

여의도 대교아파트 재건축정비계획 결정(변경)(안)에 대한 의견청취의 건 심사보고서

2024. 4. 30.
사회건설위원회

1. 심사경과

- 가. 제출일자: 2024년 4월 9일
- 나. 제출자: 영등포구청장
- 다. 회부일자: 2024년 4월 22일
- 라. 상정일자: 제251회 영등포구의회 임시회
사회건설위원회 제1차 회의(2024. 4. 26.) 상정 의결

2. 제안설명의 요지(제안설명자: 도시국장 김일호)

- 가. 제안이유
 - 영등포구 여의도동 41번지 일대 대교아파트 재건축정비사업과 관련하여 주민 제안된 '여의도 아파트지구 개발기본계획 및 도시관리계획 변경(안), 여의도 아파트지구 지구단위계획 변경(안), 여의도 대교아파트 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 대교아파트 정비계획 결정(안)
- 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획
- 공동이용시설 설치계획
- 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획
- 건축물에 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 대교아파트 재건축정비계획 결정(변경)(안)에 대한 의견청취의 건

의안 번호	제 332 호
----------	---------

제출연월일: 2024. 4. .
제 출 자 : 영등포구청장

1. 제안이유

영등포구 여의도동 41번지 일대 대교아파트 재건축정비사업과 관련하여 주민 제안된 '여의도 아파트지구 개발기본계획 및 도시관리계획 변경(안), 여의도 아파트지구 지구단위계획 변경(안), 여의도 대교아파트 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)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신규	여의도 대교아파트 재건축 정비구역	영등포구 국지금융로7길 20 일대 (여의도동 41번지 일원)	-	증) 33,418.0	33,418.0	-	-

나. 도시관리계획 결정(변경)(안)

1) 용도지역 결정(변경)(안)

구분	면적(m ²)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
합 계	33,418.0	-	33,418.0	100.0	
주거 지역	제3종일반주거지역	33,418.0	감) 26,869.5	6,548.5	19.6
	준주거지역	-	증) 26,869.5	26,869.5	80.4

○ 용도지역 변경 사유서

구역명	용도지역		면적(㎡)	변경사유
	기정	변경		
여의도 대교아파트 재건축 정비구역	제3종 일반주거지역	준주거	26,869.5	• 상위계획 및 주변 아파트 정비계획과의 정합성 등을 종합적으로 고려하여 용도지역 상향하여 계획

다. 여의도 대교아파트 정비계획 결정(안)

1) 정비사업의 시행에 관한 계획

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	여의도 대교아파트 재건축 정비사업	영등포구 여의도동 41번지 일대	33,418.0	-	33,418.0	
시행방법		시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수		비고
재건축정비사업		정비계획 결정 이후 3년이내	재건축 정비사업조합	증) 346세대 (현황 576세대, 계획 922세대)		

2) 토지이용에 관한 계획

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		33,418.0	100.0	
정비기반시설 등	소계	6,548.5	19.6	
	도로	5,333.8	16.0	
	공공시설용지	1,214.6	3.6	공공체육시설
획지	획지 B3 (복합용지)	26,869.5	80.4	

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	중로	1	131	20 (0)	보조 간선도로	1,195 (64)	여의동로	여의동로	일반도로		
변경	중로	1	131	20~ 23(3)	보조 간선도로	1,195 (64)	여의동로	여의동로	일반도로	-	
기정	소로	3	-	6(6)	국지도로	280 (255)	국제금융로7길	여의대방로	일반도로	서고21 (’06.1. 12)	
변경	소로	3	-	9(9)	국지도로	280 (255)	국제금융로7길	여의대방로	일반도로		
신설	중로	1	A	20 (10.5)	국지도로	280 (255)	국제금융로7길	여의대방로	일반도로	-	

※ 연장 내 ()는 구역 내 해당사항임

나) 공간시설

○ 어린이공원 결정(변경)(안) 조서

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	공원	어린이공원	여의도동 41 일원	1,585.0	감) 1,585.0	-	서고2006-21 (’06.1.12.)	미집행

○ 어린이공원 결정(변경)(안) 사유서

시설명	변경내용	변경사유
어린이공원	• 어린이공원 폐지 - 감) 1,585.0m ²	• 토지이용의 효율성을 고려하여 소규모공원을 폐지하고 공공시설용지로 계획

다) 공공·문화체육시설

○ 체육시설 결정(안) 조서

구분	시설명	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	체육시설	여의도동 41	-	증) 1,214.6	1,214.6	-	

○ 체육시설 결정(안) 사유서

시설명	변경내용	변경사유
체육시설 (복합문화체육센터)	• 체육시설 신설 - 증) 1,214.6m ²	• 여의도 내 주요활동가로인 여의대방로변으로 여의도에 부족한 공공체육시설을 조성

