

공 고

서울특별시 서초구 공고 제 2024 - 218호

**반포미도아파트 재건축정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)/
지구단위계획 결정을 위한 공람 공고**

1. 서울특별시 서초구 반포동 60-4번지 일원 반포미도아파트 재건축정비사업과 관련하여, 2023년 제 6차 서울시 도시계획위원회 심의결과 수정가결이 되어 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 시행령 제13조 규정에 의하여 주민의견을 청취하고자 아래와 같이 공고하고, 관계도서를 공람합니다.
2. 본 공람내용에 대하여 관계서류를 서초구 재건축사업과, 반포4동 주민센터에 비치하여 일반인에게 공람하오니 의견이 있는 사업구역 내 토지등소유자 또는 이해관계인은 공람기간 내에 의견서를 공람장소로 제출하여 주시기 바랍니다.

2024년 02월 01일

서울특별시 서초구청장

1. 공람기간 : 2024년 2월 1일(목) ~ 2024년 3월 4일(월) (공고일로부터 33일간)

2. 공람장소

- 서초구청 재건축사업과(구청본관 8층) ☎ 02-2155-7348
- 반포4동 주민센터 ☎ 02-2155-7681

3. 공람사유 : 반포미도아파트 재건축정비계획 결정을 위한 공람 공고

4. 공람내용 : 반포미도아파트 재건축정비계획 결정(안) (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.

■ 공람내용 : 반포미도아파트 재건축정비계획 결정(안)

1. 반포미도아파트 재건축정비계획 결정(안)

가. 정비구역 결정 조서(안)

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신규	반포미도아파트 재건축정비사업	서초구 반포동 60-4 일원	-	증) 76,527.0	76,527.0	

나. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

1) 추산액

추정
비례율

추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 총자산 총액 X 100%

추정비례율 : 97.22%

⇒ (36,847억 - 11,478억) / 26,092억 X 100 ≒ 97.22%

- 총 수입 추정 : 36,847억

- 총 지출 추정 : 11,478억

- 종전자산총액 추정 : 26,092억

개별
종전
자산
추정액

아파트는 KB부동산시세, 한국부동산원시세, 국토교통부 실거래가, 매도호가 및 최근 부동산시장 동향 등을 고려하여 전체 동일한 금액으로 일괄 추정하였으며, 상가는 국토교통부 실거래가, 평가전례 및 아파트 가격 균형 등을 고려하여 약식 추정함.

구분		전용 면적(㎡)	공급 면적(㎡)	건물 면적(㎡)	대지 지분(㎡)	세대수	형별평균가격 (백만원)	추정금액 (백만원)	비고
아파트	84.96	84.96	104,510	114,845	58.60	1,260	2,100	2,646,000	
	소계	107,049.60	131,682.60	144,704.32	73,836.00	1,260	2,646,000	2,646,000	
상가	3층	321.00	-	403.71	215.58	1	-	2,495	층별 합계 면적
	2층	904.32	-	1,276.75	647.35	10	-	10,189	
	1층	845.44	-	1,265.09	638.64	29	-	24,487	
	지층	514.09	-	851.19	439.43	20	-	6,780	
	계	2,584.85	-	3,796.74	1,941.00	60	-	43,951	
종전자산추정계(1)		109,634.45	-	148,501.06	75,777.00	1,320	-	2,689,951	
종전자산추정계(2)		현금청산비율 약 3% 가정						80,699	
비례율적용 종전자산계		(1) - (2)						2,609,252	

추정
분담금
산출

추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 X 추정비례율)

권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)
전용 59㎡형	16.7억	개별 종전자산 추정액 X 추정비례율 (97.22%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
전용 74㎡형	19.2억		
전용 84㎡형	21.0억		
전용 99㎡형	23.7억		
전용 114㎡형	26.6억		
전용 130㎡형	29.4억		
전용 157㎡형	34.1억		
상가 2층	2.6억		
상가 1층	6.2억		
상가 지층	2.2억		

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

2) 산출근거

- 비례율 : (종후 대지 및 건축물 총 추산액(총수입) - 총 사업비(총 지출액)) / 종전토지 및 건축물의 총 가액(조합원 총재산)

$$= (A - B) / C = 97.22\%$$

- 총 수입 : A

구 분	공급세대 (세대)	공급면적 (㎡)	3.3㎡당 분양단가 (천원)	세대별 분양금액 (천원)	분양수입 (천원)	비 고
공동주택 소계	1,531				3,576,360,956	
조합원 분양	-	80.33	68,630	1,667,700	2,962,600,297	
	-	99.68	63,730	1,921,800		
	590	113.17	61,280	2,098,200		
	30	129.35	60,670	2,373,600		
	470	146.38	60,050	2,659,700		
	100	167.07	58,220	2,942,100		
	32	200.13	56,370	3,412,200		
일반 분양	187	80.33	72,240	1,755,200	613,760,659	
	59	99.68	67,080	2,022,500		
	24	113.17	64,500	2,207,900		
	5	129.35	63,860	2,499,000		
	22	146.38	63,210	2,798,800		
	8	167.07	61,280	3,097,500		
	4	200.13	59,340	3,592,300		
근린생활시설 소계	-	5,540.00	-	-	80,468,500	
연도형지하층	-	3,601.00	62,000	-	67,554,760	
지2층	-	1,939.00	22,000	-	12,913,740	
소형주택 매각 소계	208	-	-	-	28,780,000	
납부 부가세	-	-	-	-	-900,000	
총 수입	-	-	-	-	3,684,709,456	

