

제348회 서초구의회(임시회)

「잠원한강(아) 재건축사업 정비구역 및 정비계획
결정을 위한 구의회 의견청취(안)」

검 토 보 고 서

[서초구청장 제출(의안번호 제467호)]



2026. 3.

서울특별시서초구의회
(재정건설위원회)

의안검토보고

의안번호	제467호		
의안명	잠원한강(아) 재건축사업 정비구역 및 정비계획 결정을 위한 구의회 의견청취(안)		
제출자	서초구청장(재건축사업과)	제출연월일	2026. 3. 11.
위원회	재정건설위원회	전문위원	김민희

I

제안내용

1. 제안사유

- 잠원한강 재건축정비사업 추진준비위원회로부터 잠원한강(아) 재건축사업 정비계획 및 정비구역 결정 입안제안 요청이 있어 「도시 및 주거환경정비법」 제 15조 제2항에 따라 구의회 의견을 청취하고자 합니다.

2. 대상지 현황

- 대지위치: 잠원동 49-8번지(구역면적 19,526.1 m^2)
- 사업주체: 잠원한강 추진준비위원회(조합장 홍문식)
- 용도지역: 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역
- 주변현황
 - 도로: 동측 경부고속도로(40m), 남측 나루터로(20m), 서측 잠원로14길(15~20m) 연결
 - 기타: 남측 뽕나무 마을마당, 구립어린이집 등 입지, 신동초등학교, 신동중학교, 신사중학교 위치

3. 추진경위

- 2025.02.28. 정비계획(안) 주민제안
- 2025.04. ~ 08. 관련부서 협의 및 조치계획서 제출
- 2025.09.16. 신속통합기획(1차) 사전자문(市)
- 2026.01.19. 신속통합기획(2차) 사전자문(市)
- 2026.02.05. ~ 03.09. 주민 열람공고
- 2026.02.10. 주민설명회

4. 의견청취(안)

□ 잠원한강아파트 재건축 정비계획 결정(안)

1. 정비구역 지정조서 : 변경없음

구분	정비구역 명칭		위치	사업면적(m ²)	비고
	기정	신설		신설	
신설	-	잠원한강아파트 재건축정비구역	잠원동 49-8번지 일대	19,526.1	특별계획 구역 17

■ 정비구역 결정 사유서

구역명	결정내용	결정사유
특별계획구역 17	잠원한강아파트 재건축정비구역	• 재건축정비사업 추진을 위한 정비구역 지정

2. 토지이용계획

가. 토지이용계획 : 변경

구분	면적(m ²)			구성비(%)	비고	
	기정	변경	변경후			
합계		1,344.5	19,526.1	100.0		
주거용지	18,181.6	감) 650	17,531.6	89.8		
정비기반시설	소계	-	증) 1,994.5	1,994.5	10.2	
	도로	-	증) 787.3	787.3	4.0	구역편입
	공공공지	-	증) 1,207.2	1,207.2	6.2	구역편입

■ 토지이용계획 결정(변경) 사유서

구분	구역명	변경내용	변경사유
잠원한강아파트 재건축정비구역	특별계획구역 17	• 면적증가 증) 1,344.5m ²	• 도로 등 기반시설 정비와 지역주민 복리증진, 구역계 선형 조정을 위한 인접 기반시설 및 국공유지 편입

나. 용도지역 결정조서

구분	명칭	면적(m ²)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		19,526.1	-	19,526.1	100.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	19,526.1	-	19,526.1	100.0	-

3. 도시계획시설 결정(변경)조서 : 변경 없음

가. 교통시설 : 변경

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	대로	2	a	30~44	주간선 도로	2,400 (33)	강남대로	사평대로	일반 도로	-	잠원로
기정	소로	1	g	10	일반 도로	74 (12)	잠원동 78	잠원동 49-8	일반 도로	-	-
기정	소로	3	e	6	국지 도로	385 (242)	잠원동 49-37	잠원동 49-17	일반 도로	-	-
기정	소로	2	k	8	국지 도로	40	대로2-a	잠원동 49-11	일반 도로	-	-
기정	소로	3	u	4~6	국지 도로	102	잠원동 82	잠원동 49-11	일반 도로	-	-
변경	소로	3	u	4~7	국지 도로	102	잠원동 82	잠원동 49-11	일반 도로	-	

※ 상기도로는 잠원한강 아파트와 연결한 도로에 한함

※ ()는 잠원 한강아파트 재건축 정비구역 내 도로연장임

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-u	소로 3-u	◦폭원 확폭 - 4~6m → 4~7m	◦원활한 양방교통을 위한 도로 폭원 변경

2) 도로 공간적 범위 결정 : 변경없음

3) 철도 : 변경없음

나. 공간시설 : 변경

1) 공원 : 변경없음

2) 녹지 : 변경없음

3) 광장 : 변경없음

4) 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	②	공공공지	-	잠원동 49-8번지 일원	-	증) 584.3	584.3	-	조성후 기부채납
신설	③	공공공지	-	잠원동 49-10번지 일원	-	증) 622.9	622.9		국공유지

■ 공공공지 변경 사유서

도면표시 번호	시설의 세분	변경내용	변경사유
②	공공공지	◦신설 : 584.3m ²	◦한강공원 진입환경 개선을 위한 공공공지 신설
③	공공공지	◦신설 : 622.9m ²	◦한강아파트 정비사업에 따른 공공공지 신설

다. 공공·문화체육시설 : 변경

- 1) 공공청사 : 변경없음
- 2) 문화시설 : 변경없음
- 3) 학교시설 : 변경없음
- 4) 사회복지시설(아동전용시설) 결정(변경) 조서

구 분	도면표시번호	시설명	시설의세분	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	②	사회복지시설	아동전용시설	잠원동 49-25	-	증) 249.3	249.3	-	사회복지시설 연면적 (695.46m ²) -지상 1~5층 : 555.93m ² -지하 1층 : 135.03m ²

■ 사회복지시설(아동전용시설) 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
②	사회복지시설 (아동전용시설)	◦신설 : 695.46m ² (연면적)	◦기존의 어린이집으로 이용하고 있던 공공시설에 대해 반포 잠원권역 서울형 키즈카페 설치요구가 있어 사회복지시설로 결정 및 시설 기부채납(구역외)

라. 유통 및 공급시설 : 변경없음

마. 방재시설 : 변경없음

4. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	위 치	면 적(m ²)		비 고
			서울시 주택조례 기준	면 적	
주민공동시설	경로당	획지1	330.00	330.00	지상
	어린이집		330.00	350.00	지상
	작은도서관		158.00	200.00	지상
	다함께돌봄센터		66.00	110.00	지상
	주민운동시설		-	400.00	지하
	어린이놀이터		-	420.00	지상
	주민편의시설		-	305.25	지하
부대시설	관리사무소		39.45	185.93	
	경비실		-	18.00	지상

5. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구 분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획(동)					비 고
	명 칭	면 적 (m ²)	명 칭	면 적 (m ²)		계	존 치	개 수	철거 후 신 축	철 거 주	
신설	잠원한강 아파트 재건축 정비구역	19,526.1	획지1	17,531.6	잠원동 49-8	6	-	-	6	-	-

6. 건축시설 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)				높이 (최고층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적				기준용적률	상한용적률	법적상한	완화용적률		
신설	잠원한강아파트 재건축 정비구역	19,526.1	획지1	17,531.6	잠원동 49-8	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	240.48	269.73	300.00	360.00 이하	135.8m (최고46층)	

주택의 규모 및 규모별 건설 비율	<ul style="list-style-type: none"> 주택규모별 건설비율 <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">전용면적(㎡)</th> <th>세대수(공공)</th> <th>비율(%)</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">계</td> <td>639(120)</td> <td>100.00</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">85㎡ 이하</td> <td>60㎡이하</td> <td>169(100)</td> <td>26.45</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>60㎡초과~85㎡이하</td> <td>470(20)</td> <td>73.55</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td colspan="2">85초과㎡</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>- 85㎡이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 100% * ()안은 공공임대/분양 세대수임</p>	전용면적(㎡)		세대수(공공)	비율(%)	비고	계		639(120)	100.00	-	85㎡ 이하	60㎡이하	169(100)	26.45	-	60㎡초과~85㎡이하	470(20)	73.55	-	85초과㎡		-	-	-											
	전용면적(㎡)		세대수(공공)	비율(%)	비고																															
계		639(120)	100.00	-																																
85㎡ 이하	60㎡이하	169(100)	26.45	-																																
	60㎡초과~85㎡이하	470(20)	73.55	-																																
85초과㎡		-	-	-																																
<ul style="list-style-type: none"> 국민주택규모 주택(85㎡ 이하) 건설 <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="3">구분</th> <th rowspan="3">총계</th> <th colspan="3">국민주택규모주택</th> </tr> <tr> <th colspan="2">법적상한용적률의 50%</th> <th>추가용적률60%</th> </tr> <tr> <th>공공임대</th> <th>공공분양</th> <th>공공임대</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>계</td> <td>120</td> <td>40</td> <td>36</td> <td>44</td> </tr> <tr> <td>44㎡</td> <td>50</td> <td>25</td> <td>8</td> <td>17</td> </tr> <tr> <td>58㎡</td> <td>50</td> <td>15</td> <td>8</td> <td>27</td> </tr> <tr> <td>74㎡</td> <td>14</td> <td>-</td> <td>14</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>82㎡</td> <td>6</td> <td>-</td> <td>6</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>- 법적상한용적률 이하 구간 50% - 추가용적률 중 법적상한용적률 초과 구간 60%이하 - 공공분양주택 60분의 30, 공공임대주택 60분의 30</p>	구분	총계	국민주택규모주택			법적상한용적률의 50%		추가용적률60%	공공임대	공공분양	공공임대	계	120	40	36	44	44㎡	50	25	8	17	58㎡	50	15	8	27	74㎡	14	-	14	-	82㎡	6	-	6	-
구분			총계	국민주택규모주택																																
				법적상한용적률의 50%		추가용적률60%																														
	공공임대	공공분양		공공임대																																
계	120	40	36	44																																
44㎡	50	25	8	17																																
58㎡	50	15	8	27																																
74㎡	14	-	14	-																																
82㎡	6	-	6	-																																
<ul style="list-style-type: none"> 용적률 완화 : 도시정비법 제66조에따른 법적상한용적률의 100분의 120까지 완화 * 신속통합기획 사전자문(2차) 결과: 용적률 320% 적용 특별건축구역 지정을 통한 인동거리 완화 																																				
<ul style="list-style-type: none"> 건축한계선 <ul style="list-style-type: none"> 잠원로 및 이면도로변 : 3m 이격 북측 도로변 및 인접대지경계 : 6m 이격 전면공지 <ul style="list-style-type: none"> 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성 (대지경계선으로부터 폭 3m구간) 건축한계선 6m 구간에 대하여 대지경계선과 건축한계선 사이에 생기는 전면공지는 보행공간(3m), 조경공간(3m)으로 조성 																																				
<ul style="list-style-type: none"> 기타사항에 관한 계획 <ul style="list-style-type: none"> 공공보행통로 1개소 <ul style="list-style-type: none"> 북측 인접지역의 원활한 한강 접근을 고려한 대상지 내 공공보행통로 1개소 배치 (폭원 : 6m) 공공이 자유롭게 이용할 수 있도록 지역권 설정(지역권자:서초구청장) 																																				

나. 용적률 계획

구분	내용							
	계 (구역면적)	획지면적	기반시설 (건축물 기부채납 대지지분 포함)	건축물 소 계	기부채납(환산부지) 건축물 환산부지면 적	공공주택 환산부지 면적	기존 기반시설 내 국·공유지	대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
토지이용 계획	19,526.1	17,531.6	2,922.25	217.62	129.61	88.01	1,344.5	-
공공시설 등 제공면적 (순부담)	<ul style="list-style-type: none"> 순부담면적 = 새로이 설치하는 기반시설 면적 - 새로이 설치하는 기반시설내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 면적 + 기부채납 면적 = 2,922.25㎡ - 1,344.5㎡ - 0㎡ + 217.62㎡ = 1,795.37㎡ 순부담률 = 순부담면적 ÷ 사유지면적 = 1,795.37㎡ ÷ 18,181.6㎡ X 100 = 9.8% ※ 한강변 공공기여 10% 내외 충족 							
토지	정비 기반 시설	<ul style="list-style-type: none"> 공공공지 면적 = 1,207.2㎡ 584.3㎡(조성후 기부채납) + 622.9㎡(국공유지) 도로 면적 = 787.3㎡ 65.7㎡(기부채납) + 721.6㎡(국공유지) 기부채납 면적 = 650.0㎡ 584.3㎡(공공공지) + 65.7㎡(도로) 						
	기반 시설	<ul style="list-style-type: none"> 공공주택 토지면적 = 927.75㎡ 대지지분 = 임대주택 전용면적(㎡) ÷ 공동주택 전용면적(㎡) × 공동주택 대지면적(㎡) = 2,491.33㎡ ÷ 47,078.19㎡ × 17,531.6㎡ = 927.75㎡ 						
건축물 (환산 면적)	공공 주택	<ul style="list-style-type: none"> 공공주택 제공 면적 = 88.01㎡ - 환산부지 면적 = 임대주택 공급면적(㎡) × 표준건축비(원/㎡) ÷ 부지가액(원/㎡) = 공사비 : 공급면적 3,360.27㎡ × 1,138,400원/㎡ = 3,825,331,368원 = 3,825,331,368원 ÷ 43,460,000.00원 = 88.01㎡ 						
		구분		내용		비고		
		임대 주택	공급 면적	3,360.27㎡		59.56㎡(지상) × 7세대 + 79.55㎡(지상) × 37세대		
		표준 건축 비	지 상 지 하	1,138,400원		공공건설임대주택 표준건축비(21층이하,60㎡초과), 113.84만원/㎡(부가세포함)		
부지가액		43,460,000원		구역 내 토지 공시지가 (21,730,000원/㎡) × 2				
사회 복지 시설 (구역 외)	사회 복지 시설	<ul style="list-style-type: none"> 사회복지시설(육아·보육 키즈센터) 제공 면적 = 129.61㎡(①) - 환산부지 면적 = 총 공사비 ÷ 부지가액 = 연면적 공사비 : 4,577,000원/㎡ × 695.46㎡ = 3,183,120,420원 = 3,183,120,420원 ÷ 24,560,000원/㎡ = 129.61㎡ 						
		구분		내용		비고		
		사회 복지 시설	연면 적	695.46㎡		사회복지시설 연면적		
		표준 건축비		4,577,000원		서울특별시 2024공공건축물책정가이드라인 중 육아·보육 키즈센터 457.7만원/㎡(부가세제외)		
부지가액		24,560,000원		구역 내 토지 공시지가 (12,280,000원/㎡) × 2				

기준(허용)용적률	<ul style="list-style-type: none"> 기준용적률 : 240.48% 「2030 도시주거환경정비기본계획」 기준에 의거 “기준과밀단지 현황용적률 인정”
정비계획용적률(상한용적률)	<ul style="list-style-type: none"> 정비계획용적률 = 기준(허용)용적률 + 230 x (1.3 x α토지 + 0.7 x α건축물 + 1.0 x α공공주택) <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin: 5px;"> $\alpha(\text{토지}) = \text{기부채납 부지제공면적(순부담)} \div (\text{구역면적} - \text{공공시설등 부지제공면적})$ $= 1,577.75\text{m}^2 \div (19,526.1\text{m}^2 - 1,994.5\text{m}^2) = 0.0900$ </div> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin: 5px;"> $\alpha(\text{사회복지시설}) = \text{기부채납 건축물 제공면적(순부담)} \div (\text{구역면적} - \text{공공시설등 부지제공면적})$ $= 129.61\text{m}^2 \div (19,526.1\text{m}^2 - 1,994.5\text{m}^2) = 0.0074$ </div> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin: 5px;"> $\alpha(\text{임대주택}) = \text{기부채납 건축물 제공면적(순부담)} \div (\text{구역면적} - \text{공공시설등 부지제공면적})$ $= 88.01\text{m}^2 \div (19,526.1\text{m}^2 - 1,994.5\text{m}^2) = 0.0050$ </div> <ul style="list-style-type: none"> 상한용적률 = 240.48% + 230% x (1.3 x 0.0900 + 0.7 x 0.0074 + 1.0 x 0.0500) = 269.73% 이하
법적상한용적률	<ul style="list-style-type: none"> 300.00%
완화용적률	<ul style="list-style-type: none"> 완화용적률 : 360.00% <ul style="list-style-type: none"> 「도시 및 주거환경정비법」 제66조(용적률에 관한 특례)에 의거, 정비구역이 역세권 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 법적상한용적률의 120%까지 건축할 수 있음 <ul style="list-style-type: none"> ※ 신속통합기획 사전자문(2차) 결과: 용적률 320% 적용 추가용적률 중 법적상한용적률을 초과하는 구간의 60%이상~70%이하 국민주택규모 주택 건설 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 제30조」)

다. 허용용적률 인센티브 계획

구분	항목	인센티브	적용
BF인증	<ul style="list-style-type: none"> 장애물 없는 생활환경 인증 <ul style="list-style-type: none"> - 최우수등급5%, 우수등급4%, 일반등급3% 	5%p 이내	일반등급 3% 적용
층간소음 해소	<ul style="list-style-type: none"> 바닥(중량)충격음 차단성능2등급 이상 <ul style="list-style-type: none"> - 1등급 5%, 2등급 3% 	5%p 이내	차음성능2등급 3% 적용
친환경 건축물	<ol style="list-style-type: none"> 에너지효율등급 및 ZEB 인증 <ul style="list-style-type: none"> - ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%), 에너지효율 1++ 3% (6%), 에너지효율 1+ 1.5%(3%) 녹색건축 인증 <ul style="list-style-type: none"> - 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%) <ul style="list-style-type: none"> ※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연동 	7.5%p (15%p) 이내	ZEB5등급 5.5% 적용
우수디자인 + 장수명 주택	<ul style="list-style-type: none"> 우수디자인 및 장수명주택 인증 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 ※ 우수디자인 및 장수명주택 인증(최우수 15%, 우수등급 10%) 	15%p 이내	우수등급 10% 적용
대상지 적용 인센티브			20%

7. 정비사업 시행에 관한 계획

시행방법	시행예정시기	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
재건축정비사업	구역지정 후 4년 이내	현황 : 450세대 계획 : 639세대 증) 189세대	공공주택 120세대 포함

8. 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	가구	면 적(m ²)	획 지		비 고
			위 치	면 적(m ²)	
잠원한강	M25	191,526.1	잠원동 49-8	17,531.6	공동주택용지

9. 공공주택 건설에 관한 계획

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

구 분	건립위치	대지면적(m ²)	동수	세대수	세대규모(전용)	비고 (연면적)
신설	획지1 (공동주택용지)	17,531.6	5	50	44.10㎡	2,977.82㎡
				50	58.99㎡	3,977.40㎡
				14	74.61㎡	1,404.43㎡
				6	82.27㎡	660.21㎡

가. 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

구분		내용					
계획 기준		<ul style="list-style-type: none"> • 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 서울시 도시 및 주거환경정비계획조례에 따른 법적상한용적률을 초과하는 구간에 해당하는 면적 100분의 60이상 70이하를 국민주택규모 주택으로 건설 					
정비계획용적률		• 269.73%					
법적상한용적률		• 300.00%					
완화용적률		• 360.00% ※ 신속통합기획 사전자문(2차) 결과: 용적률 320% 적용					
국민주택 규모 주택 의무면적	법적상한 완화 용적률 50%	• $(300.00\% - 269.73\%) \times 50\% = 15.135\%$ = 2,653.41㎡					
	증가된 용적률의 60%	• $(360.00\% - 300.00\%) \times 60\% = 36.00\%$ = 6,311.38㎡					
	의무 연면적	• 8,964.79㎡ 이상					
국민주택규모 주택 확보계획		구분	전용면적	공급면적	세대 수	연면적	비고
		공공임대	44.10㎡	59.56㎡	42	2,501.37㎡	-
			58.99㎡	79.55㎡	42	3,341.01㎡	
		공공분양	44.10㎡	59.56㎡	8	476.45㎡	
			58.99㎡	79.55㎡	8	636.38㎡	
			74.61㎡	100.32㎡	14	1,404.43㎡	
			82.27㎡	110.03㎡	6	660.21㎡	
합계			120	9,019.85㎡	> 8,964.79㎡		

나. 공공기여(기부채납) 공공주택 계획

구분	전용면적	공급면적	세대수	기부채납 면적(㎡)	
				대지지분	공급면적
공공주택	44.10㎡	59.56㎡	7	927.75㎡	3,360.27㎡
	58.99㎡	79.55㎡	37		(환산부지면적 : 88.01㎡)

다. 토지등 소유자별 분담금 추산액 산출 근거(안)

추정 비례율	<ul style="list-style-type: none"> 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 X 100% 추정비례율 : 91.37% ⇒ (1,732,190,600천원 - 330,183,000천원) / 1,534,456,800천원 X 100 = 91.37% <ul style="list-style-type: none"> - 총 수입 추정 : 1,732,190,600천원 - 총 지출 추정 : 330,183,000천원 - 종전자산총액 추정 : 1,534,456,800천원 																										
개별 종전자산 추정액	<ul style="list-style-type: none"> 종전자산 감정평가는 「도시 및 주거환경정비법」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법률 및 감정평가에 관한 일반 이론 등을 기준으로 감정평가 하여야 하나, 정비계획수립을 위한 추정분담금 산정 단계에서는 공동주택공시가격 등을 기준하여 산정함 공동주택은 본건 사업지 내 및 인근지역의 거래사례, 감정평가전례, 시세 등을 고려하여 산정한 현실화율을 공동주택 공시가격에 곱하여 산정하였으며, 상가는 인근 상가의 거래사례, 감정평가전례, 시세 등을 고려하여 아래와 같이 추정하였음. <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th colspan="2">아파트</th> <th colspan="3">상가</th> </tr> <tr> <th>구분</th> <th>평균가격</th> <th>층</th> <th>전용면적(㎡)</th> <th>전용단가(천원/㎡)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">전용 84형 (84.53㎡)</td> <td rowspan="2">3,324백만원</td> <td>3층</td> <td>263.91</td> <td>40,000</td> </tr> <tr> <td>2층</td> <td>258.03</td> <td>44,000</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">전용 76형 (76.68㎡)</td> <td rowspan="2">2,752백만원</td> <td>1층</td> <td>254.45</td> <td>80,000</td> </tr> <tr> <td>지하층</td> <td>357.42</td> <td>40,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>※ 건물면적은 해당 주택형의 대표적인 면적을 기재하였음.</p>	아파트		상가			구분	평균가격	층	전용면적(㎡)	전용단가(천원/㎡)	전용 84형 (84.53㎡)	3,324백만원	3층	263.91	40,000	2층	258.03	44,000	전용 76형 (76.68㎡)	2,752백만원	1층	254.45	80,000	지하층	357.42	40,000
아파트		상가																									
구분	평균가격	층	전용면적(㎡)	전용단가(천원/㎡)																							
전용 84형 (84.53㎡)	3,324백만원	3층	263.91	40,000																							
		2층	258.03	44,000																							
전용 76형 (76.68㎡)	2,752백만원	1층	254.45	80,000																							
		지하층	357.42	40,000																							

※ 본 추정분담금은 확정된 내용이 아니며, 향후 사업계획 변경 및 시장환경의 변화로 인하여 종전자산, 분양가격 및 사업비는 변동될 수 있어 추정분담금은 변동될 수 있음.

