

공 고

서울특별시 서초구 공고 제 2022 - 614호

반포미도아파트 재건축정비계획 결정 및 정비구역 지정(안), 지구단위계획 결정을 위한 공람 공고

1. 서울특별시 서초구 반포동 60-4번지 반포미도아파트 재건축정비사업에 대하여, 「도시 및 주거환경 정비법」 제15조 및 시행령 제13조 규정에 의하여 주민의견을 청취하고자 아래와 같이 공고하고, 관계도서를 공람합니다.
2. 본 공람내용에 대하여 관계서류를 서초구 주거개선과, 반포4동 주민센터에 비치하여 일반인에게 공람하오니 의견이 있는 사업구역 내 토지등소유자 또는 이해관계인은 공람기간 내에 의견서를 공람장소로 제출하여 주시기 바랍니다.

2022년 3월 24일
서울특별시 서초구청장

1. 공람기간 : 2022년 3월 24일(목) ~ 2021년 4월 26일(화) (공고일로부터 33일간)

2. 공람장소

- 서초구청 주거개선과(구청본관 8층) ☎ 02-2155-7342
- 반포4동 주민센터 ☎ 02-2155-7689

3. 공람사유 : 반포미도아파트 재건축정비계획 결정을 위한 공람 공고

4. 공람내용 : 반포미도아파트 재건축정비계획 결정(안) (공람장소에 비치)

5. 기타사항 : 본 공람 내용에 관하여 공고시 생략되었거나 구체적인 내용은 반드시 공람장소에서 공람하여야 하며, 모든 공람 관계서류 및 도면은 본 공람으로 고지된 것으로 갈음함.

■ 공람내용 : 반포미도아파트 재건축정비계획 결정(안)

1. 반포미도아파트 재건축정비계획 결정(안)

가. 정비구역 결정 조서(안)

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신규	반포미도아파트 재건축정비사업	서초구 반포동 60-4	-	증) 75,777.0	75,777.0	

나. 정비계획(안)

1) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		75,777.0	100.0	
획 지		70,255.0	92.7	
정비기반 시설 등	소 계	5,522.0	7.3	
	공 원	4,944.0	6.5	
	도 로	578.0	0.8	

2) 용도지역 결정 조서(변경없음)

구분		면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
주거지역	소 계	75,777.0	-	75,777.0	100.0	
	제3종일반주거지역	75,777.0	-	75,777.0	100.0	

3) 도시계획시설 결정(변경) 조서

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
신설	소로	3	A	6	국지 도로	76	반포동 55-12	반포동 122-6	일반 도로	-	-	-
신설	소로	3	B	6~7	국지 도로	545 (109)	반포동 131-1	서초동 1701-1	일반 도로	-	-	-

※ ()는 구역 내 연장임

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	3-A	● 도시계획시설도로 신설 L = 76m, B = 6m	● 교통흐름 개선을 위해 도시계획도로 신설 결정
-	3-B	● 도시계획시설도로 신설 L = 545m, B = 6~7m	● 기 개설된 현황도로를 일부 확폭하여 도시계획도로 결정

나) 공원 결정(변경) 조서

구분	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변 경 후		
신설	공원	소공원	반포동 60-4	-	증) 3,000	3,000	-	
신설	공원	어린이공원	반포동 60-4	-	증) 1,944	1,944	-	

※ ()는 구역 내 연장임

○ 공원 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	변경내용	변경사유
A	공원	소공원	반포동 60-4	증) 3,000㎡	● 지역주민을 위한 쾌적하고 안락한 휴식공간 제공을 위해 소공원 신설
B	공원	어린이공원	반포동 60-4	증) 1,944㎡	● 어린이의 정서함양을 위한 공간 확보를 위해 어린이공원 신설

다. 공동이용시설 설치계획(안)

