공 고

서울특별시 서초구 공고 제2025-2490호

도시관리계획(용도지구:아파트지구) 결정 및 반포 아파트지구(3주구) 개발기본계획 결정(변경), 신반포7차(한신공영 포함)아파트 공공재건축 정비구역 및 정비계획 결정(변경), 반포 아파트지구 지구단위계획 및 특별계획구역 세부개발계획 결정(변경)(안) 공람 공고

건설부고시 제131호(1976.08.21.)로 아파트지구 지정, 건설부 건축4441-6149호(1977.3.29.)로 반포아파트지구 개발기본계획 승인, 서울특별시고시 제2023-421호(2023.09.21.)로 「도시관리계획(용도지구:아파트지구) 및 반포아파트지구 개발기본계획 결정(변경)」, 서울특별시고시 제2023-422호(2023.09.21.)로 「도시관리계획(반포아파트지구 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정」된 신반포7차 아파트에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 「같은법 시행령」 제13조 규정에 의거 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공고하고, 관계서류를 공람합니다.

본 공람내용에 대하여 관계서류를 서초구 재건축사업과, 반포3동 주민센터 및 조합사무실에 비치하여 공람하오니 의견이 있는 사업구역 내 토지등소유자 또는 이해관계인은 공람기간 내에 의견서를 공람장소로 제출하여 주시길 바랍니다.

2025년 12월 18일

서울특별시 서초구청장

1. **공람기간 :** 2025. 12. 18.(목) ~ 2026. 1. 19.(월)

2. **공람장소**

- 서초구청 재건축사업과(구청본관 8층) ☎ 02-2155-7345
- 반포3동 주민센터 ☎ 02-2155-7656
- 신반포7차아파트 재건축정비사업조합 사무실 ☎ 02-532-0669

3. **공람사유 :** 신반포7차아파트 공공재건축 정비계획 결정(변경)을 위한 공람 공고

4. **공람내용 :** 도시관리계획(용도지구:아파트지구) 결정 및 반포 아파트지구(3주구) 개발기본계획 결정(변경), 신반포7차(한신공영 포함)아파트 공공재건축 정비구역 및 정비계획 결정(변경), 반포 아파트지구 지구단위계획 및 특별계획구역 세부개발계획 결정(변경)(안) (공람장소에 비치)

Ⅰ. 도시관리계획(용도지구:아파트지구) 결정

1. 도시관리계획(용도지구) 결정 : 변경없음

가. 용도지구(아파트지구)의 결정조서

지구명		위치	면적㎡			비고
			기정	변경	변경후	
반포 아파트지구	계	서초구, 반포동, 잠원동 일대	259,430.8	–	259,430.8	1976.08.21. (건고 131호)
	저 밀		149,097.1	–	149,097.1	
	고 밀		110,333.7	–	110,333.7	

※ 반포아파트지구 개발기본계획에 따라 신반포7차 정비계획(변경)에 따른 아파트지구 내 제척이 필요하나, 용도지구의 변경은 '도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회'가 아닌 본위원회에서 결정해야하는 사항으로 향후 제척 예정임

※ 기정면적은 신반포4차 아파트 재건축사업 변경(서울특별시고시 제2024-412호,24.8.22)의 아파트지구 면적임

Ⅱ. 반포아파트지구 개발기본계획 결정(변경)

1. 개발기본계획 결정-저밀 : 변경없음

2. 개발기본계획 결정-고밀 : 변경

가. 아파트지구 면적에 관한 사항 : 변경

1) 토지이용계획 총괄표(변경)

구분		기정		변경 후		비고
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
합계		110,333.7	100.0	110,333.7	100.0	–
주거용지	소계	90,573.8	82.1	103,762.0	94.0	증) 13,188.2
	주택용지	90,573.8	82.1	103,762.0	94.0	증) 13,188.2 신반포13차, 14차, 18차, 20차, 22차, 7차, 반포우성
중심시설	소계	10,695.0	9.7	–	–	감) 10,695.0
	지구중심	–	–	–	–	–
	주구중심	–	–	–	–	–
	분구중심	10,695.0	9.7	–	–	감) 10,695.0
도시계획시설	소계	9,064.9	8.2	6,571.7 (1,750.15)	6.0 (7.6)	감) 2,493.2
	도로용지	1,010.6	0.9	1,010.6	0.9	–
	공원용지	2,991.5	2.7	1,391.5	1.3	감) 1,600.0
	녹지	5,062.8	4.6	4,169.6	3.8	감) 893.2
	문화시설	–	–	(694.51)	(0.6)	증) (694.51)
	사회복지시설	–	–	(1,055.64)	(1.0)	증) (1,055.64)

※ ( )은 획지 내 사회복지시설, 문화시설 건축물 기부채납에 따른 대지지분 면적임

2) 주구별 토지이용계획

가) 1주구 토지이용계획 : 변경없음

나) 2주구 토지이용계획 : 변경없음

다) 3주구 토지이용계획(변경)

구분		기정		변경 후		비고
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
합계		73,097.2	100.0	73,097.2	100.0	
주거용지	소계	56,678.7	77.5	69,866.9	95.6	증) 13,188.2
	주택용지	56,678.7	77.5	69,866.9	95.6	증) 13,188.2
중심시설	소계	10,695.0	14.6	–	–	감) 10,695.0
	분구중심	10,695.0	14.6	–	–	감) 10,695.0
도시계획시설	소계	5,723.5	7.9	3,230.3 (1,750.15)	4.4 (6.0)	감) 2,493.2
	도로용지	850.7	1.2	850.7	1.2	–
	공원용지	3,000	4.1	1,400.0	1.9	감) 1,600.0
	녹지	1,872.8	2.6	979.6	1.3	감) 893.2
	문화시설	–	–	(694.51)	(0.6)	증) (694.51)
	사회복지시설	–	–	(1,055.64)	(1.0)	증) (1,055.64)

※ ( )은 획지 내 사회복지시설, 문화시설 건축물 기부채납에 따른 대지지분 면적임

3) 신반포7차아파트 정비구역 토지이용계획(변경)

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		35,010.4	–	35,010.4	100.0	–
주거용지		21,096.4	증) 13,188.2	34,284.6 (1,750.15)	97.9	–
중심시설용지		10,695.0	감) 10,695.0	–	–	–
기반시설	소계	3,219.0	감) 2,493.2	725.8 (1,750.15)	2.1 (4.9)	–
	도로	725.8	–	725.8	2.1	–
	공원	1,600.0	감) 1,600.0	–	–	–
	녹지	893.2	감) 893.2	–	–	–
	문화시설	–	–	(694.51)	(1.9)	–
	사회복지시설	–	–	(1,055.64)	(3.0)	–

※ ( )은 획지 내 사회복지시설, 문화시설 건축물 기부채납에 따른 대지지분 면적임

■ 변경 사유서

구역명	변경내용	변경사유
반포아파트 지구 (신반포7차 아파트)	○ 주거용지 면적변경 - 21,096.4㎡ → 34,284.6㎡ (증가:13,188.2㎡)	○ 중심시설용지의 주거용지로의 전환과 공원 및 녹지의 폐지에 따른 주거용지 면적변경
	○ 중심시설용지(폐지:10,695㎡)	○ 주거용지로 전환에 따른 중심시설용지 폐지
	○ 공원(폐지:1,600㎡)	○ 단지 내 위치하여 사유화가 예상되는 공원을 폐지하고 지역필요시설(복지시설, 문화시설)로의 전환
	○ 녹지(폐지:893.2㎡)	○ 조경시설 집중배치구간 설정으로 녹지기능을 대체하고 지역필요시설(복지시설, 문화시설)로의 전환
	○ 문화시설(신설:694.51㎡)	○ 청소년 인구 및 주변 교육시설 대비 부족한 문화시설(도서관) 확보 (입체적 결정)
	○ 사회복지시설(신설:1,055.64㎡)	○ 증가하는 노인인구 비율 및 고령화시대에 대비한 사회복지시설(노인복지시설) 확보 (입체적 결정)

나. 용도지역 계획 : 변경없음

1) 용도지역 결정조서

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
주거지역	합계	110,333.7	-	110,333.7	100.0	-
	제1종일반주거지역	62,538.8	-	62,538.8	56.7	
	제3종일반주거지역	47,794.9	-	47,794.9	43.3	

다. 도시계획시설 설치에 관한 계획 : 변경

1) 도로 결정조서 : 변경없음

2) 철도 결정조서 : 변경없음

3) 정거장 결정조서 : 변경없음

4) 공원 결정(변경)조서

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
폐지	②	공원	소공원	잠원동 65-32	1,600.0	감)1,600.0	-	-	신반포7차
기정	③	공원	소공원	잠원동 65-33	481.6	-	481.6	서고제2017-75호 (2017.3.2.)	-
기정	⑤	공원	소공원	잠원동 52-2일대	2000.0 (1,021.6)	-	2000.0 (1,021.6)	-	-

※ ( )안은 지구 내 면적임

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
②	공원	○폐지 : 1,600.0㎡ – 위치 : 잠원동 65–32	○단지 내 위치하여 사유화가 예상되는 공원을 폐지하고 지역필요시설(복지시설, 문화시설)로의 변환

5) 녹지 결정조서 : 변경없음

※ 신반포7차 아파트 토지이용계획상 녹지용지는 반포아파트지구 개발계획기본계획 상 도시계획시설(녹지)로 결정하지 않음

6) 광장 결정조서 : 변경없음

7) 공공청사 결정조서 : 변경없음

8) 문화시설 결정조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	①	문화 시설	도서관	잠원동 65–32	–	증) 3,343.75	3,343.75	–	• 문화시설 연면적(3,343.75㎡) – 지상 1~2층 : 2,500.0㎡ – 지하 1층 : 843.75㎡

■ 입체적 결정(문화시설)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	구분	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
						기 정	변 경	변경후		
신설	①	문화 시설	도서 관	잠원동 65–32	층수	–	–	지상2층~ 지하1층	–	수평투영면적 : 1,250.0㎡
					연면적 (㎡)	–	증) 3,343.75	3,343.75		

※ 입체적 도시계획시설로 결정하는 문화시설의 연면적은 전용·공용·부대시설 등을 합한 면적이고, 향후 건축계획에 따라 조정될 수 있음

※ 입체적 도시계획시설의 성능수준, 설비, 세부용도 등은 서초구와 협의하여 사업시행계획인가 시 확정하며, 준공 시 서초구에 기부채납 (대지지분 포함)

■ 문화시설 결정 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	문화시설 (도서관)	○신설 : 3,343.75㎡ (연면적)	○청소년 인구 및 대상지 주변 교육시설(경원중, 반원초, 청담고 등) 대비 부족한 문화시설(도서관) 확보

9) 학교 결정조서 : 변경없음

10) 사회복지시설 결정조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	①	사회 복지 시설	노인 복지 시설	잠원동 65-32	-	증) 5,082.5	5,082.5	-	• 사회복지시설 연면적 (5,082.5㎡) - 지상 1~4층 : 3,800.0㎡ - 지하 1층 : 1,282.5㎡

■ 입체적 결정(사회복지시설)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	구분	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
						기 정	변 경	변경후		
신설	①	사회 복지 시설	노인 복지 시설	잠원동 65-32	층수	-	-	지상4층~ 지하1층	-	수평투영면적 : 950.0㎡
					연면적 (㎡)	-	증) 5,082.5	5,082.5		

※ 입체적 도시계획시설로 결정하는 사회복지시설의 연면적은 전용·공용·부대시설 등을 합한 면적이고, 향후 건축계획에 따라 조정될 수 있음

※ 입체적 도시계획시설의 성능수준, 설비, 세부용도 등은 서초구와 협의하여 사업시행계획인가 시 확정하며, 준공 시 서초구에 기부채납 (대지지분 포함)

■ 사회복지시설 결정 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회복지시설 (노인복지시설)	○신설 : 5,082.5㎡ (연면적)	○증가하는 노인인구 비율 및 고령화 시대에 대비한 사회복지시설(노인복지시설) 확보

라. 건축물 규제사항 : 변경없음

마. 중심시설 및 기타 건축물 계획 : 변경

1) 지구중심 : 변경없음

2) 주구중심 : 변경없음

3) 분구중심 : 변경

- 구분 및 면적

구 분		반포 분구 중심	변경 사유
위치		반포아파트지구 3주구(신반포7차)	중심시설용지의 주거용지로의 전환에 따른 분구중심 면적 변경
면적(㎡)	기정	10,695.0	
	변경	-	

바. 교통처리에 관한 사항 : 변경없음

사. 경관에 관한 사항 : 변경없음

아. 기존건축물의 처리에 관한 사항 : 변경없음

자. 사업시행에 관한 사항 : 변경없음

차. 기타사항에 관한 사항 : 변경없음

1) 존치되는 아파트지구 내 재건축사업구역은 「도시 및 주거환경정비법」 제9조에 따른 정비계획 결정(변경)시 사업시행자가 아파트지구를 개별 제척(폐지)함. 다만, 별도의 정비계획 결정(변경)없이 재건축을 추진 중인 구역은 향후 정비계획 결정(변경)을 통하여 사업시행자가 개별 제척하거나 같은 법 제86조에 따른 이전 고시 이후 서울시에서 일괄 폐지.
2) 아파트지구에서 제척되는 범위 내 도시계획시설계획 등 도시관리계획은 반포아파트지구 지구단위계획을 따름.

- 이하 여백 -

Ⅲ. 신반포7차아파트 공공재건축 정비계획 결정(변경)

1. 정비구역 결정 : 변경

가. 정비구역 지정(변경)조서

구분	정비구역 명칭		위치	사업면적(㎡)			비 고
	기정	변경		기 정	변 경	변경 후	
변경	-	신반포7차 공공재건축 정비구역	잠원동 65-34번지 일대	35,010.4	-	35,010.4	

2. 토지등소유자 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율

- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 X 100%
- 추정비례율 : 80.14%
  ⇒ (2조1,080억 - 7,562억) / 1조6,867억 X 100 = 80.14%
  - 총 수입 추정 : 2조1,080억
  - 총 지출 추정 : 7,562억
  - 종전자산총액 추정 : 1조6,867억

개별 종전자산 추정액

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

구분		전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	건물면적(㎡)	세대수	형별 평균가격(백만원)	추정금액(백만원)	비고
아파트	35평형	107.29	-	117.76	117	3,150	368,550	
	35A평형	107.55	-	118.02	13	3,150	40,950	
	36평형	112.25	-	123.88	30	3,165	94,950	
	46평형	140.04	-	155.64	160	3,850	616,000	
	소계	39,724.98	-	43,370.91	320	-	1,120,450	
상가	한신공영(지1~5층)	12,129.67	-	15,500.08	1	566,283	566,283	
종전자산 추정계(1)		51,854.65	-	58,870.99	321		1,686,733	
종전자산 추정계(2)		현금청산비율 약 0% 가정					-	
비례율적용 종전자산계		(1) - (2)					1,686,733	

※ 건물면적은 해당 주택형의 대표적인 면적을 기재하였음.

<table>
<tr><td>추정
분담금
산출</td><td>

• 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 – (종전자산 추정액 × 추정비례율)

<table>
<tr><th colspan="2">권리자(조합원) 분양가
추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정분담</th></tr>
<tr><td>전용59㎡형</td><td>19.54억</td><td rowspan="9">개별 종전자산 추정액 *
추정비례율(80.14%)</td><td rowspan="9">권리자분양가
추정액
–추정권리가액
(+:부담/–:환급)</td></tr>
<tr><td>전용84㎡형</td><td>25.95억</td></tr>
<tr><td>전용96㎡형</td><td>29.34억</td></tr>
<tr><td>전용103㎡형</td><td>31.01억</td></tr>
<tr><td>전용116㎡형</td><td>34.34억</td></tr>
<tr><td>전용128㎡형</td><td>36.53억</td></tr>
<tr><td>전용140㎡형</td><td>38.83억</td></tr>
<tr><td>전용160P㎡형</td><td>83.76억</td></tr>
<tr><td>상가1층
계약330㎡형</td><td>46.53억</td></tr>
</table>

</td></tr>
</table>

※ 추정분담금 타당성 검증 및 관리처분계획인가시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음.

☞ 참고(유의) 사항

※ 위 추정분담금 등은 개략적인 추정치(예시)에 불과하며, 향후 사업추진과정에서 사업시행계획변경, 제도 및 정책 변경, 공사비 협상 결과, 감정평가 결과, 조합원분양신청 결과, 부동산시장 동향 등에 따라 본 추정분담금 산정을 위한 가정(전제 조건) 또는 예상 등이 달라질 수 있으며, 그로 인하여 추정분담금도 변동될 수 있음.

※ 위 추정분담금 중 (+)는 토지등소유자가 부담할 것으로 예상되는 금액이며, (–)는 토지등소유자에게 지급될 것으로 예상되는 환급금액임.

※ 위 정비사업비 추산액, 비례율, 추정분담금 등에는 재건축부담금이 포함되지 아니하였으며, 조합원 이주비이자는 개별 부담으로 가정하였음.

※ 위 종전자산 추정가액 및 권리자 분양가 추정액은 감정평가한 금액이 아니며, 향후 관리처분계획 수립을 위한 종전자산 및 종후자산 감정평가액으로 산정하는 바, 변동될 수 있음.

※ 위 종전자산 추정가액, 총수입, 총지출, 추정비례율, 추정분담금 등은 향후 사업시행계획인가 신청 총회 개최 전, 조합원분양신청 통지시, 관리처분계획수립시 등에서 산출될 예정이며, 해당 사항 「도시 및 주거환경정비법」, 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 등에 따라 단계별로 고지될 예정임.

※ 위 추정분담금은 정비계획수립을 위한 개략적인 추정치로서 조합원분담금은 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따라 향후 관리처분계획수립단계에서 결정되는 바, 본 추정분담금과 관리처분계획수립단계의 분담금은 달라질 수 있음.

※ 위 추정분담금은 정비계획수립을 위한 것으로서 추정분담금 검증위원회 검증대상이 아닌 바, 추정분담금 검증위원회 검증심의를 받지 아니한 것임.

