

# 워커힐아파트 자연녹지 해제 및 단지분리 반대에 관한 청원

## 검 토 보 고 서

2019. 3. 6.  
도시계획관리위원회  
수 석 전 문 위 원

### 1. 경 과

- 청 원 자 : 홍순주 외 129명(서울시 광진구 아차산로)
- 소개의원 : 이석주(도시계획관리위원회)
- 접수일자 : 2019. 1. 23. (2번)
- 회부일자 : 2019. 1. 31.

### 2. 청원요지

- 광장동 워커힐아파트 51~53동은 1979년 건축 당시 용도지역이 ‘자연녹지지역’이었으나, 「건축법」 제52조(법률 제3073호, '77.12.31)에 따라 ‘제2종일반주거지역’인 11~33동과 같이 건축이 허가되어 하나의 단지로 건축되었음.
- 그러나, 현재 ‘자연녹지지역’에 있는 51~53동으로 인하여 재건축사업 추진에 어려움을 겪고 있으며, 이로 인해 51~53동(3개동)을 배제한 상태로 11~33동(11개동)만의 재건축을 추진하고 있는 바, 51~53동 거주민들이 도시계획이 정상화된 주거지역에 거주할 수 있도록 용도지역을 변경해줄 것과, 11~33동과 51~53동을 동일한 정비구역으로 지정해 줄 것을 청원함.

### 3. 소개의원 청원 소개 요지

- 워커힐아파트의 51~53동은 건축허가일 당시 용도지역은 자연 녹지지역이었으나, 당시 「건축법」에 따라 건축허가된 적법한 건축물임
- 준공 후 38년이 지나 재건축을 추진하고 있는 워커힐아파트는 자연녹지지역에 있는 51~53동으로 인해 아파트 전체가 재건축을 추진하기에 어려움을 겪고 있고, 현재 51~53동을 제외한 나머지 동만 재건축 사업을 추진하고 있어, 향후 51~53동은 공동사용 난방 및 전기, 수도, 부대시설 등을 사용할 수 없게 되어 주거생활이 불가능하게 될 전망이다.
- 따라서 약 40년전 지정된 용도지역의 목적과는 다르게 사용되어온 해당 지역의 실태를 반영하여, 용도지역의 합리적인 변경을 통한 주민권익의 보호와 고충해소가 필요하겠음.

### 4. 검토의견

#### □ 청원의 주요내용

- 이 청원은 광진구 광장동 362번지 일대에 위치한 워커힐아파트 51~53동(이하 “2단지”)의 용도지역(자연녹지지역)을 제2종 일반주거지역으로 종상향하고, 동일한 단지임에도 개별 재건축사업을 추진하고 있는 11~33동(이하 “1단지”)과 함께 동일한 정비구역으로 지정하여 통합개발이 가능하게 해달라는 내용으로, 이석주 의원이 소개하여 2019년 1월 31일 우리위원회에 회부되었음.

○ 2단지 토지등소유자로 구성된 청원인은 최초 워커히아파트 건축허가(1979.5.17.) 당시에도 2단지의 용도지역은 자연녹지지역이었는데, 舊 「건축법」(법률 제3073호, 1977.12.31.) 제52조1)의 규정에 따라 개발이 가능해져 제2종일반주거지역인 1단지와 함께 동일한 단지로 건축되었다는 입장임.

- 첫 번째 요구사항인 2단지 용도지역상향(자연녹지지역→제2종일반주거지역) 요구와 관련하여, 청원인은 지난 40년간 해당 단지가 실제 주거지역의 기능을 담당해 왔으며, 1단지와 마찬가지로 2단지 아파트의 개별 공시지가는 동일하게 책정돼 부과되어 왔음을 이유로 녹지지역을 주거지역으로 변경하지 못할 이유가 없다고 주장하고 있음.

- 두 번째 요구사항인 1,2단지 통합개발 요구와 관련하여, 청원인은 현재 1단지가 2단지를 배제한 채 단독으로 재건축사업을 추진하는 것은 하나의 단지를 둘로 쪼개는 행위로 있을 수 없는 일이라는 주장임.

주장의 배경으로는 당초 하나의 단지로 사업계획 승인 및 준공을 받은 까닭에 1,2단지는 현재까지 단지 출입구와 단지내 도로를 공동으로 사용하고 있고, 특히 난방·전기·수도·기타 부대시설

1) 제52조(건축물의 대지가 구역, 지역 또는 지구의 내외에 걸칠 때의 조치)

