

# 여의도 은하아파트 재건축 정비계획 결정(변경)(안)에 대한 의견청취의 건 심 사 보 고 서

2025. 12. 18.

사회건설위원회

## 1. 심사경과

가. 제출일자: 2025년 11월 7일

나. 제 출 자: 영등포구청장

다. 회부일자: 2025년 11월 17일

라. 상정일자: 제266회 제2차 영등포구의회 정례회

사회건설위원회 제1차 회의(2025. 11. 21.) 상정 의결

## 2. 제안설명의 요지(제안설명자: 김일호 도시공간국)

가. 제안이유

- 영등포구 여의도동 52번지 은하아파트 재건축정비사업과 관련하여 주민 제안된 ‘여의도 아파트지구 개발기본계획 및 도시관리계획 변경(안), 여의도 아파트지구 지구단위계획 변경(안), 여의도 은하아파트 재건축 정비계획 결정(변경)(안)’에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 제6항에 따라 구의회 의견을 청취하고자 함.

나. 주요내용

- 사업 대상지 개요 및 정비·건축 계획(안)

## 3. 전문위원 검토보고의 요지(전문위원: 류데레사)

○ 본 의견청취의 건은

- 1974년 준공되어 재건축 안전진단 D등급을 받은 노후화된 은하아파트의 재건축을

통해 주거환경을 개선하고, 일반상업지역으로의 용도지역 상향을 통해 토지이용 효율성을 제고하고자 하는 것임.

- 특히 공공임대주택(101세대), 공공기숙사(135실), 산모건강증진센터(4,000 $m^2$ ) 등 다양한 기부채납시설이 제공됨에 따라 지역사회 편익 증진에 긍정적 효과가 있을 것으로 예상됨.
- 또한, 삼익아파트와 연계한 입체공원 조성 및 삼익·시범아파트와 연계된 공공 보행통로 설치는 단지 간 단절을 해소하고 보행 네트워크를 개선하는 데 기여할 것으로 판단됨.
- 아울러, 집행부서는 향후 정비계획 결정 절차가 원활히 진행될 수 있도록 적극적인 행정적 지원이 필요할 것이며, 사업이 차질없이 진행될 수 있도록 관리·감독이 필요할 것으로 판단됨.

#### 4. 심사결과: 의견 없음

# 여의도 은하아파트 재건축 정비계획 결정(변경)(안)에 대한 의견청취의 건

의안 번호	제663호
----------	-------

제출연월일: 2025.11. .  
제 출 자 : 영등포구청장

## 1. 제안이유

영등포구 여의도동 52번지 은하아파트 재건축정비사업과 관련하여 주민 제안된 ‘여의도 아파트지구 개발기본계획 및 도시관리계획 변경(안), 여의도 아파트지구 지구단위계획 변경(안), 여의도 은하아파트 재건축 정비계획 결정(변경)(안)’에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 제6항에 따라 구의회 의견을 청취하고자 함.

## 2. 주요내용

### 가. 정비구역의 결정(안)

구분	구역명	위치	면적( $m^2$ )			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신규	여의도 은하아파트 재건축 정비구역	영등포구 여의도동 52번지	-	증) 18,565.0	18,565.0	-	-

### 나. 도시관리계획 결정(변경)(안)

#### 1) 용도지역 결정(변경)(안)

구 분		면적 ( $m^2$ )			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		18,565.0	-	18,565.0	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	18,565.0	감) 16,938.5	1,626.5	8.8	
상업지역	일반상업지역	-	증) 16,938.5	16,938.5	91.2	

○ 용도지역 변경 사유서

구역명	용도지역		면적( $m^2$ )	변경사유
	기정	변경		
여의도 은하아파트 재건축 정비구역	제3종 일반주거지역	일반상업 지역	16,938.5	<ul style="list-style-type: none"> <li>상위계획 및 주변 아파트 정비계획과의 정합성 등을 종합적으로 고려하여 용도지역 상향하여 계획</li> </ul>

다. 여의도 은하아파트 정비계획 결정(안)

1) 정비사업의 시행에 관한 계획

구 분	정비사업 명칭	위치	면적( $m^2$ )			비고
			기정	변경	변경후	
기정	여의도 은하아파트 재건축 정비사업	영등포구 여의도동 52번지	18,565.0	-	18,565.0	
시행방법		시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수		비고
재건축정비사업		정비계획 결정 이후 3년 이내	(주)하나자산 신탁	증) 312세대 (현황 360세대, 계획 672세대)		

2) 토지이용에 관한 계획

구 분	명칭	면적( $m^2$ )	비율(%)	비고
합계		18,565.0	100.0	
정비기반시설 등	소계	1,626.5	8.8	
	도로	1,626.5	8.8	
	공원	(1,500.0)	-	
획지	공동주택	16,938.5	91.2	

※ ( )는 입체적 결정 면적으로 소계 및 합계에서 제외.