3. 정비계획 결정 : 변경

가. 토지이용계획

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		35,010.4	-	35,010.4	100.0	
주거용지		21,096.4	증) 13,188.2	34,284.6 (1,750.15)	97.9	
중심시설용지		10,695.0	감) 10,695.0	-	-	
정비기반시설	소계	3,219.0	감) 2,493.2	725.8	2.1	
	도로	725.8	-	725.8	2.1	
	공원	1,600.0	감) 1,600.0	-	-	
	녹지	893.2	감) 893.2	-	-	

※ ( )은 획지 내 사회복지시설, 문화시설 건축물 기부채납에 따른 대지지분 면적임

나. 용도지역·지구 결정조서 : 변경없음

1) 용도지역 결정조서 : 변경없음

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		35,010.4	-	35,010.4	100.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	35,010.4	-	35,010.4	100.0	-

2) 용도지구 결정조서 : 변경없음

구분	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	반포아파트 지구	고밀	서초구 반포동, 잠원동 일대	110,333.7	-	110,333.7	1976.8.21. (건설부고시 제131호)	-

다. 도시계획시설 결정(변경)조서

1) 교통시설 : 변경없음

가) 도로 결정조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	대로	2	a	30~44	주간선 도로	2,400 (258)	강남대로	사평대로	일반도로	-	잠원로
기정	중로	1	f	20~30	보조 간선 도로	616 (230)	잠원동 102	잠원동 104-8	일반도로	-	잠원로4길
기정	중로	2	b	18~21	집산 도로	288 (170)	잠원동 78	잠원동 100	일반도로	-	신반포로33길

※ 상기도로는 신반포7차 아파트와 연접한 도로에 한함

※ ( )는 신반포7차 공공재건축 정비구역 내 도로연장임

2) 공간시설

가) 공원 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
폐지	d	공원	소공원	잠원동 65-32	1,600.0	감) 1,600.0	-	-	-

■ 공원 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
d	공원	○폐지 : 1,600.0㎡ - 위치 : 잠원동 65-32	○단지 내 위치하여 사유화가 예상되는 공원을 폐지하고 지역필요시설(복지시설, 문화시설)로의 전환 ○반포아파트지구 지구단위계획 특별계획구역6 계획 지침 반영

나) 녹지 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
폐지	g	녹지	시설녹지	잠원동 65-32	893.2	감) 893.2	-	-	

■ 녹지 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
g	녹지	○폐지 : 893.2㎡ – 위치 : 잠원동 65–32	○지구차원의 연속성 확보 한계 및 대지의 효율적 활용을 위하여 시설녹지 폐지 – 단지 내 조경시설 집중배치구간 설정으로 녹지기능 유지 ○반포아파트지구 지구단위계획 특별계획구역6 계획 지침 반영

3) 공공·문화 체육시설

가) 문화시설 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	①	문화 시설	도서관	잠원동 65–32	–	증) 3,343.75	3,343.75	–	• 문화시설 연면적(3,343.75㎡) – 지상 1~2층 : 2,500.0㎡ – 지하 1층 : 843.75㎡

■ 입체적 결정(변경)(문화시설)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	구분	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
						기 정	변 경	변경후		
신설	①	문화 시설	도서 관	잠원동 65–32	층수	–	–	지상2층~ 지하1층	–	수평투영면적 : 1,250.0㎡
					연면적 (㎡)	–	증) 3,343.75	3,343.75		

※ 입체적 도시계획시설로 결정하는 문화시설의 연면적은 전용·공용·부대시설 등을 합한 면적이고, 향후 건축계획에 따라 조정될 수 있음

※ 입체적 도시계획시설의 성능수준, 설비, 세부용도 등은 서초구와 협의하여 사업시행계획인가 시 확정하며, 준공 시 서초구에 기부채납(대지지분 포함)

■ 문화시설 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	문화시설 (도서관)	○신설 : 3,343.75㎡ (연면적)	○청소년 인구 및 대상지 주변 교육시설(경원중, 반원초, 청담고 등) 대비 부족한 문화시설(도서관) 확보

나) 사회복지시설(노인복지시설) 결정조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	①	사회 복지 시설	노인 복지 시설	잠원동 65－32	－	증) 5,082.5	5,082.5	－	• 사회복지시설 연면적 (5,082.5㎡) － 지상 1~4층 : 3,800.0㎡ － 지하 1층 : 1,282.5㎡

■ 입체적 결정(사회복지시설)조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	구분	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
						기 정	변 경	변경후		
신설	①	사회 복지 시설	노인 복지 시설	잠원동 65-32	층수	-	-	지상4층~ 지하1층	-	수평투영면적 : 950.0㎡
					연면적 (㎡)	-	증) 5,082.5	5,082.5		

※ 입체적 도시계획시설로 결정하는 사회복지시설의 연면적은 전용·공용·부대시설 등을 합한 면적이고, 향후 건축계획에 따라 조정될 수 있음

※ 입체적 도시계획시설의 성능수준, 설비, 세부용도 등은 서초구와 협의하여 사업시행계획인가 시 확정하며, 준공 시 서초구에 기부채납(대지지분 포함)

■ 사회복지시설 결정 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회복지시설 (노인복지시설)	○ 신설 : 5,082.5㎡ (연면적)	○ 증가하는 노인인구 비율 및 고령화 시대에 대비한 사회복지시설(노인복지시설) 확보

라. 공동이용시설의 설치계획

구 분	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)		비 고
			서울시 주택조례 기준	면 적	
주민공동시설	경로당	획지I1	225.00	375.00	지상
	어린이집		330.00	465.00	지상
	작은도서관		158.00	450.00	지상
	동호회실/레슨룸		–	340.00	지하
	다함께돌봄센터		66.00	120.00	지상
	주민운동시설		–	1,954.50	지상/지하
	어린이놀이터		1,165.00	1,250.00	
	실내놀이터		–	120.00	지상
	스카이라운지, 공유키친 등		–	780.00	지상
	커뮤니티시설		–	2,895.00	지상/지하
부대시설	관리사무소		55.75	250.00	
	경비실/구내통신실/방재실		–	220.00	지상/지하

마. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구 분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	정 비 개 량 계 획(동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거 후 신축	철 거 이 주	
신설	신반포 7차 공공재건축 정비구역	35,010.4	획지I1	34,284.6	잠원동 65-32	4	–	–	4	–	–

바. 건축시설계획

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율(%)	용적률(%)			높이(최고층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적				정비계획	법적상한	완화용적률		
기정	–	35,010.4	주택용지	21,096.4	잠원동 65-32	공동주택	고층아파트 20%이하 기타건축물 50%이하	260.29	–	–	13층 이상	–
			중심시설용지	10,695		소매점, 부대시설 및 복리시설						
변경	신반포7차 공공재건축 정비구역	35,010.4	획지I1	34,284.6	잠원동 65-32	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	260.83	300.00	359.97	170.0m (최고49층)	

주택의 규모 및 규모별 건설 비율

• 주택규모별 건설비율

전용면적(㎡)		세대수(공공)	비율(%)	비 고
계		965(302)	100.00	–
85㎡ 이하	60㎡이하	321(185)	33.26	–
	60㎡초과~85이하 ㎡	307(117)	31.81	–
85초과㎡		337	34.92	–

– 85㎡이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 60% 이상(65.07%)
※ ( )안은 공공임대/분양 세대수임

• 국민주택규모 임대주택(85㎡ 이하) 건설

구분	총계	국민주택규모주택		
		법적상한용적률의 50%	추가용적률70%	
		공공임대	공공분양	공공임대
계	213	83	117	13
59㎡	96	83	–	13
84㎡	117	–	117	

– 법적상한용적률 이하 구간 50%
– 추가용적률 중 법적상한용적률 초과 구간 70%이하
– 공공분양주택 70분의 65, 공공임대주택 70분의 5

심의완화 사항

• 용적률 완화 : 도시정비법 제66조에 따른 법적상한용적률의 100분의 120까지 완화
• 특별건축구역 지정을 통한 인동거리 완화

건축물의 건축선 등에 관한 계획

• 건축한계선 : 대지경계로부터 6m, 도로경계로부터 3~6m 이격
– 공동주택 사업부지의 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도부속형 전면공지로 조성
* 신반포로33길변 일부 측구(0.5m)를 포함하는 구간은 차도부속형 전면공지로 조성하고 유지·관리 측면을 고려하여 지상권 설정(지상권자:서초구청장)
• 벽면한계선 : 대로 2-28호선로부터 8m 이격(고층부:11층 이상)

기타사항에 관한 계획

• 공공보행통로 2개소
– 대상지내 한강접근로와 잠원로역의 연계를 고려한 공공보행통로 2개소 배치(폭원 : 6m)
– 공공이 자유롭게 이용할 수 있도록 지역권 설정(지역권자:서초구청장)
• 차량출입불허구간 : 잠원로변(사회복지시설부터 잠원동성당까지)

※「도시 및 주거환경정비법」 부칙(제6852조)에 따라 아파트지구 기본계획은 정비계획 수립된 것으로 봄

2) 용적률 계획

구분	내용							
토지이용 계획	계 (구역면적)	획지면적	기반시설 (건축물 기부채납 대지지분 포함)	건축물 기부채납(환산부지)			기존 기반시설 내 국·공유지	대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지
				소 계	건축물 환산부지면적	공공주택 환산부지면적		
	35,010.4	34,284.6	4,481.93	1,187.15	671.31	515.84	-	-

공공시설 등 제공면적 (순부담)

- 순부담면적 = 새로이 설치하는 기반시설 면적 - 새로이 설치하는 기반시설내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 면적 + 기부채납 면적
  = 4,481.93㎡ − 0㎡ − 0㎡ + 1,187.15㎡ = 5,669.08㎡
- 순부담률 = 순부담면적 ÷ 구역면적
  = 5,669.08㎡ ÷ 35,010.4㎡ = 16.1%

※ 중심시설용지(10,695.0㎡) 주택용지 전환 20%(2,139.0㎡)는 상한용적률 적용 배제로 기부채납 부지제공면적 = 4,481.93㎡ − 2,139.0㎡ = 2,342.93㎡

건축물 기부채납 – 공공주택

- 공공주택 제공 면적 = 2,521.81㎡(① + ②)

① 환산부지 면적 = 임대주택 연면적(㎡) × 표준건축비(원/㎡) ÷ 부지가액(원/㎡)
= 지상층 공사비 : 지상연면적 7,220.87㎡ × 2,228,181.82원/㎡ = 16,089,406,554.54원
= 지하층 공사비 : 지하연면적 5,036.68㎡ × 930,909.09원/㎡ = 4,688,689,589.70원
= 20,778,096,144.24원 ÷ 40,280,000.00원 = 515.84㎡

구 분		내용	비고
임대주택	지상	7,220.87㎡	81.13㎡(지상) × 89세대
	지하	5,036.68㎡	56.59㎡(지하) × 89세대
표준건축비	지상	2,228,181원	분양가상한제 기본형건축비(49층이하,50㎡~60㎡이하), 245.1만원/㎡(부가세제외)
	지하	930,909원	분양가상한제기본형건축비(지하),102.4만원/㎡(부가세제외)
부지가액		40,280,000원	구역 내 토지 공시지가 (20,140,000원/㎡) × 2

② 대지지분 = 임대주택 공급연면적(㎡) ÷ 공동주택 지상연면적(㎡) × 공동주택 대지면적(㎡)
= 7,220.87㎡ ÷ 123,413.71㎡ × 34,284.6㎡ = 2,005.97㎡

건축물 기부채납 – 문화시설

- 문화시설 제공 면적 = 959.68㎡(① + ②)

① 환산부지 면적 = 총 공사비 ÷ 부지가액
= 지상층 공사비 : 3,958,181.82원/㎡ × 2,500.00㎡ = 9,895,454,545.45원
= 지하층 공사비 : 930,090,09원/㎡ × 843.75㎡ = 785,454,545.45원
= 10,680,909,090.91원 ÷ 40,280,000원/㎡ = 265.17㎡

구 분		내용	비고
문화시설	지상	2,500.00㎡	문화시설 지상연면적
	지하	843.75㎡	문화시설 지하연면적
표준건축비	지상	3,958,182원	서울특별시 2024공공건축물책정가이드라인 중 도서관 435.1만원/㎡(부가세제외)
	지하	930,909원	분양가상한제 기본형건축비(지하), 102.4만원/㎡(부가세제외)
부지가액		40,280,000원	구역 내 토지 공시지가 (20,140,000원/㎡) × 2

② 대지지분 = 문화시설 지상연면적(㎡) ÷ 공동주택 지상연면적(㎡) × 공동주택 대지면적(㎡)
= 2,500.00㎡ ÷ 123,413.71㎡ × 34,284.6㎡ = 694.51㎡

건축물 기부채납 – 사회복지시설

- 사회복지시설(노인여가복지시설) 제공 면적 = 730.89㎡(① + ②)

① 환산부지 면적 = 총 공사비 ÷ 부지가액
= 지상층 공사비 : 3,990,909.09원/㎡ × 1,900.00㎡ = 7,582,727,272.73원
= 지하층 공사비 : 930,090.09원/㎡ × 641.25㎡ = 596,945,454.55원
= 8,179,672,727.27원 ÷ 40,280,000원/㎡ = 203.07㎡

구 분		내용	비고
사회복지시설	지상	1,900.00㎡	사회복지시설 지상연면적
	지하	641.25㎡	사회복지시설 지하연면적
표준건축비	지상	3,990,909원	서울특별시 2024공공건축물책정가이드라인 중 노인복지시설 439.0만원/㎡(부가세제외)
	지하	930,909원	분양가상한제 기본형건축비(지하), 102.4만원/㎡(부가세제외)
부지가액		40,280,000원	구역 내 토지 공시지가 (20,140,000원/㎡) × 2

② 대지지분 = 사회복지시설 지상연면적(㎡) ÷ 공동주택 지상연면적(㎡) × 공동주택 대지면적(㎡)
= 1,900.00㎡ ÷ 123,413.71㎡ × 34,284.6㎡ = 527.82㎡

• 사회복지시설(노인재가복지시설:데이케어) 제공 면적 = 730.89㎡(① + ②)
① 환산부지 면적 = 총 공사비 ÷ 부지가액
= 지상층 공사비 : 3,990,909.09원/㎡ × 1,900.00㎡ = 7,582,727,272.73원
= 지하층 공사비 : 930,090.09원/㎡ × 641.25㎡ = 596,945,454.55원
= 8,179,672,727.27원 ÷ 40,280,000원/㎡ = 203.07㎡

구 분		내용	비고
사회복지시설	지상	1,900.00㎡	데이케어시설 지상연면적
	지하	641.25㎡	데이케어시설 지하연면적
표준건축비	지상	3,990,909원	서울특별시 2024공공건축물책정가이드라인 중 노인복지시설 439.0만원/㎡(부가세제외)
	지하	930,909원	분양가상한제 기본형건축비(지하), 102.4만원/㎡(부가세제외)
부지가액		40,280,000원	구역 내 토지 공시지가 (20,140,000원/㎡) × 2

② 대지지분 = 사회복지시설 지상연면적(㎡) ÷ 공동주택 지상연면적(㎡) × 공동주택 대지면적(㎡)
= 1,900.00㎡ ÷ 123,413.71㎡ × 34,284.6㎡ = 527.82㎡

기준(허용) 용적률

• 기준용적률 : 230.0% (아파트지구개발기본계획에서 정한 용적률)

정비계획 용적률 (상한용적률)

• 정비계획용적률 = 기준(허용)용적률 x (1 + 1.3 x α토지 + 0.7 x α건축물 + 1.0 x α공공주택)

α(토지) = 기부채납 부지제공면적(순부담) ÷ (구역면적 - 기부채납 부지제공면적)
= 2,342.93㎡ ÷ (35,010.4㎡ − 4,481.93㎡) = 0.0767

α(문화시설, 사회복지시설) = 기부채납 건축물 제공면적(순부담) ÷ (구역면적 - 기부채납 부지제공면적)
= 468.24㎡ ÷ (35,010.4㎡ − 4,481.93㎡) = 0.0153

α(임대주택, 데이케어) = 기부채납 건축물 제공면적(순부담) ÷ (구역면적 - 기부채납 부지제공면적)
= 718.91㎡ ÷ (35,010.4㎡ − 4,481.93㎡) = 0.0235

• 기준(허용)용적률 = 230% x (1 + 1.3 x 0.0767 + 0.7 x 0.0153 + 1.0 x 0.0235)
= 260.83% 이하

법적상한 용적률

• 300.00%

완화용적률

• 완화용적률 : 359.97%
- 「도시 및 주거환경정비법」 제66조(용적률에 관한 특례)에 의거, 정비구역이 역세권 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 법적상한용적률의 120%까지 건축할 수 있음
- 추가용적률 중 법적상한용적률을 초과하는 구간의 60%이상~70%이하를 국민주택규모 주택 건설 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 제30조」

■ 허용용적률 인센티브 계획

구 분	항 목		인센티브 (최대 20%p)	대상지 적용
보행 중심 생활 공간 조성	공공 보행통로 (보차혼용 통로 포함)	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권*등 설정) – 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※ a=1이하 * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정)	10%p 이내	2.1×(2,692.2㎡/34,284.6㎡) ×1 = 16.5% = 10% 적용
	열린단지	• 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지 조성 (지형도면고시) – 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우)	5%p	5%
세대 맞춤형 생활 환경 개선	돌봄시설	• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대) – 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※ a=0.1이하	5%p 이내	210×(309㎡/3,015.63㎡) ×0.1 = 2.15% = 2.0% 적용
환경 친화 안전한 주거지 조성	친환경 건축물	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 – ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%) 에너지효율 1++ 3%(6%),에너지효율 1+ 1.5%(3%) ② 녹색건축 인증 – 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%) ※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연동	7.5%p (15%p)이내	① ZEB인증(ZEB5적용) = 5.5% ② 녹색건축인증(우수등급) = 1.5% = 7% 적용
대상지 적용 인센티브				20%

※ 「아파트지구 지구단위계획 전환지침」(행정2부 시장 방침 제31호, `21.3)에 따라 허용용적률 20%에 상응하는 인센티브 계획 필요

사. 교통 및 동선처리계획

구분	지점	개 선 방 안	개선효과
주변 가로 및 교차로	–	•장래 주변지역 교통여건 변화에 따른 주변 4개 교차로 최적신호 운영방안 수립	교차로 및 가로 소통능력 향상
	–	•북측 잠원로상 기존부지 차량진출입구부 교차로 폐쇄에 따른 차로운영계획 수립 – 단일로 횡단보도상 유턴차로 설치	
	–	•서측 잠원로상 기존부지 차량진출입구부 교차로 폐쇄에 따른 차로운영계획 수립	
	–	•동측 신반포로33길상 도로 확폭에 따른 차로운영계획 수립 – B=9.6m~14.8m→15.5m~21.0m, L=169.0m, 왕복 2차로→3~5차로	
	–	•1. 반포3동주민센터 삼거리 교차로 기하구조 개선 – 횡단보도 1개소 설치	
진출입 동선	–	•사업지 차량진출입구 운영계획 수립 – 동측 신반포로33길상 차량진출입구 · 진입 2개차로, 진출 2개차로 · 신호교차로 운영 – 서측 잠원로상 차량진출입구 · 진입 2개차로, 진출 1개차로 · 우회전 진출입 운영	원활한 진출입동선 확보
	–	•차량진출입 원활화를 위한 차량진출입구 회전반경 확보 – R=6.0m	

