

◆ 서울특별시고시 제2022-448호

**여의도 공작아파트 재건축 정비계획 결정 및 정비구역 지정,
지구단위계획 결정 및 지구단위계획구역 지정, 지형도면 고시**

서울특별시 영등포구 여의도동 21-2번지 일대 재건축정비사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조 및 제16조에 따라 2022년 제9차 서울특별시 도시계획위원회(2022.8.17.) 심의를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역 지정하고 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2022년 11월 17일

서울특별시장

I. 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

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

2. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		-	증16,929	16,929	100.0	순부담률 : 12.97% (공공주택(장기전세)) ※ 공공주택 토지지분 : 1,747.29㎡ 공공주택 토지환산 : 448.35㎡
획 지	소 계	-	증16,929	16,929	100.00	-
	획 지1	-	증16,857	16,857	99.57	공동주택용지
	획 지2	-	증72	72	0.43	대토부지 (가스정압시설)

3. 용도지역 결정 조서(변경없음)

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

4. 도시계획시설 결정 조서(해당없음)

5. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			비 고	
				기 정	변 경	변경후		
신설	합 계		-	-	증) 2,373	2,373	-	-
	관리 사무소등	소 계	-	-	증) 230	230	-	-
		관리사무소	획지1	-	증) 170	170	50세대이상 10㎡ + (582-50) × 0.05㎡ = 36.60㎡(법정면적)	의무 (휴게시설 포함)
		경비실	획지1	-	증) 60	60	-	의무
	주민공동시설	소 계	-	-	증) 2,143	2,143	(582세대 × 2.5㎡) × 1.25 = 1,818.75㎡ 이상	-
		어린이 놀이터	획지1	-	증) 800	800	-	의무
		주민운동 시설	획지1	-	증) 120	120	-	의무
		주민공동 시설	획지1	-	증) 393	393	-	-
		경로당	획지1	-	증) 240	240	500 ~ 1,000세대 미만 : 225㎡이상	의무
		어린이집	획지1	-	증) 340	340	500 ~ 1,000세대 미만 : 330㎡이상	의무
		작은도서관	획지1	-	증) 170	170	500 ~ 1,000세대 미만 : 158㎡이상	의무
		다함께 돌봄센터	획지1	-	증) 80	80	66㎡이상	의무

※ 공동이용시설 계획은 건축심의 및 사업시행계획인가시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의 2(주민공동시설) 및 「서울특별시 주택조례」, 「서울특별시 공동주택 관리 노동자 인권 증진에 따른 조례」, 「아동복지법」 제44조의2 (다함께돌봄센터)에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용.

6. 기존 건축물의 정비·개량계획

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

7. 건축시설계획

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

결정 구분	구 역 구 분		가 구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)		최고층수
	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, 근린생 활시설등)	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.							
심의원화 사항			• 허용용적률 인센티브(최대 20%이내) - 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」 인센티브 적용 - 우수디자인 5%이내(15%까지 가능), 녹색건축인증 우수등급, 에너지효율등급 1+등급 6%, 저능형 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 각각부는 부지면적의 3%이상)							

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음.

■ 용적률 계획

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㎡/용적률상정 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/㎡) : ㉠ = 건축연면적 × 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						
	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㎡) = 0.029532					
	가중치	= 사업부지 용적률에 대한 공공시설등 제공 부지의 용적률 = 800%(일반상업지역) / 800%(일반상업지역) = 1					
법적상한용적률	-						

※ 허용용적률 인센티브 인정 여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획 용적률이 변경될 수 있음.

