서울특별시 서초구 공고 제2026-803호

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

1. 서초구 공고 제2025-1366호(2025. 07. 10.)로 열람공고한 서울특별시 서초구 반포동 60-5번지 반포미도2차아파트 재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대하여, 2026년 제1차 서울특별시 도시계획위원회(수권분과) 심의결과(수정가결)를 반영하여, 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은 법 시행령 제13조의 규정에 따라 아래와 같이 재공람·공고 합니다.

2. 본 공람내용에 대하여 관계 서류를 서초구청 재건축사업과, 반포4동 주민센터에 비치하여 일반인에게 공람하오니 의견이 있는 구역 내 토지등소유자 또는 이해관계인은 공람 기간 내에 의견서를 공람 장소로 제출하여 주시기 바랍니다.

2026년 04월 09일

서 초 구 청 장

가. 공람기간 : 2026. 04. 09. ~ 2026. 05. 11. (30일 이상)

나. 공람장소
○ 서초구청 재건축사업과(구청본관 8층) (☎ 02-2155-7358)
○ 반포4동 주민센터 (☎ 02-2155-7692)

다. 공람사유 : 서울특별시 도시계획위원회 심의결과(수정가결) 반영에 따른 재공람

라. 공람내용
○ 본 공고의 구체적인 내용은 반드시 공람 장소에서 확인하여 주시기 바라며, 모든 관계도서는 본 공람으로 고지된 것으로 갈음

1. 반포미도2차아파트 재건축사업 정비계획 결정사항

1) 정비사업의 명칭 : 반포미도2차아파트 재건축정비사업

2) 정비구역 및 면적

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	반포미도2차아파트 재건축정비사업	서초구 반포동 60-5번지	-	증) 18,864.0	18,864.0	-

3) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율

- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100%
- 추정비례율 산정방식 : 94.91%

= (1,267,232,560천원 - 336,583,786천원) ÷ 980,575,000천원 × 100% ≒ 94.91%

- 총 수입 추정 : 1,267,232,560천원
- 총 지출 추정 : 336,583,786천원
- 종전자산 총액 추정 : 980,575,000천원

개별 종전 자산 추정액

- 아파트 종전자산 = 부동산 시세조회(KB부동산, 한국부동산원. 2025년 05월 기준) 및 실거래가 평균 등을 참작하여 종전자산 추정

전용면적	세대수	KB부동산(천원)	한국부동산원(천원)	종전자산 추정(천원)
59.07㎡	60	1,700,000~1,800,000	1,550,000~1,700,000	1,840,000
71.49㎡	375	2,150,000~2,350,000	2,100,000~2,350,000	2,225,000

- 상가 종전자산 = 반포미도2차아파트 내 상가의 거래사례(2021년 11월 ~ 2025년 05월) 평균단가 등을 분석한 후 위치별, 층별 효용비율을 적용하여 추정

- 상가 평균거래가 : 상가 전용면적 ㎡당 65,020천원

층	거래호수	거래금액 총액(천원) [A]	거래사례 전용면적 합계(㎡) [B]	평균거래단가(천원) [A ÷ B]	층별효용비
지하	없음				
1	6	5,320,000	68.44	77,732	1.00
2	4	2,350,000	49.52	47,456	0.61

- 상가 종전자산 추정

층수	호수	건물면적(㎡)	층별추정액(천원)	평균단가(천원/㎡)	층별효용비
-1	7	204.34	10,100,000	49,430	0.40
1	11	133.74	15,700,000	117,390	1.00
2	7	139.11	10,000,000	71,890	0.55
	25	477.19	35,800,000	75,020	

※ 상가 1층 평균 거래단가는 ㎡당 65,020천원 이나, 거래사례 간 개별성 차이가 큰 바, 위치, 규모 등 제반 가격형성요인을 감안하여 실제 ㎡당 평균단가는 117,390천원으로 추정함

※ 층별 효용지수 (1층 : 1.00, 2층 : 0.55, 지하층 : 0.40)

※ 아파트 종전자산 및 상가 종전자산은 향후 실제 감정평가 시 층, 위치 등에 따라 변경될 수 있음

추정 분담금 산출

- 아파트 및 상가 추정분담금 산정방식

- ① 추정 권리가액[추정비례율(a) × 개별 종전자산 추정액(b)] - ② 권리자 분양가 추정액 = ③ 추정분담금

① 추정 권리가액	② 권리자 분양가 추정액		③ 추정분담
개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(94.91%)	전용 59㎡형	22.33억	추정 권리가액 - 권리자분양가 추정액 (+ : 부담 / - : 환급)
	전용 74㎡형	26.44억	
	전용 84㎡형	28.56억	
	전용 99㎡형	33.26억	

