

잠원한강(아) 재건축사업 정비구역 및 정비계획 결정을 위한 구의회 의견청취(안) 심사보고서

(의안번호 제467호)

○ 2026. 3. 30.
○ 재정건설위원회
위 원 장

1. 심사경과

가. 제출일자 및 제출자 : 2026. 3. 11. 서초구청장(재건축사업과)

나. 위원회 회부일자 : 2026. 3. 16.

다. 상 정 일 자 : 2026. 3. 30.

라. 위원회 개최회수 및 일수

- 제348회 임시회 제2차 재정건설위원회(1회 1일)

2. 제안설명의 요지 (제안설명자 : 도시관리국장)

- 잠원한강 재건축정비사업 추진준비위원회로부터 잠원한강(아) 재건축사업 정비계획 및 정비구역 결정 입안제안 요청이 있어 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항에 따라 구의회 의견을 청취하고자 합니다.

3. 전문위원의 검토보고 요지 (보고자 : 전문위원 김민희)

▣ 의견청취안 제출 배경

- 2025. 2. 28. 잠원한강아파트 재건축정비사업 추진준비위원회로부터 「도시 및 주거환경정비법」 (이하 “도시정비법”이라 한다) 제 14조제1항제1호 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제 10조제1항1)에 근거에 근거하여 정비계획의 입안권자인 구청장에게 잠원한강 아파트 재건축사업 정비계획 및 정비구역 결정 입안제안 요청이 있었음.



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.>

- 주택재건축 정비구역을 지정하려면 도시정비법 제8조2)제5항에 따라 구청장이 정비계획을 입안한 후에 정비구역의 지정권자인 서울특별시시장에게 정비구역 지정을 신청해야 하는데, 이 경우 지방의회의 의견을 첨부해야 함.
- 따라서 구청장은 잠원한강아파트 주택재건축 정비구역 지정의 신청에 앞서 도시정비법 제15조3)제2항에 따라 지방의회의 의견을 듣고자 구의회에 의견청취안을 제출한 것임.

■ 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.

- 2) 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.**
- 3) 제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등) ④ 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 지방의회의는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다.**

- 잠원한강아파트는 1989. 4. 준공된 아파트로 총 6개동(주거동 5개동, 상가동 1개동) 최고층 15층인 건축물로 도시정비법 제2조제3호라목, 같은 법 시행령 제2조제3항4)제1호, 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제4조제1항제1호5)가목 및 별표 16)에 따르면 준공연도가 1989년인 5층 이상의 공동주택의 노후·불량 건축물 기준은 30년 이상이므로 기준연한을 충족한 것으로 보임.
- 또한 2023. 8. 10. 도시정비법 제12조 및 같은 법 시행령 제10조의 재건축 안전진단 D등급을 받아 재건축사업을 추진하려는 것으로 보임.
- 도시정비법 제14조, 같은 법 시행령 제12조7) 및 「서울특별시 도시

4) 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

5) 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

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

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

7) 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 정비계획에의 반영여부를 제안자에게 통보하여야 한다. 다만, 부득이한 사정이 있는 경우에는 한 차례만 30일을

및 주거환경정비 조례」 제10조8)에 따라 정비계획의 입안권자인 구청장에게 정비계획의 입안을 제안하는 경우에는 토지등소유자의 50% 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 하는데, 잠원한강 아파트 재건축정비사업 추진준비위원회는 토지등소유자 474명 중 252명의 동의를 받아 동의율 53.16%로 정비계획의 입안 제안의 요건에 부합함.

- 정비계획 수립 및 정비구역 지정 입안제안서가 제출된 이후 2025. 4. 1. ~ 2025. 5. 2. 1차로 서울시 공동주택과, 도시계획상임기획과, 시설계획과, 임대주택과, 조경과와 서초구 공공인프라과, 도로과, 여성보육과, 도시계획과, 물관리과, 가로행정과를 비롯하여 강남수도사업소·서초소방서·수도방위사령부 등 관계기관과의 협의를 진행하였고, 2025. 6. 12. ~ 2025. 6. 30. 서울시 공동주택과, 재산관리과, 도시계획상임기획과, 조경과, 시설계획과, 임대주택과, 서초구 도로과, 여성보육과, 수도방위사령부와 2차 협의를 진

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.**

8) 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.

