

여의도 삼익아파트 재건축 정비계획 결정(변경)(안)에 대한

의견청취의 건

심사보고서

2025. 12. 18.

사회건설위원회

1. 심사경과

가. 제출일자: 2025년 11월 7일

나. 제출자: 영등포구청장

다. 회부일자: 2025년 11월 17일

라. 상정일자: 제266회 제2차 영등포구의회 정례회

사회건설위원회 제1차 회의(2025. 11. 21.) 상정 의결

2. 제안설명의 요지(제안설명자: 김일호 도시공간국)

가. 제안이유

○ 영등포구 여의도동 51번지 삼익아파트 재건축 정비사업과 관련하여 주민 제안된 '여의도 아파트지구 개발기본계획 및 도시관리계획 변경(안), 여의도 아파트지구 지구단위계획 변경(안), 여의도 삼익아파트 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.

나. 주요내용

○ 사업 대상지 개요 및 정비·건축 계획(안)

3. 전문위원 검토보고의 요지(전문위원: 류데레사)

○ 본 의견청취의 건은

- 1974년 준공되어 재건축 안전진단 D등급을 받은 노후화된 삼익아파트의 재건축을 통해 주거환경을 개선하고, 일반상업지역으로의 용도지역 상향을 통해 토지이용 효율성을 제고하고자 하는 것임.
- 특히 공공임대주택(95세대), 공공기숙사(126실), 노인복지시설(6,000m²) 등 다양한 기부채납시설이 제공됨에 따라 지역사회 편의 증진에 긍정적 효과가 있을 것으로 예상됨.
- 또한, 은하아파트와 연계한 입체공원 조성 및 은하·시범아파트와 연계된 공공보행통로 설치는 단지 간 단절을 해소하고 보행 네트워크를 개선하는 데 기여할 것으로 판단됨.
- 아울러, 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 삼익아파트 재건축 정비계획 결정(변경)(안)에 대한 의견청취의 건

의안 번호	제662호
----------	-------

제출연월일: 2025.11. .
제출자: 영등포구청장

1. 제안이유

영등포구 여의도동 51번지 삼익아파트 재건축 정비사업과 관련하여 주민 제안된 '여의도 아파트지구 개발기본계획 및 도시관리계획 변경(안)', '여의도 아파트지구 지구단위계획 변경(안)', '여의도 삼익아파트 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	구역명	위치	면적(m^2)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	여의도 삼익아파트 재건축 정비구역	영등포구 국제금융로 109 (여의도동 51번지)	18,565.0	-	18,565.0	건고131 (1976.8.21.)	-

나. 도시관리계획 결정(변경)(안)

1) 용도지역 결정(변경)(안)

구분	면적 (m^2)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	18,565.00	-	18,565.00	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	18,565.00	감) 16,576.06	1,988.94	10.7
상업지역	일반상업지역	-	증) 16,576.06	16,576.06	89.3

○ 용도지역 변경 사유서

구역명	용도지역		면적(m^2)	변경사유
	기정	변경		
여의도 삼익아파트 재건축 정비구역	제3종 일반주거지역	일반 상업지역	16,576.06	• 상위계획 및 주변 아파트 정비계획과 의 정합성을 등을 종합적으로 고려하여 용도지역 상향하여 계획

다. 여의도 삼익아파트 정비계획 결정(안)

1) 정비사업의 시행에 관한 계획

구 분	정비사업 명칭	위치	면적(m^2)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	여의도 삼익아파트 주택재건축 정비사업	영등포구 여의도동 51번지	18,565.0	-	18,565.0	
시행방법		시행예정시기	사업시행 예정자			정비사업 시행으로 증가예상 세대수
재건축정비사업		구역지정 후 3년 이내	한국토지신탁			증) 270세대 (현황 360세대, 계획 630세대)

2) 토지이용에 관한 계획

구 분	명칭	면적(m^2)	비율(%)	비고
합계		18,565.00	100.0	-
정비기반시설 등	소계	1,988.94	10.7	-
	도로	1,988.94	10.7	-
	입체공원	(1,500.00)	-	(입체결정)
획지	공동주택	16,576.06	89.3	-

