

제257회 영등포구의회 2024년도 제2차 정례회

「여의도 목화아파트 재건축 정비계획
결정(변경)(안)에 대한 의견청취의 건」

검 토 보 고 서

【영등포구청장 제출】



2024. 12. 6.

사 회 건 설 위 원 회
전 문 위 원

「여의도 목화아파트 재건축 정비계획 결정(변경)(안)에 대한 의견청취의 건」

검 토 보 고 서

1. 경 과

의안 제460호로 2024년 12월 2일 영등포구청장으로부터 제출되어
2024년 12월 4일 우리 위원회에 회부됨.

2. 제안이유

영등포구 여의도동 30번지 일대 목화아파트 재건축정비사업과 관련하여
주민 제안된 ‘여의도 아파트지구 개발기본계획 및 도시관리계획 변경(안),
여의도 아파트지구 지구단위계획 변경(안), 여의도 목화아파트 재건축
정비계획 결정(변경)(안)’에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조
제2항, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 제6항에 따라 구의회
의견을 청취하고자 함.

3. 주요내용

가. 정비구역의 결정(안)

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	여의도 목화아파트 재건축 정비구역	영등포구 여의나루로 126 일대 (여의도동 30번지 일원)	11,570.0	-	11,570.0	-

나. 도시관리계획 결정(변경)(안)

1) 용도지역 결정(변경)(안)

구분	면적 (㎡)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
합 계	11,570.0	-	11,570.0	100.0	
주거 지역	제3종일반주거지역	감) 11,334.6	235.4	2.0	
	일반상업지역	0	증) 11,334.6	98.0	

○ 용도지역 변경 사유서

구역명	용도지역		면적(㎡)	변경사유
	기정	변경		
여의도 목화아파트 재건축 정비구역	제3종 일반주거지역	일반상업	11,334.6	<ul style="list-style-type: none"> 상위계획 및 주변 아파트 정비계획과의 정합성 등을 종합적으로 고려하여 용도지역 상향하여 계획

다. 여의도 목화아파트 정비계획 결정(안)

1) 정비사업의 시행에 관한 계획

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	여의도 목화아파트 재건축 정비사업	영등포구 여의도동 30번지 일대	11,570.0	-	11,570.0	
시행방법		시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수		비고
재건축정비사업		정비계획 결정 이후 4년 이내	재건축 정비사업조합	증) 111세대 (현황 312세대, 계획 423세대)		

2) 토지이용에 관한 계획

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		11,570.0	100.0	
정비기반시설 등	소계	235.4	2.0	
	도로	235.4	2.0	
획지	공동주택	11,334.6	98.0	

3) 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가) 교통시설

○ 도로 결정(변경)(안) 조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	대로	3	31	25~ 45 (35)	주간선 도로	1,380 (80.5)	여의도남단	여의도북단	일반도로	건고143 (70.3.2 6)	-
변경	대로	3	31	25~ 45 (28)	주간선 도로	1,380 (80.5)	여의도남단	여의도북단	일반도로	건고143 (70.3.2 6)	완화 차선 확보
기정	중로	1	132	40~ 50	보조간선 도로	6,934	서울대교남단	서울대교남단	일반도로	건고143 (70.3.2 6)	

※ 연장 내 ()는 구역 내 해당사항임

○ 도로 결정(변경)(안) 조서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-31	대로 3-31	• 도로 폭원(부분) 조정 (35m → 28m)	• 정비구역 내 35m 결정되었으나 실제 현황 25m도로로 사용중으로 실효성을 고려하여 28m 변경을 통해 구역내 완화차선확보

4) 공동이용시설 설치계획

가) 부대복리시설 개요

구분	시설의 종류	위치	면적(m ²)			비고
			변경	변경후	법정기준	
신설	경로당	지상	증) 200	200	198이상	
	어린이집	지상	증) 200	200	198이상	
	작은도서관	지상	증) 120	120	108이상	
	주민공동시설-1	지상	증) 520	520	-	
	주민공동시설-2	지하	증) 2,100	2,100	-	
	주민공동시설-3	지상	-	-	-	
	주민운동시설	지상	증) 400	400	-	
	어린이놀이터	지상	증) 900	900	623이상	
	관리사무소	지상	증) 120	120	28.65이상	
	경비실	지상	증) 20	20	-	
	합계	-	증) 4,580	4,580		

