

여의도 광장아파트 38-1 재건축 정비계획 결정(변경)(안)에 대한 의견청취의 건 심 사 보 고 서

2025. 12. 18.

사회건설위원회

1. 심사경과

가. 제출일자: 2025년 11월 7일

나. 제 출 자: 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 38-1번지 일대 광장아파트 38-1 재건축정비사업과 관련하여 주민 제안된 ‘여의도 아파트지구 개발기본계획 변경(안), 여의도 광장아파트 38-1 재건축 정비구역·정비계획 및 지구단위계획 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

- 1978년 준공되어 재건축 안전진단 E등급을 받은 노후화된 광장이파트의 재건축을 통해 주거환경을 개선하고, 일반상업지역으로의 용도지역 상향을 통해 토지이용 효율성을 제고하고자 하는 것임.
- 특히 공공임대주택(148세대), 어린이 직업체험관 등 기부채납시설이 제공됨에 따라 주거안정 및 지역사회 편익 증진에 긍정적 효과가 있을 것으로 예상됨.
- 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 광장아파트 38-1 재건축 정비계획 결정(변경)(안)에 대한 의견청취의 건

의안 번호	제664호
----------	-------

제출연월일: 2025.11. .
제 출 자 : 영등포구청장

1. 제안이유

영등포구 여의도동 38-1번지 일대 광장아파트 38-1 재건축정비사업과 관련하여 주민 제안된 ‘여의도 아파트지구 개발기본계획 변경(안), 여의도 광장아파트 38-1 재건축 정비구역·정비계획 및 지구단위계획 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 광장아파트 38-1 재건축사업 정비구역	여의도동 38-1번지 일대	10,167.0	-	10,167.0	건고131 (‘76.8.21.)	-

나. 도시관리계획 결정(변경)(안)

1) 용도지역 결정(변경)(안)

구 분		면적 (m^2)			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		10,167.0	-	10,167.0	100.0	
주거 지역	제3종일반주거지역	10,167.0	감) 10,167.0	-	-	
	일반상업지역	-	증) 10,167.0	10,167.0	100.0	

○ 용도지역 변경 사유서

구역명	용도지역		면적(㎡)	변경사유
	기정	변경		
여의도 광장아파트 38-1 재건축사업 정비구역	제3종 일반주거지역	일반 상업지역	10,167.0	<ul style="list-style-type: none"> 상위계획 및 주변 아파트 정비계획과의 정합성 등을 고려하여 용도지역 상향

다. 여의도 광장아파트 38-1 정비계획 결정(안)

1) 정비사업의 시행에 관한 계획

구 분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	여의도 광장아파트 38-1 재건축 정비사업	여의도동 38-1	10,167.0	-	10,167.0	
시행방법		시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수		비고
도시정비법 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따름 (재건축사업)		구역지정일(변경) 고시가 있는 날부터 4년 이내	여의도 광장아파트 38-1 재건축 정비사업조합	증) 246세대 (현황 168세대, 계획 414세대)		

2) 토지이용에 관한 계획

구 분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		10,167.0	100.0	
획지	공동주택	10,167.0	100.0	

3) 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가) 공원 결정(변경)(안) 조서

구분	공원명	시설의 세분	위치	면적			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	소공원	여의도동 38-1	510.0	감) 510.0	-	서고 제2006-21호 (‘06.1.12.)	-

○ 공원 변경 사유서

시설의 세분	변경내용	변경사유
소공원	<ul style="list-style-type: none"> 폐지 - 감) 510.0㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 여의도아파트지구 지구단위계획 특별계획구역8 지침에 따라 소공원을 폐지하고 공개공지 신설

4) 공동이용시설 설치계획

가) 부대복리시설 개요

구분		면적(㎡)		비고
		기준	계획	
주민 공동 시설 (커뮤니티 시설)	관리사무소	28.2	50.0	-
	경비실	-	20.0	-
	경로당	91.4	205.0	개방
	어린이집	118.8	270.0	개방
	작은도서관	-	140.0	개방
	어린이놀이터	614.0	670.0	
	주민운동시설	-	324.1	
기타부대시설		-	772.1	-

※ 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	용 도	위 치	면 적(㎡)	비고
근린생활시설	상업시설	여의도동 38-1번지	6,400.0	서울시 도시계획조례 〔별표16〕 1항에 따라 비주거 연면적 10% 이상 확보
공공지원시설	서울형 키즈랜드 (어린이 직업체험시설)		2,900.0	
합 계			9,300.0	

※ 향후 도시계획위원회를 통해 일반상업지역 내 비주거용도 비율 결정 예정

5) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(등)					비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
변경	여의도 광장아파트 38-1 재건축정비 구역	10,167.0	획지1	10,167.0	여의도동 38-1번지	2	-	-	2	-	공동 주택

