

◆ 서울특별시고시 제2026-424호

**반포미도2차아파트 재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정 ·
지구단위계획 결정 및 지구단위계획구역 지정 · 지형도면 고시**

서울특별시 서초구 반포동 60-5번지 반포미도2차아파트 재건축사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 2026년 제1차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권 분과위원회(2026.02.06.) 심의(수정가결)를 거쳐 재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획 결정 및 지구단위계획구역 지정하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 7월 23일
서울특별시 장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	반포미도2차아파트 재건축사업	서초구 반포동 60-5번지	-	증) 18,864	18,864	-

2. 토지이용계획

구분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계		18,864.0	100.0	-
획지	소계	18,826.2	99.8	-
	획지1	18,826.2	99.8	공동주택 용지
정비기반 시설 등	소계	37.8	0.2	-
	도로	37.8	0.2	-

3. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율 (a)	- 추정 비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% - 추정 비례율 산정 : 95.36% = (1,706,381,000천원 - 475,415,263천원) / 1,290,899,400천원 × 100% = 95.36% - 총 수입 추정 : 1,706,381,000천원 - 총 지출 추정 : 475,415,263천원 - 종전자산 총액 추정 : 1,290,899,400천원						
개별 종전자산 추정액 (b)	아파트 종전자산 = 부동산 시세조회(KB부동산, 한국부동산원, 2026년 5월초 기준) 및 실거래가 평균 등을 참작하여 추정						
	구분		세대수		KB부동산(천원)	한국부동산원(천원)	세대당 종전자산 추정(천원)
	59.07		60		2,600,000~2,800,000	2,400,000~2,700,000	2,580,000
	71.49		375		2,950,000~3,200,000	2,900,000~3,200,000	2,970,000
	상가 종전자산 = 인근 유사단지 상가의 시세 등을 분석한 후 위치별, 층별 효용 비율을 적용하여 추정						
	층수	호수	전용면적(㎡)	추정액(천원)	평균단가(천원/㎡)	층별 효용비	
	지층	7	204.34	5,619,150	27,499	0.36	
	1층	11	133.74	10,126,000	75,714	1.00	
	2층	7	139.11	4,994,250	35,901	0.47	
	소계	25	477.19	20,739,400	43,462	-	
※ 아파트 종전자산 및 상가 종전자산은 향후 실제 감정평가 시 층, 위치 등에 따라 변경될 수 있음							
추정 분담금 산출	- 추정 분담금 산정방식 - 추정 분담금 = ① 권리자 분양가 추정액 - ② 추정 권리가액(개별 종전자산 추정액 × 추정 비례율)						
	권리자 분양가 추정액(①)		추정 권리가액(②)		추정 분담금(①-②)		
	전용 59㎡형	31.37억	개별 종전자산 추정액 × 추정 비례율(95.36%)		권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)		
	전용 74㎡형	35.75억					
	전용 84㎡형	38.11억					
	전용 99㎡형	43.53억					

주) 해당 분담금은 확정된 내용이 아니며, 향후 사업 단계 및 사업 계획의 변경, 시장 환경의 변화 등에 따라 변경될 수 있음

4. 용도지역에 관한 계획(변경없음)

가. 용도지역 결정조서 : 변경없음

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
주거 지역	합계	18,864	-	18,864	100	-
	제3종일반주거지역	18,864	-	18,864	100	-

나. 용도지구 결정조서 : 해당사항 없음

5. 도시계획시설 설치에 관한 계획

가. 도로 결정조서 : 변경

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	-	8~12	국지 도로	223	반포동 55-12	반포동 122-6	일반 도로	-	-	-
변경	소로	2	-	8~12 (4)	국지 도로	223 (7)	반포동 58-7	반포동 60-5	일반 도로	-	-	-

주) ()는 구역 내 폭원 및 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 2-	소로 2-	- 기점, 종점 위치 변경 - 도로 확폭 - 폭원 8m → 12m(구역 내 4m)	- 오기로 인한 기점, 종점 위치 변경 - 재건축사업에 따른 원활한 진출입 교통 처리를 위한 도로 확폭

나. 철도 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치			연장	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	②	철도 (지하철 3호선)	도시철도	경기도 고양군 벽제	서울시 강남구 양재동	종로3가역	33.2km (43m)	-	1980.02.27. (건설부고시 제53호)	-

주) ()는 구역 내 연장임

6. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	기준면적(㎡)	면적(㎡)	비고
주민 공동 이용 시설	소계	반포동 60-5번지	1,746.88	3,498.81	
	경로당		330	336.96	
	어린이집		330	332.32	
	작은도서관		158	177.80	
	주민운동시설		-	294.00	
	어린이놀이터		759	765.98	
	다함께돌봄센터		66	92.22	
	주민공동시설		-	1,499.53	지하
부대 시설	관리사무소	반포동 60-5번지	35.4	145.58	
	경비실		-	12.00	

※ 향후 정비사업 통합심의위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택 조례」 규정에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련 법령 기준 적용

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비 개량 계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	반포미도2차 아파트 재건축 정비구역	18,864	획지1	18,826.2	반포동 60-5 번지	4	-	-	4	-	-

