

한신서래 통합재건축 설명회

2025. 08. 12.



< 이진기준비위원장의 거짓말 >

- 1) 오늘 설명회에 한형기와 끝장토론을 제안 받은 적이 없다
- 2) 정비구역지정 후 법적 단체인 추진위원회에서 통합해야 대등한 위치에서 우리의 최대 이익이 보장된다.
- 3) 서초구청이 강요하다시피 통합재건축을 권유하는 것은 한신서래의 이익보다 행정실적을 올리기 위한 것이다.
- 4) 궁전과 동궁아파트는 자체적으로 재건축이 힘든 단지다. 2013년부터 지금까지 재건축하지 못한 이유다.
- 5) 국토교통부 질의회신에서 진입도로는 문제없다고 했다.

이진기위원장 -> 로스쿨 교수

한신서래 통합재건축추진준비위원장에게 수시로
법적 조치 운운하며 협박

순서

1. 한신서래 재건축

- 1) 반포미도 1,2차/한신서래 가격비교
- 2) 단독재건축/통합재건축 비교
- 3) 추정분담금 비교(단독 대 통합)
- 4) 통합재건축 사례
- 5) 통합 합의서 핵심 내용
- 6) 정비구역지정 진행 경과 -> 단독재건축 불가 처분
- 7) 이진기위원장의 거짓말과 통합 방해 행위
- 8) 정비구역지정과 추진위 승인 후 통합 주장 이유

2. 설문조사 3. 공지사항 4. 질의응답

1) 경 력

- 삼성, 대우건설 21년 근무
- 도곡동 타워팰리스 3차 현장소장
- 재건축, 재개발 종합컨설팅사 부사장 4년
- 재건축조합 조합장 3회, 감사 1회,
기술자문 2회
- 현, HK미래주택연구원 원장(대표이사)
-> 재건축,재개발 종합컨설팅

2) 주요 자문 단지 및 내용

- 신반포3차 : 14년간 추진위 -> 6개월 만에 조합설립인가
- 신반포2차 : 17년간 추진위 -> 10개월 만에 조합설립
- 압구정1구역(미성,1,2차), 2구역(신현대)-> 조합설립인가
- 방배5구역, 반포주공3주구 -> 시공사 계약해지
- 은마, 개포주공4단지, 역삼 개나리4차, 신반포2차, 과천 주공6, 반포주공3주구, 한강 맨션 -> 조합장 해임
- 올림픽선수촌, 성산시영, 목동6단지-> 정밀안전진단 통과
- 원베일리(신반포3차,23차, 경남,우정1,2차). 대치쌍용 2차, 우성1차. 개포 현대1차,경남,우성3차. 신반포1차 1~19, 20~21동. 신반포19차,25차-> 통합재건축 성공

▶ 최근 : 자양동 한강우성 외 5개단지 통합재건축 자문

55개 단지 + α , 설명회 90회 이상

대치 선경1,2차	압구정 신현대(2지구)	신반포6차	한남 3구역
대치 쌍용2차	압구정미성1,2차	잠원 롯데캐슬	여의도 대교
대치 우성1차	압구정 구현대(3지구)	신반포7차	성산 시영
개포 주공1단지	반포 주공1,2,4,주공	서초 무지개	목동 신시가지
개포 주공4단지 (조합장 해임)	반포 주공3주공 (시공사 계약해지)	방배5구역 (시공사 계약해지)	목동 6단지 목동10단지
개포 주공6,7	신반포15차	방배6구역	올림픽선수촌
역삼 개나리4차 (조합장 해임)	신반포2차 (직무대행 해임)	강동 둔촌 주공	과천 주공6단지 (조합장 해임)
개포 경남 (3개단지 통합)	신반포3차,23차,경남 (5개단지 통합)	이촌동 한강맨션 (조합장 해임)	과천 주공5단지 과천 7-2단지
개포 현대1차	반포 우성	이촌동 신동아	분당삼성.한양
개포 우성3차	잠원 한신4지구	여의도 삼부	은마아파트
개포 한신 개포현대2차	신반포19차, 25차 (2개단지 통합)	이촌동 리모델링 5개 조합 (리모델링/재건축)	

90회 이상 설명회와 자문을
통해 많은 문제들을 해결해
주었지만 모두 무료

오늘 설명회도
한신서래, 궁전, 동궁의
부탁을 받고 무료로 진행

1) 성공 사례 -1

(반포 아크로리버파크)

지하3층 지상 38층, 1,612세대



각종 신기록 및 차별화 성공 사례

1. 각종 최단 기간 신기록

1) (도시계획심의~관리처분인가) 2회, 이주, 철거 ~
입주 : 4년 8개월 (타 조합 10~15년)

-> 인허가와 이주, 철거, 공사를 두 트랙으로 진행

2) 조합원 분양 신청 기간 : 15일 (도정법 2개월)

3) 도시계획심의~사업시행변경~분양신청~관리처분
인가 -> 1년 (타 조합 3~5년)

4) 이주 : 3개월 (타 조합 6개월)

5) 철거(석면철거 포함) : 6개월 (타 조합 1년 6개월)

6) 준공 ~ 보존 등기 : 4개월 (타 조합 1 ~ 9년)

각종 신기록 및 차별화 성공 사례

2. 7년 연속 최고가아파트(2016년~2023년)
 - 국내 신축 최초 평당 1억원 실거래
3. 최고 수익성(2016년 입주시 기준)
 - 기존 33평 -> 34평(58억원) + 9억원 환급
4. 확정지분제를 도급제로 변경
 - 고분양가 전략 성공으로 분양수입 극대화
5. 20동, 21동 통합성공
 - 수익성 대폭 증가
 - 단지규모 확대로 다양한 커뮤니티 구성과 최고가 아파트 등극(1,200세대 -> 1,612세대)

각종 신기록 및 차별화 성공 사례

6. 고분양가 전략 성공(2013~2014년)

- 한국갤럽, 한국리서치 적정분양가 용역
(적정분양가 : 평균 3,400만원, 최고 3,900만원)
 - > 평균 4,130만원, 최고 5,010만원 분양 성공
(조합원아파트를 매수하여 분양가 신기록)
 - > 주변단지 분양가 : 2,980~3,200만원
- ▶ 사전예약으로 미계약 55% 조기 완판

각종 특화공사 사례

- 제1호 특별건축구역 및 우수디자인 -> 각종 인센티브
- 지상 공원화 -> 쓰레기 분리수거함 지하 창고에 설치
- 천정고 30센티 상향(2.6미터), 지하 세대창고(1.5평)
- 서울시 최초 전평형 4-bay 설계
- 최초 인덕션 적용 -> 가스렌지 삭제
- 커뮤니티시설 다양화 및 고급화, 외관 및 조경 특화
-> 옥상층 스카이라운지, 하늘도서관 -> 강남의 대세
- 음식물쓰레기 이송설비 -> 주방에서 음식쓰레기 배출
- 한강조망 극대화 설계 변경 -> 당초 남향 설계
- 강남 최초 펜트하우스 특화 : 8세대

2) 성공 사례 -2

(반포 래미안원베일리)

5개단지 통합재건축

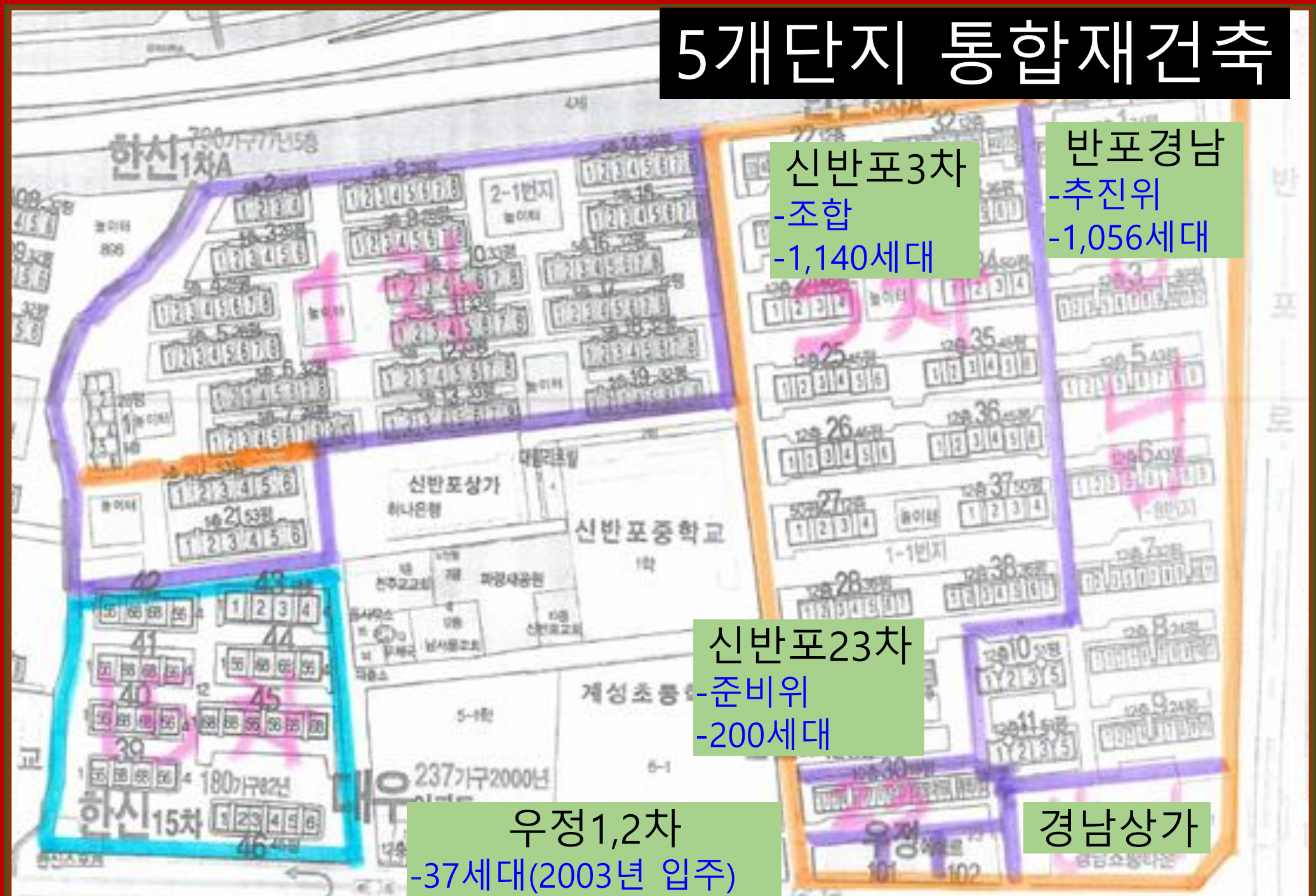
신반포3차
-조합
-1,140세대

반포경남
-추진위
-1,056세대

신반포23차
-준비위
-200세대

우정1,2차
-37세대(2003년 입주)

경남상가



신반포3차.경남 통합재건축

구 분	신반포 3차	경남, (상가)	신반포 23차	우정 1차,2차	비 고
세대수	1,140	1,056 (160)	200	37	세대수 2,433-> 2,990
추진 단계	조합	추진위	준비위	2003년 입주	

- 지하4층, 지상35층, 2,990세대
- 5개단지 통합재건축 조합설립변경(2015년 10월)
- 2023년 8월 30 준공
- > 조합설립 후 7년 10개월만에 입주



각종 신기록 및 차별화 성공 사례

1) 통매각 카드 성공(2019년 12월)

- 착공 4개월 단축, 분양가상한제 회피 -> 수 백억 절감

2) 분양가 미적용 -> 분양가 상한제 적용

- 분양가상한제 미적용 : HUG보증 평당 4,891만원
- 분양가상한제 적용 : 평당 5,668만원 승인

▶ 추가 분양수입 500억원

3) 국내 최고가 아파트 등극

- 34평 : 72억원, 53평 106억원 실거래(평당 2억원)
- > 커뮤니티, 조경, 공용부, 지하주차장 특화, 차별화

정부 불허방침 불구..원베일리 '통매각'강행

신반포3차·경남 임시총회조합원 2557명중 90%참석97% 압...

