

## 공 고

서울특별시 서초구 공고 제2023-1569호

**반포아파트지구(3주구)내 신반포19·25차 아파트 재건축(통합)**

**정비구역·정비계획·지구단위계획 결정(변경)(안) 공람 공고**

건설부고시 제131호(1976.8.21.)로 아파트지구 지정, 건설부 건축4441-6149(1977.3.29.)호로 아파트지구 개발기본계획 승인되고, 서울특별시고시 제2018-418호(2018.12.27.)로 신반포19차 아파트 정비계획 변경, 서울특별시고시 제2022-100호(2022.3.3.)로 신반포25차 일대 정비계획 변경 된 정비구역 2개소를 정비구역 통합 및 정비계획 변경을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 규정에 의거 주민의견을 청취하고자, 다음과 같이 공고하고 관계서류를 공람합니다.

반포아파트지구 개발기본계획(정비계획) 변경(안)에 대하여 의견이 있으신 분은 공람 기간 내에 서초구청 재건축사업과, 잠원동 주민센터 및 조합사무실에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

본 정비계획(안)은 향후 주민공람, 구의회 의견청취, 서울시 도시계획위원회 심의등 법적절차 이행과정에서 변경될 수 있음을 알려드립니다.

2023년 07월 13일

서울특별시 서초구청장

I. 공람기간 : 2023.07.13. ~ 2023.08.14. (30일 이상)

II. 공람장소 : 서초구청 재건축사업과, 잠원동 주민센터, 조합사무실

III. 반포아파트지구개발기본계획(정비계획) 변경(안)

1. 지구의 명칭, 위치 및 면적(변경없음)

가. 명칭 : 반포아파트지구

나. 위치 : 서초구 반포동, 잠원동 일대

다. 면적(변경없음)

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

2. 반포아파트지구 개발기본계획 결정(변경)

가. 아파트지구 면적에 관한 사항(변경없음)

| 계(㎡)        | 1주구(㎡)    | 2주구(㎡)    | 3주구(㎡) (대상지) | 비고         |
|-------------|-----------|-----------|--------------|------------|
| 1,548,929.7 | 238,495.9 | 388,886.8 | 921,547.0    | 주구면적 변경 없음 |

나. 토지이용계획

1) 토지이용계획 총괄표(변경)

| 구 분            |      | 변경 전         |       | 변경 후         |       | 비고        |
|----------------|------|--------------|-------|--------------|-------|-----------|
|                |      | 면적(㎡)        | 비율(%) | 면적(㎡)        | 비율(%) |           |
| 합 계            |      | 1,548,929.70 | 100.0 | 1,548,929.70 | 100.0 |           |
| 주거<br>용지       | 소 계  | 937,989.69   | 60.6  | 937,849.39   | 60.5  | 감) 140.30 |
|                | 주택용지 | 937,989.69   | 60.6  | 937,849.39   | 60.5  | 감) 140.30 |
| 중심<br>시설<br>용지 | 소 계  | 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   |           |

| 구 분                  |                    | 변경 전       |       | 변경 후       |       | 비고        |
|----------------------|--------------------|------------|-------|------------|-------|-----------|
|                      |                    | 면적(㎡)      | 비율(%) | 면적(㎡)      | 비율(%) |           |
| 도시<br>계획<br>시설<br>용지 | 소 계                | 486,896.31 | 31.4  | 487,036.61 | 31.5  | 증) 140.30 |
|                      | 도로용지               | 228,099.40 | 14.6  | 228,239.70 | 14.7  | 증) 140.30 |
|                      | 공원용지               | 59,401.77  | 3.9   | 59,401.77  | 3.9   |           |
|                      | 녹 지                | 68,713.04  | 4.4   | 68,713.04  | 4.4   |           |
|                      | 광 장                | 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   | 0.2   | 2,324.10   | 0.2   |           |
| 기타                   | 소 계                | 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   |           |
|                      | 지구단위계획<br>(특별계획구역) | 13,176.90  | 0.8   | 13,176.90  | 0.8   |           |

## 2) 주구별 토지이용계획(변경)

가) 1주구 토지이용계획(변경없음)

나) 2주구 토지이용계획(변경없음)

다) 3주구 토지이용계획(변경)

| 구 분                  |      | 변경 전       |       | 변경 후       |       | 비고        |
|----------------------|------|------------|-------|------------|-------|-----------|
|                      |      | 면적(㎡)      | 비율(%) | 면적(㎡)      | 비율(%) |           |
| 합 계                  |      | 921,547.00 | 100.0 | 921,547.00 | 100.0 |           |
| 주거<br>용지             | 소 계  | 576,130.83 | 62.6  | 575,990.53 | 62.5  | 감) 140.30 |
|                      | 주택용지 | 576,130.83 | 62.6  | 575,990.53 | 62.5  | 감) 140.30 |
| 중심<br>시설             | 소 계  | 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<br>계획<br>시설<br>용지 | 소 계  | 289,121.37 | 31.3  | 289,261.67 | 31.4  | 증) 140.30 |
|                      | 도로용지 | 153,776.30 | 16.7  | 153,916.60 | 16.8  | 증) 140.30 |
|                      | 공원용지 | 35,860.57  | 3.8   | 35,860.57  | 3.8   |           |
|                      | 녹 지  | 40,874.00  | 4.4   | 40,874.00  | 4.4   |           |
|                      | 광 장  | 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   |           |
|                      | 문화시설 | -          | -     | -          | -     |           |

| 구 분 |                    | 변경 전      |       | 변경 후      |       | 비고 |
|-----|--------------------|-----------|-------|-----------|-------|----|
|     |                    | 면적(㎡)     | 비율(%) | 면적(㎡)     | 비율(%) |    |
| 기타  | 소 계                | 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   |    |
|     | 지구단위계획<br>(특별계획구역) | 13,176.90 | 1.4   | 13,176.90 | 1.4   |    |

다. 용도지역·지구(변경없음)

라. 교통처리계획(변경없음)

마. 공원·녹지계획(변경)

#### 1) 공원시설계획

| 지구<br>구분 | 공원명  | 시설의 세분 | 위치            | 면적(㎡)   |         | 비고                          |
|----------|------|--------|---------------|---------|---------|-----------------------------|
|          |      |        |               | 기정      | 변경      |                             |
| 3        | 3-6  | 소공원    | 잠원동<br>61-1일대 | 842.6   | 1,942.6 | 3-6(25차), 3-12(19차)<br>시설통합 |
| 3        | 3-12 | 소공원    | 잠원동<br>61-2   | 1,100.0 | -       |                             |

주) 3지구 내 기타 공원은 변경사항 없음

#### ■ 결정(변경) 사유서

| 구역명                  | 변경내용         | 변경사유                                                               |
|----------------------|--------------|--------------------------------------------------------------------|
| 반포<br>아파트지구<br>(3지구) | ◦ 소공원 2개소 통합 | ◦ 신반포19차, 25차 아파트 일대 개별 정비구역에 결정되어 있는 소공원을 정비구역 통합에 따라, 시설 통합하고자 함 |

바. 건축물 규제사항(변경없음)

1) 용도규제

2) 건축선의 지정

3) 건폐율 규제

4) 용적률 규제

- 5) 세대밀도
- 6) 건축물의 높이
- 7) 공동주택과의 이격거리
- 8) 주택용지안의 녹지규제
- 9) 주택규모규제(국민주택규모 건설비율)
- 10) 교통처리에 관한 사항
- 11) 경관에 관한 사항
- 12) 기존건축물 처리에 관한 사항

사. 중심시설 및 기타 건축물 계획(변경없음)

아. 공급처리시설계획(변경없음)

자. 사업시행계획(변경)

#### 1) 단지별 개발시행계획(공공용지 부담계획)

| 구분 | 구역                 | 위치             | 대지면적<br>(주택용지)         | 공공용지 면적(㎡) |         |       |                 |       | 공공용지<br>부담률(%) | 비고 |
|----|--------------------|----------------|------------------------|------------|---------|-------|-----------------|-------|----------------|----|
|    |                    |                |                        | 계          | 공원      | 도로    | 공공주택<br>(공공기여)  | 현금    |                |    |
| 기정 | 한신19차<br>(신반포)     | 잠원동<br>61-2    | 13,389.1<br>(12,289.1) | 1,100.0    | 1,100.0 | -     | -               | 239.0 | 10.00          |    |
| 기정 | 신반포25차<br>일대       | 잠원동<br>61-1 일대 | 13,548.1<br>(12,291.6) | 1,895.3    | 842.6   | 413.9 | 638.8<br>(19세대) | -     | 10.33          |    |
| 변경 | 신반포19차·<br>25차(통합) | 잠원동<br>61-1 일대 | 26,937.2<br>(24,440.4) | 2,694.8    | 1,942.6 | 554.2 | 702.1<br>(20세대) | -     | 10.00          |    |

※(기정) 한신19차 최초 개발기본계획 수립 시 공원 1,100.0㎡ 부담률 8.22%에서 '18.12.27. 정비계획(변경)시 현금(약48억원) 기부채납 추가하여 공공용지 제공 총 1,339.0㎡, 부담률 10.00%으로 시행계획 변경함

※(기정) 신반포25차(종전 한신25차), 잠원CJ빌리지, 한신진일빌라트의 통합개발에 따른 공공용지 부담계획 변경사항으로, 공공용지 부담률(10.33%)은 공공용지 면적 총 1,895.3㎡에서 무상양도 대상 496.2㎡를 제외한 1,399.1㎡의 비율임

※(변경) 정비구역 2개소의 통합계획으로 공공용지 면적 2,694.8㎡은 무상양도 대상 504.1㎡ 제외한 면적 및 비율임

## Ⅳ. 재건축 정비계획 결정(변경)(안)

## 1. 정비구역 결정 조서

| 구분 | 정비구역 명칭                  | 위치                | 면적(㎡)    | 비 고         |
|----|--------------------------|-------------------|----------|-------------|
| 기정 | 신반포 19차 아파트 주택재건축 정비구역   | 서초구 잠원동 61-2번지    | 13,389.1 | -           |
|    | 신반포25차 아파트 일대 재건축사업 정비구역 | 서초구 잠원동 61-1번지    | 13,548.1 | -           |
| 변경 | 신반포19차·25차 아파트 재건축정비구역   | 서초구 잠원동 61-1번지 일대 | 26,937.2 | 2개의 정비구역 통합 |

