

여의도 대교아파트 정비계획변경 및 정비구역지정

# 여의도 대교아파트 재건축 정비사업 구의회 의견청취

2018. 04.



# Contents

## 목차

---

### 01 사업의 개요

- 1.1 사업 개요
- 1.2 대상지 입지요건
- 1.3 여의도 아파트지구 개발기본계획 (정비계획)
- 1.4 상위계획
- 1.5 추진경위

### 02 주민설문조사

- 2.1 대교아파트 재건축 설문조사 - 조사 개요
- 2.2 대교아파트 재건축 설문조사 - 결과 분석

### 03 정비계획 변경 및 정비구역 지정(안)

- 3.1 정비계획 주민공람 (안) - 개요
- 3.2 정비계획 주민공람 (안) - 용적률
- 3.3 정비계획 주민공람 (안) - 토지이용계획
- 3.4 정비계획 주민공람 (안) - 계획개념
- 3.5 정비계획 주민공람 (안) - 가로계획

### 04 건축계획(안)

- 4.1 건축 특화 계획
- 4.2 건축계획(안)

01

사업 개요

---

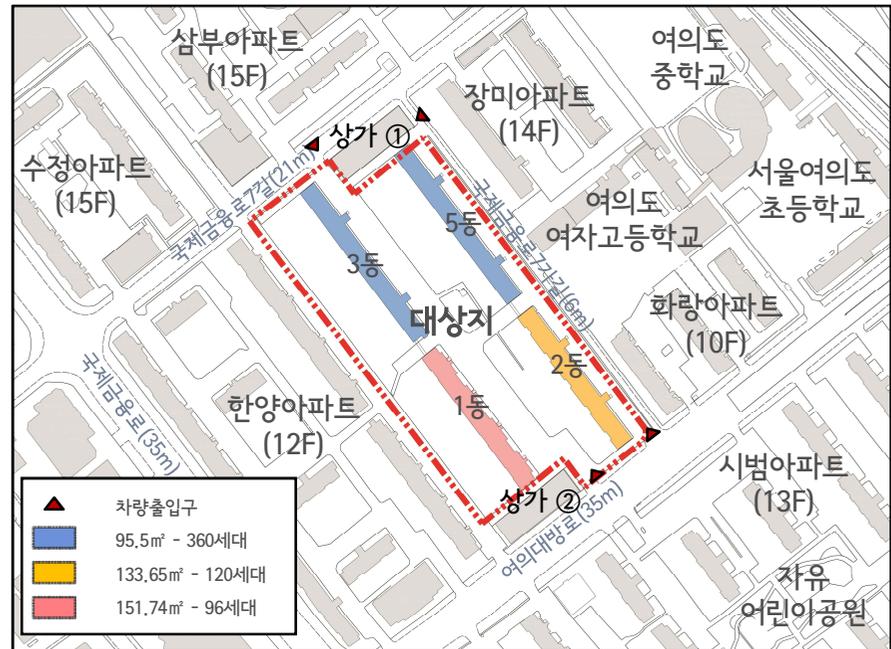
### ▶ 대상지 개요

- 위치 : 서울특별시 영등포구 여의도동 41번지
- 면적 : 31,699.0m<sup>2</sup> (약 9,589평)
- 용도지역·지구 : 제3종일반주거지역·아파트지구
- 상위계획 : 아파트지구 개발기본계획 (2006, 정비계획)

### ▶ 대교아파트 현황

- 시행주체 : 대교아파트 토지등소유자
- 추진단계 : 정비구역 지정 및 정비계획 변경
- 안전진단 : 2017.06.26 D등급 조건부 재건축
- 신탁 예정사 : KB부동산 신탁

구분	내용	구분	내용
지역	제3종 일반주거지역	사용승인일	1975.09
대지면적	30,114m <sup>2</sup>	용적률	215.84%
건축면적	5,416.48m <sup>2</sup>	건폐율	17.99%
연면적	71,819.52m <sup>2</sup>	세대수	576세대
용적률 산정용 연면적	64,997.78m <sup>2</sup>	동 / 호수 / 층수	4 / 48 / 지상12층



# 1.2 대상지 입지요건

## ▶ 대상지 입지요건

- 대상지 북쪽으로는 한강이 위치하고 있으며, 올림픽대로(40m)와 마포대교(25m)등이 위치하고 있어 교통접근성이 우수한 지역임.
- 역세권 지역으로 여의나루역(5호선), 셋강역·여의도역(9호선)이 위치하고 있어 대중교통이 매우 편리한 지역임.