### 3) 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

#### 가) 교통시설

##### ○ 도로 결정(변경)(안) 조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정 변경	중로	1	-	20 (11.5)	보조 간선	272 (139)	63로	여의대방로	일반 도로	서고시 제2025-80호 (25.2.13.)	선형 변경

※ ( )는 구역 내 해당사항임

##### ○ 도로 결정(변경)(안) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-	중로 1-	• 도로선형 변경	• 가각부 도로개설로 인한 도로선형 변경

#### 나) 공간시설

##### ○ 공원 결정(변경)(안) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(m <sup>2</sup> )			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	⑤	공원	어린이 공원	영등포구 여의도동 51,52 일원	1,860.0 (930.0)	감) 1,860.0 (감) 930.0)	1,860.0 (-)	서고시 2006-21호 (’06.1.12)	-
신설	⑪	공원	어린이 공원	영등포구 여의도동 51,52 일원	-	증) 3,000.0 (증)1,500.0)	3,000.0 (1,500.0)	-	입체 공원

※ ( )는 구역 내 면적임

##### ○ 입체적 도시계획시설(공원) 결정(변경)(안) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	구분	면적(m <sup>2</sup> )			최초 결정일	비고
						기정	변경	변경후		
신설	⑪	공원	어린이 공원	영등포구 여의도동 51,52 일원	길이(m)	-	증)85 (42.5)	85 (42.5)	-	-
					폭(m)	-	증) 35	35		
					높이(m)	-	증) +13.0	+13.0		

※ ( )는 구역 내 면적임

○ 공원 결정(변경)(안) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
⑤	어린이공원	• 어린이공원 폐지	• 공원의 복합적 활용계획을 위하여 입체적 결정으로 인한 어린이공원 폐지
⑪	어린이공원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 어린이공원 신설 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 위치 : 영등포구 여의도동 51,52일원</li> <li>- 면적 : 3,000㎡(1,500㎡)</li> </ul> </li> <li>• 어린이공원 입체적 결정 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 길이: 85m (42.5m)</li> <li>- 폭: 35m</li> <li>- 높이: +13.0m</li> </ul> </li> </ul>	• 주민과 이용객의 휴게 공간 제공 및 공원의 복합적 활용계획을 위해 입체적 결정

※ ( )는 구역 내 면적임

4) 공동이용시설 설치계획

가) 부대복리시설 개요

구 분	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	관리사무소	획지1	-	증) 79.30	79.30	
	소 계		-	증) 4,363.54	4,363.54	
	주 민 공 동 시 설 경로당		-	증) 340.00	340.00	
	어린이집		-	증) 399.94	399.94	
	작은도서관		-	증) 162.00	162.00	
	다함께돌봄센터		-	증) 450.00	450.00	
	어린이놀이터		-	증) 1,011.60	1,011.60	
	기타주민공동시설		-	증) 2,000.00	2,000.00	
	경비실		-	증) 60.00	60.00	

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

5) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(등)					비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	여의도 은하아파트 재건축 정비구역	18,565.0	획지1	16,938.5	영등포구 여의도동 52번지	4	-	-	4	-	

## 6) 건축물에 관한 계획

### 가) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐 율 (%)	용적률(%)			최고 높이	비고	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	상한			
신설	여의도 은하아파트 재건축 정비구역	18,565	획지	16,938.5	여의도동 52번지	공동주택 및 부대복리시설, 업무시설, 판매시설, 공공기숙사, 산모건강증진센터	60% 이하	230% 이하	350% 이하	514.24% 이하	200m 이하		
주택의 규모 및 규모별 건설비율			◦ 주택의 규모별 세대수										
			건립 규모					세대 수		비율			
			공공 (임대)	60㎡ 이하					85세대		12.6%		
				60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하					16세대		2.4%		
				소계					101세대		15.0%		
			분양	60㎡ 이하					115세대		17.1%		
				60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하					193세대		28.7%		
				85㎡ 초과					263세대		39.2%		
				소계					571세대		85.0%		
합계					672세대		100.0%						
심의완화사항			◦ 허용용적률 완화(인센티브량 : 120% 이내) ◦ 상업지역 내 임대주택 공급을 통한 주거용적률 완화										
건축물의 건축선에 관한 계획			◦ 건축한계선 - 국제금융로연접부: 6m - 63로 연접부: 5m - 이면도로 및 공원 연접부: 3m					◦ 벽면한계선 - 63로 고층부: 8m(11층 이상)					
기타사항			◦ 공공보행통로(생활가로) 폭 9m 이상 ◦ 국제금융로 및 63로변 가로활성화용도배치										

