

◆ 서울특별시고시 제2022-149호
**반포아파트지구 개발기본계획 결정(변경), 신반포16차아파트 재건축사업
정비계획 결정(변경), 지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시**

건설부고시 제131호(1976.8.21.)로 아파트지구 지정, 건설부 건축444.1-6149(1977.3.29.)호로 아파트지구 개발기본계획 승인된 반포아파트지구 내 서울특별시 서초구 잠원동 55-10번지 일대 신반포16차아파트 재건축사업 시행을 위하여 공람공고(서울특별시 서초구 공고 제2019-357호) 및 2021년 제16차 서울특별시 도시계획위원회 심의(2021.12.01.), 재공람공고(서울특별시 서초구 공고 제2022-147호)를 거쳐 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 및 「서울특별시 아파트지구개발기본계획 수립에 관한 조례」 제6조의 규정에 따라 반포아파트지구 개발기본계획 및 신반포16차아파트 재건축 정비구역 및 정비계획 결정(변경), 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 신반포16차아파트 재건축 정비구역 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2022년 4월 7일
서울특별시장

I. 반포아파트지구 개발기본계획 결정(변경)
1. 반포아파트지구의 명칭, 위치 및 면적 : 변경없음

가. 명칭 : 반포아파트지구

나. 위치 : 서울특별시 서초구 반포동, 잠원동 일대

다. 면적

구분	지구명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	반포아파트지구	서초구 반포동, 잠원동 일대	1,548,929.7	-	1,548,929.7	-

2. 반포아파트지구 개발기본계획 결정(변경) 조서

가. 아파트지구 면적에 관한 사항 : 변경없음

구분	합계	1주구	2주구	3주구	비고
기정	1,548,929.7㎡	238,495.9㎡	388,886.8㎡	921,547.0㎡	-

나. 토지이용계획(변경)

○ 토지이용계획 총괄표

구분		기정		변경		비고
		면적(m ²)	비율(%)	면적(m ²)	비율(%)	
합계		1,548,929.70	100.0	1,548,929.70	100.0	-
주거 용지	소계	937,065.19	60.5	937,989.69	60.6	증) 924.5m ²
	주택용지	937,065.19	60.5	937,989.69	60.6	증) 924.5m ²
중심 시설 용지	소계	96,005.50	6.2	96,005.50	6.2	-
	지구중심	37,698.50	2.4	37,698.50	2.4	-
	주구중심	23,965.80	1.6	23,965.80	1.6	-
	분구중심	34,341.20	2.2	34,341.20	2.2	-
도시 계획 시설 용지	소계	487,820.81	31.5	486,896.31	31.4	감) 924.5m ²
	도로용지	229,023.90	14.8	228,099.40	14.7	감) 924.5m ²
	공원용지	59,401.77	3.9	59,401.77	3.9	-
	녹지	68,713.04	4.4	68,713.04	4.4	-
	광장	972.90	0.1	972.90	0.1	-
	학교용지	118,440.70	7.6	118,440.70	7.6	-
	공공청사	8,944.40	0.6	8,944.40	0.6	-
	문화시설	2,324.10	0.1	2,324.10	0.1	-
기타	소계	28,038.20	1.8	28,038.20	1.8	-
	종교용지	10,849.30	0.7	10,849.30	0.7	-
	문화시설	4,012.00	0.3	4,012.00	0.3	비도시계획시설
	지구단위계획구역(특별계획구역)	13,176.90	0.8	13,176.90	0.8	-

다. 주구별 토지이용계획

- 1) 1주구 토지이용계획 : 변경없음
 2) 2주구 토지이용계획 : 변경없음
 3) 3주구 토지이용계획(변경)
 ○ 토지이용계획(3주구) 총괄표

