서울특별시 영등포구 공고 제2026-853호

여의도 아파트지구 개발기본계획 및 도시관리계획 변경(안), 여의도 삼익아파트 재건축 정비구역 · 정비계획 결정(변경)(안), 지구단위계획 결정(변경)(안) 재공람공고

건설부 고시 제131호(1976.8.21.)로 여의도 아파트지구 지정되고 서울특별시 고시 제2006-21호 (2006.01.12.), 서울특별시 고시 제2024-65호(2024.02.01.)로 「여의도아파트지구 개발기본계획 (정비계획 변경)」, 서울특별시 고시 제2024-66호(2024.02.01.)로 「여의도아파트지구 지구단위계획 결정」된 영등포구 여의도 삼익아파트 재건축정비계획 결정(변경)에 대하여 "2026년 제4차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2026.03.19.)를 거쳐, 「도시 및 주거환경정비법」 제15조(정비계획을 위한 주민의견청취 등)에 의거 공람공고 하오니, 본 여의도 삼익아파트 재건축 정비계획 결정(변경)(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내 공람장소에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2026년 4월 23일
서울특별시 영등포구청장

1. 공람기간 및 의견제출 기한 : 2026.04.23.(목) ~ 2026.05.27.(수) (30일 이상)

2. 공람장소
   ○ 영등포구 재건축사업과 (영등포구 당산로 123 본관 4층, ☎02-2670-3572)
   ○ 영등포구 여의동주민센터 (영등포구 국제금융로 124)

3. 의견제출 : 공람장소에 비치된 의견서에 서면으로 제출 또는 서울도시계획포털 (https://urban.seoul.go.kr)을 통한 전자문서 제출

4. 공람내용

Ⅰ. 여의도 아파트지구 개발기본계획 결정(변경)(안)

1. 도시관리계획(용도지구) 결정 조서

가. 용도지구(아파트지구)의 결정 조서 : 변경없음

구분	도면표시번호	지구명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	여의도 아파트지구	영등포구 여의도동 일대	337,378.7	-	337,378.7	76.8.21 (건고21976-131)	-

2. 여의도아파트지구 개발기본계획 결정(변경) 조서

가. 아파트지구 개발기본계획의 명칭 및 위치

1) 명칭 : 여의도아파트지구 개발기본계획

2) 위치 : 영등포구 여의도동 일원

나. 여의도아파트지구 개발기본계획 결정(변경) 조서

1) 아파트지구 면적에 관한 사항

가) 토지이용계획

(1) 토지이용계획 총괄표(변경)(안)

구분		기정		변경		비고 (증감㎡)
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
합 계		337,378.70	100.0	337,378.70	100.0	변경없음
주거용지	소 계	297,949.10	88.3	297,820.16	88.3	감) 128.94
	주택용지	297,949.10	88.3	297,820.16	88.3	감) 128.94
중심시설용지	소 계	7,508.10	2.2	7,508.10	2.2	변경없음
	주구중심	7,221.80	2.1	7,221.80	2.1	변경없음
	분구중심	286.30	0.1	286.30	0.1	변경없음
도시계획시설용지	소 계	31,921.50	9.5	32,050.44	9.5	증) 128.94
	도로	6,044.20	1.8	8,033.14	2.4	증) 1,988.94
	공원	25,877.30	7.7	24,017.30	7.1	감) 1,860.00
기타	소 계	-	-	-	-	변경없음
	공공이용시설	-	-	-	-	변경없음

(2) 주구별 토지이용계획

(가) 1주구 토지이용계획(변경없음)

(나) 2주구 토지이용계획(변경없음)

(다) 3주구 토지이용계획(변경)(안)

구분		기정		변경		비고 (증감㎡)
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
합 계		146,437.80	100.0	146,437.80	100.0	-
주거용지	소 계	124,228.70	84.8	124,099.76	84.7	감) 128.94
	주택용지	124,228.70	84.8	124,099.76	84.7	감) 128.94
중심시설용지	소 계	-	-	-	-	-
	주구중심	-	-	-	-	-
도시계획시설용지	소계	22,209.10	15.2	22,338.04	15.3	증) 128.94
	도로용지	2,846.80	2.0	4,835.74	3.3	증) 1,988.94
	공원용지	19,362.30	13.2	17,502.30	12.0	감) 1,860.00
기타	소계	-	-	-	-	-
	공공이용시설용지	-	-	-	-	-

(라) 4주구 토지이용계획(변경없음)

2) 용도지역·지구 계획

가) 용도지역 결정(변경)(안) 조서

구분			면적(㎡) 기정	변경	변경후	구성비(%)	비고
용도지역	합 계		337,378.70	–	337,378.70	100.0	–
	주거지역	제1종일반주거지역	–	–	–	–	–
		제2종일반주거지역(7층이하)	5,200.70	–	5,200.70	1.5	–
		제3종일반주거지역	218,527.10	(감) 16,576.06	201,951.04	59.9	–
		준주거지역	88,958.70	–	88,958.70	26.4	–
	상업지역	일반상업지역	24,407.50	(증) 16,576.06	40,983.56	12.1	–
	녹지지역	자연녹지지역	284.70	–	284.70	0.1	–

3) 도시계획시설 설치에 관한 계획

가) 철도 결정조서(변경없음)

나) 도로 결정(변경)(안) 조서

구분	규모 등급	류별	번호	폭원(m)	기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초 결정일	비고
기정	대로	1	30	35~38	주간선도로	987	여의동로	의사당대로	일반도로	–	–	–
변경	대로	1	30	35~41	주간선도로	987 (127)	여의동로	의사당대로	일반도로	–	–	일부확폭
기정	대로	3	31	25~45	주간선도로	1,380	여의도 남단	여의도 북단	일반도로	–	70.3.26 (건교1070-143)	–
기정	대로	3	100	25~27	주간선도로	590	국제금융로	여의동로	일반도로	–	70.3.26 (건교1070-143)	–
기정	중로	1	132	20~30	보조간선도로	6,873	여의도 남단	여의도 북단	일반도로	–	–	–
기정	중로	1	–	20 (11.5)	보조간선도로	272 (133)	63로	여의대방로	일반도로	–	25.2.13 (서교2025-40)	–
변경	중로	1	–	20 (11.5)	보조간선도로	272 (133)	63로	여의대방로	일반도로	–	25.2.13 (서교2025-40)	선형변경
기정	소로	1	–	10~14	특수도로	44	여의도동 50	여의도동 86-5	보행자 전용도로	–	25.2.13 (서교2025-40)	–

※ 연장 내 ( )는 구역 내 해당사항임

○ 도로 결정(변경)(안) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 1-30	대로 1-30	• 도로 일부 확폭 – 폭원 : 35-38m → 35-41m	• 정비사업에 따른 도로(중로 1-) 신설을 위한 도로 일부 확폭
중로 1-	중로 1-	• 도로 선형 변경 – 가각부 개설	• 가각부 도로 개설을 위한 도로 선형 변경

다) 광장 결정조서(변경없음)

라) 공원 결정(변경)(안) 조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	–	소공원	여의도동 30-3 일원	940.0	–	940.0	06.1.12 (서고2006-21)	–
기정	②	–	소공원	여의도동 40 일원	680.0	–	680.0	06.1.12 (서고2006-21)	–
기정	③	–	소공원	여의도동 40-4 일원	470.0	–	470.0	06.1.12 (서고2006-21)	–
기정	④	–	소공원	여의도동 38-1 일원	510.0	–	510.0	06.1.12 (서고2006-21)	–
기정	①	공원	문화공원	여의도동 50 일원	17,502.2	–	17,502.2	25.2.13 (서고2025-80)	–
기정	⑥	–	어린이공원	여의도동 37 일원	1,760.0	–	1,760.0	06.1.12 (서고2006-21)	–
기정	⑦	–	어린이공원	여의도동 28 일원	2,155.0	–	2,155.0	06.1.12 (서고2006-21)	–
폐지	⑤	–	어린이공원	여의도동 51, 52 일원	1,860.0 (930.0)	(감) 1,860.0 (930.0)	–	06.1.12 (서고2006-21)	–
신설	⑫	–	소공원	여의도동 51, 52 일원	–	(증) 3,000.0 (1,500.0)	3,000.0 (1,500.0) (입체적 결정)	–	입체적 도시계획시설 결정조서 참조

※ ( )는 구역 내 해당사항임
※ 3,000㎡(1,500㎡)는 수평투영면적임

○ 입체적 도시계획시설(공원) 결정(변경)(안) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	⑫	소공원	여의도동 51, 52 일원	길이(m)	–	(증) 85(42.5)	85(42.5)	–	도시계획시설 결정범위는 입체적 결정도 참조
				폭(m)	–	(증) 35(35.0)	35(35.0)		
				높이(m) (해수면기준)	–	(증) E.L 11.0 이상	E.L 11.0 이상		
				수평투영면적(㎡)	–	(증) 3,000(1,500)	3,000(1,500)		

※ ( )는 구역 내 해당사항임
※ 입체공원은 쾌활한 식물 생육을 위해 토심을 최소 3m 이상, 토심과 법도로 함수·방근층을 조성해야 한다.
※ 구분지상권 설정은 지상부-지하부 3m 범위로 정하고 입체공원 사용권은 행정청(관리청)에 무상귀속되며, 도시계획시설(공원) 폐지 시 까지 구분지상권 유지한다.

