

여의도 삼익아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경)(안)

< 구의회 의견청취 >

2025.11.



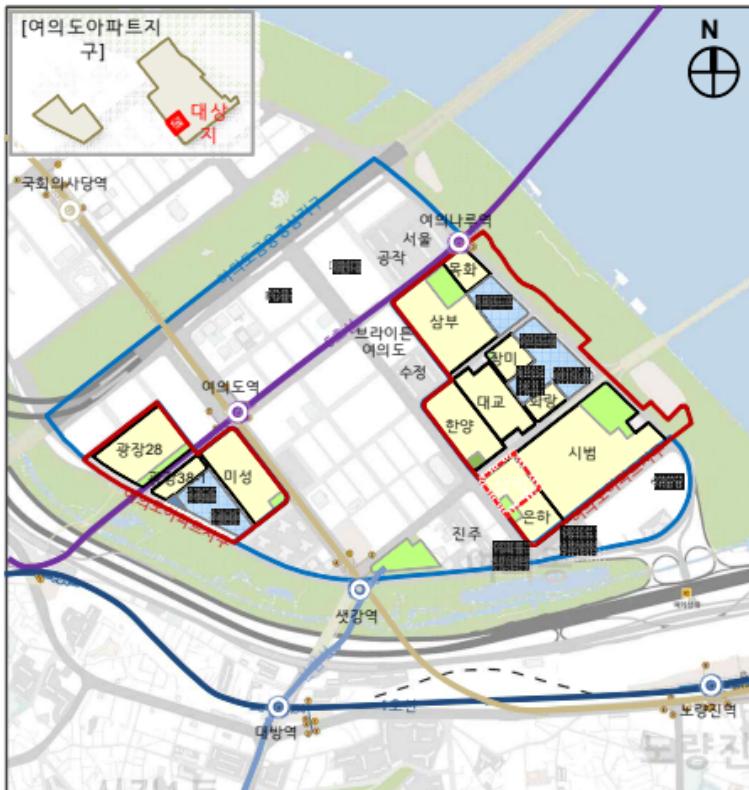
영등포구
YEONGDEUNGPO-GU

희망 행복 미래도시
영등포
영등포

■ 대상지 개요

위치	서울시 영등포구 여의도동 51 (여의도아파트지구 특별계획구역5)
면적	18,565.0m ²
용도지역 /지구	제3종일반주거지역, 아파트지구(지구단위계획구역)
도시계획 시설	어린이공원 : 1개소
기타	중점경관관리구역 (한강변, 2016년)

■ 위치도



■ 기본계획 관련

1976. 08. 21.	• 여의도 아파트지구 지정(4개 주구) (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

1974. 12. 19.	• 여의도 삼익아파트 사용승인 (51년 경과)
2017. 06. 26.	• 건축물 안전진단 결과 : D등급 (재건축 판정)
2023. 09. 26.	• 신속통합기획 자문사업(Fast-track) 신청 (주민 → 영등포구)
2023. 11. 02.	• 재건축정비사업 사업시행자(한국토지신탁) 지정고시 (영등포구 고시 제2023-152호)
2025. 02. 19.	• 신속통합기획 자문사업(Fast-track) 신청 (영등포구 → 서울시)
2025. 03. 25.	• 신속통합기획 자문사업(Fast-track) 1차 자문
2025. 07. 14.	• 2025년 제1회 입체공원 사전컨설팅 (회의 결과 : 조건부 동의)
2025. 09. 25.	• 정비계획 입안 제안 신청 (사업시행자 → 영등포구)
2025. 10. 02.~11. 10.	• 주민 공람·공고 (영등포구 공고 제2025-1957호)
2025. 10. 14.	• 신속통합기획 자문사업(Fast-track) 2차 자문
2025. 10. 16.	• 주민설명회 개최
2025. 10. 21.~11. 05.	• 정비계획 결정(안) 관련부서 협의

