

◆ 서울특별시고시 제2025-184호

**여의도 진주아파트 재건축 정비계획 결정 및 정비구역 지정,
여의도 금융중심 지구단위계획 변경(세부개발계획 결정) 및 지형도면 고시**

서울특별시고시 제2024-548호(2024.11.14.)로 결정된 여의도 금융중심 지구단위계획구역 내 ‘특별계획구역10(진주아파트)’에 대하여 2024년 제16차 도시계획위원회(2024.12.04.) 심의(수정가결) 및 서울특별시 영등포구 공고 제2025-146호(2025.01.23.)로 재열람공고를 거쳐 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 및 제17조에 따라 정비계획 결정 및 정비구역 지정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획을 결정(변경) 하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 4월 3일
서울특별시 장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정(변경)

1. 정비구역 지정(변경) 조서

구 분	구역의 명칭	위치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신 규	여의도 진주아파트 재건축사업	서울특별시 영등포구 여의도동 54 일대	-	증) 17,228.3	17,228.3	-

2. 토지이용계획(변경)

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	-	증) 17,228.3	17,228.3	100.0	-
획 지	-	증) 17,228.3	17,228.3	100.0	공동주택 및 부대·복리시설, 업무시설

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 분담금 추산액 및 산출근거

추정
비례율

추정비례율 산정방식 :

비례율 =

[사업 완료 후의 대지 및 건축물의 총 수입(A) - 총 사업비((B))

종전의 토지 및 건축물의 총 가액(C)

× 100%

추정비례율 : 105.06%

(단위 : 천원)

종전자산(C)	총 수입(A)	총 사업비(B)	비례율
559,846,000	1,135,433,200	547,281,547	105.06%

총 사업비
(B)

(단위 : 천원, VAT 제외)

구 분	금액	산출 근거
건축물 철거비	공사비에 포함	도시 및 주거환경정비법 제29조에 의거 기존 건축물 철거는 공사계약에 포함
신축공사비	395,289,557	최근 인근 재건축단지 건축시설 공사비 사례 참고, 평당 900만원 적용
기타사업비용	151,991,990	각종 용역비 포함
합 계	547,281,547	총 사업비 평당 13,013,000원

개별
종전
자산
추정액
(C)

공동주택

(단위 : 천원)

동 구분	총 세대수	현금 청산 세대수	세대당 추정 종전 자산가액	총 종전 자산가액
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
합계				537,680,000

근린생활시설

(단위 : 천원)

층 구분	점포수	추정액 합계	호별 평균
-1	9	3,005,000	334,000
1	14	15,436,000	1,103,000
2	15	7,986,000	532,000
3	6	7,821,000	1,304,000
4	7	7,683,000	1,098,000
5	6	7,325,000	1,221,000
합계		49,256,000	

※ 본건 실거래가, KB 부동산 시세, 한국 부동산원 시세, 공동주택 공시가격 등을 종합적으로 고려하여 2023.04.17. 한국 부동산원 시세 하한가 적용

※ 본건 실거래가, KB 부동산 시세, 한국 부동산원 시세, 공동주택 공시가격 등을 종합적으로 고려하여 2023.04.17. 한국 부동산원 시세 하한가 적용

민감도 분석			일반 분양가				
			-10%	-5%	-	5%	10%
			59,850천원 /3.3㎡	66,500천원 /3.3㎡	70,000천원 /3.3㎡	73,500천원 /3.3㎡	77,000천원 /3.3㎡
			(단위 : 천원)				
공사비	-10%	8,100천원/3.3㎡	85.94%	102.12%	110.62%	119.13%	127.63%
	-5%	8,550천원/3.3㎡	83.06%	99.23%	107.74%	116.24%	124.75%
	-	9,000천원/3.3㎡	80.38%	96.55%	105.06%	113.56%	122.07%
	5%	9,450천원/3.3㎡	77.50%	93.67%	102.17%	110.68%	119.19%
	10%	9,900천원/3.3㎡	74.82%	90.99%	99.49%	108.00%	116.51%

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

- 이 하 여 백 -

4. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	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	-

○ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	위치	면 적(㎡)		면적(㎡)	변경사유
		기 정	변경후		
-	서울특별시 영등포구 여의도동 54 일대	제3종 일반주거지역	일반상업지역	9,895.6	노후·불량 주거환경 개선을 통한 주민 삶의 질 향상 및 여의도 도심 배후 지원기능을 강화하고, 주변 지역과의 정합을 고려하여 용도지역 변경

5. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 도로 결정(변경) 조서

구 분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등 급	류 별	번 호	폭 원 (m)								
기정	소로	2	(3)	8	집산 도로	80	여의도동 54-9	여의도동 54	일반 도로	-	서울특별시고시 제2024-548호 (2024.11.14.)	-
변경	소로	2	(3)	8	집산 도로	44	여의도동 54-9	여의도동 54	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	2	(6)	8	집산 도로	126	여의도동 54-1	여의도동 54	일반 도로	-	서울특별시고시 제2024-548호 (2024.11.14.)	-
기정	소로	2	(7)	8	집산 도로	104	여의도동 54-6	여의도동 54-8	일반 도로	-	서울특별시고시 제2024-548호 (2024.11.14.)	-
변경	소로	2	(7)	8	집산 도로	36	여의도동 54-6	여의도동 54-10	일반 도로	-	-	-

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로2-3	소로2-3	• 연장 변경 - L = 80m → 44m	• 노후 공동주택지의 통합적 공간재편계획 수립을 통한 재건축 계획을 수립함에 있어, “여의도 금융중심 지구단위계획”에서 제시된 계획지침을 반영하여 특별계획구역 내 도로시설을 폐지하되, 도로면적 이상의 추가 공공기여 제공을 통한 획지 단위의 통합개발을 추진하고자 함
소로2-6	-	• 도로 폐지	
소로2-7	소로2-7	• 연장 변경 - L = 104m → 36m	

6. 공동이용시설 설치계획

가. 주민공동시설 설치계획

구 분	시설의 종류	면 적(㎡)	법정면적	비고
공동이용시설	경로당	400.0	330.0㎡ 이상	-
	어린이집	490.0	330.0㎡ 이상	개방
	실내어린이놀이터	260.0	-	
	작은도서관	200.0	158.0㎡ 이상	-
	주민운동시설	150.0	-	
	어린이놀이터	960.0	788.0㎡ 이상	
	기타부대시설	580.0	-	
	소 계	3,040.0	-	
관리사무소		80.0	36.9㎡ 이상	-

나. 주민공동시설 총량기준

구 분	총 면적 기준	산 식	총 확보 면적
주택건설기준 등에 관한 규정	세대당 2.5㎡ 기준	578세대 × 2.5㎡ = 1,445.0㎡	3,040.0㎡ (서울시 기준 대비 약 168.3%)
서울시 주택조례	기준면적 대비 25% 강화	1,445.0㎡ × 1.25 = 1,806.3㎡	

다. 비주거시설 개요

구 분	용 도	위 치	면 적 (㎡)	총 확보 면적
근린생활시설	상가	지상	8,700.0	비주거비율 10.04% = 13,850.0㎡ / 137,998.8㎡ (면면적비율)
	상가	지하 1층	2,950.0	
	지하주차장, 기계실		2,200.0	
합계			13,850.0	-

