

고 시

◆ 서울특별시고시 제2026-52호

**도시관리계획(용도지역, 지구단위계획) 결정(경미한 변경),
여의도 대교아파트 재건축 정비계획 결정(경미한 변경) 및 지형도면 고시**

서울특별시 고시 제2024-66호(2024.02.01.)로 여의도 아파트지구 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정되고, 서울특별시 고시 제2024-452호(2024.09.26.)로 여의도 아파트지구 개발기본계획 및 도시관리계획(변경), 정비계획 결정(변경)된 여의도 대교아파트 재건축 정비계획에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 16조, 같은 법 시행령 제13조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제11조 규정에 의거 다음과 같이 정비계획 결정(경미한 변경)을 고시하고, 「토지이용규제기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 1월 29일
서울특별시

I. 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	감) 22.4	33,395.6	100.0	
주거 지역	제3종일반주거지역	6,548.5	감) 29.2	6,519.3	19.5	
	준주거지역	26,869.5	증) 6.8	26,876.3	80.5	

■ 용도지역 변경 사유서

구분	위치		용도지역	면적 (㎡)			변경사유
				기정	변경	변경후	
변경	여의도 대교아파트 재건축 정비구역	복합용지	준주거지역	26,869.5	증) 6.8	26,876.3	- 여의도동 4-1도 내 부지 일부를 타아파트가 점유함에 따라 정비구역에서 제척 (감 16.0㎡) - 장미아파트(특계 2-1) : 5.0㎡ - 화랑아파트(특계 2-2) : 11.0㎡ - 지적측량결과에 따른 면적 변경 (감 6.4㎡)
		계	제3종일반주거지역	6,548.5	감) 29.2	6,519.3	
		도로	제3종일반주거지역	5,333.8	감) 30.1	5,303.7	

구분	위치			용도지역	면적 (㎡)			변경사유
					기정	변경	변경후	
			공공시설용지	제3종일반주거지역	1,214.6	증) 1.0	1,215.6	

나. 용도지구 결정 : 해당없음

II. 여의도 대교아파트 재건축정비계획 결정(변경)

1. 정비사업의 명칭 : 여의도 대교아파트 재건축정비사업

2. 정비구역 결정 조서(변경)

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	여의도 대교아파트 재건축 정비사업	영등포구 여의도동 41번지 일대	33,418.0	감) 22.4	33,395.6	

■ 정비구역 변경 사유서

정비사업 명칭	변경내용	변경사유
여의도 대교아파트 재건축 정비사업	- 정비구역 면적 변경 (감 22.4㎡) - 정비구역 일부 제척 (감 16.0㎡) - 지적측량결과에 따른 면적 변경 (감 6.4㎡)	- 여의도동 4-1도 내 부지 일부를 타아파트가 점유함에 따라 정비구역에서 제척 (감 16.0㎡) - 장미아파트(특계 2-1) : 5.0㎡ - 화랑아파트(특계 2-2) : 11.0㎡ - 지적측량결과에 따른 면적 변경 (감 6.4㎡)

3. 정비계획 결정(변경)

가. 토지이용에 관한 계획(변경)

구 분			면적(㎡)			구성비(%)	비고
			기정	변경	변경후		
합계			33,418.0	감) 22.4	33,395.6	100.0	
공공 시설	소계		6,548.5	감) 29.2	6,519.3	19.5	
	정비기반시설	도로	5,333.8	감) 30.1	5,303.7	15.9	
	기타시설	공공시설용지	1,214.6	증) 1.0	1,215.6	3.6	공공체육시설
획지	복합용지(주택용지)		26,869.5	증) 6.8	26,876.3	80.5	

■ 토지이용계획 변경 사유서

구분			면적 (㎡)			변경사유
			기정	변경	변경후	
변경	정비기반시설	도로	5,333.8	감) 30.1	5,303.7	- 여의도동 4-1도 내 부지 일부를 타아파트가 점유함에 따라 정비구역에서 제척 (감 16.0㎡) - 장미아파트(특계 2-1) : 5.0㎡ - 화랑아파트(특계 2-2) : 11.0㎡ • 지적측량결과에 따른 면적 변경 (감 6.4㎡) - 복합용지 증) 6.8㎡ - 공공시설용지 증) 1.0㎡ - 도로 감) 14.2㎡
	기타시설	공공시설용지	1,214.6	증) 1.0	1,215.6	
	복합용지(주택용지)		26,869.5	증) 6.8	26,876.3	

나. 도시군계획시설(정비기반시설)의 설치에 관한 계획 (변경없음)

1) 교통시설 (변경없음)

다. 공동이용시설 설치계획(변경)

구분		시설의 종류	법정기준	면적 (㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
변경	복리 시설	경로당	330㎡ 이상	937.45	감)298.00	639.45	주택조례에 따른 총량기준 $912\text{세대} \times 2.5\text{㎡} \times 1.25$ $= 2,850\text{㎡}$ 이상 11,301.45㎡ 계획
		작은도서관	158㎡ 이상	158.15	증)443.49	601.64	
		어린이집	330㎡ 이상	914.25	감)431.53	482.72	
		주민공동시설	-	7,161.69	증)1,057.48	8,219.17	
	기타 시설	주민운동시설	경기장 규격에 따른 면적	287	감)73.04	213.96	
		어린이놀이터	200㎡+세대당 1㎡ 이상 : 200㎡ + (912*1㎡) = 1,112㎡ 이상	1,153	감)8.49	1,144.51	
	부대 시설	관리사무소	$10 + (\text{세대수} - 50) \times 0.05\text{㎡}$ = 53.10㎡ 이상	631.12	증)24.59	655.71	
		경비실	-	82.67	감)24.19	58.48	
		용역원 휴게실	-	43.75	증)3.3	47.05	

※ “주택건설기준 등에 관한 규정”에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련 법령 기준 적용

※ 변경사유 : 사업시행계획 인가에 따른 공동이용시설 면적 일부 변경

라. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획(변경)

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 재건축 정비구역	33,418.0	획지1	31,699.0	영등포구 여의도동 41번지 일대	4	-	-	4	-	
변경	여의도 대교아파트 재건축 정비구역	33,395.6	획지1	31,699.0	영등포구 여의도동 41번지 일대	4	-	-	4	-	

※ 변경사유 : 지적측량결과에 따른 구역면적 변경(감 6.4㎡) / 여의도동 4-1도 내 부지 일부를 타아파트가 점유함에 따라 정비구역에서 제척 (장미아파트(특계 2-1) : 5.0㎡, 화랑아파트(특계 2-2) : 11.0㎡)

마. 건축물에 관한 계획(변경)

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

■ 기정

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (m)	비고																																	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	상한																																			
기정	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																																		
주택의 규모 및 규모별 건설비율 • 총 건립세대수 : 912세대(현황 576세대) • 규모별 건설비율 - 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> - 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 61.41%												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%																																								

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	상한		
심의완화사항			• 국민주택규모 주택 건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) - 법제예정상한용적률 : 469.99% [소형주택용적률 : $(469.99\% - 369.80\%) \times 0.5 = 50.09\%$ • 준주거지역 내 비주거비율의 완화 - 서울시 지구단위계획수립 기준에 따라 정비지원계획(신속통합기획)의 경우 준주거지역 내 건축물의 비주거용도 비율을 용적률의 5% 이상으로 계획 가능 - 비주거비율 : 용적률의 5.22%								
건축물의 건축선에 관한 계획			• 건축한계선 - 국제금융로7길 연결부 : 5m - 여의대방로 연결부 : 3m - 이면도로 연결부 : 3m • 벽면한계선 - 여의대방로, 국제금융로7길변 : 15층 이상의 건축물은 벽면을 건축한계선으로부터 3m 추가 후퇴(11층 이상부터 적용)								
기타사항			• 공공보행통로 : 단지 내 중앙부 8m • 공공보행통로와 연계하여 공개공지 계획								

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

[용적률 산정(기정)]

구분		산 정 내 용							
토지이용계획		계 (구역면적) (㎡)	대지면적 (복합용지) (㎡)	새로 설치하는 공공시설 등(㎡)			새로 설치하는 기반시설 내 국공유지	대지내 용도 폐지되는 국공유지	
				소계	부지(A)				건축물 기부채납 환산면적 (B)
					토지	건축물 대지지분			
		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 공공시설등 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		① 도로 : 5,333.8㎡ ② 공공시설용지(복합문화체육센터) : 1,214.6㎡ ③ 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 : 1,719.0㎡ ④ 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 : 0.0㎡ • 토지순부담면적 = ①+②-③-④ = 5,333.8 + 1,214.6 - 1,719.0 - 0.0 = 4,829.5㎡						
	A		① 공공시설(복합문화체육센터) - 건축물 연면적 : 5,245.85㎡ - 건축물 대지지분 : 626.7㎡ = $\frac{\text{공공시설연면적}}{\text{전체연면적}} \times \text{대지면적}$ = $\frac{5,245.85\text{㎡}^2}{224,915.90\text{㎡}^2} \times 26,869.5\text{㎡}^2 = 626.7\text{㎡}$ ② 공공시설(재가노인복지시설) - 건축물 연면적 : 1,491.10㎡ - 건축물 대지지분 : 178.1㎡ = $\frac{\text{공공시설연면적}}{\text{전체연면적}} \times \text{대지면적}$ = $\frac{1,491.10\text{㎡}^2}{224,915.90\text{㎡}^2} \times 26,869.5\text{㎡}^2 = 178.1\text{㎡}$ ③ 공공시설(청소년문화복지시설)						