3) 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가) 교통시설

○ 도로 결정(변경)(안) 조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	대로	1	30	35~38	주간선 도로	987	여의동로	의사당대로	일반 도로	-	일부 화폭
변경	대로	1	30	35~41	주간선 도로	987 (127)	여의동로	의사당대로	일반 도로		
기정	중로	1	-	20 (11.5)	보조간 선도로	272 (133)	63로	여의대방로	일반 도로	25.2.13 (서고2025 -80)	선형 변경
변경	중로	1	-	20 (11.5)	보조간 선도로	272 (133)	63로	여의대방로	일반 도로		

※ 연장 내 ()는 구역 내 해당사항임

○ 도로 결정(변경)(안) 조서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
대로 1-30	대로 1-30	<ul style="list-style-type: none"> 폭원 확장 <ul style="list-style-type: none"> - 폭원 : 35~38m → 35~41m 	<ul style="list-style-type: none"> 정비사업에 따른 신설 도로(중로 1-) 진입을 위한 도로 일부 확폭
중로 1-	중로 1-	<ul style="list-style-type: none"> 선형 변경 <ul style="list-style-type: none"> - 각부 개설 	<ul style="list-style-type: none"> 각부 도로 개설로 인한 도로 선형 변경

나) 공간시설

○ 공원 결정(변경)(안) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(m^2)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	⑤	공원	어린이 공원	여의도동 51,52	1,860.0 (930.0)	감) 1,860.0 (930.0)	-	06.1.12 (서고 2006-2 1)	-
신설	⑤	공원	어린이 공원	여의도동 51,52	-	증) 3,000.0 (1,500.0) (입체적 결정)	3,000.0 (1,500.0) (입체적 결정)	-	입체적 도시계획시설 결정조서 참조

※ ()는 구역 내 해당사항임

※ 3,000 m^2 (1,500 m^2)는 수평투영면적임

○ 입체적 도시계획시설(공원) 결정(변경)(안) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	기 정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	⑤	어린이 공원	여의도동 51, 52 일원	길이(m)	-	증) 85(42.5)	85(42.5)	-	도시계획시설 결정범위는 입체적 결정도 참조
				폭(m)	-	증) 35(35.0)	35(35.0)		
				높이(m)	-	증) +13.0(+13.0)	+13.0 (+13.0)		
				수평투영면적(m^2)	-	증) 3,000(1,500)	3,000 (1,500)		

※ ()는 구역 내 해당사항임

○ 공원 결정(변경)(안) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
⑤	어린이공원	<ul style="list-style-type: none"> 어린이공원 입체적 도시계획시설 결정 <ul style="list-style-type: none"> - 길이 : 85m(42.5m) - 폭 : 35m(35m) - 높이 : +13.0m (+13.0m) - 수평투영면적 : 3,000m² (1,500m²) 	<ul style="list-style-type: none"> 거주민과 이용객의 휴게공간 제공 및 공원의 복합적 활용계획을 위해 입체적 결정

다) 공공·문화체육시설

○ 사회복지시설 결정(변경)(안) 조서

구분 표시번호	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	사회복지 시설	노인여가 복지시설	여의도동 51	-	증) 2,296.5	2,296.5 (입체적 결정)	-	입체적 도시계획시설 결정조서 참조

※ 2,296.5m²는 수평 투영면적임

○ 입체적 도시계획시설(사회복지시설(노인여가복지시설)) 결정(변경)(안) 조서

구분 표시번호	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	-	사회복지 시설	노인여가 복지시설	여의도동 51	총 수평투영면적 (m ²)	-	증) 지하1층~ 지상5층	지하1층 ~ 지상5층 2,296. 5	-	도시계획시설 결정범위는 입체적 결정도 참조

○ 사회복지시설 결정(변경)(안) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	노인여가 복지시설	<ul style="list-style-type: none"> 사회복지시설(노인여가복지시설) 입체적 도시계획시설 결정 • 총 : 지하1층 ~ 지상5층 • 도시계획시설 연면적 : 6,000m² • 수평투영면적 : 2,296.5m² 	<ul style="list-style-type: none"> 노인인구 비율 증가에 따른 어르신의 복지수요에 체계적으로 대응하는 노인복지시설 확충

4) 공동이용시설 설치계획

가) 건축시설계획

구분	면적(m^2)			비고
	서울시 기준	계획(안)		
관리사무소	39.0	150.0		지하(방재실,MDF포함)
경비실	-	48.0		지상
주민 공동 시설 (커뮤 니티 시설)	경로당	330.0	350.0	지상
	어린이집	330.0	380.0	지상
	작은도서관	158.0	180.0	지상
	다함께돌봄센터	66.0	430.0	지상
	주민공동시설	-	2,000.0	지하
	주민운동시설	-	600.0	옥외
	어린이놀이터	830.0	990.0	옥외
	소계	-	4,840.0	-
합계		-	5,038.0	-

