

◆ 서울특별시고시 제2024-146호

여의도 아파트지구 개발기본계획 및 도시관리계획(변경), 여의도 한양아파트 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)」 되고, 서울특별시 고시 제2024-66호(2024.02.01.) 「도시관리계획(여의도아파트지구 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획) 결정」 된 영등포구 여의도 한양아파트 재건축정비사업 및 도시관리계획 결정(변경)에 대하여 “2023년 제9차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2023.12.28.)” 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 한양아파트 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 3월 21일

서울특별시장

I. 여의도아파트지구 개발기본계획 결정(변경)

1. 아파트지구의 명칭, 위치 및 면적

구분	지구명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
변경	여의도 아파트지구	영등포구 여의도동 일대	403,471.9	감)34,879.0	368,592.9	건고131 (1976.8.21.)	-

■ 변경 사유서

구분	지구명	변경내용	변경사유
변경	여의도 아파트지구	아파트지구 면적변경 (403,471.9㎡ → 368,592.9㎡)	여의도 한양아파트 정비계획 수립에 따른 아파트지구(2주구) 일부 폐지

2. 여의도 아파트지구 개발기본계획 결정 조서(변경)

가. 아파트지구 면적에 관한 사항(변경)

구분	계(㎡)	1주구(㎡)	2주구(㎡)(대상지)	3주구(㎡)	4주구(㎡)
기정	403,471.9	74,204.9	89,223.0	145,953.0	94,091.0
변경	368,592.9	74,204.9	54,344.0	145,953.0	94,091.0

나. 토지이용계획 총괄표(변경)

구 분		기정		변경		비고
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
합 계		403,471.9	100.0	368,592.9	100.0	감)34,879.0
주거용지	소 계	363,208.5	90.0	330,074.5	89.5	감)33,134.0
	주택용지	363,208.5	90.0	330,074.5	89.5	감)33,134.0
중심시설용지	소 계	10,816.4	2.7	10,816.4	3.0	변경없음
	주구중심	10,530.1	2.6	10,530.1	2.9	변경없음
	분구중심	286.3	0.1	286.3	0.1	변경없음
도시계획시설용지	소 계	24,647.0	6.1	22,902.0	6.2	감)1,745.0
	도로	2,962.0	0.7	2,962.0	0.8	변경없음
	공원	21,685.0	5.4	19,940.0	5.4	감)1,745.0
기타	소 계	4,800.0	1.2	4,800.0	1.3	변경없음
	공공이용시설	4,800.0	1.2	4,800.0	1.3	변경없음

1) 토지이용계획(1주구)(변경없음)

2) 토지이용계획(2주구)(변경)

구 분		기정		변경		비고
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
합 계		89,223.0	100.0	54,344.00	100.0	감)34,879.0
주거용지	소 계	84,456.7	94.7	51,322.70	94.5	감)33,134.0
	주택용지	84,456.7	94.7	51,322.70	94.5	감)33,134.0

구 분		기정		변경		비고
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
중심시설용지	소 계	286.3	0.3	286.30	0.5	변경없음
	분구중심	286.3	0.3	286.30	0.5	변경없음
도시계획시설용지	소 계	4,480.0	5.0	2,735.00	5.0	감)1,745.0
	공원	4,480.0	5.0	2,735.00	5.0	감)1,745.0

3) 토지이용계획(3지구)(변경없음)

4) 토지이용계획(4지구)(변경없음)

다. 용도지역 계획(변경)

구분	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	403,471.9	감)34,879.0	368,592.9	100.0	-
제1종일반주거지역	9,980.0	-	9,980.0	1.8	-
제2종(7층)일반주거지역	5,000.6	-	5,000.6	20.4	-
제3종일반주거지역	375,418.4	감)34,879.0	340,539.4	67.4	-
일반상업지역	13,072.9	-	13,072.9	10.4	-

라. 도시계획시설 : 변경없음

마. 건축규제 계획: 변경없음

바. 중심시설계획 및 기타 건축물 계획: 변경없음

II. 도시관리계획 결정(변경)

1. 용도지역 결정(변경)

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	36,363.0	-	36,363.0	100.0	-
제3종일반주거지역	36,363.0	감) 31,201.7	5,161.3	14.2	-
일반상업지역	-	증) 31,201.7	31,201.7	85.8	-

■ 용도지역 변경 사유서

구역명	용도지역		면적(㎡)	변경사유
	기정	변경		
여의도 한양아파트 주택재건축 정비구역	제3종일반주거지역	일반상업지역	31,201.7	여의도 한양아파트는 주변지역과의 정합성을 고려하여 용도지역 상향하여 계획

2. 용도지구 결정(변경) 조서

구분	지구명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
변경	여의도 아파트지구	영등포구 여의도동 일대	403,471.9	감) 34,879.0	368,592.9	건고131 (1976.8.21.)	-

■ 용도지구 변경 사유서

구분	지구명	면적(㎡)			변경사유
		기정	변경	변경후	
변경	여의도 아파트지구	403,471.9	감) 34,879.0	368,592.9	여의도 한양아파트 정비계획 수립에 따른 아파트지구(2주구) 일부 폐지

■ 도시관리계획 결정(변경)도

1) 용도지역·용도지구 결정(기정)도

2) 용도지역·용도지구 결정(변경)도

※ 도면 별첨

Ⅲ. 여의도한양아파트 재건축정비계획 결정(변경)

1. 정비사업의 명칭 : 여의도 한양아파트 주택재건축정비사업

2. 정비구역 결정 조서(변경없음)

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
기정	여의도 한양아파트 주택재건축정비사업	영등포구 여의도동 42번지 일대	36,363.0	-	36,363.0	-

3. 정비계획 결정(변경)

가. 토지이용에 관한 계획

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		36,363.0	100.0	-
정비기반시설 등	소계	5,161.3	14.2	-
	도로	3,261.3	9.0	-
	공공공지	1,900.0	5.2	-
획지		31,201.7	85.8	-

나. 도시·군계획시설(정비기반시설)의 설치에 관한 계획

1) 교통시설

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	30	35m	주간선 도로	987	여의동로	의사당대로	일반도로	-	-	-
변경	대로	1	30	35~ 38m	주간선 도로	987 (114)	여의동로	의사당대로	일반도로	-	-	-
기정	중로	1	131	20m	보조 간선도로	1,195	여의동로	여의동로	일반도로	-	-	-
변경	중로	1	131	20~ 23m	보조 간선도로	1,195 (116)	여의동로	여의동로	일반도로	-	-	-
신설	소로	2	(A)	9~ 10m	국지 도로	278	여의도동5	여의도동4	일반도로	-	-	-

※ 연장 내 ()는 구역 내 해당사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
대로1-30	대로1-30	도시계획시설선 변경 - 도로 확폭(35m → 38m)	정비구역 내 토지이용을 고려한 도시계획시설 선형 변경
중로1-131	중로1-131	도시계획시설선 변경 - 도로 확폭(20m → 23m)	정비구역 내 토지이용을 고려한 도시계획시설 선형 변경
-	소로2-A	도시계획시설 신설 - B=9~10m, L=278m	지구차원의 교통체계 구축 및 단지 접근을 위해 대교아파트 인접부 3차선 도로 신설

2) 공간시설

가) 어린이공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	공원	어린이 공원	여의도동 42번지 일대	1,745.0	감)1,745.0	-	서고2006-21 (' 06.1.12.)	미집행

■ 어린이공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경 내용	변경 사유
-	어린이공원	어린이공원 폐지 - 감) 1,745.0㎡	어린이공원 도시계획시설 현재 미집행시설이며, 효율적인 정비계획을 위하여 폐지

나) 공공공지 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	공공공지	공공공지	여의도동 42번지 일대	-	증)1,900.0	1,900.0	-	-

■ 공공공지 결정 사유서

도면표시번호	시설명	변경 내용	변경 사유
-	공공공지	공공공지 신설 - 증) 1,900.0㎡	신설 예정 지하철 역사의 출입구 신설 및 대중교통 환승시설을 조성하기 위한 공공공지 신설

3) 공공·문화체육시설 결정(변경) 조서

가) 입체적 도시계획시설(공공청사) 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	층	면 적	비고(관리청)
신설	-	공공청사	서울시 영등포구 여의도동 42	1~16층	지분 : 4,258.38㎡ 연면적 : 29,997.80㎡	복합설치 (서울특별시)

※ 공공청사는 서울특별시로 귀속되며, 서울특별시장이 운영 및 관리함

※ 향후 건축계획 등에 따라 건축물의 면적·층고·형태·위치는 조정 될 수 있음

※ 공공청사의 세부용도에 대해서는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함

※ 공공청사 연면적 29,997.80㎡(전용 23,067.80㎡+공용 3,006.30㎡+기타공용 1,066.17㎡+주차장 2,857.53㎡), 1층 전용출입구 별도 설치

■ 입체적 도시계획시설(공공청사) 건축범위 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	건축물의 범위			비고
				건폐율	용적률	높이	
신설	-	공공 청사	서울시 영등포구 여의도동 42	60% 이하	600% 이하	200m 이하	공동주택 획지 내 입체적 결정 (지상1~16층)

■ 입체적 도시계획시설(공공청사) 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	공공청사	- 연면적 : 29,997.80㎡(신설) - 지상1~16층 입체적 결정	- 서울핀테크랩 - 글로벌 금융환경 변화에 선제적으로 대응하고자 디지털 금융혁신을 주도하고 있는 핀테크 산업을 집중 육성하기 위하여 여의도 금융중심지 내 인프라 구축 - 국제금융오피스 - 여의도 금융중심지 내 국내외 금융기관 유치에 통해 국제 금융허브로서 서울의 위상을 강화하고 금융종사자 간 교류·협력을 통한 금융경쟁력 제고

다. 공동이용시설 설치계획

1) 기본방향

구분	시설의 종류		위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	관리사무소		획지1	-	증)129.00	129.00	10㎡ + (992세대-50세대) x0.05㎡=57.10㎡ 이상
"		소 계	"	-	증)9,908.92	9,908.92	[서울특별시 주택조례] - 총량기준 100~1,000세대 : 992세대 x 2.5㎡ x 1.25 = 3,100.00㎡ 이상 - 필수 주민공동시설 세부 면적기준 (500~1,000세대) 1. 경로당: 225㎡ 이상 2. 어린이집: 330㎡ 이상 3. 작은도서관: 158㎡ 이상
"	주민 공동 시설	경로당	"	-	증)440.50	440.50	
"		어린이집	"	-	증)476.38	476.38	
"		작은도서관	"	-	증)316.00	316.00	
"		어린이놀이터	"	-	증)1,178.00	1,178.00	
"		주민운동시설	"	-	증)180.00	180.00	
"		다함께돌봄센터	"	-	증)350.00	350.00	
"		커뮤니티 등	"	-	증)6,968.04	6,968.04	
"	근린생활시설		"	-	증)16,987.70	16,987.70	-
"	경비실		"	-	증)120.00	120.0	-
"	MDF실		"	-	증)18.00	18.00	-
"	통합방재실		"	-	증)160.18	160.18	-

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있으며, "주택건설기준 등에 관한 규정"에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

라. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

1) 기존건축물의 정비·개량계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(등)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	여의도 한양아파트 주택재건축 정비구역	36,363.0	획지1	31,201.7	영등포구 여의도동 42번지	9	-	-	9	-	공동주택

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	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m)	비고																																					
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				건축계획	상한																																							
신설	여의도 한양아파트 주택재건축 정비구역	36,363.0	주택 용지	31,201.7	여의도동 42번지 일대	공동주택 및 부대복리시설, 오피스텔 등	60% 이하	599.72% 이하	600% 이하	200m 이하	-																																					
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 건립규모 및 비율 - 85㎡이하 규모의 주택이 전체면적에서 차지하는 비율 : 60.0% <table><tr><th>구분</th><th>총세대수</th><th>임대(세대)</th><th>분양(세대)</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td>60㎡ 이하</td><td>198</td><td>80</td><td>118</td><td>20.0</td></tr><tr><td>60㎡~85㎡이하</td><td>397</td><td>68</td><td>329</td><td>40.0</td></tr><tr><td>85㎡ 초과</td><td>397</td><td>-</td><td>397</td><td>40.0</td></tr><tr><td>계</td><td>992</td><td>148</td><td>844</td><td>100.0</td></tr></table> • 오피스텔 59㎡, 84㎡ 평형대 건립 <table><tr><th>구분</th><th>총세대수</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td>60㎡ 이하</td><td>48</td><td>50.0</td></tr><tr><td>60㎡~85㎡이하</td><td>48</td><td>50.0</td></tr><tr><td>계</td><td>96</td><td>100.0</td></tr></table>									구분	총세대수	임대(세대)	분양(세대)	비율(%)	60㎡ 이하	198	80	118	20.0	60㎡~85㎡이하	397	68	329	40.0	85㎡ 초과	397	-	397	40.0	계	992	148	844	100.0	구분	총세대수	비율(%)	60㎡ 이하	48	50.0	60㎡~85㎡이하	48	50.0	계	96	100.0
구분	총세대수	임대(세대)	분양(세대)	비율(%)																																												
60㎡ 이하	198	80	118	20.0																																												
60㎡~85㎡이하	397	68	329	40.0																																												
85㎡ 초과	397	-	397	40.0																																												
계	992	148	844	100.0																																												
구분	총세대수	비율(%)																																														
60㎡ 이하	48	50.0																																														
60㎡~85㎡이하	48	50.0																																														
계	96	100.0																																														
심의완화사항			-																																													
건축물의 건축선에 관한 계획			• 건축한계선: 국제금융로변 획지선으로부터 6m, 여의대방로변, 국제금융로7길변 획지선으로부터 8m, 동측신설도로, 공공공지변 획지선으로부터 3m • 벽면지정선: 국제금융로변 획지선으로부터 10m(2층이하, 연도형상가 설치)																																													
기타사항			• 공공보행통로 : 단지 내 중앙부 8m 이상																																													

