도곡개포한신아파트 재건축 정비사업

정비계획 결정(변경)을 위한 의견청취안

심 사 보 고 서

의안 번호	583

2025. 10. 15.
경제도시위원회

1. 심사경과

가. 제출일자 및 제출자 : 2025. 9. 4. 강남구청장(재건축사업과)

나. 상정의결

- 제330회 강남구의회 임시회 경제도시위원회 제2차 회의(2025. 10. 15.)

“ 원안채택 ”

2. 제안이유(제안설명 : 도시환경국장 최원석)

도시관리계획(개포택지개발지구 지구단위계획 내 특별계획구역19) 결정(변경) 및 도곡개포한신아파트 재건축정비사업 정비계획 결정(변경)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조에 근거하여 지방의회 의견을 청취하고자 함.

3. 주요내용

- 정비계획(안) 용도지역 면적 변경(축소)
  - 원활한 사업진행을 위해 일부 획지(재능교육 부지) 제척
- 인근 도로 변경
  - 보행안전을 고려하여 보행자우선도로 폭원 2m 확폭

- 공동이용시설
  - 기정 공동이용시설 면적을 소폭 조정하고, 실내어린이놀이터와 스카이라운지를 신설함.

4. 정비구역 결정고시

○ 정비계획 개요

사업명		도곡개포한신아파트 재건축 정비사업
대지위치		강남구 도곡동 464번지 일대 (31,953.06㎡)
용도지역		◦ 제3종 일반주거지역
토지 이용계획		◦ 소계 : 31,953.06㎡ - 획지 : 공동주택(30,077.47㎡) - 정비기반시설 : 공원(657.79㎡), 녹지(1,217.80㎡)
건축계획 규모	전	◦ 8개 동 (각 동 지상 9층) ◦ 총 620세대 및 부대복리시설 ◦ 용적률 : 145% ◦ 건폐율 : 17%
	후	◦ 7개 동 (지하 3층 ~ 지상 49층) ◦ 총 792세대(임대 94세대 포함) 및 부대복리시설 ◦ 용적률 : 상한 299.56% ◦ 건폐율 : 상한 50.0%

5. 추진 경과

○ 1985. 준공 및 사용승인

○ 2003. 11. 조합설립추진위원회 승인

○ 2012. 11. 안전진단 실시

○ 2017. 11. 조합설립인가

○ 2022. 12. 사업시행인가

○ 2024. 8. 경쟁입찰을 통한 시공사 선정(DL이앤씨)

○ 2025. 5. 조합원 분양 신청 접수 완료

6. 의견 공람

가. 서면통보

- 2024. 08. 13. (수)

나. 주민공람・공고

- 기간: 2025. 8. 14. ~ 2025. 9. 15. (30일 이상)
- 장소: 강남구청 재건축사업과, 도곡2동 주민센터

다. 주민설명회

- 일시: 2025. 8. 26. (목) 15:00
- 장소: 도곡2동 복합문화센터 4층 오유아트홀 (조합원 약 80명 참석)

7. 검토의견(전문위원 : 이주현)

○ **점검 사항**

- **현황**

- 서울 지하철 3호선 매봉역 초역세권에 위치한 도곡개포한신아파트는 남부순환로, 경부고속도로까지의 진입거리가 가까움.
- 인근에 강남세브란스병원, 삼성서울병원과 숙명여자중・고등학교, 중대사대부속고등학교, 대치중학교 등이 있어 교육 여건이 좋은 편임.

- **공사 규모 및 계획**

- 평당공사비 약 918만원, 총 공사비는 약 4,390~4,450억원 규모로 예상됨.
- DL이앤씨의 브랜드 ACRO를 적용하여 단지명칭을 ‘아크로 도곡’으로 하고, 클래식커튼월룩・필라스터・콜로네이드 외관 디자인을 강남 최초로 적용할 계획임.
- 단지 내 프리미엄 가든 컬렉션 조경, 가구당 2대의 주차공간 제공 등 특화 설계가 포함되어 있으며, 층간소음 저감・내구성 향상 외벽 페인트 등의 기술도 적용하기로 함.

• **기부채납**

- 정비기반시설 등 기부채납 비율은 5.9%임.

• **토지등소유자별 추정분담금 산출근거**

- 전체면적 기준으로 종전자산평가 평균액에 추정비례율(72.47%) 적용

○ 평가 요약

- 단지 규모가 크지 않음에도 불구하고 1)기존의 중소형 평형구성을 중대형 평형 중심으로 재편하고 2)임대 가구 수를 94세대로 제한해 가구 수 증가폭을 최소한으로 하였음.

○ 향후 계획

- 2025년 10월 중 구의회 의견청취 후
- 정비계획 입안, 서울시 정비사업통합심의위원회(도시, 건축, 경관, 교통, 재해) 심의를 통한 정비계획 변경 확정
- 관리처분인가 완료, 이주 개시

※ 관계 법령

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 [2024. 8. 7.] [법률 제20234호]

도시 및 주거환경정비법 [시행 2025. 6. 4.] [법률 제20955호]

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.

③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민에 대한 서면통보, 주민설명회, 주민공람 및 지방의회의 의견청취 절차를 거치지 아니할 수 있다.

④ 정비계획의 입안권자는 제97조, 제98조, 제101조 등에 따라 정비기반시설 및 국유·공유재산의 귀속 및 처분에 관한 사항이 포함된 정비계획을 입안하려면 미리 해당 정비기반시설 및 국유·공유재산의 관리청의 의견을 들어야 한다.

도시 및 주거환경정비법 시행령 [시행 2025. 7. 29.] [대통령령 제35683호]

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

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

- 서울특별시 지구단위계획수립기준 관리운영기준 및 매뉴얼 [2024. 4. 18. 개정]

8. 질의 및 답변 요지 : “없음”

9. 토론 요지 : “없음”

10. 심사 결과 : “원안채택”

11. 소수의견의 요지 : “없음”

12. 기타 사항 : “없음”

붙임 도곡개포한신아파트 재건축 정비사업 정비계획 결정(변경)을 위한 의견청취안