

여의도아파트지구 내 시범아파트(3주구)  
주택재건축 정비계획 변경을 위한 의견청취

- 영등포구 구의회 의견청취 -

2018. 4.



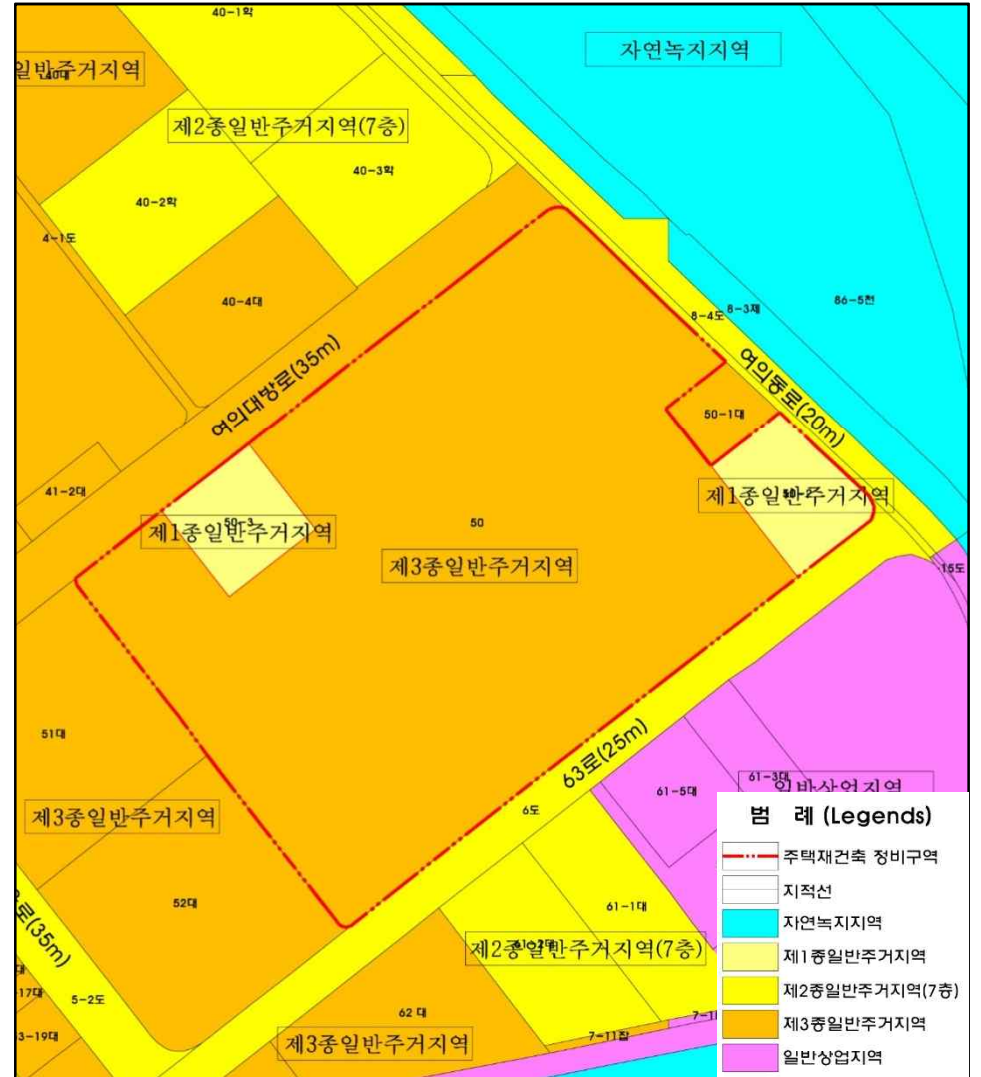
## Contents

- ▶ 개요 및 현황
- ▶ 정비계획
- ▶ 건축계획
- ▶ 향후일정계획

# 1. 개요 및 현황



위치	여의도동 50번지 일대
면적	108,823.0㎡
용도지역	제1종일반주거지역, 제3종일반주거지역
세대수	1,584세대
층수	지하 1층, 지상 12~3층(상가 지상 1층)
건축물 현황	25개동 (공동주택 25개동, 상가 및 편의시설 4개동(공동주택내 3개동 포함))
준공년도	1971년



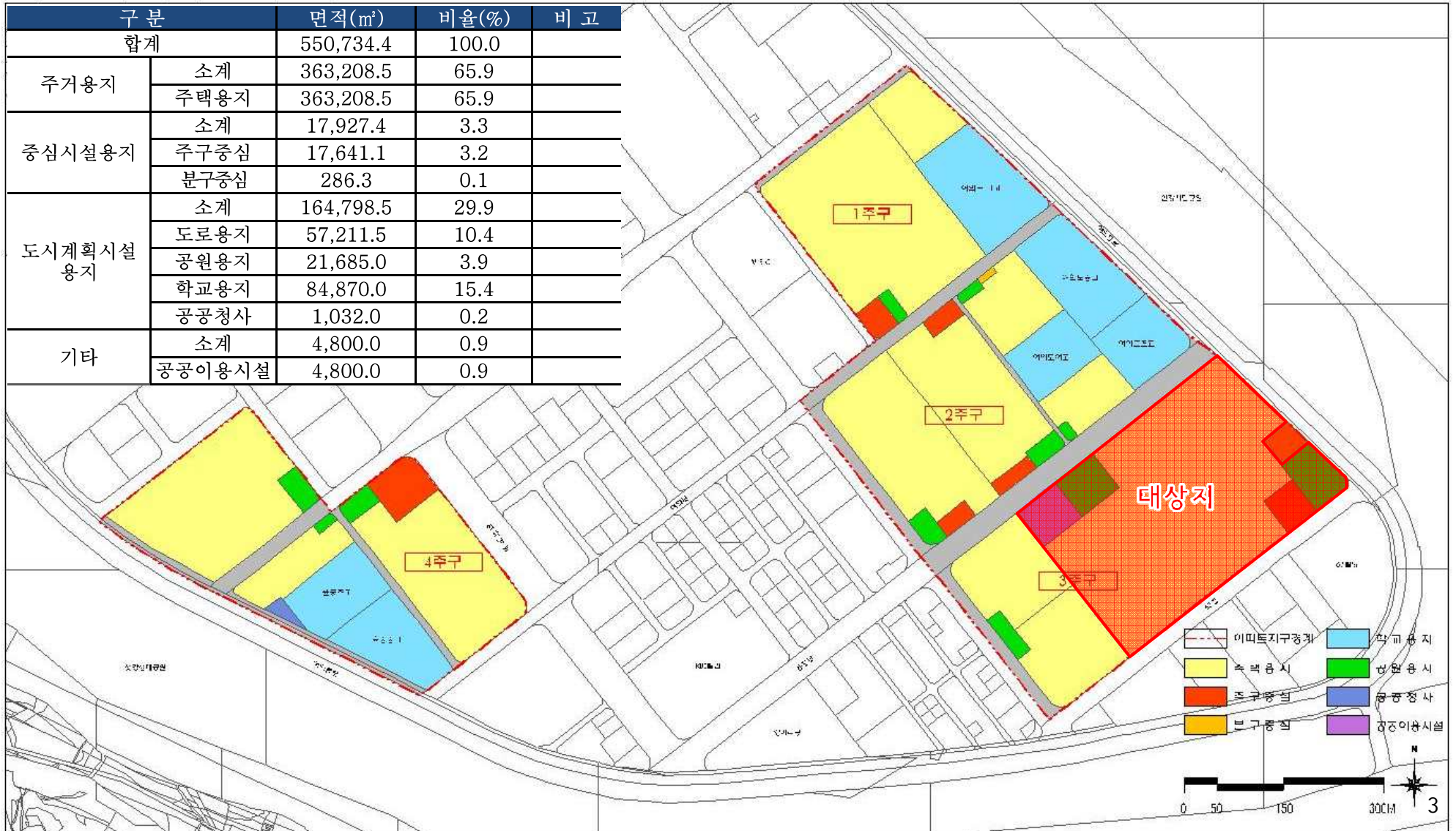
1976. 08. 21	• 여의도 아파트지구 고시(건설교통부고시 제131호)
2006. 01. 12	• 여의도아파트지구 개발기본계획변경결정고시 (서울특별시고시 제2006-21호)
2008. 05. 14	• 재건축 추진위원회 승인
2017. 05. 19	• 여의도 시범아파트 안전진단 D등급
2017. 06. 01	• 한국자산신탁 시범아파트 주택재건축정비사업 사업시행자 지정 고시 (영등포구고시 제2017-45호)
2018. 01. 16	• 시범아파트 주택재건축정비계획결정(변경)(안) 접수 (한국자산신탁 → 영등포구청)
2018. 01. 17 ~ 2018. 01. 31	• 시범아파트 주택재건축정비계획결정(변경)(안) 협의 (서울시, 영등포구 및 외부기관 18개 부서)
2018. 02. 12 ~ 2018. 02. 21	• 시범아파트 주택재건축정비계획결정(변경)(안) 재협의 (서울시, 영등포구 및 외부기관 11개 부서)
2018. 02. 28 ~ 2018. 03. 30	• 시범아파트 주택재건축정비계획결정(변경)(안) 주민공람공고
2018. 03. 20	• 시범아파트 주택재건축정비계획결정(변경)(안) 주민설명회



