

여의도 광장아파트 28 신속통합기획 재건축 정비계획 결정(변경)(안)

〈 구의회 의견청취 〉

2025.05.





여의도 광장아파트 28 신속통합기획 재건축정비계획 결정(변경)(안)

CONTENTS

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

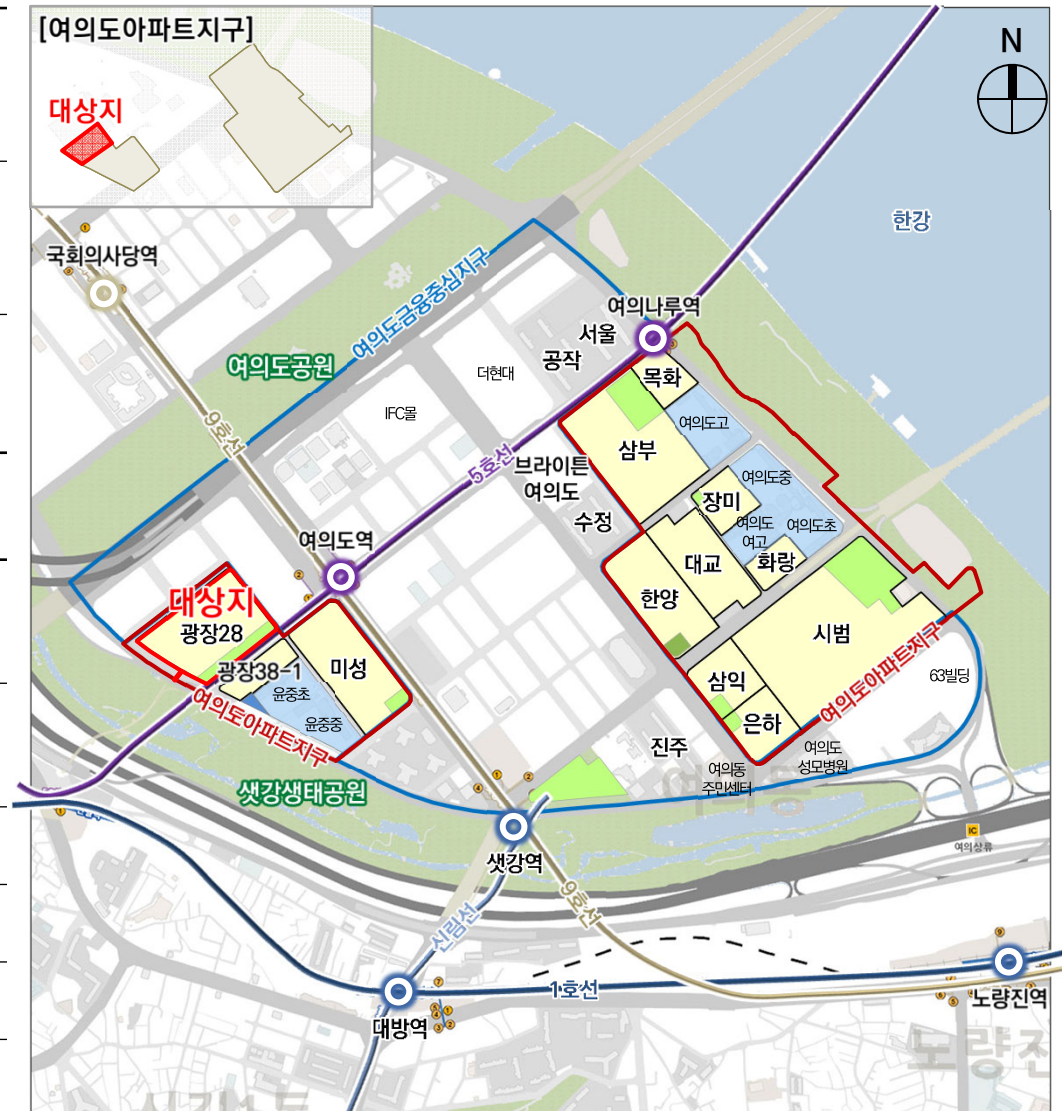


여의도 광장아파트 28 신속통합기획 재건축정비계획 결정(변경)(안)

Part 01. 과업의 개요

위 치	영등포구 여의도동 28번지 일대 (여의도 광장아파트)
면 적	44,667.9㎡
용도지역	자연녹지지역, 제2종일반주거지역(7층) 제3종일반주거지역, 일반상업지역

