

여의도 아파트지구 개발기본계획 및 도시관리 계획 변경(안), 여의도 한양아파트 재건축정비 계획 결정(변경)(안)에 대한 의견청취의 건 심 사 보 고 서

2023. 6. 27.

사회건설위원회

1. 심 사 경 과

가. 제출일자: 2023년 5월 26일

나. 제출자: 영등포구청

다. 회부일자: 2023년 6월 8일

라. 상정일자: 제245회 영등포구의회 2023년도 제1차 정례회

사회건설위원회 제5차 회의(2023. 6. 20.) 상정 의결

2. 제안설명의 요지(제안설명자: 도시국장 김일호)

가. 제안이유

- 영등포구 여의도동 42번지 일원 “여의도 한양아파트”의 재건축정비계획 결정(변경) 및 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)을 위해 주민제안된 정비계획 및 도시관리계획 변경(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 제6항에 의거 구의회 의견을 청취하고자 함.

나. 주요내용

- 2021년 11월부터 시·구·주민이 함께 재건축 정비계획(안) 협의
- 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항 규정에 따라 관련부서 협의 완료

3. 위원회 심사방법

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

4. 심사결과: 의견 없음

여의도 아파트지구 개발기본계획 및 도시관리계획 변경(안), 여의도 한양아파트 재건축정비계획 결정(변경)(안)에 대한 의견청취의 건

| | |
|----------|---------|
| 의안 번호 | 제 178 호 |
|----------|---------|

제출연월일: 2023. 6. .
제 출 자: 영등포구청장

1. 제안이유

영등포구 여의도동 42번지 일원 “여의도 한양아파트”의 재건축정비계획 결정(변경) 및 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)을 위해 주민제안된 정비계획 및 도시관리계획 변경(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 제6항에 의거 구의회 의견을 청취하고자 함.

2. 주요내용

가. 여의도 아파트지구 개발기본계획 결정(변경)(안)

1) 지구의 명칭, 위치 및 면적(변경)

| 구분 | 도면 표시 번호 | 지구명 | 위치 | 면적(m^2) | | | 최초 결정일 | 비고 |
|----|----------------|--------------|-----------------|-------------|----|-----------|---------------------|----|
| | | | | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 기정 | ① | 여의도 아파트지구 | 영등포구 여의도동 일대 | 550,734.4 | - | 550,734.4 | 간피31 (1976.8.21) | |

나. 도시관리계획 결정(변경)(안)

1) 용도지역 결정(변경)(안)

| 구분 | 면적(m^2) | | | 구성비(%) | 비고 |
|-----------|-------------|-------------|----------|--------|----|
| | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 계 | 36,363.0 | - | 36,363.0 | 100.0 | |
| 제3종일반주거지역 | 36,363.0 | 감) 36,363.0 | - | - | |
| 일반상업지역 | - | 증) 36,363.0 | 36,363.0 | 100.0 | |

○ 용도지역 변경(안) 사유서

| 구역명 | 용도지역 | | 면적(m ²) | 변경사유 |
|-------------------------------|---------|------|---------------------|--|
| | 기정 | 변경 | | |
| 여의도 한양아파트 주택재건축 정비구역 | 제3종일반주거 | 일반상업 | 36,363.0 | ◦ 여의도 한양아파트는 주변지역과의 정합성을 고려하여 용도지역 상향하여 계획 |

2) 용도지구 결정(변경)(안) : 변경없음

다. 여의도 한양아파트 정비계획 결정(변경)(안)

1) 정비사업의 시행에 관한 계획

| 결정 구분 | 명칭 | 위치 | 면적(m ²) | | | 비고 |
|----------|----------------------|-----------------|---------------------|------------------------------------|----------|----|
| | | | 기정 | 변경 | 변경후 | |
| 기정 | 여의도 한양아파트 주택재건축사업 | 여의도동 42번지 일대 | 36,363.0 | - | 36,363.0 | - |
| 시행방법 | | 시행예정시기 | 사업시행 예정자 | 정비사업 시행으로 증가예상 세대수 | | 비고 |
| 재건축사업 | | 구역지정 후 3년 이내 | - | 증)368세대 (현황:588세대, 계획:956세대) | | - |