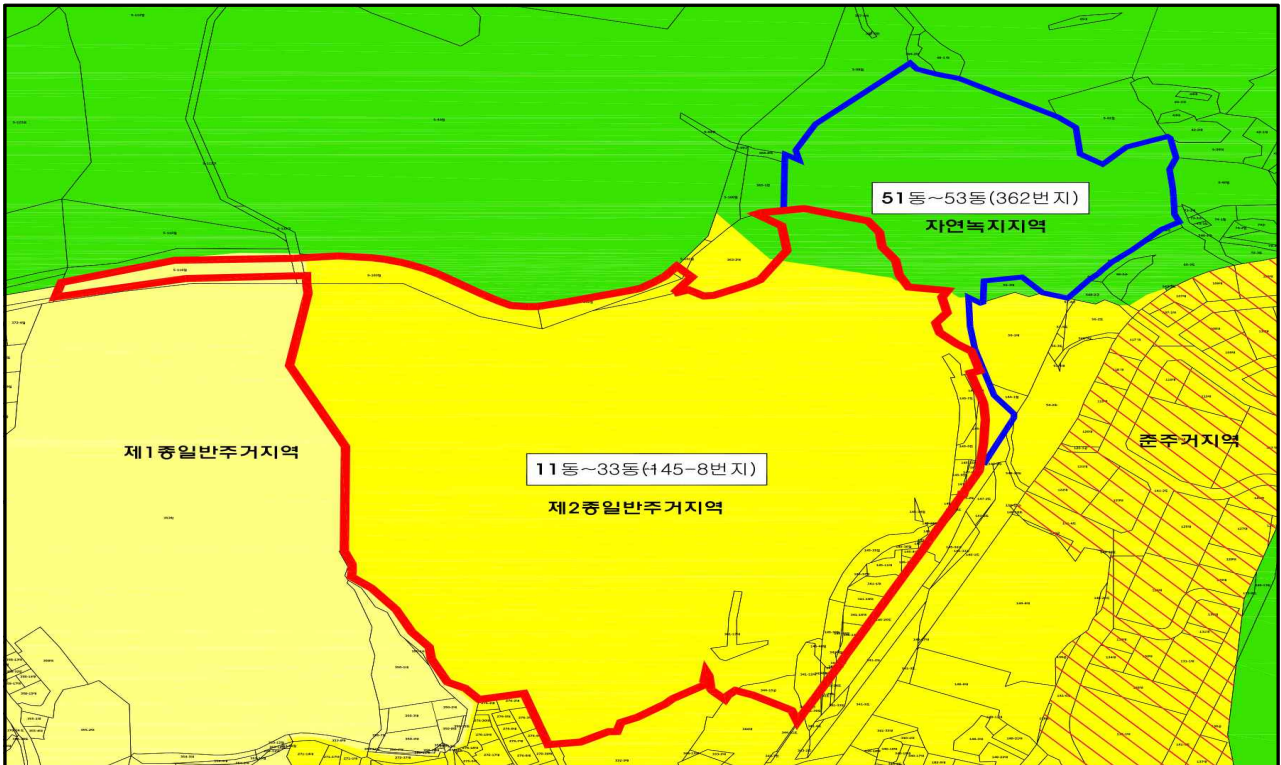
대지가 이 법에 규정하는 대지, 구조 또는 건축설비에 관한 금지 또는 제한을 받는 구역, 지역 또는 지구(防火地區를 除外한다)의 내외에 공하는 경우에는 그 건축물 및 대지의 전부에 대하여 그 대지의 과반이 속하는 구역, 지역 또는 지구내의 건축물에 관한 규정을 적용한다. 다만, 대지가 도로에 연하여 띠모양으로 지정된 상업지역·미관지구 또는 고도지구와, 기타의 지역·지구(防火地區를 제외한다)에 걸치는 경우에 건축물의 전부 또는 일부를 이들 지역 또는 지구에 건축할 때에는 그 건축물 및 대지의 전부에 대하여 상업지역·미관지구 또는 고도지구내의 건축물에 관한 규정을 적용한다.

을 함께 사용하고 있을 뿐 아니라, 동 대표 및 자치위원회 의사 결정도 단지구분 없이 공동으로 이루어지는 등 모든 공동주택관리업무가 일원화되어 집행되고 있는 상황이기 때문이라는 것임. 따라서 1단지만 분리하여 단독으로 재건축사업을 추진하는 것을 멈추고 1,2단지 전체를 동일한 정비구역으로 지정하여 사업을 추진해 줄 것을 요청하고 있음.

## □ 대상지 현황

- 광장동 위커힐아파트(서울시 광진구 광장동 53번지의외 63필지, 117,116 m<sup>2</sup>)는 2개 단지 14개동 576세대로 구성되어 있는데, 1단지 11개동(11~33동, 12층, 432세대, 상가 3층 1개동)은 제2종일반주거지역과 자연녹지지역(일부)으로, 2단지 3개동(51~53동, 13층, 144세대)은 자연녹지지역, 제2종일반주거지역(일부)으로 지정되어 있으며, 1,2단지 전체는 역사문화미관지구와 중점경관관리구역으로 지정되어 있음.

구 분	1단지(11~33동)	2단지(51~53동)	비 고
위 치	광장동 145-8 (97,069m <sup>2</sup> )	광장동 362 (23,127m <sup>2</sup> )	
규 모	- 12층, 11개동, 432세대(전체 세대수의 75%) - 상가 3층, 1개동	13층, 3개동, 144세대(전체 세대수의 25%)	162m <sup>2</sup> :144세대 166m <sup>2</sup> :108세대 196m <sup>2</sup> :180세대 226m <sup>2</sup> :144세대
도시계획사 항	제2종일반주거지역 일부 자연녹지지역 역사문화미관지구 중점경관관리구역	자연녹지지역 일부 제2종일반주거지역 역사문화미관지구 중점경관관리구역	
사업계획승인일	1977.11.18.	1979. 5. 7.	변경승인
사용검사일	1978.11.13.	1981. 1.14.	
토지등소유자	467명	144명	
사업방식	주택재건축사업	리모델링주택조합 해산 - `16.11.14 : 리모델링조합설립 - `18.1.31 : 해산인가	