29일 오후 서울 서초구 반포동 엘루체
컨벤션 웨딩홀에서 열린 신반포3차·경
남 아파트 재건축(래미안 원베일리) ...

매일경제 · 2019.10.29. · 다음뉴스



막 오른 원베일리 '통매각' 소송.. "정부가 법치 주의 흐든다" 주장

일반분양분 통매각 내용이 담긴 정관 변
경 신청을 서초구청이 반려하자 신반포
3차·경남아파트(원베일리) 재건축 조...

조선비즈 · 2019.11.21. · 다음뉴스



서초 원베일리 분양가 5669만원 '역대 최고'..재건축사업 숨통 틔울 듯

손동우,김태준 입력 2021. 1. 8. 17:48 | 수정 2021. 1. 8. 21:06

서울 서초구 반포동 '래미안 원베일리'(신반포3차·경남아파트 재건축) 아파트 일반분양가가 3.3㎡(1평)당 5668만6000원으로 결정됐다. 역대 최고 분

양가다. 이는 주택도시보증공사(HUG)가 작년 7월에 정했던 분양가(평당 4891만원)보다 오히려 평당 778만원 높은 것으로, 정부가 무리하게 도입했던 분양가상한제라는 규제가 사실상 무력화된 것으로

각종 신기록 및 차별화 성공 사례

4) 최저 평당 공사비, 공사비 최저 인상

- 평당 공사비 : 597만원(타 조합 800만원 이상)
- 공사비 인상 : 2017년 평당 532만원
-> 2023년 597만원 (12% 인상)

▶ 코로나19, 러시아전쟁 등으로 공사비 폭등

- 추가 환급금 지급(타 조합은 추가부담금 폭탄)

5) 최단기간 입주 : 조합~입주 -> 7년 10개월

- 공사기간 내 입주(공기연장 없음)
-> 타 조합 6~12개월 연장

1. 한신서래 재건축

1) 반포미도1,2차,한신서래
가격 비교

반포미도1,2차

미도2차

미도1차

사소한 이해관계로
각각 단독재건축 추진



미도1,2차,한신서래 실거래가 비교

구 분	미도1차	미도2차	한신서래
세대수	1,260(1,739)	435(558)	414(550)
구역지정	완료	금년말 예정	반려
평 수	33.3평	27.8평	27.1평
층 수	7층	12층	11층
거래일	2025. 6. 14	2025. 5. 16	2025. 2. 23
실거래가	38.0억원	25.1억원	18.8억원
평당가	1억1411만원	9,029만원	6,900만원
국민은행 (평균가)	1억811만원	8,813만원	6,734만원

미도2차, 한신서래 저평가 : 소규모 단지, 재건축 지연

2) 단독/통합재건축 비교



한신서래, 신반포 궁전, 현대동궁

1. 3개단지 현황

구 분	한신서래	신반포궁전	현대동궁
기존 세대수	414	108	224
신축 세대수	550	253	347
기존 용적율	216%	155%	195%
정비구역지정	반 려	완 료	미신청
조합설립	X (준비위)	금년 10월 (추진위)	X (준비위)

현재 총746세대, 단독재건축 : 1,150세대
 통합재건축 : 1,250세대(도로, 소공원 950
 여평 무상양도로 100여 세대 증가)

2. 재건축 절차와 일정 비교

구 분	단독재건축	통합재건축	비 고
정비구역지정	불가(5~10년)	-	대치은마 10년
정비구역변경		1년	2026년 9월
조합설립인가	1년	3개월(변경)	2026년 12월
통합심의	1년	1년	2027년 12월
사업시행인가	1년	5개월	2028년 5월
관리처분인가	2년	4개월	2028년 9월
이주, 철거	1년 6개월	1년 6개월	28년 10월 이주
공사, 입주	3년 6개월	3년 6개월	33년 10월 입주
계	15~20년	8년	

- 1) 단독은 진입도로 12미터 미확보로 재건축 불가
- 2) 통합은 신반포궁전 조합에 한신서래, 현대동궁이 편입

3. 9월말까지 동의서가 필요한 이유

구 분	신반포궁전	비 고
정비구역지정	2014년 8월	상가에서 아파트 분양권을 요구하며 10년간 동의서 미 제출. 아파트분양권을 주기로 합의하고 동의서 제출
추진위승인	2015년 5월	
조합설립동의서	2025년 7월	
조합창립총회	2025년 9월	궁전과 동궁 통합 합의
조합설립인가	2025년 10월	궁전, 동궁, 한신서래 3개단지 최종 통합합의
정비구역변경	2025년 11월 ~2026년 10월	궁전, 동궁, 한신서래 통합 정비구역변경

- 금년 11월부터 궁전과 동궁의 통합정비구역변경 착수
- 금년 10월까지 통합합의가 안되면 궁전, 동궁만 통합추진

▶ 10년이 걸릴 수 있는 정비구역지정, 추진위 승인 후 통합 ?

4. 한신서래 가격 등 비교

구 분		단독재건축	통합재건축	비 고
신축세대수		550	1,250	단독은 입주까지 20년 이상 소요될 수도 있음
입주까지 기간		15~20년	8~9년	
최고 층수		35층	45층	
현재 가격	27.1평	18.3억원	18.3억원	국민은행 시세 평균가격
	48.8평	27.0억원	27.0억원	
내년 초 가격	27.1평	18.3억원	26.8억원	미도1차의 90% (1.1x90%=9900만원)
	48.8평	27.0억원	37.5억원	미도1차의 70% (1.1x70%=7700만원)
내년 초 가격 : 단독 -> 횡보, 통합 -> 8.5~10.5억원 상승				

3-1) 추정분담금 (단독재건축)

추정분담금 산정 기준

구 분		단독재건축	통합재건축
종전평가액		국민은행 평균가	좌 동
평당공사비		1,000만원	930만원
사업비		1,250만원/평 (공사비의 125%)	1,160만원/평 (공사비의 125%)
분양가	조합원 분양가	일반분양가의 85~95%	좌 동
	일반분양가	8,000만원/평	좌 동
	임대분양가	900만원/평	좌 동

1. 종전평가액

<단위:억원>

구 분	세대수	종전평가액	계
20평	56	15.00	840.0
27평	154	18.25	2,810.5
41평	72	25.00	1,800.0
42평	12	25.25	303.0
48평	72	27.00	1,944.0
53평	48	28.75	1,380.0
계(A)	414		9,077.5

2025. 7. 28. 국민은행 시세(평균가)

2. 분양 수입 <단위 :억원>

구 분	평 형	세대수	분양가	계
조합원 분양	24평	56	18.24	1,021.44
	30평	154	22.80	3,511.20
	42평	84	30.24	2,540.16
	48평	72	34.56	2,488.32
	53평	48	36.04	1,729.92
일반분양	34평	65	27.2	1,768.00
임대분양	24평	67	2.18	146.06
계		546		13,205.1

일반 : 8,000만원/평, 임대 900만원/평, 조합원(일반 85~95%)

24,30평 7,600만원/평, 42,48평 7,200만원/평, 53평 6,800만원/평

3. 비례율 산정

구 분	계	비 고
건축연면적	36,635.6평	비례율 = (분양수입 -지출) / 종전평가액
평당 사업비	1,250만원	
지출(사업비)	4,579.5억원	
종전평가액	9,077.5억원	
분양수입	13,205.1억원	
비례율	92.02%	

- 공사비 : 평당 1,000만원
- 사업비 : 평당 1,250만원(공사비의 125%)

4. 권리가액

<단위:억원>

구 분	종전평가액	비례율(%)	권리가액
20평	15.00	92.02%	13.80
27평	18.25	92.02%	16.79
41평	25.00	92.02%	23.01
42평	25.25	92.02%	23.24
48평	27.00	92.02%	24.85
53평	28.75	92.02%	26.46
계(A)			

2025. 7. 28. 국민은행 시세(평균가)

5. 추정 분담금

<단위 : 억원>

구 분	20평	27평	41평	42평	48평	53평	조합원 분양가
권리 가액	13.80	16.79	23.01	23.24	24.85	26.46	
24평	+4.44	+1.45	4.77	5.00	6.61	8.22	18.24
30평	+9.00	+6.01	0.21	0.44	2.05	3.66	22.80
34평		+9.05	+2.83	+2.60	+0.99	0.62	25.84
42평			+7.23	+7.00	+5.39	+3.78	30.24
48평			+11.55	+11.32	+9.71	+8.10	34.56
53평					+11.19	+9.58	36.04

0.0 : 환급금, +0.0 : 부담금

3-2) 추정분담금 (통합재건축)

1. 분양 수입

<단위 : 억원>

구 분	평 형	세대수	분양가	계
조합원 분양	24평	56	18.24	1,021.44
	30평	154	22.80	3,511.20
	42평	84	30.24	2,540.16
	48평	72	34.56	2,488.32
	53평	48	36.04	1,729.92
일반분양	34평	101	27.2	2,747.20
임대분양	24평	72	2.18	156.96
계		587		14,195.20

일반 : 8,000만원/평, 임대 900만원/평, 조합원(일반 85~95%)

24,30평 7,600만원/평, 42,48평 7,200만원/평, 53평 6,800만원/평

2. 비례율 산정

구 분	통합	단독	비 고
건축연면적	39,257.6평	36,635.6평	비례율 = (분양수입 -지출) / 종전평가액
평당 사업비	1,160만원	1,250만원	
지출(사업비)	4,553.9억원	4,579.5억원	
종전평가액	9,077.5억원	9,077.5억원	
분양수입	14,195.2억원	13,205.1억원	
비례율	106.21%	92.02%	

- 1) 공사비 : 평당 930만원, 사업비 : 평당 1,160만원
- 2) 통합시 국공유지(도로, 소공원) 총 950여평 무상 편입으로 건축연면적과 세대수가 증가

3. 권리가액

<단위:억원>

구 분	종전평가액	비례율(%)	권리가액
20평	15.00	106.21%	15.93
27평	18.25	106.21%	19.38
41평	25.00	106.21%	26.55
42평	25.25	106.21%	26.82
48평	27.00	106.21%	28.68
53평	28.75	106.21%	30.54
계(A)			

2025. 7. 28. 국민은행 시세(평균가)

4. 추정 분담금

<단위 : 억원>

구 분	20평	27평	41평	42평	48평	53평	조합원 분양가
권리 가액	15.93	19.38	26.55	26.82	28.68	30.54	
24평	+2.31	1.14	8.31	8.58	10.44	12.3	18.24
30평	+6.87	+3.42	3.75	4.02	5.88	7.74	22.80
34평		+6.46	0.71	0.98	2.84	4.70	25.84
42평			+3.69	+3.42	+1.56	0.30	30.24
48평			+8.01	+7.74	+5.88	+4.02	34.56
53평					+7.36	+5.50	36.04

0.0 : 환급금, +0.0 : 부담금

3-3) 추정분담금 비교 (단독/통합재건축)

구 분		20평	27평	41평	42평	48평	53평	가격
24평	통합	+2.31	1.14	8.31	8.58	10.44	12.3	42
	단독	+4.44	+1.45	4.77	5.00	6.61	8.22	35
30평	통합	+6.87	+3.42	3.75	4.02	5.88	7.74	50
	단독	+9.00	+6.01	0.21	0.44	2.05	3.66	42
34평	통합		+6.46	0.71	0.98	2.84	4.70	61
	단독		+9.05	+2.83	+2.60	+0.99	0.62	48
42평	통합			+3.69	+3.42	+1.56	0.30	71
	단독			+7.23	+7.00	+5.39	+3.78	52
48평	통합			+8.01	+7.74	+5.88	+4.02	78
	단독			+11.55	+11.32	+9.71	+8.10	59
53평	통합	원베일리 평균가				+7.36	+5.50	85
	단독	래미안퍼스티지 평균가				+11.19	+9.58	62

4) 통합재건축 성공사례

올림픽도로

< 반포 원베일리 >

경남 추진위원장이
통합을 반대하여
한형기가 3차를 매수
하여 소유자 신분으로
경남 추진위원장을
해임하고, 통합을 성공

신반포3차
-조합
-1,140세대

반포경남
-추진위
-1,056세대

신반포23차
-준비위
-200세대

우정1,2차
-37세대(2003년 입주)

경남상가

신반포3차.경남 통합재건축

구 분	신반포 3차	경남 (상가)	신반포 23차	우정 1차,2차	비 고
세대수	1,140	1,056 (160)	200	37	세대수 2,433-> 2,990
추진 단계	조합	추진위	준비위	2003년 입주	

- 지하4층, 지상35층, 2,990세대
- 통합재건축 조합설립변경(2015년 10월)
- 2023년 8월 30 준공
- > 조합설립 후 7년 10개월만에 입주

통 합 재 건 축 합 의 서

반포 원베일리 통합합의서

2015년 8월 4일

신반포3차 · 반포경남 · 반포경남상가 · 신반포23차 · 우정에쉐르(1,2차)

통합재건축 합의서

신반포3차아파트 주택재건축정비사업조합과 반포경남아파트 주택재건축정비사업 조합설립추진위원회 및 반포경남상가 운영위원회, 신반포23차 주택재건축정비사업 조합설립추진위원회, 우정에쉐르(1차와 2차를 하나의 단지로 간주함)는 아래와 같이 통합재건축의 조건 및 내용에 대한 협약을 체결하고 상호 신의와 성실을 바탕으로 성공적인 재건축사업을 위해 노력한다.

