서울특별시 영등포구 고시 제2025-120호

여의도 한양아파트 재건축 정비계획 경미한 결정(변경), 지구단위계획 경미한 결정(변경) 및 지형도면 고시

건설부 고시 제131호(1976.8.21.)로 여의도 아파트지구 지정, 서울특별시 고시 제2006-21호(2006.01.12.)로 「여의도아파트지구 개발기본계획(정비계획) 변경」, 서울특별시 고시 제2024-65호(2024.02.01.)로 「도시관리계획(용도지구:아파트지구) 및 여의도 아파트지구 개발기본계획 결정(변경)」 되고, 서울특별시 고시 제2024-66호(2024.02.01.) 「도시관리계획(여의도아파트지구 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획) 결정」, 서울특별시 고시 제2024-146호(2024.03.21.) 「여의도 아파트지구 개발기본계획 및 도시관리계획 (변경), 여의도 한양아파트 재건축정비계획 결정(변경), 지구단위계획 결정(변경)」된 영등포구 여의도 한양아파트 재건축 정비계획에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 제16조, 같은법 시행령 제13조 및 서울시 도시 및 주거환경정비조례 제11조 규정에 의거 다음과 같이 정비계획 경미한 변경을 고시하고, 「토지이용규제기본법」 제8조 규정에 따라 정비계획 변경내용과 지형도면을 고시합니다.

2025년 7월 3일
서울특별시 영등포구청장

Ⅰ. 여의도한양아파트 재건축정비계획 결정(변경)

1. 정비사업의 명칭 : 여의도 한양아파트 주택재건축정비사업

2. 정비구역 결정 조서(변경)

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	여의도 한양아파트 주택재건축정비사업	영등포구 여의도동 42번지 일대	36,363.0	증) 0.3	36,363.3	-

■ 변경 사유 : 지적측량결과에 따른 면적 변경

3. 정비계획 결정(변경)

가. 토지이용계획(변경)

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		36,363.0	증) 0.3	36,363.3	100.0	-
정비기반시설 등	소계	5,161.3	-	5,161.3	14.2	-
	도로	3,261.3	-	3,261.3	9.0	-
	공공공지	1,900.0	-	1,900.0	5.2	-
획지		31,201.7	증) 0.3	31,202.0	85.8	-

■ 변경 사유 : 지적측량결과에 따른 면적 변경

나. 도시·군계획시설(정비기반시설)의 설치에 관한 계획(변경)

1) 교통시설(변경없음)

2) 공간시설(변경없음)

3) 공공 · 문화체육시설 결정(변경) 조서

■ 입체적 도시계획시설(공공청사) 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	층	면 적	비고(관리청)
기정	-	공공청사	서울시 영등포구 여의도동 42	1~16층	지분 : 4,258.38㎡ 연면적 : 29,997.80㎡	복합설치 (서울특별시)
변경	-	공공청사	서울시 영등포구 여의도동 42	1~11층	지분 : 4,131.29㎡ 연면적 : 28,481.53㎡	복합설치 (서울특별시)
				2층	지분 : 219.67㎡ 연면적 : 1,516.04㎡	복합설치 (영등포구)

※ 공공청사는 서울특별시로 귀속되며, 서울특별시장이 운영 및 관리함

※ 향후 건축계획 등에 따라 건축물의 면적·층고·형태·위치는 조정 될 수 있음

※ 공공청사의 세부용도에 대해서는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함

※ 공공청사 연면적 29,997.57㎡(전용 23,787.70㎡+공용 1,774.45㎡+기타공용 1,646.81㎡+주차장 2,788.61㎡), 1층 전용출입구 별도 설치

■ 입체적 도시계획시설(공공청사) 건축범위 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	건축물의 범위			비고
				건폐율	용적률	높이	
기정	-	공공청사	서울시 영등포구 여의도동 42	60% 이하	600% 이하	200m 이하	공동주택 획지 내 입체적 결정 (지상1~16층)
변경	-	공공청사	서울시 영등포구 여의도동 42	60% 이하	600% 이하	200m 이하	공동주택 획지 내 입체적 결정 (지상1~11층)

※ 변경 사유서

구분	시설명	변경내용	변경사유
기정	공공청사	• 지분 : 4,258.38㎡ • 연면적 : 29,997.80㎡ - 지상 1~16층 입체적 결정	• 서울핀테크랩 - 글로벌 금융환경 변화에 선제적으로 대응하고자 디지털 금융혁신을 주도하고 있는 핀테크 산업을 집중 육성하기 위하여 여의도 금융중심지 內 인프라 구축 • 국제금융오피스 - 여의도 금융중심지 內 국내외 금융기관 유치를 통해 국제 금융허브로서 서울의 위상을 강화하고 금융종사자 간 교류·협력을 통한 금융경쟁력 제고 • 디지털금융지원센터 - 금융산업의 디지털 전환 추세에 따라 현장에 필요한 인적자원 양성 및 기업 지원 등을 통해 국제 금융허브로서 위상 제고 • 가족센터 - 지역 주민들의 돌봄서비스 등 다양한 편의를 제공하기 위하여 지상 2층 가족센터 계획
변경		• 서울핀테크랩, 국제금융오피스, 디지털금융지원센터 - 지분 : 4,131.29㎡ - 연면적 : 28,481.53㎡ - 지상 1~11층 입체적 결정 • 가족센터 - 지분 : 219.67㎡ - 연면적 : 1,516.04㎡ - 지상 2층 입체적 결정	

다. 공동이용시설 설치계획(변경)

구분	시설의 종류		위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
변경	관리사무소		획지1	129.00	증)24.23	153.23	10㎡+(992세대-50세대) x0.05㎡=57.10㎡이상
변경	주민공동시설	소 계	〃	9,908.92	증)709.61	10,618.53	[서울특별시 주택조례] - 총량기준100~1,000세대 :992세대x2.5㎡x1.25 =3,100.00㎡이상 - 필수 주민공동시설 세부 면적기준(500~1,000세대) 1.경로당: 330.00㎡이상 2.어린이집: 343.20㎡이상 ※영유아보호법 [별표1] 3.작은 도서관: 158.00㎡이상
변경		경로당	〃	440.50	감)88.47	352.03	
변경		어린이집	〃	476.38	증)17.18	493.56	
변경		작은도서관	〃	316.00	증)656.42	972.42	
변경		어린이놀이터	〃	1,178.00	증)14	1,192.00	
기정		주민운동시설	〃	180.00	-	180.00	
변경		다함께돌봄센터	〃	350.00	증)112.66	462.66	
변경		커뮤니티 등	〃	6,968.04	감)426.54	6,541.50	
신설		수변문화커뮤니티		-	증)424.36	424.36	
변경	근린생활시설		〃	16,987.70	감)1,247.77	15,739.93	-
변경	경비실		〃	120.0	감)77.17	42.83	-
변경	MDF실		〃	18.00	증)26.03	44.03	-
변경	통합방재실		〃	160.18	감)40.97	119.21	-
신설	방재실근무자휴게실		〃	-	증)12.89	12.89	-
신설	용역원 휴게시설		〃	-	증)51.73	51.73	-

※ 향후 사업시행인가시 변경될 수 있으며, "주택건설기준등에 관한 규정"에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

※ 변경 사유 : 통합심의에 따른 공동이용시설 면적 일부 변경

라. 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획(변경)

1) 기존건축물의 정비 · 개량계획(변경)

결정구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	여의도 한양아파트 주택재건축 정비구역	36,363.0	획지 1	31,201.7	영등포구 여의도동 42번지	9	-	-	9	-	공동주택
변경	여의도 한양아파트 주택재건축 정비구역	36,363.3	획지 1	31,202.0	영등포구 여의도동 42번지	9	-	-	9	-	공동주택

※ 변경 사유 : 지적측량결과에 따른 구역면적 및 획지면적 변경

마. 건축물에 관한 계획(변경)

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

[기정]

