

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

검 토 보 고 서

[서초구청장 제출(의안번호 제1호)]



2026. 7.

서울특별시 서초구의회
(재정건설위원회)

의안검토보고

의안번호	제1호		
의안명	서초동 현대아파트 주택재건축정비사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정을 위한 구의회 의견청취(안)		
제출자	서초구청장(재건축사업과)	제출연월일	2026. 6. 23.
위원회	재정건설위원회	전문위원	김민희

I

제안내용

1. 제안사유

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

2. 대상지 현황

- 대지위치: 서초구 서초동 1346번지 외 1필지
- 사업주체: 서초동 현대아파트 재건축사업 추진준비위원회
- 용도지역: 제3종일반주거지역
- 주변현황
 - 현재 대상지는 경부고속도로를 중심으로 단지가 나뉘어있으며, 남측으로 서초IC가 위치하여 도심으로 접근성이 뛰어나고 교통이 우수한 지역임
 - 대상지는 반경 1km 이내 지하철 3호선 남부터미널역과 양재역, 신분당선 양재역이 위치하며 양재역 GTX-C노선 예정으로 대중교통 이용이 용이한 지역임

3. 추진경위

- 1989.12.18. : 서초동 현대아파트 준공(37년 경과)
- 2023.06.26. : 정밀 안전진단 통과(D등급 : 49.6점)
- 2025.08.01. : 신속통합기획 자문사업 신청(추진위 → 區)(동의율:41.1%)
- 2025.08.~2025.09. : 관련부서 사전협의(서초구 및 서울시 총 6개부서)
- 2025.10.30. : 신속통합기획 자문사업 상정요청(區 → 市)
- 2025.12.16. : 신속통합기획(Fast-Track) 1차 자문회의
- 2026.02.10. : 정비계획 입안제안(추진위 → 區)(동의율:54.5%)
- 2026.02.26.~03.30. : 주민공람공고(30일 이상) 및 관련부서 협의
- 2026.03.20. : 주민설명회
- 2026.06.09. : 신속통합기획(Fast-Track) 2차 자문회의

4. 의견청취(안)

□ 주택재건축정비사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)

가. 재건축 정비사업 정비계획 결정사항

1) 정비구역 지정 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기정	변경	변경후	
신규	서초동 현대아파트 재건축사업	서초구 서초동 1346번지 외 1필지	-	증) 19,985.8	19,985.8	-

2) 토지이용에 관한 계획

구 분	명 칭	면 적(m ²)	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	-

3) 용도지역·지구에 관한 계획(변경없음)

가) 용도지역 결정 조서

구 분	면 적(m ²)			비 율(%)	비 고
	기정	변경	변경후		
합 계	19,985.8	-	19,985.8	100.0	-
제3종일반주거지역	19,985.8	-	19,985.8	100.0	-

나) 용도지구 결정 조서

- 해당사항 없음

4) 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가) 도로

■ 도로 결정(변경) 조서

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)	집산도 로	372 (50)	(서초동 1346)	(서초동 1355)	일반도로	—	—	효령로 72길
변경	중로	3	1	10~14 (10)	집산도 로	372 (50)	(서초동 1346)	(서초동 1355)	일반도로	—	—	효령로 72길
기정	소로	1	—	8	국지도 로	729 (62)	(서초동 1436-1)	(서초동 1436-1)	일반도로	—	—	효령로 68길
신설	소로	1	(1)	10	국지도 로	729 (62)	(서초동 1436-1)	(서초동 1436-1)	일반도로	—	—	효령로 68길

주) ()의 번호는 임시부여 번호임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 3-1	중로 3-1	○ 도로 폭원 조정 - B = 10~14m (구역 내 8m → 10m 확폭)	○ 재건축 사업에 따른 원활한 교통 흐름을 위한 도시계획도로 신설
소로 1-	소로 1-(1)	○ 도로명, 노선번호 부여 및 도로 폭원 조정 - B = 10m(8m → 10m)	○ 영동1토지구획정리사업 시 도시계획시설로 결정하여 조성한 도로에 대해 금회 정비계획 수립 시 도로명 및 노선번호 부여 ○ 재건축 사업에 따른 원활한 교통 흐름을 위한 도시계획도로 확폭

5) 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	99.0	1,042.0	—
	어린이놀이터	150세대 이상	—	330.0	—
	어린이집	계획 세대수 300세대 미만으로 해당없음	—	170.0	개방
	경로당	150 ~ 300세대 미만	99.0	120.0	—
	주민공동시설	—	—	312.0	—
	주민운동시설	—	—	110.0	옥외
	작은도서관	계획 세대수 300세대 미만으로 해당없음	—	—	—
부대 시설	관리사무소 및 경비실	10+(세대수-50)×0.05㎡	18.15	100.0	—

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(216세대 × 2.5㎡ × 1.25 = 675.00㎡ < 계획 1,042.0㎡)

1.

■ 획지2

구 분	시설의 종 류	법정기준	법정면적(㎡)	면 적(㎡)	비 고
주민 공동 시설	합계	100~1,000세대 (세대수×2.5㎡)×1.25	570.0	1,885.0	—
	어린이놀이터	150세대 이상	—	570.0	—
	어린이집	300 ~ 500세대 미만	198.0	200.0	—
	초등키움센터	2025년 다함께돌봄사업 안내 지침	66.0	310.0	개방
	경로당	300 ~ 500세대 미만	198.0	200.0	—
	주민공동시설	—	—	230.0	—
	주민운동시설	—	—	200.0	옥외
	작은도서관	300 ~ 500세대 미만	108.0	175.0	—
부대 시설	관리사무소 및 경비실	10+(세대수-50)×0.05㎡	23.05	200.0	—

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(317세대 × 2.5㎡ × 1.25 = 990.63㎡ < 계획 1,885.0㎡)

6) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	용적률(%)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거이주	
신설	서초동현대아파트 재건축 정비구역	19,985.8	획지1	7,833.5	서초구 서초동 1346번지 서초구 서초동 1436-1번지	5	—	—	5	—	주거동 5개동
			획지2	12,152.3							

7) 건축시설 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) 최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	법적 상한		
신규	서초동현 대 아파트 재건축 정비구역	19,985.8	획지1	7,641.5	서초동 1346번지	공동주택 및 부대복리시 설	50 이하	237.5	300.00	120m 이하 (39층 이하)	-
			획지2	11,884.1	서초동 1436-1번지			236.74	300.00		
주택의 규모 및 규모별 건설비율			● 건설규모 및 비율								
			구분(전용면적)		세대수		비율(%)		비고		
			계		533세대		100.0		임대 75세대 포함		
			60㎡이하		139세대		26.1		임대 75세대 포함		
			60~85㎡이하		394세대		73.9		-		
			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, 실내어린이놀이터 등 (획지1) 210% ×(170.0㎡÷675.0)×0.1 = 5.3% (획지2) 210% ×(310.0㎡-66.0㎡÷990.63)×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(300.00%) - 공공주택(국민주택규모 주택) 용적률 : (300.00% - 237.5%) × 50% = 31.25% (획지2) - 정비계획 용적률(236.74%)→ 법적상한용적률(300.00%) - 공공주택(국민주택규모 주택) 용적률 : (300.00% - 236.74%) × 50% = 31.63%								
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)								

8) 용적률 계획

■ 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 용도 폐지되는 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 : 299.96%)							-

※ 허용용적률 인센티브는 건축위원회 심의를 통해 확정

■ 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 용도 폐지되는 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 × 0.02257)] = 236.74% ※ α(토지) = 공공시설 등 부지 제공면적 / 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적 = 268.2㎡ ÷ (12,152.3㎡ - 268.2㎡) = 268.2㎡ ÷ 11,884.1㎡ = 0.02257							-
법적상한 용적률	○법적상한용적률 : 300.00%이하(건축계획용적률 : 299.93%)							-

※ 허용용적률 인센티브는 건축위원회 심의를 통해 확정

9) 정비사업 시행계획

구분	시행 방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
				기존	계획	증감	
신설	재건축사업	구역지정(변경) 고시일로부터 4년 이내	서초동 현대아파트 주택재건축정비사업 조합	413	533	증) 120	-

10) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분		계	분양	공공주택	비고
합 계		533	458	75	
60㎡ 이하	소계	139	64	75	
	30㎡ 이하	—	—	—	
	30~50㎡ 이하	—	—	—	
	50~60㎡ 이하	139	64	75	
60~ 85㎡ 이하		394	394	—	
85㎡ 초과	소계	—	—	—	
	85~135㎡ 이하	—	—	—	
	135㎡ 초과	—	—	—	

11) 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

구 분			주요내용					
계획기준			• 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정한 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				
공공주택 산출근거	획지1	용적률 증가분(%)	• 법적상한용적률 - 상한용적률 = 300.00% - 237.50% = 62.5%					
		건립 용적률(%)	• 62.5% X 0.5 = 31.25%					
		의무 연면적(지상층)	• 7,641.5(대지면적) X 31.25% = 2,387.97㎡ 이상					
	획지2	용적률 증가분(%)	• 법적상한용적률 - 상한용적률 = 300.00% - 236.74% = 63.26%					
		건립 용적률(%)	• 63.26% X 0.5 = 31.63%					
		의무 연면적(지상층)	• 11,884.1(대지면적) X 31.63% = 3,758.94㎡ 이상					
공공주택 확보계획 (법적상한용적률 완화)			전용면적	공급면적	세대수	지상층 연면적	비고	
			59.94㎡	84.57㎡	29	2,452.53㎡	획지1	
			59.94㎡	82.38㎡	46	3,789.48㎡	획지2	
			합계	획지1	29	2,452.53㎡	> 2,387.97㎡	
				획지2	46	3,789.48㎡	> 3,758.94㎡	

12) 환경성 검토 결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획예측 반영사항	비고
비오톱	4등급/20%	○	·개별비오톱유형평가는 대부분 평가제외 등급 ·비오톱유형평가 대부분 5등급 지역	·자연지반녹지,수공간, 인공 지반녹지 등 적용 ·시설별특성과 경관을 고려한 조경수목 식재	—
생태네트워크	녹지면적을 최대한확보	○	·인접공원과의 연계성검토	·공공보행축 확보	—
동·식물상	생태계에 미치는 영향저감	×	·대상지는 도심 시가지로 현존량은 없는 것으로 조사됨	해당사항없음	—
자연환경자산	보호지정 지역생물 등 자연환경자산의 영향 최소화	×	·대상지에는 습지보호지역이 없는 것으로 조사됨	해당사항없음	—
토지이용	주변지역의 토지이용에 미치는 영향 최소화	○	·대상지는 사업의 시행이 획지내에서 이루어짐으로 인근지역의 직접적인 영향범주에 있지않으나 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	생태면적률 확보	○	·건축유형별 생태면적률 적용 기준 준수	·건축유형별 생태면적률 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	—

나. 아파트 재건축 정비사업 지구단위계획 결정사항

1) 지구단위계획구역에 관한 결정

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기정	변경	변경후	
신규	서초동 현대아파트 지구단위계획구역	서초구 서초동 1346번지 외 1필지	-	증) 19,985.8	19,985.8	-

2) 토지이용 및 시설에 관한 결정

가) 용도지역 결정 조서

구 분	면 적(m ²)			비 율(%)	비 고
	기정	변경	변경후		
합 계	19,985.8	-	19,985.8	100.0	-
제3종일반주거지역	19,985.8	-	19,985.8	100.0	-

나) 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

3) 도시기반시설에 관한 결정

가) 도로

■ 도로 결정(변경) 조서

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)	집산도 로	372 (50)	(서초동 1346)	(서초동 1355)	일반도로	-	-	효령로 72길
변경	중로	3	1	10~14 (10)	집산도 로	372 (50)	(서초동 1346)	(서초동 1355)	일반도로	-	-	효령로 72길
기정	소로	1	-	8	국지도 로	729 (62)	(서초동 1436-1)	(서초동 1436-1)	일반도로	-	-	효령로 68길
신설	소로	1	(1)	10	국지도 로	729 (62)	(서초동 1436-1)	(서초동 1436-1)	일반도로	-	-	효령로 68길

주) ()의 번호는 임시부여 번호임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 3-1	중로 3-1	○ 도로 폭원 조정 - B = 10~14m (구역 내 8m → 10m 확폭)	○ 재건축 사업에 따른 원활한 교통 흐름을 위한 도시계획도로 신설
소로 1-	소로 1-(1)	○ 도로명, 노선번호 부여 및 도로 폭원 조정 - B = 10m(8m → 10m)	○ 영동1토지구획정리사업 시 도시계획시설로 결정하여 조성한 도로에 대해 금회 정비계획 수립 시 도로명 및 노선번호 부여 ○ 재건축 사업에 따른 원활한 교통 흐름을 위한 도시계획도로 확폭

4) 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가) 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구분	획지번호	위치	면적			비고
			기정	증감	변경	
신설	소계		19,525.6	—	19,525.6	공동주택용지
	획지1	서초동 1346번지	7,641.5	—	7,641.5	
	획지2	서초동 1436-1번지	11,884.1	—	11,884.1	

나) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분	가구	용도	비 고
허용용도	획지1	● 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 및 부대복리시설	-
	획지2		
불허용도	획지1	● 허용용도 이외의 용도	-
	획지2		

다) 건폐율 계획

구분	건폐율	비 고
제3종일반주거지역	50% 이하	-

라) 용적률 계획

구 분	명 칭	용도지역	용 적 률				비 고
			기 준	허 용	상 한		
					상한	법적상한	
신설	획지1	제3종일반주거지역	210.00%	230.00%	237.5%	300.00%	건축계획 : 299.96%
	획지2		210.00%	230.00%	236.74%	300.00%	건축계획 : 299.93%

▶ 허용용적률 인센티브 사항

구분	내용	인센티브	
		획지1	획지2
돌봄시설	□ 기준용적률×(조성면적/주민공동시설면적)×a ※a=0.1이하 □ 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등 (획지1) $210\% \times (170.0\text{m}^2 \div 675.00) \times 0.1 = 5.3\%$ (획지2) $210\% \times (310.0\text{m}^2 - 66.0\text{m}^2 \div 990.63) \times 0.1 = 5.1\%$	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%
방재 안전	□ 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, 획지 2 : 20% 적용		

▶ 상한용적률 완화 사항

구분	내용		인센티브	
	기반시설 기부채납	국민주택규모 주택건설	획지1	획지2
제3종일반주거지역	획지1 : 7.5% 획지2 : 6.74%	획지1 : 31.25% 획지2 : 31.63%	62.5%	63.26%

마) 높이 계획

구분	지역	높이	비 고
신규	제3종일반주거지역	39층 이하	획지1, 획지2

바) 건축물 건축선에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축한계선	• 효령로72길변	• 획지선으로부터 3~6m
	• 서운로11길변	• 획지선으로부터 3m
	• 효령로68길변	• 획지선으로부터 3m
	• 효령로70길변	• 획지선으로부터 3m

사) 경관계획

(1) 건축물의 배치에 관한 계획

구 분	적용위 치	계획내용
배치 및 규모	—	• 기존의 지형, 조망경관, 도로의 위치, 방위, 고저차를 감안하여 종합적인 관점에서의 최대한의 바람길 및 통경축 확보 • 대상지 연결 도로에 대한 프라이버시 보호 및 소음저감을 고려한 공간 확보 및 단지배치로 쾌적한 정주환경 조성 • 대상지 주변에 입지한 건축물 부지에 미치는 경관적 영향 및 도로축과 연결한 입지를 고려한 높이계획

(2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구 분	적용위 치	계획내용
건물의 외부형태	—	• 건축물의 형태 및 외관은 주변 경관자원의 변화예상을 고려해 특색있는 경관이 조성되도록 함 • 옥상설비 등의 시각적인 노출을 지양하고 건축물 부속 구조물이나 설비 등은 건축물디자인과 조화를 이루도록 계획함
외부공간	—	• 단지내 주민 및 지역민이 이용할 수 있는 커뮤니티공간으로써의 휴게공간 확보 • 어린이놀이터, 주민운동시설 등은 자연감시가 이루어질 수 있도록 개방형으로 계획 • 가로시설물과 포장은 주변 가로와의 연속성을 고려한 소재, 형태, 색채 계획 • 지형차에 의해 부득이하게 발생하는 옹벽은 이질감을 최소화하도록 차폐식재 또는 자연친화적 소재 마감
재료 및 색채	—	• 대상지는 서초구에 속함으로 상위계획 「서초구 도시디자인 가이드라인」 서초 대표색을 준용하여 색채이미지를 연출 • 저층부 외장재료는 친근하고 안정감을 줄 수 있는 자연재료 및 가볍고 투명한 재료를 권장 • 지정된 서초 대표색과 서초 보조색 계열의 색채를 사용하고 채도가 높은 원색 및 형광색은 지양 • 담장, 펜스 설치를 지양하되 부득이 설치할 경우 투시형이나 조경 또는 벽면녹화를 가미한 담장을 설치
진입구 처리	—	• 접근로는 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 계획함 • 접근로에는 가로등, 간판, 이동식화분 등 보행장애물을 설치하지 않도록 함