- 아 래 -

제 1 조 (사업추진방안)

- ① 신반포3차 조합이 반포경남(반포경남상가 포함), 신반포23차, 우정에쉐르를 포함한 조합설립변경절차를 진행하여 통합조합설립변경인가를 득하는 방안으로 추진한다.
- ② 기존 반포경남 및 신반포23차는 추진위원회해산동의서(기 제출자 소유주 제외) 및 통합을 위한조합설립동의서를 동시 징구하고 신반포3차는 조합설립변경동의서를 징구하여 조합설립변경총회 결의를 거쳐 통합을 위한 조합설립변경인가를 득하도록 한다.
- ③ 통합조합의 명칭은 인허가청과 협의 및 소유주 의견을 통해 결정한다.

제 2 조 신축아파트 분양조건

- ① 해당 사업부지내에 각각 분양한다. 단, 신반포3차와 반포경남 두 단지의 대지경계에 접한 신축동의 분양은 대지경계선을 기준으로 건축면적이 차지하는 비율로 두 단지에 분양한다.

- ② 신반포23차, 우정예첸의 경우 현 사업부지에 아파트 건립이 불가할 경우 현 사업부지에 가장 근접한 신축아파트를 분양하며, 인허가상 용적율을 초과하여 분양할 경우 일반 분양가로 분양한다.
- ③ 경남상가 소유주들이 원할 경우 아파트를 분양받을 수 있으며, 세부사항은 상가 협약서에 명시한다.

제 3 조 기 사용한 사업비 및 운영비 처리방안 및 관리처분 방식

- ① 각 단지별 기 사용한 사업비 및 운영비는 각 단지별로 분담하도록 하며, 관리처분총회시 반영한다.

제 4 조 각 단지별 기 선정한 시공사 및 용역사 처리

- ① 3차의 시공사(삼성물산건설), 설계사(바호그린디자인건축사사무소)는 법적지위를 갖고 있으므로 3차의 시공사 및 설계사로 선정한다. 조합설립 이후에 계약한 용역사는 신반포3차 조합원들의 의견을 반영하여 결정한 후 통합조합의 총회에 용역사 선정에 대한 안건을 상정하여 의결한다.
- ② 반포경남과 신반포23차의 시공사 및 용역사는 경남아파트 및 경남상가, 신반포23차 소유주들의 의견을 반영하여 결정한 후 통합조합의 총회에 시공사 및 용역사 선정에 대한 안건을 상정하여 의결한다.

제 5 조 조합 임원 및 대의원회 구성

- ① 통합조합의 임원은 통합을 위한 조합설립변경총회시 선출하며, 조합장 1인, 부조합장 1인, 감사 2인, 이사 10인, 대의원 143인으로 구성한다.

- ② 조합장 : 신반포3차, 반포경남 조합상 입후보자 중에서 다득표로 선출하고, 두 단지 중 조합장에 선출되지 못한 단지의 조합장 입후보자 중 다득표자가 부조합장으로 자동선출된다.
- ③ 이사 : 신반포3차 4인, 반포경남 4인, 경남상가 1인, 신반포23차 1인으로 구성하며, 각 단지별 다득표순으로 선출한다.
- ④ 감사 : 신반포3차, 반포경남 양 단지 각 1인으로 구성하며, 각 단지별 다득표순으로 선출한다.
- ⑤ 대의원 : 신반포3차 63인, 반포경남 58인, 반포경남상가 9인, 신반포23차 11인, 우정에쉐르 2인(1차, 2차 각1인)으로 구성하며, 각 단지별 다득표로 선출한다.

제 6 조 사업방식

- ① 독립채산제[獨立採算制](신반포3차, 23차, 경남아파트, 경남상가, 우정에쉐르 각각 독립채산제)로 한다. 사업비 및 수입금액의 정산시 각 단지별로 구분되지 않는 수입 또는 사업비(공사비, 조합운영비, 기타) 등은 각 단지별 사업부지 면적 또는 건축연면적 비율로 배분한다.

제 7 조 특약사항

- ① 본 합의서는 신반포3차 조합장과 반포경남 추진위원장이 서명을 하여야 유효하며, 경남상가운영위원장, 신반포23차 추진위 부위원장, 우정에쉐르 대표, 중 2인 이상이 서명즉시 효력이 발효된다.

- ② 본 합의서 서명 즉시 통합을 위한 조합설립변경동의서 징구를 개시하여 금년 8월 16일까지 각 단지 동별 2/3, 전체 3/4 이상의 동의서를 징구하여야 하며, 어느 한 단지라도 동의요건을 갖추지 못하면 본 합의서는 효력을 상실한다. 단, 통합재건축조합의 대의원회 의결을 받아 동의서 징구완료일을 연장할 수 있다.
- ③ 본 합의서에 명시되지 아니한 사항 또는 변경 및 수정사항은 추가 협의하여 조합설립변경총회에 상정 및 의결하여 반영하고 기타사항은 "도시 및 주거환경정비법", "민법 등의 관계법령과 일반관례에 따른다."

첨부 : 상가협약서

2015년 8월 4일

신반포3차아파트 주택재건축정비사업조합

조 합 장 김 용태 (서명 및 저장날인)

반포경남아파트 주택재건축정비사업 조합설립추진위원회

위원장 직무대행 김 성 화 (서명 및 저장날인)

신반포23차아파트 주택재건축정비사업 조합설립추진위원회

위 원 장 직무대행 김 나. 이 원 주 (서명 및 저장날인)

반포경남상가 관리운영위원회

위 원 장 김 중 배 (서명 및 저장날인)

우정에쉐르 1차, 2차

소유자 대표 권 진 우 (서명 및 저장날인)

통합협상과 합의서의 핵심사항

1) 독립정산제

- 남의 단지 이익을 빼앗을 수 없음

2) 제자리재건축

- 각 단지의 토지 위에 신축된 아파트를 해당 단지 조합원들에게 분양

3) 조합임원(조합장, 부조합장, 이사, 감사), 대의원 선출방법 및 비율

- 독립정산제, 제자리재건축에서 조합장, 임원, 대의원 역할이 크지않음

신반포 궁전아파트 주택재건축정비사업 조합설립추진위원회

우) 06578 서울특별시 서초구 사평대로 142 (반포동, 신반포궁전아파트) 2동 102호 TEL.02-536-9976

문서번호 : 신반포궁전 제2025-07-03호

시행일자 : 2025년 07월 22일

수 신 자 : 한신서래아파트 (가칭)통합재건축추진준비위원회 위원장

제 목 : 신반포궁전, 현대동궁, 한신서래 아파트 통합재건축 사전 요구서 배포 건

1. 귀 아파트단지의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 우리 추진위원회는 신반포궁전, 현대동궁, 한신서래 아파트 통합재건축을 요구하는 각 단지에 첨부와 같이 통합재건축을 위한 협의에 앞서 필요한 사항을 사전 요구서를 통해 알려드리오니 검토 후 단일 소유주 대표단의 명의로 답변주시기 바랍니다.

※ 첨부 : 3개 단지 통합 합의를 위한 현대동궁, 한신서래아파트 사전요구서 공

신반포궁전 공문 (2025. 7. 22)

통합 요구조건 (궁전의 통합합의안)

신반포궁전아파트 주택재건축정비사업 조합설립추진위원회

추진위원장 장 서



3개 단지 통합 합의를 위한 현대동궁, 한신서래아파트 사전 요구서

신반포궁전아파트 추진위원회에서는 신반포궁전아파트, 현대동궁아파트, 한신서래아파트 3개 단지 통합재건축 추진을 위한 협의 및 합의서 작성 이전, 한신서래아파트와 현대동궁아파트에 아래와 같이 사전에 요구할 사항을 통시하며, 아래 조건을 충족하고, 동의의 의사가 있어야 구체적인 통합에 대한 협이가 가능하며, 아래 제3호와 제4호는 통합재건축조합의 정관에 포함하여 의결하고 제5호는 통합재건축 조합의 창립총회에서 의결한다.

- 이 래 -

- 향후 신반포궁전아파트 추진위원회와 3개단지 통합 협의를 위해 한신서래아파트와 현대동궁아파트 각각 토지등소유자의 의사를 대표하는 단일 준비위원회를 구성하여야 한다.
- 정비구역이 고시된 신반포궁전아파트의 정비계획변경을 통해 3개단지 통합을 위한 정비구역을 확대(변경)한 후, 궁전아파트 조합이 조합설립변경을 통해 통합재건축조합을 구성하여야 통합이 완성되며, 통합재건축조합 설립을 위해서는 전체 토지등소유자의 70% 이상의 동의와 상가동 포함 동별 과반수 이상의 동의가 반드시 확보되어야 가능하므로 동의를 확인을 위한 정비구역 변경동의서를 징구하는 때에는 현대동궁아파트와 한신서래아파트 조합설립 동의 요건을 충족하여야 한다.
- 통합재건축 방법은 단지별 제자리 재건축과 독립정산제를 원칙으로 구체적 방법은 상기 제1호의 단일 준비위원회와 향후 논의 후 합의한다.
- 통합조합 임원 및 대의원 구성
 - 조합장 : 궁전아파트 1인
 - 부조합장 : 현대동궁아파트 1인 / 한신서래아파트 1인
 - 감사 : 각 단지별 1인
 - 이사 : 각 단지별 3인 이내
 - 대의원 : 궁전아파트 20인이내 / 동궁아파트 25인이내 / 한신서래아파트 40인이내
- 신반포궁전아파트 추진위원회가 선정 · 계약한 협력업체는 통합재건축조합에서 승계한다.

3개 단지 통합 합의를 위한 현대동궁, 한신서래아파트 사전 요구서

신반포궁전아파트 추진위원회에서는 신반포궁전아파트, 현대동궁아파트, 한신서래아파트 3개 단지 통합재건축 추진을 위한 협의 및 합의서 작성 이전, 한신서래아파트와 현대동궁아파트에 아래와 같이 사전에 요구할 사항을 통지하며, 아래 조건을 충족하고, 동의의 의사가 있어야 구체적인 통합에 대한 협의가 가능하며, 아래 제3호와 제4호는 통합재건축조합의 정관에 포함하여 의결하고 제5호는 통합재건축 조합의 창립총회에서 의결한다.

- 아 래 -

1. 향후 신반포궁전아파트 추진위원회와 3개단지 통합 협의를 위해 한신서래아파트와 현대동궁아파트 각각 토지등소유자의 의사를 대표하는 단일 준비위원회를 구성하여야 한다.
2. 정비구역이 고시된 신반포궁전아파트의 정비계획변경을 통해 3개단지 통합을 위한 정비구역을 확대(변경)한 후, 궁전아파트 조합이 조합설립변경을 통해 통합재건축조합을 구성하여야

통합이 완성되며, 통합재건축조합 설립을 위해서는 전체 토지등소유자의 70% 이상의 동의와 상가동 포함 동별 과반수 이상의 동의가 반드시 확보돼야 가능하므로 동의를 확인을 위한 정비구역 변경동의서를 징구하는 때에는 현대동궁아파트와 한신서래아파트 조합설립 동의 요건을 충족하여야 한다.

