

◆ 서울특별시고시 제2024-214호

반포미도1차아파트 주택재건축 정비구역 지정 및 정비계획 결정
지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정 지형도면 고시

서울특별시 서초구 반포동 60-4번지 일대 주택재건축사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경 정비법(이하 ‘도시정비법’)」 제16조에 따라 2023년 제6차 서울특별시 도시계획위원회 수권 소위원회(2023.12.13.) 심의를 거쳐 정비구역 지정 및 정비계획 결정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 ‘국토계획법’)」 제50조에 따라 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 4월 25일
서울특별시 장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
신규	반포미도1차아파트 재건축정비사업	서초구 반포동 60-4 일원	76,527.0	

2. 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	

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 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	층별 합계 면적
	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	
	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)		현금청산비용 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

나. 산출근거

비례율 : (종후 대지 및 건축물 총 추산액(총수입) - 총 사업비(총 지출액))

/ 종전 토지 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	
공공주택 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

$$\begin{aligned}
 & - \text{조합원 종전자산가액} : \text{아파트 종전자산가액} + \text{상가 종전자산가액} - \text{현금청산추정계} \\
 & = 2,646,000\text{백만원} + 43,951\text{백만원} - 80,699\text{백만원} \\
 & = 2,609,252\text{백만원}
 \end{aligned}$$

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(3.3058㎡)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.

4. 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	

5. 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	1	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
-	3-1	• 도시계획시설도로 신설 L = 539m, B = 6~7m	• 기 개설된 현황도로를 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)	-	서리풀 공원

※ ()는 구역 내 연장임

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	변경내용	변경사유
1	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

6. 공동이용시설 설치계획(안)

구분	시설의 종류	위치	면적 (㎡)		비고
			법적기준	계획	
공동 이용 시설	합계	서초구 반포동 60-4번지 (획지1)	4,972.5㎡ 이상 =500㎡+(1,739세대×2㎡×1.25)	12,926.7	-
	경로당		725㎡ 이상	760.0	-
	어린이집		725㎡ 이상	760.0	공공개방시설
	작은도서관		298㎡ 이상	310.0	공공개방시설
	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	공공개방시설
	근린생활시설		-	5,540.0	-

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

7. 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	반포미도1차 아파트 재건축정비구역	76,527.0	획지1	70,463.0	반포동 60-4번지	11	-	-	11	-	-

※ 획지1 면적은 정비기반시설 6,064㎡ 제외 면적임

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이(m) 최고 층수	비고																																											
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	예정법적상한																																													
신규	반포미도 1차 아파트 재건축 정비구역	76,527.0	획지1	70,463.0	반포동 60-4 번지	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	250 이하	299.99 이하	150m/ 49층이하	-																																											
주택의 규모 및 규모별 건설비율		<table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="5">세대수</th></tr><tr><th colspan="2">소계</th><th colspan="2">분양</th><th>공공주택</th><th>공공기여 임대주택</th></tr><tr><td>합 계</td><td>1,739</td><td>(100.0%)</td><td>1,531</td><td>(88.0%)</td><td>208</td><td>(12.0%)</td><td>-</td></tr><tr><td>60㎡이하</td><td>348</td><td>(20.0%)</td><td>187</td><td>(10.7%)</td><td>161</td><td>(9.3%)</td><td>-</td></tr><tr><td>60~85㎡이하</td><td>720</td><td>(41.4%)</td><td>673</td><td>(38.7%)</td><td>47</td><td>(2.7%)</td><td>-</td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td>671</td><td>(38.6%)</td><td>671</td><td>(38.6%)</td><td>-</td><td>-</td></tr></table>										구분	세대수					소계		분양		공공주택	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		공공주택	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(85㎡이하) 주택이 전체세대수의 60%이상 건립(61.41%)																																																						
심의완화 사항		• 2025 서울시 도시환경정비기본계획에 따른 허용용적률 완화 - 기준용적률 210% → 230%이하 • 공공주택 건설에 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 고무레로8길변 건축한계선(폭3~6m)은 보 도·차도형 전면공지로 조성																																																				
		구분		건축선 지정 내용					비고																																													
		대상지 북측, 남측, 서측		대지경계선으로부터 3m					도면참고																																													
		대상지 동측 (고무레로8길변)		대지경계선으로부터 3m ~ 6m (보도·차도형 전면공지 조성)					도면참고																																													
기타사항에 관한 계획		• 공공보행통로 - 서리풀공원 입구와 연계하여 2개소 계획 • 전면공지 - 고무레로8길변 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																																																				