※ 신축아파트의 면적기준 및 단가는 공급면적 기준이며, 신축 근린생활시설은 계약면적 기준임

※ 소수점 이하 계산에 따라 금액은 일부 상이할 수 있음

- 총 사업비 : B

구 분	금액(천원)	비 고
공사비	916,878,584	
제사업경비	230,933,862	
총 사업비	1,147,812,446	

- 조합원 종전자산가액 : C

- 조합원 종전자산가액 : 아파트 종전자산가액 + 상가 종전자산가액 - 현금청산추정계

$$= 2,646,000\text{백만원} + 43,951\text{백만원} - 80,699\text{백만원}$$

$$= 2,609,252\text{백만원}$$

① 아파트 추정분담금

구분		기준 84㎡형
종전자산추정가액 (단위:백만원)		2,100백만
추정권리가액(단위:백만원)(D=CX비례율 0.9722)		2,041.6백만
추정분담금(단위:백만원) (권리자분양가 추정액 - 추정권리가액)	전용 59㎡형 (분양가 추정 1,668 백만)	- 373.9 백만
	전용 74㎡형 (분양가 추정 1,922 백만)	- 119.8 백만
	전용 84㎡형 (분양가 추정 2,098 백만)	56.6 백만
	전용 99㎡형 (분양가 추정 2,374 백만)	332.0 백만
	전용 114㎡형 (분양가 추정 2,660 백만)	618.1 백만
	전용 130㎡형 (분양가 추정 2,942 백만)	900.5 백만
	전용 157㎡형 (분양가 추정 3,412 백만)	1,370.6 백만

② 상가 추정분담금

구분			1층	2층	3층	지층
종전자산추정가액			639.9 백만	263.8 백만	204.3 백만	263.3 백만
추정 비례율			97.22%			
예상 권리가액			622.1 백만	256.5 백만	198.6 백만	256.0 백만
예상 추정분담금	연도형지하층	620 백만	-2.1 백만	363.5 백만	421.4 백만	364.0 백만
	지2층	220 백만	-402.1 백만	-36.5 백만	21.4 백만	-36.0 백만

※ 상가의 종전추정가액 및 종후추정가액은 계약면적 기준 10(3,305㎡)을 기준으로 분석한 금액이며, 지2층(현황지하1층)은 신축 가정하에 추정분담금을 개략 추정하였음

- ※ 상기 추정분담금 추산액 산출은 예시(안)이며, 향후 사업추진 과정에서 사업시행계획 변경, 정책 변경, 감정평가 결과, 조합원 분양신청, 부동산시장 동향 등으로 본 추정분담금 산정을 위한 가정 또는 예상과 달라질 수 있으며, 이로 인하여 추정분담금도 변동될 수 있음
- ※ 상기 추정분담금 중 (+)는 토지등소유자가 부담하여야 하는 금액이며, (-)는 토지등소유자에게 지급해야 하는 환급금임.
- ※ 상기 추정분담금에는 재건축부담금은 포함되지 않았으며, 조합원 이주비 이자는 개별 부담으로 처리하였음.
- ※ 토지등소유자의 종전자산 추정액은 감정평가금액이 아닌 개략적인 추정치로서 향후 사업시행계획인가 고시일을 기준으로 감정평가법인이 평가한 금액으로 산정됨.
- ※ 상기 금액은 향후 지정개발자 지정, 사업시행계획인가, 토지등소유자 분양신청 기준, 관리처분계획인가에 의하여 변경될 수 있으며, 변경사항은 관련법률(「도시 및 주거환경정비법」)에 의하여 단계별로 고지 예정임.
- ※ 상기 내용은 정비계획 수립을 위한 개략적인 산출금액으로 향후 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따라 관리처분계획을 수립하여 확정됨.
- ※ 상가의 추정분담금은 관리처분방식 및 설계의 구체화에 따라 변동 가능성이 큼.

다. 정비계획(안)

1) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		76,527.0	100.0	
획 지		70,463.0	92.1	
정비기반 시설 등	소 계	6,064.0	7.9	
	공 원	5,217.0	6.8	
	도 로	847.0	1.1	

2) 용도지역 결정 조서(변경없음)

구분		면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
주거지역	소 계	76,527.0	-	76,527.0	100.0	
	제1종일반주거지역	750.0		750.0	1.0	
	제3종일반주거지역	75,777.0	-	75,777.0	99.0	

3) 도시계획시설 결정(변경) 조서

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	2	-	8	국지 도로	223	반포동 55-12	반포동 122-6	일반 도로	-	-	-
변경	소로	2	-	8~12	국지 도로	223 (100)	반포동 55-12	반포동 122-6	일반 도로	-	-	-
신설	소로	3	A	6~7	국지 도로	539 (447)	반포동 122-4	반포동 60-7	일반 도로	-	-	-

※ ()는 구역 내 연장임

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	2-	• 도시계획시설도로 신설 L = 223m, B = 8~12m	• 북측 차량출입구 신설에 따른 교통여건 개선을 위한 일부 확폭
-	3-A	• 도시계획시설도로 신설 L = 539m, B = 6~7m	• 기 개설된 현행도로를 일부 확폭하여 도시계획도로 결정

나) 공원 결정(변경) 조서

구분	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변 경 후		
신설	공원	소공원	반포동 60-4	-	증) 4,467	4,467	-	
기정	공원	근린공원	반포동 산160-24	465,938 (750)	-	465,938 (750)	-	

※ ()는 구역 내 연장임

○ 공원 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	변경내용	변경사유
A	공원	소공원	반포동 60-4	증) 4,467㎡	• 지역주민을 위한 쾌적하고 안락한 휴식공간 제공을 위해 소공원 신설
근린공원 43	공원	근린공원	반포동 산160-24	-	• 기존 서리풀근린공원 입구 정비를 위해 서리풀근린공원 일부를 대상지 구역에 편입

라. 공동이용시설 설치계획(안)

