

◆ 서울특별시고시 제2024-350호

**반포 아파트지구 개발기본계획 및 도시관리계획(변경),
신반포2차아파트 주택재건축 정비구역 지정(변경) · 정비계획 결정(변경),
반포아파트지구 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시**

건설부고시 제131호(1976.08.21.)로 아파트지구 지정, 건설부 건축4441-6149호(1977.03.29.)로 반포아파트지구 개발기본계획 승인, 서울특별시고시 제2022-272호(2022.06.23.)로 반포아파트지구 개발기본계획(정비계획) 결정(변경), 서울특별시고시 제2023-422호(2023.09.21.)로 도시관리계획(용도지구:아파트지구) 및 반포아파트지구 개발기본계획 결정(변경) 되고, 서울특별시고시 제2023-422호(2023.09.21)로 도시관리계획(반포아파트지구 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획) 결정된 서초구 잠원동 73번지 일대 신반포2차 아파트 재건축정비사업 및 도시관리계획 결정(변경)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 “도시관리계획(용도지구)” 결정(변경), 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 및 「서울특별시 아파트지구 개발기본계획 수립에 관한 조례」 제6조에 따라 “반포 아파트지구 개발기본계획” 및 “신반포2차 재건축 정비구역·정비계획” 결정(변경), 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 “반포아파트지구 지구단위계획구역·지구단위계획” 결정(변경)하고, 「토지이용규제기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 7월 11일
서울특별시 장

I. 도시관리계획(용도지구:아파트지구) 결정(변경) 조서

1. 용도지구(아파트지구)의 결정(변경)조서

구 분	도면표시번호	지구명		위치	면 적(㎡)			비 고
					기 정	변 경	변경후	
변 경	①	반포 아파트 지구	계	서초구 반포동, 잠원동 일대	437,683.4	감) 85,331.1	352,352.3	1976.08.21. (건고 131호)
			저 밀		149,097.1	-	149,097.1	
			고 밀		288,586.3	감) 85,331.1	203,255.2	

2. 변경사유서

도면표시번호	지구명		변경내용	변경사유
①	반포 아파트지구	저 밀	변경없음	· 신반포2차아파트 반포아파트지구 내 제척에 따른 면적 변경
		고 밀	아파트지구 면적변경 288,586.3㎡→203,255.2㎡	

II. 반포아파트지구 개발기본계획 결정(변경) 조서

① 개발기본계획 결정-저밀(변경없음)

② 개발기본계획 결정-고밀(변경)

1. 아파트지구 개발기본계획의 명칭 및 위치

가. 명칭 : 반포아파트지구 개발기본계획 변경

나. 위치 : 서초구 반포동 일대

2. 반포아파트지구 개발기본계획의 결정(변경) 조서

가. 아파트지구 면적에 관한 사항(변경)

1) 토지이용계획 총괄표(변경)

구 분		기 정		변 경 후		비 고
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
합 계		288,586.3	100.0	203,255.2	100.0	감) 85,331.1
주거 용지	소 계	236,529.8	82.0	161,573.8	79.5	감) 74,956.0
	주택용지	236,529.8	82.0	161,573.8	79.5	감) 74,956.0
						· 존치 - 신반포 4차, 7차, 13차, 14차, 18차, 20차, 22차, 반포우성
중심 시설 용지	소 계	19,037.1	6.6	17,037.1	8.4	감) 2,000.0
	지구중심	6,342.1	2.2	6,342.1	3.1	-
	주구중심	2,000.0	0.7	-	-	감) 2,000.0
	분구중심	10,695.0	3.7	10,695.0	5.3	-

구 분		기정		변경 후		비 고
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
도시 계획 시설 용지	소 계	33,019.4	11.4	24,644.3	12.1	감) 8,375.1
	도로용지	11,682.0	4.0	7,654.0	3.8	감) 4,028.0
	공원용지	8,839.3	3.1	5,491.5	2.7	감) 3,347.8
	녹 지	12,498.1	4.3	11,498.8	5.6	감) 999.3

※ 변경사유 : 신반포2차아파트 반포아파트지구 내 제척에 따른 면적 변경

2) 주구별 토지이용계획

가) 1주구 토지이용계획(변경없음)

나) 2주구 토지이용계획(변경)

구 분		기정		변경 후		비 고
		면 적(㎡)	비율(%)	면 적(㎡)	비율(%)	
계		215,489.1	100.0	130,158.0	100.0	감) 85,331.1
주거용지	소 계	179,851.1	83.5	104,895.1	80.6	감) 74,956.0
	주택용지	179,851.1	83.5	104,895.1	80.6	감) 74,956.0
중심시설 용지	소 계	8,342.1	3.8	6,342.1	4.9	감) 2,000.0
	지구중심	6,342.1	2.9	6,342.1	4.9	-
	주구중심	2,000.0	0.9	-	-	감) 2,000.0
도시계획 시설용지	소 계	27,295.9	12.7	18,920.8	14.5	감) 8,375.1
	도로용지	10,831.3	5.0	6,803.3	5.2	감) 4,028.0
	공원용지	5,839.3	2.7	2,491.5	1.9	감) 3,347.8
	녹지	10,625.3	4.9	9,626.0	7.4	감) 999.3

※ 변경사유 : 신반포2차아파트 반포아파트지구 내 제척에 따른 2주구 토지이용계획 면적 변경

다) 3주구 토지이용계획(변경없음)

나. 용도지역 계획(변경)

1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
주거지역	소 계	288,586.3	감) 85,331.1	203,255.2	100.0	신반포2차아파트 아파트지구 내 제척에 따른 면적변경
	제1종일반주거지역	66,338.8	-	66,338.8	32.6	
	제3종일반주거지역	222,247.5	감) 85,331.1	136,916.4	67.4	

다. 도시계획시설 설치에 관한 계획(변경없음)

1) 도로 결정조서(변경없음)

구 분	기 정				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	등 급	류별	번 호	폭원 (m)							
기정	대로	2	48	30~44	주간선 도로	2,400 (338)	강남대로	사평대로	일반도로	-	잠원로
기정	중로	1	b	20	집산 도로	405 (361)	잠원동 75-24	잠원동 78-1	일반도로	-	중복결정 (철도3)
기정	중로	1	d	20	국지 도로	424 (417)	잠원동 112	잠원동 102	일반도로	-	-
기정	중로	1	f	20~30	집산 도로	616 (230)	잠원동 102	잠원동 104-8	일반도로	-	-
기정	중로	2	b	17~21	집산 도로	288 (170)	잠원동 78	잠원동 100	일반도로	-	-

구 분	기 정				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	등 급	류별	번 호	폭원 (m)							
기정	중로	3	a	12	국지 도로	221	잠원동 101	잠원동 113	일반도로	-	-
기정	중로	3	b	12	국지 도로	346	잠원동 69-22	잠원동 69	일반도로	-	-
기정	중로	3	c	12	국지 도로	318	잠원동 70-1	잠원동 70	일반도로	-	-
기정	소로	1	g	10	일반 도로	74	잠원동 78	잠원동 49-8	일반도로	-	-
기정	-	-	-	28.3	특수 도로	871.85	강남고속 버스터미널	강남고속 버스터미널	지하도로	서고 제1977-345호 (1977.10.21.)	대로2-29, 소로3-d, 광장b (4,374㎡), 철도3, 철도5와 중복결정

※ ()안은 지구 내 연장임

2) 철도 결정조서(변경없음)

3) 정거장 결정조서(변경없음)

4) 공원 결정조서(변경없음)

구 분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	①	공원	어린이 공원	잠원동 70-7일대	2,500.0	-	2,500.0	-	늘푸른 공원
기정	②	공원	소공원	잠원동 65-32	1,600.0	-	1,600.0	-	공원3-8
기정	③	공원	소공원	잠원동 65-33	481.6	-	481.6	서고 제2017-75호 (2017.03.02)	-
기정	⑤	공원	소공원	잠원동 52-2일대	2,000.0	-	2,000.0 (1,021.6)	-	아파트지구에서 일부 제척

※ ()안은 지구 내 면적임

5) 녹지 결정조서(변경없음)

구 분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
기정	①	녹지	원충 녹지	잠원동 60-78일대	1,269.6	-	1,269.6 (532.5)	서고 제2885호 (1981.11.13)	-
기정	㉞	녹지	시설 녹지	잠원동 74-1일대	3,044.6	-	3,044.6 (2,483.4)	-	아파트 지구에서 일부제척
기정	㉟	녹지	시설 녹지	잠원동 77-11일대	9,087.6	-	9,087.6 (6,231.2)	-	
기정	㊱	녹지	시설 녹지	잠원동 70-10	173.5	-	173.5	-	-
기정	㊲	녹지	시설 녹지	잠원동 66-33	363.2	-	363.2	-	-

※ ()안은 지구 내 면적임

6) 광장 결정조서(변경없음)

7) 공공청사 결정조서(변경없음)

8) 문화시설 결정조서(변경없음)

9) 학교 결정조서(변경없음)

라. 건축물 규제사항(변경없음)

마. 중심시설 및 기타 건축물 계획(변경)

1) 지구중심(변경없음)

2) 지구중심(변경)

구 분	계		1지구		2지구		3지구		비 고
	개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)	
변경전	1	2,000.0	-	-	1	2,000.0	-	-	-
변경후	-	-	-	-	-	-	-	-	-
비 고	감) 1개소	감) 2,000.0	-	-	감) 1개소	감) 2,000.0	-	-	-

3) 지구중심(변경없음)

바. 교통처리에 관한 사항(변경없음)

사. 경관에 관한 사항(변경없음)

아. 기존건축물의 처리에 관한 사항(변경없음)

자. 사업시행에 관한 사항(변경없음)

차. 기타사항(변경없음)

1) 존치되는 아파트지구 내 재건축사업구역은 「도시 및 주거환경정비법」 제9조에 따른 정비계획 결정(변경)시 사업시행자가 아파트지구를 개별 제척(폐지)함. 다만, 별도의 정비계획결정(변경) 없이 재건축을 추진 중인 구역은 향후 정비계획 결정(변경)을 통하여 사업시행자가 개별 제척하거나 같은 법 제86조에 따른 이전고시 이후 서울특별시 일괄 폐지.

2) 아파트지구에서 제척되는 범위 내 도시계획시설계획 등 도시관리계획은 반포아파트지구 지구단위계획을 따름.

Ⅲ. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정(변경)

1. 정비구역 지정(변경) 조서

구 분	구역의 명칭	위치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변 경	신반포2차아파트 주택재건축 정비사업	서초구 잠원동 73 일대	85,331.1	증) 30,739.8	116,070.9	-

※ 변경사유 : 신반포2차아파트 신속통합기획 가이드라인 반영을 위한 구역경계 확장

2. 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		85,331.1	증) 30,739.8	116,070.9	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	8,375.1	증) 28,057.7	36,432.8	31.4	-
	도 로	4,028.0	증) 5,034.1	9,062.1	7.8	-
	공 원	3,347.8	증) 6,460.6	9,808.4	8.5	-
	녹지	999.3	증) 15,279.3	16,278.6	14.0	-
	공공청사	-	증) 400.0	400.0	0.3	-
	나들목 (입체보행로)	-	증) 883.7	883.7	0.8	나들목(입체보행로) 전체면적 1,111.8㎡중 연결녹지와 중복결정면적(228.1㎡)제외
획 지	소 계	74,956.0	증) 4,682.1	79,638.1	68.6	-
	획지1	74,956.0	증) 4,682.1	79,638.1	68.6	-
주구중심		2,000.0	감) 2,000.0	-	-	-

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 가. 추산액

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 75.33% $\Rightarrow (48,316\text{억} - 13,882\text{억}) / 45,713\text{억} \times 100 = 75.33\%$ - 총수입 추정 : 48,316억 - 총지출 추정 : 13,882억 - 종전자산총액 추정 : 45,713억									
	아파트는 KB부동산시세, 한국부동산원시세, 국토교통부 실거래가, 매도호가 및 최근 부동산시장 동향 등을 고려하여 각 형별 동일한 금액으로 일괄 추정 하였으며, 상가는 국토교통부 실거래가, 평가전례 및 아파트 가격 균형 등을 고려하여 약식 추정함.									
개별 종전 자산 추정액	구분		전용 면적(㎡)	공급 면적(㎡)	건물 면적(㎡)	대지 지분(㎡)	세대수	형별평균가격 (백만원)	추정금액 (백만원)	비고
	아파트	68.91	68.91	74.15	74.15	37.04	336	2,050	688,800	
		79.42	79.42	85.52	85.52	43.08	288	2,350	676,800	
		92.20	92.2	99.13	99.13	49.84	192	2,870	551,040	
		93.71	93.71	100.92	100.92	49.84	144	2,870	413,280	
		107.31	107.31	115.58	115.58	57.78	360	3,150	1,134,000	
		135.97	135.97	146.49	146.49	74.68	60	3,850	231,000	
		137.66	137.66	147.50	147.50	74.68	96	3,850	369,600	
		150.58	150.58	164.72	164.72	84.01	96	4,250	408,000	
		소계	151,684.2	163,480.92	163,480.92	82,114.56	1,572	-	4,472,520	
	상가	지층	880.41	-	1,126.35	-	32	511	16,355	층별 합계적 면적
		1층	779.18	-	1,107.00	-	35	1,148	40,184	
		2층	886.33	-	1,107.00	-	10	1,808	18,083	
		3층	783.96	-	1,107.00	-	22	639	14,064	
		4층	858.89	-	1,107.00	-	12	837	10,046	
		계	4,188.77	-	5,554.35	3,304.67	110	-	98,732	
	종전자산추정계		155,872.97	-	169,035.27	85,419.23	1,682	-	4,571,252	
추정 분담금 산출	추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)									
	권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)				추정분담금(a-b)			
	88.373㎡형	20.05억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(75.33%)				권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)			
	101.77㎡형	23.09억								
	113.408㎡형	25.73억								
	126.758㎡형	27.90억								
	141.443㎡형	31.13억								
	150.788㎡형	32.84억								
	169.478㎡형	36.53억								
	185.498㎡형	38.30억								
	201.518㎡형	68.58억								
	상가 지1층	4.7억								
	상가 1층	14.9억								
	상가 2층	23.5억								
	상가 3층	8.3억								
	상가 4층	8.3억								

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

나. 산출근거

· 비례율 : (중후 대지 및 건축물 총 추산액(총수입) - 총 사업비(총 지출액))
 / 중전 토지 및 건축물의 총 가액(조합원 총재산)
 = (A - B) / C = 75.33%

· 총 수입 : A

구 분	공급세대 (세대)	공급면적 (㎡)	3.3㎡당 분양단가 (천원)	세대별 분양금액 (천원)	분양수입 (천원)	비 고
공동주택 소계	2,057				4,696,315,000	
조합원 분양	336	88.373	75,000	2,005,000	4,271,140,000	
	288	101.773	75,000	2,309,000		
	200	113.408	75,000	2,573,000		
	260	126.758	72,750	2,790,000		
	150	141.443	72,750	3,113,000		
	112	150.788	72,000	3,284,000		
	130	169.478	71,250	3,653,000		
	91	185.498	68,250	3,830,000		
	5	201.518	112,500	6,858,000		
일반 분양	205	80.333	75,000	1,823,000	425,175,000	
	20	113.408	75,000	2,573,000		
근린생활시설 소계	-	4,490.0	-	-	108,990,100	
공공주택 매각 소계	175	15,133.28	-	-	26,328,800	
총 수입	-	-	-	-	4,831,633,900	

※ 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	1,280,613,906	
제사업경비	107,600,805	
총 사업비	1,388,214,711	

· 조합원 중전자산가액 : C

- 조합원 중전자산가액 : 아파트 중전자산가액 + 상가 중전자산가액 - 현금청산추정계
 = 4,472,520백만원 + 98,732백만원
 = 4,571,252백만원

① 아파트 추정분담금

구 분		기존 68.91㎡형
종전자산추정가격 (단위:백만원)		2,050 백만
추정권리가액(단위:백만원)(D = C × 비례율 0.7533)		1,544 백만
추정분담금(단위:백만원) (관리자분양가 추정액 - 추정권리가액)	전용 65㎡형 (분양가 추정 2,005 백만)	461 백만
	전용 75㎡형 (분양가 추정 2,309 백만)	765 백만
	전용 84㎡형 (분양가 추정 2,573 백만)	1,029 백만
	전용 94㎡형 (분양가 추정 2,790 백만)	1,246 백만
	전용 105㎡형 (분양가 추정 3,113 백만)	1,569 백만
	전용 112㎡형 (분양가 추정 3,284 백만)	1,740 백만
	전용 126㎡형 (분양가 추정 3,653 백만)	2,109 백만
	전용 138㎡형 (분양가 추정 3,830 백만)	2,286 백만
	전용 150㎡형 (분양가 추정 6,858 백만)	5,314 백만

구분		기존 79.42㎡형
종전자산추정가격 (단위:백만원)		2,350 백만
추정권리가액(단위:백만원)(D = C × 비례율 0.7533)		1,770 백만
추정분담금(단위:백만원) (관리자분양가 추정액 - 추정권리가액)	전용 65㎡형 (분양가 추정 2,005 백만)	235 백만
	전용 75㎡형 (분양가 추정 2,309 백만)	539 백만
	전용 84㎡형 (분양가 추정 2,573 백만)	803 백만
	전용 94㎡형 (분양가 추정 2,790 백만)	1,020 백만
	전용 105㎡형 (분양가 추정 3,113 백만)	1,343 백만
	전용 112㎡형 (분양가 추정 3,284 백만)	1,514 백만

구분		기존 79.42㎡형
	전용 126㎡형 (분양가 추정 3,653 백만)	1,883 백만
	전용 138㎡형 (분양가 추정 3,830 백만)	2,060 백만
	전용 150㎡형 (분양가 추정 6,858 백만)	5,088 백만

구분		기존 92.20㎡형
종전자산추정가격 (단위:백만원)		2,870 백만
추정권리가액(단위:백만원)(D = C × 비례율 0.7533)		2,162 백만
추정분담금(단위:백만원) (권리자분양가 추정액 - 추정권리가액)	전용 65㎡형 (분양가 추정 2,005 백만)	-157 백만
	전용 75㎡형 (분양가 추정 2,309 백만)	147 백만
	전용 84㎡형 (분양가 추정 2,573 백만)	411 백만
	전용 94㎡형 (분양가 추정 2,790 백만)	628 백만
	전용 105㎡형 (분양가 추정 3,113 백만)	951 백만
	전용 112㎡형 (분양가 추정 3,284 백만)	1,122 백만
	전용 126㎡형 (분양가 추정 3,653 백만)	1,491 백만
	전용 138㎡형 (분양가 추정 3,830 백만)	1,668 백만
	전용 150㎡형 (분양가 추정 6,858 백만)	4,696 백만

구분		기준 93.71㎡형
종전자산추정가격 (단위:백만원)		2,870 백만
추정권리가액(단위:백만원)(D = C × 비례율 0.7533)		2,162 백만
추정분담금(단위:백만원) (권리자분양가 추정액 - 추정권리가액)	전용 65㎡형 (분양가 추정 2,005 백만)	-157 백만
	전용 75㎡형 (분양가 추정 2,309 백만)	147 백만
	전용 84㎡형 (분양가 추정 2,573 백만)	411 백만
	전용 94㎡형 (분양가 추정 2,790 백만)	628 백만
	전용 105㎡형 (분양가 추정 3,113 백만)	951 백만
	전용 112㎡형 (분양가 추정 3,284 백만)	1,122 백만
	전용 126㎡형 (분양가 추정 3,653 백만)	1,491 백만
	전용 138㎡형 (분양가 추정 3,830 백만)	1,668 백만
	전용 150㎡형 (분양가 추정 6,858 백만)	4,696 백만

구분		기준 107.31㎡형
종전자산추정가격 (단위:백만원)		3,150 백만
추정권리가액(단위:백만원)(D = C × 비례율 0.7533)		2,373 백만
추정분담금(단위:백만원) (권리자분양가 추정액 - 추정권리가액)	전용 65㎡형 (분양가 추정 2,005 백만)	-368 백만
	전용 75㎡형 (분양가 추정 2,309 백만)	-64 백만
	전용 84㎡형 (분양가 추정 2,573 백만)	200 백만
	전용 94㎡형 (분양가 추정 2,790 백만)	417 백만
	전용 105㎡형 (분양가 추정 3,113 백만)	740 백만
	전용 112㎡형 (분양가 추정 3,284 백만)	911 백만

구분		기존 107.31㎡형
	전용 126㎡형 (분양가 추정 3,653 백만)	1,280 백만
	전용 138㎡형 (분양가 추정 3,830 백만)	1,457 백만
	전용 150㎡형 (분양가 추정 6,858 백만)	4,485 백만

구분		기존 135.97㎡형
종전자산추정가격 (단위:백만원)		3,850 백만
추정권리가액(단위:백만원)(D = C × 비례율 0.7533)		2,900 백만
추정분담금(단위:백만원) (권리자분양가 추정액 - 추정권리가액)	전용 65㎡형 (분양가 추정 2,005 백만)	-895 백만
	전용 75㎡형 (분양가 추정 2,309 백만)	-591 백만
	전용 84㎡형 (분양가 추정 2,573 백만)	-327 백만
	전용 94㎡형 (분양가 추정 2,790 백만)	-110 백만
	전용 105㎡형 (분양가 추정 3,113 백만)	213 백만
	전용 112㎡형 (분양가 추정 3,284 백만)	384 백만
	전용 126㎡형 (분양가 추정 3,653 백만)	753 백만
	전용 138㎡형 (분양가 추정 3,830 백만)	930 백만
	전용 150㎡형 (분양가 추정 6,858 백만)	3,958 백만

구분		기존 137.66㎡형
종전자산추정가격 (단위:백만원)		3,850 백만
추정권리가액(단위:백만원)(D = C × 비례율 0.7533)		2,900 백만
추정분담금(단위:백만원) (권리자분양가 추정액 - 추정권리가액)	전용 65㎡형 (분양가 추정 2,005 백만)	-895 백만
	전용 75㎡형 (분양가 추정 2,309 백만)	-591 백만
	전용 84㎡형 (분양가 추정 2,573 백만)	-327 백만
	전용 94㎡형 (분양가 추정 2,790 백만)	-110 백만
	전용 105㎡형 (분양가 추정 3,113 백만)	213 백만
	전용 112㎡형 (분양가 추정 3,284 백만)	384 백만
	전용 126㎡형 (분양가 추정 3,653 백만)	753 백만
	전용 138㎡형 (분양가 추정 3,830 백만)	930 백만
	전용 150㎡형 (분양가 추정 6,858 백만)	3,958 백만

