서울특별시 영등포구 공고 제2023-1491호

# 여의도 진주아파트 재건축 정비구역지정 및 정비계획결정(안) 공람공고

서울특별시 영등포구 여의도동 54번지 일원 주민제안에 의해 여의도 진주아파트 재건축 정비구역지정 및 정비계획(안)에 대하여 주민의견을 청취하고자「도시 및 주거환경정비법」제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등)에 의거 공람공고하오니, 본 여의도 진주아파트 재건축 정비구역지정 및 정비계획결정(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내 공람장소에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2023년 8월 3일
서울특별시 영등포구청장

1. 공람기간 및 의견제출 기한 : 2023. 8. 3.(목) ~ 2023. 9. 4.(월) (30일 이상)
2. 공람장소
   - 영등포구청 주거사업과(영등포구 당산로 123 본관 4층, ☎02-2670-3583)
   - 영등포구 여의동주민센터(영등포구 국제금융로 124)
3. 의견제출 : 공람장소에 비치된 의견서에 서면으로 제출
4. 공람내용
   가. 여의도 진주아파트 정비구역 지정 및 정비계획(안)
   1) 정비사업의 시행에 관한 계획

| 결정 구분 | 명칭 | 위치 | 면적(㎡) | | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 기정 | 변경 | 변경후 | |
| 신규 | 여의도 진주아파트 재건축사업 | 서울특별시 영등포구 국제금융로 108-6 일대 (여의도동 54번지 일원) | - | 증) 17,228.3 | 17,228.3 | - |

| 시행방법 | 시행예정시기 | 사업시행 예정자 | 정비사업 시행으로 증가예상 세대수 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 재건축사업 | 구역지정 고시가 있는 날부터 4년 이내 | 여의도 진주아파트 재건축정비사업조합(예정) | 현황 : 376세대<br>계획 : 557세대<br>증) 181세대 | - |

2) 토지이용에 관한 계획

| 구 분 | 면 적(㎡) | 비율(%) | 비 고 |
|---|---|---|---|
| 합 계 | 17,228.3 | 100.0 | |
| 공동주택 및 부대·복리시설, 업무시설 | 17,228.3 | 100.0 | |

3) 용도지역 · 지구에 관한 계획(변경)

(1) 용도지역 결정(변경)

| 구 분 | 면 적(㎡) | | | 비 율(%) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 합 계 | 17,228.3 | - | 17,228.3 | 100.0 | |
| 제3종일반주거지역 | 9,895.6 | 감) 9,895.6 | - | 0.0 | |
| 일반상업지역 | 7,332.7 | 증) 9,895.6 | 17,228.3 | 100.0 | |

(2) 용도지구 결정 : 해당없음

4) 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획(해당없음)

5) 공동이용시설 설치계획

(1) 부대복리시설 개요

| 구분 | 시설의 종류 | | 면 적(㎡) | | 법정기준 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 법정기준면적 | 계획(안) | | |
| 신설 | 부대 · 복리 시설 | 관리사무소 | 35.9 | 300.0 | 10㎡+(세대수-50)×0.05㎡ | MDF,방재실 |
| | | 경비실 | - | 70.0 | - | 맘스스테이션 |
| | | 경로당 | 225.0 | 473.0 | 500 ~ 1,00세대 미만 | 지상 |
| | | 어린이집 | 330.0 | 400.0 | | 지상 |
| | | 작은도서관 | 158.0 | 200.0 | | 지상 |
| | | 커뮤니티 | - | 300.0 | - | 지상 |
| | | | - | 1,500.0 | - | 지하 |
| | | 지하주차장 | - | 37,876.0 | - | 기계, 전기실 포함 |
| | 합 계 | | - | 41,119.0 | - | - |

(2) 비주거시설 개요

| 구 분 | 용 도 | 위 치 | 면 적(㎡) | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 근린생활시설/ 업무시설 | 상가/업무시설 | 지 상 | 6,250 | 비주거비율 20% (20% 이상) |
| | 상 가 | 지하 1F | 1,300 | |
| | 지하주차장, 기계실 등 | | 2,200 | |
| | 소 계 | - | 9,750(7.43%) | |
| 공공임대 업무시설 (기부채납) | 오피스 | 지 상 | 8,450 | |
| | 오피스 | 지하 1F | 3,250 | |
| | 지하주차장, 기계실 등 | | 4,800 | |
| | 소 계 | - | 16,500(12.58%) | |
| 합 계 | - | - | 26,250(20%) | |

