

제348회 서초구의회(임시회)

「신반포12차(아) 재건축사업 정비구역 및 정비계획  
결정(변경)을 위한 구의회 의견청취(안)」

# 검 토 보 고 서

[ 서초구청장 제출(의안번호 제468호) ]



2026. 3.

서울특별시서초구의회

(재정건설위원회)



# 의안검토보고

의안번호	제468호		
의안명	신반포12차(아) 재건축사업 정비구역 및 정비계획 결정(변경)을 위한 구의회 의견청취(안)		
제출자	서초구청장(재건축사업과)	제출연월일	2026. 3. 11.
위원회	재정건설위원회	전문위원	김민희

## I 제안내용

### 1. 제안사유

- 신반포12차 재건축정비사업 조합으로부터 신반포12차 재건축사업 정비계획 및 정비구역 결정(변경) 입안제안 요청이 있어 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항에 따라 구의회 의견을 청취하고자 합니다.

### 2. 대상지 현황

- 대지위치: 잠원동 50-5번지(구역면적 17,712.2 $m^2$ )
- 사업주체: 신반포12차 재건축정비사업 조합(조합장 류경식)
- 용도지역: 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역
- 주변현황
  - 도로: 동측 경부고속도로(40m), 남측 나루터로(20m), 서측 잠원로14길(15~20m) 연결
  - 기타: 한강공원 및 공공시설 등 입지, 경원중학교, 신동초등학교, 신동중학교 위치

### 3. 추진경위

- 2014.09.24. 재건축 안전진단(D등급)
- 2015.09.17. 추진위원회 승인
- 2021.04.20. 조합설립인가
- 2022.03.24. 정비계획 변경(안) 결정 및 지형도면 고시
- 2023.03.14. 교통영향평가 심의
- 2023.09.12. 市 건축/경관위원회 심의(조건부 보고완료)
- 2024.06.04. 사업시행계획인가
- 2025.09.22. 관리처분계획인가
- 2025.12.23. 관련부서 협의
- 2026.01.29. ~ 03.03. 주민 열람공고
- 2026.02.27. 주민설명회
- 2026.03.06. 공람심사위원회

### 4. 의견청취(안)

□ 신반포12차아파트 재건축 정비계획 결정(변경)(안)

1. 정비구역 지정조서 : 변경없음

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기정	신반포12차아파트 주택재건축 정비사업구역	서초구 잠원동 50-5번지	17,712.2	-	17,712.2	

## 2. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	<ul style="list-style-type: none"> <li>추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 비례율 산정용 종전자산 총액 × 100%</li> <li>추정비례율 : 80.18% = ( 1,032,514,235천원 - 424,377,778천원 ) / 758,480,250천원 × 100 = 80.18%</li> <li>- 총 수입 추정 : 1,032,514,235천원</li> <li>- 총 지출 추정 : 424,377,778천원</li> <li>- 비례율 산정용 종전자산 총액 추정 : 758,480,250천원</li> </ul>																																																																																	
개별 종전자산 추정액	<ul style="list-style-type: none"> <li>아파트 종전자산(A) : 사업시행계획인가 고시일을 기준으로 감정평가 한 금액 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>단지명</th> <th>전용면적(㎡)</th> <th>공급면적(㎡)</th> <th>대지권(㎡)</th> <th>세대수</th> <th>평균 추정가액(천원)</th> <th>총추정액(천원)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="6">신반포12차</td> <td>55.45</td> <td>59.35</td> <td>32,3647</td> <td>143</td> <td>1,626,170</td> <td>232,542,500</td> </tr> <tr> <td>56.20</td> <td>59.36</td> <td>32,3647</td> <td>13</td> <td>1,550,920</td> <td>20,162,000</td> </tr> <tr> <td>75.79</td> <td>81.28</td> <td>44,3429</td> <td>88</td> <td>2,100,560</td> <td>184,849,000</td> </tr> <tr> <td>76.40</td> <td>81.28</td> <td>44,3429</td> <td>8</td> <td>2,007,250</td> <td>16,058,000</td> </tr> <tr> <td>105.36</td> <td>114.10</td> <td>62,2575</td> <td>66</td> <td>2,667,580</td> <td>176,060,000</td> </tr> <tr> <td>106.19</td> <td>114.10</td> <td>62,2575</td> <td>6</td> <td>2,531,500</td> <td>15,189,000</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">소계</td> <td>324</td> <td>-</td> <td>644,860,500</td> </tr> </tbody> </table> </li> <li>상가 종전자산(B) : 사업시행계획인가 고시일을 기준으로 감정평가 한 금액 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>층</th> <th>공급면적(㎡)</th> <th>대지권(㎡)</th> <th>호수</th> <th>총별 추정가액(천원)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>1,169,5130</td> <td>666,0807</td> <td>28</td> <td>51,898,750</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>1,168,1931</td> <td>665,2816</td> <td>11</td> <td>30,667,000</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>1,133,6722</td> <td>645,6591</td> <td>10</td> <td>24,340,000</td> </tr> <tr> <td>-1</td> <td>1,554,1617</td> <td>885,1500</td> <td>1</td> <td>25,645,250</td> </tr> <tr> <td>합계</td> <td>5,025,5400</td> <td>2,862,1714</td> <td>50</td> <td>132,551,000</td> </tr> </tbody> </table> </li> <li>현금청산 대상자(C) : 분양신청 미완료자 또는 신청 불가능대상자 18,931,250천원</li> <li>종전자산 총액: 644,860,500천원 + 132,551,000천원 = 777,411,500천원</li> <li>비례율 산정용 종전자산[(A) +(B) -(C)] : 758,480,250천원</li> </ul>	단지명	전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권(㎡)	세대수	평균 추정가액(천원)	총추정액(천원)	신반포12차	55.45	59.35	32,3647	143	1,626,170	232,542,500	56.20	59.36	32,3647	13	1,550,920	20,162,000	75.79	81.28	44,3429	88	2,100,560	184,849,000	76.40	81.28	44,3429	8	2,007,250	16,058,000	105.36	114.10	62,2575	66	2,667,580	176,060,000	106.19	114.10	62,2575	6	2,531,500	15,189,000	소계				324	-	644,860,500	층	공급면적(㎡)	대지권(㎡)	호수	총별 추정가액(천원)	1	1,169,5130	666,0807	28	51,898,750	2	1,168,1931	665,2816	11	30,667,000	3	1,133,6722	645,6591	10	24,340,000	-1	1,554,1617	885,1500	1	25,645,250	합계	5,025,5400	2,862,1714	50	132,551,000
단지명	전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권(㎡)	세대수	평균 추정가액(천원)	총추정액(천원)																																																																												
신반포12차	55.45	59.35	32,3647	143	1,626,170	232,542,500																																																																												
	56.20	59.36	32,3647	13	1,550,920	20,162,000																																																																												
	75.79	81.28	44,3429	88	2,100,560	184,849,000																																																																												
	76.40	81.28	44,3429	8	2,007,250	16,058,000																																																																												
	105.36	114.10	62,2575	66	2,667,580	176,060,000																																																																												
	106.19	114.10	62,2575	6	2,531,500	15,189,000																																																																												
소계				324	-	644,860,500																																																																												
층	공급면적(㎡)	대지권(㎡)	호수	총별 추정가액(천원)																																																																														
1	1,169,5130	666,0807	28	51,898,750																																																																														
2	1,168,1931	665,2816	11	30,667,000																																																																														
3	1,133,6722	645,6591	10	24,340,000																																																																														
-1	1,554,1617	885,1500	1	25,645,250																																																																														
합계	5,025,5400	2,862,1714	50	132,551,000																																																																														
추정 분담금 산출	<ul style="list-style-type: none"> <li>아파트, 아파트 외 추정분담금 산정방식 ③ 추정분담금 = ② 권리자 분양가 추정액 - ① 추정 권리가액(개별 종전자산 추정액 × 추정비례율)</li> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>① 추정 권리가액</th> <th>② 권리자 분양가 추정액</th> <th>③ 추정분담금</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="10" style="text-align: center;">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (80.18%)</td> <td>48</td> <td>1,524,120천원</td> </tr> <tr> <td>59A</td> <td>1,814,820천원</td> </tr> <tr> <td>59B</td> <td>1,794,930천원</td> </tr> <tr> <td>59C</td> <td>1,768,680천원</td> </tr> <tr> <td>84A</td> <td>2,269,900천원</td> </tr> <tr> <td>84B(P)</td> <td>2,919,000천원</td> </tr> <tr> <td>100A</td> <td>2,610,470천원</td> </tr> <tr> <td>100B(P)</td> <td>3,623,500천원</td> </tr> <tr> <td>100C(P)</td> <td>3,705,500천원</td> </tr> <tr> <td>상가 전체 일괄</td> <td>76,135,954천원</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td style="text-align: center;">권리자분양가 추정액 - 추정 권리가액 ( + : 부담 / - : 환급)</td> </tr> </tbody> </table> <li>※ 아파트는 일반분양가는 공급면적 3.3㎡당 74,000천원 수준으로 추정하였으며, 조합원분양가는 최초 분양신청만료일을 기준으로 감정평가한 2개법인 평균금액을 기준으로 추정함.</li> <li>※ 상가의 조합원 총별 조합원 분양단가는 최초 분양신청만료일을 기준으로 감정평가한 2개법인 평균금액으로 추정하였으며, 일반분양가는 총별 조합원 분양단가의 110%를 적용하여 추정함.</li> </ul>	① 추정 권리가액	② 권리자 분양가 추정액	③ 추정분담금	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (80.18%)	48	1,524,120천원	59A	1,814,820천원	59B	1,794,930천원	59C	1,768,680천원	84A	2,269,900천원	84B(P)	2,919,000천원	100A	2,610,470천원	100B(P)	3,623,500천원	100C(P)	3,705,500천원	상가 전체 일괄	76,135,954천원			권리자분양가 추정액 - 추정 권리가액 ( + : 부담 / - : 환급)																																																						
① 추정 권리가액	② 권리자 분양가 추정액	③ 추정분담금																																																																																
개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (80.18%)	48	1,524,120천원																																																																																
	59A	1,814,820천원																																																																																
	59B	1,794,930천원																																																																																
	59C	1,768,680천원																																																																																
	84A	2,269,900천원																																																																																
	84B(P)	2,919,000천원																																																																																
	100A	2,610,470천원																																																																																
	100B(P)	3,623,500천원																																																																																
	100C(P)	3,705,500천원																																																																																
	상가 전체 일괄	76,135,954천원																																																																																
		권리자분양가 추정액 - 추정 권리가액 ( + : 부담 / - : 환급)																																																																																

(1) 주) 해당 분담금은 통합 정산을 기초로 한 추정액으로 향후 사업시행계획인가(변경), 관리처분계획인가(변경) 시 개별 물건에 대한 종후자산 감정평가 및 분양가격 확정 등에 따라 변동될 수 있습니다. 또한 해당 사업장은 상가와외의 협약에 따라 독립정산(독리채산)이 예정되어 있는 바 향후 개별 비례율 및 분담금은 관리처분계획인가(변경) 시 별도 안내드림을 참고 바랍니다.