(3) 경관에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
개방감	—	- 기존 도시경관과 추후 개발에 따라 변화될 도시경관의 조화를 고려한 개방감 확보 계획 - 인접 저층주거지와와의 위화감을 저감할 수 있는 배치 및 스카이라인 계획 적극 고려
자연친화적	—	- 식재계획 등을 통해 녹지율을 확보하여 자연친화적 외부공간계획 - 서리풀공원, 몽마르뜨공원 등 대상지 인접 구릉지와 조화로운 스카이라인 및 개방감을 고려한 통경확보 - 근린공원 및 완충녹지 계획으로 주변 녹지축과 연계
조경계획	—	- 조경계획은 경관측면에서 악영향이 예상되는 지점을 차폐하여 긍정적 효과를 볼 수 있는 좋은 방안으로 합리적인 조경계획을 수립하여 녹음경관을 확보하고 부정적 경관요소에 대한 저감효과를 극대화할 수 있음 - 조경계획 수립시 미적 기능의 증진과 기능적 문제점을 완화할 수 있고, 지역성 강조할 수 있는 방안 마련 - 인접하여 분포된 저층주거지와와의 경관적 위압감을 차폐·저감할 수 있는 조경수목을 선정 - 수목식재시 도로시설물(교통표지판, 가로장치물, 도로안내판등)을 차폐하지 않도록 식재 - 다층식재 기법을 통한 계절감 있는 다양한 녹지경관 창출 - 동선의 결절점 및 주요공간에는 옥외활동을 지원할 수 있는 공간을 조성하여 녹음이 우거진 녹지 조성함 - 건축물은 차폐식재로 위압감 완화 및 단지 내외부간 차폐
스카이라인	—	- 주변 녹지축 및 성내천 등의 자연경관과 조화로운 스카이라인 - 지나치게 장대한 규모를 지양하고 고층부와 저층부 분절을 통하여 휴먼스케일의 위압감을 경감하고 고층부는 시가지경관의 특성을 살릴 수 있는 스카이라인이 형성될 수 있도록 함

5) 기타 사항에 관한 결정

가) 대지내 공지에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
전면공지	효령로72길변	- 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 — 폭원 : 3m - 건축한계선으로 조성되는 공간은 차도형 전면공지로 조성 — 폭원 : 최대3m
	서운로11길변	건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 — 폭원 : 3m
	효령로68길변	건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 — 폭원 : 3m
	효령로70길변	건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 — 폭원 : 3m

나) 교통처리계획에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
차량출입 불허구간	• 효령로(30m)	• 도로에서 대지 안으로의 차량통행을 원칙적으로 금지

5. 관련부서 협의의견 및 조치계획

- 협의부서: (서울시) 공동주택과 외 10개소, (서초구) 도시계획과 외 10개소, (외부기관) 강남서초교육지원청 외 4개소
- 협의의견 및 조치계획: 붙임5 참조

6. 주민의견 청취를 위한 공람공고

- 공람기간: 2026. 02. 26.(목) ~ 2026. 03. 30.(월)(30일 이상)
- 공람방법: 구보, 홈페이지 게재 및 동주민센터 게시판 게시
- 공람내용: 서초동 현대아파트 정비사업 정비구역 지정 및 정비계획(안)
- 공람심사위원회 개요
 - 심 사 일: 2026. 04. 09.(목)
 - 주요 공람의견

연번	주요 공람의견(총 9건)	채택여부
1	• 인접 공동주택(아이파크 현대) 통합재건축 추진	일부채택
2	• 경부고속도로 지하화 고려 아파트 배치 및 디자인 반영	일부채택
3	• 단지 내 식생 보존 요청	일부채택
4	• 1·2단지 단절 영향 최소화(토끼굴 신설 등)	일부채택
5	• 지상부 면적 최소화(공동이용시설 지하화, 지상 녹지 공간 최대 확보)	일부채택
6	• 동간격 최대 이격 배치(공동이용시설 배치 조정, 조망권, 개방감 확보) 및 단지별 주민공동이용시설 계획 요청	일부채택
7	• 2단지 출입구, 차량 출입동선 폭원 넓게 계획 요청	일부채택
8	• 대지지분의 가치가 감정평가 및 권리가액 산정 과정 정당하게 반영될 수 있도록 공정한 기준 마련 요청	일부채택
9	• 조속한 재건축사업 추진 요청	일부채택

7. 주민설명회 개최

- 일 시: 2026년 03월 20일(금) 15:00
- 장 소: 서초2동 주민센터 4층 대강당
- 참 석 자(총 80여명)
 - 사업주체: 조합, 용역사(도시계획 및 건축설계 등) 등
 - 서 초 구: 재건축사업과장, 재건축1팀장, 담당자 등
 - 서초동 현대아파트 재건축정비사업 토지등소유자 및 이해관계인 등
- 주요질의 및 응답내용

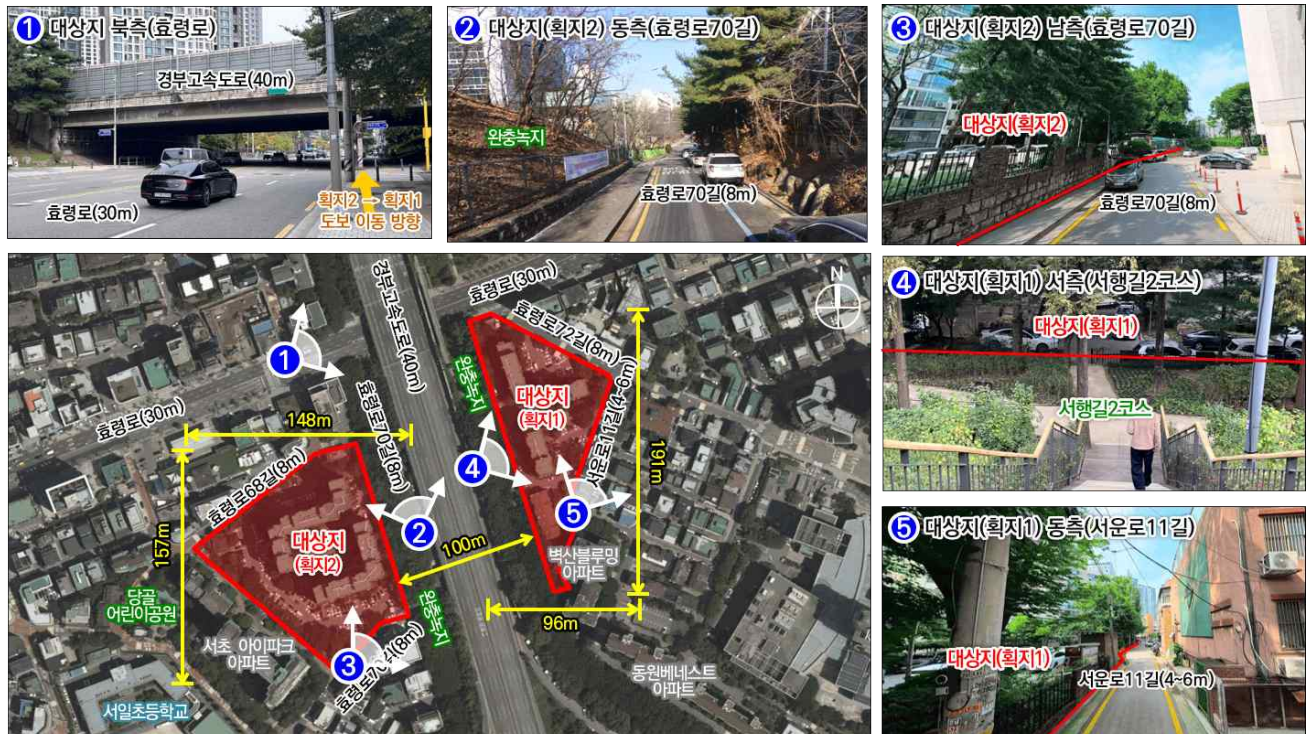
연번	질 의 내 용	답 변
1	인근 서초동아이파크 아파트와 통합재건축 추진 가능 문의	(용역사 답변) 재건축을 추진하고 있고, 노후도 및 주민동의 등과 관련한 문제로 통합재건축은 현실적으로 어려움
2	개인별 추정분담금 통지 시기 문의	(용역사 답변) 추후 사업시행계획인가 후 90일 이내 분담금 추산액 통보 및 관리처분계획인가시 조합원 분담규모와 분담시기를 산출할 예정임
3	신속한 재건축 추진 요청	(구청 답변) 신속한 재건축사업이 추진될 수 있도록 적극 행정지원 예정

[붙임 1]

□ 위치도



□ 대상지 현황



[붙임 2]

□ 건축계획(안)

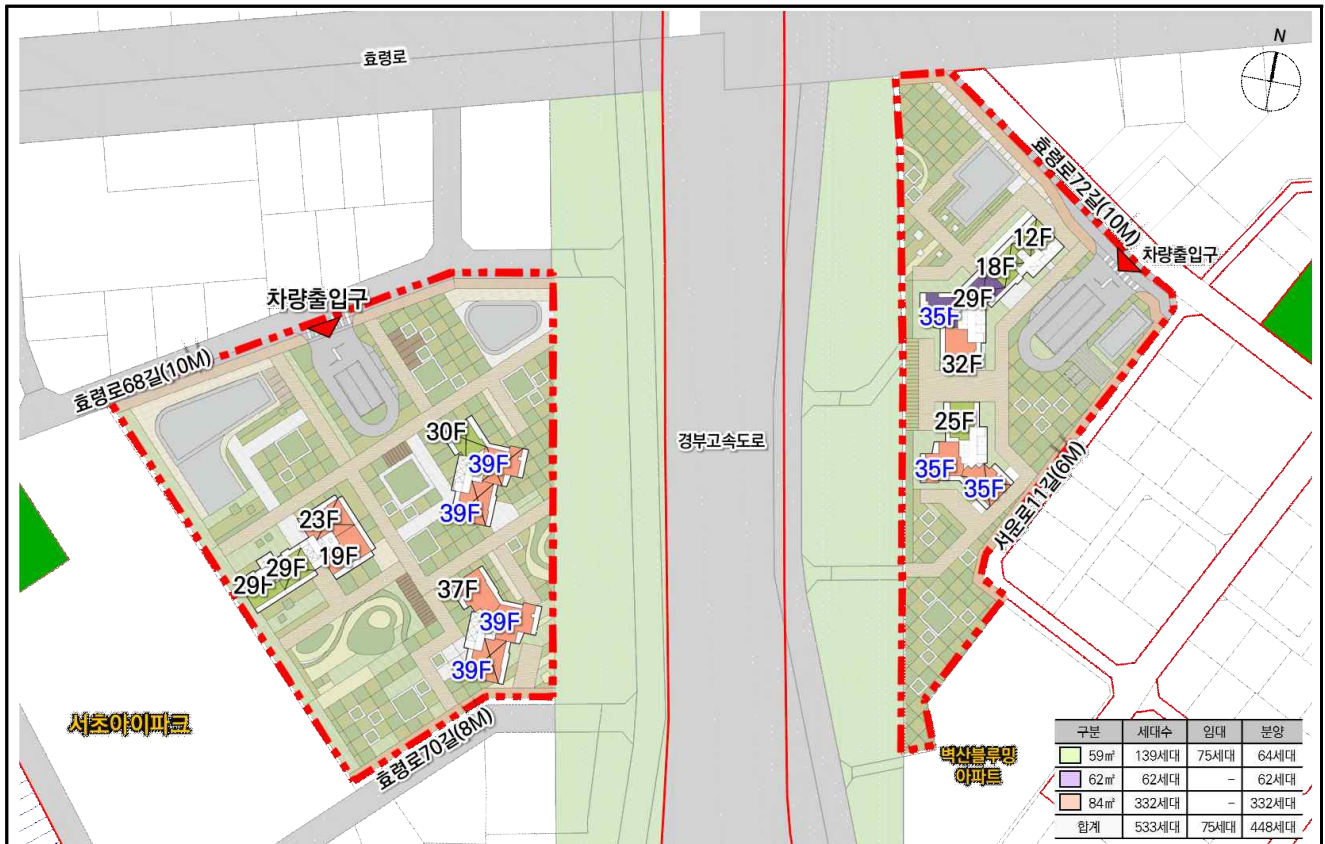
■ 획지1

구 분			계 획 내 용	비 고
획지면적(㎡)			7,833.5	—
대지면적(㎡)			7,641.5	—
건축면적(㎡)			1,567.18	—
연면적(㎡))	합 계		40,021.65	—
	지 상		22,921.65	—
	지 하		17,100.00	—
용적률산정용 연면적(㎡)			22,921.65	—
용적률(%)			299.96	300% 이하
건폐율(%)			20.51	50% 이하
주된 용도			공동주택(아파트) 및 부대복리시설	—
규 모			아파트 2개동, 상가1개동	—
층 수			지하3층 ~ 지상35층	120m 이하
구 조			철근콘크리트 벽식구조 또는 플랫슬라브	—
세대수	공공주택	59형	29세대	—
	일반분양	59형	24세대	—
		62형	62세대	—
		84형	101세대	—
	합계		216세대	—
주차대수			408대	법정 210대

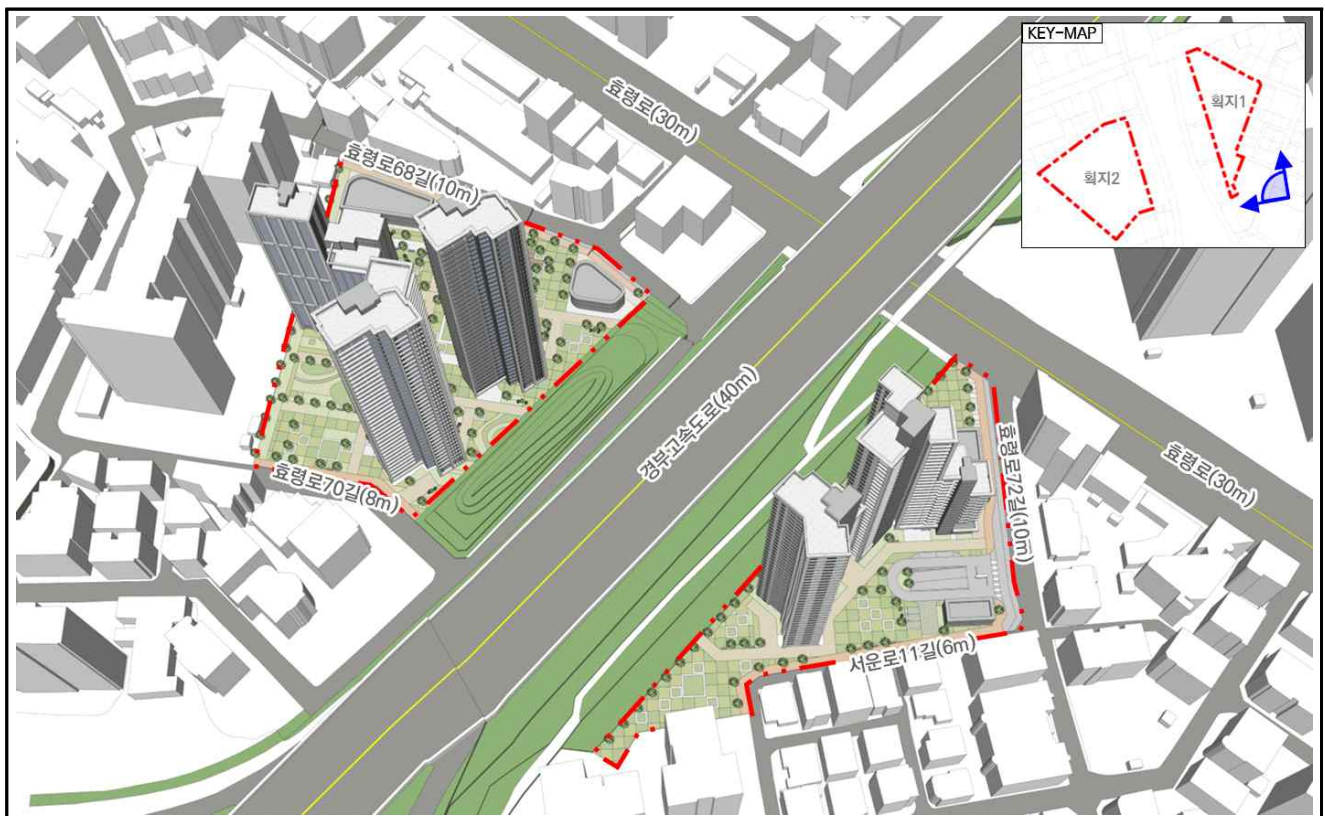
■ 획지2

구 분			계 획 내 용	비 고
획지면적(㎡)			12,152.3	—
대지면적(㎡)			11,884.1	—
건축면적(㎡)			2,856.72	—
연면적(㎡))	합 계		60,042.78	—
	지 상		35,643.78	—
	지 하		24,399.00	—
용적률산정용 연면적(㎡)			35,643.78	—
용적률(%)			299.93	300% 이하
건폐율(%)			24.04	50% 이하
주된 용도			공동주택(아파트) 및 부대복리시설	—
규 모			아파트 3개동, 상가1개동	—
층 수			지하3층 ~ 지상39층	120m 이하
구 조			철근콘크리트 벽식구조 또는 플랫슬라브	—
세대수	공공주택	59형	46세대	—
	일반분양	59형	40세대	—
		84형	231세대	—
	합계		317세대	—
주차대수			596대	법정 333대

