◈ 서울특별시고시 제2025-724호

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

서울특별시고시 제2024-548호(2024.11.14.)로 여의도 금융중심 지구단위계획구역 결정되고 서울특별시고시 제2025-184호(2025.4.3.)로 정비계획 결정 및 정비구역 지정된 여의도 진주아파트 재건축정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 및 제17조에 따라 정비계획 결정(경미한 변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획 결정(변경) 고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 12월 18일
서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정(변경)

1. 정비구역 결정(변경) 조서 : 변경

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	여의도 진주아파트 재건축사업	영등포구 여의도동 54 일대	17,228.3	감) 1,599.9	15,628.4	-

2. 토지이용계획 : 변경

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합 계	17,228.3	감) 1,599.9	15,628.4	100.0	-
획 지	17,228.3	감) 1,599.9	15,628.4	100.0	공동주택 및 부대 · 복리시설, 업무시설

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 : 변경

가. 분담금 추산액 및 산출근거 : 변경

- 기정

추정 비례율	•추정 비례율 산정방식 : 비례율 = $\frac{\text{[사업완료 휴의 대지 및 건축물의 총수입(A) - 총 사업비(B)}}{\text{종전의 토지 및 건축물의 총가액(C)}}$ X 100%

•추정 비례율 산정 : 105.06%

(단위 : 천원)

종전자산(C)	총 수입(A)	총 사업비(B)	비례율
559,846,000	1,135,433,200	547,281,547	105,06%

총 사업비 (B)

(단위 : 천원, VAT 제외)

구 분	금 액	산출 근거
건축물 철거비	공사비에 포함	• 도시 및 주거환경정비법 제29조에 의거 기존 건축물 철거는 공사계약에 포함
신축공사비	395,289,557	• 최근 인근 재건축단지 건축시설 공사비 사례 참고, 평당 900만원 적용
기타사업비용	151,991,990	• 각종 용역비 포함
합 계	547,281,547	• 총 사업비 평당 13,013,000원

개별종전자산추정액 (C)

•공동주택

(단위 : 천원)

동 구분	총 세대수	현금청산 세대수	세대당 추정 종전 자산가액	총 종전자산가액
A	88	5	1,450,000	127,600,000
B	88	4	1,570,000	138,160,000
C	156	8	1,320,000	205,920,000
D	44	2	1,500,000	66,000,000
합 계(단위 : 천원)				537,680,000

•근린생활시설

(단위 : 천원)

층 구분	점포수	추정액 합계	호별 평균
-1	9	3,005,000	334,000
1	14	15,436,000	1,103,000
2	15	7,986,000	532,000
3	6	7,821,000	1,304,000
4	7	7,683,000	1,098,000
5	6	7,325,000	1,221,000
합 계(단위 : 천원)		49,256,000	

※ 본건 실거래가, KB 부동산 시세, 한국 부동산원 시세, 공동주택 공시가격 등을 종합적으로 고려하여 2023.04.17. 한국 부동산원 시세 하한가 적용

종후 자산 추산액 (총수입) (A)

•공동주택

타입	주택유형		토지 등 소유자 분양			일반 분양		
	전용면적	공급면적	세대수	3.3㎡당 평균분양가	세대당 평균분양가	세대수	3.3㎡당 평균분양가	세대당 평균분양가
59㎡ (구25평형)	59.95	82.73	-	-	-	100	70,993	1,776,630
84㎡ (구35평형)	84.98	114.72	173	54,090	1,877,000	30	67,613	2,346,370
104㎡ (구42평형)	104.5	137.94	187	48,680	2,031,300	-	-	-
합계(단위 : ㎡, 천원)			360	51,000	704,574,100	130	70,000	248,054,100

•근린생활시설

투입종전자산	예상사업비	총원가	층구분	연면적	상가분양수입	분양단가(원/3.3㎡)
46,902,000	54,361,200	101,263,200	1	2,240	61,087,132	78,100
			2	2,240	33,597,923	42,950
			3	2,240	27,489,210	35,140
			4	2,240	27,489,210	35,140
			지하1	3,050	33,141,525	31,240
합계(단위 : ㎡, 천원)				12,010	182,805,000	-

추정 분담금

(단위 : 천원)

구분	주택형 (전용 면적)	예상평균 종전자산 (원)	예상 권리가액 (원)		예상 분양가격		예상 분담금 (원)		비 고
			예상 비례율	예상 권리가액	주택형	분양가 (원)	예상 분담금	구분	종후 평형
A동	25형	1,450,000	105.06%	1,523,370	59	1,579,200	55,830	추가분담	공급 25평형
					84	1,877,000	353,630	추가분담	공급 35평형
					104	2,031,300	507,930	추가분담	공급 42평형
B동	34형	1,570,000	105.06%	1,649,442	59	1,579,200	-70,242	환급	공급 25평형
					84	1,877,000	227,558	추가분담	공급 35평형
					104	2,031,300	381,858	추가분담	공급 42평형
C동	19형	1,320,000	105.06%	1,386,792	59	1,579,200	192,408	추가분담	공급 25평형
					84	1,877,000	490,208	추가분담	공급 35평형
					104	2,031,300	644,508	추가분담	공급 42평형
D동	28형	1,500,000	105.06%	1,575,900	59	1,579,200	-3,300	환급	공급 25평형
					84	1,877,000	301,100	추가분담	공급 35평형
					104	2,031,300	455,400	추가분담	공급 42평형

주) 향후 설계, 총 사업비, 시장 상황 등의 변동에 따라 분양가격, 종전가격, 사업비 및 분담금 추정액이 달라질 수 있음. 상기는 향후 면적 책정시 달라질 수 있음

– 변경

추정 비례율

•추정 비례율 산정방식 :

$$비례율 = \frac{[사업완료\ 휴의\ 대지\ 및\ 건축물의\ 총수입(A) - 총\ 사업비(B)}{종전의\ 토지\ 및\ 건축물의\ 총가액(C)} \times 100\%$$

•추정 비례율 산정 : 79.00%

(단위 : 천원)

종전자산(C)	총 수입(A)	총 사업비(B)	비례율
840,455,000	1,267,151,000	603,169,278	79.00%

총 사업비 (B)

(단위 : 천원, VAT 제외)

구 분	금 액	산출 근거
건축물 철거비	공사비에 포함	• 도시 및 주거환경정비법 제29조에 의거 기존 건축물 철거는 공사계약에 포함
신축공사비	406,066,586	• 최근 인근 재건축단지 건축시설 공사비 사례 참고, 평당 1,100만원 적용
기타사업비용	197,102,692	• 각종 용역비 포함
합 계	603,169,278	• 총 사업비 평당 16,342천원

※ 상기 비용은 금회 정비계획 변경(안)에 근거하여 개략적인 설계개요를 작성하고, 그에 따라 예상 산출한 사업비용으로 향후 사업진행과정에서 물가상승률, 시공사 선정 시 제시된 공사비 등 제안 비용, 사업진행 과정 및 사업속도(사업지연 등)에 따라 변동 될 수 있음

개별종전 자산추정액 (C)

•공동주택

(단위 : 천원)

동 구분	총 세대수	현금청산 세대수	세대당 추정 종전 자산가액	총 종전자산가액
A	88	3	2,421,000	205,785,000
B	88	3	2,678,000	227,630,000
C	156	8	2,034,000	301,032,000
D	44	2	2,524,000	106,008,000
합 계(단위 : 천원)				840,455,000

※ 본건 실거래가, KB 부동산 시세, 한국 부동산원 시세, 공동주택 공시가격 등을 종합적으로 고려하여 2025.11.03 KB 부동산 시세 일반평균가를 적의 조정하여 적용하였으며, 향후 정식으로 실시 예정인 종전 감정평가 금액과는 층, 위치 등에 따라 현저한 차이가 발생할 수 있음.

종후 자산 추산액 (총수입) (A)

•공동주택

타입	주택유형		토지 등 소유자 분양			일반 분양		
	전용면적	공급면적	세대수	3.3㎡당 평균분양가	세대당 평균분양가	세대수	3.3㎡당 평균분양가	세대당 평균분양가
59㎡ (구25평형)	59.9500	84.4100	93	74,300	1,893,000	127	82,567	2,104,000

타입	주택유형		토지 등 소유자 분양			일반 분양		
	전용면적	공급면적	세대수	3.3㎡당 평균분양가	세대당 평균분양가	세대수	3.3㎡당 평균분양가	세대당 평균분양가
74㎡ (구31평형)	74.9500	104.5550	72	69,700	2,204,000	25	77,407	2,448,000
84㎡ (구35평형)	84.9500	118.0810	120	66,300	2,368,000	0	73,721	2,633,000
104㎡ (구43평형)	104.9500	144.8310	75	61,000	2,673,000	21	67,823	2,971,000
합계(단위 : ㎡, 천원)			360	67,060	819,372,000	173	79,000	390,799,000

•근린생활시설

투입종전자산	예상사업비	총원가	층구분	연면적	상가분양수입	분양단가(원/3.3㎡)
-	12,096,931	12,096,931	1	2,447.09	56,980,000	77,000
합계(단위 : ㎡, 천원)				2,447.09	56,980,000	--

추정 분담금

(단위 : 천원)

구분	주택형 (전용 면적)	예상평균 종전자산 (원)	예상 권리가액 (원)		예상 분양가격		예상 분담금 (원)		비 고
			예상 비례율	예상 권리가액	주택형	분양가 (원)	예상 분담금	구분	종후 평형
A동	25형	2,421,000	79.00%	1,913,000	59	1,893,000	-20,000	환급	공급 25평형
					74	2,204,000	291,000	추가분담	공급 31평형
					84	2,368,000	455,000	추가분담	공급 35평형
					104	2,673,000	760,000	추가분담	공급 43평형
B동	34형	2,678,000	79.00%	2,116,000	59	1,893,000	-223,000	환급	공급 25평형
					74	2,204,000	88,000	추가분담	공급 31평형
					84	2,368,000	252,000	추가분담	공급 35평형
					104	2,673,000	557,000	추가분담	공급 43평형
C동	19형	2,034,000	79.00%	1,607,000	59	1,893,000	286,000	추가분담	공급 25평형
					74	2,204,000	597,000	추가분담	공급 31평형
					84	2,368,000	761,000	추가분담	공급 35평형
					104	2,673,000	1,066,000	추가분담	공급 43평형
D동	28형	2,524,000	79.00%	1,994,000	59	1,893,000	-101,000	환급	공급 25평형
					74	2,204,000	210,000	추가분담	공급 31평형
					84	2,368,000	374,000	추가분담	공급 35평형
					104	2,673,000	679,000	추가분담	공급 43평형

주) 상기(안)은 「정비계획변경(안) 산정」을 기준으로 한 추정으로 인허가 진행 등 사업추진과정에서 변경될 수 있음
주) 향후 설계, 총 사업비, 시장 상황 등의 변동에 따라 분양가격, 종전가격, 사업비 및 분담금 추정액이 달라질 수 있음,상가는 향후 면적 확정시 달라질 수 있음.

4. 용도지역 · 지구 결정(변경) 조서 : 변경

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	17,228.3	감) 1,599.9	15,628.4	100.0	-
일반상업지역	17,228.3	감) 1,599.9	15,628.4	100.0	-

주) 정비구역 변경에 따라 「여의도 진주아파트 재건축 정비계획 결정 및 정비구역 고시」 [서울특별시 고시 제2025-184호(2025.04.03.)]로 일반상업지역으로 종상향된 용도지역 일부는 기존 제3종일반주거지역으로 환원(139.4㎡)

○ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	서울특별시 영등포구 여의도동 54-2 일대	일반상업지역	-	1,599.9	•진주상가의 구역제척 요청에 따라 정비구역 변경으로 일반상업지역 감소

5. 도시계획시설 결정(변경) 조서 : 변경

가. 교통시설 : 변경

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장(m)	구간		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점				
기정	소로	2	(6)	8	집산도로	126	여의도동 54-1	여의도동 54	일반 도로	-	서울특별시고시 제2024-548호 (2024.11.14.)	기 폐지
변경	소로	2	(6)	8	집산도로	36	여의도동 54-1	여의도동 54	일반 도로	-	서울특별시고시 제2024-548호 (2024.11.14.)	구역외

주) 정비구역 변경에 따라 「여의도 진주아파트 재건축 정비계획 결정 및 정비구역 고시」 [서울특별시 고시 제2025-184호(2025.04.03.)]로 폐지된 도로(소로2-(6)호선) 일부를 환원

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로2-(6)	•도로 환원 - 소로2-(6) : B = 8m, L = 36m	•진주상가의 구역제척 요청에 따라 정비구역 변경으로 기 폐지되었던 도로 일부 환원

6. 공동이용시설 설치계획 : 변경

가. 공동이용시설 설치계획 : 변경

구분	시설의 종류		위치	법정면적(㎡)			법적기준	비 고
				기정	변경	변경후		
변경	관리사무소		영등포구 여의도동 54 일대	80.0	증) 20.0	100.0	38.0	-
	주민공동시설	소계		3,040.0	증) 180.0	3,220.0	1,906.25	-
		경로당		400.0	감) 40.0	360.0	330.0	-
		어린이집		490.0	-	490.0	330.0	개방
		실내어린이놀이터		260.0	감) 20.0	240.0	-	
		작은도서관		200.0	감) 20.0	180.0	158.0	-
		주민운동시설		150.0	-	150.0	-	-
		어린이놀이터		960.0	증) 340.0	1,300.0	-	-
		기타부대시설		580.0	감) 80.0	500.0	66.0	다함께돌봄시설

주) 향후 사업승인시 시설 설치면적은 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따라 변경될 수 있음

나. 주민공동시설 총량기준 : 변경

구 분	총 면적 기준	산 식	총 확보 면적
주택건설기준 등에 관한 규정	세대당 2.5㎡ 기준	602세대 × 2.5㎡ = 1,505.0㎡	3,220.0㎡ (서울시 기준 대비 약171.2%)
서울시 주택조례	기준면적 대비 25% 강화	1,505.0㎡ × 1.25 = 1,881.25㎡	

다. 비주거시설 개요 : 변경

구 분	용도	위치	면 적(㎡)			총 확보 면적
			기정	변경	변경후	
공공임대 업무시설	오피스	지상	11,700	감) 190	11,510	비주거비율 11.93% = 14,550.0㎡ /121,961.08㎡ (연면적비율)
	지하주차장, 기계실 등	지하 1층	4,800	감) 1,760	3,040	
	소 계		16,500	감) 1,950	14,550	
업무시설 (업무공간)	상가 → 업무시설	지상	8,700	감) 6,710	1,990	비주거비율 1.96% = 2,393.0㎡ / 121,961.08㎡ (연면적비율)
	상가	지하	2,950	감) 2,950	-	
	지하주차장, 기계실 등		2,200	감) 1,797	403	

