

방배우성아파트 재건축 추진 환경

사당역 복합환승센터 개발 추진

개발 현황

- 개발 방식 변경 : 토지주인 서울교통공사측 민자개발 방식으로 변경

개발 일정

일정	2025년 6월	2026년 상반기	2026년 하반기	(예정)
기본구상/공모	■■■■■			
시공사 선정		■■■■■		
용도변경/준비작업			■■■■■	
착공				■■■■■

우리 재건축에 미치는 영향

- 임대아파트 기부채납 최소화(지하주차장 제공 등 대체방안), 사당역-아파트간 연결통로 확보, 환승센터공사측과 연계 시 메리트
- 25년 '기본구상' 단계에서부터 추진위원회(또는 준비위원회)로서 서울교통공사 측과 논의 및 의견개진
- 26년 시공사 선정에 입찰한 업체들 대상 접촉하여 구체적인 사업추진 사항을 협의
- 아파트 소유자 여러분에게 가장 이익이 되는 방안으로 개발 추진 및 아파트 재건축에 연계 되도록 노력
- 사당역 환승센터 설계가 마무리되기 전에, 사업자 및 교통공사와 협상할 수 있는 주체, 즉 추진준비위원회가 필요합니다
 - 방배우성 재건축 기부채납 방식(지하주차장), 용적률 상향, 사당역-아파트 통로 연결 등
 - 재건축 추진준비위원회와 입주자대표회의는 별개의 단체로, 함께 운영해서는 안 됩니다.

재건축 추진 방식

구분	조합 방식 (도시정비사업조합방식)	역세권 활성화 방식 (공공참여형 역세권 정비사업)	환승센터 연계 복합개발 방식 (도정법 외 방식)
법적 근거	「도시 및 주거환경정비법」	「도시 및 주거환경정비법」+ 「공공주택 특별법」	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「철도사업법」 등
주체	주민(토지등소유자), 추진위 및 조합	SH공사 등 공공기관	서울시 또는 서울교통공사 등

구분	조합 방식 (도시정비사업조합방식)	역세권 활성화 방식 (공공참여형 역세권 정비사업)	환승센터 연계 복합개발 방식 (도정법 외 방식)
특징	추진위 승인(과반), 조합설립 인가 (70%) 패스트트랙 시행으로 전체 기간 단축 가능 조합 구성 시, 다른 방식으로의 전환도 유연하게 가능	역세권(반경 350~500m) 대상 공공참여 시 용적률 2단계 상향 가능 (400% 확보 기대) 인허가 절차 간소화	사당역 복합환승센터와 연계 가능 아파트 부지 용도변경 및 교통결합 개발 가능 대규모 계획사업에 연계 가능
장점	민간 주도로 자율성 확보 특화설계 및 기부채납 협상 가능 조합이 대표기구로 작동하여 유연성 확보	사업 속도 빠름 용적률 인센티브로 사업성 향상 공공이 인허가 지원	대규모 기반시설과 시너지 창출 주변 개발과 연계해 가치 상승
단점	일부 주민 갈등 우려 추진 초기 시간 소요 (→ 패스트트랙으로 보완 가능)	공공성 요구로 주민 수익성 제한 가능 임대비율/기부채납 요구	주민이 주도하기 어려움 공공 의사결정 의존도 높음

검토 결과

자율성 및 수익성이 높은 민간주도 재건축 방향을 기본으로 삼아 재건축 추진위원회를 먼저 구성하고, 추진위원회를 중심으로, 앞으로 많은 주민설명회 및 방향설정 토론을 거쳐 최적의 재건축 방식 및 개발진행 방향을 확정해 나갈 필요가 있음.

정비사업 패스트트랙 시행 후 재건축 절차 변경

정비사업 절차

단계	현행 정비사업 절차	패스트트랙 방식 (2025년 6월 시행)
1단계	안전진단 (1년)	입안제안
2단계	입안제안	정비구역 지정 및 정비계획 수립
3단계	정비구역 지정 및 정비계획 수립	사업시행인가
4단계	추진위원회 구성	관리처분계획
5단계	조합 신청	착공
6단계	조합 설립	
7단계	사업시행인가	
8단계	관리처분계획	
9단계	착공	

단계	현행 정비사업 절차	패스트트랙 방식 (2025년 6월 시행)
특징 요약	추진위 구성 → 조합 설립까지 약 2년 소요	안전진단은 여전히 필요하지만, 사업시행인가 전까지 통과하면 가능 추진위원회 구성 요건 간소화 (준공 30년, 동의율·서류 간편화) 조합 신청 시점 유연화, 조합 설립 병행 가능 으로 전체 일정 단축 기대

