

제348회 서초구의회(임시회)

「대우효령(아) 주택재건축정비사업 정비구역 지정 및  
정비계획 결정을 위한 구의회 의견청취(안)」

# 검 토 보 고 서

[ 서초구청장 제출(의안번호 제469호) ]



2026. 3.

서울특별시서초구의회  
(재정건설위원회)



# 의안검토보고

의안번호	제469호		
의안명	대우효령(아) 주택재건축정비사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정을 위한 구의회 의견청취(안)		
제출자	서초구청장(재건축사업과)	제출연월일	2026. 3. 12.
위원회	재정건설위원회	전문위원	김민희

## I

### 제안내용

#### 1. 제안사유

- 대우효령아파트 주택재건축정비사업 조합으로부터 대우효령아파트 주택재건축 정비사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정 입안제안 요청이 있어 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항에 따라 구의회 의견을 청취하고자 합니다.

#### 2. 대상지 현황

- 대지위치: 방배동 1038번지(구역면적 19,310.6㎡)
- 사업주체: 대우효령아파트 재건축 정비사업 추진준비위원회(위원장 이정성)
- 용도지역: 제3종일반주거지역
- 주변현황
  - 도로: 북측 효령로(30m) 연접
  - 기타: 남측 방배근린공원 연접, 동측 백석예술대학교 위치, 방배역 인근

### 3. 추진경위

- 1992.11.25. 대우효령아파트 사용승인
- 2025.03 예비 안전진단 통과
- 2025.10.20. 행위허가 제한 고시(서초구 고시 제2026-7호)
  - 제한행위: 건축, 집합건축물 대장으로서의 전환, 전유부분 분할(고시일로부터 3년)
- 2025.12.09. 신속통합기획 자문회의(1차)
- 2026.02.06. 대우효령아파트 재건축 정비계획 수립(안) 입안제안(조합 → 區)
- 2026.02.11.~2026.03.06. 관련기관(부서)협의
- 2026.02.19.~2026.03.23. 주민 열람공고(진행 중)
- 2026.03.03. 주민설명회
- 2026.03.25. 공람심사위원회(예정)

### 4. 의견청취(안)

□ 대우효령아파트 주택재건축정비사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)

가. 대우효령아파트 재건축 정비사업 정비계획 결정사항

1) 정비구역 지정 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(m <sup>2</sup> )			비 고
			기정	변경	변경후	
신규	대우효령아파트 재건축 정비사업	서초구 방배동 1038번지	-	증) 19,310.6	19,310.6	-

2) 토지이용에 관한 계획

구 분	명 칭	면 적(m <sup>2</sup> )	비 율(%)	비 고
합 계		19,310.6	100.0	-
	정비기반시설 등	-	-	-
	획 지	19,310.6	100.0	공동주택 및 부대복리시설

3) 용도지역·지구에 관한 계획(변경없음)

가) 용도지역 결정 조서

구 분	면 적(m <sup>2</sup> )			비 율(%)	비 고
	기정	변경	변경후		
합 계	19,310.6	-	19,310.6	100.0	-
제3종일반주거지역	19,310.6	-	19,310.6	100.0	-

나) 용도지구 결정 조서

- 해당사항 없음

4) 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가) 공공·문화·체육시설

(1) 사회복지시설

■ 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	①	사회 복지 시설	데이케어센터 등	방배동 1038번지	-	증) 870	870	-	입체적 도시계획시설 결정조서 참조 (입체적범위 결정)

※ 870㎡은 수평투영 면적임

※ 입체적 도시계획시설의 성능수준, 설비, 세부용도 등은 서울시서초구와 협의하여 사업시행계획인가 시 확정하며, 준공시 기부채납(대지지분 포함)

※ 향후 토지 및 감정평가 금액 및 건축계획에 따라 면적·층고·형태는 조정될 수 있음

■ 입체적 도시계획시설 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최 초 결정일	비 고
신설	①	사회복지시설	방배동 1038번지	층수	-	지상1층, 지하 2,3,4층	지상1층, 지하 2,3,4층	-	도시계획시설 결정 범위는 입체적 결정도(공간적범위 결정도) 참조
				수평투영면적(㎡)	-	증) 870	870		

■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	사회복지시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사회복지시설 입체적 도시계획시설 결정</li> <li>- 층수 : 지상1층, 지하2층, 지하3층, 지하4층</li> <li>- 수평투영면적(㎡) : 870</li> <li>- 도시계획시설 연면적(㎡) : 2,950.52</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 재건축 정비사업으로 인한 구역 내 사회복지시설 신설</li> </ul>

※ 입체적 도시계획시설로 결정하는 사회복지시설의 연면적은 전용·공용·부대시설 등을 합한 면적임

### 5) 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류		위 치	면 적(m <sup>2</sup> )	비 고	
신설	합 계		획지	2,217.6		
	관리사무소			43.0		
	경비실			30.0		
	주민 공동 시설	합 계		2,144.6	서울특별시 주택 조례 적용	
		경로당		330.8		
		어린이집		331.8		
		작은도서관		160		
		다함께돌봄센터		85	지상	
		주민운동시설		300	지하	
		어린이놀이터		712	지상	
주민공동시설		225	지상			

주) 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가 시 변경될 수 있으며, “주택건설기준 등에 관한 규정”에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

### 6) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	용적률(%)					비고
	명칭	면적(m <sup>2</sup> )	명칭	면적(m <sup>2</sup> )		계	존치	개수	철거후 신축	철거이주	
신설	대우효령 아파트 재건축 정비구역	19,310. 6	획지	19,310. 6	방배동 1038번지	7	-	-	7	-	-

## 7) 건축시설 계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)		층수/높이																																																	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법적상한																																																		
신설	대우효령 아파트 재건축 정비구역	19,310.6	획지	19,310.6	방배동 1038번지	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	237.1 이하	300 이하	최고 110m 이하																																																	
주택의 규모 및 규모별 건설비율		<ul style="list-style-type: none"> <li>총 세대수 : 공동주택 512세대 (국민주택규모임대 75세대)               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 전용 60㎡ 이하 : 138세대</li> <li>- 전용 60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하 : 263세대</li> <li>- 전용 85㎡ 초과 : 111세대</li> </ul> </li> <li>주택 규모별 건설계획(전용면적 기준)</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">구분</th> <th rowspan="2">전용면적 (㎡)</th> <th colspan="3">세대수(세대)</th> <th rowspan="2">비율(%)</th> </tr> <tr> <th>소계</th> <th>분양</th> <th>국민주택규모임대</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>60㎡ 이하</td> <td>59㎡</td> <td>138</td> <td>63</td> <td>75</td> <td>26.9</td> </tr> <tr> <td>60㎡ 초과~ 85㎡ 이하</td> <td>84㎡</td> <td>263</td> <td>263</td> <td>-</td> <td>51.4</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">85㎡ 초과</td> <td>93㎡</td> <td>52</td> <td>52</td> <td>-</td> <td>10.2</td> </tr> <tr> <td>103㎡</td> <td>59</td> <td>59</td> <td>-</td> <td>11.5</td> </tr> <tr> <td>합계</td> <td></td> <td>512</td> <td>437</td> <td>75</td> <td>100.0</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="3"></td> <td colspan="2">512</td> <td colspan="2"></td> <td colspan="2"></td> </tr> </tbody> </table>									구분	전용면적 (㎡)	세대수(세대)			비율(%)	소계	분양	국민주택규모임대	60㎡ 이하	59㎡	138	63	75	26.9	60㎡ 초과~ 85㎡ 이하	84㎡	263	263	-	51.4	85㎡ 초과	93㎡	52	52	-	10.2	103㎡	59	59	-	11.5	합계		512	437	75	100.0						512					
구분	전용면적 (㎡)	세대수(세대)			비율(%)																																																						
		소계	분양	국민주택규모임대																																																							
60㎡ 이하	59㎡	138	63	75	26.9																																																						
60㎡ 초과~ 85㎡ 이하	84㎡	263	263	-	51.4																																																						
85㎡ 초과	93㎡	52	52	-	10.2																																																						
	103㎡	59	59	-	11.5																																																						
합계		512	437	75	100.0																																																						
					512																																																						
건축물의 건축선에 관한 계획		<ul style="list-style-type: none"> <li>건축한계선 지정 : 대상지 북측 효령로변 구역경계선으로부터 3m (보도부속형 전면공지)</li> </ul>																																																									

