

서울특별시 영등포구 공고 제2025-370호

여의도 수정아파트 재건축 정비구역지정 및 정비계획결정(안), 여의도 금융중심 지구단위계획 결정(변경)(안) 재공람공고

서울특별시 영등포구 공고 제2023-1396호(2023.07.20.)로 공람공고한 ‘여의도 수정아파트 재건축 정비구역지정 및 정비계획결정(안)’에 대하여 합리적이고 체계적인 도시관리계획을 수립하고자 2024년 제16차 도시계획위원회 심의결과(수정가결)를 반영하고 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 동법 시행령 제13조에 의거 주민의견을 청취하고자 공람공고하오니, 본 계획(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내에 공람장소로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 2월 20일
서울특별시 영등포구청장

1. 공람개요

가. 공람기간 및 의견제출기한 : 2025. 02. 20.(목) ~ 2025. 03. 23.(일)(30일 이상)

나. 공람장소

- 영등포구청 주거사업과(영등포구 당산로 123 본관 4층, ☎02-2670-3558)
- 영등포구 여의동주민센터(영등포구 국제금융로 124)

다. 의견제출 : 공람장소에 비치된 의견서에 서면으로 제출 또는 서울도시계획포털(<https://urban.seoul.go.kr>)을 통해 전자문서 제출

2. 여의도 수정아파트 재건축 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

가. 정비구역 지정 및 정비계획(안)

1) 정비사업의 시행에 관한 계획

구 분	명 칭	위 치	면 적(㎡)		
			기정	변경	변경후
신규	여의도 수정아파트 재건축사업	서울특별시 영등포구 국제금융로7길1 (여의도동 32번지)	-	증) 15,537.0	15,537.0
시행방법		시행예정시기	사업시행 예정자		정비사업 시행으로 증가예상 세대수
재건축 정비사업		구역지정 고시가 있는 날부터 4년 이내	여의도 수정아파트 재건축정비사업조합(예정)		현황 : 329세대 계획 : 498세대 증) 169세대

2) 토지이용에 관한 계획 : 변경없음

구 분	면적(㎡)	비율(%)	비 고
합 계	15,537.0	100.0	
공동주택 및 부대복리시설, 판매시설, 근생시설, 업무시설	15,537.0	100.0	

3) 용도지역·지구에 관한 계획 : 변경없음

가) 용도지역 결정 : 변경없음

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기정	변경	변경후		
합 계	15,537.0	-	15,537.0	100.0	
일반상업지역	15,537.0	-	15,537.0	100.0	

나) 용도지구 결정 : 해당없음

4) 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획 : 변경

가) 교통시설

○ 도로 결정조서 : 변경없음

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과 지	최초 결정일	비고
	등급	유별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	1	27	70	주간선 도로	1,730	국회 의사당앞	시청 예정지앞	일반 도로	-	건고143 (`70.3.26)	-
기정	중로	1	131	20	보조 간선	1,195	여의동로	여의동로	일반 도로	-	-	-
기정	중로	3	(10)	12	집산 도로	183	여의나루로	국제금융로 7길	일반 도로	-	서고제2024- 548호 (`24.11.14)	-

나) 공공·문화체육시설

○ 공공청사 결정조서 : 변경

구분	도면표시 번호	시설명	위치	입체적 결정정위				최초 결정일	비고
				용도	면적(㎡)	건폐율/용 적률	수직적 범위		
신설	㉠	공공청사	여의도동 32번지	공공청사	2,532.0	-	지하1층~ 지상3층 일부	-	입체적 결정

5) 공공이용시설에 관한 설치계획

가) 공동이용시설 설치계획(안)

구 분	시설의 종류	위치	면적(㎡)		비고
			서울시 기준	계획(안)	
신규	관리사무소	영등포구 국제금융로7길1	32.3	75.0	-
	소계		1,550.0	2,670.0	-
	경로당		155.0	400.0	-
	어린이집		198.0	210.0	개방
	다함께돌봄센터		-	160.0	개방
	작은도서관		108.0	250.0	-
	주민운동시설		-	150.0	-
	어린이놀이터		-	900.0	-
	기타부대시설		-	600.0	-

나) 주민공동시설 총량기준

구 분	총 면적 기준	산 식	총 확보 면적
주택건설기준 등에 관한 규정	세대당 2.5㎡기준	$498\text{세대} \times 2.5\text{㎡}$ $= 1,245.0\text{㎡}$	2,670.0㎡ (서울시 기준대비 약 171.6%)
서울시 주택조례	기준면적 대비 25% 강화	$1,245.0\text{㎡} \times 1.25$ $= 1,556.25\text{㎡}$	

다) 비주거시설 개요(안)

구 분	용도	위치	면적(㎡)	총 확보 면적
근린생활시설	상가	지상 3~4F	5,246.0	비주거비율 20.29% = 30,226.0㎡ ÷ 148,936.96㎡ (연면적 비율)
	상가	지상 1~2F	5,207.0	
	소계		10,453.0	
	상가	지하 1~2F	8,780.0	
	지하주차장 및 기계/전기실		10,993.0	
	소계		19,773.0	
합계			30,226.0	-