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철거 이주	
신규	여의도 진주아파트 주택재건축 정비구역	17,228.3	획지1	17,228.3	서울특별시 영등포구 여의도동 54 일대	5	-	-	5	-	-

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이(m) (최고층수)	비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)				정비계획 (건축)	상한		
신규	여의도 진주아파트 재건축 정비구역	17,228.3	획지1	17,228.3	서울특별시 영등포구 여의도동 54 일대	공동주택 및 부대복리시설, 업무시설	60이하	504.50% 이하	506.67% 이하	57층이하 (200m이하)	일반 상업 지역
주택의 규모 및 규모별 건설비율		• 주택공급계획 : 578세대 • 전체 건립규모(전용면적 기준)									
		건립규모		세대수						비고	
				세대		비율					
		합 계		578		100.0%		-			
		60㎡이하		172		29.7%					
		60㎡초과~85㎡이하		219		37.9%					
		85㎡초과		187		32.4%					
- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 60% 이상(67.7%) - 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 10% 이상(15.3%)											
심의완화 사항		• 허용용적률 인센티브									
		구분		인센티브 내용							
				제3종 일반주거지역 ⇒ 일반상업지역		필수 이행 항목 (20% 이상)		일반지역 기준용적률(210%)보다 20% 더 높은 기준용적률(230%)을 적용하는 대신 허용용적률 20%에 상응하는 인센티브 행위 의무화			
		계획유도 인센티브 (120% 이하)				친환경요소, 무장애도시, 공공공간확보, 주거안정, 도심지원 항목 적용 (78.7% 적용)					
일반상업지역		인센티브항목 (20% 이하)		층간소음해소, 공개공지, 돌봄시설, 방재안전(20% 적용)							
건축물의 건축선에 관한 계획		• 건축한계선 지정 - 4m : 여의대방로(11층 이상 벽면한계선 3m 추가후퇴) - 3m : 여의동로, 여의대방로70길, 여의대방로68길									
공개공지		• 여의대방로 및 여의동로변으로 부지면적의 10% 이상 조성(13.5%)									
공공보행통로		• 폭 6m 이상 공공보행통로 조성 (여의대방로68길 ~ 여의대방로70길 연결)									

나. 용적률 계획

구분		산정내용											
토지이용계획	합계	대지 (공동주택)	신설 공공시설 등			새로 설치하는 기반시설 내 국공유지	대지 내 용도 폐지되는 국공유지 (유상매입)						
			계(A+B)	토지지분면적 (A)	건축물 기부채납 환산부지 (B)								
		17,228.3㎡	17,228.3㎡	5,001.0㎡	3,472.6㎡	1,528.4㎡	-	1,781.3㎡					
공공시설제공면적 (순부담)		• 순부담 = 5,001.0㎡ (29.0%) • 신설 공공시설 등 제공면적(A+B) - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 - 대지 내 용도폐지되는 국공유지 = 5,001.0㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 5,001.0㎡ ※ 대지 국공유지(시유지)는 유상매입											
A	공동주택 토지지분면적 (㉔공공임대업무 + ㉕공동주택)	• 토지지분 = ㉔ + ㉕ = 3,472.6㎡ - ㉔ : [대지면적 X (비주거면적 / 전체면적) X (공공임대업무전용면적 / 비주거전용면적)] 1,898.6 = [17,228.3㎡ X (30,350.0㎡ / 137,998.9㎡) X (11,700.0㎡ / 23,350.0㎡)] - ㉕ : [대지면적 X (주거면적 / 전체면적) X (공동주택전용면적 / 주거전용면적)] 1,574.0 = [17,228.3㎡ X (107,648.6㎡ / 137,998.9㎡) X (5,676.1㎡ / 48,463.5㎡)] <table><tr><td>공공임대업무 공급면적</td><td>• 오피스 지상 + 지하 면적</td></tr></table>						공공임대업무 공급면적	• 오피스 지상 + 지하 면적				
공공임대업무 공급면적	• 오피스 지상 + 지하 면적												
B	공공시설 설치에 대한 환산부지면적 (㉔공공임대업무 + ㉕공동주택)	• 환산부지 = ㉔ + ㉕ = 1,528.4㎡ - ㉔ : 공공임대업무 : [공공임대업무전체면적 X 공공임대업무건축비 / (개별공시지가 X 2)] 972.2㎡ = (16,500㎡ X 2,163,636원) / (18,360,000원 X 2) - ㉕ : 공공주택 : [공동주택계획면적 X 공공주택건축비 / (개별공시지가 X 2)] 556.2㎡ = (지상) 433.6㎡ [(7,932.3㎡ X 2,007,273원) / (18,360,000원 X 2)] + (지하) 122.6㎡ [(4,837.6㎡ X 930,909원) / (18,360,000원 X 2)] <table><tr><td>공공임대업무 건축비</td><td>• “수도권정비계획법 표준건축비” 2,380,000원/㎡에서 부가가치세를 제외한 단가</td></tr><tr><td>공동주택 건축비</td><td>• 지상부 : “분양가상한제 기본형건축비” 2,208,000원/㎡에서 부가가치세를 제외한 단가 • 지하부 : “분양가상한제 기본형건축비” 1,024,000원/㎡에서 부가가치세를 제외한 단가</td></tr><tr><td>개별공시지가</td><td>• 대상지 내 상업지역 평균 개별공시지가(2022.01. 국토부)</td></tr></table>						공공임대업무 건축비	• “수도권정비계획법 표준건축비” 2,380,000원/㎡에서 부가가치세를 제외한 단가	공동주택 건축비	• 지상부 : “분양가상한제 기본형건축비” 2,208,000원/㎡에서 부가가치세를 제외한 단가 • 지하부 : “분양가상한제 기본형건축비” 1,024,000원/㎡에서 부가가치세를 제외한 단가	개별공시지가	• 대상지 내 상업지역 평균 개별공시지가(2022.01. 국토부)
공공임대업무 건축비	• “수도권정비계획법 표준건축비” 2,380,000원/㎡에서 부가가치세를 제외한 단가												
공동주택 건축비	• 지상부 : “분양가상한제 기본형건축비” 2,208,000원/㎡에서 부가가치세를 제외한 단가 • 지하부 : “분양가상한제 기본형건축비” 1,024,000원/㎡에서 부가가치세를 제외한 단가												
개별공시지가	• 대상지 내 상업지역 평균 개별공시지가(2022.01. 국토부)												

