

서울특별시 영등포구 공고 제2026-750호

여의도 아파트지구 개발기본계획(변경)(안), 여의도 광장아파트 38-1 재건축 정비구역·정비계획 및 지구단위계획 결정(변경)(안) 공람공고

건설부고시 제131호(1976.8.21.)로 여의도 아파트지구 지정되고, 서울특별시 고시 제 2006-21호(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 광장아파트 38-1 재건축정비사업 및 도시관리계획 결정(변경)에 대하여 “2026년 제3차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2026.03.12.)”를 거쳐, 「도시 및 주거환경정비법」 제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등)에 의거 공람공고 하오니, 본 여의도 광장아파트 38-1 재건축 정비계획 결정(변경)(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내 공람장소에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2026년 4월 9일
서울특별시 영등포구청장

1. 공람기간 및 의견제출 기한 : 2026.04.09.(목) ~ 2026.05.11.(월) (30일 이상)

2. 공람장소

- 영등포구청 재건축사업과(영등포구 당산로 123 본관 4층, ☎ 2670-3558)
- 영등포구 여의동주민센터(영등포구 국제금융로 124)

3. 공람내용

I. 여의도 아파트지구 개발기본계획 결정(변경)(안)

1. 도시관리계획(용도지구) 결정(변경)(안)

가. 용도지구(아파트지구)의 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시번호	지구명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	여의도 아파트지구	영등포구 여의도동 일대	337,378.7	-	337,378.7	1976.08.21. (건교 131)	-

2. 여의도아파트지구 개발기본계획 결정(변경)(안)

가. 아파트지구 개발기본계획의 명칭 및 위치

- 1) 명칭 : 여의도아파트지구 개발기본계획
- 2) 위치 : 영등포구 여의도동 일원

나. 여의도아파트지구 개발기본계획 결정(변경)(안)조서

1) 아파트지구 면적에 관한 사항

가) 토지이용계획

(1) 토지이용계획 총괄표(변경)(안)

구분		기정		변경(안)		증감
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
계		337,378.7	100.0	337,378.7	100.0	-
주거용지	소계	297,949.1	88.3	298,459.1	88.5	증) 510.0
	주택용지	297,949.1	88.3	298,459.1	88.5	증) 510.0
중심시설용지	소계	7,508.1	2.2	7,508.1	2.2	-
	주구중심	7,221.8	2.1	7,221.8	2.1	-
	분구중심	286.3	0.1	286.3	0.1	-
도시계획 시설용지	소계	31,921.5	9.5	31,411.5	9.3	감) 510.0
	도로	6,044.2	1.8	6,044.2	1.8	-
	공원	25,877.3	7.7	25,367.3	7.5	감) 510.0

(2) 주구별 토지이용계획

(가) 1주구 토지이용계획(변경없음)

(나) 2주구 토지이용계획(변경없음)

(다) 3주구 토지이용계획(변경없음)

(라) 4주구 토지이용계획(변경)(안)

구분		기정		변경		증감
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
합 계		94,091.0	100.0	94,091.0	100.0	-
주거 용지	소 계	83,889.2	89.2	84,399.2	89.7	증) 510.0
	주택용지	83,889.2	89.2	84,399.2	89.7	증) 510.0
중심시설용지	소 계	5,776.8	6.1	5,776.8	6.1	-
	주구중심	5,776.8	6.1	5,776.8	6.1	-
도시계획 시설용지	소 계	4,425.0	4.7	3,915.0	4.2	감) 510.0
	공원	4,425.0	4.7	3,915.0	4.2	감) 510.0

2) 용도지역·지구 계획

가) 용도지역 결정(변경)(안)조서

구 분			면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
			기정	변경	변경후		
용도 지역	합계		337,378.7	—	337,378.7	100.0	—
	주거지역	소계	312,686.5	감) 10,167.0	302,519.5	93.0	
		제2종일반주거지역(7층이하)	5,200.7	—	5,200.7	1.5	
		제3종일반주거지역	218,527.1	감) 10,167.0	208,360.1	65.1	
		준주거지역	88,958.7	—	88,958.7	26.4	
	상업지역	일반상업지역	24,407.5	증) 10,167.0	34,574.5	6.9	
	녹지지역	자연녹지지역	284.7	—	284.7	0.1	

○ 용도지역 결정(변경)(안) 사유서

구분	용도지역		면적(㎡)	변경사유
	기정	변경		
여의도 광장아파트 38-1 재건축사업 정비구역	제3종일반주거지역	일반상업지역	10,167.0	여의도 광장아파트는 상위계획 및 주변아파트 정비계획과의 정합성을 고려하여 용도지역 상향

3) 도시계획시설 설치에 관한 계획

가) 철도 결정조서(변경없음)

나) 도로 결정조서(변경없음)

다) 광장 결정조서(변경없음)

라) 공원 결정(변경)(안)조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	—	소공원	여의도동 30-3 일원	940.0	—	940.0	서고2006-21 (‘06.1.12)	—
기정	②	—	소공원	여의도동 40 일원	680.0	—	680.0	서고2006-21 (‘06.1.12)	—
기정	③	—	소공원	여의도동 40-4 일원	470.0	—	470.0	서고2006-21 (‘06.1.12)	—
폐지	④	—	소공원	여의도동 38-1 일원	510.0	감) 510.0	—	서고2006-21 (‘06.1.12)	—
기정	⑤	—	어린이공원	여의도동 51, 52일원	1,860.0	—	1,860.0	서고2006-21 (‘06.1.12)	—
기정	⑥	—	어린이공원	여의도동 37 일원	1,760.0	—	1,760.0	서고2006-21 (‘06.1.12)	—
기정	⑦	—	어린이공원	여의도동 28 일원	2,155.0	—	2,155.0	서고2006-21 (‘06.1.12)	—
기정	①	공원	문화공원	여의도동 50 일원	17,502.3	—	17,502.3	서고2025-80 (‘25.2.13)	—

○ 공원 결정(변경)(안) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
④	소공원	• 공원 폐지 감) 510.0㎡	• 여의도 아파트지구 지구단위계획 특별계획구역8 지침에 따라 소공원을 폐지하고 공개공지 조성

마) 공공청사 결정조서(변경없음)

바) 학교 결정조서(변경없음)

사) 사회복지시설 결정조서(변경없음)

아) 방재시설 결정조서(변경없음)

4) 건축규제 계획(변경없음)

5) 중심시설 계획(변경없음)

6) 기존건축물의 처리에 관한 사항(변경없음)

7) 사업시행에 관한 사항(변경없음)

II. 여의도 광장아파트 38-1 재건축 정비구역·정비계획 결정(변경)(안)

1. 정비사업의 명칭 : 여의도 광장아파트 38-1 재건축 정비사업
2. 정비구역 결정(변경없음)

구분	명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	여의도 광장아파트 38-1 재건축사업 정비구역	여의도동 38-1번지 일대	10,167.0	-	10,167.0	-

3. 정비계획 결정(변경)(안)

가. 토지이용에 관한 계획

구 분		면 적(㎡)			비율(%)
		기정	변경	변경후	
합 계		10,167.0	-	10,167.0	100.0
정비기반시설	소공원	510.0	감) 510.0	-	-
획지		9,657.0	증) 510.0	10,167.0	100.0

나. 도시·군계획시설(정비기반시설)의 설치에 관한 계획

1) 교통시설(변경없음)

2) 공간시설

가) 공원 결정(변경)(안)조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	①	-	소공원	여의도동 38-1	510.0	감) 510.0	-	서고2006-21 (`06.1.12)	-

○ 공원 결정(변경)(안) 사유서

도면표시번호	시설의 세분	변 경 내 용	변 경 사 유
①	소공원	폐지 감) 510.0㎡	여의도아파트지구 지구단위계획 특별계획구역8 지침에 따라 소공원을 폐지하고 공개공지 신설

3) 공공·문화체육시설(변경없음)

4) 방재시설(변경없음)

