

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

의안 번호	467
----------	-----

제출연월일 : 2026년 3월 11일

제 출 자 : 서 초 구 청 장

1. 제안사유

- 잠원한강 재건축정비사업 추진준비위원회로부터 잠원한강(아) 재건축사업 정비계획 및 정비구역 결정 입안제안 요청이 있어 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 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) 연접
 - 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	규 모				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	도면표시번호	시설명	시설의세분	위치	면적(m ²)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	②	공공공지	-	잠원동 49-8번지 일원	-	중) 584.3	584.3	-	조성후 기부채납
신설	③	공공공지	-	잠원동 49-10번지 일원	-	중) 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 : 변경

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

구 분	도면표시 시번호	시설 명	시설 의 세분	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	②	사회 복지 시설	아동 전용 시설	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

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
②	사회복지시 설 (아동전용시 설)	◦신설 : 695.46m ² (연면적)	◦기존의 어린이집으로 이용하고 있던 공공시설에 대 해 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 이 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(m ²)	명칭	면적				기준용적률	상한용적률	법적상한	완화용적률																																																													
신설	잠원한강아파트 재건축 정비구역	19,526.1	획지1	17,531.6	잠원동 49-8	공동주택 및 부대복리 시설	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" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">전용면적(m²)</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="3">85m² 이하</td> <td>60m²이하</td> <td>169(100)</td> <td>26.45</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>60m²초과~85이하 m²</td> <td>470(20)</td> <td>73.55</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>85초과m²</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>- 85m²이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 100% ※ ()안은 공공임대/분양 세대수임</p> 국민주택규모 주택(85m² 이하) 건설 <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <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>44m²</td> <td>50</td> <td>25</td> <td>8</td> <td>17</td> </tr> <tr> <td>58m²</td> <td>50</td> <td>15</td> <td>8</td> <td>27</td> </tr> <tr> <td>74m²</td> <td>14</td> <td>-</td> <td>14</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>82m²</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> 													전용면적(m ²)		세대수(공공)	비율(%)	비고	계		639(120)	100.00	-	85m ² 이하	60m ² 이하	169(100)	26.45	-	60m ² 초과~85이하 m ²	470(20)	73.55	-	85초과m ²	-	-	-	구분	총계	국민주택규모주택			법적상한용적률의 50%		추가용적률60%	공공임대	공공분양	공공임대	계	120	40	36	44	44m ²	50	25	8	17	58m ²	50	15	8	27	74m ²	14	-	14	-	82m ²	6	-	6	-
	전용면적(m ²)		세대수(공공)	비율(%)	비고																																																																			
계		639(120)	100.00	-																																																																				
85m ² 이하	60m ² 이하	169(100)	26.45	-																																																																				
	60m ² 초과~85이하 m ²	470(20)	73.55	-																																																																				
	85초과m ²	-	-	-																																																																				
구분	총계	국민주택규모주택																																																																						
		법적상한용적률의 50%		추가용적률60%																																																																				
		공공임대	공공분양	공공임대																																																																				
계	120	40	36	44																																																																				
44m ²	50	25	8	17																																																																				
58m ²	50	15	8	27																																																																				
74m ²	14	-	14	-																																																																				
82m ²	6	-	6	-																																																																				
심의완화 사항	<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 																																																																							
건축물의 건축선 등에 관한 계획	<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 																																																																							
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						
토지이용 계획	계 (구역면적)	획지면적	기반시설 (건축물 기부채납 대지지분 포함)	건축물 기부채납(환산부지)			기존 기반시설 내 국·공유지	대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
				소 계	건축물 환산부지면 적	공공주택 환산부지 면적		
	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 $= 2,922.25\text{m}^2 - 1,344.5\text{m}^2 - 0\text{m}^2 + 217.62\text{m}^2 = 1,795.37\text{m}^2$ 순부담률 = 순부담면적 ÷ 사유지면적 $= 1,795.37\text{m}^2 \div 18,181.6\text{m}^2 \times 100 = 9.8\%$ ※ 한강변 공공기여 10% 내외 충족							
토지	정비 기반 시설	<ul style="list-style-type: none"> 공공공지 면적 = 1,207.2m² 584.3m²(조성후 기부채납) + 622.9m²(국공유지) 도로 면적 = 787.3m² 65.7m²(기부채납) + 721.6m²(국공유지) 기부채납 면적 = 650.0m² 584.3m²(공공공지) + 65.7m²(도로) 						
	기반 시설	<ul style="list-style-type: none"> 공공주택 토지면적 = 927.75m² 대지지분 = 임대주택 전용면적(m²) ÷ 공동주택 전용면적(m²) × 공동주택 대지면적(m²) $= 2,491.33\text{m}^2 \div 47,078.19\text{m}^2 \times 17,531.6\text{m}^2 = 927.75\text{m}^2$ 						
건축물 (환산 면적)	공공 주택	<ul style="list-style-type: none"> 공공주택 제공 면적 = 88.01m² - 환산부지 면적 = 임대주택 공급면적(m²) × 표준건축비(원/m²) ÷ 부지가액(원/m²) $= \text{공사비} : \text{공급면적 } 3,360.27\text{m}^2 \times 1,138,400\text{원/m}^2 = 3,825,331,368\text{원}$ $= 3,825,331,368\text{원} \div 43,460,000.00\text{원} = 88.01\text{m}^2$ 						
		임대 주택	공공 공급 면적	3,360.27m ²	59.56m ² (지상) × 7세대 + 79.55m ² (지상) × 37세대			
		표준 건축 비	지 상	1,138,400원	공공건설임대주택 표준건축비(21층이하,60㎡초과), 113.84만원/㎡(부가세포함)			
			지 하	-	-			
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 = 129.61m²① - 환산부지 면적 = 총 공사비 ÷ 부지가액 $= \text{연면적 공사비} : 4,577,000\text{원/m}^2 \times 695.46\text{m}^2 = 3,183,120,420\text{원}$ $= 3,183,120,420\text{원} \div 24,560,000\text{원/m}^2 = 129.61\text{m}^2$ 						
		연면 적	695.46m ²	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 “기존과밀단지 현 황용적률 인정”
정비계획 용적률 (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 0;"> $\alpha(\text{토지}) = \text{기부채납 부지제공면적(순부담)} \div (\text{구역면적} - \text{공공시설등 부지제공면적})$ $= 1,577.75\text{m}^2 \div (19,526.1\text{m}^2 - 1,994.5\text{m}^2) = 0.0900$ </div> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> $\alpha(\text{사회복지시설}) = \text{기부채납 건축물 제공면적(순부담)} \div (\text{구역면적} - \text{공공시설등 부지제공면적})$ $= 129.61\text{m}^2 \div (19,526.1\text{m}^2 - 1,994.5\text{m}^2) = 0.0074$ </div> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> $\alpha(\text{임대주택}) = \text{기부채납 건축물 제공면적(순부담)} \div (\text{구역면적} - \text{공공시설등 부지제공면적})$ $= 88.01\text{m}^2 \div (19,526.1\text{m}^2 - 1,994.5\text{m}^2) = 0.0050$ </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
법적상한 용적률	<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	<p>① 에너지효율등급 및 ZEB 인증</p> <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%) <p>② 녹색건축 인증</p> <ul style="list-style-type: none"> - 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%) <p>※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연동</p>	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 국민주택 규모 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	44.10m ²	2,977.82m ²
				50	58.99m ²	3,977.40m ²
				14	74.61m ²	1,404.43m ²
				6	82.27m ²	660.21m ²

