

여의도 광장아파트 28 재건축정비계획 결정(변경)(안)에 대한 의견청취의 건 심사보고서

2025. 6. 27.
사회건설위원회

1. 심사경과

- 가. 제출일자: 2025년 6월 2일
- 나. 제출자: 영등포구청장
- 다. 회부일자: 2025년 6월 9일
- 라. 상정일자: 제261회 영등포구의회 2025년도 제1차 정례회
사회건설위원회 제1차 회의(2025. 6. 13.) 상정 의결

2. 제안설명의 요지(제안설명자: 김일호 도시공간국)

가. 제안이유

- 영등포구 여의도동 28번지 일대 광장아파트 재건축정비사업과 관련하여 주민 제안된 ‘여의도 아파트지구 개발기본계획 및 도시관리계획 변경(안), 여의도 아파트지구 지구단위계획 변경(안), 여의도 광장아파트28 재건축 정비계획 결정(변경)(안)’에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 제6항에 따라 구의회 의견을 청취하고자 함.

나. 주요내용

- 사업 대상지 개요, 재건축 정비계획 결정(변경)(안) 조서 및 사유서

3. 전문위원 검토보고의 요지(전문위원: 류데레사)

○ 본 의견청취의 건은

- 여의도 광장이파트가 위치한 여의도동 28번지 일대의 정비구역 면적 확대 및 용도지역 변경을 통하여 녹지 및 도로 등의 정비기반시설을 확충하고, 사회복지시설(재가노인복지시설)을 신설하는 등의 정비계획 변경안을 구의회 의견을 청취하고자 제출된 안건으로.
- 정비계획(안)은 일반상업지역, 제2종일반주거지역(7층이하) 및 자연녹지지역으로 변경·확대 되었으며, 용적률(514.72%) 및 건폐율(32.14%) 등 관련 규정 범위 내에서 계획하였으며, 재가노인복지설치 계획이 포함되어 있으며, 공공주택 232세대 및 주차공간 2,682대를 확보함으로써 주거 안정 및 주차난 완화에도 기여할 것으로 판단됨.
- 집행부서는 향후 정비계획 결정 절차가 원활히 진행될 수 있도록 적극적인 행정적 지원이 필요할 것이며, 사업이 차질없이 진행될 수 있도록 관리·감독이 필요할 것으로 판단됨.

4. 심사결과: 의견 없음

여의도 광장아파트 28 재건축정비계획 결정(변경)(안)에 대한 의견청취의 건

| | |
|----------|---------|
| 의안 번호 | 제 554 호 |
|----------|---------|

제출연월일: 2025. 5. .

제 출 자 : 영등포구청장

1. 제안이유

영등포구 여의도동 28번지 일대 광장아파트 재건축정비사업과 관련하여 주민 제안된 ‘여의도 아파트지구 개발기본계획 및 도시관리계획 변경(안), 여의도 아파트지구 지구단위계획 변경(안), 여의도 광장아파트 28 재건축 정비계획 결정(변경)(안)’에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 제6항에 따라 구의회 의견을 청취하고자 함.

2. 주요내용

가. 정비구역의 결정(안)

| 구분 | 명칭 | 위치 | 면적(m ²) | | | 비고 |
|----|-----------------------|-----------------|---------------------|------------|----------|----|
| | | | 기정 | 변경 | 변경후 | |
| 변경 | 여의도 광장아파트 28 재건축사업 | 여의도동 28번지 일대 | 43,042.0 | 증) 1,625.9 | 44,667.9 | - |

○ 정비구역 변경 사유서

| 도면 표시 번호 | 명칭 | 변경내용 | 변경사유 |
|----------------|--------------|--|---|
| ① | 여의도 아파트지구 | 정비구역 면적변경 (43,042.0m ² → 44,667.9m ²) | <ul style="list-style-type: none"> • 여의도 광장아파트28 정비계획 수립에 따른 정비구역 일부 구역 확장 |

