

공 고

서울특별시 서초구 공고 제2026-178호

**도시관리계획(반포아파트지구 지구단위계획 및 특별계획구역21 세부개발계획)
결정(변경) 및 신반포12차 재건축 정비사업 정비계획 수립 및
정비구역 지정(변경)(안) 공람·공고**

1. 건설부고시 제131호(1976.08.21.)로 아파트지구 지정, 건설부 건축4441-6149호(1977.3.29.)로 반포아파트지구 개발기본계획 승인, 서울특별시고시 제2022-129호(2022.03.24.)로 「반포아파트지구 개발기본계획(변경) 및 신반포12차아파트 재건축사업 정비계획 결정(변경)」, 서울특별시고시 제2023-422호(2023.09.21.)로 「도시관리계획(반포아파트지구 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정」, 서울특별시 서초구 고시 제2024-84호(2024.04.25.)로 「신반포12차 재건축 정비계획 결정(경미한 변경)」된 신반포12차 재건축 정비계획에 대하여 주민의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항 및 같은법 시행령 제13조의 규정에 따라 다음과 같이 공고하고 관련 서류를 공람합니다.
2. 본 공람내용에 대하여 의견이 있을 경우 토지등소유자 및 이해관계인은 공람기간 내에 의견서를 공람장소로 제출하여 주시기 바랍니다.

2026년 01월 29일

서 초 구 청 장

1. 공람기간 : 2026. 01. 29. ~ 2026. 03. 03.

2. 공람장소

- 서초구청 재건축사업과 (☎02-2155-7341)
- 잠원동 주민센터 (☎02-2155-7547)
- 신반포12차아파트 재건축정비사업조합 사무실 (☎02-535-0976)

3. 공람사유 : 신반포12차아파트 재건축 정비계획 결정(변경)을 위한 공람 공고

4. 공람내용 : 신반포12차 재건축 정비계획 수립 및 정비구역 지정(변경), 반포 아파트지구 지구단위계획 및 특별계획구역21 세부개발계획 결정(변경)(안) (공람장소에 비치)

I. 신반포12차아파트 재건축 정비계획 결정(변경)

1. 정비구역의 위치 및 면적 : 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

- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 비례율 산정용 종전자산 총액 × 100%
- 추정비례율 : 80.18%
= (1,032,514,235천원 - 424,377,778천원) / 758,480,250천원 × 100
= 80.18%
- 총 수입 추정 : 1,032,514,235천원
- 총 지출 추정 : 424,377,778천원
- 비례율 산정용 종전자산 총액 추정 : 758,480,250천원

개별
종전자산
추정액

- 아파트 종전자산(A) : 사업시행계획인가 고시일을 기준으로 감정평가 한 금액

단지명	전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권(㎡)	세대수	평균 추정가액(천원)	총추정액(천원)
신반포12차	55.45	59.35	32.3647	143	1,626,170	232,542,500
	56.20	59.36	32.3647	13	1,550,920	20,162,000
	75.79	81.28	44.3429	88	2,100,560	184,849,000
	76.40	81.28	44.3429	8	2,007,250	16,058,000
	105.36	114.10	62.2575	66	2,667,580	176,060,000
106.19	114.10	62.2575	6	2,531,500	15,189,000	
소계				324	-	644,860,500

- 상가 종전자산(B) : 사업시행계획인가 고시일을 기준으로 감정평가 한 금액

층	공급면적(㎡)	대지권(㎡)	호수	층별 추정가액(천원)
1	1,169.5130	666.0807	28	51,898,750
2	1,168.1931	665.2816	11	30,667,000
3	1,133.6722	645.6591	10	24,340,000
-1	1,554.1617	885.1500	1	25,645,250
합계	5,025.5400	2,862.1714	50	132,551,000

- 현금청산 대상자(C) : 분양신청 미완료자 또는 신청 불가능대상자 18,931,250천원
- 종전자산 총액: 644,860,500천원 + 132,551,000천원 = 777,411,500천원
- 비례율 산정용 종전자산[(A) +(B) -(C)] : 758,480,250천원

추정
분담금
산출

- 아파트, 아파트 외 추정분담금 산정방식
- ③ 추정분담금 = ② 권리자 분양가 추정액 - ① 추정 권리가액(개별 종전자산 추정액 × 추정비례율)

① 추정 권리가액	② 권리자 분양가 추정액	③ 추정분담금
개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (80.18%)	48	1,524,120천원
	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

권리자분양가 추정액
 - 추정 권리가액
 (+ : 부담 /
 - : 환급)

※ 아파트는 일반분양가는 공급면적 3.3㎡당 74,000천원 수준으로 추정하였으며, 조합원분양가는 최초 분양신청만료일을 기준으로 감정평가한 2개법인 평균금액을 기준으로 추정함.
 ※ 상가의 조합원 총별 조합원 분양단가는 최초 분양신청만료일을 기준으로 감정평가한 2개법인 평균 금액으로 추정하였으며, 일반분양가는 총별 조합원 분양단가의 110%를 적용하여 추정함.

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 상가와와의 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

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. 용도지역·지구에 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	-

다. 도시계획시설 설치에 관한 계획

1) 교통시설 : 변경없음

가) 도로 결정조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	1	A	20~26	집산도로	1,386	잠원동84	잠원동104	일반 도로	2008.11.13	나루터로 4길

라. 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㎡	-

마. 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		4	-	-	4	-	

바. 건축시설계획

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

결정 구분	구 역 구 분		가 구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률(%)		최고 층수
	명 칭	면 적 (㎡)	명칭	면 적 (㎡)				정비계획	예정 법적 상한	
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			• 건립규모 기준 - 조합원에게 분양하는 주택의 주거전용면적의 합이 종전 주택의 주거전용면적의 합보다 작거나 30퍼센트의 범위에서 클 것 - 조합원 이외의 자에게 분양하는 주택을 모두 85제곱미터 이하 규모로 건설할 것 • 사업시행계획 수립 시 조정될 수 있음							
			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						
			• 국민주택규모 주택건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) : 법적상한 용적률 300%이하(초과용적률 58.30%)							
건축물의 건축선에 관한 계획			• 건축한계선 - 잠원로14길변 : 건축한계선 3m - 그 외 이면부, 도로 및 공원변 : 건축한계선 3m • 대지내 공지 - 잠원로14길변 3m(보도연접형 전면공지1~2m + 녹지 1~2m) - 나루터로변 3m(보도연접형 전면공지2m + 녹지 1m)							
기타			• 서울특별시 도시계획위원회 심의결과(2018.06.20.) : 수정가결 [조건사항] - 서측 도로(잠원로14길) 확폭계획은 향후 교통성평가시 남측으로 연계되는 나루터로4길의 횡단구성을 고려하고, 대상지 남측 도로(나루터로)와 교차되는 부분의 처리방안 (가각부 확폭 등)에 대해 적절하게 조치할 것 - 건축계획 관련 향후 건축위원회 심의시 경부고속도로변 스카이라인계획 및 북측 공원 연접 주동의 높이계획 적정성을 면밀 검토한 것							

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정 범위 내에서 사업시행인가시 조정 될 수 있음.

■ 개발가능(상한) 용적률 산정

[기정]

구 분	산 정 내 용						
토지 이용 계획	계(구역면적)	대지면적	신설 정비기반시설			새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지	대지내 용도폐지 되는 기존 기반시설·국공유지
			소계	토지	현금 (환산부지면적)		
	17,712.2㎡	14,580.4㎡	1,044.4㎡	522.2㎡	522.2㎡	-	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	신설 정비기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 - 대지내 용도폐지 되는 기존 기반시설·국·공유지 = $(522.2\text{㎡} + 522.2\text{㎡}) - 0\text{㎡} - 0\text{㎡} = 1,044.4\text{㎡}$ (5.9%)						
공공시설등 부지(토지)면 적	1,044.4㎡ - 도로 : 522.2㎡ - 현금기부채납 환산부지면적 : 522.2㎡						
현금기부채납 에 대한 환산부지 면적	- 현금기부채납 (약90억) - 환산부지면적 = 현금기부채납 비용 ÷ 부지가액 $= 9,037,193,200\text{원} \div 17,306,000\text{원/㎡}$ $= 522.2\text{㎡}$ ※ 현금 기부채납에 따른 납부액은 사업시행인가 후 구청장이 선정한 감정평가업자 2인이 사업시행계획을 반영하여 평가한 토지가액으로 산술평균하여 관리처분 인가시 납부금액 확정						
기준(허용) 용적률	230% 이하(아파트지구 개발기본계획(기준)용적률)						
상한용적률정	- 기준용적률 = 230% - 상한용적률 = 기준(허용)용적률 × (1+1.3α) $= 230\% \times (1+1.3 \times 0.07429)$ $\Rightarrow$ 정비계획용적률 = 252.21% ※ α = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 $= 1,044.4\text{㎡} / 14,058.2\text{㎡} = 0.07429$						
법적상한 용적률	- 법적상한용적률 = 299.85이하(건축계획 용적률) ※ 건축심의에서 최종 확정						

[변경]

