

# 여의도 대교아파트 주택재건축 정비구역지정 변경 및 정비계획변경(안) 의견청취의 건

## 심 사 보 고 서

2018. 4. 17.  
사회건설위원회

### 1. 심 사 경 과

- 가. 제출일자 : 2018년 4월 6일
- 나. 제출자 : 영등포구청장
- 다. 회부일자 : 2018년 4월 12일
- 라. 상정일자 : 제207회 영등포구의회 임시회  
제1차 사회건설위원회(2018. 4. 16.) 상정 의결

### 2. 제안설명의 요지 (제안설명자 : 도시국장 김종호)

#### 가. 제안이유

- 도시 및 주거환경정비법 제15조 규정에 의거 우리구 여의도동 41번지 대교아파트 주택재건축 정비구역에 대하여 정비구역지정 변경 및 정비계획 변경 수립을 위하여 구의회 의견을 청취하고자 함.

#### 나. 추진경위

- '75.09.29 : 여의도 대교아파트 사용승인
- '76.08.21 : 건설부고시 제131호에 의하여 아파트지구로 지정
- '06.01.12 : 여의도아파트지구개발기본계획(정비계획)변경

(서울특별시고시 제2006-21호)

- '17.12.22 : 여의도 대교아파트 정비구역 지정 및 정비계획 변경(안) 접수
- '18.01.~'18.03. : 관련기관 및 유관부서 협의 (2차례)  
(서울시-9개, 영등포구청-7개, 유관기관-2개)
- '18.03.27 : 주민설명회(도시및주거환경정비법 제15조제1항)
- '18.03.15~'18.04.14 : 주민공람공고

#### 다. 도시관리계획 사항

- 용 도 지 역 : 제3종일반주거지역

#### 라. 관련법규 검토

- 도시 및 주거환경정비법 제8조(정비구역의 지정), 제9조(정비계획의 내용), 제14조(정비계획의 입안 제안), 제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등), 제16조(정비계획의 결정 및 정비구역의 지정·고시) : 적합

#### 마. 주민 및 관련기관(부서) 의견조회

##### ○ 주민설명회

- 일 시 : 2018. 03. 27.(화) 10:00
- 장 소 : 영등포 50+센터(여의도 복지관) 4층 강당
- 의견접수 및 조치계획 : 제출의견 없음

##### ○ 공람공고

- 공고번호 : 영등포구공고 제2018-432호
- 공고기간 : 2018. 03. 15. ~ 2018. 04. 14.(30일간)
- 의견접수 및 조치계획 : 제출의견 없음

##### ○ 관련기관(부서) 협의

- 일 시 : 2018. 01. . ~ 2018. 03. .

### 3. 집행부 의견

- 본 대상지는 서울특별시고시 제2006-21호(2006. 01. 12)로 기 정비구역 지정된 지역으로 『도시 및 주거환경정비법』, 『건축법』 등 관계 법률과 『아파트지구 관리방안』, 『한강변 관리기본계획』을 고려하여 정비계획을 변경하여 사업성 개선으로 주택재건축정비사업을 원활히 진행하기 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조 및 제9조에 의거 정비계획 변경 입안을 제안하고자 함

### 4. 위원회 심사방법

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

### 5. 심사결과 : 의견없음

붙임문서 1. 사업총괄.

2. 정비구역지정(계획)안. 끝.

# 1. 사업총괄

## 1. 사업현황

가. 사업 명칭 : 여의도 대교아파트 주택재건축 정비사업

나. 위치 및 면적

위 치	면 적(㎡)			비 고
	기 정	변 경	변경후	
영등포구 여의도동 41번지	31,699.0	-	31,699.0	

## 2. 정비구역 지정 변경의 필요성

- 여의도 대교아파트는 건설부고시 제313호(1976.08.21.)로 여의도아파트지구로 지정되고, 서울특별시고시 제2006-21호(2006. 01. 21)로 여의도아파트지구 개발기본계획(정비계획) 변경 고시 된 지역으로
- 『도시 및 주거환경정비법』, 『건축법』 등 관계법률과 『아파트지구 관리 방안』, 『한강변 관리기본계획』을 고려하여 정비계획을 변경하고자 함.

