

고 시

서울특별시 서초구 고시 제2024-215호

방배6구역 주택재건축정비사업 관리처분계획변경인가 고시

서울특별시 서초구고시 제2017-171호(2017.12.28.)로 관리처분계획인가 고시된 방배6구역 주택 재건축정비사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제78조 규정에 의거 관리처분계획에 변경사항이 있어 변경인가하고 같은 법 제78조제4항 및 같은법 시행규칙 제13조 규정에 의하여 아래와 같이 고시 합니다.

2024. 11. 14.

서 초 구 청 장

1. 정비사업의 종류 및 명칭 : 방배6구역 주택재건축정비사업

2. 정비구역의 위치 및 면적

가. 정비구역의 위치 : 서울특별시 서초구 방배동 818-14번지 일대

나. 정비구역의 면적 : 63,214.7㎡

3. 사업시행자의 성명 및 주소

가. 사업시행자의 성명 : 방배6구역 주택재건축정비사업조합(대표 조경순)

나. 사업시행자의 주소 : 서울시 서초구 방배중앙로 140, 3층(방배동)

4. 관리처분계획변경인가일 : 2024. 11. 7.

5. 관리처분계획변경인가의 요지

가. 대지 및 건축물의 규모 등 건축계획

1) 대지면적 : 63,214.7㎡

2) 건축규모 : 지하4층/지상22층, 아파트 16개동(1,097세대) 및 부대·복리시설 등

나. 분양 또는 보류지의 규모 등 분양계획

공급대상	주택규모별(전용면적기준) 공급세대수(㎡)																
	면적 (타입)	59.98 (A)	59.95 (B)	59.78 (C)	84.73 (A)	84.68 (B)	84.92 (C)	84.92 (C1)	84.97 (D)	84.97 (D1)	84.97 (D2)	106.97 (A)	106.81 (B)	120.63 (A)	139.91 (A)	139.88 (B)	139.85 (C)
계	1,097	238	84	26	75	168	64	103	9	33	33	70	95	96	1	1	1
토지등 소유자	605	166	17	0	59	3	49	69	0	25	15	62	45	92	1	1	1
보류시설	10		8										2				
일반분양 임대	482	72	59	26	16	165	15	34	9	8	18	8	48	4	0	0	0

다. 신설 또는 폐지하는 정비기반시설 명세

신 설					용 도 폐 지				
종 류	명 칭	규 모	설치비용	관리청	종 류	명 칭	규 모	국공유지	무상양여
도로	도로	8,049㎡	조합	서초구	도로	도로	6,175.3㎡	4,274.7㎡	1,900.6㎡
공원	공원	3,504㎡	조합	서초구					
공동 이용시설	사회 복지시설	990.1㎡	조합	서초구					

라. 기존건축물의 철거 예정시기 : 기존건축물 철거완료

※ 관계서류는 서초구청 재건축사업과(☎2155-7348)에 비치하고 이해관계인에게 보입니다.

고 시

서울특별시 서초구 고시 제2024 -216호

도시관리계획(반포아파트지구 지구단위계획구역·지구단위계획) 및 신반포4지구 재건축 정비계획 결정(경미한 변경)

서울특별시고시 제2023-422호(2023.9.21.)로 반포아파트지구 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정되고, 서초구고시 제2023-139호(2023.10.19.)로 신반포4지구 재건축정비사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(경미한 변경)된 신반포4지구 재건축 정비계획에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은법 시행령 제25조 및 「서울특별시 도시계획조례」 제68조의 규정 및 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 도시관리계획 및 정비계획을 결정(경미한 변경)하고, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 11월 14일

서울특별시 서초구청장

I. 주요 변경내용

가. 반포아파트지구 지구단위계획 결정고시 시행 반영

- 아파트지구 개발기본계획상 토지이용계획 용어 변경(주택용지, 주거중심, 분구중심, 문화시설 → 획지P4, 획지P5, 획지P6, 획지P7, 획지P8)
- 반포아파트지구 지구단위계획과 동일한 획지명칭 적용

II. 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획)에 관한 결정조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정 조서 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	반포아파트지구 지구단위계획구역	서초구 반포동, 잠원동 일대	2,841,838.2	—	2,841,838.2	서고 제2023-422호 (2023.09.21.)	—

② 도시관리계획에 관한 결정 조서

1. 용도지역·지구 결정조서

가. 용도지역 결정조서 : 변경없음

나. 용도지구 결정조서 : 변경없음

2. 도시계획시설 결정조서

가. 교통시설 : 변경없음

나. 도시공간시설 : 변경없음

다. 공공문화체육시설 : 변경없음

라. 유통 및 공급시설 : 변경없음

마. 방재시설 : 변경없음

③ 건축계획에 관한 결정조서

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 변경없음

2. 건축물의 용도 결정조서 : 변경없음

3. 건축물의 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서 : 변경없음

4. 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정조서 : 변경없음

5. 특별계획(가능)구역에 관한 결정조서 : 변경

가. 특별계획구역에 관한 결정조서 : 변경없음

나. 특별계획가능구역에 관한 결정조서 : 변경없음

다. 특별계획구역 및 특별계획가능구역에 대한 지구단위계획 내용 : 변경

1) 유형 I : 정비계획수립 완료형-변경

구역명	위치	정비계획구역명	정비계획 결정고시	추진현황
특별계획구역 1	반포동 1109번지 일원	반포아파트(3주구) 주택재건축정비구역	서초구고시 제2022-107호 (2022.5.19.)	관리처분인가
특별계획구역 11	잠원동 61-1번지 일원	신반포25차아파트 주택재건축정비구역	서울시고시 제2022-100호 (2022.3.3.)	조합설립인가
특별계획구역 12	잠원동 61-2번지	신반포19차 주택재건축정비구역	서울시고시 제2018-418호 (2018.12.27.)	조합설립인가
특별계획구역 13	잠원동 56-2번지 일원	신반포27차 주택재건축정비구역	서울시고시 제2023-14호 (2023.01.19)	사업시행계획인가
특별계획구역 15	잠원동 55-10번지 일원	신반포16차 주택재건축정비구역	서울시고시 제2022-149호 (2022.4.7.)	조합설립인가
특별계획구역 21	잠원동 50-5번지	신반포12차 주택재건축정비구역	서울시고시 제2022-129호 (2022.3.24.)	조합설립인가
특별계획구역 24	잠원동 59-10번지 일원	신반포21차 주택재건축정비구역	서울시 고시 제2021-170호 (2021.8.05.)	착공
특별계획구역 27	잠원동 74번지 일원	신반포14차 주택재건축정비구역	서초구고시 제2022-252호 (2022.12.29)	준공인가

