◈ 서울특별시 서초구 공고 제2024-1777호

도시관리계획[용도지구(아파트지구)/서초로 지구단위계획구역 및 지구단위계획 변경, 특별계획구역1(진흥아파트부지) 세부개발계획] 및 서초진흥아파트 재건축사업 정비구역 지정·정비계획 결정(변경)(안) 공람 공고

1. 건설부고시 제131호(1976.08.21.)로 아파트지구 지정, 서울특별시고시 제2023-349호(2023.08.17.)로 「용도지구(서초아파트지구) 및 개발기본계획(정비계획) 결정(변경)」, 서울특별시고시 제2023-350호(2023.08.17.)로 「도시관리계획(서초아파트지구 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획) 결정」된 서초진흥아파트에 대하여 정비구역 지정 및 정비계획 결정을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 시행령 제13조 규정에 의거 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공고하고 관계서류를 공람합니다.
2. 본 공람내용에 대하여 관계서류를 서초구 재건축사업과, 서초4동주민센터 및 조합사무실에 비치하여 공람하오니 의견이 있는 사업구역 내 토지등소유자 또는 이해관계인은 공람기간 내에 의견서를 공람장소로 제출하여 주시기 바랍니다.
3. 본 정비계획(안)은 향후 주민공람, 구의회 의견청취, 서울시 도시계획위원회 심의 등 법적절차 이행과정에서 변경될 수 있음을 알려드립니다.

2024년 8월 16일

서울특별시 서초구청장

가. 공람기간 : 2024. 08. 16(금). ~ 2024. 09. 19(목). (30일 이상)

나. 공람장소 : 서초구청 재건축사업과 (☎ 02-2155-7364)
서초4동 주민센터 (☎ 02-2155-7496)
서초진흥아파트 재건축정비사업조합 사무실 (☎ 02-3481-0247)

다. 공람사유 : 서초진흥아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경)을 위한 공람공고

라. 공람내용 : 도시관리계획(용도지구:아파트지구) 및 서초아파트지구 개발기본계획 결정(변경), 서초로 지구단위계획구역 및 지구단위계획 변경(안), 서초진흥아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경)(안) 공람 공고 (공람장소에 비치)

마. 기타사항 : 본 공람 내용에 관하여 공고 시 생략되었거나 구체적인 내용은 반드시 공람장소에서 공람하여야 하며, 모든 공람 관계서류 및 도면은 본 공람으로 고지된 것으로 갈음 함

Ⅰ. 도시관리계획(용도지구:아파트지구) 및 서초아파트지구 개발기본계획 결정(변경)(안)

1. 도시관리계획(용도지구)의 결정(변경)

가. 용도지구(아파트지구)의 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	지구명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
변경	①	서초 아파트지구	서초구 서초동, 반포동 일대	157,163.4	감)38,603.0	118,560.4	-

나. 변경 사유서

도면표시 번호	지구명	변경내용	변경사유
①	서초 아파트지구	아파트지구 면적변경 15,163.4㎡→118,560.4㎡ 감) 38,603.0㎡	• 도시여건 및 제도 변화 등으로 실효성이 상실된 아파트지구를 지구단위계획구역으로 전환함에 따라 아파트지구를 변경(제척)함

2. 서초아파트지구 개발기본계획 결정(변경)

가. 개발기본계획 결정 : 변경 (공람장소 비치도서 참조)

※ 기타사항

- 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 서울시에서 일괄 폐지
- 아파트지구에서 제척되는 범위 내 도시계획시설계획 등 도시관리계획은 서초아파트지구 지구단위계획을 따름

Ⅱ. 서초진흥아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경)(안)

1. 정비구역 구역(변경)

가. 정비구역 결정(변경) 조서

구분	정비구역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	서초진흥아파트 재건축 정비구역	서초구 서초동 1315 일대	41,947.0	-	41,947.0	-

2. 정비계획 결정(변경)

가. 토지이용계획(변경)

구분	명 칭	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		41,947.0	-	41,947.0	100.0	-
정비기반 시설	소 계	10,274.6	감) 384.9	9,889.7	23.6	-
	공 원	4,463.3	감) 1,869.0	2,594.3	6.2	-
	완충녹지	3,969.6	-	3,969.6	9.5	-
	도 로	1,841.7	-	1,841.7	4.4	-
	사회복지시설	-	증) 1,484.1	1,484.1	3.5	노유자시설
획지	소계	31,672.4	증) 384.9	32,057.3	76.4	-
	획지1	31,672.4	증) 384.9	32,057.3	76.4	복합용지

나. 용도지역 결정 조서(변경)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		41,947.0	-	41,947.0	100.0	-
주거지역	제1종일반주거지역	8,082.7	감) 1,484.1	6,598.6	15.7	-
	제2종일반주거지역	-	증) 1,484.1	1,484.1	3.6	-
	제3종일반주거지역	33,864.3	감) 32,057.3	1,807.0	4.3	-
	준주거지역	-	증) 32,057.3	32,057.3	76.4	-

○ 용도지역 결정(변경) 사유서

구분	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
변경	서초동 1313-19 외 2필지	제1종 일반주거지역	준주거지역	1,484.1	• 도심 지원을 위한 주거, 상업, 업무의 복합적인 활용 기능을 고려하여 일부 준주거지역으로의 용도지역 변경(조정 및 상향)
	서초동 1315	제3종 일반주거지역	제2종 일반주거지역	1,484.1	• 도시계획시설(사회복지시설) 결정에 따른 용도지역 변경(조정)
	서초동 1315 외 1필지	제3종 일반주거지역	준주거지역	30,573.2	• 도심 지원을 위한 주거, 상업, 업무의 복합적인 활용 기능을 고려하여 일부 준주거지역으로의 용도지역 변경(조정 및 상향)

다. 도시계획시설 결정 조서(변경)

1) 교통시설(변경없음)

◯ 도로 결정조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭 원 (m)								
기정	광로	3	64	40	주간선 도로	4,150	서초동 84호광장	사당동 (서초동174-17)	일반 도로	-	건고제145호 (1978.6.15.)	서초로
기정	중로	1	98	20~26	보조 간선도로	4,055	서초동(지구계) (서초동1321-8)	양재지구(지구계) (서초동1321-8)	일반 도로	-	건고제503호 (1969.8.27..)	서운로

2) 공간시설(변경)