동 수	8개동(공동주택 8개동)
세대수	576세대
층 수	지상 12층
준공연도	1978년 5월(48년 경과)
용적률	183%
건폐율	15.4%



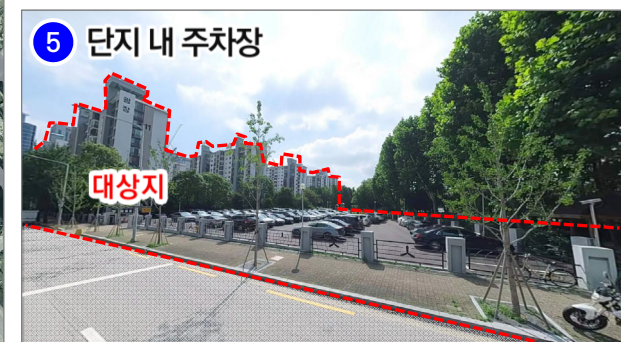
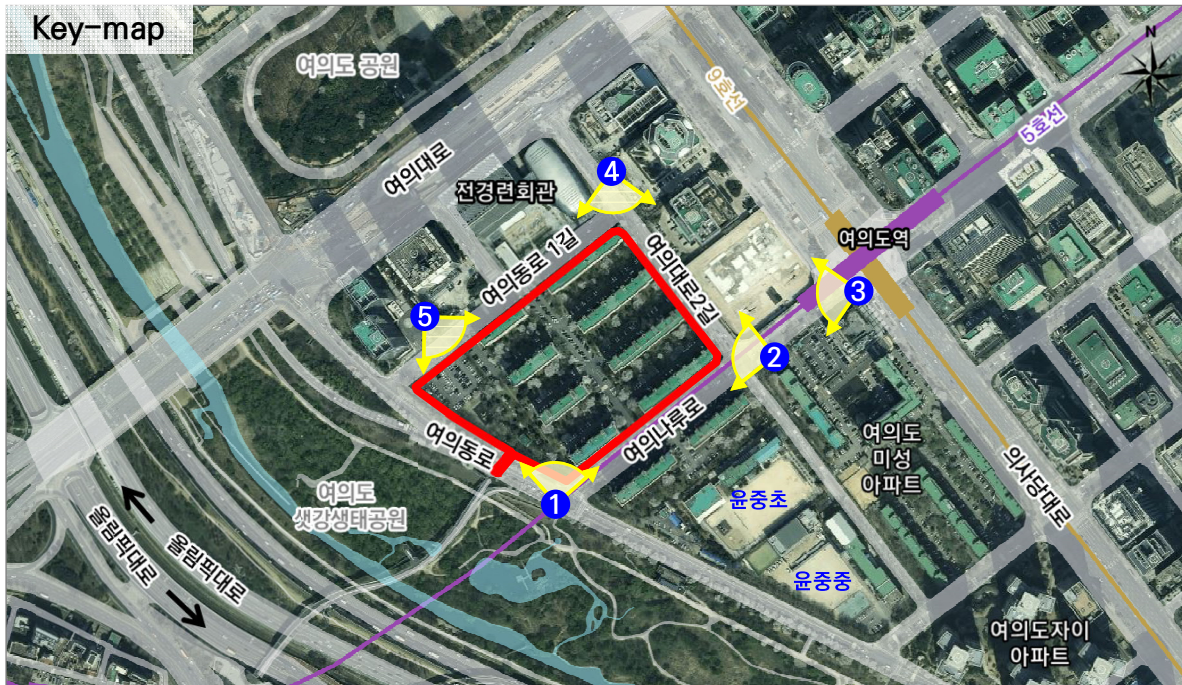
2018.06.15	• 여의도 광장아파트 안전진단 D등급
2019.06.05.	• 한국자산신탁 광장아파트28 주택재건축정비사업 시행자 지정 고시
2023.08.25.	• 신속통합기획 보완신청
2023.10.18.	• 여의도 광장아파트28 재건축정비계획 결정(변경)(안) 접수(사업시행자→구)
2023.11.28.	• 신속통합기획 1차자문(결과 : 재자문)
2025.02.11.	• 신속통합기획 2차자문(결과 : 재자문)
2025.04.01.	• 신속통합기획 3차자문(결과 : 재자문)
2025.04.17.	• 신속통합기획 4차자문 완료
2025.05.08. ~ 06.08.	• 주민열람공고 및 관계부서 협의
2025.05.20.	• 주민설명회(영등포구)



여의도 광장아파트 28 신속통합기획 재건축정비계획 결정(변경)(안)