2) 토지이용에 관한 계획(변경)

| 구분 | | 면적(m ²) | 비율(%) | 비고 |
|--------------|------|---------------------|-------|----|
| 합계 | | 36,363.0 | 100.0 | |
| 정비기반 시설용지 | 소계 | 5,161.3 | 14.2 | |
| | 도로 | 3,261.3 | 9.0 | |
| | 공공공지 | 1,900.0 | 5.2 | |
| 획지 | 소계 | 31,201.7 | 85.8 | |
| | 획지 | 31,201.7 | 85.8 | |

3) 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가) 교통시설

○ 도로 결정(변경)(안) 조서

| 구분 | 규모 | | | | 기능 | 연장 (m) | 기점 | 종점 | 사용 형태 | 주요 경과지 | 최초 결정일 | 비고 |
|----|----|----|-----|------------|------------|----------------|-----------|-----------|----------|-----------|-----------|----|
| | 등급 | 류별 | 번호 | 폭원 (m) | | | | | | | | |
| 기정 | 대로 | 1 | 3 | 35m | 주간선 도로 | 473 | 여의도 남단 | 여의도 북단 | 일반도로 | - | - | |
| 변경 | 대로 | 1 | 3 | 35~ 38m | 주간선 도로 | 473 (114) | 여의도 남단 | 여의도 북단 | 일반도로 | - | - | |
| 기정 | 중로 | 1 | 141 | 20~ 25m | 보조 간선도로 | 1,250 | 여의도 남단 | 여의도 북단 | 일반도로 | - | - | |
| 변경 | 중로 | 1 | 141 | 20~ 25m | 보조 간선도로 | 1,250 (116) | 여의도 남단 | 여의도 북단 | 일반도로 | - | - | |
| 신설 | 소로 | 2 | (A) | 9~ 10m | 국지 도로 | 278 | 여의도동5 | 여의도동4 | 일반도로 | - | - | |

※ ()는 구역 내 연장임

○ 도로 결정(변경)(안) 사유서

| 변경전 도로명 | 변경후 도로명 | 변경 내용 | 변경 사유 |
|------------|------------|--------------------------------|---|
| 대로1-3 | 대로1-3 | 도시계획시설선 변경 도로 확폭(35m → 38m) | ◦ 정비구역 내 토지이용을 고려한 도시계획시설 선형 변경 |
| 중로1-141 | 중로1-141 | 도시계획시설선 변경 도로 확폭(20m → 23m) | ◦ 정비구역 내 토지이용을 고려한 도시계획시설 선형 변경 |
| - | 소로2-A | 도시계획시설 신설 B=9~10m, L=278m | ◦ 지구차원의 교통체계 구축 및 단지 접근을 위해 대교아파트 인접부 3차선 도로 신설 |

나) 공간시설

○ 어린이공원 결정(변경)(안) 조서

| 구분 | 도면표 시 번호 | 시설명 | 시설의 세분 | 위치 | 면 적 (m ²) | | | 최초 결정일 | 비고 |
|----|----------------|-----|-----------|--------------------|-----------------------|---------------|-----|-------------------------|-----|
| | | | | | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 폐지 | - | 공원 | 어린이 공원 | 여의도동 42번지 일대 | 1,745.0 | 감) 1,745.0 | - | 서고2006-21 (06.1.12.) | 미집행 |

○ 어린이공원 결정(변경)(안) 사유서

| 도면표시번호 | 시설명 | 변경내용 | 변경사유 |
|--------|-------|-----------------------------|---|
| - | 어린이공원 | ◦ 어린이공원 폐지 - 감) 1,745.0㎡ | ◦ 어린이공원 도시계획시설 현재 미집행 시설이며, 효율적인 정비계획을 위하여 폐지 |

○ 공공공지 결정(안) 조서

| 구분 | 도면표시번호 | 시설명 | 시설의세분 | 위치 | 면적 (㎡) | | | 최초결정일 | 비고 |
|----|--------|------|-------|--------------------|--------|---------------|---------|-------|----|
| | | | | | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 신설 | - | 공공공지 | 공공공지 | 여의도동 42번지 일대 | - | 증) 1,900.0 | 1,900.0 | - | - |

○ 공공공지 결정(안) 사유서

| 도면표시번호 | 시설명 | 변경내용 | 변경사유 |
|--------|------|----------------------------|---|
| - | 공공공지 | ◦ 공공공지 신설 ◦ 증) 1,900.0㎡ | ◦ 신설 예정 지하철 역사의 출입구 신설 및 대중교통 환승시설을 조성하기 위한 공공공지 신설 |

