

◆ 서울특별시고시 제2025-632호

신반포19차·25차 아파트 (통합)재건축사업 정비구역 지정(변경) 및 정비계획 결정(변경), 도시관리계획(반포아파트지구 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

건설부고시 제131호(1976.8.21.)로 아파트지구 최초 지정, 건설부 건축4441-6149 (1977.3.29.)호로 반포아파트지구 개발기본계획 승인되어, 서울특별시고시 제2018-418호 (2018.12.27.)로 신반포19차 아파트 정비계획 결정(변경) 및 서울특별시고시 제2022-100호 (2022.3.3.)로 신반포25차 아파트 일대 정비계획 결정(변경) 고시된 이후, 서울특별시고시 제2023-422호(2023.9.21.)로 반포아파트지구 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정된 반포아파트지구 내 정비구역 2개소를 정비구역 통합 및 정비계획 결정(변경)을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 2025년 제7차 서울특별시 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(' 25.7.18.) 심의 등을 거쳐 정비구역 지정(변경) 및 정비계획 결정(변경)하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 반포아파트지구 지구단위계획 결정(변경) 고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 11월 13일
서울특별시장

I. 반포아파트지구 지구단위계획 결정(변경)

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정 조서 (변경없음)

구분	도면 표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	반포아파트지구 지구단위계획구역	서초구 반포동, 잠원동 일대	2,841,838.2 (26,937.2)	-	2,841,838.2 (26,937.2)	서고 제2023-422호 (2023.9.21.)	-

※ ()는 신반포19차·25차 아파트 재건축정비사업을 위한 특별계획구역11 면적임

② 도시관리계획에 관한 결정(변경)조서

1. 용도지역 · 지구 결정조서 (변경없음)

가. 용도지역 결정 조서 (변경없음)

구분			면적(㎡)			비율 (%)	비고
			기정	변경	변경후		
합계			2,841,838.2	-	2,841,838.2	100.0	-
주거 지역	소계		2,813,000.4	-	2,813,000.4	99.0	-
	일반 주거 지역	제1종일반주거지역	188,683.3	-	188,683.3	6.6	-
		제2종일반주거지역(7층이하)	271,580.8	-	271,580.8	9.6	-
		제2종일반주거지역	38,847.0	-	38,847.0	1.4	-
		제3종일반주거지역	2,313,889.3	-	2,313,889.3	81.4	-
녹지 지역	소계		28,837.8	-	28,837.8	1.0	-
	자연녹지지역		28,837.8	-	28,837.8	1.0	-

나. 용도지구 결정 조서 (변경없음)

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)			연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후				
기정	-	미관지구	역사문화 미관지구	올림픽대로	559,642.8	-	559,642.8	93,657.3	12	2010.03.04.	-
기정	-	아파트지구 (저밀)	-	서초구 반포동 잠원동 일대	149,097.1	-	149,097.1	-	-	건고 제131호 (1976.08.21.)	-
기정	-	아파트지구 (고밀)	-	서초구 반포동 잠원동 일대	110,333.7	-	110,333.7	-	-	건고 제131호 (1976.08.21.)	-

※ ()는 지구단위계획구역 내 해당사항임

2. 도시계획시설 결정조서

가. 교통시설

1) 도로

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원							
기정	광로	3	35	40~64	주간선 도로	6,600 (620)	서초구 서초동 (남부순환도로)	용산구 서빙고동 (반포대교북단)	일반 도로	2010.04.22	지하도로1 (면적:322.5㎡) (지하공공보도시설)
기정	대로	1	67	34.6 ~44.8	주간선 도로	16,647 (230)	방화 874	반포동 115-1	자동차 전용도로	서고제169호 (1991.6.10)	문화공원2 중복결정 (11,757㎡) 도로 중복결정 (중로3-)
기정	대로	2	29	37~ 43.5	주간선 도로	3,500 (2,960)	서초구 반포동 (이수교차로)	서초구 반포동 (강남대로)	일반 도로	건고제503호 (1969.8.27)	지하도로3 (지하공공보도시설) 중복결정(면적:228.9㎡)
기정	대로	2	a	30~44	주간선 도로	2,400 (2,208)	강남대로	사평대로	일반 도로	-	잠원로
기정	대로	3	a	25	보조 간선	400 (138)	사평로	신반포로	일반 도로	-	-
기정	중로	1	145	23.5 ~43.5	집산 도로	400	중로1-136	대로2-29	일반 도로	건고제282호 (1972.7.11)	문화공원1(291.0㎡) 중복결정 도로 중복결정 (중로3-) 문화시설 중복결정 범위 - 길이 : 14.0m - 폭 : 34.0m - 높이(해발고도) : +59.4m~+74.9m(15.5 m) 공간적범위 결정
기정	중로	1	466	23.5	집산 도로	82	반포동 1166	반포동 1153	일반 도로	서고 제2017-152호 (2017.4.27)	-
기정	중로	1	467	20	집산 도로	86	반포동 1190	반포동 1179	일반 도로	서고 제2017-152호 (2017.4.27)	-
기정	중로	1	468	20	집산 도로	475	반포동 1-21	반포동 116-1	일반 도로	서고 제2004-419호 (2004.12.27)	신반포로19길
기정	중로	1	A	20~26	집산 도로	1,386	잠원동 84	잠원동 104	일반 도로	2008.11.13	나루터로4길
기정	중로	1	a	8~20	집산 도로	570	반포동 128-1	반포동 2-14	일반 도로	서고 제2005-69호 (2005.3.17)	중복결정(공공공지) 1,233.8㎡
기정	중로	1	e	20	집산 도로	440	잠원동 103	잠원동 100	일반 도로	-	중복결정 (철도5)
기정	중로	1	h	12	국지 도로	62	잠원동 102	잠원동 70-2	일반 도로	서고 제2024-421호 (2024.8.22.)	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원							
기정	중로	1	-	20	특수 도로	103	반포동 1-13	반포동 115-2	지하 도로	서고 제2017-192호 (2017.6.1)	지하도로1 (지하공공보도시설) 광로3-35(322.5㎡), 소공원5(1,604.5㎡) 완충녹지1(76.6㎡)와 중복결정
기정	소로	1	-	10	특수 도로	92	반포동 115-4	반포동 115-6	지하 도로	서고 제2017-192호 (2017.6.1)	지하도로2 (지하공공보도시설) 완충녹지1(309.5㎡)와 중복결정
기정	중로	2	4	20	국지 도로	378	잠원동 100-1	잠원동 78	일반 도로	서고 제2012-102호 (2012.4.19)	잠원로8길
기정	중로	2	515	15~18	국지 도로	363	반포동 1155	반포동 815	일반 도로	서고 제2017-152호 (2017.4.27)	-
기정	중로	2	516	18~44	국지 도로	90	반포동 815	소로 2-	일반 도로	서고 제2017-152호 (2017.4.27)	-
기정	중로	2	a	15~20	집산 도로	219	반포동 752	반포동 15-2	일반 도로	서고 제2002-397호 (2002.11.11)	-
기정	중로	3	5	12	국지 도로	253	반포동 4-14	반포동 1-1	일반 도로	-	-
기정	중로	3	16	10	국지 도로	247	반포동 2-8	반포동 1-1	일반 도로	-	-
기정	중로	-	-	14	집산 도로	280	대로1-67	중로1-145	지하 도로	서고 제2014-152호 (2017.4.27.)	도로 중복결정 (대로1-67, 중로1-145) 문화시설 중복결정 - 길이 : 14.0m - 폭 : 14.0m - 높이(해발고도) : +59.4m~+74.9m(15.5 m) 공원 중복결정(108.9㎡), 공간적범위 결정
기정	소로	1	1	10	특수 도로	105	잠원동 116	잠원동 122-2	보행자 전용도로	서고 제2024-350호 (2024.7.11)	한강공원 연결 너들목 (임체보행로)
기정	소로	1	g	10	일반 도로	74	잠원동 78	잠원동 49-8	일반 도로	-	-
기정	소로	2	A	8~10	국지 도로	92	잠원동 104-8	잠원동 103	일반 도로	2008.11.13	-
기정	소로	2	B	9.5	국지 도로	298	소로2-A	완충녹지	일반 도로		-
기정	소로	2	-	8	특수 도로	59	중로2-516	대로2-29	보행자 전용도로	서고 제2022-272호 (2022.6.23)	-

구분	규모					연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원	기능						
기정	소로	2	m	8	특수 도로	36	잠원동 113-5	잠원동 113	보행자 전용도로	-	-
기정	소로	2	n	8	특수 도로	36	잠원동 69-25	잠원동 111	보행자 전용도로	-	-
기정	소로	3	d	6~12	특수 도로	1,096	잠원동 49-17	잠원동 117	보행자 전용도로	-	-
기정	소로	3	-	6	국지 도로	85	반포동 752	반포동 1193	일반 도로	서고 제2017-152호 (2017.4.27)	-
기정	소로	3	-	6	국지 도로	55	반포동 1192	반포동 1192	일반 도로	서고 제2017-152호 (2017.4.27)	-
기정	소로	3	-	7.5	특수 도로	17	반포동 1-11	반포동 1-12	지하 도로	서고 제2017-192호 (2017.6.1)	지하도로3 (지하공공보도시설) 대로2-29(228.9㎡)와 중복결정, 일부구간 (185.9㎡)입체적결정
기정	소로	3	-	8	국지 도로	124	잠원동 61-1	대로 2-a	일반 도로	서고 제2022-100호 (2022.3.3)	도로선형 변경
변경	소로	3	-	8	국지 도로	124	잠원동 61-1	대로 2-a	일반 도로	-	
기정	-	-	-	28.3	특수 도로	871.85	강남고속 버스터미널	강남고속 버스터미널	지하 도로	서고제1977-345호 (1977.10.21)	대로2-29, 소로3-d, 광장b(4,374㎡), 철도3, 철도5와 중복결정
기정	중로 및 소로	-	-	2~30	-	-	-	-	일반 도로	-	기타도로시설*
기정	중로	1	b	20	집산 도로	405	잠원동 75-24	잠원동 78-1	일반 도로	-	중복결정 (철도3)
기정	중로	1	C	20~30	집산 도로	444	잠원동 78-1	잠원동 102	일반 도로	-	-
기정	중로	1	d	20	국지 도로	424	잠원동 112	잠원동 102	일반 도로	-	-
기정	중로	1	f	20~30	보조 간선 도로	616	잠원동 102	잠원동 104-8	일반 도로	-	중복결정 (철도7)
기정	중로	1	g	20	집산 도로	485 (474)	잠원동 86-9	잠원동 78	일반 도로	-	-
기정	중로	2	b	18-21	집산 도로	288	잠원동 78	잠원동 100	일반 도로	-	-
기정	중로	3	a	12	국지 도로	221	잠원동 101	잠원동 113	일반 도로	-	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원							
기정	중로	3	b	12	국지 도로	326	잠원동 69-22	잠원동 69	일반 도로	-	-
기정	중로	3	c	2~10	국지 도로	147	잠원동 70	잠원동 111	일반 도로	-	-
기정	소로	1	b	10	국지 도로	36	잠원동 113-6	잠원동 113	일반 도로	-	-
기정	소로	1	h	10	국지 도로	145	잠원동 113-1	잠원동 76-11	일반 도로	-	-
기정	소로	2	a	8	국지 도로	60	대로2-a	소로(특) 3-d	일반 도로	-	-
기정	소로	2	b	8	국지 도로	204	잠원동 100-1	잠원동 61-2	일반 도로	-	-
기정	소로	2	c	8	국지 도로	87	잠원동 100-1	잠원동 107-1	일반 도로	-	-
기정	소로	2	d	8	국지 도로	139	잠원동 100-1	잠원동 61-17	일반 도로	-	-
기정	소로	3	d	6	특수 도로	63	잠원동 111-7	잠원동 70	보행자 전용도로	-	-
기정	소로	3	e	6	국지 도로	385 (347)	잠원동 49-37	잠원동 49-17	일반 도로	-	-
기정	소로	3	f	4	국지 도로	60	대로2-a	소로(특) 3-d	일반 도로	-	-
기정	소로	3	g	6	국지 도로	61	잠원동 113	잠원동 113-4	일반 도로	-	-
기정	소로	3	h	2~3	국지 도로	115	잠원동 74-2	잠원동 73-1	일반 도로	-	-
기정	소로	2	e	8	국지 도로	48	중로3-16	소로2-f	보행자 우선도로	서고제2023-422호 (2023.9.21.)	-
기정	소로	2	f	4~8	국지 도로	136	중로1-a	반포동 3-1	보행자 우선도로	서고제2023-422호 (2023.9.21.)	-
기정	소로	2	g	8	국지 도로	61	잠원동 102	잠원동 157	일반 도로	서고제2023-422호 (2023.9.21.)	-
기정	소로	2	h	8	국지 도로	62	잠원동 102	잠원동 157	일반 도로	서고제2023-422호 (2023.9.21.)	-
기정	소로	2	i	8	국지 도로	145	중로1-A	중로1-e	일반 도로	서고제2023-422호 (2023.9.21.)	-
기정	소로	2	j	8	국지 도로	157	잠원동 78	잠원동 82-4	일반 도로	서고제2023-422호 (2023.9.21.)	-
기정	소로	2	k	8	국지 도로	40	대로2-a	잠원동 49-11	일반 도로	서고제2023-422호 (2023.9.21.)	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원							
기정	소로	3	i	6	국지 도로	46	잠원동 113-1	잠원동 76-16	일반 도로	서고제2023-422호 (2023.9.21.)	-
기정	소로	3	j	6	국지 도로	150	대로2-a	잠원동 71-24	일반 도로	서고제2023-422호 (2023.9.21.)	-
기정	소로	3	k	4	특수 도로	88	잠원동 63-33	잠원동 63-34	보행자 전용도로	서고제2023-422호 (2023.9.21.)	-
기정	소로	3	l	4	국지 도로	103	잠원동 63-33	잠원동 63-34	일반 도로	서고제2023-422호 (2023.9.21.)	-
기정	소로	3	m	6	국지 도로	101	잠원동 107	잠원동 107-1	일반 도로	서고제2023-422호 (2023.9.21.)	-
기정	소로	3	n	6	국지 도로	44	잠원동 100	잠원동 62-7	일반 도로	서고제2023-422호 (2023.9.21.)	-
기정	소로	3	o	6	국지 도로	64	잠원동 60-72	잠원동 60-85	일반 도로	서고제2023-422호 (2023.9.21.)	-
기정	소로	3	p	6	국지 도로	358	대로2-a	중로1-g	보행자 우선도로	서고제2023-422호 (2023.9.21.)	-
기정	소로	3	q	6	국지 도로	37	잠원동 82-7	잠원동 53	일반 도로	서고제2023-422호 (2023.9.21.)	-
기정	소로	3	r	6	국지 도로	32	잠원동 82-2	잠원동 82-2	일반 도로	서고제2023-422호 (2023.9.21.)	-
기정	소로	3	s	6	국지 도로	52	잠원동 82-1	잠원동 82-1	보행자 우선도로	서고제2023-422호 (2023.9.21.)	-
기정	소로	3	t	6	국지 도로	190	대로2-a	중로1-A	일반 도로	서고제2023-422호 (2023.9.21.)	-
기정	소로	3	u	4~6	국지 도로	102	잠원동 82	잠원동 49-11	일반 도로	서고제2023-422호 (2023.9.21.)	-
기정	소로	3	v	6	국지 도로	183	중로1-g	중로2-4	일반 도로	서고제2023-422호 (2023.9.21.)	-
기정	소로	3	w	6	국지 도로	97	소로2-h	소로2-g	일반 도로	서고제2023-422호 (2023.9.21.)	-