구 분	용도	위치	면 적(㎡)			총 확보 면적
			기정	변경	변경후	
	소 계		13,850	감) 11,457	2,393	
합 계			30,350	감) 13,407	16,943	비주거비율 13.89% = 11.93%+1.96%

7. 기존건축물의 정비 · 개량에 관한 계획 : 변경

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후신축	철거이주	
기정	여의도 진주아파트 재건축 정비구역	17,228.3	획지1	17,228.3	여의도동 54 일대	5	-	-	5	-	-
변경	여의도 진주아파트 재건축 정비구역	15,628.4	획지1	15,628.4	여의도동 54 일대	4	-	-	4	-	-

8. 건축물에 관한 계획 : 변경

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획 : 변경

- 기정

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층수)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
기정	여의도 진주아파트 재건축 정비구역	17,228.3	획지1	17,228.3	영등포구 여의도동 54 일대	공동주택 및 부대복리시설, 업무시설	60 이하	506.67 이하	200m 이하 (57층 이하)

주택의 규모 및 규모별 건설비율

•주택공급계획 : 578세대

•전체건립규모(전용면적 기준)

구분		세대수(임대)	비율(%)	비고
계		578	100.0	임대주택 : 88세대
85㎡이하	60㎡이하	172	29.7	임대주택 : 72세대
	60㎡~85㎡이하	219	37.9	임대주택 : 16세대
85㎡초과		187	32.4	-

- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 60% 이상(67.7%)
- 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 10% 이상(15.3%)

심의완화 사항

•허용용적률 인센티브

구분		인센티브 내용
3종 일반주거지역 → 일반상업지역	필수 이행 항목 (20% 이상)	일반지역 기준용적률(210%)보다 20% 더 높은 기준용적률(230%)을 적용하는 대신 허용용적률 20%에 상응하는 인센티브 행위 의무화
	계획유도 인센티브	친환경요소, 무장애도시, 공공공간확보, 주거안정,

<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 rowspan="2">용적률(%)</th><th rowspan="2">높이
(층수)</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th></tr>
<tr><td></td><td colspan="9">
<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>인센티브 내용</th></tr>
<tr><td></td><td>(120% 이하)</td><td>도심지원 항목 적용 (78.7% 적용)</td></tr>
<tr><td>일반상업지역</td><td>인센티브항목
(20% 이하)</td><td>층간소음 해소, 공개공지, 돌봄시설, 방재안전(20% 적용)</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td colspan="2">건축물의 건축선에
관한 계획</td><td colspan="9">•건축한계선 지정
- 4m : 여의대방로(11층 이상 벽면한계선 3m 추가후퇴)
- 3m : 여의동로, 여의대방로70길, 여의대방로68길</td></tr>
<tr><td colspan="2">공개공지</td><td colspan="9">•여의대방로 및 여의동로변으로 부지면적의 10% 이상 조성(13.5%)</td></tr>
<tr><td colspan="2">공공보행통로</td><td colspan="9">•폭 6m 이상 공공보행통로 조성 (여의대방로68길 ~ 여의대방로70길 연결)</td></tr>
</table>

– 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 rowspan="2">용적률(%)</th><th rowspan="2">높이
(층수)</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th></tr>
<tr><td>변경</td><td>여의도 진주아파트
재건축 정비구역</td><td>15,628.4</td><td>획지1</td><td>15,628.4</td><td>영등포구
여의도동
54 일대</td><td>공동주택 및
부대복리시설,
업무시설</td><td>60 이하</td><td>504.95이하</td><td>200m 이하
(57층 이하)</td></tr>
<tr><td colspan="2">주택의 규모 및
규모별 건설비율</td><td colspan="9">•주택공급계획 : 602세대
•전체건립규모(전용면적 기준)
<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>세대수(임대)</th><th>비율(%)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td colspan="2">계</td><td>602</td><td>100.0</td><td>임대주택 : 69세대</td></tr>
<tr><td rowspan="2">85㎡이하</td><td>60㎡이하</td><td>254</td><td>42.2</td><td>임대주택 : 34세대</td></tr>
<tr><td>60㎡~85㎡이하</td><td>252</td><td>41.9</td><td>임대주택 : 35세대</td></tr>
<tr><td colspan="2">85㎡초과</td><td>96</td><td>15.9</td><td>-</td></tr>
</table>
- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 60% 이상(84.1%)
- 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 10% 이상(11.5%)</td></tr>
<tr><td colspan="2">심의완화 사항</td><td colspan="9">•허용용적률 인센티브
<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>인센티브 내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">3종
일반주거지역
→
일반상업지역</td><td>필수 이행 항목
(20% 이상)</td><td>일반지역 기준용적률(210%)보다 20% 더 높은
기준용적률(230%)을 적용하는 대신
허용용적률 20%에 상응하는 인센티브 행위 의무화</td></tr>
<tr><td>계획유도 인센티브
(120% 이하)</td><td>친환경요소, 무장애도시, 공공공간확보, 주거안정,
도심지원 항목 적용 (78.5% 적용)</td></tr>
<tr><td>일반상업지역</td><td>인센티브항목</td><td>층간소음 해소, 공개공지, 돌봄시설, 방재안전(20% 적용)</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층수)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
			구분		인센티브 내용				
				(20% 이하)					
건축물의 건축선에 관한 계획	•건축한계선 지정 - 4m : 여의대방로 - 3m : 여의동로, 여의대방로70길, 여의대방로68길								
공개공지	•여의대방로 및 여의동로변으로 부지면적의 10% 이상 조성(14.4%)								
공공보행통로	•폭 6m 이상 공공보행통로 조성 (여의대방로68길 ~ 여의대방로70길 연결)								

나. 용적률 계획 : 변경

- 기정

구분		산정내용						
토지 이용계획		구역면적(㎡)	획지면적(㎡)	계획 정비기반시설 등(㎡)			새로 설치하는 기반시설 내 국공유지	대지 내 용도폐지되는 국공유지(유상매입)
				계	토지지분면적	건축물 기부채납 환산부지		
		17,228.3	17,228.3	5,001.0	3,472.6	1,528.4	-	1,781.3
공공시설 제공면적		•순부담 = 5,001.0㎡(29.0%) •계획 정비기반시설 등 (A+B) - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 - 대지내 용도폐지되는 국공유지 = 5,001.0㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 5,001.0㎡ ※ 대지 국공유지(시유지)는 유상매입						
A	공공주택 토지지분면적 (ⓐ공공임대업무 + ⓑ공공주택)	•토지지분 = 3,472.6㎡ = ⓐ + ⓑ ∴ 3,472.6㎡ - ⓐ : [대지면적 × (비주거연면적 / 전체연면적) × (공공임대업무전용면적 / 비주거전용면적)] 1,898.6 = [17,228.3㎡ × (30,350.0㎡ / 137,998.9㎡) × (11,700.0㎡ / 23,350.0㎡)] - ⓑ : [대지면적 × (주거연면적 / 전체연면적) × (공공주택전용면적 / 주거전용면적)] 1,574.0 = [17,228.3㎡ × (107,648.6㎡ / 137,998.9㎡) × (5,676.1㎡ / 48,463.5㎡)] 공공임대업무 공급연면적 : 오피스 지상 + 지하 면적						

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>산정내용</th></tr>
<tr><td></td><td>공공시설
설치에 대한
환산부지면적
(ⓐ공공임대업무
+
ⓑ공공주택)</td><td>• 환산부지 = 1,528.4㎡
= ⓐ + ⓑ ∴ 1,528.4㎡
- ⓐ : 공공임대업무 : [공공임대업무전체연면적 × 공공임대업무건축비 / (개별공시지가 × 2)]
972.2㎡ = (16,500㎡ × 2,163,636원) / (18,360,000원 × 2)
- ⓑ : 공공주택 : [공공주택계획연면적 × 공공주택건축비 / (개별공시지가 × 2)]
556.2㎡ = (지상) 433.6㎡[(7,932.3㎡ × 2,007,273원) / (18,360,000원 × 2)]+ (지하) 122.6㎡ [(4,837.6㎡ × 930,909원) / (18,360,000원 × 2)]
<table>
<tr><td>공공임대업무
건축비</td><td>“수도권정비계획법 표준건축비” 2,380,000원/㎡에서 부가가치세를 제외한 단가</td></tr>
<tr><td>공공주택
건축비</td><td>지상부 : “분양가상한제 기본형건축비” 2,208,000원/㎡에서 부가가치세를 제외한 단가
지하부 : “분양가상한제 기본형건축비” 1,024,000원/㎡에서 부가가치세를 제외한 단가</td></tr>
<tr><td>개별공시지가</td><td>대상지 내 상업지역 평균 개별공시지가(2022.01. 국토부)</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="4">산정내용</th></tr>
<tr><th colspan="2">3종일반주거지역⇒일반상업지역</th><th>일반상업지역</th><th>가중평균</th></tr>
<tr><td>기준
용적률</td><td colspan="2">•기준용적률 = 230%</td><td>•기준용적률 = 400%</td><td>302.36%</td></tr>
<tr><td>허용
용적률</td><td colspan="2">•허용용적률 = 308.7%
- 기준용적률 + 인센티브
= 230% + 78.7%
<table>
<tr><th colspan="2">항목</th><th>인센티브</th></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td>78.7%</td></tr>
<tr><td rowspan="4">의무이행</td><td>층간소음해소</td><td>5.0%</td></tr>
<tr><td>공개공지</td><td>5.0%</td></tr>
<tr><td>돌봄시설</td><td>5.0%</td></tr>
<tr><td>방재안전</td><td>5.0%</td></tr>
<tr><td rowspan="6">계획유도</td><td>소 계</td><td>78.7%</td></tr>
<tr><td>친환경</td><td>52.2%</td></tr>
<tr><td>무장애도시</td><td>6%</td></tr>
<tr><td>공공공간</td><td>0.5%</td></tr>
<tr><td>주거안정</td><td>10%</td></tr>
<tr><td>도심지원</td><td>10%</td></tr>
</table></td><td>•허용용적률 = 420.0%
- 기준용적률 + 인센티브
= 400% + 20%
<table>
<tr><th>항목</th><th>인센티브</th></tr>
<tr><td>합 계</td><td>20.0%</td></tr>
<tr><td>층간소음해소</td><td>5.0%</td></tr>
<tr><td>공개공지</td><td>5.0%</td></tr>
<tr><td>돌봄시설</td><td>5.0%</td></tr>
<tr><td>방재안전</td><td>5.0%</td></tr>
</table></td><td>356.07%</td></tr>
</table>

구분	산정내용		
	3종일반주거지역⇒일반상업지역	일반상업지역	가중평균
상한 용적률	•상한용적률 = 427.7% 이하 •허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × β건축물) = 308.7% × [1 + (1.3 × 1 × (0.237408) + 0.7 × (0.121572)] = 430.24%이하	•상한용적률 = 609.81% 이하 •허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 1.0 × β건축물) = 420% × [1 + (1.3 × 1 × (0.273329) + 1.0 × (0.096593)] = 609.81%이하	506.67% 정비계획 (건축) 용적률 504.5%

– 변경

구분		산정내용						
토지 이용계획		구역면적(㎡)	획지면적 (㎡)	계획 정비기반시설 등(㎡)			새로 설치하는 기반시설 내 국공유지	대지 내 용도폐지되는 국공유지 (유상매입)
				계	토지지분면적	건축물 기부채납 환산부지		
		15,628.4	15,628.4	4,587.5	3,257.5	1,330.0	–	1,485.4
공공시설 제공면적		•순부담 = 4,587.5㎡(29.4%) •계획 정비기반시설 등 (A+B) - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 - 대지내 용도폐지되는 국공유지 = 4,587.5㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 4,587.5㎡ ※ 대지 국공유지(시유지)는 유상매입						
A	공공주택 토지지분면적 (ⓐ공공임대업무 + ⓑ공공주택)	•토지지분 = 3,257.5㎡ = ⓐ + ⓑ ∴ 3,257.5㎡ - ⓐ : [대지면적 × (비주거연면적 / 전체연면적) × (공공임대업무전용면적 / 비주거전용면적)] 1,851.1 = [15,628.4㎡ × (16,942.98㎡ / 121,961.08) × (11,510.0㎡ / 13,500.0㎡)] - ⓑ : [대지면적 × (주거연면적 / 전체연면적) × (공공주택전용면적 / 주거전용면적)] 1,406.4= [15,628.4㎡ × (105,054.04㎡ / 121,961.08㎡) × (4,751.55㎡ / 45,479.90㎡)] 공공임대업무 공급연면적 : 오피스 지상 + 지하 면적						

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>산정내용</th></tr>
<tr><td></td><td>공공시설
설치에 대한
환산부지면적
(ⓐ공공임대업무
+
ⓑ공공주택)</td><td>• 환산부지 = 1,330.0㎡
= ⓐ + ⓑ ∴ 1,330.0㎡
- ⓐ : 공공임대업무 : [공공임대업무전체연면적 × 공공임대업무건축비 / (개별공시지가 × 2)]
857.3㎡ = (14,550.0㎡ × 2,163,636원) / (18,360,000원 × 2)
- ⓑ : 공공주택 : [공공주택계획연면적 × 공공주택건축비 / (개별공시지가 × 2)]
472.7㎡ = (지상) 363.3㎡[(6,645.18㎡ × 2,007,273원) / (18,360,000원 × 2)]+ (지하) 109.4㎡ [(4,316.71㎡ × 930,909원) / (18,360,000원 × 2)]
<table>
<tr><td>공공임대업무
건축비</td><td>“수도권정비계획법 표준건축비” 2,380,000원/㎡에서 부가가치세를 제외한 단가</td></tr>
<tr><td>공공주택
건축비</td><td>지상부 : “분양가상한제 기본형건축비” 2,208,000원/㎡에서 부가가치세를 제외한 단가
지하부 : “분양가상한제 기본형건축비” 1,024,000원/㎡에서 부가가치세를 제외한 단가</td></tr>
<tr><td>개별공시지가</td><td>대상지 내 상업지역 평균 개별공시지가(2022.01. 국토부)</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="4">산정내용</th></tr>
<tr><th colspan="2">3종일반주거지역⇒일반상업지역</th><th>일반상업지역</th><th>가중평균</th></tr>
<tr><td>기준
용적률</td><td colspan="2">•기준용적률 = 230%</td><td>•기준용적률 = 400%</td><td>293.87%</td></tr>
<tr><td>허용
용적률</td><td colspan="2">•허용용적률 = 308.5%
- 기준용적률 + 인센티브
= 230% + 78.5%
<table>
<tr><th colspan="2">항목</th><th>인센티브</th></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td>78.5%</td></tr>
<tr><td rowspan="4">의무이행</td><td>층간소음해소</td><td>5.0%</td></tr>
<tr><td>공개공지</td><td>5.0%</td></tr>
<tr><td>돌봄시설</td><td>5.0%</td></tr>
<tr><td>방재안전</td><td>5.0%</td></tr>
<tr><td rowspan="7">계획유도</td><td>소 계</td><td>78.5%</td></tr>
<tr><td>친환경</td><td>52.2%</td></tr>
<tr><td>무장애도시</td><td>6%</td></tr>
<tr><td>공공공간</td><td>0.3%</td></tr>
<tr><td>주거안정</td><td>10%</td></tr>
<tr><td>도심지원</td><td>10%</td></tr>
</table></td><td>•허용용적률 = 420.0%
- 기준용적률 + 인센티브
= 400% + 20%
<table>
<tr><th>항목</th><th>인센티브</th></tr>
<tr><td>합 계</td><td>20.0%</td></tr>
<tr><td>층간소음해소</td><td>5.0%</td></tr>
<tr><td>공개공지</td><td>5.0%</td></tr>
<tr><td>돌봄시설</td><td>5.0%</td></tr>
<tr><td>방재안전</td><td>5.0%</td></tr>
</table></td><td>350.39%</td></tr>
</table>