5) 공동이용시설 설치계획

| 구분 | 시설의종류 | 위치 | 면적(㎡) | | | 비고 |
|----|---------|-----|-------|--------------|-----------|---|
| | | | 기정 | 변경 | 변경후 | |
| 신설 | 관리사무소 | 획지1 | - | 증) 129.00 | 129.00 | ◦ 10㎡ + (956세대-50세대) x 0.05㎡ = 55.30㎡ 이상 |
| " | 소계 | " | - | 증) 3,159.88 | 3,159.88 | ◦ [서울특별시 주택조례] 총량기준 100~1,000세대 : 956세대 x 2.5㎡ x 1.25 = 2,987.50㎡ 이상 ◦ 필수 주민공동시설 세부면적기준 (500~1,000세대) 1. 경로당: 225㎡ 이상 2. 어린이집: 330㎡ 이상 3. 작은도서관: 158㎡ 이상 |
| " | 경로당 | " | - | 증) 436.14 | 436.14 | |
| " | 어린이집 | " | - | 증) 476.38 | 476.38 | |
| " | 작은도서관 | " | - | 증) 316.00 | 316.00 | |
| " | 어린이놀이터 | " | - | 증) 1,401.36 | 1,401.36 | |
| " | 주민운동시설 | " | - | 증) 180.00 | 180.00 | |
| " | 다함께돌봄센터 | " | - | 증) 350.00 | 350.00 | |
| " | 근린생활시설 | " | - | 증) 19,055.52 | 19,055.52 | - |
| " | 경비실 | " | - | 증) 120.00 | 120.0 | - |

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있으며, "주택건설기준등에 관한 규정"에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

6) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

| 결정 구분 | 구역 구분 | | 가구 또는 획지 구분 | | 위치 | 정비개량계획(동) | | | | | 비고 |
|----------|-------------------------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------------|-----------|----|----|-----------|----------|----------|
| | 명칭 | 면적(m ²) | 명칭 | 면적(m ²) | | 계 | 존치 | 개수 | 철거후 신축 | 철거 이주 | |
| 기정 | 여의도 한양아파트 주택재건축 정비구역 | 36,363.0 | 획지1 | 31,201.7 | 영등포구 여의도동 42번지 | 9 | - | - | 9 | - | 공동 주택 |

7) 건축물에 관한 계획

가) 건축시설계획

| 구분 | 구역구분 | | 가구 또는 획지 구분 | | 위치 | 주용도 | 건폐율 (%) | 용적률(%) | | 높이(m) | 비고 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-------------------------------|---------------------|---|---------------------|-----------------|------------------|------------|---------------|------------|------------|----|----|------|--------|--------|-------|---------------------|-----|----|-----|--------|---|-----|----|-----|--------|---------------------|-----|---|-----|--------|---|-----|-----|-----|---------|----|------|-------|---------------------|----|------|---------------------------------------|----|------|---|-----|-------|
| | 명칭 | 면적(m ²) | 명칭 | 면적(m ²) | | | | 정비계획 | 상한 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 신설 | 여의도 한양아파트 주택재건축 정비구역 | 36,363.0 | 주택 용지 | 31,201.7 | 여의도동 42번지 일대 | 공동주택 및 부대복리시설 | 60% 이하 | 599.93% 이하 | 600% 이하 | 200m 이하 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 주택의 규모 및 규모별 건설비율 | | | <ul style="list-style-type: none"> ◦ 건립규모 및 비율 - 85m²이하 규모의 주택이 전체연면적에서 차지하는 비율 : 60.1% <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>총세대수</th> <th>임대(세대)</th> <th>분양(세대)</th> <th>비율(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>60m² 이하</td> <td>192</td> <td>76</td> <td>116</td> <td>20.08%</td> </tr> <tr> <td>60m²~85 m²이하</td> <td>382</td> <td>33</td> <td>349</td> <td>39.96%</td> </tr> <tr> <td>85m² 초과</td> <td>382</td> <td>-</td> <td>382</td> <td>39.96%</td> </tr> <tr> <td>계</td> <td>956</td> <td>109</td> <td>847</td> <td>100.00%</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ◦ 오피스텔 59m², 84m² 평형대 건립 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>총세대수</th> <th>비율(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>60m² 이하</td> <td>64</td> <td>50.0</td> </tr> <tr> <td>60m²~85m²이하</td> <td>64</td> <td>50.0</td> </tr> <tr> <td>계</td> <td>128</td> <td>100.0</td> </tr> </tbody> </table> | | | | | | | | | 구분 | 총세대수 | 임대(세대) | 분양(세대) | 비율(%) | 60m ² 이하 | 192 | 76 | 116 | 20.08% | 60m ² ~85 m ² 이하 | 382 | 33 | 349 | 39.96% | 85m ² 초과 | 382 | - | 382 | 39.96% | 계 | 956 | 109 | 847 | 100.00% | 구분 | 총세대수 | 비율(%) | 60m ² 이하 | 64 | 50.0 | 60m ² ~85m ² 이하 | 64 | 50.0 | 계 | 128 | 100.0 |
| 구분 | 총세대수 | 임대(세대) | 분양(세대) | 비율(%) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 60m ² 이하 | 192 | 76 | 116 | 20.08% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 60m ² ~85 m ² 이하 | 382 | 33 | 349 | 39.96% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 85m ² 초과 | 382 | - | 382 | 39.96% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 계 | 956 | 109 | 847 | 100.00% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 구분 | 총세대수 | 비율(%) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 60m ² 이하 | 64 | 50.0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 60m ² ~85m ² 이하 | 64 | 50.0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 계 | 128 | 100.0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 심의완화사항 | | | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 건축물의 건축선에 관한 계획 | | | <ul style="list-style-type: none"> ◦ 건축한계선: 국제금융로변 획지선으로부터 6m, 여의대방로변, 국제금융로7길변 획지선으로부터 8m, 동측신설도로, 공공공지면 획지선으로부터 3m ◦ 벽면지정선: 국제금융로변 획지선으로부터 10m | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 기타사항 | | | ◦ 공공보행통로 : 단지 내 중앙부 8m | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

