

여의도 수정아파트 재건축사업 정비계획결정 및 정비구역 지정(안)

〈 구의회 의견청취 〉

2023.08.



희망 행복 미래도시
영등포



CONTENTS

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



여의도 수정아파트 재건축사업 정비계획결정 및 정비구역 지정(안)

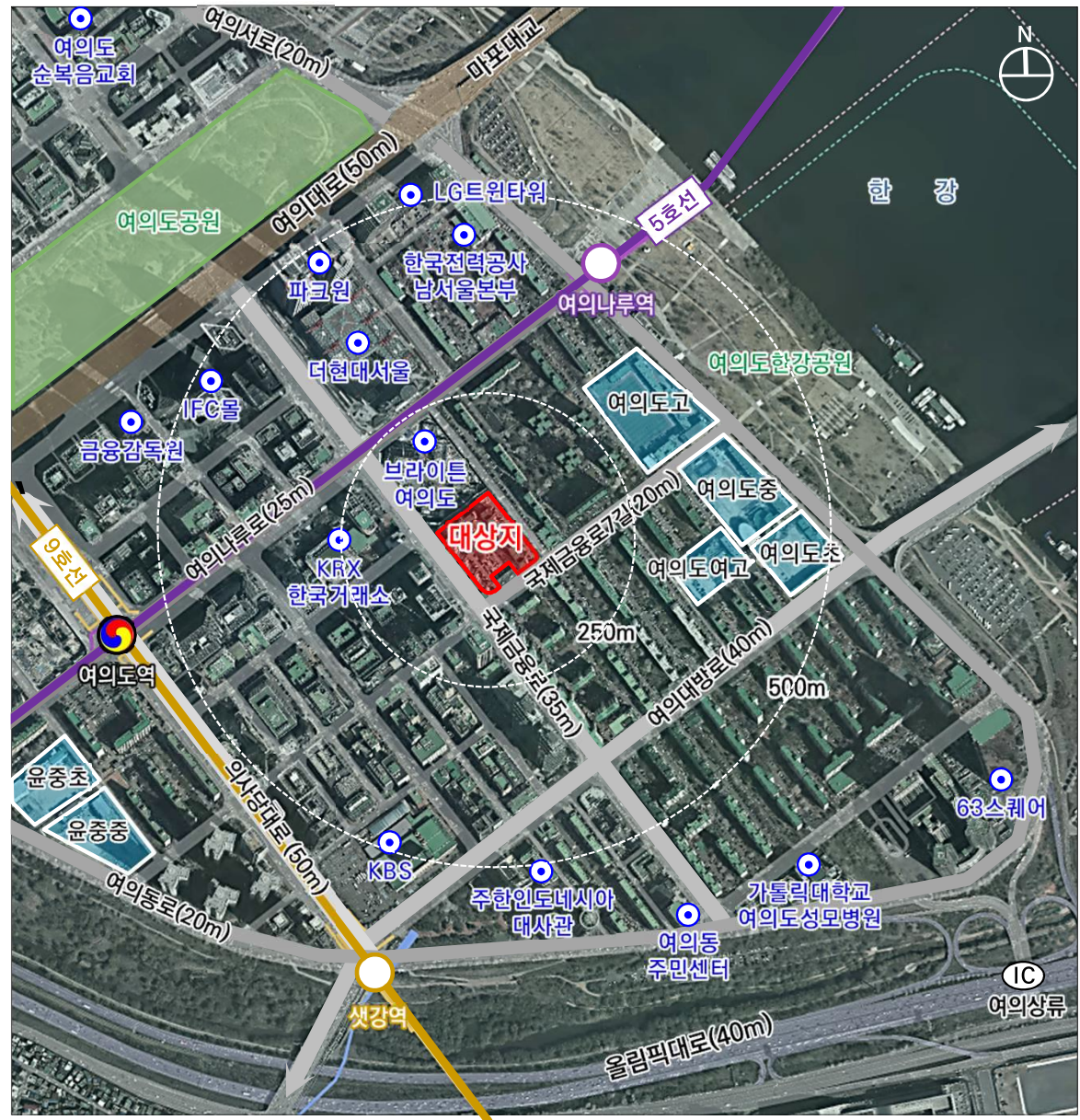
Part 01. 과업의 개요

■ 공간적 범위

위 치	영등포구 여의도동 32번지 (여의도 수정아파트)
면 적	15,537㎡
용도지역	일반상업지역

■ 건축물 현황

동 수	3동
세대수	329세대
층 수	15층
준공연도	1976.07.23
용적률	277%
건폐율	18%

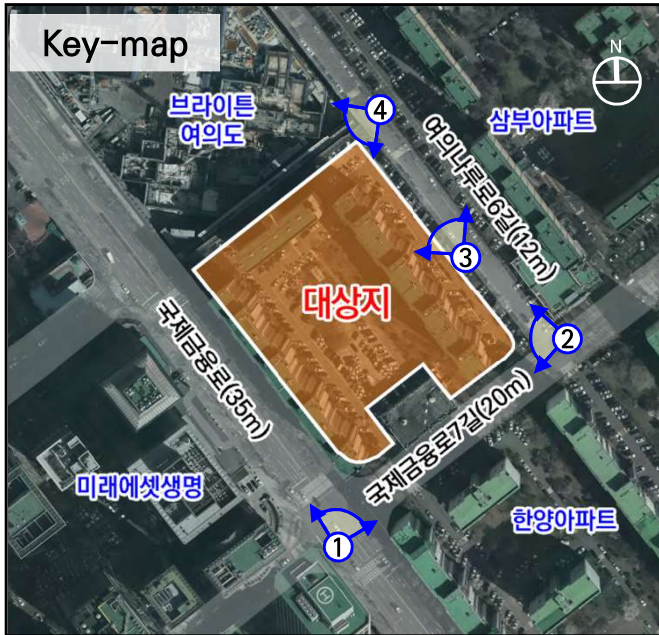


1976. 07. 23	• 여의도 수정아파트 준공
2002. 03. 20	• 정밀안전진단 실시 결과(D등급) '재건축' 판정
2019. 01. 17	• 정비구역지정 제안접수(입주자대표회의 → 영등포구청)
2019. 03. ~ 04.	• 관련부서 및 외부기관 부서협의
2022. 07. 20	• 정비구역지정 제안 보완(입주자대표회의 → 영등포구청)
2022. 08. 10 ~ 09. 26	• 관련부서 및 외부기관 27개 부서 협의
2023. 02. 13	• 관련부서(기관) 협의의견에 따른 조치계획 접수
2023. 02. 16 ~ 03. 28	• 관련부서 및 외부기관 35개 부서 재협의
2023. 05. 08	• 관련부서(기관) 재협의의견에 따른 조치계획 제출
2023. 05. 22	• 대공방어협조구역 건축물 높이 초과로 인한 국방부(수방사) 추가협의
2023. 06. 22	• 영등포구청 총괄건축가 자문
2023. 07. 20 ~ 08. 21	• 주민공람공고



여의도 수정아파트 재건축사업 정비계획결정 및 정비구역 지정(안)

Part 02. 대상지 현황





여의도 수정아파트 재건축사업 정비계획결정 및 정비구역 지정(안)

Part 03. 여의도 수정아파트 재건축 정비계획 (안)

■ 정비계획(안)

구 분	구역명	획지 구분	획지면적 (㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)			높이 (층수)	세대수 (임대)	비 고
						기준	허용	상한			
신 규	여의도 수정아파트 재건축구역	획지	15,537.0	공동주택, 판매시설, 근생시설, 업무시설	60	400	420	477.74	175m이하 (49층 이하)	466 (49)	