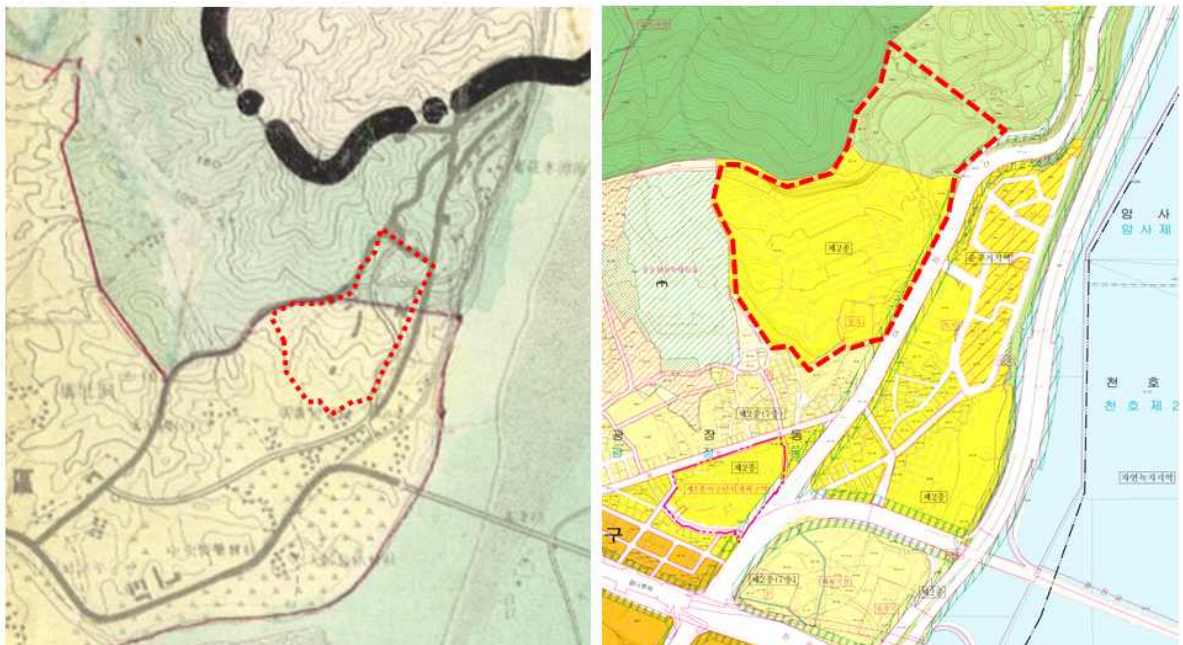


(※ 1단지: 붉은선, 2단지: 파란선)

- 현행법상 자연녹지지역 내에서는 공동주택(아파트)을 건축할 수 없는데, 자연녹지지역이 대부분을 차지하는 2단지에 아파트 건립이 가능했던 것은 과거 「건축법」 관련규정에 기인하고 있음.

- 현행 「건축법」은 대지가 지역·지구 또는 구역에 걸치는 경우 건축물과 대지의 전부에 대해 과반이 속하는 지역·지구 또는 구역안의 건축물 및 대지에 적용되는 규정을 적용토록 하되 녹지지역에는 이 규정의 적용을 배제토록 하고 있음. 따라서 자연 녹지지역 내 아파트 건축행위는 원천적으로 불가능한 상황임<sup>2)</sup>.

그러나, 위커힐아파트 건설당시 「건축법」(법률 제3073호, 1977.12.31.)은 이와 달라서 녹지지역에 대한 배제조항을 두고 있지 않았음(각주1 참고), 이에 따라, 위커힐아파트 1,2단지 전체는 제2종일반주거지역이 과반을 넘는 상황이었기에 자연녹지지역인 2단지에도 아파트 건립이 가능했던 것으로 사료됨.



<도시관리계획 현황도: (좌) 건설부고시 제2371호('66.4.29), (우) '19년 현재>

## 2) 건축법 제54조(건축물의 대지가 지역·지구 또는 구역에 걸치는 경우의 조치)

- ① 대지가 이 법이나 다른 법률에 따른 지역·지구(녹지지역과 방화지구는 제외한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 구역에 걸치는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 건축물과 대지의 전부에 대하여 대지의 과반(過半)이 속하는 지역·지구 또는 구역 안의 건축물 및 대지 등에 관한 이 법의 규정을 적용한다.

- 위커힐아파트는 1978년 태릉 사격장에서 개최된 세계사격선수권대회 당시 선수촌 아파트용으로 건립되었는데, 1단지는 '77년 11월 사업계획 승인 후 '78년 11월 준공되었고, 2단지는 대회 종료후 '79년 5월 사업계획 변경 승인을 받아 '81년 1월 추가 준공되었음. 이에 따라 준공 당시 1단지에 설치된 보일러실, 기계실, 관리사무소 등은 현재까지 1,2단지에서 공동으로 사용해오고 있음.
- 사용검사일 기준으로 1단지는 건축연한이 만 40년 3개월이 경과한 상황이며, 2단지는 만 38년 1개월이 경과했음. 재건축연한이 도래한 2000년대 초반 재건축 논의가 시작된 이래, 두단지 간 의견대립이 지속돼온 것으로 파악됨. 당시 위커힐아파트 1,2단지 전체는 2006년 결정된 “2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획”에 따른 “협의대상구역3)”으로서 주민의견에 따라 정비사업의 추진이 가능한 구역이었음.

