

공 고

서울특별시 서초구 공고 제2022-147호

반포아파트지구(3지구) 내 신반포16차아파트 개발기본계획(정비계획) 변경(안) 재공람 공고

서울특별시 서초구 공고 제2019-357호(2019.03.14.)로 공람공고한 신반포16차아파트 개발기본계획(정비계획) 변경(안)에 대하여 2021년 제16차 서울특별시 도시계획위원회 심의결과 수정가결된 내용을 반영하여 변경된 정비계획(안)을 주민 등 이해관계인에게 다음과 같이 재공람 공고합니다.

2022년 1월 20일
서울특별시 서초구청장

- Ⅰ. 공람기간: 2022.1.20. ~ 2022.2.21.
- Ⅱ. 공람장소: 서초구청 주거개선과 및 잠원동 주민센터
- Ⅲ. 관계도면: 공람장소에 비치된 도서 참조
- Ⅳ. 반포아파트지구 개발기본계획 결정(변경)(안)

1. 반포아파트지구의 명칭, 위치 및 면적 : 변경없음

명칭

- 반포아파트지구

위치

- 서울특별시 서초구 반포동, 잠원동 일대

면적

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

2. 반포아파트지구 개발기본계획 결정(변경) 조서

1) 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㎡	-

2) 토지이용계획(변경)

토지이용계획 총괄표

구분		기정		변경		비고
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
합계		1,548,929.70	100.0	1,548,924.60	100.0	-
주거 용지	소계	937,421.69	60.5	938,346.19	60.6	증) 924.5㎡
	주택용지	937,421.69	60.5	938,346.19	60.6	증) 924.5㎡
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	487,464.31	31.5	486,539.81	31.4	감) 924.5㎡
	도로용지	228,610.00	14.8	227,685.50	14.7	감) 924.5㎡
	공원용지	59,459.17	3.9	59,459.17	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	-

결정(변경) 사유서

구역명	변경 내용	변경 사유
반포 아파트지구 (3주구)	· 주택용지 변경 (증 924.5㎡) : 937,421.69㎡→938,346.19㎡	· 도로용지 폐지부분에 대한 주택용지 편입
	· 도로용지 변경 (감 924.5㎡) : 228,610.00㎡→227,685.50㎡	· 인근 한강공원 신잠원나들목 개통(2011)으로 인한 필요성 부족으로 시설 폐지

주구별 토지이용계획

1주구 토지이용계획(변경없음)

2주구 토지이용계획(변경없음)

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	575,433.33	62.4	576,357.83	62.6	증) 924.5m ²
	주택용지	575,433.33	62.4	576,357.83	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	289,689.37	31.5	288,764.87	31.3	감) 924.5m ²
	도로용지	154,286.90	16.9	153,362.40	16.7	감) 924.5m ²
	공원용지	35,917.97	3.8	35,917.97	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	-

결정(변경) 사유서

구역명	변경 내용	변경 사유
반포 아파트지구 (3주구)	· 주택용지 변경 (증 924.5m ²) : 575,433.33m ² →576,357.83m ²	· 도로용지 폐지부분에 대한 주택용지 편입
	· 도로용지 변경 (감 924.5m ²) : 154,286.90m ² →153,362.40m ²	· 인근 한강공원 신잠원나들목 개통(2011)으로 인한 필요성 부족으로 시설 폐지

3) 건축물 규제 사항 : 변경없음

4) 중심시설 및 기타 건축물 건축계획 : 변경없음

5) 공급처리시설계획 : 변경없음

V. 신반포16차아파트 재건축정비계획 결정(변경)(안)

1. 정비사업의 명칭

- 신반포16차아파트 재건축정비사업

2. 정비구역 및 면적(변경없음)

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

3. 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	-

4. 용도지역·지구 계획(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.)	-

5. 도시계획시설 계획(변경)

1. 교통시설 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

6. 공동이용시설 설치계획(변경)