시설의 종류	위치	면 적(㎡)		비고
		법적기준	계획	
합 계	서초구 반포동 60-4번지	4,620.0㎡ 이상 =500㎡+(1,648세대×2㎡×1.25)	12,720.0	-
경로당		500㎡ 이상	600.0	-
어린이집		725㎡ 이상	920.0	-
작은도서관		298㎡ 이상	500.0	-
어린이놀이터		1,653.6㎡ 이상 =500㎡+1,648세대×0.7㎡	1,700	-
주민운동시설		-	5,000.0	실내, 실외포함
근린생활시설		-	3,500.0	-
스카이크뮤니티		-	500.0	2개소

라. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획(안)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신규	반포미도아파트 재건축정비구역	75.777	획지1	70,255.0	반포동 60-4번지	11	-	-	11	-	-

마. 건축물에 관한 계획(변경)(안)

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이(m) 최고층수	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비계획	예정법적 상한		
신규	반포미도아파트 재건축정비구역	75,777.0	획지1	70,255.0	반포동 60-4번지	공동주택 및 부대복리 시설	50% 이하	250% 이하	299.99% 이하	120m/ 35층이하	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율			국민주택규모(85㎡이하) 주택이 전체세대수의 60%이상 건립(61.53%)								
			구분	세대수							
				소계	분양	국민주택규모 주택	공공기여 임대주택				
				합 계	1,648 (100.0%)	1,492 (90.5%)	156 (9.5%)	- -			
				60㎡이하	15 (0.9%)	15 (0.9%)	- -	- -			
				60~85㎡이하	999 (60.6%)	843 (51.1%)	156 (9.5%)	- -			
			85㎡초과	634 (38.5%)	634 (38.5%)	- -	- -				
심의완화 사항			국민주택규모 주택 건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) : 예정법적상한용적률 300%이하								
			건축물의 건축선에 관한 계획			- 건축한계선 - 고무래로8길변 : 대지경계로부터 3m~4m - 대상지 북측, 남측, 서측 : 대지경계로부터 3m					
기타사항에 관한 계획		건축한계선 내 보도·차도형전면공지 조성									

2) 용적률 계획

구 분	산정내용					
토지이용계획	합 계 (구역면적)	획지 (공동주택)	신설 정비기반시설 면적			국·공유지 면적
			합계	공원	도로	
		75,777.0㎡	70,255.0㎡	5,522.0	4,944.0	578.0
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 계획정비기반시설 - 새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지 - 획지 내 용도폐지되는 정비기반시설 국공유지 = 5,522.0㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 5,522.0㎡ (7.3%)					
기준용적률	• 210% 이하					
허용용적률	• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대20%) = 210% + 20% = 230% • 인센티브 = 20% (우수디자인15% + 지능형건축물 4등급 6%)					
상한용적률	• 공공시설등 기부채납에 따른 용적률 완화 ※ 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정(2020.09)」 적용					
	• 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 ^{주1)}) = 230% × (1 + 1.3 × 1 × 0.0786) = 253.50%					
	α(토지)	α = 공공시설등부지(토지) 제공면적 ^{주2)} / 공공시설등부지(토지) 제공 후 부지면적 = 5,522.0㎡ / 70,255.0㎡ = 0.0786				
	α(건축물)	α = 공공시설등부지(건축물 환산부지)/공공시설등부지(토지) 제공 후 부지면적				
	주1) 가중치 = 1 (사업부지 용적률에 대한 공공시설등 부지의 해당용적률(동일용적률)) 주2) 공공시설등부지(토지) - 새로설치한 정비기반시설 내 국·공유지 - 획지 내 용도폐지되는 정비기반시설 국·공유지 값					
	※ 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정(2020.09)」 적용					
예정 법적상한용적률	• 299.99% 이하					

바. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획(안)

1) 국민주택규모 주택

건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모		비고(연면적)
				전용	공급	
획지1	70,255.0	-	156	84.95㎡	113.03㎡	17,632.68㎡ (기준 17,556.72㎡)

- ※ 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- ※ 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- ※ 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- ※ 공동주택 단지 내 분양주택과 임대주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 라인에 집중되지 않고 분산 되도록 건설하고, 임대주택의 선정은 공개추첨의 방법으로 선정하여야 한다. 다만, 구역의 특성에 따라 해당 위원회에서 인정하는 경우에 그에 따른다.

