

◆ 서울특별시고시 제2024-452호

여의도 아파트지구 개발기본계획 및 도시관리계획(변경), 여의도 대교아파트 재건축 정비구역·정비계획 결정(변경), 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

건설부고시 제131호(1976.8.21.)로 여의도 아파트지구 지정, 서울특별시 고시 제2006-21호(2006.01.12.)로 「여의도아파트지구 개발기본계획(정비계획) 변경」, 서울특별시 고시 제2024-65호(2024.02.01.)로 「도시관리계획(용도지구:아파트지구) 및 여의도 아파트지구 개발기본계획 결정(변경)」, 서울특별시 고시 제2024-146호(2024.03.21.)로 「여의도 아파트지구 개발기본계획 및 도시관리계획(변경)」 되고, 서울특별시 고시 제2024-66호(2024.02.01.) 「도시관리계획(여의도아파트지구 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획) 결정」 된 영등포구 여의도 대교아파트 재건축정비사업 및 도시관리계획 결정(변경)에 대하여 “2024년 제12차 도시계획위원회 속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2024.08.23.)” 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 제32조에 따라 “도시관리계획(용도지역)” 결정(변경), 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 및 「서울특별시 아파트지구 개발기본계획 수립에 관한 조례」 제6조에 따라 “여의도 아파트지구 개발기본계획” 및 “여의도 대교아파트 재건축 정비구역·정비계획” 결정(변경), 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 “여의도 아파트지구 지구단위계획구역·지구단위계획” 결정(변경)하고, 「토지이용규제기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 9월 26일
서울특별시 장

I. 여의도 아파트지구 개발기본계획 결정(변경)

1. 아파트지구의 명칭, 위치 및 면적

구분	지구명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
변경	여의도 아파트지구	영등포구 여의도동 일원	368,592.9	감) 31,699.0	336,893.9	건고131 (1976.8.21.)	

■ 변경 사유서

구분	지구명	변경내용	변경사유
변경	여의도 아파트지구	아파트지구 면적변경 (368,592.9㎡ → 336,893.9㎡)	아파트지구 2주구 내 대교아파트 재건축정비계획 수립에 따라 아파트지구 일부 폐지

2. 여의도 아파트지구 개발기본계획 결정 조서(변경)

가. 아파트지구 면적에 관한 사항(변경)

구 분	계(㎡)	1주구(㎡)	2주구(㎡) (대상지)	3주구(㎡)	4주구(㎡)
기정	368,592.9	74,204.9	54,344.0	145,953.0	94,091.0
변경	336,893.9	74,204.9	22,645.0	145,953.0	94,091.0

나. 토지이용계획 총괄표(변경)

구 분		기 정		변경 후		비고
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
합 계		368,592.9	100.0	336,893.9	100.0	감) 31,699.0
주거 용지	소 계	330,074.5	89.5	299,960.5	89.0	감) 30,114.0
	주택용지	330,074.5	89.5	299,960.5	89.0	감) 30,114.0
중심 시설 용지	소 계	10,816.4	3.0	10,816.4	3.2	변경없음
	주구중심	10,530.1	2.9	10,530.1	3.1	변경없음
	분구중심	286.3	0.1	286.3	0.1	변경없음
도시계획 시설용지	소 계	22,902.0	6.2	21,317.0	6.3	감) 1,585.0
	도 로	2,962.0	0.8	2,962.0	0.9	변경없음
	공 원	19,940.0	5.4	18,355.0	5.4	감) 1,585.0
기타	소 계	4,800.0	1.3	4,800.0	1.4	변경없음
	공공이용시설	4,800.0	1.3	4,800.0	1.4	변경없음

1) 토지이용계획(1주구)(변경없음)

2) 토지이용계획(2주구)(변경)

구 분		기 정		변경 후		비고 (증감: ㎡)
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
합 계		54,344.0	100.0	22,645.0	100.0	감) 31,699.0
주거 용지	소 계	51,322.7	94.4	21,208.7	93.7	감) 30,114.0
	주택용지	51,322.7	94.4	21,208.7	93.7	감) 30,114.0
중심시설 용지	소 계	286.3	0.5	286.3	1.3	변경없음

구 분		기 정		변경 후		비고 (증감:㎡)
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
	분구중심	286.3	0.5	286.3	1.3	변경없음
도시계획 시설용지	소계	2,735.0	5.0	1,150.0	5.1	감) 1,585.0
	공 원	2,735.0	5.0	1,150.0	5.1	감) 1,585.0

3) 토지이용계획(3주구)(변경없음)

4) 토지이용계획(4주구)(변경없음)

다. 용도지역 계획(변경)

구분	면적			구성비 (%)	비고
	기 정	변 경	변경 후		
합 계	368,592.9	감) 31,699.0	336,893.9	100.0	
제1종일반주거지역	9,980.0	-	9,980.0	3.0	
제2종(7층)일반주거지역	5,000.6	-	5,000.6	1.5	
제3종일반주거지역	340,539.4	감) 31,699.0	308,840.4	91.7	
일반상업지역	13,072.9	-	13,072.9	3.9	

라. 도시계획시설 : 변경없음

1) 철도 결정조서(변경없음)

2) 도로 결정조서(변경없음)

3) 광장 결정조서(변경없음)

4) 공원 결정조서(변경)

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
폐지	㉓		어린이공원	여의도동 41 일원	1,585.0	감) 1,585.0	-	서고2006-21 (`06.1.12.)	

5) 학교 결정조서(변경)

6) 공공청사 결정조서(변경)

마. 건축규제 계획 : 변경없음

바. 중심시설계획 및 기타 건축물 계획 : 변경없음

사. 사업시행에 관한 사항 : 변경없음

II. 도시관리계획 결정(변경)

1. 용도지역 결정(변경)

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		33,418.0	-	33,418.0	100.0	
주거 지역	제3종일반주거지역	33,418.0	감) 26,869.5	6,548.5	19.6	
	준주거지역	-	증) 26,869.5	26,869.5	80.4	

■ 용도지역 변경 사유서

구역명	용도지역		면적 (㎡)	변경사유
	기정	변경		
여의도 대교아파트 재건축 정비구역	제3종 일반주거지역	준주거지역	26,869.5	상위계획 및 주변 아파트 정비계획과의 정합성 등을 종합적으로 고려하여 용도지역 상향하여 계획

2. 용도지구 결정(변경) 조서

구분	지구명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	여의도 아파트지구	영등포구 여의도동 일원	368,592.9	감) 31,699.0	336,893.9	건고131 (1976.8.21.)

■ 용도지구 변경 사유서

구분	지구명	면적(㎡)			변경사유
		기정	변경	변경후	
변경	여의도 아파트지구	368,592.9	감) 31,699.0	336,893.9	아파트지구 2주구 내 대교아파트 재건축정비계획 수립에 따라 아파트지구 일부 폐지

■ 도시관리계획 결정(변경)도

1) 용도지역·용도지구 결정(기정)도

2) 용도지역·용도지구 결정(변경)도

※ 도면 별첨

Ⅲ. 여의도 대교아파트 재건축정비계획 결정(변경)

1. 정비사업의 명칭 : 여의도 대교아파트 재건축정비사업

2. 정비구역 결정 조서(변경없음)

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	여의도 대교아파트 재건축 정비사업	영등포구 여의도동 41번지 일대	33,418	-	33,418	

3. 정비계획 결정(변경)

가. 토지이용에 관한 계획

구 분			면적(㎡)			구성비(%)	비고
			기정	변경	변경후		
합계			33,418.0	-	33,418.0	100.0	
공공 시설	소계		3,304.0	증) 3,244.5	6,548.5	19.6	
	정비 기반시설	도로	1,719.0	증) 3,614.8	5,333.8	16.0	
		공원	1,585.0	감) 1,585.0	-	-	미집행
	기타시설	공공시설용지	-	증) 1,214.6	1,214.6	3.6	공공체육시설
획지	복합용지(주택용지)		30,114.0	감) 3,244.5	26,869.5	80.4	

나. 도시군계획시설(정비기반시설)의 설치에 관한 계획

1) 교통시설

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	중로	1	131	20~ 23(0)	보조 간선도로	1,195 (64)	여의동로	여의동로	일반도로		
변경	중로	1	131	20~ 23(3)	보조 간선도로	1,195 (64)	여의동로	여의동로	일반도로	-	

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	3	-	6(6)	국지도로	280 (280)	여의길	용호로	일반도로	서고21 ('06.1.12)	
변경	소로	3	-	9(9)	국지도로	280 (280)	여의길	용호로	일반도로		
기정	소로	2	A	9~10	국지도로	278	여의도동5	여의도동4	일반도로	서고146 ('24.3.21.)	
변경	중로	1	A	20 (10.5)	국지도로	278 (255)	여의도동5	여의도동4	일반도로		

※ ()는 구역 내 해당사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-131	중로 1-131	<ul style="list-style-type: none"> 도로계획시설선 변경 - 특별계획구역 2~3 부분 도로 확폭(20m → 23m) 	<ul style="list-style-type: none"> 정비구역 내 토지이용을 고려한 도시계획시설 선형 변경
소로 3-(-)	소로 3-(-)	<ul style="list-style-type: none"> 도로계획시설선 변경 - 특별계획구역 2~3 부분 도로 확폭(6m → 9m) 	<ul style="list-style-type: none"> 정비구역 내 토지이용을 고려한 도시계획시설 선형 변경
소로 2-A	중로 1-A	<ul style="list-style-type: none"> 도로계획시설선 변경 - 특별계획구역 2~3 부분 도로 확폭(9~10m → 20m) 	<ul style="list-style-type: none"> 정비구역 내 토지이용을 고려한 도시계획시설 선형 및 도로 분류 변경

2). 공간시설

가) 어린이공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	공원	어린이공원	여의도동 41 일원	1,585.0	감) 1,585.0	-	서고21 ('06.1.12.)	미집행

■ 어린이공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	어린이공원	<ul style="list-style-type: none"> 어린이공원 폐지 - 감) 1,585.0㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 어린이공원은 현재 미집행시설이며, 지역에 필요한 생활 SOC 조성을 위한 공공용지로 조성 · 활용

다. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류		법정기준	면적 (㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	복리 시설	경로당	330㎡ 이상	-	증) 937.45	937.45	주택조례에 따른 총량기준
		작은도서관	158㎡ 이상	-	증) 158.15	158.15	
		어린이집	330㎡ 이상	-	증) 914.25	914.25	
		주민공동시설	-	-	증) 7,161.69	7,161.69	
	기타 시설	주민운동시설	경기장 규격에 따른 면적	-	증) 287	287	912 세대×2.5㎡×1.25 = 2,850.0㎡ 이상 10,611.54㎡ 계획
		어린이놀이터	200㎡+세대당 1㎡ 이상 : 200㎡ + (912×1㎡) = 1,112㎡ 이상	-	증) 1,153	1,153	
	부대 시설	관리사무소	10+(세대수-50)*0.05㎡ = 53.10㎡ 이상	-	증) 631.12	631.12	
		경비실	-	-	증) 82.67	82.67	
		용역원 휴게실	-	-	증) 43.75	43.75	

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가 시 변경될 수 있으며, "주택건설기준 등에 관한 규정"에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련 법령 기준 적용

라. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

1) 기존 건축물의 정비·개량 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	
기정	여의도 대교아파트 재건축정비구역	33,418	획지1	31,699.0	영등포구 여의도동 41번지 일대	4	-	-	4	-	

마. 지구단위계획의 내용에 관한 계획

「도시 및 주거환경정비법」 제17조(정비구역 지정·고시의 효력 등) 정비구역의 지정·고시가 있는 경우 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시된 것으로 봄

바. 건축물에 관한 계획

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	상한		
신설	여의도 대교아파트 재건축 정비구역	33,418	복합 용지 (B3)	26,869.5	영등포구 여의도동 41번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	369.80% 이하	469.99% 이하	200m 이하	

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (m)	비고																																
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	상한																																		
주택의 규모 및 규모별 건설비율	<ul style="list-style-type: none">총 건립세대수 : 912세대(현황 576세대)규모별 건설비율<ul style="list-style-type: none">전용면적 60㎡ 이하 : 154세대(16.89%)전용면적 60㎡~85㎡ 이하 : 406세대 (44.52%)전용면적 85㎡ 초과 : 352세대 (38.60%)																																										
						<table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="3">세대수</th><th rowspan="2">비율</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>계</th><th>분양</th><th>소형(임대)</th></tr><tr><td>합 계</td><td>912</td><td>768</td><td>144</td><td>100.00%</td><td></td></tr><tr><td>전용 60㎡ 이하</td><td>154</td><td>80</td><td>74</td><td>16.89%</td><td></td></tr><tr><td>전용 60~85㎡</td><td>406</td><td>336</td><td>70</td><td>44.52%</td><td></td></tr><tr><td>전용 85㎡ 초과</td><td>352</td><td>352</td><td>-</td><td>38.60%</td><td></td></tr></table>			구분	세대수			비율	비고	계	분양	소형(임대)	합 계	912	768	144	100.00%		전용 60㎡ 이하	154	80	74	16.89%		전용 60~85㎡	406	336	70	44.52%		전용 85㎡ 초과	352	352	-	38.60%			
	구분	세대수			비율	비고																																					
		계	분양	소형(임대)																																							
	합 계	912	768	144	100.00%																																						
	전용 60㎡ 이하	154	80	74	16.89%																																						
	전용 60~85㎡	406	336	70	44.52%																																						
	전용 85㎡ 초과	352	352	-	38.60%																																						
	- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 61.41%																																										
심의완화사항	<ul style="list-style-type: none">국민주택규모 주택 건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조)<ul style="list-style-type: none">법적예정상한용적률 : 469.99% [소형주택용적률 : (469.99% - 369.80%) × 0.5 = 50.09%준주거지역 내 비주거비율의 완화<ul style="list-style-type: none">서울시 지구단위계획수립 기준에 따라 정비지원계획(신속통합기획)의 경우 준주거지역 내 건축물의 비주거용도 비율을 용적률의 5% 이상으로 계획 가능비주거비율 : 용적률의 5.22%																																										
건축물의 건축선에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none">건축한계선<ul style="list-style-type: none">국제금융로7길 연접부 : 5m여의대방로 연접부 : 3m이면도로 연접부 : 3m벽면한계선<ul style="list-style-type: none">여의대방로, 국제금융로7길변 : 15층 이상의 건축물은 벽면을 건축한계선으로부터 3m 추가 후퇴(11층 이상부터 적용)																																										
기타사항	<ul style="list-style-type: none">공공보행통로 : 단지 내 중앙부 8m공공보행통로와 연계하여 공개공지 계획																																										