### ▣ 2025 서울 도시주거환경정비 기본계획



- 공동주택의 커뮤니티를 활성화 하여 거주환경의 안정성·쾌적성을 증진

### ▣ 2016 서울시 경관계획

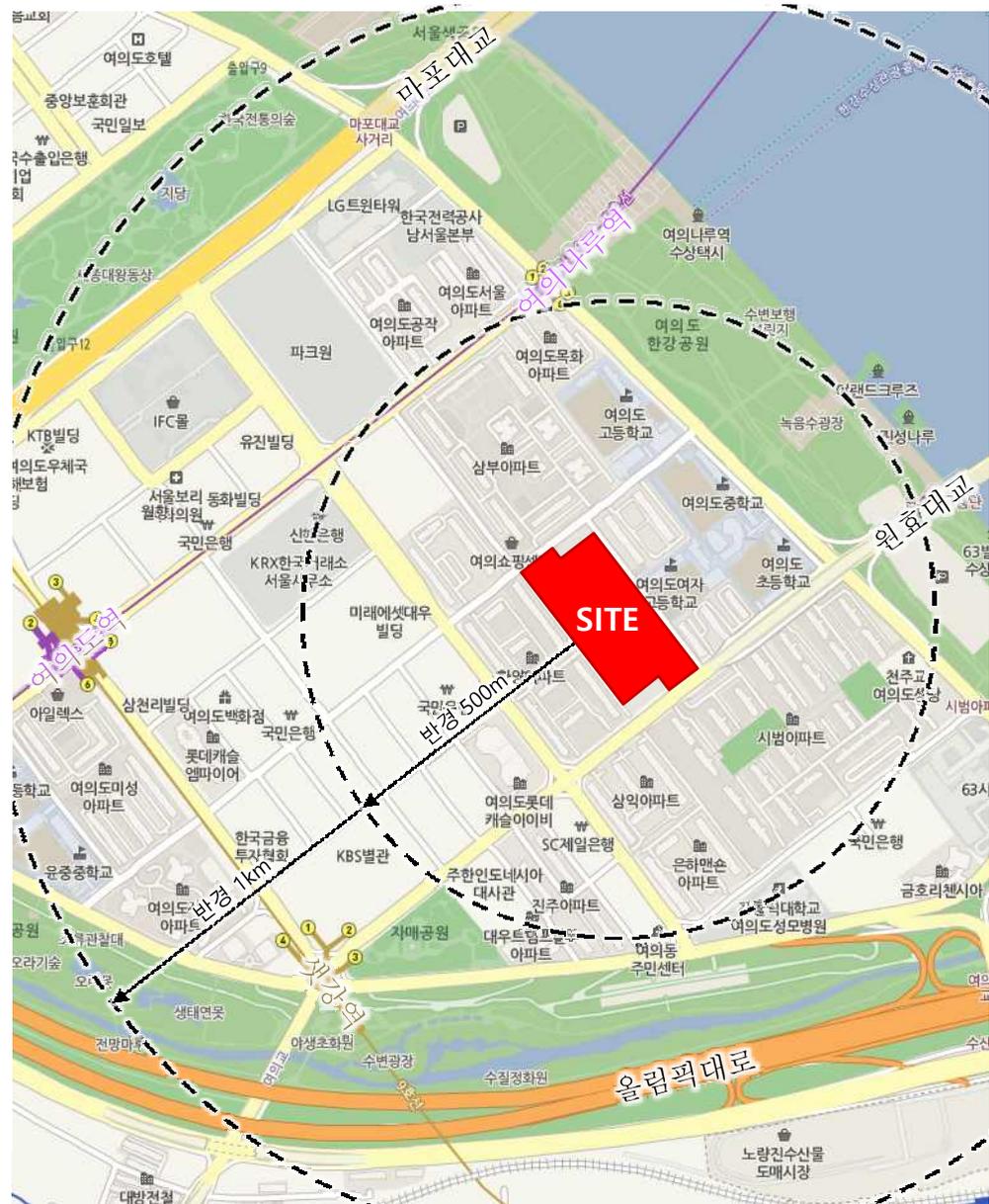


- 한강변 중점경관 관리구역으로 배후자연에 대한 경관적 배려

### ▣ 여의도 아파트지구 개발기본계획(2006)



- 아파트지구 개발 기본계획을 최대한 반영한 정비계획 수립



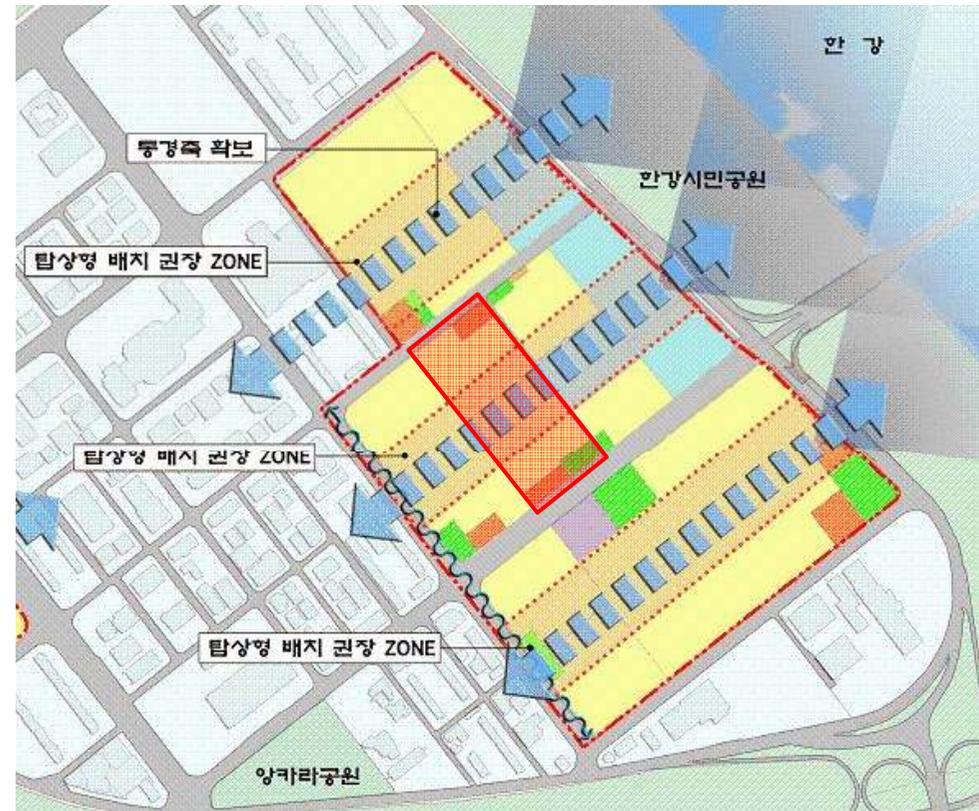
## 1.3 여의도 아파트지구 개발기본계획(정비계획) (2006,서울시)