■ 용도지역

용도지역	면 적(㎡)
합 계	15,537.0
일반상업지역	15,537.0

■ 토지이용계획(안)

구 분		면적(㎡)	비율(%)	비 고
합 계		15,537.0	100.0	-
공동주택용지	획지1	15,537.0	100.0	공동주택, 판매시설, 근생시설, 업무시설

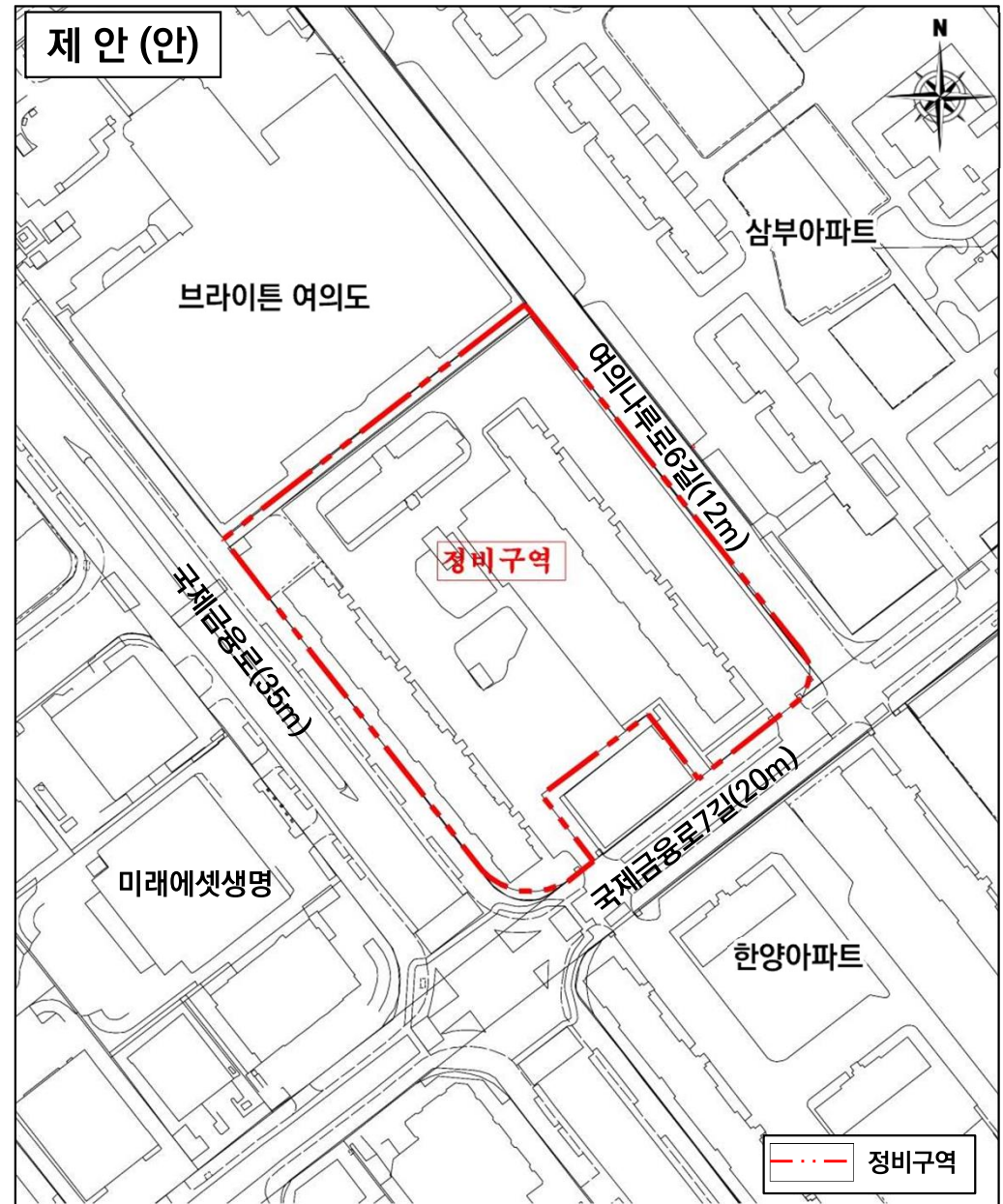
■ 심의에 의한 완화 적용사항

구분		용적률 및 층수 완화		
		허용용적률 인센티브	정비계획 용적률	높이완화
완화 사항	일반상업	20%	477.74%이하	-
[허용용적률 인센티브 항목] 공공보행통로 8.24%, 열린단지 5%, 공개공지 1.80%, 지역기반시설정비 0.86%, 지역특화 5.49% 총 21.39% 중 20% 적용				

■ 정비구역 결정(안)

구분	정비구역의 명칭	위치	면적(㎡)
신규	여의도 수정아파트 재건축정비사업구역	영등포구 여의도동 32번지	15,537.0

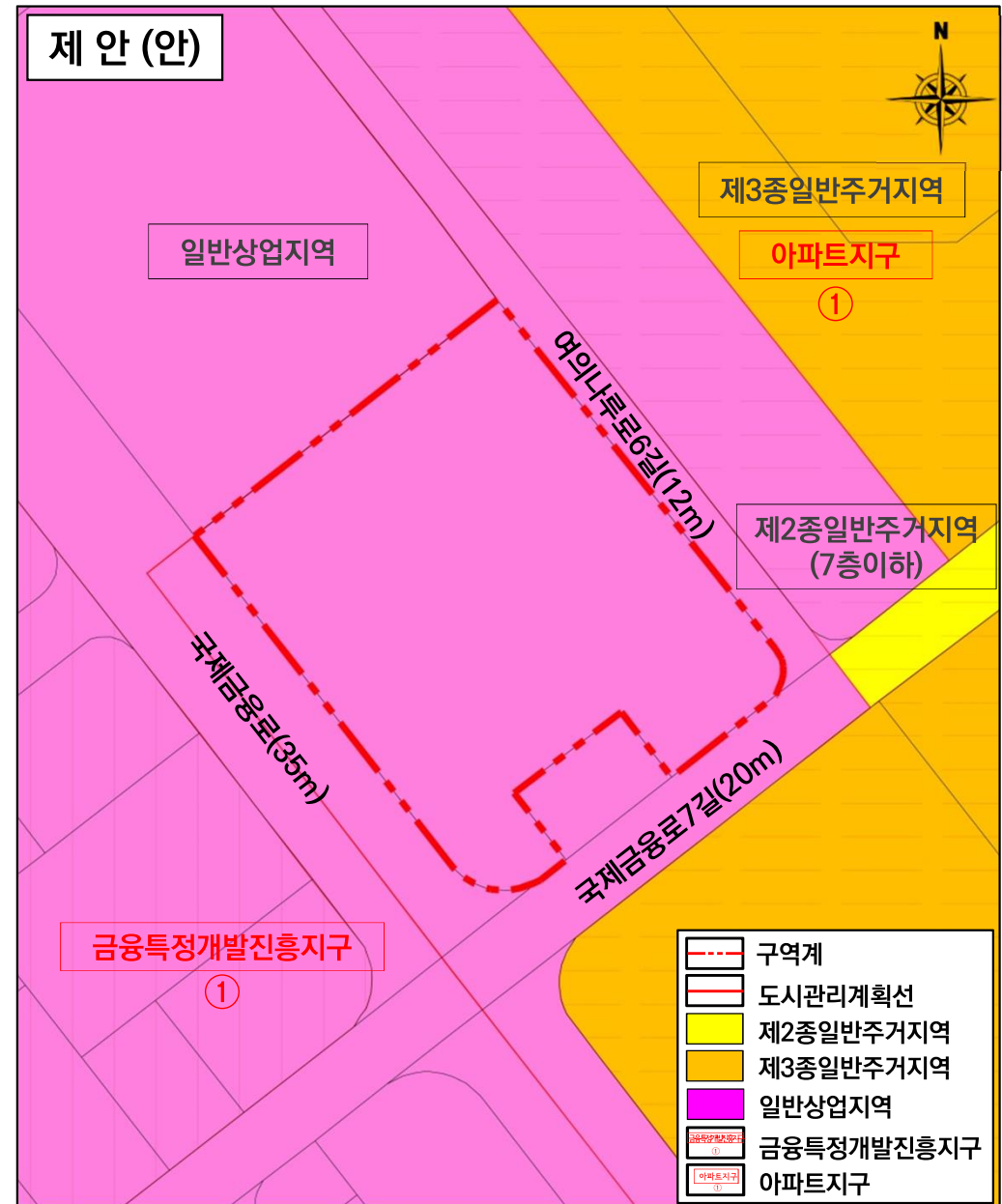
※ 정밀안전진단 ('02.03.20. 재건축 판정 : D등급, 재건축)