6) 건축물에 관한 계획

가) 건축시설계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)			최고 높이
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				기준	허용	상한	
신설	여의도 광장아파트 38-1	10,167	획지1	10,167	영등포구 여의도동 38-1	공동주택 및 부대복리 시설	60 이하	230.0 이하	350.0 이하	800.0 이하	200m 이하
변경	재건축사업 정비구역						60 이하	230.0 이하	350.0 이하	594.39 이하	200m 이하
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 건립규모 및 비율								
			기준		계	분양	임대	비율(%)			
			60㎡이하		116	42	74	28.0			
			60~85㎡이하		116	42	74	28.0			
			85㎡초과		182	182	-	44.0			
			계		414	266	148	100.0			
심의완화사항			• 허용용적률 완화(인센티브량 : 120% 이내) • 상업지역 내 임대주택 공급을 통한 주거용적률 완화 • 상업지역 내 비주거비율 완화								
건축물의 건축선에 관한 계획			• 건축한계선 - 여의나루로 : 대지경계선으로부터 8m - 여의동로변 : 대지경계선으로부터 6m - 여의나루로2길변 : 대지경계선으로부터 5m - 학교연접부 : 대지경계선으로부터 6m - 그 외 : 대지경계선으로부터 3m								
기타사항			• 여의나루로변 보도부속형 전면공지 8m • 공개공지 조성(도면참조)								

나) 용적률계획

구분		산 정 내 용				
토지이용계획		구역면적	대지면적(획지)	계획 정비기반시설	기존 정비기반 시설 내 국공유지	대지내 용도 폐지되는 국공유지
		10,167.0 m^2	10,167.0 m^2	-	-	-
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	<ul style="list-style-type: none"> 순부담 = 새로 설치하는 기반시설 - 새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 면적 - 대지 내 용도폐지 되는 국·공유지 면적 새로 설치하는 기반시설 면적 : $632.4m^2 + 3,801.2m^2 - 0m^2 = 4,433.6m^2(43.6\%)(※의무순부담비율 25\%)$ 					
	공공 지원 시설	<ul style="list-style-type: none"> 공공지원시설 제공면적 : 2,900.0m^2(지상 : 1,900.0m^2, 지하 : 1,000.0m^2) - 지상 환산부지 면적 = 건축물설치비용(원)1) ÷ 부지가액(원)4) = (1,900.0m^2 × 4,417,000 ÷ 1.1) ÷ 27,180,000 = 280.7m^2 - 지하 환산부지 면적 = 건축물설치비용(원)2) ÷ 부지가액(원) = (1,000.0m^2 × 1,024,000 ÷ 1.1) ÷ 27,180,000 = 34.2m^2 - 대지지분 = 대지면적 × (공공시설 연면적 ÷ 전체연면적) = 10,167.0m^2 × (2,900.0m^2 ÷ 92,860.6m^2) = 317.5m^2 <div> ※공공지원시설은 서울특별시로 귀속되며, 서울특별시장이 운영 및 관리함 ※항후 토지가 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적·층고·형태는 조정 될 수 있음 ※공공지원시설의 세부용도에 대해서는 서울시 공공기여 통합관리시스템에 의해 추후 확정 </div>				
	공공 임대 주택	<ul style="list-style-type: none"> 공공임대주택 제공면적 : 22,352.6m^2(지상 : 14,854.8m^2, 지하 : 7,497.8m^2) - 지상 환산부지 면적 = 건축물설치비용(원)3) ÷ 부지가액(원) = (14,854.8m^2 × 2,208,000 ÷ 1.1) ÷ 27,180,000 = 1,097.1m^2 - 지하 환산부지 면적 = 건축물설치비용(원)2) ÷ 부지가액(원) = (7,497.8m^2 × 1,024,000 ÷ 1.1) ÷ 27,180,000 = 256.8m^2 - 대지지분 = 대지면적 × 주택연면적비율 × (공공주택전용면적 ÷ 주거전용면적) = 10,167.0m^2 × (83,560.6m^2 ÷ 92,860.6m^2) × (10,648.6m^2 ÷ 39,807.5m^2) = 2,447.3m^2 <div> ※건축물 설치비용 : 건축물 연면적 × 건축비 단가 ÷ 1.1(면세가) ※「서울시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」(개정 25.03.18)에 따라 공공시설 면세된 단가 적용 주1) 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」 상 복지지원센터 공사비 단가 적용 주2) 「서울시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」(개정 25.03.18)에 따른 분양가 상한제 기본형 건축비 지하 건축비 단가 적용 주3) 「서울시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」(개정 25.03.18)에 따른 분양가 상한제 기본형 건축비 단가 적용 주4) 부지가액(원/m^2) = 2024년 공시지가 × 2 = 13,590,000원 × 2 = 27,180,000원 </div>				
용적률 (%)	기준 용적률	• 230%				
	허용 용적률	• 350% (인센티브 항목 120% 적용)				
	상한 용적률	<ul style="list-style-type: none"> 개발가능용적률 = 허용용적률 × [1 + 1.3 × α토지 × 가중치 + 0.7 × α건축물 + 1.0 × α건축물] = 350% × [1 + 1.3 × 0.3735 × 1.0 + 0.7 × 0.0425 + 1.0 × 0.1829] = 594.39% 정비계획 용적률 594.39% 이하 				
		가중치	제3종일반주거지역 = 350% ÷ 350% = 1.0			
		α토지	공공지원시설, 공공임대주택 공공시설 등 부지(대지지분) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적 = $2,764.8m^2 ÷ (10,167.0m^2 - 2,764.8m^2) = 0.3735$			
		α건축물 (계수0.7)	공공지원시설 공공시설 등 건축물(환산부지) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적 = $314.9m^2 ÷ (10,167.0m^2 - 2,764.8m^2) = 0.0425$			
		α건축물 (계수1.0)	공공임대주택 공공시설 등 건축물(환산부지) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적 = $1,353.9m^2 ÷ (10,167.0m^2 - 2,764.8m^2) = 0.1829$			