구 분		기 정		변 경		비고
		면적(m ²)	비율(%)	면적(m ²)	비율(%)	
계		921,547.00	100.0	921,547.00	100.0	-
주거 용지	소계	575,206.33	62.4	576,130.83	62.6	증) 924.5m ²
	주택용지	575,206.33	62.4	576,130.83	62.6	증) 924.5m ²
중심 시설 용지	소계	35,213.90	3.8	35,213.90	3.8	-
	지구중심	-	-	-	-	-
	주구중심	8,243.10	0.9	8,243.10	0.9	-
	분구중심	26,970.80	2.9	26,970.80	2.9	-
도시 계획 시설 용지	소계	290,045.87	31.5	289,121.37	31.3	감) 924.5m ²
	도로용지	154,700.80	16.9	153,776.30	16.7	감) 924.5m ²
	공원용지	35,860.57	3.8	35,860.57	3.8	-
	녹지	40,874.00	4.4	40,874.00	4.4	-
	광장	972.90	0.1	972.90	0.1	-
	학교용지	51,019.90	5.6	51,019.90	5.6	-
	공공청사	6,617.70	0.7	6,617.70	0.7	-
기타	소계	21,080.90	2.3	21,080.90	2.3	-
	종교용지	3,892.00	0.4	3,892.00	0.4	-
	문화시설	4,012.00	0.5	4,012.00	0.5	비도시계획시설
	지구단위계획구역 (특별계획구역)	13,176.90	1.4	13,176.90	1.4	-

가) 신반포16차아파트 토지이용계획(변경)

구 분		기 정		변 경		비고
		면적(m ²)	비율(%)	면적(m ²)	비율(%)	
주택용지		12,977.2	100.0	12,977.2	100.0	증) 924.5m ²
도시계획 시설용지	소계	12,052.7	92.9	12,977.2	100.0	감) 924.5m ²
	도로	924.5	7.1	-	-	감) 924.5m ²

○ 결정(변경) 사유서

구역명	변경 내용	변경 사유
반포 아파트지구	주택용지(증가 924.5㎡) : 기정(12,052.7㎡)→변경(12,977.0㎡)	도로용지 폐지부분에 대한 주택용지 편입
	도로용지(감소 924.5㎡) : 기정(924.5㎡)→변경(-)	인근 한강공원 신잠원나들목 개통(2011)으로 인한 필요성 부족으로 시설 폐지

3. 건축물 규제 사항 : 변경없음

- 가. 용도규제
- 나. 건축선의 지정
- 다. 건폐율 규제
- 라. 용적률 규제
- 마. 세대밀도
- 바. 건축물의 높이
- 사. 공동주택과의 이격거리
- 아. 주택용지안의 녹지규제
- 자. 주택규모규제(국민주택규모 건설비율)
- 차. 교통처리에 관한 사항
- 카. 경관에 관한 사항
- 타. 기존건축물 처리에 관한 사항

4. 중심시설 및 기타 건축물 건축계획 : 변경없음

5. 공급처리시설계획 : 변경없음

6. 사업시행계획(변경)

가. 단지별 개발시행계획(공공용지 부담계획)

구분	구역	위치	대지면적 (주택용지)	공공용지면적(㎡)			공공용지부담률 (%)	비고
				계	도로	공공주택 (공공기여)		
기정	신반포16차 아파트	서초구 잠원동 55-10번지 일대	12,052.7	924.5	924.5	-	7.12	-
변경	신반포16차 아파트	서초구 잠원동 55-10번지 일대	12,977.2	926.08	-	926.08	7.14	증) 1.58㎡ (증 0.02%)

II. 재건축 정비계획 결정(변경)

1. 정비사업의 명칭 : 신반포16차아파트 재건축사업

2. 정비구역 결정조서

구분	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
기정	신반포16차아파트 재건축사업 정비구역	서초구 잠원동 55-10번지 일대	12,977.2	-	12,977.2	-

3. 정비계획 결정(변경)

가. 토지이용계획(변경)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		12,977.2	-	12,977.2	100.0	-
정비 기반 시설	소 계	924.5	감) 924.5	-	-	-
	도 로	924.5	감) 924.5	-	-	보행자전용도로 폐지
획 지		12,052.7	증) 924.5	12,977.2	100.0	-

나. 용도지역·지구 결정 조서(변경없음)

1) 용도지역 결정조서

구 분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		12,977.2	-	12,977.2	100.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	12,977.2	-	12,977.2	100.0	-

2) 용도지구 결정조서

지구명	위 치	면 적(㎡)	최초결정일	비고
반포아파트지구	서초구 반포동, 잠원동 일대	1,548,929.7 (12,977.2)	건설부고시 제131호 (1976.8.21.)	-