※ 임대주택 공급에 관한 사항은 동시·동일 하게 공개추첨 방법으로 선정함

※ 건축물에 관한 계획은 건축설계 시 변경될 수 있음

■ 용적률 산정

구분		산정내용						
토지이용 계획	계	대지면적	신설 정비기반시설(㎡)				기존 정비기반 시설내 국공유지	대지(획지)내 용도폐지되는 기존기반시설 국공유지
			소계	부지(A)		건축물 기부채납 환산면적(B)		
				토지	건축물 대지지분			
	36,363.0㎡	31,201.7㎡	12,059.75	5,161.30	6,898.45	4,055.46	-	-
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	소계(A+B)		• 순부담 = 새로 설치하는 기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 면적 - 대지 내 용도폐지 되는 국공유지 면적 - 새로 설치하는 기반시설 면적(A+B) : 12,059.75㎡ + 4,055.46㎡ = 16,115.21㎡ ⇒ (순부담) 16,115.21㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 16,115.21㎡(구역대비 44.32%)					
	A	공공시설 토지면적	① 도로 : 3,261.30㎡ ② 공공공지 : 1,900.00㎡					
		건축물 대지지분	① 공공임대주택 • 건축물 연 면 적 : 24,688.27㎡(전용면적 10,559.69㎡) • 건축물 대지지분 : 2,640.07㎡ = $\frac{\text{주거연면적}}{\text{전체연면적}} \times \frac{\text{공공임대 전용면적}}{\text{주거 전용면적}} \times \text{대지면적}$ = $\frac{222,555.91\text{㎡}}{290,043.30\text{㎡}} \times \frac{10,559.69\text{㎡}}{95,761.37\text{㎡}} \times 31,201.7\text{㎡}$ ② 공공청사 • 건축물 연 면 적 : 29,997.80㎡(전용면적 23,067.80㎡) • 건축물 대지지분 : 4,258.38㎡ = $\frac{\text{비주거연면적}}{\text{전체연면적}} \times \frac{\text{공공시설전용면적}}{\text{비주거 전용면적}} \times \text{대지면적}$ = $\frac{67,487.39\text{㎡}}{290,043.30\text{㎡}} \times \frac{23,067.80\text{㎡}}{39,327.82\text{㎡}} \times 31,201.7\text{㎡}$					
	B	공공시설 설치에 대한 환산부지 면적	① 공공임대주택 • 건축물 환산부지 : 826.08㎡ = ①공공시설등 설치비용(원)/②용적률을 완화 받고자하는 부지가액(원/㎡) : ① = 건축연면적 × 설치비용 기준주1) = 59형(11,247.11㎡ × 1,035,568원/㎡) + 84형(13,441.16㎡ × 1,038,705원/㎡) = 25,608,538,748원 : ② = 감정평가액주3) = 31,000,000원 ② 공공청사 • 건축물 환산부지 : 3,229.38㎡ = ①공공시설등 설치비용(원)/②용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡)					

구분		산정내용	
		<	

구분	산정내용	
개발가능 (상한) 용적률	- 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 - 상한용적률은 도시계획과의 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정(2021.11.25)」 적용	
	개발가능용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α (토지) + 1.0 × α (현금 · 건축물)) ⇒ 350% × (1 + 1.3 × ((0.6571 × 0.2093) + (1.0 × 0.2838))) + 1.0 × 0.1669 = 600.14%	
	α (토지)	가중치 (기부채납부지) = 공공시설 제공부지 용적률 / 사업부지 용적률 = 230% / 350% = 0.6571
		α (기부채납부지) α = 공공시설등부지(기부채납부지*)제공면적(주1)/공공시설등부지(토지*)제공 후 부지면적 = 5,087.10㎡(주1) / 24,303.25㎡ = 0.2093
		가중치 (건축물 토지지분) = 공공시설 제공부지 용적률 / 사업부지 용적률 = 350% / 350% = 1.0
		α (건축물 토지지분) α = 공공시설등부지(건축물 토지지분*)제공면적/공공시설등부지(토지*)제공 후 부지면적 = 6,898.45㎡ / 24,303.25㎡ = 0.2838
	α(현금 · 건축물) α = 공공시설등부지(건축물 환산부지)제공면적/공공시설등부지(토지*)제공 후 부지면적 = 4,055.46㎡ / 24,303.25㎡ = 0.1669	
	※ 공공시설등 부지(토지) = '기부채납 부지' 및 '건축물 기부채납 토지지분' 포함	
	주1) 주구중심용지 주거전환에 따른 추가 공공기여 면적(74.2㎡) '공공시설등 부지(기부채납부지) 제공면적' 에서 제외(1,484㎡ × 5% = 74.2㎡)	
	※ 행정부시장 방침 제336호('23.12.27.)호 ' 주택재개발·재건축 기부채납 용적률 인센티브 기준 개선 '에 따라 전략적 육성을 위해 별도로 지정 용도(시설)과 공공임대주택은 건축물 인센티브 계수 1.0 적용	
	정비계획 용적률 : 600%이하	

사. 교통 및 동선처리 계획

구 분	지점	개 선 방 안																								
주변가로 및 교차로	-	• 장래 주변 교차로 최적신호운영방안 제시(7개소) • 사업지 주변 도로운영계획 - 중로1-131 확폭 : B=20.0m → 23.0m, L=116.0m, 왕복 4차로 운영 - 소로2-A 신설 : B=20.0m, L=278.0m, 왕복 3차로 운영 • 『여의도 아파트지구 지구단위계획 수립관련 교통영향평가(안), 2021.11』 개선안 반영 - 수정아파트 앞 교차로 및 한양아파트 앞 교차로 계획안 반영 - 사업지 주변 여의대방로, 국제금융로, 국제금융로7길 도로계획안 반영 • 『여의도 수정아파트 재건축정비사업 교통성검토, 2023.02』 개선안 반영 - 여의나루로6길 도로계획안 반영																								
	④ ⑤ -																									
진출입 동선	⑥ -	• 차량진출입구 설치(3개소) - 시설별 차량 진출입구 분리 • 차량진출입구 각각부 회전반경 확보																								
자전거 및 보행	- - -	• 보행동선 단절지점 횡단보도 설치(10개소) • 사업지내 공공보행통로 설치(B=8.0m) • 사업지와 인접한 여의대방로상 자전거전용도로 설치(B=1.75m)																								
주 차 시 설	-	- 주차계획수립 <table><tr><th>구분</th><th>법정주차(대)</th><th>주차수요 (2030년)(대)</th><th>계획주차(대)</th><th>법정대비</th><th></th></tr><tr><td>주거시설</td><td>1,473</td><td>1,416</td><td>2,039</td><td>138.4%</td><td></td></tr><tr><td>비주거시설</td><td>134</td><td>410</td><td>132</td><td>98.5%</td><td></td></tr><tr><td>합계</td><td>1,607</td><td>1,826</td><td>2,171</td><td>135.1%</td><td></td></tr></table> ※ 본 사업지는 부설주차장 설치제한지역으로 비주거시설은 법정최고한도 이내로 계획하였음	구분	법정주차(대)	주차수요 (2030년)(대)	계획주차(대)	법정대비		주거시설	1,473	1,416	2,039	138.4%		비주거시설	134	410	132	98.5%		합계	1,607	1,826	2,171	135.1%	
	구분	법정주차(대)	주차수요 (2030년)(대)	계획주차(대)	법정대비																					
주거시설	1,473	1,416	2,039	138.4%																						
비주거시설	134	410	132	98.5%																						
합계	1,607	1,826	2,171	135.1%																						
	⑦	• 통학차량 정차공간 설치																								
교통안전 및 기타	-	• 비주거시설 차량진출입구 주차차단기 설치(1개소) • 차량진출입구 차량경고등 설치(3개소) • 사업지 주변 과속방지턱 설치(2개소) • 반사경 설치(3개소)																								
	- - -																									

주 : 각 지점은 교통처리계획도 참조

아. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용		비고
환경보전	• 현재 지형을 최대한 고려, 실시계획 수립시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부유출, 내부유입을 최소화 • 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보 • 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 • 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화		-
재난방지	화재	• 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	-
	수해	• 자연토양유지 및 공원 등 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제	
	교통	• 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

자. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
동측 학교 1개소 (여의도여자고등학교), 북측 유치원 1개소 (여의유치원)	• 대상지 내 대부분 지역이 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조에 의거 교육환경보호구역(상대보호구역)에 해당하며(해당면적 : 29,823.68㎡) 국제금융로변 일부 절대보호구역에 해당함 • 「도시 및 주거환경정비법」 제57조(안·허가등의 의제 등)에 의거하여 정비구역으로부터 200미터 이내에 교육시설이 설치되어 있을 때에는 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의하여야 한다. • 교육환경보호를 위해 차량이 출입하는 지구내 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보 • 추후 사업시행계획 시 교육환경영향평가를 통해, 공사시 발생하는 소음 및 진동, 먼지 등을 최소화하여 교육환경에 지장이 없도록 하겠음	-

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
9	8	1	9	9	-

나) 거주현황

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	588	588	419	169	1,441	1,027	414	-
단독주택	-	-	-	-	-	-	-	-
공동주택	588	588	419	169	1,441	1,027	414	-

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구주택은 가구수별 1호로 산정하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황을 기준으로 작성

※ 구역 내 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 건축물대장상 공동주택과 다가구주택 1세대에 여러 세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황 기준으로 작성

다) 규모별, 유형별 거주현황

구분		계	단독주택			공동주택			
			소계	단독	다가구	소계	아파트	연립	다세대
합 계		588	-	-	-	588	588	-	-
A동	105.72㎡	-	-	-	-	131	131	-	-
	105.85㎡	-	-	-	-	1	1	-	-
B동,C동		109.42㎡	-	-	-	95	95	-	-
C동		110.41㎡	-	-	-	1	1	-	-
D동	150.58㎡	-	-	-	-	1	1	-	-
	149.59㎡	-	-	-	-	95	95	-	-
E동	149.52㎡	-	-	-	-	119	119	-	-
	149.72㎡	-	-	-	-	1	1	-	-
F동		192.76㎡	-	-	-	5	5	-	-
F동,G동	192.73㎡	-	-	-	-	41	41	-	-
	193.06㎡	-	-	-	-	2	2	-	-
H동	193.06㎡	-	-	-	-	1	1	-	-
	193.03㎡	-	-	-	-	94	94	-	-
	193.19㎡	-	-	-	-	1	1	-	-

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택의 경우 전용면적 기준으로, 단독주택 등은 파악 가능한 자료로 작성

※ 단독주택 중 다중주택, 공관 및 근생시설 내 주거 등과 공동주택 중 분류되지 않는 것은 기타로 포함

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분		계	일반분양	공공임대주택	비고
합 계		992	844	148	-
60㎡ 이하	소 계	198	118	80	-
	50㎡~60㎡	198	118	80	-
	60㎡~85㎡	397	329	68	-
85㎡ 초과	소 계	397	397	-	-
	85㎡~135㎡	249	249	-	-
	135㎡ 초과	148	148	-	-

타. 세입자 주거대책 : 해당사항 없음

파. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	착공전	착공 ~ 공사완료	범죄예방설계 적용	
현재 추진위원회가 설립되어 사업 추진중으로 주민들 거주중	- 펜스 설치 및 유지·관리 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 - 방법용 CCTV 설치운영	- 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계규정 준수 안전 시공 - 안전관리비 및 산업안전보건 관리비 공사비 계상	- 방법용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 - 수목의 식재로 사각지대나 고립지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적절하게 유지하여 계획	-

하. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
합계		31,201.7	-	31,201.7	-
획지	획지1	31,201.7	여의도동 42번지	31,201.7	공동주택 및 부대복리시설

거. 공공주택 건설에 관한 계획

모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 필요 시, 해당위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.

계획기준	- 공공주택(공공기여) 건설 : 국계법 제52조의2 제1항제3호 및 동법 시행령 제46조에 따름 - 도시계획조례 제55조제3항 [별표3] 제2호에 따라 주거용 용적률은 400% 이하이며, 임대주택을 추가 확보하는 경우 완화될 수 있다. - 공공목적의 공공주택 용도
------	---

공공주택 (주거용적률 완화) 산출근거	용적률 증가분	• $450.07\%(\text{계획주거용적률}) - 400\%(\text{조례상 주거용적률}) = 50.07\%$				
	초과 연면적	• $31,201.7\text{m}^2(\text{대지면적}) \times 50.07\% = 15,622.69\text{m}^2$ 이상				
	공공주택 (주거용적률완화) 확보 계획	세대규모(㎡)			세대수	연면적
		전용면적	공급면적	지상층 부대복리시설		
		합계			148	15,631.98㎡
		59.97	86.7264	2.4333	80	7,132.78㎡
		84.74	121.5497	3.4386	68	8,499.20㎡