구분	산정내용		
	3종일반주거지역⇒일반상업지역	일반상업지역	가중평균
상한 용적률	•상한용적률 = 425.83% 이하 •허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × β건축물) = 308.5% × [1 + (1.3 × 1 × (0.234162) + 0.7 × (0.108452)] = 425.83%이하	•상한용적률 = 636.41% 이하 •허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 1.0 × β건축물) = 420% × [1 + (1.3 × 1 × (0.314939) + 1.0 × (0.105847)] = 636.41%이하	504.95% 정비계획 (건축) 용적률 504.93%

9. 교통 및 동선처리 계획 :변경

– 기정

구 분	지 점	개선방안
진출입 동선	A	•여의대방로68길(여의대방로~사업지 차량출입구) 교통운영계획 수립 -노상주차 14면 삭제 후 중앙선 설치 운영
	–	•단지내 보행통행로 출입지점에 차량진입차단시설 설치로 일반차량 진입억제
	B	•사업지 차량출입구 우회전 곡선반경 R=6m 확보
		•지하주차장 경사로 전면 평탄부 확보 : L=10m
보 행	C	•사업지 여의동로 접속구간 보도 확장 : B=1.5~2.0m→6.5m
	–	•보행동선 단절지점 횡단보도 설치 : 2개소
주차 시설	–	•법정주차대수 : 835면 -건축계획 변동에 따른 변경이 발생 할 수 있음
	–	•계획주차대수 : 1,123면(법정주차의 134.5% 확보)
		•동별 출입구 인접지점에 자전거보관대 설치
교통 안전 및 기타	–	•차량속도 저감을 위한 과속방지턱 설치 : (신설)3개소, (정비)1개소
	–	•시거확보를 위한 반사경 설치 : 양면식 1개소
	–	•사업지 차량출입구 전면 차선규제봉 설치로 불법주차 억제
	–	•사업지 차량출입구에 교차로안내 노면표시 도색 : 1개소
	–	•지하주차장 출입구 차량경보등 설치 : 1개소
	–	•주차안내표지판 설치 : 1개소
	–	•교통안전시설물은 유관기관과 협의후 설치(비용은 사업시행자 부담)

– 변경

구 분	지 점	개선방안
진출입 동선	A	•여의대방로68길 교통운영계획 수립 – 중앙선 설치 운영
	–	•단지내 보행통행로 출입지점에 차량진입차단시설 설치로 일반차량 진입억제
	B	•사업지 차량출입구 우회전 곡선반경 R=6m 확보
		•지하주차장 경사로 전면 평탄부 확보 : L=13m
보 행	C	•사업지 여의동로 접속구간 보도 확장 : B=1.5~2.0m→6.5m
	–	•보행동선 단절지점 횡단보도 설치 : 2개소
	–	•보도 채움을 통한 보행자 통행거리 단축
주차 시설	–	•법정주차대수 : 697면 –건축계획 변동에 따른 변경이 발생 할 수 있음
	–	•계획주차대수 : 1,090면(법정주차의 156.4% 확보)
	–	•동별 출입구 인접지점에 자전거보관대 설치
		•노상주차 14면 삭제
교통 안전 및 기타	–	•차량속도 저감을 위한 과속방지턱 설치 : (신설)3개소, (정비)1개소
	–	•시거확보를 위한 반사경 설치 : 1개소
	–	•지하주차장 출입구 차량경보등 설치 : 1개소
	–	•주차안내표지판 설치 : 1개소
	–	•교통안전시설물은 유관기관과 협의후 설치(비용은 사업시행자 부담)

10. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음

구분		계획내용	비고
환경 보전	자연환경	•주변 공원 및 녹지와 생태네트워크 구축을 위한 대지레벨 계획	–
	생활환경	•보도, 주차장등을 자연상태의 토양으로 유지하거나 투수성 포장재 사용 •청정연료 사용과 에너지 절약형 단지조성	
	사업시행시 환경영향	•대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	
재난 방지	화재	•건축법의 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획	–
	수재해	•지구 내부로의 유입을 최소한 억제 및 하수도시설 요량을 제고시켜 배수불량 방지	
	교통	•재해시 소방도로로서의 기능수행이 가능하도록 내부동선 체계구축	
기존 수목의 현황 및 활용계획		•측백나무, 스트로브잣나무, 단풍나무, 피나무, 연필향나무, 벚나무 등 분포 •식재된 수목의 상태가 양호하여, 이식이 어려운 수목과 생육이 불량한 수목을 제외하고 나머지 수목을 이식 후 새로 조성되는 공원, 녹지 등에 재식하는 방안 검토	–

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 변경없음

구 분	계 획 내 용	비 고
보행 안전	• 사업구역 외곽으로 공사 중 안전펜스 및 표지판을 설치하여 외부를 차단하고 학생 및 주민 등 보행안전을 위하여 낙하물에 대한 안전시설물 설치 • 등하교 시간 주 가로변에 미치는 영향을 최소화하기 위해 공사 차량 운행 및 작업시간 등을 효율적 운영·제한	반경 약 500m~1km 이내 교육시설 위치함
소음 관리	•공사장 소음·진동 관리지침서(환경부)에 따라 공사 시행	

12. 가구 및 획지에 관한 계획 : 변경

구분	도면 번호	가구 및 획지	면 적(㎡)	획 지		비 고
				위 치	면 적(㎡)	
기정	1	획지1	17,228.3	영등포구 여의도동 54 일대	17,228.3	공동주택 및 부대·복리시설, 업무시설
변경	1	획지1	15,628.4	영등포구 여의도동 54 일대	15,628.4	공동주택 및 부대·복리시설, 업무시설

13. 공공주택 건설에 관한 계획 : 변경

– 기정

	세대규모(㎡)			세대수		연면적	비고
	전용면적	공급면적	지상층 부대복리시설	세대	비율(%)		
공공주택	합 계			88	15.2	7,792.08	-
	59.95	82.73	1.48	72	12.4	5,956.56	정비계획 용적률 완화(공공기여)에 따른 공공주택
	84.98	114.72	2.10	16	2.8	1,835.52	

– 변경

	세대규모(㎡)			세대수		연면적	비고
	전용면적	공급면적	지상층 부대복리시설	세대	비율(%)		
공공주택	합 계			69	11.5	6,645.17	-
	59.95	84.23	2.66	34	5.7	2,864.01	정비계획 용적률 완화(공공기여)에 따른 공공주택
	74.95	104.55	3.33	26	4.3	2,718.44	
	84.95	118.08	3.77	9	1.5	1,062.72	

14. 환경성 검토결과 : 변경없음

검토항목	목표기준	현황 및 검토결과	계획에 반영사항
생태면적률	30%	기존토양포장상태 50~70% 이상 생태면적율 32.30% 계획	자연인공기반녹지, 전면 투수포장(자연인공적용)
녹지네트워크	녹지평가표1	녹지면적Ⅲ, 녹지모양Ⅲ, 내부연결성Ⅰ, 외부연결성Ⅲ	생태적 연계를 위한 조경녹지 배치
지형변동	절성토비율 20%미만	절성토 비율 미미함	지형에 순응한 계획 수립
	지형변동 30%미만	지형변동 비율 미미함	지형에 순응한 계획 수립
	지하수위보전	지하공간계획으로 지하수 유출 일부 예상	지하공간 최소화, 흙막이공법 실시
비오톱	3등급	서울시 도시생태현황도상 비오톱 유형평가 3등급 조사됨	녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화
일조	연속 2시간 확보	Sanalyst를 이용하여 일조영향 예측	주변 주거시설 연속2시간 만족
바람 및 미기후	바람길 확보	바람길에 미치는 영향이 미미함	바람흐름의 단절을 최소화 되도록 단지 배치
에너지	에너지절약 계획 수립	향후 에너지소비 증가	청정연료 사용 에너지절약형 설계기법 도입
	신재생에너지 사용	-	태양광발전시설 등 신재생 에너지를 사용토록 유도
경관	조망권 확보	동측 여의도한강공원과 이어지는 조망권 필요	주변환경과 조화로운 경관계획으로 정합된 도시경관 창출
휴식 및 여가공간	휴가·여가공간 최대확보	0.5km 이내 자매공원 위치함	-
보행친화 공간	보행자전용도로 계획수립	도로가 협소하며 차량으로 인한 위험한 보행환경 형성	-
	자전거전용도로 계획수립	해당사항 없음	-
	자전거보관소 15대/100unit	해당사항 없음	-
소음 및 진동	소음·진동기준	공사시 60m이내 지역에서 생활소음규제기준 초과	소음저감대책 고정식(H=4~5m), 이동식(H=3m) 가설방음판넬 설치 시행

15. 정비사업의 시행계획 : 변경

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
재건축사업	정비구역지정 고시일로부터 4년이내	여의도 진주아파트 재건축정비사업 추진위원회	현황 : 376세대 계획 : 602세대 증) 226세대	-

Ⅱ. 지구단위계획에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정 조서 : 변경없음

구분	도면표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	③	여의도 금융중심 지구단위계획구역	서울특별시 영등포구 여의도동 33일대	1,120,586	-	1,120,586	서울특별시고시 제2024-548호 (2024.11.14)	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역 · 지구에 관한 결정(변경) 조서 : 변경

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		1,120,586.0	-	1,120,586.0	100.0	-
주거지역	소 계	96,336.4	증) 139.4	96,475.8	8.6	-
	제1종일반주거지역	16,458.0	-	16,458.0	1.5	-
	제2종일반주거지역	1,159.0	-	1,159.0	0.1	-
	제2종일반주거지역(7층)	50,503.0	-	50,503.0	4.5	-
	제3종일반주거지역	28,216.4	증) 139.4	28,355.4	2.5	
상업지역	소 계	1,024,250.6	감) 139.4	1,024,111.2	91.4	
	일반상업지역	1,024,250.6	감) 139.4	1,024,111.2	91.4	

주) 진주아파트 정비구역 축소에 따라 「여의도 진주아파트 재건축 정비계획 결정 및 정비구역 고시」 [서울특별시 고시 제2025-184호(2025.04.03.)]로 일반상업지역으로 종상향된 용도지역 일부는 기존 제3종일반주거지역으로 환원(139.4㎡)

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	서울특별시 영등포구 여의도동 5-4번지	일반상업지역	제3종 일반주거지역	139.4	•진주상가의 구역제척 요청에 따른 정비구역 변경으로 일반상업지역으로 종상향된 용도지역 일부를 기존 제3종 일반주거지역으로 환원

2) 용도지구 결정 : 변경없음

나. 도시계획시설 결정(변경)조서 : 변경

1) 교통시설 : 변경

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장(m)	구간		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점				
기정	소로	2	(6)	8	집산도로	126	여의도동 54-1	여의도동 54	일반 도로	-	서울특별시고시 제2024-548호 (2024.11.14.)	기 폐지
변경	소로	2	(6)	8	집산도로	36	여의도동 54-1	여의도동 54	일반 도로	-	서울특별시고시 제2024-548호 (2024.11.14.)	구역외

주) 정비구역 변경에 따라 「여의도 진주아파트 재건축 정비계획 결정 및 정비구역 고시」 [서울특별시 고시 제2025-184호(2025.04.03.)]로 폐지된 도로(소로 2-(6)호선) 일부를 환원

주) 금회 변경되는 부분만 기재. 그 외 변경없음

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로2-(6)	•도로 환원 - 소로2-(6) : B = 8m, L = 36m	•진주상가의 구역제척 요청에 따라 정비구역 변경으로 기 폐지되었던 도로 일부 환원

2) 공간시설 : 변경없음

3) 유통 및 공급시설 : 변경없음

4) 공공·문화체육시설 : 변경없음

5) 보건위생시설 : 변경없음

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 : 변경없음

1) 가구 및 획지에 관한 결정 : 기재생략

2) 건축물의 용도에 관한 결정 : 기재생략

3) 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정 : 기재생략

4) 건축물의 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정 : 기재생략

4. 특별계획구역에 관한 결정

가. 특별계획구역에 관한 결정(변경) 조서 : 변경

■ 특별계획구역1~9 결정조서 : 변경없음

■ 특별계획구역10 결정(변경) 조서 : 변경

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	특별계획구역10 (진주아파트)	여의도동 54 일대	17,228.3	감) 1,599.9	15,628.4	상업지역 내 노후 공동주택

■ 특별계획구역10 결정(변경) 사유서

구역명	변경내용	변경사유
특별계획구역10 (진주아파트)	•특별계획구역 구역 변경 : 17,228.3㎡ →15,628.4㎡ 감) 1,599.9㎡	•진주상가의 구역제척 요청에 따라 특별계획구역 변경