※ 임대주택 공급에 관한 사항은 동시·동일 하게 공개추첨 방법으로 선정함

※ 건축물에 관한 계획은 건축설계 시 변경될 수 있음

나) 용적률계획

| 구분 | 산정내용 | | | | | | | |
|-----------------------------|---------------------------------|---|---|--------------|----------|------------------------|----------------------------|--------------------------------------|
| | 토지이용 계획 | 계 | 대지면적 | 신설 정비기반시설(㎡) | | | 기존 정비기반 시설내 국·공유지 | 대지(획지)내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지 |
| 소계 | | | | 부지(A) | | 건축물 기부채납 환산면적(B) | | |
| | | | 토지 | 건축물 대지면적 | | | | |
| | 36,363.0㎡ | 31,201.7㎡ | 15,718.80 | 5,161.30 | 6,230.62 | 4,326.88 | - | - |
| 공공시설 부지 제공면적 (순부담) | 소계(A+B) | | <ul style="list-style-type: none"> 순부담 = 새로 설치하는 기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 면적 - 대지 내 용도폐지 되는 국·공유지 면적 - 새로 설치하는 기반시설 면적(A+B) : 11,391.92㎡+4,326.88㎡ = 15,718.80㎡ ⇒ (순부담) 15,718.80㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 15,718.80㎡(구역대비 43.23%) | | | | | |
| | A | 공공시설 토지면적 | <ul style="list-style-type: none"> ① 도로 : 3,261.3㎡ ② 공공공지 : 1,900.0㎡ | | | | | |
| | | 건축물 대지면적 | <ul style="list-style-type: none"> ① 공공임대주택 <ul style="list-style-type: none"> 건축물 연 면 적 : 17,237.29㎡(전용면적 7,361.50㎡) 건축물 대지면적 : 1,838.61㎡ = $\frac{\text{주거연면적}}{\text{전체연면적}} \times \frac{\text{공공임대 전용면적}}{\text{주거 전용면적}} \times \text{대지면적}$ = $\frac{214,964.9637\text{㎡}}{290,522.3410\text{㎡}} \times \frac{7,361.5000\text{㎡}}{92,436.3100\text{㎡}} \times 31,201.7\text{㎡}$ ② 공공업무사무실 <ul style="list-style-type: none"> 건축물 연 면 적 : 29,643.42㎡(전용면적 23,139.73㎡) 건축물 대지면적 : 4,392.01㎡ = $\frac{\text{비주거연면적}}{\text{전체연면적}} \times \frac{\text{공공시설전용면적}}{\text{비주거 전용면적}} \times \text{대지면적}$ = $\frac{75,557.3773\text{㎡}}{290,522.3410\text{㎡}} \times \frac{23,139.7255\text{㎡}}{42,753.4022\text{㎡}} \times 31,201.7\text{㎡}$ | | | | | |
| B | 공공시설 설치에 대한 환산부지 면적 | <ul style="list-style-type: none"> ① 공공임대주택 <ul style="list-style-type: none"> 건축물 환산부지 : 662.04㎡ = ①공공시설등 설치비용(원)/②용적률을 완화 받고자하는 부지가액(원/㎡) : ① = 건축연면적 × 설치비용 기준^{주1)} = 59형(10,680.85㎡ × 1,035,568원/㎡) + 84형(6,556.44㎡ × 1,038,705원/㎡) = 17,870,949,692원 : ② = 공시지가^{주3)} × 2 = 13,496,932 × 2 = 26,993,865원 ② 공공업무사무실 <ul style="list-style-type: none"> 건축물 환산부지 : 3,664.84㎡ = ①공공시설등 설치비용(원)/②용적률을 완화 받고자하는 부지가액(원/㎡) : ① = 건축연면적 × 설치비용 기준^{주2)} = 29,643.42㎡ × 3,337,273원/㎡ = 98,928,175,173원 : ② = 공시지가^{주3)} × 2 = 13,496,932 × 2 = 26,993,865원 | | | | | | |
| | | <p>주1) 공공건설임대주택 표준건축비(국토부고시 제2023-64호) 중 59형, 84형(구분 면적별 5층이하~21층이상 평균가)</p> <p>주2) 2022 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(서울시)</p> <p>= 3,671,000원/㎡(면적3,337,273) (공공업무사무소, 연면적 5,000㎡초과)</p> <p>주3) 건축허가시점 직전 고시된 개별공시지가 (2023.01.기준)</p> | | | | | | |