6) 건축물에 관한 계획

(1) 건축시설계획

| 구분 | 구역구분 | | 획지구분 | 위 치 | 주용도 | 건폐율(%) | 용적률(%) | | 층수 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 명 칭 | 면적(㎡) | 면적(㎡) | | | | 정비계획 | 법적상한 | | |
| 신규 | 여의도 진주아파트 재건축 정비구역 | 17,228.3 | 획지1 17,228.3 | 영등포구 국제금융로 108-6 일대 | 공동주택 및 부대복리시설, 업무시설 | 60이하 | 462.80 | 463.27 이하 | 58층 | 일반상업지역 |

**주택의 규모 및 규모별 건설 비율**

◦ 주택공급계획 : 557세대

◦ 전체 건립규모(전용면적 기준)

| 건립규모 | 세대수 | | 비고 |
|---|---|---|---|
| | 세대 | 비율 | |
| 합 계 | 557 | 100.0% | - |
| 60㎡이하 | 129 | 23.2% | |
| 60㎡초과~85㎡이하 | 255 | 45.8% | |
| 85㎡초과 | 173 | 31.1% | |

- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 60% 이상(69%)
- 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 10% 이상(10.6%)

**심의완화 사항**

◦ 허용용적률인센티브(77%)

| 구분 | 인센티브 내용 |
|---|---|
| 필수 이행 항목 (20% 이상) | 일반지역 기준용적률(210%)보다 20% 더 높은 기준용적률(230%)을 적용하는 대신 허용용적률20%에 상응하는 인센티브 행위 의무화 |
| 계획유도 인센티브 (70% 이하) | 인센티브 총량의 70% 이하 (중점유도 인센티브 미설정단지 100% 가능) |

**건축물의 건축선에 관한 계획**

◦ 건축한계선 지정

- 3m : 여의대방로(11층 이상 벽면한계선 3m 추가후퇴)
- 3m : 여의동로, 여의대방로70길, 여의대방로68길

**공개공지**

◦ 여의대방로변으로 부지면적의 3% 이상 조성 (공개공지 또는 공원)

**공공보행통로**

◦ 폭 6m 이상 공공보행통로 조성 (여의대방로68길 ~ 여의대방로70길 연결)