◯ 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	④	공원	근린 공원	서초동 1313-17일대	7,767.3 (4,463.3)	감)1,869.0 (감)1,869.0)	5,898.3 (2,594.3)	건고제465호 (1971.8.7.)	• 중복결정 -지상:명달근린공원 -지하:저류시설

※ ( )는 구역 내 면적임

◯ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
④	공원	• 구역내 공원 일부 축소에 따른 면적 감소 - 4,463.3㎡→2,594.3㎡, 감) 1,869.0㎡	• 진흥아파트 부지 내 미조성된 명달근린공원을 재건축사업과 관련하여 효율적 토지 이용을 위하여 일부 축소

◯ 녹지 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	⑨	녹지	완충 녹지	경부고속 도로 우측	43,356.0 (3,969.6)	-	43,356.0 (3,969.6)	건고제64호 (1978.4.1.)	• 중복결정 -지상:완충녹지 -지하:저류시설

※ ( )는 구역 내 면적임

3) 공공문화체육시설(변경)

○ 사회복지시설 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
신설	①	사회복지시설	서초동 1315	-	증) 1,484.1	1,484.1	-	노유자시설

○ 사회복지시설 결정 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회복지시설	• 사회복지시설 1개소 신설	• 지역생활권(서초구) 내 필요로 하는 공공시설의 용도 및 수요조사를 통하여 서초교육지원센터 및 노인문화여가복지시설 공급이 필요하여 사회복지시설(노유자시설) 신설

- 건축물 범위에 관한 결정 조서

구분	시설명	위치	건폐율	용적률	높이	비고(관리청)
신규	사회복지시설	서초동 1315	60%이하	200%이하	5층이하	제2종일반주거지역 (서초구청)

4) 방재시설(변경)

○ 방수설비 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
신설	②	방수설비	서초동 1313-17 일대	-	증) 2,500	2,500	-	• 중복결정 -지상:명달근린공원, 완충녹지 -지하:저류시설

○ 방수설비 결정 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	방수설비	• 방수설비 신설 면적 : 2,500㎡	• 서초대로 일대 상습침수 해소를 위하여 명달공원 지하에 우수를 배제시킬 수 있는 방수설비(저류조)를 설치하여 수해예방 및 치수안전 도모

라. 공동이용시설 설치계획(안)

구분		기준(㎡)	계획(㎡)	비고
주민공동시설	합계	2,678.13㎡ 이상	5,163.61㎡	-
	지역문화센터, 지원센터 등	-	1,799.70㎡	-
	작은도서관	158㎡ 이상	342.80㎡	-
	어린이집	330㎡ 이상	394.20㎡	-
	다함께 돌봄센터	66㎡ 이상	120.00㎡	-
	주민카페	-	164.11㎡	-
	경로당	330㎡ 이상	342.80㎡	-
	주민운동시설 (옥외)	-	800.00㎡	-
	어린이놀이터 (옥외)	-	1,200.00㎡	-
관리사무소		50.35㎡이상	75.53㎡	-
경비실		-	90.00㎡	-
판매시설		-	14,735.00㎡	-
오피스		-	6,570.00㎡	-
합계			26,634.14㎡	-

※ 공동이용시설 설치계획은 주택건설기준 등에 관한 규정에 따라 설치하며, 건축심의, 사업시행인가 시 변경될 수 있음

마) 기존 건축물의 정비 · 개량 및 건축시설계획(안)

1) 기존건축물의 정비 · 개량에 관한 계획

구분	구역구분		획지구분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비고
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
신설	서초진흥아파트 재건축정비구역	41,947.0	획지1	32,057.3	서초구 서초동 1315일대	8	-	-	8	-	-

바) 건축시설계획

1) 획지 및 주택규모 등에에 관한 계획

구분	구역구분		획지구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)		높이(m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정법적상한		
신설	서초진흥아파트 재건축정비구역	41,947.0	획지1	32,057.3	서초동 1315 일대	공동주택 및 부대복리시설	60 이하	324.09 이하	327.17 이하	195m 이하 (59층 이하)	-

주택의 규모 및 규모별 건설비율

• 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 제5조에 따라 조합원에게 분양하는 주택의 주거전용면적 합이 종전 주택의(재건축전) 합보다 작거나 30% 범위에서 확대하여 건설하고, 조합원 이외의 자에게 분양하는 주택을 모두 85㎡ 이하 규모로 건설할 시 85㎡이하 규모의 주택 60%이상 설치 규정 적용을 배제함

구분 (전용면적)	세 대 수	비 율(%)	비 고
합계	857(148)	100.0	-
60㎡이하	127(27)	14.8	공공주택 94세대
60~85㎡이하	334(121)	39.0	-
85㎡초과	396(0)	46.2	-

※ ( )안에 세대수는 조합원 및 임대 이외 일반분양

심의완화 사항

• 국민주택규모 주택 건설에 따른 상한용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제54조)
-정비계획용적률(324.09%) → 예정법적상한용적률(372.17%)
• 특별건축구역 지정을 통한 일조기준 완화 (건축위원회 심의를 통해 확정)

건축물의 건축선에 관한 계획

• 건축한계선 지정

구준	건축선 지정 내용	비 고
서초대로, 서운로, 서운로21길 변	대지 경계로부터 5m	도면참조
서측공원 및 완충녹지 변	대지 경계로부터 5m	
사회복지시설 경계부	대지 경계로부터 3m(접도부분 제외)	

기타사항

• 연도형상가 배치구간
- 서초대로변(가로활성화를 위해 부대시설, 근린생활시설 등의 입면 길이가 대지와 접한 가로길이의 60%이상 되도록 배치)
• 저층부 특화디자인 배치구간
- 가로활성화 용도 배치 및 도심형 주거 도입 등 서초대로변 가로활성화에 기여하는 저층부 특화디자인
• 디자인특화 배치구간
- 경부고속도로 지하화 등 미래 여건변화를 고려하여, 완충녹지변 디자인 특화주동 배치(고층)

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율 등 관련규정범위 내에서 건축심의, 사업시행인가 시 조정될 수 있음