□ 배치도



□ 조감도



[붙임 3-1] 신속통합기획 1차 신청(안)

□ 정비계획(안)

구분	내용	비고
구역면적	19,985.8㎡	-
획지면적	19,525.7㎡	주택용지
건폐율	50% 이하	-
용적률	기준	210.00%
	허용	획지1 : 230.0% 획지2 : 230.0%
	상한	획지1 : 237.5% 획지2 : 236.74%
	법상한	300.00%
	건축계획	획지1 : 299.72% 획지2 : 299.52%
공공시설	순부담	460.1㎡
	① 소계	460.1㎡
	토지 도로	460.1㎡
	② 건축물	-
	③ 현금	-
④ 국공유지	-	-
높이계획	120m 이하(39층 이하)	-
건축한계선	공동주택 3m 이격	-
차량출입불허구간	획지1 효령로(30m) 일부구간	-



□ 건축계획(안)

구분	계획(안)	비고
건축면적	4,423.90㎡	
건폐율	주택용지 22.65%	
용적률	주택용지 299.60%	
연면적	전체	100,415.02㎡
	아파트	55,844.02㎡
	부대복리	1,965.00㎡
	근생시설	690.00㎡
높이	지하	41,916.00㎡
	최고	지하3층 / 39층 (120.0m)
	비율	최고층수 주동 2개/5개 (40%)
세대수 (임대세대)	총524세대(임대78세대)	
	60㎡ 미만	82세대
	60~85㎡	442세대
	85㎡ 초과	-
	소계	78세대
임대	소형임대	78세대
	기부채납	-
대지조성 계획	4단 구성 (+21.3m/+25.7m/+26.2m/+27.5m)	건물 : 표준건축비 토지 : 기부채납
주차 (법정주차)	1,014대(549대)	건물 : 기부채납 토지 : 기부채납



[붙임 3-2] 신속통합기획 2차 신청(안)

□ 정비계획(안)

구분	내용	비고
구역면적	19,985.8㎡	-
획지면적	19,525.6㎡	주택용지
건폐율	30.0%	법정 50% 이하
용적률	기준	210.00%
	허용	획지1 : 230.0% 획지2 : 230.0%
	상한	획지1 : 237.5% 획지2 : 236.74%
	법상한	300.00%
	건축계획	획지1 : 299.96% 획지2 : 299.93%
공공시설	순부담	460.2㎡
	① 소계	460.2㎡
	토지 도로	460.2㎡
	② 건축물	-
	③ 현금	-
④ 국공유지	-	-
높이계획	120m 이하(39층 이하)	-
건축한계선	공동주택 3m 이격	-
차량출입불허구간	획지1 효령로(30m) 일부구간	-



□ 건축계획(안)

구분	계획(안)	비고
건축면적	4,423.90㎡	-
건폐율	주택용지 22.65%	-
용적률	주택용지 299.94%	-
연면적	전체	100,064.43㎡
	아파트	55,845.43㎡
	부대복리	2,030.00㎡
	근생시설	690.00㎡
지하	41,499.00㎡	-
높이	최고	지하3층 / 39층 (120.0m)
비율	최고층수 주동 2개/5개 (40%)	-
세대수 (임대세대)	총533세대(임대75세대)	-
	60㎡ 미만	139세대
	60~85㎡	394세대
	85㎡ 초과	-
	소계	75세대
임대	공공임대	75세대
	기부채납	-
대지조성 계획	1단지 : +21.3m 2단지 : +25.5m~27.5m	-
주차 (법정주차)	1,004대(543대)	-



[붙임 5] 관련부서 협의의견 및 조치계획서

□ 서울시

구분	협의 의견	조치계획	비고
공동 주택과	○ 대지가 경부고속도로로 분할되어 있는 바, 「도시 및 주거환경정비법」 제2조 제7호에 따른 주택단지 기준에 적합한지 관련 자료 제출	○ 「도시 및 주거환경정비법」 제2조 제7호에 따른 주택단지 기준에 적합한 것으로 검토됨	반영
	○ 대지조성계획은 재건축사업에 따른 도시계획적 부영향을 최소화하고 「서울시 건축물 심의기준」에 따라 지형 순응형 계획이 될 수 있도록 주변 도로와 고저차 최소화 검토(사업지 경계부 단차 발생 원칙적 지양, 사업지 내에서 단차 극복을 위한 지형 순응형 계획 등 제시)	○ 지형 순응형 계획이 되도록 주변 도로와 고저차를 최소화 하여 단차가 발생하지 않도록 자연경사로 계획 하였음	반영
	○ 건폐율은 「서울시 도시계획 조례」 상 용도지역별 건폐율이 아닌 실제 건축계획이 반영된 수치(정수)로 계획(향후 정비사업 통합심의 시 변경을 고려하여 적정 범위로 검토)	○ 건폐율은 향후 정비사업 통합심의 시 변경을 고려하여 실제 건축계획이 반영된 '30% 이하'로 계획하였음	반영
	○ 허용용적률 돌봄시설 항목은 구체적인 용도 및 위치, 면적을 정하고 운영부서와 협의한 결과를 제출	○ 서초구 여성보육과와 협의한 결과, 초등키움센터(다함께 돌봄센터) 1개소 설치 필요 의견을 수용하여, 서일초 접근성과 이용 편의성을 고려하여 획지2 내에 해당 시설을 계획하였음 ○ 획지1 주민공동시설 어린이집이 의무확보가 아님을 고려하여 돌봄시설로 국공립어린이집을 계획하였음 ○ 추후 사업계획승인 신청시 종합적인 상황(학령인구 감소여부 등)을 고려하여 돌봄시설 세부용도에 대하여 지속적으로 협의 하겠음	반영
	○ 전용면적 59㎡ 주택의 약 89%가 공공임대주택이고 획지1의 전용면적 59㎡ 주택은 공공임대주택만 계획된 사항 재검토 등 공공임대주택은 「서울시 건축물 심의기준」에 따라 소셜믹스 취지에 적합하도록 계획	○ 전용면적 59㎡ 주택의 약 53%를 공공임대주택으로 배분하여 평형 구성을 최적화하였으며, 각 획지 별 한 개의 주동에 편중된 공공임대주택을 여러 주동에 나누어 계획함으로써 「서울시 건축물 심의기준」에 따른 소셜믹스 취지에 부합하도록 설계함	반영
	○ 기반시설 관련 아래 부서와 협의 결과를 제출하여 공공기여 기반시설에 대한 적정성 검토	○ 기반시설 관련 부서에 대하여 추가 협의를 통해 조치계획 작성하였으며 공공기여 기반시설에 대한 적정성 검토하였음	반영

분야	사업구분	시설분류	시설물 관리부서		
			본부명	부서명	행정전화
노후시설 개량	사업지 인근 하수도 교체	하수도	물순환안전국	물재생계획과 (하수계획팀)	강북 3786 강남 3852
	사업지 인근 상수도 교체	상수도	아리수본부	시설계획과	3146-1417
재해 대책	집중호우 침수대책	저류시설 빗물펌프장	물순환안전국	치수안전과 (치수총괄팀)	3872
	산자락주변 사업지 배수대책	배수 및 사방시설	정원도시국	산지방재과 (사면총괄팀)	2173
수변감성	수변감성도시 구현	하천	물순환안전국	수변감성도시과 (수변정책팀)	3754

구분	협의 의견	조치계획	비고
상임 기획과	○ '중로 3-1(효령로72길)' 확폭(8m→10m) 및 차량 진출입구 계획은 '서초동 1342번지 일대 지구단위계획' 상 효령로72길 확폭계획 및 차량진출입 불허구간 계획과 연계하여 적정성 검토 필요	○ 서초동 1342번지 일대 지구단위계획 상 효령로 72길변 일부 차량출입불허구간으로 계획된 것으로 확인됨 ○ 검토 결과 대상지 비정형 및 1차 자문의견에 따른 경부고속도로변으로 이격배치로 인하여 효령로72길 일부 구간 확폭 및 차량진출입구 위치변경은 어려운 것으로 검토되나, 향후 '서초동 1342번지 일대 지구단위계획' 개발여건에 따라 반영하여 계획하겠음	추후 반영
	○ 주동배치 및 높이계획은 경부고속도로변에서의 경관계획과 연계 검토 필요	○ 경부고속도로와의 경관을 고려하여 주동수를 최소화 하였고, 일조, 채광 규정 및 스카이라인과 통형축을 고려한 배치계획을 수립하였음 ○ 현재 경부고속도로 지하화 계획이 수립중에 있음을 고려하여 향후 세부 개발계획 수립시 재검토 하겠음	추후 반영
	○ 획지2 대지조성계획은 대상지 주변 도로 레벨을 고려하여 단차가 발생하지 않도록 조정 검토 필요	○ 획지2는 주변 도로 레벨을 고려하여 단차가 발생하지 않도록 자연경사로 계획하였음	반영
	○ 획지1 근린생활시설 차량진출입구 계획은 근린생활시설 규모 등을 고려하여 공동주택 진출입구와 통합계획 검토 필요	○ 획지1 근린생활시설 차량진출입구 계획은 근린생활시설 규모 등을 고려하여 공동주택 진출입구와 통합하여 계획하였음	반영
시설 계획과	[도시계획시설 관련] ○ 대상지 내 도로는 영동1토지구획정리사업으로 조성된 도로로서 舊도시계획법에 따라 도시계획시설로 간주되므로 결정 조서에 기정/변경으로 표기할 것. ※ 영동1토지구획정리사업 사업시행인가일 : '68.01.18.	○ 대상지 내 도로는 영동1토지구획정리사업으로 조성된 도시계획시설(도로)로서 결정 조서에 기정/변경으로 표기하여 작성하였음	반영
	[환경성 검토 의견] ○ <바람열> - 서울도시공간포털의 '바람길 공간유형도'를 참고하여 바람장 분석, 바람길 시뮬레이션 등을 통해 사업부지 인근 오픈스페이스와 연계한 녹지계획 수립 등 바람의 흐름을 원활하게 하는 건축설계 검토하여, 개발사업부지 안쪽까지 바람이 유입될 수 있도록 충분한 통풍면적비(40%이상) 확보 권고	○ 향후 통합심의(건축심의) 시 해당 내용을 고려한 건축배치 검토 후 재협의토록 하겠음	반영
	- 서울도시공간포털의 '열환경 공간유형도'를 참고하여 열환경 저감을 위한 세부 저감방안(쾌적한 보행환경을 위해 보행통로 등에 차열투수포장, 교목2열식재, 건물 열차단을 위한 옥상 쿨루프 등) 수립 필요. ※ 기후변화 대응 계획기법 목록 및 세부 가이드라인 (서울도시공간포털 자료실) 참조.	○ 향후 통합심의(건축심의) 시 해당 내용을 고려한 건축배치 검토 후 재협의토록 하겠음	반영
	○ <기타> - 환경성검토서는 서울시 UPIS 환경성검토 관리서비스에 등재하여 항목별 관련부서 협의 필요(등재 후 관련부서에 협의 요청 공문 발송)	○ 향후 환경성검토서는 서울시 UPIS 환경성검토 관리서비스에 등재하여 항목별 관련부서 협의하겠음	추후 반영

구분	협의 의견	조치계획	비고
임대 주택과	○ 공공주택은 소셜믹스 원칙이 유지되도록 배치 계획을 수립하시기 바람.	○ 공공주택은 소셜믹스 원칙이 유지되도록 배치 계획을 수립하였음	반영
	○ 공공주택의 선정은 해당 정비구역 내 공공주택과 유사한 규모의 주택 전체(평면 타입 구분없이, 조합원 주택 포함)를 대상으로 공개추첨의 방식을 통해 선정하여야 하며, 공개추첨 시기는 조합원 동호수 선정 이전 또는 함께 추첨토록 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여 주시고, 사업시행자는 공개추첨 계획서를 작성하여 우리 시(임대주택과)와 관리처분계획(변경)수립 전 사전 협의를 하여야 함. - 공개추첨 대상 : 주택 전체(조합원 포함) - 공개추첨 시기 : 조합원 동호수 선정 이전 또는 함께	○ 공공주택의 선정은 해당 정비구역 내 공공주택과 유사한 규모의 주택 전체(평면 타입 구분없이, 조합원 주택 포함)를 대상으로 공개추첨의 방식을 통해 선정하고, 공개추첨 시기는 조합원 동호수 선정 이전 또는 함께 추첨토록 사업시행계획 및 관리처분 계획에 반영하겠음 또한, 사업시행자는 공개추첨 계획서를 작성하여 임대주택과와 관리처분계획(변경)수립 전 사전 협의를 진행 하겠음	추후 반영
	○ 공공주택은 분양주택과 차별이 없도록 동일한 생활 환경(채광, 조망 등), 외관, 마감 계획(발코니 새시 및 확장 포함) 및 시공하여야 함. ※ 공공주택은 발코니 확장이 원칙임.	○ 공공주택은 분양주택과 차별이 없도록 동일한 생활 환경(채광, 조망 등), 외관, 마감 계획(발코니 새시 및 확장 포함) 및 시공하겠음	추후 반영
	○ 향후 자치구에서는 공공주택의 공개추첨 이행 여부 확인 후 일반분양 공고가 진행될 수 있도록 조치하여 주시기 바람.	○ 향후 자치구에서는 공공주택의 공개추첨 이행 여부 확인 후 일반분양 공고가 진행될 수 있도록 조치하겠음	추후 반영
	○ 공공주택 76세대는 장기전세주택으로 공급 예정	○ 현재 건축계획(안)에 따라 공공주택은 75세대로 계획되어있으며, 해당 주택은 장기전세주택으로 공급 하겠음	추후 반영
물재생 계획과	[1. 하수관로 분야] ○ 가) 다음 사항에 대하여 공공하수도 정비계획을 수립하여 사업 추진단계별(정비계획 수립 → 사업시행 인가 → 준공 등)로 공공하수도 관리청인 자치구 하수도관리부서와 협의 후 시행할 것 (1) 정비구역 내 공공하수도 이설 및 철거(폐공) (2) 사업대상지에 영향을 미치는 인근 지역의 하수관로에 대하여 시설상태를 조사하고 노후·불량관로(파손, 균열, 열화 등)는 개량 정비 ※ 관로 조사 CCTV 영상 및 보고서 제출하여 정비대상 협의 ※ 사업대상지 인접도로(효령로00길, 효령로70길, 효령로72길)에 매설된 하수관로는 강남도 20년도 이상 경과한 노후관로서 정비여부 검토 필요 (3) 사업시행으로 인한 우·오수 발생량 증가로 공공하수도 통수능에 영향을 미치는 경우 수리검토에 따른 공공하수도 신설 및 개량 (4) 공공기여 검토 시 사업대상지 주변 노후 하수관로 정비 검토 우선 시행	○ 향후 사업시행인가 시 각 사항에 대하여 공공하수도 정비계획을 수립하여 공공하수도 관리청인 자치구 하수도관리부서와 협의 후 시행하도록하겠음	추후 반영
	○ 나) 사업지 주변 하수도 설계·시공 및 배수설비와 관련된 사항은 「하수도 설계기준(2025, 기후부)」, 「2040 하수도정비 기본계획(2024, 서울시)」, 「하수도분야 업무편람(2025, 서울시)」 등 관련 규정을 준수하고, 「서울특별시 방재성능 목표 공표(서울시공고 제2022-3495호)」를 참고하여 공공하수도 관리청과 협의 후 처리할 것	○ 사업지 주변 하수도 설계·시공 및 배수설비와 관련된 사항은 「하수도 설계기준(2025, 기후부)」, 「2040 하수도정비 기본계획(2024, 서울시)」, 「하수도분야 업무편람(2025, 서울시)」 등 관련 규정을 준수하고, 「서울특별시 방재성능 목표 공표(서울시공고 제2022-3495호)」를 참고하여 공공하수도 관리청과 협의 후 처리하도록 하겠음	추후 반영

