

서울특별시 영등포구 공고 제2025-2289호

여의도 아파트지구 개발기본계획 및 도시관리계획 변경(안), 여의도 아파트지구 지구단위계획 변경(안), 여의도 목화아파트 재건축정비계획 결정(변경)(안) 재공람공고

건설부 고시 제131호(1976.8.21.)로 여의도아파트지구 지정되고, 서울특별시 고시 제2024-65호(2024.02.01.)로 「여의도아파트지구 개발기본계획(정비계획) 변경」, 서울특별시 고시 제2024-66호(2024.02.01.)로 「여의도아파트지구 지구단위계획 결정」, 서울특별시 고시 제 2025-80호(2025.02.13.)로 「여의도 아파트지구 개발기본계획 및 도시관리계획 결정(변경), 여의도 시범아파트 재건축 정비구역·정비계획 결정(변경), 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시」 된 영등포구 여의도 목화아파트 재건축정비계획 및 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)(안)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 ‘국토계획법’) 제28조, 「도시 및 주거환경정비법」 제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등)에 의거 공람공고 하오니, 본 여의도 목화아파트 재건축정비계획 결정(변경)(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내 공람 장소에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 11월 20일
서울특별시 영등포구청장

1. 공람기간 및 의견제출 기한 : 2025.11.20.(목) ~ 2025.12.21.(일) (30일 이상)
2. 공람장소
 - 영등포구청 주거사업과(영등포구 당산로 123, ☎02-2670-3583)
 - 영등포구 여의동 주민센터(영등포구 국제금융로 124)
3. 의견제출 : 공람장소에 비치된 의견서에 서면 또는 서울도시계획포털(<https://urban.seoul.go.kr>)을 통한 전자문서 제출
4. 공람내용
 - I. 여의도아파트지구 개발기본계획 결정
 - 가. 도시관리계획(용도지구) 결정(변경)조서(변경)
 - 1) 용도지구(아파트지구)의 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	지구명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
변경	①	여의도 아파트지구	영등포구 여의도동 일인	337,378.7	증) 1,411.1	338,789.8	건고131 (1976.8.21.)

2) 변경 사유서

도면 표시번호	지구명	변경내용	변경사유
①	여의도 아파트지구	아파트지구 면적변경 (337,378.7㎡ → 338,789.8㎡)	· 목화아파트 재건축정비계획 수립에 따라 아파트지구(1주구) 일부 구역 확장

나. 여의도아파트지구 개발기본계획 결정(변경)조서

1) 아파트지구 개발기본계획의 명칭 및 위치

가) 명칭 : 여의도아파트지구 개발기본계획

나) 위치 : 영등포구 여의도동 일원

2) 여의도아파트지구 개발기본계획 결정(변경)조서

가) 아파트지구 면적에 관한 사항

(1) 토지이용계획

(가) 토지이용계획 총괄표(변경)

구 분		기 정		변경 후		비고 (증감:㎡)
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
합 계		337,378.7	100.0	338,789.8	100.0	증) 1,411.1
주거 용지	소 계	298,184.5	88.4	297,949.1	87.9	감) 235.4
	주택용지	298,184.5	88.4	297,949.1	87.9	감) 235.4(목화아파트)
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 및 기타	소 계	31,686.1	9.4	33,332.6	9.8	증) 1,646.5
	도 로	5,808.8	1.7	7,455.3	2.2	증) 1,646.5
	공 원	25,877.3	7.7	25,877.3	7.6	-
기타	소 계	-	-	-	-	-
	공공이용시설	-	-	-	-	-

(나) 주구별 토지이용계획
 ■ 1주구 토지이용계획(변경)

구 분		기 정		변경 후		비고 (증감:㎡)
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
합 계		74,024.9	100.0	75,436.0	100.0	증) 1,411.1
주거 용지	소 계	68,857.9	92.8	68,622.5	91.0	감) 235.4
	주택용지	68,857.9	92.8	68,622.5	91.0	감) 235.4
중심 시설 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	-	-	-	-	-
도시 계획 시설 용지	소계	3,902.0	5.3	5,548.5	7.4	증) 1,646.5
	도 로	2,962.0	4.0	4,608.5	6.1	증) 1,646.5
	공 원	940.0	1.3	940	1.2	-
	학교용지	-	-	-	-	-

■ 2주구 토지이용계획(변경없음)

■ 3주구 토지이용계획(변경없음)

■ 4주구 토지이용계획(변경없음)

나) 용도지역·지구 계획(변경)

(1) 용도지역 결정조서

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	337,378.7	증) 1,411.1	338,789.8	100.0	지구계 변경에 따른 면적 변경
제1종일반주거지역	-	-	-	-	
제2종일반주거지역 (7층이하)	5,200.7	증) 1,165.3	6,366.0	1.9	
제3종일반주거지역	229,861.7	감) 11,334.6	218,527.1	64.5	
준주거지역	88,958.7	-	88,958.7	26.3	
일반상업지역	13,072.9	증) 11,334.6	24,407.5	7.2	
자연녹지지역	284.7	증) 245.8	530.5	0.1	

다) 도시계획시설 설치에 관한 계획(변경)

(1) 도로결정(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	40-50	보조간선 도로	6,873	서울대교 남단	서울대교 남단	일반도로	건고143 (70.3.26)	
변경	중로	1	132	40-50	보조간선 도로	6,873	서울대교 남단	서울대교 남단	일반도로	건고143 (70.3.26)	보행자 전용도로 중복결정 (일부구간)
기정	중로	1	-	20	보조간선 도로	272	63로	여의 대방로	일반도로	-	-
기정	소로	1	-	14	특수도로	44	여의도동 50	여의도동 86-5	보행자 전용도로	-	도로, 하천과 중복결정

■ 도로 입체적 결정

구 분	시설명	시설의 세분	위 치	구분	기정	변경	변경후	비고
신설	보행자 전용도로	입체보행로	여의도동 8-1	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) 철도 결정조서(변경없음)

(3) 광장 결정조서(변경없음)

(4) 공원 결정조서(변경없음)

(5) 학교 결정조서(변경없음)

(6) 문화시설 결정조서(변경없음)

(7) 사회복지시설 결정조서(변경없음)

(8) 하천 결정조서(변경없음)

라) 건축규제 계획(변경없음)