3. 정비계획 결정: 변경

가. 토지이용계획 : 변경

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		17,712.2	-	17,712.2	100.00	
정비기반 시설 등	도로	522.2	-	522.2	2.95	
택 지 (획 지)	획지O2	2,609.6	감)2,609.6	-	-	
	획지O3	14,580.4	증)2,609.6	17,190.0	97.05	

나. 용도지역지구에 관한 계획

1) 용도지역 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기 정	변 경	변경후	
합 계		17,712.2	-	17,712.2	-
주거지역	제3종일반주거지역	17,712.2	-	17,712.2	-

4. 도시계획시설 결정(변경)조서 : 변경 없음

가. 교통시설 : 변경없음

나. 공간시설 : 변경없음

다. 공공·문화체육시설 : 변경없음

라. 유통 및 공급시설 : 변경없음

마. 방재시설 : 변경없음

5. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류		위 치	면 적(m <sup>2</sup> )			비 고
				기정	변경	변경 후	
변경	공동 이용 시설	경로당	서초구 잠원동 50-5번지	158.7m <sup>2</sup>	증) 57.14	215.84m <sup>2</sup>	서울시 주택조례
		기타공동시설		2,031.58m <sup>2</sup>	감) 131.64	1,899.94m <sup>2</sup>	-
		실내 어린이놀이터		-	증) 429.23	429.23m <sup>2</sup>	개방
		노인여가복지시설		-	증) 125.75	125.75m <sup>2</sup>	개방
		작은도서관		125.81m <sup>2</sup>	증) 4.76	130.57m <sup>2</sup>	서울시 주택조례
		어린이집		214.76m <sup>2</sup>	감) 7.80	206.96m <sup>2</sup>	서초구 권장기준 370.66m <sup>2</sup> 이상
		어린이놀이터		633.0m <sup>2</sup>	-	664.0m <sup>2</sup>	-
		주민운동시설		300.0m <sup>2</sup>	-	300.0m <sup>2</sup>	-
		소계		3,463.85m <sup>2</sup>	증) 477.45	3,972.29m <sup>2</sup>	-

6. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

결 정 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 <sup>2</sup> )	명 칭	면 적 (m <sup>2</sup> )		계	존치	개수	철거후 신 축	철 거 이 주	
기정	신반포12차아파트 주택재건축정비구역	17,712.2	O2	2,609.6	잠원동 50-5번지	4	-	-	4	-	
			O3	14,580.4							
변경	신반포12차아파트 주택재건축정비구역	17,712.2	O3	17,190.0		4	-	-	4	-	

## 7. 건축시설 계획

### 가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		최고 층수																																																
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비계획	예정 법적 상한																																																	
기정	신반포12차 아파트주택 재건축정비구역	17,712.2	O2	2,609.6	잠원동 50-5번지	아파트지구 개발계획상 분구중심용도	50.0%이하	250.00	-	관련법규에 따름																																																
			O3	14,580.4		공동주택	20.0%이하	252.21	299.85	120m (35층이하)																																																
변경	신반포12차 아파트주택 재건축정비구역	17,712.2	O3	17,190.0		공동주택	30.0%이하	241.70	300.00	150m (38층이하)																																																
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건립규모 기준</li> <li>- 조합원에게 분양하는 주택의 주거전용면적의 합이 종전 주택의 주거전용면적의 합보다 작거나 30퍼센트의 범위에서 클 것</li> <li>- 조합원 이외의 자에게 분양하는 주택을 모두 85제곱미터 이하 규모로 건설할 것</li> <li>• 사업시행계획 수립 시 조정될 수 있음</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">구분</th> <th colspan="6">세대수(세대)</th> </tr> <tr> <th colspan="3">기정</th> <th colspan="3">변경</th> </tr> <tr> <th></th> <th>소계</th> <th>공공</th> <th>분양</th> <th>소계</th> <th>공공</th> <th>분양</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>60㎡이하</td> <td>244</td> <td>45</td> <td>199</td> <td>240</td> <td>63</td> <td>177</td> </tr> <tr> <td>60~85㎡이하</td> <td>121</td> <td>-</td> <td>121</td> <td>153</td> <td>-</td> <td>153</td> </tr> <tr> <td>85㎡초과</td> <td>67</td> <td>-</td> <td>67</td> <td>71</td> <td>-</td> <td>71</td> </tr> <tr> <td>합계</td> <td>432</td> <td>45</td> <td>387</td> <td>464</td> <td>63</td> <td>401</td> </tr> </tbody> </table>								구분	세대수(세대)						기정			변경				소계	공공	분양	소계	공공	분양	60㎡이하	244	45	199	240	63	177	60~85㎡이하	121	-	121	153	-	153	85㎡초과	67	-	67	71	-	71	합계	432	45	387	464	63	401
구분	세대수(세대)																																																									
	기정			변경																																																						
	소계	공공	분양	소계	공공	분양																																																				
60㎡이하	244	45	199	240	63	177																																																				
60~85㎡이하	121	-	121	153	-	153																																																				
85㎡초과	67	-	67	71	-	71																																																				
합계	432	45	387	464	63	401																																																				
심의완화 사항			<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>내용</th> <th>인센티브</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>열린 단지</td> <td>□ 단지외곽개방, 담장미설치, 연도형 상가 등 열린단지로 조성</td> <td>담장미설치 등 5%</td> </tr> <tr> <td>돌봄 시설</td> <td>□ 기준용적률×(조성면적(의무면적 제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※a=0.1이하 □ 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등</td> <td>230%×(438.19㎡ /1,450.0㎡)×0.1 =6.95% 5%</td> </tr> <tr> <td>고령 서비스 시설</td> <td>□ 지역에 필요한 고령서비스시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※ a=0.1이하</td> <td>230%×(125.75㎡ /1,450.0㎡)×0.1 =1.99% 1.99%</td> </tr> <tr> <td>친환경 건축물</td> <td>① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - 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%) ② 녹색건축 인증 - 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%) ※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계 기준 등 관련 기준 변경 시 연동</td> <td>ZEB5 5.5% 녹색건축 최우수 등급 3.0%</td> </tr> <tr> <td>대상지</td> <td colspan="2">20% 적용</td> </tr> </tbody> </table>								구분	내용	인센티브	열린 단지	□ 단지외곽개방, 담장미설치, 연도형 상가 등 열린단지로 조성	담장미설치 등 5%	돌봄 시설	□ 기준용적률×(조성면적(의무면적 제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※a=0.1이하 □ 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등	230%×(438.19㎡ /1,450.0㎡)×0.1 =6.95% 5%	고령 서비스 시설	□ 지역에 필요한 고령서비스시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※ a=0.1이하	230%×(125.75㎡ /1,450.0㎡)×0.1 =1.99% 1.99%	친환경 건축물	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - 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%) ② 녹색건축 인증 - 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%) ※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계 기준 등 관련 기준 변경 시 연동	ZEB5 5.5% 녹색건축 최우수 등급 3.0%	대상지	20% 적용																															
구분	내용	인센티브																																																								
열린 단지	□ 단지외곽개방, 담장미설치, 연도형 상가 등 열린단지로 조성	담장미설치 등 5%																																																								
돌봄 시설	□ 기준용적률×(조성면적(의무면적 제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※a=0.1이하 □ 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등	230%×(438.19㎡ /1,450.0㎡)×0.1 =6.95% 5%																																																								
고령 서비스 시설	□ 지역에 필요한 고령서비스시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※ a=0.1이하	230%×(125.75㎡ /1,450.0㎡)×0.1 =1.99% 1.99%																																																								
친환경 건축물	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - 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%) ② 녹색건축 인증 - 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%) ※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계 기준 등 관련 기준 변경 시 연동	ZEB5 5.5% 녹색건축 최우수 등급 3.0%																																																								
대상지	20% 적용																																																									
건축물의 건축선에 관한 계획			<ul style="list-style-type: none"> <li>• 국민주택규모 주택건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) : 법적상한 용적률 300%이하(초과용적률 58.30%)</li> <li>• 건축한계선 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 잠원로14길변 : 건축한계선 3m</li> <li>- 그 외 이면부, 도로 및 공원변 : 건축한계선 3m</li> </ul> </li> <li>• 대지내 공지 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 잠원로14길변 3m(보도연접형 전면공지1~2m + 녹지 1~2m)</li> <li>- 나루터로변 3m(보도연접형 전면공지2m + 녹지 1m)</li> </ul> </li> </ul>																																																							
기타			<ul style="list-style-type: none"> <li>• 서울특별시 도시계획위원회 심의결과(2018.06.20.) : 수정가결 [조건사항]</li> <li>- 서측 도로(잠원로14길) 확폭계획은 향후 교통성평가시 남측으로 연계되는 나루터로4길의 횡단구성을 고려하고, 대상지 남측 도로(나루터로)와 교차되는 부분의 처리방안(가각부 확폭 등)에 대해 적정하게 조치할 것</li> <li>- 건축계획 관련 향후 건축위원회 심의시 경부고속도로변 스카이라인계획 및 북측 공원연접 주동의 높이계획 적정성을 면밀 검토할 것</li> </ul>																																																							

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정 범위 내에서 사업시행인가시 조정 될 수 있음.

## 나. 용적률 계획

### [기정]

구 분	산 정 내 용						
	계(구역면적)	대지면적	신설 정비기반시설			새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지	대지내 용도폐지 되는 기존 기반시설·국공유 지
소계			토지	현금 (환산부지면적)			
토지 이용 계획	17,712.2㎡	14,580.4㎡	1,044.4㎡	522.2㎡	522.2㎡	-	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	<ul style="list-style-type: none"> <li>신설 정비기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 - 대지내 용도폐지 되는 기존 기반시설국공유지 = <math>(522.2\text{㎡} + 522.2\text{㎡}) - 0\text{㎡} - 0\text{㎡} = 1,044.4\text{㎡}</math> (5.9%)</li> </ul>						
공공시설등 부지(토지)면 적	<ul style="list-style-type: none"> <li>1,044.4㎡</li> <li>- 도로 : 522.2㎡</li> <li>- 현금기부채납 환산부지면적 : 522.2㎡</li> </ul>						
현금기부채납 에 대한 환산부지 면적	<ul style="list-style-type: none"> <li>현금기부채납 (약90억)</li> <li>- 환산부지면적 = 현금기부채납 비용 ÷ 부지가액 = <math>9,037,193,200\text{원} \div 17,306,000\text{원}/\text{㎡}</math> = 522.2㎡</li> <li>※ 현금 기부채납에 따른 납부액은 사업시행인가 후 구청장이 선정한 감정평가업자 2인이 사업시행계획을 반영하여 평가한 토지가액으로 산출평균하여 관리처분 인가시 납부금액 확정</li> </ul>						
기준(허용) 용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>230% 이하(아파트지구 개발기본계획(기준)용적률)</li> </ul>						
상한용적률정	<ul style="list-style-type: none"> <li>기준용적률 = 230%</li> <li>상한용적률 = 기준(허용)용적률 X <math>(1+1.3\alpha)</math> = <math>230\% \times (1+1.3 \times 0.07429)</math> ⇒ 정비계획용적률 = 252.21%</li> </ul> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>※ <math>\alpha</math> = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = <math>1,044.4\text{㎡} / 14,058.2\text{㎡} = 0.07429</math></p> </div>						
법적상한 용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>법적상한용적률 = 299.85이하(건축계획 용적률)</li> <li>※ 건축심의에서 최종 확정</li> </ul>						

[변경]