■ 용도지역계획

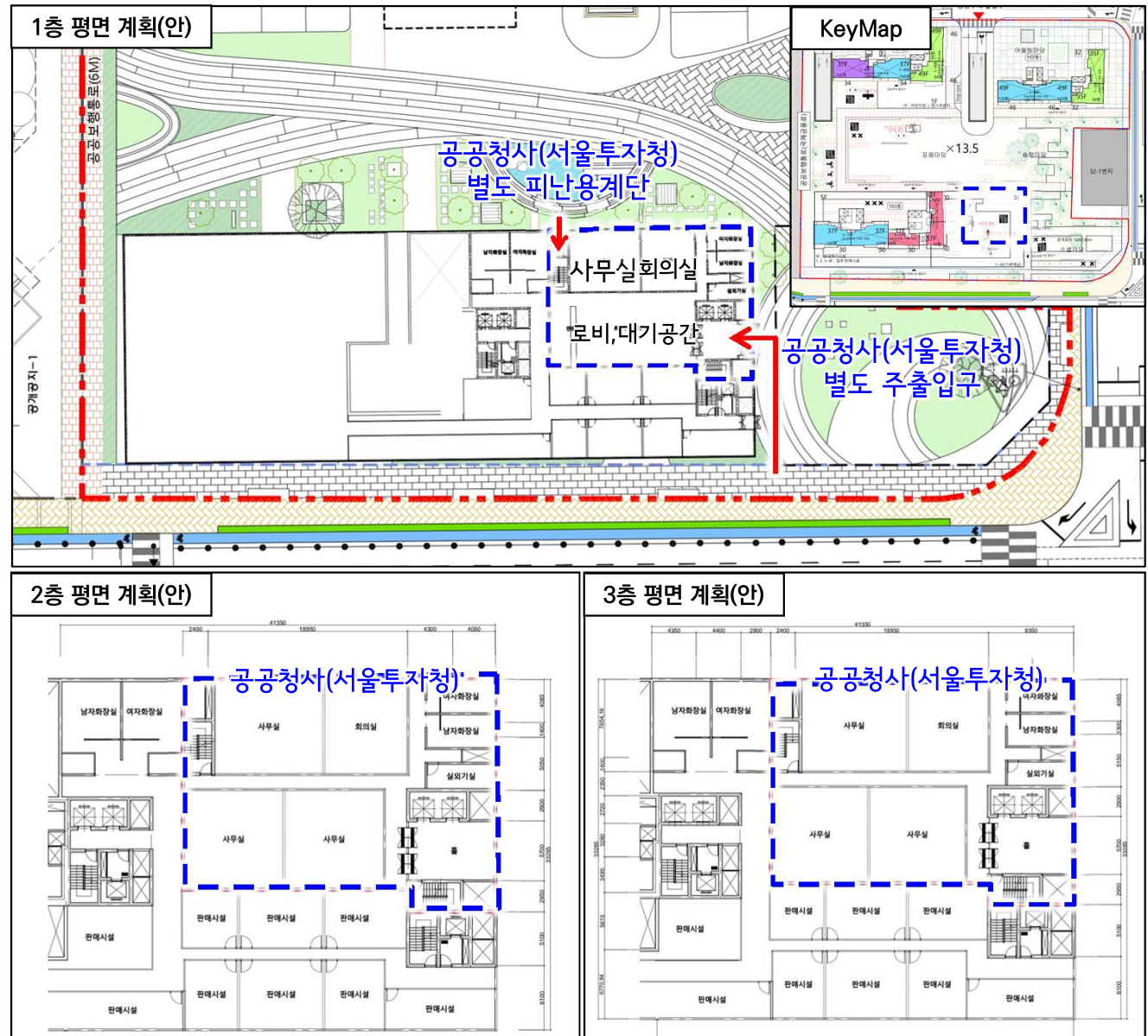
용도지역	면 적(m ²)	비 고
합 계	15,537.0	-
일반상업지역	15,537.0	-