마) 중심시설계획(변경없음)

바) 기존건축물의 처리에 관한 사항(변경없음)

사) 사업시행에 관한 사항(변경없음)

3) 기타사항(변경없음)

Ⅱ. 도시관리계획 결정(변경)

가. 용도지역 결정(변경)(안)

1) 용도지역 결정(변경)(안) 조서

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	11,570.0	증) 1,411.1	12,981.1	100.0	
제2종일반주거지역 (7층이하)	-	증) 1,165.3	1,165.3	9.0	
제3종일반주거지역	11,570.0	감) 11,334.6	235.4	1.8	
일반상업지역	-	증) 11,334.6	11,334.6	87.3	
자연녹지지역	-	증) 245.8	245.8	1.9	

■ 용도지역 변경 사유서

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

※ 제2종일반주거지역(7층이하), 자연녹지지역은 정비기반시설로 현황용도지역 유지

나. 용도지구 결정(변경)(안)

구분	지구명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
변경	아파트 지구	영등포구 여의도동 일대	337,378.7	증) 1,411.1	338,789.8	건고131 (1976.8.21.)	-

Ⅲ. 여의도 아파트지구 지구단위계획 결정(변경)

가. 지구단위계획구역에 관한 결정

1) 지구단위계획구역 결정조서

가) 지구단위계획구역 결정조서 (변경없음)

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	여의도아파트지구 지구단위계획구역	영등포구 여의도동 일원	599,795.1	-	599,795.1	서울시 고시 제2024-66호	-

나. 도시관리계획에 관한 결정조서

1) 용도지역·지구 결정조서

가) 용도지역 결정조서 (변경)

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		599,795.1	-	599,795.1	100.0	-
주거지역	소계	518,418.6	감) 11,334.6	507,084.0	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	-
상업지역	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	-
녹지지역	소계	25,643.1	-	25,643.1	4.3	-
	자연녹지지역	25,643.1	-	25,643.1	4.3	-

※ 세부개발계획 수립 시 용도지역 변경

■ 용도지역 변경 사유서

연번	위치	용도지역		면적 (㎡)	변경사유
		기정	변경		
1	영등포구 여의도동 30번지 일대	제3종 일반주거 지역	일반상업	11,334.6	특별계획구역 1-1(목화아파트) 재건축 정비계획 수립에 따라 용도지역을 일반상업지역으로 상향하여 계획

나) 용도지구 결정 조서 (변경)

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	아파트지구	아파트지구 (여의도)	여의도동 일원	337,378.7	증) 1,411.1	338,789.8	건고 제1976-131호 (1976.8.21.)	여의도 지구

■ 용도지구 변경 사유서

도면표시번 호	지구명	변경내용	변경사유
①	여의도 아파트지구	아파트지구 면적변경 (337,378.7㎡ → 338,789.8㎡)	· 목화아파트 재건축정비계획 수립에 따라 아파트지구(1지구) 일부 구역 확장

2) 도시계획시설 결정조서

가) 교통시설

(1) 도로 (변경)

■ 도로 결정조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	구분	번호	폭원 (m)							
기정	대로	1	30	35-38	주간선 도로	987 (514)	여의동로	외사당대로	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		완화차선 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 공부결정
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	보조간선 도로	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	여의도동36-5	보행자 전용도로	서고제80호 (`25.02.13.)	도로, 하천과 공부결정
기정	소로	3	-	9	국지도로	280 (280)	여의길	용호로	일반도로	서고제21호 (`06.1.12.)	-

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-31	대로 3-31	· 도로 폭원(부분) 조정 (35m → 28m)	· 정비구역 내 35m 결정되었으나 실제 현황 25m도로로 사용중으로 실효성을 고려하여 28m 변경을 통해 구역내 완화차선확보
중로 1-132	중로 1-132	· 보행자 전용도로 중복결정 (일부 구간)	· 중로 1-132 일부구간 사업대상지 보행자전용도로 (입체보행로)와 중복결정

■ 도로 입체적 결정

구 분	시설명	시설의 세분	위 치	구분	기정	변경	변경후	비고
신설	보행자 전용도로	입체 보행로	여의도동 8-1	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) 철도 (변경없음)

나) 도시공간시설

(1) 광장 (변경없음)

(2) 공원 (변경없음)

다) 공공·문화체육시설

(1) 학교 (변경없음)

(2) 공공청사 (변경없음)

(3) 체육시설 (변경없음)

라) 방재시설

(1) 하천 (변경없음)

다. 건축계획에 관한 결정조서

1) 가구 및 획지에 관한 결정조서

가) 가구 및 획지 설정기준 (변경없음)

나) 가구에 관한 결정조서 (변경)

구분	위치	면적(㎡)			비고
		기정	변경	변경후	
A	영등포구 여의도동 30번지 일원	94,039.9	감) 235.4	93,804.5	목화아파트 재건축사업에 따른 가구면적 변경

다) 획지에 관한 결정조서 (변경)

◦ 기정

가구		획지					비 고	
구분	번호	번호	위치	대지면적(㎡)	획지면적(㎡)			
기정	A	A1	여의도동	30대	11,570.0	11,570.0	목화아파트	공동 개발 (권장)
		A2	여의도동	30-2대	35,507.9	35,507.9	삼부아파트	
			여의도동	30-3대	27,127.0	27,127.0	삼부아파트	

※ 향후 측량결과에 따라 면적이 변경될 수 있음

※ 도로 등 결정된 부분은 획지에서 제외

◦ 변경

가구		획지					비 고	
구분	번호	번호	위치	대지면적(㎡)	획지면적(㎡)			
변경	A	A1	여의도동	30대	11,334.6	11,334.6	목화아파트	
		A2	여의도동	30-2대	35,507.9	35,507.9	삼부아파트	
			여의도동	30-3대	27,127.0	27,127.0	삼부아파트	

※ 향후 측량결과에 따라 면적이 변경될 수 있음

※ 도로 등 결정된 부분은 획지에서 제외

라) 공동개발에 관한 계획

■ 공동개발 결정조서 (변경)

◦ 기정

가구 번호	가구면적(㎡)	위치		대지면적(㎡)	공동개발 면적(㎡)	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

가구 번호	가구면적(㎡)	위치		대지면적(㎡)	공동개발 면적(㎡)	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 포

