

여의도 공작아파트 주택재건축사업 정비계획수립 및 정비구역지정(안)

- 구 의회 의견청취 -

2018. 03.

목 차

01. 사업 개요
02. 정비 계획(안)
03. 건축 계획(안)
04. 관련기관(부서)협의 및 주민공람

01. 사업개요

사업개요

■ 사업명칭

여의도 공작아파트주택재건축정비사업

위 치	영등포구 여의도동 21-2번지
면 적	16,929㎡ (5,121평)
용도지역	일반상업지역

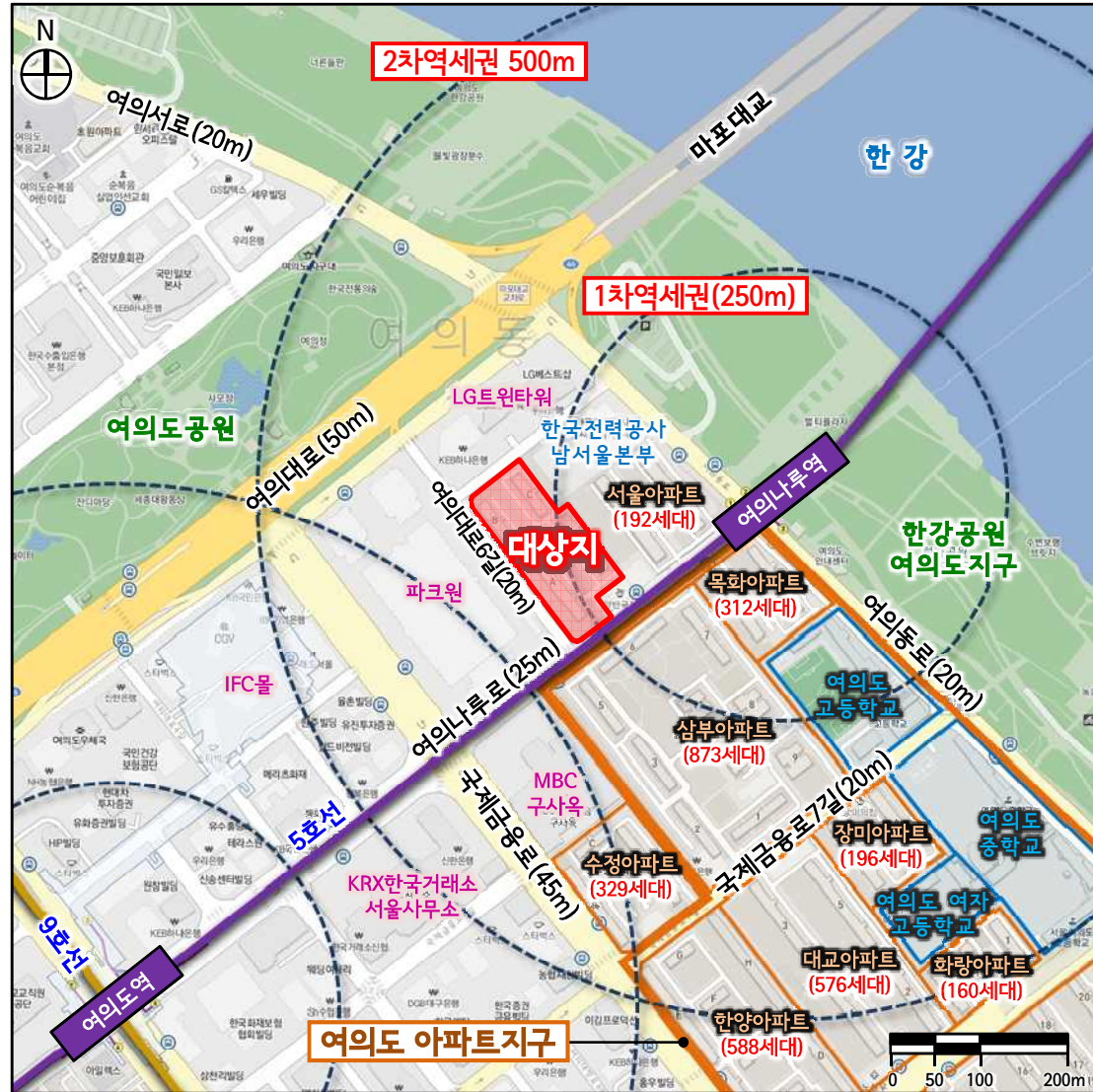
■ 관련법규

도시 및 주거환경정비법 제8조

■ 일반현황

토 지 현 황	<ul style="list-style-type: none"> •전체 필지수: 2필지 •아파트: 1필지(16,830㎡ (99.4%)) •가스정압시설: 1필지(99㎡ (0.6%))
건축물 현 황	•아파트: 4동(12층)
권리자 현 황	<ul style="list-style-type: none"> •아파트: 373세대 •가스정압시설: 2인

■ 위치도



추진경위 및 향후일정

1976. 08. 06	• 여의도 공작아파트 사용승인(42년 경과)
2017. 06. 26	• 건축물 안전진단 결과(노후도:D등급)통보 재건축판정
2017. 06. 30	• 정비계획 지정(안) 주민제안 요청(동의율 81.2%)(주민→영등포구)
