

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

의안 번호	468
----------	-----

제출연월일 : 2026년 3월 11일

제 출 자 : 서 초 구 청 장

## 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) 연접
  - 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>32,364.7</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>32,364.7</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>44,342.9</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>44,342.9</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>62,257.5</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>62,257.5</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>666,080.7</td> <td>28</td> <td>51,898,750</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>1,168,1931</td> <td>665,281.6</td> <td>11</td> <td>30,667,000</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>1,133,6722</td> <td>645,659.1</td> <td>10</td> <td>24,340,000</td> </tr> <tr> <td>-1</td> <td>1,554,1617</td> <td>885,150.0</td> <td>1</td> <td>25,645,250</td> </tr> <tr> <td>합계</td> <td>5,025,5400</td> <td>2,862,171.4</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	32,364.7	143	1,626,170	232,542,500	56.20	59.36	32,364.7	13	1,550,920	20,162,000	75.79	81.28	44,342.9	88	2,100,560	184,849,000	76.40	81.28	44,342.9	8	2,007,250	16,058,000	105.36	114.10	62,257.5	66	2,667,580	176,060,000	106.19	114.10	62,257.5	6	2,531,500	15,189,000	소계				324	-	644,860,500	층	공급면적(㎡)	대지권(㎡)	호수	총별 추정가액(천원)	1	1,169,5130	666,080.7	28	51,898,750	2	1,168,1931	665,281.6	11	30,667,000	3	1,133,6722	645,659.1	10	24,340,000	-1	1,554,1617	885,150.0	1	25,645,250	합계	5,025,5400	2,862,171.4	50	132,551,000
단지명	전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권(㎡)	세대수	평균 추정가액(천원)	총추정액(천원)																																																																												
신반포12차	55.45	59.35	32,364.7	143	1,626,170	232,542,500																																																																												
	56.20	59.36	32,364.7	13	1,550,920	20,162,000																																																																												
	75.79	81.28	44,342.9	88	2,100,560	184,849,000																																																																												
	76.40	81.28	44,342.9	8	2,007,250	16,058,000																																																																												
	105.36	114.10	62,257.5	66	2,667,580	176,060,000																																																																												
	106.19	114.10	62,257.5	6	2,531,500	15,189,000																																																																												
소계				324	-	644,860,500																																																																												
층	공급면적(㎡)	대지권(㎡)	호수	총별 추정가액(천원)																																																																														
1	1,169,5130	666,080.7	28	51,898,750																																																																														
2	1,168,1931	665,281.6	11	30,667,000																																																																														
3	1,133,6722	645,659.1	10	24,340,000																																																																														
-1	1,554,1617	885,150.0	1	25,645,250																																																																														
합계	5,025,5400	2,862,171.4	50	132,551,000																																																																														
추정 분담금 산출	<ul style="list-style-type: none"> <li>아파트, 아파트 외 추정분담금 산정방식</li> <li>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="9">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (80.18%)</td> <td>48</td> <td>1,524,120천원</td> <td rowspan="9">권리자분양가 추정액 - 추정 권리가액 ( + : 부담 / - : 환급)</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> <td></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	권리자분양가 추정액 - 추정 권리가액 ( + : 부담 / - : 환급)	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																																																								
① 추정 권리가액	② 권리자 분양가 추정액	③ 추정분담금																																																																																
개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (80.18%)	48	1,524,120천원	권리자분양가 추정액 - 추정 권리가액 ( + : 부담 / - : 환급)																																																																															
	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																																																																																	

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 상가와의 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(㎡)			비 고
				기정	변경	변경 후	
변경	공동 이용 시설	경로당	서초구 잠원동 50-5번지	158.7㎡	증) 57.14	215.84㎡	서울시 주택조례
		기타공동시설		2,031.58㎡	감) 131.64	1,899.94㎡	-
		실내 어린이놀이터		-	증) 429.23	429.23㎡	개방
		노인여가복지시설		-	증) 125.75	125.75㎡	개방
		작은도서관		125.81㎡	증) 4.76	130.57㎡	서울시 주택조례
		어린이집		214.76㎡	감) 7.80	206.96㎡	서초구 권장기준 370.66㎡ 이상
		어린이놀이터		633.0㎡	-	633.0㎡	-
		주민운동시설		300.0㎡	-	300.0㎡	-
		소계		3,463.85㎡	증) 477.45	3,941.30㎡	-

### 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 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		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							