■ 공동개발 변경 사유서

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

- 2) 건축물 용도 결정조서 (변경없음)
- 3) 건축물 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정조서 (변경없음)
- 4) 건축물 배치 · 형태 및 경관계획에 관한 결정조서 (변경없음)

5) 특별계획구역에 관한 결정조서 (변경)

가) 특별계획구역에 관한 결정조서

◦ 기정

구분	구역명		위치	면적(㎡)	비고	최초 결정일
기정	특별계획 구역 1	1-1	영등포구 여의도동 30번지 일원	11,570.0	목화	서울시 고시 제2024-66호
		1-2	영등포구 여의도동 30-2번지 일원	62,634.9	삼부	
기정	특별계획 구역 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	
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	특별계획 구역 1	1-1	영등포구 여의도동 30번지 일원	12,981.1	목화	서울시 고시 제2024-66호
		1-2	영등포구 여의도동 30-2번지 일원	62,634.9	삼부	
기정	특별계획 구역 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	
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

나) 특별계획구역 계획지침

(1) 공동개발 이행 시 계획지침 (변경없음)

(2) 개별 개발시 계획지침

■ 특별계획구역 1-1 (변경)

○ 기정

구 분		계획내용	비고
위치		• 서울특별시 영등포구 여의도동 30번지 일대	목화아파트
구역면적		• 11,570.0㎡	—
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		• 획지 A1 : 복합용지	—
공공시설 등 계획		• 공공시설 제공(순부담)비율 : 의무비율 25% 이상 ※ 한강변 및 샛강변 특별계획구역의 경우 구역 경제 확대를 통한 수변공간 조성방안 중점도 가능 • 토지 기부채납 시 - 도로(235.4㎡ 확보) : 여의나루로변 약 3m 확보 - 생활공유가로를 도시계획도로로 결정 시 공공기여로 인정 및 상한율 적용 인센티브 부여 • 건축물 기부채납 시 - 핀테크 지원센터, 공공임대산업시설 등 금융지원시설(세부개발계획 수립 시 서울시 경제정책방향과 구체적 협의) - 「서울특별시 도시계획 조례」에 따른 공공임대주택(「공공주택 특별법」 제2조 제1호가목에 따른 공공임대주택) - 수변으로 연결되는 일체보행시설 등 설치 ※ 건축물은 세부개발계획 수립 시 결정(세부개발계획 수립 시 공공임대주택, 전담육성 용도(시설)의 경우 상한율 적용 인센티브 제수(건축물) 조정 검토) - 전담육성 용도(시설)이란 금융관련 업무회의·전시 등이 가능한 공공시설, 복합 문화(체육)시설, 한강변근 시설 등 국제금융중심지 지원기능 강화 및 한강공심의 대략적인 수변문화공간 조성 을 위해 위원회에서 필요하다고 인정하는 시설을 말함 ※ 일체보행시설을 주변 횡단보도, 주변 지형의 고저차등을 고려하여 설치여부 검토 ※ 지구단위계획구역 범위 내 공공시설중 공공기여 가능 ※ 세부개발계획 수립 시 구체적인 시설 규모 결정 ※ 정비기반시설 설치 시 지질도 상 정비기반시설 설치 위치에 우선 조성	지침도에 따름 세부개발계획 수립 시 결정 기반시설 설치 및 조성은 사업시행자 부담
용도 계획	허용 용도	• 공동주택 및 부대복리시설, 오피스텔 ※ 「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심 지원기능 (업무시설 한정) 도입 가능	—
	권장 용도	전층	저층부(1~2층) • 제1층제2층 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
		• 업무시설 중 금융업소 • 지식산업센터 ※ 「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업계획 승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심 지원기능(업무시설 한정) 도입 가능	
불허 용도	획지 A1	• 허용용도 이외의 용도	—

구 분		제책내용	비고
밀도 제한	건폐율	60% 이하	-
	용적률	- 제3종일반주거지역 → 일반상업지역 - 기공용적률 : 230% 이하 - 허용용적률 : 350% 이하 - 상한용적률 : 300% 이하 ※ 상한용적률 600% 이하 권장 ※ 상한용적률 산정기준은 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업의 경우 편원 법령 및 「서울특별시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준」 및 「서울특별시 도시구조환경정비법」 본계획을 적용하고 정비사업외의 기타 확지의 경우 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 상 상한용적률 인센티브 기준에 따름 ※ 바꾸지 비율은 「서울특별시 도시계획 조례」 따른(편원규정 변경 시 변경된 규정을 따름)	상한용적률은 세부개발계획 수립 시 결정
	높이	- 높이 200m 이하 - 위원회에서 주변과의 조화와 공공성 등 고려 위원회 심의를 통해 200m 초과 허용 결정 (민간부문 지구단위계획 시행지침 제13조 별표1 기준 적용)	지침도에 따름
건축선 및 대지내 공지	건축선	- 건축한계선 - 역의동로연접부(한강변) : 15m - 역의나루트 : 5m - 학교 연결부 : 6m - 용인 연결부 : 3m ※ 단, 지구통계측량 저층부 부대복리시설 및 일반건축물(구상복합 포함)은 3m • 표면한계선 - 역의나루트면 : 15층 이상의 건축물은 표면을 건축한계선으로부터 3m 추가 후퇴(11층 이상부터 적용)	지침도에 따름
	대지내 공지	• 전면공지 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성 • 공공보행도로 - 도심에서 한강 등 주변지역과의 보행네트워크 연계를 위한 공공보행도로(폭 3m 내외) 조성 - 공공보행도로는 건축물 배치계획 등을 고려하여 선형조성은 가능하나, 동선이 지나치게 길어지지 않도록 하고, 부득이한 경우 시결과 동결의 위치는 20m이내에서 변경 가능 ※ 공공보행도로는 주변 단지의 경미계획상 공공보행도로 계획 횡단보도 위치 등을 고려하여 시공설 위치 조정 검토 • 생활공유가도(24시간 개방) : 권장 - 인접 아파트 단지와의 소통 및 단기간 보행 네트워크 연계를 위한 15m 내외의 보차공유도로 및 공공보행도로 조성 • 입체보행시설 - 입체보행연결구간이 지정된 위치에 공공시설 계획과 연계를 통해 한강으로 접근성 개선을 위한 입체보행시설(폭 3m 내외) 설치 등 접근성 향상 방향 제시 ※ 입체보행시설을 주변 횡단보도, 주변 지형의 고저차등을 고려하여 설치여부 검토 • 지하입출입구 - 도시철도 역의나루트역(5호선)과 연계를 고려하여 입상형공지 또는 실내공개공간등의 형태로 대지내에 지하철 출입구 조성 권장	