구 분	산 정 내 용						
토지 이용 계획	계(구역면적)	대지면적	신설 정비기반시설			새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지	대지내 용도폐지 되는 기존 기반시설·국공유지
			소계	토지	현금 (환산부지면적)		
	17,712.2㎡	17,190.0㎡	1,044.4㎡	522.2㎡	522.2㎡	-	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	- 신설 정비기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 - 대지내 용도폐지 되는 기존 기반시설국·공유지 = $(522.2\text{㎡} + 522.2\text{㎡}) - 0\text{㎡} - 0\text{㎡} = 1,044.4\text{㎡}$ (5.9%) ※ 분구중심용지(2,609.6㎡) 주택용지 전환 5%(130.5㎡)는 상한용적률 적용 배제로 기부채납 부지제공면적 = $1,044.4\text{㎡} - 130.5\text{㎡} = 913.9\text{㎡}$						
공공시설등 부지(토지)면 적	1,044.4㎡ - 도로 : 522.2㎡ - 현금기부채납 환산부지면적 : 522.2㎡						
현금기부채납 에 대한 환산부지 면적	- 현금기부채납 (약192억) - 환산부지면적 = 현금기부채납 비용 ÷ 부지가액 = $9,037,193,200\text{원} \div 36,850,000\text{원/㎡}$ = 522.2㎡ ※ 현금 기부채납에 따른 납부액은 사업시행인가 후 구청장이 선정한 감정평가업자 2인이 사업시행계획을 반영하여 평가한 토지가액으로 산술평균하여 관리처분 인가시 납부금액 확정						
기준(허용) 용적률	230% 이하(아파트지구 개발기본계획(기준)용적률)						
상한용적률정	- 기준용적률 = 230% - 상한용적률 = 기준(허용)용적률 × $(1 + 1.3 \times \alpha(\text{토지}) + 0.7 \times \alpha(\text{건축물}) + 0.7 \times \alpha(\text{현금}))$ = $230\% \times (1 + 1.3 \times 0.02279 + 0.7 \times 0.03038)$ ⇒ 정비계획용적률 = 241.70% $\alpha(\text{토지}) = \text{공공시설부지(토지) 제공면적} / \text{공공시설부지(토지) 제공 후 대지면적}$ $= (522.2\text{㎡} - 130.5\text{㎡}) / 17,190.0\text{㎡} = 0.02279$ ※ 아파트지구 지구단위계획 전환지침 개정(2022.11.)에 따라 주구중심 용도전환 의무부담 5%(130.5㎡)는 용적률 적용 배제 $\alpha(\text{현금}) = \text{공공시설부지(토지) 제공면적} / \text{공공시설부지(토지) 제공 후 대지면적}$ $= 522.2\text{㎡} / 17,190.0\text{㎡} = 0.03038$						
법적상한 용적률	- 법적상한용적률 = 300.00%이하(건축계획 용적률 299.99%) ※ 건축심의에서 최종 확정						

■ 공공주택(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 3,545.23㎡(계획) > 3,473.05㎡(의무)
		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㎡		
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 5,028.82㎡(계획) > 5,010.89㎡(의무)
		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㎡	
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	

사. 교통 및 동선처리계획

구분	지점	개선방안						
주변가로 및 교차로	-	· 『반포아파트지구 지구단위계획 교통영향평가, 2022.09.』 개선방안 반영 - 잠원로14길 차로운영계획 반영 - 차량출입 불허구간 및 권장구간 반영						
	-	· 『신반포13차아파트 주택재건축정비사업 교통영향평가, 2018.12.』 개선방안 반영						
	①	- 잠원로14길 차로운영계획 반영(B=18m, L=40m)						
	②	- 잠원로14길 사업지측 B=3m, L=195m 확폭						
	③	- B=18→21m, L=95m 차로운영계획 수립 - B=15→18m, L=100m 차로운영계획 수립						
진출입 동선	-	· 주변 신호교차로 최적화운영방안 수립(6개소)						
	-	· 차량진출입구 교차로운영계획 수립 - 주출입구 : 신호교차로 운영(신호등 설치) - 부출입구 : 신호교차로 운영(신호등 설치)						
	-	· 차량진출입구 회전반경 R=6m 확보						
	-	· 출입구 램프전면 평탄부 확보 - 주출입구 : L=10m, - 부출입구 : L=5m						
대중교통, 보행 및 자전거	-	· 버스정류소 이설(2개소)						
	-	· 횡단보도 설치(4개소)						
	-	· 잠원로14길 자전거도로 B=2m, L=215m 설치						
	-	· 자전거횡단도 설치(3개소)						
	-	· 자전거 보관소 8개소 설치(동별 분산배치) - 140대분, 법정주차의 28.8%						
	④	· 공원 및 시설녹지측 연결보행로 설치(2개소) ※ 보행로 연결지점 차폐시설 등 보행지장물 설치금지 : 분양계약조건에 명시 ※ 보행로 연결전 구체적인 설치방식 등은 서초구와 사전협의 후 설치						
주차시설	-	<table><tr><td>법정주차</td><td>주차수요</td><td>계획주차</td></tr><tr><td>500대</td><td>606대</td><td>837대</td></tr></table> - 법정대비 : 167.4% -수요대비 : 138.1% - 세대당 1.80대 확보	법정주차	주차수요	계획주차	500대	606대	837대
	법정주차	주차수요	계획주차					
	500대	606대	837대					
	-	· 주차차단기 설치(3개소)						
	-	· 진출입램프 전면 차량경고등 설치(14개소)						
	-	· 주차장내 시거불량지점 반사경 설치(58개소)						
	-	· 주차장내 막다른구간 회차공간 설치(12개소)						
	-	· 전기차 충전시설 설치 (급속4기, 완속38기)						
-	· 램프#2-A 전면 주차방향안내표지판 1개소 설치(지하1층)							
교통안전 및 기타	⑤	· 통학차량 정차공간 설치(1개소) - 어린이안전보호구역 표지판 및 노면표시 설치 - 유색포장 계획, 맘스테이션						
	-	· 노면표시 신설 및 재설치(21개소)						
	-	· 교통안전표지판 설치(외부 16개소)						
	-	· 과속방지턱 이전 설치(외부 1개소)						
	-	· 차량주출입구 교차로 차량유도선 설치						
	-	· 도로확폭 및 교차로운영계획에 따른 신호기 신설 및 재설치 ※ 설치전 관할경찰서와 협의 후 설치						
	-	· 잠원로14길 불법주정차단속 CCTV 설치(1개소) ※ 구체적인 위치 및 제원 등은 설치전 관할관청과 협의 후 설치						
	-	· 단지내 주차장 교통안전시설 설치 - 램프전면 유색포장 14개소 - 보행로 1m 설치 - 교차점 노면표시 34개소 - 교통안전표지판 3개소 - 과속방지턱 3개소 - 이미지험프 13개소 - 횡단보도 55개소						
	-	· 다기능(신호·과속단속) 카메라 설치 ※ 설치위치 및 제원 등은 설치전 관할관청과 협의 후 설치						
	-							

아. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	산 정 내 용		비고
환경보전	자연환경	· 절·성토의 균형고려, 지형변화 최소화 · 기존구역 내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보 · 차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱 공간 확보	
	생활환경	· 도시가스 등 청정연료(LNG)사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행시 환경영향	· 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	
재난방지	수재해	· 계획구역의 입지상 한강변에 위치하나 기존 제방시설로 침구 등 수재해에 대한 우려는 없음, 그러나 집중호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치	
	산사태	· 해당사항 없음	
	화재	· 화재발생을 대비하여 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	

자. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구분	적용범위		내 용	비 고
용도제한을 통한 교육환경 보호	정비구역 전체		· 불허용도계획을 통한 유흥업소(단란주점, 안마시술소, 안마원)등 교육환경 위해시설 입지 금지	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조
	학교환경 위생정화 구역	절대 정화구역	· 설정기준 : 학교 출입문으로부터 직선거리 50m 까지인 지역	학교보건법 제6조 및 학교보건법 시행령 제3조, 제5조, 제6조
			· 전염병 요양소, 폐기물처리시설, 호텔, 게임제공업, 특수 목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지	
		상대 정화구역	· 설정기준 : 학교 경계선으로부터 직선거리 200m 까지인 지역 중 절대정화구역을 제외한 지역	
· 전염병 요양소, 폐기물처리시설, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지 · 호텔, 당구장, 인터넷컴퓨터게임시설제공업 등 교육환경에 위해를 주는 용도 및 시설은 학교환경위생정화위원회의 심의를 거쳐 제한적으로 입지 가능				
통학권 보행안전 대책	어린이 보호구역 지정 및 운영		· 지정기준 : 초등학교 주 출입문을 중심으로 반경 300m 이내의 도로 중 일정구간을 보호구역으로 지정	도로교통법 제12조 및 어린이 보호구역의 지정 및 관리에 관한 규칙

차. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구 분		계 획 내 용	비 고
조 경	단 지	• 단지 앞 전면부에 1m 이하의 관목을 식재하고, 단지 중앙부는 지하고 2m 이상 교목 식재하여 시야 확보	-
	주차장	• 출구 주변에는 조경수를 지양하고 조명과 조경간의 공간을 충분히 확보하여 시야 확보	-
조 명	단 지	• 단지 내 공동출입구와 계단은 조명을 설치하여 불안감 감소 • 주차장, 휴게소, 정원등은 조도 15룩스 이상으로 하여 시야 확보	-
	주차장	• 주차장법 규정에 따른 70룩스 조도 유지 • 지하주차장 조명은 눈부심방지 조명을 설치하고 벽, 천장, 유입로에는 조명을 설치하도록 함	-
자연적 접근통제	단 지	• 주 출입구에는 출입차단기를 설치하고 경비원을 배치 • 단지 외곽으로는 울타리나 웬스를 설치하여 단지 내 출입을 통제	-
영역성 강화	단 지	• 각 동 앞에는 정원을 설치하고 펜스나 울타리를 사용하여 공적·사적 공간을 구분	-

카. 정비사업 시행계획

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	

타. 가구 및 획지에 관한 계획

가구		필지 또는 획지					비고
구분	번호	번호	위치		면적(㎡)	대지면적(㎡)	
기정	O	O2	삼원동	50-5	17,712.2	2,609.6	특별계획구역21 (신반포12차) 재건축정비구역 도로(522.2㎡)확보
		O3				14,580.4	
변경	O	O3	삼원동	50-5	17,712.2	17,190.0	특별계획구역21 (신반포12차) 재건축정비구역 도로(522.2㎡)확보

■ 변경사유서

구분	변경 내용	변경 사유
변경	• 획지 O2, O3 → 획지 O3 통합	• 중심시설용지의 주거용지 전환에 따른 획지 통합

파. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

건립위치	대지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모(㎡) (전용/공급)	연면적	검토
서초구 삼원동 50-5번지 일대	17,712.2	4	18	48.45㎡/68.32㎡	기준 : 5,028.82㎡ 계획 : 5,010.89㎡	적합
			16	59.91㎡/84.38㎡		
			29	59.96㎡/84.45㎡		

하. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연 환경	가. 생태 면적율	30%	○	•생태면적율 30%이상 계획	•자연지반녹지,인공지반녹지, 전면투수포장 적용	-
	나. 녹지 네트워크	녹지평가 지표1	○	•녹지면적 I, 녹지모양 III, 내부연결성 III, 외부연결성 III	•생태적연계를 위한 조경녹지 배치	-
	다. 지형변동	절성토비율 20%미만	○	•사업대상지는 기존 아파트가 입지하고 있는 평탄한 지형임 •부지조성시 지하굴착에 따른 토랑발생	•발생토량은 토석정보 공유 시스템을 통해 재활용	-
		지형변동비율 30%미만	○	•지형변동 비율 미미함	•지형에 순응한 계획 수립	-
		지형변동 최소화	○	•지하공간계획으로 지하수 유출 일부 예상	•지하공간 최소화, 흙막이 공법 실시	-
	라. 바이오톱	3등급	○	•서울시 도시생태현황도상 바이오톱 유형평가 3등급으로 조사됨	•녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화	-
생활 환경	마. 일조	연속 2시간 확보	○	•북측에 공동주택이 입지하고 있음	•건물높이, 배치계획 등의 조절을 통해 일조영향 최소화	-
	바. 바람 및 미기후	바람길 확보	○	•바람길에 미치는 영향이 미미함	-	-
	사. 에너지	에너지절약계획 수립	○	•에너지사용량 증가	•청정연료 사용 •에너지절약형 설계기법 도입	-
		신재생에너지 사용	○	-	•신재생에너지 설비 도입을 검토	-
생활 환경	아. 경관	Skyline보전	○	•인공구조물로 인한 도시경관 조망	•기존건축물들 상호간에 조화 로운 스카이라인이 형성되 도록 높이계획 수립	-
		조망권 확보	○	•주변지역의 조망권 보호 필요	•주변과 조화로운 열린 조망 및 주변과 하나되는 도심 경관을 이루도록 계획	-
	자. 휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	•사업대상지 남측으로 공원이 입지하고 있음	•단지내 주민운동시설, 커뮤 니티 광장 등 주민공동시설 조성	-
	차. 보행 친화공간	보행자전용도로 계획수립	○	•잠원로14길 및 나루터로에 보행자전용도로설치	-	-
		자전거전용도로 계획수립	○	•잠원로14길 및 나루터로에 자전거 도로 설치	-	-
		자전거보관소 15대/100unit	○	-	• 단지내 자전거보관소 총 11개소(110대분)로 법정 주차대수대비 20.9%로 확보	-
추가	카. 소음 및 진동	소음환경 기준이하	○	•공사중 인근지역에 공사장비 가동에 따라 소음 65dB(A)이상 발생 예상 •도로에 의한 교통소음 영향	•환경기준이하 유지를 위하여 가설방음판넬 설치후 공사 시행 •차음설계(창호, 외벽)를 통한 정온한 환경 유지	-
	타. 폐기물	건설폐기물 재활용	○	•공사시 건설폐재 및 폐유등 발생	•건설폐기물은 성상별로 분리하여 재활용토록하며, 폐유는 별도시설에 보관후 전량 위탁처리토록 하겠음	-

Ⅱ. 반포아파트지구 지구단위계획에 관한 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 : 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.)	

※ ()는 신반포12차 정비구역(특별계획구역21) 면적임

2. 용도지역·지구 결정조서 : 변경없음

가. 용도지역 결정조서 : 변경없음

나. 용도지구 결정조서 : 변경없음

3. 도시계획시설 결정조서 : 변경없음

가. 교통시설 : 변경없음

나. 공간시설 : 변경없음

다. 공공·문화체육시설 : 변경없음

라. 유통 및 공급시설 : 변경없음

마. 방재시설 : 변경없음

4. 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

※상기면적은 측량성과에 따라 변경될 수 있음

■ 변경사유서

구분	변경 내용	변경 사유
변경	• 획지 O2, O3 → 획지 O3 통합	• 중심시설용지의 주거용지 전환에 따른 획지 통합

5. 건축물 용도 결정조서 : 변경없음

가. 건축물 용도 결정조서 : 변경없음

나. 건축물 건폐율·용적률에 관한 결정조서 : 변경없음

다. 건축물의 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정조서 : 변경없음

6. 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) : 변경

1) 유형 I (정비계획수립 완료형) : 변경

가) 특별계획구역21 (신반포12차) (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) • 예정법정상한용적률 : 300% 이하	예정법적 상한용적률은 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	획지 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 차별한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적 으로 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	- 부대 및 복리시설 - 전면도로를 향하여 전면부 및 주출입구 계획 - 「주택법에 의한 주민공동시설 법정 면적의 1/3 이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보하고 외부에서 접근이 가능하도록 지상1층 ~ 지상3층에 설치하는 것을 권장	-
기타외관요소		- 옥외설비 - 에어컨 실외기가 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 설치제한 - 판루형 간판 설치 금지하고 입체형으로 설치 - 건물 신축 시 간판 설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시틀 등의 입면디자인 도입	-
교통처리계획		- 차량출입불허구간 - 간선도로변 및 교차로 가각부 일대 차량출입불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 구성 - 단지 내 주차 및 차량동선 - 비상차량을 제외한 단지 내 지상주차를 금지 - 단지 내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태로 조성 - 단지 내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 - 단지 내 보행동선 - 학교, 공원 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행자도로 조성 - 보행자도로는 인접단지의 보행자도로와 연계하여 조성 - 보행축상에 조경시설 및 주민휴게시설, 커뮤니티시설 설치	지정위치는 결정도를 따름
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 따른 - 서울시고시 제2022-129호(2022.3.24.) - 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 - 인구 및 주택 수요에 관한 사항 - 임대주택은 분양주택과 외관, 마감 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 - 공동이용시설의 설치계획 및 기존 건축물의 정비, 개량 및 건축시설 계획 등은 세부개발계획 수립을 통해 결정	-

나) 특별계획구역21 (신반포12차) (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	획지 O3	• 공동주택 및 부대복리시설	-
	불허 용도		• 허용용도 외의 용도는 불허	-
밀도 계획	건폐율	획지 O3	• 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	획지 O3	• 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	• 옥외설비 - 에어컨 실외기가 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 설치제한 - 판루형 간판 설치 금지하고 입체형으로 설치 - 건물 신축 시 간판 설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시틀 등의 입면디자인 도입	
교통처리계획	• 차량출입불허구간 - 간선도로변 및 교차로 가각부 일대 차량출입불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 구성 • 단지 내 주차 및 차량동선 - 비상차량을 제외한 단지 내 지상주차를 금지 - 단지 내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태로 조성 - 단지 내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 • 단지 내 보행동선 - 학교, 공원 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행자도로 조성 - 보행자도로는 인접단지의 보행자도로와 연계하여 조성 - 보행축상에 조경시설 및 주민휴게시설, 커뮤니티시설 설치	지정위치 는 결정도를 따름
기타사항	• 인구 및 주택 수요에 관한 사항 - 임대주택은 분양주택과 외관, 마감 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 • 공동이용시설의 설치계획 및 기존 건축물의 정비, 개량 및 건축시설 계획 등은 세부개발계획 수립을 통해 결정	-

