

논현 동현아파트 재건축 정비구역등의
직권해제 절차진행에 따른 의견청취안

심사보고서

의안 번호	497
----------	-----

2025. 2. 28.
경제도시위원회

1. 심사경과

가. 제출일자 및 제출자 : 2025. 2. 25. 강남구청장(재건축사업과)

나. 상정의결

- 제324회 강남구의회 임시회 경제도시위원회 제1차 회의(2025. 2. 28.)
“ 원안채택 ”

2. 제안이유(제안설명 : 도시환경국장 김동구)

- 대상지는 지난 2023년 10월 19일 논현 동현아파트 재건축 정비계획 결정 및 정비구역 지정 지구단위계획 결정 및 지형도면 고시된(서울특별시고시 제 2023-446호) 지역이나, 토지등소유자의 100분의 30 이상이 정비구역등(추진위원회가 구성되지 아니한 구역으로 한정)의 해제를 요청하여 정비구역등의 직권해제 절차 진행중에 있으며, 「도시 및 주거환경정비법」 제21조 및 20조 규정에 따라 구의회 의견청취 하고자 함

3. 주요내용

- 정비계획 직권해제
 - 토지등소유자의 100분의 30 이상이 정비구역등의 해제를 요청

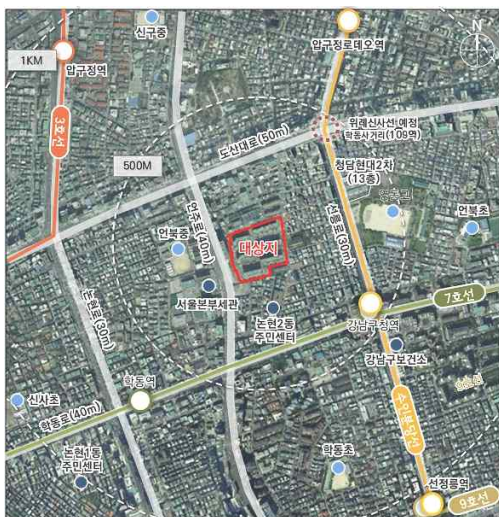
4. 정비구역 결정고시

○ 정비계획 결정

- 논현2동 동현아파트 재건축 정비계획 결정 및 정비구역 지정 지구단위계획 결정 및 지형도면 고시(서울특별시고시 제2023-446호, 2023.10.19.)

사업명	논현 동현아파트 재건축 정비사업
대지위치	강남구 논현동 105번지 일대 (구역면적: 35,534.9㎡)
용도지역	◦ 제3종 일반주거지역 (인근 학교시설: 언북초, 언북중, 영동고)
토지이용계획 (㎡)	◦ 소계: 35,534.9㎡ - 획지: 34,894.6㎡ / 정비기반시설: 도로 640.3㎡
건축계획규모	◦ 건폐율 50%이하 ◦ 용적률 235.49%이하 (상한299.97%) ◦ 주택공급 905세대 (공공주택 126세대 포함) (60㎡ 미만 286세대, 60~85㎡이하 445세대, 85㎡초과 174세대)
주차계획	◦ (지하 2~3층) 외부개방주차장 102면 설치 ◦ 관리주체: 강남구시설관리공단
공공기여	◦ 640.3㎡ (1.8%)

위 치 도



정비계획 결정도



서울특별시 고시, 서울특별시 강남구 재건축사업과 자료(2025.2.)

- 2023년 제3차 서울특별시 도시계획위원회 심의결과: 수정가결

5. 해제결정 추진 경위

- 1985. 논현2동 동현아파트 준공인가
- 2017.10. 안전진단 D등급, 조건부 재건축
- 2021. 9. 재건축 정비계획결정 및 정비구역지정안 區의회 의견청취
- 2023. 2. 재건축 정비계획결정 및 정비구역지정안 서울시 심의
- 2023.10. 서울시 재건축 정비계획결정 및 정비구역지정 고시
- 2024.03. 공공지원 추진위원회 구성 접수(동의율 50.59%)
- 2024.06. 토지등소유자 100분의 30 이상이 정비구역등 해제 요청 (반대 30%)
- 2024.06. 시비보조금 교부 신청 및 회신(교부기준 충족시 재요청)
(시비보조금 교부기준: 찬성 50% 이상, 반대 25% 미만 미충족)
- 2024.10.~11. 주민 공람
- 2025. 2. 정비구역등의 직권해제 절차진행에 따른 區의회 의견청취