6) 건축물에 관한 계획

가) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분	획지구분		주된용도	건폐율(%)	용적률(%)			층수	비고
	명칭	명칭	면적(㎡)			기준	허용	상한		
신규	여의도 수정아파트 재건축 정비구역	획지1	15,537.0	공동주택 및 부대복리시설, 판매시설, 근생시설, 업무시설	60이하	400	420	504.54 이하	49층이하 (200m이하)	일반 상업지역
주택의 규모 및 규모별 건설비율				• 주택공급계획 : 498세대 • 건립규모						
				건립규모	세대수		비고			
					세대	비율(%)				
					합계	498		100.0		
					60㎡ 이하	104		20.9		
					60㎡ ~ 85㎡ 이하	154		30.9		
85㎡ 이상	240	48.2								
실의완화 사항				• 허용용적률 인센티브(최대 20%이하) - 「여의도 금융중심 지구단위계획」 및 「2030 서울특별시 도시주거환경정비 기본계획」 인센티브 적용 - 공공보행도로 4.42%,친환경건축물 6%, 돌봄시설 5%, 방재안전 5% : 총 20.42% 중 20.0% 적용						
건축물의 건축선에 관한 계획(건축한계선)				• 국제금융로변 : 5m • 국제금융로7길변 : 4m(11층 이상은 벽면한계선 3m 추가후퇴) • 여의나루로6길변 : 3m						
기타사항에 관한 계획	공공보행도로			• 여의도동 525번지와외 경계부에 폭 6m이상 공공보행도로 조성 (대상지 내 3m 쪽으로 확보)						
	전면공지			• 국제금융로변 : 5m • 국제금융로7길변 : 4m • 여의나루로6길변 : 3m • 국제금융로7길변 : 4m						
	차량출입 불허구간			• 국제금융로변 및 국제금융로7길변으로 차량출입 불허구간 지정						
	공개공지			• 국제금융로변, 국제금융로7길변 교차부 1,569.2㎡ 계획						

나) 용적률계획

구분		산 정 내 용							
토지이용 계획 (㎡)	구역면적	획 지	신설 공공시설 등						
			합계	토지지분면적(A)			건축물 기부채납 환산부지(B)		
	소계	공공청사		임대주택	소계	공공청사	임대주택		
	15,537.0	15,537.0		2,327.89	1,679.44	661.56	1,017.88	648.45	140.41
공공시설부지 제공면적 (순부담)		• 신설 공공시설 등 제공면적(A+B) - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 - 대지 내 용도폐지 되는 국공유지 = 2,327.89㎡(구역면적대비 14.98%)							
토지 지분 면적 (A)	공공 청사	• 공공청사 토지 지분 = 661.56㎡ • [대지면적 × (비주거면적 / 전체면적) × (공공청사전용면적 / 비주거전용면적)] 661.56㎡ = [15,537.0㎡ × (30,226㎡ / 148,937.0㎡) × (1,752.0㎡ / 8,350.5㎡)]							
	임대 주택	• 임대주택 토지 지분 = 1,017.88㎡ • [대지면적 × (주거면적 / 전체면적) × (공공주택전용면적 / 주거전용면적)] 1,017.88㎡ = [15,537.0㎡ × (118,711.0㎡ / 148,937.0㎡) × (3,953.9㎡ / 48,104.2㎡)]							
건축물 기부 채납 환산 부지 (B)	공공 청사	• 공공청사 건축물 기부채납 환산면적 = 140.41㎡ • [공공청사 연면적 × 공공임대업무건축비 / (개별공시지가 × 2)] 140.41㎡ = (지상) 117.628㎡ [(1,752.0㎡ × 2,108,182원) / (15,700,000원 × 2)] + (지하) 22.786㎡ [(780.0㎡ × 917,273원) / (15,700,000원 × 2)] ※ 공공청사 건축비는 “수도권정비계획법 표준건축비” 2,319,000원/㎡ 및 1,009,000원/㎡(지하)에서 부가가치세를 제외한 단가							
	임대 주택	• 임대주택 건축물 기부채납 환산면적 = 508.04㎡ • [공공임대주택 연면적 × 공공임대주택 건축비 / (개별공시지가 × 2)] [59형] 383.09㎡ = (지상) 292.11㎡ [(4,307.10㎡ × 2,129,545원) / (15,700,000원 × 2)] + (지하) 90.98㎡ [(3,114.44㎡ × 917,273원) / (15,700,000원 × 2)] [84형] 124.95㎡ = (지상) 93.37㎡ [(1,440.00㎡ × 2,035,909원) / (15,700,000원 × 2)] + (지하) 31.58㎡ [(1,081.08㎡ × 917,273원) / (15,700,000원 × 2)] ※ 임대주택 건축비는 “주택비” 분양가상한제 기본형건축비에서 부가가치세를 제외한 단가							
기준용적률		• 기준용적률 = 400.00%							
허용용적률		• 허용용적률 = 420.00% - 기준용적률 + 인센티브 = 400.00% + 20.00%							
상한용적률		• 상한용적률 = 허용용적률 × ((1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × α[건축물] + 1.0 × α[임대주택]) = 420.00% × (1 + 1.3 × 1 × 0.1211931 + (0.7 × 0.010133 + 1.0 × 0.036661)) = 504.54%이하							