■ 용도지구계획 : 해당없음



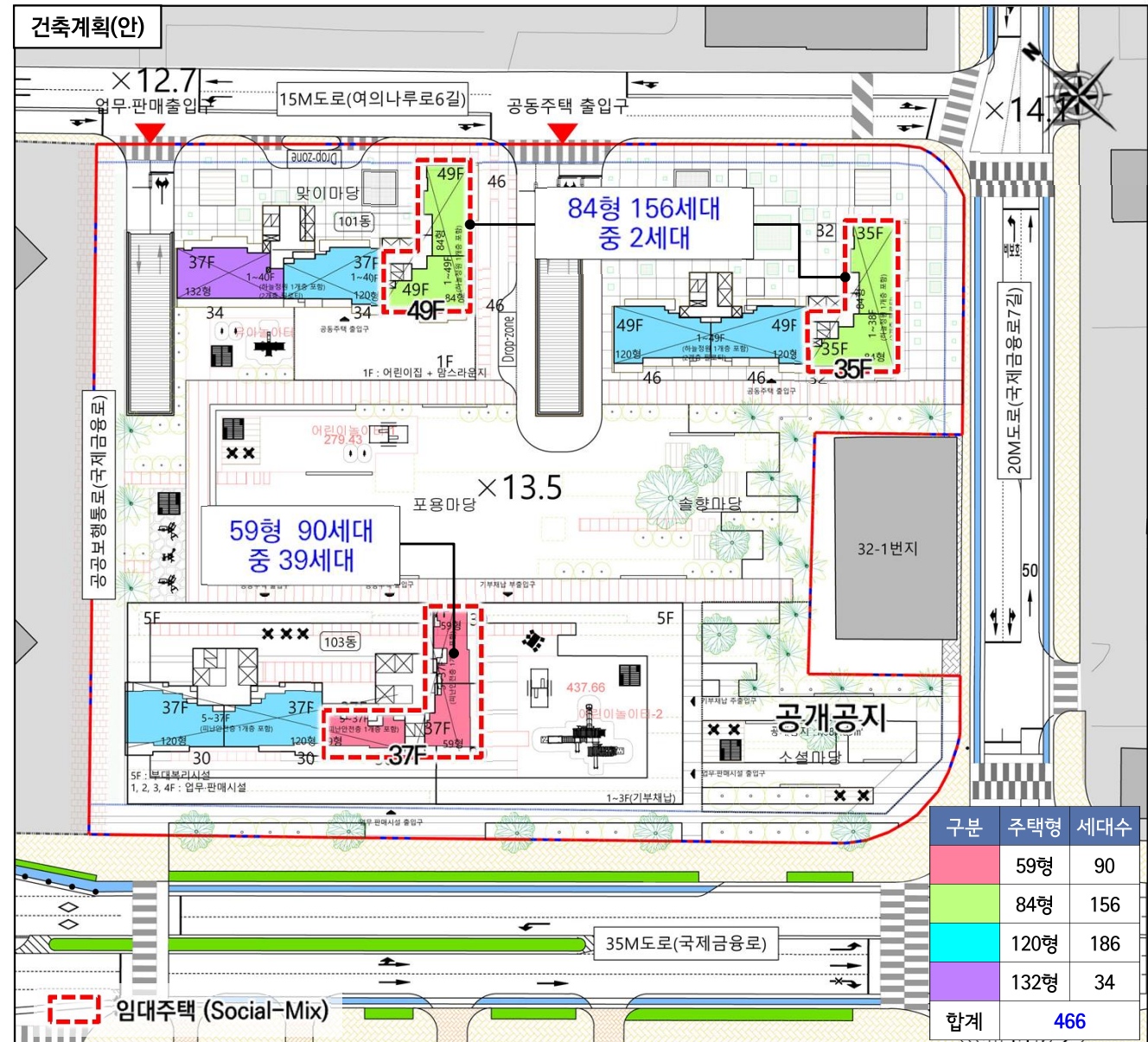
■ 건축물 기부채납

구분		계획(안)
시설구분		공공청사(서울투자청)
층수		지하1층 ~ 지상3층
연면적	합계	2,500.0㎡
	지하	780.0㎡
	지상	1,720.0㎡
대지(지분)면적		523.77㎡
환산면적		275.17㎡
운영주체		서울시청
이용계획	B1	주차장 (13면)
	1	민원실, 로비 등
	2	사무실, 회의실
	3	사무실, 회의실



■ 건축물 기부채납

구분	계획(안)	
시설구분	임대주택	
세대수	합계	41세대
	59형	39세대
	84형	2세대
연면적	3,668.10㎡	
대지(지분)면적	768.50㎡	
환산면적	122.71㎡	

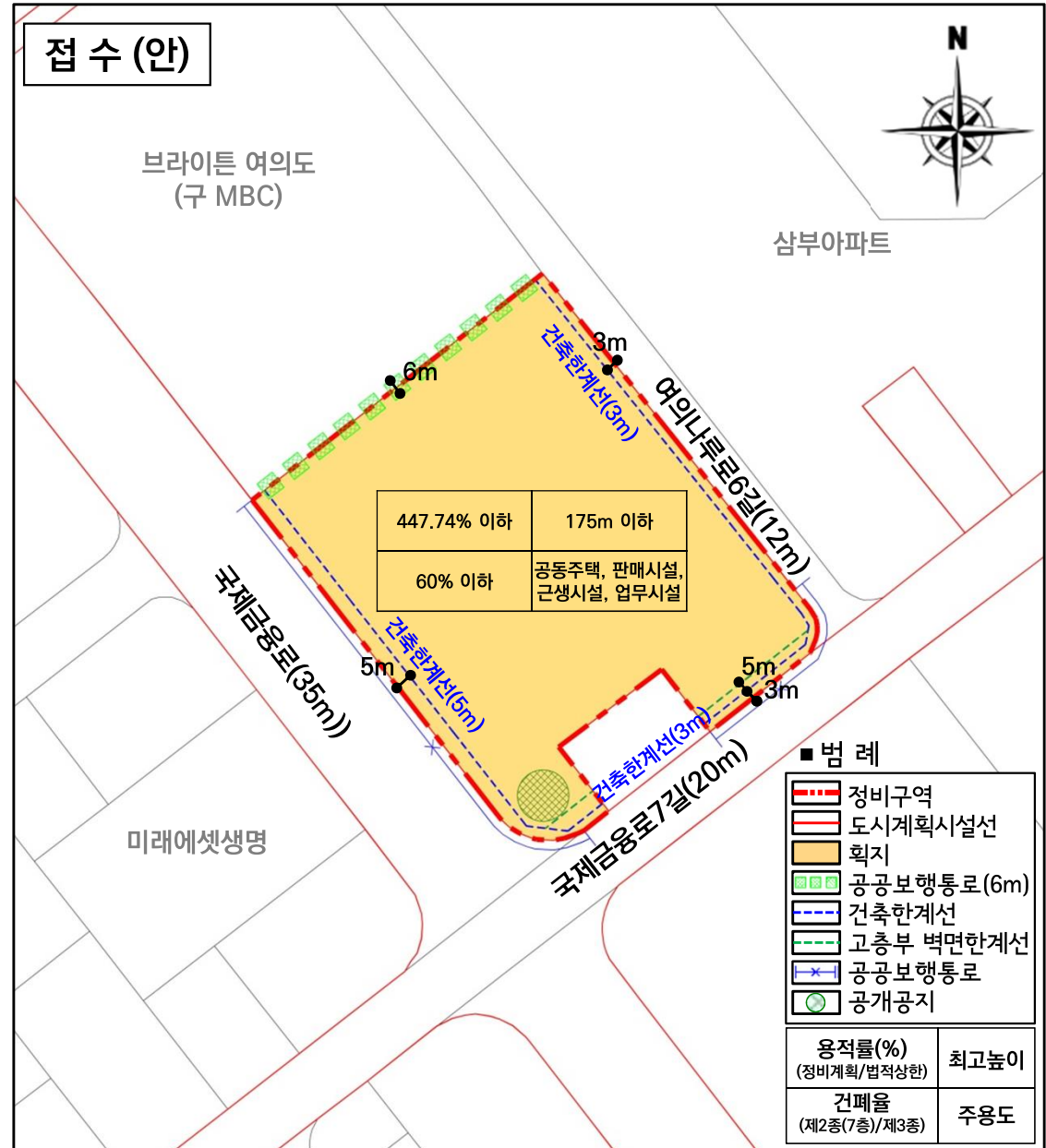


■ 종합

구 분		면 적(m ²)	비 율(%) (대지면적 대비)	비 고
토지	A 정비기반시설		-	-
	B 무상양도 국공유지		-	-
	C 건축물 대지지분	소 계	1,292.27	8.32
		공공청사	523.77	3.37
		임대주택	768.50	4.95
	① 토지순부담 (A-B+C)		1,292.27	8.32
② 건축물 (토지환산)	소 계	397.88	2.56	
	공공청사	275.17	1.77	
	임대주택	122.71	0.79	
③ 현 금		-	-	
순부담 (① + ② + ③)		1,690.15	10.88	의무 순부담 해당없음

■ 정비계획(안)

구분		계획(안)
구역면적		15,537.0㎡
획지면적		15,537.0㎡
주용도		공동주택, 업무시설, 판매 및 근린생활시설
건폐율		60% 이하
용적률	기준	400.00(%)
	허용	420.00(%)
	상한	477.74(%)
	법적상한	-
순부담	소계	1,690.15㎡
	토지 (대지분포함)	1,292.27㎡
	건축물	397.88㎡
최고높이		175m 이하
건축한계선 (전면공지)		<ul style="list-style-type: none"> · 국제금융로변 : 5m · 국제금융로7길변 : 3m (11층 이상은 벽면한계선 5m 추가후퇴) · 여의나루로6길변 : 3m
기타	공공보행통로	· 구)MBC부지 경계부 3m
	차량진출입불허구간	· 국제금융로 및 국제금융로7길 변
	공개공지	· 국제금융로, 국제금융로7길 교차부 1,157.69㎡ 계획



