

◆ 서울특별시고시 제2026-11호

여의도 아파트지구 개발기본계획 및 도시관리계획 결정(변경), 여의도 목화아파트 재건축 정비구역·정비계획 결정(변경), 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

건설부고시 제131호(1976.8.21.)로 여의도 아파트지구 지정, 서울특별시고시 제2006-21호(2006.01.12.)로 「여의도 아파트지구 개발기본계획(정비계획) 변경」, 서울특별시고시 제2024-65호(2024.02.01.)로 「도시관리계획(용도지구: 아파트지구) 및 여의도 아파트지구 개발기본계획 결정(변경)」, 서울특별시고시 제2024-66호(2024.02.01.)로 「도시관리계획(여의도 아파트지구 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정」 되고, 서울특별시고시 제2025-80호(2025.02.13.)로 「도시관리계획(여의도 아파트지구 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정(변경)」 된 영등포구 여의도 목화아파트 재건축정비사업 및 도시관리계획 결정(변경)에 대하여 “2025년 제11차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2025.11.03.)” 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 “도시관리계획(용도지역)” 결정(변경), 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 및 「서울특별시 아파트지구 개발기본계획 수립에 관한 조례」 제6조에 따라 “여의도 아파트지구 개발기본계획” 및 “여의도 목화아파트 재건축 정비구역·정비계획” 결정(변경), 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 “여의도 아파트지구 지구단위계획구역·지구단위계획” 결정(변경)하고, 「토지이용규제기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 1월 2일
서울특별시

I. 여의도 아파트지구 개발기본계획 결정(변경)

1. 아파트지구의 명칭, 위치 및 면적(변경없음)

구분	지구명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	여의도 아파트지구	영등포구 여의도동 일원	337,378.7	-	337,378.7	건고131 (1976.8.21.)	

2. 여의도 아파트지구 개발기본계획 결정 조서(변경)

가. 아파트지구 개발기본계획의 명칭 및 위치(변경없음)

구분	계(㎡)	1주구(㎡) (대상지)	2주구(㎡)	3주구(㎡)	4주구(㎡)
기정	337,378.7	74,204.9	22,645.0	146,437.8	94,091.0

나. 토지이용계획 총괄표(변경)

구 분		기 정		변경 후		비고 (증감:㎡)
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
합 계		337,378.7	100.0	337,378.7	100.0	-
주거 용지	소 계	298,184.5	88.4	297,949.1	88.3	감) 235.4
	주택용지	298,184.5	88.4	297,949.1	88.3	감) 235.4
중심 시설 용지	소 계	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	소 계	31,686.1	9.4	31,921.5	9.5	증) 235.4
	도 로	5,808.8	1.7	6,044.2	1.8	증) 235.4
	공 원	25,877.3	7.7	25,877.3	7.7	-
기타	소 계	-	-	-	-	-
	공공이용시설	-	-	-	-	-

1) 토지이용계획(1주구)

구 분		기 정		변경 후		비고 (증감:㎡)
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
합 계		74,204.9	100.0	74,204.9	100.0	-
주거 용지	소 계	68,857.9	92.8	68,622.5	92.5	감) 235.4
	주택용지	68,857.9	92.8	68,622.5	92.5	감) 235.4
중심시설 용지	소 계	1,445.0	1.9	1,445.0	1.9	-
	주구중심	1,445.0	1.9	1,445.0	1.9	-
	분구중심	-	-	-	-	-
도시계획 시설용지	소계	3,902.0	5.3	4,137.4	5.6	증) 235.4
	도 로	2,962.0	4.0	3,197.4	4.3	증) 235.4
	공 원	940.0	1.3	940.0	1.3	-
	학교용지	-	-	-	-	-

2) 토지이용계획(2주구)(변경없음)

3) 토지이용계획(3주구)(변경없음)

4) 토지이용계획(4주구)(변경없음)

다. 용도지역·지구 계획(변경)

구분	면적			구성비 (%)	비고
	기 정	변 경	변경 후		
합 계	337,378.7	-	337,378.7	100.0	목화아파트 재건축정비사업에 따른 용도지역 변경
제1종일반주거지역	-	-	-	-	
제2종(7층)일반주거지역	5,200.7	-	5,200.7	1.5	
제3종일반주거지역	229,861.7	감) 11,334.6	218,527.1	64.8	
준주거지역	88,958.7	-	88,958.7	26.4	
일반상업지역	13,072.9	증) 11,334.6	24,407.5	7.2	
자연녹지지역	284.7	-	284.7	0.1	

라. 도시계획시설 설치에 관한 계획(변경)

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	대로	3	31	25~45 (35)	주간선 도로	1,380	여의도 남단	여의도 북단	일반도로	건고143 (70.3.26)	-
변경	대로	3	31	25~45 (28)	주간선 도로	1,380	여의도 남단	여의도 북단	일반도로	건고143 (70.3.26)	완화차선확보
기정	대로	3	100	25~27	주간선 도로	590	국제 금융로	여의동로	일반도로	건고143 (70.3.26)	
기정	중로	1	132	20~30	보조 간선도로	6,873	서울대교 남단	서울대교 남단	일반도로	건고143 (70.3.26)	
기정	중로	1	-	20	보조 간선도로	272	63로	여의 대방로	일반도로	-	-
기정	소로	1	-	14	특수도로	44	여의도동 50	여의도동 86-5	보행자 전용도로	-	도로, 하천과 중복결정

2) 철도 결정조서(변경없음)

3) 광장 결정조서(변경없음)

4) 공원 결정조서(변경없음)

- 5) 학교 결정조서(변경없음)
- 6) 공공청사 결정조서(변경없음)
- 7) 문화시설 결정조서(변경없음)
- 8) 사회복지시설 결정조서((변경없음)
- 9) 하천 결정조서 (변경없음)
- 마. 건축규제 계획 : 변경없음

바. 중심시설계획 : 변경없음

사. 기타 건축물의 처리에 관한 사항 : 변경없음

아. 사업시행에 관한 사항 : 변경없음

II. 도시관리계획 결정(변경)

1. 용도지역 결정(변경)

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		11,570.0	-	11,570.0	100.0	
주거지역	3종일반주거지역	11,570.0	감) 11,334.6	235.4	2.0	
상업지역	일반상업지역	-	증) 11,334.6	11,334.6	98.0	

■ 용도지역 변경 사유서

구역명	용도지역		면적 (㎡)	변경사유
	기정	변경		
여의도 목화아파트 재건축 정비구역	제3종 일반주거지역	일반상업지역	11,334.6	상위계획 및 주변 아파트 정비계획과의 정합성 등을 종합적으로 고려하여 용도지역 상향하여 계획

2. 용도지구 결정 조서(변경없음)

구분	지구명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	여의도 아파트지구	영등포구 여의도동 일원	337,378.7	-	337,378.7	건고131 (1976.8.21.)

■ 도시관리계획 결정(변경)도

① 용도지역·용도지구 결정(기정)도

② 용도지역·용도지구 결정(변경)도

※ 도면 별첨

III. 여의도 목화아파트 재건축정비계획 결정(변경)

1. 정비사업의 명칭 : 여의도 목화아파트 재건축정비사업

2. 정비구역 결정(변경) 조서

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	여의도 목화아파트 재건축 정비사업	영등포구 여의도동 30번지 일대	11,570.0	증) 1,411.1	12,981.1	

3. 정비계획 결정(변경)

가. 토지이용에 관한 계획

구 분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		11,570.0	증) 1,411.1	12,981.1	100.0	
공공 시설	소계	-	증) 1,646.5	1,646.5	12.7	
	정비 기반시설	-	증) 1,646.5	1,646.5	12.7	자전거도로, 입체보행로 포함
획지	공동주택	11,570.0	감) 235.4	11,334.6	87.3	공동주택용지

나. 도시군계획시설(정비기반시설)의 설치에 관한 계획

1) 교통시설

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	구 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	대로	3	31	25~45 (35)	주간선 도로	1,380 (80.5)	여의도 남단	여의도 북단	일반도로	건고143 (70.3.26)	-
변경	대로	3	31	25~45 (28)	주간선 도로	1,380 (80.5)	여의도 남단	여의도 북단	일반도로	건고143 (70.3.26)	완화차선 확보
기정	중로	1	132	20~30	보조 간선도로	6,873	서울대교 남단	서울대교 남단	일반도로	건고143 (70.3.26)	
변경	중로	1	132	20~30	보조 간선도로	6,873 (117)	서울대교 남단	서울대교 남단	일반도로	건고143 (70.3.26)	보행자 전용도로 중복결정 (일부구간)
신설	소로	2	-	8	특수도로	59.8 (59.8)	여의도동3	여의도동85	보행자 전용도로	-	도로, 하천과 중복결정

※ ()는 구역 내 해당사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-31	대로 3-31	• 도로 폭원(부분) 조정 (35m → 28m)	• 정비구역 내 35m 결정되었으나 실제 현황 25m도로로 사용 중으로 실효성을 고려하여 28m 변경을 통해 구역내 완화차 선확보
중로 1-132	중로 1-132	• 보행자 전용도로 중복결정 (일부 구간)	• 중로 1-132 일부구간 사업대상지 보행자전용도로 (입체보 행로)와 중복결정
-	소로 2-	• 도로 신설	• 여의도 한강공원과의 보행 연계를 위한 입체 보행로 설치에 따른 설치구간 내 특수도로 (보행자 전용도로) 신설 • 도로(중로1-132) 및 하천(한강)과 중복결정

■ 도시계획시설(입체보행로) 입체적 결정

구 분	시설명	시설의 세분	위 치	구분	기정	변경	변경후	비고
신설	보행자 전용도로	입체보행로	여의도동8- 1	길이	-	증)59.8m	59.8m	중로 1-132, 하천 보행자 전용도로 중복결정
				폭	-	증)8m	8m	
				높이	-	E.L 22.4m	E.L 22.4m	

2) 방재시설

■ 하천 결정(변경) 조서

구분	시설명	시설의 종류	위치		연장		면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기점	종점	기정	변경	기정	증감	변경후		
변경	하천	국가 하천	경기도 김포군 시계	경기도 하남시 시계	41.51	-	40,747,844 (-)	- (증)245.8)	40,747,844 (245.8)	대통령령 6583 (73.3.21)	보행자 전용도로 중복결정

※ ()는 구역 내 연장임

■ 하천 결정(변경) 사유서

구분	시설명	변경내용	변경사유
변경	하천	• 소로2류(입체보행로)와 중복결정 (면적 245.8㎡)	• 여의도 한강공원과 연계를 위한 한강공원 내 입체보 행로 설치에 따른 중복결정구역

다. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류		법정기준	면적 (㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	복리 시설	경로당	198㎡ 이상	-	증) 530.55	530.55	주택조례에 따른 총량기준 428세대 × 2.5㎡ × 1.25 = 1,337.5㎡ 이상 3,163.22㎡ 계획
		작은도서관	108㎡ 이상	-	증) 331.64	331.64	
		어린이집	198㎡ 이상	-	증) 401.04	401.04	
		주민공동시설	-	-	증) 1,000.0	1,000.0	
	기타 시설	어린이놀이터	200㎡+세대당 1㎡ 이상 : 200㎡ + (428×1㎡) = 628㎡ 이상	-	증) 900.0	900.0	
	부대 시설	관리사무소	10+(428-50)*0.05㎡ = 28.9㎡ 이상	-	증) 120.0	120.0	
		경비실	-	-	증) 20.0	20.0	

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가 시 변경될 수 있으며, "주택건설기준 등에 관한 규정"에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련 법령 기준 적용

라. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

1) 기존 건축물의 정비·개량 계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(등)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	여의도 목화아파트 재건축정비구역	12,981.1	획지1	11,334.6	영등포구 여의도동 30번지 일대	2	-	-	2	-	

마. 지구단위계획의 내용에 관한 계획

「도시 및 주거환경정비법」 제17조(정비구역 지정·고시의 효력 등) 정비구역의 지정·고시가 있는 경우 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시된 것으로 봄

바. 건축물에 관한 계획

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (m)	비고																											
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	상한																													
신설	여의도 목화아파트 재건축 정비구역	12,981.1	획지	11,334.6	영등포구 여의도동 30번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	599.97% 이하	600.00% 이하	200m (60층) 이하																												
주택의 규모 및 규모별 건설비용			- 총 건립세대수 : 428세대(현황 312세대) - 규모별 건설비용 - 전용면적 60㎡ 이하 : 152세대(35.5%) - 전용면적 60㎡~85㎡ 이하 : 124세대 (29.0%) - 전용면적 85㎡ 초과 : 152세대 (35.5%)																																			
			<table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="3">세대수</th><th rowspan="2">비율</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>계</th><th>분양</th><th>임대</th></tr><tr><td>합 계</td><td>428</td><td>350</td><td>78</td><td>100.0%</td><td></td></tr><tr><td>전용 60㎡ 이하</td><td>152</td><td>89</td><td>63</td><td>35.5%</td><td></td></tr><tr><td>전용 60~85㎡</td><td>124</td><td>109</td><td>15</td><td>29.0%</td><td></td></tr><tr><td>전용 85㎡ 초과</td><td>152</td><td>152</td><td>-</td><td>35.5%</td><td></td></tr></table>			구분	세대수			비율	비고	계	분양	임대	합 계	428	350	78	100.0%		전용 60㎡ 이하	152	89	63	35.5%		전용 60~85㎡	124	109	15	29.0%		전용 85㎡ 초과	152	152	-	35.5%	
			구분	세대수			비율	비고																														
				계	분양	임대																																
			합 계	428	350	78	100.0%																															
			전용 60㎡ 이하	152	89	63	35.5%																															
			전용 60~85㎡	124	109	15	29.0%																															
전용 85㎡ 초과	152	152	-	35.5%																																		
※ 상기면적은 계획면적이며 인허가 진행 시 변경될 수 있음																																						
- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 64.5%																																						
심의완화사항			- 허용용적률 완화 (허용용적률 인센티브 항목 준수 전제) - 기준용적률 230% → 허용용적률 346.7%(116.7% 완화) 이하																																			
건축물의 건축선에 관한 계획			건축한계선	- 여의나루로 : 5m - 여의동로 : 15m - 학교 연결부 : 8m - 공원 연결부 : 3m																																		
			벽면한계선	여의나루로 변 : 15층 이상의 건축물은 벽면을 건축한계선으로부터 3m 추가 후퇴 (11층 이상부터 적용)																																		
기타사항			공공보행통로 : 8m																																			