특별계획구역 28		잠원동 163번지 일원	반포우성 주택재건축정비구역	서초구고시 제2023-71호 (2023.5.25.)	준공인가
특별계획구역 29		반포동 12번지 일원	신반포15차 주택재건축정비구역	서초구고시 제2021-192호 (2021.9.9.)	착공
특별계획구역 30		반포동 810번지 일원	반포주공 1단지 (1,2,4주구) 주택재건축정비구역	서초구고시 제2023-59호 (2023.5.4.)	관리처분인가
특별계획구역 31		반포동 1-1번지 일원	신반포 3차·경남아파트 주택재건축정비구역	서초구고시 제2023-110호 (2023.08.31.)	부분준공 (공동주택)
기정	특별계획구 역 32	잠원동 60-3번지 일원	신반포4지구 재건축정비구역	서초구고시 제2022-128호 (2022.6.16.)	관리처분인가
변경				서초구고시 제2023-139호 (2023.10.19.)	

■ 특별계획구역1(반포아파트 3주구) ~ 특별계획구역31(신반포3차, 경남아파트) : 변경없음

■ 특별계획구역32(신반포4지구) : 변경

- 기정

구분			계획내용	비고
위 치			• 서울시 서초구 잠원동 60-3번지 일원	-
특별계획구역면적(㎡)			• 158,555.7㎡	-
용도지역·지구			• 제3종일반주거지역	-
획지계획			• 획지 P4,P5,P6,P7,P8	-
공공시설 등 계획			- 서울특별시 서초구고시 제2022-128호(2022.6.16.)에 따른 공공시설계획 준용 - 문화시설(토지면적 3,891.3㎡, 환산부지면적 4,244㎡, 연면적 25,131㎡) ※ 문화시설의 규모 및 용도 변경 가능(타 공공시설 등으로 변경) - 공원 및 녹지(소공원 3개소 5,033.5㎡, 1,600㎡, 2,529.2㎡ / 녹지 1,750㎡) - 도로(13,105.5㎡) 등	지침도에 따름
용도 계획	하용 용도	획지 P4,P5	• 공동주택 및 부대복리시설	-
		획지 P7,P8	• 근린생활시설	-
밀도계획	건폐율	획지 P4,P5	• 50%이하	-
		획지 P7,P8	• 50%이하	-
	용적률	획지 P4,P5	- 기준(하용) 용적률: 230% 이하 - 상한용적률: 300% 이하(공공기여량에따른 완화범위에 한함) - 예정법적상한용적률: 300% 이하	예정법적 상한용적률은 건축위원회 심의시 확정
		획지 P7,P8	- 기준(하용) 용적률: 250% 이하 - 상한용적률: 법적상한용적률 2배이하	-
	높이	획지 P4,P5	• 「서울시 도시기본계획」 및 「서울시 도시 및 주거환경정비기본계획」의 기준을 따름	-
		획지 P7,P8	- 기준높이 32m이하 - 최고높이 40m이하	-
건축선	건축한계선		- 나루터로4길변: 6m 이격 - 그 외: 획지경계선으로부터 3m 이격	지침도에 따름
대지내 공지	전면공지		- 나루터로4길변 건축한계선으로 후퇴되는 부분(6m)은 전면공지로 조성(보도연접형) - 보도연접형 전면공지는 보행공간으로 조성 나루터로4길변 - 신반포로33길변 건축한계선으로 후퇴되는 부분(3m)은 전면공지로 조성(보도연접형) - 보도연접형 전면공지는 보행공간으로 조성	지침도에 따름
	공공보행통로		- 단지 중앙 통경축을 활용하여 20m 구간 내 6m 이상 공공보행통로설치 ※ 공공보행통로는 공공이용이 상시 가능하도록 차폐장치를 미설치	-
	단지내통경축		• 단지 중앙부에 단지 내 통경축 최소 20m 이상 확보	-
	지구통경축		• 「한강변 관리기본계획」 상 대상지를 통과하는 지구통경축(대상지 복동축)은 최소 15m 이상 확보	-
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태		- 서울특별시 서초구고시 제2022-128호(2022.6.16.)에 따라 결정된 건축물 배치 및 형태계획에 따름 - 공동주택 - 광역통경축 또는 지구통경축변의 건축선(건축한계선, 고층부벽면한계선 등) 및 배치의 경우 「한강변 관리기본계획」 등 상위계획에 따름. 이 경우 건축선(또는 구역경계선)으로부터 공원 또는 녹지시설 등 개방형 시설(기부채납)을 설치하는 경우 해당 시설 폭원만큼 이격한 것으로 본다.	-

