

「서초동 현대아파트 주택재건축정비사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정을 위한 구의회 의견청취(안)」 심사보고서

(의안번호 제1호)

◦ 2026. 7. 16.

◦ 재정결설위원회

위 원 장

1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2026. 6. 23. 서초구청장(재건축사업과)

나. 위원회 회부일자 : 2026. 7. 6.

다. 상 정 일 자 : 2026. 7. 16.

라. 위원회 개최회수 및 일수 : 제351회 임시회 제1차 재정위원회(1회 1일)

2. 제안설명의 요지 (제안설명자 : 도시관리국장)

- 서초동 현대아파트 주택재건축정비사업 추진준비위원회로부터 아파트 주택재건축정비사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정 입안제안 요청이 있어 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항에 따라 구의회 의견을 청취하고자 합니다.

3. 전문위원의 검토보고 요지 (보고자 : 전문위원 김민희)

■ 의견청취안 제출 배경

○ 2026. 2. 10. 서초동 현대아파트 주택재건축정비사업 추진준비 위원회로부터 「도시 및 주거환경정비법」(이하 “도시정비법”이라 한다) 제14조제1항제6호 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제10조제1항¹⁾에 따라 정비계획의 입안권자인 구청장에게 서초동 현대아파트 주택재건축정비사업 정비구역 지정 및 정비계획 입안제안 요청이 있었음.

○ 도시정비법 제14조, 같은 법 시행령 제12조²⁾ 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제10조³⁾에 따르면 정비계획의 입

1) 제14조(정비계획의 입안 제안) ① 토지등소유자(제5호의 경우에는 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 사업시행자가 되려는 자를 말한다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있다. <개정 2018. 1. 16., 2021. 4. 13.>

6. 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다. 이하 이 호에서 같다)가 3분의 2 이상의 동의로 정비계획의 변경을 요청하는 경우. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 토지등소유자의 동의절차를 거치지 아니한다.

제10조(정비계획의 입안 제안) ① 법 제14조제1항제1호부터 제5호까지 및 제7호에 해당하여 영 제12조제1항에 따라 구청장에게 정비계획의 입안을 제안하는 경우에는 해당 지역 토지등소유자의 50퍼센트 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다. 이 경우 동의는 서면동의서 또는 전자서명동의서를 제출하는 방법으로 한다.

2) 제12조(정비계획의 입안 제안) ① 토지등소유자가 법 제14조제1항에 따라 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안하려는 경우 토지등소유자의 3분의 2 이하 및 토지면적 3분의 2 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상의 동의를 받은 후 시·도조례로 정하는 제안서 서식에 정비계획도서, 계획설명서, 그 밖의 필요한 서류를 첨부하여 정비계획의 입안권자에게 제출하여야 한다.

② 정비계획의 입안권자는 제1항의 제안이 있는 경우에는 제안일부터 60일 이내에 정비계획에 반영여부를 제안자에게 통보하여야 한다. 다만, 부득이한 사정이 있는 경우에는 한 차례만 30일을 연장할 수 있다.

③ 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 제안을 정비계획에 반영하는 경우에는 제안서에 첨부된 정비계획도서와 계획설명서를 정비계획의 입안에 활용할 수 있다.

④ 제1항부터 제3항까지에서 규정된 사항 외에 정비계획 입안의 제안을 위하여 필요한 세부사항은 시·도조례로 정할 수 있다.

3) 제10조(정비계획의 입안 제안) ① 법 제14조제1항제1호부터 제5호까지 및 제7호에 해당하여 영 제12조제1항에 따라 구청장에게 정비계획의 입안을 제안하는 경우에는 해당 지역 토지등소유자의 50퍼센트 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다. <개정 2023.5.22., 2025.1.3.>

② 관리형 주거환경개선사업의 경우 해당 지역 토지등소유자의 과반수 동의를 받아 구청장에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있다. <개정 2025.1.3.>

③ 토지등소유자가 법 제14조제1항에 따라 정비계획의 입안을 제안하려는 때에는 규칙에서 정한 입안 제안 신청서에 영 제12조제1항에 따른 정비계획도서, 계획설명서, 제7조 각 호에 따른 정비계

안권자인 구청장에게 정비계획의 입안을 제안하는 경우에는 해당 지역 토지등소유자의 50% 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 하는데, 서초동 현대아파트 주택재건축정비사업 추진준비위원회는 토지등소유자 433명 중 236명의 동의를 받아 동의를 54.5%로 정비계획의 입안 제안의 요건에 부합함.

○ 주택재건축 정비구역을 지정하기 위해서는 도시정비법 제8조4)제5항에 따라 구청장이 정비계획을 입안한 후에 정비구역의 지정권자인 서울특별시장에게 정비구역 지정을 신청해야 하는데, 이 경우 지방의회의 의견을 첨부해야 함.

○ 따라서 구청장은 서초동 현대아파트 주택재건축정비사업 정비구역 지정의 신청에 앞서 도시정비법 제15조5)제2항에 따라 지방의회

획 입안 시 조사내용 및 그 밖의 필요한 서류를 첨부하여 구청장에게 제출한다.

④ 법 제14조제1항제6호에 따라 정비계획의 변경을 요청하는 경우 직접 동의서를 받는 방법 외에 총회(주민총회를 포함한다)에서 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다)의 3분의 2 이상 찬성으로 의결될 경우에도 토지등소유자의 3분의 2 이상 동의를 받은 것으로 본다.

4) 제8조(정비구역의 지정) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외하며, 이하 "정비구역의 지정권자"라 한다)는 기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 제16조에 따라 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다)할 수 있다.

② 제1항에도 불구하고 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 정비사업을 시행하려는 경우에는 기본계획을 수립하거나 변경하지 아니하고 정비구역을 지정할 수 있다.

③ 정비구역의 지정권자는 정비구역의 진입로 설치를 위하여 필요한 경우에는 진입로 지역과 그 인접지역을 포함하여 정비구역을 지정할 수 있다.