## 2. 정비계획 결정(변경)

## 가. 토지이용계획(변경)

| 구 분     |     | 면적(㎡)    | 비율(%) |
|---------|-----|----------|-------|
| 합 계     |     | 26,937.2 | 100.0 |
| 정비기반시설등 | 소 계 | 2,496.8  | 9.3   |
|         | 도 로 | 554.2    | 2.1   |
|         | 공 원 | 1,942.6  | 7.2   |
| 획 지     |     | 24,440.4 | 90.7  |

## 나. 용도지역·지구 결정 조서(변경없음)

| 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 | -   |

## 다. 도시계획시설 결정(변경) 조서

## 1) 도로(변경)

| 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    | 국지 도로 | 378    | 잠원동 100-1 | 잠원동 78 | 일반 도로 | -      | 서고제2012-102호 (12.4.19.) | 도로 가각 부분 |
| 기정 | 소로  | 3  | -  | 8     | 국지 도로 | 124    | 잠원동 61-1  | 대로 2-a | 일반 도로 | -      | 서고제2022-100호 (22.3.3.)  | 도로 선형 변경 |
| 변경 | 소로  | 3  | -  | 8     | 국지 도로 | 124    | 잠원동 61-1  | 대로 2-a | 일반 도로 | -      | 서고제2022-100호 (22.3.3.)  |          |

### ■ 결정(변경) 사유서

| 구역명                  | 변경내용       | 변경사유                         |
|----------------------|------------|------------------------------|
| 반포<br>아파트지구<br>(3주구) | ◦ 도로 선형 변경 | ◦ 도로 직선화를 위하여 도로 선형을 변경하고자 함 |

### 2) 공원(변경)

| 구분 | 시설명  | 시설의<br>세분 | 위치                | 면적 (㎡)  |           |         | 최초<br>결정일             | 비고                        |
|----|------|-----------|-------------------|---------|-----------|---------|-----------------------|---------------------------|
|    |      |           |                   | 기정      | 변경        | 변경후     |                       |                           |
| 기정 | 3-12 | 소공원       | 서초구 잠원동<br>61-2   | 1,100.0 | 감)1,100.0 | -       | 건고제131호<br>(76.8.21.) | 19차                       |
| 변경 | 공원   | 소공원       | 서초구 잠원동<br>61-1일대 | 842.6   | 증)1,100.0 | 1,942.6 | 건고제131호<br>(76.8.21.) | 25차(3-6)<br>(3-12와 시설 통합) |

### ■ 결정(변경) 사유서

| 구역명                  | 변경내용         | 변경사유                                                               |
|----------------------|--------------|--------------------------------------------------------------------|
| 반포<br>아파트지구<br>(3주구) | ◦ 소공원 2개소 통합 | ◦ 신반포19차, 25차 아파트 일대 개별 정비구역에 결정되어 있는 소공원을 정비구역 통합에 따라, 시설 통합하고자 함 |

### 라. 공동이용시설 설치계획

| 구분     | 시설의 종류   | 위치 | 면 적(㎡)  | 비고     |
|--------|----------|----|---------|--------|
| 관리사무소  |          | 획지 | 160.0   | 지하     |
| 경비실    |          |    | 30.0    | 지상     |
| 주민공동시설 | 소계       |    | 2,990.0 | -      |
|        | 주민운동시설   |    | 1,400.0 | 커뮤니티시설 |
|        | 경로당      |    | 250.0   | 지상     |
|        | 작은도서관    |    | 180.0   | 지상     |
|        | 어린이집     |    | 580.0   | 지상     |
|        | 어린이놀이터   |    | 500.0   | 지상     |
|        | 다함께 돌봄센터 |    | 80.0    | 지상     |

※ 「서울특별시 주택 조례」에 따라 100세대 이상 1,000세대 미만의 경우 주민공동시설을 세대당 2.5㎡ 더한 면적의 1.25배 이상 확보 = 609세대×2.5×1.25 = 1,903.2㎡ 이상 < 2,990.0㎡ 계획

※ 통합계획으로 통합 세대수 규모에 따른 변경(안) 면적만 기재

마. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

| 구분 | 구역구분                       |           | 가구 또는<br>획지 구분 |           | 위치            | 정비개량계획(동) |    |    |           |          | 비고 |
|----|----------------------------|-----------|----------------|-----------|---------------|-----------|----|----|-----------|----------|----|
|    | 명칭                         | 면적<br>(㎡) | 명칭             | 면적<br>(㎡) |               | 계         | 존치 | 개수 | 철거후<br>신축 | 철거<br>이주 |    |
| 기정 | 신반포19차아파트<br>주택재건축 정비구역    | 13,389.1  | 획지             | 12,289.1  | 잠원동<br>61-2   | 2         | -  | -  | 2         | -        | -  |
|    | 신반포25차아파트 일대<br>재건축사업 정비구역 | 13,548.1  | 획지             | 12,291.6  | 잠원동<br>61-1일대 | 4         | -  | -  | 4         | -        | -  |
| 변경 | 신반포19차·25차 아파트<br>재건축정비구역  | 26,937.2  | 획지             | 24,440.0  | 잠원동<br>61-1일대 | 6         | -  | -  | 6         | -        | -  |

바. 건축시설계획

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

| 구<br>분               | 구역구분                              |             | 가구 또는<br>획지 구분                                                 |              | 위치            | 주용도       | 건폐율<br>(%) | 용적률(%)       |              | 높이(m)<br>(최고층수) | 비고 |
|----------------------|-----------------------------------|-------------|----------------------------------------------------------------|--------------|---------------|-----------|------------|--------------|--------------|-----------------|----|
|                      | 명칭                                | 면적(㎡)       | 명칭                                                             | 면적(㎡)        |               |           |            | 정비계획         | 법정상한         |                 |    |
| 기정                   | 신반포19차<br>아파트<br>주택재건축<br>정비구역    | 13,389.1    | 획지                                                             | 12,289.1     | 잠원동<br>61-2   | 공동<br>주택  | 50이하       | 263.22<br>이하 | 299.99<br>이하 | 110m<br>(35층이하) | -  |
|                      | 신반포25차<br>아파트 일대<br>재건축사업<br>정비구역 | 13,548.1    | 획지                                                             | 12,291.6     | 잠원동<br>61-1일대 |           | 50이하       | 265.0<br>이하  | 300.0<br>이하  | 112m<br>(35층이하) | -  |
| 변경                   | 신반포19차·25차<br>아파트재건축<br>정비구역      | 26,937.2    | 획지                                                             | 24,440.4     | 잠원동<br>61-1일대 |           | 50이하       | 263.19<br>이하 | 300.0<br>이하  | 112m<br>(35층이하) | 통합 |
| 주택의 규모 및<br>규모별 건설비율 | 기정                                | (19차)       | ◦ 주택공급계획 352세대<br>◦ 국민주택규모(85㎡이하)주택이 전체 세대수의 60% 이상 건립(90.34%) |              |               |           |            |              |              |                 |    |
|                      |                                   |             | 구분                                                             | 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%)    | -             |           |            |              |              |                 |    |
|                      |                                   | (25차)       | ◦ 주택공급계획 312세대<br>◦ 국민주택규모(85㎡이하)주택이 전체 세대수의 60% 이상 건립(68.3%)  |              |               |           |            |              |              |                 |    |
|                      |                                   |             | 구분                                                             | 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%)  | -                                                              |              |               |           |            |              |              |                 |    |



| 구 분                    |             |                                                                                   | 계획내용                                                                                                                                       |              |             |            |
|------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------|------------|
| 주택의 규모 및<br>규모별 건설비율   | 변경<br>(통합)  | ◦ 주택공급계획 609세대<br>◦ 국민주택규모(85㎡이하)주택이 전체 세대수의 60% 이상 건립(61.2%)                     |                                                                                                                                            |              |             |            |
|                        |             | 구분                                                                                | 세대수                                                                                                                                        |              |             |            |
|                        |             |                                                                                   | 소계                                                                                                                                         | 분양           | 임대          |            |
|                        |             |                                                                                   | 합 계                                                                                                                                        | 609 (100.0%) | 543 (89.2%) | 66 (10.8%) |
|                        |             |                                                                                   | 60㎡이하                                                                                                                                      | 67 (11.0%)   | 29 (4.8%)   | 38 (6.2%)  |
|                        |             |                                                                                   | 60~85㎡이하                                                                                                                                   | 306 (50.2%)  | 278 (45.6%) | 28 (4.6%)  |
| 85㎡초과                  | 236 (38.8%) | 236 (38.8%)                                                                       | -                                                                                                                                          |              |             |            |
| 심의완화사항                 |             | ◦ 국민주택규모 주택 건설에 따른 법적상한용적률 완화(도시 및 주거환경 정비법 제54조) : 법적상한용적률 300% 이하 (완화용적률 38.7%) |                                                                                                                                            |              |             |            |
| 건축물의<br>건축선등에<br>관한 계획 | 기정          | (19차)                                                                             | ◦ 잠원로8길변(20m) : 10m<br>◦ 그 외 도로변 : 관련 법령의 건축선 규정에 따름                                                                                       |              |             |            |
|                        |             | (25차)                                                                             | ◦ 건축한계선 :<br>- (잠원로8길변) 대지경계로부터 5m,<br>- (그 외 도로 및 공원변) 도로, 대지경계로부터 3m<br>(※신설 소로3-호선 측 건축한계선 도면 참조)<br>◦ 고층부벽면한계선 : (잠원로8길변) 건축한계선으로부터 3m |              |             |            |
|                        | 변경<br>(통합)  |                                                                                   | ◦ 건축한계선 :<br>- (잠원로8길변) 대지경계로부터 5m,<br>- (그 외 도로 및 공원변) 도로, 대지경계로부터 3m<br>(※신설 소로3-호선 측 건축한계선 도면 참조)<br>◦ 고층부벽면한계선 : (잠원로8길변) 건축한계선으로부터 3m |              |             |            |
| 기타사항                   | 기정          | (19차)                                                                             | ◦ 공공보행통로 5m : 대상지 북서측(신반포25차 인접)에 위치하여 소공원과 연결하여 보행로 조성<br>◦ 공공보행통로 3m : 대상지 북동측(학교예정용지 인접)에 위치하여 보행로 조성                                   |              |             |            |
|                        |             | (25차)                                                                             | ◦ 공공보행통로 : 인접필지변(소로3-호선~소공원) 공공보행통로 3m                                                                                                     |              |             |            |
|                        | 변경<br>(통합)  |                                                                                   | ◦ 공공보행통로 :<br>- (중앙부) 소로3-호선~소공원 연계 폭원 8m<br>- (남측) 학교예정용지 인접부 폭원 3m                                                                       |              |             |            |

