

서울특별시 영등포구 공고 제2023-624호

여의도 시범아파트 신속통합기획 재건축정비계획 결정(변경)(안) 공람공고

건설부고시 제131호(1976.8.21.)로 여의도 아파트지구 지정되고, 서울특별시고시 제 2006-21호(2006.01.12.)로 「여의도아파트지구 개발기본계획(정비계획) 변경」된 영등포구 여의도 시범아파트 재건축정비사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등)에 의거 공람공고 하오니, 본 여의도 시범아파트 신속통합기획 재건축정비계획 결정(변경)(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내 공람장소에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2023년 3월 30일
서울특별시 영등포구청장

1. 공람기간 및 의견제출 기한 : 2023. 3. 30.(목) ~ 2023. 5. 1.(월) (30일 이상)
2. 공람장소 : 서울특별시 영등포구 당산로 123 영등포구청 주거사업과 (☎2670-3572)
3. 의견제출 : 공람장소에 비치된 의견서에 서면으로 제출
4. 공람내용

가. 여의도 아파트지구 개발기본계획 결정(변경)(안)

1) 지구의 명칭, 위치 및 면적(변경)

구분	도면 표시 번호	지구명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	①	여의도 아파트지구	영등포구 여의도동 일대	550,734.4	증) 224.4	550,958.8	건고131 (1976.8.21)	

나. 여의도 시범아파트 정비계획 결정(변경)(안)

1) 정비사업의 시행에 관한 계획

결정 구분	명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	여의도 시범아파트 주택재건축사업	여의도동 50번지 일대	108,823.0	증) 224.4	109,047.4	-

2) 토지이용에 관한 계획(변경)

구 분		기정(㎡)	변경(㎡)	변경후(㎡)	비 고
합 계		108,823.0	증) 224.4	109,047.4	
획지	소 계	98,843.0	감) 9,884.3	88,958.7	
	공동주택	90,734.7	감) 1,776.0	88,958.7	
	주구중심	3,308.3	감) 3,308.3	-	
	공공이용시설	4,800.0	감) 4,800.0	-	
정비 기반 시설 용지	소 계	9,980.0	증) 10,108.7	20,088.7	건축물 기부채납 9,884.3㎡
	도로	-	증) 2,586.4	2,586.4	도로(토지) 2,362.0㎡ + 건축물(임채보행로) 224.4㎡
	공원	9,980.0	증) 7,522.3	17,502.3	영등포구 소유 국공유지 9,980㎡ + 기부채납 7,522.3㎡

3) 용도지역·지구에 관한 계획(변경)

(1) 용도지역 결정(변경)

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		108,823.0	증) 224.4	109,047.4	100.0	
주거 지역	소 계	108,823.0	증) 214.9	109,037.9	100.0	
	제1종일반주거지역	9,980.0	감) 9,980.0	-	-	
	제2종일반주거지역(7층이하)	-	증) 214.9	214.9	0.2	
	제3종일반주거지역	98,843.0	감) 98,843.0	-	-	
	준주거지역	-	증) 108,823.0	108,823.0	99.8	
녹지 지역	소 계	-	증) 9.5	9.5	-	
	자연녹지지역	-	증) 9.5	9.5	-	

(2) 용도지구 결정(변경)

지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
아파트지구	아파트지구	여의도동 일원	550,734.4	증)224.4	550,958.8	76.8.21. (건고1976-131)	-

4) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정비례율(a)

☐ 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100%

☐ 추정비례율 산정 : 100.44%

= (52,459억 - 17,379억) / 34,925억 × 100% = 100.44%

- 총 수입 추정 : 52,459억

- 총 지출 추정 : 17,379억

- 종전자산 총액 추정 : 34,925억

※ 총 지출 산정시, 개별적으로 부담하는 재건축초과이익, 이주비대출이자 등은 제외함

개별종전자산추정액(b)

※ 부동산 시세조회 사이트(KB부동산, 한국부동산원)에서 제공하는 부동산거래시세 중 하한가(2021년, 2022년) 평균금액과 실거래가(2021년~2022년) 평균 금액을 기준으로 종전자산금액 산정.

☐ 아파트 종전자산

구분	평형	세대수	KB부동산 (만원)	한국부동산원 (만원)	2021, 2022년도 실거래가 평균금액 (만원)	3개 평균 (만원)
60.96	18	216	145,667	142,292	-	143,980
79.24	24	672	183,188	174,833	174,861	177,627
118.12	36	360	233,229	224,167	231,286	229,561
156.99	48	336	297,146	284,958	293,725	291,943

☐ 상가 종전자산

층	거래 대상 호수	거래금액 총액(원) [A]	거래사례 전유면적 합계(㎡) [B]	평균거래단가 (원) [C=A÷B]
지하	3	1,330,000,000	69.51	19,133,938
1	5	2,030,000,000	52.94	38,345,297

※ 아파트 및 상가 종전자산 산정은 단순 실거래가 평균시세(부동산 시세조회 등)를 기준으로 추정된 것으로 향후 사업시행계획인가 고시일 기준으로 실시하는 정식 감정평가결과와는 총별, 위치별 효용에 따라 현저히 차이가 발생할 수 있음