우리 재건축에 미치는 영향

정비구역 지정, 추진위·조합설립 등 주요 절차가 간소화 됨에 따라, 사업 기간이 대폭 축소. 특히, 재건축진단·정비구역 지정 전 추진위원회가 구성 가능해짐에 따라, 신속한 추진위원회 구성 시 24년 하반기 사당역 복합환승센터 세부구상 단계 및 25년 공사 업체 선정 단계에서 소유자 대표 기구로서 적극적으로 협의를 진행할 수 있는 환경이 마련되었음. 기존에는 환승센터 개발 선정 업체가 우리 아파트의 재건축과 관련하여 사업을 추진하기를 기대해야 하는 입장이었다면, 이제는 소유자가 주도적으로 소유자들의 이익을 위해 목소리를 낼 수 있는 상황이 되었음

용적율에 따른 재건축 이익

방배우성아파트 기본 정보

항목	내용
대지 용적률	222%
건폐율	21%
세대 수	468세대
평균 세대 면적	약 33평
예상 공사비	평당 850만 원

주변 아파트 시세

- 입주전 디에이치방배 입주권 평당 1억원 이상 ('25. 6)
- 방배 그랑자이(구 강남아파트) 평당 9500만원 이상('25. 3)
- 서초구 방배동 신축 아파트 평당 1억원

용적률 상향 시 시뮬레이션

연면적 및 세대 수 변화

용적률	연면적(평)	예상 총세대	일반분양 가능 세대
250%	17,395	527세대	+59 세대
350%	24,353	738세대	+270 세대
400%	27,832	843세대	+375 세대

용적률	연면적(평)	예상 총세대	일반분양 가능 세대
500%	34,790	1,054세대	+586 세대
600%	41,748	1,265세대	+797 세대

수익성 분석 (방배5구역 기준 평당 분양가 6,496만 원)

주요 가정

- 공사비: 850만 원/평
- 분양가: 6,496만 원/평
- 세대당 면적: 33평
- 시공사 이윤 및 제비용: 총 사업비의 15%
- 기타 부대비용: 3,000억 원 (이주비, 금융비 등)

시나리오별 사업 수지

용적률	분양 수익 (억)	공사비 (억)	시공사·제비용 (억)	기타비용 (억)	순이익 (억)	조합원 1인당 이익 (예 상)
250%	12,650	14,786	2,217.9	3,000	8,950	흑자 (재투자 가능)
350%	35,100	20,700	3,105.0	3,000	29,719	약 +0.64억 원
400%	48,600	23,657	3,548.6	3,000	43,879	약 +0.94억 원
500%	76,000	29,572	4,435.8	3,000	69,599	약 +1.49억 원
600%	103,600	35,486	5,322.9	3,000	96,519	약 +2.06억 원

향후 과제

- 서초구청 및 서울시와의 용적률 상향 협의 및 기부채납 비율
- 정비계획 변경 또는 특례사업 적용 검토
- 분양가 상한제 적용 여부 확인
- 시공사 선정 시 공사비, 이윤 조건 명확화

추진준비원회

향후 일정

일 정 구 분	2025년 6월 초	2025년 6월 중~말	2026년 6월 말~7월	2026년 8~9월	2026년 하반기
------------------	------------	--------------	---------------	------------	-----------

일 정 구 분	2025년 6월 초	2025년 6월 중~말	2026년 6월 말~7월	2026년 8~9월	2026년 하반기
추 진 준 비 위 운 영 시 작	<div></div>				
추 진 위 설 립 승 인 신 청		<div></div>			
동 의 서 징 구			<div></div>		
PM 용 역/ 정 비 계 획 수 립				<div></div>	

일 정 구 분	2025년 6월 초	2025년 6월 중~말	2026년 6월 말~7월	2026년 8~9월	2026년 하반기
조 합 설 립 동 의 율 확 보					

추진준비위원회의 의미

- 법적 지위는 없지만 실질적 준비 조직
- 주민 의견 수렴, 구청 협의, 설명회 등 수행
- 추진위 설립 전 단계의 핵심 기획조직

현재 구성 현황

- 실소유주 인증 및 참여 증가
- 카카오톡 실소유주방 운영
- 설명회 및 자료 배포 준비
- 주민 간 소통 창구 확대 노력