

# 대우효령(아) 주택재건축정비사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정을 위한 구의회 의견청취(안) 심사보고서

(의안번호 제469호)

○ 2026. 3. 30.  
○ 재정건설위원회  
위 원 장

## 1. 심사경과

가. 제출일자 및 제출자 : 2026. 3. 12. 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)

- 대우효령아파트 주택재건축정비사업 조합으로부터 대우효령아파트 주택 재건축정비사업 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. 6. 대우효령아파트 재건축 정비사업 추진준비위원회로부터 「도시 및 주거환경정비법」(이하 “도시정비법”이라 한다) 제14조제1항제1호1)에 근거하여 정비계획의 입안권자인 구청장에게 대우효령아파트 주택재건축정비사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정 입안제안에 대한 요청이 있었음.
- 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 대우효령아파트 주택재건축 정비구역 지정의 신

- 
- 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.>
1. 제5조제1항제10호에 따른 단계별 정비사업 추진계획상 정비예정구역별 정비계획의 입안시기가 지났음에도 불구하고 정비계획이 입안되지 아니하거나 같은 호에 따른 정비예정구역별 정비계획의 수립시기를 정하고 있지 아니한 경우
- 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.

청에 앞서 도시정비법 제15조<sup>3)</sup>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.
- 대우효령아파트 재건축 정비사업 추진준비위원회는 1992. 11. 25. 준공된 아파트로 총 7개동(주거동 6개동, 상가동 1개동), 최고층 13층인 건축물로 도시정비법 제2조제3호라목, 같은 법 시행령 제2조제3항<sup>4)</sup>제1호, 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제4조제1항제1호<sup>5)</sup>가목 및 별표 1<sup>6)</sup>에 따르면 준공년도가

- 
- 3) 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.
- 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

1991. 1. 1. 이후인 5층 이상의 공동주택의 노후·불량건축물 기준은 30년 이상이므로 기준연한을 충족하였음.

- 또한 2025. 3. 20. 예비 안전진단을 통과하여 재건축사업을 추진하려는 것으로 도시정비법(2024. 12. 3. 법률 제20549호로 개정되기 전의 것) 제12조제4항은 정비계획의 입안권자는 현지조사 등을 통하여 해당 건축물의 구조안전성, 건축마감, 설비노후도 및 주거환경 적합성 등을 심사하여 안전진단의 실시 여부를 결정하도록 규정하고 있으며, 현행 도시정비법 제12조제4항은 2025. 6. 4.부터 시행되었음.
- 한편 대우효령아파트 재건축추진준비위원회는 시기상 도시정비법(법률 제20549호7)로 개정되기 전의 것) 제12조제4항을 적용받으므로 재건축 안전진단 실시 요청에 따라 우리 구는 2025. 3. 7. 현지조사를 실시하였으며, 그 결과 구조안정성: D등급, 건축마감 및 설비노후도: D등급, 주거환경: D등급으로 평가하였고, 해당 결과를 2025. 3. 20. 재건축추진준비위원회 측에 통보하였음.
- 대우효령아파트는 도시정비법(법률 제20549호로 개정되기 전의 것) 제12조제4항이 적용됨에 따라 향후 사업시행계획인가 전까

구분	5층 이상 건축물	4층 이하 건축물
준공년도 <b>1991. 1. 1. 이후</b>	<b>30년</b>	30년

7) **제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.** 다만, 제36조, 제44조의2, 제48조제3항(온라인총회에 관한 부분에 한정한다), 제135조 및 제136조의 개정규정은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다.

지만 재건축진단(구 안전진단)을 시행하면 정비계획 입안 등 사업 추진이 가능한 구역이므로 예비 안전진단 통과만으로 재건축사업을 정비구역 지정 및 정비계획 결정을 신청할 수 있음.

- 나아가 도시정비법 제14조, 같은 법 시행령 제12조<sup>8)</sup> 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제10조<sup>9)</sup>에 따라 정비계획의 입안권자인 구청장에게 정비계획의 입안을 제안하는 경우에는 50퍼센트 이상 및 토지면적 2분의 1 이상의 동의를 받아야 하는데, 대우효령아파트 재건축 정비사업 추진준비위원회는 토지등소유자 462명 중 312명의 동의를 받아 동의율 67.53%로 정비계획의 입안 제안의 요건에 부합함.