④ 정비구역의 지정권자는 정비구역 지정을 위하여 직접 제9조에 따른 정비계획을 입안할 수 있다.

⑤ 자치구의 구청장 또는 광역시의 군수(이하 제9조, 제11조 및 제20조에서 "구청장등"이라 한다)는 제9조에 따른 정비계획을 입안하여 특별시장·광역시장에게 정비구역 지정을 신청하여야 한다. 이 경우 제15조제2항에 따른 지방의회의 의견을 첨부하여야 한다.

5) 제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등) ① 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 한다.

② 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다.

나의 주택단지”로 정의함.

- 현재 서초동 현대아파트 획지1(10·11·12동), 획지2(20·21동)은 1989년 12월 18일 사업계획승인을 받아 하나의 건축물 대장으로 관리하고 있고, 등기부등본 상의 대지 지분이 혼재되어 있음.
- 더불어 공동주택관리비(공용관리비, 장기수선충당금 등)를 공동으로 산정하고 있으며, 입주자대표회의도 통합하여 구성·운영하고 있고, 공동주택관리규약도 단일 규약으로 관리 중에 있음.
- 따라서 ① 사용승인일, ② 건축물대장, ③ 등기부등본은 도시정비법 제2조제7호가목에 해당하고, 그 밖에 ④ 공동주택관리비, ⑤ 입주자대표회의, ⑥ 공동주택관리규약은 도시정비법 제2조제7호가목에 해당하므로 “하나의 주택단지” 볼 수 있을 것임.
- 한편 필지1 및 필지2는 ‘하나의 주택단지’에 해당함에도 주택단지 필지 전체를 하나의 대지로 하여 용적률을 산정하지 아니하였는데, 이는 ① 「건축법 시행령」 제3조제1항제4호7)에서는 “「주택법」 제2조제12호8)에 따른 주택단지”만 규정하고 있을 뿐, “도시

7) 제3조(대지의 범위) ① 법 제2조제1항제1호 단서에 따라 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 할 수 있는 토지는 다음 각 호와 같다.

4. 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받아 주택과 그 부대시설 및 복리시설을 건축하는 경우: 같은 법 제2조제12호에 따른 주택단지(이하 “주택단지”라 한다)

8) 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

12. “주택단지”란 제15조에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 주택과 그 부대시설 및 복리시설을 건설하거나 대지를 조성하는 데 사용되는 일단(一團)의 토지를 말한다. 다만, 다음 각 목의 시설로 분리된 토지는 각각 별개의 주택단지로 본다.

가. 철도·고속도로·자동차전용도로

나. 폭 20미터 이상인 일반도로

다. 폭 8미터 이상인 도시계획예정도로

라. 가목부터 다목까지의 시설에 준하는 것으로서 대통령령으로 정하는 시설

정비법 제2조제7호에 따른 주택단지”에 대해서는 규정하고 있지 않고, ② 도시정비법은 재개발사업, 재건축사업 및 주거환경정비사업의 체계적인 추진을 위해 제정된 법률로서 도시정비법 제2조제7호에 따른 주택단지는 「주택법」 제2조제12호에 따른 주택단지와는 구별되는 재건축사업의 단위(서울행정법원 2020. 9. 18. 선고 2019구합77552 판결례 참조)이자, 「주택법」에 따른 주택단지보다도 넓은 범위를 포괄하고 있기 때문에 서초동 현대아파트 주택재건축정비구역은 용적률, 건폐율 및 공동이용시설 설치계획 등을 필지별로 산정한 것으로 사료됨.

■ 관계 법령 등에 따른 추진 경위 검토

- “재건축사업”이란 도시정비법 제2조제2호다목에 따라 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업을 말함.
- 서초동 현대아파트는 1989. 12. 준공된 아파트로 경부고속도로를 중심으로 단지가 나뉘어 있으며, 서초동 1346번지(획지1)는 주거동 2개동, 상가동 1개동이며, 서초동 1436-1번지(획지2)는 주거동 3개동, 상가동 1개동으로 총 7개동, 최고층 15층인 건축물이며, 도시정비법 제2조제3호라목, 같은 법 시행령 제2조제3항9)제1

9) 제2조(노후·불량건축물의 범위)

③ 법 제2조제3호라목에 따라 시·도조례로 정할 수 있는 건축물은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

1. 준공된 후 20년 이상 30년 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 기간이 지난 건축물
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제19조제1항제8호에 따른 도시·군기본계획의 경관에 관한 사항에 어긋나는 건축물

호, 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제4조제1항제1호¹⁰⁾가목 및 별표 1¹¹⁾에 따르면 준공연도가 1989년인 5층 이상의 공동주택의 노후·불량건축물 기준은 30년 이상이므로 기준연한을 충족하였음.

○ 또한 2023. 6. 26. 도시정비법 제12조 및 같은 법 시행령 제10조의 재건축 안전진단 D등급-미흡(49.6점)을 받아 재건축사업을 추진하려는 것으로 보임.

○ 한편 서울시는 행정2부시장 방침 「재건축 신속통합기획 자문사업(Fast-Track) 개선계획」(공동주택지원과-18564호, 2023. 10. 18.)에 따라 주택재건축 정비계획 수립단계에서 공공성과 사업성의 균형을 이룬 가이드라인을 제시하고, 신속한 사업추진을 지원하여 정비사업 초기 단계부터 공공이 주민(조합)을 서포트함으로써 정비구역 지정절차에 소요되는 기간을 단축시켜 재건축사업을 신속하게 진행할 수 있도록 “신속통합기획”을 시행 중에 있음.

- 해당 방침에 따르면 주민이 정비계획안을 제안하는 경우에는 재건축 신속통합기획 자문사업을 시행할 수 있는데, 이 때 토지등 소유자 30% 이상의 동의를 받아야 함. 이에 서초동 현대아파트

10) 제4조(노후·불량건축물) ① 영 제2조제3항제1호에 따라 노후·불량건축물로 보는 기준은 다음 각호와 같다.

