

# 여의도 광장아파트 38-1 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경)(안)

< 구의회 의견청취 >

2025.11.



영등포구  
YEONGDEUNGPO-GU

한강 종합복합 미래도시  
영등포  
영등포

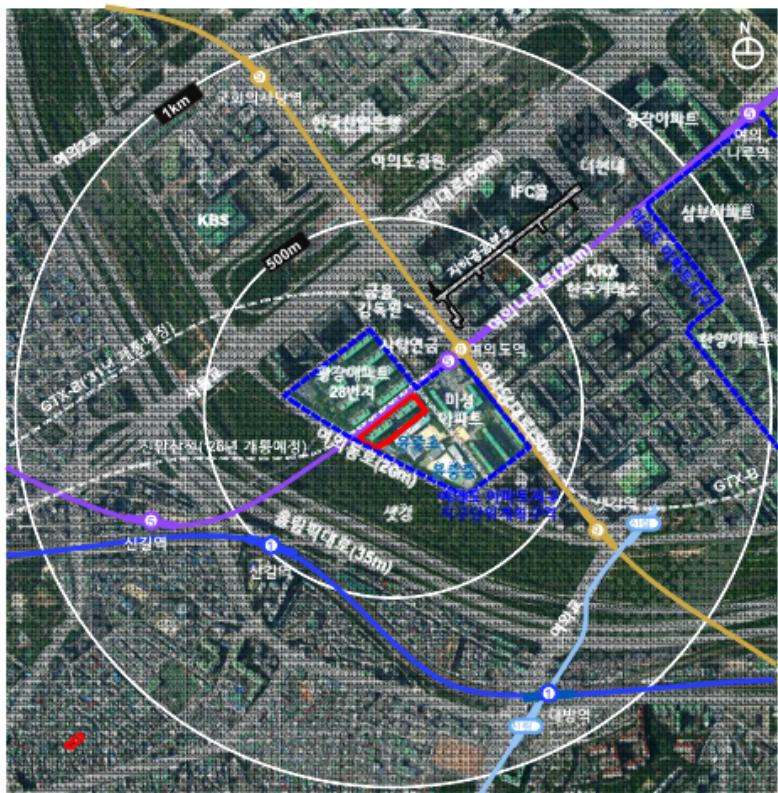
## ■ 대상지 개요

위치	영등포구 여의도동 38-1 (여의도아파트지구 특별계획구역8)
면적	10,167.0㎡
용도지역 /지구	제3종일반주거지역, 아파트지구(지구단위계획구역)
도시계획 시설	소공원 : 1개소
기타	중점경관관리구역 (한강변, 2016년)

## ■ 건축물 현황

동 수	2동
세대수	168세대
층 수	14층
준공연도	1978년
용적률	220.6%
건폐율	16.1%

## ■ 위치도



## ■ 기본계획 관련

1976. 08. 21.

- 여의도 아파트지구 지정 (건설부고시 제131호)

2006. 01. 12.

- 여의도 아파트지구 개발기본계획(정비계획) 변경 고시 (서울시고시 제2006-21호)

2024. 02. 01.

- 여의도 아파트지구 지구단위계획 결정 고시 (서울시고시 제2024-66호)

## ■ 정비계획 관련

1978. 05. 26.

- 여의도 광장아파트 사용승인 (46년 경과)

2023. 10. 26.

- 건축물 안전진단 결과 : D등급 (재건축 판정)

2024. 08. 06.

- 광장아파트38-1 재건축정비사업조합 조합설립인가(동의율 95.24%)

2025. 04. 03.

- 신속통합기획 자문사업(Fast-track) 신청 (영등포구 → 서울시)

2025. 05. 27.

- 신속통합기획 자문사업(Fast-track) 1차 자문회의

2025. 07. 23.

- 기부채납 공공시설 협의(영등포구, 서울시)

2025. 08. 22.

- 정비계획 입안 제안 신청 (사업시행자 → 영등포구)

2025. 09. 18.~ 10. 23.

- 주민 공람·공고 (영등포구 공고 제2025-1870호)

2025. 09. 26.

- 주민설명회 개최

2025. 10. 20. ~ 10. 31.