3. 통합재건축 방법은 단지별 제자리 재건축과 독립정산제를 원칙으로 구체적 방법은 상기 제1호의 단일 준비위원회와 향후 논의 후 합의한다.

4. 통합조합 임원 및 대의원 구성

- 조합장 : 궁전아파트 1인
- 부조합장 : 현대동궁아파트 1인 / 한신서래아파트 1인
- 감사 : 각 단지별 1인
- 이사 : 각 단지별 3인 이내
- 대의원 : 궁전아파트 20인이내 / 동궁아파트 25인이내 / 한신서래아파트 40인이내

5. 신반포궁전아파트 추진위원회가 선정 · 계약한 협력업체는 통합재건축조합에서 승계한다.

5) 통합 합의서 핵심 내용

통합협상과 합의서의 핵심사항

1) 독립정산제

- 남의 단지 이익을 빼앗을 수 없음

2) 제자리재건축

- 각 단지의 토지 위에 신축된 아파트를 해당 단지 조합원들에게 분양

3) 조합임원(조합장, 부조합장, 이사, 감사), 대의원 선출방법 및 비율

- 독립정산제, 제자리재건축에서 조합장, 임원, 대의원 역할이 크지않음

조합장, 임원, 대의원 수가 많으면 유리?

1) 래미안 원베일리

- 신반포3차 1,140명, 반포경남 1,056명, 신반포23차 200명, 경남상가 160명, 우정에쉐르1차 19명, 우정에쉐르2차 18명(총2,593명)

* 조합장, 부조합장 -> 신반포3차, 반포경남

* 조합이사 : 3차, 경남 -> 8명, 23차 -> 1명, 상가 -> 1명

* 감사 : 2명 -> 3차, 경남. * 대의원 : 3차, 경남 -> 전체 85%

▶ 조합원수가 15%에 불과한 신반포23차, 우정에쉐르 1,2차, 경남상가도 어떤 불이익도 없었음

▶ 조합장이 어느 단지냐가 별로 중요하지 않음

▶ 궁전과 협상에서 조합장, 대의원 배분 외에는 이견이 없음

6) 정비구역지정 진행경과 <단독재건축 불가 처 분>

(진입도로 폭 부족)

- 2025. 02. 28 : 정비계획(안) 최초 협의
- 2025. 03. 07 : 정비계획(안) 2차 협의
- 2025. 03. 21 : 정비계획(안) 3차 협의
- 2025. 04. 30 : 서초구청장 면담
 - * 한신서래 : 통합재건축은 법적인 단체 요건 필요
 - * 서초구청 : 통합재건축 권고
- 2025. 05. 09 : 서초구청 공문
 - * 진입도로 폭이 12미터 필요, 8미터는 진입도로 인정 불가. 진입도로 2개인 경우 16미터 필요.
 - * 통합재건축 권고

- 2025. 06. 18 : 정비계획(안) 1차 수정 제안
- 2025. 07. 15 : 서초구청 공문(정비계획안에 대한 구청 회신 공문)

* 정비계획 수립 및 구역지정(안)에 대해 불가

< 불가 사유 >

- 1) 입안제안 동의율 미충족 : 52.2% -> 45.02%
- 2) 진입도로 적용 부적합 : 국토부 질의회신 첨부
 - 진입도로 폭 12미터 이상 필요 -> 8미터로 부족
 - 진입도로가 2개 이상일 경우 2개의 합이 폭 16미터 이상 필요 -> 3개의 진입도로 합을 20미터로 계획하여 규정에 부적합

한신서래 진입도로

도로확장 불가(공전 토지)

신반포공전과 통합재건축시 도로
기부채납으로 12미터 확장 가능

6미터

4.8미터

6미터 + 4.8미터 = 10.8미터 <- 16미터에 미

수신 한신서래아파트 재건축추진준비위원회(서울시 서초구 반포동 70-1)
(경유)

제목 한신서래 재건축 정비계획(안) 사전협의에 따른 회신

1. 우리구 규정 발전을 위해 협조하여 주시는 귀 준비위원회(가칭)에 깊은 감사를 드립니다.
2. 귀 준비위원회에서 우리구에 제출하신 한신서래 정비계획(안) 사전협의에 대하여 우리구 의견을 아래와 같이 알려드리니 사업추진에 적극 검토하여 주시길 부탁드립니다.

□ 한신서래 준비위원회 요청사항

- 1) 한신서래 아파트 재건축 정비구역에 우선 지정코자 하니 '25.02월부터 구청에 사전 사전협의한 정비계획(안)과 관련하여 정비구역 지정고시 등 법적 절차의 조속한 진행 및 정비계획(안) 대한 서초구 검토의견 회신요청.
- 2) 한신서래의 정비계획 지정고시 및 법적효력을 갖춘 재건축 추진위원회 승인 이후, 인프라 및 사업성 개선을 위한 통합 재건축관련 논의 하고자 함.

□ 그동안 추진경위 요약 및 답변내용

< 그동안 추진경위 요약 >

- 2025.02.28. 정비계획(안) 최초 협의
- 2025.03.07. 정비계획(안) 2차협의, 2025.03.21. 정비계획(안) 3차협의
 - 정비계획(안)에 대한 보완 사항 (ex>진입도로 재검토 등) 및 통합재건축 제안
- 2025.04.15. 구청장 면담 요청, 2025.04.30. 구청장 면담 실시
 - 한신서래 : 신속한 정비계획 수립요청, 통합재건축은 법적인 단체 요건 필요함.
 - 우 리 구 : 정비계획은 광위적 개념 적용이 필요함으로 전문가 코디네이터 지원과 재건축 패스트트랙 등 공공지원 약속

< 답변내용 >

- 1) '25.02월부터 사전협의한 정비계획(안)과 관련하여 검토의견을 아래와 같이 알려드립니다.
 - ① 진입도로 적용 기준 재검토 요청
 - “주택건설기준등에 관한 규정” 제25조 제1항에 따라 500~1000세대는 진입도로의 폭을 12m 이상으로 규정한 바, 해당 계획(안)은 554세대, 진입도로의 폭을 8m 계획하고 있어 진입도로로 인정할 수 없음
 - 또한, 제3항에 따라 500세대 이상, 진입도로 2개인 경우 진입도로 폭의 합계는 16m 이상으로 규정된 바, 현재 계획(안)인 8m 진입도로(사평대로28길) 이외의 곳들은 인근 단독주택지와 빌라 단지가 진입 도로로 사용되고 있는 점을 감안하였을 때 한신서래의 진입도로로 인정 할 수 없어 관련 규정에 부합하여야 함.

② 용적률 체계 적용은 주변 환경과 서울시 운영 기준을 고려한 계획이 필요 함.

- 허용 용적률 : 공공보행통로와 비상차량 도로 중복 계획 및 인센티브 계획에 대한 당위성 부족 (열린단지 5% 적용 시, 재건축 후 열린단지로서의 기능에 대한 구체적 제시 필요).
- 상한 용적률 : 서울시 '공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준'에 따른 정비기반 시설 (도로선형 및 입구에 대한 재 구조화 필요 등) 우선 검토가 필요하며, 문화시설 기부채납에 대한 필요성 · 타당성 입증 필요(기부채납 시설 위치 지하 지양).

③ 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 제10조(정비계획의 입안제한) 제1항에 따른 토지등소유자의 50퍼센트 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 동에서 제출 요청.

- 2) 한신서래 재건축 준비위의 법적효력을 갖춘 추진위원회 구성은 도시정비법 개정으로 '25.6.4. 이후 정비구역 지정 전이라도 추진위원회 구성이 가능하도록 변경된 바, 우리구는 정비계획수립과 병행한 추진위원회 구성을 위한 공공지원 요청을 서울시와 협의토록 하고 그 결과를 귀 준비위원회에 알려드리겠습니다.

3. 마지막으로 정비계획수립은 하나의 단지만을 위한 계획이 아닌 재건축으로 인한 인근 지역에 미치는 영향(공공성, 인프라, 사업성 등)등을 전체적으로 고려한 광위적 개념 적용이 필요합니다.

4. 위와 연계, 우리구는 정비계획 수립과 그에 따른 법률 검토 등 전반적인 부분에 대한 상담·자문 등을 지원할 수 있도록 전문 코디네이터를 구성하고 있는 바, 귀 준비위원회의 요청이 있을 경우에 적극 지원할 수 있음을 알려드립니다. 이 건과 관련하여 추가 문의가 있는 경우, 우리구 재건축사업과(202-2155-8791)로 문의하여 주시기 바랍니다. 끝.

서초구청 공문
2025. 5. 9

서 초 구



주무관 서은지 재건축1팀장 오동진 재건축사업과장 황승호 05/09
협조자

수신 한신서래아파트 재건축추진준비위원회(서울시 서초구 반포동 70-1)
(경유)

제목 한신서래 재건축 정비계획(안) 사전협의를 따른 회신

1. 우리구 구정 발전을 위해 협조하여 주시는 귀 준비위원회(가칭)에 깊은 감사를 드립니다.
2. 귀 준비위원회에서 우리구에 제출하신 한신서래 정비계획(안) 사전협의를 대하여 우리구 의견을 아래와 같이 알려드리니 사업추진에 적극 검토하여 주시길 부탁드립니다.

□ 한신서래 준비위원회 요청사항

- 1) 한신서래 아파트 재건축 정비구역을 우선 지정코자 하니 '25.02월부터 구청에 사전 사전협의를한 정비계획(안)과 관련하여 정비구역 지정고시 등 법적 절차의 조속한 진행 및 정비계획(안) 대한 서초구 검토의견 회신요청.
- 2) 한신서래의 정비계획 지정고시 및 법적효력을 갖춘 재건축 추진위원회 승인 이후, 인프라 및 사업성 개선을 위한 통합 재건축관련 논의 하고자 함.

□ 그동안 추진경위 요약 및 답변내용

< 그동안 추진경위 요약 >

- 2025.02.28. 정비계획(안) 최초 협의
- 2025.03.07. 정비계획(안) 2차협의, 2025.03.21. 정비계획(안) 3차협의
 - 정비계획(안)에 대한 보완 사항 (ex>진입도로 재검토 등) 및 통합재건축 제안
- 2025.04.15. 구청장 면담 요청, 2025.04.30. 구청장 면담 실시
 - 한신서래 : 신속한 정비계획 수립요청, 통합재건축은 법적인 단체 요건 필요함.
 - 우 리 구 : 정비계획은 광위적 개념 적용이 필요함으로 전문가 코디네이터 지원과 재건축 패스트트랙 등 공공지원 약속

< 답변내용 >

1) '25.02월부터 사전협의한 정비계획(안)과 관련하여 검토의견을 아래와 같이 알려드립니다.

① 진입도로 적용 기준 재검토 요청

- “주택건설기준등에 관한 규정” 제25조 제1항에 따라 500~1000세대는 진입도로의 폭을 12m 이상으로 규정한 바, 해당 계획(안)은 554세대, 진입도로의 폭을 8m 계획하고 있어 진입도로로 인정할 수 없음
- 또한, 제3항에 따라 500세대 이상, 진입도로 2개인 경우 진입도로 폭의 합계는 16m 이상으로 규정된 바, 현재 계획(안)인 8m 진입도로(사평대로28길) 이외의 곳들은 인근 단독주택지와 빌라 단지가 진입 도로로 사용되고 있는 점을 감안하였을 때 한신서래의 진입도로로 인정 할 수 없어 관련 규정에 부합하여야 함.

② 용적률 체계 적용은 주변 환경과 서울시 운영 기준을 고려한 계획이 필요 함.

- 허용 용적률 : 공공보행통로와 비상차량 도로 중복 계획 및 인센티브 계획에 대한 당위성 부족
(열린단지 5% 적용 시, 재건축 후 열린단지로서의 기능에 대한 구체적 제시 필요).
- 상한 용적률 : 서울시 '공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준'에 따른 정비기반 시설
(도로선형 및 임야에 대한 재 구조화 필요 등) 우선 검토가 필요하며, 문화시설
기부채납에 대한 필요성 · 타당성 입증 필요(기부채납 시설 위치 지하 지양).