나. 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㎡	750.0㎡
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%) • 공공시설등 기부채납에 따른 용적률 완화 ※ 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정(2023.12)」 적용					
상한용적률	• 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치주1)) = 229% × (1 + 1.3 × 1 × 0.0754) = 251.45%					
	α(토지)	α = 공공시설등부지(토지) 제공면적주2) / 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 국공유지 - 획지 내 용도폐지되는 정비기반시설 국공유지 값 ※ 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정(2023.12)」 적용					
예정 법적상한용적률	• 299.99% 이하					

다. 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

1) 법적상한용적률에 따른 공공주택의 건설에 관한 계획

계획 기준	• 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 도시 및 주거환경정비법에서의 법적상한용적률(299.99%)에서 정비계획으로 정하여진 용적률(250%)을 뺀 용적률의 50% 이상 • 공공주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
법적상한용적률 (건축계획)	• 299.99% 이하 (건축심의 시 최종결정)				
상한용적률	• 250%				
공공주택 의무면적	용적률 증가분	• $299.99\% - 250\% = 49.99\%$			
	증가된 용적률의 50%	• $49.99\% / 2 = 24.99\%$			
		• $70,463.0\text{㎡} \times 24.99\% = 17,612.73\text{㎡}$			
	의무 연면적	• 17,612.73㎡ 이상			
공공주택 확보계획 (건축심의시 최종결정)	전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수(세대)	연면적(㎡)	비고
	59.95	80.33	161	12,933.61	소설믹스
	74.95	99.68	47	4,685.12	
	합계		208	17,618.74	> 17,612.73 (공공주택 의무연면적)

2) 주택의 규모별 비율(정비계획)

건립규모		전체 세대수(개)	전체 비율(%)	공공임대주택 세대수(개)			공공임대주택 비율(%)		
				계	60㎡이상	60㎡이하(소형주택)	전체 세대수 대비	전체 비율	공공임대중 소형주택
합 계		1,739	100.0	208	47	161	11.9	100.0	100.0
60㎡ 이하	소 계	348	20.0	-	-	-	-	-	-
	30㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡초과~50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡초과~60㎡이하	348	20.0	161	-	161	9.3	77.4	100.0
60㎡초과 ~ 85㎡이하		720	41.4	47	47	-	2.7	22.6	-
85㎡ 초과	소 계	671	38.6	-	-	-	-	-	-
	85㎡초과~135㎡이하	635	36.5	-	-	-	-	-	-
	135㎡초과	36	2.1	-	-	-	-	-	-

※ 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 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 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.

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

9. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용		비 고
환경 보전	자연환경	- 주변 서리풀공원 및 녹지와 생태네트워크 구축을 위한 녹지축 계획 - 기존 구역내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보 - 비오름 1등급토지 보전을 고려한 계획	-
	생활환경	- 보도, 주차장 등을 자연상태의 토양으로 유지하거나 투수성 포장재사용 - 도시가스 등 청정연료 사용과 에너지 절약형 단지 조성	-
	사업시행시 환경영향	대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	-

구 분	계 획 내 용		비 고
재난 방지	화재	• 건축법의 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획	-
	수재해	• 지구 내부로의 유입을 최소화 억제 및 하수도시설 용량을 제고시켜 배수불량 방지	-
	교통	• 재해시 소방도로로서의 기능수행이 가능하도록 내부동선 체계 구축 • 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	-

나. 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
자연 생태 환경	비오름 보전등급향상	○	•비오름유형평가 대부분 3등급(1등급 일부포함)	•녹지공간 최대 확보 •도시생태기능 복원 및 강화
	생태 네트워크	○	•녹지평가지표1 달성 목표 •녹지공간 증가	•내부 녹지 및 식재계획
생활 환경	토지이용	○	•시가화지역 •기반시설이 미비함	•기반시설 및 공공시설 확충
	토 양	○	•토양오염우려기준 만족 •공사 시 토양오염물질 발생	•전문처리업체 위탁처리 •폐유 보관소 설치
	지형·지질 영향 최소화	○	•표고 19~48m 분포 •경사 10° 미만 70%이상분포	•지형에 순응한 계획 수립
	물순환 (수리·수문)	○	•생태면적률 30%이상 확보	•생태면적률 40.56% 계획 •불투수층 포장 최소화
	수질	○	•공사 시 토사유출 발생 •운영 시 오수발생	•가배수로 및 침사지 설치 •탄천물재생센터 연계처리
	바람	○	•바람환경공간 유형분석 •급격한 바람장 변화 없음	•주변 환경과 조화를 이룰 수 있는 조정계획
	열	○	•열환경공간 유형분석조경 식재 등으로 열섬효과 감소	•주변 환경과 조화를 이룰 수 있는 조정계획
	대기질· 미세먼지	○	•공사 시 비산먼지 발생 •운영 시 대기오염물질 영향	•세륜·세차시설, 살수차 운용 •판넬 상단 방진망 설치
	친환경적 자원순환	○	•건설·생활폐기물 발생 •투입장비에 의한 폐유발생	•재활용지침 준용하여 처리 •전문처리업체 위탁처리
	에너지	○	•과다한 추가에너지 사용 없음 •서울시 기준 공급률 적용	•에너지절약형 설비기기 도입 •고효율·신재생에너지 적용
	소음·진동	○	•공사에 의한 소음·진동 발생	•공사 시 가설방음판넬 설치

