

공 고

서울특별시 서초구 공고 제2026-433호

서초동 현대아파트 재건축 정비사업
정비구역 지정 및 정비계획 결정(안) 공람·공고

1. 서울특별시 서초구 서초동 1346번지 일대 서초동 현대아파트에 대하여 「도시 및 주거환경 정비법」 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제13조 규정에 따라 재건축 정비구역의 지정 및 정비계획 결정(안)에 대하여 다음과 같이 주민공람 공고 합니다.
2. 본 공람내용에 대하여 구역 내 토지등소유자와 주민 및 이해관계인은 의견이 있을 경우 공람 기간 내에 서초구청 재건축사업과에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2026년 02월 26일

서울특별시 서초구청장

가. 공람기간 : 2026. 02. 26. ~ 2026. 03. 30. (공고일로부터 30일 이상)

나. 공람장소 : 서초구청 재건축사업과(☎02-2155-7340)

서초1동 주민센터(☎02-2155-7401)

서초2동 주민센터(☎02-2155-7433)

서초동 현대아파트 관리사무소(☎02-586-6369)

다. 공람사유 : 서초동 현대아파트 재건축사업의 정비구역 지정을 위한 공람 공고

라. 공람내용 : 서초동 현대아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

마. 기타사항 : 본 공람공고에서 건폐율, 용적률, 높이, 예정세대수, 기타 계획 내용 등은 구역 지정 절차 이행과정에서 변경될 수도 있습니다.

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정(안)

1. 정비구역 지정 조서

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
신 설	서초동 현대아파트 재건축사업	서초구 서초동 1346번지 일대	-	증) 19,985.8	19,985.8	

주) 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

2. 토지등소유자별 추산액 및 산출근거

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) ÷ 총자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 101.02% $\Rightarrow (10,103.0\text{억원} - 2,894.8\text{억원}) \div 7,135.7\text{억원} \times 100 = 101.02\%$ - 총 수입 추정 : 약 10,103.0억원 - 총 지출 추정 : 약 2,894.8억원 - 종전자산총액 추정 : 약 7,135.7억원					
	- 약식 감정평가 추정을 통한 종전자산총액 산출 - 공동주택 : 본건 실거래가, 본건 실거래가, KB부동산시세(2024년), 한국부동산원 시세(2024년), 공동주택공시가격 등을 종합적으로 고려하여 한국부동산원 시세 평균, KB시세 평균 산술평균 적용 - 상가 : 대지권 또는 지분과 건물을 일체로 각각의 집합건물을 본건 및 인근 거래사례와 비교하여 가격을 추정(전유면적당 단가 × 전유면적)					
개별 종전 자산 추정액	주택형 (전용(공급))	세대수/ 호수	전용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	세대당추정 종전자산가액 (천원)	총 전자산가액 (천원)
	62.05(27평)	57	62.05	91.52	1,483,000	84,531,000
	74.13(27평)	12	74.13	92.42	1,528,000	18,336,000
	84.33~84.79 (30~31평)	344	84.33~84.79	101.73~109.44	1,738,000	597,872,000
	공동주택합계	413	18,897.9	35,396.3	-	700,739,000
	동쪽단지	5	163.30	227.31	-	5,090,000
	서쪽단지	19	307.13	453.64	-	7,742,000
	추정 종전자산	437	189,449.43	36,077.25	-	713,571,000
※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 결과 등에 따라 변경될 수 있음						

추정 분담금 산출	• 추정분담금 산정방식 = 조합원 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)			
	조합원 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)
	전용 59㎡형 (24평형,2단지)	1,685,830	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (101.02%)	조합원 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
	전용 59㎡형 (25평형,1단지)	1,772,390		
	전용 74㎡형 (31평형,1단지)	2,103,860		
	전용 84㎡형 (35평형,1단지)	2,320,940		
	전용 84㎡형 (34평형,2단지)	2,259,800		

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 등에 따라 변경됨

3. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		19,985.8	100.0	-
획 지	소 계	19,525.6	97.7	-
	획 지 1	7,641.5	39.1	-
	획 지 2	11,884.1	58.6	-
정비기반 시설	소 계	460.2	2.3	-
	도 로	460.2	2.3	-

