

고 시

서울특별시 서초구 고시 제2026-109호

도시관리계획(반포아파트지구 지구단위계획구역·지구단위계획) 및 신반포21차 재건축 정비계획 결정 (경미한 변경) 고시

건설부고시 제131호(1976.8.21)로 아파트지구 지정되고, 서울특별시고시 제2018-324호(2018.10.11.)로 정비계획 변경 결정, 서울특별시 서초구고시 제2019-61호(2019.4.4.)로 정비계획 (경미한)변경 결정, 서울특별시 서초구고시 제2021-170호(2021.8.5.)로 정비계획 (경미한)변경 결정, 서울특별시고시 제2023-422호(2023.9.21.)로 반포아파트지구 지구단위계획구역 지정 및 지구단위 계획 결정된 신반포21차 재건축 정비계획에 대하여, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은 법 시행령 제25조, 「서울특별시 도시계획조례」 제68조 및 「도시 및 주거환경정비법」 제16조, 같은 법 시행령 제13조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제11조에 따라 도시관리계획 및 정비계획을 결정(경미한 변경)하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 4월 30일
서울특별시 서초구청장

I. 주요 변경내용

- 가. 지적 확정측량 결과에 따른 정비구역 면적 등 변경
- 나. 건축계획 변경에 따른 재건축 소형주택 세대 유형 변경

II. 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획)에 관한 결정조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역의 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	①	반포아파트지구 지구단위계획구역	서초구 반포동, 잠원동 일대	2,841,839.2 (8,785.9)	증) 0.1 (증) 0.1	2,841,839.3 (8,786.0)	서고 제2023-422호	-

※ ()는 신반포21차 주택재건축정비사업을 위한 특별계획구역 24 면적임

○ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 지구단위계획구역 면적 : 2,841,839.2㎡ → 2,841,839.3㎡ (증 0.1㎡)	• 신반포21차 주택재건축정비구역 지적확정측량결과에 따라 지구단위계획구역 면적 증가

[2] 도시관리계획에 관한 결정 조서

1. 용도지역 · 지구 결정(변경)조서

가. 용도지역 결정(변경)조서

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
합계		2,841,839.2 (8,785.9)	증) 0.1 (증) 0.1)	2,841,839.3 (8,786.0)	100.0	-
주거 지역	소계	2,813,000.4 (8,785.9)	증) 0.1 (증) 0.1)	2,813,000.5 (8,786.0)	99.0	-
	일반 주거 지역					
	제1종일반주거지역	188,683.3	-	188,683.3	6.6	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	271,580.8	-	271,580.8	9.6	-
	제2종일반주거지역	38,847.0	-	38,847.0	1.4	-
	제3종일반주거지역	2,313,890.3 (8,785.9)	증) 0.1 (증) 0.1)	2,313,890.4 (8,786.0)	81.4	-
녹지 지역	소계	28,837.8	-	28,837.8	1.0	-
	자연녹지지역	28,837.8	-	28,837.8	1.0	-

※ ()는 신반포21차 주택재건축정비사업을 위한 특별계획구역 24 면적임

○ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 제3종일반주거지역 면적 : 2,313,890.3㎡ → 2,313,890.4㎡ (증 0.1㎡)	• 신반포21차 주택재건축정비구역 지적확정측량결과에 따라 제3종일반주거지역 면적 증가

2. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 교통시설

- 1) 도로 : 변경없음
- 2) 도로 공간적범위 결정조서 : 변경없음
- 3) 철도 결정조서 : 변경없음

나. 공간시설

- 1) 공원 : 변경없음
- 2) 녹지 : 변경없음
- 3) 광장 결정조서 : 변경없음
- 4) 공공공지 결정조서 : 변경없음

다. 공공문화체육시설 : 변경없음

라. 유통 및 공급시설 : 변경없음

마. 방재시설 : 변경없음

③ 건축계획에 관한 결정(변경)조서

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

가. 가구 및 획지설정 기준 : 변경없음

나. 가구에 관한 결정조서 : 변경없음

다. 공동개발에 관한 결정조서 : 변경없음

라. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서 : 변경

○ 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

가구		필지 또는 획지				비고
구분	번호	번호	위치	면적(㎡)	대지면적(㎡)	
기정	A	A1	반포동	751대	3,188.0	특별계획구역30 (반포1,2,4주구 재건축 정비구역) 도로(28,512.0㎡)확보 공원(52,699.0㎡)확보 녹지(12,150.0㎡)확보
			반포동	751-1대	273.0	
		A2	반포동	1292대 일원	95,962.0	
		A3	반포동	1298대 일원	12,277.0	
		A4	반포동	1306대 일원	10,615.0	
		A5	반포동	1161대 일원	2,190.0	
		A6	반포동	817대 일원	3,200.0	
		A7	반포동	779대 일원	135,833.0	
		A8	반포동	1190대 일원	696.0	
		A9	반포동	1184대 일원	12,889.0	
		A10	반포동	1313대	3,245.0	시장(도시계획시설)
		A11	반포동	1141대	2,532.0	
		A12	반포동	885대	3,560.0	반포초등학교 도로(465.0㎡)확보
		A13	반포동	937학	9,881.0	
		A14	반포동	936학	10,536.0	반포중학교 도로(465.0㎡)확보
		A15	반포동	2-12대	26,812.2	아크로리버파크 APT (A15,C1)
기정	B	B1	반포동	1076대 일원	92,508.0	특별계획구역1 (반포3주구 재건축 정비구역) 도로(7,554.0㎡)확보 공원(5,780.0㎡)확보 공공청사(850.0㎡)확보
			반포동	1130대 일원	850.0	
		B3	반포동	1057대 일원	3,687.0	
		B4	반포동	1046대 일원	6,735.0	
		B5	반포동	13학	23,886.0	세화여자 중·고등학교 도로(1,463.0㎡)확보
			반포동	753학	18,089.0	
		B6	반포동	18-2대	12,235.0	래미안퍼스티지 APT (B6,D1)
기정	C	C1	반포동	2-13대	42,029.3	아크로리버파크 APT (A15,C1)
		C2	반포동	2-8대	5,978.5	도로(590.9㎡)확보
		C3	반포동	3-3대	743.2	도로(25.1㎡)확보
		C4	반포동	3-1학	13,601.6	신반포중학교
		C5	반포동	4-1종	2,022.3	도로(114.7㎡)확보
		C6	반포동	4-15대	349.4	획지 도로(107.7㎡)확보
			반포동	4-14대	309.0	
		C7	반포동	4-13대	647.7	
		C8	반포동	4-12종	1,498.9	
		C9	반포동	4-10종	933.1	

가구		필지 또는 획지					비고
구분	번호	번호	위치		면적(㎡)	대지면적(㎡)	
기정		C10	반포동	5-1학	10,548.0	10,548.0	서울반포 외국인학교
		C11	반포동	6-1학	15,017.4	15,017.4	계성초등학교
		C12	반포동	10대	7,748.2	7,719.4	반포 푸르지오 APT 도로(28.8㎡)확보
		C13	반포동	1-1대 일원	168,472.6	119,799.8	특별계획구역31 (신반포3차·경남 재건축 정비구역) 도로(19,926.5㎡)확보 공원(3,939.1㎡)확보 녹지(12,847.7㎡)확보
		C14	반포동			2,324.1	
		C15	반포동			1,211.3	
		C16	반포동			508.3	
		C17	반포동			545.4	
		C18	반포동			7,370.4	
기정	D	D1	반포동	18-1대	120,824.6	120,824.6	래미안퍼스티지 APT (B6,D1)
		D2	반포동	18-4대	1,289.0	1,289.0	-
		D3	반포동	18-3대	4,799.5	4,799.5	-
		D4	반포동	16-7대	150.3	150.3	서래파출소
		D5	반포동	16-6대	20,679.6	20,679.6	반포힐스테이트APT
		D6	반포동	17학	14,427.1	14,427.1	잠원초등학교
기정	E	E1	잠원동	73대	116,070.9	79,638.1	특별계획구역2(신반포2차APT) 공동주택 획지면적 79,638.1㎡ 공공청사 획지면적 400.0㎡
		E1-2	잠원동			400.0	
		E2	잠원동	159대	24,558.1	24,558.1	아크로리버뷰APT
		E3	잠원동	64-3잡	3,504.9	3,504.9	
		E4	잠원동	76대	2,618.7	2,822.6	획지
				76-1대	203.9		
		E5	잠원동	76-2대	1,178.1	1,178.1	공동개발(권장)
		E6	잠원동	76-11대	71.0	71.0	
		E7	잠원동	76-9대	311.2	311.2	
		E8	잠원동	76-8대	330.6	330.6	
		E9	잠원동	76-4대	1,743.3	1,743.3	-
		E10	잠원동	76-5대	1,266.1	1,266.1	-
		E11	잠원동	76-6대	1,037.5	1,037.5	공동개발(권장)
		E12	잠원동	76-7대	848.3	848.3	
		E13	잠원동	162대	30,531.9	30,531.9	반포 센트럴 자이APT
E14	잠원동	74대	10,543.4	10,054.4	특별계획구역27 (신반포14차 재건축 정비구역) 녹지(574.4㎡)확보		
	잠원동	74-5대	85.4				
E15	잠원동	163대	23,726.6	23,726.6	특별계획구역28 (반포우성 재건축 정비구역)		