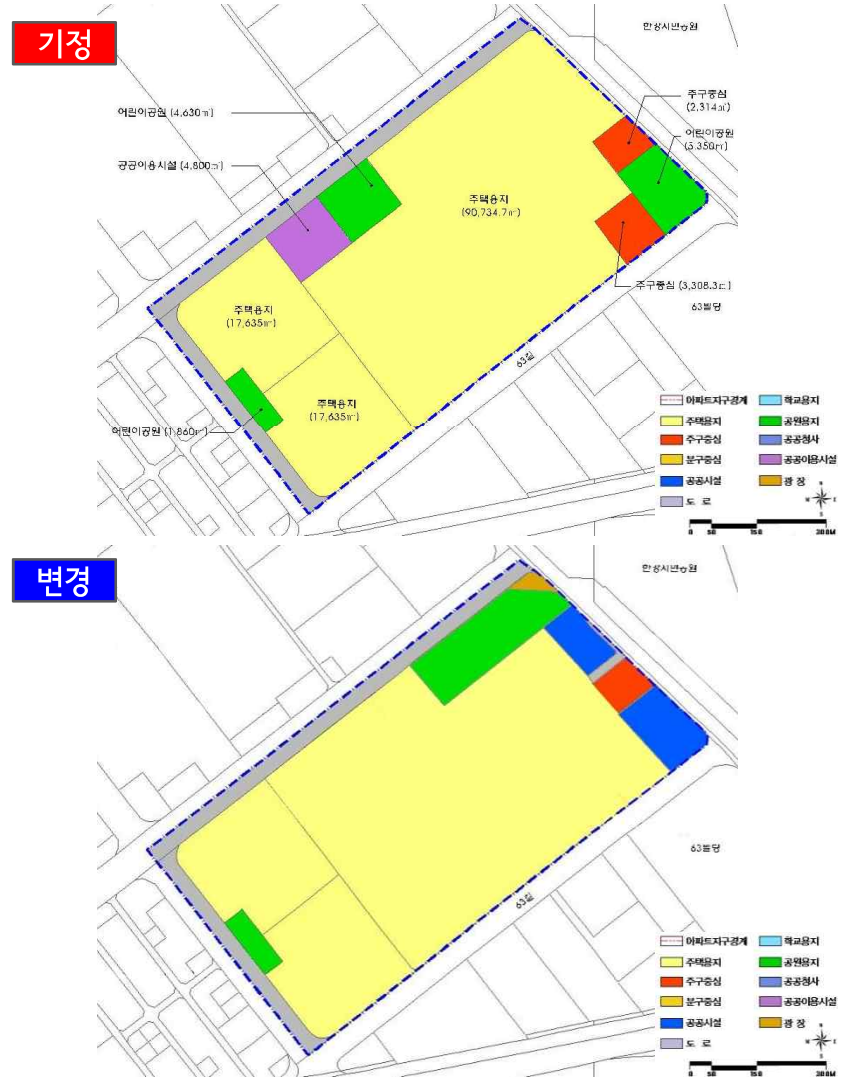
현황

여의도아파트지구 개발기본계획 결정사항 (2006)

구분	면적(m <sup>2</sup> )	비율(%)	비고
합계	550,734.4	100.0	
주거용지	소계	363,208.5	65.9
	주택용지	363,208.5	65.9
중심시설용지	소계	17,927.4	3.3
	주구중심	17,641.1	3.2
	분구중심	286.3	0.1
도시계획시설용지	소계	164,798.5	29.9
	도로용지	57,211.5	10.4
	공원용지	21,685.0	3.9
	학교용지	84,870.0	15.4
	공공청사	1,032.0	0.2
기타	소계	4,800.0	0.9
	공공이용시설	4,800.0	0.9



구분		기정		변경		증감
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
합계		162,444.4	100.0	162,444.4	100.0	-
주거 용지	소계	126,004.7	77.5	124,739.6	76.8	감) 1,265.1
	주택용지	126,004.7	77.5	124,739.6	76.8	감) 1,265.1
중심 시설 용지	소계	5,622.3	3.5	2,314.0	1.4	감) 3,308.3
	주구중심	5,622.3	3.5	2,314.0	1.4	감) 3,308.3
	분구중심	-	-	-	-	-
도시 계획 시설 용지	소계	26,017.4	16.0	27,333.6	16.8	증) 1,316.2
	도로용지	14,177.4	8.7	14,790.1	9.1	증) 612.7
	공원용지	11,840.0	7.3	11,840.0	7.3	-
	광장용지	-	-	703.5	0.4	증) 703.5
	학교용지	-	-	-	-	-
기타	소계	4,800.0	3.0	8,057.2	5.0	증) 3,257.2
	공공이용시설	4,800.0	3.0	-	-	감) 4,800.0
	공공시설용지 1	-	-	4,997.0	3.1	증) 4,997.0
	공공시설용지 2	-	-	3,060.2	1.9	증) 3,060.2

