

2026. 2. 27.(금) 석간용

이 보도자료는 2026년 2월 27일 오전 10:00부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당 부서: 주택실 주거정비과

사진없음 ■ 사진있음 □ 쪽수 : 2쪽

주거정비과장

김동구

02-2133-7190

통합심의팀장

박성운

02-2133-7204

2026년 제3차 서울시 정비사업 통합심의위원회 개최결과

☐ 금일 처리 안건 : 총 2건

○ 조건부(보고) 의결 : 2건

※ 자문, 보류, 보고 안건은 보도자료를 제공하지 않습니다.

※ 안건에 대한 자세한 내용은 소관부서에 문의하여 주시기 바랍니다.

붙임 심의결과 1부.

제3차 정비사업 통합심의위원회 개최결과

【 2026. 2. 26. (목) 09:30 】

■ 총 2건 (조건부(보고) 의결 2건)

순번	안 건 명	안 건 개 요	심의결과	비 고
1	<심의-신규> 은마아파트 재건축사업	○ 위 치 : 강남구 대치동 316번지 일대(243,552.60㎡) ○ 지역지구 : 제3종일반주거지역, 중심미관지구 ○ 내 용 : 건축+경관+교통+교육+환경+공원+재해+소방	조 건 부 (보고) 의결	<공동주택과> 재건축계획팀 팀장 : 임동수 담당 : 김한형 (2133-7137)
2	<심의-신규> 성수전략정비구역 제4 주택정비형 재개발사업	○ 위 치 : 성동구 성수동2가 219-4번지 일대(60,890㎡) ○ 지역지구 : 제3종일반주거지역 ○ 내 용 : 건축+경관+교통+교육+환경+공원+재해+소방	조 건 부 (보고) 의결	<주거정비과> 재개발관리팀 팀장 : 장도영 담당 : 임세나 (2133-7187)

2026. 2. 27.(금) 석간용

이 보도자료는 2026년 2월 27일 오전 10:00부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당부서 : 주택실 공동주택과

공동주택과장	이정식	02-2133-7130
재건축계획팀장	임동수	02-2133-7140

사진없음 ☐ 사진있음 ☒ 쪽수 : 4쪽

은마 재건축 6개월 만에 통합심의 ... '신통기획 시즌2' 주택 공급 속도 높인다

- 도시계획위원회 심의 후 6개월 만에 통합심의, '신통기획 시즌2' 공급 속도 ↑
- 민간 정비사업 최초 역세권 용적률 특례 적용, 655세대 추가 공급(총 5,893세대)
- 대치동 학원가에 공원·공영주차장·개방형 도서관 조성, 침수대비 저류조도 설치
- 20m 폭원의 공공보행통로 조성하여 은마~미도~양재천~개포동까지 연결

- ☐ 은마아파트 재건축 통합심의가 도시계획위원회 심의 6개월 만에 진행됐다. 인허가 절차를 간소화하고 사전 공정관리를 강화한 '신속통합기획 시즌2'를 적용해, 5,893세대 대단지 공급에 속도를 낸다.
- ☐ 서울시는 2월 26일 제3차 정비사업 통합심의위원회를 개최하고 은마아파트 재건축 정비사업에 대한 건축·경관·교통·교육·환경·소방·재해·공원 등 8개 분야 통합심의가 '조건부(보고) 의결' 됐다고 밝혔다.
- ☐ 은마아파트는 강남권을 대표하는 노후 대단지 아파트로, 25년 9월 도시계획위원회 심의를 통과하여 최고 49층 5,893세대 규모의 단지로 정비계획이 변경되었다(25.11월 결정고시). 금번 통합심의를 그 이후 6개월 만에 진행되었는데, 이는 작년 9월 발표한 '신속통합기획 시즌2'를 적용한 결과이다.