참고(유의) 사항

- ※ 위 추정분담금 등은 개략적인 추정치(예시)에 불과하며, 향후 사업추진과정에서 사업시행계획변경, 제도 및 정책 변경, 공사비 협상 결과, 감정평가 결과, 조합원분양신청 결과, 부동산시장 동향 등에 따라 본 추정분담금 산정을 위한 가정(전제 조건) 또는 예상 등이 달라질 수 있으며, 그로 인하여 추정분담금도 변동될 수 있음.
- ※ 위 추정분담금 중 (+)는 토지등소유자가 부담할 것으로 예상되는 금액이며, (-)는 토지등소유자에게 지급될 것으로 예상되는 환급금액임.
- ※ 위 정비사업비 추산액, 비례율, 추정분담금 등에는 재건축부담금이 포함되지 아니하였으며, 조합원이주비이자는 개별 부담으로 가정하였음.
- ※ 위 종전자산 추정가액 및 권리자 분양가 추정액은 감정평가한 금액이 아니며, 향후 관리처분계획수립을 위한 종전자산 및 종후자산 감정평가액으로 산정하는 바, 변동될 수 있음.
- ※ 위 종전자산 추정가액, 총수입, 총지출, 추정비례율, 추정분담금 등은 향후 사업시행계획인가 신청총회 개최 전, 조합원 분양신청 통지시, 관리처분계획수립시 등에서 산출될 예정이며, 해당 사항은 「도시 및 주거환경정비법」, 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 등에 따라 단계별로 고지될 예정임.
- ※ 위 추정분담금은 정비계획수립을 위한 개략적인 추정치로서 조합원분담금은 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따라 향후 관리처분계획수립단계에서 결정되는 바, 본 추정분담금과 관리처분계획수립단계의 분담금은 달라질 수 있음.
- ※ 위 추정분담금은 정비계획수립을 위한 것으로서 추정분담금 검증위원회 검증대상이 아닌 바, 추정분담금 검증위원회 검증의무를 받지 아니한 것임.

□ 반포아파트지구 지구단위계획 결정(변경)(안)

1. 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

구 분	도면 표시번호	지구명	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
기정	①	반포아파트지구 지구단위계획구역	서초구 반포동, 잠원동 일대	2,841,839.2	-	2,841,839.2	서고 제2023-422호 (2023.09.21.)	-

2. 용도지역·지구 결정조서 : 변경없음

가. 용도지역 결정조서

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고	
		기정	변경	변경후			
합계		2,841,839.2	-	2,841,839.2	100.0	-	
주거 지역	소계	2,813,000.4	-	2,813,000.4	99.0	-	
	일반 주거 지역	제1종일반주거지역	188,683.3	-	188,683.3	6.6	-
		제2종일반주거지역(7층 이하)	271,580.8	-	271,580.8	9.6	-
		제2종일반주거지역	38,847.0	-	38,847.0	1.4	-
		제3종일반주거지역	2,313,890.3	-	2,313,890.3	81.4	-
녹지 지역	소계	28,837.8	-	28,837.8	1.0	-	
	자연녹지지역	28,837.8	-	28,837.8	1.0	-	

나. 용도지구 결정조서

구 분	도 면 표 시 번 호	지 구 명	위 치	면 적(㎡)			연 장 (m)	폭 원 (m)	최초결정일	비 고
				기정	변경	변경후				
기 정	-	미관지구	올림픽대로	559,642.8 (19,312.0)	-	559,642.8 (19,312.0)	93,657.3 (4,407.0)	12	2010.03.04.	-
기 정	-	아파트지 구 (저밀)	서초구 반포동 잠원동 일대	149,097.1	-	149,097.1	-	-	건고 제131호 (1976.08.21)	-
기 정	-	아파트지 구 (고밀)	서초구 반포동 잠원동 일대	110,333.7	-	110,333.7	-	-	건고 제131호 (1976.08.21)	-

3. 도시계획시설 결정조서 : 변경

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류 별	번호	폭원 (m)							
기정	광로	3	35	40~64	주간선 도로	6,600 (620)	서초구 서초동 (남부순환도로)	용산구 서빙고동 (반포대교북단)	일반도로	2010.04.22	지하도로1 (면적:322.5㎡) (지하공공보도 시설)
기정	대로	1	67	34.6 ~ 44.8	주간선 도로	16,647 (230)	방화 874	반포동 115-1	자동차 전용도로	서고제169호 (1991.06.10.)	문화공원2 중복결정 (11,757㎡) 도로 중복결정 (중로3-)
기정	대로	2	29	37 ~ 43.5	주간선 도로	3,500 (2,960)	서초구 반포동 (이수교차로)	서초구 반포동 (강남대로)	일반 도로	건고제503호 (1969.8.27)	지하도로3 (지하공공보도 시설) 중복결정(면적: 228.9㎡)
기정	대로	2	a	30 ~44	주간선 도로	2,400 (2,208)	강남대로	사평대로	일반 도로	-	잠원로
기정	대로	3	a	25	보조 간선	400 (138)	사평로	신반포로	일반 도로	-	-
기정	중로	1	145	23.5 ~ 43.5	집산 도로	400	중로1-136	대로2-29	일반 도로	건고제 282호 (1972.7.11)	문화공원1 (291.0㎡) 중복결정 도로 중복결정 (중로3-) 문화시설 중복결정 범위 - 길이 : 14.0m - 폭 : 34.0m - 높이 (해발고도) : +59.4m ~ +74.9m (15.5m) 공간적범위 결정
기정	중로	1	466	23.5	집산 도로	82	반포동 1166	반포동 1153	일반 도로	서고제 2017-152호 (2017.4.27)	-
기정	중로	1	467	20	집산 도로	86	반포동 1190	반포동 1179	일반 도로	서고제 2017-152호 (2017.4.27)	-

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류 별	번호	폭원 (m)							
기정	중로	1	468	20	집산 도로	475	반포동 1-21	반포동 116-1	일반 도로	서고제 2004-419호 (2004.12.27)	신반포로19길
기정	중로	1	A	20~26	집산 도로	1,386	잠원동 84	잠원동 104	일반 도로	2008.11.13	나루터로4길
기정	중로	1	a	8~20	집산 도로	570	반포동 128-1	반포동 2-14	일반 도로	서고제 2005-69호 (2005.3.17)	중복결정(공공공지) 1,233.8㎡
기정	중로	1	e	20	집산 도로	440	잠원동 103	잠원동 100	일반 도로	-	중복결정(철도5)
기정	중로	1		20	특수 도로	103	반포동 1-13	반포동 115-2	지하 도로	서고제 2017-192호 (2017.6.1)	지하도로1(지하공공보도시설) 광도3-35(322.5m), 소공원5(1,604.5m) 원충누기(76.6m)와 중복결정
기정	소로	1		10	특수 도로	92	반포동 115-4	반포동 115-6	지하 도로	서고제 2017-192호 (2017.6.1)	지하도로2(지하공공보도시설) 원충누기(309.5m)와 중복결정
기정	중로	2	4	20	국지 도로	378	잠원동 100-1	잠원동 78	일반 도로	서고제 2012-102호 (2012.4.19)	잠원로8길
기정	중로	2	515	15~18	국지 도로	363	반포동 1155	반포동 815	일반 도로	서고제 2017-152호 (2017.4.27)	-
기정	중로	2	516	18~44	국지 도로	90	반포동 815	소로 2-	일반 도로	서고제 2017-152호 (2017.4.27)	-
기정	중로	2	a	15~20	집산 도로	219	반포동 752	반포동 15-2	일반 도로	서고제 2002-397호 (2002.11.11)	-
기정	중로	3	5	12	국지 도로	253	반포동 4-14	반포동 1-1	일반 도로	-	-
기정	중로	3	16	10	국지 도로	247	반포동 2-8	반포동 1-1	일반 도로	-	-
기정	중로	3	d	12~15	특수 도로	53	잠원동 111-7	잠원동 70	보행자 전용도로	-	-

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류 별	번호	폭원 (m)							
기정	중로	3		14	집산 도로	280	대로1-67	중로1-145	지하 도로	서고제 2017-152호 (2017.4.27.)	도로 중복결정 (대로1-67, 중로1-145), 문화시설 중복결정 (길이: 14.0m 폭: 14.0m 높이 (하발도) : +59.4m+7.49m (15.5m), 공원 중복결정 (108.9m) 공간적범위 결정
기정	소로	1	g	10	일반 도로	74	잠원동 78	잠원동 49-8	일반 도로	-	-
기정	소로	2	A	8~10	국지 도로	92	잠원동 104-8	잠원동 103	일반 도로	2008.11.13	-
기정	소로	2	B	9.5	국지 도로	298	소로2-A	완충녹지	일반 도로	-	-
기정	소로	2		8	특수 도로	59	중로2-516	대로2-29	보행자 전용도로	서고제 2022-272호 (2022.6.23)	-
기정	소로	2	m	8	특수 도로	36	잠원동 113-5	잠원동 113	보행자 전용도로	-	-
기정	소로	2	n	8	특수 도로	36	잠원동 69-25	잠원동 111	보행자 전용도로	-	-
기정	소로	3	d	6~12	특수 도로	1,756	잠원동 49-17	잠원동 73-1	보행자 전용도로	-	-
기정	소로	3		6	국지 도로	85	반포동 752	반포동 1193	일반 도로	서고제 2017-152호 (2017.4.27)	-
기정	소로	3		6	국지 도로	55	반포동 1192	반포동 1192	일반 도로	서고제 2017-152호 (2017.4.27)	-
기정	소로	3		7.5	특수 도로	17	반포동 1-11	반포동 1-12	지하 도로	서고제 2017-192호 (2017.6.1)	지하도로3 (지하공공 보도시설) 대로2-29(228.9m)와 중복결정 일부구간 (185.9m) 압체적결정

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류 별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	3		8	국지 도로	124	잠원동 61-1	대로 2-a	일반 도로	서고제 2022-100호 (2022.3.3)	-
기정	-	-	-	28.3	특수 도로	871.85	강남고속 버스터미널	강남고속 버스터미널	지하 도로	서고제 1977-345호 (1977.10.21)	대로2-2 9, 소로3-d, 광장b (4,374㎡), 철도3, 철도5와 중복결정
기정	중로	1	b	20	집산 도로	405	잠원동 75-24	잠원동 78-1	일반 도로	-	중복결정 (철도3)
기정	중로	1	c	18 ~30	집산 도로	444	잠원동 78-1	잠원동 102	일반 도로	-	-
기정	중로	1	d	20	국지 도로	424	잠원동 112	잠원동 102	일반도로	-	-
기정	중로	1	f	20 ~30	보조 간선 도로	616	잠원동 102	잠원동 104-8	일반도로	-	중복결정 (철도7)
기정	중로	1	g	20	집산 도로	485 (474)	잠원동 86-9	잠원동 78	일반도로	-	-
기정	중로	2	b	18 ~21	집산 도로	288	잠원동 78	잠원동 100	일반도로	-	-
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	123	잠원동 70-1	잠원동 70	일반도로	-	-
기정	소로	1	b	10	국지 도로	36	잠원동 113-6	잠원동 113	일반도로	-	-
기정	소로	1	h	10	국지 도로	145	잠원동 113-1	잠원동 76-11	일반도로	-	-
기정	소로	2	a	8	국지 도로	60	대로2-a	소로(특) 3-d	일반도로	-	-
기정	소로	2	b	8	국지 도로	204	잠원동 100-1	잠원동 61-2	일반도로	-	-
기정	소로	2	c	8	국지 도로	87	잠원동 100-1	잠원동 107-1	일반도로	-	-
기정	소로	2	d	8	국지 도로	139	잠원동 100-1	잠원동 61-17	일반도로	-	-
기정	소로	3	e	6	국지 도로	385 (347)	잠원동 49-37	잠원동 49-17	일반도로	-	-
기정	소로	3	f	4	국지 도로	60	대로2-a	소로(특) 3-d	일반도로	-	-
기정	소로	3	g	6	국지 도로	61	잠원동 113	잠원동 113-4	일반도로	-	-
기정	소로	3	h	2~3	국지 도로	115	잠원동 74-2	잠원동 73-1	일반도로	-	-

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류 별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	2	e	8	국지 도로	48	중로3-1 6	소로2-f	보행자 우선도로	-	-
기정	소로	2	f	4~8	국지 도로	136	중로1-a	반포동 3-1	보행자 우선도로	-	-
기정	소로	2	g	8	국지 도로	61	잠원동 102	잠원동 157	일반 도로	-	-
기정	소로	2	h	8	국지 도로	62	잠원동 102	잠원동 157	일반 도로	-	-
기정	소로	2	i	8	국지 도로	145	중로1- A	중로1-e	일반 도로	-	-
기정	소로	2	j	8	국지 도로	157	잠원동 78	잠원동 82-4	일반 도로	-	-
기정	소로	2	k	8	국지 도로	40	대로2-a	잠원동 49-11	일반 도로	-	-
기정	소로	3	i	6	국지 도로	46	잠원동 113-1	잠원동 76-16	일반 도로	-	-
기정	소로	3	j	6	국지 도로	150	대로2-a	잠원동 71-24	일반 도로	-	-
기정	소로	3	k	4	특수 도로	88	잠원동 63-33	잠원동 63-34	보행자 전용도로	-	-
기정	소로	3	l	4	국지 도로	103	잠원동 63-33	잠원동 63-34	일반 도로	-	-
기정	소로	3	m	6	국지 도로	101	잠원동 107	잠원동 107-1	일반 도로	-	-
기정	소로	3	n	6	국지 도로	44	잠원동 100	잠원동 62-7	일반 도로	-	-
기정	소로	2	o	6~10	국지 도로	64	잠원동 60-72	잠원동 60-85	일반 도로	-	-
기정	소로	3	p	6	국지 도로	358	대로2-a	중로1-g	보행자 우선도로	-	-
기정	소로	3	q	6	국지 도로	37	잠원동 82-7	잠원동 53	일반 도로	-	-
기정	소로	3	r	6	국지 도로	32	잠원동 82-2	잠원동 82-2	일반 도로	-	-
기정	소로	3	s	6	국지 도로	52	잠원동 82-1	잠원동 82-1	보행자 우선도로	-	-
기정	소로	3	t	6	국지 도로	190	대로2-a	중로1- A	일반 도로	-	-
기정	소로	3	u	4~6	국지 도로	102	잠원동 82	잠원동 49-11	일반 도로	-	-
변경	소로	3	u	4~7	국지 도로	102	잠원동 82	잠원동 49-11	일반 도로	-	-
기정	소로	3	v	6	국지 도로	183	중로1-g	중로2-4	일반 도로	-	-
기정	소로	3	w	6	국지 도로	97	소로2-h	소로2-g	일반 도로	-	-

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-u	소로 3-u	◦폭원 확폭 - 4~6m → 4~7m	◦원활한 양방교통을 위한 도로 폭원 변경

2) 도로 공간적범위 결정 : 변경없음

3) 철도 : 변경없음

나. 공간시설

1) 공원 : 변경없음

2) 녹지 : 변경없음

3) 광장 : 변경없음

4) 공공공지 결정(변경)조서

구 분	도면표시번호	시설명	시설의세분	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공공공지	-	반포동 2-1	1,233.8	-	1,233.8	서고제2005-69호 (2005.03.21)	중복결정(도로) 1,233.8m ²
신설	②	공공공지	-	잠원동 49-8번지 일원	-	증) 584.3	584.3	-	조성후 기부채납
신설	③	공공공지	-	잠원동 49-10번지 일원	-	증) 622.9	622.9	-	국공유지

■ 공공공지 변경 사유서

도면표시번호	시설의세분	변경내용	변경사유
②	공공공지	◦신설 : 584.3m ²	◦한강공원 진입환경 개선을 위한 공공공지 신설
③	공공공지	◦신설 : 622.9m ²	◦한강아파트 정비사업에 따른 공공공지 신설

다. 공공·문화체육시설

1) 공공청사 : 변경없음

2) 문화시설 : 변경없음

3) 학교시설 : 변경없음

4) 사회복지시설 결정(변경)조서

구 분	도면표시번호	시설명	시설의세분	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	a	사회복지시설	-	잠원동 60-5	1,075.3			-	반포종합 사회복지관
신설	②	사회복지시설	아동 전용 시설	잠원동 49-25	-	증) 249.3	249.3	-	지상5층, 지하1층

■ 사회복지시설 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
②	사회복지시설 (아동전용시설)	· 신설 : 695.46㎡ (연면적)	· 기존의 어린이집으로 이용하고 있던 공공시설에 대해 반포 잠원권역 서울형 키즈카페 설치요구가 있어 사회복지시설로 결정 및 시설 기부채납(구역외)

라. 유통 및 공급시설 : 변경없음

마. 방재시설 : 변경없음

3. 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 변경

가. 가구 및 획지 설정 기준

구분		설정기준	비고	
가구		· 8m이상 도로로 둘러싸인 일단의 블록(정비계획으로 결정한도로시설 제외)	17개소	
획지	획지개발	· 정비사업이 완료된 필지 · 정비계획 결정에 따라 구분된 획지	198개소	
	필지	공동개발 (지정)	· 부정형, 세장형 필지로서 건축이 불가하거나 효용을 다 달 수 없는 필지 · 사실상 맹지로서 건축법상 건축이 제한되는 필지	5개소
		공동개발 (권장)	· 간선도로변 개발규모의 연속성을 위한 계획적으로 공동개발이 필요한 필지(또는 획지) · 대로변 또는 역세권으로 계획적 유도가 필요한 필지(또는 획지)	13개소

나. 가구에 관한 결정(변경)조서

구분	가구번호	위 치	면 적 (㎡)	비고
기정	A	서초구 반포동 758번지 일대	463,630.3	-
기정	B	서초구 반포동 1035번지 일대	169,414.0	-
기정	C	서초구 반포동 1-1번지 일대	283,106.4	-
기정	D	서초구 반포동 18-1번지 일대	175,776.8	-
기정	E	서초구 잠원동 73번지 일대	211,457.7	-
기정	F	서초구 잠원동 71-10번지 일대	63,732.0	-
기정	G	서초구 잠원동 72-3번지	2,190.0	-
기정	H	서초구 잠원동 70번지 일대	121,240.0	-
기정	I	서초구 잠원동 65-32번지 일대	54,718.3	-
기정	J	서초구 잠원동 66번지 일대	94,351.8	-
기정	K	서초구 잠원동 61-1번지 일대	75,036.7	-
기정	L	서초구 잠원동 57번지 일대	69,980.0	-
기정	M	서초구 잠원동 55-10번지 일대	56,770.5	-
변경	M	서초구 잠원동 55-10번지 일대	57,492.1	-
기정	N	서초구 잠원동 52-1번지 일대	106,652.8	-
기정	O	서초구 잠원동 50-2번지 일대	86,207.7	-
기정	P	서초구 잠원동 60-3번지 일대	202,288.4	-
기정	Q	서초구 잠원동 20-43번지 일대	242,700.0	-

■ 가구 변경 사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
M	<ul style="list-style-type: none"> • 면적 증가 증) 721.6㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 도로 등 기반시설 정비, 지역주민 복리증진 등을 목적으로 M23 폐지, M25의 구역면적 증가