구 분		산 정 내 용					
토지 이용 계획	계(구역면적)	대지면적	신설 정비기반시설			새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지	대지내 용도폐지 되는 기존 기반시설·국공유 지
			소계	토지	현금 (환산부지면적)		
	17,712.2㎡	17,190.0㎡	1,044.4㎡	522.2㎡	522.2㎡	-	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	<ul style="list-style-type: none"> <li>신설 정비기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 - 대지내 용도폐지 되는 기존 기반시설국·공유지 = <math>(522.2\text{㎡} + 522.2\text{㎡}) - 0\text{㎡} - 0\text{㎡} = 1,044.4\text{㎡}</math> (5.9%)</li> <li>※ 분구중심용지(2,609.6㎡) 주택용지 전환 5%(130.5㎡)는 상한용적률 적용 배제로 기부채납 부지제공면적 = <math>1,044.4\text{㎡} - 130.5\text{㎡} = 913.9\text{㎡}</math></li> </ul>						
공공시설등 부지(토지)면 적	<ul style="list-style-type: none"> <li>1,044.4㎡</li> <li>- 도로 : 522.2㎡</li> <li>- 현금기부채납 환산부지면적 : 522.2㎡</li> </ul>						
현금기부채납 에 대한 환산부지 면적	<ul style="list-style-type: none"> <li>현금기부채납 (약192억)</li> <li>- 환산부지면적 = 현금기부채납 비용 ÷ 부지가액 = <math>9,037,193,200\text{원} \div 36,850,000\text{원}/\text{㎡}</math> = 522.2㎡</li> <li>※ 현금 기부채납에 따른 납부액은 사업시행인가 후 구청장이 선정한 감정평가업자 2인이 사업시행계획을 반영하여 평가한 토지가액으로 산술평균하여 관리처분 인가시 납부금액 확정</li> </ul>						
기준(허용) 용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>230% 이하(아파트지구 개발기본계획(기준)용적률)</li> </ul>						
상한용적률정	<ul style="list-style-type: none"> <li>기준용적률 = 230%</li> <li>상한용적률 = 기준(허용)용적률 × <math>(1 + 1.3 \times \alpha(\text{토지}) + 0.7 \times \alpha(\text{건축물}) + 0.7 \times \alpha(\text{현금}))</math> = <math>230\% \times (1 + 1.3 \times 0.02279 + 0.7 \times 0.03038)</math> ⇒ 정비계획용적률 = 241.70%</li> </ul> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <math display="block">\alpha(\text{토지}) = \text{공공시설부지(토지) 제공면적} / \text{공공시설부지(토지) 제공 후 대지면적}</math> <math display="block">= (522.2\text{㎡} - 130.5\text{㎡}) / 17,190.0\text{㎡} = 0.02279</math> <p>※ 아파트지구 지구단위계획 전환지침 개정(2022.11.)에 따라 주구중심 용도전환 의무부담 5%(130.5㎡)는 용적률 적용 배제</p> <math display="block">\alpha(\text{현금}) = \text{공공시설부지(토지) 제공면적} / \text{공공시설부지(토지) 제공 후 대지면적}</math> <math display="block">= 522.2\text{㎡} / 17,190.0\text{㎡} = 0.03038</math> </div>						
법적상한 용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>법적상한용적률 = 300.00%이하(건축계획 용적률 299.99%)</li> <li>※ 건축심의에서 최종 확정</li> </ul>						

다. 허용용적률 인센티브 계획 : 변경없음

### 8. 정비사업 시행에 관한 계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
도시 및 주거환경정비법 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따름(재건축사업)	정비구역지정(변경) 후 4년 이내	신반포12차아파트 주택재건축정비사업 조합	현황) 324세대 계획) 464세대 증) 140세대	

### 9. 가구 및 획지에 관한 계획

가구		필지 또는 획지					비고
구분	번호	번호	위치		면적(㎡)	대지면적(㎡)	
기정	O	O2	잠원동	50-5	17,712.2	2,609.6	특별계획구역21 (신반포12차) 재건축정비구역 도로(522.2㎡)확보
		O3				14,580.4	
변경	O	O3	잠원동	50-5	17,712.2	17,190.0	특별계획구역21 (신반포12차) 재건축정비구역 도로(522.2㎡)확보

### 10. 공공주택 건설에 관한 계획

- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.
- 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
- 공공주택 63세대는 장기전세주택으로 결정

건립위치	대지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모(㎡) (전용/공급)	연면적	검토
서초구 잠원동 50-5번지 일대	17,712.2	4	18	48.45㎡/68.32㎡	기준 : 5,010.89㎡ 계획 : 5,028.82㎡	적합
			16	59.91㎡/84.38㎡		
			29	59.96㎡/84.45㎡		

가. 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

구 분		· 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상				
법적상한용적률		· 300.00%				
상한용적률(정비계획용적률)		· 241.70%				
공공주택 (법적상한 용적률 완화)산출 근거	용적률 증가분	· 300% - 241.70% = 58.30%				
	증가된 용적률의 50%	· 58.30% × 0.5 = 29.15% : 17,190.0㎡(대지면적) × 29.15% = 5,010.89㎡				
	의무연면적	· 5,010.89㎡ 이상				
	공공주택 (법적상한용적률 완화) 확보계획	세대규모		세대수	연면적	비고
		전용면적	공급면적			
48.45㎡		84.45㎡	18	1,229.80㎡	3,545.23㎡(계획) > 3,473.05㎡(의무)	
59.91㎡		84.38㎡	16	1,350.00㎡		
59.96㎡		68.32㎡	29	2,280.13㎡		
소계		63	5,028.82㎡	> 5,010.89㎡(의무)		

나. 공공주택 계획공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획  
[기정]

구 분		· 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상				
법적상한용적률(건축계획)		· 299.85%				
상한용적률(정비계획용적률)		· 252.21%				
공공주택 (법적상한 용적률 완화)산출 근거	용적률 증가분	· 299.85% - 252.21% = 47.64%				
	증가된 용적률의 50%	· 47.64% × 0.5 = 23.82% : 14,580.4㎡(대지면적) × 23.82% = 3,473.05㎡				
	의무연면적	· 3,473.05㎡ 이상				
	공공주택 (법적상한용적률 완화) 확보계획	세대규모		세대수	연면적	비고
		전용면적	공급면적			
48.99㎡		68.27㎡	15	1,024.05㎡	3,545.23㎡(계획) > 3,473.05㎡(의무)	
59.99㎡		83.528㎡	10	835.28㎡		
59.99㎡		84.295㎡	20	1,685.9㎡		
소계		45	3,545.23㎡			
공공주택 확보계획 (건축심의에서 최종 결정)	구분	세대규모		세대수	비고	
		전용면적	공급면적			
	공공주택 (법적상한 용적률 완화)	48.99㎡	68.27㎡	15	법적상한용적률 적용에 따른 공공주택	
		59.99㎡	83.528㎡	10		
		59.99㎡	84.295㎡	20		
소계		45				
공공주택 (공공기여)	-	-	-	해당사항 없음		

[변경]

구 분		· 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상					
법적상한용적률		· 300.00%					
상한용적률(정비계획용적률)		· 241.70%					
공공주택 (법적상한 용적률 완화)산출 근거	용적률 증가분	· 300% - 241.70% = 58.30%					
	증가된 용적률의 50%	· 58.30% × 0.5 = 29.15% : 17,190.0㎡(대지면적) × 29.15% = 5,010.89㎡					
	의무연면적	· 5,010.89㎡ 이상					
	공공주택 (법적상한용적률 완화) 확보계획	세대규모		세대수	연면적	비고	
		전용면적	공급면적				
48.45㎡		84.45㎡	18	1,229.80㎡			
59.91㎡		84.38㎡	16	1,350.00㎡			
59.96㎡	68.32㎡	29	2,280.13㎡				
소계		63	5,028.82㎡	5,028.82㎡(계획) > 5,010.89㎡(의무)			
공공주택 확보계획 (건축심의에서 최종 결정)		구분	세대규모		세대수	비고	
			전용면적	공급면적			
		공공주택 (법적상한 용적률 완화)	48.45㎡	68.32㎡	18		법적상한용적률 적용에 따른 공공주택
			59.91㎡	84.38㎡	16		
			59.96㎡	84.45㎡	29		
소계		63					
공공주택 (공공기여)	-	-	-	해당사항 없음			

□ 반포아파트지구 지구단위계획 결정(변경)(안)

1. 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

구분	도면 표시번호	지구명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기 정	변 경	변경 후		
기정	①	반포아파트지구 지구단위계획구역	서초구 반포동, 잠원동 일대	2,841,838.2 (17,712.2)	-	2,841,838.2 (17,712.2)	서고 제2023-422호 (2023.09.21.)	

2. 도시계획시설 결정조서 : 변경없음

- 가. 교통시설 : 변경없음
- 나. 공간시설 : 변경없음
- 다. 공공·문화체육시설 : 변경없음
- 라. 유통 및 공급시설 : 변경없음
- 마. 방재시설 : 변경없음

3. 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 변경

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

가구		필지 또는 획지					비고
구분	번호	번호	위치		면적(㎡)	대지면적(㎡)	
기정	O	O2	잠원동	50-5	17,712.2	2,609.6	특별계획구역21 (신반포12차) 재건축정비구역 도로(522.2㎡)확보
		O3					
변경	O	O3	잠원동	50-5	17,712.2	17,190.0	특별계획구역21 (신반포12차) 재건축정비구역 도로(522.2㎡)확보

■ 획지 변경 사유서

구분	변경 내용	변경 사유
변경	• 획지 O2, O3 → 획지 O3 통합	• 중심시설용지의 주거용지 전환에 따른 획지 통합

4. 건축물 용도 결정조서 : 변경 없음

5. 특별계획(가능)구역에 관한 결정조서 : 변경

가. 특별계획구역에 관한 결정조서 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기 정	변 경	변경 후		
기정	특별계획구역21	서초구 반포동, 잠원동 일대	17,712.2	-	17,712.2	서고 제2023-422호 (2023.09.21.)	

나. 특별계획가능구역에 관한 결정조서 : 변경없음

다. 특별계획구역에 대한 지구단위계획 및 세부개발계획(안)

1) 유형 I (정비계획수립 완료형) : 변경

■ 특별계획구역21(신반포12차 APT) (기정)

구분		계획내용	비고
위치		• 서울시 서초구 잠원동 50-5일대	-
특별계획구역면적(㎡)		• 17,712.2㎡	-
용도지역 · 지구		• 제3종일반주거지역	-
획지계획		• 획지 O2, O3	-
공공시설 등 계획		• 서울특별시고시 제2022-129호(2022.3.24.)에 따른 공공시설계획 준용 • 도로(522.2㎡) • 현금기부채납(환산부지면적 522.2㎡)	-
용도 계획	허용 용도	획지 O2 • 아파트지구 개발기본계획 상 분구중심 용도 - 일용품(식품, 일용잡화)의 소매점, 공동주택의 부대시설 및 복리시설, 사회복지관 (종합사회복지관을 포함한다)	-
		획지 O3 • 공동주택 및 부대복리시설	-
	불허 용도	O2, O3 • 허용용도 외의 용도는 불허	-
밀도 계획	건폐율	획지 O2 • 50% 이하	-
		획지 O3 • 50% 이하	-
	용적률	획지 O2 • 기준(허용)용적률 : 250% 이하 • 상한용적률 : 법적용적률의 2배 이하	-
		획지 O3 • 기준(허용)용적률 : 230% 이하 • 상한용적률 : 300% 이하(공공기여량에 따른 완화범위에 한함) • 예정법적상한용적률 : 300% 이하	예정법적 상한용적률은 건축위원회 심의시 확정
높이	획지 O2 • 기준높이 32m 이하 • 최고높이 40m 이하	-	
	획지 O3 • 「서울시 도시기본계획」 및 「서울시 도시 및 주거환경정비기본계획」의 기준을 따름	-	
건축선 및 대지내 공지	건축선	획지 O2, O3 • 건축한계선 - 잠원로 14길변 3m - 그 외 이면부, 도로 및 공원변 3m	지침도에 따름
	대지내공지	• 전면공지 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성	지침도에 따름
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태	• 서울특별시고시 제2022-129호(2022.3.24.)에 따라 결정된 건축물 배치 및 형태계획에 따름 • 공동주택 - 건축물 배치 시 「주변과 소통하는 열린 생활공간」 조성을 위한 아파트단지 조성기준(2020.01, 서울시)에 따라 배치계획 수립 - 도로변은 프라이버시 보호 및 소음저감을 위한 공간 확보 - 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상형태의 이미지 탈피 - 주거지로서의 차별한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 - 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획	-