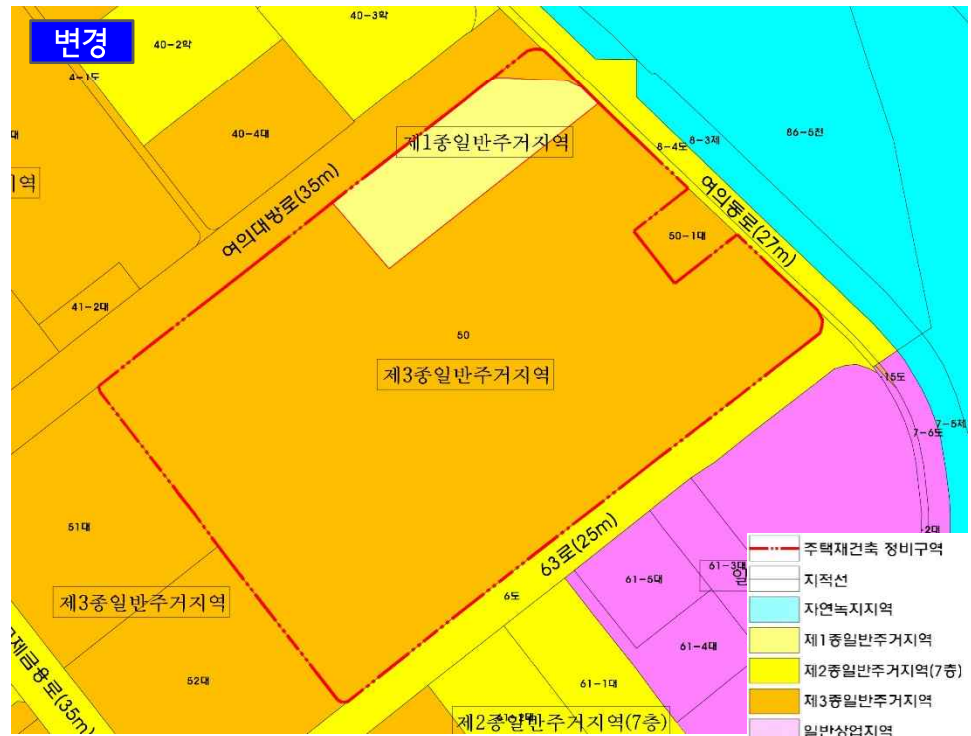
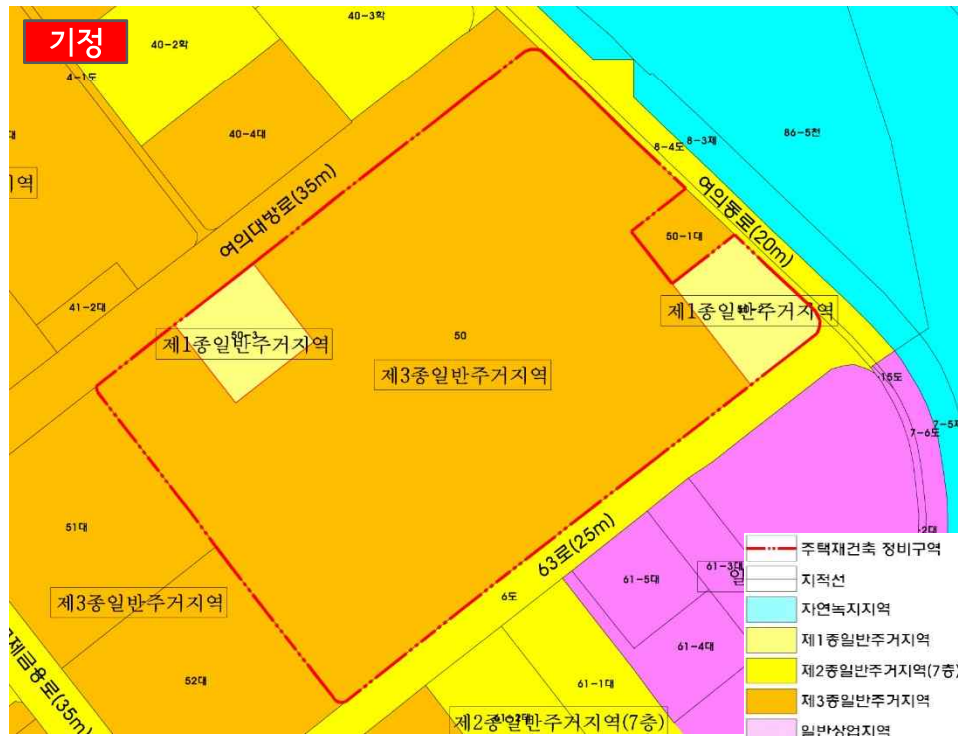


## II. 정비계획



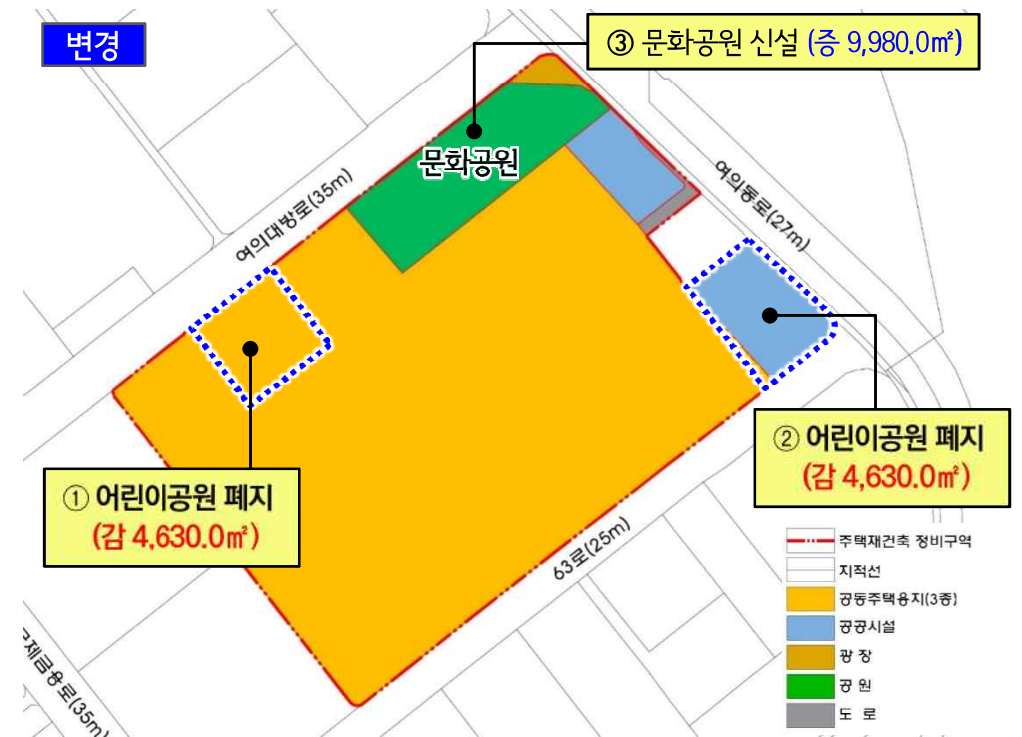
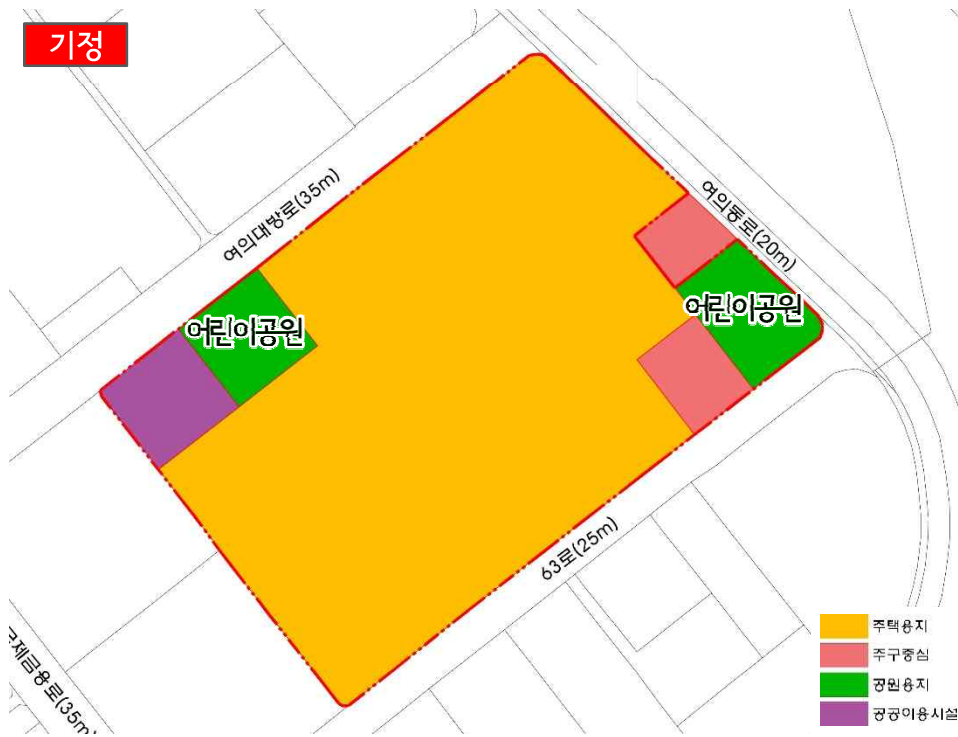