구분	산정내용																																															
	3종일반주거지역 ⇒ 일반상업지역	일반상업지역	가중평균																																													
기준 용적률	기준용적률 = 230%	기준용적률 = 400%	302.36%																																													
허용 용적률	- 허용용적률 = 308.7% - 기준용적률 + 인센티브 = 230% + 78.7% <table><tr><td colspan="2">항목</td><td>인센티브</td></tr><tr><td colspan="2">합계</td><td>78.7%</td></tr><tr><td rowspan="4">의무이행</td><td>층간소음해소</td><td>5.0%</td></tr><tr><td>공개공지</td><td>5.0%</td></tr><tr><td>돌봄시설</td><td>5.0%</td></tr><tr><td>방재안전</td><td>5.0%</td></tr><tr><td rowspan="6">계획유도</td><td>소계</td><td>78.7%</td></tr><tr><td>친환경</td><td>52.2%</td></tr><tr><td>무장애도시</td><td>6%</td></tr><tr><td>공공공간</td><td>0.5%</td></tr><tr><td>주거안정</td><td>10%</td></tr><tr><td>도심지원</td><td>10%</td></tr></table>	항목		인센티브	합계		78.7%	의무이행	층간소음해소	5.0%	공개공지	5.0%	돌봄시설	5.0%	방재안전	5.0%	계획유도	소계	78.7%	친환경	52.2%	무장애도시	6%	공공공간	0.5%	주거안정	10%	도심지원	10%	- 허용용적률 = 420.0% - 기준용적률 + 인센티브 = 400% + 20% <table><tr><td colspan="2">항목</td><td>인센티브</td></tr><tr><td colspan="2">합계</td><td>78.7%</td></tr><tr><td rowspan="5">의무이행</td><td>층간소음해소</td><td>5.0%</td></tr><tr><td>공개공지</td><td>5.0%</td></tr><tr><td>돌봄시설</td><td>5.0%</td></tr><tr><td>방재안전</td><td>5.0%</td></tr><tr><td></td><td></td></tr></table>	항목		인센티브	합계		78.7%	의무이행	층간소음해소	5.0%	공개공지	5.0%	돌봄시설	5.0%	방재안전	5.0%			356.07%
	항목		인센티브																																													
합계		78.7%																																														
의무이행	층간소음해소	5.0%																																														
	공개공지	5.0%																																														
	돌봄시설	5.0%																																														
	방재안전	5.0%																																														
계획유도	소계	78.7%																																														
	친환경	52.2%																																														
	무장애도시	6%																																														
	공공공간	0.5%																																														
	주거안정	10%																																														
	도심지원	10%																																														
항목		인센티브																																														
합계		78.7%																																														
의무이행	층간소음해소	5.0%																																														
	공개공지	5.0%																																														
	돌봄시설	5.0%																																														
	방재안전	5.0%																																														
상한 용적률	- 상한용적률 = 425.37% 이하 - 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × β건축물) = 308.7% × [1 + (1.3 × 1 × (0.237408) + 0.7 × (0.121572))] = 430.24%이하 ※ α토지 = 1,898.6 / (9,895.6 - 1,898.6) = 0.237408 ※ β건축물 = 972.2/(9,895.6-1,898.6) = 0.121572	- 상한용적률 = 609.18% 이하 - 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 1.0 × β건축물) = 420% × [1 + (1.3 × 1 × (0.273329) + 1.0 × (0.096593))] = 609.81%이하 ※ α토지 = 1,574.0/(7,332.7-1,574.0) = 0.273329 ※ β건축물 = 556.2/(7,332.7-1,574.0) = 0.096593	506.67% 정비계획 (건축) 용적률 504.5%																																													

8. 교통 및 동선처리계획

구분	지점	개선방안
진출입 동선	A	- 여의대방로68길(여의대방로~사업지 차량출입구) 교통운영계획 수립 - 노상주차 14면 삭제 후 중앙선 설치 운영
	-	단지내 보행통행로 출입지점에 차량진입차단시설 설치로 일반차량 진입 억제
	B	- 사업지 차량출입구 우회전 곡선반경 R=6m 확보 - 지하주차장 경사로 전면 평탄부 확보 : L=10m
보행	C	사업지 여의동로 접속구간 보도 확장 : B=1.5~2.0m → 6.5m
		보행등선 단절지점 횡단보도 설치 : 2개소
주차 시설	-	- 법정주차대수 : 835면 - 건축계획 변동에 따른 변경이 발생 할 수 있음
	-	계획주차대수 : 1,123면(법정주차의 134.5% 확보)
	-	동별 출입구 인접지점에 자전거보관대 설치
교통안전 및 기타	-	차량속도 저감을 위한 과속방지턱 설치 : (신설)3개소, (정비)1개소
	-	시거확보를 위한 반사경 설치 : 양면식 1개소
	-	사업지 차량출입구 전면 차선규제봉 설치로 불법주차 억제
	-	사업지 차량출입구에 교차로안내 노면표시 도색 :1개소
	-	지하주차장 출입구 차량경보등 설치 : 1개소
	-	주차안내표지판 설치 : 1개소
	-	교통안전시설물은 유관기관과 협의후 설치(비용은 사업시행자 부담)

9. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

가. 환경보전 및 재난방지 관한 계획

구분		계획내용	비고
환경보전	자연환경	주변 공원 및 녹지와 생태네트워크 구축을 위한 대지레벨 계획	-
	생활환경	- 보도, 주차장등을 자연상태의 토양으로 유지하거나 투수성 포장재 사용 - 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 최소화 억제 및 하수도시설 용량을 제고시켜 배수불량 방지	-
	교통	재해시 소방도로로서의 기능수행이 가능하도록 내부동성 체계구축	-
기존 수목의 현황 및 활용계획		- 측백나무, 스트로브잣나무, 단풍나무, 피나무, 연필향나무, 벚나무 등 분포 - 식재된 수목의 상태가 양호하여, 이식이 어려운 수목과 생육이 불량한 수목을 제외하고 나머지 수목을 이식 후 새로 조성되는 공원, 녹지 등에 재식하는 방안 검토	

10. 환경성 검토 결과

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

11. 정비사업의 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
재건축사업	정비구역지정 고시일로부터 4년 이내	여의도 진주아파트 재건축정비사업조합(예정)	현황 : 376세대 계획 : 578세대 (증) 202세대	-

II. 지구단위계획에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)	비율	비고
기정	여의도 금융중심 지구단위계획구역	서울특별시 영등포구 여의도동 33 일대	1,120,586	100.0%	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경) 조서

가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		1,120,586.0	-	1,120,586.0	100.0	-
주거 지역	소계	106,232.0	감) 9,895.6	96,336.4	8.6	-
	제1종일반주거지역	16,458.0	-	16,458.0	1.5	-
	제2종일반주거지역	1,159.0	-	1,159.0	0.1	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	50,503.0	-	50,503.0	4.5	-
	제3종일반주거지역	38,112.0	감) 9,895.6	28,216.4	2.5	-
상업 지역	소계	1,014,354.0	증) 9,895.6	1,024,249.6	91.4	-
	일반상업지역	1,014,354.0	증) 9,895.6	1,024,249.6	91.4	-

○ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경후		
-	서울특별시 영등포구 여의도동 54 일대	제3종일반주거지역	일반상업지역	9,895.6	특별계획구역10 세부개발계획 수립지침에 따라 제3종일반주거지역을 상업지역으로 상향