나. 도시관리계획 결정(변경)(안)

1) 용도지역 결정(변경)(안)

| 구분 | 면적(m ²) | | | 구성비 (%) | 비고 | |
|------|---------------------|------------|-------------|----------|------|--|
| | 기정 | 변경 | 변경후 | | | |
| 계 | 43,042.0 | 증) 1,625.9 | 44,667.9 | 100.0 | | |
| 주거지역 | 소계 | 43,042.0 | 감) 37,888.7 | 5,153.3 | 11.5 | |
| | 제2종일반주거지역 (7층이하) | - | 증) 1,550.9 | 1,550.9 | 3.5 | |
| | 제3종일반주거지역 | 43,042.0 | 감) 39,439.6 | 3,602.4 | 8.0 | |
| 상업지역 | 일반상업지역 | - | 증) 39,497.9 | 39,497.9 | 88.4 | |
| 녹지지역 | 자연녹지지역 | - | 증) 16.7 | 16.7 | 0.1 | |

○ 용도지역 변경 사유서

| 구역명 | 용도지역 | | 면적(m ²) | 변경사유 |
|--------------------------------|-----------------|--------|---------------------|--|
| | 기정 | 변경 | | |
| 여의도 광장아파트 28 재건축 정비구역 | 제2종일반주거지역(7층이하) | | 1,550.9 | • 연결녹지 조성에 따른 구역편입으로 인한 면적 증가 |
| | 제3종일반주거지역 | | 3,602.4 | • 도로, 연결녹지 및 공원부지에 대한 용도지역 유지하는 사항임. |
| | 제3종일반주거지역 | 일반상업지역 | 39,497.9 | • 여의도 광장아파트는 주변지역과의 정합성을 고려하여 용도지역 변경하여 계획 |
| | 자연녹지지역 | | 16.7 | • 여의도 샛강문화다리 연결을 위한 샛강 내 입체보행로 설치에 따른 구역 편입으로 인한 면적 증가 |

다. 여의도 광장아파트28 정비계획 결정(안)

1) 정비사업의 시행에 관한 계획

| 구분 | 정비사업 명칭 | 위치 | 면적(m ²) | | | 비고 |
|---------|-----------------------|-------------------|---------------------|---------------------------------|----------|----|
| | | | 기정 | 변경 | 변경후 | |
| 변경 | 여의도 광장아파트 28 재건축 정비사업 | 영등포구 여의도동 28번지 일대 | 43,042.0 | 증) 1,625.9 | 44,667.9 | |
| 시행방법 | | 시행예정시기 | 사업시행 예정자 | 정비사업 시행으로 증가예상 세대수 | | 비고 |
| 재건축정비사업 | | 정비계획 결정 이후 3년 이내 | 한국자산신탁 (주) | 증) 815세대 (현황 576세대, 계획 1,391세대) | | |

2) 토지이용에 관한 계획

| 구 분 | 면 적(m ²) | | | 비율(%) | |
|------------|----------------------|------------|------------|---------|------|
| | 기 정 | 변 경 | 변 경 후 | | |
| 합 계 | 43,042.0 | 증) 1,625.9 | 44,667.9 | 100.0 | |
| 정비 기반시설 | 공원 | 2,155.0 | 증) 277.7 | 2,432.7 | 5.4 |
| | 녹지 | - | 증) 1,898.6 | 1,898.6 | 4.2 |
| | 도로 | - | 증) 897.0 | 897.0 | 2.0 |
| | 소계 | 2,155.0 | 증) 3,073.3 | 5,228.3 | 11.6 |
| 획지 | 40,887.0 | 감) 1,447.4 | 39,439.6 | 88.4 | |