8) 용적률 계획

구 분	산 정 내 용							
토지이용 계획	구역면적 (㎡)	획지면적 (㎡)	신설 정비기반시설 면적(㎡)	신설 정비기반시설 내 국·공유지(㎡)	대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지(㎡)	정비기반시설 외 신설 공공시설 등 면적(㎡)		
						소계	토지지 분	건축물 환산부지 면적
	19,310.6	19,310.6	-	-	-	881.8	643.8	238.0
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	<ul style="list-style-type: none"> <li>순부담률 : 4.6%(구역면적 대비)</li> <li>순부담면적 = 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 - 대지내 용도폐지되는 국·공유지 + 정비기반시설 외 신설 공공시설등 면적 = 0.0㎡ - 0.0㎡ - 0.0㎡ + 881.8㎡ = 881.8㎡ (4.6%)</li> </ul>							
신설 정비기반시설 + 공공시설 등	부지(토지) 면적	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역생활SOC시설 : 토지지분 643.8㎡ = 계획면적 / 전체면적 × 대지면적 = 2,950.52㎡ / 88,495.89㎡ × 19,310.6㎡</li> </ul>						
	건축물 환산부지 면적	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역생활SOC시설 : 238.0㎡ = (설치비용 × 건축면적) / (개별공시지가 × 부지가액) = [(3,783,000원 × 2,014.5㎡) + (931,000원 × 936.0㎡(부설주차장))] / (17,837,000원 × 2)</li> <li>※ 공공시설 건축물 공사비 : 2024년 서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 공공업무사무소 적용</li> <li>※ 공공시설 건축물 부설주차장 : 공동주택 지하공사비(분양기상한제 기본형건축비) 적용</li> </ul>						
기준용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>210%</li> <li>※ 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」에 의거 제3종일반주거지역 기준용적률 적용</li> </ul>							
허용용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>225% = 기준용적률 + 인센티브 = 210% + 15%</li> </ul>							
	항 목		인센티브	적 용				
	층간소음해소	<ul style="list-style-type: none"> <li>바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상</li> <li>- 1등급 5%, 2등급 3%</li> </ul>	5%p 이내	2등급 (*적용 3%)				
	친환경 건축물	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 에너지효율등급 및 ZEB 인증</li> <li>- ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%)</li> <li>② 녹색건축 인증</li> <li>- 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%)</li> <li>※ 친환경 항목 및 인센티브량은서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연동</li> </ul>	7.5%p (15%p) 이내	ZEB5 5.5%, 우수 등급 1.5% (*적용 7%)				
	방재안전	<ul style="list-style-type: none"> <li>화재·소방·피난안전등 공동주택 안전성능개선 또는 저류지 설치</li> <li>- 안전성능을 의무기준보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용</li> </ul>	5%p이내	안전성능 의무기준 초과설치, 개선 (*적용 5%)				
합 계		20% 이내	15% (*적용 15%)					
상한용적률 (정비계획 용적률)	<ul style="list-style-type: none"> <li>237.1%</li> <li>- 상한용적률(정비계획 용적률) = 허용용적률 × {1+(1.3×α토지×가중치) + (0.7×α건축물)}</li> <li>= 225% × {1+(1.3×0.0345×1+0.7×0.0128)}</li> <li>= 237.1%</li> </ul>				<ul style="list-style-type: none"> <li>α = 공공시설 등 부지 제공 면적 / 공공시설 등 부지 제공 후 면적</li> <li>▶ α토지 = 0.0345 = 643.8/(19,310.6-643.8)</li> <li>▶ α건축물 = 0.0128 = 238.0/(19,310.6-643.8)</li> </ul>			
법적 상한용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>300%</li> <li>※ 향후 서울특별시 도시계획위원회 심의를 통하여 확정</li> </ul>							

### 9) 정비사업 시행계획

구분	시행 방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
				기존	계획	증감	
신규	재건축	구역지정고시가 있는 날부터 4년 이내	대우효령아파트 재건축 정비사업조합	364	512	증) 148	-

### 10) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분		계	조합원분양	일반분양	국민주택규모임대
합계		512	364	73	75
60㎡ 이하	소계	138	27	36	75
	30㎡이하	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	-	-	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	138	27	36	75
60㎡초과 ~ 85㎡이하		263	226	37	-
85㎡ 초과	소계	111	111	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	111	111	-	-
	135㎡초과	-	-	-	-

### 11) 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

구분		내용				
법적상한용적률 (건축계획)		◦ 300.0% (건축계획용적률 : 299.97%)				
상한용적률 (정비계획용적률)		◦ 237.1%				
국민주택규모 임대주택 의무면적	용적률 증가분	◦ 62.9% (300.0% - 237.1%)				
	증가된 용적률의 50%	◦ 31.45% (62.9% × 0.5)				
	의무 연면적	◦ 6,073.18㎡ 이상 (19,310.6㎡ × 31.45%)				
국민주택규모 임대주택 확보 계획 (향후 건축심의에서 최종 결정)		동수	세대규모		세대수	비고(연면적)
			전용면적	공급면적		
		1	59.96㎡	81.80㎡	75	6,135.10㎡

## 12) 환경성 검토 결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	◦ 비오톱유형평가 5등급 및 개별비오톱 평가제외로 조사됨	◦ 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능 향상	-
동·식물상	동·식물상보호	○	◦ 사업대상지 및 주변 지역으로 보호할 만한 동·식물은 분포치않음	◦ 조경계획을 통한 서식환경 조성	-
녹지네트워크	녹지연결성	○	◦ 일부 주거지역 내 식재 수목	◦ 조경계획을 반영하여 녹지 확보	-
자연환경자산	자연환경 보전	-	◦ 사업대상지 주변 보호지역 없음	-	-
토양	토양오염 최소화	○	◦ 토양측정망 검토 결과 기준만족	◦ 공사시 저감대책 수립	-
지형·지질	지형·지질영향 최소화	○	◦ 기 조성부지로 지형변화 미미	◦ 현지형을 고려한 계획 수립 ◦ 발생 사토처리 계획 수립	-
물순환	자연물순환 유지	○	◦ 대상지 내 녹지 계획	◦ 생태면적률 32.85% 계획	-
수질	수질오염 방지	○	◦ 오수는 기존관거를 통해 탄천물재생센터로 유입·처리	◦ 공사시 침사지를 설치하여 토사유출 저감	-
바람·열	바람길 확보 열환경 영향 최소화	○	◦ 서울 기상청 ⇒ 연평균풍속: 1.5m/s ◦ 열환경 취약지역 조사	◦ 바람길을 고려한 건축배치계획 수립 ◦ 열섬효과 최소화하는 친환경 도시계획기법 적용	-
대기질·악취	대기오염 최소화	○	◦ 공사시 비산먼지 및 운영시 대기오염물질 발생 예상 ◦ 대기오염지역, 악취관리지역 해당없음	◦ 비산먼지 및 대기오염물질 발생에 대한 저감방안 수립	-
온실가스·에너지	온실가스 저감 에너지자립률 상향계획 수립	○	◦ 공사시 및 운영시 온실가스 발생 예상 ◦ 계획 특성상 과도한 에너지소비를 유발하지 않음	◦ 녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보 ◦ 건축물 에너지수요 감축 및 녹색건축물 활성화 ◦ 친환경 건축자재 선정	-
자원순환	폐기물발생량 최소화	○	◦ 공사시 및 운영시 폐기물 발생이 예상됨	◦ 서초구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리	-
소음·진동	규제기준 만족	○	◦ 공사시 및 운영시 소음·진동 영향 예상	◦ 공사시 가설방음판넬 설치 ◦ 민원발생 최소화 대책 수립	-

## 나. 대우효령아파트 재건축 정비사업 지구단위계획 결정사항

### 1) 지구단위계획구역에 관한 결정

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(m <sup>2</sup> )			비 고
			기정	변경	변경후	
신규	대우효령아파트 재건축 정비사업 지구단위계획구역	서초구 방배동 1038번지	-	증) 19,310.6	19,310.6	-

### 2) 토지이용 및 시설에 관한 결정

#### 가) 용도지역 결정 조서

구 분	면 적(m <sup>2</sup> )			비 율(%)	비 고
	기정	변경	변경후		
합 계	19,310.6	-	19,310.6	100.0	-
제3종일반주거지역	19,310.6	-	19,310.6	100.0	-

#### 나) 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

### 3) 도시기반시설에 관한 결정

#### 가) 공공·문화·체육시설

##### (1) 사회복지시설

##### ■ 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(m <sup>2</sup> )			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	①	사회 복지 시설	데이케어센터 등	방배동 1038번지	-	증) 870	870	-	입체적 도시계획시설 결정조서 참조 (입체적범위 결정)

※ 870㎡은 수평투영 면적임

※ 입체적 도시계획시설의 성능수준, 설비, 세부용도 등은 서초구와 협의하여 사업시행계획인가 시 확정하며, 준공시 서초구에 기부채납(대지지분 포함)

※ 향후 토지 및 감정평가 금액 및 건축계획에 따라 면적·층고·형태는 조정될 수 있음

##### ■ 입체적 도시계획시설 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	구분	기정	변경	변경후	최 초 결정일	비 고
신설	①	사회복지시설	방배동 1038번지	층수	-	지상1층, 지하 2,3,4층	지상1층, 지하 2,3,4층	-	도시계획시설 결정 범위는 입체적 결정도(공간적범위 결정도) 참조
				수평투영면적(m <sup>2</sup> )	-	증) 870	870		