③ 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 제10조(정비계획의 입안제안) 제1항에 따른 토지등소유자의
50퍼센트 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 동의서 제출 요청.

2) 한신서래 재건축 준비위의 법적효력을 갖춘 추진위원회 구성은 도시정비법 개정으로
'25.6.4. 이후 정비구역 지정 전이라도 추진위원회 구성이 가능하도록 변경된 바, 우리구는
정비계획수립과 병행한 추진위원회 구성을 위한 공공지원 요청을 서울시와 협의토록
하고 그 결과를 귀 준비위원회에 알려드리겠습니다.

3. 마지막으로 정비계획수립은 하나의 단지만을 위한 계획이 아닌 재건축으로 인한 인근 지역에
미치는 영향(공공성, 인프라, 사업성 등)등을 전체적으로 고려한 광위적 개념 적용이 필요합니다.

4. 위와 연계, 우리구는 정비계획 수립과 그에 따른 법률 검토 등 전반적인 부분에 대한 상담·자문 등을 지원할 수 있도록 전문 코디네이터를 구성하고 있는 바, 귀 준비위원회의 요청이 있을 경우에 적극 지원할 수 있음을 알려드립니다. 이 건과 관련하여 추가 문의가 있는 경우, 우리구 재건축사업과(☎02-2155-8791)로 문의하여 주시기 바랍니다. 끝.

서 초 구



6월부터 재건축 패스트트랙...절차 줄이고 온라인 투표 인정

유영규 기자 · 2025. 2. 20. 11:45

오는 6월 4일부터 재건축·재개발 절차를 간소화하고, 안전진단(재건축진단) 없이도 재건축에 착수할 수 있도록 한 '정비사업 패스트트랙'이 도입됩니다.

재건축진단을 통과하지 못해 사업시행계획인가 전까지 다시 재건축진단을 받아야 하는 경우, 기존 결과보고서(항목별 세부 평가 결과 등)를 재활용할 수 있습니다.

또 정비구역 지정 전 조합설립추진위원회 구성이 가능하도록 법이 개정됨에 따라, 지정된 정비구역과 추진위 구성 당시 면적이 10% 이상 차이 나면 추진위 승인을 다시 받도록 했습니다.

구역지정 전 추진위원회 구성 가능

토지 등 소유자가 정비계획 입안 요청, 입안 제안, 추진위 구성 동의 중 어느 하나에 동의하면 다른 것도 동의한 것으로 간주합니다.

수신 한신서래아파트 주택재건축 추진준비위원회

(경유)

제목 (한신서래A) 정비계획 수립 및 구역지정(안) 불가 처분 알림

1. 규정 발전에 기여하여 주시는 귀 추진준비위원회에 감사드립니다.
2. 귀 추진준비위원회(이하 준비위라 함)는 2025년 3월부터 정비계획 수립 및 구역지정(안)에 대해 부서와 사전협의를 진행하였으며, 이에 따라 구에서는 2025년 5월 9일 보안을 요청한 바 있습니다. 이후 2025년 6월 18일 입안 제안 사항에 대해서 부서 검토 결과 아래의 사유로 불가 처리됨을 알려드립니다.

가. 신 청 인 : 한신서래아파트 주택재건축 추진준비위원회 (준비위원장 : 이진기)

나. 신청내용 : 정비계획 수립 및 구역지정 입안제안

다. 불가사유

1) 입안제안 동의율 : 미충족

- 근거 법령 : 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제33조(토지등소유자의 동의자 수 산정 방법 등), 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제10조(정비계획의 입안 제안)
- 사 유 : 토지등소유자 50% 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상 동의가 있어야 하나, 검토 결과 동의율이 45.02%로 동의율 미충족.

※ 동의자 수 제외 사항

- 동의서상의 명의와 등기상 현 소유자 불일치(2건)
- 1인이 둘 이상의 소유권 또는 구분소유권을 보유한 경우 수에 관계없이 토지등소유자 1인으로 산정(2건)
- 면허증·여권 등의 유효기간이 만료되어 신분증으로 효력 상실(17건)
- 기타사항 : 자필로 서명하지 않은 경우, 추진위 구성 및 생략 모두 동의 등(11건)

한신서래 입안 제안(안)	구 검토 결과
총 소유자 수(상가 포함) : 425	총 소유자 수 (상가 포함) : 422 (▼3)
동의자 수(상가 포함) : 222	동의자 수 : 190 (▼32)
동의율 : 52.2%	동의율 : 45.02% (▼7.18%)

2) 진입도로 적용 : 부적합

- 근거 법령 : "주택건설기준 등에 관한 규정"제25조(진입도로) 제1항, 제3항
- 사 유

- ① 공동주택을 건설하는 500~1,000세대의 주택단지는 진입도로의 폭이 12m이상으로 규정하고 있으며, 한신서래 주택단지는 진입도로의 폭이 8m로 관련규정에 부적합
- ② 또한, 진입도로가 2이상으로서 500~1,000세대의 주택단지는 폭 4m이상 진입도로 2개의 폭의 합계가 16m이상으로 규정하고 있으며, 제출하신 한신서래 정비계획은 3개의 진입도로의 합을 20m이상으로 계획하여 상기 규정에 부적합

3. 본 민원사항에 대하여 「민원사무처리에 관한 법률」 제35조에 의거 불복이 있는 민원인은 그 거부처분을 받은 날부터 60일 이내에 그 행정기관의 장에게 문서로 이의신청을 할 수 있으며,
4. 아울러 「행정심판법」 제27조 및 「행정소송법」 제20조 규정에 의거 처분이 있음을 안날로부터 90일, 처분이 있었던 날로부터 180일(행정심판), 1년(행정소송) 이내에 행정심판 및 행정소송을 제기 할 수 있음을 알려드립니다.

붙임 국토교통부 주택건설공급과-5371(2025.6.27) 질의회신 1부. 끝.

서초구청 공문
2025. 7. 15
단독재건축
불가 처분

서 초 구 청 장 인



주무관 서은지 재건축1팀장 오동진 재건축사업과장 07/15 황승호

협조자

제목 (한신서래A) 정비계획 수립 및 구역지정(안) 불가 처분 알림

1. 구정 발전에 기여하여 주시는 귀 추진준비위원회에 감사드립니다.
2. 귀 추진준비위원회(이하 준비위라 함)는 2025년 3월부터 정비계획 수립 및 구역지정(안)에 대해 부서와 사전협의를 진행하였으며, 이에 따라 구에서는 2025년 5월 9일 보완을 요청한 바 있습니다. 이후 2025년 6월 18일 입안 제안 사항에 대해서 부서 검토 결과 아래의 사유로 불가 처리됨을 알려드립니다.

가. 신청인 : 한신서래아파트 주택재건축 추진준비위원회 (준비위원장 : 이진기)

나. 신청내용 : 정비계획 수립 및 구역지정 입안제안

다. 불가사유

1) 입안제안 동의율 : 미충족

- 근거 법령 : 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제33조(토지등소유자의 동의자 수 산정 방법 등), 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제10조(정비계획의 입안 제안)
- 사유 : 토지등소유자 50% 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상 동의가 있어야 하나, 검토 결과 동의율이 45.02%로 동의율 미충족.

※ 동의자 수 제외 사항

※ 동의자 수 제외 사항

- 동의서상의 명義와 등기상 현 소유자 불일치(2건)
- 1인이 둘 이상의 소유권 또는 구분소유권을 보유한 경우 수에 관계없이 토지등소유자 1인으로 산정(2건)
- 면허증·여권 등의 유효기간이 만료되어 신분증으로 효력 상실(17건)
- 기타사항 : 자필로 서명하지 않은 경우, 추진위 구성 및 생략 모두 동의 등(11건)

한신서래 입안 제안(안)	구 검토 결과
총 소유자 수(상가 포함) : 425 동의자 수(상가 포함) : 222 동의율 : 52.2%	총 소유자 수 (상가 포함) : 422 (▼3) 동의자 수 : 190 (▼32) 동의율 : 45.02% (▼7.18%)

2) 진입도로 적용 : 부적합

- 근거 법령 : "주택건설기준 등에 관한 규정"제25조(진입도로) 제1항, 제3항
- 사 유

- ① 공동주택을 건설하는 500~1,000세대의 주택단지는 진입도로의 폭이 12m이상으로 규정하고 있으며, 한신서래 주택단지는 진입도로의 폭이 8m로 관련규정에 부적합
- ② 또한, 진입도로가 2이상으로서 500~1,000세대의 주택단지는 폭 4m이상 진입도로 2개의 폭의 합계가 16m이상으로 규정하고 있으며, 제출하신 한신서래 정비계획은 3개의 진입도로의 합을 20m이상으로 계획하여 상기 규정에 부적합

※ 국토교통부 주택건설공급과-5371(2025.6.27.) 질의회신

: 진입도로가 3개 이상일 경우에는 이 중 폭 4m 이상인 진입도로 2개의 폭 합계를 16m 이상 확보함이 타당할 것으로 판단되며, 규정 제25조 제3항은 진입도로 폭 산정 시 3개 이상 진입도로 폭을 합산하도록 규정하지 아니함.

3. 본 민원사항에 대하여 「민원사무처리에 관한 법률」 제35조에 의거 불복이 있는 민원인은 그 거부처분을 받은 날부터 60일 이내에 그 행정기관의 장에게 문서로 이의신청을 할 수 있으며,
4. 아울러 「행정심판법」 제27조 및 「행정소송법」 제20조 규정에 의거 처분이 있음을 안날로부터 90일, 처분이 있었던 날로부터 180일(행정심판), 1년(행정소송) 이내에 행정심판 및 행정소송을 제기 할 수 있음을 알려드립니다.

붙임 국토교통부 주택건설공급과-5371(2025.6.27) 질의회신 1부. 끝.

서 초 구



□ 질의 내용

- 「주택건설기준 등에 관한 규정(이하 ‘이 규정’)」 제25조제3항에서 “공동주택을 건설하는 주택단지의 진입도로가 2 이상으로서 주택단지의 총 세대수가 500세대 이상 1천세대 미만일 경우, 폭 4미터 이상의 진입도로 중 2개의 진입도로 폭의 합계가 16미터 이상이면 ‘이 규정’ 제23조제1항의 기간도로와 접하는 폭 또는 진입도로의 폭(500세대 이상 1천세대 미만의 경우 12미터 이상 확보)을 확보하지 아니할 수 있다” 라고 규정하고 있는데,

- 위 규정의 ‘2개의 진입도로 폭의 합계가 16미터인 경우’의 범위에 ‘3개 이상의 진입도로 폭의 합계가 16미터 이상인 경우’도 포함되는지?
- (갑설) ‘이 규정’ 제25조제1항의 기간도로와 접하는 폭 또는 진입도로의 폭 관련 규정 완화를 위해서는 폭 4미터 이상의 진입도로 중 2개의 진입도로 폭의 합계가 16미터 이상이 되어야 함.
- (을설) 폭 4미터 이상의 진입도로 중 2개 이상(3개 포함)의 진입도로 폭의 합계가 16미터 이상이 되면 됨.

□ 검토 결과

- ‘이 규정’ 제25조제3항에서 500세대 이상 1천세대 미만의 경우 폭 4미터 이상의 진입도로 중 2개의 진입도로 폭의 합계를 16미터 이상 확보하도록 규정하고 있습니다.

- 따라서 갑설과 같이 진입도로가 3개 이상일 경우에는 이 중 폭 4미터 이상인 진입도로 2개의 폭 합계를 16미터 이상 확보함이 타당할 것으로 판단되며, ‘이 규정’ 제25조제3항은 진입도로 폭 산정 시 3개 이상 진입도로 폭을 합산하도록 규정하지 아니함을 알려드립니다.

국토교통부
질의회신

- 위 규정의 '2개의 진입도로 폭의 합계가 16미터인 경우'의 범위에 '3개 이상의 진입도로 폭의 합계가 16미터 이상인 경우'도 포함되는지?