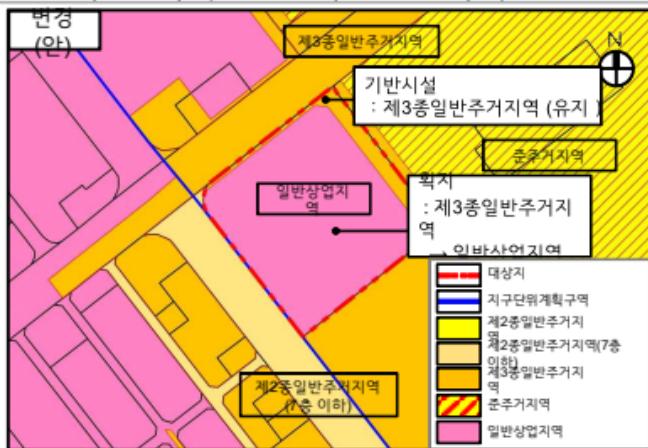
- 제3종일반주거지역 → 일반상업지역 종상향
 - 정비기반시설(도로) 부지 제3종일반주거지역 유지

■ 용도지역계획 : 변경

용도지역	면적(m ²)		
	기정	변경	변경 후
합계	18,565.00	-	18,565.00
주거지역	제3종일반주거지역	18,565.00	감) 16,576.06
상업지역	일반상업지역	-	증) 16,576.06
			16,576.06

■ 용도지구계획 : 변경 없음

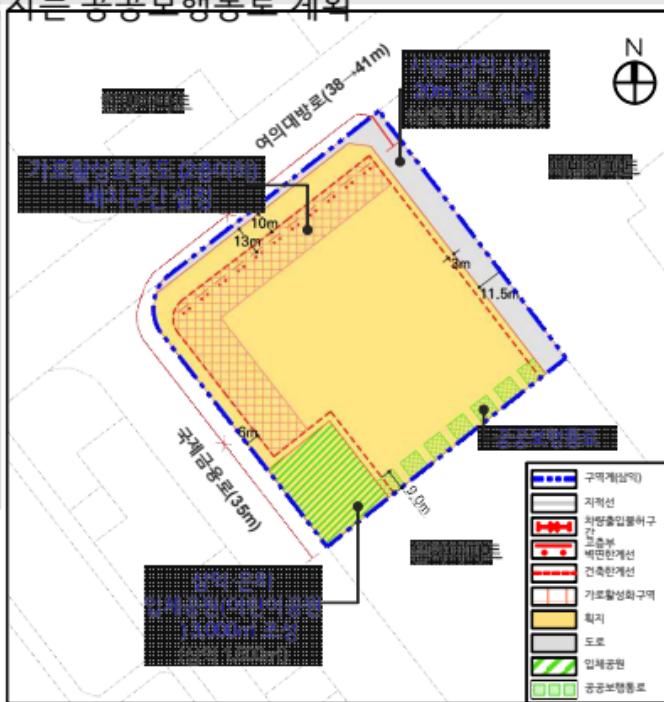
용도지구	면적(m ²)			최초결정일	비고
	기정	변경	변경 후		
여의도 아파트지구	337,378.7 (18,565.0)	-	337,378.7 (18,565.0)	76.08.21. (건고1976-131)	-



■ 토지이용계획(안)

- 삼익·은하, 시범 사이 도로 신설(폭원 20m 중 11.5m), 은하아파트와 연계하여 입체공원 조성
- 삼이·은하·시범 연계되어 한가까지 이어지는 고고북해통로 계획

