

공 고

서울특별시 영등포구 공고 제2022-1620호

여의도공작아파트 재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정을 위한 재공람·공고

2017년 6월 30일 입안 제안된 우리 구 관내 여의도동 21-2번지 여의도 공작아파트에 대하여, 2022년 제9차 도시계획위원회 심의(2022.8.17.)결과 수정가결 되어, 서울특별시 영등포구 공고 제2017-1764호(2017.12.21.)로 주민 공람한 사항에 대하여 수정사항이 발생한 바, 『도시 및 주거환경정비법』 제15조 및 동법 시행령 제13조 규정에 따라 수정(안)을 주민 등 이해관계인에게 재공람·공고 하오니, 의견이 있을 경우 공람기간 내에 의견서를 제출하시기 바랍니다.

2022년 9월 22일
서울특별시 영등포구청장

가. 공람기간 : 2022. 9. 23. ~ 2022. 10. 25.

나. 공람장소 : 영등포구청 도시재생과(☎02-2670-3583),
여의도공작아파트 재건축 정비사업운영위원회(☎02-785-9933)

다. 공람의견 제출 장소 : 영등포구청 도시재생과(보건소 6층)

라. 공람의견 제출 방법 : 우편제출(영등포구 당산로 123 영등포구청 도시재생과),
방문 제출(영등포구청 도시재생과)

마. 공람내용 : 공람장소 비치도서 참조

바. 공지사항 : 본 공람 내용에 관하여 공고시 생략되었거나 구체적인 내용은 반드시 공람장소에서 공람하여야 하며 모든 공람 관계서류 및 도면은 본 공람으로 고지된 것으로 갈음함.

□ 공람내용

- 1) 정비사업의 명칭 : 여의도 공작아파트 재건축정비사업
 2) 정비구역 위치 및 면적

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
신 규	여의도 공작아파트 재건축정비사업	영등포구 여의도동 21-2번지 일대	-	증) 16,929	16,929	-

3) 정비계획(안)

가. 토지이용계획

- 당초(안) (영등포구 공고 제2017-1764호(2017.12.22.~ 2018.1.20. 공람내용, 이하 동일))

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		-	증)16,929	16,929	100.0	-
도시계획시설 (기부채납)	소 계	-	증)450	450	2.66	순부담률 : 5.46% (토지 2.66% + 건축물 2.80%) ※건축물 연면적 : 2,530㎡ →토지환산면적 : 474.1㎡(2.80%)
	공공시설	-	증)450	450	2.66	
획 지 (택 지)	소 계	-	증)16,479	16,479	97.34	-
	획 지1	-	증)16,407	16,407	96.91	공동주택용지
	획 지2	-	증)72	72	0.43	대토부지 (가스정압시설)

- 수정(안) (2022년 제9차 도시계획위원회 심의(2022.8.17.) 결과 반영, 이하 동일)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		-	증)16,929	16,929	100.0	순부담률 : 12.97% (공공주택(장기전세)) ※공공주택 토지지분 : 1,747.29㎡ 공공주택 토지환산 : 448.35㎡
획 지 (택 지)	소 계	-	증)16,929	16,929	100.00	-
	획 지1	-	증)16,857	16,857	99.57	공동주택용지
	획 지2	-	증)72	72	0.43	대토부지 (가스정압시설)

나. 용도지역·지구 결정조서(변경없음)

■ 용도지역

구 분	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합계	16,929	-	16,929	100.0%	-
일반상업지역	16,929	-	16,929	100.0%	여의도동 21-2번지 일대

다. 도시계획시설 결정조서

■ 당초(안)

1) 공공·문화·체육시설

가) 공공청사

■ 공공청사 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공공 청사	공공·문화· 복지시설	여의도동 21-2번지 일원	-	증)450	450	-	-

■ 건축범위 결정조서

도면표시번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)
①	공공청사	60%이하	400% 이하	7층 이하

■ 공공청사 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	공공청사	- 신설 - 면적: 450㎡	여의대로6길과 여의동로7길의 교차가각부 보행집결점에 공공청사를 설치하여, 2030서울플랜 등 상위계획과의 부합성을 고려, 금융관련 복지·창업시설(금융복지상담센터, 금융창업허브, 금융스타트업 기업공간 등), 도서관, 아동·청소년·노인복지시설 등을 조성