<은마아파트 재건축 신속 추진>

- 은마아파트 재건축은 ‘신속통합기획 시즌2’에 따라 ① 통합심의 전 진행하던 환경영향평가 초안검토회의를 생략하였고, ② 자치구·조합 및 분야별 업체들과 지속적인 소통과 공정 회의를 통해 각종 행정 준비 절차를 사전에 병행 추진하는 등 절차 간소화 및 적극적 공정관리를 실시하였다. 그 결과, 정비사업 단계별 표준처리기한에 대비해 사업기간을 약 3개월 단축할 수 있었다.



※ 은마 재건축의 경우 시공사 선정('02.7월) 및 조합 설립('23.9월)이 선행되어 해당 공정은 제외

<은마아파트 재건축과 함께 달라지는 주거환경>

- 은마아파트 재건축은 대치동 학원가(은마아파트입구 사거리)와 학여울역 주변 등 2개소에 지역 주민을 위한 공원을 조성하여 대단지 공급과 함께 지역 주거환경도 개선한다.
- 대치동 학원가 인근 소공원 지하에는 공영주차장 약 380면을 설치해 불법주정차 문제에 대응하고, 공원 남측에는 학생을 위한 개방형 도서관을 조성한다. 학여울역 방향 근린공원 지하에는 4만 m^3 규모의 저류조를 설치해 대치역 일대 침수피해를 막는다.
- 그리고, 단지 중앙에 남북방향으로 폭원 20m의 공공보행통로를 조성한다. 이는 재건축 정비계획이 결정된 대치미도 아파트의 공공보행통로, 양재천을 가로지르는 입체보행교와 연계되어 대치생활권과 개포생

활권을 연결하는 효과를 기대할 수 있다. 공공보행통로변으로는 어린이집, 유치원, 경로당 등 지역주민을 위한 개방형 커뮤니티 시설을 조성할 예정이다.

<민간 정비사업 최초 공공분양주택 도입>

- 또한, 정비사업 최초로 ‘공공분양주택’도 도입한다. 민간 주도 재건축에 공공분양이 결합된 최초 사례로 역세권 용적률 특례 적용(300% → 331.9%)을 통해 655세대를 추가로 공급하는 방식이다. 추가 공급되는 655세대 중 195세대는 다자녀 중산층 등 실수요자를 위한 공공분양주택으로 공급하고, 나머지 227세대는 민간분양, 233세대는 공공임대로 이뤄진다.
- ‘역세권 용적률 특례’란 대중교통 이용이 편리하고, 기반시설이 우수한 역세권에 법적 상한의 최대 1.2배까지 용적률을 완화해 사업성을 높이는 제도다. 완화된 용적률의 30~40%는 민간주택으로, 60~70%는 공공주택으로 공급한다.
- 일부 아파트 동의 일조권 확보와 화재에 대비한 지하 전기차 주차장의 안전성 확보 및 지하 부대복리시설의 안전한 대피 계획을 주문하였다.
- 은마아파트 재건축은 금번 통합심의 결과를 반영하여 2026년까지 사업시행계획 인가를 완료하고 2027년 관리처분계획 인가를 거쳐 2030년 착공을 목표로 신속하게 사업을 추진할 예정이다.
- 최진석 서울시 주택실장은 “강남권 재건축의 상징인 은마아파트의 금번 통합심의 통과는 신속통합기획 2.0을 적용한 성공적인 사례가 될 것이다.”라며 “서울시는 2031년까지 31만 가구의 신속한 착공을 목표로 최선을 다하겠다”고 말했다.

〈붙임〉

대치동 은마아파트 주택재건축 정비사업 개요

○ 위 치 : 강남구 대치동 316번지 (면적 : 243,552.60 m^2)

○ 건축규모

구분	건폐율	용적률	연면적	높이
공동주택	21.66%	331.42%	1,455,687.06 m^2	177.85m

○ 배치도 등 (※ 통합심의 조치계획 수립 및 인허가 과정 등에서 조정될 수 있음)



2026. 2. 27.(금) 석간용

이 보도자료는 2026년 2월 27일 오전 10:00부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당부서 : 주택실 주거정비과

