

여의도 진주아파트 재건축 정비계획 결정 및 구역 지정(안)

〈 구의회 의견청취 〉

2023.09.



희망 행복 미래도시
영등포

CONTENTS

- Part 01 과업의 개요
- Part 02 대상지 현황
- Part 03 정비계획 결정(안)
- Part 04 건축계획(안)



여의도 진주아파트 재건축 정비계획 결정 및 구역 지정(안)

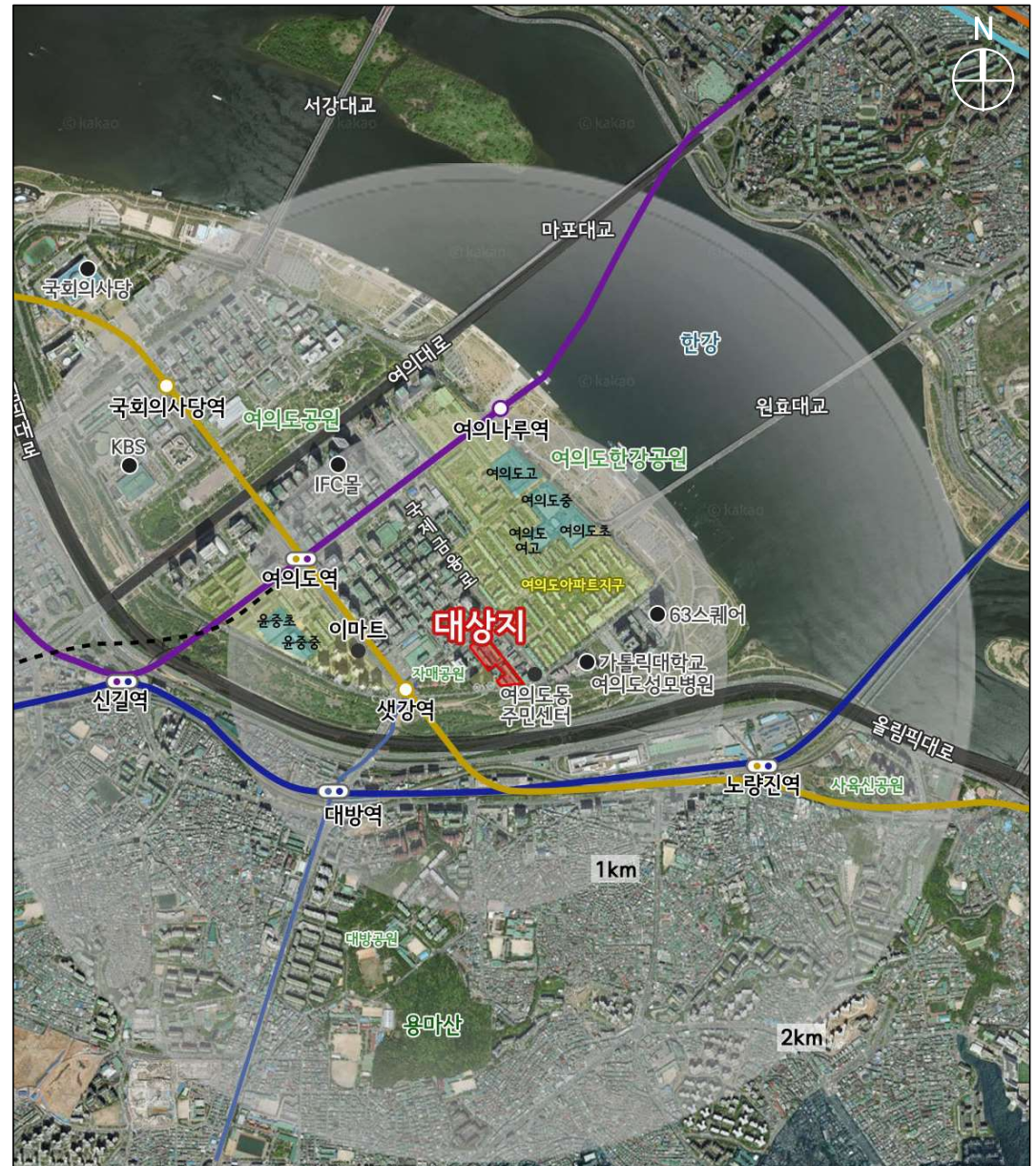
Part 01. 과업의 개요

■ 공간적 범위

| | |
|------|---|
| 위 치 | 영등포구 여의도동 54번지 일대 (여의도 진주아파트) |
| 면 적 | 17,228.3m ² |
| 용도지역 | 제3종일반주거지역(9,895.6m ²) 일반상업지역(7,332.7m ²) |

■ 건축물 현황

| | |
|------|---|
| 동 수 | 5개동 (공동주택 4개동, 근린생활시설 1동) |
| 세대수 | 376세대 (전용 59m ² ~ 135m ²) |
| 층 수 | 지하1층 ~ 지상 12층 |
| 준공연도 | 1977년 (46년 경과) |
| 안전진단 | D등급 |



■ 기본계획 관련

2015년 11월

2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 (주거환경정비사업 부문) 수립 고시

■ 정비계획 관련

1977년

여의도 진주아파트 준공 A·B동 (1977.06.03.), C동 (1977.09.10.), D동 (1977.12.02.) / 근린생활시설 (1977.06.30.)

2016년 12월

안전진단 검토 실시 및 진행 (도시 및 주거환경정비법 제12조 및 시행령 제20조)

2017년 03월

안전진단 검토결과 조건부재건축 D등급

2020년 11월

여의도 진주아파트 재건축 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 주민제안
※ (총 동의율 : 60.52%_공동주택 : 65.95%, 근린생활시설 : 27.91%)

2022년 10월 14일~11월 3일

서울시 및 영등포구 등 관련부서 및 관계기관 1차 사전협의

2023년 02월 15일~02월 28일

서울시 및 영등포구 등 관련부서 및 관계기관 2차 재협의

2023년 07월 27일

영등포구 총괄건축가 자문

2023년 08월 03일~09월 04일

주민열람공고(영등포구 주거사업과, 여의동 주민센터)