4. 용도지역·지구 결정 조서 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		19,985.8	-	19,985.8	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	19,985.8	-	19,985.8	100.0	

5. 도시계획시설의 결정(변경) 조서 : 변경

■ 도로 결정(변경)조서 (변경)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	1	8~14 (8)	집산도로	372 (212)	(서초동 1346)	(서초동 1355)	일반 도로	-	-	효령로 72길
변경	중로	3	1	8~14 (10)	집산도로	372 (212)	(서초동 1346)	(서초동 1355)	일반 도로	-	-	효령로 72길
신설	소로	1	(1)	10	국지도로	(135)	(서초동 1436-1)	(서초동 1436-1)	일반 도로	-	-	효령로 68길

주) ()의 번호는 임시부여 번호임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 3-1	중로 3-1	- 도로 확폭(2m) - B = 8~14m (10m)	재건축 사업에 따른 원활한 교통 흐름을 위한 도시계획도로 신설
-	소로 1-(1)	- 도로 확폭(2m)에 따른 신설 - B = 10m	재건축 사업에 따른 원활한 교통 흐름을 위한 도시계획도로 신설

6. 공동이용시설 설치계획

■ 획지1

구 분	시설의 종 류	법정기준	법정면적(㎡)	면 적(㎡)	비 고
주민 공동 시설	합계	• 100~1,000세대 (세대수×2.5㎡)×1.25	665.63	882.0	-
	어린이놀이터	• 150세대 이상	-	330.0	-
	어린이집	• 해당없음	-	-	-
	경로당	• 150 ~ 300세대 미만	99.0	120.0	-
	주민공동시설	-	-	322.0	-
	주민운동시설	-	-	110.0	-
	작은도서관	• 해당없음	-	-	-
부대 시설	경비실 및 관리실	• 10+(세대수-50)×0.05㎡	18.15	113.0	-
돌봄시설		-	-	160.0	개방

주) 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제28조(관리사무소) 및 제552조의2(주민공동시설), 「서울특별시 주택 조례」 제8조의4(주민공동시설) 및 [별표 1] 필수 주민공동시설 세부면적기준 준수

주) 「서울특별시 주택 조례」 제8조의4(주민공동시설) 제1항에 의거, 100세대 이상 1,000세대 미만의 주택단지의 경우 [세대당 2.5㎡를 더한 면적 × 1.25] 이상의 주민공동시설 설치(213세대 × 2.5㎡ × 1.25 = 665.63㎡ < 계획 882.0㎡)

■ 획지2

구 분	시설의 종 류	법정기준	법정면적(㎡)	면 적(㎡)	비 고
주민 공동 시설	합계	• 100~1,000세대 (세대수×2.5㎡)×1.25	971.88	1,585.0	-
	어린이놀이터	• 150세대 이상	-	570.0	-
	어린이집	• 300 ~ 500세대 미만	198.0	200.0	-
	경로당	• 300 ~ 500세대 미만	198.0	200.0	-
	주민공동시설	-	-	230.0	-
	주민운동시설	-	-	200.0	-
	작은도서관	• 300 ~ 500세대 미만	108.0	185.0	-
부대 시설	경비실 및 관리실	• 10+(세대수-50)×0.05㎡	23.05	200.0	-
돌봄시설		-	-	235.0	개방

주) 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제28조(관리사무소) 및 제552조의2(주민공동시설), 「서울특별시 주택 조례」 제8조의4(주민공동시설) 및 [별표 1] 필수 주민공동시설 세부면적기준 준수

주) 「서울특별시 주택 조례」 제8조의4(주민공동시설) 제1항에 의거, 100세대 이상 1,000세대 미만의 주택단지의 경우 [세대당 2.5㎡를 더한 면적 × 1.25] 이상의 주민공동시설 설치(311세대 × 2.5㎡ × 1.25 = 971.88㎡ < 계획 1,585.0㎡)