추정분담금산출

☐ 아파트 및 상가 추정분담금 산정방식

- ① 추정 권리가액[추정비례율(a) × 개별 종전자산 추정액(b)] - ② 권리자 분양가 추정액 = ③ 추정분담금

① 추정 권리가액	② 권리자 분양가 추정액		③ 추정분담금
개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(100.44%)	전용 59.90㎡형	15.4억	추정 권리가액 - 권리자분양가 추정액 (+ : 부담 / - : 환급)
	전용 84.90㎡형	20.9억	
	전용 103.90㎡형	24.6억	
	전용 128.90㎡형	29.9억	
	전용 154.90㎡형	35.2억	
	전용 178.90㎡형	37.9억	
	전용 200.90㎡형	58.8억	
	상가 분양면적 기준 30㎡	4.5억	

※ 아파트 토지등소유자 분양가는 일반분양가 3.3㎡당 64,000천원 추정액의 90%를 기준으로 산정함.

※ 상가 분양가는 3.3㎡당 50,000천원(상가분양수입 약 2,054억원 ÷ 상가신축면적 13,580㎡) 기준으로 산정함.

※ 상가 분담금에는 토지등소유자 개별적으로 부담하는 재건축초과이익, 이주비대출이자 등은 포함되지 않음.

주1) 해당 분담금은 추산액으로 향후 사업시행계획인가, 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전·종후자산 감정 평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음.

5) 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

(1) 교통시설

○ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과 지	최초 결정일	비고
	등급	유 별	번 호	폭원(m)								
기 정	대 로	3	100	25	주간선도로	590	국제 금융로	여의동로	일반도 로	-	70.3.26 (건고143)	-
변 경	대 로	3	100	25~27	주간선도로	590 (46)	국제 금융로	여의동로	일반도 로	-	70.3.26 (건고143)	폭원 변경
기 정	중 로	1	132	20~30	보조 간선도로	6,873	여의도 남단	여의도 북단	일반도 로	-	-	-
변 경	중 로	1	132	20~30	보조 간선도로	6,873 (4)	여의도 남단	여의도 북단	일반도 로	-	-	특수도로와 중복결정
신 설	중 로	1	-	20	보조 간선도로	272 (272)	63로	여의 대방로	일반도 로	-	-	-
신 설	소 로	3	-	4~8	특수도로	44 (44)	여의도동 50	여의도동 86-5	보행자 전용도 로	-	-	도로,하천 과 중복결정

※ ()는 구역 내 연장임

○ 도로 결정(변경)사유서

도로명	변경내용	변경사유
대로 3-100	도로 폭원 변경 (폭원 : 25m → 25~27m)	· 중로1류(신설)에 따른 완화차로 조성을 위한 도로 폭원 확폭
중로 1-132	중복결정 사항 추가	· 소로3류 특수도로(입체보행로)와의 중복결정(79.9㎡)
중로 1-	도로 신설 (폭원 : 20m, 연장 : 272m)	· 정비사업에 따른 세대수 증가를 반영하기 위한 도로 신설
소로 3-	도로 신설 (폭원 : 4~8m, 연장 : 44m)	· 여의도 한강공원의 보행 연계를 위한 입체보행로 설치에 따른 설치구간 내 특수도로(보행자 전용도로) 신설 · 도로(중로1-132) 및 하천(한강)과 중복결정

(2) 공간시설

○ 광장 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의종류	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고

○ 광장 결정(변경)사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	광장	· 면적 축소 - 22,569.0㎡ → 21,865.5㎡ 감) 703.5㎡	· 재건축 정비구역 내 편입되어 있던 광장 시설에 대하여 토지 이용의 정합성을 위하여 일부 면적 축소를 통한 구 역 내 제척

○ 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	①	공원	어린이공원	여의도동 50-2	5,350.0	감) 5,350.0	-	건고147 (71.3.22)	평화공원
폐지	②	공원	어린이공원	여의도동 50-3	4,630.0	감) 4,630.0	-	건고147 (71.3.22)	자유공원
신설	①	공원	문화공원	여의도동 50일원	-	증) 17,502.3	17,502.3	-	

○ 공원 결정(변경)사유서

도면 표시번호	시설의세분	변경내용	변경사유
①	어린이공원	· 폐지 - 감) 5,350.0㎡	· 기존 여의대방로 및 63로 가로활성화를 위해 설치되었던 어린이 공원에 대하여 공원의 세분 및 위치 변경을 위하여 폐지 후 문화 공원 신설
②	어린이공원	· 폐지 - 감) 4,630.0㎡	
①	문화공원	· 신설 - 증) 17,502.3㎡	· 한강의 공공성 및 접근성 향상을 위해 한강변 인접 위치에 문화 공원 신설

