

제251회 영등포구의회 임시회

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

# 검 토 보 고 서

【영등포구청장 제출】



2024. 4. 26.

사 회 건 설 위 원 회  
전 문 위 원

# 「여의도 대교아파트 재건축정비계획 결정(변경)(안)에 대한 의견청취의 건」 검 토 보 고 서

## 1. 경 과

의안 제332호로 2024년 4월 9일 영등포구청장으로부터 제출되어 2024년 4월 22일 우리 위원회에 회부됨.

## 2. 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.

## 3. 주요내용

### 가. 정비구역의 결정(안)

구분	구역명	위치	면적(m <sup>2</sup> )		
			기정	변경	변경후
신규	여의도 대교아파트 재건축 정비구역	영등포구 국지금융로7길 20 일대 (여의도동 41번지 일원)	-	33,418	33,418

### 나. 도시관리계획 결정(변경)(안)

#### 1) 용도지역 결정(변경)(안)

구분	면적(m <sup>2</sup> )			구성비 (%)	변경 사유
	기정	변경	변경후		
합 계	33,418.0	-	33,418.0	100.0	상위계획 및 주변 아파트 정비계획과의 정합성 등을 종합적으로 고려하여 용도지역 상향하여 계획
제3종일반 주거지역	33,418.0	△26,869.5	6,548.5	19.6	
준주거지역	-	26,869.5	26,869.5	80.4	

다. 여의도 대교아파트 정비계획 결정(안)

1) 정비사업의 시행에 관한 계획

- 위 치: 서울특별시 영등포구 여의도동 41번지 일대
- 면 적: 33,418 $m^2$
- 시행방법: 재건축정비사업
- 사업시행예정자: 재건축정비사업조합
- 시행예정시기: 정비계획 결정 이후 3년 이내

2) 토지이용에 관한 계획

구 분	명칭	면적( $m^2$ )	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) 도로 조성에 관한 계획

변경 내용	등급	번호	변 경 내 용	변 경 사 유
확폭	중로	131	· 도로폭원 변경 - B=20m→ 20~23m	· 주변 개발계획 등을 고려하여 도로 확폭 및 신설
	소로	-	· 도로폭원 변경 - B=6m→9m	
신설	중로	A	· 도로 신설 - L= 280m - B= 20m	

## 나) 공간시설 및 공공·문화체육시설

### ○ 어린이공원 및 체육시설 결정(변경)(안) 조서

	공간시설	공공·문화 체육시설	변경사유
용도	어린이공원	체육시설 (복합문화체육센터)	<ul style="list-style-type: none"> <li>토지이용의 효율성을 고려하여 소규모공원을 폐지하고 공공시설용지로 계획</li> <li>여의도 내 주요활동가로인 여의대방로변으로 여의도에 부족한 공공체육시설을 조성</li> </ul>
면적	1,585.0㎡	1,214.6㎡	
구분	폐지	신설	

## 4) 공동이용시설 설치계획

### 가) 부대복리시설 개요

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고	
			기정	변경	변경후		
신설	관리사무소	지상	-	325.53	325.53	53.60 이상	MDF, 방재실 포함
	경비실	지상	-	82.32	82.32		
	경로당	지상	-	1,094.48	1,094.48	225 이상	
	어린이집	지상	-	846.87	846.87	330 이상	
	작은도서관	지상	-	160.14	160.14	158 이상	
	커뮤니티	지상	-	3,866.60	3,866.60		
		지하	-	4,753.49	4,753.49		
	지하주차장	지하	-	78,240.92	78,240.92		기계, 전기실 포함
합계	-	-	-	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(㎡)	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

가구 또는 획지 구분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)	
명 칭	면 적 (㎡)		계	철거후 신축
획지	31,699	영등포구 여의도동 41번지 일대	4	4

