

여의도 목화아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경)(안)

< 구의회 의견청취 >

2024.12.



희망 행복 미래도시
영등포

■ 대상지 개요

위 치	서울시 영등포구 여의도동 30 (여의도아파트지구 특별계획구역1-1)
면 적	11,570.0m ²
용도지역 /지구	제3종일반주거지역, 아파트지구(지구단위계획구역)
도시계획 시설	도시계획도로
기타	-

■ 건축물 현황

동 수	2동
세대수	312세대
층 수	12층
준공연도	1977년
용적률	212%
건폐율	21.5%

■ 위치도



대상지
 여의도 아파트지구 지구단위계획
 아파트 재건축

■ 기본계획 관련

2015.11.26

• 2025 서울특별시 도시주거환경정비기본계획(주거환경정비사업부문) 수립 고시

■ 정비계획 관련

1976. 08. 21.

• 여의도아파트지구 지정

1977. 03. 29.

• 여의도아파트지구 개발기본계획 수립(정비구역 지정)

2006. 01. 12.

• 여의도아파트지구 개발기본계획(정비계획) 변경

2021. 01. 26.

• 목화아파트 재건축 안전진단 판정(E등급)

2022. 09. 29.

• 목화아파트 재건축 정비사업 조합설립인가

2023. 04. 27.

• 목화아파트 신속통합기획 주민제안(안) 접수 (주민 → 영등포구)

2023. 04. 27. ~ 05. 10.

• 목화아파트 신속통합기획 자문사업 주민제안(안) 접수에 따른 관련부서 사전협의

2023. 08. 30.

• 목화아파트 신속통합기획 자문사업(조치계획 반영) 신청 (영등포구 → 서울시)

2023. 08. 31.

• 목화아파트 정비계획 결정(변경) 주민제안(안) 접수

2023. 11. 28.

• 목화아파트 신통기획 1차 자문회의

2024. 10.31. ~ 12.1

• 목화아파트 정비계획(안) 공람

2024. 11.13.

• 목화아파트 정비계획(안) 주민설명회

2024. 11.19.

• 목화아파트 신통기획 2차 자문회의

여의도 목화아파트 재건축 정비계획(안)

■ 정비구역 결정(안)