2) 개발가능용적률 산정

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="8">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용계획</td><td rowspan="2">구역면적(㎡)</td><td rowspan="2">획지(㎡)
(주택용지)</td><td colspan="5">계획정비기반시설(㎡)</td><td rowspan="2">기반시설 내 기존
국 · 공유지(㎡)</td><td rowspan="2">건축물
환산부지
(㎡)</td></tr>
<tr><td>계</td><td>공원</td><td>완충녹지</td><td>도로</td><td>사회
복지시설</td></tr>
<tr><td>41,947.0</td><td>32,057.3</td><td>9,889.7</td><td>2,594.3</td><td>3,969.6</td><td>1,841.7</td><td>1,484.1</td><td>4,072.1</td><td>586.7</td></tr>
<tr><td>공공시설부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="9">▸ 순부담 면적
= 계획정비기반시설 - 기존기반시설 내 국 · 공유지 + 공공시설 환산면적
= 9,889.7㎡ - 4,072.1㎡ + 586.7㎡ = 6,404.3㎡
▸ 순부담 비율
= 6,404.3㎡ ÷ (41,947.0㎡ - 4,072.1㎡)
= 16.91%</td></tr>
<tr><td>건축물
기부채납</td><td colspan="9">• 사회복지시설(노유자시설)
– 연면적 : 3,251.0㎡
– 환산부지면적
= 공사비 × 공공시설 연면적 ÷ 부지가액(공시지가×2배)
= 3,542,727원/㎡ × 3,251.0㎡ ÷ 58,360,000원/㎡ = 197.3㎡
• 저류조
– 환산부지면적
= 공사비 ÷ 부지가액(공시지가×2배)
= 22,727,272,727원 ÷ 58,360,000원/㎡ = 389.4㎡

※ 1) 공시지가 : 29,180,000원 (2023년)
2) 부지가액 : 58,360,000원 (공시지가×2배)
3) 노인복지시설(노인복지센터) 공사비 : 3,542,727원/㎡ (부가가치세10% 면세된 단가 적용)
(2022년 서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인)
4) 저류조(하수저류시설) 공사비 : 22,727,272,727원 (환경부 하수도 분야 보조금 편성 및 집행관리 실무요령)
(부가가치세10% 면세된 단가 적용)</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="9">• 230% (아파트지구 개발기본계획 용적률체계 준용)</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td colspan="9">• 허용용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브 항목 = 230% + 50% = 280%
※ 용적률 인센티브 항목 (인센티브에 관한 계획 참조)
– 필수 이행(기준용적률 완화 20%) = 20% < 21% [우수디자인(15%) + 지능형건축물(6%)]
– 선택 이행(허용용적률 완화 50%) = 50% < 50.2% [제로에너지 건축물(11%) + 리모델링이용이한공동주택(10%) + 비주거시설 생활공유가로 배치(5%) + 단지내 부대복리시설 외부개방(5%) + 업무공간확보(10%) + 빗물이용시설 설치(9.2%)]</td></tr>
<tr><td>정비계획
용적률 산정</td><td colspan="9">▸ 공공시설 등의 제공부지 면적
[α토지 : 국 · 공유지 제외 기반시설(제1종, 제2종, 제3종일반주거지역) ÷ 대지면적]
= (2,911.4㎡(제1종) + 1,484.1㎡(제2종) + 1,422.1㎡(제3종)) ÷ (32,057.3㎡) = 0.1815
[α건축물 : 건축물 환산부지면적 ÷ 대지면적]
= 197.3㎡ ÷ 32,057.3㎡ = 0.0061
[α저류조 : 저류조 환산부지 ÷ 대지면적]
= 389.4㎡ ÷ 32,057.3㎡ = 0.0121
▸ 기존 중심시설용지 주거용도 전환에 따른 공공기여 제외
[α토지 : 기존 중심시설용지 × 공공기여율 ÷ 대지면적]
= 2,366㎡ ÷ 3.17% = 75.0613 ÷ 32,057.3㎡ = 0.0023
▸ 가중치
[공공시설 등의 제공부지(제1종, 제2종, 제3종주거지역) 평균용적률 ÷ 사업부지 용적률]
= (150% x 2,911.4)+(150% x 1,484.1)+(230% x 1,422.1) ÷ (2,911.4+1,484.1+1,422.1)
= 169.56 = 169.56 ÷ 280 = 0.6056
▸ 정비계획 용적률
= 허용용적률 x 1 + (1.3 x 가중치 x α토지) + (0.7 x α건축물) + (1.0 x α저류조)
= 280% x 1 + (1.3 x 0.6056 x (0.1815 - 0.0023)) + (0.7 x 0.0061) + (1.0 x 0.0121) = 324.093%
∴ 정비계획 용적률 = 324.09%</td></tr>
<tr><td>예정법적상한
용적률</td><td colspan="9">▸ 예정법적상한용적률 = 372.17% 이하
※ 법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의 시 결정된 법적상한용적률은 건축위원회 심의를 통하여 확정</td></tr>
</table>

3) 허용용적률 인센티브계획

유형	항목		세부항목	인센티브량	비고
의무이행	우수디자인		-	15%	
	지능형건축물		4등급	6%	
	소 계			21%	
계획유도	친환경요소	제로에너지 건축물	ZEB5	11%	
		리모델링이용이한 공동주택	관련규정 충족 시	10%	
		빗물이용시설 설치	기준용적률×0.04 -230%×0.04=9.2% 빗물 저류탱크 용량(ton) - 8,446.01㎡ × 0.05 = 422.3ton ※ 의무설치용량 초과 적용	9.2%	
		비주거시설 생활공유가로 배치 (부대복리시설 제외)	지상에 설치된 비주거시설 총량의 1/2 이상 생활공유가로 배치 : 4,160㎡ (8,320㎡(비주거시설면적)x0.5=4,160㎡)	5%	
	시설공유	단지내 부대복리시설 외부개방	20% 개방 : 516.876㎡ (2,584.38㎡x0.2=516.876) ※ 기준: 전체 주민공동시설(의무면적)의 20%~40%이상 추가조성 및 외부개방 시	5%	
	도심지원	업무공간 확보	업무공간지원,회의실 · 세미나 · 라운지 등 공간) - 230%x(4,160㎡/8,320㎡) x 0.3 ※공공기여시설 중복 적용 불가	10%	
	소 계			50.2%	