주거정비과장

김동구

02-2133-7190

사진없음 ☐

사진있음 ☒

쪽수 : 4쪽

재개발관리팀장

장도영

02-2133-7186

성수전략 4지구, 15년 정체 풀렸다...한강변 1,439세대 공급 추진

- 시 정비사업 통합심의, 성수전략정비구역 제4 주택재개발 정비사업 ‘조건부(보고) 의결’
- 한강변 최대 64층 1,439세대 공급...지역주민과 상생하는 열린단지 계획
- 공공보행통로 연계한 커뮤니티 가로 조성...지역 공동체 활성화 기여 전망

- ☐ 2011년 정비계획 결정 이후 15년간 지연되었던 성수전략 4지구 재개발사업이 신속통합기획을 거쳐 통합심의를 진행했다. 한강변 최대 64층 1,439세대 대단지 공급에 속도가 붙을 전망이다.
- ☐ 서울시는 2월 26일 제3차 정비사업 통합심의위원회에서 ‘성수전략 정비구역 제4 주택정비형 재개발사업’에 대해 건축·경관·교통·교육·공원 등 8개 분야를 통합 심의한 결과 ‘조건부(보고) 의결’됐다고 밝혔다.
- ☐ 대상지는 성수전략정비구역 전체 4개 지구가 동시에 사업을 추진해야만 도로, 공원 등 기반시설 조성이 가능하여 2011년 정비계획 수립 이후 장기간 사업 추진이 지연되었으나, 신속통합기획을 통해 2025년 각 지구별로 사업 추진이 가능토록 정비계획을 변경하였고, 이번 통합심의를 통해 본격 실행단계에 진입했다.

- 이번 통합심의를 통해 지하6~지상64층 10개동 규모로 총 1,439 세대(공공 267세대 포함) 공동주택이 공급되며, 공공기여 등을 통해 공공청사, 공원 등이 조성될 계획이다.
- 단지는 한강변으로 10~40m 규모의 통경축을 확보한 열린 배치로 개방적 경관을 형성한다. 성수역에서 한강까지 이어지는 선형공원을 조성해 문화와 자연이 어우러지는 주거환경을 만든다.
- 단지 내부에는 기존 성덕정길의 가로체계와 연계해 지역 주민에게 열린 커뮤니티 가로를 조성한다. 공공보행통로를 중심으로 어린이 돌봄시설, 작은 도서관 등 공동이용시설을 배치해 지역 공동체 활성화에 기여할 전망이다.
- 이번 통합심의를 통해 성수전략정비구역 4지구 재개발사업이 추진 속도를 내게 되었으며, 사업시행인가와 관리처분계획인가 절차를 신속히 진행해 2031년 착공할 예정이다.
 - 성수4지구의 초고층 아파트 건립에 따라 주동 형태는 구조적 안전성을 보완 계획할 것을 심의 시 조건 부여했다.
- 서울시는 “성수전략정비구역 4지구 통합심의 통과를 시작으로 성수 전략정비구역 내 타 사업추진에도 탄력을 받을 것으로 예상된다”며 “남은 행정절차가 신속히 진행될 수 있도록 적극 지원하여 주택공급이 차질없이 이루어질 수 있도록 노력하겠다”고 말했다.

- 한편, 최근 시공사 선정 과정에서 논란이 되었던 사항과 관련하여 서울시에서는 긴급 실태점검을 실시하고, 점검결과 확인된 부적정한 절차 등에 대해 조합에 시정지시토록 행정지도하였으며, 성동구청에는 유사한 사례가 발생하지 않도록 특단의 대책을 강구토록 요청하였다.

〈붙임〉

성수전략정비구역 제4 주택정비형 재개발사업

□ 사업개요

- 위 치 : 성동구 성수동2가 219-4 일원 (구역면적 : 89,828 m^2)
- 건축규모

구분	건 폐 율	용 적 륜	연 면 적	높 이
공동주택 및 근린생활시설	30.49%	299.88%	395,001.01 m^2	248.7m

- **관련자료** (※ 참고자료로 통합심의 조치계획 수립 및 인허가 과정 등에서 조정될 수 있음)

배치도	
조감도	