※ 건축물에 관한 계획은 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가 시 변경될 수 있음

■ 용적률 산정

구분		산 정 내 용							
토지이용계획		계 (구역면적) (㎡)	대지면적 (복합용지) (㎡)	신설 정비기반시설(㎡)			기존 정비기반 시설 내 국공유지	대지내 용도 폐지되는 국공유지	
				소계	부지(A)				
			토지		건축물 대지지분	건축물 기부채납 환산면적 (B)			
		33,418.0	26,869.5	9,774.9	6,548.5	1,027.8	2,198.6	1,719.0	-
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	소 계 (A+B)	순부담 = 새로 설치하는 기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 면적 - 대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 면적 = 9,774.9㎡ - 1,719.0㎡ - 0㎡ = 8,055.9㎡ (순부담률 25.41%)							
	공공시설 토지면적	❶ 도로 : 5,333.8㎡ ❷ 공공시설용지(복합문화체육센터) : 1,214.6㎡ ❸ 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 : 1,719.0㎡ ❹ 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 : 0.0㎡ 토지순부담면적 = ❶+❷-❸-❹ = 5,333.8 + 1,214.6 - 1,719.0 - 0.0 = 4,829.5㎡							
	A	공공시설 대지지분	❶ 공공시설(복합문화체육센터) 건축물 연면적 : 5,245.85㎡ 건축물 대지지분 : 626.7㎡ = $\frac{\text{공공시설연면적}}{\text{전체연면적}} \times \text{대지면적}$ = $\frac{5,245.85\text{㎡}}{224,915.90\text{㎡}} \times 26,869.5\text{㎡} = 626.7\text{㎡}$ ❷ 공공시설(재가노인복지시설) 건축물 연면적 : 1,491.10㎡ 건축물 대지지분 : 178.1㎡ = $\frac{\text{공공시설연면적}}{\text{전체연면적}} \times \text{대지면적}$ = $\frac{1,491.10\text{㎡}}{224,915.90\text{㎡}} \times 26,869.5\text{㎡} = 178.1\text{㎡}$ ❸ 공공시설(청소년문화복지시설) 건축물 연면적 : 1,866.49㎡ 건축물 대지지분 : 223.0㎡ = $\frac{\text{공공시설연면적}}{\text{전체연면적}} \times \text{대지면적}$ = $\frac{1,866.49\text{㎡}}{224,915.90\text{㎡}} \times 26,869.5\text{㎡} = 223.0\text{㎡}$						

구분		산 정 내 용
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	B	<p>① 복합용지 내 공공시설(복합문화체육센터) 건축물 환산면적 : 881.1㎡ = ① 공공시설 등 설치비용(원) / ② 용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡) : ① = 건축연면적 × 설치비용 기준 = 5,245.85㎡ × 4,182,000원/㎡(주1) = 21,938,157,312원 : ② = 공시지가 주2) × 2 = 12,450,000원/㎡ × 2 = 24,900,000원/㎡</p>
		<p>② 복합용지 내 공공시설(재가노인복지시설) 건축물 환산면적 : 237.9㎡ = ① 공공시설 등 설치비용(원) / ② 용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡) : ① = 건축연면적 × 설치비용 기준 = 1,491.10㎡ × 3,973,000원/㎡(주3) = 5,924,137,289원 : ② = 공시지가 주2) × 2 = 12,450,000원/㎡ × 2 = 24,900,000원/㎡</p>
		<p>③ 복합용지 내 공공시설(청소년문화복지시설) 건축물 환산면적 : 282.0㎡ = ① 공공시설 등 설치비용(원) / ② 용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡) : ① = 건축연면적 × 설치비용 기준 = 1,866.49㎡ × 3,762,000원/㎡(주4) = 7,021,717,481원 : ② = 공시지가 주2) × 2 = 12,450,000원/㎡ × 2 = 24,900,000원/㎡</p>
		<p>④ 공공시설용지 내 공공시설(복합문화체육센터) 건축물 환산면적 : 797.6㎡ = ① 공공시설 등 설치비용(원) / ② 용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡) : ① = 건축연면적 × 설치비용 기준 = 4,749.26㎡ × 4,182,000원/㎡(주1) = 19,861,405,320원 : ② = 공시지가 주2) × 2 = 12,450,000원/㎡ × 2 = 24,900,000원/㎡</p>

주1) 2022 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(서울시) 운동시설(체육관 5천~1만㎡) 기준
주2) 건축허가시점 직전 고시된 개별공시지가 ('24.1월 기준)
주3) 2022 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(서울시) 노인복지시설 1천~3천㎡ 기준
주4) 2022 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(서울시) 청소년문화수련시설 1천500~2천㎡ 기준

정비계획
용적률
산정

구분

기준용적률

허용용적률

정비계획
용적률

법적상한용적률

• 230%

• 기준용적률 + 허용용적률 인센티브 항목 = 230% + 50% = 280.00%

• 허용용적률 인센티브 항목

- 필수이행 (20% 이상 의무달성)

※ 필수 이행항목 중 이행하지 않은 항목은 계획유도 인센티브에 적용 가능

구분	인센티브		비 고
필수 이행	우수디자인	15.0%	특별건축구역 우수디자인 적용
	공공보행통로	7.7%	주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 [산식 : 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × α] (*α=1 이하) 230 × (904.30/26,869.50) × 1 = 7.74
	소 계	22.7%	20% 적용

- 계획유도 (허용용적률 50.00% 완화)

구분	인센티브		비 고
계획 유도	지능형 건축물 인증	6.0%	4등급
	제로에너지건축물	11.0%	ZEB5
	재활용 건축자재 사용량의 용적비율	5.0%	25% 이상
	장애물 없는 생활환경 인증제도에 따른 우수등급인정시	4.0%	우수
	비주거시설 생활가로배치 (주민공동시설 제외)	5.0%	근린생활시설 및 공공시설 생활공유가도에 배치
	단지 내 부대복리시설 외부 개방	10.0%	노유자시설, 공동작업장, 어린이집, 작은도서관, 다함께 돌봄센터, 공동육아나눔터 40% 개방
	빗물이용시설	9.2%	230 × 0.04 = 9.20
	소 계	50.2%	50% 적용

• 정비계획용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3×가중치×α토지 + 1.0×α건축물1 + 0.7×α건축물2)

= 280% × (1+1.3×0.8214×0.2267+1.0×0.0650+0.7×0.0201)

= 369.80%

α토지	α토지 = 공공시설등부지(토지*) 제공면적 ÷ 공공시설등부지(토지)*제공 후 부지면적 = (4,829.5+1,027.8) ÷ (26,869.5-1,027.8) = 0.2267
*α건축물 1	α건축물 = 공공시설등부지(건축물환산부지) 제공면적 ÷ 공공시설등부지(토지)*제공 후 부지면적 = (881.1+797.6) ÷ (26,869.5-1,027.3) = 0.0650
α건축물2	α건축물 = 공공시설등부지(건축물환산부지) 제공면적 ÷ 공공시설등부지(토지)*제공 후 부지면적 = (237.9+282.0) ÷ (26,869.5-1,027.8) = 0.0201

※ 공공시설등부지(토지) = ‘기부채납 부지’ 및 ‘건축물 기부채납 토지지분’ 포함

* 지구단위계획 지침에서 정하는 전락육성용도 건축물은 상한용적률 인센티브 계수 1.0 적용

가중치 = 정비기반시설 가중평균 용적률 / 획지 가중평균용적률 = 230.0% / 280.0% = 0.8214

- 정비기반시설 가중평균용적률 = {(6,548.5㎡ × 230%) + (0㎡ × 280%)} / 6,548.5㎡ = 230.0%

- 획지 가중평균용적률 = {(0㎡ × 230%) + (26,869.5㎡ × 280%)} / 26,869.5㎡ = 280.0%

※ 공공시설등부지(토지) = ‘기부채납 부지’ 및 ‘건축물 기부채납 토지지분’ 포함

법적예정상한용적률 : 469.99% 이하

※ 공공시설 설치계획 중 재가노인복지시설에 대한 상한용적률 계수는 결정예정인 「2030 도시주거환경정비 기본계획」에 따라 추후 변경 (0.7⇒1.0)

사. 교통 및 동선처리 계획

구 분	지점	교 통 처 리 계 획 안
주변가로 및 교차로	-	<ul style="list-style-type: none"> • 사업지 주변 관련계획반영(교통영향평가 3건, 교통성검토 2건)
		<ul style="list-style-type: none"> • 중로1-A호선(신설) 차로운영계획 수립 <ul style="list-style-type: none"> - '여의도 한양아파트 재건축정비사업 교통성검토, 2024.01' 개선안 반영
	㉠	<ul style="list-style-type: none"> • 왕복3차로 운영(L=231m, B=20m)
	㉡	<ul style="list-style-type: none"> • 왕복2차로 운영(L=49m, B=9.5m, 여의대방로측 상가존치 구간)
	㉢	<ul style="list-style-type: none"> • 국제금융로7길 원화차로 계획(폭원 20→23m) - '여의도 아파트지구 지구단위계획 수립관련 교통영향평가(안), 2023.12' 개선안 반영 - L=50m(데이퍼 포함), B=3.0m
	㉣	<ul style="list-style-type: none"> • 국제금융로7가길 운영방안 수립(폭원 6→9m) - 차로운영 현황 유지(일방통행) - 사업지측 보도 계획(B=3m)
	-	<ul style="list-style-type: none"> • 추후 여의대방로 확장계획 반영(여의도아파트지구 지구단위계획 확정시)
	-	<ul style="list-style-type: none"> • 장래 주변 교차로 최적신호운영방안 제시(5개소)
진출입 동 선	㉤	<ul style="list-style-type: none"> • 차량진출입구 계획(2개소) - 중로1-A호선(신설) 교차로 계획 - 적정 회전반경 확보(R=6.0m)
	㉦	<ul style="list-style-type: none"> • 존치상가(2개소) 진출입구 현황 유지
	㉨	<ul style="list-style-type: none"> • 공공시설 진출입구 개설(여의대방로)
보행 및 자전거	㉩	<ul style="list-style-type: none"> • 사업지 내 공공보행통로 계획(B=8m 이상)
	-	<ul style="list-style-type: none"> • 보행단절지점 고원식횡단보도 계획(7개소, 어린이보호구역 횡단보도 4개소 포함)
	-	<ul style="list-style-type: none"> • 국제금융로7길 자전거도로는 보도높이형으로 변경 계획
	㉪	<ul style="list-style-type: none"> • 공공보행통로~여의도여고간 보행등선 연계(횡단보도 및 보도 설치)
주차시설	-	<ul style="list-style-type: none"> • 적정주차대수 확보(1,970대, 자주식) - 법정주차 : 주거 1,207대 이상, 근린생활시설 13대 이하, 공공청사 66대 이하 - 주차수요(2030년) : 1,244대 - 법정의 153.2%, 수요의 158.4% 확보
교통안전 및 기타	-	<ul style="list-style-type: none"> • 사업지 진출입구 차량경고등 계획(2개소) • 주요지점 보행자방호울타리, 투광기 및 유색포장 계획 • 어린이보호구역 관련 속도제한표지판 정비 및 추가계획 • 교통안전시설물은 추후 교통영향평가시 세부검토 및 유관기관 협의

※ 각 지점은 교통처리계획도 참조

아. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
환경보전	<ul style="list-style-type: none"> 충분한 녹지공간 조성(생태면적률 30% 이상)으로 쾌적한 환경조성 소음면지폐기물 발생 최소화 방안 마련 건설폐기물이 발생할 시, 환경부 고시 제99-117호 “건설폐배출사업자의 재활용 지침”에 의거한 재활용 목표율에 맞추어 최대한 재활용할 계획이며, 재활용이 불가능한 폐기물에 대하여는 전문처리업체에 위탁처리 및 폐기물처리계획에 의거 처리토록 할 계획임 기존 지형을 유지하는 정지계획으로 지형훼손을 최소화하는 토공계획을 수립하겠음 공동주택 건설로 국지적인 풍향의 변화 및 일조장해가 예상되나, 주변지역 일대의 기상에 영향을 미치지 않는 것으로 예상 세부계획 수립시 건물충고, 배지방향, 입면적을 고려하겠음 난방연료의 사용으로 인한 대기오염에 미치는 영향을 최소화하기 위하여 LNG(도시가스) 사용 및 설계단계에서 에너지 절약형 단지·건축물 설계기법을 최대한 반영토록 하겠음 각종 발생 폐기물은 적법한 절차에 따라 처리 및 위탁처리할 계획임 	
재난방지	<ul style="list-style-type: none"> 화재 및 재해방지대책 마련 인근지역과 발생될 수 있는 절성토지역은 법면녹화(친환경옹벽) 등의 조치를 취하여 쾌적성 및 안전성을 확보하겠음 건축법상의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하는 종합적인 방화대책을 수립하겠음 건축물 건립시 소방시설 및 비상구 구비 등 건축통제를 강화하겠음 단지 내 주도로는 화재 발생시 소방도로로 활용가능하도록 도로폭을 6m이상으로 계획하겠음 	

자. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구분	세부내용	비고
공사 진행 시	소음 <ul style="list-style-type: none"> 공사시 소음점 및 수음점의 지형에 의한 회절감쇠치 등을 고려하여 가설방음판넬 등을 설치하여 사업지구 주변 학교시설에 미치는 소음영향 최소화 공사장 주변 영향예상지역(학교)과의 경계변 가까이에서는 장비 집중투입 및 동시가동 금지 소음발생정도가 크거나 집중될 소지가 있을 경우에는 사전에 학교측에 알려 협조 요청 운전자 교육을 수시로 실시, 운반차량 주행속도를 20km/h 이내로 제한하고 경적사용, 불필요한 급발진, 급정지와 공회전 등 금지 규제기준 등을 고려하여 가능한 저소음 건설기계나 적정용량의 건설기계를 사용하여 소음 및 진동 저감 	
	진동 <ul style="list-style-type: none"> 가능한 저진동 건설기계를 사용하며, 공사 시행 시 학교 측에 공사에 대한 사전설명으로 공사장비 가동으로 인한 영향을 최소화하도록 계획 불필요한 고속운전 및 공회전 금지, 진동발생요소를 최대한 줄이도록 계획 공사장비를 공중별로 분산·교체 투입하여 동시투입에 의한 진동상승효과를 최대한 억제 부지정지 시 계획지구 및 계획지구 진입도로 등 공사장비가 투입되는 장소의 지반을 평탄하게 하여 진동발생 요소를 최대한 줄이도록 계획 공사장비의 불량에 의한 진동이 발생하지 않도록 철저한 장비점검 및 정비 실시 	
정비계획 시 교육환경 보호	<ul style="list-style-type: none"> 「도시 및 주거환경법」 제57조(인·허가등의 의제 등)에 의거하여 정비구역으로부터 200m이내에 교육시설이 설치되어 있을 때에는 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의 교육환경보호를 위해 차량이 출입하는 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱 등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보 	

차. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 : 해당없음

카. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택밀실 현황

가) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
4	4	-	4	4	-

나) 거주현황

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	576	576	326	250	1,406	796	610	
단독주택	-	-	-	-	-	-	-	
공동주택	576	576	326	250	1,406	796	610	

※ 거주인구수는 세대수를 기준으로 여의도동 세대당인구수(2.44인/세대, 2023.7월 기준)를 통해 산정하였음

다) 규모별, 유형별 거주현황

구분		계	단독주택			공동주택			
			소계	단독	다가구	소계	아파트	연립	다세대
합계		576	-	-	-	576	576	-	-
60㎡ 이하	소계	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡~50㎡	-	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡~60㎡	-	-	-	-	-	-	-	-
60㎡~85㎡		-	-	-	-	-	-	-	-
85㎡	소계	576	-	-	-	576	576	-	-

구분		계	단독주택			공동주택			
			소계	단독	다가구	소계	아파트	연립	다세대
초과	85㎡~135㎡	360	-	-	-	360	360	-	-
	135㎡ 초과	216	-	-	-	216	216	-	-

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분		계	단독주택			공동주택			
			소계	단독	다가구	소계	아파트	연립	다세대
합계		912	-	-	-	912	912	-	-
60㎡ 이하	소계	154	-	-	-	154	154	-	-
	30㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡~50㎡	-	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡~60㎡	154	-	-	-	154	154	-	-
60㎡~85㎡		406	-	-	-	406	406	-	-
85㎡ 초과	소계	352	-	-	-	352	352	-	-
	85㎡~135㎡	209	-	-	-	209	209	-	-
	135㎡ 초과	143	-	-	-	143	143	-	-

타. 세입자 주거대책 : 해당사항 없음

파. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구분		세부내용	비고
착공전		<ul style="list-style-type: none"> 펜스 설치 및 유지·관리 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 및 방범용 CCTV 설치 운영 	
착공~공사완료		<ul style="list-style-type: none"> 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계규정 준수 안전 시공 안전관리비 및 산업안전보건 관리비 공사비 계상 	
범죄예방 환경설계 적용방안	단지 외부공간	<ul style="list-style-type: none"> 주동의 출입구는 인접 아파트 주동에서 볼 수 있는 곳에 주차장 및 보행자도로와 인접하여 배치하고, 출입차단기, 감시장치(CCTV) 등의 방범장치를 설치 담장 설치시에는 투시성 재료를 사용하거나 내부를 볼 수 있는 담장을 설치 경비실은 단지출입구와 주동출입구의 대한 효율적 감시가 가능한 위치에 배치하고, 경비실 내에서 시야 차단없이 조망이 가능하도록 배치 	

구분		세부내용	비고
	조경 및 식재	<ul style="list-style-type: none"> 지하주차장 출구 주위에는 조경수 식재 배제 단지 내 공원 및 놀이터는 출입구 주변 또는 주동에서 내려다 볼 수 있는 곳에 설치하고, 낮은 관목, 울타리, 포장 등으로 지역을 구분 	
	주동 내 공용공간	<ul style="list-style-type: none"> 엘리베이터는 내부가 보이도록 하거나 감시장치(CCTV)를 설치 계단과 복도에는 비상출입구의 방향과 위치를 표기하고, 인접 주동에서 내부를 들여다볼 수 있는 크기의 창문 설치를 고려 옥상에는 감시장치(CCTV)를 설치하고, 화재경보기와 연동시킨 잠금장치 설치를 고려 건축물 외벽에 각종 설비시설을 설치할 경우에는 무단침입에 활용되지 않도록 배관에는 덮개를 설치하고, 벽면 홈 또는 돌출물이 없도록 설치 	
	조명	<ul style="list-style-type: none"> 주동출입구와 계단은 야간에도 식별이 용이하도록 주변보다 밝은 조명을 설치하되 과도한 눈부심이 야기되지 않도록 고려 단지 내 지하주차장은 적정 조도를 유지하되, 과도한 눈부심이 야기되거나, 음영이 생기지 않도록 조명의 설치 위치를 고려 	
	지하주차장	<ul style="list-style-type: none"> 주차장의 진출입구에는 감시장치(CCTV), 차량출입차단기 설치를 고려 지하주차장에는 이동경로, 진출입구 등의 표지판을 설치하고, 시야를 가리는 기둥, 벽을 최대한 배제하며 밝은 색채를 사용 지하주차장 내 감시장치(CCTV, 거울 등)는 사각지대가 없도록 설치 	

하. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
합계		26,869.5	-	26,869.5	
획지	복합용지	26,869.5	여의도동 41번지	26,869.5	공동주택 및 부대복리시설

거. 공공주택 건설에 관한 계획

건립위치		공급면적 (연면적, ㎡)		세대수	세대규모 (전용)	비고
		기준	계획			
소계		13,460.15	13,462.64	144	-	
획지	복합용지	13,460.15	13,462.64	144	60㎡ 이하 (55.94㎡/55.86㎡/55.91㎡/55.96㎡) 60~85㎡ 이하 (75.86㎡/75.81㎡/75.87㎡/75.79㎡)	

■ 공공주택 공급면적 산정

구분	적용산식	비고
용적률	<ul style="list-style-type: none"> 예정법적상한용적률 : 469.99% 정비계획용적률 : 369.80% 	
공공주택 공급기준	<ul style="list-style-type: none"> 공공주택 건설규모 = (법적상한용적률 - 정비계획용적률) × 50% = (469.99% - 369.80%) × 50% = 50.09% 획지면적 : 26,869.5㎡ 공공주택 기준공급면적 = 획지면적 × 공공주택 건설규모 = 26,869.5㎡ × 50.09% = 13,460.15㎡ 이상 	
공공주택 공급계획	<ul style="list-style-type: none"> 주택규모 및 세대수 (합계 144세대) <ul style="list-style-type: none"> - 전용 55.94㎡(공급 79.68㎡) 31세대 - 전용 55.86㎡(공급 79.04㎡) 23세대 - 전용 55.91㎡(공급 79.96㎡) 13세대 - 전용 55.96㎡(공급 80.44㎡) 7세대 - 전용 75.86㎡(공급 108.20㎡) 19세대 - 전용 75.81㎡(공급 108.69㎡) 17세대 - 전용 75.87㎡(공급 108.30㎡) 17세대 - 전용 75.79㎡(공급 107.51㎡) 17세대 공공주택 공급면적(계획) = 공급면적 × 세대수 = (79.68㎡ × 31) + (79.04㎡ × 23) + (79.96㎡ × 13) + (80.44㎡ × 7) + (108.20㎡ × 19) + (108.69㎡ × 17) + (108.30㎡ × 17) + (107.51㎡ × 17) = 13,462.64㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> * 공급면적 : 13,462.64㎡ - 공급기준(13,460.15㎡) 이상

※ 추후 공공주택 소형평형이 추가확보 될 수 있도록 평형별 공급비율 조정 (전용 60㎡이하 80%, 전용60~85㎡ 20%)

너. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당사항 없음

더. 환경성 검토결과

■ 환경성검토 총괄표

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	사업의 반영사항
자연 생태 환경	비오톱	○	<ul style="list-style-type: none"> 비오톱유형평가등급 - 현재 2·3등급 → 목표 2·3등급 	<ul style="list-style-type: none"> · 녹지공간 확보로 비오톱 개선 및 보전가치 확보
	생태 네트워크	○	<ul style="list-style-type: none"> · 현재 사업대상지 내 조정녹지 분포 · 녹지평가지표1 달성 	<ul style="list-style-type: none"> · 녹지계획 수립

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	사업의 반영사항
생활 환경	토지이용	• 종합적인 토지이용계획	○	• 노후·불량주택 밀집 • 도로 등 정비기반시설 여건 열악	• 주변 개발여건 및 입지특성에 맞는 체계적인 공간계획 수립
	토 양	• 토양오염 최소화	○	• 토양오염유발시설 미분포 • 토양오염우려기준(1지역) 만족	• 폐유 보관소 설치 및 전문처리업체를 통한 위탁처리
	지형·지질	• 지형·지질 변동 최소화	○	• 평균표고 15m • 평균경사 0°, 급경사지 0%	• 단차발생 최소화로 지형순응형 계획 수립
	물순환 (수리·수문)	• 생태면적률 30%	○	• 기존 생태면적률 46.47% • 생태면적률 35.07% 확보	• 자연 및 인공지반녹지 조성을 통한 생태면적을 계획
	수 질	• 수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	• 공사 시 토사유출 발생 • 운영 시 오수 발생	• 가배수로 및 침사지 설치 • 서남물재생센터로 유입·처리
	바 람	• 바람길 확보	○	• 바람환경공간 유형분석(단독주택지와 불투수포장비율이 낮은 시가지)	• 공공보행통로 조성으로 바람길 확보
	열	• 열환경 영향 최소화	○	• 열환경공간 유형분석 (불투수포장비율이 낮은 주거지)	• 공공보행통로 조성으로 열섬효과 감소
	대기질·미세먼지	• 대기오염 최소화	○	• 공사 시 비산먼지 발생 • 운영 시 대기오염물질 영향	• 살수차 운행 및 방진망 설치 등 비산먼지 저감방안 수립
	온실가스	• 온실가스 저감	○	• 공사 시 및 운영 시 온실가스 배출	• 고효율 건설장비 사용 등 • 신·재생에너지 적용 검토
	친환경적 자원순환	• 폐기물발생량 최소화	○	• 건설폐기물 및 폐유 등 발생	• 관련 규정에 의거 적정 처리 • 전문 처리업체를 통한 위탁처리
	에너지	• 에너지자립률 상향계획 수립	○	• 과도한 에너지소비 유발 없음	• 신·재생에너지 공급률 서울특별시 기준 준수
	소음·진동	• 소음·진동 최소화	○	• 공사에 의한 소음·진동 발생	• 공사 시 가설방음판넬 등 저감대책 수립
	경 관	• 스카이라인 보전 등	○	• 주변 건물간 조화로운 입면계획 필요	• 조화로운 스카이라인 형성 • 야간경관 가이드라인 적용
	휴식 및 여가공간	• 휴식·여가공간 최대 확보	○	• 다수의 문화공간, 공원, 체육시설 등이 위치	• 공공보행통로 조성을 고려한 배치수립
	일 조	• 일조 침해 최소화	○	• 사업대상지 인근 공동주택 및 교육시설 등에 일조영향	• 건축계획 관련 규정 준수 및 일조 민원 해소대책 적극 강구
	보행친화 공간	• 보행자전용 도로 계획 수립 등	○	• 공동주택 밀집구간이며, 인도 및 차도 혼재로 보행공간 미확보	• 연속성있는 보행통로 및 시설배치 • 이동동선을 고려한 주동배치
사회 경제	인 구	• 인구 고려한 계획수립	○	• 공사 시 영향 미미	• 기반시설 등을 충분히 확보할 수 있는 인구수 확보

러. 기존 수목의 현황 및 활용계획

- 대상지는 아파트지구 내 주택지로서, 주택 내 일부 조경수가 있으나 법적 보호종 및 보호수 등은 조사되지 않았음
- 향후 사업시행 시 수목의 이식가치 및 생존율 등을 보다 심층적으로 조사검토하여 이식이 어려운 수목과 생육이 불량한 수목 등을 제외하고 상태가 양호한 수목에 대해서는 대상지 내 조경공간, 녹지 등에 최대한 활용할 예정임

머. 인구 및 주택의 수용계획

■ 현황 가구수 및 인구수

유형별 주택 호수	거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
	소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	576	576	326	250	1,406	796	610
단독주택	-	-	-	-	-	-	-
공동주택	576	576	326	250	1,406	796	610

※ 거주인구수는 세대수를 기준으로 여의도동 세대당인구수(2.44인/세대, 2023.7월 기준)를 통해 산정하였음

■ 계획 가구수 및 인구수

구분	기정		변경		비고
	세대수(세대)	인구수(인)	세대수(세대)	인구수(인)	
계	576	1,406	912	2,225	
60㎡ 이하	-	-	154	376	
60㎡ ~ 85㎡	-	-	406	991	
85㎡ 초과	576	1,406	352	859	

