

공 고

서울특별시 서초구 공고 제2025-1366호

반포미도2차아파트 재건축사업 정비계획 결정 및
정비구역 지정(안)·지구단위계획 결정(안) 공람·공고

1. 서울특별시 서초구 반포동 60-5번지 반포미도2차아파트 재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정·지구단위계획 결정을 위해 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은법 시행령 제13조 규정에 의거 결정(안)을 주민 등 이해관계인에게 공람 공고합니다.
2. 본 공람내용에 대하여 관계 서류를 서초구청 재건축사업과, 반포4동 주민센터에 비치하여 일반인에게 공람하오니 의견이 있는 구역 내 토지등소유자 또는 이해관계인은 공람 기간 내에 의견서를 공람 장소로 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 07월 10일

서 초 구 청 장

가. 공람기간 : 2025. 07. 10. ~ 2025. 08. 14. (30일 이상)

나. 공람장소

- 서초구청 재건축사업과(구청본관 8층) (☎ 02-2155-7358)
- 반포4동 주민센터 (☎ 02-2155-7692)

다. 공람사유 : 반포미도2차아파트 재건축 정비계획 결정 및 정비구역지정·지구단위계획 결정을 위한 공람공고

라. 공람내용

- 본 공고의 구체적인 내용은 반드시 공람 장소에서 확인하여 주시기 바라며, 모든 관계도서는 본 공람으로 고지된 것으로 같음

1. 반포미도2차아파트 재건축사업 정비계획 결정사항

1) 정비사업의 명칭 : 반포미도2차아파트 재건축정비사업

2) 정비구역 및 면적

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	반포미도2차아파트 재건축정비사업	서초구 반포동 60-5번지	-	증) 18,864.0	18,864.0	-

3) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% - 추정비례율 산정방식 : 95.0% = (1,268,457,960천원 - 336,889,355천원) / 980,575,000천원 × 100% ≒ 95.00% - 총 수입 추정 : 1,268,457,960천원 - 총 지출 추정 : 336,889,355천원 - 종전자산 총액 추정 : 980,575,000천원																																																																									
개별 종전 자산 추정액	- 아파트 종전자산 = 부동산 시세조회(KB부동산, 한국부동산원. 2023년 05월 기준) 및 실거래가 평균 등을 참작하여 종전자산 추정 <table><tr><th>전용면적</th><th>세대수</th><th>KB부동산(천원)</th><th>한국부동산원(천원)</th><th>종전자산 추정(천원)</th></tr><tr><td>59.07㎡</td><td>60</td><td>1,700,000~1,800,000</td><td>1,550,000~1,700,000</td><td>1,840,000</td></tr><tr><td>71.49㎡</td><td>375</td><td>2,150,000~2,350,000</td><td>2,100,000~2,350,000</td><td>2,225,000</td></tr></table> - 상가 종전자산 = 반포미도2차아파트 내 상가의 거래사례(2021년 11월 ~ 2023년 05월)의 평균단가를 산출한 후 위치별, 층별 효용비율을 적용하여 추정 - 상가 평균거래가 : 상가 전용면적 ㎡당 65,020천원 <table><tr><th>층</th><th>거래호수</th><th>거래금액 총액(천원) [A]</th><th>거래사례 전용면적 합계(㎡) [B]</th><th>평균거래단가(천원) [A ÷ B]</th><th>층별효용비</th></tr><tr><td>지하</td><td>없음</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>1</td><td>6</td><td>5,320,000</td><td>68.44</td><td>77,732</td><td>1.00</td></tr><tr><td>2</td><td>4</td><td>2,350,000</td><td>49.52</td><td>47,456</td><td>0.61</td></tr></table> - 상가 종전자산 추정 <table><tr><th>층수</th><th>호수</th><th>건물면적(㎡)</th><th>층별추정액(천원)</th><th>평균단가(천원/㎡)</th><th>층별효용비</th></tr><tr><td>-1</td><td>7</td><td>204.34</td><td>10,100,000</td><td>49,430</td><td>0.40</td></tr><tr><td>1</td><td>11</td><td>133.74</td><td>15,700,000</td><td>117,390</td><td>1.00</td></tr><tr><td>2</td><td>7</td><td>139.11</td><td>10,000,000</td><td>71,890</td><td>0.55</td></tr><tr><td></td><td>25</td><td>477.19</td><td>35,800,000</td><td>75,020</td><td></td></tr></table> ※ 상가 1층 평균 거래단가는 ㎡당 65,020천원 이나, 거래사례 간 개별성 차이가 큰 바, 위치, 규모 등 제반 가격형성요인을 감안하여 실제 ㎡당 평균단가는 117,390천원으로 추정함 ※ 층별 효용지수 (1층 : 1.00, 2층 : 0.55, 지하층 : 0.40) ※ 아파트 종전자산 및 상가 종전자산은 향후 실제 감정평가 시 층, 위치 등에 따라 변경될 수 있음					전용면적	세대수	KB부동산(천원)	한국부동산원(천원)	종전자산 추정(천원)	59.07㎡	60	1,700,000~1,800,000	1,550,000~1,700,000	1,840,000	71.49㎡	375	2,150,000~2,350,000	2,100,000~2,350,000	2,225,000	층	거래호수	거래금액 총액(천원) [A]	거래사례 전용면적 합계(㎡) [B]	평균거래단가(천원) [A ÷ B]	층별효용비	지하	없음					1	6	5,320,000	68.44	77,732	1.00	2	4	2,350,000	49.52	47,456	0.61	층수	호수	건물면적(㎡)	층별추정액(천원)	평균단가(천원/㎡)	층별효용비	-1	7	204.34	10,100,000	49,430	0.40	1	11	133.74	15,700,000	117,390	1.00	2	7	139.11	10,000,000	71,890	0.55		25	477.19	35,800,000	75,020	
	전용면적	세대수	KB부동산(천원)	한국부동산원(천원)	종전자산 추정(천원)																																																																					
	59.07㎡	60	1,700,000~1,800,000	1,550,000~1,700,000	1,840,000																																																																					
	71.49㎡	375	2,150,000~2,350,000	2,100,000~2,350,000	2,225,000																																																																					
	층	거래호수	거래금액 총액(천원) [A]	거래사례 전용면적 합계(㎡) [B]	평균거래단가(천원) [A ÷ B]	층별효용비																																																																				
	지하	없음																																																																								
	1	6	5,320,000	68.44	77,732	1.00																																																																				
	2	4	2,350,000	49.52	47,456	0.61																																																																				
	층수	호수	건물면적(㎡)	층별추정액(천원)	평균단가(천원/㎡)	층별효용비																																																																				
	-1	7	204.34	10,100,000	49,430	0.40																																																																				
1	11	133.74	15,700,000	117,390	1.00																																																																					
2	7	139.11	10,000,000	71,890	0.55																																																																					
	25	477.19	35,800,000	75,020																																																																						
추정 분담금 산출	- 아파트 및 상가 추정분담금 산정방식 ① 추정 권리가액[추정비례율(a) × 개별 종전자산 추정액(b)] - ② 권리자 분양가 추정액 = ③ 추정분담금 <table><tr><th>① 추정 권리가액</th><th colspan="2">② 권리자 분양가 추정액</th><th>③ 추정분담금</th></tr><tr><td rowspan="4">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(96.64%)</td><td>전용 59㎡형</td><td>22.31억</td><td rowspan="4">추정 권리가액 - 권리자분양가 추정액 (+ : 부담 / - : 환급)</td></tr><tr><td>전용 74㎡형</td><td>26.41억</td></tr><tr><td>전용 84㎡형</td><td>28.53억</td></tr><tr><td>전용 99㎡형</td><td>33.23억</td></tr></table> ※ 아파트 조합원 평균분양가는 임의분양하는 일반분양가 추정액 3.3㎡ 당 120,000천원의 75% 수준으로 추정함					① 추정 권리가액	② 권리자 분양가 추정액		③ 추정분담금	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(96.64%)	전용 59㎡형	22.31억	추정 권리가액 - 권리자분양가 추정액 (+ : 부담 / - : 환급)	전용 74㎡형	26.41억	전용 84㎡형	28.53억	전용 99㎡형	33.23억																																																							
	① 추정 권리가액	② 권리자 분양가 추정액		③ 추정분담금																																																																						
	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(96.64%)	전용 59㎡형	22.31억	추정 권리가액 - 권리자분양가 추정액 (+ : 부담 / - : 환급)																																																																						
		전용 74㎡형	26.41억																																																																							
		전용 84㎡형	28.53억																																																																							
전용 99㎡형		33.23억																																																																								

