

여의도 시범아파트 안전사고 예방 대책 수립 및
여의도 지구단위계획 발표에 관한 청원
검 토 보 고 서

2020. 3. 6.
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 경 과

- 청 원 자 : 서울시 영등포구 여의도동 61-4 라이프콤비빌딩 416호
여의도 시범아파트 주택재건축정비사업 정비사업위원장 이제형 1인
- 소개의원 : 정 재 응 (도시계획관리위원회)
- 접수일자 : 2020. 2. 6 (16번)
- 회부일자 : 2020. 2. 12

2. 청원요지

- 준공된지 약 50년이 경과한 여의도 시범아파트 재건축 정비사업에 대하여 서울시가 부동산 안정을 사유로 사업을 지연시키고 있는 상황에서, 당해 전기시설 노후, 누수, 균열 등의 안전 상의 위협이 우려되는 상황임.
- 이에 여의도 시범아파트 주민 대표가 서울시에 대하여 정비사업 지연에 따른 안전사고에 대한 대책을 마련해줄 것과, 정비사업의 상위계획에 해당하는 “여의도 아파트지구 지구단위계획안”을 조속히 발표해줄 것, 지구단위계획이 발표되지 않더라도 개별단지 재건축 정비사업을 진행할 수 있도록 대안을 만들어줄 것을 청원함.

3. 소개의원 청원 소개 요지

- 여의도 시범아파트는 1971년에 준공되어 경과년수가 50년이 가까워진 상황에 안전, 특히 전기분야의 위험성이 크게 우려되는 바 비상한 조치가 필요하고, 여의도 재건축의 전단계인 지구단위계획은 법정계획으로 조속히 발표되어야 하는 사항으로 보아 본 청원을 소개함.

4. 검토의견

□ 청원의 개요 및 주요내용

- 1971년 준공 후 만 50년이 경과한 여의도 시범아파트의 재건축 정비사업 추진과정에서 서울시가 '부동산 시장 불안정'을 사유로 관련계획인 지구단위계획의 수립절차를 보류함에 따라, 정비사업이 기약없이 지연되고 있고, 건축물의 안전 상 문제가 심화되는 상황에서, 시범아파트 주민들이 지속적인 안전관리와 조치를 이행함에도 불구하고 전기시설의 노후화, 인근 누수 발생 등 안전사고 위험에 노출되고 있음에 따라,

이 청원은 크게 세 가지 사항을 요구하고 있음.

- ① 정비사업 지연에 따른 안전사고에 대비하여 서울시가 책임성 있는 대책을 수립할 것
- ② 도시계획위원회의 보류사유이자 부동산 시장 불안정을 사유로 발표를 지연시켜 온 '여의도 아파트지구 지구단위계획'을 조속히 결정·발표할 것
- ③ 지구단위계획 발표가 조속히 이루어지기 어려울 경우, 개별 재건축 정비사업이 진행 가능하도록 대안을 마련할 것

□ 그 간의 추진경위

- ‘여의도 시범아파트’는 여의도 아파트지구(3주구) 내에 위치하고 있으며, 총 면적 약 11만㎡에 1,584세대¹⁾가 거주하고 있고, 현황 용적률은 172.2%임.

아파트명 (위 치)	용적률(%)		층수	동수	재건축추진현황	용도지역 · 지구
	세대수	준공				
시범 (여의동 50)	172.2		13	24	정비구역 변경 진행 중 (신탁사 지정 : 한국자산신탁)	3종일반
	1,584	1971년				