구분		계획내용	비고
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 부대 및 복리시설</li> <li>- 전면도로를 향하여 전면부 및 주출입구 계획</li> <li>- 「주택법에 의한 주민공동시설 법정 면적의 1/3 이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보하고 외부에서 접근이 가능하도록 지상1층 ~ 지상3층에 설치하는 것을 권장</li> </ul>	-
	기타외관요소	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 옥외설비</li> <li>- 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐 가능한 별도의 설치공간 계획</li> <li>• 담장의 설치</li> <li>- 원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m 이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 가능</li> <li>• 광고물 설치제한</li> <li>- 판루형 간판 설치 금지하고 입체형으로 설치</li> <li>- 건물 신축 시 간판 설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판계시틀 등의 입면디자인 도입</li> </ul>	-
	교통처리계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 차량출입불허구간</li> <li>- 간선도로변 및 교차로 각각부 일대 차량출입불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 구성</li> <li>• 단지 내 주차 및 차량동선</li> <li>- 비상차량을 제외한 단지 내 지상주차를 금지</li> <li>- 단지 내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태로 조성</li> <li>- 단지 내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성</li> <li>• 단지 내 보행동선</li> <li>- 학교, 공원 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행자도로 조성</li> <li>- 보행자도로는 인접단지의 보행자도로와 연계하여 조성</li> <li>- 보행축상에 조경시설 및 주민휴게시설, 커뮤니티시설 설치</li> </ul>	지정위치는 결정도를 따름
	기타사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 본 지구단위계획 결정 고시 전 정비계획이 결정고시 되거나, 개발기본계획에 따라 사업시행인가 된 구역은 해당 고시된 사항으로 세부개발계획이 수립된 것으로 보며, 세부개발계획 변경 시 본 지침을 따른</li> <li>- 서울시고시 제2022-129호(2022.3.24.)</li> <li>• 정비계획(개발기본계획 포함)이 수립된 단지가 경미한 변경사항(「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은법 시행령 제13조에 의한 경미한 사항의 범위에서 변경)으로 정비계획(개발기본계획 포함)을 변경할 경우 본 지침을 적용하지 아니할 수 있음</li> <li>• 인구 및 주택 수요에 관한 사항</li> <li>- 임대주택은 분양주택과 외관, 마감 등을 동일하게 계획하고 동별·동내·층별 혼합될 수 있도록 함</li> <li>- 임대주택을 확보할 경우 다양한 규모로 맞춤형 주거유형이 공급될 수 있도록 함</li> <li>- 인구 및 주택계획의 적정성, 공공임대주택의 규모는 세부개발계획 수립 시 구체적 건축계획을 수립하여 해당 위원회 심의를 통해 결정</li> <li>• 공동이용시설의 설치계획 및 기존 건축물의 정비, 개량 및 건축시설 계획 등은 세부개발계획 수립을 통해 결정</li> </ul>	-

■ 특별계획구역21(신반포12차 APT) (변경)

구분		계획내용	비고
위치		• 서울시 서초구 잠원동 50-5 일대	-
특별계획구역면적(m <sup>2</sup> )		• 17,712.2	-
용도지역·지구		• 제3종일반주거지역	-
획지계획		• 획지 O3 - 획지 O2(2,609.6m <sup>2</sup> ) 주거용도 전환에 따른 공공기여(5%) 적용 (상한용적률 배제)	-
공공시설 등 계획		• 서울특별시고시 제2022-129호(2022.3.24.)에 따른 공공시설계획 준용 • 도로(522.2m <sup>2</sup> ) • 현금기부채납(환산부지면적 522.2m <sup>2</sup> ) • 공공기여량 : 0.7%이상 원칙 - 중심시설용지면적 전환 : 0.7%	-
용도 계획	허용 용도	• 공동주택 및 부대복리시설	-
	불허 용도		• 허용용도 외의 용도는 불허
밀도 계획	건폐율	• 30% 이하	-
	용적률	• 기준(허용)용적률 : 230% 이하 • 상한용적률 : 300% 이하(공공기여량에 따른 완화범위에 한함) • 예정법적상한용적률 : 300% 이하	예정법적상한 용적률은 건축위원회 심의시 확정
	높이	• 「서울시 도시기본계획」 및 「서울시 도시 및 주거환경정비기본계획」의 기준을 따름	-
건축선 및 대지내 공지	건축선	• 건축한계선 - 잠원로14길변 3m - 그 외 이면부, 도로 및 공원변 3m	지침도에 따름
	대지내공지	• 잠원로14길변 건축한계선으로 후퇴되는 부분(3m) 중 일부구간(1m~2m)은 전면공지로 조성(보도연접형) - 보도연접형 전면공지(1m~2m)는 보행공간으로 조성 - 그 외 전면공지(1m~2m)는 녹지로 조성 • 나루터로변 건축한계선으로 후퇴되는 부분(3m) 중 일부구간(2m)은 전면공지로 조성(보도연접형) - 보도연접형 전면공지(2m)는 보행공간으로 조성 - 그 외 전면공지(1m)는 녹지로 조성	지침도에 따름
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공동주택 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축물 배치시 「주변과 소통하는 열린 생활공간」조성을 위한 아파트단지 조성기준(2020.01, 서울시)에 따라 배치계획 수립</li> <li>- 도로변은 프라이버시 보호 및 소음저감을 위한 공간확보</li> <li>- 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상형태의 이미지 탈피</li> <li>- 주거지로서의 차별한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출</li> <li>- 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획</li> </ul> </li> <li>• 부대 및 복리시설 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 전면도로를 향하여 전면부 및 주출입구 계획</li> <li>- 「주택법」에 의한 주민공동시설 법정 면적의 1/3 이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보하고 외부에서 접근이 가능하도록 지상1층 ~ 지상3층에 설치하는 것을 권장</li> </ul> </li> </ul>	-

구분	계획내용	비고
기타외관요소	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 옥외설비</li> <li>- 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐 가능한 별도의 설치공간 계획</li> <li>• 담장의 설치</li> <li>- 원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m 이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 가능</li> <li>• 광고물 설치제한</li> <li>- 판루형 간판 설치 금지하고 입체형으로 설치</li> <li>- 건물 신축 시 간판 설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시틀 등의 입면디자인 도입</li> </ul>	
교통처리계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 차량출입불허구간</li> <li>- 간선도로변 및 교차로 각각부 일대 차량출입불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 구성</li> <li>• 단지 내 주차 및 차량동선</li> <li>- 비상차량을 제외한 단지 내 지상주차를 금지</li> <li>- 단지 내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태로 조성</li> <li>- 단지 내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성</li> <li>• 단지 내 보행동선</li> <li>- 학교, 공원 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행자도로 조성</li> <li>- 보행자도로는 인접단지의 보행자도로와 연계하여 조성</li> <li>- 보행축상에 조경시설 및 주민휴게시설, 커뮤니티시설 설치</li> </ul>	지정위치 는 결정도를 따름
기타사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 인구 및 주택 수요에 관한 사항</li> <li>- 임대주택은 분양주택과 외관, 마감 등을 동일하게 계획하고 동별·동내·층별 혼합될 수 있도록 함</li> <li>- 임대주택을 확보할 경우 다양한 규모로 맞춤형 주거유형이 공급될 수 있도록 함</li> <li>- 인구 및 주택계획의 적정성, 공공임대주택의 규모는 세부개발계획 수립 시 구체적 건축계획을 수립하여 해당 위원회 심의를 통해 결정</li> <li>• 공동이용시설의 설치계획 및 기존 건축물의 정비, 개량 및 건축시설 계획 등은 세부개발계획 수립을 통해 결정</li> </ul>	-

2) 유형Ⅱ(정비구역 지정대상(전환)형) : 변경없음

3) 유형Ⅲ(일부 세부개발계획 수립형) : 변경없음

4) 유형Ⅳ(정비계획 수립 간주형) : 변경없음

라. 특별계획(가능)구역 해제시 지구단위계획 내용 : 변경없음

## 5. 관련부서 협의의견 및 조치계획

- 협의부서: 서울시 공동주택과 외 2개소, 서초구 도시계획과 외 3개소,
- 협의의견 및 조치계획: 붙임 참조

## 6. 주민의견 청취를 위한 공람공고

- 공람기간: 2026. 1. 29. (목) ~ 2026. 3. 3.(화)(30일 이상)
- 공람방법: 구보, 홈페이지 게재 및 동주민센터 게시판 게시
- 공람내용: 신반포12차(아) 재건축사업 정비구역·정비계획 결정(변경) (안)
- 공람심사위원회 개요
  - 심 사 일: 2026. 03. 06.(금) / 심사방법: 서면심의
  - 주요 공람의견 및 채택여부(상세 심사결과 붙임 참조)

연번	주요 공람의견(총 1건)	채택여부
1	평형 신청 1순위로 하기 어려운 주민을 고려하여, 2순위 선택 방안 마련 요청	일부 채택

## 7. 주민설명회 개최

- 일 시: 2026. 2. 27.(금) 16:00~17:30
- 장 소: 잠원동 주민센터 5층 회의실
- 참 석 자(총 30여명)
  - 사업주체: 조합, 정비업체 및 도시계획업체 등
  - 서 초 구: 재건축2팀장, 담당자 등
  - 신반포12차 토지등소유자 및 이해관계인 등
- 주요질의 및 응답내용

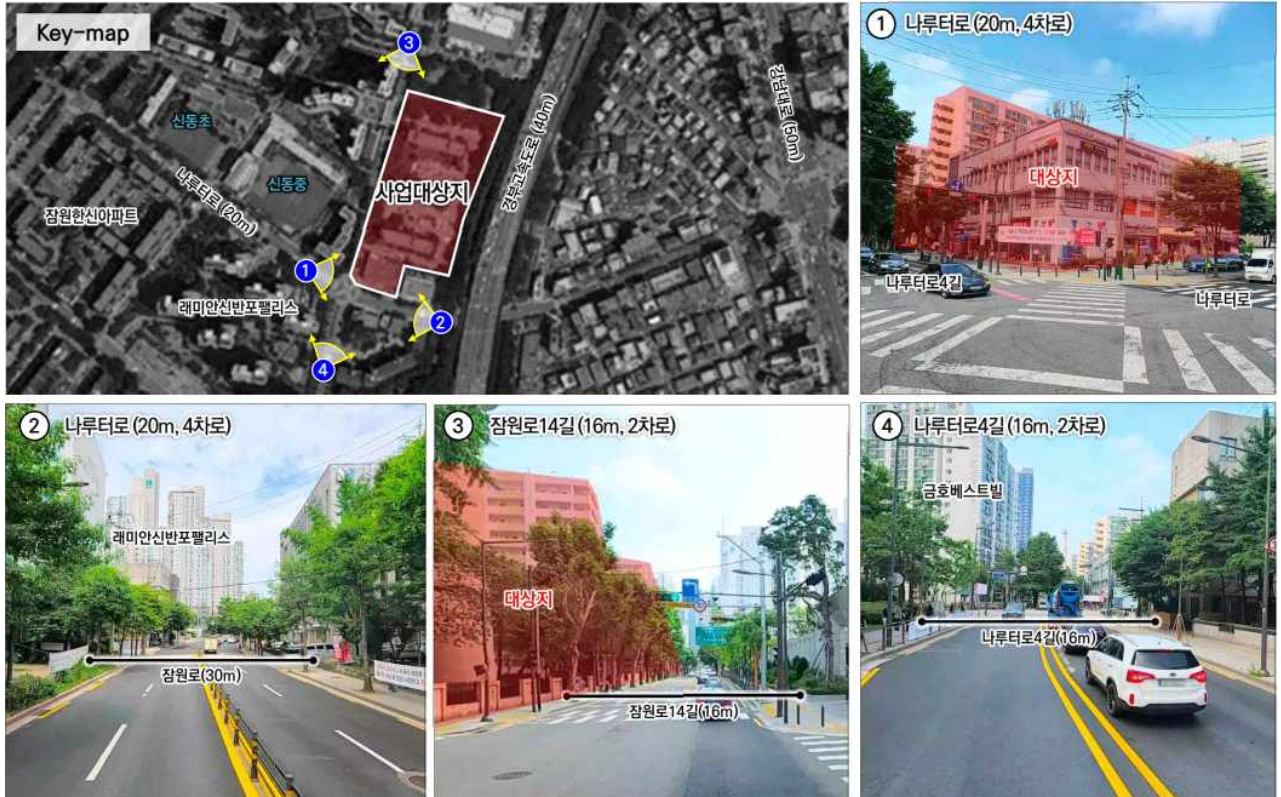
연번	질 의 내 용	답 변
1	용지변경으로 인한 용적률, 추정분담금 변경 여부	(조합 답변) 용적률은 감소되었지만 대형 평형 세대수 증가에 따라 추정분담금 감소 예정
2	현재 적용된 용적률 산출 근거	(조합 답변) 용적률은 감소되었지만 대형 평형 세대수 증가에 따라 추정분담금 감소 예정
3	세대수 증가에 따른 재분양 추첨 시기	(조합 답변) 사업시행계획변경인가 후 재분양 예정