주) 해당 분담금은 추산액으로 향후 조합설립인가 및 사업시행계획인가, 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전·종후자산
감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

4) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(m²)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		-	증) 18,864.0 (4,009.9)	18,864.0 (4,009.9)	100.0 (21.26)	-
정비 기반시설 등	소계	-	증) 37.8 (4.1)	37.8 (4.1)	0.2 (0.02)	-
	도로	-	증) 37.8 (4.1)	37.8 (4.1)	0.2 (0.02)	-
획 지	소 계	-	증) 18,826.2 (4,005.8)	18,826.2 (4,005.8)	99.8 (21.24)	-
	공동주택	-	증) 18,826.2 (4,005.8)	18,826.2 (4,005.8)	99.8 (21.24)	()는 원형보존지

5) 용도지역·지구에 관한 계획

(1) 용도지역 결정(변경) : 변경없음

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	18,864.0	-	18,864.0	100.0	-
제3종일반주거지역	18,864.0	-	18,864.0	100.0	-

6) 도시계획시설의 설치에 관한 계획

(1) 교통시설

가) 도로 : 변경

구 분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	2	-	8~12	국지도로	223	반포동 55-12	반포동 122-6	일반도로	-	-	-
변경	소로	2	-	8~12 (4)	국지도로	223 (7)	반포동 55-12	반포동 122-6	일반도로	-	-	-

주) ()는 구역 내 포함된 사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 2-	• 도로 확폭 - 폭원 8m → 12m(구역 내 4m)	• 재건축사업에 따른 원활한 진출입 교통처리를 위 한 도로 확폭

나) 철도 : 변경없음

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치			연장	면 적 (㎡)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	①	철도 (지하철 3호선)	도시철도	경기도 고양군 벽제	서울시 강남구 양재동	종로3가역	33.2km (43m)	-	1980-07-09 (교통부 고시 제18호)	-

주) ()는 구역 내 포함된 사항임

7) 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신설	관리사무소	반포동 60-5번지	-	증) 145.58	145.58	법적기준 : 35.40㎡
	경비실		-	증) 12.00	12.00	-
	경로당		-	증) 336.96	336.96	법적기준 : 330.00㎡
	어린이놀이터		-	증) 765.98	765.98	-
	어린이집		-	증) 332.32	332.32	법적기준 : 330.00㎡
	주민운동시설		-	증) 294.00	294.00	-
	작은도서관		-	증) 177.80	177.80	법적기준 : 158.00㎡ (1,000원이상)
	다함께돌봄센터		-	증) 92.22	92.22	법적기준 : 66.00㎡
	주민공동시설 (지하특화시설)		-	증) 1,499.53	1,499.53	피트니스, 다목적체육관, 살내골프장 등

주) 향후 사업승인시 시설 설치면적은 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따라 변경될 수 있음

8) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
신설	반포미도2차 아파트 재건축정비구역	18,864.0	획지1	18,826.2	반포동 60-5번지	5	-	-	5	-	-