행하였으며, 2025. 7. 21. ~ 2025. 8. 4. 서울시 공동주택과, 도시계획상임기획과, 임대주택과, 조경과와 3차 협의를 시행하고 관계부서의 협의의견에 따른 조치계획을 수립하여 반영하고자 함.

- 관계부서와의 협이가 수차례 진행된 만큼 조치계획이 정비계획 수립단계에서 누락되지 않고 반영되도록 해야 할 것이며, 특히 공원 녹지, 수목 식재, 옥상녹화 조성에 대한 서울시의 다수 의견이 제시 되었으므로 서초구 푸른도시과, 정원여과과 등 관련부서의 사전협의 및 자문이 원활하게 진행될 수 있도록 해야 할 것임.
- 2025. 9. 16. 서울시로부터 제1차 신속통합기획 사전자문회의의 결과가 통보되었는데, 건축물 배치계획 재검토, 구역계 확장여부 결정 및 교통개선계획 검토, 잠원로 일방통행 방향전환 시 구역계 남측 거주자 및 한강방문자 접근성 검토 필요성에 대한 자문의견이 있었음.
- 잠원한강아파트 재건축정비사업 추진준비위원회는 제1차 신속통합 기획 사전자문회의의 자문의견에 대한 조치계획서를 작성하여 2026. 1. 13. 2차 신속통합기획 사전자문회의를 진행하였으며, 구역계 확장에 관해서는 잠원한강 추진준비위원회에서 신속한 정비사업 추진을 위해 현 구역계 기준으로 정비사업을 진행하기 바란다는 의견을 제출하였음.
- 제2차 신속통합기획 사전자문회의의 결과 건축물 배치계획 재검토, 용적률 320% 적용, 공공보행통로 설치필요성 검토, 사회복지시설 리모델링이나 인테리어를 통한 개선 검토, 잠원로 일방통행 방향전

환 시 인근단지 교통수요를 고려한 교통영향 검토의 필요성에 대한 의견이 통보되었음.

- 2차 사전자문 결과에 대해서는 현재 잠원한강아파트 재건축정비사업 추진준비위원회에서 조치계획서를 작성 중에 있으며, 제출 시 반영여부 검토 및 관련 부서 협의 등을 거쳐 신속통합기획 3차 사전자문 상정 예정으로, 향후 신속통합기획 3차 자문 시 잠원한강 인근 빌라단지 등을 포함한 구역계 확장 및 용적률 320% 적용 여부 등 관련 내용에 대해 검토할 예정임.
- 아울러 구청장은 도시정비법 제15조제1항에 따라 서울특별시장에게 정비계획을 입안하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회를 실시해야 함. 이에 2026. 2. 10. 재건축사업과 주관으로 잠원한강아파트 재건축정비사업 추진준비위원회, 설계사 및 감정평가사 등이 주체가 되어 토지등소유자 및 이해관계자 130여명을 대상으로 설명회를 개최하였으며, 용적률 360% 적용 요청, 한강변 주동 층수 및 평형, 조감도 등 건축설계 변경 요청 등에 관한 질의·응답이 진행되었음.
- 더불어 구청장은 도시정비법 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제13조제3항에 따라 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하므로 2026. 2. 5.~2026. 3. 9.까지 주민공람(서울특별시 서초구 공고 제2026-245호)을 진행하였음.
- 이 때 주민공람을 통해 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 채

택하여 정비계획에 반영해야 하며, 채택하지 않은 경우에는 의견을 제출한 주민에게 그 사유를 알려주어야 하는데, 본 안건에 대한 주민공람 후 의견은 토지등소유자 26명으로부터 총 26건이 제출되었으며 2026. 3. 12. 공람심사위원회를 개최하였으며, 다음과 같이 조치 및 반영할 예정입니다.