| 구분 | 산정내용 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|------------------------------------|---------|--|---|--------|--|--|----------|-----------|--------|------|-----------------------|-------|---------------------------|-------------------|--------|----------|--------|-------|-----------------------------------|--------|--------|-------------------|--------|-------|---------------------------|-----------|-------|--------------|------------------------------------|-------|----|----------------------------------|--------|--|----------------------|-------|---|------------|-------|---|-------------------------|--------|---|----------------------|--------|--------|---------------|-------|----------------------------|----|---------|---|-------------|-------|---------------|----|---------|-----------|
| 허용 용적률 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 기준용적률 + 허용용적률 인센티브 항목 = 230% + 120% = 350% ○ 허용용적률 인센티브 항목 ○ 필수 이행(20% 이상 의무달성) ※ 필수 이행항목 중 이행하지 않은 항목은 계획유도 인센티브에 적용가능 <table border="1" data-bbox="384 371 1433 504"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th colspan="2">인센티브</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">허용 용적률 인센티브</td> <td rowspan="3">필수 이행</td> <td>우수디자인</td> <td>15.00%</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>공공보행통로</td> <td>7.23%</td> <td>주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성</td> </tr> <tr> <td>소계</td> <td>22.23%</td> <td>> 20% 적용</td> </tr> </tbody> </table> | | | 구분 | 인센티브 | | 비고 | 허용 용적률 인센티브 | 필수 이행 | 우수디자인 | 15.00% | - | 공공보행통로 | 7.23% | 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 | 소계 | 22.23% | > 20% 적용 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 구분 | 인센티브 | | 비고 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 허용 용적률 인센티브 | 필수 이행 | 우수디자인 | 15.00% | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 공공보행통로 | 7.23% | 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 소계 | 22.23% | > 20% 적용 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ○ 계획유도(허용용적률 120% 완화) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 허용 용적률 | <table border="1" data-bbox="384 562 1433 1570"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th colspan="2">인센티브</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="16">허용 용적률 인센티브</td> <td rowspan="16">계획 유도</td> <td>제로에너지 건축물</td> <td>11.00%</td> <td>ZEB5</td> </tr> <tr> <td>재활용 건축자재 사용량의 용적비율</td> <td>4.00%</td> <td>20% 이상</td> </tr> <tr> <td>리모델링이 용이한 공동주택</td> <td>10.00%</td> <td>관련규정 충족시</td> </tr> <tr> <td>친환경자동차</td> <td>6.00%</td> <td>전기차 충전시설 법적의무량의 20% 초과 설치 및 개방</td> </tr> <tr> <td>녹지생태도심</td> <td>10.00%</td> <td>개방형녹지의 20% 이상 설치시</td> </tr> <tr> <td>자연지반보존</td> <td>7.63%</td> <td>자연토양 및 투수성 포장, 지하구조물 미설치시</td> </tr> <tr> <td>빗물이용시설 설치</td> <td>9.20%</td> <td>의무설치용량 초과 적용</td> </tr> <tr> <td>장애물없는 생활환경 인증제도에 따른 우수등급 인증시</td> <td>6.00%</td> <td>우수</td> </tr> <tr> <td>비주거시설 생활공유가로배치 (주민공동시설 제외)</td> <td>10.00%</td> <td>지상에 설치된 (주민공동시설은 제외한) 비주거시설총량의 1/2 이상 생활공유가로 배치</td> </tr> <tr> <td>공개공지 법적의무면적 초과조성시</td> <td>6.56%</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>전면공지 추가 조성</td> <td>6.31%</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>지하철연결통로 및 지하철 출입구 조성</td> <td>11.50%</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>단지 내 부대복리시설 외부 개방</td> <td>15.00%</td> <td>40% 개방</td> </tr> <tr> <td>세대구분형(분리형) 주택</td> <td>5.37%</td> <td>전용면적 85㎡ 이상인 세대수 10% 이상 도입</td> </tr> <tr> <td>소계</td> <td>118.57%</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>필수 이행항목 초과분</td> <td>1.63%</td> <td>필수이행항목 중 지역특화</td> </tr> <tr> <td>합계</td> <td>120.20%</td> <td>> 120% 적용</td> </tr> </tbody> </table> | | | 구분 | 인센티브 | | 비고 | 허용 용적률 인센티브 | 계획 유도 | 제로에너지 건축물 | 11.00% | ZEB5 | 재활용 건축자재 사용량의 용적비율 | 4.00% | 20% 이상 | 리모델링이 용이한 공동주택 | 10.00% | 관련규정 