나. 특별계획구역 계획지침 : 변경

■ 특별계획구역10(진주아파트) 계획지침

– 기정

구분		계획내용	비고
위치		•여의도동 54번지 일대	
면적		•17,228.3㎡	
용도지역/지구		•일반상업지역, 제3종일반주거지역 ※ 향후 세부개발계획 수립 시, 3종일반주거지역은 준주거지역 또는 일반상업지역으로 상향·변경 검토 가능	※ 세부개발계획 수립 시 용도지역 상향 검토 가능
기반시설		–	
공공기여		•특별계획구역 내 포함되는 도로면적 이상 추가 공공기여 제공 •공공시설 등 제공에 따라 상한용적률 인센티브 부여 ※ 제3종일반주거지역을 준주거지역으로 상향 시 공공기여 10% 이상, 일반상업지역으로 상향 시 공공기여 25% 이상 적용	※ 구체적인 공공기여 시설 및 방식은 민간부문 시행지침 제40조 (공공기여 시설 및 방식)에 따름
용도	허용용도	•공동주택 및 부대복리시설 •불허용도 이외의 용도	
	권장용도 (저층부 1~2층)	•제1종·제2종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 •공동작업장, 주민공동시설(어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터)	
	불허용도	•당해 일반상업지역 불허용도 •숙박시설 •위락시설 •위험물저장 및 처리시설 •제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소, 노래연습장	
규모	건폐율	•제3종일반주거지역 : 50% 이하 •일반상업지역 : 60% 이하 ※ 제3종일반주거지역을 준주거지역, 일반상업지역으로 상향·변경 시 건폐율 60% 이하 적용	

<table>
<tr><th colspan="3" rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">계획내용</th><th colspan="3">계획내용</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th rowspan="2">기존
일반상업지역</th><th colspan="3">제3종일반주거지역</th></tr>
<tr><th></th><th>유지 시</th><th>준주거지역
상향 시</th><th>일반상업지역 변경 시</th><th></th></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">기준용적률</td><td colspan="2" rowspan="3"></td><td>400%이하</td><td>210%이하</td><td>230%이하</td><td>230%이하</td><td rowspan="3">※ 둘 이상의 용도지역에 걸치는 경우 국토계획법 제84조 및 시행령 제94조 규정에 따름</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td>420%이하</td><td>230%이하</td><td>280%이하</td><td>350%이하</td></tr>
<tr><td>상한용적률</td><td>800%이하</td><td>250%이하</td><td>400%이하</td><td>800%이하</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">건축물높이</td><td colspan="2" rowspan="2"></td><td>200m이하</td><td>100m이하</td><td>150m이하</td><td>200m이하</td><td rowspan="2">※ 건축물 최고높이 이상 허용은 민간부문 시행지침 제15조(건축물의 높이) [별표1] 기준을 준용</td></tr>
<tr><td colspan="4">•주변과 조화와 공공성 등을 고려하여 위원회 심의를 통해 최고높이 이상 허용 결정</td></tr>
<tr><td rowspan="5">기타 사항</td><td rowspan="2">배치</td><td>건축한계선</td><td colspan="4">•여의대방로변 : 4m(11층 이상은 벽면한계선 3m 추가 후퇴)
•여의동로(샛강변) : 3m
•그 외 도로변(여의대방로70길, 여의대방로68길 등) : 3m</td><td>※ 건축한계선의 적용기준은 민간부문 시행지침 제18조 (건축한계선), 제22조 (전면공지)에 따름</td></tr>
<tr><td rowspan="3">대지 내 공지 및 통로</td><td>공개공지
(공개공간)</td><td colspan="4">•여의대방로변으로 공개공지(또는 공원) 설치(부지면적의 3% 이상 권장)</td><td>※ 공개공지(공개공간)의 조성기준은 민간부문 시행지침 제23조 (공개공지), 제24조 (쌈지형공지), 제29조 (실내형 공개공간)에 따름</td></tr>
<tr><td>공공
보행통로</td><td colspan="4">•여의대방로68길 ~ 여의대방로70길을 연결하는 폭 6m 이상 공공보행통로 조성</td><td>※ 공공보행통로의 조성기준은 민간부문 시행지침 제27조(공공보행통로)에 따름</td></tr>
<tr><td>지하
연결통로</td><td colspan="4">-</td><td></td></tr>
<tr><td>교통
처리
계획</td><td>차량출입
불허구간
및 주차출입구</td><td colspan="4">•여의대방로변 및 여의동로(샛강)변으로 차량출입불허구간 지정</td><td>※ 주차출입구 조성기준은 민간부문 시행지침 제30조(차량출입불허구간) 및 제31조(주차출입구)에 따름</td></tr>
</table>

주) 향후 세부개발계획 수립 시 용적률, 공공기여 및 인센티브계획 등 세부검토 필요

– 변경

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="4">계획내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td colspan="2">위치</td><td colspan="4">•여의도동 54번지 일대</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">면적</td><td colspan="4">•15,628.4㎡</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">용도지역/지구</td><td colspan="4">•일반상업지역, 제3종일반주거지역
※ 향후 세부개발계획 수립 시, 3종일반주거지역은 준주거지역 또는 일반상업지역으로 상향·변경 검토 가능</td><td>※ 세부개발계획 수립 시 용도지역 상향 검토 가능</td></tr>
<tr><td colspan="2">기반시설</td><td colspan="4">-</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">공공기여</td><td colspan="4">•특별계획구역 내 포함되는 도로면적 이상 추가 공공기여 제공
•공공시설 등 제공에 따라 상한용적률 인센티브 부여
※ 제3종일반주거지역을 준주거지역으로 상향 시 공공기여 10% 이상, 일반상업지역으로 상향 시 공공기여 25% 이상 적용</td><td>※ 구체적인 공공기여 시설 및 방식은 민간부문 시행지침 제40조 (공공기여 시설 및 방식)에 따름</td></tr>
<tr><td rowspan="3">용도</td><td>허용용도</td><td colspan="4">•공동주택 및 부대복리시설
•불허용도 이외의 용도</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>권장용도
(저층부 1~2층)</td><td colspan="4">•제1종·제2종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설
•공동작업장, 주민공동시설(어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터)</td></tr>
<tr><td>불허용도</td><td colspan="4">•당해 일반상업지역 불허용도
•숙박시설
•위락시설
•위험물저장 및 처리시설
•제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소, 노래연습장</td></tr>
<tr><td rowspan="6">규모</td><td>건폐율</td><td colspan="4">•제3종일반주거지역 : 50% 이하
•일반상업지역 : 60% 이하
※ 제3종일반주거지역을 준주거지역, 일반상업지역으로 상향·변경 시 건폐율 60% 이하 적용</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">구분</td><td rowspan="2">기존
일반상업지역</td><td colspan="3">제3종일반주거지역</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>유지 시</td><td>준주거지역
상향 시</td><td>일반상업지역 변경 시</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td>400%이하</td><td>210%이하</td><td>230%이하</td><td>230%이하</td><td rowspan="3">※ 둘 이상의 용도지역에 걸치는 경우 국토계획법 제84조 및 시행령 제94조 규정에 따름</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td>420%이하</td><td>230%이하</td><td>280%이하</td><td>350%이하</td></tr>
<tr><td>상한용적률</td><td>800%이하</td><td>250%이하</td><td>400%이하</td><td>800%이하</td></tr>
<tr><td>건축물높이</td><td>200m이하</td><td>100m이하</td><td>150m이하</td><td>200m이하</td><td>※ 건축물 최고높이 이상 허용은 민간부문 시행지침 제15조(건축물의 높이) [별</td></tr>
</table>

구분			계획내용	비고
			•주변과 조화와 공공성 등을 고려하여 위원회 심의를 통해 최고높이 이상 허용 결정	표1] 기준을 준용
기타사항	배치	건축한계선	•여의대방로변 : 4m •여의동로(샛강변) : 3m •그 외 도로변(여의대방로70길, 여의대방로68길 등) : 3m	※ 건축한계선의 적용기준은 민간부문 시행지침 제18조 (건축한계선), 제22조(전면공지)에 따름
	대지 내 공지 및 통로	공개공지 (공개공간)	•여의대방로변으로 공개공지(또는 공원) 설치(부지면적의 3% 이상 권장)	※ 공개공지(공개공간)의 조성기준은 민간부문 시행지침 제23조 (공개공지), 제24조 (쌈지형공지), 제29조(실내형 공개공간)에 따름
		공공 보행통로	•여의대방로68길 ~ 여의대방로70길을 연결하는 폭 6m 이상 공공보행통로 조성	※ 공공보행통로의 조성기준은 민간부문 시행지침 제27조(공공보행통로)에 따름
		지하 연결통로	-	
	교통 처리 계획	차량출입 불허구간 및 주차출입구	•여의대방로변 및 여의동로(샛강)변으로 차량출입불허구간 지정	※ 주차출입구 조성기준은 민간부문 시행지침 제30조(차량출입불허구간) 및 제31조(주차출입구)에 따름

주) 향후 세부개발계획 수립 시 용적률, 공공기여 및 인센티브계획 등 세부검토 필요

5. 기타사항에 관한 결정 : 변경없음

Ⅲ. 특별계획구역10(진주아파트) 세부개발계획 결정

1. 특별계획구역에 관한 결정

■ 특별계획구역10 결정(변경) 조서 : 변경

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	특별계획구역10 (진주아파트)	여의도동 54 일대	17,228.3	감) 1,599.9	15,628.4	상업지역 내 노후 공동주택

■ 특별계획구역10 결정(변경) 사유서

구역명	변경내용	변경사유
특별계획구역10 (진주아파트)	•특별계획구역 구역 변경 : 17,228.3㎡ →15,628.4㎡ 감) 1,599.9㎡	•진주상가의 구역제척 요청에 따라 특별계획구역 변경

2. 용도지역 · 지구에 관한 계획

가. 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	17,228.3	감) 1,599.9	17,228.3	100.0	-
일반상업지역	17,228.3	감) 1,599.9	17,228.3	100.0	

주) 정비구역 변경에 따라 여의도 진주아파트 재건축 정비계획 결정 및 정비구역 고시[서울특별시 고시 제2025-184호(2025.04.03.)]로 일반상업지역 종상향된 용도지역 일부를 기존 제3종일반주거지역으로 환원(139.4㎡)

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	영등포구 여의도동 54-2번지	일반상업지역	-	1,599.9	•진주상가의 구역제척 요청에 따라 정비구역 변경으로 일반상업지역 감소

2) 용도지구 결정 : 변경없음

3. 도시계획시설에 관한 계획

가. 교통시설 : 변경

1) 도로 결정(변경) 조서 : 변경

구분	규모				기능	연장(m)	구간		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점				
기정	소로	2	(6)	8	집산도로	126	여의도동 54-1	여의도동 54	일반 도로	-	서울특별시고시 제2024-548호 (2024.11.14.)	기 폐지
변경	소로	2	(6)	8	집산도로	36	여의도동 54-1	여의도동 54	일반 도로	-	서울특별시고시 제2024-548호 (2024.11.14.)	구역외

주) 정비구역 변경에 따라 「여의도 진주아파트 재건축 정비계획 결정 및 정비구역 고시」 [서울특별시 고시 제2025-184호(2025.04.03.)]로 폐지된 도로(소로 2-(6)호선) 일부를 환원

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로2-(6)	•도로 환원 - 소로2-(6) : B = 8m, L = 36m	•진주상가의 구역제척 요청에 따라 정비구역 변경으로 기 폐지되었던 도로 일부 환원

4. 가구 및 획지에 관한 계획

■ 가구 및 획지 결정(변경) 조서 : 변경

구분	가구 및 획지번호	위 치	면적(㎡)			비율(%)	비고
			기정	변경	변경후		
변경	합계	-	17,228.3	감) 1,599.9	15,628.4	100.0	-
	①	서울특별시 영등포구 여의도동 54 일대	17,228.3	감) 1,599.9	15,628.4	100.0	공동주택 및 부대 · 복리시설, 업무시설

5. 건축물의 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획

가. 건축물의 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정(변경) 조서 : 변경

– 기정

<table>
<tr><th>구분</th><th>계획지침</th><th>세부개발계획</th></tr>
<tr><td>용도</td><td><table>
<tr><td>허용 용도</td><td>• 공동주택 및 부대복리시설, 불허용도 이외의 용도</td></tr>
<tr><td>권장 용도 (저층부 1~2층)</td><td>• 제1종·제2종근린생활시설중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설
• 공동작업장, 주민공동시설 (어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터)</td></tr>
<tr><td>불허 용도</td><td>• 당해 일반상업지역 불허용도, 숙박시설, 위락시설, 위험물저장 및 처리시설, 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소, 노래연습장</td></tr>
</table></td><td>좌동</td></tr>
<tr><td>건폐율</td><td>• 제3종일반주거지역 : 50% 이하
• 일반상업지역 : 60% 이하
※ 제3종일반주거지역을 준주거지역, 일반상업지역으로 상향·변경 시 건폐율 60% 이하 적용</td><td>• 제3종일반주거지역을 일반상업지역으로 상향 시 건폐율 60% 이하 적용</td></tr>
<tr><td>용적률</td><td><table>
<tr><td>기존 일반상업지역</td><td>제3종일반주거지역 ⇒ 일반상업지역</td></tr>
<tr><td>400%이하</td><td>230%이하</td></tr>
<tr><td>420%이하</td><td>350%이하</td></tr>
<tr><td>800%이하</td><td>800%이하</td></tr>
</table></td><td>• 둘이상의 용도지역에 걸치는 경우 국토계획법 제84조 및 시행령 제94조 규정에 따름
• (가중평균시) 기준 : 302.36% 이하 / 허용 : 356.07% 이하 / 상한 : 506.67% 이하
– 정비계획 용적률 : 504.5% 이하</td></tr>
<tr><td>높이</td><td><table>
<tr><td>기존 일반상업지역</td><td>제3종일반주거지역 ⇒ 일반상업지역</td></tr>
<tr><td>200m이하</td><td>200m이하</td></tr>
</table>• 주변과 조화와 공공성 등을 고려하여 위원회 심의를 통해 최고높이 이상 허용 결정</td><td>좌동</td></tr>
</table>

– 변경

<table>
<tr><th>구분</th><th>계획지침</th><th>세부개발계획</th></tr>
<tr><td>용도</td><td><table>
<tr><td>허용
용도</td><td>• 공동주택 및 부대복리시설, 불허용도 이외의 용도</td></tr>
<tr><td>권장
용도
(저층부
1~2층)</td><td>• 제1종·제2종근린생활시설중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설
• 공동작업장, 주민공동시설 (어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터)</td></tr>
<tr><td>불허
용도</td><td>• 당해 일반상업지역 불허용도, 숙박시설, 위락시설, 위험물저장 및 처리시설, 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소, 노래연습장</td></tr>
</table></td><td>좌동</td></tr>
<tr><td>건폐율</td><td>• 제3종일반주거지역 : 50% 이하
• 일반상업지역 : 60% 이하
※ 제3종일반주거지역을 준주거지역, 일반상업지역으로 상향·변경 시 건폐율 60% 이하 적용</td><td>• 제3종일반주거지역을 일반상업지역으로 상향 시 건폐율 60% 이하 적용</td></tr>
<tr><td>용적률</td><td><table>
<tr><td>기존 일반상업지역</td><td>제3종일반주거지역
⇒ 일반상업지역</td></tr>
<tr><td>400%이하</td><td>230%이하</td></tr>
<tr><td>420%이하</td><td>350%이하</td></tr>
<tr><td>800%이하</td><td>800%이하</td></tr>
</table></td><td>• 둘이상의 용도지역에 걸치는 경우 국토계획법 제84조 및 시행령 제94조 규정에 따름
• (가중평균시) 기준 : 293.87% 이하 /
허용 : 350.39% 이하 / 상한 : 504.95% 이하
– 정비계획 용적률 : 504.95% 이하</td></tr>
<tr><td>높이</td><td><table>
<tr><td>기존 일반상업지역</td><td>제3종일반주거지역
⇒ 일반상업지역</td></tr>
<tr><td>200m이하</td><td>200m이하</td></tr>
</table>• 주변과 조화와 공공성 등을 고려하여 위원회 심의를 통해 최고높이 이상 허용 결정</td><td>좌동</td></tr>
</table>