Part 02. 대상지 현황

■ 현황사진



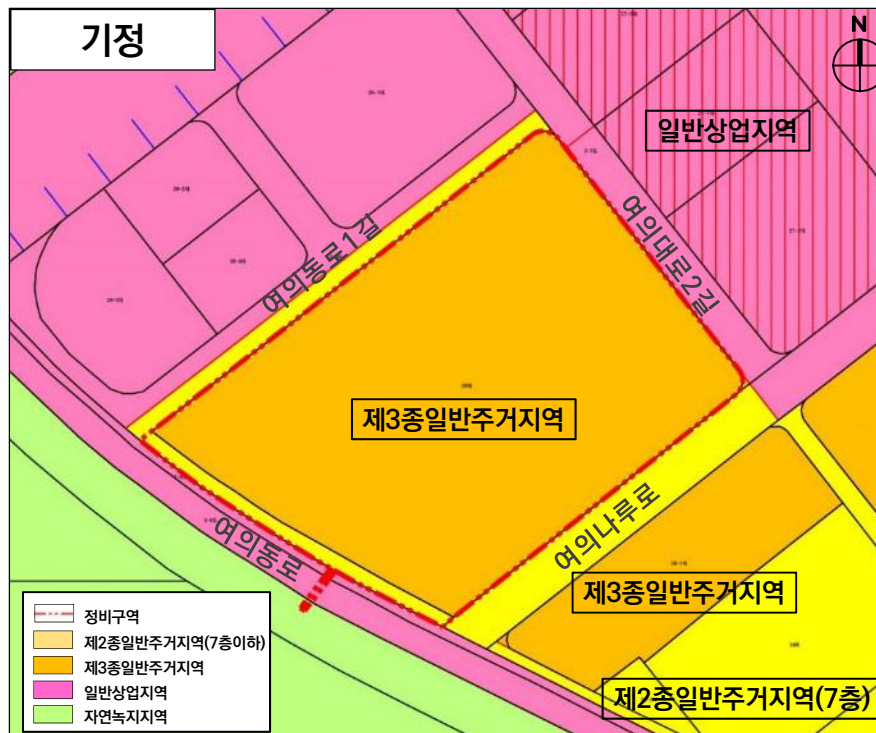


여의도 광장아파트 28 신속통합기획 재건축정비계획 결정(변경)(안)

Part 04. 여의도 광장아파트28 재건축 건축계획(안)

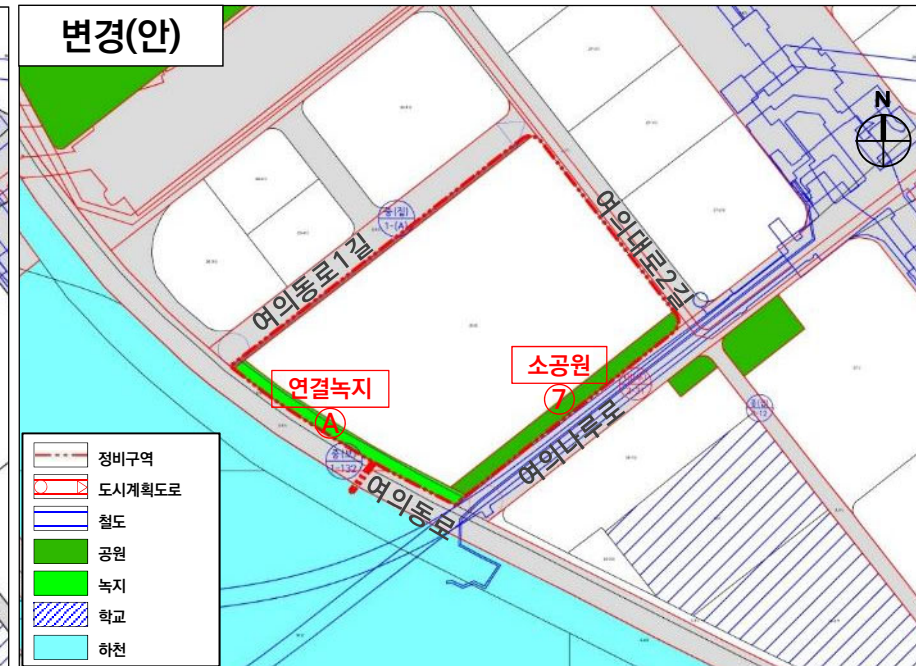
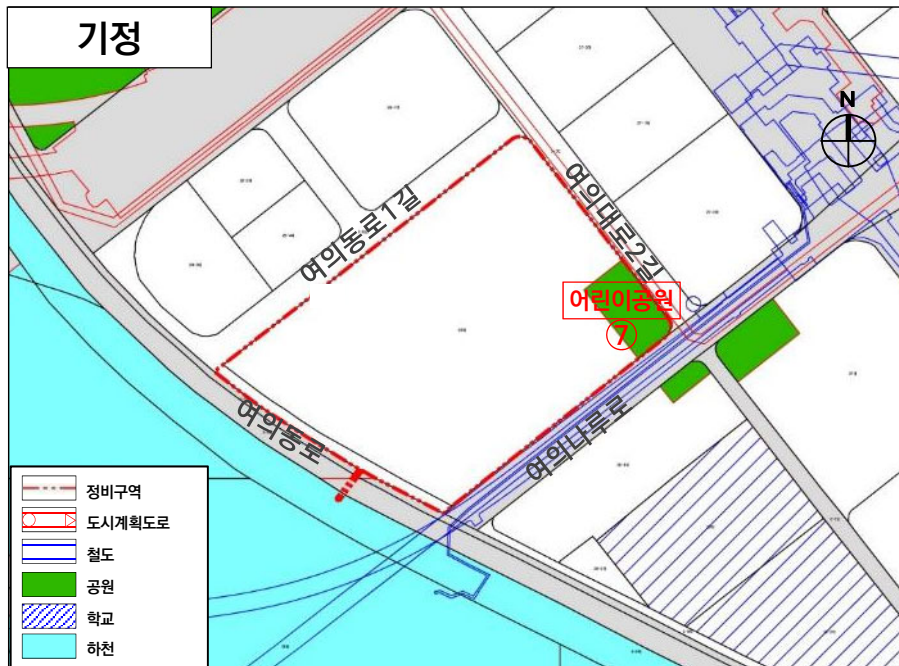
■ 용도지역 계획 : 변경

