㎡미만 적용, 부가가치세 면세된 단가 적용	부지가액	44,000,000원/㎡	· 구역내 토지 평균공시지가(22,000,000원/㎡) × 2 ※ 평균공시지가는 「서울 부동산조회 시스템」 2023년 기준 적용	총 공사비	1,822,272,727원	· 표준건축비 × 부지가액	환산부지	41.4㎡	· 총 공사비 ÷ 부지가액
	구 분	내 용	비 고																		
	연면적	500.0㎡	-																		
	표준건축비	3,644,545원/㎡	· 「2022년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」 ※ 공공업무사무소 500㎡이상 ~ 1,500㎡미만 적용, 부가가치세 면세된 단가 적용																		
부지가액	44,000,000원/㎡	· 구역내 토지 평균공시지가(22,000,000원/㎡) × 2 ※ 평균공시지가는 「서울 부동산조회 시스템」 2023년 기준 적용																			
총 공사비	1,822,272,727원	· 표준건축비 × 부지가액																			
환산부지	41.4㎡	· 총 공사비 ÷ 부지가액																			
입체 보행 로	• 입체보행로 환산부지 면적 = 나들목 면적(㎡) × 공사비 ÷ 부지가액(원/㎡) = 1,111.8㎡ × 14,000,000원 ÷ 44,000,000원 = 353.7㎡ <table><tr><th>구 분</th><th>내 용</th><th>비 고</th></tr><tr><td>나들목 면적</td><td>1,111.8㎡</td><td>· 나들목 면적(입체보행로(883.7㎡) 및 연결녹지 중복결정(228.1㎡))</td></tr><tr><td>공사비</td><td>14,000,000원/㎡</td><td>· 한강공원 나들목 낙천정 공사비 참조</td></tr><tr><td>부지가액</td><td>44,000,000원/㎡</td><td>· 구역내 토지 평균공시지가(22,000,000원/㎡) × 2 ※ 평균공시지가는 「서울 부동산조회 시스템」 2023년 기준 적용</td></tr><tr><td>총 공사비</td><td>15,565,200,000원</td><td>· 나들목 면적 × 공사비</td></tr><tr><td>환산부지</td><td>353.7㎡</td><td>· 총 공사비 ÷ 부지가액</td></tr></table>			구 분	내 용	비 고	나들목 면적	1,111.8㎡	· 나들목 면적(입체보행로(883.7㎡) 및 연결녹지 중복결정(228.1㎡))	공사비	14,000,000원/㎡	· 한강공원 나들목 낙천정 공사비 참조	부지가액	44,000,000원/㎡	· 구역내 토지 평균공시지가(22,000,000원/㎡) × 2 ※ 평균공시지가는 「서울 부동산조회 시스템」 2023년 기준 적용	총 공사비	15,565,200,000원	· 나들목 면적 × 공사비	환산부지	353.7㎡	· 총 공사비 ÷ 부지가액
	구 분	내 용	비 고																		
	나들목 면적	1,111.8㎡	· 나들목 면적(입체보행로(883.7㎡) 및 연결녹지 중복결정(228.1㎡))																		
	공사비	14,000,000원/㎡	· 한강공원 나들목 낙천정 공사비 참조																		
부지가액	44,000,000원/㎡	· 구역내 토지 평균공시지가(22,000,000원/㎡) × 2 ※ 평균공시지가는 「서울 부동산조회 시스템」 2023년 기준 적용																			
총 공사비	15,565,200,000원	· 나들목 면적 × 공사비																			
환산부지	353.7㎡	· 총 공사비 ÷ 부지가액																			
기준(허용) 용적률	• 기준(허용)용적률 = 230.0% (아파트지구개발기본계획에서 정한 용적률)																				
정비계획 용적률 (상한 용적률)	• 상한용적률 = 기준(허용)용적률 × (1 + 1.3 × α¹토지 + 0.7 × α²건축물) = 기준(허용)용적률 × (1 + 1.3 × 0.10311 + 0.7 × 0.00756) = 262.0% <table><tr><td>α¹(토지)</td><td>= 토지기부채납 면적 ÷ (대지면적 - 임대주택 기부채납 대지지분) = 7,976.8㎡ ÷ (79,638.1㎡ - 2,283.8㎡) = 0.10311</td></tr><tr><td>α²(건축물)</td><td>= (건축물 환산부지면적 - 주구중심 용도전환 의무면적) ÷ (대지면적 - 임대주택 기부채납 대지지분 - 주구중심 용도전환 의무면적) = (684.3 - 100.0㎡) ÷ (79,638.1㎡ - 2,283.8㎡ - 100㎡) = 0.00756 ※ 아파트지구 지구단위계획 전환지침 개정(2022.11.)에 따라 주구중심 용도전환 의무부담 5%(100㎡)는 용적률 적용 배제</td></tr></table>			α¹(토지)	= 토지기부채납 면적 ÷ (대지면적 - 임대주택 기부채납 대지지분) = 7,976.8㎡ ÷ (79,638.1㎡ - 2,283.8㎡) = 0.10311	α²(건축물)	= (건축물 환산부지면적 - 주구중심 용도전환 의무면적) ÷ (대지면적 - 임대주택 기부채납 대지지분 - 주구중심 용도전환 의무면적) = (684.3 - 100.0㎡) ÷ (79,638.1㎡ - 2,283.8㎡ - 100㎡) = 0.00756 ※ 아파트지구 지구단위계획 전환지침 개정(2022.11.)에 따라 주구중심 용도전환 의무부담 5%(100㎡)는 용적률 적용 배제														
	α¹(토지)	= 토지기부채납 면적 ÷ (대지면적 - 임대주택 기부채납 대지지분) = 7,976.8㎡ ÷ (79,638.1㎡ - 2,283.8㎡) = 0.10311																			
α²(건축물)	= (건축물 환산부지면적 - 주구중심 용도전환 의무면적) ÷ (대지면적 - 임대주택 기부채납 대지지분 - 주구중심 용도전환 의무면적) = (684.3 - 100.0㎡) ÷ (79,638.1㎡ - 2,283.8㎡ - 100㎡) = 0.00756 ※ 아파트지구 지구단위계획 전환지침 개정(2022.11.)에 따라 주구중심 용도전환 의무부담 5%(100㎡)는 용적률 적용 배제																				
법적상한 용적률	• 300.00%이하 (계획용적률 299.94%)																				