※ ()은 사업지구 내 면적

다. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경) 조서

결정 구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
폐지	중로	2	-	20	특수 도로	46	-	-	보행자 전용도로	-	04.12.27	-

○ 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2류	-	보행자전용도로 폐지 (L=46m, B=20m)	인근 한강공원 신잠원나들목 개통(2011)으로 인한 필요성 부족으로 시설 폐지

라. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
기정	신반포16차 아파트	12,977.2	주택 용지	12,052.7	서초구 잠원동 55-10번지 일대	5	-	-	5	-	-
변경	재건축사업 정비구역		획지	12,977.2							

마. 건축물에 관한 계획(변경)

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구(획지)		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)		최고높이(층수)
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)				상한	법정상한	
기정	신반포16차 아파트	12,977.2	주택용지	12,052.7	잠원동 55-10 번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	230 이하	-	- (13층이상)
변경	재건축사업 정비구역		획지	12,977.2			50 이하	251.99 이하	289.36 이하	120m (34층)
주택의 규모 및 규모별 건설비용		- 주택공급계획 : 468세대 - 전체 건립규모(전용면적 기준)								
		구분		세대수(세대)	비율(%)	비고				
		계		468	100.0	공공주택* 68세대				
		60㎡이하		376	80.3	공공주택 68세대				
		60~85㎡이하		92	19.7	-				
		85㎡초과		-	-	-				
		- 건설비용 : 국민주택규모의 주택을 전체세대수의 60% 이상 건립(100%) ● 본 고시문의 공공주택*은 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택을 말함(이하 같음) - 공공주택(공공기여) 건설은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2 제1항제3호에 따름 - 공공주택(법정상한용적률 완화) 건설은 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따름 ※ 상기 주택의 규모 및 규모별 건설비용 등은 2021년 제16차 서울특별시 도시계획위원회 심의결과를 반영한 계획이며, 관련규정 범위 내에서 건축심의(변경) 및 사업시행인가(변경) 시 조정될 수 있음								
심의완화 사항		● 국민주택규모 주택 건설에 따른 상한용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제54조) - 법적상한용적률 289.36% 이하 (초과용적률 37.37%)								
건축물의 건축선에 관한 계획		● 건축한계선 : 올림피대로변 6m, 그 외 도로변 3m - 잠원로변 차량출입구에서 신잠원나들목으로 이어지는 건축한계선 전면공지는 보도로 조성								

○ 용적률 계획

구분		산정내용					
토지이용계획	합계 (구역면적)	획지 (공동주택)	계획정비기반시설			새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지	획지 내 용도폐지되는 정비기반시설 국공유지
			소 계	토지지분	건축물 (환산부지)		
		12,977.2㎡	12,977.2㎡	926.08㎡	851.02㎡	75.06㎡	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	새로 설치하는 공공시설등 제공면적 - 새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지 - 획지 내 용도폐지되는 정비기반시설 국공유지 = (851.02㎡ + 75.06㎡) - 0㎡ - 0㎡ = 926.08㎡ (7.14%)						
공공시설등 부지(토지)면 적	926.08㎡ - 건축물 기부채납(공동주택(공공기여)) 대지지분 : 926.08㎡						
공공시설 설치에 대한 환산부지 면적	건축물 기부채납(공동주택(공공기여)) 환산부지 면적 : 75.06㎡ (※공급면적 2,432.02㎡) = ④공공시설 등 설치비용(원) ÷ ④용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) ④ = 건축면적 × 설치비용 기준 주1) = 2,432.02㎡ × 1,116,700원/㎡ ④ = 공시지가 주2) × 2 = 18,090,000(원/㎡) × 2 = 36,180,000(원/㎡) 주1) 2016 공공건설임대주택 표준건축비(국토부고시 제2016-339호) : 건축비 상한가격(1,116,700원/㎡) 주2) 심의시점 직전 고시된 대상지 개별공시지가(2021.01 기준)						
기준(허용) 용적률	230% 이하 (아파트지구 개발기본계획 계획(기준)용적률)						
상한용적률	공공시설등 기부채납에 따른 용적률 완화 ※ 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정(2019.1.16.)」 적용 상한용적률 = 기준(허용)용적률×(1+1.3×가중치주3)×a(토지)+0.7×a(건축물) = 230%×(1+1.3×1×0.0702+0.7×0.0062)=251.99% ⇒ 정비계획 용적률 251.99%이하						
	a(토지)	a = 공공시설등부지(토지) 제공면적주4)/공공시설등부지(토지)(A)제공 후 부지면적 = 851.02㎡ / (12,977.2㎡ - 851.02㎡) = 0.0702					
	a(건축물)	a = 공공시설등부지(건축물 환산부지)/공공시설등부지(토지)(A)제공 후 부지면적 = 75.06㎡ / (12,977.2㎡ - 851.02㎡) = 0.0062					
	주3) 가중치 = 1 (사업부지 용적률에 대한 공공시설등 부지의 해당용적률(동일용적률)) 주4) 공공시설등부지(토지) - 새로 설치한 정비기반시설 내 국공유지 - 획지 내 용도폐지되는 정비기반시설 국공유지 값						
법적상한 용적률	국민주택규모 주택 건설에 따른 상한용적률 완화 ※ 건축심의에서 최종 확정 289.36% 이하						