다. 공동이용시설 설치계획

구분		면적(㎡)		비고
		서울시 기준	계획(안)	
관리사무소		28.0	50.0	방재실 및 MDF실
경비실		-	20.0	-
주민공동시설 (커뮤니티시설)	총괄	-	2,787.1	세대수 X 2.5㎡ 이상
	경로당	198.0	205.0	-
	어린이집	198.0	340.0	개방
	작은도서관	108.00	370.0	개방
	어린이놀이터	614.0	745.0	지상(옥외)
	주민운동시설	-	400.0	-
	기타부대시설	-	727.1	독서실, 골프연습장 등

라. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

1) 기존 건축물의 정비·개량 계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	여의도 광장아파트 38-1 재건축사업 정비구역	10,167.0	획지1	10,167.0	영등포구 여의도동 38-1	2	-	-	2	-	공동 주택

마. 지구단위계획의 내용에 관한 계획

: III. 여의도 아파트지구 지구단위계획 결정(변경)(안) 참조

바. 건축물에 관한 계획

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획(안)

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)			최고 높이																				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	상한																					
기정	여의도 광장아파트 38-1 재건축사업 정비구역	10,167.0	획지1	10,167.0	영등포구 여의도동 38-1	공동주택 및 부대복리시설	60.0 이하	230.0 이하	350.0 이하	800.0 이하	200m 이하																				
변경							60.0 이하	230.0 이하	350.0 이하	597 이하	200m 이하																				
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 총 건립 세대수 : 414세대 (현황 168세대) • 규모별 건설 비율 - 전용면적 60㎡ 이하 : 108세대(26.1%) - 전용면적 60㎡~85㎡ 이하 : 138세대(33.3%) - 전용면적 85㎡ 초과 : 168세대(40.6%)																												
			<table><tr><th>구분</th><th>계(세대)</th><th>분양(세대)</th><th>임대(세대)</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td>60㎡ 이하</td><td>108</td><td>31</td><td>77</td><td>26.1</td></tr><tr><td>60㎡~85㎡이하</td><td>138</td><td>61</td><td>77</td><td>33.3</td></tr><tr><td>85㎡ 초과</td><td>168</td><td>168</td><td>-</td><td>40.6</td></tr><tr><td>계</td><td>414</td><td>260</td><td>154</td><td>100.0</td></tr></table>				구분	계(세대)	분양(세대)	임대(세대)	비율(%)	60㎡ 이하	108	31	77	26.1	60㎡~85㎡이하	138	61	77	33.3	85㎡ 초과	168	168	-	40.6	계	414	260	154	100.0
			구분	계(세대)	분양(세대)	임대(세대)	비율(%)																								
			60㎡ 이하	108	31	77	26.1																								
			60㎡~85㎡이하	138	61	77	33.3																								
85㎡ 초과	168	168	-	40.6																											
계	414	260	154	100.0																											
- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 59.4%																															
※ 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제9조제2항에 따라 85㎡이하 의무비율 예외																															
- 조합원에게 분양하는 주택의 주거전용면적의 합이 종전 주거전용면적보다 적은 경우 (계획면적 21,682.2㎡ < 종전면적 22,313.8㎡) : 해당 - 조합원 이외 분양주택을 모두 85㎡이하 규모로 건설하는 경우 : 해당																															
심의완화사항			• 허용용적률 완화(인센티브량 : 120% 이내) • 상업지역 내 임대주택 공급을 통한 주거용적률 완화 • 상업지역 내 비주거비율 완화																												
건축물의 건축선에 관한 계획			• 건축한계선 - 여의나루로 : 대지경계선으로부터 8m - 여의동로변 : 대지경계선으로부터 6m - 여의나루로2길변 : 대지경계선으로부터 5m - 학교연접부 : 대지경계선으로부터 6m - 그 외 : 대지경계선으로부터 3m																												
기타사항			• 여의나루로변 보도부속형 전면공지 8m • 공개공지 조성(도면참조)																												

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율 등 건축계획은 관련규정범위 내에서 사업시행인가 시 조정될 수 있음

2) 용적물에 관한 계획(안)

구분		산정내용			
토지이용 계획	구역면적	회지(공동주택)	계획 정비기반시설	기존 기반시설 내 국·공유지(㎡)	대지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설
	10,167.0㎡	10,167.0㎡	-	-	-
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	소계(A+B)	- 순부담 = 새로 설치하는 기반시설 - 새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 면적 - 대지 내 용도폐지 되는 국·공유지 면적 = 2,877.7㎡ + 1,482.5㎡ - 0㎡ = 4,360.2㎡(42.9%)(※의무순부담비율 25%)			
	A	공공시설 등 부지(지분)	- 정비기반시설 면적 : 0㎡ - 공공지원시설 대지지분 - 공공지원시설 제공면적 : 3,000.0㎡ - 대지지분 = 대지면적 × (공공시설 연면적 ÷ 전체연면적) = 10,167.0㎡ × (3,000.0㎡ ÷ 93,149.2㎡) = 327.4㎡ - 공공임대주택 대지지분 - 공공임대주택 제공면적 : 22,354.2㎡(전용 : 11,080.3㎡) - 대지지분 = 대지면적 × 주택연면적비율 × (공공주택전용면적 ÷ 주거전용면적) = 10,167.0㎡ × (83,833.2㎡ ÷ 93,149.2㎡) × (11,080.3㎡ ÷ 39,755.4㎡) = 2,450.9㎡ - 소계 = 327.4㎡ + 2,550.3㎡ = 2,877.7㎡		
	B	공공시설 설치에 대한 환산부지 면적	- 공공지원시설(서울 키즈랜드) - 공공지원시설 제공면적 : 3,000.0㎡ - 지상 환산부지 면적 = 건축물설치비용(원)1) ÷ 부지가액(원)5) = (2,000.0㎡ × 4,577,000 ÷ 1.1) ÷ 35,500,000 = 234.4㎡ - 지하 환산부지 면적 = 건축물설치비용(원)2) ÷ 부지가액(원)5) = (1,000.0㎡ × 1,144,000 ÷ 1.1) ÷ 35,500,000 = 29.3㎡ ※공공지원시설은 서울특별시로 귀속되며, 서울특별시장이 운영 및 관리함 ※합후 토지가 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적·층고·형태는 조정 될 수 있음 ※공공지원시설의 세부용도에 대해서는 서울시 공공기여 통합관리시스템에 의해 추후 확정 - 공공임대주택 - 공공임대주택 제공면적 : 23,741.0㎡ - 지상(59타입) 환산부지 면적 = 건축물설치비용(원)3) ÷ 부지가액(원)5) = (6,421.8㎡ × 2,571,000 ÷ 1.1) ÷ 35,500,000 = 422.8㎡ - 지상(84타입) 환산부지 면적 = 건축물설치비용(원)4) ÷ 부지가액(원)5) = (9,109.2㎡ × 2,381,000 ÷ 1.1) ÷ 35,500,000 = 555.4㎡ - 지하 환산부지 면적 = 건축물설치비용(원)2) ÷ 부지가액(원)5) = (8,210.1㎡ × 1,144,000 ÷ 1.1) ÷ 35,500,000 = 240.5㎡ - 소계 = 234.4㎡ + 29.3㎡ + 422.8㎡ + 555.4㎡ + 240.5㎡ = 1,482.5㎡ ※건축물 설치비용 : 건축물 연면적 × 건축비 단가 ÷ 1.1(면세가) ※「서울시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」(개정 25.03.18)에 따라 공공시설 면세된 단가 적용 - 주1) 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」 상 키즈센터 공사비 단가 4,577천원 적용 - 주2) 「서울시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」(개정 25.09)에 따른 분양가 상한제 기본형 건축비 지하 건축비 단가 1,144천원 적용 - 주3) 「서울시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」(개정 25.09)에 따른 분양가 상한제 기본형 건축비 지상 50㎡~60㎡ 이하 단가 2,571천원 적용 - 주4) 「서울시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」(개정 25.09)에 따른 분양가 상한제 기본형 건축비 지상 60㎡~85㎡ 이하 단가 2,381천원 적용 - 주5) 부지가액(원/㎡) : 토지주가 제시한 감정평가금액 (2026.01.기준) = 35,500,000원		