※ 세부용도는 사업시행인가전까지 관련부서협의를 거쳐 공공기관 필요시설로 결정토록 함

■ 수정(안) : 신설계획 없음

라. 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

1) 기존건축물의 정비·개량 계획

■ 당초(안)

구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
신설	공작아파트 주택재건축 정비구역	16,929	획지1	16,407	여의도동 21-2번지 일대	4	-	-	4	-	-
			획지2	72							

■ 수정(안)

구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
신설	공작아파트 재건축 정비구역	16,929	획지1	16,857	여의도동 21-2번지 일대	4	-	-	4	-	-
			획지2	72							

2) 건축시설계획

■ 당초(안)

결정 구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)		최고 층수
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)				정비 계획	예정 법정 상한	
신설	공작아파트 주택재건축 정비구역	16,929	획지1	16,407	여의도동 21-2번지	공동주택 및 부대복리시설, 생활숙박시설, 업무시설, 판매시설	60 이하	450 이하	571.4	50층 이하
			획지2	72	여의도동 21-2번지	가스정압시설	관계법규에 의함			
주택의 규모 및 규모별 건설비율			· 건립규모 및 비율 기준 - 전용면적 85㎡이하 : 총세대수의 60%이상							
			구 분		세대수	비율(%)	비 고(소형임대)			
			계		634	100.0	157			
			60㎡ 이하		346	54.6	157			
			60~85㎡ 이하		108	17.0	-			
			85㎡ 초과		180	28.4	-			
심의완화 사항			· 사업시행계획 수립 시 조정될 수 있음							
건축물의 건축선에 관한 계획			· 허용용적률 인센티브(최대 20%이내) - 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」 인센티브 적용 - 우수디자인 5%이내, 장수명주택 우수등급이상 7%이내, 에너지효율인증 1등급, 녹색건축 인증 우수등급 8%이내 · 소형주택 건설 완화용적률(121.4%) - 「도시 및 주거환경정비법」 제30조의3에 따른 소형주택 건설							
기타사항에 관한계획			차량출입 불허구간		· 여의나루로 및 여의대로6길 도로교차부(지침도에 따름)					

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 사업시행인가시 조정 될 수 있음

■ 수정(안)

결정 구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)		최고 층수
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)				정비 계획	예정 법적 상한	
신설	여의도 공작아파트 재건축 정비구역	16,929	획지1	16,857	여의도동 21-2번지	공동주택 및 부대복리시설, (업무시설, 판매시설, 근린생활 시설 등)	60 이하	490 이하	-	200m (50층이하)
			획지2	72	여의도동 21-2번지	가스정압시설	관계법규에 의함			
주택의 규모 및 규모별 건설비율			· 건립규모 및 비율 기준 - 전용면적 85㎡이하 : 총세대수의 60%이상							
			구 분		세대수	비율(%)	비 고(공동주택)			
			계		582	100.0	공동주택 85포함			
			60㎡ 이하		47	8.08	공동주택 20포함			
			60~85㎡ 이하		309	53.09	공동주택 65포함			
			85㎡ 초과		226	38.83	-			
			· 사업시행계획 수립 시 조정될 수 있음							
심의완화 사항			· 허용용적률 인센티브(최대 20%이내) - 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」 인센티브 적용 - 우수디자인 5%이내<15%까지 가능>, 녹색건축인증 우수등급, 에너지효율등급 1+등급 6%, 지능형 건축물3등급 9%							
건축물의 건축선에 관한 계획			· 여의나루로변 : 3m(고층부(11층이상) 8m) · 여의대로6길, 여의동로7길변 : 3m · 기타 건축법등 관계 법규에 의함							
기타사항에 관한계획			· 차량출입 불허구간 - 여의나루로 및 여의대로6길 도로교차부(지침도에 따름) · 연도형상가배치구간(폭20m), 도심지원기능배치구간(폭30m) · 공공보행통로 : 폭6m이상(대상지내 3m) · 공개공지 : 도로교차부 공개공지 위치지정 (여의나루로 가각부는 부지면적의 3%이상)							

3) 개발가능용적률 산정

■ 당초(안)