구분			산 정 내 용
			- 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	공공시설 설치에 대한 환산부지 면적	❶ 복합용지 내 공공시설(복합문화체육센터) - 건축물 환산면적 : 881.1㎡ $= \text{① 공공시설 등 설치비용(원)} / \text{② 용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡)}$ $\text{①} = \text{건축연면적} \times \text{설치비용 기준}$ $= 5,245.85\text{㎡} \times 4,182,000\text{원/㎡ 주1}) = 21,938,157,312\text{원}$ $\text{②} = \text{공시지가 주2}) \times 2$ $= 12,450,000\text{원/㎡} \times 2 = 24,900,000\text{원/㎡}$
			❷ 복합용지 내 공공시설(재가노인복지시설) - 건축물 환산면적 : 237.9㎡ $= \text{① 공공시설 등 설치비용(원)} / \text{② 용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡)}$ $\text{①} = \text{건축연면적} \times \text{설치비용 기준}$ $= 1,491.10\text{㎡} \times 3,973,000\text{원/㎡ 주3}) = 5,924,137,289\text{원}$ $\text{②} = \text{공시지가 주2}) \times 2$ $= 12,450,000\text{원/㎡} \times 2 = 24,900,000\text{원/㎡}$
			❸ 복합용지 내 공공시설(청소년문화복지시설) - 건축물 환산면적 : 282.0㎡ $= \text{① 공공시설 등 설치비용(원)} / \text{② 용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡)}$ $\text{①} = \text{건축연면적} \times \text{설치비용 기준}$ $= 1,866.49\text{㎡} \times 3,762,000\text{원/㎡ 주4}) = 7,021,717,481\text{원}$ $\text{②} = \text{공시지가 주2}) \times 2$ $= 12,450,000\text{원/㎡} \times 2 = 24,900,000\text{원/㎡}$
			❹ 공공시설용지 내 공공시설(복합문화체육센터) - 건축물 환산면적 : 797.6㎡ $= \text{① 공공시설 등 설치비용(원)} / \text{② 용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡)}$ $\text{①} = \text{건축연면적} \times \text{설치비용 기준}$ $= 4,749.26\text{㎡} \times 4,182,000\text{원/㎡ 주1}) = 19,861,405,320\text{원}$ $\text{②} = \text{공시지가 주2}) \times 2$ $= 12,450,000\text{원/㎡} \times 2 = 24,900,000\text{원/㎡}$

구분		산 정 내 용
		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

구분		산 정 내 용																													
정비계획 용적률 산정	기준용적률	• 230%																													
	허용용적률	• 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																													
		<table><tr><th>구분</th><th colspan="2">인센티브</th><th>비 고</th></tr><tr><td rowspan="3">필수 이행</td><td>우수디자인</td><td>15.0%</td><td>특별건축구역 우수디자인 적용</td></tr><tr><td>공공보행통로</td><td>7.7%</td><td>주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 [산식 : 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × α] (* α=1 이하) 230 × (904.30/26,869.50) × 1 = 7.74</td></tr><tr><td>소 계</td><td>22.7%</td><td>20% 적용</td></tr></table>		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														
	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)																															
계획 유도	<table><tr><th>구분</th><th colspan="2">인센티브</th><th>비 고</th></tr><tr><td rowspan="8">계 획 유 도</td><td>지능형 건축물 인증</td><td>6.0%</td><td>4등급</td></tr><tr><td>제로에너지건축물</td><td>11.0%</td><td>ZEB5</td></tr><tr><td>재활용 건축자재 사용량의 용적비율</td><td>5.0%</td><td>25% 이상</td></tr><tr><td>장애물 없는 생활환경 인증제도에 따른 우수등급인정시</td><td>4.0%</td><td>우수</td></tr><tr><td>비주거시설 생활가로배치 (주민공동시설 제외)</td><td>5.0%</td><td>근린생활시설 및 공공시설 생활공유가로에 배치</td></tr><tr><td>단지 내 부대복리시설 외부 개방</td><td>10.0%</td><td>노유자시설, 공동작업장, 어린이집, 작은도서관, 다함께 돌봄센터, 공동육아나눔터 40% 개방</td></tr><tr><td>빗물이용시설</td><td>9.2%</td><td>230 × 0.04 = 9.20</td></tr><tr><td>소 계</td><td>50.2%</td><td>50% 적용</td></tr></table>		구분	인센티브		비 고	계 획 유 도	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 생활공유가로에 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
	구분	인센티브		비 고																											
	계 획 유 도	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 생활공유가로에 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																												
정비계획 용적률	• 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%																														

구분		산 정 내 용	
		α 토지	α 토지 = 공공시설등부지(토지*) 제공면적 ÷ 공공시설등부지(토지)*제공 후 부지면적 = (4,829.5+1,027.8) ÷ (26,869.5-1,027.8) = 0.2267
		* α 건축물 1	α 건축물 = 공공시설등부지(건축물환산부지) 제공면적 ÷ 공공시설등부지(토지)*제공 후 부지면적 = (881.1+797.6) ÷ (26,869.5-1,027.3) = 0.0650
		α 건축물2	α 건축물 = 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	
법적상한용적률		• 법제예정상한용적률 : 469.99% 이하	

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

■ 변경

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (m)	비고																															
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	상한																																	
변경	여의도 대교아파트 재건축 정비구역	33,395.6	복합 용지 (B3)	26,876.3	영등포구 여의도동 41번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	371.80% 이하	470.59% 이하	200m 이하																																
주택의 규모 및 규모별 건설비용			- 총 건립세대수 : 912세대(현황 576세대) - 규모별 건설비용 - 전용면적 60㎡ 이하 : 165세대(18.09%) - 전용면적 60㎡~85㎡ 이하 : 418세대 (45.83%) - 전용면적 85㎡ 초과 : 329세대 (36.07%)																																							
			<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>766</td><td>146</td><td>100.00%</td><td></td></tr><tr><td>전용 60㎡ 이하</td><td>165</td><td>47</td><td>118</td><td>18.09%</td><td></td></tr><tr><td>전용 60~85㎡</td><td>418</td><td>390</td><td>28</td><td>45.83%</td><td></td></tr><tr><td>전용 85㎡ 초과</td><td>329</td><td>329</td><td>-</td><td>36.07%</td><td></td></tr></table>				구분	세대수			비율	비고	계	분양	소형(임대)	합 계	912	766	146	100.00%		전용 60㎡ 이하	165	47	118	18.09%		전용 60~85㎡	418	390	28	45.83%		전용 85㎡ 초과	329	329	-	36.07%				
			구분	세대수				비율	비고																																	
				계	분양	소형(임대)																																				
			합 계	912	766	146	100.00%																																			
			전용 60㎡ 이하	165	47	118	18.09%																																			
			전용 60~85㎡	418	390	28	45.83%																																			
전용 85㎡ 초과	329	329	-	36.07%																																						
- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 63.93%																																										
심의완화사항			- 국민주택규모 주택 건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) - 법적예정상한용적률 : 470.59% [소형주택용적률 : (470.59% - 371.80%) × 0.5 = 49.40% - 준주거지역 내 비주거비율의 완화 - 서울시 지구단위계획수립 기준에 따라 정비지원계획(신속통합기획)의 경우 준주거지역 내 건축물의 비주거용도 비율을 용적률의 5% 이상으로 계획 가능 - 비주거비율 : 용적률의 5.03%																																							
건축물의 건축선에 관한 계획			- 건축한계선 - 국제금융로7길 연결부 : 5m - 여의대방로 연결부 : 3m - 이면도로 연결부 : 3m - 벽면한계선 - 여의대방로, 국제금융로7길변 : 15층 이상의 건축물은 벽면을 건축한계선으로부터 3m 추가 후퇴(11층 이상부터 적용)																																							
기타사항			- 공공보행통로 : 단지 내 중앙부 8m - 공공보행통로와 연계하여 공개공지 계획																																							

※ 건축물에 관한 계획은 향후 사업계획 변경에 따라 변경될 수 있음

[용적률 산정(변경)]

구분		산 정 내 용							
토지이용계획		계 (구역면적) (㎡)	대지면적 (복합용지) (㎡)	새로 설치하는 공공시설 등(㎡)			새로 설치하는 기반시설 내 국공유지	대지내 용도 폐지되는 국공유지	
				소계	부지(A)				건축물 기부채납 환산면적 (B)
					토지	건축물 대지지분			
		33,395.6	26,876.3	9,610.2	6,519.3	1,047.2	2,043.7	1,692.0	-
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	소 계 (A+B)	- 순부담 = 새로 설치하는 공공시설등 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 면적 - 대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 면적 = 9,610.2㎡ - 1,692.0㎡ - 0㎡ = 7,918.2㎡ (순부담률 24.98%)							
	공공시설 토지면적	❶ 도로 : 5,303.7㎡ ❷ 공공시설용지(복합문화체육센터) : 1,215.6㎡ ❸ 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 : 1,692.0㎡ ❹ 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 : 0.0㎡ • 토지순부담면적 = ❶+❷-❸-❹ = 5,303.7 + 1,215.6 - 1,692.0 - 0.0 = 4,827.3㎡							
	A	공공시설 대지지분	❶ 공공시설(복합문화체육센터) - 건축물 연면적 : 4,977.86㎡ - 건축물 대지지분 : 601.4㎡ = $\frac{\text{공공시설연면적}}{\text{전체연면적}} \times \text{대지면적}$ = $\frac{4,977.86\text{㎡}}{222,450.06\text{㎡}} \times 26,876.3\text{㎡} = 601.4\text{㎡}$ ❷ 공공시설(재가노인복지시설) - 건축물 연면적 : 1,718.94㎡ - 건축물 대지지분 : 207.7㎡ = $\frac{\text{공공시설연면적}}{\text{전체연면적}} \times \text{대지면적}$ = $\frac{1,718.94\text{㎡}}{222,450.06\text{㎡}} \times 26,876.3\text{㎡} = 207.7\text{㎡}$ ❸ 공공시설(청소년문화복지시설) - 건축물 연면적 : 1,970.49㎡ - 건축물 대지지분 : 238.1㎡ = $\frac{\text{공공시설연면적}}{\text{전체연면적}} \times \text{대지면적}$ = $\frac{1,970.49\text{㎡}}{222,450.06\text{㎡}} \times 26,876.3\text{㎡} = 238.1\text{㎡}$						