- (갑설) '이 규정' 제25조제1항의 기간도로와 접하는 폭 또는 진입도로의 폭 관련 규정 완화를 위해서는 폭 4미터 이상의 진입도로 중 2개의 진입도로 폭의 합계가 16미터 이상이 되어야 함.
- (을설) 폭 4미터 이상의 진입도로 중 2개 이상(3개 포함)의 진입도로 폭의 합계가 16미터 이상이 되면 됨.

따라서 갑설과 같이 진입도로가 3개 이상일 경우에는 이 중 폭 4미터 이상인 진입도로 2개의 폭 합계를 16미터 이상 확보함이 타당할 것으로 판단되며, '이 규정' 제25조제3항은 진입도로 폭 산정 시 3개 이상 진입도로 폭을 합산하도록 규정하지 아니함을 알려드립니다.

D 주택건설기준 등에 관한 규정



진입도로 조건
관련 법령

lawnb.com > 로앤비

주택건설기준 등에 관한 규정

시행일	2025.01.21	법령개정	일부개정 2025.01.21
제·개정	개정 전·후 법률비교		

주택건설기준 등에 관한 규정

제25조(진입도로) 판례

제25조 제1항

① 공동주택을 건설하는 주택단지는 기간도로와 접하거나 기간도로로부터 당해 단지에 이르는
어야 한다. 이 경우 기간도로와 접하는 폭 및 진입도로의 폭은 다음 표와 같다.

(단위 : 미터)

주택단지의 총세대수	기간도로와 접하는 폭 또는 진입도로의 폭
300세대 미만	6 이상
300세대 이상 500세대 미만	8 이상
500세대 이상 1천세대 미만	12 이상
1천세대 이상 2천세대 미만	15 이상
2천세대 이상	20 이상

②주택단지가 2 이상이면서 당해 주택단지의 진입도로가 하나의 경우 그 진입도로의 폭은 당해 진입도로를 이용하는 모든 주택단지의 세대수를 **제25조 제3항** 다. [신설 99.9.29]

③공동주택을 건설하는 주택단지의 진입도로가 2 이상으로서 다음 표의 기준에 적합한 경우에는 제1항의 규정을 적용하지 아니할 수 있다. 이 경우 폭 4미터 이상 6미터 미만인 도로는 기간도로와 통행거리 200미터 이내인 때에 한하여 이를 진입도로로 본다. [개정 99.9.29, 2016.6.8]

주택단지의 총세대수	폭 4미터 이상의 진입도로 중 2개의 진입도로 폭의 합계
300세대 미만	10미터 이상
300세대 이상 500세대 미만	12미터 이상
500세대 이상 1천세대 미만	16미터 이상
1천세대 이상 2천세대 미만	20미터 이상
2천세대 이상	25미터 이상

2025. 07. 15

서초구청에서

한신서래

단독재건축은

불가 처분 !

7) 이진기 준비위원장의 거짓말과 통합 방해행위

I. 우리 준비위원회는 통합재건축을 추진합니다. 다만, 그 방법이 다를 뿐입니다.

II. 한신서래아파트 세대소유자의 최대이익을 위한 통합재건축이 되어야 합니다. 이를 위하여 정비계획이 인가되고 추진위원회가 설립되어야 합니다.

1. 이진기위원장 메일(2025. 7. 25)

1. 한신서래아파트 소유자가 통합재건축을 주도하여야 합니다. 그러나 현재 상태로는 통합재건축에서 한신서래아파트가 우리의 목소리를 내고 우리의 이익을 관철할 가능성이 거의 없습니다.

한신서래아파트는 전체 414세대와 상가로 이루어진 대규모단지입니다. 반면에 궁전아파트(108세대)과 동궁아파트(224세대)는 단독으로 재건축이 어려운 소형단지로서 세대수와 소유면적을 합하더라도 우리 한신서래아파트에 미치지 못합니다. 큰 집단이 작은 집단 아래에 들어가는 것은 바람직하지 않습니다.

2. 정비구역이 지정되고 재건축추진위원회가 설립되어야 대등한 지위에서, 그리고 이해관계를 제대로 반영하여 협상하고 진정한 의미의 통합에 접근할 수 있습니다. 이것이 우리 준비위원회가 서초구와 서울시의 정비구역지정인가를 받기 위하여 노력하고 노력하여야 하는 이유입니다. 우리와 규모가 비슷한 반포 19차 아파트와 25차 아파트도 정비구역지정을 마친 후에 서로 통합했습니다.

한신서래아파트의 정당한 이익을 반영하는 통합재건축을 하기 위하여 우리 준비위원회는 앞으로도 정비구역인가를 받기 위하여 최선을 다하겠습니다. 우리 준비위원회가 말씀드렸고 소유자님께서도 잘 아시는 것과 같이, 서초구청이 통합재건축을 권유한 것은 사실입니다(6월 17일 소식 참조). 그러나 서초구청이 우리 한신서래아파트 소유자의 이익을 대변하지는 않습니

다. 정비구역지정도 우리 한신서래아파트의 이익을 가장 잘 반영하는 통합재건축을 위한 동력을 마련하기 위함입니다.

Ⅲ. 재건축은 우리 한신서래아파트의 의사가 반영되는 사업이어야 합니다.

1. 우리의 이익을 남의 결정에 맡기는 것을 돌이킬 수 없는 잘못이 될 것입니다.

최근 통합재건축을 추진하는 일부 한신서래아파트 소유자들이 사익을 쫓는 외부세력(일부 궁전·동궁아파트 소유자들과 한형기 등 외부의 전문"업자")와 결탁하여 통합재건축을 선동하고 있습니다. 그러나 전문 외부세력에 의지하는 통합재건축은 해악 행위입니다. 외부세력은 우리 한신서래아파트의 이익이 아니라 그들의 이윤만을 쫓을 뿐이며, 이들은 오히려 우리 한신서래아파트의 정당한 이익추구를 방해하는 불순한 세력입니다.

2. 그리고 이들이 선전하는 것들이 진정으로 실현가능할 것인지도 의문입니다. 통합재건축의 이익은 그에 관한 세부사항을 제대로 평가한 때에만 판단가능합니다. 통합재건축은 각 단지의 이해가 첨예하게 대립하는 매우 복잡한 사업이기 때문입니다.

우리 준비위원회와 한신서래아파트 소유자님들은 자기의 이익만을 쫓는 “꾼”이나 외부의 이익단체의 손에 휘둘리지 않고 우리의 손으로 우리의 이익을 위하여 재건축사업을 추진합니다.

Ⅳ. 우리의 최대이익을 반영하는 통합재건축은 우리 한신서래아파트 소유자님들께서 하나가 되어 일치된 의사를 바탕으로 강한 협상력을 가지는 때에 비로소 성공할 수 있습니다.

한신서래아파트 재건축준비위원회에서 말씀드립니다.(재건축소식).

보낸사람 한신서래아파트 재건축추진위원회 <rebuildseorae@gmail.com>

받는사람 gentlecato@gmail.com

참조 기주

2025년 7월 29일 (화) 오후 12:34

첨부 1개 100% 모두저장 목록으로 보기

! 파일 저장 시 메일 주소 필히 확인



통합재건축 사... .pdf

<한신서래아파트 재건축준비위원회>의 의견입니다.

통합재건축은 우리 한신서래아파트 소유자를 위한 사업이어야 합니다.

1. 우리 한신서래아파트 재건축준비위원회는 단독의 정비계획수립을 바탕으로 실익을 분석하여 한신서래아파트의 이익을 최우선하는 통합재건축을 추진합니다. 이는 최근 대표적인 통합재건축 단지인 신반포 19/25차를 모델로 하는 통합재건축방안입니다.
2. 2025년 7월 22일 <신반포궁전 조합설립추진위원회>가 작성·날인한 '통합 재건축 사전 요구서'(이하 '요구서')의 상대방은 <한신서래아파트 재건축준비위원회>가 아니라 이른바 <통합재건축추진준비위원회>입니다.

2. 이진기위원장 메일 (2025. 7. 29)

다음은 재건축현황의 설명과 <통합재건축요구서>에 관한 우리 준비위원회의 의견입니다.

존경하는 한신서래아파트 소유자님께,

안녕하십니까?

지난 2025.07.25.의 소식에 이어 한신서래아파트 재건축준비위원회(이하 '우리 준비위원회')는 우리 한신서래아파트의 현황에 관하여 순서대로 설명하고 아울러 우리 준비위원회가 정비구역지정에 집중하는 이유를 말씀드립니다.

I. 한신서래아파트와 주변 단지의 현황

다음은 우리 한신서래아파트와 주위 단지의 현황입니다.

	세대수	세대수합계	면적	면적 합계
한신서래아파트	414세대와 살가 24호(57%)	414세대와 살가 24호	21,408.0㎡ (49.4%)	21,408.0㎡ (49.4%)
궁전아파트	108세대(14%)	332세대 (43%)	11,520.0㎡ (26.6%)	21,940.9㎡ (50.6%)
동궁아파트	224세대(29%)		10,420.9㎡(24%)	

II. 궁전 재건축추진위원장의 <통합 재건축 사전 요구서>

우리 준비위원회는 2025년 7월 22일을 시행일로 하여 <신반포궁전아파트 주택재건축정비사업 조합설립추진위원회> 위원장이 작성·날인하고 <한신서래아파트 (가칭)통합재건축추진준비위원회 위원장>(이제는 최용현)을 수신인으로 하는 <통합 재건축 사전 요구서>(이하 '요구서', 원문은 첨부자료에 있습니다)를 확인하였습니다. 이는 파격적으로 '요구서'라는 생소한 이름의 문서일 뿐 아니라 우리 한신서래아파트에 불리한 내용으로 채워져 있습니다. 다음을 '요구서'를 요약한 것입니다.

<통합 재건축 사전 요구서>에 따른 조합구성과 의결권

	조합구성	감사	이사	대의원 수
한신서래아파트	부조합장	1인(33.3%)	3인 이내 (33.3%)	40인 이내 (전체의 47%)
궁전아파트	조합장	1인	3인 이내	20인 이내
동궁아파트	부조합장	1인	3인 이내	25인 이내
총계		3인	9인 이내	85인 이내

'요구서'대로라면, "우리 한신서래아파트는 아무 것도 할 수 없는 식물입니다."

우리 한신서래아파트는 가장 세대수가 많고 가장 규모가 크지만 정작 의사결정권은 커녕 영향력조차 가질 수 없습니다. 이것이 정비구역지정을 받지 못한 한신서래아파트가 처한 안타까운 현실입니다. 이것이 우리 준비위원회가 '지금 단계에서 통합하라'는 서초구청의 권유에도 정비구역지정을 추진하는 진정한 이유입니다.

궁전아파트가 이러한 '요구서'를 보내는 이유는 명백합니다. 통합재건축의 경우 먼저 법정조직(추진위원회 또는 조합)을 설립한 단지가 통합재건축을 주도하며, 궁전아파트가 바로 그 단지입니다(궁전아파트에는 '도시정비법'에 따른 '조합설립을 위한 추진위원회'가 설립되어 있고, 지금은 '조합'설립 중입니다). 나머지 단지는 따라가야 합니다. 그러나 우리 한신서래아파트가 객관적·실질적으로 가장 큰 단지입니다.

우리 준비위원회는 <통합 재건축 사전 요구서>에 경악을 금할 수 없습니다.

