

여의도 진주아파트 재건축 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대한 의견청취의 건 심 사 보 고 서

2023. 9. 21.
사회건설위원회

1. 심사경과

- 가. 제출일자: 2023년 9월 6일
- 나. 제출자: 영등포구청장
- 다. 회부일자: 2023년 9월 14일
- 라. 상정일자: 제247회 영등포구의회 임시회
사회건설위원회 제1차 회의(2023. 9. 18.) 상정 의결

2. 제안설명의 요지(제안설명자: 도시국장 김일호)

가. 제안이유

- 영등포구 여의도동 54번지 진주아파트 재건축정비사업 관련, 주민 제안된 재건축 정비 계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 제6항에 의거 구의회 의견을 청취하고자 함

나. 주요내용

- 정비구역의 결정
- 도시관리계획 결정(변경)
- 정비사업의 시행에 관한 계획
- 토지이용에 관한 계획
- 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획
- 공동이용시설 설치계획
- 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획
- 건축물에 관한 계획
- 공공주택 건설에 관한 계획

3. 위원회 심사방법

- 원안의 세부적인 내용과 주거사업과장의 PT보고 및 보충 설명자료 등을 참고하여 질의·답변 등을 통해 심도 있게 심사함.

4. 심사결과: 의견 없음

여의도 진주아파트 재건축 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대한 의견청취의 건

의안 번호	제 222 호
----------	---------

제출연월일 : 2023. 9. .
제 출 자 : 영등포구청장

1. 상정이유

영등포구 여의도동 54번지 진주아파트 재건축정비사업 관련, 주민 제안된 재건축 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 제6항에 의거 구의회 의견을 청취하고자 함

2. 주요내용

가. 정비구역의 결정(안)

1) 정비구역 신규

구분	구역명	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신규	여의도 진주아파트 재건축 정비구역	영등포구 국제금융로 108-6 일대 (여의도동 54번지 일원)	-	증) 17,228.3	17,228.3	-	-

나. 도시관리계획 결정(변경)(안)

1) 용도지역 결정(변경)(안)

구분	면적(m ²)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	17,228.3	-	17,228.3	100.0	-
제3종일반주거지역	9,895.6	감) 9,895.6	-	0.0	-
일반상업지역	7,332.7	증) 9,895.6	17,228.3	100.0	-

○ 용도지역 변경(안) 사유서

구역명	용도지역		면적(m ²)	변경사유
	기정	변경		
여의도 진주아파트 재건축 정비구역	제3종일반주거	일반상업	9,895.6	◦ 여의도 진주아파트는 주변지역과의 정합을 고려하여 용도지역 변경하여 계획

2) 용도지구 결정(변경)(안) : 해당없음

다. 여의도 진주아파트 정비계획 결정(안)

1) 정비사업의 시행에 관한 계획

결정 구분	명칭	위치	면적(m ²)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	여의도 진주아파트 재건축사업	서울특별시 영등포구 국제금융로 108-6 일대 (여의도동 54번지 일원)	-	증) 17,228.3	17,228.3	-
시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수		비고	
재건축사업	구역지정 고시가 있는 날부터 4년 이내	여의도 진주아파트 재건축정비사업조합(예정)	현황 : 376세대 계획 : 557세대 증) 181세대		-	

2) 토지이용에 관한 계획

구분	면적(m ²)	비율(%)	비고
합계	17,228.3	100.0	-
공동주택 및 부대·복리시설, 업무시설	17,228.3	100.0	-

3) 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획 : 해당없음

4) 공동이용시설 설치계획

가) 부대복리시설 개요

구분	시설의 종류	위치	면적(m ²)				비고
			기정	변경	변경후	법종	
신설	관리사무소	지상	-	증) 300.0	300.0	35.9	MDF, 방재실
	경비실	지상	-	증) 70.0	70.0	-	맘스스테이션
	경로당	지상	-	증) 473.0	473.0	225.0	-
	어린이집	지상	-	증) 400.0	400.0	330.0	-
	작은도서관	지상	-	증) 200.0	200.0	158.0	-
	커뮤니티	지상	-	증) 300.0	300.0	-	-
		지하	-	증) 1,500.0	1,500.0	-	-
	지하주차장	지하	-	증) 37,876.0	37,876.0	-	기계, 전기실 포함
합계	-	-	증) 41,119.0	41,119.0	-	-	