※ 거주인구수는 세대수를 기준으로 여의도동 세대당인구수(2.44인/세대, 2023.7월 기준)를 통해 산정하였음

버. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 : 해당사항 없음

서. 토지등소유자별 분담금 산출근거(추산액은 정비계획 도서 참조)

■ 추정 비례율 산출근거

구분	항목		금액(천원)	비고	
수입	소계		세대수	1,840,622,477	-
	아파트	조합원분양	555세대	1,332,399,000	보류지 포함
		일반분양	213세대	426,472,000	-

구분	항목			금액(천원)	비고
		소형주택	144세대	23,330,323	-
	근린생활시설	일반분양	지하1층~지상1층	58,421,154	-
지출	소계			789,073,590	-
	공사비	건축공사비		578,034,000	-
		매입부가세		28,545,763	-
		소계		606,579,763	-
	보상비	현금청산자 청산금		66,005,625	-
	관리비	조합운영비		2,106,720	-
		신탁등기비		120,384	-
		소송비		201,049	-
		기타관리비		242,815	-
	설계비	소계		2,670,968	-
		건축설계용역비		8,374,298	-
		기타 설계용역관련비		1,674,859	-
	감리비	소계		10,049,157	-
		건축		7,528,465	-
		전기공사비 등		2,509,488	-
		정보통신 및 소방 등 공사비		1,254,744	-
		기타		1,254,744	-
	부대경비	수수료 등 기타사업비	소계	12,547,441	-
			정비사업전문관리비	3,165,221	-
			경계명시, 분할, 확정측량비	146,587	-
			감정평가	960,346	-
			세무회계용역비 (기장,결산및세무조정,회계감사)	331,349	-
			이주관리 지원용역비	542,587	-
			분양보증수수료	1,893,194	-
			분양광고선전비	238,469	-
			민원처리비 등	2,759,105	-
			보존등기비 등	4,117,463	-
			기타 사업비	8,160,671	-
			소계	22,314,992	-
		각종 부담금 등	광역교통시설부담금	422,714	-
			학교용지부담금	3,359,705	-
			상수도부담금	388,267	-
			하수도부담금	697,203	-
			지역난방/도시가스 부담금	203,700	-
			기타 부담금	2,892,938	-

구분	항목		금액(천원)	비고	
		소계	7,964,527	-	
		재세공과금	재산세 등	1,652,974	-
			법인세	0	-
			소계	1,652,974	-
		사업비 차임금이자	22,798,871	-	
		소계	54,731,364	-	
	예비비	36,489,272	-		
종전자산추정액			1,182,977,500	-	
추정 비례율 = 88.89% [총 수입(1,840,622,477천원) - 총지출(789,073,590천원)] / 종전자산(1,182,977,500천원)					

■ 공사비 및 분양가 증감에 따른 비례율 변동표

비례율 변화표			건축공사비 단가(천원/3.3㎡)				
			-10.0%	-5.0%	기준	+5.0%	+10.0%
			7,650	8,075	8,500	8,925	9,350
일반분양가 (천원/3.3㎡)	+10.0%	70,400	109.21%	106.48%	103.76%	101.04%	98.31%
	+5.0%	67,200	101.77%	99.05%	96.32%	93.60%	90.88%
	기준	64,000	94.34%	91.61%	88.89%	86.17%	83.44%
	-5.0%	60,800	86.90%	84.18%	81.45%	78.73%	76.01%
	-10.0%	57,600	79.47%	76.74%	74.02%	71.30%	68.57%

IV. 지구단위계획에 관한 사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서 : 변경없음

구 분	구역명	위치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기정	여의도아파트지구 지구단위계획구역	영등포구 여의도동 일원	599,795.1	-	599,795.1	

2. 도시관리계획에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경)조서

1) 용도지역

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		599,795.1	-	599,795.1	100.0	
주거지 역	소계	518,418.6	-	518,418.6	86.4	
	제1종일반주거지역	9,955.1	-	9,955.1	1.6	
	제2종일반주거지역(7층이하)	131,389.2	-	131,389.2	21.9	
	제3종일반주거지역	377,074.3	감) 26,869.5	350,204.8	58.4	
	준주거지역	-	증) 26,869.5	26,869.5	4.5	
상업지 역	소계	55,733.4	-	55,733.4	9.3	
	일반상업지역	55,733.4	-	55,733.4	9.3	
녹지지 역	소계	25,643.1	-	25,643.1	4.3	
	자연녹지지역	25,643.1	-	25,643.1	4.3	

※ 용도지역 면적은 Auto CAD 상 면적으로 산정

※ 세부개발계획 수립 시 용도지역 변경

■ 용도지역 변경 사유서

구분	용도지역		면적 (㎡)	변경사유
	기정	변경		
변경	- 제3종 - 일반주거지역	준주거지역	26,869.5	<ul style="list-style-type: none"> 특별계획구역 2-3(대교아파트) 재건축 정비계획 수립에 따라 용도지역을 준주거지역으로 상향하여 계획

2) 용도지구

구분	지구명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
변경	여의도 아파트지구	영등포구 여의도동 일원	368,592.9	감) 31,699.0	336,893.9	건고131 (1976.8.21.)	-

■ 용도지구 변경 사유서

구분	지구명	용도지구		면적 (㎡)	변경사유
		기정	변경		
변경	여의도 아파트지구	368,592.9	감) 31,699.0	336,893.9	특별계획구역 2~3(대교아파트) 재건축 정비계획 수립에 따라 아파트지구에서 제척

나. 도시계획시설 결정(변경)조서

1) 교통시설 (변경사항에 한함)

연번	구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	최초결정일	비고
		등급	류별	번호	폭원							
1	기정	중로	1	131	20~23	보조간선도로	1,195 (336)	여의동로	여의동로	일반도로	-	-
	변경	중로	1	131	20~23	보조간선도로	1,195 (336)	여의동로	여의동로	일반도로	-	-
2	기정	소로	3	-	6	국지도로	280	여의길	용호로	일반도로	서고 제21호 (2006.1.12.)	-
	변경	소로	3	-	9	국지도로	280 (280)	여의길	용호로	일반도로		-
3	기정	소로	2	A	9~10	국지도로	278 (278)	여의도동5	여의도동4	일반도로	서고 제146호 (2024.3.21.)	-
	변경	중로	1	A	20	국지도로	278 (278)	여의도동5	여의도동4	일반도로		-

※ ()는 지구단위계획구역 내 해당사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-131	중로 1-131	<ul style="list-style-type: none"> 도로계획시설선 변경 - 특별계획구역 2-3 부분 도로 확폭 (20m → 23m) 	<ul style="list-style-type: none"> 정비구역 내 토지이용을 고려한 도시계획시설 선형 변경
소로 3-(-)	소로 3-(-)	<ul style="list-style-type: none"> 도로계획시설선 변경 - 특별계획구역 2-3 부분 도로 확폭(6m → 9m) 	<ul style="list-style-type: none"> 정비구역 내 토지이용을 고려한 도시계획시설 선형 변경
소로 2-A	중로 1-A	<ul style="list-style-type: none"> 도로계획시설선 변경 - 특별계획구역 2-3 부분 도로 확폭 (9~10m → 20m) 	<ul style="list-style-type: none"> 정비구역 내 토지이용을 고려한 도시계획시설 선형 및 도로 분류 변경

2) 공간시설

가) 광장 (변경없음)

나) 공원 (변경사항에 한함)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	㉓	공원	어린이공원	여의도동 41 일대	1,585.0	감) 1,585.0	-	서고 제2006-21호 (2006.1.12.)	미집행

다) 공공공지 (변경없음)

3) 공공문화체육시설 : 변경없음

4) 방재시설 : 변경없음

3. 건축계획에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 계획

1) 가구 및 획지 설정기준

구분		설정기준	비 고	
			기정	변경
가구		• 8m 이상 도로로 구획되는 블록을 기준으로 가구 설정	6개소	6개소
획지	획지	• 정비계획 등으로 기 결정된 일단의 계획적 개발단위 • 지구단위계획을 통한 기반시설 계획 등에 따른 계획적 개발단위 • 단일 건축물로서 대지가 다수의 필지로 된 경우	22개소	22개소
	공동개발 (권장)	• 수변문화공간 조성 등으로 계획적 유도가 필요한 공동주택 단지 - 목화아파트, 삼부아파트	2개소	1개소

2) 가구에 관한 결정 조서 : 변경없음

3) 획지에 관한 결정 조서 (변경사항에 한함)

■ 기정

가구		획지				비 고		
구분	번호	번호	위치	대지면적(㎡)	획지면적(㎡)			
기정	B	B1	여의도동	40대	13,250.0	13,250.0	장미아파트	공동개발 (권장)
		B2	여의도동	40-4대	9,395.0	9,395.0	화랑아파트	
		B3	여의도동	41대	31,699.0	31,699.0	대교아파트	
		B4	여의도동	41-1대	1,663.0	1,663.0	대교B상가	
		B5	여의도동	41-2대	1,650.0	1,650.0	대교A상가	
		B6	여의도동	42대	34,879.0	36,363.0	한양아파트, 한양상가	
			여의도동	42-1대	1,484.0			
		B8	여의도동	40-1학	17,478.0	17,478.0	여의도중학교	
		B9	여의도동	40-2학	10,413.0	10,413.0	여의도여자고등학교	
		B10	여의도동	40-3학	11,570.0	11,570.0	여의도초등학교	

※ 향후 측량결과에 따라 면적이 변경될 수 있음

※ 도로 등 결정된 부분은 획지에서 제외

■ 변경

가 구		획 지				비 고		
구 분	번 호	번 호	위 치	대지면적(㎡)	획지면적(㎡)			
변경	B	B1	여의도동	40대	13,250.0	13,250.0	장미아파트	공동개발 (권장)
		B2	여의도동	40-4대	9,395.0	9,395.0	화랑아파트	
		B3	여의도동	41대	31,699.0	26,869.5	대교아파트	
		B11				1,214.6	공공시설용지 신설	
		B4	여의도동	41-1대	1,663.0	1,663.0	대교B상가	
		B5	여의도동	41-2대	1,650.0	1,650.0	대교A상가	
		B6	여의도동	42대	34,879.0	36,363.0	한양아파트, 한양상가	
			여의도동	42-1대	1,484.0			
		B8	여의도동	40-1학	17,478.0	17,478.0	여의도중학교	
		B9	여의도동	40-2학	10,413.0	10,413.0	여의도여자고등학교	
		B10	여의도동	40-3학	11,570.0	11,570.0	여의도초등학교	

※ 향후 측량결과에 따라 면적이 변경될 수 있음

※ 도로 등 결정된 부분은 획지에서 제외

■ 획지 결정(변경) 사유서

획지번호		변경내용	변경사유
변경전	변경후		
B3	B3, B11	<ul style="list-style-type: none"> 획지분할 <ul style="list-style-type: none"> - B3 : 대교아파트(복합용지) - B11 : 공공시설용지 	<ul style="list-style-type: none"> 대교아파트부지 재건축 정비계획 수립에 따라 획지를 분할(복합용지, 공공시설용지)

4) 공동개발에 관한 계획 (변경없음)

나. 건축물 용도 결정조서 : 변경없음

다. 건축물 건축물 용적률·높이에 관한 결정조서 : 변경없음

라. 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정조서 : 변경없음

마. 특별계획구역에 관한 결정(변경) 조서

1) 특별계획구역에 관한 결정조서 : 변경없음

2) 특별계획구역 계획지침

가) 공동개발 이행 시 계획지침

■ 특별계획구역 1 (변경없음)

■ 특별계획구역 2 (변경없음)

나) 개별 개발시 계획지침

■ 특별계획구역 1-1 (변경없음)

■ 특별계획구역 1-2 (변경없음)

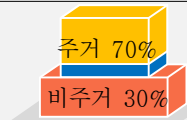
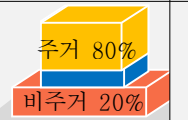
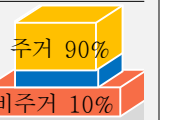
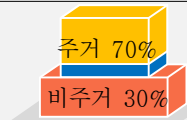
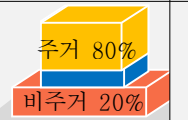
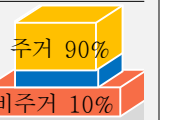
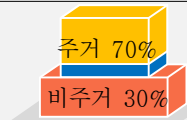
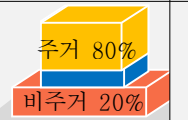
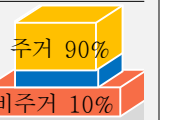
■ 특별계획구역 2-1 (변경없음)

■ 특별계획구역 2-2 (변경없음)