구 분	제책내용	비고
건축물 배치 및 생태	• 공동주택 - 건축물 배치 시 '구변과 스통하는 열린 생활공간조성'을 위한 '아파트단지 조성기준, (2020.1.)에 따라 배치계획 수립 - 동원 및 녹지 주변은 쾌적한 보행환경과 풍부한 녹지환경 조성 - 주변 자연경관과 조화되는 스카이라인 연출 및 개방감있는 경관을 연출할 수 있도록 한강변 첫 구동은 중저층(20층 이하)으로 배치하고 중상부는 고층부로 배치(단, 대지의 폭 등을 고려 2일 배치가 어렵고 건축배치에 한계가 있다고 해당 심의 위원회에서 인정하는 경우 15층 이상 배치 가능) - 단지 내부 배치는 타워형, 관상형, 혼합형의 혼합 배치로 입목적인 관상형택의 이미지 탈피 - 통풍속확보를 위한 배치 고려 - 지구통풍속확보를 위해 여의나루로변으로 5m 건축선을 후퇴하고, 11층 이상의 벽면을 3m 후퇴 - 한강변 오픈스페이스 확보를 위해 여의동로 15m 건축선을 후퇴 - 주차지르서의 차분한 분위기과 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 - 각종 빌딩로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획 - 부대 및 편의시설 - 주차편, 예 외한 주민공동시설 등량 면적의 1/3 이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보	그 외 지구단위계획 시행지침에 따름
기타 외관요소	• 옥외설비 - 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐 가능한 별도의 설치공간 계획 • 담장의 설치 - 원칙적으로 금지, 필요 시 높이 1m 이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 가능 • 광고를 설치제한 - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판계시틀 등의 입면디자인 도입	-
교통처리계획	• 차량출입 분허구간 - 간선도로변 및 교차로 가각부 일대 차량출입 분허구간이 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·동내층별 혼합될 수 있도록 함 - 임대주택은 다양한 규모로 계획하여 맞춤형 주거유형이 공급될 수 있도록 함 - 인구 및 주택계획의 적정성, 공동주택(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 • 신축통합기획에 따라 정비계획을 수립하는 경우 특별계획구역의 지침에도 불구하고 신축통합기획(안) 우선 적용 • 신축통합기획에 따라 특별계획구역의 계획지침 변경이 필요한 사항은 향후 세부개발계획 수립 시 반영	-

○ 변경

구 분			계획내용	비고				
위치			• 서울특별시 영등포구 여의도동 30번지 일대	목화아파트				
구역면적			• 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			• 획지 A1 : 복합용지	-				
공공시설 등 계획			• 공공시설 제공(순부담)비율 : 의무비율 25% 이상 ※ 한강변 및 옛강변 특별계획구역의 경우 구역 경계 확대를 통한 수변공간 조성방안 등 검토 가능 • 토지 기부채납 시 - 도로(235.4㎡ 확보) : 여의나루로변 약 3m 확보 - 생활공유가로를 도시계획도로로 결정 시 공공가역로 인정 및 상한용적률 인센티브 부여 • 건축물 기부채납 시 - 핀테크 지원센터, 공공일대산업시설 등 금융지원시설(세부개발계획 수립 시 서울시 경제정책실과 구체적 협의) - 「서울특별시 도시계획 조례」에 따른 공공일대구역(영등포구 특별법, 제2조 제1호가목에 따른 공공일대구역) - 수변으로 연결되는 입체보행시설 등 설치 ※ 건축물은 세부개발계획 수립 시 결정(세부개발계획 수립 시 공공일대구역 전담육성 용도(시설)의 경우 상한용적률 인센티브 제수(건축물) 조정 검토) - 전담육성 용도(시설)이한 금융관련 업무 회의와 전시 등이 가능한 공공시설, 복합 문화(체육)시설 한강변근 시설 등 국제금융중심지 지원가능 강화 및 한강공간의 매력적인 수변문화공간 조성을 위해 위원회에서 필요하다고 인정하는 시설을 포함 ※ 지구단위계획구역 범위 내 공공시설등 공공기여 가능 ※ 세부개발계획 수립 시 구체적인 시설 규모 결정 ※ 경보기반시설 설치 시 지침도 상 경보기반시설 설치 위치에 우선 조성	지침도에 따름 세부개발계획 수립 시 결정 기반시설 설치 및 조성은 사업시행자 부담				
용도 계획	허용 용도	획지 A1	• 공동주택 및 부대복리시설, 오피스텔 ※ 무단점 시행령 제7조 14호에 따라 사업계획승인일자 인정 시 국제금융중심지의 도입 지원가능 (업무시설 한정) 도입 가능	-				
	권장 용도	획지 A1	<table><thead><tr><th>전용</th><th>저층부(1~2층)</th></tr></thead><tbody><tr><td>• 업무시설 중 금융업소 • 지식산업센터 ※ 무단점 시행령 제7조 14호에 따라 사업 계획 승인일자 인정 시 국제금융중심지의 도입 지원가능(업무시설 한정) 도입 가능</td><td>• 제1종-제2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 • 공동과업점, 주민공동시설 (어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터) ※ 저층부(1~2층) 범위는 개별구역 특성을 고려 세부개발계획(정비계획 등)수립 시구체적 건축계획을 통해 결정</td></tr></tbody></table>	전용	저층부(1~2층)	• 업무시설 중 금융업소 • 지식산업센터 ※ 무단점 시행령 제7조 14호에 따라 사업 계획 승인일자 인정 시 국제금융중심지의 도입 지원가능(업무시설 한정) 도입 가능	• 제1종-제2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 • 공동과업점, 주민공동시설 (어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터) ※ 저층부(1~2층) 범위는 개별구역 특성을 고려 세부개발계획(정비계획 등)수립 시구체적 건축계획을 통해 결정	가로활성화용도 : 저층부(1~2층) 권장용도
			전용	저층부(1~2층)				
• 업무시설 중 금융업소 • 지식산업센터 ※ 무단점 시행령 제7조 14호에 따라 사업 계획 승인일자 인정 시 국제금융중심지의 도입 지원가능(업무시설 한정) 도입 가능	• 제1종-제2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 • 공동과업점, 주민공동시설 (어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터) ※ 저층부(1~2층) 범위는 개별구역 특성을 고려 세부개발계획(정비계획 등)수립 시구체적 건축계획을 통해 결정							
특화 용도	획지 A1	• 허용용도 이외의 용도	-					