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	용도	건폐율 (%)	용적률(%)				높이(m) (최고 층수)	비고						
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	상한	법적 상한								
신설	반포미도2차 아파트 재건축 정비구역	18,864	획지1	18,826.2	서초구 반포동 60-5 번지	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	210 이하	230 이하	239.62 이하	299.97 이하	140m 이하 (46층 이하)	-						
주택의 규모 및 규모별 건설 비율					• 주택공급계획 : 559세대(분양 471세대, 공공주택 88세대) • 국민주택규모(85㎡ 이하) 주택을 전체 세대수의 60% 이상 건립(98.0%)														
					구분		총 세대수	일반 분양	공공주택(장기전세주택)			비율(%)							
									계	국민주택 규모	기부채납								
					계		559	471	88	70	18	100.0							
					60㎡ 이하	59,98㎡	162	74	88	70	18	29.0							
					60㎡ 초과 ~85㎡ 이하	74,98㎡	264	264	-	-	-	47.2							
						84,70㎡	122	122	-	-	-	21.8							
85㎡ 초과	99,78㎡	11	11	-	-	-	2.0												
심의 완화 사항					• 법적상한용적률 완화(「도시 및 주거환경정비법」 제54조) - 정비계획용적률(239.62%) → 법적상한용적률(299.97%) - 공공주택(국민주택규모 주택)용적률 : (299.97% - 239.62%) × 50% = 30.175%														
건축물의 건축선에 관한 계획					• 건축한계선 지정 <table><tr><th>구분</th><th>건축선 지정 내용</th><th>비고</th></tr><tr><td>대지경계선 및 원형보존지</td><td>• 대지경계선으로부터 3m~18.5m(원형보존지로부터 2m) ※ 공공보행통로 구간 제외</td><td>도면 참조</td></tr></table>									구분	건축선 지정 내용	비고	대지경계선 및 원형보존지	• 대지경계선으로부터 3m~18.5m(원형보존지로부터 2m) ※ 공공보행통로 구간 제외	도면 참조
구분	건축선 지정 내용	비고																	
대지경계선 및 원형보존지	• 대지경계선으로부터 3m~18.5m(원형보존지로부터 2m) ※ 공공보행통로 구간 제외	도면 참조																	
기타사항에 관한 계획					• 공공보행통로 : 폭 5m, 1개소 조성(지역권 설정) - 교량형 보행데크(엘리베이터) ~ 진입도로 연계														

※ 지역권 설정권자는 서초구청장, 존속기간은 영구로 등기하며, 이를 담보하기 위하여 추후 서초구, 조합 간 합의를 체결하고 분양계약서(조합원, 일반분양)에 위 내용을 명기하도록 함

나. 용적률 계획

구분			산정내용						
토지이용계획	구역면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	새로 설치하는 공공시설등 면적(㎡)				새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 면적(㎡)	획지 내 용도폐지되는 기존 정비기반시설 내 국·공유지 면적(㎡)	
			소계	정비기 반시설 (도로)	정비기반시설 외 공공시설등				
					토지 및 지분	건축물 환산			
	18,864	18,826.2	617.06	37.8	499.22	117.84	-	-	
공공시설등 제공면적 (순부담)	• 순부담 면적(순부담 비율) = 새로 설치하는 공공시설등 면적 - 새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 면적 - 획지 내 용도폐지되는 기존 정비기반시설 내 국·공유지 면적 = 617.06㎡ - 0 - 0 = 617.06㎡(3.3%) ※ 정비기반시설(도로) 면적 37.8㎡는 도시계획위원회 수권분과위원회 심의 결과에 따라 순부담 면적 및 상한용적률 인센티브 미산정								
기준용적률	• 210%								
허용용적률	• 기준용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률 = 230% = 210% + 20%(공공보행통로 6.49% + BF 인증 4% + 층간소음 해소 5% + 친환경건축물 5.5%)								
	구분	인센티브						적용	
	공공 보행통로	• 교량형 보행데크와 진입도로를 연결하는 폭 5m의 공공보행통로 조성 (1개소, 면적 581.7㎡, 지역권* 설정) - 산정 : 210% × (581.7㎡/18,826.2㎡) × 1 = 6.49% ※ α = 1 * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인 토지를 자기 토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정)						10% 이내	6.49%
	BF 인증	• 장애물 없는 생활환경 인증 - 우수등급 4% * 「장애물 없는 생활환경 인증에 관한 규칙」 등 관련 규정에 따른 등급을 인정 받은 경우						5% 이내	4%
	층간소음 해소	• 바닥(중량)충격을 차단성능 등급 - 1등급 5% * 「공동주택 바닥충격을 차단구조 인정 및 검사기준」 등 관련 규정에 따른 등급을 인정 받은 경우						5% 이내	5%
	친환경 건축물	• 에너지 효율등급 및 ZEB 인증 - ZEB5 5.5% ※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연동하여 이에 따름 ※ 법률·정책상 의무화 시 미적용						7.5% 이내	5.5%
	합계	최대 20%						20%	
※ 허용용적률 인센티브의 인정 여부는 정비사업 통합심의위원회 심의를 통하여 확정되며, 심의 결과에 따라 정비계획 용적률이 변경될 수 있음									
상한용적률	• 상한용적률 = 허용용적률 × {1 + (1.3 × 가중치 × α토지) + (1 × α건축물)} = 230% × {1 + (1.3 × 1 × 0.02724) + (1 × 0.00643)} = 239.62% ∴ 정비계획 용적률 = 239.62%								
	가중치	공공시설 등 제공부지의 허용용적률 / 사업부지 허용용적률 = 230% / 230% = 1							
	α토지	공공시설 등 부지 중 토지 및 대지지분으로 제공하는 면적 / 공공시설 등 부지(토지 및 대지지분)로 제공한 후의 대지면적 = 499.22㎡ / 18,326.98㎡ = 0.02724							
	α건축물	공공시설 등 부지 중 건축물 설치비용 환산부지로 제공하는 면적 / 공공시설 등 부지(토지 및 대지지분)로 제공한 후의 대지면적 = 117.84㎡ / 18,326.98㎡ = 0.00643							
법적상한 용적률	• 299.97% = 상한(정비계획)용적률 239.62% + 초과용적률 60.35% ※ 초과용적률의 1/2은 국민주택규모 주택 건설								

9. 정비사업의 시행에 관한 계획

구분	시행 방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가 예상 세대수	비고
신규	재건축사업	구역 지정 고시가 있는 날로부터 4년 이내	(가칭)반포미도2차아파트 재건축정비사업조합	기존 : 435세대 계획 : 559세대 증가 : 124세대	-

10. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
도시 경관	· 사업시행 시 사업지 주변 반포동 일대의 주거환경 개선을 위하여 Open Space 개념과 도시적 디자인을 도입하여 기존의 노후된 경관을 개선하고, 사업대상지 주변의 공동주택지 및 지형과 어울리는 경관 이미지를 연출하도록 하며 동시에 스카이라인 흐름을 자연스럽게 유도	-
환경 보전	· 실시계획 수립 시 질성도 균형이 이루어지도록 계획하여 외부 유출, 내부 유입 최소화 · 구역 내 공지는 조경식재공간 조성으로 불투수 면적 최소화 및 녹지를 확보 · 비오톱유형 1등급지는 원형보존 · 다량의 건축폐기물과 소음, 진동, 분진 등의 환경 영향이 예상되므로 착공 시에는 관련 법규에 의거 환경 영향 저감 대책을 수립하여 환경오염 최소화	-
재난 방지	· 구역 내 화재 발생을 대비한 방재계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획을 수립 · 자연 토양 유지 및 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장률을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제 · 재해 시 소방도로의 수행이 가능하도록 진입로 및 내부 동선 체계를 구축 · 침수 등 여러 차례 재해가 발생한 지역으로 기상이변에 의한 홍수 등을 대비한 지반조성계획 수립	-

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	구 분	필요한 조치사항	계획
대상지 반경 800m 내 서원초, 원명초, 반포고, 가톨릭대 입지	소음 피해	· 학교 주변 방음벽 설치	· 공사장 주변 방음벽 설치
		· 공사 장비는 시험 가동 후 소음 발생 시 이동식 방음막 설치	· 설치
		· 소음 유발 공사는 수업 종료 후 또는 방학 중 시행	· 수업 종료 후 또는 방학 중 시행
		· 여름철 소음방지를 위한 냉방시설 설치 및 운영비 부담	· 필요 시 설치 및 운영비 부담
		· 50~65dB 이하 유지	· 기준 유지
	비산먼지 피해	· 살수차 운영 및 세륜기 설치	· 설치
		· 학교시설물 정기적 청소	· 피해 시 청소
	진동 피해	· 65~70dB 이하 유지	· 기준 유지
		· 기초 파일 박기, 건물 발파 철거 등은 수업 종료 후 또는 방학 중 시행	· 수업 종료 후 또는 방학 중 시행
		· 공사 차량 및 장비는 학교 우회 통행	· 학교 우회 통행
인근지역 우범지 대화	인근지역 우범지 대화	· 주민 이주부터 건물 철거까지의 기간 중 우범지대 방지를 위한 침입통제 펜스 설치 및 통제요원 배치하여 출입 통제	· 펜스 설치 및 통제요원 배치

통학로 안전확보	• 학생 및 교직원 전용 통학로 별도 설치	• 별도 설치 불필요
	• 통학로 주변 공사 장비 및 자재 방치 금지	• 통학로 주변 장비 및 자재 방치 금지
	• 공사 중 낙하물에 의한 사고방지를 위한 안전벽(막) 설치	• 안전막 설치
	• 주통학로의 공사 차량 통행금지 및 통제요원 배치	• 주통학로 공사차량 통행 안 함
학교 시설물 피해	• 공사 과정에서 학교시설물 및 부속시설(담장, 가스관, 상하수도관 등 설치물)이 훼손되어 학교운영이 지장이 없도록 공사 전에 정밀조사하고, 발생한 손해(손실)에 대하여 배상(보상) 조치	• 학교시설물 및 부속시설 등 학교 운영에 지장이 없도록 공사 전에 정밀조사하고, 발생한 손해(손실)에 대하여 보상 조치
	• 학교 주변에 계측기를 설치하여 학교 건물의 변위 발생 여부를 조사하고, 변위 감지 시 즉시 공사중지 및 조치	• 학교 주변에 계측기를 설치하여 변위 감지 시 조치
교육환경 보호구역 금지행위	- 대상지는 교육환경보호구역 중 절대 및 상대보호구역에 해당되며, 이에 따라 「교육환경보호에 관한 법률」 제9조, 같은법 시행령 제22조의 시설 금지 - 도시 및 주거환경정비법 제52조에 의거 사업시행 계획서에 협의사항을 반영하여 사업시행계획인가를 득함 ※ 「도시 및 주거환경정비법」 제52조 및 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조 및 제9조에 의거 정비구역으로부터 200m 이내 교육시설이 설치되어 있는 경우 해당	- 해당 관할 교육청의 협의 결과를 준수토록 계획 - 불허용도 계획을 통한 청소년 유해시설(단란주점 및 안마사술소 등), 교육 환경 위해시설 입지를 금지

12. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구분	계 획 내 용	
건축물 용도별 범죄예방 기준	대지의 출입구	- 출입구는 영역의 위계가 명확하도록 계획 - 출입구는 자연적 감시가 쉬운 곳에 설치, 출입구 수는 효율적인 관리가 가능한 범위에서 적정하게 계획 - 조명은 출입구와 출입구 주변에 연속적으로 설치
	담장	- 사각지대 또는 고립지대가 생기지 않도록 계획 - 자연적 감시를 위하여 투시형으로 계획 - 울타리용 조경수를 설치하는 경우에는 수고 1m에서 1.5m 이내인 밀생 수종을 일정한 간격으로 식재
	부대시설 및 복리시설	- 부대시설 및 복리시설은 주민 활동을 고려하여 접근과 자연적 감시가 용이한 곳에 설치 - 어린이놀이터는 사람의 통행이 많은 곳이나 건축물의 출입구 주변 또는 각 세대에서 조망할 수 있는 곳에 배치, 주변에 경비실을 설치하거나 영상정보처리기기를 설치
	경비실	- 경비실은 필요한 각 방향으로 조망이 가능한 구조로 계획 - 경비실 주변의 조경 등은 시야를 차단하지 않도록 계획 - 경비실 또는 관리사무소에 고립지역을 상시 관망할 수 있는 영상정보처리기기 시스템을 설치 - 경비실·관리사무소 또는 단지 공용공간에 무인 택배보관함의 설치를 권장
	주차장	- 주차구역은 사각지대가 생기지 않도록 계획 - 주차장 내부 감시를 위한 영상정보처리기기 및 조명은 「주차장법 시행규칙」에 따름 - 차로와 통로 및 출입구의 기둥 또는 벽에는 경비실 또는 관리사무소와 연결된 비상벨을 25m 이내마다 설치, 비상벨을 설치한 기둥(벽)의 도색을 차별화하여 시각적으로 명확하게 인지될 수 있도록 계획 - 여성전용 주차구역은 출입구 인접 지역에 설치 권장