※ 건축물에 관한 계획은 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가 시 변경될 수 있음

■ 용적률 산정

구분		산 정 내 용							
토지이용계획		계 (구역면적) (㎡)	대지면적 (㎡)	신설 정비기반시설(㎡)			기존 정비기반 시설 내 국공유지	대지내 용도 폐지되는 국공유지	
				소계	부지(A)				건축물 기부채납 환산면적 (B)
					토지	건축물 대지지분			
		12,981.1	11,334.6	7,025.0	1,646.5	3,091.2	2,287.3	1,411.1	-
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	소 계 (A+B)	• 순부담 면적 : 5,613.9㎡ (순부담률 48.5%) = 새로 설치하는 기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 면적 - 대지내 용도 폐지되는 기존 기반시설 국공유지 면적 = 7,205.0㎡ - 1,411.1㎡ - 0㎡ = 5,613.9㎡							
	공공시설 토지면적	❶ 도로 : 1,646.5㎡ ❷ 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 : 1,411.1㎡ ❸ 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 : 0.0㎡ • 토지순부담면적 = ❶+❷-❸-❹ = 1,646.5 - 1,411.1 - 0.0 = 235.4㎡							
	A	공공시설 대지지분	❶ 공공업무사무소 등 - 건축물 연면적 : 13,537.17㎡ - 건축물 대지지분 : 1,318.5㎡ = $\frac{\text{공공시설연면적}}{\text{전체연면적}} \times \text{대지면적}$ = $\frac{13,537.17\text{㎡}}{116,374.64\text{㎡}} \times 11,334.6\text{㎡} = 1,318.5\text{㎡}$ ❷ 공공기숙사 - 건축물 연면적 : 6,545.79㎡ - 건축물 대지지분 : 637.6㎡ = $\frac{\text{공공시설연면적}}{\text{전체연면적}} \times \text{대지면적}$ = $\frac{6,545.79\text{㎡}}{116,374.64\text{㎡}} \times 11,334.6\text{㎡} = 637.6\text{㎡}$ ❸ 공공임대주택 - 건축물 연면적 : 11,654.55㎡ - 건축물 대지지분 : 1,135.1㎡ = $\frac{\text{공공시설연면적}}{\text{전체연면적}} \times \text{대지면적}$ = $\frac{11,654.55\text{㎡}}{116,374.64\text{㎡}} \times 11,334.6\text{㎡} = 1,135.1\text{㎡}$						

구분		산 정 내 용
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	B	㉠ 공공업무 사무소 등 건축물 환산면적 : 1,084.6㎡ = ㉠ 공공시설 등 설치비용(원) / ㉡ 용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡) : ㉠ = 건축연면적 × 설치비용 기준 = [(5,261.23㎡(공공업무사무소 지상)×4,250,980원/주1)÷1.1) + (2,342.38㎡(공공업무사무소 지하)×1,073,750원/주1)÷1.1) + (4,105.66㎡(공공임대업무시설 지상)×2,380,000원/주2)÷1.1) + (1,827.90㎡(공공임대업무시설 지하)×1,024,000원/주3)÷1.1) : ㉡ = 공시지가 주5) × 2 = 15,306,667원/㎡ × 2 = 30,613,333원/㎡ ㉡ 공공기숙사 건축물 환산면적 : 373.4㎡ = ㉠ 공공시설 등 설치비용(원) / ㉡ 용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡) : ㉠ = 건축연면적 × 설치비용 기준 = [(4,329.8㎡×2,380,000원/주2)÷1.1) + (2,215.99㎡×1,024,000원/주3)÷1.1)] = 11,430,997,964원 : ㉡ = 공시지가 주5) × 2 = 15,306,667원/㎡ × 2 = 30,613,333원/㎡ ㉢ 공공임대주택 건축물 환산면적 : 608.5㎡ = ㉠ 공공시설 등 설치비용(원) / ㉡ 용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡) : ㉠ = 건축연면적 × 설치비용 기준 = [(7,226.48㎡×2,208,000원/주4)÷1.1) + (4,428.07㎡×1,024,000원/주3)÷1.1)] = 18,627,646,836원 : ㉡ = 공시지가 주5) × 2 = 15,306,667원/㎡ × 2 = 30,613,333원/㎡ ㉣ 입체보행로 건축물 환산면적 : 220.8㎡ = ㉠ 공공시설 등 설치비용(원) / ㉡ 용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡) : ㉠ = 건축연면적 × 설치비용 기준 = (1,051.4㎡×6,429,000원/주6)) = 6,759,450,600원 : ㉡ = 공시지가 주5) × 2 = 15,306,667원/㎡ × 2 = 30,613,333원/㎡
		주1) 건축비 : 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」 (2025.03.18.) - 공공업무사무소 (공사비, 설계비, 감리비 기준 적용) 주2) 「수도권정비계획법」, 표준건축비(2025)(지상 : 2,380,000원/㎡) 주3) 「주택법」, 분양가상한제 기본형 건축비 (지하 : 1,024,000원/㎡) 주4) 「주택법」, 분양가상한제 기본형 건축비 (지상 : 2,208,000원/㎡) 주5) 인근 유사토지 실거래가 사례 적용 (‘24.1월 기준) 주6) 입체보행로공사비 : 한강사업본부 시설관리부, "한강전망 보행데크조성"(2011년 정책자료집) - 한강전망보행데크조성(성수,가양,서빙고 보행교) 사업비 평균값 적용

정비계획
용적률
산정

구분

기준용적률

허용용적률

정비계획
용적률

• 230%

• 기준용적률 + 허용용적률 인센티브 항목 = 230% + 116.7% = 346.7%

- 필수이행 (20% 이상 의무달성)

※ 필수 이행항목 중 이행하지 않은 항목은 계획유도 인센티브에 적용 가능

구분	인센티브		비 고
필수 이행	공공보행통로	15%	$230\% \times (801.4\text{m}^2 / 11,334.6\text{m}^2) \times 1 = 16.3\%$ = 15% 적용
	공개공지	5%	$230\% \times (252.0\text{m}^2 (\text{의무면적 제외}) / 11,334.6\text{m}^2) \times 1 = 5\%$ = 5% 적용
	소 계	20%	20% 적용

- 계획유도 (허용용적률 116.7% 완화)

구분	인센티브		비 고
의무 이행	우수디자인	15%	우수디자인
	녹색건축물 인증	6%	녹색건축인증 최우수 등급
	신재생 에너지 공급률	3%	20%초과
	지능형건축물 인증	9%	1등급
	방재안전	5%	화재·소방·피난 안전 등 공동주택 시설성능 개선 기준 : 시설 성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용
계획 유도	리모델링이 용이한 공동주택	10%	관련 규정 충족시
	친환경자동차	6%	전기차 충전시설 법적인무량의 20% 초과설치 및 개방
	빛มล이용시설 설치	9.2%	의무 설치용량 초과한 기준용량 적용
	무장애 도시	8%	장애물 없는 생활환경 인증제도에 따른 우수등급 인증(우수 등급)
	공공공간 확보	11.5%	지하연결통로 및지하철 출입구 조성
	시설공유	15%	노유자시설, 공동작업장, 주민공동시설40% 개방
	주거안정	9%	세대구분형 주택 전용면적 85㎡ 이상인 세대수30% 이상 도입
	단지내 소통공간조성	10%	비주거시설 생활공유가로 배치(주민공동시설 제외)
소 계		116.7%	116.7% 적용

• 정비계획용적률

= [허용용적률 + (허용용적률 × (1.3 ×가중치 × α1) + (1 × α2) + (1.0 × β1) + (0.7 × β2))]

= [346.7%×(1+1.3×((0.6634×0.0285)+(1×0.3749))+(1×0.1191)+(0.7×0.1583))]

= 603.9% ≥ 600% 이하

α1 (토지)	α1 = 공공시설등부지(토지) 제공면적 ÷ 공공시설등부지(토지) 제공 후 부지면적 = (235.4/(11,334.60-3,091.2)) = 0.0285
α2 (토지지분)	α2 = 공공시설등부지(토지) 제공면적 ÷ 공공시설등부지(토지) 제공 후 부지면적 = (3,091.2/(11,334.60-3,091.2)) = 0.3749

구분		산 정 내 용	
		$\beta 1$ (기숙사, 임대주택)	$\beta 1 = \text{공공시설등부지(건축물환산부지) 제공면적} \div \text{공공시설등부지(토지)*제공 후 부지면적}$ = 981.9 (기숙사, 임대주택) / (11,334.6-3,091.2) = 0.1191
		$\beta 2$ (공공시설)	$\beta 2 = \text{공공시설등부지(건축물환산부지) 제공면적} \div \text{공공시설등부지(토지)*제공 후 부지면적}$ = 1,305.4 (공공업무사무소등, 입체보행로) / (11,334.6-3,091.2) = 0.1583
		가중치 = 정비기반시설 가중평균 용적률 / 획지 가중평균용적률 = 230.0% / 346.7% = 0.6634	

사. 교통 및 동선 처리계획

■ 교통처리계획 (단기)

구 분	지 점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	- ㉠ ㉡ ㉢ ㉣	• 장래교통량 증가에 따른 교차로 최적 신호운영방안 제시(2개소) • 사업지 전면부 여의나루로 일부구간 도로운영방안 제시 • 사업지 주출입구(4지교차로) 교차로 운영방안 제시 • 사업지 동측 ㉣여의중고교앞교차로 개선방안 제시 • 사업지 동측 여의동로 가속차로 설치
진출입 동선	- -	• 사업지 진출입차량의 원활한 회전을 위한 각각부 회전반경 확보(R=6.0m) • 사업지 주출입구 진출입동선 확보
대중교통 및 보행	- - - ㉤	• 자전거도로 연속성 확보를 위한 자전거 횡단로 설치 • 사업지측 보행자를 위한 보행공간 확보 • 보행연속성을 위하여 보행동선 단절구간 횡단보도 설치 • 여의나루로 개선방안을 통한 버스정류장 이설
주차	- - -	• 법정주차대수 : 619대 • 주차수요대수 : 704대 • 계획주차대수 : 854대 - 법정대비 137.9%, 수요대비 121.3% - 확장형주차 : 계획주차대수의 30% 이상 설치 - 장애인주차 : 법정주차대수의 3% 이상 설치 - 여성우선주차 : 계획주차대수의 10% 이상 설치
교통안전 및 기타	- ★ ● -	• 보행자 안전과 편의를 위한 점자블록 및 턱낮춤 시공 • 차량 진출입시 교통안전 제고를 위한 램프 진출입부 경고등 설치 • 시거불량구간 시거확보를 위한 반사경 설치 • 사업지 주변 가로 교통안전성을 위하여 노면표시 설치

※ 지점은 교통처리계획도 참조

※ 주변지역개발계획은 개발계획 수립시 인접 도로계획은 변경될 수 있음

■ 교통처리계획 (장기)

구 분	지 점	개 선 방 안
주변지역 개발계획	- ㉠	• 사업지 주변 개발계획 및 교통시설계획 검토 및 개선방안 반영 - 「여의도 삼부아파트 재건축사업 정비계획」 개선방안 반영
주변가로 및 교 차 로	- ㉢ ㉣ ㉤ ㉥	• 장래교통량 증가에 따른 교차로 최적 신호운영방안 제시(2개소) • 사업지 전면부 여의나루로 일부구간 도로운영방안 제시 • 사업지 주출입구(4지교차로) 교차로 운영방안 제시 • 사업지 동측 ④여의중고교앞교차로 개선방안 제시 • 사업지 동측 여의동로 가속차로 설치
진출입 등 선	- -	• 사업지 진출입차량의 원활한 회전을 위한 가각부 회전반경 확보(R=6.0m) • 사업지 주출입구 진출입등선 확보
대중교통 및 보 행	- - - ㉦	• 자전거도로 연속성 확보를 위한 자전거 횡단로 설치 • 사업지측 보행자를 위한 보행공간 확보 • 보행연속성을 위하여 보행등선 단절구간 횡단보도 설치 • 여의나루로 개선방안을 통한 버스정류장 이설
주 차	- - -	• 법정주차대수 : 619대 • 주차수요대수 : 704대 • 계획주차대수 : 854대 - 법정대비 137.9%, 수요대비 121.3% - 확장형주차 : 계획주차대수의 30% 이상 설치 - 장애인주차 : 법정주차대수의 3% 이상 설치 - 여성우선주차 : 계획주차대수의 10% 이상 설치
교통안전 및 기 타	- ★ ● -	• 보행자 안전과 편의를 위한 점자블록 및 턱낮춤 시공 • 차량 진출입시 교통안전 제고를 위한 램프 진출입부 경고등 설치 • 시거불량구간 시거확보를 위한 반사경 설치 • 사업지 주변 가로 교통안전을 위하여 노면표시 설치

※ 지점은 교통처리계획도 참조

※ 주변지역개발계획은 개발계획 수립시 인접 도로계획은 변경될 수 있음

아. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용		비고
환경보전	자연환경	• 조경계획을 반영하여 녹지면적 확보	-
	생활환경	• 도시가스 등 청정연료 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행시 환경영향	• 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	
재난방지	수재해	• 계획구역의 입지상 한강변에 위치하나 기존 제방시설로 침수 등 수재해에 대한 우려는 없음. 그러나 집 중호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치	-
	산사태	• 해당사항 없음	
	화재	• 화재발생을 대비하여 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	

자. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구분	적용범위		내용	비고
용도제한을 통한 교육환경 보호	정비구역 전체		• 불허용도계획을 통한 유흥업소(단란주점, 안마사술소, 안마원)등 교육환경 위해시설 입지 금지	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조
	학교환경 위생정화 구역	절대 정화구역	• 설정기준 : 학교 출입문으로부터 직선거리 50m까지인 지역 • 전염병 요양소, 폐기물처리시설, 호텔, 게임제공업, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지	교육환경보호에 관한 법률 제8조, 시행령 제21조
		상대 정화구역	• 설정기준: 학교 경계등으로부터 직선거리 200m까지인 지역 중 절대보호구역을 제외한 지역	
			• 전염병 요양소, 폐기물처리시설, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지 • 호텔, 당구장, 인터넷컴퓨터게임시설제공업 등 교육환경에 위해를 주는 용도 및 시설은 학교 환경위생정화위원회의 심의를 거쳐 제한적으로 입지 가능	

구분	적용범위	내용	비고
통학권 보행안전 대책	어린이 보호구역 지정 및 운영	지정기준 : 초등학교 주 출입문을 중심으로 반경 300m 이내의 도로 중 일정구간을 보호구역으로 지정	도로교통법 제12조 및 어린이 보호구역의 지정·관리·해제에 관한 규칙
		신호기·안전표지 설치, 도로부속물설치, 노상주차장 설치 금지 등	

차. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 : 해당없음

카. 정비구역 및 주변 지역의 주택 수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택별실 현황

가) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
2	2	-	2	2	-

나) 거주현황

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	312	312	122	190	611	239	372	
단독주택	-	-	-	-	-	-	-	
공동주택	312	312	122	190	611	239	372	

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호 산정

※ 거주인구수는 세대당 1.96적용 (영등포구 통계연보 2025.6.26. 기준)

다) 규모별, 유형별 거주현황

구분		계	단독주택			공동주택			
			소계	단독	다가구	소계	아파트	연립	다세대
합계		312	-	-	-	312	312	-	-
60㎡ 이하	소계	48	-	-	-	48	48	-	-