※ 건축시설계획에 관한 사항은 건축심의 결과 등에 따라 변경될 수 있음

※ 정확한 토지환산면적 등은 사업시행(변경)인가 시 부지가액 등 감정평가를 거쳐 확정

※ 공공시설 공사비 원단위는 「2022년 서울시 공공건축물 건립공사비 책정 등 가이드라인」 규정을 적용

○ 허용용적률 인센티브계획

항 목	인센티브(허용용적률)		대상지 적용	
			결과값	적용값
공공보행통로 (보차혼용통로)	- 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 · 기준 : 기준 용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times \alpha$, * $\alpha = 1$ 이하 $\Rightarrow$ 적용 : $230 \times (1,737.3 / 79,638.1) \times 1 = 5.01\%$	10% 이내	5.01%	5%
열린단지	- 단지 외곽개방, 담장미설치, 연도형상가 등 열린단지로 조성 · 기준 : 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회에서 인정시) $\Rightarrow$ 적용 : 연결녹지 변 개방형커뮤니티시설 및 단지 중앙부 연도형 상가 배치	5%	5%	5%
공개공지	- 지역주민 이용이 편리한 장소에 공원·광장 형태 등으로 설치 · 기준 : 기준용적률 $\times$ (조성면적(의무면적제외)/대지면적) $\times \alpha$	5% 이내	-	-
돌봄시설	- 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공 (무상임대) · 기준 : 놀이·돌봄시설을 전체 주민공동시설(의무면적)의 1/5이상 설치 (국공립어린이집, 서울형키즈카페, 키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등) $\Rightarrow$ 적용 · 기준면적 : 1,153.5㎡이상 (주민공동시설 의무면적(5,767.5㎡)의 1/5 이상) (500㎡에 세대당(2,057세대) 2㎡를 더하면면적 $\times 1.25 = 5,767.5\text{㎡}$) · 계획면적 : 1,200㎡(국공립어린이집, 실내어린이놀이터 등)	5%	5%	5%
방재안전	- 화재·소방·피난 안전 등 공동주택 안전성능 개선 · 기준 : 시설 성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의· 자문을 통해 적용 $\Rightarrow$ 적용 : 건축위원회 심의를 통해 적용예정	5%	5%	5%
기반시설 등 정비	- 사업구역 주변 환경정비(도로, 공원, 통학로 등/주택단지와 직접 관련된 시설) · 기준 : 기준용적률 $\times$ (환산부지면적*/대지면적) $\times a$, * $a=1$ 이하 · 환산부지면적 : 정비비용/사업지 대지가액 (市기부채납 인센티브 운영기준 준용)	5% 이내	-	-
지역특화	- 감성디자인 등 정책사업, 지역 맞춤형 항목 신설 가능 · 기준 : 지역여건에 맞는 항목 및 산정방식 신설(위원회에서 인정시)	10% 이내	-	-
합 계	최대 20% 이내		20.01%	20%

※ 허용용적률 인센티브는 적용항목 및 완화범위는 건축심의 시 확정

사. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

1) 환경보전 및 재난방지 관한 계획

구 분	계획내용		비 고
환경보전	자연환경	· 절·성토의 균형고려, 지형변화의 최소화 · 기존구역 내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보 · 차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱(biotope) 공간 확장	-
	생활환경	· 도시가스 등 청정연료 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	-
	사업시행시 환경영향	· 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	-
재난방지	수재해	· 우수유역을 검토하여 구역주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며 구역 내부로의 유입을 최소한 억제토록 하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획 수립	-
	산사태	· 산사태 우려는 없으나 토질의 종류에 따른 안정구배를 유지토록 하고, 벽면의 상·하단에 배수시설 설치 등을 통한 사면안정과 경관적 처리를 통해 토사의 유출을 방지하고 주변경관과 조화를 이룰 수 있도록 계획	-
	화 재	· 구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	-

2) 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 계획

구 분	내 용	비 고
수해 (홍수해 등)	- 우수유역을 검토하여 구역주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며 구역 내부로의 유입을 최소한 억제토록 하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획 수립 - 개발전과 개발후의 홍수량 및 토사유출량의 증가는 발생하지 않으나, 공원 및 연결녹지 등을 우수침수시설로 설치하여 집중호우로 발생할 수 있는 홍수피해를 줄일 수 있도록 계획 - 현재 설치되어 있는 우수관망의 수리능력검토를 통해 원활한 우수 배재계획을 수립	-
지 진	대상지는 현재까지 지진으로 인한 재산 및 인명피해는 없는 것으로 조사되었으나 공동주택 내진설계 의무기준을 준수하여 사업시행인가 완료 전 까지 내진설계 반영 예정	-
교통재해	- 보차분리, 지상부 차량동선의 최소화 및 체계적인 교통체계구상으로 교통사고발생을 최소화 - 재해 시 소방도로 기능을 수행할 수 있는 진입동선체계를 구축하고 사고발생시 응급차 등의 교통 접근이 용이 할 수 있도록 계획	-

아. 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
자연생태환경	비오톱 보전등급향상	○	• 비오톱유형평가 1~4등급, 도로	• 녹지공간 최대 확보 • 도시생태기능 복원 및 강화
	생태 네트워크	○	• 녹지평가지표1 달성 • 녹지공간 증가	• 내부 녹지 및 식재계획
생활환경	토지 이용	○	• 노후·불량한 건축물	• 체계적인 공간 구성
	토 양	○	• 토양오염우려기준(1지역) 만족	• 전문처리업체를 통한 위탁처리 • 폐유 보관소 설치
	지형· 지질	○	• 최저 표고 10.5m, 최고 15m • 대부분 경사 2° 이하	• 지형에 순응한 계획 수립
	물순환 (수리수문)	○	• 노후·불량한 건축물 등으로 생태면 적률 확보 필요	• 녹지조성 계획
	수 질	○	• 공사 시 토사유출 발생 • 운영 시 오수발생	• 가배수로 및 침사지 설치 • 해당지역 물재생센터로 유입·처리
	바 람	○	• 바람환경공간 유형분석 • 급격한 바람장 변화 없음	• 바람길 확보를 고려한 배치계획 수립
	열	○	• 열환경공간 유형분석 • 열섬효과는 미미함	• 열섬효과 감소를 고려한 녹지계획
	대기질· 미세먼지	○	• 공사 시 비산먼지 발생 • 운영 시 대기오염물질 영향	• 세륜·측면살수시설, 살수차 운행 • 판넬 상단 방진망 설치
	온실 가스	○	• 공사 시 및 운영 시 온실가스 배출	• 에너지 절감설비 설치 • 녹지공간 조성
	친환경적 자원순환	○	• 건설·생활폐기물 발생 • 투입장비에 의한 폐유발생	• 재활용지침 준용하여 처리 • 전문처리업체 위탁처리
	에너지	○	• 과다한 추가에너지 사용 없음 • 서울시 기준 공급률 적용	• 에너지절약형 설비기기 도입 • 고효율·신재생에너지 등 적용
	소음· 진동	○	• 공사에 의한 소음·진동 발생	• 공사 시 가설방음판넬 설치
	경 관	○	• 주변 건물간 조화로운 입면계획 필요	• 스카이라인 계획, 주변 경관과 조 화되는 색채선택