		- 건축물 배치 시 「주변과 소통하는 열린 생활공간」 조성을위한 아파트단지 조성기준(2020.01.서울시)에 따라 배치계획 수립 - 도로변은 프라이버시 보호 및 소음저감을 위한 공간 확보 - 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상형태의 이미지 탈피 - 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 - 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획 • 부대 및 복리시설 - 전면도로를 향하여 전면부 및 주출입구 계획 - 「주택법」에 의한 주민공동시설 법적 면적의 1/3이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보하고 외부에서 접근이 가능하도록 자상1~자상3층에 설치하는 것을 권장	
	기타외관요소	• 옥외설비 - 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획 • 담장의 설치 - 원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 가능 • 광고물 설치제한 - 판투형 간판 설치 금지하고 입체형으로 설치 - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시틀 등의 입면디자인 도입	-
	교통처리계획	• 차량출입 불허구간 - 간선도로변 및 교차로 가가부 일대 차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 • 단지내 주차 및 차량동선 - 비상차량을 제외한 단지내 비상주차를 금지 - 단지내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태로 조성 - 단지내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 • 단지내 보행동선 - 학교, 공원 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지내 보행자도로로 조성 - 보행자도로로는 인접단지의 보행자도로와 연계하여 조성 - 보행축상에 조정시설 및 주민휴게시설, 커뮤니티시설 설치	지정위치는 결정도를 따름
	기타사항	• 본 지구단위계획 결정 고시 전 정비계획이 결정고시 되거나, 개발기본계획에 따라 사업시행인가된 구역은 해당 고시된 사항으로 세부개발계획이 수립된 것으로 보며, 세부개발계획 변경 시 본 지침을 따름. - 서울특별시 서초구고시 제2022-128호(2022.6.16.) • 정비계획(개발기본계획 포함)이 수립된 단지가 경미한 변경사항(「도시 및 주거환경 정비법」 제15조 및 「동법 시행령」 제13조에 의한 경미한 사항의 범위에서 변경)으로 정비계획(개발기본계획 포함)을 변경할 경우 본 지침을 적용하지 아니 할 수 있음 • 획지P7, P8내 공동주택 도입시 공공기여 및 건축물의 용도는 “지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정 - 5.건축물에 관한 계획”에서 정한 [별표1]을 가이드라인으로 하며, 대지면적 5,000㎡이상 또는 100세대(도시형생활주택 150세대) 이상 개발 시 용적률 및 높이는 획지P4, P5의 지침을 적용 • 인구 및 주택수용에 관한 사항 - 임대주택은 분양주택과 외관, 마감 등을 동일하게 계획하고 동별·동내·층별 혼합될 수 있도록 함 - 임대주택을 확보할 경우 다양한 규모로 맞춤형 주거유형이 공급될 수 있도록 함 - 인구 및 주택계획의 적정성, 공공임대주택의 규모는 세부개발계획 수립시 구체적 건축계획을 수립하여 해당 위원회 심의를 통해 결정 • 공동이용시설의 설치계획 및 기존 건축물의 정비, 개량 및 건축시설 계획 등은 세부개발계획 수립을 통해 결정	

- 변경

구분			계획내용	비고
위 치			• 서울시 서초구 잠원동 60-3번지 일원	-
특별계획구역면적(㎡)			• 158,555.7㎡	-
용도지역·지구			• 제3종일반주거지역	-
획지계획			• 획지 P4,P5,P6,P7,P8	-
공공시설 등 계획			• 서울특별시 서초구고시 제2023-139호(2023.10.19.)에 따른 공공시설계획 준용 • 문화시설(토지면적 3,891.3㎡, 환산부지면적 2,366㎡, 연면적 14,010.0㎡) • 학교(구역외 공사비 300억, 환산부지면적 1,878㎡) • 공원 및 녹지(소공원 3개소 5,033.5㎡, 1,600㎡, 2,529.2㎡ / 녹지 1,750㎡) • 도로(13,105.5㎡) 등	자침도에 따름
용도 계획	허용 용도	획지 P4,P5	• 공동주택 및 부대복리시설	-
		획지 P7,P8	• 근린생활시설	-
밀도계획	건폐율	획지 P4,P5	• 50%이하	-
		획지 P7,P8	• 50%이하	-
	용적률	획지 P4,P5	• 기준(허용) 용적률: 230% 이하 • 상한용적률: 300% 이하(공공기여량에따른 완화범위에 한함) • 예정법적상한용적률: 300% 이하	예정법적 상한용적률은 건축위원회 심의시 확정
		획지 P7,P8	• 기준(허용) 용적률: 250% 이하 • 상한용적률: 법적상한용적률 2배이하	-
	높이	획지 P4,P5	• 「서울시 도시기본계획」 및 「서울시 도시 및 주거환경정비기본계획」의 기준을 따름	-
		획지 P7,P8	• 기준높이 32m이하 • 최고높이 40m이하	-
건축선	건축한계선		• 나루터로4길변: 6m 이격 • 그 외: 획지경계선으로부터 3m 이격	자침도에 따름
대지내 공지	전면공지		• 나루터로4길변 건축한계선으로 후퇴되는 부분(6m)은 전면공지로 조성(보도연접형) - 보도연접형 전면공지는 보행공간으로 조성 나루터로4길변 • 신반포로33길변 건축한계선으로 후퇴되는 부분(3m)은 전면공지로 조성(보도연접형) - 보도연접형 전면공지는 보행공간으로 조성	자침도에 따름
	공공보행통로		• 단지 중앙 통경축을 활용하여 20m 구간 내 6m 이상 공공보행통로설치 ※공공보행통로는 공공이용이 상시 가능하도록 차폐장치를 미설치	-
	단지내통경축		• 단지 중앙부에 단지 내 통경축 최소 20m 이상 확보	-
	지구통경축		• 「한강변 관리기본계획」 상 대상지를 통과하는 지구통경축(대상지 북동측)은 최소 15m 이상 확보	-
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태		• 서울특별시 서초구고시 제2022-128호(2022.6.16.)에 따라 결정된 건축물 배치 및 형태계획에 따름 • 공동주택 - 광역통경축 또는 지구통경축변의 건축선(건축한계선, 고층부벽면한계선 등) 및 배치의 경우 「한강변 관리기본계획」 등 상위계획에 따름. 이 경우 건축선(또는 구역경계선)으로부터 공원 또는 녹지시설 등 개방형 시설(기부채납)을 설치하는 경우 해당 시설 폭원만큼 이격하는 것으로 본다. - 건축물 배치 시 「주변과 소통하는 열린 생활공간」 조성을위한 아파트단지 조성기준(2020.01, 서울시)에 따라 배치계획 수립 - 도로변은 프라이버시 보호 및 소음저감을 위한 공간 확보 - 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상형태의 이미지 탈피 - 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 - 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획 • 부대 및 복리시설 - 전면도로를 향하여 전면부 및 주출입구 계획 - 「주택법」에 의한 주민공동시설 법적 면적의 1/3이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보하고 외부에서 접근이 가능하도록 지상1~지상3층에 설치하는 것을 권장	-
기타외관요소			• 옥외설비 - 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획 • 담장의 설치 - 원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 가능 • 광고물 설치제한 - 판루형 간판 설치 금지하고 입체형으로 설치 - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시물 등의 입면디자인 도입	-
교통처리계획			• 차량출입 불허구간 - 간선도로변 및 교차로 가까부 일대 차량출입 불허구간이 지정된 구간내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성	지정위치는 결정도를 따름