위
치
도

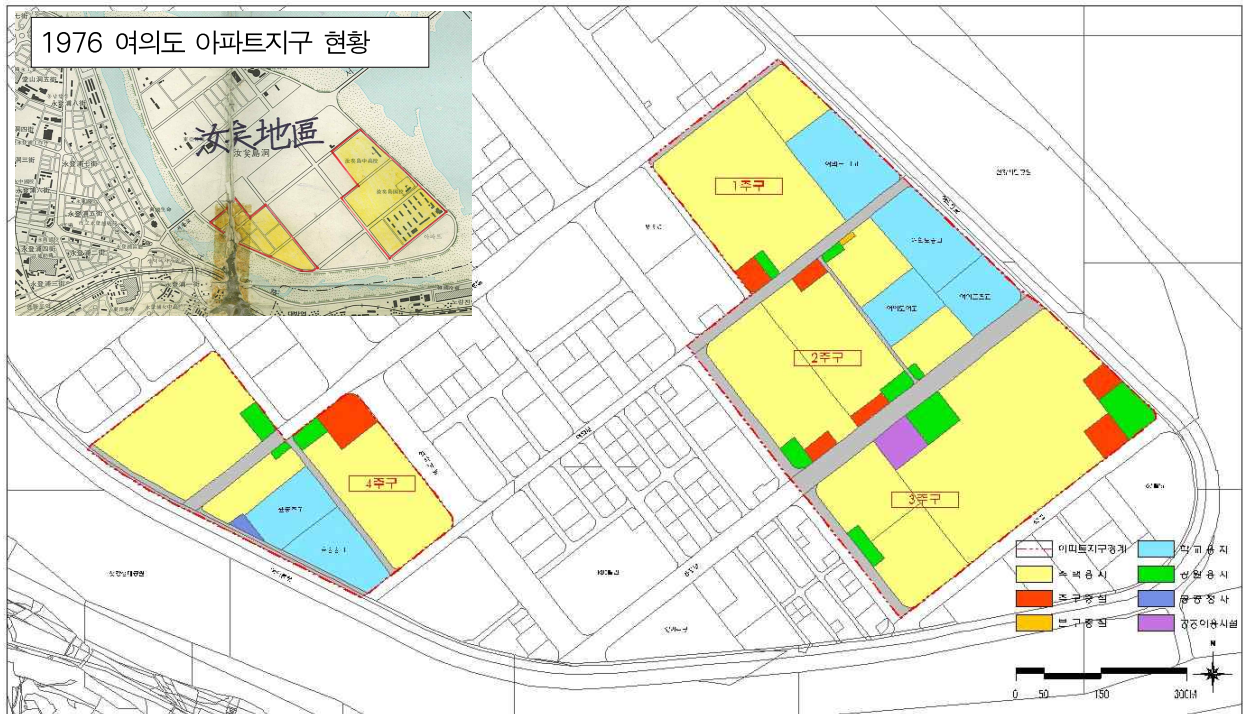


현
황
사
진



1) 가옥주 774세대(48.9%), 세입자 810세대(51.1%)

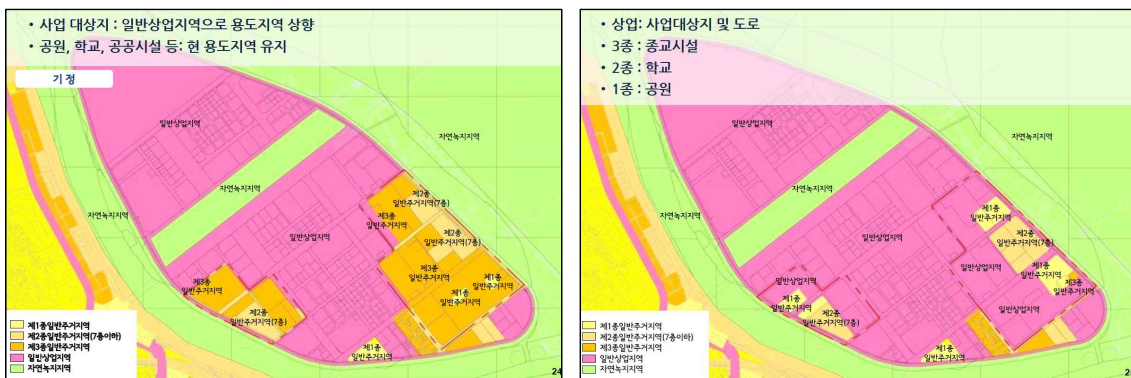
- 여의도아파트지구는 1968~69년 두 차례에 걸쳐 수립된 “여의도 개발계획”에 의해 조성되었고, 1976년에는 「(구)도시계획법」 상 용도지구의 하나인 아파트지구2)로 지정(여의지구, 59만㎡)되었으며, 2007년 아파트지구개발기본계획이 고시되었음.



〈2006 여의도 아파트지구 개발계획 중 토지이용계획〉

- 2) 아파트지구는 1976년 「도시계획법 시행령」 상 용도지구의 하나로 신설되었으나, 2003년 용도지구에서 폐지되었으며, 현재 주택법과 도시계획조례상 경과조치에 따라 관리되고 있음
 - ※ 「도시계획조례」 부칙 제5조(아파트지구에 관한 경과조치) 이 조례 시행 전에 아파트지구개발기본계획(변경)고시된 잠실지구, 반포지구, 화곡지구, 암사·명일지구 및 청담·도곡지구안에서의 사업계획승인 및 건축허가 등에 관하여는 이 조례의 규정에 불구하고 주택건설촉진법의 규정에 의한 당해 아파트지구개발기본계획에 의한다.
 - ※ 「주택법」 부칙 제19조(아파트지구개발사업에 관한 경과조치) 법률 제6916호 주택법 전부개정법을 시행 당시 도시계획법에 의하여 지정된 아파트지구의 개발에 대하여는 같은 개정법률에도 불구하고 종전의 규정을 적용한다.
 - ※ 「(구)주택건설촉진법」 제22조(아파트지구개발사업의 시행절차) ①아파트지구개발사업을 토지소유자나 그들이 설립하는 조합이 시행하는 경우 토지소유자등의 권리의 관리처분에 대하여는 도시및주거환경정비법을 준용한다. 이 경우 아파트지구개발사업은 정비사업으로 보며, 제20조제2항의 규정에 의한 지구개발계획의 고시가 있는 때에는 도시및주거환경정비법 제4조의 규정에 의한 정비구역의 지정고시가 있는 것으로 본다. 상 아파트지구 개발기본계획은 정비계획으로 봄)

- 2009년에는 “한강 공공성회복”(2009.1.19.) 정책의 일환으로 여의도 전략정비구역 지구단위계획구역을 지정(2009.10.15.)³⁾하였으나, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 규정에 따라, 3년 이내 지구단위계획 결정이 되지 않아 구역 지정이 실효⁴⁾되었음.
- 당시 계획내용을 살펴보면, 아파트지구의 용도지역을 제3종일반주거지역에서 일반상업지역으로 상향하는 대신, 전체를 통합개발하고, 40% 상당의 공공기여를 제공받음으로써 수변에 공공·전략공간을 효율적으로 설치하고, 초고층 건축물을 도입하여 한강변 경관을 개선하고자 하였음.
- 그러나 주민들이 무리한 통합개발과 과도한 공공기여에 반발하면서 사업이 지연되었고, 2012년 이후 시정방향의 전환⁵⁾과 함께 한강변 관리방향에 대한 재논의가 시작되면서 당초 추진하던 지구단위계획은 결정되지 못하였음.