구분		계	단독주택			공동주택			
			소계	단독	다가구	소계	아파트	연립	다세대
	30㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-	-
	30~60㎡	48	-	-	-	48	48	-	-
60㎡~85㎡		60	-	-	-	60	60	-	-
85㎡ 초과	소계	204	-	-	-	204	204	-	-
	85㎡~135㎡	204	-	-	-	204	204	-	-
	135㎡ 초과	-	-	-	-	-	-	-	-

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택의 경우 전용면적 기준으로, 단독주택 등은 파악 가능한 자료로 작성

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분		계	단독주택			공동주택			
			소계	단독	다가구	소계	아파트	연립	다세대
합계		428	-	-	-	428	-	-	-
60㎡ 이하	소계	152	-	-	-	152	-	-	-
	30㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡~50㎡	-	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡~60㎡	152	-	-	-	152	-	-	-
60㎡~85㎡		124	-	-	-	124	-	-	-
85㎡ 초과	소계	152	-	-	-	152	-	-	-
	85㎡~135㎡	136	-	-	-	136	-	-	-
	135㎡ 초과	16	-	-	-	16	-	-	-

타. 세입자 주거대책 : 해당사항 없음

파. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구분	세부내용	비고
착공전	• 펜스 설치 및 유지·관리 • 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 및 방범용 CCTV 설치 운영	
착공~공사완료	• 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계규정 준수 안전 시공 • 안전관리비 및 산업안전보건 관리비 공사비 계상	

구분		세부내용	비고
범죄예방 환경설계 적용방안	단지 외부공간	• 주동의 출입구는 인접 아파트 주호에서 볼 수 있는 곳에 주차장 및 보행자도로와 인접하여 배치하고, 출입차단기, 감시장치(CCTV) 등의 방범장치를 설치 • 담장 설치시에는 투시성 재료를 사용하거나 내부를 볼 수 있는 담장을 설치 • 경비실은 단지출입구와 주동출입구의 대한 효율적 감시가 가능한 위치에 배치하고, 경비실 내에서 시야 차단없이 조망이 가능하도록 배치	
	조경 및 식재	• 지하주차장 출구 주위에는 조경수 식재 배제 • 단지 내 공원 및 놀이터는 출입구 주변 또는 주동에서 내려다 볼 수 있는 곳에 설치하고, 낮은 관목, 울타리, 포장 등으로 지역을 구분	
	주동 내 공용공간	• 엘리베이터는 내부가 보이도록 하거나 감시장치(CCTV)를 설치 • 계단과 복도에는 비상출입구의 방향과 위치를 표기하고, 인접 주동에서 내부를 들여다볼 수 있는 크기의 창문 설치를 고려 • 옥상에는 감시장치(CCTV)를 설치하고, 화재경보기와 연동시킨 잠금장치 설치를 고려 • 건축물 외벽에 각종 설비시설을 설치할 경우에는 무단침입에 활용되지 않도록 배관에는 덮개를 설치하고, 벽면 홈 또는 돌출물이 없도록 설치	
	조명	• 주동출입구와 계단은 야간에도 식별이 용이하도록 주변보다 밝은 조명을 설치하되 과도한 눈부심이 야기되지 않도록 고려 • 단지 내 지하주차장은 적정 조도를 유지하되, 과도한 눈부심이 야기되거나, 음영이 생기지 않도록 조명의 설치 위치를 고려	
	지하주차장	• 주차장의 진출입구에는 감시장치(CCTV), 차량출입차단기 설치를 고려 • 지하주차장에는 이동경로, 진출입구 등의 표지판을 설치하고, 시야를 가리는 기둥, 벽을 최대한 배제하며 밝은 색채를 사용 • 지하주차장 내 감시장치(CCTV, 거울 등)는 사각지대가 없도록 설치	

하. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	구역구분		획지			비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	위치	면적(㎡)	
기정	목화아파트 재건축 정비사업	11,570.0	획지1	여의도동 30번지	11,570.0	공동주택 및 부대복리시설
변경	목화아파트 재건축 정비사업	12,981.1	획지1	여의도동 30번지	11,334.6	공동주택 및 부대복리시설

거. 공공주택 건설에 관한 계획

1) 재건축 임대주택 건설 계획

건립위치	부지면적 (㎡)	동수	세대규모 (전용)	세대수	비고 (연면적)
영등포구 여의도동 30번지	11,334.6㎡	3동	59㎡형	63	5,453.41
			84㎡형	15	1,773.07
			합계	78	7,226.48

■ 공공주택 공급면적 산정

구 분	주 요 내 용			
법적 상한용적률	• 600.00% = 용적률 산정용 연면적 ÷ 부지면적 = 67,994.24㎡ ÷ 11,344.6㎡			
정비계획 용적률	• 상한용적률 : 600% • 정비계획 용적률 : 599.97% • [허용용적률 + (허용용적률 × (1.3 ×가중치 × α1) + (1 × α2) + (1.0 × β1) + (0.7 × β2))] = [346.7%×(1+1.3×((0.6634×0.0285)+(1×0.3749)))+(1×0.1191)+(0.7×0.1583)] = 603.9% ≥ 600% 이하			
	α1 (토지)	α1 = 공공시설등부지(토지) 제공면적 ÷ 공공시설등부지(토지) 제공 후 부지면적 = (235.4/(11,334.60-3,091.2) = 0.0285		
	α2 (토지지분)	α2 = 공공시설등부지(토지) 제공면적 ÷ 공공시설등부지(토지) 제공 후 부지면적 = (3,091.2/(11,334.60-3,091.2) = 0.3749		
	β1 (기숙사, 임대주택)	β1 = 공공시설등부지(건축물환산부지) 제공면적 ÷ 공공시설등부지(토지)*제공 후 부지면적 = 981.9 (기숙사, 임대주택) / (11,334.6-3,091.2) = 0.1191		
	β2 (공공시설)	β2 = 공공시설등부지(건축물환산부지) 제공면적 ÷ 공공시설등부지(토지)*제공 후 부지면적 = 1,305.4 (공공업무사무소등, 입체보행로) / (11,334.6-3,091.2) = 0.1583		
	가중치 = 정비기반시설 가중평균 용적률 / 획지 가중평균용적률 = 230.0% / 346.7% = 0.6634			
재건축 국민주택 규모 주택 확보계획	전용면적	세대수	연면적	비 고
	59.90㎡ (공급면적 86.56㎡)	63세대	7,226.48㎡	• 정비계획 용적률 원화(공공기여)에 따른 공공주택 • 초과 연면적 : 6,136.86㎡ 이상
	84.90㎡ (공급면적 118.20㎡)	15세대		

너. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당사항 없음

더. 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
생태 네트워크	녹지연결성 확보	○	· 계획지구 내 조경수목 외 녹지는 분포치 않음	· 조경계획을 반영하여 녹지 확보	-
동·식물상	동식물상보호	○	· 계획지구 및 주변 지역으로 보호할 만한 동식물은 분포치 않음 ※ 영등포구 내 야생생물 보호구역 위치하지 않음	· 조경계획을 통한 서식환경 조성	-
비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	· 비오톱유형평가 : 3등급 · 개별비오톱 : 평가제외	· 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능 향상	-
생태면적률	30%이상	○	· 기 시가화 지역으로 대부분 포장상태 지역	· 대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용	-
지형변동	절성도균형	○	· 건축물 터파기 공사에 의한 지형변화 및 토공량 발생	· 현지형을 고려한 계획 수립 · 발생 사토처리 계획 수립	-
물순환	20%	○	· 기 시가화 지역으로 대부분 포장상태 지역	· 계획지구 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용	-
바람 및 미기후	바람길 확보	○	· 주풍향 고려 및 통경축 확보	· 건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	-
온실가스	온실가스 저감	○	-	· 녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보	-
친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	· 공사시 및 운영시 폐기를 발생 예상됨	· 영등포구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리	-
에너지	에너지절약 계획 수립	○	-	· 에너지지립률 상향을 위한 신재생에너지 설치 · 고효율기자재 사용 등 계획	-
경관	Skyline 보전	○	· 주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	· 주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립	-
휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	· 대상지 내 휴식·여가공간 부족	· 녹지공간 및 오픈스페이스를 충분히 확보	-
보행 친화공간	보행공간 계획수립	○	· 보행자 위한 공간 확보 계획	· 공공보행통로 설치를 통해 주변 지역과의 보행 연결성 강화	-
	자전거전용 도로계획수립	x	· 자전거도로 미계획으로 미반영	-	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
	자전거보관소	x	· 자전거보관소 미계획으로 미반영	-	
일조	수인한도 만족	○	· 대상지: 제3종 일반주거지역 · 대상지 인근: 일반상업지역 및 제3종 일반주거지역 등	· 건축물 등 관련 규정에 의거하여 계획	-
소음 및 진동	규제기준 만족	○	· 공사시 소음·진동 영향 예상됨 · 운영시 인근 도로소음이 예상됨	· 가설방음판넬 설치 · 저소음, 저진동 장비사용	-

러. 기존 수목의 현황 및 활용계획

기존 수목의 현황 및 활용 계획	비고
· 대상지 내 일부 조경수가 있으나 보호수 등 보존가치가 있는 수목은 없음 · 관상가치가 좋은 대형목이나 자람새가 좋아 활용가치가 높은 수목들은 추후 이식 등의 방법을 통해 활용토록 계획	-

머. 인구 및 주택의 수용계획

■ 현황 가구수 및 인구수

유형별 주택 호수	거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
	소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	312	312	122	190	611	239	372
단독주택	-	-	-	-	-	-	-
공동주택	312	312	122	190	611	239	372

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호 산정

※ 거주인구수는 세대당 1.96적용 (영등포구 통계연보 2025.6.26. 기준)

■ 계획 가구수 및 인구수

구분	기정		변경		비고
	세대수(세대)	인구수(인)	세대수(세대)	인구수(인)	
계	312	611	428	838	
60㎡ 이하	48	94	152	297	
60㎡ ~ 85㎡	60	117	124	244	

구분	기정		변경		비고
	세대수(세대)	인구수(인)	세대수(세대)	인구수(인)	
85㎡ 초과	204	400	152	297	

※ 거주인구수는 세대당 1.96적용 (영등포구 통계연보 2025.6.26. 기준)

버. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 : 해당사항 없음

서. 토지등소유자별 분담금 산출근거(추산액은 정비계획 도서 참조)

■ 추정 비례율 산출근거

구 분	내 용																																	
추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 90.97% ⇒ (11,712억 - 5,243억) / 7,110억 × 100(%) = 90.97% - 총수입 추정 : 1,171,165,542천원 - 총지출 추정 : 524,327,518천원 - 종전자산총액 추정 : 711,030,000천원																																	
개별 종전자산 추정액	감정평가 추정을 통한 종전자산총액 산출 단위 : 천원 <table><tr><th colspan="2">구분</th><th>총 세대수</th><th>현금청산 세대수</th><th>비례율 산정용 세대수</th><th>세대당 추정 종전가격 (타입별 평균)</th><th>총 종전가격 (현금 청산 제외)</th></tr><tr><td rowspan="3">목화 아파트</td><td>53</td><td>48</td><td>2</td><td>46</td><td>1,792,609</td><td>82,460,000</td></tr><tr><td>73</td><td>60</td><td>3</td><td>57</td><td>2,153,684</td><td>122,760,000</td></tr><tr><td>97</td><td>204</td><td>10</td><td>194</td><td>2,607,268</td><td>505,810,000</td></tr><tr><td colspan="2">합계</td><td>312</td><td>15</td><td>297</td><td></td><td>711,030,000</td></tr></table> ※ 상기 종전자산 추정액은 향후 사업시행인가 고시가 있을 날을 기준으로 2개의 감정평가법인이 평가한 금액을 산술평균하여 확정함 ※ 현금청산 세대수는 각 동별 세대수의 5%를 추정하여 적용한 예상수치로 사업시행자 지정 등의, 분양신청, 관리처분계획인가 등에 따라 최종 확정됨	구분		총 세대수	현금청산 세대수	비례율 산정용 세대수	세대당 추정 종전가격 (타입별 평균)	총 종전가격 (현금 청산 제외)	목화 아파트	53	48	2	46	1,792,609	82,460,000	73	60	3	57	2,153,684	122,760,000	97	204	10	194	2,607,268	505,810,000	합계		312	15	297		711,030,000
구분		총 세대수	현금청산 세대수	비례율 산정용 세대수	세대당 추정 종전가격 (타입별 평균)	총 종전가격 (현금 청산 제외)																												
목화 아파트	53	48	2	46	1,792,609	82,460,000																												
	73	60	3	57	2,153,684	122,760,000																												
	97	204	10	194	2,607,268	505,810,000																												
합계		312	15	297		711,030,000																												
추정 분담금	추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)																																	

구 분	내 용					
산출	권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)		
				53	73	97
	59	21.2억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(90.97%)	4.9억	1.6억	-2.5억
	84	27.6억		11.3억	8.0억	3.9억
	101	32.1억		15.8억	12.5억	8.4억
	124	38.3억		21.9억	18.7억	14.5억
	145	48.4억		32.1억	28.8억	24.6억
※ 추정분담금은 각타입별 평균치 기준						

IV. 지구단위계획에 관한 사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서 : 변경없음

구 분	구역명	위치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기정	여의도아파트지구 지구단위계획구역	영등포구 여의도동 일원	599,795.1	-	599,795.1	

2. 도시관리계획에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경)조서

1) 용도지역

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		599,795.1	-	599,795.1	100.0	
주거지 역	소계	518,418.6	감) 11,334.6	50,7084.0	84.5	
	제1종일반주거지역	-	-	-	-	
	제2종일반주거지역(7층이하)	131,389.2	-	131,389.2	21.9	
	제3종일반주거지역	271,201.2	감) 11,334.6	259,866.6	43.3	
	준주거지역	115,828.2	-	115,828.2	19.3	
상업지 역	소계	55,733.4	증) 11,334.6	67,068.0	11.2	
	일반상업지역	55,733.4	증) 11,334.6	67,068.0	11.2	
녹지지 역	소계	25,643.1	-	25,643.1	4.3	
	자연녹지지역	25,643.1	-	25,643.1	4.3	

※ 용도지역 면적은 Auto CAD 상 면적으로 산정

※ 세부개발계획 수립 시 용도지역 변경

■ 용도지역 변경 사유서

구분	용도지역		면적 (㎡)	변경사유
	기정	변경		
변경	제3종 일반주거지역	일반상업지역	11,334.6	상위계획 및 주변 아파트 정비계획과의 정합성 등을 종합적으로 고려하여 용도지역 상향하여 계획

※ 제2종일반주거지역(7층이하) 및 자연녹지지역은 정비기반시설로 현황용도지역 유지

2) 용도지구

구분	지구명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
변경	여의도 아파트지구	영등포구 여의도동 일원	337,378.7	-	337,378.7	건고131 (1976.8.21.)	-

