

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

사진없음 ☐ 사진있음 ☒ 쪽수 : 4쪽

재건축계획팀장

임동수

02-2133-7140

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 통합심의는 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 4만m³ 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㎡)

○ 건축규모

구분	건폐율	용적률	연면적	높이
공동주택	21.66%	331.42%	1,455,687.06㎡	177.85m

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

배치도	
조감도	

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㎡)
- 건축규모

구분	건 폐 율	용 적 륜	연 면 적	높 이
공동주택 및 근린생활시설	30.49%	299.88%	395,001.01㎡	248.7m

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

배치도	
조감도	