용도지역		면 적(㎡)		
		기 정	변 경	변 경 후
합 계		43,042.0	증) 1,625.9	44,667.9
주거지역	2종일반주거지역 (7층이하)	-	증) 1,550.9	1,550.9
	제3종일반주거지역	43,042.0	감) 39,439.6	3,602.4
상업지역	일반상업지역	-	증) 39,497.9	39,497.9
녹지지역	자연녹지지역	-	증) 16.7	16.7



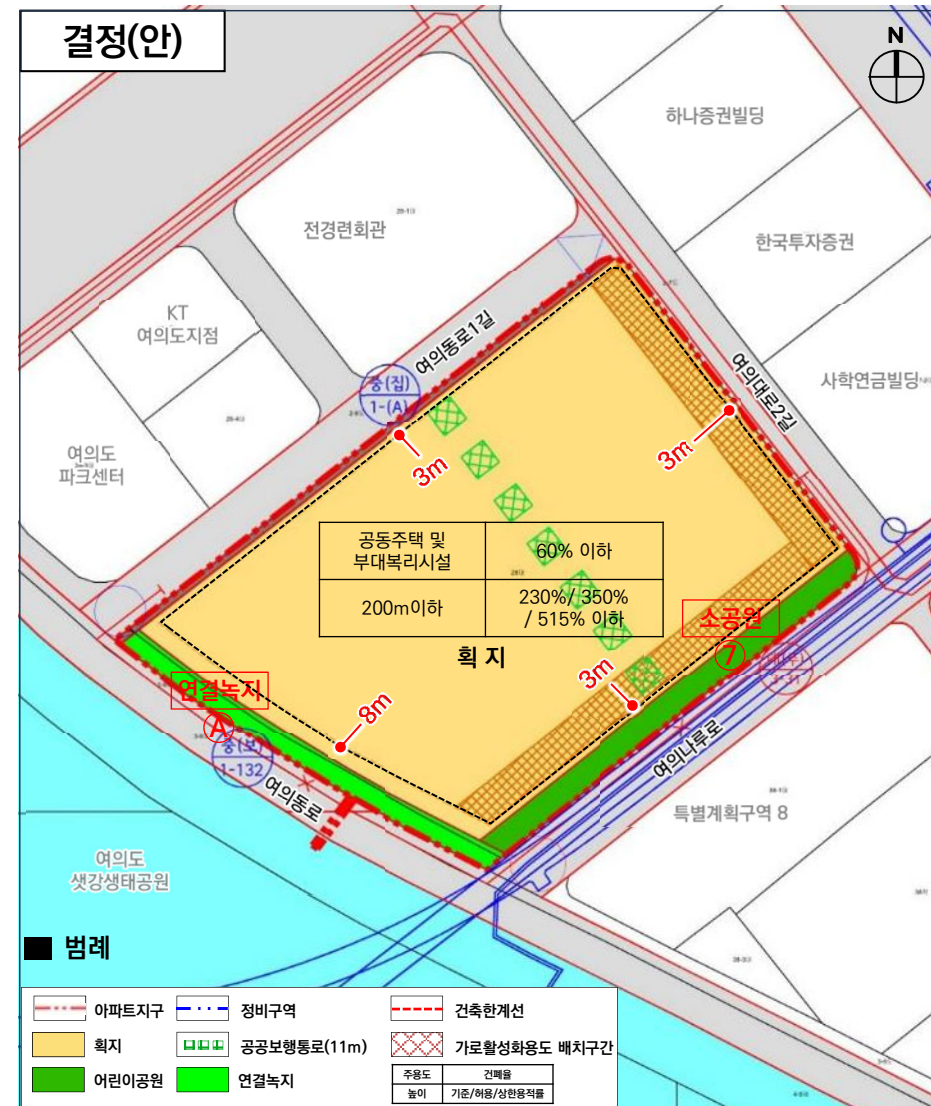
■ 기반시설계획 조서 : 변경

구분	변경 사항	비고
도로	도로폭원 변경 1개소(여의동로1길), 중복결정(특수도로(입체보행로)) 1개소	
공원	공원세분 및 면적 변경(어린이공원 → 소공원)	공원 면적 증가
녹지	연결녹지 신설	
하천	특수도로(입체보행로)와 중복결정	



■ 정비계획(안)

구역구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)			높이(m) (최고)
명칭	면적(㎡)				기준	허용	상한	
획지1	44,667.9	여의도동 28번지 일대	공동주택 및 부대 복리시설, 업무시설	60이하	230% 이하	350% 이하	515% 이하	200m 이하 (56층 이하)
기부채납 계획 (순부담)	· 총 기부채납 비율 : 31.8% - 토지 8.0%							
	구분	토지 기부채납			비고			
		토지 면적	순부담율					
	합계	3,602.4㎡	8.0%					
	도로	897.0㎡	2.0%					
	공원	2,432.7㎡	5.4%					
	연결녹지	1,898.6㎡	4.2%					
	순부담 제외면적	1,625.9㎡	3.6%	새로 설치되는 정비기반시설 내 국공유지				
	- 건축물 23.8%							
	구분	건축물 기부채납			비고			
	연면적	순부담율						
합계	60,632.23㎡	23.8%						
공공임대주택	37,993.23㎡	13.8%						
재가노인복지시설	1,000㎡	0.3%						
공공업무사무소	21,642.0㎡	9.7%						
건축물의 건축선에 관한 계획	· 이면도로 및 공원 연접부 : 건축한계선 3m · 연결녹지 : 건축한계선 8m							
기타사항에 관한 계획	· 공공보행통로(생활가로) 폭 11m · 여의나루로, 여의대로2길 가로활성화용도배치							