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

사) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	산정내용	비고
환경보전	•토양 및 지형지질의 영향을 최소화하기 위하여 인도와 보행로, 주차장 등에 가급적 소형블럭, 투수성 블록 등 투수성 재료 이용 •기존 건축물 철거시 매설된 정화조로부터 토용오염이 유발될 우려가 있으므로 전량 주거처리 후 철거작업 시행 및 처리 •수목 식재는 건축물 및 주변환경과 조화를 이루는 수종으로 선정 •공사시 건설폐기물은 배출사업자의 재활용지침을 준용하여 처리 •성상별 분리수거 및 음식물은 서울시 광진구 음식물 쓰레기 처리계통에 의거 처리 •공사시 가설 방음판넬 설치, 공사차량 감속주행 및 주간작업을 통한 발생시간 단축 •도로변 공공조경을 통한 녹화시설 설치	
재난방지	•공사시 발생하는 절 · 성토로 인한 사면에 대해서 안정화 대책을 마련하고 녹화공법을 시공 •정비구역내 가능한 투수성 포장재를 사용하여 투수율 제고 •건축배치 계획시 소방도로로의 기능 용이성 및 화재 초기진화를 위한 주요 사항 등을 고려 •건축시 가능한 내연성, 불연성 건축자재를 사용 •유류, 전기시설 및 위험물에 대한 상시 관리기능 강화 •주 보행로 등에 가로등, 보안등을 설치하여 개방성, 안전성 확보 •학교 주변지역 교육환경 저해시설이 입지하지 않도록 하고 보안등을 설치하여 충분한 조도 확보	

아) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

1) 주변학교 현황

구 분	교육시설 현황	비고
정비구역 중심반경 500m	•서초초등학교, 서일중학교, 서운중학교	–
정비구역 중심반경 1km	•원명초등학교, 서원초등학교, 서울교대부설초등학교, 서이초등학교, 반포고등학교	–

2) 교육환경 보호에 관한 계획

구 분	교육시설 현황	비고
사업시행시	•대기질 · 소음 및 진동대책 – 사업대상지 공사 진행시 건설장비 투입, 토공사 진행으로 인해 비산먼지, 이산화질소가 주로 발생됨에 따라 교육환경 보호를 위해 공사장 및 진입도로의 주기적인 살수, 차량 속도 제한, 차량덮개 착용, 세륜세차시설 설치, 가설방진망 설치 등 공사시 저감대책 수립 – 소음 및 진동은 교육환경에 직접적인 영향을 미치는 요소로서 영향을 최소화하기 위해 건설공사장 소음관리 요령 준수, 공사차량 속도제한, 사업지구주변 경계부에 가설방음판넬 설치 – 소음 및 진동 발생공사는 가급적 방과 후, 방학기간 등을 활용하여 주변 학교 학습에 영향을 최소화	–
사업완료시	•사업대상지 내 도로변 가로수와 공원, 녹지 등에 대기오염물질 정화 수정을 선정 식재하여 대기오염 물질의 영향을 저감할 계획 •사업대상지 및 학교주변 도로에 규격화된 표지판(주의, 규제, 지시)을 사용 및 설치와 교통안전 시설을 설치하여 학생 등 보행의 안전을 기할 계획	–

자) 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구 분	교육시설 현황	비고
기본방향	•재건축사업에 따른 정비구역에 대한 지속적인 관리로 청소년이 범죄에 노출되지 않도록 사전검토 •건축계획 및 단지설계 시 건축물의 배치와 공원 및 출입구 등 물리적 환경요소를 고려하여 우발적 범죄를 최소화	–
범죄예방대책	•이주에 대한 철거 이전 – 정비구역내 폐쇄회로 사각지대 보완하여 가로등과 보안등을 설치하고 방범초소 운영 – 자율방범대 및 관련유관기관 연락망 구축 •이주에 대한 철거 이후 – 철거시 거주자가 아닌자의 출입을 사전에 차단토록 함 – 정비구역 내 범죄예방을 위해 경비인력이 상주 및 순찰할 수 있도록 초소 설치 – 정기적인 순찰활동을 통해 범죄예방 •공사착공 이후 – 공사현장 시공자와 현장대리인 등 상주자가 수시로 점검하여 외부인이 출입할 수 없도록 통제하고, 공사장 내 관리를 철저하게 운영하여 안전성 확보 및 범죄예방	–

차) 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	가구번호	획지계획			비고
		번호	위치	면적(㎡)	
신설	-	소계		32,057.3	-
		획지	서초구 서초동 1315일대	32,057.3	공동주택 및 부대복리시설, 판매시설, 업무시설

카) 국민주택규모 주택(공공주택) 건설에 관한 계획

○ 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택으로 건설하여야 한다.

구 분		내용			
정비계획용적률		•324.09%			
법적상한용적률		•372.17%			
공공주택 산출 근거	용적률증가분	•372.17% - 324.09% = 48.08%			
	증가된용적률의 50%	•48.08% × 0.5 = 24.04%			
	의무연면적	•32,057.3㎡ × 24.04% = 7,706.57㎡			
	공공주택 확보계획 (법적상한용적률 완화)	전용면적	공급면적	세대수	연면적
		59.98㎡	82.08㎡	94세대	7,715.52㎡
		∴ 7,715.52㎡ >7,706.57㎡ 이상			

※ 재건축 국민주택규모계획의 세대수 및 세대규모 등 건축계획은 관련규정 범위 내에서 사업시행 인가 시 변경될 수 있음

타) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정비례율 (A)

•추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 x 100%
•추정비례율 산정 : 73.15%
= (1,988,446,693천원 - 733,187,804천원) / 1,716,006,400천원 x 100%

총 수입 추정	총 지출 추정	`종전자산 총액 추정
2,001,826,402천원	746,396,927천원	1,716,006,400천원

개별 종전자산 추정액 (B)

•아파트 및 상가 종전자산

구분	종전면적(㎡)	평형(평)	종전자산 추정액(천원)	추정비례율	분양기준추정액(천원)
아파트	101.32	33	2,310,000	73.15%	1,689,765
	131.04	43	2,960,000		2,165,240
	131.07	43	2,960,000		2,165,240
	160.46	52	3,250,000		2,377,375
상가	2층(10㎡ 기준)	-	239,010		174,836
	1층(10㎡ 기준)		414,940		303,529
	지하1층 (10㎡ 기준)		189,310		138,480

주) 종전자산 추산액은 감정평가한 금액이 아닌 개략 추정한 금액으로, 향후 사업시행계획인가 고시일 기준으로 실시하는 정식 감정평가결과와는 층별, 위치별 효용에 따라 현저히 차이가 발생할 수 있으며, 본 추정치가 종전자산 감정평가에 활용(적용)되는 것이 아님.(미동의자는 제외하여 추산함)

