

여의도 대교아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경)(안)

〈 구의회 의견청취 〉

2024.04.



영등포구
YEONGDEUNGPO-GU

희망 행복 미래도시
영등포

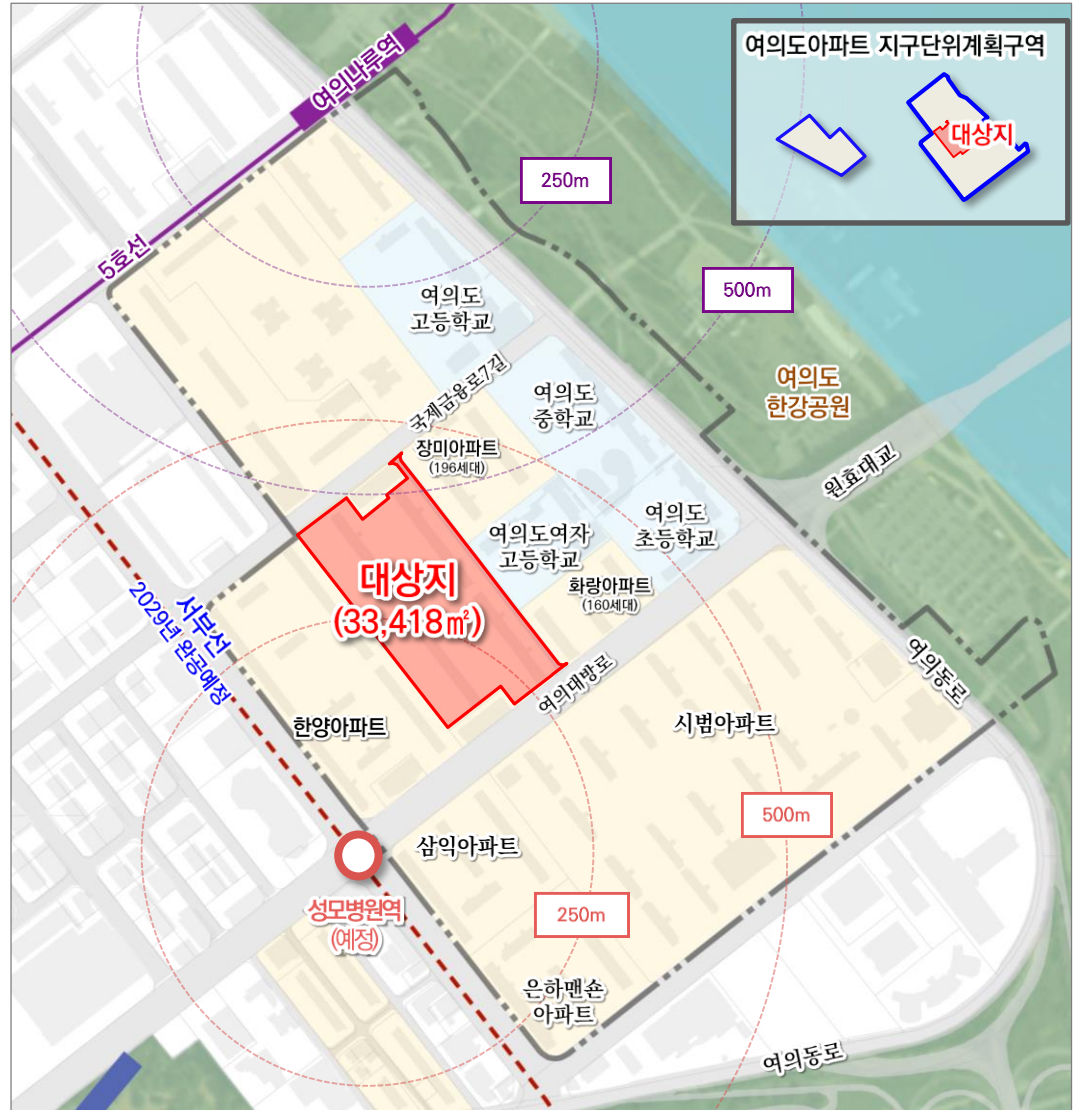
■ 대상지 개요

위 치	서울시 영등포구 여의도동 41 (여의도아파트지구 특별계획구역2-3)
면 적	33,418㎡
용도지역 /지구	제3종일반주거지역, 아파트지구(지구단위계획구역)
도시계획 시설	어린이공원 : 1개소
기타	중점경관관리구역 (한강변, 2016년)