2017. 07. 26 ~ 12.07	• 관련기관 및 유관부서 협의(2회/ 26개부서)
2017. 12. 22 ~ 2018. 01. 20	• 주민공람·공고(30일)
2017. 12. 28	• 주민설명회(영등포구)
2018. 03. 05	• 구의회 의견청취
2018. 03.~ 05.(향후일정)	• 서울시 결정신청 및 도시계획위원회 심의(예정)
2018. 06.~ (향후일정)	• 결정고시(예정)

02. 정비계획(안)

정비계획 (안)

■ 기존구역현황 : 권리자 375인

■ 기존세대현황(총세대/세입세대) : 총 373세대 / 200세대

정비계획(안)

P27 개발가능용적률 산정

P28 소형임대주택

구 분	구역명	주용도	면적(㎡)	건폐율	용적률		최고층수	세대수/소형임대
					정비계획	법적상한		
신 설	여의도 공작아파트 주택재건축 정비구역	공동주택 및 부대복리시설 숙박업무판매시설	16,929	60%이하	450% 이하	571.4% 이하	최고 50층이하	634세대/157세대

용도지역 사항 (변경없음)

용도지역	면 적(㎡)		
	기 정	증 감	변 경
합 계	16,929	-	16,929
일반상업지역	16,929	-	16,929

공공시설 부담사항

부담사항	총부담	순부담
공공시설 450㎡ 건축물연면적 2,530㎡ (토지환산 474.1㎡)	924.1㎡ (사업면적대비 5.46%)	924.1㎡ (사업면적대비 5.46%)