1. 이른바 <한신서래아파트 통합재건축추진위원회>(위원장 최용현)는 '요구서'와 그 수렴경과, 그리고 처리결과를 일절 일리지 않고 있습니다. 최용현씨는 했도록 '요구서'에 관한 정보 일체를 밝히기 바랍니다.
2. 이른바 <한신서래아파트 통합재건축추진위원회> 또는 최용현씨가 '요구서'에 동의·서명하였다면, 이는 우리 한신서래아파트에 불리한 것인바, 이는 또한 한신서래아파트 소유자들의 의사를 묻지 않고 통합재건축을 명목으로 그들의 이익을 위하여 우리 한신서래아파트를 남에게 팔아넘기는 모욕적인 행위가 될 것입니다. 우리의 사정들은 몇몇 사람들이 숨어서 처리할 수 있는 성질의 것이 아닙니다. 더욱이 우리 한신서래아파트 소유자가 이해까지 끌어들이는 것은 어떻게 하더라도 정당화될 수 없습니다. 이는 '한신서래아파트 재건축준비위원회'가 아니라 <한신서래아파트 (가칭)통합재건축추진준비위원회 위원장>(이제는 최용현)을 상대방으로 하는 문서입니다. 정비구역지정을 받지 못한 우리 한신서래아파트의 위상이 낮고 협상력이 보잘것없어 궁전아파트가 멋대로 대화상대방을 고른 것입니다. 우리의 통합재건축권유 - 과연 우리 한신서래아파트를 위한 것인가? 우리 통합재건축을 권유하는 서초구청은 우리 한신서래아파트와 주위 단지들의 내부환경이나 우리 한신서래아파트 소유자의 이익을 관심도 없습니다. 서초구청은 '통합재건축'을 행정실적으로 여길 뿐입니다. 진정으로 주민을 위한 통합재건축을 걱정하였다면, '구 팔레소호텔' 자리만을 떼어내어 호화판 오피스텔을 지을 수 있도록

건축허가를 내어주지 않아야 했을 것입니다(어느 누구도 '구 팔레소호텔'까지 통합하는 것이 모두의 이익임을 부인하지 않습니다). 이는 명백한 '차별'입니다. 우리 준비위원회는 소유자님의 권리를 위하여 부당한 압력에 굴복하지 않겠습니다.

IV. 통합재건축을 위한 선행조건으로 정비구역지정

우리 한신서래아파트 재건축준비위원회는 통합재건축을 추진합니다. 다만 그 방법이 다를 뿐입니다. 지금까지와 마찬가지로, 우리 준비위원회는 우리 한신서래아파트의 정당한 이익을 반영하고 소유자님의 최대이익을 위한 재건축을 추진하겠습니다.

정비구역지정이 통합재건축의 시작이고 기본동력입니다. 그리고 한신서래아파트 소유자님들의 통합과 일치된 의사가 우리 준비위원회에 가장 소중한 가치입니다.

이것으로 소식을 줄입니다. 무더위에 언제나 건강하십시오. 고맙습니다.

한신서래아파트 재건축준비위원회를 대표하여, 이진기 올림

* 이 전자우편에 <통합 재건축 사전 요구서>의 원문을 첨부합니다.

** 우리 준비위원회(현재 9명)는 3, 40대의 세대소유자 4-5명(또는 주소를 같이 하는 그의 수임인)을 준비위원으로 모실 것을 의결하였습니다. 특히 SNS에 익숙한 소유자님의 많은 지원을 부탁드립니다. 위원을 지원하시는 소유자님께서는 간략한 자기소개와 함께 rebuildseorae@gmail.com 또는 010-3145-3968로 연락하여 주십시오. 이분들의 도움을 얻어 소유자님들과의 질의·응답의 장을 SNS에 개설하겠습니다.

*** 우리 준비위원회는 8월말 또는 9월초에 소유자설명회를 가질 예정입니다.

우리 준비위원회는 통합재건축에 내재된 위험을 인식하고 그 해결방안을 지속적으로 논의하고 있습니다. 그 동안 우리 준비위원회는 근거없는 의혹제기와 비난에도 주위 단지와 서초구청을 고려하여 말을 아꼈습니다. 주위 단지는 정비구역 지정 후 통합재건축을 함께 논의하여야 하는 정래의 동료이고 서초구청은 이를 협조·지원하는 기관이므로 이들과 좋은 긴밀한 관계를 맺는 것은 한신서래아파트 소유자의 진정한 이익을 위한 길입니다. 하지만 이제 아 깨드려서 사실들이 타인에 의하여 드러나 상태이므로 소유자설명회에서 자세히 말씀드리겠습니다.

존경하는 한신서래아파트 소유자님께, 안녕하십니까? 최근 격변하는 재건축환경을 맞아 한신서래아파트 재건축준비위원회가 소유자님께 말씀드립니다.

3. 이진기위원장 메일(2025. 8. 7)

I. 정비구역 지정이 먼저입니다.

정비구역 지정은 세대가 제일 많고 규모가 가장 큰 우리 한신서래아파트가 주도하는 통합재건축을 논의하기 위한 출발입니다. 그러나 현재 상태에서 통합할 때에는 우리 한신서래아파트가 궁전아파트 아래에 들어 가야 합니다.

우리 준비위원회는 2025년 4월 15일 서초구청에 제출한 <의견서>와 4월 30일 <서초구청장 면담의견서>에서 "통합재건축을 논의할 수 있도록 정비구역지정에 협조를 바란다"는 의견을 밝혔습니다.

I. 우리 한신서래아파트의 힘으로 통합재건축하여야 합니다.

궁전아파트와 동궁아파트는 자체적으로 재건축이 힘든 단지입니다. 이것이 궁전아파트가 정비구역으로 지정된 2013년부터 지금까지 재건축하지 못한 이유입니다.

외부세력에 그들의 이익을 실현할 장을 제공하는 것은 커다란 잘못입니다. '장밋빛 희망'으로 포장한 외부세력의 입맛에 휘둘리는 통합재건축은 우리의 수익구조를 제대로 반영할 수 없는 호랑이 입안[호구]의 놀이입니다.

I. 지금 '통합재건축'은 알맹이가 없는 '묻지마 통합'입니다.

통합재건축을 위하여는 무엇보다 통합의 방법과 내용이 중요합니다. 궁전아파트는 '통합요구서'에서 그들이 통합을 주도한다는 의사를 밝혔습니다. 그뿐입니다. 궁전아파트에 끌려 다닐 때에는 우리 한신서래아파트의 최대이익을 얻을 수 없습니다.

I. 정비계획 없이 통합재건축의 손익을 비교·분석할 수 없습니다. 이것이 정비계획을 세워야 하는 이유입니다. 예컨대 지하철 때문에 20m 이상의 공간을 두어야 하는 동궁아파트 등의 이해관계가 명확하지 않으며, 이들은 공사비인상의 주요 요인입니다.

재건축은 우리 한신서래아파트의 멀고 힘든 사업입니다. 우리 준비위원회는 통합재건축을 둘러싼 상황과 시기, 그리고 조건을 고려하여 소유자님의 최고이익을 위한 정직한 재건축을 추진하겠습니다. 감사합니다.

2025년 8월 7일

한신서래아파트 재건축준비위원회를 대표하여 이진기 올림

이메일 주요 내용

- 1) 정비계획이 인가되고, 추진위원회가 승인된 후에 통합협상을 해야 대등한 위치에서 우리의 최대 이익이 보장된다
- 2) 한신서래 소유자가 통합협상을 주도해야한다. 현재 상태로는 우리의 이익을 관철할 가능성이 없다
- 3) 현재 상태에서 통합할 때에는 우리 한신서래아파트가 궁전아파트 아래에 들어가야 합니다.
- 4) 신반포19차,25차 처럼 정비구역지정 후 추진위에서 통합협상을 진행해야 한다

신반포19차,25차 통합재건축



신반포19차, 25차 통합 경과

구 분	신반포19차	신반포25차	비 고
추진위 승인	2015. 09. 24	2015. 12. 16	정비구역지정 은 면제 단지.
조합설립인가	2016. 08. 31	-	
정비계획 변경	2018. 07. 18	2021. 11. 03	
통합 실패	2015~2018년 : 조합장 자리 다툼		25차 위원장 사퇴
통합 잠정 합의	2019년 : 19차에서 "25차와 빌라 2동(진일, CJ) 선 통합"을 요구		25차 새 위원장과 합의
한형기 설명회		2019년	
25차, 빌라 2동 통합 완료	2019년 ~ 2021년	2021. 11. 03	정비계획변경
19차 건축심의 취소	삼하설계사 과오로 2021년 취소		19차 조합장 사퇴
19,25차 통합 합의	2021. 11. 04(조합 대 추진위 협상)		19차 건축심의 취소 때문에 25차와 통합
통합조합설립 변경	2022년 3월(19차 조합에 흡수)		

이메일 주요 내용

- 5) 서초구청이 통합을 권유한 것은 사실이다.
서초구청이 우리의 이익을 대변하지 않는다
- 6) 강요하다시피 통합재건축을 권유하는 서초구청은
한신서래의 이익보다 행정실적을 올리기 위함임
- 7) 우리의 이익을 남의 결정에 맡기는 것은 잘못이다.
전문 외부세력에 의지하는 통합재건축은 해악행위
- 8) 자기 이익을 쫓는 **꾼**이나 **외부 이익단체의** 손에
휘둘리지 않고, 우리 손으로 재건축사업을 추진해
야 함 -> **미도1차,2차가 전문가 도움이 없어서**
실패

이메일 주요 내용

- 9) 신통위 최용현위원장이 "궁전"의 공문을 알리지 않았다
- 10) 신훑반포궁전에서 요구서 공문의 수신자를 신통위로 한것은 한신훑서래를 우습게보고 대화상대를 고른 것이다
- 12) 신통위 최용현위원장이 궁전의 요구서에 동의,서명하였다면 한신훑서래에 대한 배신훑, 기만, 협잡이고, 한신훑서래를 남에게 팔아 넘기는 무책임한 행위다
- 13) 한신훑서래가 세대수가 가장 많은데 조합장을 궁전에 넘기고, 대의원도 과반수가 안되어 우리는 의사결정권이 없다
- 14) 정비구역지정을 받지 못한 한신훑서래의 안타까운 현실이다. 그래서 준비위원회 단계에서 통합하라는 서초구청의 권유에도 불구하고, 정비구역지정을 추진하는 이유다

이메일 주요 내용

15) 궁전아파트와 동궁아파트는 자체적으로 재건축이 힘든 단지입니다. 이것이 궁전아파트가 정비구역으로 지정된 2013년부터 지금까지 재건축하지 못한 이유입니다.

-> 상가의 아파트 분양요구로 10년간 중단
상가에게 아파트 분양권을 주기로 합하고 동의서 징구

16) 정비계획 없이 통합재건축의 손익을 비교·분석할 수 없습니다. 이것이 정비계획을 세워야 하는 이유입니다.

-> 비전문가의 한계. 정비구역지정과 관계없이 손익 비교.
분석, 추정분담금 산정이 가능함

지하철 때문에 20m 이상의 공간을 두어야 하는 동궁아파트 등의 이해관계가 명확하지 않으며, 이들은 공사비인상의 요인이다 -> 독립정산제이므로 동궁에서 공사비 부담

이메일 주요 내용

17) 우리 준비위원회는 최용현으로부터 한형기와의 공개토론을 제안받거나 이를 약속한 일이 없습니다.

- 완전 거짓말

18) 국토교통부는 2025년 3월 11일 도로폭에 관한 우리 준비위원회의 질의에 대하여 3월 19일 "폭 4미터 이상의 진입도로가 3개 이상일 경우 폭이 16미터 이상(500세대 이상 1천세대 미만 기준)을 확보할 경우 이 기준에 적합할 것으로 판단됩니다."고 회신하였습니다.

우리 준비위원회의 정비계획은 한신서래아파트에 유리한 국토교통부의 유권해석을 기준으로 한 것이었습니다.

그럼에도 서초구청은 부당하게 도로의 확폭을 이유로 정비계획을 반려했습니다. -> 완전 거짓말

궁전의 통합요구서 공문 발송 관련

2025년 7월 18일 금요일 >

오후 6:08

한형기입니다

통합 재건축
협약서.hwp

유효기간 ~2025. 8. 1.

용량 51.04 KB

오후 6:09

협약서와 한신서래의
통합재건축 동의서 초안을
보내오니 확인해보시기
바랍니다.

오후 6:10

정원의 강태구부장과
현대동궁
노종원차장(대림),
한신서래
최용현위원장에게도
보냈습니다. 월요일
오전까지 검토해보시고

궁전 장서우 추진위원장

조합장님,
추진위원분들과.협력업체
와 미팅을 해보겠습니다.