○ 공원 결정(변경)(안) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
⑤	어린이공원	• 어린이공원 폐지 – 1,860.0㎡ → – (감) 1,860.0㎡)	• 공원의 복합적 활용계획을 위하여 입체적 결정으로 인한 어린이공원 폐지
⑫	소공원	• 소공원 입체적 도시계획시설 결정 – 길이 : 85m (42.5m) – 폭 : 35m (35m) – 높이(해수면기준) : E.L 11.0m 이상 – 수평투영면적 : 3,000㎡ (1,500㎡)	• 가구인과 이용객의 휴게공간 제공 및 공원의 복합적 활용계획을 위해 입체적 결정

마) 학교 결정조서(변경없음)

바) 공공청사 결정조서(변경없음)

사) 문화시설 결정조서(변경없음)

아) 사회복지시설 결정(변경)(안) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	사회복지시설	액티브시니어센터	여의도동 51	-	증) 2,296.5	2,296.5 (입체적 결정)	-	입체적 도시계획시설 결정조서 참조

※ 2,296.5㎡는 수평투영면적임

○ 입체적 도시계획시설(사회복지시설) 결정(변경)(안) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	-	사회복지시설	액티브시니어센터	여의도동 51	층	-	증) 지하1층~지상5층	지하1층~지상5층	-	도시계획시설 결정범위는 입체적 결정도 참조
					수평투영면적(㎡)	-	증) 2,296.5	2,296.5		

○ 사회복지시설 결정(변경)(안) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	사회복지시설	• 사회복지시설(액티브시니어센터) 입체적 도시계획시설 결정 • 층 : 지하1층 ~ 지상5층 • 도시계획시설 연면적 : 6,000㎡ • 수평투영면적 : 2,296.5㎡	• 노인인구 비율 증가에 따른 여의신의 복지수요에 체계적으로 대응하는 액티브시니어센터 확충

자) 하천 결정조서(변경없음)

4) 건축물 규제사항 : 변경없음

5) 중심시설계획 : 변경없음

6) 기존 건축물의 처리에 관한 사항 : 변경없음

7) 사업시행에 관한 사항 : 변경없음

Ⅱ. 도시관리계획 결정(변경)(안)

1. 용도지역 결정(변경)(안)

가. 용도지역 결정(변경)(안) 조서

구분			면적(㎡)			구성비(%)	비고
			기정	변경	변경후		
용도지역	합 계		18,565.00	–	18,565.00	100.0	–
	주거지역	제3종일반주거지역	18,565.00	(감) 16,576.06	1,988.94	10.7	–
	상업지역	일반상업지역	–	(증) 16,576.06	16,576.06	89.3	–

○ 용도지역 결정(변경)(안) 사유서

구역명	용도지역		면적(㎡)	변경사유
	기정	변경		
여의도 삼익아파트 주택재건축 정비구역	제3종일반주거지역	일반상업지역	16,576.06	• 심의계획 및 주변 아파트 정비계획과의 정합성 등을 종합적으로 고려하여 용도지역 상향하여 계획

2. 용도지구 결정(변경)(안)

가. 용도지역 결정(변경)(안) 조서

구분	지구명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	여의도 아파트지구	영등포구 여의도동 일대	337,378.7	–	337,378.7	76.8.21 (건교1976-131)	–

○ 도시관리계획 결정(변경)도

가) 용도지역 · 용도지구 결정(기정)도

나) 용도지역 · 용도지구 결정(변경)도

※ 도면 별첨

Ⅲ. 여의도 삼익아파트 정비계획 결정(변경)(안)

1. 정비사업의 명칭 : 여의도 삼익아파트 주택재건축정비사업

2. 정비구역 결정 조서 : 변경없음

구분	구역의 명칭	위 치	면적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
기정	여의도 삼익아파트 재건축 정비구역	영등포구 여의도동 51번지	18,565.0	–	18,565.0	–

3. 정비계획 결정(변경)(안)

가. 토지이용에 관한 계획

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		18,565.00	–	18,565.00	100.0	–
정비기반시설 등	소계	930.00	증) 1,058.94	1,988.94	10.7	–
	도로	–	증) 1,988.94	1,988.94	10.7	–
	공원	930.00	감) 930.00	(1,500.00)	–	(입체결정)
획지		17,635.00	감) 1,058.94	16,576.06	89.3	–

나. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경)(안) 조서

구분	구조				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	30	35~38	주간선 도로	987	여의동로	의사당대로	일반도로	–	–	일부 확폭
변경	대로	1	30	35~41	주간선 도로	987 (127)	여의동로	의사당대로	일반도로	–		
기정	중로	1	–	20 (11.5)	보조간선 도로	272 (133)	63로	여의대방로	일반도로	–	25.2.13 (서울특별시고시 제2025-80)	선형 변경
변경	중로	1	–	20 (11.5)	보조간선 도로	272 (133)	63로	여의대방로	일반도로	–		

* ( )는 구역 내 해당사항임

○ 도로 결정(변경)(안) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 1-30	대로 1-30	• 도로 일부 확폭 – 폭원 : 35~38m → 35~41m	• 정비사업에 따른 도로(중로 1-) 신입을 위한 도로 일부 확폭
중로 1-	중로 1-	• 도로 선형 변경 – 가각부 개설	• 가각부 도로 개설을 위한 도로 선형 변경

2) 공간시설

가) 공원 결정(변경)(안) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	⑤	공원	어린이공원	여의도동 51,52	1,860.0 (930.0)	(감) 1,860.0 (930.0)	-	06.1.12 (시고2006-21)	-
신설	⑫	공원	소공원	여의도동 51,52	-	(증) 3,000.0 (1,500.0)	3,000.0 (1,500.0) (입체적 결정)	-	입체적 도시계획시설 결정조서 참조

* ( )는 구역 내 해당사항임
* 3,000㎡(1,500㎡)는 수평투영면적임

○ 입체적 도시계획시설(공원) 결정(변경)(안) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	⑫	소공원	여의도동 51, 52 일원	길이(m)	-	(증) 85(42.5)	85(42.5)	-	도시계획시설 결정범위는 입체적 결정도 참조
				폭(m)	-	(증) 35(35.0)	35(35.0)		
				높이(m) (해수면기준)	-	(증) E.L 11.0 이상	E.L 11.0 이상		
				수평투영면적(㎡)	-	(증) 3,000(1,500)	3,000(1,500)		

* ( )는 구역 내 해당사항임
* 입체공원은 원활한 식물 생육을 위해 토심을 최소 3m 이상, 토심과 맹도로 방수·방근층을 조성해야 한다.
* 구분지상권 설정은 지상부~지하부 2m 범위로 정하고 입체공원 사용권은 행정청(관리청)에 무상귀속되며, 도시계획시설(공원) 폐지 시 까지 구분지상권 유지한다.