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	결정(변경) 사유
소로 3-	소로 3-	• 도로 선형 변경	• 도로 직선화를 위한 도로 선형 변경 (차도형 전면공지 → 도로)

2) 도로 공간적 범위 결정

■ 공간적 범위 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	규모	최초 결정일	비고
기정	①	도로	반포동 804일대	길이	16.0m이하	서울시고시 제2022-272호 (2022.6.23)	[설치구조물] 위치 : 2층 높이 : 6m 길이 : 10m
				폭	34.0m이하		
				높이 (해발고도기준)	+18.0m ~ +29.0m이하 (11.0m)		
기정	②	도로	반포동 815일대	길이	16.0m이하	서울시고시 제2022-272호 (2022.6.23)	[설치구조물] 위치 : 2층 높이 : 6m 길이 : 10m
				폭	23.5m이하		
				높이 (해발고도기준)	+18.0m ~ +29.0m이하 (11.0m)		
기정	③	도로	반포동 805일대	길이	28.0m이하	서울시고시 제2022-272호 (2022.6.23)	[설치구조물] 위치 : 지하3,4층 층고 : 7.1m (3층:3.4m, 4층:3.7m) 길이 : 14m (2차로 양방향)
				폭	28.0m이하		
				높이 (해발고도기준)	-2.55m ~ +8.0m이하 (10.55m)		
기정	①	도로 (중로 1-A)	잠원동 104-8 일원	길이	20m	2008.11.13	보행브릿지
				폭	20m		
				면적	400㎡		

■ 입체적 도시계획도로(도로 : 지하도로) 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	규모	최초결정일	비고
기정	a	도로 (지하도로)	반포동 1-11 일대	면적(㎡)	185.9	-	-
				길이(m)	4.0 ~ 17.6		
				폭(m)	4.6 ~ 7.7		
				높이 (m, 해수면기준+)	0.6 ~ 15.4		
세부사항	입체결정 범위 지상부 : A=127.7㎡, H=해수면기준(+)11.0m~15.4m 지하부 : A=185.9㎡, H=해수면기준(+)0.6m~11.0m						

3) 철도 결정조서 (변경없음)

나. 공간시설

1) 공원

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공원	문화 공원	반포동 1214일대	5,288.0	-	5,288.0	서고제2017-152호 (2017.4.27)	중복결정(도로) 291㎡
기정	②	공원	문화 공원	반포동 1335-3일대	45,209.0	-	45,209.0	서고제2017-152호 (2017.4.27)	중복결정(도로) 11,757㎡
기정	①	공원	문화 공원	잠원동 73	8,460.0	-	8,460.0	서고제2024-350호 (2024.7.11.)	신반포2차 재건축정비구역
기정	③	공원	그린 공원	반포동 2-1일대	4,697.0	-	4,697.0	-	-
기정	a	공원	그린 공원	반포동 972일대	5,780.0	-	5,780.0	-	반포3주구 재건축정비구역
기정	b	공원	그린 공원	반포동 16-8	1,803.0	-	1,803.0	-	-
기정	c	공원	그린 공원	반포동 18-5	11,803.8	-	11,803.8	-	-
기정	d	공원	그린 공원	잠원동 62-5	2,373.5	-	2,373.5	-	잠원공원
기정	f	공원	그린 공원	잠원동 50-4	4,822.4	-	4,822.4	-	명주공원
기정	g	공원	그린 공원	잠원동 58-14	4,938.6	-	4,938.6	-	산동공원
기정	h	공원	그린 공원	잠원동 20-46일대	1,500.0	-	1,500.0	-	-
기정	i	공원	그린 공원	잠원동 20-47	5,381.1	-	5,381.1	-	-
기정	j	공원	그린 공원	잠원동 20-49일대	3,060.6	-	3,060.6	-	-
기정	a	공원	어린이 공원	반포동 4-2	4,188.3	-	4,188.3	-	파랑새공원

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	b	공원	어린이 공원	잠원동 72-1일대	5,904.2	-	5,904.2	-	반원공원
기정	c	공원	어린이 공원	잠원동 72-4일대	1,743.4	-	1,743.4	-	코아공원
기정	㉠	공원	소공원	반포동 1200일대	2,202	-	2,202	서고제2017-152호 (2017.4.27)	반포1,2,4주구 재건축정비구역
기정	㉡	공원	소공원	반포동 1-1일대	3,939.1	-	3,939.1	서고제2004-419호 (2004.12.27)	지하도로1 (지하공공 보도시설) 중복결정 (면적1,604.5㎡)
기정	㉢	공원	소공원	잠원동 58-24일대	5,033.5	-	5,033.5	서고 제1685호 (1995.5.20)	신반포4지구 재건축정비구역
기정	㉣	공원	소공원	잠원동 60-6일대	1,600.0	-	1,600.0	서고 제1685호 (1995.5.20)	
기정	㉤	공원	소공원	잠원동 60-3일대	2,529.2	-	2,529.2	서고 제1685호 (1995.5.20)	
기정	A	공원	소공원	잠원동 70일대	5,500.0	-	5,500.0	서고제2024-412호 (2024.8.22)	신반포4차 재건축정비구역
기정	a	공원	소공원	잠원동 74-2	2,000.0	-	2,000.0	-	-
기정	c	공원	소공원	잠원동 159-1	3,912.0	-	3,912.0	-	-
기정	d	공원	소공원	잠원동 65-32	1,600.0	-	1,600.0	-	-
기정	e	공원	소공원	잠원동 65-33	481.6	-	481.6	서고 제2017-75호 (2017.3.2)	-
기정	f	공원	소공원	잠원동 160-3	1,720.0	-	1,720.0	-	-
변경	h	공원	소공원	잠원동 61-1일대	842.6	증)1,100.0	1,942.6	건고 제131호 (1976.08.21.)	신반포25차 재건축정비구역 (공원3-6)
폐지	i	공원	소공원	잠원동 61-2	1,100.0	감)1,100.0	-	서고 제2017-91호 (2017.3.16)	신반포19차 재건축정비구역
기정	j	공원	소공원	잠원동 57일대	1,500.0	-	1,500.0	-	-

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	k	공원	소공원	잠원동 52-1일대	2,000.1	-	2,000.1	-	-
기정	l	공원	소공원	잠원동 51-3	4,141.9	-	4,141.9	-	중복결정 (방수설비④) 2,442.0㎡

■ 공원 결정(변경) 사유서

구분	공원명	변경내용	결정(변경) 사유
변경	소공원	소공원 2개소 통합	신반포 19차, 25차 아파트 일대 개별 정비구역에 결정되어 있는 소공원을 정비구역 통합에 따라 시설 통합하고, 공원 선형 변경(폭 30m)
폐지	소공원	폐지 (소공원 1,100㎡)	시설 통합으로 인한 소공원 폐지

2) 녹지 결정조서 (변경없음)

3) 광장 결정조서 (변경없음)

4) 공공공지 결정조서 (변경없음)

다. 공공·문화체육시설 (변경없음)

라. 유통 및 공급시설 (변경없음)

마. 방재시설 (변경없음)

③ 건축계획에 관한 결정(변경) 조서

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

가. 가구 및 획지설정 기준 (변경없음)

나. 가구에 관한 결정조서 (변경없음)

다. 공동개발에 관한 결정조서 (변경없음)

라. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

가구		필지 또는 획지				비 고
구분	번호	번호	위치	면적(㎡)	대지면적(㎡)	
기정	K	K5	잠원동	63대	441.6	특별계획구역11 (한신신일빌라트, 뉴코아신반포25차 APT) 도로(413.9㎡)확보 공원(842.6㎡)확보
				63-13대	62.7	
				63-14대	105.4	
				63-15대	173.1	
				63-16도	616.0	
				61대	1,325.3	
				61-1대	10,630.0	
				61-20대	194.0	
		K6	잠원동	61-2대	13,389.1	특별계획구역12 (신반포19차 재건축정비구역) 공원(1,100.0㎡)확보
변경	K	K5	잠원동	63대	441.6	특별계획구역11 (신반포19차·25차아파트 재건축정비구역) 도로(517.9㎡)확보 공원(1,942.6㎡)확보
				63-13대	62.7	
				63-14대	105.4	
				63-15대	173.1	
				63-16도	616.0	
				61대	1,325.3	
				61-1대	10,630.0	
				61-20대	194.0	
				61-2대	13,389.1	

■ 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	결정(변경) 사유
변경	획지 K5, K6 통합	신반포 19차, 25차 아파트 일대 개별 정비구역 통합에 따른 획지 변경

2. 건축물 용도 결정조서 (변경없음)
3. 건축물 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정조서 (변경없음)
4. 건축물 배치 · 형태 및 경관계획에 관한 결정조서 (변경없음)

5. 특별계획(가능)구역에 관한 결정(변경) 조서

가. 특별계획구역에 관한 결정(변경) 조서

구분		구역명	위치	면적(㎡)			유형구분
				기정	변경	변경후	
가구 K	변경	특별계획구역 11	잠원동 61-1번지 일대	13,548.1	증) 13,389.1	26,937.2	유형 1
	폐지	특별계획구역 12	잠원동 61-2번지	13,389.1	감) 13,389.1	-	유형 1

■ 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	결정(변경) 사유
변경 및 폐지	특별계획구역 11,12 통합	신반포 19차, 25차 아파트 일대 개별 정비구역 통합에 따른 특별계획구역 변경 및 폐지

나. 특별계획가능구역에 관한 결정조서 (변경없음)

다. 특별계획구역 및 특별계획가능구역에 대한 지구단위계획 내용 (변경)

1) 유형 I : 정비계획수립 완료형 (변경)

■ 특별계획구역 1 ~ 10 (변경없음)

■ 특별계획구역 11(신반포25차 APT, 한신 진일빌라트, 잠원CJ빌리지) (기정)

구분			계획내용	비고
위 치			• 서울시 서초구 잠원동 61-1대 일대	-
특별계획구역 면적(㎡)			• 13,548.1㎡	-
용도지역·지구			• 제3종일반주거지역	-
획지계획			• 획지 K5	-
공공시설 등 계획			• 서울특별시고시 제2022-100호(2022.3.3.)에 따른 공공시설계획 준용 • 도로(413.9㎡) - 소로3- 기존도로와의 연계를 위한 도로 확보(폭 : 8m, 연장 : 124m) - 중로2-4 교차로 가각확보(폭 : 20m, 연장 : 278m) • 소공원(842.6㎡) • 공공주택(대지지분 580.0㎡, 건축물 환산면적 58.8㎡)	-
용도 계획	허용 용도	K5	• 공동주택 및 부대복리시설	-

구분			계획내용	비고
밀도 계획	건폐율		50% 이하	-
	용적률	획지 K5	- 기준(허용)용적률 : 230% 이하 - 상한용적률: 300% 이하(공공기여량에 따른 완화범위에 한함) - 예정법적상한용적률: 300% 이하	예정법적상한 용적률은 건축위원회 심의시 확정
	높이	획지 K5	「서울시 도시기본계획」 및 「서울시 도시 및 주거환경정비 기본계획」의 기준을 따름	-
건축선 및 대지내 공지	건축선	획지 K5	- 건축한계선 - 잠원로8길변 대지경계로부터 5m - 그 외 도로 및 공원변 : 도로, 대지경계로부터 3m (소로3-호선 측 건축한계선 도면 참조) - 고층부벽면한계선(15층이상 건축물의 경우 11층 이상부터 적용) - 잠원로8길변 건축한계선으로부터 3m	지침도에 따름
	대지 내 공지		- 전면공지 - 건축한계선으로 조성되는 전면공지는 보도형 전면공지로 조성 - 소로3-호선측 일부는 차도형 전면공지로 조성 ※ 향후 청구아파트 재건축시 도로 직선화 방안 검토 - 공공보행통로(소로3-호선~소공원)(24시간 개방) - 신반포19차 재건축사업정비구역 연접부 대지경계로부터 3m 공공보행통로 지정	지침도에 따름
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태		- 서울특별시고시 제2022-100호(2022.3.3.)에 따라 결정된 건축물 배치 및 형태계획에 따름 - 공동주택 - 광역통경축 또는 지구통경축변의 건축선(건축한계선, 고층부 벽면한계선 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」 조성을 위한 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 충분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 - 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방형 환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획 - 방범용CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 및 수목의 식재로 사각지대나 고립지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하게 유지하여 계획 - 부대 및 복리시설 - 전면도로를 향하여 전면부 및 주출입구 계획 「주택법」에 의한 주민공동시설 법적 면적의 1/30이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보하고 외부에서 접근이 가능하도록 지상1층 ~ 지상3층에 설치하는 것을 권장	-

구분		계획내용	비고
건축물 배치 및 형태	기타 외관요소	• 옥외설비 - 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획 • 담장의 설치 - 원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m 이하의 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		• 차량출입구 및 차량출입불허구간 - 잠원로8길변 차량출입구 조성 - 잠원로변 간선도로에서의 직접적인 차량출입 불허 • 단지내 주차 및 차량동선 - 비상차량을 제외한 단지내 지상주차를 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 보행자도로 조성 - 보행자도로는 인접단지의 보행자도로와 연계하여 조성 - 보행축상에 조경시설 및 주민휴게시설, 커뮤니티시설 설치	지정위치는 결정도를 따름
기타에 관한사항		• 본 지구단위계획 결정 고시 전 정비계획이 결정고시 되거나, 개발기본계획에 따라 사업시행인가 된 구역은 해당 고시된 사항으로 세부개발계획이 수립된 것으로 보며, 세부개발계획 변경 시 본 지침을 따름. - 서울특별시고시 제2022-100호(2022.03.03.) • 정비계획(개발기본계획 포함)이 수립된 단지가 경미한 변경사항(「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 「동법 시행령」 제13조에 의한 경미한 사항의 범위에서 변경)으로 정비계획(개발기본계획 포함)을 변경할 경우 본 지침을 적용하지 아니 할 수 있음 • 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	-