[붙임 1]

□ 위치도



□ 대상지 현황

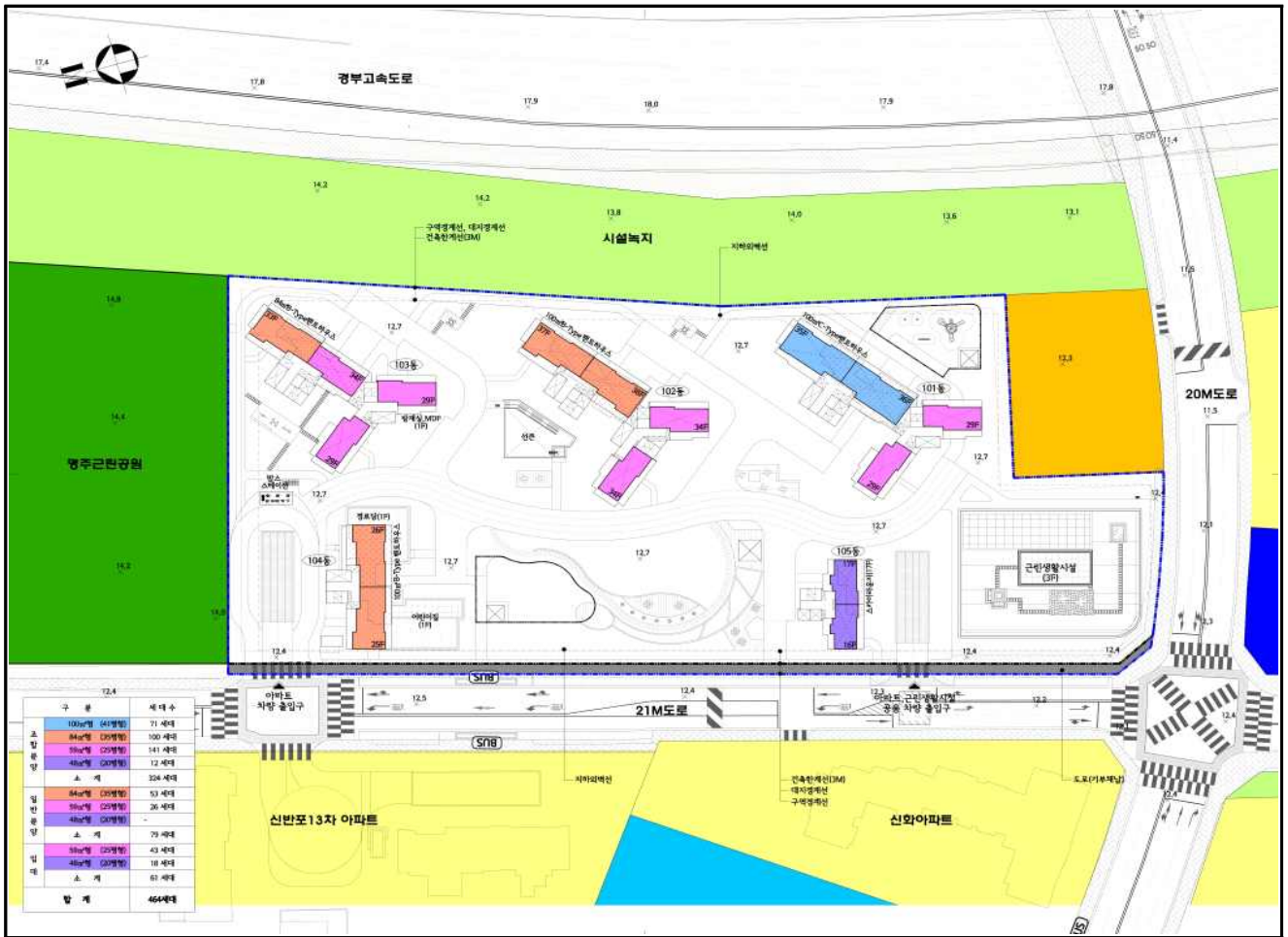


[붙임 2]

□ 건축계획(안)

구 분		계획내용		비 고
도시관리계획 관련사항		제3종일반주거지역		
용 도		공동주택		
획지면적		17,190.0㎡		
건축면적		3,992.80㎡		
연면적	전체	51,991.66㎡		
	지상	43,277.16㎡		
	지하	95,268.82㎡		
건 폐 율		23.23%		30%이하
용 적 률		299.99%		300% 이하
건축규모		지하 3층 / 지상 38층		
주차대수		837대		
세 대 수	임대주택(기부채납)	-	-	
	공공임대	48㎡	18세대	
		59㎡	45세대	
		소계	63세대	
	공공분양	-	-	
	분 양	48㎡	12세대	
		59㎡	165세대	
		84㎡	153세대	
		100㎡	71세대	
	합계		464세대	

# □ 배치도



## [붙임 3] 건축계획(안)

### □ 건축개요(기정)

구분	계획내용	비고	
구역면적(㎡)	17,712.20	-	
대지면적(㎡)	O2	2,609.60	분구중심
	O3	14,580.00	공동주택
건축면적(㎡)	3,975.06	-	
연면적(㎡)	합계	92,743.09	-
	지상	50,104.60	-
	지하	42,638.49	-
용적률(%)	299.85	300% 이하	
건폐율(%)	18.53%	법정 50%	
주된 용도	공동주택(아파트) 및 부대복리시설	-	
규모	아파트5동, 근생 1동	-	
층수	지하3층 ~ 지상35층	120m 이하	
구조	철근콘크리트조	-	
세대수	432세대	공공 45세대	
주차대수	922대	법정 877대	



### □ 건축개요(변경)

구분	계획내용	비고	
구역면적(㎡)	17,712.20	-	
대지면적(㎡)	O3	17,190.00	공동주택
건축면적(㎡)	3,992.80	-	
연면적(㎡)	합계	95,268.82	-
	지상	51,991.66	-
	지하	43,277.16	-
용적률(%)	299.99	300% 이하	
건폐율(%)	23.23%	30% 이하	
주된 용도	공동주택(아파트) 및 부대복리시설	-	
규모	아파트5동, 근생 1동	-	
층수	지하3층 ~ 지상38층	150m 이하	
구조	철근콘크리트조	-	
세대수	464세대	공공 61세대	
주차대수	837대	법정 500대	



## [붙임 4] 관련부서 협의의견 및 조치계획서

### □ 서울시

구분	협의의견	조치계획(조합)	반영 여부
도시계획 상입기획 과	○ 정비계획상 높이계획 변경(120m→150m) 사항은 건축계획상 높이계획(130m)과 연계하여 적정성 검토	○ 건축계획상 높이계획은 약 128.8m이며 추후 건축심의시 추가 옥탑 계획 변경 및 피로티 높이 변경, 슬라브 및 마감 두께 변경으로 인하여 건축계획상 높이계획의 증감을 고려하여 정비계획상 높이계획은 140m로 하는 것이 적정하다고 검토되었음.	반영
	○ 허용용적률 항목 중 '돌봄시설' 및 '고령서비스시설' 면적은 주민공동시설 설치계획과의 적합성 검토필요	○ 허용용적률 항목 중 '돌봄시설' 및 '고령서비스시설' 면적은 어린이집, 실내어린이놀이터, 노인여가복지시설 면적으로 주민공동시설 설치계획과 연계하여 계획하였음	추후 반영 (첨부1)
	○ 경관시뮬레이션 자료는 대상지 주변 개발사업(신반포 19.25차 등)과 연계하여 제시 필요	○ 경관시뮬레이션 자료는 대상지 주변 개발사업(신반포 19.25차 등)과 연계하여 제시하겠음	반영
	○ 임대주택 공급계획은 정비사업 등의 공공주택 협의업무 개선계획(행정2부시장방침 제 89호, '25.04)을 고려하여 우리시 임대주택과의 협의를 통해 검토 필요.	○ 임대주택과의 협의를 통해 계획하였음.	반영
공동주택과	○ 의견없음	-	
임대주택 과	○ 공공주택은 소셜믹스 원칙이 유지되도록 배치계획을 수립하시기 바람.	○ 공공주택과 분양주택이 혼합되어 소셜믹스가 될 수 있도록 계획하였음	반영
	○ 공공주택의 선정은 해당 정비구역 내 공공주택과 유사한 규모의 주택 전체(평면 타입 구분 없이, 조합원 주택포함)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 우리시(임대주택과)와 관리처분계획(변경)수립 전 사전 협의를 하여야 함. - 공개추첨 대상 : 주택 전체(조합원 포함) - 공개추첨 시기 : 조합원 동호수 선정 이전 또는 함께	○ 공공주택의 선정은 해당 정비구역 내 공공주택과 유사한 규모의 주택 전체를 대상으로 공개추첨 방식을 통해 선정하고, 공개추첨 시기는 조합원 동 호수 선정 이전 또는 함께 추첨토록 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하고, 첨부된 공개추첨 계획서를 작성하여 서울시와 관리처분계획 수립 전 사전 협의 하겠음	추후 반영
	○ 공공주택은 분양주택과 차별없도록 동일한 생활환경(채광, 조망 등), 외관, 마감 계획(발코니 새시 및 확장 포함) 및 시공하여야 함. ※ 공공주택은 발코니 확장이 원칙임	○ 공공주택은 분양주택과 차별이 없도록 동일한 생활환경(채광, 조망 등), 외관, 마감 계획을 하고, 그 외 공공주택 관련 사항은 첨부된 일반조건을 성실히 이행하겠	추후 반영
	○ 향후 자치구에서는 공공주택의 공개추첨 이행 여부 확인 후 일반분양 공고가 진행될 수 있도록 조치하여 주시기 바람	○ 향후 서초구청에서 공공주택의 공개추첨 이행 여부 확인 후 일반분양 공고가 진행될 수 있도록하겠음	추후반영
	○ 공공주택 63세대는 장기전세주택으로 공급 예정	○ 공공주택 63세대는 장기전세주택으로 공급하도록 계획하였음	반영