1. 공동주택

가. 철근콘크리트·철골콘크리트·철골철근콘크리트 및 강구조인 공동주택: 별표 1에 따른 기간

나. 가목 이외의 공동주택: 20년

11) [별표 1] 철근콘크리트·철골콘크리트·철골철근콘크리트 및 강구조 공동주택의 노후·불량건축물 기준

구분 준공연도	5층 이상 건축물	4층 이하 건축물
	1989년 30년	28년

주택재건축정비사업 추진준비위원회는 토지등소유자 433명 중 180명의 동의를 받아 동의율 41.1%로 요건을 충족하여 주택 재건축정비사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정 입안을 제안하기에 앞서 2025. 8. 1. 서초구청장에게 신속통합기획 자문사업을 신청하였음.

- 서초구에 신속통합기획 자문사업이 신청된 이후 2026. 8. ~ 9.에 걸쳐 서울시 공동주택과, 상임기획과, 시설계획과, 임대주택과, 물재생계획과, 수변감성도시과, 치수안전과와 서초구 공공인프라과, 가로행정과, 교통행정과, 도시계획과, 문화관광과, 물관리과, 어르신행복과, 여성보육과, 주차관리과, 도로과를 비롯하여 서초소방서 예방과 · 강남서초교육지원청 · 수도방위사령부 · 서일초 · 서울아리수본부 등 관계기관과의 협의를 진행하였고 관계부서의 협의의견에 따른 조치계획을 수립하여 반영하고자 함.
- 각 기관별 협의 의견에 따른 조치계획이 정비계획 수립단계에서 선반영된 사항도 일부 있으나 도로확폭, 차량진출입 구간, 경관계획 등을 비롯하여 하수관로 및 하수악취 분야, 지하수 관리 분야, 공동이용시설 설치 등 대부분의 조치계획은 추후 반영해야 할 부분이 대다수이므로 해당 사항이 누락되지 않고 고려되어 사업이 원활하게 추진될 수 있도록 해야 할 것임.
- 서울시 및 서초구 소관부서를 비롯하여 관계기관과의 사전협의를 거친 후 2025. 10. 30. 서초구는 서울시에 서초동 현대아파트 주택재건축정비사업의 신속통합기획 자문사업 상정을 요청하였으

고, 2025. 12. 16. 신속통합기획 1차 자문회의가 개최되어 도시·건축분야 및 교통분야에 대한 자문 의견이 있어 이를 반영한 조치계획을 수립하여 2차 자문을 시행하고자 하였음.

<제1차 신속통합기획 자문회의 검토의견 및 조치계획>

부서	검 토 의 건	조 치 계 획	비고
도시·건축 분야	○ 경부고속도로에서 대상지를 볼 때 경관이 열릴 수 있도록 주동배치 검토	▶ 경부고속도로에서 대상지를 볼 때 경관이 열릴 수 있도록 주동배치를 이격하여 통경축 확보 및 열린경관을 형성할 수 있도록 배치하였음	반영
	○ 향후 경부고속도로 지하화 계획을 고려하여 주민공동시설 및 근린생활시설 배치계획 검토할 것	▶ 향후 경부고속도로 지하화 계획을 고려하여 주민공동시설 및 근린생활시설을 경부고속도로 변으로 이동하여 배치계획 하였음	반영
	○ 주민공동시설은 각 획지별 사용자의 효율성을 고려하여 집약 배치 검토할 것	▶ 각 획지별 사용자의 효율성을 고려하여 주민공동시설을 집약 배치하였음	반영
교통 분야	○ 효령로68길 도로확폭 구간은 가로등 설치 등 도로부속 설치가 가능토록 일부 보도구간 추가 결정 필요	▶ 효령로68길은 주변 도로 위계에 맞게 차도 폭원을 조정하였으며, 2m 도로 확폭(8m→10m)내 보도를 추가로 조성하여 가로등 설치 등 도로부속 설치가 가능토록 계획하였음	반영
	○ 강남대로측에서 오는 차량동선을 고려하여 서운로11길로 차량출입구 위치 변경을 재검토하거나, 효령로72길로 차량 진출입구를 유지할 경우 완화차선 계획할 것	▶ 서운로11길로 차량출입구 위치 변경 재검토 결과 도로 폭원 및 인접 주거지역 차량동선 등으로 인해 교통흐름에 지장이 있을 것으로 예상되어 효령로72길 차량출입구 유지하였음	반영

부서	검 토 의 건	조 치 계 획	비고
		▶ 차량진출입구 유지에 따라 건축한계선 추가 확폭을 통한 완화차선을 계획하였음	
	○ 효령로70길 골목길 보행편의성을 고려하여 보도부속형 공지 검토할 것	▶ 효령로70길 골목길 보행편의성을 고려하여 건축한계선 3m 내 보도부속형 전면 공지 2m 계획하였음	반영

○ 이후 서초동 현대아파트 주택재건축정비사업 추진준비위원회는 토지등소유자 433명 중 236명의 동의를 받아 동의율 54.5%로 주택재건축정비사업 정비계획의 입안 요건을 갖추어 제안하였음.

- 아울러 구청장은 도시정비법 제15조제1항에 따라 서울특별시시장에게 정비계획을 입안하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회를 실시해야 함에 따라 2026. 3. 20. 재건축사업과 주관으로 서초동 현대아파트 재건축정비사업 추진준비위원회, 도시계획 및 건축설계 등 용역사가 주체가 되어 토지등소유자 및 이해관계자 80여명을 대상으로 설명회를 개최하였으며, 개인별 추정분담금 통지 시기, 인근 아파트와의 통합 재건축 가능 여부 등에 대한 질의·응답이 진행되었음.

- 또한 구청장은 도시정비법 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제13조제3항에 따라 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하므로 2026. 2. 26.~2026. 3. 30. 주민공람(서울특별시 서초구

공고 제2026-433호)을 서초구보, 서초구청 홈페이지 게재 및 동주민센터 게시판에 게재하였음.