검도항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
	경 관	주변경관과의 조화	○	•주변 건물 간 조화로운 입면계획 필요	•개방감 확보, 이질감 없는 배색, 형태적 요소로 변화감 구현
	휴식 및 여가공간	휴식 · 여가공간 확보	○	•주변 공원현황과 연계 형성	•주변 서리풀공원과 연계하여 공원녹지축 조성
	일 조	일조 침해 최소화	○	•일영예측 시 서 · 북 · 동측 건물에 일조영향	•건축계획 관련 규정을 준수하여 건축배치
	보행친화 공간	보행친화형 도시 조성	○	•인도 및 차도가 분리 되어있음	•보행자도로 및 보행동선 조성, 주변 녹지축과의 연계 방안 마련
사회경제	인 구	인구 고려한 계획수립	○	•현재 가구 1,260세대 •계획 가구 1,648세대	•기반시설 부담 최소화 •주거비를 완화에 따른 주거 계획

10. 정비사업의 시행계획

구분	시행방법	시행 예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
신규	도시및주거환경정비법 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따름	정비구역 지정고시가 있는 날부터 4년 이내	반포미도1차아파트 주택재건축정비사업 조합	현행) 1,260세대 증) 479세대 계획) 1,739세대	-

※ 향후 사업시행예정자는 「도시및주거환경정비법제25조」에 따라 변동될 수 있음.

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비 고
• 대상지와 인접한 교육시설은 없으며 대상지와 가장 가까운 학교는 약400m 거리에 위치함	• 「도시 및 주거환경정비법」 제52조 11호 및 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조, 제9조에 의거 정비구역으로부터 200m이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당됨	-

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

정비구역현황	추진위/조합설립~착공전	착공~공사완료	범죄예방설계적용	비 고
반포미도 아파트 1,260세대 거주중	• 펜스 설치 및 유지 · 관리 • 우범지역 순찰 • 방범용 CCTV설치 운영	• 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 • 안전관리비 및 산업안전보건관리비 공사비 계상	• 방범용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 • 내부가 보이는 구조의 엘리베이터 설치 • 식재로 인해 밀폐되는 공간이 발생되지 않도록 계획	-

II. 지구단위계획에 관한 결정(안)

1. 지구단위계획구역 결정조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신규	반포미도1차아파트 재건축정비사업	서초구 반포동 60-4 일원	-	증) 76,527.0	76,527.0	

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정조서

가. 용도지역·지구 결정조서

구분		면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
주거 지역	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	

나. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경)조서

구 분	규 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	-	1971. 06.29	
변경	소로	2	-	8~12	국지 도로	223 (100)	반포동 55-12	반포동 122-6	일반 도로	-	-	-
신설	소로	3	1	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-	2-	• 도시계획시설도로 신설 L = 223m, B = 8~12m	• 북측 차량출입구 신설에 따른 교통여건 개선을 위한 일부 확폭
-	3-1	• 도시계획시설도로 신설 L = 539m, B = 6~7m	• 기 개설된 현황도로를 일부 확폭하여 도시 계획도로 결정

2) 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)	-	서리풀 공원

※ ()는 구역 내 연장임

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	변경내용	변경사유
1	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

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정조서(변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

구 분	가 구	면 적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
1	-	70,463.0	서초구 반포동 60-4번지	70,463.0	공동주택

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분		가 구	계 획 내 용	비 고
신설	허용용도	획지1	•공동주택 및 부대복리시설	허용용도 외의 용도는 불허

2) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구 분	지 역	건 폐 율	비 고
신설	획지1	50% 이하	-

나) 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

■ 허용·용적률 인센티브 사항

구 분	인센티브		비 고
	장수명주택	지능형건축물(3등급)	
신설	10%	9%	총 19%

■ 상한용적률 완화 사항

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

■ 높이 계획

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

다. 건축물 건축선에 관한 계획

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

라. 경관계획(배치·형태 포함)