2) 용도지구 결정 : 변경없음

- 이 하 여 백 -

나. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 도로 총괄표

구분		합계			1류			2류			3류		
		노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
기정	합계	41	14,447	351,942.3	19	9,435	258,710.9	10	1,935	21,597.8	12	3,077	71,633.6
	광로	3	3,707	160,351	3	3,707	160,351	-	-	-	-	-	-
	대로	4	2,295	86,993.9	2	825	36,952.5	-	-	-	2	1,470	50,041.4
	중로	24	6,610	86,944.1	11	4,208	53,356.2	3	795	11,995.7	10	1,607	21,592.2
	소로	10	1,835	17,653.3	3	695	8,051.2	7	1,140	9,602.1	-	-	-
변경	합계	40	14,217	350,095.1	19	9,435	258,710.9	10	1,705	19,750.6	12	3,077	71,633.6
	광로	3	3,707	160,351	3	3,707	160,351	-	-	-	-	-	-
	대로	4	2,295	86,993.9	2	825	36,952.5	-	-	-	2	1,470	50,041.4
	중로	24	6,610	86,944.1	11	4,208	53,356.2	3	795	11,995.7	10	1,607	21,592.2
	소로	9	1,505	15,806.1	3	695	8,051.2	6	910	7,754.9	-	-	-

2) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	(3)	8	집산 도로	80	여의도동 54-9	여의도동 54	일반 도로	-	서울특별시고시 제2024-548호 (2024.11.14.)	-
변경	소로	2	(3)	8	집산 도로	44	여의도동 54-9	국제금융로 108-6	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	2	(6)	8	집산 도로	126	여의도동 54-1	여의도동 54	일반 도로	-	서울특별시고시 제2024-548호 (2024.11.14.)	-
기정	소로	2	(7)	8	집산 도로	104	여의도동 54-6	여의도동 54-8	일반 도로	-	서울특별시고시 제2024-548호 (2024.11.14.)	-
변경	소로	2	(7)	8	집산 도로	36	여의도동 54-6	여의도동 54-10	일반 도로	-	-	-

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 2-3	소로 2-3	• 연장 변경 L = 80m → 44m	• 노후 공동주택지의 통합적 공간재편계획 수립을 통한 재건축 계획을 수립함에 있어, “여의도 금융중심 지구단위계획” 에서 제시된 계획지침을 반영하여 특별계획구역 내 도로시설을 폐지 하되, 도로면적 이상의 추가 공공기여 제공을 통한 획지 단위의 통합개발을 추진하고자 함
소로 2-6	-	• 도로 폐지	
소로 2-7	소로 2-7	• 연장변경 L = 104m → 36m	

2) 공간시설 : 변경없음

3) 유통 및 공급시설 : 변경없음

4) 공공·문화체육시설 : 변경없음

5) 보건위생시설 : 변경없음

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경) 조서

가. 가구 및 획지에 관한 계획 : 변경없음

나. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 계획 : 변경없음

다. 건축물의 배치·형태 및 경관에 관한 계획 : 변경없음

라. 특별계획구역에 관한 계획 : 변경없음

1) 특별계획구역에 관한 결정조서

표시번호	구역명	위치	면적(㎡)	비고
1	특별계획구역1(한국거래소)	여의도동 33	27,081	대규모 부지
2	특별계획구역2(KBS별관)	여의도동46, 46-5, 46-6	27,273	대규모 부지
3	특별계획구역3-1, 3-2 (학교시설 해제부지)	여의도동 61-1, 61-2	16,528	2개 구역으로 분할 가능
4	특별계획구역4(한국전력부지)	여의도동 21	9,917	도시계획시설(전기공급설비)
5	특별계획구역5(여의도종합상가)	여의도동 35-5	3,739	도시계획시설(시장)

표시번호	구역명	위치	면적(㎡)	비고
6	특별계획구역6(홍우빌딩)	여의도동 43-3	4,020	도시계획시설(시장)
7	특별계획구역7(서울아파트)	여의도동 21-1	16,929	상업지역 내 노후 공동주택
8	특별계획구역8(공작아파트)	여의도동 21-2	16,929	상업지역 내 노후 공동주택
9	특별계획구역9(수정아파트)	여의도동 32	15,537	상업지역 내 노후 공동주택
10	특별계획구역10(진주아파트)	여의도동 54 일대	17,228.3	상업지역 내 노후 공동주택

2) 특별계획구역 계획지침 : 변경없음

○ 특별계획구역10(진주아파트) 계획지침

구분		계획내용	비고
위치		• 여의도동 54번지 일대	-
면적		• 17,228.3㎡	-
용도지역/지구		• 일반상업지역, 제3종일반주거지역 ※ 향후 세부개발계획 수립 시, 3종일반주거지역은 준주거지역 또는 일반상업지역으로 상향변경 검토 가능	※ 세부개발계획 수립 시 용도지역 상향 검토 가능
기반시설		-	-
공공기여		• 특별계획구역 내 포함되는 도로면적 이상 추가 공공기여 제공 • 공공시설 등 제공에 따라 상한용적을 인센티브 부여 ※ 제3종일반주거지역을 준주거지역으로 상향 시 공공기여 10% 이상, 일반상업지역으로 상향 시 공공기여 25% 이상 적용	※ 구체적인 공공기여 시설 및 방식은 민간부문 시행지침 제40조(공공기여 시설 및 방식)에 따름
용도	허용용도	• 공동주택 및 부대복리시설 • 불허용도 이외의 용도	-
	권장용도(저층부 1~2층)	• 제1종·제2종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 • 공동작업장, 주민공동시설(어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터)	
	불허용도	• 당해 일반상업지역 불허용도	

구분			계획내용				비고
규모			• 숙박시설 • 위락시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마사술소, 노래연습장				
	건폐율		• 제3종일반주거지역 : 50% 이하 • 일반상업지역 : 60% 이하 ※ 제3종일반주거지역을 준주거지역, 일반상업지역으로 상향·변경 시 건폐율 60% 이하 적용				-
	기준용적률	기존 일반상업지역	제3종일반주거지역			-	
			유지 시	준주거지역 상향 시	일반상업지역 변경 시		
		400%이하	210%이하	230%이하	230%이하		
	허용용적률		420%이하	230%이하	280%이하	350%이하	※ 둘 이상의 용도지역에 걸치는 경우 국토계획법 제84조 및 시행령 제94조 규정에 따름
	상한용적률		800%이하	250%이하	400%이하	800%이하	
건축물높이		200m이하	100m이하	150m이하	200m이하	※ 건축물 최고높이 이상 허용은 민간부문 시행지침 제15조(건축물의 높이) [별표1] 기준을 준용	
		• 주변과 조화와 공공성 등을 고려하여 위원회 심의를 통해 최고높이 이상 허용 결정					
기타 사항	배치	건축한계선	• 여의대방로변 : 4m(11층 이상은 벽면한계선 3m 추가 후퇴) • 여의동로(셋강변) : 3m • 그 외 도로변(여의대방로70길, 여의대방로68길 등) : 3m				※ 건축한계선의 적용기준은 민간 부문 시행지침 제18조(건축한계선), 제22조(전면공지)에 따름
	대지 내 공지 및 통로	공개공지(공개공간)	• 여의대방로변으로 공개공지(또는 공원) 설치(부지면적의 3% 이상 권장)				※ 공개공지(공개공간)의 조성기준은 민간부문 시행지침 제23조(공개공지), 제24조(쌍지형공지), 제29조(실내형 공개공간)에 따름
		공공보행통로	• 여의대방로68길 ~ 여의대방로70길을 연결하는 폭 6m 이상 공공보행통로 조성				※ 공공보행통로의 조성기준은 민간부문 시행지침 제27조(공공보행통로)에 따름
		지하연결통로	-				-
	교통 처리계획	차량출입 불허구간 및 주차출입구	• 여의대방로변 및 여의동로(셋강)변으로 차량출입불허구간 지정				※ 주차출입구 조성기준은 민간 부문 시행지침 제30조(차량출입불허구간) 및 제31조(주차출입구)에 따름