7. 건축물에 관한 계획

가) 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) 최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	법적 상한		
신규	서초동현대 아파트 재건축 정비구역	19,985.8	획지1	7,641.5	서초구 서초동 1346번지 외 1필지	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	237.5	299.72	120m 이하 (39층 이하)	-
			획지1	11,884.1				236.74	299.52		
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 건설규모 및 비율								
			구분(전용면적)		세대수		비율(%)		비고		
			계		524세대		100.0		임대 76세대 포함		
			60㎡이하		82세대		18.6		임대 73세대 포함		
			60~85㎡이하		442세대		81.4		임대 3세대 포함		
			85㎡초과		-		-		-		
			• 전용 85㎡이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 100.0%								
심의완화사항			• 허용용적률 인센티브(20% 완화)								
			구분	내용				인센티브			
								획지1	획지2		
			돌봄 시설	□ 기준용적률×(조성면적/주민공동시설면적)×a ※a=0.1이하 □ 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 살내어린이놀이터 등 (획지1) 210% ×(160.0㎡÷665.63)×0.1 = 5.0% (획지2) 210% ×(235.0㎡÷971.89)×0.1 = 5.1%				5%	5%		
			우수디자인 + 장수명주택	□ 우수디자인 및 장수명주택 인증 - 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 ※우수디자인 및 장수명주택 인증 (최우수 15%, 우수등급 10%)				10%	10%		
			방재안전	□ 화재소방·피난안전 등 공동주택 안전성능 개선 또는 저류지 설치 시 - 안전성능을 의무기준보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련위원회 심의·자문을 통해 적용				5%	5%		
대상지		획지 1 : 20% 적용, 획지 2 : 20% 적용									
			• 용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) (획지1) - 정비계획 용적률(237.5%)→ 법적상한용적률(299.72%) - 공공주택(국민주택규모 주택) 용적률 : (299.72% - 237.5%) × 50% = 31.11% (획지2) - 정비계획 용적률(236.74%)→ 법적상한용적률(299.52%) - 공공주택(국민주택규모 주택) 용적률 : (299.52% - 236.74%) × 50% = 31.39%								
건축물의 건축선에 관한 계획			• 획지선으로부터 3m • 효령로 72길변 : 획지선으로부터 3~6m								
기타사항			• 차량출입 불허구간 : 효령로(주간선도로, 30m)변 차량출입 불허구간 설정 • 전면공지 - 효령로72길변 폭 3m(보도형 전면공지), 폭 최대3m(차도형 전면공지) - 서운로11길변 폭 3m(보도형 전면공지) - 효령로68길변 폭 3m(보도형 전면공지) - 서운로70길변 폭 3m(보도형 전면공지)								

나) 용적률 계획

■ 개발가능용적률 산정 : 획지1

구 분	산 정 내 용							비고
토지이용계획 (㎡)	구역면적	대지면적	계획정비 기반시설 (도로)	신설정비기반시설 내 기존 국공유지	용도폐지되는 기존 기반시설 내 국공유지	건축물 기부채납		-
	7,833.5	7,641.5	192.0	-	-	환산부지	대지지분	
공공시설부지 제공면적 (순부담)	● 새로 설치하는 기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지면적 - 대지 내 용도폐지 되는 국공유지 면적 = 192.0㎡ (구역면적대비 2.5%)							-
기준용적률	● 기준용적률 210% (제3종일반주거지역)							-
허용용적률	● 기준용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률 = 210.0% + 20.0% = 230.0%							-
개발가능 (정비계획) 용적률	● 정비계획용적률 = 허용용적률 × { 1 + (1.3 × 가중치 × α(토지) + 0.7 × α(건축물)) } = 230.0% × [1 + (1.3 × 0.02512)] = 237.5% ※ α(토지) = 공공시설 등 부지 제공면적 / 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적 = 192.0㎡ ÷ (7,833.5㎡ - 192.0㎡) = 192.0㎡ ÷ 7,641.5㎡ = 0.02512							-
법적상한 용적률	● 법적상한용적률 : 300.00%이하(건축계획용적률 : 299.72%)							-