구분	협의 의견	조치계획	비고
물재생 계획과	○ 다) 「하수도법」 제27조에 따라 배수설비 설치 및 변경 시 공공하수도 관리청 신고 및 준공검사 절차를 이행할 것	○ 「하수도법」 제27조에 따라 배수설비 설치 및 변경 시 공공하수도 관리청 신고 및 준공검사 절차를 이행하도록 하겠음	추후 반영
	○ 라) 「하수도법」 제11조 및 제16조 규정에 따라 사업지 주변 공공하수도 신설·폐지 시 인허가 절차를 이행하고, 공사 완료 후 공공하수도에 대해 「하수도법」 제15조 규정에 따라 사용개시 공고 이행 및 시설물 인계를 철저히 할 것	○ 「하수도법」 제11조 및 제16조 규정에 따라 사업지 주변 공공하수도 신설·폐지 시 인허가 절차를 이행하고, 공사 완료 후 공공하수도에 대해 「하수도법」 제15조 규정에 따라 사용개시 공고 이행 및 시설물 인계를 철저히 하도록 하겠음	추후 반영
	○ 마) 사업준공 전 개량 또는 신설되는 공공하수도의 경우 측량을 실시하고 성과심사를 받아 서울특별시 하수도전산관리시스템 서버에 GIS DB를 탑재하고, 폐지되는 공공하수도 시설은 삭제할 것	○ 사업준공 전 개량 또는 신설되는 공공하수도의 경우 측량을 실시하고 성과심사를 받아 서울특별시 하수도전산관리시스템 서버에 GIS DB를 탑재하고, 폐지되는 공공하수도 시설은 삭제하도록 하겠음	추후 반영
	○ 바) 하수도 원인자부담금 부과 대상인 경우 사업준공 전 오수발생량을 산정하여 최종 확정금액을 납부할 것	○ 하수도 원인자부담금 부과 대상인 경우 사업준공 전 오수발생량을 산정하여 최종 확정금액을 납부하도록 하겠음	추후 반영
	[2. 하수악취 분야] ○ 가) 「하수도법」 제34조 규정에 따라 개인하수처리시설을 설치할 때는 「하수도 악취저감시설 설계·시공·유지관리 매뉴얼(기후부)」을 준수하여 공기공급장치 등을 설치하고, 방류조 규격을 설계도서에 기재할 것	○ 「하수도법」 제34조 규정에 따라 개인하수처리시설을 설치할 때는 「하수도 악취저감시설 설계·시공·유지관리 매뉴얼(기후부)」을 준수하여 공기공급장치 등을 설치하고, 방류조 규격을 설계도서에 기재하도록 하겠음	추후 반영
	○ 나) 200인조 이상 강제배출 정화조를 설치할 때는 서울시 정화조 악취저감장치 모니터링 시스템을 연계하여 설치할 것(동의서 제출 및 권고사항)	○ 200인조 이상 강제배출 정화조를 설치할 때는 서울시 정화조 악취저감장치 모니터링 시스템을 연계하여 설치하도록 하겠음	추후 반영
	○ 다) 1,000인조 이상 자연유하 정화조를 설치할 때는 「개인하수처리시설 업무편람(기후부, 2023. 6. 48~49p)」에 따라 여과조 상단에 공기공급장치 등을 설치할 것(권고사항)	○ 1,000인조 이상 자연유하 정화조를 설치할 때는 「개인하수처리시설 업무편람(기후부, 2023. 6. 48~49p)」에 따라 여과조 상단에 공기공급장치 등을 설치하도록 하겠음	추후 반영
수변 감성 도시과	○ 라) 중대재해처벌법 관련 사고예방을 위해 정화조 관리실은 「개인하수처리시설 업무편람(기후부, 2023. 6. 44~45p)」에 따라 아래사항을 적극 반영할 것(권고사항) (1) 정화조 관리실 진출입 계단 설치(사다리 지양) (2) 정화조 관리실 출입문 및 내부공간 높이 2m 이상 확보 (3) 정화조 관리실이 지하2층보다 깊은 경우 청소용 고정 배관 설치(3인치 스테인리스)	○ 중대재해처벌법 관련 사고예방을 위해 정화조 관리실은 「개인하수처리시설 업무편람(기후부, 2023. 6. 44~45p)」에 따라 해당 사항을 적극 반영하도록 하겠음	추후 반영
	○ <공통사항> 기후변화 대응 및 물순환 건전성 회복을 위해 개발로 인한 물순환 환경에 미치는 영향이 최소화 될 수 있도록 저영향개발기법(LID)과 유희물자원 활용 체계를 계획에 반영 - 물순환 및 물재이용 관련 계획 요소는 사업의 초기(구상)단계에서부터 반영을 고려하여 효과성과 실효성이 확보될 수 있도록 하여야 함 - 사업지 내 발생하는 유출지하수 등의 물자원은 사업대상지 내·외 관리용수, 친수용수로 재이용하거나, 인접한 하천의 유지용수로 활용하여 하수도로 배출이 최소화 되도록 계획	○ 기후변화 대응 및 물순환 건전성 회복을 위해 개발로 인한 물순환 환경에 미치는 영향이 최소화 될 수 있도록 저영향개발기법(LID)과 유희물자원 활용체계를 계획에 반영하도록 하겠음	추후 반영
	○ <수변분야> 별도 의견 없음	○ -	-

구분	협의 의견	조치계획	비고												
수변 감성 도시과	○ <빗물관리> “서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례”제8조, 제9조에 따라 대지면적 1,000제곱미터 이상이거나 연면적이 1,500제곱미터 이상인 건축물, 20세대 이상 공동주택, 도시공원의 조성사업 등은 사업구역 내에서 빗물의 외부 유출이 최소화 될 수 있도록 빗물분담량을 적용한 빗물관리시설 도입을 계획하여 사업인·허가전 해당 자치구 물순환 주관부서와 사전협의하여야 함 - 개발구역내에서 빗물이 최대한 집수, 저장되어 강우시 빗물의 유출이 억제될 수 있도록 아래 빗물분담량을 적용하여 저류시설, 빗물이용시설, 침투트렌치, 침투측구, 침투통, 투수포장, 식생형 시설 등 빗물관리시설 설치 ※ 각 빗물관리시설은 적정 집수면적을 확보하여 빗물이 적절히 유입되도록 설계되어야 함 - 빗물관리시설의 설치계획 및 시설량 산정내용을 제시하고 물순환 주관부서로 제출 <table><tr><td>구 분</td><td>공공·교육</td><td>공원·녹지</td><td>교통·기반</td><td>민간(대규모)</td><td>민간(소규모)</td></tr><tr><td>빗물분담량 (mm/hr)</td><td>6.0</td><td>7.5</td><td>5.0</td><td>5.5</td><td>3.5</td></tr></table> ※ 민간시설의 대규모 : 대지면적 500㎡ 이상, 소규모 : 대지면적 500㎡ 미만 - 화단, 가로수보호대, 녹지대 등은 빗물이 자연스럽게 유입되어 저류·침투가 이루어질 수 있도록 계획(보도·노면보다 낮게 설치) - 「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」을 참고하여 개발구역내 유출지하수 활용 방안을 마련하고, 빗물관리시설과 연계 운영하여 물순환과 물환경에 미치는 영향을 최소화하도록 계획 ※ 대지면적 10,000㎡이상 대규모 개발사업의 경우 “서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례” 제9조에 따라 사전협의 전 3명 이상의 관계 전문가에게 저영향개발 계획의 적정성에 대해서 자문을 받아야 함 (서울시 수변감성도시과에서 자문 및 최종 협의까지 진행)	구 분	공공·교육	공원·녹지	교통·기반	민간(대규모)	민간(소규모)	빗물분담량 (mm/hr)	6.0	7.5	5.0	5.5	3.5	○ “서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례”제8조, 제9조에 따라 사업구역 내에서 빗물의 외부 유출이 최소화 될 수 있도록 빗물분담량을 적용한 빗물관리시설 도입을 계획하여 사업인·허가전 해당 자치구 물순환 주관부서와 사전협의하도록 하겠음	추후 반영
	구 분	공공·교육	공원·녹지	교통·기반	민간(대규모)	민간(소규모)									
	빗물분담량 (mm/hr)	6.0	7.5	5.0	5.5	3.5									
	○ <물재이용> “물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률” 제8조에 해당하는 경우 빗물이용시설을 설치하고, “물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률” 제9조 및 “서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례” 제6조에 해당하는 경우 중수도를 설치 할 것	○ 검토 결과, 본 사업은 “물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률” 제8조에 따른 빗물이용시설 설치사업에 해당하지 않으며 “물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률” 제9조 및 “서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례” 제6조에 따른 중수도시설 설치사업에 해당하지 않음	반영												
	○ <토양> 다음 해당 시설이 설치되어 있거나 설치되어 있었던 부지, 그 밖의 토양오염의 우려가 있는 토지는 토양오염에 관한 평가를 실시하여야 함 1. 토양오염관리대상시설(석유류 제조·저장시설, 유해화학물질 제조·저장시설, 송유관시설 및 기타 유사시설 등) 2. 공장(산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조제1호 규정) 3. 국방군사시설이 설치되어 있거나 설치되어 있었던 부지 및 그 주변지역(국방군사시설 사업에 관한 법률 제2조제1항 규정) 4. 기타(난방유 저장탱크 등)	○ 검토 결과, 본 대상지는 다음 해당 시설이 설치되어 있거나 설치되어 있었던 부지, 그 밖의 토양오염의 우려가 있는 토지에 해당하지 않음	반영												

구분	협의 의견	조치계획	비고
수변 감성 도시과	○ 토양환경보전법 제11조(토양오염의 신고 등)에 따라 사업시행(공사)과정에서 오염된 토양이 발견될 경우 소재지 관할 구청장에게 신고해야하며, 토양환경보전법 관련 규정에 따라 토양정화 등 적법 처리 조치할 것 - 토양환경보전법 제15조3(오염토양의 정화)에 따라 정화대책 수립 제시	○ 토양환경보전법 제11조(토양오염의 신고 등)에 따라 사업시행(공사)과정에서 오염된 토양이 발견될 경우 소재지 관할 구청장에게 신고하겠으며, 토양환경보전법 관련 규정에 따라 토양정화 등 적법 처리 조치하도록 하겠음	추후 반영
	○ 토양오염우려기준 및 대책기준은 '25. 8월 개정된 「토양환경보전법 시행규칙」 [별표 3] 및 [별표 4]의 기준에 따라 작성하여야 함	○ 토양오염우려기준 및 대책기준은 '25. 8월 개정된 「토양환경보전법 시행규칙」 [별표 3] 및 [별표 4]의 기준에 따라 작성하도록 하겠음	추후 반영
	○ <지하수> 지하수위는「서울특별시 공사장 지하수 관리 매뉴얼」을 준수하여 관리 ※ 주요내용 - 지하수위 일·누적 변화량 계측은 1일 1회로 하며, 관리기준은 일 변화량 0.5m 이내, 누적 변화량은 관리수위 ¹ 이내로 관리 (매뉴얼 p. 5~17) ¹ 관리수위는 설계 시 굴착에 따른 지하수위 강하량으로 설정 - 지하수위 일 변화량이 0.5m를 초과 또는 누적 변화량이 8m를 초과하는 등의 경우 인·허가 기관 또는 발주청에 즉시 보고 (매뉴얼 p. 8~9, 14~15)	○ 지하수위는「서울특별시 공사장 지하수 관리 매뉴얼」을 준수하여 관리하겠음	추후 반영
	○ 지하수위 이하 구간 굴착을 포함하는 공사로 지하수위계를 설치하여 지하수위를 계측하는 경우(지반침하 포함), 지하수위 측정데이터를 매 분기 말까지 자치구 지하수 담당부서 및 서울시 수변감성도시과로 제출(계측 시작부터 계측 종료시까지)	○ 지하수위 이하 구간 굴착을 포함하는 공사로 지하수위계를 설치하여 지하수위를 계측하는 경우(지반침하 포함), 지하수위 측정데이터를 매 분기 말까지 자치구 지하수 담당부서 및 서울시 수변감성도시과로 제출하겠음	추후 반영
	○ 공사 시 지하수 관측을 위해 착정한 관측공에 대해서는 원상복구 이전에 지하수 보조측정망으로 활용토록 협의	○ 공사 시 지하수 관측을 위해 착정한 관측공에 대해서는 원상복구 이전에 지하수 보조측정망으로 활용토록 협의하겠음	추후 반영
	○ 사업설계 단계에서부터 「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」을 참고하여 유출지하수 발생에 따른 활용방안을 검토 ※「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」주요내용 - 유출지하수 유출량별 이용방안(1일 발생량 기준)	○ 향후 사업시행계획 인가시 사업설계 단계에서부터 「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」을 참고하여 유출지하수 발생에 따른 활용방안을 검토하겠음	추후 반영

구분	활용방안
50톤 이하	생활용수(건축물 기타용수), 소규모 조경용수(수변시설)
51~100톤	도로수변시설(실개천 등), 소방용수, 도로청소용수, 분수용수, 거점접수시설, 공사용수 등
101~150톤	거점접수시설, 하천유지용수, 대규모 조경용수(인공하천 등), 공사용수 등
151~300톤	100평 이하 면적 건물 냉난방용수, 하천유지용수, 대규모 조경용수(인공하천 등), 공사용수 등
301~1,000톤	중형 건물 냉난방용수, 하천유지용수
1,000톤 이상	대형 건물 냉난방용수, 하천유지용수

구분	활용방안
활용 가능한 대형건축물 주변	건물 생활용수, 냉난방용수
산업단지	다용도 급수전 공급
하천 인근(500m 이내)	하천유지용수 또는 조경용수 활용 후 하천유지용수로 이용
대규모개발지역	공사용수, 민방위급수시설
주거지역	단지 내 조경용수, 냉난방용수, 민방위급수시설
소방서 인근, 구청 인근	소방용수, 도로청소용수

구분	활용방안
활용 가능한 대형건축물 주변	건물 생활용수, 냉난방용수
산업단지	다용도 급수전 공급
하천 인근(500m 이내)	하천유지용수 또는 조경용수 활용 후 하천유지용수로 이용
대규모개발지역	공사용수, 민방위급수시설
주거지역	단지 내 조경용수, 냉난방용수, 민방위급수시설
소방서 인근, 구청 인근	소방용수, 도로청소용수

구분	협의 의견	조치계획	비고
수변 감성 도시과	○ 유출지하수의 이용 등 관련 - 지하수법 제9조의2에 따라 지하철·터널 등의 지하시설물(건축물의 경우 층수가 21층 이상이거나 연면적이 10만제곱미터 이상)을 설치하려는 자는 1일 300㎥ 이상(건축물 1동의 경우 1일 30㎥ 이상) 지하수가 유출되는 경우 환경부령으로 정하는 바에 따라 유출지하수 발생현황을 관찰 구청에 신고하여야 하며, - 위와 같은 시설물 또는 건축물 등에 대하여 환경부령으로 정하는 지하층 공사를 완료한 후 1일 300㎥ 이상(건축물의 경우 30㎥ 이상) 지하수가 유출되는 경우 이용계획을 수립하여 관찰 구청에 신고하여야 함. ※ 지하층 공사 완료 기준 ▶ 지하철 역사, 터널, 전력구 및 통신구 : 유출지하수 배수를 위한 영구 집수정(물저장고) 공사 완료 ▶ 건축물 : 지상 1층과 지하 전체 층의 바닥 슬래브 공사 완료 - 따라서 해당 시설물 또는 건축물의 경우 위 신고사항을 반드시 이행하여야 함은 물론, 설계 단계에서부터 이용계획의 반영이 필요.	○ 지하수법 제9조의2에 따라 지하철·터널 등의 지하시설물을 설치할 경우, 해당 시설물 또는 건축물의 경우 위 신고사항을 반드시 이행하며, 설계 단계에서부터 이용계획 반영하겠음	추후 반영
	○ <물놀이형 수경시설> 「물환경보전법」제61조의2(물놀이형 수경시설의 신고 및 관리)에 따라 물놀이형 수경시설을 설치·운영할 경우, 물놀이형 수경시설 설치·운영 신고서를 서울시에 제출할 것	○ 「물환경보전법」제61조의2(물놀이형 수경시설의 신고 및 관리)에 따라 물놀이형 수경시설을 설치·운영할 경우, 물놀이형 수경시설 설치·운영 신고서를 서울시에 제출하겠음	추후 반영
치수 안전과	○ 해당 구역 침수흔적(예상)도* 검토결과 '22년 8월 집중 호우시 인접부에서 침수피해가 발생했던 지역임 *서울안전누리(안전정보지도>태풍·호우) 침수흔적(예상)도 참고 ○ 이상기후 변화에 따른 재해안정성 확보 측면을 고려 배수계통 재해 취약성 분석(시뮬레이션)등을 통해, 정비구역 개발 중후 자연재해 발생이 최대한 저감될 수 있도록 재해저감대책(우수유출저감시설 등)을 검토하고, 지하공간 침수방지를 위한 수방기준(행안부고시 제2024-88호)등을 반영 바람	○ 획지1 과거 침수 흔적구역에 대해 재해취약성을 인지하고 있으며, 향후 개발계획 수립 및 사업시행인가 전 단계에서 실시되는 '재해영향평가'를 통해 우수 유출량 산정, 단지 내외 배수 체계 개선 방안 등 구체적인 재해저감대책을 수립하여 반영하겠음	추후 반영
산지 방재과	○ 의견없음	○ -	-
도시 계획과	○ 의견없음	○ -	-
도로 계획과	○ 의견없음	○ -	-
교통 정책과	○ 의견없음	○ -	-