**<용도지역 변경관련 추진경위>**

- '66.04.29 : 서울시 용도지역 (변경)결정(건설부 고시 제2371호)
- '08.10.14 : 용도지역변경(2단지, 자연녹지→일반주거)요청(구→시)
- '09.05.20 : 제9차 도시계획위원회 도시관리계획(용도지역)변경 사전자문  
(자문결과 : 향후 재건축 등 정비계획 수립시 용도지역 변경 검토)
- '11.4월 : 개건축 정비예정구역 신청(구→시)
- '11.10.05 : 제16차 도시계획위원회 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 변경(안) 심의  
(정비예정구역 지정 등) (심의결과: 지정보류)  
(보류사유 : 구역내 주민의 의견이 대립되고 있으며, 서울의 동측 관문으로 경관관리가 중요한 지역이고, 역사적·건축사적 의미가 있는 지역으로 재건축을 통한 고층화는 바람직하지 않음)

3) ‘주민공람결과 주민들의 찬·반의견이 첨예하게 대립되어 의견조정요소에 소요기간이 필요한 구역(주민의견 조정결과에 따라 도시건축공동위원회 심의를 거쳐 정비예정구역으로 지정가능)’을 의미

- 그러나 현행법상 자연녹지지역 내 공동주택 건축이 불가함에 따라, '08년 용도지역 변경요청(광진구→서울시)이 이루어져, '09년 도시계획위원회 사전자문에서는 '정비계획 수립시 이와 연계하여 용도지역 변경검토가 가능하다'는 의견이 제시된 후, '11년에는 워커히아파트(1,2단지)를 하나의 정비예정구역으로 지정하기 위한 도시·주거환경정비기본계획 변경(안)이 도시계획위원회에 심의·상정되어 주민의견 대립 등의 사유로 보류되었음.
- 이후 '15년에 수립된 "2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획"(15.11)에서는 정비예정구역을 별도 지정하지 않고 안전진단 통과 시 정비구역지정이 가능하도록 변경되었음.

이에 따라 1단지는 '15년 12월부터 재건축사업을 추진하기 시작했으며, 2단지는 '16년 12월부터 공동주택 리모델링 사업을 추진해오다 리모델링 조합 해산 후 '18년 2월부터는 통합 재건축을 추진 중에 있으나 정밀안전진단을 앞두고 현재까지 교착상태에 놓여 있음.

**<1단지 사업추진 현황>**

- '15.12월 : 재건축 안전진단 신청
- '16.08.15 : 재건축 안전진단결과 D급 판정
- '16.08.26 : 재건축사업 추진결정(구청장 방침)
- '18.04.26 : 정비구역지정 주민제안 제출(1단지 467명중 323명 동의 69%)
- 관련부서 1차 협의('18. 5.10) 후 현재 재협의 진행 중(광진구→유관부서)

- 단지별 사업 추진현황을 자세히 살펴보면, 먼저 1단지의 경우, '16.8.15 실시한 재건축 정밀안전진단(1단지 대상) 결과 D급 판정을 받은 후, '16.8.26 재건축사업추진이 결정되었고, '18.4.26 자치구에 주민제안이 접수(11~33동 소유자 467명 중 323명 동의, 동의율 69%)된 후 정비계획(안)에 대한 관련부서 1차



협의를('15.5.10)를 거쳐 현재 재협의를('19.2.12~)가 진행 중이며, 재협의를 결과에 따라 조만간 정비구역 지정 및 정비계획 결정을 위한 도시계획위원회 심의가 진행될 것으로 예상된다.

- 2단지를 배제한 상태로 재건축사업을 추진하면서 2단지와의 통합개발에는 극구 반대하는 입장을 취하고 있는데, 이는 통합 개발 시 사업지체가 야기될 뿐 아니라, 2단지가 종상향되더라도 재건축안전진단 기준 강화<sup>4)</sup>('18.3.5. 붙임-5 참조)로 안전진단 통과가 불투명해졌기 때문인 것으로 이해됨.

- 반면에 2단지의 경우, '16.11.14 리모델링 주택조합설립인가를 받아 리모델링 사업을 추진해 왔으나, 주거지역으로의 용도지역변경 없이는 사업추진이 불가함에 따라 '18.1.31 리모델링 조합을 해산한 후 사업방식을 재건축사업으로 변경하였음.

**<2단지 사업추진 현황>**

- '16.06.29 : 리모델링 주택조합설립인가 신청(주민→광진구)
- '16.11.14 : 리모델링 주택조합설립인가
- '18.01.31 : 리모델링조합 해산인가
- '18.02.23 : 재건축 안전진단 신청(주민→광진구)
- '18.03.13 : 재건축 안전진단 현지조사 실시(광진구)
  - ▶ 후속조치인 정밀안전진단에 대한 주민의견 요청 통보하였으나(광진구→2단지), 현재까지 회신이 없어 정밀안전진단이 보류되고 있는 상황 ('18.3.5 안전진단 규정 엄격하게 강화됨)

- 이후 '18.2.23 재건축 안전진단을 신청하여 현재 정밀안전진단

4) 국토교통부는 '18년 3월 사회적 자원 낭비를 방지할 목적으로, 재건축안전진단 종합판정을 위한 4개 평가항목(주거환경/건축마감 및 설비노후도/구조안전성/비용분석)의 가중치를 기존 주거환경 중심에서 구조안전성 중심(기존20%→변경50%)으로 개편하였는데, 이로 인해 재건축 연한을 맞은 아파트단지의 정밀안전진단 통과는 기존보다 어려워지게 되었음. (참고, 국토교통부 보도자료, 재건축 안전진단 기준 정상화, '18.2.20)

을 앞두고 있는데, 관련규정 강화로 안전진단 통과가 어려운 상황임에 따라 사업은 더 이상 진척을 보이지 않고 있음. 이에 2단지 주민들은 용도지역변경과 함께 1단지와의 통합개발을 주장하게 된 것으로 파악됨.