(표 계속)

"	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 확보	○	• 주변 공원현황과 연계 형성	• 주변공원과 연계하여 녹지 계획 수립
	일 조	일조 침해 최소화	○	• 일영예측 시 북동측에 위치한 시설에 일조영향	• 건축계획 관련 규정을 준수하여 건축배치
	보행친화 공간	보행친화형 도시 조성	○	• 인도와 차도가 분리 되어 보행 공간이 확보되어있음	• 공공보행통로 계획 등 보행환경 개선
사회경제	인 구	인구 고려한 계획수립	○	• 공사 시 서초구의 인구변화에 대한 영향은 미미	• 기반시설 부담 최소화
	주 거	주거 고려한 계획수립	○	• 단독주택 5,326세대 및 아파트 95,298세대 등 총 135,171세대	• 세입자에 대한 보상 대책 및 임대주택 우선 입주자격 부여

자. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비 고
사업대상지 남측 반원초등학교	• 사업시행인가 신청 전 「교육환경보호에 관한 법률」 제6조에 의거 교육환경 영향평가서를 제출하고 서울특별시 교육청 교육환경 보호위원회 승인을 받아 사업추진	-

차. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비 고
	추진위/조합 설립 ~ 착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
현재 추진위승인 이전 상태로 주민들 거주중	• 펜스 설치 및 유지·관리 • 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 • 방범용 CCTV 설치 운영	• 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 • 안전관리비 및 산업안전보건 관리비 공사비 계상	• 방범용 CCTV는 사각지대 설치 • 공적 공간과 사적 공간 사이에 전이공간을 설치하여 누구나 쉽게 공간의 성격을 명확히 인지할 수 있도록 계획 • 수목의 식재로 사각지대나 고립지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하게 유지하여 계획	-

카. 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	획지	면 적(㎡)	비율(%)	비고
획지	계	80,038.1	68.9	-
	획지1	79,638.1	68.6	공동주택용지(E1)
	획지2	400.0	0.3	공공청사용지(E1-1)

※ ()는 반포아파트지구 지구단위계획상 획지번호임

타. 공공주택(공공기여/법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 국민주택규모 주택으로 계획
- 공공주택은 차별없는 사회혼합을 위해 조합원 주택을 포함한 전체 주택을 대상으로 하는 추첨 방식 적용

법적상한용적률		300.0% 이하 (※건축심의에서 최종결정)						
상한용적률(정비계획용적률)		262.0%						
공공주택 (법적상한용 적률 완화) 산출근거	용적률 증가분	300.0% - 262.0% = 38.0%						
	증가된 용적률의 50%	38.0% × 0.5 = 19.0%						
	의무 연면적	79,638.1㎡(대지면적) × 19.0% = 15,131.24㎡						
	공공주택 (법적상한 용적률 완화) 확보계획	15,131.24㎡ 이상		세대수	연면적	비고		
		세대규모	공급면적					
		전용면적	공급면적	175	15,133.27㎡	> 15,131.24㎡(의무)		
		합계						
		59.95㎡	80.333㎡				118	9,479.29㎡
		65.95㎡	88.373㎡				24	2,120.95㎡
	75.95㎡	101.773㎡	18				1,831.91㎡	
84.95㎡	113.408㎡	15	1,701.12㎡					
공공주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)	구분	세대규모		세대수	비고			
		전용면적	공급면적					
	총계			260				
	공공주택 (공공기여)	소 계		85	정비계획 용적률완화(공공기여)에 따른 공공주택			
		59.95㎡	80.333㎡	85				
	공공주택 (법적상한용적률 완화)	소 계		175	법적상한용적률 적용에 따른 공공주택			
		59.95㎡	80.333㎡	118				
		65.95㎡	88.373㎡	24				
		75.95㎡	101.773㎡	18				
		84.95㎡	113.408㎡	15				

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정 범위 내에서 사업시행 인가시 조정 될 수 있음

파. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 75.93% ⇒ (48,395억 - 11,119억) / 49,089억 × 100 = 75.93% - 총수입 추정 : 48,395억 - 총지출 추정 : 11,119억 ※ (순공사비 포함 약 7,500,000원/3.3㎡) - 종전자산총액 추정 : 49,089억			
개별 종전자산 추정액	- 개별 공시가격 : 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별 공시가격 확인 - 공동주택 소유자 = 부동산테크 시세 하한 고려(한국부동산원)			
	공급면적(㎡)	세대수	부동산테크 시세하한(원)	
	74.15	336	2,300,000,000	
	85.52	288	2,500,000,000	
	99.13	192	2,950,000,000	
	100.92	144	2,950,000,000	
	115.58	360	3,450,000,000	
	146.49	60	4,150,000,000	
	147.5	96	4,150,000,000	
	164.72	96	4,550,000,000	
※ 공급평당 약 9,000만원 ~ 10,000만원 수준임, ※ 공동주택의 경우 공시가격에 토지평가액 포함 - 상가 소유자 = 인근 상가시세수준 및 층별 효용 고려 ※ 1층 기준 공급평당 약 10,000만원 ~ 13,000만원 수준				
추정 분담금 산출	추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)			
	권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	
	추정분담금(a-b)			
	80.333㎡형	18.225억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(75.93%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
	89.713㎡형	20.35억		
	103.11㎡형	23.39억		
	113.408㎡형	25.73억		
	126.758㎡형	27.90억		
	140.175㎡형	30.85억		
	150.788㎡형	32.84억		
169.478㎡형	36.53억			
185.498㎡형	38.30억			
201.518㎡형	59.44억			

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

V. 반포아파트지구 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(변경)(안)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번호	구역명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
변 경	①	반포아파트지구 지구단위계획구역	서초구 반포동, 잠원동 일대	2,821,097.5 (85,331.1)	증)30,739.8 (증) 30,739.8)	2,851,837.3 (116,070.9)	서고 제2023-422호 (2023.09.21.)	