(2) 용적률계획

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th colspan="7">산 정 내 용</th></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">토지이용계획</td><td rowspan="2">합 계<br>(구역면적)</td><td rowspan="2">대 지<br>(공동주택)</td><td colspan="3">신설 공공시설 등(공공임대)</td><td rowspan="2">새로 설치하는<br>기반시설 내<br>국공유지</td><td rowspan="2">대지내 용도<br>폐지되는<br>국공유지</td></tr>
<tr><td>계</td><td>토지지분</td><td>건축물<br>(환산부지)</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td>17,228.3</td><td>17,228.3</td><td>4,432.43</td><td>3,202.13</td><td>1,230.31</td><td>-</td><td>1,781</td></tr>
<tr><td colspan="2">소 계<br>[공공시설부지<br>제공면적(순부담)]</td><td colspan="7">· 순부담 = 2,654.43㎡(26.79%)<br>· 신설 공공시설 등 제공면적(A+B) - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 - 대지내 용도 폐지되는 국공유지<br>= 4,432.43㎡ - 0㎡ - 1,781㎡ = 2,654.43㎡</td></tr>
<tr><td>A</td><td>공공주택<br>토지지분면적<br>(ⓐ공공임대업무<br>+<br>ⓑ공공주택)</td><td colspan="7">· 토지지분 = 3,202.13㎡<br>= ⓐ + ⓑ ∴ 3,202.13㎡<br>- ⓐ : [대지면적 X (비주거연면적 / 전체연면적) X (공공임대업무전용면적 / 비주거전용면적)]<br>2,095.69㎡ =<br>[17,228.30㎡ X (26,250.00㎡ / 131,159.28㎡) X (11,700㎡ / 19,250㎡)]<br>- ⓑ : [대지면적 X (주거연면적 / 전체연면적) X (공공주택전용면적 / 주거전용면적)]<br>1,106.43㎡ =<br>[17,228.30㎡ X (104,909.28㎡ / 131,159.28㎡) X (3,812.38㎡/47,481.95㎡)]<br><table><tr><td>공공임대업무<br>공급연면적</td><td>· 오피스 지상 + 지하 면적</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>B</td><td>공공시설<br>설치에 대한<br>환산부지면적<br>(ⓐ공공임대업무<br>+<br>ⓑ공공주택)</td><td colspan="7">· 환산부지 = 1,230.31㎡<br>= ⓐ + ⓑ ∴ 1,230.31㎡<br>- ⓐ : 공공임대업무 : [공공임대업무전체연면적 X 공공임대업무건축비 / (개별공시지가 X 2)]<br>964.75㎡ = [(16,500㎡ X 2,147,000원) / (18,360,000원 X 2)]<br>- ⓑ : 공공주택 : [공공주택계획연면적 X 공공주택건축비 / (개별공시지가 X 2)]<br>265.56㎡ = [(134.65㎡ X 48) + (188.32㎡ X 11)] X 1,142,575원) / (18,360,000원 X 2)<br><table><tr><td>공공임대업무<br>건축비</td><td>· 공공임대업무시설의 공사비는 「외국인투자 종합지원센터 설치비용 검토 (금융투자과-3694, 2023.4.21.)」</td></tr><tr><td>공공주택<br>건축비</td><td>· 공공건설임대주택 표준건축비(2023.02. 국토부)<br>- 60㎡ 초과 평균 적용</td></tr><tr><td>개별공시지가</td><td>· 대상지 내 상업지역 평균 개별공시지가(2022.01. 국토부)</td></tr></table></td></tr>
<tr><td colspan="2">기준용적률</td><td colspan="7">· 기준용적률 = 302.36%<br>· [(제3종일반주거지역 기준용적률 X 해당면적) + (일반상업지역 기준용적률 x 해당면적)] / 부지면적 = [(230% X 9,895㎡) + (400% X 7,333㎡)] / 17,228㎡ ∴ 302.36%</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>구 분</th><th>산 정 내 용</th></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td>
· 허용용적률 = 379.36%<br>
- 기준용적률 + 인센티브 = 302.36% + 77%<br>
· 허용용적률 인센티브 항목<br>
- 필수 이행(20% 이상 의무달성)<br>
※ 필수 이행항목 중 이행하지 않은 항목은 계획유도 인센티브에 적용가능<br>
- 계획유도(허용용적률 77% 완화)
<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>인센티브</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td>85.8%</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">필수 이행항목 초과분</td><td>4.6%</td><td>필수 이행항목 중 지역특화</td></tr>
<tr><td rowspan="4">필수이행</td><td>소 계</td><td>24.6%</td><td>> 20% 적용</td></tr>
<tr><td>장수명주택</td><td>10.0%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>공공보행통로</td><td>4.6%</td><td>주택 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성</td></tr>
<tr><td>지역특화</td><td>10.0%</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="9">계획유도</td><td>소 계</td><td>81.2%</td><td>> 77%</td></tr>
<tr><td>제로에너지 건축물</td><td>11.0%</td><td>ZEBS</td></tr>
<tr><td>재활용 건축자재 사용량의 용적비율</td><td>4.0%</td><td>20% 이상</td></tr>
<tr><td>친환경자동차</td><td>6.0%</td><td>전기차 충전시설 법적의무량의 20% 초과 설치 및 개방</td></tr>
<tr><td>자연지반보존</td><td>10.0%</td><td></td></tr>
<tr><td>빗물이용시설 설치</td><td>9.2%</td><td>의무설치용량 초과 적용</td></tr>
<tr><td>장애물 없는 생활환경 인증제도에 따른 우수등급 인증시</td><td>6.00%</td><td>우수</td></tr>
<tr><td>비주거시설 생활공유가로 배치 (주민공동시설 제외)</td><td>10.00%</td><td>지상에 설치된(주민공동시설은 제외한) 비주거시설총량의 1/2 이상 생활공유가로 배치</td></tr>
<tr><td>세대분리형 주택</td><td>10.0%</td><td>전용85㎡이상인 세대수 30%이상 도입</td></tr>
<tr><td>단지 내 부대복리시설 외부 개방</td><td>15.00%</td><td>40% 개방</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>상한용적률</td><td>
· 상한용적률 = 463.27% 이하<br>
· 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 X α토지 + 0.7 × β건축물)<br>
= 379.36% X [1 + (1.3 X 1 X (0.1161) + 0.7 X (0.1005)] = 463.27%<br>
∴ 정비(건축)계획용적률 = 462.80%
<table>
<tr><td>α토지</td><td>= 공공시설등 부지 제공면적 / 공공시설등 부지 제공 후 대지면적<br>= (3,202.13 - 1,781.00) / (17,228.30 - 3,202.13 - 1,781.00) = 0.1161<br>※ 공공시설등 부지 제공면적 : 건축물 대지지분 - 대지내 용도 폐지되는 국공유지</td></tr>
<tr><td>β건축물</td><td>= 공공시설등 부지 제공면적 / 공공시설등 부지 제공 후 대지면적<br>= 1,230.31 / (17,228.30 - 3,202.13 - 1,781.00) = 0.1005</td></tr>
<tr><td>가중치</td><td>= 기반시설 제공 부지의 (허용)용적률 / 사업부지 (허용)용적률 = 1</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