가구		필지 또는 획지					비고	
구분	번호	번호	위치		면적(㎡)	대지면적(㎡)		
기정	E	E16	잠원동	75-10대	485.1	1,546.8	특별계획가능구역1 (반포쇼핑타운1,2,3동)	
				75-11대	665.2			
				75-12대	396.5			
		E17	잠원동	75-13대	1,325.2	3,833.0		
				75-14대	923.4			
				75-15대	520.7			
				75-16대	1,063.7			
		E18	잠원동	75-17대	554.0	2,957.5		
				75-18대	876.2			
				75-19대	442.7			
				75-22대	269.2			
				75-23대	815.4			
기정	F	F1	잠원동	72-2대	3,431.8	3,422.0	도로(9.8㎡)확보	
		F2	잠원동	72학	14,997.9	15,163.1	반원초등학교	
			잠원동	72-8학	165.2			
		F3	잠원동	71-10학	11,608.0	11,608.0	도시계획시설(학교)	
		F4	잠원동	71-8대	375.1	375.1	-	
		F5	잠원동	71-9대	1,113.9	1,113.9	-	
		F6	잠원동	71-7대	564.8	564.8	반포3동 주민센터	
		F7	잠원동	71-6대	89.9	468.0	푸레하우스	
		F8	잠원동	71-5대	378.1			
		F9	잠원동	71-4대	139.9	139.9	-	
		F10	잠원동	71-3대	170.5	170.5	-	
		F11	잠원동	71대	1,703.3	1,703.3	-	
		F12	잠원동	71-1대	1,710.9	3,427.1	블루힐 하우스APT	
			잠원동	71-2대	1,716.2			
		F13	잠원동	71-15대	397.0	2,074.2	잠원중앙하이츠 A동	공동개발 (권장)
			잠원동	71-16대	1,677.2			
F14	잠원동	71-17대	2,364.3	3,173.7	잠원중앙하이츠 B동			
	잠원동	71-18대	809.4					
F15	잠원동	71-11대	9,116.7	9,116.7	특별계획구역3 (한신타워APT)			
F16	잠원동	71-12대	2,557.5	2,557.5	킴스빌리지APT			
기정	G	G1	잠원동	72-3대	2,190.0	1,823.5	도로(366.5㎡)확보	

가구		필지 또는 획지					비고
구분	번호	번호	위치		면적(㎡)	대지면적(㎡)	
기정	H	H1	잠원동	70대 일원	90,504.3	73,512.3	특별계획구역4 (신반포4차, 뉴코아쇼핑)
		H5				6,397.4	
		H2	잠원동	70-3대	1,777.0	1,910.0	-
				70-4대	133.0		
		H3	잠원동	70-1대	4,043.0	3,815.3	특별계획구역5 (뉴코아쇼핑)
		H4	잠원동	70-2대	7,973.3	7,973.3	
		H6	잠원동	69대	202.3	5,671.0	특별계획가능구역2 (반포쇼핑타운 4,5동)
				69-1대	658.3		
				69-2대	623.9		
				69-3대	733.8		
				69-4대	254.0		
				69-5대	194.8		
				69-6대	327.4		
				69-7대	390.8		
				69-8대	591.9		
				69-9대	767.9		
				69-10대	569.2		
				69-11대	277.0		
				69-31대	79.7		
		H7	잠원동	69-12대	435.8	5,351.7	특별계획가능구역3 (반포쇼핑타운 6,7,8동)
				69-13대	1,151.0		
				69-14대	194.9		
				69-15대	344.6		
				69-16대	469.2		
				69-17대	80.3		
				69-18대	792.8		
				69-19대	689.4		
				69-20대	448.4		
69-21대	745.3						
H8	잠원동	69-22대	762.6	2,765.2			
		69-23대	1,071.6				
		69-24대	931.0				
기정	I	I1	잠원동	65-32대	35,010.4	10,694.7	특별계획구역6(신반포7차) 도로(726.0㎡)확보
		I2		65-34대		23,589.7	
		I3	잠원동	65-7종	2,325.2	2,325.2	잠원동 성당

가구		필지 또는 획지				비고		
구분	번호	번호	위치	면적(㎡)	대지면적(㎡)			
기정	I	I4	잠원동	65-4대	211.0	211.0	공동개발(지정)	
		I5	잠원동	65-10대	244.2	244.2		
		I6	잠원동	65-1대	547.1	547.1		
		I7	잠원동	65대	142.9	78.9	-	공동개발(지정)
		I8	잠원동	65-11대	351.8	351.8	공동개발(권장), I6·I7과 공동개발(권장)	
		I9	잠원동	65-13대	157.9	157.9		
		I10	잠원동	65-8대	6,395.5	6,395.5	잠원그린APT	
		I11	잠원동	65-33대	9,168.8	8,091.2	특별계획구역25 (신반포22차 재건축정비구역)	
기정	J	J1	잠원동	160대	23,451.3	23,451.3	신반포자이 APT	
		J2	잠원동	66-1학	17,095.9	17,095.9	경원중학교	
		J3-1	잠원동	66-2학	10,562.3	10,562.3	특별계획구역7-1	
		J3-2	잠원동	66-15학	2,614.6	2,614.6	특별계획구역7-2	
		J4	잠원동	66-10대	273.4	273.4	공동개발(권장)	
		J5	잠원동	66-9대	421.6	421.6		
		J6	잠원동	67대	564.8	564.8	공동개발(지정)	
		J7	잠원동	67-1대	568.6	568.6		
		J8	잠원동	67-6대	1,040.7	1,040.7	J6,J7과 공동개발(권장)	
		J9	잠원동	67-2대	2,893.0	2,893.0	-	
		J10	잠원동	68대	126.6	126.6	공동개발(지정)	
		J11	잠원동	68-1대	374.7	374.7		
		J12	잠원동	157대	29,714.9	29,714.9	잠원동아APT	
기정	K	K1	잠원동	63-2대	9,674.6	9,063.7	특별계획구역8 (신반포 청구APT) 도로(610.9㎡) 확보	
		K2	잠원동	63-33대	2,670.1	6,786.3	특별계획구역9 (잠원 한신로얄APT) 도로(428.9㎡) 확보	
				63-34대	4,545.1			
		K3	잠원동	62-4대	4,990.6	4,990.6	특별계획구역10 (신반포26차 APT)	
		K4	잠원동	62-6대	1,642.9	1,611.4	도로(31.5㎡)확보	
		K5	잠원동	63대	441.6	24,476.7	특별계획구역1 (신반포19차·25차아파트 재건축정비구역) 도로(517.9㎡)확보 공원(1,942.6㎡)확보	
				63-13대	62.7			
				63-14대	105.4			
				63-15대	173.1			
				63-16도	616.0			
				61대	1,325.3			
				61-1대	10,630.0			
		61-20대	194.0					
K6	잠원동	61-2대	13,389.1					