## 7. 건축시설 계획

### 가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		최고층수																																												
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비계획	예정법적상한																																													
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"> <thead> <tr> <th rowspan="3">구분</th> <th colspan="6">세대수(세대)</th> </tr> <tr> <th colspan="3">기 정</th> <th colspan="3">변 경</th> </tr> <tr> <th>소 계</th> <th>공 공</th> <th>분 양</th> <th>소 계</th> <th>공 공</th> <th>분 양</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>합 계</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)						기 정			변 경			소 계	공 공	분 양	소 계	공 공	분 양	60㎡이하	244	45	199	240	63	177	60~85㎡이하	121	-	121	153	-	153	85㎡초과	67	-	67	71	-	71	합 계	432	45	387
구분	세대수(세대)																																																					
	기 정			변 경																																																		
	소 계	공 공	분 양	소 계	공 공	분 양																																																
60㎡이하	244	45	199	240	63	177																																																
60~85㎡이하	121	-	121	153	-	153																																																
85㎡초과	67	-	67	71	-	71																																																
합 계	432	45	387	464	63	401																																																
심의완화 사항			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																																																			
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• 국민주택규모 주택건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) : 법적상한 용적률 300%이하(초과용적률 58.30%)</li> </ul>																																																			
건축물의 건축선에 관한 계획			<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축한계선</li> <li>- 잠원로14길변 : 건축한계선 3m</li> <li>- 그 외 이면부, 도로 및 공원변 : 건축한계선 3m</li> <li>• 대지내 공지</li> <li>- 잠원로14길변 3m(보도연접형 전면공지1~2m + 녹지 1~2m)</li> <li>- 나루터로변 3m(보도연접형 전면공지2m + 녹지 1m)</li> </ul>																																																			
기타			<ul style="list-style-type: none"> <li>• 서울특별시 도시계획위원회 심의결과(2018.06.20.) : 수정가결</li> </ul> <p>[조건사항]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 서측 도로(잠원로14길) 확폭계획은 향후 교통성평가시 남측으로 연계되는 나루터로4길의 횡단구성을 고려하고, 대상지 남측 도로(나루터로)와 교차되는 부분의 처리방안(각각부 확폭 등)에 대해 적정하게 조치할 것</li> <li>- 건축계획 관련 향후 건축위원회 심의시 경부고속도로변 스카이라인계획 및 북측 공원 연결 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	17,712.2m <sup>2</sup>	14,580.4m <sup>2</sup>	1,044.4m <sup>2</sup>	522.2m <sup>2</sup>	522.2m <sup>2</sup>	-	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	<ul style="list-style-type: none"> <li>신설 정비기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 - 대지내 용도폐지 되는 기존 기반시설국공유지 = (522.2m<sup>2</sup> + 522.2m<sup>2</sup>) - 0m<sup>2</sup> - 0m<sup>2</sup> = 1,044.4m<sup>2</sup> (5.9%)</li> </ul>						
공공시설등 부지(토지)면 적	<ul style="list-style-type: none"> <li>1,044.4m<sup>2</sup></li> <li>- 도로 : 522.2m<sup>2</sup></li> <li>- 현금기부채납 환산부지면적 : 522.2m<sup>2</sup></li> </ul>						
현금기부채납 에 대한 환산부지 면적	<ul style="list-style-type: none"> <li>현금기부채납 (약90억)</li> <li>- 환산부지면적 = 현금기부채납 비용 ÷ 부지가액 = 9,037,193,200원 ÷ 17,306,000원/m<sup>2</sup> = 522.2m<sup>2</sup></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 X (1+1.3α) = 230% X (1+1.3X0.07429) ⇒ 정비계획용적률 = 252.21%</li> </ul> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>※ α = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 1,044.4m<sup>2</sup> / 14,058.2m<sup>2</sup> = 0.07429</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						
	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㎡	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 기반시설·공유지 = (522.2㎡ + 522.2㎡) - 0㎡ - 0㎡ = 1,044.4㎡ (5.9%)</li> <li>※ 분구중심용지(2,609.6㎡) 주택용지 전환 5%(130.5㎡)는 상한용적률 적용 배제로 기부채납 부지제공면적 = 1,044.4㎡ - 130.5㎡ = 913.9㎡</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 (약192억)</li> <li>- 환산부지면적 = 현금기부채납 비용 ÷ 부지가액 = 9,037,193,200원 ÷ 36,850,000원/㎡ = 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 × (1+1.3 × α(토지) + 0.7 × α(건축물) + 0.7 × α(현금)) = 230% × (1+1.3 × 0.02279 + 0.7 × 0.03038) ⇒ 정비계획용적률 = 241.70%</li> </ul> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>α(토지) = 공공시설부지(토지) 제공면적 / 공공시설부지(토지) 제공 후 대지면적 = (522.2㎡-130.5㎡) / 17,190.0㎡ = 0.02279</p> <p>※ 아파트지구 지구단위계획 전환지침 개정(2022.11.)에 따라 주구중심 용도전환 의무부담 5%(130.5㎡)는 용적률 적용 배제</p> <p>α(현금) = 공공시설부지(토지) 제공면적 / 공공시설부지(토지) 제공 후 대지면적 = 522.2㎡ / 17,190.0㎡ = 0.03038</p> </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㎡	
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㎡	
59.99㎡		83.528㎡	10	835.28㎡		
59.99㎡		84.295㎡	20	1,685.9㎡		
소계		45	3,545.23㎡	3,545.23㎡(계획) > 3,473.05㎡(의무)		
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㎡	5,028.82㎡(계획) > 5,010.89㎡(의무)	
	59.91㎡	84.38㎡	16	1,350.00㎡		
	59.96㎡	68.32㎡	29	2,280.13㎡		
	소계		63	5,028.82㎡		
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				14,580.4	
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 상한용적률 은 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 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 차분한 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>- 「주택법」에 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 가각부 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(㎡)		• 17,712.2	-
용도지역·지구		• 제3종일반주거지역	-
획지계획		• 획지 O3 - 획지 O2(2,609.6㎡) 주거용도 전환에 따른 공공기여(5%) 적용 (상한용적률 배제)	-
공공시설 등 계획		• 서울특별시고시 제2022-129호(2022.3.24.)에 따른 공공시설계획 준용 • 도로(522.2㎡) • 현금기부채납(환산부지면적 522.2㎡) • 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	• 공동주택 - 건축물 배치시 「주변과 소통하는 열린 생활공간」조성을 위한 아파트단지 조성기준(2020.01, 서울시)에 따라 배치계획 수립 - 도로변은 프라이버시 보호 및 소음저감을 위한 공간확보 - 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상형태의 이미지 탈피 - 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 - 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획 • 부대 및 복리시설 - 전면도로를 향하여 전면부 및 주출입구 계획 - 「주택법」에 의한 주민공동시설 법정 면적의 1/3 이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보하고 외부에서 접근이 가능하도록 지상1층 ~ 지상3층에 설치하는 것을 권장	-