※ 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(㎡)	대지 면적 (㎡)	새로 설치하는 기반시설									기존 정비기반 시설내 국·공유지	대지(획지)내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지
			소계 (㎡)	도로 (㎡)	입체 공원	공공임대주택		공공기숙사		산모건강 증진센터			
					환산 부지(㎡)	대지 지분(㎡)	환산 부지(㎡)	대지 지분(㎡)	환산 부지(㎡)	대지 지분(㎡)			
	18,565.0	16,938.5	6,029.82	1,626.5	41.41	1,628.90	638.44	851.68	394.67	465.11	383.11	-	-
	소계(A+B)		<div>• 순부담 = 새로 설치하는 기반시설 - 계획정비기반시설 내 기존 국·공유지 면적 - 용도폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지 면적</div> <div>• 새로 설치하는 기반시설 면적 : <math>1,626.5\text{㎡} + 41.41\text{㎡} + 1,628.90\text{㎡} + 638.44\text{㎡} + 851.68\text{㎡} + 394.67\text{㎡} + 465.11\text{㎡} + 383.11\text{㎡} = 6,029.82\text{㎡}</math> <math>\Rightarrow</math> (순부담) <math>6,029.82\text{㎡} - 0\text{㎡} - 0\text{㎡} = 6,029.82\text{㎡}</math> (순부담률 32.5%)</div>										
		공공시설 토지면적	• 도로 : $1,626.5\text{㎡}$										
	A	건축물 대지지분	<div>① 공공임대주택 · 공공임대주택 대지지분 : <math>1,628.90\text{㎡}</math> <math>= \text{대지면적} \times (\text{건축 연면적} / \text{전체 연면적}) = 16,938.5\text{㎡}</math> <math>\times (14,008.53\text{㎡} / 145,670.78\text{㎡})</math> <math>= 1,628.90\text{㎡}</math></div> <div>② 공공기숙사 · 공공기숙사 대지지분 : <math>851.68\text{㎡}</math> <math>= \text{대지면적} \times (\text{건축 연면적} / \text{전체 연면적}) = 16,938.5\text{㎡} \times (7,324.50\text{㎡} / 145,670.78\text{㎡})</math> <math>= 851.68\text{㎡}</math></div> <div>③ 산모건강증진센터 · 산모건강증진센터 대지지분 : <math>465.11\text{㎡}</math> <math>= \text{대지면적} \times (\text{건축 연면적} / \text{전체 연면적}) = 16,938.5\text{㎡} \times (4,000.0\text{㎡} / 145,670.78\text{㎡})</math> <math>= 465.11\text{㎡}</math></div>										
공공시설 부지 제공면적 (순부담)		공공시설 설치에 대한 환산부지 면적	<div>① 입체공원 · 입체공원 환산부지 : <math>41.41\text{㎡}</math> <math>= [\text{입체공원 조성면적} \times \text{입체공원 조성비}(\text{설계, 감리비 포함})^{\text{주1}}] \div \text{부지가액}^{\text{주2}}</math> <math>= [1,500.0\text{㎡} \times 966,322\text{원}] \div 35,000,000\text{원} = 41.41\text{㎡}</math></div> <div>② 공공임대주택 · 공공임대주택 환산부지 : <math>638.44\text{㎡}</math> <math>= [\text{건축면적}(\text{지상}) \times \text{건축비}^{\text{주3}} + \text{건축면적}(\text{지하}) \times \text{건축비}] \div \text{부지가액}^{\text{주2}}</math> <math>= [(8,644.88\text{㎡} \times 2,208,000\text{원} \div 1.1) + (5,363.65\text{㎡} \times 1,024,000\text{원} \div 1.1)] \div 35,000,000\text{원}</math> <math>= 638.44\text{㎡}</math></div> <div>③ 공공기숙사 · 공공기숙사 환산부지 : <math>394.67\text{㎡}</math> <math>= [\text{건축면적}(\text{지상}) \times \text{건축비}^{\text{주3}} + \text{건축면적}(\text{지하}) \times \text{건축비}] \div \text{부지가액}^{\text{주2}}</math> <math>= [(5,674.50\text{㎡} \times 2,380,000\text{원} \div 1.1) + (1,650.00\text{㎡} \times 1,024,000\text{원} \div 1.1)] \div 35,000,000\text{원}</math> <math>= 394.67\text{㎡}</math></div> <div>④ 산모건강증진센터 · 산모건강증진센터 환산부지 : <math>383.11\text{㎡}</math> <math>= [\text{산모건강증진센터 설계비} + \text{산모건강증진센터 공사비}^* + \text{산모건강증진센터 감리비}] \div \text{부지가액}^{\text{주2}}</math> <math>= [((12,680,454,545\text{원} \times 4.6125) \div 100) + 12,680,454,545\text{원}</math> <math>+ ((12,680,454,545 \times 1.1320) \div 100)] \div 35,000,000\text{원} = 383.11\text{㎡}</math> <math>^* \text{공사비} = [\text{건축면적}(\text{산모건강증진센터}) \times \text{건축비}^{\text{주3}}] + \text{건축면적}(\text{주차장, 기전실}) \times \text{건축비}^{\text{주3}}]</math> <math>= [(2,500.0\text{㎡} \times 4,965,000\text{원} \div 1.1) + (1,500.0\text{㎡} \times 1,024,000\text{원} \div 1.1)] = 12,680,454,545\text{원}</math></div> <div><div>주1) 입체공원 조성비 : <math>1,000,000\text{원}/\text{㎡}</math> (상부공원 조성비+부가비용, 입체공원 운영기준(25.02.28)), 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 상 설계비와 감리비 추가 적용</div><div>주2) 은하아파트 감정평가 부지가액 적용</div><div>주3) 「주택법」 분양가상한제 기본형건축비, 「수도권정비계획법」 표준건축비준용, 건축물설치비용은 부가가치세 면세된 단가 적용</div></div>										



