

2022. 11. 7.(월) 석간용

이 보도자료는 2022년 11월 7일 오전 6시부터 보도할 수 있습니다.



# 보도자료

담당부서 : 도시계획국 신속통합기획과

(‘신속통합기획’ 총괄)

주택정책실 공동주택지원과

(여의도시범아파트 재건축사업 추진)

신속통합기획과장	명노준	2133-1889
신속통합기획1팀장	심소희	2133-1685
담 당 자	박경희	2133-1689
공동주택지원과장	김장수	2133-7130
리모델링팀장	장지광	2133-7143
담 당 자	이희원	2133-7146
관련영상	<a href="https://youtu.be/LNz1uvZWGtA">https://youtu.be/LNz1uvZWGtA</a>	

사진없음  사진있음  매수 : 9매

## 서울시, 여의도 최고령 '시범아파트' 신속통합기획안 확정...재건축 속도

- 주요 대규모 재건축 단지 최초...그간 정체됐던 여의도 노후 아파트 재건축 속도 기대
- 10개월 간 주민과 한팀 이뤄 마련...열람공고 거쳐 내년 상반기 정비구역 지정 기대
- 최고 65층으로 여의도 스카이라인 재창조...국제금융도시 위상 걸맞은 대표 단지로
- 한강변 문화공원, 입체보행교 신설해 '그레이트 선셋 한강' 민관 협력 선도모델로

서울시가 주요 대규모 재건축 단지 중 처음으로 여의도 '시범아파트'의 신속통합기획안을 확정했다. 여의도에서 가장 오래된 시범아파트가 오랜 부침 끝에 재건축 정상화 궤도에 오르면서 그간 정체됐던 여의도 노후 아파트 단지 재건축이 속속 속도를 낼 것으로 기대된다.

○ '신속통합기획'은 민간이 주도하는 재개발·재건축 초기 단계부터 서울시가 주민과 함께 사업성과 공공성이 적절히 결합된 정비계획안을 짜서 빠른 사업을 지원하는 제도다.

- 시가 이번에 확정된 ‘신속통합기획안’은 정비계획 수립을 위한 기준에 해당하며, 주민들이 신속통합기획안을 토대로 정비계획 입안 신청 후 심의를 거쳐 정비계획이 확정된다.
- 63빌딩과 가까운 동은 최고 65층까지 지어지고 인근 학교 변에는 중저층을 배치해 한강 조망을 위한 통경축을 확보하고, 높고 낮은 건물이 조화를 이루는 스카이라인을 창출한다. 여의도 국제금융지구를 지원할 수 있도록 주거유형을 다양화하고, 문화, 전시, 상업, 업무 등 다양한 기능을 도입한다.
- 특히, 한강과 가까운 위치적 이점을 살려 ‘그레이트 선셋 한강 프로젝트’의 민·관 합동 선도모델로 추진된다. 공공기여를 활용해 한강의 아름다운 낙조를 바라볼 수 있는 전망데크와 문화시설을 갖춘 수변 문화공원을 조성하고, 문화공원에서 한강공원까지 이어지는 입체보행교도 신설한다.
- 서울시는 이런 내용으로 여의도 시범아파트 신속통합기획안을 확정했다고 밝혔다. 정비계획(안) 열람공고를 거쳐 내년 상반기에는 정비구역 지정이 완료될 것으로 보인다.
- 여의도 시범아파트(10만 8,800㎡, 1,584세대)는 1971년 준공돼 50년이 넘는 여의도에서 가장 오래된 단지다. 오랜 기간 재건축을 준비해왔지만, 지난 2018년 ‘여의도 통개발(마스터플랜)’ 논란에 가로막혀 사업 추진이 보류된 바 있다.
- 시범아파트 준공 이후 지난 50여 년 동안 여의도가 금융 중심지로 성장했음에도 시범아파트를 포함한 ‘여의도 아파트지구’는 고층 건물들 사이에서 노후화되고 방치된 채, 부동산정책 등의 영향으로 재건축이 이뤄지지 못한 상황이다.