■ 공공주택(공공기여) 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 필요 시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.(일반상업지역인 대상지는 법적상한용적률 해당없음)

계획 기준		●공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비 계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상(해당없음) ●공공목적의 공공주택 용도				
법적상한용적률 (건축계획)		●해당없음(일반상업지역)				
상한용적률 (정비계획 용적률)		●490% 이하				
공공주택 (법적상한 용적률완화) 산출근거	용적률 증가분	-				
	증가된 용적률의 50%	-				
	의무 연면적	-				
	공공주택 확보계획 (법적상한용적률완화)	전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-
공공주택 확보계획 (건축심에서 최종결정)						
구분	전용면적	공급면적	세대수	비고		
	공공주택 (공공기여)	59.9㎡	81.56㎡	20	정비계획 용적률 완화 (공공기여)에 따른 공공주택	
		72.9㎡	99.27㎡	35		
		84.9㎡	115.20㎡	30		
		계		85		
	공공주택 (법적상한용적률완화)	-	-	-	-	
		-	-	-		
총 계		85	-			

※ 기부채납 공공주택 규모·세대수 등은 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변경될 수 있음.

■ 공공주택 혼합계획

건립규모	전체 세대수		조합원 및 일반분양		공공주택 세대수			공공주택 비율(%)		
	세대	비율(%)	세대	비율(%)	계	공공 기여	법적상한 용적률완화	전체 세대수대비	공공 기여	법적상한 용적률완화
합 계	582	100.00	497	85.39	85	85	-	14.61	100.0	-
60㎡이하	47	8.08	27	4.64	20	20	-	3.44	23.53	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하	309	53.09	244	41.92	65	65	-	11.17	76.47	-
85㎡초과	226	38.83	226	38.83	-	-	-	-	-	-

■ 공공주택 배치계획

- 공공주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)과 동일·동시에 ‘공개추첨제’를 실시하여야 하며, 추첨시에는 서울특별시 필수 참석할 수 있도록 조치하고 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영할 것.

8. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
도시경관	• 건축물 경관 - 건축물로 인하여 주변경관이 차폐되는 것을 막고 건축물과 주변지형 및 경관의 조화를 위하여 스카이라인을 고려하여 건축물 배치 - 건축물 외관의 형태 및 색채, 담 등의 계획적 개발과 함께 물리적 가로정비 및 가로변 녹지공간의 Open space 확보로 경관수준 제고 및 지구이미지 향상하고, 개발방향에 부합되는 Sky-line 유도 - 인공간격 및 통경축을 확보하는 건축물 배치 • 가로경관 - 지구통경축인 여의나루로변은 고층건축물을 이격배치하여 한강방면으로의 통경축을 확보하고 3m 건축선 후퇴·연도형상가 등 가로활성화 시설을 조성하여 가로변 보행활동의 쾌적성 증대 • 녹지 및 오픈스페이스 경관 - 주변지형과 조화되는 건축배치 계획 및 녹지계획 - 대지 내 공지를 활용한 쉼터, 중앙광장 등 휴식공간 조성 - 주보행동선변 경관조경을 통한 보행 쾌적성 제고 - 주요 보행축을 따라 쌈지형공지 조성 및 경관조경을 통한 보행쾌적성 제고 • 일조권 검토 - 건축법 및 서울시 건축조례규정 준수 - 대지경계선을 유지하여 법정한도 이상의 일조량 확보	-
환경보전	• 생태면적률 적용 등 쾌적성 및 공공성을 고려한 정비계획을 수립하고, 환경성 검토를 통해 정비구역내 정비사업에 의한 환경영향에 따라 영향저감방안 강구	-
재난방지	• 긴급재난구조차량 접근 및 소방차등의 접근로 배려	-

나. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	필요한 조치사항	계 획
자연 환경	1. 생태면적률	30%	●기준30%이상 초과 확보	●생태면적률 계획 31.91%
	2. 녹지네트워크	녹지평가표1	●공원 및 녹지시설로 내부와 외부 녹지네트워크 변화에 긍정적 영향	●사업지구내 충분한 조경공간 확보로 녹지공간 확보