## □ 청원에 대한 관계부서 입장

- 자연녹지지역에서 주거지역으로의 종상향과 관련하여 도시계획국(도시계획과)에서는 자연녹지지역 상태에서는 2단지의 재건축 또는 증축을 수반하는 리모델링사업 추진 자체가 불가능하므로 그간 사업추진경위를 고려하여 1, 2단지의 통합개발을 유도할 필요가 있다는 입장<sup>5)</sup>임.
  - 즉, 과거 도시계획위원회 용도지역변경 자문 결과('09.05.20)에 따라 용도지역 변경은 정비계획 수립과 연계할 때에만 검토가 가능하므로 1,2단지 상호 합의하에 적절한 공공기여가 수반된 정비계획(안)을 수립하여 사업을 추진토록 하는 것이 바람직하다는 의견임.
- 공동주택 재건축과 관련하여 주택건축본부(공동주택과)에서는 1,2단지는 하나의 단지로 준공되었으며, 단지 내 관리사무소 및 단지출입구, 도로, 난방·전기·수도 등을 공동사용하고 있어, 1단지 11개동만 별도로 재건축을 추진할 경우 나머지 2단지 3개동은 독립된 주거생활이 어려워짐에 따라, 1단지 11개동만의 재건축 추진은 원칙적으로 불가능하다는 입장<sup>6)</sup>임.
  - 만약, 1단지와 2단지가 협의하여 하나의 단지로 재건축을 추

5) 도시계획과-8526(2018.6.8.), “주택재건축사업 정비구역지정신청서 협의 회신”

6) 임대주택과-13673(2012.9.12.), “민원회신(위커힐 아파트 재건축사업 시행 방법 문의)”

진할 경우, 자연녹지지역 내에 위치한 2단지 3개동에 대한 정밀안전진단이 선행되어야 할 것이나, 최근 국토교통부가 재건축 안전진단기준을 강화(2018.3.5. 시행)함에 따라 안전진단의 통과는 사실상 어려울 것으로 전망하고 있음.

- 또한 안전진단을 통과해도 정비계획의 재수립과 용도지역 상향에 대한 공공기여, 중점경관관리구역에 의한 층수제한 등 다양한 요인으로 인해 재건축사업이 장기화될 가능성이 높다고 예상하고 있으나, 만일 2단지 주민들이 원하는 바와 같이 용도지역 변경 및 1단지와의 통합재개발이 추진될 경우 관련절차에 따라 적극적인 행정지원을 할 계획임.

○ 한편 광진구청 도시관리국(주택과)에서는 현재 1단지가 제출한 정비구역 지정·신청에 대해 관련부서 간 재협의를 추진 중으로, 정비사업 추진을 둘러싸고 발생한 1,2단지 주민 간 갈등해소를 위해 오래전부터 노력해 왔음에도 합의가 진전되지 않아 어쩔 수 없이 분리개발을 추진하게 되었다는 입장임.

## □ 검토의견

○ 이 청원은

1) 하나의 단지로 사용승인 받은 후 지난 40년간 사실상 같은 단지로 관리되어 오던 워커히아파트 1,2단지를 재건축함에 있어 두 단지를 분리하지 말고 동일한 정비구역으로 지정하여 통합재건축 할 수 있게 해달라는 내용과, 2) 2단지에 공동주택(아파트)를 건축할 수 있도록 용도지역을 변경(자연녹지→2종일반)해 달라는 내용으로 요약됨.

여기서, 용도지역 변경은 통합개발을 전제로 한다는 명시적 입장이 청원서에 기재돼 있지 않으나, 통합개발과 용도지역변경을 동시에 요구하고 있는 것으로 이해됨.

- 통상적으로, 재건축사업은 재개발사업과 비교할 때 공공의 지원이 적고 공공이 개입할 수 있는 여지 또한 상대적으로 적은 정비사업 수법으로서, 사업의 공익성은 재개발사업보다 낮게 인식되어 사적자치의 정도는 매우높은 사업이라 할 수 있는데, 이로 인해 공공(公共)사업이 아닌 사적(私的) 개발사업으로 인식되는 측면이 강하게 작용하고 있음. 이에 따라 재건축조합은 비영리법인의 성격이 강한 재개발조합과 달리 영리법인의 성격을 지니고 있으며<sup>7)</sup>, 그 결과 사업추진 시 공공이 개입하는 데는 엄연한 한계가 존재하는 사업유형이라 할 수 있음.
- 따라서, 금번 워커히아파트 재건축사업 추진과정에서 두 단지 간 입장차이로 인해 파생된 문제와 이 문제의 해결을 위해 제출된 청원을 처리함에 있어 공공의 개입은 극히 제한적이라 할 수 있겠으며, 또한 행정의 연속성을 확보하는 차원에서 청원인 요구사항에 대해서는 사안별 처리기준에 따라 일반론적 해결방안을 모색할 필요가 있겠음.
- 먼저 자연녹지지역 용도지역변경은 1,2단지 분리나 통합이나의 개발방식과 무관하게 2단지 개발(재건축·리모델링)을 위해 반드시 해결되어야 할 사항인 바, 이와 관련한 도시계획위원회 자문결과('09.5.20)와 “서울특별시 용도지역 관리방향 및 조정기

7) 성중탁, 주택재개발사업과 주택재건축사업의 법적쟁점 비교 고찰, 인권과정의, Vol.433, 2013, p.6

준8)을 감안할 때, 정비계획 수립 시 종상향을 추진하는 것을 전제로 하여 청원처리 유형을 나누고 각각의 유형별 사업추진 여건을 살펴볼 필요가 있겠음.

- 개발방식(분리·통합) 및 2단지 사업유형(재건축·리모델링)에 따라 추진 가능한 개발유형은 총 4가지<sup>9)</sup>로 나눌 수 있는데, '18년 1월 까지 유형I이 추진되다가, 현재는 유형II가 추진 중임.