1) 건축물의 배치·형태 및 외관에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
경관구조계획	공동주택	• 북동측 진입도로를 일방통행으로 개선하여 가로경관을 향상시킴 • 서측 경계부에 공원을 배치하고, 단지 내 식재계획과 연계하여 녹지경관형성
응벽계획	근린생활시설	• 산지(미도산)와 접하고 있는 대상지의 지형 특성을 반영하여 높이 차이가 발생하는구간에 주민공동시설 등의 부대시설을 배치 • 보행자 시선에서 고층건물의 위압감 최소화를 위해 기단부 입면에 석재 등 자연친화소재 사용
커뮤니티 녹지계획	공동주택	• 대상지 내 충분한 커뮤니티 공간을 배치하고, 커뮤니티 공간내에 식재를 심어 기존 자연경관과 연계되는 녹지 네트워크 형성 • 기존 지형 변동을 최소화 하며 단차 부분에는 완만한 경사로를 확보하여 보행 이동시 편의성 향상
색채	공동주택 및 근린생활시설	• 대상지 주변 주요 건축물의 경관 현황분석을 통한 색채 및 재질 선정 • 인접 건축물 등 기존 시가지 경관과 조화를 이루는 무채색의 주조색 활용 • N,B-BG 계열 유리 등의 친환경 소재 사용으로 상층부에서의 경관변화 최소화
진입구 처리	공동주택	• 서측공원과 공공시설을 유기적으로 연결시킬 수 있도록 보행진입 주출입구 거점 계획을 진행함 • 보행진입거점과 차량진입거점의 분리를 통하여 주민들의 보행 안전성 확보

2) 경관에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
개방감	공동주택	• 단지내 유아놀이터에서 서리풀 공원으로의 개방감을 확보하고, 경계부 커뮤니티시설 배치로 보행자 입장에서 의 가로경관을 향상시킴
스카이라인	공동주택	• 다양한 층수계획으로 리듬감 있는 스카이라인을 형성하고, 단지 경계부 저층배치로 고층의 위압감을 완화함

○ 도시계획위원회 의견을 반영한 경관계획(안)



마. 기타사항에 관한 결정조서

1) 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계획내용
전면공지	고무래로8길변 건축한계선으로 조성되는 공지	• 고무래로8길변 건축한계선으로 조성되는 공지부분은 보도·차도형 전면공지로 조성

2) 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

3) 환경관리계획

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
자연 생태 환경	비오톱	비오톱 보전등급향상	○	•비오톱유형평가 대부분 3등급(1등급 일부포함)	•녹지공간 최대 확보 •도시생태기능 복원 및 강화
	생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	•녹지평가지표1 달성 목표 •녹지공간 증가	•내부 녹지 및 식재계획
생활 환경	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	•시가화지역 •기반시설이 미비함	•기반시설 및 공공시설 확충
	토 양	토양오염 최소화	○	•토양오염우려기준 만족 •공사 시 토양오염물질발생	•전문처리업체 위탁처리 •폐유 보관소 설치
	지형·지질	지형·지질 영향 최소화	○	•표고 19~48m 분포 •경사 10° 미만 70%이상분포	•지형에 순응한 계획 수립
	물순환 (수리·수문)	자연물순환 유지	○	•생태면적률 30%이상 확보	•생태면적률 40.56% 계획 •불투수성 포장 최소화
	수질	수질오염 방지	○	•공사 시 토사유출 발생 •운영 시 오수발생	•가배수로 및 침사지 설치 •탄천물재생센터 연계처리
	바람	기후변화 대응	○	•바람환경공간 유형분석 •급격한 바람장 변화 없음	•주변 환경과 조화를 이룰 수 있는 조정계획
	열	기후변화 대응	○	•열환경공간 유형분석조정 식재 등으로 열섬효과 감소	•주변 환경과 조화를 이룰 수 있는 조정계획
	대기질· 미세먼지	대기오염 최소화	○	•공사 시 비산먼지 발생 •운영 시 대기오염물질 영향	•세륜·세차시설, 살수차 운용 •판넬 상단 방진망 설치
	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	•건설·생활폐기물 발생 •투입장비에 의한 폐유발생	•재활용지침 준용하여 처리 •전문처리업체 위탁처리
	에너지	에너지 절약 및 효율극대화	○	•과다한 추가에너지 사용 없음 •서울시 기준 공급률 적용	•에너지절약형 설비기기 도입 •고효율·신재생에너지 적용
	소음·진동	소음·진동 최소화	○	•공사에 의한 소음·진동 발생	•공사 시 가설방음판넬 설치