구분		기존 150.58㎡형
종전자산추정가격 (단위:백만원)		4,550 백만
추정권리가액(단위:백만원)(D = C × 비례율 0.7533)		3,201 백만
추정분담금(단위:백만원) (권리자분양가 추정액 - 추정권리가액)	전용 65㎡형 (분양가 추정 2,005 백만)	-1,196 백만
	전용 75㎡형 (분양가 추정 2,309 백만)	-892 백만
	전용 84㎡형 (분양가 추정 2,573 백만)	-628 백만
	전용 94㎡형 (분양가 추정 2,790 백만)	-411 백만
	전용 105㎡형 (분양가 추정 3,113 백만)	-88 백만
	전용 112㎡형 (분양가 추정 3,284 백만)	83 백만

구분		기존 150.58㎡형
	전용 126㎡형 (분양가 추정 3,653 백만)	452 백만
	전용 138㎡형 (분양가 추정 3,830 백만)	629 백만
	전용 150㎡형 (분양가 추정 6,858 백만)	3,657 백만

② 상가 추정분담금

구분	지층	1층	2층	3층	4층
종전자산추정가액	16,355백만	40,184백만	18,083백만	14,064백만	10,046백만
추정 비례율	75.33%				
예상 권리가액	12,320백만	30,270백만	13,621백만	10,594백만	7,567백만
예상 추정분담금	2,714백만	21,929백만	9,868백만	7,675백만	2,398백만

- ※ 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·지구 결정(변경) 조서

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	85,331.1	증) 30,739.8	116,070.9	100.0	-
자연녹지지역	-	증) 883.7	883.7	0.8	-
제3종일반주거지역	85,331.1	증) 29,856.1	115,187.2	99.2	-

※ 변경사유 : 신반포2차아파트 신속통합기획 가이드라인에 따라 자연녹지지역 및 제3종일반주거지역 추가편입

5. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 도로 결정(변경) 조서

구 분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등 급	류 별	번 호	폭 원 (m)								
기정	광로	3	35	40~64	주간선도로	6,600 (290)	서초구 서초동 (남부순환로)	용산구 서빙고동 (반포대교 북단)	일반도로	-	2010. 04. 22.	지하도로1 (면적:322.5㎡) (지하공공 보도시설)
변경1)	광로	3	35	40~64	주간선도로	6,600 (290)	서초구 서초동 (남부순환로)	용산구 서빙고동 (반포대교 북단)	일반도로	-	2010. 04. 22.	지하도로1 (면적:322.5㎡) (지하공공 보도시설)
기정	중로	1	c	18~30	집산도로	444	잠원동 78-1	잠원동 102	일반도로	-	-	-
변경	중로	1	1	20~30	집산도로	444	잠원동 78-1	잠원동 102	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	d	6~12	특수도로	1,756 (660)	잠원동 49-17	잠원동 73-1	보행자 전용도로	-	-	-
변경	소로	3	d	6~12	특수도로	1,096 (-)	잠원동 49-17	잠원동 117	보행자 전용도로	-	-	-
신설	소로	1	1	10	특수도로	105	잠원동 116	잠원동 122-2	보행자 전용도로	-	-	연결녹지① 중복결정 (면적:228.1㎡)

※ 1)는 도로선형변경 사항임.

※ 올림픽대로는 도로의 폭원, 연장 등에 대해 서울시 관련부서에서 도로조서 정리 중으로 별도로 명기하지 않음.

※ ()는 구역 내 연장임.

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
광로 3-35	광로 3-35	• 선형변경	• 현황도로 선형 반영
중로 1-c	중로 1-1	• 도로명 변경 • 폭원변경(18~30m→20~30m)	• 반포아파트지구 지구단위계획으로 결정된 도로시설의 도로명 변경 및 일부 구간 폭원 변경
소로 3-d	소로 3-d	• 도로 일부 폐지(1,756m→1,096m) 및 종점 변경	• 구역 내 일부(660m) 폐지 및 폐지로 인한 종점 변경
-	소로 1-1	• 도로 신설(10m)	• 북측소공원에서 한강변 접근을 위한 나들목(입체보행로) 신설 • 연결녹지①과 중복결정(면적:228.1㎡)

나. 공원 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	c	공원	소공원	잠원동 159-1	3,912.0 (1,347.8)	-	3,912.0 (1,347.8)	-	-
신설	①	공원	문화 공원	잠원동 73	-	증) 8,460.6	8,460.6	-	-
폐지	b	공원	소공원	잠원동 73	2,000.0	감) 2,000.0	-	-	-

※ ()는 구역 내 면적임.

○ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
①	-	• 문화공원 신설 (증 8,460.6㎡)	• 잠수교 보행광장과 연계하여 한강 연결 · 접근성 강화를 위한 문화공원 신설
b	-	• 소공원 폐지 (감 2,000.0㎡)	• 재건축사업에 따른 효율적인 토지이용계획 수립을 위해 소공원 폐지

다. 녹지 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	a	녹지	시설 녹지	잠원동 73일대	1,269.5 (999.3)	감) 999.3 (감) 999.3)	270.2 (-)	-	-
변경	①	녹지	완충 녹지	잠원동 IC~ 경부고속 국도시점 47호광장	216,051.0 (19,857.0)	감) 19,857.0 (감) 19,857.0)	196,194.0 (-)	-	-
신설	①	녹지	연결 녹지	잠원동 73일대	-	증) 16,278.6	16,278.6	-	지하도로4 (나들목 신설) 중복결정 (면적:228.1㎡,

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
									길이:17.1m, 폭원:10m, 높이:3.6m, 공간적범위: +10.95m ~ +12.30m(1.35m))

○ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
a	녹지	일부 폐지 - 1,269.5㎡ → 270.2㎡ (999.3㎡ 감소)	서측 반포대로 경계변 시설녹지구간은 문화공원 및 대지내 전면공지 편입후 해당기능 대체
①	녹지	면적변경 - 216,051.0㎡ → 196,194.0㎡ (19,857.0㎡ 감소)	정비구역 변경에 따라 구역내 편입된 복측 완충녹지 구간은 지역주민의 산책·여가·휴식공간으로 조성하고자 연결녹지로 변경
①	녹지	신설 - 연결녹지 : 16,278.6㎡	연결녹지내 지하도로4(지하공공보도시설)와 중복되는 구간은 중복결정

라. 공공청사 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	①	공공청사	-	잠원동 73	-	증) 400.0	400.0	-	건폐율:50%이하 용적률:250%이하 높이:5층이하 (관리청 : 서울특별시)

※ 공공청사의 관리청은 서울특별시장으로 지정하고, 통합심의 등 제반 절차를 통해 공공청사 세부시설 결정(예정)

○ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사	공공청사 신설	구역 동측 서릿개소공원 변 공공청사 신설

○ 건축물 범위 결정 조서

도면표시번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)
①	공공청사	50% 이하	250% 이하	5층이하

6. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)		비고
			법적기준	계 획	
공동 이용 시설	합계	서초구 반포동 73번지 (획지1)	5,767.5㎡ 이상 =500㎡+(2,057세대 × 2㎡ × 1.25)	16,380.0	-
	경로당		736.4㎡ 이상	900.0	-
	어린이집		736.4㎡ 이상	1,200.0	-
	작은도서관		303.7㎡ 이상	1,000.0	-
	주민운동시설		-	6,340.0	실내 : 6,000㎡, 실외 : 340.0㎡
	어린이놀이터		-	1,940.0	실외
	다함께돌봄센터		-	600.0	-
	에듀커뮤니티		-	1,000.0	공공개방시설
	문화커뮤니티		-	1,000.0	공공개방시설
	수변커뮤니티		-	2,400.0	공공개방시설
	관리사무소		10+(세대수-50)×0.05 =110.35㎡ 이상	400.0	-
	경비실		-	120.0	-

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

※ 공공개방시설에 대하여는 향후 건축심의(통합심의) 등 심의 시 세부용도 확정 및 운영계획 제출

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철거 이주	
신 설	신반포2차아파트 재건축 정비구역	116,070.9	획지1	79,638.1	잠원동 73 일원	14	-	-	14	-	-

※ 획지1 면적은 정비기반시설 36,432.8㎡ 제외 면적임

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)			높이(m) (최고층수)	비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)				기준 (허용)	정비 계획	법정 상한		
신 설	신반포2차아파트 재건축 정비구역	116,070.9	획지1	79,638.1	잠원동 73 일원	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	230.0 이하	262.1 이하	300.0 이하	170m (49층 이하)	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율			■ 주택공급계획 : 2,057세대 ■ 전체건립규모									
			구 분					세대수(임대)		비 율(%)		
			계					2,057(260)		100.0(12.6)		
			85㎡ 이하	60㎡이하				408(203)		19.8(9.9)		
				60㎡ ~ 85㎡이하				901(57)		43.8(2.7)		
			85㎡ 초과					748(-)		36.4(-)		
- 전용면적 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수의 60% 이상 - 공공주택(국민주택규모) 건설 : 초과용적률의 50% 이상 ※ 법적상한용적률 적용에 따른 공공주택의 규모 및 세대수는 건축심의를 통해 확정												
심의완화 사항			• 국민주택규모 주택건설에 따른 용적률 완화									
건축물의 건축선 등에 관한 계획			• 건축한계선 - 보행편의성 제고, 개방감 확보 및 가로 활성화를 위해 건축한계선 계획									

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)			높이(m) (최고층수)	비 고				
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)				기준 (허용)	정비 계획	법정 상한						
<table><tr><th>구 분</th><th>건축선 지정 내용</th></tr><tr><td>획지1</td><td> - 반포대로변(광역통경축) - 대지경계선으로부터 10m(보도형전면공지 조성) - 북측 연결녹지변, 남측 공공보행통로 - 대지경계선으로부터 6m(보도형전면공지 조성) - 소공원, 공공청사, 신반포로23번길변 - 대지경계선으로부터 3m (보도형전면공지 또는 녹지형전면공지 조성) </td></tr></table> - 전면공지 - 건축한계선이 지정된 대지안의 공지는 보도형전면공지 또는 녹지형전면공지 조성													구 분	건축선 지정 내용	획지1	- 반포대로변(광역통경축) - 대지경계선으로부터 10m(보도형전면공지 조성) - 북측 연결녹지변, 남측 공공보행통로 - 대지경계선으로부터 6m(보도형전면공지 조성) - 소공원, 공공청사, 신반포로23번길변 - 대지경계선으로부터 3m (보도형전면공지 또는 녹지형전면공지 조성)
구 분	건축선 지정 내용															
획지1	- 반포대로변(광역통경축) - 대지경계선으로부터 10m(보도형전면공지 조성) - 북측 연결녹지변, 남측 공공보행통로 - 대지경계선으로부터 6m(보도형전면공지 조성) - 소공원, 공공청사, 신반포로23번길변 - 대지경계선으로부터 3m (보도형전면공지 또는 녹지형전면공지 조성)															
기타사항에 관한 계획	공공보행통로	- 기존 반포나들목과 연결되는 공공보행통로 조성(폭원 6m 이상) - 반포대로변으로 보행 연결을 위해 대상지와 남측 반포센트럴자이 사이 공공보행통로 조성(폭원 6m 이상(구역 내 3m)) ※ 공공보행통로 및 전면공지 - 공공보행통로에 대해서는 공공이 자유롭게 이용할 수 있도록 상시 개방하여야 하며, 보행자 통행에 영향을 주는 차단 기등 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														
	차량출입구	신반포로23길에 2개소 설치														

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비용은 관련법규 및 심의결과 등에 따라 조정 될 수 있음.

나. 용적률 계획

구 분		산정내용									
토지 이용 계획	구역면적	획지 (공동 주택)	신설 기반시설	건축물 기부채납(토지환산+대지지분)						신설 기반시설 내 국·공유지	대지 내 용도폐지 되는 국·공유지
				합 계	임대주택 기부채납 대지지분	토지환산					
						소 계	임대 주택	공공 청사	나들목 (입체보행로)		
	116,070.9 ㎡	79,638.1㎡	36,432.8㎡	2,966.9㎡	2,282.3㎡	684.6㎡	289.5㎡	41.4㎡	353.7㎡	25,445.0㎡	5,294.8㎡

공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 순부담 면적 = 신설 기반시설면적 - 신설 기반시설 내 국·공유지 면적 - 대지 내 용도폐지 되는 국·공유지 면적 + 건축물 기부채납 면적 = 36,432.8㎡ - 25,445.0㎡ - 5,294.8㎡ + 2,966.9㎡ = 8,659.9㎡ ※ 토지(대지지분 포함) : 7,975.3㎡, 건축물 : 684.6㎡ ※ 건축물 기부채납(2,966.9㎡) = 임대주택 기부채납 대지지분(2,282.3㎡) + 토지환산(684.6㎡) • 순부담율 = (순부담면적 ÷ 현황 대지면적) × 100% = (8,659.9㎡ ÷ 85,331.1㎡) × 100% = 10.14% ※ 순부담 비율은 현황 대지면적 85,331.1㎡ 대비 비율임	
-------------------------	--	--

건축물 기부 채납	임대 주택	• 임대주택 제공 면적 = 2,571.8㎡ (① + ②) ① 환산부지 면적 = 임대주택 연면적(㎡) × 표준건축비 ÷ 부지가액(원/㎡) = 12,300.35㎡ × 1,035,636원 ÷ 44,000,000원 = 289.5㎡		
		구 분	내 용	비 고
		연면적	12,300.35㎡	· 단위세대(59형) 연면적 × 세대수 = 144.71㎡ × 85세대
		표준건축비	1,035,636원/㎡	· 공공건설공공주택 표준건축비(국토교통부_제 2023년 64호 기준) ※ 부가가치세 면세된 단가 적용
		부지가액	44,000,000원	· 구역내 토지 평균공시지가(22,000,000원/㎡) × 2 ※ 평균공시지가는 「서울 부동산조회 시스템」 2023년 기준 적용
		총 공사비	12,738,685,272	· 표준건축비 × 연면적
		환산부지	289.5	· 총 공사비 ÷ 부지가액
		② 대지지분 = 임대주택 공급연면적(㎡) ÷ 전체 공급연면적(㎡) × 공동주택 대지면적(㎡) = 6,828.3㎡ ÷ 238,265.6㎡ × 79,638.1㎡ = 2,282.3㎡ ※ 임대주택 공급면적 = 단위세대(59형) 공급면적 × 세대수 = 80.333㎡ × 85세대 = 6,828.3㎡		

(표 계속)

건축물 기부 채납	공공 청사	• 공공청사 환산부지 면적 = 공공청사 연면적(㎡) × 표준건축비 ÷ 부지가액(원/㎡) = 500㎡ × 3,644,545원 ÷ 44,000,000원 = 41.4㎡ <table><tr><th>구 분</th><th>내 용</th><th>비 고</th></tr><tr><td>연면적</td><td>500.0㎡</td><td>-</td></tr><tr><td>표준건축비</td><td>3,644,545원/㎡</td><td>· 「2022년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」 ※ 공공업무사무소 500㎡이상~1,500㎡미만 적용, 부가가치세 면세된 단가 적용</td></tr><tr><td>부지가액</td><td>44,000,000원/㎡</td><td>· 구역내 토지 평균공시지가(22,000,000원/㎡) × 2 ※ 평균공시지가는 「서울 부동산조회 시스템」 2023년 기준 적용</td></tr><tr><td>총 공사비</td><td>1,822,272,500원</td><td>· 표준건축비 × 연면적</td></tr><tr><td>환산부지</td><td>41.4㎡</td><td>· 총 공사비 ÷ 부지가액</td></tr></table>					구 분	내 용	비 고	연면적	500.0㎡	-	표준건축비	3,644,545원/㎡	· 「2022년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」 ※ 공공업무사무소 500㎡이상~1,500㎡미만 적용, 부가가치세 면세된 단가 적용	부지가액	44,000,000원/㎡	· 구역내 토지 평균공시지가(22,000,000원/㎡) × 2 ※ 평균공시지가는 「서울 부동산조회 시스템」 2023년 기준 적용	총 공사비	1,822,272,500원	· 표준건축비 × 연면적	환산부지	41.4㎡	· 총 공사비 ÷ 부지가액
	구 분	내 용	비 고																					
연면적	500.0㎡	-																						
표준건축비	3,644,545원/㎡	· 「2022년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」 ※ 공공업무사무소 500㎡이상~1,500㎡미만 적용, 부가가치세 면세된 단가 적용																						
부지가액	44,000,000원/㎡	· 구역내 토지 평균공시지가(22,000,000원/㎡) × 2 ※ 평균공시지가는 「서울 부동산조회 시스템」 2023년 기준 적용																						
총 공사비	1,822,272,500원	· 표준건축비 × 연면적																						
환산부지	41.4㎡	· 총 공사비 ÷ 부지가액																						
나들목 (입체 보행로)	• 나들목(입체보행로) 환산부지 면적 = 나들목 면적(㎡) × 공사비 ÷ 부지가액(원/㎡) = 1,111.8㎡ × 14,000,000원 ÷ 44,000,000원 = 353.7㎡ <table><tr><th>구 분</th><th>내 용</th><th>비 고</th></tr><tr><td>나들목 면적</td><td>1,111.8㎡</td><td>· 나들목 면적(입체보행로(883.7㎡) 및 연결녹지 중복결정(228.1㎡))</td></tr><tr><td>공사비</td><td>14,000,000원/㎡</td><td>· 한강공원 나들목 낙천정 공사비 참조</td></tr><tr><td>부지가액</td><td>44,000,000원/㎡</td><td>· 구역내 토지 평균공시지가(22,000,000원/㎡) × 2 ※ 평균공시지가는 「서울 부동산조회 시스템」 2023년 기준 적용</td></tr><tr><td>총 공사비</td><td>15,565,200,000원</td><td>· 나들목 면적 × 공사비</td></tr><tr><td>환산부지</td><td>353.7㎡</td><td>· 총 공사비 ÷ 부지가액</td></tr></table>					구 분	내 용	비 고	나들목 면적	1,111.8㎡	· 나들목 면적(입체보행로(883.7㎡) 및 연결녹지 중복결정(228.1㎡))	공사비	14,000,000원/㎡	· 한강공원 나들목 낙천정 공사비 참조	부지가액	44,000,000원/㎡	· 구역내 토지 평균공시지가(22,000,000원/㎡) × 2 ※ 평균공시지가는 「서울 부동산조회 시스템」 2023년 기준 적용	총 공사비	15,565,200,000원	· 나들목 면적 × 공사비	환산부지	353.7㎡	· 총 공사비 ÷ 부지가액	
구 분	내 용	비 고																						
나들목 면적	1,111.8㎡	· 나들목 면적(입체보행로(883.7㎡) 및 연결녹지 중복결정(228.1㎡))																						
공사비	14,000,000원/㎡	· 한강공원 나들목 낙천정 공사비 참조																						
부지가액	44,000,000원/㎡	· 구역내 토지 평균공시지가(22,000,000원/㎡) × 2 ※ 평균공시지가는 「서울 부동산조회 시스템」 2023년 기준 적용																						
총 공사비	15,565,200,000원	· 나들목 면적 × 공사비																						
환산부지	353.7㎡	· 총 공사비 ÷ 부지가액																						
기준(허용) 용적률	• 기준(허용)용적률 = 230.0% (아파트지구개발기본계획에서 정한 용적률) ※ 허용용적률 인센티브 사항 <table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="4">인센티브</th><th rowspan="2">비 고</th></tr><tr><th>지능형 건축물</th><th>공공보행통로</th><th>열린단지</th><th>돌봄시설</th></tr><tr><td>신설</td><td>6%</td><td>4.86%</td><td>5%</td><td>5%</td><td>20.86%(20% 적용)</td></tr></table>					구분	인센티브				비 고	지능형 건축물	공공보행통로	열린단지	돌봄시설	신설	6%	4.86%	5%	5%	20.86%(20% 적용)			
구분	인센티브				비 고																			
	지능형 건축물	공공보행통로	열린단지	돌봄시설																				
신설	6%	4.86%	5%	5%	20.86%(20% 적용)																			
정비계획 용적률 (상한용적률)	• 상한용적률 = 기준(허용)용적률 × (1 + 1.3 × α¹ 토지 + 1.0 × α² (임대주택) + 0.7 × α3(공공청사 및 나들목)) = 230% × (1 + 1.3 × 0.1018 + 1.0 × 0.0037 + 0.7 × 0.0051) = 262.1% <table><tr><td>α¹ (토지)</td><td>= (토지기부채납 면적 - 주구중심 용도전환 의무면적) ÷ (대지면적 - 임대주택 기부채납 대지지분) = (7,975.3㎡ - 100㎡) ÷ (79,638.1㎡ - 2,282.3㎡) = 0.1018 ※ 아파트지구 지구단위계획 전환지침 개정(2022.11.)에 따라 주구중심 용도전환 의무부담 5%(100㎡)는 용적률 적용 배제</td></tr><tr><td>α² (임대주택)</td><td>= (임대주택 환산부지면적) ÷ (대지면적 - 임대주택 기부채납 대지지분) = 289.5㎡ ÷ (79,638.1㎡ - 2,282.3㎡) = 0.0037</td></tr><tr><td>α3(공공청사 및 나들목)</td><td>= (공공청사 및 나들목 환산부지면적) ÷ (대지면적 - 임대주택 기부채납 대지지분) = 395.1㎡ ÷ (79,638.1㎡ - 2,282.3㎡) = 0.0051</td></tr></table> ※ 「재개발, 재건축 기부채납 용적률 인센티브 기준개선(2023.12.27.)」 반영					α¹ (토지)	= (토지기부채납 면적 - 주구중심 용도전환 의무면적) ÷ (대지면적 - 임대주택 기부채납 대지지분) = (7,975.3㎡ - 100㎡) ÷ (79,638.1㎡ - 2,282.3㎡) = 0.1018 ※ 아파트지구 지구단위계획 전환지침 개정(2022.11.)에 따라 주구중심 용도전환 의무부담 5%(100㎡)는 용적률 적용 배제	α² (임대주택)	= (임대주택 환산부지면적) ÷ (대지면적 - 임대주택 기부채납 대지지분) = 289.5㎡ ÷ (79,638.1㎡ - 2,282.3㎡) = 0.0037	α3(공공청사 및 나들목)	= (공공청사 및 나들목 환산부지면적) ÷ (대지면적 - 임대주택 기부채납 대지지분) = 395.1㎡ ÷ (79,638.1㎡ - 2,282.3㎡) = 0.0051													
α¹ (토지)	= (토지기부채납 면적 - 주구중심 용도전환 의무면적) ÷ (대지면적 - 임대주택 기부채납 대지지분) = (7,975.3㎡ - 100㎡) ÷ (79,638.1㎡ - 2,282.3㎡) = 0.1018 ※ 아파트지구 지구단위계획 전환지침 개정(2022.11.)에 따라 주구중심 용도전환 의무부담 5%(100㎡)는 용적률 적용 배제																							
α² (임대주택)	= (임대주택 환산부지면적) ÷ (대지면적 - 임대주택 기부채납 대지지분) = 289.5㎡ ÷ (79,638.1㎡ - 2,282.3㎡) = 0.0037																							
α3(공공청사 및 나들목)	= (공공청사 및 나들목 환산부지면적) ÷ (대지면적 - 임대주택 기부채납 대지지분) = 395.1㎡ ÷ (79,638.1㎡ - 2,282.3㎡) = 0.0051																							
법적상한용적률	• 300.0% 이하 (계획용적률 299.94%)																							

※ 건축시설계획에 관한 사항은 건축심의 결과 등에 따라 변경될 수 있음.