구분		산 정 내 용
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	B 공공시설 설치에 대한 환산부지 면적	❶ 복합용지 내 공공시설(복합문화체육센터) - 건축물 환산면적 : 751.5㎡ = ① 공공시설 등 설치비용(원) / ② 용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡) : ① = 공공시설 건축비용 내역서 검증에 따른 시설별 공사비 = 총공사비 × (해당시설 연면적/공공시설 전체 연면적) = 70,302,632,000원 × (4,977.86㎡/13,537.34㎡) = 25,851,221,254원 : ② = 감정평가금액 주1) = 34,400,000원/㎡
		❷ 복합용지 내 공공시설(재가노인복지시설) - 건축물 환산면적 : 259.5㎡ = ① 공공시설 등 설치비용(원) / ② 용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡) : ① = 공공시설 건축비용 내역서 검증에 따른 시설별 공사비 = 총공사비 × (해당시설 연면적/공공시설 전체 연면적) = 70,302,632,000원 × (1,718.94㎡/13,537.34㎡) = 8,926,890,607원 : ② = 감정평가금액 주1) = 34,400,000원/㎡
		❸ 복합용지 내 공공시설(청소년문화복지시설) - 건축물 환산면적 : 297.5㎡ = ① 공공시설 등 설치비용(원) / ② 용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡) : ① = 공공시설 건축비용 내역서 검증에 따른 시설별 공사비 = 총공사비 × (해당시설 연면적/공공시설 전체 연면적) = 70,302,632,000원 × (1,970.49㎡/13,537.34㎡) = 10,233,218,399원 : ② = 감정평가금액 주1) = 34,400,000원/㎡
		❹ 공공시설용지 내 공공시설(복합문화체육센터) - 건축물 환산면적 : 735.2㎡ : ① = 공공시설 건축비용 내역서 검증에 따른 시설별 공사비 = 총공사비 × (해당시설 연면적/공공시설 전체 연면적) = 70,302,632,000원 × (4,870.04㎡/13,537.34㎡) = 25,291,301,740원 : ② = 감정평가금액 주1) = 34,400,000원/㎡
주1) 2개의 감정평가기관이 평가한 감정평가액의 산술평균값 ('25.8월 기준)		

구분

산 정 내 용

정비계획
용적률
산정

기준용적률

• 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%
	공공보행통로	7.7%
	소 계	22.7%

특별건축구역 우수디자인 적용
주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성
[산식 : 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × α]
(*α=1 이하)
230 × (904.30/26,869.50) × 1 = 7.74
20% 적용

허용용적률

– 계획유도 (허용용적률 50.00% 완화)

구분	인센티브	비 고
계획 유도	지능형 건축물 인증	6.0%
	제로에너지건축물	11.0%
	재활용 건축자재 사용량의 용적비율	5.0%
	장애물 없는 생활환경 인증제도에 따른 우수등급인정시	4.0%
	비주거시설 생활가로배치 (주민공동시설 제외)	5.0%
	단지 내 부대복리시설 외부 개방	10.0%
	빗물이용시설	9.2%
	소 계	50.2%

4등급
ZEB5
25% 이상
우수
근린생활시설 및 공공시설 생활공유가로에 배치
노유자시설, 공동작업장, 어린이집, 작은도서관, 다함께
돌봄센터, 공동육아나눔터 40% 개방
230 × 0.04 = 9.20
50% 적용

정비계획
용적률

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

= 280%×(1+1.3×{(0.8214×0.1869)+(1.0×0.0405)}+1.0×0.0676+0.7×0.0115)

= 371.80%

α토지1 (기부채납부지)	α토지1 = 공공시설등부지(토지*) 제공면적 ÷ 공공시설등부지(토지)*제공 후 부지면적 = (4,827.3) ÷ (26,876.3-1,047.2) = 0.1869
α토지2 (건축물 토지지분)	α토지2 = 공공시설등부지(토지*) 제공면적 ÷ 공공시설등부지(토지)*제공 후 부지면적 = (1,047.2) ÷ (26,876.3-1,047.2) = 0.0405
*α건축물1	α건축물1 = 공공시설등부지(건축물환산부지) 제공면적 ÷ 공공시설등부지(토지)*제공 후 부지면적 = (751.5+259.5+735.2) ÷ (26,876.3-1,047.2) = 0.0676
α건축물2	α건축물2 = 공공시설등부지(건축물환산부지) 제공면적 ÷ 공공시설등부지(토지)*제공 후 부지면적 = (297.5) ÷ (26,876.3-1,047.2) = 0.0115

※ 공공시설등부지(토지) = ‘기부채납 부지’ 및 ‘건축물 기부채납 토지지분’ 포함
* 지구단위계획 지침 및 「2030 도시주거환경정비 기본계획」(2024)에서 정하는 전략육성용도 건축물은 상한용적률 인센티브
계수 1.0 적용

가중치(토지1) = 공공시설제공부지 허용용적률(도로 및 공공시설용지) / 사업부지 허용용적률
= 230.0% / 280.0% = 0.8214

가중치(토지2) = 공공시설제공부지 허용용적률(단지 내 건축물) / 사업부지 허용용적률
= 280.0% / 280.0% = 1.0000

법정상한용적률

• 법적예정상한용적률 : 470.59% 이하

※ 변경사유 : 사업시행계획 인가에 따른 공공기여시설 면적 변경, 재가노인복지시설(전략육성용도)에 대한 상한용적률 건축물 계수 변경 (0.7⇒1.0)

바. 교통 및 동선처리 계획

■ 기정

구 분	지점	교 통 처 리 계 획 안
주변가로 및 교차로	-	• 사업지 주변 관련계획반영(교통영향평가 3건, 교통성검토 2건)
		• 중로1-A호선(신설) 차로운영계획 수립 - '여의도 한양아파트 재건축정비사업 교통성검토, 2024.01' 개선안 반영
	㉔	• 왕복3차로 운영(L=231m, B=20m)
	㉕	• 왕복2차로 운영(L=49m, B=9.5m, 여의대방로측 상가존치 구간)
	㉖	• 국제금융로7길 완화차로 계획(폭원 20→23m) - '여의도 아파트지구 지구단위계획 수립관련 교통영향평가(안), 2023.12' 개선안 반영 - L=50m(데이퍼 포함), B=3.0m
	㉗	• 국제금융로7가길 운영방안 수립(폭원 6→9m) - 차로운영 현황 유지(일방통행) - 사업지측 보도 계획(B=3m)
	-	• 추후 여의대방로 확장계획 반영(여의도아파트지구 지구단위계획 확정시)
	-	• 장래 주변 교차로 최적신호운영방안 제시(5개소)
진출입 동 선	㉘	• 차량진출입구 계획(2개소) - 중로1-A호선(신설) 교차로 계획 - 적정 회전반경 확보(R=6.0m)
	㉙	• 존치상가(2개소) 진출입구 현황 유지
	㉚	• 공공시설 진출입구 개설(여의대방로)
보행 및 자전거	㉛	• 사업지 내 공공보행통로 계획(B=8m 이상)
	-	• 보행단절지점 교원식횡단보도 계획(7개소, 어린이보호구역 횡단보도 4개소 포함)
	-	• 국제금융로7길 자전거도로는 보도높이형으로 변경 계획
	㉜	• 공공보행통로~여의도여고간 보행동선 연계(횡단보도 및 보도 설치)
주차시설	-	• 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	-	• 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

변경

구분	지점	교 통 처 리 계 획 안
주변 가로 및 교차로	-	「여의도아파트지구 지구단위계획 수립 교통영향평가, 2023.12」 개선안 반영<장기안> - 주변가로 및 교차로 운영계획 반영 - 차량 진출입불허구간 반영 - 교통안전시설물 설치내용 반영
	-	「여의도 한양아파트 주택재건축정비사업 교통영향평가, 2024.11」 개선안 반영 - 주변가로 및 교차로 운영계획 반영 - 교통안전시설물 설치내용 반영
	-	「여의도 시범아파트 주택재건축 정비사업 교통성검토, 2023.5」 개선안 반영<장기안> - 주변가로 및 교차로 운영계획 반영 - 교통안전시설물 설치내용 반영
	-	장래 주변 교차로 최적신호운영방안 제시(2개소)
진출입 동선	①	- 특별계획구역(2-1, 2-2, 2-3) 공동개발 해제에 따른 국제금융로7가길 도로운영계획 수립 - 기부채납(B=3.0m)을 통한 도로확폭 및 일방통행 운영 - B=9.0m, L=약 250m
	②	- 원활한 진출입을 고려하여 사업지~한양아파트 사이 도시계획도로 신설 - 기부채납(B=10.5m)을 통한 도로확폭 및 왕복 3차로 운영 - B=20.0m(사업지 10.5m, 한양아파트 9.5m), L=약 270m
	③	- 국제금융로7길 도로 확폭 계획 수립 - B=3.0m(20.0→23.0m), L=약 40m<단기안> - B=3.0m(20.0→26.0m), L=약 110m<장기안>
	④	- 사업지 공동주택 주출입구 운영계획 수립 - 사업지 남측 신설도로(B=20.0m)상 진출입구 설치 - 진입2차로, 진출1차로 운영(입주민/방문자 구분) - 비신호교차로 운영 - 회전반경 확보(R=6.0m)
	⑤	- 사업지 공동주택 부출입구 운영계획 수립 - 사업지 남측 신설도로(B=20.0m)상 진출입구 설치 - 진입1차로, 진출1차로 운영 - 비신호교차로 운영 - 회전반경 확보(R=6.0m)
	⑥	- 공공시설용지 진출입구 운영계획 수립 - 사업지 북측 국제금융로7가길(B=9.0m)상 진출입구 설치 - 진입1차로, 진출1차로 운영 - 비신호교차로 운영
	-	- 어린이통학차량 정차공간 및 맘스테이션 설치 - 「단지내도로 교통안전시설의 설치·관리기준」을 준수하여 설치 - 정차면 3.0m×7.5m, 어린이 안전보호구역 표지 설치(1개소)
	⑦	공공기여시설 보도상 드랍존 설치(턱낮춤)
	-	단지 내 비상차량동선 확보(B=4.0m 이상)

