

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

< 구의회 의견청취 >

2025.11.



영등포구  
YEONGDEUNGPO-GU

희망 행복 미래도시  
영등포

## ■ 대상지 개요

위 치	서울시 영등포구 여의도동 52 (여의도아파트지구 특별계획구역6)
면 적	18,565.0㎡
용도지역 /지구	제3종일반주거지역, 아파트지구(지구단위계획구역)
도시계획 시설	어린이공원 : 1개소 도로 : 층로 1개소
기타	중점경관관리구역 (한강변, 2016년)

## ■ 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 지구)
2006. 01. 12.	• 여의도아파트지구 개발기본계획 변경 고시(정비계획 변경) (서울특별시고시 제2006-21호)
2024. 02. 01.	• 여의도아파트지구 지구단위계획 결정 고시 (서울특별시고시 제2024-66호)

## ■ 정비계획 관련

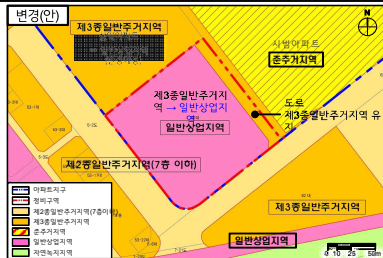
1974. 12. 19.	• 여의도 은하아파트 사용승인 (50년 경과)
2022. 11. 25.	• 건축물 안전진단 결과: D등급 (재건축 판정)
2023. 09. 21.	• 신속통합기획 자문사업(Fast-Track) 신청 (주민→영등포구)
2023. 11. 30.	• 은하아파트 재건축정비사업 사업시행자(하나자산신탁) 지정 고시 (서울특별시영등포구 고시 제2023-166호)
2025. 02. 19.	• 신속통합기획 자문사업(Fast-Track) 신청 (영등포구 → 서울시)
2025. 03. 25.	• 신속통합기획 자문사업(Fast-track) 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		면 적(㎡)		
		기 정	증 감	변 경 후
합 계		18,565.0	-	18,565.0
주거지역	제3종일반주거지역	18,565.0	감) 16,938.5	1,626.5
	일반상업지역	-	증) 16,938.5	16,938.5

구분	지구명	위치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
			기 정	변 경	변 경 후		
기정	여의도아파트지구	영등포구 여의도동 일대	337,378.7 (18,565.0)	-	337,378.7 (18,565.0)	76.8.21 (건고1976-131)	-

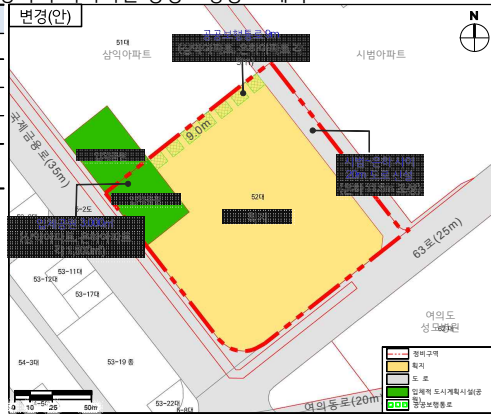


## ■ 토지이용계획(안)

- 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(㎡)	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)	-	입체공원
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 가로활성화구간 설정
- 건축물 기부채납 : 임대주택, 공공기숙사, 산모건강증진센터

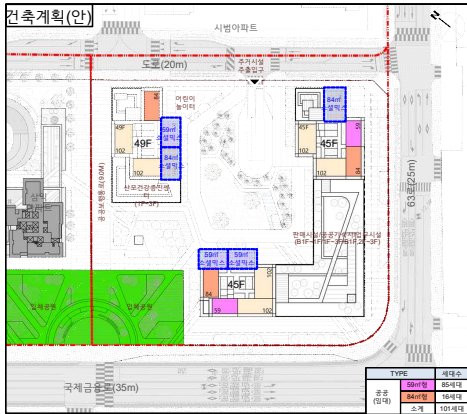
구분		계획(안)		
구역면적		18,565.0㎡		
획지면적		16,938.5㎡		
주용도		공동주택 및 부대복리시설, 업무시설, 판매시설, 공공기숙사, 산모건강증진센터		
건폐율		60% 이하		
용적률	기준	230.00%		
	허용	350.00%		
	상한	514.24%		
소계		6,029.82㎡		
순부담	정비기반시설	1,667.91㎡ (도로: 1,626.5㎡, 입체공원(환산면적): 41.41㎡)		
	기반시설 등	건축물 대지지분	임대주택	1,628.90㎡
			공공기숙사	851.68㎡
			산모건강증진센터	465.11㎡
		건축물 환산면적	임대주택	638.44㎡
			공공기숙사	394.67㎡
			산모건강증진센터	383.11㎡
		합계	4,361.91㎡	
최고높이	200m 이하			
건축한계선	• 국제금융로 연결부: 6m / 63로 연결부: 5m • 이면도로 및 공원 연결부: 3m			
기타	• 고층부 벽면한계선 : 8m			
	• 공공보행통로 폭 9.0m			
	• 국제금융로, 63로 가로활성화용도 배치			
	• 주거용적률: 451.54%			