3) 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가) 교통시설

○ 도로 결정(변경)(안) 조서

| 구분 | 규모 | | | | 기능 | 연장 (m) | 기점 | 종점 | 사용 형태 | 주요 경과 지 | 최초 결정일 | 비고 |
|----|----|----|-----|-----------|------------|---------------|-------------|-------------|-------------|---------------|-----------|---------------------------|
| | 등급 | 류별 | 번호 | 폭원 (m) | | | | | | | | |
| 기정 | 중로 | 1 | 132 | 20~30 | 보조간선 도로 | 6,873 | 여의도 남단 | 여의도 북단 | 일반도로 | - | - | - |
| 변경 | 중로 | 1 | 132 | 20~30 | 보조간선 도로 | 6,873 (21) | 여의도 남단 | 여의도 북단 | 일반도로 | - | - | 특수도 로와 중복결정 |
| 신설 | 중로 | 1 | (A) | 20~23 | 집산도로 | 279 | 여의동로 | 여의대로 2길 | 일반도로 | - | - | - |
| 신설 | 소로 | 3 | (A) | 3 | 특수도로 | 27 | 여의도동 4-9 | 여의도동 2-8 | 보행자 전용도로 | - | - | 도로, 하천, 녹지와 중복결정 |

※ 연장 내 ()는 구역 내 해당사항임

※ 중복결정 세부 면적은 결정고시 전 확정하겠습니다.

○ 도로 결정(변경)(안) 사유서

| 변경전 도로명 | 변경후 도로명 | 변 경 내 용 | 변 경 사 유 |
|------------|------------|----------------------------------|--|
| 중로1-132 | 중로1-132 | • 중복결정 사항 추가 | • 소로3류 특수도로(입체보행로)와의 중복결정 |
| - | 중로1-(A) | • 도로 신설 - B=20~23m, L=279m | • 사업대상지 토지이용을 고려하여 기존 여의동로1길을 3m추가 확폭하고 도시계획시설 결정(신설) |
| - | 소로3-(A) | • 도로 신설 - B=3m, L=27m | • 셋강문화다리의 보행 연계를 위한 입체보행로 설치에 따른 설치구간 내 특수도로(보행자 전용도로) 신설 • 신설 연결녹지(A), 도로(중로1-132), 하천(셋강)과 중복결정 |

나) 공간시설

○ 공원 결정(변경)(안) 조서

| 구분 | 도면표시번호 | 공원명 | 시설의세분 | 위치 | 면적 (m ²) | | | 최초결정일 | 비고 |
|----|--------|-----|-------|---------------|----------------------|----------|---------|-----------------------------|----|
| | | | | | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 기정 | ⑦ | - | 어린이공원 | 여의도동 28 일원 | 2,155.0 | 증) 277.7 | 2,432.7 | 서고 2006-21 (`06.1.12) | - |
| 변경 | | | 소공원 | | | | | | |

○ 공원 결정(변경)(안) 사유서

| 도면표시번호 | 시설명 | 변경내용 | 변경사유 |
|--------|-------------|---|--|
| ⑦ | 어린이공원 → 소공원 | 공원 세분 및 면적 변경 증) 277.7m ² | • 어린이공원 도시계획시설 현재 미집행시설이며, 효율적인 정비계획 및 주변 현황 등을 고려한 공원의 세분, 형태 및 면적 변경 |

○ 녹지 결정 조서

| 구분 | 도면표시번호 | 시설명 | 시설의세분 | 위치 | 면적 (m ²) | | | 최초결정일 | 비고 |
|----|--------|-----|-------|----------|----------------------|------------|---------|-------|---------------------------|
| | | | | | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 기정 | A | 녹지 | 연결녹지 | 여의도동 2-8 | - | 증) 1,898.6 | 1,898.6 | - | 소로3류 (입체보행로) 와 중복결정 |

※ 중복결정 세부 면적은 결정고시 전 확정하겠음.