○ 공원 결정(변경)(안) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
⑤	어린이공원	• 어린이공원 폐지 - 1,860.0㎡→ - (감) 1,860.0㎡)	• 공원의 복합적 활용계획을 위하여 입체적 결정으로 인한 어린이공원 폐지
⑫	소공원	• 소공원 입체적 도시계획시설 결정 - 길이 : 85m (42.5m) - 폭 : 35m (35m) - 높이(해수면기준) : E.L 11.0m 이상 - 수평투영면적 : 3,000㎡ (1,500㎡)	• 거주민과 이용객의 휴게공간 제공 및 공원의 복합적 활용계획을 위해 입체적 결정

3) 공공·문화체육시설

가) 사회복지시설 결정(변경)(안) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	사회복지시설	액티브 시니어 센터	여의도동 51	-	(증) 2,296.5	2,296.5 (입체적 결정)	-	입체적 도시계획시설 결정조서 참조

* 2,296.5㎡는 수평투영면적임

○ 입체적 도시계획시설(사회복지시설) 결정(변경)(안) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	-	사회복지시설	액티브시니어센터	여의도동 51	층	-	지하1층-지상5층	지하1층-지상5층	-	도시계획시설 결정범위는 입체적 결정도 참조
					수평투영면적(㎡)	-	2,296.5	2,296.5		

○ 사회복지시설 결정(변경)(안) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	사회복지시설	• 사회복지시설(액티브시니어센터) 입체적 도시계획시설 결정 • 층 : 지하1층 – 지상5층 • 도시계획시설 면면적 : 6,000㎡ • 수평투영면적 : 2,296.5㎡	• 노인인구 비율 증가에 따른 어르신의 복지수요에 체계적으로 대응하는 액티브시니어센터 확충

다. 공동이용시설 설치계획

구분		면적(㎡)		비고
		서울시 기준	계획(안)	
관리사무소		39.0	150.0	지하(방재실, MDF포함)
경비실		-	88.0	지상
주민공동시설(커뮤니티시설)	경로당	330.0	350.0	지상
	어린이집	330.0	380.0	지상
	작은도서관	158.0	420.0	지상
	다함께돌봄센터	66.0	150.0	지상
	주민공동시설	-	2,000.0	지하
	주민운동시설	-	600.0	옥외
	어린이놀이터	830.0	900.0	옥외
	소계	-	4,800.0	-
합계		-	5,038.0	-

● 「서울특별시 주택 조례」에 따라 1,000세대 미만의 경우 세대당 2.5㎡ 더한 면적의 1.25배 곱한 면적의 2.4배 이상 확보
= (630세대 × 2.5) × 1.25 = 1,968.75㎡ 이상 < 4,800.0㎡
● 향후 정비계획 결정 절차, 건축위원회 심의 및 사업시행계획 인가 시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택 조례」 규정에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

라. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

1) 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	권역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
변경	여의도 삼익아파트 재건축 정비구역	18,565.0	획지1	16,576.06	영등포구 여의도동 51번지	4	-	-	4	-	공동주택

마. 지구단위계획의 내용에 관한 계획

- 「도시 및 주거환경정비법」 제17조(정비구역 지정·고시의 효력 등) 정비구역의 지정·고시가 있는 경우 해당 정비구역 및 정비계획 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항은 같은 법 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시된 것으로 본다.

바. 건축물에 관한 계획

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)			최고 높이	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	상한		
변경	여의도 삼익아파트 재건축 정비구역	18,565.0	획지1	16,576.06	여의도동 51번지	공동주택 및 부대복리시설, 업무시설 등	60% 이하	230% 이하	350% 이하	534% 이하	200m 이하	-

주택의 규모 및 규모별 건설비율	• 건립규모 및 비율 - 85㎡이하 규모의 주택이 전체 세대수의 60% 이상 건립 : 61.9%

구분	총 세대수	임대(세대)	분양(세대)	비율(%)	비고
60㎡ 이하	185	77	108	29.4	-
60㎡ ~ 85㎡ 이하	205	18	187	32.5	-
85㎡ 초과	240	-	240	38.1	-
합계	630	95	535	100.0	-

• 오피스텔

구분	실수	비율(%)	비고
60㎡ 이하	15	100.0	30.8㎡
합계	15	100.0	-

심의완화사항	• 허용용적률 완화 (인센티브량 : 120% 이내) • 상업지역 내 임대주택 공급을 통한 주거용적률 완화
건축물의 건축선에 관한 계획	• 건축한계선 - 국제금융로 연접부 : 6m - 여의대방로 연접부 : 10m - 이면도로 및 입체공원 연접부 : 3m • 벽면한계선 : 15층 이상 건축물 벽면 건축한계선에서 3m 추가 후퇴(11층 이상부터 적용)
기타사항	• 공공보행통로 : 11.8m 조성 • 여의대방로 및 국제금융로 가로활성화용도 배치 • 간선도로변 및 차량출입불허구간 지정

※ 임대주택 공급에 관한 사항은 동시 동일하게 공개추첨 방법으로 선정함
※ 건축물에 관한 계획은 건축설계 시 변경될 수 있음

2) 용적률 산정

구분		산정내용						
도시이용계획(㎡)		구역면적	대지면적(공동주택)	기반시설 등 면적			순부담 제외면적	
				소계	토지 및 지분(①+②)	건축물(환산부지)(③)	새로 설치할 기반시설 내 국공유지	확지 내 용도폐지되는 기반시설 국공유지
		18,565.00	16,576.06	6,710.01	4,990.45	1,719.56	-	-
공공시설 제공면적	전체	• 순부담면적 : 6,710.01㎡(36.14%) = 새로 설치하는 기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 기존 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지 = (① 1,988.94㎡ + ② 3,001.51㎡ + ③ 1,719.56㎡) - 0㎡ - 0㎡ = 6,710.01㎡						
	토지	① 토지 기부채납 면적 : (도로) 1,988.94㎡						
	토지지분	② 토지지분 기부채납 면적 : 3,001.51㎡ • 공공임대주택 제공면적 : 14,206.14㎡ (지상 : 8,305.55㎡, 지하 : 5,900.59㎡) : 토지지분 = 대지면적 × (건축면적 ÷ 전체연면적) = 16,576.06 × 14,206.14 ÷ 150,247.24 = 1,567.29㎡ • 공공기숙사 제공면적 : 7,000.00㎡ (지상 : 5,150.00㎡, 지하 : 1,850.00㎡) : 토지지분 = 대지면적 × (건축면적 ÷ 전체연면적) = 16,576.06 × 7,000.00 ÷ 150,247.24 = 772.27㎡ • 액티브시니어센터 제공면적 : 6,000.00㎡ (지상 : 5,200.00㎡, 지하 : 800.00㎡) : 토지지분 = 대지면적 × (건축면적 ÷ 전체연면적) = 16,576.06 × 6,000.00 ÷ 150,247.24 = 661.95㎡						
	건축물	③ 건축물 기부채납 면적 : 1,719.56㎡ • 입체공원 환산부지 : 41.41㎡ (입체공원 조성면적 : 1,500㎡) = ⓐ 공공시설등 설치비용(원) ÷ ⓑ 용적률을 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) : ⓐ = 건축연면적 × 설치비용 기준(설계·감리비 포함) = 1,500㎡ × 909,091원/㎡[주1] + 설계비(69,570,248원) + 감리비(16,276,860원) = 1,449,483,471원 : ⓑ = 35,000,000원[주6] • 공공임대주택 환산부지 : 671.40㎡ = ⓐ 공공시설등 설치비용(원) ÷ ⓑ 용적률을 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) : ⓐ = 건축연면적 × 설치비용 기준 = (8,305.55㎡(지상) × 2,082,727원/㎡[주2]) + (5,900.59㎡(지하) × 1,050,909원/㎡[주3]) = 23,499,182,080원 : ⓑ = 35,000,000원[주6] • 공공기숙사 환산부지 : 375.50㎡ = ⓐ 공공시설등 설치비용(원) ÷ ⓑ 용적률을 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) : ⓐ = 건축연면적 × 설치비용 기준 = (5,150.00㎡(지상) × 2,174,545원/㎡[주4]) + (1,850.00㎡(지하) × 1,050,909원/㎡[주3]) = 13,143,090,909원 : ⓑ = 35,000,000원[주6] • 액티브시니어센터 환산부지 : 631.25㎡ = ⓐ 공공시설등 설치비용(원) ÷ ⓑ 용적률을 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) : ⓐ = 건축연면적 × 설치비용 기준(설계·감리비 포함) = (5,200.00㎡(지상) × 3,880,909원/㎡[주5]) + (800.00㎡(지하) × 1,050,909원/㎡[주3]) + 설계비(860,376,564원) + 감리비(212,101,966원) = 22,093,933,076원 : ⓑ = 35,000,000원[주6]						