오후 6:27

고맙습니다. 한신서래는
8월 12일(화) 오후6시에
통합재건축 설명회를
개최하기로 하고 오늘
반포4동 주민센터를
예약했습니다. 설명은 제가
직접할 예정입니다.

오후 6:28

궁전 장서우 추진위원장

네.

오후 6:35

통합재건축 협약서

신반포궁전아파트주택재건축추진위원회, 현대동궁아파트재건축추진준비위원회, 한신서래아파트통합재건축추진준비위원회는 아래와 같이 3개단지 통합재건축의 조건 및 내용에 대한 협약서를 체결하고 상호 신의와 성실을 바탕으로 성공적인 통합재건축 사업을 위해 노력한다.

- 아 래 -

제1조 통합재건축 추진절차 및 방안

- ① 신반포궁전조합이 현대동궁과 한신서래 2개 단지를 포함한 조합설립변경 절차를 진행하여 통합조합설립변경인가를 득하는 방식으로 추진한다.

제2조 사업 방식

- ① 각 단지별 독립정산제(신반포궁전, 현대동궁, 한신서래, 상가 각각 독립정산제)로 한다. 단, 사업비 및 수입금액의 각 단지별 정산시 단지별로 구분되지 않는 수입 또는 사업비는 각 단지별 사업부지 면적 비율로 배분한다.
- ② 3개 단지 제자리 재건축으로 한다.(현재 각 단지별 사업부지 내 신축 아파트

를 분양)

제3조 통합재건축에 합의한 신반포궁전과 현대동궁 2개단지 통합재건축에 한신서래를 포함하는 전제조건

- ① 한신서래는 본 협약서에 근거한 3개단지 통합재건축 동의서(전체 70%, 동별 50%, 상가 33%)를 징구하여 2025년 9월 30일까지 신반포궁전재건축조

제4조 특약사항

- ① 본 협약서는 신반포궁전재건축추진위원장, 현대동궁재건축위원장, 한신서래통합재건축추진준비위원장 서명날인 후 효력이 발효된다
- ② 2025년 9월 30일까지 한신서래에서 통합재건축 동의서(전체 70%, 동별 50%, 상가 33%)를 신반포궁전재건축추진위원장(조합장)에게 제출하지 못하면 본 협약서는 효력을 상실하고, 한신서래는 통합재건축에서 제외한다
- ③ 본 협약서에 명시되지 아니한 사항 또는 변경 및 수정사항은 추가협약 의하여 최종 합의서를 체결하고, 조합설립변경동의서에 반영하며, 조합설립변경총회에 상정하여 의결한다.

2025년 07월 18일

신반포궁전재건축추진위원장 장 서 우 (서명 또는 지장 날인)

신반포 궁전아파트 주택재건축정비사업 조합설립추진위원회

우) 06578 서울특별시 서초구 사평대로 142 (반포동, 신반포궁전아파트) 2동 102호 TEL.02-536-9976

문서번호 : 신반포궁전 제2025-07-03호

시행일자 : 2025년 07월 22일

수 신 자 : 한신서래아파트 (가칭)통합재건축추진준비위원회 위원장

제 목 : 신반포궁전, 현대동궁, 한신서래 아파트 통합재건축 사전 요구서 배포 건

1. 귀 아파트단지의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 우리 추진위원회는 신반포궁전, 현대동궁, 한신서래 아파트 통합재건축을 요구하는 각 단지에 첨부과 같이 통합재건축을 위한 협의에 앞서 필요한 사항을 사전 요구서를 통해 알려드리오니 검토 후 단일 소유주 대표단의 명의로 답변주시기 바랍니다.

※ 첨 부 : 3개 단지 통합 합의를 위한 현대동궁, 한신서래아파트 사전요구서 끝.

공문(궁전->
재준위, 통추위)
(2025. 7. 22)

신반포궁전아파트 주택재건축정비사업 조합설립추진위원회

추진위원장장서



3개 단지 통합 합의를 위한 현대동궁, 한신서래아파트 사전 요구서

신반포궁전아파트 추진위원회에서는 신반포궁전아파트, 현대동궁아파트, 한신서래아파트 3개 단지 통합재건축 추진을 위한 협의 및 합의서 작성 이전, 한신서래아파트와 현대동궁아파트에 아래와 같이 사전에 요구할 사항을 통시하며, 아래 조건을 충족하고, 동의의 의사가 있어야 구체적인 통합에 대한 협력이 가능하며, 아래 제3호와 제4호는 통합재건축조합의 정관에 포함하여 의결하고 제5호는 통합재건축 조합의 창립총회에서 의결한다.

- 이 래 -

- 향후 신반포궁전아파트 추진위원회와 3개단지 통합 합의를 위해 한신서래아파트와 현대동궁아파트 각각 토지등소유자의 의사를 대표하는 단일 준비위원회를 구성하여야 한다.
- 정비구역이 고시된 신반포궁전아파트의 정비계획변경을 통해 3개단지 통합을 위한 정비구역을 확대(변경)한 후, 궁전아파트 조합이 조합설립변경을 통해 통합재건축조합을 구성하여야 통합이 완성되며, 통합재건축조합 설립을 위해서는 전체 토지등소유자의 70% 이상의 동의와 상가동 포함 동별 과반수 이상의 동의가 반드시 확보되어야 가능하므로 동의를 확인을 위한 정비구역 변경동의서를 징구하는 때에는 현대동궁아파트와 한신서래아파트 조합설립 동의 요건을 충족하여야 한다.
- 통합재건축 방법은 단지별 제자리 재건축과 독립정산제를 원칙으로 구체적 방법은 상기 제1호의 단일 준비위원회와 향후 논의 후 합의한다.
- 통합조합 임원 및 대의원 구성
 - 조합장 : 궁전아파트 1인
 - 부조합장 : 현대동궁아파트 1인 / 한신서래아파트 1인
 - 감사 : 각 단지별 1인
 - 이사 : 각 단지별 3인 이내
 - 대의원 : 궁전아파트 20인이내 / 동궁아파트 25인이내 / 한신서래아파트 40인이내
- 신반포궁전아파트 추진위원회가 선정 · 계약한 협력업체는 통합재건축조합에서 승계한다.



궁전 장서우 추진위원장



📅 2025년 7월 31일 목요일 >

장위원장님,

오전 11:35

7월 22일 한신서래
최용현위원장에게 보냈던
공문(3개단지 통합 합의를
위한 사전요구서 첨부)을
이진기준비위원장에게 7월
몇일에 보내셨는지 알고
싶습니다. 이진기위원장이
그 공문의 통합조건에 대해
온갖 한신서래의 굴욕적인
통합이다 라며 난리를 치는
것 같습니다.

오전 11:40



궁전 장서우 추진위원장

두분 동시에 보냈습니다.

오전 11:49

신반포궁전의 공문은 통합의 전제조건으로
한신서래와 동궁측에 요구하는 협상안임

이진기위원장은 통합을 반대했고, 통추위
에서 통합을 제안했기 때문에 수신자는
통추위원장(최용현)으로 되어있음

7월 22일 이진기위원장도 공문을 받았으면
서 최용현통추위원장이 공문을 받고도
숨겼왔다고 폭로

숨긴것이 아니고 오늘 설명회에서 설명
하고 소유주 의견을 들을 예정이었음

끝장토론을 제안한
적이 없다 ?

<거짓말 -> 세 번 제안했고, 거부했음>

끝장토론 요청 문자(수신 : 이진기위원장. 2025. 7. 28)

1. 각자 자문 받는 전문가를 한 자리에 모셔다가 누구 말이 옳은지 듣고 판단하자고 제안했더니 일요일 회의에서 논의하고 알려 주겠다고 하셨죠? 답은 무엇인가요?

2. 통합재건축 추진준비위원회가 2025. 8. 12. 19:00 통합재건축 설명회를 준비하는 것은 잘 아실 것입니다.

이 자리에 지식이 풍부하신 이진기위원장님이 나오셔서 『사익을 쫓는 외부세력이자 외부의 전문"업자", 자기의 이익만을 쫓는 "꾼"(이진기위원장님 표현입니다)』인 한형기씨와 소유자들 앞에서 1대 1 끝장토론을 통해 (이들의 음모와 계락을) 다 까발리고 박살을 내버리십시오.

기회를 드리는 것이니 뿌리치지 마시고 심사숙고해서 기회를 잡으십시오.

오늘 중 답을 주십시오. 폭염에 무엇보다도 건강에 유의하시고 8월 12일 설명회장에서 꼭 뵙겠습니다.

한신서래아파트 통합재건축 추진준비위원회』

끝장토론 요청 메일(수신 : 이진기위원장. 2025. 7. 27)

이진기위원장님, 한형기조합장입니다.

위원장님은 저와 일면식도 없는데 7월 25일 한신서래 주민들에게 저에 명예를 심각하게 훼손하는 허위사실을 메일을 유포하셨더군요.

8월 12일 통합설명회에 나오셔서 한신서래 소유주들이 보는 앞에서 저와 토론할 것을 정식으로 제안합니다.

설명회에 나오셔서 단독 대 통합재건축에 대해 끝장토론을 해주실 것을 다시 한번 요청합니다.

2025. 7. 27.

한형기 배상

끝장토론 요청 문자(수신 : 이진기위원장. 2025. 7. 28)

이진기위원장님, 한형기입니다.

특히 정비구역이 지정되고 추진위원회가 설립되어야 대등한 지위에서 그리고 이해관계를 제대로 반영하여 협상하고 진정한 의미의 통합에 접근할 수 있다?

한신서래 소유자가 통합재건축을 주도해야 한다?

큰 집단이 작은 집단 아래에 들어가는 것은 바람직하지 않다?
서초구청이 우리의 이익을 대변하지 않습니다?

이런 주장이 얼마나 아마추어적인 발상인지 전문가인 제가
한 수 알려 드리겠습니다.

8월 12일 설명회에 참석하여 제 설명을 듣고, 배우고, 저와 끝
장토론도 해주시기를 다시 한번 정식으로 요청합니다.

2025. 7. 28.

한형기 올림

----- 원본 메일 -----

보낸사람: 한신서래아파트 재건축추진위원회 <rebuildseorae@gmail.com>

받는사람: 한형기 <hanhk2395@hanmail.net>

날짜: 25.07.29 12:38 GMT +0900

제목: Re: 한형기입니다.

2025. 7. 29
이진기위원장
답변 메일

한형기님은 외부인입니다.

통합재건축은 한신서래아파트의 사업입니다.

제안은 감사드리지만, 제가 한형기님으로부터 한 수 배울 일은 없을 것 같습니다. 당연히 끝장토론도 필요하지 않습니다.

제가 외부인사와 끝장토론할 이유가 없기 때문입니다.

그리고 필요하면 주변의 신문기사부터 정정요구를 하시기 바랍니다. .

이상입니다.

안녕히 계십시오.

8) 정비구역지정과 추진위
승인 후 통합 주장 이유

1) 조합장을 하고 싶은데 할 수가 없어서

- 신반포궁전에서 조합장을요구하고 있음
- 통합재건축에 실패한 모든 조합들이 사소한 이유로 통합 합의에 실패
- 신반포19차와 25차가 2015년부터 3년간 조합장 자리 싸움에 통합 실패
- > 결국 25차가 양보하여 2022년 통합성공

2) 속으로는 단독재건축을 원하는데 통합을 반대할 명분이 없어서

2. 설문조사

1. 단독재건축 / 통합재건축

2. 통합 시기

- 1) 9월말까지 동의서 징구 후 10월 통합
- 2) 이진기위원장 주장처럼 정비구역지정 완료,
추진위원회 구성 후에 통합

3. 신반포궁전의 조합장 요구와 궁전에서
계약한 용역사를 인정하라고 공문 발송

- 1) 일단 9월말까지 동의서 70% 징구한 후 최종 협상
에서 협의한다
- 2) 당장 궁전과 협상해서 합의가 안되면 통합재건축
을 포기하고, 단독재건축을 추진한다

3. 공지사항

1) 동의서, 철회서 제출

- 8월 말 완료 목표(전체 70%, 동별 50%)
- 주민 각자가 동의서, 철회서 제출 독려

2) 자원봉사단 모집

- 동별로 5명 이상
- 성금 모금

4. 질의응답

감사합니다