>15,622.69㎡(초과)
정비계획 용적률
완화(공공기여)에 따른
공공주택

너. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당사항 없음

더. 환경성 검토결과

■ 환경성검토 총괄표

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1 비오톱	비오톱보전등급 향상	■	• 비오톱유형 평가도 4등급, 개별비오톱 평가도 평가제외 등급	• 계획지구 내 녹지공간 확보	-
2 생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	■	• 계획지구내에는 일부 식재된 조경수목 외 자연녹지는 거의 없음	• 계획지구 내 녹지계획을 수립	-
3 동·식물상	동·식물상 보호	-	• 도심지(대지)로 해당사항 없음	-	-
4 자연환경 자산	자연환경 보전	-	• 해당 사항 없음	-	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
5	토지이용	종합적인 토지이용계획	■	• 토지이용 현황 및 용도지역 조사	• 획지, 도로, 공원, 공공시설을 반영한 종합적 토지이용계획 수립	-
6	토양	토양오염 최소화	-	• 토양오염 발생하지 않음	-	-
7	지형·지질	지형·지질영향 최소화	■	• 표고 15m, 주로 경사도 0°의 평탄지형	• 평지 형태로 지형변화는 경미하며, 건축터파기 공사로 부분적 지형변화 발생	-
8	물순환, 수리·수문	자연물순환 유지	■	• 대부분 건축물 및 도로 등으로 일부 조경수 외 녹지 없음	• 생태면적을 35.02% 목표, 획지 내 자연·인공지반 녹지 확보 계획	-
9	수질	수질오염 방지	■	• 지표 수질 및 지하수질 현황 조사, 공사 중 토사유출 및 오수 발생	• 공사 중 수질저감 계획 수립 • 우수, 하수 처리방안 계획	-
10	바람	바람길 및 미기후 개선	■	• 서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	• 향후 세부 계획 시 바람방향을 고려한 건축물 배치, 녹지 수목 식재 통한 미기후 개선	-
11	열	열환경 영향 최소화	■	• 불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지로 온도가 높은 편	• 향후 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선	-
12	대기질· 미세먼지	대기오염 최소화	■	• 공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	• 세륜측면살수시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 등 저감, 환경정화수종 식재	-
13	악취	악취공해 해결	-	• 해당 사항 없음	-	-
14	온실가스	온실가스 저감	■	• 난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	• 계획지구 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감	-
15	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	■	• 공사장 건설폐기물 발생 및 운영 시 생활 및 분뇨폐기물 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
16	에너지	에너지절약/ 효율 극대화	■	지역 에너지 소비현황 조사, 난방, 취사, 전력 사용으로 인한 에너지 이용량 증가	향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정	-
17	소음·진동	소음·진동 최소화	■	- 공사 시 장비투입에 따른 공사장 소음 유발 - 운영 시 교통소음으로 인한 영향	공사 중 가설방음판넬, 저소음저진동 장비 사용, 녹지 완충공간 조성	-
18	경관	주변경관과의 조화	■	시가화된 지역으로 인공경관이 주를 이룸	- 인근 주거지와 조화로운 스카이라인 형성을 유도해 지상 56층 이하로 계획 - 주변 공동주택지를 고려한 높이 계획을 통해 조화로운 Sky-line	-
19	휴식 및 여가공간	양질의 휴식, 여가공간 확보	■	계획지구 내 휴식·여가공간 부족	- 인근 공원과 공공공지 구축 - 단지 내 녹지 확보	-
20	일조	일조 침해 최소화	■	연평균 및 월별, 계절별 일조 시간 검토	높이 56층이하 규모의 사업계획 수립, 일조권 침해 수인한도 준수	-
21	보행 친화공간	보행친화형 도시 조성	■	도로 확폭 필요	주요시설 연계 보행공간 확보 및 생활가로 활성화 도모	-
22	전파장애	전파장애 영향 저감	-	해당 사항 없음	-	-
23	인구	인구 동태를 고려한 계획 수립	-	해당 사항 없음	-	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
24	주거	주거 환경을 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-
25	산업	산업 동태를 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-

러. 기존 수목의 현황 및 활용계획

- 정비구역 내 녹지 및 보호수 등 보존가치가 있는 수목은 없으며, 사업시행 시 재활용 가능한 수목·수형, 재활용 방법 등에 관한 계획을 수반하겠음
- 재활용이 가능한 수목은 대상지내 공공공지 및 조경녹지로 이식하도록 하겠음

머. 인구 및 주택의 수용계획

■ 현황 가구수 및 인구수

유형별 주택 호수	거주 가구수				거주 인구수			비 고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	588	588	419	169	1,441	1,027	414	-
단독주택	-	-	-	-	-	-	-	-
공동주택	588	588	419	169	1,441	1,027	414	-

■ 계획 가구수 및 인구수

구 분	기 정		변 경		비 고
	세대수(세대)	인구수(인)	세대수(세대)	인구수(인)	
계	588	1,441	992	2,430	-
60㎡ 이하	-	-	198	486	-
60㎡ ~ 85㎡	-	-	397	972	-
85㎡ 초과	588	1,441	397	972	-

주) 변경 인구수는 여의도동 주민등록 인구통계(2022.12.31. 여의도동) 세대당인구 2.45인 적용

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

서. 토지등소유자별 분담금 산출근거(추산액은 정비계획 도서 참조)

1) 추정 비례율 산출근거

구분	항목			금액(천원)	비고
수입	소계		992세대 / 96실	2,222,094,410	약2조2,220억
	분양주택	소유자(토지등소유자)	559세대	1,305,035,304	약1조3,050억
		일반	285세대	568,923,563	약5,689억
	기타시설	오피스텔	96실	128,827,327	약1,288억

구분	항목	금액(천원)	비고
	근린생활시설	219,308,217	약2,193억
지출	소 계	912,306,445	약9,123억
	공사비	658,035,733	약6,580억
	관리비	4,254,000	약4,254억
	설계비	9,601,559	약9,601억
	감리비	7,019,000	약7,019억
	부대경비	211,175,209	약2,111억
	예비비	22,220,944	약2,222억
종전자산추정액		1,386,810,000	약1조3,868억
※ 추정비례율 = 94.45% [총수입(2,222,094,410천원) - 총지출(912,306,445천원) / 종전자산(1,386,810,000천원)]			

2) 공사비 및 분양가 변동표

비례율 변화표		변동률	공사비				
			- 10%	- 5%	0%(기준)	5%	10%
변동률		평균단위단가 (천원/3.3㎡)	6,750	7,125	7,500	7,875	8,250
분양가 (일반 분양 기준)	10%	66,000	111.86	109.46	107.05	104.65	102.33
	5%	63,000	105.56	103.16	100.75	98.38	96.13
	0%(기준)	60,000	99.26	96.85	94.45	92.18	89.93
	- 5%	57,000	92.95	90.55	88.22	85.98	83.59
	- 10%	54,000	86.65	84.19	81.79	79.39	76.98

어. 「신속통합기획」 가이드라인에 관한 계획

1) 정비계획(지구단위계획) 가이드라인

구분	내용
용도지역	제3종일반주거지역 → 일반상업지역 (여의도 도심기능에 걸맞는 복합기능 도입, 비온드조닝)
공공시설 등	- 도로 - 지구차원의 교통체계 구축 및 단지 접근을 위해 대교아파트 인접부 3차선 도로 신설 (총 폭원 20m 중 한양아파트 내 약 9.5m 확보) - 여의대방로는 자전거도를 포함하여 조성 - 공공공지 - 신설 전철역(예정) 주변 공간을 공공공지 등으로 확보 - 향후, 관계부서 협의를 통해 지하철출입구 신설 및 대중교통 환승시설(모빌리티스테이션등) 조성 - 공공시설(생활SOC 등) - 공공업무시설(서울시 운영), 공공주택(소셜믹스) 등 확보 - 공공업무시설은 여의도 금융중심지를 지원하는 시설로 조성(예시. 서울국제금융오피스, 서울핀테크랩 등) ※도로, 공공공지, 공공업무시설(서울시 경제정책실 운영)은 필수기반시설임 ※공공시설 등의 종류 및 규모는 정비계획 입안과정에서 관계부서 수요조사 결과에 따라 조정 가능
용적률	- 기준용적률 230% - 허용용적률 350% 이하:여의도 도심의 입지특성을 반영한 계획항목으로 구성하며, 정비계획 입안 및 심의과정에서 관계부서간 협의를 통해 결정(예시. 도심주거 지원시설 설치, 장수명주택 등) - 상한용적률(공공시설 등 기부채납 상한용적률 및 「도정법」에 따른 법적상한용적률) - 상한용적률 600% 이하 - 상업지역 내 주거용 용적률은 400% 이하로 계획 원칙(「도시계획 조례」 [별표3]) - 다만, 공공주택 도입 시 주거용 용적률 완화 가능 ※ 용도지역 및 용적률 적용체계는 여의도 아파트지구 지구단위계획, 관련지침 등에 따름
주택공급	계획세대수 1,000세대 내외(오피스텔 미포함시) ※현재 주민제안(안)을 기반으로 계획하였으며, 정비계획 입안과정에서 주민 수요조사를 통해 변경 가능 ※공공주택은 주택정책실 협의를 통해 세대수 및 평형규모 결정
층수/높이	- 높이계획은 여의도 전체 스카이라인과 조화를 이루도록 계획 - 최고높이 200m 이하

구분	내용
건축한계선 및 벽면지정선	• 한강으로의 보행 접근성, 가로활성화를 고려해 가로별 건축한계선 계획 - 여의대방로, 국제금융로7길변 : 대지경계선으로부터 8m 이상 확보 - 국제금융로변 : 대지경계선으로부터 6m 이상 확보 - 이면부 및 공공공지 인접부 : 대지경계선으로부터 3m 이상 확보 • 국제금융로변(상업업무가로)의 보행공간 확보 및 포디움 조성을 위해 벽면지정선 계획 - 국제금융로변 : 2층 이하 대지경계선으로부터 10m 이상 확보(연도형 상가 설치)
보행동선계획	[공공보행통로] • 단지 간 보행 연결을 위한 공공보행통로 1개소 조성(폭원 8m) - 북측의 대교아파트까지 연계, 설치하여 여의도여자고등학교 학교가는길로 조성
차량출입구	• 차량출입구는 국제금융로변에서의 진출입을 불허하며, 이면부 진출입 원칙 - 공동주택 출입구는 대교아파트 인접부 신설 도로변 2개소 설치 - 비주거시설(공공업무시설 등) 출입구는 공동주택 출입구와 분리하여 1개소 설치 ※ 차량출입불허구간은 정비계획 지침도에 따르며, 향후 교통영향평가 심의 결과에 따라 변경될 수 있음
경관계획	[스카이라인] • 「서울시 경관계획」의 원칙을 준수, 서울과 한강을 상징하는 입체적 스카이라인 형성 - 최고높이 200m 이하에서 63빌딩~Parc1을 기준으로 'U' 자형 스카이라인 형성 [특화 배치구간] • 연도형상가 배치구간(권장) : 상업업무 가로는 연도형 상가 설치 및 저층부에 충분한 보행공간 확보로 가로 활성화 • 공공개방 주민공동시설 설치구간 : 여의대방로변에 개방형 커뮤니티시설을 배치하여 '한강가는길' 활성화
주민공동시설	• 단지 내 보행접근이 높은 신설역~한강으로 이어지는 여의대방로변은 개방형 주민공동시설을 배치

2) 건축계획 가이드라인

구분	내용
특별건축구역 지정	- 창의적 건축물 디자인을 위하여, 특별건축구역을 전제로 계획 - 특별건축구역 적용에 따른 인동거리 완화 등은 주거유형 다양화, 경관성, 일조, 프라이버시 등 주거성능이 개선되도록 계획
단지배치계획	- 국제금융지구에 대응하는 다양한 형태의 복합주거단지(오피스텔, 업무시설결합 등) 계획 - 주거 중심의 단일 기능에서 벗어나 다양한 기능(상업, 오피스, 커뮤니티, 오피스텔, 공동주택 등)을 갖춘 주거복합계획으로 금융중심지 자원형 도심 주거 계획 - 국제금융로변으로 고층 주동을 배치하여 인근 대교아파트에 대한 일조 침해가 최소화되도록 계획
스카이라인 및 경관계획	- 최고층수 200m 이하 - 한강접근로(여의대방로)변은 오픈형 경관 형성을 위해 V자형 스카이라인 형성 - 단지 전체가 특화디자인으로 설계되도록 다양한 유형의 건물 디자인 적용 (예 : 고택타워형 주거동, 포디움 형태 저층부 디자인 등)
가로공간 및 동선계획	- 국제금융로변은 상업업무 가로로 저층부에 연도형 상가를 배치하고, 충분한 보행공간을 확보, 포디움 디자인 등으로 가로 활성화 - 여의대방로변은 신설역(한양아파트역)과 연계한 공공공지 설치 및 공공개방형 커뮤니티 시설 계획으로 한강가는 길 활성화 - 국제금융로7길은 금융특정개발진흥지구와 연계하여 공공업무시설 등 설치
건축시설계획	- 국제금융 중심지를 지원할 수 있는 다양화·고급화 된 주거유형 도입 권장 - 외국인·금융종사자 지원 주거 등 다양한 유형으로 특화된 주거지 조성 (예: 테라스형 주거, 복층형 주거, 기업 웨어하우스형, 홈오피스형 주거 등) - 컨시어지서비스, 금융 서비스, 세탁·청소 및 렌탈서비스, 조식서비스 등 도입 - 공공시설은 여의도 국제금융지구를 지원하는 용도 도입 - 관계부서 협의를 통해 서울국제금융오피스, 서울 핀테크랩 등 공공시설 프로그램반영
근린생활시설 및 주민공동시설	- 공공개방 주민공동시설은 도심주거 지원을 위한 지역 활성화 프로그램 도입을 권장 - 금융종사자 및 일-생활의 균형을 위한 주민 업무지원 프로그램 계획 (재택근무지원, 창업센터, 공동사무실, 스마트 시티팜 등) - 휴식과 여가를 위한 문화예술 공간 (공유스튜디오, 전시공간, 주민카페 등) - 공공개방 주민공동시설의 경우 공공공지와 연계하여 여의대방로변에 계획
공공공지 조성계획	국제금융로와 여의대방로 교차로에는 향후 지하철역사 시설을 위한 유휴공간으로 향후 지하공간 및 지상에서 단지와 연계될 수 있도록 계획

IV. 지구단위계획에 관한 사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	지구단위계획구역 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	여의도아파트지구 지구단위계획구역	영등포구 여의도동 일원	599,795.1	-	599,795.1	변경없음

2. 도시관리계획에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경)조서

1) 용도지역

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		599,795.1	-	599,795.1	100.0	-
주거 지역	소계	549,620.3	감) 31,201.7	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	408,276.0	감) 31,201.7	377,074.3	62.9	-
상업 지역	소계	24,531.7	증) 31,201.7	55,733.4	9.3	-
	일반상업지역	24,531.7	증) 31,201.7	55,733.4	9.3	-
녹지 지역	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	제3종일반주거지역	일반상업지역	31,201.7	여의도 한양아파트 정비계획 수립에 따른 용도지역 상향

2) 용도지구

구분	지구명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
변경	여의도 아파트지구	영등포구 여의도동 일대	403,471.9	감) 34,879.0	368,592.9	건고131 (1976.8.21.)	-