※ 아파트 조합원 평균분양가는 임의분양하는 일반분양가 추정액 3.3㎡ 당 120,000천원의 75% 수준으로 추정함

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

4) 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		-	증) 18,864.0	18,864.0	100.0	-
정비 기반시설 등	소계	-	증) 37.8	37.8	0.2	-
	도로	-	증) 37.8	37.8	0.2	-
획지	소계	-	증) 18,826.2	18,826.2	99.8	-
	공동주택	-	증) 18,826.2	18,826.2	99.8	-

5) 용도지역·지구에 관한 계획

(1) 용도지역 결정(변경) : 변경없음

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합 계	18,864.0	-	18,864.0	100.0	-
제3종일반주거지역	18,864.0	-	18,864.0	100.0	-

6) 도시계획시설의 설치에 관한 계획

(1) 교통시설

가) 도로 : 변경

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

주) 기점, 종점은 오기로 인한 변경임
주) ( )는 구역 내 포함된 사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	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

나) 철도 : 변경없음

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

주) ( )는 구역 내 포함된 사항임

7) 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	관리사무소	반포동 60-5번지	-	증) 145.58	145.58	법적기준 : 35.40㎡
	경비실		-	증) 12.00	12.00	-
	경로당		-	증) 336.96	336.96	법적기준 : 330.00㎡
	어린이놀이터		-	증) 765.98	765.98	-
	어린이집		-	증) 332.32	332.32	법적기준 : 330.00㎡
	주민운동시설		-	증) 294.00	294.00	-
	작은도서관		-	증) 177.80	177.80	법적기준 : 158.00㎡ (1,000권이상)
	다함께돌봄센터		-	증) 92.22	92.22	법적기준 : 66.00㎡
	주민공동시설 (지하특화시설)		-	증) 1,499.53	1,499.53	피트니스, 다목적체육관, 실내골프장 등

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

8) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	반포미도2차 아파트 재건축정비구역	18,864.0	획지1	18,826.2	반포동 60-5번지	4	-	-	4	-	-

9) 건축시설 계획

<table>
<tr><th rowspan="2">결정
구분</th><th colspan="2">구역 구분</th><th colspan="2">가구 또는 획지 구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">주용도</th><th rowspan="2">건폐율(%)</th><th colspan="2">용적률(%)</th><th rowspan="2">층수/
높이</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>상한</th><th>법적상한</th></tr>
<tr><td>신설</td><td>반포미도2차
아파트
재건축
정비구역</td><td>18,864.0</td><td>획지1</td><td>18,826.2</td><td>반포동
60-5번지</td><td>공동주택 및
부대복리시설</td><td>50 이하</td><td>239.62</td><td>299.97</td><td>140m 이하
(46층 이하)</td><td>-</td></tr>
<tr><td>주택의 규모 및
규모별 건설비율</td><td colspan="12">• 주택공급계획 : 559세대
• 전체 건립규모(전용면적 기준) ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정
<table>
<tr><th>구분</th><th>세대수(세대)</th><th>비율(%)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>계</td><td>559</td><td>100.0</td><td>-</td></tr>
<tr><td>60㎡이하</td><td>162</td><td>29.0</td><td>공공주택 88세대 포함</td></tr>
<tr><td>60~85㎡이하</td><td>386</td><td>69.0</td><td>-</td></tr>
<tr><td>85㎡초과</td><td>11</td><td>2.0</td><td>-</td></tr>
</table>
※ 공공주택 건설 : 초과 용적률의 50% 이상(70세대)</td></tr>
<tr><td>심의완화 사항</td><td colspan="12">• 2030 서울시 도시·환경정비기본계획 변경에 따른 허용용적률 완화
- 기준용적률 210% → 허용용적률 230%
• 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화(「도시 및 주거환경정비법」 제54조)
- 상한용적률 239.62% → 법적상한용적률 299.97%</td></tr>
<tr><td>건축물의 건축선에
관한 계획</td><td colspan="12">• 건축한계선 지정
<table>
<tr><th>구분</th><th>건축선 지정 내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>대지경계선 및
원형보존지</td><td>• 대지경계선으로부터 3.0m~18.5m(원형보존지로부터 2.0m)
※ 단지내 진출입부 및 공공보행통로 구간 일부 제외</td><td>도면
참조</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>기타사항</td><td colspan="12">• 공공보행통로 : 폭 5m, 1개소 조성(지역권 설정)</td></tr>
</table>