# 2. 정비구역지정(계획)안

## 1. 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경없음

구 분	면 적(㎡)			비 율	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	31,699.0	-	31,699.0	100.0%	
제3종일반주거지역	31,699.0	-	31,699.0	100.0%	

## 2. 정비구역 지정(계획)안

가. 정비구역 지정(변경) 조서(변경없음)

구 분	정비구역 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변경	대교아파트 주택재건축 정비구역	영등포구 여의도동 41번지	31,699.0	-	31,699.0	

나. 정비계획(「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항 관련)

1) 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		31,699.0	-	31,699.0	100.0	
정비기반 시설 등	소계	1,585.0	증) 805.3	2,390.3	7.5	
	어린이공원	1,585.0	감) 1,585.0	-	-	
	소공원	-	증) 1,880.0	1,880.0	5.9	
	도로	-	증) 510.3	510.3	1.6	
획지	소계	30,114.0	감) 805.3	29,308.7	92.5	
	주택용지	30,114.0	감) 30,114.0	-	-	
	획지	-	증) 29,308.7	29,308.7	92.5	공동주택 및 부대복리시설

2) 도시계획시설 결정(변경) 조서

(1) 도시계획시설(도로)

○ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3		6	국지 도로	280	여의길	용호로	일반 도로		서고 2006.1.12	
변경	소로	3		6~8	국지 도로	280	여의길	용호로	일반 도로		서고 2006.1.12	

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-	소로 3-	◦ 도로폭원 부분 확폭 6m → 6~8m	• 여의도여고 변 보행환경 개선을 위한 도로폭원 부분 확폭

(2) 공원·녹지 등

○ 공원 결정(변경) 조서

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
기정 변경	공원	어린이공원 소공원	여의도동 41번지	1,585.0	증) 295.0	1,880.0	서고 2006.1.12	

○ 공원 결정(변경) 사유서

시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
소공원	<ul style="list-style-type: none"> <li>어린이공원 → 소공원</li> <li>면적 증가 1,585.0㎡ → 1,880.0㎡ (증 295㎡)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>대상지 주변 여건 변화 등을 고려하여 어린이공원에서 소공원으로 변경</li> <li>단지내 원활한 차량 진출입을 위하여 부출입구 개설을 통한 공원 선형 변경 및 면적 증가</li> </ul>

3) 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)		비 고
			법정기준	계획	
주민공동 시설 (커뮤니티 시설)	작은도서관	여의도동 대교아파트 주택재건축 정비구역내	158.00㎡	210.00㎡	-
	어린이집		330.00㎡	330.00㎡	-
	경로당		225.00㎡	230.00㎡	-
	주민운동시설		-	280.00㎡	-
	어린이놀이터		1,106.00㎡	1,200.00㎡	-
	커뮤니티센터		-	800.00㎡	지하
	소계		2,831.25㎡	3,050.00㎡	-
관리사무소		52.80㎡	220.00㎡	-	
경비실		-	90.00㎡		
근린생활시설		-	245.00㎡	-	

4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

○ 기존건축물의 정비·개량 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후신축	철거이주	
신설	대교아파트 주택재건축 정비구역	31,699.0	획지	29,308.7	영등포구 여의도동 41번지	4	-	-	4	-	신축 아파트:7동, 부대복리 시설:4동

○ 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)		높이(m)/최고층수	비고	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정법적상한			
신설	대교아파트 주택재건축	31,699.0	획지1	29,308.7	영등포구 여의도동 41번지	공동주택 및 부대복리 시설	50% 이하	282.84% 이하	299.99% 이하	102.9m /35층	-	
주택의 규모 및 규모별 건설비율		◦ 건립규모 및 비율										
		구분	세대수 (소형임대)	비율(%)	비고							
		합계	906(42)	100.0								
		60㎡ 이하	484(42)	53.4								
		60㎡ ~ 85㎡ 이하	330	36.4								
		85㎡ 초과	92	10.2								
용적률에 관한 사항		◦ 용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) - 정비계획 용적률 282.8% → 예정법적상한 용적률 299.9% - 향후 건축위원회에서 심의를 통해 결정										
건축물의 건축선에 관한 계획		◦ 한양아파트변 : 6m ◦ 국제금융로7가길 : 6m ◦ 남북측 주구중심축 : 3m										
기타사항		◦ 공공보행통로(폭원10m)										