- 구청장은 주민공람을 통해 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 채택하여 정비계획에 반영해야 하며, 채택하지 않은 경우에는 의견을 제출한 주민에게 그 사유를 알려주어야 하는데, 본 안전에 대한 주민공람 후 의견은 토지등소유자 433명으로부터 총 9건이 제출되었으며 2026. 4. 9. 공람심사위원회를 개최하였고, 다음과 같이 조치 및 반영할 예정임.

구분	의견 제출자	의 건 요 지	채택 여부	채택내용 또는 불채택 사유
사업 추진 관련	1명	○ 인접 공동주택(아이파크 현대) 통합재건축 추진	일부 채택	○ 인근 단지(아이파크 현대)가 재건축시점에 도래하지 않았으나, 추후 추진 움직임 등을 검토하겠음
정비 계획 관련	1명	○ 경부고속도로 지하화 고려 아파트 배치 및 디자인 반영	일부 채택	○ 건축배치, 설계 등에 관한 사항은 향후 건축심의 및 사업시행계획인가 신청 시 검토 예정
	1명	○ 단지 내 식생 보존 요청	일부 채택	○ 신속통합기획 자문 및 통합심의시 검토 예정
	1명	○ 1·2단지 단절 영향 최소화 (토끼굴 신설 등)	일부 채택	○ 경부고속도로 지하화 계획 등이 확정되지 않은 상황이며, 지하화 계획 확정 후 추후 가능 여부에 대한 재검토 예정
설계 관련	2명	○ 지상부 면적 최소화 (공동이용시설 지하화, 지상 녹지 공간 최대 확보)	일부 채택	○ 건축배치, 설계 등에 관한 사항은 향후 건축심의 및 사업시행계획인가 신청시 검토 예정
	2명	○ 동간격 최대 이격 배치	일부	○ 건축배치, 설계 등에 관한

		(공동이용시설 배치 조정, 조망권, 개방감 확보) 및 단지별 주민공동이용시설 계획 요청	채택	사항은 향후 건축심의 및 사업시행계획인가 신청시 검토 예정
	1명	○ 2단지 출입구, 차량 출입동선 폭원 넓게 계획 요청	일부 채택	○ 건축배치, 설계 등에 관한 사항은 향후 건축심의 및 사업시행계획인가 신청시 검토 예정
기타 의견	1명	○ 대지지분의 가치가 감정평가 및 권리가액 산정 과정 정당하게 반영될 수 있도록 공정한 기준 마련 요청	일부 채택	○ 금회 정비계획(안)과는 무관한 사항으로, 추후 조합 정관 및 관리처분계획에 따라 검토 예정
	5명	○ 조속한 재건축사업 추진 요청	일부 채택	○ 신속한 사업 추진을 위해 정비구역 지정 및 향후 인허가 등 관련 행정절차를 조속히 이행하겠음

- 서초동 현대아파트 재건축정비사업 추진준비위원회는 제1차 신속통합기획 사전자문회의 자문의견에 대한 조치계획서를 작성하여 2026. 6. 9. 2차 신속통합기획 사전자문회의를 진행하였음.
- 제2차 신속통합기획 사전자문회의 결과 타워형 및 주동 분절 등 배치계획 조정 검토, 단계적 스카이라인 계획 검토, 통경축 삭제, 획지1 차로 및 보도 계획 검토, 획지2 차량 출입구 위치 조정에 대한 의견이 통보되었음.
- 2차 사전자문 결과에 대해서는 현재 서초동 현대아파트 재건축정비사업 추진준비위원회에서 조치계획서를 작성 중에 있으며, 제출 시 반영여부 검토 및 관련 부서 협의 등을 거쳐 도시계획위원회(수권분

과) 심의 상정 예정임.

■ 주요내용 검토

○ 제출된 의견청취안의 주요 내용을 살펴보면,

◆ 정비구역 지정 조서 및 토지이용 계획

- ▶ 서초동 현대아파트 주택재건축정비사업은 신규로 지정되는 정비구역으로 토지이용 면적은 서초동 1346번지(획지1) 7,641.5 m^2 , 서초동 1436-1번지(획지2)는 11,884.1 m^2 , 정비기반시설 460.2 m^2 로 총 19,985.8 m^2 이며, 용도는 제3종일반주거지역임.
- ▶ 정비구역 토지 중 획지1은 주거동 2개동, 상가동 1개동, 지하 3층~지상 35층 규모로 건립하고, 획지2는 주거동 3개동, 상가동 1개동을 지하 3층~지상 39층 규모로 건립할 예정이며, 정비기반시설로는 도로를 설치하고자 함.

◆ 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치 계획

- ▶ 도로: 어린이공원 인근 중로 3-1(효령로 72길)의 폭원을 8m → 10m로 확폭하여 원활한 교통 흐름을 위한 도시계획도로를 실설하고자 함. 다만, 서울시 상임기획과는 따르면 확폭(8m→10m) 및 차량진출입구 계획은 '서초동 1342번지 일대 지구단위계획' 상 효령로72길 확폭계획 및 차량진출입불허구간 계획과 연계하여 적정성 검토가 필요하다는 의견을 제시하였으므로 향후 향후 '서초동 1342번지 일대 지구단위계획' 개발여건을 고려하여

정비계획에 반영될 수 있도록 해야 할 것으로 사료됨.

- 또한 영동1토지구획정리사업 시 도시계획시설로 결정하여 조성한 소로 1-1(효령로 68길)에 대해 정비계획 수립 시 도로명 및 노선번호 부여하고, 아울러 재건축 사업에 따른 원활한 교통 흐름을 위해 도로 폭원을 8m → 10m로 확폭하고자 함.
- 향후 정비구역 지정 고시 시 확폭되는 효령로 72, 효령로 68에 대해서는 도시계획시설(도로) 변경사항을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 고시해야 할 것임.

◆ 공동이용시설 설치 계획

- 제출된 의견청취안의 대상지인 서초동 현대아파트는 동일한 주택 재건축정비구역으로 지정하고자 함에도 물리적으로 경부고속도로를 중심으로 단지가 나뉘어 있어 서초동 1346번지는 획지1, 서초동 1436-1번지는 획지2로 구분하여 공동이용시설 설치 계획을 수립한 것으로 보임.