충족시 | 친환경자동차 | 6.00% | 전기차 충전시설 법적의무량의 20% 초과 설치 및 개방 | 녹지생태도심 | 10.00% | 개방형녹지의 20% 이상 설치시 | 자연지반보존 | 7.63% | 자연토양 및 투수성 포장, 지하구조물 미설치시 | 빗물이용시설 설치 | 9.20% | 의무설치용량 초과 적용 | 장애물없는 생활환경 인증제도에 따른 우수등급 인증시 | 6.00% | 우수 | 비주거시설 생활공유가로배치 (주민공동시설 제외) | 10.00% | 지상에 설치된 (주민공동시설은 제외한) 비주거시설총량의 1/2 이상 생활공유가로 배치 | 공개공지 법적의무면적 초과조성시 | 6.56% | - | 전면공지 추가 조성 | 6.31% | - | 지하철연결통로 및 지하철 출입구 조성 | 11.50% | - | 단지 내 부대복리시설 외부 개방 | 15.00% | 40% 개방 | 세대구분형(분리형) 주택 | 5.37% | 전용면적 85㎡ 이상인 세대수 10% 이상 도입 | 소계 | 118.57% | - | 필수 이행항목 초과분 | 1.63% | 필수이행항목 중 지역특화 | 합계 | 120.20% | > 120% 적용 |
| | 구분 | 인센티브 | | 비고 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 허용 용적률 인센티브 | 계획 유도 | 제로에너지 건축물 | 11.00% | ZEB5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 재활용 건축자재 사용량의 용적비율 | 4.00% | 20% 이상 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 리모델링이 용이한 공동주택 | 10.00% | 관련규정 충족시 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 친환경자동차 | 6.00% | 전기차 충전시설 법적의무량의 20% 초과 설치 및 개방 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 녹지생태도심 | 10.00% | 개방형녹지의 20% 이상 설치시 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 자연지반보존 | 7.63% | 자연토양 및 투수성 포장, 지하구조물 미설치시 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 빗물이용시설 설치 | 9.20% | 의무설치용량 초과 적용 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 장애물없는 생활환경 인증제도에 따른 우수등급 인증시 | 6.00% | 우수 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 비주거시설 생활공유가로배치 (주민공동시설 제외) | 10.00% | 지상에 설치된 (주민공동시설은 제외한) 비주거시설총량의 1/2 이상 생활공유가로 배치 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 공개공지 법적의무면적 초과조성시 | 6.56% | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 전면공지 추가 조성 | 6.31% | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 지하철연결통로 및 지하철 출입구 조성 | 11.50% | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 단지 내 부대복리시설 외부 개방 | 15.00% | 40% 개방 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 세대구분형(분리형) 주택 | 5.37% | 전용면적 85㎡ 이상인 세대수 10% 이상 도입 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 소계 | 118.57% | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 필수 이행항목 초과분 | 1.63% | 필수이행항목 중 지역특화 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 합계 | 120.20% | > 120% 적용 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 개발가능 (상한) 용적률 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 ○ 상한용적률은 도시계획과의 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정(2021.11.25)」 적용 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <ul style="list-style-type: none"> ○ 개발가능용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3×가중치×α(토지) + 0.7×α(건축물)) ※ 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(2019.01.16, 서울시) 적용 ⇒ 350% × (1 + 1.3 × 0.4562 + 0.7 × 0.1733) = 600.03% <table border="1" data-bbox="352 1832 1401 1989"> <tbody> <tr> <td>α(토지)</td> <td>α = 공공시설등부지(토지*) 제공면적/공공시설등부지(토지*)제공 후 부지면적 = 11,391.92㎡ / 24,971.08㎡ = 0.4562</td> </tr> <tr> <td>α(건축물)</td> <td>α = 공공시설등부지(건축물환산부지) 제공면적/공공시설등부지(토지*)제공 후 부지면적 = 4,326.88㎡ / 24,971.08㎡ = 0.1733</td> </tr> <tr> <td colspan="2">※공공시설등 부지(토지) = '기부채납 부지' 및 '건축물 기부채납 토지지분' 포함</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ○ 정비계획 용적률 : 600%이하 | | | α(토지) | α = 공공시설등부지(토지*) 제공면적/공공시설등부지(토지*)제공 후 부지면적 = 11,391.92㎡ / 24,971.08㎡ = 0.4562 | α(건축물) | α = 공공시설등부지(건축물환산부지) 제공면적/공공시설등부지(토지*)제공 후 부지면적 = 4,326.88㎡ / 24,971.08㎡ = 0.1733 | ※공공시설등 부지(토지) = '기부채납 부지' 및 '건축물 기부채납 토지지분' 포함 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| α(토지) | α = 공공시설등부지(토지*) 제공면적/공공시설등부지(토지*)제공 후 부지면적 = 11,391.92㎡ / 24,971.08㎡ = 0.4562 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| α(건축물) | α = 공공시설등부지(건축물환산부지) 제공면적/공공시설등부지(토지*)제공 후 부지면적 = 4,326.88㎡ / 24,971.08㎡ = 0.1733 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ※공공시설등 부지(토지) = '기부채납 부지' 및 '건축물 기부채납 토지지분' 포함 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