※ 허용용적률 인센티브는 향후 통합심의를 통해 확정

7) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	☐ 추정 비례율 산출방식 : (총 수입 - 총 지출) / 동전자산 총액 × 100% ☐ 추정 비례율 산출 : 96.60% = (12,777억 - 5,416억) / 7,618억 × 100% = 96.60% - 총 수입 추정 : 12,777억 - 총 지출 추정 : 5,416억 - 동전자산 총액 추정 : 7,618억																																																																																																																															
총 사업비	<table><tr><th>구분</th><th colspan="2">내용</th><th>비고</th></tr><tr><td>연면적</td><td colspan="2">45,053.4평</td><td>신축기준</td></tr><tr><td>공사비(원/평)</td><td colspan="2">3,500원/평</td><td>중과아파트 기준</td></tr><tr><td>공사비</td><td colspan="2">416,495,275원</td><td>부가세, 물가상승분 포함</td></tr><tr><td>기타 사업비</td><td colspan="2">125,195,338원</td><td></td></tr><tr><td>총사업비</td><td colspan="2">541,690,611원</td><td></td></tr></table>								구분	내용		비고	연면적	45,053.4평		신축기준	공사비(원/평)	3,500원/평		중과아파트 기준	공사비	416,495,275원		부가세, 물가상승분 포함	기타 사업비	125,195,338원			총사업비	541,690,611원																																																																																																		
구분	내용		비고																																																																																																																													
연면적	45,053.4평		신축기준																																																																																																																													
공사비(원/평)	3,500원/평		중과아파트 기준																																																																																																																													
공사비	416,495,275원		부가세, 물가상승분 포함																																																																																																																													
기타 사업비	125,195,338원																																																																																																																															
총사업비	541,690,611원																																																																																																																															
개별 동전자산 추정액	• 아파트 공동주택 소유자 = 7,618억 : 수평아파트 세대당 평균 동전가 추정액 ('24년 공동주택 공사가격 + 보정률 150%) - 24평(79㎡) : 16.6억 × 84세대 = 1,396억 - 25평(85㎡) : 14.6억 × 3세대 = 44억 - 28평(94㎡) : 14.3억 × 1세대 = 14억 - 38평(125㎡) : 14.9억 × 1세대 = 15억 - 48평(161㎡) : 25.6억 × 240세대 = 6,144억																																																																																																																															
동후자산 추산액 (총수입)	<table><tr><th>구분</th><th>종류</th><th>세대수</th><th>종류</th><th>면적</th><th>면적(㎡)</th><th>분양가 (원/㎡)</th><th>총분양비용 (천원)</th><th>분양 타입별 분양가 (천원)</th><th>비고</th></tr><tr><td>합계</td><td></td><td>493</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>1,277,602,913</td><td></td><td></td></tr><tr><td>입대</td><td></td><td>59</td><td>49</td><td>1,303평</td><td>4,307.1㎡</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td rowspan="2">기부채널</td></tr><tr><td></td><td></td><td>84</td><td>12</td><td>436평</td><td>1,440㎡</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="3">(토지등 소유자)</td><td></td><td>59</td><td>40</td><td>1,063평</td><td>3,516㎡</td><td>61,200원/㎡</td><td>65,091,708</td><td>1,627,293</td><td rowspan="3">역외도 시원 이코노 믹스 주요 부담가 적용</td></tr><tr><td></td><td>84</td><td>49</td><td>1,778평</td><td>5,830㎡</td><td>58,140원/㎡</td><td>103,413,613</td><td>2,110,482</td></tr><tr><td></td><td>120</td><td>240</td><td>11,979평</td><td>39,600㎡</td><td>55,030원/㎡</td><td>659,303,320</td><td>2,749,181</td></tr><tr><td rowspan="3">(일반)</td><td></td><td>59</td><td>15</td><td>399평</td><td>1,318.5㎡</td><td>68,000원/㎡</td><td>27,121,545</td><td>1,808,103</td><td rowspan="3">역외도 시원 이코노 믹스 주요 부담가 적용</td></tr><tr><td></td><td>84</td><td>93</td><td>3,376평</td><td>11,160㎡</td><td>64,600원/㎡</td><td>213,033,140</td><td>2,344,980</td></tr><tr><td></td><td>120</td><td></td><td></td><td></td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>오피스</td><td></td><td></td><td>4,376평 (계약면적)</td><td></td><td>14,469㎡</td><td>30,000원/㎡</td><td>131,280,000</td><td></td><td rowspan="2">역외도 시원 이코노 믹스 주요 부담가 적용</td></tr><tr><td>상가</td><td></td><td></td><td>4,009평 (계약면적)</td><td></td><td>13,255㎡</td><td>28,750원/㎡</td><td>95,213,750</td><td></td></tr><tr><td colspan="7">대출부가세</td><td>-22,404,268</td><td></td><td></td></tr></table>								구분	종류	세대수	종류	면적	면적(㎡)	분양가 (원/㎡)	총분양비용 (천원)	분양 타입별 분양가 (천원)	비고	합계		493					1,277,602,913			입대		59	49	1,303평	4,307.1㎡	-	-	-	기부채널			84	12	436평	1,440㎡	-	-	-	(토지등 소유자)		59	40	1,063평	3,516㎡	61,200원/㎡	65,091,708	1,627,293	역외도 시원 이코노 믹스 주요 부담가 적용		84	49	1,778평	5,830㎡	58,140원/㎡	103,413,613	2,110,482		120	240	11,979평	39,600㎡	55,030원/㎡	659,303,320	2,749,181	(일반)		59	15	399평	1,318.5㎡	68,000원/㎡	27,121,545	1,808,103	역외도 시원 이코노 믹스 주요 부담가 적용		84	93	3,376평	11,160㎡	64,600원/㎡	213,033,140	2,344,980		120				-	-	-	오피스			4,376평 (계약면적)		14,469㎡	30,000원/㎡	131,280,000		역외도 시원 이코노 믹스 주요 부담가 적용	상가			4,009평 (계약면적)		13,255㎡	28,750원/㎡	95,213,750		대출부가세							-22,404,268		
