도시관리계획[수서택지개발지구 특별계획구역16 세부개발계획] 결정(변경) 및 한솔아파트 재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정을 위한 의견청취안

심 사 보 고 서

의안 번호	693

2026. 3. 26.
경제도시위원회

1. 심사경과

가. 제출일자 및 제출자 : 2026. 3. 13. 강남구청장(재건축사업과)

나. 상정의결

- 제333회 강남구의회 임시회 경제도시위원회 제1차 회의(2026. 3. 26.)

“ 원안채택 ”

2. 제안이유(제안설명 : 도시환경국장 최원석)

○ 도시관리계획[수서택지개발지구 특별계획구역16 세부개발계획] 결정(변경) 및 한솔아파트 재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 규정에 따라 구의회 의견 청취하고자 함

3. 지구단위계획 결정고시

○ 수서택지개발지구 지구단위계획 결정(변경)
- 2025. 08. 07. 서울특별시고시 제2025-429호

구역명	위치	면적
수서택지개발지구 지구단위계획	서울특별시 강남구 수서동, 일원동 일대	1,335,246.0㎡

4. 정비구역 결정고시

❍ 정비계획 결정 및 정비구역 지정

사업명		한솔아파트 재건축사업
대지위치		강남구 일원동 731번지 (47,768.7㎡)
용도지역	전	○ 제2종일반주거지역(7층이하)
	후	○ 제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하)
토지 이용계획		○ 소계 : 47,768.7㎡ - 획지 : 공동주택(45,986.6㎡) - 정비기반시설 : 도로(782.1㎡), 사회복지시설(1,000.0㎡)
건축계획 규모	전	○ 주거 19개 동(지상 5층), 근린생활시설 2개동 ○ 총 570세대 ○ 용적률 : 106.3% ○ 건폐율 : 50.5%
	후	○ 주거(지하 4층 ~ 지상 25층) ○ 총 959세대(공공 81세대 포함) 및 부대복리시설 ○ 용적률 : 상한 249.99% ○ 건폐율 : 상한 22.80%

5. 추진 경과

○ 1994. 06. 준공 및 사용승인(시공사: (주)건영, 삼익주택, 라이프주택)

○ 2025. 03. 정밀안전진단 통과, 조건부 재건축 판정(D등급)

○ 2025. 09. 동의율 59.1% 확보, 신속통합기획 자문 접수

○ 2026. 02. 동의율 56.8% 확보, 정비계획 결정(안) 접수

○ 2026. 03. 주민공람 개시 및 주민설명회 개최

6. 의견 공람

가. 서면통보

- 2026. 03. 05. (목)

나. 주민공람

- 기간: 2026. 03. 06. ~ 2026. 04. 06. (30일 이상)
- 장소: 강남구청 재건축사업과, 일원본동 주민센터

다. 주민설명회

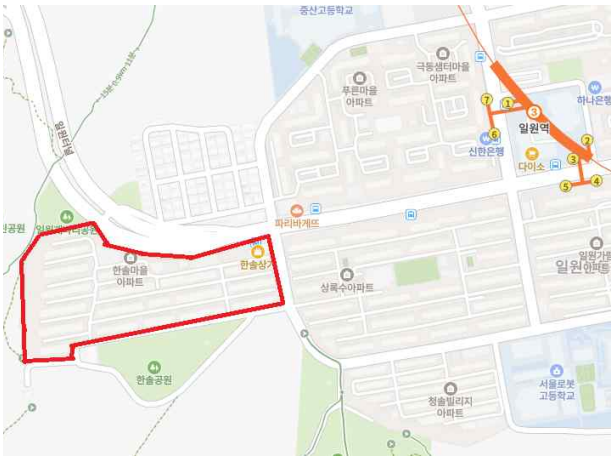
- 일시: 2026. 03. 24. (화) 14:00 (예정)
- 장소: 강남구민회관 2층 대강당

7. 검토 의견 (전문위원 : 이주현)

○ 점검 사항

- **위치 및 현황**

- 일원동에 위치한 한솔(마을)아파트는 지하철 3호선 일원역과 가까워 교통이 편리하고 인근에 대모초등학교, 개원중학교, 중동중학교, 개포고등학교, 경기여자고등학교 등이 있어 교육 환경이 우수한 편임.





- **공사 규모 및 계획**

- 기존에는 중점경관관리구역 지정이 개발 제한 요인으로 작용했으나, 서울시의 규제 완화 및 고층 재건축 장려 정책에 따라 신속한 재건축 추진이 기대됨. 다만, 여전히 대공방어협조구역 및 전술상 비행안전구역에 속함.

- 평당공사비 약 900만원, 총 공사비는 약 8,935억원 규모로 추정됨.

- **토지등소유자별 추정분담금 산출근거**

- 전체면적 기준으로 종전자산평가액에 추정비례율(103.95%) 적용
- 종전자산총액은 약 1조 3,651억원, 총 수입은 약 2조 3,1265억원 예상

- **기부채납**

- 서울시 정책 기조에 따라 사회복지시설 수요를 반영하여 기부채납 공공기여

시설로 재가노인복지시설인 데이케어센터(1,000㎡)를 조성할 계획이고, 기부채납 범위에 소공원 및 도로 일부도 포함됨.

- 데이케어센터는 강남구가 운영하고, 지하주차장과 데이케어센터 전용 차량진출입구를 설치할 계획임.