구분		산정내용
공공시설 제공면적	건축물	주1) 지속가능한 입체공원 설치 운영 기준(25.02.28.) 조성단가(1,500,000원/㎡)의 면세 주2) 「주택법」 분양가상한제 기본형 건축비(26.03.01.)(지상 : 2,291,000원/㎡)의 면세 주3) 「주택법」 분양가상한제 기본형 건축비(26.03.01.)(지하 : 1,156,000원/㎡)의 면세 주4) 「주도권정비계획법」 표준건축비(2026)(지상 : 2,392,000원/㎡)의 면세 주5) 공공건축물 건립 공사비 특성 가이드라인(2024)(지상 : 4,269,000원/㎡)의 면세 주6) 토지주가 제시한 평가금액
기준 용적률		• 230%
허용 용적률		• 350% – 허용용적률 인센티브 계획 유도항목 : 120% 적용
개발가능 (상한) 용적률		• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 • 상한용적률은 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준」 적용

• 개발가능용적률

= 허용용적률 × [1 + (1.3 × 가중치 × a도지·지분) + (1.0 × a건축물) + (0.7 × a건축물 + (1.2 × a입체공원)

= 350% × [1 + (1.3 × 0.6571 × 0.1465) + (1.3 × 1 × 0.2211) + (1.0 × 0.0495) + (1.0 × 0.0277) + (0.7 × 0.0465) + (1.2 × 0.0031)] = 534.08%

가중치	• 도로(기반시설)용적률 ÷ 사업부지 용적률 = 230% ÷ 350% = 0.6571
	• 공공시설(건축물)용적률 ÷ 사업부지 용적률 = 350% ÷ 350% = 1.0
a도지	• 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 ÷ 공공시설 등 제공 후 대지면적 = 1,988.9㎡ ÷ 13,574.55㎡ = 0.1465
a지분	• 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 ÷ 공공시설 등 제공 후 대지면적 = (1,567.29 + 772.27 + 661.95)㎡ ÷ 13,574.55㎡ = 0.2211
a건축물 (계수 1.0)	• 공공시설등 부지(건축물환산부지) 제공 면적 ÷ 공공시설 등 제공 후 대지면적 – 공공임대주택 = 671.40㎡ ÷ 13,574.55㎡ = 0.0495 – 공공기숙사 = 375.50㎡ ÷ 13,574.55㎡ = 0.0277
a건축물 (계수 0.7)	• 공공시설등 부지(건축물환산부지) 제공 면적 ÷ 공공시설 등 제공 후 대지면적 – 멕티브시니어센터 = 631.25㎡ ÷ 13,574.55㎡ = 0.0465
a입체공원	• 공원 설치비용 환산부지면적(㎡) ÷ 공공시설 등 제공 후 대지면적 – 입체공원 = 41.41㎡ ÷ 13,574.55㎡ = 0.0031

• 정비계획 용적률 : 534% 이하

사. 교통 및 동선처리계획

<table>
<tr><th>구분</th><th>지점</th><th>개 선 방 안</th></tr>
<tr><td rowspan="4">주변가로
및 교차로</td><td>–
Ⓐ</td><td>• 사업지 주변 도로 확장 및 신설계획 수립
– 중로1– 신설 : 시범아파트 및 은하아파트와 연계하여 도시계획도로 신설</td></tr>
<tr><td>–</td><td>• 상위계획안 「여의도 아파트지구 지구단위계획 수립 교통영향평가, 2023.12」, 「여의도 금융중심 지구단위계획 교통영향평가, 2024.08」 개선안 반영
– 지구단위계획 구역내 차량진출입 불허구간 준수
– 사업지 주변 여의대방로, 국제금융로 도로계획안 반영</td></tr>
<tr><td>–</td><td>• 「여의도 시범아파트 주택재건축 정비사업 교통성검토, 2024.02」 개선안 반영
– 도시계획도로 신설계획(안) 및 사업지 주변 63로 도로계획안 반영</td></tr>
<tr><td>–</td><td>• 장래 주변 교차로 최적신호운영방안 제시(6개소)</td></tr>
<tr><td>진출입
동선</td><td>Ⓑ
–</td><td>• 차량진출입구 1개소 설치
• 차량진출입구 가각부 회전반경 확보(R=6.0m)</td></tr>
<tr><td>보행, 횡단
및 자전거</td><td>–
Ⓒ
–</td><td>• 보행동선 단절지점 횡단보도 설치
• 사업지내 공공보행통로 설치(B=11.8m)
• 사업지 주변 자전거도로 설치(B=1.5~1.75m)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">주차
시설</td><td>–</td><td>• 주차계획수립
<table>
<tr><th>구분</th><th>법정주차(대)</th><th>주차수요(2031년)(대)</th><th>계획주차(대)</th><th>법정대비</th><th>수요대비</th></tr>
<tr><td>주거시설</td><td>802</td><td>832</td><td>1,149</td><td>143.3%</td><td>138.1%</td></tr>
<tr><td>비주거시설</td><td>84</td><td>88</td><td>84</td><td>100.0%</td><td>95.5%</td></tr>
<tr><td>합계</td><td>886</td><td>920</td><td>1,233</td><td>139.2%</td><td>134.0%</td></tr>
</table>
※ 본 사업지는 부설주차장 설치제한지역으로 비주거시설의 계획주차대수는 법정최고한도 이내로 계획하였음</td></tr>
<tr><td>Ⓓ</td><td>• 통학차량 정차공간 설치</td></tr>
<tr><td>교통안전
및 기타</td><td>–
–</td><td>• 차량진출입구 차량경고등 설치(1개소)
• 사업지 주변 가로 노면표시 및 교통안전표지판 설치</td></tr>
</table>

아. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분		계획내용	비고
환경보전		• 현재 지형을 최대한 고려, 실시계획 수립 시 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 저감 대책 수립하여 환경오염 최소화	-
재난방지	화재	• 공동주택 부지 내에서 소방차가 진입, 진입활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	-
	수해	• 자연토양 유지 및 공원 등 녹지조경 면적의 확대로 토양포장을 억제하고 불가피한 경우 거급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제	
	교통	• 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

차. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
북측 학교 1개소 (여의도 여자고등학교) 남측 유치원 1개소 (침례유치원)	• 대상지 내 대부분 지역이 「교육환경 보호에 관한 법률」 제5조에 의거 교육환경보호구역(상대보호구역)에 해당함 • 「도시 및 주거환경정비법」 제57조(인허가등의 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 주택멸실 현황

가) 건축물 동수

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

나) 거주현황

유형별 주택호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가족주	세입자	소계	가족주	세입자	
계	360	360	262	98	864	629	235	
단독주택	-	-	-	-	-	-	-	
공동주택	360	360	262	98	864	629	235	

※ 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
※ 인구수 : 여의동 세대당 인구 2.4인 적용 (출처: 2024 영등포구 통계연보)

다) 규모별, 유형별 거주현황

구분		계	단독주택			공동주택			
			소계	단독	다가구	소계	아파트	연립	다세대
합 계		360	-	-	-	360	360	-	-
60㎡ 이하	소 계	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡ - 50㎡	-	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡ - 60㎡	-	-	-	-	-	-	-	-
60㎡ - 85㎡		-	-	-	-	-	-	-	-
85㎡ 초과	소 계	360	-	-	-	360	360	-	-
	85㎡ - 135㎡	360	-	-	-	360	360	-	-
	135㎡ 초과	-	-	-	-	-	-	-	-

※ 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		630세대	535세대	95세대	-
60㎡ 이하	소 계	185세대	108세대	77세대	-
	30㎡ 이하	-	-	-	-
	30㎡ - 50㎡	-	-	-	-
	50㎡ - 60㎡	185세대	108세대	77세대	-
60㎡ - 85㎡		205세대	187세대	18세대	-
85㎡ 초과	소 계	240세대	240세대	-	-
	85㎡ - 135㎡	196세대	196세대	-	-
	135㎡ 초과	44세대	44세대	-	-