※ 향후 세부개발계획 수립 시 용적률, 공공기여 및 인센티브계획 등 세부검토 필요

Ⅲ. 특별계획구역10(진주아파트) 세부개발계획 결정

1. 특별계획구역 결정 조서(변경없음)

구분	구역명	위치	면적(㎡)	비율	비고
기정	특별계획구역10 (진주아파트)	서울특별시 영등포구 여의도동 54 일대	17,228.3	100.0%	-

2. 용도지역·지구에 관한 계획(변경)

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	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	

○ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	위치	면적(㎡)		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경후		
-	서울특별시 영등포구 여의도동 54 일대	제3종 일반주거지역	일반상업지역	9,895.6	특별계획구역10 세부개발계획 수립지침에 따라 제3종일반주거지역을 일반상업지역으로 상향 변경

2) 용도지구 결정 : 변경없음

3. 도시계획시설에 관한 계획(변경)

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	소로	2	(3)	8	집산 도로	80	여의도동 54-9	여의도동 54	일반 도로		서울특별시고시 제2024-548호 (2024.11.14.)	
변경	소로	2	(3)	8	집산 도로	44	여의도동 54-9	국제금융로 108-6	일반 도로			
폐지	소로	2	(6)	8	집산 도로	126	여의도동 54-1	여의도동 54	일반 도로		서울특별시고시 제2024-548호 (2024.11.14.)	

구 분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등 급	류 별	번 호	폭 원 (m)								
기정	소로	2	(7)	8	집산 도로	104	여의도동 54-6	여의도동 54-8	일반 도로		서울특별시고시 제2024-548호 (2024.11.14.)	
변경	소로	2	(7)	8	집산 도로	36	여의도동 54-6	여의도동 54-10	일반 도로			

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 2-3	소로 2-3	• 연장 변경 L = 80m → 44m	• 노후 공동주택지의 통합적 공간재편계획 수립을 통한 재건축 계획을 수립함에 있어, “여의도 금융중심 지구단위계획” 에서 제시된 계획지침을 반영하여 특별계획구역 내 도로시설을 폐지 하되, 도로면적 이상의 추가 공공기여 제공을 통한 획지 단위의 통합개발을 추진하고자 함
소로 2-6	-	• 도로 폐지	
소로 2-7	소로 2-7	• 연장변경 L = 104m → 36m	

4. 가구 및 획지에 관한 계획 : 변경없음

5. 건축물의 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획

가. 건축물의 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 조서

구분	계획 지침	세부개발계획
용도	허용 용도	좌동
	권장 용도 (저층부 1~2층)	
	불허 용도	
건폐율	- 제3종일반주거지역 : 50% 이하 - 일반상업지역 : 60% 이하 ※ 제3종일반주거지역을 준주거지역, 일반상업지역으로 상향 · 변경	제3종일반주거지역을 일반상업지역으로 상향 시 건폐율 60% 이하 적용

구분	계획 지침		세부개발계획
	시 건폐율 60% 이하 적용		
용적률	기존 일반상업지역	제3종일반주거지역 ⇒ 일반상업지역	• 둘이상의 용도지역에 걸치는 경우 국토계획법 제84조 및 시행령 제94조 규정에 따름 • (가중평균시) 기준 : 302.36% 이하 / 허용 : 356.07% 이하 / 상한 : 506.67% 이하 － 정비계획 용적률 : 503.5% 이하
	400%이하	230%이하	
	420%이하	350%이하	
	800%이하	800%이하	
높이	기존 일반상업지역	제3종일반주거지역 ⇒ 일반상업지역	좌동
	200m이하	200m이하	
	• 주변과 조화와 공공성 등을 고려하여 위원회 심의를 통해 최고높이 이상 허용 결정		

나. 용적률 인센티브

구분		산정내용					
토지이용계획	합계	대지 (공동주택)	신설 공공시설 등			새로 설치하는 기반시설 내 국공유지	대지 내 용도 폐지되는 국공유지 (유상매입)
			계(A+B)	토지지분면적 (A)	건축물 기부채납 환산부지 (B)		
		17,228.3㎡	17,228.3㎡	5,001.0㎡	3,472.6㎡	1,528.4㎡	-
공공시설제공면적 (순부담)		• 순부담 = 5,001.0㎡(29.0%) • 신설 공공시설 등 제공면적(A+B) - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 - 대지 내 용도폐지되는 국공유지 = 5,001.0㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 5,001.0㎡ ※ 대지 국공유지(시유지)는 유상매입					
A	공공주택 토지지분면적 (④공공임대업무 + ⑥공공주택)	• 토지지분 = ④ + ⑥ = 3,472.6㎡ - ④ : [대지면적 X (비주거연면적 / 전체연면적) X (공공임대업무전용면적 / 비주거전용면적)] 1,898.6 = [17,228.3㎡ × (30,350.0㎡ / 137,998.9㎡) × (11,700.0㎡ / 23,350.0㎡)] - ⑥ : [대지면적 X (주거연면적 / 전체연면적) X (공공주택전용면적 / 주거전용면적)] 1,574.0 = [17,228.3㎡ × (107,648.6㎡ / 137,998.9㎡) × (5,676.1㎡ / 48,463.5㎡)]					
		공공임대업무 공급연면적	• 오피스 지상 + 지하 면적				

구분		산정내용		
B	공공시설 설치에 대한 환산부지면적 (㉠공공임대업무 + ㉡공공주택)	• 환산부지 = ㉠ + ㉡ = 1,528.4㎡ - ㉠ : 공공임대업무 : [공공임대업무전체연면적 X 공공임대업무건축비 / (개별공시지가 X 2)] 972.2㎡ = (16,500㎡ × 2,163,636원) / (18,360,000원 × 2) - ㉡ : 공공주택 : [공공주택계획연면적 X 공공주택건축비 / (개별공시지가 X 2)] 556.2㎡ = (지상) 433.6㎡ [(7,932.3㎡ × 2,007,273원) / (18,360,000원 × 2)] + (지하) 122.6㎡ [(4,837.6㎡ × 930,909원) / (18,360,000원 × 2)]		
		<table><tr><td>공공임대업무 건축비</td><td> • “수도권정비계획법 표준건축비” 2,380,000원/㎡에서 부가가치세를 제외한 단가 </td></tr></table>	공공임대업무 건축비	• “수도권정비계획법 표준건축비” 2,380,000원/㎡에서 부가가치세를 제외한 단가
		공공임대업무 건축비	• “수도권정비계획법 표준건축비” 2,380,000원/㎡에서 부가가치세를 제외한 단가	
		<table><tr><td>공공주택 건축비</td><td> • 지상부 : “분양가상한제 기본형건축비” 2,208,000원/㎡에서 부가가치세를 제외한 단가 • 지하부 : “분양가상한제 기본형건축비” 1,024,000원/㎡에서 부가가치세를 제외한 단가 </td></tr></table>	공공주택 건축비	• 지상부 : “분양가상한제 기본형건축비” 2,208,000원/㎡에서 부가가치세를 제외한 단가 • 지하부 : “분양가상한제 기본형건축비” 1,024,000원/㎡에서 부가가치세를 제외한 단가
공공주택 건축비	• 지상부 : “분양가상한제 기본형건축비” 2,208,000원/㎡에서 부가가치세를 제외한 단가 • 지하부 : “분양가상한제 기본형건축비” 1,024,000원/㎡에서 부가가치세를 제외한 단가			
<table><tr><td>개별공시지가</td><td> • 대상지 내 상업지역 평균 개별공시지가(2022.01. 국토부) </td></tr></table>	개별공시지가	• 대상지 내 상업지역 평균 개별공시지가(2022.01. 국토부)		
개별공시지가	• 대상지 내 상업지역 평균 개별공시지가(2022.01. 국토부)			