나. 용적률 인센티브 : 변경

- 기정

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="7">산정내용</th></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">토지이용계획</td><td rowspan="2">합 계</td><td rowspan="2">대 지
(공동주택)</td><td colspan="3">신설 공공시설 등</td><td rowspan="2">새로 설치하는
기반시설 내
국공유지</td><td rowspan="2">대지 내 용도
폐지되는
국공유지
(유상매입)</td></tr>
<tr><td>계
(A+B)</td><td>토지지분
면적
(A)</td><td>건축물
기부채납
환산부지
(B)</td></tr>
<tr><td>17,228.3㎡</td><td>17,228.3㎡</td><td>5,001.0㎡</td><td>3,472.6㎡</td><td>1,528.4㎡</td><td>-</td><td>1,781.3㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">공공시설
제공면적 (순부담)</td><td colspan="7">• 순부담 = 5,001.0㎡(29.0%)
• 신설 공공시설 등 제공면적(A+B) - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지
- 대지내 용도폐지되는 국공유지
= 5,001.0㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 5,001.0㎡
※ 대지 국공유지(시유지)는 유상매입</td></tr>
<tr><td>A</td><td>공공주택
토지지분면적
(ⓐ공공임대업무
+
ⓑ공공주택)</td><td colspan="7">• 토지지분 = 3,472.6㎡
= ⓐ + ⓑ ∴ 3,472.6㎡
- ⓐ : [대지면적 × (비주거연면적 / 전체연면적) × (공공임대업무전용면적 / 비주거전용면적)]
1,898.6 = [17,228.3㎡ × (30,350.0㎡ / 137,998.9㎡) × (11,700.0㎡ / 23,350.0㎡)]
- ⓑ : [대지면적 × (주거연면적 / 전체연면적) × (공공주택전용면적 / 주거전용면적)]
1,574.0 = [17,228.3㎡ × (107,648.6㎡ / 137,998.9㎡) × (5,676.1㎡ / 48,463.5㎡)]
<table><tr><td>공공임대업무 공급연면적</td><td>오피스 지상 + 지하 면적</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>B</td><td>공공시설
설치에 대한
환산부지면적
(ⓐ공공임대업무
+
ⓑ공공주택)</td><td colspan="7">• 환산부지 = 1,528.4㎡
= ⓐ + ⓑ ∴ 1,528.4㎡
- ⓐ : 공공임대업무 : [공공임대업무전체연면적 × 공공임대업무건축비 / (개별공시지가 × 2)]
972.2㎡ = (16,500㎡ × 2,163,636원) / (18,360,000원 × 2)
- ⓑ : 공공주택 : [공공주택계획연면적 × 공공주택건축비 / (개별공시지가 × 2)]
556.2㎡ = (지상) 433.6㎡[(7,932.3㎡ × 2,007,273원) / (18,360,000원 × 2)]+
(지하) 122.6㎡ [(4,837.6㎡ × 930,909원) / (18,360,000원 × 2)]
<table><tr><td>공공임대업무
건축비</td><td>• “수도권정비계획법 표준건축비” 2,380,000원/㎡에서 부가가치세를 제외한 단가</td></tr><tr><td>공공주택
건축비</td><td>• 지상부 : “분양가상한제 기본형건축비” 2,208,000원/㎡에서 부가가치세를 제외한 단가
• 지하부 : “분양가상한제 기본형건축비” 1,024,000원/㎡에서 부가가치세를 제외한 단가</td></tr><tr><td>개별공시지가</td><td>• 대상지 내 상업지역 평균 개별공시지가(2022.01. 국토부)</td></tr></table></td></tr>
</table>

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="3">산정내용</th></tr>
<tr><th>3종일반주거지역 ⇒ 일반상업지역</th><th>일반상업지역</th><th>가중평균</th></tr>
<tr><td>기준
용적률</td><td>• 기준용적률 = 230%</td><td>• 기준용적률 = 400%</td><td>302.36%</td></tr>
<tr><td>허용
용적률</td><td>• 허용용적률 = 308.7%
- 기준용적률 + 인센티브
= 230% + 78.7%
<table><tr><th colspan="2">항목</th><th>인센티브</th></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td>78.7%</td></tr><tr><td rowspan="4">의무이행</td><td>층간소음해소</td><td>5.0%</td></tr><tr><td>공개공지</td><td>5.0%</td></tr><tr><td>돌봄시설</td><td>5.0%</td></tr><tr><td>방재안전</td><td>5.0%</td></tr><tr><td rowspan="6">계획유도</td><td>소 계</td><td>78.7%</td></tr><tr><td>친환경</td><td>52.2%</td></tr><tr><td>무장애도시</td><td>6%</td></tr><tr><td>공공공간</td><td>0.5%</td></tr><tr><td>주거안정</td><td>10%</td></tr><tr><td>도심지원</td><td>10%</td></tr></table></td><td>• 허용용적률 = 420.0%
- 기준용적률 + 인센티브
= 400% + 20%
<table><tr><th>항목</th><th>인센티브</th></tr><tr><td>합 계</td><td>20.0%</td></tr><tr><td>층간소음해소</td><td>5.0%</td></tr><tr><td>공개공지</td><td>5.0%</td></tr><tr><td>돌봄시설</td><td>5.0%</td></tr><tr><td>방재안전</td><td>5.0%</td></tr></table></td><td>356.07%</td></tr>
<tr><td>상한
용적률</td><td>• 상한용적률 = 427.7% 이하
• 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치
× α토지 + 0.7 × β건축물)
= 308.7% × [1 + (1.3 × 1 × (0.237408) + 0.7 × (0.121572)]
= 430.24%이하</td><td>• 상한용적률 = 609.81% 이하
• 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치
× α토지 + 1.0 × β건축물)
= 420% × [1 + (1.3 × 1 × (0.273329) + 1.0 × (0.096593)]
= 609.81%이하</td><td>506.67%

정비계획
(건축)
용적률
504.5%</td></tr>
</table>

– 변경

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="7">산정내용</th></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">토지이용계획</td><td rowspan="2">합 계</td><td rowspan="2">대 지
(공동주택)</td><td colspan="3">신설 공공시설 등</td><td rowspan="2">새로 설치하는
기반시설 내
국공유지</td><td rowspan="2">대지 내 용도
폐지되는
국공유지
(유상매입)</td></tr>
<tr><td>계
(A+B)</td><td>토지지분
면적
(A)</td><td>건축물
기부채납
환산부지
(B)</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td>15,628.4㎡</td><td>15,628.4㎡</td><td>4,587.5㎡</td><td>3,257.5㎡</td><td>1,330.0㎡</td><td>–</td><td>1,485.4㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">공공시설
제공면적 (순부담)</td><td colspan="7">• 순부담 = 4,587.5㎡(29.4%)
• 신설 공공시설 등 제공면적(A+B) - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지
- 대지내 용도폐지되는 국공유지
= 4,587.5㎡ – 0㎡ – 0㎡ = 4,587.5㎡
※ 대지 국공유지(시유지)는 유상매입</td></tr>
<tr><td>A</td><td>공공주택
토지지분면적
(ⓐ공공임대업무
+
ⓑ공공주택)</td><td colspan="7">• 토지지분 = 3,257.5㎡
= ⓐ + ⓑ ∴ 3,257.5㎡
– ⓐ : [대지면적 × (비주거연면적 / 전체연면적) × (공공임대업무전용면적 / 비주거전용면적)]
1,851.1 = [15,628.4㎡ × (16,942.98㎡ / 121,961.08㎡) × (11,510.0㎡ / 13,500.0㎡)]
– ⓑ : [대지면적 × (주거연면적 / 전체연면적) × (공공주택전용면적 / 주거전용면적)]
1,406.4 = [15,628.4㎡ × (105,054.04㎡ / 121,961.08㎡) × (4,751.55㎡ / 45,479.90㎡)]
<table><tr><td>공공임대업무 공급연면적</td><td>오피스 지상 + 지하 면적</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>B</td><td>공공시설
설치에 대한
환산부지면적
(ⓐ공공임대업무
+
ⓑ공공주택)</td><td colspan="7">• 환산부지 = 1,330.0㎡
= ⓐ + ⓑ ∴ 1,330.0㎡
– ⓐ : 공공임대업무 : [공공임대업무전체연면적 × 공공임대업무건축비 / (개별공시지가 × 2)]
857.3㎡ = (14,550.0㎡ × 2,163,636원) / (18,360,000원 × 2)
– ⓑ : 공공주택 : [공공주택 계획연면적 × 공공주택건축비 / (개별공시지가 × 2)]
472.7㎡ = (지상) 363.3㎡[(6,645.18㎡ × 2,007,273원) / (18,360,000원 × 2)]+ (지하) 109.4㎡ [(4,316.71㎡ × 930,909원) / (18,360,000원 × 2)]
<table><tr><td>공공임대업무
건축비</td><td>• “수도권정비계획법 표준건축비” 2,380,000원/㎡에서 부가가치세를 제외한 단가</td></tr><tr><td>공공주택
건축비</td><td>• 지상부 : “분양가상한제 기본형건축비” 2,208,000원/㎡에서 부가가치세를 제외한 단가
• 지하부 : “분양가상한제 기본형건축비” 1,024,000원/㎡에서 부가가치세를 제외한 단가</td></tr><tr><td>개별공시지가</td><td>• 대상지 내 상업지역 평균 개별공시지가(2022.01. 국토부)</td></tr></table></td></tr>
</table>

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="3">산정내용</th></tr>
<tr><th>3종일반주거지역 ⇒ 일반상업지역</th><th>일반상업지역</th><th>가중평균</th></tr>
<tr><td>기준
용적률</td><td>• 기준용적률 = 230%</td><td>• 기준용적률 = 400%</td><td>293.87%</td></tr>
<tr><td>허용
용적률</td><td>• 허용용적률 = 308.5%
- 기준용적률 + 인센티브
= 230% + 78.5%
<table><tr><th colspan="2">항목</th><th>인센티브</th></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td>78.5%</td></tr><tr><td rowspan="4">의무이행</td><td>층간소음해소</td><td>5.0%</td></tr><tr><td>공개공지</td><td>5.0%</td></tr><tr><td>돌봄시설</td><td>5.0%</td></tr><tr><td>방재안전</td><td>5.0%</td></tr><tr><td rowspan="6">계획유도</td><td>소 계</td><td>78.5%</td></tr><tr><td>친환경</td><td>52.2%</td></tr><tr><td>무장애도시</td><td>6%</td></tr><tr><td>공공공간</td><td>0.3%</td></tr><tr><td>주거안정</td><td>10%</td></tr><tr><td>도심지원</td><td>10%</td></tr></table></td><td>• 허용용적률 = 420.0%
- 기준용적률 + 인센티브
= 400% + 20%
<table><tr><th>항목</th><th>인센티브</th></tr><tr><td>합 계</td><td>20.0%</td></tr><tr><td>층간소음해소</td><td>5.0%</td></tr><tr><td>공개공지</td><td>5.0%</td></tr><tr><td>돌봄시설</td><td>5.0%</td></tr><tr><td>방재안전</td><td>5.0%</td></tr></table></td><td>350.39%</td></tr>
<tr><td>상한
용적률</td><td>• 상한용적률 = 425.83% 이하
• 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치
× α토지 + 0.7 × β건축물)
= 308.5% × [1 + (1.3 × 1 × (0.234162) + 0.7 × (0.108452)]
= 425.83%이하</td><td>• 상한용적률 = 636.41%이하
• 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치
× α토지 + 1.0 × β건축물)
= 420% × [1 + (1.3 × 1 × (0.314939) + 1.0 × (0.105847)]
= 636.41%이하</td><td>504.95%

정비계획
(건축)
용적률
504.93%</td></tr>
</table>

6. 기타에 관한 결정사항 : 변경

- 기정

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>계획지침</th><th>세부개발계획</th></tr>
<tr><td>배치</td><td>건축
한계선</td><td>• 여의대방로변 : 4m(11층 이상은 벽면한계선 3m 추가 후퇴)
• 여의동로(샛강변) : 3m
• 그 외 도로변(여의대방로70길, 여의대방로68길 등) : 3m</td><td>좌동</td></tr>
<tr><td rowspan="2">대지
내
공지
및
통로</td><td>공개공지
(공개공간)</td><td>• 여의대방로변으로 공개공지(또는 공원) 설치
(부지면적의 3% 이상 권장)</td><td>• 여의대방로 및 여의동로변으로 부지면적의 10% 이상 조성(13.5%)
- 여의대방로변1개소, 여의동로변1개소</td></tr>
<tr><td>공공보행통로</td><td>• 여의대방로68길 ~ 여의대방로70길을 연결하는 폭 6m 이상 공공보행통로 조성</td><td>• 여의대방로68길 ~ 여의대방로70길을 연결하는 폭 6m 이상 공공보행통로 조성
(허용용적률 인센티브 미적용)</td></tr>
</table>

구분		계획지침	세부개발계획
교통처리계획	차량출입불허구간	• 여의대방로변 및 여의동로(샛강)변으로 차량출입 불허구간 지정	좌동
	차량출입허용구간	-	좌동

– 변경

구분		계획지침	세부개발계획
배치	건축한계선	• 여의대방로변 : 4m • 여의동로(샛강변) : 3m • 그 외 도로변(여의대방로70길, 여의대방로68길 등) : 3m	좌동
대지내공지 및 통로	공개공지(공개공간)	• 여의대방로변으로 공개공지(또는 공원) 설치 (부지면적의 3% 이상 권장)	• 여의대방로 및 여의동로변으로 부지면적의 10% 이상 조성(14.4%) – 여의대방로변1개소, 여의동로변1개소
	공공보행통로	• 여의대방로68길 ~ 여의대방로70길을 연결하는 폭 6m 이상 공공보행통로 조성	• 여의대방로68길 ~ 여의대방로70길을 연결하는 폭 6m 이상 공공보행통로 조성 (허용용적률 인센티브 미적용)
교통처리계획	차량출입불허구간	• 여의대방로변 및 여의동로(샛강)변으로 차량출입 불허구간 지정 (단, 비상차량 출입 예외)	좌동
	차량출입허용구간	-	좌동