구분	시설의 종류	위치	면적 기준(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	경로당	획지1	-	증)160.0	160.0	
신설	어린이집	획지1	-	증)436.0	436.0	
신설	작은도서관	획지1	-	증)110.0	110.0	
신설	주민커뮤니티	획지1	-	증)300.0	300.0	
신설	주민휴게시설	획지1	-	증)60.0	60.0	
신설	어린이놀이터	획지1	-	증)701.4	701.4	

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가시 변경될 수 있으며, “주택건설기준등에 관한 규정”에 적합하게
설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

7. 기존 건축물의 정비·개량 계획(변경)

구분	구역명		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
변경	신반포16차아파트 재건축정비구역	12,977.2	서초구 잠원동 55-10번지 일대	5	-	-	5	-	-

8. 건축물에 관한 계획(변경)

1. 건축시설 계획

구분	구역구분		가구(획지)		위치	주된 용도	건폐율(%)	용적률(%)		높이
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				상한	법정상한	
변경	신반포 16차아파트 재건축 정비구역	12,977.2	획지1	12,977.2	잠원동 55-10 번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	251.99 이하	289.36 이하	최고 35층 이하 (120m이하)
주택의 규모 및 규모별 건설비율		· 주택공급계획 : 468세대 · 전체 건립규모(전용면적 기준) ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정								
		구분		세대수(세대)		비율(%)		비고		
		계		468		100.0		-		
		60㎡이하		376		80.3		공공임대주택 68세대 포함		
		60~85㎡이하		92		19.7		-		
		85㎡초과		-		-		-		
		- 건설비율 : 국민주택규모의 주택을 전체세대수의 60% 이상 ※ 상기 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 2021년 제16차 서울특별시 도시계획위원회 심의결과를 반영한 계획이며, 관련규정 범위 내에서 건축심의(변경) 및 사업시행인가(변경) 시 조정될 수 있음								
심의완화 사항		· 용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) - 상한용적률(251.99%) → 법적상한용적률(289.36%)								
건축물의 건축선에 관한 계획		· 올림픽대로변 : 6m · 그 외 : 3m - 잠원로변 차량출입구에서 신잠원나들목으로 이어지는 건축한계선 전면공지는 보도로 조성								

2. 용적률 계획

구분	산정내용						
토지이용계획	계 (구역면적)	획지	계획정비기반시설			계획정비 기반시설 내 기존 국공유지	획지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국공유지
			소 계	토지지분	건축물 (환산부 지면적)		
					공공임대주택		
	12,977.2㎡	12,977.2㎡	926.08㎡	851.02㎡	75.06㎡	-	-
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	· 순부담면적 : 926.08㎡ (순부담률 7.14%) = 계획정비기반시설 면적 - 계획정비기반시설 내 기존 국공유지 면적 - 용도폐지되는 기존 기반시설 내 국·국공유지 = 926.08㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 926.08㎡ (구역면적 대비 7.14%) = (순부담률 7.14%)						
공공임대주 택 제공 면적	· 공공임대주택 제공면적 : 926.08㎡ ① 임대주택 토지(지분) = 세대당 토지지분 25.03㎡ × 34세대 = 851.02㎡ ② 임대주택 환산부지면적 = 2,432.02㎡(임대주택 공급면적) × 1,116,700원/㎡(표준 건축비) ÷ 공시지가 2배(2021. 1 기준) = 2,715,836,734원 ÷ 36,180,000원/㎡ = 75.06㎡ → ① + ② = 851.02㎡ + 75.06㎡ = 926.08㎡ ※ 표준건축비 : 공공건설임대주택 표준건축비(국토교통부)						
기준용적률	· 기준용적률 = 230%						
상한용적률	· 기준(허용)용적률 × [1 + (1.3 × α1 토지) + (0.7 × α2 건축물)] = 230% × [1 + (1.3 × 0.0702) + (0.7 × 0.0062)] = 251.99% 이하 ※ α1 토지 = 공공시설등 제공면적 / 공공시설등 부지 제공 후 대지면적 = 851.02 / (12,977.2 - 851.02) = 0.0702 ※ α2 건축물 = 건축물 환산부지 면적 / 공공시설등 부지 제공 후 대지면적 = 75.06 / (12,977.2 - 851.02) = 0.0062						
법적상한 용적률	· 289.36% 이하 ※ 2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로 서 건축위원회 심의에서 최종 확정						

3. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.