6. 의견 공람

가. 주민 공람

- 기간: 2024. 10. 13. ~ 2024. 11. 21. (30일 이상)
- 장소: 강남구청 재건축사업과, 논현2동 주민센터 논현 동현아파트 관리사무소

나. 공람 결과 요약 (주민의견 제출 총875건)

정비구역 해제 반대 (지정 유지 희망)	65.71% (575건)
<ul style="list-style-type: none">• 정비 필요성<ul style="list-style-type: none">- 아파트가 노후화되었으므로 주민의 안전을 위해 재건축 필요함.• 비용 및 시간 낭비<ul style="list-style-type: none">- 서울시 도시계획위원회 5년 이내 동일안건 재상정 불가¹⁾함.- 5년 후 신규 입안하더라도 안전진단 절차부터 재실시해야 함.• 정서적 측면<ul style="list-style-type: none">- 공공지원 찬성(동의율 50.59%)은 과반인데 비해, 상대적으로 적은 수의 토지등소유자 100분의 30 이상의 해제 요청에 따른 직권해제 진행은 억울한 측면이 있음.• 의견 변경 여지<ul style="list-style-type: none">- 부족했던 정보를 제공받고 설명듣는 과정에서 일부 의견 변경함	

정비구역 해제 찬성	34.29% (300건)
<p>(총 300건 중 161건(과반)이 인근 쌍용, 한가람, 웰스톤 아파트 의견)</p> <ul style="list-style-type: none">• 수차례에 걸쳐 안내문 발송, 설명회 개최, 준비위 진행보고가 됐지만 인근 주민 의견까지 반영됐는지 의문임.• 기부채납 대신 수익 개방형 주차장 수용했다는 것이 이해 안 됨.	

1) 서울특별시 도시계획 조례 시행규칙 [시행 2024. 10. 14.] [서울특별시규칙 제4669호]
제28조(회의결과와 관리) ③ 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 결정 또는 부결된 안건은 특별한 사유가 없으면 5년 이내에 동일안건으로 시도시계획위원회에 재상정을 할 수 없다.

7. 검토 의견 (전문위원 : 이주현)

○ 정비계획 개요

- 서울시 정비구역 결정고시에 따르면 논현2동 동현아파트는 기존 6개동 548세대 단지를 10개동 총 905세대 단지(최고층 35층)로 재건축할 계획임.
- 교통 통행량을 고려하여 차도 폭 확대(6m→7m)하고, 주차계획에 따라 거주자우선구역(38면) 삭제하는 대신 지하 2~3층에 외부개방주차장(102면)을 설치하고 강남구도시관리공단이 관리하도록 하였음.
- 작은도서관, 실내형어린이놀이터 등의 공공개방시설, 지역커뮤니티 형성을 위한 주민공동시설이 들어설 예정임.
- 초안 제출시 공공주택은 106세대 예상했으나, 최종 126세대로 결정됨.
- 결정고시에 명시된 공공기여 640.3㎡(1.8%)는 주변 일부 차도로 확인되며, 다른 단지에 비하면 공공기여률이 낮다고 보이며, 기부채납 비율 6%도 낮은 편임.

○ 문제 사항

● 면적별 분담금 차이

- 중대형 면적과 중소형 면적이 혼재되어 있는데, 토지등소유자 간 분담금 차이가 다음과 같이 비교적 큰 상황임.

전용면적별 분담금	60㎡ 미만	286세대 (31.6%)	◦ 분담금 없음
	84㎡	445세대 (49.1%)	
(동일면적 배정시)	120㎡	174세대 (19.2%)	◦ 분담금 1억 5,000만원
	150㎡		◦ 분담금 5억원

● 조합원 우선 배정

- 분담금이 크더라도 조합원들이 중대형 면적을 선점하면, 후순위 세대들은 기존에 거주하던 면적보다 작은 평형으로 이사해야 하는 가능성 있음.

● 주민 간 갈등

- 정비구역 지정해제 찬성 의견 중 절반 이상은 인근 쌍용, 한가람, 웰스톤 아파트 주민들이 제출했으며, 기존 정비계획에는 본인들의 의견이 반영되지 않았다고 불만

을 표명하였음.

- 정비구역 지정해제 반대 의견을 낸 사람들은 기존의 지정을 유지했으면 좋겠다는 입장임. 크게 다음과 같은 4가지 이유를 기재하였음.

