

서울특별시 영등포구 공고 제2026-1186호

여의도 아파트지구 개발기본계획 및 도시관리계획 변경(안), 여의도 광장아파트 28 재건축 정비구역·정비계획 결정(변경)(안), 지구단위계획 결정(변경)(안) 재공람공고

건설부 고시 제131호(1976.8.21.)로 여의도 아파트지구 지정되고 서울특별시 고시 제2006-21호(2006.01.12.), 서울특별시 고시 제2024-65호(2024.02.01.)로 「여의도아파트지구 개발기본계획(정비계획 변경)」, 서울특별시 고시 제2024-66호(2024.02.01.)로 「여의도아파트지구 지구단위계획 결정」된 영등포구 여의도 광장아파트 28 재건축정비계획 결정(변경)에 대하여 “2025년 제13차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2025.12.08.)”를 거쳐, 「도시 및 주거환경정비법」 제15조(정비계획을 위한 주민의견청취 등)에 의거 공람공고 하오니, 본 여의도 광장아파트 28 재건축 정비계획 결정(변경)(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내 공람장소에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2026년 6월 11일
서울특별시 영등포구청장

1. 공람기간 : 2026.6.11.(목) ~ 2026.7.13.(월) (30일 이상)

2. 공람장소

- 영등포구청 재건축사업과 (영등포구 당산로 123 본관 4층, ☎02-2670-3543)
- 영등포구 여의동주민센터 (영등포구 국제금융로 124)

3. 의견제출 : 공람장소에 비치된 의견서에 서면 또는 서울도시계획포털(<https://urban.seoul.go.kr>)을 통한 전자문서 제출

4. 공람내용

I. 여의도 아파트지구 개발기본계획 결정(변경)(안)

1. 도시관리계획(용도지구) 결정 조서

가. 용도지구(아파트지구)의 결정(변경)(안) 조서

구분	도면 표시 번호	지구명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	㉠	여의도 아파트지구	영등포구 여의도동 일대	337,378.7	증)1,550.9	338,929.6	건고131 (1976.8.21.)	-

○ 용도지구 결정(변경)(안) 사유서

도면표시 번호	지구명	변경내용	변경사유
①	여의도 아파트지구	◦ 아파트지구 면적변경 (337,378.7㎡ → 338,929.6㎡)	◦ 여의도 광장아파트 28 정비계획 수립에 따른 아파트지구(4주구) 일부 구역 확장

2. 여의도아파트지구 개발기본계획 결정(변경) 조서

가. 아파트지구 개발기본계획의 명칭 및 위치

- 1) 명칭 : 여의도아파트지구 개발기본계획
- 2) 위치 : 영등포구 여의도동 일원

나. 여의도아파트지구 개발기본계획 결정(변경) 조서

1) 아파트지구 면적에 관한 사항

가) 토지이용계획

(1) 토지이용계획 총괄표(변경)(안)

구분		기정		변경		비고 (증감㎡)
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
합 계		337,378.7	100.0	338,929.6	100.0	증) 1,550.9
주거용지	소 계	298,184.5	88.4	296,737.1	87.5	감) 1,447.4
	주택용지	298,184.5	88.4	296,737.1	87.5	감) 1,447.4
중심시설용지	소 계	7,508.1	2.2	7,508.1	2.2	변경없음
	주구중심	7,221.8	2.1	7,221.8	2.1	변경없음
	분구중심	286.3	0.1	286.3	0.1	변경없음
도시계획시설 용지	소 계	31,686.1	9.4	34,684.4	10.3	증) 2,998.3
	도로	5,808.8	1.7	6,630.8	2.0	증) 822.0
	공원	25,877.3	7.7	26,155.0	7.7	증) 277.7
	녹지	-	-	1,898.6	0.6	증) 1,898.6

(2) 주구별 토지이용계획

- (가) 1주구 토지이용계획(변경없음)
- (나) 2주구 토지이용계획(변경없음)
- (다) 3주구 토지이용계획(변경없음)
- (라) 4주구 토지이용계획(변경)(안)

구분		기정		변경		비고 (증감㎡)
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
합 계		94,091.0	100.0	95,641.9	100.0	증) 1,550.9
주거용지	소 계	83,889.2	89.2	82,441.8	86.1	감) 1,447.4
	주택용지	83,889.2	89.2	82,441.8	86.1	감) 1,447.4
중심시설용지	소 계	5,776.8	6.1	5,776.8	6.0	변경없음
	주구중심	5,776.8	6.1	5,776.8	6.0	변경없음
도시계획시설 용지	소계	4,425.0	4.7	7,423.3	7.9	증) 2,998.3
	도로용지	-	-	822.0	1.0	증) 822.0
	공원용지	4,425.0	4.7	4,702.7	4.9	증) 277.7
	녹지용지	-	-	1,898.6	2.0	증) 1,898.6

2) 용도지역·지구 계획

가) 용도지역 결정(변경)(안) 조서

구분			면적(㎡)			구성비 (%)	비고
			기정	변경	변경후		
용도 지역	합 계		337,378.7	증) 1,550.9	338,929.6	100.0	-
	주거지역	제2종일반주거지역(7층이하)	5,200.7	증) 1,550.9	6,751.6	2.0	-
		제3종일반주거지역	229,861.7	감) 39,439.6	190,422.1	56.2	-
		준주거지역	88,958.7	-	88,958.7	26.2	-
	상업지역	일반상업지역	13,072.9	증) 39,439.6	52,512.5	15.5	-
	녹지지역	자연녹지지역	284.7	-	284.7	0.1	-

○ 용도지역 결정(변경)(안) 사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	영등포구 여의도동 28번지 일원	제2종일반주거지역(7층이하)		1,550.9	◦ 연결녹지 조성에 따른 구역편입으로 인한 면적 증가
		제3종일반주거지역	일반상업지역	39,439.6	◦ 여의도 광장아파트는 주변지역과의 정합성을 고려하여 용도지역 변경하여 계획

3) 도시계획시설 설치에 관한 계획

가) 철도 결정조서(변경없음)

나) 도로 결정(변경)(안) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	31	25~45	주간선도로	1,380 (500)	여의도남단	여의도북단	일반도로	-	70.3.26 (건교143)	-
기정	대로	3	100	25~27	주간선도로	590 (46)	국제금융로	여의동로	일반도로	-	70.3.26 (건교143)	-
기정	중로	1	132	20~30	보조간선도로	6,873 (10)	여의도남단	여의도북단	일반도로	-	-	특수도로와 중복결정
기정	중로	1	-	20	보조간선도로	272 (272)	63로	여의대방로	일반도로	-	-	-
기정	소로	1	-	10~14	특수도로	44 (44)	여의도동50	여의도동 86-5	보행자 전용도로	-	-	도로,하천과 중복결정
신설	중로	1	(A)	20~27	집산도로	283 (283)	여의도동	여의대로 2길	일반도로	-	-	-

※ 연장 내 ()는 지구 내 해당사항임

○ 도로 결정(변경)(안) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로 1-(A)	◦ 도시계획시설(도로) 신설 - B=20~27m, L=283m	◦ 원화차로 조성을 위한 도로 확폭 및 도시계획시설 결정(신설)

다) 광장 결정조서(변경없음)

라) 공원 결정(변경)(안) 조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	-	소공원	여의도동 30-3 일원	940.0	-	940.0	서고2006.21 (06.1.12)	-
기정	②	-	소공원	여의도동 40 일원	680.0	-	680.0	서고2006.21 (06.1.12)	-
기정	③	-	소공원	여의도동 40-4 일원	470.0	-	470.0	서고2006.21 (06.1.12)	-
기정	④	-	소공원	여의도동 38-1 일원	510.0	-	510.0	서고2006.21 (06.1.12)	-
기정	⑤	-	어린이공원	여의도동 51, 52 일원	1,860.0	-	1,860.0	서고2006.21 (06.1.12)	-
기정	⑥	-	어린이공원	여의도동 37 일원	1,760.0	-	1,760.0	서고2006.21 (06.1.12)	-
기정 변경	⑦	-	어린이공원 소공원	여의도동 28 일원	2,155.0	증) 277.7	2,432.7	서고2006.21 (06.1.12)	-
기정	①	공원	문화공원	여의도동 50 일원	17,502.3	-	17,502.3	서고2006.21 (06.1.12)	-

○ 공원 결정(변경)(안) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
⑦	어린이공원 → 소공원	◦ 공원 세분 및 면적 변경 - 증) 277.7㎡	◦ 어린이공원 도시계획시설 현재 미집행시설이며, 효율적인 정비계획 및 주변 현황 등을 고려한 공원의 위치, 세분 및 면적 변경

마) 녹지 결정(안) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	A	녹지	연결녹지	여의도동 2-8	-	증) 1,898.6	1,898.6	-	-

○ 녹지 결정(안) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
A	연결녹지	◦ 연결녹지 신설 - 증) 1,898.6㎡	◦ 광장아파트28 정비계획 수립에 따른 보행가로 (새마을공원) 일부공간 시설 결정

바) 학교 결정조서(변경없음)

사) 공공청사 결정조서(변경없음)

아) 문화시설 결정조서(변경없음)

자) 사회복지시설 결정(안)조서

○ 도시계획시설(사회복지시설) 건축물의 입체적 결정에 관한 결정(안) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	-	사회복지시설	여의도동 50 일대	◦ 사회복지시설 규모 - 연면적 : 2,332.2㎡ - 층수 : 지상1층 ~ 4층	서고 2025-80 (‘25.2.13)	공동주택용지 내 신설 (영등포구청장)
신설	-	사회복지시설	여의도동 28	◦ 사회복지시설 규모 - 연면적 : 1,000.0㎡ - 층수 : 지하1층 / 지상2층	-	공동주택용지 내 신설 (영등포구청장)

※ 사회복지시설은 영등포구청으로 귀속되며 영등포구청이 운영 및 관리함

※ 향후 토지가 및 건축계획 등에 따라 면적·층고·형태는 조정 될 수 있으며, 사회복지시설의 세부용도에 대해서는 서울시 기부채납
통합관리시스템에 의해 추후 확정함.