다. 공동개발에 관한 결정조서 : 변경없음

라. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

4. 건축물에 관한 계획 : 변경 없음

가. 건축물 용도에 관한 결정 : 변경없음

나. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서 : 변경없음

다. 건축물의 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정조서 : 변경없음

5. 특별계획(가능)구역에 관한 결정조서 : 변경

가. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

구분		구역명	위치	면적(m ²)	유형구분
가구 A	기정	특별계획구역 29	반포동 12번지 일대	31,983.1	유형 1
	기정	특별계획구역 30	반포동 810번지 일대	370,484.0	유형 1
가구 B	기정	특별계획구역 1	반포동 1109번지 일대	117,114.0	유형 1
가구 C	기정	특별계획구역 31	반포동 1-1번지 일대	168,472.6	유형 1
가구 E	기정	특별계획구역 2	잠원동 73번지	85,331.3	유형 2
	기정	특별계획구역 27	잠원동 74번지 일대	10,628.8	유형 1
	기정	특별계획구역 28	잠원동 163번지 일대	26,607.7	유형 1
가구 F	기정	특별계획구역 3	잠원동 71-15번지 일대	9,116.6	유형 2
가구 H	기정	특별계획구역 4	잠원동 70번지 일대	92,921.5	유형 2
가구 H	기정	특별계획구역 5	잠원동 70-1번지 일대	12,014.5	유형 3
가구 I	기정	특별계획구역 6	잠원동 65-32번지	35,010.4	유형 2
	기정	특별계획구역 25	잠원동 65-33	9,168.6	유형 4
가구 J	기정	특별계획구역 7	잠원동 66-2번지 일대	13,176.9	유형 3
가구 K	기정	특별계획구역 8	잠원동 63-2번지	9,674.8	유형 2
	기정	특별계획구역 9	잠원동 63-33번지 일대	7,215.2	유형 2
	기정	특별계획구역 10	잠원동 62-4번지	4,990.6	유형 2
	기정	특별계획구역 11	잠원동 61-1번지 일대	13,548.1	유형 1
	기정	특별계획구역 12	잠원동 61-2번지	13,389.1	유형 1
가구 L	기정	특별계획구역 13	잠원동 56-2번지 일대	5,764.9	유형 1
	기정	특별계획구역 14	잠원동 56-3번지	22,281.5	유형 2
가구 M	기정	특별계획구역 15	잠원동 55-10번지 일대	12,977.2	유형 1
	기정	특별계획구역 16	잠원동 49-17번지	5,917.7	유형 4
가구 M	기정	특별계획구역 17	잠원동 49-8번지	18,181.6	유형 2
	변경	특별계획구역 17	잠원동 49-8번지	19,526.1	유형 2
가구 N	기정	특별계획구역 18	잠원동 53-15번지	13,351.3	유형 2
	기정	특별계획구역 19	잠원동 53번지	8,001.5	유형 2
	기정	특별계획구역 20	잠원동 51번지	10,133.1	유형 2
	기정	특별계획구역 26	잠원동 52-2번지 일대	13,406.6	유형 4
가구 O	기정	특별계획구역 21	잠원동 50-5번지	17,712.2	유형 1
	기정	특별계획구역 22	잠원동 50-2번지	9,949.2	유형 3
가구 P	기정	특별계획구역 23	잠원동 60-78번지 일대	9,593.7	유형 2
	기정	특별계획구역 24	잠원동 59-10번지 일대	8,785.9	유형 1
	기정	특별계획구역 32	잠원동 60-3번지 일대	158,555.7	유형 1

■ 특별계획구역 결정(변경)사유서

구분	구역명	변경내용	변경사유
가구 M	특별계획구역 17	• 면적증가 (증) 1,344.5m ²	• 도로 등 기반시설 정비와 지역주민 복리증진, 구역계 선형 조정을 위한 인접 기반시설 및 국공유지 편입

나. 특별계획가능구역에 관한 결정조서 : 변경없음

다. 특별계획구역에 대한 지구단위계획 및 세부개발계획(안)

1) 유형 I (정비계획수립 완료형) : 변경없음

2) 유형 II (정비구역 지정대상(전환)형) : 변경

- 특별계획구역17(잠원한강 APT) (기정)

구분		계획내용	비고
위치		• 서울시 서초구 잠원동 49-8 대	
특별계획구역면적 (㎡)		• 18,181.6㎡	
용도지역·지구		• 제3종일반주거지역	
획지계획		• 획지 M25	
공공시설 등 계획		• 기타 지역필요시설 등 기반시설은 세부개발계획(정비계획 등)수립 시 결정(변경 및 신설)하고, 합리적 세부개발계획 수립에 따라 지구단위계획에서 결정한 기반시설 등의 면적은 변경될 수 있음 • 한강변 공공시설 등 확보비율은 10%내외 공공기여를 원칙으로 함	지침도에 따름
용도계획	불허용도 획지 M25	• 허용용도 이외 용도	
	허용용도 획지 M25	• 공공주택 및 부대복리시설	-
	권장용도 획지 M25	저층부(1~3층) • 제1종·제2근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 노유자시설, 공동작업장, 주민공동시설(어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터) • ※저층부(1~3층) 범위는 개별구역 특성을 고려 세부개발계획(정비계획 등) 수립 시 구체적인 건축계획을 통해 결정	
밀도계획	건폐율	• 50% 이하	-
	용적률 획지 M25	• 기준(허용)용적률 : 230% 이하 • 상한용적률 : 300% 이하 • 예정 법적상한용적률 : 300%이하	예정법적 상한용적률은 건축위원회 심의시 확정
	높이 획지 M25	• 「서울시 도시기본계획」 및 「서울시 도시 및 주거환경정비기본계획」의 기준을 따름	-
건축선 및 대지내	건축선 획지 M25	• 건축한계선 - 북측 도로변 : 6m - 인접대지 경계 : 6m - 잠원로 및 이면도로변 : 3m	지침도에 따름
	대지내 공지	• 전면공지 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성	지침도에 따름

구 분	계획내용	비고
<p style="text-align: center;">배치 및 형태</p> <p style="text-align: center;">건축 물 배치 및 형태</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 공동주택 <ul style="list-style-type: none"> - 광역통경축 또는 지구통경축변의 건축선(건축한계선, 고층부 벽면한계선 등) 및 배치의 경우 「한강변관리기본계획」 등 상위계획에 따름. 이 경우 건축선(또는 구역경계선)으로부터 공원 또는 녹지시설 등 개방형 시설(기부채납)을 설치하는 경우 해당 시설 폭원 만큼 이격한 것으로 본다. - 건축물 배치 시 「주변과 소통하는 열린 생활공간」 조성을 위한 아파트 단지 조성기준(2020.01,서울시)에 따라 배치계획 수립 - 도로변은 프라이버시 보호 및 소음저감을 위한 공간 확보 - 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상 형태의 이미지 탈피 - 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 - 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준준용하여 계획 • 부대 및 복리시설 <ul style="list-style-type: none"> - 전면도로를 향하여 전면부 및 주출입구 계획 - 가로활성화용도 배치구간에 「주택법」에 의한 주민공동시설 법적 면적의 1/3 이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보하고 외부에서 접근이 가능하도록 지상1층~ 지상3층에 설치 	
<p style="text-align: center;">기타 외관요소</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 옥외설비 <ul style="list-style-type: none"> - 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획 • 담장의 설치 <ul style="list-style-type: none"> - 원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 가능 • 광고물 설치제한 <ul style="list-style-type: none"> - 판루형 간판 설치 금지하고 입체형으로 설치 - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판케이블 등의 입면디자인 도입 	
<p style="text-align: center;">교통처리계획</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 차량출입 불허구간 <ul style="list-style-type: none"> - 간선도로변 및 교차로 가각부 일대 차량출입 불허구간이 지정된 구간에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 • 단지내 주차 및 차량동선 <ul style="list-style-type: none"> - 비상차량을 제외한 단지내 지상주차를 금지 - 단지내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태로 조성 - 단지내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 • 단지내 보행동선 <ul style="list-style-type: none"> - 학교, 공원 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지내 보행자도로 조성 - 보행자도로는 인접단지의 보행자도로와 연계하여 조성 - 보행축상에 조경시설 및 주민휴게시설, 커뮤니티시설 설치 	
<p style="text-align: center;">기타에 관한사항</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 세부개발계획 수립 방식 <ul style="list-style-type: none"> - 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 주택재건축사업 • 공동이용시설의 설치계획 및 기존 건축물의 정비, 개량 및 건축시설 계획 등은 세부개발계획 수립을 통해 결정 • 인구 및 주택수용에 관한 사항 <ul style="list-style-type: none"> - 임대주택은 분양주택과 외관, 마감 등을 동일하게 계획하고 동별·동내·층별 혼합 	

구분	계획내용	비고
	<ul style="list-style-type: none"> 될 수 있도록 함 - 임대주택을 확보할 경우 다양한 규모로 맞춤형 주거유형이 공급 될 수 있도록 함 - 인구 및 주택계획의 적정성, 공공임대주택의 규모는 세부개발계획 수립시 구체적 건축계획을 수립하여 해당 위원회 심의를 통해 결정 • 「서울시 지구단위계획 수립기준 매뉴얼(2020.05)」 3-7-2 “특별계획구역정의”를 고려하여 세부개발계획 수립시 현상설계 등에 의한 창의적 개발안을 적극 권장 • 회제1내 공동주택 도입시 용적률 높이는 회제2의 지침을 적용 	

- 특별계획구역17(잠원한강 APT)(변경)

구분	계획내용	비고	
위치	• 서울시 서초구 잠원동 49-8 대		
특별계획구역면적 (㎡)	• 19,526.1㎡		
용도지역·지구	• 제3종일반주거지역		
획지계획	• 획지 M25		
공공시설 등 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 도로 <ul style="list-style-type: none"> - 소로3-u 도로확폭 (4~7m) • 기반시설(공공공지) 확보 • 지역필요시설(사회복지시설) 확보 • 한강변 공공기여량 : 10% 내외 원칙 	지침도에 따름	
용도계획	불허용도 획지 M25	• 허용용도 이외 용도	
	허용용도 획지 M25	• 공공주택 및 부대복리시설	-
	권장용도 획지 M25	저층부(1~3층) <ul style="list-style-type: none"> • 제1종·제2근린생활시설 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 	
건폐율	• 50% 이하	<건축계획> 건폐율 : 18.87%	
밀도계획	용적률 획지 M25	<ul style="list-style-type: none"> • 기준(허용)용적률 : 240.48% 이하 (현황용적률) • 상한용적률 : 269.73% 이하 • 예정 법적상한용적률 : 300% 이하 • 완화 용적률 : 360% 이하 ※ 신속통합기획 사전지문(2차) 결과 용적률 320% 적용 	<건축계획> 용적률 : 359.98%
	높이 획지 M25	• 「서울시 도시기본계획」 및 「서울시 도시 및 주거환경정비기본계획」의 기준을 따름	<건축계획> 높이 : 135.8m

구분		계획내용	비고
건축 선 및 대지 내 공지	건축 선 M2 5	<ul style="list-style-type: none"> • 건축한계선 <ul style="list-style-type: none"> - 북측 도로변 : 6m - 인접대지 경계 : 6m - 잠원로 및 이면도로변 : 3m 	지침도에 따름
	대지내 공지	<ul style="list-style-type: none"> • 전면공지 <ul style="list-style-type: none"> - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성 (대지경계선으로부터 폭 3m구간) - 건축한계선 6m 구간에 대하여 대지경계선과 건축한계선 사이에 생기는 전면공지는 보행공간(3m), 조경공간(3m)으로 조성 	지침도에 따름
건축 물 배치 및 형태	배치 및 형태	<ul style="list-style-type: none"> • 공동주택 <ul style="list-style-type: none"> - 도로변은 프라이버시 보호 및 소음저감을 위한 공간 확보 - 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상형태의 이미지 탈피 - 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성 하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 - 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준준용하여 계획 • 부대 및 복리시설 <ul style="list-style-type: none"> - 전면도로를 향하여 전면부 및 주출입구 계획 - 가로활성화용도 배치구간에 「주택법」에 의한 주민공동시설 법적 면적의 1/3 이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보하고 외부에서 접근이 가능하도록 지상1층~ 지상3층에 설치 	
	기타 외관요소	<ul style="list-style-type: none"> • 옥외설비 <ul style="list-style-type: none"> - 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획 • 담장의 설치 <ul style="list-style-type: none"> - 원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 기능 • 광고물 설치제한 <ul style="list-style-type: none"> - 판루형 간판 설치 금지하고 입체형으로 설치 - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시틀 등의 입면디자인 도입 	
교통처리계획		<ul style="list-style-type: none"> • 차량출입 불허구간 <ul style="list-style-type: none"> - 간선도로변 및 교차로 각각부 일대 차량출입 불허구간이 지정된 구간에서는 대지안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 • 단지내 주차 및 차량동선 <ul style="list-style-type: none"> - 비상차량을 제외한 단지내 지상주차를 금지 - 단지내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태로 조성 - 단지내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 • 단지내 보행동선 <ul style="list-style-type: none"> - 공공공지와 연계되는 단지내 보행자도로 조성 - 북측인접지의 원활한 한강공원 접근을 위한 공공보행통로(6m) 조성 (지역권 설정) - 보행축상에 조경시설 및 주민휴게시설, 커뮤니티시설 설치 	

구분	계획내용	비고
기타에 관한사항	<ul style="list-style-type: none"> • 재건축계획을 통한 정비계획을 수립하며, 공동이용시설의 설치계획 및 기존 건축물의 정비, 개량 및 건축시설 계획 등은 정비계획에 따름 • 인구 및 주택수용에 관한 사항 <ul style="list-style-type: none"> - 임대주택은 분양주택과 외관, 마감 등을 동일하게 계획하고 동별·동내·층별 혼합될 수 있도록 함 - 임대주택을 확보할 경우 다양한 규모로 맞춤형 주거유형이 공급 될 수 있도록 함 - 인구 및 주택계획의 적정성, 공공임대주택의 규모는 세부개발계획 수립시 구체적 건축계획을 수립하여 해당 위원회 심의를 통해 결정 • 「서울시 지구단위계획 수립기준 매뉴얼(2020.05)」 3-7-2 “특별계획구역정의”를 고려하여 세부개발계획 수립시 현상설계 등에 의한 창의적 개발안을 적극 권장 	

라. 특별계획(가능)구역 해제시 지구단위계획 내용 : 변경없음

6. 기타사항에 관한 결정조서 : 변경없음

5. 관련부서 협의의견 및 조치계획

- 협의부서: 서울시 공동주택과 외 5개소, 서초구 도시계획과 외 5개소, 외부기관 서초소방서 외 2개소
- 협의의견 및 조치계획: 붙임 참조

6. 주민의견 청취를 위한 공람공고

- 공람기간: 2026. 2. 5.(목) ~ 2026. 3. 9.(월)(30일 이상)
- 공람방법: 구보, 홈페이지 게재 및 동주민센터 게시판 게시
- 공람내용: 잠원한강(아) 재건축사업 정비구역·정비계획 결정(안)
- 공람심사위원회 개요
 - 심 사 일: 2026. 03. 12.(목) / 심사방법: 서면심사
 - 주요 공람의견

연번	주요 공람의견(총 26건)
1	신속한 재건축사업 추진 요청
2	용적률 360% 적용 요청
3	한강조망권 확보 요청
4	과도한 추정분담금 조정 요청
5	아파트단지 주변 빌라, 상가 등 통합재건축 요청

※ '26. 03. 12.(목) 공람심사 후 채택여부 추후 반영 예정

7. 주민설명회 개최

- 일 시: 2026. 2. 10.(화) 16:00~17:30
- 장 소: 잠원동 주민센터 5층 회의실
- 참 석 자(총 130여명)
 - 사업주체: 추진준비위원회, 설계사 및 감정평가사 등
 - 서 초 구: 재건축사업과장, 재건축2팀장, 담당자 등
 - 잠원한강(아) 토지등소유자 및 이해관계인 등
- 주요질의 및 응답내용

연번	질의 내용	답 변
1	용적률 360% 적용 요청	(용역사 답변) 서울시와 협의하여 최대한 상향된 용적률을 적용할 수 있도록 노력할 예정
2	한강변 주동 층수 및 평형, 조감도 등 건축설계 변경 요청	(용역사 답변) 건축설계(배치, 평형, 조감도 등)에 대해서는 변경 가능성이 있으며, 현재(안)에 대한 조감도는 추후 개선될 예정
3	신속한 재건축사업 추진 요청	(구청 답변) 신속한 재건축사업이 추진될 수 있도록 적극 행정지원 예정

[붙임 1]

□ 위치도



□ 대상지 현황

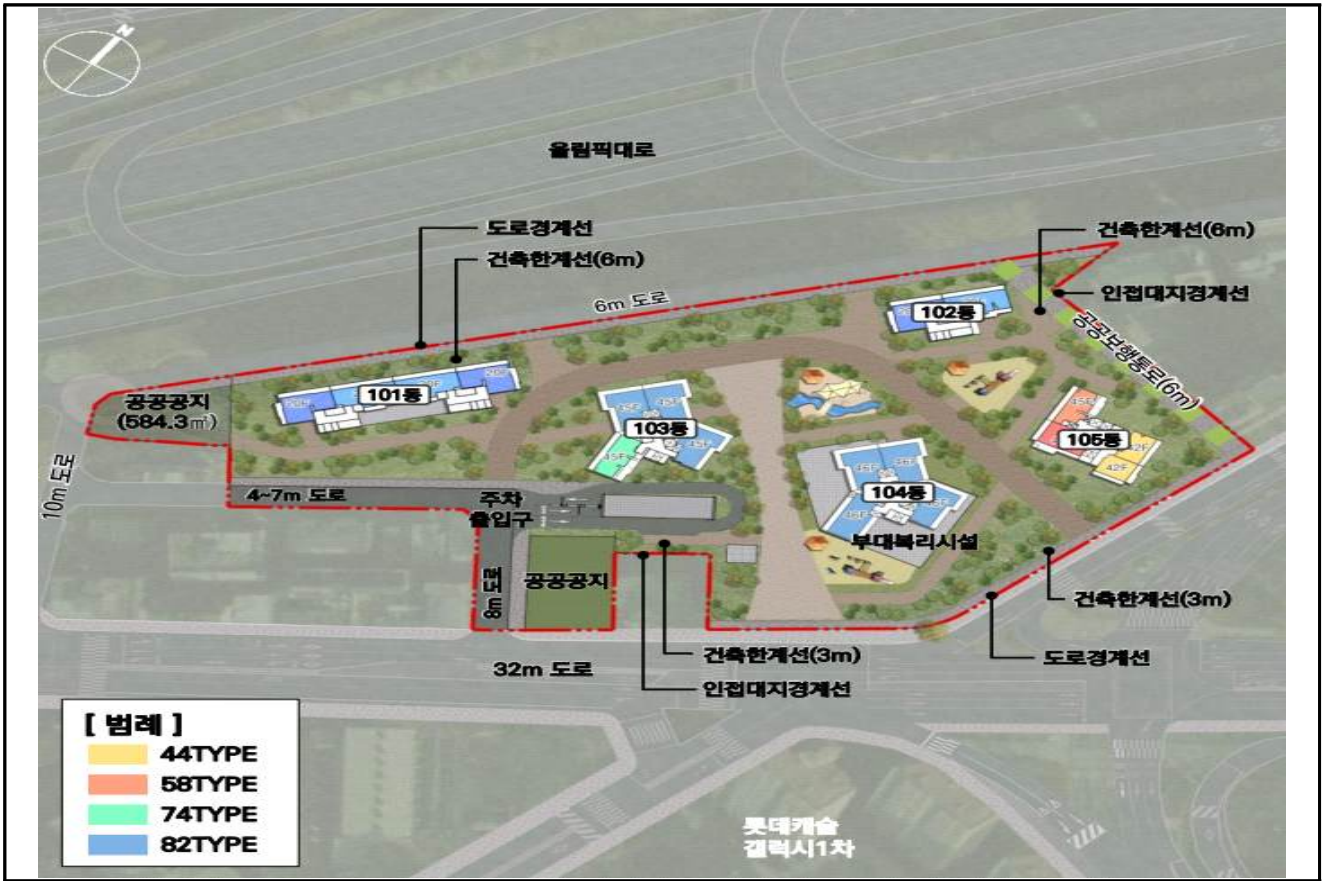


[붙임 2]

□ 건축계획(안)

구 분		계획내용		비 고	
도시관리계획 관련사항		제3종일반주거지역, 지구단위계획구역			
용 도		공동주택			
획지면적		17,531.6㎡			
건축면적		3,307.67㎡			
연면적	전체	105,346.87㎡			
	지상	64,100.93㎡			
	지하	41,245.94㎡			
건 폐 율		18.87%			
용 적 률		359.98%			
건축규모		지하3층, 지상46층			
주차대수		960대		세대당 1.5대	
세 대 수	임대주택(기부채납)	44TYPE	7 세대		
		58TYPE	37 세대		
	공공임대	44TYPE	42 세대		
		58TYPE	42 세대		
	공공분양	44TYPE	8 세대		
		58TYPE	8 세대		
		74TYPE	14 세대		
		82TYPE	6 세대		
	분 양	44TYPE	25 세대		
		74TYPE	30 세대		
		82TYPE	420 세대		
	합계		639 세대		