대중 교통 및 보행	–	•사업지 주변 보행 및 자전거동선 단절부 연계동선 확보 – 횡단보도 5개소 설치 – 자전거 횡단도 1개소 설치	보행자 동선의 연속성 확보
	–	•자전거이용자의 편의를 위한 자전거보관소 설치 (자전거이용 활성화에 관한 법률 시행령에 의한 규정 이상)	자전거 이용자의 편의도모
주차 시설	–	•법정주차대수 : 1,250대 •주차수요대수 : 1,231대(2031년, 원단위법) •계획주차대수 : 1,629대 – 법정대비 : 130.32%, 수요대비 132.33% – 확장형주차는 계획주차의 30.0%이상 확보 – 경형주차는 계획주차의 10.0%까지 확보 – 장애인주차는 법정주차의 3.0%이상 확보 – 가족배려주차는 계획주차의 10.0%이상 확보 (가족배려주차장 주차구획의 50%이상을 확장형 주차구획으로 설치) – 전기주차는 계획주차의 5.0%이상 확보 (충전시설의 개수가 10개 이상인 경우 1개 이상을 급속충전시설로 설치)	주차장 이용자의 편의도모
교통 안전 및 기타	–	•사업지 내외부 교통안전시설물 설치 – 주차장 진출입부 차량경광등(벨) 설치 – 주차 안내표지판 2개소 설치 – 사업지 내외부 차량동선을 고려한 노면표시 설치	교통 안전도모

아. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

1) 환경보전 및 재난방지에 관한 사항

구분	계획내용
도시경관	• 건축물의 형태 및 외관은 자연경관과 주변지역과의 조화를 이루도록 계획 • 옥상설비 등 시각적인 노출을 지양하고, 건축물 부속 구조물이나 설비 등은 건축물 디자인과 조화를 이루도록 계획 • 건축물의 재질은 자연경관과 조화되는 소재를 사용
환경보전	• 주변지역과 연계한 녹지가 확보될 수 있도록 대상지 내 조경시설 집중배치구간 설정 • 단지 내 조경녹지 등을 확보하여 주변에 형성된 녹지와의 단절을 예방
재난방지	• 화재 : 단지내 소방도로 확보 및 소화전 설치, 인화성 건축내장재 사용금지 • 수해 : 사업지구내 조경면적 및 투수성포장재 사용으로 토양포장률 및 우수유출량 감소 • 교통 : 진출입 동선의 합리화, 보차분리 등을 통해 사고발생 방지

2) 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안(또는 조치계획)	비고
1.비 오 톱 및 동식물	· 비오톱보전 등급 향상 · 동식물상 보호 · 자연환경 보전	· 사업지는 시가화지역으로 비오톱유형평가 4등급, 개별비오톱 평가제외등급으로 조사됨 · 멸종위기 야생동물 등 자연환경 자산, 지정 보호수는 해당없음 · 사업시행시 비오톱 변화로 인한 영향은 크지 않을 것으로 예상됨	· 자연지반녹지 및 옥상녹화 등 녹지공간 확보로 도시생태 기능 복원 및 강화	–
2.녹지 네트워크	· 녹지·수생태 연결성 확보	· 녹지면적Ⅲ, 녹지모양Ⅰ, 내부연결성Ⅰ, 외부연결성Ⅱ	· 식이식물 및 환경정화수종 식재 계획	–
3.토양	· 토양오염 최소화	· 특정토양오염관리대상시설은 분포하지 않음 · 다세대주택 분포에 따라 정화조가 분포하는 것으로 조사됨	· 토양오염 관련 구체적 정화계획 수립	–
4.지형·지질	· 지형·지질 영향 최소화	· 사업지는 경사도 2.5°미만으로 공사시 지형 변화에 큰 영향은 없을 것으로 예상됨	· 지하안전영향평가를 실시하여 검토된 문제점이 있는 경우 대응방안 마련	–
5.물순환	· 자연물순환 유지	· 사업지는 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지로 생태면적률 확보가 필요한 것으로 조사됨	· 생태면적률 30%이상 확보 계획 수립 · 저영향개발기법 사전협의 이행 예정	–
6.수질	· 수질오염 최소화	· 사업지 인근 생태·경관보전지역 2개소 위치함 · 수질오염총량관리 협의대상에 해당되며, 시행 전후 배출부하량 산정함 · 폐수배출시설 설치계획 없음 · 사업 시행으로 인해 수질오염에 큰 영향은 없을 것으로 예상됨	· 수질오염총량관리 관련부서와 사전 협의하여 배출량 지정 · 비점오염물질로 인한 영향 최소화 계획 마련	
7.바람·열	· 기후변화 대응	· 사업지는 불투수포장비율이 높은 시가지로 바람길이 부족함 · 사업지는 불투수포장비율이 높은 5층이상 주거지로 도시열섬을 형성함	· 바람길 확보 및 주변 녹지와 연계한 건물 배치 · 옥상녹화, 열환경 개선 수종 식재 예정	–
8.대기질·악취	· 대기오염 최소화	· 대기오염물질배출시설, 악취배출 시설 등 해당사항 없음 · 사업지가 속한 서울시는 전 지역 대기관리권역에 해당함 · 공사 및 운영시 미세먼지 등 발생할 것으로 예상됨	· 공사시 비산먼지 발생 억제 · 대기오염물질 정화 등 효과를 가진 수종 식재 계획	–
9.온실가스·에너지	· 기후변화대응 · 에너지절약/효율 극대화	· 사업시행 전후 온실가스 배출량 비교 검토한바 사업시행 후 온실가스 배출량이 증가할 것으로 예상됨	· 녹지공간 확보 및 조경 식재 계획 수립 · 건물내 에너지 절감 설비시설 설치 예정 · 청정 연료 사용 예정	–
10.자원순환	· 폐기물 발생 최소화	· 사업지가 속한 서울시 서초구는 전역이 생활폐기물 관리구역에 해당함 · 공사 및 운영시 건설폐기물 등 폐기물 발생이 예상됨	· 공사시 발생하는 폐기물 (석면, 건설폐기물 등) 분리배출을 통한 폐기물 발생 저감계획 수립 · 이동식화장실, 폐유저장소 등 설치하여 폐기물 처리 계획	–
11.소음·진동	· 소음·진동 최소화	· 대상지 주변으로 주택, 학교 등 정온시설이 위치하여 공사시 소음으로 인한 피해 발생 예상됨	· 소음 피해 예상 부분에는 방음벽 설치 등 소음 저감 방안 마련	–

자. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
사업지 남측 경원중, 서측 반원초 청담고(예정)	• 사업시행인가 신청 전 「교육환경보호에 관한 법률」 제6조에 의거 교육환경 영향평가서를 제출하고 서울특별시 교육청 교육환경 보호위원회 승인을 받아 사업추진	–

차. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구 분	계획내용			비고
	추진위/조합설립 ~ 착공전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
현재 조합이 설립되어 사업추진 중인 상태로 대상지 내 주민들 거주중	• 펜스 설치 및 유지·관리 • 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 • 방범용 CCTV 설치 운영	• 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 • 안전관리비 및 산업안전보건 관리비 공사비 계상	• 방범용 CCTV는 사각지대 설치 • 공적 공간과 사적 공간 사이에 전이공간을 설치하여 누구나 쉽게 공간의 성격을 명확히 인지할 수 있도록 계획 • 수목의 식재로 사각지대나 고립지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하게 유지하여 계획	-

카. 정비사업 시행에 관한 계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업시행으로 증가예상 세대수	비고
공공재건축사업	구역지정(변경) 고시일로부터 4년이내	LH(한국토지주택공사), 신반포7차아파트 주택재건축정비사업 조합	현황 : 321세대 계획 : 965세대 증) 644세대	공공주택 302세대 포함

타. 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	가구	면 적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
신반포7차	획지I1	35,010.4	잠원동 65-32	34,284.6	공동주택용지

파. 공공주택 건설에 관한 계획

- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 함
- 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」에 따라 완화된 용적률에서 법적상한용적률을 뺀 추가용적률 중 면적 100분의 60이상 ~ 70이하를 국민주택규모 주택으로 건설하여야 함
- 공공주택의 선정은 해당 정비구역 내 공공주택과 유사한 규모의 주택 전체(평면 타입 구분없이, 조합원 주택 포함)을 대상으로 공개추첨의 방식을 통해 선정하며, 공개추첨 시기는 조합원 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨토록 함
- 공공주택 302세대 중 공공분양 117세대를 제외한 나머지 185세대는 장기전세주택으로 결정

구 분	건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모(전용)	비고 (연면적)
신설	획지I1 (공동주택용지)	34,284.6	9	185	59.99㎡	15,009.67㎡
				117	84.99㎡	13,364.36㎡

1) 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

구분		내용					
계획 기준		• 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 서울시 도시 및 주거환경정비계획조례에 따른 법적상한용적률을 초과하는 구간에 해당하는 면적 100분의 60이상 70이하를 국민주택규모 주택으로 건설					
정비계획용적률		• 260.83%					
법적상한용적률		• 300.00%					
완화용적률		• 359.97%					
국민주택 규모 주택 의무면적	법적상한 완화 용적률 50%	• (300.00% − 260.83%) x 50% = 19.583% = 6,714.20㎡					
	증가된 용적률의 70%	• (359.97% − 300.00%) x 70% = 41.978% = 14,391.94㎡					
	의무 연면적	• 21,106.14㎡ 이상					
국민주택규모 주택 확보계획		구분	전용면적	공급면적	세대 수	연면적	비고
		공공임대	59㎡	81.13㎡	96	7,788.8㎡	−
		공공분양	84㎡	114.23㎡	117	13,364.36㎡	
		합계			213	21,153.16㎡	> 21,106.24 ㎡

2) 공공기여(기부채납) 공공주택 계획

구분	전용면적	공급면적	세대수	기부채납 면적(㎡)	
				대지지분	연면적
공공주택	59.99㎡	81.13㎡	89	2,005.97	12,257.55㎡ (환산부지면적 : 515.84㎡)

Ⅳ. 반포아파트지구 지구단위계획에 관한 결정(변경)

1. 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

구 분	도면표시번호	지구명	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	반포아파트지구 지구단위계획구역	서초구 반포동, 잠원동 일대	2,841,838.2 (35,010.4)	–	2,841,838.2 (35,010.4)	서고 제2023-422호 (2023.09.21.)	–

※ ( )는 신반포7차아파트 정비구역(특별계획구역6) 면적임

2. 용도지역·지구 결정조서 : 변경없음

가. 용도지역 결정 조서 : 변경없음

구 분			면 적(㎡)			비율(%)	비고
			기정	변경	변경후		
합계			2,841,838.2	–	2,841,838.2	100.0	–
주거지역	소계		2,813,000.4	–	2,813,000.4	99.0	–
	일반주거지역	제1종일반주거지역	188,683.3	–	188,683.3	6.6	–
		제2종일반주거지역(7층이하)	271,580.8	–	271,580.8	9.6	–
		제2종일반주거지역	38,847.0	–	38,847.0	1.4	–
		제3종일반주거지역	2,313,889.3	–	2,313,889.3	81.4	–
녹지지역	소계		28,837.8	–	28,837.8	1.0	–
	자연녹지지역		28,837.8	–	28,837.8	1.0	–

나. 용도지구 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시번호	지구명	위치	면 적(㎡)			연장(m)	폭원(m)	최초결정일	비고
				기정	변경	변경후				
기정	–	미관지구	올림픽대로	559,642.8 (19,312.0)	–	559,642.8 (19,312.0)	93,657.3 (4,407.0)	12	2010.03.04.	–
기정	–	아파트지구 (저밀)	서초구 반포동 잠원동 일대	149,097.1	–	149,097.1	–	–	건고 제131호 (1976.08.21.)	–
기정	–	아파트지구 (고밀)	서초구 반포동 잠원동 일대	110,333.7	–	110,333.7	–	–	건고 제131호 (1976.08.21.)	–

3. 도시계획시설 결정조서 : 변경

가. 교통시설 : 변경없음

나. 공간시설 : 변경

1) 공원

■ 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	공원	문화 공원	반포동 1214일대	5,288.0	-	5,288.0	서고제2017-152호 (2017.4.27)	중복결정(도로) 291㎡
기정	②	공원	문화 공원	반포동 1335-3일대	45,209.0	-	45,209.0	서고제2017-152호 (2017.4.27)	중복결정(도로) 11,757㎡
기정	①	공원	문화 공원	잠원동 73	8,460.0	-	8,460.0	서고제2024-350호 (2024.7.11.)	-
기정	③	공원	근린 공원	반포동 2-1일대	4,697.0	-	4,697.0	-	-
기정	a	공원	근린 공원	반포동 972일대	5,780.0	-	5,780.0	-	반포3주구 재건축정비구역
기정	b	공원	근린 공원	반포동 16-8	1,803.0	-	1,803.0	-	-
기정	c	공원	근린 공원	반포동 18-5	11,803.8	-	11,803.8	-	-
기정	d	공원	근린 공원	잠원동 62-5	2,373.5	-	2,373.5	-	잠원공원
기정	f	공원	근린 공원	잠원동 50-4	4,822.4	-	4,822.4	-	명주공원
기정	g	공원	근린 공원	잠원동 58-14	4,938.6	-	4,938.6	-	신동공원
기정	h	공원	근린 공원	잠원동 20-46일대	1,500.0	-	1,500.0	-	-
기정	i	공원	근린 공원	잠원동 20-47	5,381.1	-	5,381.1	-	-
기정	j	공원	근린 공원	잠원동 20-49일대	3,060.6	-	3,060.6	-	-
기정	a	공원	어린이 공원	반포동 4-2	4,188.3	-	4,188.3	-	파랑새공원
기정	b	공원	어린이 공원	잠원동 72-1일대	5,904.2	-	5,904.2	-	반원공원
기정	c	공원	어린이 공원	잠원동 72-4일대	1,743.4	-	1,743.4	-	코아공원
기정	①	공원	소공원	반포동 1200일대	2,202	-	2,202	서고제2017-152호 (2017.4.27)	반포1,2,4주구 재건축정비구역
기정	⑤	공원	소공원	반포동 1-1일대	3,939.1	-	3,939.1	서고제2004-419호 (2004.12.27)	지하도로1 (지하공공 보도시설) 중복결정 (면적1,604.5㎡)

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	㉗	공원	소공원	잠원동 58-24일대	5,033.5	-	5,033.5	서고 제1685호 (1995.5.20)	신반포4지구 재건축정비구역
기정	㉙	공원	소공원	잠원동 60-6일대	1,600.0	-	1,600.0	서고 제1685호 (1995.5.20)	
기정	㉚	공원	소공원	잠원동 60-3일대	2,529.2	-	2,529.2	서고 제1685호 (1995.5.20)	
기정	A	공원	소공원	잠원동 70일대	5,500.0	-	5,500.0	서고제2024-412호 (2024.8.22)	신반포4차 재건축정비구역
기정	a	공원	소공원	잠원동 74-2	2,000.0	-	2,000.0	-	-
기정	c	공원	소공원	잠원동 159-1	3,912.0	-	3,912.0	-	
폐지	**d**	**공원**	**소공원**	**잠원동 65-32**	**1,600.0**	**감)1,600.0**	-	-	-
기정	e	공원	소공원	잠원동 65-33	481.6	-	481.6	서고 제2017-75호 (2017.3.2)	-
기정	f	공원	소공원	잠원동 160-3	1,720.0	-	1,720.0	-	-
기정	h	공원	소공원	잠원동 61-1일대	1,942.6	-	1,942.6	건고 제131호 (1976.08.21.)	신반포25차 재건축정비구역 (공원3-6)
기정	j	공원	소공원	잠원동 57일대	1,500.0	-	1,500.0	-	-
기정	k	공원	소공원	잠원동 52-1일대	2,000.1	-	2,000.1	-	-
기정	l	공원	소공원	잠원동 51-3	4,141.9	-	4,141.9	-	중복결정 (방수설비ⓐ) 2,442.0㎡

■ 공원 변경 사유서

도면표시 번호	시설 명	변경내용	변경사유
d	공원	○ 폐지 : 1,600.0㎡ - 위치 : 잠원동65-32	○ 단지 내 위치하여 사유화가 예상되는 공원을 폐지하고 지역필요시설(복지시설, 문화시설)로의 전환 ○ 반포아파트 지구단위계획 특별계획구역6 계획지침 반영

2) 녹지

■ 녹지 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	녹지	완충 녹지	잠원동 IC ~ 경부고속국도 시점 47호 광장	196,194.0	–	196,194.0	–	[반포주공1단지(1,2,4주구)] 신반포로3길로 단절되는 완충녹지 부분은 입체적으로 연계하고, 둔덕의 지반고는 +21.0M이하로 조성 [신반포3차·경남아파트] 완충녹지는 북측 공공보행통로에서 접근이 용이하도록 완만하게 조성하며 둔덕의 지반고는 +21.0 이하로 조성. 지하도로1(지하공공보도시설) 중복결정(면적76.6㎡) 지하도로2(지하공공보도시설) 중복결정(면적309.5㎡)
기정	⑰②	녹지	완충 녹지	잠원동 60-78일대	1,803.4	–	1,803.4	서고제2885호 (1981.11.13.)	시설경계조정 및 면적변경
기정	㉖②	녹지	완충 녹지	잠원동 58-22일대	1,750.0	–	1,750.0	서고제2017-274호 (2017.07.27)	
기정	①	녹지	연결 녹지	잠원동 73일대	16,278.6	–	16,278.6		지하도로4 (나들목 신설) 중복결정 (면적:228.1㎡, 길이:17.1m, 폭원:10m, 높이:3.6m, 공간적범위: +10.95m ~ +12.30m(1.35m))
기정	a	녹지	시설 녹지	잠원동 73일대	270.2	–	270.2	–	
기정	b	녹지	시설 녹지	잠원동 74-1일대	3,044.6	–	3,044.6	–	
기정	c	녹지	시설 녹지	잠원동 77-11일대	2,825.1	–	2,825.1	–	
기정	f	녹지	시설 녹지	잠원동 66-33	363.2	–	363.2	–	
폐지	**g**	**녹지**	**시설 녹지**	**잠원동 65-32일대**	**893.2**	**–**	**893.2**	–	
기정	h	녹지	시설 녹지	잠원동 160-1일대	665.8	–	665.8	–	
기정	I	녹지	시설 녹지	잠원동 50-20일대	17,960.6	–	17,960.6	–	경부고속도로 완충녹지
기정	j	녹지	시설 녹지	잠원동 58-18일대	16,435.9	–	16,435.9	–	경부고속도로 완충녹지
기정	k	녹지	시설 녹지	잠원동 83일대	967.0	–	967.0	–	경부고속도로 완충녹지

■ 녹지 변경 사유서

도면표시 번호	시설 명	변경내용	변경사유
g	녹지	○ 폐지 : 893.2㎡ - 위치 : 잠원동65-32	○ 지구차원의 연속성 확보 한계 및 대지의 효율적 확보를 위하여 시설녹지 폐지 - 단지 내 조경시설 집중배치구간 설정으로 녹지 기능 유지 ○ 반포아파트 지구단위계획 특별계획구역6 계획지침 반영