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있으며, “주택건설기준등에 관한 규정”에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

나) 비주거시설 개요

구분	용도	위치	면적(m ²)	비고
근린생활시설/ 업무시설	상가/업무시설	지상	6,250	비주거비율 20.01% (20% 이상)
	상가	지하 1F	1,300	
	지하주차장, 기계실 등		2,200	
	소계	-	9,750(7.43%)	
기부채납	오피스	지상	8,450	
	공공임대 업무시설	지하 1F	3,250	
			지하주차장, 기계실 등	
	소계	-	16,500(12.58%)	
합계	-	-	26,250(20.01%)	

5) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)		계	존치	개수	철거후 신축	철거이주	
신규	여의도 진주아파트 재건축 정비구역	17,228.3	획지 1	17,228.3	영등포구 여의도동 54번지 일원	5	-	-	5	-	-

6) 건축물에 관한 계획

가) 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m)	비고																									
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)				정비계획	상한																											
신규	여의도 진주아파트 재건축 정비구역	17,228.3	획지1	17,228.3	여의도동 54번지 일원	공동주택 및 부대복리시설, 업무시설	60이하	462.80	463.27 이하	58층																										
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> ◦ 주택공급계획 : 557세대 ◦ 전체 건립규모(전용면적 기준) <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>총세대수</th> <th>임대(세대)</th> <th>분양(세대)</th> <th>비율(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>60㎡ 이하</td> <td>557</td> <td>59</td> <td>498</td> <td>100.0</td> </tr> <tr> <td>60㎡~85㎡이하</td> <td>129</td> <td>48</td> <td>81</td> <td>23.2</td> </tr> <tr> <td>85㎡ 초과</td> <td>256</td> <td>11</td> <td>244</td> <td>45.8</td> </tr> <tr> <td>계</td> <td>173</td> <td>-</td> <td>173</td> <td>31.1</td> </tr> </tbody> </table> - 85㎡이하 규모의 주택이 전체연면적에서 차지하는 비율 : 69% - 임대주택이 전체연면적에서 차지하는 비율 : 10.6% 									구분	총세대수	임대(세대)	분양(세대)	비율(%)	60㎡ 이하	557	59	498	100.0	60㎡~85㎡이하	129	48	81	23.2	85㎡ 초과	256	11	244	45.8	계	173	-	173	31.1
구분	총세대수	임대(세대)	분양(세대)	비율(%)																																
60㎡ 이하	557	59	498	100.0																																
60㎡~85㎡이하	129	48	81	23.2																																
85㎡ 초과	256	11	244	45.8																																
계	173	-	173	31.1																																
심의완화사항			<ul style="list-style-type: none"> ◦ 허용용적률인센티브(77%) <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>인센티브 내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>필수 이행 항목 (20% 이상)</td> <td>일반지역 기준용적률(210%)보다 20% 더 높은 기준용적률(230%)을 적용하는 대신 허용용적률20%에 상응하는 인센티브 행위 의무화</td> </tr> <tr> <td>계획유도 인센티브 (70% 이하)</td> <td>인센티브 총량의 70% 이하 (중점유도 인센티브 미설정단지 100% 가능)</td> </tr> </tbody> </table> 									구분	인센티브 내용	필수 이행 항목 (20% 이상)	일반지역 기준용적률(210%)보다 20% 더 높은 기준용적률(230%)을 적용하는 대신 허용용적률20%에 상응하는 인센티브 행위 의무화	계획유도 인센티브 (70% 이하)	인센티브 총량의 70% 이하 (중점유도 인센티브 미설정단지 100% 가능)																			
구분	인센티브 내용																																			
필수 이행 항목 (20% 이상)	일반지역 기준용적률(210%)보다 20% 더 높은 기준용적률(230%)을 적용하는 대신 허용용적률20%에 상응하는 인센티브 행위 의무화																																			
계획유도 인센티브 (70% 이하)	인센티브 총량의 70% 이하 (중점유도 인센티브 미설정단지 100% 가능)																																			
건축물의 건축선에 관한 계획			<ul style="list-style-type: none"> ◦ 건축한계선: 여의대방로, 여의동로, 여의대방로70길, 여의대방로68길 3m ◦ 벽면지정선: 여의대방로변 획지선으로부터 3m 추가후퇴 																																	
공개공지			<ul style="list-style-type: none"> ◦ 여의대방로변으로 부지면적의 3% 이상 조성 (공개공지 또는 공원) 																																	
공공보행통로			<ul style="list-style-type: none"> ◦ 폭 6m 이상 공공보행통로 조성 (여의대방로68길 ~ 여의대방로70길 연결) 																																	