□ 배치도

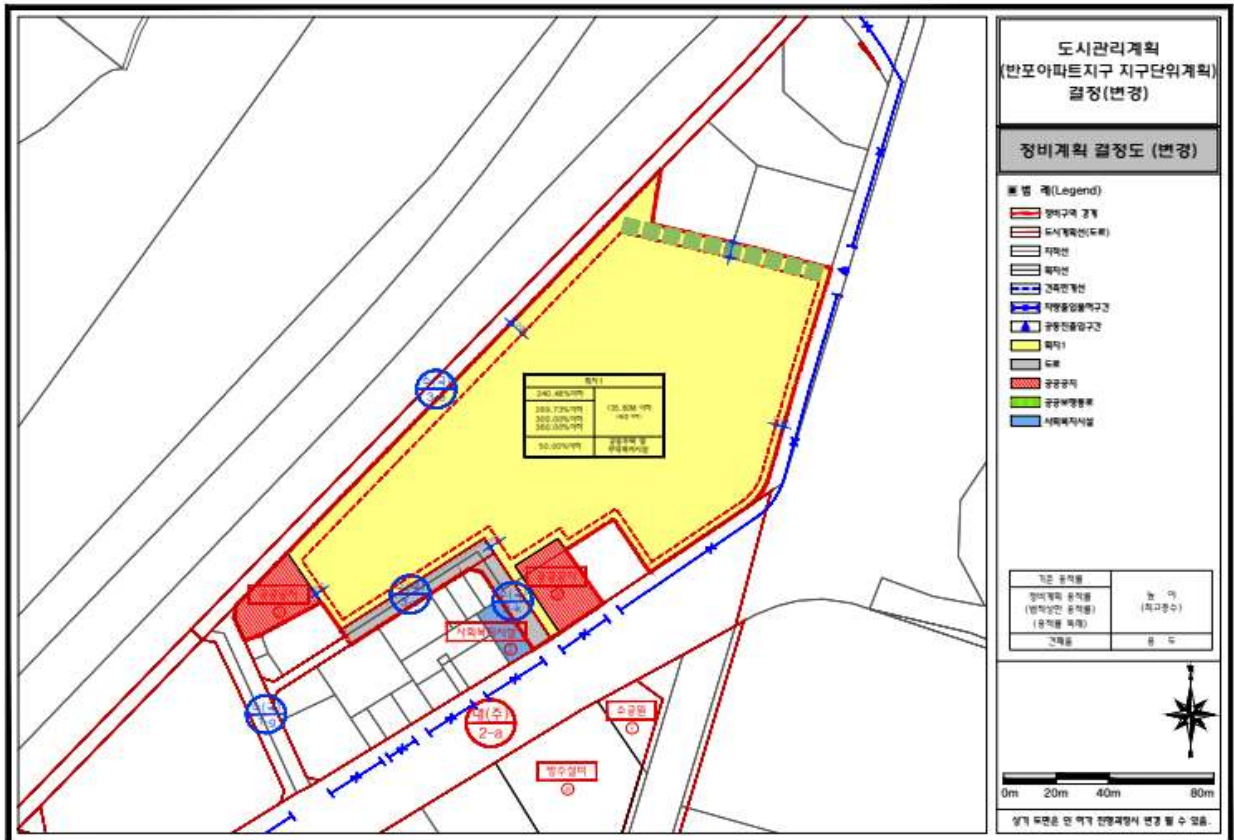


[붙임 3] 정비계획(안)

□ 정비계획(안)

구분	내용		비고	
구역면적	19,526.1㎡			
획지면적	17,531.6㎡		주책용지	
건폐율	50% 이하			
용적률	기준 / 허용	240.48%	과밀지구	
	상한	269.73%		
	법적상한	300.00%		
	특례	360.00%		
공공시설	순부담	1,795.37㎡	①+②+③-④	
	① 토지	소계		2,922.25㎡
		도로		787.30㎡
		공공공지		1,207.20㎡
		임대주택	927.75㎡	
	② 건축물	소계	217.62㎡	구역 외
		사회복지시설	129.61㎡	구역 내
		임대주택	88.01㎡	
③ 현금	-			
④ 국공유지	1,344.5㎡			
높이계획	135.8m 이하(46층 이하)			
건축한계선	공동주택 3~6m 이격			

□ 정비계획 결정도

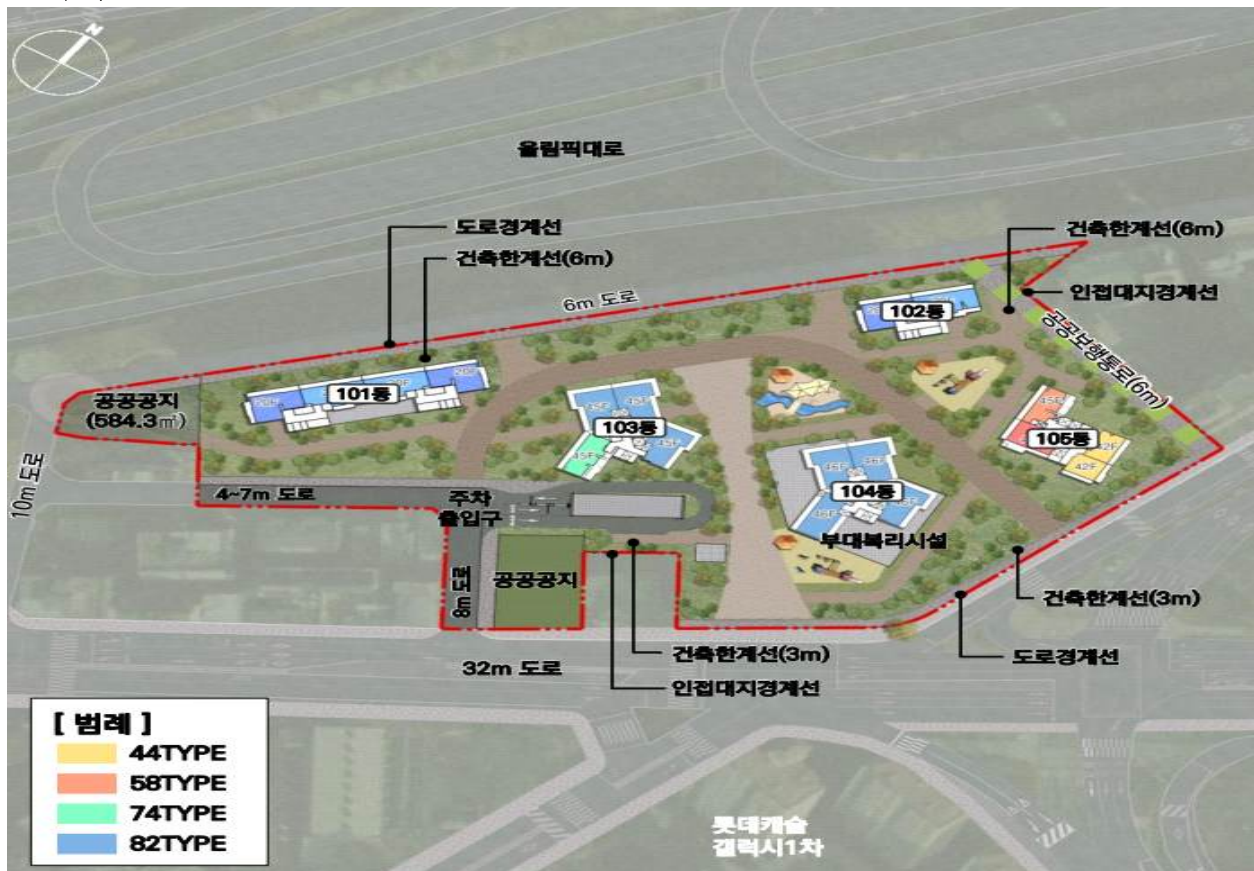


[붙임 4] 건축계획(안)

□ 건축개요(안)

구분	내 용		비 고	
건축면적(㎡)	3,307.87 ㎡			
건폐율(%)	18.87 %			
용적률(%)	369.98 %			
연면적(㎡)	지하층	41,245.94 ㎡		
	지상층	64,100.93 ㎡		
	총 계	105,346.87 ㎡		
높이	최고	지하3층 / 지상4층 (136.8m)		
	비율	최고층수 주동 2개 / 5개(40.0%)		
세대수	총 639세대 (임대 : 128세대, 공공분양 : 36세대)			
	80㎡ 미만	169세대		
	60-85㎡	470세대		
	85㎡ 초과	-		
	임대	소계	128세대	
		80㎡ 미만	128세대	
		60-85㎡	-	
공공분양	소계	36세대		
	80㎡ 미만	16세대		
	60-85㎡	20세대		
주차대수(대)	계획 980 (법정 628)		세대당 1.5대	

□ 배치도



[붙임 5] 관련부서 협의의견 및 조치계획서

관련부서 협의의견 및 조치계획서 (1차)

협의기간 : 2025. 04. 01. ~ 2025. 05. 02.

□ 서울시

구분	협의의견	조치계획(조합)	반영 여부
공동 주택과	- 상위 계획과의 정합성 검토내용	- 2030 도시 및 주거정비기본계획 등 상위계획 정합성 검토내용 보완함	반영
	- 구역계 적정성 (구역계 확장 사유 및 적정성 검토 필요)	- 구역계 적정성 검토 <ul style="list-style-type: none"> • 국공립어린이집(구유지) : 구청 담당 부서 및 어린이집 관리 부서의 의견을 받아 필요시 용도전환이나 증,개축 등 시설변경을 정비계획에 반영하고자 국 공유지인 어린이집을 구역계 포함하였으며 어린이집 계획안을 제안 • 공공공지(시유지) : 주택법상 진입도로 (500세대 이상인 경우 진입도로 폭 12m 이상) 확보해야 하므로 시유지를 구역계 포함하고, 도로 확폭 (4m)의 시유지를 공공공지로 계획하여 현재와 같이 휴게마당으로 조성하기로 한 사항임. • 인접도로(구유지) : 기존 대지에 접한 인접도로를 재정비하기 위해 정비계획에 포함하였음 	반영
	용적률 계획 적정성 <ul style="list-style-type: none"> • 허용용적률 인센티브 항목계획의 적정성 • 용적률 특례 360% 관련 근거 및 구체적인 주택유형 	- 허용용적률 인센티브항목 제시함 - 용적률 특례 360% 관련 근거 및 구체적인 주택유형(공공분양 등) 제시함	반영
	- 한강변 연접 첫 주동 높이계획 적정성	- 첫 주동 20층으로 계획안 수정 보완함	반영
	- 한강변 통경축 확보 관련 자료	- 한강변 통경축 확보자료 제출함	반영
	- 기반시설 계획의 적정성 (신설 공원의 위치·면적 근거 및 도로(소로2-k) 확폭 사유)	- 신설공원의 위치·면적 근거 : 신설 어린이공원 위치는 현재 한강아파트 놀이터이나 주변 인근 주민 및 국공립어린이집에서도 활용하고 있음. 또한 대상지 반경 1km 내외로 어린이공원이 없어 공원담당 부서와 협의하여 한강공원 입구와 연계하여 현재 놀이터 위치에 어린이공원(1,500㎡이상)을 계획하여 인근 주민 등이 자유롭게 이용할 수 있도록 함. - 도로(소로2-k) 확폭	반영

구분	협의의견	조치계획(조합)	반영 여부
		주택법에 따라 진입도로(500세대 이상인 경우 진입도로폭 12m이상)확보를 위하여 도로를 확폭하였음.	
	- 경관계획 검토 자료	- 경관계획 검토 자료 제출 • 조망점(근경·중경·원경)에 따라 경관 시뮬레이션 제출함	반영
	- 건축계획 관련 자료 • 높이·배치계획에 따른 일조영향분석자료 • 주요 동평면, 단위세대 평면, 공동이용시설 용도 및 위치도 등	- 건축계획 관련 자료 제출 • 일조영향 분석자료 제출함 • 주요 동 평면, 단위세대 평면, 공동이용시설 용도 위치 도면 제출함	반영
	- 교통계획 검토 자료	- 교통계획 검토 자료 제출 • 진출입구 개소수 및 위치 적정성, 주변 지역과 연계한 차량·보행 동선체계 적정성, 건축선 활용 방안 제시함	반영
도시계획 상임 기획과	- 구역계 확대계획은 토지 소유현황(구유지, 시유지)을 고려하여 적정성 검토필요	- 구역계적정성 검토 • 국공립어린이집(구유지) : 구청 담당 부서 및 어린이집 관리 부서의 의견을 받아 필요시 용도전환이나 증,개축 등 시설변경을 정비계획에 반영하고자 국공유지인 어린이집을 구역계 포함하였으며 어린이집 계획안을 제안 • 공공공지(시유지) : 주택법상 진입도로(500세대 이상인 경우 진입도로 폭 12m 이상) 확보해야 하므로 시유지를 구역계 포함하고, 도로 확폭 (4m)의 시유지를 공공공지로 계획하여 현재와 같이 휴게마당으로 조성하기로 한 사항임. • 인접도로(구유지) : 기존 대지에 접한 인접도로를 재정비하기 위해 정비계획에 포함하였음	반영
	- 현황 용적률(240.48%) 적용 및 허용 상한용적률 인센티브 계획은 2030 도시주거환경정비 기본계획과의 정합성을 재검토 하고, 허용용적률 인센티브계획에 대한 구체적인 산정근거 제시 필요	- 현황용적률 적용 및 허용 상한용적률 인센티브 계획에 대한 2030 도시주거환경 정비기본계획과의 정합성 및 허용용적률 인센티브계획 산정근거 제시함.	반영
	- 용적률 특례 완화계획(360%)은 「서울특별시 도시주거 환경정비조례」 [별표 5]를 고려하여 공공임대 및 공공분양에 대한 구체적인 제공면적 제시필요	- 용적률 특례 360% 관련 근거 및 구체적인 주택유형(공공분양 등) 제시함	반영
	- 공원(1,729.9㎡) 및 도로(926.9㎡) 기부채납계획은 ‘반포아파트지구 지구단위계획’상 특별계획구역 수립 지침과의 정합성을 고려하여 타항목으로 조정 검토 필요.	- 기반시설 계획 중 기부채납 면적은 1,922㎡로 공원(1,668.3㎡), 도로(253.9㎡)이며, 도로(721.6㎡)는 기존 도로로 존치. - 기부채납 계획 중 공원은 대상지 주변 어린이공원이 없으므로 공원 담당부서와 협의하여 어린이공원으로 계획하였으며, 도로는 주택법상 진입도로(500세대 이상인 경우 진입도로 폭 12m이상) 확보를 위하여 정비구역지정과 지구단위계획변경을 수립하고자 함.	미반영

구분	협의의견	조치계획(조합)	반영 여부
	- '한강변 첫 주동계획'은 「한강변 관리 기본계획」 상 '수변연접부 중저층 관리 가이드라인', 「재건축사업 정상화 추진 계획」에 정합토록 '20층 이하'로 조정 필요.	- 한강변 첫 주동 20층 이하적용, 계획안 수정 보완함	반영
	- 스카이라이프 조성계획은 가로변에서의 경관상 위압감을 고려하여 적정성 검토 필요.	- 피난을 고려하여 최소한의 통로폭 확보하여 계획함	반영
	- 대상지 동측 잠원로변 차량출입구 조성 계획은 '반포아파트지구 지구단위계획' 상 차량출입불허구간 등을 고려하여 적정성 재검토 필요.	- 동측 차량출입구는 인접지와 공동차량 출입구간이나, 건축한계선(6m)를 반영하여 주차출입 위치가 변경됨. 주차 차량 분산을 위하여 잠원로 동측 부출입구를 출구로 수정 보완함.	반영

시설 계획과	- 대상지 내 소로 2-k 노선은 대상지 진출입을 위한 도로 확폭 사항으로 보여 지므로 도시계획시설 결정 적정성을 재검토 바람	- 소로 2-k 노선은 아파트지구 지구단위 계획 결정상 폭원 8m 도시계획도로임. - 주택건설기준 제25조 1항에 의거, 500세대 이상 1천 세대 미만인 공동주택은 기간도로와 접한 진입도로의 폭은 12m 이상이 필요하여 반영함.	반영
	- 공공공지로 결정되는 지역은 현황 공원(봉나무마당)으로 현 토지이용현황을 고려하여 공공공지활용계획을 수립할 필요 있음.	- 추후 관계부서와 협의 후 수립하겠음	반영
임대 주택과	- 전용면적 82㎡로만 구성된 주동에 대해서 사회혼합 배치계획 적정성 검토가 필요함	- 기존 아파트는 450세대 중 전용84㎡ 420세대, 전용76㎡ 30세대이며, 공공임대 및 공공분양을 제외하면 일반분양 2세대로 대부분 전용82㎡(기존 전용84㎡ 조합원용)로 평형을 구성할 수 밖에 없어 주동에 다양한 평형을 혼합배치하기가 어려움.	미반영
	- 공공주택은 특정 세대 및 평면 타입에 편중되지 않고 분산 배치하여 공공주택과 분양주택이 소섵믹스 되도록 계획하여 주시기바람	- 공공주택과 분양주택이 소섵믹스 되도록 계획함	반영
	- 공공주택의 선정은 해당 정비구역 내 공공주택과 유사한 규모의 주택 전체(평면타입 구분없이, 조립원 주택 포함)를 대상으로 공개추첨의 방식의 방식을 통해 선정하여야 하며, 공개추첨 시기는 조합원 동호수 선정 이전 또는 함께 추첨토록 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여 주시고, 사업시행자는 공개추첨계획서를 작성하여 우리시(임대주택과)와 관리처분계획(변경)수립 전 사전협의 하여야 함	- 공공주택의 선정은 주택 전체(평면타입 구분없이, 조립원 주택 포함)를 대상으로 공개추첨의 방식의 방식을 통해 선정하고, 공개추첨 시기는 조합원 동호수 선정 이전 또는 함께 추첨토록 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영, 공개추첨계획서를 작성하여 서울시(임대주택과)와 관리처분계획(변경)수립 전 사전협의 하겠음	반영
	- 공공주택은 분양주택과의 사회혼합(소섵믹스)를 위하여 동호수 분산 배치하고, 분양주택과 차별이 없도록 동일한 생활환경(채광, 조망 등) 외관, 마감 계획(발코니 새시 및 확장 포함) 및 시공하여야 함.	- 공공주택은 분양주택과의 사회혼합(소섵믹스)를 위하여 동호수 분산 배치하고, 분양주택과 차별이 없도록 동일한 생활환경(채광, 조망 등) 외관, 마감 계획(발코니 새시 및 확장 포함) 및 시공 하겠음.	반영
	- 향후 자치구에서는 공공주택의 공개추첨 이행 여부 확인 후 일반분양 공고가 진행 될 수 있도록 조치하여 주시기 바람.	- 향후 자치구에서는 공공주택의 공개추첨 이행 여부 확인 후 일반분양 공고가 진행 될 수 있도록 조치예정.	반영
	- 공공주택 103세대 중 공공분양 37세대를 제외한 공공주택 66세대는 장기전세주택으로 공급예정	- 공공분양을 제외한 공공주택 66세대는 장기전세주택으로 공급예정	반영

구분	협의의견	조치계획(조합)	반영 여부
조경과	- 뽕나무 마을마당의 일부 면적이 도로로 편입 될 경우 대체부지 확보 필요	- 뽕나무 마을마당에서 도로로 편입되는 면적만큼 신설되는 어린이공원에 포함 하였음.	반영
	- 계획수립 시 사업구역 내 기존 수목 현황조사 후 최대한 재활용, 기증계획 수립 후 사업시행 시 적극 이행	- 서초구 정원도시과와 사전협의하여 진행 할 수 있도록 검토하겠음	반영
	- 수목 식재 시 수종의 다양화(상록관목 및 낙엽관목 등) 검토 및 반영 필요	- 수목 식재시 수종 다양화 하겠음	반영
	- 도로변과 인접한 식재계획은 미세먼지 저감 가능한 수종 적용 필요	- 도로변 식재계획은 「서울시 미세먼지 저감 권장수종」을 준용하겠음	반영
	- 사업부지 내 조경계획과 관련 건물 그림자로 인한 수목생육 불량 현상이 발생하지 않도록 현장여건 충분히 검토 필요	- 사업부지 내 수목 생육 불량 현상이 발생하지 않도록 조경계획을 하겠음	반영
	- 옥상녹화 관련 세부사항은 「서울시 옥상녹화 가이드라인」 반영 설계	- 옥상녹화 조성시 「서울시 옥상녹화 가이드라인」 반영하겠음.	반영
	- 옥상녹화 시 휴식공간과 조경공간이 분리되지 않고 조화를 이루며 이용자 편의 및 향후 유지관리를 위해 현장여건을 충분히 반영한 이동 동선 및 통로 확보 필요	- 옥상녹화 조성 시 휴식공간과 조경공간의 조화 및 유지관리 등을 고려한 이동 동선 및 통로계획을 하겠음	반영
	- 옥상녹화 태양광 시설 하부 식재 시 「옥상녹화와 태양광 발전설비 병행 설치 및 유지관리를 위한 가이드라인」 참조	- 옥상녹화 조성 시 식재 상부에 태양광 시설 설치 관련 사항은 가이드라인을 참고하겠음	반영
	- 기후변화 대응과 도심 경관 향상을 위해 현재 계획된 옥상녹화 외에도 옹벽, 방음벽 등 인공구조물 전면부 벽면녹화 추가 조성에 대한 검토 필요	- 인공구조물 전면부에 벽면녹화 추가 조성하겠음.	반영
	- 옥상녹화 관련 식재는 볼륨감 있고 변화감 있는 식재패턴을 적용하여 풍성한 녹지공간을 조성 할 수 있도록 검토 필요	- 옥상녹화 조성 시 풍성한 녹지공간을 조성 할수 있도록 식재계획을 하겠음	반영
	- 조경공간 및 세부사항은 「조경기준」 제4조, 제5조 및 관련 법령, 조례 등 규정 준수	- 관련 법령 및 조례 등 규정에 맞게 준수하겠음	반영
	- 소나무류는 「소나무재선충병 방제특별법」규정을 준수하기 바람	- 소나무류 식재 시 「소나무재선충병 방제특별법」 규정을 준수하겠음.	반영
	- 평의자, 파고라 등 신규 설치 시 “서울 우수공공디자인 디자인가이드북”참고	- 파고라, 평의자 등 관련시설물 설치 시 “서울우수공공디자인 디자인가이드북”을 참고하겠음	반영
	- 녹지 내 수목식재 시 ‘서울시 매력가든 디자인 가이드라인’ 참조	- 녹지 내 수목식재 시 가이드라인을 참고하겠음	반영
	- 도로 신규 개설 및 선형 변경 시 서초구(정원도시과)와 협의하여 가로수 및 띠녹지 조성계획을 수립하고 ‘서울특별시 도시숲 등의 조성관리 심의위원회’의 가로수 심의 필요	- 본 정비계획(안)에 도로 신규개설 및 선형 변경은 없음 해당시 서초구 정원도시과와 협의 및 가로수 심의를 득하겠음	반영
- 사업시행계획인가 변경 시 제출한 의견을 반영하여 계획 수정 후 재협의 할것	- 사업시행인가 변경 시 재협의 하겠음.	반영	