3) 광장 : 변경없음

4) 공공공지 : 변경없음

다. 공공·문화체육시설 : 변경

1) 공공청사 : 변경없음

2) 문화시설

■ 문화시설 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	문화 시설	문화 시설	반포동 1-19일대	2,324.1	-	2,324.1	서고제2017-153호 (2017.4.27)	건폐율 50%이하, 용적률 250% 이하, 높이 5층 이하
기정	②	문화 시설	-	반포동 1261일대	1,200.0	-	1,200.0	서고제2022-272호 (2022.6.23.)	• 도로중복결정 : 중로1-145, 중로3- • 연결통로(중복결정 부분에 한함) 설치 계획 - 위치 : 15층 - 높이 : 6m(내측) - 폭 : 4m 이하(내측) • 문화시설 연면적(1,200㎡) - 지상 15층 : 770㎡ - 지하 1층 : 430㎡
신설	①	문화 시설	도서 관	잠원동 65-32	-	증) 3,343.75	3,343.75	-	• 문화시설 연면적(3,343.75㎡) - 지상 1~2층 : 2,500.0㎡ - 지하 1층 : 843.75㎡

■ 입체적 결정(변경)(문화시설) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	구분	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
						기 정	변 경	변경후		
기정	②	문화 시설	-	반포동 1261일대	연면적 (㎡)	1,054	-	1,054	서고제2022-272호 (2022.6.23.)	중복결정한 연결통로(146㎡) 제외
신설	①	문화 시설	도서 관	잠원동 65-32	층수	-	-	지상2층~ 지하1층	-	수평투영면적 :1,250.0㎡
					연면적 (㎡)	-	증) 3,343.75	3,343.75		

※ 입체적 도시계획시설로 결정하는 문화시설의 연면적은 전용·공용·부대시설 등을 합한 면적이고, 향후 건축계획에 따라 조정될 수 있음

※ 입체적 도시계획시설의 성능수준, 설비, 세부용도 등은 서초구와 협의하여 사업시행계획인가 시 확정하며, 준공 시 서초구에 기부채납(대지지분 포함)

■ 문화시설 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설 명	변경내용	변경사유
①	문화 시설	○신설 : 3,343.75㎡ (연면적)	○청소년 인구 및 대상지 주변 교육시설(경원중, 반원초, 청담고 등) 대비 부족한 문화시설(도서관) 확보

3) 학교시설 결정조서 : 변경없음

4) 사회복지시설

■ 사회복지시설 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	a	사회 복지시설	–	잠원동 65-5	1,075.3	–	1,075.3	–	반포종합사회복지관
신설	①	사회 복지시설	노인 복지시설	잠원동 65-32	–	증) 5,082.5	5,082.5	–	• 사회복지시설 연면적 (5,082.5㎡) – 지상 1~4층 : 3,800.0㎡ – 지하 1층 : 1,282.5㎡

■ 입체적 결정(사회복지시설) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	구분	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
						기 정	변 경	변경후		
신설	①	사회 복지 시설	노인 복지 시설	노인 복지 시설	층수	–	–	지상4층~ 지하1층	–	수평투영면적 :950.0㎡
					연면적 (㎡)	–	증) 5,082.5	5,082.5		

※ 입체적 도시계획시설로 결정하는 사회복지시설의 연면적은 전용·공용·부대시설 등을 합한 면적이고, 향후 건축계획에 따라 조정될 수 있음

※ 입체적 도시계획시설의 성능수준, 설비, 세부용도 등은 서초구와 협의하여 사업시행계획인가 시 확정하며, 준공 시 서초구에 기부채납(대지지분 포함)

■ 입체적 결정(사회복지시설) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회복지시설 (노인복지시설)	○신설 : 5,082.5㎡ (연면적)	○증가하는 노인인구 비율 및 고령화 시대에 대비한 사회복지시설(노인복지시설) 확보

라. 유통 및 공급시설 : 변경없음

마. 방재시설 : 변경없음

4. 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 변경

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

1) 가구 및 획지설정 기준 : 변경없음

2) 가구에 관한 결정조서 : 변경없음

3) 공동개발에 관한 결정도서 : 변경없음

4) 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구분	가구 번호	획지번호	위 치	면 적 (㎡)	비고
기정	I	I1	잠원동 65-32	10,694.7	특별계획구역6(신반포7차) 도로(726.0㎡)확보
	I	I2	잠원동 65-34	23,589.7	
변경	I	I1	잠원동 65-34	35,010.4	특별계획구역6

■ 획지 변경 사유서

구 분	변경내용	변경사유
변경	• 획지 I1, I2 → 획지I1 통합	• 중심시설용지의 주거용지 전환에 따른 획지 통합

5. 건축물 용도 결정조서 : 변경

가. 건축물 용도 결정(변경) 조서

1) 허용 및 권장용도 : 변경없음

2) 불허용도 : 변경없음

3) 용도완화 : 변경

구분	현재 제3종일반주거지역 내 건축가능한 건축물	제3종일반주거지역 용도완화계획수립	적용 범위	비고
용도 완화	• 판매시설 ※ 「서울특별시 도시계획조례」 제33조에 의거 바닥면적의 합계가 2천㎡미만 (너비 20미터 이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한함) • 업무시설 ※ 「서울특별시 도시계획조례」 제33조에 의거 바닥면적의 합계가 3천㎡미만	• 용도완화계획 - 판매시설(도매시장 제외) 및 업무시설 (오피스텔 제외) 바닥면적 제한 완화 ※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제3항 및 「동법 시행령」 제46조제5항에 의거 완화	결정도에 따름 (용도완화 대상지 폐지)	준주거지역에서 건축가능한 판매시설,업무시설 (오피스텔 제외) 용도도입가능

■ 변경 사유서

구 분	변경내용	변경사유
변경	• 획지 I1, I2 → 획지I1 통합	중심시설용지의 주거용지로의 전환에 따른 한신공영 일대 용도완화 대상제외

나. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서 : 변경없음

다. 건축물의 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정조서 : 변경없음

6. 특별계획(가능)구역에 관한 결정조서 : 변경

가. 특별계획구역에 관한 결정조서 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			유형구분
			기정	변경	변경 후	
기정	특별계획구역6	잠원동65-34번지	35,010.4	-	35,010.4	유형2

※ 유형2 : 정비구역 지정대상(전환)형 (반포아파트 지구단위계획 수립 지침 참조, 서고 제2023-422호)

※ 지정사유 : 향후 구역별 세부개발계획 수립을 통해 통합적, 체계적, 합리적, 창의적인 재건축 정비계획을 유도하고자 특별계획구역으로 지정함

나. 특별계획가능구역에 관한 결정조서 : 변경없음

다. 특별계획구역에 대한 지구단위계획 및 세부개발계획(안)

1) 유형Ⅰ(정비계획수립 완료형) : 변경없음

2) 유형Ⅱ (정비구역 지정대상(전환)형) : 변경

가) 특별계획구역6(신반포7차 APT) (기정)

구 분			계획내용	비고
위 치			• 서울시 서초구 잠원동 65-32 일대	-
특별계획구역면적(㎡)			• 35,010.4㎡	-
용도지역·지구			• 제3종일반주거지역 / 아파트지구	-
획지계획			• 획지l1, l2 • 획지l1 내 공동주택을 도입하는 경우 "지구단위계획구역에 관한 도시관리계획결정 - 5. 건축물에 관한 계획"에서 정한 [별표1]을 가이드라인으로 함 - 주거용도 도입하는 경우 공공기여(20%) 적용(상한용적률적용 배제)	-
공공시설 등 계획			• 도로 - 세부개발계획 수립 시 도시계획시설(도로) 설치 유도를 위한 "도로시설 배치구간"에 우선 확보할 것 • 공원 및 녹지 - 소공원d(1,600㎡) 및 시설녹지 g(893.2㎡) 폐지 • 기타 지역필요시설 등 기반시설은 세부개발계획(정비계획 등) 수립 시 결정(변경 및 신설)하고, 합리적 세부개발계획 수립에 따라 지구단위계획에서 결정한 기반시설 등의 면적은 변경될 수 있음 • 한강변 공공시설 등 확보 비율은 구역면적의 10%를 원칙으로 함 (획지 l1, l2 공통사항으로, 주거용도 도입에 대한 공공기여와 별도 적용)	지침도에 따름
용도계획	불허용도	획지 l1	• 제2종근린생활시설 중 일반업무시설(1층에 한함), 총포판매소, 장의사 • 의료시설 중 정신병원 • 공장, 창고시설 • 동물 및 식물관련시설 • 교정 및 군사시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 지목상 "종"의 경우 건축법 시행령 [별표1] 6. 종교시설 이외의 용도	-
			• 단독주택 및 공동주택 • 제2종근린생활시설 중 다중생활시설 • 업무시설 중 오피스텔 • 노인복지시설 중 노인복지주택	* 「반포아파트 지구지구단위계획」 5.건축물에 관한 불허용도

구 분			계획내용		비고
			※ 단. 市도시계획위원회 또는 도시건축공동위원회에서 인정하는 경우 제외하며, [별표1]을 가이드라인으로함		[별표1]
		획지 l2	• 허용용도 이외 용도		–
	허용용도	획지 l2	• 공공주택 및 부대복리시설		–
	권장용도	획지 l1	전 층	저층부(1~3층)	–
			• 문화 및 집회시설 • 교육연구시설 • 노유자시설 중 노인관련시설 • 제1종근린생활시설 • 제2종근린생활시설 • 업무시설	• 제1종 및 제2종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점 • 판매시설	
		획지 l2	• 제1종·제2종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점 • 노유자시설 • 공동작업장, 주민공동시설(어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터) ※ 저층부(1~3층) 범위는 개별구역 특성을 고려 세부개발계획(정비계획 등) 수립 시 구체적 건축계획을 통해 결정		–
밀도계획	건폐율		• 50% 이하		–
	용적률	획지 l1	• 기준(허용)용적률 : 250%이하 • 상한용적률 : 법적상한용적률의 2배 이하		–
		획지 l2	• 기준(허용)용적률 : 230% 이하 • 상한용적률 : 300% 이하 • 예정 법적상한용적률 : 300% 이하		예정법적상한용적률은 건축위원회 심의 시 확정
	높이	획지 l1	• 기준높이 32m 이하 • 최고높이 40m 이하		–
		획지 l2	• 「서울시 도시기본계획」 및 「서울시 도시 및 주거환경정비기본계획」의 기준을 따름		–
건축선 및 대지내 공지	건축선	획지 l1	• 건축한계선 – 잠원로 : 3m~6m – 인접대지 경계 : 3m ※ 공동주택으로 건립할 경우 「한강변관리기본계획」 등 상위계획에 따라 잠원로변 건축한계선 5m, 고층부 벽면한계선 8m(15층이상 건축물의 경우 11층 이상) 적용		지침도에 따름
		획지 l2	• 건축한계선 – 신반포로33길변 및 잠원로4길변 : 3m – 인접대지 경계 : 6m		지침도에 따름
	대지내 공지		• 전면공지 – 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성		–

구 분		계획내용	비고
		– “조경시설 집중배치구간”이 설정된 전면공지는 조경시설 및 보행공간과 연계하여 조성 • 공공보행통로(24시간 개방) – 인접 아파트단지와의 소통 및 단지간 보행네트워크 연계를 위해 공공보행통로(l1 : 폭3m 이상, l1 : 폭3m 이상) 조성 – 공공보행통로는 건축물 배치계획 등을 고려하여 선형조정은 가능하나 동선이 지나치게 길어지지 않도록 하고, 부득이한 경우 시점과 종점의 위치는 20m 이내에서 조정 가능	
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태	• 공동주택 – 광역통경축 또는 지구통경축변의 건축선(건축한계선, 고층부 벽면한계선 등) 및 배치의 경우 「한강변관리기본계획」 등 상위계획에 따름. 이 경우 건축선(또는 구역경계선)으로부터 공원 또는 녹지시설 등 개방형 시설(기부채납)을 설치하는 경우 해당 시설 폭원 만큼 이격한 것으로 본다. – 건축물 배치 시 「주변과 소통하는 열린 생활공간」 조성을 위한 아파트단지 조성기준(2020.01,서울시)에 따라 배치계획 수립 – 도로변은 프라이버시 보호 및 소음저감을 위한 공간 확보 – 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상형태의 이미지 탈피 – 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 – 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방형환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준준용하여 계획 • 부대 및 복리시설 – 전면도로를 향하여 전면부 및 주출입구 계획 – 가로활성화용도 배치구간에 「주택법」에 의한 주민공동시설 법적 면적의 1/3 이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보하고 외부에서 접근이 가능하도록 지상1층~ 지상3층에 설치	–
	기타 외관요소	• 옥외설비 – 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획 • 담장의 설치 – 원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 가능 • 광고물 설치제한 – 판루형 간판 설치 금지하고 입체형으로 설치 – 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시틀 등의 입면디자인 도입	–
교통처리계획		• 차량출입 불허구간 – 간선도로변 및 교차로 가각부 일대 차량출입 불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 • 단지 내 주차 및 차량동선 – 비상차량을 제외한 단지내 지상주차를 금지 – 단지내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태로 조성 – 단지내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 • 단지 내 보행동선 – 학교, 공원 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지내 보행자도로 조성 – 보행자도로는 인접단지의 보행자도로와 연계하여 조성	–

구 분	계획내용	비고
	- 보행축상에 조경시설 및 주민휴게시설, 커뮤니티시설 설치	
기타에 관한사항	• 세부개발계획 수립 방식 - 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 주택재건축사업 • 공동이용시설의 설치계획 및 기존 건축물의 정비, 개량 및 건축시설 계획 등은 세부개발계획 수립을 통해 결정 • 인구 및 주택수용에 관한 사항 - 임대주택은 분양주택과 외관, 마감 등을 동일하게 계획하고 동별동내층별 혼합될 수 있도록 함 - 임대주택을 확보할 경우 다양한 규모로 맞춤형 주거유형이 공급 될 수 있도록 함 - 인구 및 주택계획의 적정성, 공공임대주택의 규모는 세부개발계획 수립시 구체적 건축계획을 수립하여 해당 위원회 심의를 통해 결정 • 「서울시 지구단위계획 수립기준 매뉴얼(2020.05)」 3-7-2 "특별계획구역정의"를 고려하여 세부개발계획 수립시 현상설계 등에 의한 창의적 개발안을 적극 권장 • 획지I1내 공동주택 도입시 용적률 높이는 획지I2의 지침을 적용	-

나) 특별계획구역6(신반포7차 APT) (변경)

구 분			계획내용(세부개발계획)	비고
위 치			• 서울시 서초구 잠원동 65-32 일대	-
특별계획구역면적(㎡)			• 35,010.4㎡	-
용도지역·지구			• 제3종일반주거지역	-
획지계획			• 획지I1(통합) - 획지I1(10,695.0㎡) 주거용도 전환에 따른 공공기여(20%) 적용(상한용적률적용 배제)	-
공공시설 등 계획			• 도로 - 신반포33길 도로확폭(3~6m) (도로시설 배치 구간) • 공원 및 녹지(폐지) • 지역필요시설(문화시설, 사회복지시설) 확보 • 공공기여량 : 16.1%이상 원칙 - 한강변 공공기여 : 10% - 중심시설용지면적 전환 : 6.1%	지침도에 따름
용도계획	불허용도	획지 I1	• 허용용도 및 권장용도 이외 용도	-
	허용용도	획지 I1	• 공동주택 및 부대복리시설	-
	권장용도	획지 I1	저층부(4층 이하) • 제1종 및 제2종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점 • 교육연구시설 중 도서관 • 노유자시설 중 노인복지시설 • 공동작업장, 주민공동시설(어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터)	-
밀도계획	건폐율		• 50% 이하	-
	용	획지	• 기준(허용)용적률 : 230% 이하	-

구 분			계획내용(세부개발계획)	비고
	적률	I1	• 상한(정비계획)용적률 : 260.83% 이하 • 법적상한용적률 : 300% 이하 • 완화용적률 : 359.97% 이하 ※ 「도시정비법」 제66조(용적률에 관한 특례)적용에 따른 법적상한 용적률의 120%까지 완화 가능	
	높이	획지 I1	• 170m 이하(49층 이하)	-
건축선 및 대지내 공지	건축선	획지 l1	• 건축한계선 - 잠원로변 : 5m - 신반포로33길변 : 3~6m - 인접대지경계선 : 6m • 벽면한계선(고층부:11층 이상) - 잠원로변 : 8m	지침도에 따름
	대지내 공지		• 전면공지 - 공동주택 사업부지의 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도부속형 전면공지로 조성 * 신반포로33길변 일부 측구(0.5m)를 포함하는 구간은 차도부속형 전면공지로 조성하고 유지·관리 측면을 고려하여 지상권 설정(지상권자:서초구청장) - 잠원로4길변 공지는 "조경시설 집중배치구간"과 연계하여 조성하되, 지역주민과 소통하는 커뮤니티가로의 역할수행 • 공공보행통로(24시간 개방) - 인접 아파트단지와의 소통 및 단지간 보행네트워크 연계를 위해 공공보행통로(폭원 6m) 조성 - 공공보행통로는 건축물 배치계획 등을 고려하여 선형조정은 가능하나 동선이 지나치게 길어지지 않도록 하고, 부득이한 경우 시점과 종점의 위치는 20m 이내에서 조정 가능 - 공공이 자유롭게 이용할 수 있도록 지역권 설정(지역권자:서초구청장)	-
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태		• 공동주택 - 잠원로는 「한강변관리기본계획」 상 지구통경축에 해당, 반포지구 가이드라인을 적용 잠원로변 5m이상 건축물 이격배치 및 11층 이상의 벽면은 8m 벽면 이격배치 계획 - 도로변은 프라이버시 보호 및 소음저감을 위한 공간 확보 - 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상형태의 이미지 탈피 - 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출	-
	기타 외관요소		• 옥외설비 - 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획 • 담장의 설치 - 원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 가능 • 광고물 설치제한 - 판루형 간판 설치 금지하고 입체형으로 설치 - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시틀 등의 입면디자인 도입	-
교통처리계획			• 차량출입불허구간 - 잠원로변 차량출입불허가구간 계획 • 단지 내 주차 및 차량동선 - 비상차량을 제외한 대지 내 지상주차를 금지 - 단지 내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태로 조성 - 단지 내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성	-

구 분	계획내용(세부개발계획)	비고
	• 단지 내 보행동선 – 경원중, 한강, 서릿개공원과 연계되는 남북방향의 공공보행통로 계획 – 특별계획구역8,9의 보행자도로와 연계하는 동서방향의 공공보행통로 계획 ※ 보행자 도로변 주민커뮤니티시설 등 배치	
기타에 관한사항	• 재건축계획을 통한 정비계획을 수립하며, 공동이용시설의 설치계획 및 기존 건축물의 정비, 개량 및 건축시설 계획 등은 정비계획에 따름 • 인구 및 주택수용에 관한 사항 – 임대주택은 분양주택과 외관, 마감 등을 동일하게 계획하고 동별·동내·층별 혼합될 수 있도록 함 – 임대주택을 확보할 경우 다양한 규모로 맞춤형 주거유형이 공급 될 수 있도록 함 – 인구 및 주택계획의 적정성, 공공임대주택의 규모는 정비계획 수립시 구체적 건축계획을 수립하여 해당 위원회 심의를 통해 결정 • 「서울시 지구단위계획 수립기준 매뉴얼(2020.05)」 3-7-2 “특별계획구역정의”를 고려하여 정비계획 수립시 현상설계 등에 의한 창의적 개발안을 적극 권장	–