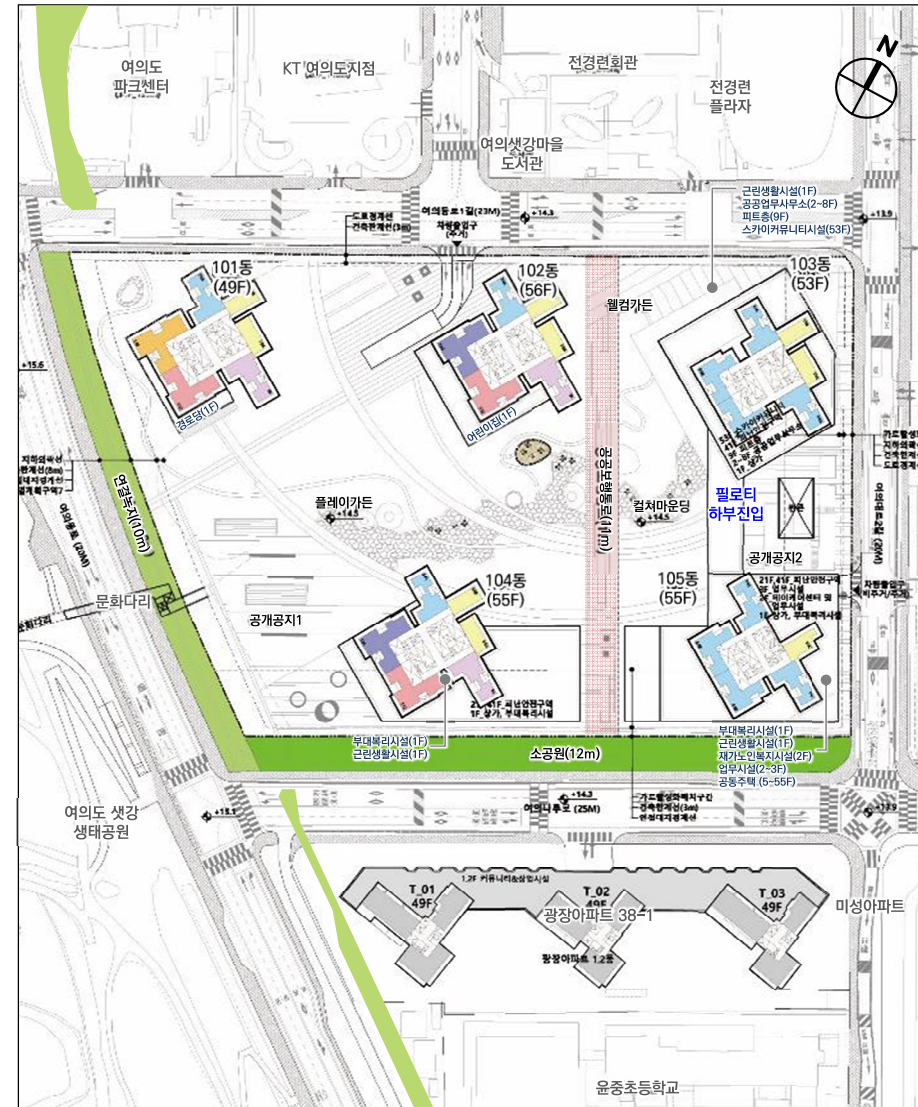
여의도 광장아파트 28 신속통합기획 재건축정비계획 결정(변경)(안)

Part 04. 여의도 광장아파트28 재건축 건축계획(안)