3. 추진경과

- '76.08.21.: 여의도아파트지구 고시
- '23.10.26.: 재건축 안전진단 완료(E등급)
- '24.08.06.: 조합설립인가
- '25.05.27.: 신속통합기획 1차 자문회의 개최(서울시)
- '25.08.22.: 정비계획 결정(변경) 입안 제안 접수
- '25.09.18.: 정비계획 결정(변경) 공람공고(~ 10.23.)
- '25.09.26.: 정비계획 결정(변경) 주민설명회
- '25.10.20.: 정비계획 결정(변경)(안) 관련부서 협의(~10.31.)

4. 관련부서 협의 결과 및 주민 의견 청취

가. 주민공람

- 1) 공 고 일: 2025.09.18.(서울특별시 영등포구 공고 제2025-1870호)
- 2) 공고기간: 2025.09.18. ~ 10.23. (30일 이상) ※의견없음

나. 주민설명회

- 1) 개 최 일: 2025.09.26.(금) 10:00
- 2) 개최장소: 영등포구청 별관 5층 강당

다. 관련부서(기관) 협의

- 1) 협의기간: 2025.10.20. ~ 11.14.
- 2) 협의의견 및 조치계획: 붙임1 참조

5. 검토의견

금회 제안 안건은 건설부고시 제131호(1976.08.21.)로 여의도 아파트 지구 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 광장아파트 38-1에 대하여 재건축정비사업을 통해 주거환경을 개선하고자 하는 사항으로 정비계획 결정(변경) 및 도시관리계획 결정(변경)을 위하여 구의회 의견을 청취하고자 제안함.

관련부서 협의의견 및 조치계획

□ 주요 관련부서 협의결과

- 협의부서: 서울시(14), 영등포구(12), 유관기관(8)
- 주요 협의의견 및 조치계획

구 분		협 의 의 견	조치계획(결과)	비고
1	소공원 관련 (서울시 공원조성과)	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 소공원이 폐지되더라도 주민의 휴식 및 녹지 네트워크 유지에 기여할 수 있는 녹지공간 또는 도시 오픈스페이스 기능의 공간을 확보할 것 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 소공원 폐지 후 동일한 북동측에 공개공지 750㎡를 조성하여 기존 소공원(510㎡)보다 240㎡ 추가 확보하였음 	반영
2	공공기여 관련 (영등포구 보육지원과)	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 공공기여 계획(안) 중 공공지원시설(서울 키즈랜드:어린이 직업체험시설) 조성(안)과 관련하여 우리 부서에서 직선거리 약 1,000m 거리에 위치한 브라이언트역(국채금융로39)에 유사한 성격의 “서울형 키즈카페”를 조성중(2026년 상반기 개원 예정)임으로 참고하시기 바람 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 공공기여 계획(안) 중 공공지원시설(서울 키즈랜드:어린이 직업체험시설)은 아동·청소년을 대상으로 한 직업체험관으로 9세이하 유아·아동을 대상으로하는 서울형키즈카페와 대상 및 용도가 다르며, 윤중초·윤중중 입지를 고려함 ◦ 추후 서울 키즈랜드 프로그램 확정 단계에서 인접한 서울형 키즈카페 조성 내용을 참고 반영하겠음 	반영
3	교통계획 (영등포구 교통행정과, 영등포구 가로경관과, 서울시 보행자전거과)	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 28번지 광장아파트 개발계획(안)에는 총 5개차로 운영계획이 제시되어 있는 상황으로 당해 아파트부지 개발에 따른 최적의 차로방안을 검토 후 제시할 필요 있음 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 28번지 주민공람(안)(25.05.) 교통계획상에서는 여의나루로 총 4개차로 운영계획을 제시하였으며, 추후 광장28번지 정비계획과 정합성 등 검토하여 차로계획 반영하겠음 	반영
		<ul style="list-style-type: none"> ◦ 차량진출입로의 위치는 신설되는 횡단보도로부터 5m 이상 이격하여 설치하시기 바람 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 차량진출입로는 횡단보도로부터 6m 이격하여 계획하였음 	
		<ul style="list-style-type: none"> ◦ 자전거 주차대수를 「자전거 이용 활성화에 관한 법률 시행령」 별표 1에 따라 산정하고 본 도서에 반영 해주시기 바람 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 「자전거 이용 활성화에 관한 법률 시행령」 별표 1에 따라 법정주차대수의 20% 이상 계획하였음 	