○ 국민주택규모 주택 산출근거

구분		주요내용	비고
신규	정비계획용적률	• 250.0% 이하	
	예정법적상한용적률	• 299.99%	
	국민주택규모 주택 공급기준 (법적기준)	용적률차이의 50% • $(\text{예정법적상한용적률} - \text{정비계획용적률}) \times 50\%$ = $(299.99\% - 250.0\%) \times 50\% = 24.99\%$	
		연면적 환산 (의무면적) • $\{(\text{예정법적상한용적률} - \text{정비계획용적률}) \times 50\% \} \times \text{순사업부지 면적}$ = $\{(299.99\% - 244.7\%) \times 50\% \} \times 70,255.0\text{m}^2$ = $17,556.72\text{m}^2$ 이상	
	국민주택규모 주택 확보 계획	• 연면적 = 세대수 × 공급면적 = $(156\text{세대} \times 113.03\text{m}^2) = 17,632.68\text{m}^2$ ⇒ 의무면적 $17,556.72\text{m}^2 < \text{확보면적 } 17,632.68\text{m}^2$	
	확보방법	• 정비계획용적률 초과 건설	

사. 정비사업의 시행계획

시행방법	시행 예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
도시및주거환경정비법 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따름	정비구역 지정고시가 있는 날부터 4년 이내	반포미도아파트 정비계획 입안 추진준비위원회	현황) 1,260세대 증) 388세대 계획) 1,648세대	-

3. 지구단위계획에 관한 결정(안)

가. 지구단위계획구역 결정조서(변경)

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고 (변경사유 등 기재)
			기 정	변 경	변경후	
신규	반포미도아파트 재건축정비사업	서초구 반포동 60-4	-	증) 75,777.0	75,777.0	

○ 지구단위계획구역 결정사유서

구 분	위치	결정내용	결정사유
신설	서초구 반포동 60-4	지구단위계획구역 신설	• 도시 및 주거환경정비법 제17조에 따라 지구 단위계획구역 및 지구단위계획 결정

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정조서(변경)

1) 용도지역·지구 결정조서(변경없음)

구분		면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
주거지역	소 계	75,777.0	-	75,777.0	100.0	
	제3종일반주거지역	75,777.0	-	75,777.0	100.0	

2) 도시계획시설 결정조서(변경)

가) 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
신설	소로	3	A	6	국지 도로	76	반포동 55-12	반포동 122-6	일반 도로	-	-	-
신설	소로	3	B	6~7	국지 도로	545 (109)	반포동 131-1	서초동 1701-1	일반 도로	-	-	-

※ ()는 구역 내 연장임

※ a 는 임시번호임

○ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	3-A	● 도시계획시설도로 신설 L = 76m, B = 6m	● 교통흐름 개선을 위해 도시계획도로 신설 결정
-	3-B	● 도시계획시설도로 신설 L = 545m, B = 6~7m	● 기 개설된 현황도로를 일부 확폭하여 도시계획도로 결정

나) 공원 결정(변경) 조서

구분	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변 경 후		
신설	공원	소공원	반포동 60-4	-	증) 3,000	3,000	-	
신설	공원	어린이공원	반포동 60-4	-	증) 1,944	1,944	-	

※ ()는 구역 내 연장임

○ 공원 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	변경내용	변경사유
A	공원	소공원	반포동 60-4	증) 3,000㎡	● 지역주민을 위한 쾌적하고 안락한 휴식공간 제공을 위해 소공원 신설
B	공원	어린이공원	반포동 60-4	증) 1,944㎡	● 어린이의 정서함양을 위한 공간 확보를 위해 어린이공원 신설

다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정조서(변경)

1) 가구 및 획지에 관한 결정조서

구분	가구	면적(㎡)	획 지		비 고
			위치	면적(㎡)	
1	-	70,255.0	반포동 30-1	13,048.6	공동주택

2) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

가) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분		가 구	용 도	비 고
신설	허용용도	획지1	• 공동주택 및 부대복리시설	허용용도 외의 용도는 불허

나) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

○ 건폐율 계획

구 분	지역	건폐율	비고
신설	획지1	50% 이하	-

○ 용적률 계획

구분	지역	용 적 률			비 고
		기준	허용	상한	
신설	획지1	210% 이하	230% 이하	250% 이하	- 정비계획 용적률 - 허용용적률 230% 이하 - 상한용적률 250% 이하 - 예정법적상한용적률 299.99% 이하

○ 상한용적률 완화 사항

구 분	용적률 완화		비 고
	공공시설등 기부채납 (상한용적률)	국민주택규모 주택 건설 (예정법적상한용적률)	
신설	20.0%	49.99%	총 69.99%

○ 높이 계획

구분	지역	높이기준	비고
신설	획지1(제3종일반주거지역)	최고 35층 이하	-

3) 건축물 건축선에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
건축한계선	고무래로8길변	대지경계로부터 3m~4m 후퇴
	대상지 북측, 남측, 서측	대지경계로부터 3m

4) 기타사항에 관한 결정조서

가) 대지내 공지에 관한 결정조서

구분	적용지역	계획내용
전면공지	고무래로8길변 건축한계선으로 조성되는 공지	• 고무래로8길변 건축한계선으로 조성되는 공지부분은 보도·차도형 전면공지로 조성

나) 교통처리에 관한 결정조서

구분	적용지역	계획내용
차량출입구	북측 고무래로변 동측 고무래로8길변 남측 서초중앙로 29길	• 북측, 동측(2곳) 남측 총4개의 차량출입구 조성
차량출입불허구간	고무래로8길변 차량출입구를 제외한 구간	• 고무래로8길변 차량출입구 외의 구간에서 차량출입 불허

다) 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 결정조서

건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모		비고(연면적)
				전용	공급	
획지1	70.255.0	-	156	84.95㎡	113.03㎡	17,632.68㎡ (기준 17,556.72㎡)

※ 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.

※ 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공공적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.

※ 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.

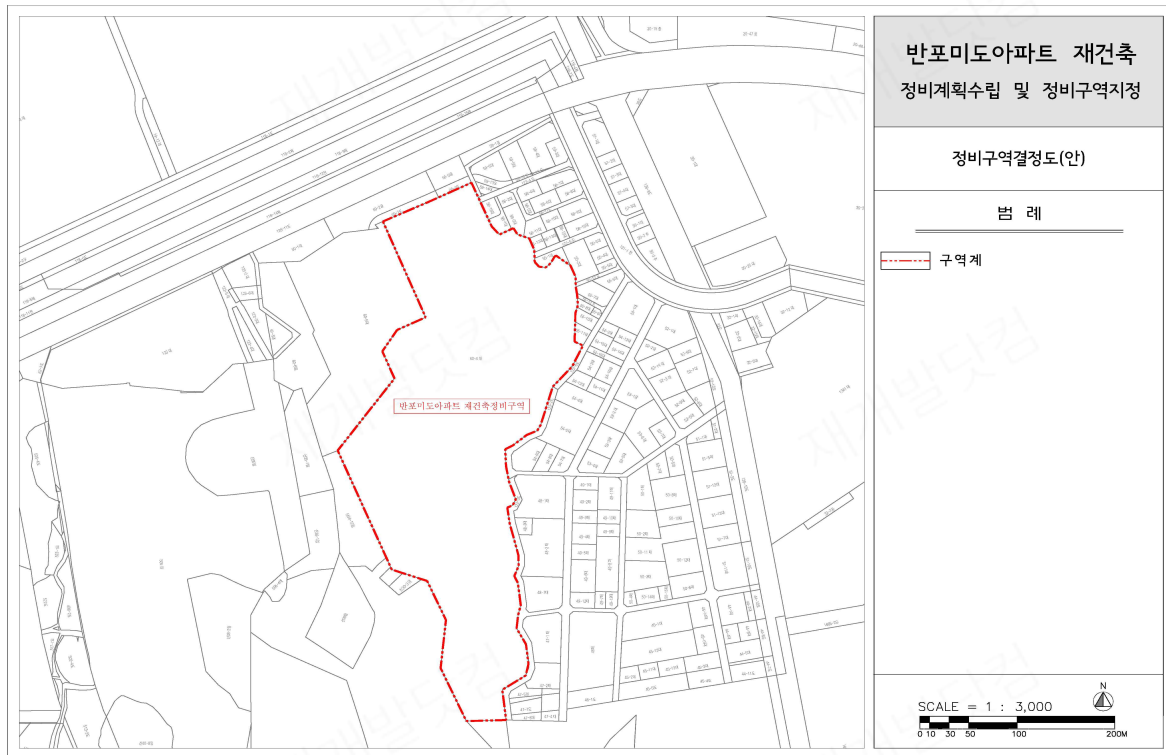
※ 공동주택 단지 내 분양주택과 임대주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 라인에 집중되지 않고 분산 되도록 건설하고, 임대주택의 선정은 공개추첨의 방법으로 선정하여야 한다. 다만, 구역의 특성에 따라 해당 위원회에서 인정하는 경우에 그에 따른다.