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 간판계시틀 등의 입면디자인 도입</li> </ul>	
교통처리계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 차량출입불허구간</li> <li>- 간선도로변 및 교차로 가각부 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

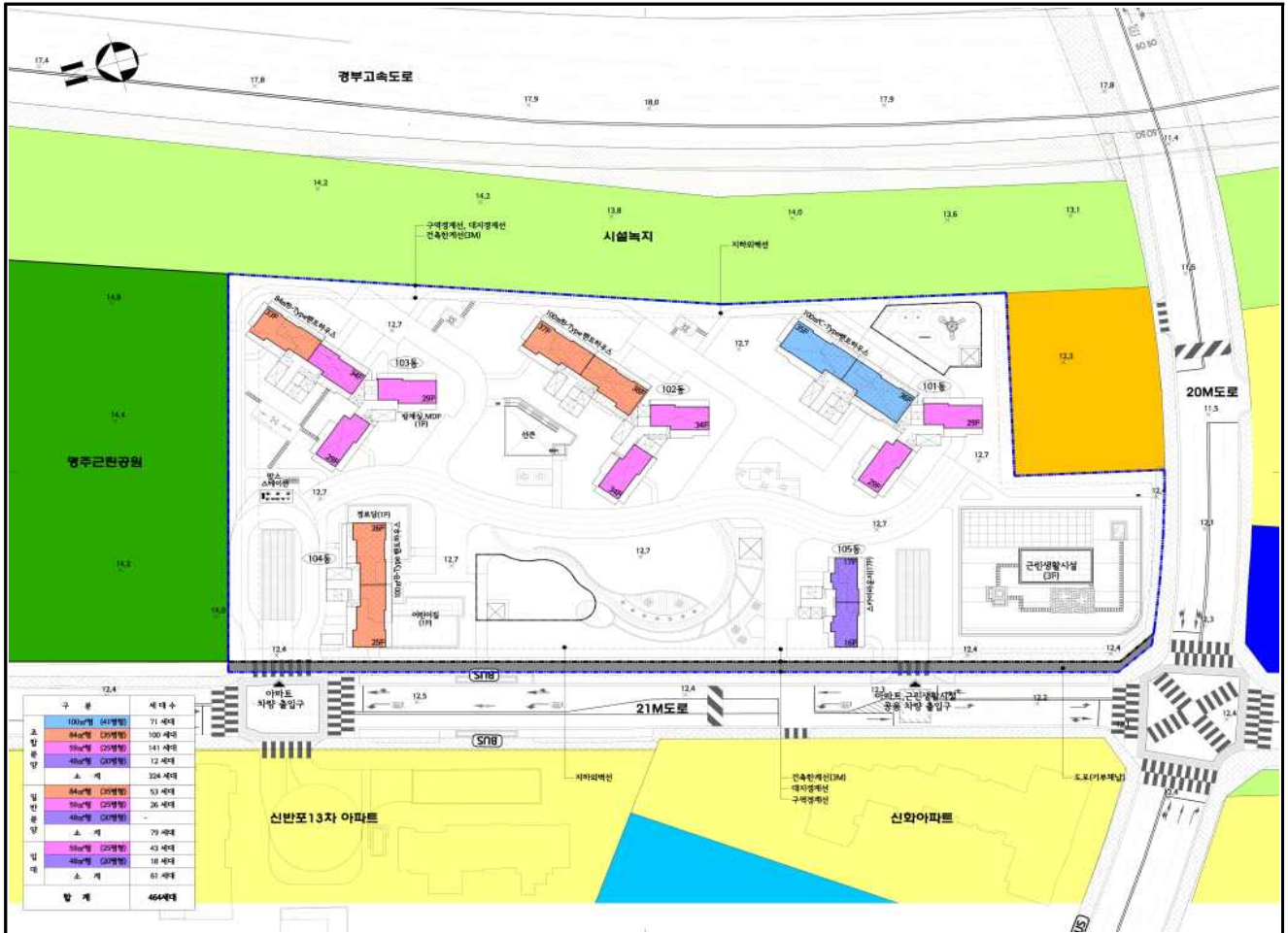


[붙임 2]

□ 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 륜		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㎡	30세대	
		59㎡	210세대	
		84㎡	153세대	
		100㎡	71세대	
	합계		464세대	

배치도



### [붙임 3] 건축계획(안)

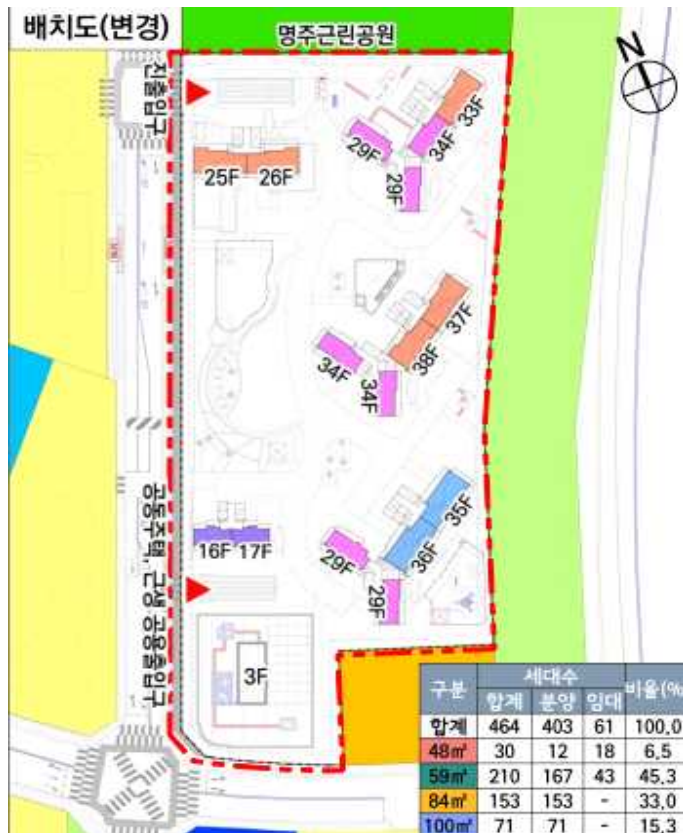
#### □ 건축개요(기정)

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 상임기획 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 정합성 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 배치 계획을 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 동호수 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 동호수 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	협의를견	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 ※ 50세대 이하로 국공립어린이집 운영 대상 아님	-	
야간행위과	○ 경로당 - 변경 불입 도면으로 반영	○ 추후 사업시행인가 변경시 경로당 변경 도면으로 협의하겠음.	추후 반영