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

10) 용적률 계획

<table>
<tr><td>구분</td><td colspan="7">산정내용</td></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용계획</td><td rowspan="2">계(㎡)
(구역면적)</td><td rowspan="2">획지(㎡)
(공동주택등)</td><td colspan="3">신설 정비기반시설 등(㎡)</td><td rowspan="2">새로 설치하는 정비기반시설 내 국공유지(㎡)</td><td rowspan="2">획지 내 용도 폐지되는 기존 정비기반시설 국공유지(㎡)</td></tr>
<tr><td>계</td><td>토지 및 토지지분</td><td>건축물(토지환산)</td></tr>
<tr><td>18,864.0</td><td>18,826.2</td><td>617.06</td><td>499.22</td><td>117.84</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">공공시설 제공면적 (순부담)</td><td colspan="6">• 신설 정비기반시설 − 새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 − 획지 내 용도폐지되는 기존 정비기반시설 국·공유지
= 617.06㎡ − 0㎡ − 0㎡ = 617.06㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="3"></td><td>토지</td><td colspan="6">• 도로 제공부지 : 37.8㎡</td></tr>
<tr><td>토지지분</td><td colspan="6">• 건축물 기부채납(공공기여) 토지지분
① 건축물 기부채납(공공주택) : 토지지분면적 = 499.22㎡
- (공공주택 연면적 2,865.90㎡ / 최대 연면적 108,076.22㎡) × 획지면적 18,826.2㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설 설치에 대한 토지 환산면적</td><td colspan="6">• 건축물 기부채납(공공기여) 환산부지 면적
① 건축물 기부채납(공공주택) : 토지환산면적 = 117.84㎡
- ㉮ 공공시설 등 설치비용(원) ÷ ㉯ 용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡)
: ㉮ 건축 연면적 × 설치비용주1) = 지상층(1,476.20㎡ × 2,201,111원) + 지하층(1,389.70㎡ × 1,040,000원) = 4,694,568,222원
: ㉯ 공시지가주2) × 2 = 19,920,000원/㎡ × 2 = 39,840,000원/㎡
주1 : 분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용(국토교통부고 고시 제2025-501호) 중 50㎡초과~60㎡이하 5~49층 이하 지상층 건축비 평균값, 지하층 건축비
주2 : 개별공시지가(2025.01.기준)</td></tr>
<tr><td colspan="2">기준용적률</td><td colspan="6">• 기준용적률 = 210%</td></tr>
<tr><td colspan="2">허용용적률</td><td colspan="6">• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 210% + 20% = 230%
• 허용용적률 인센티브 항목
<table>
<tr><td>구분</td><td colspan="2">항목</td><td>인센티브</td><td>적용</td></tr>
<tr><td>보행중심 생활공간 조성</td><td>공공 보행 통로</td><td>• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권*등 설정)
- 기준용적률x(조성면적/대지면적)xa ※a=1이하
= 210%×(665.0/18,826.2㎡)×1 = 7.42%
*지역권 : 통행 등 일정 목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정)
※ 수변친화중복적용 불가</td><td>10%p 이내</td><td>7.42%p</td></tr>
<tr><td>세대 맞춤형 생활환경 개선</td><td>BF인증</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증
- 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3%</td><td>5%p 이내</td><td>4%p</td></tr>
<tr><td></td><td>층간 소음해소</td><td>• 바닥(중량)충격음 차단 성능 2등급 이상
- 1등급 5%, 2등급 3%</td><td>5%p 이내</td><td>5%p</td></tr>
<tr><td>환경 친화 안전한 주거지 조성</td><td>친환경 건축물</td><td>• ① 에너지 효율등급 및 ZEB 인증
- ZEB1 7.5(15%)%, ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%), 에너지 효율등급 1++ 3%(6%), 에너지효율등급 1+ 1.5%(3%)
• ② 녹색건축 인증
- 최우수등급 3%(6%), 우수등급 1.5%(3%)
※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경시 연동
※ ①, ② 중복적용 가능
- 단, ①, ② 동일 세부항목은 상한/허용에 동시 적용 불가
※ 법률·정책상 의무화시 미적용
※ ( )는 보정계수를 적용했을 때 최대 친환경 인센티브량</td><td>7.5%p (15%p) 이내</td><td>5.5%p</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>최대 20%p 이내</td><td colspan="2">21.92%p
> 20.00%p 적용</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률</td><td colspan="6">• 상한용적률(정비계획용적률) = 239.62%
= 허용용적률 × (1+1.3×α(토지)+1.0×α(건축물))
= 230 × (1 + 1.3 × 0.027240 + 1.0 × 0.006430) = 239.62%
α토지 = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 499.22㎡주3) / 18,326.98㎡주4) = 0.027240
α건축물 = 공공시설설치비용 토지환산면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 117.84㎡주5) / 18,326.98㎡주4) = 0.006430
※주3 : 499.22㎡ = 499.22㎡(공공주택 지분면적)
※주4 : 18,326.98㎡ = 18,826.2㎡(획지면적) - 499.22㎡(공공주택 지분면적)
※주5 : 117.84㎡ = 117.84㎡(공공주택 환산부지 면적)</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한 용적률</td><td colspan="6">• 법적상한용적률 = 299.97%</td></tr>
</table>