	• 단지내 주차 및 차량동선 - 비상차량을 제외한 단지내 비상주차장을 금지 - 단지내 도로는 아스팔트 포장을 자양하고 가급적 보도와 같은 형태로 조성 - 단지내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 • 단지내 보행동선 - 학교 공원 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지내 보행자도로 조성 - 보행자도로는 인접단지의 보행자도로와 연계하여 조성 - 보행축상에 조정시설 및 주민휴게시설, 커뮤니티시설 설치	
기타사항	• 본 지구단위계획 결정 고시 전 정비계획이 결정고시 되거나, 개발기본계획에 따라 사업시행인가된 구역은 해당 고시 된 사항으로 세부개발계획이 수립된 것으로 보며, 세부개발계획 변경 시 본 지침을 따름. - 서울특별시 서초구고시 제2023-139호(2023.10.19.) • 정비계획(개발기본계획 포함)이 수립된 단지가 경미한 변경사항(「도시 및 주거환경 정비법」 제15조 및 「동법 시행령」 제13조에 의한 경미한 사항의 범위에서 변경)으로 정비계획(개발기본계획 포함)을 변경할 경우 본 지침을 적용하지 아니 할 수 있음 • 획지P7, P8내 공동주택 도입시 공공기여 및 건축물의 용도는 “지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정 - 5.건축물에 관한 계획” 에서 정한 [별표1]을 가이드라인으로 하며, 대지면적 5,000㎡ 이상 또는 100세대(도시형생활주택 150세대) 이상 개발 시 용적률 및 높이는 획지P4, P5의 지침을 적용 • 인구 및 주택수용에 관한 사항 - 임대주택은 분양주택과 외관, 마감 등을 동일하게 계획하고 동별·동내·층별 혼합될 수 있도록 함 - 임대주택을 확보할 경우 다양한 규모로 맞춤형 주거유형이 공급될 수 있도록 함 - 인구 및 주택계획의 적정성, 공공임대주택의 규모는 세부개발계획 수립시 구체적인 건축계획을 수립하여 해당 위원회 심의를 통해 결정 • 공동이용시설의 설치계획 및 기존 건축물의 정비, 개량 및 건축시설 계획 등은 세부개발계획 수립을 통해 결정	

2) 유형Ⅱ : 정비구역 지정대상(전환)형 - 변경없음

3) 유형Ⅲ : 일반 세부개발계획 수립형 - 변경없음

4) 유형Ⅳ : 정비계획 수립 간주형 - 변경없음

5) 유형Ⅴ : 특별계획가능구역 - 변경없음

라. 특별계획가능구역 해제시 지구단위계획 내용 : 변경없음

④ 기타사항에 관한 결정 조서

1. 교통처리에 관한 결정조서 : 변경없음

2. 경미한 변경에 관한 사항 : 변경없음

Ⅲ. 정비구역 및 정비계획 결정(경미한 변경)

① 정비구역 및 정비계획에 관한 결정

1. 정비구역의 위치 및 면적 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	신반포4지구 재건축정비사업구역	서초구 잠원동 60-3번지 일대	158,555.7	-	158,555.7	-

② 정비계획 변경 내용

1. 용도지역·지구 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		158,555.7	-	158,555.7	100.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	158,555.7	-	158,555.7	100.0	

2. 토지이용계획 : 변경

구분	명 칭		면 적(㎡)	구성비 (%)	비 고
합 계			158,555.7	100.0	—
정비 기반 시설	소 계		24,018.2	15.1	—
	도 로		13,105.5	8.2	—
	공 원		9,162.7	5.8	—
	녹 지		1,750.0	1.1	—
	소계		134,537.5	84.9	—
획지	주택용지	획지P4	59,366.8	37.5	공동주택 및 부대복리시설
		획지P5	62,704.6	39.5	
	문화시설	획지P6	3,891.3	2.5	문화시설
	주구중심	획지P7	4,493.0	2.8	근린생활시설
	분구중심	획지P8	4,081.8	2.6	근린생활시설

3. 도시계획시설의 설치에 관한 계획 : 변경없음

가. 교통시설 : 변경없음

1) 도로

○ 도로 결정조서

구분	규모				기능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭 원 (m)								
기정	중로	1	A	20~26	집산 도로	1,386 (424)	잠원동 84	잠원동 104	일반 도로	-	(2008.11.13.)	-
기정	중로	1	e	20	집산 도로	440	잠원동 103	잠원동 100	일반 도로	-	-	중복결정(철도5)
기정	소로	2	A	8~10	국지 도로	92 (38)	잠원동 104-8	잠원동 103	일반 도로	-	(2008.11.13.)	-
기정	소로	2	B	9.5	국지 도로	298 (99)	소로2-A	완충녹지⑩	일반 도로	-	-	-

※ 연장내 ()는 구역 내 사항임

○ 도로 공간적 범위 결정조서

구분	도변표시 번호	시설명	위치	구분	규모	최초결정일	비고
기정	①	도로 (중로1-A)	잠원동 104-8 일원	길이	20m	(2008.11.13.)	보행브릿지
				폭	20m		
				면적	400㎡		

2) 철도

○ 정거장 결정조서

구분	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
기정	철도	도시철도 (잠원역)	잠원동 93-17 일원	4,326.8 (59.7)	-	4,326.8 (59.7)	서울시고시 제1981-287호 (1981.8.3.)	

※ ()의 면적은 구역 내 해당사항임

○ 입체적 도시계획시설(지하철 연결통로) 결정조서

구분	시설명	시설의 종류	위치	구분	규모	최초결정일	비고
기정	철도	도시철도 (잠원역)	잠원동 60-21 일원	면적(㎡)	59.7	-	사유지편입 (면적 59.7㎡)
				길이(m)	1.7		
				폭(m)	5.6		
				높이 (m, 해수면기준+)	0.84~16.57		

※ 잠원역과 신축건물(주구중심)의 지하연결통로를 설치하고, 기존 계단형 출입구를 양방향 에스컬레이터로 계획하여 출입구를 개선

나. 공간시설 : 변경없음

1) 공원

○ 공원 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	㉔	공원	소공원	잠원동 58-24일원	5,033.5	-	5,033.5	서울시고시 제1685호 (1995.5.20.)	
기정	㉕	공원	소공원	잠원동 60-6일원	1,600.0	-	1,600.0	서울시고시 제1685호 (1995.5.20.)	
기정	㉖	공원	소공원	잠원동 60-3일원	2,529.2	-	2,529.2	서울시고시 제1685호 (1995.5.20.)	