가구		필지 또는 획지				비고		
구분	번호	번호	위치	면적(㎡)	대지면적(㎡)			
기정	K	K7	잠원동	61-3종	813.3	1,492.5	획지 (교회)	
				61-5종	525.4			
				61-4종	153.8			
		K8	잠원동	61-6학	14,057.4	10,556.1	도시계획시설(학교) 도로(1,448.6㎡)확보	
				61-18학	98.3			
		K9	잠원동	61-9대	298.3	1,206.8	획지	
				61-10대	129.0			
				61-11대	144.2			
				61-12대	106.0			
				61-13대	160.6			
				61-14대	214.0			
				61-15대	154.7			
K10	잠원동	61-16대	217.9	183.6	도로(34.3㎡)확보			
K11	잠원동	61-7대	259.7	223.7	도로(36.0㎡)확보			
K12	잠원동	61-6학 일원	14,057.4	2,151.0	획지			
기정	L	L1	잠원동	56-2대	5,480.2	5,764.9	특별계획구역13 (신반포27차 APT)	공동 개발 (권장)
				56-5대	22.0			
				56-6대	262.7			
		L2	잠원동	56-3대	22,281.6	22,281.6	특별계획구역14 (잠원한신 APT)	
		L3	잠원동	158대	34,873.1	34,873.1	레이안 신반포팰리스APT	
		L4	잠원동	57-20대	3,172.6	3,172.6	-	
기정	M	M1	잠원동	55-10대	3,459.8	12,977.2	특별계획구역15 (한신16차 APT)	
				55-11대	2,802.9			
				55-12대	6,714.5			
		M2	잠원동	55-7대	197.6	2,049.2	잠원청구빌라트	
				55-8대	649.3			
				55-9대	1,202.3			
		M3	잠원동	55-6대	582.1	4,722.3	-	
				55-5대	1,358.5			
				55-4대	877.6			
				55-3대	417.4			
				55-2대	196.7			
				55-1대	869.8			
				55대	420.2			
		M4	잠원동	49-17대	5,917.7	5,612.8	특별계획구역16 (신반포18차337동재건축정비 구역)	
		M5	잠원동	49-15대	52.6	52.6	공동개발(권장)	
		M6	잠원동	49-14대	71.8	71.8		
		M7	잠원동	49-12대	480.3	480.3		

가 구		필지 또는 획지				비고		
구분	번호	번호	위치	면적(㎡)	대지면적(㎡)			
기정	M	M8	잠원동	49-18대	256.8	256.8	공동개발(권장) M9 도로(8.3㎡) 확보	
		M9	잠원동	49-33대	674.3	666.0		
		M10	잠원동	49-20대	691.0	691.0		
		M11	잠원동	49-32대	105.8	105.8	공동개발(권장)	
		M12	잠원동	49-31대	156.0	156.0		
		M13	잠원동	49-30대	147.4	147.4		
		M14	잠원동	49-21대	384.2	384.2	-	M14~M22 공동개발 (권장)
		M15	잠원동	49-22대	108.5	108.5	-	
		M16	잠원동	49-23대	130.6	130.6	-	
		M17	잠원동	49-24대	105.1	105.1	-	
		M18	잠원동	49-27대	347.8	347.8	공동개발(지정)	
				49-39대	11.5	11.5		
		M19	잠원동	49-29대	145.8	145.8	-	
		M20	잠원동	49-34도	53.6	53.6	-	
		M21	잠원동	49-26대	247.9	247.9	-	
		M22	잠원동	49-25대	249.3	249.3	-	
		M23	잠원동	49-10대	622.9	622.9	-	
		M24	잠원동	49-9대	555.2	555.2	-	
		M25	잠원동	49-8대	18,181.6	18,181.6	특별계획구역17 (잠원한강 APT)	
		M26	잠원동	49-6대	1,237.7	1,237.7	공동개발 (권장)	
		M27	잠원동	49-7대	1,234.0	1,234.0		
		M28	잠원동	49-5대	1,490.6	1,490.6		
		M29	잠원동	49-37대	1,482.6	1,490.4		
				49-38대	7.8			
	N	N1	잠원동	54대	89.9	2,316.1	미주파스텔	
			잠원동	54-1대	226.9			
			잠원동	54-2대	367.4			
			잠원동	54-3대	1,004.4			
			잠원동	54-4대	627.5			
		N2	잠원동	54-5학	11,128.4	11,128.4	신동초등학교	
			잠원동	54-6학	12,102.5	12,239.5	신동중학교	
		N3	잠원동	52-5학	137.0			
N4		잠원동	54-7대	794.7	3,527.9	신화APT (도로273.1㎡) 확보		
		잠원동	54-8대	105.7				
		잠원동	54-9대	353.1				
		잠원동	54-10대	148.7				
		잠원동	54-11대	704.6				
		잠원동	54-12대	311.2				
		잠원동	54-13대	1,036.6				
		잠원동	54-14대	346.4				
N5		잠원동	54-15대	13,351.2	13,351.2	특별계획구역18 (강변APT)	공동개발(권장)	
N6		잠원동	53대	8,001.5	8,001.5	특별계획구역19 (잠원현대APT)		
N7	잠원동	52-2대	13,243.2	12,053.8	특별계획구역26 (신반포13차 재건축정비구역) 도로(352.8㎡)확보 소공원(1,000.0㎡)확보			
	잠원동	52-3대	163.4					

가구		필지 또는 획지					비고
구분	번호	번호	위치		면적(㎡)	대지면적(㎡)	
기정	N	N8	잠원동	161대	21,674.2	21,674.2	래미안 신반포 리오센트APT
		N9	잠원동	51대	10,133.1	9,803.5	특별계획구역20 (잠원훼미리 APT) 도로(329.6㎡)확보
기정	O	O1	잠원동	50-6대	1,482.8	1,482.8	-
		O2	잠원동	50-5대	17,712.2	2,609.6	특별계획구역21 (신반포12차 재건축정비구역) 도로(522.2㎡)확보
		O3	잠원동			14,580.4	
		O4	잠원동	50-2대	9,949.3	4,822.4	특별계획구역22 도로(163.2㎡)확보
		O5	잠원동			4,903.7	
		O6	잠원동	50-1대	21,376.4	20,921.0	잠원롯데캐슬2차 APT 도로(455.4㎡)확보
		O7	잠원동	50대	11,939.6	12,583.2	잠원롯데캐슬 APT 도로(189.3㎡)확보
			잠원동	50-21대	832.9		
기정	P	P1	잠원동	58-27대	662.0	582.3	잠원동 주민센터 도로(79.7㎡)확보
		P2	잠원동	58-7대	456.4	456.4	
		P3	잠원동	58대	5,612.5	5,374.5	금호베스트빌 APT 도로(238.0㎡)확보
		P4	잠원동	60-3대 일원	158,556.7	59,366.8	특별계획구역32 (신반포4지구 재건축정비구역) 도로(13,100.4㎡)확보 공원(9,165.1㎡)확보 녹지(1,753.7㎡)확보 체육시설(3,891.3㎡)확보
		P5	잠원동			62,704.6	
		P6	잠원동			3,891.3	
		P7	잠원동			4,493.0	
		P8	잠원동			4,081.8	
		P9	잠원동	60-20대	92.3	92.3	공동개발(권장)
		P10	잠원동	60-19대	179.3	179.3	
		P11	잠원동	60-18대	179.9	179.9	
		P12	잠원동	60-5대	1,075.3	1,075.3	
		P13	잠원동	60-4대	3,920.6	3,709.9	한신타운 APT 도로(210.7㎡)확보
		P14	잠원동	60-78대	9,534.1	8,838.7	특별계획구역23 (신반포20차 APT) 녹지(532.7㎡)확보 도로(222.2㎡)확보
			잠원동	60-83대	31.9		
			잠원동	60-84대	27.6		
		P15	잠원동	59-3대	2,261.4	2,763.3	잠원현대훼미리 APT 도로(93.1㎡)확보
			잠원동	59-8대	595.0		
		P16	잠원동	59-10대	5,656.2	8,785.9	특별계획구역24 (신반포21차 재건축정비구역)
			잠원동	59-11대	3,007.9		
			잠원동	59-15대	75.6		
			잠원동	59-16대	46.2		
변경	P	P16	잠원동	59-10대	5,656.3	8,786.0	특별계획구역24 (신반포21차 재건축정비구역)
			잠원동	59-11대	3,007.9		
			잠원동	59-15대	75.6		
			잠원동	59-16대	46.2		
기정	P	P17	잠원동	59-12대	717.6	998.8	잠원노블레스 APT
			잠원동	59-13대	281.2		