바. 공공주택(공공기여/법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거 대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.

계획기준		• 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50%이상 • 공공목적의 공공주택 용도			
법적상한용적률 (건축계획)		289.36% 이하 (건축심의에서 최종결정)			
상한용적률 (정비계획 용적률)		251.99% 이하			
공공주택 (법적상한용적률 완화) 산출근거	용적률 증가분	$289.36\% - 251.99\% = 37.37\%$			
	증가된 용적률의 50%	$37.37\% \times 0.5 = 18.69\%$ $: 12,977.2\text{m}^2(\text{대지면적}) \times 18.69\% = 2,425.44\text{m}^2$			
	의무 연면적	2,425.44m ² 이상			
	공공주택 (법적상한용적률 완화) 확보계획	세대규모		세대수	연면적
		전용면적	공급면적		
		합계		34	2,432.02m ²
		52.93m ²	71.53m ²	34	2,432.02m ²
공공주택 확보 계획 (건축심의에서 최종결정)	구분	세대규모		세대수	비고
		전용면적	공급면적		
	총 계	52.93m ²	71.53m ²	68	
	공공주택 (공공기여)	소계		34	정비계획 용적률 완화 (공공기여)에 따른 공공주택
		52.93m ²	71.53m ²	34	
	공공주택 (법적상한용적률 완화)	소계		34	법적상한용적률 적용에 따른 공공주택
		52.93m ²	71.53m ²	34	

1) 공공주택 혼합계획

건립규모	전체 세대수	구성비 (%)	조합원 및 일반분양	공공주택 세대수			공공주택 비율(%)		
				계	공공기여	법적상한용적률 완화	전체세대수 대비	공공기여	법적상한용적률 완화
합 계	468	100.0	400	68	34	34	14.6	50.0	50.0
60㎡이하	376	80.3	308	68	34	34	18.1	50.0	50.0
60㎡초과 ~ 85㎡이하	92	19.7	92	-	-	-	-	-	-

2) 공공주택 배치계획

- 공공주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨방법으로 실시하여야 하며, 추첨 시에 서는 서울특별시가 필수 참석할 수 있도록 조치하고 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영할 것

사. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토 결과

1) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
환경보전	- 주변 공원 및 녹지와 생태네트워크 구축을 위한 대지레벨 계획 - 단지내 녹지 확보로 동·식물의 비오톱 공간 마련 - 보도, 주차장등을 자연상태의 토양으로 유지하거나 투수성 포장재 사용 - 청정연료 사용과 에너지 절약형 단지조성 - 차량소음 대책으로 방음림 또는 방음판넬 설치	-
재난방지	- 화재 : 건축법의 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 - 수해 : 지구 내부로의 유입을 최소화 억제 및 하수도시설 필요량 확보하여 배수불량 방지 - 교통 : 재해 시 소방도로로서의 기능수행이 가능하도록 내부동선 체계구축	-