나) 용적률계획

구분	산정내용												
	토지이용 계획	계	대지면적	신설 정비기반시설(㎡)			기존 정비기반 시설내 국·공유지	대지(획지)내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지					
소계				부지(A)		건축물 기부채납 환산면적(B)							
			토지	건축물 대지지분									
	17,228.3	17,228.3	4,432.43	-	3,202.13	1,230.31	-	1,781					
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	소계(A+B)		<ul style="list-style-type: none"> 순부담 = 2,654.43㎡(26.79%) 신설 공공시설 등 제공면적(A+B) - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 - 대지내 용도 폐지되는 국공유지 ⇒ 4,432.43㎡ - 0㎡ - 1,781㎡ = 2,654.43㎡ 										
	A	건축물 대지지분	<ul style="list-style-type: none"> ① 토지지분 = 3,202.13㎡ ⇒ ② + ③ = 3,202.13㎡ ② 공공임대업무 = 2,095.69㎡ [대지면적 X (비주거연면적 / 전체연면적) X (공공임대업무전용면적 / 비주거전용면적)] ⇒ [17,228.30㎡ X (26,250.00㎡ / 131,159.28㎡) X (11,700㎡ / 19,250㎡)] ③ 공공주택 = 1,106.43㎡ [대지면적 X (주거연면적 / 전체연면적) X (공공주택전용면적 / 주거전용면적)] ⇒ [17,228.30㎡ X (104,909.28㎡ / 131,159.28㎡) X (3,812.38㎡ / 47,481.95㎡)] <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">공공임대업무 공급연면적</td> <td style="width: 50%;">○ 오피스 지상 + 지하 면적</td> </tr> </table>						공공임대업무 공급연면적	○ 오피스 지상 + 지하 면적			
	공공임대업무 공급연면적	○ 오피스 지상 + 지하 면적											
B	공공시설 설치에 대한 환산부지 면적	<ul style="list-style-type: none"> ① 환산부지 = 1,230.31㎡ ⇒ ② + ③ ∴ 1,230.31㎡ ② 공공임대업무 = 964.75㎡ [공공임대업무전체연면적 X 공공임대업무건축비 / (개별공시지가 X 2)] ⇒ [(16,500㎡ X 2,147,000원) / (18,360,000원 X 2)] ③ 공공주택 = 265.56㎡ [공공주택계획연면적 X 공공주택건축비 / (개별공시지가 X 2)] ⇒ [(134.65㎡ X 48) + (188.32㎡ X 11)] X 1,142,575원 / (18,360,000원 X 2) <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">공공임대업무 건축비</td> <td>○ 공공임대업무시설의 공사비는 「외국인투자 종합지원센터 설치비용 검토 (금융투자과-3694, 2023.4.21.)」</td> </tr> <tr> <td>공공주택 건축비</td> <td>○ 공공건설임대주택 표준건축비(2023.02. 국토부) - 60㎡ 초과 평균 적용</td> </tr> <tr> <td>개별공시지가</td> <td>○ 대상지 내 상업지역 평균 개별공시지가(2022.01. 국토부)</td> </tr> </table>						공공임대업무 건축비	○ 공공임대업무시설의 공사비는 「외국인투자 종합지원센터 설치비용 검토 (금융투자과-3694, 2023.4.21.)」	공공주택 건축비	○ 공공건설임대주택 표준건축비(2023.02. 국토부) - 60㎡ 초과 평균 적용	개별공시지가	○ 대상지 내 상업지역 평균 개별공시지가(2022.01. 국토부)
공공임대업무 건축비	○ 공공임대업무시설의 공사비는 「외국인투자 종합지원센터 설치비용 검토 (금융투자과-3694, 2023.4.21.)」												
공공주택 건축비	○ 공공건설임대주택 표준건축비(2023.02. 국토부) - 60㎡ 초과 평균 적용												
개별공시지가	○ 대상지 내 상업지역 평균 개별공시지가(2022.01. 국토부)												
기준용적률		<ul style="list-style-type: none"> 기준용적률 = 302.36% [(제3종일반주거지역 기준용적률 X 해당면적) + (일반상업지역 기준용적률 X 해당면적)] / 부지면적 ⇒ [(230% X 9,895㎡) + (400% X 7,333㎡)] / 17,228㎡ 											