■ 건축물 현황

동 수	4동
세대수	576세대
층 수	12층
준공연도	1975년
용적률	205%
건폐율	17%

■ 위치도



■ 기본계획 관련

2015.11.26	• 2025 서울특별시 도시주거환경정비기본계획(주거환경정비사업부문) 수립 고시
------------	---

■ 정비계획 관련

1975. 09. 29.	• 여의도 대교아파트 준공
1976. 08. 21.	• 여의도아파트지구 지정
1977. 03. 29.	• 여의도아파트지구 개발기본계획 수립(정비구역 지정)
2017. 06. 26.	• 대교아파트 재건축 안전진단 판정 (D등급 : 조건부 재건축)
2022. 12. 09.	• 신속통합기획 신청
2023. 01. 31.	• 신속통합기획 사전검토회의 결과 통보 (자문사업 추진) [사전검토회의 개최 '23.01.06(금)]
2023. 02. 27.	• 재건축정비사업 조합설립 추진위원회 승인
2023. 03. 30.	• 재건축사업 신속통합기획 주민제안
2023. 09. 12.	• 신속통합기획 1차 자문회의 개최
2023. 09. 20.	• 여의도 대교아파트 재건축 정비계획 결정(변경)(안) 접수 (추진위원회 → 영등포구)
2023. 10. 17.	• 정비계획 관계부서 협의 (서울시 16개과 / 영등포구 7개과 / 관련기관 4개소)
2024. 01. 26.	• 조합설립인가
2024. 02. 01.	• 여의도 아파트지구 지구단위계획 결정고시 / 여의도아파트지구 개발기본계획 변경고시
2024. 02. 06.	• 신속통합기획 2차 자문회의 개최
2024. 03. 21. ~ 04.22.	• 정비계획 열람공고
2024. 04. 01.	• 정비계획 주민설명회 개최

여의도 대교아파트 재건축 정비계획(안)

■ 정비구역 결정(안)

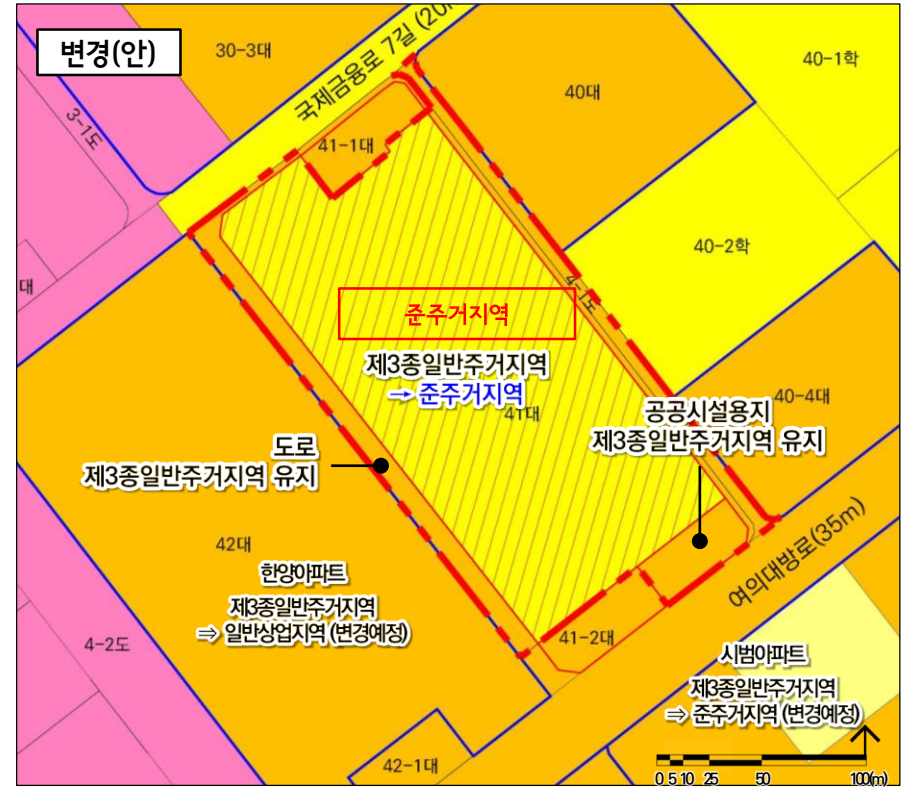
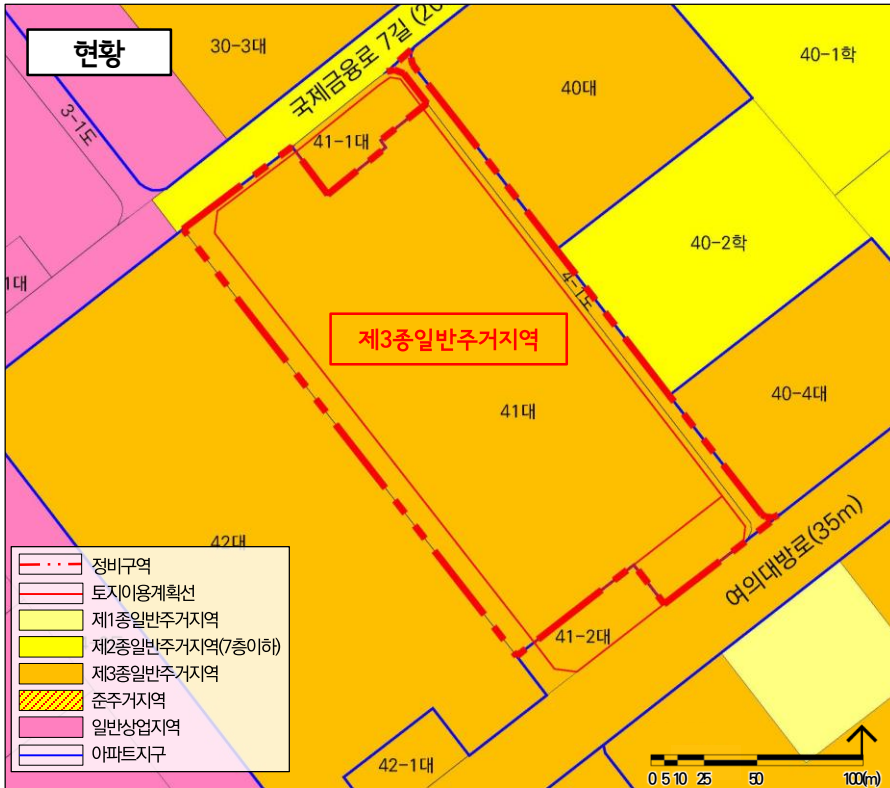
구분	정비구역의 명칭	위치	면적(㎡)
신규	여의도 대교아파트 재건축 정비구역	영등포구 여의도동 41번지 일대	33,418