2) 환경성 검토 결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획 반영사항
자연 환경	생태면적율	20%이상	-	• 기존 건축물 운영중 • 생태면적율 증가 예상	• 조경식재면적, 투수면적 확보에 따른 생태면적률 증가
	녹지 네트워크	녹지평가 지표1	-	• 기존 건축물 운영중 • 녹지 변화 미미함	• 사업대상지 내 충분한 조경면적 및 식재를 통한 녹지공간 확보
	지형변동	절성토비율 20%미만	-	• 기존 건축물 운영중 • 절성토 비율 미미함	• 지형에 순응한 계획 수립
		지형변동비율 30%미만	-	• 기존 건축물 운영중 • 지형변동 비율 미미함	• 지형에 순응한 계획 수립
		지하수위 보전	○	• 터파기 공사시 지하개발로 인한 지하수위 변화 및 지하수 유출이 일부 예상	• 토사유실 방지, 지하공간 최소화, 흙막이공법 실시
	비오름	3등급	○	• 서울시 도시생태현황도상 비오름유형평가 대부분 4등급	• 소공원 및 조경면적 확보 및 식재를 통해 충분한 비오름 확보
생활 환경	일조	연속 2시간 확보	○	• 운영시 계획대상지내 건축물 높이 증가로 북동측~북측~북서측의 경우 일조영향이 발생할 것으로 예측	• 대상지 북측, 북동측 및 북서측으로 정온시설 위치하지 않아 계획시행으로 인한 영향 미미
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	• 대상지는 기 시가지지역내 변화가 위치 • 바람길에 미치는 영향이 미미함	-
	에너지	에너지절약 계획 수립	○	• 향후 에너지소비 증가	• 청정연료 사용 • 에너지절약형 건축물설계기법 도입
		신재생에너지 사용	○	-	• 신재생에너지 적용
	경관	Skyline보전	○	• 대상지는 고층건축물 형태를 나타냄	• 인근 건축물과의 조화를 고려한 스카이라인 형성
		조망권 확보	○	• 주변 주요 보존경관요소 없음	• 주변 스카이라인을 고려한 경관계획
		가로녹시율 35%	-	-	-
	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	• 대상지 500m이내 한강잠원공원, 명주근린공원, 신동근린공원이 위치함	• 차량동선 및 주차장의 지하화 지상부 녹지 및 휴식공간의 충분한 확보를 통해 친환경적 단지 조성
기 타	대기질	대기환경 기준 이하	○	• 전항목, 대기환경기준 만족	• 공사시 장비운행에 따른 대기오염물질 저감 방안 수립
	소음·진동	소음환경 기준 이하	○	• 공사시 주거시설 61m이내, 교육시설 193m이내 지역에서 소음규제기준 초과 • 서울 도심지내 위치하고 있으며, 기존 통행차량이 많아 본 사업시행에 따른 교통량 증가는 미미함	• 소음저감대책(고정식가설방음판넬 (H=6~8m), 이동식(H=3m) 설치 등) 시행 • “공사장 소음·진동 관리지침서, 2007, 환경부”를 준수

아. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 증가예상 세대수			비고
			현황	변경	증가	
재건축사업	정비계획 변경 고시일로부터 4년 이내	신반포16차아파트 재건축조합	396세대	468세대	72세대	-

자. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변 현황	교육환경 보호에 관한 계획
대상지 남동측 신동초등학교 입지	• 「도시 및 주거환경정비법」 제52조에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당 • 향후, 같은 법 제52조(사업시행계획서의 작성)에 의거 사업시행계획서 작성 시 교육감 또는 교육장과 협의하여 반영 • 공사 시 발생하는 소음 및 진동, 먼지 등을 최소화하여 교육환경에 지장이 없도록 시행

차. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
현재 조합이 설립되어 사업추진 중인 상태로 주민들 거주 중	• 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 산업안전보건관리비 공사비 계상	• 방범용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 • 공적공간과 사적공간 사이에 전이공간을 설치하여 누구나 쉽게 공간의 성격을 명확히 인지할 수 있도록 계획 • 수목의 식재로 사각지대나 고립지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하여 유지하여 계획	-

III. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
신설	신반포16차아파트 재건축 정비구역 지구단위계획구역	서초구 잠원동 55-10번지 일대	-	증)12,977.2	12,977.2	-