■ 건축개요

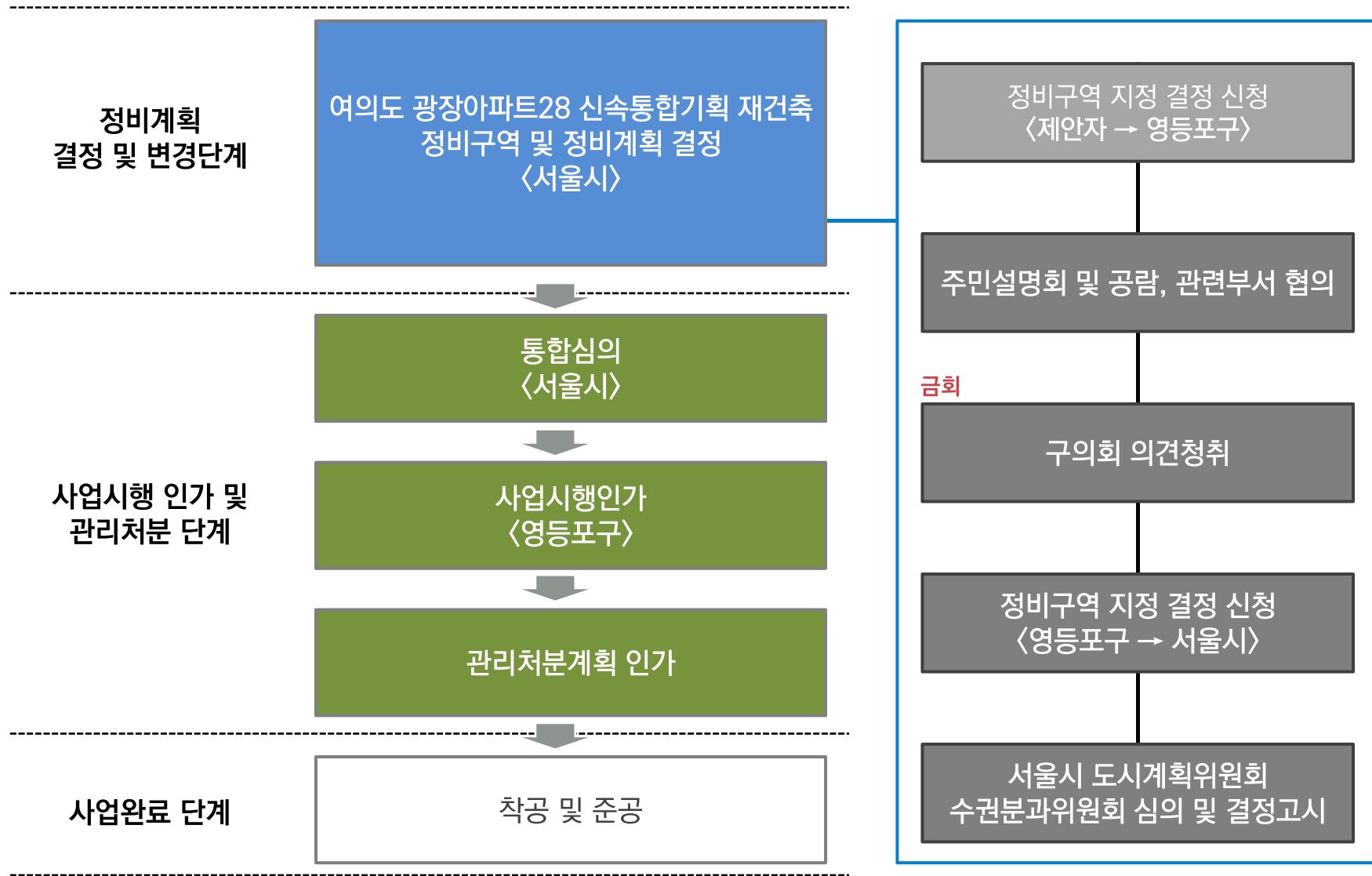
구분		계획(안)		
용 도	주용도	공동주택 및 부대복리시설		
	기타용도	근린생활시설, 공공임대업무시설, 재가노인복지시설		
건폐율		32.14%		
용적률		514.72%		
연면적	전체	337,751.90㎡		
	지상	203,001.90㎡		
	지하	134,750.00㎡		
층 수		최고 56층 (199.3m)		
대지조성계획		1단 구성 (+13.5m)		
주차대수		2,682대 (법정1,815대)		
구분		면적	용적률	용도비율
주거	공동주택	295,929.90㎡	457.31%	89.55%
	부대복리시설	6,530.00㎡		
	소 계	302,459.90㎡	457.31%	89.55%
비주거	분양	6,850.00㎡	7.74%	2.03%
	근린생활시설	5,800.00㎡	9.63%	1.72%
	업무시설	21,642.00㎡	38.39%	6.40%
	기부 공공업무사무소	1,000.00㎡	1.65%	0.30%
	채납 재가노인복지시설	35,292.00㎡	57.41%	10.45%
합 계		337,751.90㎡	514.72%	100.00%
구분		세대수	비율	
공동주택	60㎡이하	244세대	17.54%	
	60㎡~85㎡	468세대	33.64%	
	85㎡초과	447세대	32.14%	
	소계	1,159세대	83.32%	
	임대	60㎡이하	187세대	
		60㎡~85㎡	45세대	
	소계	232세대	16.68%	
	합 계	1,391세대	100.00%	