○ 녹지 결정 사유서

| 도면표시번호 | 시설명 | 변경내용 | 변경사유 |
|--------|------|--|--|
| A | 연결녹지 | • 연결녹지 신설 증) 1,898.6m ² • 소로3류(입체보행로)와 중복결정 | • 기존 대상지 남서측에서 윤중중학교까지 이어지는 보행가로(새마을공원)공간을 금회 대상지에 편입하여 시설 결정 • 셋강문화다리의 보행 연계를 위한 입체보행로 설치에 따른 연결녹지 내 특수도로(보행자 전용도로) 중복결정 |

다) 공공·문화체육시설

○ 사회복지시설 결정(변경)(안)조서

| 구분 | 도면표시번호 | 시설명 | 위치 | 면적 (m ²) | 최초결정일 | 비고 |
|----|--------|----------------------|---------|---|-------|----------------------------|
| 신설 | - | 사회복지시설 (재가노인복지시설) | 여의도동 28 | • 사회복지시설(재가노인복지시설) 규모 - 연면적 : 1,000.0m ² - 층수 : 지하1~2층 | - | 공동주택용지 내 신설 (영등포구청장) |

※ 도시계획시설(사회복지시설(재가노인복지시설))은 영등포구로 귀속되며, 영등포구청장이 운영 및 관리함.

※ 향후 토지가격 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적, 층고, 형태는 조정될 수 있음.

※ 도시계획시설(사회복지시설(재가노인복지시설))의 세부용도에 대해서는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함.

4) 공동이용시설 설치계획

가) 부대복리시설 개요

| 구분 | | 면적(m ²) | | 비고 |
|------------------------------------|---------|---------------------|------------|------------------------|
| | | 서울시 기준 | 계획(안) | |
| 주민 공동 시설 (커뮤 니티 시설) | 관리사무소 | 77.75 | 250.00 | MDF, 방재실, 용역원휴게실 포함 |
| | 경로당 | 375.00 | 450.00 | 개방 |
| | 어린이집 | 580.00 | 650.00 | 개방 |
| | 작은도서관 | 203.00 | 300.00 | - |
| | 주민운동시설 | - | 3,000.00 | - |
| | 다함께돌봄센터 | - | 200.00 | 개방 |
| | 주민회의실 | - | 200.00 | - |
| | 공유오피스 | - | 200.00 | - |
| | 맘스레이션 | - | 30.00 | - |
| | 육아나눔터 | - | 200.00 | 개방 |
| | 게스트하우스 | - | 300.00 | - |
| | 카페테리아 | - | 100.00 | - |
| | 스카이크뮤니티 | - | 400.00 | - |
| | 재활용품보관소 | - | 200.00 | - |
| | 경비실 | - | 50.00(2개소) | - |
| | 소계 | 5,248.25 | 6,530.00 | - |
| | 어린이놀이터 | 1,473.70 | 1,600.00 | 지상(옥외) |
| | 주민운동시설 | - | 1,200.00 | 지상(옥외) |
| | 근린생활시설 | - | 6,850.00 | 지상/지하 |

5) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

| 결정구분 | 구역 구분 | | 가구 또는 획지 구분 | | 위치 | 정비개량계획(동) | | | | | 비고 |
|------|-----------------------------|---------------------|-------------|---------------------|----------------------------|-----------|----|----|-----------|----------|----------|
| | 명칭 | 면적(m ²) | 명칭 | 면적(m ²) | | 계 | 존치 | 개수 | 철거후 신축 | 철거 이주 | |
| 기정 | 여의도 광장아파트 재건축 정비구역 | 43,042.0 | 획지1 | 40,887.0 | 영등포구 여의도동 28번지 일대 | 8 | - | - | 8 | - | 공동 주택 |
| 변경 | | 44,667.9 | | 39,439.6 | | | | | | | |