※ 허용용적률 인센티브는 건축위원회 심의를 통해 확정

■ 개발가능용적률 산정 : 획지2

구 분	산 정 내 용							비고
토지이용계획 (㎡)	구역면적	대지면적	계획정비 기반시설 (도로)	신설정비기반시설 내 기존 국공유지	용도폐지되는 기존 기반시설 내 국공유지	건축물 기부채납		-
	12,152.3	11,884.1	268.2	-	-	환산부지	대지지분	
공공시설부지 제공면적 (순부담)	● 새로 설치하는 기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지면적 - 대지 내 용도폐지 되는 국공유지 면적 = 268.2㎡ (구역면적대비 2.2%)							-
기준용적률	● 기준용적률 210% (제3종일반주거지역)							-
허용용적률	● 기준용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률 = 210.0% + 20.0% = 230.0%							-
개발가능 (정비계획) 용적률	● 정비계획용적률 = 허용용적률 × { 1 + (1.3 × 가중치 × α(토지) + 0.7 × α(건축물)) } = 230.0% × [1 + (1.3 × 0.02256)] = 236.74% ※ α(토지) = 공공시설 등 부지 제공면적 / 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적 = 268.2㎡ ÷ (12,152.3㎡ - 268.2㎡) = 268.2㎡ ÷ 11,884.0㎡ = 0.02256							-
법적상한 용적률	● 법적상한용적률 : 300.00%이하(건축계획용적률 : 299.52%)							-

※ 허용용적률 인센티브는 건축위원회 심의를 통해 확정

다) 공공주택 건설 계획

건립위치	구역면적 (㎡)	동수	세대수	세대규모(전용/공급)	비고 (연면적)
서초구 서초동 1346번지 외 1필지	19,985.8	4동	76세대	59.94㎡/83.88㎡(26세대) 59.94㎡/81.66㎡(47세대) 62.55㎡/87.53㎡(3세대)	6,281.49㎡

주) 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제30조 제1항에 해당하는 공공임대주택은 59㎡형 73세대, 62㎡형 3세대 계획

라) 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조 제1호 가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택 등은 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.
- 공공주택은 분양주택과 차별 없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시가 동일·동시에 공개추첨방법으로 실시하여야 하며, 추첨 시 서울특별시가 필수 참석할 수 있도록 조치하고, 그 결과를 사업시행계획 및 관리 처분계획에 반영할 것