##### ■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	사회복지시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>사회복지시설 입체적 도시계획시설 결정</li> <li>층수 : 지상1층, 지하2층, 지하3층, 지하4층</li> <li>수평투영면적(m<sup>2</sup>) : 870</li> <li>도시계획시설 연면적(m<sup>2</sup>) : 2,950.52</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>재건축 정비사업으로 인한 구역 내 사회복지시설 신설</li> </ul>

※ 입체적 도시계획시설로 결정하는 사회복지시설의 연면적은 전용·공용·부대시설 등을 합한 면적임

#### 4) 획지 및 건축물 등에 관한 결정

##### 가) 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구분	가 구	면적(m <sup>2</sup> )	획 지			비 고
			명칭	위 치	면적(m <sup>2</sup> )	
신설	대우효령아파트 재건축 정비구역	19,310.6	1	방배동 1038번지	19,310.6	공동주택용지

##### 나) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분	명 칭	용 도	비 고
신설	허용용도  획지1 (공동주택용지)	<ul style="list-style-type: none"> <li>「건축법」 시행령 별표1 제2호 공동주택 중 아파트</li> <li>「주택법」 제2조 제9호, 「주택건설기준등에 관한 규정」 제6조 단지안의 부대시설·복리시설</li> <li>「건축법」 시행령 별표1 제3호 제1종 근린생활시설, 제4호 제2종 근린생활시설</li> <li>「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 중 제109조에 따라 설치된 사회복지시설</li> </ul>	허용용도 외의 용도는 불허

##### 다) 건폐율 계획

구 분	명 칭	용 도 지 역	건 폐 율	비 고
신설	획지 (공동주택용지)	제3종일반주거지역	50% 이하	-

##### 라) 용적률 계획

구 분	명 칭	용도지역	용 적 륜				비 고
			기 준	허 용	상 한		
					상한	법정상한	
신설	획지 (공동주택용지)	제3종일반주거지역	210%	225%	237.1%	300% 이하	-

##### ▶ 허용용적률 인센티브 사항

구 분	인센티브	인센티브량	비 고	
신설	층간소음 해소	<ul style="list-style-type: none"> <li>바닥(중량)충격을 차단성능2등급 이상</li> <li>- 1등급 5%, 2등급 3%</li> <li>▶ 2등급 적용</li> </ul>	3%	5% 이내
	친환경 건축물	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 에너지효율등급 및 ZEB 인증</li> <li>- ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%)</li> <li>② 녹색건축 인증</li> <li>- 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%)</li> <li>※ 친환경 항목 및 인센티브량은서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연동</li> <li>▶ ZEB5 5.5%, 우수 등급 1.5% 적용</li> </ul>	7%	7.5%p (15%p) 이내
	방재안전	<ul style="list-style-type: none"> <li>화재·소방·피난안전등 공동주택 안전성개선 또는 저류지 설치 시</li> <li>- 안전성능을 의무기준보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용</li> </ul>	5%	5%p이내
합 계			15%	20%이내

※ 허용용적률 인센티브 사항은 획지내 제3종일반주거지역에 한하여 적용

▶ 상한용적률 완화 사항

구 분	명 칭	용적률 완화	비 고
		공공시설 제공	
신설	획지 (공동주택용지내 제3종일반주거지역)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α[토지] + 0.7 × α[건축물])</li> <li>= 225.0% × (1 + 1.3 × 1 × 0.0345 + 0.7 × 0.0128)</li> <li>= 237.1%</li> </ul> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ α: 공공시설 제공부지 면적 / 공공시설 제공후 대지면적</li> <li>◦ α토지 = (881.8-238.0) / (19,310.6-643.8) = 0.0345</li> <li>◦ α건축물 = 238.0 / (19,310.6-643.8) = 0.0128</li> </ul> </div>	-

※ 상한용적률 완화 사항은 획지내 제3종일반주거지역에 한하여 적용

마) 높이 계획

구 분	명 칭	용 도 지 역	높이기준	비 고
신설	획지 (공동주택용지)	제3종일반주거지역	최고 110m 이하	-

바) 건축물 건축선에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용	비 고
건축한계선	효령로 도로변	◦ 대지 경계선으로부터 3m 후퇴	도면 참고

사) 경관계획

(1) 건축물의 배치, 형태 및 외관에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용	비고
주동배치	공동주택 아파트	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 주동의 배치는 전체 동이 주 도로변과 평행 또는 직각 방향으로 일률적인 배치가 되지 않도록 계획</li> <li>◦ 평면 및 건물 형태 등으로 임대주택과 분양주택이 차별화되지 않도록 혼합(Social Mix) 배치계획</li> <li>◦ 세대별 주거안정을 위한 사생활 보호 및 통풍이 원활한 평면구성</li> </ul>	
입면계획		<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 도시경관을 고려한 층수, 평면 및 단면 등을 다양화한 주동의 형태계획</li> <li>◦ 주동의 형태에 따른 입면디자인 다양화 계획</li> <li>◦ 건축물의 저층부 및 고층부는 주변과의 연계된 디자인으로 계획</li> </ul>	
주민공동시설	주민공동시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 주민편의시설 활용 활성화를 위해 가급적 단지 진입부 및 중앙부에 주민공동시설을 배치하고 일조 및 주민활동을 고려하여 계획</li> <li>◦ 단지 내 보행동선을 중심으로 한 주민공동시설, 휴게공간 등을 계획하여 지역주민과의 지속적인 교류가 형성되도록 계획</li> </ul>	

(2) 경관에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용	비고
외부공간 및 조경	단지 내부	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 단지내·외 도로의 경계부에는 담장 등의 설치를 지양하고 보행자를 배려한 공간으로 계획</li> <li>◦ 보행자 위주의 안전하고 편리한 보행 체계로 계획</li> <li>◦ 가로변에 면한 외부공간은 개방성을 고려하고 보행자의 통행에 지장이 없도록 무장애 환경으로 계획</li> <li>◦ 외부공간의 바닥포장재료, 패턴 등은 주변과 조화롭게 계획</li> </ul>	
스카이라인	공동주택 아파트	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 건축물의 높이 및 규모는 주변과 조화를 이룬 스카이라인(SkyLine)을 형성토록 계획</li> </ul>	

5) 기타 사항에 관한 결정

가) 대지내 공지에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용	비 고
전면공지	효령로 도로변	<ul style="list-style-type: none"> <li>해당 도로변 건축한계선 후퇴부분은 보행자통행이 가능한 구조로 보도기능을 담당할 수 있도록 보도형 전면공지로 조성</li> </ul>	-

나) 교통처리계획에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용	비 고
차량출입구	효령로 도로변	<ul style="list-style-type: none"> <li>대상지 진출입부 1개소 계획</li> </ul>	

## 5. 관련부서 협의의견 및 조치계획

- 협의부서: (서울시) 공동주택과 외 4개소, (서초구) 도시계획과 외 9개소, (외부기관) 강남서초교육지원청 외 1개소
- 협의의견 및 조치계획: 붙임5 참조

## 6. 주민의견 청취를 위한 공람공고

- 공람기간: 2026. 2. 19.(목) ~ 2026. 3. 23.(월)(30일 이상)
- 공람방법: 구보, 홈페이지 게재 및 동주민센터 게시판 게재
- 공람내용: 대우효령(아) 재건축정비사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)
- 공람심사위원회 개요(예정)
  - 심 사 일: 2026. 3. 25.(수) / 심사방법: 서면심의
  - 주요 공람의견

연번	주요 공람의견(총 10건)	채택여부
1	상가에 불합리한 설계, 대형 평수 조정 등 상가의 아파트 입주 가능 방안 요구	-

※ 2026. 3. 25.(수) 공람심사 후 채택여부 추후 반영 예정

## 7. 주민설명회 개최

- 일 시: 2026. 3. 3.(화) 16:00~17:30
- 장 소: 방배3동 주민센터 7층 대강당
- 참 석 자(총 100여명)
  - 사업주체: 조합, 용역사(도시계획 및 건축설계 등) 등
  - 서 초 구: 재건축사업과장, 재건축1팀장, 담당자 등
  - 대우효령아파트 재건축정비사업 토지등소유자 및 이해관계인 등

### ○ 주요질의 및 응답내용

연번	질 의 내 용	답 변
1	상가 소유자의 아파트 분양 가능 여부	(구청 답변) 정비계획 단계에서 결정할 수 있는 사항이 아니며, 상가와 아파트 간 협의 필요한 사항임
2	현 건축설계에 대한 의견 표명 (탑상형 설계 등 환경 개선)	(용역사 답변) 건축설계(배치, 평형 등)는 추후 변경 가능하며, 향후 단계에 따라 지속 개선 예정임
3	평형 조정하여 일반 분양분 늘려 사업성 증대 요청	(용역사 답변) 건축설계(배치, 평형 등)는 추후 변경 가능하며, 향후 단계에 따라 지속 개선 예정임

[붙임 1]