청원인은 유형IV에 따른 통합개발을 요구중인 가운데, 「도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법」)에서는 하나의 정비구역 안에서 재건축사업과 리모델링사업의 병행추진을 허용하고 있어 유형III도 가능하겠으나 2단지 주민의 수용여부는 불투명함<sup>10)</sup>.

	유형	1단지	2단지 (청원인)	비고: 청원 충족여부
분리개발	I	재건축	리모델링	X
	II	재건축	재건축	X
통합개발	III	재건축	리모델링	△
	IV	재건축	재건축	○

8) 서울특별시, 서울특별시 용도지역 관리방향 및 조정기준, 2013.1, p.7

9) 기타의 경우로서, 재건축은 1단지만 추진하되 1단지 재건축시 2단지의 독립된 기반시설사용이 가능하도록 조치한 후 2단지는 존치시키는 방안도 고려할 수 있으나, 준공 후 39년을 맞은 2단지의 노후도 등을 감안할 때 해결책이 될 수 없음.

10) 참고: 「도시정비법」 제58조제3항 후단부

**제58조(사업시행계획인가의 특례)**

③ 사업시행자가 제1항에 따라 사업시행계획서를 작성하려는 경우에는 존치 또는 리모델링하는 건축물 소유자의 동의(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 구분소유자가 있는 경우에는 구분소유자의 3분의 2이상의 동의와 해당 건축물 연면적의 3분의 2이상의 구분소유자의 동의로 한다)를 받아야 한다. 다만, 정비계획에서 존치 또는 리모델링하는 것으로 계획된 경우에는 그러하지 아니한다.

- 1,2단지의 면적과 세대수 및 토지등소유자 수를 비교해 보면, 1단지는 2단지에 비해 면적은 약 4배, 세대수는 3배를 차지하는 등 대다수를 차지하고 있는 상황으로, 사업추진방식 결정이나 통합개발에 대한 논의 시 2단지의 목소리는 상대적으로 반영되기 어려운 구조를 지니고 있음. 이에 따라 청원인은 1단지만의 정비계획(안)이 서울시에 접수될 때 서울시가 이를 반려시키거나 어떤 방식으로든 통합개발을 유도해 달라고 요청하게 된 것으로 이해됨.

구 분	계	1단지	2단지 (청원인)
면적	110,371m <sup>2</sup> (100%)	87,244m <sup>2</sup> (79%)	23,127m <sup>2</sup> (21%)
세대수	576세대 (100%)	432세대 (75%)	144세대 (25%)
토지등소유자 수 (상가 포함)	607명 (100%)	463명 (76.3%)	144명 (23.7%)

- 사적자율성에 기초를 둔 재건축사업은 추진주체(추진위원회 및 조합)의 의지에 따라 정비사업 추진방식이나 내용 등 중요사항이 결정되므로, 공공주도로 두 단지의 통합개발을 강제하거나 1단지만의 분리개발을 막을 수 있는 사실상의 권한은 없으므로, 청원의 해결을 위해서는 정비계획 입안권자인 구청장의 역할과 노력 또한 중요하다 할 수 있음.
- 종합하면, 통합재건축을 요구하는 이 청원을 처리함에 있어 재건축사업이 지닌 본연의 특성과 공공개입의 한계, 사업추진과정상 1,2단지 주민 간 갈등구조 발생배경과 원인, 통합개발의 필요성과 통합개발 추진 시 수반되는 문제점, 분리개발(안)의 수

립배경과 추진 시 예상되는 문제점 등을 종합적으로 신중하게 고려하여 그 수용여부를 판단할 필요가 있겠음.

담 당 자	도시계획관리위원회 입법조사관 한 봉 수
연 락 처	02-2180-8207
이 메 일	bshan@seoul.go.kr

## [붙임-1] 추진경위

### □ 워커힐아파트 건립경위

- 사업주체 : (주)워커힐(대표이사 신광균)
- 대지위치 : 서울시 광진구 광장동 53번지의외 63필지(면적 117,116㎡)
- 건축규모 : 아파트 14개동 576세대 및 부대복리시설
- 시 공 사 : (주)선경종합건설(現 (주)SK건설)
- 사업계획(변경)승인 등 처리 현황
  - 1977.11.18. : 사업계획승인(11개동 432세대)
  - 1978.11.13. : 사용검사(11개동 432세대)
  - 1979. 2. 8. : 건축심의(3개동 144세대 추가 - 자연녹지지역)
  - 1979. 5. 7. : 사업계획(변경)승인(14개동 576세대)
  - 1981. 1.14. : 사용검사(3개동 144세대)