6) 건축물에 관한 계획

가) 건축시설계획

| 구분 | 구역구분 | | 가구 또는 획지 구분 | | 위치 | 주용도 | 건폐율 (%) | 용적률 (%) | | | 최고 높이 | 비고 | |
|----------------------|-----------------------------|---------------------|--|---------------------|--------------------|-----------------------------|-----------|------------|------------|------------|------------|----|--|
| | 명칭 | 면적(m ²) | 명칭 | 면적(m ²) | | | | 기준 | 허용 | 상한 | | | |
| 변경 | 여의도 광장아파트 재건축 정비구역 | 44,667.9 | 획지1 | 39,439.6 | 여의도동 28번지 일대 | 공동주택 및 부대복리시설, 업무시설 등 | 60% 이하 | 230% 이하 | 350% 이하 | 515% 이하 | 200m 이하 | | |
| 주택의 규모 및 규모별 건설비율 | | | <ul style="list-style-type: none"> 건립규모 및 비율 - 85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 : 67.8% | | | | | | | | | | |
| | | | 구분 | 총세대수 | 임대(세대) | 분양(세대) | 비율(%) | | | | | | |
| | | | 60㎡ 이하 | 431 | 187 | 244 | 30.9% | | | | | | |
| | | | 60㎡~85㎡이하 | 513 | 45 | 468 | 36.9% | | | | | | |
| | | | 85㎡ 초과 | 447 | - | 447 | 32.2% | | | | | | |
| 계 | | 1,391 | 232 | 1,159 | 100.00% | | | | | | | | |
| 심의완화사항 | | | <ul style="list-style-type: none"> 허용용적률 완화(인센티브량 : 120% 이내) 상업지역 내 임대주택 공급을 통한 주거용적률 완화 | | | | | | | | | | |
| 건축물의 건축선에 관한 계획 | | | <ul style="list-style-type: none"> 이면도로 및 공원 연결부 : 건축한계선 3m 연결녹지 : 건축한계선 8m | | | | | | | | | | |
| 기타사항 | | | <ul style="list-style-type: none"> 공공보행통로(생활가로) 폭 8m 이상 여의나루로 및 여의대로2길변 가로활성화용도배치 | | | | | | | | | | |

※ 임대주택 공급에 관한 사항은 동시·동일하게 공개추첨 방법으로 선정함

※ 건축물에 관한 계획은 건축설계 시 변경될 수 있음

나) 공공주택 건설에 관한 계획

| | |
|------|---|
| 계획기준 | <ul style="list-style-type: none"> 도시계획조례 (별표16)에 따라 주거용 용적률은 400% 이하이며, 임대주택을 추가 확보하는 경우 완화될 수 있다. 공공목적의 공공주택 용도 |
|------|---|

| | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------|----------------------------|---|--------|---------------|-----------|------------|---------------|--|--|--|--|
| 공공주택 (주거용적률 완화) 산출근거 | 용적률 증가분 | 457.31%(계획주거용적률) - 400%(조례상 주거용적률) = 57.31% | | | | | | | | | |
| | 의무 연면적 | 39,439.6㎡(대지면적) × 57.31% = 22,602㎡ 이상 | | | | | | | | | |
| | 공공주택 (주거용적률완화) 확보 계획 | 세대규모(㎡) | | | 세대수 | 연면적 | 비고 | | | | |
| | | 전용면적 | 공급면적 | 지상층 부대복리시설 | | | | | | | |
| | | 합계 | | | 232 | 23,220.35㎡ | > 22,602㎡(초과) | | | | |
| | | 59ty | 89.38 | 3.2586 | 187 | 17,323.41㎡ | - | | | | |
| 84ty | | 125.98 | 4.6187 | 45 | 5,876.94㎡ | | | | | | |

3. 추진경과

- '76.08.21.: 여의도아파트지구 고시
- '06.01.12.: 여의도아파트지구 변경결정 고시(서울시고시 제2006-21호)
- '18.06.15.: 재건축 안전진단 완료(조건부재건축, D등급)
- '19.06.05.: 광장이파트28 건축 정비사업 사업시행자(한국자산신탁(주)) 지정
- '22.08.25.: 신속통합기획 자문사업 신청(주민→구)
- '23.10.18.: 정비계획 변경 주민제안(안) 제출(주민→구)
- '23.11.28.: 신속통합기획 1차 자문회의 개최(재자문)
- '25.02.11.: 신속통합기획 2차 자문회의 개최(재자문)
- '25.04.01.: 신속통합기획 3차 자문회의 개최(재자문)
- '25.04.17.: 신속통합기획 4차 자문회의 완료
- '25.05.08.: 정비계획(안) 주민공람(~06.08.)
- '25.05.20.: 주민설명회 개최