구 분	면 적(m <sup>2</sup> )			비율 (%)	비고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	108,823.0	-	108,823.0	100.0	공원위치 변경에 따른 용도지역 상호교환
제1종일반주거지역	9,980.0	-	9,980.0	9.2	
제3종일반주거지역	98,843.0	-	98,843.0	90.8	



※ 상기 계획(안)은 조정될 수 있습니다.

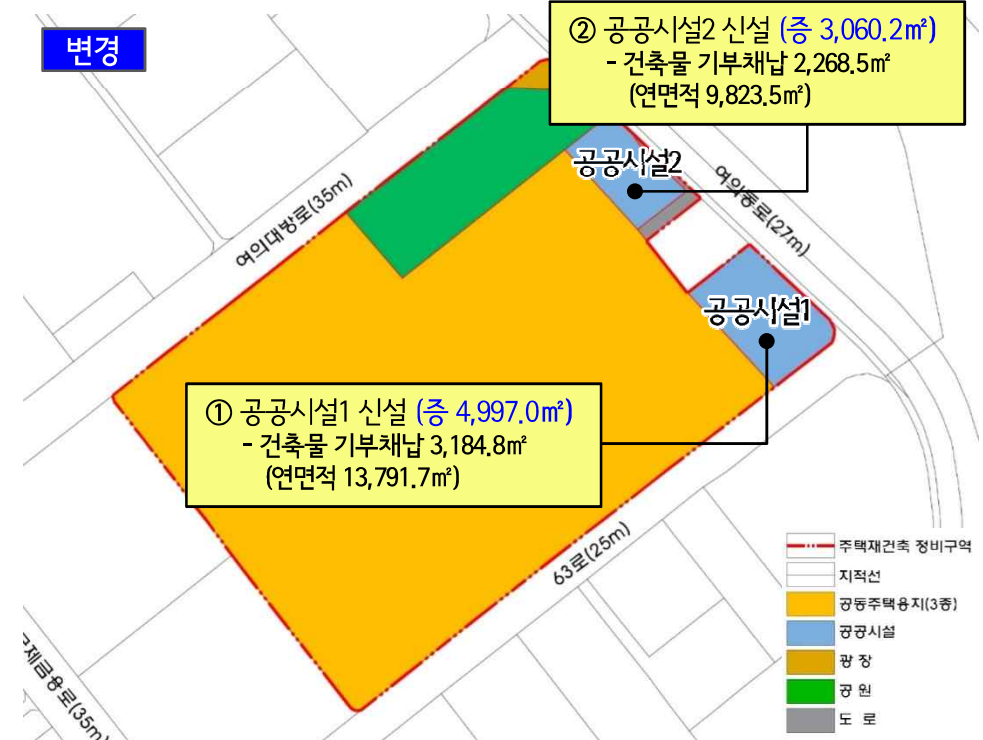
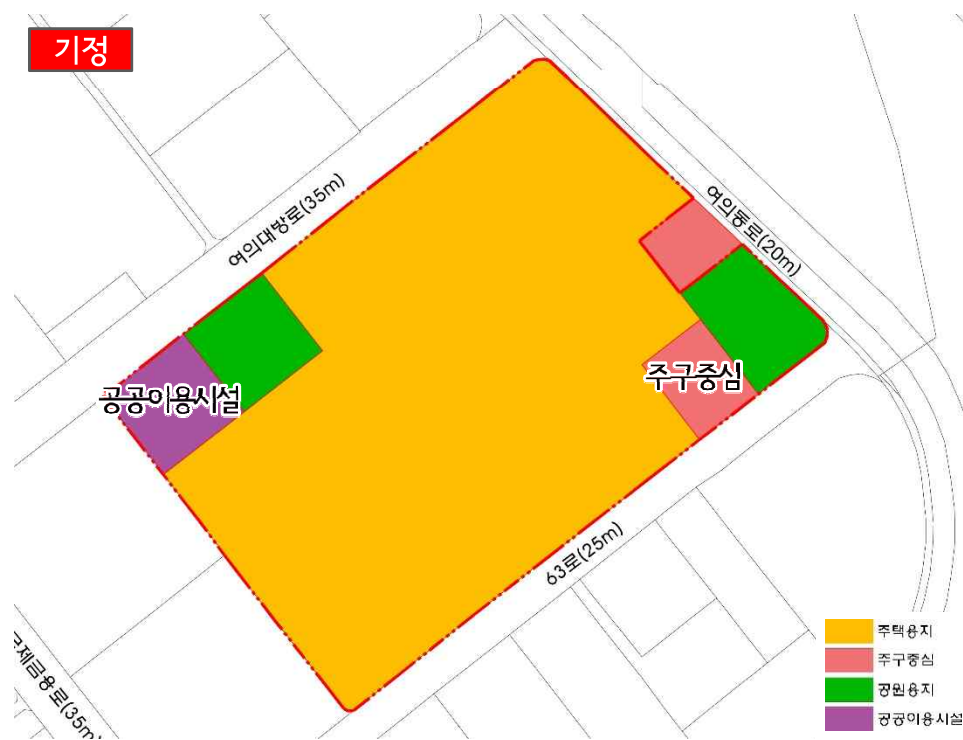
구 분	공원명	변경내용	변경사유
①	어린이공원	▶ 어린이공원 폐지 (감 4,630.0㎡)	▶ 여의대방로 및 63로 가로활성화를 위해 설치되었던 어린이공원 폐지
②	어린이공원	▶ 어린이공원 폐지 (감 5,350.0㎡)	
③	어린이공원	▶ 문화공원 신설 (증 9,980.0㎡)	▶ 한강의 공공성 및 접근성 향상을 위해 한강 및 공공시설1, 공공시설2와 연계되는 공원계획



※ 상기 계획(안)은 조정될 수 있습니다.

