

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

< 구의회 의견청취 >

2025.11.



영등포구
YEONGDEUNGPO-GU

희망 행복 미래 도시
영등포
영등포

■ 대상지 개요

위치	서울시 영등포구 여의도동 52 (여의도아파트지구 특별계획구역6)
면적	18,565.0m ²
용도지역 /지구	제3종일반주거지역, 아파트지구(지구단위계획구역)
도시계획 시설	어린이공원 : 1개소 도로 : 중로 1개소

■ 건축물 현황

동 수	4동
세대수	360세대
층 수	12층
준공연도	1974년
용적률	약 240%
건폐율	약 20%

■ 위치도



■ 기본계획 관련

1976. 08. 21.	• 여의도아파트지구 지정(4개 주구)
2006. 01. 12.	• 여의도아파트지구 개발기본계획 변경 고시(정비계획 변경) (서울특별시고시 제2006-21호)
2024. 02. 01.	• 여의도아파트지구 지구단위계획 결정 고시 (서울특별시고시 제2024-66호)

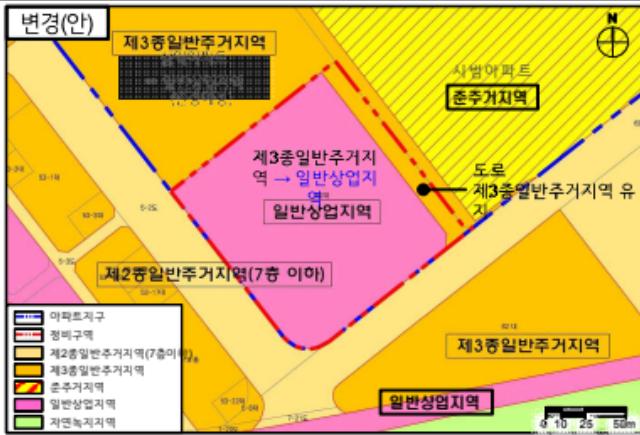
■ 정비계획 관련

1974. 12. 19.	• 여의도 은하아파트 사용승인 (50년 경과)
2022. 11. 25.	• 건축물 안전진단 결과: D등급 (재건축 판정)
2023. 09. 21.	• 신속통합기획 자문사업(Fast-Track) 신청 (주민→영등포구)
2023. 11. 30.	• 은하아파트 재건축정비사업 사업시행자(한나자산신탁) 지정고시 (서울특별시 영등포구 고시 제2023-166호)
2025. 02. 19.	• 신속통합기획 자문사업(Fast-Track) 신청 (영등포구 → 서울시)
2025. 03. 25.	• 신속통합기획 자문사업(Fast-track) 1차 자문
2025. 07. 14.	• 2025년 제1회 입체공원 사전컨설팅회의 개최 (결과: 조건부동의)
2025. 09. 25.	• 정비계획 입안 제안 신청 (사업시행자 → 영등포구)
2025. 10. 02. ~ 11. 10.	• 주민 공람공고 (영등포구 공고 제2025-1955호)
2025. 10. 14.	• 신속통합기획 자문사업(Fast-track) 2차 자문
2025. 10. 20.	• 주민설명회 개최
2025. 10. 21. ~ 11. 05.	• 정비계획 결정(안) 관련부서 협의

■ 용도지역·지구 계획(변경)

- 제3종일반주거지역 → 일반상업지역 종상향
- 정비기반시설(도로) 부지 제3종일반주거지역 유지

용도지역		면적(m ²)		
주거지역	기정	증감	변경 후	
	합계	18,565.0	-	
	제3종일반주거지역	18,565.0	감) 16,938.5	
일반상업지역		-	증) 16,938.5	
			16,938.5	
구분	지구명	위치	면적(m ²)	
			기정	변경
기정	여의도아파트지구	영등포구 여의도동 일대	337,378.7 (18,565.0)	337,378.7 (18,565.0)
				76.8.21 (건고1976-131)
			최초결정일	
			비고	