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있으며, 주택건설기준 등에 관한 규정(제28조, 제55조의2), 서울특별시 주택조례(제8조의4) 등 관련 법령 기준 적용

나) 비주거시설 개요

구분	용도	위치	면적(m ²)	비고
근린생활시설	상업시설	영등포구 여의도동 30번지 일대	10,221.44	지상부 비주거비율 10% (10% 이상으로 완화 가능)
업무시설	오피스텔		6,101.59	
기부 채납	공공기여시설		10,677.03	
합계			27,000.06	

※ 향후 수권분과위원회를 통해 일반상업지역 내 비주거용도 비율 결정 예정

5) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(등)					비고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	여의도 목화아파트 재건축 정비구역	11,570.0	획지1	11,334.6	영등포구 여의도동 30번지 일대	2	-	-	2	-	

6) 건축물에 관한 계획

가) 건축시설계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (m)	비고
	명칭	면적 (m ²)	명칭	면적 (m ²)				정비계획	상한		
신설	목화아파트	11,570	획지	11,334.6	여의도동 30번지	공동주택 및 부대복리 시설	60 이하	230.0	600.0	200m (60층)	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> • 총 건립세대수 : 423세대(현황 312세대) • 규모별 건설비율 <ul style="list-style-type: none"> - 전용면적 60m² 이하 : 122세대(28.8%) - 전용면적 60m²~85m² 이하 : 180세대 (42.6%) - 전용면적 85m² 초과 : 121세대 (28.6%) 								
			구분		세대수(세대)		비율(%)				
			계		423		100.00				
			공 동 주 택	입 대	소계		76		18.0		
					60m ² 이하	59m ² 형	61		14.4		
				60~85m ² 이하	84m ² 형	15		3.6			
				분 양	소계		347		82.0		
					60m ² 이하	59m ² 형	61		14.4		
					60~85m ² 이하	84m ² 형	165		39.0		
			85m ² 초과		103m ² 형	63		15.0			
				124m ² 형	34		8.0				
				145m ² 형	24		5.6				
			※ 상기면적은 계획면적이며 인허가 진행 시 변경될 수 있음 - 85m ² 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 71.39%								

심의완화사항	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용적률 완화 <ul style="list-style-type: none"> - 기준용적률 230% → 350% - 허용용적률 인센티브 준수 전제
건축물의 건축선에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 건축한계선 <ul style="list-style-type: none"> - 여의나루로 : 5m / 여의동로 : 15m / 삼부아파트 연결부 : 3m / 여의도고 연결부 : 8m • 벽면한계선 <ul style="list-style-type: none"> - 여의나루로 변 : 15층 이상의 건축물은 벽면을 건축한계선으로부터 3m 추가 후퇴(11층 이상부터 적용) - 공공보행통로 : 8m

나) 공공주택 건설에 관한 계획

계획기준	<ul style="list-style-type: none"> • 공공주택(공공기여) 건설 : 국제법 제52조의2 제1항제3호 및 동법 시행령 제46조에 따름 • 도시계획조례 제55조제3항 (별표3) 제2호에 따라 주거용 용적률은 400% 이하이며, 임대주택을 추가 확보하는 경우 완화될 수 있다. • 공공목적의 공공주택 용도
------	---

구 분	주 요 내 용			
상한용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 600.00% = 용적률 산정용 연면적 ÷ 부지면적 = 67,994.24㎡ ÷ 11,344.6㎡ 			
정비계획용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 상한용적률 : 600% • 정비계획 용적률 : 600.27% $[\text{허용용적률} + (\text{허용용적률} \times (1.3 \times \text{가중치} \times \alpha) + (1 \times \alpha) + (0.7 \times \beta_1) + (0.7 \times \beta_2))] = 350\% + (350\% \times 1.3 \times 0.6571 \times 0.0282) + (350\% \times 1 \times 0.3580) + (350\% \times 0.7 \times 0.0861) + (350\% \times 1 \times 0.1653) = 600.27\% \geq 600\% \text{이하}$			
재건축 국민주택규모 주택 확보계획	전용면적	세대수	연면적	비 고
	59.95㎡ (공급면적 83.85㎡)	61세대	7,044.93㎡	<ul style="list-style-type: none"> • 정비계획 용적률 완화(공공기여)에 따른 공공주택 • 초과 연면적 : 7,027.45㎡ 이상
	84.95㎡ (공급면적 118.84㎡)	15세대		