3) 유형Ⅲ (일부 세부개발계획 수립형) : 변경없음

4) 유형Ⅳ (정비계획 수립 간주형) : 변경없음

라. 특별계획(가능)구역 해제 시 지구단위계획 내용 : 변경없음

7. 기타사항에 관한 결정조서 : 변경없음

Ⅳ. 특별계획구역6 세부개발계획 결정

1. 특별계획구역6 결정조서 : 변경없음

2. 도시관리계획에 관한 결정(변경) 조서

가. 교통시설

1) 도로 결정조서 : 변경없음

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	대로	2	a	30~44	주간선 도로	2,400 (258)	강남대로	사평대로	일반도로	–	잠원로
기정	중로	1	f	20~30	보조간선 도로	616 (230)	잠원동102	잠원동 104-8	일반도로	–	잠원로4길
기정	중로	2	b	18~21	집산 도로	288 (170)	잠원동 78	잠원동 100	일반도로	–	신반포로33길

나. 공간시설

1) 공원 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
폐지	d	공원	소공원	잠원동 65-32	1,600.0	감) 1,600.0	–	–	–

■ 공원 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
d	공원	○ 폐지 : 1,600.0㎡ – 위치 : 잠원동65-32	○ 단지 내 위치하여 사유화가 예상되는 공원을 폐지 *반포아파트 지구단위계획 특별계획구역6 계획지침 반영

나) 녹지 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
폐지	g	녹지	시설녹지	잠원동 65-32	893.2	감) 893.2	–	–	–

■ 녹지 변경 사유서

도면표시 번호	시설 명	변경내용	변경사유
g	녹지	○ 폐지 : 893.2㎡ - 위치 : 잠원동65-32	○ 지구차원의 연속성 확보 한계 및 대지의 효율적 확보를 위하여 시설녹지 폐지 - 단지 내 조경시설 집중배치구간 설정으로 녹지 기능 유지 *반포아파트 지구단위계획 특별계획구역6 계획지침 반영

다. 공공·문화 체육시설

1) 문화시설(도서관) 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설 명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	①	문화 시설	도서관	잠원동 65-32	-	증) 3,343.75	3,343.75	-	• 문화시설 연면적(3,343.75㎡) - 지상 1~2층 : 2,500.0㎡ - 지하 1층 : 843.75㎡

■ 입체적 결정(변경)(문화시설)조서

구분	도면표시 번호	시설 명	시설의 세분	위치	구분	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
						기 정	변 경	변경후		
신설	①	문화 시설	도서관	잠원동 65-32	층수	-	-	지상2층~지하1층	-	수평투영면적 :1,250.0㎡
					연면적 (㎡)	-	증) 3,343.75	3,343.75		

※ 입체적 도시계획시설로 결정하는 문화시설의 연면적은 전용·공용·부대시설 등을 합한 면적이고, 향후 건축계획에 따라 조정될 수 있음

※ 입체적 도시계획시설의 성능수준, 설비, 세부용도 등은 서초구와 협의하여 사업시행계획인가 시 확정하며, 준공 시 서초구에 기부채납(대지지분 포함)

■ 문화시설 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설 명	변경내용	변경사유
①	문화 시설	○ 신설 : 3,343.75㎡ (연면적)	○ 청소년 인구 및 대상지 주변 교육시설(경원중, 반원초, 청담고 등) 대비 부족한 문화시설(도서관) 확보

2) 사회복지시설(노인복지시설) 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	①	사회 복지시설	노인 복지시설	잠원동 65-32	-	증) 5,082.5	5,082.5	-	• 사회복지시설 연면적 (5,082.5㎡) - 지상 1~4층 : 3,800.0㎡ - 지하 1층 : 1,282.5㎡

■ 입체적 결정(사회복지시설)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	구분	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
						기 정	변 경	변경후		
신설	①	사회 복지 시설	노인 복지 시설	잠원동 65-32	층수	-	-	지상4층 ~ 지하1층	-	수평투영면적 :950..0㎡
					연면적 (㎡)	-	증) 5,082.5	5,082.5		

※ 입체적 도시계획시설로 결정하는 사회복지시설의 연면적은 전용·공용·부대시설 등을 합한 면적이고, 향후 건축계획에 따라 조정될 수 있음

※ 입체적 도시계획시설의 성능수준, 설비, 세부용도 등은 서초구와 협의하여 사업시행계획인가 시 확정하며, 준공 시 서초구에 기부채납(대지지분 포함)

■ 사회복지시설 결정 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회복지시설 (노인복지시설)	○ 신설 : 5,082.5㎡ (연면적)	○ 증가하는 노인인구 비율 및 고령화 시대에 대비한 사회복지시설(노인복지시설) 확보

3. 건축계획에 관한 결정(변경) 조서

구 분			지구단위계획 결정내용	비고
위 치			• 서울시 서초구 잠원동 65-32 일대	-
특별계획구역면적(㎡)			• 35,010.4㎡	-
용도지역·지구			• 제3종일반주거지역	-
획지계획			• 획지I1(통합)	• 획지I1(10,695.0㎡) 주거용도 전환에 따른 공공기여(20%) 적용(상한용적률적용 배제)
공공시설 등 계획			• 도로 - 신반포33길 도로확폭(3~6m) (도로시설 배치 구간) • 공원 및 녹지(폐지) • 지역필요시설(문화시설, 사회복지시설) 확보 • 공공기여량 : 16.1%이상 원칙 - 한강변 공공기여 : 10% - 중심시설용지면적 전환 : 6.1%	<공공시설계획> • 도로 : 725.8㎡ • 문화시설 (대지지분) : 694.51㎡ (환산부지) : 265.17㎡ • 사회복지시설 (대지지분) : 1,055.64㎡ (환산부지) : 406.14㎡ • 공공주택 (대지지분) : 2,005.97㎡ (환산부지) : 515.84㎡ = 공공기여량 : 16.19%
용도계획	불허용도	획지 I1	• 허용용도 및 권장용도 이외 용도	-
	허용용도	획지 I1	• 공동주택 및 부대복리시설	-
	권장용도	획지 I1	저층부(4층 이하)	
			• 제1종 및 제2종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점 • 교육연구시설 중 도서관 • 노유자시설 중 노인복지시설 • 공동작업장, 주민공동시설(어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터)	-
밀도계획	건폐율		• 50% 이하	<건축계획> • 건폐율 : 25.76%
	용적률	획지 I1	• 기준(허용)용적률 : 230% 이하 • 상한(정비계획)용적률 : 260.83% 이하 • 법적상한용적률 : 300% 이하 • 완화용적률 : 359.97% 이하 ※ 「도시정비법」 제66조(용적률에 관한 특례)적용에 따른 법적상한 용적률의 120%까지 완화 가능	<건축계획> • 용적률 : 359.97%
	높이	획지 I1	• 170m 이하(49층 이하)	<건축계획> • 높이 : 170m이하
건축선 및 대지내 공지	건축선	획지 I1	• 건축한계선 - 잠원로변 : 5m - 신반포로33길변 : 3~6m - 인접대지경계선 : 6m • 벽면한계선(고층부:11층 이상) - 잠원로변 : 8m	-
	대지내 공지		• 전면공지 - 공동주택 사업부지의 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도부속형 전면공지로 조성	-

구 분		지구단위계획 결정내용	비고
		* 신반포로33길변 일부 측구(0.5m)를 포함하는 구간은 차도부속형 전면공지로 조성하고 유지·관리 측면을 고려하여 지상권 설정(지상권자: 서초구청장) - 잠원로4길변 공지는 "조경시설 집중배치구간"과 연계하여 조성하되, 지역주민과 소통하는 커뮤니티 가로의 역할수행 • 공공보행통로(24시간 개방) - 인접 아파트단지와의 소통 및 단지간 보행네트워크 연계를 위해 공공보행통로 (폭원 6m) 조성 - 공공보행통로는 건축물 배치계획 등을 고려하여 선형조정은 가능하나 동선이 지나치게 길어지지 않도록 하고, 부득이한 경우 시점과 종점의 위치는 20m 이내에서 조정 가능 - 공공이 자유롭게 이용할 수 있도록 지역권 설정 (지역권자:서초구청장)	
건축물배치및형태	배치 및 형태	• 공동주택 - 잠원로는 「한강변관리기본계획」 상 지구통경축에 해당, 반포지구 가이드라인을 적용 잠원로변 5m이상 건축물 이격배치 및 11층 이상의 벽면은 8m 벽면 이격배치 계획 - 도로변은 프라이버시 보호 및 소음저감을 위한 공간 확보 - 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상형태의 이미지 탈피 - 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출	-
	기타 외관요소	• 옥외설비 - 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획 • 담장의 설치 - 원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 가능 • 광고물 설치제한 - 판루형 간판 설치 금지하고 입체형으로 설치 - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시틀 등의 입면디자인 도입	-
교통처리계획		• 차량출입불허구간 - 잠원로변 차량출입불허가구간 계획 • 단지 내 주차 및 차량동선 - 비상차량을 제외한 대지 내 지상주차를 금지 - 단지 내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태로 조성 - 단지 내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 • 단지 내 보행동선 - 경원중, 한강, 서릿개공원과 연계되는 남북방향의 공공보행통로 계획 - 특별계획구역8,9의 보행자도로와 연계하는 동서	-

구 분	지구단위계획 결정내용	비고
	방향의 공공보행통로 계획 ※ 보행자 도로변 주민커뮤니티시설 등 배치	
기타에 관한사항	• 재건축계획을 통한 정비계획을 수립하며, 공동이용시설의 설치계획 및 기존 건축물의 정비, 개량 및 건축시설 계획 등은 정비계획에 따름 • 인구 및 주택수용에 관한 사항 – 임대주택은 분양주택과 외관, 마감 등을 동일하게 계획하고 동별·동내·층별 혼합될 수 있도록 함 – 임대주택을 확보할 경우 다양한 규모로 맞춤형 주거유형이 공급 될 수 있도록 함 – 인구 및 주택계획의 적정성, 공공임대주택의 규모는 정비계획 수립시 구체적 건축계획을 수립하여 해당 위원회 심의를 통해 결정 • 「서울시 지구단위계획 수립기준 매뉴얼(2020.05)」 3-7-2 "특별계획구역정의"를 고려하여 정비계획 수립시 현상설계 등에 의한 창의적 개발안을 적극 권장	–

4. 공공주택 건설에 관한 계획

- ㅇ 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 함
- ㅇ 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」에 따라 완화된 용적률에서 법적상한용적률을 뺀 추가용적률 중 면적 100분의 60이상 ~ 70이하를 국민주택규모 주택으로 건설하여야 함
- ㅇ 공공주택의 선정은 해당 정비구역 내 공공주택과 유사한 규모의 주택 전체(평면 타입 구분없이, 조합원 주택 포함)을 대상으로 공개추첨의 방식을 통해 선정하며, 공개추첨 시기는 조합원 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨토록 함
- ㅇ 공공주택 302세대 중 공공분양 117세대를 제외한 나머지 185세대는 장기전세주택으로 결정

구 분	건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모(전용)	비고 (연면적)
신설	획지I1 (공동주택용지)	34,284.6	9	185	59.99㎡	15,009.67㎡
				117	84.99㎡	13,364.36㎡

가. 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="6">내용</th></tr>
<tr><td colspan="2">계획 기준</td><td colspan="6">• 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상
• 서울시 도시 및 주거환경정비계획조례에 따른 법적상한용적률을 초과하는 구간에 해당하는 면적 100분의 60이상 70이하를 국민주택규모 주택으로 건설</td></tr>
<tr><td colspan="2">정비계획용적률</td><td colspan="6">• 260.83%</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률</td><td colspan="6">• 300.00%</td></tr>
<tr><td colspan="2">완화용적률</td><td colspan="6">• 359.97%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">국민주택 규모 주택 의무면적</td><td>법적상한 완화 용적률 50%</td><td colspan="6">• (300.00% − 260.83%) x 50% = 19.583%
= 6,714.20㎡</td></tr>
<tr><td>증가된 용적률의 70%</td><td colspan="6">• (359.97% − 300.00%) x 70% = 41.978%
= 14,391.94㎡</td></tr>
<tr><td>의무 연면적</td><td colspan="6">• 21,106.14㎡ 이상</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="4">국민주택규모 주택 확보계획</td><td>구분</td><td>전용면적</td><td>공급면적</td><td>세대 수</td><td>연면적</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>공공임대</td><td>59㎡</td><td>81.13㎡</td><td>96</td><td>7,788.8㎡</td><td rowspan="2">–</td></tr>
<tr><td>공공분양</td><td>84㎡</td><td>114.23㎡</td><td>117</td><td>13,364.36㎡</td></tr>
<tr><td colspan="3">합계</td><td>213</td><td>21,153.16㎡</td><td>> 21,106.24 ㎡</td></tr>
</table>

나. 공공기여(기부채납) 공공주택 계획

구분	전용면적	공급면적	세대수	기부채납 면적(㎡)	
				대지지분	연면적
공공주택	59.99㎡	81.13㎡	89	2,005.97	12,257.55㎡ (환산부지면적 : 515.84㎡)

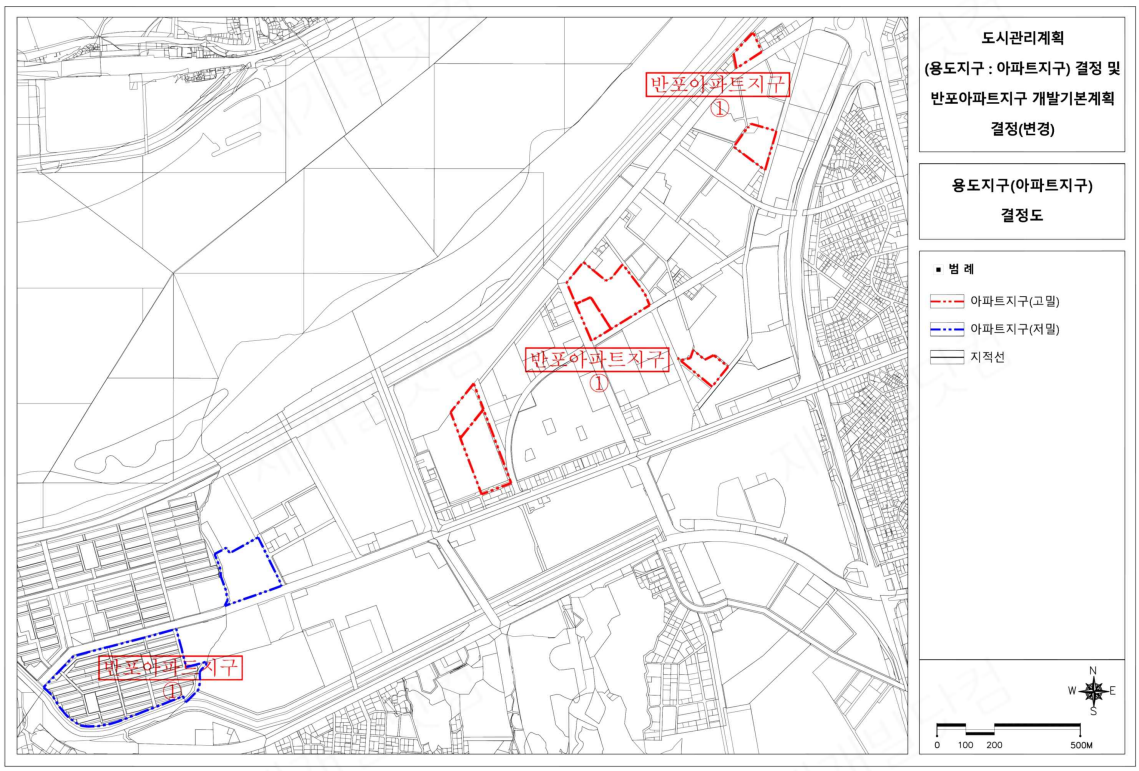
5. 환경관리계획

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안(또는 조치계획)	비고
1. 비오톱 및 동식물	· 비오톱보전 등급 향상 · 동식물상 보호 · 자연환경 보전	· 사업지는 시가화지역으로 비오톱유형평가 4등급, 개별비오톱 평가제외등급으로 조사됨 · 멸종위기 야생동물 등 자연환경 자산, 지정 보호수는 해당없음 · 사업시행시 비오톱 변화로 인한 영향은 크지 않을 것으로 예상됨	· 자연지반녹지 및 옥상녹화 등 녹지공간 확보로 도시생태 기능 복원 및 강화	–
2. 녹지 네트워크	· 녹지·수생태 연결성 확보	· 녹지면적Ⅲ, 녹지모양Ⅰ, 내부연결성Ⅰ, 외부연결성Ⅱ	· 식이식물 및 환경정화수종 식재 계획	–
3. 토양	· 토양오염 최소화	· 특정토양오염관리대상시설은 분포하지 않음 · 다세대주택 분포에 따라 정화조가 분포하는 것으로 조사됨	· 토양오염 관련 구체적 정화계획 수립	–
4, 지형·지질	· 지형·지질 영향 최소화	· 사업지는 경사도 2.5°미만으로 공사시 지형 변화에 큰 영향은 없을 것으로 예상됨	· 지하안전영향평가를 실시하여 검토된 문제점이 있는 경우 대응방안 마련	–
5. 물순환	· 자연물순환 유지	· 사업지는 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지로 생태면적률 확보가 필요한 것으로 조사됨	· 생태면적률 30%이상 확보 계획 수립 · 저영향개발기법 사전협의 이행 예정	–
6. 수질	· 수질오염 최소화	· 사업지 인근 생태·경관보전지역 2개소 위치함 · 수질오염총량관리 협의대상에 해당되며, 시행 전후 배출부하량 산정함 · 폐수배출시설 설치계획 없음 · 사업 시행으로 인해 수질오염에 큰 영향은 없을 것으로 예상됨	· 수질오염총량관리 관련부서와 사전 협의하여 배출량 지정 · 비점오염물질로 인한 영향 최소화 계획 마련	
7. 바람·열	· 기후변화 대응	· 사업지는 불투수포장비율이 높은 시가지로 바람길이 부족함 · 사업지는 불투수포장비율이 높은 5층이상 주거지로 도시열섬을 형성함	· 바람길 확보 및 주변 녹지와 연계한 건물 배치 · 옥상녹화, 열환경 개선 수종 식재 예정	–
8. 대기질·악취	· 대기오염 최소화	· 대기오염물질배출시설, 악취배출 시설 등 해당사항 없음 · 사업지가 속한 서울시는 전 지역 대기관리권역에 해당함 · 공사 및 운영시 미세먼지 등 발생할 것으로 예상됨	· 공사시 비산먼지 발생 억제 · 대기오염물질 정화 등 효과를 가진 수종 식재 계획	–
9. 온실가스·에너지	· 기후변화대응 · 에너지절약/효율 극대화	· 사업시행 전후 온실가스 배출량 비교 검토한바 사업시행 후 온실가스 배출량이 증가할 것으로 예상됨	· 녹지공간 확보 및 조경 식재 계획 수립 · 건물내 에너지 절감 설비시설 설치 예정 · 청정 연료 사용 예정	–
10. 자원순환	· 폐기물 발생 최소화	· 사업지가 속한 서울시 서초구는 전역이 생활폐기물 관리구역에 해당함 · 공사 및 운영시 건설폐기물 등 폐기물 발생이 예상됨	· 공사시 발생하는 폐기물 (석면, 건설폐기물 등) 분리배출을 통한 폐기물 발생 저감계획 수립 · 이동식화장실, 폐유저장소 등 설치하여 폐기물 처리 계획	–
11. 소음·진동	· 소음·진동 최소화	· 대상지 주변으로 주택, 학교 등 정온시설이 위치하여 공사시 소음으로 인한 피해 발생 예상됨	· 소음 피해 예상 부분에는 방음벽 설치 등 소음 저감 방안 마련	–