4) 공동이용시설 설치계획

가) 부대복리시설 개요

구분	시설의 종류	위치	면적(m ²)				비고
			기정	변경	변경후	법정기준	
신설	관리사무소	지상	-	증) 325.53	325.53	53.60 이상	MDF, 방재실 포함
	경비실	지상	-	증) 82.32	82.32		
	경로당	지상	-	증) 1,094.48	1,094.48	225 이상	
	어린이집	지상	-	증) 846.87	846.87	330 이상	
	작은도서관	커뮤니티	지상	-	증) 3,866.60	3,866.60	
			지하	-	증) 4,753.49	4,753.49	
	지하주차장	지하	-	증) 78,240.92	78,240.92		기계, 전기실 포함
	합계	-	-	증) 89,370.35	89,370.35		-

※ 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	상가	지상1F / 지하1F	7,174.78	지상부 비주거비율 5.00% (5% 이상으로 완화 가능)	
기부 채납	공공기여시설	공공체육시설	지상		2,927.01
		노인복지시설	지상		752.30
		청소년문화시설	지상		956.16
		지하주차장	지하		3,468.29
합계	-	-	15,278.54		

※ 향후 수권분과위원회를 통해 준주거지역 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	
기정	여의도 대교아파트 재건축 정비구역	33,418	획지1	31,699.0	영등포구 여의도동 41번지 일대	4	-	-	4	-	

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)				정비 계획	상한																																			
신설	여의도 대교아파트 재건축 정비구역	33,418	복합 용지 (B3)	26,869.5	영등포구 여의도동 41번지 일대	공동주택 및 부대복리 시설	60% 이하	369.90% 이하	469.99% 이하	200m 이하																																		
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> 총 건립세대수 : 922세대(현황 576세대) 규모별 건설비율 <ul style="list-style-type: none"> - 전용면적 60m² 이하 : 123세대(13.34%) - 전용면적 60m²~85m² 이하 : 437세대(47.40%) - 전용면적 85m² 초과 : 362세대(39.26%) <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">구분</th> <th colspan="3">세대수</th> <th rowspan="2">비율</th> <th rowspan="2">비고</th> </tr> <tr> <th>계</th> <th>분양</th> <th>소형(임대)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>합계</td> <td>922</td> <td>780</td> <td>142</td> <td>100.00%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>전용 60m² 이하</td> <td>123</td> <td>67</td> <td>56</td> <td>13.34%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>전용 60~85m²</td> <td>437</td> <td>351</td> <td>86</td> <td>47.40%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>전용 85m² 초과</td> <td>362</td> <td>362</td> <td>-</td> <td>39.26%</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> - 85m² 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 60.74% 									구분	세대수			비율	비고	계	분양	소형(임대)	합계	922	780	142	100.00%		전용 60m ² 이하	123	67	56	13.34%		전용 60~85m ²	437	351	86	47.40%		전용 85m ² 초과	362	362	-	39.26%	
구분	세대수			비율	비고																																							
	계	분양	소형(임대)																																									
합계	922	780	142	100.00%																																								
전용 60m ² 이하	123	67	56	13.34%																																								
전용 60~85m ²	437	351	86	47.40%																																								
전용 85m ² 초과	362	362	-	39.26%																																								
심의완화사항			<ul style="list-style-type: none"> 국민주택규모 주택 건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) - 법적예정상한용적률 : 469.99% [소형주택용적률 : (469.99% - 369.90%) × 0.5 = 50.05% 																																									
건축물의 건축선에 관한 계획			<ul style="list-style-type: none"> 건축한계선 <ul style="list-style-type: none"> - 국제금융로7길 연결부: 5m/여의대방로 연결부: 3m/이면도로 연결부: 3m 벽면한계선 <ul style="list-style-type: none"> - 여의대방로, 국제금융로7길변 : 15층 이상의 건축물은 벽면을 건축한계선으로부터 3m 추가 후퇴(11층 이상부터 적용) 																																									
기타사항			<ul style="list-style-type: none"> 공공보행통로 : 단지 내 중앙부 8m 																																									

나) 공공주택 건설에 관한 계획

계획기준	<ul style="list-style-type: none"> • 공공주택(공공기여) 건설 : 국계법 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 						
공공주택 (주거용적률 완화) 산출근거	용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 예정법적상한용적률 : 469.99% • 정비계획용적률 : 369.90% 					
	공공주택 (주거용적률 완화) 면적산출	<ul style="list-style-type: none"> • 공공주택 건설규모 = (법적상한용적률 - 정비계획용적률) × 50% = (469.99% - 369.90%) × 50% = 50.05% • 획지면적 : 26,869.5㎡ • 공공주택 기준공급면적 = 획지면적 × 공공주택 건설규모 = 26,869.5㎡ × 50.05% = 13,447.37㎡ 이상 					
	공공주택 (주거용적률 완화) 산출근거	세대규모(㎡)			세대 수	연면적 (㎡)	비고
		전용면적	공급면적	지상층 부대부리 시설			
		합계			142	14,569.48	> 13,447.37 초과
		56.00	77.95	6.31	36	3,3033.36	정비계획 용적률 완화(공공기여)에 따른 공공주택
		55.95	78.03	6.31	20	1,686.80	
75.97		105.93	8.56	20	2,289.80		
75.79	105.92	8.54	23	2,632.58			
76.00	106.01	8.57	43	4,926.94			