□ 위치도



□ 대상지 현황

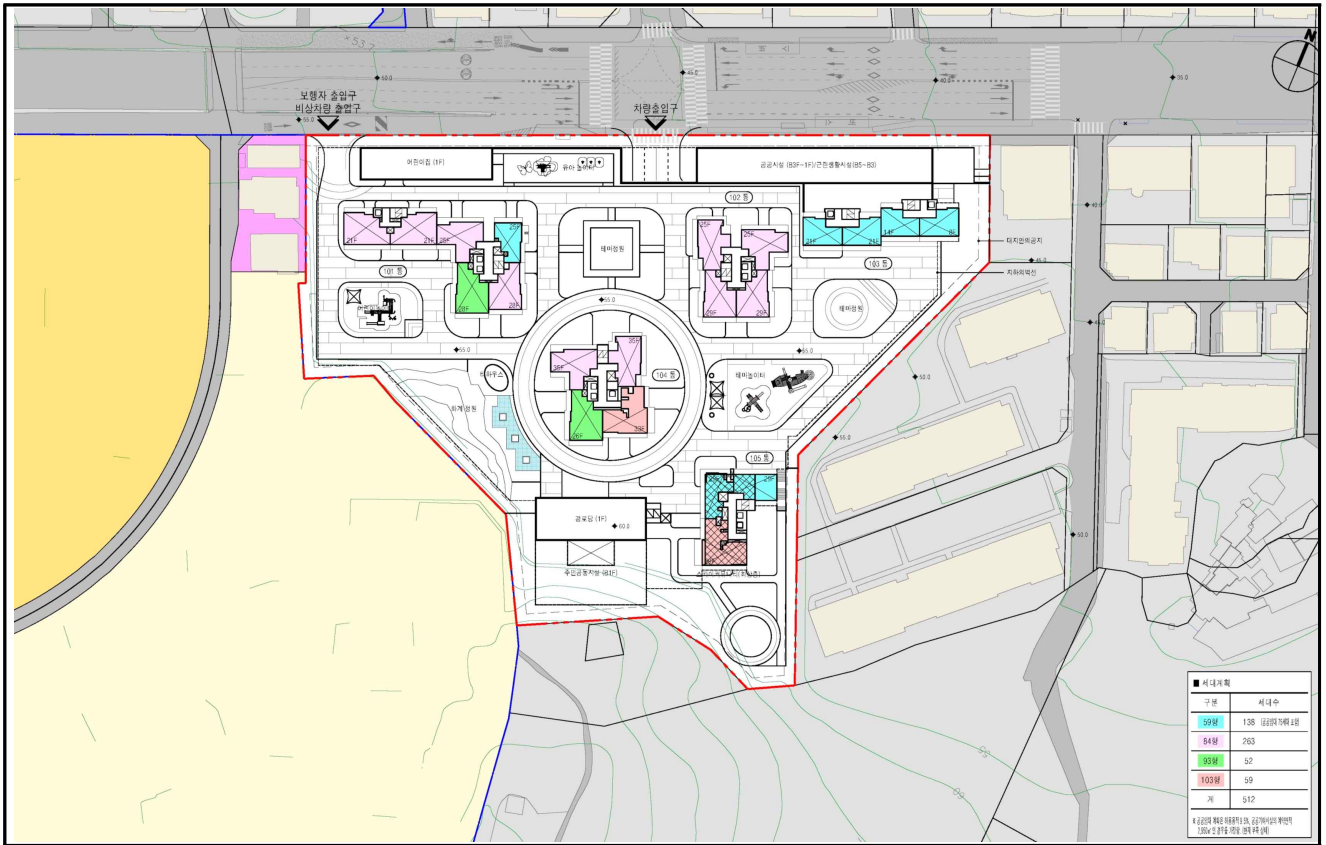


[붙임 2]

□ 건축계획(안)

구 분		계획내용		비 고
도시관리계획 관련사항		제3종일반주거지역		
용 도		공동주택		
획지면적		19,310.60㎡		
건축면적		4,577.00㎡		
연면적	전 체	88,552.89㎡		
	지 상	57,925.69㎡		
	지 하	30,627.20㎡		
건 폐 율		23.70%		
용 적 률		299.97%		
건축규모		지상 35층 / 지하 5층		
주차대수		854대 (법정 : 608대)		공동주택: 819대 근린생활시설 : 11대 공공기여시설 : 24대
세 대 수	공공임대	59형	75세대	
	일반분양	59형	63세대	
		84형	10세대	
		소계	73세대	
	조합원 분양	59형	-	
		84형	253세대	
		93형	52세대	
		103형	59세대	
		소계	364세대	
	합 계			512세대

□ 배치도



# [붙임 3] 신속통합기획 1차 신청(안)

## □ 정비계획(안)

구분	내용	비고	
구역면적	19,310.6㎡		
획지면적	19,310.6㎡	주택용지	
건폐율	50%		
용적률	기준	210%	
	허용	225%	
	상한	236.4%	
	법적상한	300% 이하	
공공시설	순부담	842.1㎡(4.3%)	①+②+③-④
	① 토지	소계	604.1㎡
		토지	-
		토지지분	604.1㎡
	② 건축물	238.0㎡	
	③ 현금	-	
④ 국공유지	-		
높이계획	110m 이하		
건축한계선	효령로변 3m		
기타	-		



## □ 건축계획(안)

구분	계획(안)		비고
건축면적	4,577㎡		
건폐율	주택용지	23.70%	
용적률	주택용지	299.97%	
연면적	전체	94,238.15㎡	
	소계	지하	57,926.15㎡
		지상	36,357.00㎡
	아파트	-	56,360.80㎡
	부대복리	32,467.57㎡	965.00㎡
	근생시설	1,540.00㎡	-
공공기여	2,349.43㎡	600.35㎡	기부채납
높이	최고	지하 5층 / 지상 35층 (110m)	
	비율	최고층수 주동 1개/5개 (20%)	
세대수 (임대세대)	총505세대(임대75세대)		
	60㎡ 미만	113세대(75세대)	공공임대 포함
	60~85㎡	278세대	
대지조성 계획	3단 구성 (+46.0m/+55.0m/+60.0m)		
	주차(법정)		843대(608대)



## [붙임 4] 공공시설(데이케어센터) 계획 관련 추진 내용

### □ 데이케어센터 도입 경위

- 2025. 9. 24.: 신속통합기획 자문사업 신청(사업주체 → 서초구)
  - 공공시설: 지역생활SOC시설 연면적 2,950㎡
- 2025. 10. 14.: 자문사업 신청서 관련부서(기관) 협의
- 2025. 11. 13.: 서울시 도시계획과 협의의견
  - 공공기여 시설은 초고령화사회를 대비하여 사회복지시설(데이케어센터)을 설치하는 방안 검토
- 2025. 11. 13.: 협의의견 조치계획서 제출(사업주체 → 서초구)
  - 조치계획: 기부채납하는 공공시설은 서초구, 서울시 수요를 반영하여 계획
- 2025. 11. 25.: 신속통합기획 자문 신청(서초구 → 서울시)
  - 공공시설: 사회복지시설(데이케어센터) 연면적 2,013.8㎡, 부설주차장 936㎡
- 2025. 12. 9.: 서울시 신속통합기획 자문회의(1차)
- 2026. 2. 6.: 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안) 입안제안(사업주체 → 서초구)
  - 공공시설: 사회복지시설(데이케어센터) 연면적 2,014.5㎡, 부설주차장 936㎡

## [붙임 5] 관련부서 협의의견 및 조치계획서

### □ 서울시

구분	협의의견	조치계획(조합)	반영 여부
임대 주택과	○ 공공주택은 소셜믹스 원칙이 유지되도록 배치 계획을 수립 하시기 바람	○ 공공주택은 소셜믹스 되도록 분산 계획하였음	반영
	○ 공공주택의 선정은 해당 정비구역 내 공공 주택과 유사한 규모의 주택 전체(평면 타입 구분없이, 조합원 주택 포함)를 대상으로 공개추첨의 방식을 통해 선정하여야 하며, 공개추첨 시기는 조합원 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨토록 사업시행 계획 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	○ 공공주택과 관련하여 공개추첨계획서를 작성하여 관리처분계획 수립 전 사전협의하여 처리하겠음	추후 반영
	○ 공공주택은 분양주택과 차별이 없도록 동일한 생활환경(채광, 조망 등), 외관, 마감 계획(발코니 새시 및 확장 포함) 및 시공하여야 함 ※ 공공주택은 발코니 확장이 원칙임	○ 공공주택은 분양주택과 동일하게 계획하고, 관련조건 등을 준수하여 공사 등 실시하겠음	추후 반영
	○ 향후 자치구에서는 공공주택의 공개추첨 이행 여부 확인 후 일반분양 공고가 진행 될 수 있도록 조치하여 주시기 바람	○ 서초구 협의를 통해 공공주택의 공개추첨 이행여부 확인 후 일반분양 공고가 진행될 수 있도록 하겠음	추후 반영
	○ 「도시 및 주거환경정비법」제54조에 따른 국민주택규모 주택 75세대는 장기전세주택으로 공급 예정	○ 공공임대주택은 장기전세주택으로 계획 하겠음	반영
도시계획 상임기획 과	○ 의견없음	○ 해당없음	-
도시 계획과	○ 의견없음	○ 해당없음	-
공동 주택과	○ 의견없음	○ 해당없음	-
시설 계획과	○ 의견없음	○ 해당없음	-