구분	종류	세대수	종류	면적	면적(㎡)	분양가 (원/㎡)	총분양비용 (천원)	분양 타입별 분양가 (천원)	비고																																																																																																																							
합계		493					1,277,602,913																																																																																																																									
입대		59	49	1,303평	4,307.1㎡	-	-	-	기부채널																																																																																																																							
		84	12	436평	1,440㎡	-	-	-																																																																																																																								
(토지등 소유자)		59	40	1,063평	3,516㎡	61,200원/㎡	65,091,708	1,627,293	역외도 시원 이코노 믹스 주요 부담가 적용																																																																																																																							
		84	49	1,778평	5,830㎡	58,140원/㎡	103,413,613	2,110,482																																																																																																																								
		120	240	11,979평	39,600㎡	55,030원/㎡	659,303,320	2,749,181																																																																																																																								
(일반)		59	15	399평	1,318.5㎡	68,000원/㎡	27,121,545	1,808,103	역외도 시원 이코노 믹스 주요 부담가 적용																																																																																																																							
		84	93	3,376평	11,160㎡	64,600원/㎡	213,033,140	2,344,980																																																																																																																								
		120				-	-	-																																																																																																																								
오피스			4,376평 (계약면적)		14,469㎡	30,000원/㎡	131,280,000		역외도 시원 이코노 믹스 주요 부담가 적용																																																																																																																							
상가			4,009평 (계약면적)		13,255㎡	28,750원/㎡	95,213,750																																																																																																																									
대출부가세							-22,404,268																																																																																																																									
추정 분담금 산출	<table><tr><th rowspan="2">평형</th><th rowspan="2">추정 동전가액 (A)</th><th colspan="3">평형별 추정 분양가</th><th colspan="3">추정분담금 (단위: 천원) (평형별 추정 분양가 - 추정 동전가액)</th></tr><tr><th>건용59㎡형 (25평)</th><th>건용84㎡형 (35평)</th><th>건용120㎡형 (49평)</th><th>건용 59㎡형 (25평)</th><th>건용 84㎡형 (35평)</th><th>건용 120㎡형 (49평)</th></tr><tr><td>24평 (74㎡)</td><td>1,605,492</td><td rowspan="5">1,627,293</td><td rowspan="5">2,110,482</td><td rowspan="5">2,749,181</td><td>21,301</td><td>504,990</td><td>1,143,639</td></tr><tr><td>25평 (79㎡)</td><td>1,417,122</td><td>210,171</td><td>693,360</td><td>1,332,059</td></tr><tr><td>28평 (99㎡)</td><td>1,392,346</td><td>244,947</td><td>728,136</td><td>1,366,335</td></tr><tr><td>38평 (120㎡)</td><td>1,443,204</td><td>184,039</td><td>667,273</td><td>1,305,977</td></tr><tr><td>48평 (160㎡)</td><td>2,474,892</td><td>- 347,599</td><td>- 364,410</td><td>274,239</td></tr></table>								평형	추정 동전가액 (A)	평형별 추정 분양가			추정분담금 (단위: 천원) (평형별 추정 분양가 - 추정 동전가액)			건용59㎡형 (25평)	건용84㎡형 (35평)	건용120㎡형 (49평)	건용 59㎡형 (25평)	건용 84㎡형 (35평)	건용 120㎡형 (49평)	24평 (74㎡)	1,605,492	1,627,293	2,110,482	2,749,181	21,301	504,990	1,143,639	25평 (79㎡)	1,417,122	210,171	693,360	1,332,059	28평 (99㎡)	1,392,346	244,947	728,136	1,366,335	38평 (120㎡)	1,443,204	184,039	667,273	1,305,977	48평 (160㎡)	2,474,892	- 347,599	- 364,410	274,239																																																																														
평형	추정 동전가액 (A)	평형별 추정 분양가			추정분담금 (단위: 천원) (평형별 추정 분양가 - 추정 동전가액)																																																																																																																											
		건용59㎡형 (25평)	건용84㎡형 (35평)	건용120㎡형 (49평)	건용 59㎡형 (25평)	건용 84㎡형 (35평)	건용 120㎡형 (49평)																																																																																																																									
24평 (74㎡)	1,605,492	1,627,293	2,110,482	2,749,181	21,301	504,990	1,143,639																																																																																																																									
25평 (79㎡)	1,417,122				210,171	693,360	1,332,059																																																																																																																									
28평 (99㎡)	1,392,346				244,947	728,136	1,366,335																																																																																																																									
38평 (120㎡)	1,443,204				184,039	667,273	1,305,977																																																																																																																									
48평 (160㎡)	2,474,892				- 347,599	- 364,410	274,239																																																																																																																									