11) 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

■ 공공주택 공급면적 산출 근거

<table>
<tr><td colspan="2">계획 기준</td><td colspan="5">• 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상
• 공공목적의 공공주택 용도</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률(정비계획 용적률)</td><td colspan="5">• 239.62%</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률(건축계획)</td><td colspan="5">• 299.97% 이하(지방도시계획위원회 심의에서 최종결정)</td></tr>
<tr><td rowspan="5">공공주택
산출근거</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="5">• 법적상한용적률 - 상한용적률 = 299.97% - 239.62% = 60.35%</td></tr>
<tr><td>건립 용적률</td><td colspan="5">• 60.35% × 0.5 = 30.175%</td></tr>
<tr><td>의무 연면적(지상층)</td><td colspan="5">• 18,826.2㎡(대지면적) × 30.175% = 5,680.81㎡ 이상</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공공주택 확보계획
(법적상한용적률 완화)</td><td>전용면적</td><td>공급면적</td><td>세대수</td><td>연면적</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>59.98㎡</td><td>82.01㎡</td><td>70</td><td>5,740.70㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td>70</td><td>5,740.70㎡</td><td>> 5,680.81㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="6">공공주택 확보계획
(건축심의에서 최종결정)</td><td>구분</td><td>전용면적</td><td>공급면적</td><td>세대수</td><td>비고</td></tr>
<tr><td rowspan="2">공공주택
(공공기여)</td><td>59.98㎡</td><td>82.01㎡</td><td>18</td><td rowspan="2">정비계획 용적률 완화(공공기여)에 따른 공공주택</td></tr>
<tr><td colspan="2">계</td><td>18</td></tr>
<tr><td rowspan="2">공공주택
(법적상한 용적률 완화)</td><td>59.98㎡</td><td>82.01㎡</td><td>70</td><td rowspan="2">법적상한용적률 적용에 따른 공공주택</td></tr>
<tr><td colspan="2">계</td><td>70</td></tr>
<tr><td colspan="3">합 계</td><td>88</td><td>-</td></tr>
</table>

※ 용적률 완화로 공급되는 공공주택 70세대는 장기전세주택으로 공급하며, 장기전세주택의 50%는 미리내집으로 활용('25. 04. 29. 임대주택과 협의 완료)

■ 공공주택 혼합계획

건립규모	전체 세대수	구성비(%)	조합원 및 일반분양	공공주택 세대수			공공주택 비율(%)		
				계	공공기여	법적상한 용적률완화	전체 세대수 대비	공공기여	법적상한 용적률완화
합계	559	100.0	471	88	18	70	15.7	3.2	12.5
40㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-
40㎡초과~50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-
50㎡초과~60㎡이하	162	29.0	74	88	18	70	15.7	3.2	12.5
60㎡초과~85㎡이하	386	69.0	386	-	-	-	-	-	-
85㎡초과	11	2.0	11	-	-	-	-	-	-

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

12) 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
재건축사업	구역지정 고시가 있는 날부터 4년 이내	-	현황 435세대 계획 559세대 증) 124세대	-

2. 반포미도2차아파트 재건축사업 지구단위계획 결정사항

1) 지구단위계획에 관한 결정

(1) 지구단위계획구역 결정조서

구분	지구단위계획구역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	반포미도2차아파트 재건축 지구단위계획구역	서초구 반포동 60-5번지	-	증) 18,864.0	18,864.0	-

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

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

2) 토지이용 및 시설에 관한 결정

(1) 용도지역·지구에 관한 결정

■ 용도지역 결정조서 : 변경없음

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	18,864.0	-	18,864.0	100.0	-
제3종일반주거지역	18,864.0	-	18,864.0	100.0	-

■ 용도지구 결정조서 : 해당없음

3) 도시기반시설에 관한 결정(변경)

(1) 교통시설

가) 도로 : 변경

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

주) 기점, 종점은 오기로 인한 변경임
주) ( )는 구역 내 포함된 사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	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

나) 철도 : 변경없음

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

주) ( )는 구역 내 포함된 사항임

4) 획지 및 건축물 등에 관한 결정

(1) 가구 및 획지에 관한 결정조서

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

(2) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

가) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분	가구	용도	비고
허용용도	획지1	• 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 • 주택건설기준 등에 관한 규정 제6의 부대시설 및 복리시설	허용용도 외의 용도는 불허

나) 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)에 관한 결정조서

■ 건폐율 계획

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	250 이하	300 이하	공동주택 및 부대복리시설