2) 유형 II (정비구역 지정대상(전환)형) : 변경없음

3) 유형 III (일부 세부개발계획 수립형) : 변경없음

4) 유형 IV (정비계획 수립 간주형) : 변경없음

라. 특별계획(가능)구역 해제시 지구단위계획 내용 : 변경없음

7. 기타사항에 관한 결정조서 : 변경없음

Ⅲ. 특별계획구역21 세부개발계획 결정

1. 특별계획구역21 결정조서 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기 정	특별계획구역21	서초구 잠원동 50-5번지	17,712.2	-	17,712.2	-

2. 도시관리계획에 관한 결정 조서

가. 용도지역·지구 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		17,712.2	-	17,712.2	100.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	17,712.2	-	17,712.2	100.0	-

나. 도시계획시설에 관한 결정조서 : 변경없음

1) 도로

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	중로	1	A	20~26	집산 도로	1,386	잠원동 84	잠원동 104	일반 도로	2008.11. 13	나루터로 4길

3. 건축계획에 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	삼원동	50-5	17,712.2	2,609.6	특별계획구역21 (신반포12차) 재건축정비구역 도로(522.2㎡)확보
		O3				14,580.4	
변경	O	O3	삼원동	50-5	17,712.2	17,190.0	특별계획구역21 (신반포12차) 재건축정비구역 도로(522.2㎡)확보

※상기면적은 측량성과에 따라 변경될 수 있음

■ 변경사유서

구분	변경 내용	변경 사유
변경	• 획지 O2, O3 → 획지 O3 통합	• 중심시설용지의 주거용지 전환에 따른 획지 통합

나. 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분		지구단위계획 결정내용		비고
용도 계획	허용용도	획지O3	• 공동주택 및 부대복리시설	-
	불허용도		• 허용용도 외의 용도는 불허	

다. 건축물의 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

구분	지구단위계획 결정내용	비고
건폐율	• 30% 이하	-
용적률	• 기준(허용)용적률 : 230% 이하 • 상한용적률 : 300% 이하 (공공기여량에 따른 완화범위에 한함) • 예정법적상한용적률 : 300% 이하	• 기준(허용)용적률 : 230% 이하 • 상한용적률 : 241.70% 이하 • 예정법적상한용적률 : 300% 이하
높이	• 「서울시 도시기본계획」 및 「서울시 도시 및 주거환경정비기본계획」의 기준을 따름	150m 이하

라. 건축물의 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정조서

구분	지구단위계획 결정내용	비고
건축한계선	• 건축한계선 - 잠원로14길변 3m - 그 외 이면부, 도로 및 공원변 3m	-
대지내 공지	• 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	-
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	-

마. 건축물의 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정조서

구분	지구단위계획 결정내용	비고
기타외관요소	• 옥외설비 - 에어컨 실외기가 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 설치제한 - 판루형 간판 설치 금지하고 입체형으로 설치 - 건물 신축 시 간판 설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판계시틀 등의 입면디자인 도입	-
교통처리계획	• 차량출입불허구간 - 간선도로변 및 교차로 가각부 일대 차량출입불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 구성 • 단지 내 주차 및 차량동선 - 비상차량을 제외한 단지 내 지상주차를 금지 - 단지 내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태로 조성 - 단지 내 보행동선과 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 • 단지 내 보행동선 - 학교, 공원 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행자도로 조성 - 보행자도로는 인접단지의 보행자도로와 연계하여 조성 - 보행축상에 조경시설 및 주민휴게시설, 커뮤니티시설 설치	-
기타사항	• 인구 및 주택 수요에 관한 사항 - 임대주택은 분양주택과 외관, 마감 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 • 공동이용시설의 설치계획 및 기존 건축물의 정비, 개량 및 건축시설 계획 등은 세부개발계획 수립을 통해 결정	-

4. 공공주택 건설에 관한 계획

- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 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%	· $58.30\% \times 0.5 = 29.15\%$: $17,190.0\text{㎡}(\text{대지면적}) \times 29.15\% = 5,010.89\text{㎡}$				
	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)