2023년 08월 09일

주민설명회

현재

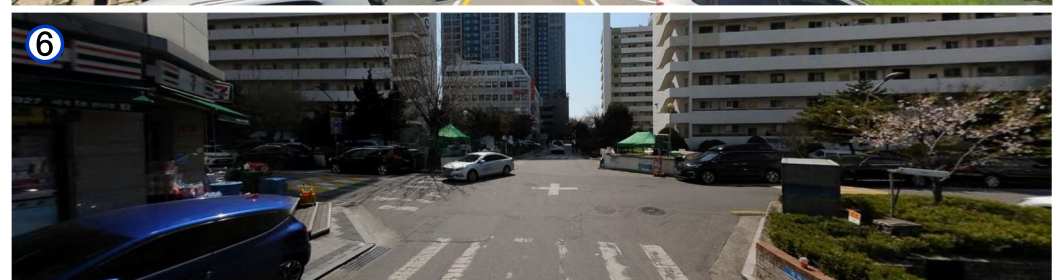
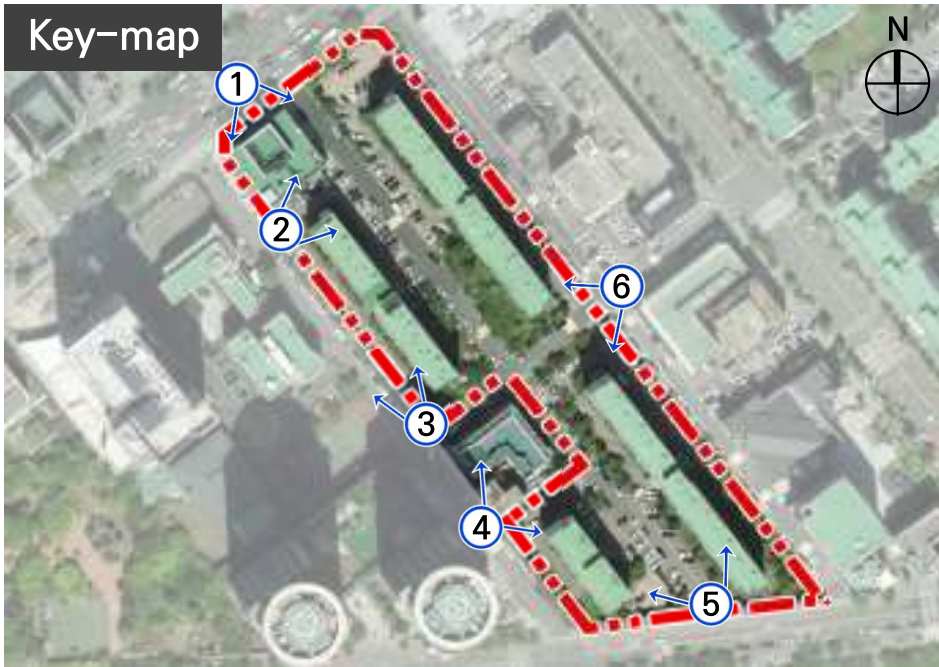
구의회 의견청취



여의도 진주아파트 재건축 정비계획 결정 및 구역 지정(안)

Part 02. 대상지 현황

■ 현황사진



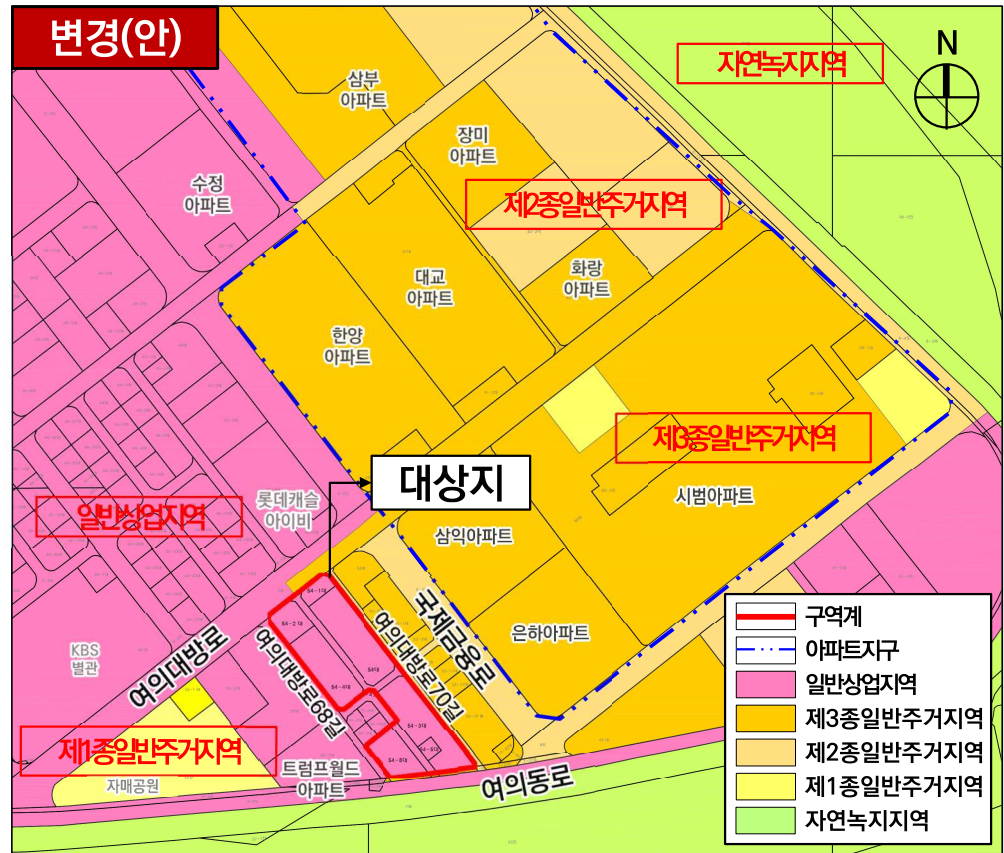
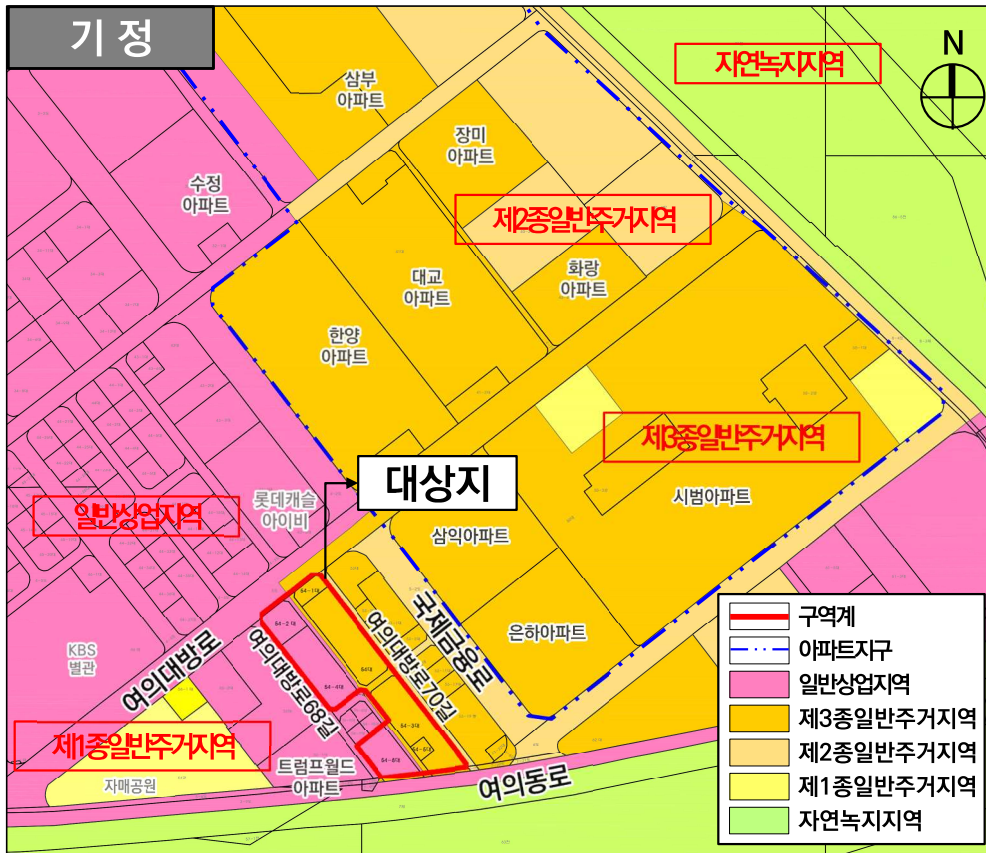