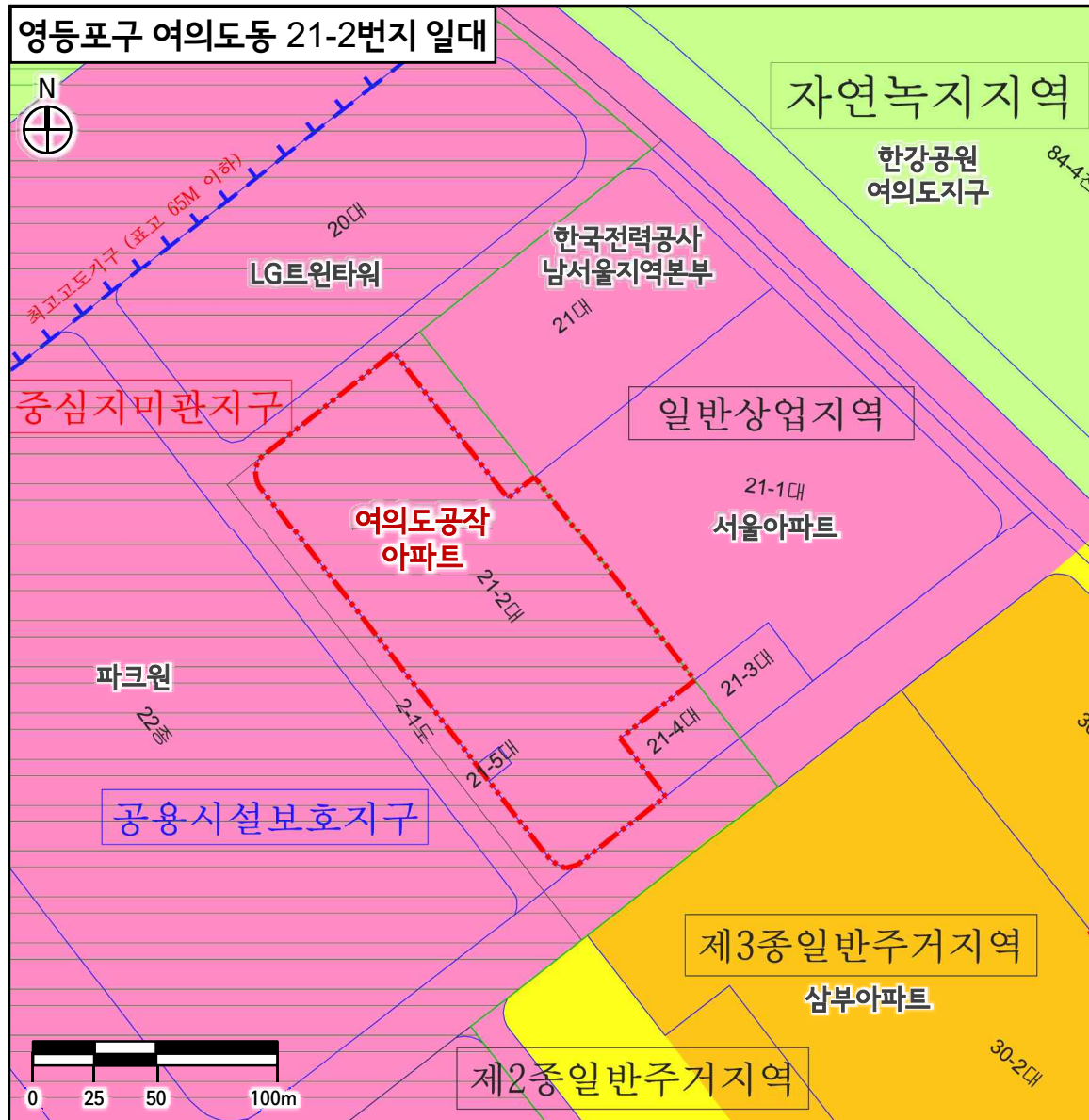
토지이용계획

구분	명 칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계		16,929	100.0	-
정비기반 시설	소 계	450	2.66	기부 채납
	공공시설	450	2.66	
획지	소 계	16,479	97.34	-
	획 지 1	16,407	96.91	공동주택
	획 지 2	72	0.43	가스정압시설

