

제261회 영등포구의회 2025년도 제1차 정례회

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

# 검 토 보 고 서

【영등포구청장 제출】



2025. 6. 13.

사 회 건 설 위 원 회  
전 문 위 원

# 「여의도 광장아파트 28 재건축정비계획 결정(변경)(안)에 대한 의견청취의 건」 검 토 보 고 서

## 1. 경 과

의안 제554호로 2025년 6월 2일 영등포구청장으로부터 제출되어 2025년 6월 9일 우리 위원회에 회부됨.

## 2. 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」 제15조 제2항, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 제6항에 따라 구의회 의견을 청취하고자 함.

## 3. 주요내용

### 가. 정비구역의 결정(안)

구분	명칭	면적(m <sup>2</sup> )			변경사유
		기정	변경	변경후	
변경	여의도 광장아파트 28 재건축사업	43,042.0	증) 1,625.9	44,667.9	· 여의도 광장아파트28 정비계획 수립에 따른 정비구역 일부 구역 확장

나. 도시관리계획 결정(변경)(안)

1) 용도지역 결정(변경)(안)

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

○ 용도지역 변경 사유서

구역명	용도지역		면적(m <sup>2</sup> )	변경사유
	기정	변경		
여의도 광장아파트 28 재건축 정비구역	제2종일반주거지역(7층이하)		1,550.9	· 연결녹지 구성에 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

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 <sup>2</sup> )			비율(%)	
	기 정	변 경	변 경 후		
합 계	43,042.0	1,625.9	<b>44,667.9</b>	100.0	
정비 기반시설	공원	2,155.0	277.7	2,432.7	5.4
	녹지	-	1,898.6	1,898.6	4.2
	도로	-	897.0	897.0	2.0
	소계	2,155.0	3,073.3	5,228.3	11.6
획지	40,887.0	▲1,447.4	39,439.6	88.4	

## 3) 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

### 가) 교통시설

#### ○ 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

구 분	시설의 세분	면 적 (m <sup>2</sup> )			변 경 사 유
		기정	변경	변경후	
기정	어린이공원	2,155.0	증) 277.7	2,432.7	· 어린이공원 도시계획시설 현재 미집행시설이며, 효율적인 정비계획 및 주변 현황 등을 고려한 공원의 세분, 형태 및 면적 변경
변경	소공원				

#### ○ 녹지 결정 조서

구 분	시설의 세분	위치	면 적 (m <sup>2</sup> )			변 경 사 유
			기정	변경	변경후	
기정	연결녹지	여의도동 2-8	-	증) 1,898.6	1,898.6	· 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	시설명	면적 (㎡)	비고
신설	사회복지시설 (재가노인복지시설)	· 사회복지시설(재가노인복지시설) 규모 - 연면적 : 1,000.0㎡ - 층수 : 지하1~2층	공동주택용지 내 신설 ※도시계획시설(사회복지시설(재가노인복지시설))은 영등포구로 귀속되며, 영등포구청장이 운영 및 관리함.

#### 4) 공동이용시설 설치계획

##### 가) 부대복지시설 개요

구분	면적(㎡)		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	-
	스카이커뮤니티	-	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

결정 구분	구역 구분		위치	정비개량계획(동)	비고
	명칭	면적(㎡)		철거후 신축	
기정	여의도 광장아파트 재건축 정비구역	43,042.0	영등포구 여의도동 28번지 일대	8	공동주택
변경		44,667.9			

## 6) 건축물에 관한 계획

### 가) 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)			최고 높이	비고
	명칭	면적(m <sup>2</sup> )	명칭	면적(m <sup>2</sup> )				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		· 건립규모 및 비율 - 85m <sup>2</sup> 이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 : 67.8%										
		구분	총세대수	임대(세대)	분양(세대)	비율(%)						
		60m <sup>2</sup> 이하	431	187	244	30.9%						
		60m <sup>2</sup> ~85m <sup>2</sup> 이하	513	45	468	36.9%						
		85m <sup>2</sup> 초과	447	-	447	32.2%						
		계	1,391	232	1,159	100.00%						
심의완화사항		· 허용용적률 완화(인센티브량 : 120% 이내) · 상업지역 내 임대주택 공급을 통한 주거용적률 완화										
건축물의 건축선에 관한 계획		· 이면도로 및 공원 연접부 : 건축한계선 3m · 연결녹지 : 건축한계선 8m										
기타사항		· 공공보행통로(생활가로) 폭 8m 이상 · 여의나루로 및 여의대로2길변 가로활성화용도배치										

### 나) 공공주택 건설에 관한 계획

계획기준	· 도시계획조례 [별표16]에 따라 주거용 용적률은 400% 이하이며, 임대주택을 추가 확보하는 경우 완화될 수 있다. · 공공목적의 공공주택 용도
------	---

		세대규모(m <sup>2</sup> )			세대수	연면적	비고
		전용면적	공급면적	지상층 부대복리시설			
공공주택 (주거용적률 완화) 산출근거	공공주택 (주거용적률완화) 확보 계획	합계			232	23,220.35m <sup>2</sup>	> 22,602m <sup>2</sup> (초과)
		59ty	89.38	3.2586	187	17,323.41m <sup>2</sup>	-
		84ty	125.98	4.6187	45	5,876.94m <sup>2</sup>	

## 4. 추진경과

날 짜	경과 내용
1976.08.21.	여의도아파트지구 고시
2006.01.12.	여의도아파트지구 변경결정 고시(서울시고시 제2006-21호)
2018.06.15.	재건축 안전진단 완료(조건부재건축, D등급)
2019.06.05.	광장아파트28 건축 정비사업 사업시행자(한국자산신탁(주)) 지정
2022.08.25.	신속통합기획 자문사업 신청(주민→구)
2023.10.18.	정비계획 변경 주민제안(안) 제출(주민→구)
2023.11.28.	신속통합기획 1차 자문회의 개최(재자문)
2025.02.11.	신속통합기획 2차 자문회의 개최(재자문)
2025.04.01.	신속통합기획 3차 자문회의 개최(재자문)
2025.04.17.	신속통합기획 4차 자문회의 완료
2025.05.08.	정비계획(안) 주민공람(~06.08.)
2025.05.20.	주민설명회 개최

## 5. 검토의견

### ○ 본 의견청취의 견은

- 여의도 광장아파트가 위치한 여의도동 28번지 일대의 정비구역 면적 확대 및 용도지역 변경을 통하여 녹지 및 도로 등의 정비 기반시설을 확충하고, 사회복지시설(재가노인복지시설)을 신설 하는 등의 정비계획 변경안을 구의회 의견을 청취하고자 제출된 안건으로.
- 정비계획(안)은 일반상업지역, 제2종일반주거지역(7층이하) 및 자연 녹지지역으로 변경·확대 되었으며, 용적률(514.72%) 및 건폐율 (32.14%) 등 관련 규정 범위 내에서 계획하였으며, 재가노인복지 설치 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.