

2023. 01. 19.(목) 석간용

이 보도자료는 2023년 1월 19일 오전 6시부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당부서 : 도시계획국 신속통합기획과

(‘신속통합기획’ 총괄)

주택정책실 공동주택지원과

(여의도한양아파트 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	https://youtu.be/LNz1uvZWGtA	

사진없음 사진있음 매수 : 9매

여의도 한양아파트, 국제금융 특화 주거단지로... 서울시, 신속통합기획안 확정

- 여의도 도심기능에 걸맞는 융복합 주거단지 조성으로 도시경쟁력 향상에 기여
- 지역특성과 미래변화를 고려한 유연한 용도지역 관리, 서울시 비온드 조닝 시범사례
- 외국인 금융종사자 주거지원 등 다양화, 고급화...금융중심지 지원형 도심 주거 단지로
- 서울국제금융오피스, 핀테크랩 등 국제업무 기능을 지원하는 공공업무시설 도입

서울시가 여의도 ‘한양아파트’의 신속통합기획안을 확정했다. 상업, 오피스, 주거가 결합된 금융중심지 특화형 주거단지로 조성해 사람과 자본, 기술과 일자리를 끌어모으는 매력적인 여의도 도심 기능을 지원한다는 내용이 핵심이다.

이 일대를 ‘비온드 조닝’(Beyond Zoning)의 시범사례로 조성한다는

계획도 담겼다. 주거 중심 단일 기능에서 벗어나 다양한 기능을 갖추고 업무-주거지 간 단절을 없앨 수 있도록 주거지역을 상업지역으로 상향해 기존의 용도지역 한계를 극복하겠단 방침이다.

- 서울시는 최근 확정 공고한 2040 서울도시기본계획을 통해 기존의 경직적 규제에서 벗어나 융복합적 공간을 창출하기 위한 개념으로 ‘비온드 존닝’(Beyond Zoning)을 발표, 지역 특성에 부합하는 다기능 복합지역을 조성할 계획이다.
- 여의도 한양아파트는 여의도 국제금융특구에 밀접한 주거단지로서, 용도지역 변경에 대한 장벽을 낮춰 제3종일반주거지역→일반상업지역으로 상향하는 대신 비주거시설과 오피스텔, 외국인 전용 주거 등 금융중심지를 지원하는 다양한 주거유형을 도입한다.
- 서울시는 이 같은 내용을 골자로 여의도 한양아파트 신속통합기획안을 확정했다고 밝혔다. 정비계획(안) 열람공고를 거쳐 상반기에는 정비구역 심의를 완료한다는 목표다.
- 여의도 한양아파트(36,363㎡, 588세대)는 1975년 준공된 노후아파트로, 주민들은 2017년 안전진단을 통과해 본격적으로 재건축을 준비해왔지만, 지난 2018년 ‘여의도 통개발(마스터플랜)’ 논란에 가로막혀 사업 추진이 보류된 바 있다.
- 한양아파트 준공 이후 지난 48여 년 동안 여의도가 금융 중심지로 성장했음에도 한양아파트를 포함한 ‘여의도 아파트지구’는 고층 건물들 사이에서 노후화되고 방치된 채, 부동산정책 등의 영향으로 재건축이 이뤄지지 못한 상황이다.
- 서울시는 지난 1년 간 자치구, 주민, 전문가와 함께 한 팀을 이뤄, 수십차례에 걸친 열띤 토론과 계획 조정 과정, 주민과의 적극적 소통을

거쳐 신속통합기획안을 마련했다.

- 시는 수차례 주민간담회·설명회, 주민 소통과정을 통해 다양한 이해관계자의 의견을 수렴하고 기획안에 대한 주민들의 공감대를 이끌어냈다.
- 이번에 확정된 신속통합기획안에 따르면 한양아파트는 여의도 국제금융 중심지 기능을 지원하는 대표 단지(최고 200m 이하, 1,000세대 규모)로 거듭난다.
- 이를 위해 ‘미래 여의도의 도심기능을 지원하고 24시간 활성화된 주거지’를 목표로, 4가지 계획원칙을 담았다. ①금융중심지에 어울리는 특화주거 및 용·복합적 토지이용 ②활기와 휴식이 있는 상업·업무가로 조성 ③신설 역세권 대중교통 연계체계 구축 ④도시와 한강이 하나로 어우러지는 조화로운 경관이다.
- 첫째, 여의도 국제업무지구와 연계해 24시간 활력 넘치는 지역으로 조성하는 한편, 다양한 주거형태를 마련하는 데 주력했다. 업무-주거지 간 단절을 해소할 수 있도록 용도지역을 상향해(제3종 일반주거→일반상업지역) 복합용도를 도입한다.
- 기존 주거용도 중심의 재건축에서 벗어나, 상업, 오피스, 커뮤니티, 문화시설 등 비주거시설을 복합적으로 계획하고, 오피스텔, 외국인 금융종사자 지원 등 여의도 도심에 걸맞는 주거단지 조성을 전제로 용적률을 상향(3종일반주거 300% → 일반상업 600%, 공공기여 40% 내외(토지기준 35%내외))한다.
- 특히, 여의도 일대가 ‘금융 특정개발진흥지구’로 지정되어 있는 점을 감안해 공공기여 시설로 서울국제금융오피스, 서울핀테크랩 등을 설

치해 운영할 예정이다. 주변에 금융기업이 많은 만큼, 금융권 종사자에게 쾌적한 사무공간을 제공하거나, 핀테크 스타트업 창업가에게 저렴하게 공간을 제공하는 방식으로 업무지원에 나선다.