주) 용적률 계획은 서울특별시 건축위원회 심의에서 최종 확정

- 획지1 허용용적률 인센티브 사항

구분	항목		인센티브	적용
보행중심 생활공간 조성	공공 보행통로	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권*등 설정) - 기준용적률x(조성면적/대지면적)xa ※a=1이하 = 210%×(665.0/18,826.2㎡)×1 = 7.42% *지역권 : 통행 등 일정 목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정) ※ 수변친화중복적용 불가	10%p 이내	7.42%p
세대 맞춤형 생활환경 개선	BF인증	• 장애물 없는 생활환경 인증 - 최우수등급 5%, **우수등급 4%,** 일반등급 3%	5%p 이내	4%p
	층간 소음해소	• 바닥(중량)충격음 차단 성능 2등급 이상 - **1등급 5%**, 2등급 3%	5%p 이내	5%p
환경 친화 안전한 주거지 조성	친환경 건축물	• ① 에너지 효율등급 및 ZEB 인증 - ZEB1 7.5(15%)%, ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5(13%), ZEB4 6%(12%), **ZEB5 5.5%**(11%), 에너지 효율등급 1++ 3%(6%), 에너지효율등급 1+ 1.5%(3%) • ② 녹색건축 인증 - 최우수등급 3%(6%), 우수등급 1.5%(3%) ※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경시 연동 ※ ①, ② 중복적용 가능 - 단, ①, ② 동일 세부항목은 상한/허용에 동시 적용 불가 ※ 법률·정책상 의무화시 미적용 ※ ( )는 보정계수를 적용했을 때 최대 친환경 인센티브량	7.5%p (15%p) 이내	5.5%p
합계		최대 20%p 이내	21.92%p > 20.00%p 적용	

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

- 획지1 상한(법적상한)용적률 완화사항

구분	용적률 완화		비고
	공공시설 기부채납	공공주택 건설	
용적률 완화사항	9.62%	50.73%	총 60.35%

■ 높이 계획

구분	지역	높이기준	비고
획지1	제3종일반주거지역	140m 이하(46층 이하)	공동주택 및 부대복리시설

(3) 건축물의 배치 등에 관한 결정조서

구분	적용위치	계획내용
건축한계선	대지경계선 및 원형보존지	• 대지경계선으로부터 3.0m ~ 18.5m(원형보존지로부터 2.0m) ※ 단지내 진출입부 일부구간 제외

5) 기타 사항에 관한 결정

(1) 대지 내 공지에 관한 결정조서

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

※ 지역권 설정권자는 서초구청장, 존속기간은 영구로 등기하며, 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	• 비상차량동선 및 지하주차장 출입동선 계획 (차량동선에 관한 계획 계획도 참고)

마. 관련도면 : 붙임 참조

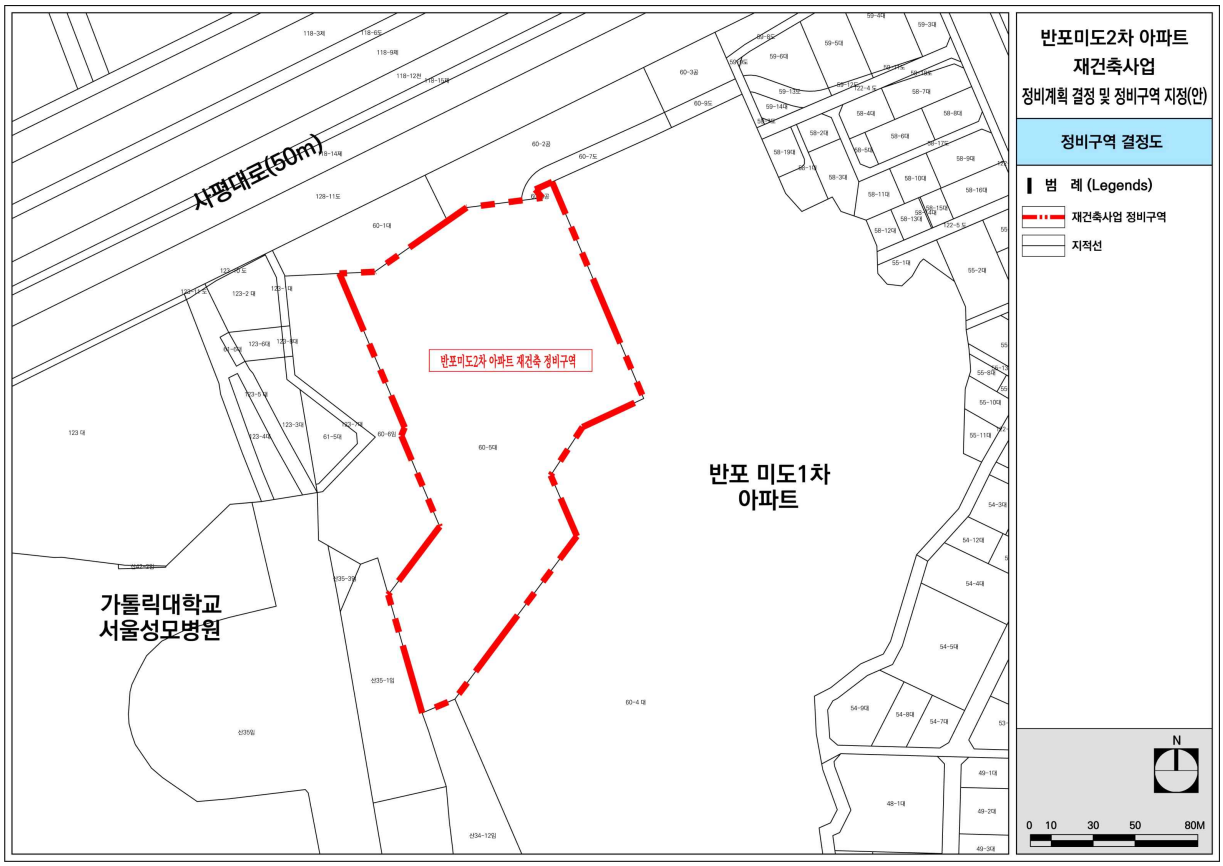
※ 첨부된 정비구역 결정도 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