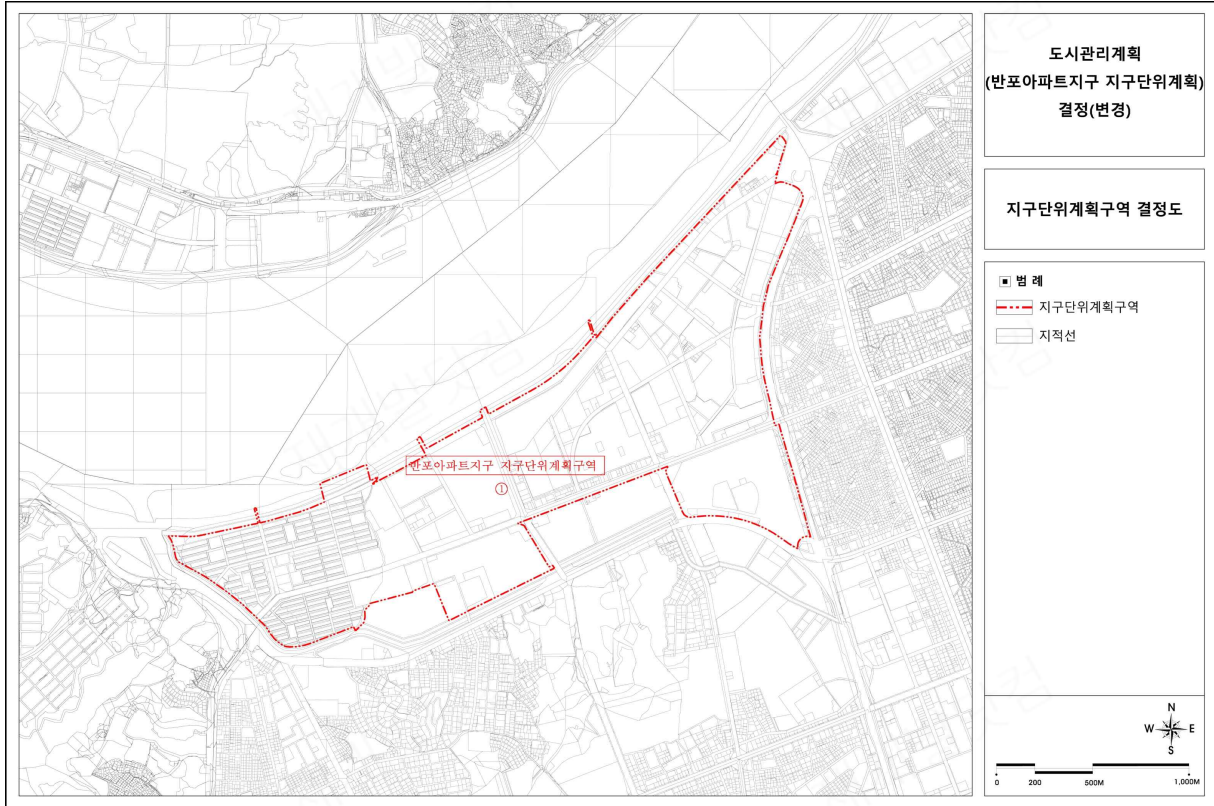
5. 환경관리계획

검토항목	목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획예측 반영사항	비고
비오름	4등급/20%	○	· 개별비오름유형평가는 대부분 평가제외등급 · 비오름유형평가 대부분 5등급 지역	· 자연지반녹지, 수공간, 인공지반녹지 등 적용 · 시설별특성과 경관을 고려한 조경수목 식재	
생태 네트워크	녹지면적을 최대한 확보	○	· 인접공원과의 연계성 검토	· 공공보행축 확보	
동·식물상	생태계에 미치는 영향저감	×	· 대상지는 도심 시가지로 현존량은 없는 것으로 조사됨	해당사항없음	
자연환경 자산	보호지정 지역생물 등 자연환경자산의 영향최소화	×	· 대상지에는 습지보호지역이 없는 것으로 조사됨	해당사항없음	
토지이용	주변지역의 토지이용에 미치는 영향최소화	○	· 대상지는 사업의 시행이 획지내에서 이루어짐으로 인근지역의 직접적인 영향범주에 있지 않으나 일부 유출 오염이 발생될 수 있음	· 공사시 방진망, 교통통제 등 토지이용 생활환경의 영향 최소화	
토양	토양오염 최소화	○	· 공사시 유출유류 및 토사발생	· 진출입부 세륜, 세차시설 설치	
지형·지질	지형변동 최소화	○	· 불투수토양포장도 대부분 70~90%인 지역임 · 인공구조물 설치로 인한 부지 정지로 절·성토량 발생예상	· 무리한 정지계획 지양 · 현지형을 최대한 이용 · 적정녹지 계획으로 자연 토양기능 상실 최소화	
물순환, 수리·수문	생태면적을 확보	○	· 건축유형별 생태면적을 적용 기준 준수	· 건축유형별 생태면적을 적용 기준 준수	
수질	오수발생 저감	○	· 공사시 우수유출량 변동 및 토사유출 발생 · 공사인력에 의한 오수발생 · 공사장비에 의한 유류발생	· 토공작업은 가급적 우기를 피하여 실시 · 가배수로 설치	
바람 및 미기후	기후변화 최소화	○	· 기후현황 조사	· 녹지공간 연계로 기후변화 최소화	
악취	악취물질 발생량 억제	×	· 사업대상지의 영향권에는 악취배출 시설이 없는 것으로 확인됨	해당사항없음	
대기질·미세먼지	대기오염물질 발생억제	○	· 공사시 토량이동 및 공사차량 운행 등으로 인한 대기오염 물질 발생예상 · 운영시 이용차량 증가에 따른 대기오염물질 증가가 예상되나, 그 영향은 극히 미미할 것으로 봄	· 이동식방진망 설치, 공사장내 차량 속도 제한, 주기적인 살수 시행 등	
온실가스	온실가스 배출감소 및 자체정화 최대화	○	· 난방 및 취사, 사업시행으로 인한 온실가스 배출발생	· 도시가스 사용계획 및 정화 효율이 높은 조경식재	
친환경적 자원순환	폐기물처리	○	· 공사시 현장사무소 운영에 따른 생활 폐기물 및 분뇨발생 · 공사장비 가동에 따른 폐유발생	· 분리수거용기 및 간이화장실 설치 · 폐유저장조 설치	
에너지	에너지 효율 극대화	○	· 주거면적 증가로 인한 에너지 사용량 증가	· 에너지 절감설비 활용	
소음·진동	생활소음·진동 및 소음환경 기준	○	· 공사장비가동에 따른 소음·진동 영향 발생	· 공사장비 분산투입 · 가성방음판넬 설치(높이5m)	
경관	경관자원과의 조화	○	· 기존 건축물과 조화가 요구됨	· 북측에 위치한 명주근린공원, 남측에 위치한 신동근린공원을 고려하여 자연친화적 계획	
휴식 및 여가공간	휴식 및 여가공간 최대확보	○	· 서초구에는 어린이공원88개소, 도시자연 공원6개소, 근린공원 31개소 등 총 179여개의 공원과 문화시설이 위치함	· 대상지 내 조경녹지 및 공터를 설치하여 이용자의 휴식공간 및 쉼터를 제공	
일조	일조 침해 최소화	○	· 연평균 및 월별, 계절별 일조 시간 검토	· 인접대로 및 주거지역을 고려 적정 높이계획 수립	
보행친화 공간	보행공간 확보	○	· 보행공간 확보요함	· 보도형전면공지 확보	
인구 및 주거	인구 및 주거를 고려한 계획	-	· 인구 및 주거 현황 조사	· 464세대 계획	

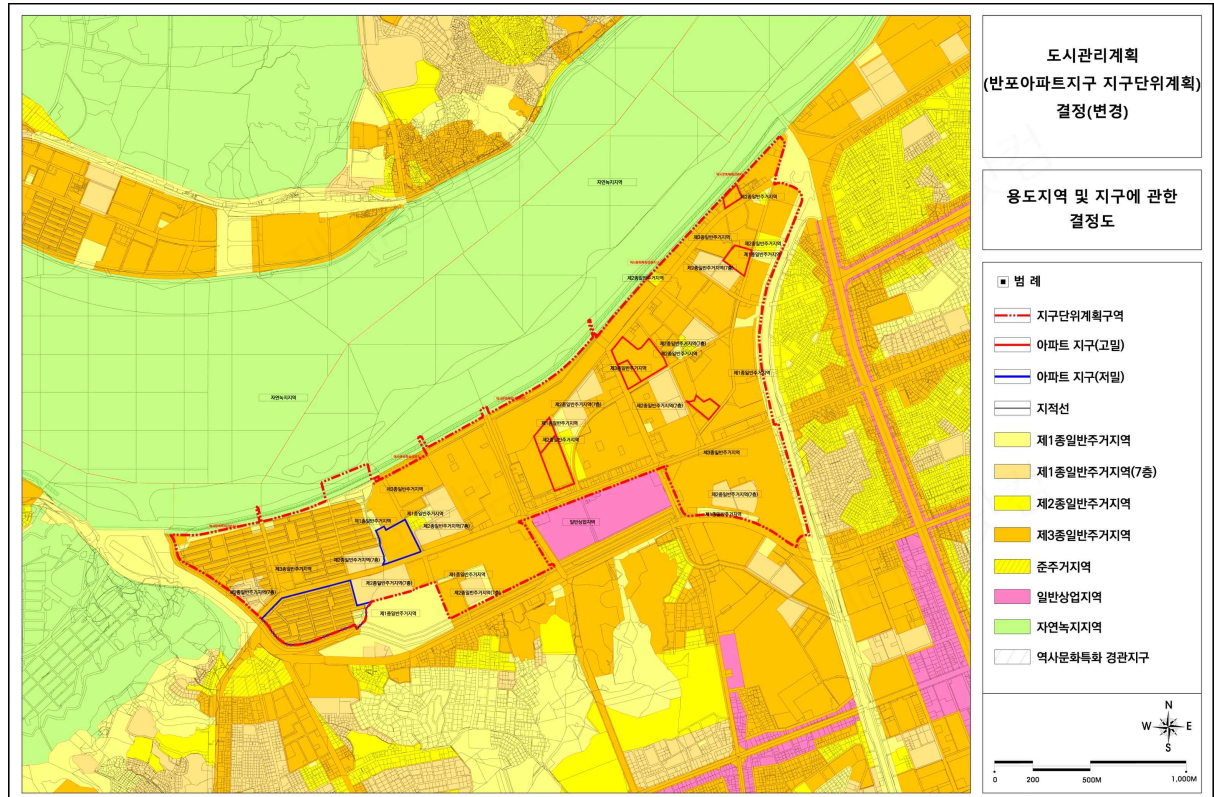
[붙임 : 관계도면]

■ 반포아파트지구 개발기본계획 결정(변경) 관련도면

1) 지구단위계획구역 결정도 : 변경없음



2) 용도지역 및 지구에 관한 결정도 : 변경없음



**도시관리계획
(반포아파트지구 지구단위계획)
결정(변경)**

도시계획시설 결정(기정)도

■ 범례

- 지구단위계획구역
- 지적선
- 도로(대로 이상)
- 도로(중로 이상)
- 공원
- 녹지
- 학교
- 광장
- 철도
- 공공청사
- 문화시설
- 공공공지
- 시장
- 지하도로

Scale : 1/8,000

N
W E
S

0 200 500M 1,000M

도시관리계획
(반포아파트지구 지구단위계획)
결정(변경)

획지 및 건축물 등에 관한 결정도(기정)

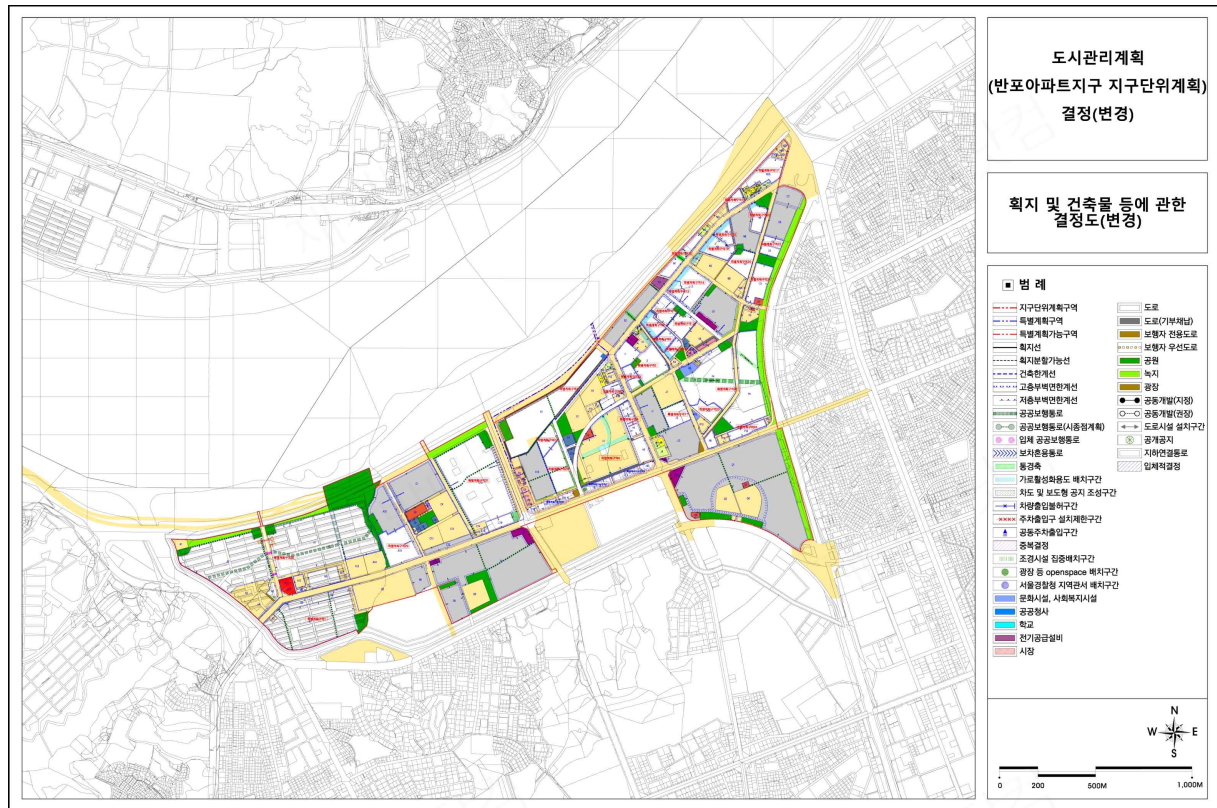
■ 범례

지상권계획구역	도로
특별계획구역	도로(기부채널)
특별계획가능구역	보행자 전용도로
확지선	보행자 우선도로
확지분할가능선	공원
건축한계선	녹지
고층부연한계선	공원
지층부연한계선	공원개별(지정)
공공보통도로	도로시설 설치구간
공공보통도로(시종정계측)	공원개별(원형)
일체 공공보통도로	공원개별
보통도로	지하연계도로
불건물	일체화결정
기초시설확충도 배치구간	
지도 및 보도형 공지 조성구간	
차량통행제한구간	
차량통행제한구간	
주차통행구 설치제한구간	
공원주요통행구간	
중복결정	
조경시설 집중배치구간	
광장 등 openspace 배치구간	
사용한정형 지역관리 배치구간	
문화시설, 체육시설	
공원시설	
학교	
전기급급설비	
시장	