추정분담금 산출

•아파트 및 상가 추정분담금 산정방식
: ①분양기준추정액[종전자산 추정액ⓐ x 추정비례율ⓑ] - ②권리자 분양가 추정액 = ③추정분담금

구분	유형	ⓐ 종전자산 추정액 (천원)	ⓑ 추정 비례율 (%)	① 분양기준 추정액(ⓐ+ⓑ)	유형	② 권리자 분양추정액 (천원)	③ 추정분담금(천원) (①-②=③) (+:부담 / - : 환급)
아파트	33평	2,310,000	73.15%	1,689,765	24평	1,512,000	-177,765
					34평	1,997,000	307,235
					39평	2,259,000	569,235
					43평	2,489,000	799,235
					47평	2,665,000	975,235
					52평	2,858,000	1,168,235
					60평	3,294,000	1,604,235
	43평	2,960,000		2,165,240	24평	1,512,000	-653,240
					34평	1,997,000	-168,240
					39평	2,259,000	93,760
					43평	2,489,000	323,760
					47평	2,665,000	499,760
					52평	2,858,000	692,760
					60평	3,294,000	1,128,760
	52평	3,250,000		2,377,375	24평	1,512,000	-865,375
					34평	1,997,000	-380,375
					39평	2,259,000	-118,375
					43평	2,489,000	111,625
					47평	2,665,000	287,625
					52평	2,858,000	480,625
					60평	3,294,000	916,625
상가	2층 (10㎡기준)	239,010		174,836	10㎡	204,000	29,164
					20㎡	408,000	233,164
					30㎡	612,000	437,164
	1층 (10㎡기준)	414,940		303,529	10㎡	364,000	60,471
					20㎡	728,000	424,471
					30㎡	1,092,000	788,471
	B1층 (10㎡기준)	189,310		138,480	10㎡	123,000	-15,480
					20㎡	246,000	107,520
					30㎡	369,000	230,520

주) 상기 추정 개별 분담금은 조합원 개별적으로 부담하는 재건축초과이익, 이주비 대출이자 등은 포함되지 않음(판매시설은 C-ZONE으로 산출)

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

Ⅲ. 서초로 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(변경)(안)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	지구명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	①	서초로 지구단위계획 구역	서초역~ 강남역	596,277	증)3,342.7	599,619.7	서울시공고 제53호 (87.2.3.)	-

나. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

도면표시 번호	지구명	변경내용	변경사유
①	서초로 지구단위계획구역	아파트지구 면적변경 596,277㎡→599,619.7㎡ 증) 3,342.7㎡	• 강남역 일대 상습침수구역 해소를 위한 저류조 설치를 위하여 명달공원 및 완충녹지 일부 구역편입

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정 : 변경 (공람장소 비치도서 참조)

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 : 변경없음 (공람장소 비치도서 참조)

4. 기타사항에 관한 결정 : 변경없음 (공람장소 비치도서 참조)

5. 특별계획구역에 관한 결정 : 변경 (공람장소 비치도서 참조)

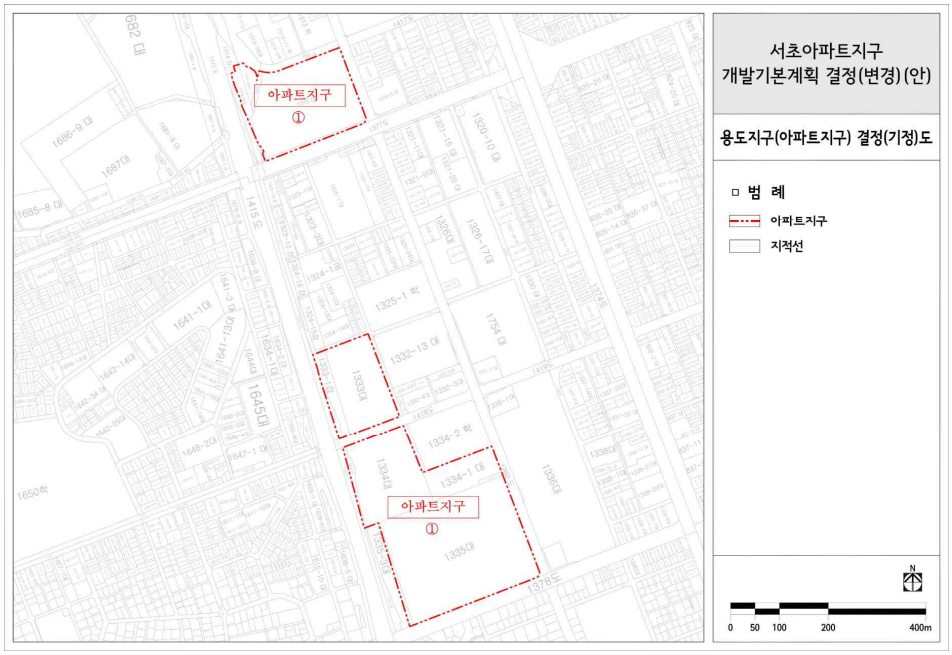
Ⅳ. 관계도서 : 생략 (공람장소에 비치)

Ⅴ. 기타사항

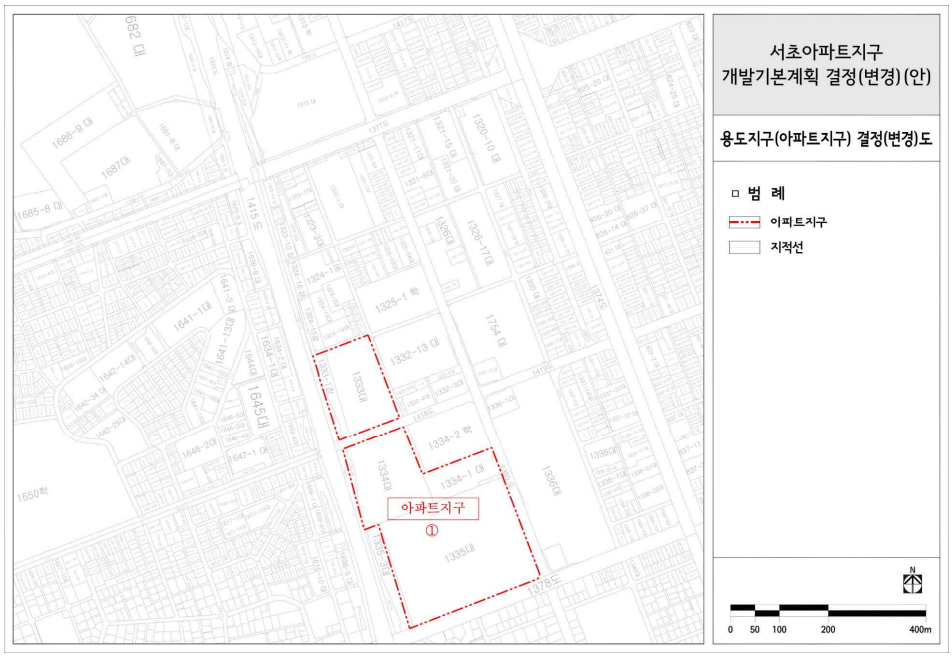
- 자세한 사항은 공람장소에 비치된 도서를 참고하시기 바랍니다.
- 공람내용은 확정된 안이 아니므로 향후 주민공람, 구의회 의견청취, 서울시 도시계획위원회심의 등 절차 이행 중 변경될 수 있습니다.