조경	주거 침입에 이용되지 않도록 식재
건축물의 출입구	- 출입구는 접근 통제시설을 설치하여 접근통제가 용이하도록 계획 - 출입구는 자연적 감시를 할 수 있도록 하되, 여건상 불가피한 경우 반사경 등 대체 시설을 설치 - 출입구에는 주변보다 밝은 조명을 설치하여 야간에 식별이 용이하도록 계획 - 출입구에는 영상정보처리기기 설치를 권장
세대 현관문 및 창문	- 세대 창문에는 기준에 적합한 침입 방어 성능을 갖춘 제품과 잠금장치를 설치 - 세대 현관문은 기준에 적합한 침입 방어 성능을 갖춘 제품과 도어체인을 설치, 우유 투입구 등 외부 침입에 이용될 수 있는 장치의 설치 금지
승강기·복도 및 계단	- 지하층(주차장과 연결된 경우에 한한다) 및 1층 승강장, 옥상 출입구, 승강기 내부에는 영상정보처리기기를 설치 - 계단실에는 외부공간에서 자연적 감시가 가능하도록 창호를 설치, 계단실에 영상정보처리기기를 1개소 이상 설치
건축물의 외벽	- 침입에 이용될 수 있는 요소가 최소화되도록 계획 - 외벽에 수직 배관이나 냉난방 설비 등을 설치하는 경우에는 지표면에서 지상 2층으로 또는 옥상에서 최상층으로 배관 등을 타고 오르거나 내려올 수 없는 구조 계획
건축물의 측면이나 뒷면, 정원, 사각지대 및 주차장	사물을 식별할 수 있는 적절한 조명을 설치, 여건상 불가피한 경우 반사경 등 대체 시설을 설치
전기·가스·수도 등 검침용 기기	세대 외부에 설치, 다만 외부에서 사용량을 검침할 수 있는 경우에는 그러하지 아니함
세대 창문에 방범시설	화재 발생 시 피난에 용이한 개폐가 가능한 구조로 설치하는 것을 권장

13. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 정비구역의 주택별실 현황

1) 건축물 동수

구역 내 건축물 용도 현황(동)			구역 내 건축물 허가 현황(동)		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
4	3	1	4	4	-

2) 거주현황

유형별 주택 호수	거주 가구수(가구)			구역 내 거주 인구수(인)			비고
	소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	435	242	193	1,216	677	539	-
공동주택	435	242	193	1,216	677	539	-

3) 규모별, 유형별 거주현황

구분(전용면적)	공동주택(세대)					비고
	소계	아파트	연립	다세대	기타	
합계	435	435	-	-	-	-
60㎡ 이하	60	60	-	-	-	전용면적 59㎡
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	375	375	-	-	-	전용면적 71㎡
85㎡ 초과	-	-	-	-	-	-

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

규모 (전용면적)		세대수(세대)				비고
		계	조합원분양	일반분양	공공주택	
합계		559	460	11	88	-
60㎡ 이하	59.98㎡	162	63	11	88	-
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	소계	386	386	-	-	-
	74.98㎡	264	264	-	-	-
	84.70㎡	122	122	-	-	-
85㎡ 초과	99.78㎡	11	11	-	-	-

14. 세입자 주거대책 : 해당없음

15. 가구 또는 획지에 관한 계획

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
반포미도2차아파트 재건축정비구역	획지	18,826.2	반포동 60-5번지	18,826.2	공동주택 및 부대복리시설

16. 공공주택의 건설에 관한 계획

가. 상한용적률(정비계획 용적률)에 따른 기부채납 임대주택

구분	건립위치	획지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모		비고 (제공 연면적)
					전용면적	공급면적	
신설	획지	18,826.2	4	18세대	59.98㎡	82.01㎡	2,865.9㎡

나. 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택 건설에 관한 계획

구분		주요내용				
계획기준		• 공공주택 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 공공목적의 공공임대주택 용도로 계획				
법적상한용적률		• 299.97% 이하				
상한용적률 (정비계획 용적률)		• 239.62% 이하				
공공주택 의무면적 산출근거	초과 용적률	• 법적상한용적률 - 상한용적률 = 299.97% - 239.62% = 60.35%				
	초과 용적률의 50%	• 60.35% × 0.5 = 30.175%				
	의무면적	• 18,826.2㎡(대지면적) × 30.175% = 5,680.81㎡ 이상				
공공주택 (국민주택규모 주택) 공급계획		전용면적	공급면적	세대수(세대)	계획면적	비고
		59.98㎡	82.01㎡	70	5,740.70㎡	-
		합계		70	5,740.70㎡	(의무) 5,680.81㎡ 이상 확보

※ 주택의 규모 및 규모별 건설 비율은 관련 규정 범위 내에서 사업시행계획인가 시 조정될 수 있으며, 면적은 공동주택 공급면적 기준

※ 용적률 완화로 공급되는 공공주택 70세대는 장기전세주택으로 공급

다. 주택의 규모별 비율(정비계획)

건립 규모		전체 세대수 (세대)	전체 비율 (%)	세대수(세대)			공공주택 비율(%)	
				조합원 분양	일반 분양	공공주택	전체 세대수 대비	전체비율
합 계		559	100.0	460	11	88	15.7	100.0
60㎡ 이하	59.98㎡	162	29.0	63	11	88	15.7	100.0
60㎡ 초과 ~	소계	386	69.0	386	-	-	-	-
	74.98㎡	264	47.2	264	-	-	-	-
85㎡ 이하	84.70㎡	122	21.8	122	-	-	-	-
85㎡ 초과	99.78㎡	11	2.0	11	-	-	-	-