□ 둘째, 아파트 담장으로 막혀있던 ‘국제금융로’와 ‘여의대방로’는 활기와 휴식이 있는 상업·업무가로로 재조성된다. 시는 저층부에 연도형 상가를 배치하고 충분한 보행공간을 확보, 가로활성화를 도모할 예정이다.

- 국제금융로는 현재 2미터 남짓한 보도 폭을 10m로 넓히고, 저층부에 포디움 디자인의 연도형 상가를 계획해 걷고싶은 거리로 조성한다.
- 여의대방로변에는 수변문화도서관, 커뮤니티 센터 등 공공개방 커뮤니티시설을 계획하고, 한강으로 이어지는 길을 활성화한다.

□ 셋째, 신설역(한양아파트역)이 예정된 곳에 공공공지를 설치해 지역을 활성화하는 공간으로 활용할 계획이다. 향후 이용편의성을 고려해 지하철 출입구 신설 및 대중교통 환승시설(모빌리티 스테이션 등) 설치를 위한 가용공간을 확보한다. 아울러, 선큰 광장 등 특화설계 방식을 통해 단지 내 개방 커뮤니티시설 등과 연계한다는 계획이다.

*선큰(Sunken): 지하에 자연광을 유도하기 위해 조성된 공간(지상에 노출된 지하공간)

□ 넷째, 여의도 전체 스카이라인과 조화를 이루도록 최고층수는 200m 이하 범위 안에서 서울과 한강을 상징하는 입체적 스카이라인을 형성한다.

- 200m 이하의 범위 안에서 63빌딩~Parcl을 기준으로 ‘U’자형 스카이라인을 형성하되, 북측 대교아파트 변으로 일조영향이 최소화되도록 국제금융로변에 고층 타워를 배치한다.

- 서울시는 여의도 시범아파트에 이어 한양아파트 신속통합기획안이 확정됨에 따라 여의도 일대 재건축이 활기를 띠 것으로 전망하고 있다. 신속통합기획의 절차 간소화를 적용받아 정비계획과 지구단위계획 절차가 동시에 진행되며, 도시계획위원회 수권분과위원회 및 사업시행계획 통합심의로 사업 기간이 대폭 단축될 것으로 기대된다.

- 조남준 서울시 도시계획국장은 “한양아파트 신속통합기획이 융복합시대에 기존 도시계획의 틀을 넘어, 비온드조닝 개념을 주거지역에 도입한 첫 사례라는 점에서 의미가 크다”며, “신속통합기획이 주택공급 뿐만 아니라 도시의 미래 경쟁력 창출과 주거공간의 혁신을 이루는 선도적인 역할을 할 것으로 기대한다”고 말했다.

여의도 한양아파트 신속통합기획 관련 도면

□ 대상지 현황

▶ 대상지 개요

구분	내용	
위치	영등포구 여의도동 42 일대	
면적	36,363.0 m ²	
용도지역	제3종 일반주거지역	
건폐율 / 용적률	21% / 252.2%	
층수	공동주택 12층 / 상가 2층	
세대수	합계	588 세대
	100m ² ~150m ² 이하	228세대
	150m ² ~200m ² 이하	360세대
세입자 비율	169세대 (28.8%)	

▶ 추진경위

- '17.6. 안전진단 통과
- '21.12. 신속통합기획 선정
- '22.08. 사업시행자 지정고시
- '22.1. ~ '22.12. 신속통합기획 수립 (주민참여단, 주민설명회 등 병행)
- '23.01. 신속통합기획 통보 (서울시→자치구)

< 여의도 한양아파트 위치도 >



□ 여의도 한양아파트 재건축사업 신속통합기획

○ 주민제안-신속통합기획안 비교 : 현황 588세대 → 계획 1,000세대 내외(약1.7배)

구분	용적률	최고층수	세대수
주민제안	589%	66층	공동주택 887세대, 오피스텔223
신속통합기획안	600%	200m이하	공동주택 1,000세대 내외, 오피스텔210



< 한양아파트 주민설명회 전경 >



< 건축배치 계획안 >



< 신속통합기획 종합구상도 >



< 한양아파트 조감도 > • 금융중심지 지원형 도심 주거



〈 국제금융로변 조성 계획안 〉 • 저층부 용도 융복합을 통한 특화 가로 조성(비운드조닝)



〈 한강변 가로 스카이라인 계획안 〉 • 여의도 전체와 어우러지는 스카이라인 계획