■ 용도지역 및 용도지구계획

용도지역		면 적(㎡)		
		기 정	증 감	변 경 후
합 계		33,418.0	-	33,418.0
주거지역	제3종일반주거지역	33,418.0	감) 26,869.5	6,548.5
	준주거지역	-	증) 26,869.5	26,869.5

※ 대교아파트 재건축정비구역 지정 및 정비계획 결정에 따라 여의도 아파트지구에서 제척



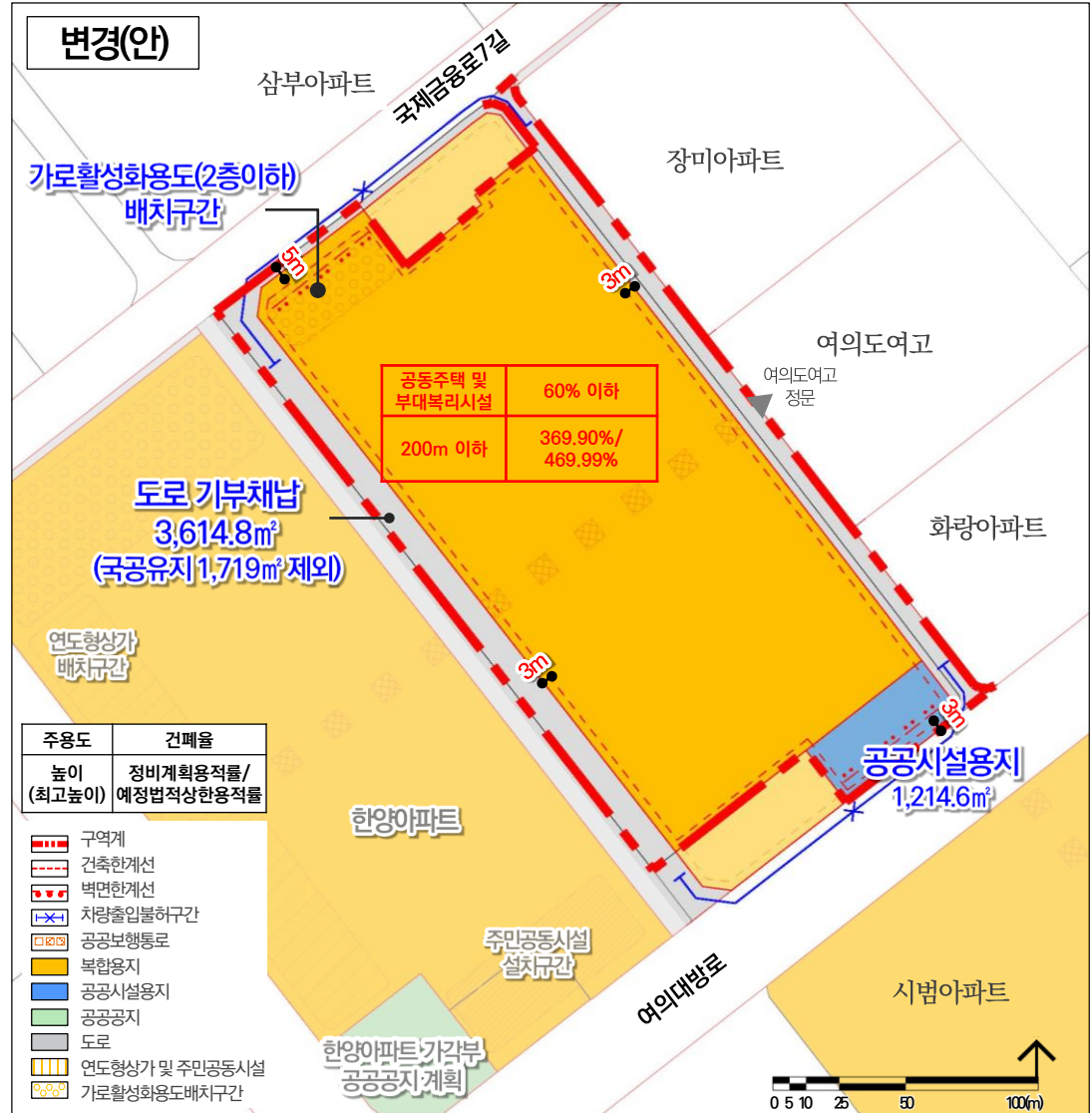
■ 토지이용계획(안)