구분	의견 제출자	의견요지	채택 여부	채택내용 또는 불채택 사유
사업 추진 관련	박** 외 3명	○ 신속한 재건축사업 추진 요청	채택	○ 신속한 재건축사업이 추진될 수 있도록 구청 차원에서도 적극 행정지원 예정
	박**	○ 조합과 주민들과의 원활한 소통 요청	채택	○ 주민과의 원활한 소통이 진행될 수 있도록 추진준비위원회에 행정지도 할 예정
정비 계획 관련	권** 외 7명	○ 용적률 360% 적용 요청	일부채택	○ 타당성 있는 용적률 상향을 위해 관련부서 협의 예정
	신**	○ 임대주택비를 감소하고, 한강공원과 연계된 합리적 기부채납 요청	일부채택	○ 관련부서 협의 및 관련법규 검토 예정
	정** 외 1명	○ 공공기여율 축소요청	불채택	○ 반포아파트지구 지구단위계획 시행 지침에 따름
	고**	○ 토지 기부채납 대체 공공기여(한강공원 출입로 정비, 한강공원 배수체계 개선, 미래 한강본부 잠원안내센터 재정비) 검토요청	불채택	○ 기부채납은 토지 기부채납, 건축물 기부채납(신축, 증축), 현금 기부채납으로 이루어지며 제안해 주신 사항은 기부채납을 적용하기 어려움
설계 관련	신** 외 5명	○ 한강조망권 확보 요청	일부채택	○ 건축배치, 설계등에 관한 사항은 향후 건축심의 및 사업시행계획인가 신청 시 검토예정
	박**	○ 대형 평형대 추가 설계 요청	일부채택	○ 건축배치, 설계등에 관한 사항은 향후 건축심의 및 사업시행계획인가 신청 시 검토예정
	정**	○ 공공임대, 공공분양주택 관련 전용면적 44㎡ 주택을 전용면적 59㎡ 이상으로 변경요청	일부채택	○ 관련부서 협의 및 관련법규 검토 예정
	정**	○ 한강변 접한 주동의 층수(20층) 고층화 요청	불채택	○ 한강변 관리기본계획에 따름
	신**	○ 스카이라운지 반영요청	일부채택	○ 건축배치, 설계등에 관한 사항은 향후 건축심의 및 사업시행계획인가 신청 시 검토 예정
추정 분담	권** 외 3명	○ 과도한 추정 분담금 조정 요청	일부채택	○ 정비계획 수립시점에 산출된 추정분담금은 정비계획이 수립되는 사업초

금 관련				기 상황을 감안한 추정금액으로 단계별 사업진행에 따라 향후 관리처분인가 단계에서 구체적인 분담금이 결정될 사항
기타 의견	홍** 외 15명	○ 아파트단지 주변 빌라, 상가 등 통합재건축 요청	일부채택	○ 사업주체에서 입안대상지역 변경 신청시 관련 부서 협의(市 공동주택과 등) 및 관련 법규 검토 예정
	권**	○ 기존 조망권 소유 세대가 최우선적으로 한강 조망이 극대화된 동화 층수를 배정 받을 수 있는 '조망권 기반 동호수 배정 원칙' 요청	일부채택	○ 해당 공람 의견은 관리처분계획 수립에 관한 사항으로 금번 정비계획 변경(안)과 무관한 사항으로, 추후 관리처분계획 신청 시 검토 예정

■ 주요내용 검토

○ 제출된 의견청취안의 주요 내용을 살펴보면,

◆ 정비구역 지정 조서 및 토지이용 계획

- ▶ 잠원한강아파트 재건축사업은 신규로 지정되는 정비구역으로 「도시관리계획(반포아파트지구 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획) 결정」(서울특별시 고시 제2023-422호, 2023. 9. 21. 발령·시행)에 따라 구역별 세부개발계획 수립을 통해 통합적, 체계적, 합리적, 창의적인 재건축 정비계획을 유도하고자 주거용지 18,181.6㎡가 특별계획구역 17로 지정되었고, 금번 토지이용계획 변경을 통해 도로 등 기반시설 정비와 지역주민 복리증진을 도모하고 구역계 선형 조정을 위해 인접 기반시설 및 국공유지 1,344.5㎡가 편입되면서 총 토지 이용 구역면적은 19,526.1㎡임.
- ▶ 용도는 제3종일반주거지역이며, 정비구역 토지 중 획지면적 17,531.6㎡(89.8%)에 공동주택 6개동을 건립하고, 정비기반시설로 도로 787.3㎡, 공공공지 1,207.2㎡를 설치할 계획임.