구분	정비구역의 명칭	위치	면적(m ²)
기정	목화아파트 재건축사업 정비구역	영등포구 여의도 동 30번지 일대	11,570.0

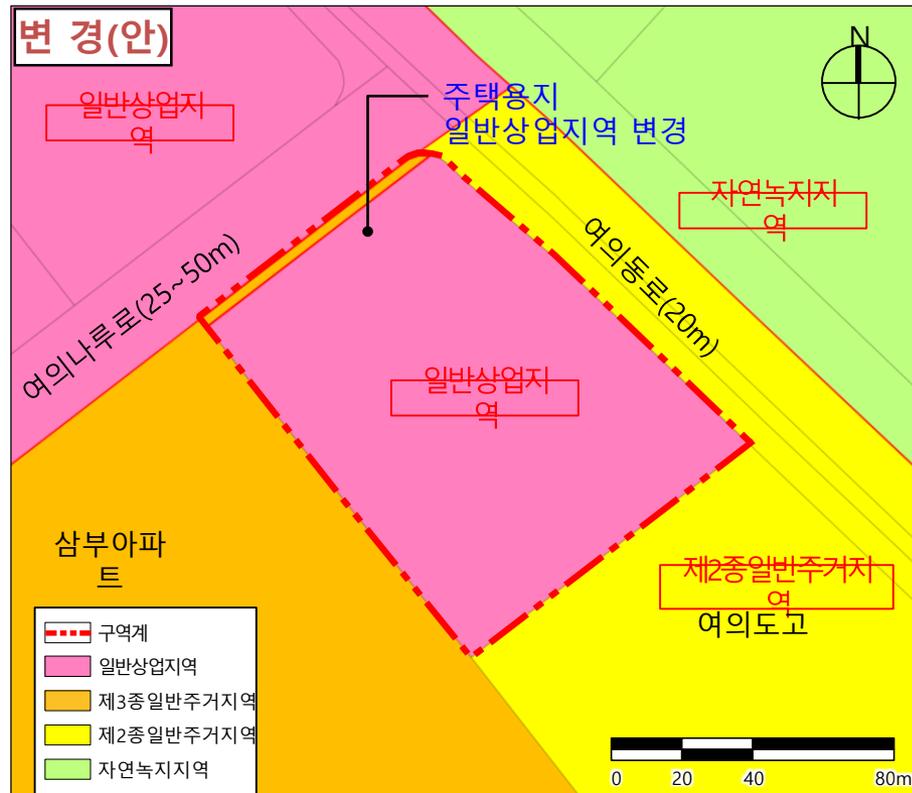
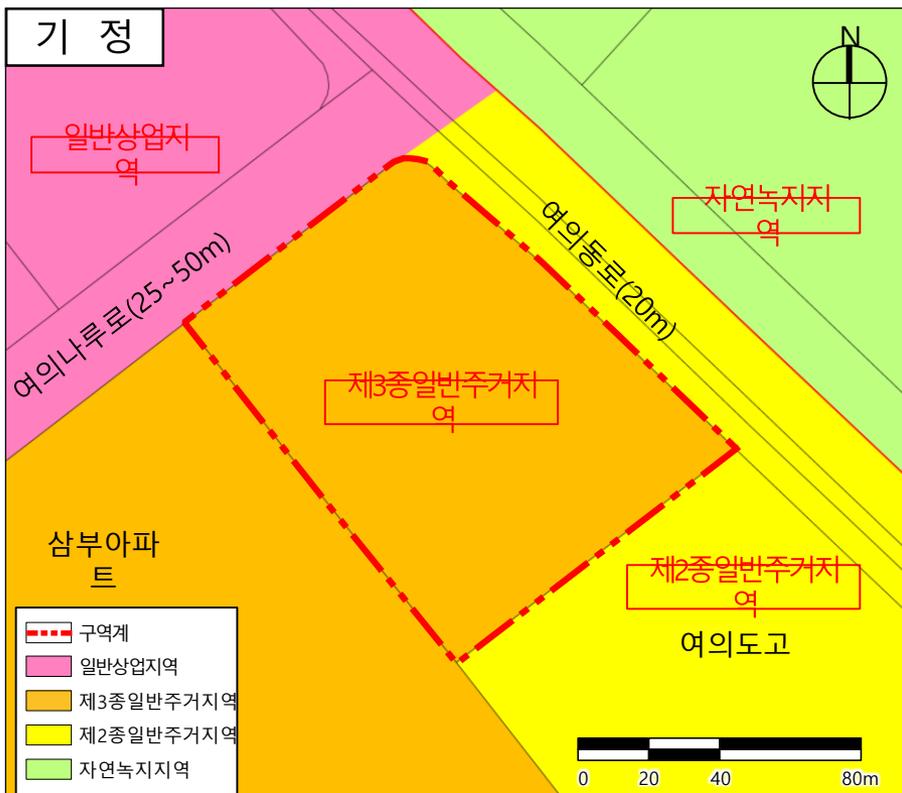
※ 여의도 아파트지구 지정(1976.08.21)(건설부고시 제131호)
여의도 아파트지구 : 336,893.9m²



■ 용도지역 및 용도지구계

구분	면적(m ²)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경 후		
합계	11,570.0	-	11,570.0	100	
제3종일반주거	11,570.0	감) 11,334.6	235.4	2	
일반상업지역	-	증) 11,334.6	11,334.6	98	