여의도 진주아파트 재건축 정비계획 결정 및 구역 지정(안)

Part 03. 여의도 진주아파트 재건축 정비계획 결정(안)

■ 용도지역 계획 :

| 구분 | 면적(m ²) | | | 비고 |
|-----------|---------------------|------------|----------|----|
| | 기정 | 변경 | 변경후 | |
| 합계 | 17,228.3 | - | 17,228.3 | - |
| 제3종일반주거지역 | 9,895.6 | 감) 9,895.6 | - | - |
| 일반상업지역 | 7,332.7 | 증) 9,895.6 | 17,228.3 | - |

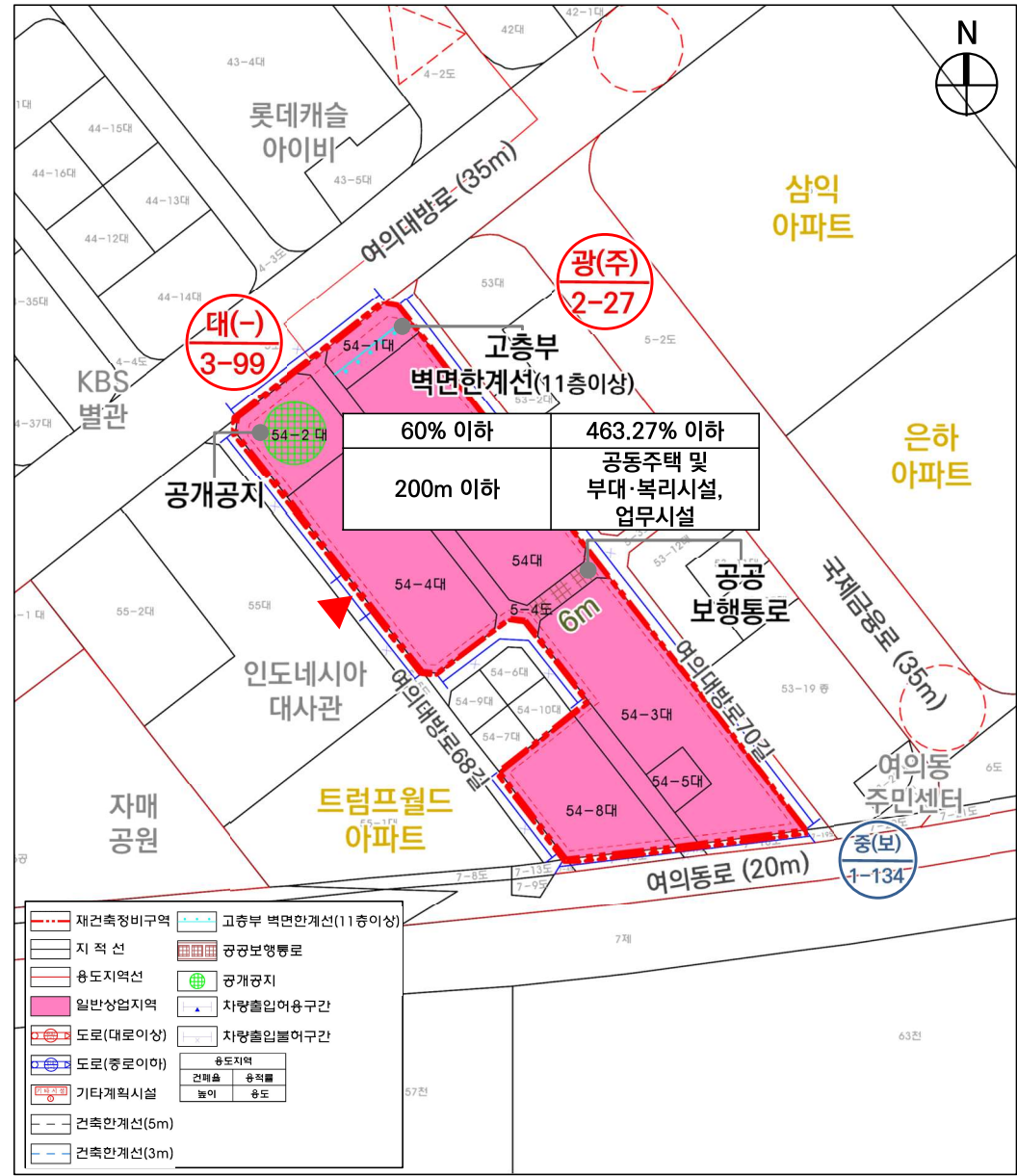


정비계획(안)

| 구역구분 | | 위치 | 주용도 | 건폐율 (%) | 용적률(%) | | 높이(m) (최고) |
|------|---------------------|---------------------|--------------------|---------|--------|-----------|---------------|
| 명칭 | 면적(m ²) | | | | 정비계획 | 상한 | |
| 획지1 | 17,228.3 | 영등포구 국제금융로 108-6 일대 | 공동주택 및 부대복리시설 업무시설 | 60이하 | 462.8 | 463.27 이하 | 200m (58층) |