■ 용도지구 변경 사유서

구분	지구명	면적(㎡)			변경사유
		기정	변경	변경후	
변경	여의도 아파트지구	403,471.9	감)34,879.0	368,592.9	여의도 한양아파트 정비계획 수립에 따른 아파트지구(2주구) 일부 폐지

나. 도시계획시설 결정(변경)조서

1) 교통시설(변경사항에 한함)

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	30	35m	주간선 도로	987 (514)	여의동로	의사당대로	일반도로	-	-	-
변경	대로	1	30	35~ 38m	주간선 도로	987 (514)	여의동로	의사당대로	일반도로	-	-	-
기정	중로	1	131	20m	보조 간선도로	1,195 (336)	여의동로	여의동로	일반도로	-	-	-
변경	중로	1	131	20~ 23m	보조 간선도로	1,195 (336)	여의동로	여의동로	일반도로	-	-	-
신설	소로	2	(A)	9~ 10m	국지 도로	278	여의도동5	여의도동4	일반도로	-	-	-

※ 연장 내 ()는 지구단위계획구역 내 해당사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로1-30	대로1-30	도시계획시설선 변경 - 도로 확폭(35m → 38m)	정비구역 내 토지이용을 고려한 도시계획시설 선형 변경
중로1-131	중로1-131	도시계획시설선 변경 - 도로 확폭(20m → 23m)	정비구역 내 토지이용을 고려한 도시계획시설 선형 변경
-	소로2-A	도시계획시설 신설 - B=9~10m, L=278m	지구차원의 교통체계 구축 및 단지 접근을 위해 대교아파트 인접부 3차선 도로 신설

2) 공간시설(변경사항에 한함)

가) 어린이공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	④	공원	어린이 공원	여의도동 42번지 일대	1,745.0	감)1,745.0	-	서고2006-21 (' 06.1.12.)	미집행

■ 어린이공원 결정(변경) 사유서

시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
어린이공원	어린이공원 폐지 - 감)1,745.0㎡	어린이공원 도시계획시설 현재 미집행시설이며, 효율적인 정비계획을 위하여 폐지

나) 공공공지 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공공공지	공공공지	여의도동 42번지 일대	-	증)1,900.0	1,900.0	-	-

■ 공공공지 결정 사유서

시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
공공공지	공공공지 신설 - 증)1,900.0㎡	신설 예정 지하철 역사의 출입구 신설 및 대중교통 환승시설을 조성하기 위한 공공공지 신설

3) 공공 · 문화체육시설 결정(변경) 조서(변경사항에 한함)

가) 입체적 도시계획시설(공공청사) 결정(변경)(안) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	층	면 적	비고(관리청)
신설	-	공공청사	서울시 영등포구 여의도동 42	1~16층	지분 : 4,258.38㎡ 연면적 : 29,997.80㎡	복합설치 (서울특별시)

※ 공공청사는 서울특별시로 귀속되며, 서울특별시장이 운영 및 관리함

※ 향후 건축계획 등에 따라 건축물의 면적 · 층고 · 형태 · 위치는 조정 될 수 있음

※ 공공청사의 세부용도에 대해서는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함

※ 공공청사 연면적 29,997.80㎡(전용 23,067.80㎡+공용 3,006.30㎡+기타공용 1,066.17㎡+주차장 2,857.53㎡), 1층 전용출입구 별도 설치

■ 입체적 도시계획시설(공공청사) 건축범위 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	건축물의 범위			비고
				건폐율	용적률	높이	
신설	-	공공 청사	서울시 영등포구 여의도동 42	60% 이하	600% 이하	200m 이하	공동주택 획지 내 입체적 결정 (지상1~16층)

■ 입체적 도시계획시설(공공청사) 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	공공청사	- 연면적 : 29,997.80㎡(신설) - 지상1~16층 입체적 결정	- 서울핀테크랩 - 글로벌 금융환경 변화에 선제적으로 대응하고자 디지털 금융혁신을 주도하고 있는 핀테크 산업을 집중 육성하기 위하여 여의도 금융중심지 내 인프라 구축 - 국제금융오피스 - 여의도 금융중심지 내 국내외 금융기관 유치를 통해 국제 금융허브로서 서울의 위상을 강화하고 금융종사자 간 교류·협력을 통한 금융경쟁력 제고

3. 건축계획에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 계획

1) 가구 및 획지 설정기준

구분		설정기준	비고	
			기정	변경
가구		• 8m 이상 도로로 구획되는 블록을 기준으로 가구 설정	6개소	6개소
획지	획지	• 정비계획 등으로 기 결정된 일단의 계획적 개발단위 • 지구단위계획을 통해 기반시설 계획 등에 따른 계획적 개발단위 • 단일 건축물로서 대지가 다수의 필지로 된 경우	23개소	22개소
	공동개발 (권장)	• 수변문화공간 조성 등으로 계획적 유도가 필요한 공동주택 단지 - 목화아파트, 삼부아파트 - 장미아파트, 화랑아파트, 대교아파트, 대교상가	2개소	2개소

2) 가구에 관한 결정 조서 : 변경없음

3) 획지에 관한 결정(변경) 조서

가구	설정기준					비고		
번호	번호		위치	대지면적 (㎡)	획지면적 (㎡)			
	기정	변경						
A	A1		여의도동	30대	11,570.0	11,570.0	목화아파트	공동개발 (권장)
	A2		여의도동	30-2대	35,507.9	62,634.9	삼부아파트	
				30-3대	27,127.0			
	A3		여의도동	30-1학	19,835.0	19,835.0	여의도고등학교	
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	B6	여의도동	42대	34,879.0	36,363.0	획지 통합 (한양아파트,한양상가)	
	B7		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	

가구	설정기준					비고
번호	번호		위치	대지면적 (㎡)	획지면적 (㎡)	
	기정	변경				
C	C1	여의도동	50대	98,843.0	108,823.0	시범아파트 평화공원, 자유공원 포함
			50-2공	4,595.0		
			50-3공	5,385.0		
	C2	여의도동	51대	18,565.0	18,565.0	삼익아파트
	C3	여의도동	52대	18,565.0	18,565.0	은하아파트
	C4	여의도동	50-1대	2,314.0	2,314.0	여의도성당
D	D1	여의도동	28대	43,042.0	43,042.0	광장아파트(28번지)
E	E1	여의도동	37대	20,935.0	40,882.0	마성아파트
			37-1대	6,011.0		
			37-2대	13,936.0		
F	F1	여의도동	38-1대	10,167.0	10,167.0	광장아파트(38-1번지)
	F2	여의도동	38-3대	1,032.0	1,032.0	강서도로교통사업소
	F3	여의도동	38학	11,978.0	11,978.0	윤중초등학교
	F4	여의도동	38-2학	13,596.0	13,596.0	윤중중학교

※ 향후 측량결과에 따라 면적이 변경될 수 있음

※ 도로 등 결정된 부분은 획지에서 제외

■ 획지 결정(변경) 사유서

획지번호		변경내용	변경사유
변경전	변경후		
B6,B7	B6	- 획지 통합 - 면적 : 36,363.0㎡	한양아파트 정비계획 수립에 따른 획지계획 변경(통합)

4) 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(변경없음)

2) 특별계획구역 계획지침(변경)

- 특별계획구역 1 (변경없음)
- 특별계획구역 2 (변경없음)
- 특별계획구역 3 (기정)

구분	계획내용	비고
위치	• 서울특별시 영등포구 여의도동 42번지 일대	한양아파트, 한양상가
특별계획구역 면적	• 36,363.0㎡	-
용도지역·지구	• 제3종일반주거지역 / 아파트지구 • 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 일반상업지역으로 변경 ※ 기부채납되는 기반시설 등의 부지의 용도지역은 기존 용도지역 유지 ※ 향후 용도지구(아파트지구) 폐지에 관한 도시관리계획 결정 시 그에 따름	세부개발계획 수립 시 결정
획지계획	• 획지 B6 : 복합용지 • 획지 B7 : 기존 중심시설용지(인근 단지와의 통합 재건축) ※ B6, B7은 신속통합기획 수립 완료 ※ B6, B7은 별도의 획지로 개별 재건축이 가능하도록 분할가능선 계획	-
공공시설 등 계획	• 공공시설 제공(순부담)비율 : 의무비율 25% 이상 ※ 기존 중심시설용지 : 주거전환에 따른 공공기여 별도 이행 (기존 주구중심(1,484㎡)) • 토지 기부채납 시 - 도로(3,261.3㎡ 확보) : 국제금융로7길 약 3m확보(283.6㎡), 대교~한양아파트 사이 도로 신설 (총 폭원20m 중 한양아파트 내 약 9.5m 확보 : 2,668㎡), 여의대방로변 약 3m 확보(309.7㎡) - 공공공지 : 여의대방로와 국제금융로 각각부 공공공지 조성(1,900.1㎡) - 생활공유가로를 도시계획도로로 결정 시공공기여로 인정 및 상한용적률 인센티브 부여 • 건축물 기부채납 시 - 핀테크 지원센터, 공공임대산업시설 등 금융지원시설(세부개발계획 수립 시 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, 전락육성용도(시설)의 경우 상한용적률 인센티브 계수(건축물) 조정 검토) - 전락육성용도(시설)이란 금융관련 업무·회의·전시등이 가능한 공공시설, 복합문화(체육)시설, 한강접근시설등 국제금융중심지 지원기능 강화 및 한강중심의 매력적인 수변문화공간 조성을 위해 위원회에서 필요하다고 인정하는 시설을 말함	지침도에 따름, 세부개발계획수립 시 결정 기반시설설치 및 조성은 사업시행자 부담

구분			계획내용	비고																						
			※ 지구단위계획구역 범위 내 공공시설등 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 B6,B7	• 공동주택 및 부대복리시설, 오피스텔 ※ 「주택법」 시행령 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정) 도입 가능	가로활성화 용도 : 저층부(1~2층) 권장용도																						
	권장 용도	획지 B6,B7	<table><tr><th>전층</th><th>저층부(1~2층)</th></tr><tr><td> • 업무시설 중 금융업소 • 지식산업센터 ※ 「주택법」 시행령 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정)도입 가능 </td><td> • 제1층·제2층 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)	• 업무시설 중 금융업소 • 지식산업센터 ※ 「주택법」 시행령 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정)도입 가능	• 제1층·제2층 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																		
	전층	저층부(1~2층)																								
• 업무시설 중 금융업소 • 지식산업센터 ※ 「주택법」 시행령 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정)도입 가능	• 제1층·제2층 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 B6,B7	• 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) <table><tr><th colspan="4">[별표1] 공동주택용도 허용에 따른 운영기준</th></tr><tr><th>구 분</th><th>유형1</th><th>유형2</th><th>유형3</th></tr><tr><td>입지 기준</td><td>역세권 250m이내 간선부</td><td>역세권 250m이내 이면부</td><td>유형1,2이외 지역</td></tr><tr><td></td><td> 주거 70% 비주거 30%</td><td> 주거 80% 비주거 20%</td><td> 주거 90% 비주거 10%</td></tr><tr><td>비주거 비율</td><td>30%이상 (자상면적10%이상)</td><td>20%이상 (자상면적10%이상)</td><td>10%이상 (자상면적10%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% 허용시공공기여율 : 5%×70%=3.5% ※ 도시계획시설(시장) 해제기준 준용 </td></tr></table> ※ 역세권이란 승강장 경계로부터 250m이내 범위(사각형)를 말하며, 대지면적의 50% 이상 포함되어야 함 ※ 공동주택 용도 허용에 따라 제공하는 공공기여 면적은 용적을 완화 산정에 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 기준 중심시설용지 주거용도 전환 가이드라인을 적용함	[별표1] 공동주택용도 허용에 따른 운영기준				구 분	유형1	유형2	유형3	입지 기준	역세권 250m이내 간선부	역세권 250m이내 이면부	유형1,2이외 지역		 주거 70% 비주거 30%	 주거 80% 비주거 20%	 주거 90% 비주거 10%	비주거 비율	30%이상 (자상면적10%이상)	20%이상 (자상면적10%이상)	10%이상 (자상면적10%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% 허용시공공기여율 : 5%×70%=3.5% ※ 도시계획시설(시장) 해제기준 준용		
[별표1] 공동주택용도 허용에 따른 운영기준																										
구 분	유형1	유형2	유형3																							
입지 기준	역세권 250m이내 간선부	역세권 250m이내 이면부	유형1,2이외 지역																							
	 주거 70% 비주거 30%	 주거 80% 비주거 20%	 주거 90% 비주거 10%																							
비주거 비율	30%이상 (자상면적10%이상)	20%이상 (자상면적10%이상)	10%이상 (자상면적10%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% 허용시공공기여율 : 5%×70%=3.5% ※ 도시계획시설(시장) 해제기준 준용																									

구분		계획내용	비고
밀도 계획	건폐율	60% 이하	-
	용적률	제3종일반주거지역 → 일반상업지역	상한용적률은 세부개발계획 수립 시 결정
		• 기준용적률 : 230% 이하 • 허용용적률 : 350% 이하 • 상한용적률 : 800% 이하 ※ 상한용적률 600% 이하 권장 ※ 분할가능선으로 개별 재건축 시 B7의 용적률은 당해 용도지역 기준 적용 / 종상향 시 지구단위계획 수립기준을 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 학지의 경우 「서울특별시 지구단위 계획 수립기준」 상 상한용적률 인센티브 기준에 따름 ※ 비주거비율은 「서울특별시 도시계획 조례」 따름(관련규정 변경 시 변경된 규정을 따름)	
밀도 계획	높이	• 높이 200m 이하 - 위원회에서 주변과의 조화와 공공성 등 고려 위원회 심의를 통해 200m이상 허용 결정(민간부문 지구단위계획 시행지침 제13조 별표1 기준 적용) ※ 분할가능선으로 개별 재건축 시 B7은 기준높이 32m 이하, 최고높이 40m 이하 단, 공동주택 통합개발 시 「서울특별시도시기본계획」 및 「서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」의 기준을 따름	지침도에 따름
건축선 및 대지내 공지	건축선	• 건축한계선 - 국제금융로 연결부 : 6m - 국제금융로7길 연결부 : 5m - 여의대방로 연결부 : 10m - 이면도로 및 공공공지 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 건축한계선으로부터 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 정비계획상 공공보행통로 계획, 횡단보도 위치 등을 고려하여 시종점 위치 조정 검토	지침도에 따름
건축물 배치	배치 및 형태	• 공동주택 - 건축물 배치 시 “주변과 소통하는 열린 생활공간조성”을 위한 「아파트단지 조성기준」(2020.1.)에	-