구 분		산정내용			
토지 이용 계획	계	대지면적	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설내 국공유지	대지(획지)내 용도폐지되는기존 기반시설 국공유지
	16,929㎡	16,479㎡	450㎡	-	-
공공시설 부지 제공면적	· 계획 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 기반시설 내 국공유지 - 용도폐지되는 기반시설 내 국공유지 + 건축물 기부채납 토지환산면적 = 450㎡ - 0 - 0 + 474.1㎡(건축물 기부채납 토지환산면적) = 924.1㎡ (※순부담율 : 5.46%) ※ 건축물기부채납 토지환산면적 : 474.1㎡ - 건축물기부채납 토지환산면적 부지가액은 평균공시지가의 2배적용 : 6,704,801원/㎡(2017.1) × 2 = 13,409,602원/㎡ - 건축물 기부채납 기준은 사업시행인가시점을 기준으로 변동될 수 있음.				
	건축물 기부 채납 검토	① 공공청사(종합사회복지관 건축물 연면적) : 2,530㎡ ▪ 환산부지면적(㎡)(㉠+㉡) : 474.1㎡ (474.1 + 0) ㉠ 토지환산면적 : 474.1㎡ / ㉡ 대지지분면적 : - (별도부지) → 공공시설 등 설치비용(원) ÷ 용적률을 완화 받고자 하는 부지가액(원/㎡) = 2015년 공공건축물 건립 공사비(종합사회복지관) × 연면적 ÷ 부지가액 = 2,513,000원/㎡ × 2,530㎡ ÷ 13,409,602원/㎡ = 474.1㎡ ※ 서울시 2015년 공공건축물 건립 공사비 : 종합사회복지관(1000㎡~3000㎡) 2,513,000원			
개발가능 용적률 산정	· 허용용적률 = 기준용적률 + β = 400% + 20% = 420% ※ β = 허용용적률 인센티브 항목				
	인센티브 항목			인센티브	
	우수디자인			15%(5%적용)	
	장수명주택	· 우수등급이상	10%(7%적용)		
	녹색건축물 에너지효율등급	· 에너지 효율인증 1등급녹색건축 인증 최우수 등급	6~12%	최대 15% 이하	
		· 에너지 효율인증 1등급녹색건축 인증 우수 등급	4~8%(8%적용)		
· 에너지 효율인증 2등급녹색건축 인증 최우수 등급		4~8%			
· 에너지 효율인증 2등급녹색건축 인증 우수 등급		2~4%			
제로에너지빌딩	· 건축물에너지효율 1++등급 이상	15%이하			
지능형 건축물	· 1등급	15%		최대 20% 이하	
	· 2등급	12%			
	· 3등급	9%			
	· 4등급	6%			

	역사문화보전 지정 및 등록 문화재 보전, 옛길/물길 등 복원(재현)등 (위원회에서 인정하는 경우) 5%
	$\cdot$ 개발가능용적률 = 허용용적률 + (기준용적률 $\times$ 1.3α) $= 420\% + (400\% \times 1.3 \times 0.05774) = 450.02\%$ $\ast \alpha = \text{공공시설로 제공한 면적} / \text{공공시설부지로 제공한 후 나머지 대지면적}$ $= (450\text{m}^2 + 474.1\text{m}^2) / (16,479\text{m}^2 - 474.1\text{m}^2) = 0.05774$ $\cdot$ 정비계획용적률 = 450.0%이하
예정법적 상한 용적률	$\cdot$ 예정법적상한용적률 = 571.4%이하

※ 용적률 및 재건축 소형주택 건설계획은 「도시 및 주거환경정비법 제30조의3」(주택재건축사업 등의 용적률 완화 및 소형주택 건설 등)적용

※ 구체적 적용은 사업시행인가 시 측량결과 등에 따라 변동될 수 있음.