대중교통 · 보행 및 자전거	-	- 사업지 주변 도로상 보행환경 정비 - 횡단보도 설치:단기안(일반형 1개소, 고원식 12개소), 장기안(일반형 3개소, 고원식 8개소) - 사업지 내 공공보행통로 설치(B=8.0m) - 건축한계선 지정을 통한 사업지 주변 보행공간 확보 - 남측 신설도로(B=20.0m)상 자전거 · 보행자 전용도로 설치																			
	-	- 자전거보관소 설치 - 26개소, 260대 설치(법정의 20.7% 확보) - 잠금기능, CCTV, 공기주입기, 안내표지도, 흰색노면마킹 포함																			
주차	-	- 부설주차장 설치제한지역을 고려한 주차계획 수립 <table><tr><td>구 분</td><td>법정주차</td><td>주차수요</td><td>계획주차</td></tr><tr><td>주거시설</td><td>1,195대</td><td>1,153대</td><td>1,824대</td></tr><tr><td>비주거시설</td><td>61대</td><td>90대</td><td>61대</td></tr><tr><td>총 계</td><td>1,256대</td><td>1,243대</td><td>1,885대</td></tr></table> - 법정대비 150.1%, 수요대비 151.6%, 세대당 2.0대 - 확장형 주차구획 1,178대(계획주차의 62.5%) - 장애인 주차구획 63대(법정주차의 5.0%) - 경형 주차구획 181대(계획주차의 9.6%) - 가족배려주차구획 201대(계획주차의 10.7%) - 환경친화적 자동차 충전구역 설치(계획주차의 13.6%,급속 24개소, 완속 177개소, 주차구획 56면) - 조업주차 6면 별도 확보				구 분	법정주차	주차수요	계획주차	주거시설	1,195대	1,153대	1,824대	비주거시설	61대	90대	61대	총 계	1,256대	1,243대	1,885대
	구 분	법정주차	주차수요	계획주차																	
주거시설	1,195대	1,153대	1,824대																		
비주거시설	61대	90대	61대																		
총 계	1,256대	1,243대	1,885대																		
교통안전 및 기타	-	- 주차차단기 설치(지상 3개소, 지하 2개소) - 차량경고등 설치(지상 3개소, 지하 23개소) - 반사경 설치(지하 83개소) - 남측 신설도로, 국제금융로7길, 국제금융로7가길, 여의대방로 상 보행자 방호울타리 설치 - 횡단보도 상 투광기 설치(지상 10개소) - 이동식블라드 설치(지상 단기안 12개소, 장기안 10개소) - 남측 신설도로 상 상가 출입구 불법좌회전 방지를 위한 차로규제봉 설치<장기안> - 여의대방로, 국제금융로7가길 상 어린이보호구역 내 시설관리 기준에 따른 시설물 설치 -노란색 신호등, 노란색 횡단보도, 시 · 종점 안전표지 및 속도제한 노면표시, 미끄럼방지포장 등 설치 - 교통안전표지판 및 노면표시 설치 - 교통안전시설물 설치 시 관련부서 및 관할 경찰서와 협의 후 설치																			

※ 변경사유 : '여의도 대교아파트 재건축정비사업 교통영향평가' 최종 심의결과 반영

사. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

아. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)

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

차. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

- 1) 정비구역의 주택밀실 현황(변경없음)
- 2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황(변경)

■ 기정

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	-	-

■ 변경

구분		계	단독주택			공동주택			
			소계	단독	다가구	소계	아파트	연립	다세대
합계		912	-	-	-	912	912	-	-
60㎡ 이하	소계	165	-	-	-	165	165	-	-
	30㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡~50㎡	-	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡~60㎡	165	-	-	-	165	165	-	-
60㎡~85㎡		418	-	-	-	418	418	-	-
85㎡ 초과	소계	329	-	-	-	329	329	-	-
	85㎡~135㎡	327	-	-	-	327	327	-	-
	135㎡ 초과	2	-	-	-	2	2	-	-

※ 변경사유 : 사업시행계획 인가에 따른 세대수 변경

카. 세입자 주거대책 : 해당사항 없음

타. 안전 및 범죄예방에 관한 사항(변경없음)

파. 가구 및 획지에 관한 계획(변경)

구분	가구	면적(㎡)	획지				비고
			위치	면적(㎡)			
				기정	변경	변경후	
합계		26,876.3	-	26,869.5	증) 6.8	26,876.3	
획지	복합용지	26,876.3	여의도동 41번지	26,869.5	증) 6.8	26,876.3	공동주택 및 부대복리시설

※ 변경사유 : 지적측량결과에 따른 면적 변경

하. 공공주택 건설에 관한 계획

■ 기정

건립위치		공급면적 (연면적, m ²)		세대수	세대규모 (전용)	비고
		기준	계획			
소계		13,460.15	13,462.64	144	-	
획지	복합용지	13,460.15	13,462.64	144	60m ² 이하 (55.94m ² /55.86m ² /55.91m ² /55.96m ²) 60~85m ² 이하 (75.86m ² /75.81m ² /75.87m ² /75.79m ²)	

■ 공공주택 공급면적 산정

구분	적용산식	비고
용적률	- 예정법적상한용적률 : 469.99% - 정비계획용적률 : 369.80%	
공공주택 공급기준	- 공공주택 건설규모 = (법적상한용적률 - 정비계획용적률) × 50% = (469.99% - 369.80%) × 50% = 50.09% - 획지면적 : 26,869.5m² - 공공주택 기준공급면적 = 획지면적 × 공공주택 건설규모 = 26,869.5m² × 50.09% = 13,460.15m² 이상	
공공주택 공급계획	- 주택규모 및 세대수 (합계 144세대) - 전용 55.94m²(공급 79.68m²) 31세대 - 전용 55.86m²(공급 79.04m²) 23세대 - 전용 55.91m²(공급 79.96m²) 13세대 - 전용 55.96m²(공급 80.44m²) 7세대 - 전용 75.86m²(공급 108.20m²) 19세대 - 전용 75.81m²(공급 108.69m²) 17세대 - 전용 75.87m²(공급 108.30m²) 17세대 - 전용 75.79m²(공급 107.51m²) 17세대 - 공공주택 공급면적(계획) = 공급면적 × 세대수 = (79.68m² × 31) + (79.04m² × 23) + (79.96m² × 13) + (80.44m² × 7) + (108.20m² × 19) + (108.69m² × 17) + (108.30m² × 17) + (107.51m² × 17) = 13,462.64m²	* 공급면적 : 13,462.64m ² - 공급기준(13,460.15m ²) 이상

※ 추후 공공주택 소형평형이 추가확보 될 수 있도록 평형별 공급비를 조정 (전용 60m²이하 80%, 전용 60~85m² 20%)

■ 변경

건립위치		공급면적 (연면적, m ²)		세대수	세대규모 (전용)	비고
		기준	계획			
소계		13,275.55	13,327.12	146	-	
획지	복합용지	13,275.55	13,327.12	146	60m ² 이하 (55.99m ² /55.89m ²) 60~85m ² 이하 (79.78m ² /79.95m ²)	

■ 공공주택 공급면적 산정

구분	적용산식	비고
용적률	- 예정법적상한용적률 : 470.59% - 정비계획용적률 : 371.80%	
공공주택 공급기준	- 공공주택 건설규모 = (법적상한용적률 - 정비계획용적률) × 50% = (470.59% - 371.80%) × 50% = 49.40% - 획지면적 : 26,876.3m² - 공공주택 기준공급면적 = 획지면적 × 공공주택 건설규모 = 26,876.3m² × 49.40% = 13,275.55m² 이상	
공공주택 공급계획	- 주택규모 및 세대수 (합계 146세대) - 전용 55.99m² (공급 85.70m²) 59세대 - 전용 59.89m² (공급 86.39m²) 59세대 - 전용 79.78m² (공급 112.68m²) 14세대 - 전용 79.95m² (공급 114.00m²) 14세대 - 공공주택 공급면적(계획) = 공급면적 × 세대수 = (85.70m² × 59) + (86.39m² × 59) + (112.68m² × 14) + (114.00m² × 14) = 13,327.12m²	* 공급면적 : 13,327.12m² - 공급기준(13,275.55m²) 이상

※ 변경사유 : 사업시행계획 인가에 따른 변경

거. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당사항 없음

너. 환경성검토 결과(변경)

■ 기정

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	사업의 반영사항
자연 생태 환경	비오름	• 비오름 보전 등급향상	○	• 비오름유형평가등급 - 현재 2·3등급 → 목표 2·3등급	• 녹지공간 확보로 비오름 개선 및 보전가치 확보
	생 태 네트워크	• 녹지·수생태 연결성 확보	○	• 현재 사업대상지 내 조경녹지 분포 • 녹지평가지표1 달성	• 녹지계획 수립
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 생태면적률 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
	천환경적 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

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	사업의 반영사항
	보행친화 공간	• 보행자전용 도로계획 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

■ 변경

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	사업의 반영사항
자연 생태 환경	비오톱	• 비오톱 보전 등급향상	○	• 비오톱유형평가등급 - 현재 2·3등급 → 목표 2·3등급	• 녹지공간 확보로 비오톱 개선 및 보전가치 확보
	생 태 네트워크	• 녹지·수생태 연결성 확보	○	• 현재 사업대상지 내 조경녹지 분포 • 녹지평가지표1 달성	• 녹지계획 수립
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 36.43% 확보	• 자연 및 인공지반녹지 조성을 통한 생태면적률 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

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	사업의 반영사항
경 관	• 스카이라인 보전 등	○	• 주변 건물간 조화로운 입면계획 필요	• 조화로운 스카이라인 형성 • 야간경관 가이드라인 적용
	• 휴식 및 여가공간	○	• 다수의 문화공간, 공원, 체육시설 등이 위치	• 공공보행통로 조성을 고려한 배치수립
	• 일 조	○	• 사업대상지 인근 공동주택 및 교육시설 등에 일조영향	• 건축계획 관련 규정 준수 및 일조 민원 해소대책 적극 강구
	• 보행친화 공간	○	• 공동주택 밀집구간이며, 인도 및 차도 혼재로 보행공간 미확보	• 연속성있는 보행통로 및 시설배치 • 이동동선을 고려한 주동배치
사회 경제	인 구	○	• 공사 시 영향 미미	• 기반시설 등을 충분히 확보할 수 있는 인구수 확보

다, 기존 수목의 현황 및 활용계획(변경없음)

러, 인구 및 주택의 수용계획

1) 현황 가구수 및 인구수(변경없음)

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

2) 계획 가구수 및 인구수(변경)

구분	기정		변경		비고
	세대수(세대)	인구수(인)	세대수(세대)	인구수(인)	
계	912	2,225	912	2,226	
60㎡ 이하	154	376	165	403	
60㎡ ~ 85㎡	406	991	418	1,020	
85㎡ 초과	352	859	329	803	

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

※ 변경사유 : 사업시행계획 인가에 따른 평형별 세대수 변경

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

며, 토지등소유자별 분담금 산출근거(추산액은 정비계획 도서 참조)