○ 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	도면표시 번호	위치	결정내용	변경사유
신설	1	서초구 잠원동 55-10번지 일대	지구단위계획구역 신설 면적 : 12,977.2㎡	신반포16차아파트 재건축사업에 따른 지구단위계획구역 지정

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역 결정조서 (변경없음)

구 분		면적(m ²)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		12,977.2	-	12,977.2	100.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	12,977.2	-	12,977.2	100.0	-

나. 용도지구 결정조서 (변경없음)

지구명	위 치	면 적(㎡)	최초결정일	비고
반포아파트지구	서초구 반포동, 잠원동 일대	1,548,929.7 (12,977.2)	건설부고시 제131호 (1976.8.21.)	-

※ ()은 사업지구 내 면적

다. 기반시설에 관한 결정조서 (변경)

1) 도로 결정 (변경) 조서

결정 구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
폐지	중로	2	-	20	특수 도로	46	-	-	보행자 전용도로	-	04.12.27	-

○ 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2류	-	보행자전용도로 폐지 (L=46m, B=20m)	인근 한강공원 신잠원나들목 개통(2011)으로 인한 필요성 부족으로 시설 폐지

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

구분	가구	면적(㎡)	비율(%)	비고
획지	소계	12,977.2	100.0	-
	획지1	12,977.2	100.0	-

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분	가구	용도	비고
신설	허용용도	획지1	공동주택 및 부대복리시설
			허용용도 외의 용도는 불허

2) 건축물 개발밀도(건폐율·용적률·높이)

가) 건폐율 계획

구분	지역	건폐율(%)	비고
신설	제3종일반주거지역	50 이하	-

나) 용적률 계획

구분	지역	용적률(%)				비고	
		기준 용적률	허용 용적률	상한용적률			
				상한 용적률	법정상한용적률		
신설	제3종일반주거지역	230% 이하	-	251.99% 이하	289.36% 이하	정비 계획	기준용적률 230%
							상한용적률 251.99%
							법정상한용적률 289.36%

○ 용적률 완화사항

구분	용적률 완화		비고
	공공시설등 기부채납 (상한용적률)	국민주택규모 주택 건설 (법정상한용적률)	
신설	21.99%	37.37%	총 59.36%

다) 높이 계획

구분	지역	최고높이(층수)	비고
신설	제3종일반주거지역	120m(34층)	수변 연접 첫 주호는 최고 20층 이하로 계획

다. 건축물의 건축선에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용	비고
건축한계선	올림픽대로변	6m	결정도 참조
	그 외 도로변	3m	

라. 경관계획

1) 건축물의 배치·형태에 관한 계획

구분	적용지역	계획내용	비고
건축물 배치·외부형태	획지1	수변 연접 첫 주호는 최고 20층 이하로 계획 특별건축구역 적용을 전제로 창의적인 건축계획 수립	-

4. 기타사항에 관한 결정

가. 대지내 공지에 관한 결정조서

구분	계획내용	비고
전면공지	• 잠원로변 차량출입구에서 신잠원나들목으로 이어지는 건축한계선 후퇴부는 보도형 전면공지로 조성 ※ 보도형 전면공지 조성지침 - 기존 보도와 단차없이 조성 - 포장패턴은 연접한 보도의 포장패턴 우선 준용	결정도 참조

나. 교통치리에 관한 결정조서

구분		계획내용	비고
차량등선 및 주차장	주차출입구	잠원로(30m)변에 위치	결정도 참조
	주차장	쾌적한 주거환경을 고려하여 지하에 확보	
차량출입 불허구간		차량출입구를 제외한 구간은 차량출입불허구간 설정	