### ■ 용적률 산정(기정:19차)

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

### ■ 용적률 산정(기정:25차)

| 구 분                      | 산정내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |              |               |              |                  |                            |                                |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|--------------|------------------|----------------------------|--------------------------------|
| 토지이용계획                   | 합 계<br>(구역면적)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 획지<br>(공동주택) | 새로 설치하는 공공시설등 |              |                  | 새로 설치할<br>정비기반시설 내<br>국공유지 | 획지 내 용도폐지<br>되는 정비기반시설<br>국공유지 |
|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |              | 소계            | 토지<br>(부속토지) | 현금·건축물<br>(환산부지) |                            |                                |
|                          | 13,548.1㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 12,291.6㎡    | 1,895.3㎡      | 1,836.5㎡     | 58.8㎡            | 87.2㎡                      | 409.0㎡                         |
| 공공시설부지<br>제공면적<br>(순부담)  | ◦ 새로 설치하는 공공시설등 제공면적 - 새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지 - 획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 국공유지<br>$= (413.9\text{㎡} + 842.6\text{㎡} + 580.0\text{㎡} + 58.8\text{㎡}) - 87.2\text{㎡} - 409.0\text{㎡}$<br>$= 1,399.1\text{㎡}$ (구역대비10.33%)                                                                                                                                                                  |              |               |              |                  |                            |                                |
| 공공시설등<br>부지(토지)면적        | ◦ 1,836.5㎡<br>- 도로 413.9㎡, 공원 842.6㎡, 건축물 기부채납(공공기여 임대주택) 부속토지 580.0㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |              |               |              |                  |                            |                                |
| 공공시설<br>설치에 대한<br>환산부지면적 | ◦ 58.8㎡<br>- 건축물 기부채납(공공기여 임대주택) 환산부지 면적<br>(공급연면적 1,729.76㎡ / 전용59㎡ 14세대, 전용84㎡ 5세대)                                                                                                                                                                                                                                                                                            |              |               |              |                  |                            |                                |
| 상한용적률                    | ◦ 상한용적률 = 기준용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × a(토지) + 0.7 × a(건축물))<br>$= 230\% \times (1 + 1.3 \times 1 \times 0.1144 + 0.7 \times 0.0050) = 265.03\%$<br>⇒ 정비계획 용적률 265.0% 이하<br>※ a(토지) : 공공시설등 부지(토지)제공면적 / 공공시설등 부지(토지)제공 후 부지면적<br>$= 1,340.3\text{㎡} / 11,711.6\text{㎡} = 0.1144$<br>※ a(건축물) : 공공시설등 부지(건축물 환산부지) / 공공시설등 제공 후 부지면적<br>$= 58.8\text{㎡} / 11,711.6\text{㎡} = 0.0050$ |              |               |              |                  |                            |                                |

### ■ 용적률 산정(변경:통합)

| 구 분                      | 산정내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |              |               |              |                  |                            |                                |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|--------------|------------------|----------------------------|--------------------------------|
|                          | 합 계<br>(구역면적)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 획지<br>(공동주택) | 새로 설치하는 공공시설등 |              |                  | 새로 설치할<br>정비기반시설 내<br>국공유지 | 획지 내 용도폐지<br>되는 정비기반시설<br>국공유지 |
| 토지이용계획                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |              | 소계            | 토지<br>(부속토지) | 현금·건축물<br>(환산부지) |                            |                                |
|                          | 26,937.2㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 24,440.4㎡    | 3,198.9㎡      | 3,095.2㎡     | 103.7㎡           | 96.7㎡                      | 407.4㎡                         |
| 공공시설부지<br>제공면적<br>(순부담)  | ◦ 새로 설치하는 공공시설등 제공면적 - 새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지 - 획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 국공유지<br>$= (554.2\text{㎡} + 1,942.6\text{㎡} + 598.4\text{㎡} + 103.7\text{㎡}) - 96.7\text{㎡} - 407.4\text{㎡}$<br>$= 2,694.8\text{㎡}$ (구역대비 10.0%)                                                                                                                                                                                    |              |               |              |                  |                            |                                |
| 공공시설등<br>부지(토지)면적        | ◦ 3,095.2㎡<br>- 도로 554.2㎡, 공원 1,942.6㎡, 건축물 기부채납(공공기여 임대주택) 부속토지 598.4㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |              |               |              |                  |                            |                                |
| 공공시설<br>설치에 대한<br>환산부지면적 | ◦ 103.7㎡<br>- 건축물 기부채납(공공기여 임대주택) 환산부지 면적<br>(공급면적 1,794.25㎡ / 전용59㎡ 15세대, 전용84㎡ 5세대)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              |               |              |                  |                            |                                |
| 상한용적률                    | ◦ 상한용적률 = 기준용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × a(토지) + 0.7 × a(건축물))<br>$= 230\% \times (1 + 1.3 \times 1 \times 0.1087 + 0.7 \times 0.0043) = 263.19\%$<br>$\Rightarrow$ <b>정비계획 용적률 263.19% 이하</b><br>※ a(토지) : 공공시설등 부지(토지)제공면적 / 공공시설등 부지(토지)제공 후 부지면적<br>$= 2,591.1\text{㎡} / 23,842.0\text{㎡} = 0.1087$<br>※ a(건축물) : 공공시설등 부지(건축물 환산부지) / 공공시설등 제공 후 부지면적<br>$= 103.7\text{㎡} / 23,842.0\text{㎡} = 0.0043$ |              |               |              |                  |                            |                                |

### 사. 환경보전 및 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<br>◦ 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보<br>◦ 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재<br>◦ 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화 |                                                                                          |    |
| 재난방지 | 화재                                                                                                                                                                                      | ◦ 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화<br>◦ 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 최대한억제           |    |
|      | 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<br>◦ 우수, 하수 처리방안 계획                           |    |
| 2    | 물순환, 수리·수문 | 생태면적률 30% 자연물순환 유지 | ○     | ◦ 대지, 주차장, 도로 등으로 일부 조경수 외 녹지 없음         | ◦ 생태면적률 30.02% 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 |    |
| 6    | 생태네트워크     | 녹지연결성 확보           | ○     | ◦ 인공적으로 조성된 공원 및 선형녹지                    | ◦ 획지 내 녹지계획을 통해 연결성 확보                                          |    |
| 7    | 동·식물상      | 동·식물상 보호           | -     | ◦ 도심지(대지)로 해당사항 없음                       | -                                                               |    |
| 8    | 자연환경자산     | 자연환경 보전            | -     | ◦ 해당 사항 없음                               | -                                                               |    |
| 9    | 비오톱        | 비오톱보전 등급 향상        | ○     | ◦ 비오톱유형평가도 4등급, 개별 비오톱평가도 평가제외           | ◦ 획지 내 녹지확보로 인한 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                                      |    |

| 검토항목 |           | 목표기준                  | 준수 여부 | 현황 및 검토결과                                                                                                                                  | 계획에의 반영사항                                                                                                                               | 비고 |
|------|-----------|-----------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 15   | 에너지       | 에너지절약/효율 극대화          | ○     | <ul style="list-style-type: none"> <li>지역 에너지 소비현황 조사, 난방, 취사, 전력 사용으로 인한 에너지 이용량 증가</li> </ul>                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정</li> </ul>                                                      |    |
| 16   | 소음·진동     | 소음·진동 최소화             | ○     | <ul style="list-style-type: none"> <li>공사시 장비투입에 따른 공사장 소음 유발, 운영시 교통소음으로 인한 영향</li> </ul>                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>공사중 가설방음판넬, 저소음저진동 장비 사용, 녹지 완충공간 조성</li> </ul>                                                  |    |
| 17   | 경관        | 주변경관과의 조화 (가로녹시율 30%) | ○     | <ul style="list-style-type: none"> <li>도심지역 인공경관 형성지역으로 가로녹시율 28.73%~38.65%</li> <li>대상지 외곽 조경녹지(선형) 녹시율은 높으나, 전체적인 녹시율은 낮게 나타남</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>35층 이하의 고층으로 계획</li> <li>인근 주거지와 조화로운 스카이라인 형성을 유도</li> <li>인접 주거지와 연결되는 안전한 가로환경을 조성</li> </ul> |    |
| 18   | 휴식 및 여가공간 | 양질의 휴식, 여가공간 확보       | ○     | <ul style="list-style-type: none"> <li>일부 조경수 외 녹지 없음</li> </ul>                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>단지 내 공원조성으로 계획지구주변 공원녹지와 연결되는 녹지네트워크 조성</li> </ul>                                               |    |
| 19   | 일조        | 일조 침해 최소화             | ○     | <ul style="list-style-type: none"> <li>연평균 및 월별, 계절별 일조 시간 검토</li> <li>주변에 대한 일조장해 없음</li> </ul>                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>35층이하의 고층으로 사업계획 수립, 일조권 침해 수인한도 준수</li> </ul>                                                   |    |
| 20   | 보행 친화공간   | 보행친화형 도시 조성           | ○     | <ul style="list-style-type: none"> <li>인공적으로 조성된 공원녹지가 대부분임</li> <li>학교를 고려한 보행공간의 확충이 필요</li> </ul>                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>인근 공원과 연계한 보행네트워크 구축</li> <li>주요 통학로변 보행환경 개선</li> </ul>                                         |    |
| 21   | 전파장해      | 전파장해 영향 저감            | -     | <ul style="list-style-type: none"> <li>해당 사항 없음</li> </ul>                                                                                 | -                                                                                                                                       |    |
| 22   | 인구        | 인구 동태를 고려한 계획 수립      | -     | <ul style="list-style-type: none"> <li>해당 사항 없음</li> </ul>                                                                                 | -                                                                                                                                       |    |
| 23   | 주거        | 주거 환경을 고려한 계획 수립      | -     | <ul style="list-style-type: none"> <li>해당 사항 없음</li> </ul>                                                                                 | -                                                                                                                                       |    |
| 24   | 산업        | 산업 동태를 고려한 계획 수립      | -     | <ul style="list-style-type: none"> <li>해당 사항 없음</li> </ul>                                                                                 | -                                                                                                                                       |    |