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%	• $(300.00\% - 269.73\%) \times 50\% = 15.135\%$ = 2,653.41m ²					
	증가된 용적률의 60%	• $(360.00\% - 300.00\%) \times 60\% = 36.00\%$ = 6,311.38m ²					
	의무 연면적	• 8,964.79m ² 이상					
국민주택규모 주택 확보계획		구분	전용면적	공급면적	세대 수	연면적	비고
		공공임대	44.10m ²	59.56m ²	42	2,501.37m ²	-
			58.99m ²	79.55m ²	42	3,341.01m ²	
		공공분양	44.10m ²	59.56m ²	8	476.45m ²	
			58.99m ²	79.55m ²	8	636.38m ²	
			74.61m ²	100.32m ²	14	1,404.43m ²	
			82.27m ²	110.03m ²	6	660.21m ²	
합계			120	9,019.85m ²	> 8,964.79 m ²		

나. 공공기여(기부채납) 공공주택 계획

구분	전용면적	공급면적	세대수	기부채납 면적(m ²)	
				대지지분	공급면적
공공주택	44.10m ²	59.56m ²	7	927.75m ²	3,360.27m ²
	58.99m ²	79.55m ²	37		(환산부지면적 : 88.01m ²)

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% $\Rightarrow (1,732,190,600\text{천원} - 330,183,000\text{천원}) / 1,534,456,800\text{천원} \times 100 = 91.37\%$ <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%; 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(m²)</th> <th>전용단가(천원/m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">전용 84형 (84.53m²)</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 (76.68m²)</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(m ²)	전용단가(천원/m ²)	전용 84형 (84.53m ²)	3,324백만원	3층	263.91	40,000	2층	258.03	44,000	전용 76형 (76.68m ²)	2,752백만원	1층	254.45	80,000	지하층	357.42	40,000
아파트		상가																									
구분	평균가격	층	전용면적(m ²)	전용단가(천원/m ²)																							
전용 84형 (84.53m ²)	3,324백만원	3층	263.91	40,000																							
		2층	258.03	44,000																							
전용 76형 (76.68m ²)	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, 조합원이주비자자는 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 검증의의를 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	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류 별	번호	폭원 (m)							
기정	광로	3	35	40~64	주간선도로	6,600 (620)	서초구 서초동 (남부순 환도로)	용산구 서빙고동 (반포대 교북단)	일반도로	2010.04.22	지하도로1 (면적:32 2.5㎡) (지하공공 보도시설)
기정	대로	1	67	34.6 ~ 44.8	주간선도로	16,647 (230)	방화 874	반포동 115-1	자동차 전용도로	서고제169호 (1991.06.10.)	문화공원2 중복결정 (11,757㎡) 도로 중복결정 (종로3-)
기정	대로	2	29	37 ~ 43.5	주간선 도로	3,500 (2,960)	서초구 반포동 (이수교 차로)	서초구 반포동 (강남대 로)	일반 도로	건고제503호 (1969.8.27)	지하도로3 (지하공공 보도시설) 중복결정 (면적:228. 9㎡)
기정	대로	2	a	30 ~44	주간선 도로	2,400 (2,208)	강남대 로	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	대로2-2 9	일반 도로	건고제 282호 (1972.7.11)	문화공원1 (291.0㎡) 중복결정 도로 중복결정 (종로3-) 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 (지하공공 보도시설) 광로3-35 (322.5㎡), 소공완5 (1,604.5㎡) 완충녹지(76.6㎡)와 중복결정
기정	소로	1		10	특수 도로	92	반포동 115-4	반포동 115-6	지하 도로	서고제 2017-192호 (2017.6.1)	지하도로2 (지하공공 보도시설) 완충녹지(309.5㎡)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	류별	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(해발고도): +59.4m+7.49m (15.5m)), 공원 중복결정 (108.9m) 공간범위 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) 입체적결정

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	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)	중부결정(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 결정한다로시설 제외)		17개소	
획지	획지개발	· 정비사업이 완료된 필지 · 정비계획 결정에 따라 구분된 획지	198개소	
	필지	공동개발 (지정)	· 부정형, 세장형 필지로서 건축이 불가하거나 효용을 다 탈 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	• 면적 증가 증) 721.6㎡	• 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)	유형구 분
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)