| 기부채납 계획 (순부담) | - 순부담 : 2,651.44 m ² (26.79%) | |
|---------------|---|--------|
| | ※ 순부담 = 토지 기부채납 + 건축물 기부채납 - 대지내 용도 폐지 되는 국·공유지 | |
| | 토지 기부채납 | |
| | 구분 | 순부담율 |
| | 합계 | 32.36% |
| 공공임대업무 | 21.18% | |
| 공공주택 | 11.18% | |
| 건축물 기부채납 | | |
| 구분 | 순부담율 | |
| 합계 | 12.43% | |
| 공공임대업무 | 9.75% | |
| 공공주택 | 2.68% | |

| | |
|-------------------|--|
| 대지내 용도 폐지되는 국·공유지 | 1,781 m ² (18.0%) |
| 건축물의 건축선에 관한 계획 | - 3m : 여의대방로 (11층 이상 벽면한계선 3m 추가후퇴) - 3m : 여의동로, 여의대방로70길, 여의대방로68길 |
| 심의완화 사항 | - 허용용적률 완화 - 허용용적률 (기준용적률 + 인센티브 77%) |
| 차량출입구 허용구간 | - 여의대방로68길변 공동주택 차량 진출입구 1개소 위치 지정 |
| 공공보행통로 | - 폭 6m 이상 공공보행통로 조성 (여의대방로68길-여의대방로70길연결) |
| 공개공지 | - 여의대방로변으로 부지면적의 3% 이상 조성 |





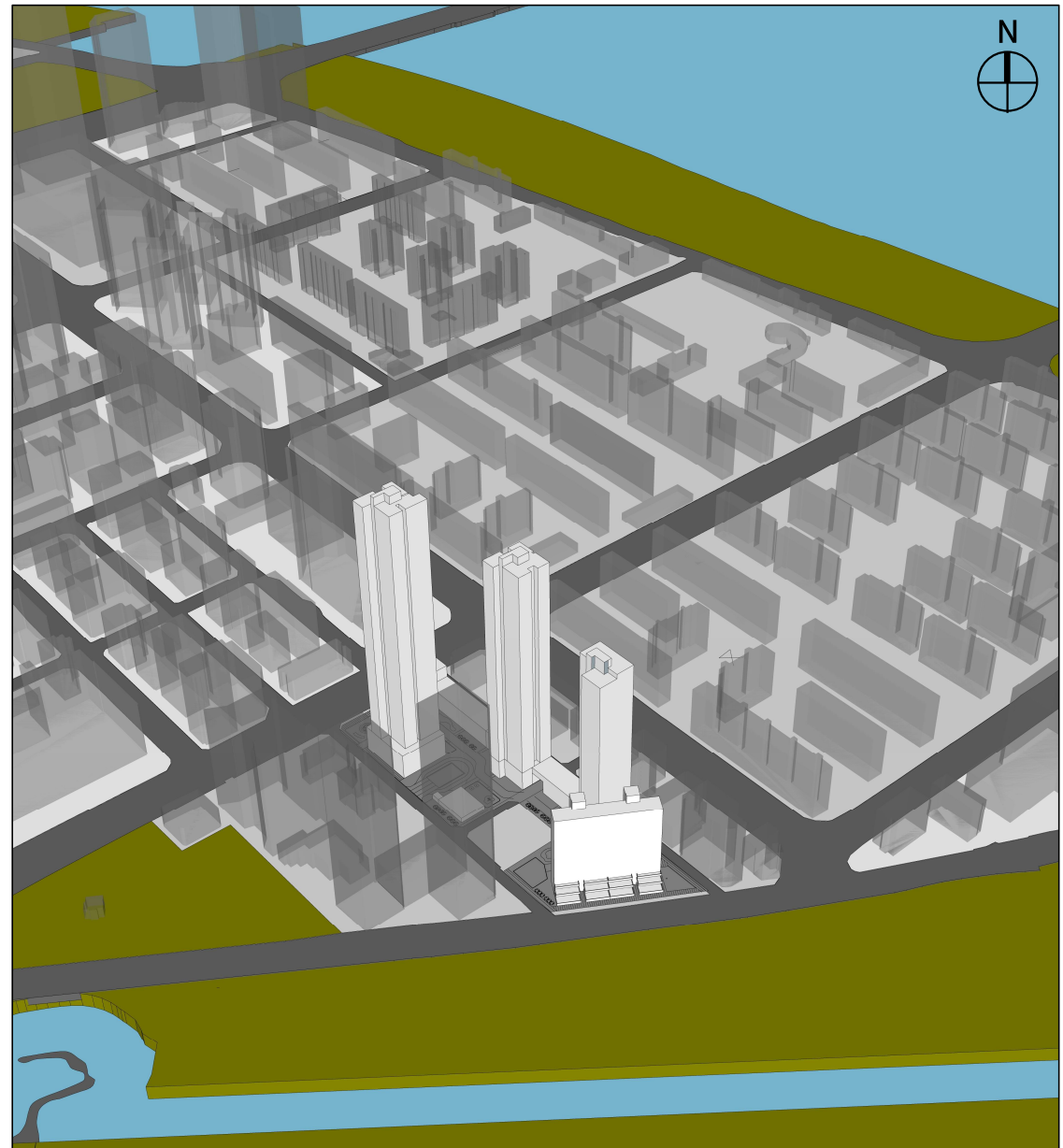
여의도 진주아파트 재건축 정비계획 결정 및 구역 지정(안)

Part 04. 여의도 진주아파트 재건축 건축계획(안)