□ 외부기관

구분	협의를견	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

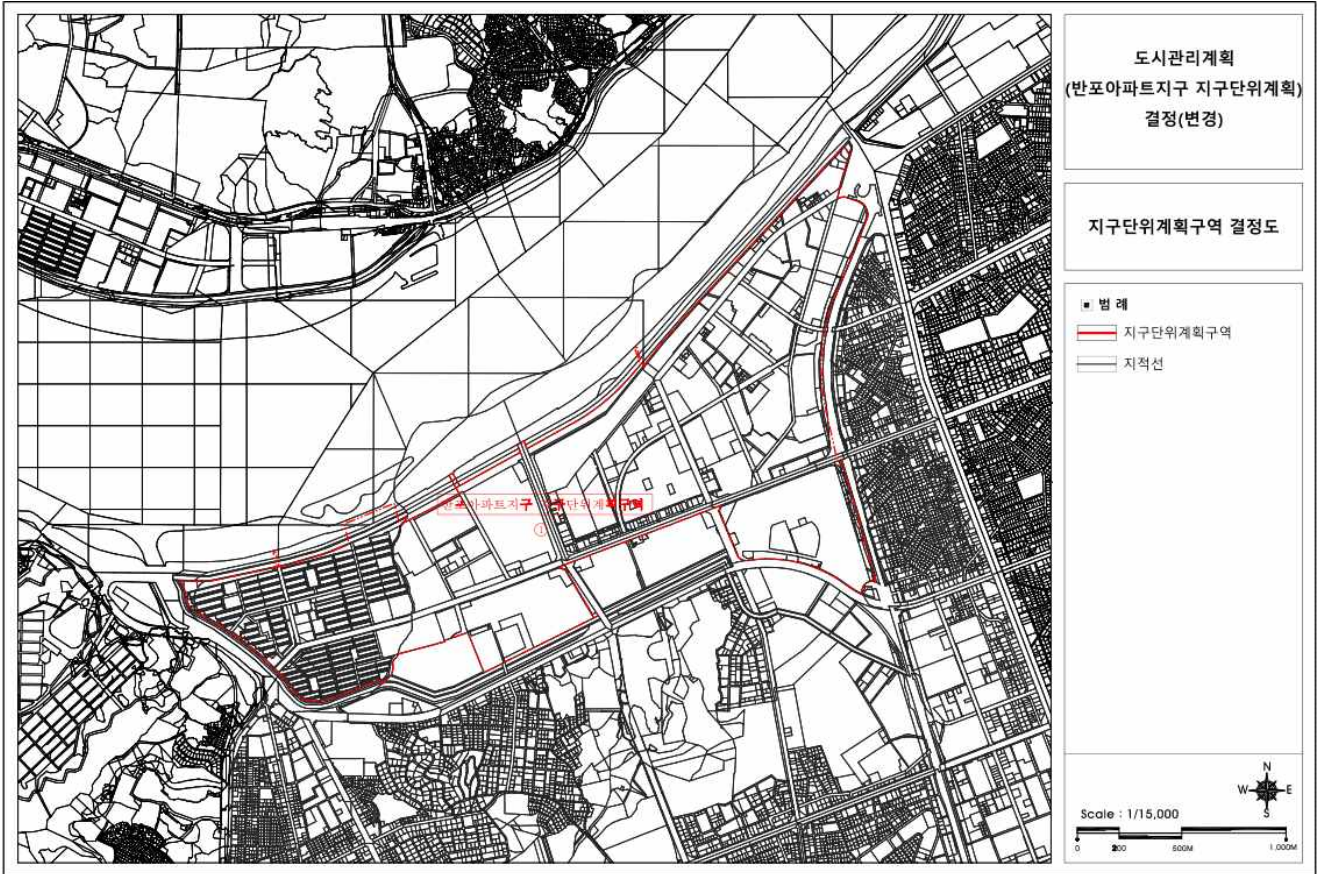
## [붙임 5] 공람의견 심사위원회 결과

□ 공람의견 제출: 1건

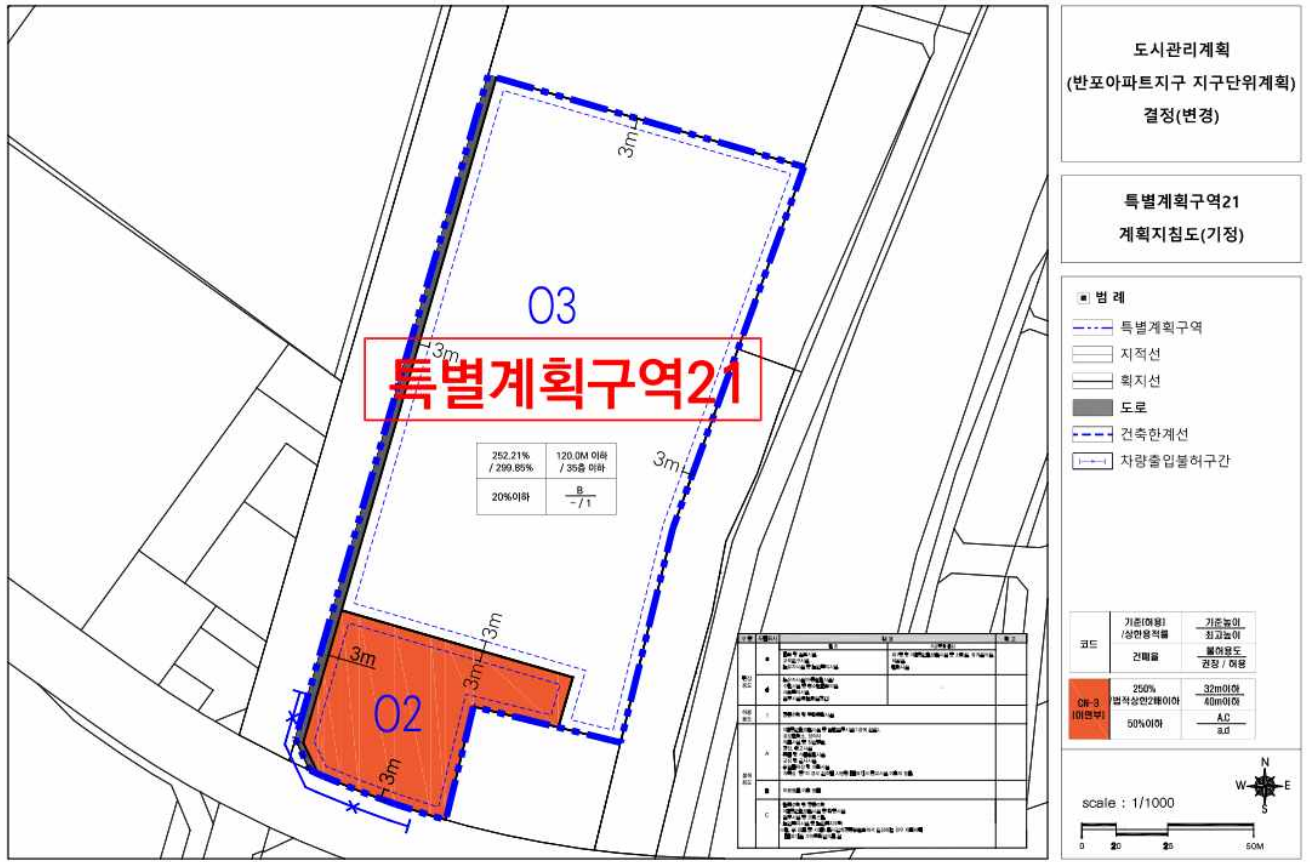
구분	의견 제출자	의견요지	채택 여부	채택내용 또는 불채택 사유
기타 관련	유**	○ 이주비 추가 대출 필요, 이주비 대출 납부 시기 변경 요청	심사대상 제외	○ 해당 의견은 금번 정비계획변경(안)과 무관한 사항으로, 조합의 검토의견을 아래와 같이 안내 ▶ 조합의견: 롯데건설과 협의 후 지원을 검토할 예정임.
		○ 평형 신청 1순위로 하기 어려운 주민을 고려하여, 2순위 선택 방안 마련 요청	일부 채택	○ 해당 공람 의견은 관리처분계획 수립에 관한 사항으로 금번 정비계획변경(안)과 무관한 사항으로, 조합의 검토의견을 아래와 같이 안내하고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