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는 획지 구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">주용도</th><th rowspan="2">건폐율 (%)</th><th colspan="2">용적률(%)</th><th rowspan="2">높이(m)</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>건축계획</th><th>상한</th></tr>
<tr><td>기정</td><td>여의도 한양아파트 주택재건축 정비구역</td><td>36,363.0</td><td>주택 용지</td><td>31,201.7</td><td>여의도동 42번지 일대</td><td>공동주택 및 부대복리시설, 오피스텔 등</td><td>60% 이하</td><td>599.72% 이하</td><td>600% 이하</td><td>200m 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>주택의 규모 및 규모별 건설비율</td><td colspan="11">• 건립규모 및 비율
- 85㎡이하 규모의 주택이 전체연면적에서 차지하는 비율 : 60.0%
<table>
<tr><th>구분</th><th>총세대수</th><th>임대(세대)</th><th>분양(세대)</th><th>비율(%)</th></tr>
<tr><td>60㎡ 이하</td><td>198</td><td>80</td><td>118</td><td>20.0</td></tr>
<tr><td>60㎡~85㎡이하</td><td>397</td><td>68</td><td>329</td><td>40.0</td></tr>
<tr><td>85㎡ 초과</td><td>397</td><td>-</td><td>397</td><td>40.0</td></tr>
<tr><td>계</td><td>992</td><td>148</td><td>844</td><td>100.0</td></tr>
</table>
• 오피스텔 59㎡, 84㎡ 평형대 건립
<table>
<tr><th>구분</th><th>총세대수</th><th>비율(%)</th></tr>
<tr><td>60㎡ 이하</td><td>48</td><td>50.0</td></tr>
<tr><td>60㎡~85㎡이하</td><td>48</td><td>50.0</td></tr>
<tr><td>계</td><td>96</td><td>100.0</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>심의완화사항</td><td colspan="11">-</td></tr>
<tr><td>건축물의 건축선에 관한 계획</td><td colspan="11">• 건축한계선 : 국제금융로변 획지선으로부터 6m,
여의대방로변, 국제금융로7길변 획지선으로부터 8m,
동측신설도로, 공공공지변 획지선으로부터 3m
• 벽면지정선 : 국제금융로변 획지선으로부터 10m(2층이하, 연도형상가 설치)</td></tr>
<tr><td>기타사항</td><td colspan="11">• 공공보행통로 : 단지 내 중앙부 8m 이상</td></tr>
</table>

※ 임대주택 공급에 관한 사항은 동시·동일 하게 공개추첨 방법으로 선정함

※ 건축물에 관한 계획은 건축설계 시 변경될 수 있음

■ 용적률 산정(기정)

구분	신청내용									
토지이용계획	계		대지면적	산설 정비기반시설(㎡)				기존 정비기반 시설내 국·공유지	대지(획지)내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지
				소계	부지(A)		건축물 기부채납 환산면적(B)		
					토지	건축물 대지지분			
	36,363.0㎡		31,201.7㎡	12,059.75	5,161.30	6,898.45	4,055.46	-	-
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	소계(A+B)		• 순부담 = 새로 설치하는 기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 면적 - 대지 내 용도폐지 되는 국·공유지 면적 - 새로 설치하는 기반시설 면적(A+B) : 12,059.75㎡ + 4,055.46㎡ = 16,115.21㎡ **⇒ (순부담) 16,115.21㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 16,115.21㎡ (구역대비 44.32%)**							
	A	공공시설 토지면적	**① 도로 : 3,261.30㎡** **② 공공공지 : 1,900.00㎡**							
		건축물 대지지분	**① 공공임대주택** • 건축물 연 면 적 : 24,688.27㎡(전용면적 10,559.69㎡) • **건축물 대지지분 : 2,640.07㎡** $= \frac{\text{주거연면적}}{\text{전체연면적}} \times \frac{\text{공공임대전용면적}}{\text{주거 전용면적}} \times \text{대지면적}$ $= \frac{222,555.91\text{㎡}}{290,043.30\text{㎡}} \times \frac{10,559.69\text{㎡}}{95,761.37\text{㎡}} \times 31,201.7\text{㎡}$ **② 공공청사** • 건축물 연 면 적 : 29,997.80㎡(전용면적 23,067.80㎡) • **건축물 대지지분 : 4,258.38㎡** $= \frac{\text{비주거연면적}}{\text{전체연면적}} \times \frac{\text{공공시설 전용면적}}{\text{비주거 전용면적}} \times \text{대지면적}$ $= \frac{67,435.39\text{㎡}}{290,043.30\text{㎡}} \times \frac{23,067.80\text{㎡}}{38,327.83\text{㎡}} \times 31,201.7\text{㎡}$							
	B	공공시설 설치에 대한 환산부지 면적	**① 공공임대주택** • **건축물 환산부지 : 826.08㎡** = ①공공시설등 설치비용(원)/②용적률을 완화 받고자하는 부지가액(원/㎡) : ① = 건축연면적 × 설치비용 기준[주1)] = 59형(11,247.11㎡ × 1,035,568원/㎡) + 84형(13,441.16㎡ × 1,038,705원/㎡) = 25,608,538,748원 : ② = 감정평가액[주3)] = 31,000,000원 **② 공공청사** • **건축물 환산부지 : 3,229.38㎡** = ①공공시설등 설치비용(원)/②용적률을 완화 받고자하는 부지가액(원/㎡) : ① = 건축연면적 × 설치비용 기준[주2)] = 29,997.80㎡ × 3,337,273원/㎡ = 100,110,851,907원 : ② = 감정평가액[주3)] = 31,000,000원 주1) 공공건설임대주택 표준건축비(국토부고시 제2023-64호) 중 59형, 84형 (구분 면적별 5층이하~21층이상 평균가) 주2) 2022 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(서울시) = 3,671,000원/㎡(면세3,337,273) (공공임무시무소, 연면적 5,000㎡초과) 주3) 토지주가 제시한 감정평가금액(2023.08.기준)							

구분	산정내용

허용용적률

- 기준용적률 + 허용용적률 인센티브 항목 = 230% + 120% = **350%**
- 허용용적률 인센티브 항목
  - 필수 이행(20% 이상 의무달성)
    ※필수 이행항목 중 이행하지 않은 항목은 계획유도 인센티브에 적용가능

구분		인센티브		비고
허용 용적률 인센티브	필수 이행	지능형 건축물 인증	12.00%	지능형 건축물 인증 2등급 취득예정
		공공보행통로	8.13%	주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성
		소계	20.13%	> 20% 적용

  - 계획유도(허용용적률 120% 완화)

구분		인센티브		비고
허용 용적률 인센티브	계획 유도	제로에너지 건축물	11.00%	ZEB5
		재활용 건축자재 사용량의 용적비율	4.00%	20% 이상
		리모델링이 용이한 공동주택	10.00%	관련규정 충족시
		친환경자동차	6.00%	전기차 충전시설 법적의무량의 20% 초과 설치 및 개방
		자연지반보존	7.39%	자연토양 및 투수성 포장, 지하구조물 미설치시
		빗물이용시설 설치	9.20%	의무설치용량 초과 적용
		장애물없는 생활환경 인증제도에 따른 우수등급 인증시	6.00%	우수
		비주거시설 생활공유가로배치 (주민공동시설 제외)	10.00%	지상에 설치된 (주민공동시설은 제외한 비주거시설총량의 1/2 이상 생활공유가로 배치
		공개공지 법적의무면적 초과조성시	6.59%	-
		업무공간 확보	5.52%	-
		지하철연결통로 및 지하철 출입구 조성	11.50%	-
		단지 내 부대복리시설 외부 개방	15.00%	40% 개방
		세대구분형(분리형) 주택	7.89%	전용면적 85㎡ 이상인 세대수 20% 이상 도입
		우수디자인	5.00%	-
		빙재인진	5.00%	-
		합계	120.02%	> 120%

개발가능 (상한) 용적률

- 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화
- 상한용적률은 도시계획과의 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정(2021.11.25)」 적용

- 개발가능용적률 = 허용용적률×(1+1.3×가중치×α(토지)+1.0×α(한금·건축물))
  ⇒ 350%×(1+1.3×((0.6571×0.2093)+(1.0×0.2838))+1.0×0.1669) = **600.14%**

α (토지)	가중치 (기부채납부지)	= 공공시설 제공부지 용적률 / 사업부지 용적률 = 230% / 350% = 0.6571
	α (기부채납부지)	α = 공공시설등부지(기부채납부지)제공면적㎡/공공시설등부지(토지*)제공 후 부지면적 = 5,087.10㎡㎡/ 24,303.25㎡ = 0.2093
	가중치 (건축물 토지지분)	= 공공시설 제공부지 용적률 / 사업부지 용적률 = 350% / 350% = 1.0
	α (건축물 토지지분)	α = 공공시설등부지(건축물 토지지분)제공면적/공공시설등부지(토지*)제공 후 부지면적 = 6,898.45㎡ / 24,303.25㎡ = 0.2838
α(한금 건축물)		α = 공공시설등부지(건축물 환산부지)제공면적/공공시설등부지(토지*)제공 후 부지면적 = 4,055.46㎡ / 24,303.25㎡ = 0.1669
※공공시설등 부지(토지) = '기부채납 부지' 및 '건축물 기부채납 토지지분' 포함		

주1) 주구중심용지 주거전환에 따른 추가 공공기여 면적(74.2㎡) '공공시설등 부지(기부채납부지) 제공면적' 에서 제외(1,484㎡ × 5%=74.2㎡)

※ 행정부시장 방침 제398호('23.12.27.)호 '주택재개발,재건축 기부채납 용적률 인센티브 기준 개선' 에 따라 전략적 육성을 위해 변도로 지정하는 용도(시설)와 공공임대주택은 건축물 인센티브 계수 1.0적용