〈2009 여의도 전략정비구역 지구단위계획 中 용도지역계획(안)〉

- 3) 여의도 전략정비1구역 제1종지구단위계획구역 지정 (서울특별시고시 제2009-404호, 405호)
- 4) 제53조(지구단위계획구역의 지정 및 지구단위계획에 관한 도시·군관리계획결정의 실효 등)
 - ① 지구단위계획구역의 지정에 관한 도시·군관리계획결정의 고시일부터 3년 이내에 그 지구단위계획구역에 관한 지구단위계획이 결정·고시되지 아니하면 그 3년이 되는 날의 다음날에 그 지구단위계획구역의 지정에 관한 도시·군관리계획결정은 효력을 잃는다. 다만, 다른 법률에서 지구단위계획의 결정(결정된 것으로 보는 경우를 포함한다)에 관하여 따로 정한 경우에는 그 법률에 따라 지구단위계획을 결정할 때까지 지구단위계획구역의 지정은 그 효력을 유지한다.
- 5) 2011.11.1. 신임 박원순 시장 취임(2011.10.26. 보궐선거) 후 도시계획 정책자문단을 구성하여 ‘100년 도시계획 기반 마련’ 등 새로운 정책방향을 모색·제시하였음.



〈2009 여의도 전략정비구역 조감도(안)〉

- 2013년 서울시는 “한강변 관리방안⁶⁾”을 발표(2013.4.2.)하였는데, 한강변에 위치한 5개 아파트지구⁷⁾에 대하여 기존 전략정비구역의 한계를 개선하고자 공공기여를 하향 조정하고, 무리한 통합개발 계획은 단지별로 개발이 가능하도록 조정할 것을 선언하였음. 당시 여의도지구의 경우 수립 중이던 ‘2030 서울도시기본계획’과 연계하여 필요시 용도지역 변경도 가능하도록 하였음.

□ 여의도 아파트지구 지구단위계획 추진경위

- 이후 서울시는 「주택법」 상 폐지된 아파트지구에 지구단위계획을 수립하여 관리하고자 방침을 수립(2017.4.7. 행정2부시장 방침 제80호, 도시관리과-4031)하였고, 이에 따라 여의도·반포·서초지구를 시작으로, 2017년부터 순차적으로 지구단위계획 수립절차를 진행하였음.

6) 이후 “서울시 100년 도시계획 기반 마련”에 따른 새로운 도시계획체계에 따라 “한강변 관리 기본계획”으로 수립함.

7) 여의도, 반포, 이촌, 압구정, 잠실지구

〈아파트지구 지구단위계획 수립 방침 상 추진계획〉

구분	지구명	지구단위계획 수립대상
'17년도~	여의도, 반포, 서초	54개 단지, 25,848세대 재건축 추진
'18년도~	서빙고, 잠실	24개 단지, 13,965세대 재건축 추진
'19년도 이후	원효, 이촌, 아수, 가락, 암사명일 등	6개 단지, 5,224세대 재건축 추진

- 한편, 2017년 여의도·반포·서초지구 지구단위계획을 착수한 이래 여의도 종합구상의 필요성이 시(市) 내부적으로 제기⁸⁾ 되었고, 여의도 아파트지구의 지구단위계획 수립 방향을 검토함에 있어 “도심형 수변 주거지 조성”을 유도하기 위해서는 별도의 지역 구상이 필요하다고 보아, 서울시는 지구단위계획 수립 용역에 과업내용⁹⁾을 추가(2억2천만원 증액, 설계변경)하여 “여의도 재구조화 종합구상안”을 착수하였음.

〈 용역 개요 〉

- ◆ 용역명 : 반포·서초·여의도 아파트지구 지구단위계획 수립
- ◆ 용역기간 : '17.7.3. ~ '19.12.24. ※ '17.8.17. 변경계약
- ◆ 사업비 : 총 1,090백만원 ※ 여의도 종합구상 - 약 2억2천만원

- 지구단위계획 수립용역 발주 당시 배포한 보도자료(2017.4.17.)에서 서울시는 ‘지구단위계획 수립 중에도 기추진 정비사업은 계속 진행이 가능하다’고 발표하였음.

8) 시장 요청사항(2017.5.29.) 뉴욕의 로우맨하탄 프로젝트를 참고하여, 여의도 지역에 대한 상업지역 전환 등을 포함하는 뉴여의도 프로젝트 추진을 검토할 것

9) 여의도 일대는 국제금융중심지로서의 도심 위상 제고, 공간구조 및 기반시설 개선 등 세계적 수변경 제중심으로 발돋움 기반 마련을 위한 여의도 일대 종합구상 필요

※ 과업내용 추가사항: 여의도 도심 일대 450만㎡ 일대의 여의도 도심 미래비전 및 전략육성계획 수립

2017. 4. 19.(수) 석간용

이 보도자료는 2017년 4월 19일 오전 06:00부터 보도할 수 있습니다.