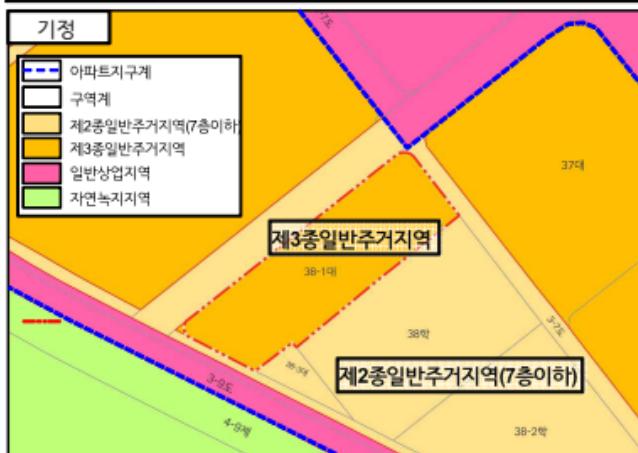
- 정비계획 결정(안) 관련부서 협의

## ■ 용도지역계획(변경)

용도지역		면적(m <sup>2</sup> )		
		기정	증감	변경 후
합계		10,167.0	-	10,167.0
주거지역	제3종일반주거지역	10,167.0	감) 10,167.0	-
	일반상업지역		증) 10,167.0	10,167.0

## ■ 용도지구계획(변경없음)

구분	지구명	위치	면적(m <sup>2</sup> )			최초결정일	비고
			기정	변경	변경 후		
기정	여의도아파트지구	영등포구 여의도동 일대	337,378.7 (10,167.0)	-	337,378.7 (10,167.0)	76.8.21 (건고1976-131)	



## ■ 토지이용계획(안)

- 공동주택용지 및 공개공지 등 조성계획
- 제3종일반주거지역 → 일반상업지역 상향

구 분	명 칭	면적(m <sup>2</sup> )	비율(%)	비 고
	합 계	10,167.0	100.0	-
획지	소 계	10,167.0	100.0	-
	획 지	10,167.0	100.0	-



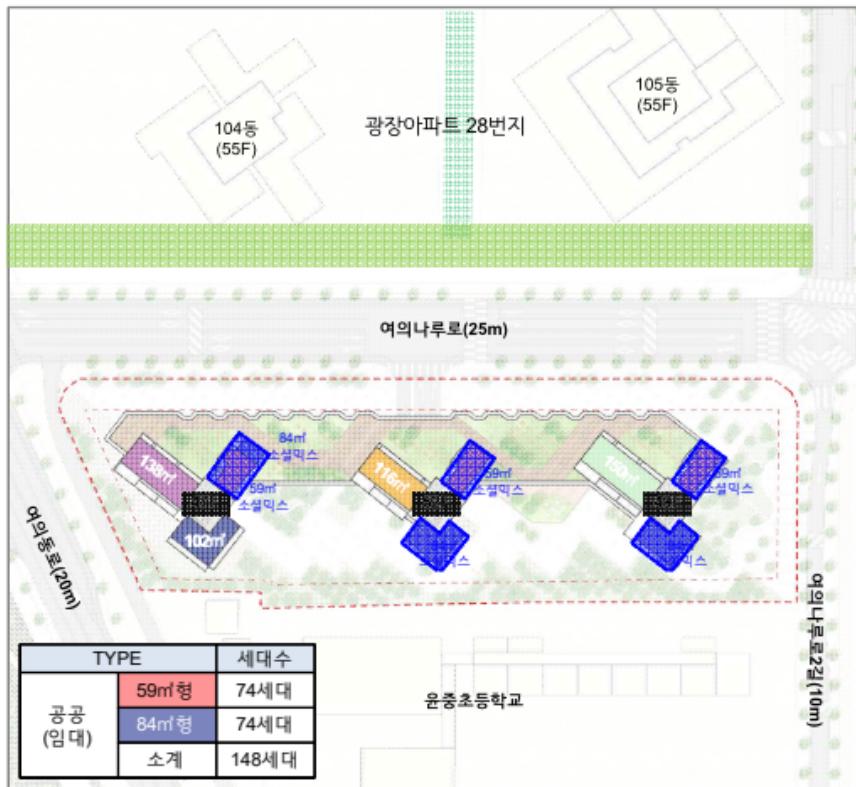
## ■ 정비계획(안)

구 分		계획(안)	
구역면적		10,167.0m <sup>2</sup>	
획지면적		10,167.0m <sup>2</sup>	
주용도		공동주택, 균생시설 및 부대복리시설	
용 적 률	기 준	230.00%	
	허 용	350.00%	
	상 한	594.39%	
순 부 담	기반시설 등	건축물 대지지 분	임대주택 2,447.3m <sup>2</sup> 공공지원시설 317.5m <sup>2</sup>
		건축물 환산면 적	임대주택 1,353.9m <sup>2</sup> 공공지원시설 314.9m <sup>2</sup>
		합 계	4,433.6m <sup>2</sup> (43.6%)
	최고높이	200m 이하	
	건축한계선	<ul style="list-style-type: none"> <li>여의동로변 6m</li> <li>여의나루로변 8m</li> <li>운중초변 6m</li> <li>여의나루로2길변 5m</li> <li>교통지도과 강서지역대연접부 3m</li> </ul>	
기타		<ul style="list-style-type: none"> <li>여의나루로 가로활성화용도 배치</li> <li>비주거비율 : 전체 연면적 10.0% 확보</li> </ul>	