(3) 방재시설

○ 하천 결정(변경)조서

구분	시설명	시설의 종류	위치		연장		면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기점	종점	기정	변경	기정	증감	변경후		
기정	하천	국가 하천	경기도 김포군 시계	경기도 하남시 시계	41.51	-	40,747,844	-	40,747,844	대통령령 6583 (73.3.21)	-

○ 하천 결정(변경)사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	하천	· 소로3류(입체보행로)와 중복결정 (면적 143.2㎡)	· 여의도 한강공원과 연계를 위한 한강공원 내 입체보행로 설치에 따른 중복결정구역

6) 공동이용시설 설치계획

시설 구분	시설의 종류		위치	연면적 (㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	판매시설		여의도동 50번지 일대	-	증) 9,104.50	9,104.50	
	근린생활시설			-	증) 4,458.50	4,458.50	
	관리사무소			-	증) 150.00	150.00	
	주 민 공 동 시 설	경로당		-	증) 510.09	510.09	
		어린이집		-	증) 730.64	730.64	
		작은도서관		-	증) 300.24	300.24	
		다함께돌봄센터		-	증) 66.51	66.51	
		어린이놀이터		-	증) 2,353.68	2,353.68	
		주민운동시설		-	증) 1,000.00	1,000.00	
		지역문화센터		-	증) 275.00	275.00	
		지역공동체 지원센터		-	증) 330.00	330.00	
	합계			-	증) 19,279.16	19,279.16	

7) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

결정 구분	구역구분		위치	정비 개량 계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	

8) 건축물에 관한 계획

(1) 건축시설계획

결정 구분	구역구분		위치	주된용도	건폐율(%)	용적률(%)		높이(m) (최고층수)
	명칭	면적(㎡)				상한	법정상한	
변경	획지1	88,958.7	여의도동 50번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60 이하	351.96	399.99	200m 이하 (65층 이하)
주택의 규모 및 규모별 건설비율				· 주택공급계획 : 2,488세대 · 건립규모				
				건립규모	세대수		비고	
					세대	비율(%)		
				합계	2,488	100.0		
				60㎡ 이하	334	13.4		
				60㎡ ~ 85㎡ 이하	1,163	46.8		
				85㎡ 이상	991	39.8		
건축물의 건축선에 관한 계획				· 공동주택 : 대지 경계선으로 부터 3m, 6m, 10~21m				
심의완화 사항				· 공공주택 건설에 따른 상한용적을 완화 (「도시 및 주거환경정비법」 제54조) - 상한용적률 351.96% → 법정상한용적률 399.99%				
기타사항에 관한 계획				· 공공보행통로 - 정비계획결정도상 지정된 위치에 2개소 폭15m로 설치 · 연도형상가 - 구간 : 여의대방로변 - 용도 : 근린생활시설 등				

(2) 용적률계획

구분		산 정 내 용					
토지이용 계획	구역면적 (㎡)	택 지(㎡) (공동주택 및 부대복리시설)	신설 공공시설 등(㎡)			신규 설치 정비기반시설 등 내 국공유지(㎡)	획지 내 용도폐지 되는 국공유지(㎡)
			계	토지 및 토지지분	건축물 (환산부지)		
		109,047.4	88,958.7	29,973.0	23,698.8	6,274.2	10,204.4
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	· 신설 공공시설 등 제공면적 - 신규 설치 정비기반시설 내 국공유지 - 획지 내 용도폐지 되는 정비기 반시설 국공유지 = 29,973.0㎡ - 10,204.4㎡ - 0㎡ = 19,768.6㎡ (20.0%)						
토지	· 도로 제공부지 : 2,362.0㎡ (전체 2,586.4㎡ 중 국공유지 224.4㎡) · 공원 제공부지 : 7,522.3㎡ (전체 17,502.3㎡ 중 국공유지 9,980.0㎡)						
토지 지분 면적	· 공공건축물 토지지분면적 : 3,660.0㎡ = (공공건축물 연면적 23,312.9㎡ / 최대연면적 566,832.2) × 대지면적 88,958.7㎡						
공공 시설 설치에 대한 환산부 지면적	· 건축물 기부채납(공공기여) 환산부지면적 = 문화시설 + 과학체험관 + 노인여가시설 + 공공주택 + 입체보행로 = 4,382.8㎡ + 628.1㎡ + 657.9㎡ + 529.4㎡ + 76.0㎡ = 6,274.2㎡ ① 건축물 기부채납(문화시설) : 환산부지 면적 = 4,382.8㎡ - ㉔ 공공시설 등 설치비용(원) ÷ ㉕ 용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) : ㉔ 건축 연면적 × 설치비용주1) = 29,000.0㎡ × 4,065,455원/㎡ = 117,898,181,818원 : ㉕ 공시지가주2) × 2 = 13,450,000원/㎡ × 2 = 26,900,000원/㎡ ② 건축물 기부채납(과학체험관) : 환산부지 면적 = 628.1㎡ - ㉔ 공공시설 등 설치비용(원) ÷ ㉕ 용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) : ㉔ 건축 연면적 × 설치비용주3) = 4,000.0㎡ × 4,223,636원/㎡ = 16,894,545,455원 : ㉕ 공시지가주2) × 2 = 13,450,000원/㎡ × 2 = 26,900,000원/㎡ ③ 건축물 기부채납(노인여가시설) : 환산부지 면적 = 657.9㎡ - ㉔ 공공시설 등 설치비용(원) ÷ ㉕ 용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) : ㉔ 건축 연면적 × 설치비용주4) = 4,995.4㎡ × 3,542,727원/㎡ = 17,697,446,100원 : ㉕ 공시지가주2) × 2 = 13,450,000원/㎡ × 2 = 26,900,000원/㎡ ④ 건축물 기부채납(공공주택) : 환산부지 면적 = 529.4㎡ - ㉔ 공공시설 등 설치비용(원) ÷ ㉕ 용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) : ㉔ 건축 연면적 × 설치비용주5) = 59형(5,771.1㎡ × 1,017,545원/㎡) + 84형(8,228.3㎡ × 1,017,091원/㎡) = 14,241,265,667원 : ㉕ 공시지가주2) × 2 = 13,450,000원/㎡ × 2 = 26,900,000원/㎡ ⑤ 건축물 기부채납(입체보행로) : 환산부지 면적 = 76.0㎡ - ㉔ 공공시설 등 설치비용(원) ÷ ㉕ 용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) : ㉔ 건축 연면적 × 설치비용주6) = 318.1㎡ × 6,429,200원/㎡ = 2,045,128,520원 : ㉕ 공시지가주2) × 2 = 13,450,000원/㎡ × 2 = 26,900,000원/㎡						