I·SEOUL·U

보도자료

담당부서 : 도시계획국 도시관리과

도시관리과장	양용택	2133-8370
도시관리운영팀장	김동구	2133-8387
담당자	송인희	2133-8388

사진없음 사진있음 쪽수 : 5쪽

서울시, 반포서초여의도 아파트지구도 통합적 도시관리

- 압구정 이어 「반포·서초·여의도 아파트지구 지구단위계획 수립」 용역 4월 말 발주
- 단지별 계획→지구단위계획 전환… 주거지·교통·기반시설·상업지역 등 종합관리 틀 마련
- 70년대 아파트 공급 활성화 목적 지정… 재건축 시기 단계별 도래에 따른 선제적 조치
- 지구단위계획 수립 중에도 기추진 정비사업 계속 진행 가능, 주민의견 다양하게 수렴

- 이에 여의도 시범아파트 주민들은 2018년 1월 정비계획변경(안)을 영등포구로 접수하였고, 같은 해 6월 20일 시 도시계획위원회(이하 '도계위')에 상정되었음. 당시 도계위(심의결과 : 보류)에서는 정비계획과 상위계획과의 정합성 판단을 위해 “여의도 재구조화 종합구상안”에 대한 보고요청을 하여, 7월 18일 도계위 보고가 이루어졌음.
- 그 사이 “여의도 재구조화 종합구상안”에 대한 서울시장 보고회의(2018.6.26.)가 개최된 가운데, 7월 초 “리관유 세계도시상” 수상을 위해 싱가포르를 방문한 서울시장은 현지 기자간담회에서 “여의도 전체의 재개발이 예상되므로 선제적 준비를 하고 있다”고 밝히자, 이 발언은 국내 언론으로 확대·재생산 되면서 파장이 커지게 되어, 8월 26일 서울시장은 부동산시장에 대한 긴급 입장발표를 통해 “여의도 마스터플랜의 추진 보류”를 전격 선언하게 되었음.

- 당시 보류 선언한 정책은 ‘여의도 재구조화 종합구상안’을 염두에 둔 것이었으나, 이는 지구단위계획 수립 용역의 일부였으므로 “여의도지구 지구단위계획 수립”이 보류된 것으로 이해되며, 서울시는 이 때부터 지구단위계획을 이유로 재건축 정비사업 진행이 불가하다는 입장을 공식화해왔음.
- 한편 여의도 시범아파트 주민들은, 곧이어 9~10월, 상반기에 실시한 관련부서 협의 및 도계위 보류의견에 대한 조치계획을 수립하여 도계위 재상정 요청(신탁회사 → 영등포구)을 하였고, 영등포구는 서울시에 조치계획을 제출하였으나, 이후 심의 절차는 진행되지 않았음.
- 계속해서 주민들은 노후한 아파트의 정비사업을 가능하게 해달라는 요구와 함께, 집단 시위 등을 통해 정비사업 지연에 따른 안전문제의 위험성을 알려왔으나, 서울시는 별다른 조치를 취하고 있지 않는 상황임.

□ 검토사항

“도시관리계획(지구단위계획, 정비계획) 결정권자의 책무”

- 여의도 시범아파트 정비계획 수립을 가로막고 있는 지구단위계획은 정비계획과 함께 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “국토계획법”)에 따른 도시관리계획의 하나로서, 이 법의 제정 목적¹⁰⁾인 국토의 이용 및 개발에 관한 사항을 정하여 국민의 삶의 질 향상과 공공복리를 증진시키기 위한 수단에 해당함.

¹⁰⁾ 국토의 이용개발과 보전을 위한 계획 수립 및 집행 등에 필요한 사항을 정하여 공공복리를 증진시키고 국민의 삶의 질을 향상시키는 것

- 이는 「도시 및 주거환경정비법」(이하 “도시정비법”)에 의한 정비계획과 함께 법이 정한 절차에 따라 요건에 부합할 경우 서울시장이 결정해야 하는 행정계획¹¹⁾으로서, 결정권자는 이에 대한 계획재량과 동시에 결정책무를 지님.
- 따라서, 정비계획 결정을 요청한 여의도 시범아파트에 대하여 “부동산 시장 안정화”라는 법적 근거가 불분명한 사유를 들어 도계위 상정을 유보하고 사업시행을 지연시키는 것에 대해서는 재량권 일탈남용의 주장이 제기 될 수 있으며, 계획수립을 위해 현재까지 2년 6개월이 경과한 여의도 지구단위계획의 경우에도 계획안이 완료된 상황임에도 결정을 보류하는 것은 과도한 재량권남용의 여지가 있다고 보여짐.
- 서울시장이 정책 보류선언 직전인 2018.7.26. 언론과 가진 인터뷰¹²⁾에서 “부동산 시장이 불안정한 문제는 도시관리와는 별개의 대책을 세워야 할 것이며, 노후해가는 여의도의 도시계획 수립권은 서울시가 갖고 있어 지체할 사유가 없다고 생각한다”고 밝혔는데, 이후 입장을 전환한 점에 대해서는 해명이 필요해 보임.