### □ 재건축 추진경위

#### <1단지>

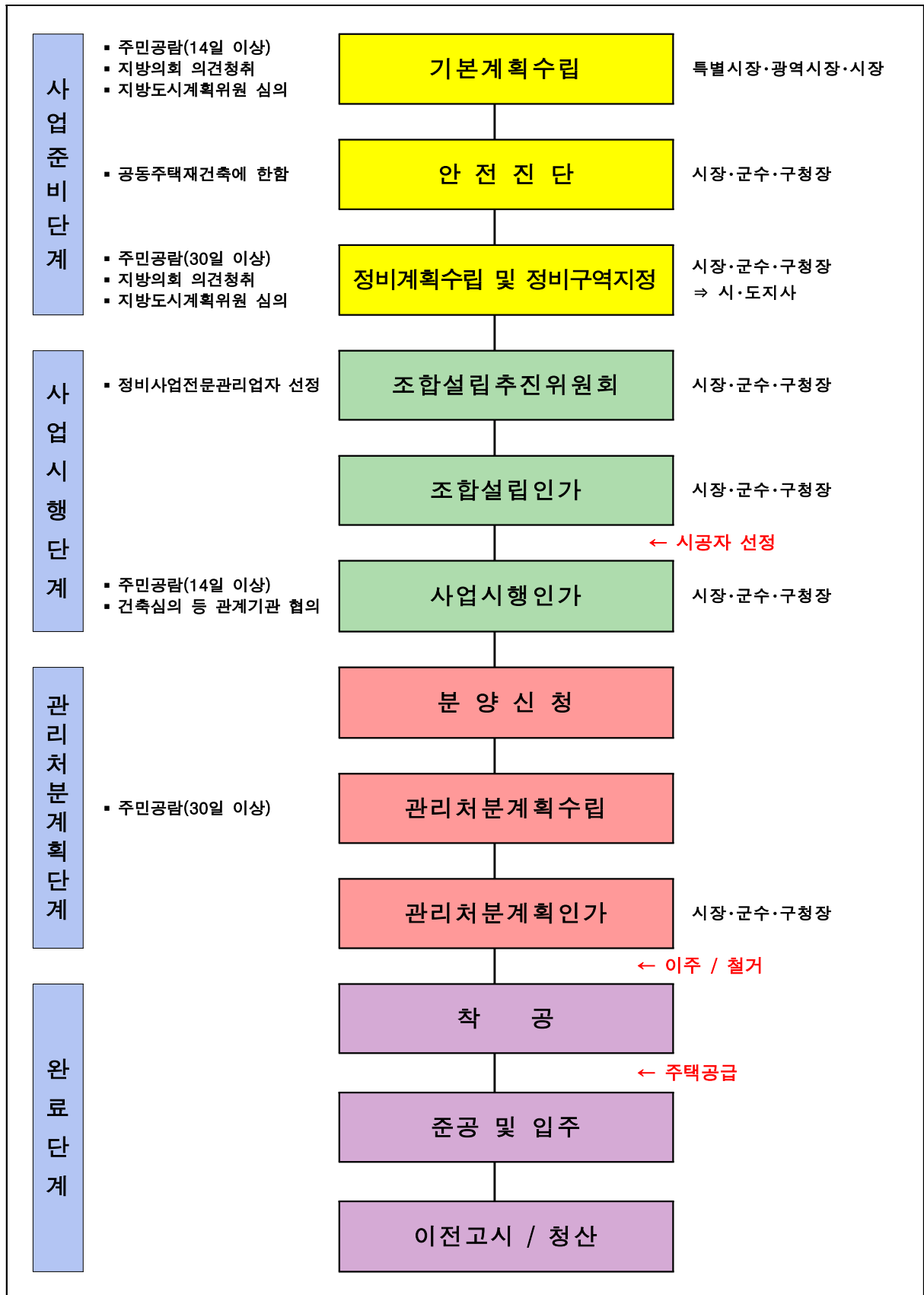
- 2015.12. 3. : 재건축 안전진단 신청
- 2016. 1. 5. : 재건축 안전진단 현지조사 실시
- 2016. 5.18 ~ 8.15. : 정밀안전진단용역 실시(D급)
- 2018. 4.26. : 주택재건축 정비구역지정 신청(준비위원회 → 구)
- 2018. 5.10. : 정비구역지정 관련부서 협의
- 2018. 6.18. : 관련부서 검토의견 보완 통지(구 → 준비위원회)
- 2018. 8.22. : 보완서류 지연의견서 제출(준비위원회 → 구)
- 2018.12.14. : 관련부서 검토의견 보완서류 제출(준비위원회 → 구)
- 2019. 현재 : 보완서류 검토 및 보완 중