구분	산정내용		
기준용적률	• 230%		
허용용적률	• 350% 이하 허용용적률 인센티브 항목 : 120% 적용		
개발가능 (상한) 용적률	• 공공시설 등 기부채납에 따른 용적률 완화 • 상한용적률은 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준」 적용		
	• 개발가능용적률 = 허용용적률 × [1 + 1.3 × α토지 × 가중치 + 0.7 × α건축물 + 1.0 × α건축물] = 350% × [1 + 1.3 × 0.3948 × 1.0 + 0.7 × 0.0362 + 1.0 × 0.1672] = 597%		
	• 정비계획 용적률 597% 이하		
	<table><tr><td>가중치</td><td>• 제3종일반주거지역 = 350% ÷ 350% = 1.0</td></tr></table>	가중치	• 제3종일반주거지역 = 350% ÷ 350% = 1.0
	가중치	• 제3종일반주거지역 = 350% ÷ 350% = 1.0	
	<table><tr><td>α토지</td><td>• 공공지원시설, 공공임대주택 • 공공시설 등 부지(대지지분) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적 = 2,877.7㎡ ÷ (10,167.0㎡ - 2,877.7㎡) = 0.3948</td></tr></table>	α토지	• 공공지원시설, 공공임대주택 • 공공시설 등 부지(대지지분) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적 = 2,877.7㎡ ÷ (10,167.0㎡ - 2,877.7㎡) = 0.3948
α토지	• 공공지원시설, 공공임대주택 • 공공시설 등 부지(대지지분) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적 = 2,877.7㎡ ÷ (10,167.0㎡ - 2,877.7㎡) = 0.3948		
<table><tr><td>α건축물 (계수 0.7)</td><td>• 공공지원시설 • 공공시설 등 건축물(환산부지) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적 = 263.7㎡ ÷ (10,167.0㎡ - 2,877.7㎡) = 0.0362</td></tr></table>	α건축물 (계수 0.7)	• 공공지원시설 • 공공시설 등 건축물(환산부지) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적 = 263.7㎡ ÷ (10,167.0㎡ - 2,877.7㎡) = 0.0362	
α건축물 (계수 0.7)	• 공공지원시설 • 공공시설 등 건축물(환산부지) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적 = 263.7㎡ ÷ (10,167.0㎡ - 2,877.7㎡) = 0.0362		
<table><tr><td>α건축물 (계수 1.0)</td><td>• 공공임대주택 • 공공시설 등 건축물(환산부지) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적 = 1,218.7㎡ ÷ (10,167.0㎡ - 2,877.7㎡) = 0.1672</td></tr></table>	α건축물 (계수 1.0)	• 공공임대주택 • 공공시설 등 건축물(환산부지) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적 = 1,218.7㎡ ÷ (10,167.0㎡ - 2,877.7㎡) = 0.1672	
α건축물 (계수 1.0)	• 공공임대주택 • 공공시설 등 건축물(환산부지) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적 = 1,218.7㎡ ÷ (10,167.0㎡ - 2,877.7㎡) = 0.1672		

사. 교통 및 동선처리 계획

구 분		위 치	계획목표
보행 및 자전거	보도 및 전면공지	단지 내	• 건축선 후퇴부 전면공지 설치
		여의나루로변	• 사업지측 보도(B=3.0m), 사업지 맞은편 보도(B=3.1m) 설치
	자전거 전용차로	여의나루로변	• 북서측 여의나루로상 자전거·보행자겸용도로(분리형) 설치
	자전거 보관소	단지 내	• 법정주차대수의 20% 이상 확보
차량 동선	차량출입 불허구간	여의나루로	• 윤중초·중 통학로 안전확보 등을 고려하여 차량출입구 1개소 외 불허구간 지정
		여의동로	
		여의나루로2길	
	차량 출입구	단지 내	• 1개소 설치(여의나루로변 1개소)
주차		단지내 지하	• 법정주차대수 : 606대 • 계획주차대수 : 696대(법정주차대수 114.85% 확보)

아. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	
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 운영 시 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 녹지조경 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	산정내용
남측 학교 2개소 (윤중초등학교, 윤중중학교)	• 대상지 내 대부분 지역이 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조에 의거교육환경보호구역(상대보호구역)에 해당하며, 여의나루로변 일부 절대보호구역에 해당함 • 「도시 및 주거환경정비법」 제57조(인·허가등의 의제 등)에 의거하여정비구역으로부터 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

구역내 건축물 동수			구역내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
2	2	-	2	2	-

나) 거주현황

유형별 주택 호수		구역 내 거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	168	168	114	54	402	273	129	-
단독주택	-	-	-	-	-	-	-	-
공동주택	168	168	114	54	402	273	129	-

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

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

※ 구역 내 거주 인구수 : 세대 당 2.39인 적용 (여의도동 인구통계 2025. 01. 31.)

다) 규모별, 유형별 거주현황

유형별 주택 호수		계	단독주택			공동주택			
			소계	단독	다가구	소계	아파트	연립	다세대
합 계		168	-	-	-	168	168	-	-
60㎡ 이하	소 계	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡~50㎡	-	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡~60㎡	-	-	-	-	-	-	-	-
60㎡~85㎡		-	-	-	-	-	-	-	-
85㎡ 초과	소 계	168	-	-	-	168	168	-	-
	85㎡~135㎡	56	-	-	-	56	56	-	-
	135㎡ 초과	112	-	-	-	112	112	-	-

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

유형별 주택 호수		계	조합원분양	일반분양	공공임대주택	비고
합 계		414	168	92	154	-
60㎡ 이하	소 계	108	-	31	77	-
	30㎡ 이하	-	-	-	-	-
	30㎡~50㎡	-	-	-	-	-
	50㎡~60㎡	108	-	31	77	-
60㎡~85㎡		138	-	61	77	-
85㎡ 초과	소 계	168	168	-	-	-
	85㎡~135㎡	78	78	-	-	-
	135㎡ 초과	90	90	-	-	-

※ 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 우범지역 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		10,167.0	여의도동 38-1	10,167.0	공동주택 및 부대복리시설
신설	-	10,167.0		10,167.0	

거. 임대주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획 : 해당없음

너. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당없음

더. 환경성 검토 결과 : 해당없음

러. 기존 수목의 현황 및 활용계획

- 정비구역 내 녹지 및 보호수 등 보존가치가 있는 수목은 없으며, 사업시행 시 재활용 가능한 수목수형, 재활용 방법 등에 관한 계획을 수반하겠음
- 재활용이 가능한 수목은 대상지 내 조경녹지로 이식하도록 하겠음

머. 인구 및 주택의 수용계획

구역명	개발방식	면적(m ²)	건폐율(%)	용적률(%)	높이	계획세대수	비고
여의도 광장아파트 38-1	재건축사업	10,167.0	60 이하	594.39	200m 이하	414세대	-