가구		필지 또는 획지					비고
구분	번호	번호	위치	면적(㎡)	대지면적(㎡)		
기정	Q	Q1	반포동	20-43대	194,458.3	194,458.3	반포자이 APT
		Q2	반포동	20-45대	4,194.6	4,194.6	
		Q3	반포동	21학	13,237.2	13,237.2	원촌초등학교
		Q4	반포동	22학	16,899.8	16,899.8	원촌중학교
		Q5	반포동	20-51대	1,000.0	1,000.0	
		Q6	반포동	20-15대	1,462.6	1,462.6	
		Q7	반포동	20-48대	1,500.0	1,500.0	반포1동 주민센터

○ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	획지P 면적 : 158,556.7㎡ → 158,556.8㎡ (증 0.1㎡)	신반포21차 주택재건축정비구역 지적확정측량결과에 따라 획지P 면적 증가

2. 건축물의 용도 결정조서 : 변경없음
3. 건축물의 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서 : 변경없음
4. 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정조서 : 변경없음

5. 특별계획(가능)구역에 관한 결정(변경)조서

가. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

구분		구역명	위치	면적(㎡)			유형구분
				기정	변경	변경후	
가구A	기정	특별계획구역29	반포동 12번지 일대	31,983.1	-	31,983.1	유형 1
	기정	특별계획구역30	반포동 810번지 일대	370,484.0	-	370,484.0	유형 1
가구B	기정	특별계획구역1	반포동 1109번지 일대	117,114.0	-	117,114.0	유형 1
가구C	기정	특별계획구역31	반포동 1-1번지 일대	168,472.6	-	168,472.6	유형 1
가구E	기정	특별계획구역2	잠원동 73번지 일대	85,331.3	-	85,331.3	유형 2
	기정	특별계획구역27	잠원동 74번지 일대	10,628.8	-	10,628.8	유형 1
	기정	특별계획구역28	잠원동 163번지 일대	26,607.7	-	26,607.7	유형 1
가구F	기정	특별계획구역3	잠원동 71-15번지 일대	9,116.6	-	9,116.6	유형 2
가구H	기정	특별계획구역4	잠원동 70번지 일대	92,921.5	-	92,921.5	유형 2
가구H	기정	특별계획구역5	잠원동 70-1번지 일대	12,014.5	-	12,014.5	유형 3
가구I	기정	특별계획구역6	잠원동 65-32번지	35,010.4	-	35,010.4	유형 2
	기정	특별계획구역25	잠원동 65-33	9,168.6	-	9,168.6	유형 4
가구J	기정	특별계획구역7	잠원동 66-2번지 일대	10,562.3	-	10,562.3	유형 3
	기정	특별계획구역7	잠원동 66-15번지 일대	2,614.6	-	2,614.6	유형 3
가구K	기정	특별계획구역8	잠원동 63-2번지	9,674.8	-	9,674.8	유형 2
	기정	특별계획구역9	잠원동 63-33번지 일대	7,215.2	-	7,215.2	유형 2
	기정	특별계획구역10	잠원동 62-4번지	4,990.6	-	4,990.6	유형 2
	기정	특별계획구역11	잠원동 61-1번지 일대	26,937.2	-	26,937.2	유형 1
가구L	기정	특별계획구역13	잠원동 56-2번지 일대	5,764.9	-	5,764.9	유형 2
	기정	특별계획구역14	잠원동 56-3번지	22,281.5	-	22,281.5	유형 1
가구M	기정	특별계획구역15	잠원동 55-10번지 일대	12,977.2	-	12,977.2	유형 1
	기정	특별계획구역16	잠원동 49-17번지	5,917.7	-	5,917.7	유형 4
	기정	특별계획구역17	잠원동 49-8번지	18,181.5	-	18,181.5	유형 2
가구N	기정	특별계획구역18	잠원동 53-15번지	13,351.3	-	13,351.3	유형 2
	기정	특별계획구역19	잠원동 53번지	8,001.5	-	8,001.5	유형 2
	기정	특별계획구역20	잠원동 51번지	10,133.1	-	10,133.1	유형 2
	기정	특별계획구역26	잠원동 52-2번지 일대	13,406.6	-	13,406.6	유형 4
가구O	기정	특별계획구역21	잠원동 50-5번지	17,712.2	-	17,712.2	유형 1
	기정	특별계획구역22	잠원동 50-2번지	9,949.2	-	9,949.2	유형 3
가구P	기정	특별계획구역23	잠원동 60-78번지 일대	9,593.7	-	9,593.7	유형 2
	변경	특별계획구역24	잠원동 59-10번지 일대	8,785.9	증) 0.1	8,786.0	유형 1
	기정	특별계획구역32	잠원동 60-3번지 일대	158,556.7	-	158,556.7	유형 1

○ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	특별계획구역24 면적 : 8,785.9㎡ → 8,786.0㎡ (증 0.1㎡)	신반포21차 주택재건축정비구역 지적확정측량결과에 따라 특별계획구역24 면적 변경

나. 특별계획가능구역에 관한 결정조서 : 변경없음

다. 특별계획구역 및 특별계획가능구역에 대한 지구단위계획 내용 : 변경

1) 유형 I : 정비계획수립 완료형 - 변경없음

■ 특별계획구역1(반포아파트 3주구) ~ 특별계획구역32(신반포4지구) : 변경없음

■ 특별계획구역24(신반포21차) : 변경

- 기정

구분			계획내용	비고
위치			• 서울시 서초구 잠원동 59-10 일대	
특별계획구역면적(㎡)			• 8,785.9㎡	
용도지역 · 지구			• 제3종일반주거지역	
획지계획			• 획지 P16	
공공시설 등 계획			• 서초구고시 제2021-170호(2021.08.05.)에 따른 공공시설계획 준용 - 건축물 기부채납 : 어린이집 132㎡ (대지지분 75.7㎡ / 건축물 환산부지면적 56.3㎡) ※ 건축물 연면적 397.2㎡ - 현금기부채납(환산부지면적 132.0㎡)	
용도 계획	허용 용도	획지 P16	• 공동주택 및 복리시설	
밀도 계획	건폐율		• 50% 이하	예정법적 상한용적률은 건축위원회 심의시 확정
	용적률	획지 P16	• 기준(허용)용적률 : 230% 이하 • 상한용적률 : 300% 이하(공공기여량에 따른 완화범위에 한함) • 예정법정상한용적률 : 300% 이하	
	높이	획지 P16	• 「서울시 도시기본계획」 및 「서울시 도시 및 주거환경정비기본계획」의 기준을 따름	
건축선 및 대지내 공지	건축선	획지 P16	• 건축한계선 - 북측 이면도로변(8m) : 3m - 그 외 도로변 : 관련법령의 건축선 규정에 따름	지침도에 따름
	대지내 공지		• 전면공지(보도형) - 대상지 북측 이면도로변 건축한계선 후퇴부 보도형 전면공지(3m)로 조성 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성	지침도에 따름
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태	• 서울특별시고시 제2018-324호(2018.10.11.)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 배치 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 지상 1층 ~ 지상 3층에 설치하는 것을 권장		