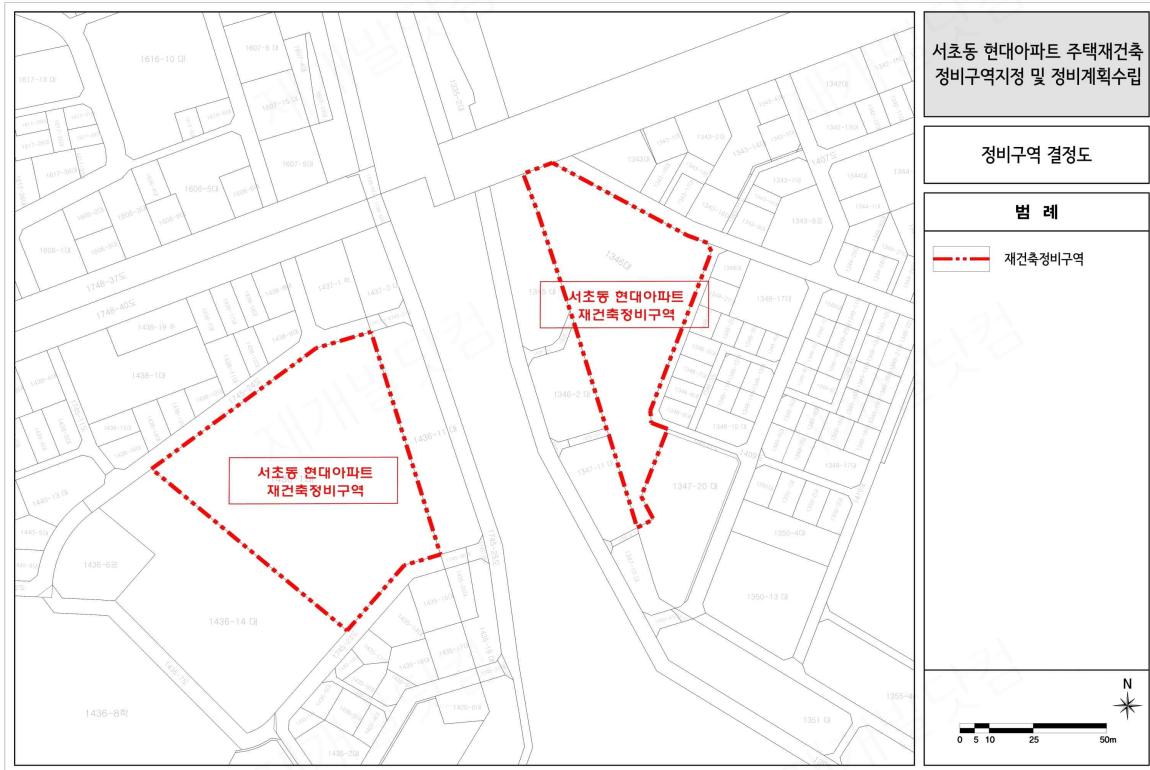
구 분			주요내용				
계획기준			• 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 공공목적의 공공주택 용도				
상한용적률(정비계획용적률)			획지1	• 237.50%			
			획지2	• 236.74			
법적상한용적률			획지1	• 300.00% 이하 (건축계획용적률 : 299.72%) ※ 건축위원회 심의에서 최종 결정			
			획지2	• 300.00% 이하 (건축계획용적률 : 299.52%) ※ 건축위원회 심의에서 최종 결정			
공공 주택 산출 근거	획지 1	용적률 증가분(%)	• 법적상한용적률 - 상한용적률 = 299.79% - 237.50% = 62.22%				
		건립 용적률(%)	• 62.22% X 0.5 = 31.11%				
		의무 연면적(지상층)	• 7,641.5(대지면적) X 31.11% = 2,377.3㎡ 이상				
