공 고

서울특별시 서초구 공고 제2024-819호

도시관리계획(용도지구:아파트지구) 및 반포아파트지구 개발기본계획 결정(변경), 신반포4차아파트 재건축사업 정비구역지정 및 재건축정비계획 결정, 반포아파트지구 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정(변경)(안) 공람 공고

건설부고시 제131호(1976.08.21.)로 아파트지구 지정, 서울특별시고시 제2023-421호(2023.09.21.)로 「도시관리계획(용도지구:아파트지구) 및 반포아파트지구 개발기본계획 결정(변경)」, 서울특별시고시 제2023-422호(2023.09.21.)로 「도시관리계획(반포아파트지구 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획) 결정」된 신반포4차 아파트에 대하여, 당초 주민 공람한 [서초구공고 제2021-2035호(2021.11.18.)] 내용이 2023년 제20차 서울시 도시계획위원회(2023.12.20.) 심의결과(수정가결)에 따라 변경된 내용이 있어 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 「같은법 시행령」 제13조 규정에 의거 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공고하고, 관계서류를 공람합니다.

본 공람내용에 대하여 관계서류를 서초구 재건축사업과, 반포3동주민센터 및 조합사무실에 비치하여 공람하오니 의견이 있는 사업구역 내 토지등소유자 또는 이해관계인은 공람기간 내에 의견서를 공람장소로 제출하여 주시기 바랍니다.

2024년 4월 11일

서울특별시 서초구청장

1. **공람기간** : 2024년 4월 11일(목) ~ 2024년 5월 13일(월) (30일이상)

2. **공람장소**

- 서초구청 재건축사업과(구청본관 8층) ☎02-2155-7345
- 반포3동 주민센터 ☎02-2155-7656
- 신반포4차아파트 재건축정비사업조합 사무실 ☎02-592-1310

3. **공람사유 :** 서울시 도시계획위원회 심의결과(수정가결)에 따른 변경사항에 의한 공람

4. **공람내용** : 도시관리계획(용도지구:아파트지구) 및 반포아파트지구 개발기본계획 결정(변경), 신반포4차아파트 재건축사업 정비구역지정 및 재건축정비계획 결정, 반포아파트지구 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정(변경)(안) 공람 공고(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

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

1. 도시관리계획(용도지구) 결정(변경)

가. 용도지구(아파트지구)의 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	지구명		위치	사업면적(㎡)			비 고
					기 정	변 경	변경 후	
변경	①	반포 아파트 지구	계	서초구 반포동, 잠원동 일대	437,683.4	감) 92,921.5	344,761.9	1976.08.21. (건고 131호)
			저밀		149,097.1	-	149,097.1	
			고밀		288,586.3	감) 92,921.5	195,664.8	

나. 변경 사유서

도면 표시 번호	지구명		변경내용	변경사유
①	반포 아파트 지구	저밀	변경없음	· 신반포4차아파트 반포아파트지구 내 제척에 따른 면적 변경
		고밀	아파트지구 면적변경 288,586.3㎡ → 195,664.8㎡	

2. 반포아파트지구 개발기본계획 결정(변경)

가. 개발기본계획 결정-저밀 : 변경없음

나. 개발기본계획 결정-고밀 : 변경(공람장소 비치도서 참조)

※ 기타사항

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

- 아파트지구에서 제척되는 범위 내 도시계획시설계획 등 도시관리계획은 반포아파트지구 지구단위계획을 따름

Ⅱ. 신반포4차아파트 재건축 정비계획 결정(변경)(안)

1. 정비구역 결정(변경)(안)

가. 정비구역 결정 조서(변경)(안)

구분	정비구역 명칭	위치	사업면적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
기정	신반포4차아파트 재건축정비사업	잠원동 70번지 일대	92,921.5	-	92,921.5	반포아파트지구 신반포4차

2. 정비계획 결정(변경)(안)

가. 토지이용계획(변경)

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기 정	변 경	변 경 후		
합계		92,921.5	-	92,921.5	100.0	-
주거용지	소계	71,000.0	감) 71,000.0	-	-	-
	주택용지	71,000.0	감) 71,000.0	-	-	-
중심시설	소계	6,342.1	감) 6,342.1	-	-	-
	지구중심	6,342.1	감) 6,342.1	-	-	-
획지	소계	-	증) 82,392.8	82,392.8	88.7	-
	획지1	-	증) 73,043.8	73,043.8	78.6	신반포4차아파트
	획지2	-	증) 9,349.0	9,349.0	10.1	뉴코아쇼핑센터
도시계획시설	소계	15,579.4	감) 5,050.7	10,528.7	11.3	-
	도로용지	6,643.4	감) 1,614.7	5,028.7	5.4	-
	공원용지	2,500.0	증) 3,000.0	5,500.0	5.9	-
	녹지	6,436.0	감) 6,436.0	-	-	-

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음.

나. 용도지역 결정 조서(변경)

구 분		면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		92,921.5	-	92,921.5	100.0	-
주거 지역	소 계	92,921.5	-	92,921.5	100.0	-
	제1종일반주거지역	3,800.0	증) 1,700.0	5,500.0	5.9	-
	제3종일반주거지역	89,121.5	감) 1,700.0	87,421.5	94.1	-

다. 도시계획시설 결정 조서(변경)

1) 교통시설

- 도로

구 분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	대로	2	a	30~44	주간선도로	2,400 (80)	강남대로	사평대로	일반도로	-	잠원로
기정	중로	1	d	20	국지도로	424	잠원동 112	잠원동 102	일반도로	-	-
기정	중로	3	b	12	국지도로	346	잠원동 69-22	잠원동 69	일반도로	-	-
변경	중로	3	b	12	국지도로	326	잠원동 69-22	잠원동 69	일반도로	-	-
기정	중로	3	c	12	국지도로	123	잠원동 70-2	잠원동 70	일반도로	-	-
변경	중로	3	c	2~10	국지도로	147	잠원동 70	잠원동 111	일반도로	-	-
기정	중로	3	d	12~15	특수도로	53	잠원동 111-7	잠원동 70	보행자 전용도로	-	-
변경	소로	3	d	6	특수도로	63	잠원동 111-7	잠원동 70	보행자 전용도로	-	-
신설	소로	1	h	12	국지도로	62	잠원동 102	잠원동 70-2	일반도로	-	구역외

※ ( )는 구역내 사항임

- 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변 경 사 유
중로3-b	중로3-b	연장변경 (346m → 326m)	· 신반포4차아파트 정비사업에 따른 도로 연장변경
중로3-c	중로3-c	연장변경 (123m → 147m) 폭원변경 (12m → 2~10m)	· 신반포4차아파트 정비사업에 따른 도로 위치 및 연장변경 · 신반포4차아파트 정비사업에 따른 도로 폭원변경 ※ 획지2(H5) 정비계획 결정시 2~10m에서 12m로 도로 확폭 예정
중로3-d	소로 3-d	연장변경 (53m → 63m) 폭원변경 (12~15m → 6m)	· 반포아파트지구 지구단위계획 특별계획4 계획지침에 따른 도로 폭원변경 및 재건축 정비사업에 따른 연장변경
-	중로1-h	신설 (폭원12m, 연장 62m)	· 반포아파트지구 지구단위계획 특별계획4 계획지침에 따른 도로신설

2) 공간시설(변경)(안)

- 공원

구 분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			결정일	비 고
					기 정	변 경	변 경 후		
폐지	d	공원	어린이 공원	잠원동 70-7일대	2,500.0	감) 2,500.0	-	-	늘푸른 공원
신설	A	공원	소공원	잠원동 70일대	-	증) 5,500.0	5,500.0	-	-

- 공원 결정(변경)사유서

도면표시 번호	공 원 명	변 경 내 용	변 경 사 유
d	공원	폐지(감 2,500㎡)	· 반포아파트지구 지구단위계획 특별계획구역4 계획지침을 반영
A	공원	신설(증 5,500㎡)	· 지역주민의 쾌적한 환경을 위한 소공원 신설 (도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙 별표2에 따른 공원의무면적 확보)

- 녹지

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			결정일	비 고
					기 정	변 경	변 경 후		
변경	c	녹지	시설녹지	잠원동 77-11일대	9,087.6 (6,262.5)	감) 6,262.5	2,825.1 (-)	-	-
폐지	d	녹지	시설녹지	잠원동 70-10	173.5	감) 173.5	-	-	-

※ ( )는 구역내 사항임

- 녹지 결정(변경)사유서

도면 표시 번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
c	녹지	일부폐지 (감 6,262.5㎡)	· 반포아파트지구 지구단위계획 특별계획구역4 계획지침을 반영
d	녹지	폐지 (감 173.5㎡)	· 반포아파트지구 지구단위계획 특별계획구역4 계획지침을 반영

라. 공동이용시설의 설치계획(안)

시설 구분	시설의 종류	법 정 기 준	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	비고
계		-	-	8,979	-
주민 공동 시설	계	[500㎡+(세대수X2㎡)]X1.25	5,195이상	8,781	-
	경로당	1,500세대 이상 (서울시 주택조례)	725이상	725	지 상
	어린이집	1,500세대 이상 (서울시 주택조례)	725이상	928	지 상
	돌봄시설	-	66이상	70	지 상
	작은도서관	1,500세대 이상 (서울시 주택조례)	298이상	420	지 하
	주민공동시설	-	-	3,838	지 하
	주민운동시설	-	-	800	지 상(옥외)
	어린이놀이터	500+(총세대수X0.7㎡) 이상	1,779.6이상	2,000	지 상(옥외)
관리사무소		10㎡+[(총세대수-50)X0.05㎡] 이상	98.9이상	108	지 상
경비실		-	-	90	지 상

※ 주택건설기준 등에 관한 규정(제28조, 제55조의2), 서울특별시 주택조례(제8조의4)

마. 기존건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획(안)

1) 기존건축물의 정비·개량 계획

구분	구 역 구 분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	신반포4차아파트 재건축정비구역	92,921.5	서초구 잠원동 70번지 일원	14	-	-	14	-	-

바. 건축시설계획(변경)(안)