바. 정비계획 및 지구단위계획 결정도서 : 생략

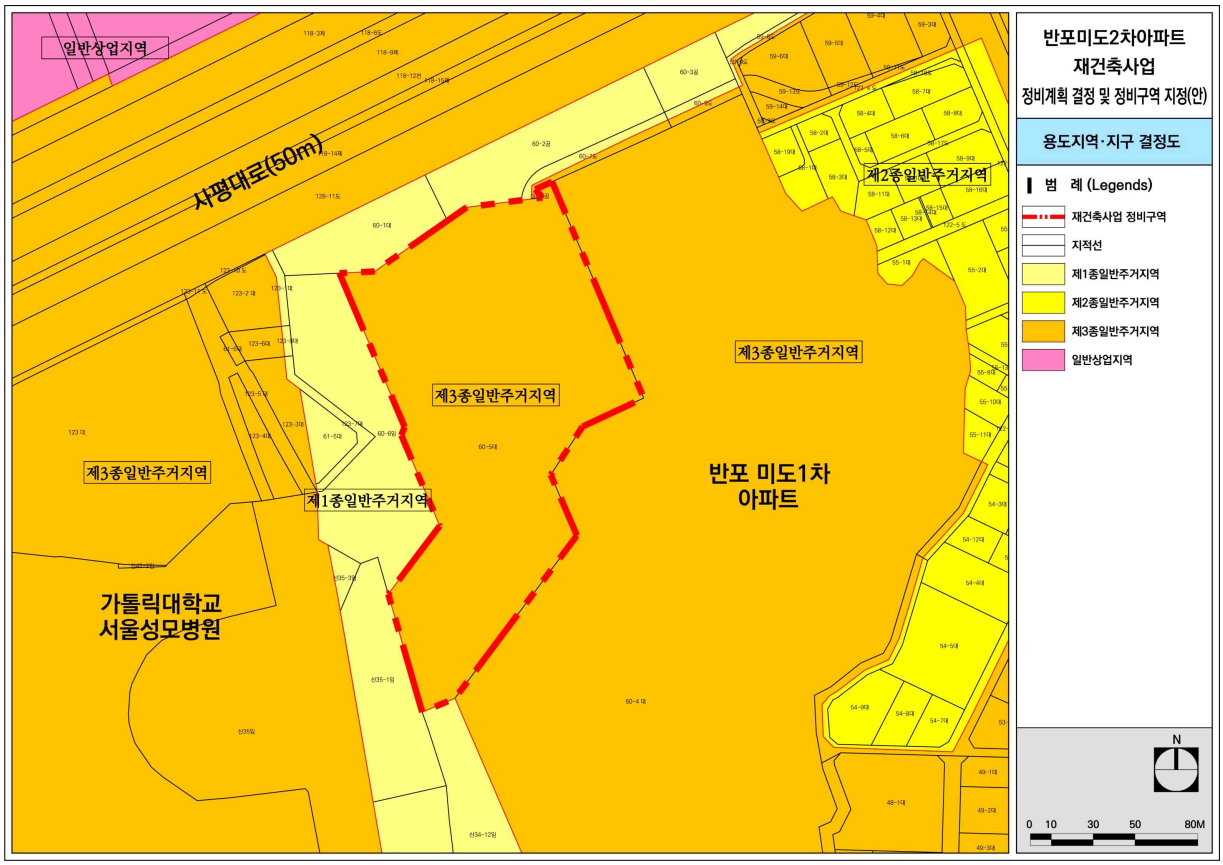
사. 공람장소 : 시민의 편의를 위하여 서초구청 재건축사업과(☎ 02-2155-7358) 및 반포4동 주민센터(☎ 02-2155-7692)에 관계 도서를 각각 비치하고 있습니다.

[붙임 : 관련도면]