○ 사회복지시설 결정(안) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
A	사회복지시설	◦ 연면적 : 1,000.0㎡ - 지하1층 / 지상2층	◦ 노인인구 비율 증가에 따른 어르신 복지수요에 체계적 으로 대응하기 위한 사회복지시설(입체적 결정) 신설

차) 하천 결정조서(변경없음)

- 4) 건축물 규제사항(변경없음)
- 5) 중심시설계획(변경없음)
- 6) 기존 건축물의 처리에 관한 사항(변경없음)
- 7) 사업시행에 관한 사항(변경없음)

II. 도시관리계획 결정(변경)

1. 용도지역 결정(변경)(안)

가. 용도지역 결정(변경)(안) 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		43,042.0	증) 1,550.9	44,592.9	100.0	-
주거지역	소계	43,042.0	감) 37,888.7	5,153.3	11.6	-
	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	증) 1,550.9	1,550.9	3.5	
	제3종일반주거지역	43,042.0	감) 39,439.6	3,602.4	8.1	-
상업지역	일반상업지역	-	증) 39,439.6	39,439.6	88.4	-

○ 용도지역 결정(변경)(안) 사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	영등포구 여의도동 28번지 일원	제2종일반주거지역(7층이하)		1,550.9	연결녹지 조성에 따른 구역편입으로 인한 면적 증가
		제3종일반주거지역	일반상업지역	39,439.6	여의도 광장아파트는 주변지역과의 정합성을 고려하여 용도지역 변경하여 계획

2. 용도지구 결정(변경)(안)

가. 용도지구 결정(변경)(안) 조서

구분	도면표시 번호	지구명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	㉠	여의도 아파트지구	영등포구 여의도동 일대	337,378.7	증) 1,550.9	338,929.6	건고131 (1976.8.21.)	-

○ 용도지구 결정(변경)(안) 사유서

도면 표시번호	지구명	변경내용	변경사유
㉠	여의도 아파트지구	아파트지구 면적변경 (337,378.7㎡ → 338,929.6㎡)	여의도 광장아파트 28 정비계획 수립에 따른 아파트지구(4지구) 일부 구역 확장

III. 정비계획 결정(변경)

1. 정비사업의 명칭 : 여의도 광장아파트 28 재건축 정비사업

2. 정비구역 결정(변경)(안) 조서

구분	구역의 명칭	위 치	면적(m ²)			비고
			기 정	변 경	변경후	
변경	여의도 광장아파트 28 재건축 정비구역	영등포구 여의도동 28번지 일원	43,042.0	증) 1,550.9	44,592.9	-

3. 정비계획 결정(변경)(안)

가. 토지이용에 관한 계획

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)
		기정	변경	변경후	
합계		43,042.0	증) 1,550.9	44,592.9	100.0
정비기반시설 등	소계	2,155.0	증) 2,998.3	5,153.3	11.6
	공원	2,155.0	증) 277.7	2,432.7	5.4
	녹지	－	증) 1,898.6	1,898.6	2.0
	도로	－	증) 822.0	822.0	2.0
확지	소계	40,887.0	감) 1,447.4	39,439.6	88.4
	확지	40,887.0	감) 1,447.4	39,439.6	88.4

나. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경)(안) 조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	31	25~45	주간선도로	1,380(205)	여의도 남단	여의도 북단	일반도로	-	70.3.26 (건교143)	-
기정	중로	1	132	20~30	보조간선도로	6,873(193)	여의도 남단	여의도 북단	일반도로	-	-	특수도로와 중복결정
기정	중로	1	(2)	20	집산도로	300(171)	여의대로	여의도동 27-2	일반도로	-	서고4022호 ('24.11.14)	-
신설	중로	1	(A)	20~27	집산도로	283(283)	여의도동	여의대로 2길	일반도로	-	-	-
기정	소로	1	(1)	10	집산도로	383(271)	여의도동 28-3	여의도동 28-1	일반도로	-	서고4022호 ('24.11.14)	-
변경	소로	1	(1)	10	집산도로	109	여의도동 28-3	여의도동 2-8	일반도로	-	-	-

※ 연장 내 ()는 구역 내 해당사항임

○ 도로 결정(변경)(안) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로 1-(A)	◦ 도시계획시설(도로) 신설 - B=20~27m, L=283m	◦ 원화차로 조성을 위한 도로 확폭 및 도시계획 시설 결정(신설)
소로1-(1)	소로1-(1)	◦ 도시계획시설(도로) 신설 - L=383m → 109m, 종점변경	◦ 중로1-(A) 신설에 따른 기 결정된 소로 1-(1)의 연장 및 종점 변경

2) 공간시설

가) 공원 결정(변경)(안) 조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	㉗	-	어린이공원	여의도동 28 일원	2,155.0	증) 277.7	2,432.7	서고2006-21 (’06.1.12)	-
변경			소공원						

○ 공원 결정(변경)(안) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
㉗	어린이공원 → 소공원	◦ 공원 세분 및 면적 변경 - 증) 277.7㎡	◦ 어린이공원 도시계획시설 현재 미집행시설이며, 효율적인 정비계획 및 주변 현황 등을 고려한 공원의 위치, 세분 및 면적 변경

나) 녹지 결정(안) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	A	녹지	연결녹지	여의도동 2-8	-	증) 1,898.6	1,898.6	-	-

○ 녹지 결정(안) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
A	연결녹지	◦ 연결녹지 신설 - 증) 1,898.6㎡	◦ 기존 대상지 남서측에서 윤중중학교까지 이어지 는 보행가로(새마을공원)공간을 금회 대상지에 편입하여 시설 결정

3) 공공·문화체육시설

가) 도시계획시설(사회복지시설) 건축물의 입체적 결정에 관한 결정(안) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
신설	-	사회복지시설	여의도동 28	◦ 사회복지시설 규모 - 연면적 : 1,000.0㎡ - 층수 : 지하1층 / 지상2층	-	공동주택용지 내 신설 (영등포구청장)

※ 사회복지시설은 영등포구청으로 귀속되며 영등포구청이 운영 및 관리함

※ 향후 토지가 및 건축계획 등에 따라 면적·층고·형태는 조정 될 수 있으며, 사회복지시설의 세부용도에 대해서는 서울시 기부채납
통합관리시스템에 의해 추후 확정함.

○ 사회복지시설 결정(안) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
A	사회복지시설	◦ 연면적 : 1,000.0㎡ - 지하1층 / 지상2층	◦ 노인인구 비율 증가에 따른 어르신 복지수요에 체계적 으로 대응하기 위한 사회복지시설(입체적 결정) 신설

다. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
관리사무소		획지	-	증) 250.0	250.0	MDF, 방재실, 용역원휴게실 포함
경비실			-	증) 50.0	50.0	-
주민 공동 시설	경로당		-	증) 620.0	620.0	580㎡ 이상 / 개방
	어린이집		-	증) 650.0	650.0	580㎡ 이상 / 개방
	다함께돌봄센터		-	증) 300.0	300.0	66㎡ 이상 / 개방
	어린이놀이터		-	증) 1,420.0	1,420.0	지상(옥외)
	실외주민운동시설		-	증) 200.0	200.0	지상(옥외)
	작은도서관		-	증) 300.0	300.0	203㎡ 이상 / 지하1층
	스카이크뮤니티		-	증) 400.0	400.0	-
	게스트하우스		-	증) 300.0	300.0	-
	티하우스		-	증) 200.0	200.0	-
	부대시설		-	증) 3,600.0	3,600.0	-
	소계		-	증) 7,990.0	7,990.0	-

※ 「서울특별시 주택 조례」에 따라 1,000세대 이상의 경우 주민공동시설을 500㎡에 세대당 2㎡ 더한 면적의 1.25배 이상 확보 = $500\text{㎡} + (1,314\text{세대} \times 2\text{㎡}) \times 1.25 = 3,910.0\text{㎡}$ 이상 < 7,990.0㎡ 계획

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 적합하게 설치하고, 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

라. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

1) 기존 건축물의 정비·개량 계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	여의도 광장아파트 28	43,042.0	획지1	40,887.0	영등포구 여의도동 28번지 일원	8	-	-	8	-	공동주택
변경	재건축사업 정비구역	44,592.9		39,439.6							

마. 지구단위계획의 내용에 관한 계획

- 대상지는 여의도아파트지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역 7로 광장아파트 28 재건축사업을 위해 세부 개발계획을 수립하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제8조 및 제9조에 의하여 정비구역 지정 및 정비계획을 수립하는 사항임
- 지구단위계획 및 세부개발계획에 관한 사항은 '제5장 여의도아파트지구 지구단위계획 결정(변경)(안)' 참고

바. 건축물에 관한 계획

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)			높이 (층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	상한		
신설	여의도 광장아파트 28 재건축사업 정비구역	44,592.9	획지1	39,439.6	영등포구 여의도동 28 일원	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	230% 이하	350% 이하	515% 이하	200m 이하 (49층)	