	주1 : 2022년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2022) 내 문화예술회관 및 문화집회시설 공사비 주2 : 개별공시지가(2022. 04. 29.기준) 주3 : 2022년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2022) 내 전시 및 박물관 공사비 주4 : 2022년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2022) 내 노인복지센터 공사비 주5 : 공공건설임대주택 표준건축비(2023.2.1.개정) 중 59형(11~20층), 84형(11~20층) 주6 : 한강사업본부 시설관리부 “한강전망 보행데크 조성”(2011년도 정책자료집) : 한강전망보행데크조성(성수,가양,서빙고 보행교) 사업비 평균값 적용
허용 용적률 적용기준	· 허용용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브 항목 = 230% + 50% = 280% ※ 용적률 인센티브 항목 - 필수 이행(기준용적률 완화 20%) = 20% < 21%{우수디자인(15%) + 녹색건축물, 에너지효율등급(6%)} - 선택 이행(허용용적률 완화 50%) = 50% < 50.74%{(한강 수변 연결성 강화(5%) + 리모델링 용이(10%) + 친환경 자동차(4%) + 녹지생태도심(4%) + 자연지반보존(5.1%) + 중수도시설(9.2%) + 전면공지 추가 조성(2.4%) + 단지내 부대복리시설 의무 개방(5%) + 세대구분형 주택(6%)}
상한 용적률	· 상한용적률 360.0% 이하 = 허용용적률 × (1+1.3×α(토지)+0.7×α(건축물)) = 280 × (1+ 1.3 × 0.15811 + 0.7 × 0.07351) = 351.96% < 360.00% 이므로 351.96% 적용 α(토지) = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 13,494.4㎡ / 85,348.6㎡ α(건축물) = 공공시설설치비용 환산부지면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 6,274.2㎡ / 85,348.6㎡
법적상한 용적률	399.99% 이하

(3) 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

○ 공공주택 공급면적 산출 근거

계획기준		· 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 · 공공목적의 공공주택 용도
상한용적률(정비계획 용적률)		· 351.96%
법적상한용적률(건축계획)		· 399.99% 이하(건축위원회 심의에서 최종결정)
공공주택 산출근거	용적률 증가분	· 법적상한용적률 - 상한용적률 = 399.99% - 351.96% = 48.03%
	건립 용적률	· 48.03% × 0.5 = 24.015%
	의무 연면적(지상층)	· 88,958.7㎡(대지면적) × 24.015% = 21,363.43㎡ 이상

○ 공공주택 혼합계획

건립규모 (전용면적 기준)	전체 세대수	구성비 (%)	조합원 및 일반분양	공공주택 세대수	공공주택 비율(%)	
					전체 세대수 대비	전체 비율
합계	2,488	100.0	2,188	300	12.06	100.0
59.9	334	13.4	184	150 (기부채납43, 법적상한 107)	6.03	50.0
84.9	1,163	46.8	1,013	150 (기부채납43, 법적상한 107)	6.03	50.0
103.9	425	17.1	425	-	-	-
128.9	382	15.4	382	-	-	-
154.9	123	4.9	123	-	-	-
178.9	55	2.2	55	-	-	-
200.9	6	0.2	6	-	-	-

※ 본 정비계획 및 정비구역은 「도시 및 주거환경정비법」 제17조제1항에 따라 지구단위계획 및 지구단위계획 구역과 동일한 효력을 가지며(도시·주거환경정비계획 수립지침 1-3-3), 같은 법 제84조에 따라 정비사업 준공 후 영등포구청장이 지구단위계획으로 관리