나. 도시계획시설 결정(변경)조서

1) 교통시설

구분	규모					기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	30	35~38	주간선 도로		987 (514)	여의동로	의사당대로	일반도로	-	-
기정	대로	3	100	25~27	주간선 도로		590	국제금융로	여의동로	일반도로	건고143 (70.3.26)	
기정	대로	3	31	25~45	주간선 도로		1,380 (500)	여의도 남단	여의도 북단	일반도로	건고143 (70.3.26)	
변경	대로	3	31	25~45 (28)	주간선 도로		1,380 (580.5)	여의도 남단	여의도 북단	일반도로		원화차선 확보
기정	중로	1	131	20~23	보조 간선도로		1,195 (336)	여의동로	여의동로	일반도로	-	-
기정	중로	1	132	20~30	보조 간선도로		6,873 (920)	여의도 남단	여의도 북단	일반도로	-	특수도로 보행자 전용도로 중복결정
변경	중로	1	132	20~30	보조 간선도로		6,873 (920)	여의도 남단	여의도 북단	일반도로	-	
기정	중로	1	A	20	국지도로		278 (278)	여의도동5	여의도동4	일반도로	서고제146호 (`24.3.21.)	-
기정	중로	1	-	20	보조간선도 로		272 (272)	63로	여의대방로	일반도로	-	-
기정	중로	3	-	12	집산도로		300 (300)	여의나루길	여의길	일반도로	서고제21호 (`06.1.12.)	-
기정	소로	1	-	10~14	특수도로		44 (44)	여의도동50	여의도동86~5	보행자 전용도로	서고제80호 (`25.02.13.)	도로, 하천과 중복결정
신설	소로	2	-	8	특수도로		59.8 (59.8)	여의도동3	여의도동85	보행자 전용도로	-	도로, 하천과 중복결정
기정	소로	3	-	9	국지도로		280 (280)	여의길	용호로	일반도로	서고제21호 (`06.1.12.)	-

※ ()는 지구단위계획구역 내 해당사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-31	대로 3-31	도로 폭원(부분) 조정 (35m → 28m)	정비구역 내 35m 결정되었으나 실제 현황 25m도로로 사용 중으로 실효성을 고려하여 28m 변경을 통해 구역내 완화차 선확보
중로 1-132	중로 1-132	보행자 전용도로 중복결정 (일부 구간)	중로 1-132 일부구간 사업대상지 보행자전용도로 (입체보행로)와 중복결정
-	소로 2-	도로 신설	- 여의도 한강공원과의 보행 연계를 위한 입체보행로 설치에 따른 설치구간 내 특수도로 (보행자 전용도로) 신설 - 도로(중로1-132) 및 하천(한강)과 중복결정

2) 공간시설 : 변경없음

3) 방재시설

■ 하천

구분	시설명	시설의 종류	위치		연장		면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기점	종점	기정	변경	기정	증감	변경후		
변경	하천	국가 하천	경기도 김포군 시계	경기도 하남시 시계	41.51	-	40,747,844 (25,643.1)	-	40,747,844 (25,643.1)	대통령령 6583 (73.3.21)	보행자 전용도로 중복결정

※ ()는 구역 내 연장임

■ 하천 결정(변경) 사유

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	하천	소로2류(입체보행로)와 중복결정 (면적 245.8㎡)	여의도 한강공원과 연계를 위한 한강공원 내 입체보행로 설치에 따른 중복결정구역

3. 건축계획에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 계획

1) 가구 및 획지 설정기준 : 변경없음

2) 가구에 관한 결정(변경) 조서 (변경사항에 한함)

구분	위 치	면적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변 경 후	
A	영등포구 여의도동 30번지 일원	94,039.9	감) 235.4	93,804.5	목화아파트 재건축사업에 따른 가구면적 변경

3) 획지에 관한 결정 조서 (변경사항에 한함)

■ 기정

가 구		획 지					비 고	
구 분	번 호	번 호	위 치		대 지 면 적 (㎡)	획 지 면 적 (㎡)		
기 정	A	A1	여의도동	30대	11,570.0	11,570.0	목화아파트	공동개발 (권장)
		A2	여의도동	30-2대	35,507.9	62,634.9	삼부아파트	
				30-3대	27,127.0			
		A3	여의도동	30-1학	19,835.0	19,835.0	여의도고등학교	

※ 향후 측량결과에 따라 면적이 변경될 수 있음

※ 도로 등 결정된 부분은 획지에서 제외

■ 변경

가 구		획 지					비 고
구 분	번 호	번 호	위 치		대 지 면 적 (㎡)	획 지 면 적 (㎡)	
기 정	A	A1	여의도동	30대	11,334.6	11,334.6	목화아파트
		A2	여의도동	30-2대	35,507.9	62,634.9	삼부아파트
				30-3대	27,127.0		
		A3	여의도동	30-1학	19,835.0	19,835.0	여의도고등학교

※ 향후 측량결과에 따라 면적이 변경될 수 있음

※ 도로 등 결정된 부분은 획지에서 제외

■ 획지 결정(변경) 사유서

획지번호		변경내용	변경사유
변경전	변경후		
A1	A1	획지면적 변경 (11,570㎡ → 11,334.6㎡)	목화아파트 재건축 정비계획 수립에 따른 획지면적 변경

4) 공동개발에 관한 계획

■ 기정

구분	가구면적(㎡)	위치		대지면적(㎡)	공동개발면적(㎡)	계획내용	비고
A	94,039.9	여의도동	30대	11,570.0	74,204.9	• 공동개발(권장)	목화아파트 삼부아파트
			30-2대	35,507.9			
			30-3대	27,127.0			
B	135,200.0	여의도동	40대	13,250.0	59,376.0	• 공동개발(권장)	장미아파트 화랑아파트 대교아파트 대교상가
			41대	31,699.0			
			41-1대	1,663.0			
			41-2대	1,650.0			
			40-4대	9,395.0			
			4-1도	1,719.0			

※ 공동개발 면적에 기부채납되는 도로 포함

■ 변경

구분	가구면적(㎡)	위치		대지면적(㎡)	공동개발면적(㎡)	계획내용	비고
B	135,200.0	여의도동	40대	13,250.0	59,376.0	• 공동개발(권장)	장미아파트 화랑아파트 대교아파트 대교상가
			41대	31,699.0			
			41-1대	1,663.0			
			41-2대	1,650.0			
			40-4대	9,395.0			
			4-1도	1,719.0			

※ 공동개발 면적에 기부채납되는 도로 포함

■ 공동개발 결정(변경) 사유서

구분	가구번호	면적(㎡)	변경결정 사유
폐지	A	74,204.9	• 목화아파트 부지의 개별 개발 진행에 따라 공동개발 권장 폐지

나. 건축물 용도 결정조서 : 변경없음

다. 건축물 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정조서 : 변경없음

라. 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정(변경) 조서

■ 건축선 및 대지 내 공지(기정)

구분		적용지역	계획내용	비고
건축선	건축한계선	여의대방로변	• 도로경계선으로부터 10m ※ 광역통경축변 건축선 후퇴기준 적용 ※ 단, 저층부 부대복리시설 5m, 일반건축물(주상복합 포함) 3m	조성위치는 결정도를 따름
		여의나루로	• 도로경계선으로부터 5m ※ 지구통경축변 건축선 후퇴기준 적용 ※ 단, 저층부 부대복리시설 3m, 일반건축물(주상복합 포함) 3m	
		국제금융로7길		
		63로		
		여의동로3길		
		공원 및 이면도로 연접부	• 대지 및 도로경계선으로부터 1 ~ 3m	
		여의동로	• 도로경계선으로부터 5m ~ 21m ※ 공공청사(F2)는 획지의 크기 및 형상과 도시계획시설임을 고려하여 건축한계선 적용 제외	
		학교 연접지역	• 대지경계선으로부터 6m	
		여의도동 성당 연접지역		
		국제금융로	• 도로경계선으로부터 6m	
		의사당대로		
		삼익은하아파트 인접부 신설 도로변	• 대지경계선으로부터 4m	
	벽면한계선	여의대방로	• 15층 이상의 건축물은 벽면을 건축한계선으로부터 3m 추가 후퇴 (11층이상부터 적용) ※ 광역/ 지구통경축변 건축선 후퇴기준 적용	조성위치는 결정도를 따름
		여의나루로		
		국제금융로7길		
		63로		
		여의동로3길		
대지내 공지	전면 공지	건축한계선 지정구간	• 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간조성 (대지경계로부터 폭 3m구간) • 건축한계선 6m 구간에 대하여 대지 경계선과 건축한계선 사이에 생기는 전면공지는 보행공 간·조경 공간(4m)으로 조성 - 조경공간 내에는 가로수, 벤치, 카페테라스 등을 조화롭게 조성하여 가로정원으로 계획하되 보 행에 방해가 되지 않도록 최대한 후퇴하여 설치 - 단, 판매를 위한 시설물 설치 불허	조성위치는 결정도를 따르되 계획여건에 따라 조정가능

구분		적용지역	계획내용	비고
	공공보행 교통망	공동주택단지 내	• 폭 8m~15m 내외 및 24시간 개방 • 수변과 보행 네트워크 강화를 위한 보행공간 조성 ※ 생활공유가로(권장) : - 폭 15m 내외 및 24시간 개방 - 생활공유가로 주변 부대복리시설 배치로 커뮤니티 가로 조성 - 도로, 보차혼용통로 및 공공보행통로로 조성	조성위치는 결정도를 따르되 계획여건에 따라 조정가능

■ 건축선 및 대지 내 공지(변경)

구분		적용지역	계획내용	비고
건축선	건축 한계선	여의대방로변	• 도로경계선으로부터 10m ※ 광역통경축변 건축선 후퇴기준 적용 ※ 단, 저층부 부대복리시설 5m, 일반건축물(주상복합 포함) 3m	조성위치는 결정도를 따름
		여의나루로	• 도로경계선으로부터 5m ※ 지구통경축변 건축선 후퇴기준 적용 ※ 단, 저층부 부대복리시설 3m, 일반건축물(주상복합 포함) 3m	
		국제금융로7길		
		63로		
		여의동로3길		
		공원 및 이면도로 연접부	• 대지 및 도로경계선으로부터 1 ~ 3m	
		여의동로	• 도로경계선으로부터 5m ~ 21m ※ 공공청사(F2)는 확지의 크기 및 형상과 도시계획시설임을 고려하여 건축한계선 적용 제외	
		학교 연접지역	• 대지경계선으로부터 6m ~ 8m	
		여의도동 성당 연접지역	• 대지경계선으로부터 6m	
		국제금융로	• 도로경계선으로부터 6m	
	의사당대로			
	삼익은하아파트 인접부 신설 도로변	• 대지경계선으로부터 4m		
	벽면 한계선	여의대방로	• 15층 이상의 건축물은 벽면을 건축한계선으로부터 3m 추가 후퇴 (11층이상부터 적용) ※ 광역/ 지구통경축변 건축선 후퇴기준 적용	조성위치는 결정도를 따름
		여의나루로		
		국제금융로7길		
		63로		
여의동로3길				

구분		적용지역	계획내용	비고
대지내 공지	전면 공지	건축한계선 지정구간	- 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간조성 (대지경계로부터 폭 3m구간) - 건축한계선 6m 구간에 대하여 대지 경계선과 건축한계선 사이에 생기는 전면공지는 보행공간 : 조정 공간(4m)으로 조성 - 조정공간 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 조정가능
	공동보행 통로	공동주택단지 내	- 폭 8m~15m 내외 및 24시간 개방 - 수변과 보행 네트워크 강화를 위한 보행공간 조성 ※ 생활공유가로(권장) : - 폭 15m 내외 및 24시간 개방 - 생활공유가로 주변 부대복리시설 배치로 커뮤니티 가로 조성 - 도로, 보차혼용통로 및 공공보행통로로 조성	조성위치는 결정도를 따르되 계획여건에 따라 조정가능

■ 건축물의 배치 및 형태 : 변경없음

마. 특별계획구역에 관한 결정(변경) 조서

1) 특별계획구역에 관한 결정조서

■ 기정

구분	구역명	위치	면적(㎡)	비고	최초 결정일
기정	특별계획구역 1	1-1	영등포구 여의도동 30번지 일원	11,570.0	목화
		1-2	영등포구 여의도동 30-2번지 일원	62,634.9	삼부
기정	특별계획구역 2	2-1	영등포구 여의도동 40번지 일원	13,250.0	장미
		2-2	영등포구 여의도동 40-4번지 일원	9,395.0	화랑
		2-3	영등포구 여의도동 41번지 일원	36,731.0	대교
기정	특별계획구역 3	영등포구 여의도동 42번지 일원	36,363.3	한양	서울시 고시 제 2024-66호
기정	특별계획구역 4	영등포구 여의도동 50번지 일원	109,307.8	시범	
기정	특별계획구역 5	영등포구 여의도동 51번지 일원	18,565.0	삼익	
기정	특별계획구역 6	영등포구 여의도동 52번지 일원	18,565.0	은하	
기정	특별계획구역 7	영등포구 여의도동 28번지	43,042.0	광장 28번지	
기정	특별계획구역 8	영등포구 여의도동 38-1번지	10,167.0	광장 38-1번지	
기정	특별계획구역 9	영등포구 여의도동 37번지 일원	40,882.0	미성	

※ 특별계획구역2는 공동개발 이행 시 여의도동 4-1도(1,719㎡)를 포함하여 개발

■ 변경

구분	구역명	위치	면적(㎡)	비고	최초 결정일
변경	특별계획구역 1	1-1	영등포구 여의도동 30번지 일원	12,981.1	목화
		1-2	영등포구 여의도동 30-2번지 일원	62,634.9	삼부
기정	특별계획구역 2	2-1	영등포구 여의도동 40번지 일원	13,250.0	장미
		2-2	영등포구 여의도동 40-4번지 일원	9,395.0	화랑
		2-3	영등포구 여의도동 41번지 일원	36,731.0	대교
기정	특별계획구역 3	영등포구 여의도동 42번지 일원	36,363.3	한양	서울시 고시 제 2024-66호
기정	특별계획구역 4	영등포구 여의도동 50번지 일원	109,307.8	시범	
기정	특별계획구역 5	영등포구 여의도동 51번지 일원	18,565.0	삼익	
기정	특별계획구역 6	영등포구 여의도동 52번지 일원	18,565.0	은하	
기정	특별계획구역 7	영등포구 여의도동 28번지	43,042.0	광장 28번지	
기정	특별계획구역 8	영등포구 여의도동 38-1번지	10,167.0	광장 38-1번지	
기정	특별계획구역 9	영등포구 여의도동 37번지 일원	40,882.0	미성	

※ 특별계획구역2는 공동개발 이행 시 여의도동 4-1도(1,719㎡)를 포함하여 개발

2) 특별계획구역 계획지침

가) 공동개발 이행 시 계획지침

■ 특별계획구역 1 (변경없음)

■ 특별계획구역 2 (변경없음)