※ 조합원 분양 합계는 공동주택 소유 조합원 기준이며, 면적별 배분은 관리처분계획 및 선호도에 따라 변경될 수 있음

17. 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1.비오름	비오름 확보	○	- 비오름유형평가 1, 2, 3등급 - 개별비오름 2, 3, 평가제외등급	- 높은 등급 지역은 존치 - 도시생태기능 복원 및 강화	-
2.생태네트워크	연결성 확보	○	인접 공원과 연결성 가능지역	녹지 조성, 주변지역 연계	-
3.동식물상	동식물 보호	○	- 단지내외부 서식환경 마련 - 서울시보호종 출현	- 녹지공간 확대 - 수목 존치 및 식재	-
4.자연환경자산	자연자산 보존	○	개발구역 내 보호종 서식처 없음	식생 양호지역 존치, 수목식재	-
5.토지이용	쾌적한 토지이용	○	주거지 노후·불량 및 주거환경 개선 필요	계획인구 수용을 고려한 토지이용계획	-
6.토양	토양관리	○	토양오염 없음	토양오염 관리 준수	-
7.지형지질	지형변동 최소화	○	- 표고 30~40m 89.3%, 경사 5° 미만 58.9% 분포 - 불투수토양 포장을 대부분 50~70% 미만, 일부 10% 미만 분포	- 지형에 순응한 계획 수립 - 주변 침하 최소화 및 토질에 알맞은 흙막이 공법 적용	-
8.물순환,수리·수문	생태면적 30% 이상	○	물순환율 61.71~64.25%	- 생태면적을 30% 이상 확보 - 투수포장 및 녹지계획	-
9.수질(지표/지하)	오수 발생 최소화	○	- 계획지구 북측 반포천 위치 - 사람의 건강 보호 기준 만족(하천)	- 공사 시 가배수로 및 침사지 설치 - 운영 시 오수처리계획 수립	-
10.바람	바람길 확보	○	평균풍속 2.3m/s, 주풍향 서풍	- 바람길 확보를 위한 건물 배치 - 단지 내 오픈스페이스 확보	-
11.열	열환경 개선	○	불투수포장 비율 중간비율	녹지 및 투수포장계획	-
12. 대기질/미세먼지	비산먼지 발생억제	○	대기오염 유발시설 없음	- 세륜·세차시설 설치 - 살수차량 운용 및 방진망 설치	-
13.온실가스	에너지절약	○	주변지역 에너지 사용 및 도로교통에 따라 온실가스 배출	- 친환경 건축자재 사용 - 녹색조성, 에너지 절약계획 등	-
14.친환경적 자원순환	폐기물 처리	○	2023년 서초구 생활폐기물 : 153,430ton/년	공사 시 및 운영 시 폐기물 처리계획 수립	-
15.에너지	에너지절약 계획 수립	○	LNG 및 전력 사용량 산정	- 신재생에너지 설치 계획 - 에너지절약 계획 수립	-
16.소음진동	소음·진동 기준	○	서울특별시 일반 및 도로변 지역 환경정책기본법 기준 초과	공사 시 및 운영 시 저감대책 수립(가설방음벽, 방음벽 등)	-
17.경관	Skyline 보전 조망권 확보	○	도심형 경관 형성	- Skyline 보전 및 조망권 확보 - 통경축 확보	-
18.휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 확보	○	인접 공원으로 휴식 및 여가공간 확보	어린이놀이터, 주민운동시설, 경로당, 도서관 등 계획	-
19.일조	총 4시간 및 연속 2시간 확보	○	건축법상 일조권을 위한 건축물의 높이 제한을 규제 준수	일조피해를 최소화하는 건축물 배치계획안을 검토	-
20.보행친화공간	보행자/자전거 전용도로 계획	○	- 주변 지역과의 연계성 부족 - 주변 사평대로, 반포대로 자전거 전용도로 계획	- 단지 내 공공보행통로 계획 - 자전거 전용도로 미수립	-
21.인구	계획인구 적정성	○	서초구 인구 감소 추세	적정 계획인구 계획	-
22.주거	주거환경 개선	○	서초구 주택수 136,528호	주거공간 확충, 주거환경 재정비	-

18. 기존 수목의 현황 및 활용계획

구분	계획내용
기존 수목 현황	기존 수목은 상록 및 낙엽교목, 상록 및 낙엽관목, 덩굴성나무 등 총 24종 233주가 분포하는 것으로 조사됨
기존 수목의 활용계획	훼손이 예상되는 수목 중 이식이 용이한 수종인 청단풍 등의 수종을 선정하고, 기존 수목 중 생육상태 및 이식이 가능한 수목에 대한 이식 계획을 수립 (조경식재 계획 시 세부계획 반영)

19. 인구 및 주택의 수용계획

구분		세대수(세대)	인구수(인)	비율(%)
재건축	합계	559	1,397	100
	전용 면적	60㎡ 이하	162	29
		60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	386	69
		85㎡ 초과	11	2

※ 세대당 인구는 가구당 인구인 2.5인으로 산정(2030 서울시 도시기본계획 2030년 가구당 인구)

20. 현금납부에 관한 사항 : 해당사항 없음

21. 정비구역의 분할, 통합 또는 결합에 관한 계획 : 해당사항 없음

22. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과 : 해당사항 없음

23. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 : 해당사항 없음

II. 반포미도2차아파트 재건축사업 지구단위계획 결정

1. 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	반포미도2차아파트 재건축사업 지구단위계획구역	서초구 반포동 60-5번지	-	증) 18,864	18,864	-	-

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	구역명	위치	변경사유
신설	반포미도2차아파트 재건축사업 지구단위계획구역	서초구 반포동 60-5번지	• 반포미도2차아파트 재건축사업에 따른 지구단위계획구역 신설

2. 토지이용 및 시설에 관한 계획

가. 용도지역 결정조서 : 변경없음

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
주거 지역	합계	18,864	-	18,864	100	-
	제3종일반주거지역	18,864	-	18,864	100	-

나. 용도지구 결정조서 : 해당없음

다. 도시기반시설 결정조서

1) 교통시설 결정조서

■ 도로 : 변경

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	-	8~12	국지 도로	223	반포동 55-12	반포동 122-6	일반 도로	-	-	-
변경	소로	2	-	8~12 (4)	국지 도로	223 (7)	반포동 58-7	반포동 60-5	일반 도로	-	-	-

주) ()는 구역 내 폭원 및 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 2-	소로 2-	- 기점, 종점 위치 변경 - 도로 확폭 - 폭원 8m → 12m(구역 내 4m)	- 오기로 인한 기점, 종점 위치 변경 - 재건축사업에 따른 원활한 진출입 교통처리를 위한 도로 확폭