※ 상기 주택의 규모 및 규모별 건설비용 등은 관련 규정 범위 내에서 서울특별시 건축위원 회에서 조정될 수 있음

9) 교통 및 동선처리계획

구 분		위 치	계획목표	비고
보행 동선	보행동선	단지내	· 학교, 공원 등 보행 다발시설과 연계하여 보행동선 조성	-
	공공 보행통로	단지내	· 정비계획결정도상 지정된 위치에 2개소 폭 15m로 설치	-
	보행자 출입구	단지내	· 단지내외부에서 보행자 접근이 편리하도록 출입구로 계획	-
차량 동선	차량출입 불허구간	여의대방 로변	· 간선도로변 차량 흐름을 원활하게 하기위해 차량출입불허구간 지정	-
		여의동로 변	· 간선도로변 차량 흐름을 원활하게 하기위해 일부 구간 차량출입불허구간 지정	-
		63로변	· 간선도로변 차량 흐름을 원활하게 하기위해 일부 구간 차량출입불허구간 지정	-
	단지내 차량동선	단지내	· 비상차량의 차량은 단지내 보행환경과 거주환경보호를 위해 지하통행 우선	-

10) 연도형상가에 관한 계획

구 분	계획내용	계획목표	비 고
연도형상가 배치구간	· 구간 : 여의대방로변	한강가는길 가로활성화 및 포켓공간 조성을 통한 개방감 확보	정비계획 결정도 참조

11) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계획내용	비 고
도시경관	· 주변인접 주거지역과 조화되는 스카이라인 형성 · 조망형 경관분석으로 한강변에 대한 조화로운 경관 형성 유도 · 서울시 경관 기본계획을 반영하여 경관계획 수립	-
환경 보전	자연 환경 · 질·성토의 균형고려, 지형변화 최소화 · 기존구역내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보 · 차폐 및 조경녹지의 확보로 바이오툼 공간 확보	-
	생활 환경 · 도시가스 등 청정연료(LNG)사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업 시행시 환경 영향 · 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	
재난 방지	수재해 · 계획구역의 입지상 한강변에 위치하나 기존 제방시설로 침수 등 수재해에 대한 우려는 없음. 그러나 집중호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적 정 우수관망을 설치	-
	산사태 · 해당사항 없음	
	화재 · 화재발생을 대비하여 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	

12) 환경성검토 결과

검 토 항 목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비 고
자 연 환 경	1.비오름	-	○ · 비오름유형평가 대부분 지역 2~3등급, 일부지역 4등급 · 개별비오름은 대부분 평가제외 지역, 일부지역 2등급	· 비오름 분석결과 대상지는 대부분 지역이 보호가치가 낮은 비오름 현 황을 보이고 있음 · 녹지공간의 최대 확보로 도시생태 기능 강화 도모	-
	2.생태 네트워크	녹지 평가지표	○ · 시가화지역으로 산림식생 등 미 분포	· 현 지형 및 주변 경관, 시설물 분포 등을 고려하여 대지내 공원 (17,502.3㎡, 16.1%)를 계획	-

4.지형·지질	절·성토비율 20%미만	○	· 부지정지에 따른 토량발생 예상	· 부지정지시 발생토량은 되메우기 등으로 재활용 계획	-
	지형변동 비율 30%미만	○	· 부지정지에 따른 경미한 지형변 화 예상	· 현 지형 및 토지이용을 고려한 공사 계획 수립	-
	지하수위 보전	○	· 지하공간계획으로 지하수 유출 예상	· 지하공간 최소화, 차수성이 뛰어난 공법으로 지하수위유지	-
5.수질 (지표·지하), 물순환, 수리·수문	우수 처리	○	· 우수 처리계획 검토	· 사업지구 내 우수를 차집하여 기존 우수처리 계획에 의해 처리	-
6.바람	바람길 확보	○	· 사업시행으로 인한 기상변화는 미미할 것으로 예상	· 풍향을 고려한 배치계획 수립	-
7.대기질· 미세먼지	대기오염 최소화	○	· 공사시 건설장비 가동 및 토량 이동에 따른 일시적인 대기오염 물질 발생 · 운영시 연료사용에 따른 대기오 염물질 발생	· 공사시 건설장비 가동 및 토량 이동 에 따른 일시적인 대기오염물질 발 생 · 운영시 연료사용에 따른 대기오염물 질 발생	-
8.온실가스 (에너지)	에너지절약 계획 수립	○	· 취사 및 난방용 에너지 사용에 따른 대기오염물질이 배출될 것 으로 예상	· 오염물질 배출량이 적은 LNG 사용	-
9. 친환경적 자원순환	폐기물 처리	○	· 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	· 서울시 폐기물 처리계획에 의거 처 리	-
10.소음·진동	소음진 동영향	○	· 공사시 소음진동 영향	· 가설방음판넬 설치 · 저소음, 저진동 장비사용	-
11.경관	조망권 확보	○	· 건축물 계획으로 인한 주변경관 변화 발생	· 주변지역과 연계된 조화로운 스카이 라인 계획 수립	-
12.휴식 및 여가공간	휴식·여가공 간 최대확보	○	· 주변에 휴식·여가공간 부족	· 공원을 확보하여 휴식·여가공간 조성	-
13.일조	일조침해 최소화	○	· 대상지 북측 일부 주거지역에 대한 일조영향 예상	· 일조시간 확보를 위한 관련법 준수 를 통한 일조영향 최소화	-