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
경 관	주변경관과의 조화	○	•주변 건물 간 조화로운 입면계획 필요	•개방감 확보, 이질감 없는 배색, 형태적 요소로 변화감 구현
휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 확보	○	•주변 공원현황과 연계 형성	•주변 서리풀공원과 연계하여 공원녹지축 조성
일 조	일조 침해 최소화	○	•일영예측 시 서·북·동측 건물에 일조영향	•건축계획 관련 규정을 준수하여 건축배치
보행친화 공간	보행친화형 도시 조성	○	•인도 및 차도가 분리 되어 있음	•보행자도로 및 보행동선 조성, 주변 녹지축과의 연계 방안 마련
사회 경제	인 구	○	•현재 가구 1,260세대 •계획 가구 1,648세대	•기반시설 부담 최소화 •주거비를 완화에 따른 주거 계획

4) 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

○ 법적상한용적률에 따른 공공주택의 건설에 관한 계획

계획 기준		- 공공주택 : 법적상한용적률(299.99%)에서 정비계획으로 정하여진 용적률(250%)을 뺀 용적률의 50% 이상 - 공공주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
법적상한용적률 (건축계획)		• 299.99% 이하 (건축심의 시 최종결정)				
상한용적률		• 250%				
공공주택 의무면적	용적률 증가분	• $299.99\% - 250\% = 49.99\%$				
	증가된 용적률의 50%	• $49.99\% / 2 = 24.99\%$ • $70,463.0\text{m}^2 \times 24.99\% = 17,612.73\text{m}^2$				
	의무 연면적	• 17,612.73㎡ 이상				
공공주택 확보계획 (건축심의시 최종결정)		전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수(세대)	연면적(㎡)	비고
		59.95	80.33	161	12,933.61	소셜믹스
		74.95	99.68	47	4,685.12	
		합계		208	17,618.74	> 17,612.73 (공공주택 의무연면적)

○ 주택의 규모별 비율(정비계획)

건립규모		전체 세대수 (개)	전체 비율(%)	공공임대주택 세대수(개)			공공임대주택 비율(%)		
				계	60㎡이상	60㎡이하 (소형주택)	전체 세대수 대비	전체 비율	공공임대중 소형주택
합 계		1,739	100.0	208	47	161	11.9	100.0	100.0
60㎡ 이하	소 계	348	20.0	-	-	-	-	-	-
	30㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡초과~50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡초과~60㎡이하	348	20.0	161	-	161	9.3	77.4	100.0
60㎡초과 ~ 85㎡이하		720	41.4	47	47	-	2.7	22.6	-
85㎡ 초과	소 계	671	38.6	-	-	-	-	-	-
	85㎡초과~135㎡이하	635	36.5	-	-	-	-	-	-
	135㎡초과	36	2.1	-	-	-	-	-	-

- ※ 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 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 법정상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법정상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.
- ※ 공동주택 단지 내 분양주택과 임대주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 등·층 라인에 집중되지 않고 분산 되도록 건설하고, 임대주택의 선정은 공개추첨의 방법으로 선정하여야 한다. 다만, 구역의 특성에 따라 해당 위원회에서 인정하는 경우에 그에 따른다.

□ 2023년 제6차('23.12.13.) 도시계획위원회 수권분과(소)위원회 : '수정가결'

구분	심의 결과	심의의견	반영계획	비고
제6차 도시 계획 위원회 수권 분과 (소) 위원회	수정 가결	<수정가결> - 구 역 계 : 76,527.0㎡ - 용 적 률 : 기준 210%, 허용 229%, 상한 250%, 법적상한 299.99% ※ 허용 : 장수명 10%, 지능형건축물 9% - 정비기반시설 : 6,064㎡ (7.92%) ※ 공원 A 4,467㎡, 공원 B 750㎡, 도로 847㎡ - 공공기여(순부담) : 5,314㎡ (6.94%) ※ 공원 A 4,467㎡, 도로 847㎡ - 높이계획 : 150m 이하 (최고 49층) - 세 대 수 : 전체 1,739세대 (임대주택 208세대 포함) ※ 임대주택 연면적 : 17,618.74㎡ - 대지조성계획 : 2단 (+27.5m / +33.0m)		
		<조건사항>		
		1. 건축위원회 심의 신청 특별건축구역 지정을 위한 창의적인 입면 디자인, 저층부 가로활성화 계획 등 적용할 것. (차폐도 완화를 위한 탐상형 건축계획, 스카이크뮤니티 개방형 공동시설 운영 등)	○ 향후 건축위원회 심의 신청시 조건사항을 적용토록 하겠음	추후 반영
		2. 공공보행통로 2개소 및 전면공지에 대한 지역권 설정 등 향후 일반시민 이용 및 관리에 대한 담보방안을 제시할 것	○ 공공보행통로 2개소 및 전면공지에 대한 지역권을 설정하여, 공공이 자유롭게 이용할 수 있도록 하며, 관련내용을 고시문에 기재하도록 하겠음 ○ 공공보행통로 및 전면공지 - 공공보행통로 및 전면공지에 대해서는 공공이 자유롭게 이용할 수 있도록 상시 개방하여야 하며, 보행자 통행에 영향을 주는 차단기 등 어떠한 지장물 (공작물)도 설치할 수 없음 - 공공이 자유롭게 이용할 수 있도록 지역권 설정(지역권자:서초구청장) - 향후 분양자 모집시 분양자모집공고문과 분양계약서에 해당사항을 명기하고, 신축 후 구성될 입주자 대표회의에 해당 내용을 인수인계 하도록 하겠음	반영
		3. 교통영향평가 시 인근학원 차량 수요를 고려한 승하차구역(드롭존) 등 설치 검토할 것. 끝.	○ 향후 교통영향평가시 승하차구역(드롭존) 설치를 검토하겠음	추후 반영