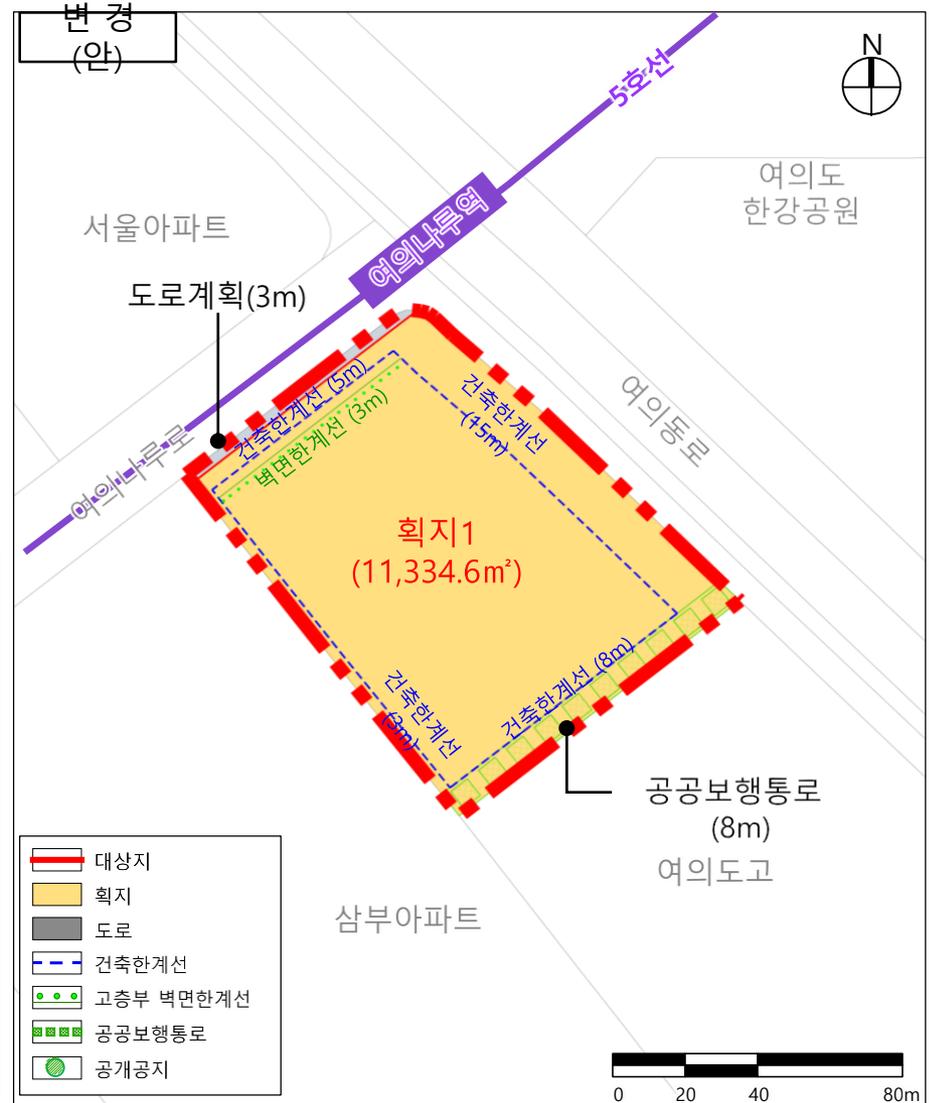
※ 목화아파트 재건축정비구역 지정 및 정비계획 결정에 따라 여의도 아파트지구에서 제척



■ 토지이용계획(변경)

구분	면적(m ²)	비율(%)	비고
구역면적	11,570.0	100.0	
획지	11,334.6	98.0	
정비 기반 시설	합계	235.4	2.0
	도로	235.4	2.0