◆ 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치 계획

- ▶ 공공공지: 잠원동 49-8번지 일원에 한강공원 진입환경 개선을 위하여 584.3 m^2 의 공공공지를 조성하여 기부채납할 예정이며, 잠원동 49-10번지 일원은 잠원한강아파트 재건축정비사업에 따라 622.9 m^2 공공공지를 신설하고자 함.
- ▶ 사회복지시설: 기존 어린이집으로 이용하고 있던 공공시설에 대해 반포 잠원권역 서울형 키즈카페로의 설치 요구가 있으므로 구역 외의 장소에 지하 1층 지상 5층의 연면적 695.46 m^2 규모의 사회복지시설(아동전용시설)을 건립하여 기부채납 할 예정임.

◆ 공동이용시설 설치 계획

- ▶ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2제1항⁹⁾ 및 「서울특별시 주택 조례」 제8조의4제1항¹⁰⁾에 따라 1,996.88 m^2 이상의 면적에 주민공동시설을 설치해야 하는데, 총 면적 2,115.25 m^2 에 주민공동시설 설치계획을 수립하였으므로 법정면적을 충족하였음.

9) 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

10) 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

- 잠원한강아파트 재건축사업 정비구역은 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2제3항11)의 500세대 이상 주택단지에 해당하므로 공동시설에 경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 작은도서관, 다함께돌봄센터가 포함되어야 함.
- ▶ 경로당, 어린이집, 작은도서관: 「서울특별시 주택 조례」 별표 1에 따라 경로당은 330㎡ 이상인 330㎡, 어린이집은 330㎡ 이상인 350㎡, 작은도서관은 158㎡ 이상인 200㎡를 설치하고자 함.
- ▶ 다함께돌봄센터: 「아동복지법 시행규칙」 별표 1의2에 따라 의무 설치 면적 66㎡ 이상인 110㎡의 면적으로 설치하고자 함.
- ▶ 주민운동시설: 필수로 설치해야 하는 공동시설이지만 별도의 법정 면적기준은 없으며, 지하 공간에 400㎡의 규모로 설치할 계획임. 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.
- ▶ 주민편의시설: 지하 공간 305.25㎡ 면적에 주민자치위원회 시설 및 교육 시설을 설치하여 소통 공간과 교육 공간의 조성을 통해

11) 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.>

3. 500세대 이상: 경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 작은도서관, 다함께돌봄센터

다양한 주민의 니즈를 충족시킬 수 있는 장소로 조성하고자 함.

- ▶ 관리사무실: 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제28조¹²⁾에 따라 관리사무실의 면적기준을 산출하면 법적 면적기준*은 39.45㎡임. 다만, 해당 면적은 순수 사무를 보는 공간에 대한 면적만을 의미하는 것으로 관리사무실에는 숙직실 및 용역원 휴게실 등이 포함되어야 함에 따라 총 면적 185.93㎡가 산출된 것이며, 세부 상세면적은 설계과정에서 최종 결정됨.

* 산출내역: $10m^2 + (639세대 - 50세대) \times 0.05m^2$

◆ 건축시설에 관한 계획

- ▶ 잠원한강아파트 주택재건축 정비구역은 총 면적 19,526.1㎡, 획지(대지)면적 17,531.6㎡이며, 재건축 주택규모는 6개동 지하 3층~지상 46층으로 기존 450세대 → 639세대를 공급할 계획으로 조합원 및 일반분양 475세대, 공공분양 36세대, 공공임대 128세대를 건립할 예정임.
- ▶ 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」(국토교통부고시 제2024-26호, 2024. 1. 19. 발령·시행) 제5조¹³⁾에 따라 재

12) 제28조(관리사무소 등) ① 50세대 이상의 공동주택을 건설하는 주택단지에는 다음 각 호의 시설을 모두 설치하되, 그 면적의 합계가 10제곱미터에 50세대를 넘는 때 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.>

13) 제5조(재건축사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율) ① 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업의 사업시행자는 건설하는 주택 전체 세대수의 60퍼

건축사업을 시행하는 경우에는 건설하는 주택 전체 세대수의 60% 이상을 85㎡ 이하의 주택으로 건설해야 하는데, 잠원한강 아파트 재건축사업 정비구역은 전 세대를 국민주택규모 주택으로 건설할 계획임.