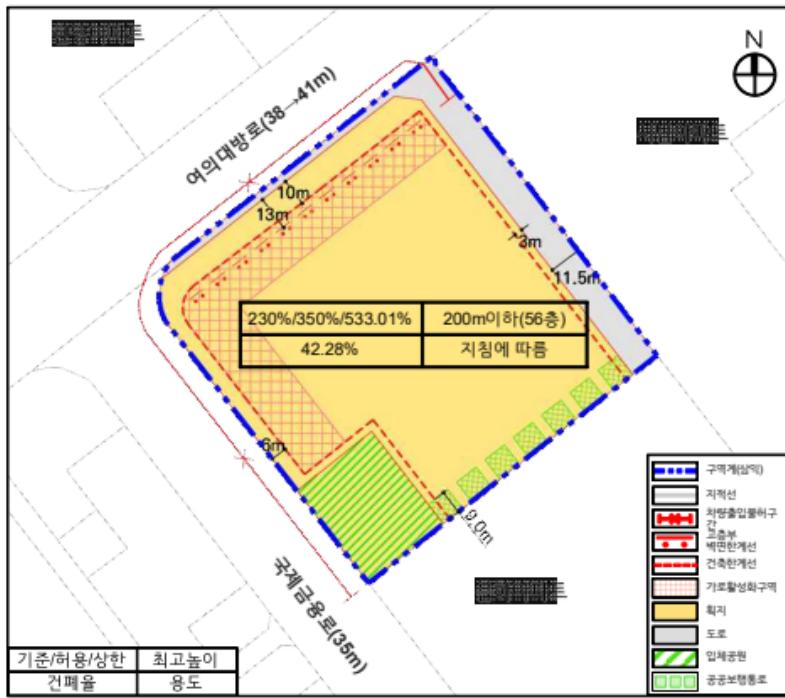
구 분	면적(m ²)	비율(%)	비고
합 계	18,565.00	100.0	-
정비 기반 기설 등	소 계	1,988.94	10.7
	도로	1,988.94	10.7
	입체공원	(1,500.00)	-
획지	소 계	16,576.06	89.3
	획지	16,576.06	89.3



■ 정비계획(안)

- 건폐율 42.28%, 상한용적률 533.01% 이하, 높이 200m 계획 수립
- 건축물 기부채납 : 임대주택, 공공기숙사, 노인복지관

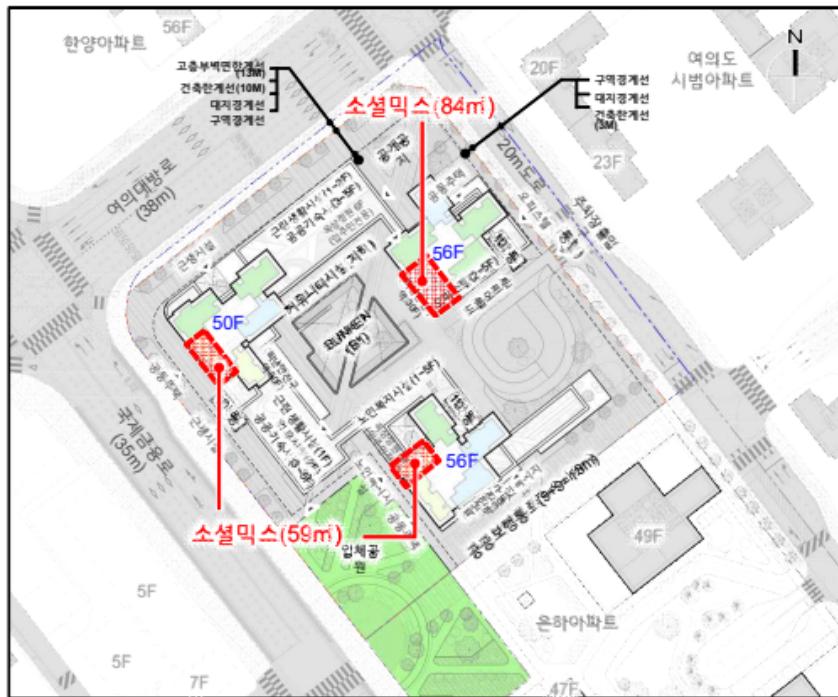
구 분	계획(안)	
구역면적(m ²)	18,565.00	
획지면적(m ²)	16,576.06	
공공시설(m ²)	소계	1,988.94
	도로	1,988.94
	입체공원	(1,500.00)
주용도	공동주택 및 부대복리시설, 업무시설, 노유자시설, 판매시설	
건폐율	42.28%	
용적률	기준 / 허용	230% / 350%
	상한	533.01%
	건축계획	532.84%
순부담(m ²)	계	6,664.63
	토지	4,994.03
	건축물 (환산부지)	1,670.60
높이	200m 이하(56층)	
건축선	[건축한계선]	[벽면한계선]
	- 여의대방로: 10m - 국제금융로: 6m - 신설 도로/공원: 3m	- 여의대방로 고층부 13m (11층 이상)
기타	공공보행통로 9.0m 조성 여의대방로 및 국제금융로 가로활성화용도 배치	