## 다) 공공주택 건설에 관한 계획

계획기준	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공주택(공공기여) 건설 : 국제법 제52조의2 제1항제3호 및 동법 시행령 제46조에 따름</li> <li>• 도시계획조례 [별표16] 2항 나. 가목에 따라 주거용 용적률은 400% 이하이며, 임대주택을 추가 확보하는 경우 완화될 수 있다.</li> <li>• 공공목적의 공공주택 용도</li> </ul>
------	---

공공주택 (주거용적률 완화) 산출근거	용적률 증가분	451.54%(계획주거용적률) - 400%(조례상 주거용적률) = 51.54%				
	공공주택 연면적	16,938.5㎡(대지면적) × 51.54% = 8,730.10㎡ 이상				
	공공주택 (주거용적률완화) 확보 계획	세대규모(㎡)			세대수	연면적
		전용면적	공급면적	지상층 부대복리시설		
		합계			101	9,045.4㎡
		59type	80.40	3.72	85	7,150.2㎡
		84type	113.18	5.27	16	1,895.2㎡
정비계획 용적률 완화 (공공기여)에 따른 공공주택						

## 3. 추진경과

- '76.08.21.: 여의도아파트지구 고시(건설부고시 제131호)
- '06.01.12.: 여의도아파트지구 변경결정 고시(서울시고시 제2006-21호)
- '22.11.25.: 재건축 안전진단 완료(D등급)
- '23.09.21.: 신속통합기획 자문사업 신청(주민→구)
- '23.11.30.: 은하아파트 재건축정비사업 사업시행자(하나자산신탁)  
지정고시 (영등포구 고시 제2023-166호)
- '24.02.01.: 여의도아파트지구 지구단위계획 결정 고시(서울시고시 제2024-66호)
- '25.03.25.: 신속통합기획 1차 자문회의 개최(서울시)
- '25.09.25.: 정비계획 결정(변경) 입안 제안 접수

- '25.10.02.: 정비계획 결정(변경)(안) 공람공고(~ 11.10.)
- '25.10.14.: 신속통합기획 2차 자문회의 개최(서울시)
- '25.10.20.: 정비계획 결정(변경)(안) 주민설명회
- '25.10.21.: 정비계획 결정(변경)(안) 관련부서 협의(~ 11.05.)

