

서울특별시 영등포구 공고 제2018-345호

여의도 시범아파트(여의도 아파트지구 3지구) 주택재건축정비계획 결정(변경)(안)을 위한 공람공고

건설부고시 제131호(1976.8.21)로 여의도아파트지구로 지정되고, 서울특별시고시 제2006-21호(2006.01.12)로 여의도아파트지구 개발기본계획(정비계획) 변경 고시된 영등포구 여의도동 50번지 여의도 시범아파트 주택재건축정비사업 관련 주택재건축정비계획 결정(변경)(안)에 대하여 주민 및 이해관계인의 의견을 청취하고자 도시 및 주거환경정비법 제15조제1항 및 동법 시행령 제13조 규정에 의하여 다음과 같이 주민 공람을 실시하고자 하니 의견이 있을 경우 공람기간 내에 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2018년 2월 28일
서울특별시 영등포구청장

가. 공람기간 : 2018.02.28. ~ 2018.03.30.

나. 공람장소 : 영등포구청 주택과(☎2670-3668), 정비사업위원회 사무실(☎070-4405-1071)

다. 공람의견 제출방법 : 공람기간 내 영등포구청 주택과(본관 5층)에 서면 의견서 제출

라. 공람의 요지 : 별첨 공람내용 참조

마. 공지사항 : 본 공람내용에 관하여 공고 시 생략되었거나 구체적인 내용은 반드시 공람장소에서 공람하여야 하며, 모든 공람 관계서류 및 도면은 본 공람으로 고지된 것으로 같습니다.(※ 다만, 정비계획변경(안)은 구의회 의견청취, 서울시 도시계획위원회 심의 등을 거쳐 최종적으로 서울특별시에서 결정되므로 변경될 수 있음.)

□ 공람내용

- 1) 정비사업의 명칭 : 여의도 시범아파트 주택재건축정비사업
- 2) 정비구역 위치 및 면적

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변 경	여의도 시범아파트 주택재건축사업	영등포구 여의도동 50번지 일대	108,823.0	-	108,823.0	

3) 정비계획(안)

가. 토지이용계획

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		108,823.0	-	108,823.0	100.0	
획지	소 계	98,843.0	감) 1,316.2	97,526.8	89.6	
	공동주택	90,734.7	감) 1,265.1	89,469.6	82.2	
	주구중심	3,308.3	감) 3,308.3	-	-	
	공공이용시설	4,800.0	감) 4,800.0	-	-	
	공공시설 1	-	증) 4,997.0	4,997.0	4.6	기부채납
	공공시설 2	-	증) 3,060.2	3,060.2	2.8	기부채납
기반 시설 용지	소 계	9,980.0	증) 1,316.2	11,296.2	10.4	시설물기부채납 환산부지면적:5,45 3.3㎡
	도로	-	증) 612.7	612.7	0.6	기부채납
	광장	-	증) 703.5	703.5	0.6	기부채납
	공원	9,980.0	-	9,980.0	9.2	영등포구 소유 국공유지

나. 용도지역·지구 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
주거 지역	소 계	108,823.0	-	108,823.0	100.0	공원위치 변경에 따른 용도지역 상호교환
	제1종일반주거지역	9,980.0	-	9,980.0	9.2	
	제3종일반주거지역	98,843.0	-	98,843.0	90.8	

다. 도시계획시설 결정(변경)조서

1) 공원

구분	도면표시 번호	시설의 종류		위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
		명칭	세분류		기 정	변 경	변경후		
폐지	①	공원	어린이공원	여의도동 50일원	4,630.0	감) 4,630.0	-	서고 2006-21 (06.1.12)	
폐지	②	공원	어린이공원	여의도동 50일원	5,350.0	감) 5,350.0	-	서고 2006-21 (06.1.12)	
신설	A	공원	문화공원	여의도동 50일원	-	증) 9,980.0	9,980.0		

2) 광장

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	광장	기타광장	여의도동 50번지 일대	22,569.0 (703.5)	-	22,569.0 (703.5)	건고 313 (78.10.20)	

※ ()는 구역 내 면적임

3) 도로

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	중로	1	134	20	보조간선도로	6,934	여의도동 8-2	여의도동 1-10	일반 도로	-	건고 143 (70.3.26)	
변경	중로	1	134	20~23	보조간선도로	6,934 (67)	여의도동 8-2	여의도동 1-10	일반 도로	-	건고 143 (70.3.26)	
신설	소로	1	A	10	집산도로	44 (44)	여의도동 50	여의도동 50	일반 도로	-	-	

※ ()는 구역 내 연장임

4) 공공시설

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	①	공공시설 1	공공시설	여의도동 50	-	증) 4,997.0	4,997.0	-	
신설	②	공공시설 2	공공시설	여의도동 50	-	증) 3,060.2	3,060.2	-	

라. 건축시설계획

구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) (최고층수)
명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정 법적상한	
시범아파트 주택재건축	108,823.0	획지1	89,469.6	여의도동 50번지	공동주택 및 부대복리시설	50이하	282.7 이하	299.9 이하	120m 이하 (35층 이하)
		획지2	4,997.0	여의도동 50번지	공공시설1	50이하	230.0 이하	-	25m 이하
		획지3	3,060.2	여의도동 50번지	공공시설2	50이하	230.0 이하	-	25m 이하
주택의 규모 및 규모별 건설비율				◦주택공급계획 : 도시 및 주거환경정비법 제10조 및 주택규모별 건설 비율(국토교통부고시 제2018-102호) 적용					
				◦건립규모 및 비율					
				건립규모		세대수		비고	
						세대	비율(%)		
				합계		2,409	100.0		
				60㎡ 이하		600	24.9		
				60㎡ ~ 85㎡ 이하		1,483	61.6		
85㎡ 이상		326	13.5						
건축물의 건축선에 관한 계획				◦공동주택 : 대지 경계선으로 부터 3m, 6m, 8m, 10m ◦공공시설1 : 대지 경계선으로 부터 3m, 8m ◦공공시설2 : 대지 경계선 및 도로, 공원으로 부터 3m					
건축물의 높이완화에 관한 계획				-					
용적률에 관한 사항				◦정비계획 용적률 282.7% → 예정법적상한 용적률 299.9% - 향후 건축위원회에서 심의를 통해 결정					
기타사항에 관한 계획				◦공공보행통로 - 정비계획결정도상 지정된 위치에 1개소 폭6m로 설치					