[획지1: 216세대]

- ▶ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2제1항¹²⁾ 및 「서울특

12) 제55조의2(주민공동시설) ① 100세대 이상의 주택을 건설하는 주택단지에는 다음 각 호에 따라 산정한 면적 이상의 주민공동시설을 설치하여야 한다. 다만, 지역 특성, 주택 유형 등을 고려하여 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 주민공동시설의 설치면적을 그 기준의 4분의 1 범위에서 강화하거나 완화하여 정할 수 있다. <개정 2014.10.28>

1. 100세대 이상 1,000세대 미만: 세대당 2.5제곱미터를 더한 면적

2. 1,000세대 이상: 500제곱미터에 세대당 2제곱미터를 더한 면적

별시 주택 조례」 제8조의4제1항¹³⁾에 따라 675㎡ 이상의 면적에 주민공동시설을 설치해야 하는데, 총 면적 1,042.0㎡에 주민공동시설 설치계획을 수립하였으므로 법정면적을 충족하였음.

- 서초동 1346번지 획지1은 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2제3항¹⁴⁾의 150세대 이상의 주택단지에 해당하므로 공동시설에 경로당, 어린이놀이터가 포함되어야 함.
- ▶ 경로당: 「서울특별시 주택 조례」 별표 1에 따라 99㎡ 이상인 120㎡의 규모로 설치하고자 함.
- ▶ 어린이놀이터: 별도의 법정면적은 없으며, 단지의 특성 등을 고려하여 330.0㎡의 면적에 설치하고자 함.
- ▶ 어린이집: 필수 설치시설은 아니나 170㎡의 면적에 설치할 계획이며, 공공 개방시설로 조성함으로써 허용용적률 인센티브 항목 중 돌봄시설에 대하여 5% 완화를 적용받게 됨.
- ▶ 주민운동시설: 별도의 법정 면적기준은 없으며, 옥외 공간에 110㎡의 규모로 설치할 계획으로 해당 공간의 구체적인 운동 시설은 향후 사업계획인가 시 구체화 될 예정임. 다만, 『주민공동시설 설치

13) 제8조의4(주민공동시설) ① 100세대 이상의 주택을 건설하는 주택단지에는「주택건설기준 등에 관한 규정」제55조의2 제1항에 따라 다음 각 호에서 산정한 면적 이상의 주민공동시설을 설치하여야 한다.

1. 100세대 이상 1,000세대 미만 : 세대당 2.5제곱미터를 더한 면적 X 1.25
2. 1,000세대 이상 : 500제곱미터에 세대당 2제곱미터를 더한 면적 X 1.25

14) 제55조의2(주민공동시설)

③ 제1항에 따른 주민공동시설을 설치하는 경우 해당 주택단지에는 다음 각 호의 구분에 따른 시설이 포함되어야 한다. 다만, 해당 주택단지의 특성, 인근 지역의 시설설치 현황 등을 고려할 때 사업계획승인권자가 설치할 필요가 없다고 인정하는 시설이거나 입주예정자의 과반수가 서면으로 반대하는 다함께돌봄센터는 설치하지 않을 수 있다. <개정 2021. 1. 12.>

1. 150세대 이상: 경로당, 어린이놀이터

총량제 운용 가이드라인』은 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률 시행령」 별표 1에 따른 체육시설을 설치하는 경우에는 해당 종목 별 경기단체 경기장 규격에 따라 면적을 정하도록 규정하고 있으므로 향후 건축설계 과정에서 면적과 종목 등을 적절하게 선정하고, 관계법령 등에 저촉되지 않도록 설치해야 할 것임.

- ▶ 주민공동시설: 312 m^2 의 면적에 헬스장, 실내 골프연습장, 독서실 등 다양한 시설 중 주민의견을 수렴하여 조성할 예정으로 해당 시설의 구체적인 용도는 향후 사업시행계획 인가 시 구체적으로 정해짐.
- ▶ 관리사무소 및 경비실: 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제28조15)에 따라 관리사무실의 면적기준을 산출하면 법적 면적기준*은 18.3 m^2 임. 다만, 해당 면적은 순수 사무를 보는 공간에 대한 면적만을 의미하는 것으로 관리사무실에는 숙직실 및 용역원 휴게실 등이 포함되어야 함에 따라 총 면적 100 m^2 가 산출된 것이며, 세부 상세면적은 설계과정에서 최종 결정됨.

* 산출내역: $10m^2 + (216세대 - 50세대) \times 0.05m^2$

[획지2: 317세대]

- ▶ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2제1항 및 「서울특별

15) 제28조(관리사무소 등) ① 50세대 이상의 공동주택을 건설하는 주택단지에는 다음 각 호의 시설을 모두 설치하되, 그 면적의 합계가 10제곱미터에 50세대를 넘는 매 세대마다 500제곱센티미터를 더한 면적 이상이 되도록 설치해야 한다. 다만, 그 면적의 합계가 100제곱미터를 초과하는 경우에는 설치면적을 100제곱미터로 할 수 있다. <개정 2020. 1. 7.>

1. 관리사무소

2. 경비원 등 공동주택 관리 업무에 종사하는 근로자를 위한 휴게시설

② 제1항제1호에 따른 관리사무소는 관리업무의 효율성과 입주민의 접근성 등을 고려하여 배치해야 한다. <개정 2020. 1. 7.>

③ 제1항제2호에 따른 휴게시설은 「산업안전보건법」에 따라 설치해야 한다. <신설 2020. 1. 7.>

시 주택 조례」 제8조의4제1항에 따라 100세대 이상 1,000세대 미만의 주택을 건설하는 주택단지에는 세대당 2.5㎡를 더한 면적 X 1.25 이상의 면적에 주민공동시설을 설치해야 하므로 법정면적은 990.63㎡이며, 총 면적 1,885.0㎡에 주민공동시설 설치계획을 수립하였으므로 법정면적을 충족하였음.