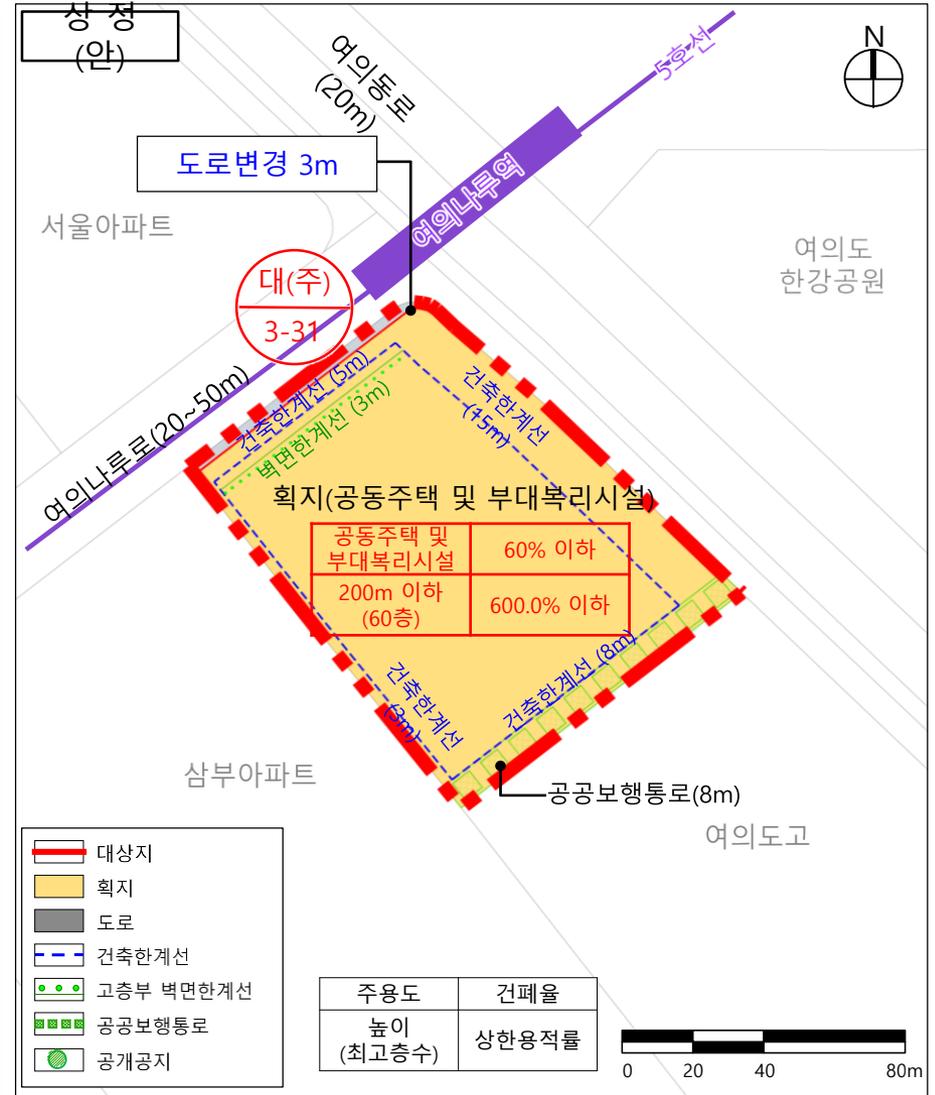
- 여의나루로변 도로 확폭 : 25m → 28m (대상지내 3m 폭원 조성)
- 여의동로, 여의나루로 교차점 공개공지 조성
- 삼부아파트~여의도 한강공원 연결 공공보행통로 조성(폭 8m)



정비계획(안)