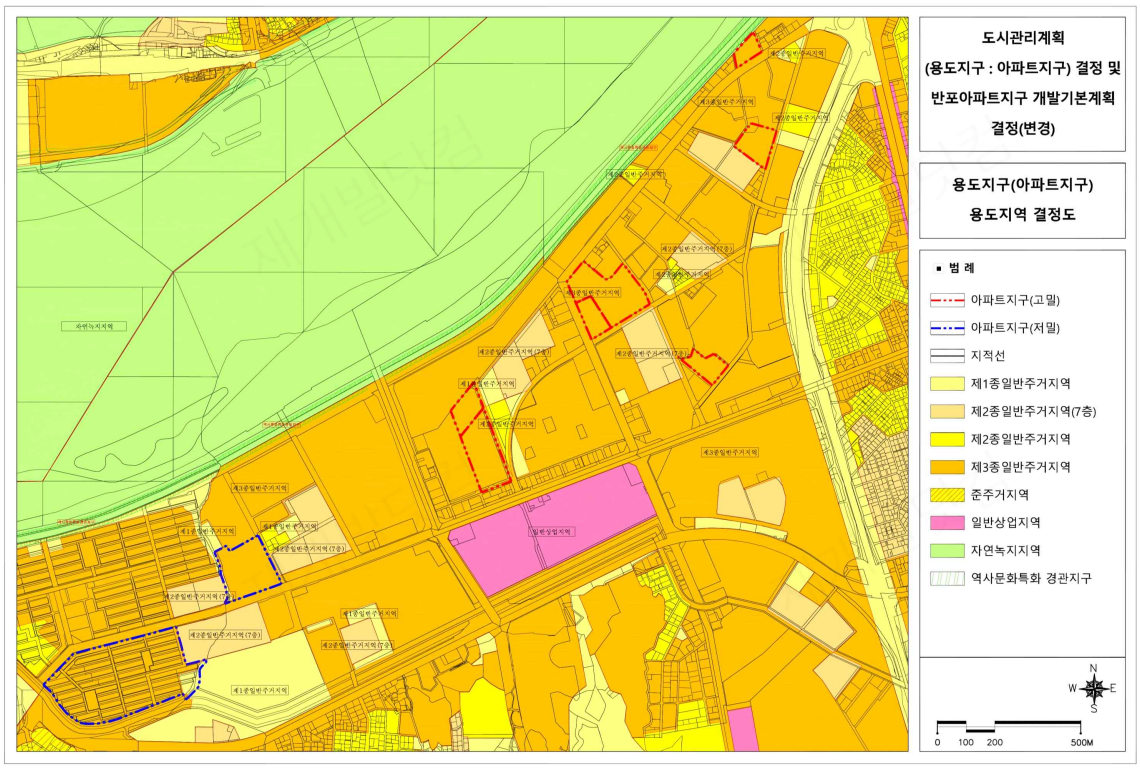
[붙임 : 관계도면]