Ⅳ. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도서와 같음)

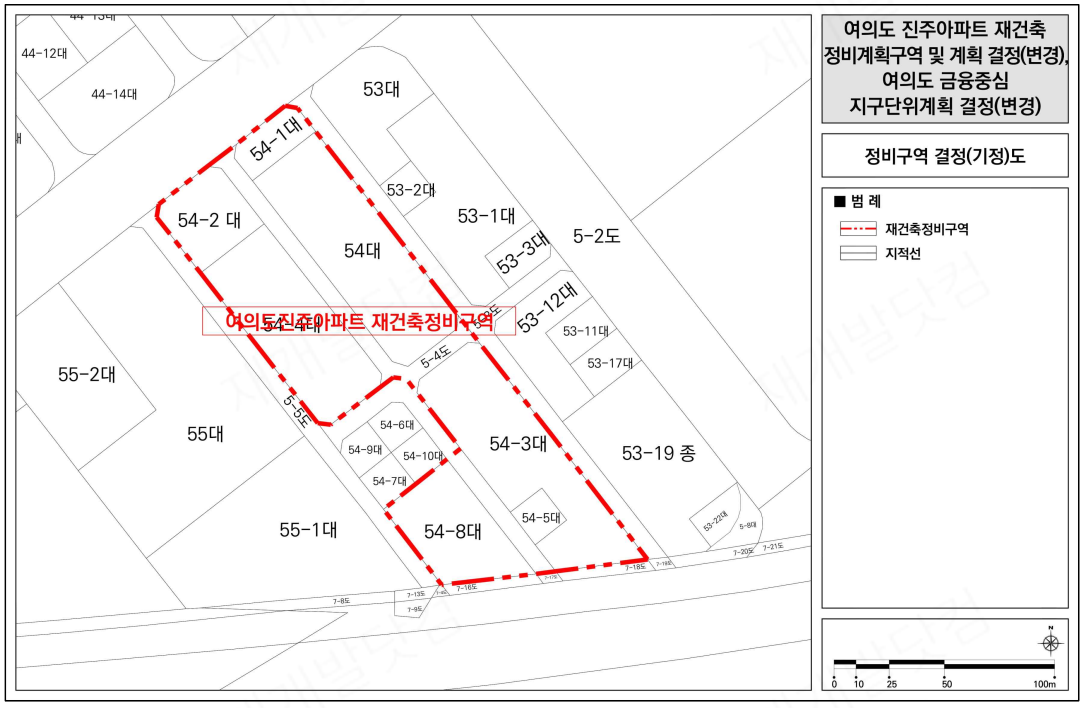
※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅴ. 열람장소 : 서울특별시 공동주택과(☎ 02-2133-7141) 및 영등포구 주거사업과(☎ 02-2670-3572)에 관계도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

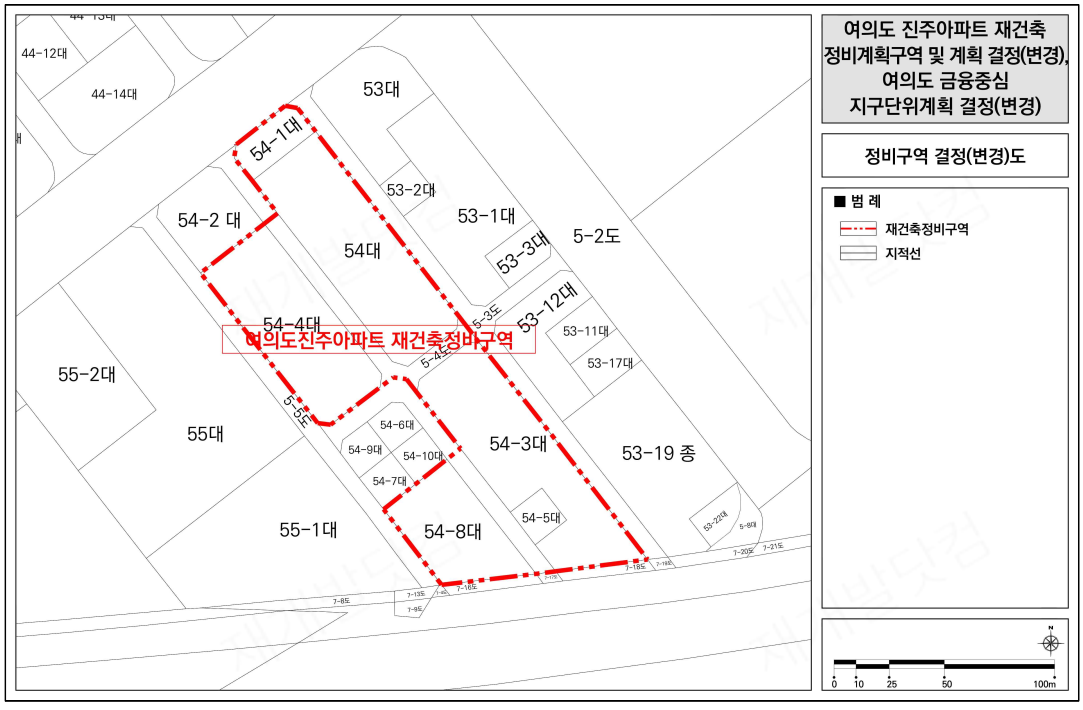
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(http://eum.go.kr) 및 서울도시계획포털 (https://urban.seoul.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[붙임]

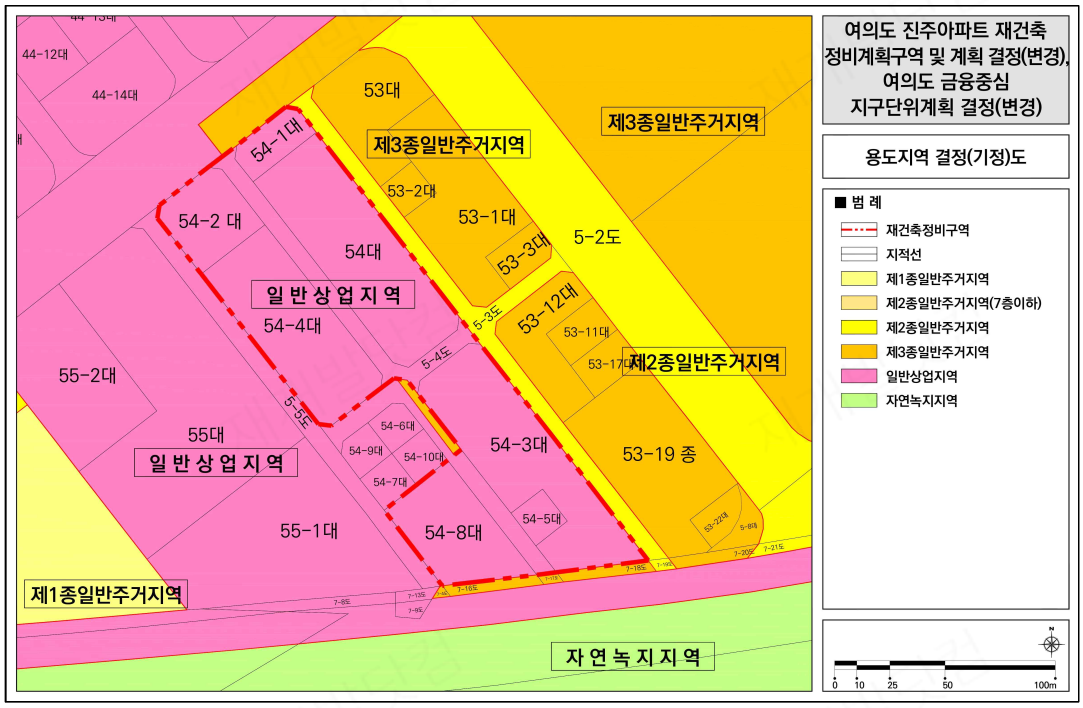
■ 정비구역 결정도(기정)



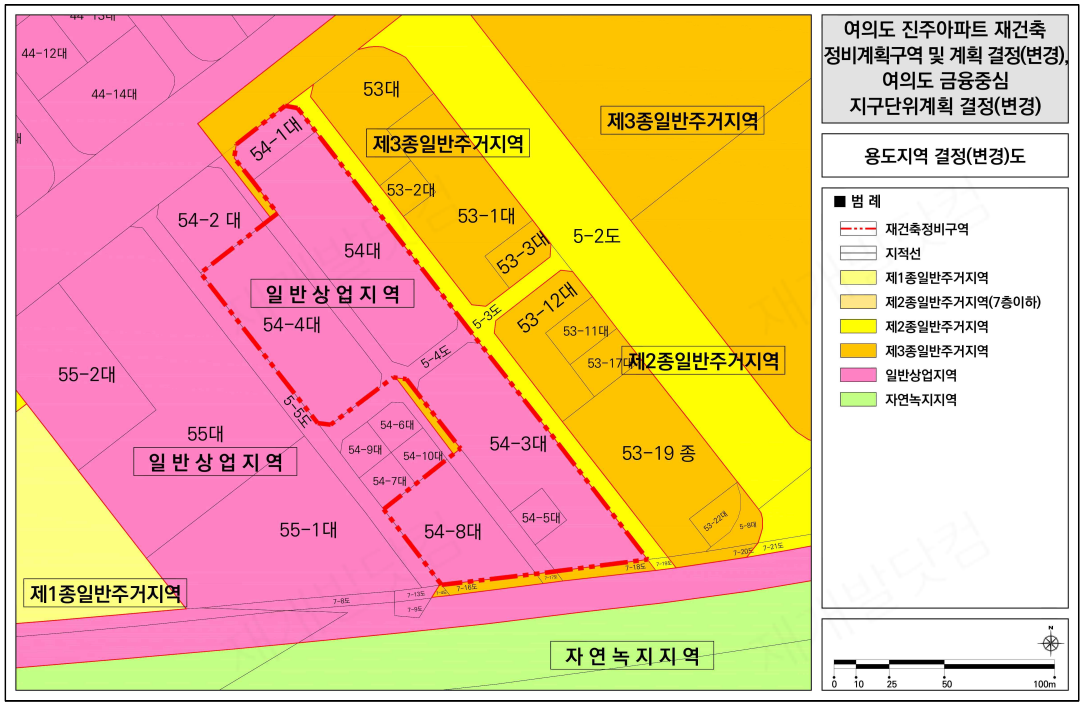
■ 정비구역 결정도(변경)



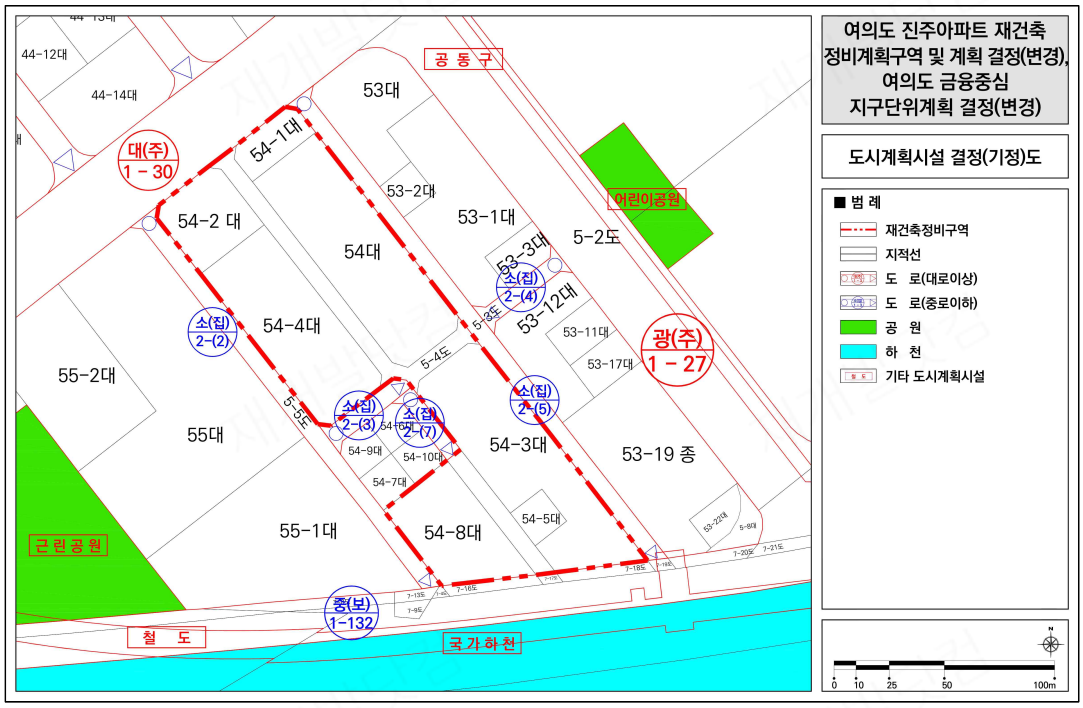
■ 용도지역 결정도(기정)



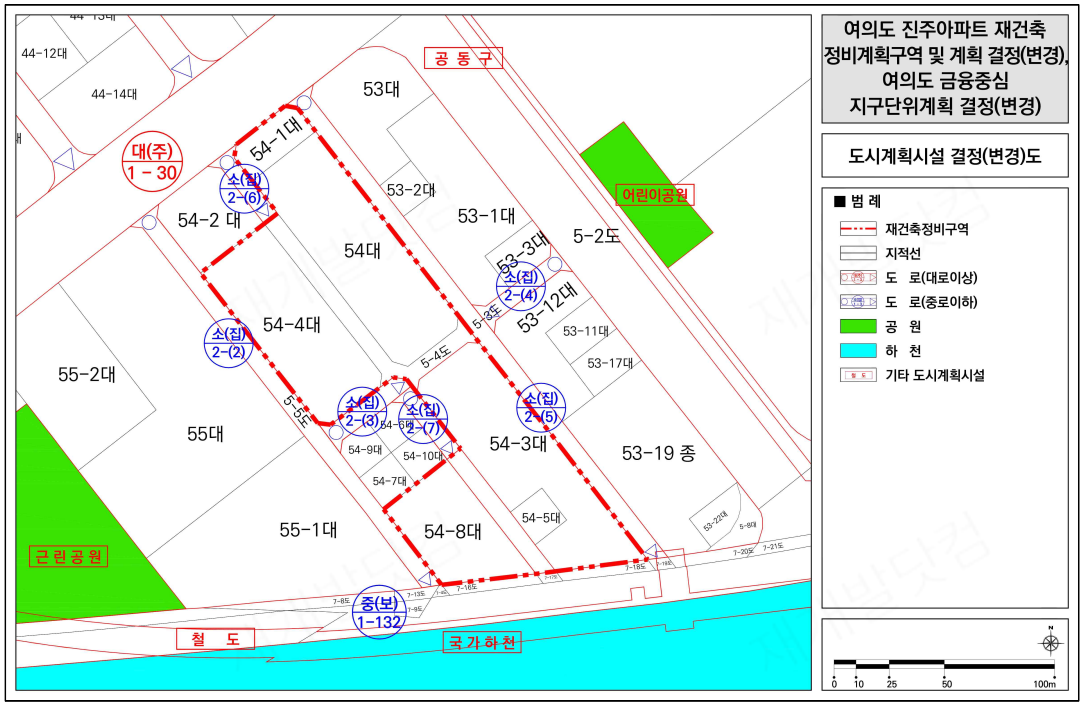
■ 용도지역 결정도(변경)