□ 서초구

구분	협의 의견	조치계획	비고
공공 인프라 과	○ 본 사업은 도시교통정비촉진법에 의거 교통영향평가 수립 대상사업으로 향후 사업 인·허가전까지 관련절차를 이행하고 아래 사항들을 충분히 반영하되, 심의전 우리과와 사전 협의가진행될 수 있도록 조치하여 주기 바람.	○ 본 사업은 도시교통정비촉진법에 의거 교통영향평가 수립 대상사업으로 향후 사업 인·허가전까지 관련절차를 이행하고 해당 사항들을 충분히 반영하되, 심의전 해당 과와 사전 협의가진행될 수 있도록 조치하여 주기 바람.	추후 반영
	○ 차량의 안전하고 원활한 양방교통을 위해 사업지와 접한 도로의 차로폭은 6m이상 확보(측구 및 보도제외)하여 주기 바람	○ 차량의 안전하고 원활한 양방교통을 위해 사업지와 접한 도로의 차로폭은 6m 이상(측구 및 보도 제외) 확보 하였으며, ○ 서운로11길은 '서초동1342번지 지구단위계획' 상 일방통행 도로로써 측구 포함 6m로 계획됨	반영
	○ 교통처리계획도에 보행(경부고속도로 완충녹지 공원~사업지내외부 등) 및 비상차량 동선계획을 제시하고, 도로 횡단면도는 현황 및 개선안으로 작성하기 바람	○ 비상차량동선을 교통처리계획도 상 제시하였으며, 도로 횡단면도는 현황 및 개선안 비교로 작성하였음	반영
	○ 효령로72길 짧은구간(약90m)에 차량출입구 총5개소(1단지 2개소, 기존 건축물 3개소)로 계획되어 사고위험이 높을 것으로 예상됨으로 출입구 개소수를 조정하여 주기 바람	○ 당초 계획된 효령로72길 구간의 차량출입구 2개소는 주출입구 1개소로 통합하여 계획하였음	반영
	○ 차량 진출입구에 방문차량 대기차로가 설치되어 있지 않아 차량대기로 인한 주민불편, 교통정체 문제를 야기시킬 수 있으므로, 이에 대한 개선방안을 수립하기 바람	○ 1단지에는 완화차로를 설치하여 본선에 영향이 적도록 하였으며, 2단지에는 진입동선상 대기 차량공간으로 9.0m를 확보하였음(횡단보도 제외)	반영
	○ 사업지와 접한 도로에 보행로를 설치하여 주기 바람, 보행공간은 보행지장물(가로등, 가로수 등)을 제외하고 최소 2.0m 이상 확보하여 주기 바람	○ 사업대상지와 접한 도로에 건축한계선을 활용한 보도형 전면공지 3m 계획하였으며, 보행지장물(가로등, 가로수 등)을 제외하고 최소 2m이상 확보하였음	반영
	○ 주차차단이 설치시 차량진출입으로 인한 각종 안전사고 예방을 위해 차단기 앞 평탄부는 6m이상 확보하고, 진출입구 앞은 충분한 회전반경을 확보하여 주기 바람	○ 주차차단기 설치시 차량진출입으로 인한 각종 안전사고 예방을 위해 차단기 앞 평탄부 6m이상 확보 및 회전반경은 4.5m-6m로 충분히 확보하였음	반영
	○ 사업지 인근 도로에 불법주정차 방지를 위한 CCTV 및 안전시설물(과속방지턱 등)을 설치하여 주기 바람	○ 사업지 인근 도로에 과속방지턱을 설치하였으며, 사업지 진출입구와 연접한 도로상 CCTV를 설치하였음	반영
	○ 서초동 1342번지일대 지구단위계획 교통영향평가 사업 시행시와 미시행시로 구분하여 차로계획을 수립하고, 이를 반영하여 교통처리계획도를 재작성하여 주기 바람	○ 서초동 1342번지 일대 지구단위계획 교통영향평가 사업 시행시와 미시행시를 구분하여 교통처리계획도를 작성하였음	반영
	○ 지하주차장은 택배 및 조업차량들이 통행할 수 있도록 높이를 확보해 주기 바람	○ 지하주차장은 택배 및 조업차량들이 통행할 수 있도록 향후 사업시행계획인가 시 상세 설계 반영하겠음	추후 반영
	○ 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 시행규칙 제2조제1항에 따른 장애인승강장에서 승강설비에 이르는 통로는 주차통로를 제외하고 1.2m 이상 확보하여 주기 바람.	○ 향후 사업시행계획인가 시 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 시행규칙 제2조제1항에 따른 장애인승강장에서 승강설비에 이르는 통로는 주차통로를 제외하고 1.2m 이상 확보하겠음	추후 반영

구분	협의 의견	조치계획	비고
가로 행정과	○ 사업구역 내 도로신설·변경 등 사업시행 및 인근 사유지 등에 대한 분쟁 사항(부당이득금 반환 청구의 소 등)이 발생하지 않도록 권원 확보(토지매입 등) 철저 및 권리관계 명확화 바람.	○ 사업구역 내 도로신설·변경 등 사업시행 및 인근 사유지 등에 대한 분쟁 사항(부당이득금 반환 청구의 소 등)이 발생하지 않도록 권원 확보(토지매입 등) 철저 및 권리관계 명확히 하겠음	추후 반영
	○ 「주차장법」에 따른 주차장 진입을 위해 차량출입시설이 보도를 통과하게 되는 경우 「도로법」 제61조(도로의 점용허가)에 따라 사용승인 전 도로점용허가를 신청해야 하며 (서울시 보도횡단 차량진입금지 지침 제6조(표준진출입로의 규격 등)에 따른 출입시설의 너비는 6m 이내로 하여야 함. 단, 도시교통정비 촉진법 시행령 제13조의2 관련 별표1의 교통영향평가 대상시설인 경우 진출입에 대한 교통영향평가 심의 이전에 가로행정과와 재협의를 하기 바람	○ 「주차장법」에 따른 주차장 진입을 위해 차량출입시설이 보도를 통과하게 되는 경우 「도로법」 제61조(도로의 점용허가)에 따라 사용승인 전 도로점용허가를 신청하겠으며 관련 법령에 따른 출입시설의 너비는 6m 이내로 계획하겠음. 단, 도시교통정비 촉진법 시행령 제13조의2 관련 별표1의 교통영향평가 대상시설인 경우 진출입에 대한 교통영향평가 심의 이전에 가로행정과와 재협의를 하겠음	추후 반영
	○ 「서울시 보도횡단 차량출입로 허가기준 지침」 제5조(표준진출입로의 설치금지)에 따른 차량간출입을 설치금지 구간(횡단보도부로부터 50m내, 초등학교 등 아동전용시설 진출입구로부터 20m내, 버스정류장으로부터 10m내 등)에는 도로와 접하여 설치가 불가하므로, 차량출입로를 도로점용허가 없이 설치 시 관련 부서와 사전 협의 후 반드시 가로행정과 사전협의를 바람.	○ 「서울시 보도횡단 차량출입로 허가기준 지침」 제5조(표준진출입로의 설치금지)에 따른 차량간출입을 설치금지 구간(횡단보도부로부터 50m내, 초등학교 등 아동전용시설 진출입구로부터 20m내, 버스정류장으로부터 10m내 등)에는 도로와 접하여 설치가 불가함을 인지하여, 차량출입로를 도로점용허가 없이 설치 시 관련 부서와 사전 협의 후 반드시 가로행정과 사전협의 이행하겠음	추후 반영
	○ 보도를 통과하여 없이 이면도로에 차량이 바로 진출입하는 경우 차량진출입을 목적으로 하는 도로점용허가에 관해서는 별도 의견 없음.	○ 보도를 통과하여 없이 이면도로에 차량이 바로 진출입하는 경우 차량진출입을 목적으로 하는 도로점용허가에 관해서는 별도 의견 없음을 인지하였음	반영
	○ 착공 등의 사유로 국·공유지 도로에 공사용 자재적치, 크레인 및 펌프카 사용 등 일시 도로점용 사유가 발생할 경우 「도로법」 제61조(도로의 점용허가)에 따라 교통 및 보행자 차량 통행에 지장을 주지 않는 범위에서 일시 도로점용허가를 득하여야 함.	○ 착공 시 국·공유지 도로에 공사용 자재적치, 크레인 및 펌프카 사용 등 일시 도로점용 사유가 발생할 경우 「도로법」 제61조(도로의 점용허가)에 따라 교통 및 보행자 차량 통행에 지장을 주지 않는 범위에서 일시 도로점용허가를 득하겠음	추후 반영
	○ 차량진출입로를 일시 도로점용허가 받는 경우 영구 도로점용허가와 별개이므로, 해당 구간을 영구점용하려는 경우 일시점용허가 단계에서부터 영구점용에 대하여 사전협의하기 바람	○ 차량진출입로를 일시 도로점용허가 받는 경우 영구 도로점용허가와 별개이므로, 해당 구간을 영구점용하려는 경우 일시점용허가 단계에서부터 영구점용에 대하여 사전협의하겠음	추후 반영
	○ 사업 구역 내 전주·통신주 등으로 인해 교통 시야 및 보행자 안전에 장애요인이 되지 않도록 지중화로 계획하며, 단, 한전·통신사 등 시설물 관리자 및 인근 건물 토지소유주 등 권리와 관계자와 사전협의 실시.	○ 사업 구역 내 전주·통신주 등으로 인해 교통 시야 및 보행자 안전에 장애요인이 되지 않도록 지중화로 계획하겠으며, 한전·통신사 등 시설물 관리자 및 인근 건물 토지소유주 등 권리와 관계자와 사전협의 실시하겠음	추후 반영
	○ 국·공유지 도로가 무단으로 점용되지 않도록 도로와 사유지의 경계를 명확히 하여야 하며, 추후 도로 무단 점용시 「도로법」 제73조(손해배상)에 따라 원상회복 의무가 발생하고 「도로법」 제72조(변상금의 징수)에 따른 변상금이 부과될 수 있으므로, 특히 차량진출입을 용이하게 하기 위한 시설(차량진입판, 콘크리트 무단시설 등)으로 도로를 무단점용하지 않도록 각별히 유의할 것.	○ 국·공유지 도로가 무단으로 점용되지 않도록 도로와 사유지의 경계를 명확히 하여야 하며, 추후 도로 무단 점용시 「도로법」 제73조(손해배상)에 따라 원상회복 의무가 발생하고 「도로법」 제72조(변상금의 징수)에 따른 변상금이 부과될 수 있으므로, 특히 차량진출입을 용이하게 하기 위한 시설(차량진입판, 콘크리트 무단시설 등)으로 도로를 무단점용하지 않도록 각별히 유의하겠음	추후 반영
	○ 전주 및 통신주 시설 등을 사유지에 신규 도로점용허가는 불가하며, 도로에 설치되어 있는 전기설비 및 통신설비 비설비물은 「전기사업법」 제72조(설비의 이설 등) 및 「전기통신사업법」 제80조(설비의 이전 등)에 따라 향후를 요청하는 원인자가 부담해야 함.	○ 전주 및 통신주 시설 등을 사유지에 신규 도로점용허가는 불가하며, 도로에 설치되어 있는 전기설비 및 통신설비 비설비물은 「전기사업법」 제72조(설비의 이설 등) 및 「전기통신사업법」 제80조(설비의 이전 등)에 따라 향후를 요청하는 원인자가 부담함을 인지하였음	반영

구분	협의 의견	조치계획	비고
가로 행정과	○ 대지 내 전기설비(전주분전함 등) 설치 공간이 부족한 사유로 도로에 설치하는 것은 불가함.	○ 대지 내 전기설비(전주분전함 등) 설치 공간이 부족한 사유로 도로에 설치하는 것은 불가함을 인지하였음	반영
	○ 건축물이 전주 및 가공전선(전선, 통신선 등에 접하거나, 건물 차량보행자의 진출입구가 전주 등 도로 상 시설물에 저촉되지 않도록 이격거리를 충분히 확보하여야 함.	○ 건축물이 전주 및 가공전선(전선, 통신선 등에 접하거나, 건물 차량보행자의 진출입구가 전주 등 도로 상 시설물에 저촉되지 않도록 이격거리를 충분히 확보하겠음	추후 반영
	○ 기타 도로(시상, 지하 포함) 이용이 필요한 경우, 우리부와 반드시 사전협의 바람.	○ 기타 도로(시상, 지하 포함) 이용이 필요한 경우, 해당부와 반드시 사전협의 하겠음	추후 반영
교통 행정과	○ 재건축사업에 따른 교통처리계획도 수립시, 교통안전시설물 관련 우리과와 사전에 협의하기 바람.	○ 현재 사업대상지는 정비구역 지정 단계이며, 향후 사업시행계획인가 시 교통안전시설물 관련 해당과와 사전 협의 하겠음	추후 반영
도시 계획과	○ 정비구역 지정(안)과 관련하여, 효령로 72, 효령로 68 도로가 확폭됨에 따라 도시계획시설(도로) 변경사항을 정비구역 지정 고시 내용에 반영하여 주시기 바랍니다.	○ 향후 정비구역 지정 고시 시 확폭되는 효령로 72, 효령로 68에 대하여 도시계획시설(도로) 변경사항을 고시내용에 반영하겠음	추후 반영
	○ 서초구 서초동 1346 및 1436-1 제3종일반주거지역으로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제71조에 따라 해당 용도 입지 가능함에 따라 별도 의견 없으며, 정비 협의 필지 주변 비오름지(1등급)가 있음에 따라 훼손되지 않도록 각별히 유의하여 주시기 바랍니다.	○ 현재 획지2 우측에 비오름지(1등급)가 있음을 인지하고 있으며, 사업시행시 훼손되지 않도록 각별히 유의하겠음	추후 반영
문화 관광과	○ 해당지역은 「매장유산 보호 및 조사에 관한 법률」규정에 따른 매장유산 조사 표본조사대상 보존조치 지역으로 문화유산 보존을 위한 보존대책을 해당지역 사업추진시 반영(검토)하시기 바랍니다. 또한 국가유산영향진단법에 따른 문화유산 영향에 관련 규정을 검토 준수해 사업을 추진하시기 바랍니다.	○ 해당지역은 「매장유산 보호 및 조사에 관한 법률」규정에 따른 매장유산 조사 표본조사대상 보존조치 지역으로 문화유산 보존을 위한 보존대책을 해당지역 사업추진시 반영(검토)하겠음. 또한 국가유산영향진단법에 따른 문화유산 영향에 관련 규정을 검토 준수해 사업을 추진하겠음	추후 반영
	○ 사업추진시 토지형질을 변경하는 수반하는 각종 행위등 (굴착 및 각종 건설공사 등)이 발생시 공사시행전 (착공전) 우리부와 사전에 협의가 필요함을 알려드립니다.	○ 사업추진시 토지형질을 변경하는 수반하는 각종 행위등 (굴착 및 각종 건설공사 등)이 발생시 공사시행전 (착공전) 문화관광과와 사전에 협의 진행하겠음	추후 반영
물관리 과	○ 사업시행계획 (건축허가) 승인 협의 시 사업구역 내외부 하수관에 대하여 서울시 방재성능목표 상향(95mm →100mm/hr)에 따른 설계빈도 상향(간선 50년, 지선 30년)에 맞게 수리검토를 실시하고 관련 설계도서 (수리계산서, 우·오수처리계획 등)를 작성하여 우리과와 협의하시기 바람.	○ 사업시행계획 (건축허가) 승인 협의 시 사업구역 내외부 하수관에 대하여 서울시 방재성능목표 상향(95mm →100mm/hr)에 따른 설계빈도 상향(간선 50년, 지선 30년)에 맞게 수리검토를 실시하고 관련 설계도서 (수리계산서, 우·오수처리계획 등)를 작성하여 물관리과와 협의하겠음	추후 반영
	○ 단지 내에서 발생하는 우수는 지상으로 유출되지 않도록 배수설비를 설계하여 공공하수관으로 직접 유입시키기 바람.	○ 향후 사업시행계획 협의시 단지 내에서 발생하는 우수는 지상으로 유출되지 않도록 배수설비를 설계하여 공공하수관으로 직접 유입시키겠음	추후 반영
	○ 저영향개발 사전협의 할 것 (대지면적 1만㎡ 이상 개발사업 서울시, 대지면적 1만㎡미만 개발사업 자치구).	○ 향후 사업시행계획 협의 시 저영향개발 사전협의 하겠음	추후 반영
어르신 행복과	○ 경로당 설치 세부면적기준 개정사항을 조치계획에 필수 반영 요망 - 근거규정 : 서울특별시 주택조례(일부개정 2023.12.29.) 및 시 주택정책과-2592(2024.2.6.)호.	○ 관계법령에 따라 경로당 설치 세부면적기준 개정사항을 반영하여 건축계획 수립하였음	반영