■ 수정(안)

구 분		산 정 내 용					
토지이용계획	합 계 (구역면적)	택 지 (공동주택)	신설 공공시설 등 (공공임대(장기전세))			신규 설치 정비기반시설 등 내 국공유지	획지 내 용도폐지 되는 국공유지
			계	토지지분	건축물 (환산부지)		
		16,929㎡	16,857㎡	2,195.64㎡	1,747.29㎡	448.35㎡	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	· 신설 공공시설 등 제공면적 - 신규 설치 정비기반시설 내 국공유지 - 획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 국공유지 = 2,195.64㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 2,195.64㎡ (12.97%)						
공공주택 토지지분면적	· 1,747.29㎡ - (공공주택 공급면적 8,561.65㎡/용적률산정 연면적 82,598.44㎡) × 대지면적 16,857㎡						

공공시설 설치에 대한 환산부지면적	· 건축물 기부채납(공공주택(장기전세)) 환산부지 면적 : 448.35㎡ = ㉠공공시설 등 설치비용(원) ÷ ㉡용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) : ㉠ = 건축면적 × 설치비용 기준주1) = 13,713.62㎡ × 971,818.18원 = 13,327,145,255(원) : ㉡ = 공시지가주2)) × 2 = 14,862,164(원/㎡) × 2 = 29,724,327(원/㎡) 주1) 공공건설임대주택 표준건축비 주2) 건축허가 시점 직전 고시된 개별공시지가(2022.01. 기준, 대상지 내 평균 공시지가)						
기준용적률	· 기준용적률 = 400%						
허용용적률	· 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브 = 400% + 20% = 420% · 인센티브 = 20% - 우수디자인(5%) + 녹색건축인증 우수,에너지효율 1+등급(6%) + 지능형3등급(9%)						
상한용적률	· 공공시설등 기부채납에 따른 용적률 완화 · 상한용적률 = 허용용적률 + (허용용적률 × (1.3×가중치×α(토지)+ 0.7×α(건축물)) = 420% + (420% × (1.3 × 1 × 0.115092 + 0.7 × 0.29532) = 491.52% ⇒ 정비계획용적률 = 490% 이하 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <tr> <td style="width: 15%; text-align: center;">α(토지)</td><td>= 공공시설등 부지 제공면적 / 공공시설등 부지 제공 후 대지면적 = 1,747.29㎡ / (16,929㎡-1,747.29㎡) = 0.115092</td></tr> <tr> <td style="text-align: center;">α(건축물)</td><td>= 공공시설등 부지 제공면적 / 공공시설등 부지 제공 후 대지면적 = 448.35㎡ / (16,929㎡-1,747.29㎡) = 0.29532</td></tr> <tr> <td style="text-align: center;">가중치</td><td>= 사업부지 용적률에 대한 공공시설등 제공 부지의 용적률 = 800%(일반상업지역) / 800%(일반상업지역) = 1</td></tr> </table>	α(토지)	= 공공시설등 부지 제공면적 / 공공시설등 부지 제공 후 대지면적 = 1,747.29㎡ / (16,929㎡-1,747.29㎡) = 0.115092	α(건축물)	= 공공시설등 부지 제공면적 / 공공시설등 부지 제공 후 대지면적 = 448.35㎡ / (16,929㎡-1,747.29㎡) = 0.29532	가중치	= 사업부지 용적률에 대한 공공시설등 제공 부지의 용적률 = 800%(일반상업지역) / 800%(일반상업지역) = 1
α(토지)	= 공공시설등 부지 제공면적 / 공공시설등 부지 제공 후 대지면적 = 1,747.29㎡ / (16,929㎡-1,747.29㎡) = 0.115092						
α(건축물)	= 공공시설등 부지 제공면적 / 공공시설등 부지 제공 후 대지면적 = 448.35㎡ / (16,929㎡-1,747.29㎡) = 0.29532						
가중치	= 사업부지 용적률에 대한 공공시설등 제공 부지의 용적률 = 800%(일반상업지역) / 800%(일반상업지역) = 1						
법적상한용적률	-						

※ 구체적 적용은 사업시행인가 시 측량결과 등에 따라 변동될 수 있음.

마. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

■ 당초(안)

구 분		산 정 내 용						비고
재건축 소형주택 의무면적	용적률 증가분	· 121.4%(571.4% - 450%)						-
	증가된 용적률의 50%	· 60.7%(121.4% × 0.5)						-
	의무 연면적	· 9,959.04㎡ 이상(16,407㎡ × 60.7%)						-
재건축 소형주택 확보계획		건립 위치	부지면적 (㎡)	동수	세대수		세대규모 (전용)	비고 (연면적㎡)
		영등포구 여의도동 21-2번지 일원	16,407	-	계	157	-	9,974.21
					45㎡	157	63.53㎡ (45.9㎡)	9,974.21