- **정비계획 용적률 : 600%이하**

[변경]

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는 획지 구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">주용도</th><th rowspan="2">건폐율 (%)</th><th colspan="2">용적률(%)</th><th rowspan="2">높이(m)</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>건축계획</th><th>상한</th></tr>
<tr><td>변경</td><td>여의도 한양아파트 주택재건축 정비구역</td><td>36,363.3</td><td>주택 용지</td><td>31,202.0</td><td>여의도동 42번지 일대</td><td>공동주택 및 부대복리시설, 오피스텔 등</td><td>60% 이하</td><td>599.72% 이하</td><td>600% 이하</td><td>200m 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>주택의 규모 및 규모별 건설비율</td><td colspan="10">• 건립규모 및 비율
- 85㎡이하 규모의 주택이 전체연면적에서 차지하는 비율 : 60.0%
<table>
<tr><th>구분</th><th>총세대수</th><th>임대(세대)</th><th>분양(세대)</th><th>비율(%)</th></tr>
<tr><td>60㎡ 이하</td><td>199</td><td>132</td><td>67</td><td>20.1</td></tr>
<tr><td>60㎡-85㎡이하</td><td>397</td><td>32</td><td>365</td><td>40.0</td></tr>
<tr><td>85㎡ 초과</td><td>396</td><td>-</td><td>396</td><td>39.9</td></tr>
<tr><td>계</td><td>992</td><td>164</td><td>828</td><td>100.0</td></tr>
</table>
• 오피스텔 119㎡ 평형대 건립
<table>
<tr><th>구분</th><th>총세대수</th><th>비율(%)</th></tr>
<tr><td>119㎡</td><td>60</td><td>100.0</td></tr>
<tr><td>계</td><td>60</td><td>100.0</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>심의완화사항</td><td colspan="10">-</td></tr>
<tr><td>건축물의 건축선에 관한 계획</td><td colspan="10">• 건축한계선 : 국제금융로변 획지선으로부터 6m,
여의대방로변, 국제금융로7길변 획지선으로부터 8m,
동측신설도로, 공공공지변 획지선으로부터 3m
• 벽면지정선 : 국제금융로변 획지선으로부터 10m(2층이하, 연도형상가 설치)</td></tr>
<tr><td>기타사항</td><td colspan="10">• 공공보행통로 : 단지 내 중앙부 8m 이상</td></tr>
</table>

※ 임대주택 공급에 관한 사항은 동시·동일 하게 공개추첨 방법으로 선정함
※ 건축물에 관한 계획은 건축설계 시 변경될 수 있음

■ 용적률 산정(변경)

구분	신청내용									
토지이용계획	계		대지면적	신설 정비기반시설(㎡) 부지(A) 소계	토지	건축물 대지지분	건축물 기부채납 환산면적(B)	기존 정비기반 시설내 국·공유지	대지(획지)내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지
	36,363.3㎡		31,202.0㎡	12,152.46	5,161.30	6,991.16	4,065.92	-	-
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	소계(A+B)		• 순부담 = 새로 설치하는 기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 면적 - 대지 내 용도폐지 되는 국·공유지 면적 - 새로 설치하는 기반시설 면적(A+B) : 12,152.46㎡ + 4,065.92㎡ = 16,218.38㎡ **⇒ (순부담) 16,218.38㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 16,218.38㎡(구역대비 44.60%)**							
	A	공공시설 토지면적	**① 도로 : 3,261.30㎡** **② 공공공지 : 1,900.00㎡**							
	A	건축물 대지지분	**① 공공임대주택** • 건축물 연 면 적 : 25,023.17㎡(전용면적 10,591.00㎡) • **건축물 대지지분 : 2,640.20㎡** $= \frac{주거연면적}{전체연면적} \times \frac{공공임대전용면적}{주거전용면적} \times 대지면적$ $= \frac{225{,}121.40㎡}{294{,}514.72㎡} \times \frac{10{,}591.00㎡}{95{,}673.44㎡} \times 31{,}202.0㎡$ **② 공공청사** • 건축물 연 면 적 : 29,997.57㎡(전용면적 23,787.70㎡) • **건축물 대지지분 : 4,350.96㎡** $= \frac{비주거연면적}{전체연면적} \times \frac{공공시설전용면적}{비주거전용면적} \times 대지면적$ $= \frac{69{,}393.62㎡}{294{,}514.72㎡} \times \frac{23{,}787.70㎡}{40{,}194.09㎡} \times 31{,}202.0㎡$							
	B	공공시설 설치에 대한 환산부지 면적	**① 공공임대주택** • **건축물 환산부지 : 836.56㎡** = ①공공시설등 설치비용(원)/②용적률을 완화 받고자하는 부지가액(원/㎡) : ① = 건축연면적 × 설치비용 기준[주1)] = 59형(18,641.88㎡ × 1,035,568원/㎡) + 84형(6,381.29㎡ × 1,038,705원/㎡) = 25,933,216,603원 : ② = 감정평가액[주3)] = 31,000,000원 **② 공공청사** • **건축물 환산부지 : 3,229.36㎡** = ①공공시설등 설치비용(원)/②용적률을 완화 받고자하는 부지가액(원/㎡) : ① = 건축연면적 × 설치비용 기준[주2)] = 29,997.57㎡ × 3,337,273원/㎡ = 100,110,087,191원 : ② = 감정평가액[주3)] = 31,000,000원 주1) 공공건설임대주택 표준건축비(국토부고시 제2023-64호) 중 59형, 84형 (구분 면적별 5층이하-21층이상 평균가) 주2) 2022 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(서울시) = 3,671,000원/㎡(면세3,337,273) (공공임무시무소, 연면적 5,000㎡초과) 주3) 토지주가 제시한 감정평가금액(2023.08.기준)							

구분	신청내용
허용용적률	• 기준용적률 + 허용용적률 인센티브 항목 = 230% + 120% = **350%** • 허용용적률 인센티브 항목 - 필수 이행(20% 이상 의무달성) ※필수 이행항목 중 이행하지 않은 항목은 계획유도 인센티브에 적용가능

구분		인센티브		비고
허용 용적률 인센티브	필수 이행	지능형 건축물 인증	12.00%	지능형 건축물 인증 2등급 취득예정
		공공보행통로	8.13%	주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성
		소계	20.13%	> 20% 적용

- 계획유도(허용용적률 120% 완화)

구분		인센티브		비고
허용 용적률 인센티브	계획 유도	제로에너지 건축물	11.00%	ZEB5
		재활용 건축자재 사용량의 용적비율	5.00%	20% 이상
		리모델링이 용이한 공동주택	10.00%	관련규정 충족시
		친환경자동차	6.00%	전기차 충전시설 법적의무량의 20% 초과 설치 및 개방
		자연지반보존	6.38%	자연토양 및 투수성 포장, 지하구조물 미설치시
		빗물이용시설 설치	9.20%	의무설치량 초과 적용
		장애물없는 생활환경 인증제도에 따른 우수등급 인증시	6.00%	우수
		비주거시설 생활공유가로배치 (주민공동시설 제외)	10.00%	지상에 설치된 (주민공동시설은 제외한) 비주거시설총량의 1/2 이상 생활공유가로 배치
		공개공지 법적의무면적 초과조성시	6.56%	-
		입무공간 확보	5.51%	-
		지하철연결통로 및 지하철 출입구 조성	11.50%	-
		단지 내 부대복리시설 외부 개방	15.00%	40% 개방
		세대구분형(분리형) 주택	7.85%	전용면적 85㎡ 이상인 세대수 20% 이상 도입
		우수디자인	5.00%	-
		빙재인진	5.00%	-
		합계	120.00%	> 120%

구분	신청내용
개발가능 (상한) 용적률	• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 • 상한용적률은 도시계획과의 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정(2021.11.25)」 적용

• 개발가능용적률 = 허용용적률×(1+1.3×가중치×α(토지)+1.0×α(현금·건축물))
⇒ 350%×(1+1.3×((0.6571×0.2101)+(1.0×0.2888))+1.0×0.1679) = **602.99%**

α (토지)	가중치 (기부채납부지)	= 공공시설 제공부지 용적률 / 사업부지 용적률 = 230% / 350% = 0.6571
	α (기부채납부지)	α = 공공시설등부지(기부채납부지)제공면적주1)/공공시설등부지(토지*)제공 후 부지면적 = 5,087.10㎡주1) / 24,210.84㎡ = 0.2101
	가중치 (건축물 토지지분)	= 공공시설 제공부지 용적률 / 사업부지 용적률 = 350% / 350% = 1.0
	α (건축물 토지지분)	α = 공공시설등부지(건축물 토지지분)제공면적/공공시설등부지(토지*)제공 후 부지면적 = 6,991.16㎡ / 24,210.84㎡ = 0.2888
α(현금·건축물)		α = 공공시설등부지(건축물 환산부지)제공면적/공공시설등부지(토지*)제공 후 부지면적 = 4,065.92㎡ / 24,210.84㎡ = 0.1679
※공공시설등 부지(토지) = '기부채납 부지' 및 '건축물 기부채납 토지지분' 포함		