- 서초동 1436-1번지 획지2는 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2제3항¹⁶⁾의 300세대 이상의 주택단지에 해당하므로 공동시설에 경로당, 어린이놀이터, 어린이집이 포함되어야 함.
- ▶ 경로당: 300 ~ 500세대 미만 주택단지의 경우에는 「서울특별시 주택 조례」 별표 1에 따라 법정면적은 198㎡ 이상이므로 200㎡의 규모로 설치하고자 함.
- ▶ 어린이놀이터: 별도의 법정면적은 없으며, 단지의 특성 및 조경 등을 감안하여 570.0㎡의 면적에 설치하고자 함.
- ▶ 어린이집: 300 ~ 500세대 미만 주택단지의 법정면적은 「서울특별시 주택 조례」 별표 1에 따라 198㎡ 이상이므로 200㎡의 규모로 설치하고자 함.
- ▶ 작은도서관: 300 ~ 500세대 미만 주택단지의 법정면적은 「서울특별시 주택 조례」 별표 1에 따라 108㎡ 이상이므로 175㎡의 규모로 조성하고자 함.

16) 제55조의2(주민공동시설)

③ 제1항에 따른 주민공동시설을 설치하는 경우 해당 주택단지에는 다음 각 호의 구분에 따른 시설이 포함되어야 한다. 다만, 해당 주택단지의 특성, 인근 지역의 시설설치 현황 등을 고려할 때 사업계획승인권자가 설치할 필요가 없다고 인정하는 시설이거나 입주예정자의 과반수가 서면으로 반대하는 다함께돌봄센터는 설치하지 않을 수 있다. <개정 2021. 1. 12.>

2. 300세대 이상: 경로당, 어린이놀이터, 어린이집

- ▶ 초등키움센터: 500세대 미만의 주택단지는 다함께돌봄센터(초등키움센터)가 필수 설치 시설은 아니나 설치하는 경우에는 「아동복지법 시행규칙」 별표1의2에 따라 전용면적이 최소 $66m^2$ 이상이어야 함.
 - 다만, 전용면적은 최소 면적기준이므로, 아동의 돌봄 활동을 충분히 지원하기 위해 필요한 사무공간, 조리공간, 화장실 등의 부속 공간 면적은 별도 확보가 필요하므로 총 $310m^2$ 의 면적에 설치하고자 함.
 - 한편 초등키움센터를 공공 개방시설로 조성하여 허용용적률 인센티브 항목 중 돌봄시설에 대하여 5%를 적용받고자 하였음.
- ▶ 주민운동시설: 별도의 법정 면적기준은 없으며, 옥외 공간에 $200m^2$ 의 규모로 설치할 계획이며, 해당 공간에 설치하는 운동 시설의 구체적인 종목은 향후 사업계획인가 시 구체화 될 예정임. 다만, 『주민공동시설 설치 총량제 운용 가이드라인』은 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률 시행령」 별표 1에 따른 체육시설을 설치하는 경우에는 해당 종목별 경기단체 경기장 규격에 따라 면적을 정하도록 규정하고 있으므로 향후 건축설계 과정에서 면적과 종목 등을 적절하게 선정하고, 관계법령 등에 저촉되지 않도록 설치해야 할 것임.
- ▶ 주민공동시설: 총 $230m^2$ 의 면적에 건립할 계획으로 구체적인 용도는 주민의견 및 수요 등을 종합적으로 반영하여 향후 사업시행계획인가 시 정해질 예정임.
- ▶ 관리사무소 및 경비실: 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제28조17)에 따라 관리사무실의 면적기준을 산출하면 법적 면적기준*은

17) 제28조(관리사무소 등) ① 50세대 이상의 공동주택을 건설하는 주택단지에는 다음 각 호의 시설을 모두 설치하되, 그 면적의 합계가 10제곱미터에 50세대를 넘는 때 세대마다 50제곱센티미터를 더한 면적 이상이 되도록 설치해야 한다. 다만, 그 면적의 합계가 100제곱미터를 초과하는 경우에는 설치면적을 100제곱미터로 할 수 있다. <개정 2020. 1. 7.>

23.35 m^2 임. 다만, 해당 면적은 순수 사무를 보는 공간에 대한 면적만을 의미하는 것으로 관리사무실에는 숙직실 및 용역원 휴게실 등이 포함되어야 함에 따라 총 면적 200 m^2 가 산출된 것이며, 세부 상세면적은 설계과정에서 최종 결정됨.

$$* \text{산출내역: } 10m^2 + (317\text{세대} - 50\text{세대}) \times 0.05m^2$$

◆ 건축시설에 관한 계획

- ▶ 서초동 현대아파트 주택재건축 정비구역은 총 면적 19,985.8 m^2 , 획지(대지)면적 19,525.6 m^2 (서초동 1346번지-획지1: 7,641.5 m^2 , 서초동 1436-1번지-획지2: 11,884.1 m^2)이며, 재건축 주택규모는 총 7개동(획지1: 아파트 2개동, 상가 1개동, 획지2: 아파트 3개동, 상가 1개동) 지하 3층~지상 39층 규모로 기존 413세대→533세대(획지1: 160세대→216세대, 획지2: 253세대→317세대)를 공급할 계획으로 조합원 및 일반분양 458세대(획지1: 187세대, 획지2: 271), 공공임대 75세대(획지1: 29세대, 획지2: 46세대)를 건립할 예정임.

- ▶ 한편 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」(국토교통부 고시 제2024-26호, 2024. 1. 19. 발령·시행) 제5조¹⁸⁾에 따

1. 관리사무소

2. 경비원 등 공동주택 관리 업무에 종사하는 근로자를 위한 휴게시설

② 제1항제1호에 따른 관리사무소는 관리업무의 효율성과 입주민의 접근성 등을 고려하여 배치해야 한다. <개정 2020. 1. 7.>

③ 제1항제2호에 따른 휴게시설은 「산업안전보건법」에 따라 설치해야 한다. <신설 2020. 1. 7.>

- 18) 제5조(재건축사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율) ① 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업의 사업시행자는 건설하는 주택 전체 세대수의 60퍼센트 이상을 85제곱미터 이하 규모의 주택으로 건설하여야 한다.