■ 건축물 기부채납(공공임대주택)

공공임대주택 95세대 기부채납(전용 59m², 84m² 소셜믹스)

구 분	계획(안)
시설구분	공공임대주택
세대수	합계 95세대
	59형 77세대
	84형 18세대
연면적	전체 14,206.14m ²
	지상 8,305.55m ²
	지하 5,900.59m ²
기부채납 면적	2,202.4m ²
대지(지분)면적	1,569.2m ²
환산면적	633.2m ² (※ 건축비:과밀부담금 표준건축비 적용)



■ 건축물 기부채납(노인복지시

노인복지시설 연면적 6,000m² 기부채납

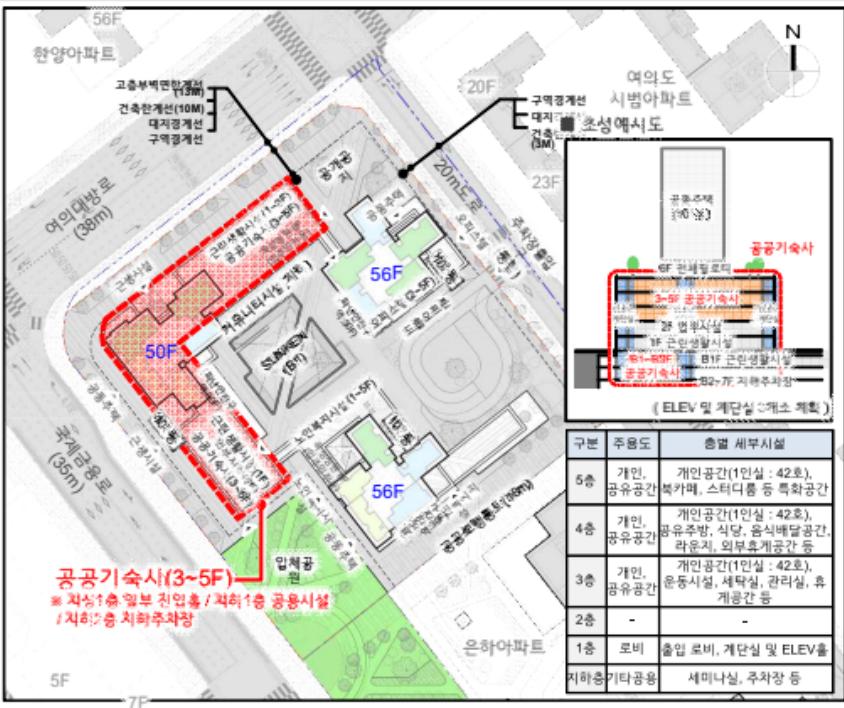
구 분	계획(안)
시설구분	노인복지시설 (노인여가복지시설)
세부용도	<ul style="list-style-type: none"> • 노인복지관 • 평생교육관 및 어르신관련 교육, 문화, 취미 특화 시설
건축면적	1,570.82m ²
밀도계획 (건폐율/용적률)	9.48% / 31.37%
층수	지하 1층 ~ 지상 5층
연면적	전체 6,000.0m ²
	지상 5,200.0m ²
	지하 800.0m ²
기부채납 면적	1,291.1m ²
대지(지분)면적	662.7m ²
환산면적	628.4m ² (※ 건축비:과밀부담금 표준건축비 적용)
운영주체	영등포구 어르신장애인과
운영방식	민간위탁(단기 5년)