구분	산정내용									
	3종일반주거지역 ⇒ 일반상업지역		일반상업지역	가중평균						
기준 용적률	• 기준용적률 = 230%		• 기준용적률 = 400%	302.36%						
허용 용적률	• 허용용적률 = 308.7% - 기준용적률 + 인센티브 = 230% + 78.7%		• 허용용적률 = 420.0% - 기준용적률 + 인센티브 = 400% + 20%	356.07%						
	<table><tr><td colspan="2">항목</td><td>인센티브</td></tr><tr><td colspan="2">합계</td><td>78.7%</td></tr></table>				항목		인센티브	합계		78.7%
	항목				인센티브					
	합계				78.7%					
	의무이 행	층간소음해소			5.0%	의무이 행	층간소음해소	5.0%		
		공개공지			5.0%		공개공지	5.0%		
		돌봄시설			5.0%		돌봄시설	5.0%		
		방재안전			5.0%		방재안전	5.0%		
	계획유 도	소계			78.7%					
		친환경			52.2%					
		무장애도시			6%					
		공공공간			0.5%					
		주거안정			10%					
		도심지원			10%					
상한 용적률	• 상한용적률 = 425.37% 이하		• 상한용적률 = 609.18% 이하	506.67%						
	• 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × β건축물) = 308.7% × [1 + (1.3 × 1 × (0.237408) + 0.7 × (0.121572))] = 430.24%이하				• 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 1.0 × β건축물) = 420% × [1 + (1.3 × 1 × (0.273329) × (0.096593))] = 609.81%이하					
	※ α토지 = 1,898.6 / (9,895.6 - 1,898.6) = 0.237408					+ 1.0				
	※ β건축물 = 972.2/(9,895.6-1,898.6) = 0.121572									
		정비계획 (건축) 용적률 504.5%								

6. 기타에 관한 결정사항

구분		계획 지침	세부개발계획
배치	건축 한계선	- 여의대방로변 : 4m (11층 이상은 벽면한계선 3m 추가 후퇴) - 여의동로(샛강변) : 3m - 그 외 도로변(여의대방로70길, 여의대방로 68길 등) : 3m	최동
대지 내 공지 및 통로	공개공지 (공개공간)	여의대방로변으로 공개공지(또는 공원) 설치 (부지면적의 3% 이상 권장)	- 여의대방로 및 여의동로변으로 부지면적의 10% 이상 조성(13.5%) - 여의대방로변1개소, 여의동로변1개소
	공공 보행통로	여의대방로68길 ~ 여의대방로70길을 연결하는 폭 6m 이상 공공보행통로 조성	여의대방로68길 ~ 여의대방로70길을 연결하는 폭 6m 이상 공공보행통로 조성 (허용용적률 인센티브 미적용)
교통 처리 계획	차량출입 불허구간	여의대방로변 및 여의동로(샛강)변으로 차량출입 불허구간 지정	최동
	차량출입 허용구간	-	최동

IV. 관련도면 : 붙임참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도서와 같음)

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

VI. 열람장소 : 서울특별시 공동주택과(☎02-2133-7141) 및 영등포구 주거사업과(☎02-2670-3572)에 관계도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

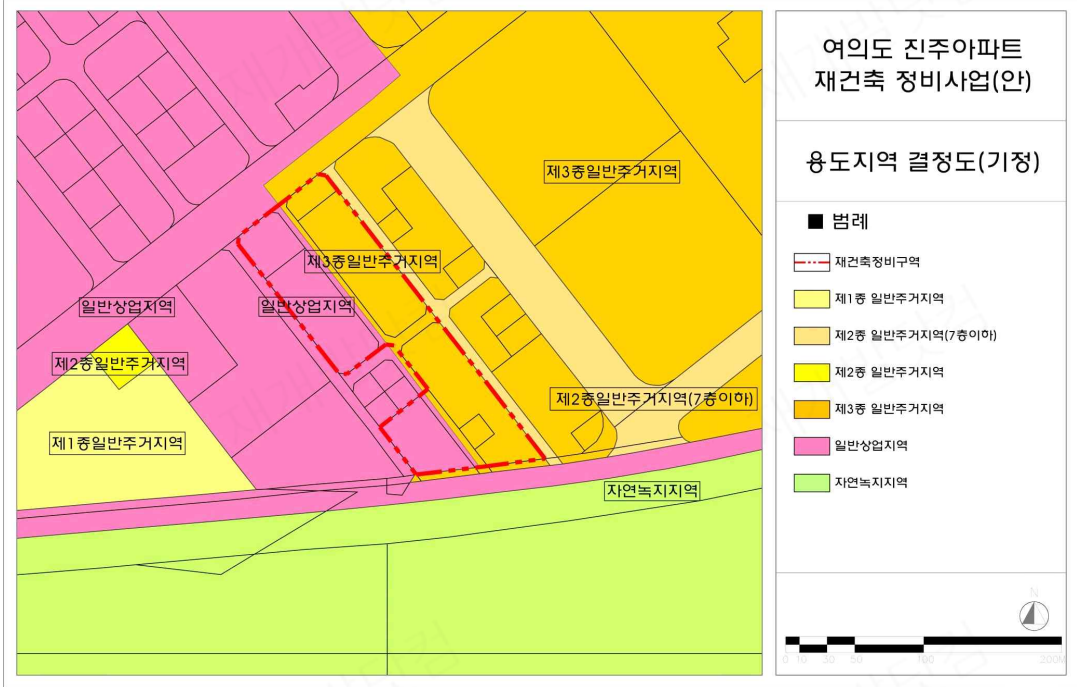
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<https://www.eum.go.kr>) 및 서울도시계획포털 (<https://urban.seoul.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[붙임]