구분	명칭	면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계		33,418.0	100.0	
정비 기반 시설 등	소계	6,548.5	19.6	
	도로	5,333.8	16.0	
	공공시설용지	1,214.6	0.9	공공 체육시설
택지	획지 B3 (복합용지)	26,869.5	80.4	



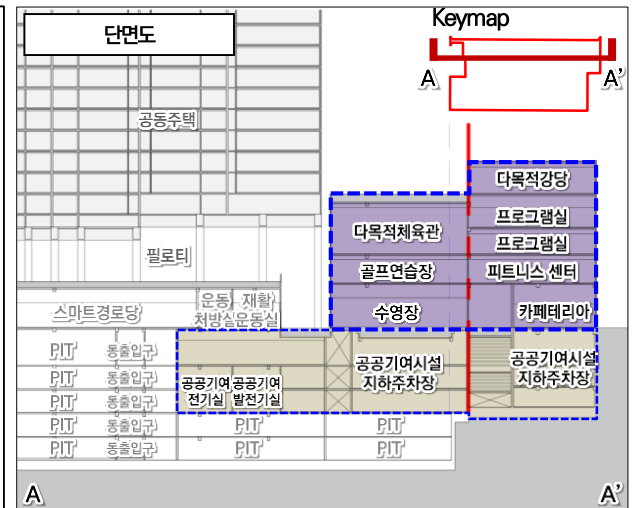
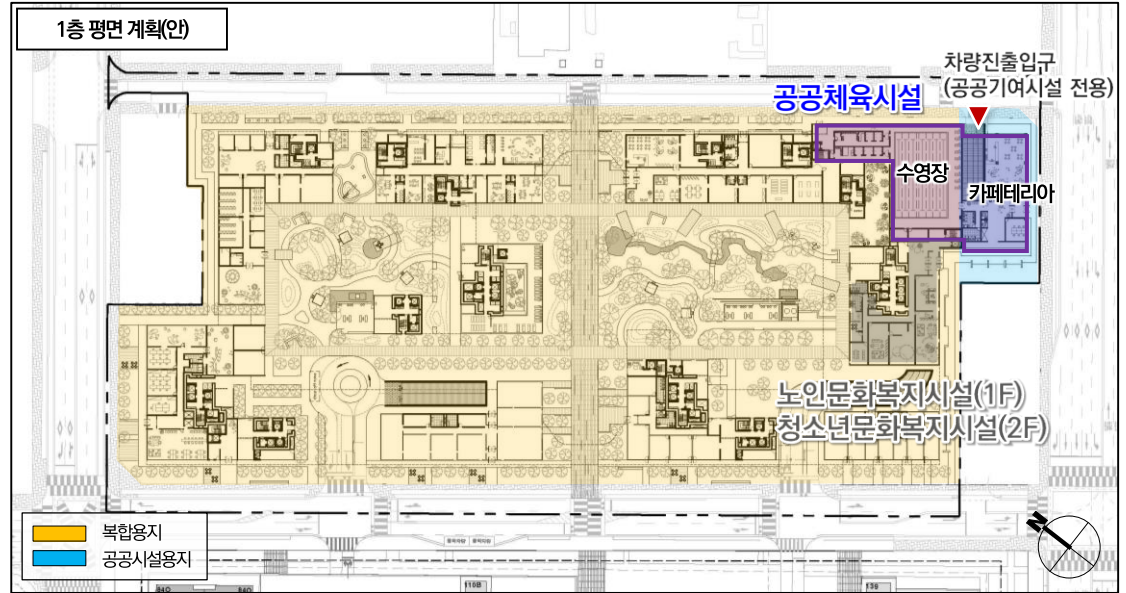
정비계획(안)

구분		계획(안)
구역면적		33,418.0㎡
획지면적		26,869.5㎡
주용도		공동주택 및 부대복리시설
건폐율		60% 이하
용적률	기준	230.00%
	허용	280.00%
	상한	369.90%
	법적상한	469.99%
순부담	소계	8,064.4㎡
	토지 (대지지분포함)	5,805.1㎡ (토지: 4,829.5㎡, 대지지분: 975.6㎡)
	건축물	복합용지내 1,342.8㎡ 공공시설용지내 916.5㎡
최고높이		200m 이하
건축한계선 (전면공지)		<ul style="list-style-type: none"> 국제금융로7길: 건축한계선 5m, 고층부(11층 이상) 벽면한계선 3m 추가 후퇴 이면도로 연결부: 건축한계선 3m
기타	공공보행통로	• 한양~여의도여고 연결 공공보행통로 8m
	차량진출입 불허구간	• 여의대방로, 국제금융로7길