구 분		계획내용	비고
위 치		• 서울시 서초구 잠원동 49-8 대	
특별계획구역면적 (㎡)		• 18,181.6㎡	
용도지역·지구		• 제3종일반주거지역	
획지계획		• 획지 M25	
공공시설 등 계획		<ul style="list-style-type: none"> • 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
용도 계획	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외 용도 	
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 공공주택 및 부대복리시설 	-
	권장용도	<p style="text-align: center;">저층부(1~3층)</p> <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 	
밀도 계획	건폐율	• 50% 이하	-
	용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 기준(허용)용적률 : 230% 이하 • 상한용적률 : 300% 이하 • 예정 법적상한용적률 : 300%이하 	예정법적상한용적률은 건축위원회 심의시 확정
	높이	• 「서울시 도시기본계획」 및 「서울시 도시 및 주거환경정비기본계획」의 기준을 따름	-
건축 선 및 대지 내 공지	건축선	<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 	지침도에 따름

구분	계획내용	비고
건축물 배치 및 형태	<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 	
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 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 간판케시틀 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"> - 학교, 공원 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지내 보행자도로 조성 - 보행자도로는 인접단지의 보행자도로와 연계하여 조성 - 보행축상에 조경시설 및 주민휴게시설, 커뮤니티시설 설치 	
기타에 관한사항	<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 될 수 있도록 함 - 임대주택을 확보할 경우 다양한 규모로 맞춤형 주거유형이 공급 될 수 있도록 함 	

구분	계획내용	비고
	<ul style="list-style-type: none"> - 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 개발인을 적극 권장 • 획제1내 공동주택 도입시 용적률 높이는 획제2의 자침을 적용 	

- 특별계획구역 17(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									
용도 계획	<table border="1"> <tr> <td>불허용도</td> <td>획지 M25</td> <td>• 허용용도 이외 용도</td> </tr> <tr> <td>허용용도</td> <td>획지 M25</td> <td>• 공공주택 및 부대복리시설</td> </tr> <tr> <td>권장용도</td> <td>획지 M25</td> <td> <p style="text-align: center;">저층부(1~3층)</p> <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 </td> </tr> </table>	불허용도	획지 M25	• 허용용도 이외 용도	허용용도	획지 M25	• 공공주택 및 부대복리시설	권장용도	획지 M25	<p style="text-align: center;">저층부(1~3층)</p> <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 	
	불허용도	획지 M25	• 허용용도 이외 용도								
	허용용도	획지 M25	• 공공주택 및 부대복리시설								
권장용도	획지 M25	<p style="text-align: center;">저층부(1~3층)</p> <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%									
용적률	<table border="1"> <tr> <td>획지 M25</td> <td> <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 </td> </tr> </table>	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%							
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 										
높이	<table border="1"> <tr> <td>획지 M25</td> <td>• 「서울시 도시기본계획」 및 「서울시 도시 및 주거환경정비기본계획」의 기준을 따름</td> </tr> </table>	획지 M25	• 「서울시 도시기본계획」 및 「서울시 도시 및 주거환경정비기본계획」의 기준을 따름	<건축계획> 높이 : 135.8m							
획지 M25	• 「서울시 도시기본계획」 및 「서울시 도시 및 주거환경정비기본계획」의 기준을 따름										
건축 선 및	<table border="1"> <tr> <td>획지 M2</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> • 건축한계선 <ul style="list-style-type: none"> - 북측 도로변 : 6m - 인접대지 경계 : 6m </td> </tr> </table>	획지 M2	<ul style="list-style-type: none"> • 건축한계선 <ul style="list-style-type: none"> - 북측 도로변 : 6m - 인접대지 경계 : 6m 	지침도에 따름							
획지 M2	<ul style="list-style-type: none"> • 건축한계선 <ul style="list-style-type: none"> - 북측 도로변 : 6m - 인접대지 경계 : 6m 										

구 분		계획내용	비고
대지 내 공지	5	- 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 	
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 차별한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성 하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 - 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방형환경 설계(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 조정시설 및 주민휴게시설, 커뮤니티시설 설치 	
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·동 	

구 분	계획내용	비고
	<p>내·층별 혼합될 수 있도록 함</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 게재
- 공람내용: 잠원한강(아) 재건축사업 정비구역·정비계획 결정(안)
- 공람심사위원회 개요
 - 심 사 일: 2026. 03. 12.(목) / 심사방법: 서면심의
 - 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	질 의 내 용	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 륜		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㎡	주택용지	
건축율		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