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있으며, 주택건설기준 등에 관한 규정(제28조, 제55조의2), 서울특별시 주택조례(제8조의4) 등 관련 법령 기준 적용

나) 비주거시설 개요

구 분	위 치	면 적(m^2)	비고
업무시설 (주거형 오피스텔 제외)	영등포구 여의도동 51번지	1,740.00	서울시 도시계획조례 [별표16] 1항에 따라 비주거연면적 10% 이상 확보
판매시설		7,300.00	
사회복지시설 (기부채납)		6,000.00	
합 계		15,040.00	

※ 향후 도시계획위원회를 통해 일반상업지역 내 비주거용도 비율 결정 예정

5) 기준 건축물의 정비·개량에 관한 계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(등)					비고
	명칭	면적(m^2)	명칭	면적(m^2)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
변경	여의도 삼익아파트 재건축 정비구역	18,565.0	획지	16,576.06	영등포구 여의도동 51번지	4	-	-	4	-	공동 주택

6) 건축물에 관한 계획

가) 건축시설계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	간폐율 (%)	용적률(%)			높이 (m)	비고																														
	명칭	면적 (m^2)	명칭	면적 (m^2)				기준	허용	상한																																
변경	여의도 삼익아파트 재건축 정비구역	18,565.0	획지	16,576.06	여의도동 51번지	공동주택 및 부대복리시설, 업무시설 등	60% 이하	230 이하	350 이하	533.01	200 이하	-																														
<ul style="list-style-type: none"> • 건립규모 및 비율 																																										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th><th>총 세대수</th><th>임대(세대)</th><th>분양(세대)</th><th>비율(%)</th><th>비고</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>60m^2 이하</td><td>185</td><td>77</td><td>108</td><td>29.4</td><td>-</td></tr> <tr> <td>60m^2 ~ 85m^2 이하</td><td>205</td><td>18</td><td>187</td><td>32.5</td><td>-</td></tr> <tr> <td>85m^2 초과</td><td>240</td><td>-</td><td>240</td><td>38.1</td><td>-</td></tr> <tr> <td>합계</td><td>630</td><td>95</td><td>535</td><td>100.0</td><td>-</td></tr> </tbody> </table>													구분	총 세대수	임대(세대)	분양(세대)	비율(%)	비고	60 m^2 이하	185	77	108	29.4	-	60 m^2 ~ 85 m^2 이하	205	18	187	32.5	-	85 m^2 초과	240	-	240	38.1	-	합계	630	95	535	100.0	-
구분	총 세대수	임대(세대)	분양(세대)	비율(%)	비고																																					
60 m^2 이하	185	77	108	29.4	-																																					
60 m^2 ~ 85 m^2 이하	205	18	187	32.5	-																																					
85 m^2 초과	240	-	240	38.1	-																																					
합계	630	95	535	100.0	-																																					
<ul style="list-style-type: none"> • 오피스텔 30.9m^2 평형대 건립 																																										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th><th>실수</th><th>비율(%)</th><th>비고</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>60m^2 이하</td><td>13</td><td>100.0</td><td>-</td></tr> <tr> <td>합계</td><td>13</td><td>100.0</td><td>-</td></tr> </tbody> </table>													구분	실수	비율(%)	비고	60 m^2 이하	13	100.0	-	합계	13	100.0	-																		
구분	실수	비율(%)	비고																																							
60 m^2 이하	13	100.0	-																																							
합계	13	100.0	-																																							
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"> • 건축한계선 <ul style="list-style-type: none"> - 국제금융로 연접부 : 6m - 여의대방로 연접부 : 6m - 이면도로 및 입체공원 연접부 : 3m • 벽면한계선 : 15층 이상 건축물 벽면 건축한계선에서 3m 추가 후퇴 (11층 이상부터 적용) 																																								
기타사항		<ul style="list-style-type: none"> • 공공보행통로 : 9.0m 조성 • 여의대방로 및 국제금융로 가로활성화용도 배치 																																								