“지구단위계획과 정비계획 간의 선·후관계”

- 서울시는 여의도 지구단위계획이 결정되지 않아 재건축사업을 진행시킬 수 없다는 입장을 취하고 있는 상황이나, 과거 반포, 서초 등의 경우 지구단위계획이 결정되기 이전 정비계획을 결정한 사례가 있었음.

11) “행정계획”이란 행정주체가 장래 일정기간 내에 도달하고자 하는 목표를 설정하고, 그를 위하여 필요한 수단들을 조정하고 통합하는 작용(Planning), 또는 그 결과로 설정된 활동기준(Plan)을 의미함. (김동희, 행정법 I, 2005, p.175)

12) CBS-R 「김현정의 뉴스쇼」, 2018.7.26.목, 08:02~08:20, “옥탑방 살이 4일째”

- 따라서 여의도 시범아파트의 경우, 기존 관리계획(아파트지구개발기본계획)을 토대로 결정절차를 진행하거나¹³⁾, 현재 수립 중인 지구단위계획의 계획방향(기반시설 설치, 건축배치 등)과의 정합성을 토대로 결정하는 경우 두가지 방식의 사업추진이 가능할 수 있음¹⁴⁾에도, “지구단위계획 결정 전”이라는 사유로 정비사업을 보류하고 있는 것은 타 지역과의 형평성을 고려할 때 논란이 제기될 수 있음.

“정비사업 재추진 시기의 모호성”

- 시범아파트를 포함한 여의도 아파트지구 내 주민들은 2009년 서울시가 ‘한강 공공성 재편 정책’을 발표한 이후 서울시의 시책방향 변경, 신규 계획 수립 등으로 재건축사업을 진척시키지 못하던 중, 2017년 서울시가 ‘여의도 재구조화 종합구상안’ 수립에 착수하면서 재건축사업을 본격 추진하기 시작했으나, ‘부동산시장 안정화 시’까지 보류하겠다는 서울시 발표(18년 6월) 후 사업은 다시 원점으로 돌아간 상태임.
- 그럼에도 서울시는 ‘부동산시장 안정화 기준’에 대한 명확한 제시없이, ‘부동산시장 상황을 면밀히 살펴보고 정부와 협의하여 신중히 결정하겠다’는 입장만을 밝히고 있어, 서울시 행정에 대한 주민들의 신뢰도는 급격히 추락한 것으로 파악됨. 따라서 서울시는 여의도 마스터플랜 보류 선언 이후 수차례 발표된 정부의 부동산대책, 재건축초과이익환수제도와 민간택지 분양가상한제 등 각종 ‘부동산시장 안정화’를 위한 정책을

13) 여의도 시범아파트의 경우 지구단위계획 수립 전에는 아파트지구의 효력이 유지되므로, 아파트지구 개발기본계획에 부합하도록 진행한다면 정비계획이 결정된 것으로 간주되어, 사업계획승인 절차로 이행 가능함.

14) 이 경우, 새로운 계획방향이 기존계획과 부합하지 않는다면 시장 방침 등을 수립하여 적용 가능할 것임.

감안할 때 재추진 시기를 명확히 제시하거나 부동산시장 안정화시기에 대한 납득할 만한 설명이 필요하겠음.

“안전관리의 책무”

- 시범아파트는 2017년 5월, 도시정비법에 따라 실시한 안전진단 결과 ‘조건부 재건축(D등급)’ 판정을 받았고, 2019년 「공동주택관리법」에 따라 실시한 정기안전점검 결과 16개 동은 ‘B’등급, 8개동은 ‘C’등급 판정을 받았음¹⁵⁾. ‘C’등급은 지속적인 관리를 통해 안전문제 해소가 가능한 상태를 의미하지만, 시범아파트의 경우 “특히 전기, 설비부분이 노후화되어 화재 및 안전에 큰 위험요인으로 판단”되어 2020.1.2. 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행령」에 따른 ‘3종시설물’로 지정¹⁶⁾되었음.

〈정기안전점검 결과〉

연번	점검일	점검등급	점검주체	점검자 의견
1	‘18.08.16	B등급(24개동)	영등포구 (건축사)	• 관리상태 양호함(24개동)
2	‘19.10.23	B등급(16개동) C등급(8개동)		• 관리상태 양호함(B등급 16개동) • 지속적 관리 요함(C등급 8개동)

15) 재건축 판정을 위한 안전진단(도시정비법 제12조)과 정기안전점검(공동주택관리법 제33조)은 각각 다른 법률에 근거하여 이루어짐.

16) 3종시설물 지정 내용

- 시설물 명칭 : 시범아파트(영등포구 63로 45)
- 관리주체 : 민간소유자
- 지정일시 : 2020년 1월 2일
- 지정사유(위험요인) : 준공 15년이 경과된 5층 이상 15층 이하 아파트에 해당되며, 안전상태가 C 등급 이하인 8개동을 포함하여 옥탑 및 지붕층, 발코니 등 박리·박락이 다수 발생되고, 특히 전기, 설비부분의 노후화로 화재 및 안전에 큰 위험요인으로 판단되어 제3종시설물로 지정함

- 청원서와 함께 제출된 ‘공동주택 변압기 등 외부전문가 합동특별 안전 점검’(18.9.4, 서울시-민간주체 공동실시) 결과, 전기분야에서 부품의 노후화와 과부화 등으로 화재 위험성이 높은 것으로 나타났음. 이에 주민들은 노후장비 일부를 교체하여 사용 중이나, 고장 빈도가 높아 유지보수비용이 과다 발생하고 일부 부품은 교체가 불가능한 상황이며, 특히 전기실 천정누수로 인한 시설물의 부식, 감전, 정전 등 안전사고 위험이 높아 시급한 대책마련을 주장하고 있음.