## 아. 정비구역 주변이 교육환경 보호에 관한 계획

| 정비구역 주변현황                                                                             | 교육환경 보호에 관한 계획                                                                                                                                                                                                                                               | 비고 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>대상지 200m 이내에 하나유치원, 학교예정부지(고등학교) 위치</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>「도시 및 주거환경정비법」 제52조에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당</li> <li>정비계획·건축계획 검토 시 하나유치원의 교육환경보호를 위하여 건축배치 시 일조영향등을 고려한 층수계획</li> <li>향후, 동법 제30조(사업시행계획서의 작성)의거 사업시행 계획서 작성 시 협의사항을 반영하여 사업시행인가를 득하겠음</li> </ul> | -  |

## 자. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

| 정비구역 현황                                                                        | 안전 및 범죄예방에 관한 계획                                                                                                    |                                                                                                                                     |                                                                                                                                      | 비고 |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
|                                                                                | 착공전                                                                                                                 | 착공 ~ 공사완료                                                                                                                           | 범죄예방설계 적용                                                                                                                            |    |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>현재 조합이 설립되어 사업 추진중으로 주민들 거주중</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>펜스 설치 및 유지·관리</li> <li>1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰</li> <li>방법용 CCTV 설치운영</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계규정 준수 안전 시공</li> <li>안전관리비 및 산업안전보건 관리비 공사비 계상</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>방법용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치</li> <li>수목의 식재로 사각지대나 고립지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하게 유지하여 계획</li> </ul> |    |

## 차. 가구 및 획지에 관한 계획

| 구분 | 가구 | 면적(㎡)    | 획 지            |          | 비 고  |
|----|----|----------|----------------|----------|------|
|    |    |          | 위치             | 면적(㎡)    |      |
| 1  | -  | 24,440.4 | 서초구 잠원동 61-1일대 | 24,440.4 | 공동주택 |

## 카. 공공주택(공공기여/법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 필요 시, 해당위원회에서 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」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50%이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.

## ■ 기 정(19차)

|                                     |                                  |                                           |        |     |           |                 |
|-------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------|--------|-----|-----------|-----------------|
| 예정법적상한용적률<br>(건축계획)                 |                                  | ◦ 299.99% 이하 (※건축심의에서 최종결정)               |        |     |           |                 |
| 상한용적률<br>(정비계획 용적률)                 |                                  | ◦ 263.22% 이하                              |        |     |           |                 |
| 공공주택<br>(법적상한<br>용적률<br>완화)<br>산출근거 | 용적률 증가분                          | ◦ 299.99% - 263.22% = 36.77%              |        |     |           |                 |
|                                     | 증가된 용적률의<br>50%                  | ◦ 36.77% × 50% = 18.39%                   |        |     |           |                 |
|                                     | 의무 연면적                           | ◦ 12,289.1㎡(대지면적) × 18.39% = 2,259.97㎡ 이상 |        |     |           |                 |
|                                     | 공공주택<br>(법적상한<br>용적률 완화)<br>확보계획 | 세대규모                                      |        | 세대수 | 연면적       | 비고              |
|                                     |                                  | 전용면적                                      | 공급면적   |     |           |                 |
|                                     |                                  | 49.96㎡                                    | 69.26㎡ | 33  | 2,285.58㎡ | > 2,259.97㎡(의무) |

## ■ 기 정(25차)

|                                     |                                  |                                          |           |         |           |                                  |
|-------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------|-----------|---------|-----------|----------------------------------|
| 법적상한용적률<br>(건축계획)                   |                                  | ◦ 300% 이하 (※건축심의에서 최종결정)                 |           |         |           |                                  |
| 상한용적률<br>(정비계획 용적률)                 |                                  | ◦ 265% 이하                                |           |         |           |                                  |
| 공공주택<br>(법적상한<br>용적률<br>완화)<br>산출근거 | 용적률 증가분                          | ◦ 300% - 265% = 35%                      |           |         |           |                                  |
|                                     | 증가된 용적률의<br>50%                  | ◦ 35% × 50% = 17.5%                      |           |         |           |                                  |
|                                     | 의무 연면적                           | ⊃ 12,291.6㎡(대지면적) × 17.5% = 2,151.03㎡ 이상 |           |         |           |                                  |
|                                     | 공공주택<br>(법적상한<br>용적률 완화)<br>확보계획 | 세대규모                                     |           | 세대수     | 연면적       | 비고                               |
|                                     |                                  | 전용면적                                     | 공급면적      |         |           |                                  |
|                                     |                                  | 합계                                       |           | 21      | 2,164.60㎡ | >2,151.03㎡(의무)                   |
| 59.80㎡                              |                                  | 82.14㎡                                   | 8         | 657.12㎡ | 획지        |                                  |
| 84.98㎡                              | 115.96㎡                          | 13                                       | 1,507.48㎡ | 획지      |           |                                  |
| 공공주택 확보 계획<br>(건축심의에서 최종결정)         |                                  | 구분                                       | 세대규모      |         | 세대수       | 비고                               |
|                                     |                                  |                                          | 전용면적      | 공급면적    |           |                                  |
|                                     |                                  | 총계                                       |           |         | 40        | 정비계획 용적률<br>완화(공공기여)에<br>따른 공공주택 |
|                                     |                                  | 공공주택<br>(공공기여)                           | 소계        |         | 19        |                                  |
|                                     |                                  |                                          | 59.80㎡    | 82.14㎡  | 14        |                                  |
|                                     |                                  |                                          | 84.98㎡    | 115.96㎡ | 5         |                                  |
|                                     |                                  | 공공주택<br>(법적상한용적률<br>완화)                  | 소계        |         | 21        | 법적상한용적률<br>적용에 따른<br>공공주택        |
|                                     |                                  |                                          | 59.80㎡    | 82.14㎡  | 8         |                                  |
| 84.98㎡                              | 115.96㎡                          |                                          | 13        |         |           |                                  |

# ■ 변경(안)(통합)

|                                     |                                  |                                           |           |         |           |                                  |
|-------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------|-----------|---------|-----------|----------------------------------|
| 법적상한용적률<br>(건축계획)                   |                                  | ◦ 300% 이하 (※ 건축심의에서 최종결정)                 |           |         |           |                                  |
| 상한용적률<br>(정비계획 용적률)                 |                                  | ◦ 263.19% 이하                              |           |         |           |                                  |
| 공공주택<br>(법적상한<br>용적률<br>완화)<br>산출근거 | 용적률 증가분                          | ◦ 300% - 263.19% = 36.81%                 |           |         |           |                                  |
|                                     | 증가된 용적률의<br>50%                  | ◦ 36.81% × 50% = 18.40%                   |           |         |           |                                  |
|                                     | 의무 연면적                           | ◦ 24,440.4㎡(대지면적) × 18.40% = 4,497.65㎡ 이상 |           |         |           |                                  |
|                                     | 공공주택<br>(법적상한<br>용적률 완화)<br>확보계획 | 세대규모                                      |           | 세대수     | 연면적       | 비고                               |
|                                     |                                  | 전용면적                                      | 공급면적      |         |           |                                  |
|                                     |                                  | 합계                                        |           | 46      | 4,501.79㎡ | >4,497.65㎡(의무)                   |
|                                     |                                  | 59.80㎡                                    | 81.56㎡    | 23      | 1,875.88㎡ | 확지                               |
| 84.80㎡                              | 114.17㎡                          | 23                                        | 2,625.91㎡ | 확지      |           |                                  |
| 공공주택 확보 계획<br>(건축심의에서 최종결정)         |                                  | 구분                                        | 세대규모      |         | 세대수       | 비고                               |
|                                     |                                  |                                           | 전용면적      | 공급면적    |           |                                  |
|                                     |                                  | 총계                                        | -         | -       | 66        | 정비계획 용적률<br>완화(공공기여)에<br>따른 공공주택 |
|                                     |                                  | 공공주택<br>(공공기여)                            | 소계        |         | 20        |                                  |
|                                     |                                  |                                           | 59.80㎡    | 81.56㎡  | 15        |                                  |
|                                     |                                  |                                           | 84.80㎡    | 114.17㎡ | 5         |                                  |
|                                     |                                  | 공공주택<br>(법적상한용적률<br>완화)                   | 소계        |         | 46        | 법적상한용적률<br>적용에 따른<br>공공주택        |
|                                     |                                  |                                           | 59.80㎡    | 81.56㎡  | 23        |                                  |
| 84.80㎡                              | 114.17㎡                          |                                           | 23        |         |           |                                  |



## V. 지구단위계획 결정(안)

## 1. 지구단위계획 결정조서

| 구 분 | 지구단위계획구역 명칭                      | 위 치            | 면 적(㎡)   |            |          | 비 고 |
|-----|----------------------------------|----------------|----------|------------|----------|-----|
|     |                                  |                | 기 정      | 변 경        | 변경후      |     |
| 기정  | 신반포25차아파트 일대<br>재건축사업 지구단위계획구역   | 잠원동<br>61-1 일대 | 13,548.1 | 증)13,389.1 | 26,937.2 | -   |
| 변경  | 신반포19차·25차 아파트<br>재건축사업 지구단위계획구역 |                |          |            |          |     |

## ■ 지구단위계획구역 결정사유서

| 구 분 | 위치                 | 결정내용        | 결정사유                       |
|-----|--------------------|-------------|----------------------------|
| 변경  | 서초구 잠원동<br>61-1 일대 | 지구단위계획구역 변경 | ◦ 정비구역의 통합에 따른 지구단위계획구역 변경 |

- ※ 「도시 및 주거환경정비법」 제17조(정비구역 지정·고시의 효력 등) 정비구역의 지정·고시가 있는 경우 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시된 것으로 봄
- ※ '18.12.27. 신반포19차 정비구역의 경우 지구단위계획구역 및 계획내용 결정조서를 정리하지 않았으므로, '22.3.3. 25차 아파트 일대 지구단위계획 결정사항을 기정으로 정리함