다. 환경관리계획

검토행목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획 반영사항
자연 환경	생태면적율	20%이상	-	• 기존 건축물 운영중 생태면적율 증가 예상	• 조성식재면적, 투수면적 확보에 따른 생태면 적률 증가
	녹지 네트워크	녹지평가 지표1	-	• 기존 건축물 운영중 • 녹지 변화 미미함	• 사업대상지 내 충분한 조경면적 및 식재를 통 한 녹지공간 확보
	지형변동	절성토비율 20%미만	-	• 기존 건축물 운영중 • 절성토 비율 미미함	• 지형에 순응한 계획 수립
		지형변동비율 30%미만	-	• 기존 건축물 운영중 • 지형변동 비율 미미함	• 지형에 순응한 계획 수립
		지하수위 보전	○	• 터파기 공사시 지하개발로 인한 지하수위 변화 및 지하수 유출이 일부 예상	• 토사유실 방지, 지하공간 최소화, 흙막이공법 실시
	비오름	3등급	○	• 서울시 도시생태현황도상 비오름유형평가 대부분 4 등급	• 소공원 및 조경면적 확보 및 식재를 통해 충 분한 비오름 확보
생활 환경	일조	연속 2시간 확보	○	• 운영시 계획대상지내 건축물 높이 증가로 북동측~ 북측~북서측의 경우 일조영향이 발생할 것으로 예측	• 대상지 북측, 북동측 및 북서측으로 정온시설 위치하지 않아 계획시행으로 인한 영향 미미
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	• 대상지는 기 시가화지역내 변화가 위치 • 바람길에 미치는 영향이 미미함	-
	에너지	에너지절약 계획 수립	○	• 향후 에너지소비 증가	• 청정연료 사용 • 에너지절약형 건축물설계기법 도입
		신재생에너지 사용	○	-	• 신재생에너지 적용
	경관	Skyline보전	○	• 대상지는 고층건축물 형태를 나타냄	• 인근 건축물과의 조화를 고려한 스카이라인 형성
		조망권 확보	○	• 주변 주요 보존경관요소 없음	• 주변 스카이라인을 고려한 경관계획
		가로녹시율 35%	-	-	-
	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	• 대상지 500m이내 한강잠원공원, 명주근린공원, 신 동근린공원이 위치함	• 차량등선 및 주차장의 지하화 지상부 녹지 및 휴식공간의 충분한 확보를 통해 친환경적 단지 조성
	대기질	대기환경 기준 이하	○	• 전항목, 대기환경기준 만족	• 공사시 장비운행에 따른 대기오염물질 저감 방안 수립
기 타	소음·진동	소음환경 기준 이하	○	• 공사시 주거시설 61m이내, 교육시설 193m이내 지 역에서 소음규제기준 초과 • 서울 도심지내 위치하고 있으며, 기존 통행차량이 많아 본 사업시행에 따른 교통량 증가는 미미함	• 소음저감대책(고정식가설방음판넬 (H=6~8m), 이동식(H=3m) 설치 등) 시행 “공사장 소음·진동 관리지침서, 2007, 환경 부”를 준수

라. 공공주택(공공기여/법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거 대책 및 도시저소득 주민의 입주 기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.

1) 공공주택 혼합계획

건립규모	전체 세대수	구성비 (%)	조합원 및 일반분양	공공주택 세대수			공공주택 비율(%)		
				계	공공기여	법적상한용적률 완화	전체세대수 대비	공공기여	법적상한용적률 완화
합 계	468	100.0	400	68	34	34	14.6	50.0	50.0
60㎡이하	376	80.3	308	68	34	34	18.1	50.0	50.0
60㎡초과 ~ 85㎡이하	92	19.7	92	-	-	-	-	-	-

2) 공공주택 배치계획

- 공공주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨방법으로 실시하여야 하며, 추첨 시에서는 서울특별시가 필수 참석할 수 있도록 조치하고 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영할 것

IV. 2021년 제16차 서울특별시 도시계획위원회 심의결과 : 수정가결

심의결과	심의의견	조치계획
수정가결	[수정사항] • 용적률 : 기준 230%, 상한 251.99%, 법적상한 289.36% • 공공기여 : 926.08㎡(7.14%)[건축물 환산면적 75.06㎡, 대지지분 851.02㎡] • 높이계획 : 최고 120m(34층), 수변연접부 7~20층 • 세대수 : 468세대 (임대주택 68세대 포함) ※ 임대주택 : 기부채납 34세대(2,432.02㎡), 소형임대 34세대(2,432.02㎡) • 교통계획 : 차량진출입구 및 차량출입불허구간 설정 • 공지계획 : 잠원로변 일부 보도형 전면공지설정(폭원 3m)	수정사항 반영함 • 용적률 : 기준 230%, 상한 251.99%, 법적상한 289.36% • 공공기여 : 926.08㎡(7.14%)[건축물 환산면적 75.06㎡, 대지지분 851.02㎡] • 높이계획 : 최고 120m(34층), 수변연접부 7~20층 • 세대수 : 468세대 (임대주택 68세대 포함) ※ 임대주택 : 기부채납 34세대(2,432.02㎡), 소형임대 34세대(2,432.02㎡) • 교통계획 : 차량진출입구 및 차량출입불허구간 설정 • 공지계획 : 잠원로변 일부 보도형 전면공지설정(폭원 3m)