주택의 규모 및 규모별 건설비율	- 건립규모 및 비율 - 국민주택규모(85㎡이하) 주택을 전체 세대수의 60% 이상 건립 : 60.04%			
	구분	총(세대수)	임대(세대수)	분양(세대수)
	60㎡ 이하	301	176	125
	60㎡~85㎡이하	488	43	445
	85㎡ 초과	525	—	525
	계	1,314	219	1,095

심의완화사항	- 허용용적률 완화(인센티브량 : 120% 이내) - 상업지역 내 임대주택 공급을 통한 주거용적률 완화
--------	--

건축물의 건축선에 관한 계획	- 이면도로 및 공원 연결부 : 건축한계선 3m - 연결녹지 연결부 : 건축한계선 8m
--------------------	---

기타사항	- 공공보행통로(생활가로) 폭 11m - 공원변 및 여의대로2길변 가로활성화용도 배치 - 간선도로변 및 교차로 가각부 일대 차량출입불허구간 지정
------	--

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

2) 용적률 산정

구분		산정내용				
토지이용 계획	계(㎡)	대지면적 (㎡)	새로 설치하는 기반시설(㎡)			기존 정비기반시설 내 국공유지(㎡)
			소계	토지 및 토지지분(A)	건축물 (환산부지)(B)	
	44,592.9	39,439.6	15,847.19	12,243.64	3,603.55	1,550.9
	소계(A+B)		* 순부담 = 새로 설치하는 기반시설 - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 면적 - 대지(획지) 내 용도폐지 되는 국·공유지 면적 = 12,243.64㎡ + 3,603.55㎡ - 1,550.9㎡ = 14,296.29㎡(32.0%)			
		정비기반 시설 토지면적	* 정비기반시설 : 5,153.3㎡ - 도로 : 822.0㎡, 공원 : 2,432.7㎡, 녹지 : 1,898.6㎡ * 기존 정비기반시설 내 국·공유지 : 1,550.9㎡ * 순부담 면적 : 5,153.3㎡ - 1,550.9㎡ = 3,602.4㎡			
		A 공공시설 토지지분	① 공공임대업무시설(공공업무사무소) * 공공임대업무시설 제공면적 : 24,853.49㎡(지상 : 16,753.49㎡, 지하 : 8,100.00㎡) - 토지지분 = 대지면적 × (공공시설 연면적 ÷ 전체 연면적) = 39,439.6㎡ × (24,853.49㎡ ÷ 333,186.99㎡) = 2,941.92㎡ ② 사회복지시설(재가노인복지시설) * 사회복지시설(재가노인복지시설) 제공면적 : 1,000.0㎡(지상 : 561.0㎡, 지하 : 439.0㎡) - 토지지분 = 대지면적 × (공공시설 연면적 ÷ 전체 연면적) = 39,439.6㎡ × (1,000.0㎡ ÷ 333,186.99㎡) = 118.37㎡ ③ 공공임대주택 * 공공임대주택 제공면적 : 34,046.06㎡(지상 : 20,661.78㎡, 지하 : 13,384.28㎡) - 토지지분 = 대지면적 × (공공시설 연면적 ÷ 전체 연면적) = 39,439.6㎡ × (34,046.06㎡ ÷ 333,186.99㎡) = 4,030.05㎡			
공공시설 부지 제공면적 (순부담)		B 공공시설 설치에 대한 환산부지 면적	① 공공임대업무시설(공공업무사무소) * 공공임대업무시설 제공면적 : 24,853.49㎡(지상 : 16,753.49㎡, 지하 : 8,100.00㎡) - 환산부지 면적(지상) = 건축물 설치비용(원) ¹⁾ ÷ 용적률을 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) ⁵⁾ = (4,076,000원/㎡ ÷ 1.1) × 16,753.49㎡ ÷ 35,000,000(원/㎡) = 1,773.69㎡ - 환산부지 면적(지하) = 건축물 설치비용(원) ⁴⁾ ÷ 용적률을 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) ⁵⁾ = (1,024,000원/㎡ ÷ 1.1) × 8,100.00㎡ ÷ 35,000,000(원/㎡) = 215.44㎡ ② 사회복지시설(재가노인복지시설) * 사회복지시설(재가노인복지시설) 제공면적 : 1,000.0㎡(지상 : 561.0㎡, 지하 : 439.0㎡) - 환산부지 면적(지상) = 건축물 설치비용(원) ²⁾ ÷ 용적률을 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) ⁵⁾ = (4,241,000원/㎡ ÷ 1.1) × 561.0㎡ ÷ 35,000,000(원/㎡) = 61.80㎡ - 환산부지 면적(지하) = 건축물 설치비용(원) ⁴⁾ ÷ 용적률을 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) ⁵⁾ = (1,024,000원/㎡ ÷ 1.1) × 439.0㎡ ÷ 35,000,000(원/㎡) = 11.67㎡ ③ 공공임대주택 * 공공임대주택 제공면적 : 34,046.06㎡(지상 : 20,661.78㎡, 지하 : 13,384.28㎡) - 환산부지 면적(지상) = 건축물 설치비용(원) ³⁾ ÷ 용적률을 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) ⁵⁾ = (2,208,000원/㎡ ÷ 1.1) × 20,661.78㎡ ÷ 35,000,000(원/㎡) = 1,184.96㎡ - 환산부지 면적(지하) = 건축물 설치비용(원) ⁴⁾ ÷ 용적률을 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) ⁵⁾ = (1,024,000원/㎡ ÷ 1.1) × 13,384.28㎡ ÷ 35,000,000(원/㎡) = 355.99㎡			

주1) 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 2024」 상 공공업무사무소 공사비 단가 적용
 주2) 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 2024」 상 노인요양시설 공사비 단가 적용
 주3) 「서울시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」(개정 25.03.18)에 따른 분량에 상한제 기본형 건축비 단가 적용
 주4) 「서울시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」(개정 25.03.18)에 따른 분량에 상한제 기본형 건축비 지하 건축비 단가 적용
 주5) 토지주가 제시한 감정평가금액 (2025.04.기준)
 * 「서울시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」(개정 25.03.18)에 따라 공공시설 건축비는 면적별 단가 적용
 * 「서울시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」(개정 25.03.18) 기준 준용
 * 공공임대업무시설은 서울시에서 직접 운영 예정인 시설로 세부용도는 추후 수요·공급 통합관리시스템에 따라 확정될 예정임

구분	산정내용		
기준용적률	= 230% 이하		
허용용적률	350% 이하 - 허용용적률 인센티브 항목 : 120% 적용 -필수 이행(20% 이상 의무달성) ※필수 이행항목 중 이행하지 않은 항목은 계획유도 인센티브에 적용가능		
	구분	인센티브	비고
	허용용적률 인센티브	의무이행	우수디자인 15%
		열린단지	5%
	인센티브 합계		20%
			> 20% 적용
	- 계획유도(허용용적률 완화 120%)		
	구분	인센티브	비고
	의무이행	방재안전	5%
		지능형건축물	7.2%
		공공보행통로	10.57%
	친환경요소	제로에너지건축물	11%
		재활용 건축자재 사용량의 용적비율	3%
		리모델링이 용이한 주택	10%
		친환경자동차	6%
		자연지반보존	5.8%
		빗물이용시설 설치	9.2%
	무장애도시	장애물 없는 생활환경 인증제도에 따른 우수등급 인증시	6%
	단지내 소동공간 조성	비주거시설 생활공유가로 배치	10%
	공공공간 확보	공개공지 법적의무면적 초과조성 시	2.08%
		전면공지 추가조성	0.58%
	시설공유	단지 내 부대복리시설 외부개방	15%
	주거안정	세대구분형(분리형)주택	9%
	도심지원	업무공간 확보	10%
	인센티브 합계		120.43%
			> 120% 적용

구분	산정내용			
개발가능 (상한) 용적률	- 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 - 상한용적률은 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준」 적용			
	개발가능용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × α건축물 + 1.0 × α건축물) ⇒ 350% × [1 + 1.3 × ((0.6571 × 0.1113) + (1.0 × 0.2191)) + (0.7 × 0.0614) + (1.0 × 0.0499)] = 515.48%			
	<table><tr><td rowspan="2">가중치</td><td>제3종일반주거지역 = 230% / 350% = 0.6571</td></tr><tr><td>일반상업지역 = 350% / 350% = 1.0</td></tr></table>	가중치	제3종일반주거지역 = 230% / 350% = 0.6571	일반상업지역 = 350% / 350% = 1.0
	가중치		제3종일반주거지역 = 230% / 350% = 0.6571	
		일반상업지역 = 350% / 350% = 1.0		
	α토지 (도로, 공원, 연결녹지)	α토지 = 공공시설 등 부지(정비기반시설) 제공면적 / 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적 = 3,602.40㎡ / 32,349.26㎡ = 0.1113		
	α토지 (공공임대업무시설, 사회복지시설, 공공임대주택)	α토지 = 공공시설 등 부지(건축물 토지지분) 제공면적 / 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적 = 7,090.34㎡ / 32,349.26㎡ = 0.2191		
	α건축물 (계수 0.7)	α건축물 = 공공시설 등 부지(건축물 환산부지) 제공면적 / 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적 = 1,989.13㎡ / 32,349.26㎡ = 0.0614		
α건축물 (계수 1.0)	α건축물 = 공공시설 등 부지(건축물 환산부지) 제공면적 / 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적 = 1,614.42㎡ / 32,349.26㎡ = 0.0499			
• 정비계획 용적률 : 515%이하				