주1) 주구중심용지 주거전환에 따른 추가 공공기여 면적(74.2㎡) '공공시설등 부지(기부채납부지) 제공면적'에서 제외 (1,484㎡×5%=74.2㎡)

※ 행정부시장 방침 제336호('23.12.27.)호 '주택재개발,재건축 기부채납 용적률 인센티브 기준 개선'에 따라 전략적 육성을 위해 별도로 지정하는 용도(시설)과 공공임대주택은 건축물 인센티브 계수 1.0적용

• **정비계획 용적률 : 600%이하**

※ 변경 사유 : 통합심의 결과(건축 설계개요 변경)에 따른 공공기여 면적 변경

바. 교통 및 동선처리 계획(변경)

<table>
<tr><th>구 분</th><th>지 점</th><th>개 선 방 안</th></tr>
<tr><td>주변가로
및 교차로</td><td>-

Ⓐ
Ⓑ
-

-</td><td>• 장래 주변 교차로 최적신호운영방안 제시(7개소)
• 사업지 주변 도로운영계획
- 중로1-131 확폭 : B=20.0m → 23.0m, L=116.0m, 왕복 4차로 운영
- 소로2-A 신설 : B=20.0m, L=278.0m, 왕복 3차로 운영
• 『여의도 아파트지구 지구단위계획 수립관련 교통영향평가(안), 2021.11』 개선안 반영
- 수정아파트 앞 교차로 및 한양아파트 앞 교차로 계획안 반영
- 사업지 주변 여의대방로, 국제금융로, 국제금융로7길 도로계획안 반영
• 『여의도 수정아파트 재건축정비사업 교통성검토, 2023.02』 개선안 반영
- 여의나루로6길 도로계획안 반영</td></tr>
<tr><td>진출입
동선</td><td>Ⓒ
-</td><td>• 차량진출입구 설치(3개소)
- 시설별 차량 진출입구 분리
• 차량진출입구 가각부 회전반경 확보</td></tr>
<tr><td>자전거
및 보행</td><td>-
-
-</td><td>• 보행동선 단절지점 횡단보도 설치(10개소)
• 사업지내 공공보행통로 설치(B=8.0m)
• 사업지와 인접한 여의대방로상 자전거전용도로 설치(B=1.75m)</td></tr>
<tr><td>주 차
시 설</td><td>-

Ⓓ</td><td>- 주차계획수립
[기정]
<table>
<tr><th>구분</th><th>법정주차(대)</th><th>주차수요
(2030년)(대)</th><th>계획주차(대)</th><th>법정대비</th><th>수요대비</th></tr>
<tr><td>주거시설</td><td>1,473</td><td>1,416</td><td>2,039</td><td>138.4%</td><td>144.0%</td></tr>
<tr><td>비주거시설</td><td>134</td><td>410</td><td>132</td><td>98.5%</td><td>32.2%</td></tr>
<tr><td>합계</td><td>1,607</td><td>1,826</td><td>2,171</td><td>135.1%</td><td>118.9%</td></tr>
</table>
※ 본 사업지는 부설주차장 설치제한지역으로 비주거시설은 법정최고한도 이내로 계획하였음

[변경]
<table>
<tr><th>구분</th><th>법정주차(대)</th><th>주차수요
(2030년)(대)</th><th>계획주차(대)</th><th>법정대비</th><th>수요대비</th></tr>
<tr><td>주거시설</td><td>1,490</td><td>1,416</td><td>2,002</td><td>134.4%</td><td>141.4%</td></tr>
<tr><td>비주거시설</td><td>152</td><td>410</td><td>150</td><td>98.7%</td><td>36.6%</td></tr>
<tr><td>합계</td><td>1,642</td><td>1,826</td><td>2,152</td><td>131.1%</td><td>117.9%</td></tr>
</table>
※ 본 사업지는 부설주차장 설치제한지역으로 비주거시설은 법정최고한도 이내로 계획하였음

• 통학차량 정차공간 설치</td></tr>
<tr><td>교통안전
및 기타</td><td>-
-
-
-</td><td>• 비주거시설 차량진출입구 주차차단기 설치(1개소)
• 차량진출입구 차량경고등 설치(3개소)
• 사업지 주변 과속방지턱 설치(2개소)
• 반사경 설치(3개소)</td></tr>
</table>

주 : 각 지점은 교통처리계획도 참조

※ 변경 사유 : 세대수 변경에 따른 법정주차 및 계획주차대수 변경

사. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

아. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)

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

차. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항(변경)
1) 정비구역의 주택멸실 현황(변경없음)
2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황
[기정]

구분		계	일반분양	공공임대주택	비고
합 계		992	844	148	-
60㎡ 이하	소 계	198	118	80	-
	50㎡~60㎡	198	118	80	-
60㎡~85㎡		397	329	68	-
85㎡ 초과	소 계	397	397	-	-
	85㎡~135㎡	249	249	-	-
	135㎡ 초과	148	148	-	-

[변경]

구분		계	일반분양	공공임대주택	비고
합 계		992	828	164	-
60㎡ 이하	소 계	199	67	132	-
	50㎡~60㎡	199	67	132	-
60㎡~85㎡		397	365	32	-
85㎡ 초과	소 계	396	396	-	-
	85㎡~135㎡	246	246	-	-
	135㎡ 초과	150	150	-	-

※ 변경 사유 : 통합심의 결과에 따른 세대수 변경

카. 세입자 주거대책 : 해당사항 없음

타. 안전 및 범죄예방에 관한 사항 (변경없음)

파. 가구 및 획지에 관한 계획(변경)

구분	가구	면적(㎡)	획지				비고
			위치	면적(㎡)			
				기정	변경	변경후	
합계		31,201.7	여의도동 42번지	31,201.7	증) 0.3	31,202.0	공동주택 및 부대복리시설
변경	획지1	31,202.0	여의도동 42번지	31,201.7	증) 0.3	31,202.0	

※ 변경 사유 : 지적측량결과에 따른 면적 변경

하. 공공주택 건설에 관한 계획(변경)

모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 필요 시, 해당위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.

계획기준	· 공공주택(공공기여) 건설 : 국계법 제52조의2 제1항제3호 및 동법 시행령 제46조에 따름 · 도시계획조례 제55조제3항 [별표3] 제2호에 따라 **주거용 용적률은 400% 이하**이며, **임대주택을 추가 확보하는 경우 완화**될 수 있다. · 공공목적의 공공주택 용도

[기정]

공공주택 (주거용적률 완화) 산출근거	용적률 증가분	450.07%(계획주거용적률) - 400%(조례상 주거용적률) = 50.07%					
	초과 연면적	31,201.7㎡(대지면적) × 50.07% = 15,622.69㎡ 이상					
	공공주택 (주거용적률완화) 확보 계획	세대규모(㎡)			세대수	연면적	비고
		전용면적	공급면적	지상층 부대복리시설			
		합계			148	15,631.98㎡	>15,622.69㎡ (초과)
		59.97	86.7264	2.4333	80	7,132.78㎡	정비계획 용적률 완화(공공기여)에 따른 공공주택
		84.74	121.5497	3.4386	68	8,499.20㎡	

[변경]

공공주택 (주거용적률 완화) 산출근거	용적률 증가분	• 450.15%(계획주거용적률) - 400%(조례상 주거용적률) = 50.15%					
	초과 연면적	• 31,202.0㎡(대지면적) × 50.15% = 15,647.23㎡ 이상					
	공공주택 (주거용적률완화) 확보 계획	세대규모(㎡)			세대수	지상층 연면적	비고
		전용면적	공급면적	지상층 부대복리시설+피난안전구역			
		합계			164	15,759.03㎡	>15,647.23㎡(초과)
		59.7898	85.5292	3.6518	44	3,923.96㎡	정비계획 용적률 완화(공공기여)에 따른 공공주택
		59.6816	85.9853	3.6451	44	3,943.74㎡	
		59.6683	84.5265	3.6443	44	3,879.52㎡	
		84.6853	119.7042	5.1723	7	874.14㎡	
		84.6790	119.2126	5.1719	7	870.69㎡	
		84.5591	119.8241	5.1646	6	749.93㎡	
		84.6378	121.2639	5.1694	6	758.60㎡	
		84.6868	121.2359	5.1724	6	758.45㎡	

※ 변경 사유 : 통합심의 결과에 따른 공공주택 평형별 세대수 변경

거. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당사항 없음

너. 환경성 검토결과(변경)

[기정]