0 200 500M 1,000M

N
W E
S

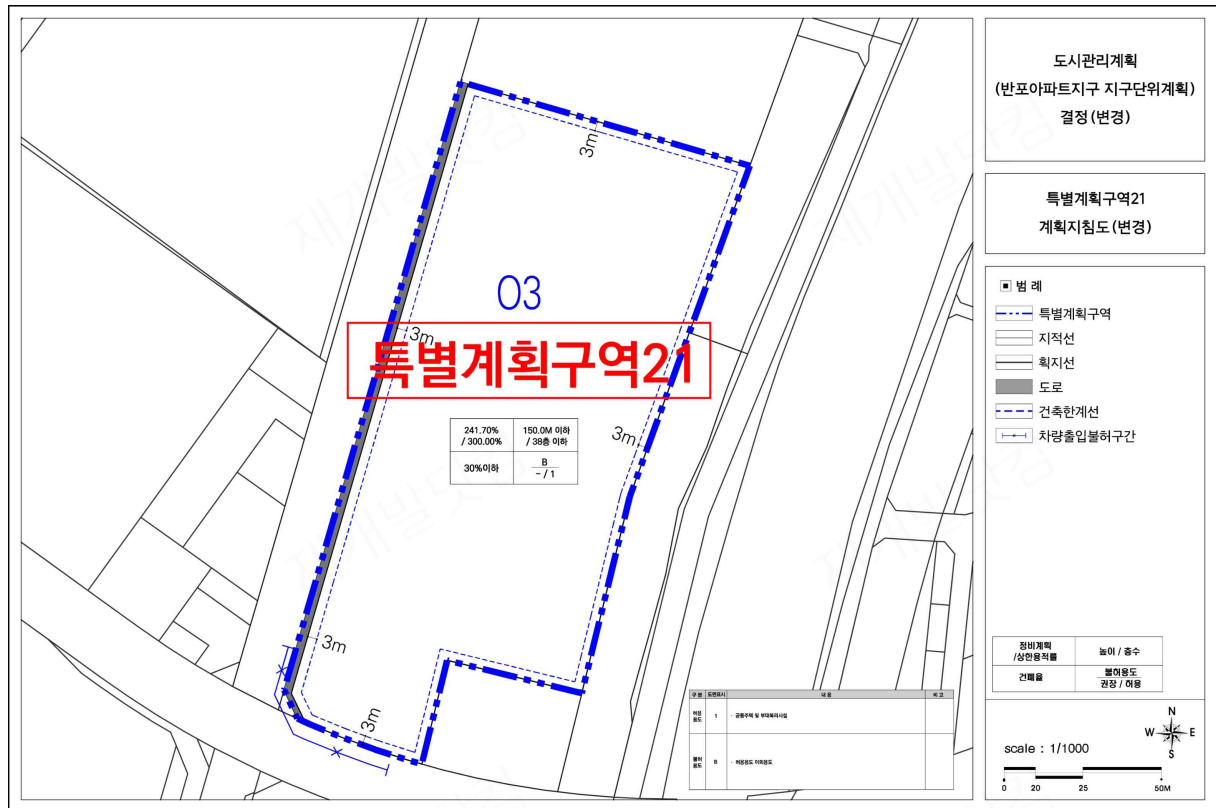
5) 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도



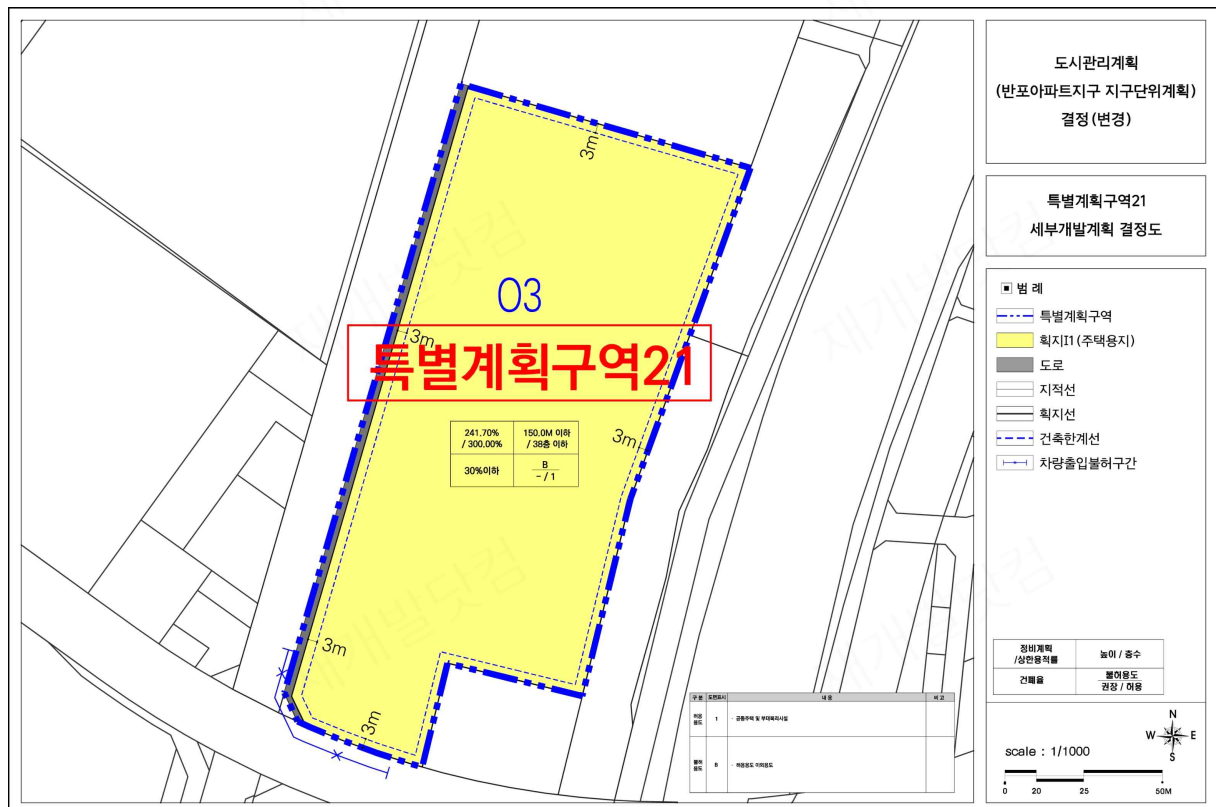
6) 특별계획구역21 계획지침도(기정)



7) 특별계획구역21 계획지침도(변경)