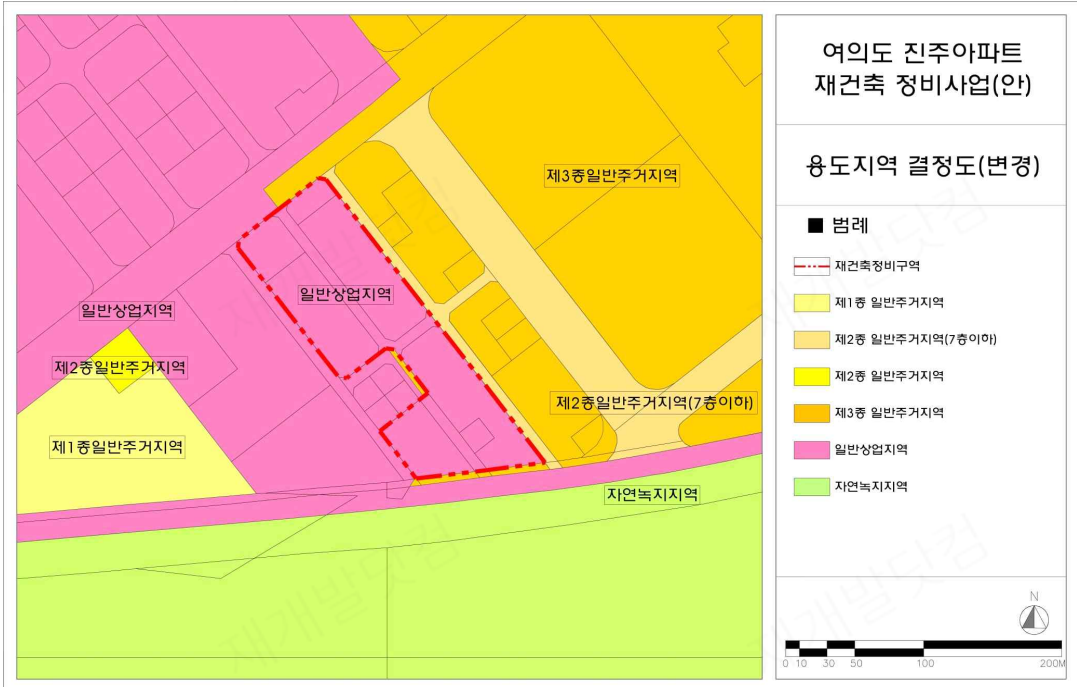
■ 정비구역 결정도



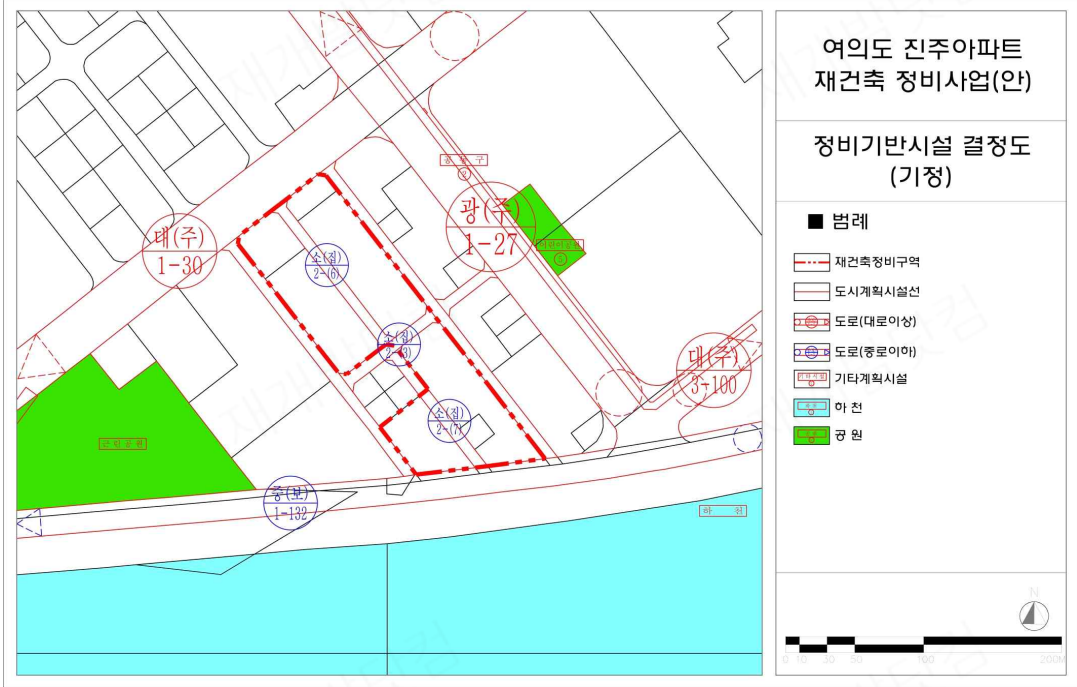
■ 용도지역 결정도(기정)



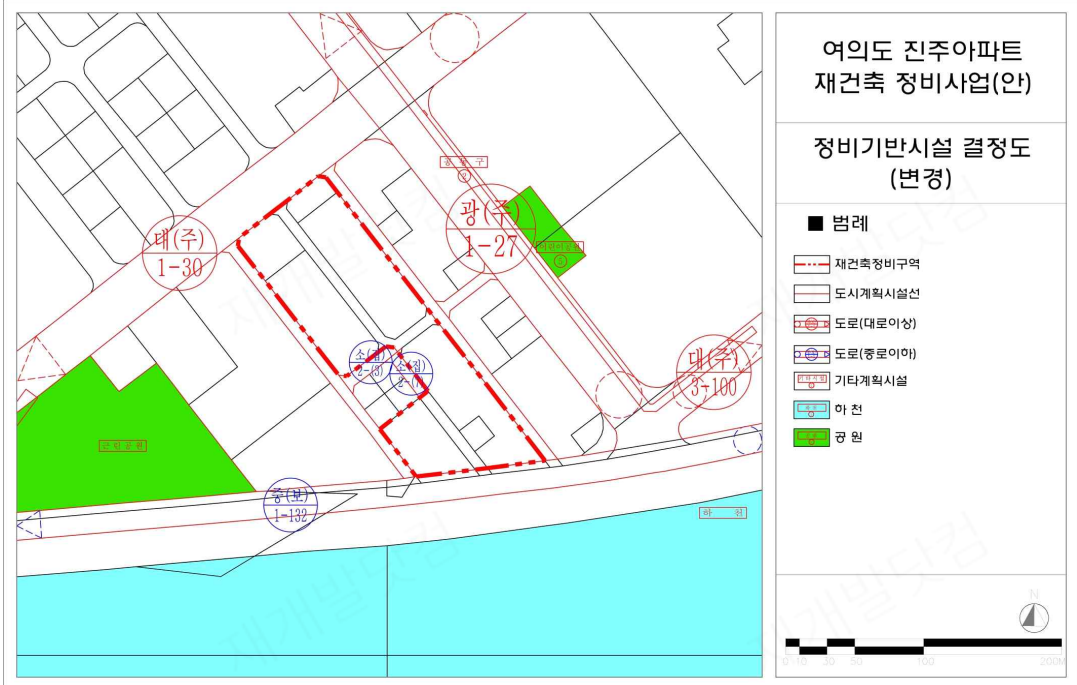
■ 용도지역 결정도(변경)