9) 건축시설 계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)		층수/ 높이	비고	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				상한	법적상한			
신설	반포미도2차 아파트 재건축 정비구역	18,864.0	획지1	18,826.2	반포동 60-5번지	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	240.18	299.98	150.4m 이하 (46층 이하)	-	
주택의 규모 및 규모별 건설비율			- 주택공급계획 : 558세대 - 전체 건립규모(전용면적 기준) ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정									
			구분		세대수(세대)		비율(%)		비고			
			계		558		100.0		-			
			60㎡이하		162		29.0		공공주택 87세대 포함			
			60~85㎡이하		381		68.3		-			
			85㎡초과		15		2.7		-			
			※ 공공주택 건설 : 초과 용적률의 50% 이상(69세대)									
심의완화 사항			2030 서울시 도시·환경정비기본계획 변경에 따른 허용용적률 완화 - 기준용적률 210% → 허용용적률 230% - 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화(「도시 및 주거환경정비법」 제54조) - 상한용적률 240.18% → 법적상한용적률 299.98%									
건축물의 건축선에 관한 계획			건축한계선 지정									
			구분		건축선 지정 내용						비고	
			대지경계선 및 원형보존지		• 대지경계선으로부터 2.0m~19.0m(원형보존지로부터 2.0m) ※ 단지내 진출입부 및 공공보행통로 구간 일부 제외						도면 참조	

10) 용적률 계획

구분	산정내용							
토지이용계획	계(㎡) (구역면적)	택지(㎡) (공동주택등)	신설 정비기반시설 등(㎡)			신규 설치 정비기반시설 등 내 국공유지(㎡)	획지 내 용도폐지되는 국공유지(㎡)	
			계	토지 및 토지지분	건축물(토지환산)			
		18,864.0	18,826.2	651.32	536.48	114.84	-	-
공공시설 제공면적 (순부담)	• 신설 정비기반시설 - 신설 정비기반시설 등 내 국·공유지 - 획지 내 용도폐지되는 국·공유지 = 651.32㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 651.32㎡							
토지	• 도로 제공부지 : 37.8㎡							
토지지분	• 건축물 기부채납(공공기여) 토지지분 = 공공주택 = 498.68㎡ ① 건축물 기부채납(공공주택) : 토지지분면적 = 498.68㎡ - (공공주택 연면적 2,863.01㎡ / 최대 연면적 108,079.64㎡) × 획지면적 18,826.2㎡							
공공시설 설치에 대한 토지 환산면적	• 건축물 기부채납(공공기여) 환산부지 면적 = 공공주택 = 114.84㎡ ① 건축물 기부채납(공공주택) : 토지환산면적 = 114.84㎡ - ㉔ 공공시설 등 설치비용(원) ÷ ㉕ 용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) : ㉔ 건축 연면적 × 설치비용(원) = 자양층(1,474.78㎡ × 2,098,485원) + 지하층(1,388.10㎡ × 930,909원) = 4,386,998,394원 : ㉕ 공시지가(주2) × 2 = 19,100,000원/㎡ × 2 = 38,200,000원/㎡							
주1 : 분양상한제 적용주택의 기본형건축비 및 기본비용(국토교통부고 고시 제2025-93호) 중 50㎡초과·60㎡이하 5~49층 이하 자양층 건축비 평균값, 지하층 건축비 주2 : 개별공시지가(2024.01.기준)								
기준용적률	• 기준용적률 = 210%							
허용용적률	• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 210% + 20% = 230%							
	• 허용용적률 인센티브 항목							
	구분	항목					인센티브	적용
	보행중심 생활공간 구성	공공 보행 통로	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권*등 설정) - 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※a=1이하 *지역권 : 통행 등 일정 목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정) ※ 수변친화중복적용 불가				10%p 이내	5.55%p
	세대 맞춤형 생활환경 개선	BF인증	• 장애물 없는 생활환경 인증 - 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3%				5%p 이내	4%p
		층간 소음해소	• 바닥(중량)충격음 차단 성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%				5%p 이내	5%p
환경 친화 안전한 주거지 구성	친환경 건축물	• ① 에너지 효율등급 및 ZEB 인증 - ZEB1 7.5(15%)%, ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%), 에너지 효율등급 1++ 3%(6%), 에너지효율등급 1+ 1.5%(3%) • ② 녹색건축 인증 - 최우수등급 3%(6%), 우수등급 1.5%(3%) ※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경시 연동 ※ ①, ② 중복적용 가능 - 단, ①, ② 동일 세부항목은 상한/허용에 동시 적용 불가 ※ 법률·정책상 의무화시 미적용 ※ ()는 보정계수를 적용했을 때 최대 친환경 인센티브량				7.5%p (15%p) 이내	5.5%p	
합계	최대 20%p 이내					20.05%p > 20.00%p 적용		
상한용적률	• 상한용적률(정비계획용적률) = 240.18% = 허용용적률 × (1+1.3×α(토지)+1.0×α(건축물)) = 230 × (1 + 1.3 × 0.029272 + 1.0 × 0.006266) = 240.18% α토지 = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 536.48㎡ ^{※3)} / 18,327.52㎡ ^{※4)} = 0.029272 α건축물 = 공공시설설치비용 토지환산면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 114.84㎡ ^{※5)} / 18,327.52㎡ ^{※4)} = 0.006266 ※주3 : 536.48㎡ = 37.8㎡(토지 부지면적) + 498.68㎡(공공주택 지분면적) ※주4 : 18,327.52㎡ = 18,864.0㎡(구역면적) - 37.8㎡(토지 부지면적) - 498.68㎡(공공주택 지분면적) ※주5 : 114.84㎡ = 114.84㎡(공공주택 환산부지 면적)							
법적상한 용적률	• 법적상한용적률 = 299.98%							