※ 조합원 분양 및 일반분양의 주택규모는 분양신청 단계에서 결정됨

타. 세입자 주거대책 : 해당없음

파. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	착공전	착공 - 공사완료	범죄예방설계 적용	
대상지 내 주민 거주중	• 펜스 설치 및 유지·관리 • 1일 오전·오후 1회 주변지역 순찰 • 방범용 CCTV 설치운영	• 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계규정 준수 안전 시공 • 안전관리비 및 산업안전보건 관리비 공사비 계상	• 방범용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 • 수목의 식재로 사각지대나 고립지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하게 유지하여 계획	-

하. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
합계		18,565.0	여의도동 51	16,576.06	공동주택 및 부대복리시설
신설	-	18,565.0		16,576.06	

거. 공공주택 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 필요시, 해당위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주 기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 공공주택 단지 내 분양주택과 임대주택 외관, 마감, 생활환경(채광, 조망) 등을 동일(유사)하게 계획하고 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않도록 분산되도록 건설하며, 임대주택의 선정은 공개 추첨의 방식을 통해 선정하며, 조합원의 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨되도록 관리처분계획 등에 반영하여야 한다.

1) 상한용적률(정비계획 용적률) 완화를 위한 기부채납 임대주택

구분	건립 위치	부지면적 (㎡)	세대수		세대규모		비고 (제공면면적)
					전용면적	공급면적	
신설	획지	16,576.06	소계	95	-	-	8,305.55㎡
			전용 59㎡	77	59.90㎡	81.25㎡	6,256.25㎡
			전용 84㎡	18	84.90㎡	113.85㎡	2,049.30㎡

너. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당없음

더. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1	비오톱	비오톱보전등급 향상	■	• 비오톱유형 평가도 3,4등급, 개별비오톱 평가도 2등급, 도로 및 철가제의 지역	• 대상지 내 녹지공간 확보	–
2	생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	■	• 대상지내에는 일부 식재된 조경수목 외 자연녹지는 거의 없음	• 대상지 내 녹지계획을 수립 및 주변 자연자원과 주거지간의 연계성 강화	–
3	동·식물상	동·식물상 보호	–	• 도심지(대지)로 해당사항 없음	–	–
4	자연환경 자산	자연환경 보전	–	• 해당 사항 없음	–	–
5	토지이용	종합적인 토지이용 계획	■	• 토지이용 현황 및 용도지역 조사	• 공동주택, 도로 및 업체공원을 반영한 종합적 토지이용계획 수립	–
6	토양	토양오염 최소화	–	• 토양오염 발생하지 않음	–	–
7	지형·지질	지형·지질영향 최소화	■	• 평균 표고 15.0m, 평균 경사도 0°의 평지형	• 평지 형태로 지형변화는 경미하며, 건축터파기 공사로 부분적 지형변화 발생	–
8	물순환, 수리·수문	자연물순환 유지	■	• 대상지 내 녹지 계획	• 생태면적률 30% 이상 수립	–
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	■	• 대부분 불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지로 온도가 높은 편	• 향후 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선	–
12	대기질·미세먼지	대기오염 최소화	■	• 공사용 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	• 대상지 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감	–

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
15	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	■	• 공사장 건설폐기물 발생 및 운영 시 생활 및 분뇨폐기물 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량	-
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	• 추후 개발 예정 공동주택과 함께 자연경관 방안으로 점차 날아지는 리드미컬한 도시 스카이라인 형성 • 비슷한 규모의 개발계획으로 수직적 경관형성 및 단지내 높이계획을 통한 조화로운 스카이라인 형성	-
19	녹지 및 여가공간	양질의 녹지, 여가공간 확보	-	• 해당 사항 없음	-	-
20	일조	일조 침해 최소화	■	• 연평균 및 월별, 계절별 일조시간 검토	• 높이 56층이하 규모의 사업계획 수립, 일조권 침해 주민한도 준수	-
21	보행 친화공간	보행친화형 도시 조성	-	• 해당 사항 없음	-	-
22	전파장해	전파장해 청량지감	-	• 해당 사항 없음	-	-
23	인구	인구 동태를 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-
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 대상지 내 조경녹지로 이식하도록 하겠음

머. 인구 및 주택의 수용계획

1) 현황 가구수 및 인구수

유형별 주택호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가족주	세입자	소계	가족주	세입자	
계	360	360	262	98	864	629	235	
단독주택	-	-	-	-	-	-	-	
공동주택	360	360	262	98	864	629	235	

2) 계획 가구수 및 인구수

구분	기정		변경		비고
	세대수(세대)	인구수(인)	세대수(세대)	인구수(인)	
계	360	864	630	1,512	
60㎡ 이하	-	-	185	444	
60㎡ - 85㎡	-	-	205	492	
85㎡ 초과	360	864	240	576	

※ 계획인구는 세대수 630세대에 대한 2024 성동호구 통계연보 세대당 2.4인 적용

버. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안
(관리형 주거환경개선사업에 한함) : 해당없음

서. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축 자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 : 해당없음

어. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

구 분	내 용
추정 비례율	• 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100%
	• 추정비례율 : 91.35%
	= (15,158억 - 6,660억) / 9,302억 × 100(%) = 91.35%
	- 총수입 추정 : 1,515,814,500천원
	- 총지출 추정 : 666,015,800천원
	- 종전자산총액 추정(현금정산 제외) : 930,240,000천원
개별 종전자산 추정액	※ 부동산 시세조회 사이트(KB부동산), 부동산테크(한국부동산원)에서 제공하는 일반가(2025년 8월) 평균금액과 실거래가(2024-2025년) 평균금액 등을 고려하여 종전자산 감액 산정하였음

(단위 : 천 원)

구분		총 세대수	현금정산 세대수	비례율 산정용 세대수	세대당 추정 종전가격 (타입별 평균)	총 종전가격 (현금 정산 제외)
삼익 아파트	40평형	360	18	342	2,720,000	930,240,000
합계		360	18	342	2,720,000	930,240,000

※ 종전자산 금액은 향후 사업시행인가 고시가 있을 날을 기준으로 2개의 감정평가법인이 평가한 금액을 산술평균하여 확정하며, 상기 추정액은 감정평가 결과와는 층별, 위치별 호별 등에 따라 차이가 발생할 수 있음.

※ 현금정산 세대수는 전체 세대수의 5%를 추정하여 적용한 예상수치로 분양신청, 관리처분계획인가 등에 따라 최종 확정됨

추정 분담금 산출	• 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)

권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)
59	17.99억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(91.35%)	-6.86억
84	24.01억		-0.84억
102	28.17억		3.32억
138	36.68억		11.83억
158	41.11억		16.26억
P193	60.36억		35.51억

(-) : 환급

※ 아파트 도시등 소유자 분양가는 일반분양가의 83%수준으로 산정함.
※ 상기 분담금에는 도시등소유자 개별적으로 부담하는 재건축초과이익 및 이주비 금융 비용 등은 포함되지 않음

Ⅳ. 여의도 아파트지구 지구단위계획 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서 : 변경없음

구분	구역명	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	여의도아파트지구 지구단위계획구역	영등포구 여의도동 일원	599,788.7	-	599,788.7	24.2.1 (서고2024-66)	-

2. 도시관리계획에 관한 결정조서

가. 용도지역·지구 결정조서

1) 용도지역 결정(변경)(안) 조서

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		599,788.70	-	599,788.70	100.0	-
주거지역	소 계	507,077.60	감) 16,576.06	490,501.54	81.8	-
	제1종일반주거지역	-	-	-	-	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	131,389.20	-	131,389.20	21.9	-
	제3종일반주거지역	259,853.40	감) 16,576.06	243,277.34	40.6	-
	준주거지역	115,835.00	-	115,835.00	19.3	-
상업지역	소 계	67,068.00	증) 16,576.06	83,644.06	13.9	-
	일반상업지역	67,068.00	증) 16,576.06	83,644.06	13.9	-
녹지지역	소 계	25,643.10	-	25,643.10	4.3	-
	자연녹지지역	25,643.10	-	25,643.10	4.3	-