### ▶ 보행동선 및 차량동선 계획도



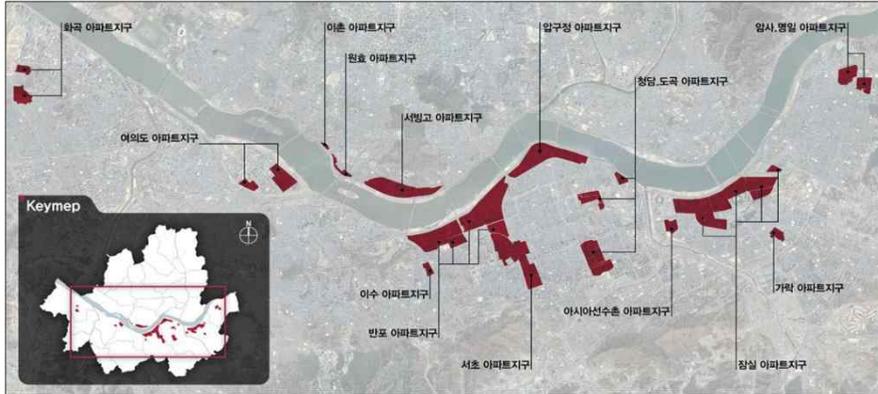
- 여의나루역에서 시범아파트로 이어지는 보행동선(보행주축) 대지북동부에 위치
- 국제금융로7길(대지북서측)은 보행자우선도로로 지정되어, 여의대방로(대지남동측)보다 많은 가로 활성화 예상

### ▶ 경관계획도



- 단지 중심 통경축 확보 계획  
: 단지(한양아파트, 대교아파트)내 통경축-여의도여자고등-여의도중으로 이어지는 한강으로의 시각통로 확보
- 단지 내부 탐상형 배치를 통해 변화있는 SKYLINE 조성

## ▶ 아파트지구 관리방안 (2014)



- 서울시 소재 전체 아파트지구 총 18개소를 대상으로 함
- 아파트지구 조례 및 개발기본계획(정비계획, 2006)으로 관리 한계로 현행 법 제도 및 도시 여건변화에 부응하는 관리방안 필요



## ▶ 한강변 관리기본계획 (2014, 서울시)

- 1-1 : 한강변 아파트지구의 재건축을 통한 수변 도심형 주거지 조성 / 특별건축구역의 적극적인 활용 및 공공용지 내 건축물 등의 디자인 특화 유도
- 1-2 : 아파트지구 개발과 연계하여 수변공공용지 확보 및 시민이용공간으로 활용
- 1-3 : 서울을 대표하는 수변 도심경관 형성 유도
- 2-1 : 한강 접근로변 저층부 가로활성화 유도, 아파트 단지 내 공공보행통로 조성
- 2-2 : 광역통경축 설정 및 경관형성기준 적용 (여의대방로)
- 2-3 : 지구통경축 설정 및 경관형성기준 적용 (여의나루로, 국제금융로8길, 63로)
- : 저층부 가로활성화 용도



## 4월 영등포구의회 의견청취 후, 서울시 상정 예정

2017.05.20.	주민전체회의 (KB부동산신탁을 지정개발자로 신탁방식 결정, 주민 84%찬성)
2017.06.27.	안전진단 통과 (D등급 조건부 재건축)
2017.09~2017.10	정비계획(변경) 및 정비구역 지정 동의서 징구 (81.8% 동의)
2017.10~2017.12	정비계획(안) 수립을 위한 위원회 회의 및 주민설명회 개최
2017.12.22	여의도 대교아파트 정비계획(변경) 및 정비구역 지정 (안) 접수
2017.12~2018.02	서울시 및 영등포구 유관부서 협의 및 보완
2018.03.27	주민공람 / 주민설명회
2018.04	영등포구 구의회 의견청취
2018. 05~08	영등포구 ➔ 서울시 상정 / 도시계획심의를 통해 정비구역 지정