□ 서초구

구분	협의의견	조치계획(조합)	반영 여부
공공 인프라과	- 교통처리계획도에 보행(공원~사업지 내 외부 등) 및 비상차량 동선계획을 제시하고, 도로 횡단면도는 현황 및 개선안으로 재작성 및 인근 개발계획을 반영	- 교통처리계획도에 반영함	반영
	- 주차차단기 설치 시 차량대기로 인한 안전사고 예방을 위한 차단기 앞 평단부는 6m이상 확보하고, 안전하고 원활한 차량통행을 위해 진출입구 주변 안전시설물 추가 설치 및 충분한 회전반경을 확보	- 주차 차단기 앞 평단부 6m 확보 및 진출입구 안전시설물 추가, 회전반경 확보함	반영
	- 차량의 안전하고 원활한 양방교행을 위해 사업지와 접한 도로의 차로폭은 6m 이상 확보하고, 비상차량출입구에 이동식 볼라드를 설치하여 주기바람	- 사업지와 접한 도로의 차로 폭은 6m 이상 확보 및 비상출입구에 이동식 볼라드 설치함.	반영
	- 사업지와 접한 도로에 보행통로를 설치하여 주기 바람이며 보행공간은 보행지장물을 제외하고 최소 2.0m이상 확보하여 주기 바람	- 사업지에 접한 도로에 보행통로 설치 및 보행통로의 유효폭 2.0m 이상 확보함	반영
	- 지하주차장은 택배 및 조업차량들이 통행 할 수 있도록 높이를 확보하여 주기 바람	- 택배 및 조업 차량들이 통행 할 수 있도록 지하주차장 적정 유효높이 확보함.	반영
	- 불법주정차 방지를 위한 CCTV를 설치하여 주기바람	- 불법주정차 방지를 위한 CCTV 설치 하겠음	반영
	- 「장애인 노인 임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 시행규칙」 제2조 1항에 따른 장애인승강장에서 승강설비에 이르는 통로는 주차통로를 제외하고, 1.2m이상 확보하기 바람	- 장애인 승강장에서 승강설비로 진입하는 공간은 주차통로를 제외한 1,2m이상 확보하겠음	반영
도로과	- 도로의 공공성과 유지관리 등을 감안, 보도 및 차도 확폭 시 전면공지가 아닌 기부채납으로 검토	- 확폭되는 도로(12m도로, 7m도로)는 기부채납으로 계획함	반영
	- 도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙에 의거, 각 시설별 최소 유효폭 이상을 확보 (최소유효폭 : 차로-3m, 보도-2m)	- 도로 유효폭 (차로:3m, 보도:2m) 확보함	반영
	- 단면 D-D'는 기존 일방통행 도로 중 일부를 확장 및 양방통행으로 계획하였으며, 잔여구간은 일방통행을 유지됨에 따라 향후 발생될 불편사항을 종합적으로 고려하여 도로계획 수립	- 지구단위계획 시행 전 잔여구간 차로폭이 4M이므로 일방통행 유지하고 지구단위 계획 시행 후 (차로확폭 후) 양방통행 운영하도록 하겠음	반영
	- 사업부지 전면부 잠원로의 상세 단면도 작성	- 사업부지 전면부 잠원로 상세단면도 작성함	반영
	- 기존 인접 도로의 지반고는 변경하지 않도록 계획	- 기존 인접 도로의 지반고를 변경하지 않도록 하였음.	반영
- 사업부지 인접 공공도로 및 도로시설물의 정비와 관련한 세부적인 사항인 사업시행인가 전 별도 협의	- 사업부지 인접 공공도로 및 도로시설물의 정비의 세부적인 사항은 사업시행인가 전 별도 협의토록 하겠음	반영	

구분	협의의견	조치계획(조합)	반영 여부
여성 보육과	- 국공립 어린이집 : 「영유아보육법 시행규칙」 별표1 (어린이집의 설치기준) 및 보건복지부 보육사업안내(어린이집의 설치기준) 등 관련 규정을 준수하여 설치하기 바람	- 국공립 어린이집 관련 관련법령 규정을 준수하여 계획하겠으며, 어린이집 계획안 제안.	반영
도시 계획과	- ‘반포아파트지구 지구단위계획’은 서울시 고시 제2023-422(‘23. 9. 21.)로 최초 고시된 이후, 구역 내 정비사업 추진 등에 따라 지구단위계획 내용이 지속적으로 변경되었으므로, 본 재건축사업에 의한 정비계획(지구단위계획 포함) 도서, 도면 등 자료 작성 시, 구역계, 도시계획시설, 용도지역 등 전반적인 계획 내용에 대해 최종 변경된 사항을 확인하고 반영하시기 바람.	- 반포아파트지구 지구단위계획 관련 변경된 사항 반영함	반영
	- 본 재건축정비계획(안)의 용적을 계획 관련하여 ‘2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획’을 적용하였으나, 현재 기준인 ‘2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획’ 또는 ‘반포아파트지구 지구단위계획’의 용적을 체계와 정합성 검토 필요	- 재건축정비계획(안)의 용적을 계획은 ‘2030 서울시 도시·주거환경정비 기본계획’의 용적을 체계 기준으로 적용	반영
	- 잠원로 및 이면도로에 접한 전면공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성필요	- 잠원로 및 이면도로에 접한 전면공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간으로 조성됨	반영
	- 단지 부출입구 설치 관련하여 당초 공동주차 출입구간 폐지 및 차량출입불허 구간 변경에 대한 적정성 검토 필요	- 인접지 건축한계선(6M)에 주차장 경사로 설치 불가로, 공동주차출입구 폐지 및 구간 변경 필요함	반영
	- 담장 설치는 원칙적으로 금지이고, 열린 아파트단지 조성 등을 위해 담장 미계획 검토 필요	- 열린 아파트단지 조성하겠음	반영
	- 해당 부지는 대공방어협조구역 (위탁고도 해발 157m)으로 재건축사업 절차 추진 시 건축물 높이계획 관련하여 유관기관 협의가 필요하다고 판단됨	- 대공방어 협조구역으로 수도방위사령부와 협의함	반영
	- 사업시행계획 승인 협의 시 사업구역 내외부 하수관에 대하여 서울시 방재성능목표 상향에 따른 설계빈도 상향에 맞게 수리검토 실시하고 관련설계도서를 작성하여 협의하기 바람	- 사업시행계획승인 협의 시 수리검토 실시 및 관련도서를 작성하여 협의하겠음	반영
물관리과	- 단지 내에서 발생하는 우수는 지상으로 유출되지 않도록 배수설비를 설계하여 공공하수관으로 직접 유입시키기 바람	- 단지내 지상으로 우수가 유출되지 않도록 배수설비를 설계하여 공공하수관으로 직접 유입시키겠음	반영
	- 저영향개발 사전협의 할 것	- 사업계획승인 인가 신청시 협의하겠음	반영

구분	협의의견	조치계획(조합)	반영 여부
가로 행정과	- 「도시교통정비 촉진법 시행령」 제13조의2 관련 별표1의 교통영향평가 대상 시설 인 경우 진출입에 대한 교통영향평가 심의 이전 재협의 하기 바람	- 본 정비계획안은 교통영향평가 심의 대상으로, 심의 이전에 재협의 하겠음	반영
	- 횡단보도로부터 5M이내, 초등학교 등 아동전용시설 진출입구로부터 20M이내에 있는 도로의 점용허가는 불가	- 횡단보도로부터 5M이내, 초등학교 등 아동 전용시설 진출입구로부터 20M이내에 있는 도로는 점용허가 신청하지 않겠음	반영
	- 착공 등의 사유로 국공유지 도로에 공사 사용 자재적치, 크레인 및 펌프카 사용 등 일시 도로점유 사유가 발생한 경우, 교통 및 보행자 차량통행에 지장을 주지 않는 범위에서 일시 도로점용허가를 득해야 함	- 착공등의 사유로 국공유지 도로에 일시 점유 시 일시도로점용허가를 득하겠음	반영
	- 차량진출입로를 공사 등의 이유로 일시 도로점용허가를 받는 경우 영구도로점용허가와 별개이므로, 해당 구간을 공사 이후에도 영구점용하려는 경우 일시점용허가 단계에서부터 영구점용에 대하여 사전협의하기 바람	- 차량진출입로 영구도로 점용관련 사항은 일시도로점용허가 단계부터 사전협의 하겠음	반영
	- 건물 차량진출입로 구간의 전주 통신주 등으로 인해 교통시야 및 보행자 안전에 장애요인이 되지 않도록 할 것(이설 및 지중화 검토) 단, 시설물 관리기관 및 권리의무 관계자와 사전협의 실시	- 차량진출입로 구간에 교통시야 및 보행자 안전에 장애요인이 없도록 하겠음	반영
	- 국공유지 도로가 무단으로 점용되지 않도록 도로와 사유지의 경계를 명확히 하여야 하며, 추후 도로 무단 점용시 원상회복 의무가 발생하고, 변상금이 부과될 수 있으며, 특히 차량진출입을 용이하게 하기 위한 시설물로 도로를 무단 점용하지 않도록 각별히 유의할 것.	- 국공유지 도로와 사유지 경계를 명확히 하여 도로를 무단점용하는 일이 없도록 하겠음	반영
	- 건축 대지안에 전기설비 설치 시, 유지보수 등 충분한 설치 공간 확보 하여야 하며, 교통시야와 보행자 안전에 장애가 되지 않는 위치에 설치 해야함.	- 대지 안 전기설비 위치는 교통시야 및 보행자 안전을 고려하여 적정위치에 배치하겠음.	반영
	- 건축물이 전주 및 가공선에 접하거나, 건물 차량 보행자의 진출입구가 전주 등 도로상 시설물에 저촉되지 않도록 이격거리를 충분히 확보하여야함	- 전주 및 가공선, 도로상 시설물들 위치를 고려하여 건축물 배치 및 차량, 보행자 진출입구 계획함	반영

□ 외부기관

구분	협의의견	조치계획(조합)	반영 여부
강남수도 사업소	- 소화전은 관할 소방서에 설치 형식 등 별도 협의	- 소화전 관련 관할 소방서와 별도 협의 하겠음	반영
	- 상수도관 인입 위치 및 구경은 향후 사업시행 전 별도 협의 후 결정	- 상수도관 인입 위치 및 구경은 향후 사업시행 전 사전협의 진행하겠음	반영
서초 소방서	- 전기자동차 주차 및 충전구역은 「서울특별시 성능위주설계 가이드라인」 3. 피난방재(토목,건축)분야 / 3-7 용도별 화재예방대책 / “다호”를 일부준용, 전기자동차 주차구역(충전시설)은 지상에 설치하는 것을 원칙으로 하되, 지하에 설치하는 경우 피난층 인근에 설치할 것	- 전기자동차 주차 및 충전구역관련 사항은 관련 법령 및 기준에 맞게 적용 하겠으며, 본 계획안의 주차계획은 전부 지하주차로 계획되어 피난층 인근에 충전시설을 설치하겠음.	반영
	- 소방차로 진입로는 「주택건설기준등에 관한 규정」 제10조 제3항을 준수 할 것	- 소방차로 진입로는 관련 법령을 준수함	반영
	- 지하주차장에 설치되는 스프링클러설비는 습식방식을 채택할 것 (동파방지기술 적용이 어려운 대상물은 논인터락 방식을 채택할 것)	- 지하주차장에 설치되는 스프링클러 설비는 습식으로 채택예정이며, 동파방지 기술적용이 어려운 대상물은 논인터락 방식으로 적용하겠음	반영
	- 세대 내 피난기구로 하향식 피난구용 내림식 사다리를 설치 시 「피난기구의 화재 안전기술기준(NFTC 301)」 2.1.3.9에 적합하게 설치할 것	- 세대 내 하향식 피난구용 내림식 사다리 설치 시 관련 법령에 적법하게 설치 하겠음.	반영
	- 소방자동차 전용구역 및 소방차량 진입로 등은 「서울특별시 성능위주설계 가이드라인」 4. 소방활동분야 / 4-1, 4-2를 준용 할 것	- 소방자동차 전용구역 및 소방차량 진입로 등 관련 사항은 서울특별시 성능위주설계 가이드라인」 4. 소방활동분야 / 4-1, 4-2를 준용하겠음	반영
	- 공기안전매트 전개구역을 별도로 확보한 후 도면에 반영할 것	- 공기안전매트 전개구역 별도 확보함.	반영
	- 상수도 소화용수설비는 각 동별 입구에 1개소 이상 설치할 것	- 각 동별입구에 상수도 소화용수설비 설치	반영
수도방위 사령부	- 협의 건축물을 해발고도 157m이하로 신축	- 건축물을 해발고도 157m 이하로 조정함	반영
	- 위 조건 수용 불가 시 최고층 옥상에 작전보완시설(상주진지) 구축 가. 병영생활관 나. 작전시설물 다. 대드론감시체계 등 작전보완시설	- 위 조건 수용함	반영

관련부서 협의의견 및 조치계획서 (2차)

협의기간 : 2025. 06. 12. ~ 2025. 06. 30.

□ 서울시

구분	협의의견	조치계획(조합)	반영 여부
공동주택과	- 구역계 적정성 (구역계 확장 사유 및 적정성 검토 필요) <ul style="list-style-type: none"> 국공립어린이집의 향후(용도전환 또는 증개축 등)에대한 관련부서 제출필요 공공공지 일부 위치변경에 대한 적정성 검토 및 관리부서 의견 제출 필요 	- 구역계 적정성 검토 <ul style="list-style-type: none"> 국공립어린이집(구유지) : 구청 국공립어린이집 담당부서에서 용도폐지 결정함에 따라 반포지구 부족시설인 노인여가복지시설로 반영 검토중 공공공지 일부 위치변경 : 공공공지 일부 위치변경 관련하여 시설 유지 및 관리를 고려하여 공공공지 인접지에 설치 (시 조경과 : 기존면적 유지의견) 	반영
	- 공공기여 계획 적정성 <ul style="list-style-type: none"> 어린이공원 및 공공공지의 필요성 검토 자료 제시 생활권계획 등 관련 계획에서 제시하는 지역필요시설 등 검토자료 보완 필요 단지 진입도로 확보를 위한 도로 기부채납 계획의 적정성 재검토 	- 공공기여 계획 적정성 <ul style="list-style-type: none"> 어린이공원 및 공공공지의 필요성 : 2030 반포지역생활권계획의 생활 서비스 시설 중 우선적 시설공급대상으로 노인여가복지시설, 보육시설, 공공체육시설, 공원으로 제시되어 있으며, 대상지 반경 1km 내외로 어린이집은 6개소, 공원은 다수 존재하나 어린이공원은 부재함에 따라 지역 주민 및 주변 어린이집의 활용을 위한 어린이공원을 계획함 공공공지는 지구단위계획상 대지로 되어 있고 서울시 소유이며, 현재 지역주민들이 이용하는 휴게운동시설로 조성되어 있어 기존 시설의 이용 유지 및 지역주민 생활복지를 위하여 공공공지로 계획 생활권계획 관련 지역필요시설 검토자료 보완함. 4m보도 조성에 대한 도로는 획지로 포함 함. 	반영
	- 용적률 특례 360% 적용 가능 여부에 대한 구체적인 근거제시	- 용적률 특례 적용여부 관련 구체적 근거 제시함	반영
	- 임대주택은 전용 59㎡ 이하로 계획	- 임대주택은 전용 59㎡ 이하로 계획함	반영
재산관리과	- 향후 사업 추진 시 사업에 편입된 사유 재산에 대한 유무상협의는 해당 재산관리관과 사전에 협의하여 재산 매각 시 공유재산 및 물품 관리법 등 관련법에 따라 처리	- 유무상협의 관련 해당 재산관리관과 사전 협의 및 매각 시 관련법령에 따라 처리하겠음.	반영
조경과	- 서초구 잠원동 49-10번지 뽕나무마을 마당 면적 중 편입되는 면적 (104.8㎡)에대한 대체부지가 확보되어야 함.	- 대체부지(104.8㎡) 관련 49-10번지 북측에 인접하여 대체부지 확보 함.	반영

구분	협의의견	조치계획(조합)	반영 여부
도시계획 상임 기획과	- 공공기여계획 관련 다음사항검토 1. 도시계획시설(공원) 기부채납계획은 대상지가 공원녹지법 상 의무대상이 아닌바, 대상지 주변 공원현황(잠원한강공원) 및 입지특성(반포아파트지구 일대) 등 고려하여 적정성 재검토필요 2. 도시계획시설(도로) 기부채납계획은 대상지 내 진입도로 확보를 위한 것으로, 공공기여에 대한 적정성 검토필요	- 2030 반포지역생활권계획 생활서비스 시설 중 우선적 시설공급대상으로 노인 여가복지시설, 보육시설, 공공체육시설, 공원으로 제시되어있으며, 대상지 반경 1km 내외로 어린이집은 6개소, 공원은 다수 존재 하나, 어린이공원은 부재함 지역 주민 이용을 위한 어린이공원을 계획함 - 4m보다 조성되는 도로는 기부채납이 아닌 획지로 포함 함	반영
	- 허용용적률 인센티브 계획은 다음 사항 검토필요 1. '열린단지(5%)' 항목은 주 보행동선 등 대상지 일대 현황에 따른 실효성을 고려하여 타항목으로 조정검토 필요 2. '우수디자인+장수명 주택(10%)' 항목은 대상지가 '정비사업 사업성 개선방안 세부기준('24.09)'상 장수명주택 항목이 의무대상인 점을 고려하여 주관부서와의 협의를 통해 인센티브 적용 및 비율에 대한 적정성 검토 필요	- '열린단지(5%)' 항목을 다른항목(층간 소음해소)으로 조정 - '우수디자인+장수명 주택(10%)' 항목은 주관부서에 질의하여 '우수디자인 + 장수명 주택' 일 경우 인센티브 적용 가능하다는 답변을 받음	반영
	- 역세권 특례 용적률 완화계획(360%)은 대상지 일대 개발사업에 따른 교통량 변화 등을 고려하여 주관부서와의 협의를 통해 용적률 완화범위에 대한 적정성 검토 필요	- 용적률 특례 적용여부 관련 구체적 근거 제시함	반영
	- 대상지 동측 잠원로 변 차량 출입구 조성계획은 지정 지구단위계획상 차량 진입 출입 불허구간 설정 및 대상지 계획 세대수(578세대) 등을 고려하여 적정성 재검토 필요	- 대상지 동측 잠원로 변 차량출입구를 삭제함.	반영
	- 한강변 첫 주동(20층이하) 계획은 '재건축사업 정상화 추진계획('21.08)등 관련 기준상 높이계획 취지를 고려하여 별동으로 제시 필요	- 한강변 첫 주동 별동은 아니나, 일부 20층 이하로 계획함	부분 반영
	- 도시계획시설 검토의견 주택건설기준 제25조 진입도로의 경우 '진입도로의 폭원 혹은 기간도로와 접하는 폭원'으로서 이미 준수하고 있는 것으로 판단되며, 계획중인 소로 2-K노선의 확장 부분(4m)은 시유지로 활용 중인 토지현황, 장래 대상지 진·출입이 주용도인 점을 고려하여 도시계획도로 결정의 적정성을 재검토 바람	- 소로 2-k 노선의 확장부분(4m)을 도시계획 도로가 아닌 획지로 포함함.	반영
- 환경성 검토의견 추후 환경성 검토 시 서울특별시 환경성검토 업무지침(2024)을 참고하여 환경성검토서를 작성하고, 서울시 UPIS 환경성검토 관리 서비스에 등재하여 항목별 관련부서 협의 이행(등재 후 관련부서에 협의 요청공문발송)	- 환경성 검토서 작성시 환경성검토업무지침(2024)를 참고 및 추후 서울시 UPIS 환경성 검토관리서비스에 등재시 관련부서와 협의 이행하겠음	반영	