용도지역·지구에 관한 사항 - 변경없음

■ 용도지역 계획

용도지역	면 적(m ²)		
	기 정	증 감	변 경
합 계	16,929	-	16,929
일반상업지역	16,929	-	16,929



도시계획시설에 관한 사항

■ 도시계획시설

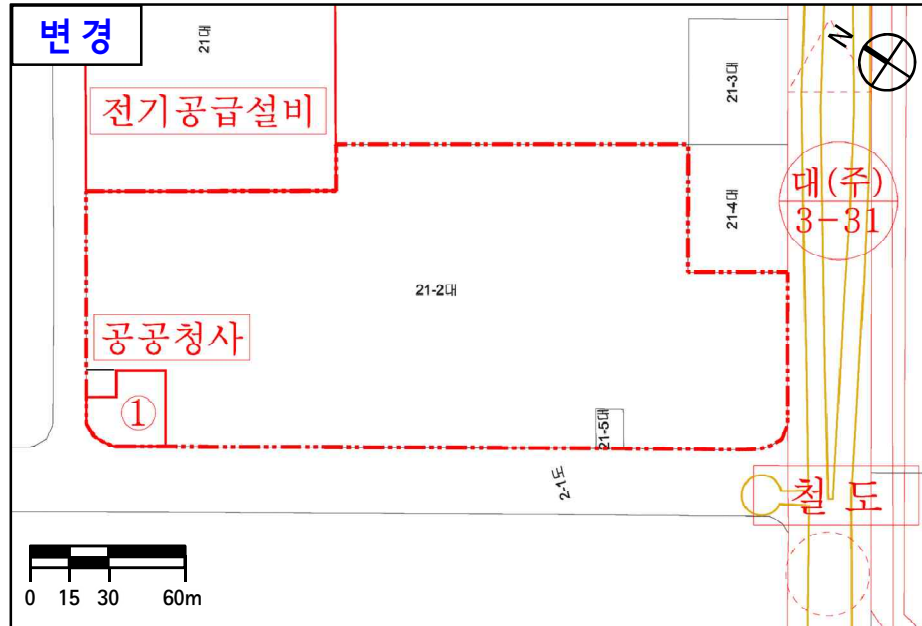
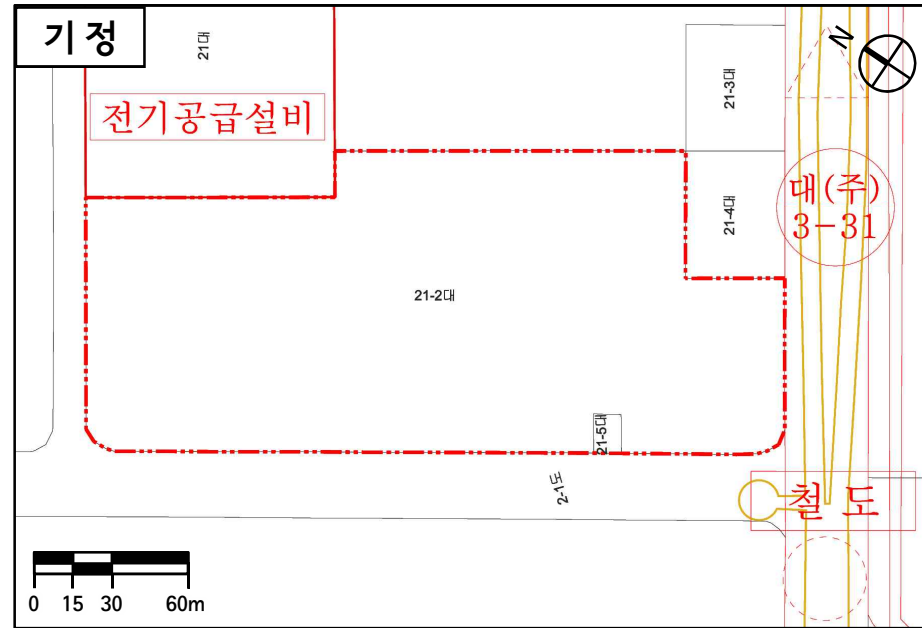
구 분	시설명	시설의 종류	면 적(㎡)		
			기정	변경	변경후
신설	공공 청사	공공·문화·복지시설	-	증)450	450

■ 사유서

변경 사유

- 교차각각부 보행집결점에 공공청사를 설치하여, 2030 서울플랜등 상위계획과의 부합성을 고려, 금융관련 복지·창업시설, 도서관, 아동·청소년·노인복지시설등을 조성