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1	비오톱	비오톱보전등급 향상	■	• 비오톱유형 평가도 4등급, 개별비오톱 평가도 평가제외 등급	• 계획지구 내 녹지공간 확보	-
2	생태 네트워크	녹지 · 수생태 연결성 확보	■	• 계획지구내에는 일부 식재된 조경수목 외 자연녹지는 거의 없음	• 계획지구 내 녹지계획을 수립	-
3	동 · 식물상	동 · 식물상 보호	-	• 도심지(대지)로 해당사항 없음	-	-
4	자연환경 자산	자연환경 보전	-	• 해당 사항 없음	-	-
5	토지이용	종합적인 토지이용계획	■	• 토지이용 현황 및 용도지역 조사	• 획지, 도로, 공원, 공공시설을 반영한 종합적 토지이용계획 수립	-
6	토양	토양오염 최소화	-	• 토양오염 발생하지 않음	-	-
7	지형 · 지질	지형 · 지질영향 최소화	■	• 표고 15m, 주로 경사도 0°의 평탄지형	• 평지 형태로 지형변화는 경미하며, 건축터파기 공사로 부분적 지형변화 발생	-
8	물순환, 수리 · 수문	자연물순환 유지	■	• 대부분 건축물 및 도로 등으로 일부 조경수 외 녹지 없음	• 생태면적률 35.02% 목표, 획지 내 자연 · 인공지반 녹지 확보 계획	-
9	수질	수질오염 방지	■	• 지표 수질 및 지하수질 현황 조사, 공사 중 토사유출 및 오수 발생	• 공사 중 수질저감 계획 수립 • 우수, 하수 처리방안 계획	-
10	바람	바람길 및 미기후 개선	■	• 서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	• 향후 세부 계획 시 바람방향을 고려한 건축물 배치, 녹지 수목 식재 통한 미기후 개선	-
11	열	열환경 영향 최소화	■	• 불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지로 온도가 높은 편	• 향후 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선	-
12	대기질 · 미세먼지	대기오염 최소화	■	• 공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	• 세륜측면살수시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 등 저감, 환경정화수종 식재	-
13	악취	악취공해 해결	-	• 해당 사항 없음	-	-
14	온실가스	온실가스 저감	■	• 난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	• 계획지구 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
15	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	■	• 공사장 건설폐기물 발생 및 운영 시 생활 및 분뇨폐기물 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량	-
16	에너지	에너지절약/ 효율 극대화	■	• 지역 에너지 소비현황 조사, 난방, 취사, 전력 사용으로 인한 에너지 이용량 증가	• 향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정	-
17	소음·진동	소음·진동 최소화	■	• 공사 시 장비투입에 따른 공사장 소음 유발 • 운영 시 교통소음으로 인한 영향	• 공사 중 가설방음판넬, 저소음저진동 장비 사용, 녹지 완충공간 조성	-
18	경관	주변경관과의 조화	■	• 시가화된 지역으로 인공경관이 주를 이룸	• 인근 주거지와 조화로운 스카이라인 형성을 유도해 지상 56층 이하로 계획 • 주변 공동주택지를 고려한 높이 계획을 통해 조화로운 Sky-line	-
19	휴식 및 여가공간	양질의 휴식 여가공간 확보	■	• 계획지구 내 휴식·여가공간 부족	• 인근 공원과 공공공지 구축 • 단지 내 녹지 확보	-
20	일조	일조 침해 최소화	■	• 연평균 및 월별, 계절별 일조 시간 검토	• 높이 56층이하 규모의 사업계획 수립, 일조권 침해 수인한도 준수	-
21	보행 친화공간	보행친화형 도시 조성	■	• 도로 확폭 필요	• 주요시설 연계 보행공간 확보 및 생활가로 활성화 도모	-
22	전파장해	전파장해 영향 저감	-	• 해당 사항 없음	-	-
23	인구	인구 동태를 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-
24	주거	주거 환경을 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-
25	산업	산업 동태를 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-

[변경]

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1	비오톱	비오톱보전등급 향상	■	• 비오톱유형 평가도 4등급, 개별비오톱 평가도 평가제외 등급	• 계획지구 내 녹지공간 확보	-
2	생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	■	• 계획지구내에는 일부 식재된 조경수목 외 자연녹지는 거의 없음	• 계획지구 내 녹지계획을 수립	-
3	동·식물상	동·식물상 보호	-	• 도심재대지로 해당사항 없음	-	-
4	자연환경 자산	자연환경 보전	-	• 해당 사항 없음	-	-
5	토지이용	종합적인 토지이용계획	■	• 토지이용 현황 및 용도지역 조사	• 획지, 도로, 공원, 공공시설을 반영한 종합적 토지이용계획 수립	-
6	토양	토양오염 최소화	-	• 토양오염 발생하지 않음	-	-
7	지형·지질	지형·지질영향 최소화	■	• 표고 15m, 주로 경사도 0°의 평탄지형	• 평지 형태로 지형변화는 경미하며, 건축터파기 공사로 부분적 지형변화 발생	-
8	물순환, 수리·수문	자연물순환 유지	■	• 대부분 건축물 및 도로 등으로 일부 조경수 외 녹지 없음	• 생태면적률 35.65% 목표, 획지 내 자연·인공지반 녹지 확보 계획	-
9	수질	수질오염 방지	■	• 지표 수질 및 지하수질 현황 조사, 공사 중 토사유출 및 오수 발생	• 공사 중 수질저감 계획 수립 • 우수, 하수 처리방안 계획	-
10	바람	바람길 및 미기후 개선	■	• 서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	• 향후 세부 계획 시 바람방향을 고려한 건축물 배치, 녹지 수목 식재 통한 미기후 개선	-
11	열	열환경 영향 최소화	■	• 불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지로 온도가 높은 편	• 향후 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선	-
12	대기질·미세먼지	대기오염 최소화	■	• 공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	• 세륜측면살수시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 등 저감, 환경정화수종 식재	-
13	악취	악취공해 해결	-	• 해당 사항 없음	-	-
14	온실가스	온실가스 저감	■	• 난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	• 계획지구 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
15	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	■	• 공사장 건설폐기물 발생 및 운영 시 생활 및 분뇨폐기물 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량	-
16	에너지	에너지절약/ 효율 극대화	■	• 지역 에너지 소비현황 조사, 난방, 취사, 전력 사용으로 인한 에너지 이용량 증가	• 향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정	-
17	소음 · 진동	소음 · 진동 최소화	■	• 공사 시 장비투입에 따른 공사장 소음 유발 • 운영 시 교통소음으로 인한 영향	• 공사 중 가설방음판넬, 저소음저진동 장비 사용, 녹지 완충공간 조성	-
18	경관	주변경관과의 조화	■	• 시가화된 지역으로 인공경관이 주를 이룸	• 인근 주거지와 조화로운 스카이라인 형성을 유도해 지상 57층 이하로 계획 • 주변 공동주택지를 고려한 높이 계획을 통해 조화로운 Sky-line	-
19	휴식 및 여가공간	양질의 휴식 여가공간 확보	■	• 계획지구 내 휴식 · 여가공간 부족	• 인근 공원과 공공공지 구축 • 단지 내 녹지 확보	-
20	일조	일조 침해 최소화	■	• 연평균 및 월별, 계절별 일조 시간 검토	• 높이 57층이하 규모의 사업계획 수립, 일조권 침해 수인한도 준수	-
21	보행 친화공간	보행친화형 도시 조성	■	• 도로 확폭 필요	• 주요시설 연계 보행공간 확보 및 생활가로 활성화 도모	-
22	전파장해	전파장해 영향 저감	-	• 해당 사항 없음	-	-
23	인구	인구 동태를 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-
24	주거	주거 환경을 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-
25	산업	산업 동태를 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-

더. 기존 수목의 현황 및 활용계획(변경없음)

러. 인구 및 주택의 수용계획(변경)

■ 현황 가구수 및 인구수(변경없음)

유형별 주택 호수		거주 가구수			거주 인구수			비 고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	588	588	419	169	1,441	1,027	414	-
단독주택	-	-	-	-	-	-	-	-
공동주택	588	588	419	169	1,441	1,027	414	-

■ 계획 가구수 및 인구수(변경)

구 분	기 정		변 경		비 고
	세대수(세대)	인구수(인)	세대수(세대)	인구수(인)	
계	992	2,430	992	2,430	-
60㎡ 이하	198	486	199	488	-
60㎡ ~ 85㎡	397	972	397	972	-
85㎡ 초과	397	972	396	970	-

주) 변경 인구수는 여의도동 주민등록 인구통계(2022.12.31. 여의도동) 세대당인구 2.45인 적용

※ 변경 사유 : 통합심의 결과에 따른 평형별 세대수 변경

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

버. 토지등소유자별 분담금 산출근거(변경)