검토항목		목표기준	필요한 조치사항	계 획
	3. 지형변동	절성토비율 20%미만	●기 조성된 지역으로 전체적으로 평지를 형성하고 있음	●대규모 절성토 발생은 없음
	4. 비오름	3등급	●비오름유형평가 4등급, 개별비오름평가 평가제외지역 이 대부분으로 시가화지역 해당	●자연환경을 고려한 단지내 식생계획 수립, 기존 수목 의 보존으로 비오름3등급이상 확보
생활 환경	5. 일조	-	●일조확보시간 분석결과 전 지점이 일조피해 판단기준을 만족하는 것으로 나타남	●건축물간 녹지조성 및 건축배치를 고려하여 충분한 일조를 확보토록 계획함
	6. 바람 및 미기후	바람길 확보	●주풍향 W(서풍)	●단지내 주통경축 및 개방공간을 바람의 진행방향을 고려하여 계획
	7. 에너지	에너지절약 계획수립	●실시설계시, 에너지절약시스템 및 에너지절약설비 반영 ●사업지구 내 사용 에너지는 청정연료로 계획	●에너지절약계획서 및 에너지성능 지표검토서 작성, 에너지절약계획 수립으로 연료사용량 최소화
	8. 경관	조망권 확보	●시행후 근경경에서의 일부 조망이 예상	●주변스카이라인의 연속성을 확보한 건물높이계획, 건축물의 차폐위압감 완화
	9. 휴식/여가공간	휴식공간 최대확보	●세대수 증가에 따른 휴식, 여가 공간 부족	●쾌적한 환경을 위한 조정녹지, 공동이용시설 등을 법적기준 이상 설치계획 수립
	추가 (대기질, 수질, 친환경적 자연순환, 소음·진동)	관련기준 준수	●다량의 건축폐기물 발생 예상 ●공사시 소음, 비산먼지 문제 발생 ●공사시 강우로 인한 토사유출 발생, 운영시 오수발생	●사업시행 이전에 공사경계부에 비산방진망, 가설방음판넬 설치 등 대책 수립하며, 건설폐기물은 위탁처리 ●침사지 설치로 토사유출방지, 절성토사면 비닐덮개 등 포설 ●운영시 기존 하수계통을 고려하여 관망 및 관로계획 수립

9. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
				기존	계획	증	
신설	재건축 정비사업	구역지정(변경) 고시가 있는 날로부터 4년 이내	여의도 공작아파트 재건축정비사업조합 또는 지정개발자등	373세대	582세대	209세대	-

10. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변 현황	교육환경 보호에 관한 계획	비 고
계획대상지는 「교육환경보호에 관한 법률」 제8조 제1항에 따른 “교육환경보호구역”에 일부 미미하게 저촉되나 가장 근접한 학교가 약180m 남동측에 위치(여의도 고등학교)하여 학교일조권 등 정비사업으로 인한 주변 교육시설의 미치는 영향은 없는 것으로 분석됨	「도시 및 주거환경정비법」 제52조에 의거 정비구역으로부터 200m이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우, 사업시행계획서 작성시 교육환경보호에 관한 계획을 수립하여야 함 - 공사시 인근주민 및 통학학생을 위한 대책 수립 - 저소음·저진동 건설기계 및 공법의 선정 - 추후 사업시행인가시 관련 법령에 근거하여 해당시 교육환경보호에 관한 계획을 수립하고 교육자원청과 협의하여, 안전하고 쾌적한 교육환경이 조성되도록 하고, 공사시에는 소음 및 진동, 먼지등을 최소화하여 교육환경에 지장이 없도록 하겠음 ※ 「도시 및 주거환경정비법」 제52조(사업시행계획서의 작성) 및 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조(교육환경보호구역의 설정 등) 및 제9조(교육환경보호구역에서의 금지행위 등)에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당	-

11. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	착공전	착공~공사완료	범죄예방설계 적용	
-	- 펜스 설치 및 유지·관리 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 - 방범용 CCTV 설치운영	- 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계규정 준수 안전 시공 - 안전관리비 및 산업안전보건 관리비 공사비 계상	- 자연감시가 낮고 활동인자유도에 한계가 있는 경우 경비실 또는 CCTV 설치 - 복도와 계단은 인접한 주동에서 내·외부가 관찰될 수 있도록 충분한 크기 창문 설치	

12. 주민공동체 활성화 방안 및 주민 소득원 개발에 관한 사항 : 해당없음

- ※ 「도시 및 주거환경정비법」 제84조(준공인가 등에 따른 정비구역의 해제)에 의거 상기 정비구역의 지정내용은 준공인가의 고시가 있는 날의 다음 날에 해제된 것으로 보고, 해당 지역을 아래(Ⅱ. 지구단위계획 결정사항)에 의해 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획으로 관리토록 함.