## 2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

## 가. 용도지역·지구 결정조서(변경없음)

| 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 | -   |

## 나. 도시계획시설 결정조서

## 1) 도로(변경)

| 구분 | 규 모 |    |    |       | 기능       | 연장<br>(m) | 기점           | 종점        | 사용<br>형태 | 주요<br>경과지 | 최초<br>결정일                  | 비고             |
|----|-----|----|----|-------|----------|-----------|--------------|-----------|----------|-----------|----------------------------|----------------|
|    | 등급  | 류별 | 번호 | 폭원(m) |          |           |              |           |          |           |                            |                |
| 기정 | 소로  | 2  | 4  | 20    | 국지<br>도로 | 378       | 잠원동<br>100-1 | 잠원동<br>78 | 일반<br>도로 | -         | 서고제2012-102호<br>(12.4.19.) | 도로<br>가각<br>부분 |
| 기정 | 소로  | 3  | -  | 8     | 국지<br>도로 | 124       | 잠원동<br>61-1  | 대로<br>2-a | 일반<br>도로 | -         | 서고제2022-100호<br>(22.3.3.)  | 도로<br>선형<br>변경 |
| 변경 | 소로  | 3  | -  | 8     | 국지<br>도로 | 124       | 잠원동<br>61-1  | 대로<br>2-a | 일반<br>도로 | -         | 서고제2022-100호<br>(22.3.3.)  |                |

## ■ 결정(변경) 사유서

| 구역명              | 변경내용       | 변경사유                         |
|------------------|------------|------------------------------|
| 반포아파트<br>지구(3주구) | ◦ 도로 선형 변경 | ◦ 도로 직선화를 위하여 도로 선형을 변경하고자 함 |

## 2) 공원(변경)

| 구분 | 시설명  | 시설의<br>세분 | 위치                | 면적 (㎡)  |           |         | 최초<br>결정일             | 비고                        |
|----|------|-----------|-------------------|---------|-----------|---------|-----------------------|---------------------------|
|    |      |           |                   | 기정      | 변경        | 변경후     |                       |                           |
| 기정 | 3-12 | 소공원       | 서초구 잠원동<br>61-2   | 1,100.0 | 감)1,100.0 | -       | 건고제131호<br>(76.8.21.) | 19차                       |
| 변경 | 공원   | 소공원       | 서초구 잠원동<br>61-1일대 | 842.6   | 증)1,100.0 | 1,942.6 | 건고제131호<br>(76.8.21.) | 25차(3-6)<br>(3-12와 시설 통합) |

## ■ 결정(변경) 사유서

| 구역명                  | 변경내용         | 변경사유                                                               |
|----------------------|--------------|--------------------------------------------------------------------|
| 반포<br>아파트지구<br>(3주구) | ◦ 소공원 2개소 통합 | ◦ 신반포19차, 25차 아파트 일대 개별 정비구역에 결정되어 있는 소공원을 정비구역 통합에 따라, 시설 통합하고자 함 |

다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

## 1) 가구 및 획지에 관한 결정조서

| 구분 | 획지  | 면적(㎡)    |            |          | 비율(%) | 비고               |
|----|-----|----------|------------|----------|-------|------------------|
|    |     | 기정       | 변경         | 변경후      |       |                  |
| 변경 | 소 계 | 12,291.6 | 증)12,289.1 | 24,440.4 | 100.0 | 공동주택 및<br>부대복리시설 |
|    | 획지1 | 12,291.6 | 증)12,289.1 | 24,440.4 | 100.0 |                  |

## 2) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

## 가) 건축물의 용도에 관한 결정조서

| 구 분 |      | 가 구 | 용 도             | 비 고            |
|-----|------|-----|-----------------|----------------|
| 기정  | 허용용도 | 획지1 | ◦ 공동주택 및 부대복리시설 | 허용용도 외의 용도는 불허 |

## 가) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

## (1) 건폐율 계획

| 구 분 | 지 역       | 건폐율    | 비고 |
|-----|-----------|--------|----|
| 기정  | 제3종일반주거지역 | 50% 이하 | -  |

## (2) 용적률 계획

| 구분 | 지역            | 용 적 률  |       |           |             | 비 고  |               |             |
|----|---------------|--------|-------|-----------|-------------|------|---------------|-------------|
|    |               | 기준용적률  | 허용용적률 | 상한용적률     |             |      |               |             |
|    |               |        |       | 상한용적률     | 법적상한<br>용적률 |      |               |             |
| 기정 | 제3종일반<br>주거지역 | 230%이하 | -     | 265%이하    | 300% 이하     | 정비계획 | 기준용적률 230%    |             |
| 변경 |               |        |       | 263.19%이하 |             |      | 정비계획          | 상한용적률 265%  |
|    |               |        |       |           |             |      |               | 법적상한용적률300% |
|    |               |        |       |           |             |      | 기준용적률 230%    |             |
|    |               |        |       |           |             |      | 상한용적률 263.19% |             |
|    |               |        |       |           |             |      | 법적상한용적률300%   |             |

## ■ 허용용적률 인센티브 사항(해당없음)

## ■ 상한용적률 완화 사항

| 구 분 | 용적률 완화                |                           | 비 고  |
|-----|-----------------------|---------------------------|------|
|     | 공공시설등 기부채납<br>(상한용적률) | 국민주택규모 주택 건설<br>(법적상한용적률) |      |
| 기정  | 35%                   | 35%                       | 총70% |
| 변경  | 33.19%                | 36.81%                    | 총70% |

## (3) 높이 계획

| 구분 | 지역        | 높이기준    | 비고 |
|----|-----------|---------|----|
| 기정 | 제3종일반주거지역 | 최고35층이하 | -  |

## 라. 건축물 건축선등에 관한 계획

| 구분 | 계획항목     | 적용위치         | 계획내용                                              |
|----|----------|--------------|---------------------------------------------------|
| 기정 | 건축한계선    | 잠원로8길변       | ◦ 대지경계선으로부터 5m 후퇴                                 |
|    |          | 그 외 도로 및 공원변 | ◦ 도로, 대지경계선으로부터 3m 후퇴<br>(신설 소로3-호선측 건축한계선 도면 참조) |
|    | 고층부벽면한계선 | 잠원로8길변       | ◦ 건축한계선으로부터 3m 후퇴                                 |

## 마. 기타 사항에 관한 결정조서

## 1) 대지 내 공지에 관한 결정조서

| 구분 | 계획항목   | 적용위치                     | 계획내용                                                                                                |
|----|--------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 기정 | 공공보행통로 | 신반포19차 재건축사업<br>정비구역 연접부 | ◦ 대지경계로부터 3m 공공보행통로 지정                                                                              |
|    | 전면공지   | 건축한계선으로<br>구성되는 공지       | ◦ 건축한계선으로 구성되는 공지부분은 보도형<br>전면공지로 조성<br>◦ 신설 소로3-호선측 일부 차도형전면공지로 조성<br>※향후 청구아파트 재건축 시 도로 직선화 방안 검토 |
| 변경 | 공공보행통로 | 단지 내 중앙부                 | ◦ 이면도로(소로3-호선)과 소공원 보행연결을 위한<br>공공보행통로 8m 설정                                                        |
|    |        | 학교예정지 연접부                | ◦ 대지경계로부터 3m 공공보행통로 지정                                                                              |
|    | 전면공지   | 건축한계선으로<br>구성되는 공지       | ◦ 건축한계선으로 구성되는 공지부분은 보도형<br>전면공지로 조성                                                                |

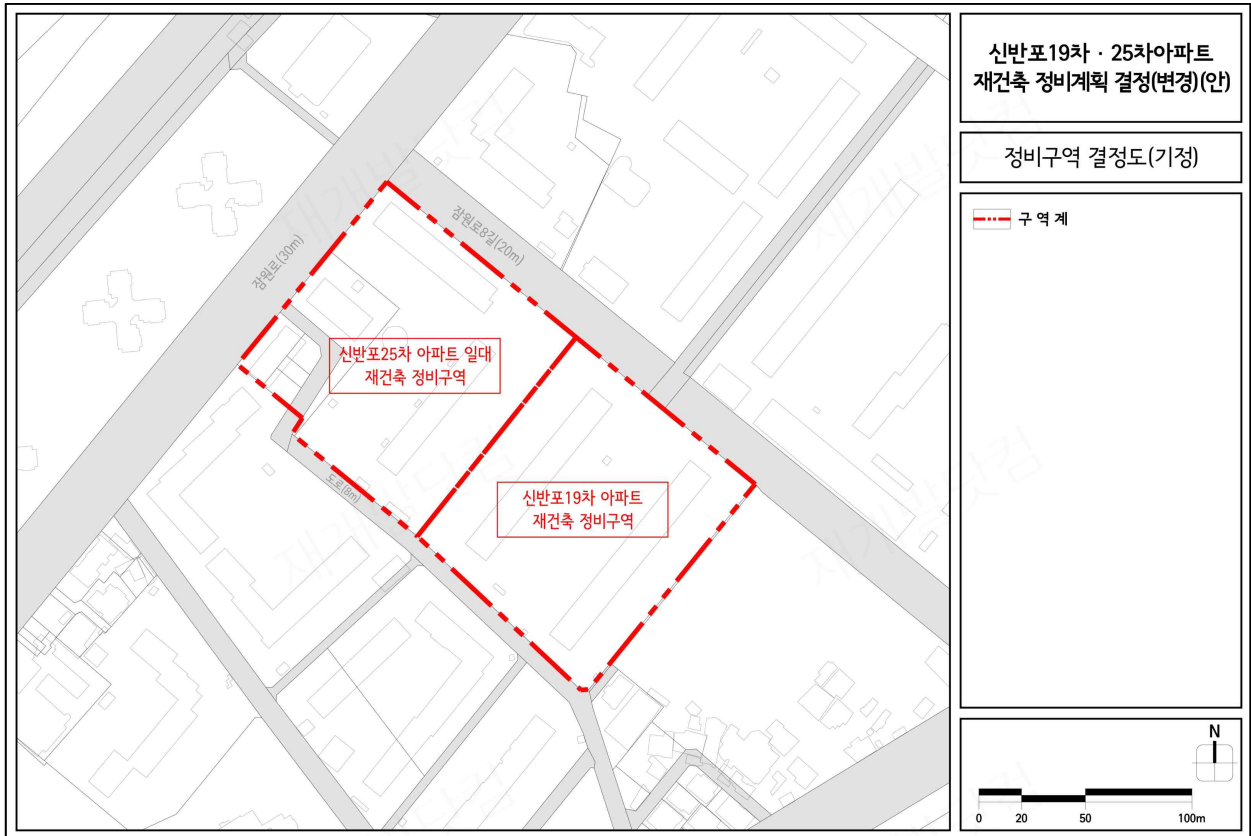
※구역 확장통합에 따른 19차 공공보행통로 계획 반영 및 중앙부 폭원 통합, 위치이동 조정