※ 세부용도는 사업시행인가전까지 관련부서협의를 거쳐 공공기관 필요시설로 결정토록 함



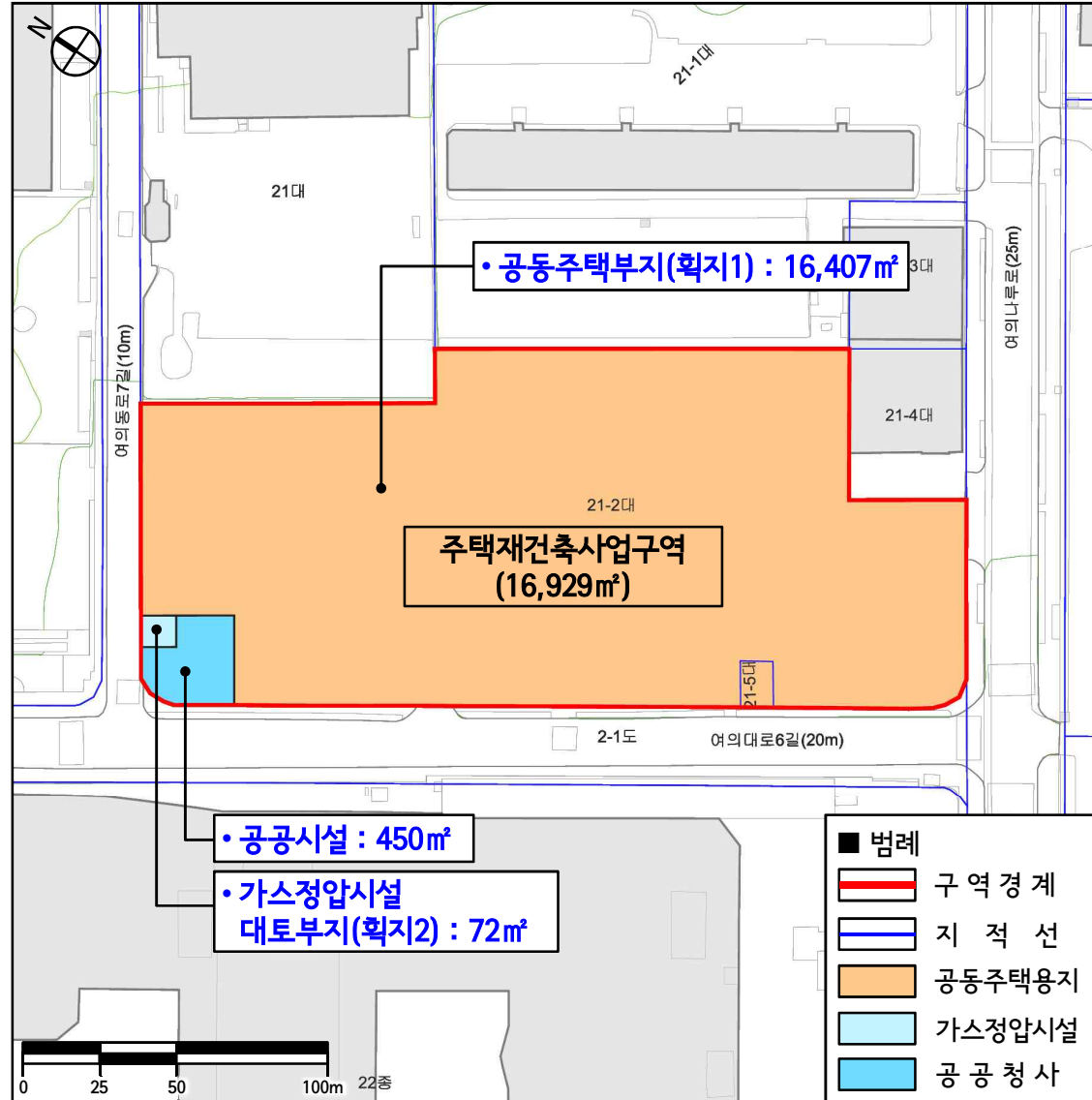
토지이용계획

■ 토지이용계획

구분	명 칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계		16,929	100.0	-
정비 기반 시설	소 계	450	2.66	기부 채납
	공공시설	450	2.66	
합 계		16,479	97.34	-
획지	획 지 1	16,407	96.91	공동주택
	획 지 2	72	0.43	가스정압시설