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구 역 구 분</th><th colspan="2">가구 또는 획지 구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">주된 용도</th><th rowspan="2">건폐율 (%)</th><th colspan="3">용적률 (%)</th><th rowspan="2">높이 (층수)</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>기준</th><th>정비 계획</th><th>법적 상한</th></tr>
<tr><td rowspan="2">기정</td><td rowspan="4">신반포 4차 아파트 재건축 정비 구역</td><td rowspan="2">92,921.5</td><td>획지1</td><td>71,000.0</td><td rowspan="4">잠원동 70 번지 일대</td><td>공동주택 및 부대복리시설</td><td>20% 이하</td><td>230% 이하</td><td>-</td><td>-</td><td>- (13층 이상)</td></tr>
<tr><td>획지2</td><td>6.342.1</td><td>지구중심</td><td>50% 이하</td><td colspan="3">250% 이하</td><td>5층 이하</td></tr>
<tr><td rowspan="2">변경</td><td rowspan="2">92,921.5</td><td>획지1</td><td>73,043.8</td><td>공동주택 및 부대복리시설</td><td>50% 이하</td><td>230% 이하</td><td>262.57% 이하</td><td>299.98% 이하</td><td>170m이하 (49층 이하)</td></tr>
<tr><td>획지2</td><td>9,349.0</td><td>「반포 아파트지구 지구단위계획」 특별계획구역4 획지H5의 용도계획에 따름</td><td>50% 이하</td><td>250% 이하</td><td>258.12% (※추가 기부 채납에 따라 법적용적률의 2배이하까지 가능)</td><td>-</td><td>기준높이 32m 최고높이 40m 이하</td></tr>
<tr><td colspan="3">주택의 규모 및 규모별 건설비율</td><td colspan="9">■ 주택공급계획 : 1,828세대
■ 전체건립규모(전용면적기준) 최종 결정 ※ 세대수는 건축위원회 심의에서
<table><tr><th colspan="2">건립규모</th><th>세대수(공공주택세대)</th><th>비율</th></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td>1,828세대(285세대)</td><td>100.0%</td></tr><tr><td rowspan="2">85㎡이하</td><td>60㎡이하</td><td>341세대(169세대)</td><td>18.6%</td></tr><tr><td>60㎡초과~85㎡이하</td><td>756세대(116세대)</td><td>41.4%</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡초과</td><td>731세대</td><td>40.0%</td></tr></table>- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 60% 이상
- 재건축공공주택(85㎡이하) : 초과용적률 50% 이상</td></tr>
<tr><td colspan="3">심의완화 사항</td><td colspan="9">· 법적상한용적률 : 299.98%</td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="2">건축물의 건축선에 관한 계획</td><td colspan="2">획지1</td><td colspan="8">· 건축한계선
- 인접대지 경계: 6m, 신반포로23길변: 3 ~ 60m</td></tr>
<tr><td colspan="2">획지2</td><td colspan="8">· 건축한계선
- 잠원로변: 6m, 이면부 도로변: 3m
※ 공동주택으로 건립할 경우 한강변관리기본계획 등 상위계획에 따라 잠원로변 건축한계선 6m, 고층부 벽면한계선 9m(15층 이상 건축물의 경우 11층 이상) 적용</td></tr>
</table>

※ 건축심의시 특별건축구역으로 지정받아 진행

2) 용적률 산정

구 분	사업면적	획지	계획 정비기반시설	새로 설치하는 기반시설 내 국공유지(B)	용도폐지되는 기반시설 국공유지(C)	건축물 기부채납 환산부지면적	건축물 기부채납 대지지분
획지1	92,921.5㎡	73,043.8㎡	10,294.7㎡	2,874.1㎡	4,626.6㎡	495.3㎡	4,315.1㎡
획지2		9,349.0㎡	234.0㎡	-	-	-	-

구 분	획지1(신반포4차 APT)	획지2(뉴코아쇼핑센터)
사업면적	· 83,338.5㎡	· 9,583.0㎡
공공 시설 부지 제공 면적 (순부담)	· 순부담면적 = {계획정비기반 시설(건축물토지지분 포함) + 토지환산 면적} - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 - 용도폐지되는 기반시설 국공유지	
	· 토지 14,609.8㎡(공공주택 토지지분 4,315.1㎡포함) · 토지환산(건축물) 495.3㎡ · 순부담면적 = {14,609.8㎡ + 495.3㎡} - 7,500.7㎡ = 7,604.4㎡ (10.0%) (공공주택(공공기여)145세대 건설에 따른 순부담률증가)	· 토지 234.0㎡ · 순부담면적 = {234.0㎡ + 0㎡} - 0㎡ = 234.0㎡(2.4%)
공공시설 설치 (공공 주택)	· 건축물 연면적 20,091.9㎡(105세대 -124.54㎡, 40세대 -175.38㎡) ⇒ 토지환산 495.3㎡ ※ 공공건설임대주택 표준건축비(50㎡초과 ~ 60㎡이하 - 1,035,636원 60㎡초과 - 1,034,909원) 부가세제외 ※ 토지지분 : 4,315.1㎡	-
상한 용적률	· 262.57% · 기준(허용)용적률 × (1+ 1.3 × α + 1.0 ×β) = 230×(1+1.3×0.1034+1.0×0.0072) = 262.57% α = 순부담면적(토지) ÷ 획지면적 = (10,294.7 + 4,315.1 - 7,500.7) ÷ (73,043.8 - 4,315.1) = 7,109.1 ÷ 68,728.7 = 0.1034 β = 순부담면적(건축물) ÷ 획지면적 = 495.3 ÷ (73,043.8 - 4,315.1) = 0.0072	· 258.12% 이하 · 기준(허용)용적률 × (1 + 1.3 × α) = 250×(1+1.3×0.025) = 258.12% α = 순부담면적(토지) ÷ 획지면적 = (234.0) ÷ (9,349.0) = 0.025
법적상한 용적률	· 299.98% (공공주택(법적상한)140세대 건설에 따른 용적률 완화 적용)	-

※ 추후 건축심의 결과 등에 따라 변경될 수 있음

※ 획지2(뉴코아쇼핑센터)는 조합정관 제5조5항에 따라 조치예정

- 허용용적률

항목	인센티브(허용용적률)		대상지 적용	
			결과값	적용값
공공보행통로 (보차혼용통로)	- 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 · 기준용적률× (조성면적/대지면적) × α (α=1이하) = 210 x (3,484.53/73,043.8) x 1 = 10.0%(최대10% 적용)	10%이내	10.0%	10%
열린단지	- 단지 외곽개방, 담장미설치, 연도형상가등 열린 단지로 조성	5%	-	-
공개공지	- 지역주민 이용이 편리한 장소에 공원 · 광장 형태 소통공간 조성	5% 이내	-	-
돌봄시설	- 지역에 필요한 놀이 · 돌봄시설설치 및 제공	5% 이내	5%	5%
방재안전	- 화재 · 소방 · 피난 안전 등 공동주택 시설성능 개선	5% 이내	5%	5%
기반시설 등 정비	- 사업구역 주변 환경정비 (도로, 공원, 통학로등/주택단지와 직접 관련된 시설)	5% 이내	-	-
지역특화	- 감성디자인 등 정책사업, 지역 맞춤형 항목 추가 신설 가능	10% 이내	-	-
합계	최대 20% 이내		20%	20%

※ 허용용적률 인센티브 적용항목 및 완화범위는 건축심의 시 확정

※ 획지2(뉴코아쇼핑센터)는 조합정관 제5조5항에 따라 조치예정

사. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(안)

구분		계 획 내 용	비 고
도시경관		· 주변인접 주거지역과 조화되는 스카이라인 형성 · 조망형 경관분석으로 한강변에 대한 조화로운 경관 형성 유도 · 서울시 경관 기본계획을 반영하여 경관계획 수립	-
환경보전	자연환경	· 조경계획을 반영하여 녹지면적 확보	-
	생활환경	· 도시가스 등 청정연료 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	-
	사업시행시 환경영향	· 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	-
재난방지	수재해	· 계획구역의 입지상 한강변에 위치하나 기존 제방시설로 침수 등 수재해에 대한 우려는 없음. 그러나 집중호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치	-
	산사태	· 해당사항 없음	-
	화재	· 화재발생을 대비하여 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 순수하여 종합적 방재계획 수입	-

아. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(안)

구분	적용범위		내용	비고
용도제한을 통한 교육환경 보호	정비구역 전체		· 불허용도계획을 통한 유흥업소(단란주점, 안마시술소, 안마원)등 교육환경 위해시설 입지 금지	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조
	학교환경 위생정화 구역	절대 정화 구역	· 설정기준 : 학교 출입문으로부터 직선거리 50m까지인 지역	교육환경보호에 관한 법률 제8조, 시행령 제21조
			· 전염병 요양소, 폐기물처리시설, 호텔, 게임제공업, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지	
		상대 정화 구역	· 설정기준: 학교 경계등으로부터 직선거리 200m까지인 지역 중 절대보호구역을 제외한 지역	
			· 전염병 요양소, 폐기물처리시설, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지 · 호텔, 당구장, 인터넷컴퓨터게임시설제공업 등 교육환경에 위해를 주는 용도 및 시설은 학교환경위생정화위원회의 심의를 거쳐 제한적으로 입지 가능	
통학권 보행안전 대책	어린이 보호구역 지정 및 운영		· 지정기준 : 초등학교 주 출입문을 중심으로 반경 300m 이내의 도로 중 일정구간을 보호구역으로 지정	도로교통법 제12조 및 어린이보호구역의 지정 및 관리에 관한 규칙
			· 신호기·안전표지 설치, 도로부속물설치, 노상주차장 설치 금지 등	

자. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

1) CPTED(환경설계를 통한 범죄예방) 설계

• 제안범죄예방을 위해 공간구조론과 범죄예방학을 응용한 CPTED(Crime Prevention Though Environmental Design) 원리를 다양하게 설계전략으로 전환하여 적용