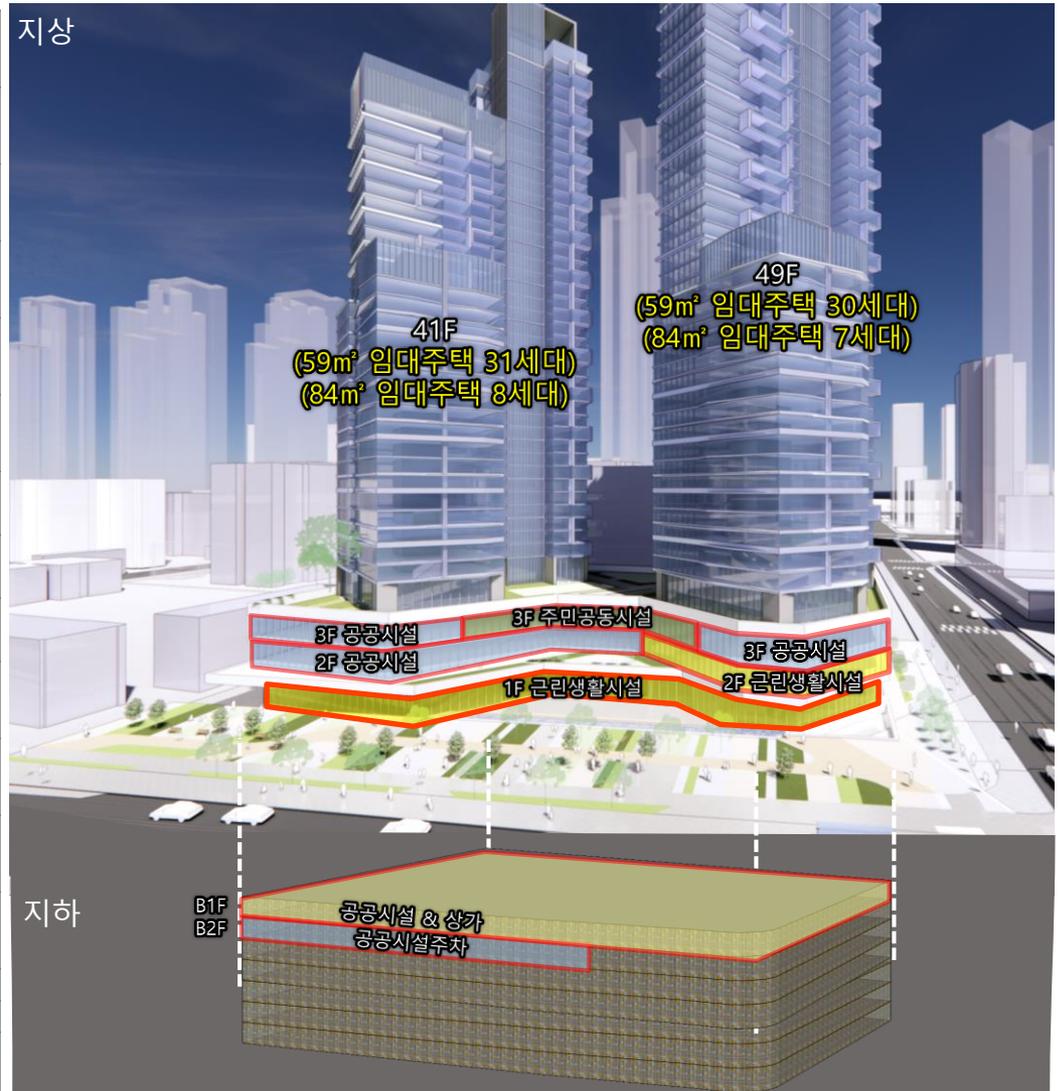
토지이용계획

구분	내용	비고		
구역면적	11,570.0㎡			
획지면적	11,334.60㎡	주택용지		
건폐율	60% 이하			
용적률	기준	230.0%		
	허용	350.0%		
	상한	600.0%		
공공시설	순부담	5,361.0(46.3%)	①+②+③ - ④	
	①토지	235.4		
	②건축물	토지지분	3,010.4	
		환산부지	2,115.2	
	③현금	-		
④국공유지	-			
높이계획	200m 이하 (60층이하)			
건축한계선	<ul style="list-style-type: none"> 여의나루로 : 5m 여의동로 : 15m 삼부아파트 연접부 : 3m 여의도고 연접부 : 8m 			
공공보행통로	<ul style="list-style-type: none"> 공공보행통로 : 8m 			



■ 건축물 기부채납

구 분		계획(안)	
시설구분	공공시설 <small>(공공업무시설, 금융인기숙사)</small>	임대주택	
건축면적	6,598.00m ²		
건폐율	58.21%		
용적률	56.90%	62.15%	
층수	지하1~지상3F	1동:4F~49F 2동:4F~41F	
연면적	전체	20,095.65m ²	11,085.01m ²
	지상	6,449.15m ²	7,044.93m ²
	지하	13,646.50m ²	4,040.08m ²
대지(지분)면적	1,948.1m ²	1,062.3m ²	
환산면적	1,399.9m ²	715.3m ²	
운영주체	영등포구	서울시	
운영방식	-	-	
이용 계획	4~49F	-	59m ² 4F~41F 84m ² 4F~49F
	B1~3F	B1~3F	-