■ 건축물 기부채납(공공기숙사)

공공기숙사 1인실 126실 기부채납

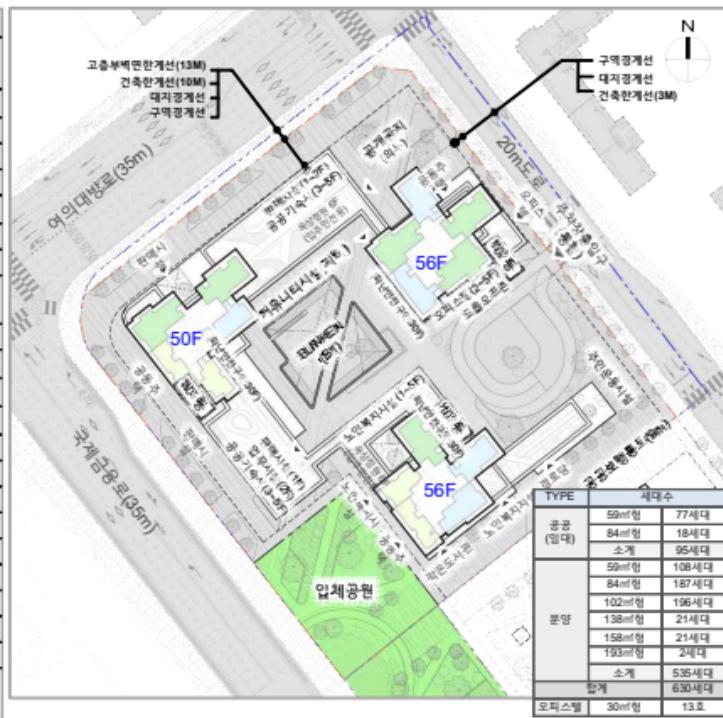
구 분	계획(안)
시설구분	공공기숙사
세부용도	공공기숙사 (총 126실)
건축면적	2,233.51㎡
밀도계획 (건폐율/용적률)	13.47% / 31.07%
층수	지하1,2층, 지상 3층 ~ 지상 5층
연면적	전체 7,000.0㎡ 지상 5,150.0㎡ 지하 1,850.0㎡
기부채납 면적	1,140.8㎡
대지(지분)면적	773.2㎡
환산면적	367.6㎡ (※ 건축비/과밀부담금 표준건축비 적용)
운영주체	미정
운영방식	미정



■ 건축계획(안)

용적률 : 532.84% / 세대수 및 호수 : 630세대, 13호 / 높이 : 56층(최고높이 200m 이하)
인근 단지와 연계한 입체공원 및 공공보행통로 계획 및 스카이라인 고려한 주동 배치

구분	계획(안)	
용도	공동주택 및 부대복리시설, 업무시설, 노유자시설, 판매시설	
건폐율	42.28%	
용적률	기준 / 허용	230% / 350%
	상한	533.01%
	건축계획	532.84%
연면적	전체	150,068.04㎡
	아파트	126,863.24㎡ (84.54%)
	오피스텔	1,164.80㎡ (4.66%)
	공공기숙사	7,000.00㎡ (0.78%)
	비주거	15,040.00㎡ (10.02%)
	지상	89,054.04㎡
	지하	61,014.00㎡
	규모	지상56층/지하7층 (최고높이 200m)
세대수 및 호수	공공(임대)	60㎡이하 77세대(12.2%)
		60㎡~85㎡ 18세대(2.9%)
		소계 95세대(15.1%)
	분양	60㎡이하 108세대(17.1%)
		60㎡~85㎡ 187세대(29.7%)
		85㎡초과 240세대(38.1%)
		소계 535세대(84.9%)
		합계 630세대(100.0%)
	오피스텔	30㎡이하 13호(100.0%)
주차대수	주거	1,163대
	비주거	68대
		1,231대