13) 정비사업의 시행계획 및 시행방법

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
주택재건축사업	정비구역지정 고시일로부터 4년 이내	(주)한국자산신탁	현황 : 1,584세대 계획 : 2,488세대 (증) 904세대	-

다. 여의도 시범아파트 지구단위계획(구역) 결정(안)

1) 지구단위계획구역에 관한 결정

(1) 지구단위계획구역에 관한 계획

○ 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	여의도시범아파트 주택재건축 지구단위계획구역	영등포구 여의도동 50 일대	-	증) 109,047.4	109,047.4	-	

○ 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	구역명	위치	결정사유
신설	여의도시범아파트 주택재건축 지구단위계획구역	영등포구 여의도동 50 일대	· 여의도 시범아파트 주택재건축 정비사업을 위한 지구단위계획 신설

2) 토지이용 및 시설에 관한 결정

(1) 용도지역·지구에 관한 계획 : 정비계획 변경(안) 참조

(2) 도시계획시설에 관한 계획 : 정비계획 변경(안) 참조

3) 획지 및 건축물 등에 관한 결정

(1) 가구 및 획지에 관한 계획

○ 가구 및 획지 결정조서

구분	가구 및 획지번호	위치	면적(㎡)	비율(%)	비고
획지	합계	-	88,958.7	100.0	
	획지1	영등포구 여의도동 50번지 일원	88,958.7	100.0	공동주택 및 부대복리시설

(2) 건축물 등에 관한 계획

○ 불허용도 및 허용용도 계획 결정조서

구분	도면표시	허용용도	불허용도
획지 1	A	· 공동주택 및 부대복리시설 · 주택법 시행령 제7조의 복리시설	허용용도 이외의 용도

○ 건폐율 계획 결정조서

○ 용적률을 계획 결정조서

구분	용적률				비고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	법정상한용적률	
획지1 (준주거지역)	230% 이하	280% 이하	360% 이하	400% 이하	공동주택 및 부대복리시설

※ 상한용적률은 대지의 일부를 공공시설용지로 기부채납한 경우로서 허용용적률 $\times(1+1.3\times\text{가중치}\times\alpha\text{토지}+0.7\times\alpha\text{현금}\cdot\text{건축물})$

- 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률

- $\alpha\text{토지}$ = 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율

- $\alpha\text{현금}\cdot\text{건축물}$ = 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산 부지)로 제공하는 면적의 비율

※ 둘 이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 대지에 대한 적용의 기준은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조」 규정을 따름

○ 높이 계획 결정조서

구분	높이		비고
	기준	최고	
획지1	-	200m 이하 (65층 이하)	공동주택용지

○ 건축물 배치 및 형태에 관한 결정조서

구분	적용지역	계획내용	비고
배치 및 형태	여의동로변	· 대지경계선으로부터 10~21m	조성위치는 결정도를 따름
	여의대방로변	· 대지경계선으로부터 10m	
	63로변 및 여의도성당 남동측	· 대지경계선으로부터 6m	
	삼익은하아파트 인접부 신설 도로변	· 대지경계선으로부터 3m	
배치 및 형태	주민공동시설 배치구간	· 단지 내 보행접근이 높은 지역은 주민공동이용시설 배치 권장	-
	도심형주거 배치구간 (권장)	· 금융중심지 지원형 주동배치(저층부에 블록형 연도형상가 및 커뮤니티시설 배치로 보행친화적 공간 조성)	조성위치는 결정도를 따름
	저층부 개방구간	· 문화공원~한강 보행연계를 위해 한강변으로 저층부 개방구간 계획	
	디자인특화동 배치구간	· 고층 타워형 주동 배치	

(3) 인센티브에 관한 계획

○ 허용용적률 인센티브

- 필수 이행항목(의무이행 인센티브 : 총량의 20% 이상)

유형	목표	항목	세부항목	인센티브 량	비고
의무 이행	일반 재건축 기준 허용용적률 20%에 상응하는 인센티브 행위 이행	우수디자인	우수디자인	15%	
		장수명주택	우수등급 이상	10%	리모델링이 용이한 공동주택과 중복적용 불가
		녹색건축물, 에너지효율등 급	에너지 효율 1+ / 녹색건축인증 최우수	9%	제로에너지건축물 인증시 불인정
			에너지 효율 1+ / 녹색건축인증 우수	6%	
			에너지 효율 1 / 녹색건축인증 최우수	6%	
			에너지 효율 1 / 녹색건축인증 우수	3%	
		신재생에너지 공급률	20%초과	3%	제로에너지건축물 인증시 불인정
			20%이하 ~ 15%초과	2%	
			15%이하 ~ 10%초과	1%	
		지능형건축물 인증	1등급	15%	-
			2등급	12%	
			3등급	9%	