여의도아파트지구 개발기본계획 변경(안) - 공공시설에 관한 사항

구 분	시설명	변경내용	변경사유
①	공공시설1	▶ 공공시설1 신설 (증 4,997.0㎡)	▶ 한강의 공공성 및 접근성 향상을 위하여 공공시설을 한강변·접근로변으로 집적
②	공공시설2	▶ 공공시설2 신설 (감 3,060.2㎡)	

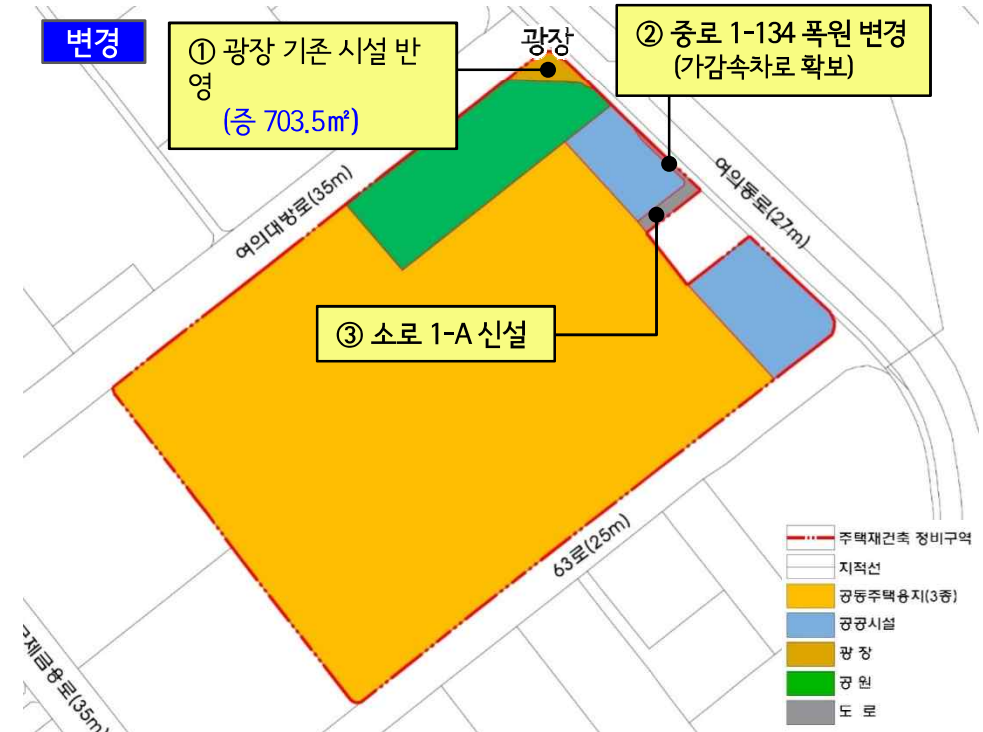


※ 상기 계획(안)은 조정될 수 있습니다.

정비계획

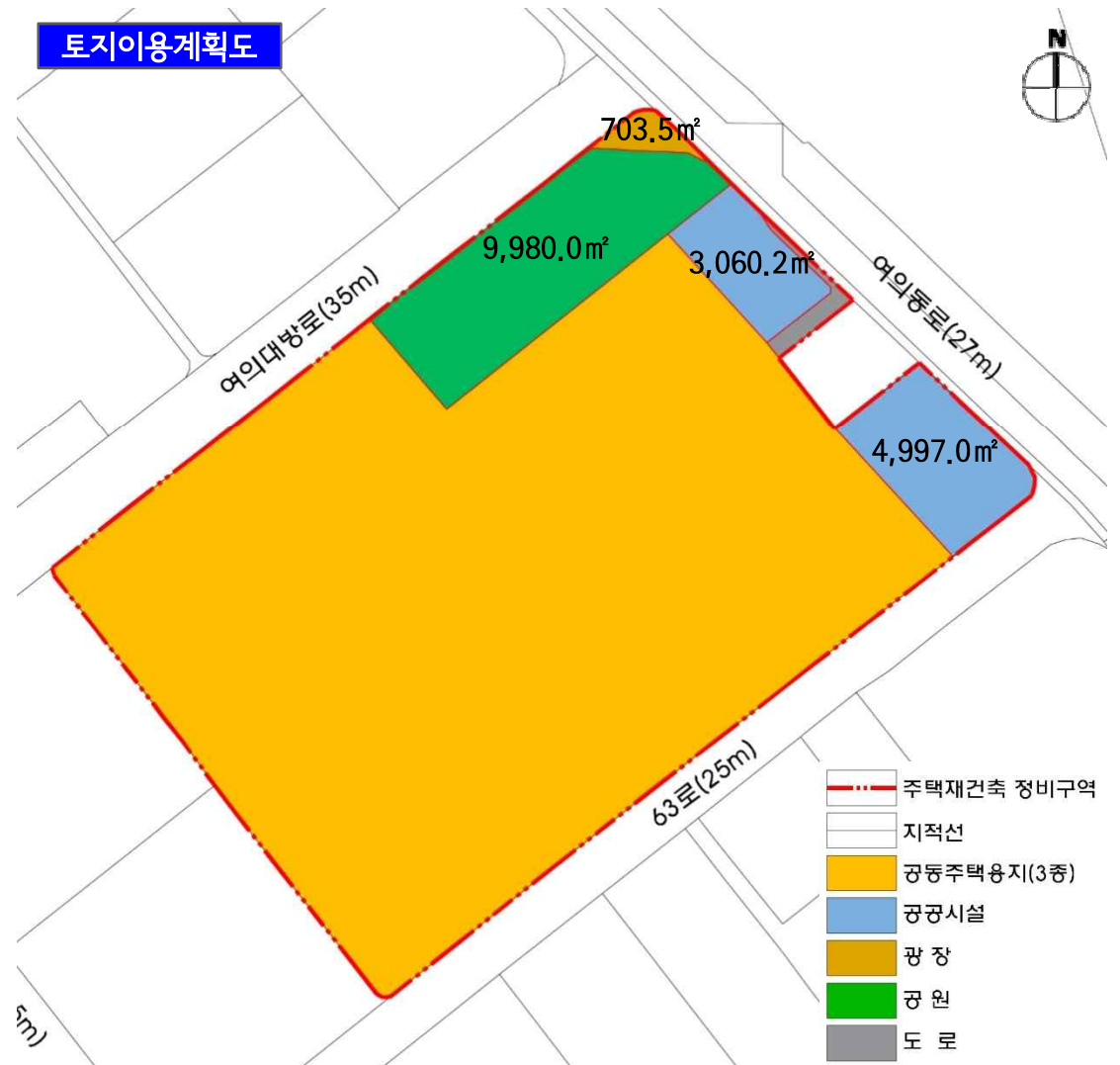
여의도아파트지구 개발기본계획 변경(안) - 광장 및 도로에 관한 사항

구 분	시설명	변경내용	변경사유
①	광장	▶ 광장 기존 시설 반영 (증 703.5㎡)	▶ 정비구역 내 저촉되는 원호대교 남단의 광장에 대하여 해당 면적만큼 계획하여 반영함
②	중로 1-134	▶ 도로 변경 - 폭원 20m → 20~23m 변경 - 연장 6,934m	▶ 원활한 차량진출입을 위한 가감속차로 확보
③	소로 1-A	▶ 도로 신설 - 폭원 10m, 연장 44m	▶ 공공시설2 및 기존 여의도성당의 원활한 차량진출입을 위한 도로 확보



※ 상기 계획(안)은 조정될 수 있습니다.