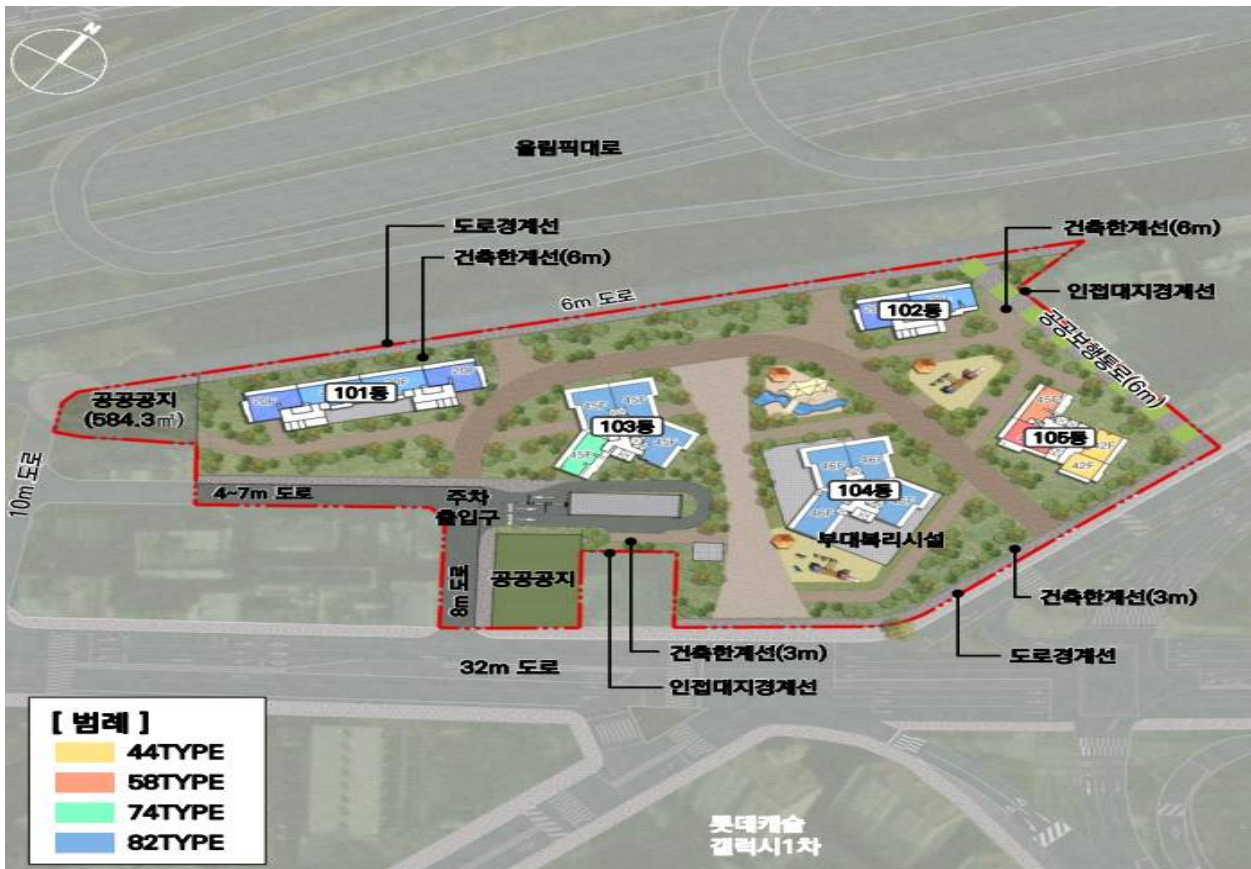


[붙임 4] 건축계획(안)

□ 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 (135.8m)			
	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 626)		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 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
	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 주택법에 따라 진입도로(500세대 이상	반영

구분	협의의견	조치계획(조합)	반영 여부
		인 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 검토 필요	- 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 도시주거 환경 정비기본계획과의 정합성 및 허용 용적률 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 지구단위 계획’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
	- ‘한강변 첫 주동계획’은 「한강변 관리 기본계획」 상 ‘수변연접부 중저층 관리 가이드라인’, 「재건축사업 정상화 추진	- 한강변 첫 주동 20층 이하적용, 계획안 수정 보완함	반영

구분	협의의견	조치계획(조합)	반영 여부
	계획」에 정합토록 '20층 이하'로 조정 필요.		
	- 스카이라이프지 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, 조원원 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, 조원원 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	협의를견	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 양방교통을 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 지구 단위 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 용적률 계획 관련하여 '2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획'을 적용하였으나, 현재 기준인 '2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획' 또는 '반포아파트지구 지구단위계획'의 용적률 체계와 정합성 검토 필요	- 재건축정비계획(안)의 용적률 계획은 '2030 서울시 도시·주거환경정비 기본계획'의 용적률 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
물관리과	- 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
	- 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 공사용 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 설치 할것	- 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 할것	- 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 할것	- 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) • 국공립어린이집의 향후(용도전환 또는 증개축 등)에대한 관련부서 제출필요 • 공공공지 일부 위치변경에 대한 적정성 검토 및 관리부서 의견 제출 필요	- 구역계 적정성 검토 • 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 유지의 건)	반영
	- 공공기여 계획 적정성 • 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 • 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 봉나마을마당 면적 중 편입되는 면적 (104.8㎡)에대한 대체부지가 확보되어야 함.	- 대체부지(104.8㎡) 관련 49-10번지 북측에 인접하여 대체부지 확보 함.	반영

구분	협의를견	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(중간 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 기정 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 사유지로 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
시설 계획과	- 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 소설통합되도록 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 배분 되어 있으며, 분양주택(조합원주택)은 모든 동에 나누어 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 사회통합(소설통합)을 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 사회통합(소설통합)을 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 <ul style="list-style-type: none"> • 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	- 별도의의견없음	-	
여성 보육과	- 국공유지 <ul style="list-style-type: none"> • 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 <ul style="list-style-type: none"> • 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 <ul style="list-style-type: none"> • 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. - 신속통합기획 자문위 협의 시 의견을 검토하여 반영하겠음	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 아닌 바, 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	-	
	- 전용면적 58㎡형 공동주택은 공공주택으로만 계획된바, 이에 대해 주택공급계획을 재검토하여 주시기 바람	<ul style="list-style-type: none"> 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 소섵믹스되도록 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 배분 되어 있으며, 분양주택(조합원주택)은 모든 동에 소섵믹스되도록 계획하였음.	반영
임대 주택과	- 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 추첨도록 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 추첨도록 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영, 공개추첨계획서를 작성하여 서울시(임대주택과)와 관리처분계획(변경)수립 전 사전 협의 하겠음	반영
	- 공공주택은 분양주택과의 사회혼합(소섵믹스)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(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.	-	-
	- 공공주택 105세대 중 공공분양 35세대를 제외한 공공주택 70세대는 장기전세주택으로 공급 예정	-	-