나) 용적률계획

구분	산정내용								
토지이용계획 (m^2)	구역면적	대지면적 (공동주택)	정비기반시설 등 면적			순부담 제외면적			
			소계	토지 및 지분 (①+②)	건축물 (환산부지) (③)	새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지	획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 국공유지		
			18,565.00	16,576.06	6,664.63	4,994.03	1,670.60	-	-
전체	<ul style="list-style-type: none"> 순부담면적 : $6,664.63m^2$ (35.90%) = 새로 설치하는 기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 기준 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기준기반시설 국·공유지 = $(\textcircled{1} 1,988.94m^2 + \textcircled{2} 3,005.09m^2 + \textcircled{3} 1,670.60m^2) - 0m^2 - 0m^2 = 6,664.63m^2$ 								
토지	<p>① 토지 기부채납 면적 : (도로) $1,988.94m^2$</p> <p>② 토지지분 기부채납 면적 : $3,005.09m^2$</p> <ul style="list-style-type: none"> 공공임대주택 제공면적 : $14,206.14m^2$ (지상 : $8,305.55m^2$, 지하 : $5,900.59m^2$) : 토지지분 = 대지면적 × (건축면적 ÷ 전체면적) = $16,576.06 \times 14,206.14 \div 150,068.04 = 1,569.16m^2$ 공공기숙사 제공면적 : $7,000.00m^2$ (지상 : $5,150.00m^2$, 지하 : $1,850.00m^2$) : 토지지분 = 대지면적 × (건축면적 ÷ 전체면적) = $16,576.06 \times 7,000.00 \div 150,068.04 = 773.19m^2$ 노인복지시설 제공면적 : $6,000.00m^2$ (지상 : $5,200.00m^2$, 지하 : $800.00m^2$) : 토지지분 = 대지면적 × (건축면적 ÷ 전체면적) = $16,576.06 \times 6,000.00 \div 150,068.04 = 662.74m^2$ 								
공공 시설 제공 면적	<p>③ 건축물 기부채납 면적 : $1,670.60m^2$</p> <ul style="list-style-type: none"> 임체공원 환산부지 : $41.41m^2$ (임체공원 조성면적 : $1,500m^2$) = ① 공공시설등 설치비용(원) ÷ ② 용적률을 완화받고자 하는 부지가액(원/m^2) : ① = 건축면적 × 설치비용 기준(설계·감리비 포함) = $1,500m^2 \times 909,091원/m^2^{주1}$ + 설계비(69,570,248원) + 감리비(16,276,860원) = 1,449,483,471원 : ② = 35,000,000원주6 공공임대주택 환산부지 : $633.26m^2$ = ① 공공시설등 설치비용(원) ÷ ② 용적률을 완화받고자 하는 부지가액(원/m^2) : ① = 건축면적 × 설치비용 기준 = $(8,305.55m^2(\text{지상}) \times 2,007,273원/m^2^{주2}) + (5,900.59m^2(\text{지하}) \times 930,909원/m^2^{주3})$ = 22,164,419,448원 : ② = 35,000,000원^{주6} 공공기숙사 환산부지 : $367.56m^2$ = ① 공공시설등 설치비용(원) ÷ ② 용적률을 완화받고자 하는 부지가액(원/m^2) : ① = 건축면적 × 설치비용 기준 = $(5,150.00m^2(\text{지상}) \times 2,163,636원/m^2^{주4}) + (1,850.00m^2(\text{지하}) \times 930,909원/m^2^{주3})$ = 12,864,909,090원 : ② = 35,000,000원^{주6} 노인복지시설 환산부지 : $628.37m^2$ = ① 공공시설등 설치비용(원) ÷ ② 용적률을 완화받고자 하는 부지가액(원/m^2) : ① = 건축면적 × 설치비용 기준(설계·감리비 포함) = $(5,200.00m^2(\text{지상}) \times 3,880,909원/m^2^{주5}) + (800.00m^2(\text{지하}) \times 930,909원/m^2^{주3})$ + 설계비(856,588,047원) + 감리비(211,153,435원) = 21,993,196,028원 : ② = 35,000,000원^{주6} 								
건축물									