가) CPTED설계 기본원칙

• 변자연적 감시(surveillance) : 일반인에 의한 감시가 가능한 도로구조·건물배치
• 접근통제(access control) : 출입통제장치 등으로 범죄인의 접근 차단
• 영역성(territoriality) : 인도 · 조경 등을 통해 공적 영역과 사적 영역 구분
• 장소의 이미지(image) : 정돈되고 깨끗한 환경 유지

나) CPTED설계 실행전략

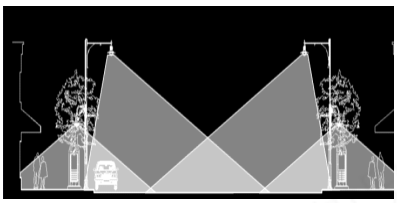
① 분명한 시야선 확보
② 적합한 조명의 사용
③ 고립지역의 개선
④ 사각지대의 개선
⑤ 대지의 복합적 사용증진
⑥ 활동인자 증대
⑦ 영역성 강화
⑧ 정확한 표시로 정보제공
⑨ 쾌적한 공간설계 지향

다) 설계내용

• 분명한 시야선 확보

· 건축물 설계나 도시계획 시 분명한 시야선을 확보하고, 숨을 수 있는 장소 최소화
· 산책길을 따라 관목을 식재, 안으로 교목을 식재하여 시야 확보
· 수목식재 형태 및 크기의 일관성 유지로 은닉 장소를 없앰
· 공원설계 시 도로에서 내부가 관찰 가능하도록 조성 등

• 적합한 조명의 사용



· 적절한 조명은 범죄에 대한 두려움을 제거하고, 범죄를 예방할 수 있는 가장 중요한 요소이므로 어둠이 없는 적합한 조명설계

• 고립지역 개선

- 시야선이 닿지 않거나 자연적 감시가 어려운 곳, 사람의 통행이 적거나 도로에서 멀리 떨어져 있어 유사시 구조요청 또는 구조가 어려운 지역을 없애는 설계

• 사각지대의 개선

- 감시가 곤란한 지역은 주변 환경을 개선하여 사각지대를 없애는 설계

• 대지의 복합적 사용 증진

- 다양한 복합시설 배치로 활용도 및 이용률을 증진시키고, 주민에 의한 자연적인 감시로 안전성 확보

• 활동인자 증대

- 일정지역에 모여 활동하도록 하여 도로나 공간에 생동감을 부여함으로써 범죄기회를 감소시킴

예) 놀이시설이나 휴게시설, 사무실 빌딩에 위치한 레스토랑

• 영역성 강화

- 특정지역에 대한 소유감·영역성 부여로 안정감을 느낄 수 있도록 하고, 제3자에게는 허가받지 않은 영역침범에 불안심리를 증폭시켜 범죄를 예방

• 정확한 표시로 정보제공

- 표지판은 적절한 위치에 설치하여 주민이나 방문객들에게 정확한 정보를 제공

- 산책로에 유도등 및 안내시설 설치로 통로의 인지성 확보와 비상장소 활용

• 쾌적한 공간설계 지향

- 보안장비 설치만을 지나치게 강조하면 환경이 메말라 오히려 공포감을 조장할 수 있으므로, 아름다운 환경을 만들어 사용자에게 안락감을 제공

2) 여성 친화적 아파트단지 계획

가) 어린이놀이터 우범화 방지설계

- 어린이놀이터 우범화 방지설계 : 접근성이 좋고, 주거중심부 등 개방된 장소에 계획
- 집안에서도 놀이터 광경을 관찰할 수 있는 TV연결 CCTV 설치

나) 지하주차장 안전강화 시스템 구축

- 설 계 : 미로 지양, 데크형·썬큰 등 적극 도입
- 차량 또는 사람의 동선추적 CCTV 및 조명장치 설치
- 안전 사각지대에 비상벨 스위치 설치 및 추적 CCTV 연계 ⇒ 경비실, 인근 경찰서 온라인 구축
- 엘리베이터 홀 보안시스템 : 비밀번호, 카드 등

다) 단지 내 통행로 탄성재 포장

- 여성과 아동의 통행편의 및 안전 확보

  ⇒ 유모차가 자유롭게 다닐 수 있도록 보도턱을 낮게 시공, 보행에 지장을 주는 볼라드 설치 지양

  ⇒ 하이힐이 빠지지 않도록 틈새 정비 등

라) 단지 내 아동승하차 전용정류장 설치

- 유치원생의 안전한 승하차를 위한 단지 내 전용정류장 계획

마) 도난 걱정 없는 자전거 보관대 설치

- 보안 시건장치를 갖춘 자전거 보관대 설치

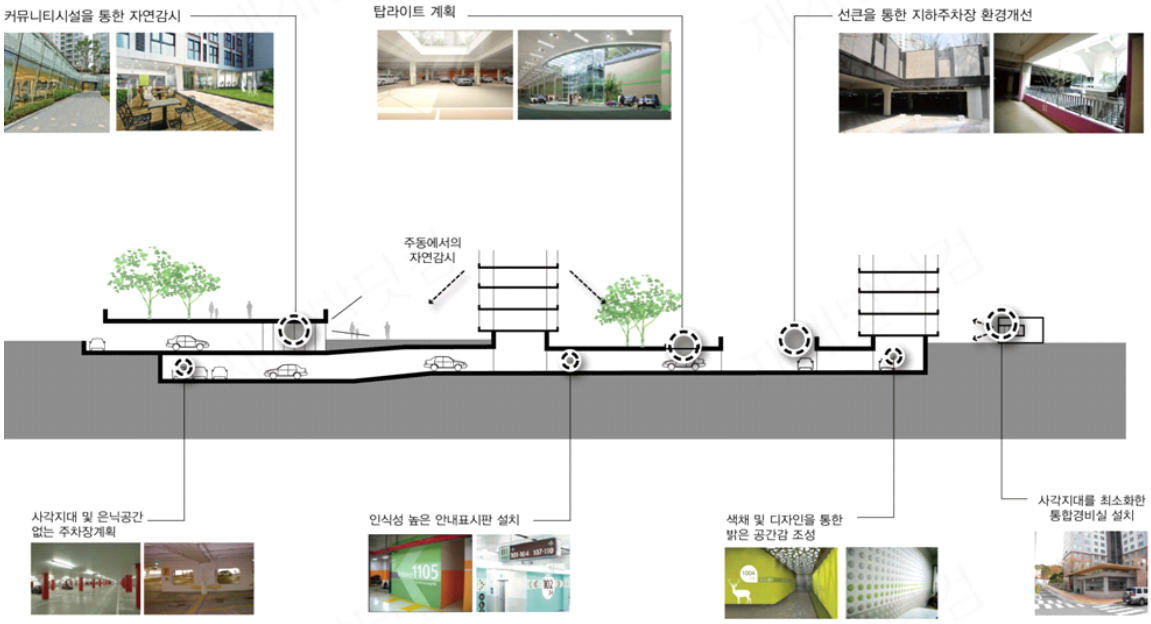
바) 동별 공용부분 방어적 공간 계획

- 현 관 : 입구 홀에 창과 CCTV 설치, 바닥은 외부보다 약간 높게 하여 식별 용이하게 함
- 엘리베이터 홀 : 공용 호수를 줄여 이웃간 교류 활성화로 감시 강화

(예 : 계단실형이 범죄예방에 효과)

• 계단실과 경비실 : 투명창을 설치, 서로 자연적 감시가 가능한 가시거리 유도

사) 가스배관 등에 침입 방지시설 설치



차. 가구 및 획지에 관한 계획(안)

구분	도면표시 번호	가구번호	면 적(㎡)	획 지			비고
				획지번호	위 치	면 적(㎡)	
기 정	-	H	90,504.3	H1	서초구 잠원동 70번지 일대	73,512.3	특별계획구역4 (신반포4차, 뉴코아쇼핑)
				H5		6,397.4	
변 경			92,921.5	H1		73,043.8	
				H5		9,349.0	

※ 추후 획지H5 사업시행시 획지H1, H5사이 도시계획시설(도로) 확보를 위해 금회 일부 보차혼용통로로 지정함에 따른 획지면적 변경

카. 공공주택(공공기여/법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획(안)

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

2) 공공주택은 차별없는 사회혼합을 위해 조합원 주택을 포함한 전체 주택을 대상으로 하는 추첨 방식 적용

3) 재건축 임대주택 공급면적 산출근거

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="5">내용</th></tr>
<tr><td colspan="2">정비계획용적률</td><td colspan="5">· 262.57%</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률</td><td colspan="5">· 299.98%</td></tr>
<tr><td rowspan="7">공공주택 (법적상한 용적률 완화) 의무면적</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="5">· 299.98% - 262.57% = 37.41%</td></tr>
<tr><td>증가된 용적률의 50%</td><td colspan="5">· 37.41% × 0.5 = 18.705%</td></tr>
<tr><td>의무 연면적</td><td colspan="5">· 73,043.8㎡ × 18.705% = 13,662.84㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="4">공공주택 (법적상한용적률 완화) 확보계획</td><td>전용면적</td><td>공급면적</td><td colspan="2">세대수</td><td>연면적</td></tr>
<tr><td>59.98㎡</td><td>80.07㎡</td><td colspan="2">64세대</td><td>5,124.48㎡</td></tr>
<tr><td>84.98㎡</td><td>112.39㎡</td><td colspan="2">76세대</td><td>8,541.64㎡</td></tr>
<tr><td colspan="5">∴ 13,666.12㎡ 〉 13,662.84㎡(의무연면적)</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="9">공공주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)</td><td>구분</td><td>전용면적</td><td>공급면적</td><td>세대수</td><td>비고</td></tr>
<tr><td colspan="3">총계</td><td>285</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공공주택 (공공기여)</td><td colspan="2">소계</td><td>145</td><td rowspan="3">정비계획 용적률완화 (공공기여)에 따른 공공주택</td></tr>
<tr><td>59.98㎡</td><td>80.07㎡</td><td>105</td></tr>
<tr><td>84.98㎡</td><td>112.39㎡</td><td>40</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공공주택 (법적상한용적률 완화)</td><td colspan="2">소계</td><td>140</td><td rowspan="3">법적상한용적률 적용에 따른 공공주택</td></tr>
<tr><td>59.98㎡</td><td>80.07㎡</td><td>64</td></tr>
<tr><td>84.98㎡</td><td>112.39㎡</td><td>76</td></tr>
</table>

※ 아파트 재건축정비사업과 관련 계획 및 건립되어 서울특별시에 인수되는 모든 공공기여 임대주택 및 임대주택으로 건립되는 재건축 임대주택은 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 제48조(국민주택규모 주택의 공급방법 등) 및 관련 법령 등에 따라 조합원 분양주택과 동일, 동시에 공개추첨 방법으로 선정하여 서울특별시에 매각(처분)할 것을 확약합니다. 단, 조합원 분양이 없는 경우 주택규모는 일반분양주택에 우선하여 공급한다.