■ 반포아파트지구 개발기본계획 결정(변경) 관련도면

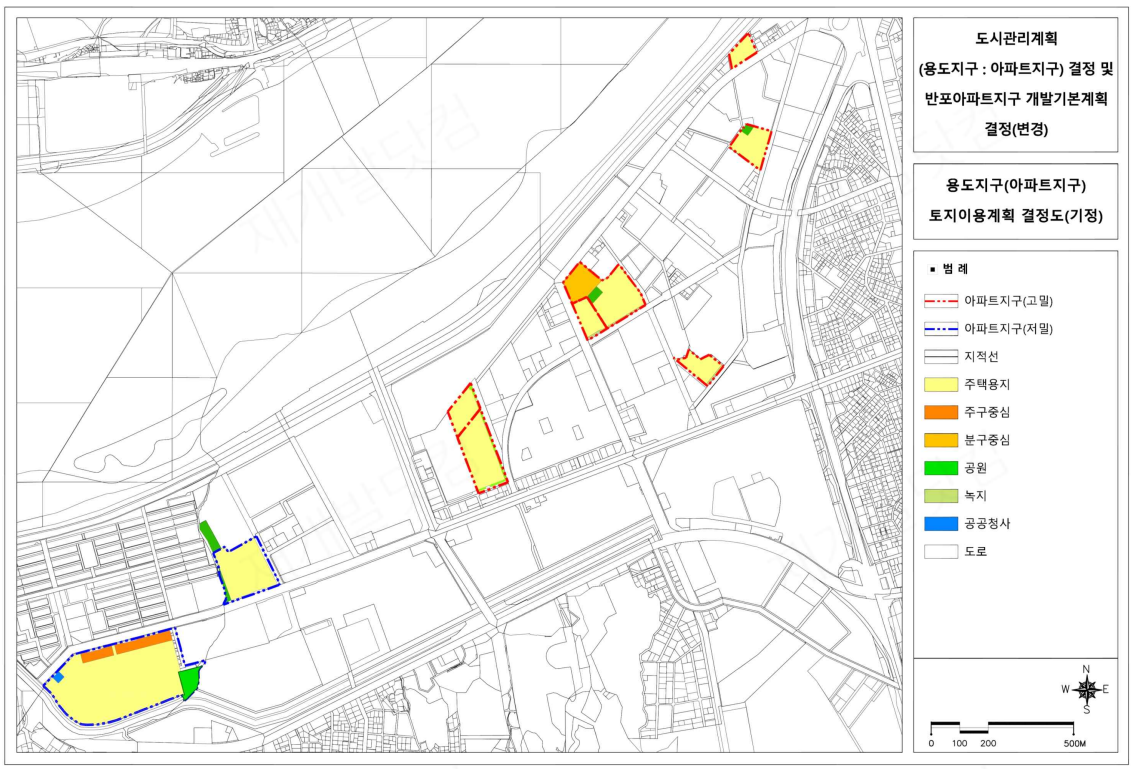
1) 용도지구(아파트지구) 결정도 : 변경없음



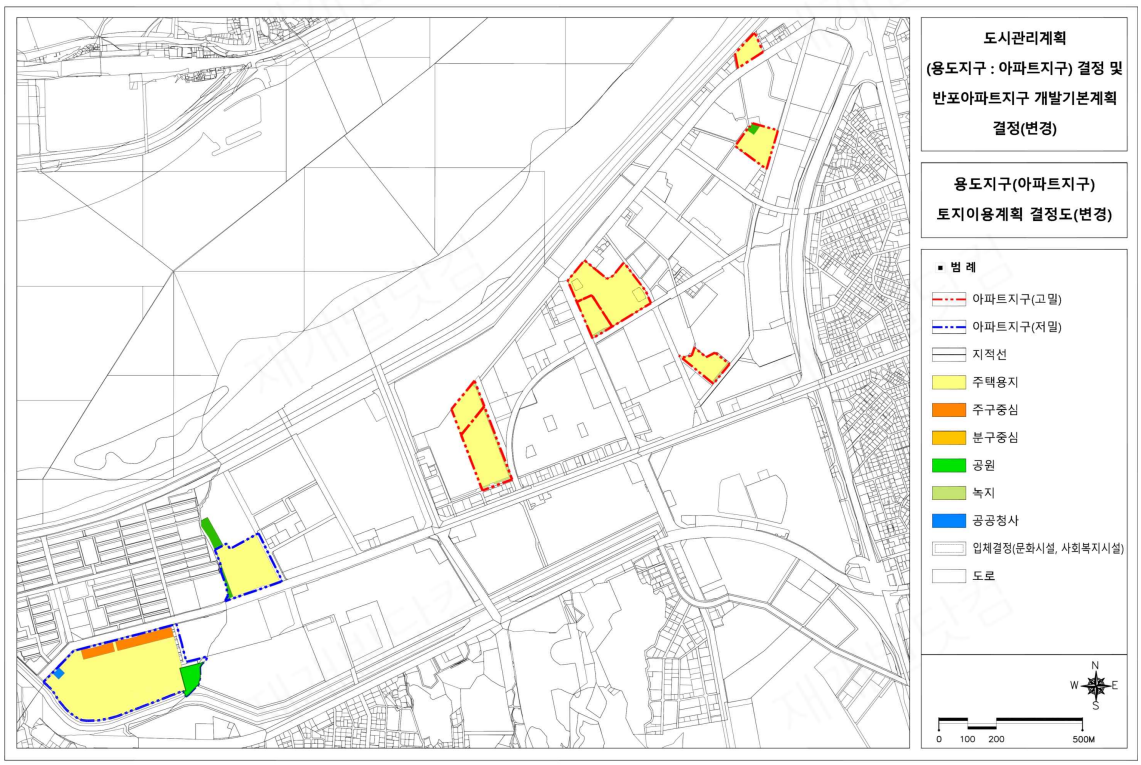
2) 용도지구(아파트지구) 용도지역 결정도 : 변경없음



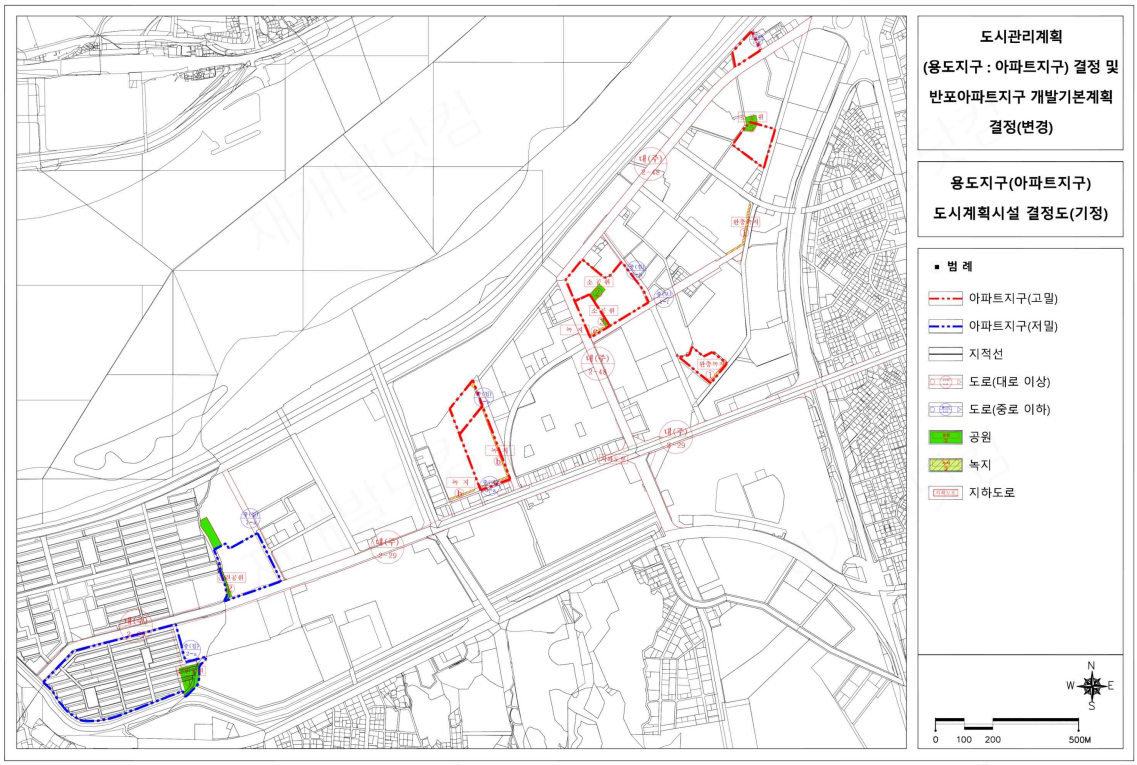
3) 용도지구(아파트지구) 토지이용계획 결정(기정)도



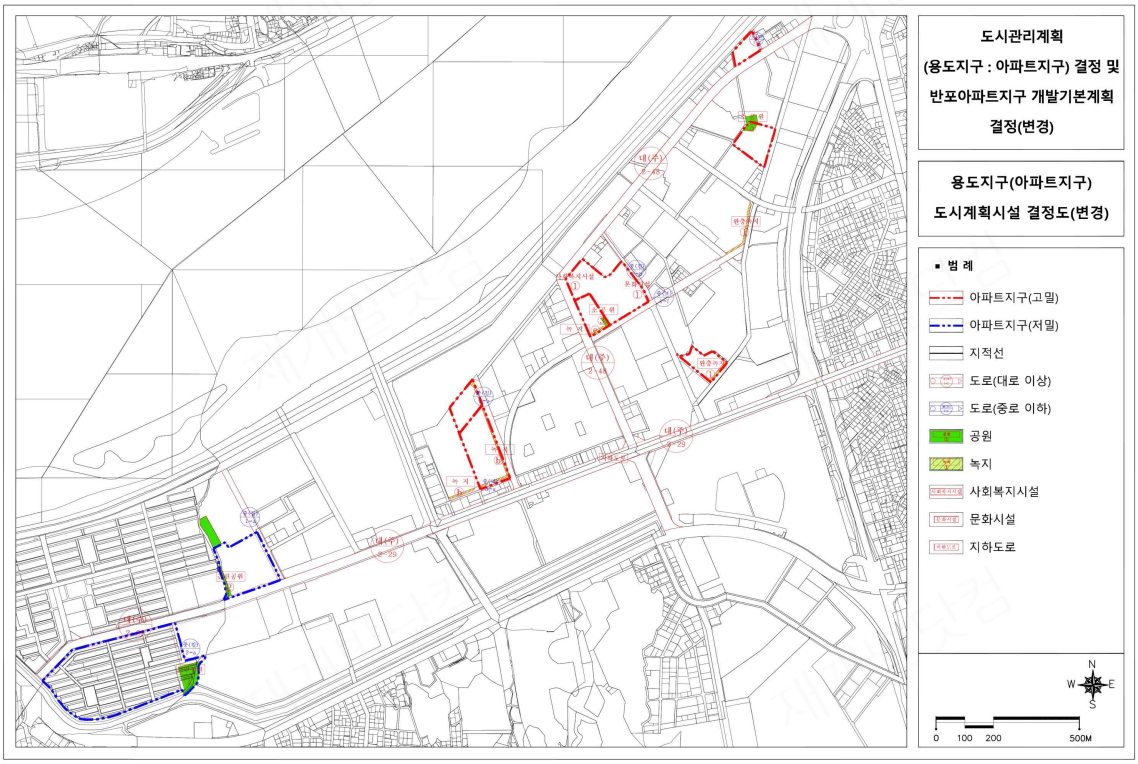
4) 용도지구(아파트지구) 토지이용계획 결정(변경)도



5) 용도지구(아파트지구) 도시계획시설 결정(기정)도

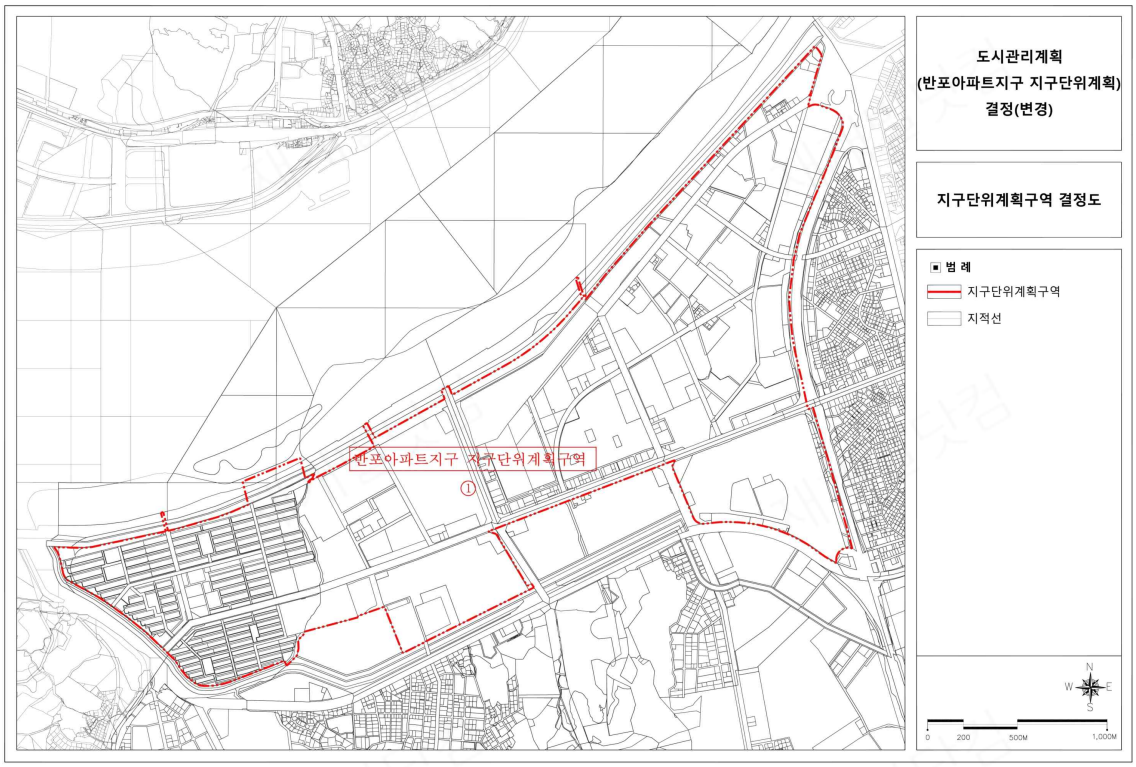


6) 용도지구(아파트지구) 도시계획시설 결정(변경)도

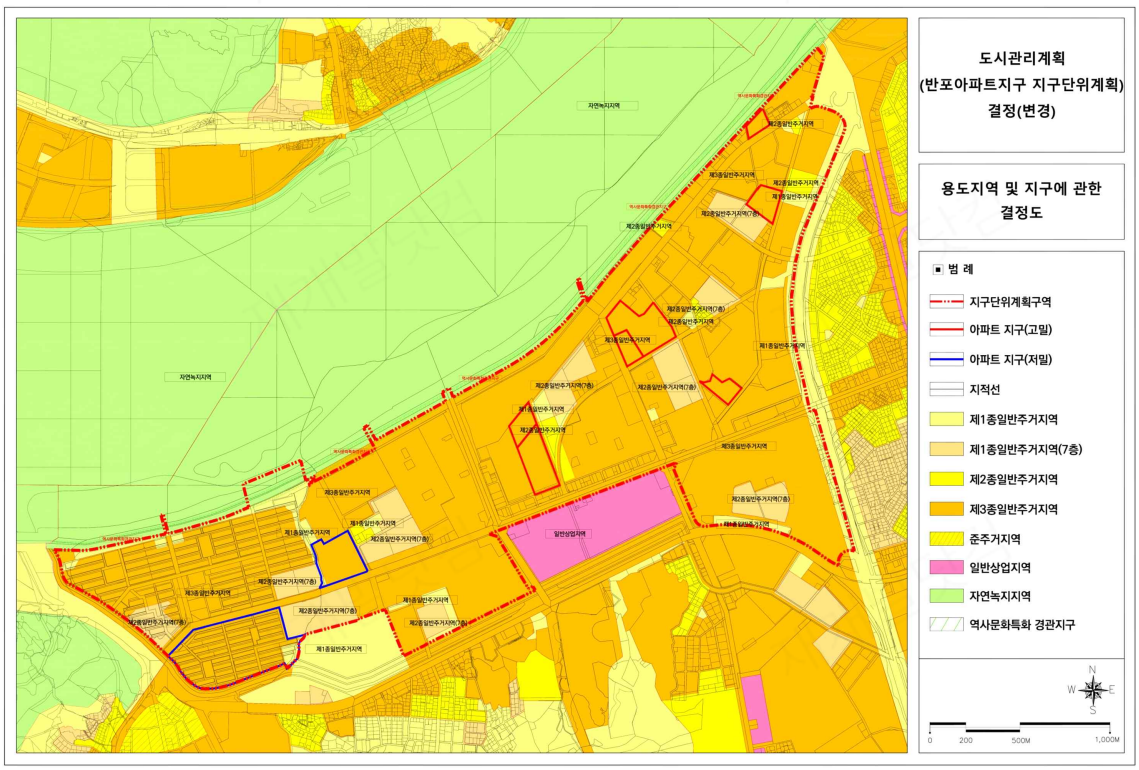


■ 반포아파트지구 지구단위계획 결정(변경) 관련도면

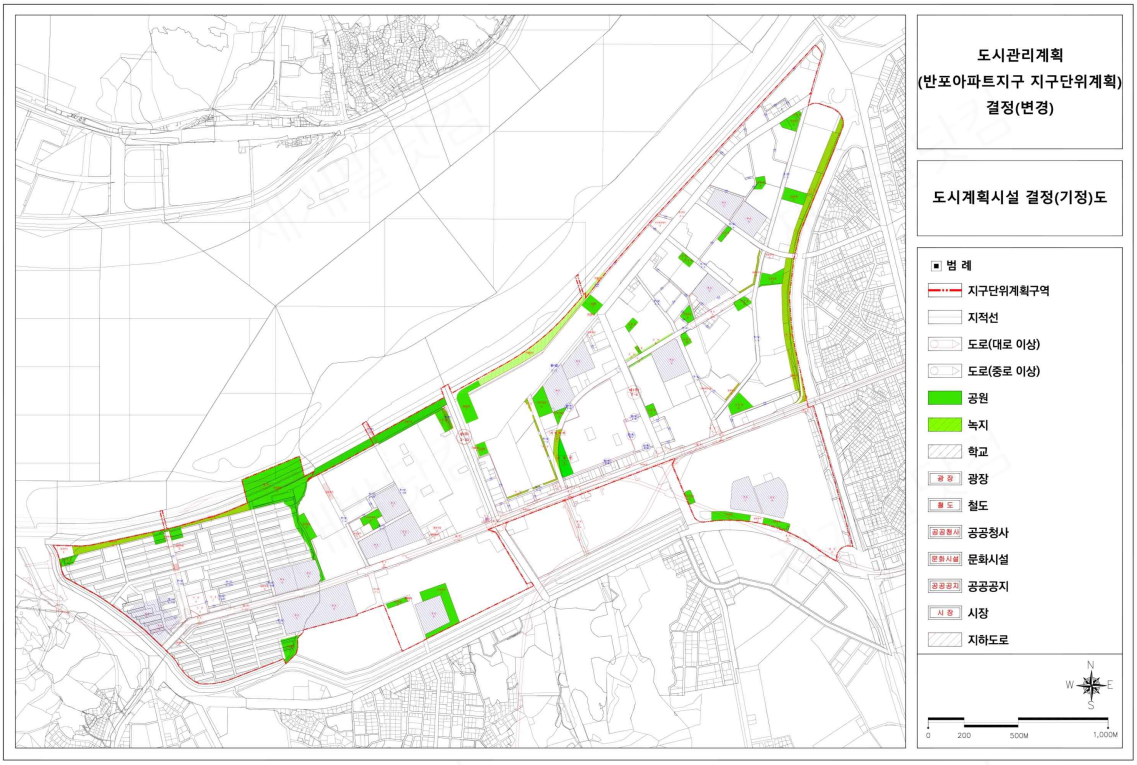
1) 지구단위계획구역 결정도 : 변경없음



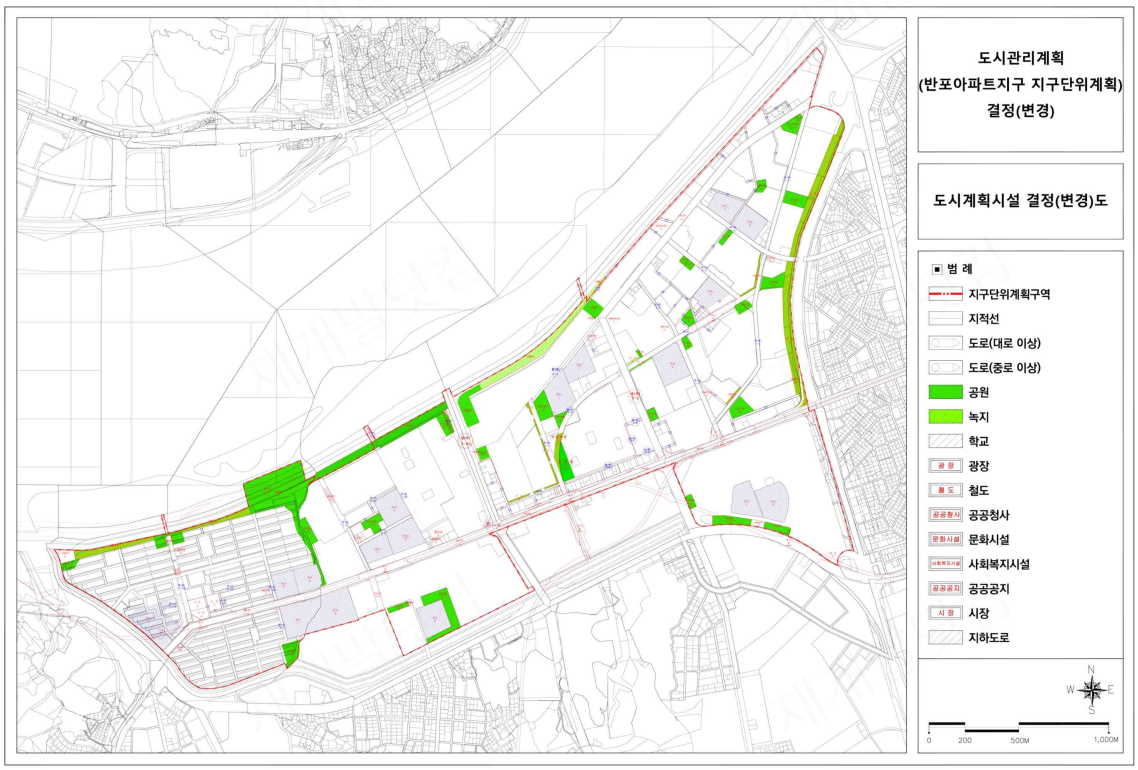
2) 용도지역 및 지구에 관한 결정도 : 변경없음



3) 도시계획시설에 관한 결정(기정)도

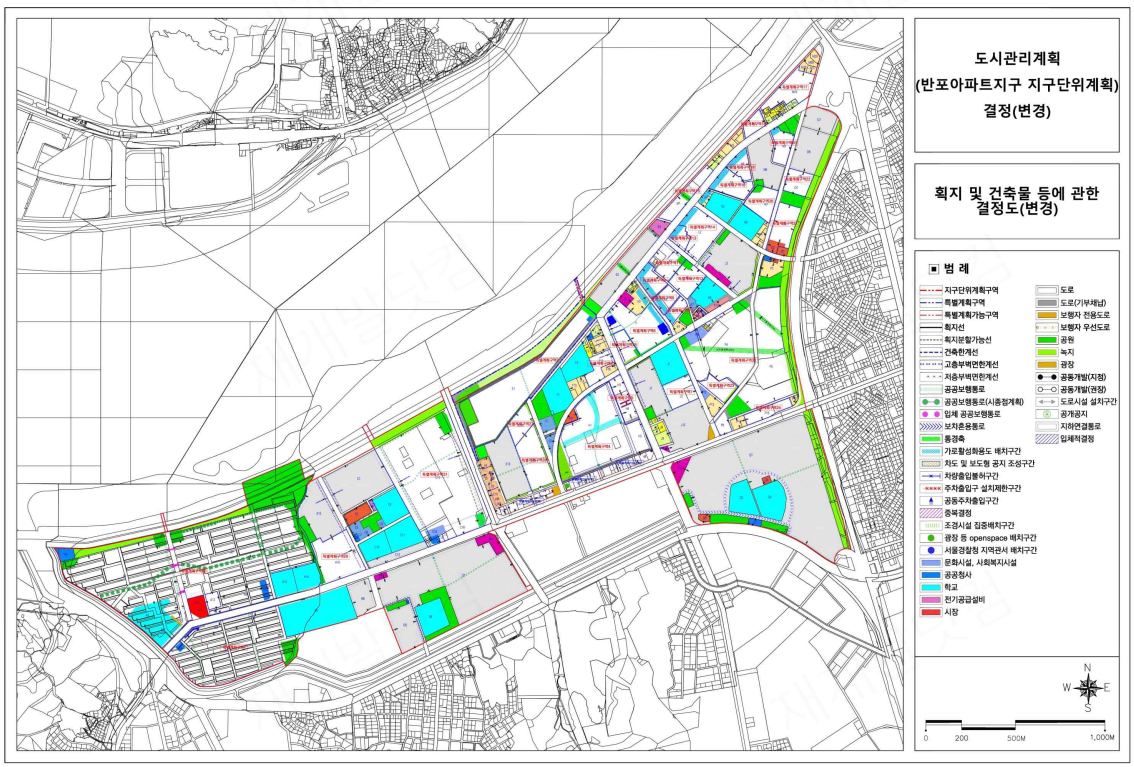


4) 도시계획시설에 관한 결정(변경)도

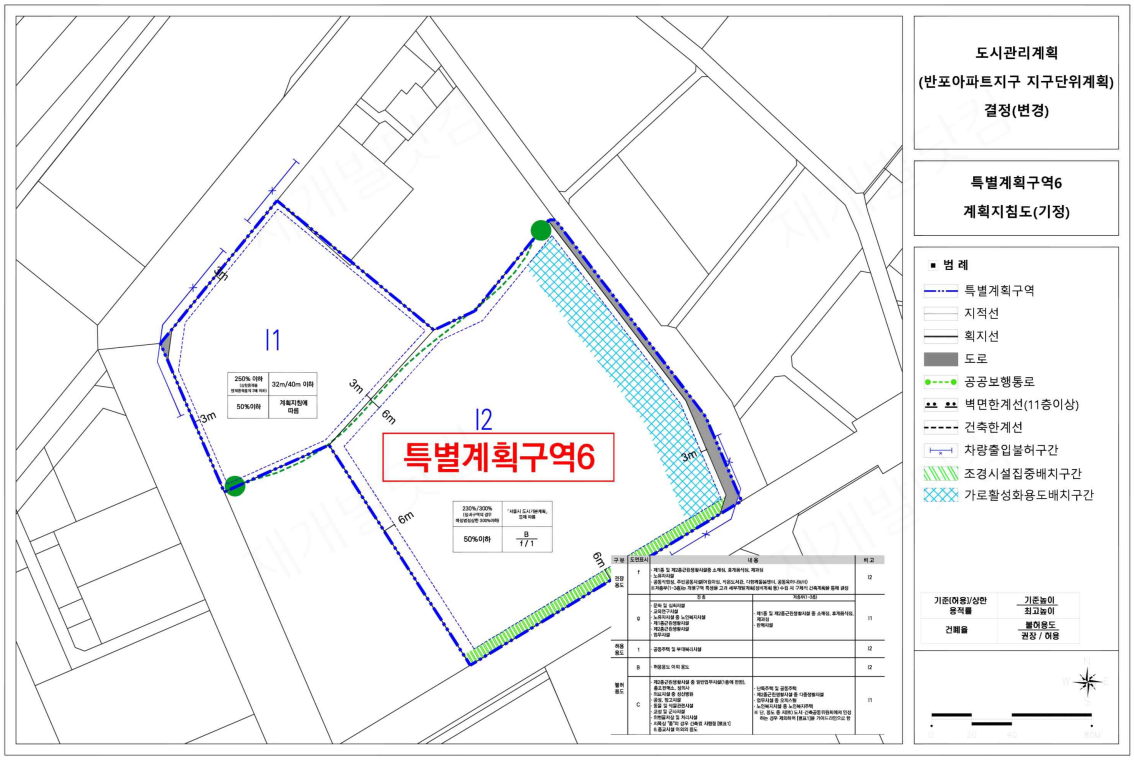


5) 획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도

6) 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도



7) 특별계획구역6 계획지침도(기정)



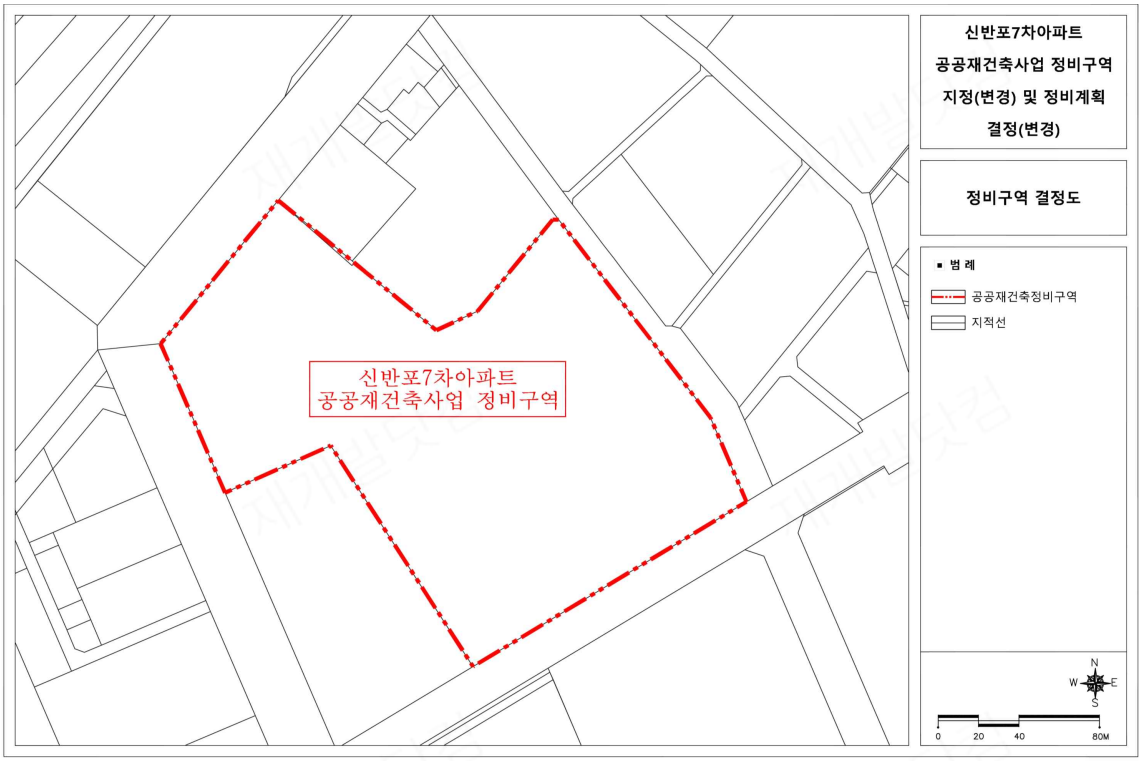
8) 특별계획구역6 계획지침도(변경)

9) 세부개발계획 결정도

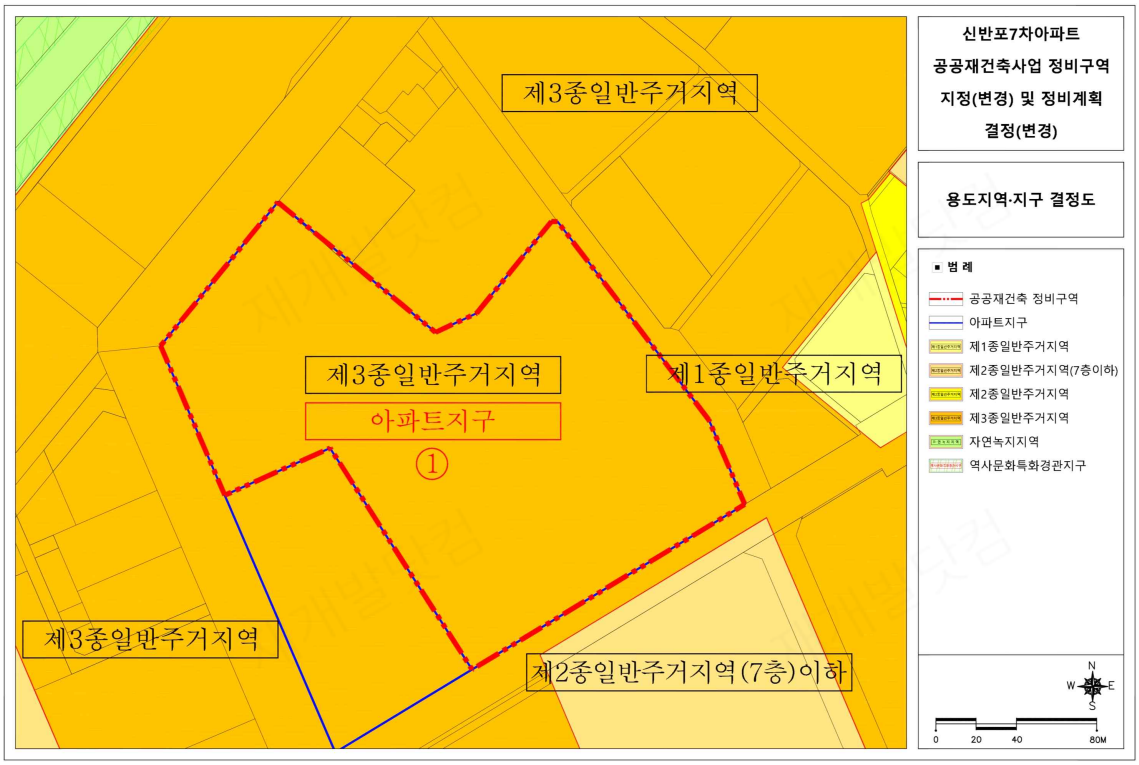
도시관리계획
(반포아파트지구 지구단위계획)
결정(변경)
특별계획구역6
세부개발계획 결정도
범 례
특별계획구역
획지I1(주택용지)
도로
지적선
획지선
공공보행통로
벽면한계선(11층이상)
건축한계선
차량출입불허구간
조경시설 집중배치구간
가로활성화용도 배치구간
사회복지시설(입체적 결정)
문화시설(입체적 결정)
정비계획/현황 용적률
높이 / 층수
건폐율
불허용도 권장 / 허용
사회복지시설
문화시설
특별계획구역6
I1
6m
3m
18m(11층이상부터 적용)
260.83% / 359.97%
170.0M 이하 / 49층 이하
50%이하
8 / 1