※ 정확한 토지환산면적 등은 사업시행(변경)인가 시 부지가액 등 감정평가를 거쳐 확정

※ 공공시설 공사비 원단위는 「2022년 서울시 공공건축물 건립공사비 책정 등 가이드라인」 규정을 적용

다. 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

1) 법적상한용적률에 따른 공공주택의 건설에 관한 계획

법적상한용적률		300.0% 이하 (※건축심의에서 최종결정)				
상한용적률(정비계획용적률)		262.1%				
공공주택 (법적상한용 적률 완화) 산출근거	용적률 증가분	300.0% - 262.1% = 37.9%				
	증가된 용적률의 50%	37.9% × 0.5 = 18.95% 79,638.1㎡(대지면적) × 18.95% = 15,091.42㎡				
	의무 연면적	15,091.42㎡ 이상				
	공공주택 (법적상한 용적률 완화) 확보계획	세대규모		세대수	연면적(㎡)	비 고
		전용면적	공급면적			
		59.95㎡	80.333㎡	118	9,479.294	-
		65.95㎡	88.373㎡	24	2,120.952	-
		75.95㎡	101.773㎡	18	1,831.914	-
		84.95㎡	113.408㎡	15	1,701.120	-
계		175	15,133.28	> 15,091.42㎡(의무)		
공공주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)	구 분	세대규모		세대수	비 고	
		전용면적	공급면적			
	총 계			260	-	
	공공주택 (공공기여)	소 계		85	정비계획 용적률완화(공공기여)에 따른 공공주택	
		59.95㎡	80.333㎡	85		
	공공주택 (법적상한용적률 완화)	소 계		175	법적상한용적률 적용에 따른 공공주택	
		59.95㎡	80.333㎡	118		
		65.95㎡	88.373㎡	24		
		75.95㎡	101.773㎡	18		
		84.95㎡	113.408㎡	15		

※ 공공주택의 규모는 통합심의 시, 모두 전용59㎡이하로 적극 반영

2) 주택의 규모별 비율(정비계획)

구 분		전체 세대수	분 양				임 대				
			소계	60㎡ 이하	60 ~ 85㎡	85㎡ 초과	기부채납 임대주택		법적상한 임대주택		
							소계	60㎡ 이하	소계	60㎡ 이하	60 ~ 85㎡
주택 공급 계획	세대수	2,057	1,797	205	844	748	85	85	175	118	57
	비율 (%)	100.0	87.3	9.9	41.0	36.4	4.1	4.1	8.5	5.7	2.8

※ 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 임주거화 확대 등 공공목적인 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 동·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 검토 결과
가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계획내용		비 고
환경보전	자연환경	• 절성토의 균형고려, 지형변화의 최소화 • 기존구역 내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보 • 차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱(biotope) 공간 확장	-
	생활환경	• 도시가스 등 청정연료 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	-
	사업시행시 환경영향	• 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	-
재난방지	수재해	• 우수유역을 검토하여 구역주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며 구역 내부로의 유입을 최소한 억제토록 하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획 수립	-
	산사태	• 산사태 우려는 없으나 토질의 종류에 따른 안정구배를 유지토록 하고, 벽면의 상하단에 배수시설 설치 등을 통한 사면안정과 경관적 처리를 통해 토사의 유출을 방지하고 주변경관과 조화를 이룰 수 있도록 계획	-
	화 재	• 구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	-

나. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 계획

구 분	내 용	비 고
수해 (홍수해 등)	• 우수유역을 검토하여 구역주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며 구역 내부로의 유입을 최소한 억제토록 하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획 수립 • 개발전과 개발후의 홍수량 및 토사유출량의 증가는 발생하지 않으나, 공원 및 연결녹지 등을 우수침수시설로 설치하여 집중호우로 발생할 수 있는 홍수피해를 줄일 수 있도록 계획 • 현재 설치되어 있는 우수관망의 수리능력검토를 통해 원활한 우수 배제계획을 수립	-
지 진	• 대상지는 현재까지 지진으로 인한 재산 및 인명피해는 없는 것으로 조사되었으나 공동주택 내진설계 의무기준을 준수하여 사업시행인가 완료 전 까지 내진설계 반영 예정	-
교통재해	• 보차분리, 지상부 차량동선의 최소화 및 체계적인 교통체계구상으로 교통사고발생을 최소화 • 재해 시 소방도로 기능을 수행할 수 있는 진입동선체계를 구축하고 사고발생시 응급차 등의 교통접근이 용이 할 수 있도록 계획	-

다. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
자연 생태 환경	비오톱	비오톱 보전등급향상	○	• 비오톱유형평가 1~4등급, 도로	• 녹지공간 최대 확보 • 도시생태기능 복원 및 강화
	생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	• 녹지평가지표1 달성 • 녹지공간 증가	• 내부 녹지 및 식재계획
생활 환경	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	• 노후·불량한 건축물	• 체계적인 공간 구성
	토 양	토양오염 최소화	○	• 토양오염우려기준(1지역) 만족	• 전문처리업체를 통한 위탁처리 • 폐유 보관소 설치
	지형·지질	지형·지질 영향 최소화	○	• 최저 표고 10.5m, 최고 15m • 대부분 경사 2° 이하	• 지형에 순응한 계획 수립
	물순환 (수리·수문)	자연물순환 유지	○	• 노후·불량한 건축물 등으로 생태면적을 확보 필요	• 녹지조성 계획
	수 질	수질오염 방지	○	• 공사 시 토사유출 발생 • 운영 시 오수발생	• 가배수로 및 침사지 설치 • 해당지역 물재생센터로 유입·처리
	바 람	기후변화 대응	○	• 바람환경공간 유형분석 • 급격한 바람장 변화 없음	• 바람길 확보를 고려한 배치계획 수립
	열	기후변화 대응	○	• 열환경공간 유형분석 • 열섬효과는 미미함	• 열섬효과 감소를 고려한 녹지계획
	대기질· 미세먼지	대기오염 최소화	○	• 공사 시 비산먼지 발생 • 운영 시 대기오염물질 영향	• 세륜·측면살수시설, 살수차 운행 • 판넬 상단 방진망 설치
	온실가스	기후변화 대응	○	• 공사 시 및 운영 시 온실가스 배출	• 에너지 절감설비 설치 • 녹지공간 조성
	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	• 건설·생활폐기물 발생 • 투입장비에 의한 폐유발생	• 재활용지침 준용하여 처리 • 전문처리업체 위탁처리
	에너지	에너지 절약 및 효율극대화	○	• 과도한 추가에너지 사용 없음 • 서울시 기준 공급률 적용	• 에너지절약형 설비기기 도입 • 고효율·신재생에너지 등 적용
	소음·진동	소음·진동 최소화	○	• 공사에 의한 소음·진동 발생	• 공사 시 가설방음판넬 설치
	경 관	스카이라인 계획	○	• 주변 건물간 조화로운 입면 계획 필요	• 스카이라인 계획, 주변 경관과 조화 되는 색채선택
	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 확보	○	• 주변 공원현황과 연계 형성	• 주변공원과 연계하여 녹지 계획 수립
	일 조	일조 침해 최소화	○	• 일영예측 시 북동측에 위치한 시설에 일조영향	• 건축계획 관련 규정을 준수하여 건축 배치
	보행친화 공간	보행친화형 도시 조성	○	• 인도와 차도가 분리 되어 보행 공간이 확보되어있음	• 공공보행통로 계획 등 보행환경 개선
사회 경제	인 구	인구 고려한 계획수립	○	• 공사 시 서초구의 인구변화에 대한 영향은 미미	• 기반시설 부담 최소화
	주 거	주거 고려한 계획수립	○	• 단독주택 5,326세대 및 아파트 95,298세대 등 총 135,171세대	• 세입자에 대한 보상 대책 및 임대 주택 우선 입주자격 부여

10. 정비사업의 시행계획

구 분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 증가예상 세대수	비 고
신 규	재건축사업	정비구역 지정고시가 있는 날부터 4년 이내	신반포2차아파트 재건축정비사업 조합	- 현황: 1,572세대 중) 485세대 - 계획 : 2,057세대	-

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비 고
사업대상지 남측 반원초등학교	사업시행인가 신청 전 「교육환경보호에 관한 법률」 제6조에 의거 교육환경 영향평가서를 제출하고 서울특별시 교육청 교육환경 보호위원회 승인을 받아 사업추진	-

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비 고
	착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
신반포2차 아파트 1,572세대 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 산업안전보건관리비 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	-

IV. 반포아파트지구 지구단위계획에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번호	구역명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
변 경	①	반포아파트지구 지구단위계획구역	서초구 반포동, 잠원동 일대	2,821,097.5 (85,331.1)	증) 20,740.7 (증) 30,739.8	2,841,838.2 (116,070.9)	서고 제2023-422호 (2023.09.21.)	-

※ ()는 신반포2차 지구단위계획구역 면적임

○ 지구단위계획구역 변경사유서

구 분	도면표시 번호	구역명	면 적(㎡)			변경사유
			기 정	변 경	변경후	
변 경	①	반포아파트지구 지구단위계획구역	2,821,097.5	증) 20,740.7	2,841,838.2	• 신반포2차아파트 신축통합기획수립에 따른 지구단 위계획구역 확장 반영

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경) 조서

가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분			면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
			기 정	변 경	변경후		
합 계			2,821,097.5	증) 20,740.7	2,841,838.2	100.0	-
주거 지역	소 계		2,793,143.4	증) 19,857.0	2,813,000.4	99.0	-
	일반 주거 지역	제1종일반주거지역	186,983.3	-	186,983.3	6.6	-
		제2종일반주거지역 (7층이하)	271,580.8	-	271,580.8	9.6	-
		제2종일반주거지역	38,847.0	-	38,847.0	1.3	-
		제3종일반주거지역	2,295,732.3	증) 19,857.0	2,315,589.3	81.5	-
녹지 지역	소 계		27,954.1	증) 883.7	28,837.8	1.0	-
	자연녹지지역		27,954.1	증) 883.7	28,837.8	1.0	-

○ 변경사유서

위 치	용 도 지 역		면 적(㎡)	변경사유
	기 정	변 경		
잠원동 73번지 일원	제3종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	증) 19,857.0	• 신속통합기획 수립에 따른 구역경계 확장으로 제3종일반주거지역 추가 편입
	자연녹지지역	자연녹지지역	증) 883.7	• 신속통합기획 수립에 따른 구역경계 확장으로 자연녹지지역 추가 편입

2) 용도지구 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변 경	-	아파트지구 (고밀)	-	서초구 반포동, 잠원동 일대	288,586.3	감) 85,331.1	203,255.2	1976.08.21. (건고 131호)	-

※ 해당 조서는 신반포2차아파트 지구단위계획구역이 포함된 아파트지구(고밀) 내 사항임.

○ 변경사유서

도면표시번호	지구명		변경내용	변경사유
-	반포아파트 지구	고밀	아파트지구 면적변경 288,586.3㎡ → 203,255.2㎡, 감) 85,331.1㎡	• 「도시관리계획(용도지구:아파트지구) 및 반포 아파트지구 개발기본 계획 결정(변경)_서울시 제2023-421호 (2023.09.21.)」에 근거 신 반포2차아파트 아파트지구에서 제척

나. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경) 조서

구 분	기 정				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등 급	류별	번 호	폭원 (m)								
기정	광로	3	35	40 ~64	주간선 도로	6,600 (290)	서초구 서초동 (남부순환로)	용산구 서빙고동 (반포대교북단)	일반도로	-	2010. 04. 22.	지하도로1 (면적:322.5㎡) (지하공공 보도시설)
변경1)	광로	3	35	40 ~64	주간선 도로	6,600 (290)	서초구 서초동 (남부순환로)	용산구 서빙고동 (반포대교북단)	일반도로	-	2010. 04. 22.	지하도로1 (면적:322.5㎡) (지하공공 보도시설)
기정	중로	1	c	18 ~30	집산도로	444	잠원동 78-1	잠원동 102	일반도로	-	-	-
변경	중로	1	1	20 ~30	집산도로	444	잠원동 78-1	잠원동 102	일반도로	-	-	-
기정	소로	3	d	6~12	특수도로	1,756 (660)	잠원동 49-17	잠원동 73-1	보행자 전용도로	-	-	개발기본 계획변경
변경	소로	3	d	6~12	특수도로	1,096 (-)	잠원동 49-17	잠원동 117	보행자 전용도로	-	-	개발기본 계획변경
신설	소로	1	1	10	특수도로	105	잠원동 116	잠원동 122-2	보행자 전용도로	-	-	한강공원연결 나들목 (입체보행로)

※ 1)는 도로선형 변경 사항임

※ 올림픽대로는 도로의 폭원, 연장 등에 대해 서울시 관련부서에서 도로조서 정리 중으로 별도로 명기하지 않음

※ ()는 구역 내 연장임

※ 해당 조서는 신반포2차아파트 지구단위계획구역 내 사항임

○ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
광로 3-35	광로 3-35	• 선형변경	• 현황도로 선형 반영
중로 1-c	중로 1-1	• 도로명 변경 • 폭원변경(18~30m→20~30m)	• 반포아파트지구 지구단위계획으로 결정된 도로시설의 도로명 변경 및 일부 구간 폭원 변경
소로 3-d	소로 3-d	• 도로 일부 폐지(1,756m →1,096m) 및 종점 변경	• 구역 내 일부(660m) 폐지 및 폐지로 인한 종점 변경
-	소로 1-1	• 도로 신설	• 북측소공원에서 한강변 접근을 위한 나들목(입체보행로) 신설 • 연결녹지①과 중복결정(면적:228.1㎡)

2) 공원 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	c	공원	소공원	잠원동 159-1	3,912.0 (1,347.8)	-	3,912.0 (1,347.8)	-	-
신설	①	공원	문화공원	잠원동 73	-	증) 8,460.6	8,460.6	-	-
폐지	b	공원	소공원	잠원동 73	2,000.0	감) 2,000.0	-	-	-

※ ()는 구역 내 면적임

※ 해당 조서는 신반포2차아파트 지구단위계획구역 내 사항임

○ 변경사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
①	-	• 문화공원 신설 (증 8,460.6㎡)	• 잠수교 보행광장과 연계하여 한강 연결·접근성 강화를 위한 문화공원 신설
b	-	• 소공원 폐지 (감 2,000.0㎡)	• 재건축사업에 따른 효율적인 토지이용계획 수립을 위해 소공원 폐지

3) 녹지 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	a	녹지	시설 녹지	잠원동 73일대	1,269.5 (999.3)	감) 999.3 (감) 999.3)	270.2 (-)	-	-
변경	①	녹지	완충 녹지	잠원동 IC~ 경부고속 국도시점 47호광장	216,051.0 (19,857.0)	감) 19,857.0 (감) 19,857.0)	196,194.0 (-)	-	-
신설	①	녹지	연결 녹지	잠원동 73일대	-	증) 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))

※ ()는 구역 내 면적임

※ 해당 조서는 신반포2차아파트 지구단위계획구역 내 사항임

○ 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
a	녹지	일부 폐지 - 1,269.5㎡ → 270.2㎡ (999.3㎡ 감소)	서측 반포대로 경계변 시설녹지구간은 문화공원 및 대지내 전면공지 편입후 해당기능 대체
①	녹지	면적변경 - 216,051.0㎡ → 196,194.0㎡ (19,857.0㎡ 감소)	- 정비구역 변경에 따라 구역내 편입된 복측 완충녹지 구간은 지역주민의 산책·여가·휴식공간으로 조성하고자 연결녹지로 변경 - 연결녹지내 지하도로4(지하공공보도시설)와 중복되는 구간은 중복결정
①	녹지	신설 - 연결녹지 : 16,278.6㎡	

4) 공공청사 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	①	공공청사	-	잠원동 73	-	증) 400.0	400.0	-	건폐율:50%이하 용적률:250%이하 높이:5층이하

※ 향후 통합심의 등 제반 절차를 통해 공공청사 세부시설 결정(예정)

○ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사	• 공공청사 신설	• 구역 동측 서릿개소공원 변 공공청사 신설

○ 건축물 범위 결정 조서

도면표시번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)
①	공공청사	50% 이하	250% 이하	5층이하

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경) 조서
가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

가 구		필지 또는 획지				비 고
구 분	번 호	번 호	위 치	면 적(㎡)	대지면적(㎡)	
기 정	E	E1	잠원동 73	85,331.1	85,331.1	• 특별계획구역2(신반포2차아파트)
변 경	E	E1		116,070.9	79,638.1	• 특별계획구역2(신반포2차아파트) - 공동주택 획지면적 : 79,638.1㎡ - 공공청사 획지면적 : 400.0㎡
		E1-1			400.0	

※ 변경사유 : 신반포2차아파트 신속통합기획 수립에 따른 구역경계 확장(증 : 30,739.8㎡) 및 토지이용계획 변경 반영

나. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분		가 구	용 도	비 고
기 정	허용용도	E1	공동주택	허용용도 외의 용도는 불허
변 경	허용용도	E1	공동주택	허용용도 외의 용도는 불허
		E1-1	공공청사	허용용도 외의 용도는 불허

※ 해당 조서는 신반포2차아파트 지구단위계획구역 내 사항임.

2) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구 분		지 역	건폐율(%)	비 고
기 정	E1	제3종일반주거지역	50 이하	공동주택용지
변 경	E1	제3종일반주거지역	50 이하	공동주택용지
	E1-1	제3종일반주거지역	50 이하	공공청사용지

※ 해당 조서는 신반포2차아파트 지구단위계획구역 내 사항임.

나) 용적률 계획

구 분		용적률(%)			비 고
		기준(허용)용적률	상한용적률	법적상한용적률	
기 정	E1	230 이하	300% 이하	300% 이하	공동주택용지
변 경	E1	230 이하	300% 이하	300% 이하	공동주택용지
	E1-1	-	250% 이하	-	공공청사용지

※ 해당 조서는 신반포2차아파트 지구단위계획구역 내 사항임.

■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분	인센티브				비 고
	지능형 건축물	공공보행통로	열린단지	돌봄시설	
신 설	6%	4.86%	5%	5%	20.86%(20% 적용)

■ 상한용적률 완화 사항

구 분	용적률 완화		비 고
	공공시설등 기부채납(상한용적률)	공공주택 주택 건설(법적상한용적률)	
신 설	32.1%	37.9%	총 70.0%

■ 높이 계획

구 분		위 치	높이(층수)	비 고
신 설	E1	잠원동 73 일대	49층 이하	공동주택용지
	E1-1		5층 이하	공공청사용지

※ 해당 조서는 신반포2차아파트 지구단위계획구역 내 사항임.

다. 건축물 건축선에 관한 계획

구 분		계 획 내 용	비 고
건축선	건축 한계선	- 반포대로변(광역통경축) : 대지경계선으로부터 10m(보도형전면공지 조성) - 북측 연결녹지변, 남측 공공보행통로 : 대지경계선으로부터 6m(보도형전면공지 조성) - 소공원, 공공청사, 신반포로 23길변 : 대지경계선으로부터 3m(보도형전면공지 또는 녹지형 전면공지 조성)	-
대지 내 공지	전면공지	건축한계선이 지정된 대지안의 공지는 보도형전면공지 또는 녹지형전면공지 조성	-

※ 해당 조서는 신반포2차아파트 지구단위계획구역 내 사항임.

라. 경관계획(배치·형태 포함)

1) 건축물의 배치·형태 및 외관에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
건축물의 방향성	- 광역통경축, 지구통경축 주변은 한강변에서 개방감이 확보되도록 주동배치 - 한강변 개방형 커뮤니티시설 배치동은 필로티 구조 등 저층부 개방감 확보 - 공공보행통로변에 디자인 특화등 배치를 권장, 한강변 상징경관 형성	-
건물 진출입구	- 대상지 주변 거점도로에서 진입성을 고려한 보행동선 계획 - 차량진출입구 2개소 확보	-
건축물 외부 형태	- 경관적 영향 저감을 위하여 주동간 층수차이를 고려한 합리적 입면 디자인을 적용하고 특히 가로변 배치 주동측벽은 시각적 단조로움이 없도록 고려 - 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 함 - 주변 건물과 조화를 유지	-
저층부 외관	1층 개구부 높이 통일, 쇼윈도 설치 및 야간조명 설치	-
재료 및 식재	- 반사성 재료 사용 금지, 외벽면 전체 페인트 마감 금지 - 원색계열 재료, 도로 사용 금지	-
진입구 처리	- 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 - 접근로는 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 함 - 접근로에는 가로등, 간판, 이동식화분 등 보행장애물을 설치하지 않도록 함	-

※ 해당 조서는 신반포2차아파트 지구단위계획구역 내 사항임.