구분	산정내용												
공공 시설 제공 면적	<p>건축물</p> <p>주1) 지속가능한 입체공원 설치 운영 기준(25.02.28.) 조성단가(1,000,000원/m²)의 면세 주2) 「주택법」 분양가상한제 기본형 건축비(지상: 2,208,000원/m²)의 면세 주3) 「주택법」 분양가상한제 기본형 건축비(지하: 1,024,000원/m²)의 면세 주4) 「수도권정비계획법」 표준건축비(2025)(지상: 2,380,000원/m²)의 면세 주5) 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2024)(지상: 4,269,000원/m²)의 면세 주6) 토지주가 제시한 평가금액</p>												
기준 용적률	<ul style="list-style-type: none"> 230% 												
허용 용적률	<ul style="list-style-type: none"> 350% - 허용용적률 인센티브 계획 유도항목: 120% 적용 												
	<ul style="list-style-type: none"> 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 상한용적률은 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준」 적용 												
개발가능 (상한) 용적률	<ul style="list-style-type: none"> 개발가능용적률 $= \text{허용용적률} \times [1 + (1.3 \times \text{가중치} \times a_{\text{토지}\cdot\text{지분}}) + (1.0 \times a_{\text{건축물}}) + (0.7 \times a_{\text{입체공원}}) + (1.2 \times a_{\text{토지}})]$ $= 350\% \times [1 + (1.3 \times 0.6571 \times 0.1466) + (1.3 \times 1 \times 0.2214) + (1.0 \times 0.0467) + (1.0 \times 0.0271) + (0.7 \times 0.0463) + (1.2 \times 0.0031)] = 533.01\%$ <table border="1"> <tbody> <tr> <td>가중치</td><td> <ul style="list-style-type: none"> 도로(기반시설)용적률 ÷ 사업부지 용적률 = 230% ÷ 350% = 0.6571 </td></tr> <tr> <td>a토지</td><td> <ul style="list-style-type: none"> 공공시설(건축물)용적률 ÷ 사업부지 용적률 = 350% ÷ 350% = 1.0 </td></tr> <tr> <td>a지분</td><td> <ul style="list-style-type: none"> 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 ÷ 공공시설 등 제공 후 대지면적 $= 1,988.9 \text{m}^2 \div 13,570.97 \text{m}^2 = 0.1466$ </td></tr> <tr> <td>a건축물 (계수 1.0)</td><td> <ul style="list-style-type: none"> 공공시설등 부지(건축물화산부지) 제공 면적 ÷ 공공시설 등 제공 후 대지면적 - 공공임대주택 = $633.26 \text{m}^2 \div 13,570.97 \text{m}^2 = 0.0467$ - 공공기숙사 = $367.56 \text{m}^2 \div 13,570.97 \text{m}^2 = 0.0271$ </td></tr> <tr> <td>a건축물 (계수 0.7)</td><td> <ul style="list-style-type: none"> 공공시설등 부지(건축물화산부지) 제공 면적 ÷ 공공시설 등 제공 후 대지면적 - 노인복지시설 = $628.37 \text{m}^2 \div 13,570.97 \text{m}^2 = 0.0463$ </td></tr> <tr> <td>a입체공원</td><td> <ul style="list-style-type: none"> 공원 설치비용 환산부지면적(m²) ÷ 공공시설 등 제공 후 대지면적 - 입체공원 = $41.41 \text{m}^2 \div 13,570.97 \text{m}^2 = 0.0031$ </td></tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> 정비계획 용적률 : 533.01% 	가중치	<ul style="list-style-type: none"> 도로(기반시설)용적률 ÷ 사업부지 용적률 = 230% ÷ 350% = 0.6571 	a토지	<ul style="list-style-type: none"> 공공시설(건축물)용적률 ÷ 사업부지 용적률 = 350% ÷ 350% = 1.0 	a지분	<ul style="list-style-type: none"> 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 ÷ 공공시설 등 제공 후 대지면적 $= 1,988.9 \text{m}^2 \div 13,570.97 \text{m}^2 = 0.1466$ 	a건축물 (계수 1.0)	<ul style="list-style-type: none"> 공공시설등 부지(건축물화산부지) 제공 면적 ÷ 공공시설 등 제공 후 대지면적 - 공공임대주택 = $633.26 \text{m}^2 \div 13,570.97 \text{m}^2 = 0.0467$ - 공공기숙사 = $367.56 \text{m}^2 \div 13,570.97 \text{m}^2 = 0.0271$ 	a건축물 (계수 0.7)	<ul style="list-style-type: none"> 공공시설등 부지(건축물화산부지) 제공 면적 ÷ 공공시설 등 제공 후 대지면적 - 노인복지시설 = $628.37 \text{m}^2 \div 13,570.97 \text{m}^2 = 0.0463$ 	a입체공원	<ul style="list-style-type: none"> 공원 설치비용 환산부지면적(m²) ÷ 공공시설 등 제공 후 대지면적 - 입체공원 = $41.41 \text{m}^2 \div 13,570.97 \text{m}^2 = 0.0031$
가중치	<ul style="list-style-type: none"> 도로(기반시설)용적률 ÷ 사업부지 용적률 = 230% ÷ 350% = 0.6571 												
a토지	<ul style="list-style-type: none"> 공공시설(건축물)용적률 ÷ 사업부지 용적률 = 350% ÷ 350% = 1.0 												
a지분	<ul style="list-style-type: none"> 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 ÷ 공공시설 등 제공 후 대지면적 $= 1,988.9 \text{m}^2 \div 13,570.97 \text{m}^2 = 0.1466$ 												
a건축물 (계수 1.0)	<ul style="list-style-type: none"> 공공시설등 부지(건축물화산부지) 제공 면적 ÷ 공공시설 등 제공 후 대지면적 - 공공임대주택 = $633.26 \text{m}^2 \div 13,570.97 \text{m}^2 = 0.0467$ - 공공기숙사 = $367.56 \text{m}^2 \div 13,570.97 \text{m}^2 = 0.0271$ 												
a건축물 (계수 0.7)	<ul style="list-style-type: none"> 공공시설등 부지(건축물화산부지) 제공 면적 ÷ 공공시설 등 제공 후 대지면적 - 노인복지시설 = $628.37 \text{m}^2 \div 13,570.97 \text{m}^2 = 0.0463$ 												
a입체공원	<ul style="list-style-type: none"> 공원 설치비용 환산부지면적(m²) ÷ 공공시설 등 제공 후 대지면적 - 입체공원 = $41.41 \text{m}^2 \div 13,570.97 \text{m}^2 = 0.0031$ 												