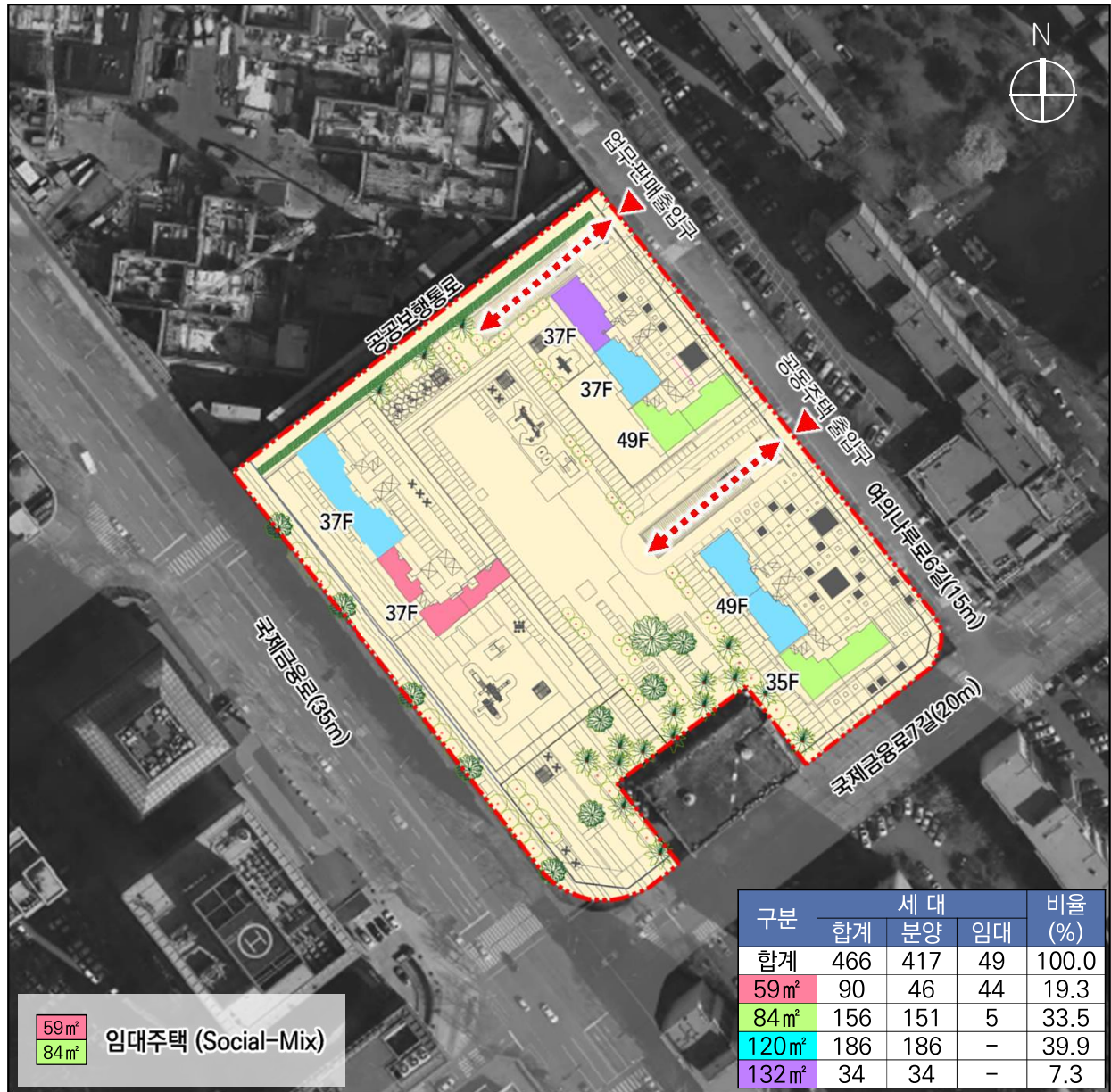


여의도 수정아파트 재건축사업 정비계획결정 및 정비구역 지정(안)

Part 04. 여의도 수정아파트 재건축 건축계획(안)

■ 건축개요(안)

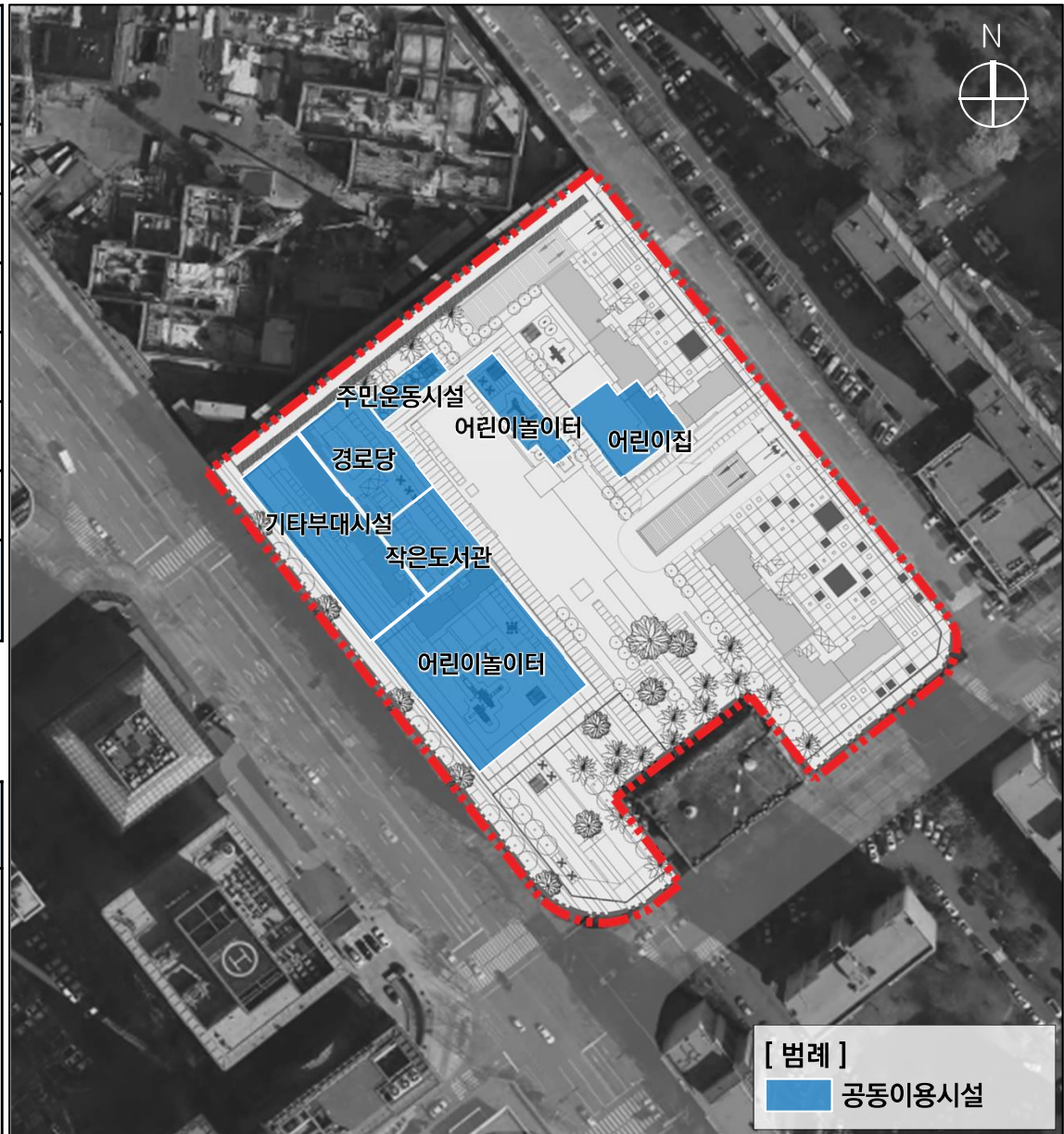
구분	계획(안)		
용도	공동주택, 판매시설, 근생시설, 업무시설		
건폐율	29.73%		
용적률	477.31%		
연면적	전체	144,576.36㎡	
	지상	아파트	62,154.00㎡
		부대복리	1,545.00㎡
		비주거	10,460.00㎡
지하	70,417.36㎡		
높이	최고	지하6층 / 49층 (152.7m)	
	비율	최고층수 주동 2개/3개 (66.7%)	
세대수 (임대세대)	총446세대 (임대49세대)		
	60㎡ 미만	90세대 (44세대)	
	60~85㎡	156세대 (5세대)	
	85㎡ 초과	220세대 (-)	
대지조성 계획	1단 구성 (+13.5m)		
주차 (법정주차)	841대 (비주거 142면) (법정주차 주거 689대, 비주거 149대)		