## ■ 정비계획용적률 및 예정법적상한용적률 산정

### ○ 개발가능(상한)용적률 산정

구분	정비구역	획지1	공공시설제공면적		
			소계	정비기반시설 등	현금기부채납에 따른 환산부지면적
면적(㎡)	31,699.0	29,308.7	4,760.3	2,390.3	2,370.0
기준용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>제3종일반주거지역 230% (여의도 아파트지구 개발기본계획)</li> </ul>				
정비계획용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>정비계획용적률(%)=(1+1.3a) X 기준용적률(%) 이내                = (1 + 1.3 X 0.1767) X 230% = 282.84%                · a = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설제공후 부지면적                = 4,760.3㎡ / 26,938.7㎡ = 0.1767</li> </ul>				
공공시설부지 제공면적(순부담)	<ul style="list-style-type: none"> <li>새로 설치하는 기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설내 국·공유지 면적                - 대지내 용도폐지되는 국공유지                = (2,390.3㎡+2,370.0㎡) - 0㎡ - 0㎡ = 4,760.3㎡</li> </ul>				
법적상한 용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>예정법적상한용적률 = 299.99%</li> </ul>				

## 다. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고	
환경보전	<ul style="list-style-type: none"> <li>현재 지형을 최대한 고려 실시계획 수립시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부유출, 내부유입을 최소화</li> <li>주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보</li> <li>도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재</li> <li>공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화</li> </ul>		
재난방지	화재	<ul style="list-style-type: none"> <li>공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보하도록 의무화</li> <li>인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리</li> </ul>	
	지진	<ul style="list-style-type: none"> <li>내진설계를 통해 건축물의 내구성을 강화</li> <li>비상시를 대비해 응급처치 및 대처요령, 대피소 위치 등 사전교육 의무화</li> </ul>	
	수해	<ul style="list-style-type: none"> <li>대상지는 안양천변에 위치한 양평1빗물처리장 유역에 해당하며, 침수피해는 지금까지 없는 것으로 나타남</li> <li>금번 계획시 주차장 지하화를 통해 지상부의 녹지율이 증가하여 우수유출량 변화는 미미할 것으로 예상되어 하천수위 상승 및 침수피해는 없을 것으로 판단</li> <li>또한 대상지에서 발행되는 우·오수는 강서구에 위치한 서남물재생센터(200백만㎡/일)에서 처리되며, 금번계획시 세대수 증가로 인해 우·오수용량증가는 미미할 것으로 판단됨</li> <li>공사시 및 공사후 관리시스템을 구축하고 관련기관과 연계한 재해방지대책 수립</li> </ul>	

## 라. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
주택재건축	구역지정 고시일부터 4년이내	케이비부동산신탁(주) (예정)	현황) 576세대 계획) 906세대 증) 330세대	

### 마. 기존 수목의 현황 및 활용계획

- 향후 사업시행시 구체적 검토를 통하여 양호한 수목에 대해서는 단지내 녹지 및 공원부지에 이식활용토록 할 예정

### 바. 소형주택의 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적 (㎡)	동수	세대수	세대규모 (전용)	비고 (연면적)
획지1	29,308.7	-	42	39.9㎡(21세대) 44.9㎡(21세대)	2,551.91㎡