- 
- 8) 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 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.
  - 9) 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.

- 한편 서울시의 행정2부시장 방침 「재건축 신속통합기획 자문사업 (Fast-Track) 개선계획」 (공동주택지원과-18564호, 2023. 10. 18.)이 개정되면서 정비계획 수립단계에서 서울시가 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.

**<제1차 신속통합기획 자문회의 검토의견 및 조치계획>**

부서	검 토 의 견	조 치 계 획	비고
도시·건축 분야	○ 방배중앙로에서 방배근린공원으로 연결되는 경관을 고려하여 주동배치 및 높이 재검토하고 방배중앙로에서 바라보는 근경 제시	▶ 방배중앙로에서 조망을 고려하여 주동배치와 높이를 조정, 방배근린공원으로 경관축을 확보하였으며, ▶ 방배중앙로에서 근경을 제시하겠음	반영
	○ 어린이놀이터 등이 외진 곳에 배치되어 있으니 위치 재검토	▶ 안전한 놀이환경 등 고려하여 어린이놀이터 위치를 조정하겠음	반영
	○ 공공주택 위치는 소셜믹스를 고려하여 재검토할 것	▶ 소셜믹스를 고려하여 전용59형 위치를 조정하겠음	반영
교통 분야	○ 교통흐름을 방해하지 않고 버스가 안전하게 정차할 수 있도록 완화차선 설치 검토할 것	▶ 교통흐름을 방해하지 않고 버스가 안전하게 정차할 수 있도록 완화차선을 확보하겠음	반영
	○ 방배 13구역 진출입구가 고가차도에서 일방통행으로 내려올 때 방배효령 진출입구와 가까워 교통혼선이 예상되므로 차로운영계획 재검토	▶ 효령아파트앞 사거리 서측 접근로는 본선 차로와 우측 일방통행로를 차선으로 구분하여 교통혼선이 최소화되도록 보완하겠음	반영

부서	검 토 의 견	조 치 계 획	비고
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 효령로 인근으로 재건축이 다수 진행되고 있어 주변 사업지 포함하여 사업 시행시 교통량 재분석할 것</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 주변지역 재건축사업의 발생교통량 예측결과를 포함하여 사업시행시 주변가로 및 교차로 교통량을 예측하고, 이를 반영하여 주변가로 및 교차로에 대한 서비스수준을 재분석하였음</li> </ul>	반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 비상차량동선은 소방차 최소회전반경 및 회차 등을 고려하여 재검토할 것</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 소방차 최소회전반경 및 회차등을 고려하여 비상차량동선을 보완하겠음</li> </ul>	반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 우측 낮은 지대에서 진입하는 보행동선 구체화 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 효령로에서 진입하는 보행동선을 각 레벨별로 제시하겠음</li> </ul>	반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 버스정류장 통합시 아파트 단지출입과 버스정류장, 상가 진출입구 동선 등이 혼선되지 않도록 검토할 것</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 본 사업지 진출입차량 및 버스정류장 정차로 인한 효령로 교통소통 영향이 최소화되도록 사업지 차량진출입구 우측에 완화차로를 설치하겠음</li> <li>▶ 또한, 본 사업지 진출차량과 버스정류장 정차차량간 간섭이 최소화되도록 통합 버스정류장을 우측으로 이전·계획하겠음</li> </ul>	반영

○ 신속통합기획 자문 사업을 신청하려면 「재건축 신속통합기획 자문사업(Fast-Track) 개선계획」에 따라 30% 이상의 주민 동의를 받아야 하는데, 대우효령아파트 토지등소유자 462명 중 253명인 54.88%의 동의를 받아 서초구에 신속통합기획 자문을 신청하였고, 2025. 12. 9. 제1차 서울시 신속통합기획 사전 자문회의가 개최되었으며, 자문회의에서 논의된 의견 및 조치의견을 고려하여 주택 재건축 정비계획 결정 및 정비구역 지정에 대한 입안이 제안되었음.