< 붙임 >

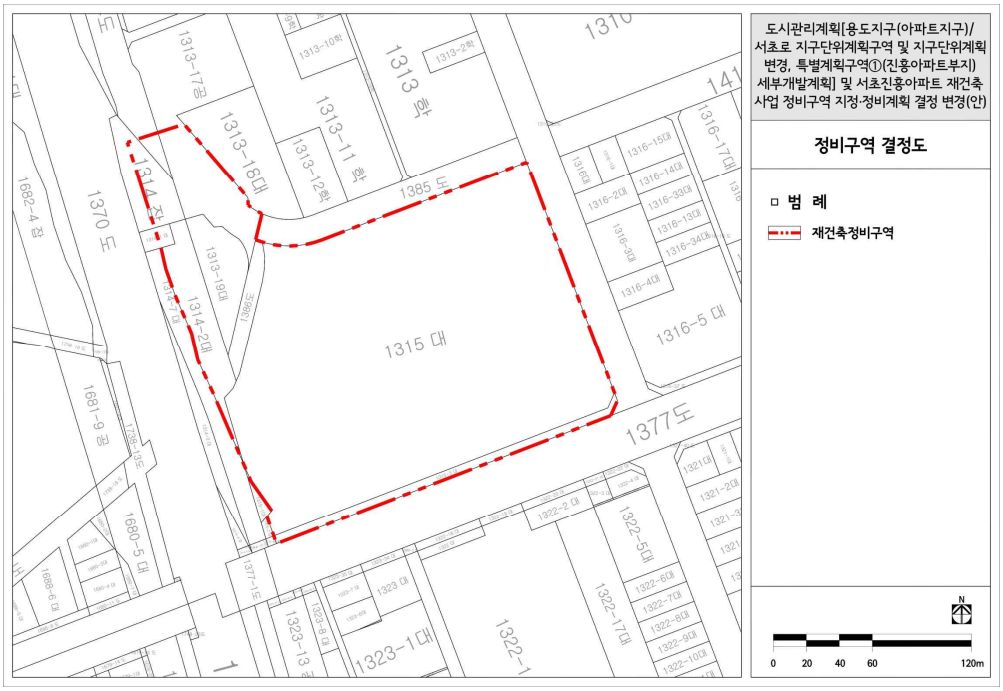
[용도지구(아파트지구) 결정(기정)도]



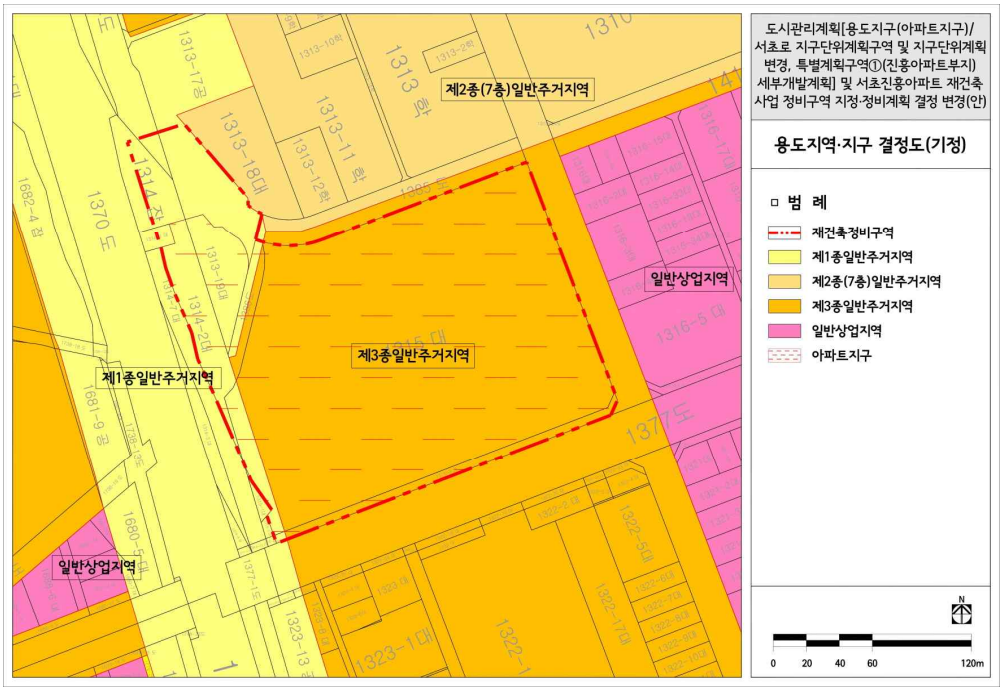
[용도지구(아파트지구) 결정(변경)도]