사. 교통 및 동선처리계획

구 분	지 점	개 선 내 용
주변가로 및 교차로	—	- 주변지역 개발계획 반영 「여의도아파트지구 지구단위계획 수립 교통영향평가」 반영 「여의도 금융중심 지구단위계획 교통영향평가」 반영
진출입 동선	—	차량 진출입구 설치 및 운영계획 수립(총 2개소)
	A	▶ 주출입구(주거) - 비신호교차로 운영 - 우회전 각각부 R=6.0m 이상 확보 - 왕복3차로 운영(진입 1차로, 진출 2차로)
	B	▶ 부출입구(주거/비주거 공용) - 비신호교차로 운영 - 우회전 각각부 R=6.0m 이상 확보 - 왕복2차로 운영(진입 1차로, 진출 1차로)
대중교통 및 보행/자전거	—	보행단절지점에 횡단보도 및 자전거 횡단도 설치
	C	사업지 내 공공보행통로 설치
	—	사업지 내 관련규정 이상 자전거 보관소 설치
주차시설	—	법정주차대수 : 1,969대
	—	- 계획대수 : 총 2,641대(외부개방 전주차 52대 포함) - 법정주차의 134.1% - 장애인주차 법정주차의 3.0%이상 설치 - 확장형주차 계획주차의 30.0%이상 설치 - 가족배려주차 계획주차의 10.0%이상 설치 - 전주차 충전시설 5%이상 확보
	—	조업차량 진출입 가능하도록 지하1층 층고 2.7m이상 확보
교통안전 및 기타	—	시거불량 지점에 반사경 설치
	—	횡단보도 사·종점부 블라드 설치
	—	차량 진출부에 경보등 설치

아. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용		비고
환경보전	· 현재 지형을 최대한 고려, 실시계획 수립시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부유출, 내부유입을 최소화 · 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보 · 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 · 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화		
재난방지	화재	· 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 · 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	
	수해	· 자연토양유지 및 공원 등 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제	
	교통	· 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

자. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
남측 학교 2개소 (윤중초등학교, 윤중중학교)	- 대상지 내 대부분 지역이 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조에 의거 교육환경보호구역(상대보호구역)에 해당하며, 역의나루로변 일부 절대보호구역에 해당함 「도시 및 주거환경정비법」 제57조(인허가등의 의제 등)에 의거하여 정비구역으로부터 200미터 이내에 교육시설이 설치되어 있을 때에는 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의하여야 한다. - 교육환경보호를 위해 차량이 출입하는 지구내 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보 - 추후 사업시행계획 시 교육환경영향평가를 통해, 공사시 발생하는 소음 및 진동, 먼지 등을 최소화하여 교육환경에 지장이 없도록 하겠음	

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

카. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택밀실 현황

가) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
8	8	-	8	8	-

나) 거주현황

유형별 주택 호수	거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
	소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	576	576	405	1,400	984	416	-
단독주택	-	-	-	-	-	-	-
공동주택	576	576	405	1,400	984	416	-

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구주택은 가구수별 1호로 산정하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황을 기준으로 작성

※ 구역 내 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 건축물대장상 공동주택과 다가구주택 1세대에 여러 세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황 기준으로 작성

다) 규모별, 유형별 거주현황

구분	계	단독주택			공동주택			
		소계	단독	다가구	소계	아파트	연립	다세대
합 계	576	-	-	-	576	576	-	-
60㎡ 이하	소 계	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡~50㎡	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡~60㎡	-	-	-	-	-	-	-
60㎡~85㎡		-	-	-	-	-	-	-
85㎡ 초과	소 계	576	-	-	576	576	-	-
	85㎡~135㎡	240	-	-	240	240	-	-
	135㎡ 초과	336	-	-	336	336	-	-

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

※ 단독주택 중 다중주택, 공관 및 근생시설 내 주거 등과 공동주택 중 분류되지 않는 것은 기타로 포함

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분		계	조합원분양	일반분양	공공임대주택	비고
합 계		1,314세대	576세대	519세대	219세대	
60㎡ 이하	소 계	301세대	45세대	80세대	176세대	
	30㎡ 이하	-	-	-	-	
	30㎡~50㎡	-	-	-	-	
	50㎡~60㎡	301세대	45세대	80세대	176세대	
60㎡~85㎡		488세대	116세대	329세대	43세대	
85㎡ 초과	소 계	525세대	415세대	110세대	-	
	85㎡~135㎡	432세대	350세대	82세대	-	
	135㎡ 초과	93세대	65세대	28세대	-	

※ 조합원 분양 및 일반분양의 주택규모는 분양신청 단계에서 결정됨

타. 세입자 주거대책

- 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업 부문)」 주거안정계획에 따라 임대주택의 적극적 확보를 통해 세입자 등의 주거안정을 도모함

구분	세대규모		세대수	비고 (연면적)
	전용	공급		
공공주택	59.5	85.8	176	25,276.47
	84.5	121.8	43	8,769.59
	합계		219	34,046.06

파. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	착공전	착공 ~ 공사완료	범죄예방설계 적용	
• 대상지 내 주민 거주중	• 펜스 설치 및 유지·관리 • 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 • 방범용 CCTV 설치운영	• 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계규정 준수 안전 시공 • 안전관리비 및 산업안전보건 관리비 공사비 계상	• 방범용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 • 수목의 식재로 사각지대나 고립지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하게 유지하여 계획	

하. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
획지1	-	44,592.9	영등포구 여의도동 28번지 일원	39,439.6	-

거. 공공주택 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 하며, 필요시 해당위원회에서 인정하는 경우는 그에 따름

1) 계획기준

계획기준	◦ (기준) 주거용 용적률 400% 이하 - 도시계획조례 제50조제1호 따라 상업지역 안에서 주거복합건물을 건축하는 때에는 [별표16]의 용적률을 적용하므로 [별표16 제2호가목]에 따라 주거용 용적률은 400% 이하 ◦ (완화) 주거용 용적률 완화 - [별표16 제2호다목]에 의하여 [별표16 제2호가목]에도 불구하고 도시계획 심의를 위한 위원회에서 필요하다고 인정하는 용도에 대해 주거용적률을 추가로 허용 가능
	> 상업지역 내 임대주택 공급을 통한 주거용 용적률 완화

2) 공공주택 계획

가) 용적률 계획

계획 주거용적률	◦ 계획 주거용적률 : 452.30%
용적률 증가분	= 52.30% - 452.30%(계획 주거용적률) - 400%(조례상 주거용적률)
연면적	= 20,626.91㎡ 이상 - 39,439.6㎡(대지면적) × 52.30%(용적률 증가분)

나) 공공주택 확보 계획

건립위치	부지면적	동수	세대규모		세대수	비고 (연면적)
			전용	공급		
영등포구 여의도동 28 일원	44,592.9㎡	-	59.5	85.8	176	25,276.47
			84.5	121.8	43	8,769.59
			합계		219	34,046.06

너. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당없음

더. 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	저감방안(조치계획)	반영 사항
가. 비오름 및 동식물	- 비오름보전 등급 향상 - 동·식물상 보호 - 자연환경 보전	- 서울시 도시생태현황도상 비오름유형평가 2,3,4등급으로 조사됨 - 생태·경관보전지역 1개소(영등포구) - 습지보호지역 1개소(영등포구)	녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화	-
나. 녹지네트워크	- 녹지·수생태 - 연결성확보	대상지 내는 공동주택(8개동) 등으로 구성되어 있으며, 단지내 조경수목 식재 등의 녹지공간이 조성되어 있는 것으로 조사되었음	대상지 지상부에 조경녹지, 옥상정원 등을 최대한 확보함으로써 쾌적한 복합 환경 창출 자연지반녹지, 인공지반녹지를 통하여 생태적 연결성 확보	-
다. 토양	토양오염 최소화	- 대상지 내에는 토양 측정망이 없으며, 대상지가 속한 영등포구에는 환경부에서 운영하는 2개소의 토양 측정망이 있는 것으로 조사됨 - 공사장비 및 작업인부 투입에 따른 토양오염 - 지장물 철거에 의한 토양오염	- 공사장비등의 오일류 교환은 전량 수거 후 위탁처리 - 적정규모의 분리수거, 재활용보관소 등 무단투기 금지 - 지장물 철거시 건설폐기물 등 적절한 규정에 따라 위탁처리	-
라. 지형·지질	- 지형·지질 - 변동최소화	- 사업대상지는 공동주택(8개동) 등이며, 평탄한 지형임 - 부지조성시 지하굴착에 따른 토량발생 - 지형변동 비율 미미함 - 지하공간계획으로 지하수 유출 일부 예상	- 발생토량은 토석정보 공유시스템을 통해 재활용 - 지형에 순응한 계획 수립 - 지하공간 최소화, 흙막이 공법 실시	-
마. 물순환	자연물순환 유지	생태면적률 기준 30% 이상으로 계획(계획 35.1%)	자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화, 투수포장 등 적용	-
바. 수질	수질오염 최소화	- 대상지가 속한 서울시 전역은 수질오염총량관리 대상 지역임 - 생태·경관보전지역 1개소(영등포구) - 건축물의 부지정지 및 터파기 작업에 의한 일시적인 토사유출 발생	공사중 가배수로, 침사지 등을 설치하여 토사유출을 사전에 예방	-