구분	계획내용	비고
기타외관요소	• 옥외설비 - 에어컨 설비가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐 가능한 별도의 설치공간 계획 • 담장의 설치 - 원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m 이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 가능 • 광고물 설치 제한 - 판루형 간판 설치 금지하고 입체형으로 설치 - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시틀 등의 입면디자인 도입	그 외 지구단위계획 시행지침에 따름
교통처리계획	• 통행체계 - 사업지 북측 이면도로변 진출입구 양방통행 • 단지 내 주차 및 차량 동선 - 재해 시 소방도로의 기능이 유지될 수 있는 단지 내 동선체계 구축 - 단지 내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태로 조성 - 단지 내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 • 단지 내 보행동선 - 비상시 보행자 동선이 비상도로 기능을 유지할 수 있도록 계획 - 보행자도로는 인접단지의 보행자도로와 연계하여 조성 - 보행축 상에 조경시설 및 주민휴게시설, 커뮤니티 시설 설치	
기타사항	• 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 따름. - 서울특별시고시 제2018-324호(2018.10.11.) • 정비계획(개발기본계획에 포함)이 수립된 단지가 경미한 변경사항[「도시 및 주거환경정비법」 제 15조 및 같은 법 시행령 제13조에 의한 경미한 사항의 범위에서 변경]으로 정비계획(개발기본계획 포함)을 변경한 경우 본 지침을 적용하지 아니 할 수 있음	지정위치는 결정도를 따름
	• 인구 및 주택 수용에 관한 사항 - 임대주택은 분양주택과 외관, 미감 등을 동일하게 계획하고 동별·동내·층별 혼합될 수 있도록 함 - 임대주택을 확보할 경우 다양한 규모로 맞춤형 주거유형이 공급될 수 있도록 함 - 인구 및 주택계획의 적정성, 공공임대주택의 규모는 세부개발계획 수립 시 구체적 건축계획을 수립하여 해당 위원회 심의를 통해 결정 • 공공이용시설의 설치계획 및 기존 건축물의 정비, 개량 및 건축시설 계획 등은 세부개발계획 수립을 통해 결정	

- 변경

구분			계획내용	비고
위치			• 서울시 서초구 잠원동 59-10 일대	
특별계획구역면적(㎡)			• 8,786.0㎡	
용도지역 · 지구			• 제3종일반주거지역	
획지계획			• 획지 P16	
공공시설 등 계획			• 서초구고시 제2021-170호(2021.08.05.)에 따른 공공시설계획 준용 - 건축물 기부채납 : 어린이집 132㎡ (대지지분 75.7㎡ / 건축물 환산부지면적 56.3㎡) ※ 건축물 연면적 397.2㎡ - 현금기부채납(환산부지면적 132.0㎡)	
용도 계획	허용 용도	획지 P16	• 공동주택 및 복리시설	
밀도 계획	건폐율		• 50% 이하	예정법적 상한용적률은 건축위원회 심의시 확정
	용적률	획지 P16	• 기준(허용)용적률 : 230% 이하 • 상한용적률 : 300% 이하(공공기여량에 따른 완화범위에 한함) • 예정법적상한용적률 : 300% 이하	
	높이	획지 P16	• 「서울시 도시기본계획」 및 「서울시 도시 및 주거환경정비기본계획」의 기준을 따름	
건축선 및 대지내 공지	건축선	획지 P16	• 건축한계선 - 북측 이면도로변(8m) : 3m - 그 외 도로변 : 관련법령의 건축선 규정에 따름	지침도에 따름
	대지내 공지		• 전면공지(보도형) - 대상지 북측 이면도로변 건축한계선 후퇴부 보도형 전면공지(3m)로 조성 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성	지침도에 따름
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태	• 서울특별시고시 제2018-324호(2018.10.11.)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 배치 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 지상 1층 ~ 지상 3층에 설치하는 것을 권장		

구분	계획내용	비고
기타외관요소	• 옥외설비 - 에어컨 설비가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐 가능한 별도의 설치공간 계획 • 담장의 설치 - 원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m 이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 가능 • 광고물 설치 제한 - 판루형 간판 설치 금지하고 입체형으로 설치 - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시물 등의 입면디자인 도입	그 외 지구단위계획 시행지침에 따름
교통처리계획	• 통행체계 - 사업지 북측 이면도로변 진출입구 양방통행 • 단지 내 주차 및 차량 동선 - 재해 시 소방도로의 기능이 유지될 수 있는 단지 내 동선체계 구축 - 단지 내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태로 조성 - 단지 내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 • 단지 내 보행동선 - 비상시 보행자 동선이 비상도로 기능을 유지할 수 있도록 계획 - 보행자도로는 인접단지의 보행자도로와 연계하여 조성 - 보행축 상에 조경시설 및 주민휴게시설, 커뮤니티 시설 설치	
기타사항	• 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 따름. - 서울특별시고시 제2018-324호(2018.10.11.) • 정비계획(개발기본계획에 포함)이 수립된 단지가 경미한 변경사항[「도시 및 주거환경정비법」 제 15조 및 같은 법 시행령 제13조에 의한 경미한 사항의 범위에서 변경]으로 정비계획(개발기본계획 포함)을 변경한 경우 본 지침을 적용하지 아니 할 수 있음	지정위치는 결정도를 따름
	• 인구 및 주택 수용에 관한 사항 - 임대주택은 분양주택과 외관, 미감 등을 동일하게 계획하고 동별·동내·층별 혼합될 수 있도록 함 - 임대주택을 확보할 경우 다양한 규모로 맞춤형 주거유형이 공급될 수 있도록 함 - 인구 및 주택계획의 적정성, 공공임대주택의 규모는 세부개발계획 수립 시 구체적 건축계획을 수립하여 해당 위원회 심의를 통해 결정 • 공공이용시설의 설치계획 및 기존 건축물의 정비, 개량 및 건축시설 계획 등은 세부개발계획 수립을 통해 결정	

○ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 특별계획구역 면적 : 8,785.9㎡ → 8,786.0㎡ (증 0.1㎡)	• 신반포21차 주택재건축정비구역 지적확정측량결과에 따라 특별계획구역24 면적 변경

- 2) 유형Ⅱ : 정비구역 지정대상(전환)형 - 변경없음
- 3) 유형Ⅲ : 일반 세부개발계획 수립형 - 변경없음
- 4) 유형Ⅳ : 정비계획 수립 간주형 - 변경없음
- 5) 유형Ⅴ : 특별계획가능구역 - 변경없음

라. 특별계획가능구역 해제시 지구단위계획 내용 : 변경없음

☐ 4 기타사항에 관한 결정 조서

- 1. 교통처리에 관한 결정조서 : 변경없음

Ⅲ. 정비구역 및 정비계획 결정(경미한 변경)

① 정비구역 및 정비계획에 관한 결정

1. 정비구역의 위치 및 면적

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	신반포21차 주택재건축정비구역	잠원동 59-10번지 일원	8,785.9	증) 0.1	8,786.0	-

○ 변경사유서

구분	위치	면적(㎡)	변경사유
변경	서울특별시 서초구 잠원동 59-10번지 일원	8,786.0	• 지적확정측량결과에 따라 정비구역 면적 변경

② 정비계획 변경 내용

1. 용도지역 · 지구

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		8,785.9	증) 0.1	8,786.0	100.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	8,785.9	증) 0.1	8,786.0	100.0	

○ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 제3종일반주거지역 면적 : 8,785.9㎡ → 8,786.0㎡ (증 0.1㎡)	• 지적확정측량결과에 따라 제3종일반주거지역 면적 변경

2. 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		8,785.9	증) 0.1	8,786.0	100.0	공동주택 및 부대복리시설
획지	주택용지	8,785.9	증) 0.1	8,786.0	100.0	

3. 도시계획시설의 설치에 관한 계획 : 해당사항 없음

4. 공동이용시설 설치계획 : 변경없음

5. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 : 변경

가. 기존 건축물의 정비·개량 계획에 관한 계획

구분	구역구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거이주	
기정	신반포21차 주택재건축정비구역	8,785.9	잠원동 59-10번지 일대	2	-	-	2	-	-
변경	신반포21차 주택재건축정비구역	8,786.0	잠원동 59-10번지 일대	2	-	-	2	-	

○ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 정비구역 면적 : 8,785.9㎡ → 8,786.0㎡ (증 0.1㎡)	• 지적확정측량결과에 따라 정비구역 면적 변경

나. 건축시설계획 : 변경

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

- 기정

구역구분		획지 구분		위치	주용도	건폐율	용적률		높이 (층수)	비고
명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정법적상한		
신반포21차 주택재건축정비구역	8,785.9	획지 P16	8,785.9	잠원동 59-10번지 일대	공동주택 및 부대 복리시설	50% 이하	239.3% 이하	298.76% 이하	66m (22층) 이하	-
주택의 규모 및 규모별 건설비용		• 국민주택규모(85㎡이하) 주택을 전체세대수의 60% 이상 건립 • 국민주택규모(85㎡이하) 주택을 전체연면적의 50% 이상 건립 • 규모별 주택건설비용								
		구분	세대수		주택연면적					
			세대수(세대)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)				
		계	251	100.0	17,820.78	100.0				
		85㎡초과	84	33.5	9,137.54	51.3				
		60~85㎡이하	30	11.9	2,548.51	14.3				
		60㎡이하	137	54.6	6,134.74	34.4				
심의완화 사항		• 용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) - 정비계획 용적률(239.3%) → 예정법적상한용적률(298.76%) - 임대주택 용적률 : $(298.76\% - 239.3\%) \times 50\% = 29.73\%$								
건축물의 건축선에 관한 계획		• 건축한계선 - 북측 이면도로변(8m) : 3m - 그 외 도로변 : 관련법령의 건축선 규정에 따름								
기타사항		• 전면공지(보도형) - 대상지 북측 이면도로변 건축한계선 후퇴부 보도형 전면공지(3m)로 조성								

- 변경

구역구분		획지 구분		위치	주용도	건폐율	용적률		높이 (층수)	비고																													
명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정법적상한																															
신반포21차 주택재건축정비구역	8,786.0	획지 P16	8,786.0	잠원동 59-10번지 일대	공동주택 및 부대 복리시설	50% 이하	239.3% 이하	298.41% 이하	66m (22층) 이하	-																													
주택의 규모 및 규모별 건설비용		• 국민주택 규모(85㎡이하) 주택을 전체세대수의 60% 이상 건립 • 국민주택 규모(85㎡이하) 주택을 전체연면적의 50% 이상 건립 • 규모별 주택건설비용 <table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">세대수</th><th colspan="2">주택연면적</th></tr><tr><th>세대수(세대)</th><th>비율(%)</th><th>면적(㎡)</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td>계</td><td>251</td><td>100.0</td><td>18,794.54</td><td>100.0</td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td>84</td><td>33.5</td><td>9,137.02</td><td>48.6</td></tr><tr><td>60~85㎡이하</td><td>30</td><td>11.9</td><td>2,548.50</td><td>13.6</td></tr><tr><td>60㎡이하</td><td>137</td><td>54.6</td><td>7,109.02</td><td>37.8</td></tr></table>									구분	세대수		주택연면적		세대수(세대)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	계	251	100.0	18,794.54	100.0	85㎡초과	84	33.5	9,137.02	48.6	60~85㎡이하	30	11.9	2,548.50	13.6	60㎡이하	137	54.6	7,109.02	37.8
		구분	세대수		주택연면적																																		
			세대수(세대)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)																																	
		계	251	100.0	18,794.54	100.0																																	
		85㎡초과	84	33.5	9,137.02	48.6																																	
		60~85㎡이하	30	11.9	2,548.50	13.6																																	
		60㎡이하	137	54.6	7,109.02	37.8																																	
심의완화 사항		• 용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) - 정비계획 용적률(239.3%) → 예정법적상한용적률(298.41%) - 임대주택 용적률 : (298.41% - 239.3%) × 50% = 29.56%																																					
건축물의 건축선에 관한 계획		• 건축한계선 - 북측 이면도로변(8m) : 3m - 그 외 도로변 : 관련법령의 건축선 규정에 따름																																					
기타사항		• 전면공지(보도형) - 대상지 북측 이면도로변 건축한계선 후퇴부 보도형 전면공지(3m)로 조성																																					

○ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 정비구역 면적 : 8,785.9㎡ → 8,786.0㎡ (증 0.1㎡)	• 지적확정측량결과에 따라 정비구역 면적 변경

2) 용적률 계획

- 기정

구분	산정내용					
	사업부지	획지	계획정비기반시설 면적			계획기반시설 내 기존 국·공유지
			토지 (대지지분)	건축물 (환산부지면적)	현금 (환산부지면적)	
토지 이용계획	8,785.9㎡	8,785.9㎡	75.7㎡	56.3㎡	132.0㎡	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	- 순부담 면적 = 계획정비기반시설(264㎡) - 계획정비기반시설내 기존 국·공유지(0㎡) = 264㎡ - 순부담 비율 = 순부담 면적 ÷ (사업부지 - 계획정비기반시설내 기존 국·공유지) = 264㎡ ÷ (8,785.9㎡ - 0㎡) = 3.0%					
건축물 기부채납	- 어린이집 (연면적 397㎡이상) - 총 제공면적 = 132㎡ (①대지지분 + ②환산부지면적) ① 대지지분 : 대지면적(8,785.9㎡) × 건축물 기부채납 비율(0.86%) = 75.7㎡ ② 환산부지면적 : 공사비¹⁾ × 건축물 기부채납 면적 ÷ 부지가액²⁾ (2,917,000원/㎡ × 397㎡) ÷ 20,560,000원/㎡ = 56.3㎡ ※ 1) 공사비 : 2017 공공건축물 공사비 책정 등 가이드라인(서울시) 중 어린이집 단가 적용 ※ 2) 부지가액(원/㎡) : 공시지가 가중평균 2배 적용(17년 1월 1일 기준)					
현금 기부채납	- 현금 기부채납 (약 27억) - 환산부지면적 = 현금 기부채납 비용 ÷ 부지가액¹⁾ = 2,713,920,000원 ÷ 20,560,000원/㎡ = 132㎡ ※ 1) 부지가액(원/㎡) : 공시지가 가중평균 2배 적용(17년 1월 1일 기준)					
정비계획 용적률 산정	- 기준(허용)용적률 : 230% - 정비계획용적률 : 239.3% = 기준용적률 × (1 + 1.3 × α¹⁾) = 230% × 1 + 1.3 × 0.03098 = 239.3% ※ 1) α = 총 제공면적 ÷ (대지면적 - 총 제공면적)					
예정법적 상한용적률	예정법적상한용적률 = 298.76% 이하					

※ 1) 법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회에서 심의 시 결정된 예정법적상한용적률은 건축위원회 심의를 통해 확정함

2) 현금납부에 관한 사항은 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 같은 법 시행령 제14조를 준용하고, 추후 감정평가결과에 따라 현금납부액은 순부담률 기준(3.0%)범위에서 조정될 수 있음