※ 허용용적률 인센티브는 건축위원회 심의를 통해 확정

7) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

**추정 비례율**

□ 추정 비례율 산정방식 :

$$(\text{비례율} = \frac{[\text{사업완료후의 대지및건축물의 총수입}(A) - \text{총사업비}(B)]}{\text{종전의 토지및건축물의 총가액}(C)} \times 100\%$$

□ 추정 비례율 산정 : 104.55%

(단위 : 천원)

| 종전자산(C) | 총 수입(A) | 총 사업비(B) | 비례율 |
|---|---|---|---|
| 559,844,000 | 1,002,428,300 | 417,126,391 | 104.55% |

**총 사업비 (B)**

(단위 : 천원, VAT 제외)

| 구 분 | 금 액 | 산출 근거 |
|---|---|---|
| 건축물 철거비 | 공사비에 포함 | · 도시 및 주거환경정비법 제29조에 의거 기존 건축물 철거는 공사계약에 포함 |
| 신축공사비 | 345,362,938 | · 최근 인근 재건축단지 건축시설 공사비 사례 참고, 평당 840만원 적용 |
| 기타사업비용 | 71,763,453 | · 각종 용역비 포함 |
| 합 계 | 417,126,391 | · 총 사업비 평당 10,513,000원 |

**개별 종전자산 추정액 (C)**

□ 공동주택

| 동 구분 | 총 세대수 | 현금청산 세대수 | 세대당 추정 종전 자산가액 | 총 종전자산가액 |
|---|---|---|---|---|
| A | 88 | 5 | 1,450,000 | 127,600,000 |
| B | 88 | 4 | 1,570,000 | 138,160,000 |
| C | 156 | 8 | 1,320,000 | 205,920,000 |
| D | 44 | 2 | 1,500,000 | 66,000,000 |
| 합 계(단위 : 천원) | | | | 537,680,000 |

□ 근린생활시설

| 층 구분 | 점포수 | 추정액 합계 | 호별 평균 |
|---|---|---|---|
| -1 | 9 | 3,005,000 | 333,900 |
| 1 | 14 | 15,436,000 | 1,102,600 |
| 2 | 15 | 7,986,000 | 532,400 |
| 3 | 6 | 7,821,000 | 1,303,500 |
| 4 | 7 | 7,681,000 | 1,097,300 |
| 5 | 6 | 7,325,000 | 1,220,800 |
| 합 계(단위 : 천원) | | 49,254,000 | |

※ 본건 실거래가, KB 부동산 시세, 한국 부동산원 시세, 공동주택 공시가격 등을 종합적으로 고려하여 2023.04.17. 한국 부동산원 시세 하한가 적용, 향후 정식으로 실시 예정인 종전 감정평가 금액과는 층, 위치 등에 따라 현저한 차이가 발생할 수 있음

**종후자산 추산액 (총수입) (A)**

□ 공동주택

| 타입 | 주택유형 | | 토지 등 소유자 분양 | | | 일반 분양 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 전용면적 | 공급면적 | 세대수 | 3.3㎡당 평균분양가 | 세대당 평균분양가 | 세대수 | 3.3㎡당 평균분양가 | 세대당 평균분양가 |
| 59㎡ (구25평형) | 59.95 | 82.73 | 35 | 58,050 | 1,452,700 | 46 | 65,305 | 1,634,330 |
| 84㎡ (구35평형) | 84.98 | 114.72 | 149 | 49,760 | 1,726,800 | 95 | 62,195 | 2,158,340 |
| 104㎡ (구42평형) | 104.5 | 137.94 | 173 | 44,780 | 1,868,500 | | | |
| 합계(단위 : ㎡, 천원) | | | 357 | 47,597 | 631,388,200 | 141 | 63,000 | 280,221,480 |

□ 근린생활시설

| 투입종전자산 | 예상사업비 | 총원가 | 층구분 | 연면적 | 상가분양수입 | 분양단가(원/3.3㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 46,900,000 | 43,918,620 | 90,818,620 | 1 | 2,295 | 31,172,068 | 44,903 |
| | | | 2 | 2,295 | 17,144,637 | 24,696 |
| | | | 3 | 2,295 | 12,468,827 | 17,961 |
| | | | 4 | 2,295 | 10,910,224 | 15,716 |
| | | | 5 | 2,295 | 9,351,620 | 13,471 |
| | | | 지하1 | 2,055 | 9,771,244 | 15,716 |
| 합계(단위 : ㎡, 천원) | | | | 13,530 | 90,818,620 | 22,190 |