구분	협의 의견	조치계획	비고
여성 보육과	○ 신규 500세대 이상 주택단지는 국공립어린이집 의무설치 대상이므로, 영유아보육법령 등 관련 규정에 서 정한 설치기준을 준수하여 설치하시기 바람. ※ 서울특별시 주택 조례 필수 주민공동시설 세부면적 기준 어린이집(500 ~ 1,000세대 미만) : 330㎡이상	○ 서울특별시 주택 조례 필수 주민공동시설 세부 면적 기준을 준수하여 국공립어린이집 의무 면 적 이상으로 설치 계획 하였음 (1차 자문(안) : 200㎡ → 조치 계획(안) : 370 ㎡)	반영
	○ 신규 500세대 이상 주택단지 내 의무 설치시설 대상이 며 현재 인근 지역에 초등키움센터(다함께 돌봄센터) 가 없어 필요한 것으로 보이나, 서초신동아(아) 등 주변 재건축 상황을 고려하여 1개소가 적정할 것으로 사료되며, 추후 사업계획승 인 신청 시 초등학교 내 놀봄학교 확대 계획, 학령인 구 감소 여부 등 종합적인 상황을 고려하여 설치 필요성 및 규모의 적정성 검토를 위한 사전 협의가 필요함	○ 서일초 접근성과 이용 편의성을 고려하여 획지 2 내에 초등키움센터 1개소 계획하였으며 추후 사업계획승인 신청시 종합적인 상황을 고려하 여 설치 필요성 및 규모의 적정성 검토를 위한 사전협의 진행하겠음	반영
주차 관리과	○ 기타 사항은 건축허가를 신청하거나 신고할 때에 부설주차장 설치계획서 및 관계 서류를 제출받아 별도 검토예정.	○ 기타 사항은 건축허가를 신청하거나 신고할 때에 부설주차장 설치계획서 및 관계 서류를 제출받아 별도 검토받겠음	추후 반영
도로과	○ 획지2단지 측 효령로68길, 효령로70길 동측 완충녹 지로 인한 보도 단절구간(20m)에 대하여 인접 보도 와 연결될 수 있는 방안(완충녹지 내 산책로 등)을 검토하여주시기바람	○ 획지2 동측 완충녹지(서울시 소유) 내 산책로 조성 및 보도 연계(거주자우선 주차구역 위치) 사항은 서울시·서초구 등 관계기관과의 긴밀한 협의를 선행되어야 할 사안이며, 향후 세부 설계 및 인허가 과정에서 관계기관과 협의를 진행하 여 반영 여부를 검토 하겠음	추후 반영
	○ 사업대상지 주변 인접 도로의 확장으로 도로경계선 이 후퇴됨에 따라, 해당 구간 내 기존 지장물(전신주 등)은 차량 및 보행자 통행에 지장이 없도록 이설 또는 지중화 계획을 설계에 반영하여 주시기 바람	○ 사업대상지 주변 인접 도로의 확장으로 도로경계선 이 후퇴됨에 따라, 해당 구간 내 기존 지장물(전신주 등)은 차량 및 보행자 통행에 지장이 없도록 이설 또는 지중화 계획을 설계에 반영하겠음	추후 반영
	○ 보도형 전면공지 설치시 공공보도와 단차가 발생하 지 않도록 설치하고 경계석(미끄럼 방지 표면처리) 를 설치하여 관리 주체를 명확히 구분하여 주시기 바람	○ 향후 보도형 전면공지 설치시 공공보도와 단차가 발생하지 않도록 설치하고 경계석(미끄럼 방지 표 면처리)를 설치하여 관리 주체를 명확히 구분하겠 음	추후 반영
	○ 사업부지 인접 공공도로 및 도로시설물 관련 세부적 인 사항은 별도 도면 작성하여 사업시행인가 전 협의 바람	○ 사업시행인가 전 사업부지 인접 공공도로 및 도로시 설물 관련 세부적인 사항은 별도 도면 작성하여 협의 하겠음	추후 반영
공동 주택 관리과	○ 의견없음	○ -	-

□ 외부기관

구분	협의 의견	조치계획	비고
서초 소방서 예방과	○ 전기자동차 주차구역(충전시설)은 지상에 설치하는 것을 원칙으로 하되, 지하에 설치하려는 경우 지하층 중 최상층에 설치하며, 램프 인근에 설치할 것	○ 전기자동차 주차구역(충전시설)은 지상에 설치하는 것을 원칙으로 하되, 지하에 설치하려는 경우 지하층 중 최상층에 설치하며, 램프 인근에 설치하겠음	추후 반영
	○ 소방자동차 전용구역 및 소방차량 진입로 등은 「서울특별시 성능위주설계 가이드라인」4.소방활동분야 / 4-1, 4-2를 준용할 것	○ 향후 사업시행인가시 소방자동차 전용구역 및 소방차량 진입로 등은 「서울특별시 성능위주설계 가이드라인」4.소방활동분야 / 4-1, 4-2를 준용하여 계획하겠음	추후 반영
	○ 공동주택 거실 쪽 방향으로 옥외지상에 공기안전매트 설치장소 확보 및 도면에 반영	○ 향후 사업시행인가시 공동주택 거실 쪽 방향으로 옥외지상에 공기안전매트 설치장소 확보 및 도면에 반영하겠음	추후 반영
	○ 비상용승강기 승강장 내 승강기의 출입문은 방화성능을 확보할 것	○ 향후 사업시행인가시 비상용승강기 승강장 내 승강기의 출입문은 방화성능을 확보하겠음	추후 반영
	○ 지상1층 또는 피난층에 설치되는 비상용승강기 승강장은 방화구획하여, 제연성능을 확보할 수 있도록 할 것	○ 향후 사업시행인가시 지상1층 또는 피난층에 설치되는 비상용승강기 승강장은 방화구획하여, 제연성능을 확보하겠음	추후 반영
	○ 하향식 피난구용 내림식 사다리가 설치되는 공간은 방화구획할 것	○ 향후 사업시행인가시 하향식 피난구용 내림식 사다리가 설치되는 공간은 방화구획 하겠음	추후 반영
	○ 전기자동차 주차 및 충전구역 내 설치되는 소방시설은 「서울특별시 성능위주설계 가이드라인」3. 피난방재(토목.건축) 분야 / 3-7 용도별 화재예방대책 / "다호"를 일부 준용할 것	○ 향후 사업시행인가시 전기자동차 주차 및 충전구역 내 설치되는 소방시설은 「서울특별시 성능위주설계 가이드라인」3. 피난방재(토목.건축) 분야 / 3-7 용도별 화재예방대책 / "다호"를 일부 준용하여 설치하겠음	추후 반영
	○ 상수도소화용수설비는 각 동별 연결송수구 인근 1개소 설치할 것	○ 향후 사업시행인가시 상수도소화용수설비는 각 동별 연결송수구 인근 1개소 설치하겠음	추후 반영
서초 경찰서	○ 의견없음	○ -	-
수도 방위 사령부	○ 가. 군사기지 및 군사시설 보호법 제13조(행정기관의 처분에 관한 협의 등) 및 동 법 시행령 제13조(행정기관의 처분에 관한 협의 등) 나. 서초구 재건축사업과-3705(26.2.26) 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안) 관련 협의(서초현대) 위 관련 근거에 따라 협의공문 내 불임문서 열람이 제한되어 아래와 같이 서류보완을 협조합니다. ○ 대공방어협조구역 확인을 위해서는 건축물 높이 해발고도(해수면기준 높이)이외 건축 지역의 지반 해발고도가 필요하오니 관련 내용을 공문으로 발송해 주시기 바랍니다. ※ 육군 수도방위사령부에서는 '세움터'연동이 제한되며 반드시 첨부자료 포함 문서 전체 용량을 5MB이하로 발송 요망. ○ 대공방어협조구역과 관련한 협의고도는 해발고도이므로 문서와 단면도에 해발고도 (지반고와 건축고(옥탑부, 피뢰침 포함한 최고높이))를 m단위로 기재하여야 검토가 가능합니다. 단, 서초구(서초동) 행정위탁고도는 157m로서 이를 초과하지 않는 높이이면 협의가 불필요합니다. ○ 협의 진행간 작전성 검토 및 결과 통보는 서류보완 문서 접수일로부터 30일 ~ 40일이 소요됩니다.	○ 대공방어협조구역과 관련하여 서초동 현대아파트는 지반고와 건축고를 합하여 148.6m로 계획되어있으며, 서초동 행정위탁고도 157m를 초과하지 않는 것으로 검토됨 ○ 협의 진행간 작전성 검토 및 결과 통보는 서류보완 문서 접수일로부터 30일 ~ 40일이 소요됨을 인지하였음	반영 (첨부9)

구분	협의 의견	조치계획	비고
강남 서초 교육 지원청	[학생배치계획] ○ 유치원 - 서초동 현대아파트 재건축정비사업으로 증가하는 유아는 강남서초7취학권역 유치원 및 사업시행지 내 신설 예정 어린이집을 포함한 인근 유아시설에 배치 가능함을 인지하였으며, 사업계획 변경 등을 통해 유치원을 신설할 경우 교육환경평가 등의 사전절차를 거쳐야 하므로 우리 교육지원청과 추가 협의 필요함	○ 서초동 현대아파트 재건축정비사업으로 증가하는 유아는 강남서초7취학권역 유치원 및 사업시행지 내 신설 예정 어린이집을 포함한 인근 유아시설에 배치 가능함을 인지하였으며, 사업계획 변경 등을 통해 유치원을 신설할 경우 교육환경평가 등의 사전절차를 거쳐야 하므로 교육지원청과 추가 협의 진행 하겠음	추후 반영
	○ 초등학교 - 해당 사업지는 현재 서일초 통학구역이며, 서초동 현대아파트 재건축정비사업에 따른 유입 학생은 서일초로 배치됨 - 강남·서초 지역 특성상 유입되는 학생으로 인해 '25년 대비 '32년 서초구 초등학생 학령인구 감소율이 통계치보다 낮을 수 있음 - 또한 학령인구 감소로 학생 수는 감소하나 특수학급 증설, 병설유치원 개원, 교육활동을 위한 교과·특별교실 전환 등의 사유로 기존 교실을 사용하는 경우 교육환경이 열악해 질 수 있음 - 이에 향후 사업시행인가 등 사업이 구체화 되는 시점에 학교시설 개축, 증축, 교실 재배치 등 학교시설 개선에 대한 협의가 필요할 경우 추진해야 하며, 이때 사업시행인가 기관인 서초구청의 협조가 필요함	○ 해당 사업지는 현재 서일초 통학구역이며, 서초동 현대아파트 재건축정비사업에 따른 유입 학생은 서일초로 배치됨을 인지하였으며, 향후 사업시행인가 등 사업이 구체화 되는 시점에 학교시설 개축, 증축, 교실 재배치 등 학교시설 개선에 대한 협의가 필요할 경우 사업시행인가 기관인 서초구청의 협조 요청 하겠음	추후 반영
	○ 중학교 - 서초동 현대아파트 재건축정비사업으로 증가하는 학생은 강남서초3학교군에 배치 가능함 - 다만, 전환기 학년(1학년) 학급당 학생수 하향배치 중장기 추진 시 교실 추가 확보가 필요할 수 있으며, 2030학년도 이후의 학생배치계획(매년 5개년 단위 수립)은 수립 시기가 도래하지 않아 유입 학생 수, 학교시설 규모, 교육 여건, 인근 개발 현황 등 종합적인 학생배치여건을 분석하기 어려움 - 이에, 향후 해당 사업시행지의 사업시행인가, 인근 개발 추진 상황 등 사업이 구체화되는 시점의 학생배치계획에 따라 개축, 교실 증축 또는 교실재배치 등이 필요할 수 있으므로, 사업시행인가 기관인 서초구청의 협조가 필요함	○ 서초동 현대아파트 재건축정비사업으로 증가하는 학생은 강남서초3학교군에 배치 가능함을 인지하였음 향후 해당 사업시행지의 사업시행인가, 인근 개발 추진 상황 등 사업이 구체화되는 시점의 학생배치계획에 따라 개축, 교실 증축 또는 교실재배치 등이 필요할 수 있음을 고려하여, 사업시행인가 기관인 서초구청의 협조 요청 하겠음	추후 반영
	○ 시설설치 등 비용부담 - 향후 사업시행인가 등 사업이 구체화 되고, 해당 재건축사업으로 학교시설 개축, 증축, 교실 재배치 등이 필요할 경우 사업시행자 비용부담 원칙에 따라 조합이 해당 비용을 부담해야 하므로 인가권자인 서초구청의 적극적인 협조가 필요함	○ 향후 사업시행인가 등 사업이 구체화 되고, 해당 재건축사업으로 학교시설 개축, 증축, 교실 재배치 등이 필요할 경우 사업시행자 비용부담 원칙에 따라 조합이 해당 비용을 부담해야 함을 고려하여 인가권자인 서초구청의 적극적인 협조 요청하겠음	추후 반영

구분	협의 의견	조치계획	비고
강남 서초 교육 지원청	○ 학습권 및 교육환경보호 대책 등 - 해당 사업지는 서일초, 예명대학원대학교, 한 국상담대학원대학교 교육환경보호구역에 위 치함 - 「교육환경 보호에 관한 법률」제6조 제1항, 제 16조 제2항 및 같은 법 시행령 제16조 제5 항, 도시 및 주거환경정비법 제50조의2에 의 거하여 사업시행계획인가 신청 60일 전까지 교육환경평가서를 제출하여 승인받은 후 사 업을 추진하여야 함 - 교육환경평가 대상 사업 관련 관계기관 의견 검토 반영 요함(붙임1 참조) - 사업예정지 인근에 초등학교·대학교가 위치 함에 따라 학생들의 통학안전 및 교육환경 보호가 필요하므로, 사업추진 시 반드시 해 당학교와 사전 협의 후 진행할 필요가 있음	○ 해당 사업지는 서일초, 예명대학원대학교, 한 국상담대학원대학교 교육환경보호구역에 위 치하고 있음 ○ 「교육환경 보호에 관한 법률」제6조 제1항, 제 16조 제2항 및 같은 법 시행령 제16조 제5항, 도시 및 주거환경정비법 제50조의2에 의거하 여 사업시행계획인가 신청 60일 전까지 교육 환경평가서를 제출하여 승인받은 후 사업을 추진하겠으며, 사업예정지 인근에 초등학교· 대학교가 위치함에 따라 학생들의 통학안전 및 교육환경 보호가 필요하므로, 사업추진 시 반드시 해당학교와 사전 협의 후 진행하겠음	추후 반영
	○ 기타사항 - 추후 서초동 현대아파트 재건축정비사업 추 진 계획 등에 따라 학생 수 산출 및 배치 계획이 변동될 수 있으므로, 서초구청에서는 서초동 현대아파트 재건축정비사업의 사업시 행계획(변경)인가 등 변동 사항이 있을 경우 반드시 우리 교육지원청에 협의 의견을 요청 하기 바람	○ 추후 서초동 현대아파트 재건축정비사업 추진 계획 등에 따라 학생 수 산출 및 배치 계획이 변동됨을 감안하여, 서초동 현대아파트 재건 축정비사업의 사업시행계획(변경)인가 등 변 동 사항이 있을 경우 반드시 우리 교육지원청 에 협의 의견을 요청하겠음	추후 반영
	[학교통합지원과] ○ 통학로 안전 - 교육환경영향평가의 검토 항목을 고려하여 안전한 통학환경을 구축하기 바람 ※ 검토항목 가. 교지가 대형판매시설, 문화 및 집회시설 등 교 통유발도가 높은 시설과 인접되지 않을 것 나. 교지 인접도로가 「도로의 구조·시설 기준에 관 한 규칙」 제3조제3항에 따른 집산도로 또는 국 지도로일 것 다. 학교 통학로가 「도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙」 제3조제3항에 따른 주간선도로 및 보조간 선도로를 횡단하지 않게 설치될 것 라. 학교 통학로가 「자전거 이용 활성화에 관한 법률」 제3조제2호에 따른 자전거보행자겸용도로 또는 「도로교통법」 제28조제1항에 따른 보행자전용도 로와 연계되고, 2미터 이상의 유효 보도폭이 확 보될 것 마. 인근 아파트단지 출입구와 학교 교문의 거리가 최소화될 수 있도록 할 것 바. 해당 계획 또는 사업 등을 위한 공사로 학생의 통학에 지장 또는 위험이 발생하지 않을 것	○ 향후 사업계획승인 시 교육환경영향평가의 검 토 항목을 고려하여 안전한 통학환경을 구축 하겠음	추후 반영
	[평생교육건강과] ○ 대기질, 소음, 진동 대책 - 향후 공사 추진 시 공정별 대기질(분진)·소 음·진동 관련 환경기준 및 규제기준을 철저히 준수하여 학생들 학습권에 지장이 없어야 함	○ 향후 공사 추진 시 공정별 대기질(분진)·소음·진동 관련 환경기준 및 규제기준을 철저히 준수하여 학생들 학습권에 지장이 없도록 하 겠음	추후 반영
	- 해당 학교들에 피해가 우려되는 공정은 사전 에 유치원과 긴밀히 협의하고, 학생이 등교 하지 않는 학사 일정(방학, 재량휴일, 주말 등)을 적극 고려하여 공사 추진 요망	○ 해당 학교들에 피해가 우려되는 공정은 사전 에 유치원과 긴밀히 협의하고, 학생이 등교하 지 않는 학사 일정(방학, 재량휴일, 주말 등)을 적극 고려하여 공사 추진 하겠음	추후 반영