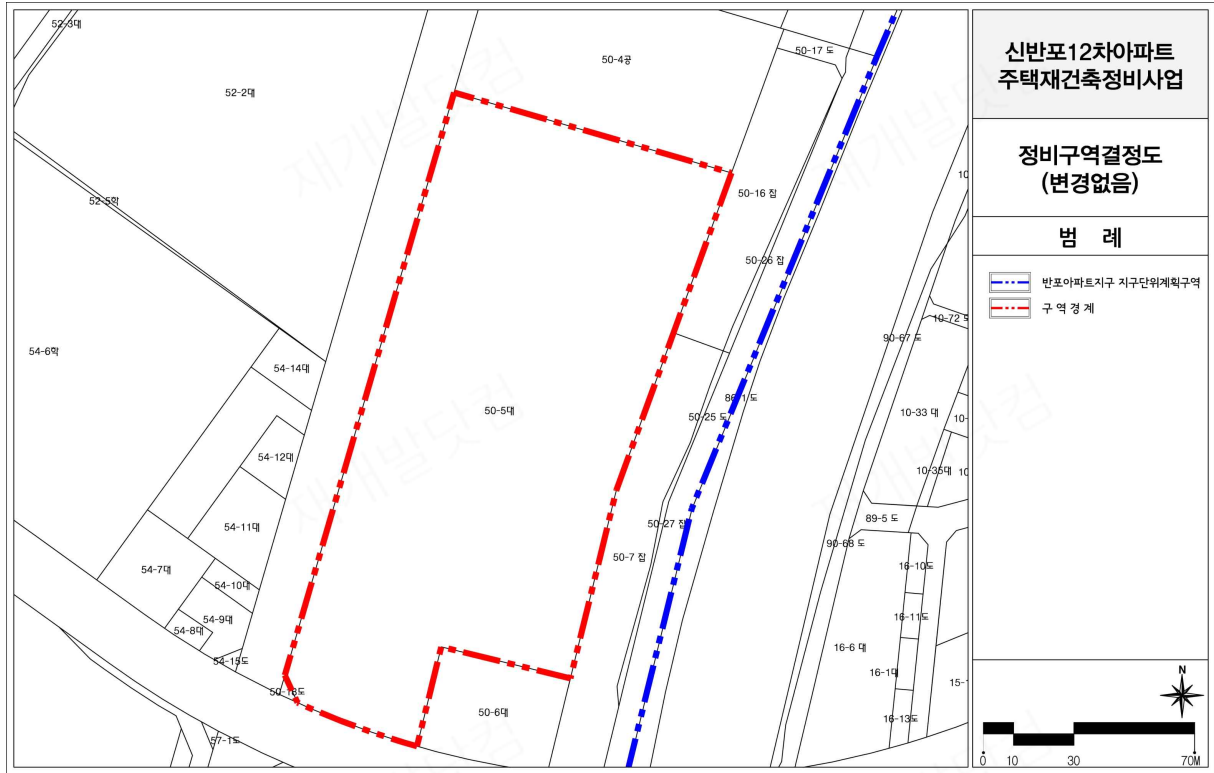


8) 세부개발계획 결정도



■ 신반포12차아파트 재건축 정비계획결정(변경) 관련도면

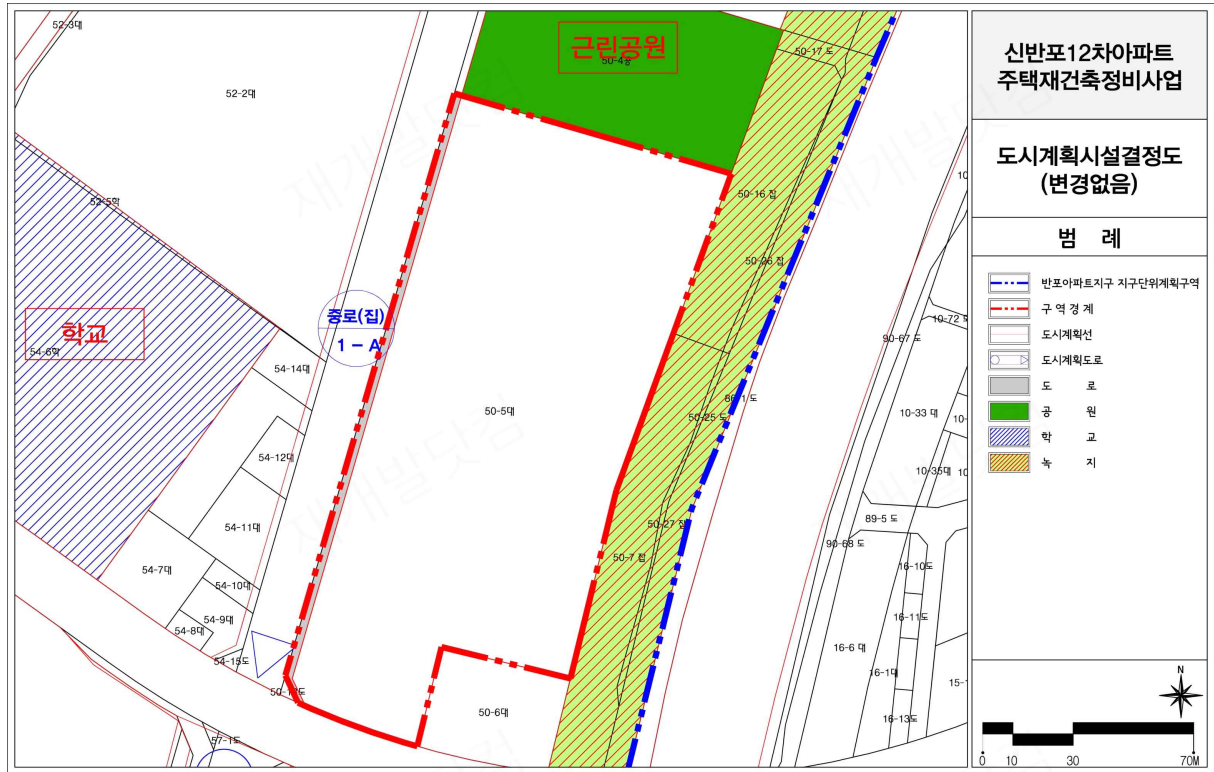
1) 정비구역 결정도(변경없음)



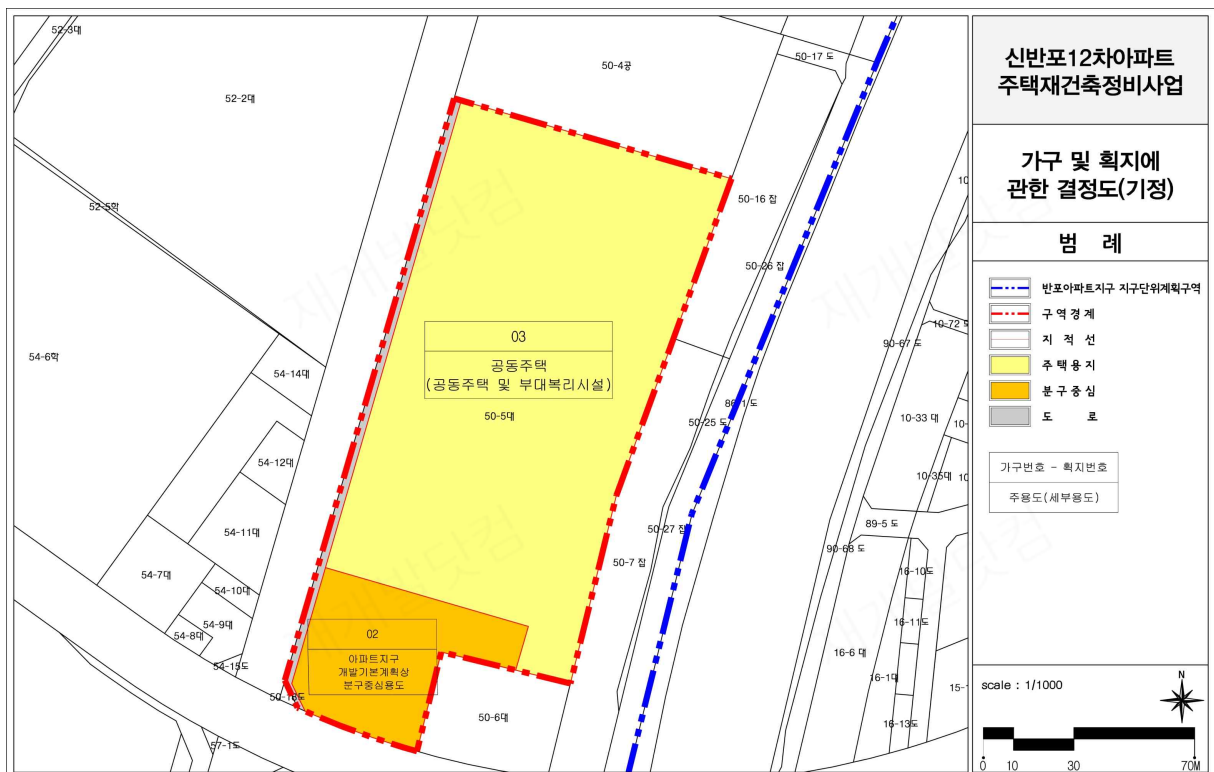
2) 용도지역 결정도(변경없음)