라 재건축사업을 시행하는 경우에는 건설하는 주택 전체 세대수의 60% 이상을 85㎡ 이하의 주택으로 건설해야 하는데, 서초동 현대아파트 주택재건축정비사업 정비구역은 전 세대를 국민주택규모 주택으로 건설할 계획임.

◆ 용적률 계획 검토

- ▶ 기준용적률: 서울시의 『2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업 부문)』(서울특별시 고시 제348호, 2025. 6. 26.)에 따라 제3종일반주거지역의 경우 210%임.
- ▶ 허용용적률: 기준용적률에 인센티브로 제공되는 용적률을 합산한 용적률로서 『2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획』에 따라 최대 20%p까지 적용되며, ① 돌봄시설 최대 5%, ② 우수디자인 및 장수명주택 우수등급 10%, ③ 방재안전 최대 5%를 적용하여 산출한 허용용적률은 획지1, 획지2 모두 230%임.
- **획지1: 210%+5%+10%+5%=230%**
- **획지2: 210%+5%+10%+5%=230%**
- ▶ 상한용적률(정비계획용적률): 공공시설 등의 부지 등을 제공하는 경우 적용 가능한 용적률의 상한으로서 허용용적률에 상한 인센티브를 합산한 용적률을 말하며 다음의 기준을 적용하여 산출함.

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호를 충족하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다.

1. 조합원에게 분양하는 주택의 주거전용면적의 합이 종전 주택(재건축하기 전의 주택을 말한다)의 주거전용면적의 합보다 작거나 30퍼센트의 범위에서 클 것
2. 조합원 이외의 자에게 분양하는 주택을 모두 85제곱미터 이하 규모로 건설할 것

$$\text{허용용적률} \times \{ 1 + (1.3 \times \text{가중치} \times \alpha(\text{토지}) + 0.7 \times \alpha(\text{건축물})) \}$$

- **획지1:** $\alpha(\text{토지})$ 는 총 면적에서 정비기반시설인 도로부지를 제공한 후의 대지면적 $7,641.5m^2(7,833.5m^2 - 192.0m^2)$ 에 대한 도로부지로 제공하는 면적 $192.0m^2$ 의 비율이며, 이를 적용하여 산출된 상한용적률은 237.5%임.
- **획지2:** $\alpha(\text{토지})$ 는 총 면적에서 정비기반시설인 도로부지를 제공한 후의 대지면적 $11,884.1m^2(12,152.3m^2 - 268.2m^2)$ 에 대한 도로부지로 제공하는 면적 $268.2m^2$ 의 비율이며, 이를 적용하여 산출된 상한용적률은 236.74%임.
- ▶ 법적상한용적률 완화(건축계획용적률): 제3종일반주거지역의 법적상한용적률 300%까지 용적률 완화를 적용받기 위해서는 「도시 및 주거환경정비법」 제54조제4항제1호¹⁹⁾ 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제30조제1항²⁰⁾에 따라 산출된 의무연면적 이상의 규모에 국민주택규모 주택(공공주택)²¹⁾을 건설해야 함.

※ 국민주택규모 주택 건설비율 산정방식

[획지1]

- $\{(\text{법적상한용적률} - \text{상한용적률}) \times 50\%(\text{서울시 조례})\} \times \text{순사업부지 면적}$
 $= \{(300\% - 237.5\%) \times 50\%\} \times 7,641.5m^2$
 $= \underline{\underline{2,387.97m^2 \text{ 이상}}}$
- 세대수 $\times$ 공급면적 = 확보연면적
 $= 29\text{세대} \times 84.57m^2 = 2,452.53m^2$
 $\Rightarrow \text{의무연면적 } 2,387.97m^2 < \underline{\underline{\text{확보연면적 } 2,452.53m^2}}$

[획지2]

- $\{(법적상한용적률 - 상한용적률) \times 50\%(\text{서울시 조례})\} \times \text{순사업부지 면적}^*$
 $= \{(300\% - 236.74\%) \times 50\%\} \times 11,884.1m^2$
 $= \underline{3,758.94m^2 \text{ 이상}}$
- 세대수 $\times$ 공급면적 = 확보연면적
 $= 46\text{세대} \times 82.38m^2 = 3,789.48m^2$
 $\Rightarrow \text{의무연면적 } 3,758.94m^2 < \underline{\text{확보연면적 } 3,789.48m^2}$

- **획지1:** 공급면적 $84.57m^2$ 의 주택을 29세대 건설하는 경우 확보연면적은 $2,452.53m^2$ 로, 의무연면적 $2,387.97m^2$ 를 초과하였으므로 법적상한용적률 완화 요건을 충족하는 것으로 보임.
- **획지2:** 공급면적 $82.38m^2$ 의 주택을 46세대 건설하는 경우 확보연면적은 $3,789.48m^2$ 로, 의무연면적 $3,758.94m^2$ 초과하였으므로 법적상한용적률 완화 요건을 충족하는 것으로 보임.

◆ 건축계획

- ▶ 건폐율이란 전체 대지면적에 대한 건축면적의 비율을 말하며,

19) 제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비용)

④ 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 "초과용적률"이라 한다)의 다음 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다. 다만, 제24조제4항, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2021.4.13>

1. 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 30 이상 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율

20) 제30조(국민주택규모 주택 건설비용 등) ① 법 제54조제4항제1호 및 제2호에서 "시·도조례로 정하는 비율"은 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다.

21) 「주택법」 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

6. "국민주택규모"란 주거의 용도로만 쓰이는 면적(이하 "주거전용면적"이라 한다)이 1호(戶) 또는 1세대당 85제곱미터 이하인 주택(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 1호 또는 1세대당 주거전용면적이 100제곱미터 이하인 주택을 말한다)을 말한다. 이 경우 주거전용면적의 산정방법은 국토교통부령으로 정한다.