구 분		제책내용	비고
토지 계획	건폐율	60% 이하	-
	용적률	- 제3종일반주거지역 → 일반상업지역 - 기공용적률 : 230% 이하 - 허용용적률 : 350% 이하 - 상한용적률 : 800% 이하 ※ 상한용적률 600% 이하 권장 ※ 상한용적률 산정기준은 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업의 경우 관련 법령 및 「여름특별시 공공시설 등기부담율 용적률 인센티브 운영 기준」 및 「여름특별시 도시구거 환경정비기본계획」을 적용하고 정비사업협의 기와 확지의 경우 「여름특별시 지구단위계획 수립기준」 상 상한용적률 인센티브 기준에 따름 ※ 비구거 비율은 「여름특별시 도시계획 조례」 따른(관련규정 변경 시 변경된 규정을 따름)	상한용적률은 세부개발계획 수립 시 결정
	높이	- 높이 200m 이하 - 위원회에서 구면과의 조화와 공공성 등 고려 위원회 심의를 통해 200m 초과 허용 결정 (민간부는 지구단위계획 시행지침 제13조 별표1 기준 적용)	지침도에 따름
건축선 및 대지내 공지	건축선	- 건축한계선 - 역외동트연접부(한강변) : 15m - 역외나루로 : 5m - 학교 연접부 : 3m - 공원 연접부 : 3m ※ 단, 지구통계측면 저층부 부대복리시설 및 일반건축물(구상복합 포함)은 3m • 벽면한계선 - 역외나루로변 : 15층 이상의 건축물은 벽면을 건축한계선으로부터 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 3m 내외) 조성 - 공공보행통로는 건축물 배치계획 등을 고려하여 선형조성은 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 • 생활공유가르(24시간 개방) : 권장 - 인접 아파트 단지와의 소풍 및 단기간 보행 네트워크 연계를 위한 15m 내외의 보차공용통로 및 공공보행통로 조성 • 지하설출입구 - 도시권도 역외나루역(5호선)과 연계를 고려하여 일상형공지 또는 실내공개공간등의 형태로 대지내에 지하설출입구 조성 권장	

구 분		제책내용	비고
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태	• 공동주택 - 건축물 배치 시 “구변과 스로통하는 열린 생활공간조성”을 위한 「아파트단지 조성기준, (2020.1.)에 따라 배치계획 수립 - 공간 및 녹지 구변은 쾌적한 보행환경과 풍부한 녹지환경 조성 - 구변 자연경관과 조화되는 스카이라인 연출 및 개방감있는 경관을 연출할 수 있도록 한강변 첫 구동은 중저층(20층 이하)으로 배치하고 중상부는 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 일류적인 판상형태의 이미지 탈피 - 통풍속확보를 위한 배치 고려 - 지구통풍속확보를 위해 여의나루로변으로 5m 건축선을 후퇴하고, 11층 이상의 벽면은 3m 추가 후퇴 - 한강변 오픈스페이스 확보를 위해 여의동로 15m 건축선을 후퇴 - 주차지트서의 차분한 분위기과 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 용량 면적의 1/3 이상은 개방형 커뮤니케이션로 확보	그 외 지구단위 계획 시행지침에 따름
	기타 외관요소	• 옥외설비 - 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐 가능한 형태의 설치공간 계획 • 단장의 설치 - 원칙적으로 금지, 필요 시 높이 1m 이하의 투시형 독재 또는 식재 등의 마운딩 가능 • 광고물 설치제한 - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시물 등의 입면디자인 도입	-
보행처리계획		• 차량출입 불허구간 - 간선도로변 및 교차로 가라부 일대 차량출입 불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 • 단지 내 주차 및 차량통행 - 비상차량을 제외한 단지 내 비상 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 구변 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 중형·중대형층 혼합할 수 있도록 함 - 임대주택은 다양한 규모로 계획하여 맞춤형 주거유형이 공급될 수 있도록 함 - 인구 및 주택계획의 적정성, 공동주택(임대)의 규모는 세부개발계획 수립 시 구체적 건축계획을 수립하여 서울특별시 도시건축공동위원회 심의를 통해 결정 • 공동이용시설의 설치계획 및 기존 건축물의 정비, 개량 및 건축시설 제책 등은 세부개발계획 수립을 통해 결정 • 신속통합기획에 따라 정비계획을 수립하는 경우 특별계획구역 지침에도 불구하고 신속통합기획(안) 우선 적용 • 신속통합기획에 따라 특별계획구역 제책지침 변경이 필요한 사항은 향후 세부개발계획 수립 시 반영	-

다) 인센티브계획 결정 (변경없음)

라. 기타사항에 관한 결정조서

1) 교통처리에 관한 결정조서 (변경없음)

2) 경미한 변경에 관한 사항 (변경없음)

IV. 여의도 목화아파트 재건축정비계획 결정(변경)(안)

가. 정비사업의 시행에 관한 계획

구 분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	여의도 목화아파트 재건축 정비사업	영등포구 여의도동 30번지 일대	1,1570.0	증) 1,411.1	12,981.1	
시행방법		시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수		비고
재건축정비사업		정비계획 결정 이후 4년 이내	재건축 정비사업조합	현황 : 312세대 계획 : 428세대 (증) 116세대		

나. 토지이용에 관한 계획(변경)

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		11,570.0	-	12,981.1	100.0	-
획 지	공동주택	11,570.0	-	11,334.6	87.3	공동주택용지
정 비 기 반 시 설	소 계	-	증) 1,646.5	1,646.5	12.7	
	도 로	-	증) 1,646.5	1,646.5	12.7	자전거도로, 입체보행로 포함

다. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

구 분	내 용																																			
추정 비례율	• 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 공전자산 총액 × 100% • 추정비례율 : 90.97% ⇒ (11.712억 - 5.243억) / 7.110억 × 100(%) = 90.97% - 총수입 추정 : 1,171,165,542원 - 총지출 추정 : 524,327,513원 - 공전자산총액 추정 : 711,030,000원																																			
개별 공전자산 추정액	• 감정평가 추정을 통한 공전자산총액 산출 단위 : 원 <table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th><th>총 세대수</th><th>현금자산 세대수</th><th>비례율 산정용 세대수</th><th>세대당 추정 공전가격 (파입별 평균)</th><th>총 공전가격 (현금 자산 제외)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">파워 아파트</td><td>53</td><td>40</td><td>2</td><td>1,792,609</td><td>32,460,000</td></tr> <tr> <td>73</td><td>60</td><td>3</td><td>2,153,634</td><td>122,760,000</td></tr> <tr> <td>97</td><td>204</td><td>10</td><td>2,607,268</td><td>505,810,000</td></tr> <tr> <td>합계</td><td>312</td><td>15</td><td>297</td><td></td><td>711,030,000</td></tr> </tbody> </table> * 상기 공전자산 추정액은 향후 사업시행인가 고시가 있을 날을 기준으로 2개의 감정평가업인이 평가한 금액을 산수평균하여 확정함 * 현금자산 세대수는 각 파입 세대수의 5%를 추정하여 적용한 예상수치로 사업시행자 지정 등의 분양신청, 관리처분계획인가 등에 따라 최종 확정됨	구분	총 세대수	현금자산 세대수	비례율 산정용 세대수	세대당 추정 공전가격 (파입별 평균)	총 공전가격 (현금 자산 제외)	파워 아파트	53	40	2	1,792,609	32,460,000	73	60	3	2,153,634	122,760,000	97	204	10	2,607,268	505,810,000	합계	312	15	297		711,030,000							
구분	총 세대수	현금자산 세대수	비례율 산정용 세대수	세대당 추정 공전가격 (파입별 평균)	총 공전가격 (현금 자산 제외)																															
파워 아파트	53	40	2	1,792,609	32,460,000																															
	73	60	3	2,153,634	122,760,000																															
	97	204	10	2,607,268	505,810,000																															
합계	312	15	297		711,030,000																															
추정 분담금 산출액	• 추정분담금 산정방식 = 관리자 분양가 추정액 - (공전자산 추정액 × 추정비례율) <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">관리자 분양가 추정액(a)</th> <th rowspan="2">추정 관리가격(b)</th> <th colspan="3">추정분담금(a-b)</th> </tr> <tr> <th>53</th> <th>73</th> <th>97</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>59</td> <td>21.2억</td> <td rowspan="5">개별 공전자산 추정액 × 추정비례율(90.97%)</td> <td>4.9억</td> <td>1.6억</td> <td>-2.5억</td> </tr> <tr> <td>84</td> <td>27.6억</td> <td>11.3억</td> <td>3.0억</td> <td>3.9억</td> </tr> <tr> <td>101</td> <td>32.1억</td> <td>15.0억</td> <td>12.5억</td> <td>3.4억</td> </tr> <tr> <td>124</td> <td>33.3억</td> <td>21.9억</td> <td>13.7억</td> <td>14.5억</td> </tr> <tr> <td>145</td> <td>43.4억</td> <td>32.1억</td> <td>23.3억</td> <td>24.6억</td> </tr> </tbody> </table> * 추정분담금은 각파입별 평균치 기준	관리자 분양가 추정액(a)		추정 관리가격(b)	추정분담금(a-b)			53	73	97	59	21.2억	개별 공전자산 추정액 × 추정비례율(90.97%)	4.9억	1.6억	-2.5억	84	27.6억	11.3억	3.0억	3.9억	101	32.1억	15.0억	12.5억	3.4억	124	33.3억	21.9억	13.7억	14.5억	145	43.4억	32.1억	23.3억	24.6억
관리자 분양가 추정액(a)					추정 관리가격(b)	추정분담금(a-b)																														
		53	73	97																																
59	21.2억	개별 공전자산 추정액 × 추정비례율(90.97%)	4.9억	1.6억	-2.5억																															
84	27.6억		11.3억	3.0억	3.9억																															
101	32.1억		15.0억	12.5억	3.4억																															
124	33.3억		21.9억	13.7억	14.5억																															
145	43.4억		32.1억	23.3억	24.6억																															

라. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

1) 교통시설

■ 도로 결정(변경)(안) 조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	구분	번호	폭원 (m)							
기정	대로	3	31	25~45 (35)	주간선 도로	1,330 (80.5)	역의도 남단	역의도 북단	일반도로	건교143 (70.3.26)	-
변경	대로	3	31	25~45 (28)	주간선 도로	1,330 (80.5)	역의도 남단	역의도 북단	일반도로	건교143 (70.3.26)	완화차선 확보
기정	중로	1	132	40~50	보조간선 도로	6,934	서울대교 남단	서울대교 남단	일반도로	건교143 (70.3.26)	
기정	중로	1	132	40~50	보조간선 도로	6,934	서울대교 남단	서울대교 남단	일반도로	건교143 (70.3.26)	보행자 전용도로 공부결정 (일부구간)

※ 연장 내 ()는 구역 내 해당사항임

■ 도로 결정(변경)(안) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-31	대로 3-31	· 도로 폭원(부분) 조정(35m → 28m)	· 정비구역 내 35m 결정되었으나 실제 현황 25m 도로로 사용중으로 실효성을 고려하여 28m 변경을 통해 구역내 완화차선확보
중로 1-132	중로 1-132	· 보행자 전용도로 중복결정(일부 구간)	· 중로 1-132 일부구간 사업대상지 보행자전용도로(입체보행로)와 중복결정

마, 공동이용시설 설치계획

시설구분	시설의 종류	법 정 기 준	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	비고
계		-	-	3,303.22	-
주민 공동 시설	계	428(층세대수) x 2.5㎡ x 1.25	1,377.50이상	3,163.22	-
	경로당	300~500세대 미만(서울시 주택조례)	193이상	530.55	-
	어린이집	300~500세대 미만(서울시 주택조례)	193이상	401.04	-
	작은도서관	300~500세대 미만(서울시 주택조례)	103이상	331.64	-
	주민공동시설	-	-	1,000.00	지하철유니티
	주민운동시설	-	-	-	-
	어린이놀이터	200㎡ + (428(층세대수) x 1.0㎡)	628이상	900.00	-
관리사무소		10㎡ + 428-50(층세대수-50) x 0.05㎡	23.9이상	120.00	-
경비실		-	-	20.00	-