## ■ 건축물 기부채납

- 공공임대주택 101세대 기부채납 (전용 59㎡, 84㎡ 소설믹스)

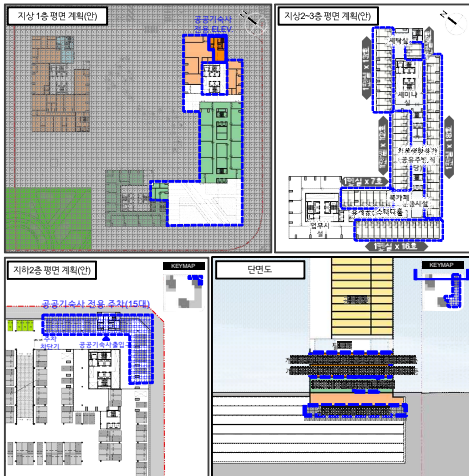
구 분		계획(안)
구분		공공임대주택
세대수	합계	101세대
	59형	85세대
	84형	16세대
연면적		14,008.53㎡
대지(지분) 면적(㎡)		1,628.90㎡
환산면적		638.44㎡



## ■ 건축물 기부채남

### • 공공기숙사 1인실 135실 기부채남

구분	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

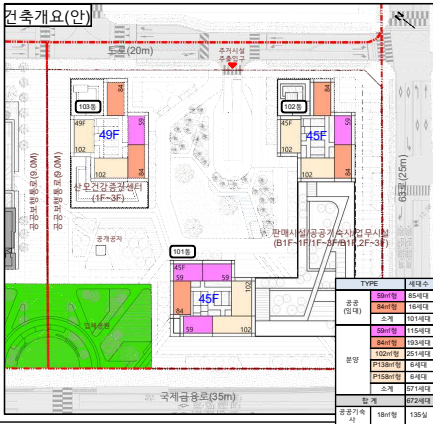
구분	계획(안)	
구분	산모건강증진센터	
층수	지상2층~3층, 지하1층 (지하층:주차장, 기전실)	
건축면적	1,361.01㎡	
연면적 (㎡)	합계	4,000.00㎡
	지하	2,500.00㎡
	지상	1,500.00㎡
대지(지분) 면적(㎡)	465.11㎡	
환산면적	383.11㎡	
운영주체	서울시	
이용계획	• 산모건강증진센터(42실)	



## ■ 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	145,670.78㎡	
	지상	88,446.78㎡	
	지하	57,224.00㎡	
높이	최고	최고 49층 (200m 이하)	
주동		주동 3개	
세대수	총 672세대 (임대 101세대), 공공기숙사 135실		
	분양	60㎡ 이하	115세대 (17.11%)
		60~85㎡	192세대 (28.57%)
		85㎡ 초과	263세대 (39.14%)
		소계	571세대 (84.97%)
	임대	60㎡ 이하	85세대 (12.65%)
		60~85㎡	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)	



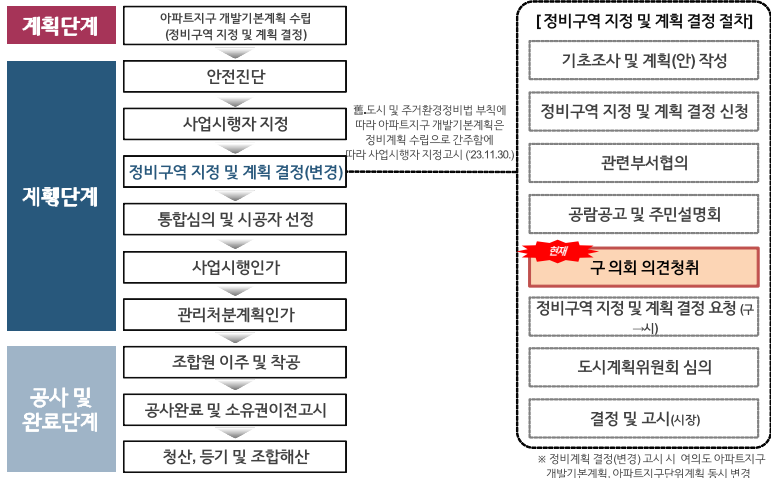
※ 본 건축계획(안)은 향후 계획수립 과정에서 현의의견 등을 반영하여 변경될 수 있음

## ■ 조감도(안)

향후 여의도 내 주변단지의 개발을 고려한 조화로운 스카이라인 형성



## ■ 여의도 은하아파트 재건축 정비사업 추진절차



감사합니다.