11) 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

■ 공공주택 공급면적 산출 근거

계획 기준		• 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 공공목적의 공공주택 용도				
상한용적률(정비계획 용적률)		• 240.18%				
법적상한용적률(건축계획)		• 299.98% 이하(지방도시계획위원회 심의에서 최종결정)				
공공주택 산출근거	용적률 증가분	• 법적상한용적률 - 상한용적률 = 299.98% - 240.18% = 59.8%				
	건립 용적률	• 59.8% × 0.5 = 29.9%				
	의무 연면적(지상층)	• 18,826.2㎡(대지면적) × 29.9% = 5,629.03㎡ 이상				
	공공주택 확보계획 (법적상한용적률 완화)	전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		59.98㎡	81.93㎡	69	5,653.17㎡	-
		합 계		69	5,653.17㎡	> 5,629.03㎡
공공주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)	구분	전용면적	공급면적	세대수	비고	
	공공주택 (공공기여)	59.98㎡	81.93㎡	18	정비계획 용적률 완화(공공기여) 에 따른 공공주택	
		계		18		
	공공주택 (법적상한 용적률 완화)	59.98㎡	81.93㎡	69	법적상한용적률 적용에 따른 공공주택	
		계		69		
	합 계				87	-

■ 공공주택 혼합계획

건립규모	전체 세대수	구성비(%)	조합원 및 일반분양	공공주택 세대수			공공주택 비율(%)		
				계	공공기여	법적상한 용적률완화	전체 세대수 대비	공공기여	법적상한 용적률완화
합계	558	100.0	471	87	18	69	15.6	3.2	12.4
40㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-
40㎡초과~50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-
50㎡초과~60㎡이하	162	29.0	75	87	18	69	15.6	3.2	12.4
60㎡초과~85㎡이하	381	68.3	381	-	-	-	-	-	-
85㎡초과	15	2.7	15	-	-	-	-	-	-

※ 상기 주택의 규모 및 규모별 건설비율 등은 관련 규정 범위 내에서 서울특별시 건축위원회에서 조정될 수 있음

12) 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
재건축사업	구역지정 고시가 있는 날부터 4년 이내	-	현황 435세대 계획 558세대 증) 123세대	-

2. 반포미도2차아파트 재건축사업 지구단위계획 결정사항

1) 지구단위계획에 관한 결정

(1) 지구단위계획구역 결정조서

구 분	지구단위계획구역 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
신설	반포미도2차아파트 재건축 지구단위계획구역	서초구 반포동 60-5번지	-	증) 18,864.0	18,864.0	-

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

구 분	구역명	위치	변경사유
신설	반포미도2차아파트 재건축 지구단위계획구역	서초구 반포동 60-5번지	• 반포미도2차아파트 재건축사업에 따른 지구단위계획구역 신설

2) 토지이용 및 시설에 관한 결정

(1) 용도지역·지구에 관한 결정

■ 용도지역 결정조서 : 변경없음

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	18,864.0	-	18,864.0	100.0	-
제3종일반주거지역	18,864.0	-	18,864.0	100.0	-

■ 용도지구 결정조서 : 해당없음

3) 도시기반시설에 관한 결정(변경)

(1) 교통시설

가) 도로 : 변경

구 분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	2	-	8~12	국지도로	223	반포동 55-12	반포동 122-6	일반도로	-	-	-
변경	소로	2	-	8~12 (4)	국지도로	223 (7)	반포동 55-12	반포동 122-6	일반도로	-	-	-

주) ()는 구역 내 포함된 사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 2-	• 도로 확폭 - 폭원 8m → 12m(구역 내 4m)	• 재건축사업에 따른 원활한 진출입 교통처리를 위한 도로 확폭

나) 철도 : 변경없음

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치			연장	면 적 (㎡)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	①	철도 (지하철 3호선)	도시철도	경기도 고양군 벽제	서울시 강남구 양재동	종로3가역	33.2km (43m)	-	1980-07-09 (교통부 고시 제18호)	-

주) ()는 구역 내 포함된 사항임

4) 획지 및 건축물 등에 관한 결정

(1) 가구 및 획지에 관한 결정조서

구 분	가 구	면 적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
획 지	합 계	-	증) 18,826.2	18,826.2	100.0	-
	획지1	-	증) 18,826.2	18,826.2	100.0	공동주택 및 부대복리시설

(2) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

가) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분	가 구	용 도	비 고
허용용도	획지1	- 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 - 주택건설기준 등에 관한 규정 제6의 부대시설 및 복리시설	허용용도 외의 용도는 불허

나) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)에 관한 결정조서

■ 건폐율 계획

구 분	지 역	건폐율 (%)	비 고
획지1	제3종일반주거지역	50 이하	공동주택 및 부대복리시설

■ 용적률 계획

구 분	용적률(%)				비 고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률	
획지1	210 이하	230 이하	250 이하	300 이하	공동주택 및 부대복리시설

주) 용적률 계획은 서울특별시 건축위원회 심의에서 최종 확정

- 획지1 허용용적률 인센티브 사항

구분	항목		인센티브	적용
보행중심 생활공간 조성	공공 보행통로	- 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권*등 설정) - 기준용적률$\times$(조성면적/대지면적)$\times a$ ※$a=1$이하 *지역권 : 통행 등 일정 목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정) ※ 수변친화중복적용 불가	10%p 아내	5.55%p
세대 맞춤형 생활환경 개선	BF인증	- 장애물 없는 생활환경 인증 - 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3%	5%p 이내	4%p
	충간 소음해소	- 바닥(중량)충격음 차단 성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%	5%p 이내	5%p
환경 친화 안전한 주거지 조성	친환경 건축물	① 에너지 효율등급 및 ZEB 인증 - ZEB1 7.5(15%)%, ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%), 에너지 효율등급 1++ 3%(6%), 에너지효율등급 1+ 1.5%(3%) ② 녹색건축 인증 - 최우수등급 3%(6%), 우수등급 1.5%(3%) ※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경시 연동 ※ ①, ② 중복적용 가능 - 단, ①, ② 동일 세부항목은 상한/하용에 동시 적용 불가 ※ 법률·정책상 의무화시 미적용 ※ ()는 보정계수를 적용했을 때 최대 친환경 인센티브량	7.5%p (15%p) 아내	5.5%p
합계	최대 20%p 이내		20.05%p > 20.00%p 적용	