4. 추진경과

- '76.08.21.: 여의도아파트지구 고시
- '06.01.12.: 여의도아파트지구 변경결정 고시(서울시고시 제2006-21호)
- '21.01.26.: 재건축 안전진단 완료(E등급)
- '22.04.13.: 조합설립추진위원회 구성 승인
- '22.09.29.: 조합설립인가
- '23.04.27.: 신속통합기획 자문사업 신청(주민→구)
- '23.04.27.: 신속통합기획 자문(안) 관련부서 사전협의(~5.10.)
- '23.08.30.: 신속통합기획 자문사업(조치계획 반영) 신청(구→서울시)
- '23.08.31.: 정비계획 결정(변경) 주민제안(안) 접수
- '23.11.28.: 신속통합기획 1차 자문회의 개최(서울시)
- '24.10.28.: 정비계획 결정(변경) 주민제안(안) 변경 접수
- '24.10.31.: 정비계획 결정(변경)(안) 공람공고(~12.1.)
- '24.11.06.: 정비계획 결정(변경)(안) 관련부서 협의(~11.27.)
- '24.11.13.: 정비계획 결정(변경)(안) 주민설명회
- '24.11.19.: 신속통합기획 2차 자문회의 개최(서울시)

5. 관련부서 협의 결과 및 주민 의견 청취

가. 주민공람

- 1) 공 고 일: 2024.10.31.(서울특별시 영등포구 공고 제2024-1855호)
- 2) 공고기간: 2024.10.31. ~ 12.01. (30일 이상)
- 3) 제출의견: 별도의견 없음

나. 주민설명회

- 1) 개 최 일: 2024.11.13.(수) 14:00
- 2) 개최장소: 영등포구청 별관 5층 강당

다. 관련부서(기관) 협의

- 1) 협의기간: 2024.11.6. ~ 11.27.
- 2) 협의의견 및 조치계획: 붙임1 참조

관련부서 협의의견 및 조치계획

□ 주요 관련부서 협의결과

- 협의부서: 서울시(11), 영등포구(6), 유관기관(4)
- 주요 협의의견 및 조치계획

구 분	협 의 의 견	조치계획(결과)	비고
1 공공기여시설 관련 (서울시 도시계획상임기획과)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 기숙사는 지역필요시설에 대한 수요조사 및 우리시 관련부서(공공자산운용팀)와의 협의를 통해 적정성을 면밀 검토하고, 금회 계획(안) 유지시 '위치' 및 '구체적 관리·운영부서' 등 제시 필요 ○ 공공시설은 세분을 명확히 제시하고, 서울시 공공자산운용팀과의 협의를 통해 '규모' 및 '구체적 관리·운영부서' 등 제시 필요 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 여의도 일대 행정·업무 종사자, 청년 등 다양한 유형의 주거공간을 제공하기 위해 공공기숙사를 계획하였으며, 관련부서(공공자산운용팀)와 기협의하였으며, 구체적인 계획(규모, 운영부서 등)을 제시하겠음 ○ 공공시설은 공공임대업무시설로서, 영등포구 지역경제과와 협의하여 구체적인 관리운영계획을 계획하였음 	반영
2 건축계획 (서울시 도시관리과)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 일조 시뮬레이션 등을 통하여 인접한 학교 및 아파트단지에 미치는 영향을 면밀히 분석하여 미치는 부영향을 최소화할 것 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 학교 인접 구역은 중저층 배치를 통해 부영향을 최소화 하였음 	반영
3 도로계획 (서울시 도시관리과, 도시계획상임기획과, 영등포구 교통행정과, 도로과)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대상지 일대 교통현황 및 개발에 따른 교통량 증가 등을 고려하여 도로 확폭 계획 등 교통처리계획의 적정성 검토 필요 ○ 사업지 북측 여의나루역 삼거리에 횡단보도 신설 필요 ○ 사업지 진출입부 전면도로는 기존 차선 운영으로는 부족하다고 생각되므로 추가 1개차로 확보가 필요함 ○ 현재 진출입부 위치는 좌·우회전이 모두 가능한 상황에서 여의나루역 삼거리 교차로 진입차량과의 상충으로 정체를 유발할 수 있으므로 운영차로의 용량증대를 위해 추가 1개차로 확보가 필요함 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 본 사업지와 장래 주변지역 개발계획을 고려하여 여의동로 도로개선 방안(3차로(부분)→4차로)을 제시 ○ 사업지 북측 여의나루역 삼거리에 횡단보도 신설 검토하여 제시하겠음 ○ 횡단보도 신설에 의한 신호현시 변경에 따른 분석 결과를 제시하여 설치 유무를 검토하여 제시하겠음 ○ 본 사업시행에 따른 여의동로 일부 구간의 도로 부분 확보로 소통을 원활하게 도모하였으며, ○ 또한, 본 사업지 맞은편 서울아파트와 공작아파트 개발시 여의나루로 1차로 추가확보하여 더 현대서울과 차로 밸런스를 맞추는 것이 바람직하다고 판단됨 	반영