구분	시설의 종류	위치	면적 (㎡)		비고
			법적기준	계획	
공동이용시설	합계	서초구 반포동 60-4번지 (획지1)	4,972.5㎡ 이상 =500㎡+(1,739세대×2㎡×1.25)	12,722.7	-
	경로당		500㎡ 이상	520.0	-
	어린이집		725㎡ 이상	760.0	-
	작은도서관		298㎡ 이상	310.0	-
	어린이놀이터		1,717.3㎡ 이상 =500㎡+1,739세대×0.7㎡	1,803.2	-
	주민운동시설		-	869.5	실외
	스카이크뮤니티		-	760.0	1개소
	커뮤니티			7,000.0	
	커뮤니티(지하)			700.0	
	근린생활시설		-	5,540.0	-

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

마. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획(안)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신규	반포미도아파트 재건축정비구역	76,527.0	획지1	70,463.0	반포동 60-4번지	11	-	-	11	-	-

※ 획지1 면적은 정비기반시설 6,064㎡ 제외 면적임

바. 건축물에 관한 계획(변경)(안)

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이(m) 최고층수	비고																													
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비계획	예정법적 상한																															
신규	반포미도아파트 재건축정비구역	76,527.0	획지1	70,463.0	반포동 60-4번지	공동주택 및 부대복리 시설	50 이하	250 이하	299.99 이하	150m/ 49층이하	-																													
주택의 규모 및 규모별 건설비율			국민주택규모(85㎡이하) 주택이 전체세대수의 60%이상 건립(61.41%)																																					
			<table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="4">세대수</th></tr><tr><th>소계</th><th>분양</th><th>국민주택규모 주택</th><th>공공기여 임대주택</th></tr><tr><td>합 계</td><td>1,739 (100.0%)</td><td>1,531 (88.0%)</td><td>208 (12.0%)</td><td>- -</td></tr><tr><td>60㎡이하</td><td>348 (20.0%)</td><td>187 (10.7%)</td><td>161 (9.3%)</td><td>- -</td></tr><tr><td>60~85㎡이하</td><td>720 (41.4%)</td><td>673 (38.7%)</td><td>47 (2.7%)</td><td>- -</td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td>671 (38.6%)</td><td>671 (38.6%)</td><td>- -</td><td>- -</td></tr></table>									구분	세대수				소계	분양	국민주택규모 주택	공공기여 임대주택	합 계	1,739 (100.0%)	1,531 (88.0%)	208 (12.0%)	- -	60㎡이하	348 (20.0%)	187 (10.7%)	161 (9.3%)	- -	60~85㎡이하	720 (41.4%)	673 (38.7%)	47 (2.7%)	- -	85㎡초과	671 (38.6%)	671 (38.6%)	- -	- -
			구분	세대수																																				
				소계	분양	국민주택규모 주택	공공기여 임대주택																																	
			합 계	1,739 (100.0%)	1,531 (88.0%)	208 (12.0%)	- -																																	
			60㎡이하	348 (20.0%)	187 (10.7%)	161 (9.3%)	- -																																	
			60~85㎡이하	720 (41.4%)	673 (38.7%)	47 (2.7%)	- -																																	
85㎡초과	671 (38.6%)	671 (38.6%)	- -	- -																																				
국민주택규모 주택(85㎡이하) 건설 : 초과용적률의 50% 이상(161세대)																																								
심의완화 사항			2025 서울시 도시환경정비기본계획에 따른 허용용적률 완화 - 기준용적률 210% → 230%이하 - 소형주택건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) - 법적상한용적률 299.99%																																					
			건축물의 건축선에 관한 계획			- 건축한계선 지정 - 획지별 아래와 같이 건축한계선을 지정, 건축한계선으로 발생하는 대상지 동측 고무래로8길변 건축한계선(폭3~6m)은 보도·차도형 전면공지로 조성																																		
						구분		건축선 지정 내용		비고																														
						대상지 북측, 남측, 서측		대지경계선으로부터 3m		도면참고																														
기타사항에 관한 계획			- 공공보행통로 - 서리풀공원 입구와 연계하여 2개소 계획 - 전면공지 - 고무래로8길변 대지경계로부터 폭3m ~ 6m 보도·차도형전면공지 계획 - 차량진출입구 불허구간 - 정비계획결정도면 내 불허구간 표시																																					
			※ 공공보행통로 및 전면공지 - 공공보행통로 및 전면공지에 대해서는 공공이 자유롭게 이용할 수 있도록 상시 개방하여야 하며, 보행자 통행에 영향을 주는 차단·기 등 어떠한 지장물(공작물)도 설치할 수 없음 - 공공이 자유롭게 이용할 수 있도록 지역권 설정(지역권자:서초구청장) - 향후 분양자 모집시 분양자모집 공고문과 분양계약서에 해당사항을 명기하고, 신축 후 구성될 입주자대표회의에 해당 내용을 인수인계하도록 하겠음																																					

2) 용적률 계획

구 분		산정내용				
토지이용계획	합 계 (구역면적)	획지 (공동주택)	신설 정비기반시설 면적			신설 정비기반시설 내 국·공유지 면적
			합계	공원	도로	
		76,527.0㎡	70,463.0㎡	6,064.0㎡	5,217.0㎡	847.0㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 계획정비기반시설 - 새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지 - 획지 내 용도폐지되는 정비기반시설 국공유지 = 6,064㎡ - 750.0㎡ - 0㎡ = 5,314.0㎡ (6.9%)					
기준용적률	• 210% 이하					
허용용적률	• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대20%) = 210% + 29% = 229% • 인센티브 = 19% (장수명주택 10% + 지능형건축물 3등급 9%)					
상한용적률	• 공공시설등 기부채납에 따른 용적률 완화 ※ 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정(2022.10)」 적용					
	• 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 ^{주1)}) = 229% × (1 + 1.3 × 1 × 0.0754) = 251.45%					
	α(토지)	α = 공공시설등부지(토지) 제공면적 ^{주2)} / 공공시설등부지(토지) 제공한 후의 대지면적 = 5,314.0㎡ / 70,463.0㎡ = 0.0754				
	α(건축물)	α = 공공시설등부지(건축물 환산부지)/공공시설등 부지(토지) 제공한 후의 대지면적				
	주1) 가중치 = 1 (사업부지 용적률에 대한 공공시설등 부지의 해당용적률(동일용적률)) 주2) 공공시설등부지(토지) - 새로설치한 정비기반시설 내 국·공유지 - 획지 내 용도폐지되는 정비기반시설 국·공유지 값					
	※ 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정(2022.10)」 적용					
예정 법적상한용적률	• 299.99% 이하					

사. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획(안)

1) 국민주택규모 주택

건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대규모		세대수	비고(연면적)
			전용	공급		
획지1	70,463.0	-	59.95㎡	80.33㎡	161	17,618.74㎡ (기준 17,612.73㎡)
			74.95㎡	99.68㎡	47	
			합계		208	

- ※ 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 입주 기회 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.
- ※ 공동주택 단지 내 분양주택과 임대주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 라인에 집중되지 않고 분산 되도록 건설하고, 임대주택의 선정은 공개추첨의 방법으로 선정하여야 한다. 다만, 구역의 특성에 따라 해당 위원회에서 인정하는 경우에 그에 따른다.

○ 국민주택규모 주택 산출근거

구분		주요내용	비고	
신규	정비계획용적률		• 250.0% 이하	
	예정법적상한용적률		• 299.99%	
	국민주택규모 주택 공급기준 (법적기준)	용적률차이의 50%	• (예정법적상한용적률 - 정비계획용적률) × 50% = (299.99% - 250.0%) × 50% = 24.99%	
		연면적 환산 (의무면적)	• {(예정법적상한용적률-정비계획용적률)×50%}×순사업부지 면적 = {(299.99% - 250%) × 50%} × 70.463.0㎡ = 17,612.73㎡ 이상	
	국민주택규모 주택 확보 계획		• 연면적 = 세대수 × 공급면적 = (161세대×80.33㎡)+(47세대×99.68㎡) = 17,618.74㎡ ⇒ 의무면적 17,612.73㎡ < 확보면적 17,618.74㎡	
	확보방법		• 정비계획용적률 초과 건설	

아. 정비사업의 시행계획

시행방법	시행 예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
도시및주거환경정비법 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따름	정비구역 지정고시가 있는 날부터 4년 이내	반포미도아파트 정비계획 입안 추진준비위원회	현황) 1,260세대 증) 479세대 계획) 1,739세대	-

3. 지구단위계획에 관한 결정(안)

가. 지구단위계획구역 결정조서(변경)

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고 (변경사유 등 기재)
			기 정	변 경	변경후	
신규	반포미도아파트 재건축정비사업	서초구 반포동 60-4 일원	-	증) 76,527.0	76,527.0	

○ 지구단위계획구역 결정사유서

구 분	위치	결정내용	결정사유
신설	서초구 반포동 60-4 일원	지구단위계획구역 신설	• 도시 및 주거환경정비법 제17조에 따라 지구 단위계획구역 및 지구단위계획 결정

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정조서(변경)

1) 용도지역·지구 결정조서(변경없음)

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
주거지역	소 계	76,527.0	-	75,777.0	100.0	
	제1종일반주거지역	750.0	-	750.0	1.0	
	제3종일반주거지역	75,777.0	-	75,777.0	99.0	

2) 도시계획시설 결정조서(변경)

가) 도로 결정(변경)조서

구 분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	-	8	국지 도로	223	반포동 55-12	반포동 122-6	일반 도로	-	-	-
변경	소로	2	-	8~12	국지 도로	223 (100)	반포동 55-12	반포동 122-6	일반 도로	-	-	-
신설	소로	3	A	6~7	국지 도로	539 (447)	반포동 122-4	반포동 60-7	일반 도로	-	-	-

※ ()는 구역 내 연장임

※ a 는 임시번호임

○ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	2-	• 도시계획시설도로 신설 L = 223m, B = 8~12m	• 북측 차량출입구 신설에 따른 교통여건 개선을 위한 일부 확폭
-	3-A	• 도시계획시설도로 신설 L = 539m, B = 6~7m	• 기 개설된 현황도로를 일부 확폭하여 도시 계획도로 결정

나) 공원 결정(변경) 조서

구분	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변 경 후		
신설	공원	소공원	반포동 60-4	-	증) 4,467	4,467	-	
기정	공원	근린공원	반포동 산160-24	465,938 (750)	-	465,938 (750)	-	

※ ()는 구역 내 연장임

○ 공원 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	변경내용	변경사유
A	공원	소공원	반포동 60-4	증) 4,467㎡	• 지역주민을 위한 쾌적하고 안락한 휴식공간 제공을 위해 소공원 신설
근린공원 43	공원	근린공원	반포동 산160-24	구역 내 일부 편입	• 기존 서리풀근린공원 입구 정비를 위해 서리풀근린공원 일부를 대상지 구역에 편입

다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정조서(변경)

1) 가구 및 획지에 관한 결정조서

구분	가구	면적(㎡)	획 지		비 고
			위치	면적(㎡)	
1	-	70,463.0	서초구 반포동 60-4번지	70,463.0	공동주택

2) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

가) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분		가 구	허 용 용 도	불허 요도
신설	허용용도	획지1	• 공동주택 및 부대복리시설	허용용도 외의 용도는 불허

나) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

○ 건폐율 계획

구 분	지 역	건폐율	비 고
신설	획지1	50% 이하	-

○ 용적률 계획

구 분	지 역	용 적 률			비 고
		기 준	허 용	상 한	
신설	획지1	210% 이하	229% 이하	250% 이하	- 정비계획 용적률 - 허용용적률 230% 이하 - 상한용적률 250% 이하 - 예정법적상한용적률 299.99% 이하

○ 상한용적률 완화 사항

구 분	용적률 완화		비 고
	공공시설등 기부채납 (상한용적률)	국민주택규모 주택 건설 (예정법적상한용적률)	
신설	21.0%	49.99%	총 70.99%

○ 높이 계획

구 분	지 역	높이기준	비 고
신설	획지1(제3종일반주거지역)	최고49층이하/150m이하	-

3) 건축물 건축선에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
건축한계선	대지 전체	• 대지경계선으로부터 3m ~ 6m 후퇴

4) 기타사항에 관한 결정조서

가) 대지내 공지에 관한 결정조서

구분	적용지역	계획내용
전면공지	고무래로8길변 건축한계선으로 조성되는 공지	• 고무래로8길변 건축한계선으로 조성되는 공지부분은 보도·차도형 전면공지로 조성

나) 교통처리에 관한 결정조서

구분	적용지역	계획내용
차량출입구	북측 고무래로변 동측 고무래로8길변 남측 서초중앙로 29길	• 북측, 동측(2곳) 남측 총4개의 차량출입구 조성
차량출입불허구간	고무래로8길변 차량출입구를 제외한 구간	• 정비계획결정도면 내 불허구간 표시

다) 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 결정조서

건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대규모		세대수	비고(연면적)
			전용	공급		
획지1	70.463.0	-	59.95㎡	80.33㎡	161	17,618.74㎡ (기준 17,612.73㎡)
			74.95㎡	99.68㎡	47	
			합계		208	

※ 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.

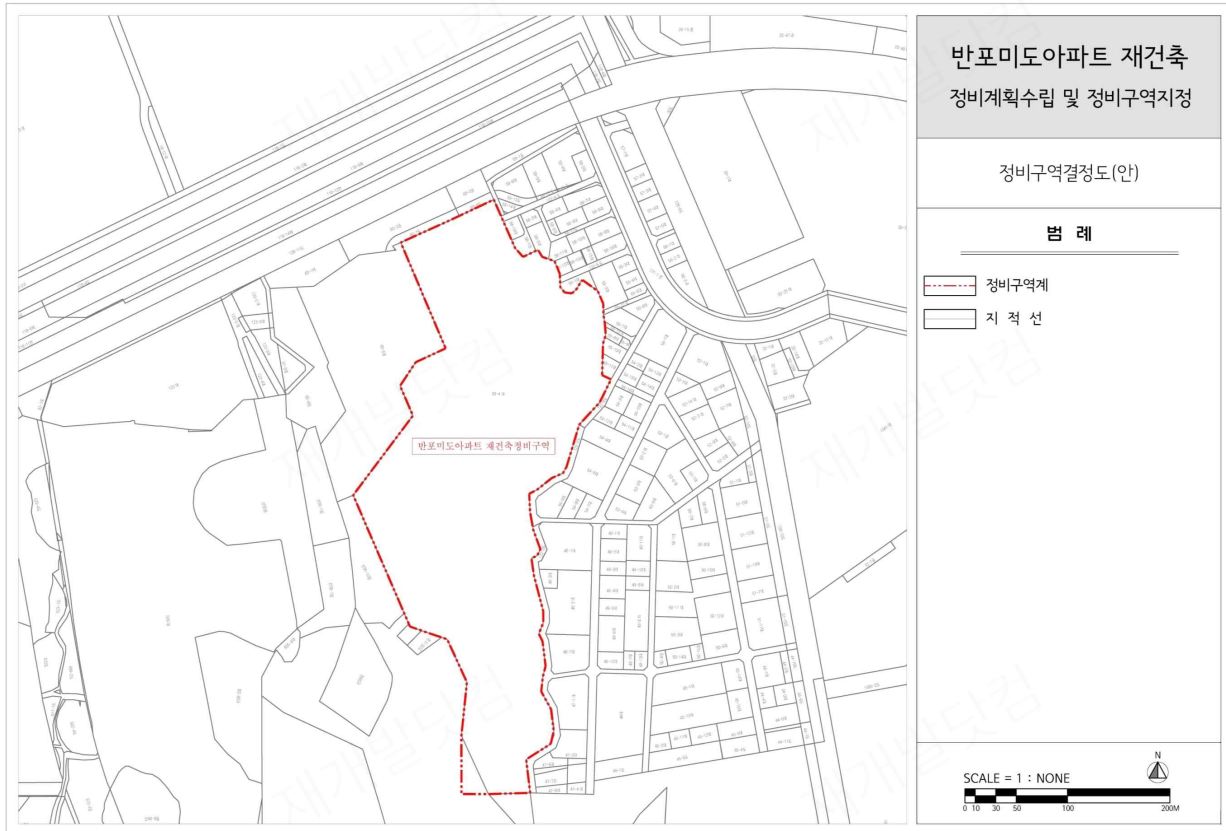
※ 공동주택 단지 내 분양주택과 임대주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 라인에 집중되지 않고 분산 되도록 건설하고, 임대주택의 선정은 공개추첨의 방법으로 선정하여야 한다. 다만, 구역의 특성에 따라 해당 위원회에서 인정하는 경우에 그에 따른다.