■ 관계도면 : 붙임참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도서와 같음)

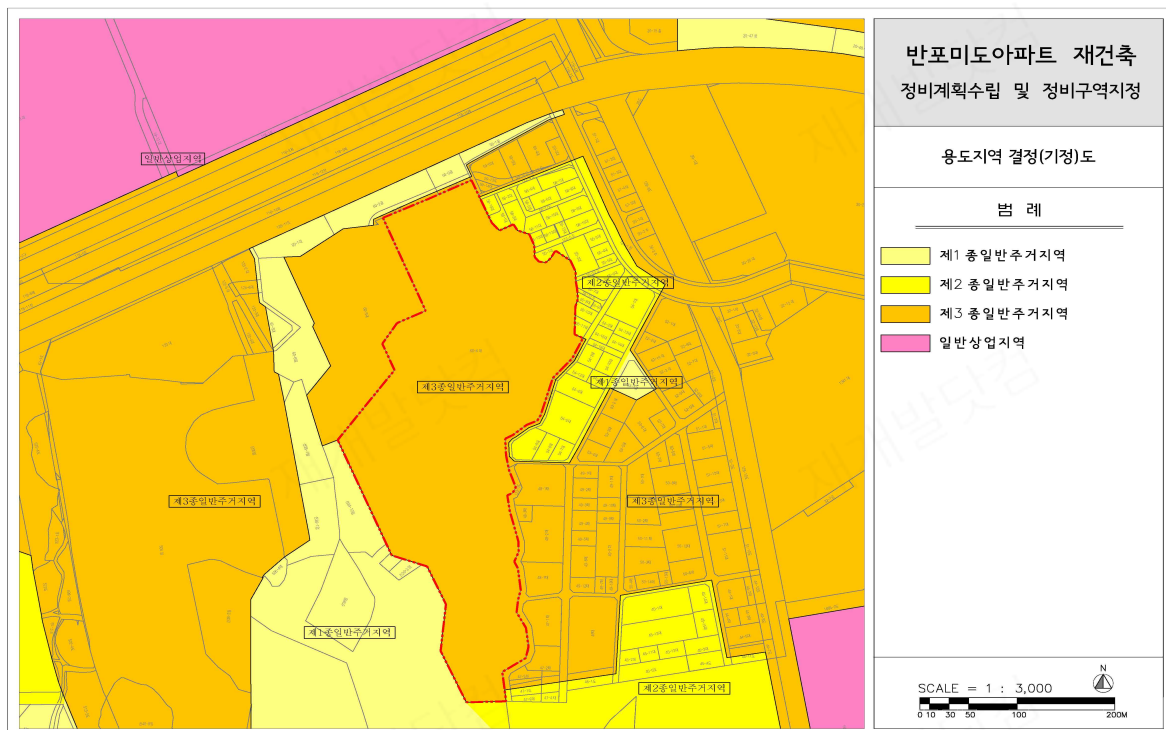
■ 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서초구청 주거개선과(02-2155-7342) 및 반포4동주민센터(02-2155-7681)에 관계도서를 각각 비치하고 열람하고 있습니다.