	획지 2	용적률 증가분(%)	• 법적상한용적률 - 상한용적률 = 299.52% - 236.74% = 62.78%				
		건립 용적률(%)	• 62.78% X 0.5 = 31.39%				
		의무 연면적(지상층)	• 11,884.1(대지면적) X 31.39% = 3,730.5㎡ 이상				
공공주택 확보계획 (법적상한용적률 완화)			전용면적	공급면적	세대수	지상층 연면적	비고
			59.94㎡	83.88㎡	26	2,180.88㎡	획지1
			62.55	87.53	3	262.48㎡	
			59.94㎡	81.66㎡	47	3,838.02㎡	획지2
			합계	획지1	29	2,443.47㎡	> 2,377.3㎡
				획지2	47	3,838.02㎡	> 3,730.5㎡

8. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도서와 같음)

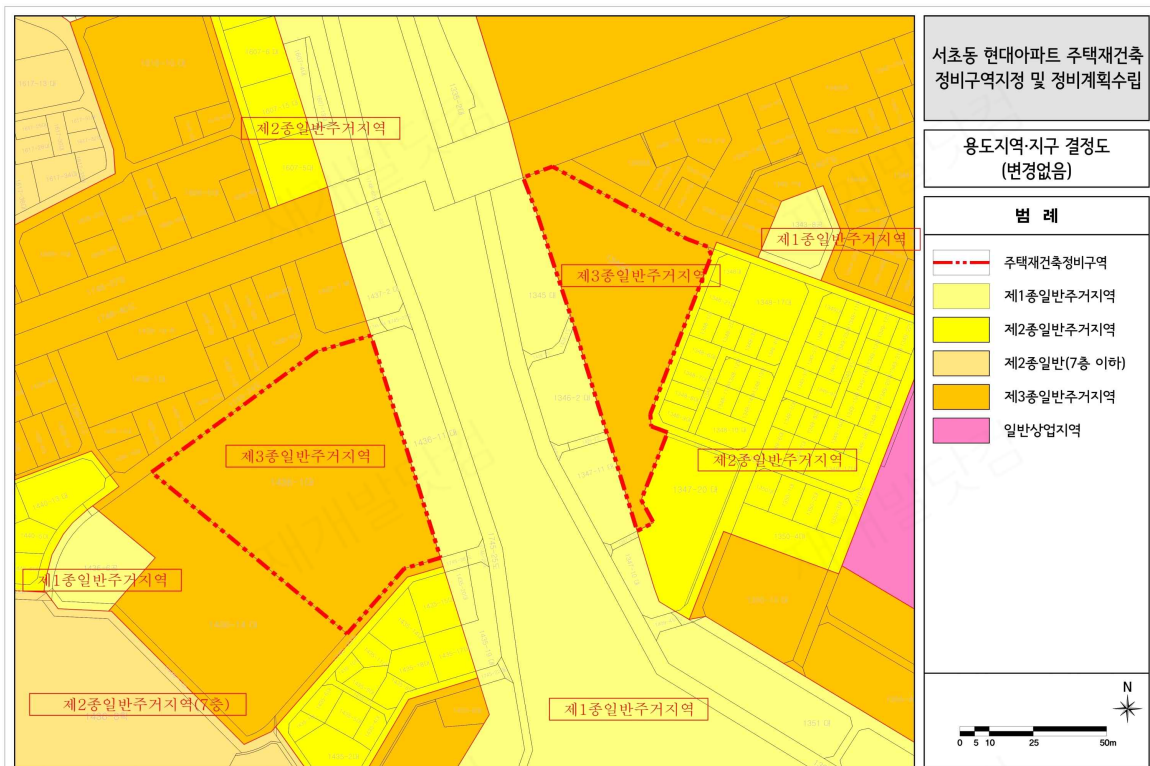
9. 열람장소 : 주민의 열람 편의를 위하여 서초구청 재건축사업과(☎02-2155-7340)에 관계도서를 비치하고 열람하고 있습니다.