구 분	내 용					
계획 기준	· 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 · 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도					
국민주택규모 주택 산출 근거	구분		내용			
	상한용적률		251.99%			
	법적상한용적률		289.36%			
	국민주택규모 주택 의무면적	용적률 증가분	289.36% - 251.99% = 37.37%			
		증가된 용적률의 50%	37.37% × 0.5 = 18.69%			
		의무 연면적	12,977.20㎡ × 18.69% = 2,425.44㎡			
	국민주택규모 주택 확보계획		전용면적	공급면적	세대수	연면적
			52.93	71.53	34	2,432.02㎡
※ 2,432.02㎡ > 2,425.44㎡						
공공임대주택 확보계획 (건축위원회 심의 최종결정)	구분	세대규모(㎡)		세대수(세대)	비 고	
		전용면적	공급면적			
	계	-	-	68		
	공공임대주택	52.93	71.53	34	기부채납에 따른 공공임대주택	
	국민주택규모 주택	52.93	71.53	34	법적상한용적률 적용에 따른 국민주택규모 주택	

가. 임대주택 혼합계획

건립 규모	전체 세대수	전체 비율 (%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			계	임대주택	국민주택 규모 주택	전체 세대수 대비	전체비율	공공임대 중 국민주택 규모 주택
계	468	100.0	68	34	34	14.6	100.0	50.0
60㎡ 이하	376	80.3	68	34	34	18.1	100.0	50.0
60㎡ 초과~85㎡이하	92	19.7	-	-	-	-	-	-

4. 임대주택 배치계획

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

9. 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 바이오 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 최소한 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
	비오톱	3등급	○	· 서울시 도시생태현황도상 비오톱 유형평가 대부분 4등급	· 소공원 및 조경면적 확보 및 식재를 통해 충분한 비오톱 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 계획사항으로 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	휴식여가공간 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 저감방안 수립
	소음·진동	· 소음환경 기준 이하	○	· 공사시 주거시설 61m이내, 교육시설 193m이내 지역에서 소음 규제기준 초과 · 서울 도심지내 위치하고 있으며, 기존 통행차량이 많아 본 사업 시행에 따른 교통량 증가는 미미함	· 소음저감대책(고정식가설방음판넬 (H=6~8m), 이동식 (H=3m) 설치 등) 시행 · “공사장 소음·진동 관리지침서, 2007, 환경부”를 준수

10. 정비사업 시행계획

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

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

- 대상지는 교육환경보호구역 중 절대 및 상대보호구역에 해당되며, 이에 따라 「교육환경 보호에관한법률」 제9조 및 동법 시행령 제22조에 따른 시설은 금지하겠음