4. 관련부서 협의 결과 및 주민 의견 청취

가. 주민공람

- 1) 공 고 일: 2025.05.08.(서울특별시 영등포구 공고 제2025-959호)
- 2) 공고기간: 2025.05.08. ~ 06.08. (30일 이상)

나. 주민설명회

- 1) 개 최 일: 2025.05.20.(화) 10:00 ~ 11:00
- 2) 개최장소: 영등포구청 별관 5층 강당

다. 관련부서(기관) 협의

- 1) 협의기간
 - (1차) 2025.05.08. ~ 05.21.
- 2) 협의의견 및 조치계획: 붙임1 참조

5. 검토의견

금회 제안 안건은 건설부고시 제131호(1976.08.21.)로 여의도 아파트지구 지정되고, 서울특별시고시 제2006-21호(2006.01.12.)로 여의도 아파트지구 개발기본계획(정비계획) 변경, 서울특별시고시 제2024-66호(2024.02.01.)로 도시관리계획(여의도아파트지구 지구단위계획) 결정된 여의도 광장아파트28에 대하여 재건축정비사업을 통해 주거환경을 개선하고자 하는 사항으로 주민설명회 및 주민공람 등을 완료한 바, 정비계획 결정(변경) 및 도시관리계획 결정(변경)을 위하여 구의회 의견을 청취하고자 제안함.

관련부서 협의의견 및 조치계획

□ 주요 관련부서 협의결과

- 협의부서: 서울시(16), 영등포구(8), 유관기관(8)
- 주요 협의의견 및 조치계획

| 구 분 | 협 의 결 과 | 조치계획(결과) | 비고 |
|-------------|---|--|----|
| 1 서울시 도로계획과 | - 여의동로 상부를 입체화단하도록 계획중인 보행자전용도로(소로3-A, 연결녹지A, 중로 1-132, 하천(셋강)과 중복결정)는 향후 시설물 유지관리 등 문제가 없도록 기존 도로의 보도육교로 설치·관리하는 방안 검토 또는 유지관리 부서(기관)와 사전협의 후 계획 반영 필요 | - 입체보행교 소로3-A의 경우 기존 셋강문화다리의 유지관리 부서는 서울시 교량안전과이며, 신설연결하는 보행육교 유지 관리에 대한 지속적인 협의를 하도록 하겠음. | 반영 |
| 2 서울시 시설계획과 | - 소로3-(A)는 「도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙」에 따라 연결하려는 셋강문화다리의 높이와 차량 통행의 지장 여부를 고려하여 계획의 적정성 검토 필요 | - 추후, 셋강문화다리 높이, 차량 통행 지장 여부등을 고려하여 보행육교를 설치·연결하도록 하겠음. | 반영 |
| | - 여의동로변 연결녹지 계획과 여의도역 및 셋강변을 잇는 보행-녹지 연결성을 고려하여 소공원 계획의 적정성 판단 필요. | - 사업대상지 주변 현황 및 유동인구 등을 고려하여 순환형 공원·녹지체계를 계획하였으며, 신속통합기획 자문절차를 통해 결정 받은 사항임. | 반영 |
| 3 영등포구 도로과 | - 셋다리와 연결되는 도시계획시설(도로)는 서울시 소관부서와 협의 할 것 - 도시계획시설로 조성 및 확폭되는 도로는 사업시행주체가 개설하여 획지분할 후 기부채납 필요 | - 금회 확폭하는 도로에 대하여 획지분할 후 기부채납 하도록 하겠음. | 반영 |