

# 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 <sup>2</sup> )			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 <sup>2</sup> )			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	<ul style="list-style-type: none"> <li>상위계획 및 주변 아파트 정비계획과의 정합성 등을 종합적으로 고려하여 용도지역 상향하여 계획</li> </ul>

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 <sup>2</sup> )			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 <sup>2</sup>	• 토지이용의 효율성을 고려하여 소규모공원을 폐지하고 공공시설용지로 계획

다) 공공·문화체육시설

○ 체육시설 결정(안) 조서

구분	시설명	위치	면적(m <sup>2</sup> )			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 <sup>2</sup>	• 여의도 내 주요활동가로인 여의대방로변으로 여의도에 부족한 공공체육시설을 조성

4) 공동이용시설 설치계획

가) 부대복리시설 개요

구분	시설의 종류	위치	면적(m <sup>2</sup> )				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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	명칭	면적(m <sup>2</sup> )		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 <sup>2</sup> )	명칭	면적 (m <sup>2</sup> )				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"> <li>총 건립세대수 : 922세대(현황 576세대)</li> <li>규모별 건설비율               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 전용면적 60m<sup>2</sup> 이하 : 123세대(13.34%)</li> <li>- 전용면적 60m<sup>2</sup>~85m<sup>2</sup> 이하 : 437세대(47.40%)</li> <li>- 전용면적 85m<sup>2</sup> 초과 : 362세대(39.26%)</li> </ul> </li> </ul> <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 60m<sup>2</sup> 이하</td> <td>123</td> <td>67</td> <td>56</td> <td>13.34%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>전용 60~85m<sup>2</sup></td> <td>437</td> <td>351</td> <td>86</td> <td>47.40%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>전용 85m<sup>2</sup> 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"> <li>- 85m<sup>2</sup> 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 60.74%</li> </ul>									구분	세대수			비율	비고	계	분양	소형(임대)	합계	922	780	142	100.00%		전용 60m <sup>2</sup> 이하	123	67	56	13.34%		전용 60~85m <sup>2</sup>	437	351	86	47.40%		전용 85m <sup>2</sup> 초과	362	362	-	39.26%	
구분	세대수			비율	비고																																							
	계	분양	소형(임대)																																									
합계	922	780	142	100.00%																																								
전용 60m <sup>2</sup> 이하	123	67	56	13.34%																																								
전용 60~85m <sup>2</sup>	437	351	86	47.40%																																								
전용 85m <sup>2</sup> 초과	362	362	-	39.26%																																								
심의완화사항			<ul style="list-style-type: none"> <li>국민주택규모 주택 건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조)</li> <li>- 법적예정상한용적률 : 469.99%</li> <li>[소형주택용적률 : (469.99% - 369.90%) × 0.5 = 50.05%</li> </ul>																																									
건축물의 건축선에 관한 계획			<ul style="list-style-type: none"> <li>건축한계선               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 국제금융로7길 연결부: 5m/여의대방로 연결부: 3m/이면도로 연결부: 3m</li> </ul> </li> <li>벽면한계선               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 여의대방로, 국제금융로7길변 : 15층 이상의 건축물은 벽면을 건축한계선으로부터 3m 추가 후퇴(11층 이상부터 적용)</li> </ul> </li> </ul>																																									
기타사항			<ul style="list-style-type: none"> <li>공공보행통로 : 단지 내 중앙부 8m</li> </ul>																																									

## 나) 공공주택 건설에 관한 계획

<b>계획기준</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공주택(공공기여) 건설 : 국계법 제52조의2 제1항제3호 및 동법 시행령 제46조에 따름</li> <li>• 도시계획조례 제55조제3항 [별표3] 제2호에 따라 주거용 용적률은 400% 이하이며, 임대주택을 추가 확보하는 경우 완화될 수 있다.</li> <li>• 공공목적의 공공주택 용도</li> </ul>						
<b>공공주택 (주거용적률 완화) 산출근거</b>	<b>용적률</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 예정법적상한용적률 : 469.99%</li> <li>• 정비계획용적률 : 369.90%</li> </ul>					
	<b>공공주택 (주거용적률 완화) 면적산출</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공주택 건설규모 = (법적상한용적률 - 정비계획용적률) × 50% = (469.99% - 369.90%) × 50% = 50.05%</li> <li>• 획지면적 : 26,869.5㎡</li> <li>• 공공주택 기준공급면적 = 획지면적 × 공공주택 건설규모 = 26,869.5㎡ × 50.05% = 13,447.37㎡ 이상</li> </ul>					
	<b>세대규모(㎡)</b>			<b>세대 수</b>	<b>연면적 (㎡)</b>	<b>비고</b>	
	<b>전용면적</b>	<b>공급면적</b>	<b>지상층 부대부리 시설</b>				
	합계			142	14,569.48	> 13,447.37 초과	
	공공주택 (주거용적률 완화) 확보 계획			36	3,3033.36	정비계획 용적률 완화(공공기여)에 따른 공공주택	
	56.00			77.95	6.31		20
55.95			78.03	6.31	20		2,289.80
75.97			105.93	8.56	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><b>용도지역계획</b> (서울시 도시계획 상임기획과)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 기반시설 부지의 용도지역계획은 타지역과의 형평성 측면에서 현황 용도지역을 유지하고, 상한 용적률 산정시 가중치 등 조정 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 도로 및 공공공지 등 정비기반 시설의 용도지역은 현황 용도지역을 유지하고, 이에 따른 용도 지역 가중치를 적용하여 상한용적률을 산정하였음</li> </ul>	반영
2	<p><b>토지이용계획 및 공공기여계획</b> (서울시 도시계획 상임기획과, 시설계획과, 공공자산담당관, 공원조성과, 영등포구 푸른도시과)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- '공공공지계획(1,214.6㎡)'은 '여의도 아파트지구 지구단위계획'상의 공원계획을 변경한 것으로, '공공공지의 필요성 및 공공성' 검토</li> <li>- 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</li> <li>- 공공시설계획은 지역필요시설에 대한 수요조사 및 공공자산담당관 등 관련부서 협의를 통해 '용도', '규모', '위치' 및 '관리·운영부서' 등을 구체적으로 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 해당부지는 부지규모상 소규모 공원으로 조성하는 것보다는 공공적 토지이용 수요를 고려하여 지역필요시설 조성을 위한 공공시설용지로 계획</li> <li>- 여의도 내 필요한 생활SOC에 대한 전반적인 검토 및 관련부서 협의를 통하여 여의도에 부족한 공공체육시설(수영장 포함)을 계획하였음</li> <li>- 대상지 동측 학교인접부에 연면적 약 10,400㎡ 규모의 복합 문화체육센터를 조성하고 영등포구(문화체육과)에서 운영하는 시설로 하되, 운영효율성을 고려하여 영등포구 시설관리공단에 위탁하는 방안을 제안하였음</li> </ul>	일부 반영
3	<p><b>경관</b> (서울시 도시계획 상임기획과)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 플로팅가든을 최소화하여 적절한 오픈스페이스를 확보하도록 계획하고, 도시 경관상 위압감 해소 및 안전성 확보를 위해 13층으로 조정계획하였음</li> <li>- 향후 사업시행인가를 위한 건축 계획 수립 시 구조적 안전성을 검토하여 반영하겠음</li> </ul>	반영