구분	협의 의견	조치계획	비고
강남 서초 교육 지원청	- 학기 중 공사 추진 시 해당 공사로 인해 창을 닫고 수업이 진행되어야 하므로 필요시 냉·난방 지원 및 공기 환기시설 등 운영비 부담	○ 학기 중 공사 추진 시 해당 공사로 인해 창을 닫고 수업이 진행되어야 하므로 필요시 냉·난방 지원 및 공기 환기시설 등 운영비 부담을 검토하겠음	추후 반영
	- 공사 소음관리는 「소음·진동관리법」의 생활 소음·생활진동 규제기준에 적합하도록 관리하되, 「학교보건법」에 의거하여 교사 내 소음은 55dB(A) 이하로 유지되도록 관리 요망	○ 공사 소음관리는 「소음·진동관리법」의 생활 소음·생활진동 규제기준에 적합하도록 관리하되, 「학교보건법」에 의거하여 교사 내 소음은 55dB(A) 이하로 유지되도록 관리하겠음	추후 반영
	- 운동장 수업 등을 고려할 때 이동식 방음벽 등 소음·진동 저감시행	○ 운동장 수업 등을 고려할 때 이동식 방음벽 등 소음·진동 저감시행 하겠음	추후 반영
	- 사업부지가 해당학교들과 매우 근거리에 위치하고 있으므로 본 사업시행(공사)으로 인해 학생들의 학습과 교육환경에 나쁜 영향을 주지 않도록 관할 자치구의 철저한 지도·감독이 요구됨	○ 사업부지가 해당학교들과 매우 근거리에 위치하고 있으므로 본 사업시행(공사)으로 인해 학생들의 학습과 교육환경에 나쁜 영향을 주지 않도록 관할 자치구의 철저한 지도·감독 하겠음	추후 반영
	○ 주변유해환경 관련 - 해당 지번은 「교육환경보호에 관한 법률」제8조에 의거 한국상당대학원대학교의 절대보호구역 및 서울서일초등학교, 예명대학원대학교의 상대보호구역에 해당되어, 「교육환경 보호에 관한 법률」 제9조에 따라 교육환경보호구역 내에서 금지되는 행위 및 시설은 설치할 수 없음	○ 해당 지번은 「교육환경보호에 관한 법률」제8조에 의거 한국상당대학원대학교의 절대보호구역 및 서울서일초등학교, 예명대학원대학교의 상대보호구역에 해당되어, 「교육환경 보호에 관한 법률」 제9조에 따라 교육환경보호구역 내에서 금지되는 행위 및 시설은 미설치 하겠음	추후 반영
	- 다만, 상대보호구역에서는 동법 제9조제14호~제27호, 제29호~제32호까지에 규정된 행위 및 시설인 경우 강남서초교육지원청 교육환경보호위원회의 심의를 거쳐 학습과 교육환경에 나쁜 영향을 주지 않는다고 인정받은 경우에 한하여 설치 가능	○ 상대보호구역에서는 동법 제9조제14호~제27호, 제29호~제32호까지에 규정된 행위 및 시설인 경우 강남서초교육지원청 교육환경보호위원회의 심의를 거쳐 학습과 교육환경에 나쁜 영향을 주지 않는다고 인정받은 경우에 한하여 설치 하겠음	추후 반영
서일초	○ 학생 통학 안전 대책 마련 - 공사 설계단계부터 공사장 주변 통학로 안전 우선 확보(안전 통로 설치 등)	○ 공사 설계단계부터 공사장 주변 통학로 안전 우선 확보(안전 통로 설치 등)하겠음	추후 반영
	- 통학로 다수 지점에 신호수 배치	○ 공사시 통학로 다수 지점에 신호수 배치하겠음	추후 반영
	- 등하교 시간대 통학로에 공사차량 진입 금지 (대형트럭 등 위험 차량 운행 단속 철저)	○ 공사시 등하교 시간대 통학로에 대형트럭 등 위험 차량 운행 단속을 철저히 하며 공사차량 진입 금지 하겠음	추후 반영
	○ 교육 활동 관련(학습권 침해 최소화) - 소음 차단을 위한 방음벽 설치	○ 공사시 소음 차단을 위한 방음벽 설치하겠음	추후 반영
	- 소음이 심한 철거 및 공사는 방학기간에 집중적으로 진행	○ 향후 소음이 심한 철거 및 공사는 방학기간에 집중적으로 진행하겠음	추후 반영
	- 공사 시간 조정을 통한 학생들의 학습권 확보	○ 공사시 공사 시간 조정을 통한 학생들의 학습권 확보하겠음	추후 반영
	- 공사 중 발생하는 미세먼지와 분진 저감 대책 시행	○ 공사시 발생하는 미세먼지와 분진 저감 대책 시행하겠음	추후 반영
서울 아리수 본부	○ 가. 공공기여에 관한 사항 - 사업구역 인접 노후 상수도관 및 밸브 정비 필요(붙임 참조) • 상수관로 : 노후관로 386m • 밸브류 : 노후밸브 7개소	○ 사업구역 인접 노후 상수도관 및 밸브 정비가 필요함을 인지하고 있으며, 추후 사업계획인가 시 관련 시설 정비하겠음	추후 반영
	○ 나. 급수협약에 관한 사항 - 향후 강남수도사업소와 별도 협의할 것	○ 향후 강남수도사업소와 급수협약에 관한 사항을 별도 협의하도록 하겠음	추후 반영

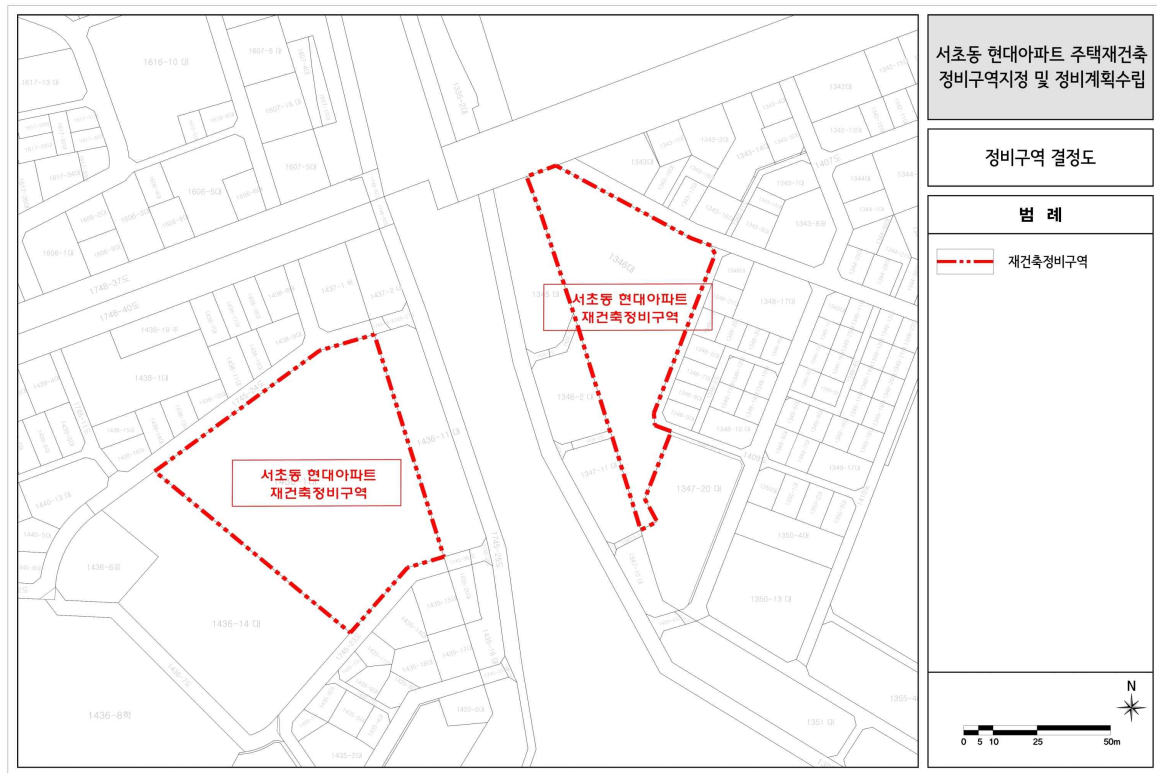
[붙임 6] 공람의견

□ 공람의견 제출: 9건(제출일 기준)

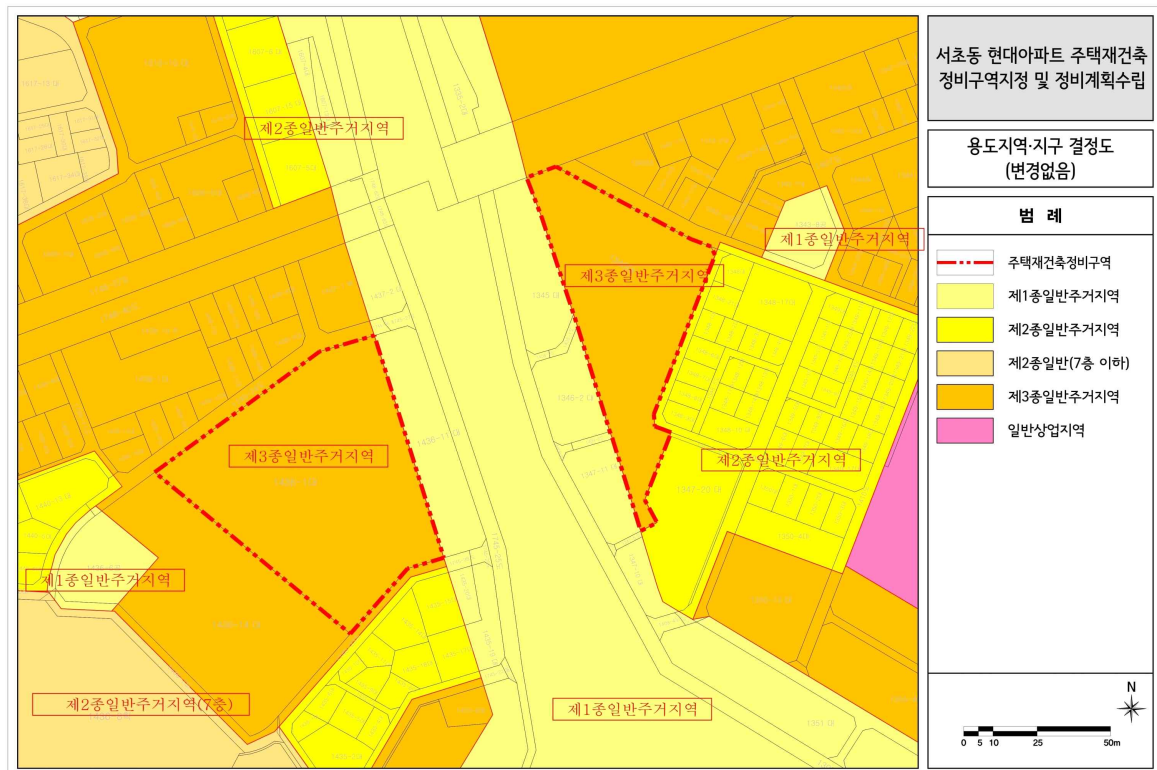
구분	의견 제출자	의견요지	채택 여부	채택내용 또는 불채택 사유
사업추진 관련	이**	• 인접 공동주택(아이파크 현대) 통합재건축 추진	일부채택	• 인근 단지(아이파크 현대)가 재건축시점에 도래하지 않았으나, 추후 추진 움직임 등을 검토하겠음
정비계획	이**	• 경부고속도로 지하화 고려 아파트 배치 및 디자인 반영	일부채택	• 건축배치, 설계 등에 관한 사항은 향후 건축심의 및 사업시행계획인가 신청 시 검토 예정
	박**	• 단지 내 식생 보존 요청	일부채택	• 신속통합기획 자문 및 통합심의시 검토 예정
	정**	• 1·2단지 단절 영향 최소화(토끼굴 신설 등)	일부채택	• 경부고속도로 지하화 계획 등이 확정되지 않은 상황이며, 지하화 계획 확정 후 추후 가능 여부에 대한 재검토 예정
설계관련	이** 외 1명	• 지상부 면적 최소화(공동이용시설 지하화, 지상 녹지 공간 최대 확보)	일부채택	• 건축배치 설계 등에 관한 사항은 향후 건축심의 및 사업시행계획인가 신청 시 검토 예정
	이** 외 1명	• 동간격 최대 이격 배치(공동이용시설 배치 조정, 조망권, 개방감 확보) 및 단지별 주민공동이용시설 계획 요청	일부채택	• 건축배치, 설계 등에 관한 사항은 향후 건축심의 및 사업시행계획인가 신청 시 검토 예정
	이**	• 2단지 출입구, 차량 출입동선 폭원 넓게 계획 요청	일부채택	• 건축배치, 설계 등에 관한 사항은 향후 건축심의 및 사업시행계획인가 신청 시 검토 예정
기타의견	문**	• 대지지분의 가치가 감정평가 및 권리가액 산정 과정 정당하게 반영될 수 있도록 공정한 기준 마련 요청	일부채택	• 금회 정비계획(안)과는 무관한 사항으로, 추후 조합 정관 및 관리처분계획에 따라 검토 예정
	박** 외 4명	• 조속한 재건축사업 추진 요청	일부채택	• 신속한 사업 추진을 위해 정비구역 지정 및 향후 인허가 등 관련 행정절차를 조속히 이행하겠음