## ■ 건축물 기부채납

구 분	계획(안)
구 分	공공임대주택
세대수	합계 148세대
	59형 74세대
	84형 74세대
연면적	22,352.6m <sup>2</sup>
대지(지분)면적(m <sup>2</sup> )	2,447.3m <sup>2</sup>
환산면적	1,353.9m <sup>2</sup>



#### ■ 건축물 기부채납(서울 키즈랜드 : 어린이 직업체험관)

구 분		계획(안)		
구분		계	임대주택	공공지원시설
연면적 (㎡)	합계	25,252.6	22,352.6	2,900.0
	지하	8,497.8	7,497.8	1,000.0
	지상	16,754.8	14,854.8	1,900.0
대지(지분) 면적(㎡)	2,764.8	2,447.3	317.5	
환산면적 (㎡)	1,668.8	1,353.9	314.9	
운영주체	서울시			
이용 계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공임대주택           <ul style="list-style-type: none"> <li>- 분양주택과 소셜미스 배치</li> </ul> </li> <li>• 공공지원시설(서울 키즈랜드: 어린이 직업체험관)           <ul style="list-style-type: none"> <li>- 연면적 2,900㎡</li> <li>- 지하1층~지상2층 배치</li> </ul> </li> </ul>			

■ 도시계획과 협의 결과 (25.09.10. 도시계획과-10920)

운영주체	용도	시설규모	관리청
서울시 (아이돌봄담당관)	공공지원시설 (서울 키즈랜드 : 어린이)	연면적 : 3,000m <sup>2</sup> 내외	서울특별시장

서울 키즈랜드(어린이 직업체험관)이란?

- 학교와 연계하여 지역 아동·청소년이 다양한 직업군을 직접 체험하며 진로 탐색과 사회적 경험을 쌓을 수 있는 시설 공급



우영주체

서울시

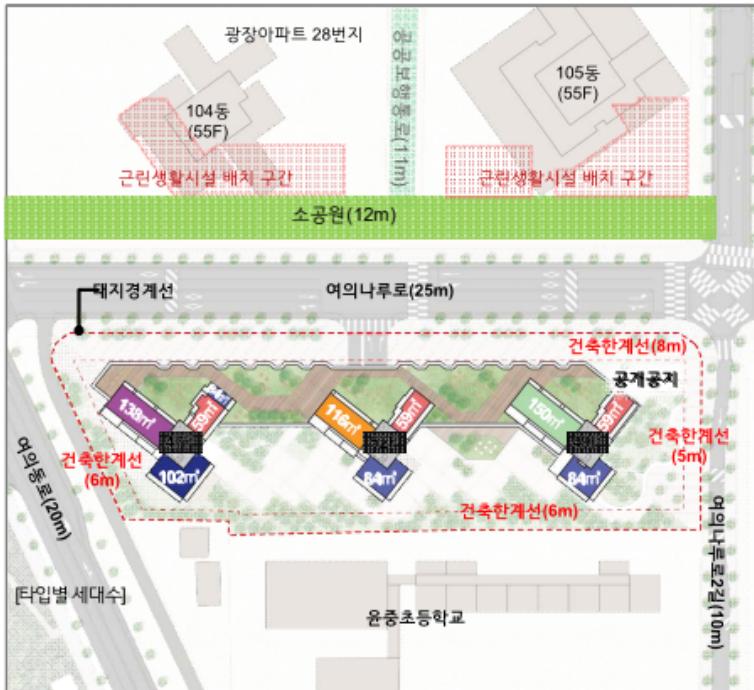
- 공공임대주택
    - 분양주택과 소셜미克斯 배치
  - 공공지원시설(서울 키즈랜드: 어린이 직업체험관)
    - 연면적 2,900㎡
    - 지하1층~지상2층 배치

2층 평면도

A map showing the location of KMU (Korea Maritime University) and its surroundings. Key landmarks include the Korea Maritime University (KMU), Busan Port, Busan Station, Busan International Ferry Terminal, Busan South Station, and the Busan Port Bus Terminal. The map also shows the Busan-Geumjeong Line and the Busan-Geumjeong Expressway. A scale bar indicates distances up to 2 km.