구분		계획내용	비고
및 형태		따라 배치계획 수립 - 공원 및 녹지 주변은 쾌적한 보행환경과 풍부한 녹지환경 조성 - 주변 자연경관과 조화되는 스카이라인 연출 및 개방감 있는 경관을 연출할 수 있도록 한강변 및 공공시설용지로 접한 부분은 중저층으로 배치하고 중심부는 고층부로 배치 - 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상형태의 이미지 탈피 - 통영축 확보를 위한 배치 고려 - 광역통영축 확보를 위해 여의대방로변으로 10m 건축선을 후퇴하고, 11층 이상의 벽면을 3m 추가 후퇴 - 지구통영축 확보를 위해 국제금융로7길변으로 5m 건축선을 후퇴하고, 11층 이상의 벽면을 3m 추가 후퇴 - 국제금융로변으로 6m 건축선 후퇴 - 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 - 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획 • 부대 및 복리시설 - 「주택법」에 의한 주민공동시설 총량 면적의 1/3 이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보	
건축물 배치 및 형태	기타 외관요소	• 옥외설비 - 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획 • 담장의 설치 - 원칙적으로 금지, 필요 시 1m 이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 기능 • 광고물 설치제한 - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판계시틀 등의 입면디자인 도입	-
교통처리계획		• 차량출입 불허구간 - 간선도로면 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 보행 우선 통행구조로 조성 • 단지 내 보행동선 - 학교·공원 등 보행유발 시설을 고려하여 단지 내 보행자도로를 조성 - 보행로는 인접단지의 보행로와 연계성 고려 - 보행로 주변 조경시설 및 주민 휴게시설 설치	지침도에 따름
기타에 관한 사항		• 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 3-7-2 “특별계획구역 정의”를 고려하여 세부개발계획 수립 시현상설계 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	-

구분	계획내용	비고
	- 인구 및 주택계획의 적정성, 공공주택(임대)의 규모는 세부개발계획 수립 시 구체적 건축계획을 수립하여 서울특별시 도시건축공동위원회 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 불구하고 신속통합기획(안) 우선 적용 • 신속통합기획에 따라 특별계획구역 계획지침 변경이 필요한 사항은 향후 세부개발계획 수립 시 반영 • B7를 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 (변경)

– 특별계획구역 3 세부개발계획

구분	특별계획구역 3 계획지침	세부개발계획(안)
위치	• 서울특별시 영등포구 여의도동 42번지 일대	• 서울특별시 영등포구 여의도동 42번지 일대
특별계획구역 면적	• 36,363.0㎡	• 36,363.0㎡
용도지역·지구	• 제3종일반주거지역 → 일반상업지역 (여의도 도심기능에 걸맞는 복합기능 도입, 비운드조닝) ※ 기부채납되는 기반시설 등의 부지의 용도지역은 기존 용도지역 유지 ※ 향후 용도지구(아파트지구) 폐지에 관한 도시관리계획 결정 시 그에 따름	• 일반상업지역, 제3종일반주거지역 - 정비기반시설은 용도지역(제3종일반) 유지 - 특별계획구역3 내 용도지구(아파트지구) 폐지
획지계획	• 획지 B6,B7 통합 재건축	• 획지 B6,B7 통합 재건축 - 획지 계획(B6+B7=B6) 통합 변경
공공시설 등 계획	• 공공시설 제공(순부담)비율 : 의무비율 25%이상 ※ 기존 중심시설용지 : 주거전환에 따른 공공기여 별도 이행 (기존 주구중심(1,484㎡))	• 공공시설 제공(순부담)비율 : 44.32% ※ 주구중심용지 주거전환에 따른 추가 공공기여 면적(74.2㎡) '공공시설등 부지(기부채납부지) 제공면적' 에서 제외 (1,484㎡×5%=74.2㎡)
	[토지 기부채납 시] • 도로(3,261.3㎡ 확보)	[토지 기부채납] • 도로(3,261.3㎡)

구분		특별계획구역 3 계획지침	세부개발계획(안)
		- 국제금융로7길 약 3m 확보 - 대교아파트 인접부 3차선 도로 신설 (총 폭원20m 중 한양아파트 내 약 9.5m 확보) - 여의대방로변 약 3m 확보 (자전거도로를 포함하여 조성) • 공공공지 - 신설 전철역(예정) 주변 공간을 공공 공지 확보 ※ 도로, 공공공지, 공공업무시설(서울시 경제 정책실 운영)은 필수기반시설임	- 국제금융로7길(중로1-131) 약 3m 확보 - 북측 신설 도로(소로2-A) 약 9.5m 확보 - 여의대방로변(대로1-30) 약 3m 확보 • 공공공지(1,900.0㎡) - 여의대방로와 국제금융로 각각부 공공공지 조성 계획
		[건축물 기부채납 시] • 공공업무시설(서울시 운영), 공공주택 (소설믹스) 등 확보 - 공공업무시설은 여의도 금융중심지를 지원하는 시설로 조성(예시. 서울국제 금융오피스, 서울핀테크랩 등)	[건축물 기부채납] • 공공청사(서울핀테크랩, 국제금융오피스) - 건축물 대지지분 : 4,258.38㎡ - 건축물 환산부지 : 3,229.38㎡ ※ 연면적 : 29,997.80㎡, 전용면적 : 23,067.80㎡ • 공공임대주택(148세대) - 건축물 대지지분 : 2,640.07㎡ - 건축물 환산부지 : 826.08㎡ ※ 연면적 : 24,688.27㎡, 전용면적 : 10,559.69㎡
용도 계획	허용 용도	[획지B6,B7] • 공동주택 및 부대복리시설, 오피스텔 ※ 「주택법」 시행령 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정) 도입 가능	[획지B6] • 공동주택 및 부대복리시설, 오피스텔 등 ※ 여의도 금융중심지를 지원하는 공공청사 (서울핀테크랩, 국제금융오피스) 계획
	용도 계 획 권장 용도	[전층] • 업무시설 중 금융업소 • 지식산업센터 ※ 「주택법」 시행령 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정) 도입 가능 [저층부(1~2층)] • 제1종·제2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 • 공동작업장, 주민공동시설(어린이집, 작은 도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터) ※ 저층부(1~2층) 범위는 개별구역 특성을 고려 세부개발계획(정비계획 등) 수립 시 구체적인 건축계획을 통해 결정	-

구분		특별계획구역 3 계획지침	세부개발계획(안)																																																				
밀도 계획	불허 용도	- 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)	허용용도 이외의 용도																																																				
	건폐율	60%이하	60%이하(40.99% 계획)																																																				
	용적률	- 기준용적률 : 230% 이하 - 허용용적률 : 350% 이하 ※ 여의도 도심의 입지특성을 반영한 계획항목으로 구성하며, 정비계획 입안 및 심의과정에서 관계부서 간 협의를 통해 결정(예시, 도심주거 지원시설 설치, 장수명주택 등)	- 기준용적률 : 230% 이하 - 허용용적률 : 350% 이하 ※ 허용용적률 인센티브 적용항목은 다음과 같음 <table><tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="2">인센티브</th><th>비고</th></tr><tr><td rowspan="3">허용용적률 인센티브</td><td rowspan="3">필수 이행</td><td>지능형 건축물 인증</td><td>12.00%</td><td>지능형 건축물 인증 2등급 취득 예정</td></tr><tr><td>공공보행통로</td><td>8.13%</td><td>주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성</td></tr><tr><td>소계</td><td>20.13%</td><td>> 20% 적용</td></tr></table> <table><tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="2">인센티브</th><th>비고</th></tr><tr><td rowspan="10">허용용적률 인센티브</td><td rowspan="10">계획 유도</td><td>제로에너지 건축물</td><td>11.00%</td><td>ZEB5</td></tr><tr><td>재활용 건축자재 사용량의 용적비율</td><td>4.00%</td><td>20% 이상</td></tr><tr><td>리모델링이 용이한 공동주택</td><td>10.00%</td><td>관련규정 충족시</td></tr><tr><td>친환경자동차</td><td>6.00%</td><td>전기차 충전시설 법정의무량의 20% 초과 설치 및 개방</td></tr><tr><td>자연지반보존</td><td>7.39%</td><td>자연토양 및 투수성 포장, 지하구조물 미설치시</td></tr><tr><td>빗물이용시설 설치</td><td>9.20%</td><td>의무설치용량 초과 적용</td></tr><tr><td>장애물없는 생활환경 인증제도에 따른 우수등급 인증시</td><td>6.00%</td><td>우수</td></tr><tr><td>비주거시설 생활공유가로배치 (주민공동시설 제외)</td><td>10.00%</td><td>지상에 설치된 (주민공동시설은 제외한) 비주거시설총량의 1/2 이상 생활공유가로 배치</td></tr><tr><td>공개공지 법정의무면적 초과조성시</td><td>6.56%</td><td>-</td></tr><tr><td>업무공간 확보</td><td>5.52%</td><td>-</td></tr></table>	구분		인센티브		비고	허용용적률 인센티브	필수 이행	지능형 건축물 인증	12.00%	지능형 건축물 인증 2등급 취득 예정	공공보행통로	8.13%	주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성	소계	20.13%	> 20% 적용	구분		인센티브		비고	허용용적률 인센티브	계획 유도	제로에너지 건축물	11.00%	ZEB5	재활용 건축자재 사용량의 용적비율	4.00%	20% 이상	리모델링이 용이한 공동주택	10.00%	관련규정 충족시	친환경자동차	6.00%	전기차 충전시설 법정의무량의 20% 초과 설치 및 개방	자연지반보존	7.39%	자연토양 및 투수성 포장, 지하구조물 미설치시	빗물이용시설 설치	9.20%	의무설치용량 초과 적용	장애물없는 생활환경 인증제도에 따른 우수등급 인증시	6.00%	우수	비주거시설 생활공유가로배치 (주민공동시설 제외)	10.00%	지상에 설치된 (주민공동시설은 제외한) 비주거시설총량의 1/2 이상 생활공유가로 배치	공개공지 법정의무면적 초과조성시	6.56%	-	업무공간 확보	5.52%
구분		인센티브		비고																																																			
허용용적률 인센티브	필수 이행	지능형 건축물 인증	12.00%	지능형 건축물 인증 2등급 취득 예정																																																			
		공공보행통로	8.13%	주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성																																																			
		소계	20.13%	> 20% 적용																																																			
구분		인센티브		비고																																																			
허용용적률 인센티브	계획 유도	제로에너지 건축물	11.00%	ZEB5																																																			
		재활용 건축자재 사용량의 용적비율	4.00%	20% 이상																																																			
		리모델링이 용이한 공동주택	10.00%	관련규정 충족시																																																			
		친환경자동차	6.00%	전기차 충전시설 법정의무량의 20% 초과 설치 및 개방																																																			
		자연지반보존	7.39%	자연토양 및 투수성 포장, 지하구조물 미설치시																																																			
		빗물이용시설 설치	9.20%	의무설치용량 초과 적용																																																			
		장애물없는 생활환경 인증제도에 따른 우수등급 인증시	6.00%	우수																																																			
		비주거시설 생활공유가로배치 (주민공동시설 제외)	10.00%	지상에 설치된 (주민공동시설은 제외한) 비주거시설총량의 1/2 이상 생활공유가로 배치																																																			
		공개공지 법정의무면적 초과조성시	6.56%	-																																																			
		업무공간 확보	5.52%	-																																																			

구분		특별계획구역 3 계획지침	세부개발계획(안)			
			구분		인센티브	비고
				지하철연결통로 및 지하철 출입구 조성	11.50 %	-
				단지 내 부대복리시설 외부 개방	15.00 %	40% 개방
세대구분형(분리형) 주택	7.85%	전용면적 85㎡ 이상인 세대수 20% 이상 도입				
우수디자인	5.00%	-				
방재안전	5.00%	-				
합계	120.02 %	> 120%				
		• 상한용적률 : 600% 이하	• 상한용적률 : 600% 이하(599.72% 계획)			
		• 상업지역 내 주거용 용적률은 400% 이하 계획 원칙(「도시계획 조례」[별표3]) - 다만, 공공주택 도입 시 주거용 용적률 완화 가능	• 계획주거용적률 : 450.07% - 공공주택 확보를 통한 주거용 용적률 완화 - 공공주택 계획(15,631.98㎡, 50.10%)			
밀도 계획	높이	• 높이 200m 이하 - 여의도 전체 스카이라인과 조화를 이루도록 계획	• 높이 200m 이하(199.80m 계획) - 지하 5층 ~ 지상 56층			
건축선 및 대지내 공지	건축선	• 건축한계선 - 여의대방로, 국제금융로7길변 : 대지경계선으로부터 8m이상 확보 - 국제금융로변 : 대지경계선으로부터 6m 이상 확보 - 이면부 및 공공공지 인접부 : 대지경계선으로부터 3m 이상 확보 • 벽면지정선 - 국제금융로변 : 2층 이하 대지경계선으로부터 10m 이상 확보(연도형 상가 설치)	• 건축한계선 - 여의대방로, 국제금융로7길변 : 대지경계선으로부터 8m 계획 - 국제금융로변 : 대지경계선으로부터 6m 계획 - 이면부 및 공공공지 인접부 : 대지경계선으로부터 3m 계획 • 벽면지정선 - 국제금융로변 : 2층 이하 대지경계선으로부터 10m 계획(연도형 상가 설치)			
	대지 내 공지	• 전면공지 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성 • 공공보행통로 - 단지 간 보행 연결을 위한 공공보행 통로 1개소 조성(폭원 8m) ※ 북측의 대교아파트까지 연계, 설치하여 여의도여자고등학교	• 전면공지 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성 • 공공보행통로 - 단지간 보행연결을 위해 단지 내 중앙부 8m 이상 계획			