버. 구역 내 옛길, 옛물길, 건축자산 및 한옥 등 역사문화자원의 보전 및 활용계획 : 해당없음

서. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율 (a)	- 추정비례율 산정방식 : (분양대상단지 및 건축물 등 총추산액 - 총 사업비) / 종전 토지 및 건축물 총추산액 × 100% - 추정비례율 산정 : 100.78% $= (859,909,879\text{천원} - 436,862,318\text{천원}) / 419,732,452\text{천원} \times 100\% = 100.78\%$ - 분양대상지 및 건축물 등 총추산액 : 859,909,879천원 - 총 사업비 : 436,862,318천원 - 종전 토지 및 건축물 총추산액 : 419,732,452천원																																																																														
개별 종전자산 추정액 (b)	※ 「도시 및 주거환경정비법」 따라 사업시행계획인가의 고시가 있는 날을 기준으로 하여야 하나, 현재 사업시행계획인가 이전으로 추정분담금 산정시점 현재(2025년 8월)를 기준으로 추정함. ※ 본건 인근지역의 통계적으로 의미 있는 실거래가 수준을 포착하기 위하여 구역 내외 적절한 거래사례 및 평가사례 등을 기초로 분석하였음. • 아파트 종전자산 <table border="1"> <thead> <tr> <th>평형</th><th>전용(㎡)</th><th>세대수</th><th>종전자산 평균(천원)</th><th>종전자산 추산액(천원)</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>33(A)평형</td><td>102.84</td><td>13</td><td>2,142,588</td><td>27,853,644</td></tr> <tr><td>33(B)평형</td><td>102.85</td><td>13</td><td>2,142,588</td><td>27,853,644</td></tr> <tr><td>33(C)평형</td><td>104.70</td><td>2</td><td>1,983,300</td><td>3,966,600</td></tr> <tr><td>38(A)평형</td><td>117.05</td><td>12</td><td>2,396,488</td><td>28,757,856</td></tr> <tr><td>38(B)평형</td><td>117.06</td><td>13</td><td>2,400,115</td><td>31,201,495</td></tr> <tr><td>38(C)평형</td><td>117.50</td><td>1</td><td>2,443,650</td><td>2,443,650</td></tr> <tr><td>38(D)평형</td><td>119.50</td><td>1</td><td>2,141,700</td><td>2,141,700</td></tr> <tr><td>38(E)평형</td><td>119.51</td><td>1</td><td>2,120,250</td><td>2,120,250</td></tr> <tr><td>45(A)평형</td><td>138.81</td><td>52</td><td>2,634,542</td><td>136,996,184</td></tr> <tr><td>45(B)평형</td><td>141.75</td><td>4</td><td>2,448,600</td><td>9,794,400</td></tr> <tr><td>49(A)평형</td><td>151.24</td><td>51</td><td>2,913,026</td><td>148,564,326</td></tr> <tr><td>49(B)평형</td><td>151.27</td><td>1</td><td>2,760,450</td><td>2,760,450</td></tr> <tr><td>49(C)평형</td><td>154.41</td><td>4</td><td>2,704,350</td><td>10,817,400</td></tr> <tr><td colspan="2">합계</td><td>168</td><td>2,590,903</td><td>435,271,650</td></tr> </tbody> </table>				평형	전용(㎡)	세대수	종전자산 평균(천원)	종전자산 추산액(천원)	33(A)평형	102.84	13	2,142,588	27,853,644	33(B)평형	102.85	13	2,142,588	27,853,644	33(C)평형	104.70	2	1,983,300	3,966,600	38(A)평형	117.05	12	2,396,488	28,757,856	38(B)평형	117.06	13	2,400,115	31,201,495	38(C)평형	117.50	1	2,443,650	2,443,650	38(D)평형	119.50	1	2,141,700	2,141,700	38(E)평형	119.51	1	2,120,250	2,120,250	45(A)평형	138.81	52	2,634,542	136,996,184	45(B)평형	141.75	4	2,448,600	9,794,400	49(A)평형	151.24	51	2,913,026	148,564,326	49(B)평형	151.27	1	2,760,450	2,760,450	49(C)평형	154.41	4	2,704,350	10,817,400	합계		168	2,590,903	435,271,650
평형	전용(㎡)	세대수	종전자산 평균(천원)	종전자산 추산액(천원)																																																																											
33(A)평형	102.84	13	2,142,588	27,853,644																																																																											
33(B)평형	102.85	13	2,142,588	27,853,644																																																																											
33(C)평형	104.70	2	1,983,300	3,966,600																																																																											
38(A)평형	117.05	12	2,396,488	28,757,856																																																																											
38(B)평형	117.06	13	2,400,115	31,201,495																																																																											
38(C)평형	117.50	1	2,443,650	2,443,650																																																																											
38(D)평형	119.50	1	2,141,700	2,141,700																																																																											
38(E)평형	119.51	1	2,120,250	2,120,250																																																																											
45(A)평형	138.81	52	2,634,542	136,996,184																																																																											
45(B)평형	141.75	4	2,448,600	9,794,400																																																																											
49(A)평형	151.24	51	2,913,026	148,564,326																																																																											
49(B)평형	151.27	1	2,760,450	2,760,450																																																																											
49(C)평형	154.41	4	2,704,350	10,817,400																																																																											
합계		168	2,590,903	435,271,650																																																																											
추정 분담금 산출	• 아파트 추정분담금 산정방식 ③ 추정분담금 = ② 관리자 분양가 추정액 - ① 추정 권리가액[추정비례율×개별 종전자산 추정액] <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">① 추정 권리가액</th><th colspan="3">② 관리자 분양가 추정액</th><th rowspan="2">③ 추정분담금</th></tr> <tr> <th>공급평형</th><th>전용면적</th><th>추정액</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="7">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(100.78%)</td><td>25평형</td><td>59㎡형</td><td>17.5억</td><td rowspan="7">관리자분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)</td></tr> <tr><td>35(A)평형</td><td>84㎡형(A)</td><td>23.5억</td></tr> <tr><td>35(B)평형</td><td>84㎡형(B)</td><td>23.5억</td></tr> <tr><td>42평형</td><td>102㎡형</td><td>27.8억</td></tr> <tr><td>48평형</td><td>116㎡형</td><td>30.7억</td></tr> <tr><td>57평형</td><td>138㎡형</td><td>35.5억</td></tr> <tr><td>62평형</td><td>150㎡형</td><td>38.1억</td></tr> </tbody> </table>				① 추정 권리가액	② 관리자 분양가 추정액			③ 추정분담금	공급평형	전용면적	추정액	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(100.78%)	25평형	59㎡형	17.5억	관리자분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)	35(A)평형	84㎡형(A)	23.5억	35(B)평형	84㎡형(B)	23.5억	42평형	102㎡형	27.8억	48평형	116㎡형	30.7억	57평형	138㎡형	35.5억	62평형	150㎡형	38.1억																																												
① 추정 권리가액	② 관리자 분양가 추정액			③ 추정분담금																																																																											
	공급평형	전용면적	추정액																																																																												
개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(100.78%)	25평형	59㎡형	17.5억	관리자분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)																																																																											
	35(A)평형	84㎡형(A)	23.5억																																																																												
	35(B)평형	84㎡형(B)	23.5억																																																																												
	42평형	102㎡형	27.8억																																																																												
	48평형	116㎡형	30.7억																																																																												
	57평형	138㎡형	35.5억																																																																												
	62평형	150㎡형	38.1억																																																																												

※ 해당 분담금은 추산액으로 향후 사업시행계획인가, 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전-종후자산 감정 평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

Ⅲ. 여의도 아파트지구 지구단위계획 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정조서(변경없음)

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
			기 정	변 경	변경후		
기정	여의도아파트지구 지구단위계획구역	영등포구 여의도동 일원	599,788.7	—	599,788.7	서고 제2024-66호 (2024. 02. 01)	—

2. 도시관리계획에 관한 결정조서

가. 용도지역·지구 결정조서

1) 용도지역 결정(변경)(안) 조서

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		599,788.7	—	599,788.7	100.0	—
주거지역	소계	507,077.6	감) 10,167.0	496,910.6	82.8	
	제1종일반주거지역	—	—	—	—	
	제2종일반주거지역 (7층이하)	131,389.2	—	131,389.2	21.09	
	제3종일반주거지역	259,853.4	감) 10,167.0	249,686.4	41.6	
	준주거지역	115,835.0	—	115,835.0	19.3	
상업지역	소계	67,068.0	증) 10,167.0	77,235.0	12.9	
	일반상업지역	67,068.0	증) 10,167.0	77,235.0	12.9	
녹지지역	소계	25,643.1	—	25,643.1	4.3	
	자연녹지지역	25,643.1	—	25,643.1	4.3	