- ※ 상기 추정분담금 추산액 산출은 예시(안)이며, 추후 변동될 수 있음
- ※ 상기 추정분담금 중 (+)는 토지등소유자가 부담하여야 하는 금액이며, (-)는 토지등소유자에게 지급해야 하는 환급금임
- ※ 토지등소유자의 동전자산은 향후 사업시행계획인가 고시일을 기준으로 선정한 감정평가법인이 평가한 금액으로 산정됨
- ※ 상기 금액은 향후 지정개발자 지정, 사업시행계획인가, 토지등소유자 분양신청 기준, 관리처분 계획인가에 의하여 변경될 수 있으며, 변경사항은 관련 법률 「도시 및 주거환경정비법」 등에 의하여 단계별로 고지 예정임
- ※ 상기 내용은 정비계획수립을 위한 개략적인 산출금액으로 향후 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따라 관리처분계획을 수립하여 확정됨

8) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 : 변경없음

결정 구분	구역구분		위치	정비 개량 계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신규	여의도 수정아파트 재건축 정비구역	15,537.0	서울특별시 영등포구 여의도동 32번지	3	-	-	3	-	

9) 교통 및 동선처리계획

구 분	위 치	계획목표	비고
보행 동선	보행동선 단지내	• 보행 다발시설과 연계하여 보행동선 조성	-
	공공 보행도로	• 금융중심 지구단위계획상 지정된 위치에 1개소 폭 6m로 설치(대상지내 3m)	-
	보행자 출입구	• 단지내 외부에서 보행자 접근이 편리하도록 출입구로 계획	-
	차량출입 불허구간	• 국제금융로 및 국제금융로7길	-
차량 동선	단지내 차량동선	• 간선도로변 차량 흐름을 원활하게 하기위해 차량출입불허구간 지정	-
	차량 출입구	• 비상차량외 차량은 단지내 보행환경과 거주환경보호를 위해 지하통행	-
	차량 출입구	• 차량출입구는 여의나루로6길변에 1개소로 계획하여 인접도로의 차량소통을 원활하게 함	-
주차	단지내 지하	• 지상주차를 배제하여 단지내 쾌적한 보행환경 및 녹지공간 확보 • 각 세대별 여유 있게 법정 주차대수 이상으로 지침을 준수하여 주차난이 발생하지 않도록 계획	-

10) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분		계획내용	비 고
도시 경관		- 주변공원(한강공원, 여의도공원, 땃강생태공원 등) 및 녹지방면으로의 통경축 확보 고려 - 건축물로 인한 주변경관이 어우러질 수 있도록 차폐도 최소화 및 향과 조망권의 고려 - 주변건축물과 주변지형 및 경관의 조화를 위하여 스카이라인을 고려	-
환경 보전	지형·지질	대상지 지형은 평탄한 개발신시가지로써, 현재의 형태를 유지한 단지계획을 수립하여 지형변화를 최소화	-
	동·식물상	사업시행 시, 기존 수목을 최대한 활용하고 잔여 수목은 조경업체 또는 인근 공사장으로 공급하여 미식(사업지구 내 녹지를 최대한 25% 이상 확보)	
	폐기물	- 공사 및 운영 시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화 - 공사 시, 건설폐기물은 건설폐자재 배출사업자의 재활용지침에 준하여 처리	
	소음·진동	- 공사 시, 가설 방음판넬 설치, 공사차량 감속주행 및 야간작업 금지 - 노후장비 이용을 지양하고 저소음 건설 장비를 선정하여 이용	
재난 방지	수 해	- 수해방지 응급장비를 완비하여 우발적인 홍수에 대비 - 정비구역 내 가능한 투수성 포장재를 사용하여 투수율을 제고	-
	화 재	- 공동주택부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보하도록 의무화 - 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리 - 자연재해에 대비한 방재시스템 및 단지 내 상하수도 시설의 합리적인 설계반영	
	방 범	- 주 보행로 등에 가로등, 보안등을 설치하고 휴게공간 등에 CCTV 모니터를 설치하여 안전성 확보 - 취약지역에 대한 순찰 강화 및 범죄 발생 시 대처요령에 대한 시민 홍보	