02

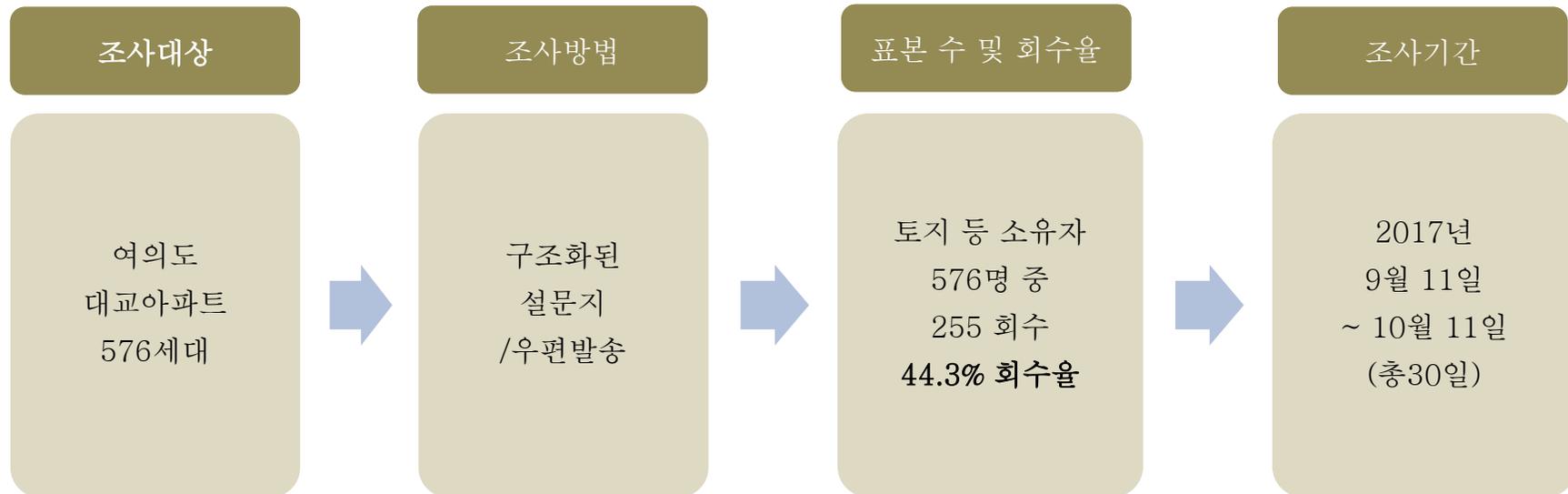
주민설문조사

---

### ▶ 조사의 목적

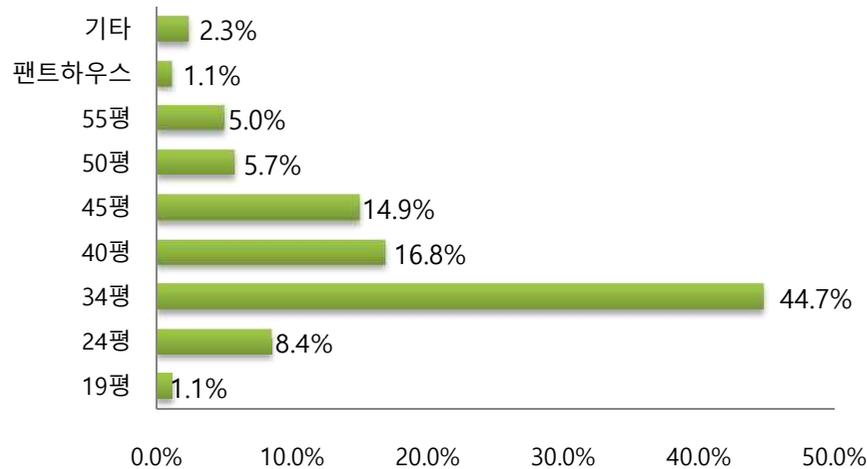
- 본 조사는 “여의도 대교아파트 재건축정비사업”의 건축설계 착수에 앞서 조합원들의 니즈를 파악하여 수요에 맞는 대응책을 마련하고자 주택 수요자 조사 프로그램을 실시함.
- 본 <설계 반영을 위한 주민설문조사>는 아파트 분양 결정에 미치는 선호요인을 파악하는 조사로서 초기 기본설계에 중요한 기초 자료로 사용되며 향후 아파트 관련 트렌드의 **방향성**을 제시하는데 그 목적이 있음.

### ▶ 조사의 설계

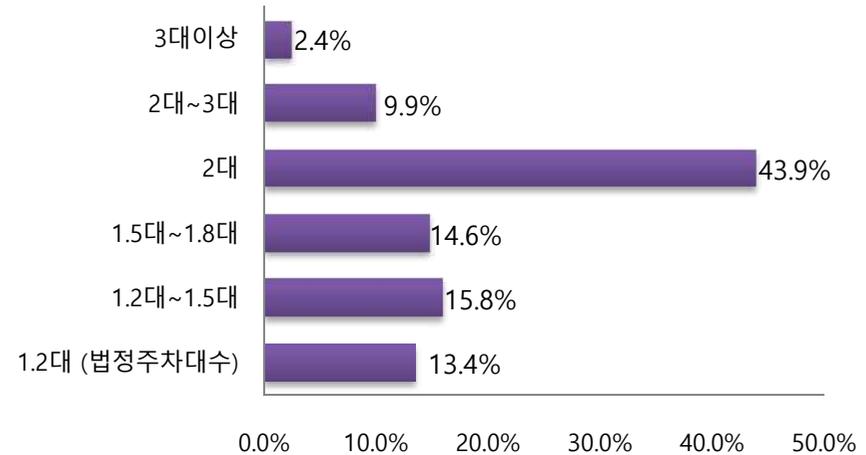


## ▶ 주민 설문조사 결과를 바탕으로 선호도 조사

| 선호하는 단위세대 평형대



| 재건축 아파트에 관한 향후 주차공간

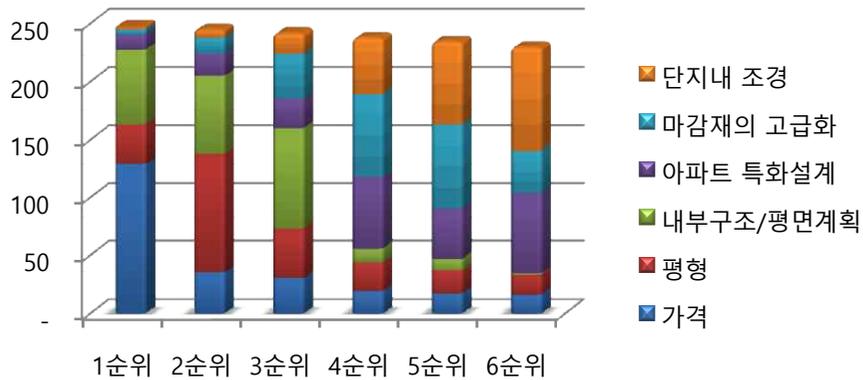


평형	응답 수(%)	평형	응답 수(%)	평형	응답 수(%)	주차공간	응답 수	주차공간	응답수
19평형	3명(1.1%)	40평형	44명(16.8%)	55평형	13명(5%)	1.2대(법정주차대수)	34명	2대	111명
24평형	22명(8.4%)	45평형	39명(14.9%)	팬트하우스	3명(1.1%)	1.2대~1.5대	40명	2대~3대	25명
<b>34평형</b>	<b>117명(44.7%)</b>	50평형	15명(5.7%)	기타	6명(2.3%)	1.5대~1.8대	37명	3대이상	6명

소유자가 가장 선호하는 세대 평형으로 34평형(전용84m<sup>2</sup>) 44.7%,  
 재건축 아파트에 향후 주차공간은 2대 43.9%가 적합하다고 생각  
 기타의견으로 선호하는 평형으로는 24평과34평의 중간 28평~30평을 선호.