[붙임 7] 결정도 및 지침도

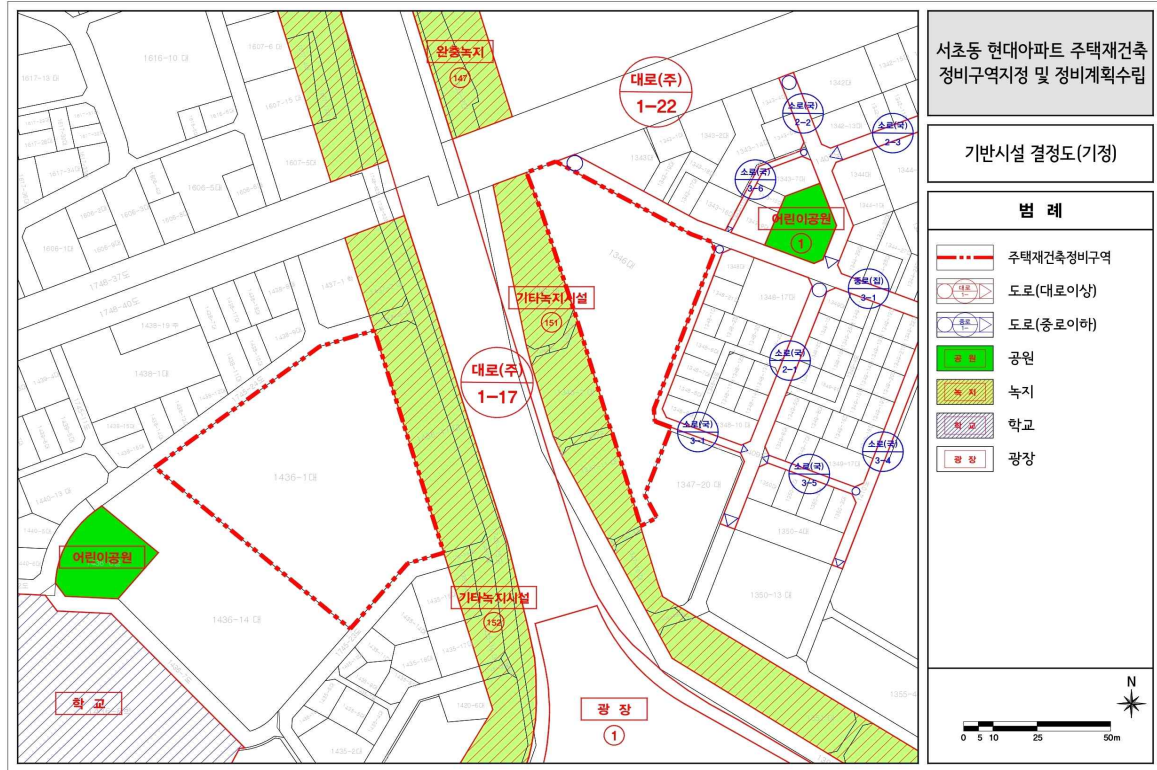
□ 정비구역 결정도



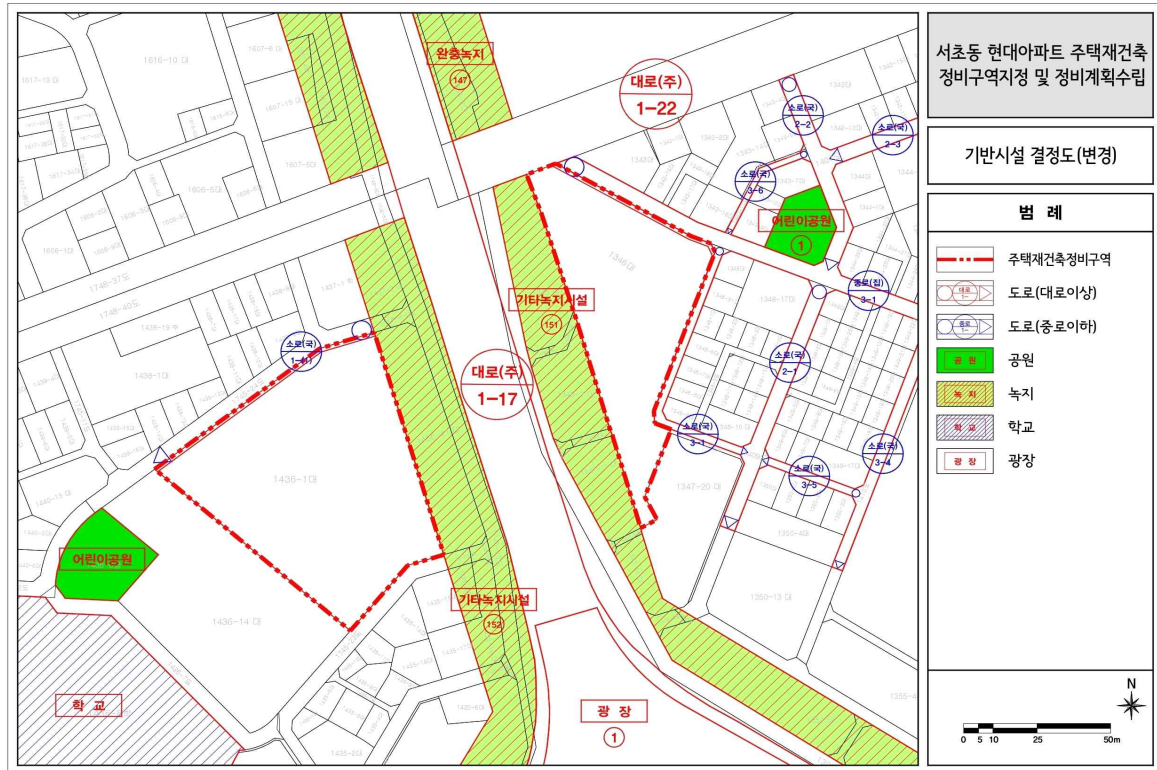
□ 용도지역·지구 결정도



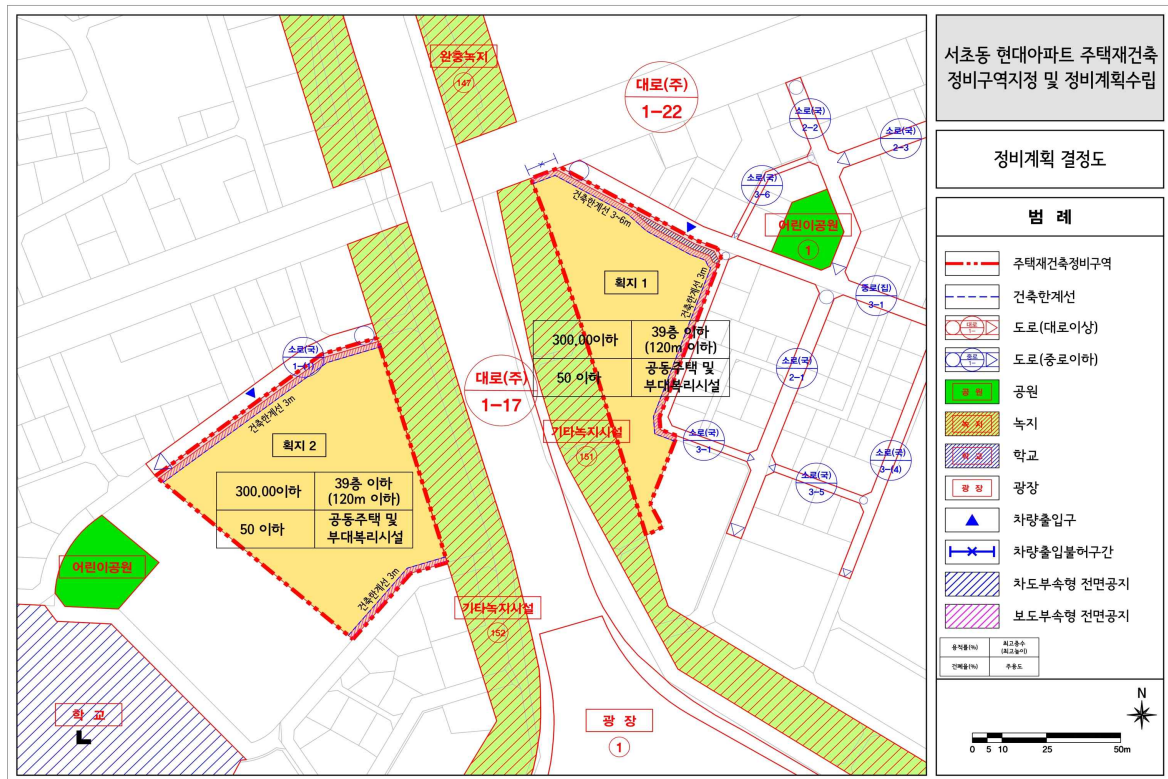
□ 도시계획시설 결정(기정)도



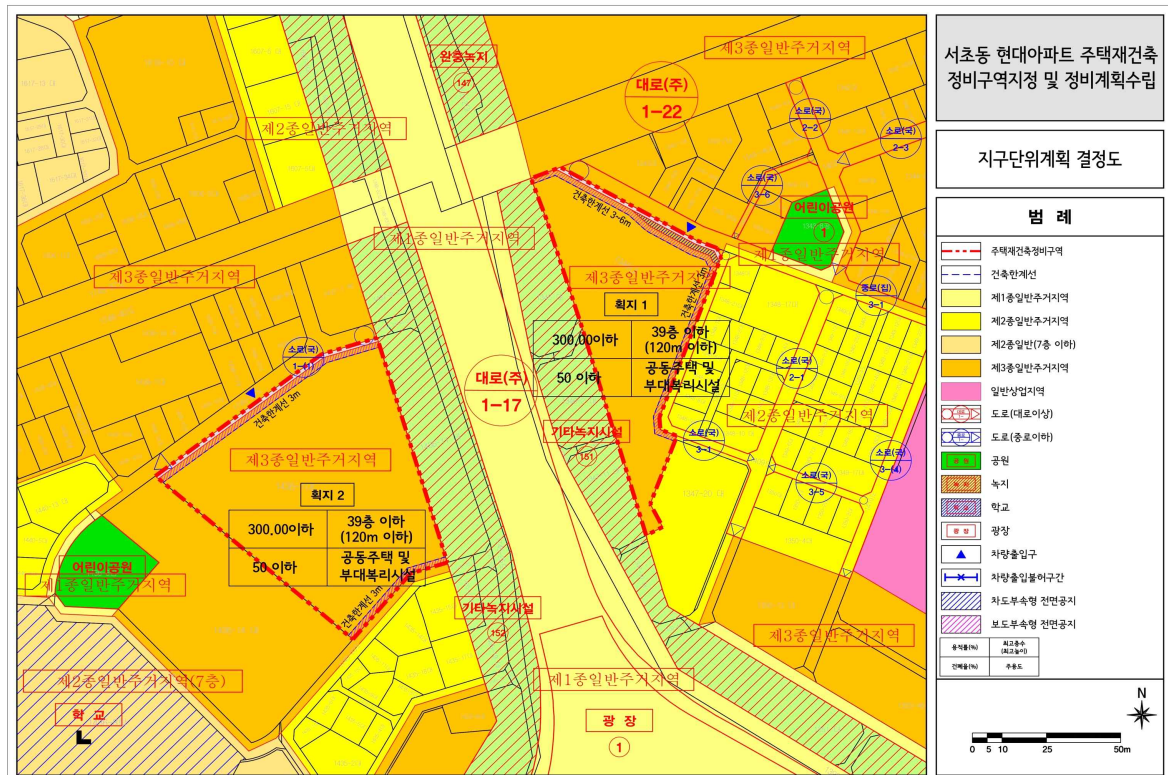
□ 도시계획시설 결정(변경)도



□ 정비계획 결정도



□ 지구단위계획 결정도



■ 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 제27조제1항 제1호에 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.

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.

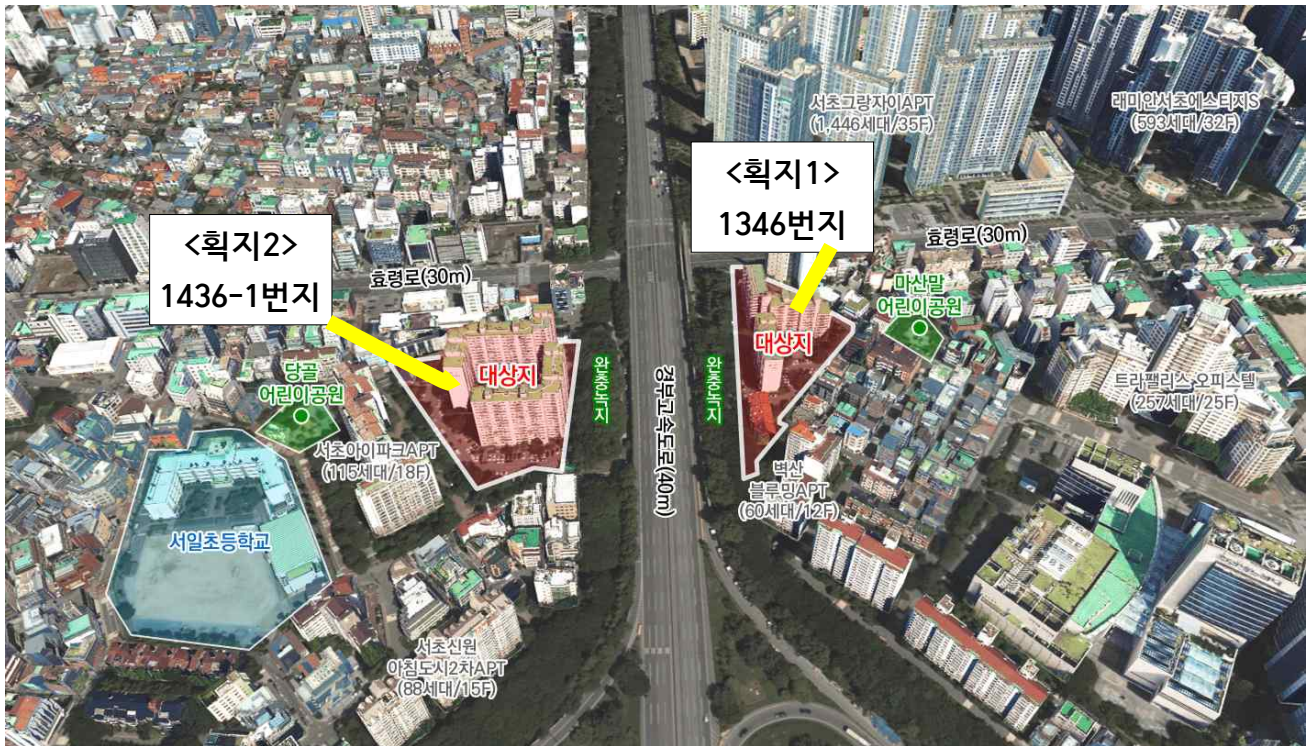
○ 따라서 구청장은 서초동 현대아파트 주택재건축정비사업 정비구역 지정의 신청에 앞서 도시정비법 제15조5)제2항에 따라 지방의회

- 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 정비계획 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.

의 의견을 듣고자 구의회에 의견청취안을 제출한 것임.

■ 도시정비법에 따른 주택단지 적합 여부 및 용적률 등 산정 방법

- 서초동 현대아파트는 다른 주택재건축정비구역과는 달리 경부고속도로를 사이에 두고 두 필지로 구분되어 있음.



- 주택재건축사업은 도시정비법 제12조제3항에 따라 주택단지를 대상으로 시행하는데, 이 때 같은 법 (A) 제2조제7호6)가목에 따라

- 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.
- 6) 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
7. "주택단지"란 주택 및 부대시설·복리시설을 건설하거나 대지로 조성되는 일단의 토지로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 일단의 토지를 말한다.
- 가. 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받아 주택 및 부대시설·복리시설을 건설한 일단의 토지다. 가목에 따른 일단의 토지 둘 이상이 공동으로 관리되고 있는 경우 그 전체 토지

하나의 사업계획승인을 받아 주택 및 부대시설·복리시설을 건설한 일단의 토지 또는 (B) 제2조제7호가목에 따라 가목에 따른 일단의 토지 둘 이상이 공동으로 관리되고 있는 경우 그 전체 토지는 “하나의 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 말한

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

다. 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

9) 제2조(노후·불량건축물의 범위)

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.

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

10) 제4조(노후·불량건축물) ① 영 제2조제3항제1호에 따라 노후·불량건축물로 보는 기준은 다음 각 호와 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

- 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 주택재건축정비사업 추진준비위원회는 토지등소유자 433명 중 180명의 동의를 받아 동의율 41.1%로 요건을 충족하여 주택재건축정비사업 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 요청하였고, 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 견	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

부서	검 토 의 건	조 치 계 획	비고
	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 - 차량진출입구 유지에 따라 건축한계선 추가 확폭을 통한 완화차선을 계획하였음	반영
	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 (공동이용시설 배치 조정, 조망권, 개방감 확보) 및 단지별 주민공동이용시설 계획 요청	일부 채택	○ 건축배치, 설계 등에 관한 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 사전자문회의의 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(수권분과) 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 주택재건축정비구역으로 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 「서울특별시

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.

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

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

- ▶ 주민운동시설: 별도의 법정 면적기준은 없으며, 옥외 공간에 $110m^2$ 의 규모로 설치할 계획으로 해당 공간의 구체적인 운동 시설은 향후 사업계획인가 시 구체화 될 예정임. 다만, 『주민공동시설 설치총량제 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: $312m^2$ 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 $18.3m^2$ 임. 다만, 해당 면적은 순수 사무를 보는 공간에 대한 면적만을 의미하는 것으로 관리사무실에는 숙직실 및 용역원 휴게실 등이 포함되어야 함에 따라 총 면적 $100m^2$ 가 산출된 것이며, 세부 상세면적은 설계과정에서 최종 결정됨.

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

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.>

[획지2: 317세대]

- ▶ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2제1항 및 「서울특별시 주택 조례」 제8조의4제1항에 따라 100세대 이상 1,000세대 미만의 주택을 건설하는 주택단지에는 세대당 $2.5m^2$ 를 더한 면적 X 1.25 이상의 면적에 주민공동시설을 설치해야 하므로 법정면적은 $990.63m^2$ 이며, 총 면적 $1,885.0m^2$ 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 $198m^2$ 이상이므로 $200m^2$ 의 규모로 설치하고자 함.
- ▶ 어린이놀이터: 별도의 법정면적은 없으며, 단지의 특성 및 조경 등을 감안하여 $570.0m^2$ 의 면적에 설치하고자 함.
- ▶ 어린이집: 300 ~ 500세대 미만 주택단지의 법정면적은 「서울특별시 주택 조례」 별표 1에 따라 $198m^2$ 이상이므로 $200m^2$ 의 규모로 설치하고자 함.
- ▶ 작은도서관: 300 ~ 500세대 미만 주택단지의 법정면적은 「서울특

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

별시 주택 조례」 별표 1에 따라 $108m^2$ 이상이므로 $175m^2$ 의 규모로 조성하고자 함.

- ▶ 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 적용받하고자 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

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

17) 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.>

고시 제2024-26호, 2024. 1. 19. 발령·시행) 제5조¹⁸⁾에 따라 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

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.

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

경우 적용 가능한 용적률의 상한으로서 허용용적률에 상한 인센티브를 합산한 용적률을 말하며 다음의 기준을 적용하여 산출함.

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

- **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

$$= 29\text{세대} \times 84.57\text{m}^2 = 2,452.53\text{m}^2$$

$$\Rightarrow \text{의무연면적 } 2,387.97\text{m}^2 < \underline{\text{확보연면적 } 2,452.53\text{m}^2}$$

[획지2]

$$\begin{aligned} & \bullet \{(\text{법적상한용적률} - \text{상한용적률}) \times 50\%(\text{서울시 조례})\} \times \text{순사업부지 면적}^* \\ &= \{(300\% - 236.74\%) \times 50\%\} \times 11,884.1\text{m}^2 \\ &= \underline{3,758.94\text{m}^2 \text{ 이상}} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} & \bullet \text{세대수} \times \text{공급면적} = \text{확보연면적} \\ &= 46\text{세대} \times 82.38\text{m}^2 = 3,789.48\text{m}^2 \\ &\Rightarrow \text{의무연면적 } 3,758.94\text{m}^2 < \underline{\text{확보연면적 } 3,789.48\text{m}^2} \end{aligned}$$

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

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.

◆ 건축계획

- ▶ 건폐율이란 전체 대지면적에 대한 건축면적의 비율을 말하며, 「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 정비 계획의 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.