2) 경관에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비고
개방감 및 스카이라인	- 스카이라인은 한강변 입지특성 및 주변 도시맥락과 조화를 이루도록 계획 - 창의혁신 디자인 적용 시 초고층 허용 및 한강변 첫주동 층수계획 유연하게 적용 - 창의혁신 디자인 : 경관, 조망, 한강 접근성, 저층부 개방, 입면특화, 수변특화 디자인 설계(개방형 커뮤니티시설, 필로티/보이드 공간 조성, 조망특화 등) 등 - 도심~한강으로 열린 경관 형성을 위해 단지 중앙에 30m 내외 통경축 확보(공공보행통로 포함) - 공공보행통로변에 디자인 특화등 배치를 권장, 한강변 상징경관 형성	-

※ 해당 조서는 신반포2차아파트 지구단위계획구역 내 사항임.

■ 도시계획위원회 의견을 반영한 경관계획(안)



마. 기타사항에 관한 결정조서

1) 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계획내용	비 고
전면공지	건축한계선으로 조성되는 공지	• 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성	-
공공보행통로	남측 건축한계선 단지 중앙부 통경축 확보구간	• 남측 건축한계선(폭6m)에 따른 전면공지 부분 공공보행통로(3m) 조성 • 단지 중앙부 통경축 확보구간 공공보행통로(6m) 조성	-

2) 교통처리에 관한 결정조서

구 분	적용지역		비 고
차량출입 불허구간	간선도로변	- 차량출입불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 ※ 추후 교통영향평가 심의 결과에 따라 변경될 수 있음	지정위치는 결정도를 따름
단지내 주차 및 차량동선	공동주택	- 비상차량을 제외한 단지 내 지상주차를 금지 - 단지 내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태 의 재료 및 형태로 조성 - 단지 내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행 구조로 조성 - 공공청사는 지상에서 차량진출입이 용이하도록 조성	-
단지 내 보행동선	공동주택	- 학교·공원 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행자도로를 조성 - 보행자도로는 인접단지의 보행자도로와 연계하여 조성 - 보행축 상에 조경시설 및 주민휴게시설 설치	-

(이 하 여 백)

3) 환경관리계획

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
자연 생태 환경	비오톱	비오톱 보전등급향상	○	• 비오톱유형평가 1~4등급, 도로	• 녹지공간 확대 확보 • 도시생태기능 복원 및 강화
	생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	• 녹지평가지표1 달성 • 녹지공간 증가	• 내부 녹지 및 식재계획
생활 환경	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	• 노후·불량한 건축물	• 체계적인 공간 구성
	토 양	토양오염 최소화	○	• 토양오염우려기준(1지역) 만족	• 전문처리업체를 통한 위탁처리 • 폐유 보관소 설치
	지형·지질	지형·지질 영향 최소화	○	• 최저 표고 10.5m, 최고 15m • 대부분 경사 2° 이하	• 지형에 순응한 계획 수립
	물순환 (수리·수문)	자연물순환 유지	○	• 노후·불량한 건축물 등으로 생태면적을 확보 필요	• 녹지조성 계획
	수 질	수질오염 방지	○	• 공사 시 토사유출 발생 • 운영 시 오수발생	• 가배수로 및 침사지 설치 • 해당지역 물재생센터로 유입·처리
	바 람	기후변화 대응	○	• 바람환경공간 유형분석 • 급격한 바람장 변화 없음	• 바람길 확보를 고려한 배치계획 수립
	열	기후변화 대응	○	• 열환경공간 유형분석 • 열섬효과는 미미함	• 열섬효과 감소를 고려한 녹지계획
	대기질· 미세먼지	대기오염 최소화	○	• 공사 시 비산먼지 발생 • 운영 시 대기오염물질 영향	• 세륜·측면살수시설, 살수차 운행 • 판넬 상단 방진망 설치
	온실가스	기후변화 대응	○	• 공사 시 및 운영 시 온실가스 배출	• 에너지 절감설비 설치 • 녹지공간 조성
	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 등 적용
	소음·진동	소음·진동 최소화	○	• 공사에 의한 소음·진동 발생	• 공사 시 가설방음판넬 설치
	경 관	스카이라인 계획	○	• 주변 건물간 조화로운 입면계획 필요	• 스카이라인 계획, 주변 경관과 조화되는 색채선택
	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 확보	○	• 주변 공원현황과 연계 형성	• 주변공원과 연계하여 녹지 계획 수립
	일 조	일조 침해 최소화	○	• 일영예측 시 북동측에 위치한 시설에 일조 영향	• 건축계획 관련 규정을 준수하여 건축 배치

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
	보행친화 공간	보행친화형 도시 조성	○	• 인도와 차도가 분리 되어 보행공간이 확보 되어있음	• 공공보행통로 계획 등 보행환경 개선
사회 경제	인 구	인구 고려한 계획수립	○	• 공사 시 서초구의 인구변화에 대한 영향은 미미	• 기반시설 부담 최소화
	주 거	주거 고려한 계획수립	○	• 단독주택 5,326세대 및 아파트 95,298세대 등 총 135,171세대	• 세입자에 대한 보상 대책 및 임대주택 우선 입주 자격 부여

바. 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

1) 법적상한용적률에 따른 공공주택의 건설에 관한 계획

법적상한용적률		300.0% 이하 (※건축심의에서 최종결정)				
상한용적률(정비계획용적률)		262.1%				
공공주택 (법적상한용 적률 완화) 산출근거	용적률 증가분	300.0% - 262.1% = 37.9%				
	증가된 용적률의 50%	37.9% × 0.5 = 18.95% 79,638.1㎡(대지면적) × 18.95% = 15,091.42㎡				
	의무 연면적	15,091.42㎡ 이상				
	공공주택 (법적상한 용적률 완화) 확보계획	세대규모		세대수	연면적(㎡)	비 고
		전용면적	공급면적			
		59.95㎡	80.333㎡	118	9,479.294	
		65.95㎡	88.373㎡	24	2,120.952	
		75.95㎡	101.773㎡	18	1,831.914	
		84.95㎡	113.408㎡	15	1,701.120	
계		175		15,133.28	> 15,091.42㎡(의무)	
공공주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)	구 분	세대규모		세대수	비 고	
		전용면적	공급면적			
	총 계			260	-	
	공공주택 (공공기여)	소 계		85	정비계획 용적률완화(공공기여)에 따른 공공주택	
		59.95㎡	80.333㎡	85		
	공공주택 (법적상한용적률 완화)	소 계		175	법적상한용적률 적용에 따른 공공주택	
		59.95㎡	80.333㎡	118		
		65.95㎡	88.373㎡	24		
		75.95㎡	101.773㎡	18		
		84.95㎡	113.408㎡	15		

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정 범위 내에서 사업시행인가 시 조정 될 수 있음

2) 주택의 규모별 비율(정비계획)

구 분		전체 세대수	본 양				임 대				
							기부채납 임대주택		법적상한 임대주택		
			소계	60㎡ 이하	60 ~ 85㎡	85㎡ 초과	소계	60㎡ 이하	소계	60㎡ 이하	60 ~ 85㎡
주택 공급 계획	세대수	2,057	1,797	205	844	748	85	85	175	118	57
	비율 (%)	100.0	87.3	9.9	41.0	36.4	4.1	4.1	8.5	5.7	2.8

- ※ 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 주거환경정비법에 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 동·층 라인에 집중되지 않고 분산 되도록 건설하고, 임대주택의 선정은 공개추첨의 방법으로 선정하여야 한다. 다만, 구역의 특성에 따라 해당 위원회에서 인정하는 경우에 그에 따른다.

사. 특별계획구역에 관한 결정조서

1) 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

구 분		구역명	위 치	면 적(㎡)			유형구분
				기 정	변 경	변경후	
가구 E	변경	특별계획구역2	잠원동 73번지 일원	85,331.1	증) 30,739.8	116,070.9	유형2

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

○ 변경사유서

구 분		구역명	면 적(㎡)			변경사유
			기 정	변 경	변경후	
가구 E	변경	특별계획구역2	85,331.1	증) 30,739.8	116,070.9	• 신속통합기획 수립에 따른 구역 경계 확장 반영

2) 특별계획구역 계획지침

■ 특별계획구역 2 (기정)

구 분	계획내용	비 고
위 치	• 서울시 잠원동 73 일대	-
특별계획구역면적(㎡)	• 85,331.1㎡	-
용도지역·지구	• 제3종일반주거지역 / 아파트지구 ※ 향후 용도지구(아파트지구) 폐지에 관한 도시관리계획 결정시 그에 따름	-
획지계획	• 획지E1 내 대지규모 2,000㎡의 획지구분 (획지E1-1) - 신반포로23길변으로 접하여 획지배치 - 획지E1-1은 지역주민들의 생활편의기능 공급 및 주변과 조화로운 배치를 위해 “지구단위계획구역에 관한 도시관리 계획 결정 - 5.건축물에 관한 계획” 에서 정한 CN-3코드(획지 및 건축물에 관한 결정도) 적용 ※ 불허용도 A,C 권장용도 a,d 적용 - 단, 획지E1-1 내 공동주택을 도입하는 경우 “지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정-5.건축물에 관한 계획” 에서 정한 [별표1]을 가이드라인으로 함	-

(표 계속)

구 분			계획내용	비 고
공공시설 등 계획			• 도로 - 신반포23길 도로 확폭(폭 18~21m) - 세부개발계획 수립시 도시계획시설(도로) 설치 유도를 위한 “도로시설 배치구간”에 우선 확보할 것 • 공원 및 녹지 - 소공원 2개소 설치 및 소공원c(특별계획구역내) 축소 - 『도시공원 및 녹지 등에 관한 법률』에 따른 공원 또는 녹지 면적을 확보하고 한강으로의 보행접근성 강화등을 고려 반포대로변 및 한강공원 반포나들목 (토끼굴) 축으로 “공원녹지시설 배치구간”에 공원 또는 녹지시설 설치 • 지역필요시설 등 기반시설은 세부개발계획(정비계획 등)수립 시 결정(변경 및 신설)하고, 합리적 세부개발계획(정비계획) 수립에 따라 지구단위계획으로 결정된 기반시설 면적 등은 변경될 수 있음 • 세부개발계획(정비계획 등)수립 시 서울경찰청과 협의를 통해 공공청사(치안센터) 확보 - 건축규모 : 연면적 500㎡, - 지하1층 ~ 지상4층	지침도에 따름
용도 계획	불허 용도	획지 E1	• 허용용도 외의 용도	-
	허용 용도	획지 E1	• 공동주택 및 부대복리시설	-
	권장 용도	획지 E1	저층부(1~3층) • 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	-
밀도 계획	건폐율		• 50%이하	-
	용적률	획지 E1	• 기준(허용)용적률 : 230%이하 • 상한용적률 : 300%이하 • 예정법적상한용적률 : 300%이하 ※ 예정법적상한용적률은 건축위원회 심의 시 확정	-
	높이	획지 E1	• 「서울시 도시기본계획」 및 「서울시 도시 및 주거환경정비기본계획」의 기준을 따름	-

(표 계속)

구 분			계획내용	비 고
건축선 및 대지내 공지	건축선	획지 E1	• 건축한계선 - 반포대로변 : 6m(공원 및 녹지시설 최소 10m 이상 확보) - 북측 보행자전용도로변 : 6m - 인접대지 경계 : 6m • 고층부 벽면한계선 - 반포대로변 : 건축한계선으로부터 3m (15층 이상 건축물로 11층 이상부터 적용)	지침도에 따름
	대지내 공지		• 전면공지 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성 • 공공보행통로(24시간 개방) - 인접 아파트 단지와의 소통 및 단기간 보행네트워크 연계를 위해 남측 건축한계선(폭6m)에 따른 전면공지 부분은 공공보행통로(3m이상) 조성 - 공공보행통로는 건축물 배치계획 등을 고려하여 선형조정은 가능하나 동선이 지나치게 길어지지 않도록 하고, 부득이한 경우 시점과 종점의 위치는 20m 이내에서 조정 가능	지침도에 따름
	통경구간		• 지구통경축 - 폭 20m이상 단지내 통경축을 확보하여 열린공간 및 한강조망 공유 - 지구통경축변 건축한계선 5m, 고층부벽면한계선은 건축한계선으로부터 3m(15층 이상 건축물로 11층 이상부터 적용) 확보	지침도에 따름
건축선 및 대지내 공지	배치 및 형태		• 공동주택 - 광역통경축 또는 지구통경축변의 건축선(건축한계선, 고층부벽면한계선 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 배치 계획 수립 - 도로변은 프라이버시 보호 및 소음저감을 위한 공간 확보	
			- 주변 자연경관과 조화되는 스카이라인 연출 및 개방감 있는 경관을 연출할 수 있도록 한강변 첫 주동은 중저층(15~20층 이하)으로 배치하고, 주변 여건 및 공공기여 등을 고려하여 해당 범위 내에서 시(市) 도시계획위원회 또는 시(市) 도시건축공동위원회 심의를 통하여 완화범위 결정	
			- 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상형태의 이미지 탈피	
			- 반포대로변으로 면한 주거동의 경우 주거동의 최고층수부터 4개층 이상 층수 변화를 주어 V자형 스카이라인이 형성될 수 있도록 하여 개방감 있는 경관 연출	
			- 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 - 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획	
			• 부대 및 복리시설 - 전면도로를 향하여 전면부 및 주출입구 계획 - 「주택법」에 의한 주민공동시설 법적 면적의 1/3 이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보하고 외부에서 접근이 가능하도록 지상1층 ~ 지상3층에 설치	

(표 계속)

구 분		계획내용	비 고
건축선 및 대지내 공지	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 간판계시틀 등의 입면디자인 도입	-
교통처리계획		• 차량출입불허구간 - 간선도로변 및 교차로 가각부 일대 차량출입불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성	지침도에 따름
		• 단지 내 주차 및 차량 동선 - 공공청사(지구대, 파출소, 치안센터)는 지상에서 차량진출입이 용이하도록 조성	
		- 비상차량을 제외한 단지 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 - 학교, 공원 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행자도로 조성 - 보행자도로는 인접단지의 보행자도로와 연계하여 조성 - 보행축 상에 조정시설 및 주민휴게시설, 커뮤니티시설 설치	
기타에 관한사항		• 세부개발계획 수립 방식 - 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 주택재건축사업 • 「서울시 지구단위계획 수립기준 및 매뉴얼(2020.05)」 3-7-2 “특별계획구역 정의”를 고려하여 세부개발계획 수립시 현상설계 등에 의한 창의적 개발안을 적극 권장 • 획지E1-1내 공동주택 도입시 공공기여 및 건축물의 용도는 “지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정 - 5.건축물에 관한 계획”에서 정한 [별표1]을 가이드라인으로 하며, 대지면적 5,000㎡ 이상 또는 100세대(도시형생활주택 150세대)이상 개발 시 용적률 및 높이는 획지E1의 지침을 적용1)	지침도에 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 공급될 수 있도록 함 - 인구 및 주택계획의 적정성, 공공임대주택의 규모는 세부개발계획 수립시 구체적 건축계획을 수립하여 해당 위원회 심의를 통해 결정 • 공동이용시설의 설치계획 및 기존 건축물의 정비, 개량 및 건축시설 계획 등은 세부개발계획 수립을 통해 결정	

■ 특별계획구역2 (변경)

구 분			특별계획구역 2 계획지침(변경)	세부개발계획(안)	비 고
위 치			• 서울시 잠원동 73 일대	• 서울시 잠원동 73 일대	-
특별계획구역면적			• 116,070.9㎡	• 116,070.9㎡	-
용도지역·지구			• 제3종일반주거지역, 자연녹지지역	• 제3종일반주거지역, 자연녹지지역	-
획지계획			• 지구중심 예정지 공동주택 도입	• 획지E1 내 대지규모 2,000㎡의 지구중심 예정지(획지 E1-1)는 금회 공동주택 대지 내 편입	-
공공시설 등 계획			- 도로 - 신반포23길 도로 확폭(20m~30m) - 반포대로변 현황도로를 반영한 선형 변경 - 공원 및 녹지 - 잠수교 보행교 전환계획과 연계하여 반포대로변으로 배치, 한강으로 보행네트워크 형성 - 한강으로의 보행접근성 강화등을 고려 반포대로변 및 한강공원 반포나들목 (토끼굴) 축으로 문화공원 및 녹지 시설 설치 - 공공시설(공공청사) - 건축규모 등을 고려하여 향후 통합심의시까지 치안센터 외 타 시설(서울시 관리 등)을 복합계획 - 대지 동측 서릿개공원과 연계하여 배치 → 건축규모 : 연면적 500㎡, 지하1층 ~ 지상4층 - 나들목 - 대상지 동측 서릿개공원에서 한강공원으로 연결되는 보행로 조성 - 연결녹지 및 올림픽대로와 중복결정	- 도로 - 신반포23길 도로 확폭 10m 계획 - 반포대로변~올림픽대로 진입부 현황도로 선형 반영 - 공원 및 녹지 - 문화공원(8,460.6㎡) 1개소 계획 - 연결녹지(16,278.6㎡) 1개소 계획 - 공공시설(공공청사) - 공공청사(400.0㎡) 1개소 계획 - - 나들목 - 폭원 10m, 연장 105m	지침도에 따름
			• 한강변 공공시설 등 확보비율은 10%내외 공공기여를 원칙으로 함	• 순부담비율 : 10.14% 계획	
용도 계획	불여용도	획지 E1	• 허용용도 외의 용도	• 허용용도 외의 용도	-
		획지 E1-1	• 허용용도 외의 용도	• 허용용도 외의 용도	-
	허용용도	획지 E1	• 공동주택 및 부대복리시설	• 공동주택 및 부대복리시설	-
		획지 E1-1	• 치안센터 외 타시설 복합계획 ※ 제4차 도시계획위원회 수권분과위원회 의견 반영	• 치안센터 외 타시설 복합계획	-
	권장용도	획지E1	[저층부(1~3층)] • 제1종·제2종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, • 노유자시설 • 공동작업장, 주민공동시설(어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터) ※ 저층부(1~3층) 범위는 개별구역 특성을 고려 세부개발 계획(건축심의, 사업시행인가 등) 수립 시 구체적인 건축계획을 통해 결정	-	-

(표 계속)