※ ()는 신반포2차 지구단위계획구역 면적임

나. 지구단위계획구역 변경사유서

구 분	도면표시 번호	구역명	면 적(㎡)			변경사유
			기 정	변 경	변경후	
변 경	①	반포아파트지구 지구단위계획구역	2,821,097.5	증)30,739.8	2,851,837.3	• 신반포2차아파트 신속통합기획 수립에 따른 지구단위계획구역 경계 확장 반영

2. 도시관리계획에 관한 사항 : 변경(공람장소 비치도서 참조)

3. 건축계획에 관한 결정 : 변경(공람장소 비치도서 참조)

4. 기타사항에 관한 결정 : 변경없음

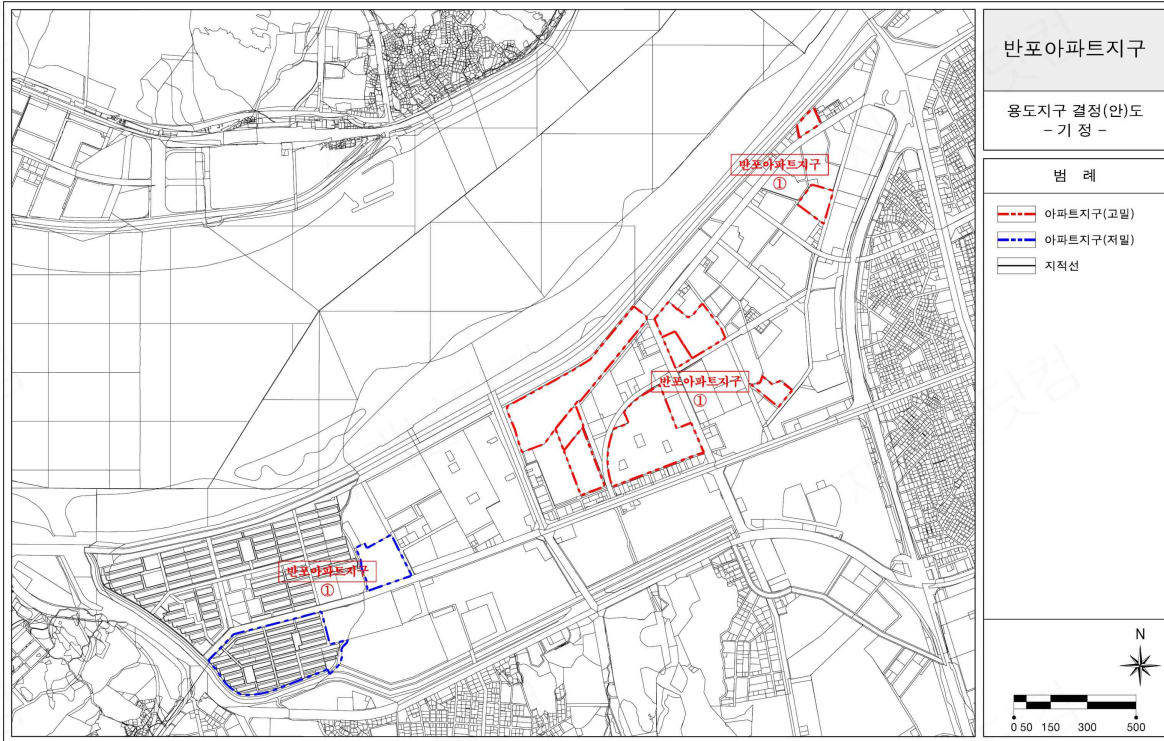
VI. 관계도서 : 생략 (공람장소에 비치)

VII. 기타사항

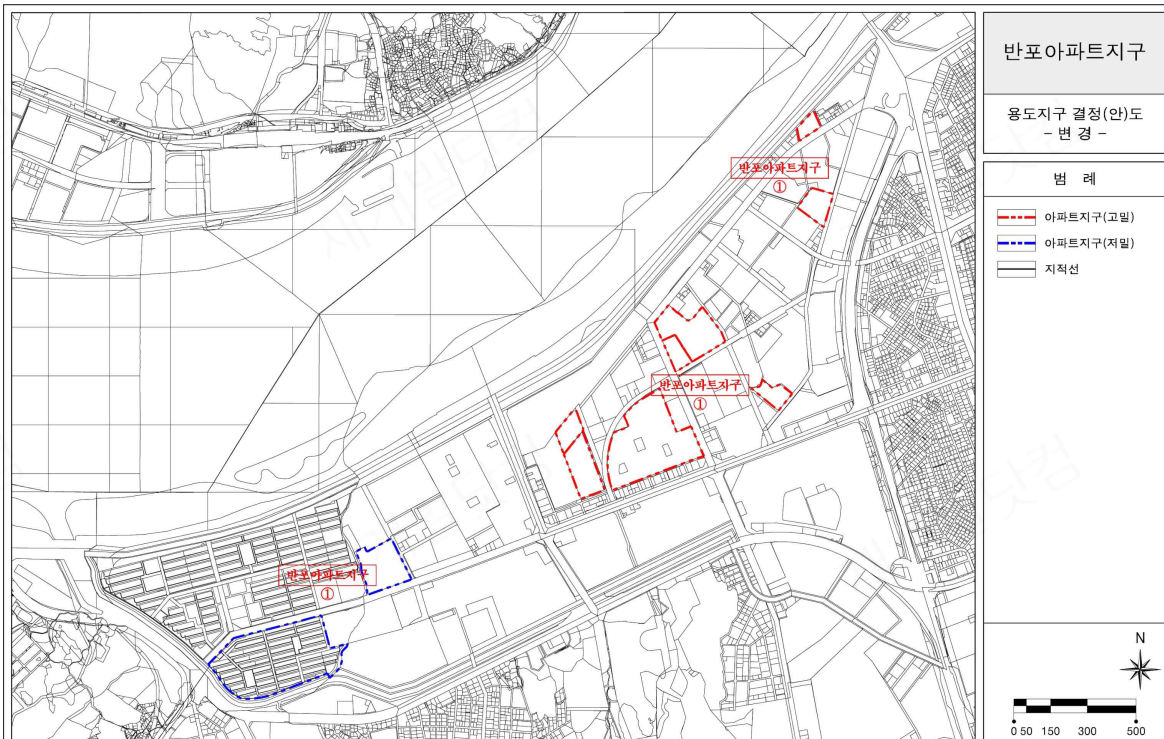
- 자세한 사항은 공람장소에 비치된 도서를 참고하시기 바랍니다.
- 공람내용은 확정된 안이 아니므로 향후 주민공람, 구의회 의견청취, 서울시 도시계획위원회 심의 등 절차 이행 중 변경될 수 있습니다.