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			구성비(%)	비 고
			기정	변경	변경후		
신규	여의도 공작아파트 재건축정비사업 지구단위계획구역	영등포구 여의도동 21-2번지 일대	-	증) 16,929	16,929	100.0	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정조서

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

나. 기반시설 결정 조서(해당없음)

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구분	가 구	면적(㎡)	획 지			비 고
			명칭	위 치	면적(㎡)	
신설	여의도 공작아파트 재건축정비구역	16,929.0	1	여의도동21-2번지일대	16,857	공동주택용지
			2	여의도동21-2번지일대	72	가스정압시설

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분		명 칭	용 도	비 고
신설	허용 용도	획지1 (공동주택용지)	「건축법시행령」 별표1 제2호 공동주택 및 「주택법」에 의한 부대시설, 복리시설(업무시설, 판매시설, 근린생활시설등)	허용용도는 정비계획에서 정한 주용도
		획지2 (가스정압시설)	「건축법시행령」 별표1 제3호 아목 도시가스배관시설, 주민의 생활에 필요한 에너지공급·통신서비스제공이나 급수·배수와 관련된 시설	

2) 건축물 개발밀도 (건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구 분	명 칭	용도지역	건폐율	비 고
신설	획지1 (공동주택용지)	일반상업지역	60% 이하	
	획지2 (가스정압시설)	일반상업지역	60% 이하	관련법령에 따름

나) 용적률 계획

구 분	명 칭	용적률				비 고
		기준	허용	상한		
				상한	법정상한	
신설	획지1 (공동주택용지)	400%	420%	490%이하	-	
	획지2 (가스정압시설)	800% 이하				관련법령에 따름

○ 허용용적률 인센티브 사항

구 분	명 칭	인센티브			비 고
		우수디자인	녹색건축인증 우수, 에너지효율 1+등급	지능형3등급	
신설	획지1 (공동주택용지)	5%	6%	9%	총 20%

○ 상한용적률 완화 사항

구 분	명 칭	용적률 완화		비 고
		공공시설 제공	소형(국민)주택 건설	
신설	획지1 (공동주택용지)	70%	-	총 70%

다) 높이 계획

구 분	명 칭	용도지역	높이기준	비 고
신설	획지1 (공동주택용지)	일반상업지역	200m (50층이하)	서울시 스카이라인 관리원칙 등 상위계획 및 관련법령 준수
	획지2 (가스정압시설)	일반상업지역	-	관련법령에 따름

다. 건축물 건축선에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용	비 고
건축한계선	여의나루로변	- 대지경계선으로부터 3m 후퇴 - 고층부(11층이상) 8m후퇴 통경축 조성	도면참고
	여의대로6길, 여의동로7길변	대지경계선으로부터 3m 후퇴	도면참고

라. 기타 사항에 관한 결정조서

1) 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계획내용
공개공지	도로 교차부	- 여의나루로-여의대로6길 교차부 1개소 계획(부지면적의 3%이상) - 여의대로6길-여의동로7길 교차부 1개소 계획
공공보행통로	대상지 중심부 및 인접대지경계부 도면에 표기	- 한강,서울아파트 방향 공공보행통로 1개소 계획 (폭원 6m) - LG트윈타워,공작상가 방향 공공보행통로 1개소 계획 (폭원 3m) - 공공에 개방이 가능한 구조로, 단지 및 주변 여건을 고려하여 직선형, 굴곡형, 나선형 등의 형태로 조정 할 수 있으며, 부득이하게 필로티형으로 조성시 유효 높이 6m 이상 확보 권장
연도형상가 배치구간	여의나루로변 및 여의대로6길변	- 가로활성화를 위한 저층부 음식점, 카페 등 근린생활시설 도입(폭20m) - 스트릿몰 조성을 위한 개방형 입면계획, 보도확폭 및 보행친화가로시설물 설치
도심지원기능 배치구간	여의동로7길변	- 금융중심기능 강화에 기여하기 위한 금융관련업무시설 도입(폭30m) - 업무기능 보완을 위한 휴식, 교류의 공간 제공

