

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

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"> 제3종일반주거지역 230% (여의도 아파트지구 개발기본계획) 				
정비계획용적률	<ul style="list-style-type: none"> 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 				
공공시설부지 제공면적(순부담)	<ul style="list-style-type: none"> 새로 설치하는 기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설내 국·공유지 면적 - 대지내 용도폐지되는 국공유지 = (2,390.3㎡+2,370.0㎡) - 0㎡ - 0㎡ = 4,760.3㎡ 				
법적상한 용적률	<ul style="list-style-type: none"> 예정법적상한용적률 = 299.99% 				

다. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

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

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	여의도동 41번지	1,585.0	증) 295.0	1,880.0	서고 2006.1.12	
		소공원						

○ 공원 결정(변경) 사유서

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

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	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 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"> 제3종일반주거지역 230% (여의도 아파트지구 개발기본계획) 				
정비계획용적률	<ul style="list-style-type: none"> 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 				
공공시설부지 제공면적(순부담)	<ul style="list-style-type: none"> 새로 설치하는 기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설내 국·공유지 면적 - 대지내 용도폐지되는 국공유지 = (2,390.3㎡+2,370.0㎡) - 0㎡ - 0㎡ = 4,760.3㎡ 				
법적상한 용적률	<ul style="list-style-type: none"> 예정법적상한용적률 = 299.99% 				

다. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

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

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