○ 용도지역 결정(변경)(안) 사유서

구분	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
변경	여의도동 38-1	제3종일반주거지역	일반상업지역	10,167.0	상위계획 및 주변아파트 정비계획과의 정합성 등을 고려하여 용도지역 상향

2) 용도지구 결정조서(변경없음)

나. 도시계획시설 결정조서

1) 교통시설(변경없음)

2) 공간시설

가) 광장(변경없음)

나) 공원(변경)

○ 공원 결정(변경)(안)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	㉠	공원	문화공원	여의도동 50일원	17,502.3	—	17,502.3	서고 제2025-80 (2025.2.13.)	—
기정	㉡	공원	어린이공원	여의도동 51,52 일대	1,860.0	—	1,860.0	서고 제2006-21호 (2006.1.12.)	—
기정	㉢	공원	어린이공원	여의도동 37 일대	1,760.0	—	1,760.0	서고 제2006-21호 (2006.1.12.)	—
기정	㉣	공원	어린이공원	여의도동 28 일대	2,155.0	—	2,155.0	서고 제2006-21호 (2006.1.12.)	—
기정	㉤	공원	소공원	여의도동 30-3 일대	940.0	—	940.0	서고 제2006-21호 (2006.1.12.)	—
기정	㉥	공원	소공원	여의도동 40 일대	680.0	—	680.0	서고 제2006-21호 (2006.1.12.)	—
기정	㉦	공원	소공원	여의도동 40-4 일대	470.0	—	470.0	서고 제2006-21호 (2006.1.12.)	—
폐지	㉧	공원	소공원	여의도동 38-1 일대	510.0	감) 510.0	—	서고 제2006-21호 (2006.1.12.)	—

○ 공원 결정(변경)(안) 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
㉧	소공원	• 공원 폐지 감) 510.0㎡	• 여의도 아파트지구 지구단위계획 특별계획구역8 지침에 따라 소공원을 폐지하고 공개공지 조성

라) 공공공지(변경없음)

3) 공공·문화체육시설(변경없음)

4) 방재시설(변경없음)

3. 건축계획에 관한 결정조서

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서(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)

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	특별계획구역1	1-1 영등포구 여의도동 30번지 일대	12,981.1	-	12,981.1	목화아파트
		1-2 영등포구 여의도동 30-2번지 일대	62,634.9	-	62,634.9	삼부아파트
기정	특별계획구역2	2-1 영등포구 여의도동 40번지 일대	13,250.0	-	13,250.0	장미아파트
		2-2 영등포구 여의도동 40-4번지 일대	9,395.0	-	9,395.0	화랑아파트
		2-3 영등포구 여의도동 41번지 일대	36,708.6	-	36,708.6	대교아파트
기정	특별계획구역3	영등포구 여의도동 42번지 일대	36,363.0	-	36,363.0	한양아파트
기정	특별계획구역4	영등포구 여의도동 50번지 일대	109,307.8	-	109,307.8	시범아파트
기정	특별계획구역5	영등포구 여의도동 51번지 일대	18,565.0	-	18,565.0	삼익아파트
기정	특별계획구역6	영등포구 여의도동 52번지 일대	18,565.0	-	18,565.0	온하아파트
기정	특별계획구역7	영등포구 여의도동 28번지 일대	43,042.0	-	43,042.0	광장아파트 28번지
기정	특별계획구역8	영등포구 여의도동 38-1번지	10,167.0	-	10,167.0	광장아파트 38-1번지
기정	특별계획구역9	영등포구 여의도동 37번지 일대	40,882.0	-	40,882.0	미성아파트

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 1-2(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(변경없음)
 (9) 특별계획구역 6(변경없음)
 (10) 특별계획구역 7(변경없음)

(11) 특별계획구역 8(변경)(안)

○ 기정

구분		계획내용		비고
위치		• 서울특별시 영등포구 여의도동 38-1번지		광장아파트 (38-1번지)
특별계획구역면적		• 10,167.0㎡		-
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		• 획지F1 : 복합용지		-
공공시설 등 계획		• 공공시설 제공(순부담)비율 : 의무비율 25% 이상 ※한강변 및 샛강변 특별계획구역의 경우 구역 경계 확대를 통한 수변공간 조성방안 등 검토 가능 • 토지 기부채납 시 - 생활공유가로를 도시계획도로로 결정시 공공기여로 인정 및 상한용적률 인센티브 부여 • 건축물 기부채납 시 - 「서울특별시 도시계획 조례」에 따른 공공임대주택(「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택) ※건축물은 세부개발계획 수립 시 결정(세부개발계획 수립 시 공공임대주택, 전략육성 용도(시설)의 경우 상한용적률 인센티브계수(건축물) 조정 검토) ※지구단위계획구역 범위 내 공공시설등 공공기여 가능 ※세부개발계획 수립 시 구체적인 시설, 규모 결정		기 결정된 도로 우선설치 지침도 참조 세부개발계획 수립 시 결정
용도 계획	허용 용도	확지 D1	•공동주택 및 부대복리시설, 오피스텔 ※ 「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심 지원기능(업무시설 한정) 도입 가능	-
	권장 용도	A	전층	가로활성화용 도 : 저층부(1~2층) 권장용도
			저층부(1~2층)	
	불허 용도	a	•허용용도 이외의 용도	-
밀도 계획	건폐율		•60%이하	-
	용적률		•제3종일반주거지역 → 일반상업지역 •기준용적률 : 230% 이하 •허용용적률 : 350% 이하 •상한용적률 : 800% 이하 ※ 상한용적률 600% 이하 권장	
	높이		•높이 200m 이하 - 위원회에서 주변과의 조화와 공공성 등 고려 위원회 심의를 통해 200m 초과 허용 결정 (민간부문 지구단위계획 시행지침 제13조 별표1 기준 적용)	
건축 성 및 대지 내 공지	건축선		•건축한계선 - 여의나루로 연결부 : 5m - 학교연접부 : 6m - 여의동로 연결부 : 10m - 이면도로 연결부 : 3m •벽면한계선 - 여의나루로변 : 15층 이상의 건축물은 건축한계선으로부터 3m 추가 후퇴(11층 이상부터 적용)	지침도에 따름

구분		계획내용	비고
건축성 및 대지내 공지	대지내 공지	•전면공지 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화 된 보행공간 조성 •공개공지 - 주변지역과 연계될 수 있도록 조성(기능연계 및 보행연계가 가능하도록 조성)	지침도에 따름
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태	•공동주택 - 건축물 배치 시 "주변과 소통하는 열린 생활공간조성"을 위한 「아파트단지 조성기준」(2020.01.)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 한강변 및 공공시설용지로 접한 부분은 중저층으로 배치하고 중심부는 고층부로 배치 - 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상형태의 이미지 탈피 - 동경측 확보를 위한 배치 고려 - 지구동경측확보를 위해 여의나루로변으로 5m 건축선을 후퇴하고, 11층 이상의 벽면을 3m 추가 후퇴 - 셋강변 오픈스페이스 확보를 위해 여의동로변으로 10m 건축선을 후퇴 - 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 - 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄 예방형 환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획 •부대 및 복리시설 - 「주택법」에 의한 주민공동시설 총량 면적의 1/3 이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보	-
	기타 외관요소	•옥외설비 - 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획 •담장의 설치 - 원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m 이하의 무시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 가능 •광고물 설치제한 - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시물 등의 입면 디자인 도입	-
교통처리계획		•차량출입 불허구간 - 간선도로변 및 교차로 각각부 일대 차량출입 불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 •단지 내 주차 및 차량동선 - 비상차량을 제외한 단지 내 지상 주차 가급적 지양 - 단지 내 보행 동선과 차량 동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 •단지 내 보행동선 - 학교·공원 등 보행유발 시설을 고려하여 단지 내 보행자도로를 조성 - 보행로는 인접단지의 보행로와 연계성 고려 - 보행로 주변 조경시설 및 주민휴게시설 설치	지침도에 따름
기타에 한 사항		•「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 3-7-2 "특별계획구역 정의"를 고려하여 세부개발계획 수립시 현상설계 등에 의한 창의적 개발안을 적극 권장 •인구 및 주택수용에 관한 사항 - 임대주택은 분양주택과 외관, 마감 등을 동일하게 계획하고 동별·동내·층별 혼합될 수 있도록 함 - 임대주택은 다양한 규모로 계획하여 맞춤형 주거유형이 공급될 수 있도록 함 - 인구 및 주택계획의 적정성, 공공주택(임대)의 규모는 세부개발계획 수립 시 구체적인 건축계획을 수립하여 서울특별시 도시건축공동위원회 심의를 통해 결정 •공동이용시설의 설치계획 및 기존 건축물의 정비, 개량 및 건축시설 계획 등은 세부개발계획 수립을 통해 결정 •신속통합기획에 따라 정비계획을 수립하는 경우 특별계획구역 지침에도 불구하고 신속통합기획(안) 우선 적용 •신속통합기획에 따라 특별계획구역 계획지침 변경이 필요한 사항은 향후 세부개발계획 수립 시 반영	-