나) 개별 개발시 계획지침

■ 특별계획구역 1-1

■ 기정

구 분	계획내용	비고
위 치	• 영등포구 여의도동 30번지 일대	목화아파트
특별계획구역면적	• 11,570㎡	-
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	• A1 : 복합용지	-
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 - 도로(235.4㎡) : 여의나루로변 약 3m 확보	지침도에 따름 세부개발계획 수립 시 결정

구 분			계획내용	비고				
			- 생활공유가로를 도시계획도로로 결정 시 공공기여로 인정 및 상한용적률 인센티브 부여 • 건축물 기부채납 시 - 핀테크 지원센터, 공공임대산업시설 등 금융지원시설(세부개발계획 수립 시 서울시 경제정책실과 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 ※ 입체보행시설을 주변 횡단보도, 주변 지형의 고저차등을 고려하여 설치여부 검토 ※ 지구단위계획구역 범위 내 공공시설등 공공기여 가능 ※ 세부개발계획 수립 시 구체적인 시설, 규모 결정 ※ 정비기반시설 설치 시 지침도 상 정비기반시설 설치 위치에 우선 조성	기반시설 설치 및 조성은 사업시행자 부담				
용도 계획	허용 용도	획지 A1	• 공동주택 및 부대복리시설, 오피스텔 ※ 「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심 지원기능 (업무 시설 한정) 도입 가능	-				
	권장 용도	획지 A1	<table><thead><tr><th>전층</th><th>저층부(1~2층)</th></tr></thead><tbody><tr><td> • 업무시설 중 금융업소 • 지식산업센터 ※ 「주택법 시행령」 제7조 제14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정) 도입 가능 </td><td> • 제1종·제2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 • 공동작업장, 주민공동시설 (어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터) ※ 저층부(1~2층) 범위는 개별구역 특성을 고려 세부개발계획(정비계획 등) 수립 시 구체적 건축계획을 통해 결정 </td></tr></tbody></table>	전층	저층부(1~2층)	• 업무시설 중 금융업소 • 지식산업센터 ※ 「주택법 시행령」 제7조 제14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정) 도입 가능	• 제1종·제2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 • 공동작업장, 주민공동시설 (어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터) ※ 저층부(1~2층) 범위는 개별구역 특성을 고려 세부개발계획(정비계획 등) 수립 시 구체적 건축계획을 통해 결정	가로활성화용도 : 저층부(1~2층) 권장용도
			전층	저층부(1~2층)				
• 업무시설 중 금융업소 • 지식산업센터 ※ 「주택법 시행령」 제7조 제14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정) 도입 가능	• 제1종·제2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 • 공동작업장, 주민공동시설 (어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터) ※ 저층부(1~2층) 범위는 개별구역 특성을 고려 세부개발계획(정비계획 등) 수립 시 구체적 건축계획을 통해 결정							
	불허 용도	획지 A1	• 허용용도·권장용도 이외의 용도	-				
밀도 계획	건폐율	획지 A1	• 60% 이하	-				
	용적률	획지 A1	제3종일반주거지역 → 일반상업지역	상한용적률은 세부개발계획 수립 시 결정				
• 기준용적률 : 230% 이하 • 허용용적률 : 350% 이하 • 상한용적률 : 800% 이하 ※ 상한용적률 600% 이하 권장								

구 분			계획내용	비고
			※ 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 적용하고, 정비사업외의 기타 확지의 경우 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 상 상한용적률 인센티브 기준에 따름 ※ 비주거 비율은 「서울특별시 도시계획 조례」 따름(관련 규정 변경 시 변경된 규정을 따름)	
	높이	확지 A1	• 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
건축 및 대지 내 공지	건축선		• 건축한계선 - 여의동로 연결부(한강변) : 15m - 여의나루로 : 5m - 학교 연결부 : 6m - 공원 연결부 : 3m ※ 단, 지구통경축변 저층부 부대복리시설 및 일반건축물(주상복합 포함)은 3m • 벽면한계선 - 여의나루로변 : 15층 이상의 건축물은 벽면을 건축한계선으로 부터 3m 추가 후퇴(11층 이상부터 적용)	지침도에 따름
	대지내 공지		• 전면공지 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성 • 공공보행통로 - 도심에서 한강 등 주변지역과의 보행네트워크 연계를 위한 공공보행통로(폭 8m 내외) 조성 - 공공보행통로는 건축물 배치계획 등을 고려하여 선형조정은 가능 하나, 동선이 지나치게 길어지지 않도록 하고, 부득이한 경우 시점과 종점의 위치는 20m이내 에서 변경 가능 ※ 공공보행통로는 주변 단지의 정비계획상 공공보행통로 계획, 횡단보도 위치 등을 고려 하여 시종점 위치 조정 검토 • 생활공유가로(24시간 개방) : 권장 - 인접 아파트 단지와의 소통 및 단지 간 보행 네트워크 연계를 위한 15m 내외의 보차혼용도로 및 공공보행통로 조성 • 입체보행시설 - 입체보행연결구간이 지정된 위치에 공공시설 계획과 연계를 통해 한강으로 접근성 개선을 위한 입체보행시설(폭8m 내외) 설치 등 접근성 향상 방향 제시 ※ 입체보행시설을 주변 횡단보도, 주변 지형의 고저차등을 고려하여 설치여부 검토 • 지하철출입구 - 도시철도 여의나루역(5호선)과 연계를 고려하여 침상형공지 또는 실내공개공간등의 형태로 대지내에 지하철 출입구 조성 권장	지침도에 따름
	건축 및 배치 및 형태		• 공동주택	그 외

구 분		계획내용	비고
배치 및 태		- 건축물 배치 시 “주변과 소통하는 열린 생활공간 조성”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 개방감있는 경관을 연출할 수 있도록 한강변 첫 주동은 중저층(20층 이하)으로 배치하고 중심부는 고층부로 배치(단, 대지의 폭 등을 고려 2열 배치가 어려워 건축배치에 한계가 있다고 해당 심의 위원회에서 인정하는 경우 15층 이상 배치 가능) - 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상형태의 이미지 탈피 - 통경축확보를 위한 배치 고려 - 지구통경축확보를 위해 여의나루로변으로 5m 건축선을 후퇴하고, 11층 이상의 벽면을 3m 추가 후퇴 - 한강변 오픈스페이스 확보를 위해 여의동로 15m 건축선을 후퇴 - 주거지로서의 차별한 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	지구단위계획 시행지침에 따름
	기타 외관요소	• 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 간판게시물 등의 입면 디자인 도입	-
교통처리계획		• 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 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 관한 사항		• 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 3-7-2 “특별계획구역 정의”를 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 맞춤형 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	-

구 분	계획내용	비고
	통해 결 - 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

구 분	계획내용	비고
위 치	영등포구 여의도동 30번지 일대	목화아파트
특별계획구역면적	12,981.1㎡	-
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	A1 : 복합용지	-
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 - 도로(235.4㎡) : 여의나루로변 약 3m 확보 - 생활공유가로를 도시계획도로로 결정 시 공공기여로 인정 및 상한용적률 인센티브 부여 - 건축물 기부채납 시 - 핀테크 지원센터, 공공임대산업시설 등 금융지원시설(세부개발계획 수립 시 서울시 경제정책실과 구체적 협의) 「서울특별시 도시계획 조례」에 따른 공공임대주택(「공공주택 특별법」 제2조 제1호 가목에 따른 공공임대주택) ※ 건축물은 세부개발계획 수립 시 결정(세부개발계획 수립 시 공공임대주택, 전락육성 용도 (시설)의 경우 상한용적률 인센티브 계수(건축물) 조정 검토) - 전락육성 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 ※ 입체보행시설을 주변 횡단보도, 주변 지형의 고저차등을 고려하여 설치여부 검토 ※ 지구단위계획구역 범위 내 공공시설등 공공기여 가능 ※ 세부개발계획 수립 시 구체적인 시설, 규모 결정 ※ 정비기반시설 설치 시 지침도 상 정비기반시설 설치 위치에 우선 조성	지침도에 따름 세부개발계획 수립 시 결정 기반시설 설치 및 조성은 사업시행자 부담
용도 계획	- 허용 용도 - 획지 A1 - 공공주택 및 부대복리시설, 오피스텔 ※ 「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심 지원기능 (업무 시설 한정) 도입 가능	-

구 분			계획내용	비고
	권장 용도	획지 A1	전층 - 업무시설 중 금융업소 - 지식산업센터 ※ 「주택법 시행령」 제7조 제14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정) 도입 가능 저층부(1~2층) - 제1종·제2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 - 공동작업장, 주민공동시설 (어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터) ※ 저층부(1~2층) 범위는 개별구역 특성을 고려 세부개발계획(정비계획 등) 수립 시 구체적인 건축계획을 통해 결정	가로활성화용도 : 저층부(1~2층) 권장용도
	불허 용도	획지 A1	허용용도·권장용도 이외의 용도	-
밀도 계획	건 폐 율	획지 A1	60% 이하	-
	용 적	획지 A1	제3종일반주거지역 → 일반상업지역 - 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 적용하고, 정비사업외의 기타 획지의 경우 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 상 상한용적률 인센티브 기준에 따름 ※ 비주거 비율은 「서울특별시 도시계획 조례」 따름(관련 규정 변경 시 변경된 규정을 따름)	상한용적률은 세부개발계획 수립 시 결정
	높이	획지 A1	- 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
건축 및 대 내 공지	건축선		- 건축한계선 - 여의동로 연결부(한강변) : 15m - 여의나루로 : 5m - 학교 연결부 : 8m - 공원 연결부 : 3m ※ 단, 지구통경축변 저층부 부대복리시설 및 일반건축물(주상복합 포함)은 3m · 벽면한계선 - 여의나루로변 : 15층 이상의 건축물은 벽면을 건축한계선으로 부터 3m 추가 후퇴(11층 이상부터 적용)	지침도에 따름

구 분		계획내용	비고
대지내 공지		• 전면공지 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성 • 공공보행통로 - 도심에서 한강 등 주변지역과의 보행네트워크 연계를 위한 공공보행통로(폭 8m 내외) 조성 - 공공보행통로는 건축물 배치계획 등을 고려하여 선형조정은 가능 하나, 동선이 지나치게 길어지지 않도록 하고, 부득이한 경우 시점과 종점의 위치는 20m 이내에서 변경 가능 ※ 공공보행통로는 주변 단지의 정비계획상 공공보행통로 계획, 횡단보도 위치 등을 고려하여 시종점 위치 조정 검토 • 생활공유가로(24시간 개방) : 권장 - 인접 아파트 단지의외 소통 및 단지 간 보행 네트워크 연계를 위한 15m 내외의 보차혼용도로 및 공공보행통로 조성 • 입체보행시설 - 입체보행연결구간이 지정된 위치에 공공시설 계획과 연계를 통해 한강으로 접근성 개선을 위한 입체보행시설(폭8m 내외) 설치 등 접근성 향상 방향 제시 ※ 입체보행시설을 주변 횡단보도, 주변 지형의 고저차등을 고려하여 설치여부 검토 • 지하철출입구 - 도시철도 여의나루역(5호선)과 연계를 고려하여 침상형공지 또는 실내공개공간등의 형태로 대지내에 지하철 출입구 조성 권장	지침도에 따름
	배치 및 형태	• 공동주택 - 건축물 배치 시 “주변과 소통하는 열린 생활공간 조성”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 개방감있는 경관을 연출할 수 있도록 한강변 첫 주동은 중저층(20층 이하)으로 배치하고 중심부는 고층부로 배치(단, 대지의 폭 등을 고려 2열 배치가 어려워 건축배치에 한계가 있다고 해당 심의 위원회에서 인정하는 경우 15층 이상 배치 가능) - 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상형태의 이미지 탈피 - 통경축확보를 위한 배치 고려 - 지구통경축확보를 위해 여의나루로변으로 5m 건축선을 후퇴하고, 11층 이상의 벽면을 3m 추가 후퇴 - 한강변 오픈스페이스 확보를 위해 여의도로 15m 건축선을 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	그 외 지구단위계획 시행지침에 따름
	기타 외관요소	• 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 간판게시물 등의 입면 디자인 도입	-

구 분	계획내용	비고
교통처리계획	- 차량출입 불허구간 - 간선도로변 및 교차로 각각부 일대 차량출입 불허구간에 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 관한 사항	「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 3-7-2 “특별계획구역 정의”를 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 맞춤형 주거유형이 공급될 수 있도록 함 - 인구 및 주택계획의 적정성, 공공주택(임대)의 규모는 세부개발계획 수립 시 구체적인 건축계획을 수립 하여 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의를 통해 결정 - 공동이용시설의 설치계획 및 기존 건축물의 정비, 개량 및 건축시설 계획 등은 세부개발계획 수립을 통해 결 - 신속통합기획에 따라 정비계획을 수립하는 경우 특별계획구역 지침에도 불구하고 신속통합기획(안) 우선 적용 - 신속통합기획에 따라 특별계획구역 계획지침 변경이 필요한 사항은 향후 세부개발계획 수립 시 반영	-

- 특별계획구역 1-2 (변경없음)
- 특별계획구역 2-1 (변경없음)
- 특별계획구역 2-2 (변경없음)
- 특별계획구역 2-3 (변경없음)
- 특별계획구역 3 (변경없음)
- 특별계획구역 4 (변경없음)
- 특별계획구역 5 (변경없음)
- 특별계획구역 6 (변경없음)
- 특별계획구역 7 (변경없음)
- 특별계획구역 8 (변경없음)
- 특별계획구역 9 (변경없음)

바. 인센티브계획 결정(허용용적률 인센티브) : 변경없음

사. 기타 사항에 관한 결정 조서 : 변경없음

V. 2025년 제11차 서울특별시 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 수권분과위원회
(2025.11.03.) 심의결과 : 수정가결

구분	심 의 의 건	조 치 계 획	비고
제11차 도시계획 위원회	○ 수정사항 - 획지면적, 용적률 계획, 건폐율 계획, 건축선, 공공보행통로, 공공기여계획, 순부담 면적 및 주택공급계획 등은 구청장 수정가결 요청(안) 반영	▶ 수정가결 요청(안)을 반영하여 계획하였음	반영
	- 25년 9월 지능형 건축물 인증제도 개선 방안 (부시장방침)에 따른 허용용적률 인센티브 적용비율 조정 ○ 지능형 건축물 인증 : [기정] 1등급 15% → [변경] 1등급 9% ○ 허용용적률 인센티브 계획 : [기정] 122.7% → [변경] 116.7% ○ 허용용적률 : [기정] 350% → [변경] 346.7%	▶ 개정된 「지능형 건축물 인증제도」 개선방안을 적용하여, 당초 지능형 건축물 인증기준 1등급(15%→9%)으로 조정하였음	반영
	○ 조건사항 - 향후 구체적인 사업계획 수립 시 근린생활시설에 대한 적정 면적을 검토할 것	▶ 향후 사업계획 수립 시 근린생활시설에 대한 적정면적을 검토하여 계획하겠음	반영
	- 한강과 연결되는 입체보행교는 기존 공공시설과의 보행 연계 및 주변 공간과의 조화를 고려하여 구체적인 계획을 수립할 것	▶ 입체 보행교는 정비계획 결정 이후 건축심의 단계에서 보행 연계 및 주변 공간과의 조화를 고려하여 계획하겠음	반영
	- 근린생활시설 계획 시 쾌적한 보행환경이 조성될 수 있도록 기동 배치를 고려할 것	▶ 근린생활시설은 쾌적한 보행환경이 되도록 기동배치 등 건축 계획 시 고려하겠음	반영

VI. 관련도면 : 붙임 참조

1. 여의도 아파트지구 용도지구 결정도(기정)
2. 여의도 아파트지구 토지이용계획 결정도(기정,변경)
3. 여의도 아파트지구 용도지역 결정도(기정,변경)
4. 여의도 아파트지구 도시계획시설 결정도(기정,변경)
5. 정비구역 결정도(기정,변경)
6. 용도지역·지구 결정도(기정,변경)
7. 도시계획시설 결정도(기정,변경)
8. 정비계획결정도
9. 지구단위계획구역 결정도
10. 특별계획구역 1-1 결정도(기정,변경)
11. 특별계획구역 1-1 결정도 용도지역·지구 결정도(기정,변경)
12. 특별계획구역 1-1 결정도 도시계획시설 결정도(기정,변경)
13. 특별계획구역 1-1 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.