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	저감방안(조치계획)	반영사항
사. 바람·열	◦ 기후변화 대응	◦ 바람길에 미치는 영향이 미미함 ◦ 열 지표면 열수지의 변화 등으로 대상지 주변지역이 열섬현상이 발생 할 수 있음	◦ 적절한 건물 배치 계획 수립 ◦ 조경녹지 등을 최대한 확보	-
아. 대기질, 악취	◦ 대기오염 ◦ 최소화	◦ 서울시 전역 대기환경관리권역으로 지정됨 ◦ 악취관리지역 지정 없음(서울시) ◦ 건축물의 부지정지 및 터파기 작업에 의한 단기적으로 오염물질이 발생	◦ 방진망 등 비산먼지 저감시설을 설치	-
자. 온실가스 · 에너지	◦ 기후변화대응 ◦ 에너지절약 /효율 극대화	◦ 에너지사용량 및 온실가스 증가	◦ 청정연료 사용 ◦ 에너지절약형 설계기법 도입 ◦ 신재생에너지 설치계획 수립 ◦ 환경정화능력이 강한 수종을 식재	-
차. 자원순환	◦ 폐기물발생량 ◦ 최소화	◦ 공사 시 건설폐재 및 폐유 등 발생	◦ 건설폐기물은 성상별로 분리하여 재활용하고, 폐유는 별도시설에 보관 후 전량 위탁처리	-
카. 소음 및 진동	◦ 소음·진동 최소화	◦ 공사 중 인근지역에 공사장비 가동에 따라 소음 65dB(A)이상 발생 예상 ◦ 도로에 의한 교통소음 영향	◦ 환경기준이하 유지를 위하여 가설방음판넬 설치 후 공사시행 ◦ 차음설계(창호, 외벽)를 통한 정온한 환경 유지	-

러. 기존 수목의 현황 및 활용계획

- 정비구역 내 녹지 및 보호수 등 보존가치가 있는 수목은 없으며, 사업시행 시 재활용 가능한 수목·수형, 재활용 방법 등에 관한 계획을 수반하겠음
- 재활용이 가능한 수목은 대상지 내 조경녹지로 이식하도록 하겠음

머. 인구 및 주택의 수용계획

1) 현황 가구수 및 인구수

유형별 주택 호수	거주 가구수			거주 인구수			비고
	소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	576	576	405	171	1,400	984	416
단독주택	-	-	-	-	-	-	-
공동주택	576	576	405	171	1,400	984	416

2) 계획 가구수 및 인구수

구분	기정		변경		비고
	세대수(세대)	인구수(인)	세대수(세대)	인구수(인)	
계	576	1,400	1,314	3,141	
60㎡ 이하	-	-	301	719	
60㎡ ~ 85㎡	-	-	488	1,167	
85㎡ 초과	576	1,400	525	1,255	

주) 계획인구는 세대수 1,314세대에 대한 여의도동 세대당인구수(2.39인/세대, 2026.4월 기준)를 곱한 값임

버. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안 : 해당없음

서. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축 자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 : 해당없음

어. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

구 분	내 용																														
추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% - 추정비례율 산정 : 100.41% = (30,326억 - 13,617억) / 16,641억 × 100% = 100.41% - 총 수입 추정 : 30,326억 - 총 지출 추정 : 13,617억 - 종전자산 총액 추정 : 16,641억																														
개별 종전자산 추정가액	※종전자산 추정액은 부동산 시세조회 사이트(KB부동산, 한국부동산원)에서 제공하는 부동산 평균거래시세에 아파트 최근 실거래가(45, 49평형 등)를 종합적으로 고려하여 산정 * 최초 주민공람 내용을 기준으로 함																														
	□ 아파트 종전자산																														
	<table><tr><th>평형</th><th>세대수</th><th>KB부동산 (만원)</th><th>한국부동산원 (만원)</th><th>*종전자산 추정액 (만원)</th></tr><tr><td>33</td><td>144</td><td>251,250</td><td>247,500</td><td>249,300</td></tr><tr><td>37</td><td>96</td><td>267,500</td><td>257,500</td><td>262,500</td></tr><tr><td>45</td><td>144</td><td>286,250</td><td>280,000</td><td>293,000</td></tr><tr><td>49</td><td>96</td><td>301,250</td><td>297,500</td><td>310,000</td></tr><tr><td>59</td><td>96</td><td>352,500</td><td>342,500</td><td>347,500</td></tr></table>	평형	세대수	KB부동산 (만원)	한국부동산원 (만원)	*종전자산 추정액 (만원)	33	144	251,250	247,500	249,300	37	96	267,500	257,500	262,500	45	144	286,250	280,000	293,000	49	96	301,250	297,500	310,000	59	96	352,500	342,500	347,500
	평형	세대수	KB부동산 (만원)	한국부동산원 (만원)	*종전자산 추정액 (만원)																										
	33	144	251,250	247,500	249,300																										
	37	96	267,500	257,500	262,500																										
	45	144	286,250	280,000	293,000																										
49	96	301,250	297,500	310,000																											
59	96	352,500	342,500	347,500																											
※ 아파트 종전자산 추정액은 향후 도시 및 주거환경정비법 제74조 등 관계법령에 의거 사업시행계획인가 고시일 기준으로 실시하는 정식 감정평가결과와는 층별, 위치별 효용에 따라 현저한 차이가 발생할 수 있음																															
□ 아파트 추정분담금 산정방식																															
③ 추정분담금 = ② 권리자 분양가 추정액 - ① 추정 권리가액[추정비례율×개별 종전자산 추정액]																															
추정 분담금 산출	<table><tr><th>① 추정 권리가액</th><th colspan="2">② 권리자 분양가 추정액</th><th>③ 추정분담금</th></tr><tr><td rowspan="8">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(100.41%)</td><td>전용 59.50㎡형</td><td>17.2억</td><td rowspan="8">권리자분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)</td></tr><tr><td>전용 84.50㎡형</td><td>22.7억</td></tr><tr><td>전용 99.90㎡형</td><td>25.7억</td></tr><tr><td>전용 116.90㎡형</td><td>28.5억</td></tr><tr><td>전용 126.90㎡형</td><td>29.9억</td></tr><tr><td>전용 146.90㎡형</td><td>32.3억</td></tr><tr><td>전용 158.90㎡형</td><td>33.4억</td></tr><tr><td>전용 126.90㎡형</td><td>38.8억</td></tr><tr><td></td><td>전용 210.00㎡형</td><td>63.0억</td><td></td></tr></table>	① 추정 권리가액	② 권리자 분양가 추정액		③ 추정분담금	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(100.41%)	전용 59.50㎡형	17.2억	권리자분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)	전용 84.50㎡형	22.7억	전용 99.90㎡형	25.7억	전용 116.90㎡형	28.5억	전용 126.90㎡형	29.9억	전용 146.90㎡형	32.3억	전용 158.90㎡형	33.4억	전용 126.90㎡형	38.8억		전용 210.00㎡형	63.0억					
	① 추정 권리가액	② 권리자 분양가 추정액		③ 추정분담금																											
	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(100.41%)	전용 59.50㎡형	17.2억	권리자분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)																											
		전용 84.50㎡형	22.7억																												
		전용 99.90㎡형	25.7억																												
		전용 116.90㎡형	28.5억																												
		전용 126.90㎡형	29.9억																												
		전용 146.90㎡형	32.3억																												
		전용 158.90㎡형	33.4억																												
전용 126.90㎡형		38.8억																													
	전용 210.00㎡형	63.0억																													
※ 아파트 토지등소유자 분양가는 일반분양가(3.3㎡당 70백만원, 전용 84㎡형 기준)의 88%로, 공사비는 3.3㎡당 930만원으로 가정하여 비례율을 추정하였으며, 추후 시공자 선정 및 인허가 진행 과정에서 변경될 수 있음.																															
※ 상기 분담금에는 재건축초과이익 및 이주비 금융 비용 등 토지등소유자가 개별적으로 부담하는 금액은 포함되지 않음																															

주1) 해당 분담금은 추산액으로 향후 사업시행계획인가, 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전·종후자산 감정 평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

IV. 여의도 아파트지구 지구단위계획 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서: 변경없음

구분	구역명	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	여의도아파트지구 지구단위계획구역	영등포구 여의도동 일원	599,795.1	-	599,795.1	서고 제2004-66호 (2024. 02. 01)	-

2. 도시관리계획에 관한 결정조서

가. 용도지역·지구 결정조서

1) 용도지역 결정(변경)(안) 조서

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		599,795.1	-	599,795.1	100.0	-
주거지역	소계	518,418.6	감) 39,439.6	478,979.0	79.8	
	제2종일반주거지역 (7층이하)	131,389.2	-	131,389.2	21.9	
	제3종일반주거지역	271,201.2	감) 39,439.6	231,761.6	38.6	
	준주거지역	115,828.2	-	115,828.2	19.3	
상업지역	소계	55,733.4	증) 39,439.6	95,173.0	15.9	
	일반상업지역	55,733.4	증) 39,439.6	95,173.0	15.9	
녹지지역	소계	25,643.1	-	25,643.1	4.3	
	자연녹지지역	25,643.1	-	25,643.1	4.3	

○ 용도지역 결정(변경)(안) 사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	영등포구 여의도동 28번지 일원	제3종일반주거지역	일반상업지역	39,439.6	◦ 여의도 광장아파트는 주변지역과의 정합성을 고려하여 용도지역 변경하여 계획

2) 용도지구 결정(변경)(안) 조서

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)			폭원 (m)	최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후			
변경	㉠	아파트지구	아파트지구 (여의도)	여의도동 일원	337,378.7	증) 1,550.9	338,929.6	-	건고131 (1976.8.21.)	-