1) 추정 비례율 산출근거

구분	항목			금액(천원)	비고
수입	소계		992세대 / 96실	2,222,094,410	약2조 2,220억
	분양주택	소유자(토지등소유자)	559세대	1,305,035,304	약1조 3,050억
		일반	285세대	568,923,563	약5,689억
	기타시설	오피스텔	96실	128,827,327	약1,288억
		근린생활시설		219,308,217	약2,193억
지출	소 계			912,306,445	약9,123억
	공사비			658,035,733	약6,580억
	관리비			4,254,000	약4,254억
	설계비			9,601,559	약9,601억
	감리비			7,019,000	약7,019억
	부대경비			211,175,209	약2,111억
	예비비			22,220,944	약2,222억
종전자산추정액				1,386,810,000	약1조 3,868억

※ 추정비례율

= 94.45% [총수입(2,222,094,410천원) - 총지출(912,306,445천원) / 종전자산(1,386,810,000천원)]

2) 공사비 및 분양가 변동표

비례율 변화표		변동률	공사비				
			- 10%	- 5%	0%(기준)	5%	10%
변동률		평균단위단가 (천원/3.3㎡)	6,750	7,125	7,500	7,875	8,250
분양가 (일반 분양 기준)	10%	66,000	111.86	109.46	107.05	104.65	102.33
	5%	63,000	105.56	103.16	100.75	98.38	96.13
	0%(기준)	60,000	99.26	96.85	94.45	92.18	89.93
	- 5%	57,000	92.95	90.55	88.22	85.98	83.59
	- 10%	54,000	86.65	84.19	81.79	79.39	76.98

[변경]

추정 비례율 (a)

- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100%
- 추정비례율 : 100.21%
  = (3,250,125,502천원 - 1,508,618,075천원) / 1,737,868,259천원 × 100% = 100.21%
  - 총 수입 추정 : 3,250,125,502천원
  - 총 지출 추정 : 1,508,618,075천원
  - 종전자산 총액 추정 : 1,737,868,259천원

개별 종전자산 추정액 (b)

- 종전자산 추정가액

(단위 : 천원)

구분		총 세대수	현금청산 세대수	세대당 추정 종전가격	총 종전가격(현금청산 제외)
한양 아파트	A동	132	4	2,475,000	316,800,000
	B · C동	96	4	2,525,000	232,300,000
	D · E동	216	4	3,187,527	675,755,759
	F · G · H동	144	1	3,587,500	513,012,500
롯데슈퍼		1	1	89,800,000	-
합 계		589	14		1,737,868,259

※ 상기 종전자산 추정액은 향후 사업시행계획인가 고시가 있을 날을 기준으로 2개의 감정평가법인이 평가한 금액을 산술평균하여 확정 함.
※ 현금청산 세대수는 각 세대수의 2%를 추정하여 적용한 예상수치로 사업시행자 지정 동의, 분양신청, 관리처분계획인가 등에 따라 최종 확정 됨

추정 분담금 산출

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

① 추정 권리가액	② 권리자 분양가 추정액		③ 추정분담
개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(100.21%)	전용 59A㎡형	1,933,679	권리자분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
	전용 59B㎡형	1,932,840	
	전용 59C㎡형	1,932,844	
	전용 84A㎡형	2,491,601	
	전용 84B㎡형	2,489,852	
	전용 84C㎡형	2,491,397	
	전용 84D㎡형	2,494,666	
	전용 84E㎡형	2,492,260	
	전용 110A㎡형	2,996,280	
	전용 110B㎡형	2,998,110	
	전용 119㎡형	3,169,375	
	전용 139㎡형	3,487,689	
	전용 149㎡형	3,654,127	
	전용 213㎡형	6,599,065	

※ 아파트 토지등소유자 분양가는 일반분양가 공급면적 3.3㎡당 80,214천원 추정액의 80%를 기준으로 추정

주) 해당 분담금은 추정액으로 향후 사업시행계획인가, 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전·종후자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음.

※ 변경 사유 : 통합심의에 따른 건축개요 등 변경으로 분담금 산출액 및 산출근거 변경

서. 「신속통합기획」 가이드라인에 관한 계획(변경없음)

Ⅱ. 지구단위계획에 관한 사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경없음)

가. 지구단위계획구역 결정 조서(변경없음)

2. 도시관리계획에 관한 결정(변경없음)

가. 용도지역·지구 결정 조서(변경없음)

나. 도시계획시설 결정 조서(변경) ※ 여의도 한양아파트 정비구역 내 해당사항만 기재

1) 교통시설(변경없음)

2) 공간시설(변경없음)

3) 공공·문화체육시설 결정(변경) 조서

■ 입체적 도시계획시설(공공청사) 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	층	면 적	비고(관리청)
기정	-	공공청사	서울시 영등포구 여의도동 42	1~16층	지분 : 4,258.38㎡ 연면적 : 29,997.80㎡	복합설치 (서울특별시)
변경	-	공공청사	서울시 영등포구 여의도동 42	1~11층	지분 : 4,131.29㎡ 연면적 : 28,481.53㎡	복합설치 (서울특별시)
				2층	지분 : 219.67㎡ 연면적 : 1,516.04㎡	복합설치 (영등포구)

※ 공공청사는 서울특별시로 귀속되며, 서울특별시장이 운영 및 관리함

※ 향후 건축계획 등에 따라 건축물의 면적·층고·형태·위치는 조정 될 수 있음

※ 공공청사의 세부용도에 대해서는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함

※ 공공청사 연면적 29,997.57㎡(전용 23,787.70㎡+공용 1,774.45㎡+기타공용 1,646.81㎡+주차장 2,788.61㎡), 1층 전용출입구 별도 설치

■ 입체적 도시계획시설(공공청사) 건축범위 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	건축물의 범위			비고
				건폐율	용적률	높이	
기정	-	공공청사	서울시 영등포구 여의도동 42	60% 이하	600% 이하	200m 이하	공동주택 획지 내 입체적 결정 (지상1~16층)
변경	-	공공청사	서울시 영등포구 여의도동 42	60% 이하	600% 이하	200m 이하	공동주택 획지 내 입체적 결정 (지상1~11층)

※ 변경 사유서

구분	시설명	변경내용	변경사유
기정	공공청사	• 지분 : 4,258.38㎡ • 연면적 : 29,997.80㎡ - 지상 1~16층 입체적 결정	• 서울핀테크랩 - 글로벌 금융환경 변화에 선제적으로 대응하고자 디지털 금융혁신을 주도하고 있는 핀테크 산업을 집중 육성하기 위하여 여의도 금융중심지 內 인프라 구축 • 국제금융오피스 - 여의도 금융중심지 內 국내외 금융기관 유치를 통해 국제 금융허브로서 서울의 위상을 강화하고 금융종사자 간 교류·협력을 통한 금융경쟁력 제고 • 디지털금융지원센터 - 금융산업의 디지털 전환 추세에 따라 현장에 필요한 인적자원 양성 및 기업 지원 등을 통해 국제 금융허브로서 위상 제고 • 가족센터 - 지역 주민들의 돌봄서비스 등 다양한 편의를 제공하기 위하여 지상 2층 가족센터 계획
변경		• 서울핀테크랩, 국제금융오피스, 디지털금융지원센터 - 지분 : 4,131.29㎡ - 연면적 : 28,481.53㎡ - 지상 1~11층 입체적 결정 • 가족센터 - 지분 : 219.67㎡ - 연면적 : 1,516.04㎡ - 지상 2층 입체적 결정	

3. 건축계획에 관한 결정(변경)

가. 가구 및 획지에 관한 계획(변경)

1) 가구 및 획지 설정기준(변경없음)

2) 가구에 관한 결정 조서(변경없음)

3) 획지에 관한 결정 조서(변경)

가구	설정기준						비고	
번호	번호		위치		대지면적(㎡)	획지면적(㎡)		
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	
B	B1		여의도동	40대	13,250.0	13,250.0	장미아파트	공동개발 (권장)
	B2		여의도동	40-4대	9,395.0	9,395.0	화랑아파트	
	B3		여의도동	41대	31,699.0	31,699.0	대교아파트	
	B4		여의도동	41-1대	1,663.0	1,663.0	대교B상가	
	B5		여의도동	41-2대	1,650.0	1,650.0	대교A상가	
	기정	B6	여의도동	42대	36,363.0	36,363.0	한양아파트,한양상가 증) 0.3㎡	
			여의도동	42-1대				
	변경		여의도동	42대	36,363.3	36,363.3		
			여의도동	42-1대				
	B8		여의도동	40-1학	17,478.0	17,478.0	여의도중학교	
	B9		여의도동	40-2학	10,413.0	10,413.0	여의도여자고등학교	
	B10		여의도동	40-3학	11,570.0	11,570.0	여의도초등학교	
C	C1		여의도동	50대	98,843.0	108,823.0	시범아파트 평화공원, 자유공원 포함	
				50-2공	4,595.0			
				50-3공	5,385.0			
	C2		여의도동	51대	18,565.0	18,565.0	삼익아파트	
	C3		여의도동	52대	18,565.0	18,565.0	은하아파트	
	C4		여의도동	50-1대	2,314.0	2,314.0	여의도성당	
D	D1		여의도동	28대	43,042.0	43,042.0	광장아파트(28번지)	
E	E1		여의도동	37대	20,935.0	40,882.0	마성아파트	
				37-1대	6,011.0			
				37-2대	13,936.0			
F	F1		여의도동	38-1대	10,167.0	10,167.0	광장아파트(38-1번지)	
	F2		여의도동	38-3대	1,032.0	1,032.0	강서도로교통사업소	
	F3		여의도동	38학	11,978.0	11,978.0	윤중초등학교	
	F4		여의도동	38-2학	13,596.0	13,596.0	윤중중학교	