#### ○ 재건축소형주택 비율 산정

구분	내용		비고
정비계획용적률 산정	· 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50%를 소형주택 건설(전용 60㎡ 이하)		
	예정법적상한용적률	299.99%	
	정비계획용적률	282.84%	
증가된 용적률의 50%	· (예정법적상한용적률 - 정비계획용적률) × 50% = (299.99 - 282.84) × 50% = 8.57%		
연면적 환산	· {(예정법적상한용적률 - 정비계획용적률) × 50%} × 대지면적 = {(299.99 - 282.84) × 50%} × 29,308.7㎡ = 2,511.75㎡		
재건축소형주택 확보계획	· 연면적 : 2,551.91㎡ · 세대수 : 42세대 (전용39.9㎡(공급57.24㎡) : 21세대) (전용44.9㎡(공급64.28㎡) : 21세대)		

## 아. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
· 대상지 북측으로 여의도고교, 북동측으로 여의도초등교, 여의도중학교, 여의도여자고교 입지	· 「도시 및 주거환경정비법」 제50조(사업시행계획인가)에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의 필요 · 추후, 동법 제52조(사업시행계획서의 작성)에 의거 사업시행계획서 작성시 교육감 또는 교육장과 협의하여 반영 · 공사시 발생하는 소음 및 진동, 먼지 등을 최소화하여 교육환경에 지장이 없도록 하겠음	



### 3. 검토 의견

- 도시 및 주거환경정비법 제16조 규정에 의거 여의도동 41번지 여의도 대교 아파트 정비계획 수립 및 정비구역 지정 변경은 사업성 개선 및 원활한 재건축 사업 추진을 위하여 바람직하다고 사료됨.