Ⅲ. 관련도면 : 붙임참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도서와 같음)

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

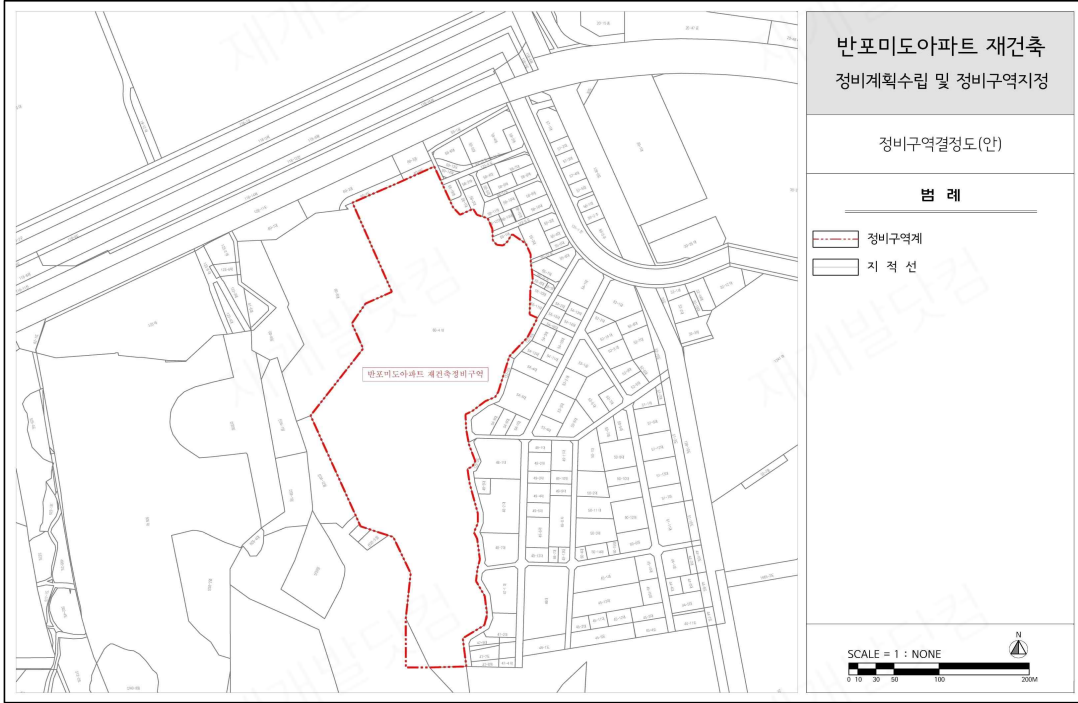
Ⅳ. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

Ⅴ. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공동주택지원과(02-2133-7287) 및 서초구청 재건축사업과(02-2155-7348)에 관계도서를 비치 및 열람하고 있습니다.