○ 용도지역 결정(변경)(안) 사유서

구분	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
변경	여의도동 51	제3종일반주거지역	일반상업지역	16,576.06	• 상위계획 및 주변 아파트 정비계획과의 정합성 등을 종합적으로 고려하여 용도지역 상향하여 계획

2) 용도지구 결정 조서 : 변경없음

나. 도시계획시설 결정조서

1) 교통시설

가) 도로(변경)(안)

○ 도로 총괄표

구분	합계		1류		2류		3류	
	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)
합계	11	12,258.8(260)	6	9,649.0(260)	1	59.8	4	2,550.0
대로	3	2,957.0(127)	1	987.0(127)	–	–	2	1,970.0
중로	5	8,918.0(133)	4	8,618.0(133)	–	–	1	300.0
소로	3	383.8	1	44.0	1	59.8	1	280.0

* ( )는 구역 내 해당사항임

○ 도로 결정(변경)(안) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	대로	1	30	35~38	주간선도로	987	여의동로	의사당대로	일반도로	–	–
변경	대로	1	30	35~41	주간선도로	987 (127)	여의동로	의사당대로	일반도로	–	일부 확폭
기정	대로	3	100	25~27	주간선도로	590	국제금융로	여의동로	일반도로	70.3.26 (건고1970-143)	–
기정	대로	3	31	25~45	주간선도로	1,380	여의도 남단	여의도 북단	일반도로	70.3.26 (건고1970-143)	–
기정	중로	1	131	20~23	보조간선도로	1,195	여의동로	여의동로	일반도로	–	–
기정	중로	1	132	20~30	보조간선도로	6,873	여의도 남단	여의도 북단	일반도로	–	–
기정	중로	1	A	20	국지도로	278	여의도동 5	여의도동 4	일반도로	24.3.21 (서고2024-146)	–
기정	중로	1	–	20 (11.5)	보조간선도로	272 (133)	63로	여의대방로	일반도로	25.2.13 (서고2025-89)	–
변경	중로	1	–	20 (11.5)	보조간선도로	272 (133)	63로	여의대방로	일반도로	25.2.13 (서고2025-89)	선형 변경
기정	중로	3	–	12	집산도로	300	여의나루길	여의길	일반도로	06.1.12 (서고2006-21)	–
기정	소로	1	–	10~14	특수도로	44	여의도동 50	여의도동 86-5	보행자 전용도로	25.2.13 (서고2025-89)	–
기정	소로	2	–	8	특수도로	59.8	여의도동 3	여의도동 85	보행자 전용도로	26.1.2 (서고2026-11)	
기정	소로	3	–	9	국지도로	280	여의길	용호로	일반도로	06.1.12 (서고2006-21)	–

* ( )는 구역 내 해당사항임

○ 도로 결정(변경)(안) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 1-30	대로 1-30	• 도로 일부 확폭 – 폭원 : 35~38m → 35~41m	• 정비사업에 따른 도로(중로 1-) 진입을 위한 도로 일부 확폭
중로 1-	중로 1-	• 도로 선형 변경 – 가각부 개설	• 가각부 도로 개설을 위한 도로 선형 변경

나) 철도(변경없음)

2) 공간시설

가) 광장(변경없음)

나) 공원 결정(변경)(안) 조서

○ 공원 결정(변경)(안) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공원	문화공원	여의도동 50 일원	17,502.3	–	17,502.3	25.2.13 (서고22025-80)	
기정	⑥	공원	어린이공원	여의도동 37 일대	1,760.0	–	1,760.0	06.1.12 (서고22006-21)	
기정	⑦	공원	어린이공원	여의도동 28 일대	2,155.0	–	2,155.0	06.1.12 (서고22006-21)	
기정	⑧	공원	소공원	여의도동 30-3 일대	940.0	–	940.0	06.1.12 (서고22006-21)	
기정	⑨	공원	소공원	여의도동 40 일대	680.0	–	680.0	06.1.12 (서고22006-21)	
기정	⑤	공원	소공원	여의도동 40-4 일대	470.0	–	470.0	06.1.12 (서고22006-21)	
폐지	⑤	공원	어린이공원	여의도동 51,52 일대	1,860.0	(감) 1,860.0	–	06.1.12 (서고22006-21)	
신설	⑫	공원	소공원	여의도동 51,52 일대	–	(증) 3,000.0 (1,500.0)	3,000.0 (1,500.0) (입체적 결정)	–	입체적 도시계획시설 결정조서 참조

※ ( )는 구역 내 해당사항임
※ 3,000㎡(1,500㎡)는 수평투영면적임

○ 입체적 도시계획시설(공원) 결정(변경)(안) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	⑫	소공원	여의도동 51, 52 일원	길이(m)	–	(증) 85(42.5)	85(42.5)	–	도시계획시설 결정범위는 입체적 결정도 참조
				폭(m)	–	(증) 35(35.0)	35(35.0)		
				높이(m) (해수면기준)	–	(증) E.L 11.0 이상	E.L 11.0 이상		
				수평투영면적(㎡)	–	(증) 3,000(1,500)	3,000(1,500)		

※ ( )는 구역 내 해당사항임
※ 입체공원은 원활한 식물 생육을 위해 토심을 최소 2m 이상, 토심과 별도로 방수·방근층을 조성해야 한다.
※ 구분지상권 설정은 지상부-지하부 2m 범위로 정하고 입체공원 사용권은 행정청(관리청)에 무상귀속되며, 도시계획시설(공원) 폐지 시 까지 구분지상권 유지한다.

○ 공원 결정(변경)(안) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
⑤	어린이공원	• 어린이공원 폐지 – 1,860.0㎡ → – (감) 1,860.0㎡)	• 공원의 복합적 활용계획을 위하여 입체적 결정으로 인한 어린이공원 폐지
⑫	소공원	• 소공원 입체적 도시계획시설 결정 – 길이 : 85m (42.5m) – 폭 : 35m (35m) – 높이(해수면기준) : E.L 11.0m 이상 – 수평투영면적 : 3,000㎡ (1,500㎡)	• 거주민과 이용객의 휴게공간 제공 및 공원의 복합적 활용계획을 위해 입체적 결정

3) 공공·문화체육시설

가) 학교(변경없음)

나) 공공청사(변경없음)

다) 문화시설(변경없음)

라) 사회복지시설 결정(변경)(안) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	–	사회복지시설	액티브시니어센터	여의도동 51	–	증) 2,296.5	2,296.5 (입체적 결정)	–	입체적 도시계획시설 결정조서 참조

* 2,296.5㎡는 수평투영면적임

○ 입체적 도시계획시설(사회복지시설) 결정(변경)(안) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	–	사회복지시설	액티브시니어센터	여의도동 51	층	–	증) 지하1층~지상5층	지하1층~지상5층	–	도시계획시설 결정범위는 입체적 결정도 참조
					수평투영면적(㎡)	–	증) 2,296.5	2,296.5		

○ 사회복지시설 결정(변경)(안) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
–	사회복지시설	• 사회복지시설(액티브시니어센터) 입체적 도시계획시설 결정 • 층 : 지하1층 – 지상5층 • 도시계획시설 연면적 : 6,000㎡ • 수평투영면적 : 2,296.5㎡	• 노인인구 비율 증가에 따른 어르신의 복지수요에 체계적으로 대응하는 노인복지시설 확충

4) 방재시설(변경없음)

3. 건축계획에 관한 결정 조서

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

1) 가구 및 획지 설정기준(변경없음)

2) 가구에 관한 결정 조서(변경없음)

3) 획지에 관한 결정(변경)(안) 조서(변경사항에 한함)

가구번호		획지					비고
구분	번호	번호	위치		대지면적(㎡)	획지면적(㎡)	
기정	C	C2	여의도동	51대	18,565.00	18,565.00	삼익아파트
변경					18,565.00	16,576.06	

4) 공동개발에 관한 결정 조서(변경없음)

나. 건축물 용도 결정 조서(변경없음)

다. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서(변경없음)

라. 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정 조서(변경없음)

마. 특별계획구역에 관한 결정(변경)(안) 조서

1) 특별계획구역에 관한 결정 조서(변경없음)

2) 특별계획구역 계획지침(변경)(안)