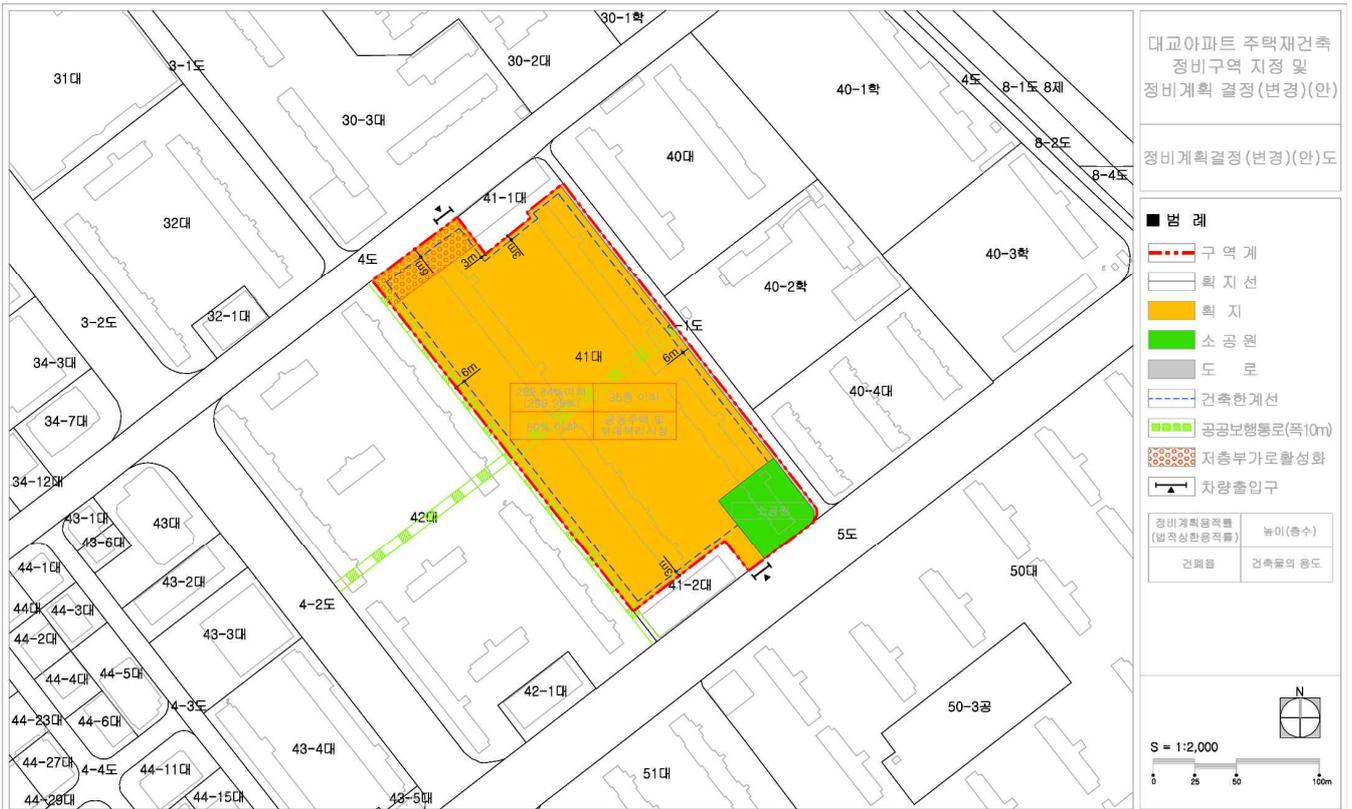
# 정비계획결정도

## (대교아파트 주택재건축 정비사업)

### 정비계획결정도(기정)



### 정비계획결정도(변경)



# 건축 계획 (안)

## (여의도 대교아파트 주택재건축 정비사업)

### ■ 건축 개요

사업부지면적		31,699.00㎡				
대지면적		29,308.70㎡ (8,865.88평)		도로 : 510.30㎡ 소공원 : 1,880.00㎡		
건축면적		6,301.37㎡	건폐율	21.50%	주차대수	1,399대
연면적	지상층	90,833.08㎡	용적률 산정용 연면적	87,924.34㎡	용적률	299.99%
	지하층	53,695.84㎡				
	계	144,528.92㎡ (43,720.00평)				
주택의 규모 및 규모별 건설비율	구분	전용/공급(㎡)	세대수 (소형임대)	비율 (%)	비고	
	합계		906(42)	100.0		
	60㎡이하	39.9(17평형)	30(21)	53.4	소형주택 42세대	
		44.9(19평형)	96(21)			
		59.9(24평형)	358			
	60㎡~85㎡이하	84.9(34평형)	330	36.4		
	85㎡초과	112.9(45평형)	59	10.2		
138.9(55평형)		33				

### ■ 건축배치계획



# 여의도 대교아파트 주택재건축 정비구역지정 변경 및 정비계획변경(안) 의견청취의 건

의안 번호	367
----------	-----

제출연월일 : 2018. 04.

제 출 자 : 영등포구청장

## 1. 제안이유

도시 및 주거환경정비법 제15조 규정에 의거 우리구 여의도동 41번지 대교아파트 주택재건축 정비구역에 대하여 정비구역지정 변경 및 정비계획 변경 수립을 위하여 구의회 의견을 청취 하고자 함.

## 2. 추진현황

### ○ 추진현황

- '75.09.29 : 여의도 대교아파트 사용승인
- '76.08.21 : 건설부고시 제131호에 의하여 아파트지구로 지정
- '06.01.12 : 여의도아파트지구개발기본계획(정비계획)변경  
(서울특별시고시 제2006-21호)
- '17.12.22 : 여의도 대교아파트 정비구역 지정 및 정비계획 변경(안) 접수
- '18.01.~'18.03. : 관련기관 및 유관부서 협의 (2차례)  
(서울시-9개, 영등포구청-7개, 유관기관-2개)
- '18.03.27 : 주민설명회(도시및주거환경정비법 제15조제1항)
- '18.03.15~'18.04.14 : 주민공람공고

## 3. 도시관리계획 사항

- 용 도 지 역 : 제3종일반주거지역

## 4. 관련법규 검토

- 도시 및 주거환경정비법 제8조(정비구역의 지정), 제9조(정비계획의 내용), 제14조(정비계획의 입안 제안), 제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등), 제16조(정비계획의 결정 및 정비구역의 지정·고시) : 적합

## 5. 주민 및 관련기관(부서) 의견조회

### ○ 주민설명회

- 일 시 : 2018. 03. 27.(화) 10:00
- 장 소 : 영등포 50+센터(여의도 복지관) 4층 강당
- 의견접수 및 조치계획 : 제출의견 없음

### ○ 공람공고

- 공고번호 : 영등포구공고 제2018-432호
- 공고기간 : 2018. 03. 15. ~ 2018. 04. 14.(30일간)
- 의견접수 및 조치계획 : 제출의견 없음

### ○ 관련기관(부서) 협의

- 일 시 : 2018. 01. . ~ 2018. 03. .