■ 배치도



■ 투시도







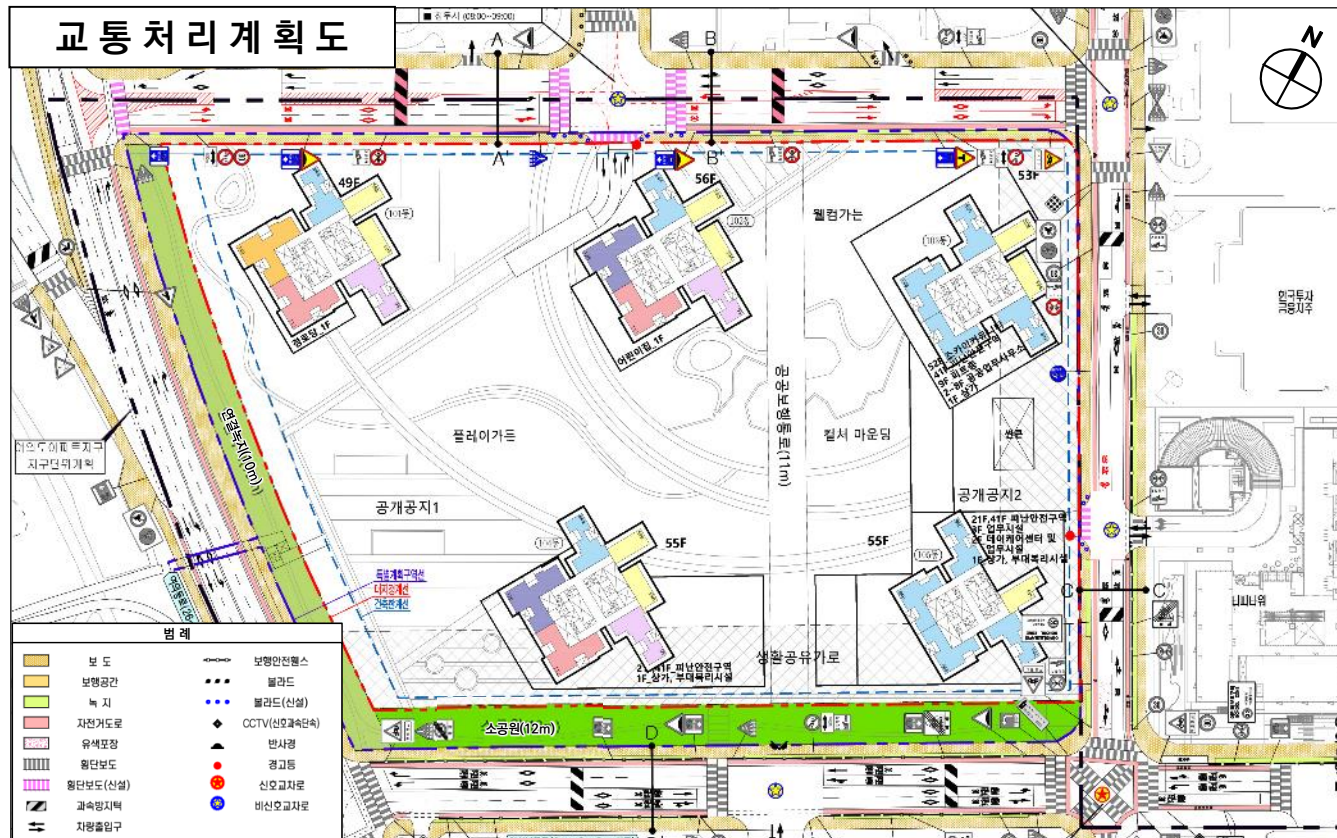
여의도 광장아파트 28 신속통합기획 재건축정비계획 결정(변경)(안)

감사합니다.

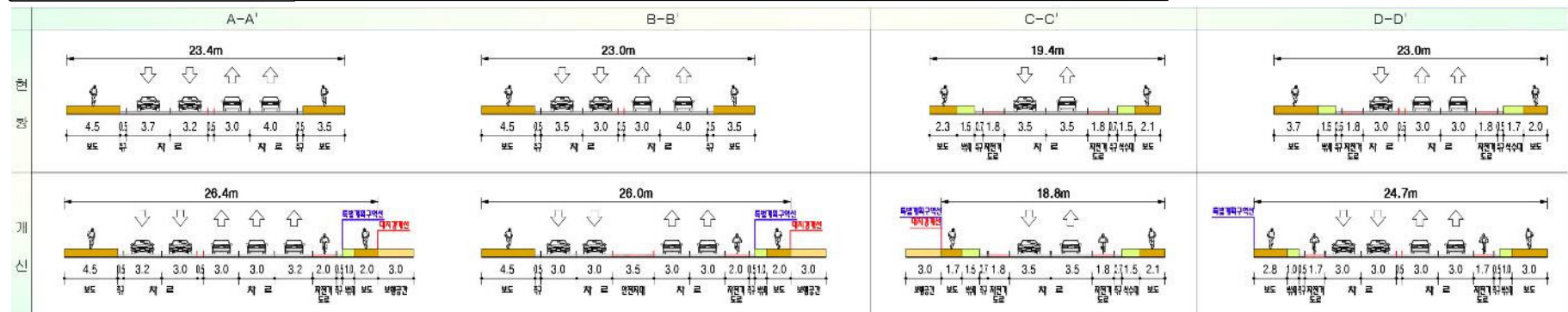


여의도 광장아파트 28 신속통합기획 재건축정비계획 결정(변경)(안)