11) 환경성검토 결과

검 토 항 목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비 고
바람, 기상 및 미기후	기후 및 에너지 소비 영향 최소화	○	• 에너지 사용량 및 교통량 증가로 주변 지역의 기온상승 예상되나, 기상 기후에 미치는 영향은 극히 미미할 것으로 예상	• 자연지반녹지, 수공간, 인공지반 녹지 등 적용	
2. 대기질 미세먼지	대기오염물질 발생 억제	○	• 공사 시 토양미동 및 공사차량 운행 등으로 인한 대기오염물질 발생 예상 • 운영시 이용차량 증가에 따른 대기 오염물질 증가가 예상되나, 그 영향은 극히 미미할 것으로 봄	• 공사시 세륜 세차시설 설치, 이동식 방진망 설치, 공사장내 차량속도 제한, 주기적인 살수 시행 등	
3. 온실가스	오염물질배출 저감	○	• 운영시 연료사용에 따른 대기오염 물질 배출예상되나 그 영향은 극히 미미할 것으로 예상	• 에너지 절감 설비 시설 설치 계획 하여 에너지사용량 절감 • 청정연료(LNG)사용 계획	
4. 수질, 수리·수문	오수발생 저감	○	• 공사시 우수유출량 변동 및 토사 유출 발생 • 공사인력에 의한 오수 발생 • 공사장비에 의한 유류 발생	• 토공작업은 가급적 우기를 피하여 실시 • 가배수로 설치	
5. 토지이용	상위계획에 부합하는 계획	○	• 주변지역 교통체계 및 공공시설 양호	• 상위계획 및 지역현황을 반영한 토지이용계획수립	
6. 지형·지질	지형변동 최소화	○	• 불투수토양포장도 대부분 10%이하 지역임 • 인공구조물 설치로 인한 부지정지토 결·성토량 발생 예상	• 무리한 정지계획 지양 • 현지형을 최대한 이용 • 적정녹지 계획으로 자연토양기능 상실 최소화	
7. 비오름, 동·식물상, 생태네트워크	4등급 /30%이상 (비오름 /생태면적률)	○	• 개별 비오름 유형평가는 평가 제외 등급 • 비오름유형평가 4등급 지역	• 생물서식공간 마련 • 자연지반녹지, 수공간, 인공지반 녹지 등 적용 • 시설별 특성과 경관을 고려한 조경수목 식재 • 사업시행후 생태면적률 : 30%이상 계획	
8. 친환경적 자원순환	폐기물처리?	○	• 공사시 현장사무소 운영에 따른 생활폐기물 및 분뇨 발생 • 공사장비 가동에 따른 폐유 발생	• 분리수거용기 및 간이화장실 설치 • 폐유저장소 설치	
9. 소음 진동	생활소음 진동 및 소음환경 기준	○	• 공사시 투입되는 건설장비 가동에 의한 소음 발생	• 공사장비 분산 투입 • 가설방음판넬 설치(높이 5M)	
10. 경관	휴식·여가공간 최대 확보	○	• 영등포구에는 어린이공원 29개소, 소공원 31개소 등 총 108개의 공원과 30개소의 문화시설이 위치함	• 사업지구 내 조경녹지를 조성하고 조경시설을 설치하여 이용자의 휴식 공간 및 쉼터를 제공할 계획임	
11. 일조	수인한도 만족	○	• 일영 시뮬레이션 결과 연속 및 누적 일조에 대한 주변지역 침해없음	• 대창지와 인접한 삼부아파트에는 연속 및 누적일조 영향없으나, (구)mbc 사업계획 진행에 따른 추후 일조영향 예측	
12. 인구	인구영향인자 저감대책 마련	○	• 사업시행후 세대수 증가가 예상되나 인구수용능력이 충분한 것으로 예상됨	• 사업시행 후 세대수169세대 증가 예상	

12) 정비사업의 시행계획 및 시행방법

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
재건축사업	정비구역지정 고시일로부터 4년 이내	여의도 수정아파트 재건축정비사업조합(예정)	현황 : 329세대 계획 : 498세대 (증) 169세대	-

나. 여의도 금융중심 지구단위계획 결정(변경)(안)

1) 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	여의도 금융중심 지구단위계획구역	서울특별시 영등포구 여의도동33 일대	1,120,586	-	1,120,586	

2) 용도지역·지구에 관한 계획 : 변경없음

가) 용도지역 결정 : 변경없음

구분		면적(㎡)			비율	비고
		기정	변경	변경후		
합계		1,120,586.0	-	1,120,586.0	100.00	-
주거지역	소계	106,232.0	-	106,232.0	9.48	-
	제1종일반주거지역	16,458.0	-	16,458.0	1.47	-
	제2종일반주거지역	1,159.0	-	1,159.0	0.10	-
	제2종일반주거지역 (7층이하)	50,503.0	-	50,503.0	4.51	-
	제3종일반주거지역	38,112.0	-	38,112.0	3.40	-
상업지역	소계	1,014,354.0	-	1,014,354.0	90.52	-
	일반상업지역	1,014,354.0	-	1,014,354.0	90.52	-

나) 용도지구 결정 : 변경없음

3) 도시계획시설에 관한 계획 : 변경

가) 도로 : 변경없음

나) 공간시설 : 변경없음

다) 유통 및 공급시설 : 변경없음

라) 공공·문화체육시설 : 변경없음

○ 공공청사 결정조서 : 변경

구분	도면표시 번호	시설명	위치	입체적 결정점위				최초 결정일	비고
				용도	면적(㎡)	건폐율/용적률	수직적 범위		
신설	㉠	공공청사	여의도동 32번지	공공청사	2,532.0	-	지하1층~지상3층 일부	-	입체적 결정

마) 보건위생시설 : 변경없음

- 4) 가구 및 획지에 관한 계획 : 변경없음
- 5) 건축물의 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획 : 변경없음
- 6) 건축물의 배치 · 형태 및 경관에 관한 계획 : 변경없음
- 7) 특별계획구역에 관한 계획
가) 특별계획구역에 관한 결정조서 : 변경없음