- ① **정비 필요성**: 아파트가 노후화됐기 때문에 주민 안전에 좋지 않음.
- ② **비용 및 시간 낭비**: 언젠가는 재건축이 필요한데, 이번에 지정해제가 되면 서울시 도시계획위원회에 재상정하기까지 5년 제한이 있어 너무 긴 시간 지연됨.
- ③ **정서적 측면**: 50% 이상 주민이 공공지원 찬성(지정 유지 희망)인데도 불구하고, 상대적으로 적은 30% 정도의 토지등소유자가 지정 해체를 요청함에 따라 직권 해제를 진행하는 것이 억울한 측면이 있음.
- ④ **의견 변경 여지**: 지정해제 요청에 따른 주민공람 전후로 △지정 해제에 따라 감수해야 할 사항이 크고, △지정을 유지하더라도 서울시와의 협의를 통하여 조율할 여지가 있다는 점 등을 확인하면서 의견을 바꾸어서 **공공지원 찬성(지정 유지 희망) 수가 늘어나고(50.59% →62.86%), 지정 해제 찬성 수는 줄어들고(30.42%→24.87%)** 있는 것으로 보이며, 이를 정리하면 다음과 같음.

< 주민공람 전후 의견 변경 상황 >

- 주민공람 전후 공공지원 찬성자 수가 늘어나고 있음.
(2024. 6. 기준 공공지원 찬성 50.59%, 반대 30.42% (교부요건 미충족)
(2025. 2. 기준 공공지원 찬성 62.86%, 반대 24.87% (교부요건 충족)
- (2024.10. ~ 현재) 지정 유지 의견 포함된 민원 21건 접수

○ 확인 사항

• 정비구역 관련 분쟁

- 2023년 10월 서울특별시고시에 따라 정비구역으로 지정된 지 약 8개월 만에 2024년 6월 정비구역 지정해제 요청이 접수된 것은 극히 이례적인 상황임. (2024년 11월 재건축사업과 주요업무보고)

< 정비구역 지정 유지 및 해제 비교 >

정비구역 지정 유지

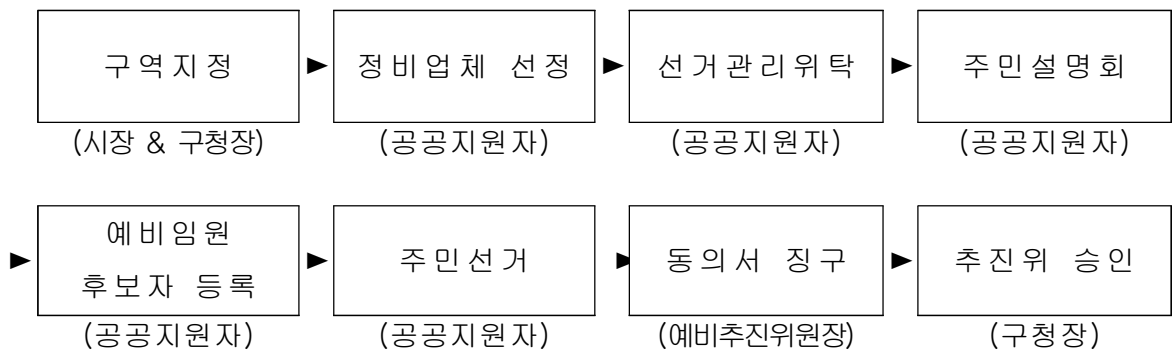
- 지정 해제 요청자가 철회서를 제출할 경우 지연 없이 재건축 절차 진행 가능함.
- 지정 해제 요청 수가 줄어들어 추진위원회 공공지원 시비보조금 교부기준이 충족되면, 공공지원 받을 수 있음.

정비구역 지정 해제

- 용도지역, 정비기반시설 등이 정비구역 지정 이전의 상태로 환원됨.
- 정비계획을 신규 입안할 경우 안전진단 절차부터 재실시하여야 함.
- 서울특별시 도시계획 조례 시행규칙 제24조제4항에 따라 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 결정 또는 부결된 안건은 특별한 사유가 없으면 동일안건으로 5년 이내에 재상정 할 수 없음.

- 지정 유지 결정시 용역계약일로부터 약 5개월(정비업체 선정~추진위 승인) 동안 예산 지원(시2,000만원, 구4,500만원(3:7))함.

< 정비구역 지정에 따른 예산 지원 절차 >



● 향후 계획

- 강남구에서는 주민들에게 더 많은 정보를 제공하는 한편 분쟁을 최소화하기 위하여 주민과의 소통, 주민 간 소통을 모두 확대하고 있으며, 이와 같은 상황을 서울시에도 전달할 예정임.
- 서울시 도시계획위원회 심의 시 주민공람에 따라 제출된 주민의견과 구의회 의견을 모두 수렴하여 향후 건축심의, 사업계획승인 과정에서 주민의견을 충분히 반영하는 방향으로 조정해주시기 바람.