6. 검토의견

○ 본 의견청취의 건은

- 건설부고시 제131호(1976.08.21.)로 여의도 아파트지구 지정되고, 서울특별시고시 제2006-21호(2006.01.12.)로 여의도 아파트지구 개발기본계획(정비계획) 변경, 서울특별시고시 제2024 -66호(2024.02.01.)로 도시관리계획(여의도아파트지구 지구단위계획) 결정된 여의도 목화아파트에 대하여 재건축정비사업을 통해 주거환경을 개선하고자 하는 정비계획 결정(변경) 및 도시관리계획 결정(변경)을 위하여 구의회 의견을 청취하고자 제안한 것으로,
- 대상지는 서울시 영등포구 여의도동 30번지(여의도아파트지구 특별 계획구역1-1) 일대로, 제3종일반주거지역, 아파트지구(지구단위계획구역), 도시계획도로로 1977년에 준공된 2개동, 312세대가 거주하는 12층 건물로 용적률 212%, 건폐율 21.5% 건축물임.
- 여의도 목화아파트 재건축 정비계획(안)의 용도지역·지구에 관한 사항으로 지정 제3종일반주거지역 11,570.0 m^2 을 일반상업지역으로 11,334.6 m^2 , 제3종일반주거지역으로 235.4 m^2 로 변경하여 여의도 아파트지구에서 제척하고,
- 토지이용계획에 관한 사항으로는 여의나루변 도로 확폭으로 대상지 내 3M 폭원을 조성하고, 여의동로와 여의나루로 교차점에 공개공지 조성 및 삼부아파트와 여의도 한강공원을 연결하는 공공보행통로(폭8M) 조성 사항임.

- 공공시설계획으로는 건축물 기부채납을 받아 공공업무시설 및 금융인기숙사로 활용될 예정인 공공시설로는 지하 1층에서 지상 3층이며 용적률 56.90%로 운영주체는 영등포구임. 한편 임대주택(76세대)으로 활용될 예정인 지상 4층에서 지상 49층까지는 용적률 62.15%로 서울시가 운영주체임.
- 여의도 목화아파트 재건축 건축계획(안)으로는 공동주택 및 부대복리시설, 오피스텔, 근린생활시설, 공공기여시설을 용도로 건폐율 58.21%로 건축계획으로는 용적률 599.88%임. 또한 지상49층, 지하7층 규모로 공동주택은 423세대, 오피스텔은 36실로 구성되며 주차구획 면으로는 821대임.
- 주민공동시설계획으로는 경로당, 어린이집, 작은도서관, 주민공동시설, 주민운동시설, 어린이놀이터 등을 주택법 및 서울시 주택조례 등 기준을 충족하도록 계획하고 단지내부 저층부에 외부공간과 연계함.
- 집행기관에서는 향후 남은 정비계획의 입안과 서울시 도시계획위원회 심의 및 정비사업이 원활하게 진행될 수 있도록 적극적인 행정적 지원이 필요할 것이며, 사업이 차질없이 진행될 수 있도록 관리·감독해야 할 것임.