■ 기정

1) 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	-	
		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	-	
	소계			2,670,968	-	
	설계비	건축설계용역비		8,374,298	-	
		기타 설계용역관련비		1,674,859	-	
	소계			10,049,157	-	
	감리비	건축		7,528,465	-	
		전기공사비 등		2,509,488	-	
		정보통신 및 소방 등 공사비		1,254,744	-	
		기타		1,254,744	-	
	소계			12,547,441	-	
	부대경비	수수료 등 기타사업비	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	-	

구분	항목		금액(천원)	비고
		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	-
		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)				

2) 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%

■ 변경

1) 추정 비례율 산출근거

구분	항목		금액(천원)	비고
수입	소계		세대수	2,189,415,685 -
	아파트	조합원분양	554세대	1,591,793,000 보류지 포함
		일반분양	212세대	541,786,000 -
		소형주택	146세대	23,099,185 -
	근린생활시설	일반분양	지하1층~지상1층	32,737,500 -
지출	소계		915,942,584	-
	공사비	건축공사비	685,977,284	-
		매입부가세	30,727,500	-
		소계	716,704,784	-
	보상비	현금청산자 청산금	85,525,000	-
	관리비	조합운영비	1,764,000	-
		신탁등기비	115,200	-
		소송비	633,774	-
		기타관리비	251,297	-
	소계		2,764,271	-
	설계비	건축설계용역비	5,280,000	-
		기타 설계용역관련비	660,000	-
	소계		5,940,000	-
	감리비	건축	4,535,387	-
		전기공사비 등	2,267,694	-
		정보통신 및 소방 등 공사비	1,133,847	-
		기타	793,693	-
	소계		8,730,621	-
	부대경비	수수료 등 기타사업비	정비사업전문관리비	2,515,018 -
			정비계획 수립	539,000 -
			경계명시, 분할, 확정측량비	30,800 -
			교통영향평가	141,900 -
			소방시설설계	232,100 -
			지하안전영향평가	364,100 -
			석면조사 및 농도측정	26,400 -
			친환경건축	393,800 -
			환경영향평가	407,000 -
			감정평가	1,215,097 -
			세무회계용역비 (기장, 결산및세무조정, 회계감사)	368,212 -
			이주관리 지원용역비	519,222 -
			분양대행수수료	626,481 -
			분양광 고선전비	357,696 -
			민원처리비 등	2,777,364 -
			보존등기비 등	3,916,352 -

구분	항목		금액(천원)	비고	
		기타 사업비	8,214,677	-	
		소계	22,645,219	-	
		각종 부담금 등	광역교통시설부담금	416,927	-
			학교용지부담금	3,712,661	-
			상수도부담금	380,304	-
			하수도부담금	912,729	-
			지역난방/도시가스 부담금	202,684	-
			기타 부담금	5,436,436	-
			소계	11,061,741	-
		재세공과금	재산세 등	13,385,202	-
			법인세	0	-
			소계	13,385,202	-
		사업비 차임금이자		22,507,808	-
		소계		69,599,970	-
	예비비		26,677,939	-	
종전자산추정액		1,463,650,000	-		
추정 비례율 = 87.01% [총 수입(2,189,415,685천원) - 총지출(915,942,584천원)] / 종전자산(1,463,650,000천원)					

2) 공사비 및 분양가 증감에 따른 비례율 변동표

비례율 변화표			건축공사비 단가(천원/3.3㎡)				
			-10.0%	-5.0%	기준	+5.0%	+10.0%
			9,000	9,500	10,000	10,500	11,000
일반분양가 (천원/3.3㎡)	+10.0%	85,800	106.62%	104.11%	101.59%	99.07%	96.54%
	+5.0%	81,900	99.33%	96.82%	94.30%	91.78%	89.25%
	기준	78,000	92.04%	89.52%	87.01%	84.49%	81.95%
	-5.0%	74,100	84.76%	82.24%	79.72%	77.20%	74.67%
	-10.0%	70,200	77.47%	74.95%	72.43%	69.92%	67.38%

Ⅲ. 지구단위계획에 관한 사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구 분	구역명	위치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기정	여의도아파트지구 지구단위계획구역	영등포구 여의도동 일원	599,795.1	감) 6.4	599,788.7	

■ 지구단위계획구역 변경 사유서

구분	구역명	변경내용	변경사유
변경	여의도아파트지구 지구단위계획구역	면적 변경 - 기정 599,795.1㎡ → 변경 599,788.7㎡ (감 6.4㎡)	지적측량 결과에 따른 면적 변경

2. 도시관리계획에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		599,795.1	감) 6.4	599,788.7	100.0	-
주거지 역	소계	518,418.6	감) 6.4	518,412.2	86.4	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	131,389.2	-	131,389.2	21.9	-
	제3종일반주거지역	271,201.2	감) 13.2	271,188.0	45.2	-
	준주거지역	115,828.2	증) 6.8	115,835.0	19.3	-
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 변경 사유서

구분	위치			용도지역	면적 (㎡)			변경사유
					기정	변경	변경후	
변경	여의도 대교아파트 재건축 정비구역	여의도동 41	복합용지	준주거지역	26,869.5	증) 6.8	26,876.3	지적측량 결과에 따른 면적 변경
			도로	제3종일반주거지역	3,614.9	감) 14.2	3,600.7	
			공공시설용지	제3종일반주거지역	1,214.6	증) 1.0	1,215.6	
		여의도동 4-1	도로	제3종일반주거지역	1,703	-	1,703	
			구역제척	제3종일반주거지역	16.0	-	16.0	

2) 용도지구(변경없음)

나. 도시계획시설 결정(변경) 조서(변경없음)

3. 건축계획에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 계획

1) 가구 및 획지 설정기준(변경없음)

2) 가구에 관한 결정 조서

구분	가구번호 (도면번호)	위치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기정	A	영등포구 여의도동 30번지 일대	94,039.9	-	94,039.9	-
변경	B	영등포구 여의도동 40번지 일대	135,200.0	감) 6.4	135,193.6	가구 내 도로 포함 (여의도동 4-1도 : 1,719.0㎡)
기정	C	영등포구 여의도동 50번지 일대	148,751.8	-	148,751.8	-
기정	D	영등포구 여의도동 28번지	43,042.0	-	43,042.0	-
기정	E	영등포구 여의도동 37번지 일대	40,882.0	-	40,882.0	-
기정	F	영등포구 여의도동 38번지 일대	36,773.0	-	36,773.0	-

■ 가구 변경 사유서

구분	가구번호 (도면번호)	변경내용	변경사유
변경	B	- 가구면적 변경 - 기정 135,200.0㎡ → 변경 135,193.6㎡ (감 6.4㎡)	지적측량결과에 따른 면적 변경

3) 획지에 관한 결정 조서 (변경사항에 한함)

가구 번호	획지				비 고	
	번호	위치	대지면적(㎡)	획지면적(㎡)		
B	B1	여의도동	40대	13,250.0	13,250.0	장미아파트
	B2	여의도동	40-4대	9,395.0	9,395.0	화랑아파트
	기정	여의도동	41대	31,699.0	26,869.5	대교아파트
					1,214.6	공공시설용지
	변경	여의도동	41대	31,699.0	26,876.3	대교아파트
					1,215.6	공공시설용지
	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	36,363.3	36,363.3	한양아파트, 한양상가
		여의도동	42-1대			
	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	• 획지면적 변경 - 기정 26,869.5㎡ → 변경 26,876.3㎡ (증 6.8㎡)	• 지적측량결과에 따른 면적 변경
B11	B11	• 획지면적 변경 - 기정 1,214.6㎡ → 변경 1,215.6㎡ (증 1.0㎡)	• 지적측량결과에 따른 면적 변경

라) 공동개발에 관한 계획(변경없음)

나. 건축물 용도 결정조서(변경없음)

다. 건축물 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정조서(변경없음)

라. 건축물 배치 · 형태 및 경관계획에 관한 결정조서(변경없음)

마. 특별계획구역에 관한 결정(변경) 조서

1) 특별계획구역에 관한 결정조서 (변경)

구분	구역명		위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
기정	특별계획구역 1	1-1	영등포구 여의도동 30번지 일대	11,570.0	-	11,570.0	목화아파트
		1-2	영등포구 여의도동 30-2번지 일대	62,634.9	-	62,634.9	삼부아파트
변경	특별계획구역 2	2-1	영등포구 여의도동 40번지 일대	13,250.0	-	13,250.0	장미아파트
		2-2	영등포구 여의도동 40-4번지 일대	9,395.0	-	9,395.0	화랑아파트
		2-3	영등포구 여의도동 41번지 일대	36,731.0	감) 22.4	36,708.6	대교아파트
기정	특별계획구역 3		영등포구 여의도동 42번지 일대	36,363.3	-	36,363.3	한양아파트
기정	특별계획구역 4		영등포구 여의도동 50번지 일대	109,307.8	-	109,307.8	시범아파트
기정	특별계획구역 5		영등포구 여의도동 51번지 일대	18,565.0	-	18,565.0	삼익아파트
기정	특별계획구역 6		영등포구 여의도동 52번지 일대	18,565.0	-	18,565.0	은하아파트
기정	특별계획구역 7		영등포구 여의도동 28번지	43,042.0	-	43,042.0	광장아파트 28번지
기정	특별계획구역 8		영등포구 여의도동 38-1번지	10,167.0	-	10,167.0	광장아파트 38-1번지
기정	특별계획구역 9		영등포구 여의도동 37번지 일대	40,882.0	-	40,882.0	미성아파트

※ 특별계획구역 2는 공동개발 이행 시 여의도동 4-1을 포함하여 개발

■ 특별계획구역 결정(변경) 사유서

구역명		변경내용	변경사유
특별계획구역 2	2-3	- 특별계획구역 면적 변경 - 기정 36,731.0㎡ → 변경 36,708.6㎡ (감 22.4㎡)	- 지적측량결과에 따른 면적 변경 - 감) 6.4㎡ - 여의도동 4-1도 내 타단지 점용부분을 특별계획구역에서 제척 - 여의도동 40(장미아파트) 점용면적 5.0㎡ - 여의도동 40-4(화랑아파트) 점용면적 11.0㎡ - 소계 감) 16.0㎡