표시번호	구역명	위치	면적(㎡)	비고
1	특별계획구역1(한국거래소)	여의도동 33	27,081	대규모 부지
2	특별계획구역2(KBS별관)	여의도동 46, 46-5, 46-6	27,273	대규모 부지
3	특별계획구역3-1, 3-2 (학교시설 해제부지)	여의도동 61-1, 61-2	16,528	2개 구역으로 분할 가능
4	특별계획구역4 (한국전력부지)	여의도동 21	9,917	도시계획시설 (전기공급설비)
5	특별계획구역5 (여의도종합상가)	여의도동 35-5	3,739	도시계획시설(시장)
6	특별계획구역6(홍우빌딩)	여의도동 43-3	4,020	도시계획시설(시장)
7	특별계획구역7(서울아파트)	여의도동 21-1	16,929	상업지역 내 노후 공동주택
8	특별계획구역8(공작아파트)	여의도동 21-2	16,929	상업지역 내 노후 공동주택
9	특별계획구역9(수정아파트)	여의도동 32	15,537	상업지역 내 노후 공동주택
10	특별계획구역10(진주아파트)	여의도동 54 일대	17,228.3	상업지역 내 노후 공동주택

- 나) 특별계획구역 계획지침 : 변경없음
 - 특별계획구역9(수정아파트) 계획지침

구 분		기 정	비 고
위 치		여의도동 32	-
면 적		15,537.0㎡	-
용도지역/용도지구		일반상업지역	-
기반시설		-	-
공공기여		공공시설 등 제공에 따라 상한용적률 인센티브 부여	구체적인 공공기여 시설 및 방식은 민간부른 시행지침 제40조(공공기여 시설 및 방식)에 따름
용도	허용용도	공동주택 및 부대복리시설, 불허용도 이외의 용도	권장용도 설치에 관한 사항은 민간부른 시행지침 제10조(권장용도)에 따름
	권장용도 (저층부 1~2층)	제1층-제2층근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 공동작업장, 주민공동시설(어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터)	
	불허용도	당해 일반상업지역 불허용도 숙박시설 위탁시설 위험물저장 및 처리시설 제2층근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소, 노래연습장	
규모	건폐율	60% 이하	-
	기준용적률	400% 이하	-
	허용용적률	420% 이하	
	상한용적률	800% 이하	
	건축물높이	200m이하(최고높이) - 주변과 조화와 공공성 등을 고려하여 위원회 심의를 통해 200m이상 허용 결정	건축물 높이 200m이상 허용은 민간부른 시행지침 제15조(건축물의 높이)별표1 기준을 준용
기 타 사 항	배치	건축한계선 : 5m 국제금융로7길변 : 4m(11층 이상은 벽면한계선 3m 추가 후퇴) 여의나루6길변 : 3m	건축한계선의 적용기준은 민간부른 시행지침 제18조(건축한계선), 제22조(건면공지)에 따름
	대지내 공지 및 통로	공개공지 (공개공간)	공개공지(공개공간)의 조성기준은 민간부른 시행지침 제23조(공개공지), 제24조(삼지형 공지), 제29조(실내형 공개공간)에 따름
		공공보행통로	여의도동 525번지와의 경계부에 폭 6m이상 공공보행통로 조성(대상지 내 3m 폭으로 확보)
		지하연결통로	-
	교통처리 계획	차량출입 불허구간 및 주차출입구	주차출입구 조성기준은 민간부른 시행지침 제30조(차량출입불허구간) 및 제31조(주차출입구)에 따름

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

다. 특별계획구역9(수정아파트) 세부개발계획 결정(안)

1) 특별계획구역 결정조서 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	특별계획구역9 (수정아파트)	서울특별시 영등포구 여의도동 32번지	15,537.0	-	15,537.0	

2) 용도지역·지구에 관한 계획 : 변경없음

가) 용도지역 결정 : 변경없음

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	15,537.0	-	15,537.0	100.0	
일반상업지역	15,537.0	-	15,537.0	100.0	

나) 용도지구 결정 : 해당없음

3) 도시계획시설에 관한 계획 : 변경

가) 교통시설

○ 도로 결정조서 : 변경없음

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과 지	최초 결정일	비고
	등급	유별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	1	27	70	주간선 도로	1,730	국회 의사당앞	시청 예정지앞	일반 도로	-	건고143 (`70.3.26)	-
기정	중로	1	131	20	보조 간선	1,195	여의동로	여의동로	일반 도로	-	-	-
기정	중로	3	(10)	12	집산 도로	183	여의나루로	국제금융로 7길	일반 도로	-	서고제2024- 548호 (`24.11.14)	-

나) 공공·문화체육시설

○ 공공청사 결정조서 : 변경

구분	도면표시 번호	시설명	위치	입체적 결정정위				최초 결정일	비고
				용도	면적(㎡)	건폐율/용 적률	수직적 범위		
신설	㉠	공공청사	여의도동 32번지	공공청사	2,532.0	-	지하1층~ 지상3층 일부	-	입체적 결정

○ 공공청사 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
④	공공청사	공공청사 신설 - 연면적 : 2,532㎡ (지상 : 1,752㎡, 지하 : 780㎡)	관련부서(금융투자과, 공공자산담당관)협의 결과에 따라 수요조사 결과를 반영하고자 공공청사 (서울투자진흥재단사무소)신설