타. 정비사업 시행계획(안)

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
재건축사업	구역지정 후 4년 이내	신반포4차아파트(2주구) 재건축정비사업조합	현황 : 1,212세대 계획 : 1,828세대 증) 616세대	-

파. 토지등 소유자별 분담금 추산액 및 산출근거(안)

<table>
<tr><td rowspan="2">추정
비례율</td><td>획지1</td><td>• 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 총자산 총액 × 100%
• 추정비례율 : 79.85%
⇒ (3조9,916억 - 1조 172억) / 3조7,250억 × 100 = 79.85%
- 총 수입 추정 : 3조9,916억
- 총 지출 추정 : 1조172억
- 종전자산 총액 추정 : 3조7,250억</td></tr>
<tr><td>획지2</td><td>• 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 총자산 총액 × 100%
• 추정비례율 : 100.00%
⇒ (7,112억 - 534억) / 6,578억 × 100 = 100.00%
- 총 수입 추정 : 7,112억
- 총 지출 추정 : 534억
- 종전자산 총액 추정 : 6,578억</td></tr>
<tr><td rowspan="2">개별
종전
자산
추정액</td><td>획지1</td><td>아파트는 국민은행 부동산시세(일반평균가)와 한국부동산원 시세(중간 평균가)를 산술 평균하여 평형별 평균 가격으로 일괄 추정하였으며, 수영장은 본건 및 인근 상가의 실거래가를 참고하고, 아파트 가격과의 균형 등을 고려하여 개략적으로 추정함.
<table>
<tr><th>구분</th><th>주택형</th><th>전용
면적(㎡)</th><th>공급
면적(㎡)</th><th>대지권
면적(㎡)</th><th>세대수</th><th>평균 가격
(천원)</th><th>형별 소계
(천원)</th></tr>
<tr><td rowspan="12">아파트</td><td>103A</td><td>96.48</td><td>103.57</td><td>48.70</td><td>220</td><td>2,562,500</td><td>563,750,000</td></tr>
<tr><td>103B</td><td>96.78</td><td>103.87</td><td>48.70</td><td>20</td><td>2,562,500</td><td>51,250,000</td></tr>
<tr><td>108</td><td>100.11</td><td>108.55</td><td>51.21</td><td>288</td><td>2,625,000</td><td>756,000,000</td></tr>
<tr><td>113A</td><td>105.44</td><td>113.14</td><td>53.59</td><td>99</td><td>2,787,500</td><td>275,962,500</td></tr>
<tr><td>113B</td><td>105.77</td><td>113.47</td><td>53.59</td><td>9</td><td>2,787,500</td><td>25,087,500</td></tr>
<tr><td>113C</td><td>105.89</td><td>113.78</td><td>53.59</td><td>154</td><td>2,787,500</td><td>429,275,000</td></tr>
<tr><td>114A</td><td>106.31</td><td>114.2</td><td>53.59</td><td>14</td><td>2,787,500</td><td>39,025,000</td></tr>
<tr><td>115B</td><td>107.39</td><td>115.23</td><td>53.59</td><td>88</td><td>2,787,500</td><td>245,300,000</td></tr>
<tr><td>116C</td><td>108.42</td><td>116.26</td><td>53.59</td><td>8</td><td>2,787,500</td><td>22,300,000</td></tr>
<tr><td>149</td><td>137.1</td><td>149.53</td><td>70.52</td><td>216</td><td>3,525,000</td><td>761,400,000</td></tr>
<tr><td>168</td><td>155</td><td>168.64</td><td>79.32</td><td>96</td><td>3,962,500</td><td>380,400,000</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>135,990.05</td><td>147,026.45</td><td>69,219.00</td><td>1,212</td><td></td><td>3,549,750,000</td></tr>
<tr><td>수영장</td><td>소계</td><td>750.00</td><td>1,252.97</td><td>6,564.15</td><td>125</td><td>1,402,500</td><td>175,307,200</td></tr>
<tr><td>종전자산
추정가액
합계</td><td></td><td>136,740.05</td><td>148,279.42</td><td>75,783.15</td><td>1,337.00</td><td></td><td>3,725,057,200</td></tr>
<tr><td>현금청산
추정액</td><td colspan="6">※ 현금청산은 없는 것으로 가정</td><td>0</td></tr>
<tr><td>비례율적용
종전자산
추정 가액</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>3,725,057,200</td></tr>
</table>
※ 종전자산 추정가격은 감정평가한 것이 아니고, 개략적인 추정치로서 향후 종전자산 감정평가와 달라 질수 있음.</td></tr>
<tr><td>획지2</td><td>뉴코아쇼핑센터(상가)는 추정분담금 산출의 전제에 따라 대지권 및 건물 일체를 대상으로 본건 상가의 실거래가를 기준으로 구체적 호별 위치가 특정되지 아니한 점을 고려하여 단순 층별 평균 단가를 추정하여 건물 면적에 곱하여 개략적으로 추정하고, 호별 평균가격은 층별 추정가액을 층별 호수로 나눈 것임.
<table>
<tr><th>층</th><th>호수</th><th>대지권
면적(㎡)</th><th>건물소유
면적(㎡)</th><th>층별 추정가액
(천원)</th><th>호당 평균
추정가액(천원)</th></tr>
<tr><td>5층</td><td>19</td><td>30.589</td><td>2,483.410</td><td>55,281,000</td><td>2,909,526</td></tr>
<tr><td>4층</td><td>22</td><td>132.766</td><td>3,226.240</td><td>82,075,000</td><td>3,730,682</td></tr>
<tr><td>3층</td><td>60</td><td>173.387</td><td>3,222.870</td><td>92,235,000</td><td>1,537,250</td></tr>
<tr><td>2층</td><td>59</td><td>464.810</td><td>3,225.566</td><td>123,090,000</td><td>2,086,271</td></tr>
<tr><td>1층</td><td>79</td><td>318.169</td><td>2,941.757</td><td>187,094,000</td><td>2,368,278</td></tr>
<tr><td>지하층</td><td>74</td><td>1,777.436</td><td>4,764.540</td><td>118,023,000</td><td>1,594,905</td></tr>
<tr><td>계</td><td>313</td><td>2,897.157</td><td>19,864.383</td><td>657,798,000</td><td>2,101,591</td></tr>
</table>
※ 종전자산 추정가격은 감정평가한 것이 아니고, 개략적인 추정치로서 향후 종전자산 감정평가와 달라 질수 있음.</td></tr>
</table>

추정 분담금 산출

획지1

• 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액- (종전자산 추정가액 × 추정비례율)

권리자 추정분양가액(a)			추정 권리가액(b)	추정 분담금(a-b)
전용형	평형	조합원분양가 (천원)		
59	24	1,848,100	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (79.85%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
84	34	2,379,900		
92	37	2,540,400		
101	40	2,725,400		
115	45	3,006,200		
123	48	3,166,800		
131	51	3,285,500		
145	56	3,541,300		
167	64	5,836,400		

※ 추정 분양가액은 감정평가한 것이 아니고, 개략적인 추정치로서 향후 종후자산 감정평가와 달라 질수 있음.

획지2

• 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액- (종전자산 추정가액 × 추정비례율)

권리자 추정분양가액(a)			추정 권리가액(b)	추정 분담금(a-b)
층	계약 면적 (㎡)	조합원분양가 (천원)		
지상1층	66	4,443,000	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (100.00%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
지상2층	66	2,666,000		
지상3층	66	2,000,000		
지상4층	66	1,777,000		
지상5층	66	1,555,000		
지하1층	66	1,777,000		
지하2층	66	1,333,000		

※ 추정 분양가액은 감정평가한 것이 아니고, 개략적인 추정치로서 향후 종후자산 감정평가와 달라 질수 있음.

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

(총지출, 비례율 등에 재건축부담금이 미반영)

※ 획지2(뉴코아쇼핑센터)는 조합정관 제5조5항에 따라 조치예정

Ⅲ. 지구단위계획에 관한 결정(안) : 세부사항은 공람장소 비치도서 참조

1. 지구단위계획구역 결정조서

구분	도면표시 번호	가구번호	면 적(㎡)	획 지			비고
				획지번호	위 치	면 적(㎡)	
기 정	-	H	90,504.3	H1	서초구 잠원동 70번지 일대	73,512.3	특별계획구역4 (신반포4차, 뉴코아쇼핑)
				H5		6,397.4	
변 경			92,921.5	H1		73,043.8	
				H5		9,349.0	

※ 추후 획지H5 사업시행시 획지H1, H5사이 도시계획시설(도로) 확보를 위해 금회 일부 보차혼용통로로 지정함에 따른 획지면적 변경

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정조서

가. 용도지역 결정조서

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		92,921.5	-	92,921.5	100.0	-
주거 지역	소 계	92,921.5	-	92,921.5	100.0	-
	제1종일반주거지역	3,800.0	증) 1,700.0	5,500.0	5.9	-
	제3종일반주거지역	89,121.5	감) 1,700.0	87,511.5	94.1	-