※ 연면적 = 대지면적 x 증가용적률 x 0.5 = 16,407㎡ x 121.4% x 0.5 = 9,959.04㎡(계획 9,974.21㎡)

※ 예정법적상한용적률 적용에 따른 소형주택의 규모 및 세대수는 건축심의를 통해 확정

■ 수정(안) : 해당 없음

※ 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획은 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 의거 일반 상업지역에서는 적용하지 않음

※ 예정법적상한용적률 적용에 따른 소형주택의 규모 및 세대수는 건축심의를 통해 확정

바. 정비사업 시행계획

■ 당초(안)

시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수등 취약요인에 대한 검토결과	비 고
주택재건축 정비사업	구역지정 고시일로부터 4년 이내	여의도 공작아파트 주택재건축 정비사업조합	현황)373세대 변경)634세대 증)261세대	-	-

■ 수정(안)

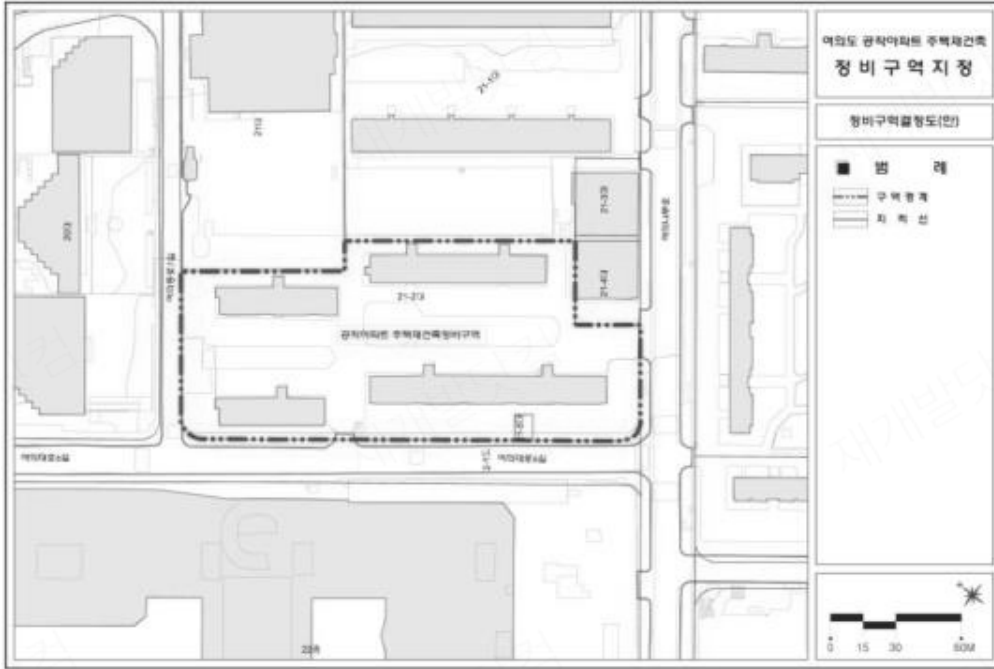
시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수등 취약요인에 대한 검토결과	비 고
재건축 정비사업	구역지정 고시일로부터 4년 이내	여의도 공작아파트 재건축정비사업조합 또는 지정개발자등	현황)373세대 변경)582세대 증)209세대	-	-

사. 기타사항

- 공람내용에 대해 의견이 있을 경우 공람 기간 내 의견서를 제출하여 주시기 바라며, 자세한 사항은공람 장소에 비치된 여의도 공작아파트 주택재건축 정비구역지정 및 정비계획(안)을 참고하시기 바랍니다.