※ 주택건설기준 등에 관한 규정(제23조, 제55조의2), 서울특별시 주택조례(제8조의4)

바. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구 분	구 역 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획(동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
변경	목화아파트	12,981.1	서울시 영등포구 여의도동 30번지	2	-	-	2	-	-

사. 건축물에 관한 계획

1) 건축시설계획

구분	구역 구분		획지 구분		위치	주요 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)			높이 (층수)																																																								
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	상한	세정필요 상한																																																									
현상	목화아파트	12,981.1	획지	11,834.6	여의도동 30번지	공동주택 및 부대복리 시설	60 이하	230.0	346.7	600.0	200m (60층)																																																								
주택의 규모 및 규모별 건설비율 ● 주택등급제한 : 423세대 ■ 전체건립규모(전용면적기준) <table><thead><tr><th colspan="4">구분</th><th>세대수(세대)</th><th>비율(%)</th></tr></thead><tbody><tr><td colspan="4">계</td><td>423</td><td>100.00</td></tr><tr><td rowspan="9">입대</td><td colspan="3">소계</td><td>78</td><td>18.2</td></tr><tr><td rowspan="2">60㎡이하</td><td colspan="2">59㎡형</td><td>63</td><td>14.7</td></tr><tr><td colspan="2">60~85㎡이하</td><td>15</td><td>3.5</td></tr><tr><td rowspan="6">분양</td><td colspan="3">소계</td><td>350</td><td>81.8</td></tr><tr><td rowspan="2">60㎡이하</td><td colspan="2">59㎡형</td><td>89</td><td>20.8</td></tr><tr><td rowspan="2">60~85㎡이하</td><td colspan="2">84㎡형</td><td>109</td><td>25.5</td></tr><tr><td rowspan="3">85㎡초과</td><td colspan="2">101㎡형</td><td>92</td><td>21.5</td></tr><tr><td colspan="2">124㎡형</td><td>44</td><td>10.3</td></tr><tr><td colspan="2">145㎡형</td><td>16</td><td>3.7</td></tr></tbody></table> ※ 상기면적은 계획면적이며 인허가 진행 시 변경될 수 있음 ● 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 60.00% 이상												구분				세대수(세대)	비율(%)	계				423	100.00	입대	소계			78	18.2	60㎡이하	59㎡형		63	14.7	60~85㎡이하		15	3.5	분양	소계			350	81.8	60㎡이하	59㎡형		89	20.8	60~85㎡이하	84㎡형		109	25.5	85㎡초과	101㎡형		92	21.5	124㎡형		44	10.3	145㎡형		16	3.7
구분				세대수(세대)	비율(%)																																																														
계				423	100.00																																																														
입대	소계			78	18.2																																																														
	60㎡이하	59㎡형		63	14.7																																																														
		60~85㎡이하		15	3.5																																																														
	분양	소계			350	81.8																																																													
		60㎡이하	59㎡형		89	20.8																																																													
			60~85㎡이하	84㎡형		109	25.5																																																												
		85㎡초과		101㎡형		92	21.5																																																												
			124㎡형		44	10.3																																																													
			145㎡형		16	3.7																																																													
심의완화 사항		● 허용용적률 완화 - 기존용적률 230% → 346.7% 이하 - 허용용적률 인센티브 준수 전체																																																																	
건축물의 건축선에 관한 계획		건축한계선	● 여의나루트 : 5m ● 여의동로 : 15m ● 학교 연결부 : 8m ● 공원 연결부 : 3m																																																																
		배면한계선	● 여의나루트변 : 15층 이상의 건축물은 배면을 건축한계선으로부터 3m 후가후퇴(11층 이상부터 적용)																																																																
		공공보행동로	● 공공보행동로 : 8m																																																																