○ 변경(안)

- 특별계획구역8 세부개발계획

구분			계획내용	세부 개발계획(안)
위치			●서울특별시 영등포구 여의도동 38-1번지	●좌동
특별 계획구역 면적			●10,167.0㎡	●좌동
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	●일반상업지역
획지계획			●획지F1 : 복합용지	●좌동
공공시설 등 계획			●공공시설 제공(순부담)비율: 의무비율 25% 이상 ※한강변 및 셋강변 특별계획구역의 경우 구역 경계 확대를 통한 수변공간 조성방안 등 검토 가능 ●토지 기부채납 시 - 생활공유가로를 도시계획도로로 결정시 공공기여로 인정 및 상한용적률 인센티브 부여 ●건축물 기부채납 시 - 「서울특별시 도시계획 조례」에 따른 공공임대주택(「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택) ※건축물은 세부개발계획 수립 시 공공임대주택, 전략육성 용도(시설)의 경우 상한용적률 인센티브계수(건축물) 조정 검토) ※지구단위계획구역 범위 내 공공시설등 공공기여 가능 ※세부개발계획 수립 시 구체적인 시설 규모 결정	●공공시설 제공(순부담)비율: 42.9% ●토지 기부채납 : 없음 ●건축물 기부채납 - 공공임대주택(154세대) 건축물 대지지분 : 2,550.3㎡ 건축물 환산부지 : 1,278.7㎡ - 공공지원시설(서울 키즈랜드) 건축물 대지지분 : 327.4㎡ 건축물 환산부지 : 363.7㎡ ※공공지원시설은 서울특별시로 귀속되며, 서울특별시장이 운영 및 관리함 ※향후 토지가 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적·층고·형태는 조정 될 수 있음 ※공공지원시설의 세부용도에 대해서는 서울시 공공기여 통합관리시스템에 의해 추후 확정 ●기존 정비기반시설 내 국공유지 : 없음
용도 계획	허용용도	획지F1	●공동주택 및 부대복리시설, 오피스텔 ※ 「주택법 시행령」 제7조14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원 기능(업무시설 한정) 도입 가능	●공동주택 및 부대복리시설, 판매시설, 문화 및 집회시설
	권장용도	획지F1	●전층 - 업무시설 중 금융업소 - 지식산업센터 ※ 「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융 중심지의 도심지원기능(업무시설 한정) 도입가능 ●저층부(1~2층) - 제1종제2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 - 공동작업장, 주민공동시설(어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터) ※저층부(1~2층) 범위는 개별구역 특성을 고려 세부개발계획(정비계획 등) 수립시 구체적인 건축계획을 통해 결정	●좌동
	불허용도	획지F1	●허용용도 이외의 용도	●좌동

구분		계획내용	세부 개발계획(안)																																							
밀도계획	건폐율	●60% 이하	●60% 이하(37.76% 계획)																																							
	용적률	●기준용적률 : 230% 이하 ●허용용적률 : 350% 이하 ●상한용적률 : 800% 이하 (상한용적률 600% 이하 권장)	●기준용적률 : 230% 이하 ●허용용적률 : 350% 이하 <table><tr><th>구분</th><th>인센티브</th><th>적용</th></tr><tr><td rowspan="3">의무 이행</td><td>우수디자인</td><td>15%p</td></tr><tr><td>방재안전</td><td>5%p</td></tr><tr><td>소계</td><td>20%p</td></tr><tr><td rowspan="14">계획 유도</td><td>지능형 건축물인증</td><td>9%p</td></tr><tr><td>제로에너지 건축물</td><td>12%p</td></tr><tr><td>재활용건축자재 사용량의용적비율</td><td>5%p</td></tr><tr><td>리모델링이 용이한 공동주택</td><td>10%p</td></tr><tr><td>친환경자동차</td><td>6%p</td></tr><tr><td>빗물이용시설 설치</td><td>9.2%p</td></tr><tr><td>장애물없는 생활환경인증제도에 따른 우수등급 인증시</td><td>6%p</td></tr><tr><td>비주거시설생활공유가로매치 (주민공동시설 제외)</td><td>10%p</td></tr><tr><td>공개공지 법칙의무면적 초과조성시</td><td>18.09%p</td></tr><tr><td>전면공지 추가조성</td><td>5%p</td></tr><tr><td>단지 내 복리시설 외부개방</td><td>15%p</td></tr><tr><td>업무공간확보</td><td>10%p</td></tr><tr><td>층간소음</td><td>5%p</td></tr><tr><td>소계</td><td>120.29% →120%적용</td></tr></table>	구분	인센티브	적용	의무 이행	우수디자인	15%p	방재안전	5%p	소계	20%p	계획 유도	지능형 건축물인증	9%p	제로에너지 건축물	12%p	재활용건축자재 사용량의용적비율	5%p	리모델링이 용이한 공동주택	10%p	친환경자동차	6%p	빗물이용시설 설치	9.2%p	장애물없는 생활환경인증제도에 따른 우수등급 인증시	6%p	비주거시설생활공유가로매치 (주민공동시설 제외)	10%p	공개공지 법칙의무면적 초과조성시	18.09%p	전면공지 추가조성	5%p	단지 내 복리시설 외부개방	15%p	업무공간확보	10%p	층간소음	5%p	소계	120.29% →120%적용
	구분	인센티브	적용																																							
	의무 이행	우수디자인	15%p																																							
방재안전		5%p																																								
소계		20%p																																								
계획 유도	지능형 건축물인증	9%p																																								
	제로에너지 건축물	12%p																																								
	재활용건축자재 사용량의용적비율	5%p																																								
	리모델링이 용이한 공동주택	10%p																																								
	친환경자동차	6%p																																								
	빗물이용시설 설치	9.2%p																																								
	장애물없는 생활환경인증제도에 따른 우수등급 인증시	6%p																																								
	비주거시설생활공유가로매치 (주민공동시설 제외)	10%p																																								
	공개공지 법칙의무면적 초과조성시	18.09%p																																								
	전면공지 추가조성	5%p																																								
	단지 내 복리시설 외부개방	15%p																																								
	업무공간확보	10%p																																								
	층간소음	5%p																																								
	소계	120.29% →120%적용																																								
높이	●200m 이하	●200m 이하(194.95m 계획)																																								
건축선 및 대지내 공지	건축선	●건축한계선 － 여의나루로 : 대지경계선으로부터 8m － 여의동로변 : 대지경계선으로부터 6m － 여의나루로2길변 : 대지경계선으로부터 5m － 학교연접부 : 대지경계선으로부터 6m － 그 외 : 대지경계선으로부터 3m	●좌동																																							
	대지내 공지	●전면공지 － 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성 ●공개공지 － 주변지역과 연계될 수 있도록 조성(기능연계 및 보행연계가 가능하도록 조성)	●여의나루로변 보도부속형 전면공지 8m ●공개공지 조성(도면참조)																																							
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태	●공동주택 － 건축물 배치 시 "주변과 소통하는 열린 생활공간조성"을 위한 「아파트단지 조성기준(2020.01.)」에 따라 배치계획 수립 － 공원 및 녹지 주변은 쾌적한 보행환경과 풍부한 녹지환경 조성	●좌동																																							