■ 반포아파트지구 공공재건축 정비계획결정(변경) 관련도면

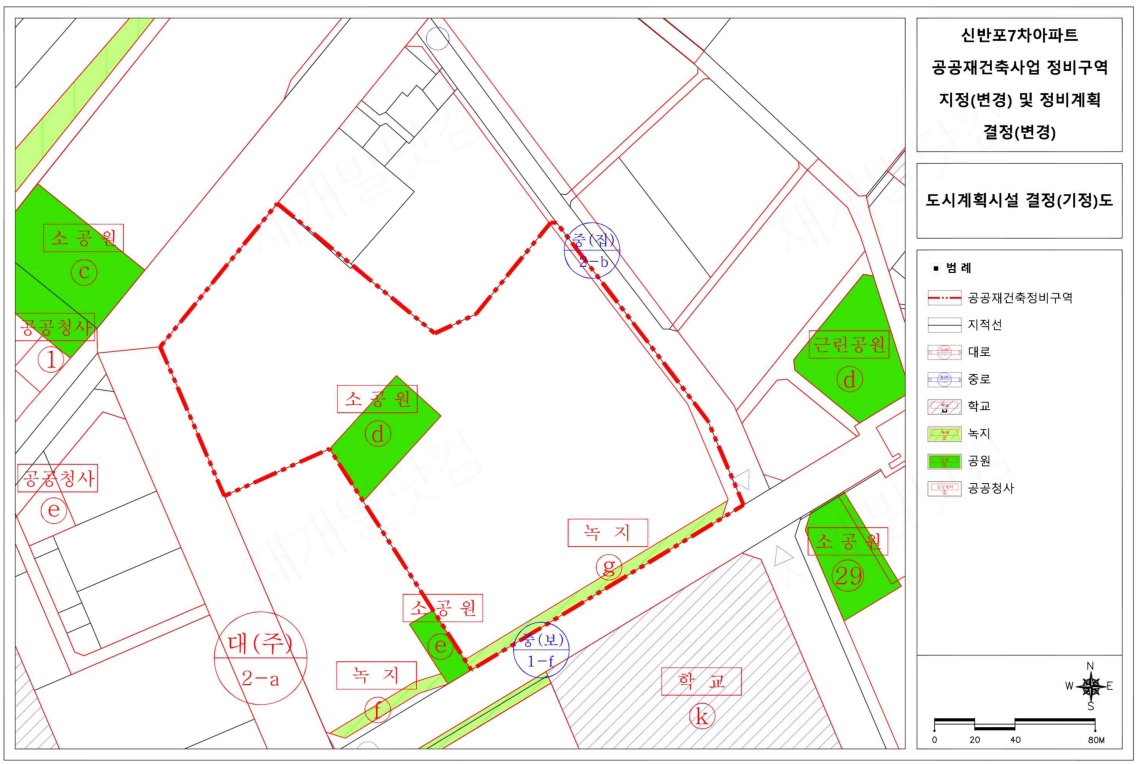
1) 정비구역 결정도



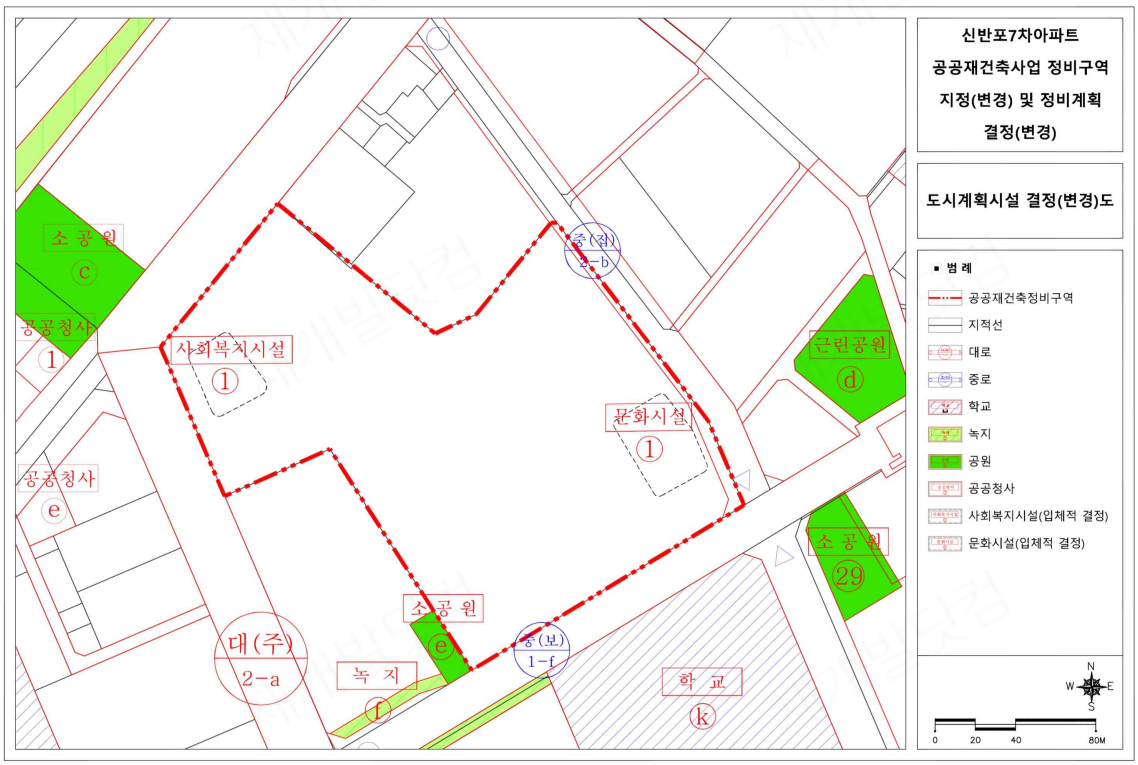
2) 용도지역·지구 결정도



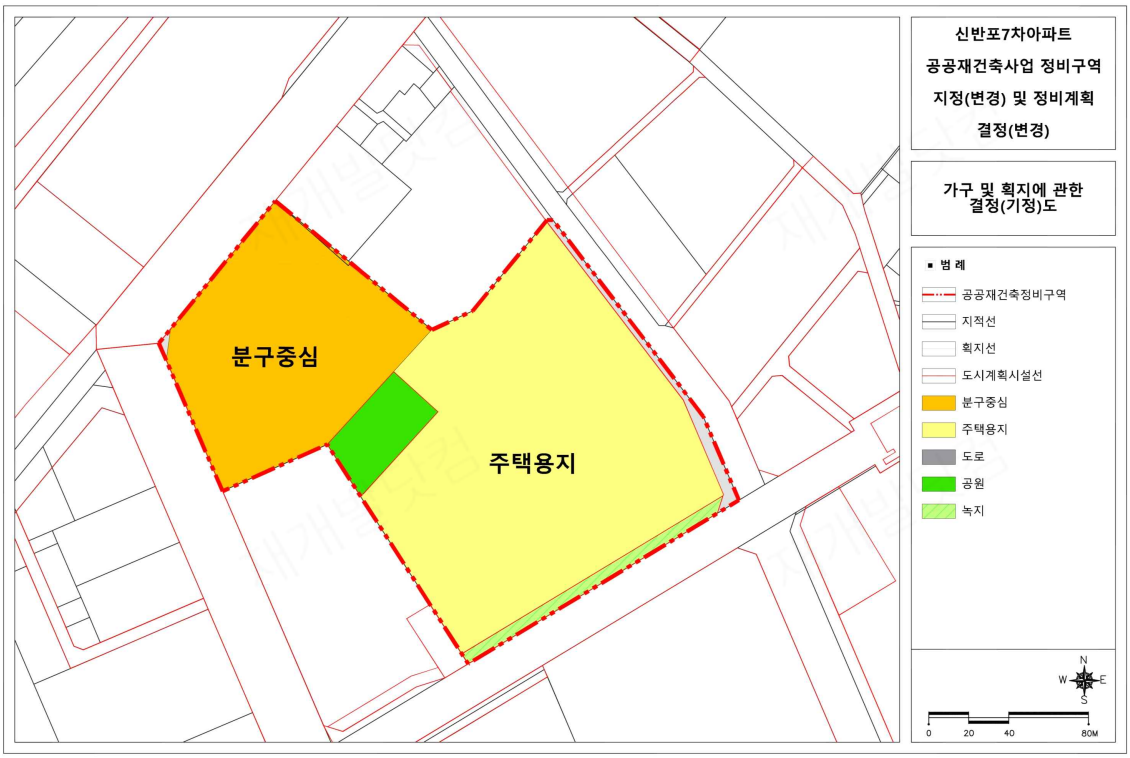
3) 도시계획시설 결정(기정)도



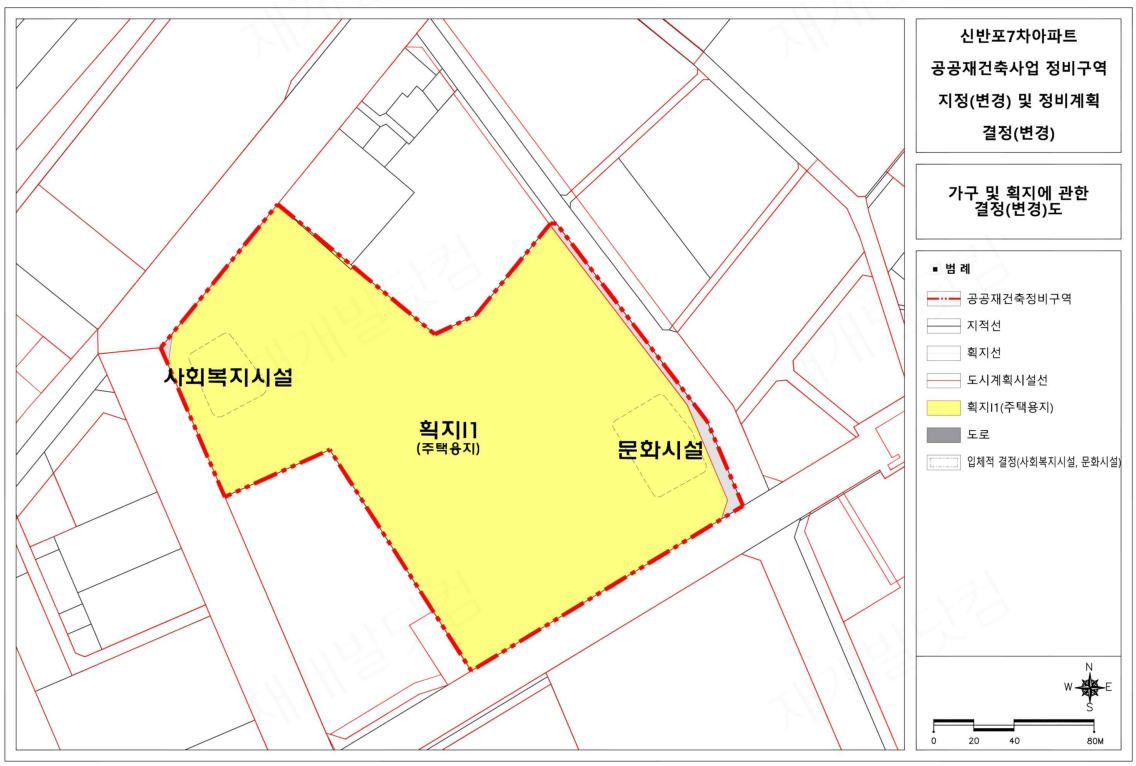
4) 도시계획시설 결정(변경)(안)도



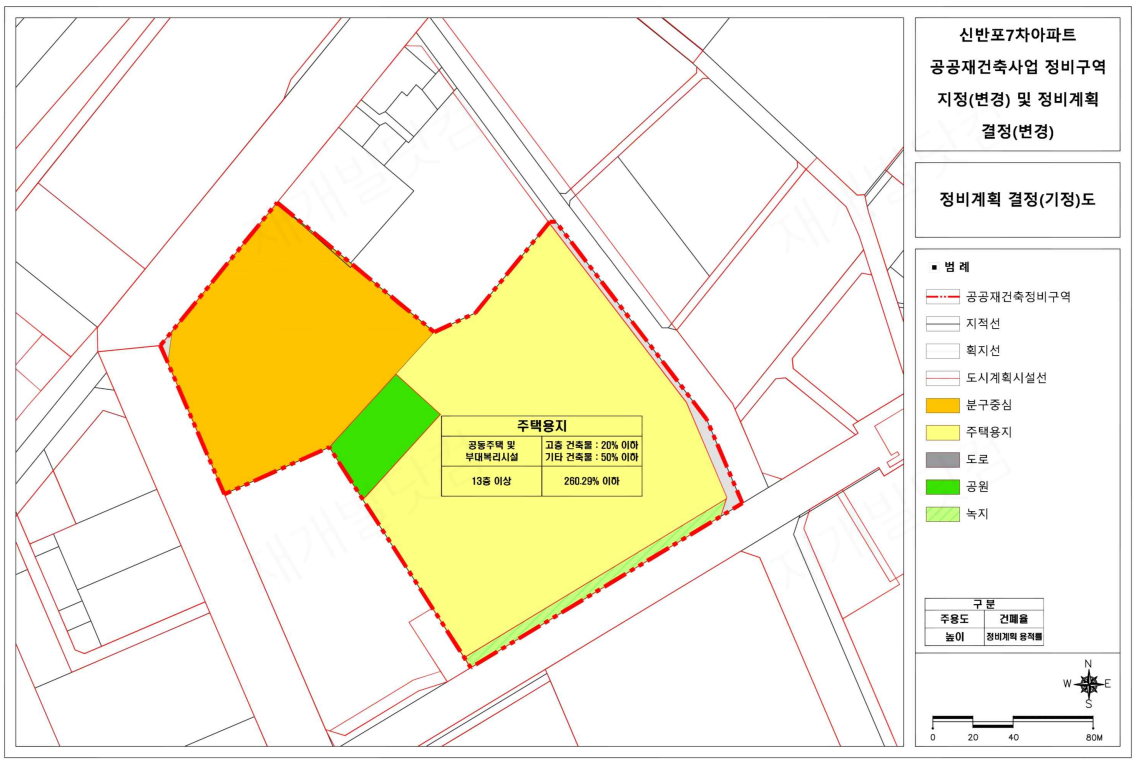
5) 가구 및 획지에 관한 결정(기정)도



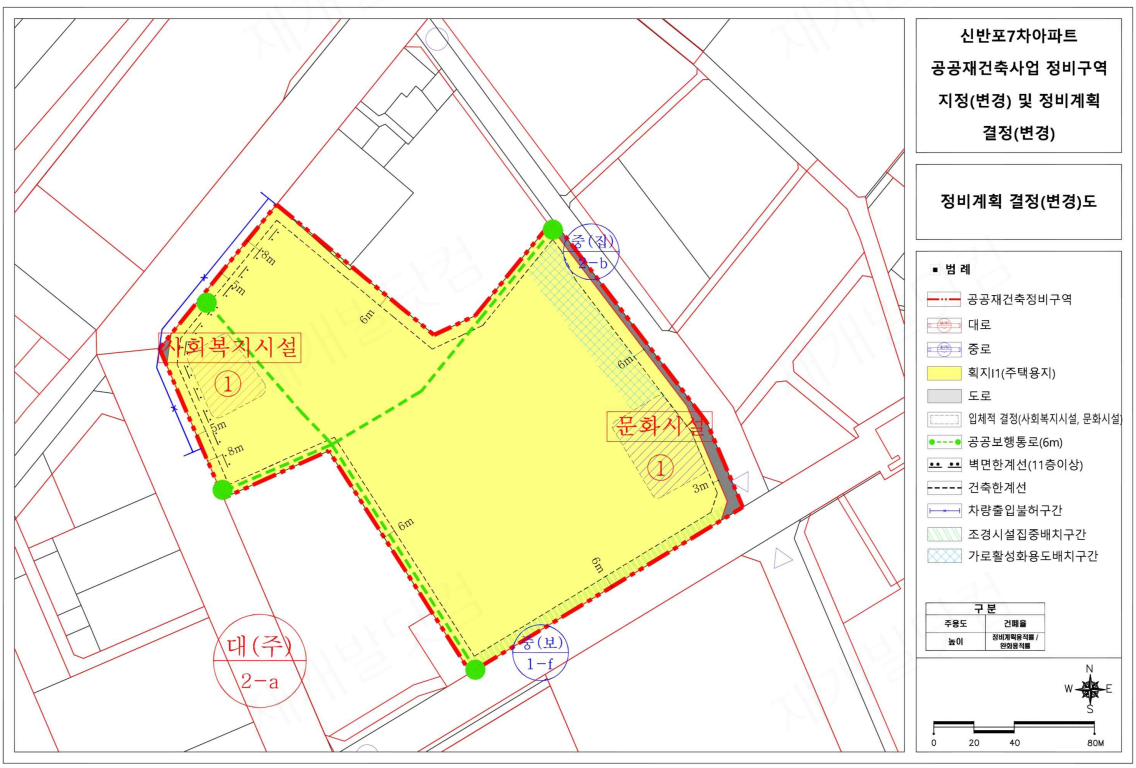
6) 가구 및 획지에 관한 결정(변경)도



7) 정비계획 결정(기정)도



8) 정비계획 결정(변경)(안)도



주 민 의 견 제 출 서

①사업명	신반포7차아파트 공공재건축정비사업			
②사업지위치	서초구 잠원동 65-32번지 일대			
③의견제출자	성 명		주민등록번호	
	주 소	(전화번호 :)		
	이해관계	□ 조합원(토지등소유자 포함) □ 기타( )		
④의견				

「도시 및 주거환경정비법」제15조 규정에 의하여 의견서를 제출합니다.

20 년 월 일

제출자 (서명 또는 인)

서초구청장 귀하