구 분		특별계획구역 2 계획지침(변경)	세부개발계획(안)	비 고																																																																						
밀도 계획	건폐율	• 50%이하	• 50%이하(21.47% 계획)	-																																																																						
	용적률	획지 E1	• 기준(허용)용적률 : 230%이하 ※ 허용용적률 인센티브 적용항목은 다음과 같음	• 기준(허용)용적률 : 230%이하 ※ 허용용적률 인센티브 적용항목은 다음과 같음	-																																																																					
			<table><tr><th>구분</th><th colspan="2">적용기준</th><th>적용값</th></tr><tr><td rowspan="4">지능형 건축물</td><td>1등급</td><td>15%</td><td rowspan="4">6%</td></tr><tr><td>2등급</td><td>12%</td></tr><tr><td>3등급</td><td>9%</td></tr><tr><td>4등급</td><td>6%</td></tr><tr><td>공공보행통로</td><td colspan="2">주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성</td><td>4.86%</td></tr><tr><td>열린단지</td><td colspan="2">단지 외곽개방, 담장미설치, 연도형 상가 등 열린단지로 조성</td><td>5%</td></tr><tr><td>돌봄시설</td><td colspan="2">지역에 필요한 돌봄시설 설치 및 제공(무상임대)</td><td>5%</td></tr><tr><td>합계</td><td colspan="2">적용 20%(20.86%)</td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td>• 정비계획 용적률 : 262.1%이하</td><td>• 정비계획 용적률 : 262.1%이하</td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td>• 예정법적상한용적률 : 300%이하 ※ 예정법적상한용적률은 건축위원회 심의 시 확정</td><td>• 예상법적상한용적률 : 300%이하(299.94% 계획)</td><td></td></tr><tr><td></td><td>획지 E1-1</td><td>• 상한용적률 : 250%이하</td><td>• 상한용적률 : 250%이하</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="2"></td><td rowspan="2">높이</td><td>획지 E1</td><td>• 170m 이하(49층이하) ※ 통합심의(건축,교통)시 건축계획 확정</td><td>• 170m 이하 - 지하4층 ~ 지상49층</td><td>-</td></tr><tr><td>획지 E1-1</td><td>• 5층 이하 ※ 통합심의(건축,교통)시 건축계획 확정</td><td>• 5층 이하</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="2">건축선 및 대지내 공지</td><td rowspan="2">건축선</td><td>획지 E1</td><td>• 건축한계선 - 반포대로변(광역통경축) : 대지경계선으로부터 10m 이상 - 북측 연결녹지변, 남측 공공보행통로 : 대지경계선으로부터 6m 이상 - 소공원, 공공청사, 신반포로23길변 : 대지경계선으로부터 3m 이상</td><td>• 건축한계선 - 반포대로변(광역통경축) : 대지경계선으로부터 10m 계획 - 북측 연결녹지변, 남측 공공보행통로 : 대지경계선으로부터 6m 계획 - 소공원, 공공청사, 신반포로23길변 : 대지경계선으로부터 3m 계획 ※ 건축한계선은 정비계획 지침도에 따름</td><td>지침도에 따름</td></tr><tr><td>획지 E1-1</td><td>• 건축한계선 - 관련법규에 따름</td><td>• 건축한계선 - 대지 경계선으로부터 3m 계획</td><td>지침도에 따름</td></tr><tr><td></td><td>대지내 공지</td><td>• 전면공지 활용한 보행공간 조성 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 계획 • 공공보행통로 조성 - 도심-한강 연결 강화를 위한 공공보행통로 조성</td><td>• 전면공지 - 건축한계선을 활용하여 반포대로변 10m, 북측 연결녹지변, 남측 공공보행통로변 6m 보도형 전면공지 계획 건축한계선을 활용하여 소공원, 공공청사, 신반포로23길변 보도형전면공지 또는 녹지형 전면공지 조성 • 공공보행통로(24시간 개방) - 남측 건축한계선(폭6m)에 따른 전면공지 부분 공공보행통로(구역 내 3m) 계획 - 단지 중앙부 통경축 확보구간 공공보행통로(6m) 계획</td><td>지침도에 따름</td></tr></table>	구분		적용기준		적용값	지능형 건축물	1등급	15%	6%	2등급	12%	3등급	9%	4등급	6%	공공보행통로	주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성		4.86%	열린단지	단지 외곽개방, 담장미설치, 연도형 상가 등 열린단지로 조성		5%	돌봄시설	지역에 필요한 돌봄시설 설치 및 제공(무상임대)		5%	합계	적용 20%(20.86%)					• 정비계획 용적률 : 262.1%이하	• 정비계획 용적률 : 262.1%이하				• 예정법적상한용적률 : 300%이하 ※ 예정법적상한용적률은 건축위원회 심의 시 확정	• 예상법적상한용적률 : 300%이하(299.94% 계획)			획지 E1-1	• 상한용적률 : 250%이하	• 상한용적률 : 250%이하	-		높이	획지 E1	• 170m 이하(49층이하) ※ 통합심의(건축,교통)시 건축계획 확정	• 170m 이하 - 지하4층 ~ 지상49층	-	획지 E1-1	• 5층 이하 ※ 통합심의(건축,교통)시 건축계획 확정	• 5층 이하	-	건축선 및 대지내 공지	건축선	획지 E1	• 건축한계선 - 반포대로변(광역통경축) : 대지경계선으로부터 10m 이상 - 북측 연결녹지변, 남측 공공보행통로 : 대지경계선으로부터 6m 이상 - 소공원, 공공청사, 신반포로23길변 : 대지경계선으로부터 3m 이상	• 건축한계선 - 반포대로변(광역통경축) : 대지경계선으로부터 10m 계획 - 북측 연결녹지변, 남측 공공보행통로 : 대지경계선으로부터 6m 계획 - 소공원, 공공청사, 신반포로23길변 : 대지경계선으로부터 3m 계획 ※ 건축한계선은 정비계획 지침도에 따름	지침도에 따름	획지 E1-1	• 건축한계선 - 관련법규에 따름	• 건축한계선 - 대지 경계선으로부터 3m 계획	지침도에 따름		대지내 공지	• 전면공지 활용한 보행공간 조성 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 계획 • 공공보행통로 조성 - 도심-한강 연결 강화를 위한 공공보행통로 조성	• 전면공지 - 건축한계선을 활용하여 반포대로변 10m, 북측 연결녹지변, 남측 공공보행통로변 6m 보도형 전면공지 계획 건축한계선을 활용하여 소공원, 공공청사, 신반포로23길변 보도형전면공지 또는 녹지형 전면공지 조성 • 공공보행통로(24시간 개방) - 남측 건축한계선(폭6m)에 따른 전면공지 부분 공공보행통로(구역 내 3m) 계획 - 단지 중앙부 통경축 확보구간 공공보행통로(6m) 계획	지침도에 따름
			구분	적용기준		적용값																																																																				
			지능형 건축물	1등급		15%	6%																																																																			
				2등급		12%																																																																				
				3등급		9%																																																																				
	4등급	6%																																																																								
	공공보행통로	주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성		4.86%																																																																						
	열린단지	단지 외곽개방, 담장미설치, 연도형 상가 등 열린단지로 조성		5%																																																																						
돌봄시설	지역에 필요한 돌봄시설 설치 및 제공(무상임대)		5%																																																																							
합계	적용 20%(20.86%)																																																																									
		• 정비계획 용적률 : 262.1%이하	• 정비계획 용적률 : 262.1%이하																																																																							
		• 예정법적상한용적률 : 300%이하 ※ 예정법적상한용적률은 건축위원회 심의 시 확정	• 예상법적상한용적률 : 300%이하(299.94% 계획)																																																																							
	획지 E1-1	• 상한용적률 : 250%이하	• 상한용적률 : 250%이하	-																																																																						
	높이	획지 E1	• 170m 이하(49층이하) ※ 통합심의(건축,교통)시 건축계획 확정	• 170m 이하 - 지하4층 ~ 지상49층	-																																																																					
		획지 E1-1	• 5층 이하 ※ 통합심의(건축,교통)시 건축계획 확정	• 5층 이하	-																																																																					
건축선 및 대지내 공지	건축선	획지 E1	• 건축한계선 - 반포대로변(광역통경축) : 대지경계선으로부터 10m 이상 - 북측 연결녹지변, 남측 공공보행통로 : 대지경계선으로부터 6m 이상 - 소공원, 공공청사, 신반포로23길변 : 대지경계선으로부터 3m 이상	• 건축한계선 - 반포대로변(광역통경축) : 대지경계선으로부터 10m 계획 - 북측 연결녹지변, 남측 공공보행통로 : 대지경계선으로부터 6m 계획 - 소공원, 공공청사, 신반포로23길변 : 대지경계선으로부터 3m 계획 ※ 건축한계선은 정비계획 지침도에 따름	지침도에 따름																																																																					
		획지 E1-1	• 건축한계선 - 관련법규에 따름	• 건축한계선 - 대지 경계선으로부터 3m 계획	지침도에 따름																																																																					
	대지내 공지	• 전면공지 활용한 보행공간 조성 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 계획 • 공공보행통로 조성 - 도심-한강 연결 강화를 위한 공공보행통로 조성	• 전면공지 - 건축한계선을 활용하여 반포대로변 10m, 북측 연결녹지변, 남측 공공보행통로변 6m 보도형 전면공지 계획 건축한계선을 활용하여 소공원, 공공청사, 신반포로23길변 보도형전면공지 또는 녹지형 전면공지 조성 • 공공보행통로(24시간 개방) - 남측 건축한계선(폭6m)에 따른 전면공지 부분 공공보행통로(구역 내 3m) 계획 - 단지 중앙부 통경축 확보구간 공공보행통로(6m) 계획	지침도에 따름																																																																						

(표 계속)

구 분		특별계획구역 2 계획지침(변경)	세부개발계획(안)	비 고
건축선 및 대지내 공지	통경구간	• 지구통경축 - 열린공간 및 한강 조망을 위한 단지내 통경축 확보	• 지구통경축 - 폭 30m이상 단지내 통경축을 확보하여 열린공간 및 한강조망 공유	지침도에 따름
건축선 및 대지내 공지	배치 및 형태	• 공동주택 - 광역통경축 또는 지구통경축변의 건축선(건축한계선, 고층부벽면한계선 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	• 공동주택 - 광역통경축 또는 지구통경축변의 건축선(건축한계선, 고층부벽면한계선 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	지침도에 따름
		- 주변 자연경관과 조화되는 스카이라인 연출 및 개방감 있는 경관을 연출할 수 있도록 한강변 첫 주동은 중저층(15~20층 이하)으로 배치하고, 주변 여건 및 공공기여 등을 고려하여 해당 범위 내에서 시(市) 도시계획위원회 또는 시(市) 도시건축공동위원회 심의를 통하여 완화범위 결정	- 주변 자연경관과 조화되는 스카이라인 연출 및 개방감 있는 경관을 연출할 수 있도록 한강변 첫 주동은 중저층(15~20층 이하)으로 배치하고, 주변 여건 및 공공기여 등을 고려하여 해당 범위 내에서 시(市) 도시계획위원회 또는 시(市) 도시건축공동위원회 심의를 통하여 완화범위 결정	
		- 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상형태의 이미지 탈피	- 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상형태의 이미지 탈피	
		- 반포대로변으로 면한 주거동의 경우 주거동의 최고층수부터 4개층 이상 층수 변화를 주어 V자형 스카이라인이 형성될 수 있도록 하여 개방감 있는 경관 연출	- 반포대로변으로 면한 주동은 최고층수부터 4개층 이상 층수 변화를 주어 다양한 스카이라인이 형성될 수 있도록 하여 개방감 있는 경관 연출	

(표 계속)

구 분		특별계획구역 2 계획지침(변경)	세부개발계획(안)	비 고
건축선 및 대지내 공지	배치 및 형태	- 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 - 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄에 방형환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획	- 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 - 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄에 방형환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획	지침도에 따름
		• 부대 및 복리시설 - 전면도로를 향하여 전면부 및 주출입구 계획 - 「주택법」에 의한 주민공동시설 법적 면적의 1/3 이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보하고 외부에서 접근이 가능하도록 지상1층 ~ 지상3층에 설치	• 부대 및 복리시설 - 전면도로를 향하여 전면부 및 주출입구 계획 - 「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 차폐 가능한 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 간판게시물 등의 입면디자인 도입	• 옥외설비 - 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐 가능한 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 간판게시물 등의 입면디자인 도입	-
교통처리계획		• 차량출입불허구간 - 반포대로변과 접하고 있는 서측 공동주택부지 일원 차량출입불허구간 지정	• 차량출입불허구간 - 반포대로변과 접하고 있는 서측 공동주택부지 일원 차량출입불허구간 지정 ※추후 교통영향평가 심의 결과에 따라 변경될수 있음	지침도에 따름
		• 단지 내 주차 및 차량 동선 - 공공청사는 지상에서 차량진출입이 용이하도록 조성	• 단지 내 주차 및 차량 동선 - 공공청사는 지상에서 차량진출입이 용이하도록 조성	
		- 비상차량을 제외한 단지 내 지상주차를 금지 - 단지 내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태로 조성 - 단지 내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행 우선 통행구조로 조성	- 비상차량을 제외한 단지 내 지상주차를 금지 - 단지 내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태로 조성 - 단지 내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행 우선 통행구조로 조성	
		• 단지 내 보행동선 - 학교, 공원 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행자도로 조성 - 보행자도로는 인접단지의 보행자도로와 연계하여 조성 - 보행축 상에 조정시설 및 주민휴게시설, 커뮤니티시설 설치	• 단지 내 보행동선 - 학교, 공원 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행자도로 조성 - 보행자도로는 인접단지의 보행자도로와 연계하여 조성 - 보행축 상에 조정시설 및 주민휴게시설, 커뮤니티시설 설치	

(표 계속)

구 분	특별계획구역 2 계획지침(변경)	세부개발계획(안)	비 고
기타에 관한사항	- 세부개발계획 수립 방식 - 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 주택재건축사업	- 세부개발계획 수립 방식 - 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 주택재건축사업	지침도에 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 공급될 수 있도록 함 - 인구 및 주택계획의 적정성, 공공임대주택의 규모는 세부개발계획 수립시 구체적 건축계획을 수립하여 해당 위원회 심의를 통해 결정 - 공동이용시설의 설치계획 및 기존 건축물의 정비, 개량 및 건축시설 계획 등은 세부개발계획 수립을 통해 결정	-	

※ 해당 조서는 신반포2차아파트 지구단위계획구역 내 사항임.

□ 신속통합기획 가이드라인
1) 신속통합기획 계획 원칙

신반포2차 아파트 재건축사업 신속통합기획 계획원칙
- 도시와 한강이 연결되는 활력있는 수변 주거단지 -

(원칙1) 한강변 입지특성을 고려한 녹지보행 네트워크



한강, 잠수교, 보행교와 나들목 연계를 통한 한강변 보행유도 및 녹지 네트워크 구축

주변대지 레벨에 순응

(원칙2) 편리하고 활기찬 생활가로 조성

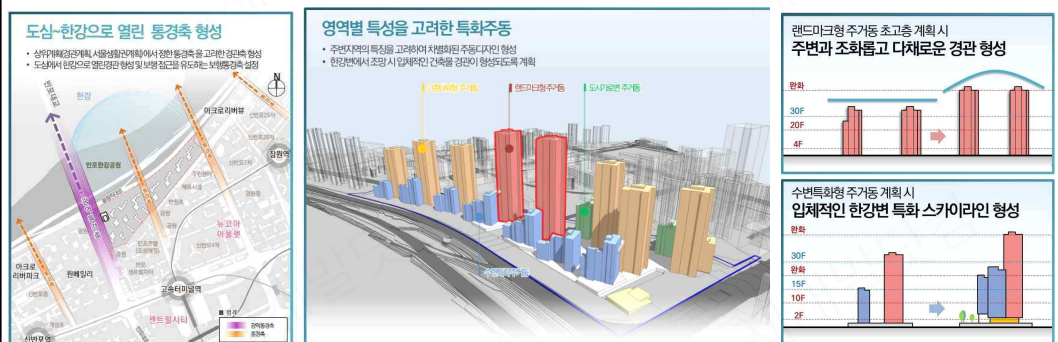
(원칙3) 지역주민과 함께하는 공공시설 조성



도심활력이 되는 생활가로 활성화 도모

지역내 필요한 기반시설 우선 공급

(원칙4) 특화 디자인을 통한 한강변 경관 형성



열린 통경축을 고려한 다채로운 스카이라인 계획

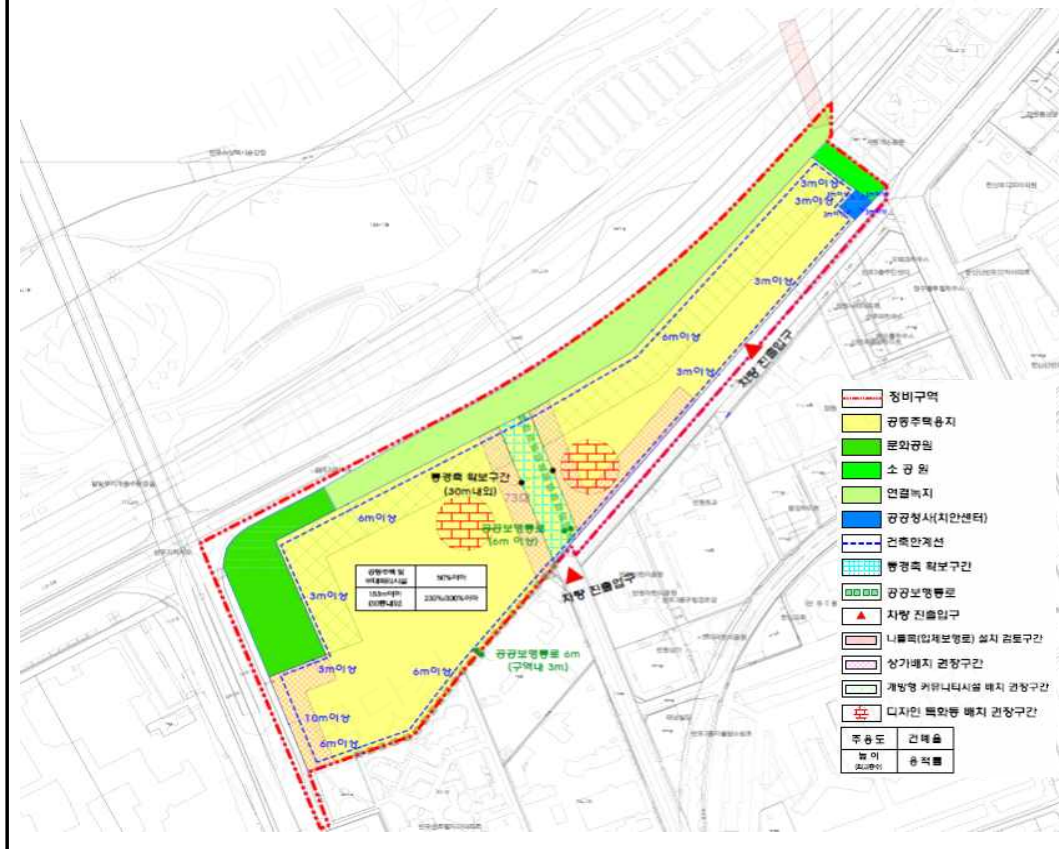
특화주동 디자인과 한강변 첫주동 완하 계획

2) 정비계획(지구단위계획) 가이드라인

구 분	내 용
정비구역계	대상지 북측 완충녹지(서초구 잠원동 118), 보행자전용도로 및 도로(서초구 잠원동 81, 73-1)를 구역계에 포함하여 정비
용도지역	제3종일반주거지역(변경없음)
공공시설 등	- 도로 - 북측 보행자 전용도로 및 도로를 획지로 변경하고 지역에 필요한 공공시설 등으로 전환 - 반포대로변 보행환경 재정비 - 녹지 - 대상지 북측 완충녹지 → 연결녹지로 변경, 시민의 여가공간 산책로 활용 - 문화공원 - 잠수교 보행교 전환계획과 연계해 반포대로변으로 배치, 한강으로 보행네트워크 형성 - 공공시설(생활SOC 등) - 공공청사(치안센터) : 대지 동측 서릿개공원과 연계하여 배치 - 공공주택(소셜믹스) 등 확보 - 입체보행교 또는 나들목 : 대상지 동측 서릿개공원에서 한강공원으로 연결되는 보행로 조성 ※ 추가적인 공공기여 수요, 공공시설의 종류 및 규모는 반포지구 지구단위계획의 취지를 고려해 정비계획 입안과정에서 관계부서 협의를 통해 변경 가능
순부담률	10.14% 이상 - 도로, 공원, 공공청사(치안센터), 공공주택, 입체보행교 또는 나들목 등
용적률	- 기준용적률 230% - 허용용적률 230% - 상한용적률(공공시설 등 기부채납 상한용적률 및 「도정법」에 따른 법적상한용적률) - 상한용적률 300% 이하
주택공급	- 계획세대수 2,050세대 내외 ※ 주택공급계획은 정비계획 입안과정에서 주민 수요조사를 통해 합리적으로 조정 가능 ※ 공동주택은 주택정책실 협의를 통해 세대수 및 평형규모 결정
층수/높이	- 한강변 입지특성 및 경관성, 우수디자인을 고려한 높이계획 수립 - 신속통합기획 시뮬레이션(안) : 최고 35층 → 50층 내외, 한강변 15층 → 20층 내외 (한강변에서부터 단계적 스카이라인 형성) ※ 층수완화 범위는 도시·건축 관련 위원회 심의 시 창의혁신 디자인 여부를 판단하여 최종 결정
경관계획	- 스카이라인은 한강변 입지특성 및 주변 도시맥락과 조화를 이루도록 계획 - 창의혁신 디자인 적용 시 초고층 허용 및 한강변 첫주동 층수계획 유연하게 적용 ▶ 창의혁신 디자인 : 경관, 조망, 한강 접근성, 저층부 개방, 입면특화, 수변특화 디자인 설계(개방형 커뮤니티시설, 필로티/보이드 공간 조성, 조망특화 등) 등 - 도심~한강으로 열린 경관 형성을 위해 단지 중앙에 30m 내외 통경축 확보(공공보행통로 포함) - 공공보행통로변에 디자인 특화등 배치를 권장, 한강변 상징경관 형성

건축한계선	• 보행 편의성 제고, 개방감 확보 및 가로 활성화를 위해 건축한계선 계획 - 반포대로변(광역통행축) : 대지경계선으로부터 10m 이상 - 북측 연결녹지변, 남측 공공보행통로 : 대지경계선으로부터 6m 이상 - 소공원, 치안센터, 신반포로 23길변 : 대지경계선으로부터 3m 이상 ※ 건축한계선은 정비계획 지침도에 따름
보행동선계획	• 기존 반포나들목과 연결되는 공공보행통로 조성(폭원 6m 이상) • 반포대로변으로 보행 연결을 위해 대상지와 남측 반포센트럴하이 사이 공공보행통로 조성(폭원 6m 이상(구역 내 3m)) • 한강 접근성 강화를 위해 서릿개공원~한강을 연결하는 나들목(입체보행교) 추가 신설 • 잠수교(보행교 예정)와 문화공원은 보행동선을 입체적으로 연결
차량출입구	• 차량출입구는 신반포로23길에 2개소 설치 ※ 진출입구 정비계획 지침도에 따르며, 향후 교통영향평가 심의 결과에 따라 변경될 수 있음
근린생활시설 및 주민공동시설	• 커뮤니티 배치구간(권장) - 한강변 연결녹지 산책로와 연계해 개방형 커뮤니티시설 배치 - 신반포로23길을 따라 생활가로 조성을 위해 커뮤니티시설 배치 • 근린생활시설 배치구간(권장) - 공공보행통로 및 반포대로변 문화공원 주변으로 근린생활시설 배치

〈정비계획 지침도〉



3) 건축계획 가이드라인

구 분	내 용
특별건축구역 지정	- 창의적 건축물 디자인을 위하여, 특별건축구역을 전제로 계획 - 특별건축구역 적용에 따른 인동거리 완화 등은 주거유형 다양화, 경관성, 일조, 프라이버시 등 주거성능이 개선되도록 계획
단지배치계획	- 광역통경축, 지구통경축 주변은 한강변에서 개방감이 확보되도록 주동배치 - 한강변 개방형 커뮤니티시설 배치동은 필로티 구조 등 저층부 개방감 확보 - 공공보행통로변에 디자인 특화동 배치를 권장, 한강변 상징경관 형성
공원녹지계획	- 한강변 연결녹지는 한강을 조망하고 주변단지와 연결되는 산책숲길로 조성 - 문화공원은 잠수교(보행교), 원베일리츨 신설 공원, 반포한강공원, 연결녹지와 보행동선을 연결하고, 다양한 여가문화 활동이 가능한 공간으로 조성 - 소공원은 서릿개공원에 면하여 조성하고, 신설되는 한강 나들목(입체보행로)과 연계해 녹지순환네트워크 조성
대지조성계획	- 주변과 자연스러운 흐름을 잇는 대지조성계획 수립 - 통경축 서측은 현황 녹지레벨 및 원베일리 대지조성계획을 고려해 상향 조정하고,남측 반포센트럴자이와의 경계부에 단차가 발생하지 않도록 계획 - 통경축 동측은 침수 대응을 위해 1.2m 상향 조정하고, 주변과 조화로운 대지레벨 계획을 수립 - 단지내 단차발생 부분은 주변 대지와 소통하도록 다채로운 데크입면을 형성
스카이라인 및 경관계획	- 스카이라인은 한강변 입지특성 및 주변 도시맥락과 조화를 이루도록 계획 - 창의혁신 디자인 적용 시 초고층 허용 및 한강변 첫주동 층수계획 유연하게 적용 - 창의혁신 디자인 : 경관, 조망, 한강 접근성, 저층부 개방, 입면특화, 수변특화 디자인 설계(개방형 커뮤니티시설, 필로티/보이드 공간 조성, 조망특화 등) 등
가로공간 및 동선계획 (근린생활시설 및 주민공동시설 배치 권장)	- 수변가로 : 연결녹지변에 개방형 커뮤니티시설을 배치하고, 산책숲길을 조성 - 생활가로 : 연원초등학교, 반포3동주민센터 등 지역주민의 보행이 활발한 신반포로23길 주변으로 연도형 상가 및 커뮤니티시설 설치 권장 - 공공보행통로 : 반포대로 및 한강공원과 연결되는 보행 활성화를 위한 시설배치 권장 - 연도형상가 권장구역 : 공공보행통로, 반포대로변으로 연도형 상가 배치 권장

〈 건축배치 계획안 〉



※ 본 계획안은 가이드라인 마련을 위한 참고적 예시(안)임.