### 6) 건축물에 관한 계획

#### 가) 건축시설계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (m) 비고																																	
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)			정비 계획	상한																																		
신설	여의도 대교아파트 재건축 정비구역	33,418	복합 용지 (B3)	26,869.5	공동주택 및 부대복리시설	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> </ul> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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>소형임대</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>합 계</td> <td>922</td> <td>780</td> <td>142</td> <td>100.00%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>전용 60㎡ 이하</td> <td>123</td> <td>67</td> <td>56</td> <td>13.34%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>전용 60~85㎡</td> <td>437</td> <td>351</td> <td>86</td> <td>47.40%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>전용 85㎡ 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>- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 60.74%</li> </ul>							구분	세대수			비율	비고	계	분양	소형임대	합 계	922	780	142	100.00%		전용 60㎡ 이하	123	67	56	13.34%		전용 60~85㎡	437	351	86	47.40%		전용 85㎡ 초과	362	362	-	39.26%	
구분	세대수			비율	비고																																					
	계	분양	소형임대																																							
합 계	922	780	142	100.00%																																						
전용 60㎡ 이하	123	67	56	13.34%																																						
전용 60~85㎡	437	351	86	47.40%																																						
전용 85㎡ 초과	362	362	-	39.26%																																						
심의완화사항			<ul style="list-style-type: none"> <li>법적예정상한용적률 : 469.99%</li> </ul>																																							
건축물의 건축선에 관한 계획			<ul style="list-style-type: none"> <li>건축한계선                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 국제금융로7길 연결부: 5m</li> <li>- 여의대방로 연결부: 3m</li> <li>- 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

공공주택 (주거 용적률 완화) 산출근거	용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 예정법적상한용적률: 469.99%</li> <li>• 정비계획용적률: 369.90%</li> </ul>					
	공공주택 (주거용적률 완화) 면적산출	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공주택 건설규모: 50.05%</li> <li>• 공공주택 기준공급면적: 13,447.37㎡ 이상</li> </ul>					
	공공주택 (주거용적률 완화) 확보 계획	세대규모(㎡)			세대수	연면적 (㎡)	비고
		전용면적	공급면적	지상층 부대복리 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			

## 4. 추진경과

날 짜	경과 내용
1976.08.21.	여의도아파트지구 고시
2006.01.12.	여의도아파트지구 변경결정 고시(서울시고시 제2006-21호)
2017.06.22.	재건축 안전진단 완료(조건부재건축, D등급)
2023.02.24.	조합설립추진위원회 구성 승인
2023.03.30.	신속통합기획 자문사업 신청(주민→구)
2023.09.12.	신속통합기획 1차 자문회의 개최(서울시)
2023.09.20.	정비계획 변경 주민제안(안) 제출(주민→구)
2024.01.26.	조합설립인가
2024.02.06.	신속통합기획 2차 자문회의 개최(서울시)
2024.03.21.	정비계획(안) 주민공람(~04.22.)
2024.04.01.	주민설명회 개최

## 5. 검토의견

### ○ 본 의견청취의 건은

- 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 제출된 안건으로

### ○ 주요 내용으로

#### 가. 대교아파트 정비구역 개요

- 위 치 : 서울특별시 영등포구 여의도동 41번지 일대
- 면 적: 33,418㎡
- 건축물현황
  - 건폐율/용적률/층수: 17%/205%/12층
  - 노후도: 노후불량건축물 100%
  - 세대수: 576세대

#### 나. 대교아파트 재건축정비계획 결정(변경)(안) 관련 주요 내용

내 용		기 존	증 감	변 경	변 경 사 유
용도 지역 변경	합 계	33,418.0	-	<b>33,418.0</b>	· 상위계획 및 주변 아파트 정비계획과의 정 합성 등을 종합적으로 고려하여 용도지 역 상향하여 계획
	제3종일반 주거지역	33,418.0	△26,869.5	<b>6,548.5</b>	
	준주거지역	-	26,869.5	<b>26,869.5</b>	
공간시설 및 공공·문화 체육시설		어린이공원	-	<b>체육시설 (복합문화체육 센터)</b>	· 토지이용의 효율성을 고려하여 소규모 공원을 폐지하고 공공시설용지로 계획 · 여의도 내 주요활동가로인 여의대방로 변으로 여의도에 부족한 공공체육 시설을 조성

