

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

(의안번호 제468호)

○ 2026. 3. 30.

○ 재정건설위원회
위 원 장

1. 심사경과

가. 제출일자 및 제출자 : 2026. 3. 11. 서초구청장(재건축사업과)

나. 위원회 회부일자 : 2026. 3. 16.

다. 상 정 일 자 : 2026. 3. 30.

라. 위원회 개최회수 및 일수

- 제348회 임시회 제2차 재정건설위원회(1회 1일)

2. 제안설명의 요지 (제안설명자 : 도시관리국장)

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

3. 전문위원의 검토보고 요지 (보고자 : 전문위원 김민희)

▣ 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」 제4조제1항제1호⁴⁾가목 및 별표 1⁵⁾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㎡이며, 용도는 제3종일반주거지역임. 이 중 정비기반 시설에 대한 면적으로 지정 계획과 522.2㎡는 동일하나, 택지면적은 지정 결정은 아파트지구 개발기본계획상 분구중심 용지 2,609.6㎡, 공동주택 용지 14,580.4㎡로 구분되었으나, 변경안은 공동주택 17,190.0㎡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㎡ 이상의 면적에 주민공동시설을 설치해야 하는데, 본 계획 변경안에서는 총 면적 3,941.30㎡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 198㎡ 이상인 215.84㎡, 어린이집은 198㎡ 이상인 206.96㎡, 작은도서관은 108㎡ 이상인 130.57㎡를 설치하고자 함.

- 어린이놀이터: 국토교통부의 『주민공동시설 설치 총량제 운용 가이드라인』에 따라 300~1,000세대 미만의 규모에 해당하는 경우에는 200㎡에 세대당 1㎡를 더한 면적을 어린이놀이터로 설치해야 하므로 664㎡ 이상인 664㎡를 계획하였음.

- 실내어린이놀이터: 필수 설치 공동시설은 아니지만 실내어린이놀이터 429.23㎡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 $230\% \times \left[\frac{429.23\text{㎡} + (206.96\text{㎡} - 198\text{㎡})}{1,450\text{㎡}} \right] \times 0.1 = 6.95\%$ 가 산출되므로 최대 5%p의 용적률 완화를 적용받을 수 있을 것으로 보임.

* 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등

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

- 노인여가복지시설: 이는 필수로 설치해야 하는 공동시설은 아니나 125.75㎡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」 제14조⁹⁾에 따라 설치되는 시설

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

- 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 제54조제4항제1호¹¹⁾ 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제30조제1항¹²⁾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.

■ 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.

4. 질의 및 답변요지

질) 래미안원베일리 등 다수의 재건축사업 시 인센티브만 챙기고 입주 후에는 보안, 관리비용 등을 이유로 커뮤니티 시설 개방을 철회하거나 지역 주민들의 출입을 막는 사례가 있는데 본 재건축의 경우 이러한 부작용 발생 가능성은 없는지?

답 : 래미안원베일리의 개방 시설은 특별건축구역 지정에 따른 공개방시설이고, 신반포12차의 부대복리시설은 주택건설기준 등에 관한 규정에 의해 의무적으로 설치해야 하는 주민공동시설로 내용에 차이가 있음.

5. 토론자 및 토론요지 : 없음

6. 수정안의 요지 : 없음

7. 심 사 결 과 : 원안채택(만장일치)

8. 소수의견의 요지 : 없음

9. 기타 필요한 사항 : 없음

10. 체계사구정리내용 : 없음