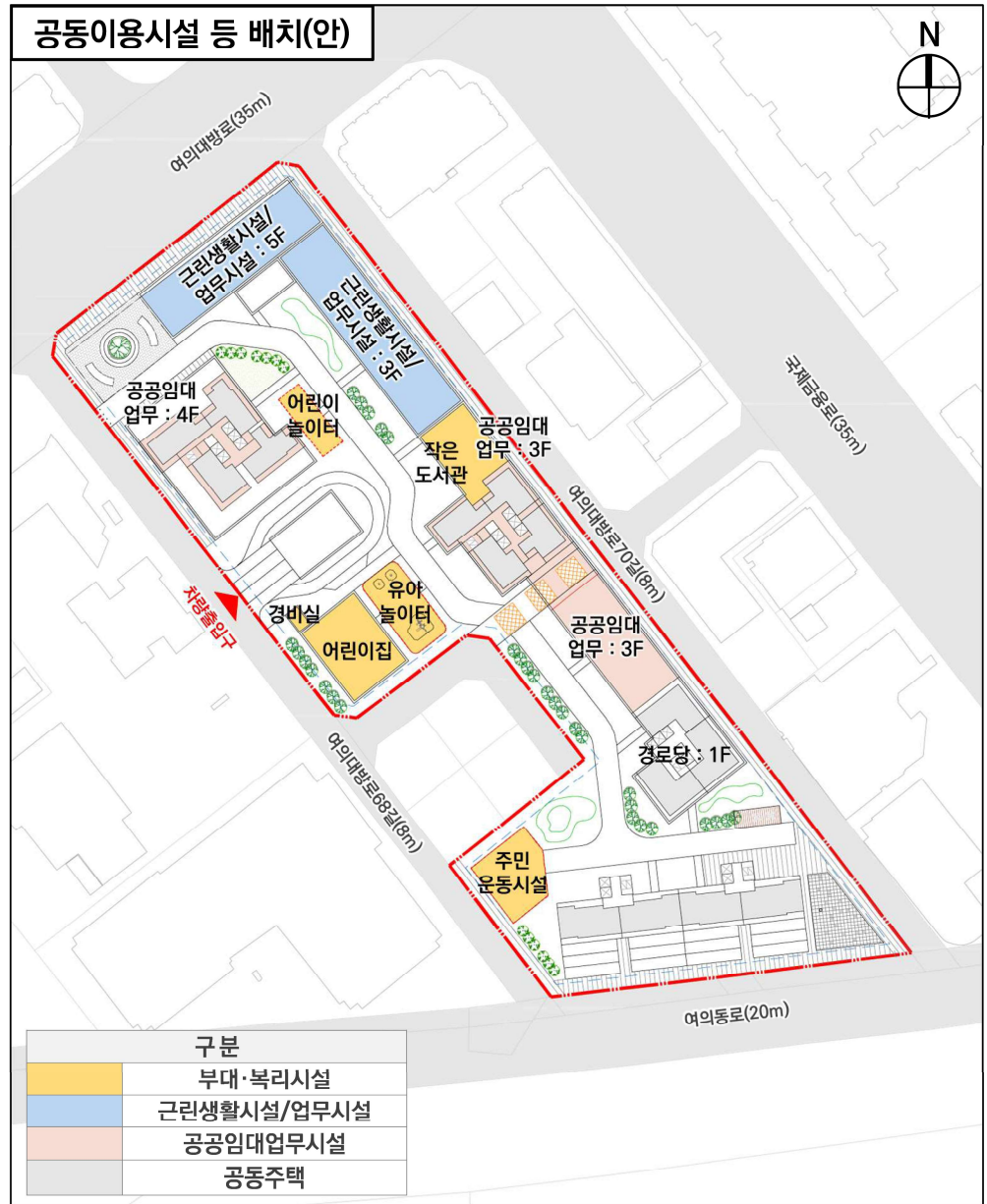
■ 건축개요

| 구분 | | 내용 | | | |
|---------------|---------|---------------------------------------|-----|----|-------|
| 대지면적(㎡) | | 17,228.3 | | | |
| 연면적(㎡) | 지하층 | 51,426.0 | | | |
| | 지상층 | 79,733.28 | | | |
| | 총계 | 131,159.28 | | | |
| 용적률(%) | | 462.8 (463.27% 이하) | | | |
| 건축면적(㎡) | | 6,695.4 | | | |
| 건폐율(%) | | 38.86 (60% 이하) | | | |
| 용도 및 층수 | | 공동주택 및 부대복리시설, 업무시설 지하 4층 / 지상 58층 | | | |
| 구분 | | 세대수(세대) | | | 비율(%) |
| | | 전체 | 분양 | 공공 | |
| 세대수 (전용면적) | 59.95㎡ | 129 | 81 | 48 | 23.1 |
| | 84.98㎡ | 255 | 244 | 11 | 45.8 |
| | 104.50㎡ | 173 | 173 | - | 31.1 |
| | 합계 | 557 | 498 | 59 | 100.0 |
| 구분 | | 주차대수(대) | | | |
| | | 계획 | 법정 | | |
| 주차대수 | 공동주택 | 947 | 671 | | |
| | 근린생활시설 | 44 | 44 | | |
| | 공공임대업무 | 96 | 96 | | |
| | 합계 | 1,087 | 811 | | |