# [붙임 6] 결정도 및 지침도

## □ 지구단위계획구역 결정도



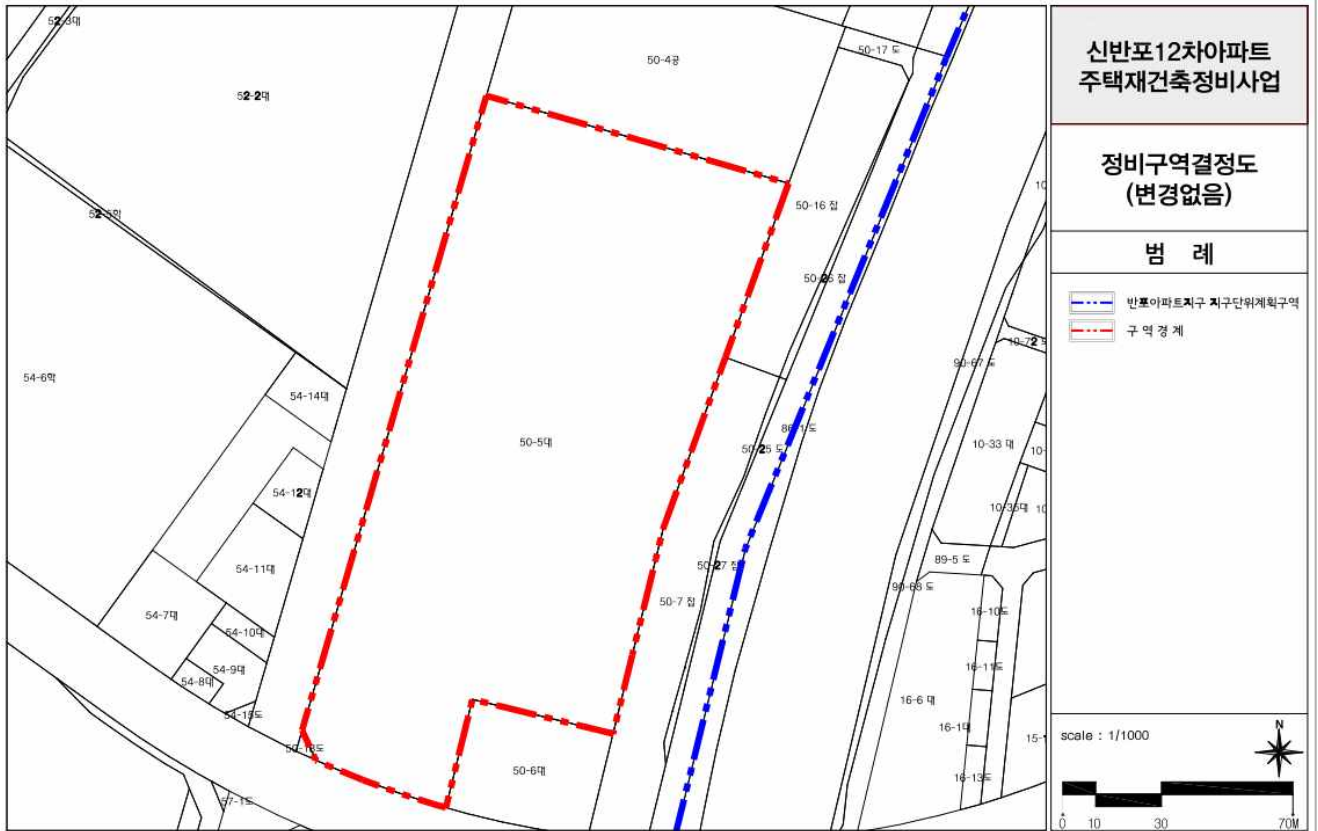