□ 서초구

구분	협의의견			조치계획(조합)	반영 여부		
여성 보육과	구분	사업계획내용	부서의견	-	-		
	국공립 어린이집	개소수: 1개소 면적: 331.8㎡	의견 없음				
가로 행정과	다함께 돌봄센터	개소수: 1개소 면적: 85㎡	방배동 지역에는 현재 지역아동센터 5개소 및 키움센터 1개소가 운영중이며, 올해 1개소 추가 신설 예정임. 향후 방배삼익아파트, 방배신동아아파트 등 관내 재건축단지 중심으로 다함께돌봄센터 신설이 예정되어 있는 바 타지역에 비해 돌봄시설이 상대적으로 많은편임. 돌봄센터 신설 및 운영시 인건비와 운영비 등 지속적인 예산이 소요되는 바 돌봄서비스의 지역의 균형적 제공과 재정 여건 등을 종합적으로 고려하여 신규 설치는 신중히 검토할 필요가 있음	-	-		
	○ 사업구역 내 도로 신설·변경 등 사업시행 및 인근 사유지 등에 대한 분쟁사항(부당이득금 반환 청구의 소 등)이 발생하지 않도록 권원 확보(토지매입 등) 철저 및 권리관계 명확화 바람					○ 사업시행 및 인근 사유지 등에 대한 분쟁사항이 발생하지 않도록 권원 확보 및 관계를 명확히 하겠음	추후 반영
	○ 「주차장법」에 따른 주차장 진입을 위해 차량출입시설이 보도를 통과하게 되는 경우 「도로법」 제61조(도로의 점용허가)에 따라 사용승인 전 도로점용허가를 신청해야하며 「서울시 보도횡단 차량진출입로 허가처리 지침」제6조(표준진출입로의 규격 등)에 따라 출입시설의 너비는 6m 이내로 해야함. 다만, 「도시교통정비 촉진법 시행령」 제13조의2 관련 별표1의 교통영향평가 대상시설인 경우 진출입에 대한 교통영향평가 심의 이전에 가로행정과와 재협의를 하기 바람					○ 차량출입시설이 보도를 통과 할 경우 사용승인 전 도로 점용허가를 신청하겠으며, 교통영향평가 심의 이전 가로행정과와 재협의를 하겠음	추후 반영
	○ 「서울시 보도횡단 차량진출입로 허가처리 지침」 제5조(표준진출입로의 설치금지)에 따른 차량진출입로 설치금지 구간(횡단보도로부터 5m이내, 초등학교 등 아동전용시설 진출입구로부터 20m이내, 버스정류장으로부터 10m이내 등)에는 도로의 점용허가가 불가하므로, 차량진출입로 도로점용허가 위치 선정 등 관련 세부적인 사항에 대해서는 반드시 가로행정과와 사전협의하기 바람					○ 차량진출입로 도로점용허가 위치 선정 등 세부사항에 대하여 사전협의토록 하겠음	추후 반영
○ 보도를 통과함이 없이 이면도로에서 차량이 바로 진출입하는 경우 차량진출입을 목적으로 하는 도로점용허가에 관하여는 별도 의			-	-			

구분	협의의견	조치계획(조합)	반영 여부
	견 없음		
	○ 착공 등의 사유로 국·공유지 도로에 공사용 자재적치, 크레인 및 펌프카 사용 등 일시 도로점용 사유가 발생한 경우, 「도로법」 제61조(도로의 점용허가)에 따라 교통 및 보행자·차량 통행에 지장을 주지 않는 범위에서 일시 도로점용허가를 득해야 함	○ 착공에 따라 국·공유지 도로에 점용 사유발생 시 도로점용허가를 득하도록 하겠음	추후 반영
	○ 차량진출입로를 공사 등의 이유로 일시 도로점용허가 받는 경우 영구 도로점용허가와 별개이므로, 해당 구간을 영구점용하려는 경우 일시점용허가 단계에서부터 영구점용에 대하여 사전협의하기 바람	○ 차량진출입로 공사 시 일시 도로점용허가를 받겠으며, 영구점용 사항이 발생하 경우 사전에 협의토록 하겠음	추후 반영
	○ 건물 차량진출입로 구간의 전주·통신주 등으로 인해 교통 시야 및 보행자 안전에 장애요인이 되지 않도록 할 것(이설 및 지중화 검토). 단, 한전·통신사 등 시설물 관리기관 및 인근 건물·토지 소유주 등 권리의무 관계자와 사전협의 실시	○ 차량 진출입로 구간은 교통시야 및 보행자 안전에 장애요인이 발생하지 않도록 하겠으며, 전주·통신주 등의 이설 등이 필요한 경우 관리기관 및 인근 권리의무 관계자와 사전협의토록 하겠음	추후 반영
	○ 국·공유지 도로가 무단으로 점용되지 않도록 도로와 사유지의 경계를 명확히 하여야 하며, 추후 도로 무단 점용시 「도로법」 제73조(원상회복)에 따라 원상회복 의무가 발생하고 「도로법」 제72조(변상금의 징수)에 따른 변상금이 부과될 수 있으며, 특히 차량진출입을 용이하게 하기 위한 시설물(차량진입판, 콘크리트 무단타설 등)로 도로를 무단점용하지 않도록 각별히 유의할 것	○ 국·공유지 도로가 무단으로 점용되지 않도록 하겠음	추후 반영
	○ 전주 및 통신주 신설 등을 사유로 하는 신규 도로점용허가는 불가하며, 도로에 설치되어 있는 전기설비 및 통신설비 이설비용은 「전기사업법」 제72조(설비의 이설 등) 및 「전기통신사업법」 제80조(설비의 이전 등)에 따라 행위를 요청하는 원인자가 부담해야 함	○ 도로에 설치되어 있는 전기 및 통신설비 이설 발생 시 이설비용은 원인자가 부담토록 하겠음	추후 반영
	○ 건축 대지안에 전기설비(전주, 분전함 등) 설치 시, 유지·보수 등 충분한 설치 공간 확보하여야 하며, 교통시야와 보행자 안전에 장애가 되지 않는 위치에 설치해야 함(공간 부족 사유로 추후 도로에 설치 절대 불가)	○ 대지 내 전기설비 설치시 충분한 설치 공간을 확보하겠으며, 교통시야와 보행자 안전에 장애가 발생하지 않는 위치에 설치하겠음	추후 반영
	○ 건축물이 전주 및 가공선(전선, 통신선 등)에 접하거나, 건물 차량·보행자의 진출입구가	○ 건축물 및 진출입구가 도로상 시설물에 저촉하지 않도록 이격거리를 충분히 확보하겠음	추후 반영

구분	협의의견	조치계획(조합)	반영 여부
	전주 등 도로상 시설물에 저촉되지 않도록 이격거리를 충분히 확보하여야 함		
물관리과	○ 사업시행계획(건축허가) 승인 협의 시 사업 구역 내외부 하수관에 대하여 서울시 방재 성능목표 상향(95mm → 100mm/hr)에 따른 설계빈도 상향(간선 50년, 지선 30년)에 맞게 수리검도를 실시하고 관련 설계도서(수리계산서, 우·오수처리계획 등)를 작성하여 우리과와 협의하시기 바람	○ 사업시행계획인가 시 관련규정에 따라 설계도서를 작성하여 해당부서와 협의하겠음	추후 반영
	○ 단지내에서 발생하는 우수는 지상으로 유출되지 않도록 배수설비를 설계하여 공공하수관으로 직접 유입시키기 바람	○ 단지내 발생하는 우수는 배수설비를 통해 공공하수관으로 직접 유입되도록 하겠음	추후 반영
	○ 저영향개발 사전협의 할 것(대지면적 1만㎡ 이상 개발사업 서울시, 대지면적 1만㎡ 미만 개발사업 자치구)	○ 저영향개발과 관련하여 사전협의하겠음	추후 반영
주차 관리과	○ 「주차장법」 제19조의2와 관련하여 시설물의 건축 또는 설치에 관한 허가를 신청하거나 신고를 할 때에 부설주차장 설치계획서 등을 제출받아 관련 법규 및 설치기준에 따라 별도 검토 예정임	○ 사업시행계획 신청 시 부설주차장 설치계획서 등을 관련 법령 및 설치기준에 적합하게 계획 후 제출하겠음	추후 반영
공공 인프라과	○ 본 사업은 도시교통정비촉진법에 의거 교통영향평가 수립 대상 사업으로, 세부 사항에 대하여 추후 교통영향평가 심의의결서에 반영하고 교통영향평가 변경사항 발생시 변경절차를 이행해야함을 사업주에게 안내해주시기 바람	○ 사업시행계획 인가전까지 관련절차를 이행하고, 아래 사항들을 충분히 반영하여 심의전 공공인프라과와 사전·협의하겠음	추후 반영
	○ 사업지 북측 효령로 상 계획된 완화차로로 인해 보도 확보가 어려우므로 띠녹지를 삭제하여 주기를 바라며, 사업지와 접한 도로(효령로)에 보행지장물(가로등, 가로수 등)을 제외하고 최소 1.5m이상 확보하여 주기를 바람	○ 사업지 북측 효령로 상 계획된 띠녹지를 삭제하고, 도로폭 2m 확보하여 계획하겠음	추후 반영
	○ 부대복지시설 앞 보도 확폭구간은 차량 상충이 우려되므로 안내표지판 등 안전시설물 설치 및 선형 조정을 검토하기 바람	○ 부대복지시설앞 보도 확폭구간은 차량 상충이 최소화되도록 안내표지판 등 안전시설물을 추가 설치하고, 자연스러운 합류가 이루어지도록 보도 선형을 조정하겠음	추후 반영
	○ 차량진출입으로 인한 각종 안전사고 예방을 위해 차단기 앞 평탄부는 6m이상 확보하기 바람, 진출입구 앞 안전시설 설치를 검토하기 바람	○ 추후 주차차단기 설치시 차단기앞 평탄부는 6m 이상 확보하고, 진출입구 앞 안전시설을 설치하겠음	추후 반영
	○ 이외에 세부 사항에 대하여는 추후 교통영향평가 심의 전 우리과와 개선(안)에 대하여 사전 협의를 반드시 진행해주시기 바람	○ 교통영향평가 시 사전 협의하겠음	추후 반영