구분	산정내용			
허용 용적률	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 허용용적률 = 379.36% <ul style="list-style-type: none"> - 기준용적률 + 인센티브 = 302.36% + 77% ◦ 허용용적률 인센티브 항목 <ul style="list-style-type: none"> - 필수 이행(20% 이상 의무달성) <ul style="list-style-type: none"> ※ 필수 이행항목 중 이행하지 않은 항목은 계획유도 인센티브에 적용가능 - 계획유도(허용용적률 77% 완화) 			
	구분	인센티브	비고	
	합 계		85.8%	-
	필수 이행항목 초과분		4.6%	필수 이행항목 중 지역특화
	필수 이행	소 계	24.6%	> 20% 적용
		장수명주택	10.0%	-
		공공보행통로	4.6%	주택 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성
		지역특화	10.0%	
	계획 유도	소 계	81.2%	> 77%
		제로에너지 건축물	11.0%	ZEBS
		재활용 건축자재 사용량의 용적비율	4.0%	20% 이상
		친환경자동차	6.0%	전기차 충전시설 법적의무량의 20% 초과 설치 및 개방
		자연지반보존	10.0%	
		빗물이용시설 설치	9.2%	의무설치용량 초과 적용
		장애물 없는 생활환경 인증제도에 따른 우수등급 인증시	6.00%	우수
비주거시설 생활공유가로 배치 (주민공동시설 제외)		10.00%	지상에 설치된(주민공동시설은 제외한) 비주거시설총량의 1/2 이상 생활공유가로 배치	
세대분리형 주택		10.0%	전용85㎡이상인 세대수 30%이상 도입	
단지 내 부대복리시설 외부 개방		15.00%	40% 개방	
개발가능 (상한) 용적률	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 상한용적률 = 463.27% 이하 ◦ 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 X α토지 + 0.7 × β건축물) 			
	⇒ 379.36% X [1 + (1.3 X 1 X (0.1161) + 0.7 X (0.1005))]			
	∴ 정비(건축)계획용적률 = 462.80%			
	α토지	= 공공시설등 부지 제공면적 / 공공시설등 부지 제공 후 대지면적 = (3,202.13 - 1,781.00) / (17,228.30 - 3,202.13 - 1,781.00) = 0.1161 ※ 공공시설등 부지 제공면적 : 건축물 대지면적 - 대지내 용도 폐지되는 국공유지		
β건축물	= 공공시설등 부지 제공면적 / 공공시설등 부지 제공 후 대지면적 = 1,230.31 / (17,228.30 - 3,202.13 - 1,781.00) = 0.1005			
가중치	= 기반시설 제공 부지의 (허용)용적률 / 사업부지 (허용)용적률 = 1			

※ 허용용적률 인센티브는 건축위원회 심의를 통해 확정

다) 공공주택 건설에 관한 계획

○ 공공주택 공급면적 산출 근거

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
------	---

		세대규모(m ²)			세대수	연면적	비고
		전용면적	공급면적	지상층 부대복리 시설			
공공주택 (주거용적률 완화) 산출근거	공공주택 (주거용적률완화) 확보 계획	합계			59	5,332.74m ²	>10%(초과)
		59.95	82.73	1.57	48	4,046.40m ²	정비계획 용적률 완화(공공기여)에 따른 공공주택
		84.98	114.72	2.22	11	1,286.34m ²	