#### 4. 관련부서 협의 결과 및 주민 의견 청취

##### 가. 주민공람

- 1) 공 고 일: 2025.10.02.(서울특별시 영등포구 공고 제2025-1955호)
- 2) 공고기간: 2025.10.02. ~ 11.10. (30일 이상)

##### 나. 주민설명회

- 1) 개 최 일: 2025.10.20.(월) 11:00
- 2) 개최장소: 영등포구청 별관 5층 강당

##### 다. 관련부서(기관) 협의

- 1) 협의기간: 2025.10.21. ~ 11.05.
- 2) 협의의견 및 조치계획: 붙임1 참조

#### 5. 검토의견

금회 제안 안건은 건설부고시 제131호(1976.08.21.)로 여의도 아파트지구 지정되고, 서울특별시고시 제2006-21호(2006.01.12.)로 여의도 아파트지구 개발기본계획(정비계획) 변경, 서울특별시고시 제2024 -66호(2024.02.01.)로 도시관리계획(여의도아파트지구 지구단위계획) 결정된 여의도 은하아파트에 대하여 재건축정비사업을 통해 주거환경을 개선하고자 하는 사항으로 정비계획 결정(변경) 및 도시관리계획 결정(변경)을 위하여 구의회 의견을 청취하고자 제안함.

## 관련부서 협의의견 및 조치계획

### □ 주요 관련부서 협의결과

- 협의부서: 서울시(14), 영등포구(7), 유관기관(8)
- 주요 협의의견 및 조치계획

구 분	협 의 의 견	조치계획(결과)	비고
<b>교통계획</b> (영등포구 교통행정과, 도로과, 영등포경찰서)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업지 진입차로는 2개(내부+외부)로 될 수 있도록 차로 확대가 필요하며 제시된 계획에는 부지내 학원차량 정차공간이 미제시되어 있으므로 학원차량 정차공간 및 대형학원버스 회전이 가능하도록 내부도로 기하구조 변경 검토가 필요</li> <li>- 여의동주민센터 앞 교차로는 금년도 어린이 통학로 개선의 일환으로 개선계획을 확정(서울경찰청 규제완료)하였기에 이를 계획(안)에 반영할 것</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업지 진입차로는 편도 2차로로 확보하고, 진출입 램프 회차공간상 학원차량 정차공간을 확보 및 대형학원버스 회전이 가능하도록 회전반경을 추가확보 하겠음</li> <li>- 여의동주민센터 앞 교차로는 어린이 통학로 개선 계획(안) 반영하겠음</li> </ul>	반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 인접 재건축정비구역(시범아파트·삼익아파트·한양아파트)과 연계하여 교통 소통 및 교통안전 계획 수립</li> <li>- 특히, 사업지 서측(소로)에 대해서 미끄럼방지(암적색)포장, 고원식</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 상위계획인 『여의도 아파트지구 지구단위계획 수립 교통영향평가』 개선안을 반영하여 주변 아파트와 도로운영계획이 연계될 수 있도록 하고, 진출입 불허구간을 준수하여 차량 진출입구 설치 및 진입 좌회전 대기차로를 계획하겠음</li> <li>- 이미지협프, 교통안전표지, 보행횡단 단절지점에 횡단보도를 설치하여 교통안전을 제고하겠음</li> <li>- 사업지 서측 신설되는 도로상 미끄럼방지 포장, 고원식 횡단보도</li> </ul>	반영

구 분	협 의 의 건	조치계획(결과)	비고
	<p>횡단보도 설치, 바닥신호등 설치, 보행자용 방호울타리 설치, 투광기 설치, 옐로우카펫 설치 등 보행자(어린이) 보호 교통안전 환경 개선책 적극 검토</p> <p>- 교통안전시설(횡단보도, 노면표시, 안전표지, 교통신호기 등) 설치에 대해서는 준공 전 우리경찰서와 사전 협의(심의)하시기 바랍니다.</p>	<p>설치, 바닥신호등, 보행자용 방호울타리, 투광기, 옐로우카펫 등 어린이 보호 교통안전시설물을 추가 설치하여 교통안전 환경을 개선할 수 있도록 하겠음</p> <p>- 교통안전시설 설치 관련하여 준공 전 영등포경찰서와 사전 협의하겠음</p>	
	<p>- 도시계획시설(도로)로 조성되는 사업시행자가 도로개설 후 기부채납 할 것</p> <p>- 사업부지와 접한 전체 도로는 차도 및 보도에 대하여 전면 재포장 할 것</p> <p>- 단지내 조성되는 전면공지(보도형 및 타도형)는 이후 유지관리가 용이하도록 유지관리 책무(사업주체)에 관하여 분양안내문 등에 명시 필요</p>	<p>- 도시계획시설 도로는 사업시행자가 도로개설 후 기부채납 하겠음</p> <p>- 사업부지와 접한 전체 도로에 대하여 전면 재포장하겠음</p> <p>- 단지내 조성되는 전면공지는 유지관리 책무에 관하여 분양안내문 등에 명시하겠음</p>	반영