〈단지배치 계획안〉 열린 통경축 확보 및 다채로운 스카이라인으로 매력적인 경관 창출



□ 2024년 제4차('24.05.29.) 도시계획위원회 수권분과위원회 : '조건부가결'

구 분	심의결과	심의의견	반영계획	비고
제4차 도시계획 위원회 수권분과 위원회	조건부 가결	• 신설계획 한 공공청사는 세부용도계획(치안센터)을 삭제하고, 건축규모(4층) 등을 고려하여 향후 통합심의시까지 치안센터 외 타 시설(서울시 관리 등)을 복합계획 할 것	• 통합심의 전, 공공청사내 도입시설에 대해서 서울시 및 관계기관과 협의하여 복합계획을 수립하겠음.	추후 반영
		• 향후 통합심의위원회 심의시 다음 사항 적정성을 면밀 검토할 것. - 대상지는 한강변 대규모 단지인 바, 특별건축구역 지정을 통해 창의적인 디자인(안)을 제시하고, 건축배치계획 및 스카이라인계획 등 적정성을 검토할 것. - 현행 올림픽대로 및 완충녹지 하부에 설계한 '한강 연결 보행자 전용도로(중로 1-A)'는 향후 통합심의위원회 심의 전 시설계획과 및 도로계획과 등과 협의하여 올림픽대로에 대한 도시계획시설(도로) 결정조서 및 중복결정 사항을 명확히 제시하고, 적정성을 검토할 것. - 금회 상정안의 대지조성계획상 단차발생구간①은 반포대로(+18m) 및 북동측 신설 공원(+17m) 경계부의 단차가 발생하지 않도록 조정할 것. - 공공임대주택은 '주택 공급 다양성' 및 '소셜믹스' 등 측면을 고려하여 평형계획 적정성을 검토할 것. - 학생 통학시 안전성이 확보될 수 있도록 학교 앞 횡단보도 및 통학로 계획 등을 보완할 것.	- 특별건축구역 지정을 통한 창의적인 디자인 제시 등 조건 사항을 적용토록 하겠음 - 시설계획과 및 도로계획과 등과 협의하여 '한강 연결 보행자 전용도로(소로 1-1)'와 올림픽대로에 대한 도시계획시설(도로) 결정조서 및 중복결정사항에 대해 협의하여 반영하겠음. - 반포대로와 신설 공원의 경계부 단차가 발생하지 않도록 세부적인 대지조성계획을 수립하겠음 - 공공임대주택은 주택 공급 다양성 및 소셜믹스 등 측면을 고려하여 평형계획의 적정성을 면밀히 검토하겠음 - 통학 안전성이 확보될 수 있도록 통학로 계획 등을 보완 하겠음	추후 반영
		• 상한용적률계획(262.1%) 관련 건축물 기부채납 계수 중 '임대주택'은 1.0으로 조정.	• 공공임대주택 기부채납 계수는 변경된 계수를 적용하였음.	반영

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

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

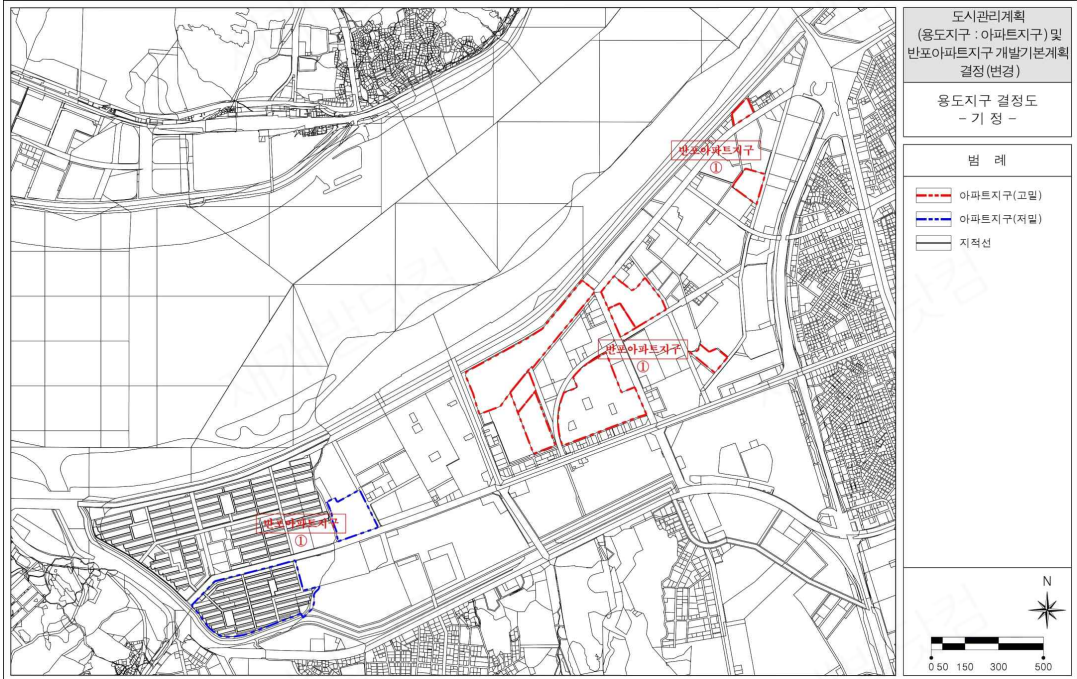
Ⅳ. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

Ⅴ. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(02-2133-7287) 및 서초
구청 재건축사업과(02-2155-7364)에 관계도서를 비치 및 열람하고 있습니
다.

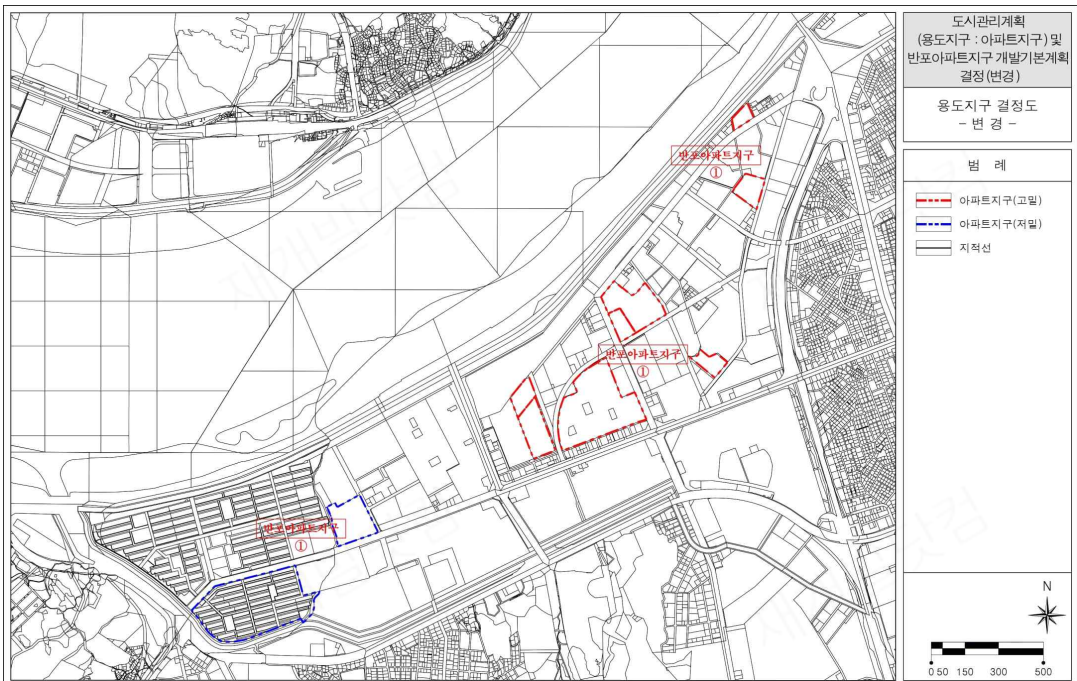
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<https://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하
시기 바랍니다.

[붙임]

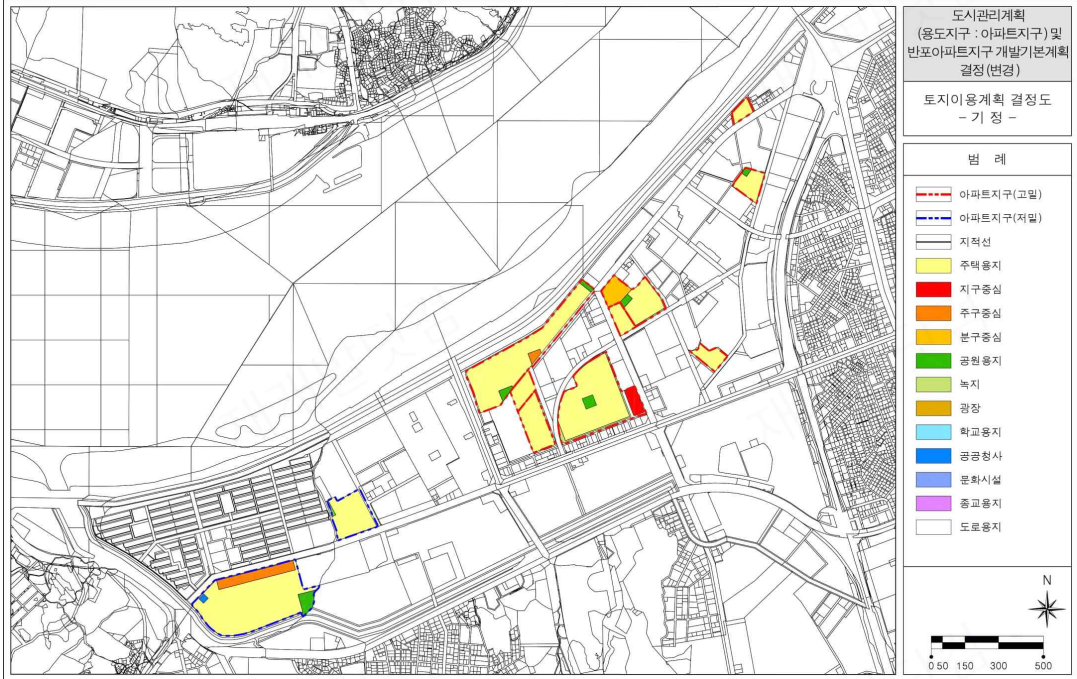
■ 용도지구(아파트지구) 결정도(기정)



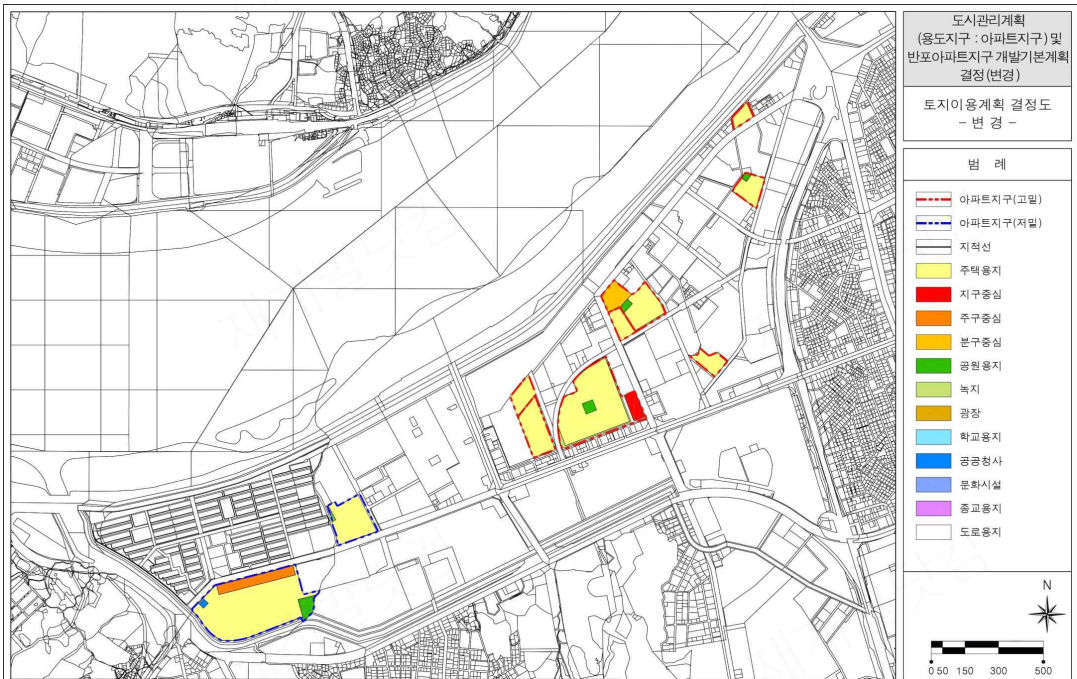
■ 용도지구(아파트지구) 결정도(변경)



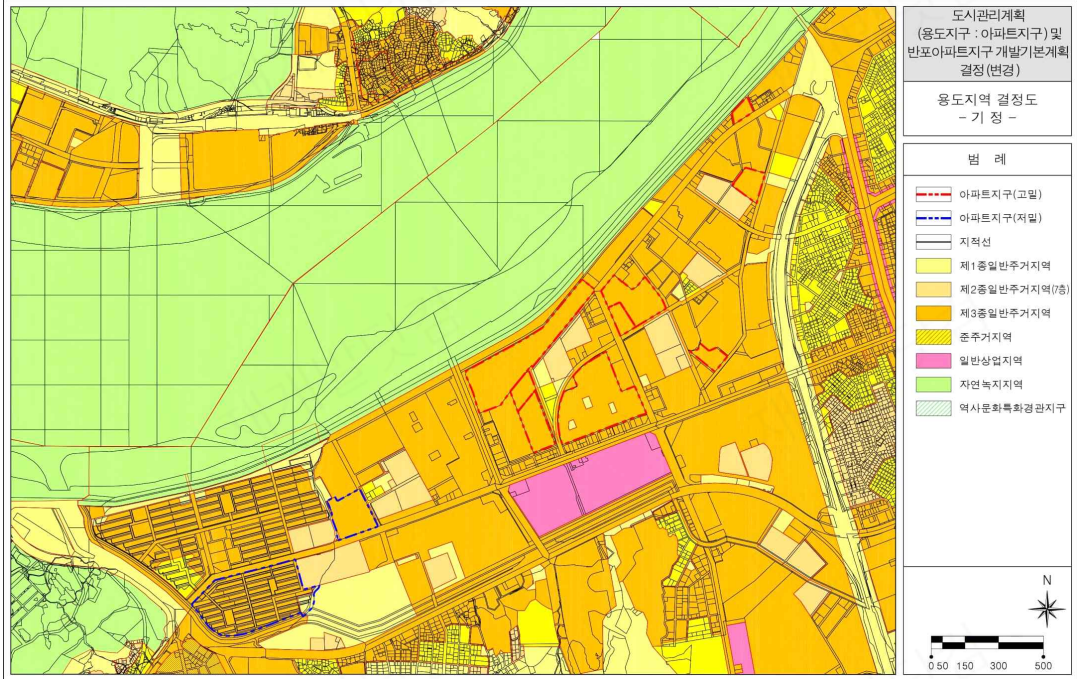
■ 용도지구(아파트지구) 토지이용계획 결정도(기정)



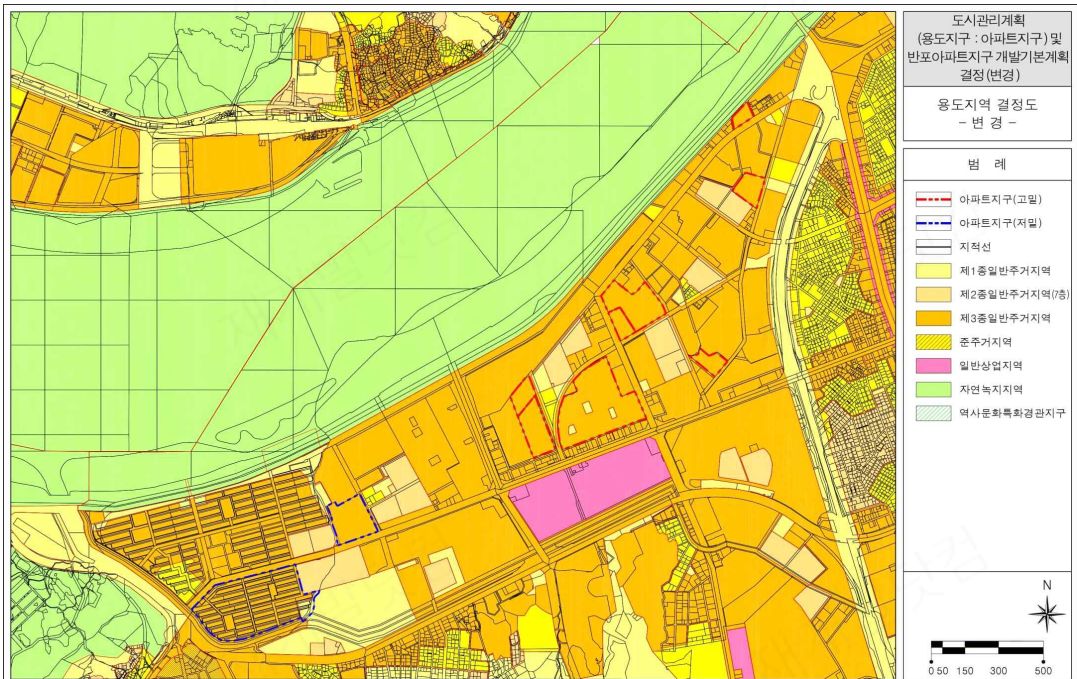
■ 용도지구(아파트지구) 토지이용계획 결정도(변경)



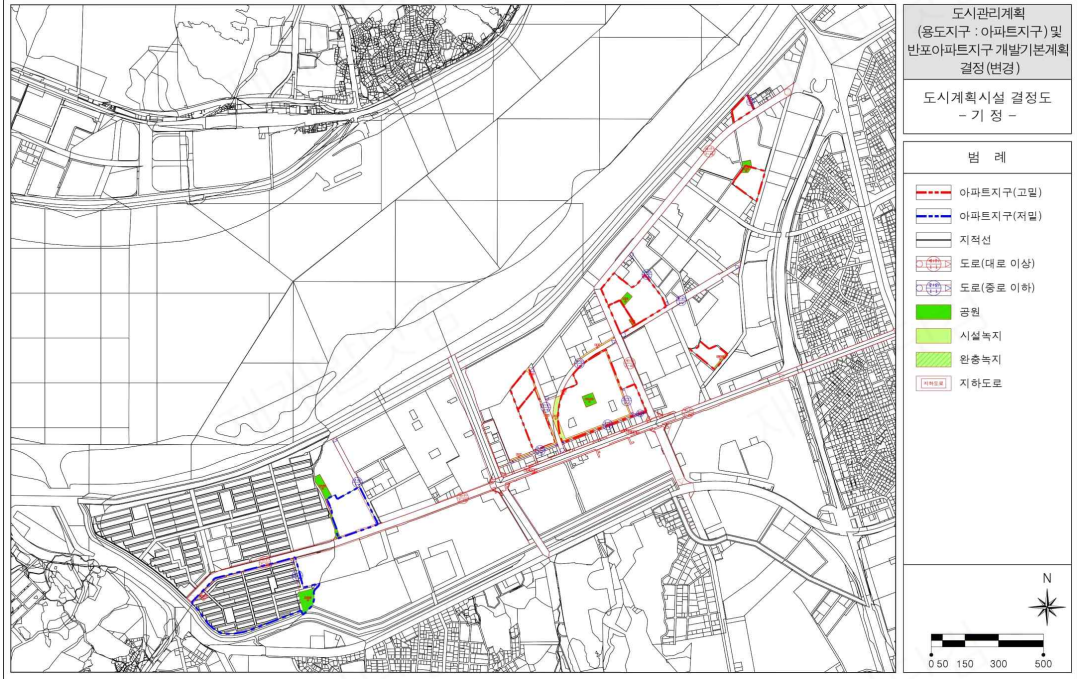
■ 용도지구(아파트지구) 용도지역 결정도(기정)



■ 용도지구(아파트지구) 용도지역 결정도(변경)