□ 서초구

구분	협의의견	조치계획(조합)	반영 여부
도시계획과	○ ‘반포아파트지구 지구단위계획’은 서울시고시 제 2023-422호(‘23. 9.21.)로 최초 고시된 이후, 구역 내 정비사업 추진 등에 따라 지구단위계획 내용이 지속적으로 변경되었으므로, 정비계획 (지구단위계획 포함) 도서, 도면 등 자료 작성 시 구역계 도시계획시설, 용도지역 등 전반적인 계획 내용에 대해 최종 변경된 사항 확인 및 반영 필요 - 지구단위계획 결정 조서 상 반포아파트지구 지구단위계획구역 면적 적정성 확인 바람.	○ ‘반포아파트지구 지구단위계획’은 서울시고시 제2023-422호(‘23. 9.21.)로 최초 고시된 이후, 구역 내 정비사업 추진 등에 따라 지구 단위계획 내용이 지속적으로 변경되었으므로, 정비계획(지구단위계획 포함) 도서, 도면 등 자료 작성 시 구역계 도시계획시설, 용도지역 등 전반적인 계획 내용에 대해 최종 변경된 사항 확인 및 반영하였음 - 지구단위계획 결정 조서 상 반포아파트지구 지구단위계획구역 면적 수정하였음	반영
	○ 반포아파트지구 지구단위계획에 따라 도로에 접한 전면공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행 공간으로 조성하도록 되어 있으므로, 잠원로 14길 및 나루터로변 전면공지 계획 적정성 검토하기 바람	○ 대상지가 협소하여 생태면적을 확보가 어려움에 따라 잠원로 14길 및 나루터로변 도로에 접한 공지(3m) 중 일부구간(1~2m)을 보행공간과 일체화된 보행공간으로 조성 계획하겠음	부분 반영
	○ 반포아파트지구 지구단위계획에 따라 담장설치는 원칙적으로 금지(필요 시 높이 1m 이하 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 가능)되므로, 담장 계획 적정성 검토 바람	○ 현재 신반포12차아파트는 담장설치를 계획하지 않았으나, 추후 필요시 생울타리 등으로 식재형 담장을 적용하겠음.	추후 반영
	○ 생태면적을 산정 시, ‘서울시 생태면적률 운영지침’(25. 5. 21.)에 따른 옥상녹화 가중치 0.4에 해당하는 조건(20cm≤토심<45cm) 확인 필요	○ 옥상녹화부분은 근린생활시설 부분으로 이 용형 옥상녹화로 계획되어 있으며, 420mm 의토심 확보로 0.4의 가중치를 적용하여 계획하였음.	반영
	○ 해당부지는 대공방어협조구역(위탁고도 해발 157m)으로, 향후 건축물 높이 상세계획 시 유관 기관 협의 필요성 여부를 검토 바람.	○ 수도방위사령부와 협의하였음.	추후 반영
주차관리과	○ 추후 사업시행인가 변경 시 상세한 도면 등을 제출 받아 검토 예정	○ 추후 사업시행인가 변경시 협의하겠음	추후 반영
여성보육과	○ 의견없음 ※ 500세대 이하로 국공립어린이집 운영 대상 아님	-	
이륜차관리과	○ 경로당 - 변경 불임 도면으로 반영	○ 추후 사업시행인가 변경시 경로당 변경 도면으로 협의하겠음.	추후 반영

□ 외부기관

구분	협의의견	조치계획(조합)	반영 여부
수도방위사령부	○ 협의 불필요 1) 상기 협의지역은 대공방어협조구역으로 설정된 지역으로 행정위탁고도는 해발157m입니다. 2) 해당 사업의 건축물 해발고도(옥탑, 피뢰시설 등 포함)는 해발 136.2m로서 행정 위탁고도를 초과하지 않습니다. 3) 따라서 군과 협의없이 건축사업이 가능하나, 향후 사업계획 변경 등으로 해당 건축물의 해발고도가 157m를 초과할 경우 반드시 수도방위사령부와 협의해야합니다.	○ 향후 사업계획 변경 등으로 해당 건축물의 해발고도가 157m를 초과할 경우 수도방위사령부와 협의하겠음.	추후반영

## [붙임 5] 공람의견 심사위원회 결과

□ 공람의견 제출: 1건

구분	의견 제출 자	의 건 요 지	채택 여부	채택내용 또는 불채택 사유
기타 관련	유**	○ 이주비 추가 대출 필요, 이주비 대출 납부 시기 변경 요청	심사대상 제외	○ 해당 의견은 금번 정비계획변경(안)과 무관한 사항으로, 조합의 검토의견을 아래와 같이 안내 ▶ 조합의견: 롯데건설과 협의 후 지원을 검토 할 예정임.
		○ 평형 신청 1순위로 하기 어려운 주민을 고려하여, 2순위 선택 방안 마련 요청	일부 채택	○ 해당 공람 의견은 관리처분계획 수립에 관한 사항으로 금번 정비계획변경(안)과 무관한 사항으로, 조합의 검토의견을 아래와 같이 안내 하고 추후 관리처분계획 신청 시 검토 예정 ▶ 조합의견: 정비계획변경 및 통합심의 후 사 업시행계획인가를 거쳐 재분양 신청을 할 계획임

# [붙임 6] 결정도 및 지침도

## □ 지구단위계획구역 결정도



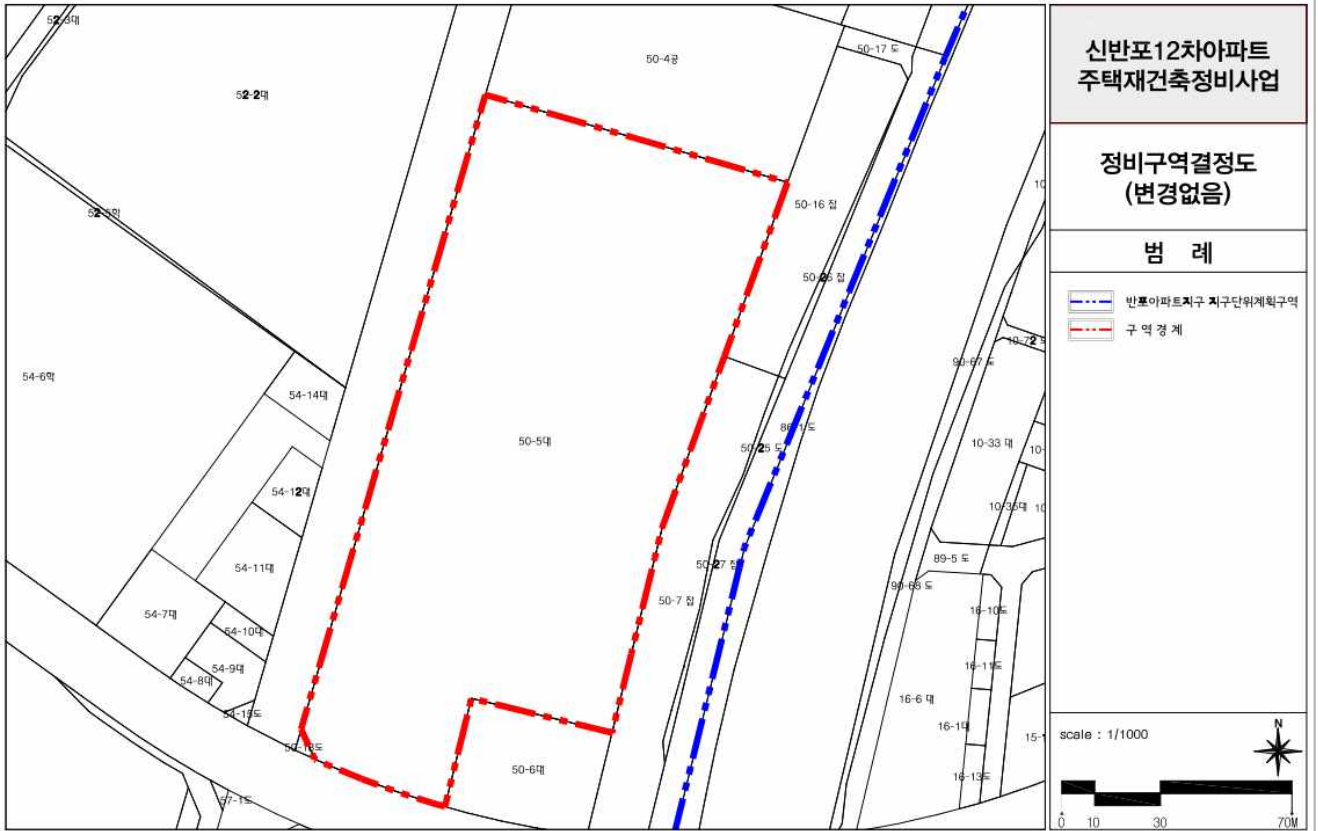
□ 특별계획구역21 계획지침도(기정)



□ 특별계획구역21 계획지침도(변경)