<여의도 공작아파트 관련도면>

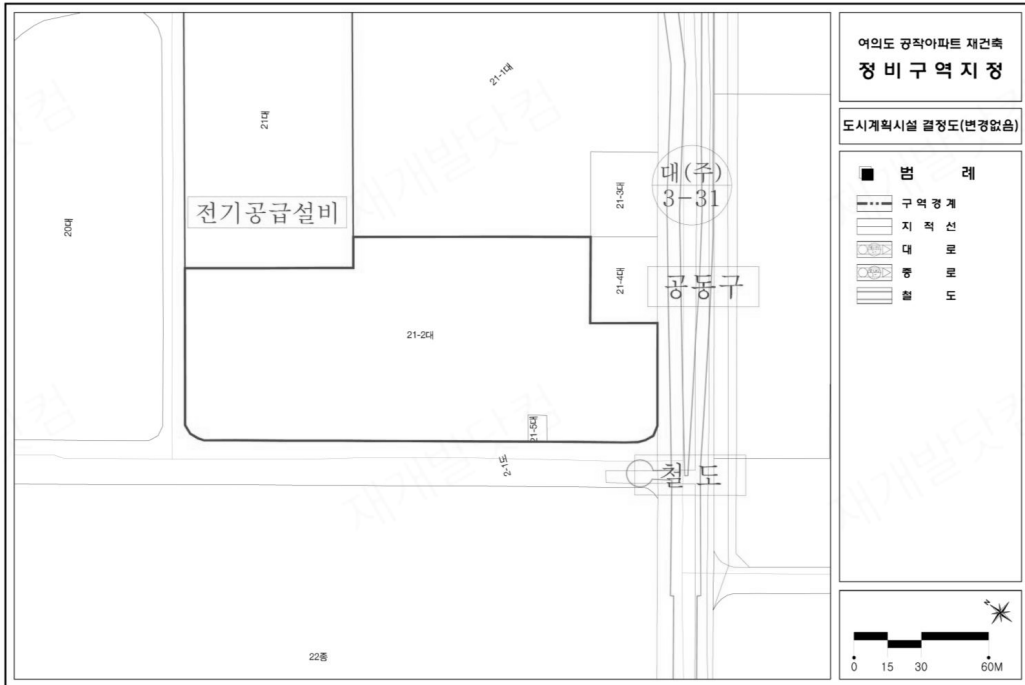
■ 정비구역결정(안)도



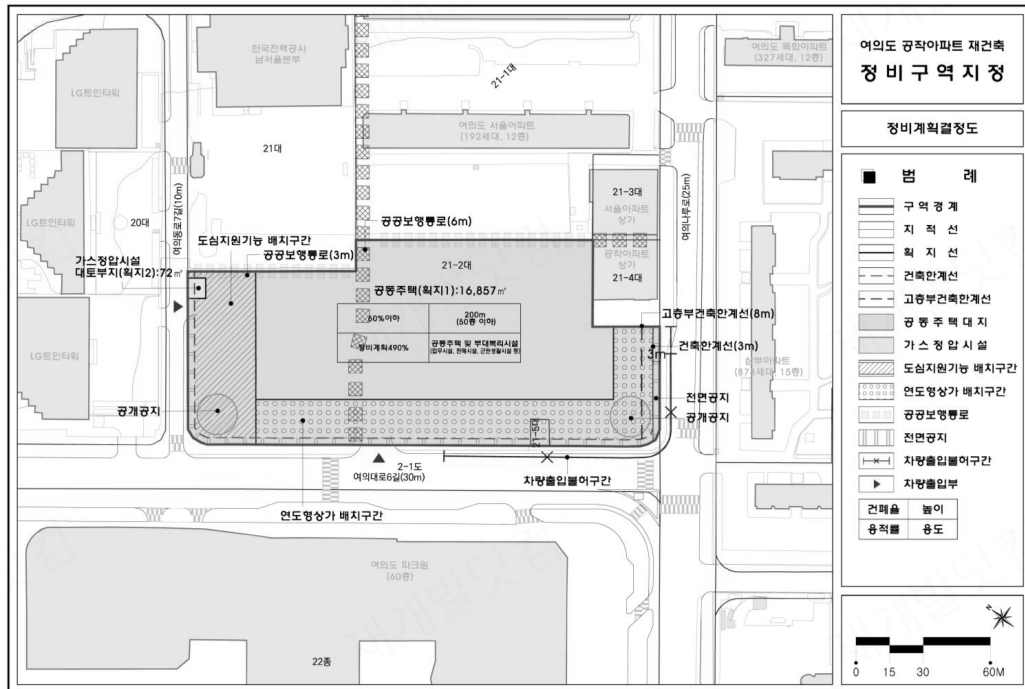
■ 용도지역·지구 결정도(변경없음)



도시계획시설 결정도



정비계획결정(안)도



■ 건축계획(안)도