☑ 정비계획용적률 및 예정법적상한용적률 산정

구분	산정내용				
토지이용계획	계(구역면적)	획지(공동주택)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국·공유지	비고
	108,823.0㎡	89,469.6	19,353.4㎡	9,980.0㎡	시설물기부채납 : 5,453.3㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	14,826.7㎡ (19,353.4㎡ : 신설정비기반시설 등) + (5,453.3㎡ : 시설물기부채납) - (9,980.0㎡ : 신설정비기반시설 내 국·공유지)				
정비계획용적률	◦정비계획용적률 : 300.0% 이하 = 기준용적률 + 계획(기준)용적률 × 1.3α = 230 + 230 × 1.3 × 0.1764 = 282.7 이므로 282.7% 적용 ※ α = 공공시설부지로 제공한 나머지 면적 대비 공공시설로 제공한 면적 비율 = 14,826.7 / 84,016.3 = 0.1764				
법적상한용적률	◦법적상한용적률 : 299.9% 이하				

마. 소형주택 건설에 관한 계획

구분		내용			
예정법적상한용적률		•299.9%			
정비계획으로 정해진 용적률		• $230\% + (230\% \times 1.3 \times \frac{\text{공공시설등 제공면적}}{\text{사업부지면적} - \text{공공시설등 제공면적}})$ = 230% + {230% × 1.3 × 0.1764} = 282.7%			
재건축 소형주택 의무면적	증가된 용적률의 50%	•(법적상한용적률 - 정비계획 용적률) × 50% = (299.9% - 282.7%) × 50% = 8.6%			
	연면적 환산	•{(법적상한용적률 - 정비계획용적률) × 순 사업부지면적} × 50% = {(299.9% - 282.7%) × 89,469.6} × 50% = 7,694.38㎡ 이상			
재건축소형주택 건설계획		공급면적	세대수	연면적	비 고
		62.45㎡	124	7,743.8㎡	전용 44.9㎡

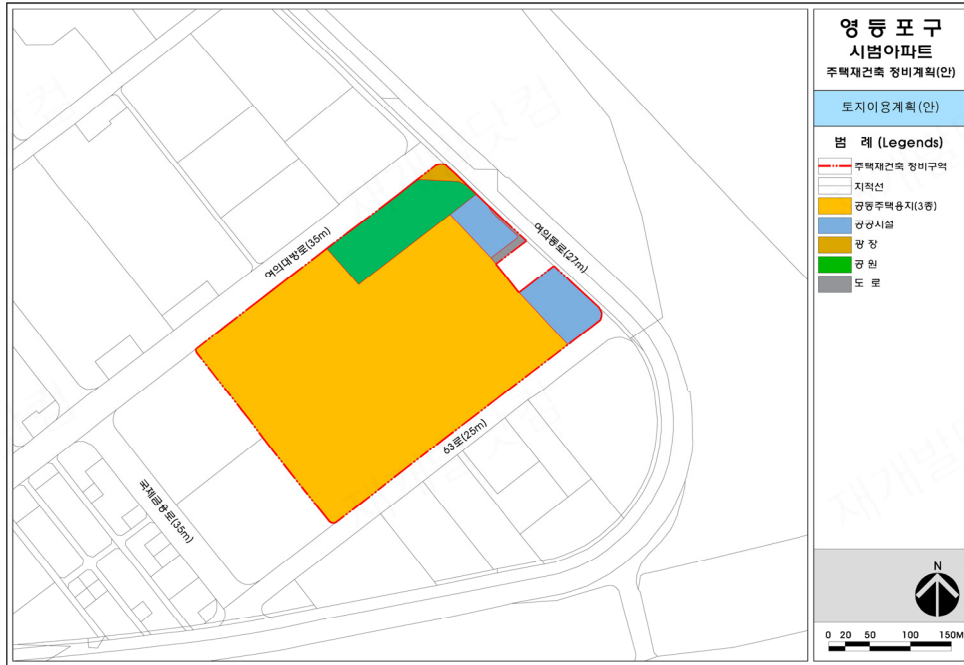
바. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
변경	주택재건축	구역지정 변경 고시일로부터 4년 이내	(주)한국자산신탁	◦현황 : 1,584세대 ◦계획 : 2,409세대 증) 825세대	

사. 공동이용시설 설치계획

시설	시설의 종류		위치	연면적 (㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	근린생활시설		여의도동 50번지 일대	-	증) 10,455.00	10,455.00	
	관리사무소			-	증) 150.00	150.00	
	주 민 공 동 시 설	경로당		-	증) 600.00	600.00	
		어린이집		-	증) 850.00	850.00	
		작은도서관		-	증) 450.00	450.00	
		어린이놀이터		-	증) 2,320.61	2,320.61	
		주민운동시설		-	증) 4,000.00	4,000.00	
		합계			-	증) 18,825.61	18,825.61

☑ 토지이용계획도(안)



☑ 정비계획결정도(안)