○ 「공동주택관리법」 제33조에 따라 ‘의무관리대상 공동주택¹⁷⁾’에 대해서는 ‘공동주택의 관리주체’가 연 2회 정기안전점검을 실시해야 하며, 점검결과 재해·재난 등 발생 우려가 있는 경우 구청장에게 그 사실을 보고하고, 해당 건물의 이용 제한 또는 보수 등의 조치를 하여야 함. 또한 입주자 대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 그 장기수선계획에 따라 장기수선충당금을 활용하여 주요 시설을 지속적으로 유지·보수 하여야 함.

- 이에 시범아파트는 장기수선충당금을 투입하여 안전관리를 위해 자구적인 노력을 기울이고 있으나¹⁸⁾, 부품교체나 부분보수 등의 조치로는 안전문제를 해결할 수 없어 근본적인 대책 마련이 시급한 상황임.

○ 공동주택관리법에 따라 공동주택 관리주체인 입주자 등(입주자, 사용자)은 공동주택 공용부분의 유지·보수 및 안전관리 업무를 담당하도록 규정¹⁹⁾되어 있지만, 여의도 시범아파트의 경우 노후화로 인한 안전사고

17) "의무관리대상 공동주택"이란 150세대 이상 공동주택 중 해당 공동주택을 전문적으로 관리하는 자를 두고 자치 의결기구를 의무적으로 구성하여야 하는 등 일정한 의무가 부과되는 공동주택을 말함.(공동주택관리법 제2조제1항제2호)

18) 최근 3년간 장기수선충당금 사용현황을 살펴보면, 총 9.2억원이 투입되었고, 매년 사용금액이 증가하였음. (2018년은 전년대비 4.07배, 2019년은 전년대비 2.48배 증가)

19) 「공동주택관리법」 제63조제1항제1호

위험과 이로 인한 생활불편이 지구단위계획 수립지연에 근본 원인을 두고 있는 상황이므로, 서울시 차원에서의 지원책 마련이 필요하다고 판단됨.

□ 결론

- 이 청원은 준공 후 만 50년이 경과하여 안전사고 위험이 높은 여의도 시범아파트 재건축사업의 정상화를 위해 서울시의 책임성 있는 자세와 부동산시장 안정화를 이유로 발표를 미루고 있는 지구단위계획의 조속한 발표를 촉구하기 위한 것으로, 지구단위계획 발표가 당장 곤란한 경우라 하더라도 시범아파트 재건축사업이 별도로 진행될 수 있도록 대안을 마련해 줄 것과 사업지연으로 야기된 안전사고 예방을 위해 서울시의 적극적인 지원책 마련을 요청하는 사안임.
- 시설 노후화로 인해 재건축사업 추진이 시급한 상황임에도 연관계획의 발표 지연으로 안전사고 위험이 증가하고 있음을 감안할 때, 서울시 차원에서의 지원책 마련은 필요하다 사료되며, 부동산시장 안정을 이유로 지구단위계획 발표를 지연시켜 도시계획위원회 심의·상정을 유보해 온 것은 타 지역과의 형평성, 행정 신뢰의 추락 문제를 야기할 수 있어 재추진 시기를 제시하는 등 실현 가능한 대안마련과 지구단위계획 발표를 통한 재건축사업 정상화를 요구하는 이 청원은 주민의 입장에서 적극적인 검토가 필요하다고 사료됨.

담당자	도시계획관리위원회 입법조사관 윤은정
연락처	02-2180-8208
이메일	urbanth@seoul.go.kr

【붙임 1】 관련규정

○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

제29조(도시·군관리계획의 결정권자)

① 도시·군관리계획은 시·도지사가 직접 또는 시장·군수의 신청에 따라 결정한다. 다만, 「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시와 광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시(이하 "대도시"라 한다)의 경우에는 해당 시장(이하 "대도시 시장"이라 한다)이 직접 결정하고, 다음 각 호의 도시·군관리계획은 시장 또는 군수가 직접 결정한다.

1. 시장 또는 군수가 입안한 지구단위계획구역의 지정·변경과 지구단위계획의 수립·변경에 관한 도시·군관리계획
2. 제52조제1항제1호의2에 따라 지구단위계획으로 대체하는 용도지구 폐지에 관한 도시·군관리계획[해당 시장(대도시 시장은 제외한다) 또는 군수가 도지사과 미리 협의한 경우에 한정한다]

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 도시·군관리계획은 국토교통부장관이 결정한다. 다만, 제4호의 도시·군관리계획은 해양수산부장관이 결정한다.

