

도시관리계획[수서택지개발지구 특별계획구역13 세부개발계획]  
결정(변경) 및 일원가람아파트 재건축정비사업  
정비계획 결정 및 정비구역 지정을 위한 의견청취안

# 심사보고서

의안 번호	621
----------	-----

2025. 10. 15.  
경제도시위원회

## 1. 심사경과

가. 제출일자 및 제출자 : 2025. 10. 2. 강남구청장(재건축사업과)

나. 상정의결

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

## 2. 제안이유( 제안설명 : 도시환경국장 최원석 )

도시관리계획[수서택지개발지구 특별계획구역13 세부개발계획] 결정(변경) 및 일원가람아파트 재건축정비사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 규정에 따라 구의회 의견 청취하고자 함

## 3. 주요내용

가. 수서택지개발지구 지구단위계획 결정(변경)

- 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경)

나. 정비계획(안)

- 토지이용, 용도지역, 도시계획시설 설치, 공동이용시설 설치, 건축물 정비, 건축물, 정비사업 시행 등에 관한 계획

#### 4. 정비구역 결정고시

##### ○ 정비계획 개요

사업명	일원가람아파트 재건축 정비사업	
대지위치	강남구 일원동 735번지 일대 (41,144.7㎡)	
용도지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 제2종 일반주거지역 (97%)</li> <li>◦ 제2종 일반주거지역(7층 이하 제한) (3% 미만)</li> </ul>	
토지 이용계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 소계 : 41,144.7㎡</li> <li>- 획지 : 공동주택(39,946.3㎡)</li> <li>- 정비기반시설 : 도로(1,198.4㎡)</li> </ul>	
건축계획 규모	전	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 주택 13개 동 (지하 1층~지상 5층)</li> <li>◦ 상가 1개 동 (지하 1층~지상 2층)</li> <li>◦ 총 496세대 및 부대복리시설</li> <li>◦ 용적률 : 109.2% / 건폐율 : 27.9%</li> </ul>
	후	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 주택 및 상가 (지하 4층 ~ 지상 25층)</li> <li>◦ 총 828세대(임대 74세대 포함) 및 부대복리시설</li> <li>◦ 용적률 : 상한 249.98% / 건폐율 : 상한 21.0%</li> </ul>

#### 5. 추진 경과

- 1993. 3. 준공 및 사용승인
- 2024. 7. 정밀안전진단 통과(조건부 재건축, D등급)
- 2025. 2. 신속통합기획 자문사업으로 접수(동의율 61.96%)
- 2025. 4.~7. 신속통합기획 자문회의
- 2025. 6. 재건축정비계획 주민제안(동의율 67.1%)
- 2025. 8. 주민공람·공고, 주민설명회 개최

## 6. 의견 공람

가. 서면통보: 2025. 07. 28. (월)

나. 주민공람·공고

- 기간: 2025. 08. 06. ~ 2025. 09. 08. (30일 이상)
- 장소: 강남구청 재건축사업과, 일원본동 주민센터

다. 주민설명회

- 일시: 2025. 8. 12. (화) 14:00
- 장소: 강남구민회관 2층 대강당

## 7. 검토의견( 전문위원 : 이주현 )

### ○ 점검 사항

#### ● 고도제한 완화

- 서울시는 2024년 11월 수서·일원지구 지구단위계획 정비에 대한 열람공고를 실시하고, 2025년 5월 제9차 도시·건축공동위원회를 열어 해당 지역에 대한 지구단위계획 재정비를 결정함.
- 지구단위계획 변경에 따라 이 지역 고도제한이 완화되어 재건축 사업성이 클 것으로 기대됨.

#### ● 재건축 층수 제한 해제

- 일원 가람아파트는 준공 당시 대모산 옆에 위치하고 성남 서울공항과 인접한 관계로 고도제한 적용을 받아 최고 5층, 용적률 109%로 준공됨.
- 기존 정비계획상 용도지역 전부(100%)가 제2종일반주거지역(7층 이하 제한)이었는데, 위 지구단위계획 변경에 따라 그 중 대부분(97%)이 층수 제한 없는 제2종일반주거지역으로 변경됨.

#### ● 토지등소유자별 추정 분담금 산출근거

- 전체면적 기준으로 종전자산 추정액에 추정비례율(106.08%) 적용

- 공공기여(기부채납)

- 토지이용계획 중 기부채납 정비기반시설 비율은 2.9%이고, 도로임.

- 교통시설 확대

- 일원역(3호선) 5번 출구에 에스컬레이터를 설치할 예정임.

- 평가 요약

- 일원 가람아파트는 지난 정비 이후 13년 만에 이루어진 수서·일원 지구단위계획 정비 결정에 힘입어 재건축 층수 제한 해제 적용 대상이 되었으므로 사업성이 높아져서 신속한 사업추진이 가능할 것으로 전망됨.

- 향후 계획

- 10월 중 의회 의견청취 후

- 11월 중 정비계획 입안 및 서울시 도시계획위원회(수권분과위원회) 심의 상정 예정

## ※ 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 : “생략”

9. 토론 요지 : “없음”

10. 심사 결과 : “원안채택”

11. 소수의견의 요지 : “없음”

12. 기타 사항 : “없음”

붙임 도시관리계획[수서택지개발지구 특별계획구역13 세부개발계획]  
결정(변경) 및 일원가람아파트 재건축정비사업 정비계획 결정 및  
정비구역 지정을 위한 의견청취안