

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

< 구의회 의견청취 >

2025.11.



영등포구  
YEONGDEUNGPO-GU

희망 행복 미래도시  
영등포

## ■ 대상지 개요

위 치	영등포구 여의도동 38-1 (여의도아파트지구 특별계획구역8)
면 적	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

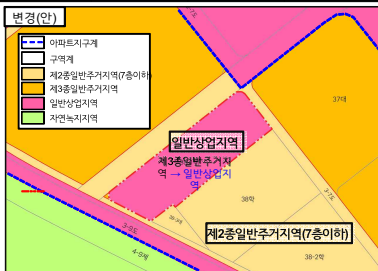
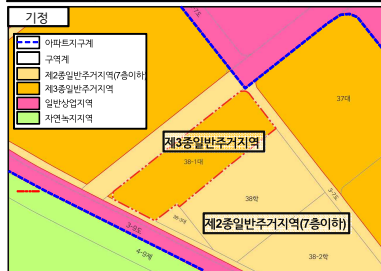
1978. 05. 26.	• 여의도 광장아파트 <b>사용승인 (46년 경과)</b>
2023. 10. 26.	• 건축물 안전진단 결과 : D등급 (재건축 판정)
2024. 08. 06.	• 광장아파트38-1 재건축정비사업조합 조합설립인가(동의율 95.24%)
2025. 04. 03.	• 신속통합기획 자문사업(Fast-track) 신청 (영등포구 → 서울시)
2025. 05. 27.	• 신속통합기획 자문사업(Fast-track) 1차 자문회의
2025. 07. 23.	• 기부채납 공공시설 협의(영등포구,서울시)
2025. 08. 22.	• 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		면 적(㎡)		
		기 정	증 감	변 경 후
합 계		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	면 적(㎡)			최초결정일	비고
			기 정	변 경	변 경 후		
기정	여의도아파트지구	영등포구 여의도동 일대	337,378.7 (10,167.0)	-	337,378.7 (10,167.0)	76.8.21 (건고1976-131)	-



- 공동주택용지 및 공개공지 등 조성계획
- 제3종일반주거지역 → 일반상업지역 상향

변경(안)



## 정비계획(안)

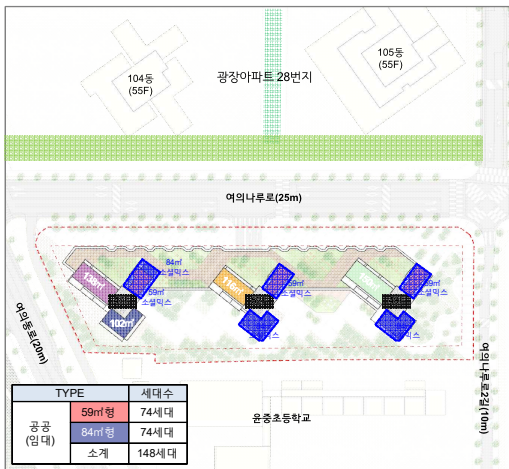
구 분		계획(안)		
구역면적		10,167.0㎡		
획지면적		10,167.0㎡		
주용도		공동주택, 근생시설 및 부대복리시설		
건폐율		60% 이하		
용적률	기 준	230.00%		
	허 용	350.00%		
	상 한	594.39%		
순부담	기반시설 등	건축물 대지지분	임대주택	2,447.3㎡
			공공지원시설	317.5㎡
		건축물 환산면적	임대주택	1,353.9㎡
			공공지원시설	314.9㎡
		합 계	4,433.6㎡ (43.6%)	
최고높이		200m 이하		
건축한계선		• 여의동로변 6m • 여의나루로변 8m • 윤중초변 6m • 여의나루로2길변 5m • 교통지도과 강서지역대연접부 3m		
기타		• 여의나루로 가로활성화용도 배치 • 비주거비율 : 전체 연면적 10.0% 확보		



※ 광장아파트 28번지 정비계획(안)은 주민공람(안)을 반영하였음

## ■ 건축물 기부채납

구분		계획(안)
구분		공공임대주택
세대수	합계	148세대
	59형	74세대
	84형	74세대
연면적		22,352.6㎡
대지(지분)면적(㎡)		2,447.3㎡
환산면적		1,353.9㎡



## ■ 건축물 기부채납(서울 키즈랜드 : 어린이 직업체험관)

구분		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 소셜믹스 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 직업체험관)	연면적 : 3,000㎡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





## ■ 건축개요(안)

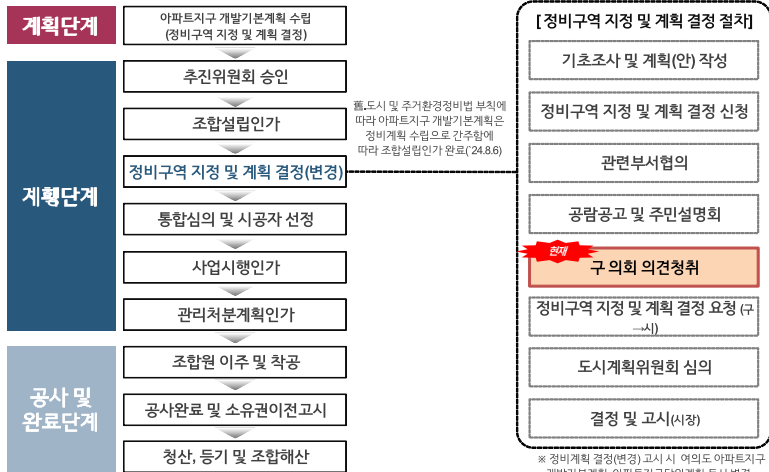
구 분	계획(안)		
용도	공동주택, 근생시설 및 부대복리시설		
건폐율	정비계획	60% 이하	
	건축계획	37.76%	
용적률	기준/허용	230.00% / 350.00%	
	정비계획	594.39%	
	건축계획	594.39%	
층수	지하4층, 지상 52층		
연면적	소계	92,860.65㎡	
	지상	60,431.70㎡	
	지하	32,428.95㎡	
높이	194.95m		
세대수	총 414세대 (조합원 : 168세대, 일반분양 98세대, 공공임대 등 : 148세대)		
	59㎡	116세대	28.0%
	84㎡	116세대	28.0%
	102㎡	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.