- 시범아파트는 재건축 정상화를 위한 서울시의 적극적인 노력과 맞물려 작년 말 ‘신속통합기획’ 대상지로 선정되면서 사업 추진 동력을 얻게 됐다. 시는 지난 10개월 간 자치구, 주민, 전문가와 함께 한 팀을 이뤄, 수십차례에 걸친 열띤 토론과 계획 조정과정, 주민과의 적극적 소통을 거쳐 신속통합기획안을 마련했다.
- 시는 수차례 주민간담회·설명회, 조합 소통과정을 통해 다양한 이해관계자의 의견을 수렴하고 기획안에 대한 주민의 긍정적인 공감대를 이끌어냈다. 주민간담회에 참석한 한 주민은 “신속통합기획으로 우리 아파트 재건축이 드디어 가시화된 것 같아 가슴이 벅차오른다”며, 재건축에 대한 기대감을 감추지 않았다.
- 한강변 층수규제, 용도지역, 공공기여 등 도시계획 규제를 지역 특성에 맞춰 유연하게 적용하고 정비사업 절차를 간소화함으로써, 통상 일반 정비사업에서 정비구역 지정까지 걸리는 5년의 기간을 2년 이내로 절반 이상 단축하게 된다.

<최고 65층으로 여의도 스카이라인 재창조…국제금융도시 위상 걸맞은 대표 단지로>

- 이번에 확정된 신속통합기획안에 따르면 시범아파트는 ‘여의도 국제금융도시’ 위상에 걸맞은 대표 단지(최대 65층, 2,500세대 규모)이자, ‘한강과 도시가 조화를 이루는 매력적인 수변단지’로 거듭난다.
- 이를 위해 ‘미래 여의도의 도심기능을 지원하고 수변으로 열린 도심 주거지’를 목표로, 4가지 계획원칙을 담았다. ①국제금융지구를 지원하는 도심형 주거 및 복합기능 도입 ②한강변 수변문화거점 조성 ③한강 연결성 강화를 위한 지구 보행네트워크 확립 ④조화로운 스카이라인과 입체적 수변 도시경관 창출이다.

- 첫째, 여의도 국제업무지구와 연계해 24시간 활력 넘치는 ‘보행일상권’을 조성하고 업무-주거지 간 단절을 해소할 수 있도록 용도지역을 상향해(제3종 일반주거→준주거지역) 복합용도를 도입한다.
  - 또한, 70년대에 지어진 공급자 중심의 획일적인 주거유형에서 탈피해서 도심에 걸맞은 다양화된 주거수요도 반영했다.
- 한강변과 여의대방로 저층부에 문화·전시·상업·커뮤니티·창업·업무 등 다양한 복합기능 도입을 전제로 용적률을 상향(3종주거 300% → 준주거 400%)한다.

<한강변 문화공원, 입체보행교 신설해 ‘그레이트 선셋 한강’ 민관 협력 선도모델로>

- 둘째, 공공기여분을 활용해 한강변에 ‘문화공원’을 조성한다. 전망데크와 문화시설이 어우러진 공간으로, 한강의 아름다운 석양을 만끽할 수 있는 매력적인 수변공간인 ‘그레이트 선셋 한강’ 대표명소로 만든다는 목표다.
  - 오세훈 서울시장은 지난 8월 “한강의 백만 불짜리 낙조를 만끽할 수 있는 뷰 포인트를 마련해 해외 관광객 3,000만 시대를 본격 견인해 가겠다”며 ‘그레이트 선셋 한강 프로젝트’ 구상을 발표한 바 있다.
- 셋째, 여의도 도심에 활력을 더하고 도로로 단절됐던 도시-한강의 연결성을 강화하기 위한 보행체계 개선안도 마련했다. 현재는 원효대교 진입램프와 차도로 인해 단지와 한강공원이 단절되어 있는데, 이곳에 문화공원과 한강공원을 연결하는 입체보행교를 신설할 계획이다.

- 또한, 보도 폭이 1m 남짓으로 비좁고 어두워서 걷기 불편했던 ‘여의대방로’는 활력있는 상업가로로 바뀐다. 보도 폭은 10m로 대폭 넓히고, 가로를 따라 연도형 상가를 배치한다는 계획이다.
- 넷째, 이번 기본구상에서 가장 눈길을 끄는 부분은 최고 65층 초고층 스카이라인을 형성함으로써 여의도 일대를 한강변 대표 수변도시로 재탄생된다는 점이다.
- 기본구상에서는 인접한 63빌딩(250m) 및 파크원(333m)과 조화될 수 있도록 200m 높이 범위 내(최고 60층~65층)에서 ‘U자형’ 스카이라인을 형성하도록 계획지침을 마련했다. 기본구상대로 65층이 추진된다면 서울시내 재건축 단지 중에서 가장 높은 건축물이 된다.
- 서울시는 신속통합기획안이 확정됨에 따라 시범아파트 재건축 사업에 속도가 붙을 것으로 전망하고 있다. 신속통합기획의 절차 간소화를 적용받아 정비계획과 지구단위계획 절차가 동시에 진행되며, 도시계획위원회 수권분과위원회 및 사업시행계획 통합심의로 사업 기간이 대폭 단축될 것으로 예상된다.
- 조남준 서울시 도시계획국장은 “그간 시범아파트 재건축이 부침을 겪으며 장기간 표류해 왔으나, 선제적인 규제완화와 절차간소화를 통해 한강변 주거단지 재건축의 선도모델로 부상할 것”이라며, “신속통합기획이 서울시민의 주거안정과 주택공급 확대에 기여할 수 있도록 최선의 노력을 다할 것”이라고 말했다.