2) 교통처리에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계획내용
차량출입불허 구간	여의나루로 및 여의대로6길 교차부	도로에서 대지 안으로의 차량통행을 원칙적으로 금지
출입구	여의대로6길변 여의동로7길변	- 여의대로6길변 : 공동주택 출입구 - 여의동로7길변 : 업무 및 근생시설 출입구
주차상한제 적용지역	정비구역	주차상한제 적용취지 고려 업무 및 근생시설 주차장 적정 규모확보

3) 환경관리계획

검토항목		목표기준	필요한 조치사항	계 획
자연 환경	1. 생태면적률	30%	●기준30%이상 초과 확보	●생태면적을 계획 31.91%
	2. 녹지네트워크	녹지평가표1	●공원 및 녹지신설로 내부와 외부 녹지네트워크 변화에 긍정적 영향	●사업지구내 충분한 조경공간 확보로 녹지공간 확보
	3. 지형변동	절성토비율 20%미만	●기 조성된 지역으로 전체적으로 평지를 형성하고 있음	●대규모 절성토 발생은 없음
	4. 비오톱	3등급	●비오톱유형평가 4등급, 개별비오톱평가 평가제외지역이 대부분으로 시가화지역 해당	●자연환경을 고려한 단지내 식생계획 수립, 기존 수목의 보존으로 비오톱3등급이상 확보
생활 환경	5. 일조	-	●일조확보시간 분석결과 전 지점이 일조피해 판단기준을 만족하는 것으로 나타남	●건축물간 녹지조성 및 건축배치를 고려하여 충분한 일조를 확보토록 계획함
	6. 바람 및 미기후	바람길 확보	●주풍향 W(서풍)	●단지내 주통경축 및 개방공간을 바람의 진행방향을 고려하여 계획
	7. 에너지	에너지절약 계획수립	●실시설계시, 에너지절약시스템 및 에너지절약설비 반영 ●사업지구 내 사용 에너지는 청정연료로 계획	●에너지절약계획서 및 에너지성능 지표검토서 작성, 에너지절약계획 수립으로 연료사용량 최소화
	8. 경관	조망권 확보	●시행후 근·중경에서의 일부 조망이 예상	●주변스카이라인의 연속성을 확보한 건물높이계획, 건축물의 차폐·위압감 완화
	9. 휴식/여가공간	휴식공간 최대확보	●세대수 증가에 따른 휴식, 여가 공간 부족	●쾌적한 환경을 위한 조경녹지, 공동이용시설 등을 법적기준 이상 설치계획 수립
	추가 (대기질, 수질, 친환경적 자연순환, 소음·진동)	관련기준 준수	●다량의 건축폐기물 발생 예상 ●공사시 소음, 비산먼지 문제 발생 ●공사시 강우로 인한 토사유출 발생, 운영시 오수발생	●사업시행 이전에 공사경계부에 비산방진망, 가설방음판넬 설치 등 대책 수립하며, 건설폐기물은 위탁처리 ●침사지 설치로 토사유출방지, 절성토사면 비닐덮개 등 포설 ●운영시 기존 하수계통을 고려하여 관망 및 관로계획 수립

4) 공공주택 및 소형(국민)주택의 건설에 관한 결정조서

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 필요 시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법적상한용적률완화)으로 건설하여야 한다.
(일반상업지역인 대상지는 법적상한용적률 해당없음)

○ 주택의 규모별 비율(정비계획)

건립규모	전체 세대수	비율(%)	공공주택					
			세대수			비율(%)		
			소계	기부채납 공공주택	소형(국민) 공공주택	전체세대수 대비	공공주택수 대비	공공주택 중 소형(국민) 임대
합 계	582	100.0	85	85	-	14.61	100.0	-
40㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-	-
40㎡초과 ~ 50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-
50㎡초과 ~ 60㎡이하	47	8.08	20	20	-	3.44	23.53	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하	309	53.09	65	65	-	11.17	76.47	-
85㎡초과	226	38.83	-	-	-	-	-	-

※ 공공주택 및 소형(국민)주택 규모·세대수 등은 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변경될 수 있음.