나. 기반시설 결정조서

1) 교통시설

- 도로

구 분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	대로	2	a	30~44	주간선도로	2,400 (80)	강남대로	사평대로	일반도로	-	잠원로
기정	중로	1	d	20	국지도로	424	잠원동 112	잠원동 102	일반도로	-	-
기정	중로	3	b	12	국지도로	346	잠원동 69-22	잠원동 69	일반도로	-	-
변경	중로	3	b	12	국지도로	326	잠원동 69-22	잠원동 69	일반도로	-	-
기정	중로	3	c	12	국지도로	123	잠원동 70-2	잠원동 70	일반도로	-	-
변경	중로	3	c	2~10	국지도로	147	잠원동 70	잠원동 111	일반도로	-	-
기정	중로	3	d	12~15	특수도로	53	잠원동 111-7	잠원동 70	보행자 전용도로	-	-
변경	소로	3	d	6	특수도로	63	잠원동 111-7	잠원동 70	보행자 전용도로	-	-
신설	소로	1	h	12	국지도로	62	잠원동 102	잠원동 70-2	일반도로	-	구역외

※ ( )는 구역내 사항임

- 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변 경 사 유
중로3-b	중로3-b	연장변경 (346m → 326m)	· 신반포4차아파트 정비사업에 따른 도로 연장변경
중로3-c	중로3-c	연장변경 (123m → 147m) 폭원변경 (12m → 2~10m)	· 신반포4차아파트 정비사업에 따른 도로 위치 및 연장변경 · 신반포4차아파트 정비사업에 따른 도로 폭원변경 ※ 획지2 정비계획 결정시 2~10m에서 12m로 도로 확폭 예정
중로3-d	소로 3-d	연장변경 (53m → 63m) 폭원변경 (12~15m → 6m)	· 반포아파트지구 지구단위계획 특별계획4 계획지침에 따른 도로 폭원변경 및 재건축 정비사업에 따른 연장변경
-	중로1-h	신설 (폭원12m, 연장 62m)	· 반포아파트지구 지구단위계획 특별계획4 계획지침에 따른 도로신설

2) 공간시설

- 공원

구 분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변 경 후		
폐지	d	공원	어린이 공원	잠원동 70-7일대	2,500.0	감) 2,500.0	-	-	늘푸른 공원
신설	A	공원	소공원	잠원동 70일대	-	증) 5,500.0	5,500.0	-	-

- 공원 결정(변경)사유서

도면표시 번호	공 원 명	변 경 내 용	변 경 사 유
d	공원	폐지(감 2,500㎡)	· 반포아파트지구 지구단위계획 특별계획구역4 계획지침을 반영
A	공원	신설(증 5,500㎡)	· 지역주민의 쾌적한 환경을 위해 소공원 신설 (도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙 별표2에 따른 공원의무면적 확보)

- 녹지

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			결정일	비 고
					기 정	변 경	변 경 후		
변경	c	녹지	시설녹지	잠원동 77-11일대	9,087.6 (6,262.5)	감) 6,262.5	2,825.1 (-)	-	-
폐지	d	녹지	시설녹지	잠원동 70-10	173.5	감) 173.5	-	-	-

※ ( )는 구역내 사항임

- 녹지 결정(변경)사유서

도면 표시 번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
c	녹지	일부폐지 (감 6,262.5㎡)	· 반포아파트지구 지구단위계획 특별계획구역4 계획지침을 반영
d	녹지	폐지 (감 173.5㎡)	· 반포아파트지구 지구단위계획 특별계획구역4 계획지침을 반영

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정조서

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

구 분	가 구	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
획 지	소 계	79,909.7	증) 2,483.1	82,392.8	100.0	-
	H1	73,512.3	감) 468.5	73,043.8	88.7	공동주택 및 부대복리시설
	H5	6,397.4	증) 2,951.6	9,349.0	11.3	지구중심

※ 추후 획지H5 사업시행시 획지H1, H5사이 도시계획시설(도로) 확보를 위해 금회 일부 보차혼용통로로 지정함에 따른 획지면적 변경

나. 건축물의 용도·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분		가 구	용 도	비 고
기정	허용용도	H1	· 공동주택 및 부대복리시설	-
	권장용도		· 제1종·제2종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 노유자시설, 공동작업장, 주민공동시설(어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터) ※ 저층부(1~3층) 범위는 개별구역 특성을 고려 세부개발계획(정비계획 등) 수립 시 구체적 건축계획을 통해 결정	-
	불허용도		· 허용용도 이외 용도	-
기정	허용용도	H5	-	-
	권장용도		[전층] · 문화 및 집회시설, 교육연구시설, 노유자시설 중 노인복지시설, 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설, 업무시설 [저층부(1~3층)] · 제1종 및 제2종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 판매시설	-
	불허용도		· 제2종근린생활시설 중 일반업무시설(1층에 한함), 총포판매소, 장의사, 의료시설 중 정신병원, 공장, 창고시설, 동물 및 식물관련시설, 교정 및 군사시설, 위험물저장 및 처리시설, 지목상 “종”의 경우 건축법 시행령 [별표1] 6. 종교시설 이외의 용도	-
			· 단독주택 및 공동주택, 제2종근린생활시설 중 다중생활시설, 업무시설 중 오피스텔, 노인복지시설 중 노인복지주택 ※ 단, 市 도시계획위원회 또는 도시건축공동위원회에서 인정하는 경우 제외하며, [별표1]을 가이드라인으로 함	「반포아파트지구 지구단위계획」 5. 건축물에 관한 계획 ‘불허용도’ [별표1]

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

- 건폐율 계획

구 분	지 역	건폐율	비 고
기정	제1종일반주거지역, 제3종일반주거지역	50% 이하	-

- 용적률 계획

구 분	용 적 률			비 고	
	기준용적률	상한용적률			
		상한용적률	법적상한용적률		
변경	230% 이하	-	300% 이하	정비계획	기준용적률 230% 상한용적률 262.57% 법적상한용적률 299.98%

- 상한용적률 인센티브 사항

구 분	용적률 완화	비 고
	공공시설 기부채납	
변경	32.57%	총 32.57%

- 높이 계획

구 분	지 역	높이기준	비 고
변경	제3종일반주거지역	170m이하 (49층 이하)	-

다. 건축물 건축선에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축한계선	· 인접대지 경계	· 6m
	· 신반포로 23번길	· 3 ~ 60m

라. 기타사항에 관한 결정조서

1) 교통처리계획

구분	계획내용	비고
차량출입 불허구간	· 간선도로변 및 교차로 가각부 일대 차량출입불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성	-
단지 내 주차 및 차량동선	· 비상차량을 제외한 단지 내 지상주차를 금지 · 단지 내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태로 조성 · 단지 내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성	-
단지 내 보행동선	· 학교, 공원 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행자도로 조성 · 보행자도로는 인접 단지의 보행자도로와 연계하여 조성 · 보행축 상에 조경시설 및 주민휴게시설, 커뮤니티시설 설치	-
주차장 출입구 설치제한구간	· 보행자의 보행안전을 고려 주차장 출입구 설치제한구간이 지정된 구간 내에서는 주차장 출입구의 설치가 불가 ※ 아파트단지 동측 주출입구는 현재 위치(뉴코아아울렛 북서측 방향)를 우선 검토	

2) 환경관리계획

검토항목	목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
생태면적률	30%이상	○	· 기 시가화 지역으로 대부분 포장상태 지역	· 대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용	-
생태 네트워크	녹지연결성 확보	○	· 계획지구내 일부 녹지가 분포함	· 조경계획을 반영하여 녹지 추가확보	-
비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	· 비오톱유형평가 3,4등급, 개별비오톱 평가제외	· 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능 향상	-
동·식물상	동·식물상보호	○	· 계획지구 및 주변지역으로 보호할 만한 동·식물은 분포치 않음	· 조경계획을 통한 서식환경 조성	-
지형변동	절·성토균형	○	· 건축물 터파기 공사에 의한 절성토 비율 미미	· 현지형을 고려한 계획 수립 발생 사토처리 계획 수립	-
물순환	생태면적률 30%	○	· 계획지구내 일부 녹지가 분포함	· 계획지구 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용	-
바람 및 미기후	바람길 확보	○	· 주풍향 고려 및 통경축 확보	· 건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	-
온실가스	온실가스 저감	○	-	· 녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획	-
친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	· 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상됨	· 서초구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리	-
에너지 (대기질)	에너지절약계획 수립	○	-	· 에너지자립률 상향을 위한 절감 설비 시설을 설치, 청정연료 도시가스(LNG)사용 계획	-
경관	Skyline 보전	○	· 주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	· 주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립	-
휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	· 대상지 주변 휴식·여가공간 부족	· 녹지공간 및 오픈스페이스를 충분히 확보	-
보행 친화공간	보행공간 계획수립	○	· 보행자 위한 공간 확보 계획	· 대중교통 연결성 강화 및 공공보행통로 설치를 통해 주변지역과의 보행연결성 강화	-
	자전거전용 도로계획수립	x	· 자전거도로 및 보관소 미계획으로 미반영	-	-
	자전거보관소	x			
일조	수인한도 만족	○	· 대상지 : 제2종일반주거지역 · 대상지 인근 : 제1종, 2종일반주거지역, 일반상업지역	· 건축물 등 관련 규정에 의거하여 계획	-
소음 및 진동	규제기준 만족	○	· 공사시 소음·진동 영향 예상됨 운영시 인근 도로소음이 예상됨	· 가설방음판넬 설치 저소음, 저진동 장비사용	-

3) 공공주택 및 재건축주택의 건설에 관한 결정조서(변경)(안)

○ 「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 재건축주택으로 건설하여야 한다.