■ 공공기여(기부채납)

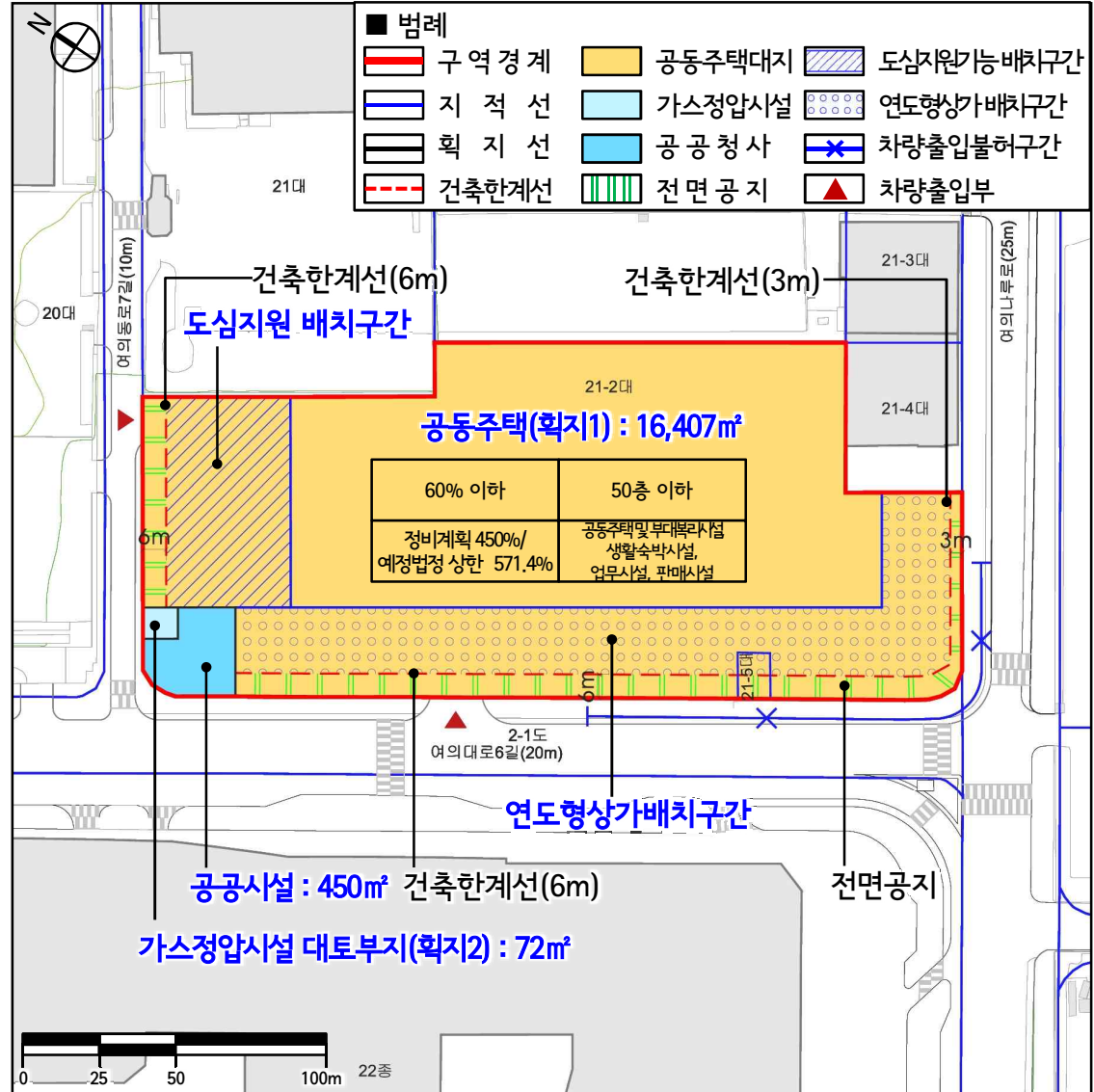
구분	계 획 내 용
부담률	5.46%
면적	924.1㎡ (공공시설 부지면적 450㎡+건축물연 면적(2,530㎡)토지환산면적 474.1㎡)