## 6. 검토의견

- 본 대상지는 서울특별시고시 제2006-21호(2006. 01. 12)로 기 정비구역 지정된 지역으로 『도시 및 주거환경정비법』, 『건축법』 등 관계법률과 『아파트지구 관리방안』, 『한강변 관리기본계획』을 고려하여 정비계획을 변경하여 사업성 개선으로 주택재건축정비사업을 원활히 진행하기 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조 및 제9조에 의거 정비계획 변경 입안을 제안하고자 함

붙임문서 1. 사업총괄.

2. 정비구역지정(계획)안. 끝.

# 1. 사업총괄

## 1. 사업현황

가. 사업 명칭 : 여의도 대교아파트 주택재건축 정비사업

나. 위치 및 면적

위 치	면 적(㎡)			비 고
	기 정	변 경	변경후	
영등포구 여의도동 41번지	31,699.0	-	31,699.0	

## 2. 정비구역 지정 변경의 필요성

- 여의도 대교아파트는 건설부고시 제313호(1976.08.21.)로 여의도아파트지구로 지정되고, 서울특별시고시 제2006-21호(2006. 01. 21)로 여의도아파트지구 개발기본계획(정비계획) 변경 고시 된 지역으로
- 『도시 및 주거환경정비법』, 『건축법』 등 관계법률과 『아파트지구 관리방안』, 『한강변 관리기본계획』을 고려하여 정비계획을 변경하고자 함.

# 2. 정비구역지정(계획)안

## 1. 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경없음

구 분	면 적(㎡)			비 율	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	31,699.0	-	31,699.0	100.0%	
제3종일반주거지역	31,699.0	-	31,699.0	100.0%	

## 2. 정비구역 지정(계획)안

가. 정비구역 지정(변경) 조서(변경없음)

구 분	정비구역 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변경	대교아파트 주택재건축 정비구역	영등포구 여의도동 41번지	31,699.0	-	31,699.0	

나. 정비계획(「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항 관련)

1) 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		31,699.0	-	31,699.0	100.0	
정비기반 시설 등	소계	1,585.0	증) 805.3	2,390.3	7.5	
	어린이공원	1,585.0	감) 1,585.0	-	-	
	소공원	-	증) 1,880.0	1,880.0	5.9	
	도로	-	증) 510.3	510.3	1.6	
획지	소계	30,114.0	감) 805.3	29,308.7	92.5	
	주택용지	30,114.0	감) 30,114.0	-	-	
	획지	-	증) 29,308.7	29,308.7	92.5	공동주택 및 부대복리시설

2) 도시계획시설 결정(변경) 조서

(1) 도시계획시설(도로)

○ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3		6	국지 도로	280	여의길	용호로	일반 도로		서고 2006.1.12	
변경	소로	3		6~8	국지 도로	280	여의길	용호로	일반 도로		서고 2006.1.12	

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-	소로 3-	◦ 도로폭원 부분 확폭 6m → 6~8m	• 여의도여고 변 보행환경 개선을 위한 도로폭원 부분 확폭

(2) 공원·녹지 등

○ 공원 결정(변경) 조서

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
기정 변경	공원	어린이공원 소공원	여의도동 41번지	1,585.0	증) 295.0	1,880.0	서고 2006.1.12	

○ 공원 결정(변경) 사유서

시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
소공원	<ul style="list-style-type: none"> <li>어린이공원 → 소공원</li> <li>면적 증가 1,585.0㎡ → 1,880.0㎡ (증 295㎡)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>대상지 주변 여건 변화 등을 고려하여 어린이공원에서 소공원으로 변경</li> <li>단지내 원활한 차량 진출입을 위하여 부출입구 개설을 통한 공원 선형 변경 및 면적 증가</li> </ul>