구분	협의의견	조치계획(조합)	반영 여부
조경과	[공원 녹지관련] - 공공공지(봉나무 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 보호관리계획등을 관리청인 서초구 푸른도시과에 제출할 것	- 사업부지 인근에 존재하는 보호수 1주에 대해 전문가 진단을 받아 보호관리계획등을 서초구 푸른도시과에 제출하겠음	반영
	- 보호수 주변 보행로 계획 시 보호수의 생육환경 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 조성방안 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 이용자의 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

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 따죽지 조성계획을 수립하고 서초구(정원여과과)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

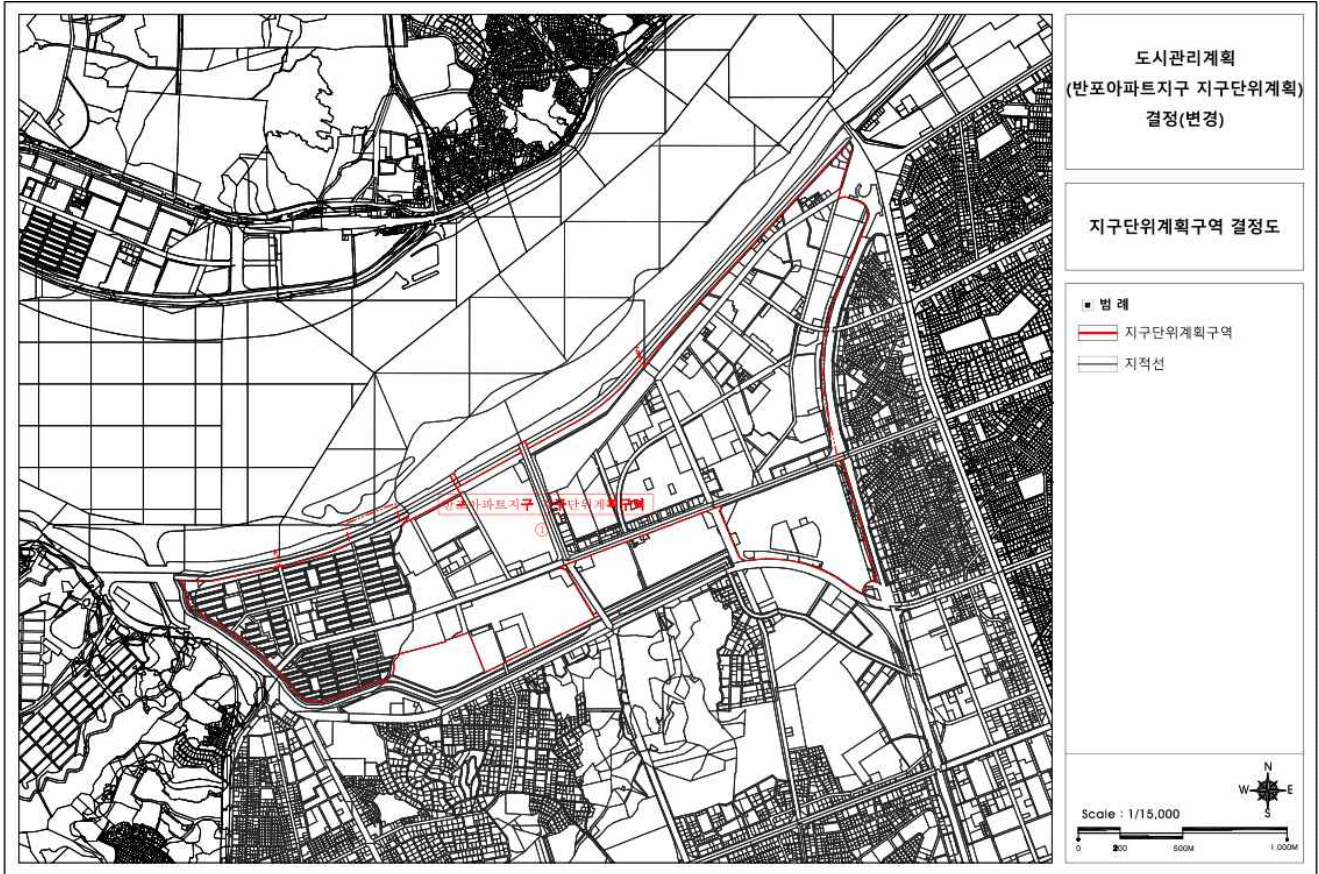
□ 공람의견 제출: 26건

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**	○ 임대주택비율 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