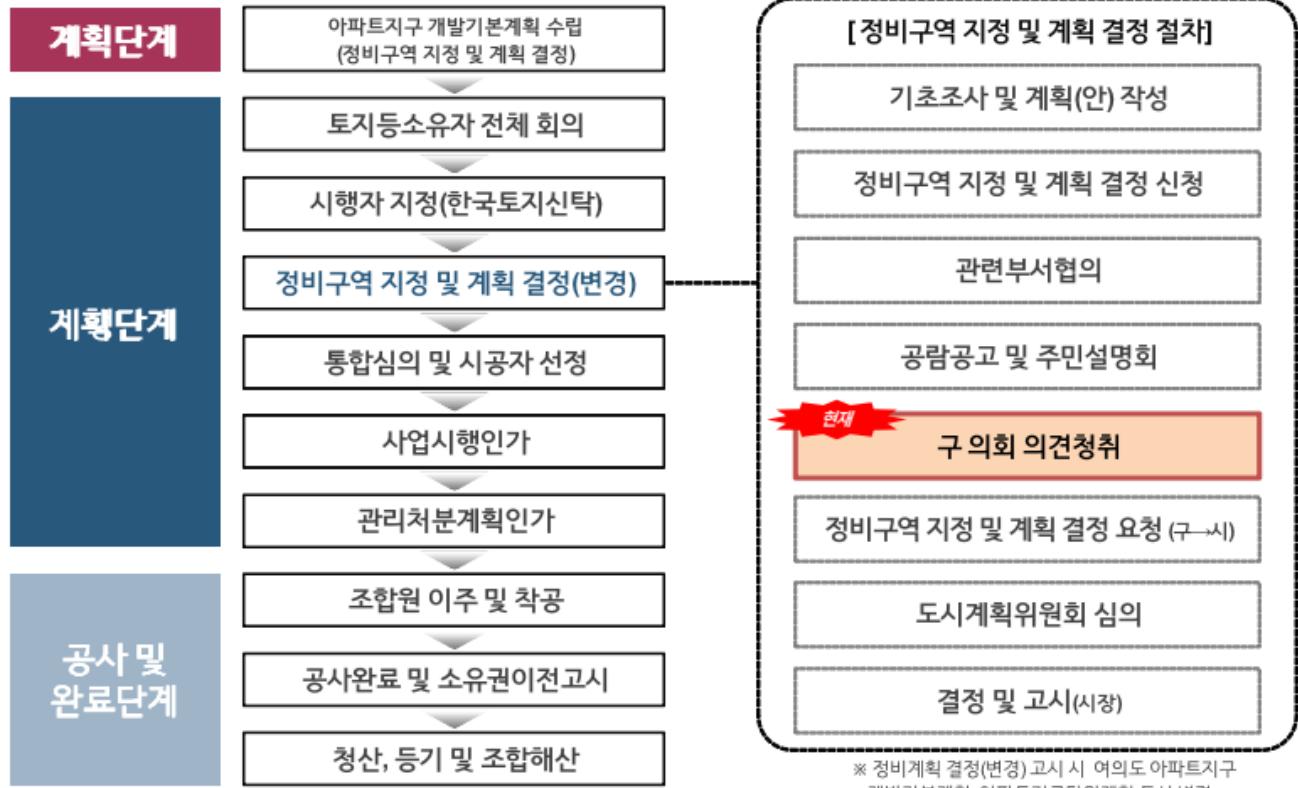


■ 조감도(안)

향후 여의도 내 주변단지의 개발을 고려한 조화로운 스카이라인 형성



■ 여의도 삼익아파트 재건축 정비사업 추진절차



※ 정비계획 결정(변경) 고시 시 여의도 아파트지구 개발기본계획, 아파트지구단위계획 동시 변경

감사합니다.