**추정 분담금**

(단위 : 천원)

| 구분 | 주택형 (전용면적) | 예상평균 종전자산 (원) | 예상 권리가액 (원) | | 예상 분양가격 | | 예상 분담금 (원) | | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 예상 비례율 | 예상 권리가액 | 주택형 | 분양가 (원) | 예상 분담금 | 구분 | 종후 평형 |
| A동 | 25형 | 1,450,000 | 104.55% | 1,516,000 | 59 | 1,452,700 | -63,300 | 환급 | 공급 25평형 |
| | | | | | 84 | 1,726,800 | 210,800 | 추가분담 | 공급 35평형 |
| | | | | | 104 | 1,868,500 | 352,500 | 추가분담 | 공급 42평형 |
| B동 | 34형 | 1,570,000 | 104.55% | 1,641,000 | 59 | 1,452,700 | -188,300 | 환급 | 공급 25평형 |
| | | | | | 84 | 1,726,800 | 85,800 | 추가분담 | 공급 35평형 |
| | | | | | 104 | 1,868,500 | 227,500 | 추가분담 | 공급 42평형 |
| C동 | 19형 | 1,320,000 | 104.55% | 1,380,000 | 59 | 1,452,700 | 72,700 | 추가분담 | 공급 25평형 |
| | | | | | 84 | 1,726,800 | 346,800 | 추가분담 | 공급 35평형 |
| | | | | | 104 | 1,868,500 | 488,500 | 추가분담 | 공급 42평형 |
| D동 | 28형 | 1,500,000 | 104.55% | 1,568,000 | 59 | 1,452,700 | -115,300 | 환급 | 공급 25평형 |
| | | | | | 84 | 1,726,800 | 158,800 | 추가분담 | 공급 35평형 |
| | | | | | 104 | 1,868,500 | 300,500 | 추가분담 | 공급 42평형 |

**기타 (공사비, 분양가 변동에 따른 비례율)**

(단위 : 천원)

| 민감도 분석 | | | 일반 분양가 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | -10% | -5% | - | 5% | 10% |
| | | | 53,865천원/3.3㎡ | 59,850천원/3.3㎡ | 63,000천원/3.3㎡ | 66,150천원/3.3㎡ | 69,300천원/3.3㎡ |
| 공사비 | -10% | 7,560천원/3.3㎡ | 86.54% | 102.01% | 110.16% | 118.30% | 126.44% |
| | -5% | 7,980천원/3.3㎡ | 83.85% | 99.32% | 107.47% | 115.60% | 123.75% |
| | - | 8,400천원/3.3㎡ | 80.93% | 96.40% | 104.55% | 112.68% | 120.83% |
| | 5% | 8,820천원/3.3㎡ | 78.01% | 93.49% | 101.63% | 109.77% | 117.91% |
| | 10% | 9,240천원/3.3㎡ | 75.10% | 90.57% | 98.71% | 106.85% | 114.99% |

※ 향후 설계, 총 사업비, 시장 상황 등의 변동에 따라 분양가격, 종전가격, 사업비 및 분담금 추정액이 달라질 수 있음, 상가는 향후 면적 확정시 달라질 수 있음

8) 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획

| 결정 구분 | 구역구분 | | 위치 | 정비 개량 계획(동) | | | | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 명칭 | 면적(㎡) | | 계 | 존치 | 개수 | 철거후 신축 | 철거 이주 | |
| 신규 | 여의도 진주아파트 주택재건축 정비구역 | 17,228.3 | 영등포구 국제금융로 108-6 일대 | 5 | - | - | 5 | - | |

9) 교통 및 동선처리계획

| 구 분 | 지 점 | 개선방안 |
|---|---|---|
| 진출입 동선 | A | · 여의대방로68길(여의대방로~사업지 차량출입구) 교통운영계획 수립<br>- 노상주차 14면 삭제 후 중앙선 설치 운영 |
| | - | · 단지내 비상차량통행로 출입지점에 차량진입차단시설 설치로 일반차량 진입 억제 |
| | B | · 사업지 차량출입구 우회전 곡선반경 R=6m 확보 |
| | | · 지하주차장 경사로 전면 평탄부 확보 : L=15m |
| 보행시설 | C | · 사업지 여의동로 접속수간 보도 확장 : B=1.5~2.0m → 6.5m |
| | - | · 보행동선 단절지점 횡단보도 설치 : 2개소 |
| 주차시설 | - | · 법정주차대수 : 863면<br>- 건축계획 변동에 따른 변경이 발생 할 수 있음 |
| | - | · 계획주차대수 : 1,094면(법정주차의 127% 확보) |
| | - | · 동별 출입구 인접지점에 자전거보관대 설치 |
| 교통안전 및 기타 | - | · 차량속도 저감을 위한 과속방지턱 설치 : 신설3개소, 정비1개소 |
| | - | · 시거확보를 위한 반사경 설치 : 양면식 1개소 |
| | - | · 사업지 차량출입구 전면 차선규제봉 설치로 불법주차 억제 |
| | - | · 사업지 차량출입구에 교차로안내노면표시 도색 :1개소 |
| | - | · 지하주차장 출입구 차량경보등 설치 : 1개소 |
| | - | · 주차안내표지판 설치 : 1개소 |
| | - | · 교통안전시설물은 유관기관과 협의후 설치(비용은 사업시행자 부담) |

10) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

| 구 분 | | 계 획 내 용 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 환경보전 | 자연환경 | · 주변 공원 및 녹지와 생태네트워크 구축을 위한 대지레벨 계획 | - |
| | 생활환경 | · 보도, 주차장등을 자연상태의 토양으로 유지하거나 투수성 포장재 사용<br>· 청정연료 사용과 에너지 절약형 단지조성 | |
| | 사업시행시 환경영향 | · 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련 | |
| 재난방지 | 화재 | · 건축법의 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 | - |
| | 수재해 | · 지구 내부로의 유입을 최소한 억제 및 하수도시설 요량을 제고시켜 배수불량 방지 | |
| | 교통 | · 재해시 소방도로로서의 기능수행이 가능하도록 내부동선 체계구축 | |
| 기존 수목의 현황 및 활용계획 | | · 측백나무, 스트로브잣나무, 단풍나무, 피나무, 연필향나무, 벚나무 등 분포<br>· 식재된 수목의 상태가 양호하여, 이식이 어려운 수목과 생육이 불량한 수목을 제외하고 나머지 수목을 이식 후 새로 조성되는 공원, 녹지 등에 재식하는 방안 검토 | |

11) 환경성검토 결과

| 검토항목 | 목표기준 | 현황 및 검토결과 | 계획에 반영사항 |
|---|---|---|---|
| 생태면적률 | 30% | 기존토양포장상태 50~70% 이상<br>생태면적율 32.89% 계획 | 자연인공기반녹지, 전면<br>투수포장(자연인공적용) |
| 녹지<br>네트워크 | 녹지평가표1 | 녹지면적III, 녹지모양III,<br>내부연결성 I , 외부연결성III | 생태적 연계를 위한<br>조경녹지 배치 |
| 지형변동 | 절성도비율 20%미만 | 절성도 비율 미미함 | 지형에 순응한 계획 수립 |
| | 지형변동 30%미만 | 지형변동 비율 미미함 | 지형에 순응한 계획 수립 |
| | 지하수위보전 | 지하공간계획으로 지하수 유출 일부<br>예상 | 지하공간 최소화, 흙막이공법 실시 |
| 비오톱 | 3등급 | 서울시 도시생태현황도상 비오톱<br>유형평가 3등급 조사됨 | 녹지공간의 최대 확보로<br>도시생태기능 복원 및 강화 |
| 일조 | 연속 2시간 확보 | Sanalyst를 이용하여 일조영향 예측 | 주변 주거시설 연속2시간 만족 |
| 바람 및<br>미기후 | 바람길 확보 | 바람길에 미치는 영향이 미미함 | 바람흐름의 단절을 최소화 되도록<br>단지 배치 |
| 에너지 | 에너지절약 계획<br>수립 | 향후 에너지소비 증가 | 청정연료 사용<br>에너지절약형 설계기법 도입 |
| | 신재생에너지 사용 | - | 태양광발전시설 등 신재생<br>에너지를 사용토록 유도 |
| 경관 | 조망권 확보 | 동측 여의도한강공원과 이어지는<br>조망권 필요 | 주변환경과 조화로운<br>경관계획으로 정합된 도시경관<br>창출 |
| 휴식 및<br>여가공간 | 휴가·여가공간<br>최대확보 | 0.5km 이내 자매공원 위치함 | - |
| 보행친화<br>공간 | 보행자전용도로<br>계획수립 | 도로가 협소하며 차량으로 인한 위험한<br>보행환경 형성 | - |
| | 자전거전용도로<br>계획수립 | 해당사항 없음 | - |
| | 자전거보관소<br>15대/100unit | 해당사항 없음 | - |
| 소음 및<br>진동 | 소음·진동기준 | 공사시 60m이내 지역에서<br>생활소음규제기준 초과 | 소음저감대책 고정식(H=4~5m),<br>이동식(H=3m) 가설방음판넬 설치<br>시행 |