1. 제24조제5항에 따라 국토교통부장관이 입안한 도시·군관리계획
2. 제38조에 따른 개발제한구역의 지정 및 변경에 관한 도시·군관리계획
3. 제39조제1항 단서에 따른 시가화조정구역의 지정 및 변경에 관한 도시·군관리계획
4. 제40조에 따른 수산자원보호구역의 지정 및 변경에 관한 도시·군관리계획
5. 삭제

제30조(도시·군관리계획의 결정)

① 시·도지사는 도시·군관리계획을 결정하려면 관계 행정기관의 장과 미리 협의하여야 하며, 국토교통부장관(제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우 해양수산부장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다)이 도시·군관리계획을 결정하려면 관계 중앙행정기관의 장과 미리 협의하여야 한다. 이 경우 협의 요청을 받은 기관의 장은 특별한 사유가 없으면 그 요청을 받은 날부터 30일 이내에 의견을 제시하여야 한다.

② 시·도지사는 제24조제5항에 따라 국토교통부장관이 입안하여 결정한 도시·군관리계획을 변경하거나 그 밖에 대통령령으로 정하는 중요한 사항에 관한 도시·군관리계획을 결정하려면 미리 국토교통부장관과 협의하여야 한다.

③ 국토교통부장관은 도시·군관리계획을 결정하려면 중앙도시계획위원회의 심의를 거

쳐야 하며, 시·도지사가 도시·군관리계획을 결정하려면 시·도도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 시·도지사가 지구단위계획(지구단위계획과 지구단위계획구역을 동시에 결정할 때에는 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 사항을 포함할 수 있다)이나 제52조제1항제1호의2에 따라 지구단위계획으로 대체하는 용도지구 폐지에 관한 사항을 결정하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 「건축법」 제4조에 따라 시·도에 두는 건축위원회와 도시계획위원회가 공동으로 하는 심의를 거쳐야 한다.

④ 국토교통부장관이나 시·도지사는 국방상 또는 국가안전보장상 기밀을 지켜야 할 필요가 있다고 인정되면(관계 중앙행정기관의 장이 요청할 때만 해당된다) 그 도시·군관리계획의 전부 또는 일부에 대하여 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 절차를 생략할 수 있다.

⑤ 결정된 도시·군관리계획을 변경하려는 경우에는 제1항부터 제4항까지의 규정을 준용한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑥ 국토교통부장관이나 시·도지사는 도시·군관리계획을 결정하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 결정을 고시하고, 국토교통부장관이나 도지사는 관계 서류를 관계 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 송부하여 일반이 열람할 수 있도록 하여야 하며, 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사는 관계 서류를 일반이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

⑦ 시장 또는 군수가 도시·군관리계획을 결정하는 경우에는 제1항부터 제6항까지의 규정을 준용한다. 이 경우 "시·도지사"는 "시장 또는 군수"로, "시·도도시계획위원회"는 "제113조제2항에 따른 시·군·구도시계획위원회"로, "「건축법」 제4조에 따라 시·도에 두는 건축위원회"는 "「건축법」 제4조에 따라 시 또는 군에 두는 건축위원회"로, "특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사"는 "시장 또는 군수"로 본다.

○ 도시 및 주거환경정비법

제16조(정비계획의 결정 및 정비구역의 지정·고시)

① 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정하거나 변경지정하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다.

② 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다. 이하 같다)하거나 정비계획을 결정(변경결정을 포함한다. 이하 같다)한 때에는 정비계획을 포함한 정비구역 지정의 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 이 경우 지형도면 고시 등에 있어서는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른다.

③ 정비구역의 지정권자는 제2항에 따라 정비계획을 포함한 정비구역을 지정·고시한

때에는 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 국토교통부장관에게 그 지정의 내용을 보고하여야 하며, 관계 서류를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

○ 공동주택관리법

제33조(안전점검)

① 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 그 공동주택의 기능유지와 안전성 확보로 입주자등을 재해 및 재난 등으로부터 보호하기 위하여 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제21조에 따른 지침에서 정하는 안전점검의 실시 방법 및 절차 등에 따라 공동주택의 안전점검을 실시하여야 한다. 다만, 16층 이상의 공동주택 및 사용연수, 세대수, 안전등급, 층수 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 15층 이하의 공동주택에 대하여는 대통령령으로 정하는 자로 하여금 안전점검을 실시하도록 하여야 한다. <개정 2016. 1. 19., 2017. 1. 17.>

② 제1항에 따른 관리주체는 안전점검의 결과 건축물의 구조·설비의 안전도가 매우 낮아 재해 및 재난 등이 발생할 우려가 있는 경우에는 지체 없이 입주자대표회의(임대주택은 임대사업자를 말한다. 이하 이 조에서 같다)에 그 사실을 통보한 후 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 그 사실을 보고하고, 해당 건축물의 이용 제한 또는 보수 등 필요한 조치를 하여야 한다.

③ 의무관리대상 공동주택의 입주자대표회의 및 관리주체는 건축물과 공중의 안전 확보를 위하여 건축물의 안전점검과 재난예방에 필요한 예산을 매년 확보하여야 한다.

④ 공동주택의 안전점검 방법, 안전점검의 실시 시기, 안전점검을 위한 보유 장비, 그 밖에 안전점검에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제63조(관리주체의 업무 등)

① 관리주체는 다음 각 호의 업무를 수행한다. 이 경우 관리주체는 필요한 범위에서 공동주택의 공용부분을 사용할 수 있다.