- 선택적 이행항목(계획유도 인센티브 : 총량의 70% 이하)

유형	목표	항목	세부항목	인센티브 량	비고	
계획 유도	친환경 정책 이행	제로에너지 건축물	ZEB1	15%	서울특별시 녹색건축물설계기준 적용	
			ZEB2	14%		
			ZEB3	13%		
			ZEB4	12%		
			ZEB5	11%		
		재활용 건축자재 사용량의 용적비율	25% 이상	5%		
			20% 이상	4%		
			15% 이상	3%		
		한강, 샛강 수변 연결성 강화	한강 연결통로 조성 시 (위원회에서 인정하는 경우)	5%		
		리모델링이 용이한 공동주택	관련규정 충족시	10%	장수명주택과 중복적용 불가	
		친환경자동차	전기차 충전시설 법적의무량의 10% 초과설치 및 개방	4%	-	
			전기차 충전시설 법적의무량의 7% 초과설치 및 개방	3%		
			전기차 충전시설 법적의무량의 5% 초과설치 및 개방	2%		
	녹지생태도심	조경 의무사항의 20% 이상 초과 식재시 (1㎡당 교목 0.24주 / 관목 1.2주 이상 식재)	4%	국토교통부 기준 (1㎡당 교목 0.2주 / 관목 1주 이상 식재)		
	자연지반보존	기준용적률 × (보존면적 / 대지면적) × 0.2	산식에 따름	-		
	중수도시설 설치	기준용적률 × 0.04	9.2%	※관련법에 의한 의무설치는 제외		
	빗물이용시설 설치	기준용적률 × 0.04	9.2%	※관련법에 의한 의무설치는 제외		
	열린도 시 공간조 성	무장애 도시	장애물 없는 생활환경 인증제도에 따른 우수등급 인증시	최우수	5%	
				우수	4%	
		단지내 소통공 간 조성	비주거시설 생활공유가로 배치 (부대복리시설 제외)	지상에 설치된 (주민공동시설은 제외한)비주거시설 총량의 1/2 이상 생활공유가로 배치	5%	

유형	목표	항목		세부항목	인센티브 량	비고	
			전면공지 추가 조성	기준용적률 × 설치면적 / 대지면적 × 0.5 - 대지경계선에서 3m(비주거동 배치면 6m) 이상 후퇴한 전면공지만 인정	최대5%		
				시설 공유	단지 내 부대복리시설 외부 개방		20% 개방
		30% 개방	7%				
		40% 개방	10%				
	도심 지원 기능	주거 안정	세대구분형 (분리형) 주택		전용면적 85㎡ 이상인 세대수 30% 이상 도입	6%	10, 20, 30%의 중간비율 조성 시 직선보간 산정
					전용면적 85㎡ 이상인 세대수 20% 이상 도입	4%	
					전용면적 85㎡ 이상인 세대수 10% 이상 도입	2%	
			민간 임대 주택	10년 이상	주택과 오피스텔을 합한세대수의 20% 이상 확보	15%	10, 15, 20%의 중간비율 조성 시 직선보간 산정
					주택과 오피스텔을 합한세대수의 15% 이상 확보	10%	
					주택과 오피스텔을 합한세대수의 10% 이상 확보	5%	
				20년 이상	주택과 오피스텔을 합한세대수의 20% 이상 확보	20%	
					주택과 오피스텔을 합한세대수의 15% 이상 확보	15%	
					주택과 오피스텔을 합한세대수의 10% 이상 확보	10%	
		도심 지원	외국인 전용 주거, 오피스텔		‘주택+오피스텔’ 세대수의 10% 이상을 외국인전용 주택(오피스텔) 조성 시 ※외국인 전용 커뮤니티시설 설치(세대당 3.5㎡)	10%	금융업무 지원공간 (전용 보육시설 등 외국인 거주자 전용 커뮤니티확보)

○ 허용용적률 인센티브 완화 사항

구분		인센티브		비고
허용 용적률 인센티 브	필수 이행	우수디자인	15%	-
		녹색건축물, 에너지효율등급	6%	에너지 효율 1+ / 녹색건축인증 우수
		소계	21%	> 20% 적용
	선택적 이행	한강, 샛강 수변 연결성 강화	5%	한강 연결통로 조성 시
		리모델링이 용이한 공동주택	10%	관련규정 충족시
		친환경자동차	4%	전기차 충전시설 법적의무량의 10% 초과 설치 및 개방
		녹지생태도심	4%	조경 의무사항의 20% 이상 초과 식재시
		자연지반보존	5.1%	-
		중수도시설 설치	9.2%	-
		전면공지 추가 조성	2.4%	-
		단지 내 부대복리시설 외부 개방	5%	20% 개방
		세대구분형(분리형) 주택	6%	전용면적 85㎡ 이상인 세대수 30% 이상 도입
		소계	50.7%	> 50% 적용