※ 관계 법령

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 [시행 2021. 7. 13.] [법률 제17898호]

도시 및 주거환경정비법 [시행 2024. 7. 31.] [법률 제20174호]

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “정비구역”이란 정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 제16조에 따라 지정·고시된 구역을 말한다.
9. “토지등소유자”란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다. 다만, 제27조제1항에 따라 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조제7항에 따른 신탁업자(이하 “신탁업자”라 한다)가 사업시행자로 지정된 경우 토지등소유자가 정비사업을 목적으로 신탁업자에게 신탁한 토지 또는 건축물에 대하여는 위탁자를 토지등소유자로 본다.
 - 가. 주거환경개선사업 및 재개발사업의 경우에는 정비구역에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자
 - 나. 재건축사업의 경우에는 정비구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자

제20조(정비구역등의 해제)

- ③ 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장등이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 한다.
 1. 제1항에 따라 정비구역등을 해제하는 경우
 2. 제2항에 따라 정비구역등의 해제를 요청하는 경우
- ④ 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장등은 제3항에 따른 주민 공람을 하는 경우에는 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장등이 정비구역등의 해제에 관한 계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다.
- ⑤ 정비구역의 지정권자는 제1항부터 제4항까지의 규정에 따라 정비구역등의 해제를 요청받거나 정비구역등을 해제하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. (이하 생략)
- ⑦ 정비구역의 지정권자는 제5항에 따라 정비구역등을 해제하는 경우(제6항에 따라 해제하지 아니한 경우를 포함한다)에는 그 사실을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하고 국토교통부장관에게 통보하여야 하며, 관계 서류를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

제21조(정비구역등의 직권해제) ① 정비구역의 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비구역등을 해제할 수 있다. 이 경우 제1호 및 제2호에 따른 구체적인 기준 등에 필요한 사항은 시·도 조례로 정한다.

3. 토지등소유자의 100분의 30 이상이 정비구역등*의 해제를 요청하는 경우 (* 추진위원회가 구성되지 아니한 구역으로 한정한다)

② 제1항에 따른 정비구역등의 해제의 절차에 관하여는 제20조제3항부터 제5항까지 및 제7항을 준용한다.

제22조(정비구역등 해제의 효력) ① 제20조 및 제21조에 따라 정비구역등이 해제된 경우에는 정비계획으로 변경된 용도지역, 정비기반시설 등은 정비구역 지정 이전의 상태로 환원된 것으로 본다. 다만, 제21조제1항제4호의 경우 정비구역의 지정권자는 정비기반시설의 설치 등 해당 정비사업의 추진 상황에 따라 환원되는 범위를 제한할 수 있다.

② 제20조 및 제21조에 따라 정비구역등(재개발사업 및 재건축사업을 시행하려는 경우로 한정한다. 이하 이 항에서 같다)이 해제된 경우 정비구역의 지정권자는 해제된 정비구역등을 제23조제1항제1호의 방법으로 시행하는 주거환경개선구역(주거환경개선사업을 시행하는 정비구역을 말한다. 이하 같다)으로 지정할 수 있다. 이 경우 주거환경개선구역으로 지정된 구역은 제7조에 따른 기본계획에 반영된 것으로 본다.

③ 제20조제7항 및 제21조제2항에 따라 정비구역등이 해제·고시된 경우 추진위원회 구성승인 또는 조합설립인가는 취소된 것으로 보고, 시장·군수등은 해당 지방자치단체의 공보에 그 내용을 고시하여야 한다.

제36조(토지등소유자의 동의방법 등)

도시 및 주거환경정비법 시행령 [시행 2024. 12. 17.] [대통령령 제35083호]

제33조(토지등소유자의 동의자 수 산정 방법 등)

서울특별시 도시계획 조례 시행규칙 [시행 2024. 10. 14.] [서울특별시규칙 제4669호]

제28조(회의결과의 관리) ③ 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 결정 또는 부결된 안건은 특별한 사유가 없으면 5년 이내에 동일안건으로 시도시계획위원회에 재상정을 할 수 없다.

- 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 [고시]

8. 질의 및 답변 요지

□ 제324회 강남구의회 임시회 경제도시위원회 제1차 회의(2025. 2. 28.)