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

- 이하여백 -

- 정비구역 주변 교육시설(신동초등학교) 위치에 따른 환경영향 저감대책 마련

구 분	계 획 내 용										
공사시	< 영향예측 > · 사업대상지 주변지역에 위치하는 정온시설로는 주거시설, 교육시설이 위치하는 것으로 조사되어 이를 대상으로 예측을 실시함 · 소음예측결과, 사업대상지 주변에 위치한 인접 정온시설에서의 소음도가 61.6~80.7dB(A)로 예측되어 모든 정온시설에서 소음목표기준을 초과하는 것으로 나타나 적절한 저감방안이 필요할 것으로 판단됨 [공사시 이격거리별 예측소음도] <table> <tr> <th>정온시설</th><th>이격거리 (m)</th><th>예측소음도 (dB(A))</th><th>소음목표기준 (dB(A))</th><th>비 고</th></tr> <tr> <td>신동초등학교</td><td>91</td><td>61.6</td><td>55.0</td><td>기준치 초과</td></tr> </table> 주) 1. 이격거리는 CAD에 의한 구적값임 2. 가설방음판넬 제원산정시 투과손실(TL)은 방음판넬을 보통의 상태로 접합한 경우인 15dB을 적용하였음 < 저감방안 > 가) 음원대책 · 사업대상지와 인접한 건축물 주변지역에서 공사를 실시할 경우 다음과 같은 음원대책을 강구함으로써 소음의 영향을 최소화하도록 함 · 공종별 장비의 합리적 투입 및 연속작업을 피하여 집중적인 소음의 발생억제 · 공사차량의 주행속도 제한(20km/hr 이하) · 작업 대기중인 건설장비의 엔진은 가능한 정지시키고 저소음 건설기계의 선택 · “공사장 소음·진동 관리지침서, 2007, 환경부”를 준수하여 불필요한 소음발생 최소화 나) 전달경로 대책 · 공사시 소음영향을 최소화하기 위하여 정온시설 주변으로 H=6~8m의 가설방음판넬을 설치토록 할 계획 · 가설방음판넬 설치 후 정온시설별 소음 예측결과, 소음도는 49.0~67.1dB(A)으로 잠원청 구빌라트를 제외한 모든 정온시설이 소음목표기준(교사내 55dB(A), 주거시설 65dB(A))을 만족하는 것으로 나타났음	정온시설	이격거리 (m)	예측소음도 (dB(A))	소음목표기준 (dB(A))	비 고	신동초등학교	91	61.6	55.0	기준치 초과
	정온시설	이격거리 (m)	예측소음도 (dB(A))	소음목표기준 (dB(A))	비 고						
	신동초등학교	91	61.6	55.0	기준치 초과						

12. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

- 신축 건축물 건축 시 관련 규정을 검토하고, ‘범죄예방 환경설계(CPTED) 가이드라인’ 규정을 준수하여 안전한 단지 조성

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 · 방법용 CCTV 설치 운영	· 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 · 안전관리비 및 산업안전보건관리비 공사비 계상	· 방법용 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 적정하에 유지하여 계획	-

Ⅵ. 반포아파트지구 재건축 지구단위계획 결정(신설)(안)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

1) 지구단위계획구역 결정조서(신설)

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

결정(변경) 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

1) 용도지역 결정조서(변경없음)

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(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

3) 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

1) 가구 및 획지에 관한 결정조서

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
신설	소계	12,977.2	100.0	-
	획지1	12,977.2	100.0	-

2) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분	위치	계획내용	비고
허용용도	획지1	· 공동주택 및 부대복리시설	-

3) 건축물의 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1. 건폐율 계획

구분	위치	용도지역	건폐율(%)	비고
건폐율	획지1	제3종일반주거지역	50 이하	-

2. 용적률 계획

구분	위치	용적률(%)				비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률		
				상한용적률	법적상한용적률	
용적률	획지1	230 이하	-	251.99 이하	289.36 이하	-

3. 높이 계획

구분	위치	계획내용	비고
최고높이	획지1	120m 이하 (35층 이하)	-

4) 건축물의 배치·형태·외관에 관한 결정조서

1. 건축물 배치계획

구분	계획내용	비고
건축한계선	· 올림픽대로변 : 6m · 그 외 : 3m	결정도 참조

2. 건축물의 형태·외관계획

구분	계획내용	비고
건축물의 형태·외관계획	· 수변 연접 첫 주호는 최고 20층 이하로 계획 · 특별건축구역 적용을 전제로 창의적인 건축계획 수립	-