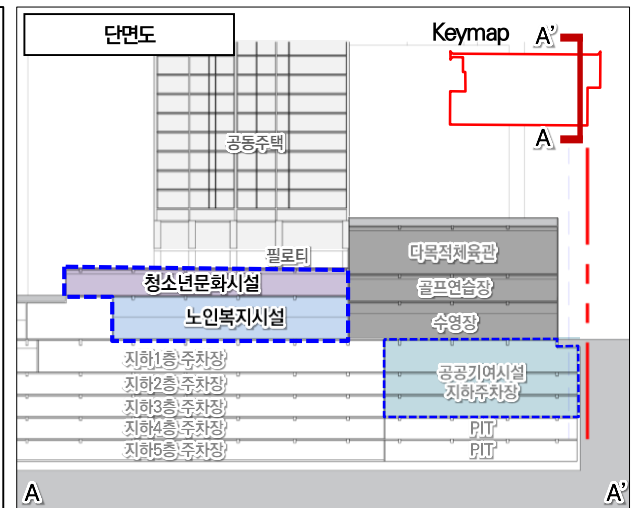
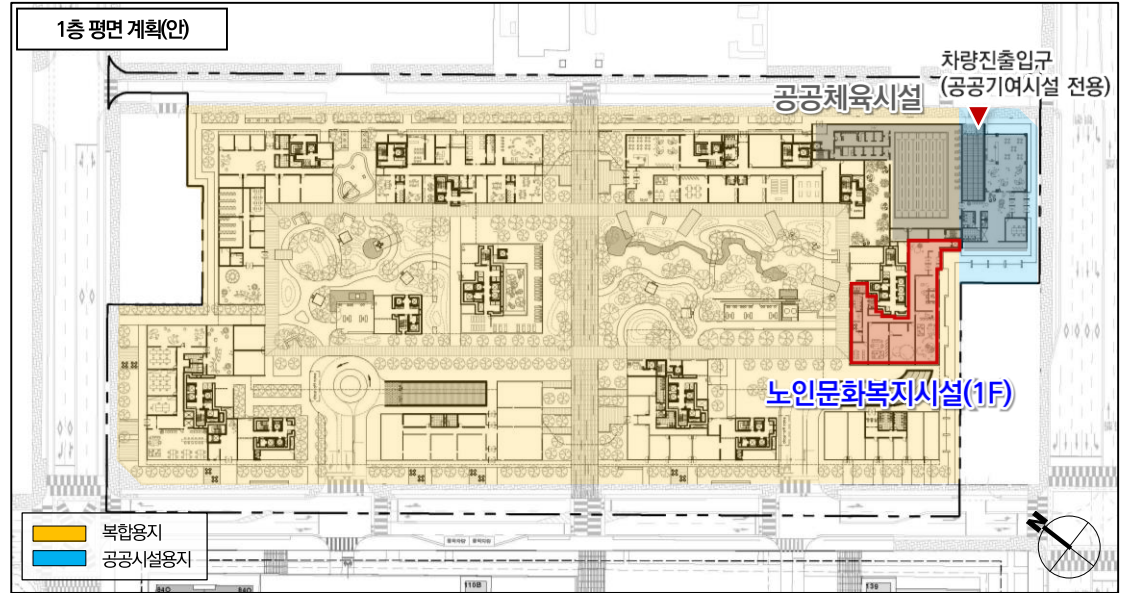
■ 건축물 기부채납

구분		계획(안)		
구분	계	공공체육시설		
		복합용지	공공시설용지	
층수	-	복합용지 내 1~3층	공공시설용지 내 1~5층	
연면적 (㎡)	합계	10,433.08	5,164.29	5,268.79
	지하	4,605.26	2,237.28	2,368.04
	지상	5,827.76	2,927.01	2,900.75
대지(지분) 면적(㎡)	-	621.7	토지기부채납	
환산면적	-	879.4	916.5	
운영주체	영등포구(문화체육과)			
이용 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 공공체육시설 : 복합용지 및 공공시설용지 1~5층 • 주차장 : 복합용지 및 공공시설용지 지하1~3층 			



■ 건축물 기부채납

구분	계획(안)		
구분	노인문화복지시설	청소년문화복지시설	
층수	복합용지 내 1층	복합용지 내 2층	
연면적 (㎡)	합계	1,367.80	1,571.67
	지하	615.50	615.50
	지상	752.30	956.16
대지(지분) 면적(㎡)	164.7	189.2	
환산면적	222.4	241.0	
운영주체	영등포구 (어르신장애인과)	영등포구 (아동청소년과)	
이용 계획	<ul style="list-style-type: none"> 노인문화복지시설 : 복합용지 내 1층 청소년문화복지시설 : 복합용지 내 2층 주차장 : 복합용지 및 공공시설용지 지하1~3층 		