1. 공동주택의 공용부분의 유지·보수 및 안전관리
2. 공동주택단지 안의 경비·청소·소독 및 쓰레기 수거
3. 관리비 및 사용료의 징수와 공과금 등의 납부대행
4. 장기수선충당금의 징수·적립 및 관리
5. 관리규약으로 정한 사항의 집행
6. 입주자대표회의에서 의결한 사항의 집행
7. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항

【붙임 2】 여의도 시범아파트 재건축사업 추진개요

○ 사업개요

- 사업방식 : 주택재건축정비사업(신탁방식)
- 사업시행자 : 한국자산신탁(주)
- 사업위치 : 영등포구 여의도동 50번지 일대
- 구역면적 : 108,823㎡(공원 9,980㎡ 포함)
- 정비사업 건축계획(안)
 - 용적률 : 299.9%, 건폐율 : 18.9%, 연면적 : 412,862.7㎡
 - 규모 : 지하3층 / 지상 35층, 공동주택(2,409세대) 및 부대복리시설

○ 재건축 추진경위

- 2008.05.14. : 시범아파트 주택재건축 조합설립추진위원회 승인
- 2016.10.19. : 시범아파트 신탁재건축 정비사업추진위원회 출범
- 2017.05.11. : 재건축 정밀안전진단 용역 준공(진단결과 D급 판정)
- 2017.05.16. : 재건축 안전진단용역 결과 및 재건축사업 시행 결정 통보
- 2017.06.01. : 사업시행자 지정 고시(사업시행자 : 한국자산신탁(주))
- 2018.01.06. : 시범아파트 주택재건축 정비계획변경(안) 접수
- 2018.02.28. : 시범아파트 주택재건축 정비계획변경(안) 주민공람 공고
- 2018.04.27. : 주택재건축 정비계획변경(안) 결정 요청(구→서울시)
- 2018.06.20. : 정비계획 변경(안) 시 도시계획위원회심의(결과 : 보류)
- 2018.10.17. : 서울시청 앞 재건축촉구 집회(탄원서 제출)

【붙임 3】 여의도아파트지구 지구단위계획 수립현황

○ 사업개요

- 위 치 : 영등포구 여의도동 일대(551천㎡, 아파트 11개 단지)
- 사업기간 : '17.07. ~ '19.12.
- 기본방향 : 국제적 도심, 장래 여의도의 변화를 선도하는 글로벌 생활 환경 조성

○ 추진경위

- '17.07.03. : 지구단위계획 수립 용역 계약 및 착수(870백만원)
- '17.08.17. : 제1차 설계변경계약 체결(사업비 증액 220백만원)
→ 과업내용 변경(추가) : **여의도 도심 미래비전 및 전략육성계획 수립**

- '17.08.~ : 전문가 자문회의(총 5회), 검토 회의(총 4회)
- '18.06.26. : 여의도 일대 재구조화 종합구상 시장 보고
- '18.07.18. : 여의도 일대 재구조화 종합구상 도시계획위원회 보고

- '18.08.26. : 주택시장 안정화 대책 관련 서울시 입장 발표
 - 주택시장 안정화 시까지 여의도 마스터플랜 발표 및 추진 보류
 - 부동산시장 상황 고려 및 국토교통부와 긴밀한 협의를 통해 검토 예정
- '19.12. : 지구단위계획 용역 준공(행정절차 진행시기 검토 중)

○ 향후 추진일정

- '20. ~ : 부동산 시장 등을 고려 지구단위계획 결정 절차 이행 예정

【붙임 4】 여의도아파트지구 내 아파트 재건축 추진현황

연번	아파트명 (위 치)	용적률(%)		층수	동수	재건축추진현황 (신탁여부 등)	용도지역·지구	비고
		세대수	준공					
1	목화 (여의동 30)	215.2		12	2	09.3.16 추진위 승인	3종일반	
		312	77					
2	삼부 (여의동 30-2 외 1)	187.7		15	10	안전진단 용역 완료	3종일반, 일반상업	
		866	77					
3	장미 (여의동 40)	224.0		14	2	안전진단 용역 완료	3종일반	
		196	78					
4	화랑 (여의동 40-4)	219.0		10	3	안전진단 용역 완료	3종일반	
		160	77					
5	대교 (여의동 41)	205.1		12	4	정비구역 변경 진행 중 (신탁사 지정 : KB부동산신탁)	3종일반	18.6.5 구역지정 요청
		576	75					
6	한양 (여의동 42)	252.0		12	8	안전진단 용역 완료	3종일반	
		588	75					
7	시범 (여의동 50)	172.2		13	24	정비구역 변경 진행 중 (신탁사 지정 : 한국자산신탁)	3종일반	18. 6.20.도계위(보류)
		1,584	71					
8	삼익 (여의동 51)	256.0		12	4	안전진단 용역 완료	3종일반	
		360	74					
9	은하 (여의동 52)	256.0		12	4	추진사항 없음	3종일반	
		360	74					
10	미성 (여의동 37 외 2)	188.4		13	5	09.9.16 추진위 승인	3종일반	
		577	80					
11	광장 (여의동 38-1 외 1)	187.5		14	10	09.7.27 추진위 승인	3종일반	
		744	78					