<붙임>

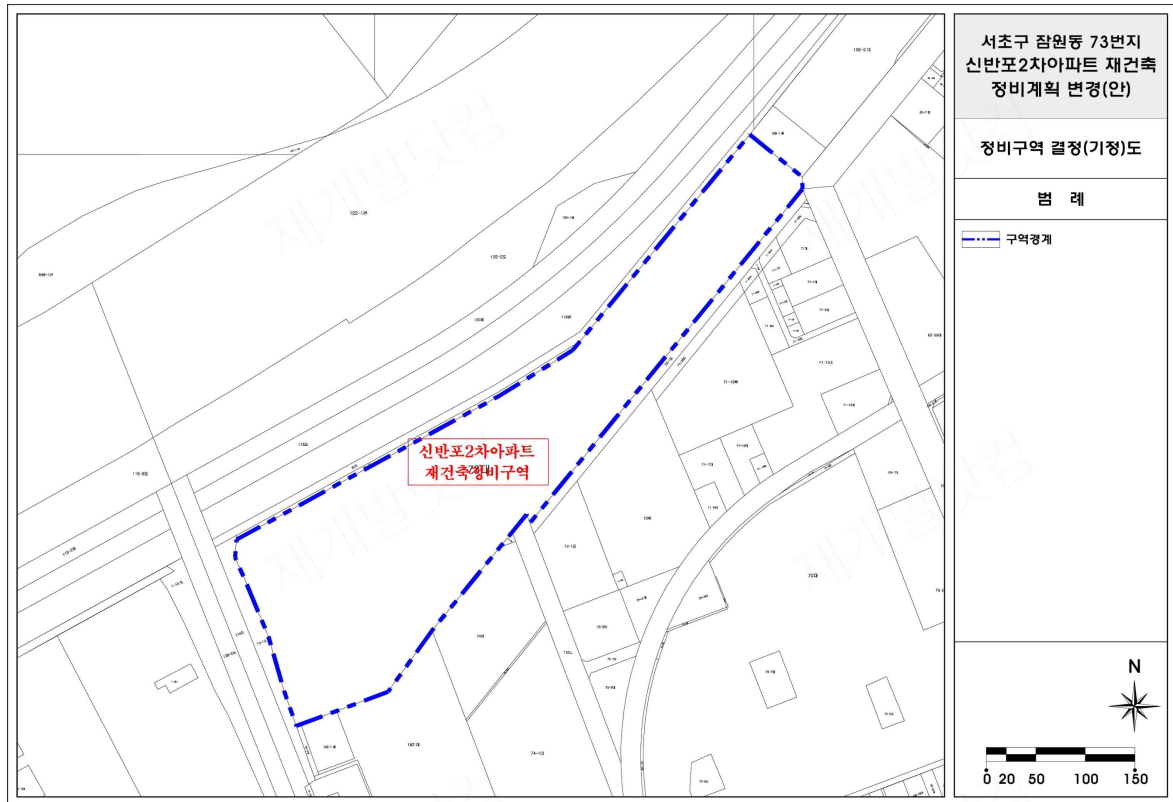
■ 용도지구(아파트지구)의 결정(기정)도



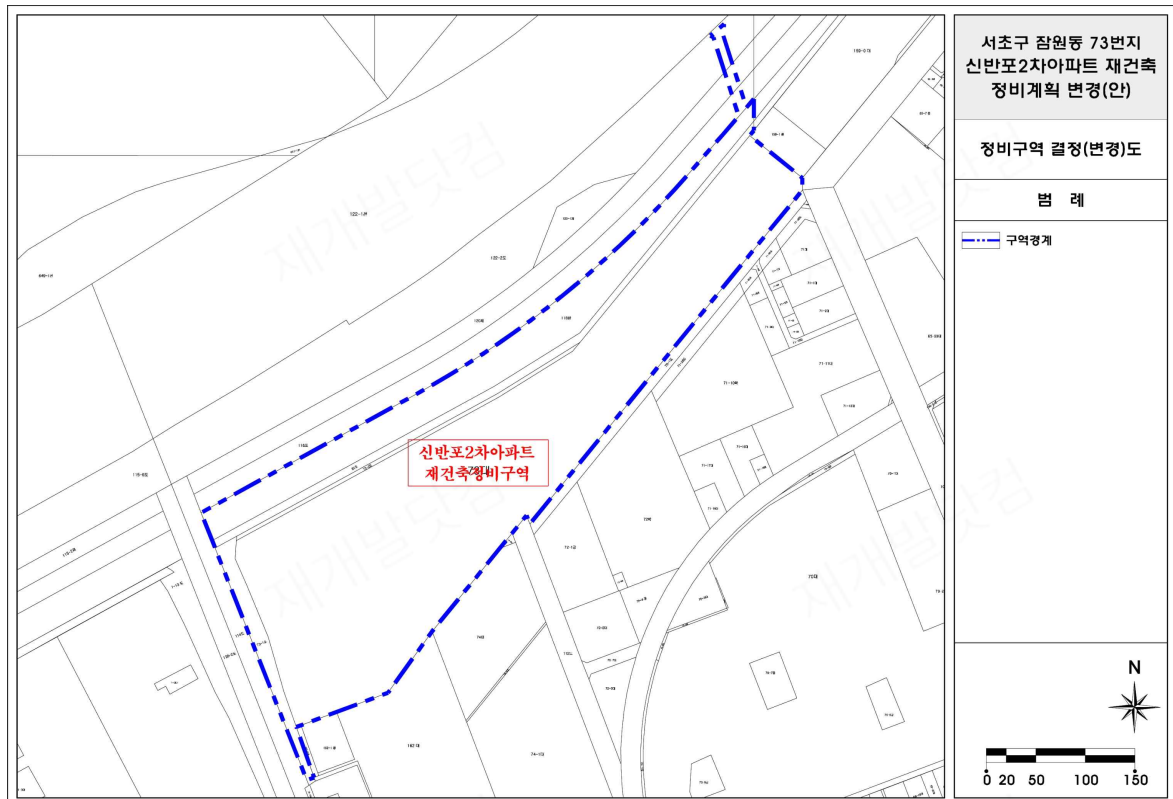
■ 용도지구(아파트지구)의 결정(변경)도