III. 2022년 제9차(2022. 8. 17) 도시계획위원회 심의결과 : 수정가결

구분	심의결과	심 의 의 건	반 영 계 획	비고
제9차 도시 계획 위원회	수정 가결	[수정사항] - 용적률 : 기존 400%, 허용 420%, 상한 490% * 허용 : 우수디자인 5%, 에너지효율녹색건축 6%, 지능형건축물 9% * 주거용적률 : 402.51% (조합분양 351.71%, 임대 50.79%) - 공공기여 : 순부담 2,195.6㎡ (12.97%) * 공공임대주택(장기전세) : 대지지분 1,747.3㎡, 건축물 448.3㎡ - 용도계획 : 공동주택 79.99%, 업무판매-근생 20.01% - 높이계획 : 200m 이하 (최고 50층) - 배치구간 : 도심지원기능 배치구간-폭30m 연도형상가 배치구간-폭 20m - 세 대 수 : 전체 582세대 (공공임대주택 85세대 포함) - 건 축 선 : 여의나루로변 - 3m, 고층부(11층 이상) 8m, 여의대로6길 및 여의동로7길변-3m - 공개공지 : 여의나루로 가각부 3%이상 (공개공지1 984.4㎡, 공개공지2 705.6㎡)	○좌기 수정사항을 정비계획 결정내용에 반영토록 하겠음 •용적률 : 기존 400%, 허용 420%, 상한 490% - 허용 : 우수디자인 5%, 에너지효율녹색건축 6%, 지능형건축물 9% •주거용적률 : 402.51% (조합분양 351.72%, 임대 50.79%) - 공공기여 : 순부담 2,195.6㎡ (12.97%) •공공임대주택(장기전세) : 대지지분 1,747.3㎡, 건축물 448.3㎡ •용도계획 : 공동주택 79.99%, 업무판매-근생 20.01% •높이계획 : 200m 이하 (최고 50층) •배치구간 : 도심지원기능 배치구간 -폭30m 연도형상가 배치구간-폭 20m •세 대 수 : 전체 582세대 (공공임대주택 85세대 포함) •건 축 선 : 여의나루로변 - 3m, 고층부(11층 이상) 8m, 여의대로6길 및 여의동로7길변-3m •공개공지 : 여의나루로 가각부 3%이상 (공개공지1 984.4㎡, 공개공지2 705.6㎡)	-
		[조건사항] - 향후 건축위원회 심의 시 다음 사항 적정성을 면밀 검토할 것. •공공보행통로(2개소)는 지역권 설정 등 향후 개방이 담보되도록 조치하고, 계획(폭원, 선형 등) 적정성을 검토할 것. •연접한 신속통합기획 추진단지와 통경축, 건축배치 및 스카이라인계획 등을 연계 검토할 것. •대상지 입지특성 및 입주대상자 등을 고려하여 공공임대주택(장기전세) 평형계획(59㎡, 72㎡, 84㎡)의 적정성을 면밀 검토할 것. •주차계획(1,215대)은 주차상한제 적용지역임을 고려하여 규모 적정성을 검토할 것.	○향후 건축위원회 심의 시 다음 사항의 적정성을 면밀히 검토하여 건축계획에 반영, 검토토록 하겠음 •공공보행통로(2개소)는 지역권 설정 등 향후 개방이 담보되도록 조치하고, 계획(폭원, 선형 등) 적정성을 검토 •연접한 신속통합기획 추진단지와 통경축, 건축배치 및 스카이라인계획 등을 연계 검토 •대상지 입지특성 및 입주대상자 등을 고려하여 공공임대주택(장기전세) 평형계획 적정성을 면밀 검토 •주차계획(1,215대)은 주차상한제 적용 지역임을 고려하여 규모 적정성을 검토	-