■ 특별계획구역 12(신반포19차) (폐지 → 특별계획구역 11과 통합)

구분			계획내용	비고
위 치			• 서울시 서초구 잠원동 61-2번지	-
특별계획구역 면적(㎡)			• 13,389.1㎡	-
용도지역·지구			• 제3종일반주거지역	-
획지계획			• 획지 K6	-
공공시설 등 계획			• 서울특별시고시 제2018-418호(2018.12.27.)에 따른 공공시설계획 준용 • 소공원(1,100.0㎡) • 현금 기부채납(환산부지 면적 239.0㎡)	-
용도 계획	허용 용도	K6	• 공동주택 및 부대복리시설	주택용지
밀도 계획	건폐율		• 50% 이하	-
	용적률	획지K6	• 기준(허용)용적률 : 230% 이하 • 상한용적률: 300% 이하(공공기여량에 따른 완화범위에 한함) • 예정법적상한용적률: 300% 이하	예정법적상한 용적률은 건축위원회 심의시 확정
	높이	획지K6	• 「서울시 도시기본계획」 및 「서울시 도시 및 주거환경정비 기본계획」의 기준을 따름	-
건축선 및 대지내 공지	건축선	획지K6	• 건축한계선 - 잠원로8길변(20m) : 10m - 그 외 도로변 : 관련 법령의 건축선 규정에 따름	지침도에 따름
	대지 내 공지		• 공공보행통로 5m (24시간 개방) - 대상지 북서측(신반포25차 인접)에 위치하여 소공원과 연결하여 보행로 조성 • 공공보행통로 3m (24시간 개방) - 대상지 북동측(학교예정용지 인접)에 위치하여 보행로 조성	지침도에 따름
건축물 배치 및 형태			• 서울특별시고시 제2018-418호(2018.12.27.)에 따라 결정된 건축물 배치 및 형태계획에 따름 • 공동주택 - 광역통경축 또는 지구통경축변의 건축선(건축한계선, 고층부 벽면한계선 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」 조성을 위한 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 범죄예방형 환경설계 (CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획 - 방범용CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 및 수목의 식재로 사각지대나 고립지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적절하게 유지하여 계획 - 대상지 주위의 주요 조망축에서의 경관 및 주변지역과의 부조화 방지를 고려하여 스카이라인 등 계획	-

구분	계획내용	비고
건축물 배치 및 형태	- 부대 및 복리시설 - 전면도로를 향하여 전면부 및 주출입구 계획 「주택법」에 의한 주민공동시설 법적 면적의 1/3이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보하고 외부에서 접근이 가능하도록 지상1층 ~ 지상3층에 설치하는 것을 권장	-
기타 외관요소	- 옥외설비 - 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획 - 담장의 설치 - 원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m 이하의 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 간판계시틀 등의 임면디자인 도입	-
교통처리계획	- 단지내 주차 및 차량동선 - 비상차량을 제외한 단지내 지상주차를 금지 - 단지내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태로 조성 - 단지내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 - 재해 시 소방도로의 기능이 유지될 수 있는 단지 내 동선체계 구축 - 단지내 보행동선 - 학교, 공원 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지내 보행자도로 조성 - 보행자도로는 인접단지의 보행자도로와 연계하여 조성 - 보행축상에 조정시설 및 주민휴게시설, 커뮤니티시설 설치 - 비상시 보행자 동선이 비상도로 기능을 유지할 수 있도록 계획	-
기타사항	- 본 지구단위계획 결정 고시 전 정비계획이 결정고시 되거나, 개발기본계획에 따라 사업시행인가 된 구역은 해당 고시된 사항으로 세부개발계획이 수립된 것으로 보며, 세부개발계획 변경 시 본 지침을 따름 - 서울특별시고시 제2018-418호(2018.12.27.) - 정비계획(개발기본계획 포함)이 수립된 단지가 경미한 변경사항 (「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 「동법 시행령」 제13조에 의한 경미한 사항의 범위에서 변경)으로 정비계획 (개발기본계획 포함)을 변경할 경우 본 지침을 적용하지 아니 할 수 있음 - 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	-

■ 특별계획구역 11(신반포19차·25차아파트(통합) 재건축 정비구역) (변경)

구분			계획내용	비고
위 치			• 서울시 서초구 잠원동 61-1대 일대	-
특별계획구역 면적(㎡)			• 26,937.2㎡	-
용도지역·지구			• 제3종일반주거지역	-
획지계획			• 획지 K5	-
공공시설 등 계획			• 도로(517.9㎡) - 이면부 직선화를 위한 도로 계획(폭 : 8m, 연장 : 124m) - 중로2-4 교차로 가각확보(폭 : 20m, 연장 : 378m) • 소공원(1,942.6㎡) • 공공주택(대지지분 583.3㎡, 건축물 환산부지 면적 153.1㎡)	-
용도 계획	허용 용도	K5	• 공동주택 및 부대복리시설	-
밀도 계획	건폐율		• 50% 이하	-
	용적률	획지K5	• 기준(허용)용적률 : 230% 이하 • 상한용적률: 300% 이하(공공기여량에 따른 완화범위에 한함) • 예정법적상한용적률: 300% 이하	예정법적상한 용적률은 건축위원회 심의시 확정
	높이	획지K5	• 「서울시 도시기본계획」 및 「서울시 도시 및 주거환경정비 기본계획」의 기준을 따름	-
건축선 및 대지내 공지	건축선	획지K5	• 건축한계선 - 잠원로8길변 : 대지경계로부터 6m - 그 외 도로변 : 대지경계로부터 3m • 고층부벽면한계선(15층이상 건축물의 경우 11층 이상부터 적용) - 잠원로8길변 대지경계로부터 8m	지침도에 따름
	대지 내 공지		• 전면공지 - 건축한계선으로 조성되는 전면공지는 보도형 전면공지로 조성 • 공공보행통로 6m(24시간 개방) (※지역권 설정) - (중앙부)도로 ~ 소공원 연계	지침도에 따름
건축물 배치 및 형태			• 공동주택 - 광역통경축 또는 지구통경축변의 건축선(건축한계선, 고층부 벽면한계선 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」 조성을 위한 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 범죄예방형 환경설계 (CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획 - 방범용CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 및 수목의 식재로 사각지대나 고림지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하게 유지하여 계획 - 대상지 주위의 주요 조망축에서의 경관 및 주변지역과의 부조화 방지를 고려하여 스카이라인 등 계획	-

구분	계획내용	비고
건축물 배치 및 형태	- 부대 및 복리시설 - 전면도로를 향하여 전면부 및 주출입구 계획 「주택법」에 의한 주민공동시설 법적 면적의 1/3이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보하고 외부에서 접근이 가능하도록 지상1층 ~ 지상3층에 설치하는 것을 권장	-
기타 외관요소	- 옥외설비 - 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획 - 담장의 설치 - 원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m 이하의 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 간판계시틀 등의 입면디자인 도입	-
교통처리계획	- 차량출입구 및 차량출입불허구간 - 잠원로8길변 차량출입구 조성 - 잠원로변 간선도로에서의 직접적인 차량출입 불허 - 단지내 주차 및 차량동선 - 비상차량을 제외한 단지내 지상주차를 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 보행로 조성 - 보행자도로는 인접단지의 보행자도로와 연계하여 조성 - 보행축상에 조경시설 및 주민휴게시설, 커뮤니티시설 설치	지정위치는 결정도를 따름
기타에 관한 사항	- 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	-

■ 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	결정(변경) 사유
변경 및 폐지	특별계획구역 11,12 통합	신반포 19차, 25차 아파트 일대 개별 정비구역 통합에 따른 특별계획구역11 계획지침 변경 및 특별계획구역12 폐지

- 2) 유형 II : 정비구역 지정대상(전환)형 (변경없음)
- 3) 유형 III : 일부 세부개발계획 수립형 (변경없음)
- 4) 유형 IV : 정비계획 수립 간주형 (변경없음)
- 5) 유형 V : 특별계획가능구역 (변경없음)

라. 특별계획(가능)구역 해제 시 지구단위계획 내용 (변경없음)

④ 기타사항에 관한 결정조서 (변경없음)

II. 특별계획구역11 세부개발계획 결정

1. 특별계획구역11 결정(변경) 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			유형구분
			기정	변경	변경후	
변경	특별계획구역 11	잠원동 61-1번지 일대	13,548.1	증) 13,389.1	26,937.2	유형 1
폐지	특별계획구역 12	잠원동 61-2번지	13,389.1	감) 13,389.1	-	유형 1

※ 반포아파트지구 지구단위계획 결정조서 및 시행지침 제49조에 의거 본 지구단위계획이 결정되기 전 정비계획이 고시된 단지는 해당 고시된 사항으로 세부개발계획이 수립된 것으로 본다.

■ 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	결정(변경) 사유
변경	특별계획구역 11,12 통합	신반포 19차, 25차 아파트 일대 개별 정비구역 통합에 따른 특별계획구역 변경 및 폐지

2. 도시관리계획에 관한 결정(변경) 조서

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	구 모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	2	4	20	국지도로	378	잠원동 100-1	잠원동 78	일반 도로	-	서고제2012-102호 (12.4.19.)	-

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	-	8	국지도로	124	잠원동 61-1	대로 2-a	일반 도로	-	서고제2022-100호 (22.3.3.)	도로선형 변경
변경	소로	3	-	8	국지도로	124	잠원동 61-1	대로 2-a	일반 도로	-	-	

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	결정(변경) 사유
소로 3-	소로 3-	도로 선형 변경	도로 직선화를 위한 도로 선형 변경 (차도형 전면공지 → 도로)

나. 공간시설

1) 공원 결정(변경) 조서

구분	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
변경	소공원	서초구 잠원동 61-1일대	842.6	증) 1,100.0	1,942.6	건고제131호 (76.8.21.)	25차 (19차 공원과 통합)
폐지	소공원	서초구 잠원동 61-2	1,100.0	감) 1,100.0	-	건고제131호 (76.8.21.)	19차

■ 공원 결정(변경) 사유서

구분	공원명	변경내용	결정(변경) 사유
변경	소공원	• 소공원 2개소 통합	• 신반포 19차, 25차 아파트 일대 개별 정비구역에 결정되어 있는 소공원을 정비구역 통합에 따라 시설 통합하고, 공원 선형 변경 (폭 30m)
폐지	소공원	• 폐지 (소공원 1,100㎡)	• 시설 통합으로 인한 소공원 폐지

3. 건축계획에 관한 결정(변경) 조서

구분			계획지침	세부개발계획	비고
획지계획			• 획지 K5	(좌동)	-
공공시설 등 계획			• 도로(517.9㎡) - 이면도로 직선화를 위한 도로 계획 (폭 : 8m, 연장 : 124m) - 중로2-4 교차로 가각확보 (폭 : 20m, 연장 : 378m) • 소공원(1,942.6㎡) • 공공주택 (대지지분 583.3㎡, 건축물 환산부지 면적 153.1㎡)	(좌동)	-
용도 계획	허용 용도	획지 K5	• 공동주택 및 부대복리시설	(좌동)	-
밀도 계획	건폐율		• 50% 이하	(좌동)	-
	용적률	획지K5	• 기준(허용)용적률 : 230% 이하 • 상한용적률 : 300%이하(공공기여량에 따른 완화범위에 한함) • 예정법적상한용적률: 300% 이하	• (좌동) • 정비계획용적률 : 263.26% 이하 • (좌동)	예정법적상한 용적률은 건축위원회 심의시 확정
	높이	획지K5	• 「서울시 도시기본계획」 및 「서울시 도시 및 주거환경정비기본계획」의 기준을 따름	• 최고높이 180m 이하 (49층 이하)	-

구분			계획지침	세부개발계획	비고
건축선 및 대지내 공지	건축선	획지K5	- 건축한계선 - 잠원로8길변 : 대지경계로부터 6m - 그 외 도로변 : 대지경계로부터 3m - 고층부벽면한계선(15층이상 건축물의 경우 11층 이상부터 적용) - 잠원로8길변 대지경계로부터 8m	(좌동)	지침도에 따름
	대지 내 공지		- 전면공지 - 건축한계선으로 조성되는 전면공지는 보도형 전면공지로 조성 - 공공보행통로 6m(24시간 개방) (※지역권 설정) - 중앙부(도로~소공원) 연계	(좌동)	지침도에 따름
건축물 배치 및 형태			- 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」 조성을 위한 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 - 방범용CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 및 수목의 식재로 사각지대나 고립지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하게 유지하여 계획 - 대상지 주위의 주요 조망축에서의 경관 및 주변지역과의 부조화 방지를 고려하여 스카이라인 등 계획 - 부대 및 복리시설 - 전면도로를 향하여 전면부 및 주출입구 계획 「주택법」에 의한 주민공동시설 법정 면적의 1/30이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보하고 외부에서 접근이 가능하도록 지상1층 ~ 지상3층에 설치하는 것을 권장	(좌동)	-

구분	계획지침	세부개발계획	비고
기타 외관요소	• 옥외설비 - 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획 • 담장의 설치 - 원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩가능 • 광고물 설치제한 - 판무형 간판 설치 금지하고 입체형으로 설치 - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시틀 등의 입면디자인 도입	(좌동)	-
교통처리계획	• 차량출입구 및 차량출입불허구간 - 잠원로8길변 차량출입구 조성 - 잠원로변 간선도로에서의 직접적인 차량출입 불허 • 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 보행자도로 조성 - 보행자도로는 인접단지의 보행자도로와 연계하여 조성 - 보행축상에 조정시설 및 주민휴게시설, 커뮤니티시설 설치	(좌동)	지정위치는 결정도를 따름
기타에 관한 사항	• 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	(좌동)	-

※ 해당 조서는 신반포 19차·25차 아파트 재건축정비구역 내 사항임

Ⅲ. 정비계획 결정(변경) 및 정비구역 지정(변경)

1. 정비구역 지정(변경) 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)	비고
기정	신반포 19차 아파트 주택재건축 정비구역	서초구 잠원동 61-2번지	13,389.1	-
	신반포 25차 아파트 일대 재건축사업 정비구역	서초구 잠원동 61-1번지	13,548.1	-
변경	신반포 19차·25차 아파트 재건축정비구역	서초구 잠원동 61-1번지 일대	26,937.2	2개의 정비구역 통합