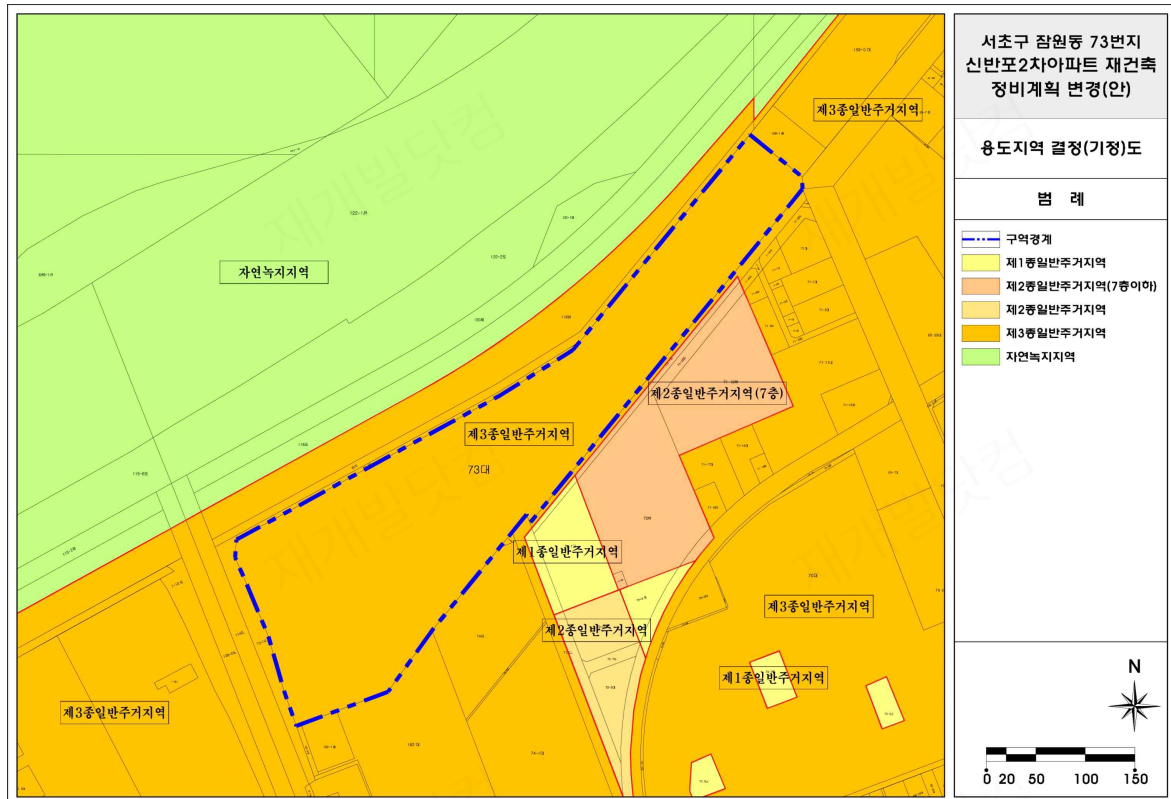
■ 정비구역 결정(기정)도



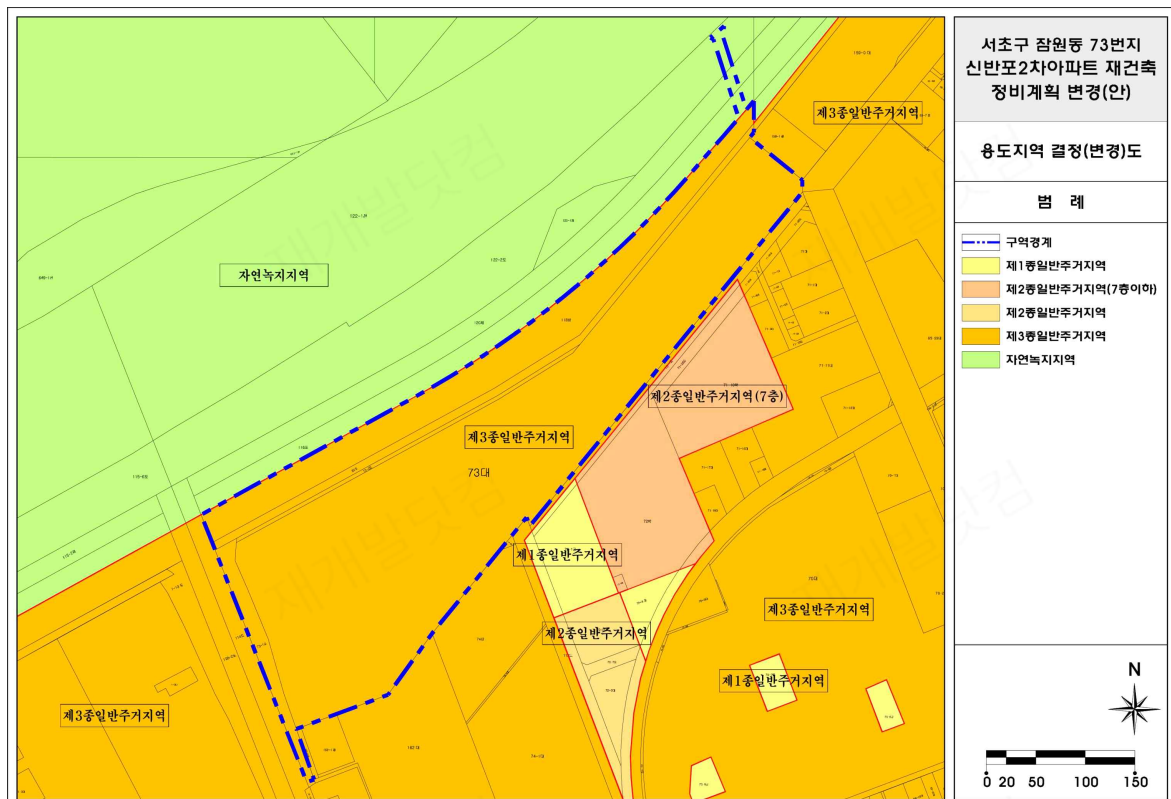
■ 정비구역 결정(변경)도