라. 주요 협의의견 및 조치계획

구 분	협 의 결 과	조치계획(결과)	비고
<p style="text-align: center;"><b>토지이용계획 및 공공기여계획</b></p> <p>(서울시 도시계획 상임기획과, 시설계획과, 공공자산담당관, 공원조성과, 영등포구 푸른도시과)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- '공공공지계획(1,214.6㎡)'은 <u>'여의도 아파트지구 지구단위계획'</u> 상의 공원계획을 변경한 것으로, <b>'공공공지의 필요성·공공성' 및 적정성 검토</b></li> <li>- 공공시설계획은 <b>지역필요시설에 대한 수요조사 및 공공자산담당관 등 관련부서 협의를 통해 '용도', '규모', '위치' 및 '관리·운영부서'</b> 등을 구체적으로 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 해당부지는 부지규모상 <b>소규모 공원으로 조성하는 것보다는 공공적 토지이용 수요를 고려 하여 지역필요시설 조성을 위한 공공시설용지로 계획</b></li> <li>- 여의도 내 필요한 생활SOC에 대한 전반적인 검토 및 관련부서 협의를 통하여 <b>여의도에 부족한 공공체육시설(수영장 포함)을</b> 계획하였음</li> <li>- 대상지 동측 학교인접부에 연면 적 약 10,400㎡ 규모의 복합문 화체육센터를 조성하고 영등포 구(문화체육과)에서 운영하는 시설로 하되, 운영효율성을 고려 하여 영등포구 시설관리공단에 위탁하는 방안을 제안하였음</li> </ul>	<p>일부 반영</p>

○ 검토결과

- 본 정비계획 결정(변경)안은 여의도 대교아파트가 재건축 안전진단  
판정에서 D등급(조건부 재건축)을 받음에 따라 열악한 주거환경 개선  
및 정비기반시설 확보와 주거공급 확대를 위하여 토지등소유자가  
『도시 및 주거환경정비법』 제14조에 따라 입안 제안한 것으로,  
주요 내용으로 제3종일반주거지역을 준주거지역으로 용도지역을 상향  
하였으며, 노인·청소년문화복지시설 확충, 소규모 어린이공원 조성계획을  
폐지하고 공공체육시설을 조성하고자 함.
- 관련부서 주요 협의결과 소규모 어린이공원 대신 공공체육시설을  
조성하는 것은 '여의도 아파트지구 지구단위계획' 상의 공원계획  
내용을 변경한 것으로 '공공공지의 필요성·공공성 및 적정성 검토'

의견이 있었으나, ‘여의도 아파트지구 지구단위계획’ 상의 공원 계획은 변경이 가능한 사항이며, 공공적 토지이용 수요 및 관련 부서 협의 등을 통하여 공공체육시설 조성 계획을 유지하였음.

- 집행기관에서는 서울시 도시계획위원회 심의 및 정비사업 시행이 원활하게 추진될 수 있도록 적극적으로 행정적 지원을 하여야 할 것이며, 본 정비사업이 서울시 신속통합기획을 통해 진행되는 사업인 만큼 공공성과 사업성의 균형을 이루며 신속한 사업추진이 이루어질 수 있도록 노력해야 할 것임.

# 참 고 자 료

## 1 도시 및 주거환경정비법

**제14조(정비계획의 입안 제안)** ① 토지등소유자(제5호의 경우에는 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 사업시행자가 되려는 자를 말한다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있다. <개정 2018. 1. 16., 2021. 4. 13.>

1. 제5조제1항제10호에 따른 단계별 정비사업 추진계획상 정비예정구역별 정비계획의 입안시기가 지났음에도 불구하고 정비계획이 입안되지 아니하거나 같은 호에 따른 정비예정구역별 정비계획의 수립시기를 정하고 있지 아니한 경우
2. 토지등소유자가 제26조제1항제7호 및 제8호에 따라 토지주택공사등을 사업시행자로 지정 요청하려는 경우
3. 대도시가 아닌 시 또는 군으로서 시·도조례로 정하는 경우
4. 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 임대할 목적으로 주택을 주택임대관리업자에게 위탁하려는 경우로서 제9조제1항제10호 각 목을 포함하는 정비계획의 입안을 요청하려는 경우
5. 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 정비사업을 시행하려는 경우
6. 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다. 이하 이 호에서 같다)가 3분의 2 이상의 동의로 정비계획의 변경을 요청하는 경우. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 토지등소유자의 동의절차를 거치지 아니한다.
7. 토지등소유자가 공공재개발사업 또는 공공재건축사업을 추진하려는 경우

② 정비계획 입안의 제안을 위한 토지등소유자의 동의, 제안서의 처리 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

**제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등)** ① 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 한다.

② 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야

한다. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다.