■ 철도 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치			연장	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	②	철도 (지하철 3호선)	도시철도	경기도 고양군 벽제	서울시 강남구 양재동	종로3가역	33.2km (43m)	-	1980.02.27. (건설부고시 제53호)	-

주) ()는 구역 내 연장임

3. 획지 및 건축물 등에 관한 계획

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

구분	가구	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
획지	합계	-	증) 18,826.2	18,826.2	100.0	-
	획지1	-	증) 18,826.2	18,826.2	100.0	공동주택 및 부대복리시설

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이·배치에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분	가구	용도	비고
허용용도	획지1	- 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 - 주택건설기준 등에 관한 규정 제6조의 부대시설 및 복리시설	허용용도 외의 용도는 불허

2) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)에 관한 결정조서

■ 건폐율 계획

구분	지역	건폐율(%)	비고
획지1	제3종일반주거지역	50 이하	공동주택 및 부대복리시설

■ 용적률 계획

구분	용적률(%)				비고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률	
획지1	210 이하	230 이하	239.62 이하	299.97 이하	공동주택 및 부대복리시설

주) 용적률 계획은 정비사업 통합심의위원회 심의에서 최종 확정

- 허용용적률 인센티브 사항

구분	항목		인센티브	적용
보행 중심 생활공간 조성	공공 보행 도로	- 교량형 보행데크와 진입도로를 연결하는 폭 5m의 공공보행통로 조성 (1개소, 면적 581.7㎡, 지역권* 설정) - 산정 : $210\% \times (581.7\text{㎡} / 18,826.2\text{㎡}) \times 1 = 6.49\%$ ※ $\alpha = 1$ * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인 토지를 자기 토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정)	10% 이내	6.49%
세대 맞춤형 생활환경 개선	BF 인증	- 장애물 없는 생활환경 인증 - 우수등급 4% * 「장애물 없는 생활환경 인증에 관한 규칙」 등 관련 규정에 따른 등급을 인정 받은 경우	5% 이내	4%
	층간 소음 해소	- 바닥(중량)충격음 차단성능 등급 - 1등급 5% * 「공동주택 바닥충격음 차단구조 인정 및 검사기준」 등 관련 규정에 따른 등급을 인정 받은 경우	5% 이내	5%
환경 친화 안전한 주거지 조성	친환경 건축물	- 에너지 효율등급 및 ZEB 인증 - ZEB5 5.5% ※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연동하여 이에 따름 ※ 법률·정책상 의무화 시 미적용	7.5% 이내	5.5%
합계		최대 20% 이내		20%

주) 허용용적률 인센티브의 인정여부는 정비사업 통합심의위원회 심의를 통하여 확정되며, 심의 결과에 따라 정비계획 용적률이 변경될 수 있음

- 상한 · 법적상한용적률 완화사항

구분	용적률 완화		합계
	상한용적률 (공공임대주택 기부채납)	법적상한용적률 (국민주택규모 주택 건설)	
용적률 완화사항	9.62%	60.35%	69.97%

■ 높이 계획

구분	용도지역	높이(최고층수)	비고
획지1	제3종일반주거지역	140m 이하 (46층 이하)	공동주택 및 부대복리시설

3) 건축물에 배치 등에 관한 결정조서

구분	적용위치	계획내용
건축한계선	대지경계선 및 원형보존지	- 대지경계선으로부터 3m ~ 18.5m(원형보존지로부터 2m) ※ 공공보행통로 구간 제외

다. 기타 사항에 관한 결정조서

1) 대지 내 공지에 관한 결정조서

구분	적용위치	계획내용
공공 보행통로	단지 내	• 폭원 5m, 1개소 • 지역 주민의 교량형 보행 연결로 이용 편의를 위한 보행공간 조성 • 24시간 개방 및 지역권 설정

※ 지역권 설정권자는 서초구청장, 존속기간은 영구로 동기하며, 이를 담보하기 위하여 추후 서초구, 조합 간 합의서를 체결하고 분양계약서(조합원, 일반분양)에 위 내용을 명기하도록 함

2) 교통처리에 관한 결정조서

구분	적용위치	계획내용
차량동선	단지 내	• 비상차량 동선 및 지하주차장 출입 동선 계획 (계획도 참고)

Ⅲ. 2026년 제1차(2026.02.06.) 도시계획 수권분과위원회 심의 결과 : 수정가결

구분	심의 결과	심의의견	조치계획	비고
제1차 도시계획 수권분과 위원회	수정 가결	< 수정사항 > • 용역을 계획, 건축한계선, 공공기여계획, 순부담 면적 및 주택공급계획은 구청장 수정가결 요청(안) 반영	• 용역을 계획, 건축한계선, 공공기여계획, 순부담 면적 및 주택공급계획은 구청장 수정가결 요청사항에 심의의견을 반영하여 계획하였음	반영
		• 도로(고무래로) 확폭(8m→12m) 부분은 사업시행계획인가를 위한 법적사항으로 공공성이 부족한바, 상한용적을 인센티브 미산정	• 도로(고무래로) 확폭(8m→12m) 부분은 상한용적을 인센티브 미산정하여 적용하였음	반영
		• 공공임대주택 기부채납 상한용적을 산정은 「서울시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」에 따라 개정된 기준을 적용	• 공공임대주택 기부채납 상한용적을 산정은 「서울시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」에 따라 개정된 「분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용 (국토교통부 고시 제2025-501호, 2025.9.15)을 적용하여 반영하였음	반영
		• 정비계획 건축물 최고 높이는 140m 이하로 결정하고, 사평대로에서 바라보는 경관을 고려하여 반포미도1차아파트와 연계한 스카이라인 검토	• 현재 결정고시('24.04.25)된 반포미도1차 아파트의 정비계획 높이인 150m 이하에서 지반고를 차이를 고려한 140m 이하로 계획하는 의견이 개진됨에 따라 공동주택 기준층 층고를 3.2m에서 2.95m로 조정하여 건축물 최고높이를 140m 이하로 조정하였으며, 반포미도1차아파트와 연계한 스카이라인을 고려하였음 • 향후 반포미도1차아파트의 지반고 변경 시 이에 따른 추가 검토를 통한 높이계획을 마련하겠음	반영
		< 조건사항 > • 건축한계선은 인접대지 경계선으로부터 3m 이상 확보	• 건축한계선은 인접대지 경계선으로부터 3m 이상 확보하였음	반영
		• 공공보행통로는 획지 외 보행공간까지 연결되도록 시종점을 조정할 것	• 공공보행통로는 획지 외 보행공간까지 연결되도록 시종점을 조정하였음	반영
		• 정비사업통합심의 등 진행 시 반포미도 1차 및 2차 간 통경축을 고려한 배치계획 검토	• 향후 정비사업통합심의 시 반포미도1차와 우리 단지 간 통경축을 고려한 배치계획을 마련하도록 하겠음	추후 반영
		• 대상지와 접한 도로 하부 상·하수도 등 노후 기반시설과 사업추진에 따른 시설 수요 등을 확인하고, 기반시설 개선 방안을 관련 부서와 협의하여 공공기여계획에 반영할 것	• 향후 사업시행계획인가(실시설계) 단계에서 상·하수도 등 기반시설에 대한 정밀조사를 바탕으로 관련 부서와 구체적인 개량 범위 및 비용 부담 등을 협의하여 공공기여계획에 반영하도록 하겠음	추후 반영