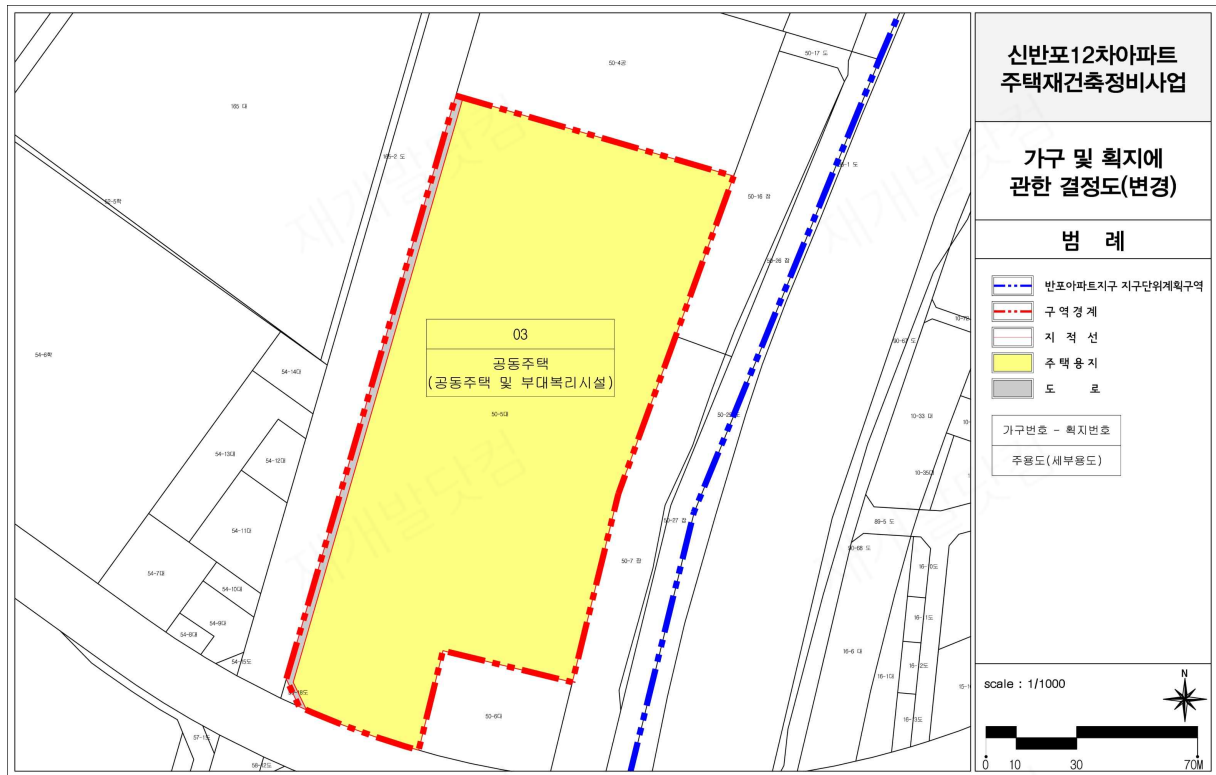
■ 도시계획시설 결정도(변경없음)



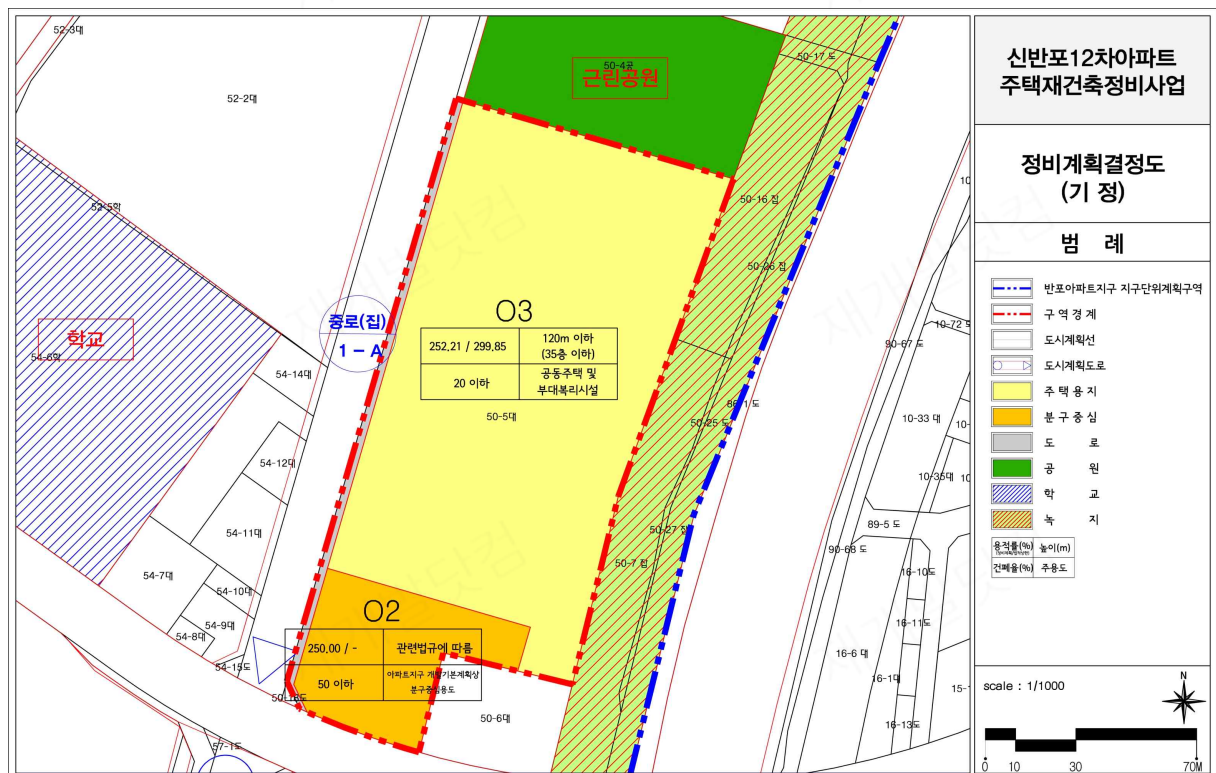
■ 가구 및 획지에 관한 결정(기정)도



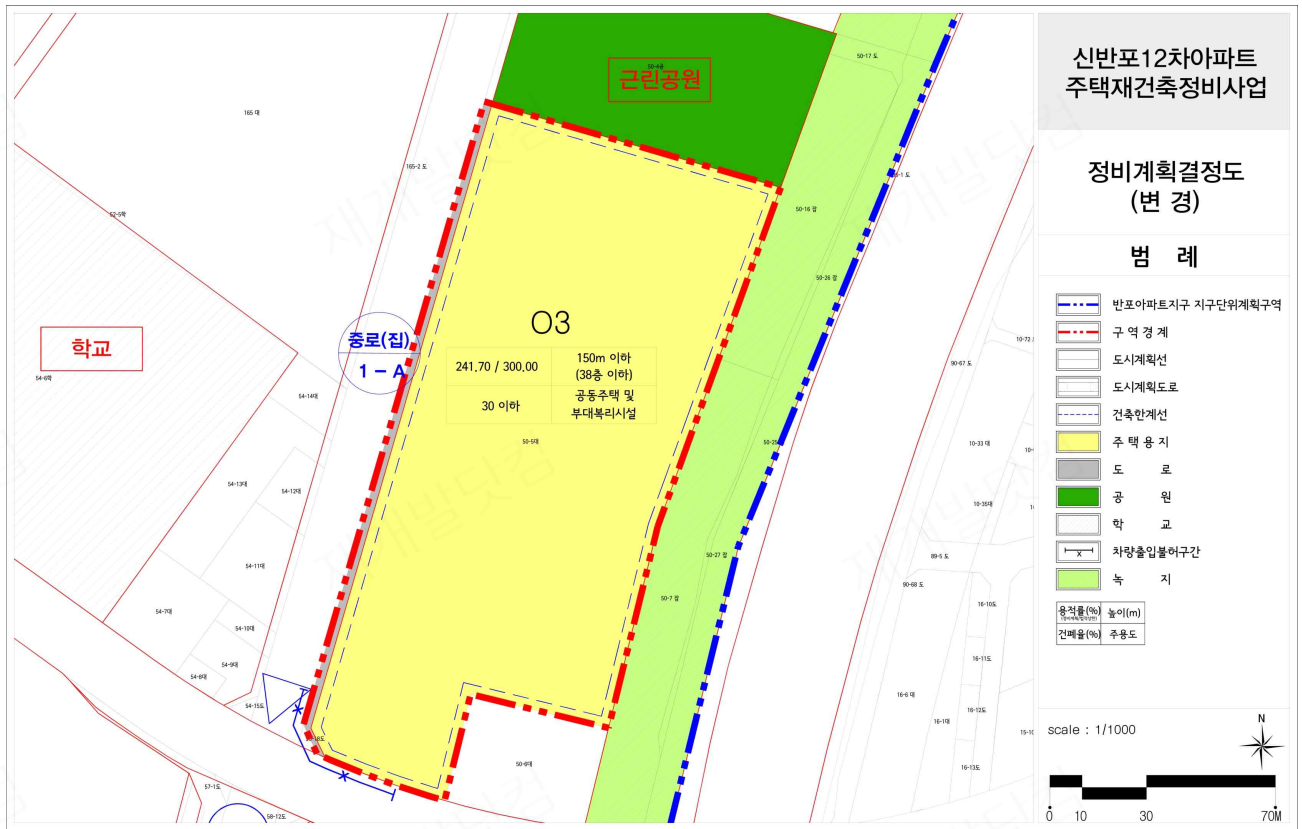
■ 가구 및 획지에 관한 결정(변경)도



■ 정비계획 결정(기정)도



■ 정비계획 결정(변경)도



주 민 의 견 제 출 서

①사업명	신반포12차아파트 재건축정비사업			
②사업지위치	서초구 잠원동 50-5번지 일대			
③의견제출자	성 명		주민등록번호	
	주 소	(전화번호 :)		
	이해관계	☐ 조합원(토지등소유자 포함) ☐ 기타()		
④의견				

「도시 및 주거환경정비법」제15조 규정에 의하여 의견서를 제출합니다.

20 년 월 일

제출자 (서명 또는 인)

서초구청장 귀하