IV. 관련도면 : 붙임 참조

1. 구역 결정도
2. 용도지역 결정도
3. 도시계획시설 결정도
4. 정비계획 결정도
5. 지구단위계획 결정도
6. 건축계획배치도(예시도)

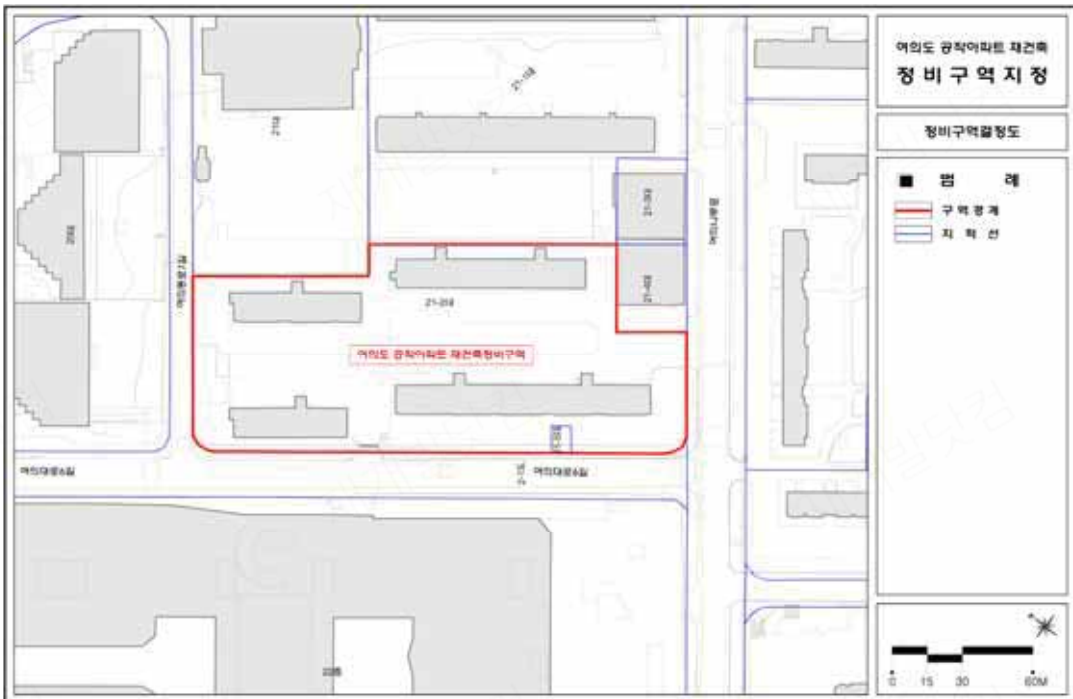
※ 첨부된 구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로
측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

V. 정비구역 지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공동주택지원과(☎02-2133-7146) 및
영등포구청 주거사업과(☎02-2670-3583)에 비치하고 있습니다.