■ 특별계획구역 2-3

■ 기정

구 분	계획내용	비고
위 치	<ul style="list-style-type: none"> 영등포구 여의도동 41번지 일대 	대교 아파트, 대교상가
특별계획구역면적	<ul style="list-style-type: none"> 36,731.0㎡ 	-
용도지역·지구	<ul style="list-style-type: none"> 제3종일반주거지역 / 아파트지구 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 준주거지역으로 변경 ※ 기부채납되는 기반시설 등의 부지의 용도지역은 기존 용도지역 유지 ※ 향후 용도지구(아파트지구) 폐지에 관한 도시관리계획 결정 시 그에 따름 	세부개발계획 수립 시 결정
획지계획	<ul style="list-style-type: none"> B3 : 복합용지 B4, B5 : 기존 중심시설용지(인근 단지와 통합 재건축) ※ B4, B5는 관련법 상 허용할 경우 공동주택과 공동개발 가능 ※ B3, B4, B5는 별도의 획지로 개별 재건축이 가능하도록 분할가능선 계획 	-
공공시설 등 계획	<ul style="list-style-type: none"> 공공시설 제공(순부담)비율 : 의무비율 15% 이상 ※ 기존 중심시설용지 : 주거전환에 따른 공공기여 별도 이행 (기존 지구중심 (1,663㎡ / 1,650㎡)) 토지 기부채납 시 <ul style="list-style-type: none"> - 도로(3,861.4㎡ 확보) : 국제금융로7길변 약 3m 확보(229㎡), 대교~한양아파트 사이 도로 신설 (총 폭원 20m 중 대교아파트 내 약 10.5m 확보 : 2,906㎡), 국제금융로7가길변 약 3m 확보(726.4㎡) - 공원(1,928.0㎡) : 세부개발계획 수립 시 공원 녹지계획은 주변 공원녹지 현황과 보행 연결성, 이용 효율성 등을 고려하여 위치의 적정성 검토 - 생활공유가로를 도시계획도로로 결정 시 공공기여로 인정 및 상한용적률 인센티브 부여 건축물 기부채납 시 <ul style="list-style-type: none"> - 외국인학교, 핀테크 지원센터, 공공임대산업시설 등 금융지원시설(세부개발계획 수립 시 서울시 경제정책실과 구체적 협의) - 「서울특별시 도시계획 조례」에 따른 공공임대주택(「공공주택 특별법」 제2조 제1호 가목에 따른 공공임대주택) ※ 건축물은 세부개발계획 수립 시 결정(세부개발계획 수립 시 공공임대주택, 전략육성 용도 (시설)의 경우 상한 용적률 인센티브 계수(건축물) 조정 검토) - 전략육성 용도(시설)이란 금융관련 업무·회의·전시 등이 가능한 공공시설, 복합문화(체육)시설, 한강접 근 시설 등 국제금융중심지 지원기능 강화 및 한강중심의 매력적인 수변문화공간 조성을 위해 위원회에서 필요하다고 인정하는 시설을 말함 ※ 지구단위계획구역 범위 내 공공시설 등 공공기여 가능 ※ 세부개발계획 수립 시 구체적인 시설, 규모 결정 ※ 정비기반시설 설치 시 지침도 상 정비기반시설 설치 위치에 우선 조성 ※ 세부개발계획 수립 시 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조 제2항에 따른 공원·녹지 기준면적 이상 확보 ※ 분할가능선으로 개별 재건축 시 기반시설의 위치 준수하여 계획 	지침도에 따름 세부개발계획 수립 시 결정 기반시설 설치 및 조성은 사업시행자 부담

구 분			계획내용	비고																			
용도 계획	허용 용도	획지 B3,B4, B5	<ul style="list-style-type: none">공동주택 및 부대복리시설, 오피스텔※ 「주택법 시행령」 제7조 제14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정) 도입 가능	-																			
	권장 용도	획지 B3,B4, B5	전층	저층부(1~2층)																			
			<ul style="list-style-type: none">업무시설 중 금융업소지식산업센터※ 「주택법 시행령」 제7조 제14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정) 도입 가능	<ul style="list-style-type: none">제1종·제2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설공동작업장, 주민공동시설 (어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터)※ 저층부(1~2층) 범위는 개별구역 특성을 고려 세부개발계획(정비계획 등) 수립 시 구체적 건축계획을 통해 결정																			
불허 용도	획지 B3, B4, B5	<ul style="list-style-type: none">허용용도 이외의 용도※ 중심시설용지 개별 재건축 시 단독 및 공동주택, 오피스텔, 다중생활시설, 노인복지주택 (단, 市 도시계획위원회 또는 도시·건축공동위원회에서 인정하는 경우 제외하며 [별표1]을 가이드라인으로 함) <div>[별표1] 공동주택용도 허용에 따른 운영기준<table><tr><th>구 분</th><th>유형1</th><th>유형2</th><th>유형3</th></tr><tr><td>임지 기준</td><td>역세권 250m 이내 간선부</td><td>역세권 250m 이내 이면부</td><td>유형1,2 이외 지역</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>비주거 비율</td><td>30%이상 (지상연면적10%이상)</td><td>20%이상 (지상연면적10%이상)</td><td>10%이상 (지상연면적10%이상)</td></tr><tr><td>공공 기여</td><td colspan="3"><ul style="list-style-type: none">주거용도 전환비율의 5~10%<ul style="list-style-type: none">- 대지면적 5,000㎡미만 5%, 5,000㎡이상~10,000㎡미만 5%~10%미만, 10,000㎡이상 10%(예시)대지면적 3천㎡, 주거비율 70% 허용시공공기여율 : 5%×70%=3.5%※ 도시계획시설(시장) 해제기준 준용</td></tr></table><ul style="list-style-type: none">※ 역세권이란 승강장 경계로부터 250m 이내 범위(사각형)를 말하며, 대지면적의 50% 이상 포함되어야 함※ 공동주택 용도 허용에 따라 제공하는 공공기여 면적은 용적률 완화산정에 적용하지 않음※ 주거용도란 단독주택 및 공동주택, 업무시설 중 오피스텔, 제2종 근린생활시설 중 다중생활시설, 노인복지시설 중 노인복지주택에 해당※ 획지를 정비구역에 포함하는 경우, 시(市) 도시계획위원회에서 인정 시 기존 중심시설용지 주거용도 전환 가이드라인을 적용함</div>		구 분	유형1	유형2	유형3	임지 기준	역세권 250m 이내 간선부	역세권 250m 이내 이면부	유형1,2 이외 지역					비주거 비율	30%이상 (지상연면적10%이상)	20%이상 (지상연면적10%이상)	10%이상 (지상연면적10%이상)	공공 기여	<ul style="list-style-type: none">주거용도 전환비율의 5~10%<ul style="list-style-type: none">- 대지면적 5,000㎡미만 5%, 5,000㎡이상~10,000㎡미만 5%~10%미만, 10,000㎡이상 10%(예시)대지면적 3천㎡, 주거비율 70% 허용시공공기여율 : 5%×70%=3.5%※ 도시계획시설(시장) 해제기준 준용		
		구 분	유형1	유형2	유형3																		
임지 기준	역세권 250m 이내 간선부	역세권 250m 이내 이면부	유형1,2 이외 지역																				
																							
비주거 비율	30%이상 (지상연면적10%이상)	20%이상 (지상연면적10%이상)	10%이상 (지상연면적10%이상)																				
공공 기여	<ul style="list-style-type: none">주거용도 전환비율의 5~10%<ul style="list-style-type: none">- 대지면적 5,000㎡미만 5%, 5,000㎡이상~10,000㎡미만 5%~10%미만, 10,000㎡이상 10%(예시)대지면적 3천㎡, 주거비율 70% 허용시공공기여율 : 5%×70%=3.5%※ 도시계획시설(시장) 해제기준 준용																						

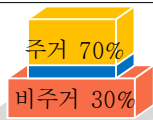
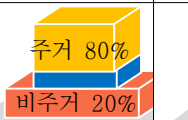
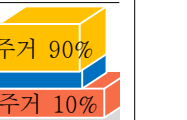
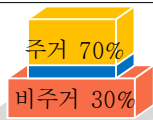
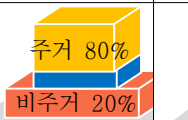
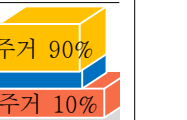
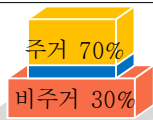
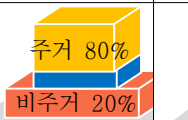
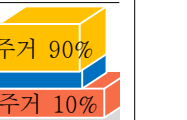
구 분		계획내용	비고
밀도 계획	건폐율	- 60% 이하	-
	용적률	- 제3종일반주거지역→준주거지역	상한용적률은 세부개발계획 수립 시 결정
		<ul style="list-style-type: none">• 기준용적률 : 230% 이하• 허용용적률 : 280% 이하• 상한용적률 : 400% 이하 ※ 분할가능선으로 개별 재건축 시 B4, B5의 용적률은 당해 용도지역 기준 적용 / 종상향 시 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」을 따름	
※ 상한용적률 산정기준은 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업의 경우 관련 법령 및 「서울특별시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준」 및 「서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」을 적용하고, 정비사업외의 기타 확지의 경우 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 상 상한용적률 인센티브 기준에 따름 ※ 비주거 비율은 「서울특별시 도시계획 조례」 따름(관련 규정 변경 시 변경된 규정을 따름)			
밀도 계획	높이	<ul style="list-style-type: none">• 높이 200m 이하<ul style="list-style-type: none">- 위원회에서 주변과의 조화와 공공성 등 고려 위원회 심의를 통해 200m 초과 허용 결정 (민간부문 지구단위계획 시행지침 제13조 별표1 기준 적용) ※ 분할가능선으로 개별 재건축 시 B4, B5는 기준높이 32m 이하, 최고높이 40m 이하 단, 공동주택 통합개발 시 「서울특별시도시기본계획」 및 「서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획」의 기준을 따름	지침도에 따름
건축선 및 대지내 공지	건축선	<ul style="list-style-type: none">• 건축한계선<ul style="list-style-type: none">- 국제금융로7길 연결부 : 5m- 여의대방로 연결부 : 10m- 이면도로 및 공원 연결부 : 3m ※ 단, 광역통경축변 저층부 부대복리시설은 5m, 일반건축물(주상복합 포함)은 3m / 지구통경축변 저층부 부대복리시설 및 일반건축물(주상복합 포함)은 3m	지침도에 따름
	대지내 공지	<ul style="list-style-type: none">• 전면공지<ul style="list-style-type: none">- 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성• 공공보행통로<ul style="list-style-type: none">- 도심에서 한강과의 보행 네트워크 연계를 위한 공공보행통로(폭 8m 내외) 조성 ※ 공공보행통로는 주변 단지의 정비계획 상 공공보행통로 계획, 횡단보도 위치 등을 고려하여 시중점 위치 조정 검토	지침도에 따름
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태	<ul style="list-style-type: none">• 공동주택<ul style="list-style-type: none">- 건축물 배치 시 “주변과 소통하는 열린 생활공간 조성”을 위한 「아파트단지 조성 기준」(2020.1.)에 따라 배치계획 수립- 공원 및 녹지 주변은 쾌적한 보행환경과 풍부한 녹지환경 조성- 주변 자연경관과 조화되는 스카이라인 연출 및 개방감 있는 경관을 연출할 수 있도록 학교와 공공시설유지로 접한 부분은 중저층으로 배치하고 중심부는 고층부로 배치	-

구 분	계획내용	비고
기타 외관요소	<ul style="list-style-type: none"> - 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상형태의 이미지 탈피 - 동경축 확보를 위한 배치 고려 - 광역동경축 확보를 위해 여의대방로변으로 10m 건축선을 후퇴하고, 11층 이상의 벽면을 3m 추가 후퇴 - 지구통경축 확보를 위해 국제금융로7길변으로 5m 건축선을 후퇴하고, 11층 이상의 벽면을 3m 추가 후퇴 - 주거지로서의 차별한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 - 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경설계(CPTED) 가이드 라인 및 기준 준용하여 계획 • 부대 및 복리시설 <ul style="list-style-type: none"> - 「주택법」에 의한 주민공동시설 총량 면적의 1/3 이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 옥외설비 <ul style="list-style-type: none"> - 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획 • 담장의 설치 <ul style="list-style-type: none"> - 원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m 이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 가능 • 광고물 설치제한 <ul style="list-style-type: none"> - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판계사를 등의 입면 디자인 도입 	-
교통처리계획	<ul style="list-style-type: none"> • 차량출입 불허구간 <ul style="list-style-type: none"> - 간선도로변 및 교차로 각각부 일대 차량출입 불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 • 단지 내 주차 및 차량동선 <ul style="list-style-type: none"> - 비상차량을 제외한 단지 내 지상 주차 가급적 지양 - 단지 내 보행 동선과 차량 동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 • 단지 내 보행동선 <ul style="list-style-type: none"> - 학교·공원 등 보행유발 시설을 고려하여 단지 내 보행자도로를 조성 - 보행로는 인접단지의 보행로와 연계성 고려 - 보행로 주변 조정시설 및 주민휴게시설 설치 	지침도에 따름
기타에 관한 사항	<ul style="list-style-type: none"> • 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 3-7-2 “특별계획구역 정의”를 고려하여 세부개발계획 수립 시 현상설계 등에 의한 창의적 개발안을 적극 권장 • 인구 및 주택수용에 관한 사항 <ul style="list-style-type: none"> - 임대주택은 분양주택과 외관, 마감 등을 동일하게 계획하고 동별·동내·층별 혼합될 수 있도록 함 - 임대주택은 다양한 규모로 계획하여 맞춤형 주거유형이 공급될 수 있도록 함 - 인구 및 주택계획의 적정성, 공공주택(임대)의 규모는 세부개발계획 수립 시 구체적 건축계획을 수립하여 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의를 통해 결정 • 공동이용시설의 설치계획 및 기존 건축물의 정비, 개량 및 건축시설 계획 등은 세부개발계획 수립을 통해 결정 • 공원 및 공공시설용지 등 오픈스페이스 조성 시 지하공간을 활용한 공영주차장 조성 권장 • 신속통합기획에 따라 정비계획을 수립하는 경우 특별계획구역 지침에도 불구하고신속통합기획(안) 우선 적용 • 신속통합기획에 따라 특별계획구역 계획지침 변경이 필요한 사항은 향후 세부개발계획 수립 시 반영 • B4, B5를 제외하고 정비사업을 추진하는 경우 기존 중심시설용지를 별도의 특별계획구역 지정 및 지침 마련 • 기존 중심시설 용지 세부개발계획 수립 시 주택용지와 동일한 용도지역으로 상향검토 가능 	-