## ▶아파트 재건축 사업 시 고려사항 순위조사

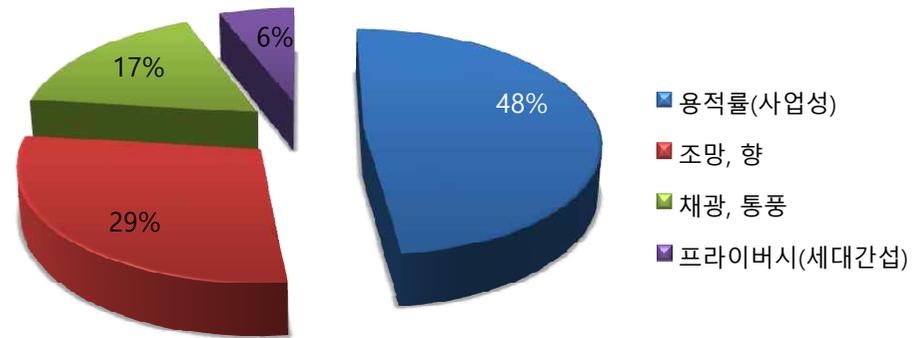
| 아파트 재건축 사업 시 고려사항 순위



	1순위	2순위	3순위	4순위	5순위	6순위
조경	2	7	17	48	72	89
마감재	4	13	39	72	72	37
특화설계	13	20	26	62	44	70
내부구조	65	67	87	12	10	1
평형	34	103	43	25	20	17
가격	129	35	30	19	14	16



| 아파트 재건축 사업 시 고려사항 순위



용적률(사업성)	조망, 향	채광, 통풍	프라이버시(세대간섭)
131명(48.2%)	78명(28.7%)	47명(17.3%)	16명(5.9%)

소유자가 아파트 재건축 사업 시 가장 먼저 고려하는 것으로 용적률(사업성) 48% 중요.

# 03

## 정비계획 변경 및 정비구역 지정(안)

---

# 3.1 정비계획 (안) - 개요

## ▶ 정비계획 결정조서

구분	구역명	주용도		면적 (㎡)	
		획지1	공동주택 및 부대복리시설		
신설	대교아파트 주택재건축 정비구역			31,699.0	
건폐율	정비계획 용적률	법적상한 용적률	층수	높이(m)	세대수/ 소형(임대)
	50% 이하	282.84% 이하			

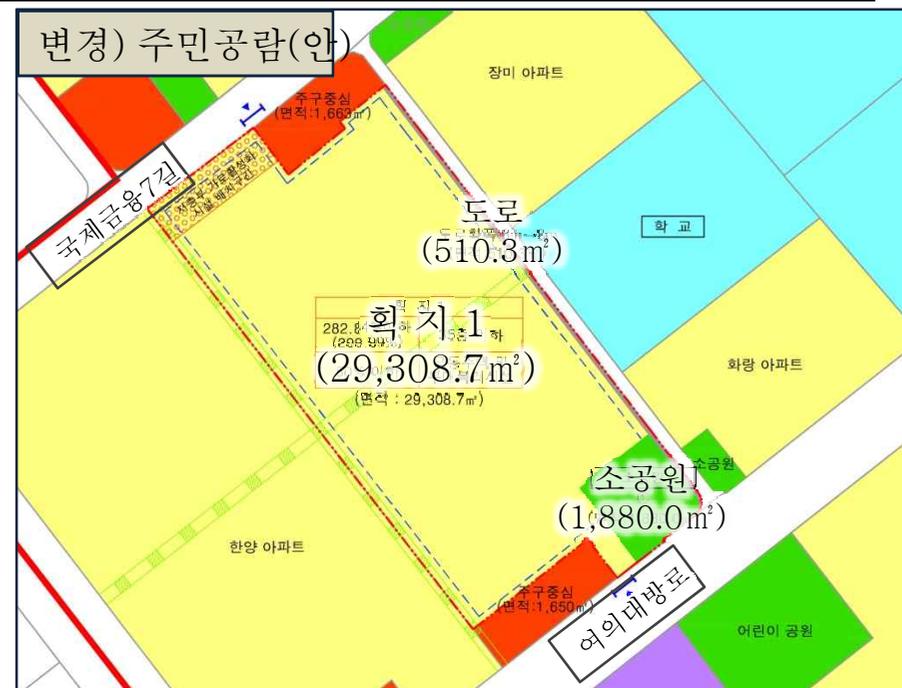
## ▶ 용도지역 결정조서

용도지역	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
	기 정	증 감	변 경		
합 계	31,699.0	-	31,699.0	100.0%	
제3종일반주거지역	31,699.0	-	31,699.0	100.0%	



## ▶ 토지이용계획

조치계획(안)						
구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		31,699.0	-	31,699.0	100	
정비기반 시설등	소계	1,585.0	증) 805.3	2,390.3	7.5	
	어린이공원	1,585.0	감) 1,585.0	-	-	공원면적 : 세대당 2㎡ ⇒ 1,812㎡ 대지면적 5% ⇒ 1,584.95㎡
	소공원	-	증) 1,880.0	1,880.0	5.9	
	도로	0	증) 510.3	510.3	1.6	도로확폭 (6m ⇒ 8m)
획지	소계	30,114.0	감) 805.3	29,308.7	92.5	
	획지1	30,114.0	감) 805.3	29,308.7	92.5	공동주택 및 부대복리시설



### ▶ 용적률

구분	내용	비고
기준 용적률	230.0%	
정비계획 용적률	<b>282.8%</b>	기부채납 15.0%
법적상한 용적률	<b>299.9%</b>	임대주택 8.71% 제공
높이	35F 이하	