Ⅳ. 관련도면 : 붙임 참조

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

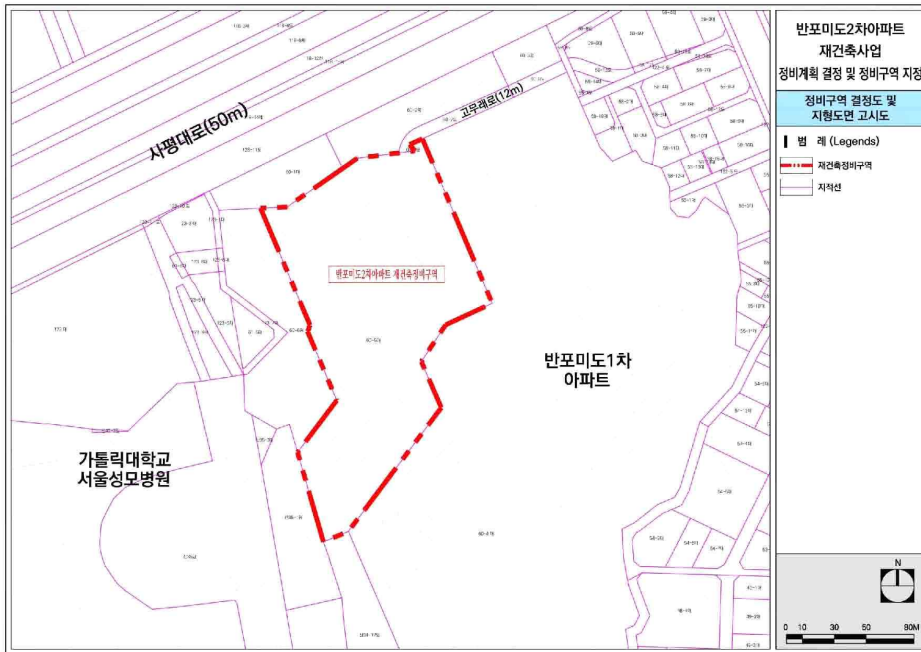
Ⅴ. 정비계획 결정 및 정비구역 지정 도서 : 생략

Ⅵ. 열람장소 : 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(02-2133-7286)
및 서초구 재건축사업과(02-2155-7358)에 관련 도서를 비치하여
열람하고 있습니다.

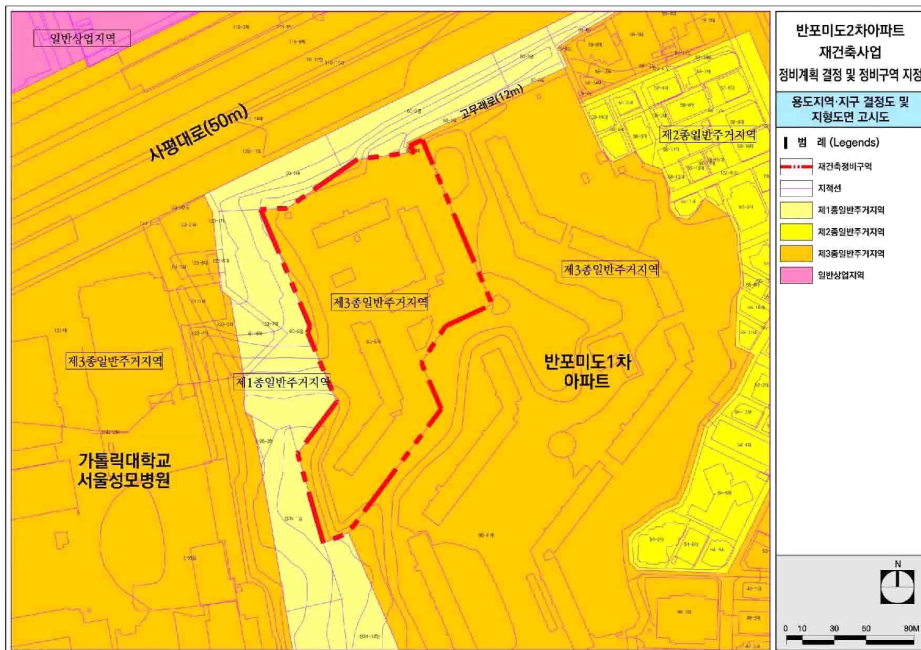
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<https://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니
참고하시기 바랍니다.