주) 허용용적률 인센티브의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획용적률이 변경될 수 있음

- 획지1 상한(법적상한)용적률 완화사항

구 분	용적률 완화		비 고
	공공시설 기부채납	공공주택 건설	
용적률 완화사항	10.18%	59.80%	총 69.98%

■ 높이 계획

구 분	지역	높이기준	비 고
획지1	제3종일반주거지역	150.4m 이하(46층 이하)	공동주택 및 부대복리시설

(3) 건축물의 배치 등에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계획내용
건축 한계선	대지경계선 및 원형보존지	- 대지경계선으로부터 2.0m ~ 19.0m(원형보존지로부터 2.0m) ※ 단지내 진출입부 일부구간 제외

5) 기타 사항에 관한 결정

(1) 대지 내 공지에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계획내용
공공보행통로	단지 내	• 폭원 5m • 지역주민의 교량형 보행연결로 이용 편의를 위한 보행공간 조성 • 공공보행통로 24시간 개방 및 지역권 설정

(2) 교통처리에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계획내용
차량동선	단지 내	• 비상차량동선 및 지하주차장 출입동선 계획 (차량동선에 관한 계획 계획도 참고)

마. 관련도면 : 붙임 참조

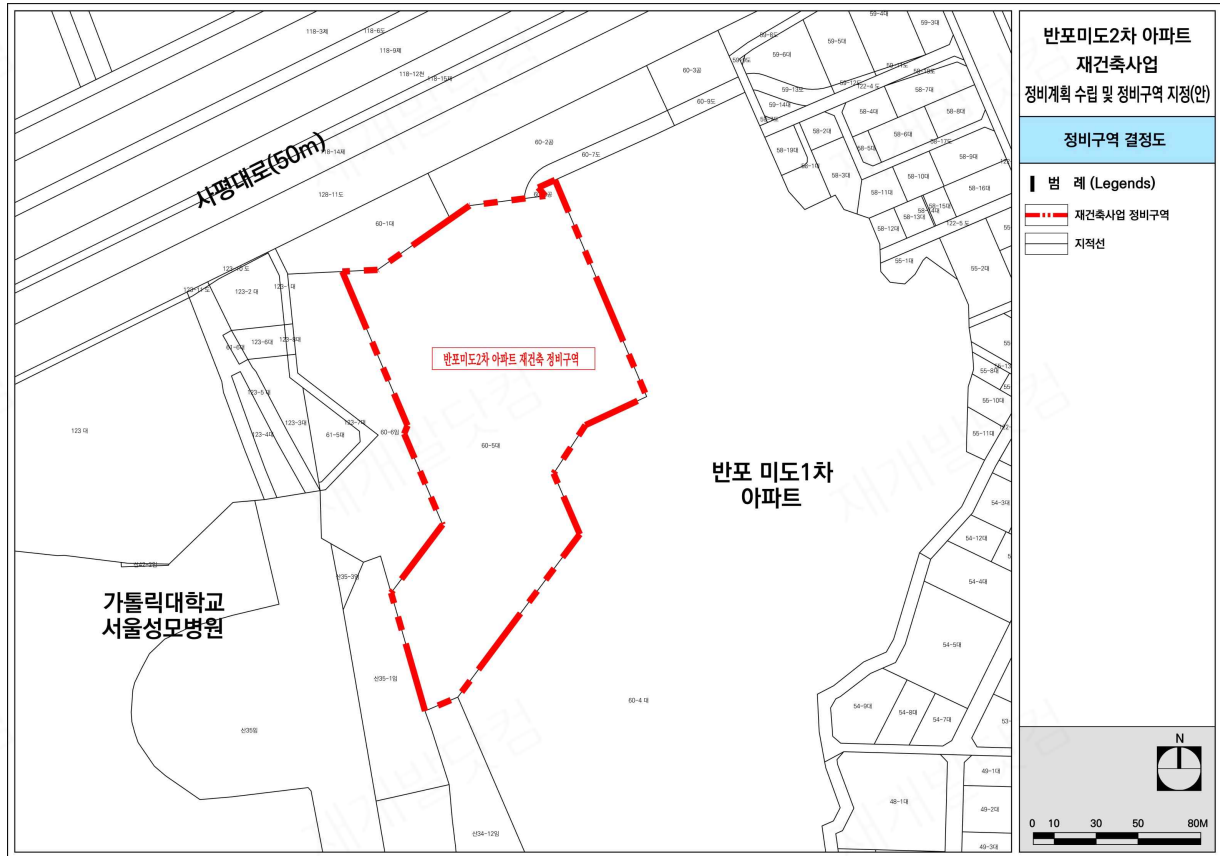
※ 첨부된 정비구역 결정도 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