○ 공공주택은 차별없는 사회혼합을 위해 조합원 주택을 포함한 전체 주택을 대상으로 하는 추첨 방식 적용

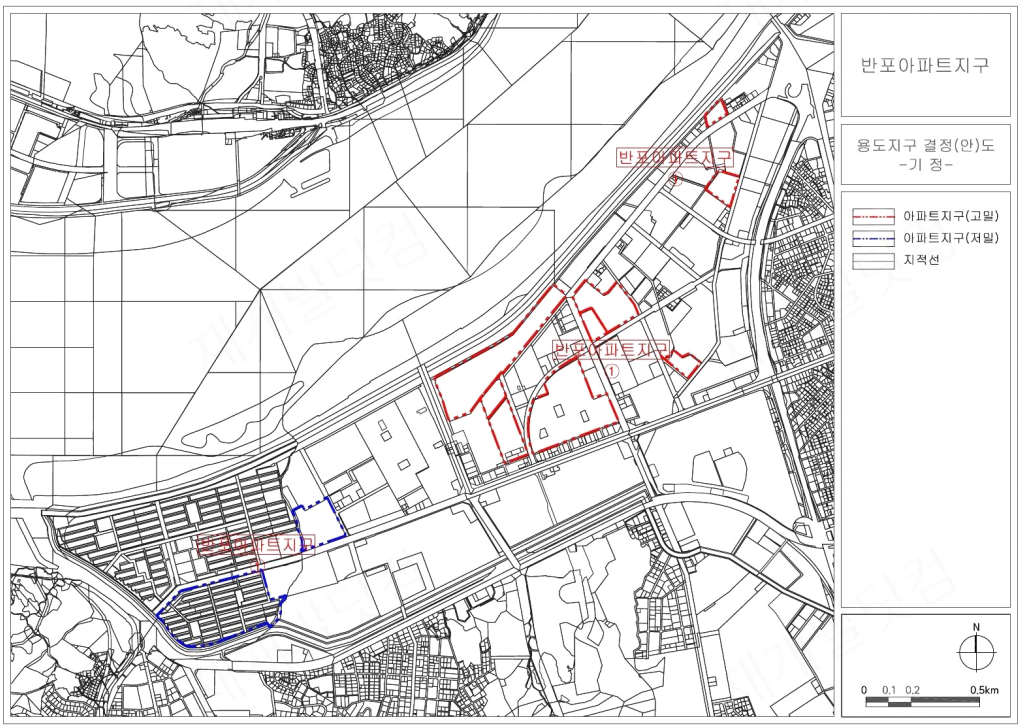
○ 주택의 규모별 비율(정비계획)

건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			계	공공기여 공공주택	법적상한 공공주택	전체세대수 대비	전체비율	공공임대중 재건축주택
합 계	1,828	100.0	285	145	140	15.5	100.0	49.2
40㎡초과 ~50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-
50㎡초과 ~60㎡이하	341	16.4	169	105	64	9.2	59.3	22.5
60㎡초과 ~85㎡이하	756	44.9	116	40	76	6.3	40.7	26.7
85㎡초과	731	38.7	-	-	-	-	-	-

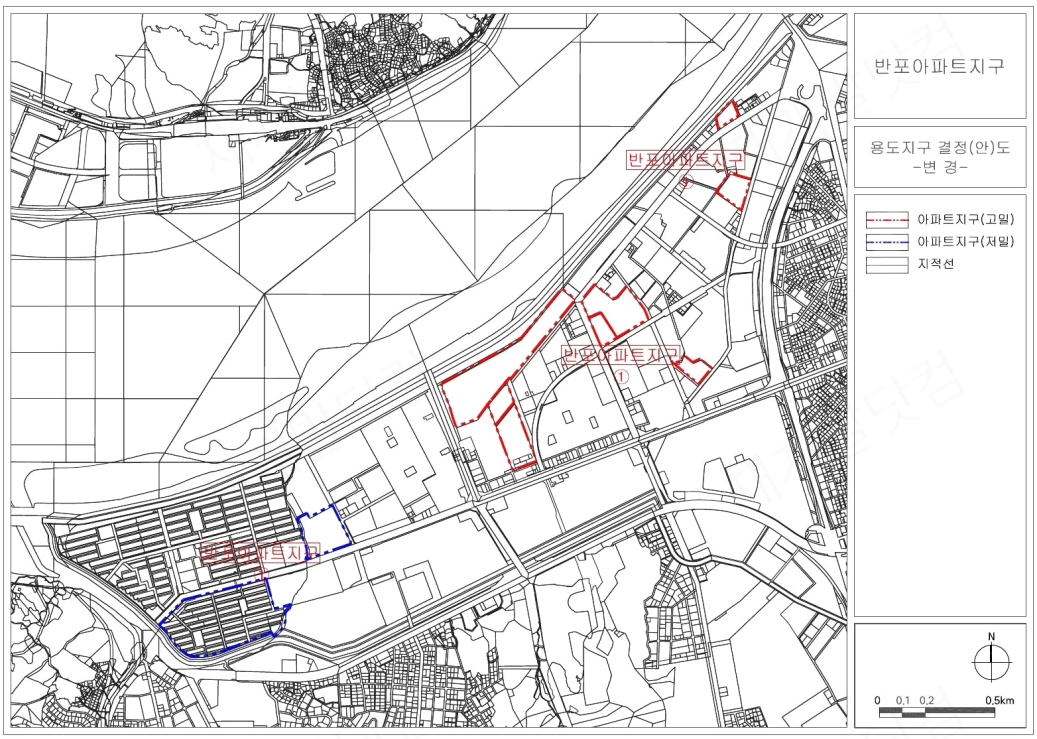
[붙임: 관계도면]