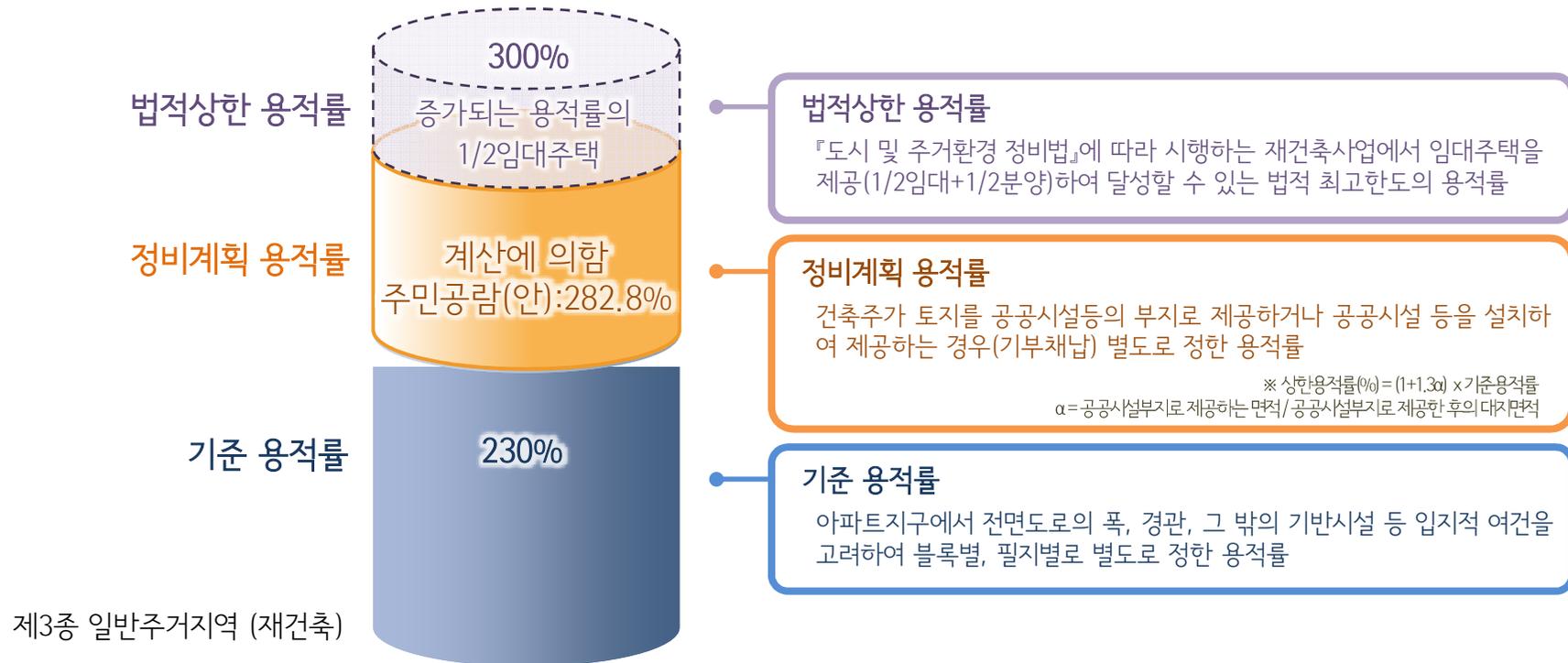
### ▶ 공공기여 (기부채납) 및 임대주택

- 공공시설부지 제공면적(순부담)**  
 : 새로 설치되는 기반시설면적 - 국공유지면적  
 = {소공원(1,880.0㎡, 5.93%) + 도로 (510.3㎡, 1.61%) + 현금 (2,370.0㎡, 7.48%)} - 0㎡  
 = **전체 4,760.3㎡, 15.02%**
- 재건축 소형주택(임대주택)**
  - 연면적 : 2,551.91㎡, 8.71%
  - 세대수 : 42세대(21세대:전용 39.9㎡/21세대:전용 44.9㎡)

### ▶ 개발가능용적률 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
기준 용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>제3종일반주거지역 230%</li> <li>(여의도 아파트지구 개발기본계획)</li> </ul>				
정비계획 용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>정비계획용적률(%)=(1+1.3a) X 기준용적률(%) 이내</li> <li>= (1 + 1.3 X a) X 230% = 282.84%</li> <li>· a = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설제공후 부지면적</li> </ul>				
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	<ul style="list-style-type: none"> <li>새로 설치하는 기반시설 면적</li> <li>- 새로 설치하는 기반시설내 국·공유지 면적</li> <li>- 대지내 용도폐지되는 국공유지</li> <li>= (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>				

▶ 여의도 아파트지구 용적률 체계 (재건축 정비사업)



도로, 공원 등 기반시설 기부채납을 통한 정비계획 용적률 확보  
 소형주택(전용60㎡이하)을 도입하여 법적상한 용적률까지 완화



정비구역지정 접수(안)



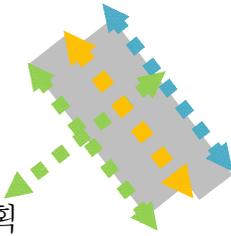
### ▶ 토지이용계획

- ①: 소공원 계획 - 소공원 면적 1,880.0㎡
- ②: 필지형상에 맞춰 획지 형태 변경
- ③: 저층부가로활성화 시설 배치구간  
- 한강변 관리기본계획의 지침 수용
- ④: 출입구 1 개소 ▷ 2 개소 설치  
- 보행단절의 최소화를 위해 주구중심(상가)과 공동출입구 설치
- ⑤: 공공보행통로 (폭원 10m)  
- 한강변 관리기본계획의 내용 수렴 및 단지내 통경축 확보를 위해 공공보행통로 계획
- ⑥: 건축한계선 (6m)  
- 등·하교 보행환경 개선을 위한 건축선 이격
- ⑦: 도로확폭 (6m → 8m)  
- 보행환경 개선을 위하여 국제금융로7가길 도로 2m 확폭