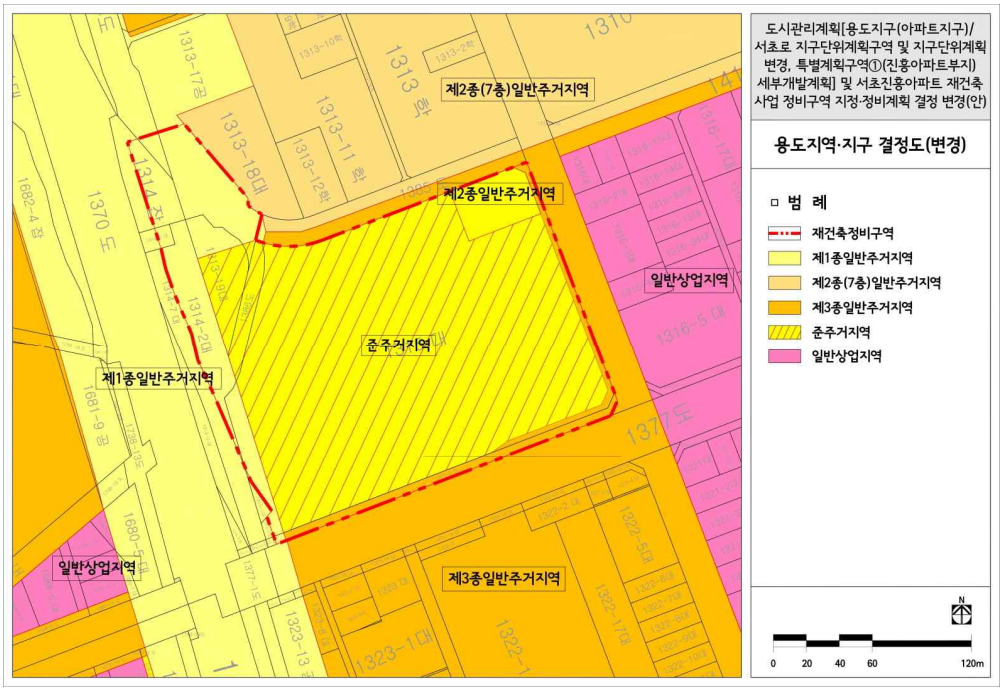
[정비구역 결정도]


도시관리계획[용도지구(아파트지구)/서초로 지구단위계획구역 및 지구단위계획 변경, 특별계획구역①(진흥아파트부지) 세부개발계획] 및 서초진흥아파트 재건축 사업 정비구역 지정·정비계획 결정 변경(안)
정비구역 결정도
범 례
재건축정비구역
N
0 20 40 60 120m
1315 대
1316-5 대
1377도
1385 도
1370 도
1313-18대
1313-17공
1313-11 학
1313-12학
1313-19대
1314-2대
1314 잔
1681-9 공
1680-5 대
1322-5대
1322-17대
1323-1대
1316-17대

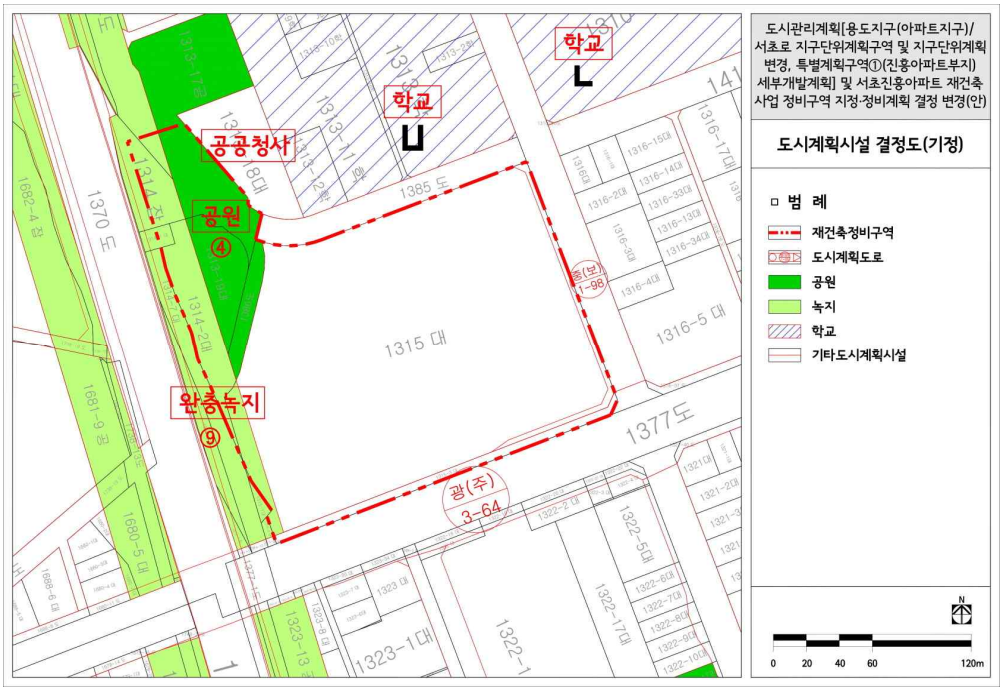
[용도지역 · 지구 결정(기정)도]



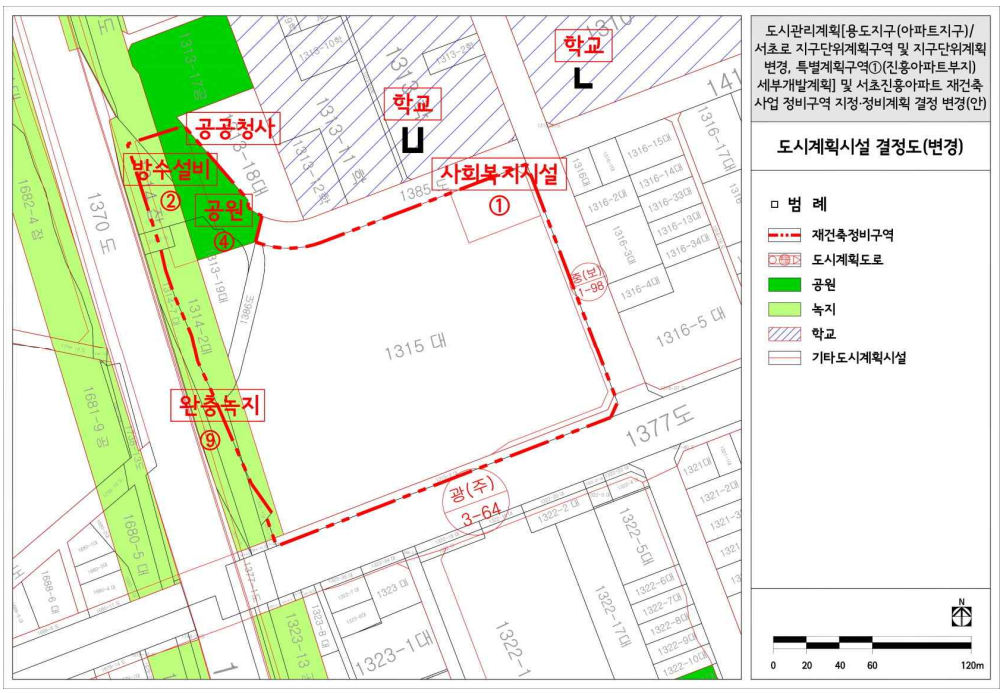
[용도지역 · 지구 결정(변경)도]