3) 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)		비 고
			법정기준	계획	
주민공동 시설 (커뮤니티 시설)	작은도서관	여의도동 대교아파트 주택재건축 정비구역내	158.00㎡	210.00㎡	-
	어린이집		330.00㎡	330.00㎡	-
	경로당		225.00㎡	230.00㎡	-
	주민운동시설		-	280.00㎡	-
	어린이놀이터		1,106.00㎡	1,200.00㎡	-
	커뮤니티센터		-	800.00㎡	지하
	소계		2,831.25㎡	3,050.00㎡	-
관리사무소		52.80㎡	220.00㎡	-	
경비실		-	90.00㎡		
근린생활시설		-	245.00㎡	-	

4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

○ 기존건축물의 정비·개량 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후신축	철거이주	
신설	대교아파트 주택재건축 정비구역	31,699.0	획지	29,308.7	영등포구 여의도동 41번지	4	-	-	4	-	신축 아파트:7동, 부대복리 시설:4동

○ 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주 용 도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (m)/최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정법적상한		
신설	대교아파트 주택재건축	31,699.0	획지1	29,308.7	영등포구 여의도동 41번지	공동주택 및 부대복리 시설	50% 이하	282.84% 이하	299.99% 이하	102.9m /35층	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율		◦ 건립규모 및 비율									
		구분	세대수 (소형임대)		비율(%)		비고				
		합 계	906(42)		100.0						
		60㎡ 이하	484(42)		53.4						
		60㎡ ~ 85㎡ 이하	330		36.4						
		85㎡ 초과	92		10.2						
용적률에 관한 사항		◦ 용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) - 정비계획 용적률 282.8% → 예정법적상한 용적률 299.9% - 향후 건축위원회에서 심의를 통해 결정									
건축물의 건축선에 관한 계획		◦ 한양아파트변 : 6m ◦ 국제금융로7가길 : 6m ◦ 남북측 주구중심측 : 3m									
기타사항		◦ 공공보행통로(폭원10m)									

■ 정비계획용적률 및 예정법적상한용적률 산정

○ 개발가능(상한)용적률 산정

구분	정비구역	획지1	공공시설제공면적		
			소계	정비기반시설 등	현금기부채납에 따른 환산부지면적
면적(㎡)	31,699.0	29,308.7	4,760.3	2,390.3	2,370.0
기준용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>제3종일반주거지역 230% (여의도 아파트지구 개발기본계획)</li> </ul>				
정비계획용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>정비계획용적률(%)=(1+1.3a) X 기준용적률(%) 이내                      = (1 + 1.3 X 0.1767) X 230% = 282.84%                      · a = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설제공후 부지면적                      = 4,760.3㎡ / 26,938.7㎡ = 0.1767</li> </ul>				
공공시설부지 제공면적(순부담)	<ul style="list-style-type: none"> <li>새로 설치하는 기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설내 국·공유지 면적                      - 대지내 용도폐지되는 국공유지                      = (2,390.3㎡+2,370.0㎡) - 0㎡ - 0㎡ = 4,760.3㎡</li> </ul>				
법적상한 용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>예정법적상한용적률 = 299.99%</li> </ul>				

다. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고	
환경보전	<ul style="list-style-type: none"> <li>현재 지형을 최대한 고려 실시계획 수립시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부유출, 내부유입을 최소화</li> <li>주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보</li> <li>도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재</li> <li>공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화</li> </ul>		
재난방지	화재	<ul style="list-style-type: none"> <li>공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화</li> <li>인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리</li> </ul>	
	지진	<ul style="list-style-type: none"> <li>내진설계를 통해 건축물의 내구성을 강화</li> <li>비상시를 대비해 응급처치 및 대처요령, 대피소 위치 등 사전교육 의무화</li> </ul>	
	수해	<ul style="list-style-type: none"> <li>대상지는 안양천변에 위치한 양평1빗물처리장 유역에 해당하며, 침수피해는 지금까지 없는 것으로 나타남</li> <li>금번 계획시 주차장 지하화를 통해 지상부의 녹지율이 증가하여 우수유출량 변화는 미미할 것으로 예상되어 하천수위 상승 및 침수피해는 없을 것으로 판단</li> <li>또한 대상지에서 발행되는 우·오수는 강서구에 위치한 서남물재생센터(200백만㎡ /일)에서 처리되며, 금번계획시 세대수 증가로 인해 우·오수용량증가는 미미할 것으로 판단됨</li> <li>공사시 및 공사후 관리시스템을 구축하고 관련기관과 연계한 재해방지대책 수립</li> </ul>	