4) 가구 및 획지에 관한 계획 : 변경없음

5) 건축물의 건폐율·용적률·높이에 관한 계획 : 변경

가) 건축물의 건폐율·용적률·높이에 관한 조서

구분	계획지침		세부개발계획						
용도	허용용도	• 공동주택 및 부대부속시설 • 불허용도 이외의 용도	좌동						
	권장용도 (지상부 1~2층)	• 제1종·제2종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 • 공동과업장, 주민공동시설 어린이집, 작은도서관, 다함께 돌봄센터, 공동육아나눔터							
	불허용도	• 당해 일반상업지역 불허용도 • 숙박시설 • 위락시설 • 위락시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소, 노태연습장							
건폐율	• 60% 이하		좌동						
용적률	<table><tr><td>기준용적률</td><td>400% 이하</td></tr><tr><td>허용용적률</td><td>420% 이하</td></tr><tr><td>상한용적률</td><td>800% 이하</td></tr></table>		기준용적률	400% 이하	허용용적률	420% 이하	상한용적률	800% 이하	• 기준용적률 : 400% 이하 • 허용용적률 : 420% 이하 • 상한용적률 : 504.54% 이하
	기준용적률	400% 이하							
	허용용적률	420% 이하							
상한용적률	800% 이하								
높이	<table><tr><td>건축물 높이</td><td>200m 이하(최고높이)</td></tr></table>		건축물 높이	200m 이하(최고높이)	좌동				
	건축물 높이	200m 이하(최고높이)							
- 주변과 조화와 양생성 등을 고려하여 위원회 심의를 통해 200m 이상 허용 결정									

나) 용적률 인센티브

구분		산 정 내 용							
토지이용계획 (㎡)	구역면적	획 지	신설 공공시설 등						
			합계	토지지분면적(A)			건축물 기부채납 환산부지(B)		
				소계	공공청사	임대주택	소계	공공청사	임대주택
	15,537.0	15,537.0	2,327.89	1,679.44	661.56	1,017.88	648.45	140.41	508.04
공공시설부지 제공면적 (순부담)		- 신설 공공시설 등 제공면적(A+B) - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 - 대지 내 용도폐지 되는 국공유지 = 2,327.89㎡(구역면적대비 14.98%)							
토지 지분 면적 (A)	공공 청사	- 공공청사 토지 지분 = 661.56㎡ [대지면적 × (비주거면적 / 전체면적) × (공공청사전용면적 / 비주거전용면적)] 661.56㎡ = [15,537.0㎡ × (30,226㎡ / 148,937.0㎡) × (1,752.0㎡ / 8,350.5㎡)]							
	임대 주택	- 임대주택 토지 지분 = 1,017.88㎡ [대지면적 × (주거면적 / 전체면적) × (공공주택전용면적 / 주거전용면적)] 1,017.88㎡ = [15,537.0㎡ × (118,711.0㎡ / 148,937.0㎡) × (3,953.9㎡ / 48,104.2㎡)]							
건축물 기부 채납 환산 부지 (B)	공공 청사	- 공공청사 건축물 기부채납 환산면적 = 140.41㎡ [공공청사 연면적 × 공공임대업무건축비 / (개별공시지가 × 2)] 140.41㎡ = (지상) 117.628㎡ [(1,752.0㎡ × 2,108,182원) / (15,700,000원 × 2)] + (지하) 22.786㎡ [(780.0㎡ × 917,273원) / (15,700,000원 × 2)] ※ 공공청사 건축비는 “수도권정비계획법 표준건축비” 2,319,000원/㎡ 및 1,009,000원/㎡(지하)에서 부가가치세를 제외한 단가							
	임대 주택	- 임대주택 건축물 기부채납 환산면적 = 508.04㎡ [공공임대주택 연면적 × 공공임대주택 건축비 / (개별공시지가 × 2)] [59형] 383.09㎡ = (지상) 292.11㎡ [(4,307.10㎡ × 2,129,545원) / (15,700,000원 × 2)] + (지하) 90.98㎡ [(3,114.44㎡ × 917,273원) / (15,700,000원 × 2)] [84형] 124.95㎡ = (지상) 93.37㎡ [(1,440.00㎡ × 2,035,909원) / (15,700,000원 × 2)] + (지하) 31.58㎡ [(1,081.08㎡ × 917,273원) / (15,700,000원 × 2)] ※ 임대주택 건축비는 “주택비” 분양가상한제 기본형건축비에서 부가가치세를 제외한 단가							
기준용적률		기준용적률 = 400.00%							
허용용적률		- 허용용적률 = 420.00% - 기준용적률 + 인센티브 = 400.00% + 20.00%							
상한용적률		- 상한용적률 = 허용용적률 × ((1 + 1.3 × 기종치 × α토지 + 0.7 × α[건축물] + 1.0 × α[임대주택])) = 420.00% × (1 + 1.3 × 1 × 0.1211931 + (0.7 × 0.010133 + 1.0 × 0.036661)) = 504.54% 이하							

6) 기타사항에 관한 결정사항

구분		계획내용	세부개발계획
배치	건축 한계선	국제금융로변 : 5m 국제금융로7길변 : 4m (11층 이상은 벽면한계선 3m 추가 후퇴) 여의나루로6길변 : 3m	좌동
대지 내공 지 및 통로	공개공지 (공개 공간)	국제금융로와 국제금융로7길 교차부에 공개공지 설치 (부지면적의 3%이상 권장)	국제금융로와 국제금융로7길 교차부에 공개공지 10.01% 조성
	공공보행 통로	여의도동 525번지와의 경계부에 폭 6m이상 공공보행통로 조성 (대상지 내 3m폭으로 확보)	좌동
	지하연결 통로	-	-
교통 처리 계획	차량출입 불허구간 및 주차 출입구	국제금융로, 국제금융로7길변 차량출입불허구간 지정	좌동