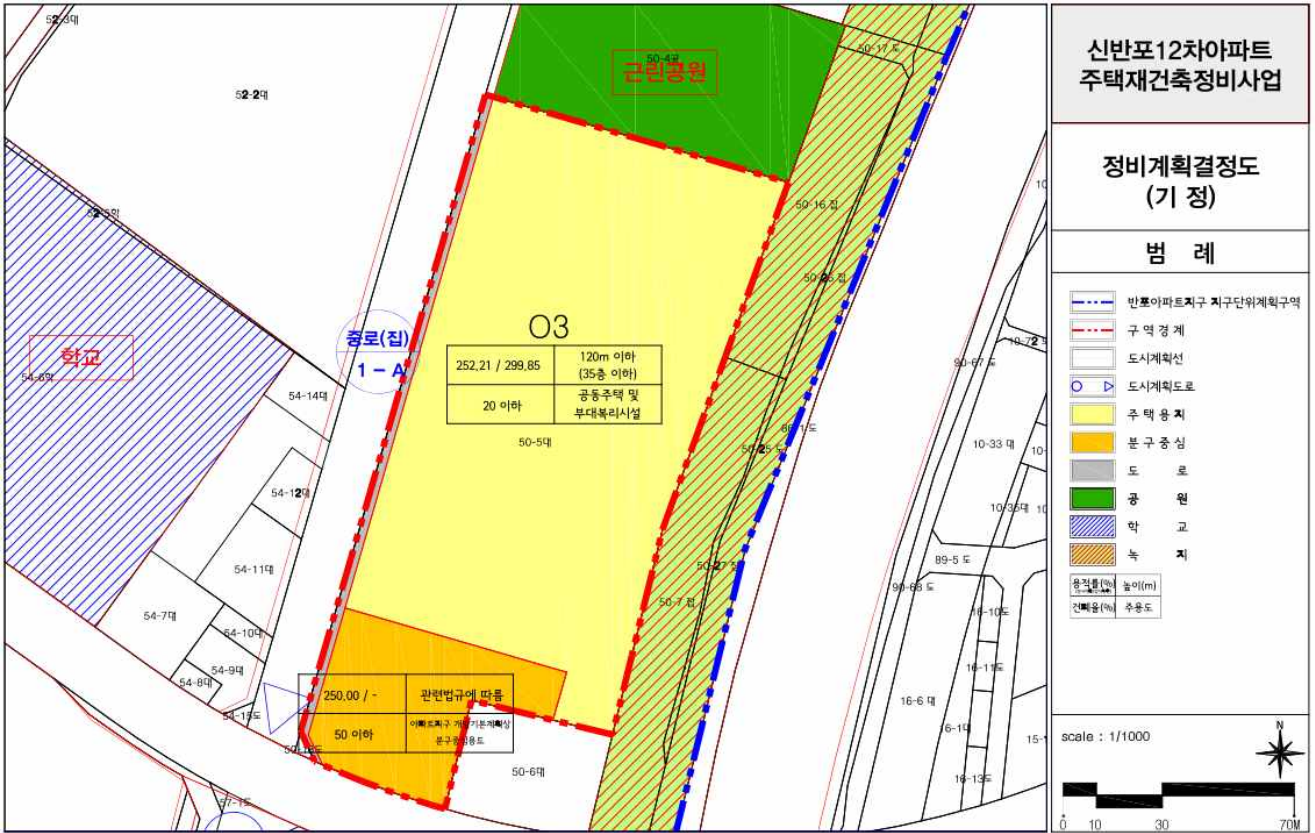
□ 정비구역 결정도



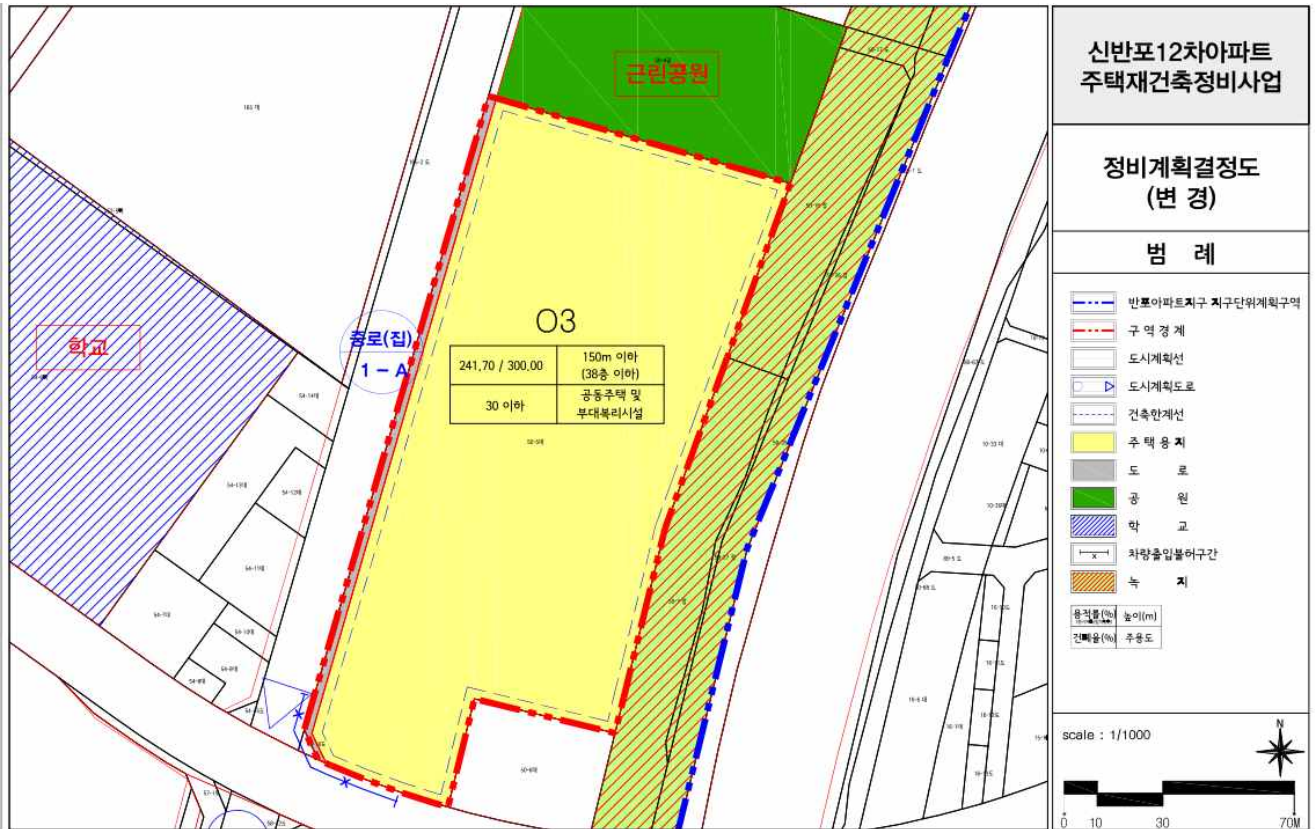
□ 용도지역·지구 결정도



□ 정비계획 결정(기정)도



□ 정비계획 결정(변경)도



## ■ 의견청취안의 제출 배경

- 2025. 12. 12. 신반포12차아파트 재건축정비사업 조합으로부터 「도시 및 주거환경정비법」(이하 “도시정비법”이라 한다) 제14조1)에 따라 구청장(정비계획의 입안권자)에게 신반포12차 재건축사업 정비계획 및 정비구역 결정 변경에 대한 입안 제안이 있었음.

<신반포12차아파트 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.>
6. 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다. 이하 이 호에서 같다)가 3분의 2 이상의 동의로 정비계획의 변경을 요청하는 경우. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 토지등소유자의 동의절차를 거치지 아니한다.

- 구청장은 정비계획을 변경하려면 서울특별시(정비구역의 지정권자)에게 정비구역 변경 지정을 신청해야 하는데, 이 경우 지방의회의 의견을 첨부해야 함.
- 따라서 구청장은 신반포12차아파트 재건축정비사업의 정비계획 및 정비구역 결정 변경 신청에 앞서 도시정비법 제15조2)제2항에 따라 지방의회의 의견을 듣고자 청취안을 제출한 것임.

## ■ 관계 법령에 따른 추진 경위

- 주택재건축사업은 도시정비법 제2조제2호다목에 따라 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역의 주거환경을 개선하기 위해 시행하는 사업임.
- 잠원동 50-5번지 일대에 위치한 신반포12차아파트는 1982. 4. 준공되었고, 용도지역은 제3종일반주거지역으로 지상 12층, 건폐율 11%, 용적률 132%, 4개동(주거동 3개동, 상가동 1개동)으로 건립되었으며, 총 세대수는 324세대인 공동주택으로 도시정비법 제2조제3호라목, 같은 법 시행령 제2조제3항3)제1호, 「서울특별시

2) 제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등) ① 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 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다.

3) 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

도시 및 주거환경정비 조례」 제4조제1항제1호<sup>4)</sup>가목 및 별표 1<sup>5)</sup>에 따라 1981. 12. 31. 이전 준공된 5층 이상의 공동주택 노후·불량건축물 기준 연한인 20년을 경과하였으므로 재건축 요건을 충족하였음.

- 또한 2014. 4. 21. 도시정비법 제12조 및 같은 법 시행령 제10조에 따라 안전진단을 신청하였으며, 2014. 9. 24. 안전진단의 실시 결과 D등급(조건부재건축)을 통보 받아 재건축사업을 추진하려는 것으로 보임.
- 이후 도시정비법 제35조제3항에 따라 토지등소유자 99.73%의 동의를 받아 2021. 4. 21. 구청장으로부터 조합설립인가를 받았음.
- 한편 2018. 6. 20. 제8차 서울특별시 도시계획위원회 심의를 거쳐, 2022. 3. 24. 도시정비법 제16조 및 「서울특별시 아파트지구 개발기본계획 수립에 관한 조례」 제6조에 따라 『반포아파트지구 개발기본계획변경』, 『신반포12차아파트 정비구역·정비계획

사항에 어긋나는 건축물

4) 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

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

준공년도	구분	5층 이상 건축물	4층 이하 건축물
	1981. 12. 31. 이전		20년

결정 변경』, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 『신반포12차아파트 지구단위계획구역 · 지구단위계획 변경 결정』 및 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른 『지형도면』이 고시되었음(서초구 고시 제2022-129호).

- 도시정비법 제50조에 따라 사업시행자가 사업시행계획인가를 받기 위해서는 토지등소유자 과반수의 동의를 받아야 하는데, 신반포12차아파트 재건축정비사업 조합은 84.28%의 동의를 받아, 2024. 2. 13. 사업시행계획서 및 정관 등 필요한 서류를 첨부하여 구청장에게 인가를 신청하였고, 2024. 6. 7. 사업시행계획인가가 고시(서울특별시 서초구 고시 제2024-113호)되었음.
- 이후 2025. 4. 23. 도시정비법 제74조에 따라 구청장에게 관리처분계획인가를 신청하였으며, 구청장은 같은 법 제78조제4항 및 같은 법 시행규칙 제13조에 따라 ① 정비사업의 종류 및 명칭, ② 정비구역의 위치 및 면적, ③ 사업시행자의 성명 및 주소, ④ 관리처분계획인가일-2025. 9. 22., ⑤ 대지 및 건축물의 규모 등 건축계획, ⑥ 주택공급계획, ⑦ 정비기반시설, ⑧ 기존건축물 철거 예정시기 등을 포함한 관리처분계획인가를 고시(서울특별시 서초구 고시 제2025-174호)하였음.
- 정비계획 및 정비구역 결정 변경 입안 제안이 있는 후 2025. 12. 23. ~ 2026. 1. 27. 서울시 도시계획상임기획과, 임대주택과를 비롯하여 수도방위사령부 등 관련기관 및 서초구 도시계획과, 주차

관리과, 어르신행복과와 협의를 진행하였으며, 상당수의 의견을 수렴하여 향후 사업의 추진 시 반영하고자 함.

- 다만, 반영하려는 조치계획의 대부분이 도시정비법에 따라 사업시행계획 및 관리처분계획 변경 인가를 받아야 할 사항들이므로 관계법령을 준수하여 사업의 추진 과정에서 관계법령이나 방침에 저촉되는 사례가 발생하지 않도록 해야 할 것임.
- 아울러 구청장(정비계획의 입안권자)은 도시정비법 제15조제1항에 따라 정비계획을 입안하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하므로 2026. 1. 29.~2026. 3. 3.까지 『도시관리계획(반포아파트지구 지구단위계획 및 특별계획구역21 세부개발계획)결정(변경) 및 신반포12차 재건축 정비사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(변경)(안) 공람·공고』(서울특별시 서초구 공고 제2026-178호)를 진행하였으며, 총 1건의 공람의견이 제출되었음.
- 한편 구청장은 도시정비법 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제13조제3항에 따라 주민공람을 통해 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 채택하여 정비계획에 반영해야 하고, 채택하지 않은 경우에는 의견을 제출한 주민에게 그 사유를 알려주어야 하므로 2026. 3. 6. 공람심사위원회를 개최하여 제출의견에 대한 채택, 일부채택, 불채택 여부를 논의[붙임 5]하였음.
- 나아가 재건축사업과 주관으로 2026. 2. 27. 잠원동 주민센터에

서 주민설명회를 개최하여 총 30여명의 신반포12차 토지등소유자 및 이해관계인 등이 참석하였고, 신반포12차 재건축사업의 신속한 추진 등을 원하는 주민들이 대다수 참석하였고, 주민의 질의에 대한 재건축정비사업조합과 협력업체의 응답이 진행되었음.

연번	질 의 내 용	답 변
1	용지변경으로 인한 용적률, 추정분담금 변경 여부	(조합 답변) 용적률은 감소되었지만 대형 평형 세대수 증가에 따라 추정분담금 감소 예정
2	현재 적용된 용적률 산출 근거	(용역사 답변) 서울시 공공기여 용적률 산식을 적용하여 정비계획 용적률은 계산되었으며, 중심시설 용지에서 주거용지로의 전환에 따른 공공기여 5%는 계상되지 않음
3	세대수 증가에 따른 재분양 추첨 시기	(조합 답변) 사업시행계획변경인가 후 재분양 예정

## ■ 주요내용 검토

○ 제출된 재건축사업 정비구역 및 정비계획 결정 변경안의 주요 내용을 살펴보면,

### ◆ 토지이용계획 결정 변경

- ▶ 잠원동 50-5번지 일대 신반포12차아파트 정비구역의 총 면적은 17,712.2 $m^2$ 이며, 용도는 제3종일반주거지역임. 이 중 정비기반 시설에 대한 면적으로 지정 계획과 522.2 $m^2$ 는 동일하나, 택지면적은 지정 결정은 아파트지구 개발기본계획상 분구중심 용지 2,609.6 $m^2$ , 공동주택 용지 14,580.4 $m^2$ 로 구분되었으나, 변경안은 공동주택 17,190.0 $m^2$ 로 용도가 변경되었음.

- ▶ 이는 중심시설(분구중심) 용지를 주거용도로 전환하여 공동주택 획지를 넓혀 건폐율, 용적률, 세대수 등 개선된 건축계획을 적용할 수 있도록 함으로써 토지이용의 효율성을 증대시키려는 것으로 보임.

#### ◆ 공동이용시설 설치계획

- ▶ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2제1항6) 및 「서울특별시 주택 조례」 제8조의4제1항7)에 따라 1,450 $m^2$  이상의 면적에 주민공동시설을 설치해야 하는데, 본 계획 변경안에서는 총 면적 3,941.30 $m^2$ 에 주민공동시설 설치계획을 수립하였음.
- 신반포12차아파트 주택재건축 정비사업구역은 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2제3항8)의 300세대 이상의 주택단지에 해당하므로 공동시설에 경로당, 어린이놀이터, 어린이집을 설

6) 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

7) 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

8) 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.>

1. 150세대 이상: 경로당, 어린이놀이터
2. 300세대 이상: **경로당, 어린이놀이터, 어린이집**
3. 500세대 이상: 경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 작은도서관, 다함께돌봄센터

치해야 하며, 「서울특별시 주택 조례」 별표 1에 따라 경로당은  $198m^2$  이상인  $215.84m^2$ , 어린이집은  $198m^2$  이상인  $206.96m^2$ , 작은도서관은  $108m^2$  이상인  $130.57m^2$ 를 설치하고자 함.