□ 특별계획구역21 계획지침도(기정)



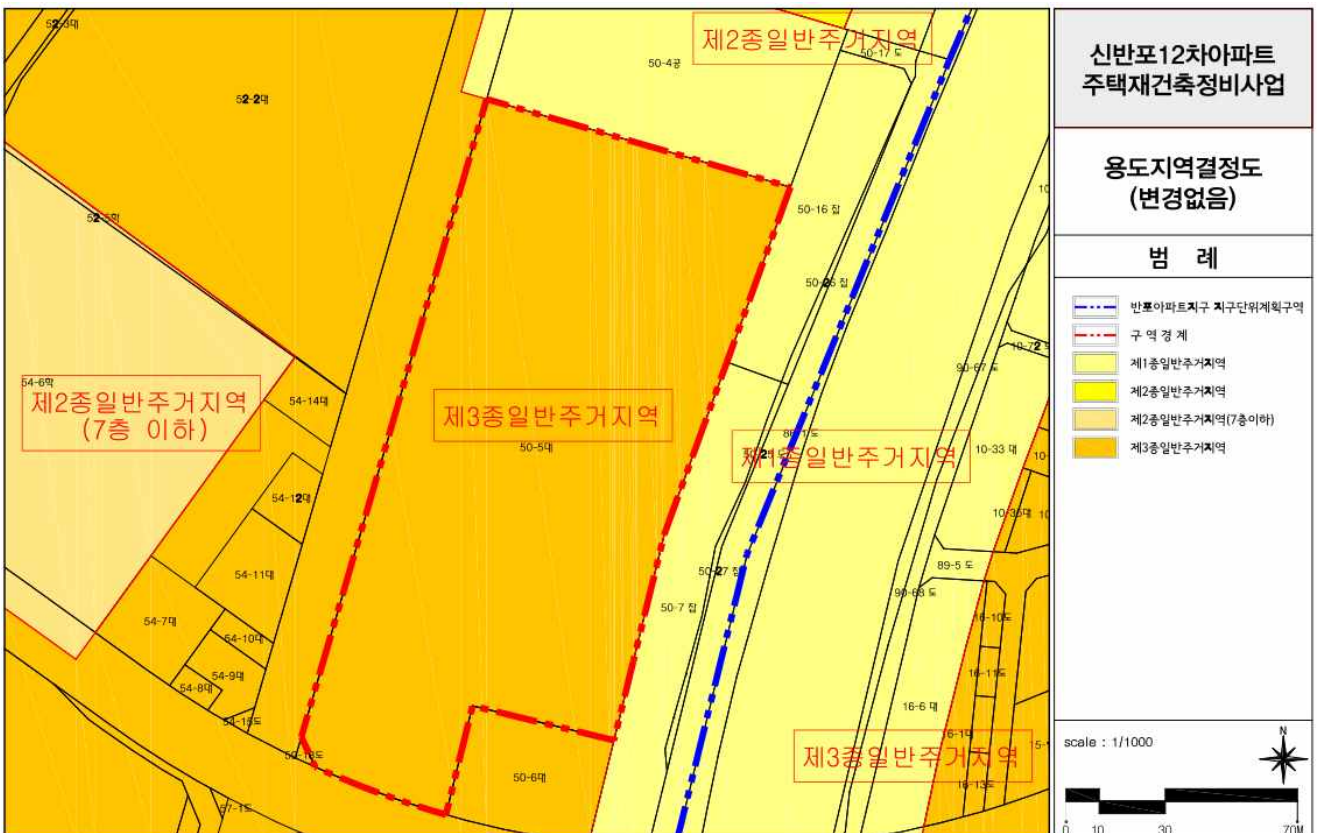
□ 특별계획구역21 계획지침도(변경)