다) 공공주택 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 필요시, 해당위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주 기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 공공주택 단지 내 분양주택과 임대주택 외관, 마감, 생활환경(채광, 조망) 등을 동일(유사)하게 계획하고 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않도록 분산되도록 건설하며, 임대주택의 선정은 공개 추첨의 방식을 통해 선정하며, 조합원의 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨되도록 관리처분계획 등에 반영하여야 한다.

○ 상한용적률(정비계획 용적률) 완화를 위한 기부채납

임대주택

구분	건립 위치	부지면적 (m ²)	세대수		세대규모		비고 (제공연면적)
			전용면적	공급면적			
신설	획지	16,576.06	소계	95	-	-	8,305.55m ²
			전용 59m ²	77	59.90m ²	81.25m ²	6,256.25m ²
			전용 84m ²	18	84.90m ²	113.85m ²	2,049.30m ²

3. 추진경과

- ’76.08.21.: 여의도아파트지구 고시(건설부고시 제131호)
- ’06.01.12.: 여의도아파트지구 변경결정 고시(서울시고시 제2006-21호)
- ’17.06.26.: 재건축 안전진단 완료(D등급)
- ’23.09.26.: 신속통합기획 자문사업 신청(주민→구)
- ’23.11.02.: 사업시행자(한국토지신탁) 지정고시(영등포구 고시 제2023-152호)

- '24.02.01.: 여의도아파트지구 지구단위계획 결정 고시(서울시고시 제2024-66호)
- '25.03.25.: 신속통합기획 1차 자문회의 개최(서울시)
- '25.09.25.: 정비계획 결정(변경) 입안 제안 접수
- '25.10.02.: 정비계획 결정(변경)(안) 공람공고(~ 11.10.)
- '25.10.14.: 신속통합기획 2차 자문회의 개최(서울시)
- '25.10.16.: 정비계획 결정(변경)(안) 주민설명회
- '24.10.21.: 정비계획 결정(변경)(안) 관련부서 협의(~ 11.05.)

4. 관련부서 협의 결과 및 주민 의견 청취

가. 주민공람

- 1) 공고 일: 2025.10.2.(서울특별시 영등포구 공고 제2025-1957호)
- 2) 공고기간: 2025.10.2. ~ 11.10. (30일 이상)

나. 주민설명회

- 1) 개최 일: 2025.10.16.(수) 09:30
- 2) 개최장소: 영등포구청 별관 5층 강당

다. 관련부서(기관) 협의

- 1) 협의기간: 2025.10.21. ~ 11.5.
- 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 삼익아파트에 대하여 재건축정비사업을 통해 주거환경을 개선하고자 하는 사항으로 정비계획 결정(변경) 및 도시관리계획 결정(변경)을 위하여 구의회 의견을 청취하고자 제안함.