구분		특별계획구역 3 계획지침	세부개발계획(안)
		학교가는길 조성	
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태	- 여의대방로변에 개방형 커뮤니티시설을 배치하여 '한강가는길' 활성화 - 상업·업무 가로는 연도형 상가 설치 및 저층부에 충분한 보행공간 확보로 가로 활성화 - 국제금융지구에 대응하는 다양한 형태의 복합주거단지(오피스텔, 업무시설결합 등) 계획 - 국제금융로변으로 고층 주동을 배치하여 인근 대교아파트에 대한 일조 침해가 최소화되도록 계획	- 여의대방로변에 개방형 커뮤니티시설을 배치하여 '한강가는길' 활성화 - 상업·업무 가로는 연도형 상가 설치 및 저층부에 충분한 보행공간 확보로 가로 활성화 - 국제금융지구에 대응하는 다양한 형태의 복합주거단지(오피스텔, 업무시설결합 등) 계획 - 국제금융로변으로 고층 주동을 배치하여 인근 대교아파트에 대한 일조 침해가 최소화되도록 계획
건축물 배치 및 형태	기타 외관 요소	- 옥외설비 - 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획 - 담장의 설치 - 원칙적으로 금지, 필요 시 1m 이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 기능 - 광고물 설치제한 - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시틀 등의 입면디자인 도입	- 옥외설비 - 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획 - 담장의 설치 - 원칙적으로 금지, 필요 시 1m 이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 기능 - 광고물 설치제한 - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시틀 등의 입면디자인 도입
교통 처리 계획	차량 출입구	- 주차출입구는 국제금융로변에서의 진출입을 불허하며, 이면부 진출입 원칙 - 공동주택 출입구는 대교아파트 인접부 신설 도로변 2개소 설치 - 비주거시설(공공업무시설 등)출입구는 공동주택 출입구와 분리하여 1개소 설치	- 차량출입구는 국제금융로변에서의 진출입을 불허하며, 이면부 진출입 원칙 - 공동주택 출입구는 대교아파트 인접부 신설 도로변 2개소 설치 - 비주거시설(공공청사 등) 출입구는 공동주택 출입구와 분리하여 설치

※ 특별계획구역 3 계획지침은 신속통합기획과 정함하도록 일부 변경하였음

- 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. 2023년 제9차 서울특별시 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과 위원회
(2023.12.28.) 심의결과 : 수정가결

구분	수정가결의견	조치계획	비고
1	금회 상정(안)에 다음 주관부서 검토 대안을 반영하여 수정	다음 주관부서 검토 대안을 반영하였음	반영
1-1	- 용도지역 - [제3종] 기정 36,363.0㎡ → 변경 5,161.3㎡ - [일반상업] 기정 0㎡ → 변경 31,201.7㎡ ※ 기부채납 토지(도로, 공공공지)는 제3종일반주거지역 유지	- 기부채납 토지(도로, 공공공지)는 제3종일반주거지역을 유지하였음 - 일반상업지역 : 31,201.7㎡ - 제3종일반주거지역 : 5,161.3㎡ (도로, 공공공지)	반영
1-2	- 용적률 - 기준 230%, 허용 350%, 상한 599.72% ※ 상한용적률 산정식 : 정비기반시설 용도지역 유지(가중치 조정) + 건축물 계수 1.0 적용 + 임대주택 추가 공급 ※ 허용용적률 인센티브 : 필수(20%), 선택(120%)	- 정비기반시설 용도지역 유지(가중치 조정) + 건축물 계수 1.0 적용 + 임대주택 추가 공급을 통해 상한용적률을 변경·계획하였음 - 상한용적률 : 599.84% → 599.72%	반영
1-3	- 순부담 계획 - 토지순부담 : 12,059.75㎡ (33.17%) - 건축물(토지환산) : 4,055.46㎡ (11.15%) - 순부담 총면적 : 16,115.21㎡ (44.32%)	- 주관부서 검토 대안을 반영하여 순부담 계획을 조정하였음 - 토지순부담 : 11,594.95㎡ → 12,059.75㎡ (33.17%) - 건축물(토지환산) : 3,882.78㎡ → 4,055.46㎡ (11.15%) - 순부담 총면적 : 15,477.73㎡ → 16,115.21㎡ (44.32%)	반영
1-4	공공주택 : 전용 59㎡ 중심으로 조정	- 공공주택 전용 59㎡ 세대수를 조정하였음 - 59㎡형 : 60세대 → 80세대 - 84㎡형 : 56세대 → 68세대	반영
1-5	초고층 아파트임을 고려하여 적합한 탑상형구조 계획과 세대 평면에 대한 검토가 필요한 바, 향후 건축위원회 심의 시 검토할 것	향후 건축심의 시 탑상형구조 계획과 세대 평면에 대해 검토하겠음	반영
1-6	향후 여의도 아파트지구 지구단위계획 결정고시 이후 한양아파트 재건축 정비계획을 결정고시 할 것	여의도 아파트지구 지구단위계획 결정고시 이후 정비계획 결정고시 하겠음	반영

IV. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도
 2. 용도지역·지구 결정도(기정, 변경)
 3. 도시계획시설 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. 획지 및 건축물 등에 관한 결정도-공동개발(기정, 변경)
 10. 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.

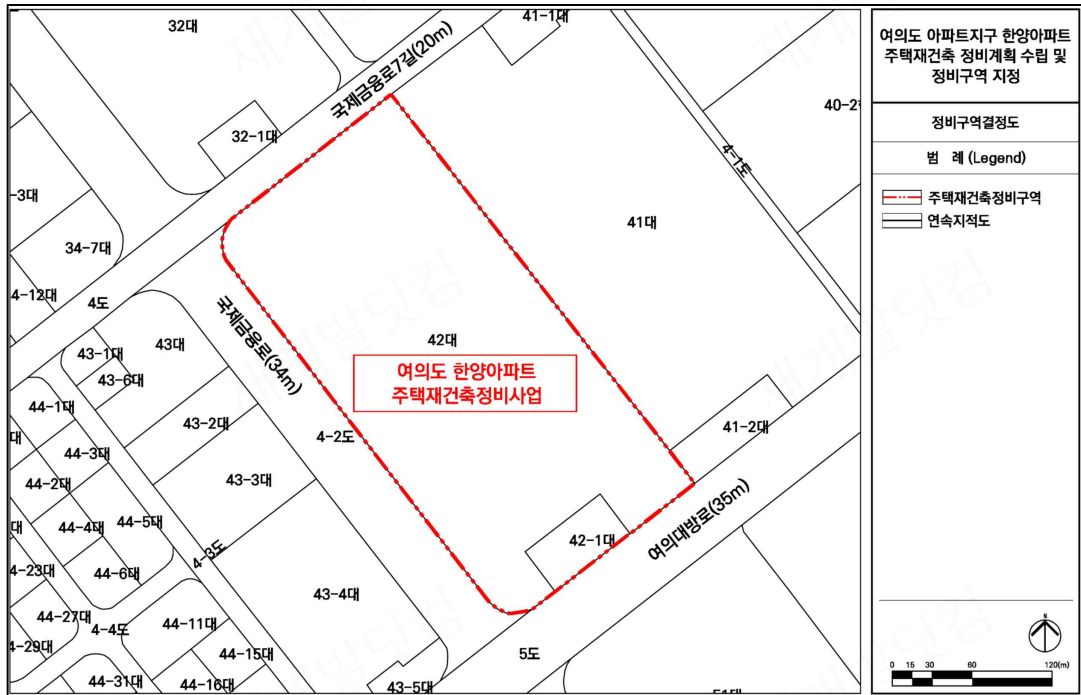
V. 정비계획 수립 도서 : 생략

VI. 열람장소 : 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 공동주택지원과(☎02-2133-7141), 영등포구 주거사업과(☎02-2670-3572)에 관계 서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

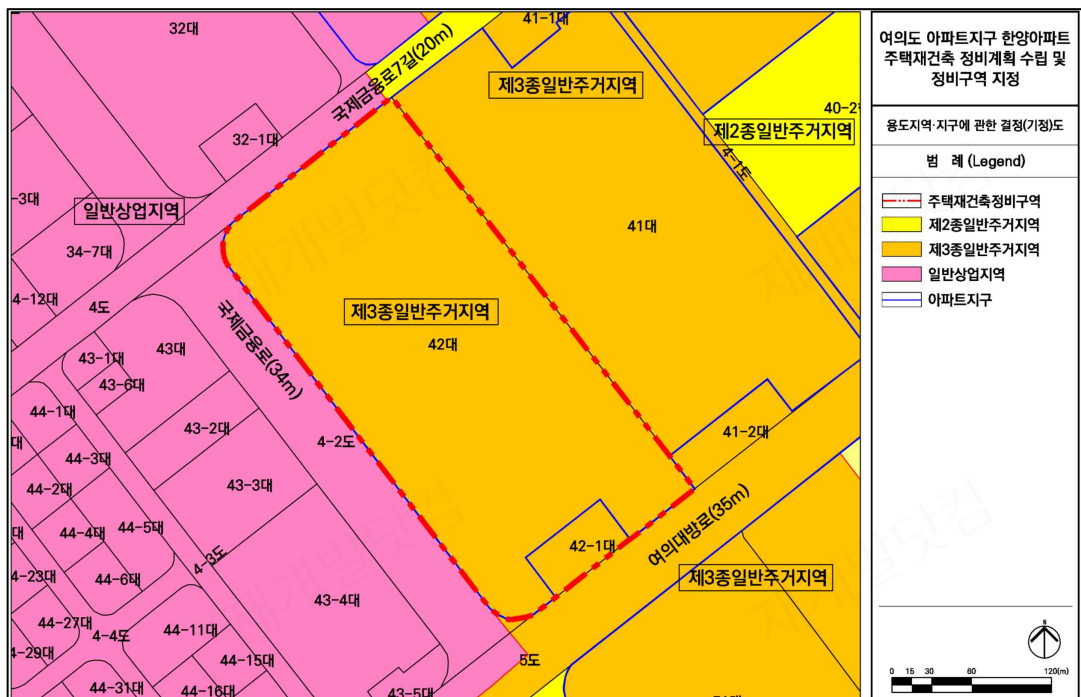
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://www.eum.go.kr/>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[붙임]