## 2) 교통처리에 관한 결정조서

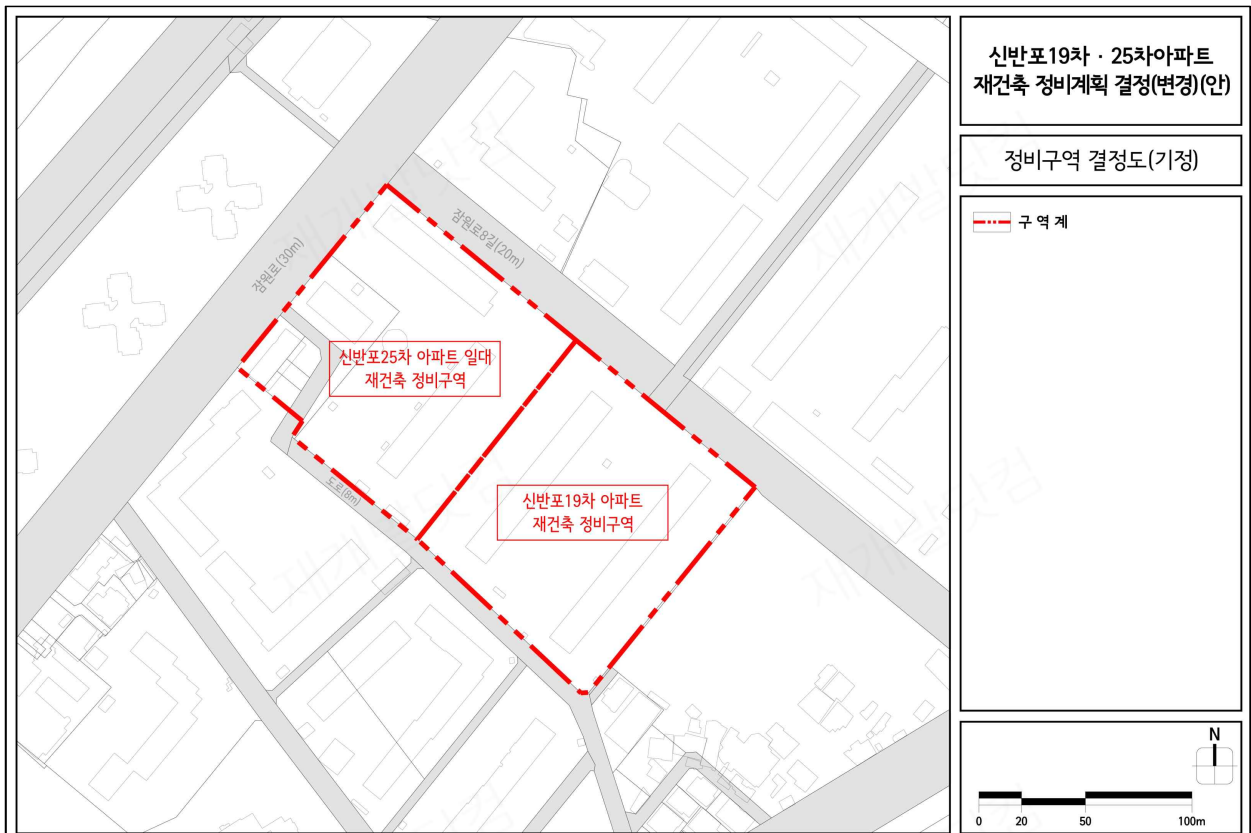
| 구분 | 계획항목     | 적용지역   | 계획내용                   |
|----|----------|--------|------------------------|
| 기정 | 차량출입구    | 잠원로8길변 | ◦ 잠원로8길변 차량출입구 조성      |
|    | 차량출입불허구간 | 잠원로변   | ◦ 간선도로에서의 직접적인 차량출입 불허 |

## Ⅳ. 관련도서 : 게재 생략(공람 장소에 비치)

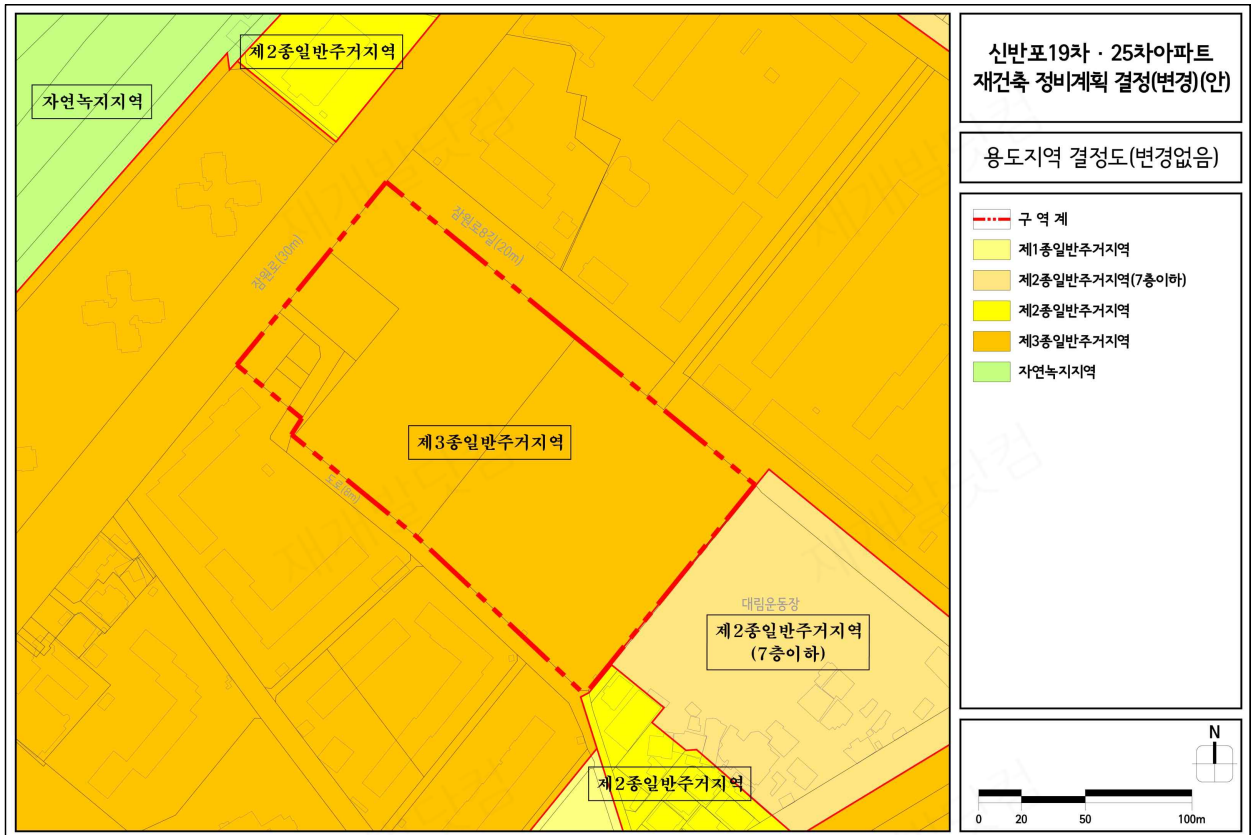
## ■ 정비구역 결정도(기정)



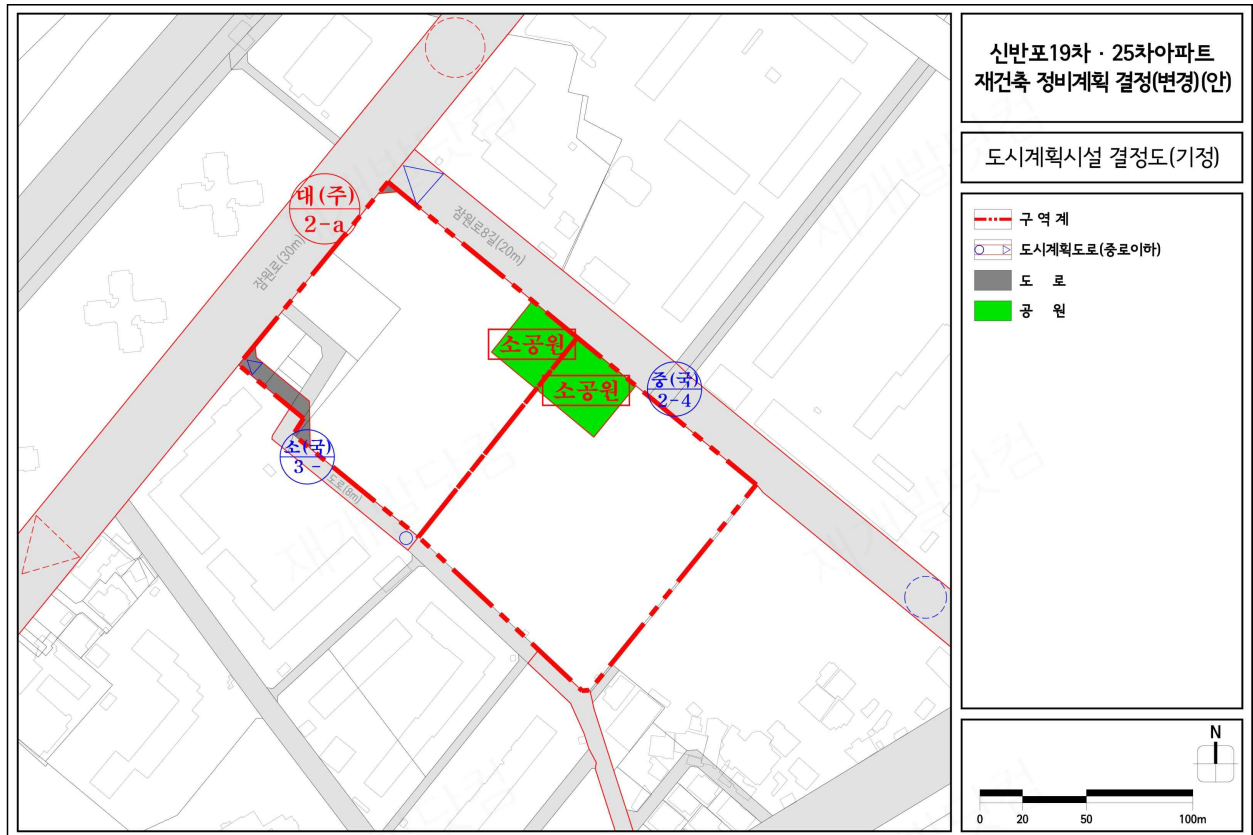
## ■ 정비구역 결정도(변경)(안)