2) 녹지

○ 녹지 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	㉗	녹지	완충 녹지	잠원동 58-22일원	1,750.0	-	1,750.0	서울시고시 제2017-274호 (2017.07.27.)	

4. 비도시계획시설의 설치계획 : 변경없음

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의거하여 부지내 공공기여(기부채납) 시설을 비도시 계획시설로 결정하여 설치
- 세부용도의 결정은 서초구의 수요조사결과에 따라 확정
단, 비도시계획시설로 결정 가능한 용도 범위내에서 반영

문화시설	
부지면적(㎡)	연면적(㎡)
3,891.3	14,010.0

5. 공동이용시설 설치계획 : 변경없음

구분		기준(㎡)	계획(㎡)	비고
공동 이용 시설	관리사무소	191.75㎡ 이상	730.72㎡	
	경비실	—	51.52㎡	
	경로당	500.00㎡ 이상	568.39㎡	
	어린이집	725.00㎡ 이상	2,380.32㎡	
	작은도서관	298.00㎡ 이상	1,478.61㎡	
	어린이놀이터	—	3,419.74㎡	
	주민운동시설	—	14,286.28㎡	
	유치원	—	4,819.59㎡	
합계		—	27,735.17㎡	

※ 공동이용시설 설치계획은 주택건설기준 등에 관한 규정에 따라 설치하며, 건축심의, 사업시행인가(변경포함) 시 변경될 수 있음

6. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 : 변경

가. 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획 : 변경없음

구분	구역구분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비고
	명 칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	신반포4지구 재건축 정비사업구역	158,555.7	서초구 잠원동 60-3번지 일원	30	1 (뉴타운상가)	—	29	—	—

※ 존치 1동은 분구중심 내 뉴타운상가임

나. 건축시설계획 : 변경

- 기정

구분	구역구분		획지구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)		높이(m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정법적상한		
기정	신반포4지구 재건축정비 사업구역	158,555.7	주택용지	122,071.4	잠원동 60-3번지 일원	A	20%이하	278.56이하	299.99이하	35층	
			주구중심	4,493.0		B	50%이하	250 이하	-	5층	
			분구중심	4,081.8		C	존치				
주택의 규모 및 규모별 건설비용		• 도시 및 주거환경정비법 제10조 및 주택규모별 건설비용 적용 (국토교통부고시 제2021-952호)									
		구분 (전용면적)		세 대 수		비 율(%)		비 고			
		합계		3,307		100.0		-			
		60㎡이하		1,174		35.5		국민 주택규모 주택 195세대 포함			
		60~85㎡이하		1,308		39.6		-			
		85㎡초과		825		24.9		-			
		• 건설면적 비율 : 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비용 75.1%									

심의완화 사항		• 용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제54조) - 정비계획용적률(278.56%) → 예정법적상한용적률(299.99%) ⇒ 임대주택 용적률 : $(299.99\% - 278.56\%) / 2 = 10.715\%$ • ※ 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따른 용적률 완화 심의 완료(2017년 4월 19일)
건축물의 건축선에 관한 계획		• 건축한계선 - 나루터로4길변 : 6m 이격 - 그 외 : 획지경계선으로부터 3m 이격
기타사항	전면공지	• 나루터로4길변 건축한계선으로 후퇴되는 부분(6m)은 전면공지로 조성 (보도 연결형) - 보도 연결형 전면공지는 보행공간으로 조성 • 신반포로33길변 건축한계선으로 후퇴되는 부분(3m)은 전면공지로 조성 (보도 연결형) - 보도 연결형 전면공지는 보행공간으로 조성
	공공보행통로	• 단지 중앙 통경축을 활용하여 20m 구간 내 6m 이상 공공보행통로 설치 ※ 공공보행통로는 공공이용이 상시 가능하도록 차폐장치를 미설치
	단지내 통경축	• 단지 중앙부에 단지 내 통경축 최소 20m 이상 확보
	지구 통경축	• 한강변 관리기본계획 상 대상지를 통과하는 지구통경축(대상지 북동측)은 최소 15m 이상 확보

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율 등 관련규정범위 내에서 건축심의, 사업시행인가(변경포함)시 조정될 수 있음

※ 법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회에서 심의시 결정된 예정법적상한용적률은 건축위원회 심의를 통해서 확정함

- 변경

구분	구역구분		획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이 (m)	비고																				
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비계획	예정법적상한																						
기정	신반포4지구 재건축정비사업구역	158,555.7	획지P4	122,071.4	잠원동 60-3번지 일원	공동주택 및 부대복리 시설	20%이하	278.56이하	299.99이하	35층																					
			획지P5																												
			획지P7	4,493.0		근린생활 시설	50%이하	250 이하	-	5층																					
			획지P8	4,081.8		근린생활 시설						존치																			
주택의 규모 및 규모별 건설비율 • 도시 및 주거환경정비법 제10조 및 주택규모별 건설비율 적용 (국토교통부고시 제2021-952호) <table><tr><td>구분 (전용면적)</td><td>세 대 수</td><td>비 율 (%)</td><td>비 고</td></tr><tr><td>합계</td><td>3,307</td><td>100.0</td><td>-</td></tr><tr><td>60㎡이하</td><td>1,174</td><td>35.5</td><td rowspan="3">국민 주택규모 주택 195세대 포함</td></tr><tr><td>60~85㎡이하</td><td>1,308</td><td>39.6</td><td>-</td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td>825</td><td>24.9</td><td>-</td></tr></table> • 건설면적 비율 : 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비율 75.1%												구분 (전용면적)	세 대 수	비 율 (%)	비 고	합계	3,307	100.0	-	60㎡이하	1,174	35.5	국민 주택규모 주택 195세대 포함	60~85㎡이하	1,308	39.6	-	85㎡초과	825	24.9	-
구분 (전용면적)	세 대 수	비 율 (%)	비 고																												
합계	3,307	100.0	-																												
60㎡이하	1,174	35.5	국민 주택규모 주택 195세대 포함																												
60~85㎡이하	1,308	39.6		-																											
85㎡초과	825	24.9		-																											
심의완화 사항 • 용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제54조) - 정비계획용적률(278.56%) → 예정법적상한용적률(299.99%) ⇒ 임대주택 용적률 : (299.99% - 278.56%) / 2 = 10.715% • ※ 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따른 용적률 완화 심의 완료(2017년 4월 19일)																															
건축물의 건축선에 관한 계획 • 건축한계선 - 나루터로4길변 : 6m 이격 - 그 외 : 획지경계선으로부터 3m 이격																															
기타사항	전면공지	• 나루터로4길변 건축한계선으로 후퇴되는 부분(6m)은 전면공지로 조성 (보도 연결형) - 보도 연결형 전면공지는 보행공간으로 조성 • 신반포로33길변 건축한계선으로 후퇴되는 부분(3m)은 전면공지로 조성 (보도 연결형) - 보도 연결형 전면공지는 보행공간으로 조성																													
	공공보행통로	• 단지 중앙 통경축을 활용하여 20m 구간 내 6m 이상 공공보행통로 설치 ※ 공공보행통로는 공공이용이 상시 가능하도록 차폐장치를 미설치																													
	단지내 통경축	• 단지 중앙부에 단지 내 통경축 최소 20m 이상 확보																													
	지구 통경축	• 한강변 관리기본계획 상 대상지를 통과하는 지구통경축(대상지 북동측)은 최소 15m 이상 확보																													