### ▶ 계획개념

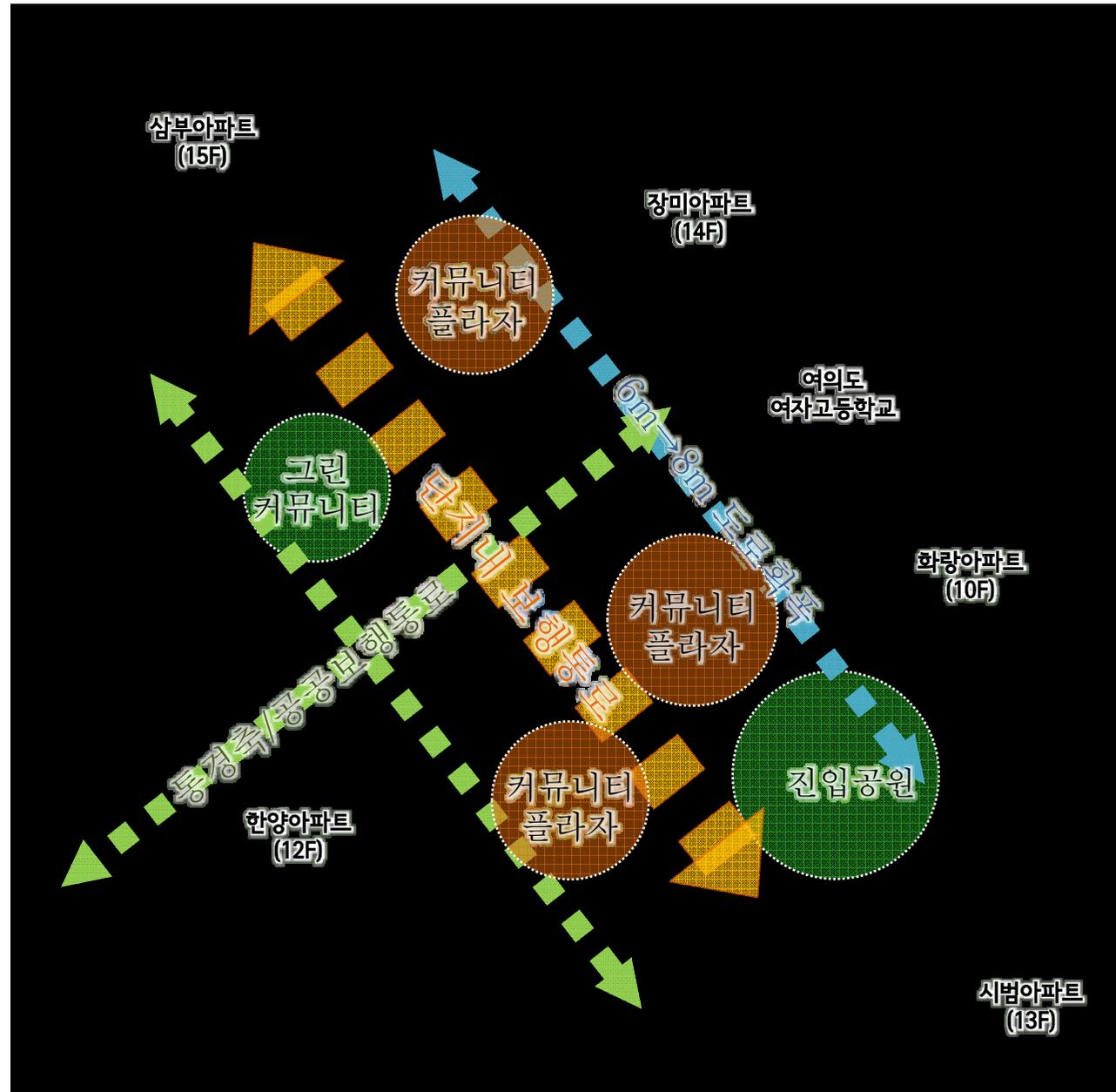
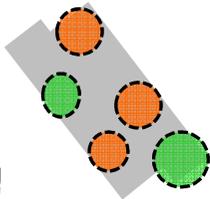
#### - 선적 특성

보행환경 개선과  
“도시-사람”을  
연계하는 가로 계획



#### - 점적 특성

단지간 연결점에  
커뮤니티 시설과  
공원 등 거점 계획

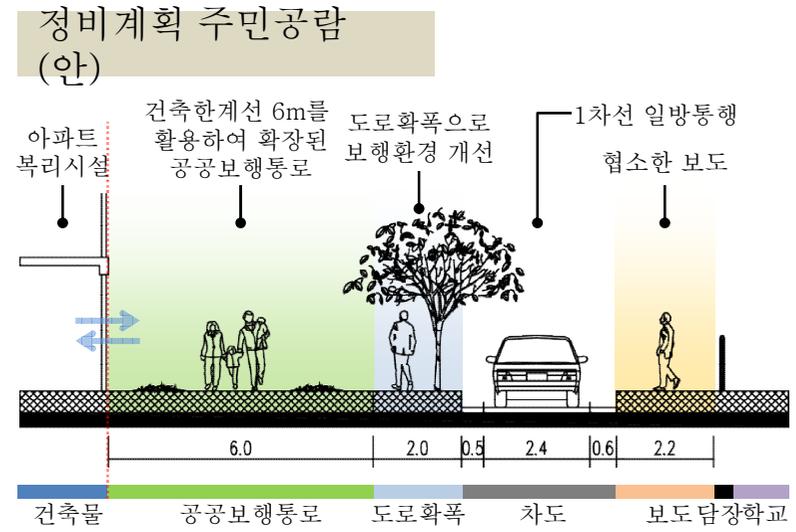
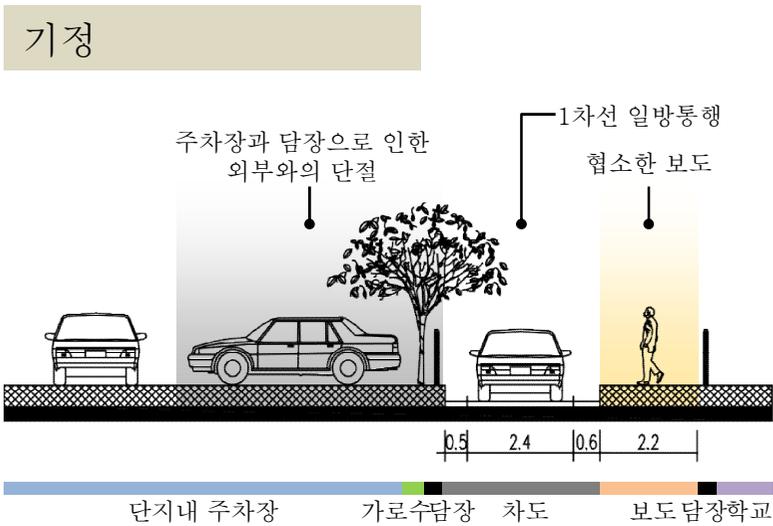