주) 허용용적률 인센티브의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의
결과에 따라 정비계획 용적률이 변경될 수 있음

○ 상한용적률 인센티브 완화 사항

구분	용적률 완화		비고
	공공시설 기부채납	공공주택 건설	
상한용적률 완화사항	71.97%	48.02%	총 119.99%

4) 기타사항에 관한 결정사항

(1) 대지 내 공지 및 통로에 관한 계획

○ 대지 내 공지 및 통로에 관한 결정조서

구분	적용지역	계획내용	비고
대지 내 공지 및 통로	전면 공지	건축한계선 지정구간 · 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간조성 - 조경공간 내에는 가로수, 벤치, 카페테라스 등을 조화롭게 조성하여 가로정원으로 계획하되 보행에 방해가 되지 않도록 최대한 후퇴하여 설치 - 단, 판매를 위한 시설물 설치 불허	조성위치는 결정도를 따르되 계획여건에 따라 조정 가능
	공공 보행 통로	공동주택단지 내 · 폭 15m 및 24시간 개방 · 수변과 보행 네트워크 강화를 위한 보행공간 조성	조성위치는 결정도를 따르되 계획여건에 따라 조정 가능

(2) 교통처리에 관한 계획

○ 교통처리계획에 관한 결정조서

구분	적용지역	계획내용	비고
교통처리	차량출입 불허구간	간선도로변 및 교차로 가각부 일대 · 차량출입 불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 ※ 기존 건축물에 대하여 차량출입 불허구간 적용을 받지 아니하고 기존 차량 출입구간 적용(철거 후 신축 시 적용) ※ 정비계획에서 결정된 진출입구 주변의 차량출입 불허구간은 해제	지정 위치는 결정도를 따름
	단지 내 주차 및 차량동선	공동주택 · 비상차량을 제외한 단지 내 지상 주차 가급적 지양 · 단지 내 보행 동선과 차량 동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성	-

(3) 환경관리계획

검 토 항 목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비 고
자 연 환경	1.비오톱	-	○	· 비오톱유형평가 대부분 지역 2~3 등급, 일부지역 4등급 · 개별비오톱은 대부분 평가제외지역, 일부지역 2등급	· 비오톱 분석결과 대상지는 대부분 지역이 보호가치가 낮은 비오톱 현황을 보이고 있음 · 녹지공간의 최대 확보로 도시생태 기능 강화 도모	-
	2.생태 네트워크	녹지 평가지표	○	· 시가화지역으로 산림식생 등 미 분포	· 현 지형 및 주변 경관, 시설물 분포 등을 고려하여 대지내 공원 (17,502.3㎡, 16.1%)를 계획	-
생 활 환경	3.토지이용 (생태면적률)	30%	○	· 불투수도양 포장률은 대부분 70%이상 · 생태면적률 35.0% 확보	· 자연지반녹지, 인공지반녹지, 투수성포장, 옥상녹화 등 투수포장면적 확보	-
	4.지형·지질	절·성토비율 20%미만	○	· 부지정지에 따른 토량발생 예상	· 부지정지시 발생토량은 되메우기 등으로 재활용 계획	-
		지형변동비율 30%미만	○	· 부지정지에 따른 경미한 지형변화 예상	· 현 지형 및 토지이용을 고려한 공사계획 수립	-
		지하수위보전	○	· 지하공간계획으로 지하수 유출 예상	· 지하공간 최소화, 차수성이 뛰어난 공법으로 지하수위유지	-
	5.수질 (지표·지하), 물순환, 수리·수문	우수 처리	○	· 우수 처리계획 검토	· 사업지구 내 우수를 차집하여 기존 우수처리 계획에 의해 처리	-
	6.바람	바람길 확보	○	· 사업시행으로 인한 기상변화는 미미할 것으로 예상	· 풍향을 고려한 배치계획 수립	-
	7.대기질· 미세먼지	대기오염 최소화	○	· 공사시 건설장비 가동 및 토량 이동에 따른 일시적인 대기오염물질 발생 · 운영시 연료사용에 따른 대기오염물질 발생	· 공사시 건설장비 가동 및 토량 이동에 따른 일시적인 대기오염물질 발생 · 운영시 연료사용에 따른 대기오염물질 발생	-
	8.온실가스 (에너지)	에너지절약 계획 수립	○	· 취사 및 난방용 에너지 사용에 따른 대기오염물질이 배출될 것으로 예상	· 오염물질 배출량이 적은 LNG 사용	-
	9. 친환경적 자원순환	폐기물 처리	○	· 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	· 서울시 폐기물 처리계획에 의거 처리	-
	10.소음·진동	소음진동영향	○	· 공사시 소음진동 영향	· 가설방음판넬 설치 · 저소음, 저진동 장비사용	-
	11.경관	조망권 확보	○	· 건축물 계획으로 인한 주변경관 변화 발생	· 주변지역과 연계된 조화로운 스카이라인 계획 수립	-

(4) 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획 : 정비계획 변경(안) 참조

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