정비계획에 관한 사항

정비계획(안)

구분	계획내용	비고
구역면적	16,929㎡	
획지면적	16,407㎡	획지1
	72㎡	획지2
주용도	공동주택 및 부대복리시설, 생활숙박, 업무, 판매시설	
건폐율	60% 이하	
용적률	571.4%이하	상한 800%
최고층수	50층 이하	
배치구간	<ul style="list-style-type: none"> 도심지원기능배치구간 연도형상가배치구간 	
건축한계선	<ul style="list-style-type: none"> 여의나루로변 : 3m 여의대로6길, 여의동로7길변 : 6m 	



03. 건축계획(안)

건축에 관한 사항

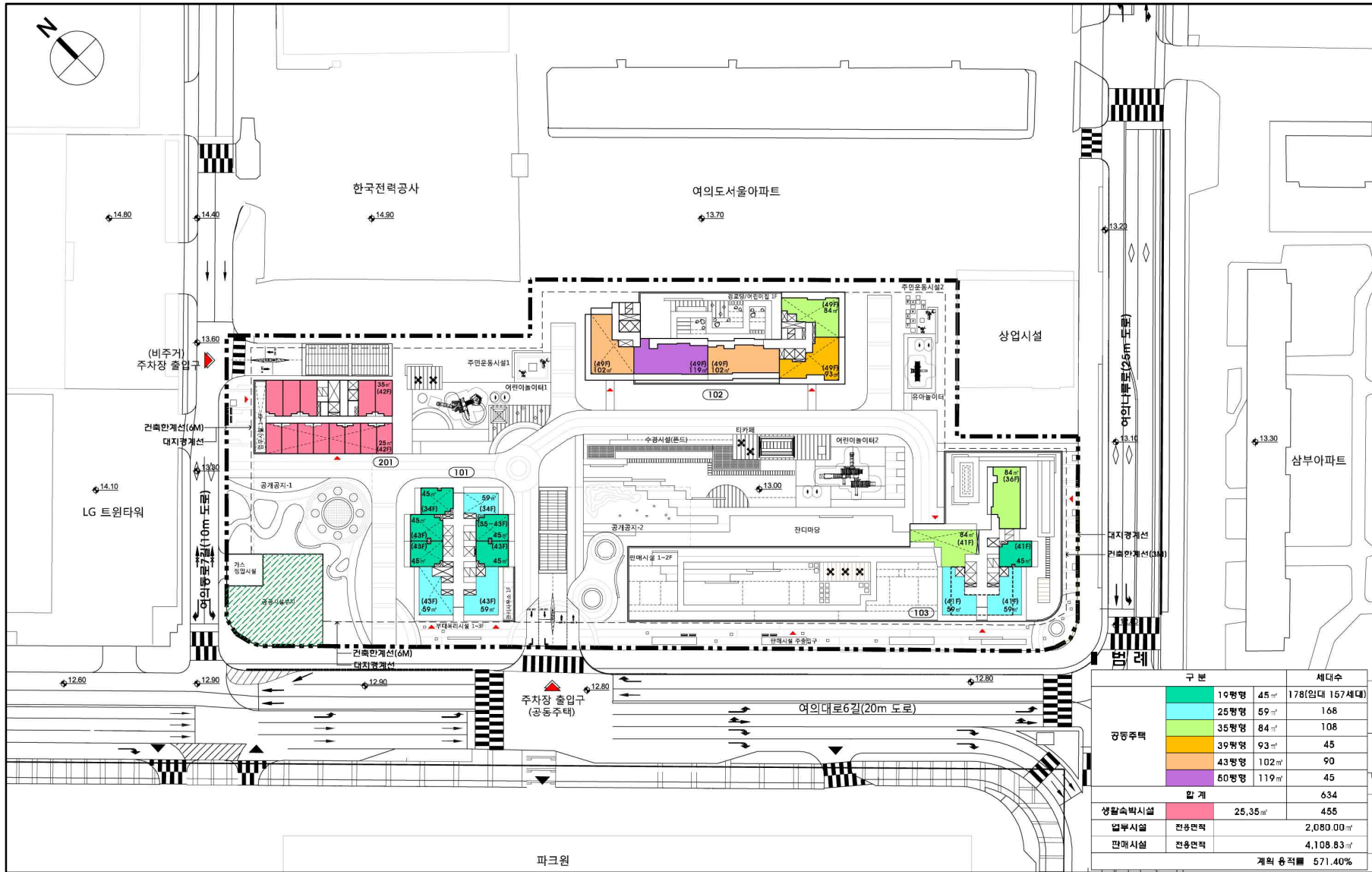
■ 건축개요(안)