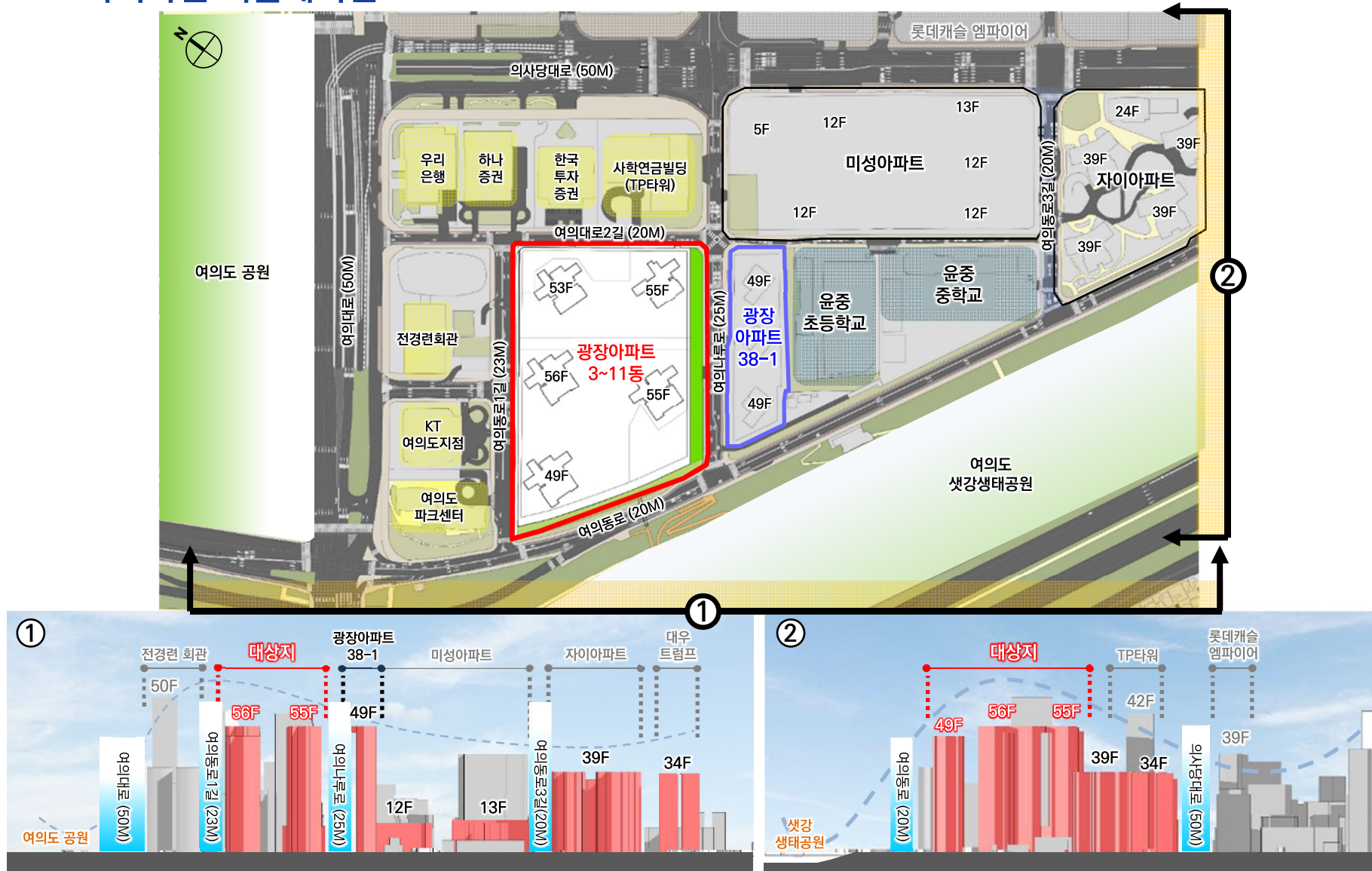
별첨자료



종합개선방안	
구분	지점
주변도로 및 교차로	주변지역 개발계획 반영 - 여의도아파트지구 지구단위계획 수립 교통영향평가 - 여의도 금융중심 지구단위계획 교통영향평가
	자랑 진·출입구 설치 및 운영계획 수립(총 3개소) ▶ 공동주택 주출입구 - 신호교차로 운영 - 우회전 각각부 R=6.0m 이상 확보 - 왕복3차로 운영(진입 1차로, 진출 2차로) ▶ 공동주택 부출입구 - 비신호교차로 운영 - 우회전 각각부 R=6.0m 이상 확보 - 왕복3차로 운영(진입 1차로, 진출 2차로) ▶ 비주거 출입구 - 비신호교차로 운영 - 우회전 각각부 R=6.0m 이상 확보 - 왕복2차로 운영(진입 1차로, 진출 1차로)
진출입 동선	공동주택 출입구 상 통학자원을 위한 정차대 및 외차로 마련 - 보행단절지점에 횡단보도 및 자전거 횡단도 설치
	사업지 내 공공보행통로 설치 - 사업지 내 관련규정 이상 자전거 보관소 설치
대중교통 및 보행자편의	법정주차대수 1,991대 - 계획대수 : 총 2,621대 - 법정주차의 131.6% - 장애인주차 법정주차의 3.0% 이상 설치 - 확충형주차 계획주차의 30.0% 이상 설치 - 가족배려주차 계획주차의 10.0% 이상 설치 - 전기자 충전시설 5% 이상 확보
	조업자량 진출입 가능하도록 지하1층 층고 2.7m이상 확보 - 시거불량 지점에 반사경 설치 - 횡단보도 시·종점부 블라드 설치 - 차량 진출부에 경보등 설치



■ 스카이라인 시뮬레이션



■ 스카이라인 시뮬레이션