- 변경

구분	산정내용					
	사업부지	획지	계획정비기반시설 면적			계획기반시설 내 기존 국·공유지
			토지 (대지지분)	건축물 (환산부지면적)	현금 (환산부지면적)	
토지 이용계획	8,786.0㎡	8,786.0㎡	75.7㎡	56.3㎡	132.0㎡	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	- 순부담 면적 = 계획정비기반시설(264㎡) - 계획정비기반시설내 기존 국·공유지(0㎡) = 264㎡ - 순부담 비율 = 순부담 면적 ÷ (사업부지 - 계획정비기반시설내 기존 국·공유지) = 264㎡ ÷ (8,786.0㎡ - 0㎡) = 3.0%					
건축물 기부채납	- 어린이집 (연면적 397㎡이상) - 총 제공면적 = 132㎡ (①대지지분 + ②환산부지면적) ① 대지지분 : 대지면적(8,786.0㎡) × 건축물 기부채납 비율(0.86%) = 75.7㎡ ② 환산부지면적 : 공사비¹⁾ × 건축물 기부채납 면적 ÷ 부지가액²⁾ (2,917,000원/㎡ × 397㎡) ÷ 20,560,000원/㎡ = 56.3㎡ ※ 1) 공사비 : 2017 공공건축물 공사비 책정 등 가이드라인(서울시) 중 어린이집 단가 적용 ※ 2) 부지가액(원/㎡) : 공시지가 가중평균 2배 적용(17년 1월 1일 기준)					
현금 기부채납	- 현금 기부채납 (약 27억) - 환산부지면적 = 현금 기부채납 비용 ÷ 부지가액¹⁾ = 2,713,920,000원 ÷ 20,560,000원/㎡ = 132㎡ ※ 1) 부지가액(원/㎡) : 공시지가 가중평균 2배 적용(17년 1월 1일 기준)					
정비계획 용적률 산정	- 기준(허용)용적률 : 230% - 정비계획용적률 : 239.3% = 기준용적률 × (1 + 1.3 × α¹⁾) = 230% × 1 + 1.3 × 0.03098 = 239.3% ※ 1) α = 총 제공면적 ÷ (대지면적 - 총 제공면적)					
예정법적 상한용적률	예정법적상한용적률 = 298.41% 이하					

※ 1) 법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회에서 심의 시 결정된 예정법적상한용적률은 건축위원회 심의를 통해 확정함

2) 현금납부에 관한 사항은 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 같은 법 시행령 제14조를 준용하고, 추후 감정평가결과에 따라 현금납부액은 순부담률 기준(3.0%)범위에서 조정될 수 있음

○ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 정비구역 면적 : 8,785.9㎡ → 8,786.0㎡ (증 0.1㎡)	• 지적확정측량결과에 따라 정비구역 면적 변경

다. 공공기여계획 : 변경없음

1) 국·공립어린이집

구분	시설명		위치	면적	최초결정일	비고(관리청)
	명칭	세분류				
기정	사회 복지시설	국·공립 어린이집	잠원동 59-10번지 (B1~2F)	연면적 397.2㎡ 지분면적 132.0㎡	서고시 제2018-324호 (2018.10.11.)	서초구청장

※ 1) 국·공립어린이집(시설 및 지분)은 서초구청으로 귀속되며, 서초구청장이 운영 및 관리함

2) 향후 토지 및 건축계획 변경 등에 따라 연면적 및 지분 면적은 조정될 수 있음

2) 제공내역

구분		내용	비고
사회복지시설 연면적 (국·공립어린이집)	지상층(1F)	101.9㎡	- 계획연면적 : 397.2㎡ (전용놀이터 제외) - 지상2층/지하1층 (부지내 별도설치) - 지하층은 전용주차장 및 공용면적 ※ 추후, 구체적인 보육시설 배치 및 실내공간 활용 등은 관리청과 협의 과정에서 변경될 수 있음
	지상층(2F)	169.7㎡	
	지하층(B1F)	125.6㎡	
건축비		2,917,000원/㎡	2017 공공건축물 공사비 책정 등 가이드라인(서울시) - 어린이집 공사비(연면적 500㎡) 적용
설치비용		1,158,632,400원	- 설치비용 : 건축비 × 건축연면적 - 2,917,000원/㎡ × 397.2㎡ = 1,158,632,400원
부지가액		20,560,000원/㎡	토지별 공시지가 평균 × 2배
환산부지면적		56.3㎡	- 환산부지면적 : 설치비용 ÷ 부지가액 - 1,158,632,400원 ÷ 20,560,000원/㎡ = 56.3㎡
토지지분		75.7㎡	- 대지면적 × 사회복지시설 연면적 비율 - 8,786.0㎡ × 0.86% = 75.7㎡
총 제공면적		132.0㎡	부담률 : 1.5%

※ 상기내역은 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(2014, 서울시)」에 의거하였으며, 부지가액 등은 사업계획승인시 재산정하여 반영

라. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음

구분		계획내용	비고
도시경관		• 대상지 주위의 주요 조망축에서의 경관 및 주변지역과의 부조화 방지를 고려하여 스카이라인 등을 계획	
환경보전	환경영향	• 다량의 건축폐기물 발생 예상	
	영향대책	• 사업시행 이전에 보존가치 있는 수목에 대해 조사하고 이식 등 대책 수립	
재난방지	화재	• 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적인 방재계획 수립	
	수해	• 구역 내 우수구역 및 주변지역의 우수체계를 검토하고, 지구 내부로의 우수유입을 최대한 방지할 수 있는 계획 및 시설설비체계 구축	
	교통	• 재해시 소방도로의 기능이 유지될 수 있는 단지 내 동선체계 구축 • 비상시 보행자 동선이 비상도로 기능을 유지할 수 있도록 계획	

마. 정비사업의 시행계획 : 변경없음

사업시행방법	사업시행 예정시기	사업시행자	정비사업의 시행으로 증가되는 예상 세대수	비고
주택재건축 정비사업	정비구역 지정고시가 있는날부터 4년 이내	신반포21차아파트 주택재건축정비사업 조합	현황 : 108세대 계획 : 251세대 증) 143세대	

바. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 변경없음

사. 가구 및 획지에 관한 계획 : 변경

구분		가구	면적(㎡)	획지구분		비고
				위치	면적(㎡)	
기정	획지	주택용지	8,785.9	서초구 잠원동 59-10번지	8,785.9	주택용지
변경	획지	주택용지	8,786.0	서초구 잠원동 59-10번지	8,786.0	주택용지

○ 변경사유서

구분	변경내용	변경 사유
변경	• 정비구역 면적 : 8,785.9㎡ → 8,786.0㎡ (증 0.1㎡)	• 지적확정측량결과에 따라 정비구역 면적 변경

아. 재건축 소형주택 건설에 관한 계획 : 변경

구분	건립위치	부지면적(㎡)	세대수	세대규모		비교(연면적)
				전용	공급	
기정	서초구 잠원동 59-10일원	8,785.9	42	30	44.45㎡	60.58㎡
				7	44.85㎡	61.81㎡
				1	45.94㎡	63.18㎡
				1	59.88㎡	82.53㎡
				3	59.34㎡	81.54㎡
변경	서초구 잠원동 59-10일원	8,786.0	42	30	44.44㎡	60.5981/ 60.6090㎡
				7	44.85㎡	61.2350㎡
				1	45.58㎡	62.1277㎡
				1	59.58㎡	81.8719㎡
				3	59.34㎡	81.8867㎡

○ 변경사유서

구분	변경내용	변경 사유
변경	- 정비구역 면적 : 8,785.9㎡ → 8,786.0㎡ (증 0.1㎡) - 소형주택 세대구성 변경 44A : 16세대 → 17세대 44A-1 : 14세대 → 13세대 45B → 45A-1 : 1세대	- 지적확정측량결과에 따라 정비구역 면적 변경 - 건축계획 변경에 따른 재건축 소형주택 세대 유형 변경

■ 산출근거(기정)

구분		산출근거	내용	비고
기준용적률		• 아파트지구 개발기본계획에서 정한 용적률	230%	
정비계획용적률		• $\text{기준용적률} \times \{1+(1.3 \times \alpha)\}$ = $230\% \times \{1+(1.3 \times 0.03098)\}$	239.3%	
예정법적상한 용적률		• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조	298.76%	
소형주택 면적 산정	용적률 증가분	• 법적상한용적률 - 정비계획용적률	59.46%	
	증가된 용적률의 50%	• $59.46\% \times 1/2$	29.73%	
	의무연면적	• 계획대지면적 $\times$ 증가된 용적률의 1/2이상 = $8,785.9\text{m}^2 \times 29.73\%$	2,612.1 m^2	
재건축 소형주택 확보 계획		• 계획연면적	2,640.4 m^2	
		44A	$60.58\text{m}^2 \times 16\text{세대}$	
		44A-1	$60.58\text{m}^2 \times 14\text{세대}$	
		44B	$61.81\text{m}^2 \times 7\text{세대}$	
		45B	$63.18\text{m}^2 \times 1\text{세대}$	
		59A	$82.53\text{m}^2 \times 1\text{세대}$	
		59B	$81.54\text{m}^2 \times 3\text{세대}$	