- 한편 구청장은 도시정비법 제19조에 따라 주택재건축 정비계획을 수립하기 위하여 신속통합기획 자문사업을 신청한 사업지인 방배동 1038번지 대우효령아파트를 대상으로 「행위허가 제한」(서울특별시 서초구 고시 제2026-7호, 2026. 1. 8. 발령·시행)을 고시하여 고시일로부터 3년간 ① 건축물의 건축, ② 일반건축물대장을 집합건축물대장으로 전환, ③ 「건축법」 제38조에 따른 건축물대장 중 집합건축물대장의 전유부분 분할을 제한하여 비경제적인 건축행위 및 투기 수요의 유입을 방지하고 원활한 재건축사업 추진하고자 하였음.
- 정비계획 수립 및 정비구역 지정 입안 신청 후 2026. 2. 11.~2026. 3. 6. 서울시 공동주택과 외 4개 부서, 서초구 도시계획과 외 9개 부서를 비롯하여 강남서초교육지원청, 방배경찰서 등 관계기관과 협의를 진행하였으며, 의견에 따른 조치계획을 수립하여 반영하고자 함. 다만, 착공 전 사전 협의를 요하는 조치가 다수이므로 유관기관과의 충분한 협의를 거쳐 일정이 지연되거나 이슈가 발생하지 않도록 하고, 관계법령이나 방침에 저촉되는 일이 없도록 해야 할 것임.
- 구청장은 도시정비법 제15조제1항에 따라 서울특별시장에게 정비계획을 입안하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회를 실시해야 함. 따라서 2026. 3. 3. 재건축사업과 주관으로 대우효령아파트 재건축 정비사업 추진준비위원회, 도시계획 및 건축설계 등 용역사가 주체가 되어 토지등소유자 및 이해관계자 100여명을 대

상으로 설명회를 개최하였으며, 상가 소유자의 아파트 분양 가능 여부, 탑상형 설계 등 환경 개선, 평형을 조정하여 일반 분양 증가를 통한 사업성 증대 요청 등에 관한 질의·응답이 진행되었음.

- 아울러 구청장은 도시정비법 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제13조제3항에 따라 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하므로 2026. 2. 19.~2026. 3. 23.까지 주민공람(서울특별시 서초구 공고 제2026-356호)을 진행하였음.
- 이 때 주민공람을 통해 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 채택하여 정비계획에 반영해야 하며, 채택하지 않은 경우에는 의견을 제출한 주민에게 그 사유를 알려주어야 하는데, 본 안건에 대한 주민공람 후 의견은 토지등소유자 462명으로부터 총 70건이 제출되었으며 2026. 3. 25. 공람심사위원회를 개최할 예정임

## ■ 주요내용 검토

- 제출된 의견청취안의 주요 내용을 살펴보면,
  - ◆ 정비구역 지정 조서 및 토지이용 계획
    - ▶ 방배동 1038번지 일대에 위치한 대우효령아파트 재건축사업은 신규로 지정되는 정비구역으로 용도는 제3종일반주거지역이며, 토지이용 총 면적은 19,310.6㎡로 공동주택 및 부대복리시설 획지임.

◆ 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치 계획

▶ 사회복지시설: 2025. 9. 24. 대우효령아파트 토지등소유자로부터 신속통합기획 자문사업이 신청되었고, 이 때 공공시설로 연면적 2,950 $m^2$  규모의 지역생활SOC시설을 설치하고자 하였음. 이와 관련하여 서울시와 협의하는 과정에서 2025. 11. 13. 서울시 도시계획과는 공공기여 시설로 초고령화사회를 대비하여 사회복지시설(데이케어센터)를 설치하는 방안을 제안하였음.

- 서울시의 조치 의견을 반영하여 제1차 신속통합기획 자문회의를 거쳐 정비구역 지정 및 정비계획 수립 입안 제안에 대우효령아파트 재건축 정비사업 구역 내에 지상 1층, 지하 2~4층 규모의 데이케어센터를 입체적 도시계획시설 신설 계획을 수립하였고, 수평투영면적은 870 $m^2$ , 전용·공용·부대시설 등을 합한 연면적은 2,950.52 $m^2$ 으로 준공 시 대지 지분을 포함하여 기부채납 할 예정임.