■ 종합

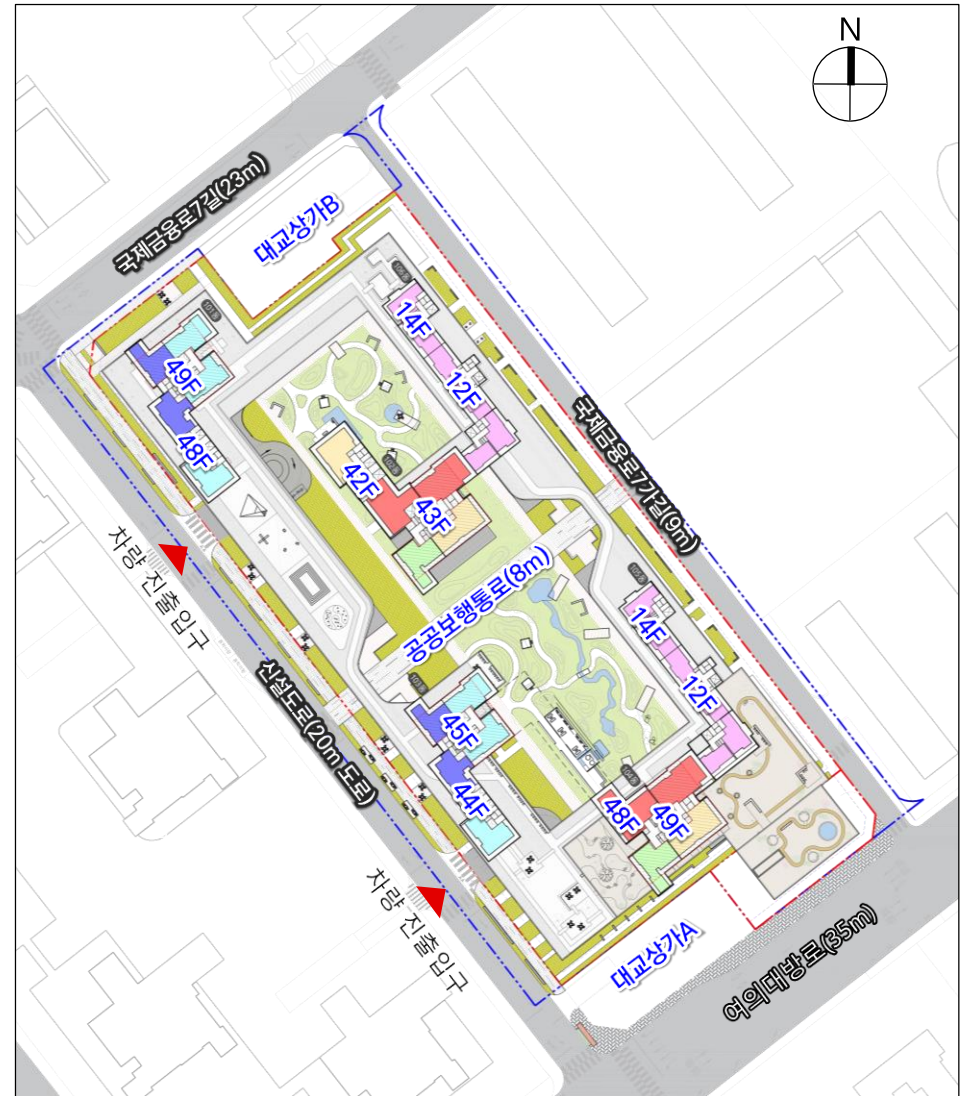
구 분			면 적(m ²)	비 율(%)	비 고	
				(대지면적 대비)		
토지	A. 정비기반시설	소계	6,548.5	20.66%		
		도로	5,333.8	16.83%		
		공공시설용지	1,214.6	3.83%		
	B. 무상양도 국공유지		1,719.0	5.42%		
	C. 건축물 대지지분	소 계		975.6	3.08%	
		복합용지	공공체육시설1	621.7	1.96%	
			노인문화복지시설	164.7	0.52%	
			청소년문화복지시설	189.2	0.60%	
	① 토지순부담 (A-B+C)		5,805.1	18.31%		
	② 건축물 (토지환산)	소 계		2,259.3	7.13%	
복합용지		공공체육시설1	879.4	2.77%		
		노인문화복지시설	222.4	0.70%		
		청소년문화복지시설	241.0	0.76%		
공공시설용지		공공체육시설2	916.5	2.89%		
순부담 (① + ②)			8,064.4	25.44%		

여의도 대교아파트 재건축 건축계획(안)

■ 건축계획(안)