12) 정비사업의 시행계획 및 시행방법

| 시행방법 | 시행예정시기 | 사업시행예정자 | 정비사업 시행으로<br>증가예상 세대수 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 재건축사업 | 정비구역지정 고시일로부터<br>4년이내 | 여의도 진주아파트<br>재건축정비사업조합(예정) | 현황 : 376세대<br>계획 : 557세대<br>증) 181세대 | - |

다. 여의도 진주아파트 지구단위계획(구역) 결정(안)

1) 지구단위계획구역에 관한 결정

(1) 지구단위계획구역에 관한 계획

○ 지구단위계획구역 결정조서

| 구분 | 구역명 | 위치 | 면적(㎡) | | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 기정 | 변경 | 변경후 | |
| 신설 | 여의도진주아파트 재건축 지구단위계획구역 | 서울특별시 영등포구 국제금융로 108-6 일대 (여의도동 54번지 일원) | - | 증)17,228.3 | 17,228.3 | |

○ 지구단위계획구역 결정 사유서

| 구분 | 구역명 | 위치 | 결정사유 |
|---|---|---|---|
| 신설 | 여의도 진주아파트 재건축 지구단위계획구역 | 서울특별시 영등포구 국제금융로 108-6 일대 (여의도동 54번지 일원) | · 여의도 진주아파트 재건축정비사업을 위한 지구단위계획 신설 |

2) 토지이용 및 시설에 관한 결정

(1) 용도지역·지구에 관한 계획 : 정비계획(안) 참조

(2) 도시계획시설에 관한 계획(해당사항 없음)

3) 획지 및 건축물 등에 관한 결정

(1) 가구 및 획지에 관한 계획

○ 가구 및 획지 결정조서

| 구분 | 가구 및 획지번호 | 위치 | 면적(㎡) | 비율(%) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 획지 | 합 계 | - | 17,228.3 | 100.0 | |
| | 획 지 | 서울특별시 영등포구 국제금융로 108-6 일대 | 17,228.3 | 100.0 | |

(2) 건축물 등에 관한 계획

○ 허용용도 계획 결정조서

| 구분 | 도면표시 | 허용용도 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 획지 | A | · 공동주택 및 부대복리시설, 업무시설<br>· 주택법 시행령 제7조의 복리시설<br>· 건축법 시행령 [별표1] 판매시설<br>· 건축법 시행령 [별표1] 근생시설<br>· 건축법 시행령 [별표1] 업무시설<br>· 불허용도 이외의 용도 | - |

○ 권장용도 계획 결정조서

| 구분 | 도면표시 | 권장용도 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 획지 | A | · 제1종·제2종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설<br>· 공동작업장, 주민공동시설 (어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터) | 저층부<br>1~2층 |

○ 불허용도 계획 결정조서

| 구분 | 도면표시 | 불허용도 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 획지 | A | · 당해 일반상업지역 불허용도<br>· 숙박시설<br>· 위락시설<br>· 위험물저장 및 처리시설<br>· 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소, 노래연습장 | - |

○ 건폐율 계획 결정조서

| 구분 | 용도지역 | 건폐율 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 획 지 | 일반상업지역 | 60% 이하 | 공동주택 및 부대복리시설, 업무시설 |

○ 용적률 계획 결정조서

| 구분 | 용적률 | | | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 기준용적률 | 허용용적률 | 상한용적률 | 법적상한용적률 | |
| 획 지<br>(일반상업지역) | 400% 이하 | 420% 이하 | 463.27% 이하 | - | 공동주택 및<br>부대복리시설,업무시설 |

※상한용적률은 대지의 일부를 공공시설용지로 기부채납한 경우로서 허용용적률×(1+1.3×가중치×α토지+0.7×α현금·건축물)
- 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률
- α토지 = 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율
- α현금·건축물 = 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산 부지)로 제공하는 면적의 비율