- 어린이놀이터: 국토교통부의 『주민공동시설 설치 총량제 운용 가이드라인』에 따라 300~1,000세대 미만의 규모에 해당하는 경우에는  $200m^2$ 에 세대당  $1m^2$ 를 더한 면적을 어린이놀이터로 설치해야 하므로  $664m^2$  이상인  $664m^2$ 를 계획하였음.

- 실내어린이놀이터: 필수 설치 공동시설은 아니지만 실내어린이놀이터  $429.23m^2$ 를 설치하여 지역에 개방하고자 함. 서울시의 『2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업 부문)』(서울특별시 고시 제348호, 2025. 6. 26. 발령·시행)에 따르면 재건축사업 정비계획 수립 시 놀이·돌봄시설\*을 설치하여 단지 외부 주민에게 개방하는 경우에는 인센티브 산식\*\*에 따라 최대 5%p의 인센티브가 부여되며, 신반포12차 아파트 재건축사업의 경우  $230\% \times \left[ \frac{429.23m^2 + (206.96m^2 - 198m^2)}{1,450m^2} \right] \times 0.1 = 6.95\%$ 가 산출되므로 최대 5%p의 용적률 완화를 적용받을 수 있을 것으로 보임.

\* 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등

\*\* 인센티브 산출식:  $\text{기준용적률} \times [\text{조성면적(의무면적제외)} / \text{주민공동시설 의무면적}] \times 0.1$

- 노인여가복지시설: 이는 필수로 설치해야 하는 공동시설은 아니나  $125.75m^2$ 의 규모로 설치 및 개방함으로써 고령화사회에 대비할 수 있는 생활환경을 조성하고자 함. 서울시의 『2030 서울특별시 도시

· 주거환경정비기본계획(주거환경정비사업 부문)』(서울특별시 고시 제348호)에 따르면 재건축사업 정비계획 수립 시 놀이·돌봄시설\*을 설치하여 단지 외부 주민에게 개방하는 경우에는 인센티브 산식\*\*에 따라 최대 5%p의 인센티브가 부여되며, 신반포12차 아파트 재건축사업의 경우  $230\% \times (125.75m^2/1,450m^2) \times 0.1 = 1.99\%$ 가 산출되므로 최대 1.99%p의 용적률 완화를 적용받을 수 있을 것으로 보임.

\* 노인여가복지시설, 노인요양시설, 노인종합복지관, 재가노인복지시설 또는 「서울특별시 고령친화도시 구현을 위한 노인복지 기본 조례」 제14조<sup>9)</sup>에 따라 설치되는 시설

\*\* 인센티브 산출식:  $\text{기존용적률} \times \{ \text{조성면적(의무면적제외)} / \text{주민공동시설의무면적} \} \times 0.1$

- 기타공동시설: 지하 공간 1,899.94 $m^2$  면적에 사우나, 휘트니스, 골프연습장 등 입주민이 주거 단지 내에서 휴식, 운동, 여가활동을 즐길 수 있는 공간을 조성하고자 함.
- 주민운동시설: 별도의 법정 면적기준이 없는 주민운동시설은 지상에 300.0 $m^2$ 의 규모로 설치하고자 함. 다만, 『주민공동시설 설치총량제 운용 가이드라인』은 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률 시행령」 별표 1에 따른 체육시설을 설치하는 경우에는 해당 종목별 경기단체 경기장 규격에 따라 면적을 정하도록 규정하고 있으

9) 제14조(노인복지시설 확충 및 지원) 시장은 노인이 노인관련 시설을 편안히 이용할 수 있도록 다음 각 호의 사항을 추진하여야 한다.

1. 양로시설 등 노인주거복지시설의 확충 및 운영 지원
2. 노인요양시설 등 노인의료복지시설의 확충 및 운영 지원
3. 노인종합복지관 등 노인여가복지시설의 확충 및 운영 지원
4. 방문요양서비스, 주·야간 보호서비스 등 재가노인복지시설의 확충 및 운영 지원
5. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 사업

므로 향후 설계과정에서 주민의 다양한 의견을 수렴하여 면적과  
종목 등을 적절하게 선정해야 할 것이며 관계법령 등에 저촉됨이  
없도록 해야 할 것임.

◆ 건축시설 계획

- ▶ 신반포12차 아파트 재건축사업 정비구역은 총 면적 17,712.2  $m^2$ , 획지(대지)면적 17,190.0  $m^2$ 이며, 재건축 주택규모는 5개 동, 지하 3층~지상 38층으로 기존 432가구 → 464세대를 공급할 계획으로 조합원 및 일반분양은 401세대, 공공임대(소형 -60  $m^2$  이하)주택은 63세대를 건립할 예정임.
- ▶ 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 (국토교통부고시 제2024-26호, 2024. 1. 19. 발령·시행) 제5조제2항제2호10)에 따라 조합원 이외의 자에게 분양하는 주택을 모두 85  $m^2$  이하의 규모로 건설하는 경우에는 재건축하는 주택 전체 세대수의 60% 이상을 85  $m^2$  이하 규모의 주택으로 건설하지 않아도 무방함.
- 신반포12차 아파트 재건축사업은 공공임대를 제외한 분양이 401세대로 이 중 조합원 분양이 324세대, 일반분양이 77세대이며, 59  $m^2$ 가 24세대, 84  $m^2$ 가 53세대로 모두 85  $m^2$ 를 넘지 않음.

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

- ▶ 주차대수는 「주차장법 시행령」 별표 1 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조에 따라 전용면적의 합계를 기준으로 면적당 대수의 비율( $85m^2$  이하: 1대/ $75m^2$ ,  $85m^2$  초과: 1대/ $65m^2$ )을 적용하여 산정한 것으로, 법정 주차대수인 500대를 초과하는 837대로 세대당 약 1.8대의 주차공간을 확보하고자 함.

#### ◆ 용적률 변경

- ▶ 공공시설부지 제공면적은 도로시설  $522.2m^2$ 와 현금(환산부지면적 환산)  $522.2m^2$ 를 합산한  $1,044.4m^2$ 임. 그러나 토지이용계획의 변경으로 대지면적이  $14,580.4m^2 \rightarrow 17,190.0m^2$ 로, 법적상한용적률을  $299.85\% \rightarrow 300.00\%$  이하로 변경하고자 함. 이 경우 지정 분구중심용지  $2,609.6m^2$ 가 주택용지로 전환되면서 대지면적의 5%인  $130.5m^2$ 를 공공기여 해야 함에 따라 상한용적률 적용에서 배제되면서 기부채납 부지면적이  $913.9m^2$  ( $1,044.4m^2 - 130.5m^2$ )로 감소하였음.
- ▶ 「서울시 아파트지구 지구단위계획 전환지침」(2022.11.)에 따른 제3종일반주거지역의 기준용적률 230%이며, 정비계획용적률(상한용적률)은 도로  $522.2m^2$  설치 및 현금 약 192억원의 기부채납에서 용지 전환에 따른 공공기여  $130.5m^2$ 를 제외하여 산정된 총  $913.9m^2$  공공기여를 적용한 241.70% 이하임.
- ▶ 또한 법적상한용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 같은 법 시행령 제85조에 따라 공공임대주택 건설

등을 통해 300% 이하로 변경하고자 함.

◆ 건폐율 변경

- ▶ 건폐율은 23.23%로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조, 같은 법 시행령 제84조제1항 및 「서울특별시 도시계획 조례」 제44조에 따라 제3종일반주거지역의 건폐율은 50% 이하로 규정하고 있음.
- ▶ 한편, 신반포12차아파트 재건축사업 정비계획 결정 변경 신청 과정에서 서울시 관련부서와의 논의를 통해 건폐율을 30%를 넘지 않는 범위에서 적용하는 것으로 협의됨에 따라 이를 넘지 않는 범위에서 건폐율을 설정하였으므로 바람직한 것으로 보임.

◆ 공공주택 건설에 관한 계획

- ▶ 법적상한용적률 확보를 위한 특례를 적용하려면 도시정비법 제54조제4항제1호<sup>11)</sup> 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제30조제1항<sup>12)</sup>에 따라 법적상한용적률에서 정해진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50 이상을 국민주택규모 공공임대주택

11) 제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비용)

④ 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 "초과용적률"이라 한다)의 다음 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다. 다만, 제24조제4항, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2021.4.13>

1. 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 30 이상 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율

12) 제30조(국민주택규모 주택 건설비용 등)

① 법 제54조제4항제1호 및 제2호에서 "시·도조례로 정하는 비율"은 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다.

으로 건설해야 함.

- ▶ 따라서  $\{300\%(\text{법적상한용적률}) - 241.70\%(\text{신반포12차 정비계획 용적률})\} / 2 = 215\%(\text{용적률 증가분의 } 1/2)$ ,  $29.15\%(\text{용적률 증가분}) \times 17,190.0m^2(\text{대지면적}) = 5,010.89m^2$  이상의 연면적 규모로 공공주택을 의무적으로 확보해야 하는데, 본 의견청취안에 따른 확보연면적은 세대수 63, 총 연면적  $5,028.82m^2$ 이므로 의무연면적을 초과하였으므로 타당한 것으로 보임.

### III

## 종합의견

- 본 의견청취안은 지정 아파트지구 개발계획상 분구중심용도의 용지로 구분된  $2,609.6m^2$ 의 면적을 주거용도로 변경하여 공동주택 획지를  $14,580.4m^2$ 에서  $17,190.0m^2$ 로 확장하여 토지이용의 효율성을 증대시키고자 2025. 12. 12. 신반포12차아파트 재건축정비사업 조합으로부터 「도시 및 주거환경정비법」 제14조에 따라 정비계획의 입안권자인 구청장에게 신반포12차 재건축사업 정비계획 및 정비구역 결정 변경에 대한 입안 제안이 있었음.
- 잠원동 50-5번지 일대에 위치한 신반포12차아파트는 1982. 4. 준공된 아파트로 「도시 및 주거환경정비법」 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」에 따른 재건축 연한 20년을 경과하였으며,

2014. 9. 24. 도시정비법 제12조 및 같은 법 시행령 제10조의 재건축 안전진단 D등급을 받았으며, 토지등소유자 367명 중 99.73%의 동의를 받아 재건축 요건을 충족하였음.

- 또한 정비계획 및 정비구역 변경 입안 제안서 제출한 이후 서울시 및 서초구 관계부서를 비롯한 외부기관과의 협의를 진행하였으며 관계법령에 따라 서초구보, 홈페이지 게재 및 동주민센터 게시판에 주민의견 청취를 위한 공람을 공고하였고, 신반포12차 토지등소유자 등을 대상으로 주민설명회를 실시하여 법적 절차를 이행하였음.
- 아울러 도시정비법령 및 서울시 조례 등을 적용하여 공동이용시설의 설치, 국민주택규모 주택의 건설비율, 용적률, 건폐율, 주차대수 산정 등에 있어 관계법령 등을 준수하여 산정하였으므로 상위법령에 저촉됨이 없는 것으로 판단됨.
- 본 의견청취안에 따른 신반포12차아파트의 정비계획 및 정비구역 변경은 서울시 방침에 따라 건축·경관·교통·환경 등 각종 심의를 동시에 실시하는 통합심의에 상정하여 속도감 있게 추진할 예정으로 구의회는 통합심의에 앞서 지역구 사정을 고려하여 면밀한 검토와 숙의 과정을 거쳐 의견 채택 과정을 거쳐야 할 것임.