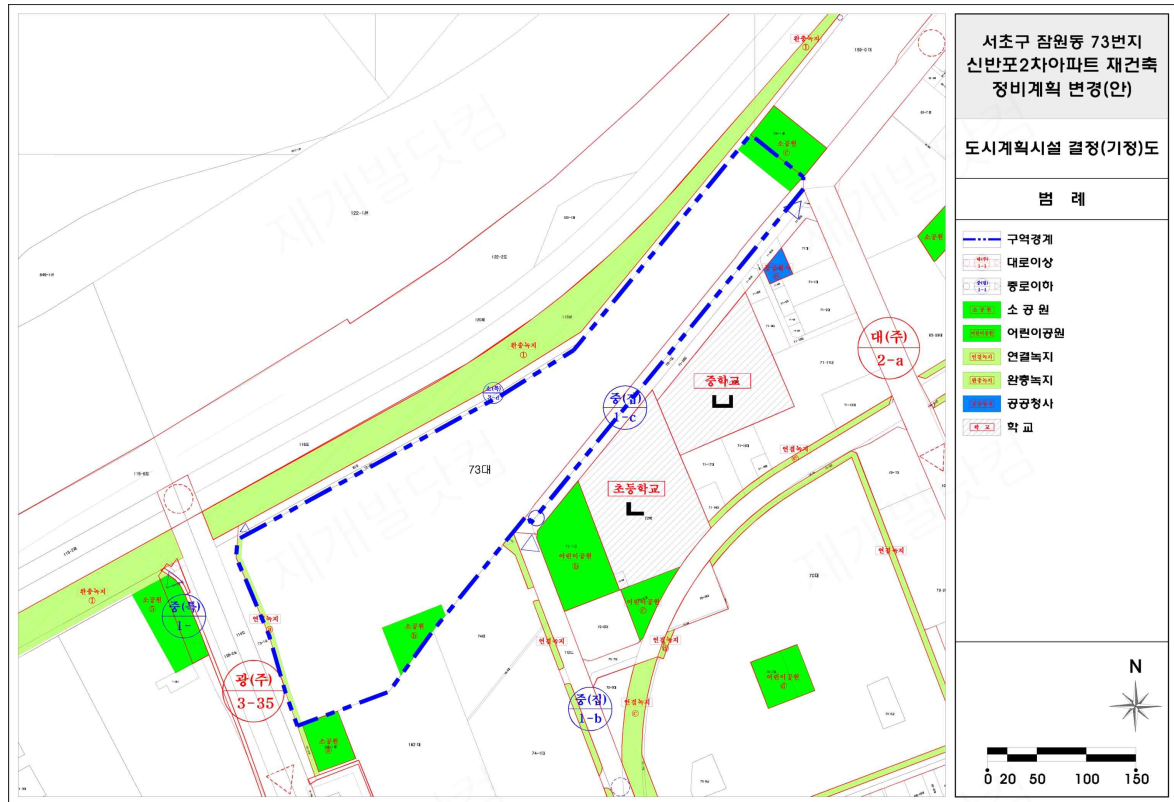
■ 용도지역 결정(기정)도



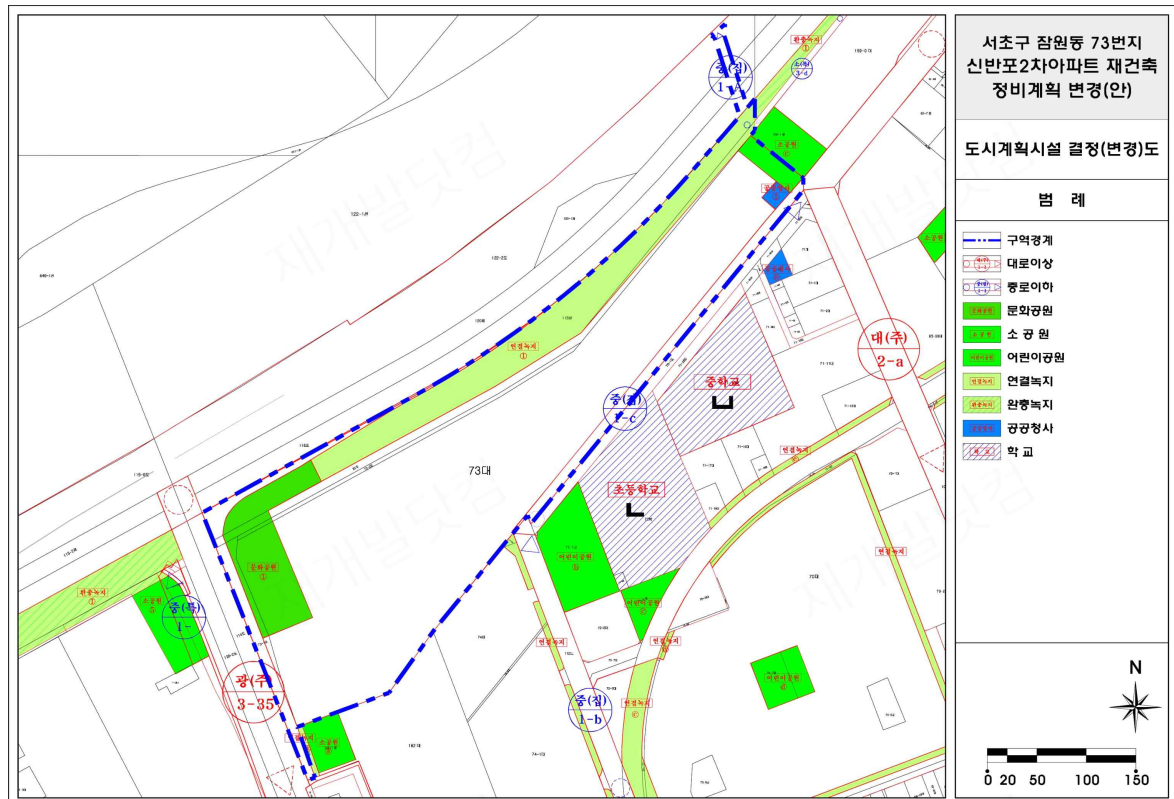
■ 용도지역 결정(변경)도

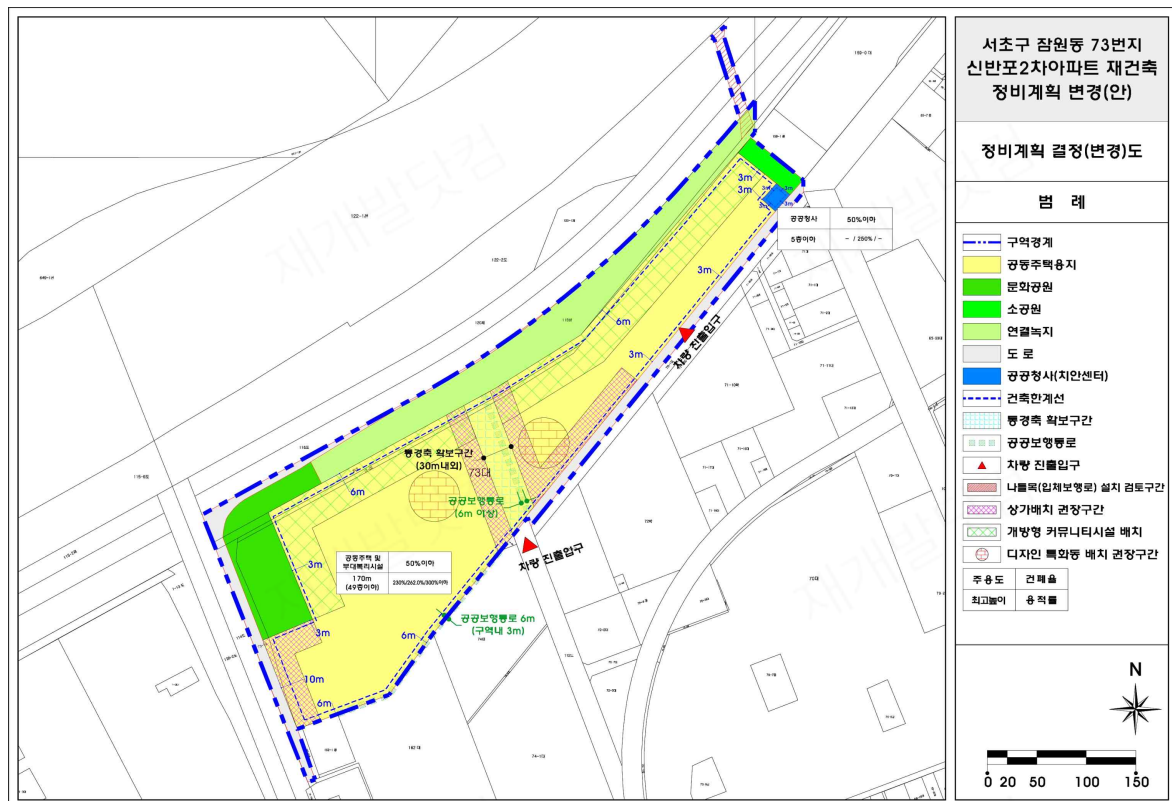