※ 향후 측량결과에 따라 면적이 변경될 수 있음
※ 도로 등 결정된 부분은 획지에서 제외

※ 변경 사유 : 지적측량결과에 따른 면적 변경

4) 공동개발에 관한 계획(변경없음)

나. 건축물 용도 결정조서(변경없음)

다. 건축물 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정조서(변경없음)

라. 건축물 배치 · 형태 및 경관계획에 관한 결정조서(변경없음)

마. 특별계획구역에 관한 결정(변경) 조서

1) 특별계획구역에 관한 결정조서(변경)

구분	구역명		위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
기정	특별계획구역1	1-1	영등포구 여의도동 30번지 일대	11,570.0	-	11,570.0	목화아파트
기정		1-2	영등포구 여의도동 30-2번지 일대	62,634.9	-	62,634.9	삼부아파트
기정	특별계획구역2	2-1	영등포구 여의도동 40번지 일대	13,250.0	-	13,250.0	장미아파트
기정		2-2	영등포구 여의도동 40-4번지 일대	9,395.0	-	9,395.0	화랑아파트
기정		2-3	영등포구 여의도동 41번지 일대	36,731.0	-	36,731.0	대교아파트
변경	특별계획구역3		영등포구 여의도동 42번지 일대	36,363.0	증) 0.3	36,363.3	한양아파트
기정	특별계획구역4		영등포구 여의도동 50번지 일대	108,823.0	-	108,823.0	시범아파트
기정	특별계획구역5		영등포구 여의도동 51번지 일대	18,565.0	-	18,565.0	삼익아파트
기정	특별계획구역6		영등포구 여의도동 52번지 일대	18,565.0	-	18,565.0	은하아파트
기정	특별계획구역7		영등포구 여의도동 28번지	43,042.0	-	43,042.0	광장아파트 28번지
기정	특별계획구역8		영등포구 여의도동 38-1	10,167.0	-	10,167.0	광장아파트 38-1번지
기정	특별계획구역9		영등포구 여의도동 37번지 일대	40,882.0	-	40,882.0	미성아파트

※ 변경 사유 : 지적측량결과에 따른 면적 변경

2) 특별계획구역 계획지침(변경)

■ 특별계획구역 1 (변경없음)

■ 특별계획구역 2 (변경없음)

■ 특별계획구역 3 (기정)

구분	특별계획구역 3 계획지침	세부개발계획(안)
위치	• 서울특별시 영등포구 여의도동 42번지 일대	• 서울특별시 영등포구 여의도동 42번지 일대
특별계획구역 면적	• 36,363.0㎡	• 36,363.0㎡
용도지역·지구	• 제3종일반주거지역 → 일반상업지역 (여의도 도심기능에 걸맞는 복합기능 도입, 비욘드조닝) ※ 기부채납되는 기반시설 등의 부지의 용도지역은 기존 용도지역 유지 ※ 향후 용도지구(아파트지구) 폐지에 관한 도시관리계획 결정 시 그에 따름	• 일반상업지역, 제3종일반주거지역 - 정비기반시설은 용도지역(제3종일반) 유지 - 특별계획구역3 내 용도지구(아파트지구) 폐지
획지계획	• 획지 B6,B7 통합 재건축	• 획지 B6,B7 통합 재건축 - 획지 계획(B6+B7=B6) 통합 변경
공공시설 등 계획	• 공공시설 제공(순부담)비율 : 의무비율 25%이상 ※ 기존 중심시설용지 : 주거전환에 따른 공공기여 별도 이행 (기존 주구중심(1,484㎡))	• 공공시설 제공(순부담)비율 : 44.32% ※ 주구중심용지 주거전환에 따른 추가 공공기여 면적(74.2㎡)'공공시설등 부지(기부채납부지) 제공면적'에서 제외 (1,484㎡×5%=74.2㎡)
	[토지 기부채납 시] • 도로(3,261.3㎡ 확보) - 국제금융로7길 약 3m확보 - 대교아파트 인접부 3차선 도로 신설 (총 폭원20m 중 한양아파트 내 약 9.5m 확보) - 여의대방로변 약 3m 확보 (자전거도로를 포함하여 조성) • 공공공지 - 신설 전철역(예정) 주변 공간을 공공 공지 확보 ※ 도로, 공공공지, 공공업무시설(서울시 경제정책실 운영)은 필수기반시설임	[토지 기부채납] • 도로(3,261.3㎡) - 국제금융로7길(중로1-131) 약 3m 확보 - 북측 신설 도로(소로2-A) 약 9.5m 확보 - 여의대방로변(대로1-30) 약 3m 확보 • 공공공지(1,900.0㎡) - 여의대방로와 국제금융로 가각부 공공공지 조성 계획
	[건축물 기부채납 시] • 공공업무시설(서울시 운영), 공공주택 (소셜믹스) 등 확보 - 공공업무시설은 여의도 금융중심지를 지원하는 시설로 조성(예시, 서울국제금융오피스, 서울핀테크랩 등)	[건축물 기부채납] • 공공청사(서울핀테크랩, 국제금융오피스) - 건축물 대지지분 : 4,258.38㎡ - 건축물 환산부지 : 3,229.38㎡ ※ 연면적 : 29,997.80㎡, 전용면적 : 23,067.80㎡) • 공공임대주택(148세대) - 건축물 대지지분 : 2,640.07㎡ - 건축물 환산부지 : 826.08㎡ ※ 연면적 : 24,688.27㎡, 전용면적 : 10,559.69㎡)

※ 특별계획구역 3 계획지침은 신속통합기획과 정합하도록 일부 변경하였음

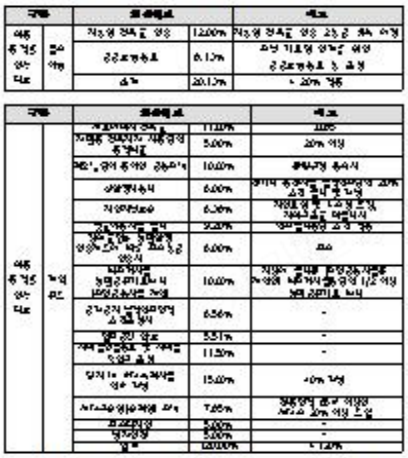
구분		특별계획구역 3 계획지침	세부개발계획(안)
용도 계획	허용 용도	[획지B6,B7] • 공동주택 및 부대복리시설, 오피스텔 ※ 「주택법」 시행령 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정) 도입 가능	[획지B6] • 공동주택 및 부대복리시설, 오피스텔 등 ※ 여의도 금융중심지를 지원하는 공공청사 (서울핀테크랩, 국제금융오피스) 계획
	권장 용도	[전층] • 업무시설 중 금융업소 • 지식산업센터 ※ 「주택법」 시행령 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정) 도입 가능 [저층부(1~2층)] • 제1종·제2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 • 공동작업장, 주민공동시설(어린이집, 작은 도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터) ※ 저층부(1~2층) 범위는 개별구역 특성을 고려 세부개발계획(정비계획 등) 수립 시 구체적 건축계획을 통해 결정	-
	불허 용도	• 허용용도 이외의 용도 ※ 중심시설용지 개별 재건축 시 단독 및 공동주택, 오피스텔, 다중생활시설, 노인복지주택(단, 市도시계획위원회 또는 도시·건축공동위원회에서 인정하는 경우 제외하며 [별표1]을 가이드라인으로 함)	• 허용용도 이외의 용도
밀도 계획	건폐율	• 60%이하	• 60%이하(40.99% 계획)
	용적률	• 기준용적률 : 230% 이하	• 기준용적률 : 230% 이하
		• 허용용적률 : 350% 이하 ※ 여의도 도심의 입지특성을 반영한 계획항목으로 구성하며, 정비계획 입안 및 심의과정에서 관계부서 간 협의를 통해 결정(예시, 도심주거지원시설 설치, 장수명주택 등)	• 허용용적률 : 350% 이하 ※ 허용용적률 인센티브 적용항목은 다음과 같음 [illegible]
		• 상한용적률 : 600% 이하	• 상한용적률 : 600% 이하(599.72% 계획)
		• 상업지역 내 주거용 용적률은 400% 이하 계획 원칙(「도시계획 조례」[별표3]) - 다만 공공주택 도입 시 주거용 용적률 완화 가능	• 계획주거용적률 : 450.07% - 공공주택 확보를 통한 주거용 용적률 완화 - 공공주택 계획(15,631.98㎡, 50.10%)