구분		면적(㎡)	비고
합계		108,823.0	
획지	소계	97,526.8	
	공동주택	89,469.6	
	공공시설1	4,997.0	기부채납
	공공시설2	3,060.2	기부채납
정비기반시설 용지	소계	11,296.2	시설물 기부채납
	도로	612.7	기부채납
	광장	703.5	기부채납
	공원	9,980.0	영등포구 소유 국공유지



※ 상기계획(안)은 조정될 수 있습니다.



01

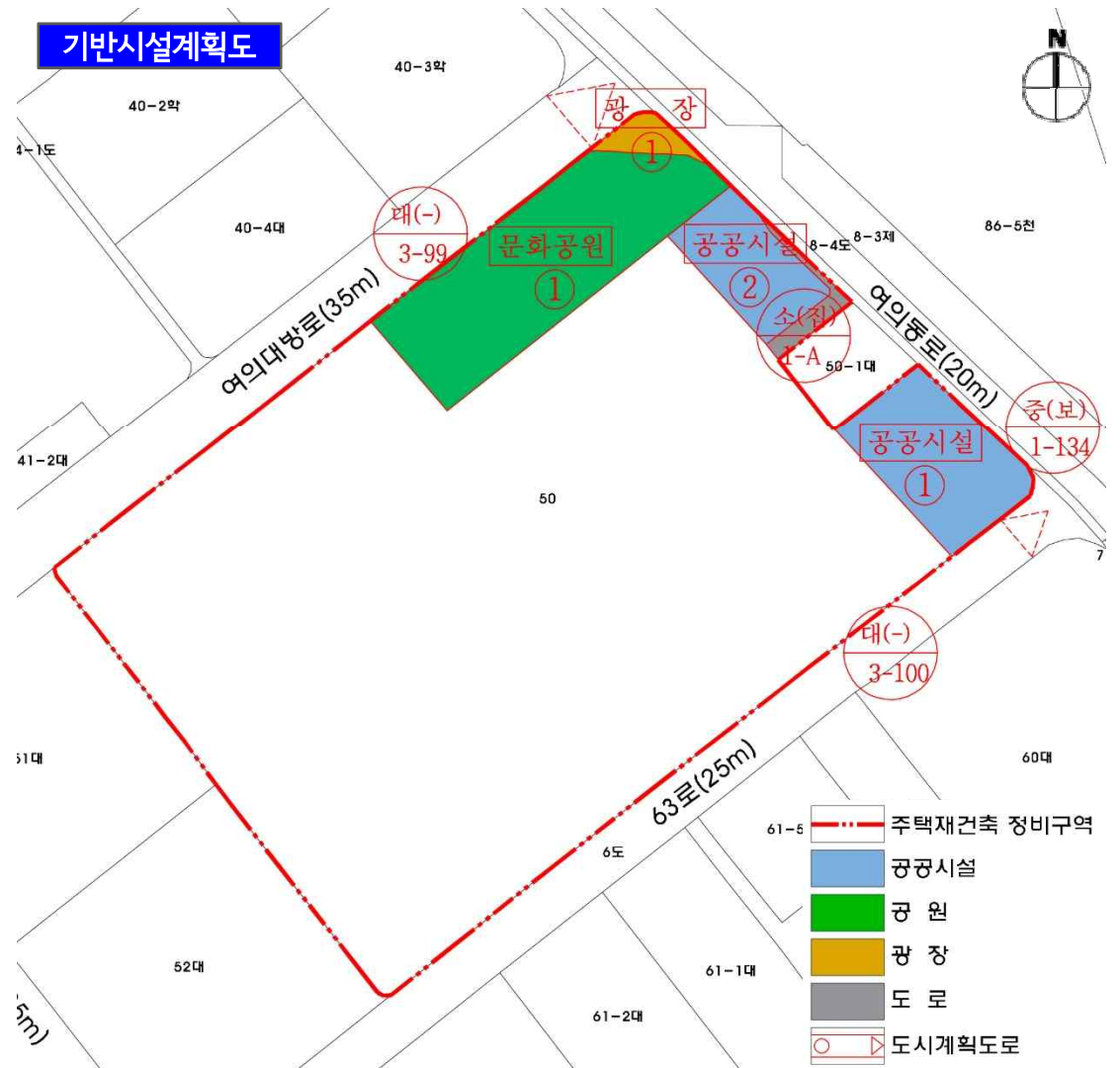
정비계획 기본시설에 관한 계획(안)

II. 정비계획

기부채납 14,826.7㎡(15.0%)

- 정비기본시설 면적 19,353.4㎡ + 시설물 기부채납 5,453.3㎡  
(영등포구 소유 국공유지 9,980.0㎡ 제외)

구분		면적(㎡)	비고
획지	공공시설1	4,997.0	기부채납
	공공시설2	3,060.2	기부채납
기본 시설 용지	도로	612.7	기부채납
	광장	703.5	기부채납
	공원	9,980.0	영등포구 소유 국공유지
소계		19,353.4	건축물 기부채납 5,453.3㎡