붙임 : 관계도면

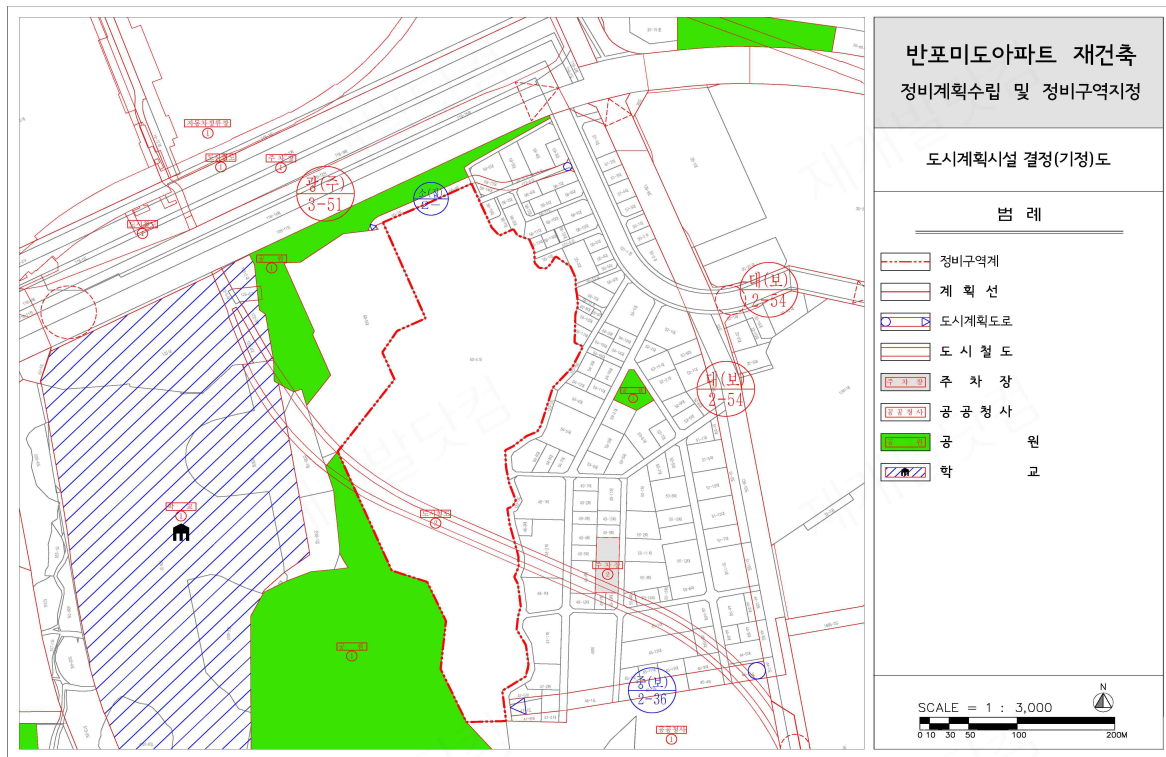
1) 정비구역 결정도(변경없음)