- ③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민에 대한 서면통보, 주민설명회, 주민공람 및 지방의회의 의견청취 절차를 거치지 아니할 수 있다.
- ④ 정비계획의 입안권자는 제97조, 제98조, 제101조 등에 따라 정비기반시설 및 국유·공유재산의 귀속 및 처분에 관한 사항이 포함된 정비계획을 입안하려면 미리 해당 정비기반시설 및 국유·공유재산의 관리청의 의견을 들어야 한다.

## 2 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

**제28조(주민과 지방의회의 의견 청취)** ① 국토교통부장관(제40조에 따른 수산자원보호 구역의 경우 해양수산부장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다), 시·도지사, 시장 또는 군수는 제25조에 따라 도시·군관리계획을 입안할 때에는 주민의 의견을 들어야 하며, 그 의견이 타당하다고 인정되면 도시·군관리계획안에 반영하여야 한다. 다만, 국방상 또는 국가안전보장상 기밀을 지켜야 할 필요가 있는 사항(관계 중앙행정기관의 장이 요청하는 것만 해당한다)이거나 대통령령으로 정하는 경미한 사항인 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2011. 4. 14., 2013. 3. 23.>

② 국토교통부장관이나 도지사는 제24조제5항 및 제6항에 따라 도시·군관리계획을 입안하려면 주민의 의견 청취 기한을 밝혀 도시·군관리계획안을 관계 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 송부하여야 한다. <개정 2011. 4. 14., 2013. 3. 23.>

③ 제2항에 따라 도시·군관리계획안을 받은 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 명시된 기한까지 그 도시·군관리계획안에 대한 주민의 의견을 들어 그 결과를 국토교통부장관이나 도지사에게 제출하여야 한다. <개정 2011. 4. 14., 2013. 3. 23.>

④ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 그 내용이 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 중요한 사항인 경우에는 그 내용을 다시 공고·열람하게 하여 주민의 의견을 들어야 한다. <신설 2021. 1. 12.>

1. 제1항에 따라 청취한 주민 의견을 도시·군관리계획안에 반영하고자 하는 경우

2. 제30조제1항·제2항에 따른 관계 행정기관의 장과의 협의 및 같은 조 제3항에 따른 중앙도시계획위원회의 심의, 시·도도시계획위원회의 심의 또는 시·도에 두는 건축위원회와 도시계획위원회의 공동 심의에서 제시된 의견을 반영하여 도시·군관리계획을 결정하고자 하는 경우
- ⑤ 제1항 및 제4항에 따른 주민의 의견 청취에 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 기준에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정한다. <개정 2021. 1. 12.>
- ⑥ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 도시·군관리계획을 입안하려면 대통령령으로 정하는 사항에 대하여 해당 지방의회의 의견을 들어야 한다. <개정 2011. 4. 14., 2013. 3. 23., 2021. 1. 12.>
- ⑦ 국토교통부장관이나 도지사가 제6항에 따라 지방의회의 의견을 듣는 경우에는 제2항과 제3항을 준용한다. 이 경우 “주민”은 “지방의회”로 본다. <개정 2013. 3. 23., 2021. 1. 12.>
- ⑧ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 제6항에 따라 지방의회의 의견을 들으려면 의견 제시 기한을 밝혀 도시·군관리계획안을 송부하여야 한다. 이 경우 해당 지방의회는 명시된 기한까지 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 의견을 제시하여야 한다. <개정 2011. 4. 14., 2021. 1. 12.>[전문개정 2009. 2. 6.]