○ **추진 방향**

- 현재 5층 이하 저층 계단식 구조로 된 단지이며 대부분 중소형 평형으로 구성되어 있는데, 2030 도시 및 주거환경정비기본계획에 따라 용적률이 상향 조정되어 재건축 후에는 다양한 평형으로 구성된 중대형 혼합 단지로 거듭날 것으로 보임. 그 중 공공주택은 81세대 포함됨.

- 주변 자연경관과 어울리는 쾌적한 환경 조성을 위해 단지 내 폭 6m의 공공보행통로, 대모산 높이관리구역 지정함.

• **정비구역 지정 완료 후**

- 2026년 연내 조합설립인가를 목표로 함.

○ **향후 계획**

- 2026년 3월 중 구의회 의견청취 후 공람심사위원회 개최

- 2026년 5월 중 정비계획(안) 입안(강남구→서울시) 및 市도시계획위원회 심의 상정 예정

※ 관계 법령

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 [시행 2026. 1. 2.]

제29조(도시·군관리계획의 결정권자) ① 도시·군관리계획은 시·도지사가 직접 또는 시장·군수의 신청에 따라 결정한다. (이하 생략)

제50조(지구단위계획구역 및 지구단위계획의 결정) 지구단위계획구역 및 지구단위계획은 도시·군관리계획으로 결정한다.

제51조(지구단위계획구역의 지정 등) ① 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역의 전부 또는 일부에 대하여 지구단위계획구역을 지정할 수 있다.

도시 및 주거환경정비법 [시행 2026. 1. 2.] [법률 제21065호]

제4조(도시·주거환경정비기본계획의 수립) ① 특별시장 … … 은 관할 구역에 대하여 도시·주거환경정비기본계획(이하 "기본계획"이라 한다)을 10년 단위로 수립하여야 한다.

② 특별시장 … … (이하 "기본계획의 수립권자"라 한다)은 기본계획에 대하여 5년마다 타당성을 검토하여 그 결과를 기본계획에 반영하여야 한다.

제8조(정비구역의 지정) ⑤ 자치구의 구청장 … … (이하 "구청장등"이라 한다)은 제9조에 따른 정비계획을 입안하여 특별시장 … … 에게 정비구역 지정을 신청하여야 한다. 이 경우 제15조제2항에 따른 지방의회의 의견을 첨부하여야 한다.

제9조(정비계획의 내용) ① 정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 정비사업의 명칭
2. 정비구역 및 그 면적

2의2. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

3. 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획
4. ~ 12. (생 략)

③ 제8조제4항 및 제5항에 따라 정비계획을 입안하는 … … 시장, 군수 또는 구청장등(이하 "정비계획의 입안권자"라 한다)이 제5조제2항 각 호의 사항을 포함하여 기본계획을 수립한 지역에서 정비계획을 입안하는 경우에는 그 정비구역을 포함한 해당 생활권에 대하여 같은 항 각 호의 사항에 대한 세부 계획을 입안할 수 있다.

제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등) ① 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 한다.

② 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다.

도시 및 주거환경정비법 시행령 [시행 2026. 2. 3.] [대통령령 제36073호]

제13조(정비구역의 지정을 위한 주민공람 등) ① 정비계획의 입안권자는 법 제15조제1

항에 따라 정비계획을 주민에게 공람하려는 때에는 미리 공람의 요지 및 장소를 해당 지방자치단체의 공보등에 공고하고, 공람장소에 관계 서류를 갖추어 두어야 한다.

② 주민은 법 제15조제1항에 따른 공람기간 이내에 정비계획의 입안권자에게 서면(전자문서를 포함한다)으로 의견을 제출할 수 있다.

③ 정비계획의 입안권자는 제2항에 따라 제출된 의견을 심사하여 법 제15조제1항에 따라 채택할 필요가 있다고 인정하는 때에는 이를 채택하고, 채택하지 아니한 경우에는 의견을 제출한 주민에게 그 사유를 알려주어야 한다.

도시·주거환경 정비계획 수립 지침 [시행 2025. 6. 4.] [국토교통부훈령 제1872호]

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 [시행 2026. 1. 5.] [서울특별시조례 제9956호]

- 2040 서울특별시 도시기본계획

- 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 [서울특별시고시 제2025-348호]

- 수서택지개발지구 지구단위계획 결정(변경) 고시 [서울특별시고시 제2025-429호]

- 서울특별시 지구단위계획수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼 [행정2부시장 방침]

8. 질의 및 답변 요지

□ 제333회 강남구의회 임시회 경제도시위원회 제1차 회의(2026. 3. 26.)

○ 질 의 : 59㎡이하 가구들이 신혼부부 등 젊은 층이 배치될 확률이 많은데 다함께돌봄센터를 주로 이용하는 층인 59㎡이하 단지에서 이 센터를 이용하려면 중간 단지를 거쳐서 와야 하는 점이 아쉬움, 단지배치가 끝나지 않았다면 이런 점을 앞으로 고려해 주기 바람

○ 답 변 : 단지배치는 지금 결정된 것이 아니며, 건축심의, 통합심의 후 결정되기 때문에 추후 의원님의 의견을 적극적으로 검토해 보겠음

9. 토론 요지 : “없음”

10. 심사 결과 : “원안채택”

11. 소수의견의 요지 : “없음”

12. 기타 사항 : “없음”

붙임 도시관리계획[수서택지개발지구 특별계획구역16 세부개발계획] 결정(변경) 및 한솔아파트 재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정을 위한 의견청취안