### ▶ 저층부 가로활성화 배치 구간 - 국제금융로7길



- 저층부 가로활성화 시설 권장구간 조성
- 기존 수목 유지/레인가든 조성
- 보행가로 확장을 위해 건축선(6m) 지정
- 테라스형 상가 권장

### ▶ 공공보행통로 - 국제금융로7가길



04

건축계획(안)

---

## ▶ 건축 특화계획

계획 방향

### 2016 서울시 경관계획



- 한강변 중점경관관리 구역으로 배후자연에 대한 경관적 배려

### 주변과 어우러진 스카이라인

| 대교아파트 | 학교 | 한강공원 | 한강 |



- 동서로 열린 바람길 실현

- 주변 건물 및 공원과 어우러지는 스카이라인

### 외부공원 및 한강과의 연계



- 단지 주변 공원 및 한강과 연계

- 주변 지역과의 보행 연계성 강화



▶ 대교아파트 입면특화 예시 이미지

#### AMENITY RESIDENTIAL



주변 공원-한강조망을 유도하며 입주민의 편의성을 반영한 주거공간 계획

#### IDENTITY APARTMENT



대교아파트의 새로운 위상에 걸맞는 아이덴티티를 가지는 주동 디자인 계획

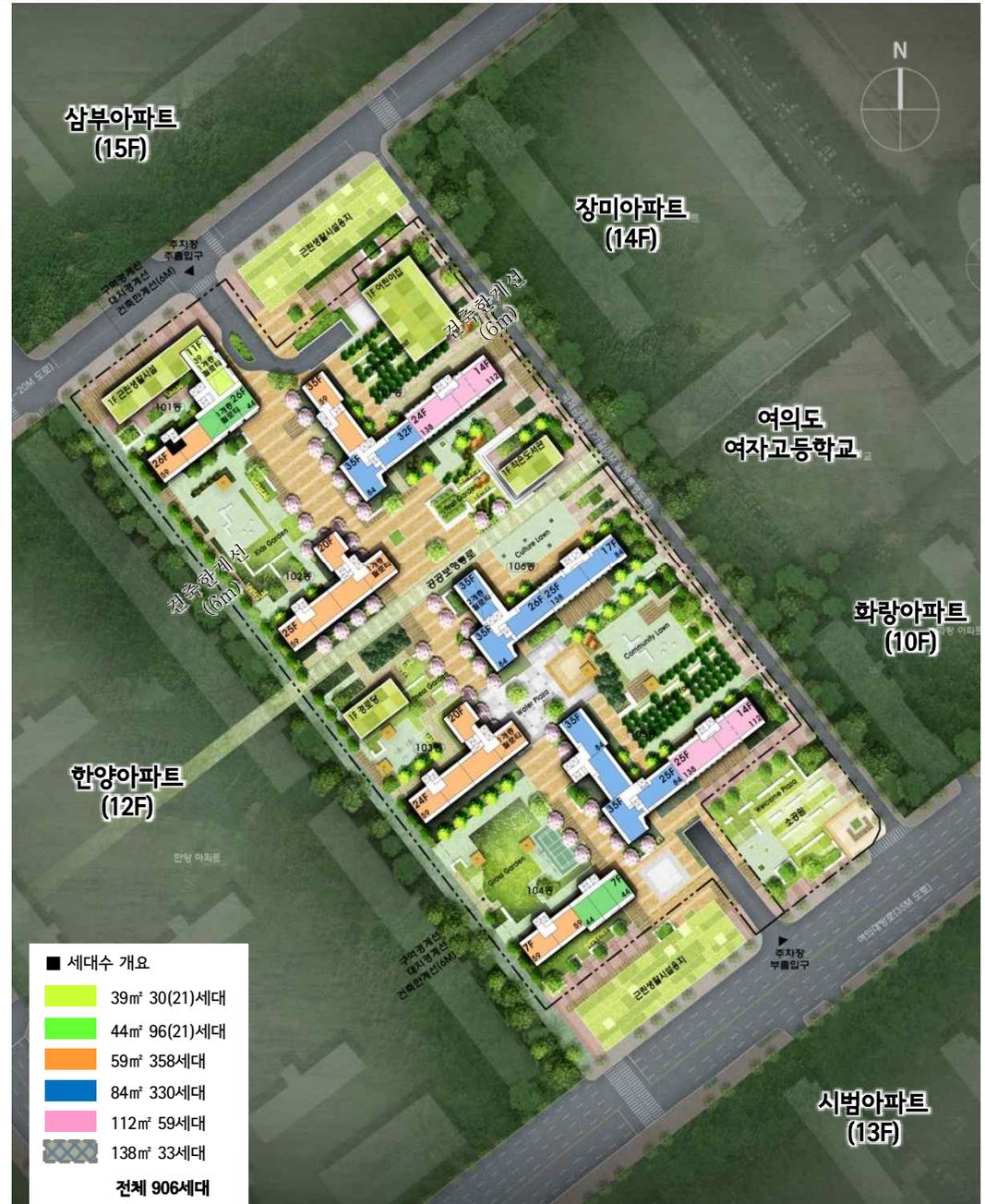
계획 내용

- '한강변관리기본계획'의 여의도지구 가이드라인 조건사항 등을 이행하여 건축계획 수립
- 수변 중심지의 상징적 이미지 강화 및 주변과 조화를 이루는 건축물 경관 유도 등 조건사항 등을 고려하여 **조화로온 스카이라인** 계획 수립

# 4.2 건축계획(안)

## ▶ 건축시설계획

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					





## ▶ 건축동선계획



**국제금융로7길 및 여의대방로의 공공성을 고려한 단지 계획**



감사합니다