- 질 의 : 정비구역 해제 찬성 300건 중 161건이 인근 아파트 주민으로부터 다수 접수되었다 해서 의견 제출 가능 자격 범위가 궁금함
- 답 변 : 주민공람공고는 꼭 해당 아파트에 주민만 주민공람 의견을 제시하는 건 아님. 그 일대 주민들이 모두 의견을 제시할 수 있음. 대상지역 인근에 대단지 아파트가 없다 보니 본 구역이 35층까지 올라갈 경우, 일조권이나 조망권, 공사 중 피해나 교통량 증가 등에 대한 우려로 인근 아파트 주민들도 구역 해제 신청을 제출함.

9. 토론 요지 : “없음”

10. 심사 결과 : “원안채택”

11. 소수의견의 요지 : “없음”

12. 기타 사항 : “없음”

붙임 1. 논현 동현아파트 재건축 정비구역등의 직권해제 절차진행에 따른
의견청취안

논현 동현아파트 재건축 정비구역등의 직권해제 절차진행에 따른 의견청취안

의안 번호	497
----------	-----

제출연월일: 2025. 2. 25.
제출자: 강남구청장
제출부서: 재건축사업과

1. 제안사유

대상지는 지난 2023년 10월 19일 논현 동현아파트 재건축 정비계획 결정 및 정비구역 지정 지구단위계획 결정 및 지형도면 고시된(서울특별시고시 제 2023-446호) 지역이나, 토지등소유자의 100분의 30 이상이 정비구역등(추진위원회가 구성되지 아니한 구역으로 한정)의 해제를 요청하여 정비구역등의 직권해제 절차 진행중에 있으며, 「도시 및 주거환경정비법」제21조 및 20조 규정에 따라 구의회 의견청취 하고자 합니다.

2. 정비구역등의 직권해제 개요

결정구분	정비구역의 명칭	위치 (아파트명)	면적
해제	논현동현아파트 재건축정비사업	논현동 105번지 일대 (동현아파트)	35,534.9㎡

○ 해제 사유 : 「도시 및 주거환경정비법」제21조제1항제3호

- 토지등소유자의 100분의 30 이상이 정비구역등(추진위원회가 구성되지 아니한 구역으로 한정)의 해제를 요청하는 경우

○ 주요 내용

- 「도시 및 주거환경정비법」제22조제1항에 따라 정비구역등이 해제된 경우에는 정비계획으로 변경된 용도지역, 정비기반시설 등은 정비구역 지정 이전의 상태로 환원된 것으로 봄.
- 이후 정비계획을 새롭게 입안하는 경우, 안전진단 절차부터 재 실시 하여야 함.
- 「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」제24조제4항에 따라 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 결정 또는 부결된 안건은 특별한 사유가 없으면 5년 이내에 동일안건으로 재상정 할 수 없음.

3. 주민공람(2024.10.17.~2024.11.21.) 의견서

구 분	건수	비율	주요 의견
전 체	875	100	
정비구역 해제 찬성	300	34.29	· 주민 의견 수렴 없이 진행된 기존 정비계획 반대 · 외부 개방주차장 입구 위치 조정 요청 ※ 300건 중 161건 인근 아파트 주민 의견(쌍용, 한가람, 웰스톤)
정비구역 해제 반대	575	65.71	· 안전진단 등 소요비용 재발생과 서울시 도시계획위원회 5년 이 내 동일안건 재상정 불가에 따라 비용 및 시간 낭비 · 노후화된 아파트 주민의 안전등을 위해 재건축 필요 · 공공지원 찬성 50%이상이나, 해제 요청 찬성 30%에 따른 직권 해제 진행 억울 ※ 정비구역 해제찬성 철회 및 공공지원 찬성 신청주민이 증가하 여 공공지원 찬성율 62.86% 반대율이 24.87%에 도달함 (공공지원 자금 지원기준 : 찬성 50%이상, 반대 25%미만)

※ 주민공람의견서 외 직권해제 반대민원 접수(2024.10.17. ~ 현재) : 21건

4. 관련법규

1) 「도시 및 주거환경정비법」 제21조 제1항

- 지정권자는 도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비구역등을 해제할 수 있다.

2) 「도시 및 주거환경정비법」 제21조 제2항

- 정비구역등의 해제의 절차에 관하여는 같은법 제20조제3항부터 제5항까지 및 제7항을 준용한다.(3항 : 주민공람, 4항 : 구의회 의견청취, 5항 : 시 도시계획위원회 심의, 7항 : 지정권자가 정비구역등을 해제하는 경우 공보 고시, 국토부 통보)

[관련 자료] 별도 첨부

1. 논현동현아파트 정비구역등 고시문 (서울특별시고시 제2023-446호)