○ 용도지구 결정(변경)(안) 사유서

도면표시 번호	지구명	변경내용	변경사유
㉠	여의도 아파트지구	◦ 아파트지구 면적변경 (337,378.7㎡ → 338,929.6㎡)	◦ 여의도 광장아파트 28 정비계획 수립에 따른 아파트지구(4주구) 일부 구역 확장

나. 도시계획시설 결정조서

1) 교통시설

가) 도로

○ 도로 총괄표

구분	합계		1류		2류		3류	
	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)
합계	10	12,199(3,490)	6	9,649(2,364)	-	-	4	2,550(1,126)
대로	3	2,957(1,060)	1	987(514)	-	-	2	1,970(546)
중로	6	9,201(2,389)	5	8,901(2,089)	-	-	1	300(300)
소로	2	324(324)	1	44(44)	-	-	1	280(280)

○ 도로 결정(변경)(안) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	대로	1	30	35~38	주간선도로	987 (514)	여의동로	의사당대로	일반도로	-	-
기정	대로	3	100	25~27	주간선도로	590 (46)	국제금융로	여의동로	일반도로	70.3.26 (건고143)	-
기정	대로	3	31	25~45	주간선도로	1,380 (500)	여의도남단	여의도북단	일반도로	건고제143호 (1970.3.26.)	-
기정	중로	1	131	20~23	보조간선도로	1,195 (336)	여의동로	여의동로	일반도로	-	-
기정	중로	1	132	20~30	보조간선도로	6,873 (920)	여의도남단	여의도북단	일반도로	-	특수도로와 중복결정
기정	중로	1	A	20	국지도로	278 (278)	여의도동5	여의도동4	일반도로	서고제146호 (2024.3.21.)	-
기정	중로	1	-	20	보조간선도로	272 (272)	63로	여의대방로	일반도로	-	-
신설	중로	1	(A)	20~27	집산도로	283 (283)	여의동로	여의대로 2길	일반도로	-	-
기정	중로	3	-	12	집산도로	300 (300)	여의나루길	여의길	일반도로	서고제21호 (2006.1.12.)	-
기정	소로	1	-	10~14	특수도로	44 (44)	여의도동 50	여의도동 86-5	보행자 전용도로	-	도로, 하천과 중복결정
기정	소로	3	-	9	국지도로	280 (280)	여의길	용호로	일반도로	서고제21호 (2006.1.12.)	-

※ ()는 구역 내 해당 사항임

○ 도로 결정(변경)(안) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로 1-(A)	도시계획시설(도로) 신설 - B=20~27m, L=283m	완화자로 조성을 위한 도로 확폭 및 도시계획시설 결정(신설)

나) 철도(변경없음)

2) 공간시설

가) 광장(변경없음)

나) 공원

○ 공원 결정(변경)(안) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공원	문화공원	여의도동 50일원	17,502.3	-	17,502.3	서고 제2025-80 (2025.2.13.)	-
기정	⑤	공원	어린이공원	여의도동 51.52 일대	1,860.0	-	1,860.0	서고 제2006-21호 (2006.1.12.)	-
기정	⑥	공원	어린이공원	여의도동 37 일대	1,760.0	-	1,760.0	서고 제2006-21호 (2006.1.12.)	-
기정 변경	⑦	공원	어린이공원 소공원	여의도동 28 일대	2,155.0	증) 277.7	2,432.7	서고제2006-21호 (2006.1.12.)	-
기정	⑧	공원	소공원	여의도동 30-3 일대	940.0	-	940.0	서고 제2006-21호 (2006.1.12.)	-
기정	⑨	공원	소공원	여의도동 40 일대	680.0	-	680.0	서고 제2006-21호 (2006.1.12.)	-
기정	⑩	공원	소공원	여의도동 40-4 일대	470.0	-	470.0	서고 제2006-21호 (2006.1.12.)	-

○ 공원 결정(변경)(안) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
⑦	어린이공원 → 소공원	◦ 공원 세분 및 면적 변경 - 증) 277.7㎡	◦ 어린이공원 도시계획시설 현재 미집행시설이며, 효율적인 정비계획 및 주변 현황 등을 고려한 공원의 위치, 세분 및 면적 변경

다) 녹지

○ 녹지 결정(안) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	A	녹지	연결녹지	여의도동 2-8	-	증) 1,898.6	1,898.6	-	-

○ 녹지 결정(안) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
A	연결녹지	◦ 연결녹지 신설 - 증) 1,898.6㎡	◦ 광장아파트28 정비계획 수립에 따른 보행가로(새마을공원) 일부공간 시설 결정

라) 공공공지(변경없음)

3) 공공·문화체육시설

가) 학교(변경없음)

나) 공공청사(변경없음)

다) 문화시설(변경없음)

라) 사회복지시설

○ 사회복지시설 결정(안) 조서

■ 도시계획시설(사회복지시설) 건축물의 입체적 결정에 관한 결정(안) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	-	사회복지시설	여의도동 50 일대	□ 사회복지시설 규모 - 연면적 : 2,332.2㎡ - 층수 : 지상1층 ~ 4층	서고 2025-80 (‘25.2.13)	공동주택용지 내 신설 (영등포구청장)
신설	-	사회복지시설	여의도동 28	□ 사회복지시설 규모 - 연면적 : 1,000.0㎡ - 층수 : 지하1층 / 지상2층	-	공동주택용지 내 신설 (영등포구청장)

※ 사회복지시설은 영등포구청으로 귀속되며 영등포구청이 운영 및 관리함

※ 향후 토지가 및 건축계획 등에 따라 면적·층고·형태는 조정 될 수 있으며, 사회복지시설의 세부용도에 대해서는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함.

■ 사회복지시설 결정(안) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
A	사회복지시설	□ 연면적 : 1,000.0㎡ - 지하1층 / 지상2층	□ 노인인구 비율 증가에 따른 어르신 복지수요에 체계적 으로 대응하기 위한 사회복지시설(입체적 결정) 신설

4) 방재시설(변경없음)

3. 건축계획에 관한 결정 조서

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)(안) 조서

1) 가구 및 획지 설정기준(변경없음)

2) 가구에 관한 결정(변경)(안) 조서

구분	가구번호 (도면번호)	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	A	영등포구 여의도동 30번지 일대	94,039.9	-	94,039.9	-
기정	B	영등포구 여의도동 40번지 일대	135,200.0	-	135,200.0	가구 내 도로 포함 (여의도동 4-1도 : 1,719㎡)
기정	C	영등포구 여의도동 50번지 일대	148,751.8	-	148,751.8	-
변경	D	영등포구 여의도동 28번지 일대	43,042.0	증) 1,550.9	44,592.9	-
기정	E	영등포구 여의도동 37번지 일대	40,882.0	-	40,882.0	-
기정	F	영등포구 여의도동 38번지 일대	36,773.0	-	36,773.0	-

○ 가구 결정(변경)(안) 사유서

가구번호		변경내용	변경사유
변경전	변경후		
D	D	□ 가구면적 변경 - 증) 1,550.9㎡	□ 광장아파트28 정비계획 수립에 따른 가구계획(면적) 변경

3) 획지에 관한 결정(변경)(안) 조서

가구번호		획지					비고	
구분	번호	번호	위치		대지면적(㎡)	획지면적(㎡)		
기정	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	
기정	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	26,869.5	◦ 대교아파트	
		B11				1,214.6	◦ 공공시설용지 신설	
		B4	여의도동	41-1대	1,663.0	1,663.0	◦ 대교B상가	
		B5	여의도동	41-2대	1,650.0	1,650.0	◦ 대교A상가	
		B6	여의도동	42대	34,879.0	36,363.0	◦ 한양아파트, 한양상가	
			여의도동	42-1대	1,484.0			
		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	
기정	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	
기정	D	D1	여의도동	28대	43,042.0	43,042.0	◦ 광장아파트(28번지)	
변경					44,592.9	39,439.6		
기정	E	E1	여의도동	37대	20,935.0	40,882.0	◦ 미성아파트	
				37-1대	6,011.0			
				37-2대	13,936.0			
기정	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

○ 획지 결정(변경)(안) 사유서

가구번호		변경내용	변경사유
변경전	변경후		
D1	D1	◦ 대지 및 획지면적 변경 - 대지면적 : 증) 1,550.9㎡ - 획지면적 : 감) 3,602.4㎡	◦ 광장아파트28 정비계획 수립에 따른 획지계획(면적) 변경

4) 공동개발에 관한 결정 조서(변경없음)

나. 건축물 용도 결정 조서(변경없음)

다. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서(변경없음)

라. 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정 조서(변경없음)

마. 특별계획구역에 관한 결정(변경)(안) 조서

1) 특별계획구역에 관한 결정(변경)(안) 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	특별계획구역1	1-1 영등포구 여의도동 30번지 일대	11,570.0	-	11,570.0	목화아파트
		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
		2-2 영등포구 여의도동 40-4번지 일대	9,395.0	-	9,395.0	화랑아파트
		2-3 영등포구 여의도동 41번지 일대	36,731.0	-	36,731.0	대교아파트
기정	특별계획구역3	영등포구 여의도동 42번지 일대	36,363.0	-	36,363.0	한양아파트
기정	특별계획구역4	영등포구 여의도동 50번지 일대	109,307.8	-	109,307.8	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
변경	특별계획구역7	영등포구 여의도동 28번지 일대	43,042.0	증) 1,550.9	44,592.9	광장아파트 28번지
기정	특별계획구역8	영등포구 여의도동 38-1번지	10,167.0	-	10,167.0	광장아파트 38-1번지
기정	특별계획구역9	영등포구 여의도동 37번지 일대	40,882.0	-	40,882.0	미성아파트