다) 공공주택 건설에 관한 계획

○ 공공주택 공급면적 산출 근거

| | |
|------|---|
| 계획기준 | <ul style="list-style-type: none"> ◦ 공공주택(공공기여) 건설 : 국계법 제52조의2 제1항제3호 및 동법 시행령 제46조에 따름 ◦ 도시계획조례 제55조제3항 [별표3] 제2호에 따라 주거용 용적률은 400% 이하이며, 임대주택을 추가 확보하는 경우 완화될 수 있다. ◦ 공공목적의 공공주택 용도 |
|------|---|

| | | | | | | | |
|-------------------------------|----------------------------|---|---------|------------------------|-----|-------------------------|----------------------------------|
| 공공주택 (주거용적률 완화) 산출근거 | 용적률 증가분 | ◦ 434.88%(계획주거용적률) - 400%(조례상 주거용적률) = 34.88% | | | | | |
| | 초과 연면적 | ◦ 31,201.7m ² (대지면적) × 34.88% = 10,881.69m ² 이상 | | | | | |
| | 공공주택 (주거용적률완화) 확보 계획 | 세대규모(m ²) | | | 세대수 | 연면적 | 비고 |
| | | 전용면적 | 공급면적 | 지상층 부대복리 시설 | | | |
| | | 합계 | | | 109 | 10,923.82m ² | >10,881.69m(초과) |
| | | 59.98 | 86.5780 | 2.5186 | 76 | 6,771.34m ² | 정비계획 용적률 완화(공공기여)에 따른 공공주택 |
| 84.94 | 122.2659 | 3.5667 | 33 | 4,152.48m ² | | | |