관련부서 협의의견 및 조치계획

□ 관련부서 협의결과

- 협의부서: 서울시(13), 영등포구(8), 유관기관(8)
- 주요 협의의견 및 조치계획

구 분	협 의 의 견	조치계획(결과)	비고
1 공공기여 관련 (영등포구 어르신장애인과)	<ul style="list-style-type: none"> - 연면적 $500m^2$ 이상이어야 함 - 여의도 인구 추이 및 고령화에 따른 노인인구 증가 등을 고려하여 노인복지시설의 확충이 필요할 것으로 예상되나, 운영에 필요한 예산 확보와 장기간 진행되는 정비사업의 특성상 준공시점의 수요에 따른 검토가 필요함 - 향후 인근 정비사업 추진과 관련한 시설 조성 등을 고려하여 세부적 검토가 필요함 	<ul style="list-style-type: none"> - 연면적 $6,000m^2$로 $500m^2$ 이상 계획하였음 - 노인복지시설 조성에 대하여 관련 부서와 지속적으로 협의하겠습니다 	반영
2 교통계획 (영등포구 교통행정과, 영등포구 도로과, 영등포경찰서)	<ul style="list-style-type: none"> - 신속통합기획 협의시 우리과에서 제시한 지하주차장 차로수 확대 (2→3개)가 여전히 반영되지 않았음, 사업지내 학원차량 정차장소를 확보한만큼 외부차량과 내부차량 진입시 편리할 수 있도록 진입 2개차로 확보가 필요함(만일 미확보시에는 외부 도로변에 학원 차량 정차가 성행하게 되어 통행불편 야기가 예상됨) - 사업지 남측 교차로의 교통섬 4개 철거가 현재 서울시(교통 운영과)에서 검토 중에 있으므로 확인 후 계획(안) 반영을 검토 	<ul style="list-style-type: none"> - 신속통합기획 협의시 영등포구 교통행정과에서 제시한 의견에 따라 지하주차장 차로수를 2개에서 3개로 확대토록 하겠습니다 - 사업지 남측 교차로의 교통섬 4개 철거 검토 결과를 확인하여 계획(안)에 반영토록 하겠습니다 	반영

구 분	협 의 의 견	조치계획(결과)	비고
	<ul style="list-style-type: none"> - 인접 재건축정비구역(시범아파트·은하아파트·한양아파트)과 연계한 교통소통 및 교통안전 대책 강구 	<ul style="list-style-type: none"> - 인접 재건축정비구역 교통계획과 연계하여 교통소통 및 교통안전 대책을 마련하겠습니다 	
	<ul style="list-style-type: none"> - 미끄럼 방지(암적색)포장, 고원식 횡단보도 설치, 바닥신호등 설치, 보행자용 방호울타리 설치, 투광기 설치, 옐로우카펫 설치 등 보행자(어린이) 보호 교통안전 환경 개선책 적극 검토하시기 바랍니다 - 교통안전시설(횡단보도, 노면표시, 안전표지, 교통신호기 등) 설치에 대해서는 준공 전 우리경찰서와 사전 협의(심의)하시기 바랍니다 	<ul style="list-style-type: none"> - 미끄럼방지 포장, 고원식 횡단보도 설치, 바닥신호등, 보행자용 방호울타리, 투광기, 옐로우카펫 등 어린이 보호 교통안전시설물을 설치 적극 검토하여 교통안전 환경을 개선할 수 있도록 하겠습니다 - 교통안전시설 설치 관련하여 준공 전 영등포경찰서와 사전 협의하겠습니다 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> - 도시계획시설(도로)로 조성되는 사업시행자가 도로개설 후 기부채납 할 것 - 사업부지와 접한 전체 도로는 차도 및 보도에 대하여 전면 채포장 할 것 - 단지내 조성되는 전면공지(보도형 및 타도형)는 이후 유지관리가 용이하도록 유지관리 책무(사업주체)에 관하여 분양안내문 등에 명시 필요 	<ul style="list-style-type: none"> - 도시계획시설 도로는 사업시행자가 도로개설 후 기부채납 하겠습니다 - 사업부지와 접한 전체 도로에 대하여 전면 채포장하겠습니다 - 단지내 조성되는 전면공지는 유지관리 책무에 관하여 분양안내문 등에 명시하겠습니다 	반영