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율 등 관련규정범위 내에서 건축심의, 사업시행인가(변경포함)시 조정될 수 있음

※ 법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회에서 심의시 결정된 예정법적상한용적률은 건축위원회 심의를 통해서 확정함

다. 공공기여계획 : 변경없음

구 분	계	토지면적(㎡)					건축물(공공시설) 부지환산면적(㎡)		
		소계	도로	공원	녹지	문화시설	소계	문화시설	학교
부지 內	18,925.6	16,559.6	3,096.4	8,209.9	1,750.0	3,503.3	2,366.0	2,366.0	—
부지 外	1,878.0	—	—	—	—	—	1,878.0	—	1,878.0
합 계	20,803.6	16,559.6	3,096.4	8,209.9	1,750.0	3,503.3	4,244.0	2,366.0	1,878.0

- ※ 공공기여 토지면적 = 계획기반시설면적 - 기반시설 내 기존 국·공유지 면적
 ※ 시설 기부채납 설치규모(용도)는 향후 관리청과의 협의에 따라 변경될 수 있음
 - 기부채납 시설의 용도는 비도시계획시설로 결정 가능한 용도 범위 내로 함
 ※ 건축물(공공시설) 설치 환산 부지면적 = 공공시설 설치비용(원) / 부지가액(원/㎡)
 ※ 부지가액(원/㎡) = 15,974,880원/㎡(2015년 공시지가의 2배)

라. 공공시설 등 설치 및 제공에 관한 계획 : 변경없음

구 분		규 모	용 도	비 고
토 지	도로	13,105.5㎡	—	
	공원	9,162.7㎡	—	
	녹지	1,750.0㎡	—	
	문화시설	3,891.3㎡	—	
건 축 물	공공시설	2,366.0㎡ (부지환산면적)	문화시설	
	학교	1,878.0 (부지환산면적)	고등학교	비용환산시 300억

- ※ 건축물로 제공하는 시설의 연면적은 전용, 공용, 부대시설을 합한 면적임
 ※ 시설 기부채납 설치규모(용도)는 향후 관리청과의 협의에 따라 변경될 수 있음
 - 기부채납 시설의 용도는 비도시계획시설로 결정 가능한 용도 범위 내로 함
 ※ 문화시설 : 서울특별시, 2015 공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인 문화맞집회시설(2,698,000원/㎡)
 - 향후 세부용도 결정시 재산정

라. 용적률 산정 : 변경없음

구 분	산정내용			
토지이용계획	정비구역면적	획지(주택용지)	계획정비기반시설	
			토지	건축물 (환산부지면적)
	158,555.7㎡	122,071.4㎡	27,909.5㎡	4,244.0㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	▶ 순부담 면적 $= \text{계획기반시설 면적}(27,909.5\text{㎡} + 4,244.0\text{㎡}) - \text{기존기반시설 면적}(11,349.9\text{㎡})$ $= 20,803.6\text{㎡}$			
	▶ 순부담 비율 $= \{(\text{계획기반시설} + \text{공공시설 설치 환산 부지면적}) - \text{존치되는 기반시설(국공유지)}\} /$ $(\text{사업구역면적} - \text{중심시설용지} - \text{존치되는 기반시설(국공유지)}) \times 100\%$ $= \{(27,909.5\text{㎡} + 4,244.0\text{㎡}) - 11,349.9\text{㎡}\} / (158,555.7\text{㎡} - 8,574.8 - 11,349.9\text{㎡}) \times 100$ $= 15.00\%$			
건축물 기부채납	• 문화시설(구역 內) - 연면적 : 14,010.0㎡, 토지 : 3,891.3㎡ - 환산부지면적 $= \text{공사비}(\text{문화 및 집회시설})1) \times \text{연면적} \div \text{부지가액}$ $= 2,698,000\text{원}/\text{㎡} \times 14,010\text{㎡} \div 15,974,880\text{원}/\text{㎡} = 2,366\text{㎡}$			
	• 학교(구역 外) - 구역외 고등학교 이전 설치비용(300억 원) $= \text{학교 설치비용} \div \text{부지가액}$ $= 30,000,000,000\text{원} \div 15,974,880\text{원}/\text{㎡} = 1,878.0\text{㎡}$			
	※ 1) 2015년 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」(서울특별시) 중 문화 및 집회시설 단가 적용 ※ 부지가액(원/㎡) : 2015년 기준 공시지가 가중평균 2배 적용 ($7,987,440\text{원}/\text{㎡} \times 2 = 15,974,880\text{원}/\text{㎡}$)			
정비계획 용적률 산정	▶ 기준(허용)용적률 = 230.0% ▶ 정비계획용적률 $= \text{기준용적률}(\%) \times (1 + 1.3 \times \alpha)$ $= \text{기준용적률}(230.0\%) \times (1 + 1.3 \times 0.1624)$ $= 278.56\%$ [α : 공공시설부지로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율]			
예정법적상한 용적률	▶ 예정법적상한용적률 = 299.99% 이하 (⇒ 건축계획(안)의 용적률 299.97%)			

7. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음

8. 정비사업의 시행계획 : 변경없음

9. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 변경없음

10. 국민주택규모 주택에 관한 계획 : 변경없음

가. 국민주택규모 주택 건설계획

건립위치	부지면적 (㎡)	세대수	세대규모		비고(연면적)
			전용	공급	
잠원동 60-3번지 일원	158,555.7㎡	94	43.25㎡	61.68㎡	계획 : 13,088.67㎡ (기준 : 13,079.95㎡ 이상)
		101	49.60㎡	72.18㎡	

※ 건축물로 제공하는 시설의 연면적은 전용, 공용, 부대시설을 합한 면적임

○ 산출근거

구분		산출근거	용적률(%) 면적(㎡)	비고
기준(허용) 용적률		• 아파트지구개발기본계획에서 정한 용적률	230.0%	
정비계획 용적률		• 기준용적률(%) × (1+1.3×α)	278.56%	
예정법적상한 용적률		• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조	299.99%	
면적 산정	용적률 증가분	• 법적상한용적률 - 정비계획용적률 = (299.99% - 278.56%) × 50%	10.715%	「도시 및 주거환경 정비조례」 제30조
	의무연면적	• 계획대지면적 × 증가용적률의 1/2 이상 = 122,071.4㎡ × 10.715%	13,079.95㎡ 이상	
국민주택규모 주택 확보계획		• 계획 연면적 = (61.68㎡ × 94세대) + (72.18㎡ × 101세대) • 세대수 : 195세대	13,088.67㎡	

IV. 관계도면 : 붙임참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

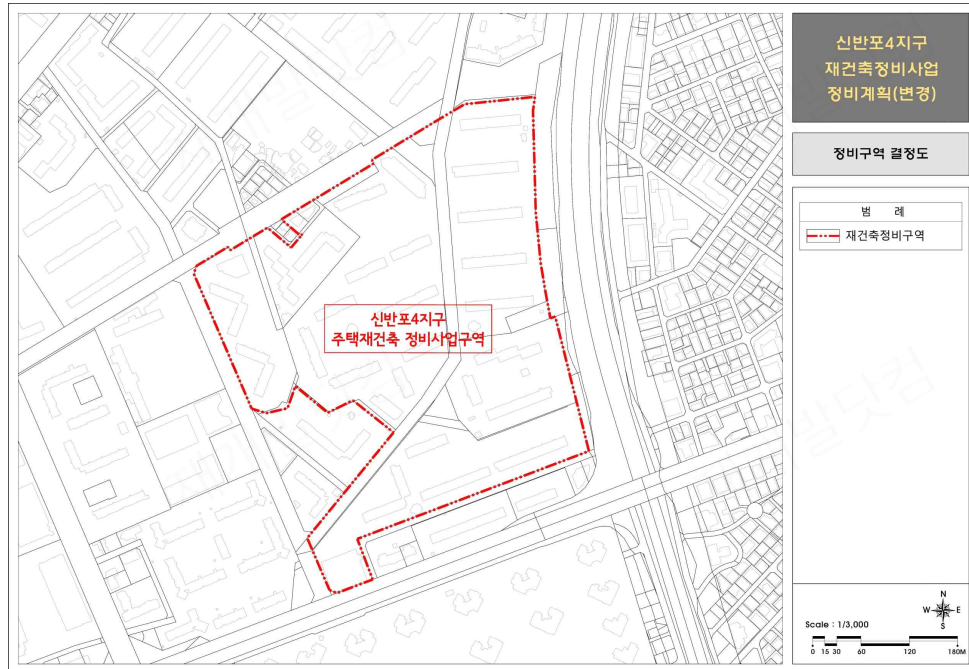
※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

V. 시민열람 편의를 위하여 서초구 재건축사업과(☎02-2155-7345)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

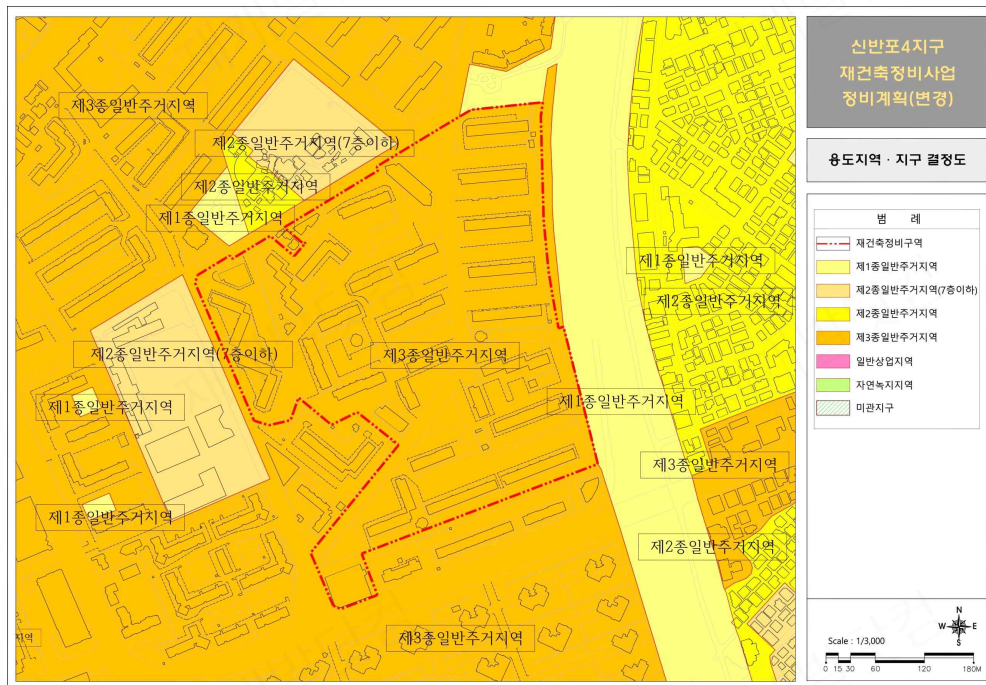
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://eum.go.kr>) 및 서울도시계획포털(<https://urban.seoul.go.kr>)에 게시할 예정이오니
참고하시기 바랍니다.