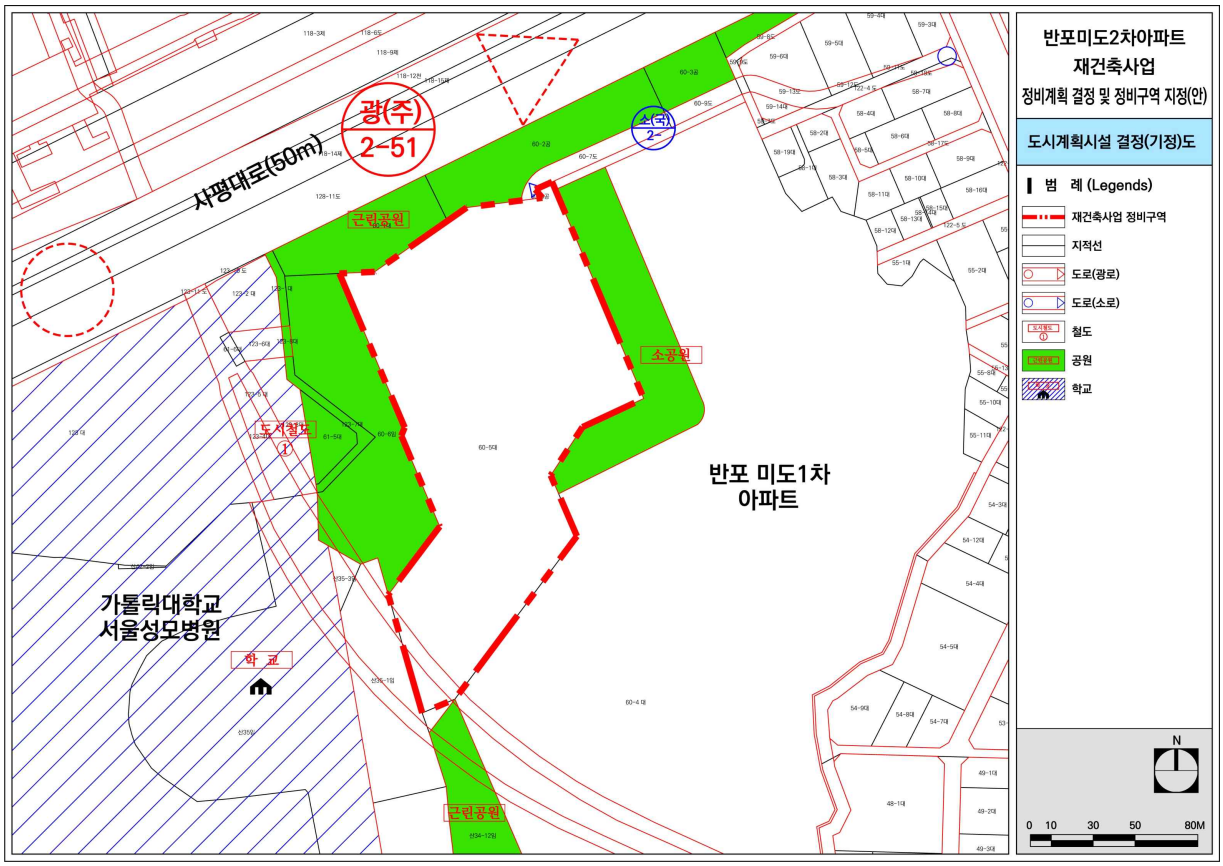
■ 정비구역 결정도



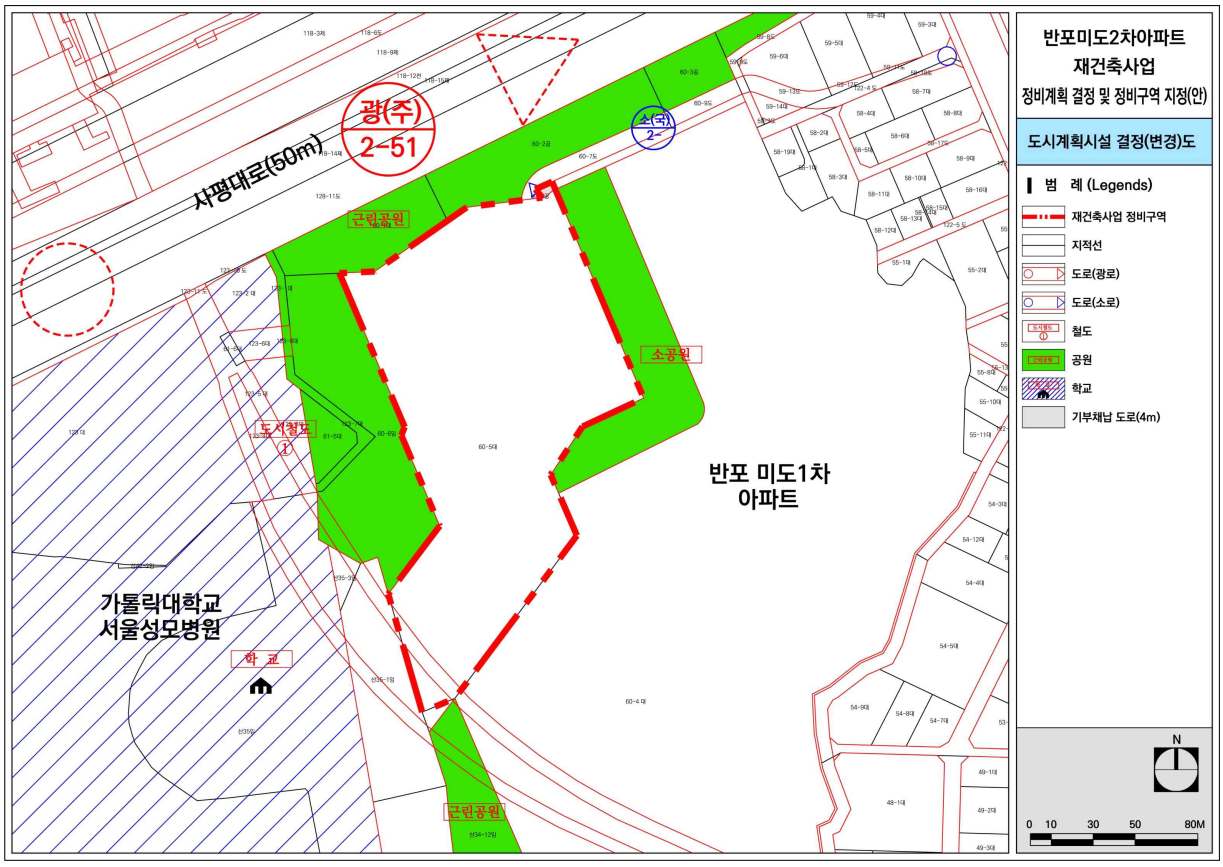
■ 용도지역 · 지구 결정도