※ 부설주차장 설치제한 지역으로 비주거 시설은 법정주차 이하로 계획

■ 공동이용시설 설치계획

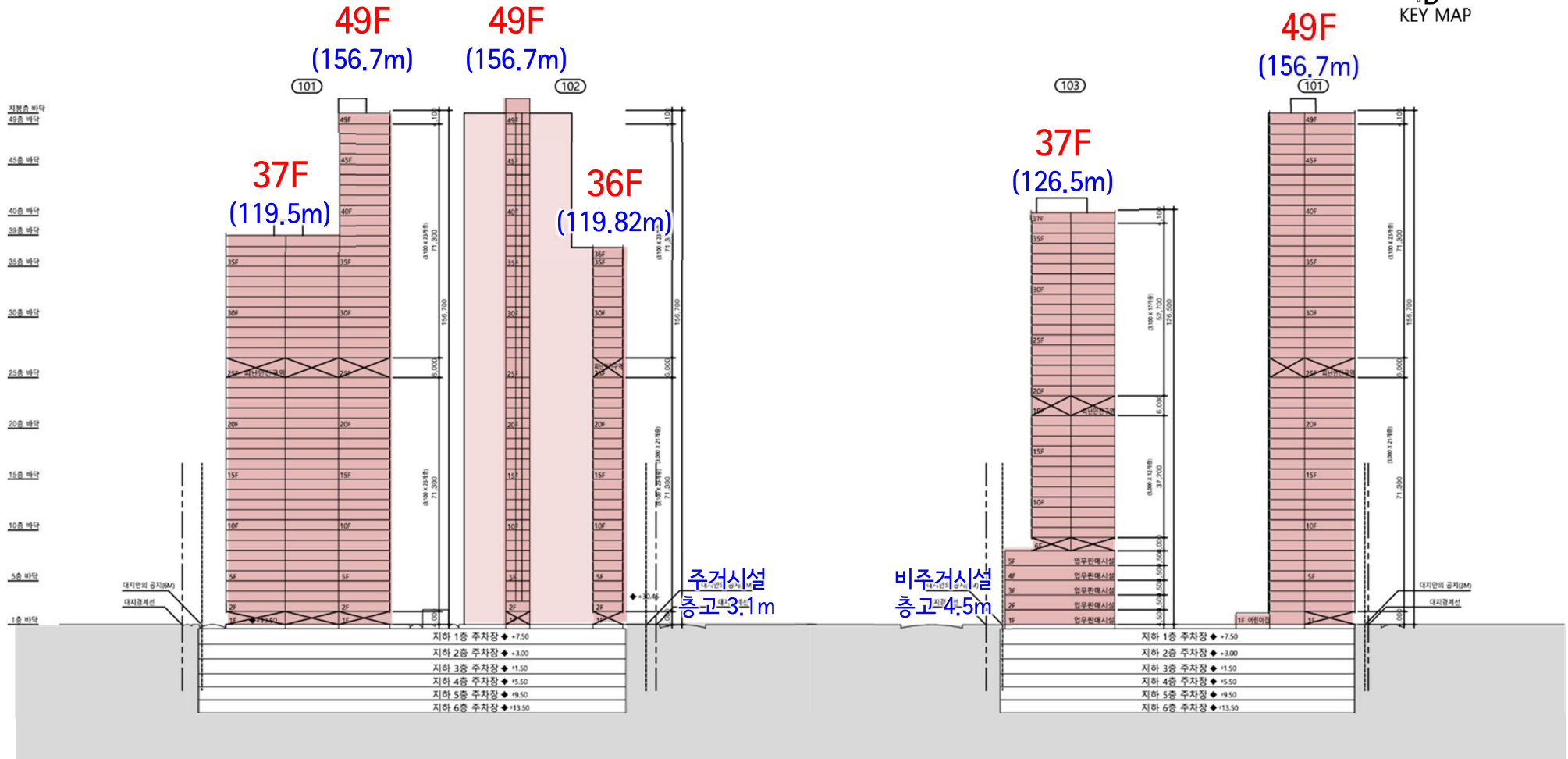
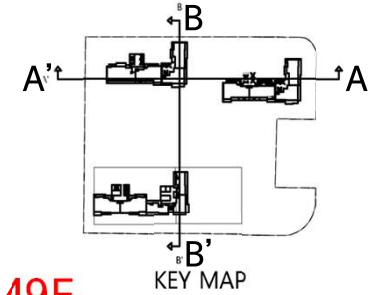
구분	면적(m ²)		비 고
	서울시 기준	계획(안)	
공 동 이 용 시 설	경로당	155.0	400.0
	어린이집	198.0	200.0
	작은도서관	108.0	180.0
	주민운동시설	-	73.0
	어린이놀이터	-	766.0
	기타부대시설	-	690.0
주민공동시설 (공동이용시설) 총량제		1,456.25	2,309.0



■ 주민공동시설 총량기준

구분	총 면적 기준	산 식	총 확보 면적
주택건설 기준 등에 관한 규정	세대당 2.5m ² 기준	466세대 x 2.5m ² = 1,165.0m ²	2,309.0m ² (서울시 기준대비 약 158.56%)
서울시 주택조례	기준면적 대비 25% 강화	1,165.0m ² x 1.25 = 1,456.25m ²	