4. 기타사항에 관한 결정

1) 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

2) 교통처리에 관한 결정조서

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

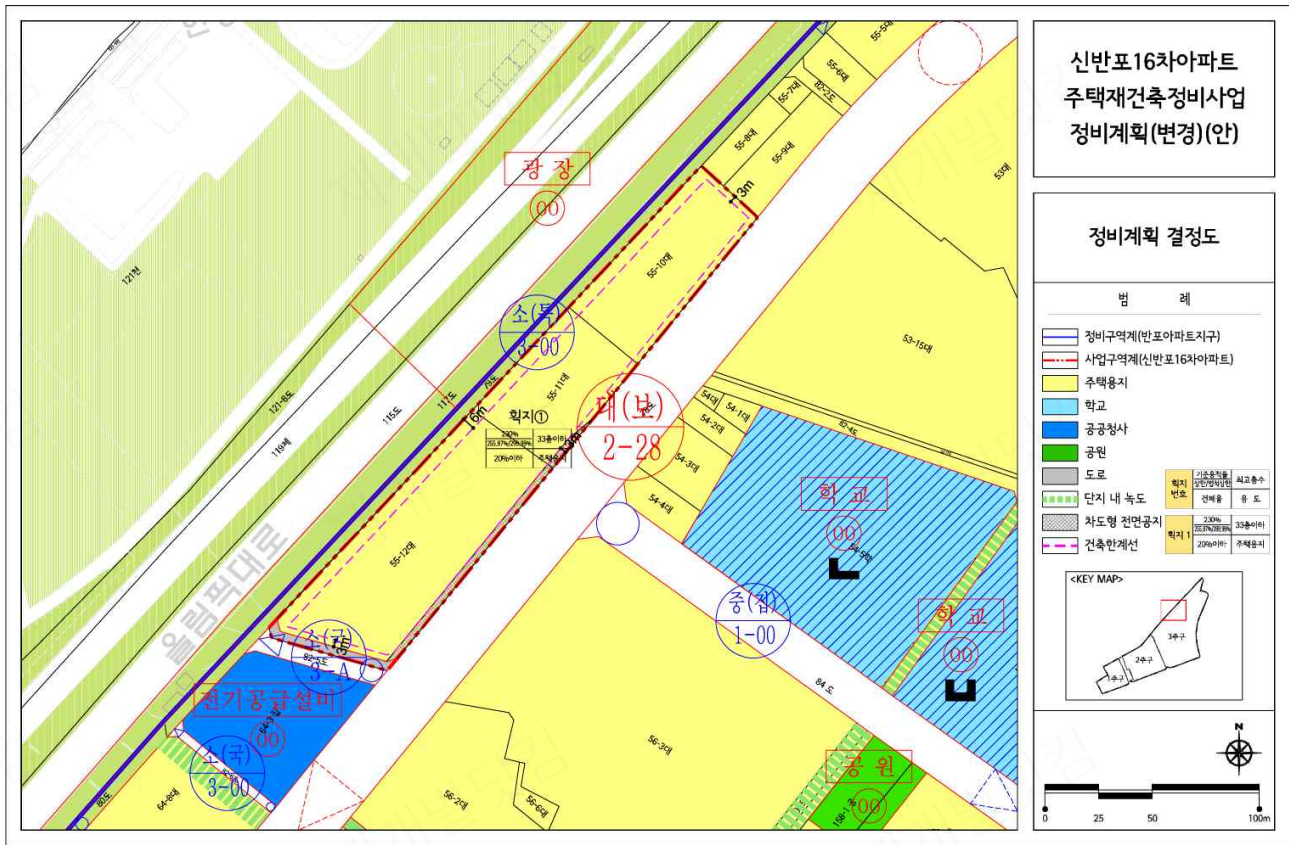
3) 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 결정조서

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 주택의 규모별 비율(정비계획)

건립 규모	전체 세대수	전체 비율 (%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			계	임대주택	국민주택 규모 주택	전체 세대수 대비	전체비율	공공임대 중 국민주택 규모 주택
계	468	100.0	68	34	34	14.6	100.0	50.0
60㎡ 이하	376	80.3	68	34	34	18.1	100.0	50.0
60㎡초과~85㎡이하	92	19.7	-	-	-	-	-	-

※ 참조 : 정비계획 결정도

· 최초 주민공람안('19.3)



· 금회 재공람안('22.1)