구분		계획내용	세부 개발계획(안)
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태	- 주변 자연경관과 조화되는 스카이라인 연출 및 개방감 있는 경관을 연출할 수 있도록 한강변 및 공공시설용지로 접한 부분은 중저층으로 배치하고 중심부는 고층부로 배치 - 동경축 확보를 위한 배치 고려 - 셋강변 오픈스페이스 확보를 위해 여의동로변으로 6m 건축선을 후퇴 - 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 - 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄 예방형 환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획	•과동
	기타 외관 요소	•부대 및 복리시설 - 「주택법」에 의한 주민공동시설 총량 면적의 1/3 이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보 •옥외설비 - 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획 •담장의 설치 - 원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m 이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 가능 •광고물 설치제한 - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판계시틀 등의 입면 디자인도입	•과동
교통처리계획		•차량출입 불허구간 - 여의대로 차량출입구 외 구간은 대차안으로의 차량출입을 불허 •단지 내 주차 및 차량동선 - 비상차량을 제외한 단지 내 지상 주차 가급적 지양 - 단지 내 보행 동선과 차량 동선이 교차하는 구간은 보행우선 동행구조로 조성 •단지 내 보행동선 - 학교·공원 등 보행유발 시설을 고려하여 단지 내 보행자도로를 조성 - 보행로는 인접단지의 보행로와 연계성 고려 - 보행로 주변 조정시설 및 주민휴게시설 설치	•과동
기타에 관한 사항		•「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 3-7-2 “특별계획구역 정의”를 고려하여 세부개발계획 수립시 현상설계 등에 의한 창의적 개발안을 적극 권장 •인구 및 주택수용에 관한 사항 - 임대주택은 분양주택과 외관, 마감 등을 동일하게 계획하고 동별·동내 층별 혼합될 수 있도록 함 - 임대주택은 다양한 규모로 계획하여 맞춤형 주거유형이 공급될 수 있도록 함 - 인구 및 주택계획의 적정성, 공공주택(임대)의 규모는 세부개발계획 수립 시 구체적인 건축계획을 수립하여 서울특별시 도시건축공동위원회 심의를 통해 결정 •공동이용시설의 설치계획 및 기존 건축물의 정비, 개량 및 건축시설 계획 등은 세부개발계획 수립을 통해 결정 •신속통합기획에 따라 정비계획을 수립하는 경우 특별계획구역 지침에도 불구하고 신속통합기획(안) 우선 적용 •신속통합기획에 따라 특별계획구역 계획지침 변경이 필요한 사항은 향후 세부개발 계획 수립 시 반영	•과동

※특별계획구역 8 계획지침은 신속통합기획과 정합하도록 일부 변경하였음

(12) 특별계획구역 9(변경없음)

바. 인센티브계획 결정(허용용적률 인센티브)(변경없음)

사. 기타 사항에 관한 결정조서(변경없음)

V. 관련도면 : 붙임참조

1. 여의도 아파트지구 용도지구(아파트지구) 결정도(변경없음)
2. 여의도 아파트지구 토지이용계획 결정도(기정, 변경)
3. 여의도 아파트지구 용도지역 결정도(기정, 변경)
4. 여의도 아파트지구 도시계획시설 결정도(기정, 변경)
5. 정비구역 결정도(변경없음)
6. 용도지역·지구 결정도(기정, 변경)
7. 도시계획시설 결정도(기정, 변경)
8. 정비계획 종합결정도
9. 지구단위계획 결정도(변경없음)
10. 특별계획구역 8 결정도(변경없음)
11. 특별계획구역 8 용도지역·지구 결정도(기정, 변경)
12. 특별계획구역 8 도시계획시설 결정도(기정, 변경)
13. 특별계획구역 8 계획지침도 개별개발(기정, 변경)
14. 건축계획(배치도)(예시도)

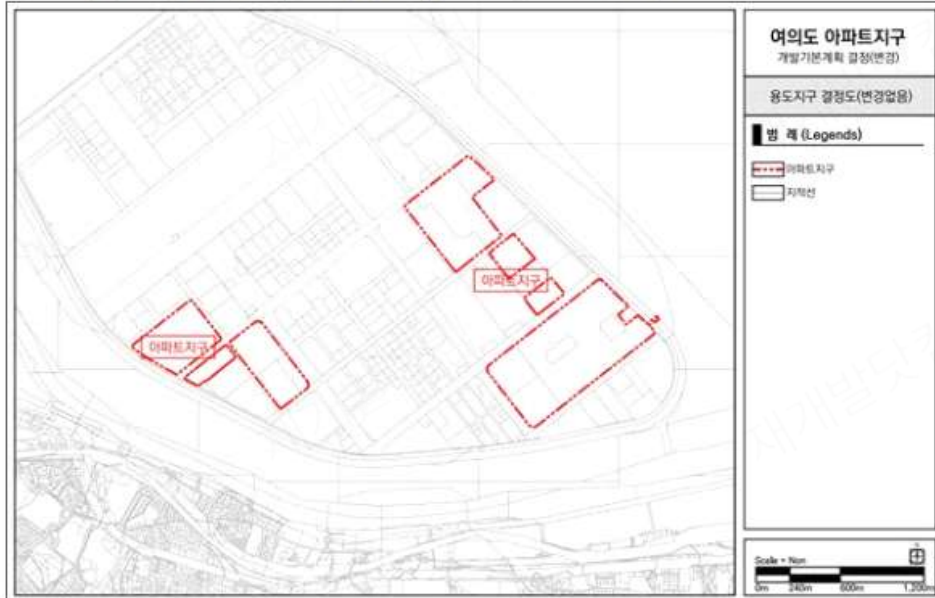
※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

VI. 정비계획 수립 도서 : 생략

VII. 열람장소 : 시민의 열람 편의를 위하여 영등포구청 주거사업과(02-2670-3558) 및 여의동 주민센터에 관계 서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

[붙임]

■ 여의도 아파트지구 용도지구(아파트지구) 결정도(변경없음)



■ 여의도 아파트지구 토지이용계획 결정도(기정)



여의도 아파트지구
개발기본계획 결정(변경)(안)

범례 (Legends)

- 아파트지구
- 경계선
- 주거용지
- 상업용지
- 공업용지
- 공공시설
- 도로용지

Scale = 1:50,000
0m 200m 400m

여의도 아파트지구
개발기본계획 결정(변경)

용도지역 결정(기정도)

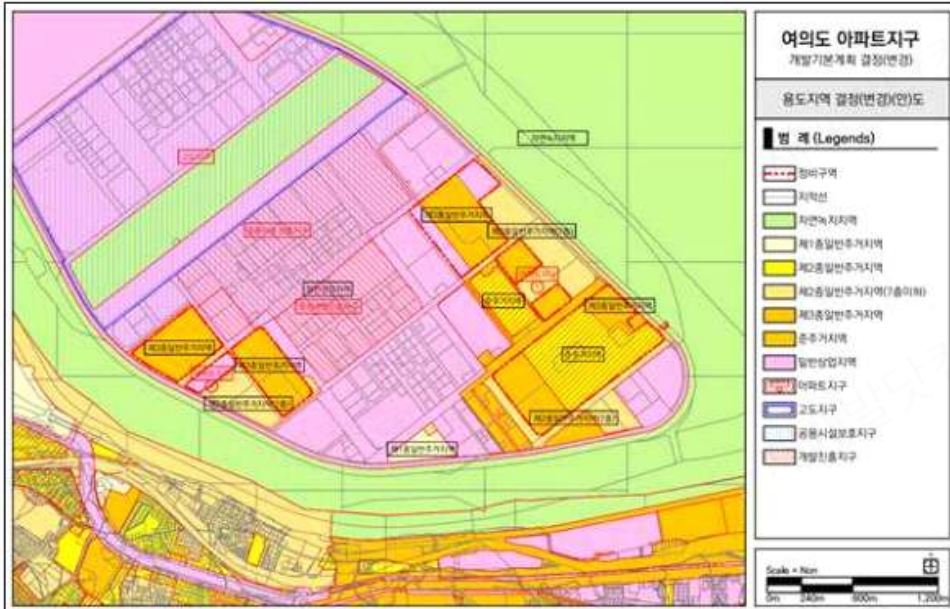
법 레 (Legends)