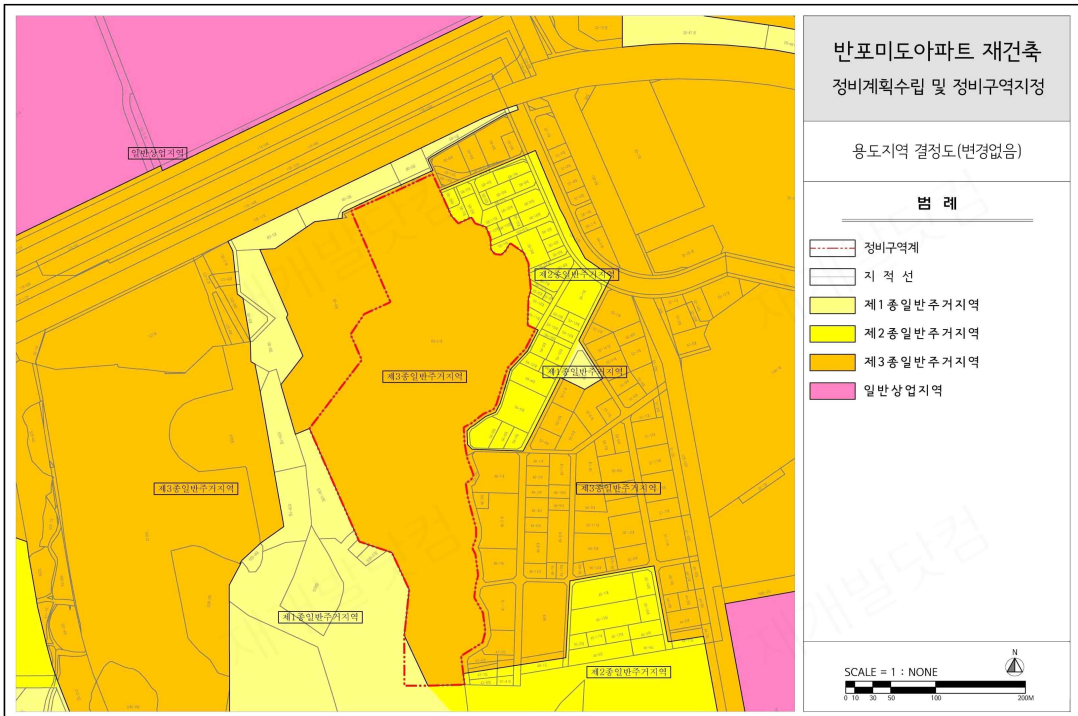
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<https://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

VI. 주택재건축 정비구역 지정 및 지형도면

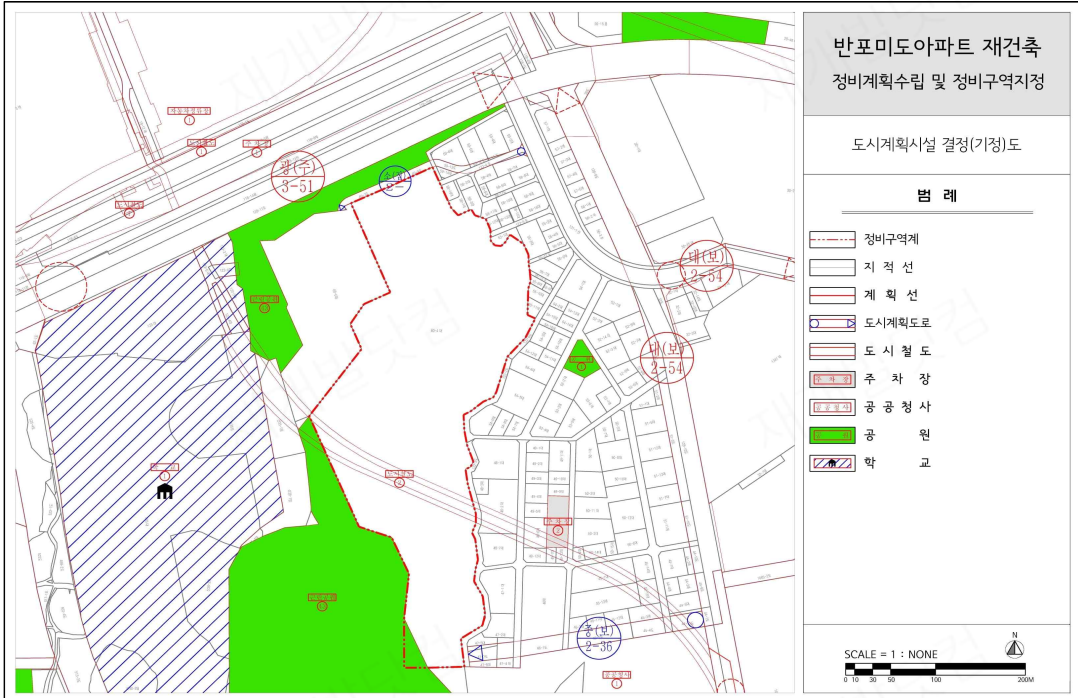
1) 정비구역 결정도(변경없음)