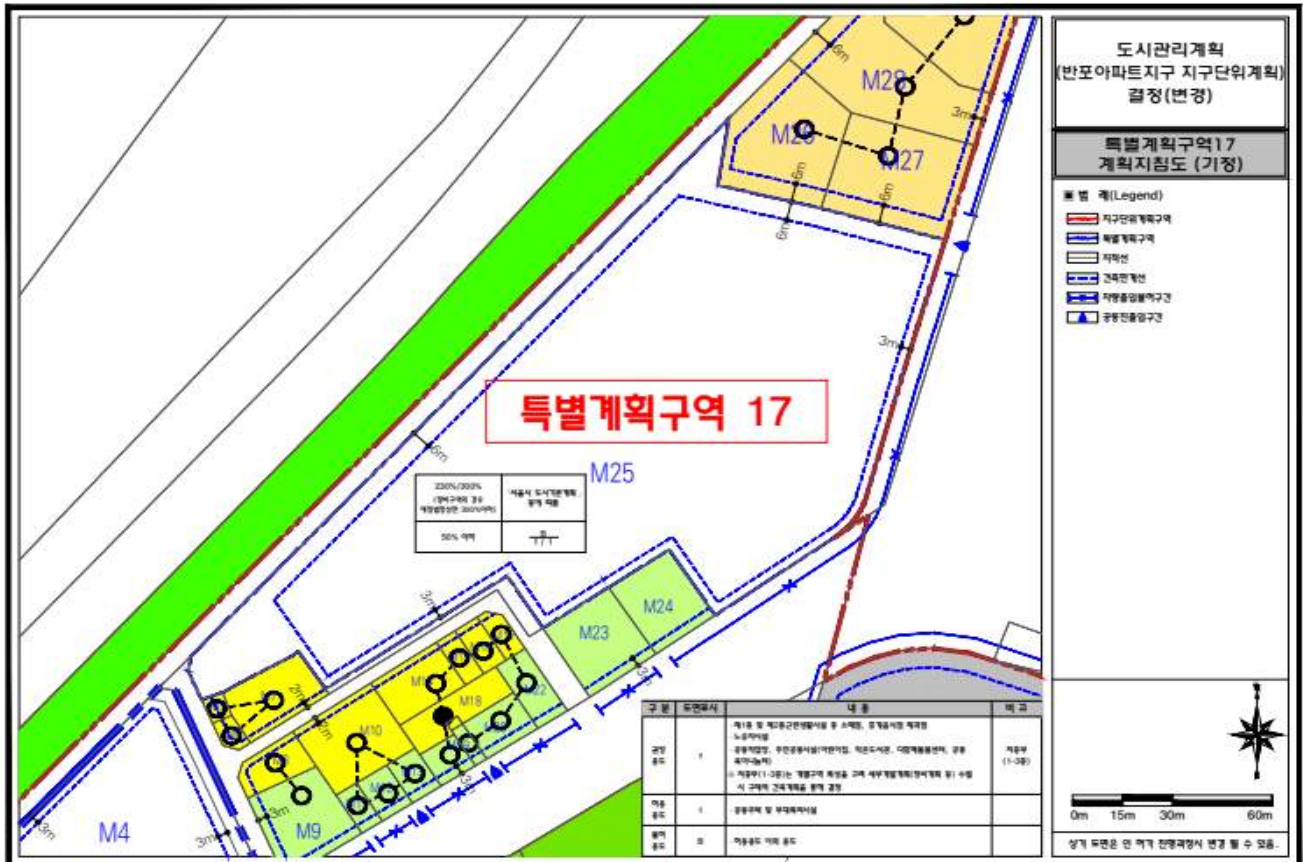
※ '26. 03. 12.(목) 공람심사 후 채택여부 추후 반영 예정

[붙임 6] 결정도 및 지침도