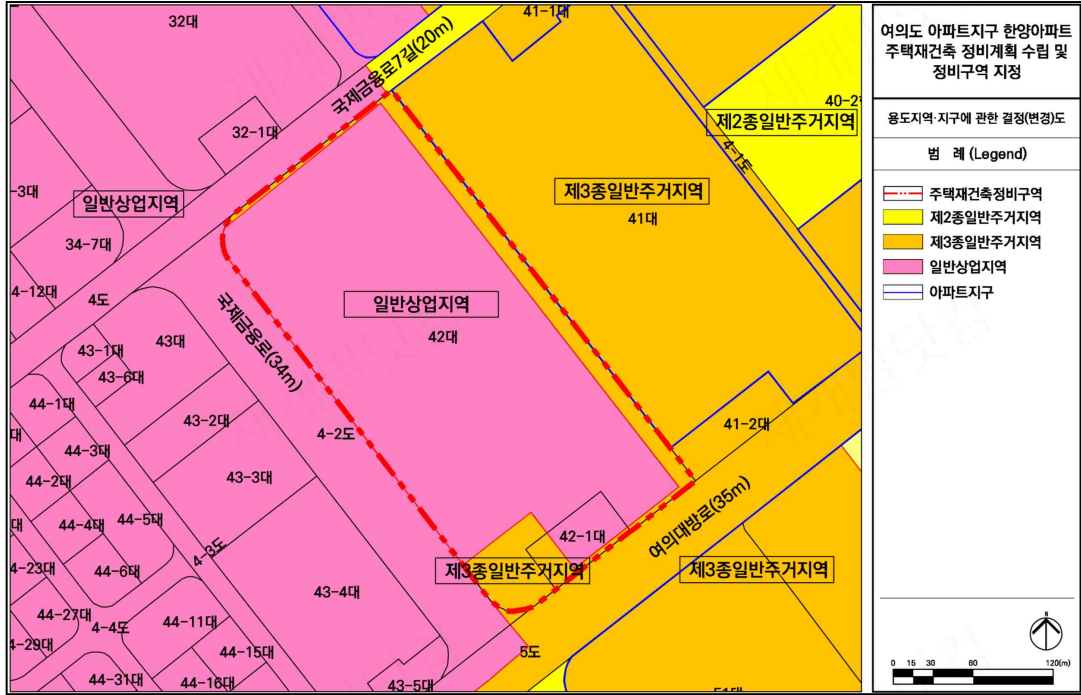
■ 정비구역 결정도



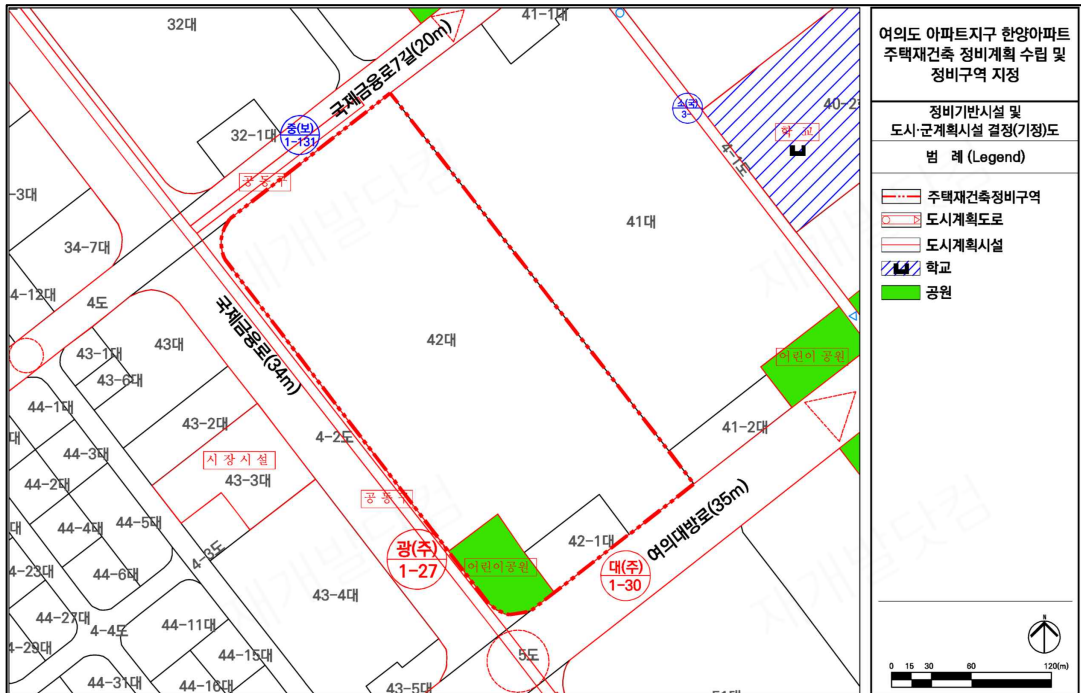
■ 용도지역·지구 결정(기정)도



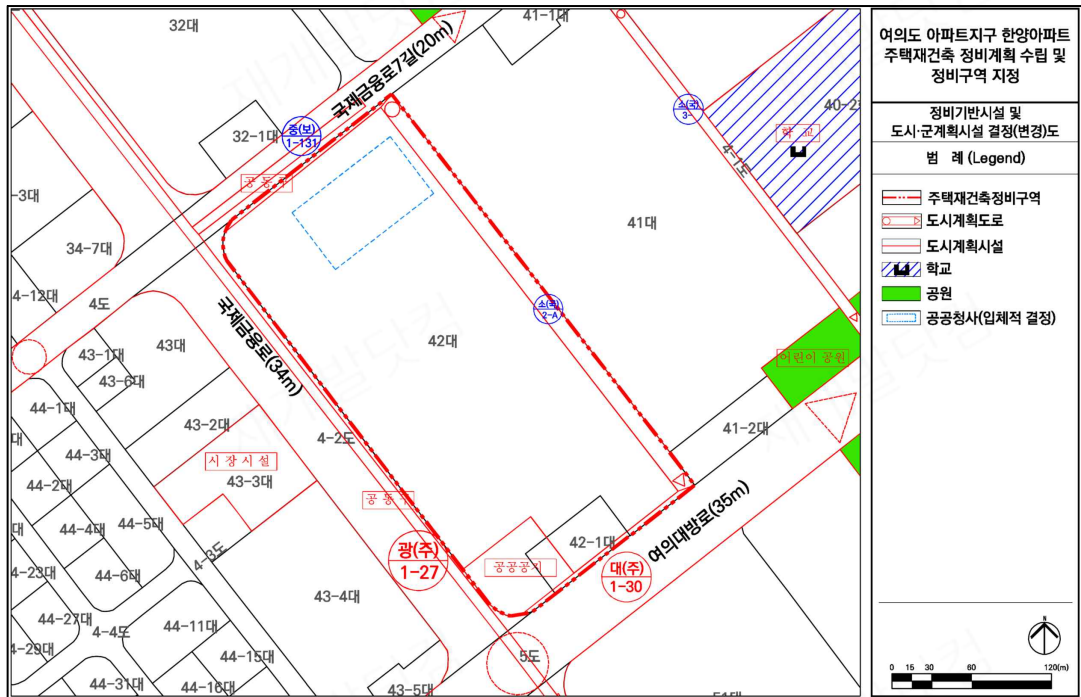
■ 용도지역·지구 결정(변경)도



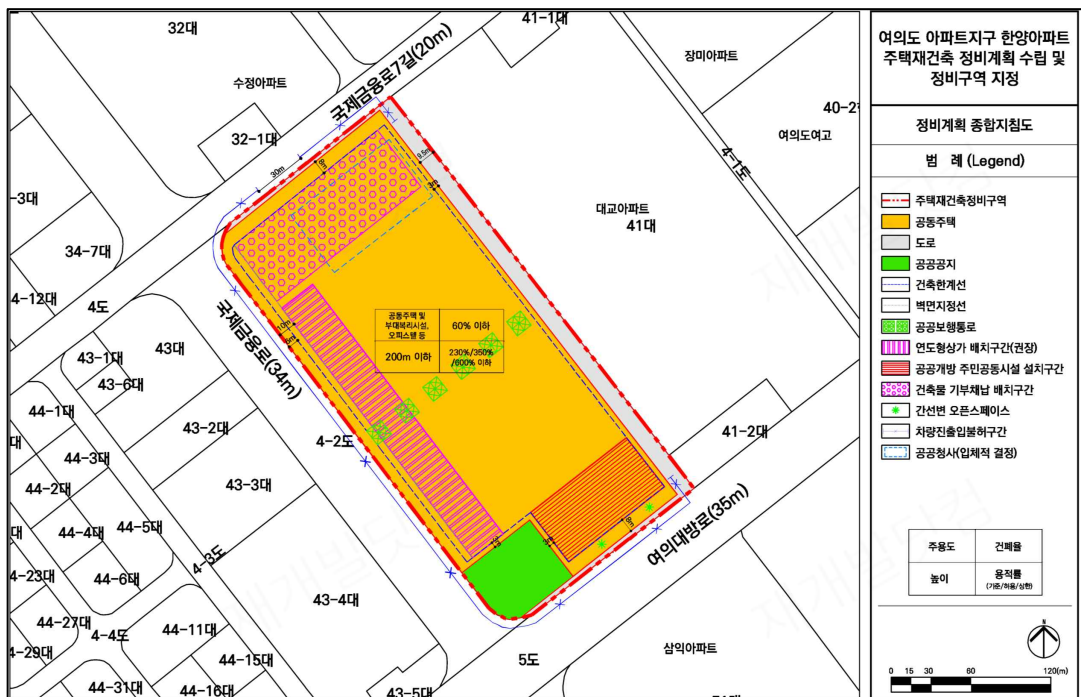
■ 도시계획시설 결정(기정)도



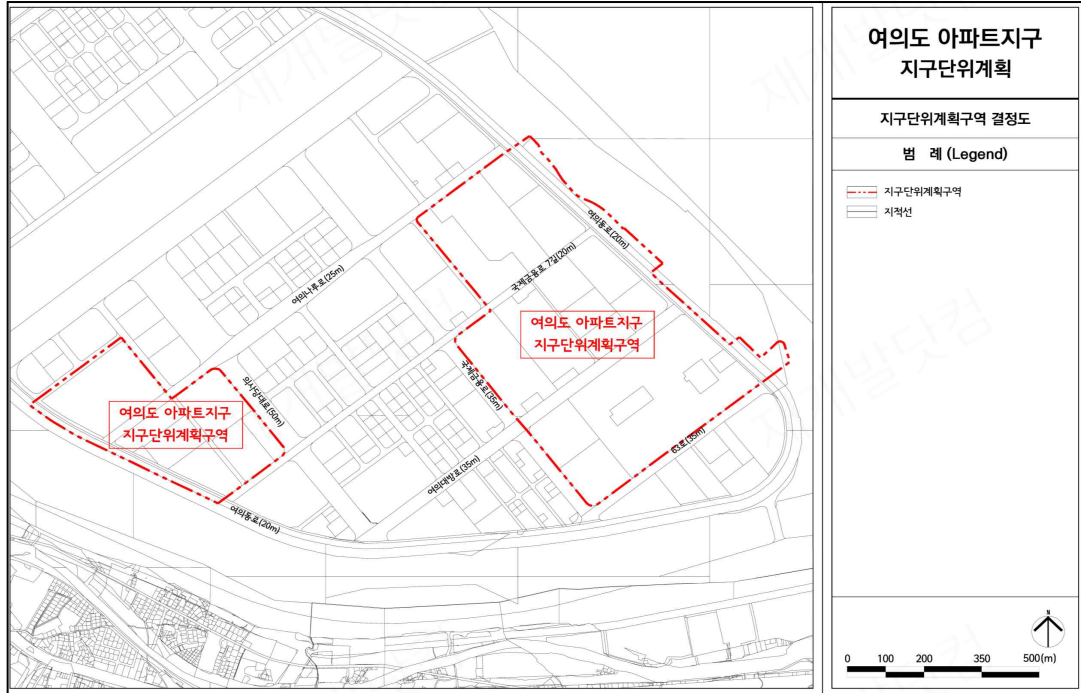
■ 도시계획시설 결정(변경)도



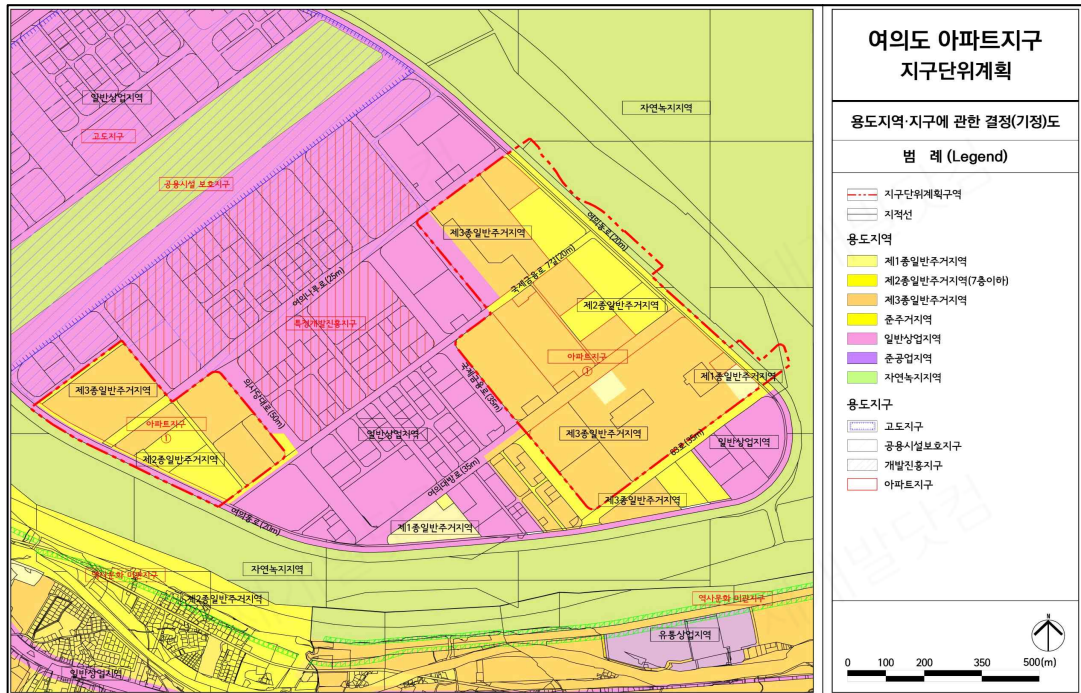
■ 정비계획 결정도



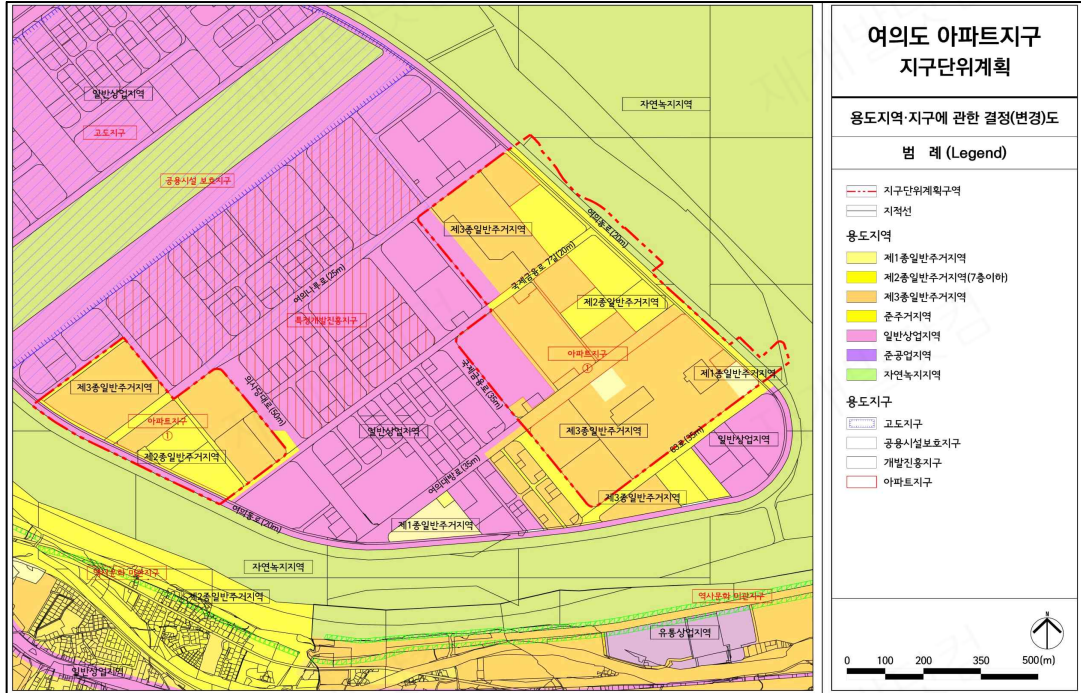
■ 지구단위계획구역 결정도(변경없음)