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조, 같은 법 시행령 제84조제1항 및 「서울특별시 도시계획 조례」 제44조에 따르면 제3종일반주거지역의 건폐율은 50% 이하로 규정하고 있음.

- 제출된 의견청취안에 따르면 획지1은 20.51%, 획지2는 24.04%로 최대 허용 건폐율을 정하였으므로 관계법령 및 자치법규 등에 저촉되지 아니함.
- ▶ 주차대수는 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조에 따라 주택의 전용면적의 합계를 기준으로 면적당 대수의 비율($85m^2$ 이하: 1대/ $75m^2$)로 산정하였으며, 획지1은 법정 주차대수 210대보다 많은 408대(세대당 약 1.94대), 획지2는 법정 주차대수 333대보다 많은 596대(세대당 약 1.79대)를 설치할 계획임.

III

종합의견

- 본 의견청취안은 서초동 현대아파트 주택재건축정비사업 추진준비 위원회로부터 「도시 및 주거환경정비법」 제14조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제10조에 근거하여 토지등소유자 433명 중 236명의 동의를 받아 2026. 2. 10. 주택재건축 정비사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정 입안이 신청됨에 따라 정비계획의 입안권자인 구청장은 같은 법 제15조제2항에 따라 구의회의 의견을 청취하기 위해 제출된 안건임.
- 서초동 1346번지(획지1) 및 1436-1번지(획지2) 일대에 위치한 서초동 현대아파트는 1989. 12. 준공된 아파트로 도시정비법, 같은 법 시행령 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」에 따른 재건축 연한 30년을 경과하였으며, 도시정비법 제12조 및 같은 법 시행령 제10조의 재건축 안전진단 D등급을 받아 재건축사업을 추진하려는 것으로 보임.
- 한편 서초동 현대아파트는 주택재건축정비구역은 경부고속도로를 사이에 두고 두 필지로 구분되어 있으나 도시정비법 제2조제7호가목 및 다목에 따른 하나의 주택단지로 재건축정비구역 지정 및 정비사업을 추진하되, 필지1 및 필지2의 용적률, 건폐율 및 공동이용시설 계획 등은 각 필지별로 산정하였음.
- 본 주택재건축정비사업은 개정된 재건축 신속통합기획 자문사업

(Fast-Track)을 반영하여 행정절차를 자문과 행정(입안)절차를 병행하여 추진함으로써 보다 신속하게 정비구역을 지정하고, 나아가 정비계획 입안결정 전에 사전에 유관 관계기관과의 협의 및 내실있는 신속통합기획 자문회의를 수차례 개최하여 정비계획에 반영함으로써 향후 서울시 도시계획위원회의 심의·의결 과정에서 재논의되거나 재검토로 인해 소요되는 기간을 단축시키고자 하였음.

- 또한 해당 안건은 도시정비법에 따라 서초구보, 홈페이지 게재 및 동주민센터 게시판에 주민의견 청취를 위한 공람을 공고하였고, 토지등소유자 등을 대상으로 주민설명회를 실시하여 법적 절차를 이행하였으며, 아울러 공동이용시설의 설치, 국민주택규모 주택의 건설비율, 용적률, 건폐율, 주차대수 산정 등에 있어 관계법령 및 자치법규 등을 준수하여 산정한 것으로 상위법령에 저촉됨이 없는 것으로 판단됨.
- 구의회의 의견청취 이후에는 제2차 서울시 신속통합기획 사전자문회의를 결과에 따른 조치계획 반영 여부 등을 검토한 후 서울시 도시계획위원회(수권분과) 심의 및 재공람이 완료되면 최종적으로 정비계획 및 정비구역이 지정됨. 그러므로 서울시에 정비구역 지정 및 정비계획 결정을 신청하기에 앞서 구의회는 다양한 주민 의견 및 충분한 숙의과정을 통한 의견채택 과정을 거쳐야 할 것임.

4. 질의 및 답변요지

질> 현대아파트 재건축 사업은 향후 40~50년 이후 다시 재건축이 필요한 시기가 도래할 수 있음. 최근 일부 공동주택은 벽식구조로 시공되어 향후 리모델링이나 재건축에 제약이 있다는 지적이 있는데, 이번 사업은 장기적인 관점에서 재건축이 용이한 구조로 설계되고 있는지?

답> 현대아파트 재건축 사업은 장기적인 활용성과 향후 재건축 가능성까지 고려하여 혼합구조를 적용하도록 계획하였음. 단순히 현재의 주거환경 개선뿐 아니라 미래 세대의 도시환경 변화에도 대응할 수 있도록 구조계획을 수립하였으며, 향후 유지관리와 공간 활용 측면에서도 유연성을 확보할 수 있도록 설계에 반영하였음.

질> 현대아파트 재건축으로 세대수가 증가하면 교통량도 증가할 것으로 예상됨. 특히 획지2 일대는 출·퇴근 시간 교통혼잡이 지속적으로 제기되고 있는데, 이에 대한 교통대책은 어떻게 마련하고 있는지?

답> 현재 정비계획을 수립하는 단계로, 향후 교통영향평가를 실시하여 예상 교통량 증가와 주변 도로의 서비스 수준 등을 면밀히 분석할 예정임. 평가 결과를 바탕으로 도로 개선, 교차로 운영 방안 등 필요한 교통 개선 대책을 사업계획에 반영하여 교통 불편을 최소화 하도록 추진할 예정임.

추가 의견> 교통영향평가가 형식적인 절차에 그치지 않도록 실제 주민들이 체감하는 교통문제를 충분히 반영하여 실효성있는 개선대책을 마련해 주시기 바랍니다.

- 5. 토론자 및 토론요지: 없음
- 6. 수정안의 요지 : 없음
- 7. 심 사 결 과 : 원안채택(만장일치)
- 8. 소수의견의 요지 : 없음
- 9. 기타 필요한 사항 : 없음
- 10. 체계자구정리내용 : 없음