## 라. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
주택재건축	구역지정 고시일부터 4년이내	케이비부동산신탁(주) (예정)	현황) 576세대 계획) 906세대 증) 330세대	

## 마. 기존 수목의 현황 및 활용계획

- 향후 사업시행시 구체적 검토를 통하여 양호한 수목에 대해서는 단지내 녹지 및 공원부지에 이식활용토록 할 예정

## 바. 소형주택의 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적 (㎡)	동수	세대수	세대규모 (전용)	비고 (연면적)
획지1	29,308.7	-	42	39.9㎡(21세대) 44.9㎡(21세대)	2,551.91㎡

### ○ 재건축소형주택 비율 산정

구분	내용	비고
정비계획용적률 산정	· 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50%를 소형주택 건설(전용 60㎡ 이하)	
	· 예정법적상한용적률	299.99%
	· 정비계획용적률	282.84%
증가된 용적률의 50%	· (예정법적상한용적률 - 정비계획용적률) × 50% = (299.99 - 282.84) × 50% = 8.57%	
연면적 환산	· {(예정법적상한용적률 - 정비계획용적률) × 50%} × 대지면적 = {(299.99 - 282.84) × 50%} × 29,308.7㎡ = 2,511.75㎡	
재건축소형주택 확보계획	· 연면적 : 2,551.91㎡ · 세대수 : 42세대 (전용39.9㎡(공급57.24㎡) : 21세대) (전용44.9㎡(공급64.28㎡) : 21세대)	

## 아. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
· 대상지 북측으로 여의도고교, 북동측으로 여의도초등교, 여의도중학교, 여의도여자고교 입지	· 「도시 및 주거환경정비법」 제50조(사업시행계획인가)에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의 필요 · 추후, 동법 제52조(사업시행계획서의 작성)에 의거 사업시행계획서 작성시 교육감 또는 교육장과 협의하여 반영 · 공사시 발생하는 소음 및 진동, 먼지 등을 최소화하여 교육환경에 지장이 없도록 하겠음	



### 3. 검토 의견

- 도시 및 주거환경정비법 제16조 규정에 의거 여의도동 41번지 여의도 대교 아파트 정비계획 수립 및 정비구역 지정 변경은 사업성 개선 및 원활한 재건축 사업 추진을 위하여 바람직하다고 사료됨.

# 정비계획결정도

## (대교아파트 주택재건축 정비사업)

### 정비계획결정도(기정)



### 정비계획결정도(변경)



# 건축 계획 (안)

## (여의도 대교아파트 주택재건축 정비사업)

### ■ 건축 개요

사업부지면적		31,699.00㎡				
대지면적		29,308.70㎡ (8,865.88평)		도로 : 510.30㎡ 소공원 : 1,880.00㎡		
건축면적		6,301.37㎡	건폐율	21.50%	주차대수	1,399대
연면적	지상층	90,833.08㎡	용적률 산정용 연면적	87,924.34㎡	용적률	299.99%
	지하층	53,695.84㎡				
	계	144,528.92㎡ (43,720.00평)				
주택의 규모 및 규모별 건설비율	구분	전용/공급(㎡)	세대수 (소형임대)	비율 (%)	비고	
	합계		906(42)	100.0		
	60㎡이하	39.9(17평형)	30(21)	53.4	소형주택 42세대	
		44.9(19평형)	96(21)			
		59.9(24평형)	358			
	60㎡~85㎡이하	84.9(34평형)	330	36.4		
	85㎡초과	112.9(45평형)	59	10.2		
138.9(55평형)		33				

### ■ 건축배치계획