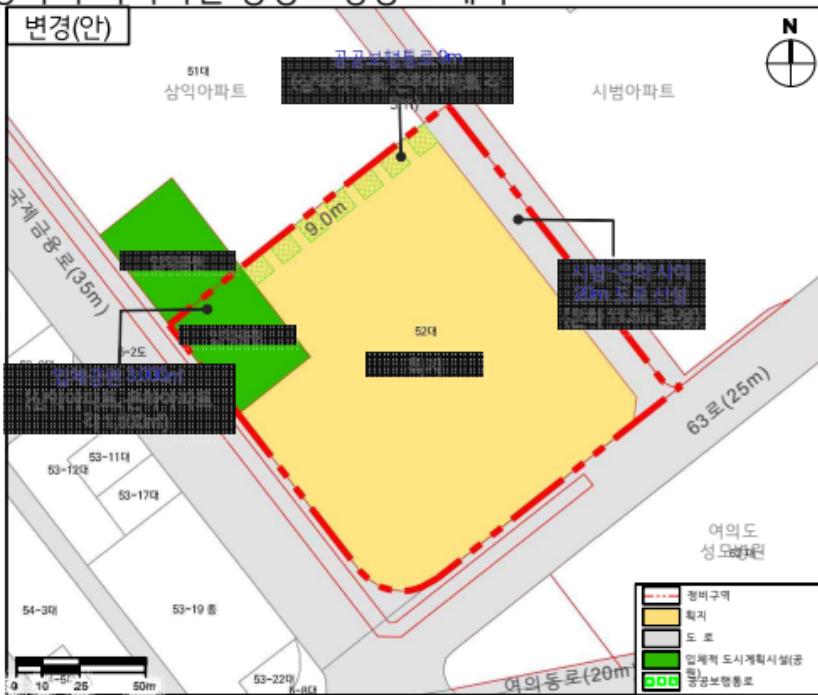


■ 토지이용계획(안)

- 삼익·은하, 시범 사이 도로 신설(폭원 20m 중 11.5m), 삼익아파트와 연계하여 입체공원 조성
- 삼익·은하·시범 연계되어 한강까지 이어지는 공공보행통로 계획

구분	명칭	면적(m ²)	구성비(%)	비고
	합계	18,565.0	100.0	
정비 기반 시설 등	소계	1,626.5	8.8	
	도로	1,626.5	8.8	
	공원	(1,500.0)	-	입체공 원
획지	복합용지	16,938.5	91.2	

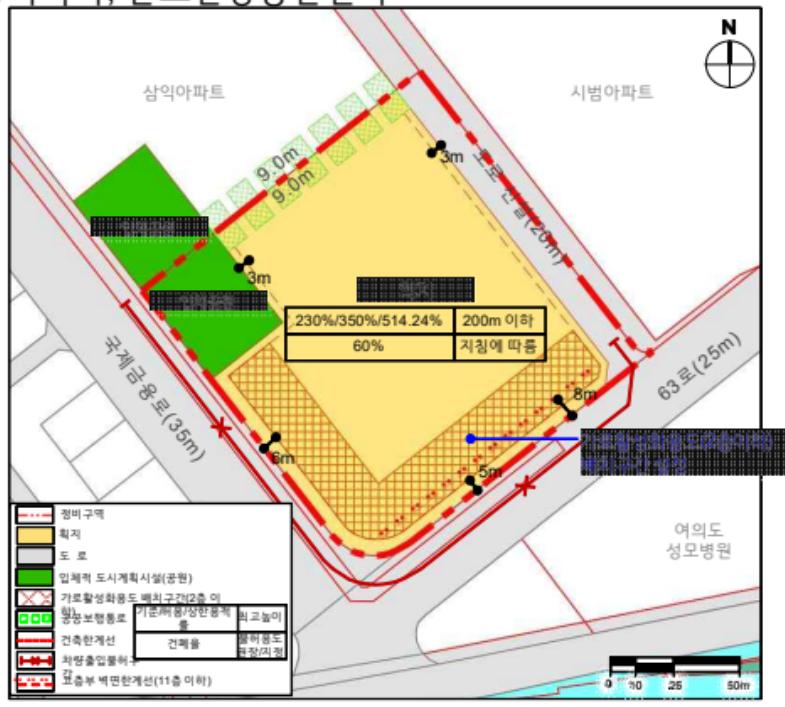
※ ()는 입체적 결정 면적으로 소계 및 합계에서 제외.



■ 정비계획(안)

- 상한용적률 514.24% 이하 / 최고높이 200m이하 계획 수립 / 주요 간선도로변 가로활성화 구간설정
 - 건축물 기본채납 : 임대주택, 공공기숙사, 산모건강증진센터