구분	협의의견	조치계획(조합)	반영 여부
임대 주택과	- 공공임대는 전용면적 74㎡형까지 계획 및 잔여 증가 연면적에 대해 공공분양으로 공급하는 계획에 대해 검토요망	- 공공임대는 전용면적 59㎡ 이하로 계획하였으며, 전용면적 59㎡ 초과 되는 타입은 공공분양으로 계획함.	반영
	- 공공주택은 특정 세대 및 평면 타입에 편중되지 않고 분산 배치하여 공공주택과 분양주택이 소설텍스되도록 계획 하여주시기 바람.	- 공공주택 중 임대주택은 전용면적 59㎡ 이하(44㎡타입, 58㎡타입)로 계획 및 공공분양주택은 모든 타입(44㎡타입, 58㎡타입, 74㎡타입, 82㎡타입)이 배분되어 있으며, 분양주택(조합원주택)은 모든 동에 나뉘어 들어감에 따라 특정 동에 공공주택만 들어가게 계획되지 않음.	반영
	- 공공주택의 선정은 해당 정비구역 내 공공주택과 유사한 규모의 주택 전체(평면 타입 구분없이, 조합원 주택 포함)를 대상으로 공개추첨의 방식을 통해 선정하여야 하며, 공개추첨 시기는 조합원 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨토록 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여 주시고, 사업시행자는 공개추첨 계획서를 작성하여 우리 시(임대주택과)와 관리처분계획 (변경)수립 전 사전 협의를 하여야 함.	- 공공주택의 선정은 주택 전체(평면타입 구분없이, 조합원 주택 포함)를 대상으로 공개추첨의 방식의 방식을 통해 선정하고, 공개추첨 시기는 조합원 동호수 선정 이전 또는 함께 추첨토록 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영, 공개추첨계획서를 작성하여 서울시(임대주택과)와 관리처분계획(변경)수립 전 사전 협의 하겠음	반영
	- 공공주택은 분양주택과의 사회혼합(소설텍스)를 위하여 동·호수 분산 배치하고, 분양주택과 차별이 없도록 동일한 생활환경(채광, 조망 등), 외관, 마감 계획(발코니 새시 및 확장 포함) 및 시공하여야 함.	- 공공주택은 분양주택과의 사회혼합(소설텍스)를 위하여 동호수 분산 배치하고, 분양주택과 차별이 없도록 동일한 생활환경(채광, 조망 등) 외관, 마감 계획(발코니 새시 및 확장 포함) 및 시공 하겠음	반영

□ 서초구

구분	협의의견	조치계획(조합)	반영 여부
도로과	- 기 회신되었던 내용에 대하여 반영여부를 확인 할 수 있는 자료를 적성하여 제출 • 인접도로 단면도 작성 • 인접도로와 사업부지 단차를 확인 할 수 있는 지반고가 표시된 평면도 작성	- 인접도로와 사업부지 간 단차를 확인 할 수 있는 지반고가 표시된 평면도 및 인접도로 단면도 작성함	반영
도시 계획과	- 별도의견없음	-	
여성 보육과	- 국공유지 • 영유아수 감소 등 보육수급 현황을 고려해 볼 때, 잠원동 49-25번지 어린이집은 용도폐지가 바람직함 • 다만, 어린이 실내놀이시설 및 기타 사회복지시설 등 복합적인 사회복지시설 건축계획에 대한 검토가 필요하다고 보임	- 사회복지시설로 건축계획을 검토하겠음	반영
	- 국공립어린이집 • 정원 80명 규모의 어린이집으로 설치가 바람직함 ※ 어린이집 전용면적 343.2㎡ 이상 (=영유아 1인당 4.29㎡ * 80명)	- 본 계획안의 세대수는 575세대로 영유아보호법 시행규칙 9조에 의거 어린이집 정원은 59명 이상이고, 서울시 주택조례 별표1에 의거 면적은 330㎡ 이상으로 법정 기준이상으로 설치함. 다만, 여성보육과의 의견을 고려하여 전용면적 343.2㎡ 이상으로 계획함	반영
	- 돌봄센터 • 늘봄학교 확대 및 학령인구 감소에 따라 추후 해당 주택단지 특성 및 인근 지역 실수요 파악 후 키움센터 추가 설치	- 인근지역 실수요 파악 후 키움센터 추가 설치 관련 해당부서와 협의하겠음.	반영
공공 인프라과	- 별도 의견없음	-	

□ 외부기관

구분	협의의견	조치계획(조합)	반영 여부
수도방위 사령부	- 동의 향후 사업계획 변경 등 건축물 해발고도가 157m를 초과할 경우 반드시 수도방위사령부와 협의 해야 함	- 향후 사업계획 변경 등 건축물 해발고도가 157m를 초과 경우 수도방위사령부와 협의 하겠음	반영

관련부서 협의의견 및 조치계획서 (3차)

협의기간 : 2025. 07. 21. ~ 2025. 08. 04.

□ 서울시

구분	협의의견	조치계획(조합)	반영 여부
공동 주택과	- 어린이공원 공공기여 계획에 대한 적정성과 당위성을 재검토바람	- 어린이공원 공공기여 계획에 대한 적정성 <ul style="list-style-type: none"> • 사업지 남서측에 인접한 연결통로(토끼굴)는 한강공원으로 접근하기 위한 통로로, 연결통로로 접근하는 경로가 좁고 어두워 자유로운 접근에 한계가 발생됨에 따라 시설정비개선이 필요한 사항임 • 잠원동 인접 및 반포동 내 소재한 초등학교 반경 500m 내외로 어린이공원은 1개소 이상 위치하나, 서울신동초 인근 어린이공원은 부재함으로 어린이공원은 지역에서 필요시설임. • 어린이공원 예정지의 현황은 현재 잠원 한강아파트 놀이터로 개방되어 있으며, 주변 주민들이 활용함에 따라 '어린이공원으로 조성하는 것이 좋겠다'는 지자체 협의부서 의견을 받음. 	반영
	- 구역의 정형화를 고려하여 49-12, 49-14, 49-15대의 정비계획 편입 가능 여부에 대해 검토하기 바람.	- 구역의 정형화를 위하여 49-12대, 49-14대, 49-15대의 정비계획 편입을 검토하였으나, 해당 필지의 주민동의를 과반 이상 득하지 못하여 편입하기 어려움	반영
도시계획 상임 기획과	- 상한용적률 인센티브 항목 중 '친환경(에너지 효율등급 1++)'은 녹색건축물 조성지원법('25.01) 개정사항을 고려하여 타항목으로 조정 검토필요.	- 에너지 효율등급 1++ 및 녹색건축 인증 우수등급을 대신하여 제로에너지 ZEB5로 대체.	반영
	- 역세권 특례 용적률 완화계획(360%)은 대상지 일대 개발사업에 따른 교통량 변화 등을 고려하여 주관부서와의 협의를 통해 용적률 완화범위에 대한 적정성 검토 필요	- 용적률 특례 적용 여부 관련 구체적 근거 제시함 신속통합기획 자문위 협의 시 의견을 검토하여 반영하겠음	반영
	- 도시계획시설(공원) 기부채납계획은 대상지가 공원녹지법상 의무대상이 아닌바, 대상지 주변 공원현황(잠원한강공원) 및 입지특성(반포아파트지구 일대) 등 고려하여 적정성 재검토필요	- 어린이공원 공공기여 계획에 대한 적정성 <ul style="list-style-type: none"> • 사업지 남서측에 인접한 연결통로(토끼굴)는 한강공원으로 접근하기 위한 통로로, 연결통로로 접근하는 경로가 좁고 어두워 자유로운 접근에 한계가 발생됨에 따라 시설정비개선이 필요한 사항임 • 잠원동 인접 및 반포동 내 소재한 초등학교 반경 500m 내외로 어린이공원은 1개소 이상 위치하나, 서울신동초 인근 어린이공원은 부재함으로 어린이공원은 지역에서 필요시설임. 	반영

구분	협의의견	조치계획(조합)	반영 여부
		<ul style="list-style-type: none"> 어린이공원 예정지의 현황은 현재 잠원 한강아파트 놀이터로 개방되어 있으며, 주변 주민들이 활용함에 따라 '어린이공원으로 조성하는 것이 좋겠다'는 지자체 협의부서 의견을 받음. - 신속통합기획 자문위 협의 시 의견을 검토하여 반영하겠음 	
	- 한강변 첫 주동 계획은 '재건축사업 정상화 추진계획('21. 08)등 관련 기준상 높이계획 취지(20층 이하)를 고려하여 적정성 검토 필요.	- 한강변 첫 주동은 일부 20층 이하로 계획함	부분 반영
시설 계획과	- 의견없음	-	
임대 주택과	- 전용면적 58㎡형 공동주택은 공공주택으로만 계획된바, 이에 대해 주택공급계획을 재검토하여 주시기 바람	- 본 계획안의 총 세대수는 580세대로 조합원 475세대(주택450세대, 상가25호), 공공주택 105세대로 일반분양이 없는 1:1 재건축으로 계획됨. - 조합원 구성은 82㎡형 : 420세대, 74㎡형 : 30세대, 44㎡형(상가) : 25세대로 이루어 졌으며, 전용면적 58㎡형 공동주택은 공동주택과 의견(임대주택은 전용 59㎡ 이하로 계획)을 반영하여 계획한 주택임.	반영
	- 공공주택은 특정 세대 및 평면 타입에 편중되지 않고 분산 배치하여 공공주택과 분양주택이 소설텍스되도록 계획 하여주시기 바람.	- 공공주택 중 임대주택은 전용면적 59㎡ 이하(44㎡타입, 58㎡타입)로 계획 및 공공분양주택은 모든 타입(44㎡타입, 58㎡타입, 74㎡타입, 82㎡타입)이 배분되어 있으며, 분양주택(조합원주택)은 모든 동에 소설텍스되도록 계획하였음.	반영
	- 공공주택의 선정은 해당 정비구역 내 공공주택과 유사한 규모의 주택 전체(평면 타입 구분없이, 조합원 주택 포함)를 대상으로 공개추첨의 방식을 통해 선정하여야 하며, 공개추첨 시기는 조합원 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨토록 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여 주시고, 사업시행자는 공개추첨 계획서를 작성하여 우리 시(임대주택과)와 관리처분계획(변경)수립 전 사전 협의를 하여야 함.	- 공공주택의 선정은 주택 전체(평면타입 구분없이, 조합원 주택 포함)를 대상으로 공개추첨의 방식의 방식을 통해 선정하고, 공개추첨 시기는 조합원 동호수 선정 이전 또는 함께 추첨토록 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영, 공개추첨계획서를 작성하여 서울시(임대주택과)와 관리처분계획(변경)수립 전 사전 협의 하겠음	반영
	- 공공주택은 분양주택과의 사회혼합(소설텍스)를 위하여 동·호수 분산 배치하고, 분양주택과 차별이 없도록 동일한 생활환경(채광, 조망 등), 외관, 마감 계획(발코니 새시 및 확장 포함) 및 시공하여야 함.	- 공공주택은 분양주택과의 사회혼합(소설텍스)를 위하여 동호수 분산 배치하고, 분양주택과 차별이 없도록 동일한 생활환경(채광, 조망 등) 외관, 마감 계획(발코니 새시 및 확장 포함) 및 시공 하겠음	반영
	- 향후 자치구에서는 공공주택의 공개추첨 이행 여부 확인 후 일반분양 공고가 진행될 수 있도록 조치하여 주시기 바람.	-	-
	- 공공주택 105세대 중 공공분양 35세대를 제외한 공공주택 70세대는 장기전세주택으로 공급 예정	-	-

구분	협의를건	조치계획(조합)	반영 여부
조경과	[공원 녹지관련] - 공공공지(뽕나무 마을마당) 정비계획 수립 시 관리부서인 서초구 정원여가과와 사전협의 후 기존 공공공지 및 도로 면적 환산부지 정비방안 수립	- 공공공지 정비계획 수립 시 서초구 정원여가과와 사전 협의 후 정비방안 수립하겠음.	반영
	- 사업부지 내 존재하는 보호수 1주에 대해서는 전문가의 진단을 포함하여 보호 관리계획등을 관리청인 서초구 푸른도시과에 제출할 것	- 사업부지 인근에 존재하는 보호수 1주에 대해 전문가 진단을 받아 보호관리 계획등을 서초구 푸른도시과에 제출하겠음	반영
	- 보호수 주변 보행로 계획 시 보호수의 생육 환경 및 보행 개선을 위해 절토면이 발생하지 않도록 토양을 보존하고, 전문가 자문을 받아 계획을 수립할 것	- 보호수 주변 보행로 계획시 전문가 자문을 받아 계획을 수립하겠음	반영
	- 사업부지 내 신설되는 보도형 공지 3M 확보 구간에 녹음 조성 및 녹지공간 확충을 위한 가로수 식재 및 띠녹지 조성 방안 검토	- 보도형공지 3M 구간에 녹음 조성 및 녹지공간 확충을 위한 가로수 식재 및 띠녹지 조성방안 검토하겠음	반영
	[수목 식재계획] - 계획수립 시 사업구역 내 기존 수목 현황조사 후 최대한 재활용, 기증계획 수립 후 사업시행 시 적극 이행	- 서초구 정원도시과와 사전협의하여 진행 할 수 있도록 검토하겠음	반영
	- 수목 식재 시 수종의 다양화(상록관목 및 낙엽관목 등) 검토 및 반영 필요	- 수목 식재시 수종 다양화 하겠음	반영
	- 도로변과 인접한 식재계획은 미세먼지 저감 가능한 수종 적용 필요	- 도로변 식재계획은 「서울시 미세먼지 저감 권장수종」을 준용하겠음	반영
	- 사업부지 내 조경계획과 관련 건물 그림자로 인한 수목생육 불량 현상이 발생하지 않도록 현장여건 충분히 검토 필요	- 사업부지 내 수목 생육 불량 현상이 발생하지 않도록 조경계획을 하겠음	반영
	- 가로변 및 건물 입구 주변 녹지는 '서울시 매력가든 디자인 가이드라인' 참조	- 녹지 내 수목식재 시 가이드라인을 참고하겠음	반영
	[입체녹화관련] - 옥상녹화 관련 세부사항은 「서울시 옥상녹화 가이드라인」 반영 설계	- 옥상녹화 조성시 「서울시 옥상녹화 가이드라인」 반영하겠음.	반영
	- 옥상녹화 시 휴식공간과 조경공간이 분리되지 않고 조화를 이루며 이용자 편의 및 향후 유지관리를 위해 현장여건을 충분히 반영한 이동 동선 및 통로 확보 필요	- 옥상녹화 조성 시 휴식공간과 조경공간의 조화 및 유지관리 등을 고려한 이동 동선 및 통로계획을 하겠음	반영
	- 옥상녹화 태양광 시설 하부 식재 시 「옥상녹화와 태양광 발전설비 병행 설치 및 유지관리를 위한 가이드라인」 참조	- 옥상녹화 조성 시 식재 상부에 태양광 시설 설치 관련 사항은 가이드라인을 참고하겠음	반영
	- 기후변화 대응과 도심 경관 향상을 위해 현재 계획된 옥상녹화 외에도 옹벽, 방음벽 등 인공구조물 전면부 벽면녹화 추가 구성에 대한 검토 필요	- 인공구조물 전면부에 벽면녹화 추가 조성하겠음.	반영
	- 옥상녹화 관련 식재는 볼륨감 있고 변화감 있는 식재패턴을 적용하여 풍성한 녹지공간을 조성 할 수 있도록 검토 필요	- 옥상녹화 조성 시 풍성한 녹지공간을 조성 할수 있도록 식재계획을 하겠음	반영

구분	협의의견	조치계획(조합)	반영 여부
조경과	[기타사항] - 조경공간 및 세부사항은 「조경기준」 제4조, 제5조 및 관련 법령, 조례 등 규정 준수	- 관련 법령 및 조례 등 규정에 맞게 준수하겠음	반영
	- 소나무류는 「소나무재선충병 방제특별법」규정을 준수하기 바람	- 소나무류 식재 시 「소나무재선충병 방제특별법」 규정을 준수하겠음.	반영
	- 평의자, 파고라 등 신규 설치 시 “서울 우수공공디자인 디자인가이드북”참고	- 파고라, 평의자 등 관련시설물 설치 시 “서울우수공공디자인 디자인가이드북”을 참고하겠음	반영
	- 도로 신규 개설 및 선형 변경 시 그 도로의 가로수를 조성·유지하여야 하며, 도로의 계획 또는 설계 단계에서부터 가로수를 조성할 공간을 확보하여야 함 (도시숲 등의 조성 및 관리에 관한 법률 제12조제5항)	- 본 정비계획(안)에 도로 신규개설 및 선형 변경은 없음 해당시 가로수를 조성할 공간을 확보하도록 검토하겠음	반영
	- 가로수 및 띠녹지 조성계획을 수립하고 서초구(정원여과)와 협의하여 ‘서울특별시 도시숲 등의 조성관리 심의위원회’의 가로수 심의 필요	- 서초구 정원도시과와 협의 및 가로수 심의를 득하겠음	반영
	- 사업시행계획인가 변경 시 제출한 의견을 반영하여 계획 수정 후 재협의 할것	- 사업시행인가 변경 시 재협의 하겠음.	반영

[붙임 5] 공람의견

□ 공람의견 제출: 26건

구분	의견 제출자	의견요지	채택 여부	채택내용 또는 불채택 사유
사업 추진 관련	박** 외 3명	○ 신속한 재건축사업 추진 요청		○ 신속한 재건축사업이 추진될 수 있도록 구청 차원에서도 적극 행정지원 예정
	박**	○ 조합과 주민들과의 원활한 소통 요청		○ 주민과의 원활한 소통이 진행될 수 있도록 추진준비위원회에 행정지도 할 예정
정비 계획 관련	권** 외 7명	○ 용적률 360% 적용 요청		○ 타당성 있는 용적률 상향을 위해 관련부서 협의 예정
	신**	○ 임대주택비를 감소하고, 한강공원과 연계된 합리적 기부채납 요청		○ 관련부서 협의 및 관련법규 검토 예정
	정** 외 1명	○ 공공기여율 축소요청		○ 반포아파트지구 지구단위계획 시행 지침에 따름
	고**	○ 토지 기부채납 대체 공공기여(한강공원 출입로 정비, 한강공원 배수체계 개선, 미래 한강본부 잠원안내센터 재정비) 검토요청		○ 기부채납은 토지 기부채납, 건축물 기부채납(신축, 증축), 현금 기부채납으로 이루어지며 제안해 주신 사항은 기부채납을 적용하기 어려움
설계 관련	신** 외 5명	○ 한강조망권 확보 요청		○ 건축배치, 설계등에 관한 사항은 향후 건축심의 및 사업시행계획인가 신청 시 검토예정
	박**	○ 대형 평형대 추가 설계 요청		○ 건축배치, 설계등에 관한 사항은 향후 건축심의 및 사업시행계획인가 신청 시 검토예정
	정**	○ 공공임대, 공공분양주택 관련 전용면적 44㎡ 주택을 전용면적 59㎡ 이상으로 변경요청		○ 관련부서 협의 및 관련법규 검토 예정
	정**	○ 한강변 접한 주동의 층수(20층) 고층화 요청		○ 한강변 관리기본계획에 따름
	신**	○ 스카이라운지 반영요청		○ 건축배치, 설계등에 관한 사항은 향후 건축심의 및 사업시행계획인가 신청 시 검토 예정
추정 분담금 관련	권** 외 3명	○ 과도한 추정 분담금 조정 요청		○ 정비계획 수립시점에 산출된 추정분담금은 정비계획이 수립되는 사업초기 상황을 감안한 추정금액으로 단계별 사업진행에 따라 향후 관리처분인가 단계에서 구체적인 분담금이 결정될 사항
기타 의견	홍** 외 15명	○ 아파트단지 주변 빌라, 상가 등 통합재건축 요청		○ 사업주체에서 입안대상지역 변경 신청시 관련 부서 협의(市 공동주택과 등) 및 관련 법규 검토 예정
	권**	○ 기존 조망권 소유 세대가 최우선적으로 한강 조망이 극대화된 동화 층수를 배정 받을 수 있는 '조망권 기반 동호수 배정 원칙' 요청		○ 해당 공람 의견은 관리처분계획 수립에 관한 사항으로 금번 정비계획 변경(안)과 무관한 사항으로, 추후 관리처분계획 신청 시 검토 예정