- ▶ 서울시의 『2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업 부문)』(서울특별시 고시 제348호, 2025. 6. 26.)에 따르면 기존 과밀단지의 경우에는 재건축 하기 전 현황용적률을 기준 용적률로 설정할 수 있으므로 잠원한강아파트 재건축사업 정비계획의 구역의 기준용적률은 240.48%임.
- ▶ 또한 「서울시 아파트지구 지구단위계획 전환지침」(2022.11.)에 따라 제3종일반주거지역의 정비계획용적률(상한용적률)은 토지 기부채납 면적 1,577.75㎡, 사회복지시설 기부채납 건축물 제공 면적 129.61㎡, 임대주택 기부채납 건축물 면적, 정비기반시설 면적 1,994.5㎡을 적용하여 산출한 것으로 269.73% 이하이며, 법적상한용적률은 300.00%임.
- ▶ 나아가 도시정비법 제66조제2항¹⁴⁾제1호 및 같은 법 시행령 제

센트 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

14) 제66조(용적률에 관한 특례 등)

② 정비구역이 역세권 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우(제24조제4항, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우는 제외한다)에는 제11조, 제54조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 따라 용적률을 완화하여 적용할 수 있다. <신설 2023. 7. 18.>

1. 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120까지 완화
2. 용도지역의 변경을 통하여 용적률을 완화하여 정비계획을 수립(변경수립을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)한 후 변경된 용도지역의 법적상한용적률까지 완화

55조는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120까지 완화할 수 있도록 용적률 특례를 규정하고 있는데, 이에 따르면 잠원한강아파트 재건축사업 정비구역은 법적상한용적률은 300.00%의 120%인 360%까지 완화할 수 있음.

※ 2026. 1. 19. 제2차 신속통합기획 사전자문회의 결과 완화 용적률 320% 적용 의견을 통보받았음.

- ▶ 이 경우 국민주택규모 건설 비율은 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비 조례」 제30조제4항¹⁵⁾ 및 별표 5에 따라 추가용적률 중 법적상한용적률 이하 구간에 해당하는 면적은 50%이며, 이 때 국민주택규모 주택 전부를 공공임대주택으로 건설하여야 하는데, 법적상한용적률을 초과하는 구간에 해당하는 면적은 60%이며, 이 때 국민주택규모 주택 중 공공분양주택 30/60, 공공임대주택 30/60으로 각각 건설하여야 함.
- ▶ 따라서 법적상한용적률 이하 면적은 의무연면적 2,653.41㎡ 이상, 법적상한용적률 초과 면적은 의무연면적 6,311.38㎡ 이상으로 총 확보연면적 9,019.85㎡에 국민주택규모 주택 120세대를 공급하고자 하였으므로 타당하다고 판단됨.

※ 국민주택규모 주택 건설비율 산정방식

① 법적상한용적률 이하 구간에 해당하는 면적

- {(법적상한용적률-정비계획용적률)×50%(서울시 조례)}×획지 면적

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

$$= \{(300\% - 269.73\%) \times 50\% \} \times 17,531.6\text{m}^2$$

$$= 2,653.41\text{m}^2 \text{ 이상}$$

② 법적상한용적률 초과 구간에 해당하는 면적

- $\{(완화용적률 - 법적상한용적률) \times 60\%(\text{서울시 조례})\} \times \text{획지 면적}$

$$= \{(360\% - 300\%) \times 60\% \} \times 17,531.6\text{m}^2$$

$$= 6,311.38\text{m}^2 \text{ 이상}$$

- 세대수 × 공급면적 = 연면적

$$= (50\text{세대} \times 59.56\text{m}^2) + (50\text{세대} \times 79.55\text{m}^2) + (14\text{세대} \times 100.32\text{m}^2) + (6\text{세대} \times 110.03\text{m}^2) = \mathbf{9,019.85\text{m}^2}$$

$$\Rightarrow \text{의무연면적 } 8,964.79\text{m}^2(2,653.41\text{m}^2 + 6,311.38\text{m}^2) < \text{확보연면적 } \mathbf{9,019.85\text{m}^2}$$

- ▶ 건폐율은 18.87%로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조, 같은 법 시행령 제84조제1항 및 「서울특별시 도시계획 조례」 제44조에 따라 제3종일반주거지역의 건폐율은 50% 이하로 규정하고 있으므로 관계법령 및 자치법규 등에 저촉됨이 없는 것으로 보임.
- ▶ 주차대수는 「주차장법 시행령」 별표 1 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조에 따라 전용면적의 합계를 기준으로 면적당 대수의 비율(85㎡ 이하: 1대/75㎡, 85㎡ 초과: 1대/65㎡)로 산정한 것으로, 법정 주차대수인 628대 보다 많은 960대를 설치(세대당 약 1.5대)할 계획임.