■ 변경

- ※ 특별계획구역 2-3은 특별계획구역 분할가능선에 따라 B-3획지와 B4, B5획지를 분할하여 계획
- ※ B-3획지는 정비계획(안)에 따라 정비구역 내 2개 획지(B-3, B-11)로 구분하여 계획
- ※ 분할가능선으로 개별 재건축 시 B4, B5는 해당 획지 개발 시 별도의 특별계획구역 지정 및 지침을 마련하여 도시·건축공동위원회 심의를 통해 변경 결정

구 분	계획내용	비고
위 치	• 영등포구 여의도동 41번지 일대	대교 아파트, 대교상가
특별계획구역면적	• 36,731.0㎡ (B3 및 B11 면적 : 33,418.0㎡)	-
용도지역·지구	• 제3종일반주거지역 / 아파트지구 • 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 준주거지역으로 변경 ※ 기부채납되는 기반시설 등의 부지의 용도지역은 기존 용도지역 유지 ※ 향후 용도지구(아파트지구) 폐지에 관한 도시관리계획 결정 시 그에 따름	세부개발계획 수립 시 결정
획지계획	• B3 : 복합용지 • B4, B5 : 기존 중심시설용지 • B11 : 공공시설용지 ※ B4, B5는 관련법 상 허용할 경우 공동주택과 공동개발 가능 ※ B3·B11, B4, B5는 별도의 획지로 개별 재건축이 가능하도록 분할가능선 계획	-
공공시설 등 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 공공시설 제공(순부담)비율 : 의무비율 15% 이상 ※ 기존 중심시설용지 : 주거전환에 따른 공공기여 별도 이행 (기존 주구중심 (1,663㎡ / 1,650㎡)) • 토지 기부채납 시 <ul style="list-style-type: none"> - 도로 : 국제금융로7길변 약 3m 확보, 대교~한양아파트 사이 도로 신설 (총 폭원 20m 중 대교아파트 내 약 10.5m 확보), 국제금융로7가길변 약 3m 확보 - 공공시설용지(1,214.6㎡) : 지역에 필요한 생활SOC 조성을 위한 공공용지 확보 - 생활공유가로를 도시계획도로로 결정 시 공공기여로 인정 및 상한용적률 인센티브 부여 • 건축물 기부채납 시 <ul style="list-style-type: none"> - 외국인학교, 핀테크 지원센터, 공공임대산업시설 등 금융지원시설(세부개발계획 수립 시 서울시 경제정책실과 구체적 협의) - 「서울특별시 도시계획 조례」에 따른 공공임대주택(「공공주택 특별법」 제2조 제1호 가목에 따른 공공임대주택) ※ 건축물은 세부개발계획 수립 시 결정(세부개발계획 수립 시 공공임대주택, 전락육성 용도 (시설)의 경우 상한용적률 인센티브 계수(건축물) 조정 검토) - 전락육성 용도(시설)이란 금융관련 업무·회의·전시 등이 가능한 공공시설, 복합문화(체육)시설, 한강접근 시설 등 국제금융중심지 지원기능 강화 및 한강중심의 매력적인 수변문화공간 조성을 위해 위원회에서 필요하다고 인정하는 시설을 말함 ※ 지구단위계획구역 범위 내 공공시설 등 공공기여 가능 ※ 세부개발계획 수립 시 구체적인 시설, 규모 결정 ※ 정비기반시설 설치 시 지침도 상 정비기반시설 설치 위치에 우선 조성 ※ 세부개발계획 수립 시 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조 제2항에 따른 공원·녹지 기준면적 이상 확보 ※ 분할가능선으로 개별 재건축 시 기반시설의 위치 준수하여 계획 	<p>지침도에 따름</p> <p>세부개발계획 수립 시 결정</p> <p>기반시설 설치 및 조성은 사업시행자 부담</p>

구 분		계획내용		비고																				
용도 계획	허용 용도	획지 B3, B4, B5	<ul style="list-style-type: none">• 공동주택 및 부대복리시설, 오피스텔• 운동시설, 노인복지시설, 수련시설 (B3 획지에 한함)※ 「주택법 시행령」 제7조 제14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정) 도입 가능																					
		획지 B11	<ul style="list-style-type: none">• 운동시설• 제1종 근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 일용품소매점• 제2종 근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점	공공시설용지																				
	권장 용도	획지 B3, B4, B5	<table><tr><th>전층</th><th>저층부(1~2층)</th></tr><tr><td><ul style="list-style-type: none">• 업무시설 중 금융업소• 지식산업센터※ 「주택법 시행령」 제7조 제14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정) 도입 가능</td><td><ul style="list-style-type: none">• 제1종·제2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설• 공동작업장, 주민공동시설 (어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터)※ 저층부(1~2층) 범위는 개별구역 특성을 고려 세부개발계획(정비계획 등) 수립 시 구체적인 건축계획을 통해 결정</td></tr></table>	전층	저층부(1~2층)	<ul style="list-style-type: none">• 업무시설 중 금융업소• 지식산업센터※ 「주택법 시행령」 제7조 제14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정) 도입 가능	<ul style="list-style-type: none">• 제1종·제2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설• 공동작업장, 주민공동시설 (어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터)※ 저층부(1~2층) 범위는 개별구역 특성을 고려 세부개발계획(정비계획 등) 수립 시 구체적인 건축계획을 통해 결정	가로활성화용도 : 저층부(1~2층) 권장용도																
전층	저층부(1~2층)																							
<ul style="list-style-type: none">• 업무시설 중 금융업소• 지식산업센터※ 「주택법 시행령」 제7조 제14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정) 도입 가능	<ul style="list-style-type: none">• 제1종·제2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설• 공동작업장, 주민공동시설 (어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터)※ 저층부(1~2층) 범위는 개별구역 특성을 고려 세부개발계획(정비계획 등) 수립 시 구체적인 건축계획을 통해 결정																							
용도 계획	불허 용도	획지 B3, B4, B5, B11	<ul style="list-style-type: none">• 허용용도·권장용도 이외의 용도※ 중심시설용지 개별 재건축 시 단독 및 공동주택, 오피스텔, 다중생활시설, 노인복지주택 (단, 市 도시계획위원회 또는 도시·건축공동위원회에서 인정하는 경우 제외하며 [별표1]을 가이드라인으로 함) <p>[별표1] 공동주택용도 허용에 따른 운영기준</p> <table><tr><th>구 분</th><th>유형1</th><th>유형2</th><th>유형3</th></tr><tr><td>입지 기준</td><td>역세권 250m 이내 간선부</td><td>역세권 250m 이내 이면부</td><td>유형1,2 이외 지역</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>비주거 비율</td><td>30%이상 (지상면적10%이상)</td><td>20%이상 (지상면적10%이상)</td><td>10%이상 (지상면적10%이상)</td></tr><tr><td>공공 기여</td><td colspan="3"><ul style="list-style-type: none">• 주거용도 전환비율의 5~10%<ul style="list-style-type: none">- 대지면적 5,000㎡미만 5%, 5,000㎡이상~10,000㎡미만 5~10%미만, 10,000㎡ 이상 10%• (예시)대지면적 3천㎡,주거비율 70% 허용시공공기여율 : 5%×70%=3.5%※ 도시계획시설(시장) 해제기준 준용</td></tr></table> <p>※ 역세권이란 승강장 경계로부터 250m 이내 범위(사각형)를 말하며, 대지면적의 50% 이상 포함되어야 함</p> <p>※ 공동주택 용도 허용에 따라 제공하는 공공기여 면적은 용적률 완화산정에 적용하지 않음</p> <p>※ 주거용도란 단독주택 및 공동주택, 업무시설 중 오피스텔, 제2종 근린생활시설 중 다중생활시설, 노인복지시설 중 노인복지주택에 해당</p> <p>※ 획지를 정비구역에 포함하는 경우, 시(市) 도시계획위원회에서 인정 시 기존 중심시설용지 주거용도 전환 가이드라인을 적용함</p>	구 분	유형1	유형2	유형3	입지 기준	역세권 250m 이내 간선부	역세권 250m 이내 이면부	유형1,2 이외 지역					비주거 비율	30%이상 (지상면적10%이상)	20%이상 (지상면적10%이상)	10%이상 (지상면적10%이상)	공공 기여	<ul style="list-style-type: none">• 주거용도 전환비율의 5~10%<ul style="list-style-type: none">- 대지면적 5,000㎡미만 5%, 5,000㎡이상~10,000㎡미만 5~10%미만, 10,000㎡ 이상 10%• (예시)대지면적 3천㎡,주거비율 70% 허용시공공기여율 : 5%×70%=3.5% ※ 도시계획시설(시장) 해제기준 준용			-
		구 분	유형1	유형2	유형3																			
		입지 기준	역세권 250m 이내 간선부	역세권 250m 이내 이면부	유형1,2 이외 지역																			
																								
비주거 비율	30%이상 (지상면적10%이상)	20%이상 (지상면적10%이상)	10%이상 (지상면적10%이상)																					
공공 기여	<ul style="list-style-type: none">• 주거용도 전환비율의 5~10%<ul style="list-style-type: none">- 대지면적 5,000㎡미만 5%, 5,000㎡이상~10,000㎡미만 5~10%미만, 10,000㎡ 이상 10%• (예시)대지면적 3천㎡,주거비율 70% 허용시공공기여율 : 5%×70%=3.5% ※ 도시계획시설(시장) 해제기준 준용																							
밀도 계획	건폐율	획지 B3, B4, B5	<ul style="list-style-type: none">• 60% 이하	-																				

구 분			계획내용	비고
	용적률	획지 B11	<ul style="list-style-type: none"> 50% 이하 	
		획지 B3, B4, B5	제3종일반주거지역 → 준주거지역	상한용적률은 세부개발계획 수립 시 결정
			<ul style="list-style-type: none"> 기준용적률 : 230% 이하 허용용적률 : 280% 이하 상한용적률 : 400% 이하 ※ 분할가능선으로 개별 재건축 시 B4, B5의 용적률은 당해 용도지역 기준 적용 / 종상향 시 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」을 따름	
			※ 상한용적률 산정기준은 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업의 경우 관련 법령 및 「서울특별시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준」 및 「서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」을 적용하고, 정비사업외의 기타 획지의 경우 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」상 상한용적률 인센티브 기준에 따름 ※ 비주거 비율은 「서울특별시 도시계획 조례」 따름(관련 규정 변경 시 변경된 규정을 따름)	
		획지 B11	<ul style="list-style-type: none"> 용적률 : 250% 이하 (제3종일반주거지역) 	
	높이	획지 B3, B4, B5	<ul style="list-style-type: none"> 높이 200m 이하 <ul style="list-style-type: none"> 위원회에서 주변과의 조화와 공공성 등 고려 위원회 심의를 통해 200m 초과 허용 결정 (민간부문 지구단위계획 시행지침 제13조 별표1 기준 적용) ※ 분할가능선으로 개별 재건축 시 B4, B5는 기준높이 32m 이하, 최고높이 40m 이하 단, 공동주택 통합개발 시 「서울특별시도시기본계획」 및 「서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」의 기준을 따름 	지침도에 따름
		획지 B11	<ul style="list-style-type: none"> 높이 40m 이하 	
	건축선 및 대지내 공지	건축선	<ul style="list-style-type: none"> 건축한계선 <ul style="list-style-type: none"> 국제금융로7길 연결부 : 5m 여의대방로 연결부 : 10m 이면도로 연결부 : 3m ※ 단, 광역통경축변 저층부 부대복리시설은 5m, 일반건축물(주상복합 포함)은 3m / 지구통경축변 저층부 부대복리시설 및 일반건축물(주상복합 포함)은 3m 벽면한계선 <ul style="list-style-type: none"> 여의대방로, 국제금융로7길변 : 15층 이상의 건축물은 벽면을 건축한계선으로 부터 3m 추가 후퇴(11층 이상부터 적용) 	지침도에 따름
		대지내 공지	<ul style="list-style-type: none"> 전면공지 <ul style="list-style-type: none"> 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성 공공보행통로 <ul style="list-style-type: none"> 도심에서 한강과의 보행 네트워크 연계를 위한 공공보행통로(폭 8m 내외) 조성 ※ 공공보행통로는 주변 단지의 정비계획 상 공공보행통로 계획, 횡단보도 위치 등을 고려하여 시종점 위치 조정 검토 생활공유가로(24시간 개방) : 권장 <ul style="list-style-type: none"> 인접 아파트 단지와외의 소통 및 단지 간 보행 네트워크 연계를 위한 15m 내외의 보차혼용통로 및 공공보행통로 조성 	지침도에 따름