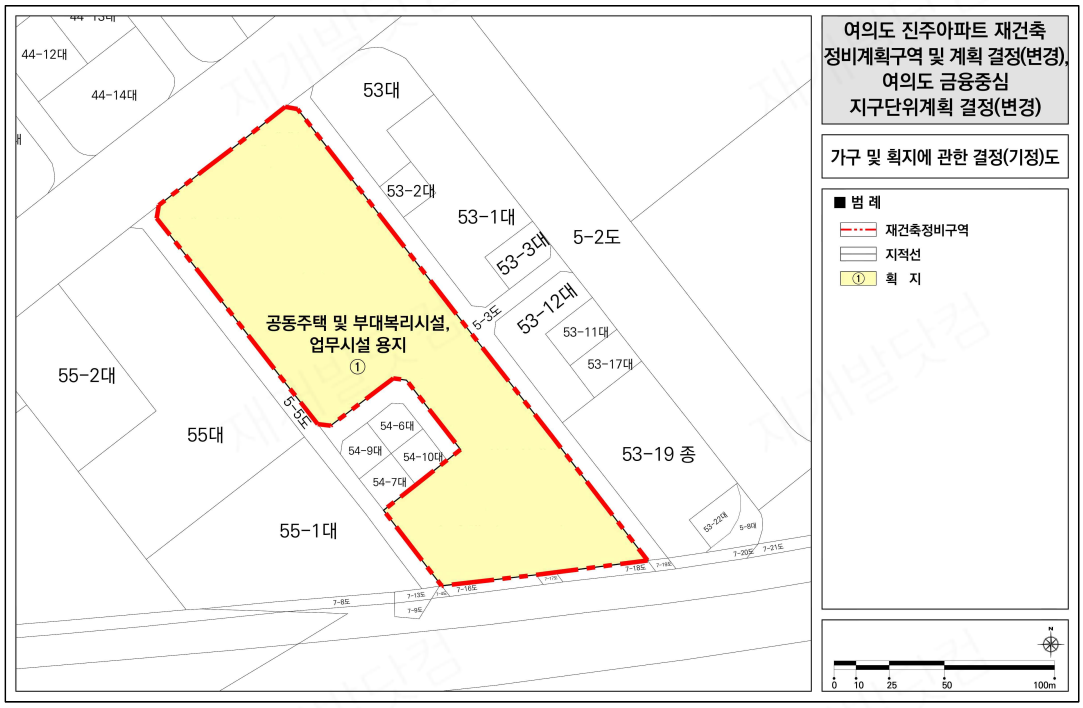
■ 도시계획시설 결정도(기정)



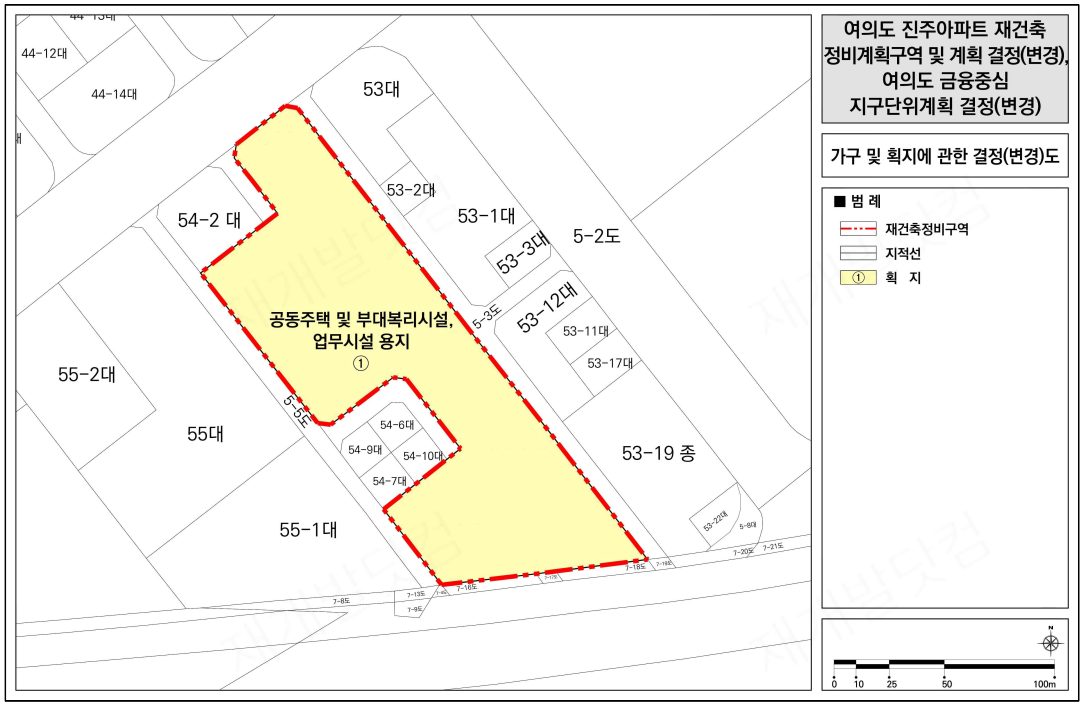
■ 도시계획시설 결정도(변경)



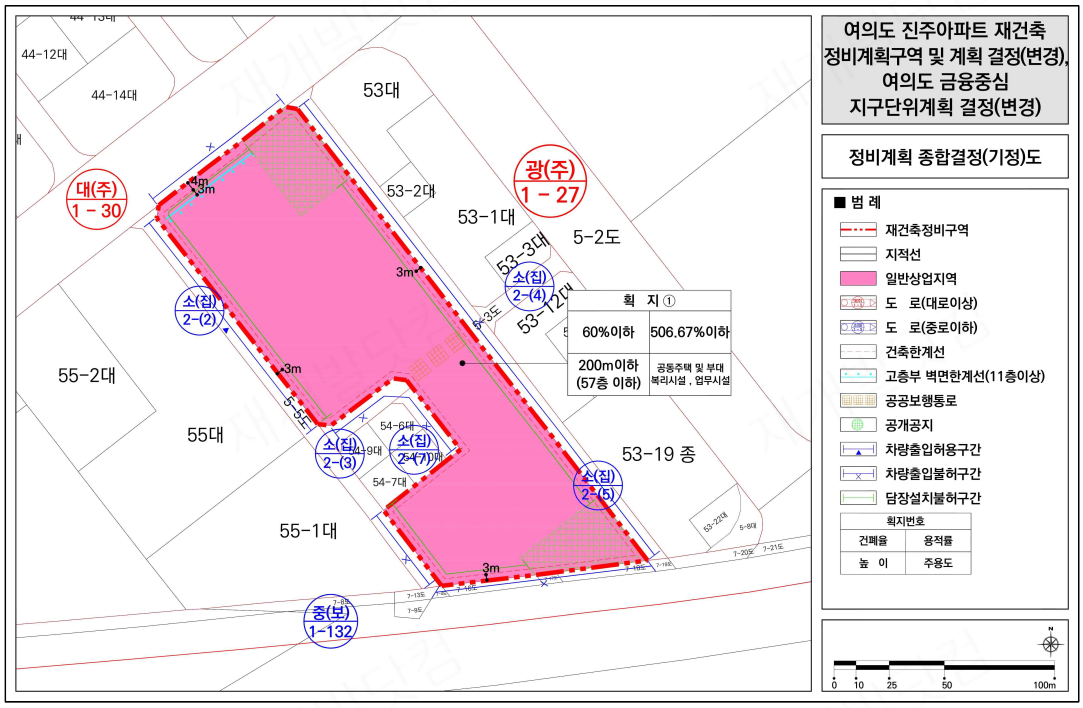
■ 가구 및 획지에 관한 결정도(기정)



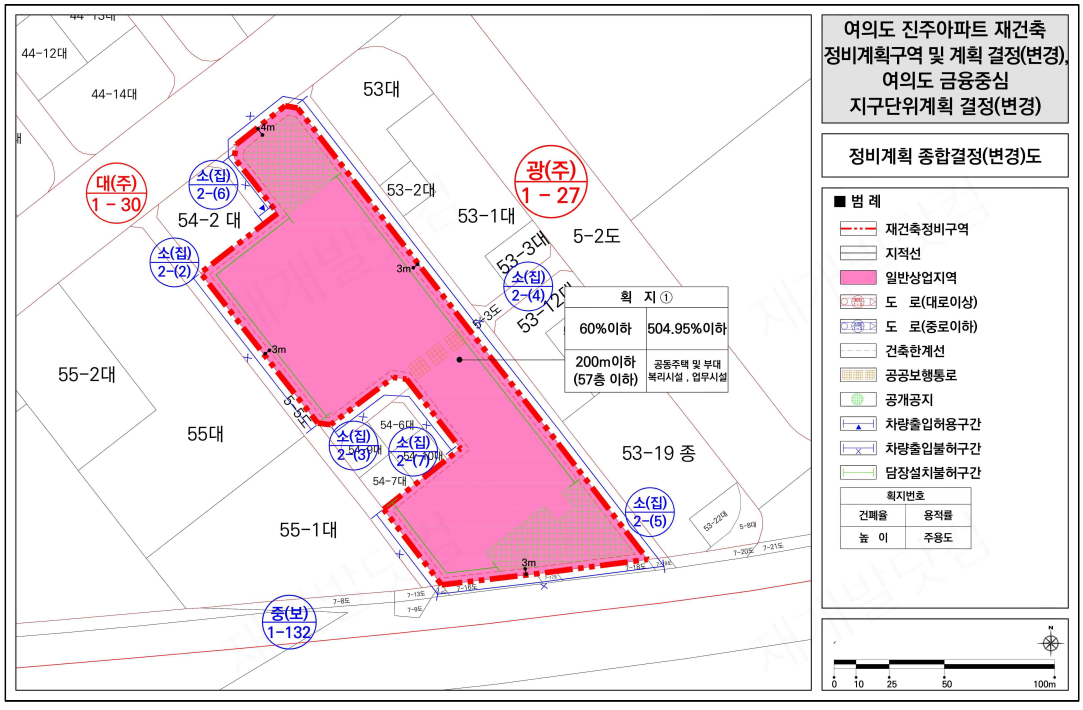
■ 가구 및 획지에 관한 결정도(변경)



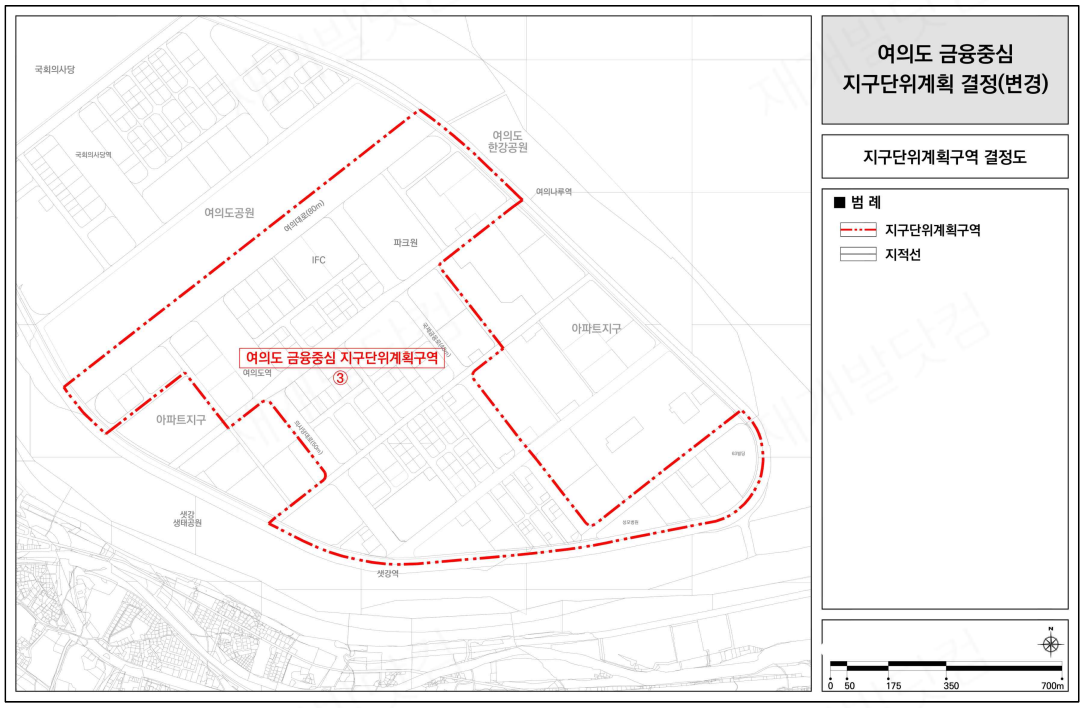
■ 정비계획 결정도(기정)