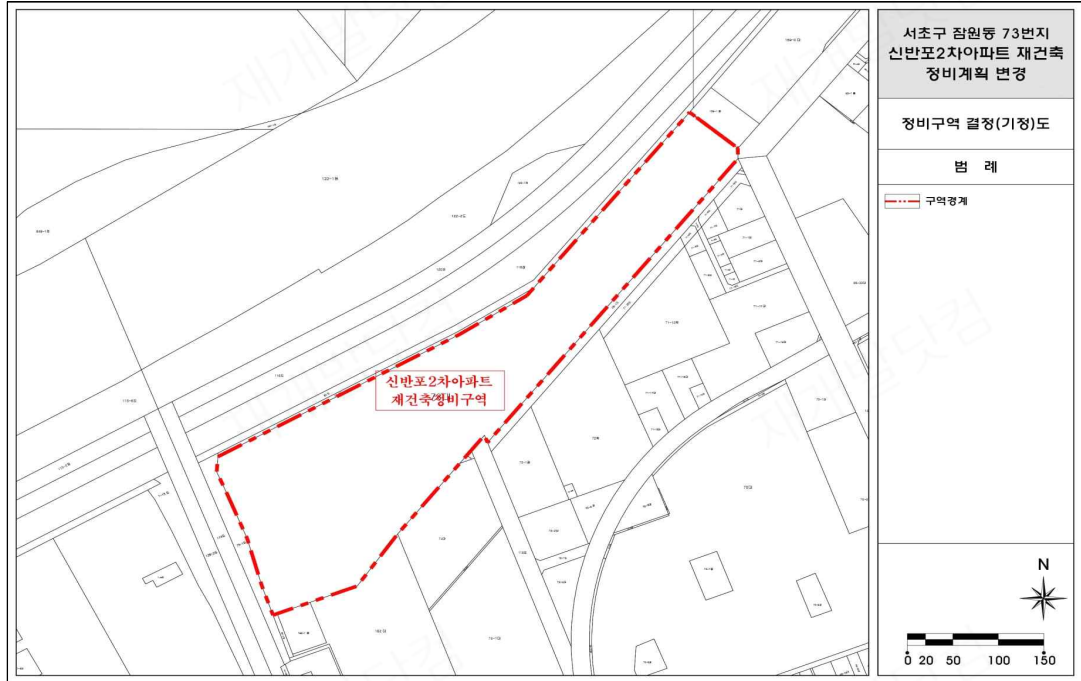


■ 용도지구(아파트지구) 도시계획시설 결정도

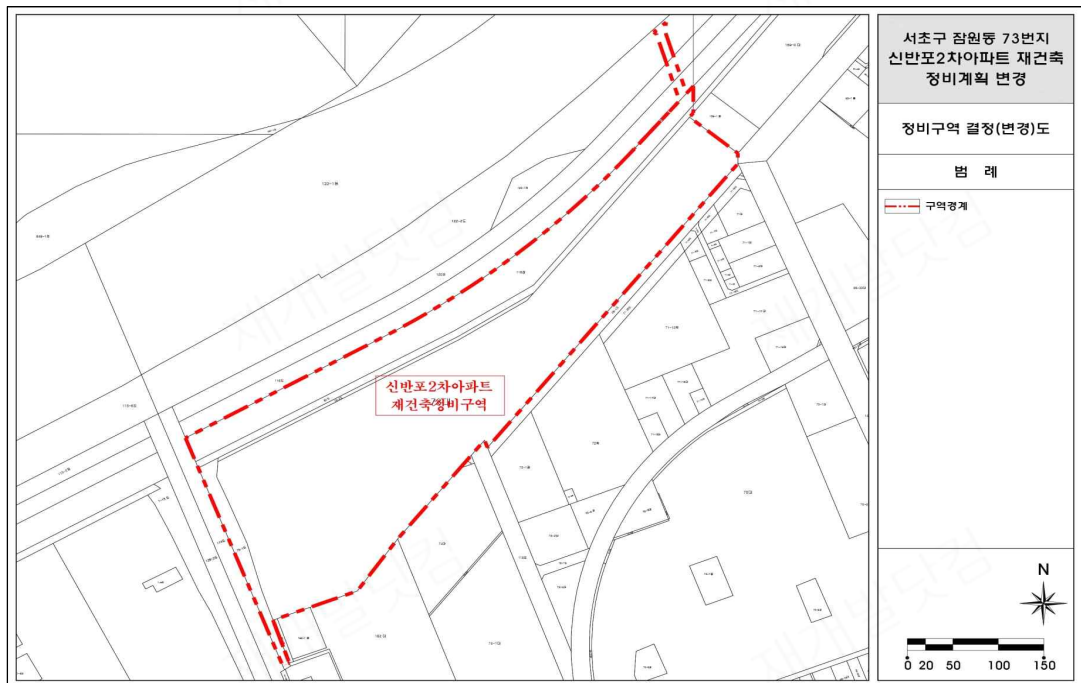


(이 하 여 백)

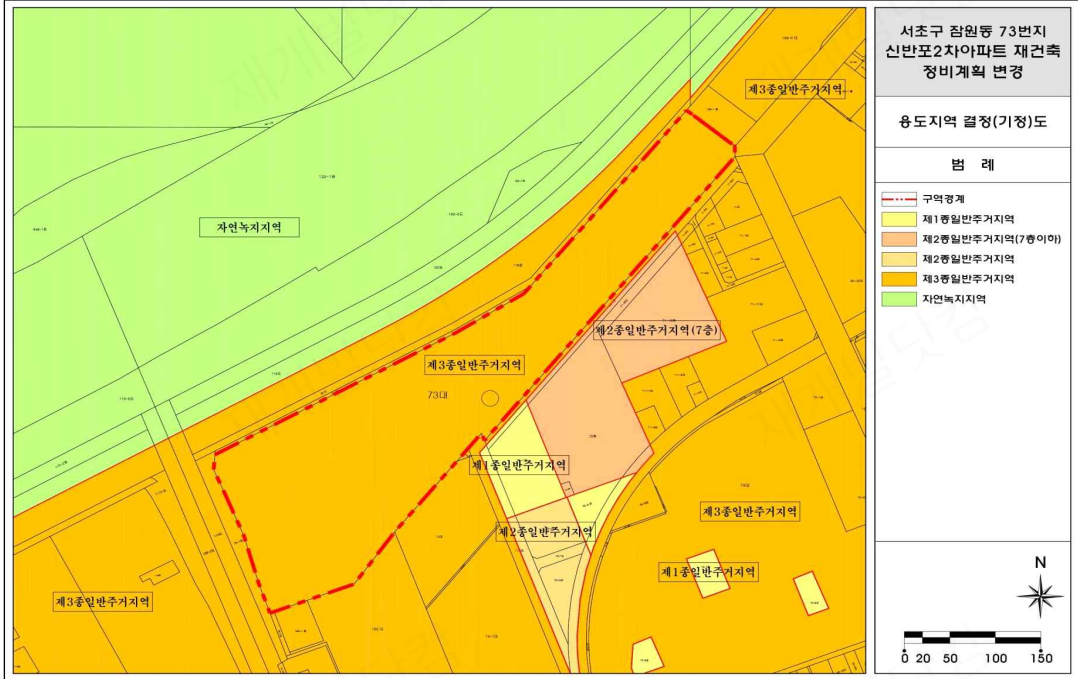
■ 정비구역 결정도(기정)



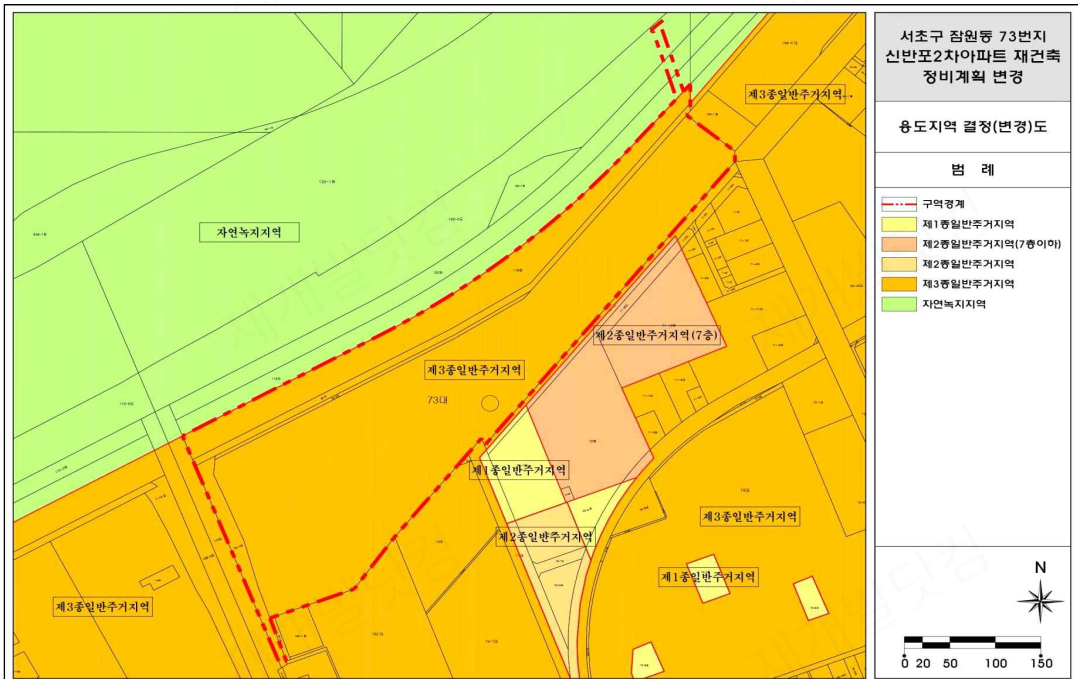
■ 정비구역 결정도(변경)



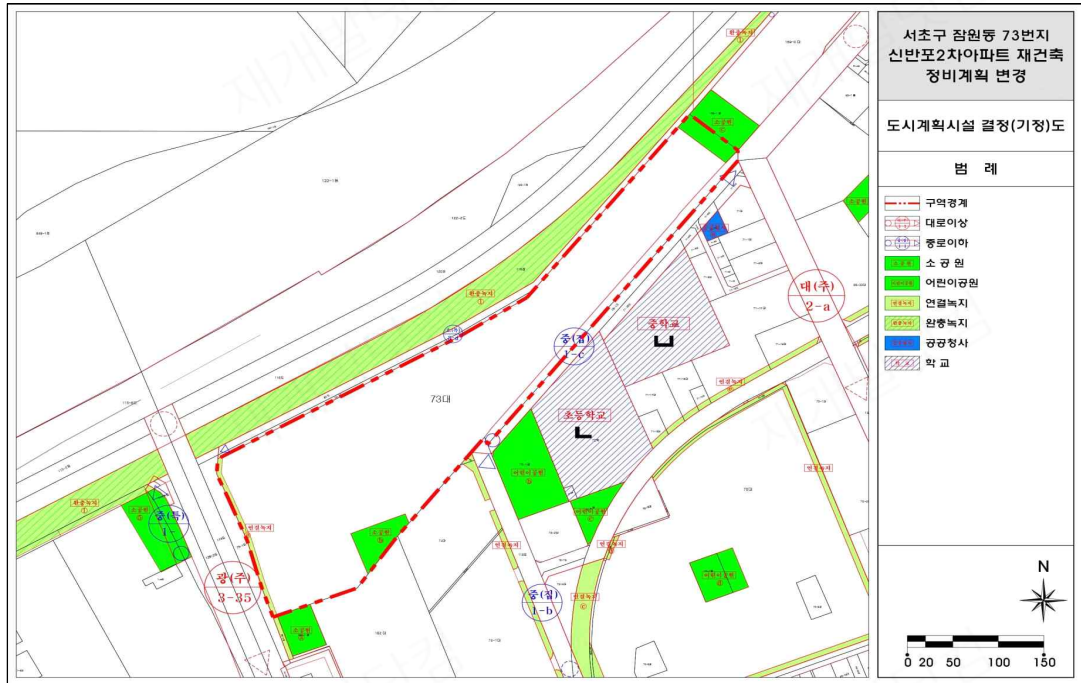
■ 용도지역 결정도(기정)



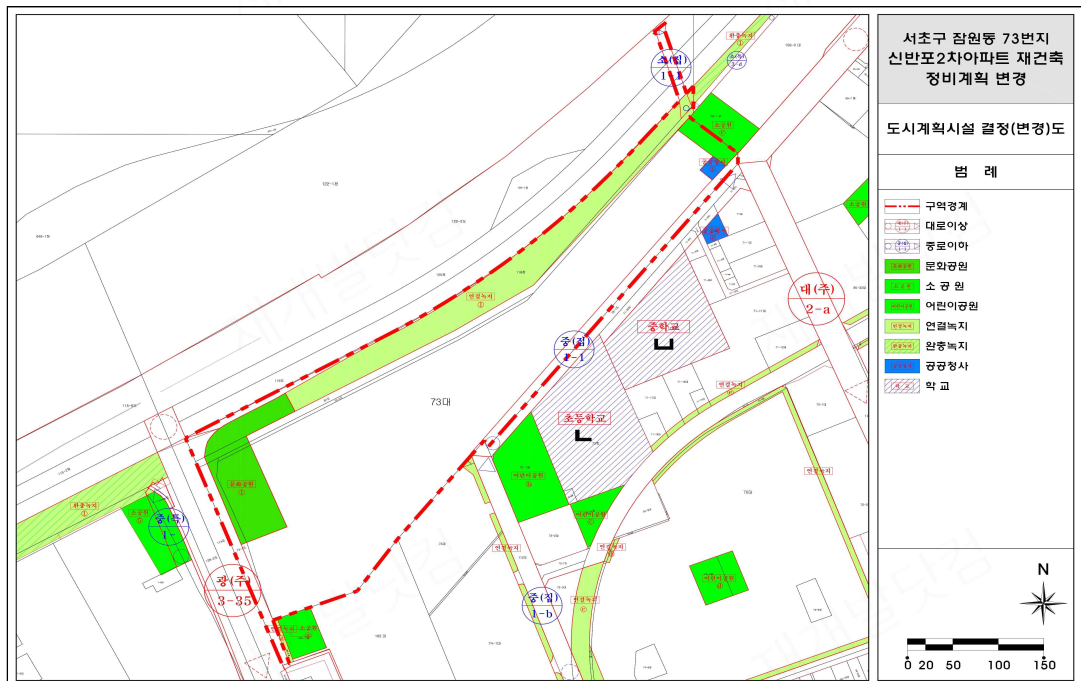
■ 용도지역 결정도(변경)



■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)



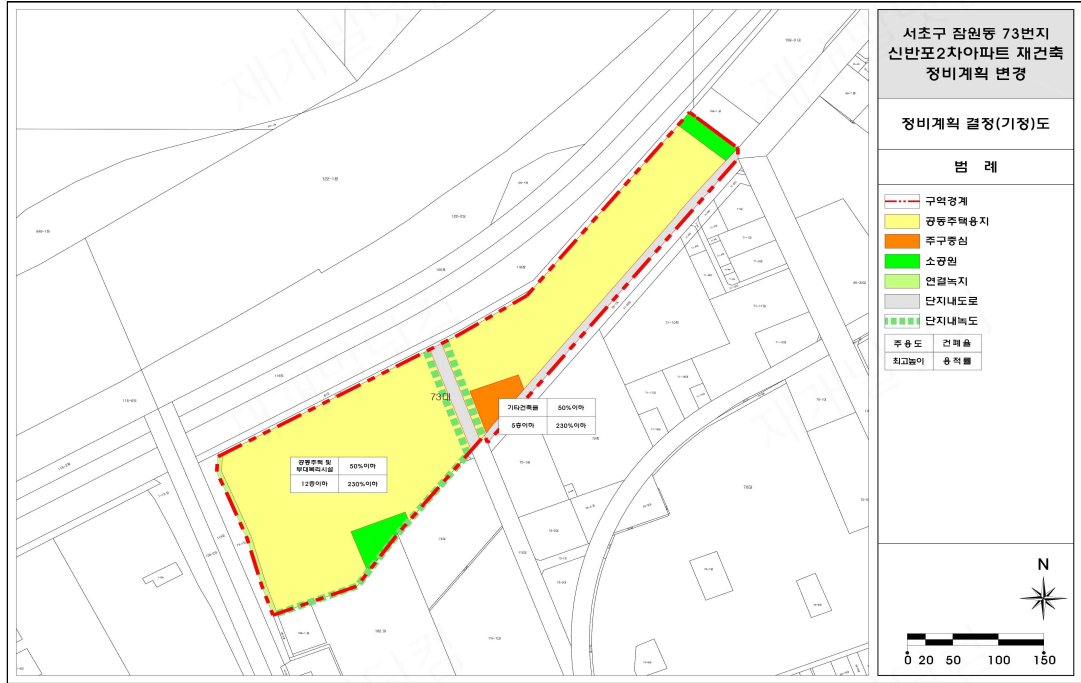
■ 가구 및 획지에 관한 결정도(기정)



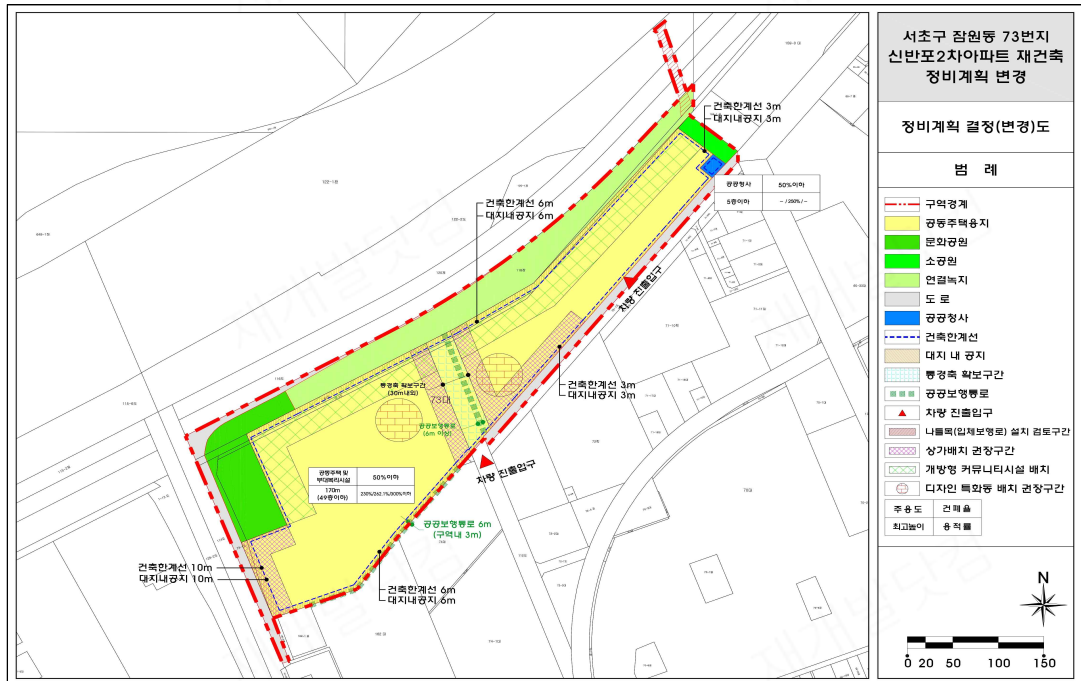
■ 가구 및 획지에 관한 결정도(변경)



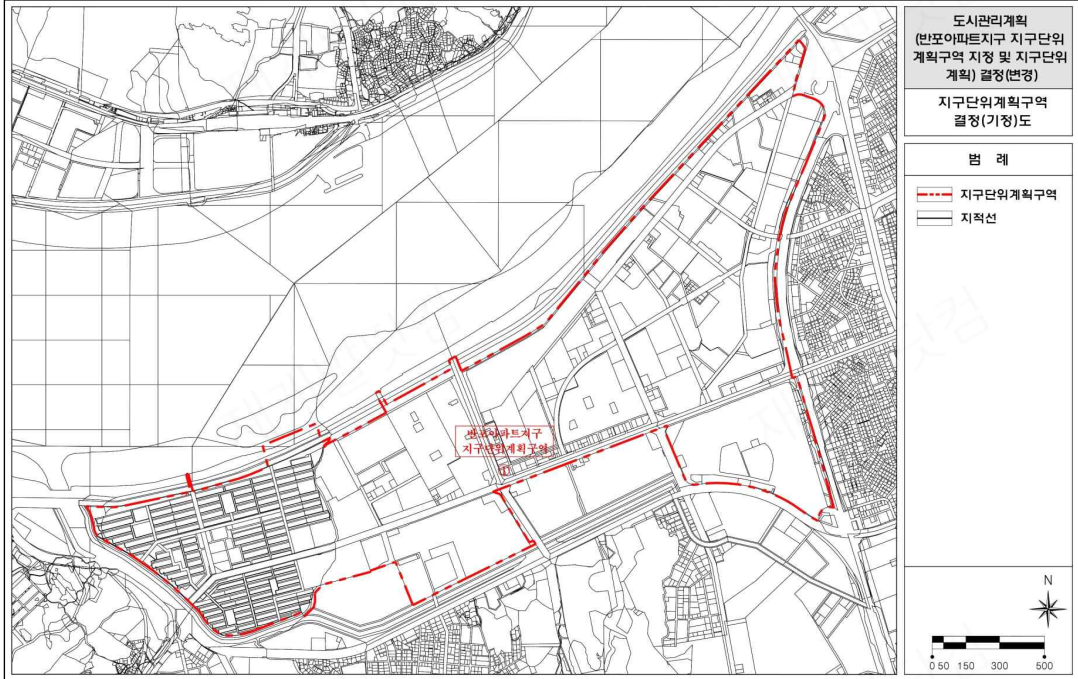
정비계획 결정도(기정)



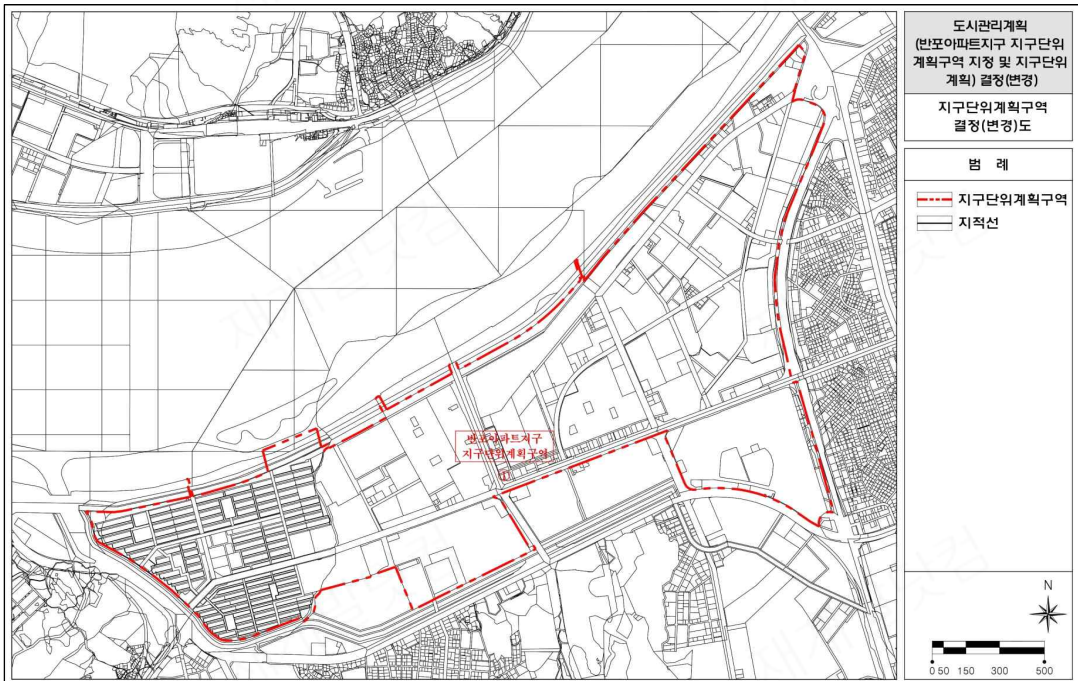
정비계획 결정도(변경)