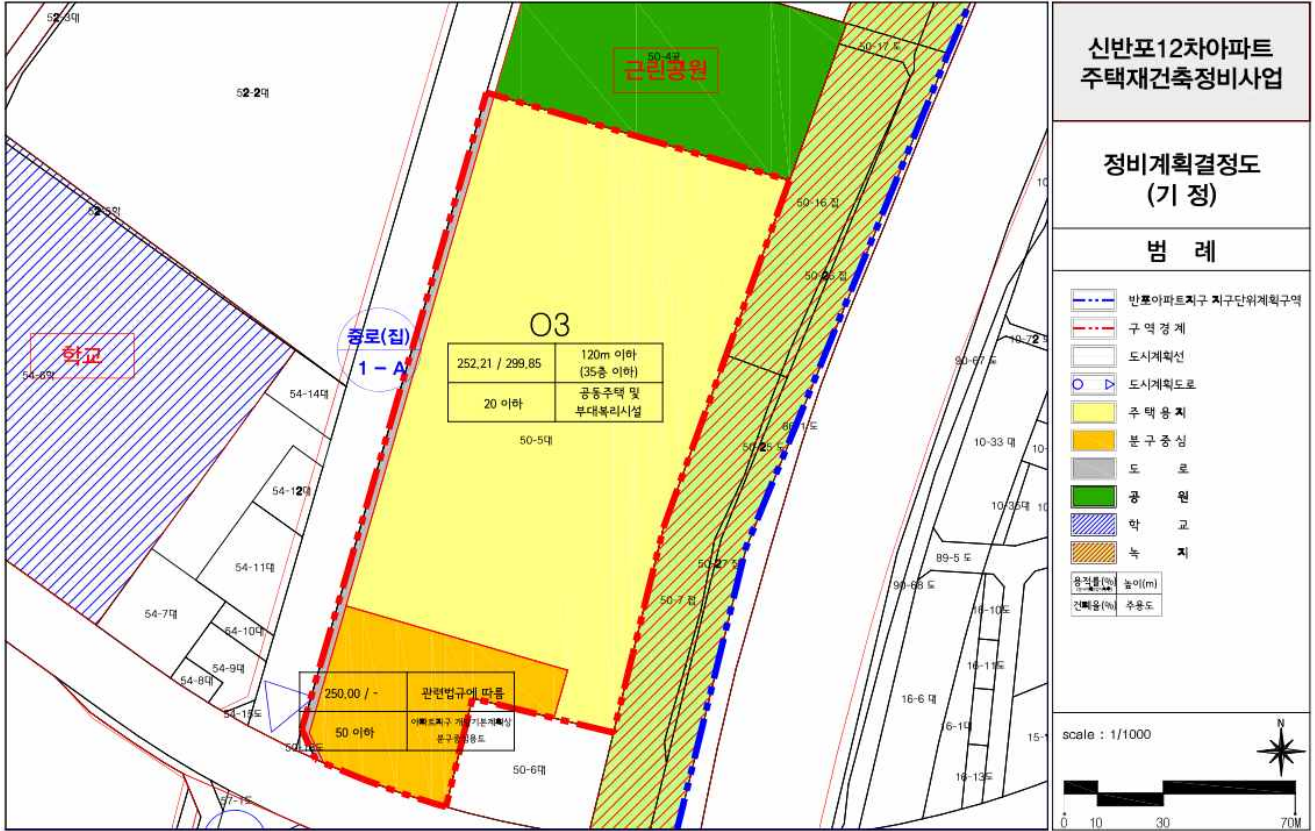
□ 정비구역 결정도



□ 용도지역·지구 결정도



□ 정비계획 결정(기정)도



□ 정비계획 결정(변경)도