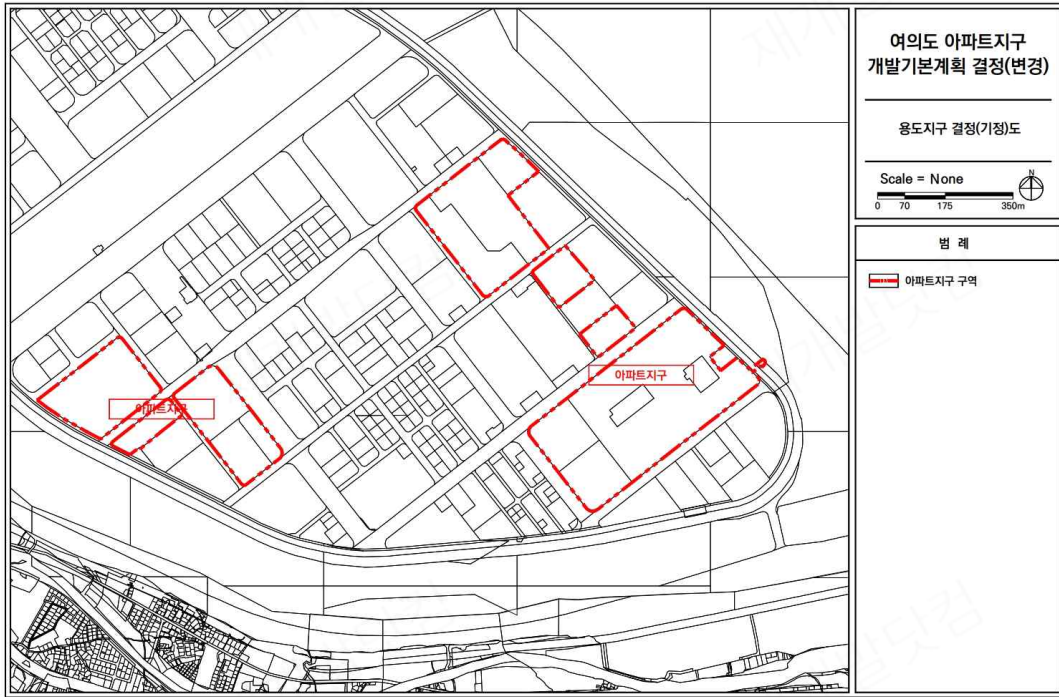
VII. 정비계획 수립 도서 : 생략

VIII. 열람장소 : 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(☎02-2133-7141), 영등포구 주거사업과((☎02-2670-3583)에 관계 서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[붙임]

■ 여의도 아파트지구 용도지구 결정도(기정)



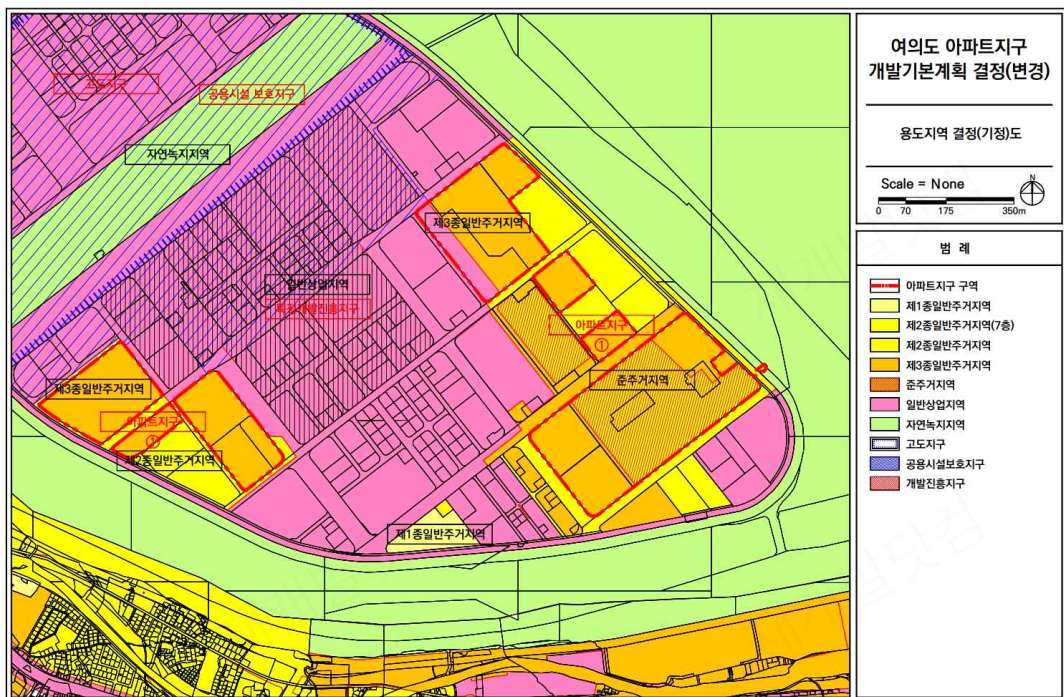
■ 여의도 아파트지구 토지이용계획 결정도(기정)



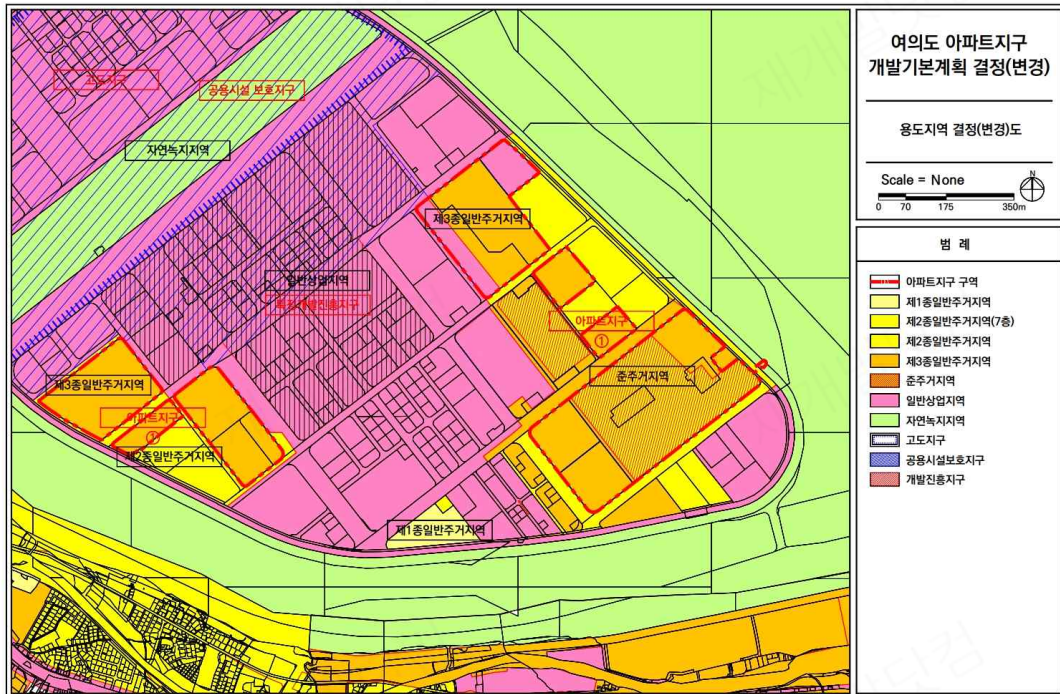
■ 여의도 아파트지구 토지이용계획 결정도(변경)



■ 여의도 아파트지구 용도지역 결정도(기정)



■ 여의도 아파트지구 용도지역 결정도(변경)



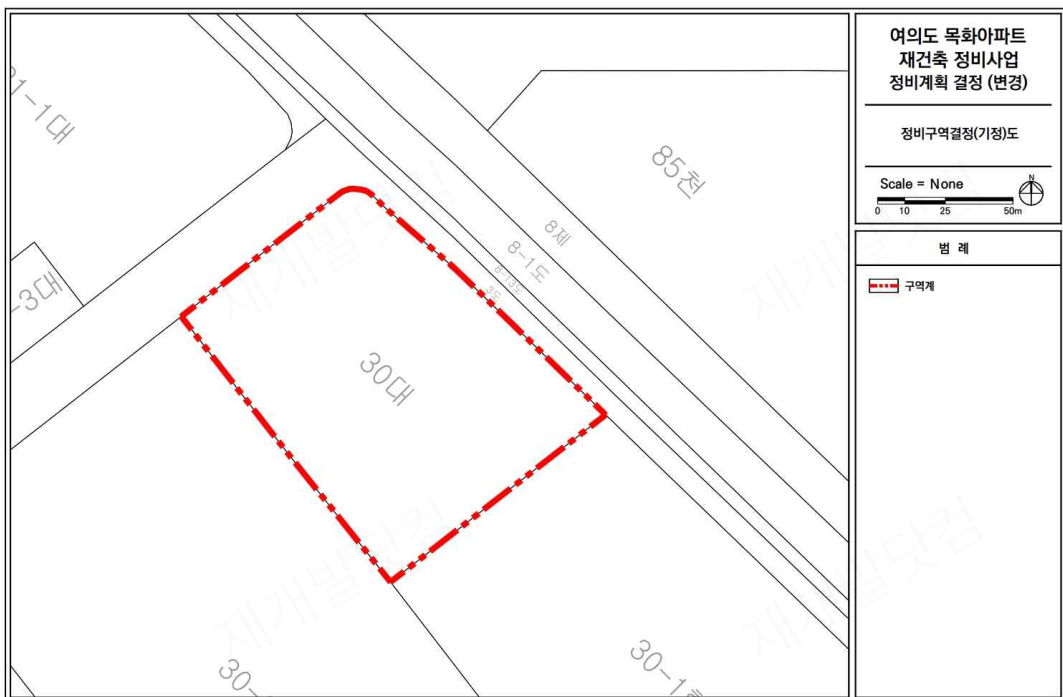
■ 여의도 아파트지구 도시계획시설 결정도(기정)



■ 여의도 아파트지구 도시계획시설 결정도(변경)



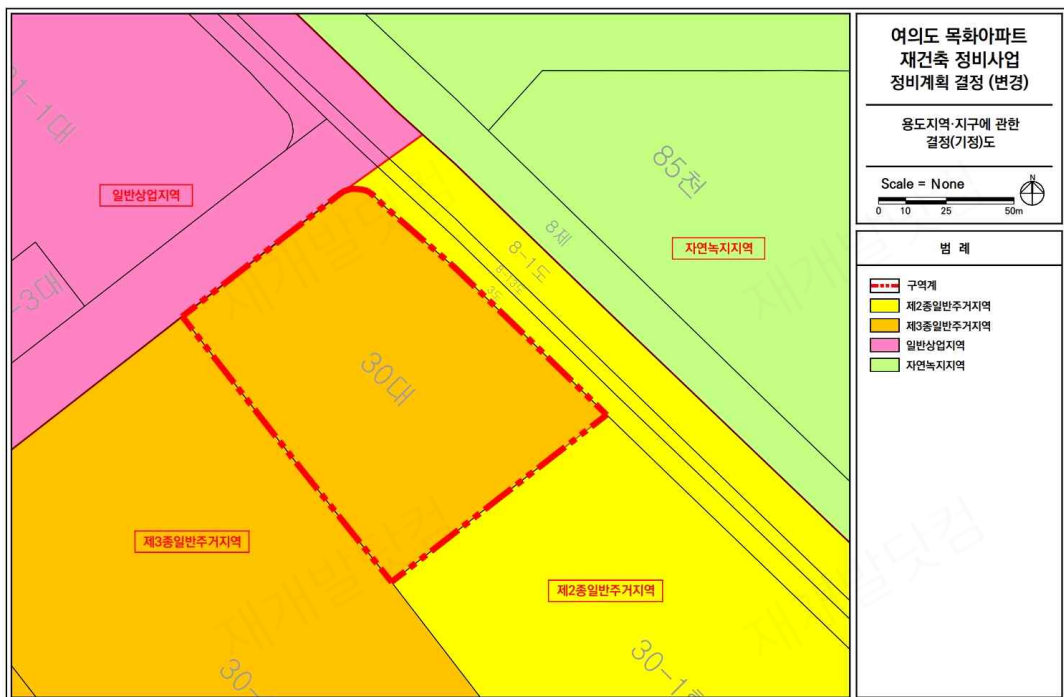
■ 정비구역 결정도(기정)



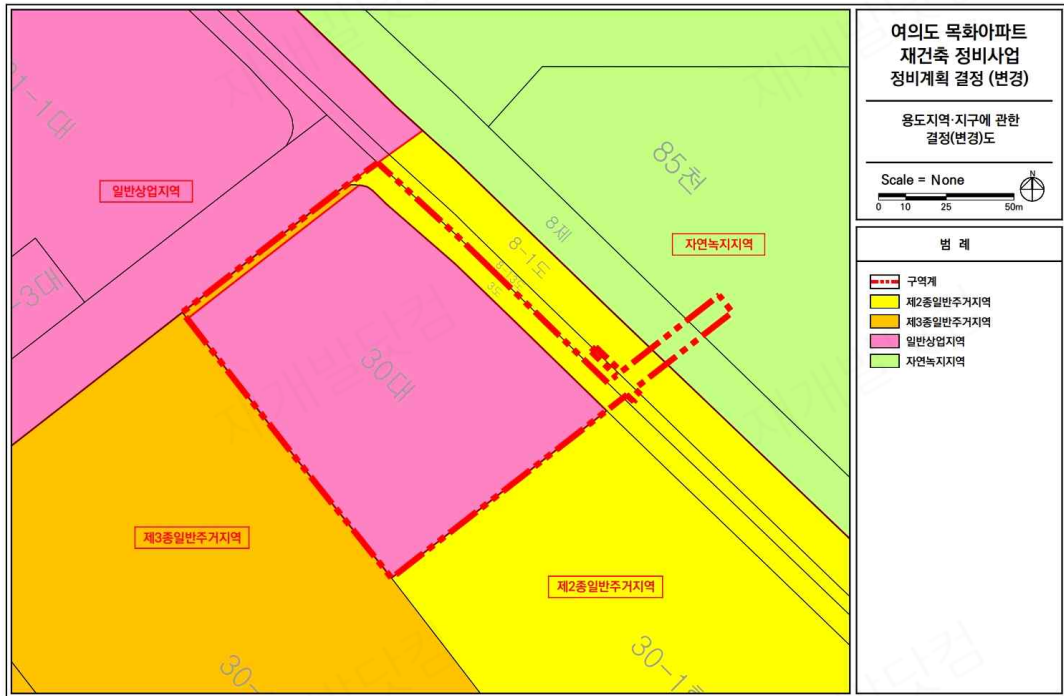
■ 정비구역 결정도(변경)