■ 지정(변경) 사유서

구분	변경내용	지정(변경) 사유
변경	정비구역 통합	신반포 19차, 25차 아파트 일대의 개별 정비구역 통합에 따른 정비구역 변경

2. 토지등소유자 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (구역 내 분양대상 대지 및 건축물 등 총 추산액 - 총 사업비) ÷ 종전 토지 및 건축물 총 가액 × 100% - 추정 비례율 : 87.31% $\Rightarrow (1,819,293,421\text{천원} - 476,450,394\text{천원}) \div 1,538,050,000\text{천원} \times 100\% = 87.31\%$
종전·종후 토지 및 건축물 총 추산액	- 종전자산 추정가치는 본건 단지 및 인근지역의 본건단지와 지리적 위치, 건축년도, 단지규모 등이 유사한 단지 등의 최근(2025년도) 국토교통부 실거래가 조회를 통한 실거래 사례, 공동주택 공시가격, KB부동산 시세 평균, 한국부동산원 시세 등을 종합적으로 참작하여 추정 - 신반포19차, 25차 아파트의 경우 주택형별 건물면적, 대지지분 면적 등이 상이하고, 층별·향별·위치별 격차가 있는 점을 감안하여 감정평가기관의 약식감정평가를 통하여 세대별 가격 형성 요인을 적용하여 종전자산 가격 산정 - 아파트 종전자산 추정가액 = 1,538,050,000천원 - 종후자산 분양가 수준은 인근지역의 신축단지 실거래가격, 최근 분양사례, KB부동산 시세, 한국부동산원 시세, 공동주택 공시가격 등을 종합적으로 고려하여 2025년 9월 기준으로 본건 단지의 특성을 감안하여 추정
추정 분담금	추정분담금 산정방식 = 조합원공급가 - 관리가액(종전자산평가액 × 추정비례율)

산출	조합원공급가		권리가액	추정분담금
	전용 59㎡	2,425,738천원	중전자산평가액 × 추정비례율(87.31%)	권리가액 조합원공급가 (+ : 부담 / - : 환급)
	전용 84㎡	3,148,571천원		
	전용 102㎡	3,661,276천원		
	전용 115㎡	4,067,647천원		

3. 정비계획 결정(변경)

가. 토지이용계획

구 분		면적(㎡)			비율(%)
		기정	변경	변경 후	
합 계		26,937.2	-	26,937.2	100.0
정비기반시설등	소 계	2,356.5	증) 104.0	2,460.5	9.1
	도 로	413.9	증) 104.0	517.9	1.9
	공 원	1,942.6	-	1,942.6	7.2
획 지		24,580.7	감) 104.0	24,476.7	90.9

나. 용도지역 · 지구 결정 조서 (변경없음)

1) 용도지역 결정 조서

구분		면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
주거지역	소 계	26,937.2	-	26,937.2	100.0	-
	제3종일반주거지역	26,937.2	-	26,937.2	100.0	-

2) 용도지구 결정 조서 : 해당없음

다. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 교통시설

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)								
기정	소로	2	4	20	국지도로	378	잠원동 100-1	잠원동 78	일반 도로	-	서고제2012-102호 (12.4.19.)	-
기정	소로	3	-	8	국지도로	124	잠원동 61-1	대로 2-a	일반 도로	-	서고제2022-100호 (22.3.3.)	도로선형 변경
변경	소로	3	-	8	국지도로	124	잠원동 61-1	대로 2-a	일반 도로	-	-	

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	결정(변경) 사유
소로 3-	소로 3-	도로 선형 변경	도로 직선화를 위한 도로 선형 변경 (차도형 전면공지 → 도로)

2) 공간시설

가) 공원 결정(변경) 조서

구분	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
변경	소공원	서초구 잠원동 61-1일대	842.6	증) 1,100.0	1,942.6	건고제131호 (76.8.21.)	25차 (19차 공원과 통합)
폐지	소공원	서초구 잠원동 61-2	1,100.0	감) 1,100.0	-	건고제131호 (76.8.21.)	19차

■ 공원 결정(변경) 사유서

구분	공원명	변경내용	결정(변경) 사유
변경	소공원	• 소공원 2개소 통합	• 신반포 19차, 25차 아파트 일대 개별 정비구역에 결정되어 있는 소공원을 정비구역 통합에 따라 시설 통합하고, 공원 선형 변경 (폭 30m)
폐지	소공원	• 폐지 (소공원 1,100㎡)	• 시설 통합으로 인한 소공원 폐지

라. 공동이용시설 설치계획(변경)

구분	시설의 종류	위치	면 적(㎡)	비고
관리사무소		획지	160.0	지하
경비실			30.0	지상
주민공동시설	소계		3,070.0	-
	경로당		330.0	지상
	어린이집		580.0	지상
	실내어린이놀이터		150.0	지상
	작은도서관		180.0	지상
	다함께돌봄센터		80.0	지상
	어린이놀이터		350.0	옥외
	주민운동시설		1,400.0	지하

※ 「서울특별시 주택 조례」에 따라 100세대 이상 1,000세대 미만의 경우 주민공동시설을 세대당 2.5㎡ 더한 면적의 1.25배 이상 확보 = 613세대 × 2.5 × 1.25 = 1,915.63㎡ 이상 < 3,070.0㎡ 계획

※ 통합계획으로 통합 세대수 규모에 따른 변경 면적만 기재

마. 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획(변경)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(등)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	신반포19차아파트 주택재건축 정비구역	13,389.1	획지	12,289.1	잠원동 61-2	2	-	-	2	-	-
	신반포25차아파트 일대 재건축사업 정비구역	13,548.1	획지	12,291.6	잠원동 61-1일대	4	-	-	4	-	-
변경	신반포19차 · 25차 아파트 재건축정비구역	26,937.2	획지	24,476.7	잠원동 61-1일대	6	-	-	6	-	-

바. 건축물에 관한 계획(변경)

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획(변경)

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)			높이 (최고 층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	정비 계획	법적 상한		
기정	신반포19차 아파트 주택재건축 정비구역	13,389.1	획지	12,289.1	서초구 잠원동 61-2	공동 주택	50 이하	230 이하	263.22 이하	299.99 이하	110m (35층 이하)	-

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)			높이 (최고 층수)	비고																																																																																																																																																																							
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	정비 계획	법적 상한																																																																																																																																																																									
	신반포25차 아파트 일대 재건축사업 정비구역	13,548.1	획지	12,291.6	서초구 잠원동 61-1일대		50 이하	230 이하	265.0 이하	300.0 이하	112m (35층 이하)	-																																																																																																																																																																							
변경	신반포 19차·25차 아파트재건축정비구 역	26,937.2	획지	24,476.7	서초구 잠원동 61-1일대		50 이하	230 이하	263.26 이하	300.0 이하	180m (49층 이하)	통합																																																																																																																																																																							
<table><tr><td rowspan="7">주택의 규모 및 규모별 건설비율</td><td rowspan="7">기정 (19차)</td><td colspan="11">총 세대수 : 352세대 국민주택규모(85㎡이하) 주택이 전체세대수의 60% 이상 건립(90.34%)</td></tr><tr><td rowspan="2">구 분</td><td colspan="10">세대수</td></tr><tr><td colspan="2">소계</td><td colspan="2">분양</td><td colspan="2">임대</td></tr><tr><td>합 계</td><td>352</td><td>(100.0%)</td><td>319</td><td>(90.6%)</td><td>33</td><td>(9.4%)</td></tr><tr><td>60㎡이하</td><td>120</td><td>(34.1%)</td><td>87</td><td>(24.7%)</td><td>33</td><td>(9.4%)</td></tr><tr><td>60~85㎡이하</td><td>198</td><td>(56.3%)</td><td>198</td><td>(56.3%)</td><td>-</td><td></td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td>34</td><td>(9.6%)</td><td>34</td><td>(9.6%)</td><td>-</td><td></td></tr><tr><td rowspan="7">기정 (25차)</td><td rowspan="7">기정 (25차)</td><td colspan="11">총 세대수 : 312세대 국민주택규모(85㎡이하) 주택이 전체세대수의 60% 이상 건립(68.3%)</td></tr><tr><td rowspan="2">구 분</td><td colspan="10">세대수</td></tr><tr><td colspan="2">소계</td><td colspan="2">분양</td><td colspan="2">임대</td></tr><tr><td>합 계</td><td>312</td><td>(100.0%)</td><td>272</td><td>(87.2%)</td><td>40</td><td>(12.8%)</td></tr><tr><td>60㎡이하</td><td>48</td><td>(15.4%)</td><td>26</td><td>(8.3%)</td><td>22</td><td>(7.1%)</td></tr><tr><td>60~85㎡이하</td><td>165</td><td>(52.9%)</td><td>147</td><td>(47.2%)</td><td>18</td><td>(5.7%)</td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td>99</td><td>(31.7%)</td><td>99</td><td>(31.7%)</td><td>-</td><td></td></tr><tr><td rowspan="6">변경 (통합)</td><td rowspan="6">변경 (통합)</td><td colspan="11">총 세대수 : 613세대 국민주택규모(85㎡이하) 주택이 전체세대수의 60% 이상 건립(60.8%)</td></tr><tr><td rowspan="2">구 분</td><td colspan="10">세대수</td></tr><tr><td colspan="2">소계</td><td colspan="2">분양</td><td colspan="2">임대</td></tr><tr><td>합 계</td><td>613</td><td>(100.0%)</td><td>538</td><td>(87.8%)</td><td>75</td><td>(12.2%)</td></tr><tr><td>60㎡이하</td><td>112</td><td>(18.2%)</td><td>37</td><td>(6.0%)</td><td>75</td><td>(12.2%)</td></tr><tr><td>60~85㎡이하</td><td>261</td><td>(42.6%)</td><td>261</td><td>(42.6%)</td><td>-</td><td></td></tr></table>													주택의 규모 및 규모별 건설비율	기정 (19차)	총 세대수 : 352세대 국민주택규모(85㎡이하) 주택이 전체세대수의 60% 이상 건립(90.34%)											구 분	세대수										소계		분양		임대		합 계	352	(100.0%)	319	(90.6%)	33	(9.4%)	60㎡이하	120	(34.1%)	87	(24.7%)	33	(9.4%)	60~85㎡이하	198	(56.3%)	198	(56.3%)	-		85㎡초과	34	(9.6%)	34	(9.6%)	-		기정 (25차)	기정 (25차)	총 세대수 : 312세대 국민주택규모(85㎡이하) 주택이 전체세대수의 60% 이상 건립(68.3%)											구 분	세대수										소계		분양		임대		합 계	312	(100.0%)	272	(87.2%)	40	(12.8%)	60㎡이하	48	(15.4%)	26	(8.3%)	22	(7.1%)	60~85㎡이하	165	(52.9%)	147	(47.2%)	18	(5.7%)	85㎡초과	99	(31.7%)	99	(31.7%)	-		변경 (통합)	변경 (통합)	총 세대수 : 613세대 국민주택규모(85㎡이하) 주택이 전체세대수의 60% 이상 건립(60.8%)											구 분	세대수										소계		분양		임대		합 계	613	(100.0%)	538	(87.8%)	75	(12.2%)	60㎡이하	112	(18.2%)	37	(6.0%)	75	(12.2%)	60~85㎡이하	261	(42.6%)	261	(42.6%)	-	
주택의 규모 및 규모별 건설비율	기정 (19차)	총 세대수 : 352세대 국민주택규모(85㎡이하) 주택이 전체세대수의 60% 이상 건립(90.34%)																																																																																																																																																																																	
		구 분	세대수																																																																																																																																																																																
			소계		분양		임대																																																																																																																																																																												
		합 계	352	(100.0%)	319	(90.6%)	33	(9.4%)																																																																																																																																																																											
		60㎡이하	120	(34.1%)	87	(24.7%)	33	(9.4%)																																																																																																																																																																											
		60~85㎡이하	198	(56.3%)	198	(56.3%)	-																																																																																																																																																																												
		85㎡초과	34	(9.6%)	34	(9.6%)	-																																																																																																																																																																												
기정 (25차)	기정 (25차)	총 세대수 : 312세대 국민주택규모(85㎡이하) 주택이 전체세대수의 60% 이상 건립(68.3%)																																																																																																																																																																																	
		구 분	세대수																																																																																																																																																																																
			소계		분양		임대																																																																																																																																																																												
		합 계	312	(100.0%)	272	(87.2%)	40	(12.8%)																																																																																																																																																																											
		60㎡이하	48	(15.4%)	26	(8.3%)	22	(7.1%)																																																																																																																																																																											
		60~85㎡이하	165	(52.9%)	147	(47.2%)	18	(5.7%)																																																																																																																																																																											
		85㎡초과	99	(31.7%)	99	(31.7%)	-																																																																																																																																																																												
변경 (통합)	변경 (통합)	총 세대수 : 613세대 국민주택규모(85㎡이하) 주택이 전체세대수의 60% 이상 건립(60.8%)																																																																																																																																																																																	
		구 분	세대수																																																																																																																																																																																
			소계		분양		임대																																																																																																																																																																												
		합 계	613	(100.0%)	538	(87.8%)	75	(12.2%)																																																																																																																																																																											
		60㎡이하	112	(18.2%)	37	(6.0%)	75	(12.2%)																																																																																																																																																																											
		60~85㎡이하	261	(42.6%)	261	(42.6%)	-																																																																																																																																																																												

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)			높이 (최고 층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	정비 계획	법적 상한		
			구 분		세대수							
					소계		분양		임대			
			85㎡ 초과		240	(39.2%)	240	(39.2%)	-			

구 분			계획내용
심의완화사항			국민주택규모 주택 건설에 따른 법적상한용적률 완화(「도시 및 주거환경정비법」 제54조) : 법적상한용적률 300% 이하 (완화용적률 36.74%)
건축물의 건축선등에 관한 계획	기정	(19차)	- 잠원로8길변(20m) : 10m - 그 외 도로변 : 관련 법령의 건축선 규정에 따름
		(25차)	- 건축한계선 : - (잠원로8길변) 대지경계로부터 5m, - (그 외 도로 및 공원변) 도로, 대지경계로부터 3m (※신설 소로3-호선 축 건축한계선 도면 참조) - 고층부벽면한계선 : (잠원로8길변) 건축한계선으로부터 3m
	변경 (통합)		- 건축한계선 : - (잠원로8길변) 대지경계로부터 6m, - (그 외 도로변) 대지경계로부터 3m - 고층부벽면한계선 : (잠원로8길변) 대지경계로부터 8m
기타사항	기정	(19차)	- 공공보행통로 5m : 대상지 북서측(신반포25차 인접)에 위치하여 소공원과 연결하여 보행로 조성 - 공공보행통로 3m : 대상지 북동측(학교예정용지 인접)에 위치하여 보행로 조성
		(25차)	공공보행통로 : 인접필지변(소로3-호선~소공원) 공공보행통로 3m
	변경 (통합)		- 공공보행통로 : - (중앙부) 도로 ~ 소공원 연계 폭원 6m