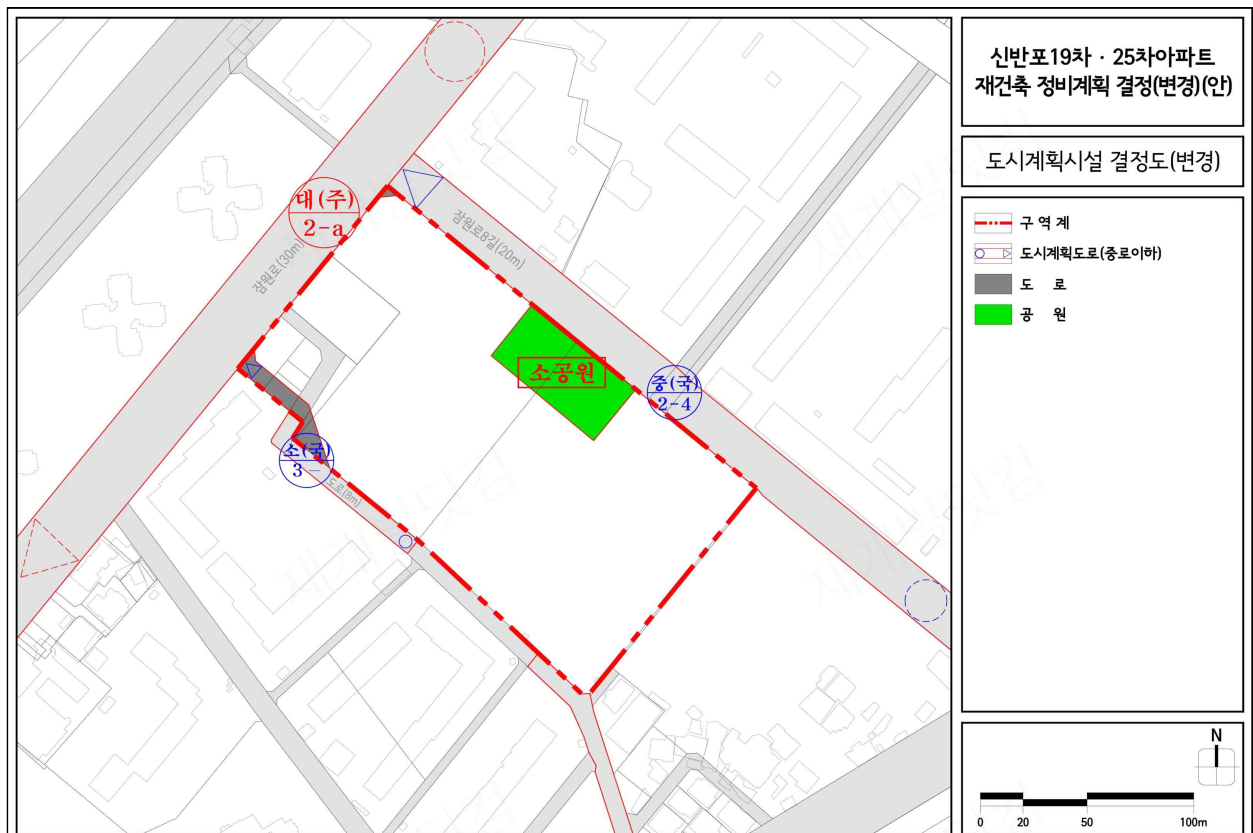
■ 용도지역·지구 결정도(변경없음)



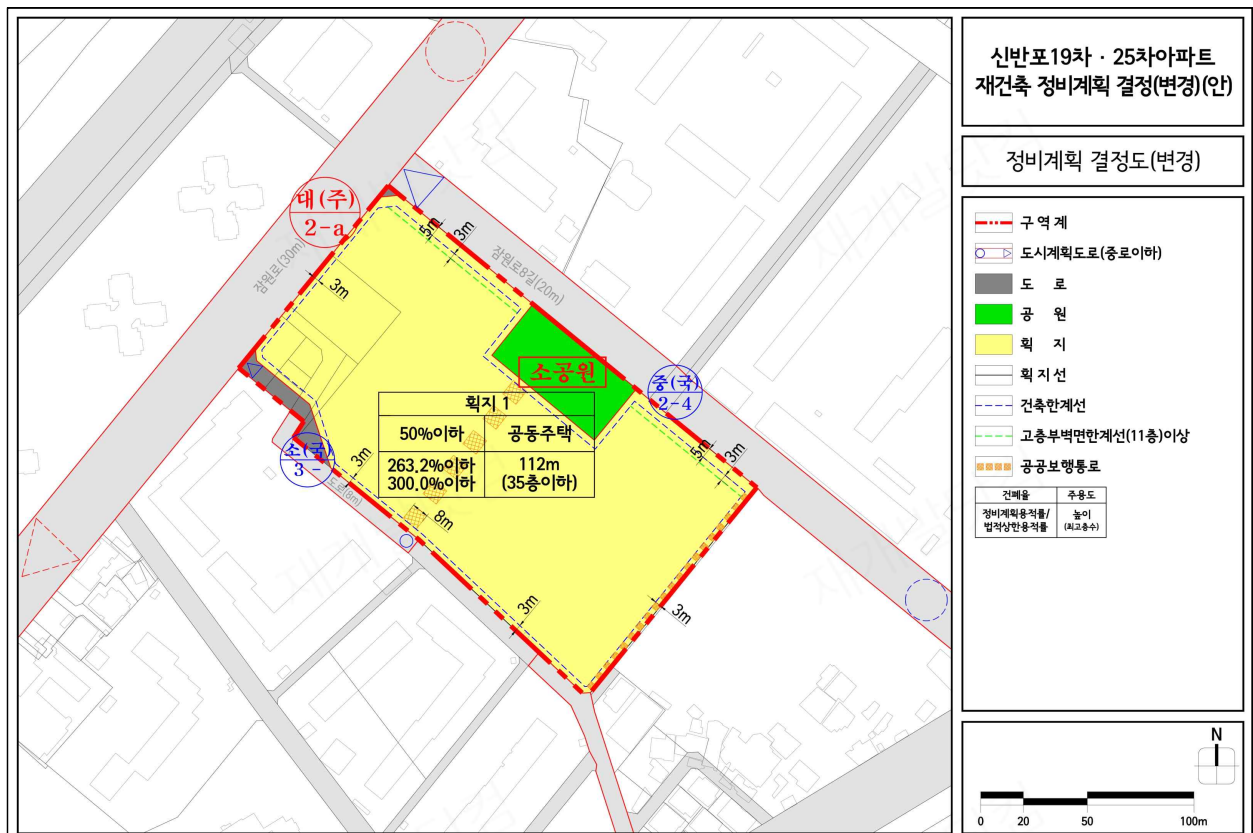
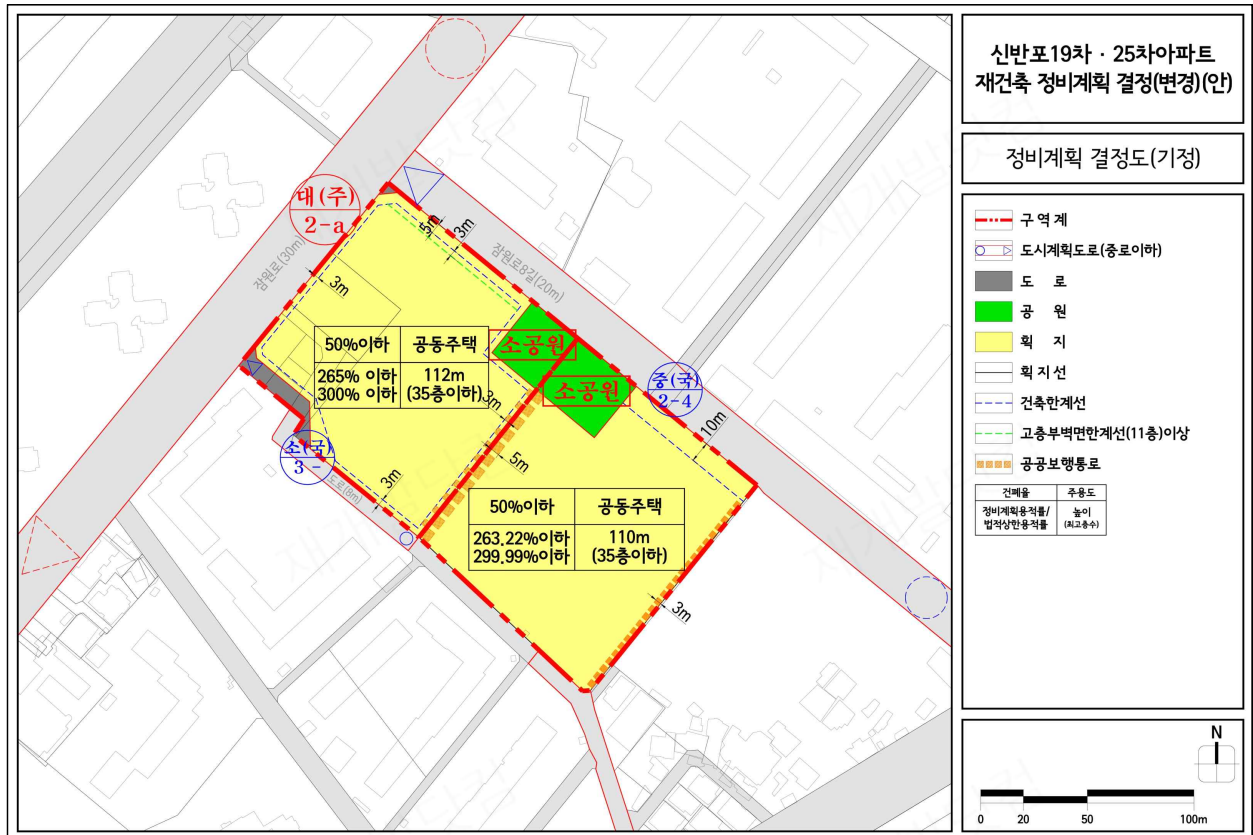
## ■ 도시계획시설 결정도(기정)