구분	계획(안)			
용도	공동주택 및 부대복리시설, 근린생활시설, 공공시설			
건폐율	44.65%			
용적률	469.99%			
면적	전체	223,191.34㎡		
	지상	129,989.92㎡		
	지하	93,201.42㎡		
높이	최고	최고 49층 (180m)		
주동	주동 4개			
세대수	총 922세대 (임대 142세대)			
	분양	60㎡ 이하	67세대	(7.27%)
		60~85㎡	351세대	(38.07%)
		85㎡ 초과	362세대	(39.26%)
		소계	780세대	(84.60%)
	임대	60㎡ 이하	56세대	(6.07%)
		60~85㎡	86세대	(9.33%)
소계		142세대	(15.40%)	
대지조성 계획	단차구간 없음 (+13.5m)			
주차대수	공동주택	1,957대 (법정주차 1,068대 이상)		
	근생	47대 (법정주차 30대 이상)		
	공공기여	61대 (법정주차 61대 이하)		
	합계	2,065대		

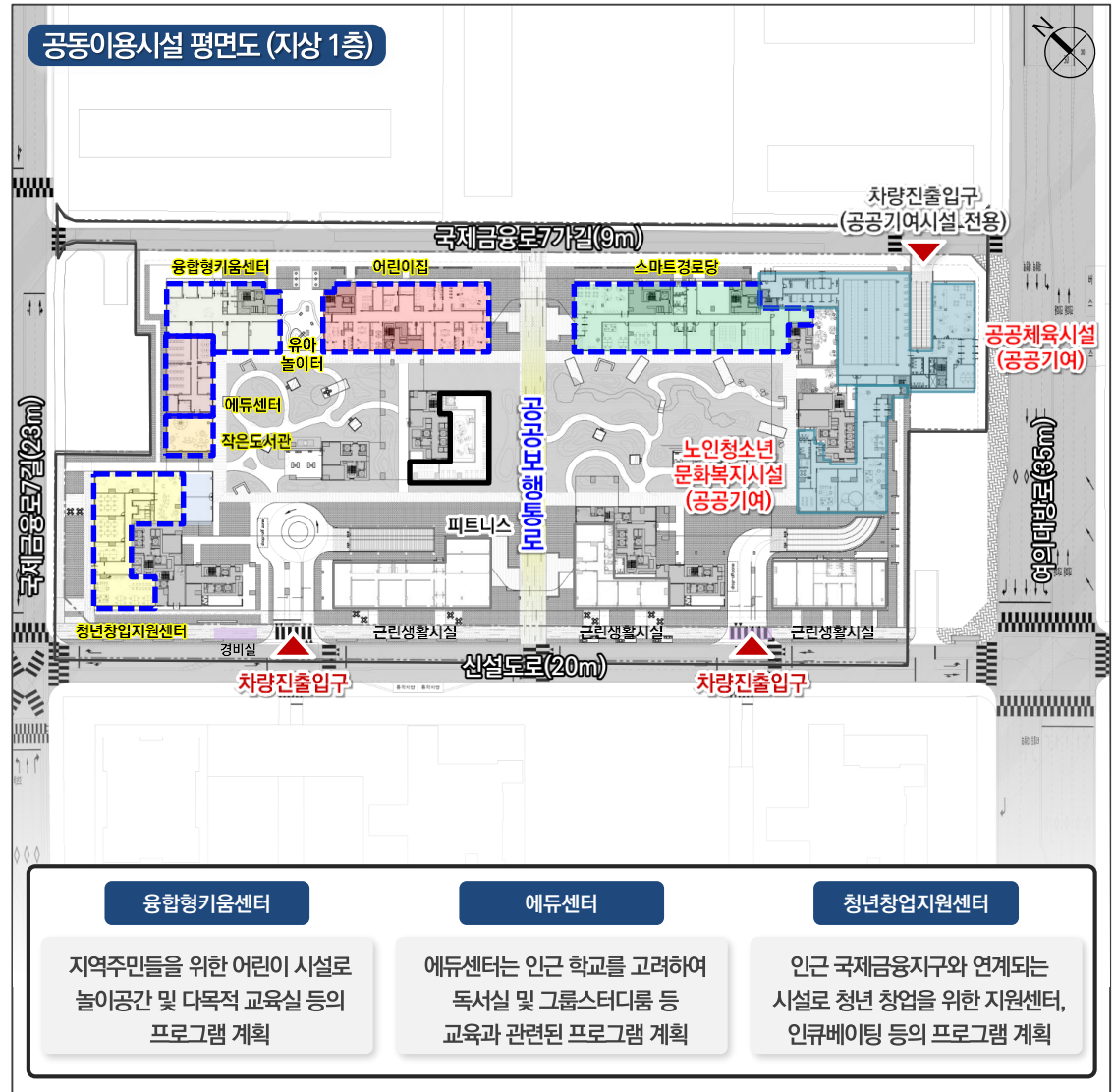
■ 배치도(안)