※ 특별계획구역 2는 공동개발 이행 시 여의도동 4-1도(1,719㎡)를 포함하여 개발

○ 특별계획구역에 관한 결정(변경)(안) 사유서

구분	구역명	면적(㎡)	결정사유
변경	특별계획구역7	44,592.9	연결녹지 조성에 따른 특별계획구역 면적 증가

2) 특별계획구역 계획지침(변경)(안)

가) 공동개발 이행 시 계획지침(변경없음)

나) 개별개발 이행 시 계획지침

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

(10) 특별계획구역 7(기정)

○ 기정

구분		계획내용		비고
위치		◦ 서울특별시 영등포구 여의도동 28번지		광장아파트 (28번지)
특별계획구역면적		◦ 43,042.0㎡		-
용도지역·지구		◦ 제3종일반주거지역 / 아파트지구 ◦ 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 일반상업지역으로 변경 ※ 기부채납되는 기반시설 등의 부지의 용도지역은 기존 용도지역 유지 ※ 향후 용도지구(아파트지구) 폐지에 관한 도시관리계획 결정 시 그에 따름		세부개발계획 수립 시 결정
획지계획		◦ 획지 D1 : 복합용지		-
공공시설 등 계획		◦ 공공시설 제공(순부담)비율 : 의무비율 25% 이상 ※ 한강변 및 샛강변 특별계획구역의 경우 구역 경계 확대를 통한 수변공간 조성방안 등 검토 가능 ◦ 토지 기부채납 시 -도로(797.7㎡ 확보) : 여의도로1길변 약 3m 확보 -공원 : 여의나루로 변 공공시설 용지 및 공원 조성(4,562.2㎡) : 세부개발계획 수립 시 공원 녹지계획은 주변 공원녹지 현황과 보행 연결성, 이용 효율성 등을 고려하여 위치의 적정성 검토 -생활공유가로를 도시계획도로로 결정 시 공공기여로 인정 및 상한용적률 인센티브 부여 ◦ 건축물 기부채납 시 -여의대로2길변으로 핀테크 지원센터, 공공임대산업시설 등 금융지원시설 (세부개발계획 수립 시 서울시 경제정책실과 구체적 협의) -「서울특별시 도시계획 조례」에 따른 공공임대주택 ※ 건축물은 세부개발계획 수립 시 결정(세부개발계획 수립 시 공공임대주택, 전략육성 용도(시설)의 경우 상한용적률 인센티브 개수(건축물) 조정 검토) -전략육성 용도(시설)이란 금융관련 업무·회의·전시 등이 가능한 공공시설, 복합문화(체육) 시설, 한강접근 시설 등 국제금융중심지 지원기능 강화 및 한강중심의 매력적인 수변문화 공간 조성을 위해 위원회에서 필요하다고 인정하는 시설을 말함 ※ 지구단위계획구역 범위 내 공공시설등 공공기여 가능 ※ 세부개발계획 수립 시 구체적인 시설, 규모 결정 ※ 정비기반시설 설치 시 지침도 상 정비기반시설 설치 위치에 우선 조성 ※ 세부개발계획 수립 시 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조 제2항에 따른 공원·녹지 기준면적 이상 확보		기 결정된 도로 우선설치 (지침도 참조) 세부개발계획 수립 시 결정
용도 계획	허용 용도	획지 D1	◦ 공동주택 및 부대복리시설, 오피스텔 ※ 「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정) 도입 가능	-
	권장 용도	A	전층	저층부(1~2층) ◦ 제1종·제2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 ◦ 공동작업장, 주민공동시설(어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄시설, 공동육아나눔터) ※ 저층부(1~2층) 범위는 개별구역 특성을 고려 세부개발계획(정비계획 등)수립 시 구체적 건축계획을 통해 결정
			◦ 업무시설 중 금융업소 ◦ 지식산업센터 ※ 「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정) 도입 가능	
	불허 용도	a	◦ 허용용도 이외의 용도	-

구분		계획내용	비고
밀도 계획	건폐율	60%이하	-
	용적률	제3종일반주거지역 → 일반상업지역	상한용적률은 세부개발계획 수립 시 결정
		- 기준용적률 : 230% 이하 - 허용용적률 : 350% 이하 - 상한용적률 : 800% 이하 ※ 상한용적률 600% 이하 권장	
		※ 상한용적률 산정기준은 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업의 경우 관련 법령 및 「서울특별시 공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준」 및 「서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」을 적용하고, 정비사업외의 기타 회지의 경우 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 상 상한용적률 인센티브 기준에 따름 ※ 비주거 비율은 「서울특별시 도시계획 조례」 따름(관련규정 변경 시 변경된 규정을 따름)	
	높이	- 높이 200m 이하 -위원회에서 주변과의 조화와 공공성 등 고려 위원회 심의를 통해 200m 초과 허용 결정 (민간부문 지구단위계획 시행지침 제13조 별표1 기준 적용)	지침도에 따름
건축선 및 대지내 공지	건축선	- 건축한계선 -여의동로 : 10m -이면도로 및 공원 연결부 : 3m	지침도에 따름
	대지내 공지	- 전면공지 -도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성 - 공공보행동로 -도심에서 한강과의 보행네트워크 연계를 위한 공공보행동로(폭 8m 내외) 조성 ※ 공공보행동로는 주변 단지의 정비계획상 공공보행동로 계획, 횡단보도 위치 등을 고려 하여 시종점 위치 조정 검토	지침도에 따름
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태	- 공동주택 -건축물 배치 시 "주변과 소통하는 열린 생활공간조성"을 위한 「아파트단지 조성 기준」 (2020.1.)에 따라 배치계획 수립 -공원 및 녹지 주변은 쾌적한 보행환경과 풍부한 녹지환경 조성 -주변 자연경관과 조화되는 스카이라인 연출 및 개방감 있는 경관을 연출할 수 있도록 한강변 및 공공시설용지로 접한 부분은 중저층으로 배치하고 중심부는 고층부로 배치 -단지 내부 배치는 타워형, 관상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 관상형태의 이미지 탈피 -통경축 확보를 위한 배치 고려 -햇강변 오픈스페이스 확보를 위해 여의동로변으로 10m 건축선을 후퇴 -주거지로서의 자분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 -각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경설계(CPTED) 가이드 라인 및 기준 준용하여 계획 - 부대 및 복리시설 -「주택법」에 의한 주민공동시설 총량 면적의 1/3이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보	-
	기타 외관요소	- 옥외설비 -에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획 - 담장의 설치 -원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m 이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 가능 - 광고물 설치제한 -건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시물 등의 입면 디자인 도입	-

구분	계획내용	비고
교통처리계획	◦ 차량출입 불허구간 -간선도로변 및 교차로 각각부 일대 차량출입 불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 ◦ 단지 내 주차 및 차량동선 -비상차량을 제외한 단지 내 지상 주차 가급적 지양 -단지 내 보행 동선과 차량 동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 ◦ 단지 내 보행동선 -학교·공원 등 보행유발 시설을 고려하여 단지 내 보행자도로를 조성 -보행로는 인접단지의 보행로와 연계성 고려 -보행로 주변 조정시설 및 주민 휴게시설 설치	지침도에 따름
기타에 관한 사항	◦ 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 3-7-2 “특별계획구역 정의”를 고려하여 세부개발계획 수립 시 현상설계 등에 의한 창의적 개발안을 적극 권장 ◦ 인구 및 주택수용에 관한 사항 -임대주택은 분양주택과 외관, 마감 등을 동일하게 계획하고 동별·동내·층별 혼합될 수 있도록 함 -임대주택은 다양한 규모로 계획하여 맞춤형 주거유형이 공급될 수 있도록 함 -인구 및 주택계획의 적정성, 공공주택(임대)의 규모는 세부개발계획 수립 시 구체적인 건축계획을 수립하여 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의를 통해 결정 ◦ 공동이용시설의 설치계획 및 기존 건축물의 정비, 개량 및 건축시설 계획 등은 세부개발계획 수립을 통해 결정 ◦ 공원 및 공공시설용지 등 오픈스페이스 조성 시 지하공간을 활용한 공영주차장 조성 권장 ◦ 신속통합기획에 따라 정비계획을 수립하는 경우 특별계획구역 지침에도 불구하고 신속통합기획(안) 우선 적용 ◦ 신속통합기획에 따라 특별계획구역 계획지침 변경이 필요한 사항은 향후 세부개발계획 수립 시 반영	-

○ 변경

- 특별계획구역7 세부개발계획(안)