※ 기부채납 공공시설 통합관리시스템 수요조사를 통해 향후 구체적인 용도 결정

■ 종합

순부담 산정

구 분		기 정 (㎡)	증 감 (㎡)	변 경 (㎡)	비 율(%)	비 고	
토지	A 토지 기부 채납	소 계	840.0	감) 604.6	235.4	2.03	-
		도 로	840.0	감) 604.6	235.4	2.03	-
	B 건축물 대지 지분	소 계	-	증) 3,010.4	3,010.4	26.01	-
		기숙사	-	증) 924.9	924.9	7.99	-
		공공업무시설	-	증) 1,023.2	1,023.2	8.84	-
		임대주택	-	증) 1,062.3	1,062.3	9.18	-
	토지순부담(A+B)		840.0	증) 2,405.8	3,245.8	28.04	-
건축물 (환산부 지 면적)	소 계	-	증) 2,115.2	2,115.2	18.28	-	
	기숙사	-	증) 664.6	664.6	5.74	연면적 : 9,651.1㎡	
	공공시설(공공업무시설)	-	증) 735.3	735.3	6.35	연면적 : 10,677.0㎡	
	임대주택	-	증) 715.3	715.3	6.18	연면적 : 11,085.0㎡	
순부담총면적		840.0	증) 4,521.0	5,361.0	46.3		

여의도 목화아파트 재건축 건축계획(안)