■ 반포아파트지구 개발기본계획 결정(안)도

1) 용도지구(아파트지구)의 결정(기정)도

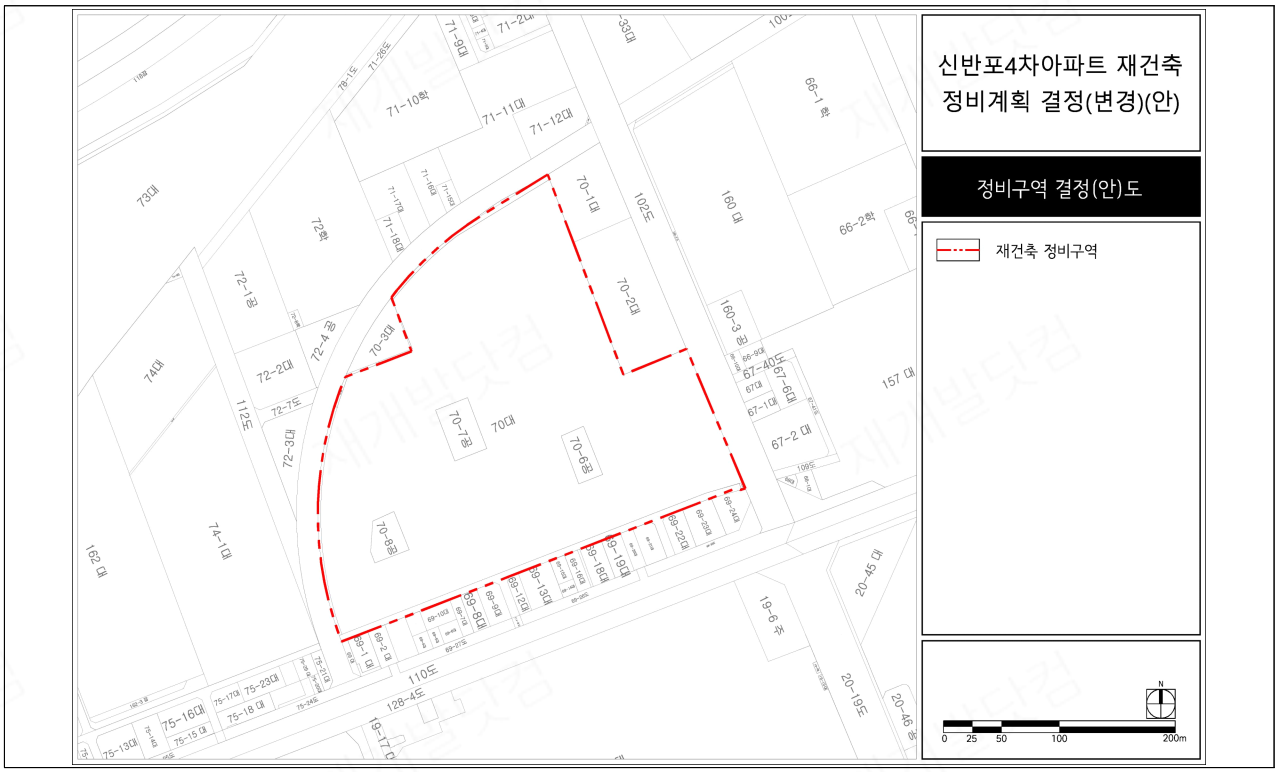


2) 용도지구(아파트지구)의 결정(변경)도

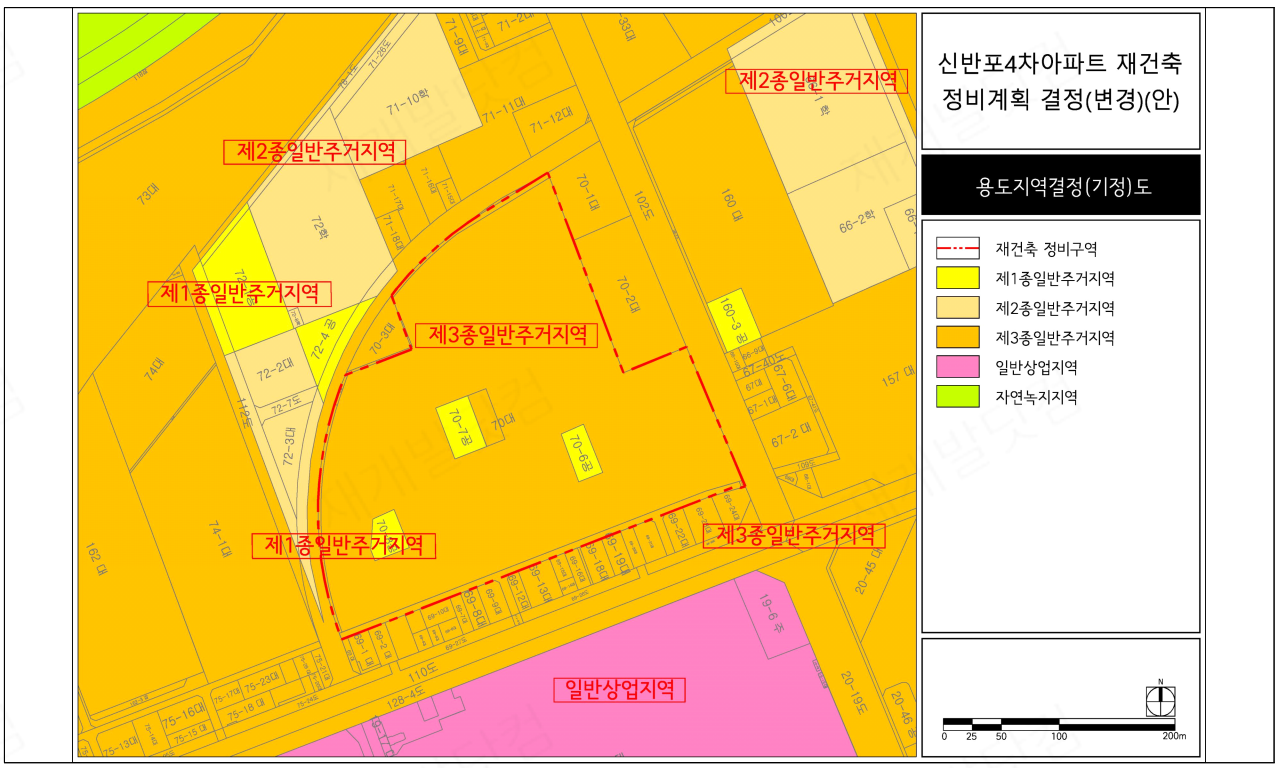


■ 신반포4차 재건축정비계획 결정(안)도

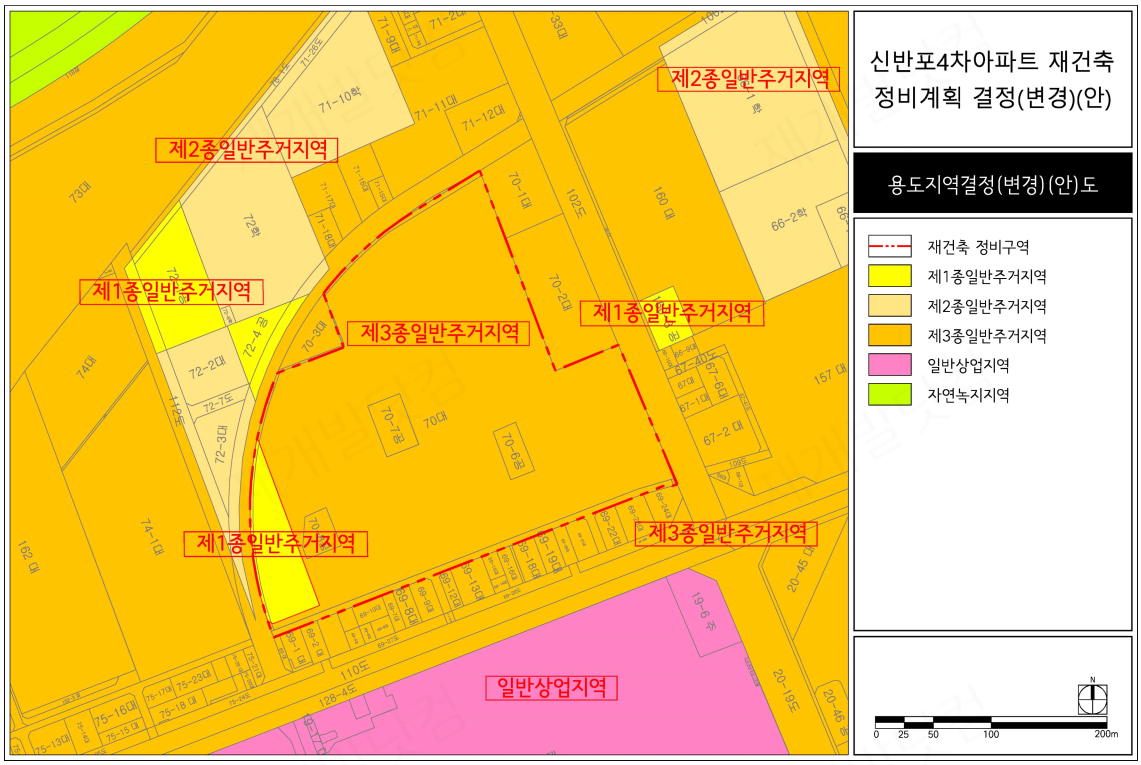
1) 정비구역 결정도(변경없음)