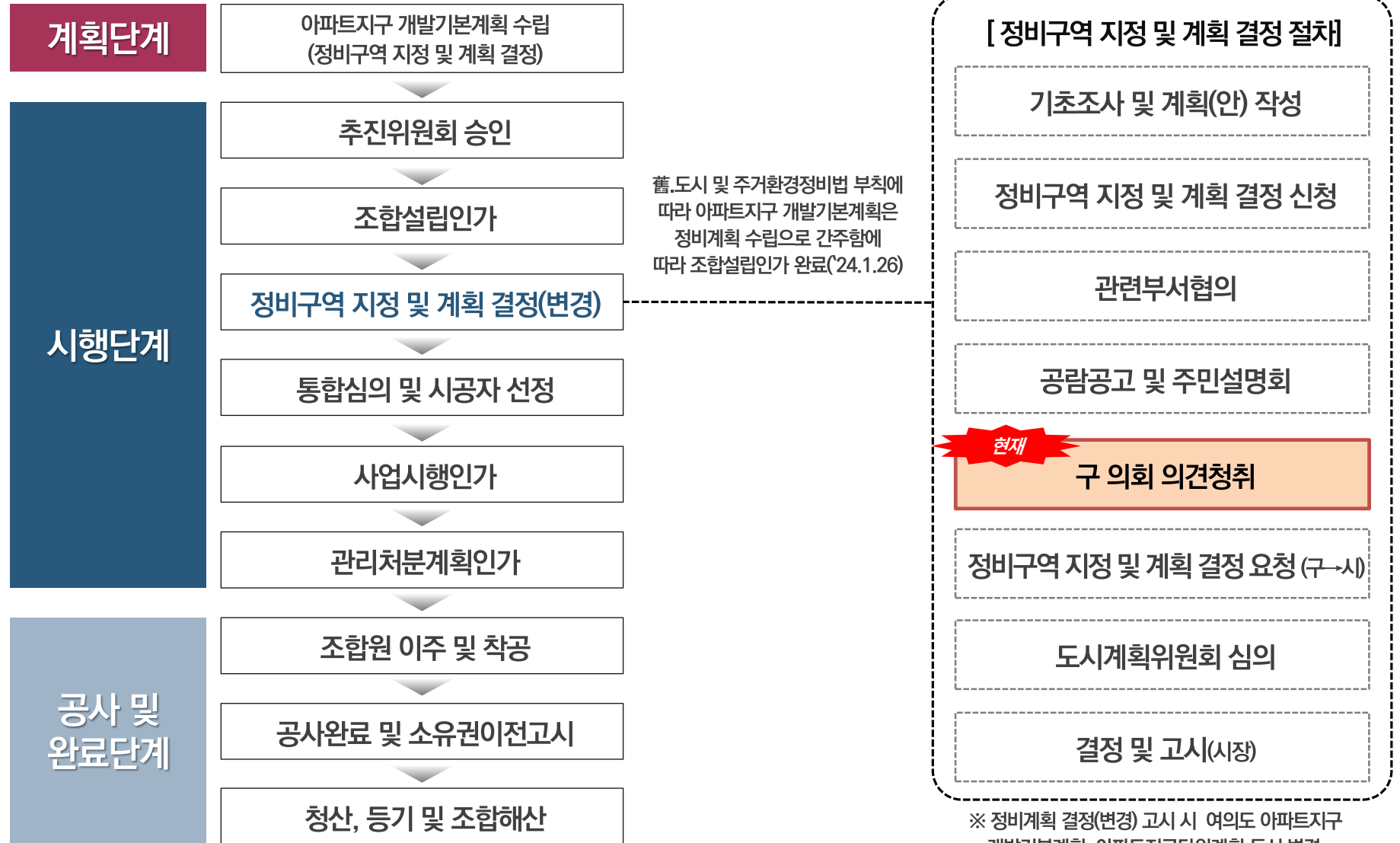
※ 본 건축계획(안)은 향후 계획수립 과정에서 협의의견 등을 반영하여 변경될 수 있음

■ 공동이용시설 설치계획

구분	면적(㎡)		비고		
	서울시 기준	계획(안)			
복리 시설	주인 공동 시설	경로당	225 이상	1,094.48	개방
		작은도서관	158 이상	160.14	개방
		어린이집	330 이상	846.87	개방
	융합형키움센터	-	528.19	개방	
	에듀센터	-	321.10	개방	
	청년창업지원센터	-	754.17	개방	
	플로팅커뮤니티	-	537.34	13F	
	피트니스센터	-	2,373.38	B1F	
		-	285.80	1F	
	골프연습장	-	2,304.14	B1F	
기타 시설	주민운동시설	-	287	외부시설	
	어린이놀이터	1,122 이상	1,153	외부시설	
부대 시설	관리사무소	53.35 이상	325.53		
	경비실	-	82.32		
	용역원휴게실	-	75.97		
소계		1,888.35 이상	11,129.43		



■ 여의도 대교아파트 재건축 정비사업 추진절차



감사합니다.