■ 산출근거(변경)

구분		산출근거	내용	비고
기준용적률		• 아파트지구 개발기본계획에서 정한 용적률	230%	
정비계획용적률		• $\text{기준용적률} \times \{1+(1.3 \times \alpha)\}$ = $230\% \times \{1+(1.3 \times 0.03098)\}$	239.3%	
예정법적상한 용적률		• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조	298.41%	
소형주택 면적 산정	용적률 증가분	• 법적상한용적률 - 정비계획용적률	59.11%	
	증가된 용적률의 50%	• $59.11\% \times 1/2$	29.56%	
	의무연면적	• 계획대지면적 $\times$ 증가된 용적률의 1/2이상 = $8,786.0\text{m}^2 \times 29.56\%$	2,596.7 m^2	
재건축 소형주택 확보 계획		• 계획연면적	2,636.4 m^2	
		44A	$60.5981\text{m}^2 \times 17\text{세대}$	
		44A-1	$60.6090\text{m}^2 \times 13\text{세대}$	
		44B	$61.2350\text{m}^2 \times 7\text{세대}$	
		45A-1	$62.1277\text{m}^2 \times 1\text{세대}$	
		59A	$81.8719\text{m}^2 \times 1\text{세대}$	
		59B	$81.8867\text{m}^2 \times 3\text{세대}$	

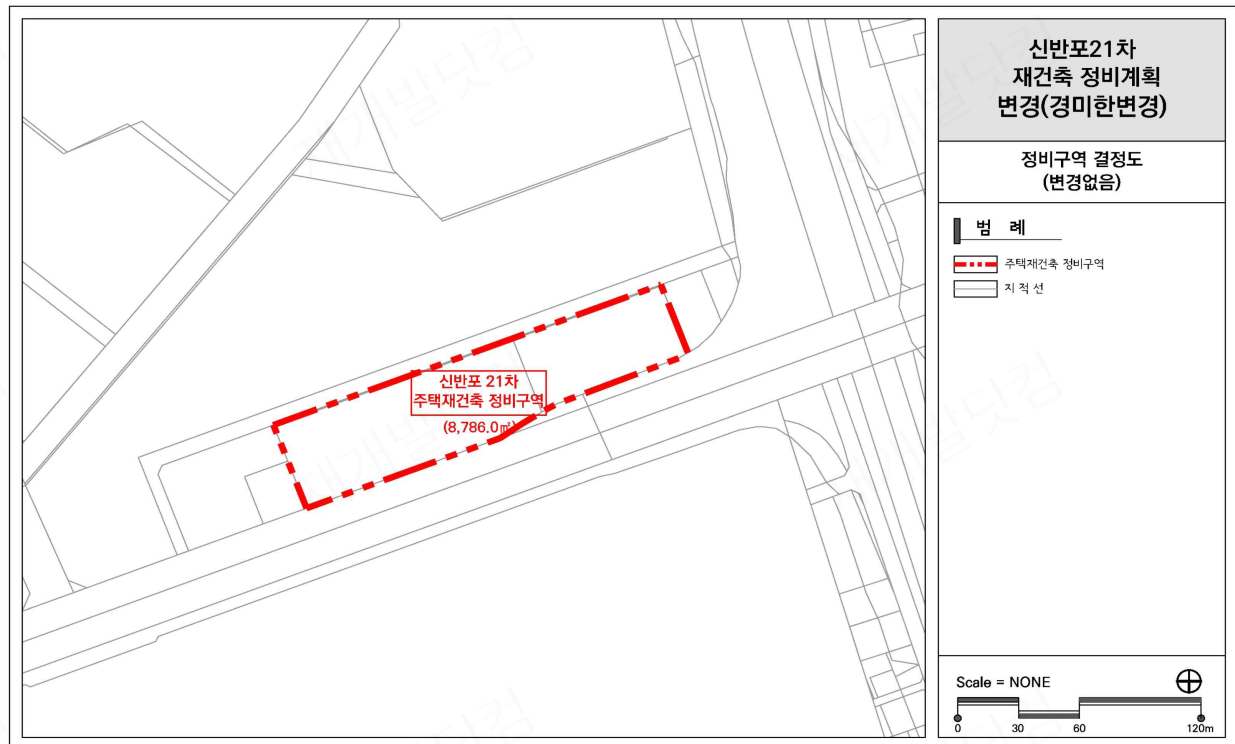
Ⅳ. 관계도면 : 붙임참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅴ. 시민의 열람편의를 위하여 서초구 재건축사업과(☎2155-7345)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://eum.go.kr>) 및 서울도시계획포털(<http://urban.seoul.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

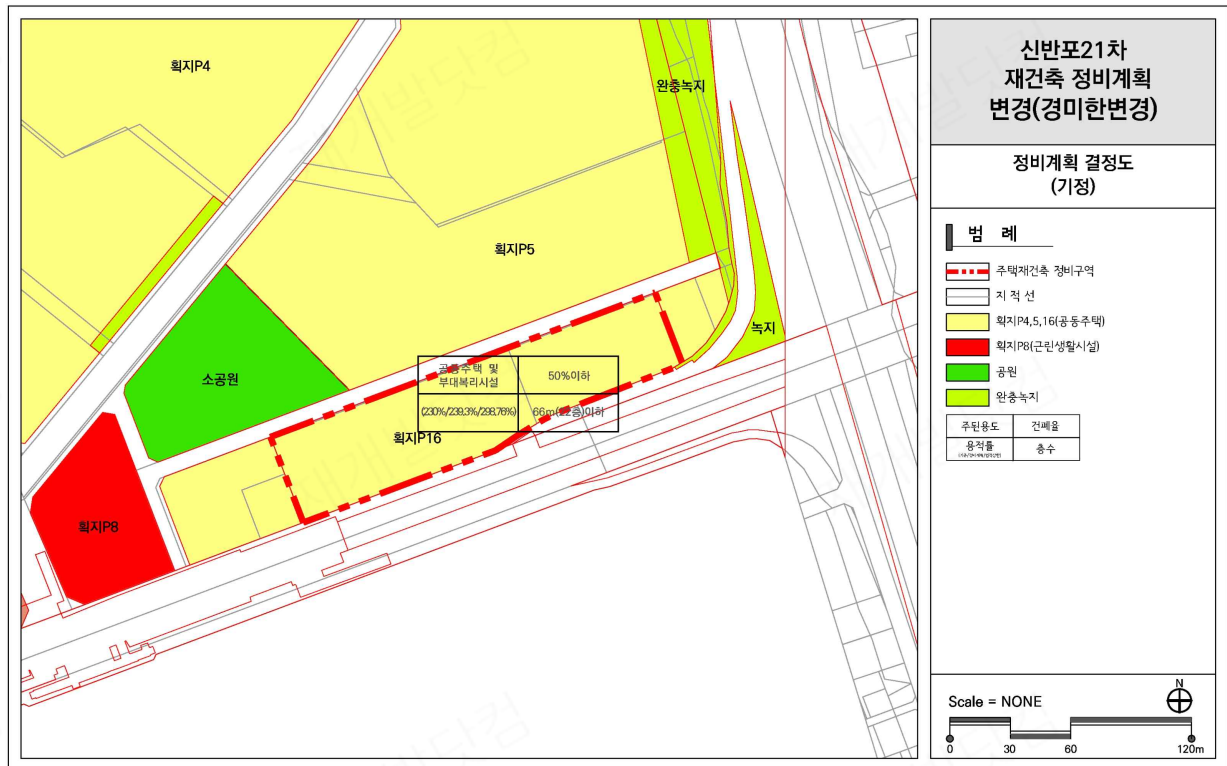
[정비구역 결정도(변경없음)]



[용도지역·지구 결정도(변경없음)]



[정비계획 결정도(기정)]



[정비계획 결정도(변경)]