2) 용적률 계획

■ 기정 (19차)

구 분		산정내용					
토지이용계획	합 계 (구역면적)	획지 (공동주택)	새로 설치하는 공공시설등			새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지	획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 국공유지
			소계	토지 (부속토지)	현금·건축물 (환산부지)		
	13,389.1㎡	12,289.1㎡	1,339.0㎡	1,100.0㎡	239.0㎡	-	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 새로 설치하는 공공시설등 제공면적 - 새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지 - 획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 국공유지 $= (1,100.0\text{㎡} + 239.0\text{㎡}) - 0.0\text{㎡} - 0.0\text{㎡} = 1,339.0\text{㎡}$ (구역대비10.00%)						
공공시설등 부지(토지)면적	• 1,100.0㎡ - 공원 1,100.0㎡						
공공시설 설치에 대한 환산부지면적	• 239.0㎡ - 현금 기부채납(약 48억원) 환산부지 면적 = 현금 기부채납 비용 ÷ 부지가액 $= 4,856,480,000\text{원} \div 20,320,000\text{원/㎡} = 239.0\text{㎡}$ ※ 부지가액(원/㎡) = 공시지가 가중평균 2배 적용 ('18.1.1. 기준)						
상한용적률	• 상한용적률 = 기준용적률 × (1 + 1.3 × a) $= 230\% \times (1 + 1.3 \times 0.1111) = 263.22\%$ ⇒ 정비계획 용적률 263.22% 이하 ※ a : 공공시설등 제공면적 / 공공시설등 제공 후 부지면적 = $1,339.0\text{㎡} / 12,050.1\text{㎡} = 0.1111$						

■ 기정 (25차)

구 분		산정내용					
토지이용계획	합 계 (구역면적)	획지 (공동주택)	새로 설치하는 공공시설등			새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지	획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 국공유지
			소계	토지 (부속토지)	현금·건축물 (환산부지)		
	13,548.1㎡	12,291.6㎡	1,895.3㎡	1,836.5㎡	58.8㎡	87.2㎡	409.0㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 새로 설치하는 공공시설등 제공면적 - 새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지 - 획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 국공유지 $= (413.9\text{㎡} + 842.6\text{㎡} + 580.0\text{㎡} + 58.8\text{㎡}) - 87.2\text{㎡} - 409.0\text{㎡}$ $= 1,399.1\text{㎡}$ (구역대비10.33%)						
공공시설등 부지(토지)면적	• 1,836.5㎡ - 도로 413.9㎡, 공원 842.6㎡, 건축물 기부채납(공공기여 임대주택) 부속토지 580.0㎡						
공공시설 설치에 대한 환산부지면적	• 58.8㎡ - 건축물 기부채납(공공기여 임대주택) 환산부지 면적 (공급면적 1,729.76㎡ / 전용59㎡ 14세대, 전용84㎡ 5세대)						

구 분	산정내용
상한용적률	- 상한용적률 = 기준용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × a(토지) + 0.7 × a(건축물)) $= 230\% \times (1 + 1.3 \times 1 \times 0.1144 + 0.7 \times 0.0050) = 265.03\%$ $\Rightarrow$ 정비계획 용적률 265.0% 이하 * a(토지) : 공공시설등 부지(토지)제공면적 / 공공시설등 부지(토지)제공 후 부지면적 $= 1,340.3\text{㎡} / 11,711.6\text{㎡} = 0.1144$ * a(건축물) : 공공시설등 부지(건축물 환산부지) / 공공시설등 제공 후 부지면적 $= 58.8\text{㎡} / 11,711.6\text{㎡} = 0.0050$

■ 변경 (통합)

구 분	산정내용					
토지이용계획	구역면적	획지 (공동주택)	새로 설치하는 공공시설 등			획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 국공유지
			소계	토지 (부속토지)	현금·건축물 (환산부지)	새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지
	26,937.2㎡	24,476.7㎡	3,196.9㎡	3,043.8㎡	153.1㎡	95.4㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	순부담 면적 = 공공시설등 제공 면적(새로 설치하는 정비기반시설등 + 건축물 기부채납·현금) - 새로 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 - 획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 내 국공유지 $= (3,043.8\text{㎡} + 153.1\text{㎡}) - 95.4\text{㎡} - 407.6\text{㎡} = 2,693.9\text{㎡}$ (구역대비 10.00%)					
정비기반시설	2,460.5㎡ - 도로 517.9㎡, 공원 1,942.6㎡					
공공시설등 대지지분	583.3㎡ (제공 세대수 21세대) - 건축물 기부채납(공공기여 임대주택) 부속토지 583.3㎡					
공공시설등 건축물 면적 (환산부지)	건축물 기부채납(공동주택 21세대) 환산부지 면적 : 153.1㎡ (※연면적 3,640.51㎡) - 지상층 : 105.4㎡ $(\text{설치비용})2,192,727\text{원주1}) \times (\text{연면적})1,748.67\text{㎡} \div (\text{부지가액})36,412,661\text{원주3}) = 105.4\text{㎡}$ - 지하층 : 47.7㎡ $(\text{설치비용})917,273\text{원주2}) \times (\text{연면적})1,891.84\text{㎡} \div (\text{부지가액})36,412,661\text{원주3}) = 47.7\text{㎡}$ 주1) 「분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용」 지상층 건축비(국토교통부고시 2024-497호) : 50㎡ 초과~ 60㎡ 이하(46 ~ 49층 이하) 2,412,000원의 부가세 10% 제외 금액 주2) 「분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용」 지하층 건축비(국토교통부고시 2024-497호) : 1,009,000원의 부가세 10% 제외 금액 주3) 부지가액 : 2024년 평균 공시지가 18,206,330원/㎡ 2배 적용					

구 분	산정내용
기준용적률	• 기준 230% (아파트지구 지구단위계획 기준용적률) - 허용용적률 인센티브 항목 : 공공보행통로(5%), 돌봄시설(5%), 층간소음 해소(3%), 친환경건축물(7.5%) 총 20% 적용 * 「아파트지구 지구단위계획 전환지침」(행정2부 시장 방침 제31호, '21.3.)에 따라 허용용적률 20%에 상응하는 인센티브 계획
정비계획용적률 (상한용적률)	• 상한용적률 = 기준용적률 × (1 + 1.3×가중치×a(토지) + *1.0×a(건축물)) (*임대주택 적용계수 1.0) = 230% × (1 + 1.3×1×0.1063 + 1.0×0.0064) = 263.26% ⇒ 정비계획 용적률 263.26%이하 ※ a(토지) : 공공시설등 부지(토지)제공면적 / 공공시설등 부지(토지)제공 후 부지면적 = 2,540.8㎡ / 23,893.4㎡ = 0.1063 ※ a(건축물) : 공공시설등 부지(건축물 환산부지) / 공공시설등 부지(토지)제공 후 부지면적 = 153.1㎡ / 23,893.4㎡ = 0.0064
법적상한용적률	• 300.0% (건축계획 용적률 299.99%)

■ 허용용적률 인센티브 계획 (신설)

구분		인센티브량		적용	비고
보행중심 생활공간 조성	공공보행 통로	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권 설정) = $230\% \times (548.3\text{m}^2 \div 24,476.7\text{m}^2) \times 1 = 5.2\%$ ※ 기준용적률 $\times$ (조성면적 $\div$ 대지면적) $\times a$ (※a=1이하) * 지역권 : 통행 등 일정 목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정) (수변친화 중복적용 불가)	10% 이내	5.0%	-
세대 맞춤형 생활환경 개선	돌봄시설	• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대) = $230\% \times (414.0\text{m}^2 \div 1,915.63\text{m}^2) \times 0.1 = 5.0\%$ ※ 기준용적률 $\times$ (조성면적(의무면적 제외) $\div$ 주민공동시설 면적(의무면적)) $\times a$ (※a=0.1이하)	5% 이내	5.0%	조성면적 414.0㎡ (의무제외)
	층간소음 해소	• 바닥(중량)충격을 차단성능 2등급 이상 (1등급 5%, 2등급 3%)	5% 이내	3.0%	-
환경친화 안전한 주거지	친환경 건축물	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%), 에너지효율 1++ 3%(6%), 에너지효율 1+ 1.5%(3%)	7.5% 이내 (15%p)	7.5%	-

구분		인센티브량		적용	비고
조성		② 녹색건축인증 - 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%)	이내)		
합계		최대 20% 이내		20% 적용	-

※ 「아파트지구 지구단위계획 전환지침」(행정2부 시장 방침 제31호, '21.3.)에 따라 허용용적률 20%에 상응하는 인센티브 계획 필요

사. 교통 및 동선처리계획

구분	지점	개선방안
주변가로 및 교차로	-	• 주변 교차로 최적신호운영방안 제시(4개소)
	-	• 「신반포27차아파트 주택재건축정비사업 교통성검토서, '2023.03.」 개선(안) 반영 - 차량진출입구 계획(안) 및 도로운영계획(안) 반영
진출입 동선	-	• 잠원로8길변 차량진출입구 설치(1개소) - 진입 · 진출 각 2개 차로
	-	• 사업지 진출입구 각각부 회전반경 확보(R=6.0m)
대중교통 및 보행	-	• 사업지 주변 보도부속형 전면공지 확보(B=3.0 ~ 6.0m)
	-	• 보행동선 단절지점 횡단보도 설치(2개소) - 일반식 1개소, 고원식 1개소
	-	• 사업지내 공공보행통로 설치(B=6.0m)
주차 시설	-	• 주차계획수립 - 법정주차대수 : 771대 - 주차수요대수 : 799대(원단위법, 2030년) - 계획주차대수 : 1,226대(법정주차대비 159.0%, 수요주차대비 153.4%)
	-	• 주차차단기 설치 - 입주자 및 방문자 차량 분리
	-	• 통학차량 정차공간 설치
교통안전 및 기타	-	• 차량 진출입구 차량경고등 설치(1개소)
	-	• 잠원로8길 어린이보호구역 내 안전시설물 추가 설치 - 유색포장 추가 설치 - 어린이보호구역 내 서행표시(지그재그 차선) 설치
	-	• 남서측 이면도로 내 교통안전시설물 설치 - 과속방지턱 설치(1개소) - ③ 사업지입구 교차로 주정차금지대 설치(1개소)

아. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

1) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용		비고
환경보전	• 현재 지형을 최대한 고려 실시계획 수립시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부 유출, 내부유입을 최소화 • 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보 • 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 • 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화		-
재난방지	화재	• 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	-
	수해	• 자연토양유지 및 공원 등 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제	
	교통	• 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

2) 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1	수질	수질오염 방지	○	• 주변 하천 및 지하수 수질 현황 조사, 공사중 토사유출 및 오수 발생	• 공사 중 수질저감 계획 수립 • 우수, 하수 처리방안 계획	-
2	물순환, 수리·수문	생태면적률 30% 자연물순환 유지	○	• 대지, 주차장, 도로 등으로 일부 조경수 외 녹지 없음	• 생태면적률 35.48% 목표, 획지 내 조경녹지 확보	-
3	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	• 토지이용 현황 및 용도지역 조사	• 정비기반시설(도로)을 포함한 종합적 토지이용계획을 수립	-
4	토양	토양오염 최소화	-	• 토양오염 발생하지 않음	-	-
5	지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	• 표고 15.00m, 경사도 0° 의 평탄한 지형	• 평지 형태로 지형변화는 경미하며, 공동주택 건축에 따른 지하터파기 공사계획에 따라 부분적인 지형 변화가 예상됨	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
6	생태 네트워크	녹지연결성 확보	○	• 인공적으로 조성된 녹지	• 획지 내 공원 및 조경 녹지계획을 통해 연결성 확보	-
7	동·식물상	동·식물상 보호	-	• 도심지(대지)로 해당사항 없음	-	-
8	자연환경 자산	자연환경 보전	-	• 해당 사항 없음	-	-
9	비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	• 비오톱유형평가도 4등급, 개별 비오톱평가도 평가제외	• 획지 내 조경녹지확보로 친환경적 단지 조성	-
10	바람 및 미기후	바람길 및 미기후 개선	○	• 서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	• 향후 세부 계획시 바람방향을 고려한 건축물 배치, 녹지에 수목 식재를 통한 미기후 개선	-
11	대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	• 공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	• 세륜측면살수시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 등 저감, 환경정화수종 식재	-
12	악취	악취공해 해결	-	• 해당 사항 없음	-	-
13	온실가스	온실가스 저감	○	• 난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	• 계획지구 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감 검토	-
14	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	• 공사장 건설폐기물 발생 및 운영시 생활 및 분뇨폐기물 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량	-
15	에너지	에너지절약/효율 극대화	○	• 지역 에너지 소비현황 조사, 난방, 취사, 전력 사용으로 인한 에너지 이용량 증가	• 향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정	-
16	소음·진동	소음·진동 최소화	○	• 공사시 장비투입에 따른 공사장 소음 유발, 운영시 교통소음으로 인한 영향	• 공사중 가설방음판넬, 저소음 저진동 장비 사용, 녹지 완충공간 조성	-
17	경관	주변경관과의 조화 (가로녹시율 30%)	○	• 도심지역 인공경관 형성지역으로 가로녹시율 28.73%~38.65% • 대상지 외곽 조경녹지(선형) 녹시율은 높으나, 전체적인 녹시율은 낮게 나타남	• 49층 이하의 고층으로 계획 • 인근 주거지와 조화로운 스카이라인 형성을 유도 • 인접 주거지와 연결되는 안전한 가로환경을 조성	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
18	휴식 및 여가공간	양질의 휴식, 여가공간 확보	○	일부 조정수 외 녹지 없음	단지 내 공원조성으로 계획지구주변 공원녹지와 연결되는 녹지네트워크 조성	-
19	일조	일조 침해 최소화	○	- 연평균 및 월별, 계절별 일조 시간 검토 - 주변에 대한 일조장해 없음	49층 이하의 고층으로 사업계획 수립, 일조권 침해 수인한도 준수	-
20	보행 친화공간	보행친화형 도시 조성	○	- 인공적으로 조성된 공원녹지가 대부분임 - 학교를 고려한 보행공간의 확충이 필요	- 인근 공원과 연계한 보행네트워크 구축 - 주요 통학로변 보행환경 개선	-
21	전파장해	전파장해 영향 저감	-	해당 사항 없음	-	-
22	인구	인구 동태를 고려한 계획 수립	-	해당 사항 없음	-	-
23	주거	주거 환경을 고려한 계획 수립	-	해당 사항 없음	-	-
24	산업	산업 동태를 고려한 계획 수립	-	해당 사항 없음	-	-

자. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 200m 이내에 하나유치원, 학교예정 부지(고등학교) 위치	「도시 및 주거환경정비법」 제52조에 의건 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당 - 정비계획·건축계획 검토 시 하나유치원의 교육환경보호를 위하여 건축배치 시 일조영향 등을 고려한 총수계획 - 향후, 동법 제30조(사업시행계획서의 작성)의거 사업시행계획서 작성 시 협의사항을 반영하여 사업시행인가를 득하겠음	-

차. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	착공 전	착공 ~ 공사완료	범죄예방설계 적용	
현재 조합이 설립되어 사업 추진중으로 주민들 거주중	- 펜스 설치 및 유지·관리 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 - 방법용 CCTV 설치운영	- 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계규정 준수 안전 시공 - 안전관리비 및 산업안전보건 관리비 공사비 계상	- 방법용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 - 수목의 식재로 사각지대나 고림지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하게 유지하여 계획	-

카. 정비사업 시행에 관한 계획(변경)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업시행으로 증가예상 세대수	비고
기정	주택재건축 정비사업	정비구역 지정(변경) 고시가 있는날부터 4년 이내	신반포19차아파트 주택재건축정비사업 조합	현황) 447세대 증감) 166세대 계획) 613세대	19차
	재건축사업	정비구역 지정(변경) 후 4년 이내	신반포25차 아파트 주택재건축 정비사업조합		25차
변경	재건축사업	정비계획 지정(변경) 후 4년 이내	신반포19차·25차(아) 재건축정비사업조합		-

타. 가구 및 획지에 관한 계획(변경)

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
기정	-	-	서초구 잠원동 61-2번지	12,289.1	공동주택(19차)
	1	-	서초구 잠원동 61-1일대	12,291.6	공동주택(25차)
변경	1	-	서초구 잠원동 61-1일대	24,476.7	공동주택(통합)

* 반포아파트지구 지구단위계획 지정 및 지구단위계획 결정(서고 제2023-422호, '23.9.21.) 가구 면적 반영

과. 공공주택(기부채납/법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 필요 시, 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률은 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택 (국민주택규모 주택)으로 건설하여야 한다.

1) 공공주택(임대) 공급계획(변경)

구분			총 세대수	공공기여 공공주택					국민주택규모 주택 (법적상한용적률 완화 공공주택)				
				소계	40㎡ 이하	40 ~ 50㎡	50 ~ 60㎡	60 ~ 85㎡	소계	40㎡ 이하	40 ~ 50㎡	50 ~ 60㎡	60 ~ 85㎡
주택 공급 계획	기정	세대수	73	19	-	-	14	5	54	-	33	8	13
		비율(%)	100.0	26.0	-	-	19.2	6.8	74.0	-	45.2	11.0	17.8
	변경	세대수	75	21	-	-	21	-	54	-	-	54	-
		비율(%)	100.0	28.0	-	-	28.0	-	72.0	-	-	72.0	-
		공급유형		장기전세주택 21세대						장기전세주택 54세대			

※ 공공주택의 규모별 건설비율은 통합심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있음

※ 공동주택 단지 내 분양주택과 공공주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 등·층 라인에 집중되지 않고 분산되도록 건설하고, 임대주택의 선정은 공개 추첨의 방법으로 선정하여야 함

※ 공공기여(기부채납) 및 용적률 완화로 공급되는 공공주택(임대) 중 전용면적 40㎡를 초과하는 공공주택은 장기전세주택으로 공급하며, 장기전세주택의 50%는 미리내집으로 활용

2) 정비계획용적률 완화를 위한 기부채납 공공임대주택(변경)

구분	건립위치	부지면적 (㎡)	세대수		세대규모		비고 (제공 연면적)
					전용면적	공급면적	
기정 (25차)	획지	12,291.6	소계	19	-		1,729.76㎡
			전용 59㎡	14	59.90㎡	82.14㎡	1,149.96㎡
			전용 84㎡	5	84.98㎡	115.96㎡	579.80㎡
변경	획지	24,476.7	소계	21	-		1,748.67㎡
			전용 59㎡	21	59.80㎡	83.27㎡	1,748.67㎡

※ 기정은 서고 제2022-100호('22.3.3.) 신반포 25차 기결정 시 공공기여 임대주택에 해당함(신반포 19차 기결정 시 공공기여 임대주택 없음)

3) 법적상한용적률 완화에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획(변경)

■ 기정 (19차)

예상법적상한용적률 (건축계획)		• 299.99% 이하 (※ 건축심의에서 최종결정)				
정비계획용적률 (상한용적률)		• 263.22% 이하				
공공주택 (법적상한 용적률 완화) 산출근거	용적률 증가분	• $299.99\% - 263.22\% = 36.77\%$				
	증가된 용적률의 50%	• $36.77\% \times 50\% = 18.39\%$				
	의무 연면적	• $12,289.1\text{㎡}(\text{대지면적}) \times 18.39\% = 2,259.97\text{㎡}$ 이상				
	공공주택 (법적상한 용적률 완화) 확보계획	세대규모		세대수	연면적	비고
		전용면적	공급면적			
		합계		33	2,285.58㎡	(의무) 2,259.97㎡ 이상 확보
		49.96㎡	69.26㎡	33	2,285.58㎡	확지

■ 기정 (25차)

예상법적상한용적률 (건축계획)		• 300.0% 이하 (※ 건축심의에서 최종결정)			
정비계획용적률 (상한용적률)		• 265.0% 이하			
공공주택 (법적상한 용적률 완화) 산출근거	용적률 증가분	• $300.0\% - 265.0\% = 35.0\%$			
	증가된 용적률의 50%	• $35.0\% \times 50\% = 17.5\%$			
	의무 연면적	• $12,291.6\text{㎡}$ (대지면적) $\times 17.5\% = 2,151.03\text{㎡}$ 이상			

	공공주택 (법적상한 용적률 완화) 확보계획	세대규모		세대수	연면적	비고
		전용면적	공급면적			
		합계		21	2,164.60㎡	(의무) 2,259.97㎡ 이상 확보
		59.90㎡	82.14㎡	8	657.12㎡	확지
		84.98㎡	115.96㎡	13	1,507.48㎡	확지

■ 변경 (통합)

예상법적상한용적률 (건축계획)		• 300.00% 이하 (※ 건축심의에서 최종결정)				
정비계획용적률 (상한용적률)		• 263.26% 이하				
공공주택 (법적상한 용적률 완화) 산출근거	용적률 증가분	• $300.00\% - 263.26\% = 36.74\%$				
	증가된 용적률의 50%	• $36.74\% \times 50\% = 18.37\%$				
	의무 연면적	• $24,476.7\text{㎡}(\text{대지면적}) \times 18.37\% = 4,496.37\text{㎡}$ 이상				
	공공주택 (법적상한 용적률 완화) 확보계획	세대규모		세대수	연면적	비고
		전용면적	공급면적			
		합계		54	4,496.58㎡	(의무) 4,496.37㎡ 이상 확보
		59.80㎡	83.27㎡	54	4,496.58㎡	확지

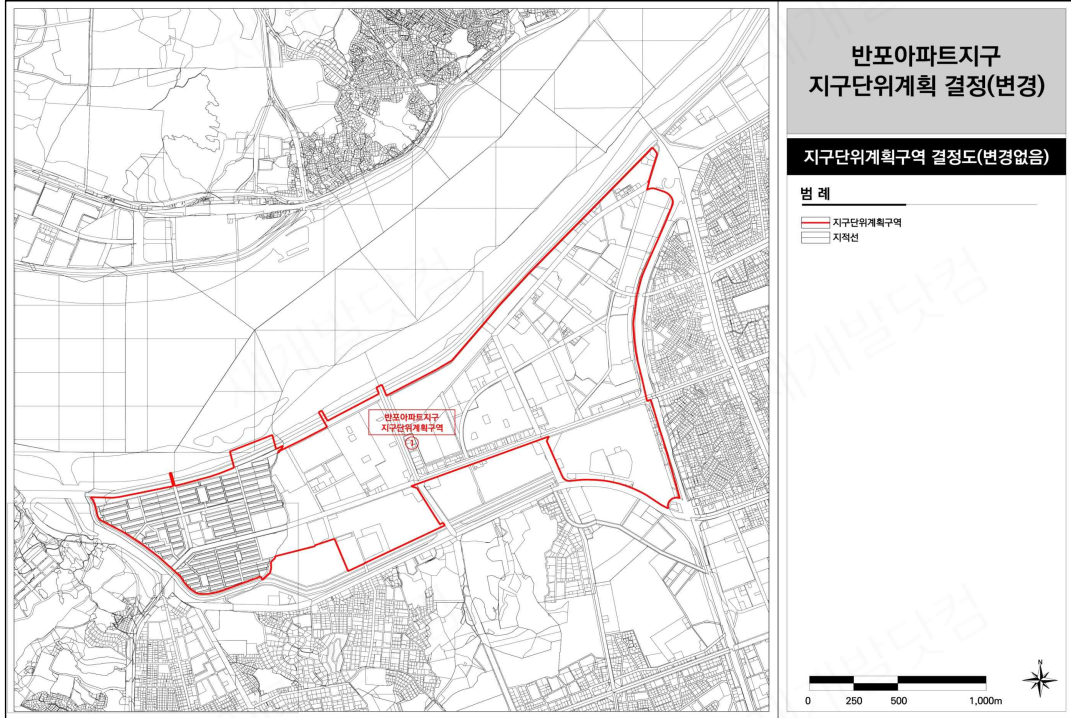
IV. 2025년 제7차 서울특별시 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회 개최결과 : 수정가결

구분	심의의견	조치계획	비고
제7차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회	▶ 수정사항		
	• 획지면적, 용적을 계획, 건폐율 계획, 건축선, 공공보행통로, 공공기여계획, 순부담 면적 및 주택공급계획 등은 구청장 수정가결 요청(안) 반영		반영
	▶ 조건사항		
	• 향후 건축계획시 대청형 스카이라인 및 배치계획의 적정성을 재검토할 것	• 향후 통합(건축)심의 시, 대청형 스카이라인 및 배치계획 등 종합적으로 재검토하도록 하겠음	추후 반영
	• 공원 면적은 1,942.6㎡로 하고, 공원의 형태는 대상지 일대 보행 연계성, 공원 기능 및 공원 조성 기준 등을 고려한 장단점을 비교 분석하여 대상지 성격에 적합한 공원 형태로 조성	• 기결정 면적(1,942.6㎡)을 반영하고, 반포아파트지구(공원조성 패턴등) 연계성 및 적정 공원시설 배치를 고려하여 단변 30m 정방향 형태로 조정하였음	반영
	• 공원에 연계하여 주민공동이용시설을 최대한 배치하여 상호 활용성이 높아질 수 있도록 할 것	• 공원 연계성을 고려하여 공동이용시설 배치를 검토하였으며, 향후 통합(건축·공원) 심의 시 배치 적정성을 재검토하겠음	추후 반영

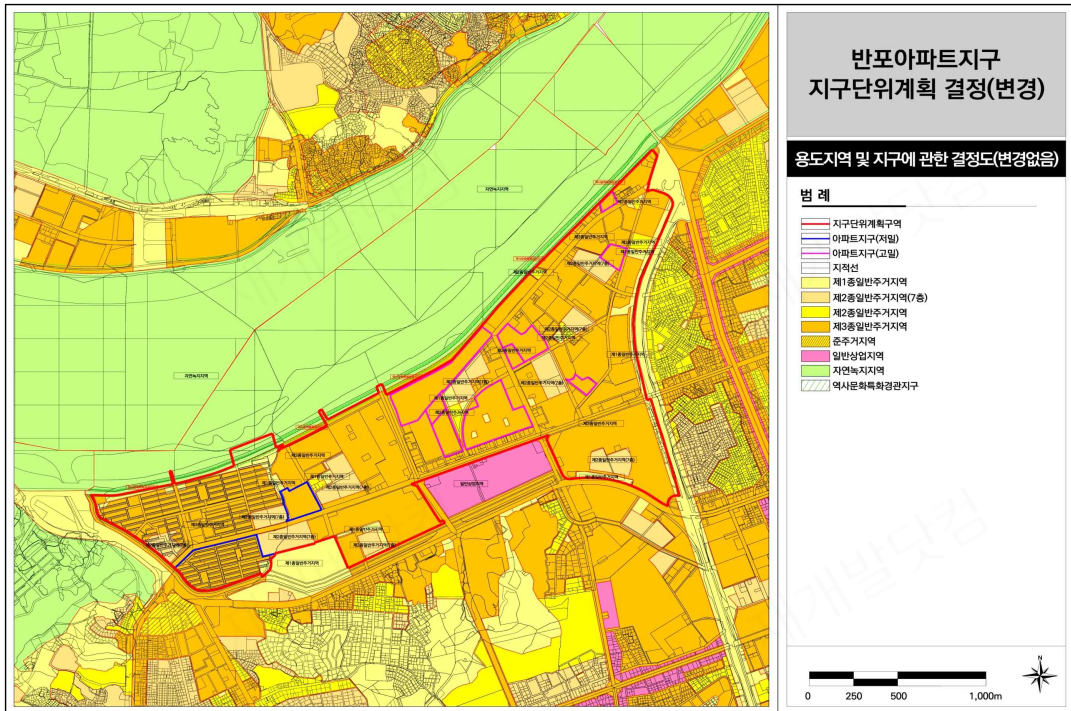
V. 열람장소 : 기타 자세한 내용은 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 공동주택과 (☎ 02-2133-7145) 및 서초구 재건축사업과(☎02-2155-7341)에 관계도서를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

<붙임1> 반포아파트지구 지구단위계획 결정(변경) 관련도면
지구단위계획구역 결정도(변경없음)



용도지역 및 지구에 관한 결정도(변경없음)



도시계획시설에 관한 결정(기정)도



반포아파트지구
지구단위계획 결정(변경)

도시계획시설에 관한 결정(기정)도

범례

- 지구단위계획구역계
- 지적선
- 도로(대로 이상)
- 도로(중로 이하)
- 공원
- 녹지
- 학교
- 광장
- 철도
- 공공청사
- 문화시설
- 공공공지
- 시장
- 지하도로