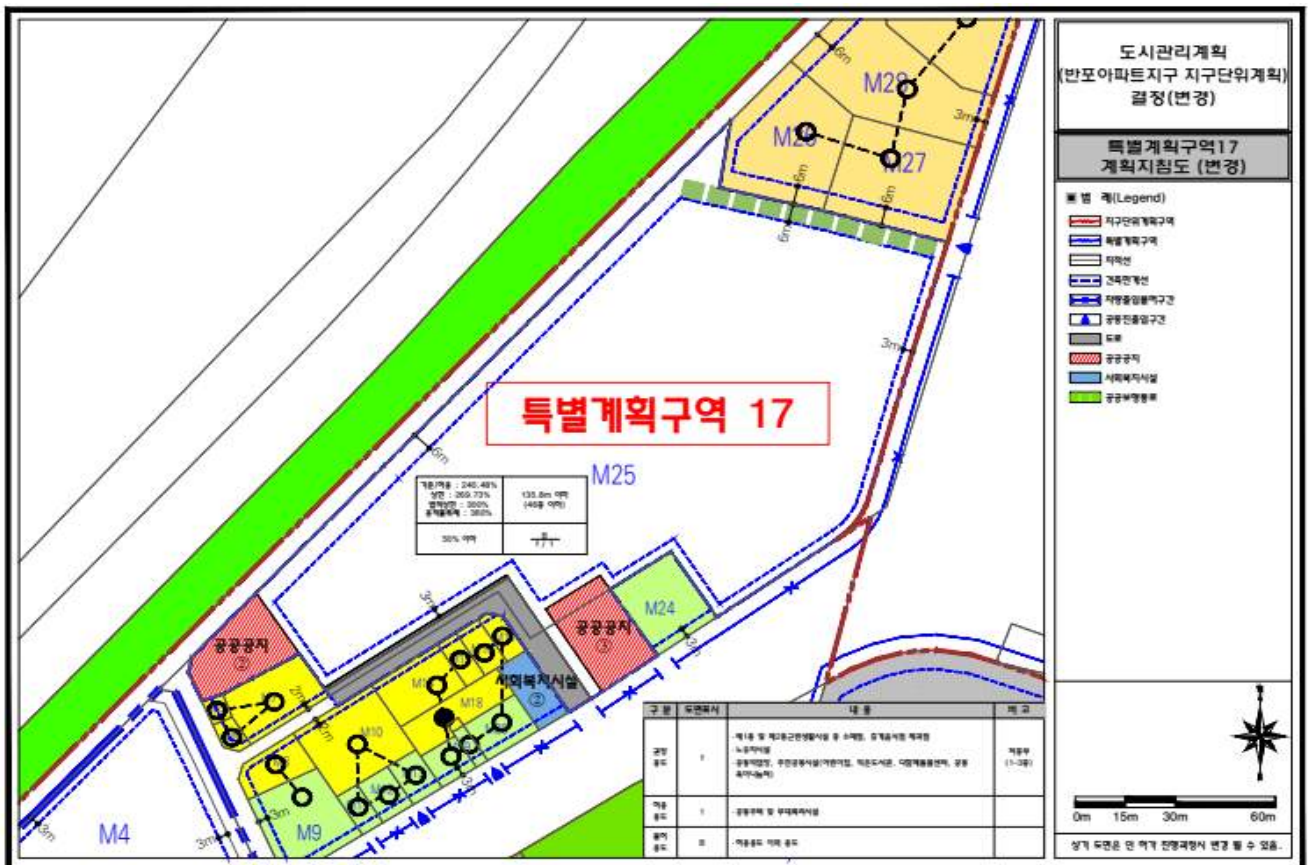
□ 지구단위계획구역 결정도



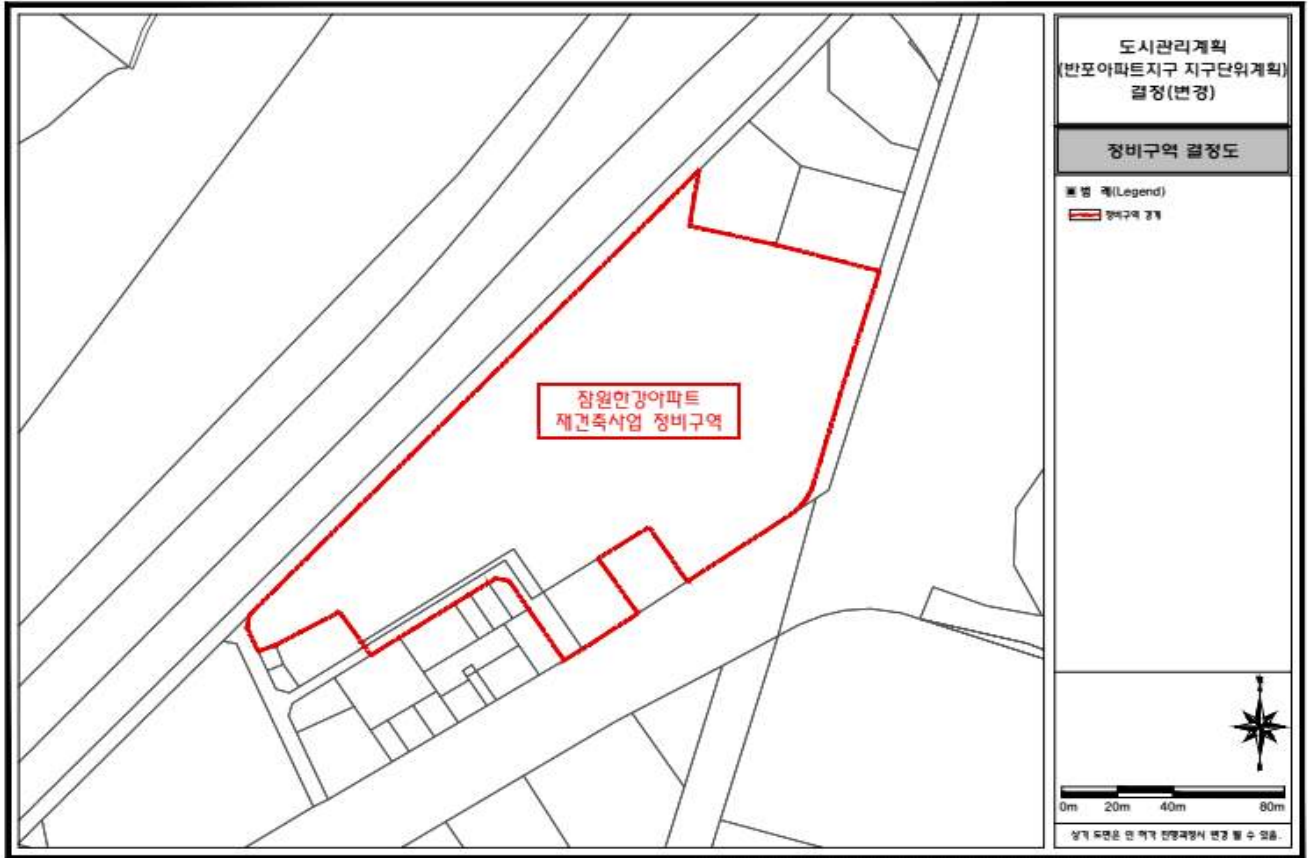
□ 특별계획구역21 계획지침도(기정)