■ 종·횡 단면도

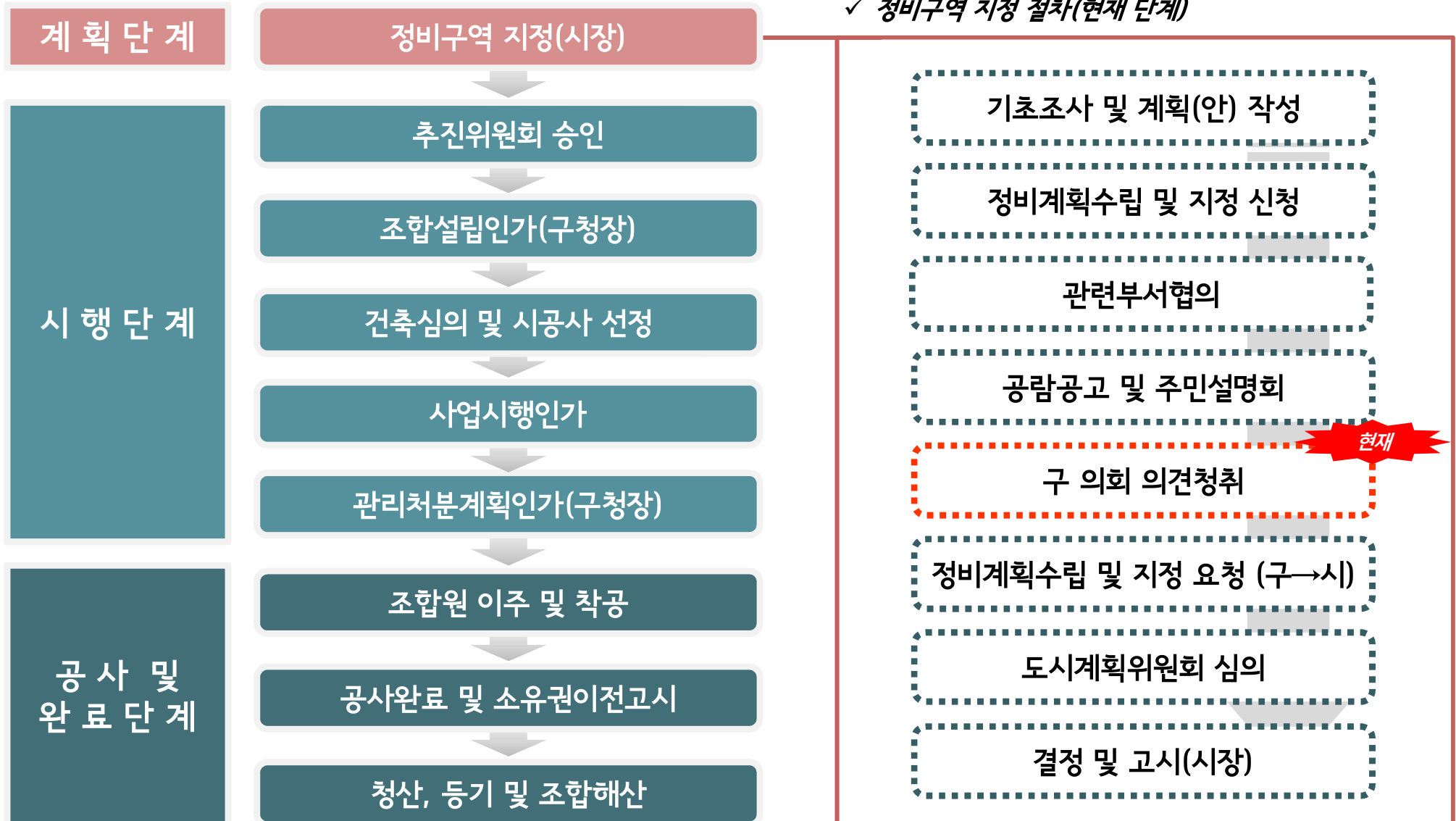


1 종단면도(A-A') SCALE A3 : 1/1,500

2 횡단면도(B-B') SCALE A3 : 1/1,500

■ 정비사업의 추진절차 및 정비계획 결정 및 정비구역 지정 절차

✓ 정비구역 지정 절차(현재 단계)





여의도 수정아파트 재건축사업 정비계획결정 및 정비구역 지정(안)

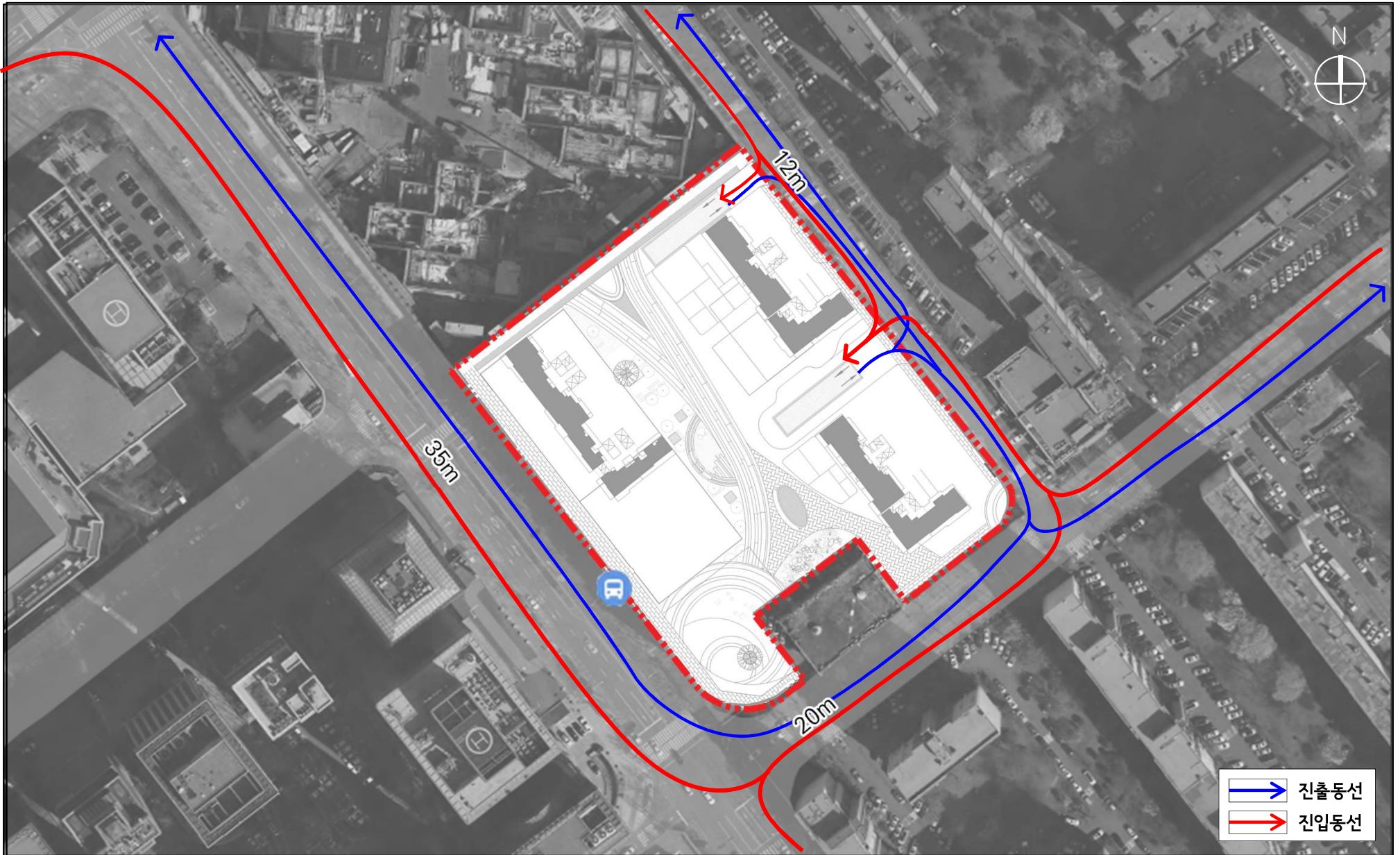
감사합니다.

