

담당부서 : 도시계획국 신속통합기획과

(‘신속통합기획’ 총괄)

주택정책실 공동주택지원과

(신반포2차아파트 재건축사업 추진)

사진없음 사진있음 매수 : 6매

신속통합기획과장	명노준	2133-1889
신속통합기획1팀장	심소희	2133-1685
담 당 자	장성희	2133-8343
공동주택지원과장	김장수	2133-7130
재건축정책팀장	김병철	2133-7136
담 당 자	류진아	2133-7147

한강의 활력을 함께 누리는 수변 특화단지, 신반포2차 아파트 재건축 신속통합기획안 확정

- 한강변을 대표하는 단지로 수변특화 우수디자인 시 높이 완화, 매력적 수변경관 창출
- 잠수교 보행교 전환과 연계한 문화공원, 나들목 신설로 한강의 활력을 주변 주거지역으로 확대
- 도시과 한강의 보행길을 서로 연결해 걷고 싶은 한강변, 활기찬 생활가로 조성
- 주민제안(안) 접수 6개월 만에 신속통합기획 확정, 연내 정비구역 지정 목표

- 서울시가 서초구 신반포2차 아파트 재건축 신속통합기획안을 확정했다. 한강변 대표 주거단지로서 상징적 경관 및 녹지·보행이 어우러진 수변 여가문화거점을 조성한다는 계획이다.
- 준공 40여년이 넘은 신반포2차 아파트는 주거환경 개선이 시급했지만, 재건축 추진 과정에서 한강 조망권 확보, 평형배분 문제로 주민 갈등을 겪으며 사업이 지연됐다. 서울시는 6개월 만에 총수완화 등 한강변 입지적 강점을 살린 기획안을 마련, 주민 공감대를 이끌어 내면서 사업을 본궤도에 올렸다.

- 이번에 확정된 신반포2차 아파트 재건축 신속통합기획안에 따르면, 이 일대는 한강과 도시가 어우러지는 명품 주거단지(117,789.1㎡, 50층, 2,050세대 규모)로 탈바꿈한다.
- 이를 위해 ‘한강의 활력을 함께 누리는 수변 특화단지’를 목표로 4가지 계획 원칙을 담았다. ① 특화 디자인을 통한 한강변 매력적 경관 창출 ② 한강변 입지특성을 고려한 녹지·보행네트워크 형성 ③ 도심의 활력이 되는 생활가로 활성화 ④ 지역주민과 함께 공유하는 시설 조성이다.
- 첫째, 한강변에 길게 면하고(약600m) 있는 대상지 특성을 감안해, 다채로운 스카이라인 및 개방감 확보를 위해 30m 이상의 통경축을 열고 공공보행통로 변으로 디자인 특화동을 배치했다. 또한, 창의적·혁신적 디자인 설계 시 높이계획을 유연하게 적용함으로써 서울과 한강을 상징하는 입체적 스카이라인이 형성될 예정이다.
 - 시는 지난 2월 ‘도시·건축 디자인 혁신방안’을 발표한 바 있으며, 경관, 조망, 한강 접근성, 저층부 개방, 입면특화, 수변특화 디자인 설계 등 창의혁신 디자인을 적용하는 단지에 대해 50층 이상의 초고층 계획도 허용할 방침이다.
- 둘째, 시는 한강변을 대표하는 주거단지로서 한강에 닿아있는 입지적 강점을 최대한 활용했다. 이용이 저조한 대상지 북측 녹지를 구역 내로 편입해 걷기 편한 산책숲길로 재조성함으로써, 지역주민이 어디서나 한강으로 바로 접근 가능토록 계획했다.
 - 대상지 북측 녹지와 연계해 산책숲길을 조성하고 3개의 보행축을 한강과 직접 연결한다. 기존의 반포나들목에 더해 서릿개 공원 쪽으로 나들목(입

체보행교)을 추가 신설하고, 보행 잠수교와 연결되는 문화공원을 계획해 순환 녹지·보행네트워크를 완성한다는 구상이다.

- 특히, 서울시가 지난 3월 9일 발표한 ‘그레이트 한강 프로젝트’에 따라 잠수교가 전면 보행화되면, 신반포2차 아파트에서 공공기여로 조성하는 문화공원은 잠수교(보행교)와 연계해 서울시민이 한강 조망과 휴식을 즐길 수 있는 수변 여가문화거점으로 거듭날 예정이다.

- 셋째, 주요 보행동선을 따라 커뮤니티시설과 연도형 상가를 배치해 가로활성화를 유도, 수변으로 열린 단지를 조성한다. 고속터미널에서 한강까지 활력있는 보행길을 조성하고, 한강변으로 수변문화시설(커뮤니티시설)을 배치해 일반 시민에게 개방하는 등 수변과의 경계를 허무는 계획을 수립한다.
 - 이번 기획안에 따르면, 한강과 면한 주동 저층부에 필로티 또는 개방형 커뮤니티시설을 도입함에 따라 한강변 첫주동도 완화 적용했다.

- 마지막으로, 현재 효용성이 떨어지는 공공시설을 지역에 필요한 공공시설로 전환해 재건축사업의 공공성과 사업성의 조화를 이뤄냈다. 대상지 북측에 위치한 막다른 도로를 대지로 포함하는 대신, 한강변으로 보행로를 넓게 조성하고, 공공청사(치안센터), 공공주택 등 지역에 필요한 공공시설을 확보했다.
 - 주민간담회에 참석한 한 주민은 주민들의 요구와 서울시의 도시관리 원칙이 적절히 조화된 기획안에 공감하며, “40년 넘어 노후화된 아파트의 재건축을 오랫동안 기다려왔는데 이제야 희망이 보인다”며 남다른 감회를 전했다.

- 시는 신반포2차 아파트 재건축 신속통합기획안이 확정됨에 따라, 연내 정비계획 결정이 완료될 것으로 전망하고 있다. 신속통합기획의 절차 간소화에 따라 도시계획위원회 수권분과위원회 심의, 사업시행계획시 관련 심의 통합으로 사업 기간이 대폭 단축될 것으로 예상된다.

- 조남준 서울시 도시계획국장은 “단지과 한강을 녹색 보행동선으로 연결해 휴식·여가 공간을 조성하고, 스카이라인을 다양화하는 등 한강의 잠재력을 시민들이 가깝게 느낄 수 있는 계획안 마련에 주력했다”며, “앞으로 신속통합기획을 통해 변화할 한강변 주거지의 혁신적 모습을 기대해 달라”고 말했다.

신반포2차 아파트 재건축 신속통합기획 참고자료

□ 대상지 현황

- 위 치 : 서초구 잠원동 73번지 일대 (177,789.1㎡)
- 용도지역 : 제3종일반주거지역
- 거 주 자 : 1,572세대

< 신반포2차 아파트 위치도 >



□ 신속통합기획 주요 내용

구분	용도지역	용적률	층수(예시)	세대수
현 황	3종	-	-	1,572세대
신속통합기획(안)	3종	300% 이하	50층 내외	2,050세대 내외

□ 추진경위 및 향후일정

- `22.06.15. : 신속통합기획 추진 결정 통보
- `22.09.14. : 주민제안(안) 제출
- `22.10.~`23.03. : 신속통합기획 수립 (주민간담회, 주민설명회 등 병행)
- `23.03. : 신속통합기획안 확정·통보 (서울시→자치구)
- `23.04.~ : 정비계획(안) 입안절차 추진 및 정비계획 결정