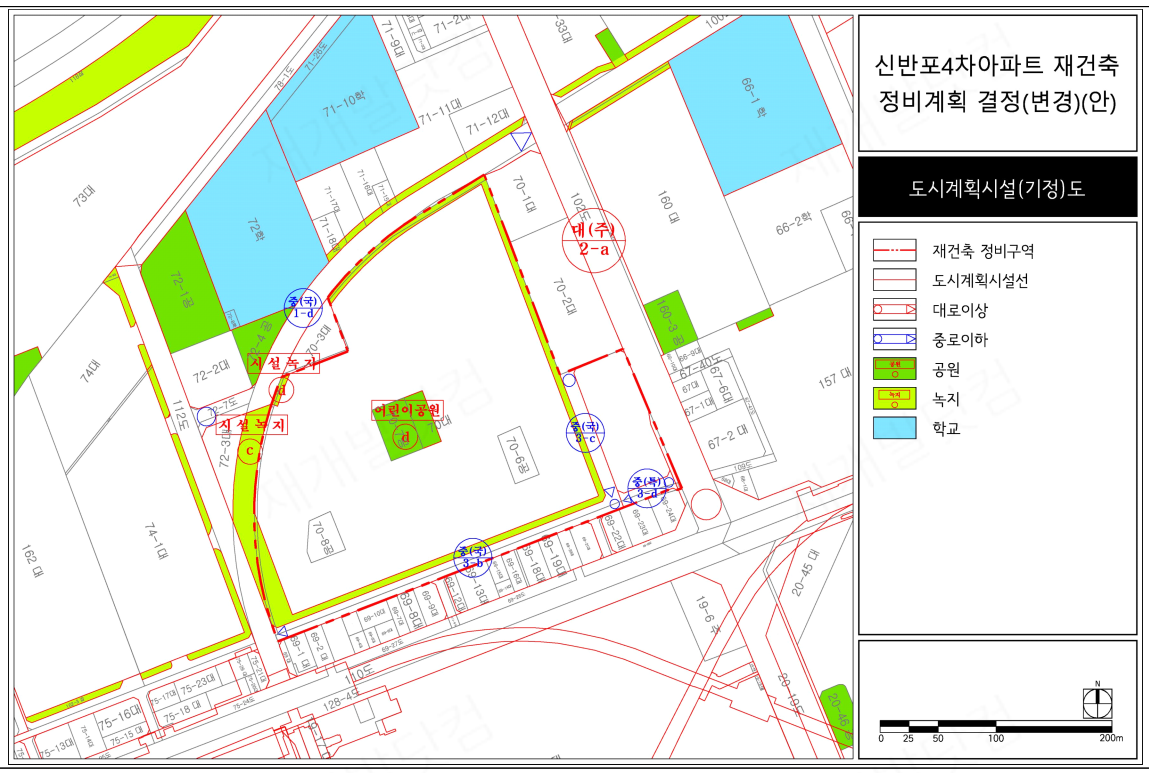
2) 용도지역 계획(기정)도



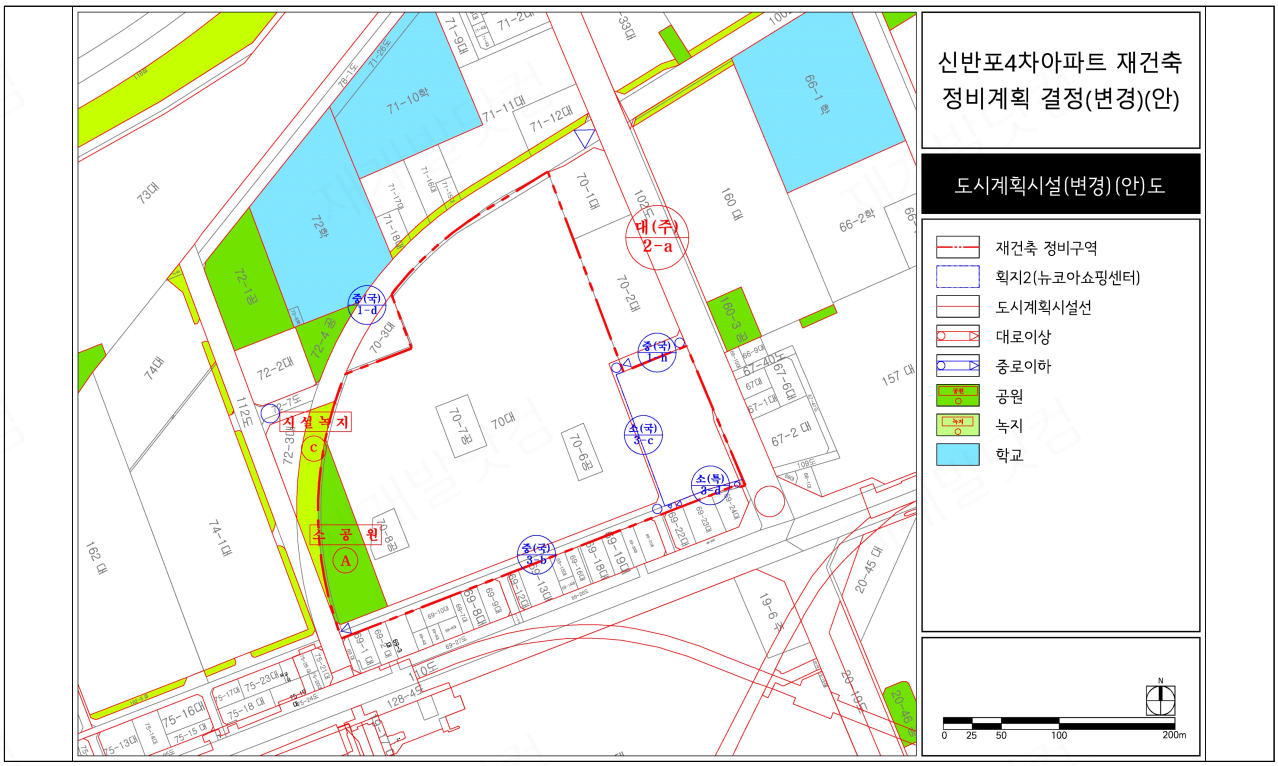
3) 용도지역 계획(변경)(안)도



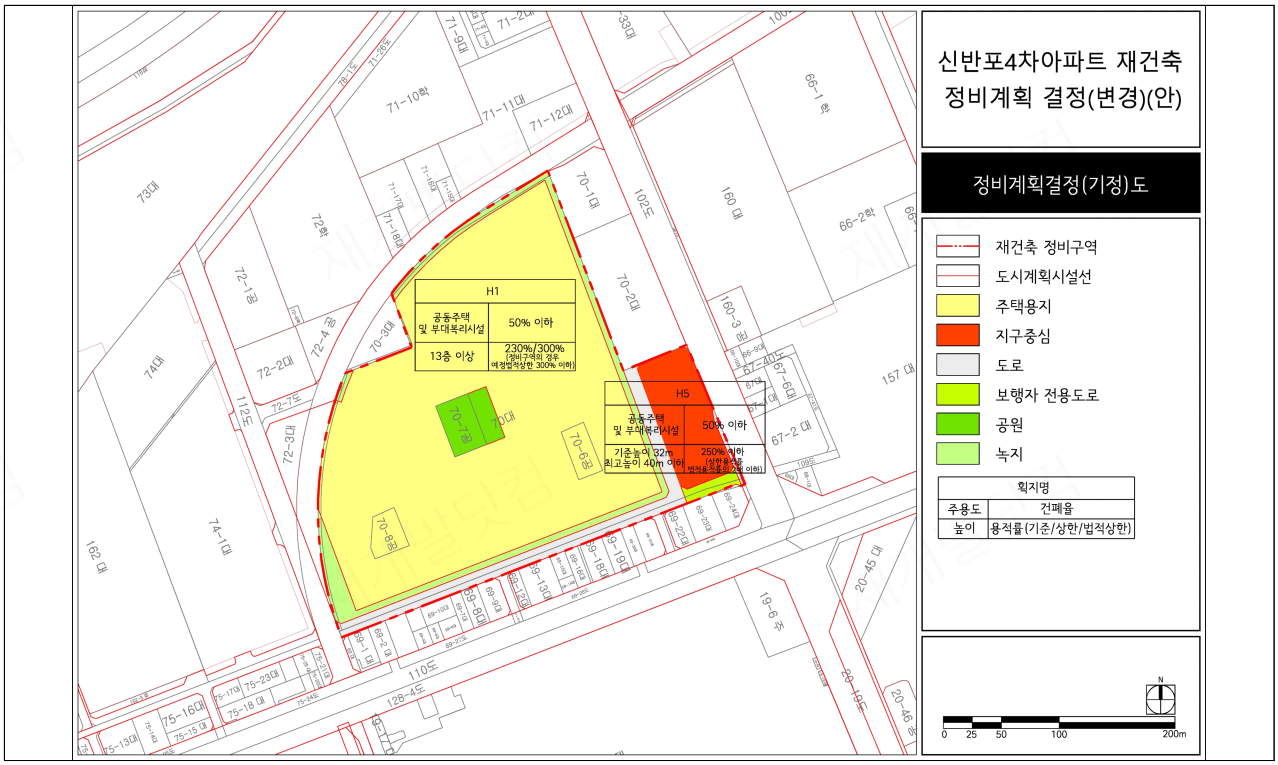
4) 도시계획시설(기정)도



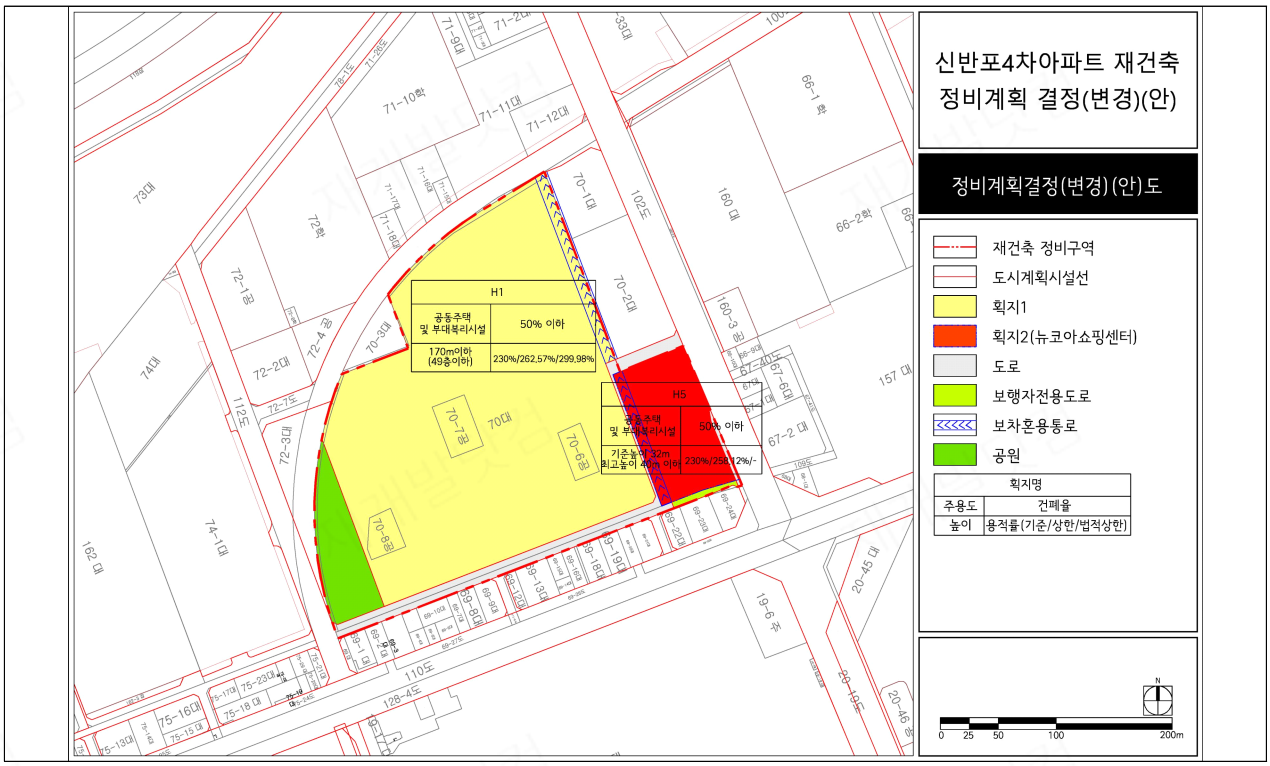
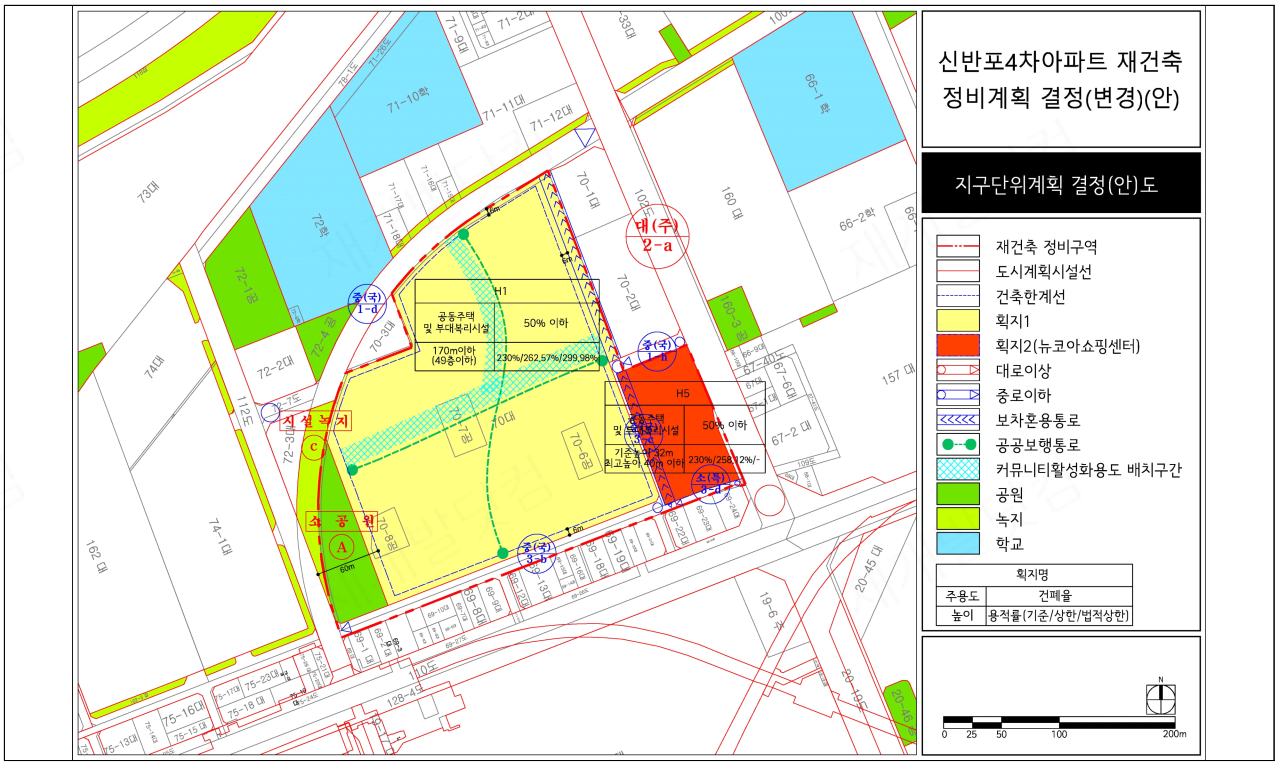
5) 도시계획시설(변경)(안)도



6) 정비계획결정(기정)도



7) 정비계획결정(변경)(안)도



8) 지구단위계획 결정(안)도