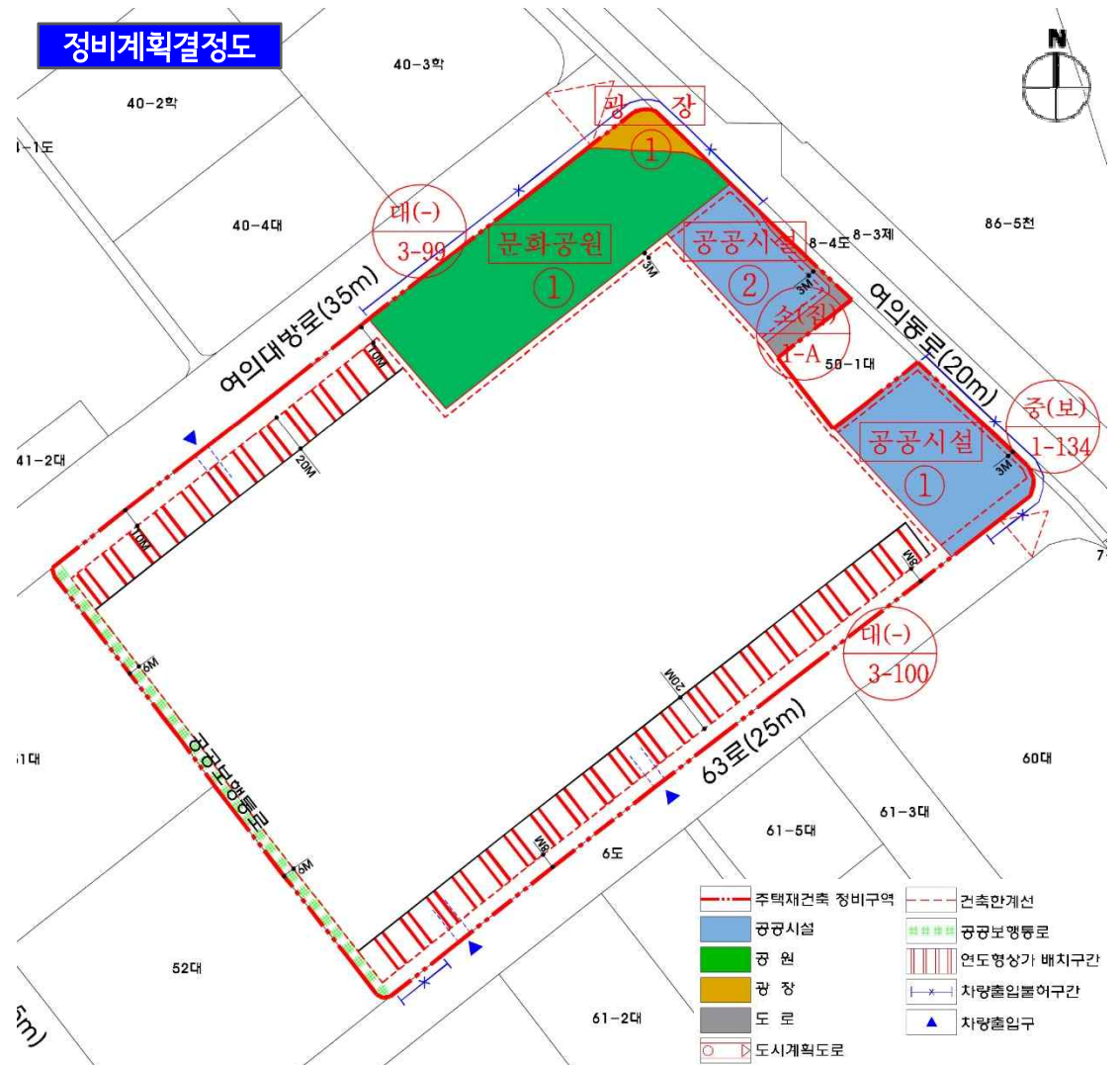


01

정비계획 정비계획(안)

II. 정비계획

구분	계획내용	비고
구역면적	108,823.0㎡	-
획지면적	97,526.8㎡	-
주용도	공동주택 및 부대복리시설	-
건폐율	18.9%	법정 50% 이하
용적률	299.9%	법정 300% 이하
최고높이	35층 이하 (120m 이하)	35층 이하
건축한계선	<ul style="list-style-type: none"> <li>공동주택 : 대지 경계선으로부터 3m, 6m, 8m, 10m</li> <li>공공시설1 : 대지 경계선으로부터 3m, 8m</li> <li>공공시설2 : 대지 경계선 및 도로, 공원으로부터 3m</li> </ul>	-
연도형상가	<ul style="list-style-type: none"> <li>구간 : 여의대방로 및 63로변</li> <li>용도 : 복리시설(근린생활시설)</li> <li>폭원 : 20m 이하</li> <li>높이 : 15m 이하</li> </ul>	-



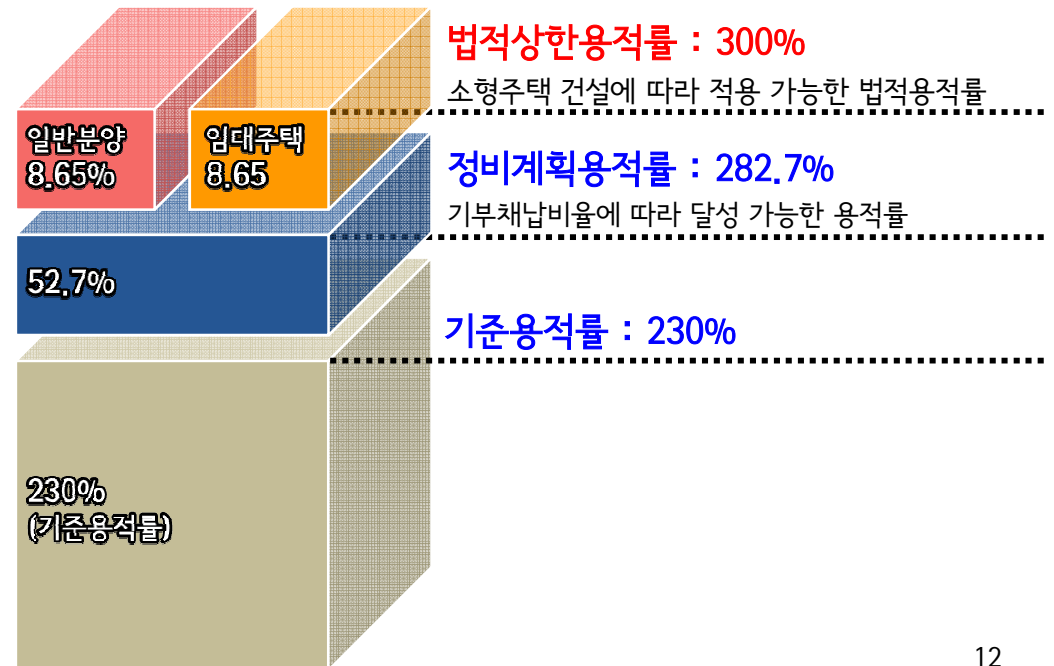
정비계획

용적률 적용체계 및 소형임대주택 확보 기준

건립위치	대지면적(㎡)	동 수	세대수(임대)	세대규모(㎡) (전용/공급)	연면적(㎡)	검토
획지1	89,469.6	-	124	44.90/62.45	7,743.8	적합

※ 도시 및 주거환경정비법 제30조의3에 의거 소형임대주택 계획

구분	전용면적(㎡)	세대수(세대)		비율(%)
		소형(임대)	분양	
60㎡이하	44.90	124	76	24.9
	59.90	-	400	
60~85㎡이하	84.90	-	1,483	61.6
85㎡초과	101.90	-	150	13.5
	115.90	-	68	
	135.90	-	108	
합 계	소 계	124	2,285	100.0



01

정비계획

정비계획 용적률에 관한 사항

계획(기준)용적률

230%

정비계획용적률

282.7%이하

제3종

정비계획용적률 계산 = 기준용적률 + 기준용적률  $\times$   $1.3\alpha = 282.7\%$

※  $\alpha = \text{공공시설로 제공한 면적} \div \text{공공시설부지로 제공하고 남은 면적} = 14,826.7 \div 84,016.3 = 0.1764$

법적상한용적률

299.9%이하

### III. 건축계획

A hand holding a pen is shown writing the word "check!" on a notepad. The word is written in a bold, black, sans-serif font. The background is a light, textured surface, possibly a wall or a large sheet of paper. The overall image is in grayscale.

check!