도시계획시설에 관한 결정(변경)도

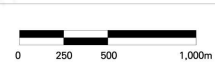


반포아파트지구
지구단위계획 결정(변경)

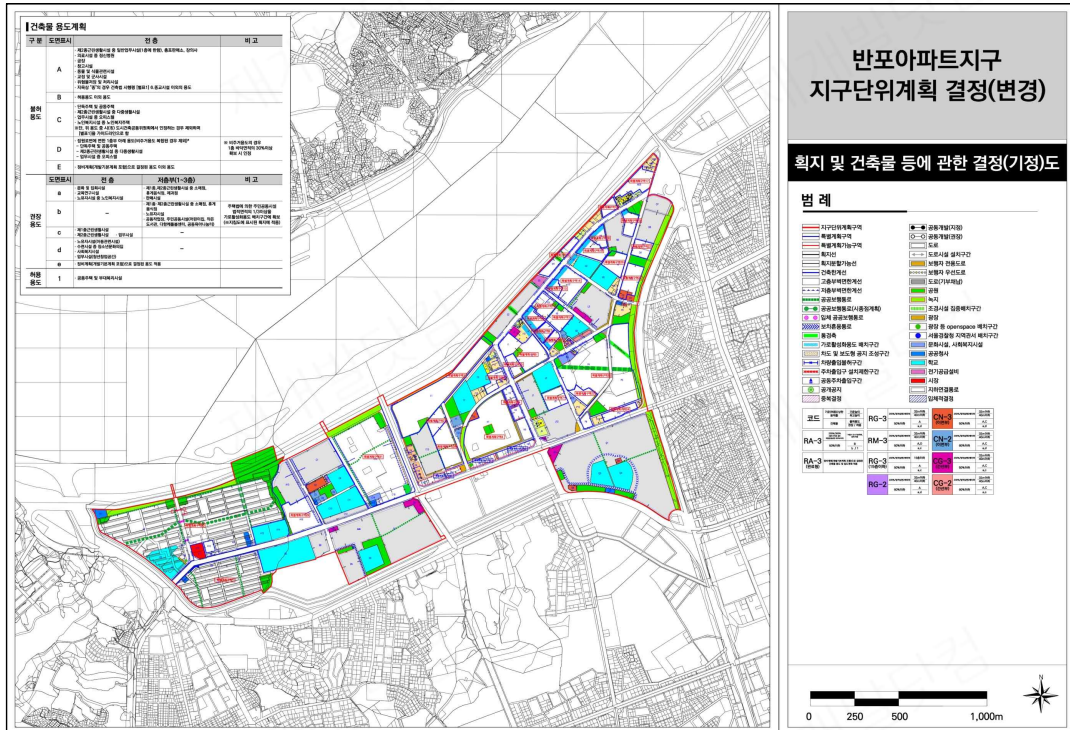
도시계획시설에 관한 결정(변경)도

범례

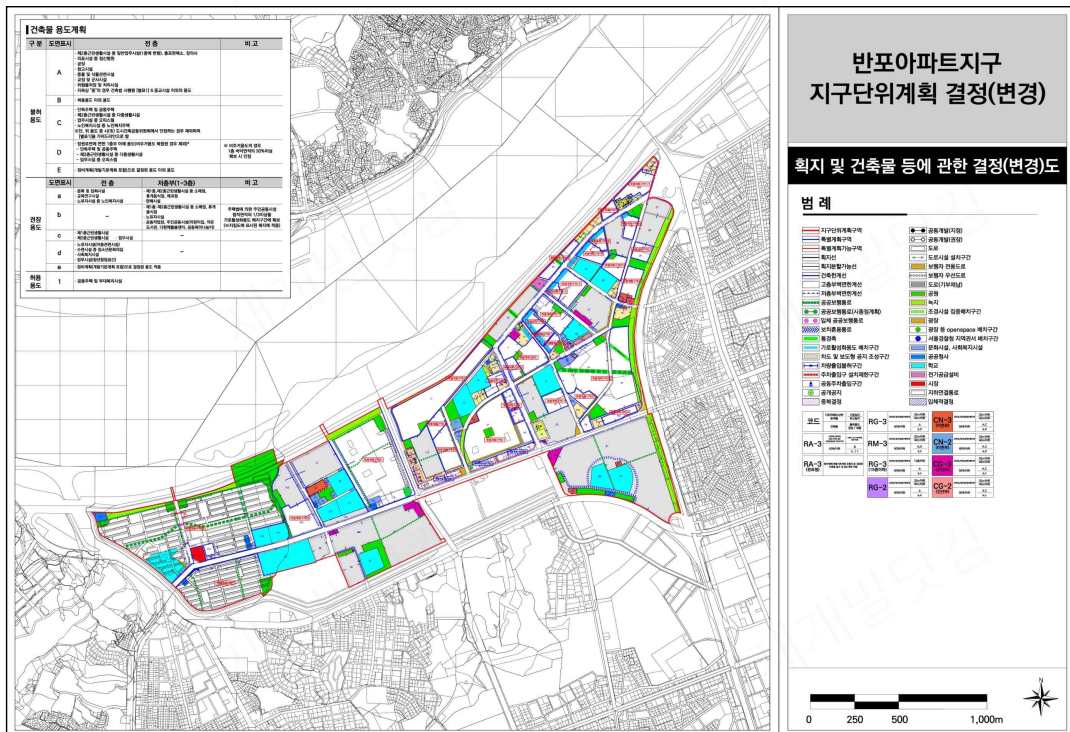
- 지구단위계획구역계
- 지적선
- 도로(대로 이상)
- 도로(중로 이하)
- 공원
- 녹지
- 학교
- 광장
- 철도
- 공공청사
- 문화시설
- 공공공지
- 시장
- 지하도로



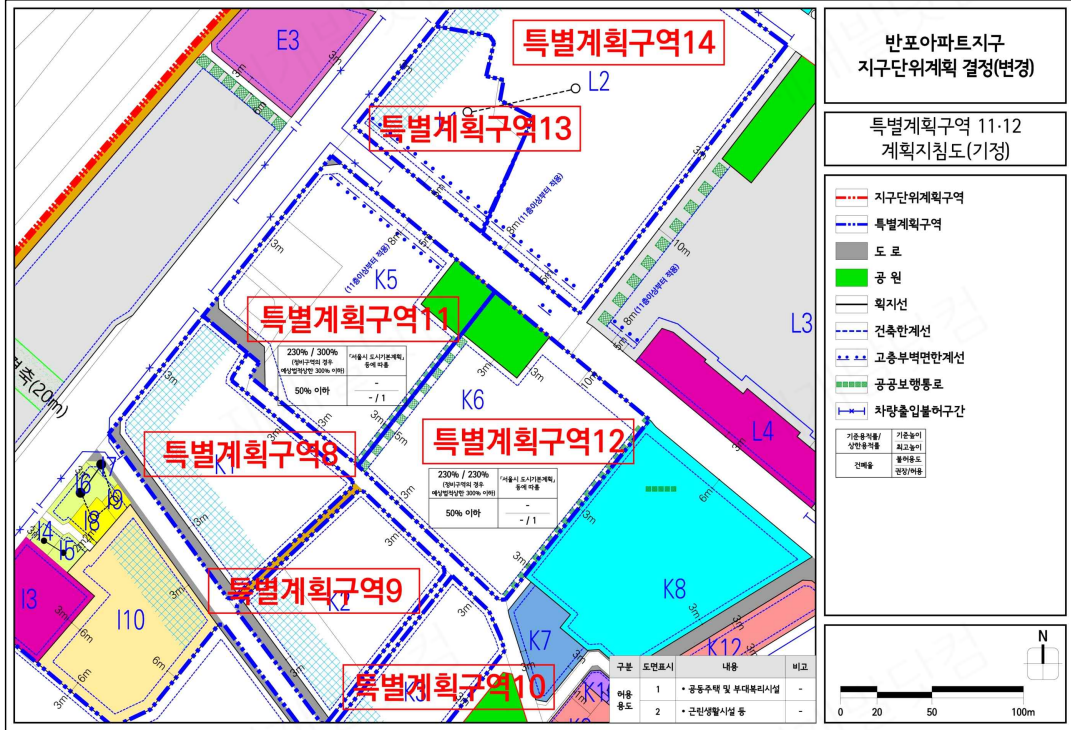
획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도



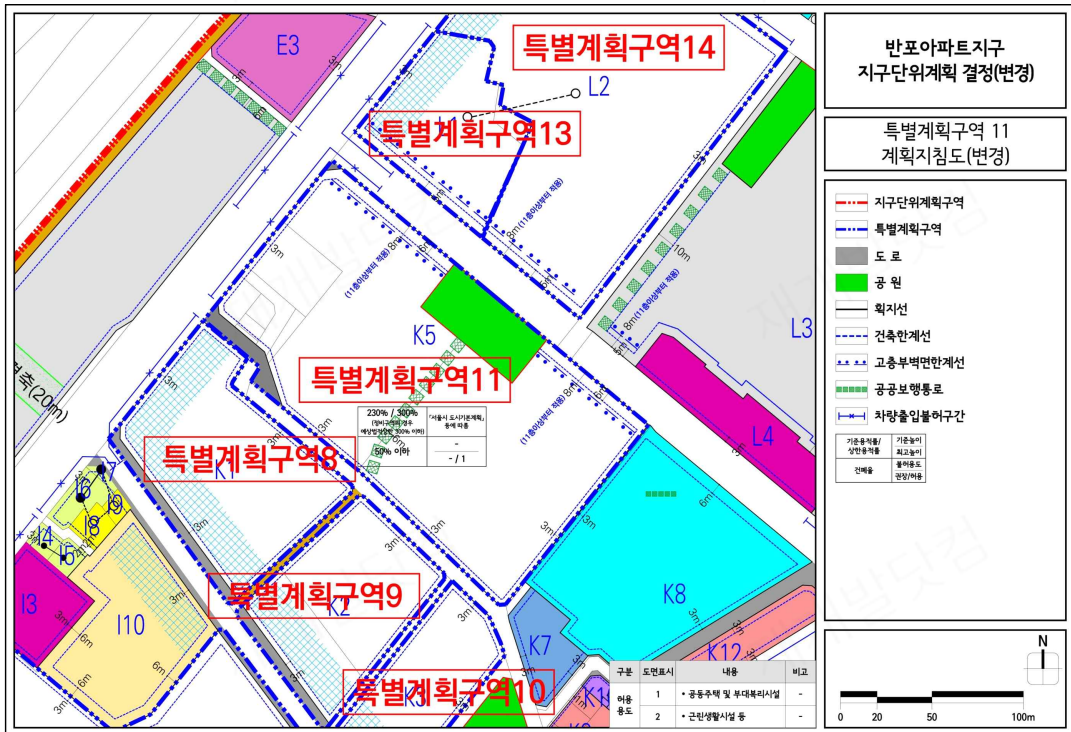
획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도



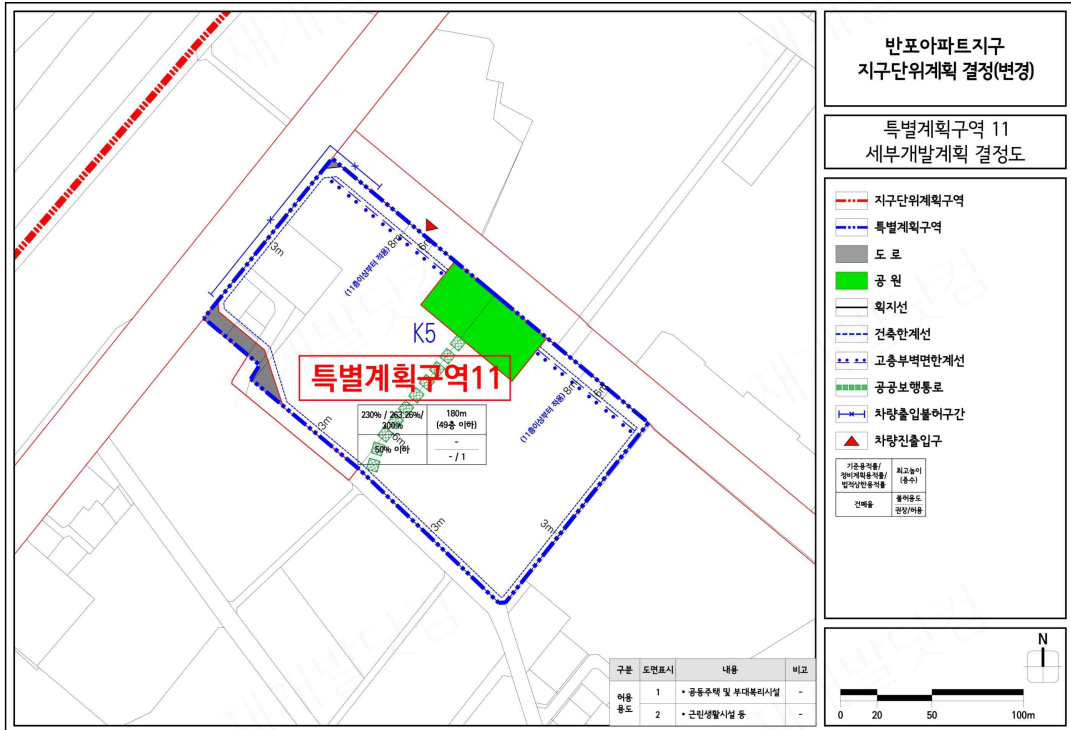
특별계획구역 11·12 계획지침도(기정)



특별계획구역 11 계획지침도(변경)