※ 특별계획구역 3 계획지침은 심의중합기획과 협의하도록 임무 명칭하였음

■ 특별계획구역 3 (변경)

구분	특별계획구역 3 계획지침	세부개발계획(안)
위치	• 서울특별시 영등포구 여의도동 42번지 일대	• 서울특별시 영등포구 여의도동 42번지 일대
특별계획구역 면적	• 36,363.3㎡	• 36,363.3㎡
용도지역·지구	• 제3종일반주거지역 → 일반상업지역 (여의도 도심기능에 걸맞는 복합기능 도입, 비욘드조닝) ※ 기부채납되는 기반시설 등의 부지의 용도지역은 기존 용도지역 유지 ※ 향후 용도지구(아파트지구) 폐지에 관한 도시관리계획 결정 시 그에 따름	• 일반상업지역, 제3종일반주거지역 - 정비기반시설은 용도지역(제3종일반) 유지 - 특별계획구역3 내 용도지구(아파트지구) 폐지
획지계획	• 획지 B6,B7 통합 재건축	• 획지 B6,B7 통합 재건축 - 획지 계획(B6+B7=B6) 통합 변경
공공시설 등 계획	• 공공시설 제공(순부담)비율 : 의무비율 25%이상 ※ 기존 중심시설용지 : 주거전환에 따른 공공기여 별도 이행 (기존 주구중심(1,484㎡))	• 공공시설 제공(순부담)비율 : 44.60% ※ 주구중심용지 주거전환에 따른 추가 공공기여 면적(74.2㎡)'공공시설등 부지(기부채납부지) 제공면적'에서 제외 (1,484㎡×5%=74.2㎡)
	[토지 기부채납 시] • 도로(3,261.3㎡ 확보) - 국제금융로7길 약 3m확보 - 대교아파트 인접부 3차선 도로 신설 (총 폭원20m 중 한양아파트 내 약 9.5m 확보) - 여의대방로변 약 3m 확보 (자전거도로를 포함하여 조성) • 공공공지 - 신설 전철역(예정) 주변 공간을 공공공지 확보 ※ 도로, 공공공지, 공공업무시설(서울시 경제정책실 운영)은 필수기반시설임	[토지 기부채납] • 도로(3,261.3㎡) - 국제금융로7길(중로1-131) 약 3m 확보 - 북측 신설 도로(소로2-A) 약 9.5m 확보 - 여의대방로변(대로1-30) 약 3m 확보 • 공공공지(1,900.0㎡) - 여의대방로와 국제금융로 가각부 공공공지 조성 계획
	[건축물 기부채납 시] • 공공업무시설(서울시 운영), 공공주택(소셜믹스) 등 확보 - 공공업무시설은 여의도 금융중심지를 지원하는 시설로 조성(예시. 서울국제금융오피스, 서울핀테크랩 등)	[건축물 기부채납] • 공공청사(서울핀테크랩, 국제금융오피스, 디지털금융지원센터, 가족센터) - 건축물 대지지분 : 4,350.96㎡ - 건축물 환산부지 : 3,229.36㎡ ※ 연면적 : 29,997.57㎡, 전용면적 : 23,787.70㎡) • 공공임대주택(164세대) - 건축물 대지지분 : 2,640.20㎡ - 건축물 환산부지 : 836.56㎡ ※ 연면적 : 25,023.17㎡, 전용면적 : 10,591.00㎡)

※ 특별계획구역 3 계획지침은 신속통합기획과 정합하도록 일부 변경하였음

구분		특별계획구역 3 계획지침	세부개발계획(안)
용도계획	허용용도	[획지B6,B7] • 공동주택 및 부대복리시설, 오피스텔 ※ 「주택법」 시행령 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정) 도입 가능	[획지B6] • 공동주택 및 부대복리시설, 오피스텔 등 ※ 이외도 금융중심지를 지원하는 공공청사(서울핀테크랩, 국제금융오피스, 디지털금융지원센터 등) 계획
	권장용도	[전층] • 업무시설 중 금융업소 • 지식산업센터 ※ 「주택법」 시행령 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정시 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 구체적 건축계획을 통해 결정	-
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도 ※ 중심시설용지 개별 재건축 시 단독 및 공동주택, 오피스텔, 다중생활시설, 노인복지주택(단, 市도시계획위원회 또는 도시·건축공동위원회에서 인정하는 경우 제외하며 [별표1]을 가이드라인으로 함)	• 허용용도 이외의 용도
밀도계획	건폐율	• 60%이하	• 60%이하(44.96% 계획)
	용적률	• 기준용적률 : 230% 이하	• 기준용적률 : 230% 이하
		• 허용용적률 : 350% 이하 ※ 이외도 도심의 입지특성을 반영한 계획항목으로 구성하며, 정비계획 입안 및 심의과정에서 관계부서 간 협의를 통해 결정(예시, 도심주거지원시설 설치, 장수명주택 등)	• 허용용적률 : 350% 이하 ※ 허용용적률 인센티브 적용항목은 다음과 같음 
		• 상한용적률 : 600% 이하	• 상한용적률 : 600% 이하(599.72% 계획)
		• 상업지역 내 주거용 용적률은 400% 이하 계획 원칙(「도시계획 조례」[별표3]) - 다만, 공공주택 도입 시 주거용 용적률 완화 가능	• 계획주거용적률 : 450.15% - 공공주택 확보를 통한 주거용 용적률 완화 - 공공주택 계획(15,759.03㎡, 50.16%)

※ 특별계획구역 3 계획지침은 신속통합기획과 정합하도록 일부 변경하였음

※ 변경 사유 : 통합심의 결과에 따른 변경

■ 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)

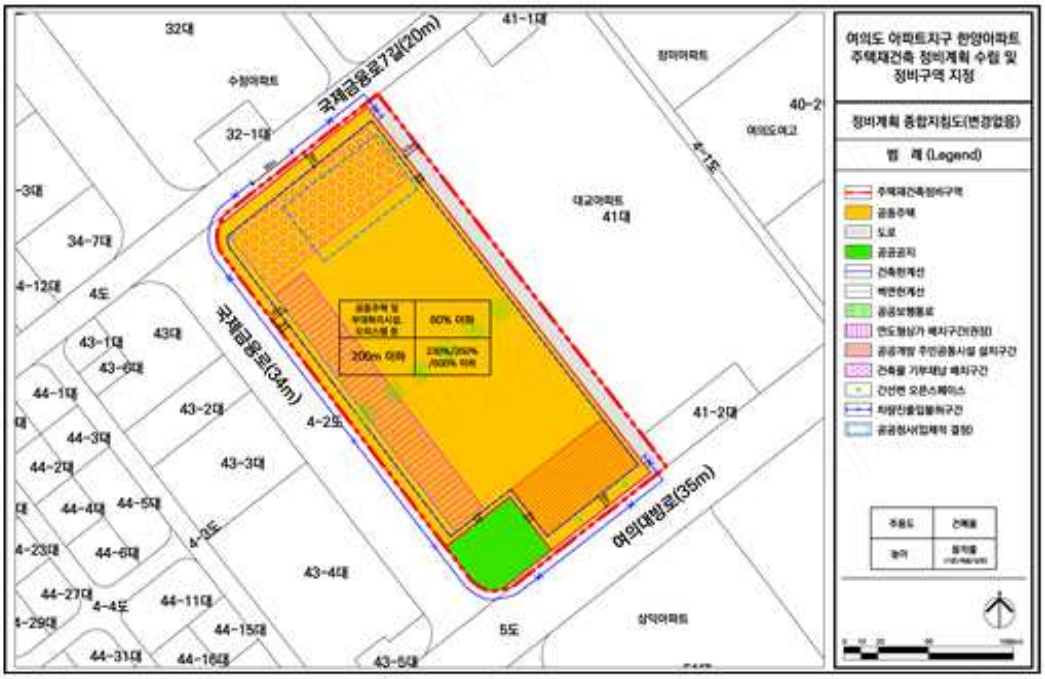
Ⅲ. 관련도면 : 붙임 참조
1. 정비구역 결정도
2. 정비계획 결정도
3. 건축계획(배치도)(예시도)
※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅳ. 정비계획 수립 도서 : 생략

Ⅴ. 열람장소 : 시민의 열람 편의를 위하여 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.

[붙 임]

■ 정비계획 결정도(변경없음)



■ 건축계획(배치도)(예시도)