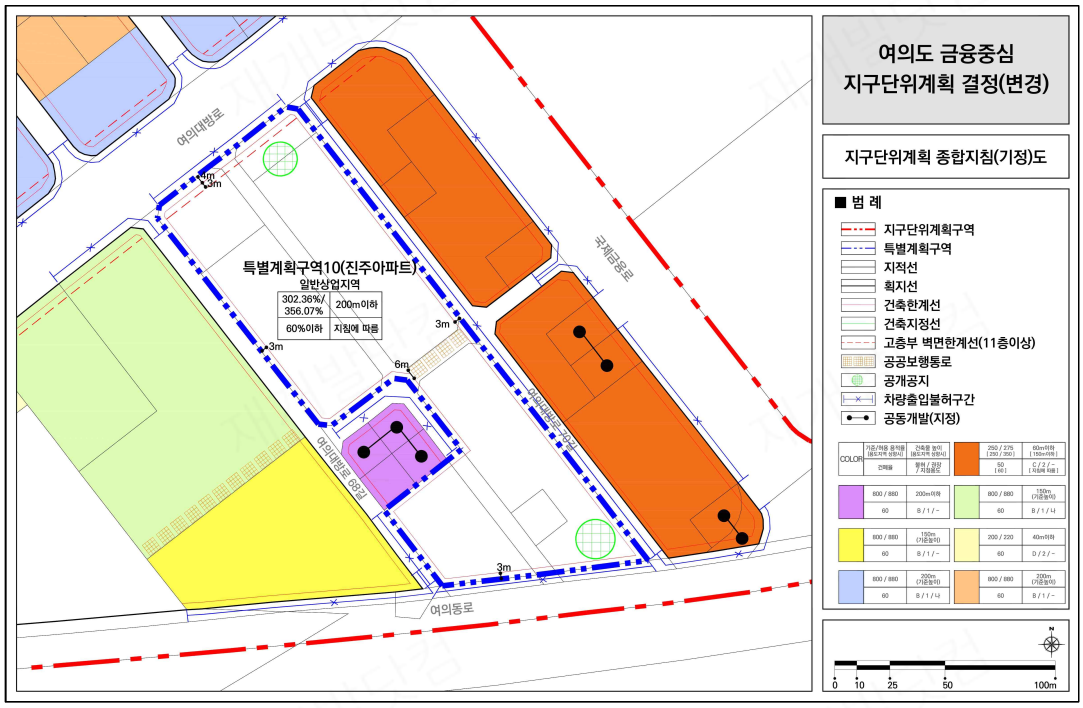
■ 정비계획 결정도(변경)



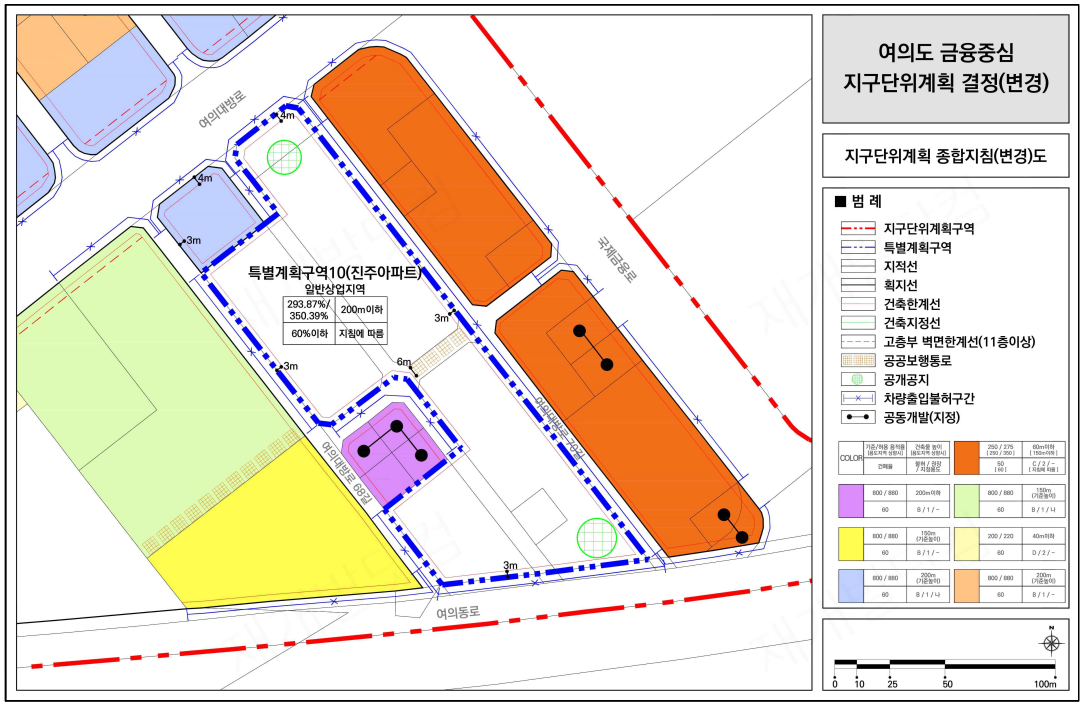
■ 지구단위계획구역 결정도(변경없음)



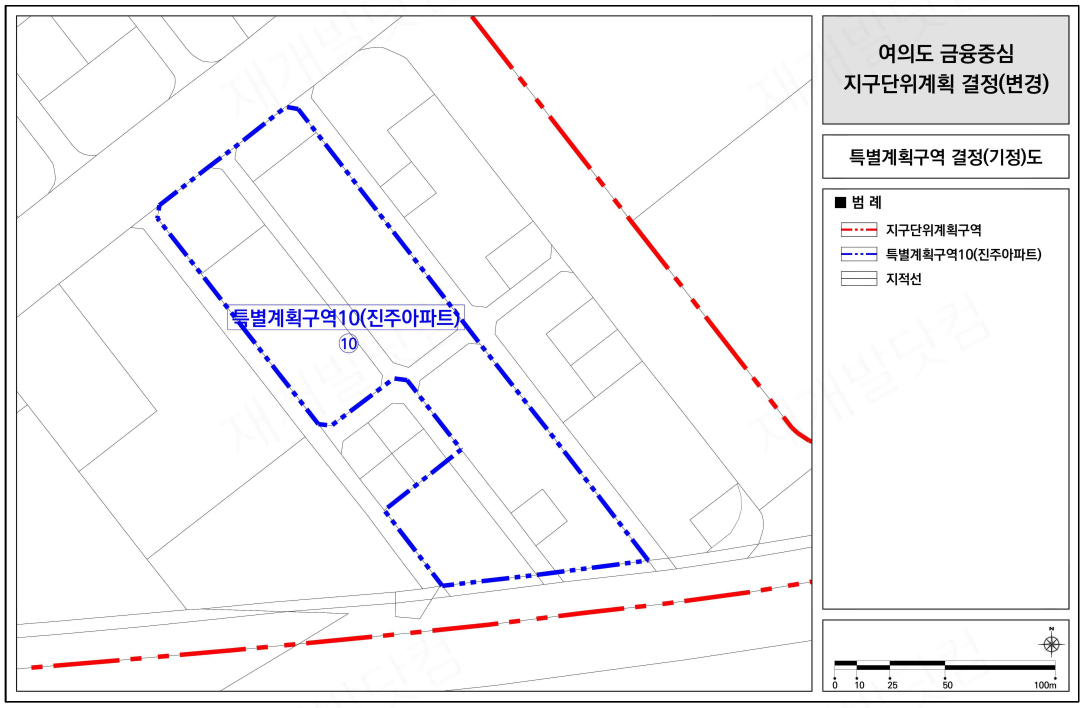
■ 지구단위계획 종합지침 결정도(기정)



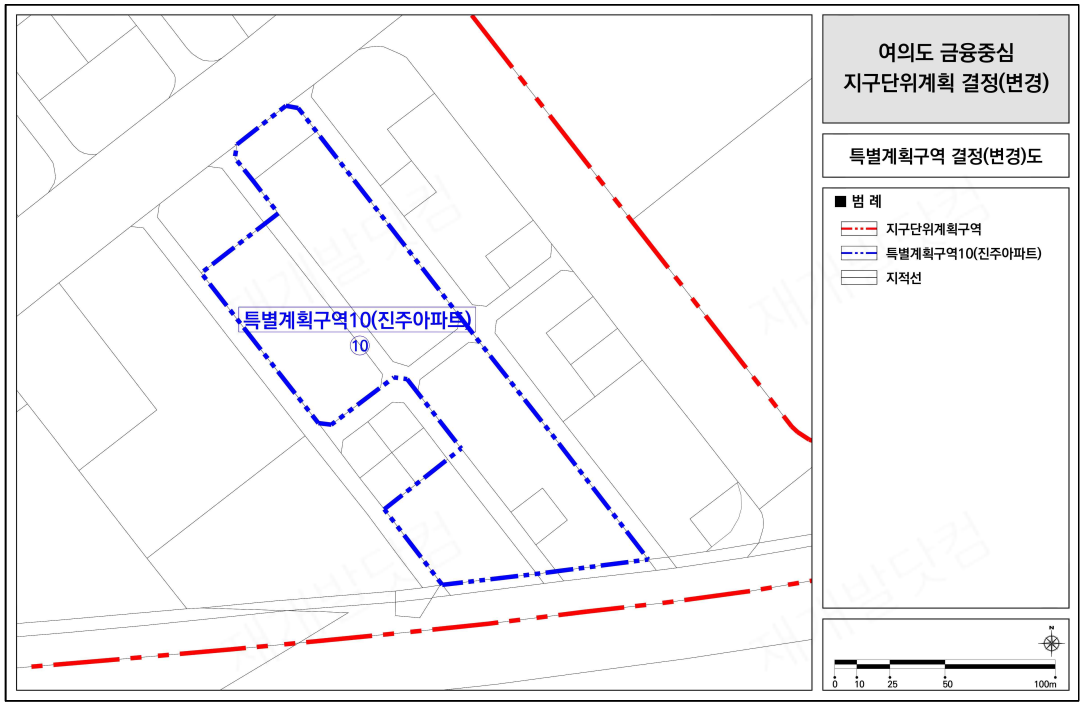
■ 지구단위계획 종합지침 결정도(변경)



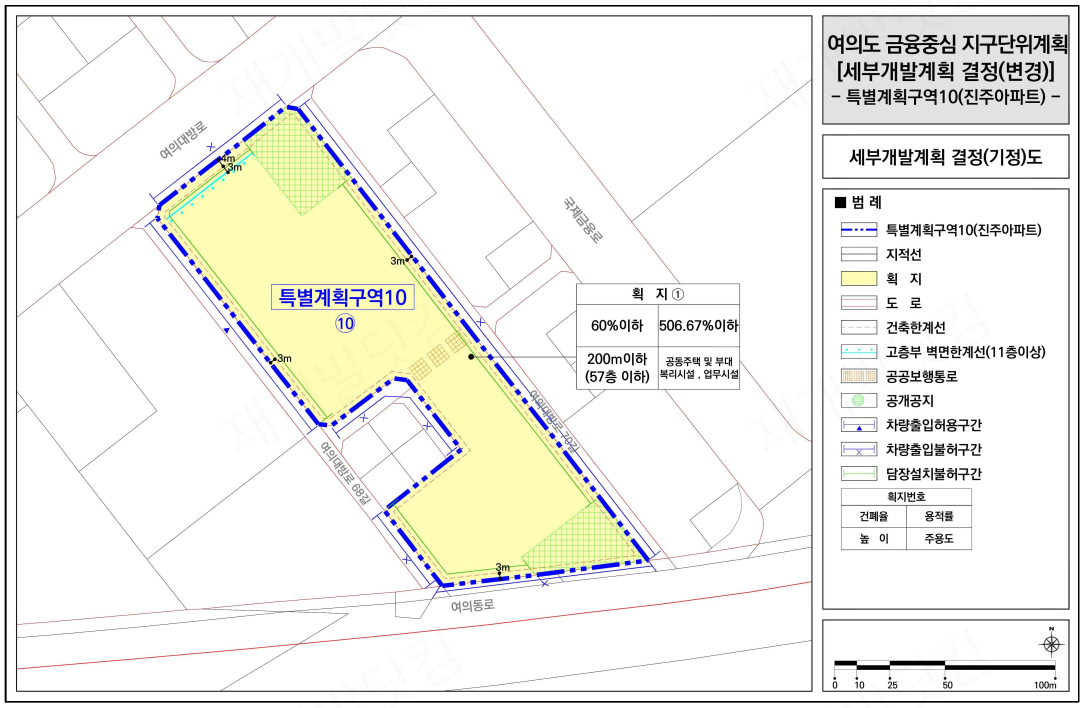
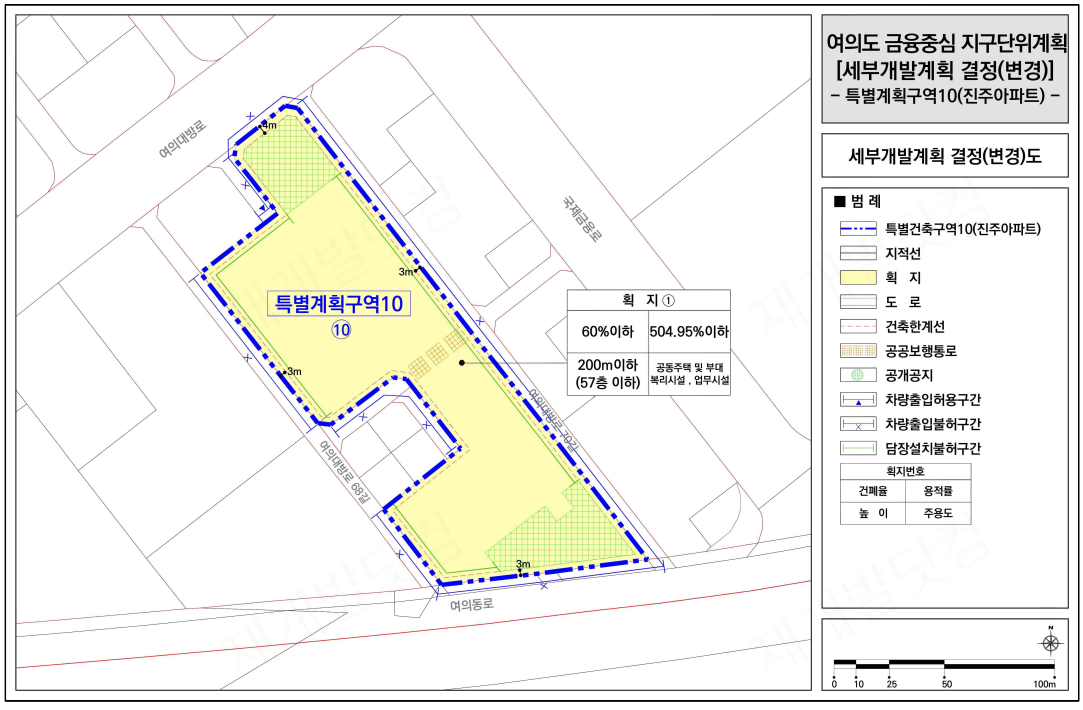
■ 특별계획구역 결정도(기정)



■ 특별계획구역 결정도(변경)



■ 특별계획구역 세부개발계획 종합결정(기정)도



■ 특별계획구역 세부개발계획 종합결정(변경)도