■ 도시계획시설 결정(기정)도

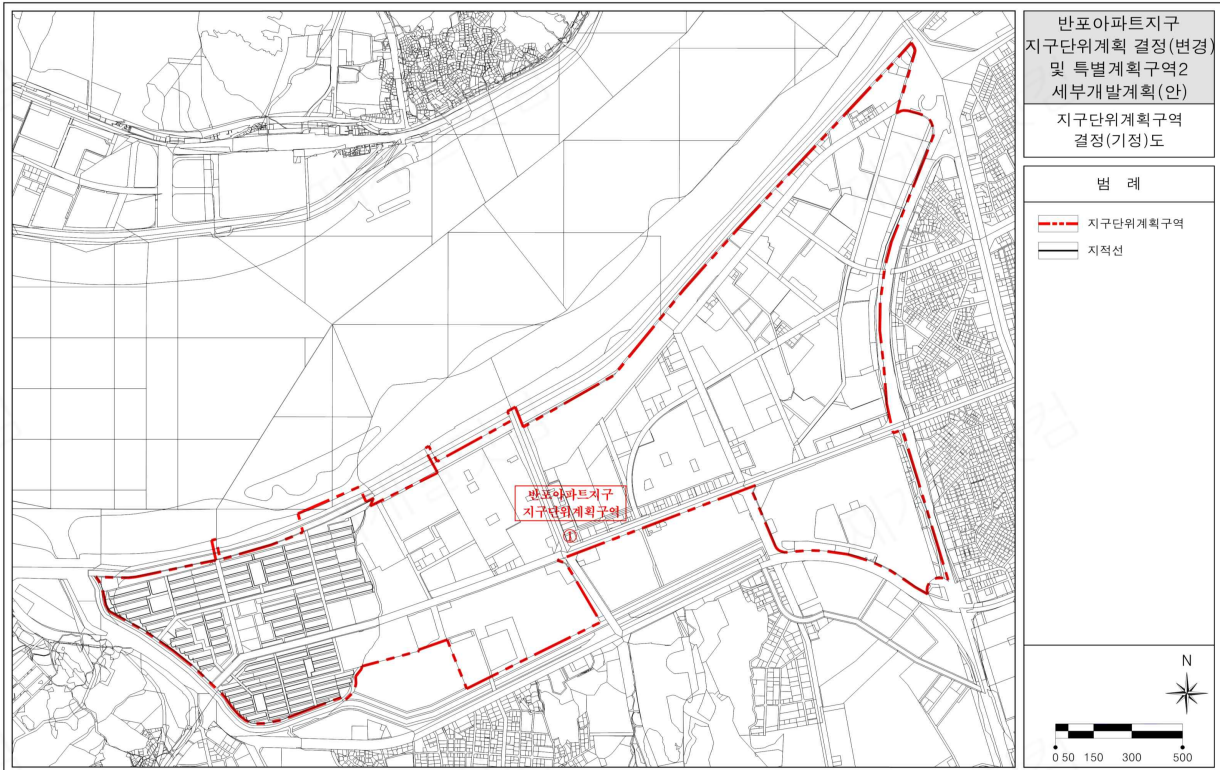


■ 도시계획시설 결정(변경)도





■ 지구단위계획구역 결정(기정)도



■ 지구단위계획구역 결정(변경)도