구분	협의의견	조치계획(조합)	반영 여부
	<b>【공공기여 관련】</b> ○ 금번 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)에 대해 별도 의견 없으며, 추후 기부채납 공공 시설 용도결정 시 우리부서로 수요조사 요청하여 주시기 바람	○ 추후 공공시설 용도 결정시 수요조사 요청 하겠음	추후 반영
도로과	○ 효령로 상 보도에 대하여 단지 외부 도로는 불특정 다수가 이용하는 공공재로 기능을 정상적으로 유지하기 위해 도로관리청에 무상 귀속 등을 검토 바랍니다. ○ 활주로형 횡단보도, 바닥신호등 설치 전 반드시 우리부서와 사전 협의 바랍니다. ○ 사업부지 인접 공공도로 및 도로시설물 관련 세부적인 사항은 별도 도면 작성하여 사업시행인가 전 협의 바랍니다.	○ 대상지 북측 효령로 인접부는 현재 보도와 연속하여 보행공간(2m)으로 이용되고 있으며, 단지여건 상 도로 기부채납시 건축계획에 영향이 있어 현재처럼 단지내 전면공지로 계획하고 보도와 연속하여 단차가 발생하지 않도록 조성하겠음	추후 반영
교통 행정과	○ 버스정류장 통합 등 시설물 이설과 관련하여 우리과와 사전에 협의하기 바람	○ 버스정류장 통합 등 관련하여 교통영향평가 시 해당부서와 사전협의 하겠음	추후 반영
어르신 행복과	○ 공공기여로 계획된 데이케어센터는 상기 법령에 따른 「시설기준 및 직원배치기준」을 충족하도록 계획하여야 함 ○ 세부 규모 및 공간 계획은 실시 단계에서 우리부서와 협의 필요	○ 데이케어센터 계획시 관련규정에 따라 계획하고, 실시계획 단계에서 해당 부서와 협의 하겠음	추후 반영
도시 계획과	○ 의견없음	○ 해당없음	-
공동주택 관리과	○ 의견없음	○ 해당없음	-

□ 외부기관

구분	협의의견	조치계획(조합)	반영 여부								
서울방배 경찰서	○ 이와 관련, 귀 기관에서 요청한 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안) 관련 협의에 대해 대우효령아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)을 검토한바, 제출된 조치계획서 원안대로 진행함에 이견이 없음을 회신하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.	-	-								
	○ 다만, 향후 공사 진행 및 입주 후 예기치 못한 교통혼잡이나 보행자 안전 문제가 발생할 경우, 추가적인 교통안전시설 보완 및 개선 대책을 즉시 강구하여야 함을 알려드립니다.	○ 향후 공사 진행 및 입주 시 교통혼잡이나 보행자 안전 문제가 발생 시 개선 대책을 마련하여 협의하도록 하겠음	-								
강남서초 교육지원청	<p><b>【학생배치계획】</b></p> <table border="1" data-bbox="284 846 802 1025"> <thead> <tr> <th>사업명</th> <th>유치원 취학권역</th> <th>초등학교 통학구역</th> <th>중학교 학교군</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>대우효령 아파트 재건축정비</td> <td>강남서초 8</td> <td>방일초, 방현초 (공동통학구역)</td> <td>강남서초 3</td> </tr> </tbody> </table>	사업명	유치원 취학권역	초등학교 통학구역	중학교 학교군	대우효령 아파트 재건축정비	강남서초 8	방일초, 방현초 (공동통학구역)	강남서초 3	○ 관련규정에 따라 사업시행계획인가 전 교육환경평가서를 제출하겠음	추후 반영
	사업명	유치원 취학권역	초등학교 통학구역	중학교 학교군							
대우효령 아파트 재건축정비	강남서초 8	방일초, 방현초 (공동통학구역)	강남서초 3								
<p><b>【교육환경보호 대책】</b></p> <p>○ 해당 사업지는 새성민유, 이수중, 동덕여중, 동덕여고 교육환경보호구역에 위치함</p> <p>○ 「교육환경 보호에 관한 법률」 제6조 제1항, 제16조제2항 및 같은 법 시행령 제16조제5항에 의거하여 사업시행계획인가 신청 60일 전까지 교육환경평가서를 제출하여 승인받은 후 사업을 추진하여야 함</p>											
	<p><b>【기타사항】</b></p> <p>○ 추후 대우효령아파트 재건축정비사업 추진 계획 등에 따라 학생 수 산출 및 배치 계획이 변동될 수 있으므로, 서초구청에서는 사업시행계획(변경)인가 등 변동 사항이 있을 경우 반드시 우리 교육지원청에 협의 의견을 요청하기 바람</p>	○ 향후 세대수 및 주택 면적 증가 등 개발 계획 변경 시 교육지원청과 사전 협의 하도록 하겠음	추후 반영								

## [붙임 6] 공람의견

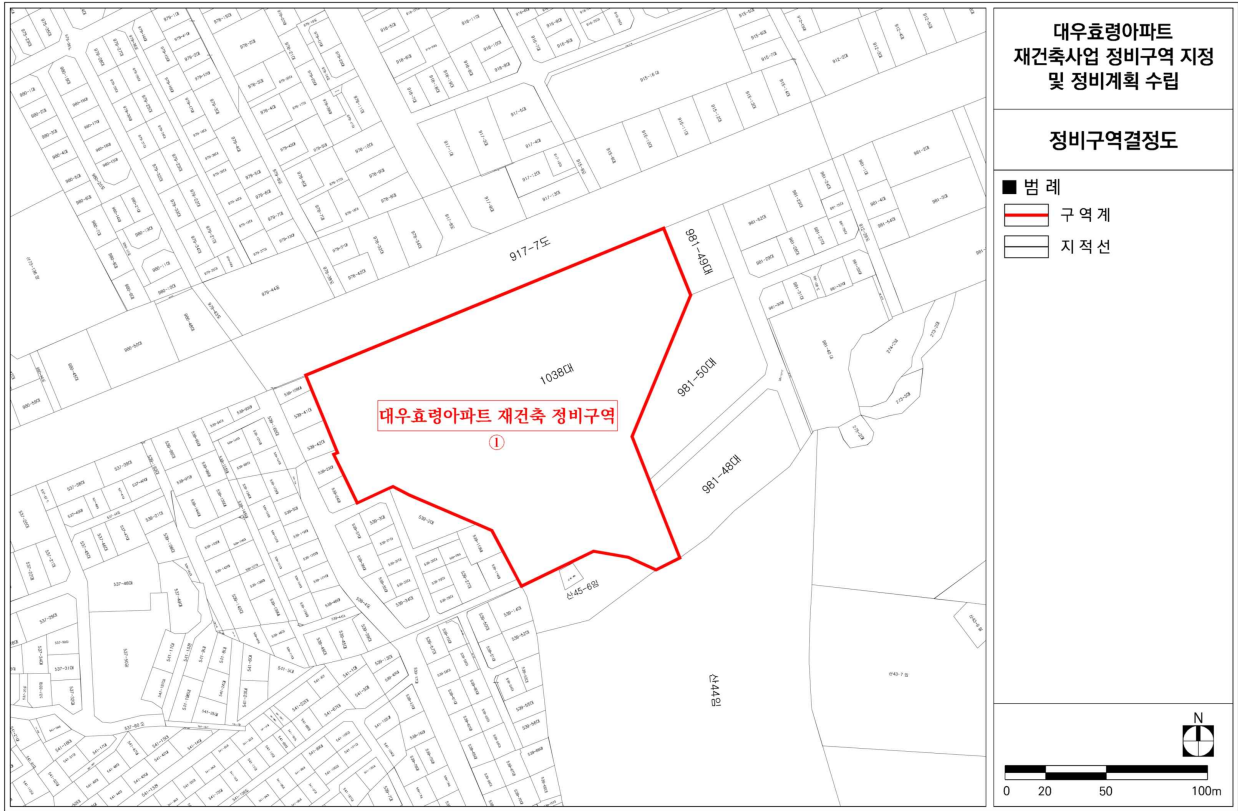
□ 공람의견 제출: 10건(제출일 기준)