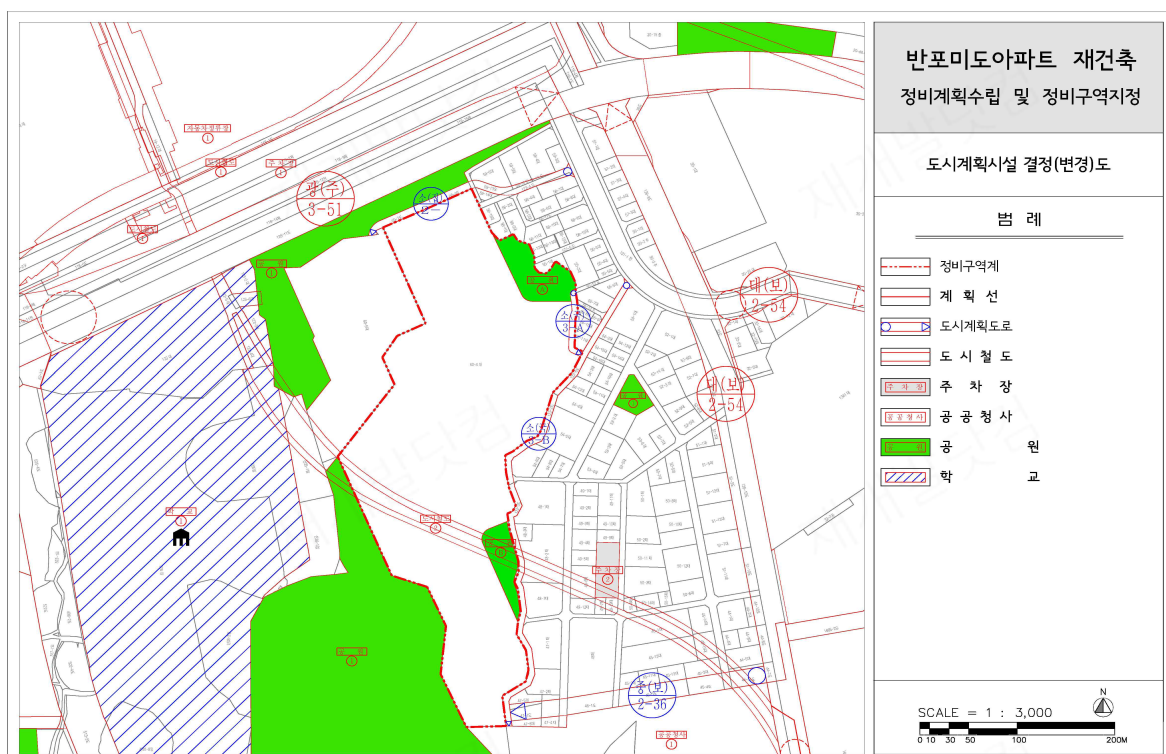
2) 용도지역 결정도(변경없음)



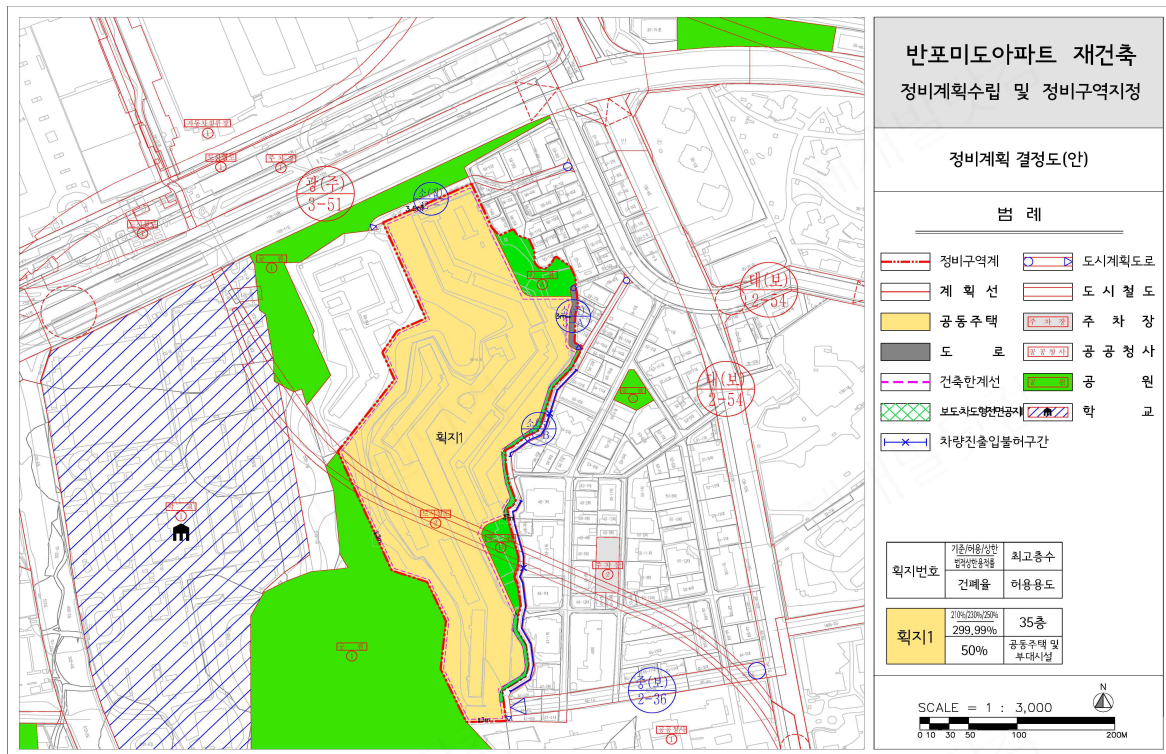
3) 도시계획시설 결정도(기정)