구 분		계 획 내 용	비 고
대지면적(m ²)		16,407.00(사업면적:16,929.00)	- 공공시설 450m ² - 도시가스정압시설 72m ²
건축면적(m ²)		6,560.90	-
연면적 (m ²)	합계	145,111.22	-
	지상	93,749.52	
	지하	51,361.70	
용적률산정용 연면적(m ²)		93,749.52	-
용적률(%)		571.40	법정 571.40%
건폐율(%)		39.99	법정 60%
주된용도		공동주택, 생활숙박시설, 업무시설, 판매시설	-
규 모		아파트3동, 업무시설 및 생활숙박시설1동, 판매시설(저층)	주거복합 건축물
층 수		지하5층~지상49층	-
구 조		철골철근콘크리트조, 철근콘크리트조	-
세 대 수		공동주택 : 634세대, 생활숙박시설 : 455실	주상비율 7:3
조경면적(m ²)		5,336.71 m ² (대지면적의 32.52%)	대지면적의 15% 이상 (2,461.05m ²)
주차대수	소 계	1,323대(법정대수의 175.0%)	법정 756대
	공동주택	951대(세대당 1.5대 적용)	법정 656대
	생활숙박시설	319대(호실당 0.7대 적용)	법정 51대
	업무시설	18대(주차장설치제한지역)	법정 16대
	판매시설	35대(주차장설치제한지역)	법정 33대

※ 본 자료는 기본계획용이므로 인허가 및 실시설계시 내용이 수정될 수 있습니다.

건축에 관한 사항

■ 건축배치도



※ 본 자료는 기본계획용이므로 인허가 및 실시설계시 내용이 수정될 수 있습니다.

04. 관련기관(부서)협의 및 주민공람

■ 협의결과

협의기간	협의부서 및 협의기관	협의의견 조치사항
<1차협의> • 2017. 07. 26 ~ 09. 05	• 서울시 : 15개 부서 • 영등포구 : 8개 부서 • 유관기관 : 3개	• 반영 : 37개 의견 • 일부반영 : 1개 의견 • 추후반영 : 27개 의견 • 미반영 : - 개 의견 • 의견없음 : 6개 의견
<2차협의> • 2017. 11. 21 ~ 12. 07	• 서울시 : 4개 부서 • 영등포구 : 2개 부서 • 유관기관 : 1개	• 반영 : 14개 의견 • 일부반영 : - 개 의견 • 추후반영 : 3개 의견 • 미반영 : - 개 의견 • 의견없음 : 2개 의견

주민설명회 및 주민공람

■ 주민설명회 및 조치결과

- 일 시 : 2017. 12. 28(목) 2:00~4:00

연 번	의견요지	채택여부	채택내용 또는 불 채택 사유
1	• 정비구역 지정 및 정비계획(안)에 대한 별도 변경의견 없음	-	-

■ 주민공람 및 조치결과

- 공람기간 : 2017. 12. 22 ~ 2018. 1. 20
- 공람의견 : 제출 의견 없음





감사합니다.