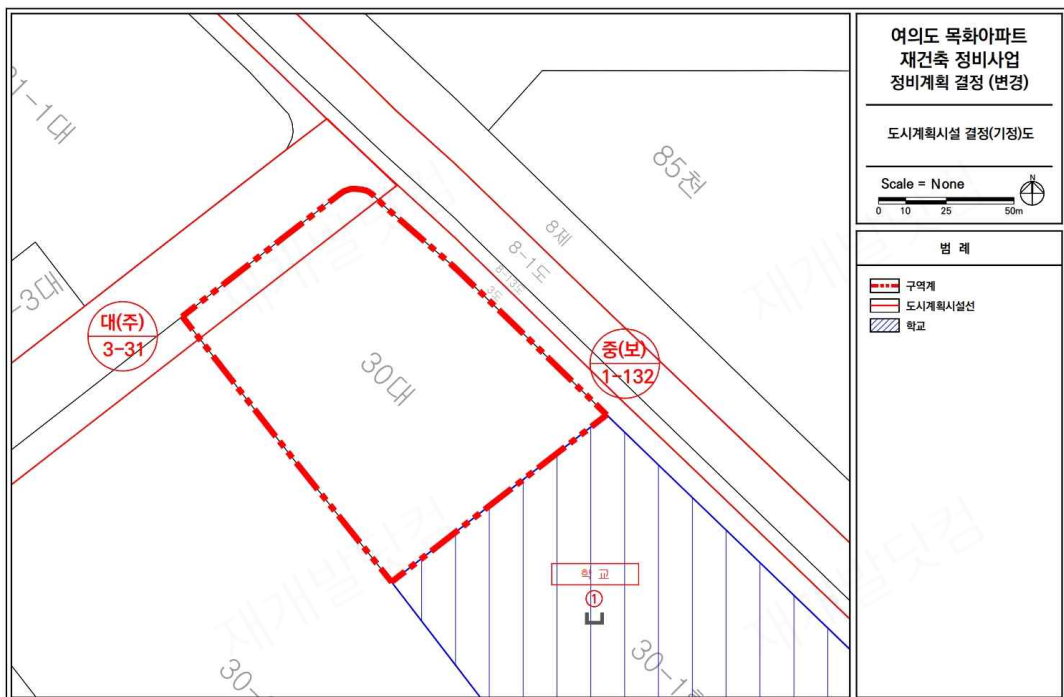
■ 용도지역·지구 결정도(기정)



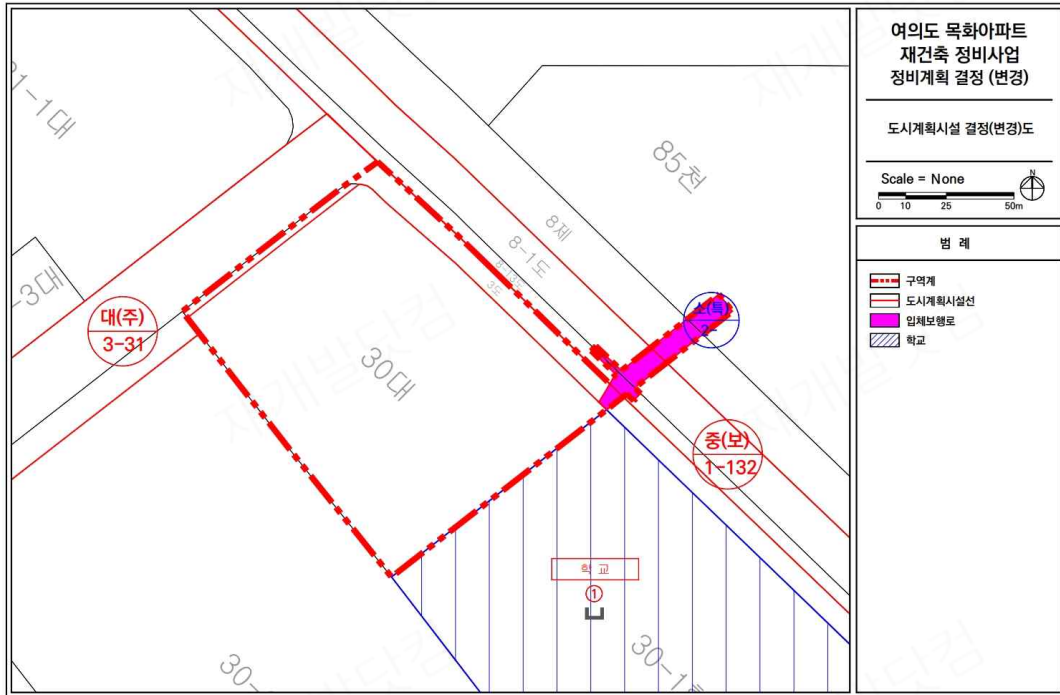
■ 용도지역·지구 결정도(변경)



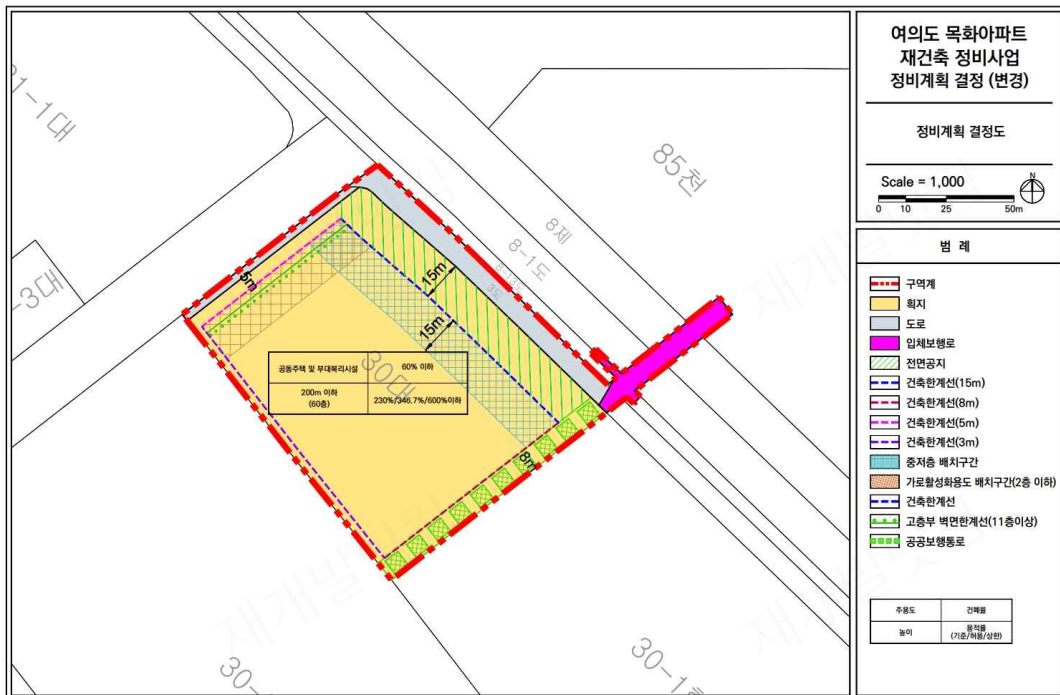
■ 도시계획시설 결정도(기정)



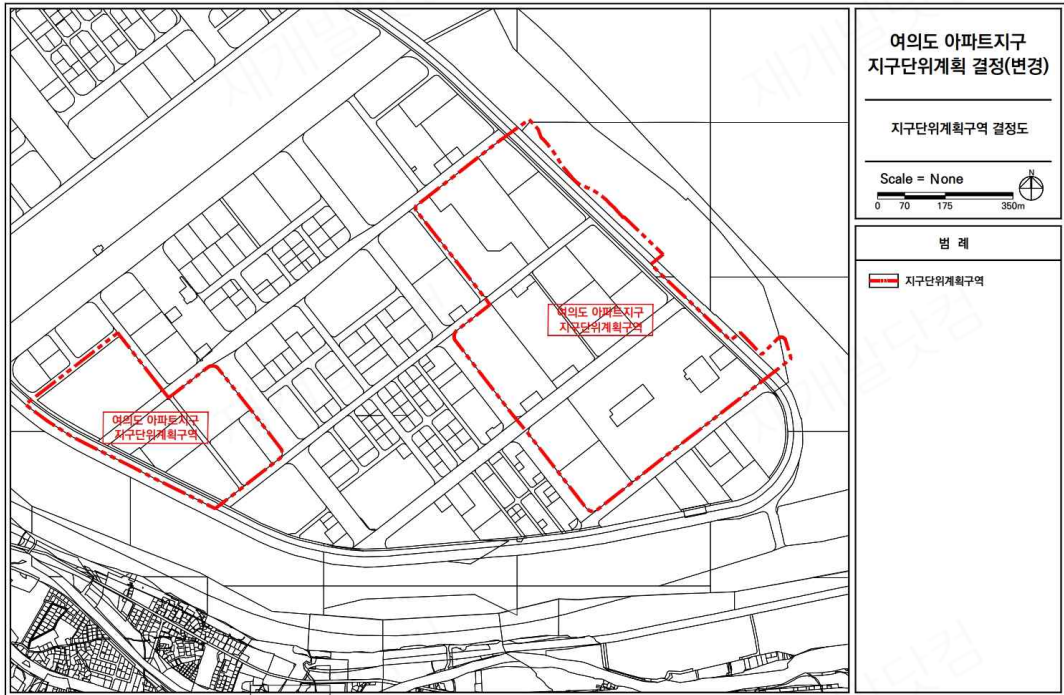
■ 도시계획시설 결정도(변경)