구분	의견 제출자	의견요지	채택 여부	채택내용 또는 불채택 사유
설계 관련	하** 외 8명	○ 상가에 불합리한 설계, 대형 평수 조정 등 상가의 아파트 입주 가능 방안 요구	-	건축 설계에 관한 사항은 건축심의 및 사업시행계획 시, 상가의 아파트 입주는 관리처분계획 시 검토 예정
기타 의견	이**	○ 아파트 분양권 생각하고 있음	-	금번 정비계획과는 무관한 사항으로, 향후 관리처분계획 시 검토 예정

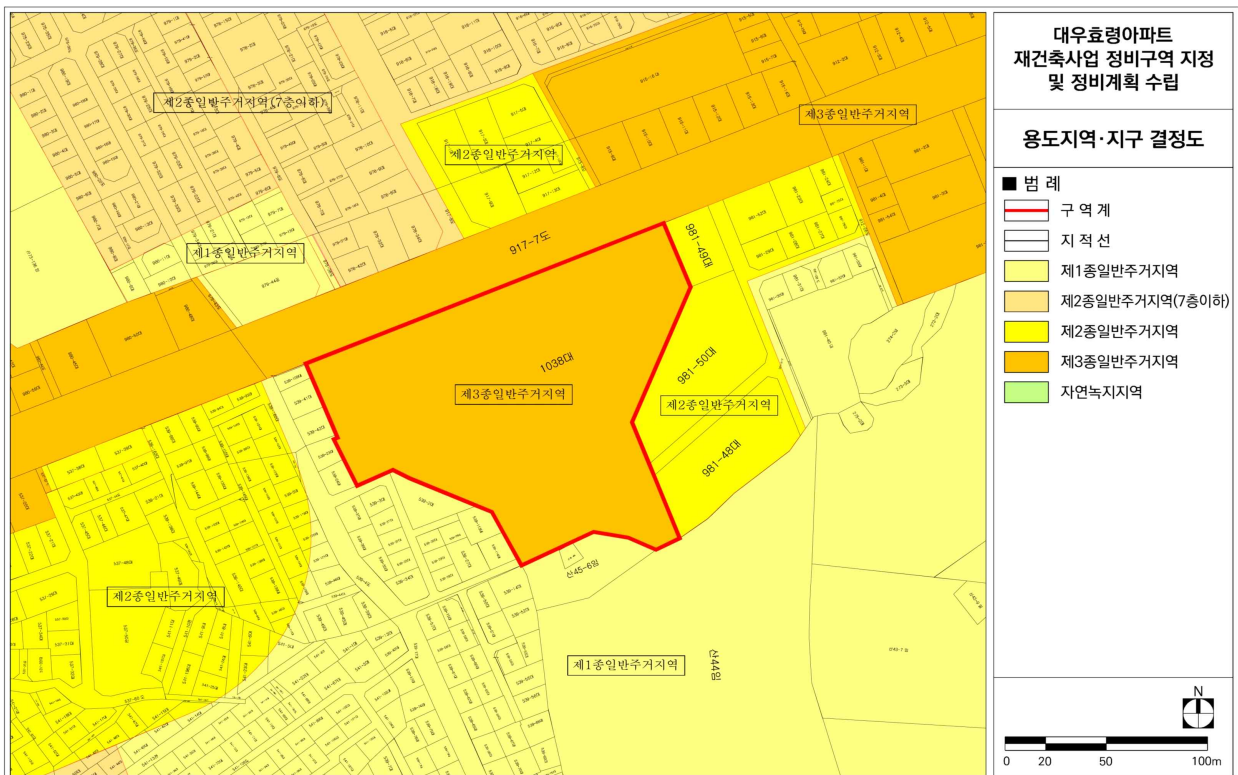
※ 2026. 3. 25.(수) 공람심사 후 채택여부 추후 반영 예정

# [붙임 7] 결정도 및 지침도

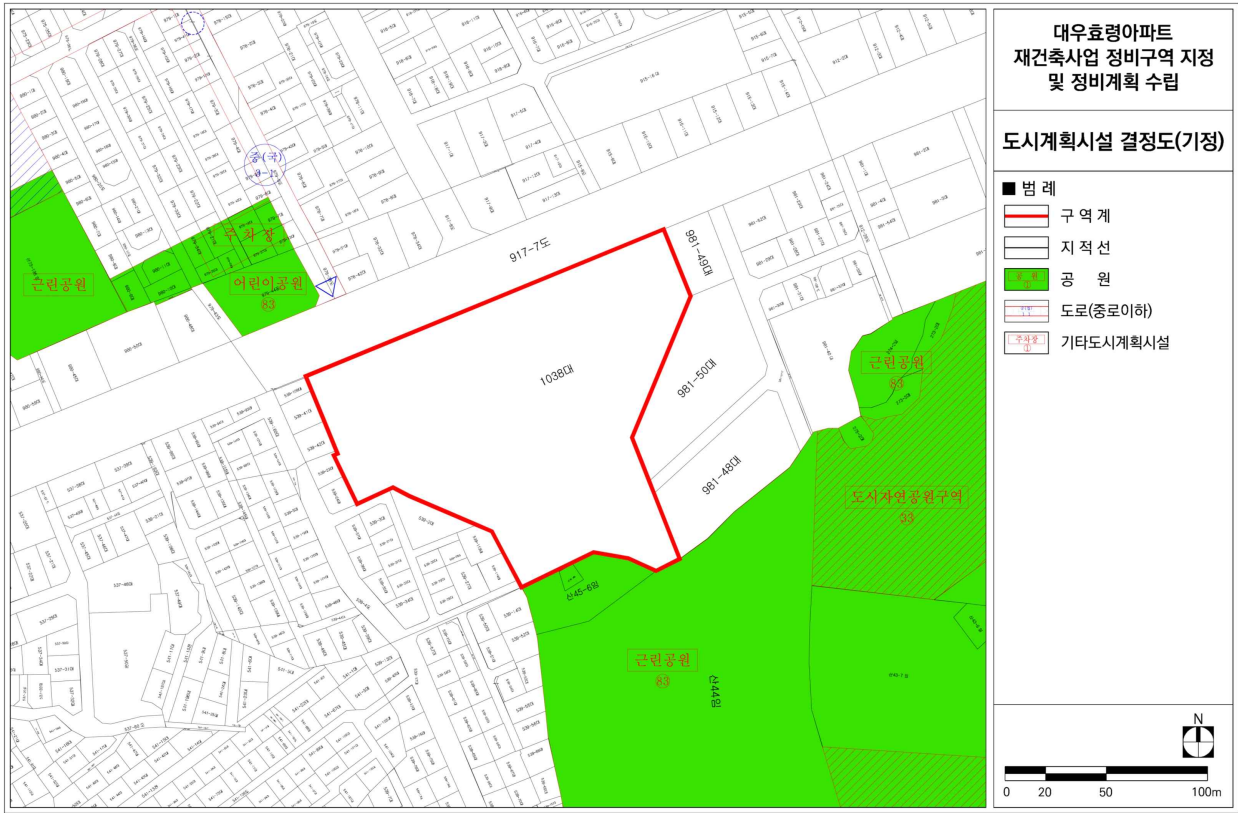
## □ 정비구역 결정도



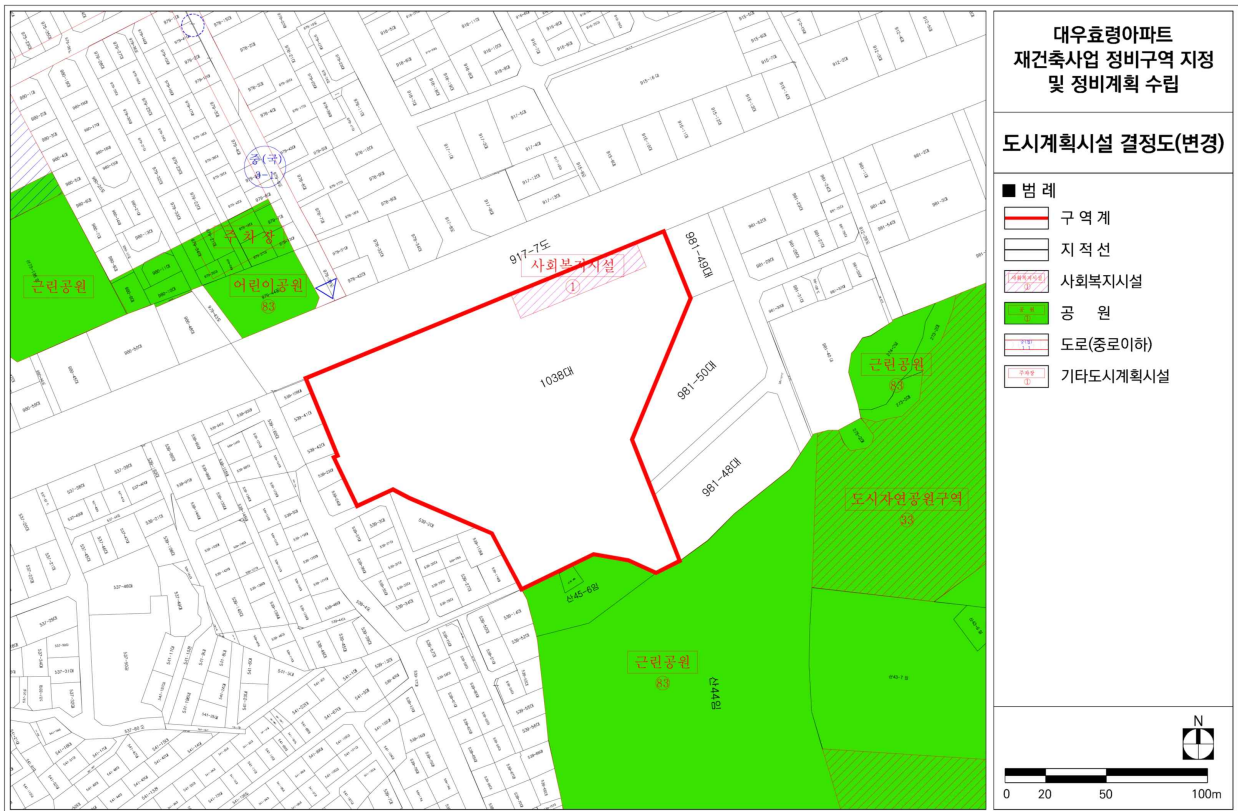
## □ 용도지역·지구 결정도



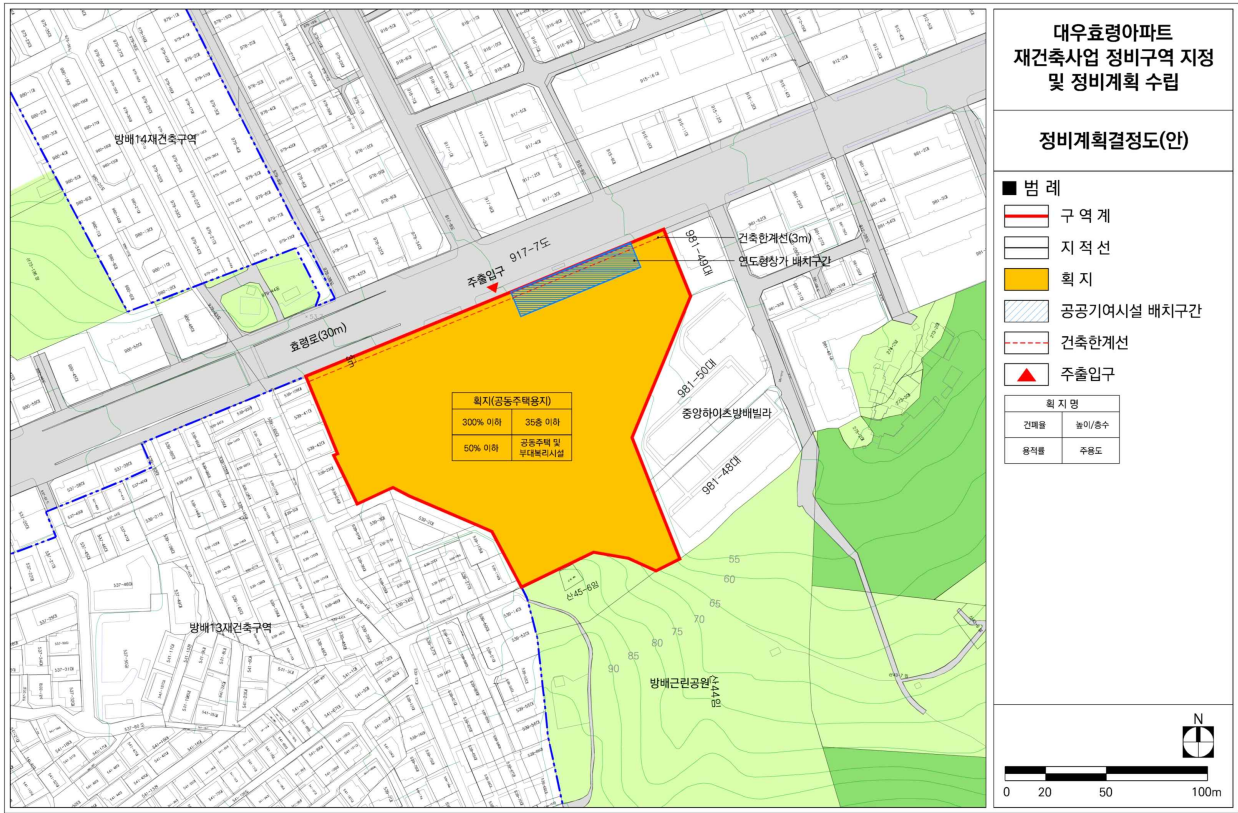
## □ 도시계획시설 결정(기정)도



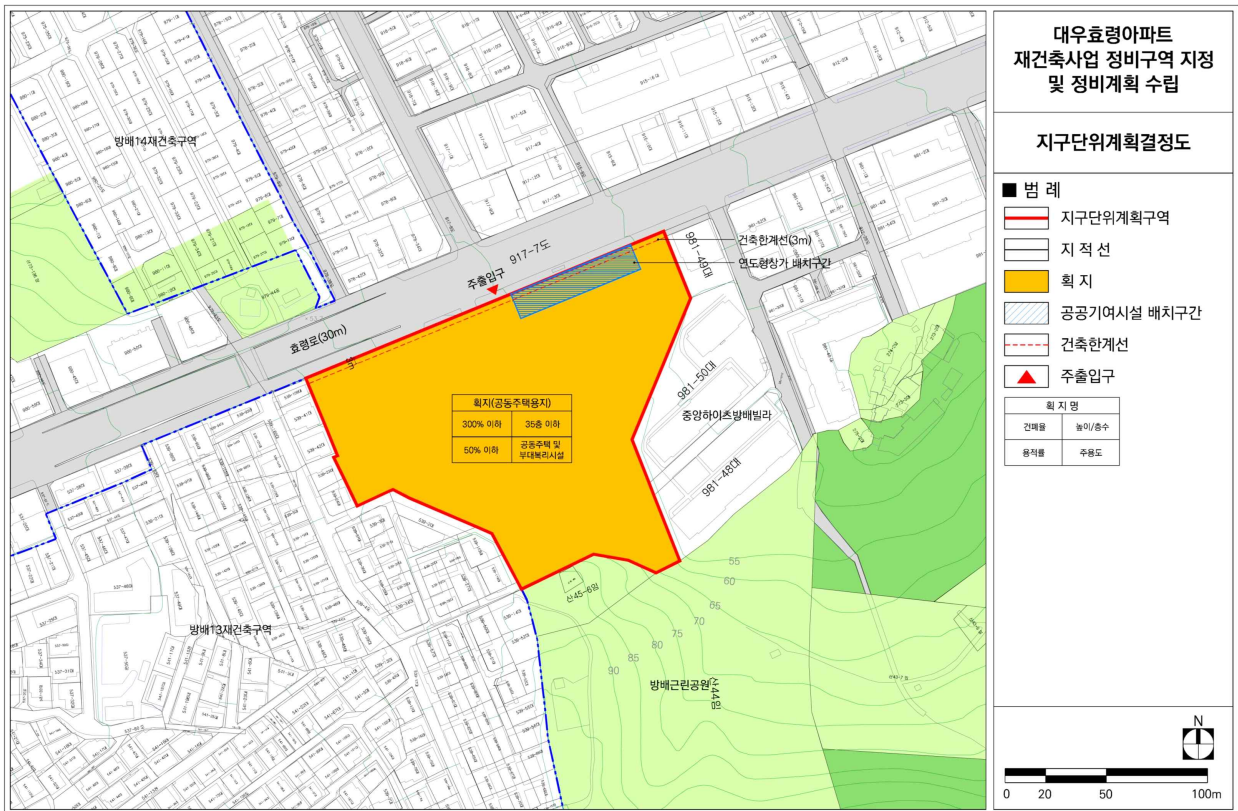
## □ 도시계획시설 결정(변경)도



## □ 정비계획 결정도



## □ 지구단위계획 결정도



## ■ 의견청취안 제출 배경

- 2026. 2. 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 제8조제2)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 준공연도가

- 
- 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 제20549호<sup>7)</sup>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

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

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

- ▶ 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.

### Ⅲ

## 증압의견

- 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 제 15조제2항에 따라 지방의회의 의견을 듣고자 제출된 안전임.
- 「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 적용하여 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 검토

한 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.