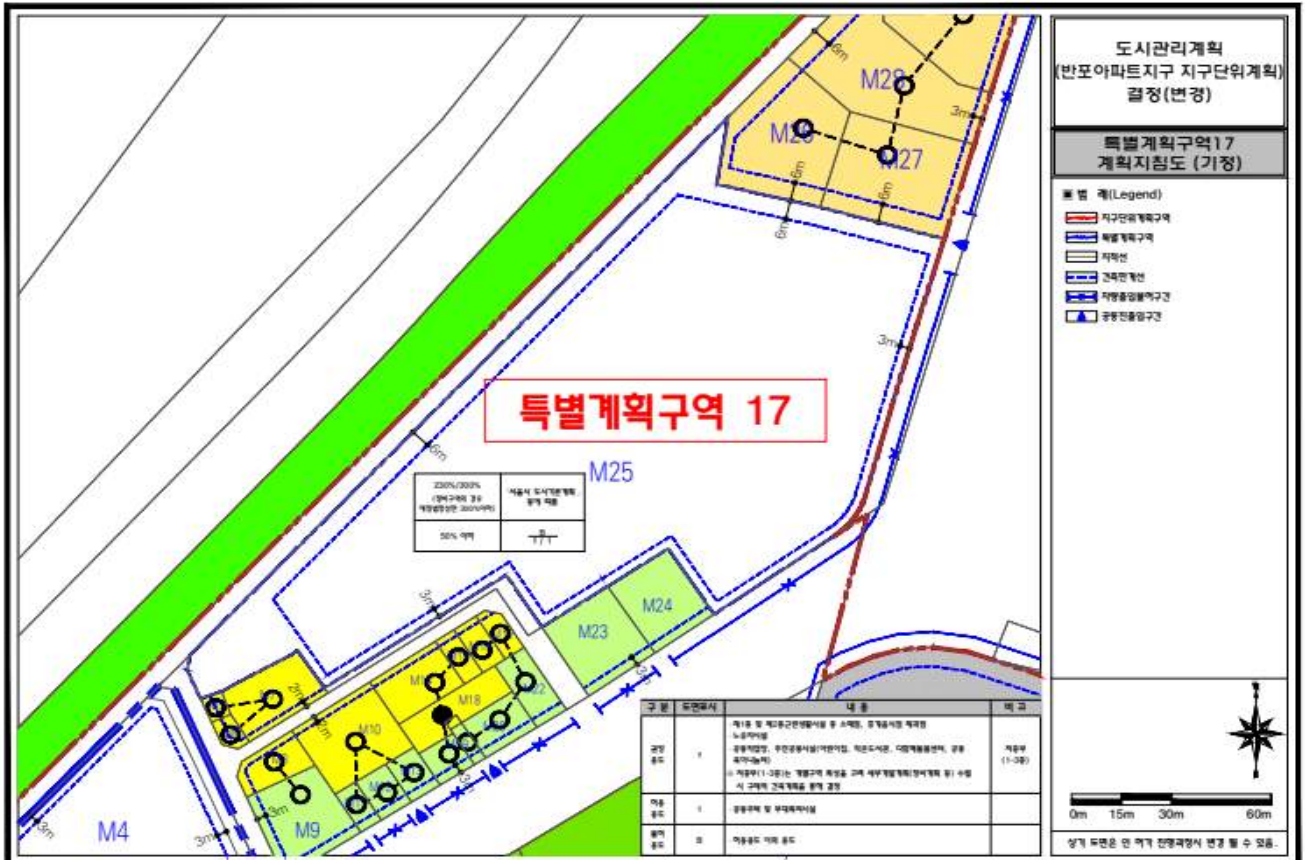
※ '26. 03. 12.(목) 공람심사 후 채택여부 추후 반영 예정

[붙임 6] 결정도 및 지침도

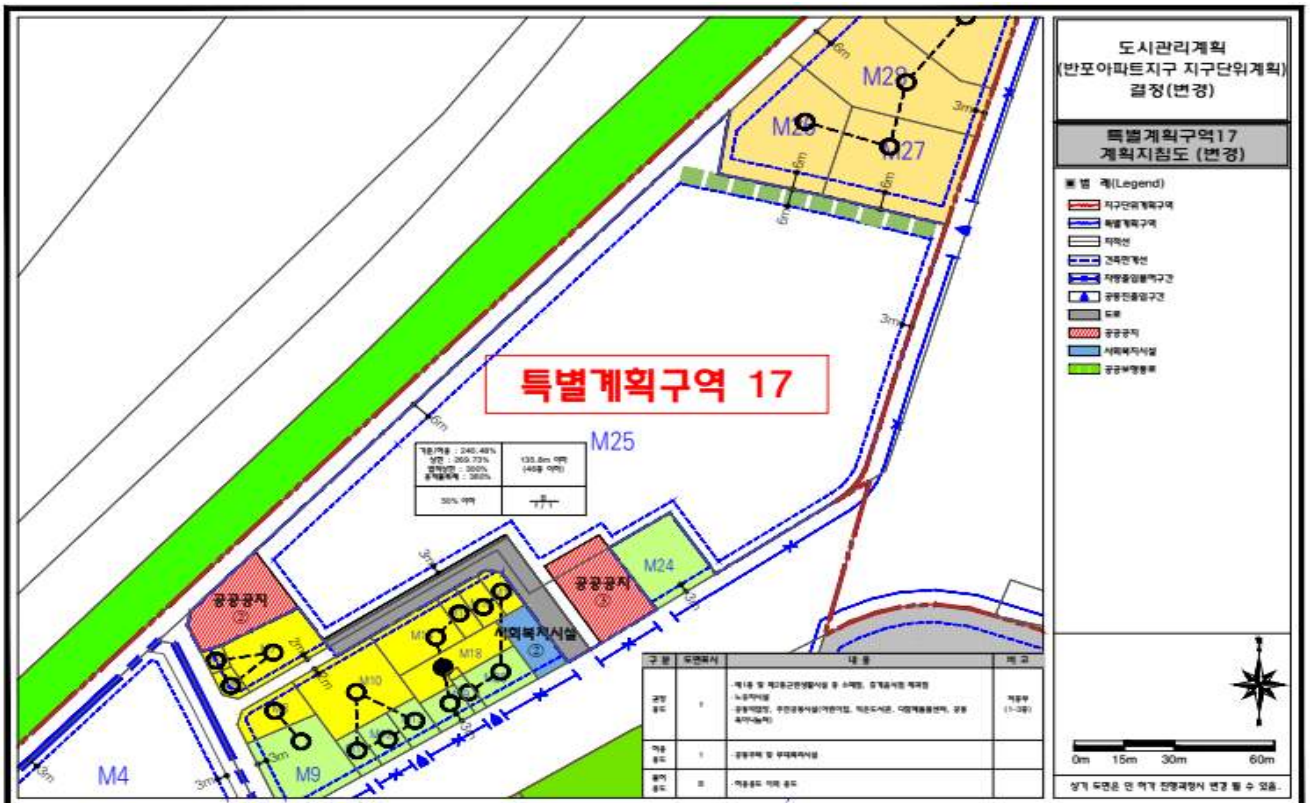
□ 지구단위계획구역 결정도



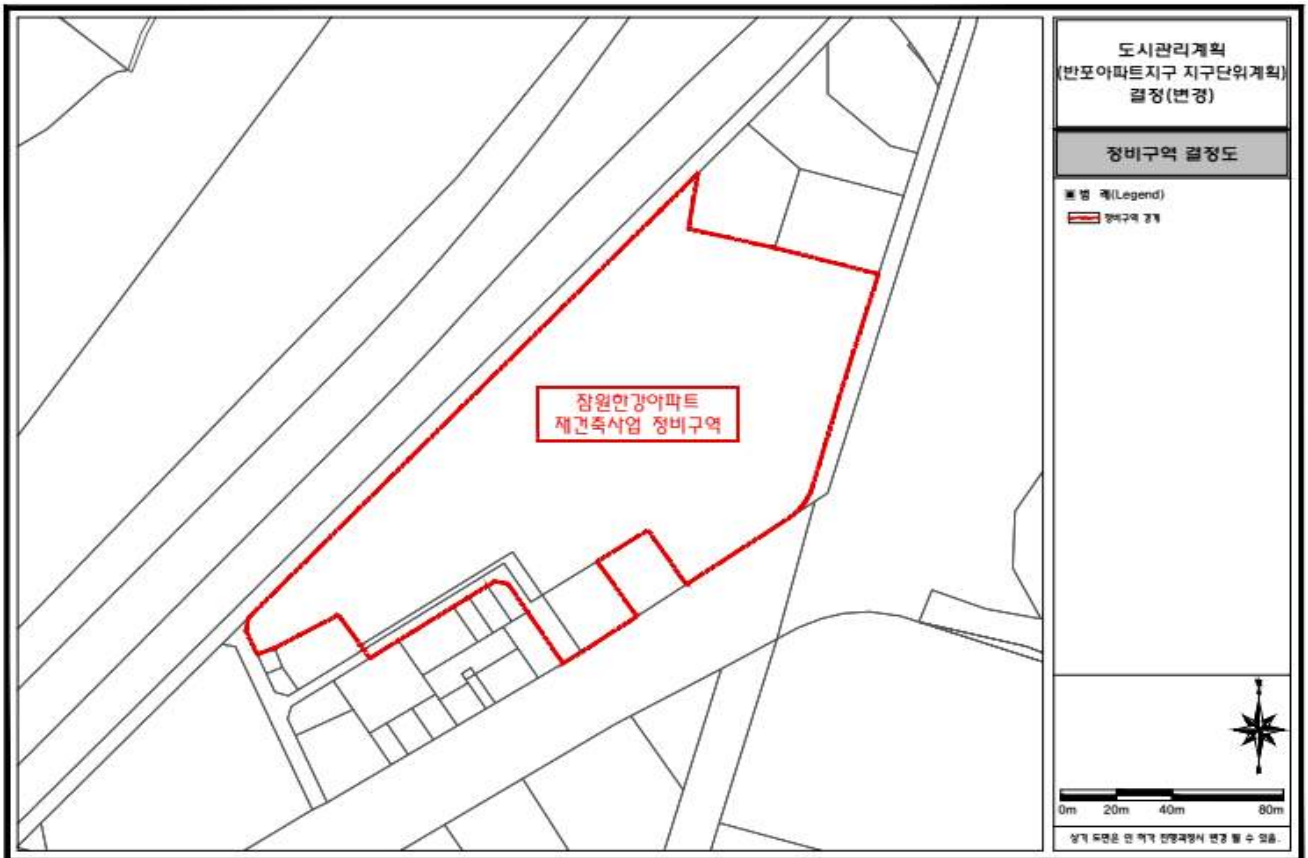
□ 특별계획구역21 계획지침도(기정)



□ 특별계획구역21 계획지침도(변경)



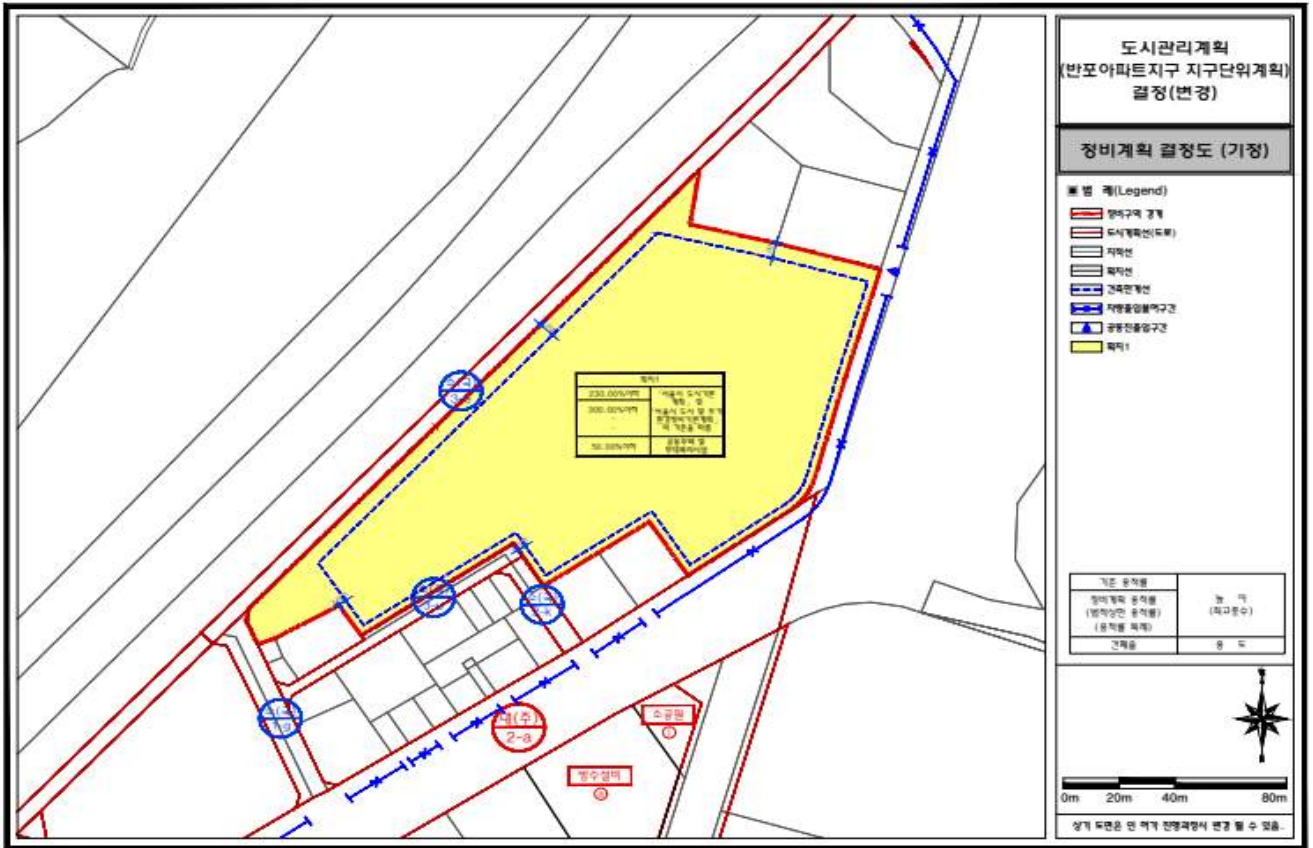
□ 정비구역 결정도



□ 용도지역·지구 결정도



□ 정비계획 결정(기정)도



□ 정비계획 결정(변경)도



■ 의견청취안 제출 배경

- 2025. 2. 28. 잠원한강아파트 재건축정비사업 추진준비위원회로부터 「도시 및 주거환경정비법」(이하 “도시정비법”이라 한다) 제14조제1항제1호 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제10조제1항1)에 근거하여 정비계획의 입안권자인 구청장에게 잠원한강 아파트 재건축사업 정비계획 및 정비구역 결정 입안제안 요청이 있었음.

<잠원한강아파트 재건축정비사업 대상지>



- 1) 제14조(정비계획의 입안 제안) ① 토지등소유자(제5호의 경우에는 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 사업시행자가 되려는 자를 말한다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있다. <개정 2018. 1. 16., 2021. 4. 13.>

- 주택재건축 정비구역을 지정하려면 도시정비법 제8조2)제5항에 따라 구청장이 정비계획을 입안한 후에 정비구역의 지정권자인 서울특별시시장에게 정비구역 지정을 신청해야 하는데, 이 경우 지방의회의 의견을 첨부해야 함.
- 따라서 구청장은 잠원한강아파트 주택재건축 정비구역 지정의 신청에 앞서 도시정비법 제15조3)제2항에 따라 지방의회의 의견을 듣고자 구의회에 의견청취안을 제출한 것임.

■ 관계 법령 등에 따른 추진 경위 검토

- “재건축사업”이란 도시정비법 제2조제2호다목에 따라 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업을 말함.

- 2) 제8조(정비구역의 지정) ① **특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외하며, 이하 “정비구역의 지정권자”라 한다)는 기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 제16조에 따라 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다)할 수 있다.**
- ② 제1항에도 불구하고 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 정비사업을 시행하려는 경우에는 기본계획을 수립하거나 변경하지 아니하고 정비구역을 지정할 수 있다.
 - ③ 정비구역의 지정권자는 정비구역의 진입로 설치를 위하여 필요한 경우에는 진입로 지역과 그 인접지역을 포함하여 정비구역을 지정할 수 있다.
 - ④ 정비구역의 지정권자는 정비구역 지정을 위하여 직접 제9조에 따른 정비계획을 입안할 수 있다.
 - ⑤ **자치구의 구청장 또는 광역시의 군수(이하 제9조, 제11조 및 제20조에서 “구청장등”이라 한다)는 제9조에 따른 정비계획을 입안하여 특별시장·광역시장에게 정비구역 지정을 신청하여야 한다. 이 경우 제15조제2항에 따른 지방의회의 의견을 첨부하여야 한다.**
- 3) 제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등) ④ 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 한다.
- ② **정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회의는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다.**

- 잠원한강아파트는 1989. 4. 준공된 아파트로 총 6개동(주거동 5개동, 상가동 1개동) 최고층 15층인 건축물로 도시정비법 제2조제3호라목, 같은 법 시행령 제2조제3항4)제1호, 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제4조제1항제1호5)가목 및 별표 16)에 따르면 준공연도가 1989년인 5층 이상의 공동주택의 노후·불량 건축물 기준은 30년 이상이므로 기준연한을 충족한 것으로 보임.
- 또한 2023. 8. 10. 도시정비법 제12조 및 같은 법 시행령 제10조의 재건축 안전진단 D등급을 받아 재건축사업을 추진하려는 것으로 보임.
- 도시정비법 제14조, 같은 법 시행령 제12조7) 및 「서울특별시 도시

4) 제2조(노후·불량건축물의 범위)

③ 법 제2조제3호라목에 따라 시·도조례로 정할 수 있는 건축물은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

1. 준공된 후 20년 이상 30년 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 기간이 지난 건축물
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제19조제1항제8호에 따른 도시·군기본계획의 경관에 관한 사항에 어긋나는 건축물

5) 제4조(노후·불량건축물) ① 영 제2조제3항제1호에 따라 노후·불량건축물로 보는 기준은 다음 각 호와 같다.

1. 공동주택
 - 가. 철근콘크리트·철골콘크리트·철골철근콘크리트 및 강구조인 공동주택: 별표 1에 따른 기간
 - 나. 가목 이외의 공동주택: 20년

6) [별표 1] 철근콘크리트·철골콘크리트·철골철근콘크리트 및 강구조 공동주택의 노후·불량건축물 기준

준공연도 \ 구분	5층 이상 건축물	4층 이하 건축물
	1989년	30년

7) 제12조(정비계획의 입안 제한) ① 토지등소유자가 법 제14조제1항에 따라 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안하려는 경우 토지등소유자의 3분의 2 이하 및 토지면적 3분의 2 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상의 동의를 받은 후 시·도조례로 정하는 제안서 서식에 정비계획도서, 계획설명서, 그 밖의 필요한 서류를 첨부하여 정비계획의 입안권자에게 제출하여야 한다.

② 정비계획의 입안권자는 제1항의 제안이 있는 경우에는 제안일부터 60일 이내에 정비계획에의 반영여부를 제안자에게 통보하여야 한다. 다만, 부득이한 사정이 있는 경우에는 한 차례만 30일을

및 주거환경정비 조례」 제10조8)에 따라 정비계획의 입안권자인 구청장에게 정비계획의 입안을 제안하는 경우에는 토지등소유자의 50% 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 하는데, 잠원한강 아파트 재건축정비사업 추진준비위원회는 토지등소유자 474명 중 252명의 동의를 받아 동의율 53.16%로 정비계획의 입안 제안의 요건에 부합함.

- 정비계획 수립 및 정비구역 지정 입안제안서가 제출된 이후 2025. 4. 1. ~ 2025. 5. 2. 1차로 서울시 공동주택과, 도시계획상임기획과, 시설계획과, 임대주택과, 조경과와 서초구 공공인프라과, 도로과, 여성보육과, 도시계획과, 물관리과, 가로행정과를 비롯하여 강남수도사업소·서초소방서·수도방위사령부 등 관계기관과의 협의를 진행하였고, 2025. 6. 12. ~ 2025. 6. 30. 서울시 공동주택과, 재산관리과, 도시계획상임기획과, 조경과, 시설계획과, 임대주택과, 서초구 도로과, 여성보육과, 수도방위사령부와 2차 협의를 진

연장할 수 있다.

③ 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 제안을 정비계획에 반영하는 경우에는 제안서에 첨부된 정비계획도서와 계획설명서를 정비계획의 입안에 활용할 수 있다.

④ 제1항부터 제3항까지에서 규정된 사항 외에 **정비계획 입안의 제안을 위하여 필요한 세부사항은 시·도조례로 정할 수 있다.**

8) 제10조(정비계획의 입안 제안) ① **법 제14조제1항제1호부터 제5호까지 및 제7호에 해당하여 영 제12조제1항에 따라 구청장에게 정비계획의 입안을 제안하는 경우에는 해당 지역 토지등소유자의 50퍼센트 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.** <개정 2023.5.22., 2025.1.3.>

② 관리형 주거환경개선사업의 경우 해당 지역 토지등소유자의 과반수 동의를 받아 구청장에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있다. <개정 2025.1.3.>

③ 토지등소유자가 법 제14조제1항에 따라 정비계획의 입안을 제안하려는 때에는 규칙에서 정한 입안 제안 신청서에 영 제12조제1항에 따른 정비계획도서, 계획설명서, 제7조 각 호에 따른 정비계획 입안 시 조사내용 및 그 밖의 필요한 서류를 첨부하여 구청장에게 제출한다.

④ 법 제14조제1항제6호에 따라 정비계획의 변경을 요청하는 경우 직접 동의서를 받는 방법 외에 총회(주민총회를 포함한다)에서 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다)의 3분의 2 이상 찬성으로 의결될 경우에도 토지등소유자의 3분의 2 이상 동의를 받은 것으로 본다.

행하였으며, 2025. 7. 21. ~ 2025. 8. 4. 서울시 공동주택과, 도시계획상임기획과, 임대주택과, 조경과와 3차 협의를 시행하고 관계부서의 협의의견에 따른 조치계획을 수립하여 반영하고자 함.

- 관계부서와의 협이가 수차례 진행된 만큼 조치계획이 정비계획 수립단계에서 누락되지 않고 반영되도록 해야 할 것이며, 특히 공원 녹지, 수목 식재, 옥상녹화 조성에 대한 서울시의 다수 의견이 제시 되었으므로 서초구 푸른도시과, 정원여가과 등 관련부서의 사전협의 및 자문이 원활하게 진행될 수 있도록 해야 할 것임.
- 2025. 9. 16. 서울시로부터 제1차 신속통합기획 사전자문회의의 결과가 통보되었는데, 건축물 배치계획 재검토, 구역계 확장여부 결정 및 교통개선계획 검토, 잠원로 일방통행 방향전환 시 구역계 남측 거주자 및 한강방문자 접근성 검토 필요성에 대한 자문의견이 있었음.
- 잠원한강아파트 재건축정비사업 추진준비위원회는 제1차 신속통합 기획 사전자문회의의 자문의견에 대한 조치계획서를 작성하여 2026. 1. 13. 2차 신속통합기획 사전자문회의를 진행하였으며, 구역계 확장에 관해서는 잠원한강 추진준비위원회에서 신속한 정비사업 추진을 위해 현 구역계 기준으로 정비사업을 진행하기 바란다는 의견을 제출하였음.
- 제2차 신속통합기획 사전자문회의의 결과 건축물 배치계획 재검토, 용적률 320% 적용, 공공보행통로 설치필요성 검토, 사회복지시설 리모델링이나 인테리어를 통한 개선 검토, 잠원로 일방통행 방향전

환 시 인근단지 교통수요를 고려한 교통영향 검토의 필요성에 대한 의견이 통보되었음.

