

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

2024. 12. 10.
사회건설위원회

1. 심사경과

- 가. 제출일자: 2024년 12월 2일
- 나. 제출자: 영등포구청장
- 다. 회부일자: 2024년 12월 4일
- 라. 상정일자: 제257회 영등포구의회 2024년도 제2차 정례회
사회건설위원회 제5차 회의(2024. 12. 6.) 상정 의결

2. 제안설명의 요지(제안설명자: 김일호 도시국장)

가. 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.

나. 주요내용

- 정비구역의 결정(안)
- 도시관리계획 결정(변경)(안)
- 여의도 목화아파트 정비계획 결정(안)

3. 전문위원 검토보고의 요지(전문위원: 이수형)

- 건설부고시 제131호(1976.08.21.)로 여의도 아파트지구 지정되고, 서울특별시고시 제 2006-21호(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 건으로,
- 검토 결과
 - 대상지는 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 기정 제3종일반주거지역 11,570.0㎡을 일반상업지역으로 11,334.6㎡, 제3종일반주거지역으로 235.4㎡로 변경하여 여의도 아파트지구에서 제척하고,
 - 토지이용계획에 관한 사항으로는 여의나루변 도로 확폭으로 대상지내 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.
 - 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.

4. 심사결과: 의견 없음

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

의안 번호	제 460 호
----------	---------

제출연월일: 2024. 12. .
제 출 자 : 영등포구청장

1. 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.

2. 주요내용

가. 정비구역의 결정(안)

구분	구역명	위치	면적(m ²)			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(m ²)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		11,570.0	-	11,570.0	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	11,570.0	감) 11,334.6	235.4	2.0	
	일반상업지역	0	증) 11,334.6	11,334.6	98.0	

○ 용도지역 변경 사유서

구역명	용도지역		면적(m ²)	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(m ²)			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(m ²)	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				기능	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 (공공업무시설)		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)					비 고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)		계	존치	개수	철거후 신축	철거이주	
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)	비 고																																																				
	명칭	면적 (m ²)	명칭	면적 (m ²)				정비계획	상한																																																						
신설	목화아파트	11,570	획지	11,334.6	여의도동 30번지	공동주택 및 부대부리 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%) <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="3">구 분</th> <th>세대수(세대)</th> <th>비율(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">계</td> <td style="text-align: center;">423</td> <td style="text-align: center;">100.00</td> </tr> <tr> <td rowspan="6" style="text-align: center; vertical-align: middle;">공 동 주 택</td> <td rowspan="3" style="text-align: center; vertical-align: middle;">입 대</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">소계</td> <td style="text-align: center;">76</td> <td style="text-align: center;">18.0</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">60m²이하</td> <td style="text-align: center;">59m²형</td> <td style="text-align: center;">61</td> <td style="text-align: center;">14.4</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">60~85m²이하</td> <td style="text-align: center;">84m²형</td> <td style="text-align: center;">15</td> <td style="text-align: center;">3.6</td> </tr> <tr> <td rowspan="3" style="text-align: center; vertical-align: middle;">분 양</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">소계</td> <td style="text-align: center;">347</td> <td style="text-align: center;">82.0</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">60m²이하</td> <td style="text-align: center;">59m²형</td> <td style="text-align: center;">61</td> <td style="text-align: center;">14.4</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">60~85m²이하</td> <td style="text-align: center;">84m²형</td> <td style="text-align: center;">165</td> <td style="text-align: center;">39.0</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">85m²초과</td> <td style="text-align: center;">103m²형</td> <td style="text-align: center;">63</td> <td style="text-align: center;">15.0</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"></td> <td style="text-align: center;">124m²형</td> <td style="text-align: center;">34</td> <td style="text-align: center;">8.0</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"></td> <td style="text-align: center;">145m²형</td> <td style="text-align: center;">24</td> <td style="text-align: center;">5.6</td> </tr> </tbody> </table> <p>※ 상기면적은 계획면적이며 인허가 진행 시 변경될 수 있음</p> <ul style="list-style-type: none"> - 85m² 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 71.39% 									구 분			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
구 분			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																																																											
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 = $67,994.24m^2 \div 11,344.6m^2$ 			
정비계획용적률	<ul style="list-style-type: none"> 상한용적률 : 600% 정비계획 용적률 : 600.27% [허용용적률+(허용용적률×(1.3×가중치×a) + (1 × a) + (0.7 × β1) + (0.7 × β2))] = $350\%+(350\%\times 1.3\times 0.6571\times 0.0282)+(350\%\times 1\times 0.3580)+(350\%\times 0.7\times 0.0861)$ + $(350\%\times 1\times 0.1653)=600.27\% \geq 600\%$이하 			
재건축 국민주택규모 주택 확보계획	전용면적	세대수	연면적	비 고
	$59.95m^2$ (공급면적 $83.85m^2$)	61세대	$7,044.93m^2$	<ul style="list-style-type: none"> 정비계획 용적률 완화(공공기여)에 따른 공공주택 초과 연면적 : $7,027.45m^2$ 이상
	$84.95m^2$ (공급면적 $118.84m^2$)	15세대		

3. 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)

4. 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

5. 검토의견

금회 제안 안건은 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 사항으로 정비계획 결정(변경) 및 도시관리계획 결정(변경)을 위하여 구의회 의견을 청취하고자 제안함.

관련부서 협의의견 및 조치계획

□ 주요 관련부서 협의결과

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

구분	협 의 의 견	조치계획(결과)	비고
1	<p>공공기여시설 관련 (서울시 도시계획상임기획과)</p> <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	<p>건축계획 (서울시 도시관리과)</p> <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	<p>도로계획 (서울시 도시관리과, 도시계획상임기획과, 영등포구 교통행정과, 도로과)</p> <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