■ **관계도면** : 붙임참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도서와 같음)

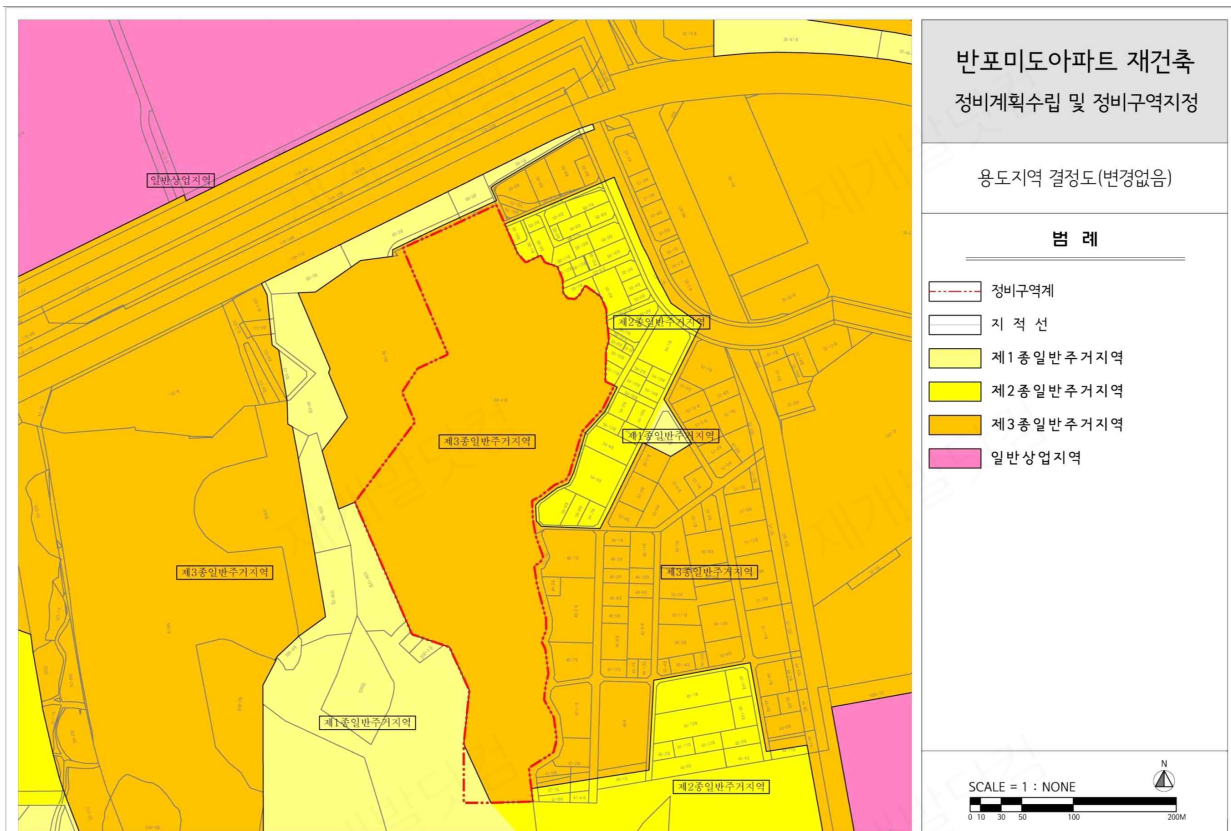
■ **열람장소** : 시민의 열람편의를 위하여 서초구청 재건축사업과(02-2155-7348) 및 반포4동주민센터(02-2155-7681)에 관계도서를 각각 비치하고 열람하고 있습니다.

붙임 : 관계도면

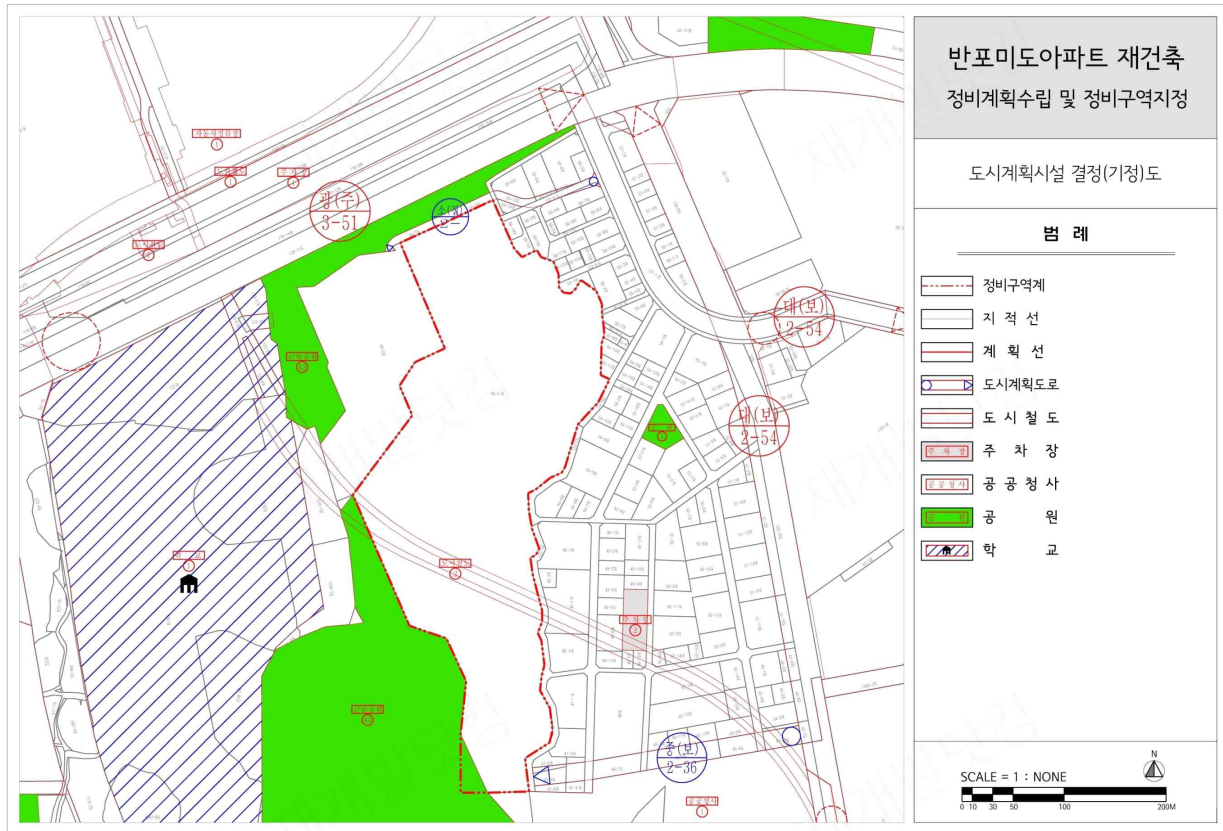
1) 정비구역 결정도(변경없음)