#### <2단지>

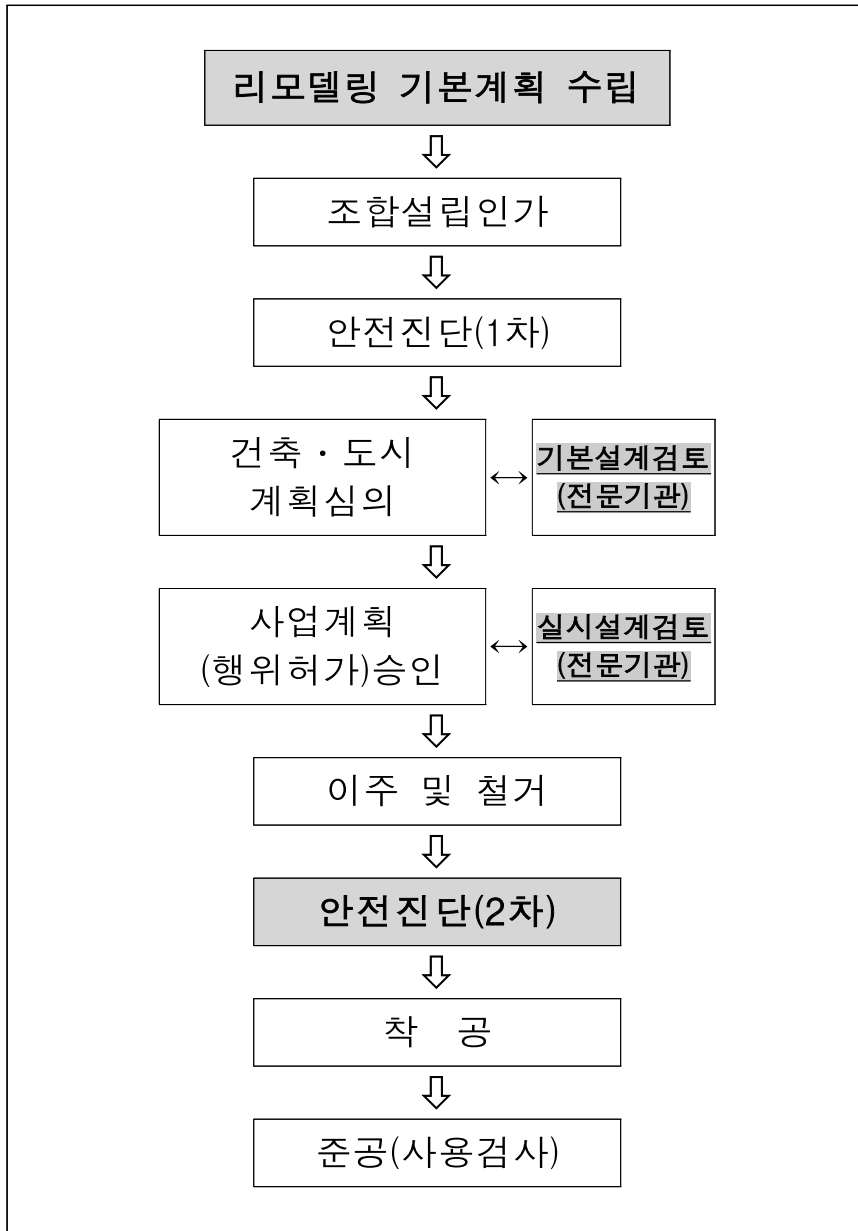
- 2016.11.15 : 리모델링 주택조합 설립인가
- 2018. 1. 7. : 리모델링주택조합해산총회
- 2018. 1.31. : 리모델링주택조합 해산인가
- 2018.12.18 : 자연녹지지역 해제를 위한 시의회 청원



[붙임-2] 재건축사업 추진 절차도



[붙임-3] 공동주택 리모델링 추진 절차도



[붙임-4] 리모델링과 주택재건축사업, 대수선 비교

정비방식		대수선	리모델링	주택재건축
정비대상	건축물 주요구조	○	○	○
	증축 (세대증가)	-	○	○
	철거후 재건축	-	-	○
	기반시설확충	-	-	○
정비대상		건축물 일부	개별 건축물	아파트 단지
근거		건축법 제2조9호	건축법제2조10호 주택법제2조15호	도정법 제2조

(출처: 2025 서울특별시 공동주택 리모델링 기본계획(안), p.88)

구분	주택재건축(도정법)	리모델링(주택법, 건축법)
목적	· 노후·불량구조물 밀집지역 주거환경 개선 · 주택공급	· 건축물의 노후화억제, 기능 향상
연한 (행위허가기간)	· 사용검사 30년후 안전진단실시후 판단	· 대수선(사용검사후 10년이상) 증축(사용검사후 15년 이상)
시행주체	· 재건축 주택조합	· 입주자대표회의(전원동의) · 리모델링 주택조합
건설비율	· 85㎡초과 : 40% · 85㎡이하 : 60%	· 없음
사업계획방식	· 사업시행인가	· 사업계획승인 또는 행위허가
세대수 증가	· 허용	· 허용(기존 세대수의 15%내)
용적률	· 법적 용적률 범위내	· 건축심의로 법적 용적률 초과 허용
임대주택 건설	· 증가 용적률의 50%를 소형임대주택 건설(60㎡)	· 없음
재건축 초과이익 환수	· 부담금 = 초과이익 × 부담률	· 없음
건축기준 완화	· 없음	· 용적률 / 건폐율 / 높이제한 / 일조권(단정 북방향일조권은 제외) / 건축선지정 / 조경 / 대 지안의 공지 / 공개공지 (8개 기준)
기반시설 기부채납	· 도로·공원·녹지 등 - 도로 : 기본계획수립시 정함 - 공원·녹지 : 5만㎡이상 정비계획일 때 세 대당 2㎡ 이상 또는 부지면적의 5% 이 상 중 큰 면적 설치. 단, 1,000세대 이상 시 3㎡이상 또는 부지면적의 5% 중 큰 면적 설치	· 없음

## [붙임-5] 재건축 안전진단 강화 주요내용

(출처: 국토교통부 재건축안전진단 매뉴얼)

### ○ 안전진단 종합판정을 위한 평가항목 가중치 조정

구 분	가 중 치	
	현 행	개 정
주거환경	40%	15%
건축마감 및 설비노후도	30%	25%
구조안전성	20%	50%
비용분석	10%	10%

### ○ 주거환경평가 시 가중치 조정(소방활동의 용이성, 세대당 주차대수)

주거환경 분야 평가항목	현행	개선
소방활동의 용이성	17.5%	25%
세대당 주차대수	20%	25%

※ 주거환경평가결과 E등급시 다른 평가 없이 바로 재건축으로 판정

### ○ 시행일 : 2018.3.5.

※ 2018. 3. 4. 이전에 정밀안전진단 업체와 계약 체결한 단지는 종전기준 적용

### ○ 안전진단 종합판정을 위한 기준

최종 성능점수	판 정	등 급
56 이상	유 지 보 수	A~C
31 ~ 55	조건부 재건축	D
30 이하	재 건축	E

※ 조건부 재건축 판정 시 공공기관 적정성 검토 의무화(시·도지사가 의뢰)  
(공공기관 : 한국시설안전공단, 한국건설기술연구원)