## ■ 도시계획시설 결정도(변경)(안)

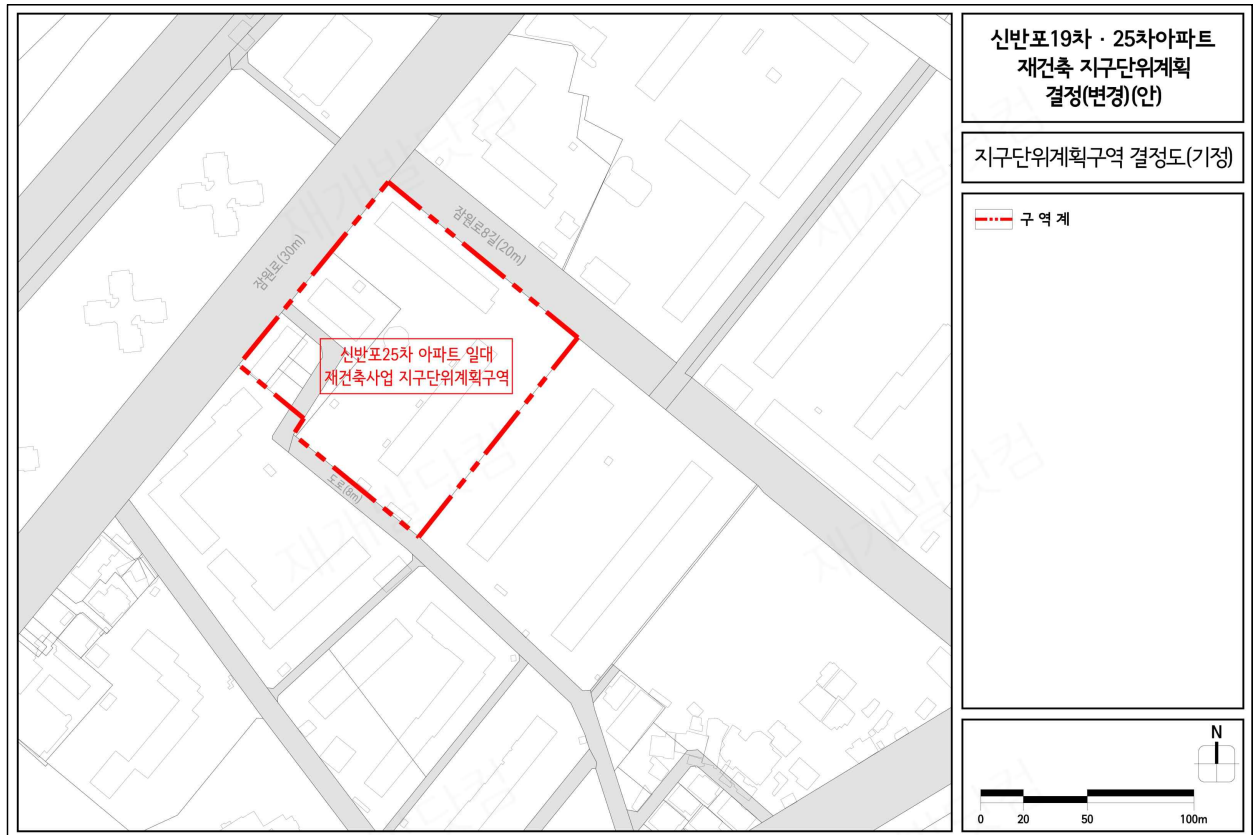




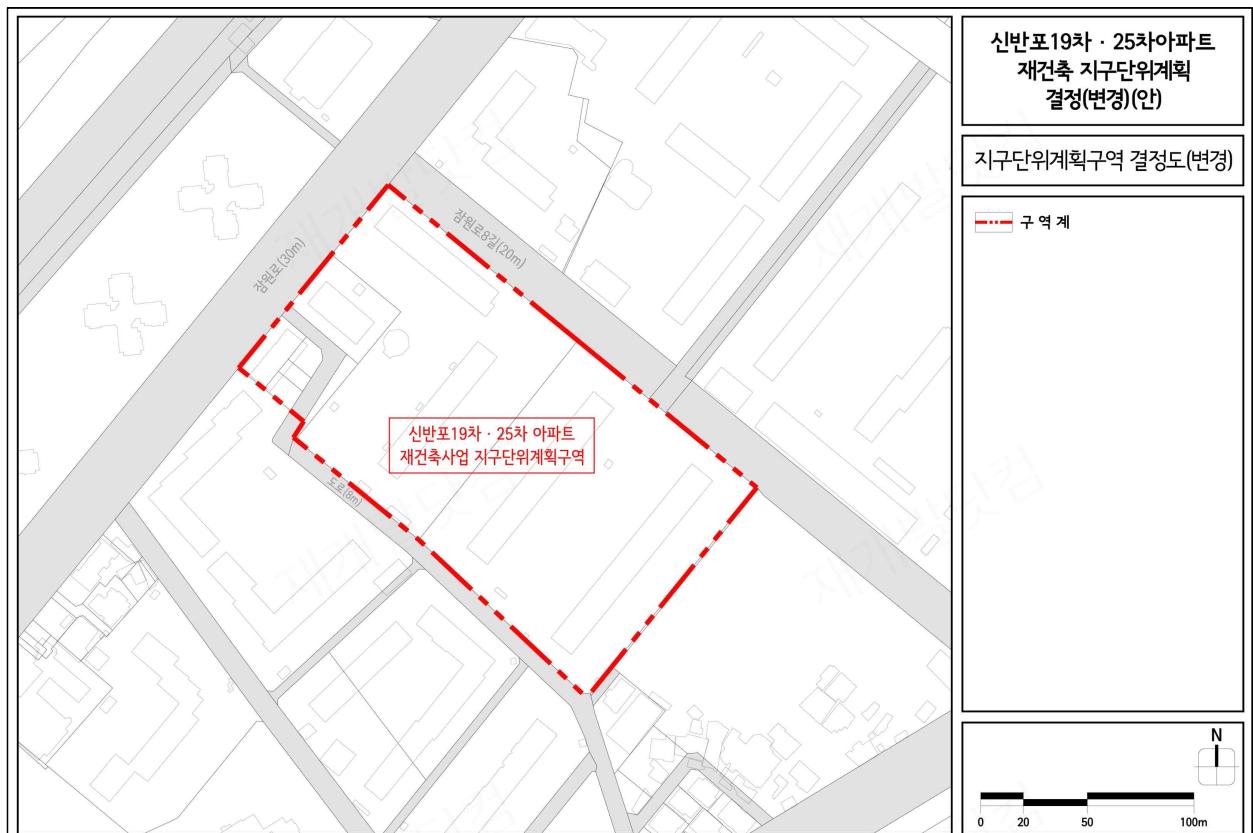




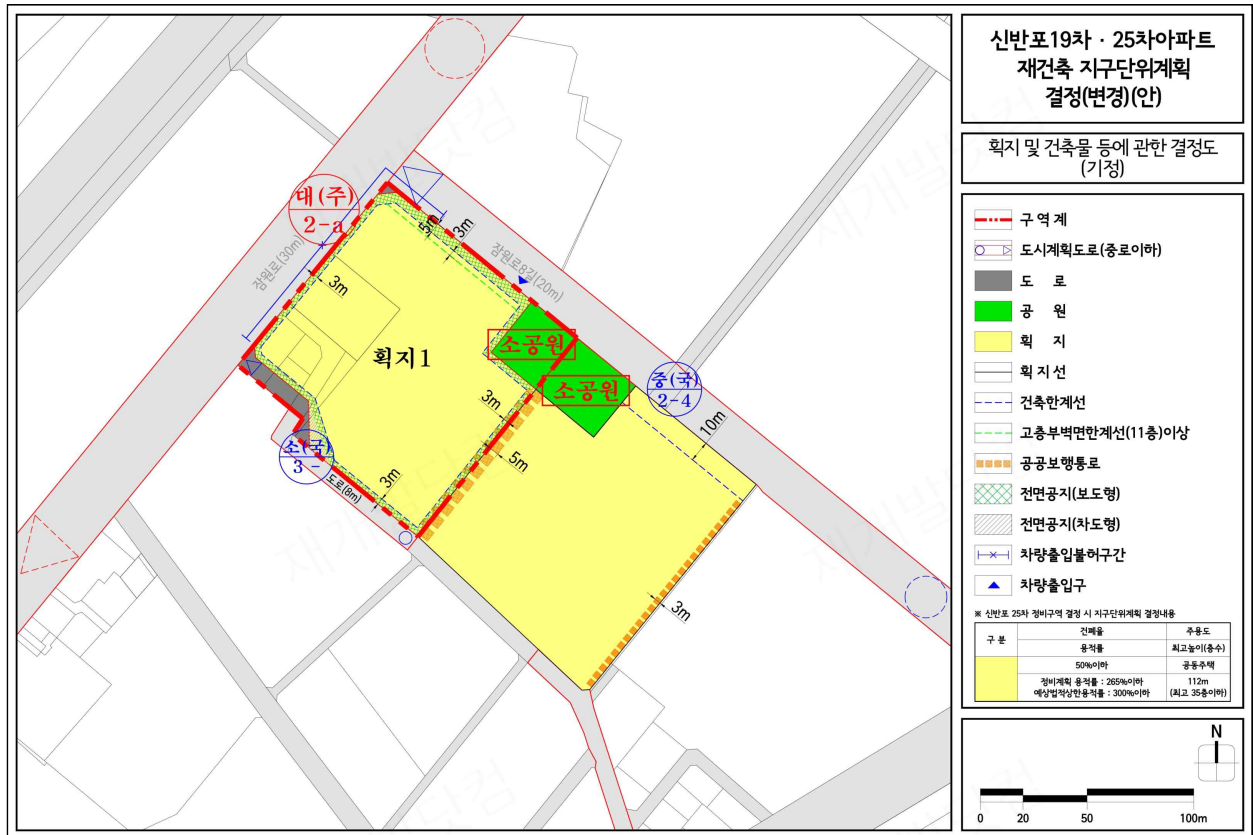
## ■ 지구단위계획구역 결정도(기정)



## ■ 지구단위계획구역 결정도(변경)(안)



## ■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(기정)



## ■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(변경)(안)