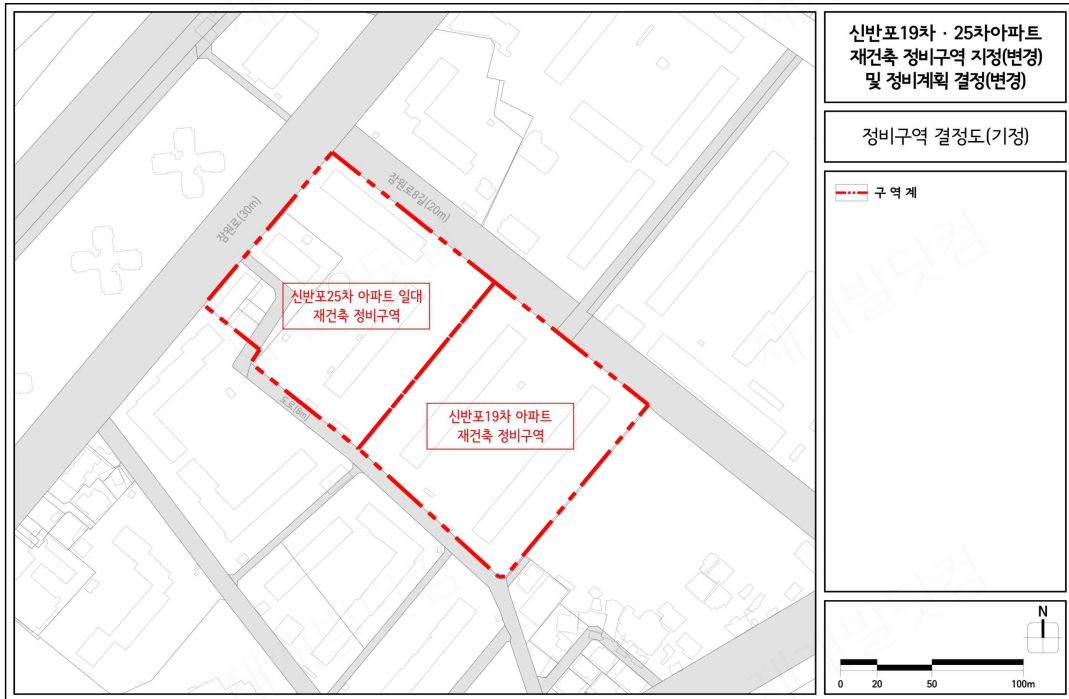


<붙임2> 특별계획구역11 세부개발계획 결정 관련도면
세부개발계획 결정도

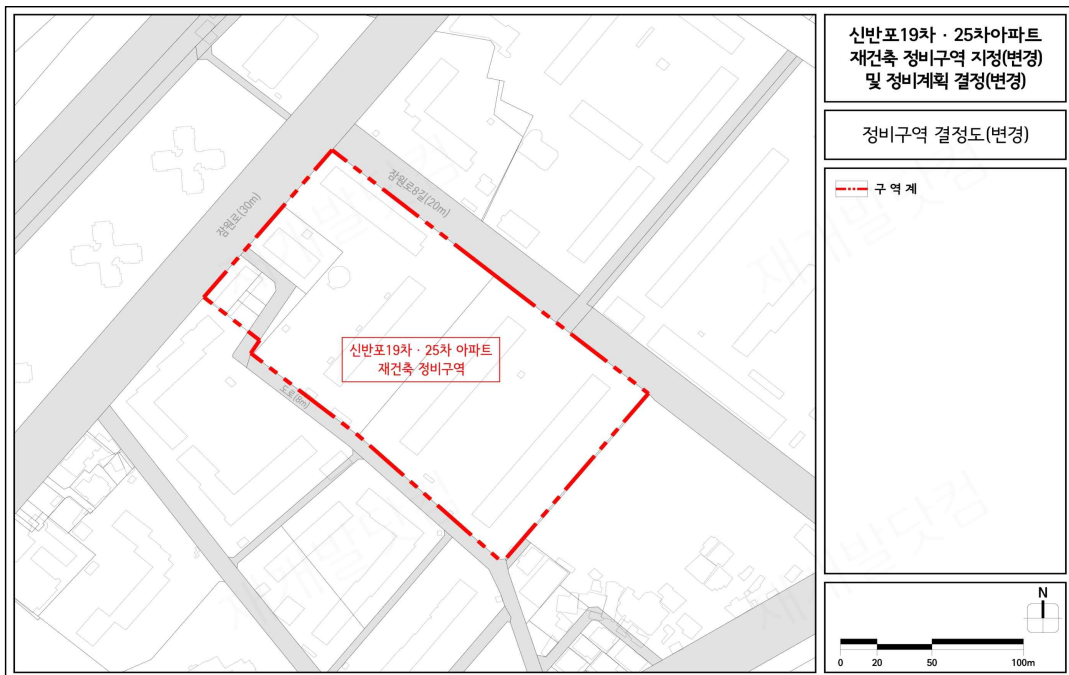


<붙임3> 신반포19차·25차 아파트 재건축사업 정비구역 지정(변경) 및 정비계획 결정(변경) 관련도면

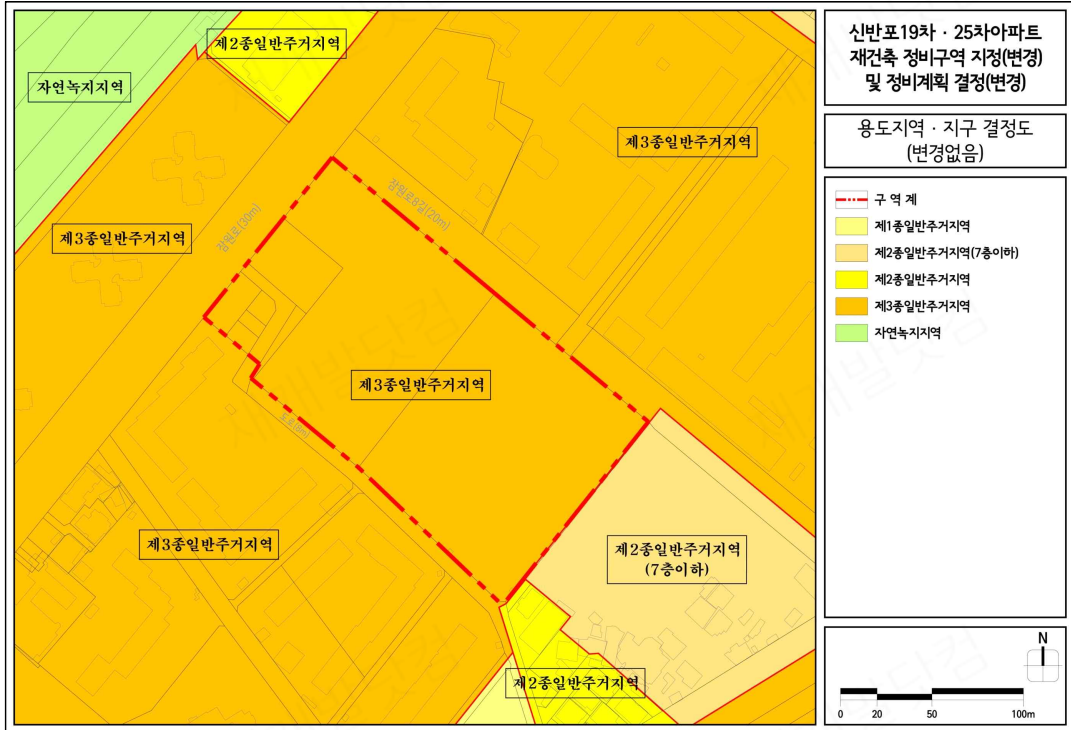
정비구역 결정도(기정)



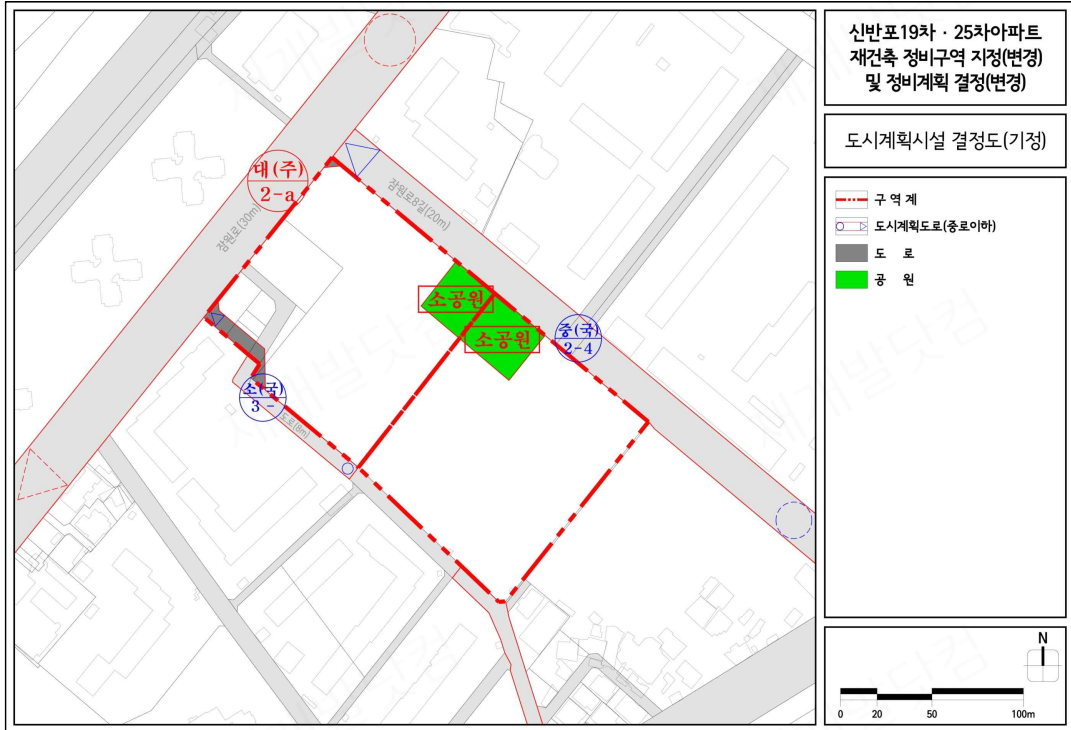
정비구역 결정도(변경)



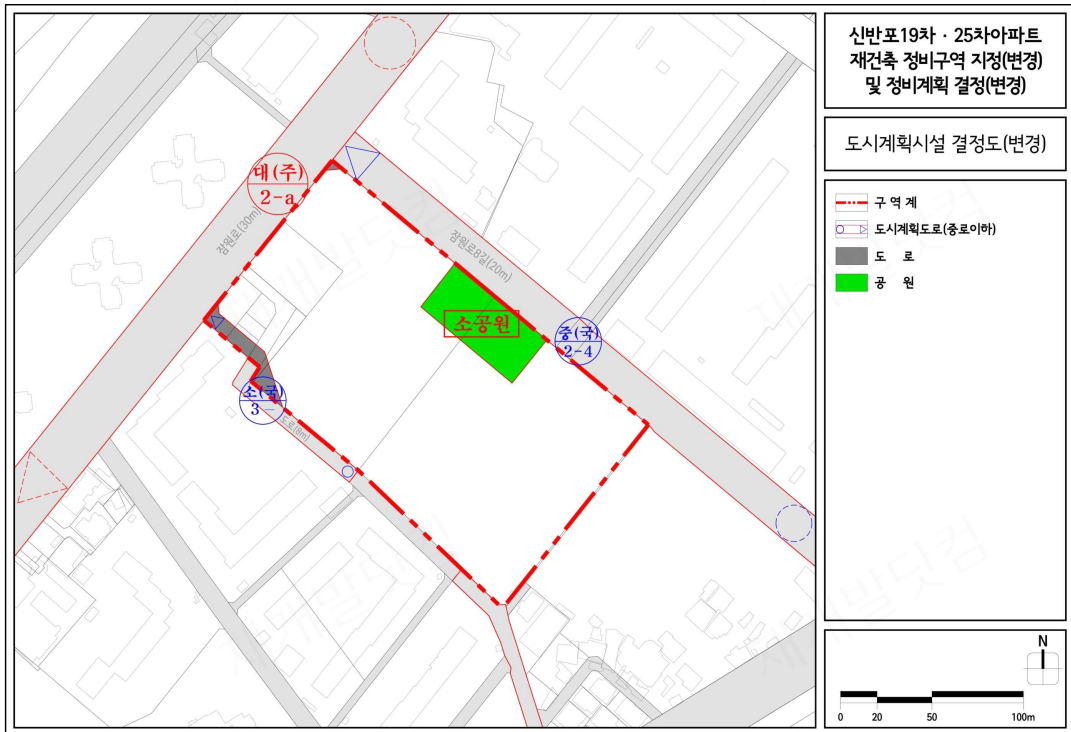
용도지역 · 지구 결정도(변경없음)



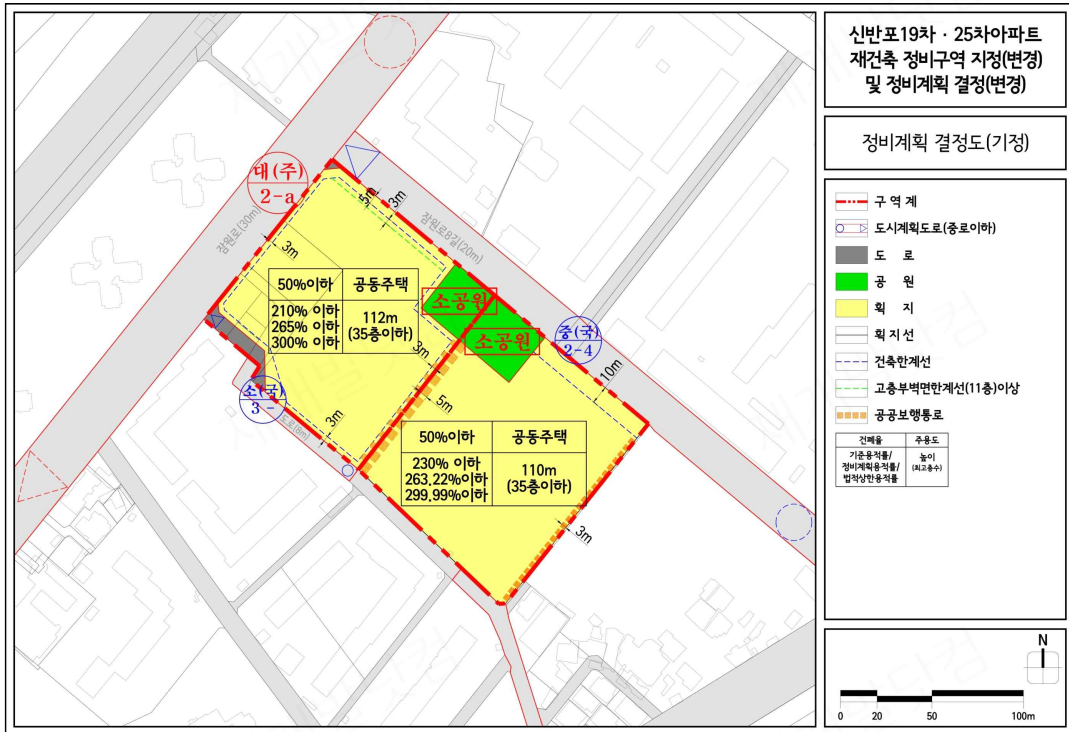
도시계획시설 결정도(기정)



도시계획시설 결정도(변경)



정비계획 결정도(기정)



정비계획 결정도(변경)