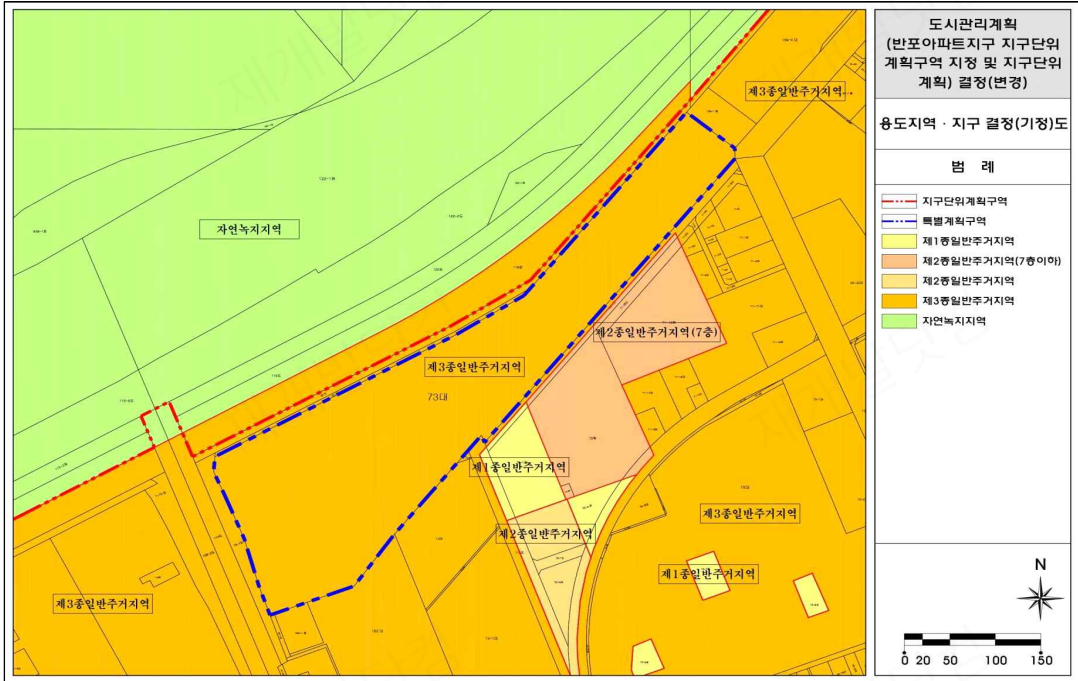
■ 지구단위계획구역 결정도(기정)



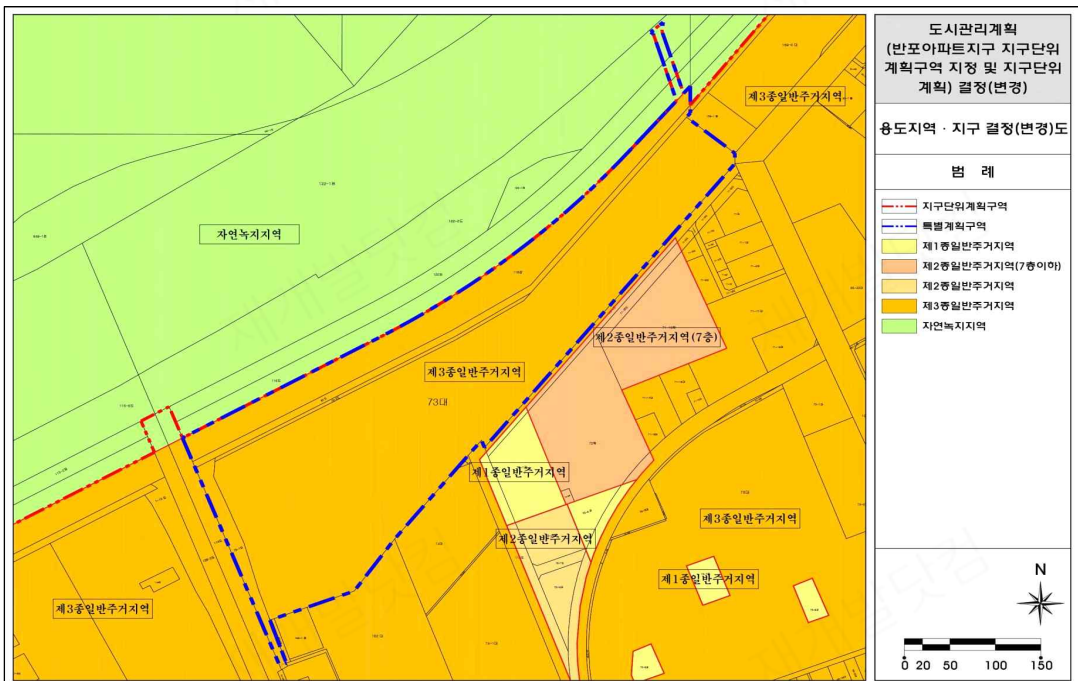
■ 지구단위계획구역 결정도(변경)



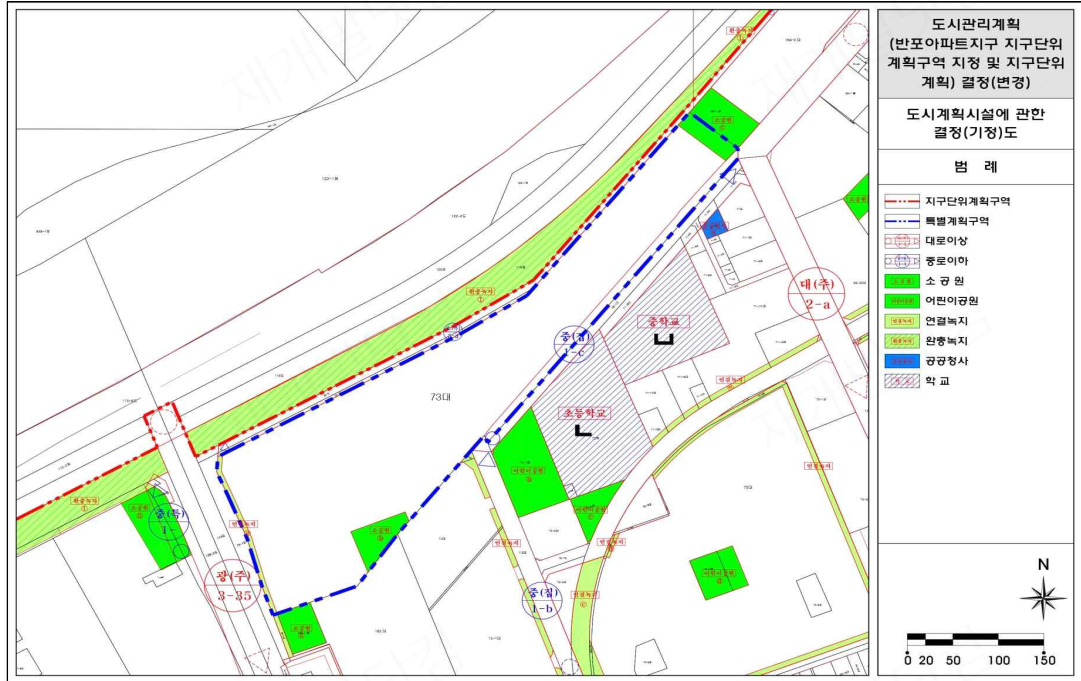
■ 용도지역·지구 결정도(기정)



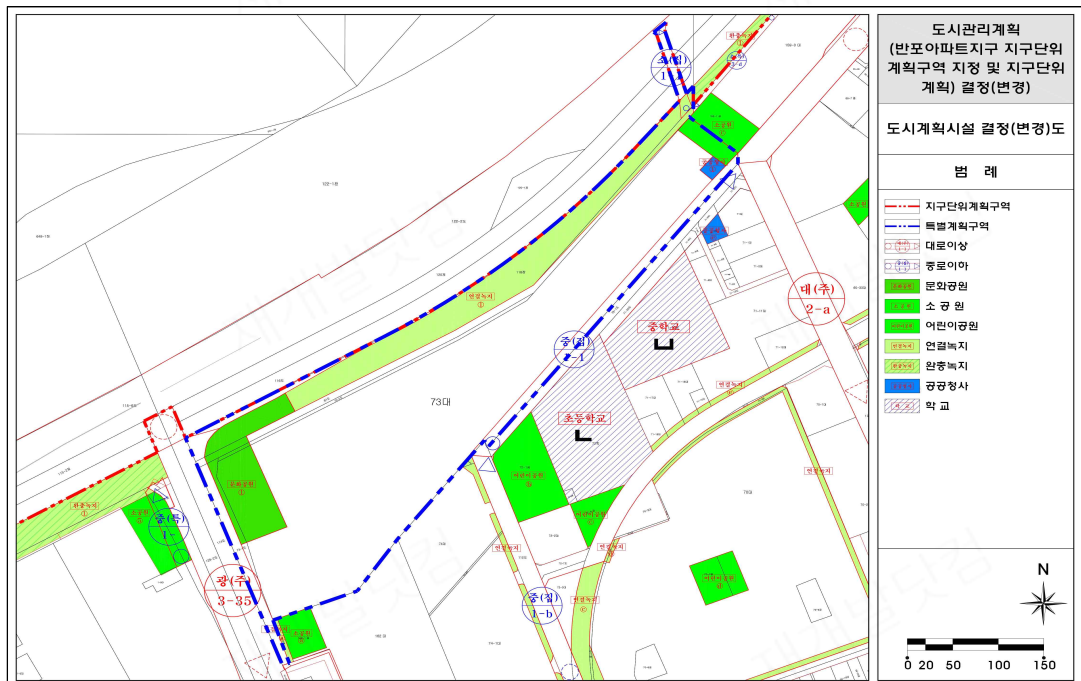
■ 용도지역·지구 결정도(변경)



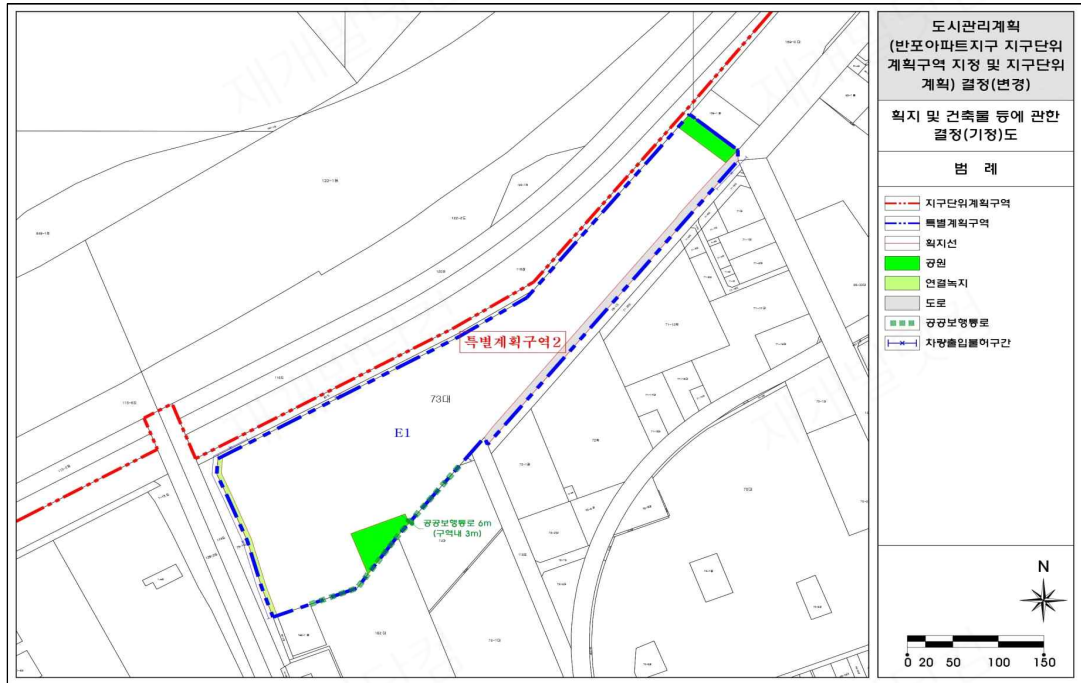
■ 도시계획시설에 결정도(기정)



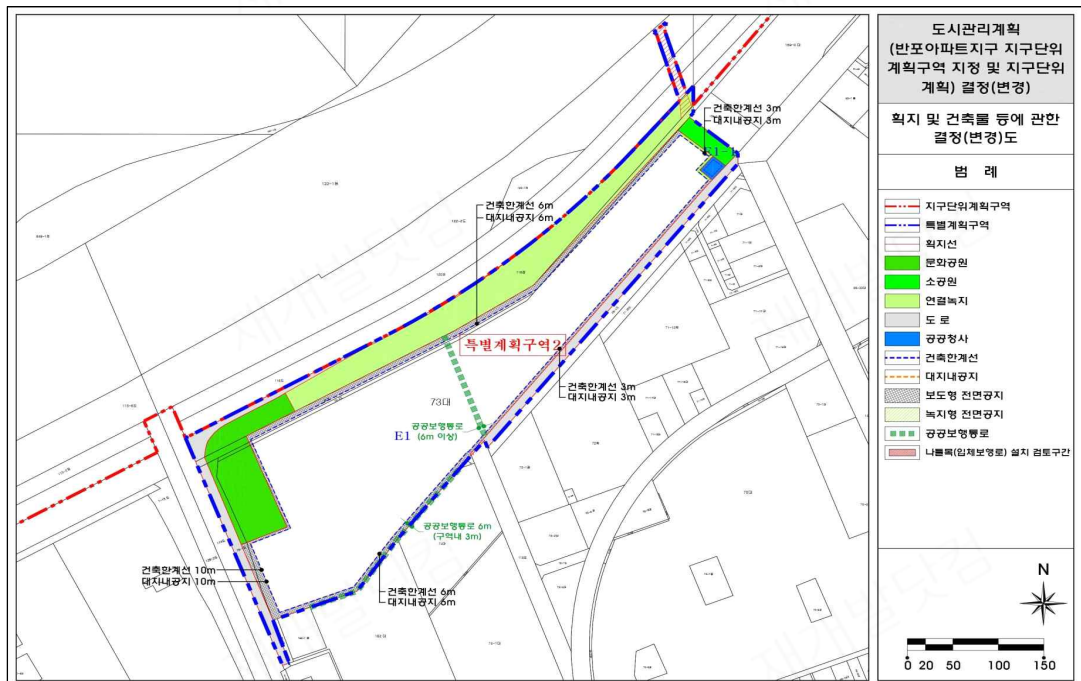
■ 도시계획시설에 결정도(변경)



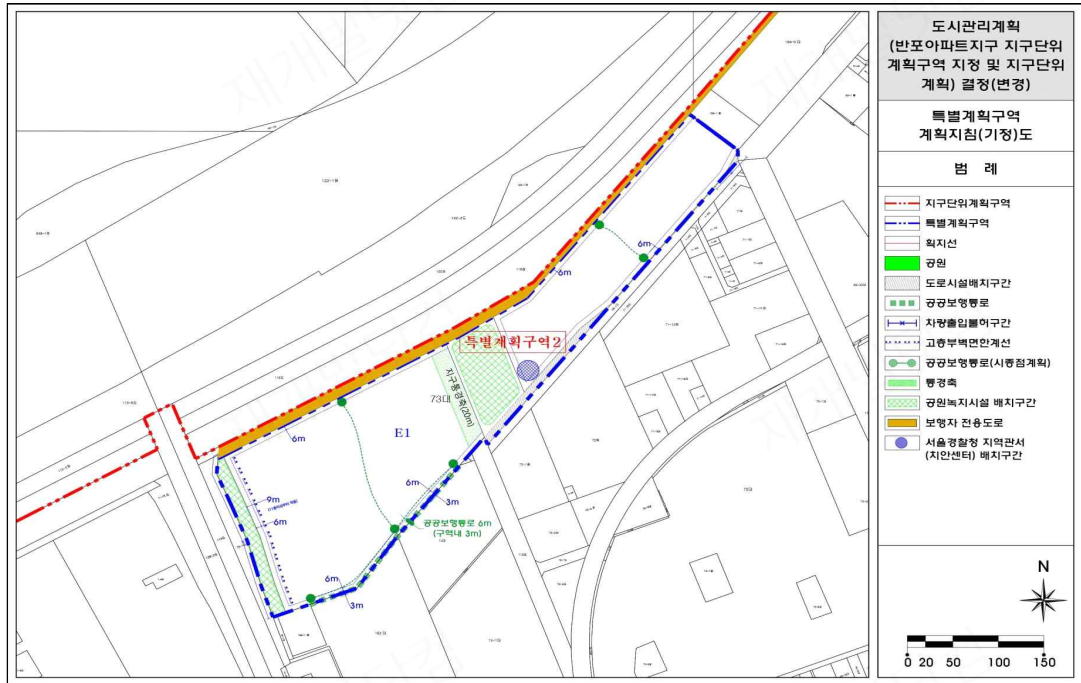
■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도



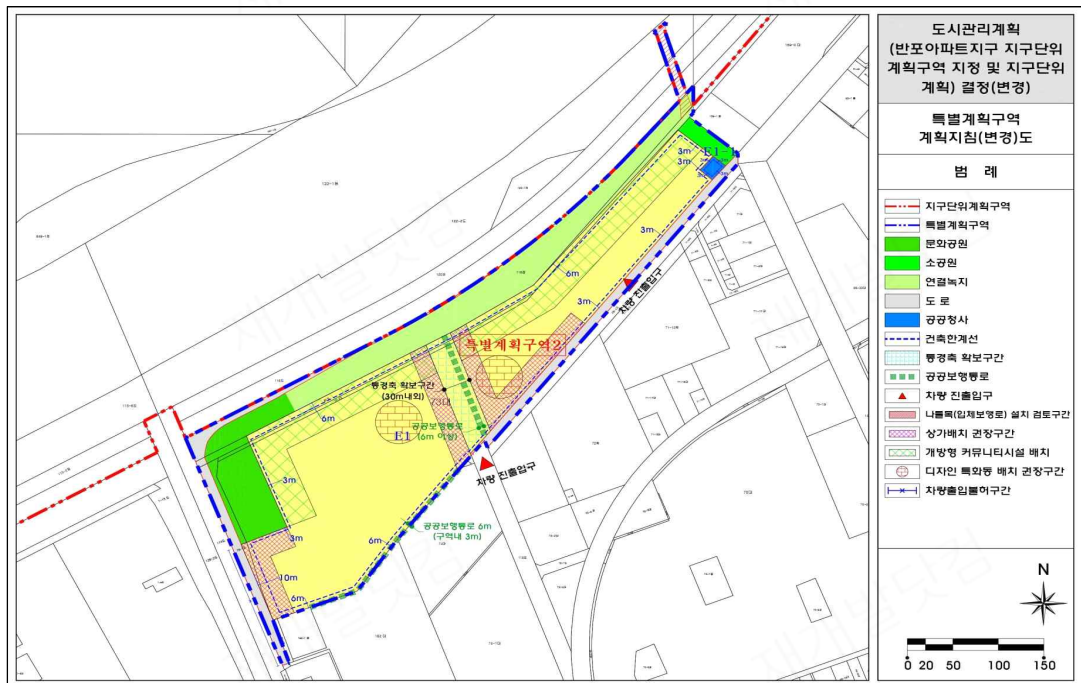
■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도



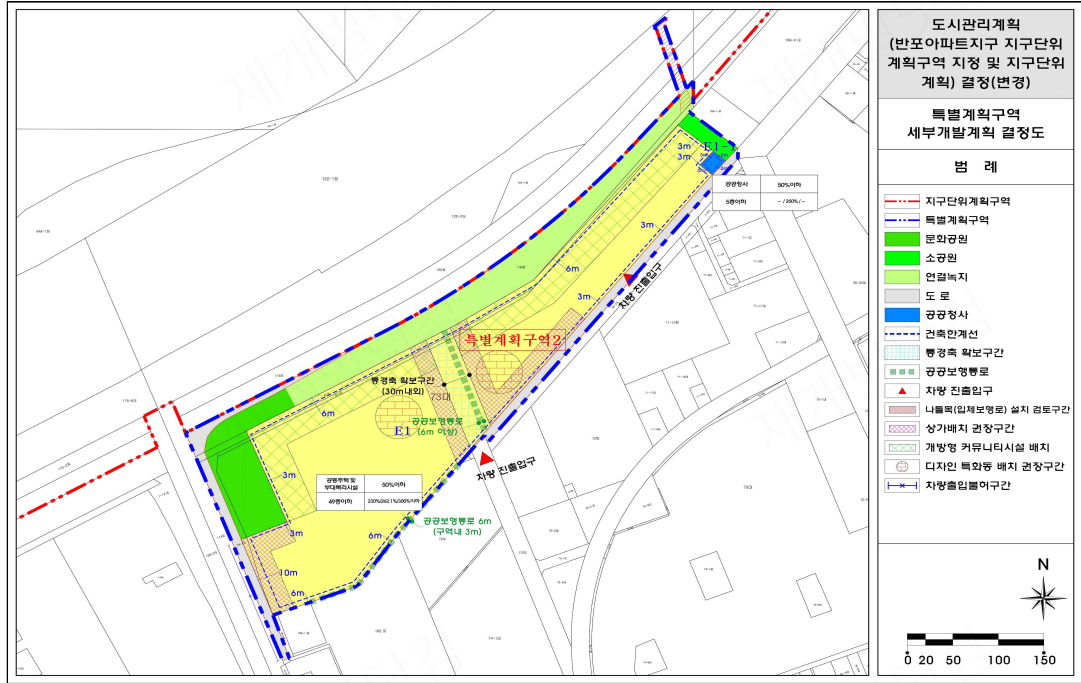
■ 특별계획구역2 계획지침도(기정)



■ 특별계획구역2 계획지침도(변경)



■ 특별계획구역계획2 세부개발계획 결정도



(이 하 여 백)