바. 정비계획 및 지구단위계획 결정도서 : 생략

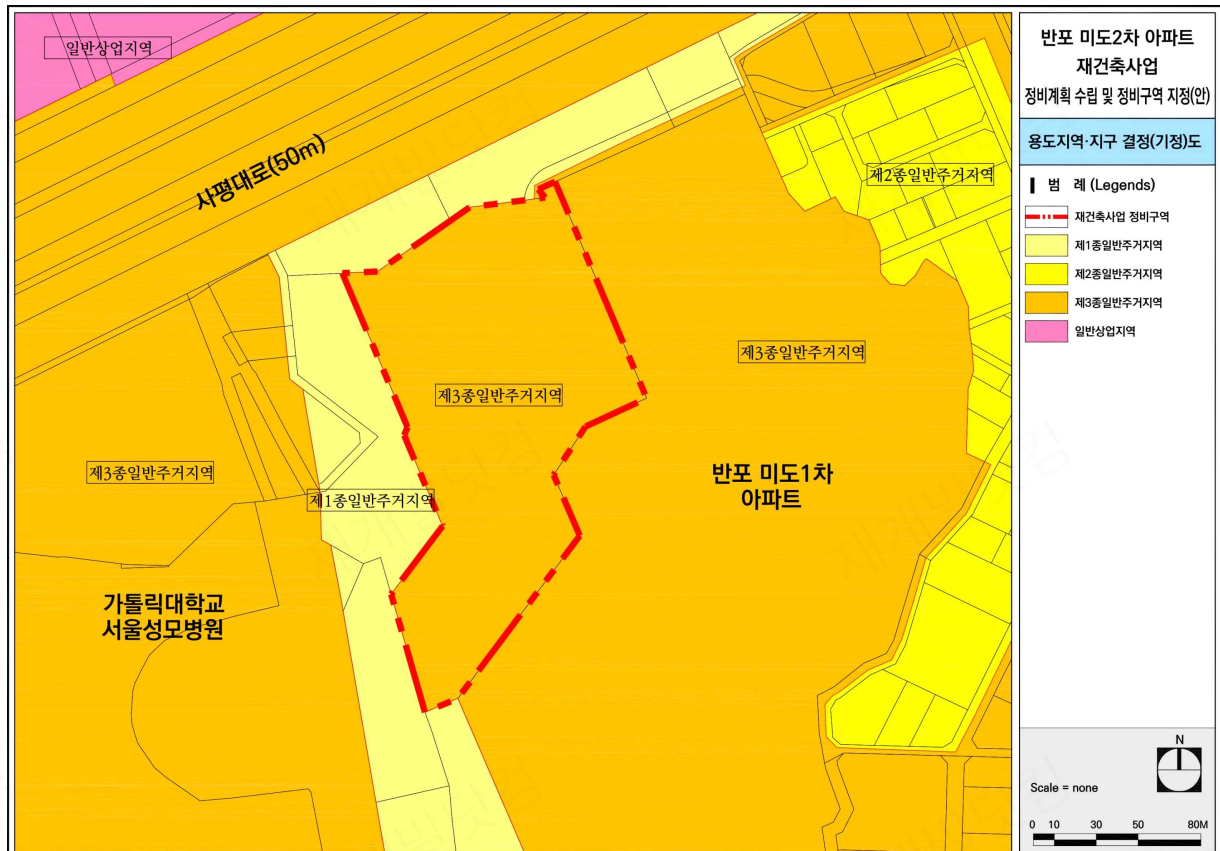
사. 공람장소 : 시민의 편의를 위하여 서초구청 재건축사업과(☎ 02-2155-7358) 및 반포4동주민센터(☎ 02-2155-7692)에 관계 도서를 각각 비치하고 있습니다.

[불입 : 관련도면]