구 分	계 획(안)			
구역면적	18,565.0m ²			
획지면적	16,938.5m ²			
주 용 도	공동주택 및 부대복리시설, 업무시설, 판매시설, 공공기숙사, 산모건강증진센터			
건폐율	60% 이하			
용 적 률	기 준	230.00%		
	허 용	350.00%		
	상 합	514.24%		
	소 계	6,029.82m ²		
	정비기반시설	1,667.91m ² (도로: 1,626.5m ² , 입체공원(환산면적): 41.41m ²)		
순 부 담	기반시설 등	입 대 주 택	1,628.90m ²	
		건축물	851.68m ²	
		대지지분	산모건강증진센터	465.11m ²
		입 대 주 택	638.44m ²	
		건축물	공공기숙사	394.67m ²
		환산면적	산모건강증진센터	383.11m ²
		합 계	4,361.91m ²	
최고 높이	200m 이하			
건축한계선	<ul style="list-style-type: none"> • 국제금융로 연접부: 6m / 63로 연접부: 5m • 이면도로 및 공원 연접부: 3m 			
기 타	<ul style="list-style-type: none"> • 고층부 벽면한계선: 8m • 공공보행통로 폭 9.0m • 국제금융로, 63로 가로활성화用地 배치 • 주 거 용 적 률: 451.54% 			



■ 건축물 기부채납

- 공공임대주택 101세대 기부채납(전용 59㎡, 84㎡ 소셜믹스)

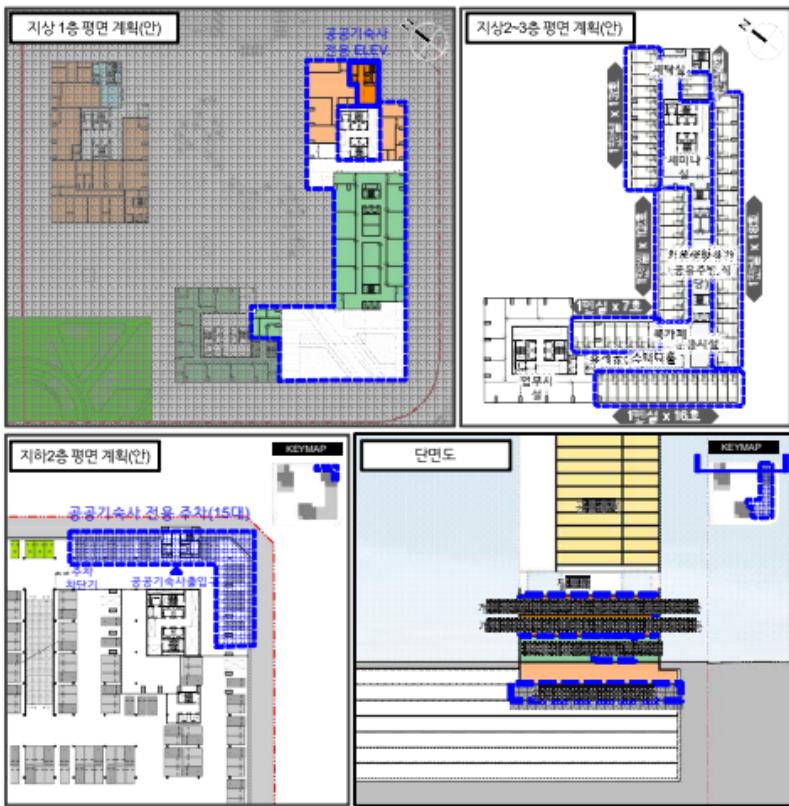
구 분	계획(안)
구분	공공임대주택
세대수	합계 101세대
	59형 85세대
	84형 16세대
연면적	14,008.53㎡
대지(지분) 면적(㎡)	1,628.90㎡
환산면적	638.44㎡



■ 건축물 기부채납

- 공공기숙사 1인실 135실 기부
채납

구 분	계획(안)
구분	공공기숙사
층수	지상2층~3층, 지하2층 (지하층:주차장, 기전실)
건축면적	2,545.81㎡
연면적 (㎡)	합계 7,324.50㎡
	지하 5,674.50㎡
	지상 1,650.00㎡
대지(지분) 면적(㎡)	851.68㎡
환산면적	394.67㎡
운영주체	-
이용계획	• 공공기숙사 (전용18㎡ 135실)



■ 건축물 기부채납

- 산모건강증진센터 42실,
연면적 4,000㎡ 규모 기부채납

구 분	계획(안)
구분	산모건강증진센터
층수	지상2층~3층, 지하1층 (지하층:주차장, 기전실)
건축면적	1,361.01㎡
연면적 (㎡)	합계 4,000.00㎡
	지하 2,500.00㎡
	지상 1,500.00㎡
대지(지분) 면적(㎡)	465.11㎡
환산면적	383.11㎡
운영주체	서울시
이용계획	• 산모건강증진센터(42실)



■ 건축계획(안)

- 용적률 514.18% / 세대수 672세대 / 높이 : 최고 49층(200m 이하)
- 삼익·은하 단지 중앙의 주통경축(공공보행통로축)을 중심으로 상호간 유기적으로 주동 배치