가) 공동개발 이행 시 계획지침

(1) 특별계획구역 1: 특별계획구역 1-1, 1-2 공동개발(변경없음)

(2) 특별계획구역 2: 특별계획구역 2-1, 2-2, 2-3 공동개발(변경없음)

나) 개별개발 이행 시 계획지침

(1) 특별계획구역 1-1(변경없음)

(2) 특별계획구역 1-1(변경없음)

(3) 특별계획구역 2-1(변경없음)

(4) 특별계획구역 2-2(변경없음)

(5) 특별계획구역 2-3(변경없음)

(6) 특별계획구역 3(변경없음)

(7) 특별계획구역 4(변경없음)

(8) 특별계획구역 5(변경)

○ 기정

구분			계획내용		비고
위치			• 서울특별시 영등포구 여의도동 51번지		삼익아파트
특별계획구역 면적			• 18,565.0㎡		-
용도지역·지구			• 제3종일반주거지역 / 아파트지구 • 특별계획구역 재무재발계획 수립 시 일반상업지역으로 변경 ※ 기부채납되는 기반시설 등의 부지의 용도지역은 기존 용도지역 유지 ※ 향후 용도지구(아파트지구) 폐지에 관한 도시관리계획 결정시 그에 따름		재무재발계획 수립 시 결정
획지계획			• 획지 C2 : 복합용지		-
공공시설 등 계획			• 공공시설 제공(공부당)비율 : 의무비율 25% 이상 • 도지 기부채납 시 – 도로(1,963.8㎡ 확보) : 여의대방로변 약 3m확보(338.2㎡), 서울아파트 인접부지로 신설 (총 폭원20m 중 삼익아파트내 약 11.5m 확보 : 1,625.6㎡) – 공원 : 공공보행통로와 연계한 공원 조성(1,400㎡) ※ 재무재발계획 수립 시 공원 녹지계획은 주변 공원·녹지 현황과 보행 연결성, 이용 효율성 등을 고려하여 위치의 적정성을 검토하고, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 상 의무확보 대상이 아닌 소규모 공원에 대한 적정성 검토 – 생활공유가로를 도시계획도로로 결정 시 공공기여로 인정 및 상한용적률 인센티브 부여 • 건축물 기부채납 시 – 관리동, 지원센터, 공공임대산업시설 등 금융지원시설(재무재발계획 수립 시 서울시 정책 방향과 구체적 협의 – 「서울특별시 도시계획 조례」에 따른 공공임대주택, 「공공주택 특별법」 제2조 제2호 가목에 따른 공공임대주택) ※ 건축물은 재무재발계획 수립 시 결정(재무재발계획 수립 시 공공임대주택, 전략특성 용도(시설)의 경우 상한용적률 인센티브 제수(건축물) 조정 검토) – 전략특성 용도(시설)이란 금융관련 업무·회의·전시 등이 가능한 공공시설, 복합문화(체육) 시설, 한강접근 시설 등 국제금융중심지 지원기능 강화 및 한강중심의 매력적인 수변문화 공간 조성을 위해 위원회에서 필요하다고 인정하는 시설을 말함 ※ 지구단위계획구역 범위 내 공공시설은 공공기여 기능 ※ 재무재발계획 수립 시 구체적인 시설, 규모 결정 ※ 정비기반시설 설치 시 시점도 상 정비기반시설 설치 위치에 우선 조성		기결정된 도로 추선 설치 (지원두 참조) 재무재발계획 수립 시 결정
용도계획	허용용도	획지 C2	• 공동주택 및 부대복리시설, 호텔스텔 ※ 「주택법 시행령」 제7조 1호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정) 도입 가능		-
	권장용도	획지 C2	건축	저층부(1~2층)	가로활성화용도 (저층부(1~2층) 권장용도)
			• 업무시설 중 금융업소 • 지역관광센터 ※ 「주택법 시행령」 제7조 제14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원 기능(업무시설 한정) 도입 가능	• 제1종·2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 • 공동작업장, 주민공동시설(어린이집, 마을도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터)	
	불허용도	획지 C2	• 허용용도 이외의 용도		-

구분		계획내용	비고
밀도계획	건폐율	• 60% 이하	-
	용적률	• 제3종일반주거지역 → 일반상업지역	상한용적률은 세부개발계획 수립 시 결정
		• 기준용적률 : 230% 이하 • 허용용적률 : 350% 이하 • 상한용적률 : 800% 이하 ※ 상한용적률 600% 이하 권장	
		※ 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 따르되고 정비사업외의 기타 획지의 경우 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」상 상한용적률 인센티브 기준에 따름 ※ 배주거 비율은 「서울특별시 도시계획 조례」 따름(관련규정 변경 시 변경된 규정을 따름)	
	높이	• 높이 200m 이하 – 위원회에서 주변과의 조화와 공공성 등 고려 위원회 심의를 통해 200m 초과 허용 결정 (민간부문 지구단위계획 시행지침 제13조 별표1 기준 적용)	지침도에 따름
건축선 및 대지내 공지	건축선	• 건축한계선 – 국제금융로변접부 : 6m – 여의대방로변접부 : 10m – 이면도로 및 공원 변접부 : 3m ※ 단, 광역통경축변 일반건축물(주상복합 포함)은 3m 이상 건축선 후퇴 • 벽면한계선 – 여의대방로변 : 15층 이상의 건축물은 벽면을 건축한계선으로부터 3m추가 후퇴 (11층 이상부터 적용) ※ 단, 광역통경축변 일반건축물(주상복합 포함)은 11층 이상의 벽면을 3m 이상 추가 후퇴	지침도에 따름
	대지내 공지	• 전면공지 – 도로에 접한 공지는 도로와 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 사업장 위치 조정 검토 • 생활공유가로(24시간 개방) : 권장 – 인접 아파트 단지와의 소통 및 단지 간 보행네트워크 연계를 위한 15m 내외의 보차혼용 통로 및 공공보행통로 조성	지침도에 따름
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태	• 공동주택 – 건축물 배치 시 "주변과 소통하는 열린 생활공간조성"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 환경변 및 공공시설용지로 접한 부분은 중저층으로 배치하고 중심부는 고층부로 배치 – 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 입체적인 판상형태의 이미지 탈피 – 동경측 확보를 위한 배치 고려 – 광역통경축과보를 위해 여의대방로변으로 10m 건축선을 후퇴하고, 11층 이상의 벽면을 3m 추가 후퇴 – 국제금융로변으로 6m 건축선 후퇴 – 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 – 자연 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	-

구분		계획내용	비고
건축물 배치 및 형태	기타 외관 요소	• 옥외설비 - 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획 • 담장의 설치 - 원칙적으로 금지, 필요 시 높이 1m 이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 가능 • 광고물 설치제한 - 건물신축 시 간판설치 및 보행을 원활하게 할 수 있는 간판계시물 등의 입면 디자인 도입	-
교통처리 계획		• 차량출입 불허구간 - 간선도로변 및 교차로 가각부 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 차량이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 • 단지 내 보행동선 - 학교·공원 등 보행 유발 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 정비를 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 분양형 주거유형이 공급될 수 있도록 함 - 인구 및 주택계획의 적정성, 공공주택(임대)의 규모는 세부개발계획 수립 시 구체적 건축계획을 수립하여 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의를 통해 결정 • 공동이용시설의 설치계획 및 기존 건축물의 정비, 개량 및 건축시설 계획 등은 세부개발계획 수립을 통해 결정 • 공원 및 공공시설용지 등 오픈스페이스 조성 시 지하공간을 활용한 공영주차장 조성 권장 • 신속통합기획에 따라 정비계획을 수립하는 경우 특별계획구역 지침에도 불구하고 신속통합기획(안) 주신 적용 • 신속통합기획에 따라 특별계획구역 계획지침 변경이 필요한 사항은 향후 세부개발계획 수립 시 반영	-