■ 종합의견

- 본 의견청취안은 2025. 2. 28. 잠원한강아파트 재건축정비사업

조합으로부터 「도시 및 주거환경정비법」 제14조에 따라 정비계획의 입안권자인 구청장에게 잠원한강아파트 재건축사업 정비계획 및 정비구역 결정에 대한 입안 제안이 요청이 있었고, 구청장은 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 따라 지방의회의 의견을 듣고자 제출한 안건임.

- 합리적이고 체계적인 재건축 정비계획을 유도하기 위한 목적으로 잠원동 49-8번지 인근에 위치한 잠원한강아파트가 아파트지구 개발기본계획이 지구단위계획결정으로 전환 고시되면서 주거용지 18,181.6㎡가 특별계획구역 17로 지정되었고, 금번 토지이용계획 변경을 통해 인접 기반시설 및 국공유지 1,344.5㎡가 편입됨에 따라 토지 이용 총 구역면적은 19,526.1㎡임.
- 잠원한강아파트는 1989. 4. 준공된 아파트로 「도시 및 주거환경정비법」, 같은 법 시행령 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」에 따른 재건축 연한 30년을 경과하였고, 2023. 8. 10. 도시정비법 제12조 및 같은 법 시행령 제10조의 재건축 안전진단 D등급을 받았으며, 토지등소유자 474명 중 252명의 동의를 받아 동의율 53.16%로 입안 제안 요건에 부합함.
- 또한 정비계획 및 정비구역 지정 입안 제안서를 제출한 이후 서울시 관계부서, 서초구 관계부서 및 외부기관과의 협의를 진행하였고, 신속통합기획 사전자문에 대한 조치계획을 지속적으로 준비하고 있으며, 「도시 및 주거환경정비법」 등 관련법령에 따라 서초구보,

홈페이지 게재 및 동주민센터 게시판에 주민의견 청취를 위한 공람을 공고하였고, 토지등소유자 등을 대상으로 주민설명회를 실시하여 법적 절차를 이행하였음.

- 아울러 도시정비법령 및 서울시 조례 등을 적용하여 공동이용시설의 설치, 국민주택규모 주택의 건설비율, 용적률, 건폐율, 주차대수 등을 산정하였으므로 상위법령을 준수한 것으로 보임.
- 구의회의 의견청취 후 제3차 서울시 신속통합기획 사전자문회의를 통해 제2차 자문결과에 대한 조치계획 반영 여부 등을 결정한 이후 서울시 도시계획위원회 심의 및 재공람을 거쳐 최종적으로 정비계획 및 정비구역이 지정되므로 서울시에 정비구역의 지정을 신청하기에 앞서 구의회는 주민의견 및 지역 상황을 종합적으로 감안하여 심도있는 논의를 통한 의견채택 과정을 거쳐야 할 것으로 사료됨.

4. 질의 및 답변요지

질) 잠원한강 재건축사업 정비계획의 입안 제안에 대한 동의율이 다른 재건축사업보다 낮은 이유는?

답 : 신속통합기획 자문을 받고 있고, 이 경우 토지등소유자 50% 이상의 동의시 입안 제안의 요건이 충족됨.

질) 법적상한용적률 300%, 완화용적률 360%이지만 제2차 신속통합자문회의 결과 용적률 320% 적용 요청을 받았는데 용적률 최대 360%까지 받을 수 있는 가능성이 있는지?

답 : 완화용적률 360%를 적용하려면 5개 항목에 대한 체크리스트에 부합해야 하는데 그 체크리스트가 입안 제안 후 나와서 집행부와 조합원들이 협의 중이며 의회에서 정식으로 기존 안과 통합 안에 대해 집행부에 요청하시면 신속통합기획 3차 자문시 서울시에 검토 요청하도록 하겠음.

- 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