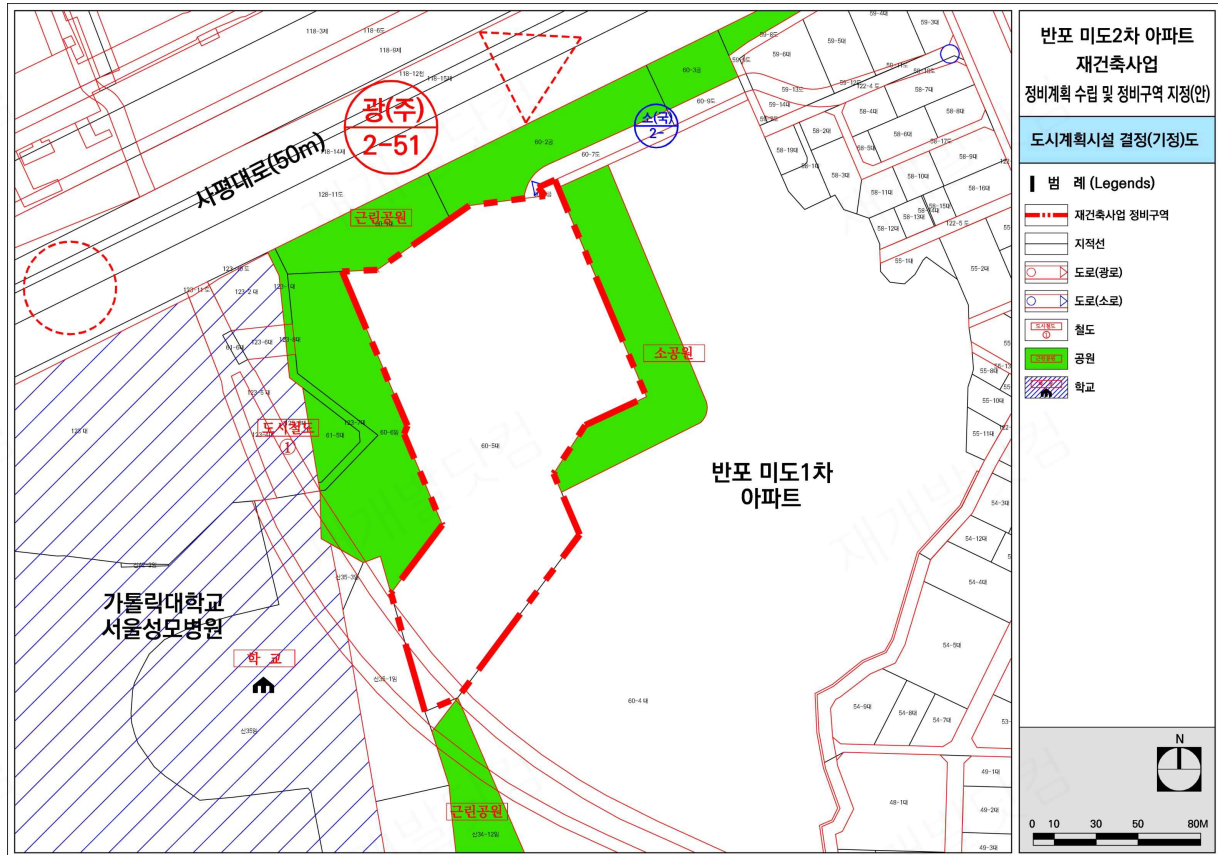
■ 정비구역 결정도



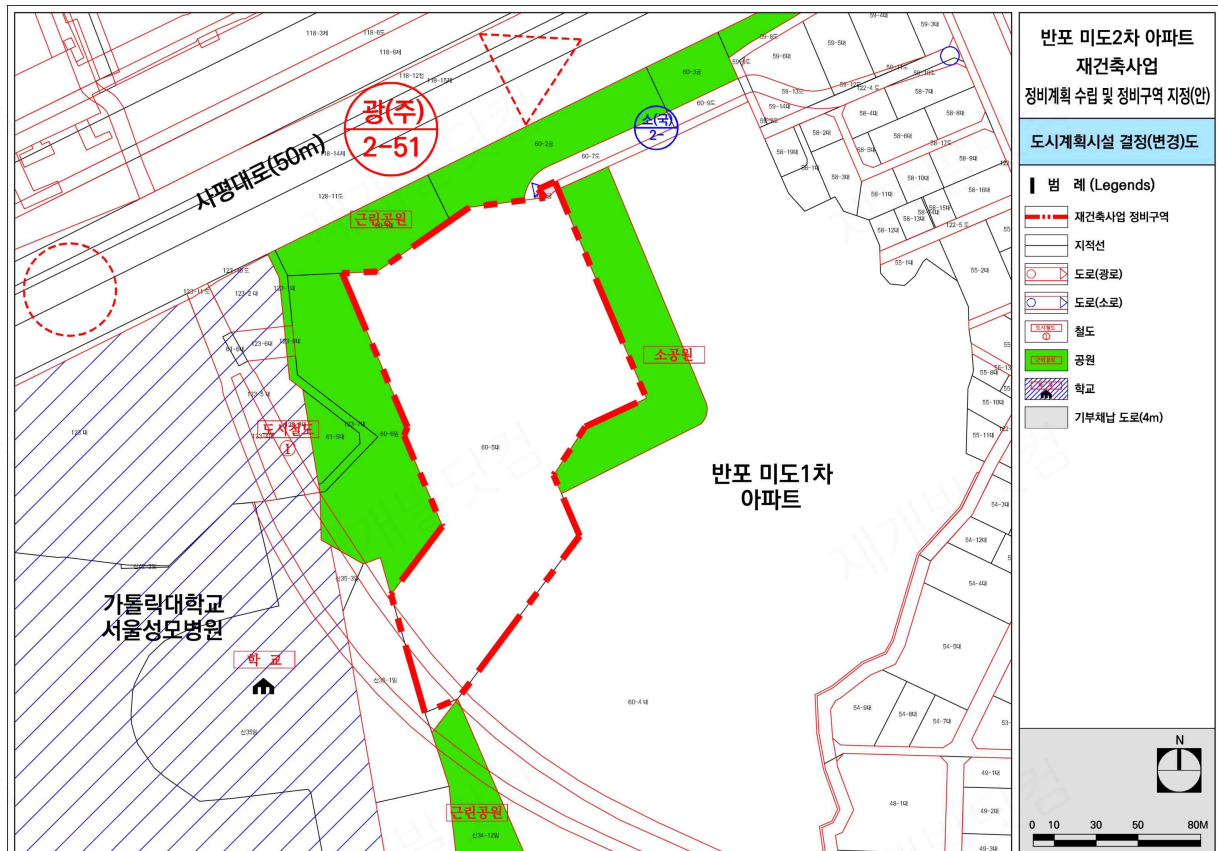
■ 용도지역·지구 결정도



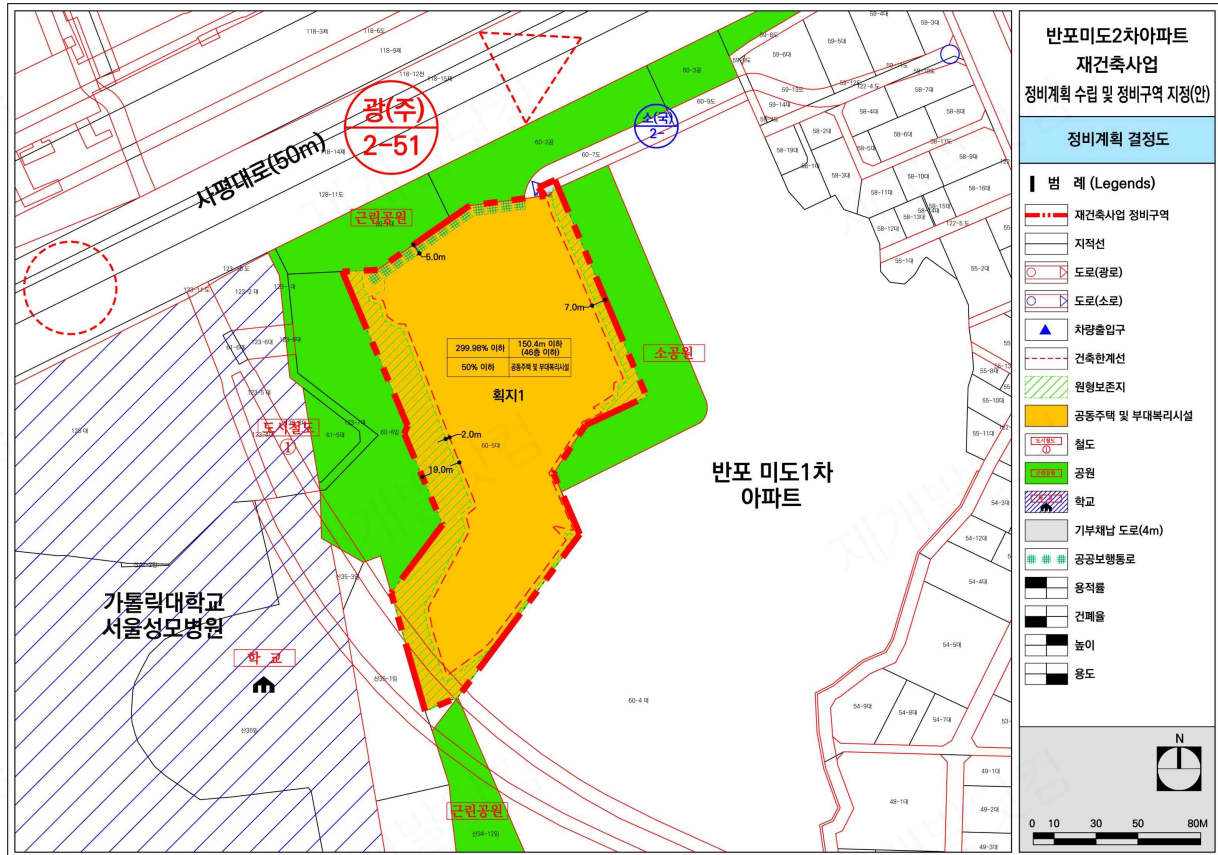
정비기반시설 및 도시계획시설 결정(기정)도



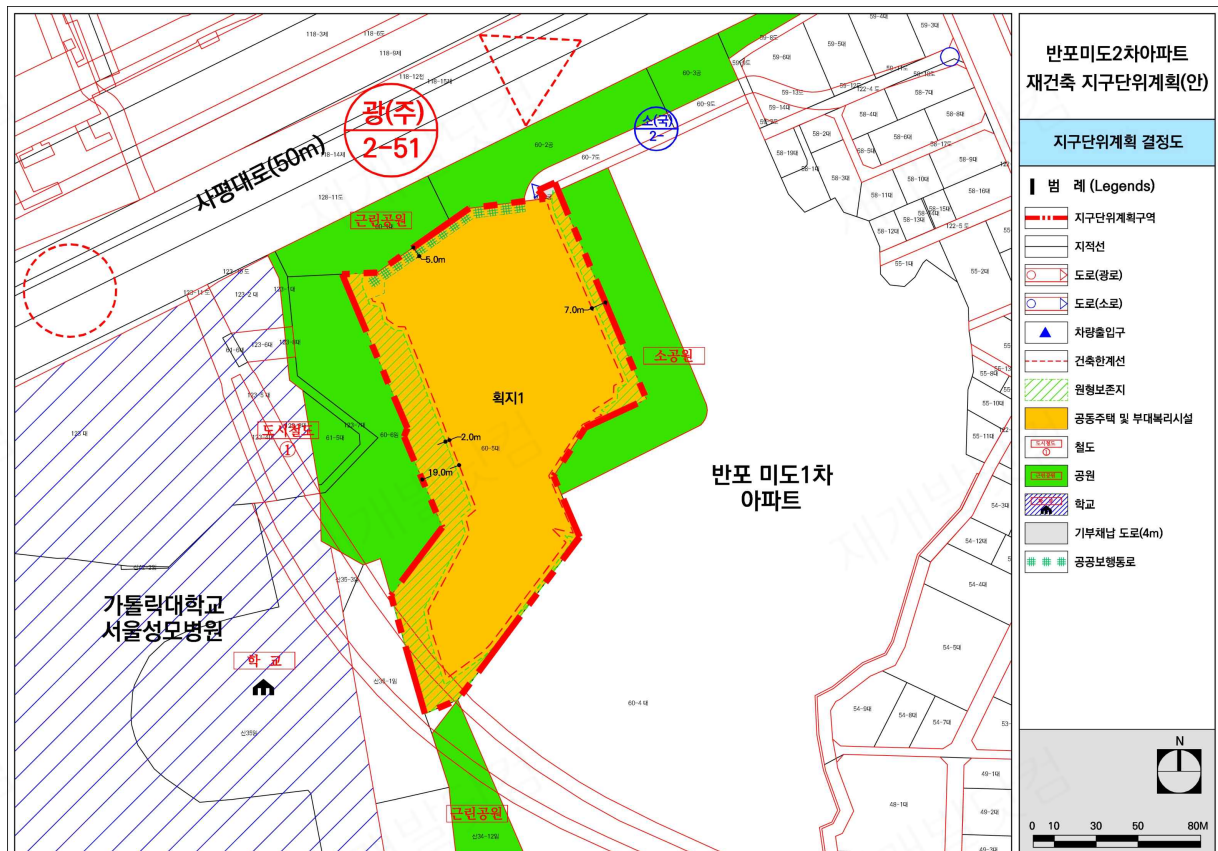
정비기반시설 및 도시계획시설 결정(변경)도



정비계획 결정도



지구단위계획 결정도



주 민 의 견 제 출 서

①사업명	반포미도2차아파트 재건축정비사업			
②사업지위치	서초구 반포동 60-5번지 일대			
③의견제출자	성 명		주민등록번호	
	주 소	(전화번호 :)		
	이해관계	☐ 조합원(토지등소유자 포함) ☐ 기타()		
④의견				

「도시 및 주거환경정비법」제15조 규정에 의하여 의견서를 제출합니다.

2025년 월 일

제출자 (서명 또는 인)

서초구청장 귀하