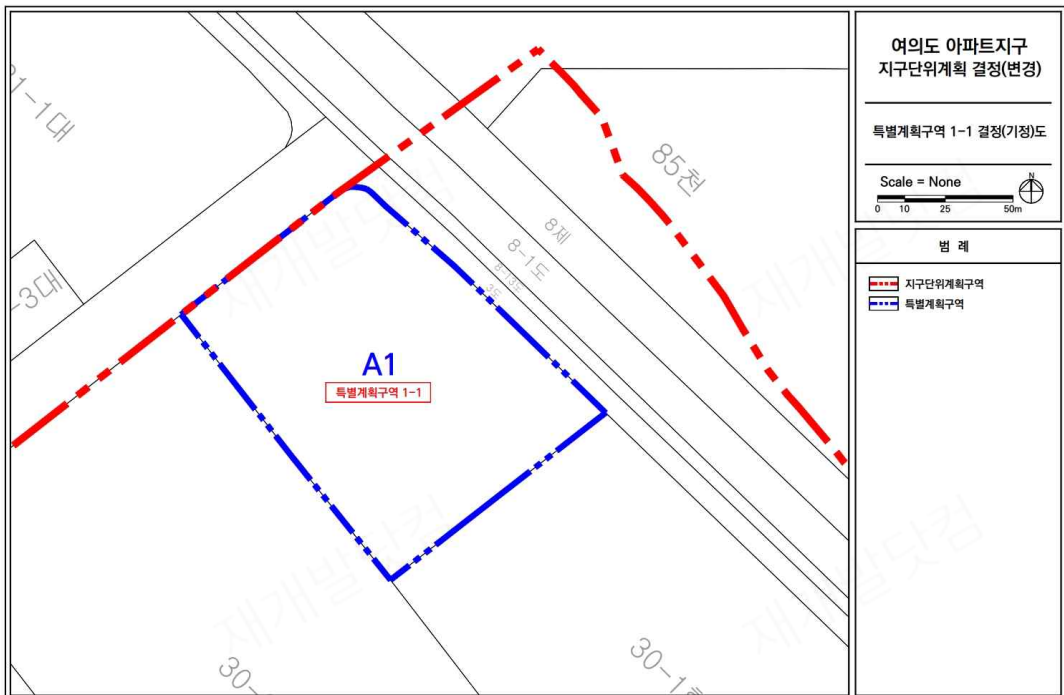
■ 정비계획결정도



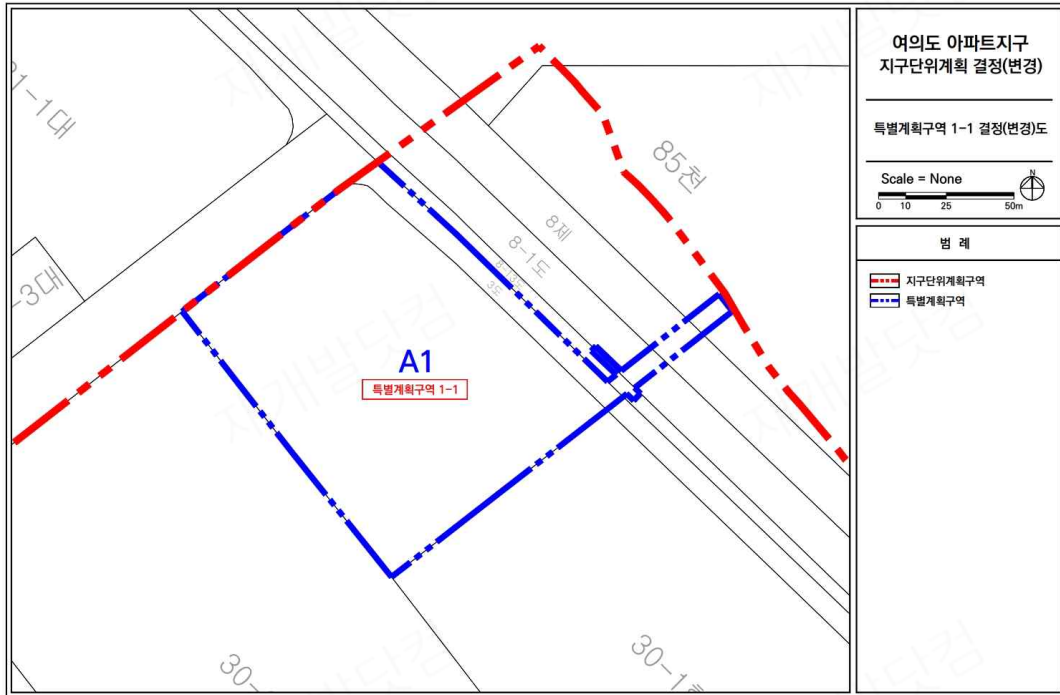
■ 지구단위계획구역 결정도



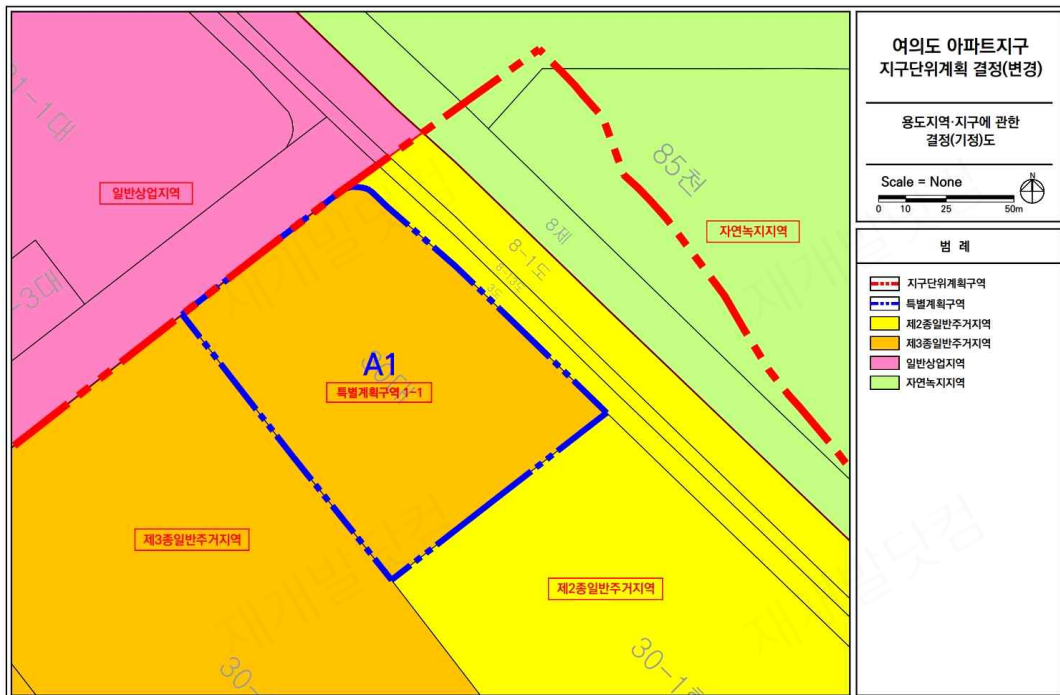
■ 특별계획구역 1-1 결정도 (기정)



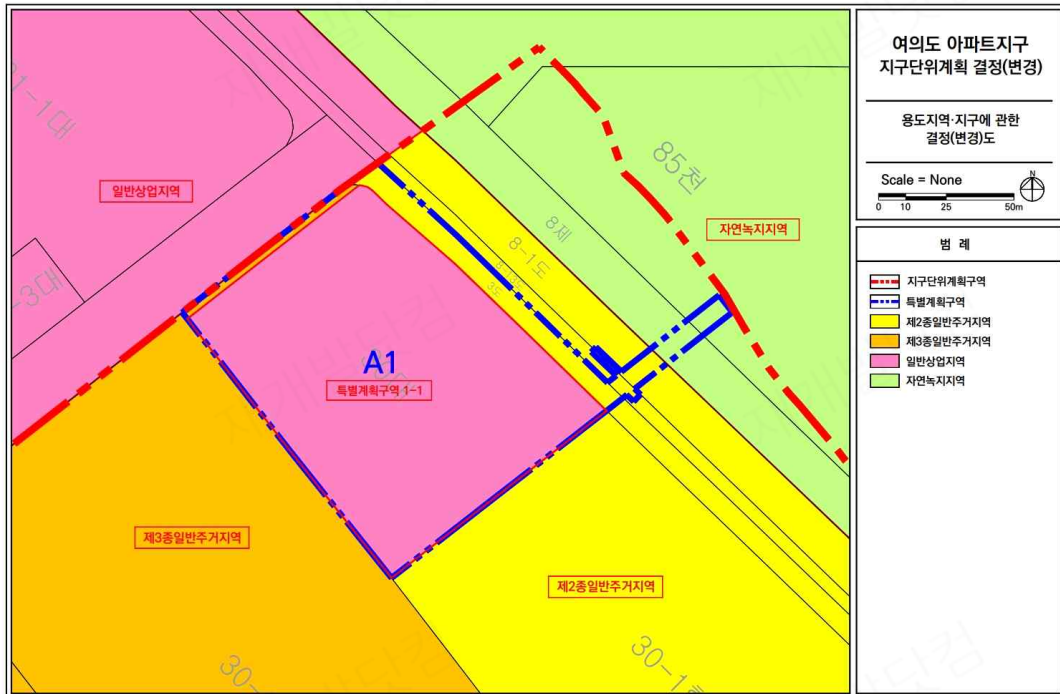
■ 특별계획구역 1-1 결정도 (변경)



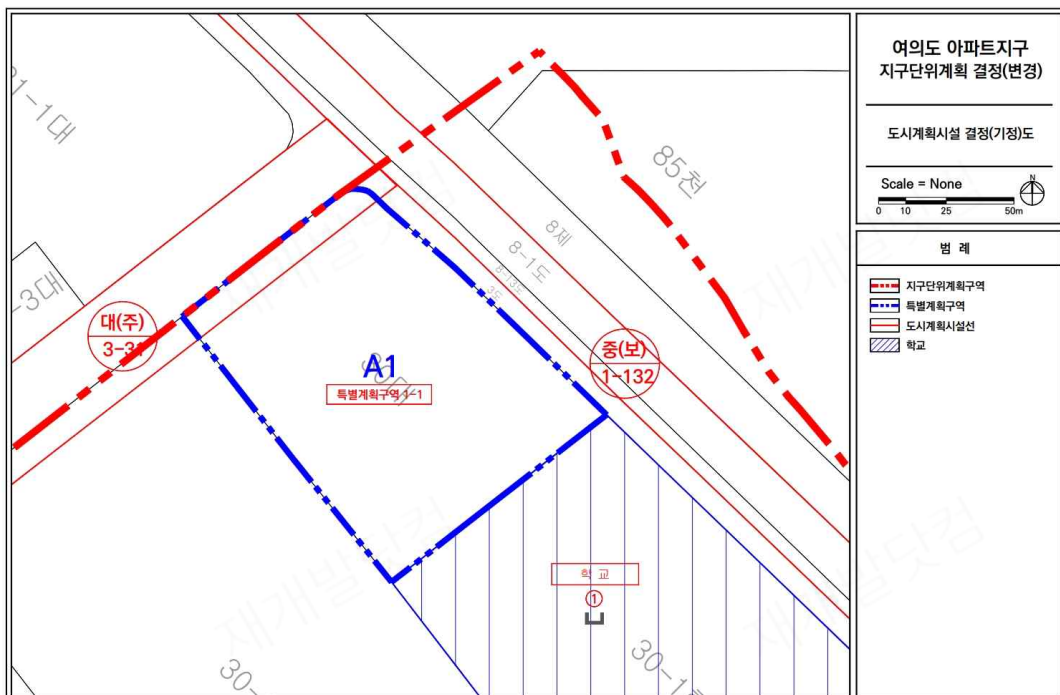
■ 특별계획구역 1-1 용도지역·지구 결정도(기정)



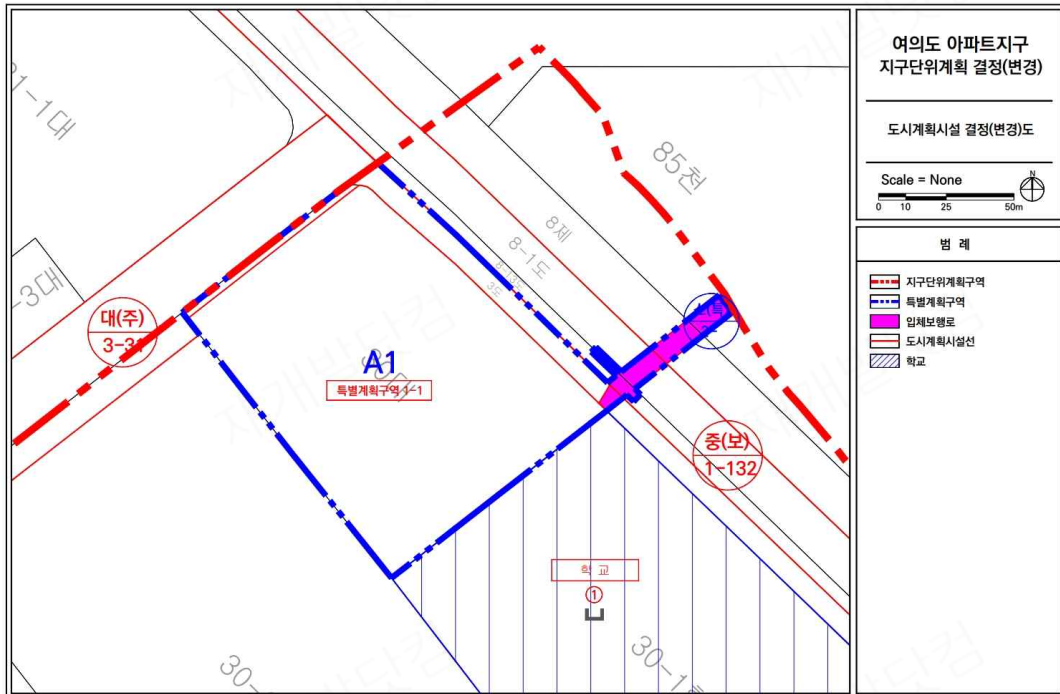
■ 특별계획구역 1-1 용도지역·지구 결정도(변경)



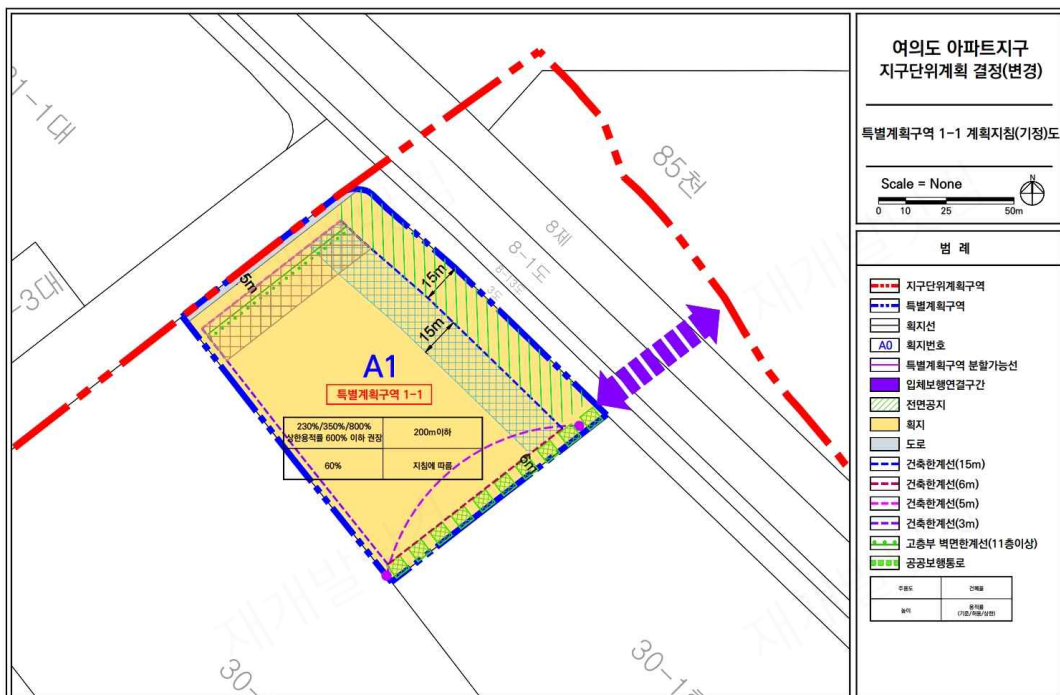
■ 특별계획구역 1-1 도시계획시설 결정도(기정)



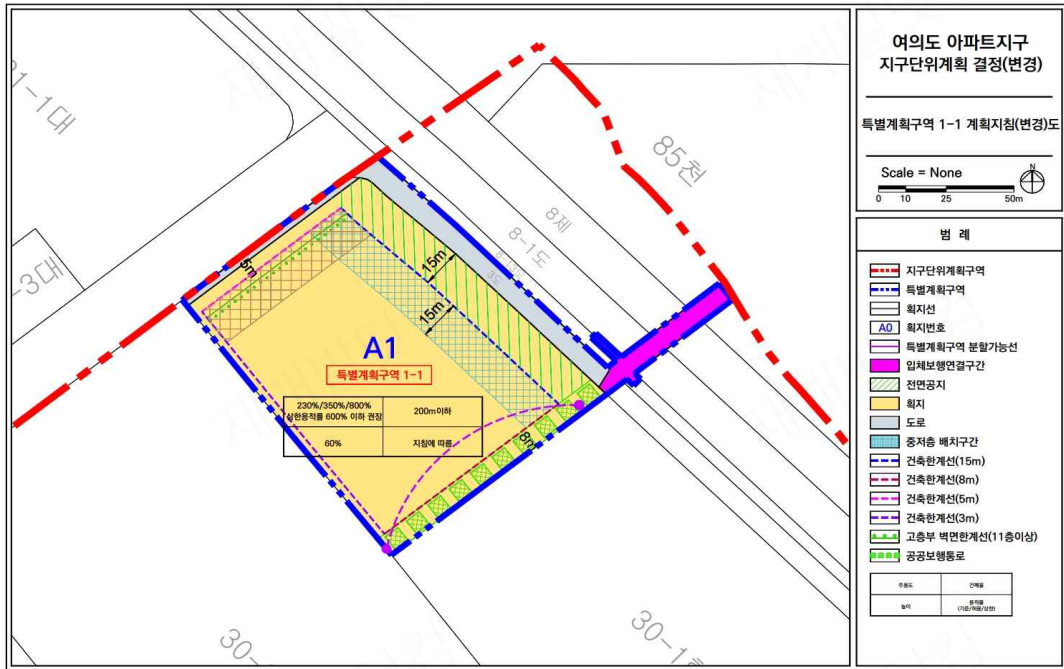
■ 특별계획구역 1-1 도시계획시설 결정도(변경)



■ 특별계획구역 1-1 계획지침도 - 개별개발(기정)



■ 특별계획구역 1-1 계획지침도 - 개별개발(변경)



■ 건축계획(배치도) (예시도)