V. 관련도면 : 붙임참조

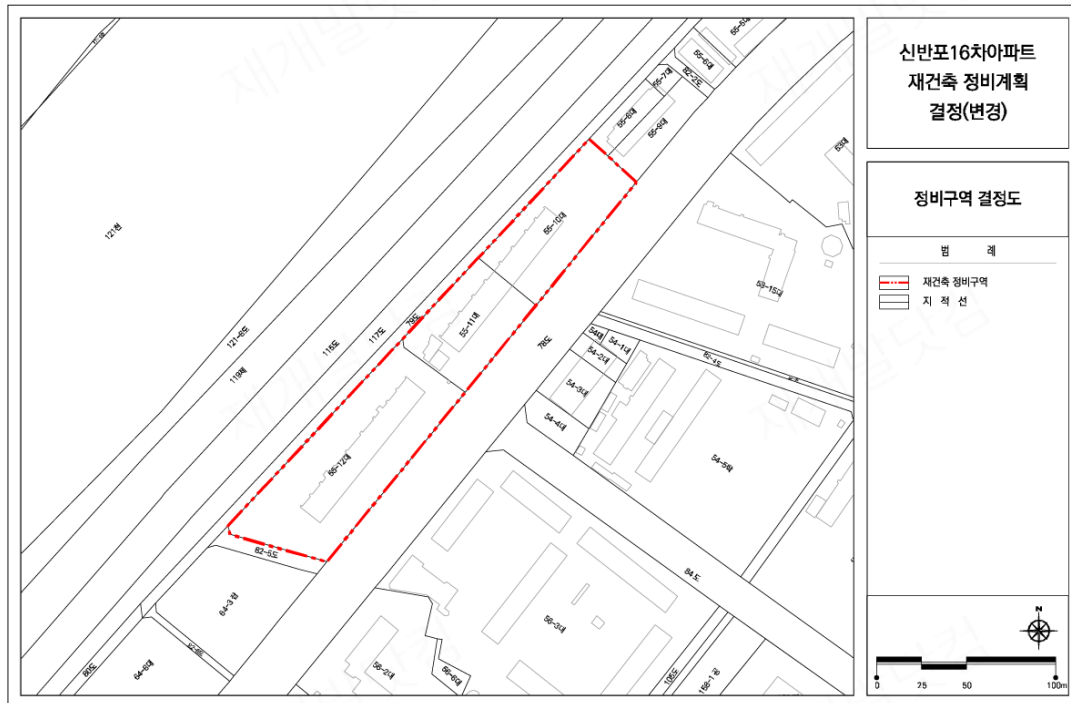
1. 정비구역 결정도
2. 용도지역·지구 결정도
3. 도시계획시설 결정도(기정, 변경)
4. 정비계획 결정도
5. 지구단위계획구역 결정도
6. 획지 및 건축물 등에 관한 결정도
7. 건축계획(배치도)(예시도)

※ 첨부된 정비구역 결정도 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

VI. 열람장소 : 시민열람편의를 위하여 서울특별시 주택정책실 공동주택지원과(02-2133-7138)
및 서초구 주거개선과(02-2155-7359)에 관계서류를 비치하고 있습니다.

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

○ 정비구역 결정도



○ 용도지역 · 지구 결정도



○ 도시계획시설 결정(기정)도



○ 도시계획시설 결정(변경)도



○ 정비계획 결정도



○ 지구단위계획구역 결정도



○ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도



○ 건축계획(배치도)(예시도)



※ 2021년 제16차('21.12.1.)도시계획위원회 심의를 위한 도면으로, 향후 건축위원회 심의를 통해 건축계획(배치도) 확정됨