3. 추진경과

- 1977. : 여의도 진주아파트 준공
- 2017.03.24.: 안전진단 완료(조건부재건축 D등급)
- 2020.08.24.: 정비구역 지정(안) 주민제안 접수(입주자대표회의→구청)
- 2022.10.14.~11.03.: 관련기관(부서) 1차 협의
- 2023.02.15.~02.28.: 관련기관(부서) 2차 협의
- 2023.07.27.: 영등포구 총괄건축가 자문
- 2023.08.03.~09.04.: 주민공람공고
- 2023.08.09.: 주민설명회

4. 관련부서 협의 결과 및 주민 의견 청취

- 관련부서 협의
 - 1차 협의기간: 2022.10.14.~11.03.
 - 2차 협의기간: 2023.02.15.~02.28.
 - 주요 협의결과 및 조치계획: 붙임1 참고
- 주민설명회: 2023.08.09.
- 주민공람
 - 공 고 일: 2023.08.03.~09.04.
 - 공고기간: 공고일로부터 30일 이상
 - 공람기간 내 제출된 주민의견: 신속한 정비구역 지정 요청

5. 검토의견

금회 상정안건은 영등포구 여의도 진주아파트의 재건축 정비사업을 통해 신속한 주거환경 정비를 도모하고자 하는 사항으로 정비계획(안)에 대하여 관련부서 협의를 완료한 바, 정비계획 결정을 위하여 구의회 의견을 청취하고자 상정함

주요 관련부서 협의결과 및 조치계획

1. 주요 관련부서 협의결과

- 협의기간: 2023.02.15.~28.
- 협의부서: 서울시(8), 영등포구(4), 유관기관(2)

구 분		협 의 결 과	조치계획(결과)	비고	
1	여의도 금융중심 지구단위계획(안) 과의 정합성 및 용도지역 상향	서울시 공동주택지원과, 도시계획상입기획과, 도시관리과	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 대상지는 현재 「여의도 금융중심 지구단위계획」이 수립 중인 바 해당 지침 내용을 확인 하고 용도지역 상향의 필요성 및 적정성을 우선 검토하고 적정한 공공기여율 설정 검토 할 것 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 대상지는 「여의도 금융중심 지구단위계획」을 신규 수립 중에 있으며 특별계획구역으로 결정·관리를 추진중으로 인접 「여의도 금융중심 지구단위 계획」과 동일한 생활권, 기능 등을 고려할 때 용도지역 상향이 필요할 것으로 판단됨 	반영
2	공공주택 계획	서울시 공동주택지원과, 공공주택과	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 공공주택 계획이 전용 84㎡ 형에 편중되어 있는 바, 금융·업무중심 지역의 1~2인 가구의 임대 수요를 위하여 전용 59㎡ 형도 다수 공급하고, 「공공주택 사전검토 신속 추진계획」에 따라 적정하게 계획할 것 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 서울시 「공공주택 사전검토 신속 추진계획」에 따라 60㎡ 이하 평형배분은 80%이상 계획하였음 	반영
3	도로계획	서울시 공동주택지원과, 도시계획과, 영등포구 교통행정과	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 인근 재건축 추진 아파트와 정합성을 고려하여 계획하고, 정비계획(안)에 기존 도로부지(시유지)가 획지 내로 편입되는 바, 대상지 밀도증가 및 향후 주변 개발을 고려한 보행 및 차량 통행여건 개선을 위한 도로계획 재검토할 것 ◦ 향후 상세한 교통처리계획 검토 시 부지 내 3개 구간 보행로(BF) 조성 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 「여의도 금융중심 지구단위계획」내 특별계획구역 10의 계획 지침에 따라 대지내 통로, 교통처리계획을 부합하게 반영 하였으며, 향후 교통영향평가 심의의견을 반영토록 하겠음 ◦ 단지내 보행로(BF존)을 조성 토록 하겠음 	반영
4	공공기여시설 (기부채납) 관련	서울시 공동주택지원과, 도시공간기획 담당관, 도시계획 상입기획과, 공공자산담당관	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 기부채납 건축물의 세부용도 및 관리·운영계획 등을 미제시한 바, 시설(운영)부서 및 공공자산담당관과 사전협의를 통해 계획안을 확정할 것 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 사업시행계획인가 전 공공자산 담당관과 사전협의를 통해 세부 계획(안)을 수립하겠음 	반영