◆ 공동이용시설 설치 계획

▶ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2제1항<sup>10)</sup> 및 「서울특별시 주택 조례」 제8조의4제1항<sup>11)</sup>에 따라 1,600 $m^2$  이상의 면적

10) 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

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

에 주민공동시설을 설치해야 하는데, 총 면적 2,144.6㎡에 주민공동시설 설치계획을 수립하였으므로 법정면적을 충족하였음.

- 대우효령아파트 재건축사업 정비구역은 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2제3항<sup>12)</sup>에 따른 500세대 이상의 주택단지에 해당하므로 공동시설에 경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 작은도서관, 다함께돌봄센터가 포함되어야 함.
- ▶ 경로당, 어린이집, 작은도서관: 「서울특별시 주택 조례」 별표 1에 따라 경로당은 330㎡ 이상인 330.8㎡, 어린이집은 330㎡ 이상인 331.8㎡, 작은도서관은 158㎡ 이상인 160㎡를 설치하고자 함.
- ▶ 어린이놀이터: 국토교통부의 『주민공동시설 설치 총량제 운용가이드라인』에 따라 300~1,000세대 미만의 세대규모에 해당하는 경우에는 200㎡에 세대당 1㎡를 더한 면적인 712㎡ 이상을 어린이놀이터로 설치해야 하므로 712㎡ 규모로 설치하고자 함.
- ▶ 다함께돌봄센터: 「아동복지법 시행규칙」 별표 1의2에 따라 의무 설치 면적 66㎡ 이상인 85㎡를 계획하였음.
- ▶ 주민운동시설: 필수로 설치해야 하는 공동시설이지만 별도의 법정 면적기준은 없으며, 지하 공간에 300㎡의 규모로 설치할 계획임.

---

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

12) 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

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 주민의견 및 자문회의 의견 등을 종합적으로 반영하여 적합한 시설이 적법하게 설치될 수 있도록 해야 할 것임.

- ▶ 주민공동시설: 현재 건축계획(안)은 지상 공간  $225m^2$ 에 주민공동시설로 스카이크뮤니티를 계획하여 입주민이 주변 경관을 감상하며 여가를 즐길 수 있는 공간을 설계하고자 함.
- ▶ 관리사무실: 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제28조<sup>13)</sup>에 따라 산출한 관리사무실의 면적기준\*  $33.1m^2$ 는 순수 사무만을 보는 공간에 대한 면적만을 의미함.

\* 산출내역:  $10m^2 + (512세대 - 50세대) \times 0.05m^2$

- ▶ 따라서 관리사무실에는 숙직실, 방재실, 용역원 휴게실(남녀구분)과 MDF가 포함되어야 함에 따라 총  $43m^2$ 의 면적이 산출된 것으로 상세면적은 설계과정에서 최종 결정됨.

---

13) 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.>

◆ 건축시설에 관한 계획

- ▶ 대우효령아파트 주택재건축 정비구역은 획지(대지)면적 19,310.6  $m^2$ 으로, 재건축 주택규모는 5개동 지하 5층~지상 35층으로 기존 364세대 → 512세대를 공급할 계획이며, 조합원 분양 364세대, 일반분양 73세대, 공공임대 75세대를 건립할 예정임.
- ▶ 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 (국토교통부고시 제2024-26호, 2024. 1. 19. 발령·시행) 제5조<sup>14)</sup>에 따라 재건축사업을 시행하는 경우에는 건설하는 주택 전체 세대수의 60% 이상을 85 $m^2$  이하의 주택으로 건설해야 하는데, 대우효령아파트 재건축사업 정비구역은 59 $m^2$  면적 138세대, 84 $m^2$  면적 263세대를 건설할 계획으로 국민주택규모 주택이 차지하는 비율이 78.3%이므로 타당하다고 판단됨.
- ▶ 대우효령아파트의 용적률 계획에 대해 살펴보면, 『2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획』에 따른 제3종일반주거지역의 기준용적률은 210%임.
- ▶ 허용용적률은 기준용적률에 인센티브로 제공되는 용적률을 합산한 용적률로서 최대 20%p까지 적용됨. 서울시의 『2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업 부문)』 (서울특

14) 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

별시 고시 제348호, 2025. 6. 26. 발령·시행)에 따라 ① 층간 소음 해소를 위한 바닥(중량)충격음 차단 2등급 적용으로 3%p, ② 제로에너지건축물 ZEB5 인증 5.5%p, ③ 녹색건축 우수 등급 인증 1.5%p, ④ 화재, 소방, 침수, 피난 안전 등 공동주택 시설 성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하여 안전한 주거지 조성에 따른 인센티브 5%p로 총 15%p의 인센티브를 적용받아 허용용적률은 225%임.