○ 높이 계획 결정조서

| 구 분 | 높이 | 비고 |
|---|---|---|
| 획 지 | 200m 이하 (58층 이하) | |

(3) 인센티브에 관한 계획

○ 허용용적률 인센티브

| 구분 | 인센티브 | | 비 고 |
|---|---|---|---|
| 합 계 | | 85.8% | - |
| 필수 이행항목 초과분 | | 4.6% | 필수 이행항목 중 지역특화 |
| 필수 이행 | 소 계 | 24.6% | > 20% 적용 |
| | 장수명주택 | 10.0% | - |
| | 공공보행통로 | 4.6% | 주택 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 |
| | 지역특화 | 10.0% | |
| 계획 유도 | 소 계 | 81.2% | > 77% |
| | 제로에너지 건축물 | 11.0% | ZEBS |
| | 재활용 건축자재 사용량의 용적비율 | 4.0% | 20% 이상 |
| | 친환경자동차 | 6.0% | 전기차 충전시설 법적의무량의 20% 초과 설치 및 개방 |
| | 자연지반보존 | 10.0% | |
| | 빗물이용시설 설치 | 9.2% | 의무설치용량 초과 적용 |
| | 장애물 없는 생활환경 인증제도에 따른 우수등급 인증시 | 6.00% | 우수 |
| | 비주거시설 생활공유가로 배치 (주민공동시설 제외) | 10.00% | 지상에 설치된(주민공동시설은 제외한) 비주거시설총량의 1/2 이상 생활공유가로 배치 |
| | 세대분리형 주택 | 10.0% | 전용85㎡이상인 세대수 30%이상 도입 |
| | 단지 내 부대복리시설 외부 개방 | 15.00% | 40% 개방 |

○ 상한용적률 인센티브 완화 사항

| 구분 | 용적률 완화 | | 비고 |
|---|---|---|---|
| | 공공임대업무시설 기부채납 | 공공주택 건설 | |
| 상한용적률 완화사항 | 49.05% | 30.95% | 총 80% |

4) 기타사항에 관한 결정사항

(1) 대지 내 공지 및 통로에 관한 계획

○ 대지 내 공지 및 통로에 관한 결정조서

| 구분 | | 계획내용 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 배치 | 건축 한계선 | · 여의대방로변3m (11층이상벽면한계선 3m 추가후퇴)<br>· 여의동로(샛강변) 3m<br>· 그 외 도로변(여의대방로70길, 여의대방로68길 등)3m | 건축한계선의 적용기준은 민간부문 시행지침 제18조(건축한계선), 제22조(전면공지)에 따름 |
| 대지내 공지 및 통로 | 공개공지 | · 여의대방로변으로 부지면적의 3%이상 조성 (공개공지 또는 공원) | 공개공지(공개공간)의 조성기준은 민간부문 시행지침 제23조(공개공지), 제24조(쌈지형공지), 제29조(실내형 공개공지)에 따름 |
| | 공공보행 통로 | · 폭 6m이상 공공보행통로조성 (여의대방로68길 ~ 여의대방로70길을 연결) | 공공보행통로의 조성기준은 민간부문 시행지침 제27조(공공보행통로)에 따름 |

(2) 교통처리에 관한 계획

○ 교통처리계획에 관한 결정조서

| 구분 | | 계획내용 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 교통처리 | 차량출입 불허구간 및 주차출입구 | · 여의대방로변 및 여의동로(샛강)변으로 차량출입 불허구간 지정 | 주차출입구 조성기준은 민간부문 시행지침 제30조(차량출입 불허구간) 및 제31조 (주차출입구)에 따름 |
| | 단지 내 차량동선 | · 비상차량을 제외한 단지 내 지상 주차 불가능<br>· 단지 내 보행 동선과 차량 동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 | - |
| | 단지 내 보행동선 | · 보행유발 시설을 고려하여 단지 내 보행자도로를 조성<br>· 보행로는 인접단지의 보행로와 연계성 고려<br>· 보행로 주변 조경시설 및 주민휴게시설 설치 | - |

(3) 환경관리계획

| 구 분 | | 계 획 내 용 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 환경보전 | 자연환경 | · 주변 공원 및 녹지와 생태네트워크 구축을 위한 대지레벨 계획 | - |
| | 생활환경 | · 보도, 주차장등을 자연상태의 토양으로 유지하거나 투수성 포장재 사용<br>· 청정연료 사용과 에너지 절약형 단지조성 | |
| | 사업시행시 환경영향 | · 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련 | |
| 재난방지 | 화재 | · 건축법의 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 | - |
| | 수재해 | · 지구 내부로의 유입을 최소한 억제 및 하수도시설 요량을 제고시켜 배수불량 방지 | |
| | 교통 | · 재해시 소방도로로서의 기능수행이 가능하도록 내부동선 체계구축 | |
| 기존 수목의 현황 및 활용계획 | | · 측백나무, 스트로브잣나무, 단풍나무, 피나무, 연필향나무, 벚나무 등 분포<br>· 식재된 수목의 상태가 양호하여, 이식이 어려운 수목과 생육이 불량한 수목을 제외하고 나머지 수목을 이식 후 새로 조성되는 공원, 녹지 등에 재식하는 방안 검토 | |

5. 공지사항 : 본 공람내용에 관하여 공고시 생략되었거나 구체적인 내용은 반드시 공람장소에서 도서를 열람하여야 하며, 본 정비계획(안)은 주민공람을 거쳐 최종적으로 서울시에서 결정·고시되므로 제반 절차 이행 과정에서 일부 변경될 수 있음을 알려드립니다.