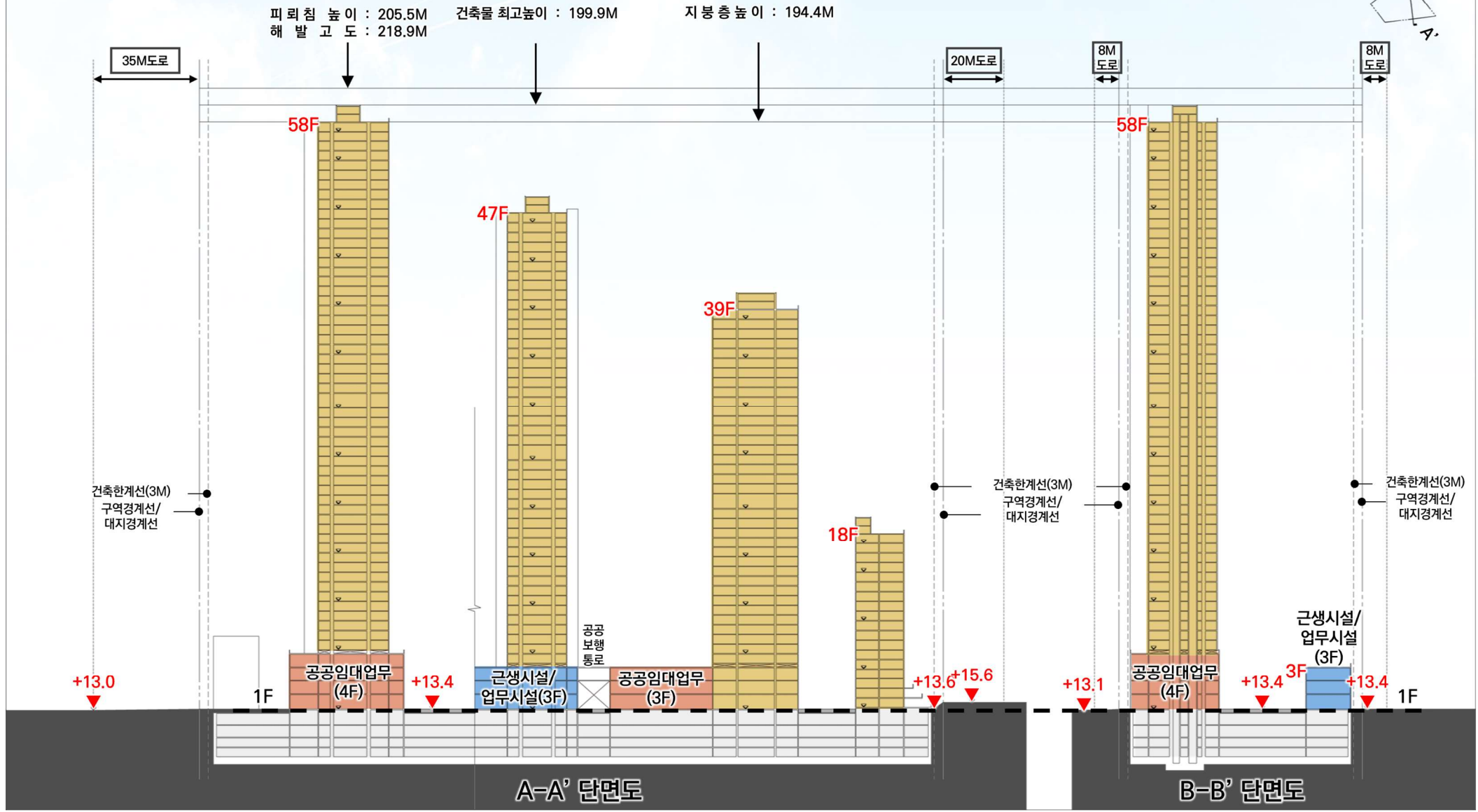
■ 조감도

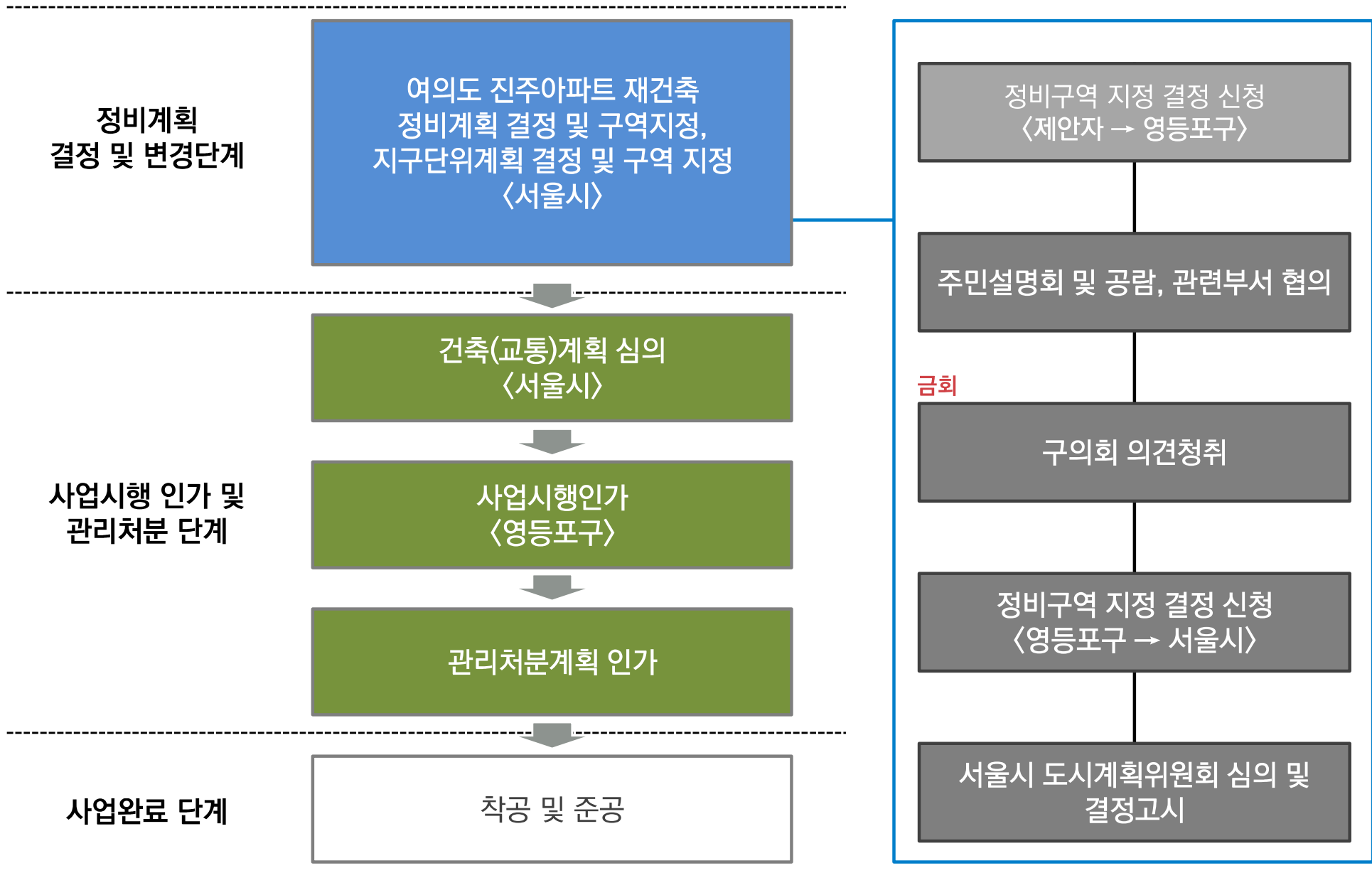


■ 배치도



■ 단면도







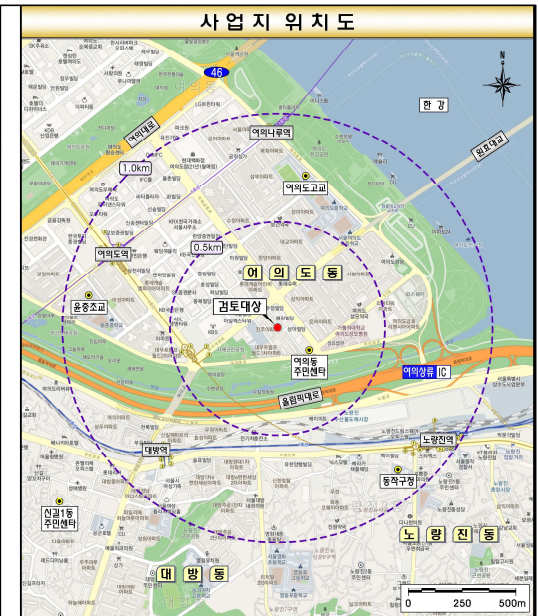
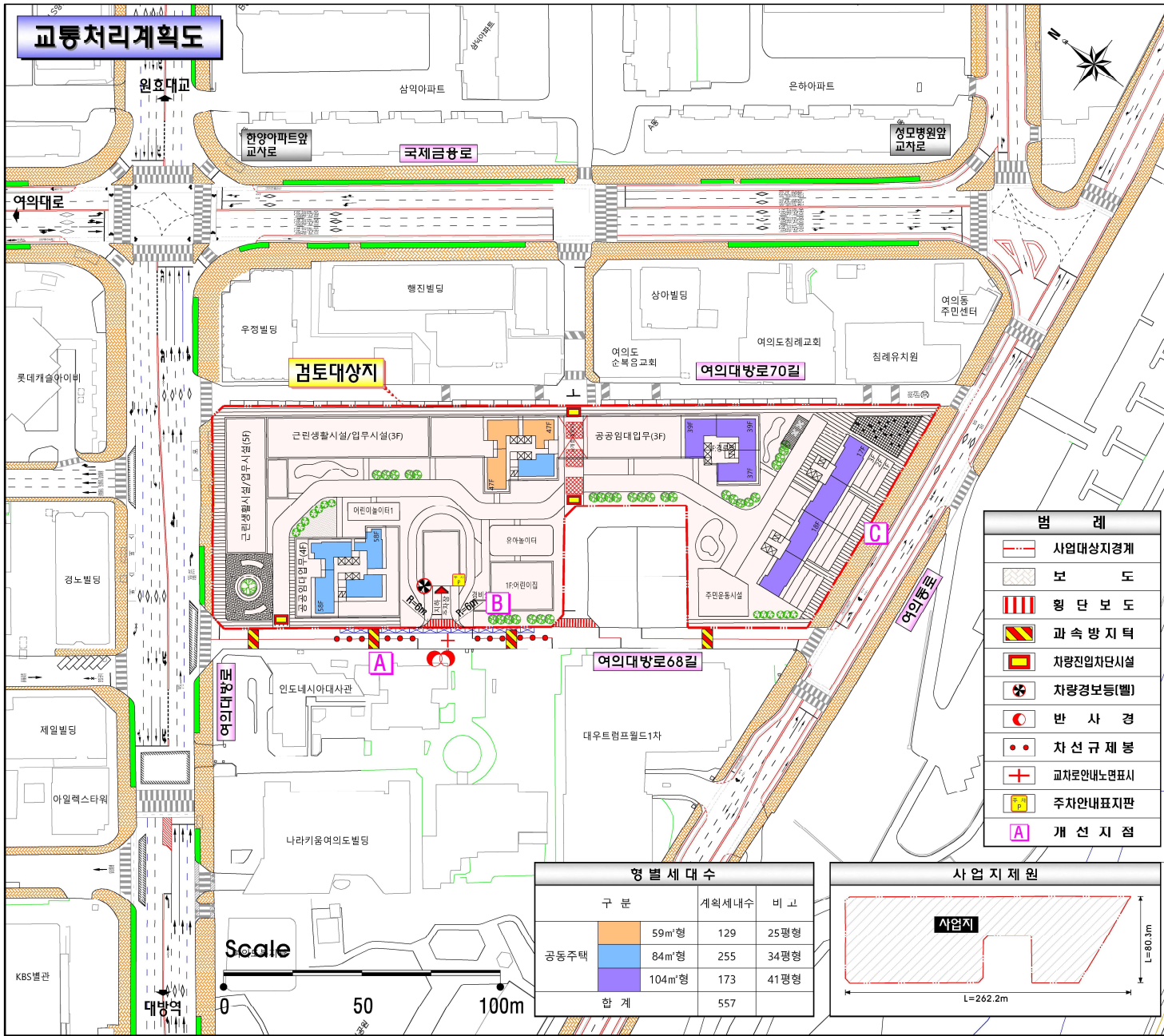
여의도 진주아파트 재건축 정비계획 결정 및 구역 지정(안)

감사합니다.



여의도 진주아파트 재건축 정비계획 결정 및 구역 지정(안)

별첨자료



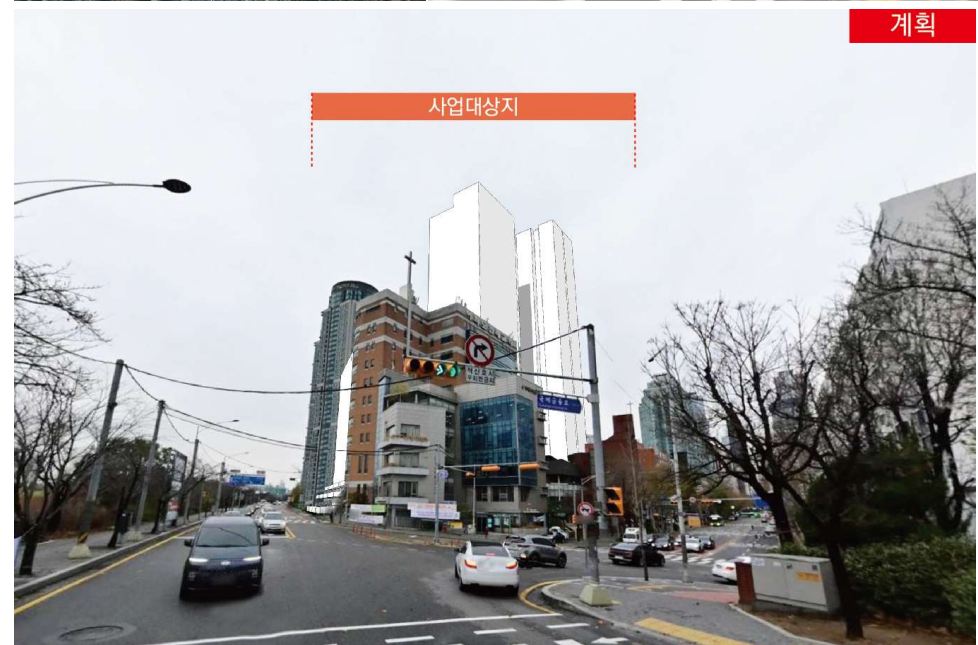
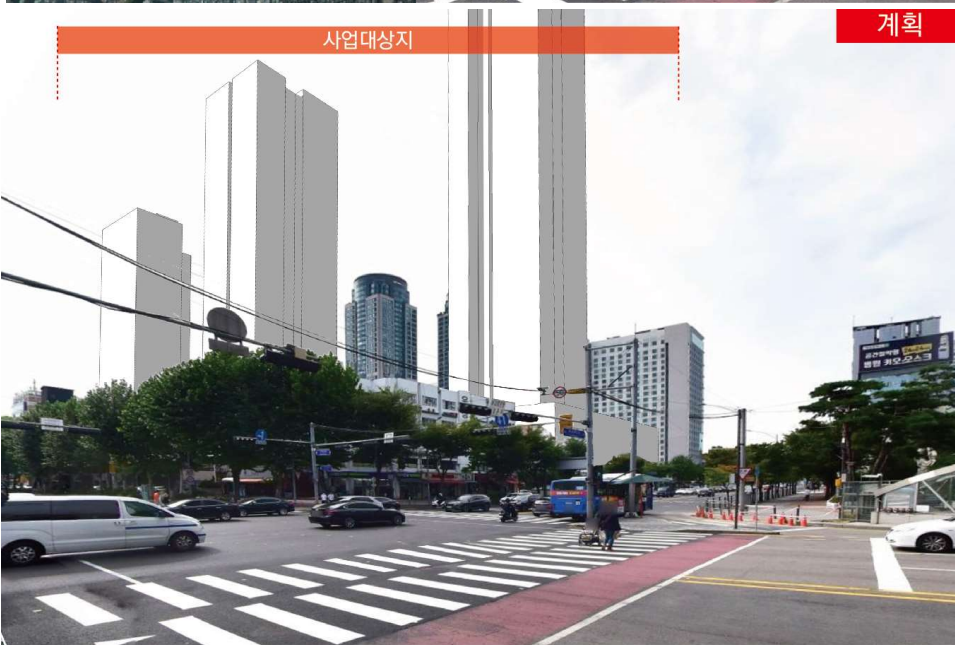
| 구분 | 지점 | 개선방안 |
|--------|----|--|
| 진출입행선 | A | • 여의대방로68길(여의대방로~사업지 차량출입구) 교통운영계획 수립 -노상주차 14면 식재 후 중앙선 설치 운영 |
| | B | • 단지내 보행통행로 출입지점에 차량진입차단시설 설치로 일반차량 진입억제 |
| 보행 | B | • 사업지 차량출입구 우회전 곡선반경 R=6m 확보 |
| | B | • 지아주차장 경사로 전면 평탄부 확보 : L=12m |
| 주차시설 | C | • 사업지 여의동로 접속구간 보도 확장 : B=1.5~2.0m→6.5m |
| | C | • 보행등선 단절지점 횡단보도 설치 : 2개소 |
| 주차시설 | - | • 법정주차대수 : 811면 -건축계획 변경에 따른 변경이 발생 할 수 있음 |
| | - | • 계획주차대수 : 1,087면(법정주차의 134.0% 확보) • 동별 출입구 인접지점에 자전거보관대 설치 |
| 교안전행기타 | - | • 차량속도 저를을 위한 과속방지턱 설치 : 신설 3개소, 정비 1개소 |
| | - | • 시거확보를 위한 반사경 설치 : 양면식 1개소 • 사업지 차량출입구 전면 차선규제봉 설치로 불법주차 억제 • 사업지 차량출입구에 교차로안내노면표시 도색 : 1개소 • 지아주차장 출입구 차량경보등 설치 : 1개소 • 주차안내표지판 설치 : 1개소 • 교통안전시설물은 유관기관과 협의후 설치 (비용은 사업시행자 부담) |