<붙임>

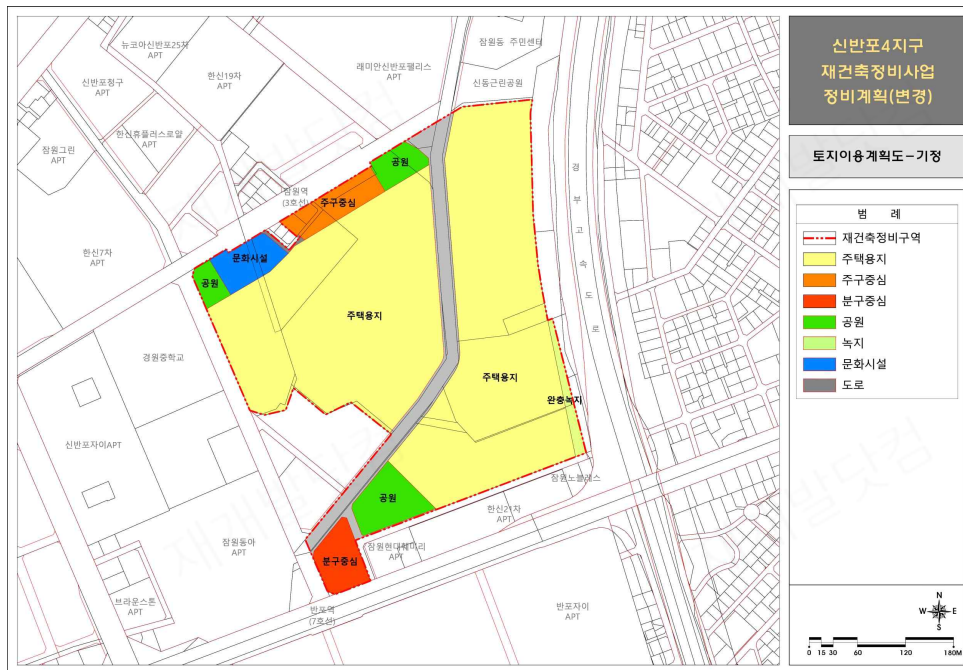
[정비구역 결정도(변경없음)]



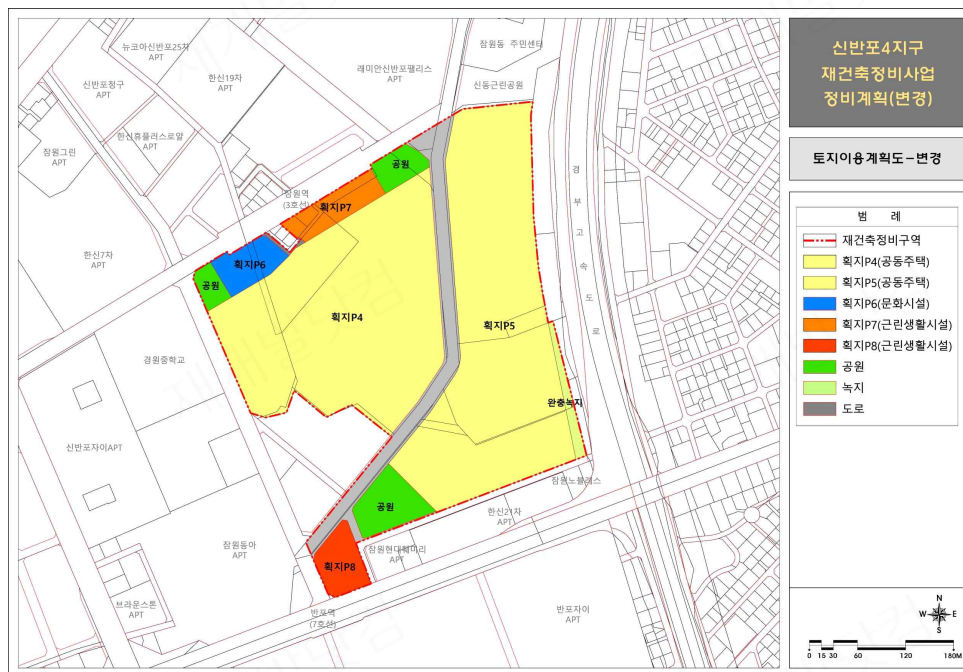
[용도지역·지구 결정도(변경없음)]



[토지이용계획도(기정)]



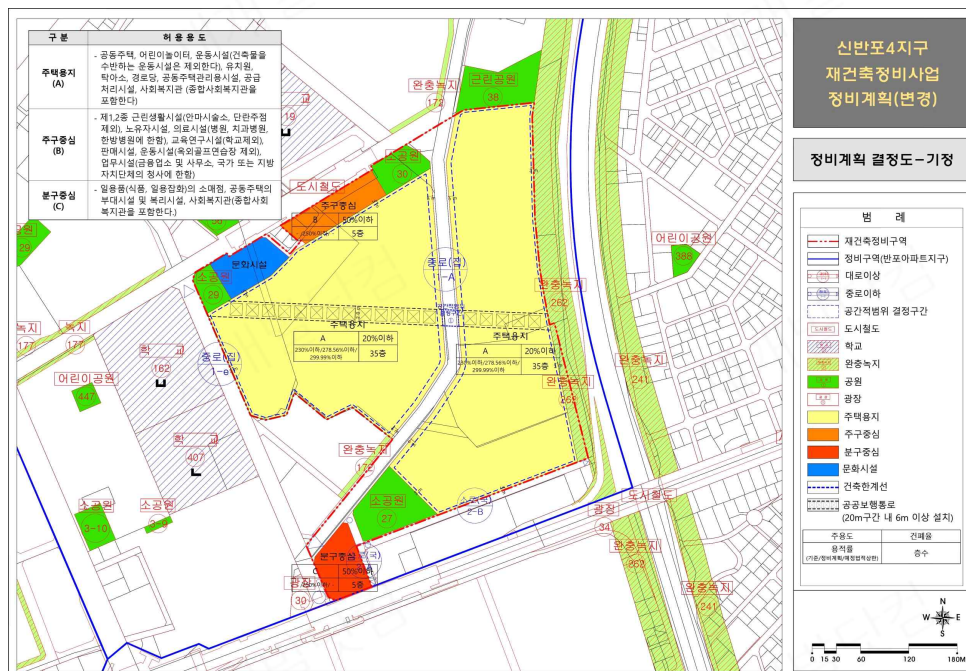
[토지이용계획도(변경)]



[도시계획시설 결정도(변경없음)]



[정비계획 결정도(기정)]



[정비계획 결정도(변경)]