2) 특별계획구역 계획지침

가) 공동개발 이행 시 계획지침 (변경없음)

■ 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 (변경)

■ 기정

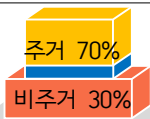
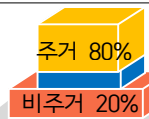
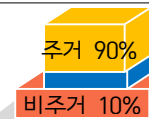
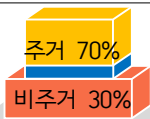
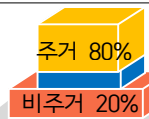
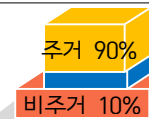
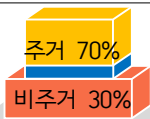
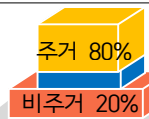
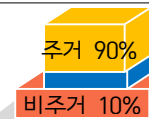
※ 특별계획구역 2-3은 특별계획구역 분할가능선에 따라 B-3획지와 B4, B5획지를 분할하여 계획

※ 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	-

구 분		계획내용		비고			
		※ B4, B5는 관련법 상 허용할 경우 공동주택과 공동개발 가능 ※ B3·B11, B4, B5는 별도의 획지로 개별 재건축이 가능하도록 분할가능선 계획					
공공시설 등 계획		- 공공시설 제공(순부담)비율 : 의무비율 15% 이상 ※ 기존 중심시설용지 : 주거전환에 따른 공공기여 별도 이행 (기존 주구중심 (1,663㎡ / 1,650㎡)) - 토지 기부채납 시 - 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 - 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 상한용적률 인센티브 계수(건축물) 조정 검토) - 전략육성 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		지침도에 따름 세부개발계획 수립 시 결정 기반시설 설치 및 조성은 사업시행자 부담			
용도 계획	허용 용도	획지 B3, B4, B5	- 공동주택 및 부대복리시설, 오피스텔 - 운동시설, 노인복지시설, 수련시설 (B3 획지에 한함) ※ 「주택법 시행령」 제7조 제14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무 시설 한정) 도입 가능				
		획지 B11	- 운동시설 - 제1종 근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 일용품소매점 - 제2종 근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점	공공시설용지			
	권장 용도	획지 B3, B4, B5	<table><thead><tr><th>전층</th><th>저층부(1~2층)</th></tr></thead><tbody><tr><td> - 업무시설 중 금융업소 - 지식산업센터 ※ 「주택법 시행령」 제7조 제14호에 따라 </td><td> - 제1종·제2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 - 공동작업장, 주민공동시설 (어린이집, 작은도서관) </td></tr></tbody></table>	전층	저층부(1~2층)	- 업무시설 중 금융업소 - 지식산업센터 ※ 「주택법 시행령」 제7조 제14호에 따라	- 제1종·제2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 - 공동작업장, 주민공동시설 (어린이집, 작은도서관)
전층	저층부(1~2층)						
- 업무시설 중 금융업소 - 지식산업센터 ※ 「주택법 시행령」 제7조 제14호에 따라	- 제1종·제2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 - 공동작업장, 주민공동시설 (어린이집, 작은도서관)						

구 분			계획내용	비고																				
밀도 계획			사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정) 도입 가능 관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터) ※ 저층부(1~2층) 범위는 개별구역 특성을 고려 세부개발계획(정비계획 등) 수립 시 구체적 건축계획을 통해 결정																					
	복합 용도	획지 B3, B4, B5, B11	• 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) [별표1] 공동주택용도 허용에 따른 운영기준 <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 (지상연면적10%이상)</td><td>20%이상 (지상연면적10%이상)</td><td>10%이상 (지상연면적10%이상)</td></tr><tr><td>공공 기여</td><td colspan="3"> • 주거용도 전환비율의 5~10% - 대지면적 5,000㎡미만 5%, 5,000㎡이상~10,000㎡미만 5%~10%미만, 10,000㎡이상 10% • (예시)대지면적 3천㎡,주거비율 70% 허용 시 공공기여율 : 5%×70%=3.5% ※ 도시계획시설(시장) 해제기준 준용 </td></tr></table> ※ 역세권이란 승강장 경계로부터 250m 이내 범위(사각형)를 말하며, 대지면적의 50% 이상 포함되어야 함 ※ 공동주택 용도 허용에 따라 제공하는 공공기여 면적은 용적을 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	구 분	유형1	유형2	유형3	입지 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	• 주거용도 전환비율의 5~10% - 대지면적 5,000㎡미만 5%, 5,000㎡이상~10,000㎡미만 5%~10%미만, 10,000㎡이상 10% • (예시)대지면적 3천㎡,주거비율 70% 허용 시 공공기여율 : 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 (지상연면적10%이상)	20%이상 (지상연면적10%이상)	10%이상 (지상연면적10%이상)																					
공공 기여	• 주거용도 전환비율의 5~10% - 대지면적 5,000㎡미만 5%, 5,000㎡이상~10,000㎡미만 5%~10%미만, 10,000㎡이상 10% • (예시)대지면적 3천㎡,주거비율 70% 허용 시 공공기여율 : 5%×70%=3.5% ※ 도시계획시설(시장) 해제기준 준용																							
	건 폐	획지 B3, B4, B5	• 60% 이하	-																				
		획지 B11	• 50% 이하																					
	용 적	획지 B3, B4, B5	제3종일반주거지역 → 준주거지역 • 기준용적률 : 230% 이하 • 허용용적률 : 280% 이하 • 상한용적률 : 400% 이하 ※ 분할가능선으로 개별 재건축 시 B4, B5의 용적률은 당해 용도지역 기준 적용	상한용적률은 세부개 발계획 수립 시 결정																				

구 분			계획내용	비고
			총상향 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)	
		획지 B11	용적률 : 250% 이하 (제3종일반주거지역)	
	높이	획지 B3, B4, B5	- 높이 200m 이하 - 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	높이 40m 이하	
건축선 및 대지내 공지	건축선		- 건축한계선 - 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 - 여의대방로, 국제금융로7길변 : 15층 이상의 건축물은 벽면을 건축한계선으로 부터 3m 추가 후퇴(11층 이상부터 적용)	지침도에 따름
	대지내 공지		- 전면공지 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성 - 공공보행통로 - 도심에서 한강과의 보행 네트워크 연계를 위한 공공보행통로(폭 8m 내외) 조성 ※ 공공보행통로는 주변 단지의 정비계획 상 공공보행통로 계획, 횡단보도 위치 등을 고려하여 시점점 위치 조정 검토 - 생활공유가로(24시간 개방) : 권장 - 인접 아파트 단지와의 소통 및 단지 간 보행 네트워크 연계를 위한 15m 내외의 보차혼용통로 및 공공보행통로 조성	지침도에 따름
건축물 배치 형태	배치 및 형태		- 공동주택 - 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	-

구 분		계획내용	비고
		- 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 - 「주택법」에 의한 주민공동시설 총량 면적의 1/3 이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보	
	기타 외관요소	• 옥외설비 - 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획 • 담장의 설치 - 원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m 이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 가능 • 광고물 설치제한 - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시물 등의 입면 디자인 도입	-
	교통처리계획	• 차량출입 불허구간 - 간선도로변 및 교차로 각각부 일대 차량출입 불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 • 단지 내 주차 및 차량동선 - 비상차량을 제외한 단지 내 비상 주차 가급적 지양 - 단지 내 보행 동선과 차량 동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 • 단지 내 보행동선 - 학교·공원 등 보행유발 시설을 고려하여 단지 내 보행자도로를 조성 - 보행로는 인접단지의 보행로와 연계성 고려 - 보행로 주변 조경시설 및 주민휴게시설 설치	지침도에 따름
	기타에 관한 사항	• 「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 - 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 구체적인 건축계획을 수립하여 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의를 통해 결정 • 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	-

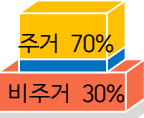
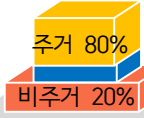
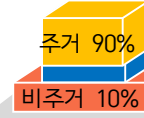
구 분	계획내용	비고
	- B4, B5를 제외하고 정비사업을 추진하는 경우 기존 중심시설용지를 별도의 특별계획구역 지정 및 지침 마련 - 기존 중심시설 용지 세부개발계획 수립 시 주택용지와 동일한 용도지역으로 상향검토 가능	

■ 변경

- ※ 특별계획구역 2-3은 특별계획구역 분할가능선에 따라 B-3획지와 B4, B5획지를 분할하여 계획
- ※ B-3획지는 정비계획에 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	36,708.6㎡ (B4 및 B5 제외 면적 : 33,395.6㎡)	-
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	- 공공시설 제공(순부담)비율 : 의무비율 15% 이상 ※ 기존 중심시설용지 : 주거전환에 따른 공공기여 별도 이행 (기존 주구중심 (1,663㎡ / 1,650㎡)) - 토지 기부채납 시 - 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(1,215.6㎡) : 지역에 필요한 생활SOC 조성을 위한 공공용지 확보 - 생활공유가로를 도시계획도로로 결정 시 공공기여로 인정 및 상향용적률 인센티브 부여 - 건축물 기부채납 시 - 외국인학교, 판데크 지원센터, 공공임대산업시설 등 금융지원시설(세부개발계획 수립 시 서울시	지침도에 따름 세부개발계획 수립 시 결정 기반시설 설치 및 조성은 사업시행자 부담

구 분			계획내용	비고				
			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 상한용적률 인센티브 계수(건축물) 조정 검토) - 전략육성 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					
용도 계획	허용 용도	획지 B3, B4, B5	• 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	• 운동시설 • 제1종 근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 일용품소매점 • 제2종 근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점	공공시설용지				
	권장 용도	획지 B3, B4, B5	<table><thead><tr><th>전층</th><th>저층부(1~2층)</th></tr></thead><tbody><tr><td> • 업무시설 중 금융업소 • 지식산업센터 ※ 「주택법 시행령」 제7조 제14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정) 도입 가능 </td><td> • 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></tbody></table>	전층	저층부(1~2층)	• 업무시설 중 금융업소 • 지식산업센터 ※ 「주택법 시행령」 제7조 제14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정) 도입 가능	• 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)				
	• 업무시설 중 금융업소 • 지식산업센터 ※ 「주택법 시행령」 제7조 제14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정) 도입 가능	• 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						
불허 용도	획지 B3, B4, B5, B11	• 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)	-					
		[별표1] 공동주택용도 허용에 따른 운영기준						