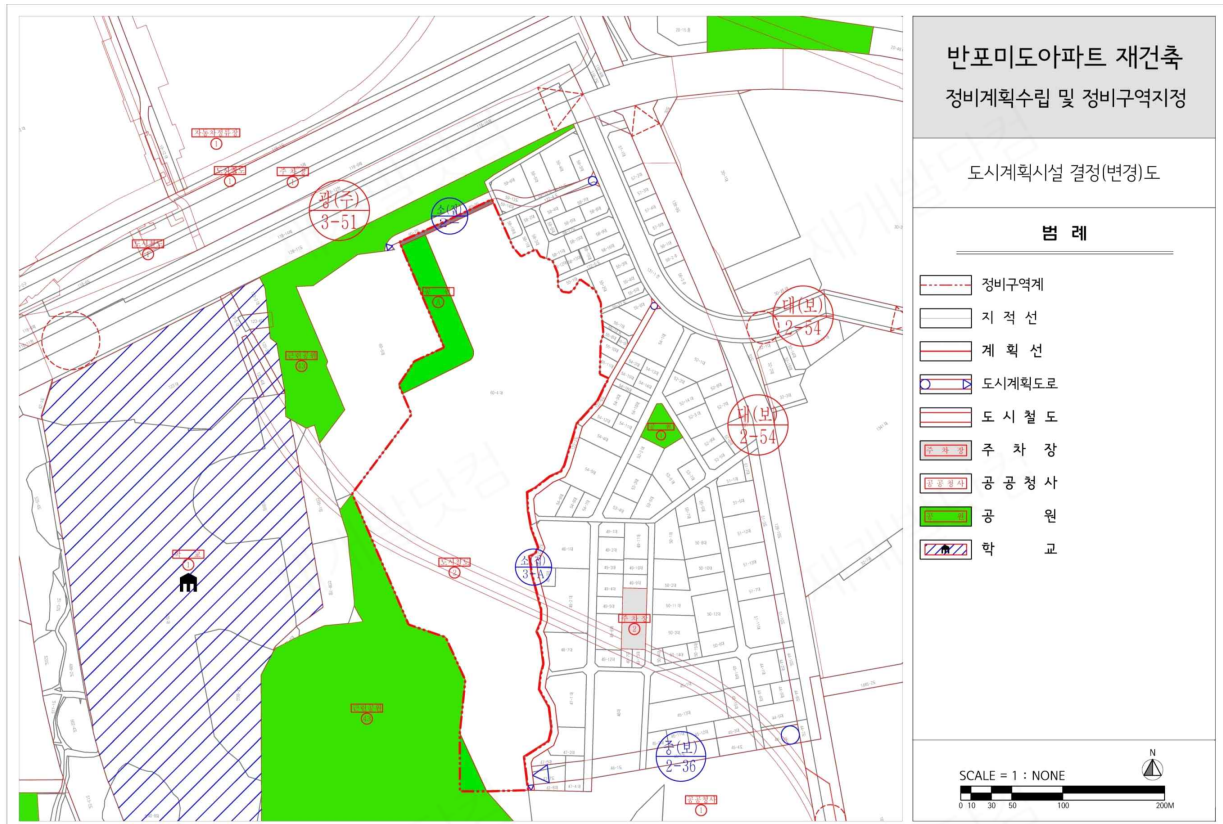
2) 용도지역 결정도(변경없음)