■ 경관시뮬레이션

조망점1



조망점2

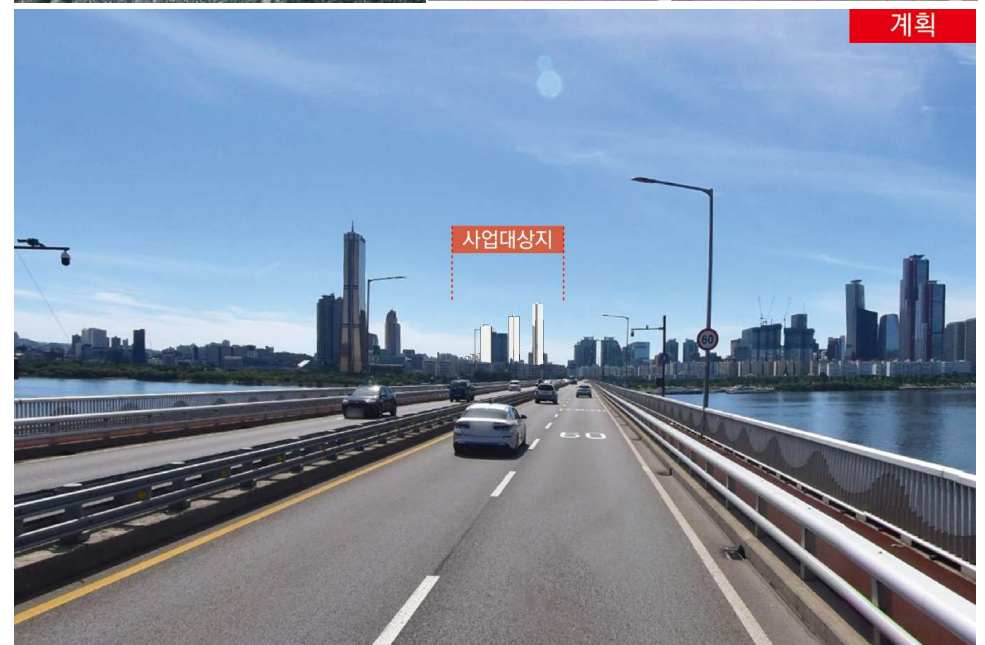
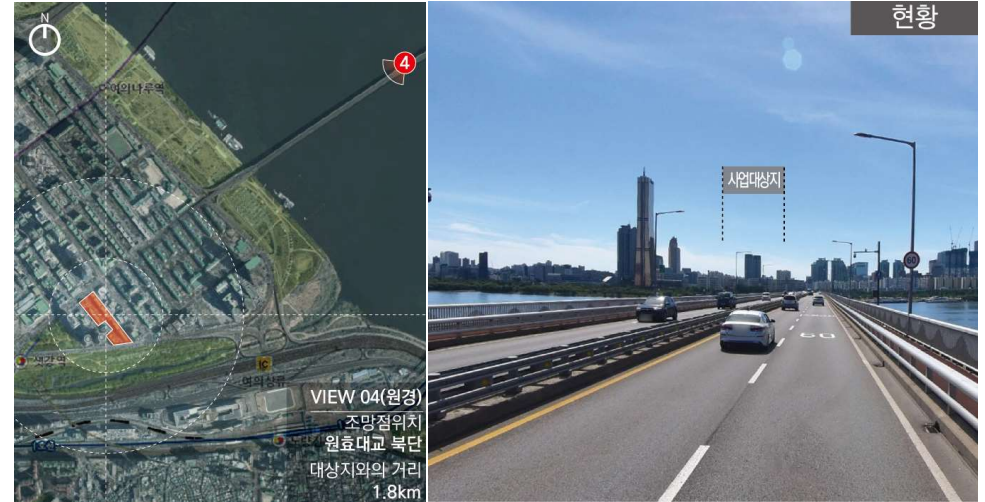


■ 경관시뮬레이션

조망점3



조망점4



■ 스카이라인 시뮬레이션