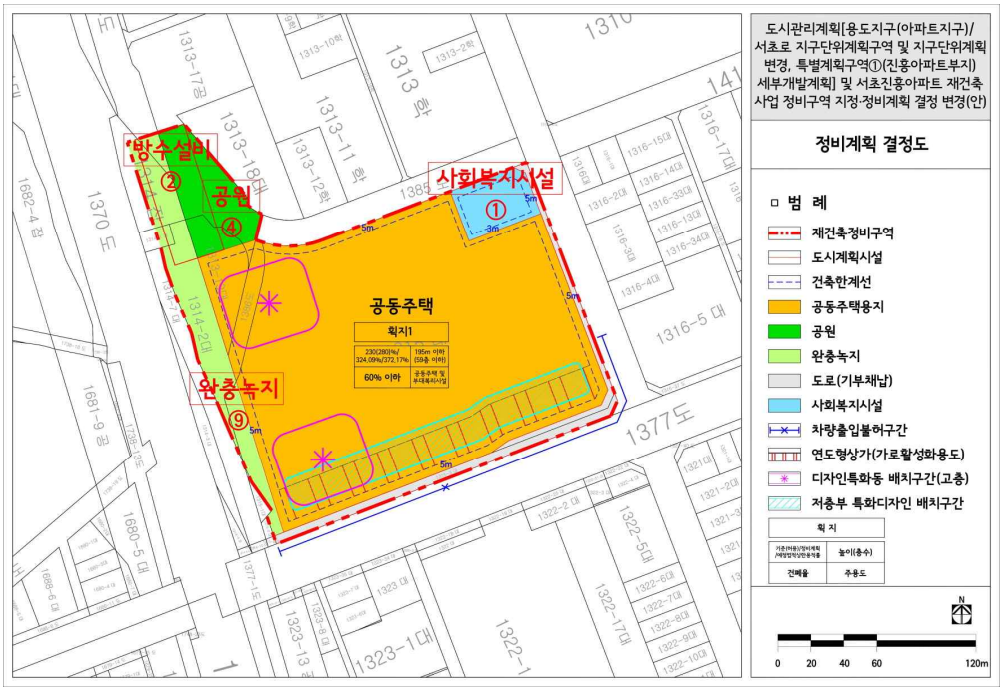
[도시계획시설 결정(기정)도]



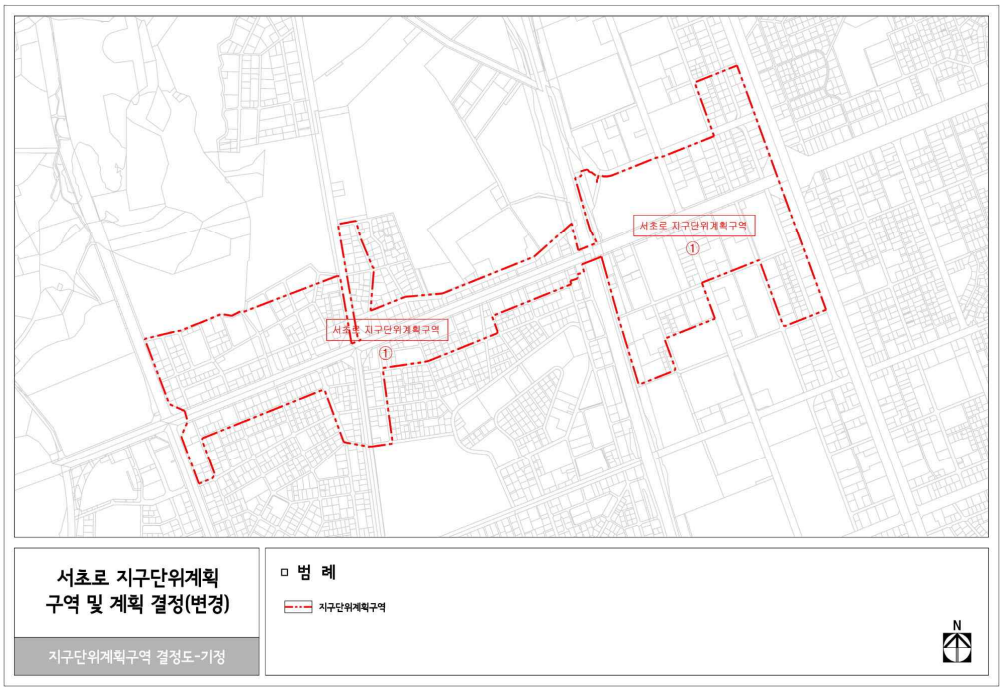
[도시계획시설 결정(변경)도]



[정비계획 결정도]


방수설비
②
공원
④
사회복지시설
①
공동주택
획지1
60% 이하
완충녹지
⑨
5m
3m
1313-17답
1313-18답
1313-11 왕
1313-12왕
1313-10왕
1313-2왕
1313 왕
1316-15대
1316-14대
1316-33대
1316-13대
1316-34대
1316-2대
1316-3대
1316-4대
1316-5 대
1316-17대
1314-2대
1370 도
1377도
1682-4 답
1681-9 답
1680-5 대
1668-6 대
1322-2 대
1322-5대
1322-6대
1322-7대
1322-8대
1322-9대
1322-10대
1322-17대
1323-1대
1323 대
1321대
1321-2대
1321-3
1977-15
1977-16
도시관리계획[용도지구(아파트지구)/서초로 지구단위계획구역 및 지구단위계획 변경, 특별계획구역①(진흥아파트부지) 세부개발계획] 및 서초진흥아파트 재건축 사업 정비구역 지정·정비계획 결정 변경(안)
정비계획 결정도
범 례
재건축정비구역
도시계획시설
건축한계선
공동주택용지
공원
완충녹지
도로(기부채납)
사회복지시설
차량출입불허구간
연도형상가(가로활성화용도)
디자인특화동 배치구간(고층)
저층부 특화디자인 배치구간
획 지
높이(층수)
건폐율
주용도
N
0
20
40
60
120m

[지구단위계획구역 결정(기정)도]



[지구단위계획구역 결정(변경)도]