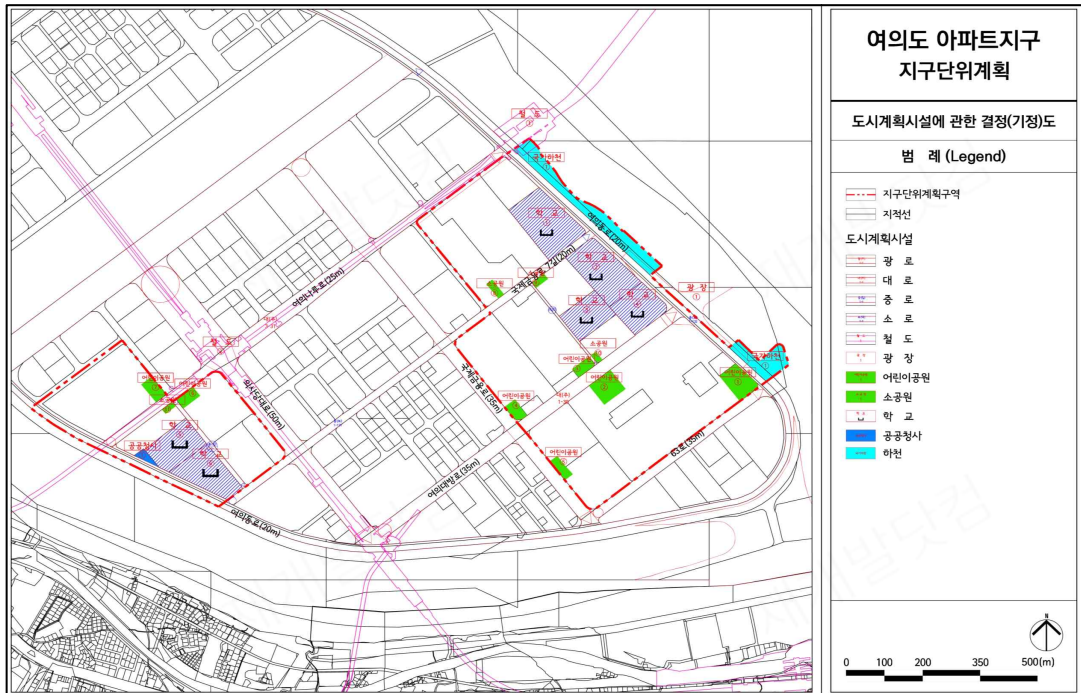
■ 용도지역·지구에 관한 결정(기정)도



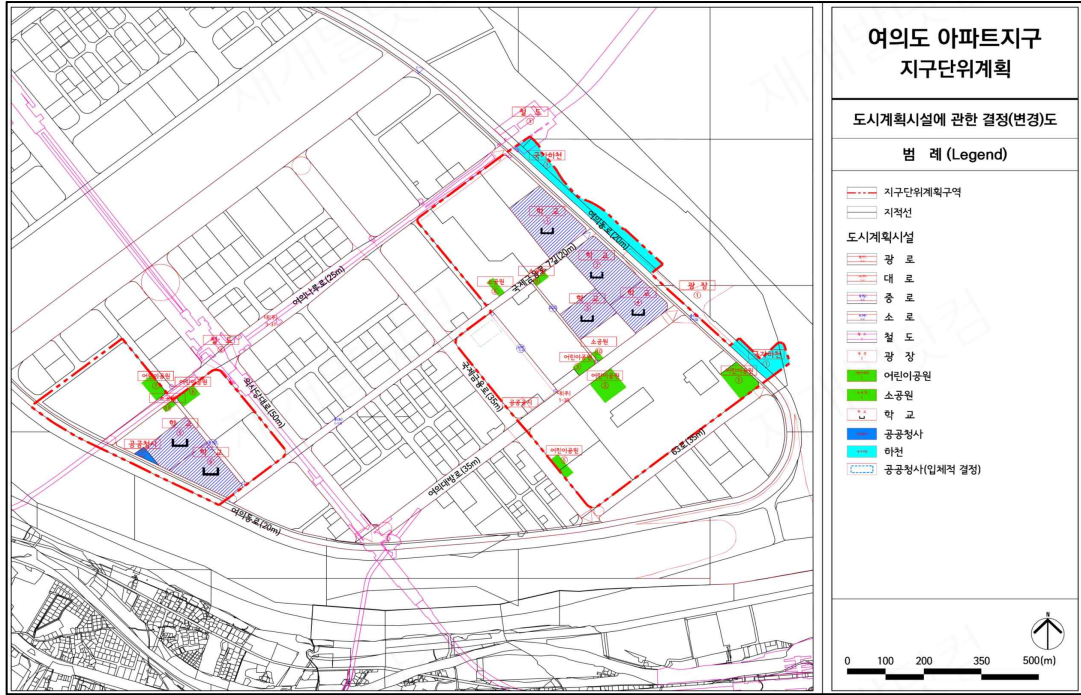
■ 용도지역·지구에 관한 결정(변경)도



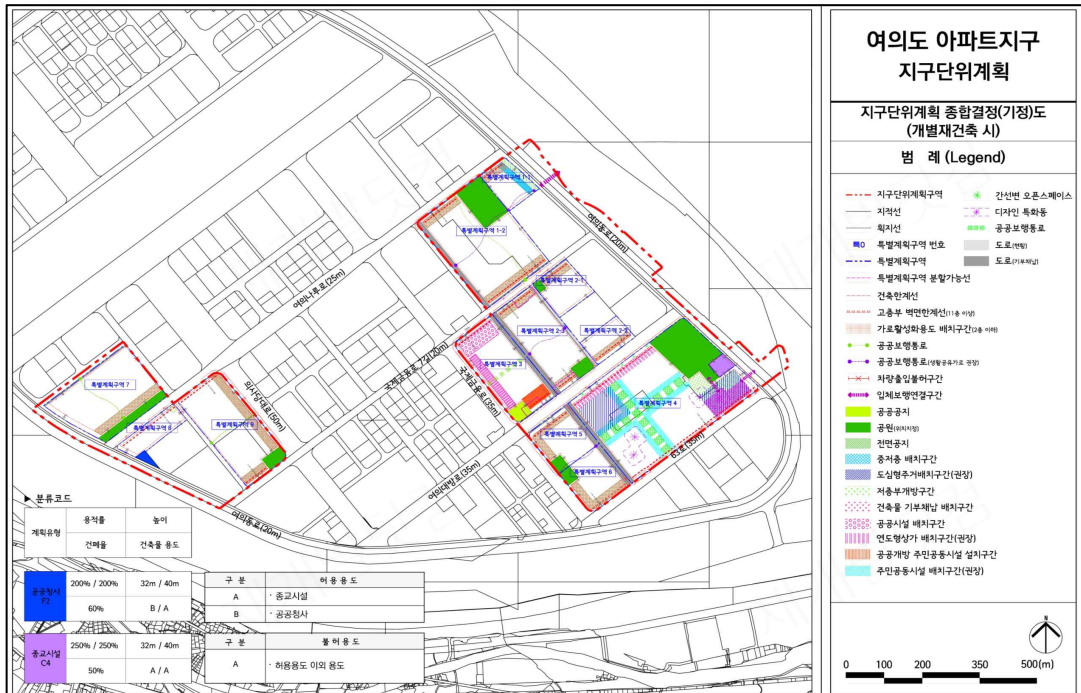
■ 도시계획시설에 관한 결정(기정)도



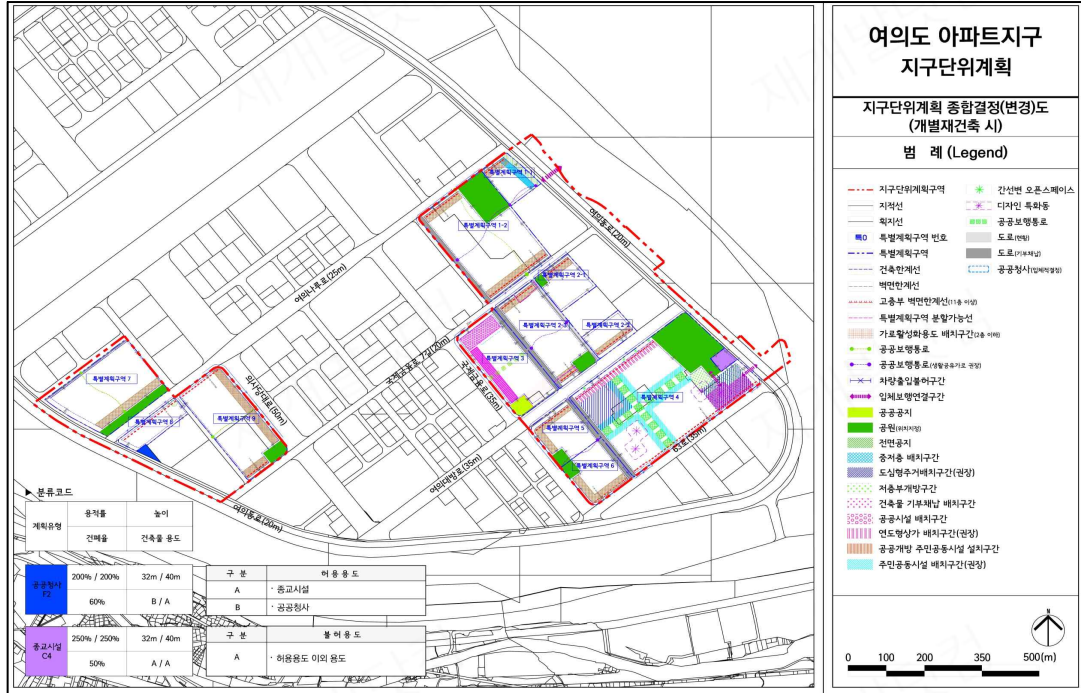
도시계획시설에 관한 결정(변경)도



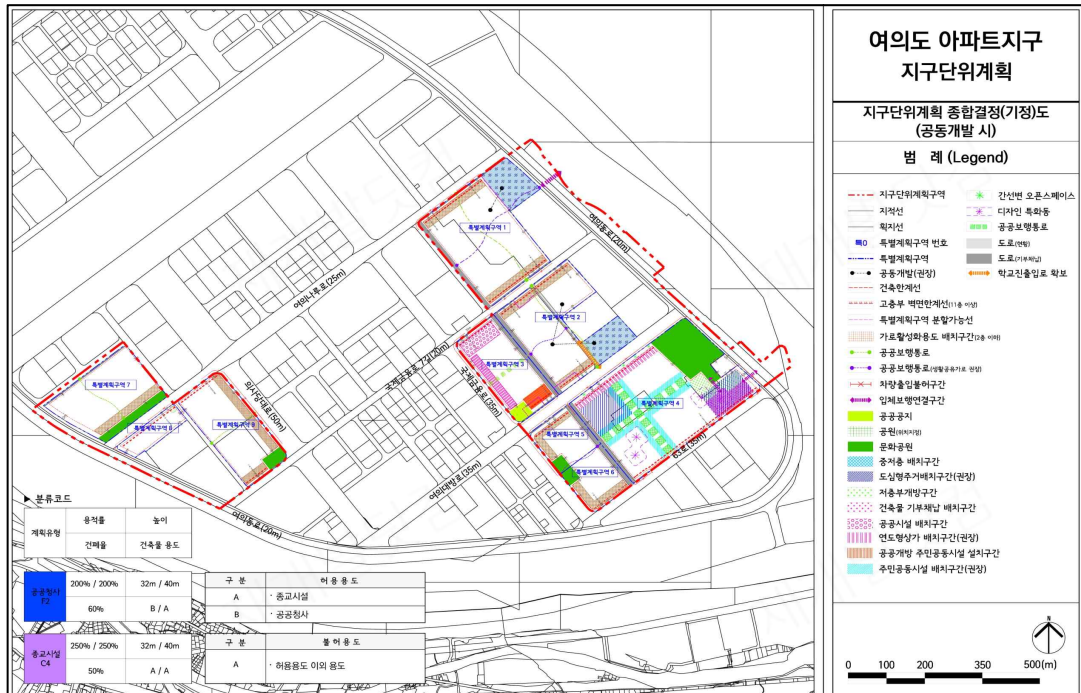
획지 및 건축물 등에 관한 결정-개별개발(기정)도



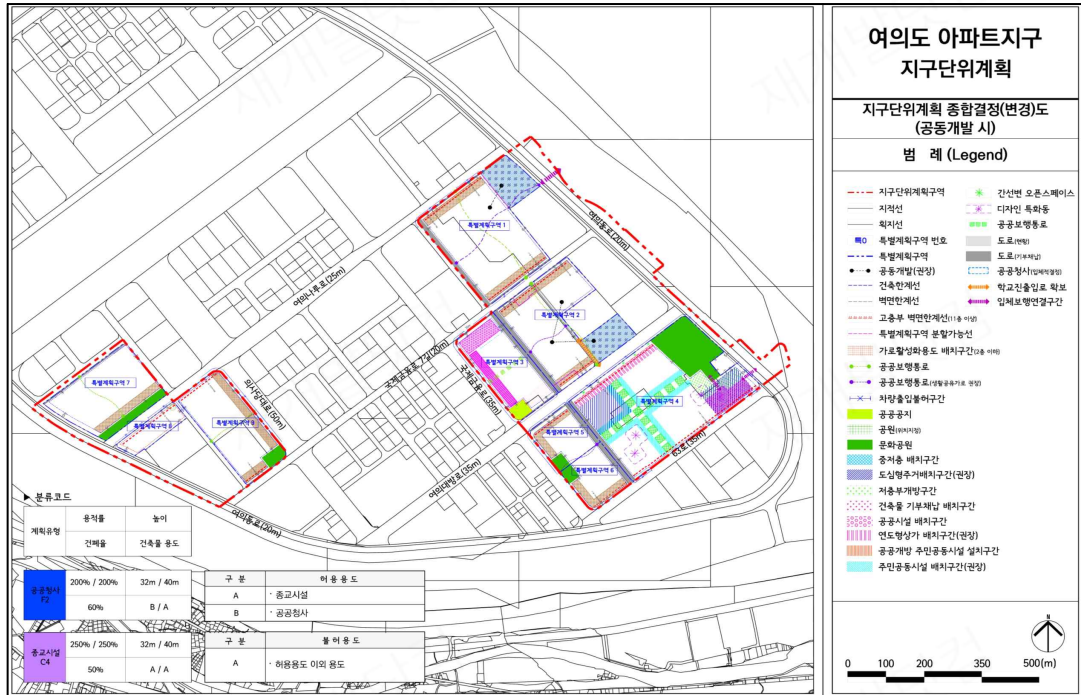
■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정-개별개발(변경)도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정-공동개발(기정)도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정-공동개발(변경)도



■ 건축계획(배치도)(예시도)