3. 추진경과

- '76.08.21.: 여의도아파트지구 고시
- '06.01.12.: 여의도아파트지구 변경결정 고시(서울시고시 제2006-21호)
- '17.06.22.: 재건축 안전진단 완료(조건부재건축, D등급)
- '23.02.24.: 조합설립추진위원회 구성 승인
- '23.03.30.: 신속통합기획 자문사업 신청(주민→구)

- '23.09.12.: 신속통합기획 1차 자문회의 개최(서울시)
- '23.09.20.: 정비계획 변경 주민제안(안) 제출(주민→구)
- '24.01.26.: 조합설립인가
- '24.02.06.: 신속통합기획 2차 자문회의 개최(서울시)
- '24.03.21.: 정비계획(안) 주민공람(~04.22.)
- '24.04.01.: 주민설명회 개최

4. 관련부서 협의 결과 및 주민 의견 청취

가. 주민공람

- 1) 공 고 일: 2024.03.21.(서울특별시 영등포구 공고 제2024-596호)
- 2) 공고기간: 2024.03.21. ~ 04.22. (30일 이상)

나. 주민설명회

- 1) 개 최 일: 2024.04.01.(월) 15:00 ~ 16:30
- 2) 개최장소: 영등포구청 별관 5층 강당

다. 관련부서(기관) 협의

- 1) 협의기간
 - (1차) 2023.10.17. ~ 11.28.
 - (2차) 2024.01.04. ~ 01.16.
 - (3차) 2024.03.11. ~ 03.15.
- 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 도시

관리계획(여의도아파트지구 지구단위계획) 결정된 여의도 대교아파트에 대하여 재건축정비사업을 통해 주거환경을 개선하고자 하는 사항으로 관련 부서 협의 및주민공람 등을 완료한바, 정비계획 결정(변경) 및 도시관리계획 결정(변경)을 위하여 구의회 의견을 청취하고자 제안함.

관련부서 협의의견 및 조치계획

□ 주요 관련부서 협의결과

- 협의부서: 서울시(16), 영등포구(7), 유관기관(4)
- 주요 협의의견 및 조치계획

구 분	협 의 결 과	조치계획(결과)	비고
1	<p>용도지역계획 (서울시 도시계획 상임기획과)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 기반시설 부지의 용도지역계획은 타지역과의 형평성 측면에서 현황 용도지역을 유지하고, 상한 용적률 산정시 가중치 등 조정 필요 	<ul style="list-style-type: none"> - 도로 및 공공공지 등 정비기반 시설의 용도지역은 현황 용도지역을 유지하고, 이에 따른 용도 지역 가중치를 적용하여 상한용적률을 산정하였음 	반영
2	<p>토지이용계획 및 공공기여계획 (서울시 도시계획 상임기획과, 시설계획과, 공공자산담당관, 공원조성과, 영등포구 푸른도시과)</p> <ul style="list-style-type: none"> - '공공공지계획(1,214.6㎡)'은 '여의도 아파트지구 지구단위계획'상의 공원계획을 변경한 것으로, '공공공지의 필요성 및 공공성' 검토 - 해당 구역 내 어린이공원은 기 수립된 '여의도 아파트지구 지구단위계획'에 반영된 사항으로, 대상지 및 인근 지역의 수요 등을 고려하여 공원 폐지 후 공공시설용지 신설계획에 대한 적정성 검토 - 공공시설계획은 지역필요시설에 대한 수요조사 및 공공자산담당관 등 관련부서 협의를 통해 '용도', '규모', '위치' 및 '관리·운영부서' 등을 구체적으로 제시 	<ul style="list-style-type: none"> - 해당부지는 부지규모상 소규모 공원으로 조성하는 것보다는 공공적 토지이용 수요를 고려하여 지역필요시설 조성을 위한 공공시설용지로 계획 - 여의도 내 필요한 생활SOC에 대한 전반적인 검토 및 관련부서 협의를 통하여 여의도에 부족한 공공체육시설(수영장 포함)을 계획하였음 - 대상지 동측 학교인접부에 연면적 약 10,400㎡ 규모의 복합 문화체육센터를 조성하고 영등포구(문화체육과)에서 운영하는 시설로 하되, 운영효율성을 고려하여 영등포구 시설관리공단에 위탁하는 방안을 제안하였음 	일부 반영
3	<p>경관 (서울시 도시계획 상임기획과)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 층별배치계획상 '플로팅가든(17층)'은 주동 외의 상당 면적의 인공구조물(오픈스페이스)로 계획한 바, '안전성', '경관상 부영향' 등 측면에서 건축계획의 적정성 및 조정 필요성 면밀 검토 	<ul style="list-style-type: none"> - 플로팅가든을 최소화하여 적절한 오픈스페이스를 확보하도록 계획하고, 도시 경관상 위압감 해소 및 안전성 확보를 위해 13층으로 조정계획하였음 - 향후 사업시행인가를 위한 건축계획 수립 시 구조적 안전성을 검토하여 반영하겠음 	반영