○ 변경

- 특별계획구역5 세부개발계획

구분	특별계획구역5 계획지침	세부개발계획(안)
위치	• 서울특별시 영등포구 여의도동 51번지	• 좌동
특별계획구역 면적	• 18,565.0㎡	• 좌동
용도지역·지구	• 제2종일반주거지역 / 아파트지구 • 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 일반상업지역으로 변경 ※ 기부채납되는 기반시설 등의 부지의 용도지역은 기존 용도지역 유지 ※ 향후 용도지구(아파트지구) 폐지에 관한 도시관리계획 결정시 그에 따름	• 일반상업지역, 제2종일반주거지역 - 정비기반시설은 용도지역(제2종일반) 유지
획지계획	• 획지 C2 : 복합용지	• 좌동
공공시설 등 계획	• 공공시설 제공(순부담)비율 : 희무비율 25% 이상 • 토지 기부채납 시 - 도로(1,963.8㎡ 확보) : 여의대방로변 약 3m확보(338.2㎡), 시범아파트 인접부도로 신설 (총 폭원 20m 중 상악아파트내 약 11.5m 확보 : 1,625.6㎡) - 공원 : 공공보행통로와 연계한 공원 조성 (1,400㎡) ※ 세부개발계획 수립 시 공원 녹지계획은 주변 공원·녹지 현황과 보행 연결성, 이용 효용성 등을 고려하여 위치의 적정성을 검토하고, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 상 희무확보 대상이 아닌 소규모 공원에 대한 적정성 검토 - 생활공유가로를 도시계획도로로 결정 시 공공기여로 인정 및 상한용적률 인센티브 부여 • 건축물 기부채납 시 - 관테크 지원센터, 공공임대산업시설 등 금융지원시설(세부개발계획 수립 시 서울시 정체성책실과 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 공공시설등 공공기여 기능 ※ 세부개발계획 수립 시 구체적인 시설, 규모 결정 ※ 정비기반시설 설치 시 지침도 상 정비기반시설 설치 위치에 우선 조성	• 공공시설 제공(순부담)비율 : 36.14% • 토지 기부채납 - 도로 (1,988.94㎡) (대로 1~30, 중로 1~) • 건축물 기부채납 - 공공임대주택(95세대) · 건축물 대지지분 : 1,567.29㎡ · 건축물 환산부지 : 671.40㎡ - 공공기숙사(연면적 : 7,000㎡) · 건축물 대지지분 : 772.27㎡ · 건축물 환산부지 : 375.50㎡ - 엑티브시니어센터(연면적 : 6,000㎡) · 건축물 대지지분 : 661.95㎡ · 건축물 환산부지 : 631.25㎡ [illegible] - 입체공원(수평투영면적 : 3,000㎡(1,500㎡)) · 건축물 환산부지 : 41.41㎡

구분			특별계획구역5 계획지침	새주개발계획(안)
용도계획	허용용도	획지 C2	• 공동주택 및 부대복리시설, 오피스텔 ※ 「주택법 시행령」 제73조 14호에 따라 사업계획 승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원 기능(업무시설 한정) 도입 가능	• 공동주택 및 부대복리시설, 노유자시설, 업무시설, 판매시설
	권장용도	획지 C2	[권장] • 업무시설 중 금융업소 • 지식산업센터 ※ 「주택법 시행령」 제73조 제14호에 따라 사업계획 승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원 기능(업무시설 한정) 도입 가능 [지층부(1~2층)] • 제1종·2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 • 공동작업장, 주민공동시설(어린이집, 작은 도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터)	• 좌동
	불허용도	획지 C2	• 허용용도 이외의 용도	• 좌동
밀도계획	건폐율		• 60% 이하	• 60% 이하(42.28% 계획)
	용적률		• 기준용적률 : 220% 이하	• 기준용적률 : 230% 이하
			• 허용용적률 : 350% 이하	• 허용용적률 : 350% 이하 ※ 허용용적률 인센티브 적용 항목은 다음과 같음
			• 상한용적률 : 800% 이하 ※ 상한용적률 600% 이하 권장	• 상한용적률 : 534% 이하
			• 상업지역 내 주거용 용적률은 400% 이하 계획원칙(「도시계획 조례」 [별표3]) - 다만, 공공주택 도입 시 주거용 용적률 완화 가능	• 계획 주거용적률 : 449.78% - 공공주택 확보를 통한 주거용 용적률 완화 - 공동주택 계획(8,305.55㎡, 50.11%)
	높이		• 높이 200m 이하 - 위원회에서 주변과의 조화와 공공성 등 고려 위원회 심의를 통해 200m 초과 허용 결정 (인간부분 지구단위계획 시행지침 제15조 별표1 기준 적용)	• 좌동

구분		특별계획구역5 계획지침	세부개발계획(안)
건축선 및 대지내 공지	건축선	• 건축한계선 – 국제금융로연접부 : 6m – 여의대방로연접부 : 10m – 이면도로 및 공원 연접부 : 3m * 단, 광역통경축변 일반건축물(주상복합 포함)은 3m 이상 건축선 후퇴 • 벽면한계선 – 여의대방로변 : 15층 이상의 건축물은 벽면을 건축한계선으로부터 3m추가 후퇴 (11층 이상부터 적용) * 단, 광역통경축변 일반건축물(주상복합 포함)은 11층 이상의 벽면을 3m 이상 추가 후퇴	• 건축한계선 – 국제금융로연접부 : 6m – 여의대방로연접부 : 10m – 이면도로 및 일체공원 연접부 : 3m • 파동
	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 시공 전 위치 조정 검토 • 생활공유가로(24시간 개방) : 권장 – 인접 아파트 단지와의 소통 및 단지 간 보행네트워크 연계를 위한 15m 내외의 보차혼용통로 및 공공보행통로 조성	• 전면공지 – 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성 • 공공보행통로 – 도심에서 한강과의 보행 네트워크 연계를 위한 공공보행통로 11.8m 조성
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태	• 공동주택 – 건축물 배치 시 "주변과 소통하는 열린 생활공간조성"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 완충변 및 공공시설용지로 접한 부분은 중저층으로 배치하고 중심부는 고층부로 배치 – 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합배치로 입체적인 판상형태의 이미지 탈피 – 통경축 확보를 위한 배치 고려 – 광역통경축확보를 위해 여의대방로변으로 10m 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	• 파동

구분		특별계획구역5 계획지침	세부개발계획(안)
건축물 배치 및 형태	기타 외관 요소	• 옥외설비 – 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획 • 담장의 설치 – 원칙적으로 금지, 필요 시 높이 1m 이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 가능 • 광고물 설치제한 – 건물신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시를 등의 입면 디자인 도입	• 좌동
교통처리 계획		• 차량출입 불허구간 – 간선도로변 및 교차로 가각부 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 차량이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 • 단지 내 보행동선 – 학교·공원 등 보행 유발 시설을 고려하여 단지 내 보행자도로를 조성 – 보행로는 인접단지의 보행로와 연계성 고려 – 보행로 주변 조경시설 및 주민 휴게시설 설치	• 좌동
기타에 관한 사항		• 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 3-7-2 "특별계획구역 정의"를 고려하여 세부개발계획 수립 시 원상설계 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 발출형 주거유형이 공급될 수 있도록 함 – 인구 및 주택계획의 적정성, 공공주택(임대)의 규모는 세부개발계획 수립 시 구체적 건축계획을 수립하여 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의를 통해 결정 • 공동이용시설의 설치계획 및 기존 건축물의 정비, 개량 및 건축시설 계획 등은 세부개발계획 수립을 통해 결정 • 공원 및 공공시설용지 등 오픈스페이스 조성 시 지하공간을 활용한 공영주차장 조성 권장 • 신속통합기획에 따라 정비계획을 수립하는 경우 특별계획구역 지침에도 불구하고 신속통합기획(안) 우선 적용 • 신속통합기획에 따라 특별계획구역 계획지침 변경이 필요한 사항은 향후 세부개발계획 수립 시 반영	• 좌동

(9) 특별계획구역 6(변경)

(10) 특별계획구역 7(변경)

(11) 특별계획구역 8(변경)

(12) 특별계획구역 9(변경)

바. 인센티브 결정(허용용적률 인센티브X변경없음)
사. 기타 사항에 관한 결정조서(변경없음)

Ⅳ. 관련도면 : 공람도서 참조

Ⅴ. 정비계획 수립 도서 : 생략

Ⅵ. 열람장소 : 시민의 열람 편의를 위하여 영등포구 재건축사업과(02-2670-3572) 및 여의동 주민센터에 관계 서류를 비치 및 열람하고 있습니다.