구 분			계획내용				비고	
			구 분	유형1	유형2	유형3		
			입지 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	• 주거용도 전환비율의 5~10% - 대지면적 5,000㎡미만 5%, 5,000㎡이상~10,000㎡미만 5%~10%미만, 10,000㎡이상 10% • (예시)대지면적 3천㎡,주거비율 70% 허용 시 공공기여율 : 5%×70%=3.5% ※ 도시계획시설(시장) 해제기준 준용				
※ 역세권이란 승강장 경계로부터 250m 이내 범위(사각형)를 말하며, 대지면적의 50% 이상 포함되어야 함 ※ 공동주택 용도 허용에 따라 제공하는 공공기여 면적은 용적을 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								
밀도 계획	건 폐	획지 B3, B4, B5	• 60% 이하					-
		획지 B11	• 50% 이하					
	유 적	획지 B3, B4, B5	제3종일반주거지역 → 준주거지역					상한용적률은 세부개 발계획 수립 시 결정
			• 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	• 용적률 : 250% 이하 (제3종일반주거지역)				
높이	획지 B3, B4, B5	• 높이 200m 이하 - 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					지침도에 따름	

구 분			계획내용	비고
			단, 공동주택 통합개발 시 「서울특별시도시기본계획」 및 「서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획」의 기준을 따름	
		획지 B11	높이 40m 이하	
건축선 및 대지내 공지	건축선		- 건축한계선 - 국제금융로7길 연접부 : 5m - 여의대방로 연접부 : 10m - 이면도로 연접부 : 3m ※ 단, 광역통경축변 저층부 부대복리시설은 5m, 일반건축물(주상복합 포함)은 3m / 지구통경축변 저층부 부대복리시설 및 일반건축물(주상복합 포함)은 3m - 벽면한계선 - 여의대방로, 국제금융로7길변 : 15층 이상의 건축물은 벽면을 건축한계선으로 부터 3m 추가 후퇴(11층 이상부터 적용)	지침도에 따름
	대지내 공지		- 전면공지 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성 - 공공보행통로 - 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 - 인접 아파트 단지와의 소통 및 단지 간 보행 네트워크 연계를 위한 15m 내외의 보차혼용통로 및 공공보행통로 조성	지침도에 따름
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태		- 공동주택 - 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 「주택법」에 의한 주민공동시설 총량 면적의 1/3 이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보	-

구 분		계획내용	비고
	기타 외관요소	• 옥외설비 - 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획 • 담장의 설치 - 원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m 이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 가능 • 광고물 설치제한 - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시틀 등의 입면 디자인 도입	-
	교통처리계획	• 차량출입 불허구간 - 간선도로변 및 교차로 각각부 일대 차량출입 불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 • 단지 내 주차 및 차량동선 - 비상차량을 제외한 단지 내 지상 주차 가급적 지양 - 단지 내 보행 동선과 차량 동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 • 단지 내 보행동선 - 학교·공원 등 보행유발 시설을 고려하여 단지 내 보행자도로를 조성 - 보행로는 인접단지의 보행로와 연계성 고려 - 보행로 주변 조경시설 및 주민휴게시설 설치	지침도에 따름
	기타에 관한 사항	• 「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 - 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 구체적인 건축계획을 수립 하여 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의를 통해 결정 • 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 조서(변경없음)

IV. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도
2. 정비계획 결정도
3. 특별계획구역에 관한 결정도
4. 획지 및 건축물 등에 관한 결정도 - 개별개발

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

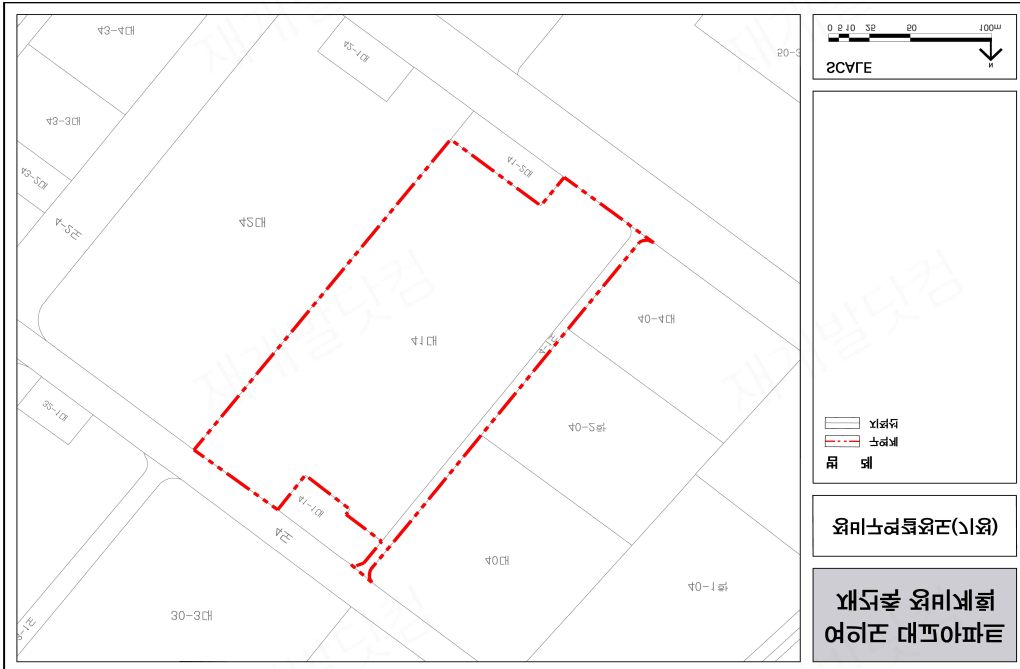
V. 정비계획 수립 도서 : 생략

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

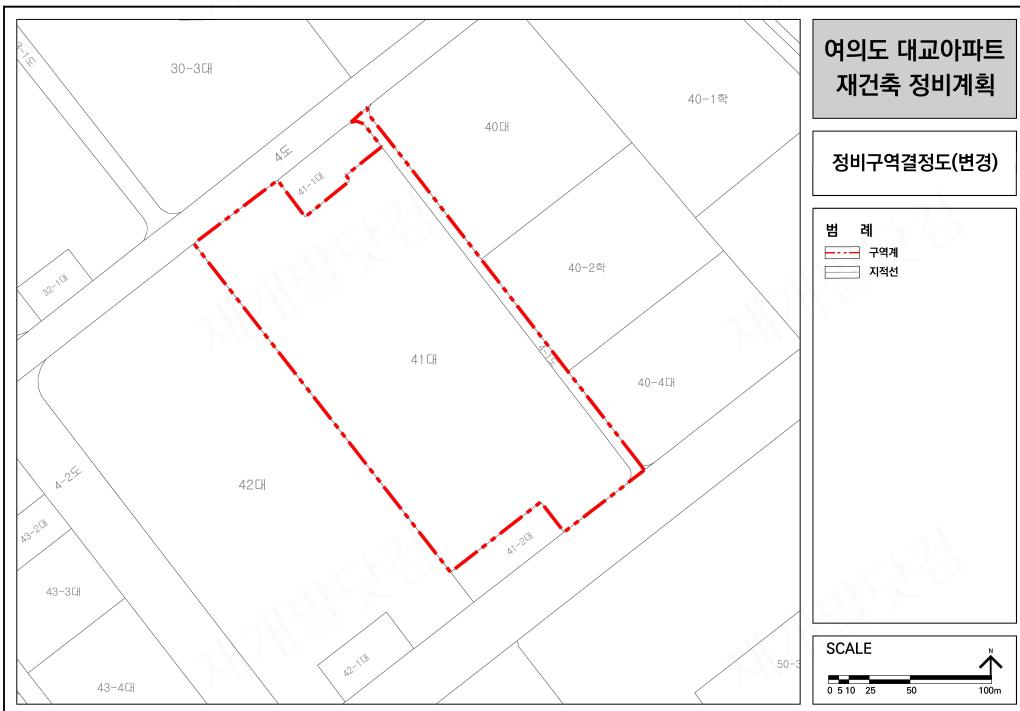
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[붙임]

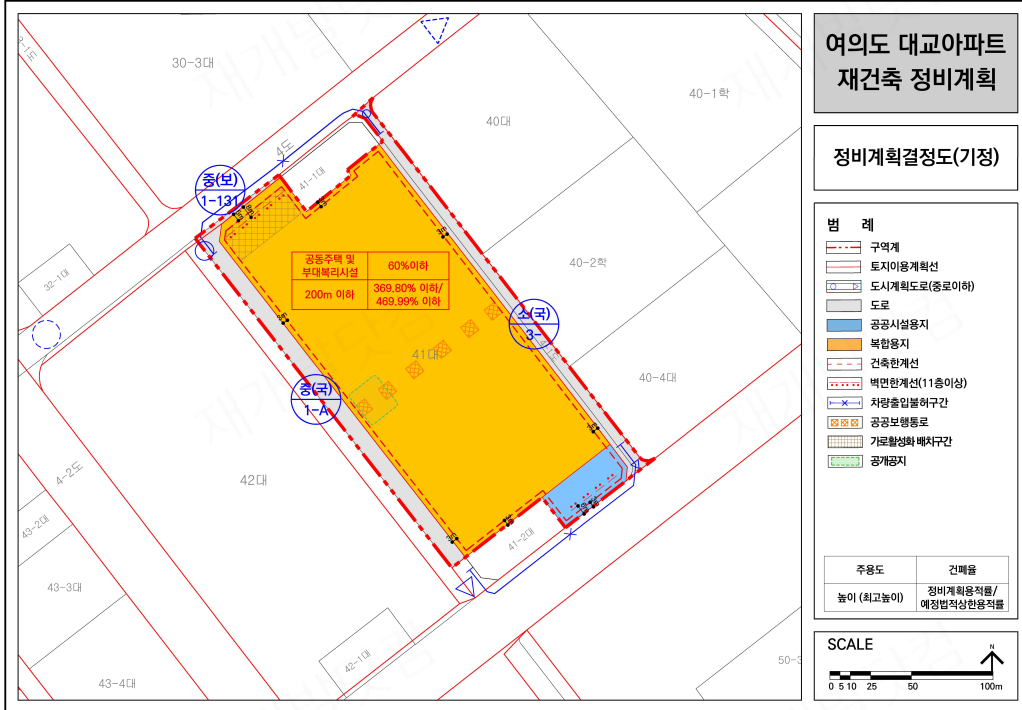
■ 정비구역 결정도(기정)