구 분		계획내용	비고
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태	<ul style="list-style-type: none"> 공동주택 <ul style="list-style-type: none"> 건축물 배치 시 “주변과 소통하는 열린 생활공간 조성”을 위한 「아파트단지 조성 기준」(2020.1.)에 따라 배치계획 수립 공원 및 녹지 주변은 쾌적한 보행환경과 풍부한 녹지환경 조성 주변 자연경관과 조화되는 스카이라인 연출 및 개방감 있는 경관을 연출할 수 있도록 학교와 공공시설용지로 접한 부분은 중저층으로 배치하고 중심부는 고층부로 배치 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상형태의 이미지 탈피 통경축 확보를 위한 배치 고려 광역통경축 확보를 위해 여의대방로변으로 10m 건축선을 후퇴하고, 11층 이상의 벽면을 3m 추가 후퇴 지구통경축 확보를 위해 국제금융로7길변으로 5m 건축선을 후퇴하고, 11층 이상의 벽면을 3m 추가 후퇴 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경설계(CPTED) 가이드 라인 및 기준 준용하여 계획 부대 및 복리시설 <ul style="list-style-type: none"> 「주택법」에 의한 주민공동시설 총량 면적의 1/3 이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보 	-
	기타 외관요소	<ul style="list-style-type: none"> 옥외설비 <ul style="list-style-type: none"> 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획 담장의 설치 <ul style="list-style-type: none"> 원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m 이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 가능 광고물 설치제한 <ul style="list-style-type: none"> 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시틀 등의 입면 디자인 도입 	-
교통처리계획		<ul style="list-style-type: none"> 차량출입 불허구간 <ul style="list-style-type: none"> 간선도로변 및 교차로 가각부 일대 차량출입 불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 단지 내 주차 및 차량동선 <ul style="list-style-type: none"> 비상차량을 제외한 단지 내 지상 주차 가급적 지양 단지 내 보행 동선과 차량 동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 단지 내 보행동선 <ul style="list-style-type: none"> 학교·공원 등 보행유발 시설을 고려하여 단지 내 보행자도로를 조성 보행로는 인접단지의 보행로와 연계성 고려 보행로 주변 조정시설 및 주민휴게시설 설치 	지침도에 따름
기타에 관한 사항		<ul style="list-style-type: none"> 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 3-7-2 “특별계획구역 정의”를 고려하여 세부개발계획 수립 시 현상설계 등에 의한 창의적 개발안을 적극 권장 인구 및 주택수용에 관한 사항 <ul style="list-style-type: none"> 임대주택은 분양주택과 외관, 마감 등을 동일하게 계획하고 동별·동내·층별 혼합될 수 있도록 함 임대주택은 다양한 규모로 계획하여 맞춤형 주거유형이 공급될 수 있도록 함 인구 및 주택계획의 적정성, 공공주택(임대)의 규모는 세부개발계획 수립 시 구체적 건축계획을 수립 	-

구 분	계획내용	비고
	<p>하여 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의를 통해 결정</p> <ul style="list-style-type: none"> • 공동이용시설의 설치계획 및 기존 건축물의 정비, 개량 및 건축시설 계획 등은 세부개발계획 수립을 통해 결정 • 공공시설용지 등 오픈스페이스 조성 시 지하공간을 활용한 공영주차장 조성 권장 • 신속통합기획에 따라 정비계획을 수립하는 경우 특별계획구역 지침에도 불구하고 신속통합기획(안) 우선 적용 • 신속통합기획에 따라 특별계획구역 계획지침 변경이 필요한 사항은 향후 세부개발계획 수립 시 반영 • B4, B5를 제외하고 정비사업을 추진하는 경우 기존 중심시설용지를 별도의 특별계획구역 지정 및 지침 마련 • 기존 중심시설 용지 세부개발계획 수립 시 주택용지와 동일한 용도지역으로 상향검토 가능 	

- 특별계획구역 3 (변경없음)
- 특별계획구역 4 (변경없음)
- 특별계획구역 5 (변경없음)
- 특별계획구역 6 (변경없음)
- 특별계획구역 7 (변경없음)
- 특별계획구역 8 (변경없음)
- 특별계획구역 9 (변경없음)

바. 인센티브계획 결정(허용용적률 인센티브) : 변경없음

사. 기타 사항에 관한 결정(안) 조서 : 변경없음

V. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도
2. 용도지역·지구 결정도(기정, 변경)
3. 정비기반시설 및 도시·군계획시설 결정도(기정, 변경)
4. 정비계획 결정도
5. 지구단위계획구역 결정도(변경없음)
6. 용도지역·지구에 관한 결정도(기정, 변경)
7. 도시계획시설에 관한 결정도(기정, 변경)
8. 획지 및 건축물 등에 관한 결정도-개별개발(기정, 변경)
9. 건축계획(배치도)(예시도)

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

VI. 정비계획 수립 도서 : 생략

VII. 열람장소 : 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(☎02-2133-7141), 영등포구 주거사업과((☎02-2670-3583)에 관계 서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

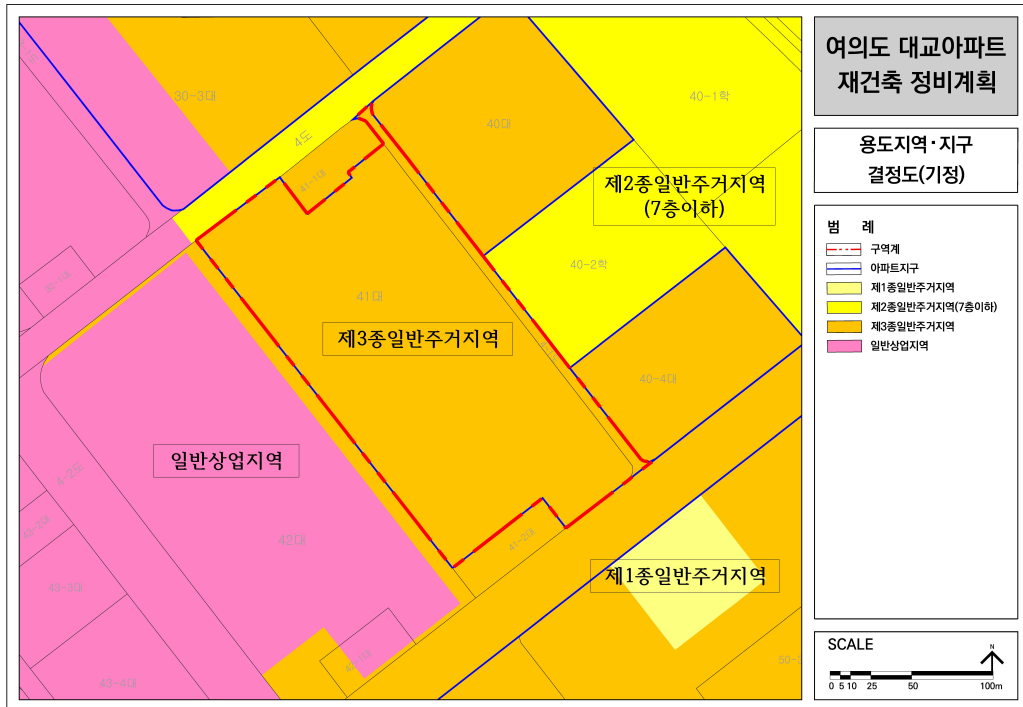
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[붙임]