위 치		여의도동 50번지 일대
용도지역		제3종일반주거지역
대지면적		108,823.0m <sup>2</sup>
주용도		공동주택 및 부대복리시설 및 근린생활시설
건축면적		16,879.0m <sup>2</sup>
연면적	지상층	270,299.7m <sup>2</sup>
	지하층	142,563.0m <sup>2</sup>
	전 체	412,862.7m <sup>2</sup>
건폐율 / 용적률		18.9% / 299.9%
세대수		2,409세대
규 모		지하 3층 ~ 지상 35층
주차대수		3,690대 (법정 2,757대 이상)



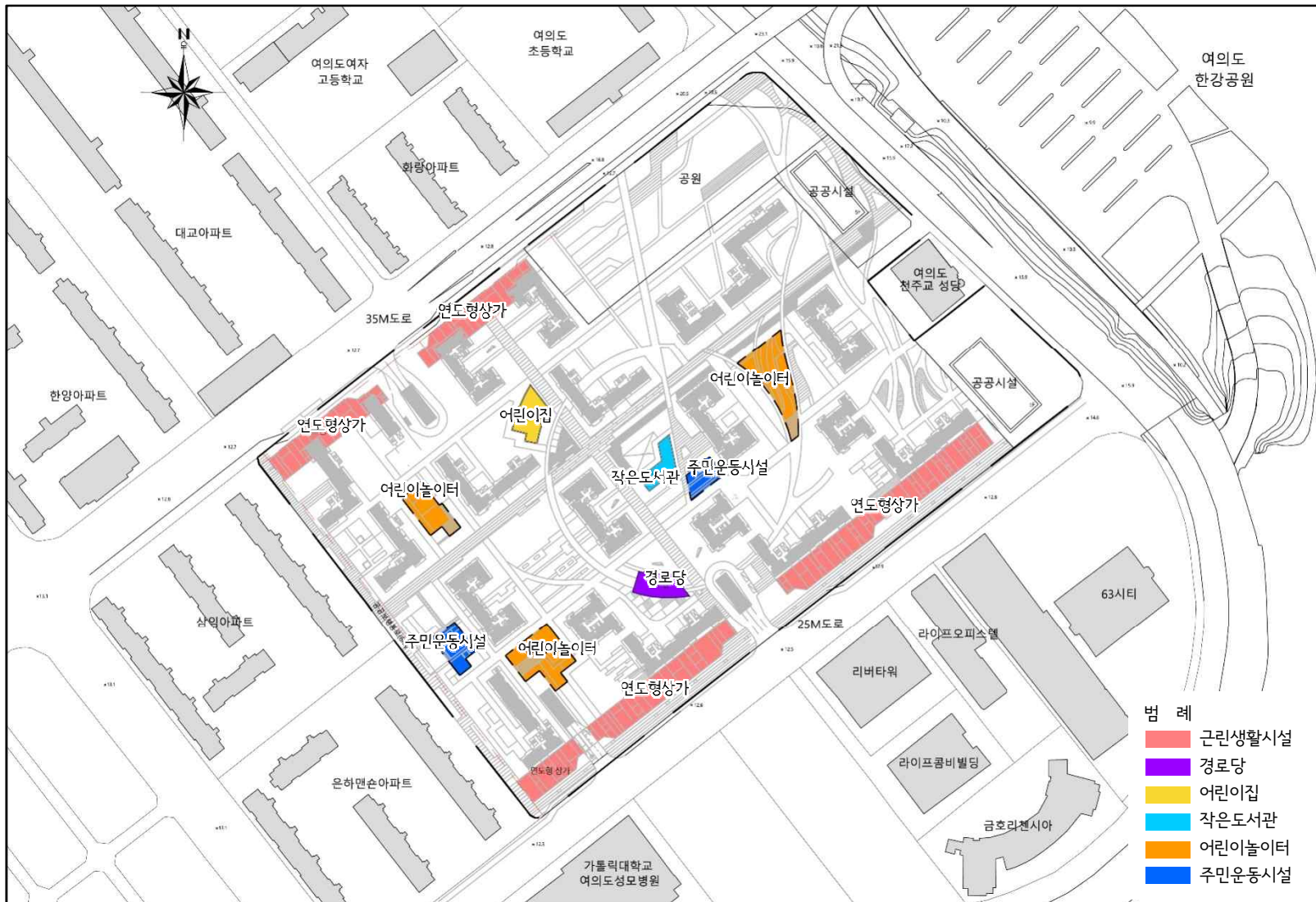
### ▣ 소형주택건설계획

건립위치	연면적	전용면적	세대수	비율
획지1	7,743.8㎡	44.9㎡	124세대	100.0%

### ▣ 주택공급계획

전용면적	세대수		비율
	소형(임대)	분양	
44.9㎡	124세대	200세대	8.3%
59.9㎡	-	400세대	16.6%
84.9㎡	-	1,483세대	61.6%
101.9㎡	-	150세대	6.2%
115.9㎡	-	68세대	2.8%
135.9㎡	-	108세대	4.5%
합계	124세대	2,409세대	100.0%









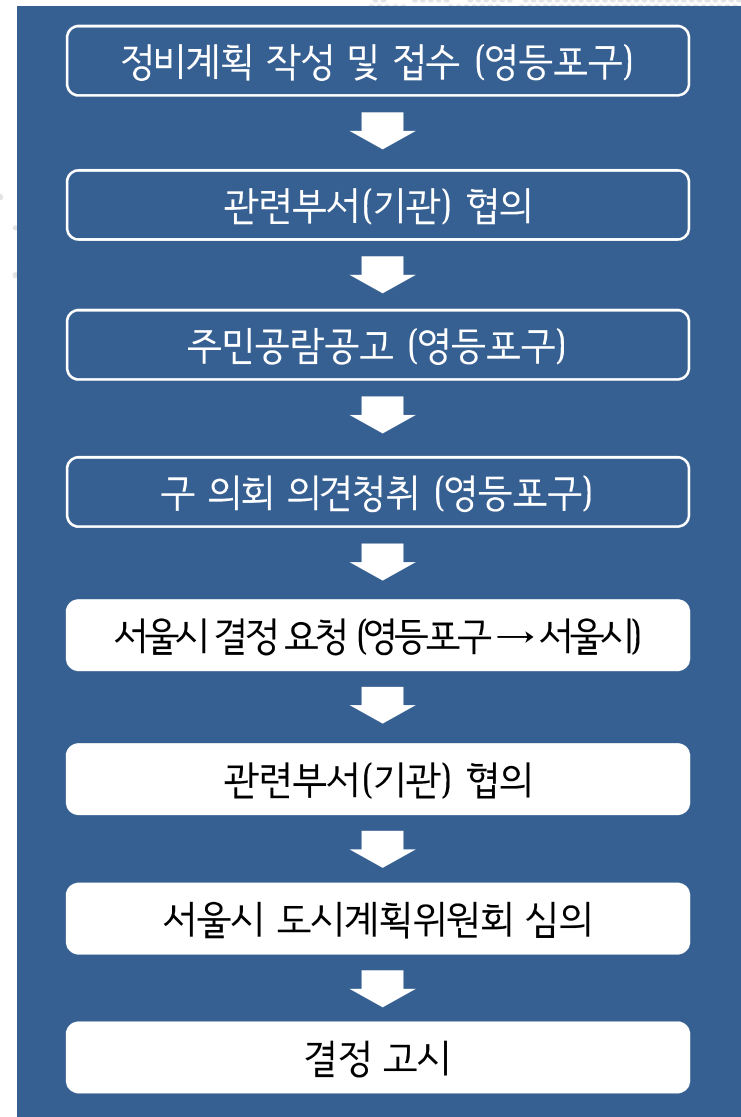


## IV. 향후 일정계획



01  
향후  
일정계획

IV. 향후 일정계획



※ 본 계획은 심의과정 및 인·허가에 따라 변경될 수 있음

An aerial photograph of a city, likely Seoul, South Korea, showing a wide river (the Han River) and a bridge. The foreground is dominated by a dense residential area with many apartment buildings. The text '감사합니다' is overlaid in the center of the image.

감사합니다