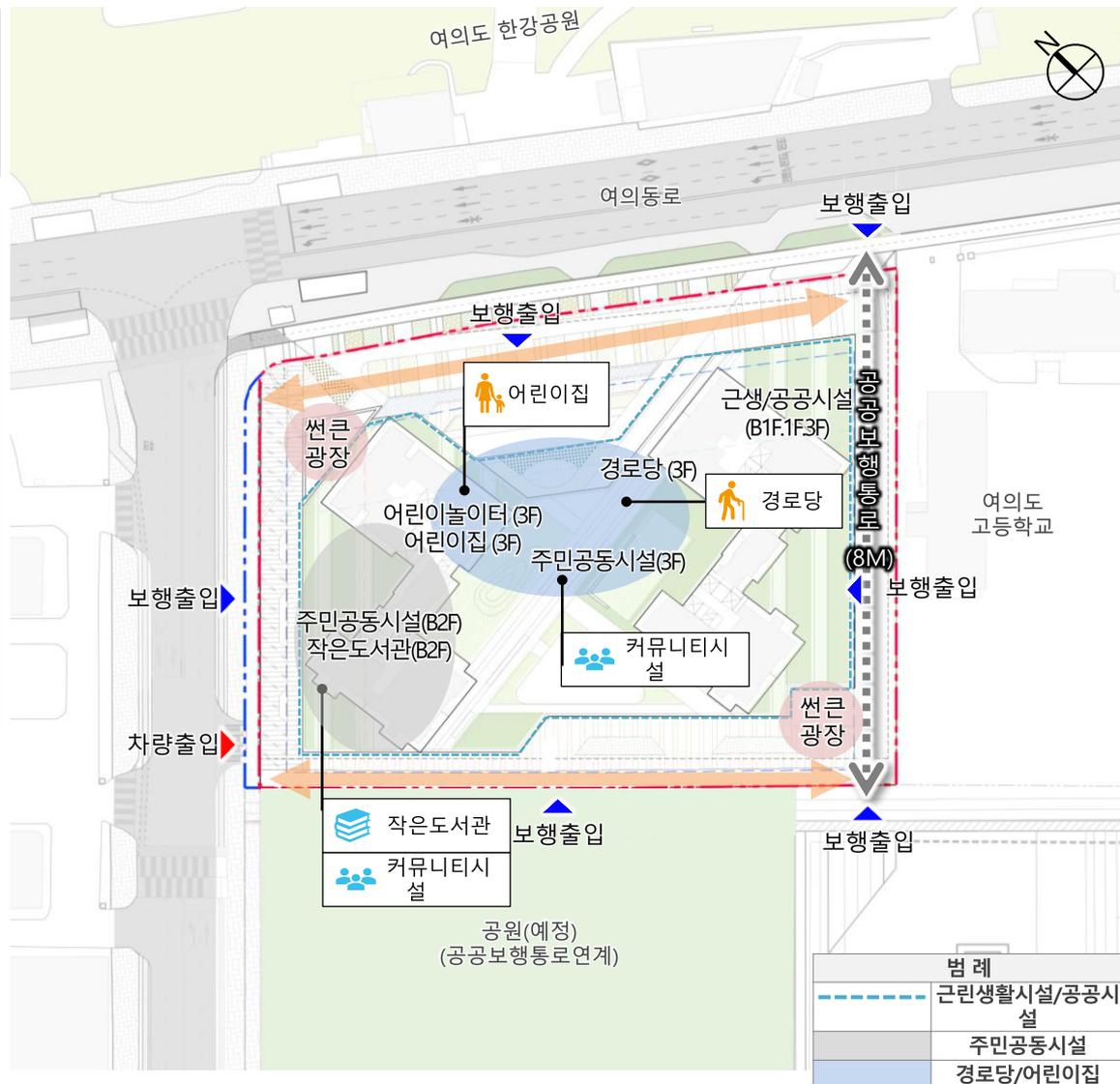
공동이용시설 설치계획

- 주택법 및 서울시 주택조례 등 기준 충족하도록 계획
- 단지내부 저층부에 외부공간과 연계하여 주민공동시설 계획

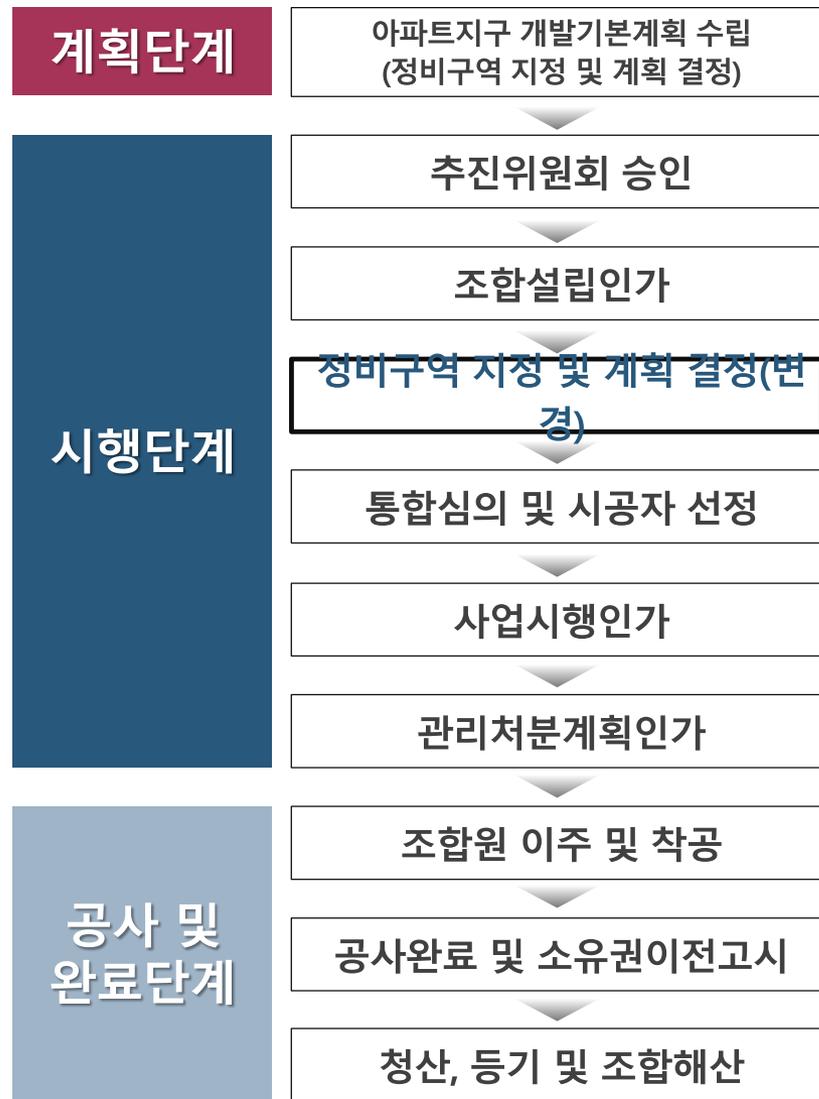
시설 구분	시설의 종류	법정면적 (m ²)	계획면적 (m ²)	비고
계	계	-	4,580	-
주민 공동 시설	계	1,321.88이상	4,440	-
	경로당	198이상	200	-
	어린이집	198이상	200	-
	작은도서관	108이상	120	-
	주민공동시설-1	-	520	지상커뮤니티
	주민공동시설-2	-	2,100	지하커뮤니티
	주민공동시설-3	-	-	-
	주민운동시설	-	400	-
	어린이놀이터	623이상	900	-
	관리사무소	28.65이상	120	-
경비실	-	20	-	