붙임

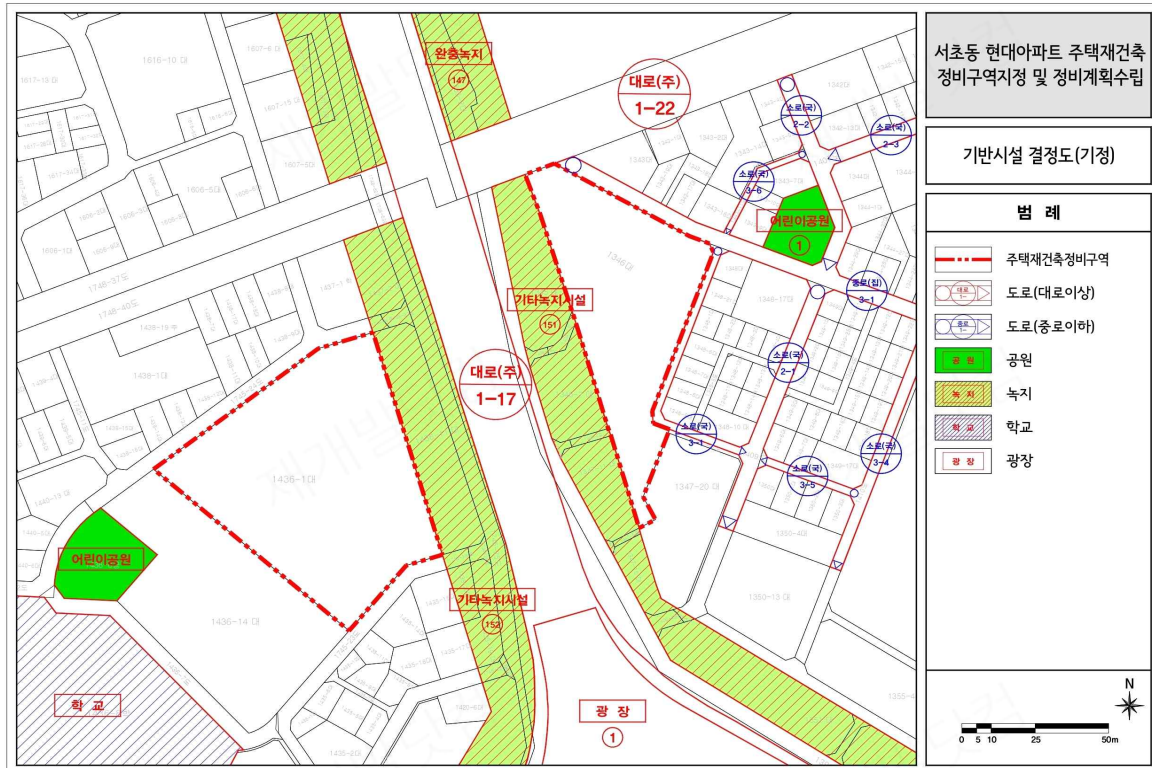
< 정비구역결정도 >



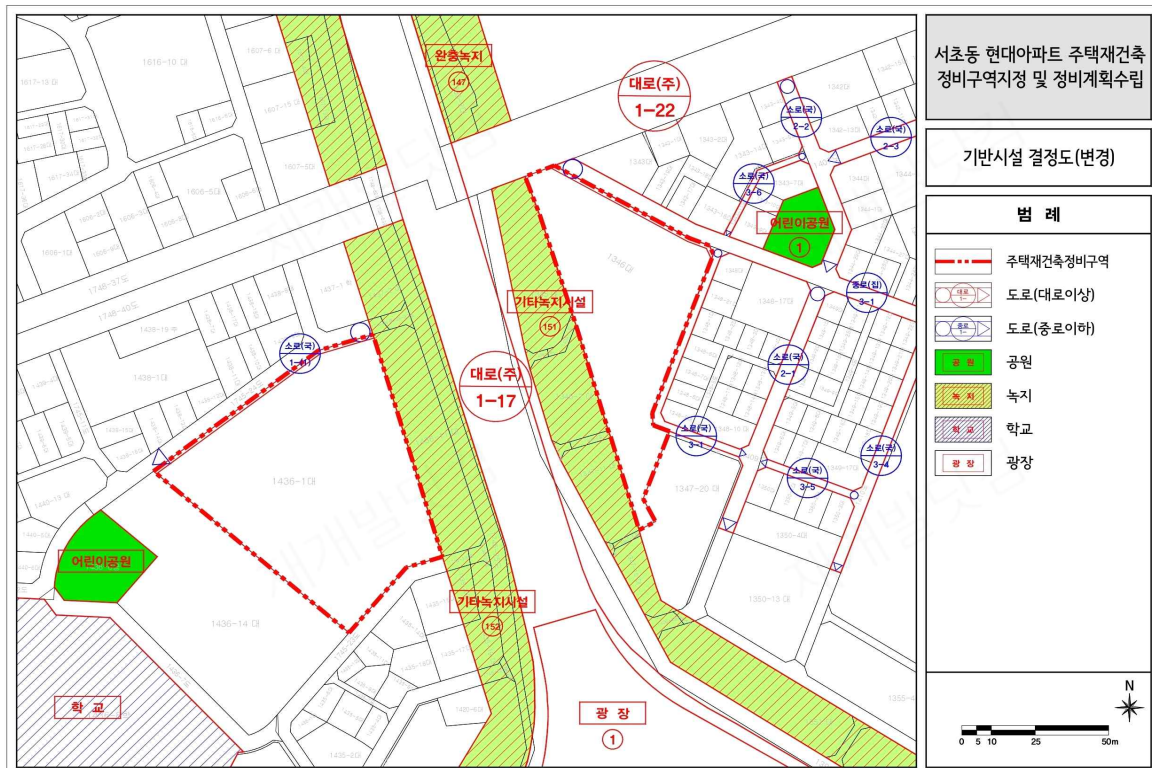
< 용도지역·지구결정도 >



< 도시계획시설결정도(기정) >



< 도시계획시설결정도(변경) >



서초동 현대아파트 주택재건축 정비구역지정 및 정비계획수립

정비계획 결정도

법 레

- 주택재건축정비구역
- 건축한계선
- 도로(대로이상)
- 도로(중로이하)
- 공원
- 녹지
- 학교
- 광장
- 차량출입구
- 차량출입불허구간
- 차도부속형 전면공지
- 보도부속형 전면공지

용적률 (%) 최고층수 (최고높이)
건폐율 (%) 주차도

0 5 10 25 50m

N

Seosik-dong Modern Apartment (Seosik-dong Modern Apartment) is located in the Seosik-dong area. The map shows the surrounding urban layout, including roads, parks, and public facilities. The legend indicates various land use zones and symbols for different types of facilities. The scale bar shows a distance of 0 to 50 meters, and the north arrow points towards the top right of the map.