- ▶ 「서울시 아파트지구 지구단위계획 전환지침」(2022.11.)에 따라 제3종일반주거지역의 정비계획용적률(상한용적률)은 사회복지시설(지역생활SOC시설) 기부채납 토지지분 환산 면적 643.8㎡, 기부채납 건축물 부지 환산 면적 238.0㎡를 적용하여 산출한 것으로 237.1% 이하임.
- ▶ 한편 법적상한용적률 300%까지 용적률 완화를 적용받기 위해서는 도시정비법 제54조제4항제1호<sup>15)</sup> 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제30조제1항<sup>16)</sup>에 따라 산출된 의무연면적 이상의 규모에 국민주택규모 주택(공공주택)<sup>17)</sup>을 건설해야 함. 제출된 의견

15) 제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율)

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

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

17) 「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 도시지

청취안에 따라 공급면적  $81.80m^2$ 의 주택을 75세대 건설하는 경우 확보연면적은 약  $6,135.10m^2$ 로, 의무연면적  $6,073.18m^2$  초과하였으므로 용적률 완화 요건을 충족하는 것으로 보임.

※ 국민주택규모 주택 건설비율 산정방식

- $\{(\text{법적상한용적률} - \text{상한용적률}) \times 50\%(\text{서울시 조례})\} \times \text{순사업부지 면적}^*$   
 $= \{(300\% - 237.1\%) \times 50\% \} \times 19,310.6m^2$   
 $= \underline{\underline{6,073.18m^2 \text{ 이상}}}$

- 세대수  $\times$  공급면적 = 연면적  
 $= 75\text{세대} \times 81.80m^2 = 6,135.10m^2$   
 $\Rightarrow$  의무연면적  $6,073.18m^2 < \underline{\underline{\text{확보연면적 } 6,135.10m^2}}$

- ▶ 건폐율은 23.70%로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조, 같은 법 시행령 제84조제1항 및 「서울특별시 도시계획 조례」 제44조에 따라 제3종일반주거지역의 건폐율을 50% 이하로 규정하고 있으므로 관계법령 및 자치법규 등에 위배되지 않음.
- ▶ 주차대수는 「주차장법 시행령」 별표 1 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조에 따라 전용면적의 합계를 기준으로 면적당 대수의 비율( $85m^2$  이하: 1대/ $75m^2$ ,  $85m^2$  초과: 1대/ $65m^2$ )로 산정한 것으로, 법정 주차대수인 608대 보다 많은 854대를 설치할 계획이며, 공동주택 819대, 근린생활시설 11대, 공공기여시설 24

---

역이 아닌 읍 또는 면 지역은 1호 또는 1세대당 주거전용면적이 100제곱미터 이하인 주택을 말한다)을 말한다. 이 경우 주거전용면적의 산정방법은 국토교통부령으로 정한다.

대의 주차공간을 배분하고자 함.

- ▶ 대우효령아파트 주택재건축은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제4호라목의 도시관리계획에 해당하며, 「서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침」(2025. 3. 5. 개정·시행) 제1장제2절, 제3절 및 제2장제1절은 도시관리계획 초안 작성 시 환경성검토를 실시하도록 규정하고 있음. 그러므로 환경성 검토 항목별 목표기준, 준수여부, 현황별 검토를 수행한 결과를 바탕으로 대우효령아파트 주택재건축정비사업 정비계획 결정에 반영한 것은 바람직한 것으로 판단됨.