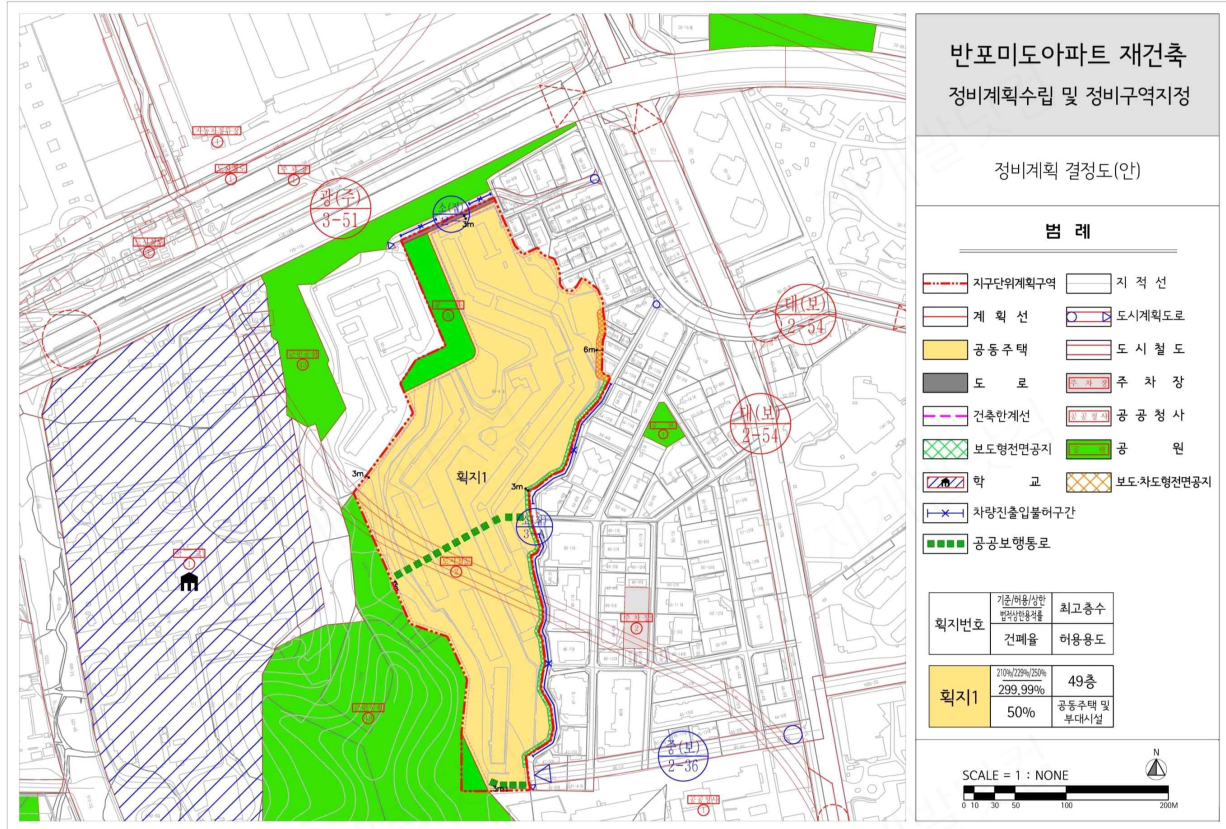
3) 도시계획시설 결정도(기정)



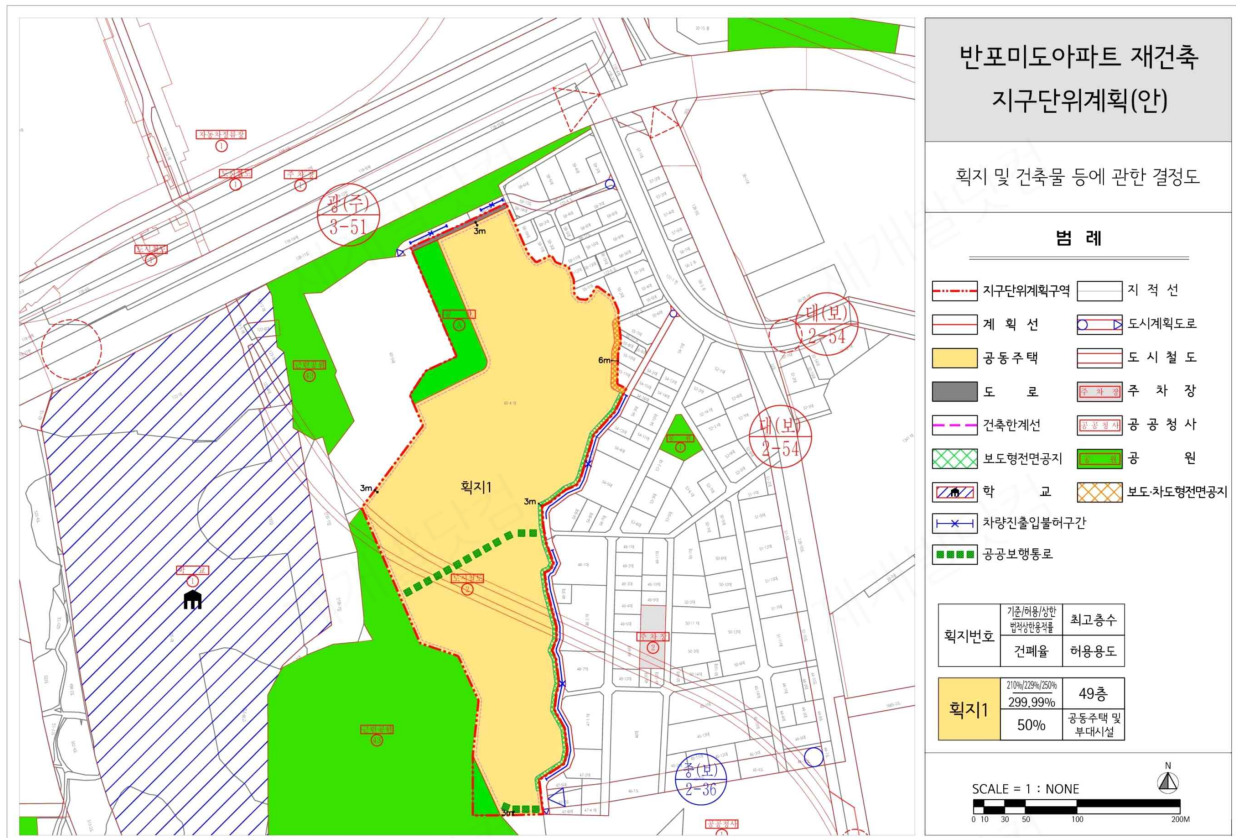
4) 도시계획시설 결정도(변경)



5) 정비계획 결정도(변경)



6) 획지 및 건축물 등에 관한 결정도



공 램 의 건 서

(접수번호 :)

□ 대상사업

안 건	반포미도아파트 재건축정비사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정
사업위치	서초구 반포동 60-4번지 일원

□ 공람기간 : 2024. 2. 5.(월) ~ 2024. 3. 9(토)

□ 의견제출자

성 명	(전화번호:)
주 소	
소유물건	위 치
	규 모

□ 제출의견

2024. . .

의견제출자 성명 (인)

서 초 구 청 장 귀하