2) 용적률계획

구분	산정내용						
	제 (구역면적)	대지면적	정비기반시설				대지내 용도폐지되는 기초기반시설 ·공유지
토지이용계획	소계	토지	건축물 대지면적	건축물 기부채납 환산면적	기초기반시설 내 국·공유지		
	12,981.1㎡	11,334.6㎡	7,025.0㎡	1,646.5㎡	3,091.2㎡	2,287.3㎡	1,411.1㎡
공공시설부지 중 제공면적 (순부담)	* 순부담면적 : 5,613.9㎡(순부담률 48.5%) = 계획 정비기반시설 면적 - 계획 정비기반시설 내 국공유지 - 용도폐지되는 기초 기반시설 내 국공유지 = 7,025.0㎡ - 1,411.1㎡ - 0㎡ = 5,613.9㎡						
	공공 업무사무소 등	* 공공업무사무소 등 : 2,403.1㎡ (1) 토지(지분) = 대지면적 × (건축면적 ÷ 전체면적) = 11,334.6㎡ × (13,587.17㎡ ÷ 116,371.93㎡) = 1,313.5㎡ (2) 환산부지면적 = [(5,261.33㎡(공공업무사무소 지상) × 4,250,930원 ÷ 1.1) + (4,105.66㎡(공공업무사무소 지상) × 2,330,000원 ÷ 1.1) + (2,342.83㎡(공공업무사무소 지하) × 1,073,750원 ÷ 1.1) + (1,327.90㎡(공공업무사무소 지하) × 1.1) ÷ (15,306.667원 × 2)] = 1,034.6㎡					
	공공가속사	* 공공시설 제공면적 : 1,011.0㎡ (1) 토지(지분) = 대지면적 × (건축면적 ÷ 전체면적) = 11,334.6㎡ × (6,545.79㎡ ÷ 116,371.93㎡) = 637.6㎡ (2) 환산부지면적 = 건축면적 × 건축비 ÷ 인근 유사토지 공시지가 2배(2024.1기준) = [(4,329.3㎡ × 2,330,000원 ÷ 1.1) + (2,215.99㎡ × 1,024,000원 ÷ 1.1)] ÷ (15,306.667원 × 2) = 373.4㎡					
	공공 입대주택	* 입대주택 제공면적 : 1,743.6㎡ (1) 토지(지분) = 대지면적 × (건축면적 ÷ 전체면적) = 11,334.6㎡ × (11,654.55㎡ ÷ 116,371.93㎡) = 1,135.1㎡ (2) 환산부지면적 = 건축면적 × 건축비 ÷ 인근 유사토지 공시지가 2배(2024.1기준) = [(7,226.43㎡ × 2,330,000원 ÷ 1.1) + (4,428.07㎡ × 1,024,000원 ÷ 1.1)] ÷ (15,306.667원 × 2) = 603.5㎡					
	입체보행로	* 입체보행로 환산면적 : 220.3㎡ (1) 환산부지면적 = 건축면적 × 건축비 ÷ 인근 유사토지 공시지가 2배(2024.1기준) = (1,051.4㎡ × 6,429,000원) ÷ (15,306.667원 × 2) = 220.3㎡					
용적률 (%)	기준 용적률	* 230%					
	허용 용적률	* 346.7% (허용용적률 인센티브 항목 준수 전제)					
	상한 용적률	* [허용용적률 + (허용용적률 × (1.3 × 가공치 × a1) + (1 × a2) + (1.0 × B1) + (0.7 × B2))] = [346.7% × ((1 + 1.3 × ((0.6634 × 0.0235) + (1 × 0.3749)) + (1 × 0.1191) + (0.7 × 0.1533)))] = 603.9% > 상한용적률 600% 이하 * 가공치 = 공공시설물 제공부지의 허용(기준)용적률 - 사업부지 허용(기준)용적률 = 230%/346.7% = 0.6634 * a1(토지) = 공공시설물 제공면적 ÷ (대지면적 - 공공시설 토지면적) = 235.4 / (11,334.60 - 3,091.2) = 0.0235 * a2(토지면적) = 공공시설 토지면적 ÷ (대지면적 - 공공시설 토지면적) = 3,091.2 / (11,334.60 - 3,091.2) = 0.3749 * B1 = 공공시설(기숙사, 입대주택) 제공면적(건축물 환산면적) ÷ (대지면적 - 공공시설 토지면적) = 901.9 / (11,334.6 - 3,091.2) = 0.1191 * B2 = 공공시설(공공업무사무소) 제공면적 + 입체보행로(건축물 환산면적) ÷ (대지면적 - 공공시설 토지면적) = 1,305.4 / (11,334.6 - 3,091.2) = 0.1533					

3) 허용용적률 인센티브에 관한 계획

- 필수이행(20% 이상 의무 달성)

구분	인센티브	산정값	계획내용
의무이행	공공보행통로	15%	주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성
	공개공지	5%	지역주민 이용이 편리한 장소에 공원·광장 형태 등으로 설치
인센티브 합 계		20%	20% 적용

- 계획유도(허용용적률 120% 완화)

구분	인센티브	산정값	계획내용
의무이행	우수디자인	15%	우수디자인 적용
	녹색건축물인증	6%	녹색건축인증 최우수 등급
	신재생에너지공급률	3%	20%초과
	지능형건축물인증	9%	1등급
	방재안전	5%	화재.소방.피난 안전 등 공동주택 시설성능 개선 기준:시설성능을 의무기준보다 초과 설치. 개선하는 경우 관련 위원회 심의 자문을 통해 적용
계획유도	리모델링이 용이한 공동주택	10%	관련규정 충족
	친환경자동차	6%	전기차 충전시설 법적의무량의 20%초과설치 및 개방
	빗물이용시설 설치	9.2%	기준용적률x0.04 빗물저류탱크 용량(ton)건축면적 x 0.05 ※의무설치용량 초과 적용
	무장애도시	8%	장애물 없는 생활환경 인증제도에 따른 우수등급 인증 (우수 등급)
	공공공간확보	11.5%	지하연결통로 및 지하철출입구 조성 =기준적용률x0.5=230%x0.05=11.5%
	시설공유	15%	노유자시설, 주민공동시설(어린이집, 작은도서관)40%개방
	주거안정	9%	세대구분형 주택 전용면적 85㎡이상인 세대수 30%이상 도입
	단지내 소통공간 조성	10%	비주거시설 생활공유가로 배치(주민공동시설 제외)
인센티브 합 계		116.7%	120% ≥ 116.7% 적용

4) 공공주택 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적 (㎡)	동수	세대수	세대규모 (전용)	비고 (연면적)
여의도동 30번지	11,334.6	2	63	59.90	7,226.48
			15	84.90	

■ 공공주택 공급면적 산정

구 분	주 요 내 용			
면적상한용적률	• 600.00% = 용적률 산정용 연면적 ÷ 부지면적 = 67,994.24㎡ ÷ 11,334.6㎡			
정비계획용적률	• 상한용적률 : 600% • 정비계획 용적률 : 599.97% • [허용용적률 + (허용용적률 × (1.3 × 가공치 × a1) + (1 × a2) + (1.0 × B1) + (0.7 × B2))] = [346.7% × (1 + 1.3 × ((0.6634 × 0.0285) + (1 × 0.3749)) + (1 × 0.1191) + (0.7 × 0.1593))] = 603.9% ≥ 600% 이하 * 가공치 = 공공시설물 제공부지의 허용(기준)용적률 ÷ 사업부지 허용(기준)용적률 = 230%/346.7% = 0.6634 * a1(토지) = 해당시설물 제공면적 ÷ (대지면적 - 공공시설물 토지지분) = 235.4 / (11,334.60 - 3,091.2) = 0.0285 * a2(토지지분) = 공공시설물 토지지분 제공면적 ÷ (대지면적 - 공공시설물 토지지분) = 3,091.2 / (11,334.60 - 3,091.2) = 0.3749 * B1 = 공공시설물(기숙사, 임대주택) 제공면적(건축물 총산면적) ÷ (대지면적 - 공공시설물 토지지분) = 901.9 / (11,334.6 - 3,091.2) = 0.1191 * B2 = 공공시설물(공공임대업무시설) 제공면적 + 인체보행로(건축물 총산면적) ÷ (대지면적 - 공공시설물 토지지분) = 1,305.4 / (11,334.6 - 3,091.2) = 0.1593			
채건축물인주택 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		

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.