# 여의도 시범아파트 신속통합기획 관련 도면

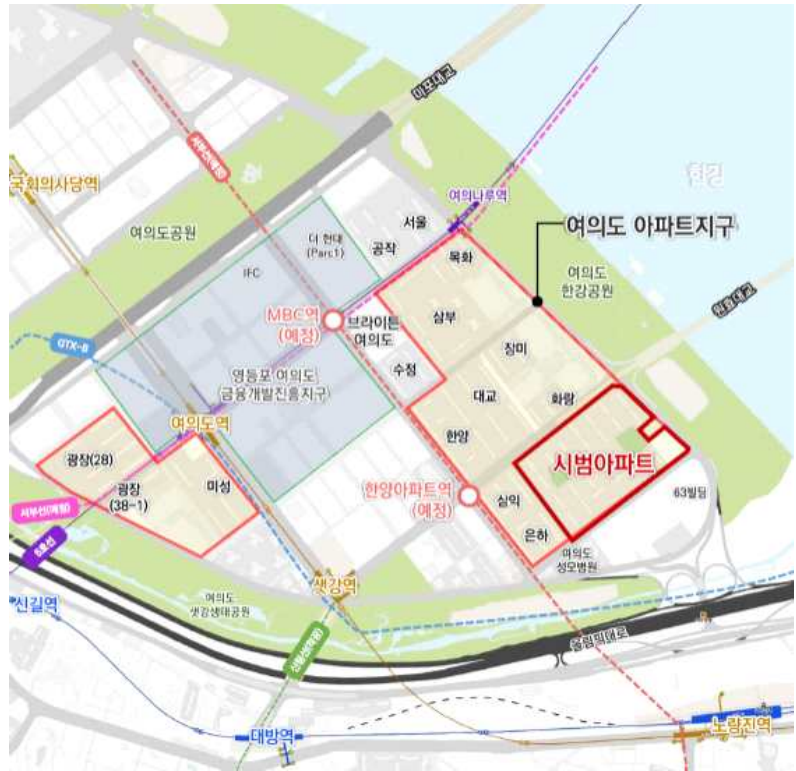
## □ 대상지 현황

### ▶ 대상지 개요

구분	내용	
위치	영등포구 여의도동 50 일대	
면적	108,823 m <sup>2</sup>	
용도지역	제1종 일반주거지역 제3종 일반주거지역	
건폐율 / 용적률	- / 172%	
층수	13층	
세대수	합계	1,584 세대
	60㎡ 이하	888세대
	85㎡ 초과	696세대
세입자 비율	810세대 (51.1%)	

### ▶ 추진경위

- '17.5. 안전진단 통과
- '18.6. 정비계획(안) 서울시 도시계획위원회 심의 (보류)
- '21.11. 신속통합기획 신청 및 선정
- '21.12. ~ '22.10. 신속통합기획 수립 (주민참여단, 주민설명회 등 병행)
- '22.11. 신속통합기획 통보 (서울시→자치구)



## □ 여의도 시범아파트 재건축사업 신속통합기획

○ 주민제안-신속통합기획 비교 : 현황 1,584세대 → 계획 2,500세대 내외(약1.57배)

구분	용적률	최고층수	세대수
주민제안(안)	372%	66층	2,082세대
신속통합기획(안)	400%	200m이하 (60~65층내외)	2,500세대 내외



< 시범아파트 주민설명회 전경 >



< 건축배치안 > • 영역별 특화배치 및 높이계획



< 신속통합기획 종합구상도 >



< 여의도에서 한강을 바라본 입체적 경관계획안 > • 한강변 랜드마크 도시경관 창출



〈 한강변 스카이라인 계획안 〉 • 63빌딩, 여의도 스카이라인과 조화되는 높이계획



〈 문화공원 내 전망데크('그레이트 선셋 한강') 계획안 〉 • 문화와 예술이 함께하는 한강변 조망명소