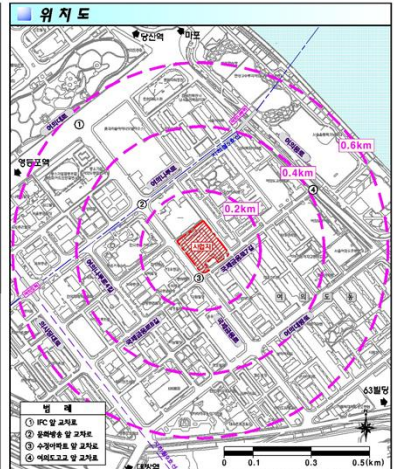
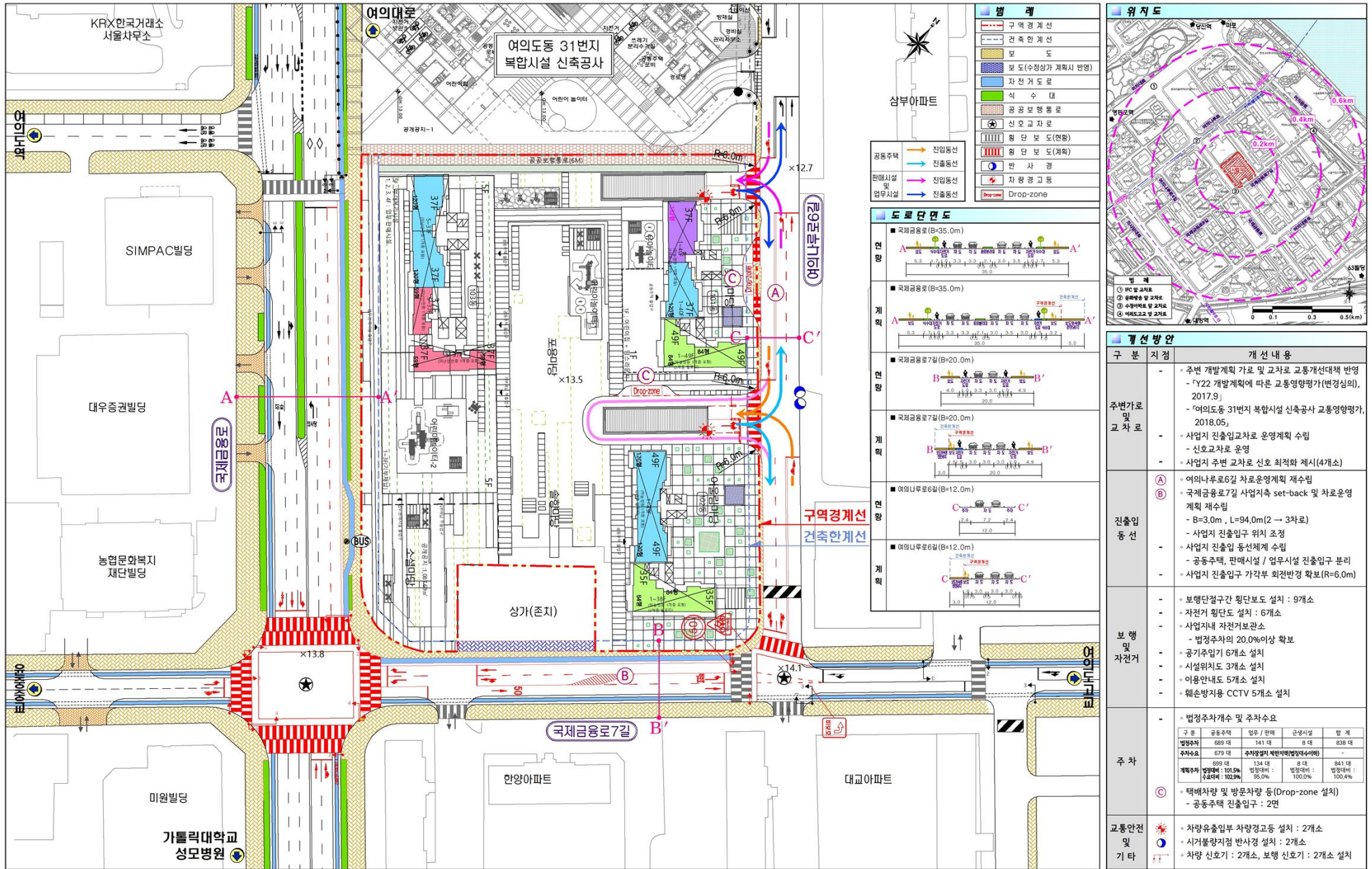


여의도 수정아파트 재건축사업 정비계획결정 및 정비구역 지정(안)

별첨자료

■ 차량 교통처리계획도





법례

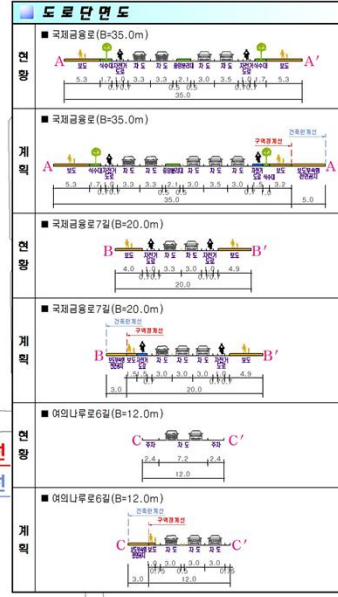
- 구역경계선
- 건축한계선
- 보도
- 보도(수정상) 계획시 변경
- 자전거도로
- 식수대
- 경장보행통로
- 신호교차로
- 횡단보도(현용)
- 횡단보도(계획)
- 반사경
- 차량경고등
- Drop-zone

공공주택

- 진입동선
- 진출동선

판매시설 및 업무시설

- 진입동선
- 진출동선



개선방안

구분	지점	개선내용																								
주변가로 및 교차로	-	- 주변 개발계획 가로 및 고차로 교통개선대책 반영 - 'Y22 개발계획에 따른 교통영향평가(변경심의, 2017.9.) - '여의도동 31번지 복합시설 신축공사 교통영향평가, 2018.05. - 사업지 진출입교차로 운영계획 수립 - 신호교차로 운영 - 사업지 주변 교차로 신호 최적화 제시(4개소)																								
	-	- 여의나루로6길 차로운영계획 재수립 - 국제금융로7길 사업지측 set-back 및 차로운영 계획 재수립 - B=3.0m, L=94.0m(2 → 3차로) - 사업지 진출입구 위치 조정 - 사업지 진출입 동선체계 수립 - 공동주택, 판매시설 / 업무시설 진출입구 분리 - 사업지 진출입구 가각부 회전반경 확보(R=6.0m)																								
보행 및 자전거	(A) (B)	- 보행단절구간 횡단보도 설치 : 9개소 - 자전거 횡단도 설치 : 6개소 - 사업지내 자전거보관소 - 법정주차의 20.0%이상 확보 - 공기주임기 6개소 설치 - 시설위치도 3개소 설치 - 이용안내도 5개소 설치 - 훼손방지용 CCTV 5개소 설치																								
	-	- 법정주차개수 및 주차수요 <table border="1"> <tr> <td>구분</td> <td>공동주택</td> <td>업무/판매</td> <td>근생시설</td> <td>합계</td> </tr> <tr> <td>법정차</td> <td>689대</td> <td>141대</td> <td>8대</td> <td>838대</td> </tr> <tr> <td>주차수요</td> <td>679대</td> <td>순차정원외 제한적(법정대수외)</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>계획주차</td> <td>899대</td> <td>134대</td> <td>8대</td> <td>841대</td> </tr> <tr> <td>비율</td> <td>102.9%</td> <td>95.0%</td> <td>100.0%</td> <td>100.4%</td> </tr> </table>	구분	공동주택	업무/판매	근생시설	합계	법정차	689대	141대	8대	838대	주차수요	679대	순차정원외 제한적(법정대수외)	-	-	계획주차	899대	134대	8대	841대	비율	102.9%	95.0%	100.0%
구분	공동주택	업무/판매	근생시설	합계																						
법정차	689대	141대	8대	838대																						
주차수요	679대	순차정원외 제한적(법정대수외)	-	-																						
계획주차	899대	134대	8대	841대																						
비율	102.9%	95.0%	100.0%	100.4%																						
주차	(C)	- 택배차량 및 방문차량 등(Drop-zone) 설치 - 공동주택 진출입구 : 2면																								
	-	- 차량유출입부 차량경고등 설치 : 2개소 - 시거불량지점 반사경 설치 : 2개소 - 차량 신호기 : 2개소, 보행 신호기 : 2개소 설치																								
교통안전 및 기타	-	- 차량유출입부 차량경고등 설치 : 2개소 - 시거불량지점 반사경 설치 : 2개소 - 차량 신호기 : 2개소, 보행 신호기 : 2개소 설치																								