- 2차 사전자문 결과에 대해서는 현재 잠원한강아파트 재건축정비사업 추진준비위원회에서 조치계획서를 작성 중에 있으며, 제출 시 반영여부 검토 및 관련 부서 협의 등을 거쳐 신속통합기획 3차 사전자문 상정 예정으로, 향후 신속통합기획 3차 자문 시 잠원한강 인근 빌라단지 등을 포함한 구역계 확장 및 용적률 320% 적용 여부 등 관련 내용에 대해 검토할 예정임.
- 아울러 구청장은 도시정비법 제15조제1항에 따라 서울특별시장에게 정비계획을 입안하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회를 실시해야 함. 이에 2026. 2. 10. 재건축사업과 주관으로 잠원한강아파트 재건축정비사업 추진준비위원회, 설계사 및 감정평가사 등이 주체가 되어 토지등소유자 및 이해관계자 130여명을 대상으로 설명회를 개최하였으며, 용적률 360% 적용 요청, 한강변 주동 층수 및 평형, 조감도 등 건축설계 변경 요청 등에 관한 질의·응답이 진행되었음.
- 더불어 구청장은 도시정비법 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제13조제3항에 따라 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하므로 2026. 2. 5.~2026. 3. 9.까지 주민공람(서울특별시 서초구 공고 제2026-245호)을 진행하였음.
- 이 때 주민공람을 통해 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 채

택하여 정비계획에 반영해야 하며, 채택하지 않은 경우에는 의견을 제출한 주민에게 그 사유를 알려주어야 하는데, 본 안건에 대한 주민공람 후 의견은 토지등소유자 26명으로부터 총 26건이 제출되었으며 2026. 3. 12. 공람심사위원회를 개최하였으며, 다음과 같이 조치 및 반영할 예정입니다.

구분	의견 제출자	의견요지	채택 여부	채택내용 또는 불채택 사유
사업 추진 관련	박** 외 3명	○ 신속한 재건축사업 추진 요청	채택	○ 신속한 재건축사업이 추진될 수 있도록 구청 차원에서도 적극 행정지원 예정
	박**	○ 조합과 주민들과의 원활한 소통 요청	채택	○ 주민과의 원활한 소통이 진행될 수 있도록 추진준비위원회에 행정지도 할 예정
정비 계획 관련	권** 외 7명	○ 용적률 360% 적용 요청	일부채택	○ 타당성 있는 용적률 상향을 위해 관련부서 협의 예정
	신**	○ 임대주택비를 감소하고, 한강공원과 연계된 합리적 기부채납 요청	일부채택	○ 관련부서 협의 및 관련법규 검토 예정
	정** 외 1명	○ 공공기여율 축소요청	불채택	○ 반포아파트지구 지구단위계획 시행 지침에 따름
	고**	○ 토지 기부채납 대체 공공기여(한강공원 출입로 정비, 한강공원 배수체계 개선, 미래 한강본부 잠원안내센터 재정비) 검토요청	불채택	○ 기부채납은 토지 기부채납, 건축물 기부채납(신축, 증축), 현금 기부채납으로 이루어지며 제안해 주신 사항은 기부채납을 적용하기 어려움
설계 관련	신** 외 5명	○ 한강조망권 확보 요청	일부채택	○ 건축배치, 설계등에 관한 사항은 향후 건축심의 및 사업시행계획인가 신청 시 검토예정
	박**	○ 대형 평형대 추가 설계 요청	일부채택	○ 건축배치, 설계등에 관한 사항은 향후 건축심의 및 사업시행계획인가 신청 시 검토예정
	정**	○ 공공임대, 공공분양주택 관련 전용면적 44㎡ 주택을 전용면적 59㎡ 이상으로 변경요청	일부채택	○ 관련부서 협의 및 관련법규 검토 예정
	정**	○ 한강변 접한 주동의 층수(20층) 고층화 요청	불채택	○ 한강변 관리기본계획에 따름
	신**	○ 스카이라운지 반영요청	일부채택	○ 건축배치, 설계등에 관한 사항은 향후 건축심의 및 사업시행계획인가 신청 시 검토 예정
추정 분담	권** 외 3명	○ 과도한 추정 분담금 조정 요청	일부채택	○ 정비계획 수립시점에 산출된 추정분담금은 정비계획이 수립되는 사업초

금 관련				기 상황을 감안한 추정금액으로 단계별 사업진행에 따라 향후 관리처분인가 단계에서 구체적인 분담금이 결정될 사항
기타 의견	홍** 외 15명	○ 아파트단지 주변 빌라, 상가 등 통합재건축 요청	일부채택	○ 사업주체에서 입안대상지역 변경 신청시 관련 부서 협의(市 공동주택과 등) 및 관련 법규 검토 예정
	권**	○ 기존 조망권 소유 세대가 최우선적으로 한강 조망이 극대화된 동화 층수를 배정 받을 수 있는 '조망권 기반 동호수 배정 원칙' 요청	일부채택	○ 해당 공람 의견은 관리처분계획 수립에 관한 사항으로 금번 정비계획 변경(안)과 무관한 사항으로, 추후 관리처분계획 신청 시 검토 예정

■ 주요내용 검토

○ 제출된 의견청취안의 주요 내용을 살펴보면,

◆ 정비구역 지정 조서 및 토지이용 계획

- ▶ 잠원한강아파트 재건축사업은 신규로 지정되는 정비구역으로 「도시관리계획(반포아파트지구 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획) 결정」(서울특별시 고시 제2023-422호, 2023. 9. 21. 발령·시행)에 따라 구역별 세부개발계획 수립을 통해 통합적, 체계적, 합리적, 창의적인 재건축 정비계획을 유도하고자 주거용지 18,181.6㎡가 특별계획구역 17로 지정되었고, 금번 토지이용계획 변경을 통해 도로 등 기반시설 정비와 지역주민 복리증진을 도모하고 구역계 선형 조정을 위해 인접 기반시설 및 국공유지 1,344.5㎡가 편입되면서 총 토지 이용 구역면적은 19,526.1㎡임.
- ▶ 용도는 제3종일반주거지역이며, 정비구역 토지 중 획지면적 17,531.6㎡(89.8%)에 공동주택 6개동을 건립하고, 정비기반시설로 도로 787.3㎡, 공공공지 1,207.2㎡를 설치할 계획임.

◆ 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치 계획

- ▶ 공공공지: 잠원동 49-8번지 일원에 한강공원 진입환경 개선을 위하여 584.3 m^2 의 공공공지를 조성하여 기부채납할 예정이며, 잠원동 49-10번지 일원은 잠원한강아파트 재건축정비사업에 따라 622.9 m^2 공공공지를 신설하고자 함.
- ▶ 사회복지시설: 기존 어린이집으로 이용하고 있던 공공시설에 대해 반포 잠원권역 서울형 키즈카페로의 설치 요구가 있으므로 구역 외의 장소에 지하 1층 지상 5층의 연면적 695.46 m^2 규모의 사회복지시설(아동전용시설)을 건립하여 기부채납 할 예정임.

◆ 공동이용시설 설치 계획

- ▶ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2제1항⁹⁾ 및 「서울특별시 주택 조례」 제8조의4제1항¹⁰⁾에 따라 1,996.88 m^2 이상의 면적에 주민공동시설을 설치해야 하는데, 총 면적 2,115.25 m^2 에 주민공동시설 설치계획을 수립하였으므로 법정면적을 충족하였음.

9) 제55조의2(주민공동시설) ① 100세대 이상의 주택을 건설하는 주택단지에는 다음 각 호에 따라 산정한 면적 이상의 주민공동시설을 설치하여야 한다. 다만, 지역 특성, 주택 유형 등을 고려하여 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 주민공동시설의 설치면적을 그 기준의 4분의 1 범위에서 강화하거나 완화하여 정할 수 있다. <개정 2014.10.28>

1. 100세대 이상 1,000세대 미만: 세대당 2.5제곱미터를 더한 면적
2. 1,000세대 이상: 500제곱미터에 세대당 2제곱미터를 더한 면적

10) 제8조의4(주민공동시설) ① 100세대 이상의 주택을 건설하는 주택단지에는「주택건설기준 등에 관한 규정」제55조의2 제1항에 따라 다음 각 호에서 산정한 면적 이상의 주민공동시설을 설치하여야 한다.

1. 100세대 이상 1,000세대 미만 : 세대당 2.5제곱미터를 더한 면적 X 1.25
2. 1,000세대 이상 : 500제곱미터에 세대당 2제곱미터를 더한 면적 X 1.25

- 잠원한강아파트 재건축사업 정비구역은 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2제3항11)의 500세대 이상 주택단지에 해당하므로 공동시설에 경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 작은도서관, 다함께돌봄센터가 포함되어야 함.
- ▶ 경로당, 어린이집, 작은도서관: 「서울특별시 주택 조례」 별표 1에 따라 경로당은 330㎡ 이상인 330㎡, 어린이집은 330㎡ 이상인 350㎡, 작은도서관은 158㎡ 이상인 200㎡를 설치하고자 함.
- ▶ 다함께돌봄센터: 「아동복지법 시행규칙」 별표 1의2에 따라 의무 설치 면적 66㎡ 이상인 110㎡의 면적으로 설치하고자 함.
- ▶ 주민운동시설: 필수로 설치해야 하는 공동시설이지만 별도의 법정 면적기준은 없으며, 지하 공간에 400㎡의 규모로 설치할 계획임. 다만, 『주민공동시설 설치 총량제 운용 가이드라인』은 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률 시행령」 별표 1에 따른 체육시설을 설치하는 경우에는 해당 종목별 경기단체 경기장 규격에 따라 면적을 정하도록 규정하고 있으므로 향후 건축설계 과정에서 면적과 종목 등을 적절하게 선정하고, 관계법령 등에 저촉되지 않도록 설치해야 할 것임.
- ▶ 주민편의시설: 지하 공간 305.25㎡ 면적에 주민자치위원회 시설 및 교육 시설을 설치하여 소통 공간과 교육 공간의 조성을 통해

11) 제55조의2(주민공동시설)

③ 제1항에 따른 주민공동시설을 설치하는 경우 해당 주택단지에는 다음 각 호의 구분에 따른 시설이 포함되어야 한다. 다만, 해당 주택단지의 특성, 인근 지역의 시설설치 현황 등을 고려할 때 사업계획승인권자가 설치할 필요가 없다고 인정하는 시설이거나 입주예정자의 과반수가 서면으로 반대하는 다함께돌봄센터는 설치하지 않을 수 있다. <개정 2021. 1. 12.>

3. 500세대 이상: 경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 작은도서관, 다함께돌봄센터

다양한 주민의 니즈를 충족시킬 수 있는 장소로 조성하고자 함.

- ▶ 관리사무실: 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제28조¹²⁾에 따라 관리사무실의 면적기준을 산출하면 법적 면적기준*은 39.45㎡임. 다만, 해당 면적은 순수 사무를 보는 공간에 대한 면적만을 의미하는 것으로 관리사무실에는 숙직실 및 용역원 휴게실 등이 포함되어야 함에 따라 총 면적 185.93㎡가 산출된 것이며, 세부 상세면적은 설계과정에서 최종 결정됨.

* 산출내역: $10m^2 + (639세대 - 50세대) \times 0.05m^2$

◆ 건축시설에 관한 계획

- ▶ 잠원한강아파트 주택재건축 정비구역은 총 면적 19,526.1㎡, 획지(대지)면적 17,531.6㎡이며, 재건축 주택규모는 6개동 지하 3층~지상 46층으로 기존 450세대 → 639세대를 공급할 계획으로 조합원 및 일반분양 475세대, 공공분양 36세대, 공공임대 128세대를 건립할 예정임.
- ▶ 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」(국토교통부고시 제2024-26호, 2024. 1. 19. 발령·시행) 제5조¹³⁾에 따라 재

12) 제28조(관리사무소 등) ① 50세대 이상의 공동주택을 건설하는 주택단지에는 다음 각 호의 시설을 모두 설치하되, 그 면적의 합계가 10제곱미터에 50세대를 넘는 매 세대마다 500제곱센티미터를 더한 면적 이상이 되도록 설치해야 한다. 다만, 그 면적의 합계가 100제곱미터를 초과하는 경우에는 설치면적을 100제곱미터로 할 수 있다. <개정 2020. 1. 7.>

1. 관리사무소

2. 경비원 등 공동주택 관리 업무에 종사하는 근로자를 위한 휴게시설

② 제1항제1호에 따른 관리사무소는 관리업무의 효율성과 입주민의 접근성 등을 고려하여 배치해야 한다. <개정 2020. 1. 7.>

③ 제1항제2호에 따른 휴게시설은 「산업안전보건법」에 따라 설치해야 한다. <신설 2020. 1. 7.>

13) 제5조(재건축사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율) ① 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업의 사업시행자는 건설하는 주택 전체 세대수의 60퍼

건축사업을 시행하는 경우에는 건설하는 주택 전체 세대수의 60% 이상을 85㎡ 이하의 주택으로 건설해야 하는데, 잠원한강아파트 재건축사업 정비구역은 전 세대를 국민주택규모 주택으로 건설할 계획임.

- ▶ 서울시의 『2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업 부문)』(서울특별시 고시 제348호, 2025. 6. 26.)에 따르면 기존 과밀단지의 경우에는 재건축 하기 전 현황용적률을 기준 용적률로 설정할 수 있으므로 잠원한강아파트 재건축사업 정비계획의 구역의 기준용적률은 240.48%임.
- ▶ 또한 「서울시 아파트지구 지구단위계획 전환지침」(2022.11.)에 따라 제3종일반주거지역의 정비계획용적률(상한용적률)은 토지 기부채납 면적 1,577.75㎡, 사회복지시설 기부채납 건축물 제공 면적 129.61㎡, 임대주택 기부채납 건축물 면적, 정비기반시설 면적 1,994.5㎡을 적용하여 산출한 것으로 269.73% 이하이며, 법적상한용적률은 300.00%임.
- ▶ 나아가 도시정비법 제66조제2항¹⁴⁾제1호 및 같은 법 시행령 제

센트 이상을 85제곱미터 이하 규모의 주택으로 건설하여야 한다.

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호를 충족하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다.

1. 조합원에게 분양하는 주택의 주거전용면적의 합이 종전 주택(재건축하기 전의 주택을 말한다)의 주거전용면적의 합보다 작거나 30퍼센트의 범위에서 클 것
2. 조합원 이외의 자에게 분양하는 주택을 모두 85제곱미터 이하 규모로 건설할 것

14) 제66조(용적률에 관한 특례 등)

② 정비구역이 역세권 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우(제24조제4항, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우는 제외한다)에는 제11조, 제54조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 따라 용적률을 완화하여 적용할 수 있다. <신설 2023. 7. 18.>

1. 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120까지 완화
2. 용도지역의 변경을 통하여 용적률을 완화하여 정비계획을 수립(변경수립을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)한 후 변경된 용도지역의 법적상한용적률까지 완화

55조는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120까지 완화할 수 있도록 용적률 특례를 규정하고 있는데, 이에 따르면 잠원한강아파트 재건축사업 정비구역은 법적상한용적률은 300.00%의 120%인 360%까지 완화할 수 있음.

※ 2026. 1. 19. 제2차 신속통합기획 사전자문회의 결과 완화 용적률 320% 적용 의견을 통보받았음.

- ▶ 이 경우 국민주택규모 건설 비율은 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비 조례」 제30조제4항¹⁵⁾ 및 별표 5에 따라 추가용적률 중 법적상한용적률 이하 구간에 해당하는 면적은 50%이며, 이 때 국민주택규모 주택 전부를 공공임대주택으로 건설하여야 하는데, 법적상한용적률을 초과하는 구간에 해당하는 면적은 60%이며, 이 때 국민주택규모 주택 중 공공분양주택 30/60, 공공임대주택 30/60으로 각각 건설하여야 함.
- ▶ 따라서 법적상한용적률 이하 면적은 의무연면적 2,653.41㎡ 이상, 법적상한용적률 초과 면적은 의무연면적 6,311.38㎡ 이상으로 총 확보연면적 9,019.85㎡에 국민주택규모 주택 120세대를 공급하고자 하였으므로 타당하다고 판단됨.

※ 국민주택규모 주택 건설비율 산정방식

① 법적상한용적률 이하 구간에 해당하는 면적

- {(법적상한용적률-정비계획용적률)×50%(서울시 조례)}×획지 면적

15) 제30조(국민주택규모 주택 건설비율 등) ① 법 제54조제4항제1호 및 제2호에서 "시·도조례로 정하는 비율"은 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다.

$$= \{(300\% - 269.73\%) \times 50\% \} \times 17,531.6\text{m}^2$$

$$= 2,653.41\text{m}^2 \text{ 이상}$$

② 법적상한용적률 초과 구간에 해당하는 면적

- $\{(\text{완화용적률} - \text{법적상한용적률}) \times 60\% (\text{서울시 조례})\} \times \text{획지 면적}$

$$= \{(360\% - 300\%) \times 60\% \} \times 17,531.6\text{m}^2$$

$$= 6,311.38\text{m}^2 \text{ 이상}$$

- 세대수 × 공급면적 = 연면적

$$= (50\text{세대} \times 59.56\text{m}^2) + (50\text{세대} \times 79.55\text{m}^2) + (14\text{세대} \times 100.32\text{m}^2) + (6\text{세대} \times 110.03\text{m}^2) = \mathbf{9,019.85\text{m}^2}$$

$$\Rightarrow \text{의무연면적 } 8,964.79\text{m}^2 (2,653.41\text{m}^2 + 6,311.38\text{m}^2) < \text{확보연면적 } \mathbf{9,019.85\text{m}^2}$$

- ▶ 건폐율은 18.87%로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조, 같은 법 시행령 제84조제1항 및 「서울특별시 도시계획 조례」 제44조에 따라 제3종일반주거지역의 건폐율은 50% 이하로 규정하고 있으므로 관계법령 및 자치법규 등에 저촉됨이 없는 것으로 보임.
- ▶ 주차대수는 「주차장법 시행령」 별표 1 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조에 따라 전용면적의 합계를 기준으로 면적당 대수의 비율(85m² 이하: 1대/75m², 85m² 초과: 1대/65m²)로 산정한 것으로, 법정 주차대수인 628대 보다 많은 960대를 설치(세대당 약 1.5대)할 계획임.

Ⅲ

증압의견

- 본 의견청취안은 2025. 2. 28. 잠원한강아파트 재건축정비사업 조합으로부터 「도시 및 주거환경정비법」 제14조에 따라 정비계획의 입안권자인 구청장에게 잠원한강아파트 재건축사업 정비계획 및 정비구역 결정에 대한 입안 제안이 요청이 있었고, 구청장은 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 따라 지방의회의 의견을 듣고자 제출한 안건임.
- 합리적이고 체계적인 재건축 정비계획을 유도하기 위한 목적으로 잠원동 49-8번지 인근에 위치한 잠원한강아파트가 아파트지구 개발기본계획이 지구단위계획결정으로 전환 고시되면서 주거용지 18,181.6 m^2 가 특별계획구역 17로 지정되었고, 금번 토지이용계획 변경을 통해 인접 기반시설 및 국공유지 1,344.5 m^2 가 편입됨에 따라 토지 이용 총 구역면적은 19,526.1 m^2 임.
- 잠원한강아파트는 1989. 4. 준공된 아파트로 「도시 및 주거환경정비법」, 같은 법 시행령 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」에 따른 재건축 연한 30년을 경과하였고, 2023. 8. 10. 도시정비법 제12조 및 같은 법 시행령 제10조의 재건축 안전진단 D등급을 받았으며, 토지등소유자 474명 중 252명의 동의를 받아 동의율 53.16%로 입안 제안 요건에 부합함.

- 또한 정비계획 및 정비구역 지정 입안 제안서를 제출한 이후 서울시 관계부서, 서초구 관계부서 및 외부기관과의 협의를 진행하였고, 신속통합기획 사전자문에 대한 조치계획을 지속적으로 준비하고 있으며, 「도시 및 주거환경정비법」 등 관련법령에 따라 서초구보, 홈페이지 게재 및 동주민센터 게시판에 주민의견 청취를 위한 공람을 공고하였고, 토지등소유자 등을 대상으로 주민설명회를 실시하여 법적 절차를 이행하였음.
- 아울러 도시정비법령 및 서울시 조례 등을 적용하여 공동이용시설의 설치, 국민주택규모 주택의 건설비율, 용적률, 건폐율, 주차대수 등을 산정하였으므로 상위법령을 준수한 것으로 보임.
- 구의회의 의견청취 후 제3차 서울시 신속통합기획 사전자문회의를 통해 제2차 자문결과에 대한 조치계획 반영 여부 등을 결정한 이후 서울시 도시계획위원회 심의 및 재공람을 거쳐 최종적으로 정비계획 및 정비구역이 지정되므로 서울시에 정비구역의 지정을 신청하기에 앞서 구의회는 주민의견 및 지역 상황을 종합적으로 감안하여 심도있는 논의를 통한 의견채택 과정을 거쳐야 할 것으로 사료됨.