## ■ 종합의견

- 본 의견청취안은 대우효령아파트 재건축 정비사업 추진준비위원회로부터 「도시 및 주거환경정비법」 제14조에 근거하여 정비계획의 입안권자인 구청장에게 대우효령아파트 주택재건축정비사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정 입안 제안이 있어, 구청장은 같은 법 제15조제2항에 따라 지방의회의 의견을 듣고자 제출된 안건임.
- 「도시 및 주거환경정비법」(2024. 12. 3. 법률 제20549호로 개정되기 전의 것) 제12조제4항의 적용을 받는 대우효령아파트는 사업시행계획인가를 받기 전까지만 재건축진단을 실시하면 정비계획 입안 등 사업 추진이 가능한 정비구역이며, 2025. 3. 20. 구조안전성, 건축마감, 설비노후도 및 주거환경 적합성 등을 심사한

결과 안전진단이 필요한 것으로 판단되었음.

- 한편 대우효령아파트 재건축 정비사업 추진준비위원회는 토지등소유자 462명 중 253명인 54.88%의 동의를 받아 신속통합기획 자문사업을 신청하였으며, 구청장은 「도시 및 주거환경정비법」 제 19조에 따라 신속통합기획 자문사업을 신청한 대우효령아파트를 대상으로 「행위허가 제한」을 고시하여 고시일인 2026. 1. 8.부터 3년간 건축, 집합건축물대장으로 전환, 전유부분 분할을 제한하여 원활한 재건축사업이 추진될 수 있도록 하였음.
- 대우효령아파트는 1992. 11. 25. 준공된 아파트로 「도시 및 주거환경정비법」, 같은 법 시행령 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」에 따른 재건축 연한 30년을 경과하였고, 토지등소유자 462명 중 312명 동의를 받아 입안 제안 요건에 부합함.
- 또한 정비계획 및 정비구역 지정 입안 제안서 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, 대우효령아파트 토지등소유자 등을 대상으로 주민설명회를 실시하여 법적 절차를 이행하였음.
- 나아가 도시정비법령을 비롯한 관계법령 및 서울시 조례 등을 적

용하여 공동이용시설의 설치, 국민주택규모 주택의 건설비율, 용적률, 건폐율, 주차대수 산정하였으므로 적절한 것으로 보임.

- 아울러 서울시 및 서초구 등 관계기관과의 지속적인 협의를 진행하였고, 환경성 검토 결과 및 신속통합기획 자문사업 의견에 따른 조치계획을 수립하여 주택재건축사업 정비계획에 충실히 반영하고자 하였으므로 바람직하다고 사료됨.
- 구의회의 의견청취 이후에는 제2차 서울시 신속통합기획 사전자문 회의를 개최하고 회의 결과에 따른 조치계획 반영 여부 등을 검토한 후 서울시 도시계획위원회 심의 및 재공람이 완료되면 최종적으로 정비계획 및 정비구역이 지정됨. 그러므로 서울시에 정비구역 지정 및 정비계획 결정을 신청하기에 앞서 구의회는 다양한 주민 의견 및 우리 구의 지역적 특성을 다각도로 검토하고 충분한 숙의를 통한 의견채택 과정을 거쳐야 할 것임.

## 4. 질의 및 답변요지

질) 대우효령아파트가 인근 아파트들보다 재건축 사업이 늦은 이유와 재건축사업 이전 리모델링 사업을 추진했었는지?

답 : 인근 재건축단지에 비해 그렇게 늦지 않은 편이고 리모델링 사업 관련해서는 확인해보도록 하겠음.

질) 본 재건축 사업의 수입성에 대해서 어떻게 평가하는지?

답 : 일반분양분이 많지 않고 상가부분과의 협의에 따라 재건축 사업의 성패가 좌우되는데 현재 상가의 지분쪼개기가 어느 정도 되어 있어 사업성이 그렇게 좋지는 않아 보임.

질) 재건축시 인센티브를 받는 조건으로 공공 시설에 대한 약속을 하였지만 임대위가 새로 구성되면서 지켜지지 않는 경우가 있는데 여기에 대한 보완책이 있는지?

답 : 서울시의 협조 문서를 통해 다시한번 검토하고 있고 인센티브를 받은 내용에 대해서 사익만 추구하지 않도록 추진하고 있으며 공동주택에 대해 준공 후 편법을 쓰지 않도록 계속해서 관리하고 지침을 만들어 나가도록 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. 체계사구정리내용 : 없음**