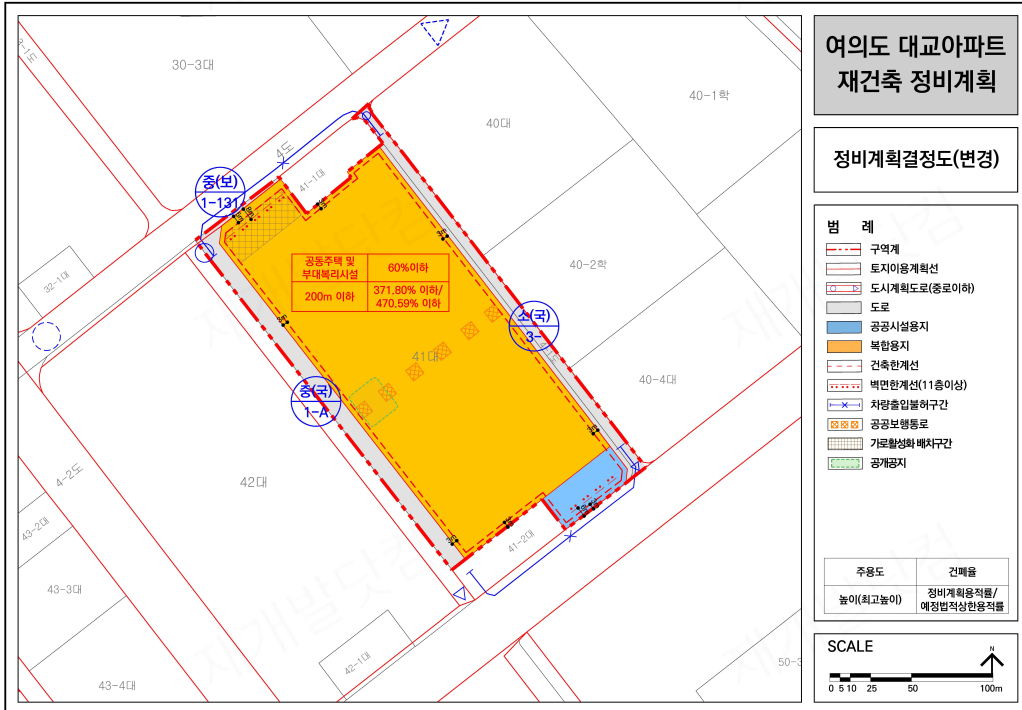
■ 정비구역 결정도(변경)



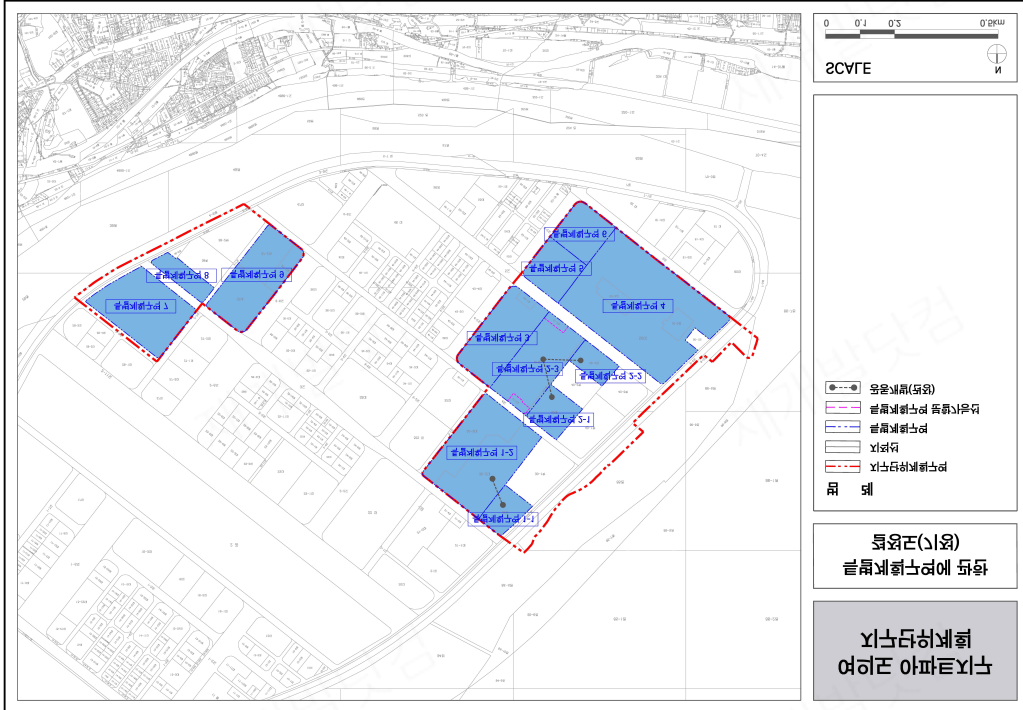
정비계획 결정도(기정)



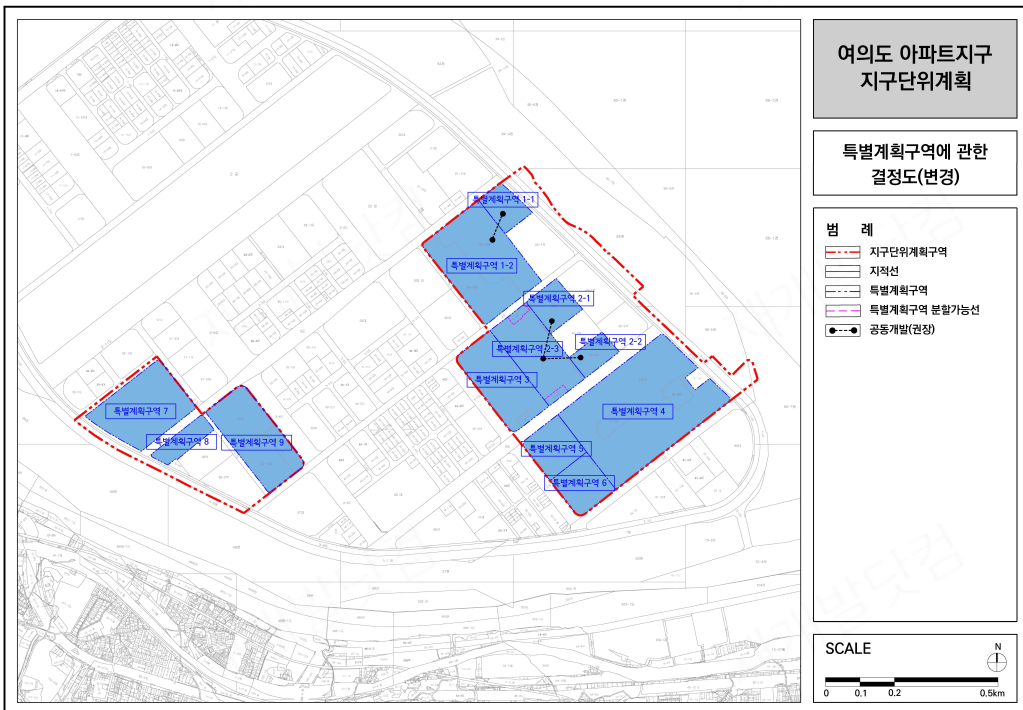
정비계획 결정도(변경)



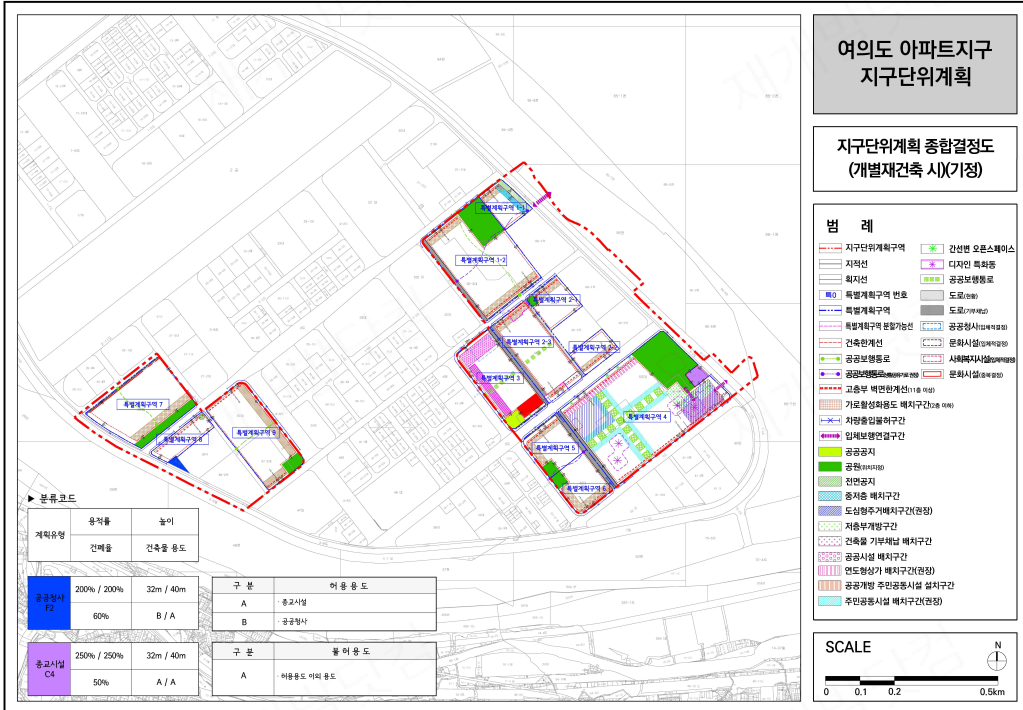
■ 특별계획구역에 관한 결정도(기정)



■ 특별계획구역에 관한 결정도(변경)



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도 - 개별개발시(기정)



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도 - 개별개발시(변경)