## ■ 건축개요(안)

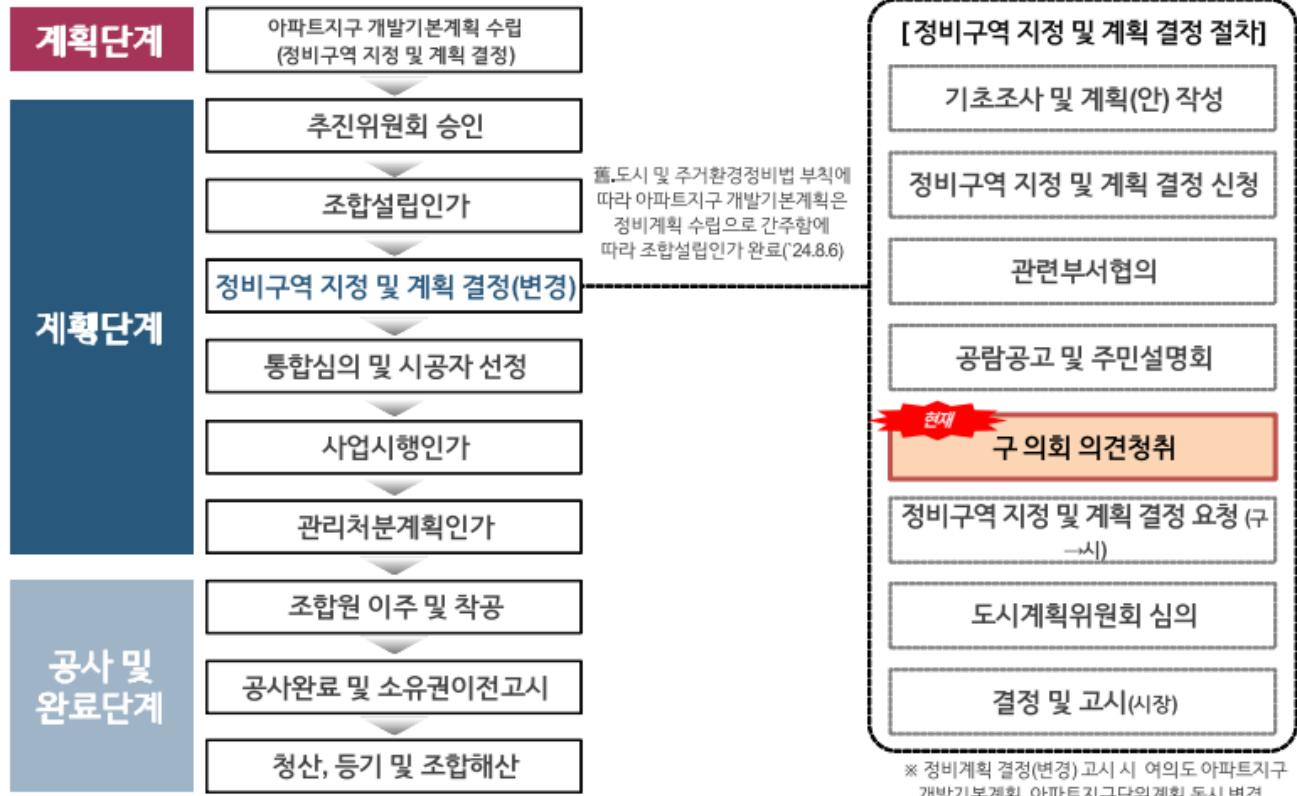
구 분	계획(안)	
용도	공동주택, 근린생활시설 및 부대복리시설	
건폐율	정비계획	60% 이하
	건축계획	37.76%
용적률	기준/허용	230.00% / 350.00%
	정비계획	594.39%
	건축계획	594.39%
층수	지하4층, 지상 52층	
연면적	소계	92,860.65㎡
	지상	60,431.70㎡
	지하	32,428.95㎡
높이	194.95m	
세대수	총 414세대 (조합원 : 168세대, 일반분양 98세대, 공공임대 등 : 148세대)	
	59㎡	116세대 28.0%
	84㎡	116세대 28.0%
	102㎡	44세대 10.6%
	116㎡	48세대 10.9%
	138㎡	44세대 11.1%
	150㎡	46세대 11.4%
주차대수	696대(법정 : 606대)	



## ■ 조감도(안)



## ■ 여의도 광장아파트 38-1 재건축 정비사업 추진절차



감사합니다.