구분	계획(안)	
용도	공동주택 및 부대복리시설, 업무시설, 판매시설, 공공기숙사, 산모건강증진센터	
건폐율	41.03%	(법정 60% 이하)
용적률	514.18%	(법정 514.24% 이하)
연면적	전체	145,670.78m ²
	지상	88,446.78m ²
	지하	57,224.00m ²
높이	최고	최고 49층 (200m 이하)
주동	주동 3개	

총 672세대 (임대 101세대), 공공기숙사 135실

세대수	분양	60m ² 이하	115세대 (17.11%)
		60~85m ²	192세대 (28.57%)
		85m ² 초과	263세대 (39.14%)
		소계	571세대 (84.97%)
	임대	60m ² 이하	85세대 (12.65%)
		60~85m ²	16세대 (2.38%)
	소계	101세대 (15.03%)	

대지조성계획	1단 구성 (+13.0m)	
주차대수	공동주택	1,223대
	판매시설	47대
	업무시설	24대
	공공기여	25대
	합계	1,319대 (법정주차 915대 이상)

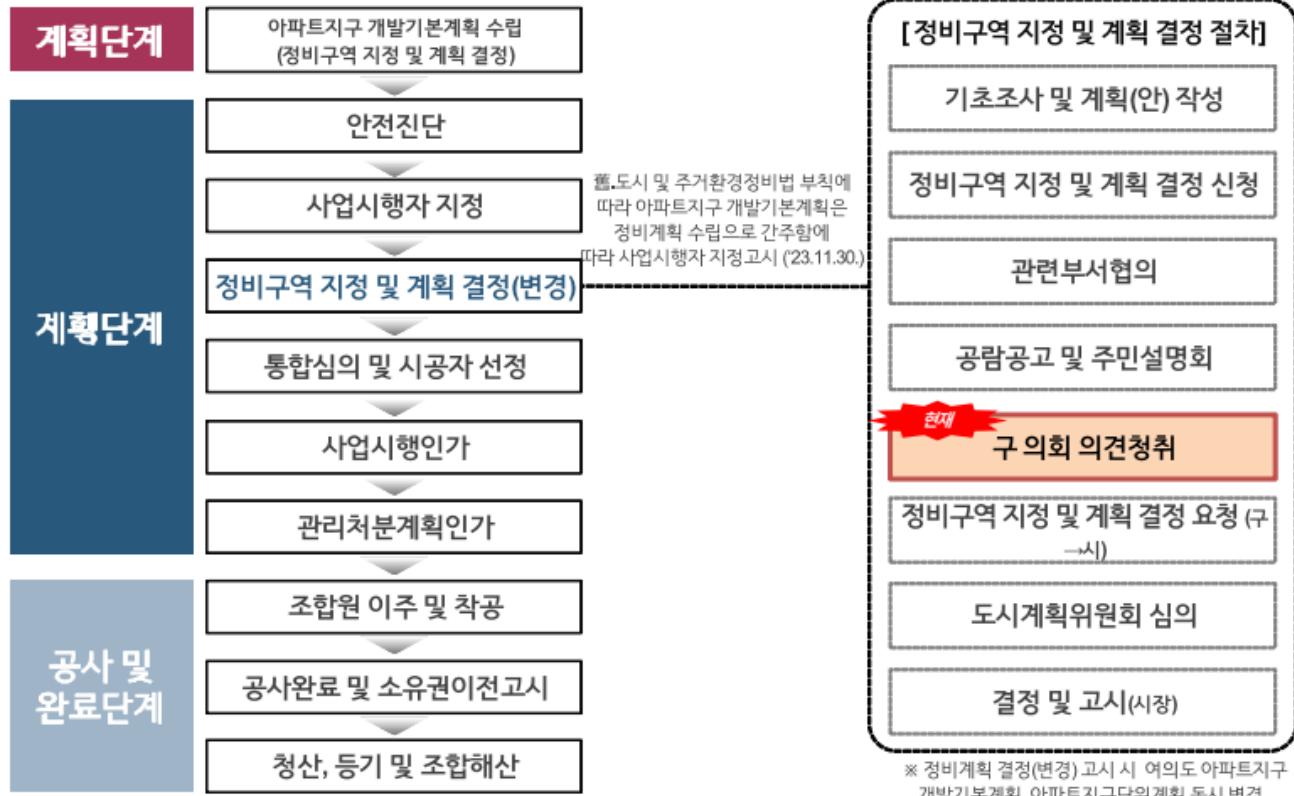


■ 조감도(안)

향후 여의도 내 주변단지의 개발을 고려한 조화로운 스카이라인 형성



■ 여의도 은하아파트 재건축 정비사업 추진절차



감사합니다.