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

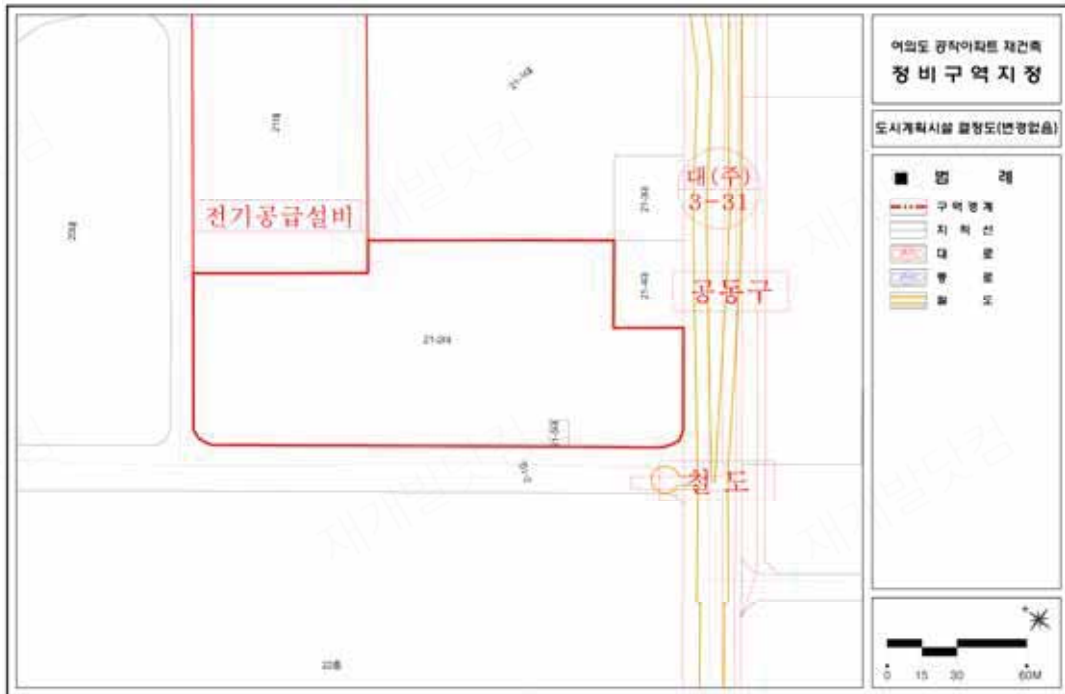
■ 구역 결정도



■ 용도지역 결정도(변경없음)



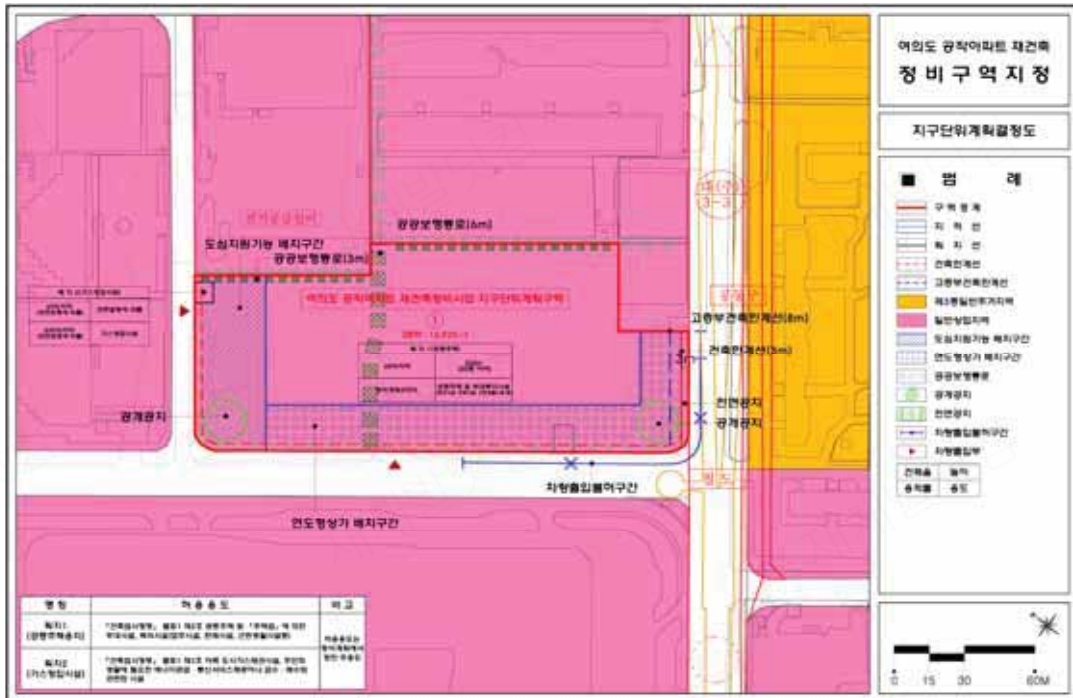
■ 도시계획시설 결정도(변경없음)



■ 정비계획 결정도



■ 지구단위계획 결정도



■ 건축계획배치도(예시도)

