

도시관리계획[수서택지개발지구 특별계획구역14 세부개발계획] 결정(변경)
및 상록수아파트 재건축 정비사업정비계획 결정 및 정비구역
지정을 위한 의견청취안

심사보고서

의안 번호	606
----------	-----

2025. 10. 15.
경제도시위원회

1. 심사경과

가. 제출일자 및 제출자 : 2025. 9. 30. 강남구청장(재건축사업과)

나. 상정의결

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

2. 제안이유(제안설명 : 도시환경국장 최원석)

도시관리계획[수서택지개발지구 특별계획구역14 세부개발계획] 결정(변경)
및 상록수아파트 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	상록수아파트 재건축 정비사업	
대지위치	강남구 일원동 734번지 일대 (63,256.6㎡)	
용도지역	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 제1종 일반주거지역 (5.5%) ◦ 제2종 일반주거지역 (91.4%) ◦ 제2종 일반주거지역(7층 이하 제한) (3.1%) 	
토지 이용계획	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 소계 : 63,256.6㎡ - 획지 : 공동주택(57,797.6㎡) - 정비기반시설 : 도로(1,958.3㎡), 공원(3,500.7㎡) 	
건축계획 규모	전	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 주택 22동, 상가(근린생활) 1동, 유치원(교육·복지) 1동 ◦ 총 740세대 및 부대복리시설 ◦ 용적률 : 109% / 건폐율 : 23%
	후	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 주택 및 상가 (지하 3층 ~ 지상 25층) ◦ 총 1,130세대(임대 80세대 포함) 및 부대복리시설 ◦ 용적률 : 상한 250% / 건폐율 : 상한 60%

5. 추진 경과

- 1993. 3. 준공 및 사용승인
- 2024. 6. 정밀안전진단 통과(D등급)
- 2025. 5. 신속통합기획 자문사업으로 접수
- 2025. 7.~9. 신속통합기획 자문회의
- 2025. 9. 주민공람·공고, 주민설명회 개최

6. 의견 공람

- 가. 서면통보: 2025. 9. 17. (수)
- 나. 주민공람·공고
 - 기간: 2025. 9. 18. ~ 2025. 10. 20. (30일 이상)
 - 장소: 강남구청 재건축사업과, 일원동 주민센터
- 다. 주민설명회
 - 일시: 2025. 9. 25. (목) 14:00
 - 장소: 강남구민회관 2층 대강당

7. 검토의견(전문위원 : 이주현)

○ 점검 사항

● 고도제한 완화

- 이 지역은 2012년 수서택지개발지구 제1종지구단위계획 결정(재정비) 이후 13년 만인 2025년 지구단위계획 재정비 결정이 이루어짐(서울시 제2025-429호). 지구 단위계획 변경에 따라 이 지역 고도제한이 완화됨.

● 재건축 층수 제한 해제

- 상록수아파트는 준공 당시 최고 5층이어서 평균대지지분이 약 24평임. 인근의 일원가람아파트보다 단지규모는 조금 더 큰 편이지만, 단지 중앙에 상가가 위치하고 있어 유의할 점이 존재함.
- 기존 정비계획상 제1종과 제2종일반주거지역(7층 이하 제한)으로 구성되어 있었으나, 일전의 지구단위계획 변경에 따라 그 중 대부분(91%)이 층수 제한 없는 제2종일반주거지역으로 변경되었음.

● 공원 면적 확대

- 지구단위계획 지침에 따라 공원 계획 신규 추가(면적 확대)

● 토지등소유자별 추정 분담금 산출근거

- 전체면적 기준으로 종전자산 추정액에 추정비례율(100.82%) 적용

● 공공기여(기부채납)

- 토지이용계획 중 기부채납 정비기반시설 비율은 6.1%임.

● 도로 변경

- 교통영향평가 의견 등을 반영하여 도로선형 변경, 차로 확폭

● 교육시설

- 단지 내 유치원이 있고, 주변에 대모초등학교, 대왕중학교, 중산고등학교가 있음.

○ 향후 계획

- 10월 중 의회 의견청취 후
- 11월 정비계획 입안 제안, 서울시 도시계획위원회(수권분과위원회) 심의
- 이후 통합심의위원회(건축, 교통, 환경 등) 심의
- 정비계획 결정 고시 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 주민 설명회 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 정비기반 시설 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

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

- 질 의 : 현재 상록수 아파트에 동측, 서측으로 출입구가 2개 있는데, 이번 계획안을 보면 서쪽 출입구가 남측으로 변경 예정임. 남측 출입구로 나오면 약 200m를 돌아서 광평로를 진입하게 되어 신호를 세 번, 네 번 받아야 하는 상황으로 세대수 증가와 더불어 출입구 변경에 따른 주민 우려가 큼. 공원 설치 계획으로 출입구 방향이 변경된 것으로 보이는데, 공원이 끝나는 지점의 출입구 설치로 계획 변경은 가능한가
- 답 변 : 수서택지개발지구 상위 계획에 따른 공원으로 광평로10길에 출입구를 만들 수 없는 상황임. 주민의견에 따라 공원이 끝나는 지점의 출입구 설치를 검토했는데 현 시점 계획을 변경하면 아파트 배치와 교통 등 변경해야할 사항이 많고 재건축 관련 절차가 1년 가까이 지연될 우려가 있음. 현 계획으로 통합 심의를 받은 후 선정 시공사가 정비계획을 바꿀 때 계획을 변경하면 재건축 절차 지연 없이 계획 변경이 가능할 것으로 예상함.

9. 토론 요지 : “없음”

10. 심사 결과 : “원안채택”

11. 소수의견의 요지 : “없음”

12. 기타 사항 : “없음”

붙임 도시관리계획[수서택지개발지구 특별계획구역14 세부개발계획] 결정(변경) 및 상록수아파트 재건축 정비사업정비계획 결정 및 정비구역 지정을 위한 의견청취안