- 경계구역
- 지적선
- 자연녹지지역
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역(7층이하)
- 제4종일반주거지역
- 문주거지역
- 일반산업지역
- 아파트지구
- 고도지구
- 공원시설보호지구
- 개발진흥지구

Scale = Meter

0m 200m 400m 600m 800m 1,000m

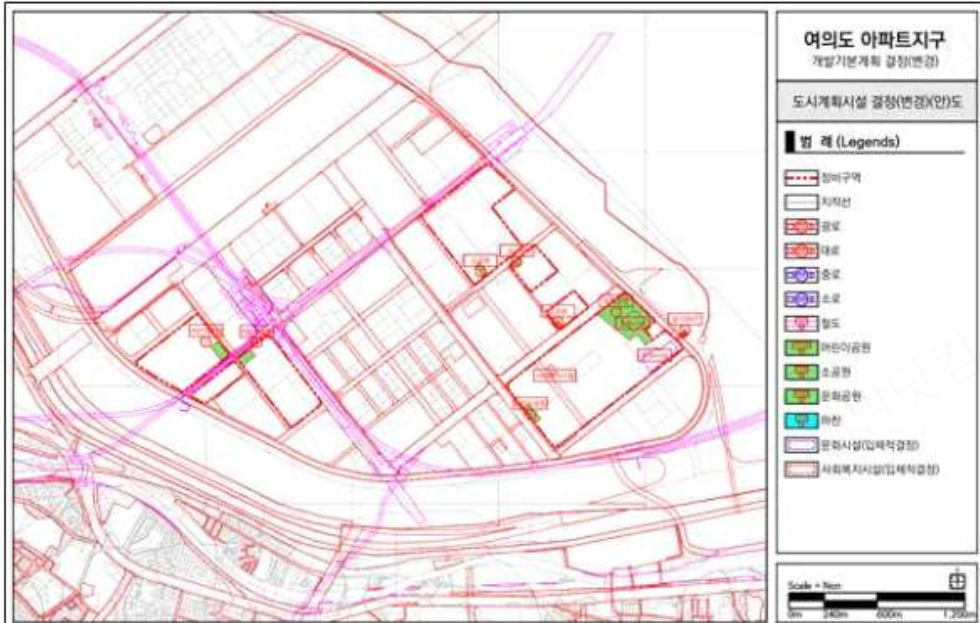
■ 여의도 아파트지구 용도지역 결정도(변경)(안)



■ 여의도 아파트지구 도시계획시설 결정도(기정)



■ 여의도 아파트지구 도시계획시설 결정도(변경)(안)



■ 정비구역 결정도(변경없음)



■ 용도지역·지구 결정도(기정)



■ 용도지역·지구 결정도(변경)(안)



■ 도시계획시설 결정도(기정)



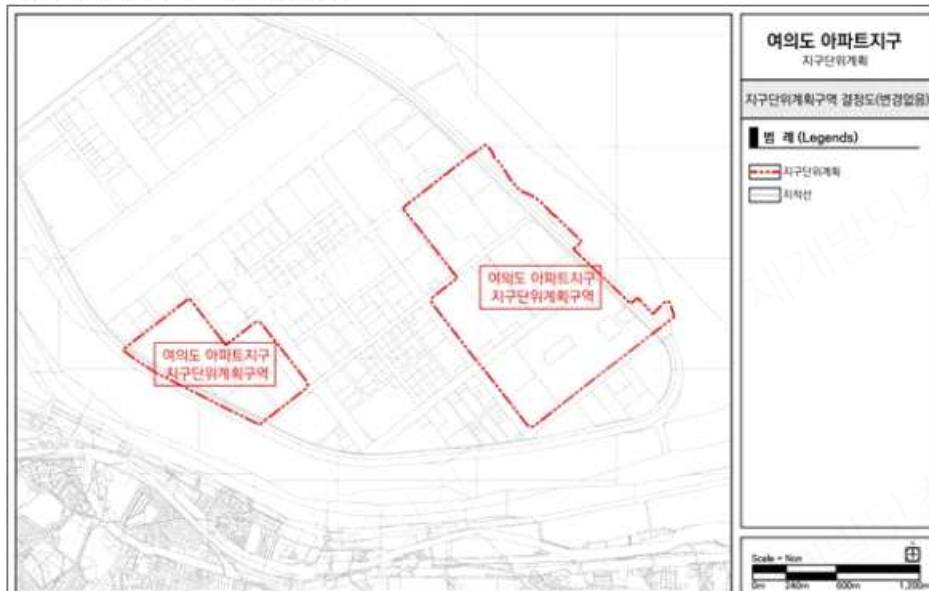
■ 도시계획시설 결정도(변경)(안)



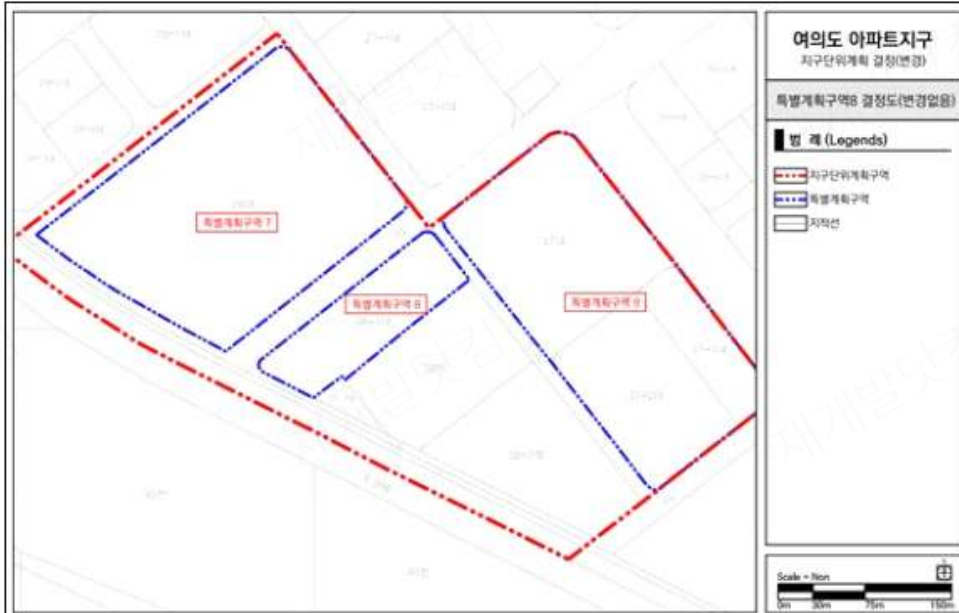
정비계획 종합결정도



지구단위계획 결정도(변경없음)



■ 특별계획구역 8 결정도(변경없음)



■ 특별계획구역 8 용도지역·지구 결정도(기정)



■ 특별계획구역 8 용도지역·지구 결정도(변경)(안)



■ 특별계획구역 8 도시계획시설 결정도(기정)



■ 특별계획구역 8 계획지침도 - 개별개발(변경)



■ 건축계획(배치도)(예시도)