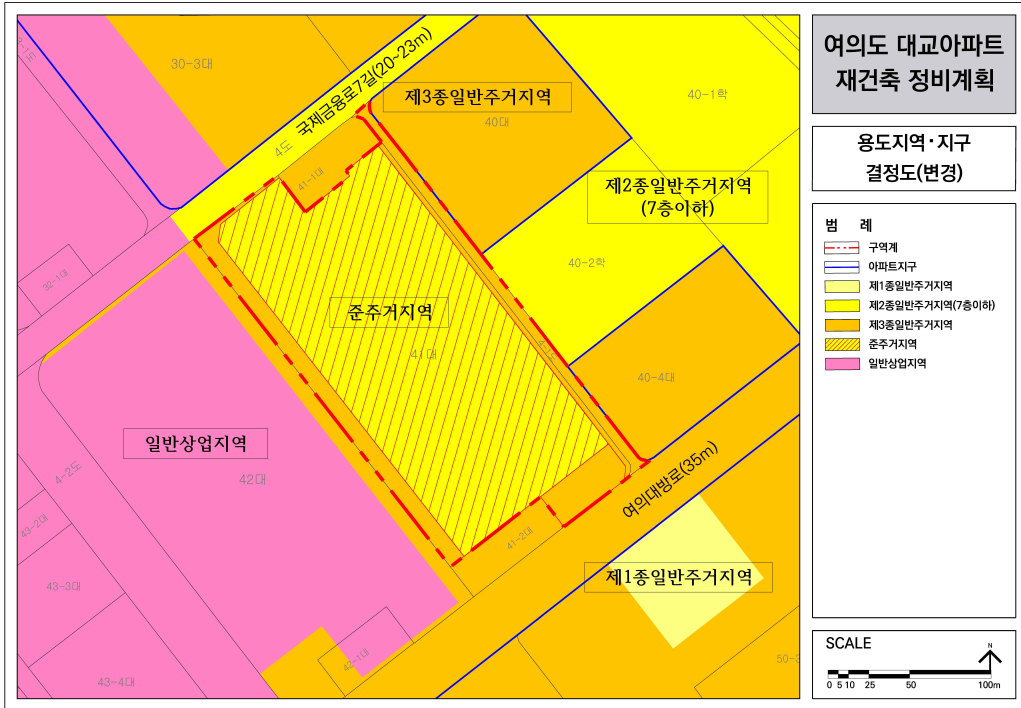
■ 정비구역 결정도



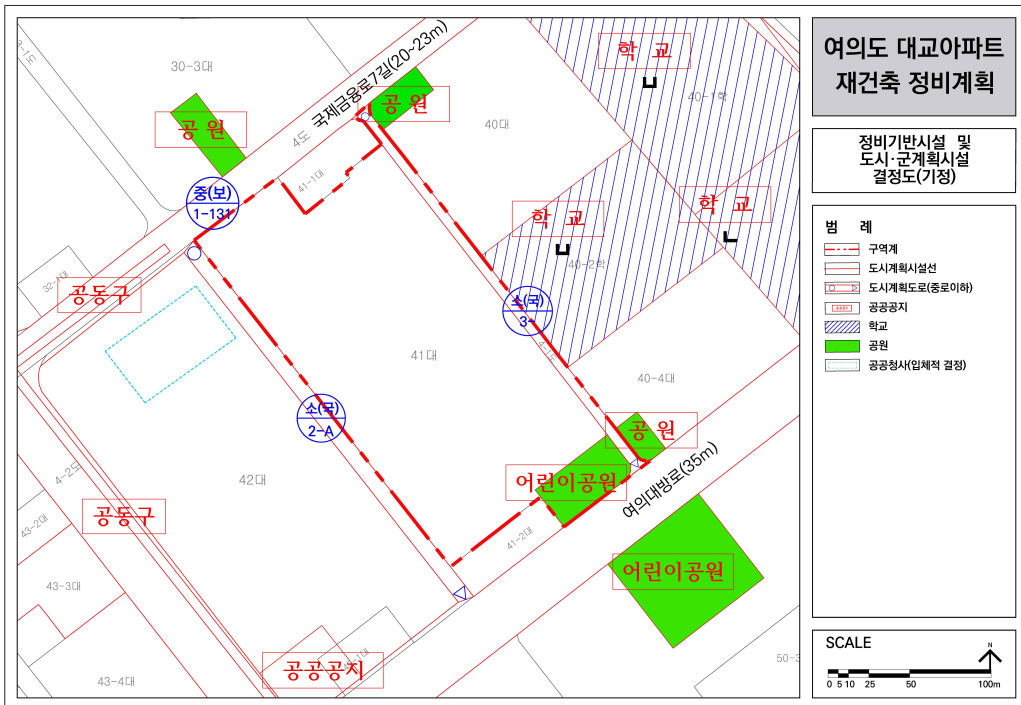
■ 용도지역·지구 결정(기정)도



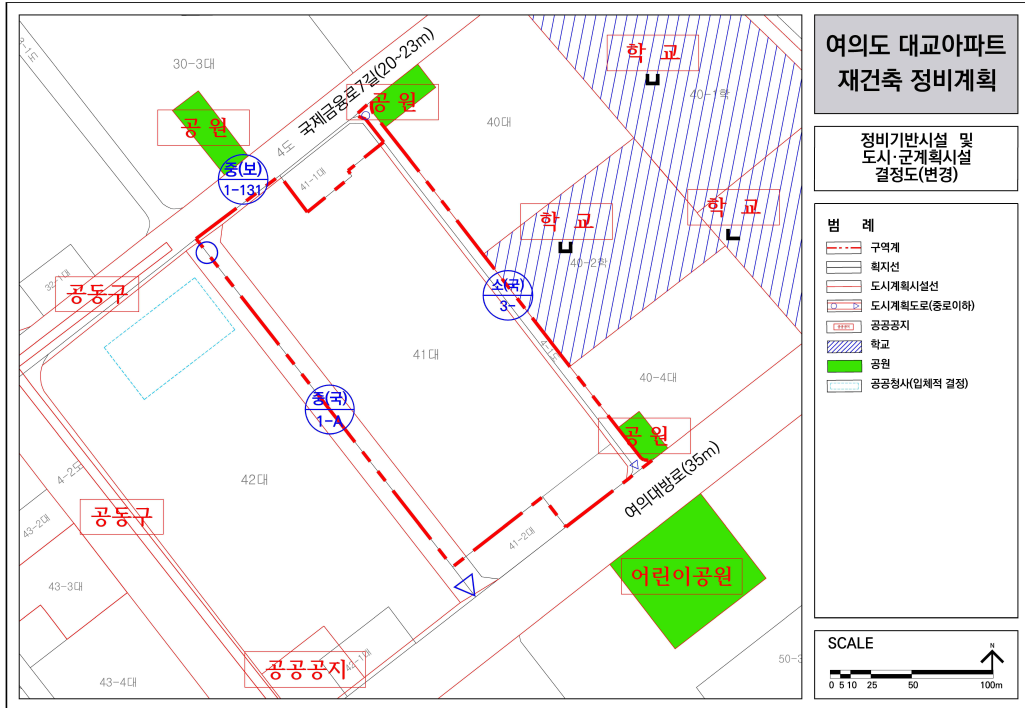
■ 용도지역·지구 결정(변경)도



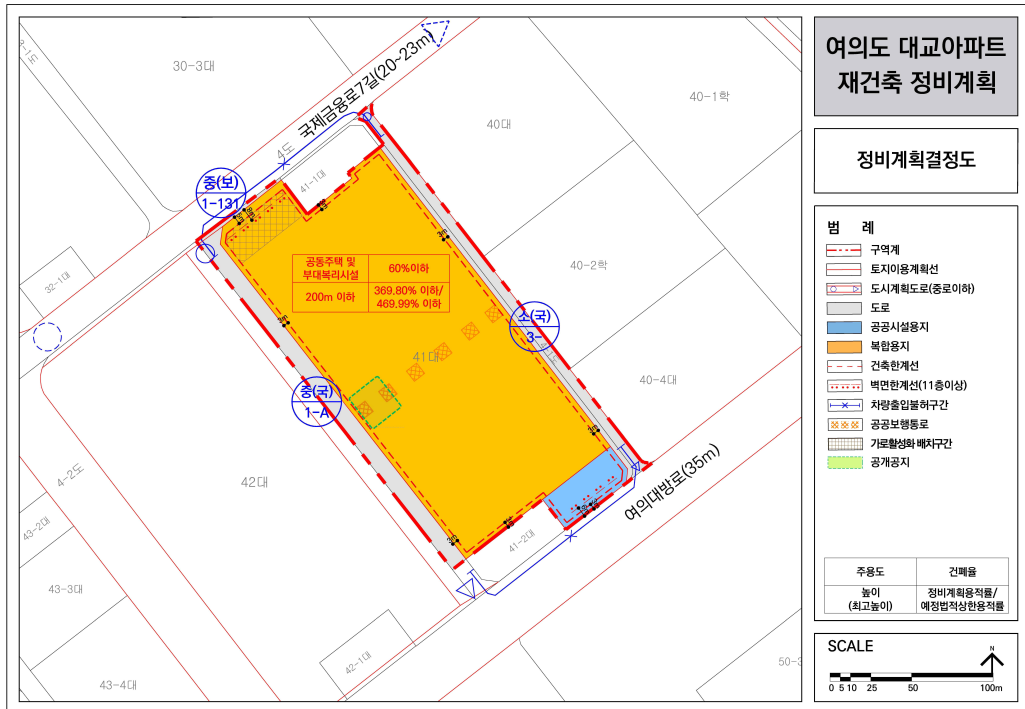
■ 정비기반시설 및 도시·군계획시설 결정(기정)도



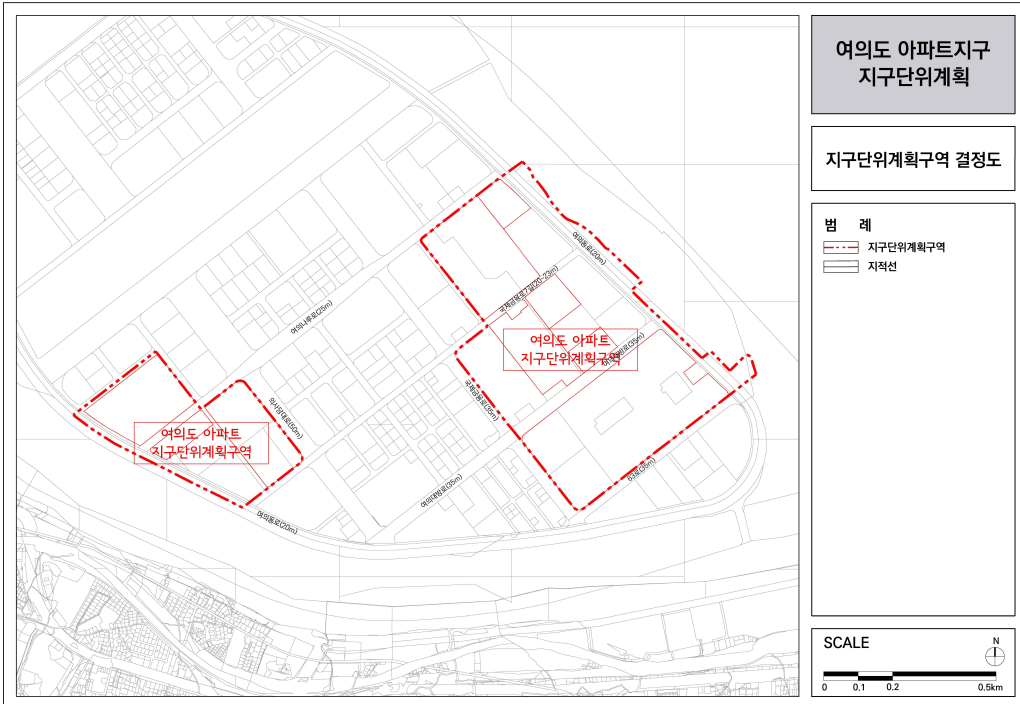
■ 정비기반시설 및 도시·군계획시설 결정(변경)도



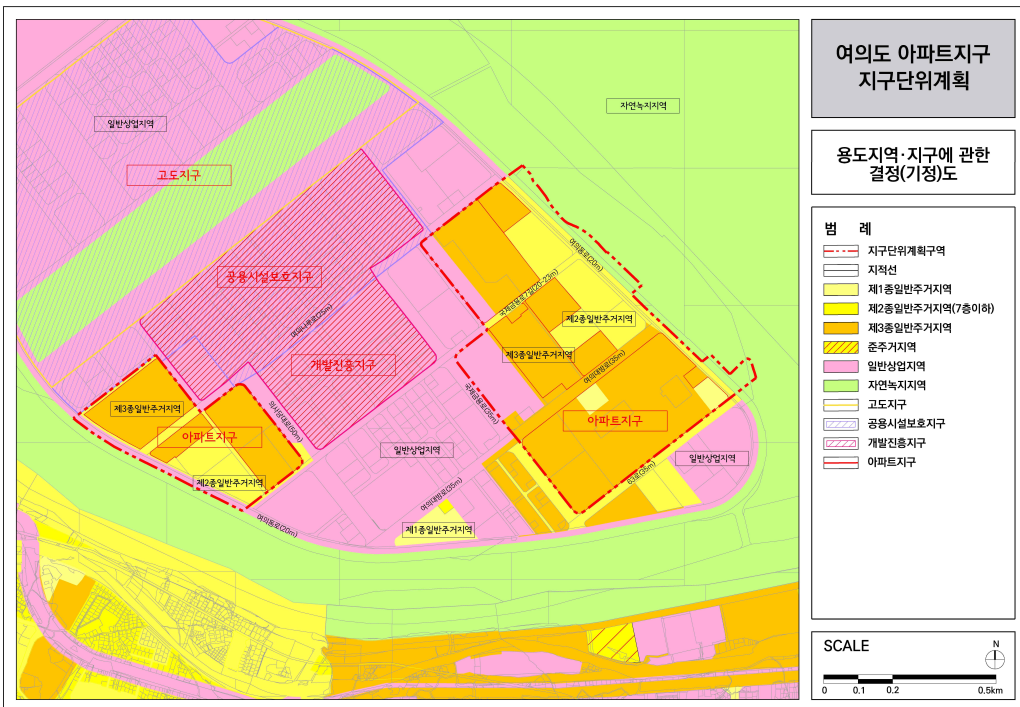
■ 정비계획 결정도



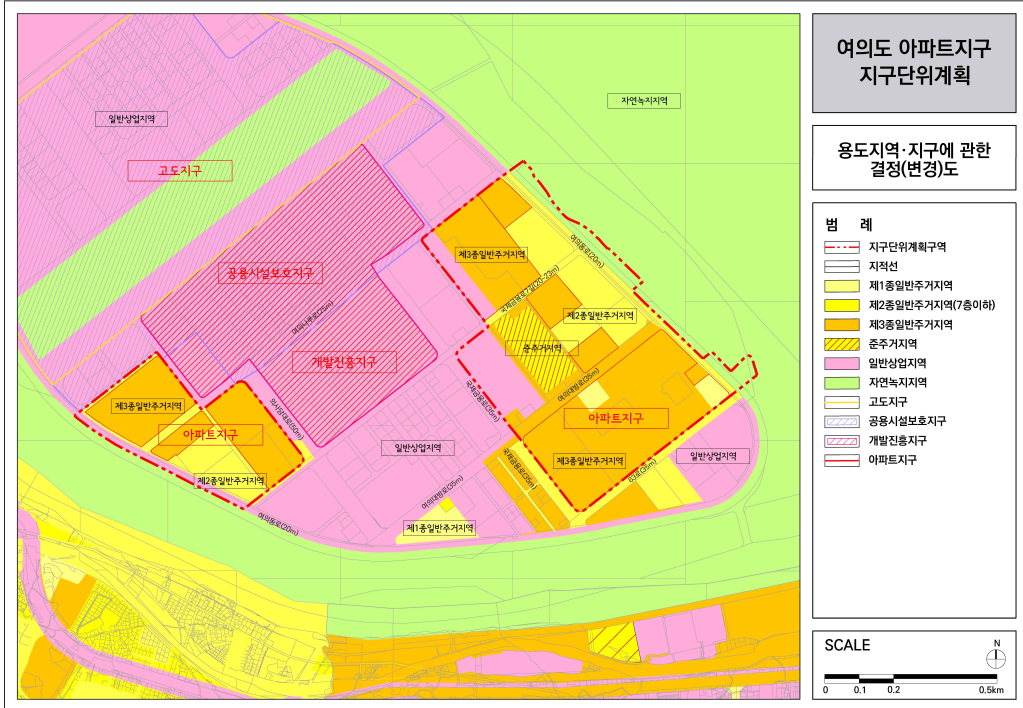
■ 지구단위계획구역 결정도(변경없음)



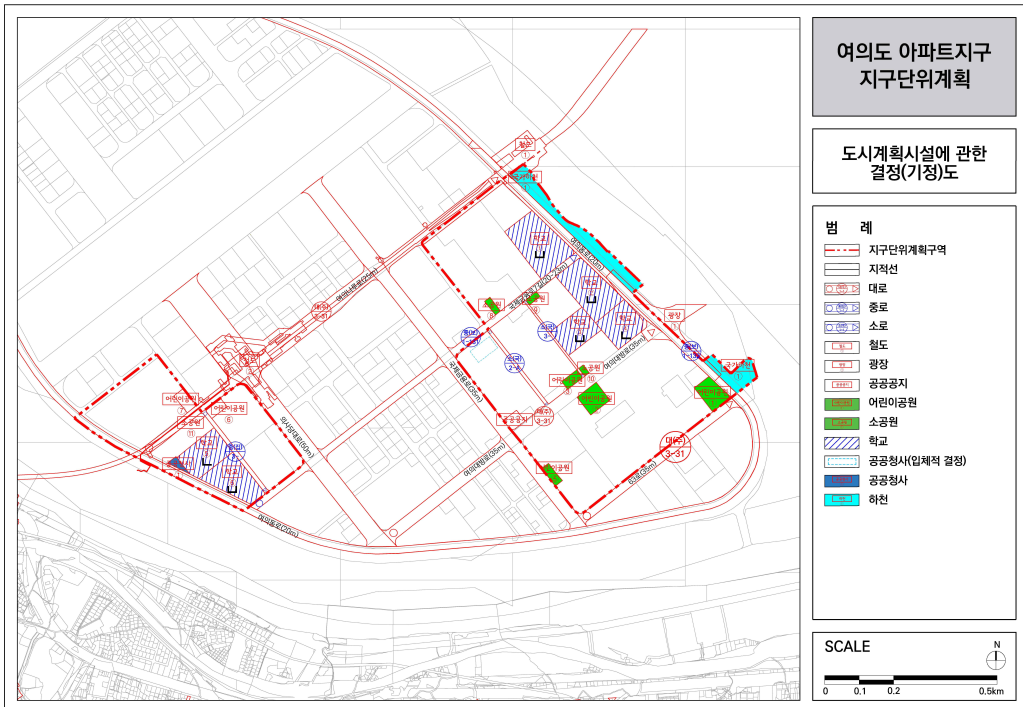
■ 용도지역 · 지구에 관한 결정(기정)도



■ 용도지역·지구에 관한 결정(변경)도



■ 도시계획시설에 관한 결정(기정)도



여의도 아파트지구 지구단위계획

도시계획시설에 관한 결정(변경)도

범례	
[Red dashed line]	지구단위계획구역
[Thin grey line]	지적선
[Thick grey line]	대로
[Blue hatched box]	중로
[Light blue box]	소로
[Green box]	철도
[Pink box]	광장
[Yellow box]	공공공지
[Dark green box]	어린이공원
[Light green box]	소공원
[Blue hatched box]	학교
[White box with black outline]	공공청사(입체적 결정)
[Dark blue box]	공공청사
[Cyan box]	하천

SCALE

0 0.1 0.2 0.5km

N

여의도 아파트지구 지구단위계획

지구단위계획 종합결정(가칭) (개별재건축 시)

범례

--- 지구단위계획구역

--- 지계선

--- 획지선

--- (특) 특별계획구역

--- (일반) 일반계획구역

--- (특) 건축한계선

--- (일반) 건축부속제한선(1층 이상)

--- (일반) 가로활동상화용도 배치구간(도로 10m 이내)

--- (일반) 공공보행용도

--- (일반) 공공보행용도로(생활권유구간 포함)

--- (일반) 차량출입불허구간

--- (일반) 일제보행연결구간

--- (일반) 공공공지

--- (일반) 공원공지

--- (일반) 도시형주거배치구간

--- (일반) 도심형주거배치구간(전통)

--- (일반) 저층부개발구간

--- (일반) 건축물 기부채널 배치구간

--- (일반) 연도형상 배치구간

--- (일반) 공공개발 주안공통시설 설치구간

--- (일반) 주민공통시설 배치구간(전통)

--- 간선용 오픈스페이스

--- 디자인 특화용

--- 공공보행용도

--- 도로(차량)

--- 도로(기차역)

--- 공공청사(주거배치권)

▶ 분류코드

계획유형	용적률	높이
	건폐율	건축물 용도
공공청사 C3	200% / 200%	32m / 40m
	60%	B / A
중고시설 C4	250% / 250%	32m / 40m
	50%	A / A

구분	어용 용도
A	중고시설
B	공공청사

구분	불어 용도
A	하용용도 이외 용도

※ 본 건축계획(안)은 향후 계획수립 과정에서 협의의견 등을 반영하여 변경될 수 있음