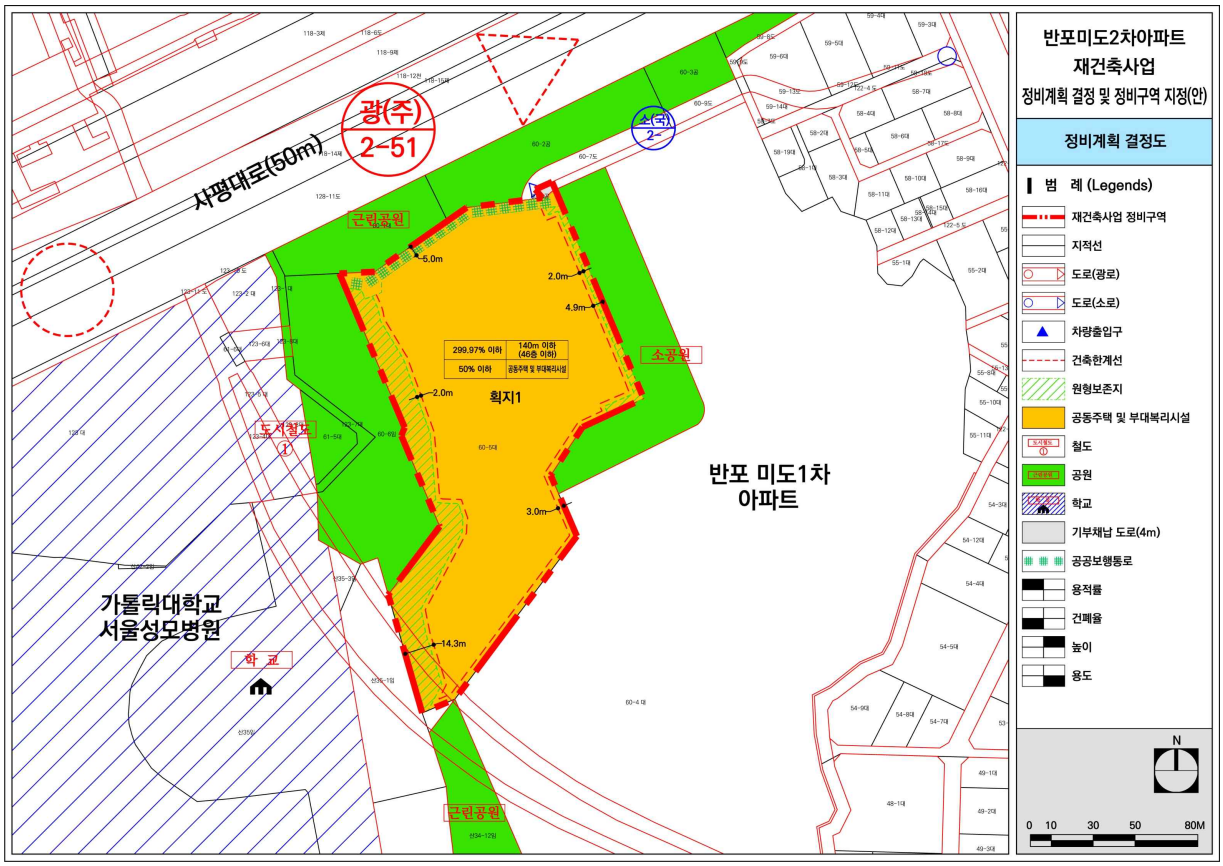
■ 정비기반시설 및 도시계획시설 결정(기정)도



■ 정비기반시설 및 도시계획시설 결정(변경)도



■ 정비계획 결정도



■ 지구단위계획 결정도