주민공동시설 총량기준

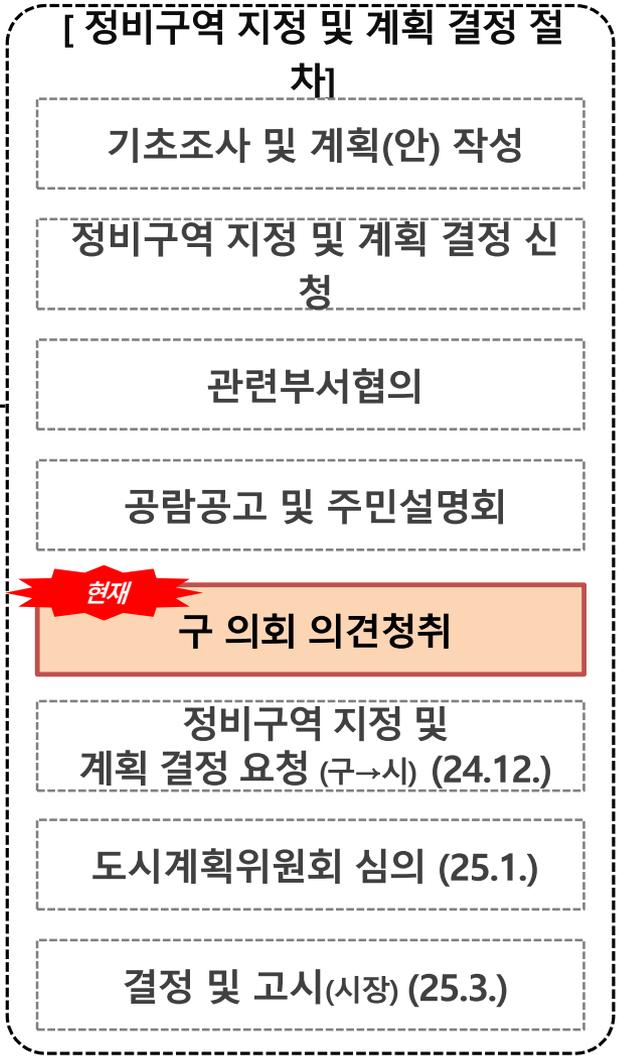
구분	총 면적 기준	산식	총 확보 면적
주택건설 기준 등에 관한 규정	세대당 2.5m ² 기준	423세대 x 2.5m ² = 1,057.5 m ²	4,440m ² (서울시 기준대비)
서울시 주택조례	기준면적 대비 25% 강화	423세대 x 2.5m ² x 1.25 = 1,321.88 m ²	약 335.89%)



■ 여의도 목화아파트 재건축 정비사업 추진절차



舊.도시 및 주거환경정비법 부칙에 따라 아파트지구 개발기본계획은 정비계획 수립으로 간주함에 따라 조합설립인가 완료(24.1.26)



※ 정비계획 결정(변경) 고시 시 여의도 아파트지구 개발기본계획, 아파트지구단위계획 동시 변경

감 사 합 니 다.