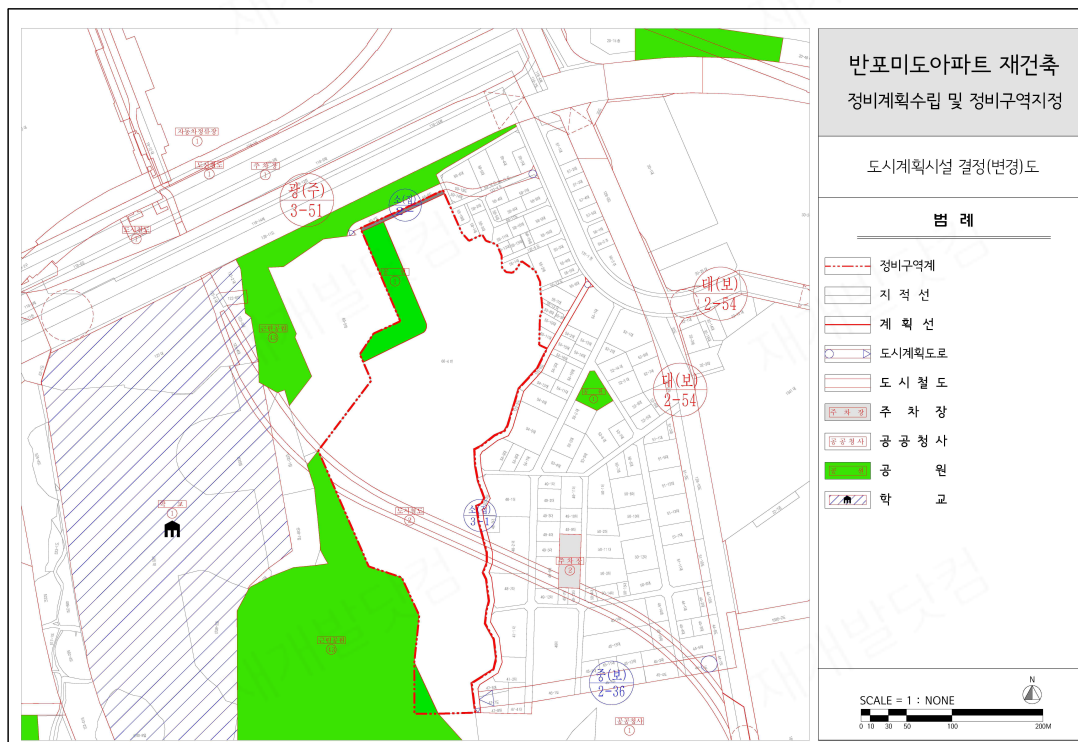
2) 용도지역 결정도(변경없음)



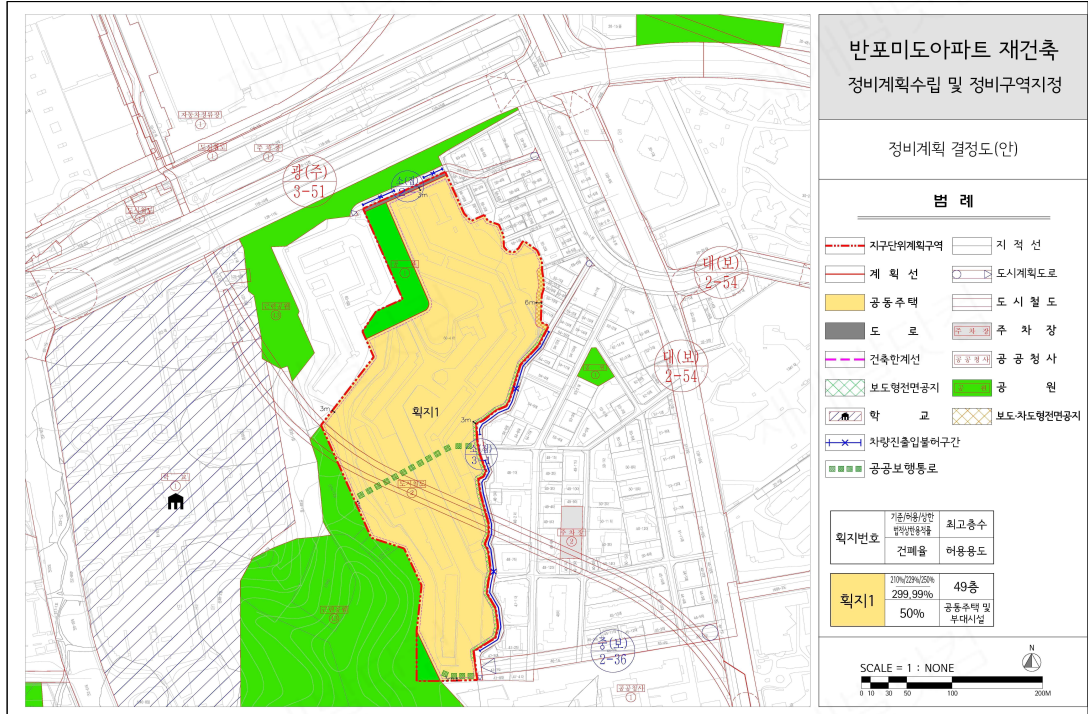
3) 도시계획시설 결정도(기정)



4) 도시계획시설 결정도(변경)



5) 정비계획 결정도



6) 획지 및 건축물 등에 관한 결정도