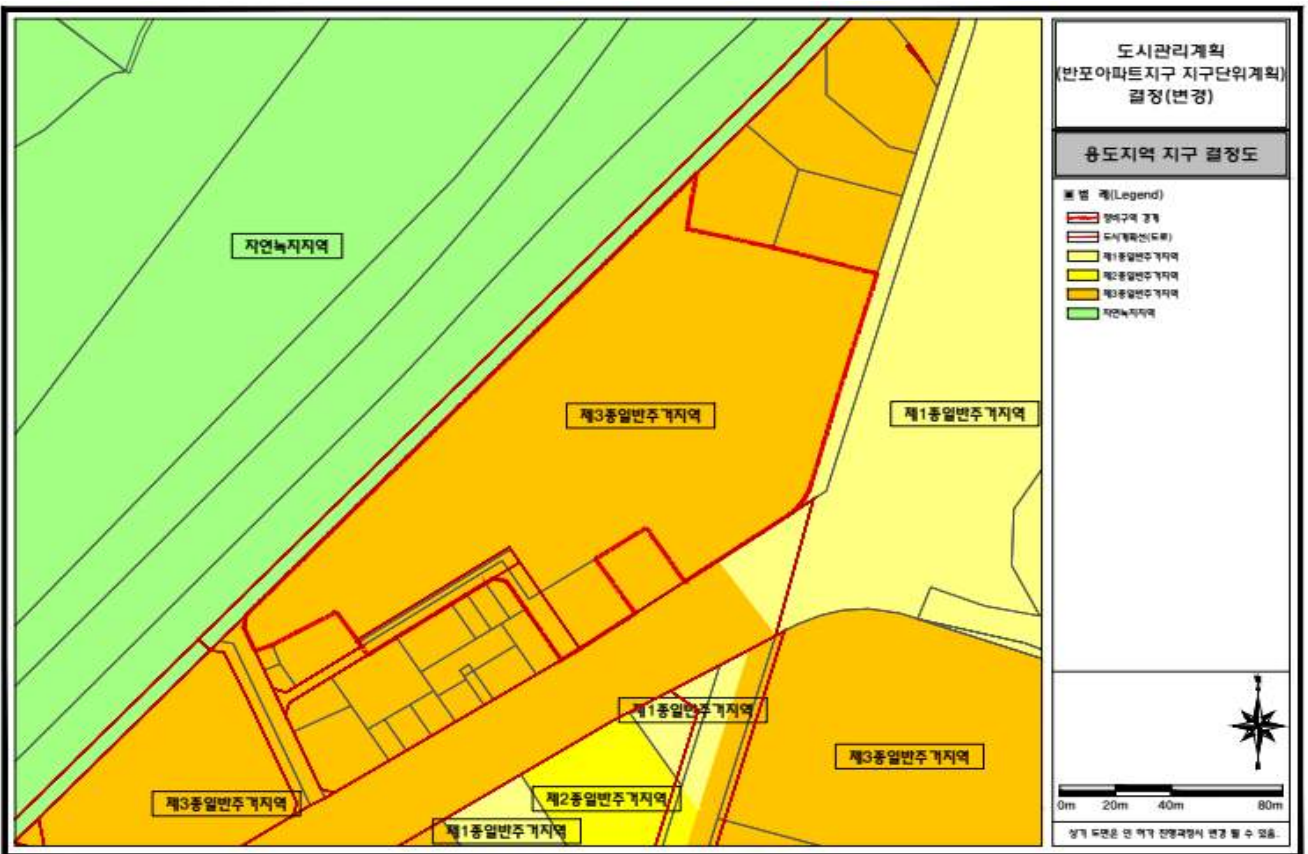
□ 특별계획구역21 계획지침도(변경)



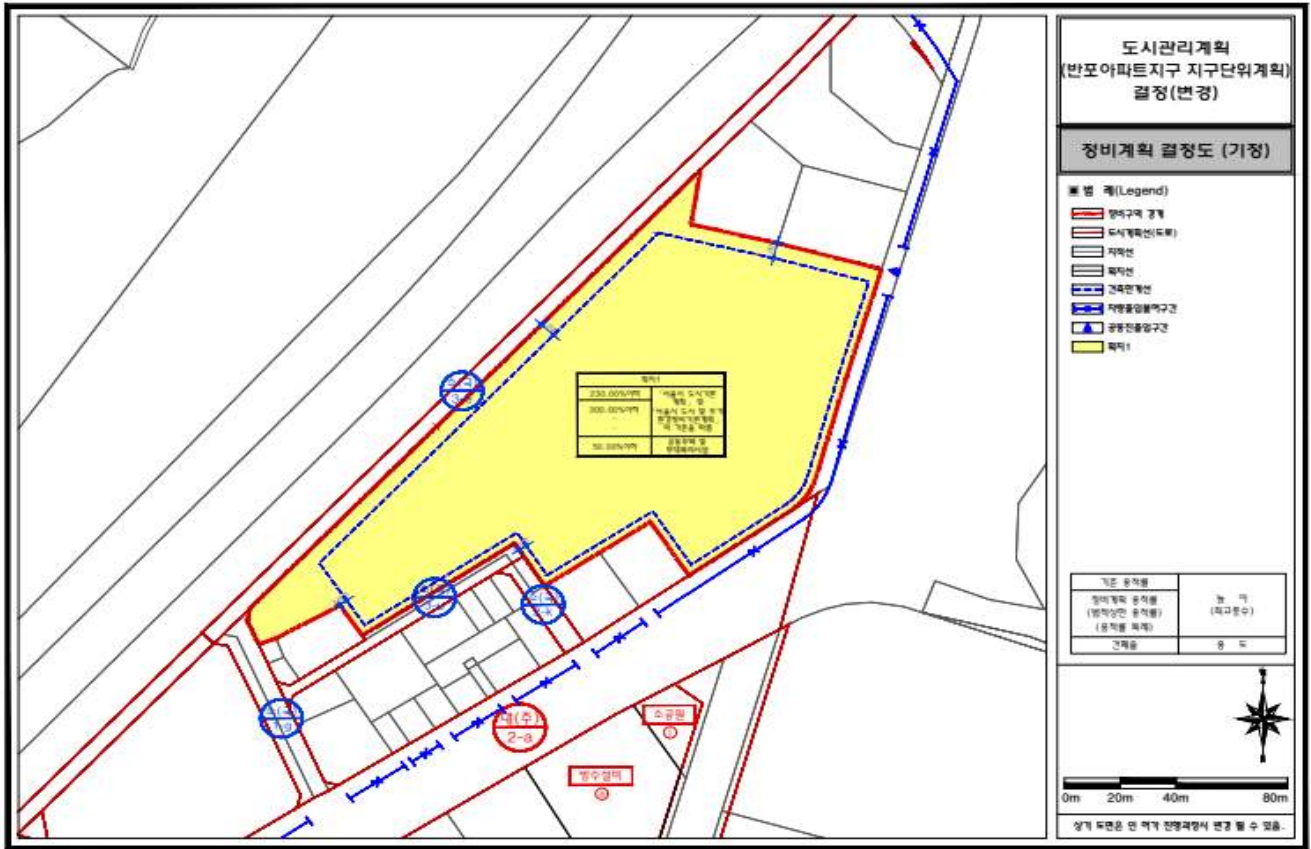
□ 정비구역 결정도



□ 용도지역·지구 결정도



□ 정비계획 결정(기정)도



□ 정비계획 결정(변경)도