3. 추진경과

- 2017.06.26. 여의도 한양아파트 안전진단 D등급
- 2021.11.18. 신속통합기획 신청(주민→자치구→서울시)
- 2021.12.15. 신속통합기획 대상지 선정
- 2022.01.~2022.12. 신속통합기획 수립
- 2022.08.04. 사업시행자 지정고시(KB부동산신탁)
- 2023.01.19. 여의도 한양아파트 신속통합기획 확정
- 2023.02.28. 여의도 한양아파트 정비계획 변경(안) 접수
- 2023.03.09.~ 2023.03.31. 관련부서 협의 및 유관기관 협의

4. 주민 의견 청취 및 관련부서 협의 결과

- 주민설명회: 2023. 6월 중 예정
- 주민공람
 - 공 고 일: 2023.05.18.
 - 공고기간: 공고일로부터 30일 이상
- 관련부서 협의
 - 협의기간: 2023.03.09.~31.
 - 협의의견 및 조치계획: 일부 협의부서 협의의견 미회신

5. 검토의견

금회 상정안건은 건설부고시 제131호(1976.8.21.)로 여의도 아파트지구 지정되고, 서울특별시고시 제2006-21호(2006.1.2.)로 「여의도 아파트지구 개발기본계획(정비계획) 변경」된 영등포구 여의도 한양아파트에 대하여 재건축정비사업을 통해 신속한 주거환경 정비를 도모하고자 하는 사항으로 용도지역, 토지이용계획 변경 및 건축밀도계획(용적률, 높이) 변경에 대하여 '서울시 신속통합기획 절차'를 통해 사전 검토 완료한바, 정비계획 결정(변경) 및 도시관리계획 결정(변경)을 위하여 구의회 의견을 청취하고자 제출함.

관련부서 협의의견 및 조치계획

1. 관련부서 협의결과

- 협의기간: 2023.02.02.~16.
- 협의부서: 서울시(14), 영등포구(8), 유관기관(6)
- 협의의견 및 조치계획

| 구분 | | 의견내용 | 조치계획 | 비고 |
|----|-----------------------------------|--|---|----|
| 1 | 비주거용도 의무비율 확보 | 서울시 공동주택 지원과, 주거사업과, 상임기획과 <ul style="list-style-type: none"> ◦ 「서울특별시 도시계획」 조례 [별표3] 에 따른 비주거 용도 의무비율(전체 연면적의 20% 이상)에 적합하게 계획 바람 | <ul style="list-style-type: none"> ◦ 「서울특별시 도시계획」 조례 [별표3]에 따른 비주거 용도 의무비율(전체 연면적의 20% 이상)에 적합하게 20.02% 계획 하였음. | 반영 |
| 2 | 여의도 아파트지구 지구단위계획(안)과 용적률계획 정합성 확보 | 서울시 공동주택 지원과, 상임기획과 <ul style="list-style-type: none"> ◦ 허용용적률 인센티브 사항은 여의도 아파트지구 지구단위계획 수립 중인 내용과의 정합성을 확보 바람 | <ul style="list-style-type: none"> ◦ 허용용적률인센티브 사항은 현재 공람 중인 '여의도 아파트지구 지구단위계획(안)'을 반영하여 계획하였음. | 반영 |
| 3 | 신속 통합기획과의 정합성 | 서울시 공동주택 지원과, 상임기획과 <ul style="list-style-type: none"> ◦ 도로 확폭 및 자전거도로 계획에 대한 도로 단면 제시하고 적정성 검토 바람 ◦ '여의대방로(대로 1-3)계획'은 '신속통합기획 정비계획 가이드라인'상 자전거도로를 포함하여 조성토록 한 바, 횡단구성계획 조정 검토 필요. | <ul style="list-style-type: none"> ◦ 여의대방로(대로 1-3)계획'은 '신속통합기획 정비계획 가이드라인'상 자전거도로를 포함하여 조성토록 한 바, 횡단구성계획 조정 하였음. | 반영 |
| | | 서울시 상임기획과 <ul style="list-style-type: none"> ◦ 스카이라인 및 경관계획은 '신속통합기획 건축계획 가이드라인'상 한강접근로(여의대방로) 변은 '오픈형 경관 형성을 위한 V자형 스카이라인 형성'토록 한 바, 동측 주동(104동)의 스카이라인계획(49층) 적정성 검토 필요. | | |