<붙임 1> 반포미도2차아파트 재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정

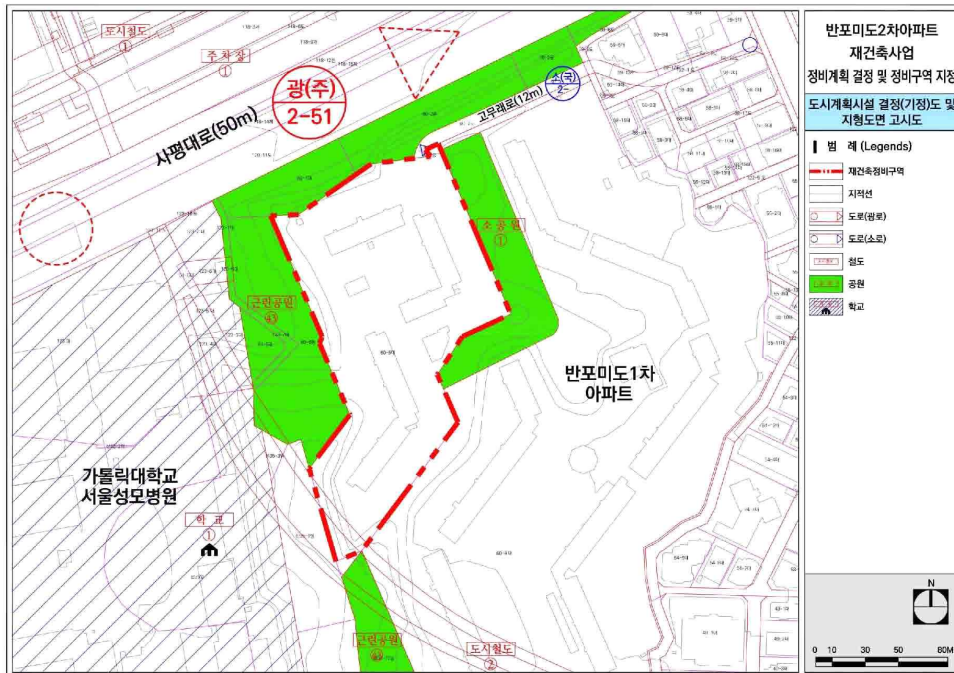
■ 정비구역 결정도



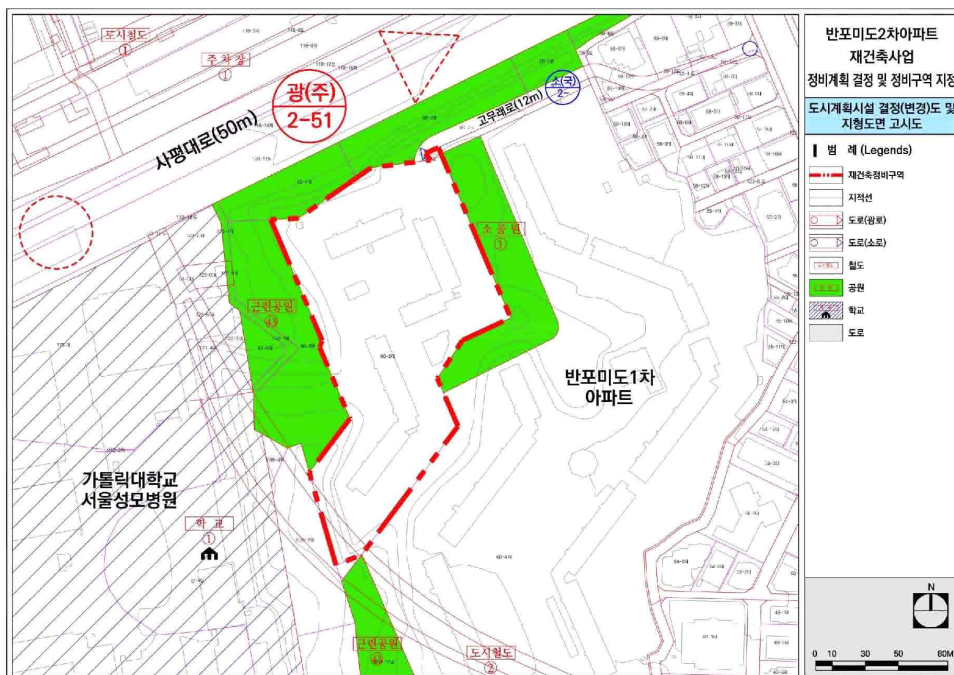
■ 용도지역 결정도



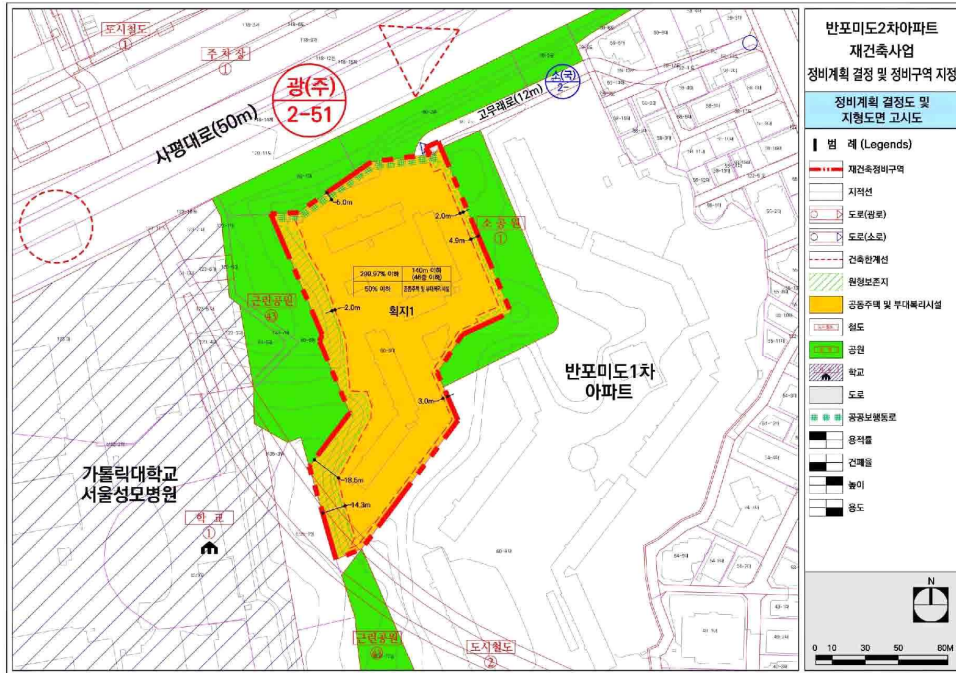
■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)



정비계획 결정도



지구단위계획 결정도