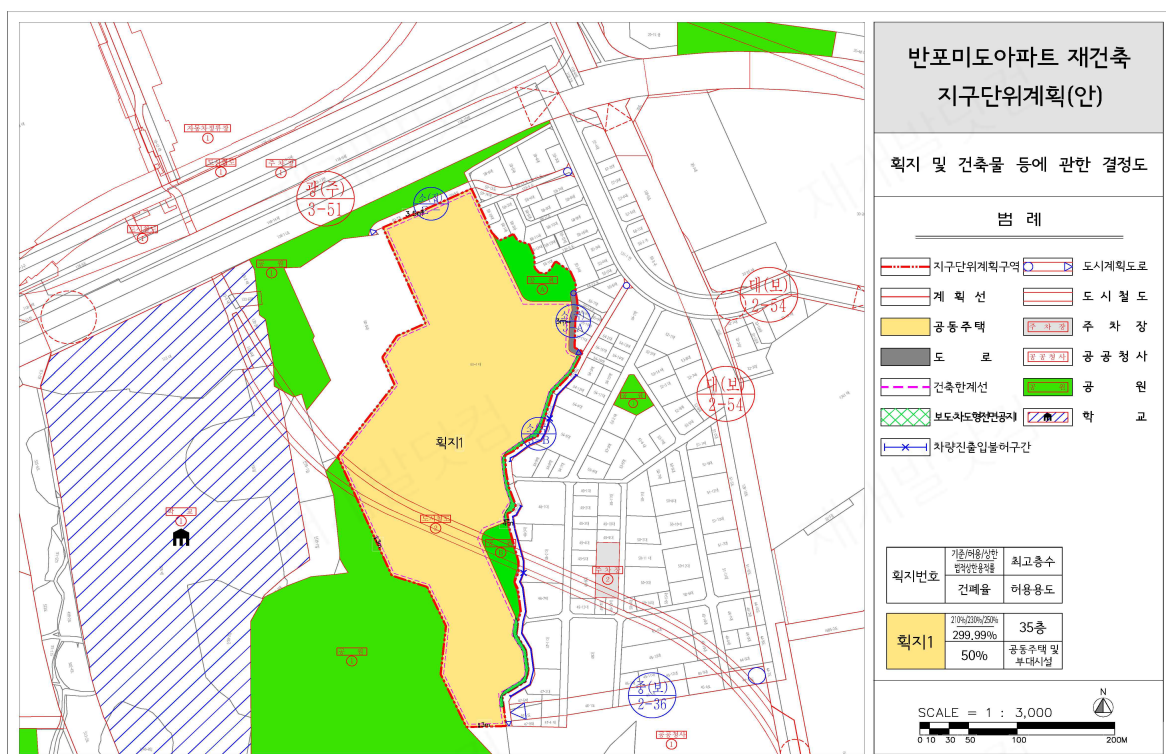
4) 도시계획시설 결정도(변경)



5) 정비계획 결정도(변경)



6) 획지 및 건축물 등에 관한 결정도



주 민 의 견 제 출 서

① 사업명				
② 사업지위치				
③ 사업자				
④ 의견제출자	성 명		주민등록번호	
	주 소	(전화번호 :)		
	이해관계	☐ 조합원(토지등소유자 포함) ☐ 기타()		
⑤ 의 견				
「도시 및 주거환경정비법」제15조 규정에 의하여 의견서를 제출합니다. 2021년 월 일 제출자 (서명 또는 인) 서초구청장 귀하				