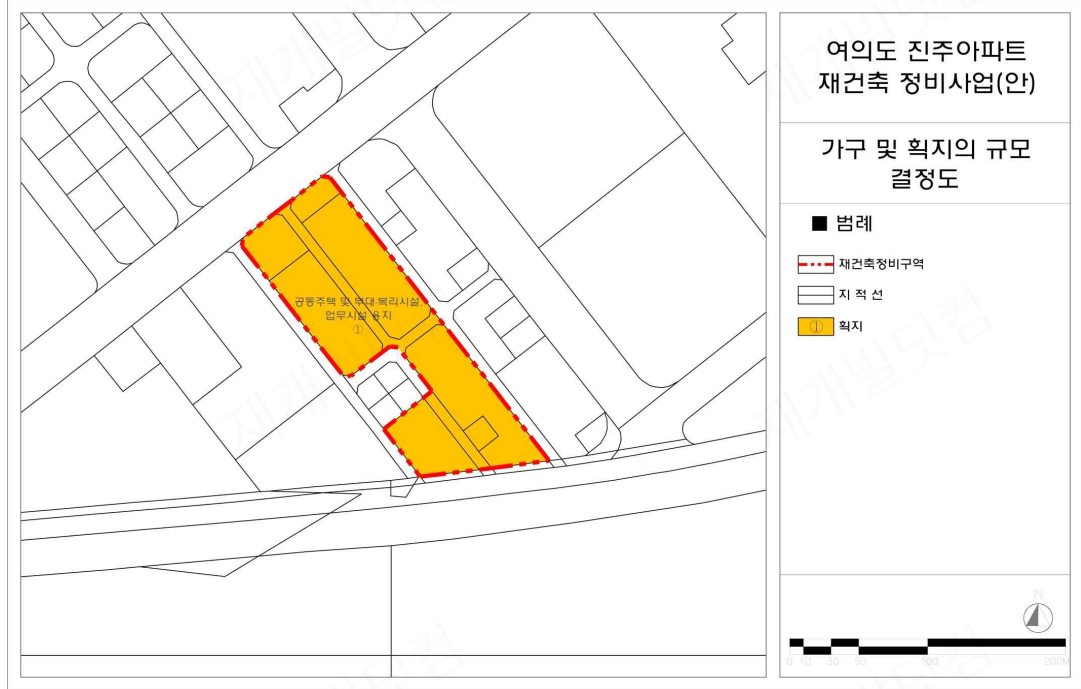
■ 도시계획시설 결정도(기정)



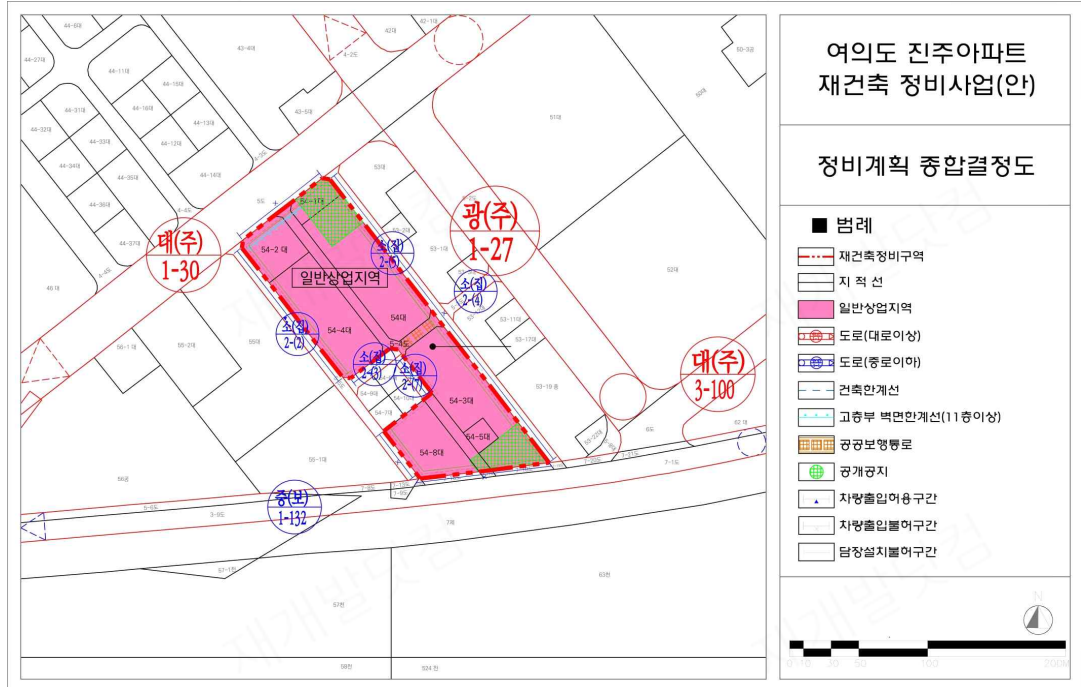
■ 도시계획시설 결정도(변경)



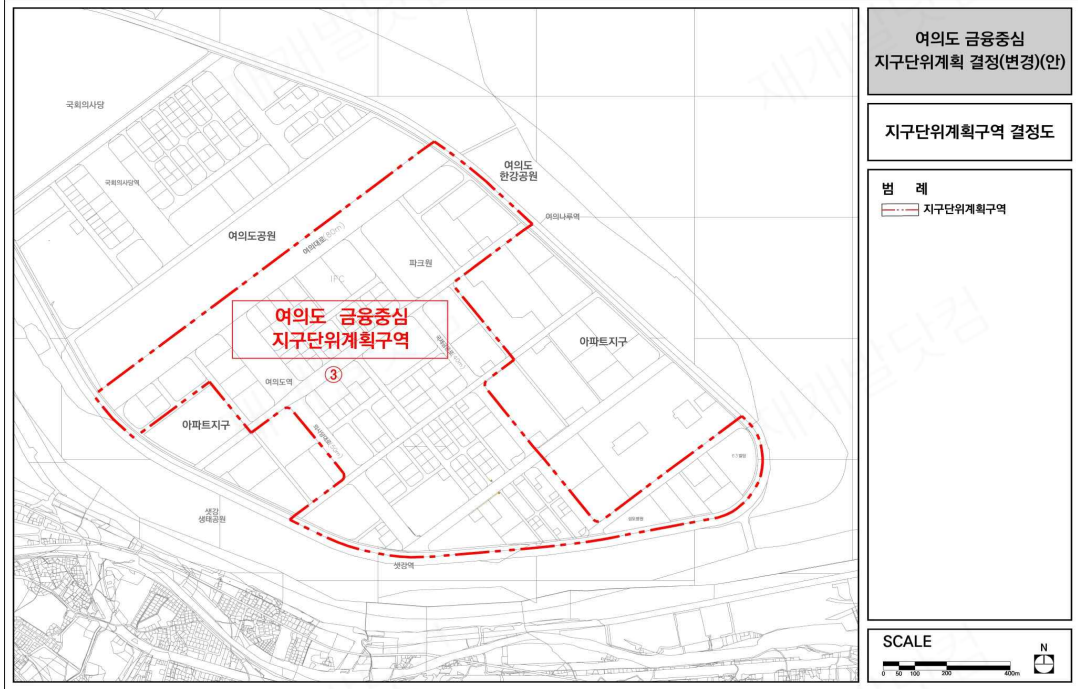
■ 가구 및 획지에 관한 결정도



■ 정비계획 결정도



■ 지구단위계획구역 결정도



■ 특별계획구역 결정도



■ 특별계획구역 세부개발계획 종합결정도