구분	특별계획구역 7 계획지점	세부개발계획(안)
위치	서울특별시 영등포구 여의도동 28번지	좌동
특별계획구역면적	43,042.0㎡	44,592.9㎡
용도지역·지구	제3종일반주거지역 / 아파트지구 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 일반상업지역으로 변경 ※ 기부채납되는 기반시설 등의 부지의 용도지역은 기존 용도지역 유지 ※ 향후 용도지구(아파트지구) 폐지에 관한 도시관리계획 결정 시 그에 따름	제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역, 일반상업지역 / 아파트지구 -기반시설부지는 기존 용도지역 유지 -향후 용도지구(아파트지구) 폐지에 관한 도시관리계획 결정 시 그에 따름
획지계획	획지 D1 : 복합용지	좌동
공공시설 등 계획	공공시설 제공(순부담)비율 : 의무비율 25% 이상 ※ 한강변 및 셋강변 특별계획구역의 경우 구역 경계 확대를 통한 수변공간 조성방안 등 검토 가능 토지 기부채납 시 -도로(797.7㎡ 확보) : 여의동로1길변 약 3m 확보 -공원 : 여의나루로 변 공공시설 용지 및 공원 조성(4,562.2㎡) : 세부개발계획 수립 시 공원 녹지계획은 주변 공원녹지 현황과 보행 연결성, 이용 효율성 등을 고려하여 위치의 적정성 검토 -생활공유가로를 도시계획도로로 결정 시 공공 기여로 인정 및 상한용적률 인센티브 부여 건축물 기부채납 시 -여의대로2길변으로 핀테크 지원센터, 공공 임대산업시설 등 금융지원시설(세부개발계획 수립 시 서울시 경제정책실과 구체적 협의) -「서울특별시 도시계획 조례」에 따른 공공임대주택 ※ 건축물은 세부개발계획 수립 시 결정(세부개발계획 수립 시 공공임대주택, 전략육성 용도(시설)의 경우 상한용적률 인센티브 제수(건축물) 조정 검토) -전략육성 용도(시설)이란 금융관련 업무·회의·전시 등이 가능한 공공시설, 복합문화(체육)시설, 한강접근 시설 등 국제금융중심지 지원기능 강화 및 한강중심의 매력적인 수변문화공간 조성을 위해 위원회에서 필요하다고 인정하는 시설을 말함 ※ 지구단위계획구역 범위 내 공공시설등 공공기여 가능 ※ 세부개발계획 수립 시 구체적인 시설, 규모 결정 ※ 정비기반시설 설치 시 지점도 상 정비기반시설 설치 위치에 우선 조성 ※ 세부개발계획 수립 시 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조 제2항에 따른 공원·녹지 기준면적 이상 확보	공공시설 제공(순부담)비율 : 32.0% 토지 기부채납 - 도로(822.0㎡) : 여의동로1길변 3m 확보 - 공원(2,432.7㎡) : 여의나루로변 공원 조성 - 연결녹지(1,898.6㎡) : 여의동로변 연결녹지 조성 - 기존 정비기반시설 내 국공유지(1,550.9㎡) 건축물 기부채납 - 공공임대주택(219세대) • 건축물 대지지분 : 4,030.05㎡ • 건축물 환산부지 : 1,540.95㎡ - 사회복지시설(재가노인복지시설) • 건축물 대지지분 : 118.37㎡ • 건축물 환산부지 : 73.47㎡

구분	시설명	위 치	층	면적	비고(관리청)
신규	사회복지시설	서울시 영등포구 여의도동 28 일대	지하1층 / 지상2층	연면적 : 1,000㎡	복합설치 (영등포구청장)
※ 사회복지시설은 영등포구로 귀속되며 영등포구청장이 운영 및 관리함 ※ 향후 토지가 및 건축계획 등에 따라 면적충고 형태는 조정 될 수 있으며 사회복지시설의 세부용도에 대해서는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함.					

구분	시설명	위 치	층	면적	비고(관리청)
신규	공공임대 업무시설	서울시 영등포구 여의도동 28 일대	지하5층 ~ 지상18층	연면적 : 24,853.49㎡	복합설치 (서울특별시청)
※ 공공임대업무시설은 서울특별시로 귀속되며 서울특별시가 운영 및 관리함 ※ 향후 토지가 및 건축계획 등에 따라 면적충고 형태는 조정 될 수 있으며 공공임대업무시설의 세부용도에 대해서는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함.					

구분			특별계획구역 7 계획지침	세부개발계획(안)																																								
용도 계획	허용 용도	획지 D1	◦ 공동주택 및 부대복리시설, 오피스텔 ※ 「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정) 도입 가능	◦ 공동주택 및 부대복리시설, 업무시설, 노유자시설																																								
	권장 용도	A	<table><tr><th>전층</th><th>저층부(1~2층)</th></tr><tr><td>◦ 업무시설 중 금융업소 ◦ 지식산업센터 ※ 「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정) 도입 가능</td><td>◦ 제1종·제2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 ◦ 공동작업장, 주민공동시설(어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄시설, 공동육아나눔터) ※ 저층부(1~2층) 범위는 개발구역 특성을 고려 세부개발계획(정비계획 등) 수립 시 구체적인 건축계획을 통해 결정</td></tr></table>	전층	저층부(1~2층)	◦ 업무시설 중 금융업소 ◦ 지식산업센터 ※ 「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정) 도입 가능	◦ 제1종·제2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 ◦ 공동작업장, 주민공동시설(어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄시설, 공동육아나눔터) ※ 저층부(1~2층) 범위는 개발구역 특성을 고려 세부개발계획(정비계획 등) 수립 시 구체적인 건축계획을 통해 결정	-																																				
			전층	저층부(1~2층)																																								
	◦ 업무시설 중 금융업소 ◦ 지식산업센터 ※ 「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정) 도입 가능	◦ 제1종·제2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 ◦ 공동작업장, 주민공동시설(어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄시설, 공동육아나눔터) ※ 저층부(1~2층) 범위는 개발구역 특성을 고려 세부개발계획(정비계획 등) 수립 시 구체적인 건축계획을 통해 결정																																										
불허 용도	a	◦ 허용용도 이외의 용도	◦ 좌동																																									
밀도 계획	건폐율		◦ 60%이하	◦ 좌동																																								
	용적률		◦ 제3종일반주거지역 → 일반상업지역	◦ 좌동																																								
			◦ 기준용적률 : 230% 이하	◦ 좌동																																								
			◦ 허용용적률 : 350% 이하 ※ 허용용적률 인센티브 적용 항목은 다음과 같음 - 필수 이행(20% 이상 의무달성)	<table><tr><th>구분</th><th>인센티브</th><th>적용</th><th>비고</th></tr><tr><td rowspan="3">허용 용적률 인센 티브</td><td>의무 이행</td><td>우수디자인</td><td>15%</td></tr><tr><td></td><td>열린단지</td><td>5%</td></tr><tr><td></td><td>소계</td><td>20%</td></tr></table>	구분	인센티브	적용	비고	허용 용적률 인센 티브	의무 이행	우수디자인	15%		열린단지	5%		소계	20%																										
			구분	인센티브	적용	비고																																						
	허용 용적률 인센 티브	의무 이행	우수디자인	15%																																								
		열린단지	5%																																									
		소계	20%																																									
		- 계획유도(허용용적률 완화 120%)	<table><tr><th>구분</th><th>인센티브</th><th>적용</th><th>비고</th></tr><tr><td rowspan="17">허용 용적률 인센 티브</td><td rowspan="17">계획 유도</td><td>만제안권</td><td>5%</td></tr><tr><td>지능형건축물</td><td>7.2%</td></tr><tr><td>공공보행도로</td><td>10.57%</td></tr><tr><td>제로에너지 건축물</td><td>11%</td></tr><tr><td>재활용 건축자재 사용량의 용적비율</td><td>3%</td></tr><tr><td>리모델링이 용이한 공동주택</td><td>10%</td></tr><tr><td>친화적자전거</td><td>6%</td></tr><tr><td>지역자만보존</td><td>5.8%</td></tr><tr><td>빛관리유시설 설치</td><td>9.2%</td></tr><tr><td>장애물 없는 생활환경 인증제도에 따른 우수등급 인증시</td><td>6%</td></tr><tr><td>비주거시설 생활공유가로 배치</td><td>10%</td></tr><tr><td>(주민공동시설 제외) 공개공지 법칙의무면적 초과조성시</td><td>2.08%</td></tr><tr><td>전면공지 추가조성</td><td>0.58%</td></tr><tr><td>단지 내 부대복리시설 외부개방</td><td>15%</td></tr><tr><td>세대구분형(분리형)주택 업무공간 확보</td><td>9%</td></tr><tr><td></td><td>10%</td></tr><tr><td>소계</td><td>120.43%</td><td>120% 적용</td></tr></table>	구분	인센티브	적용	비고	허용 용적률 인센 티브	계획 유도	만제안권	5%	지능형건축물	7.2%	공공보행도로	10.57%	제로에너지 건축물	11%	재활용 건축자재 사용량의 용적비율	3%	리모델링이 용이한 공동주택	10%	친화적자전거	6%	지역자만보존	5.8%	빛관리유시설 설치	9.2%	장애물 없는 생활환경 인증제도에 따른 우수등급 인증시	6%	비주거시설 생활공유가로 배치	10%	(주민공동시설 제외) 공개공지 법칙의무면적 초과조성시	2.08%	전면공지 추가조성	0.58%	단지 내 부대복리시설 외부개방	15%	세대구분형(분리형)주택 업무공간 확보	9%		10%	소계	120.43%	120% 적용
구분	인센티브	적용	비고																																									
허용 용적률 인센 티브	계획 유도	만제안권	5%																																									
		지능형건축물	7.2%																																									
		공공보행도로	10.57%																																									
		제로에너지 건축물	11%																																									
		재활용 건축자재 사용량의 용적비율	3%																																									
		리모델링이 용이한 공동주택	10%																																									
		친화적자전거	6%																																									
		지역자만보존	5.8%																																									
		빛관리유시설 설치	9.2%																																									
		장애물 없는 생활환경 인증제도에 따른 우수등급 인증시	6%																																									
		비주거시설 생활공유가로 배치	10%																																									
		(주민공동시설 제외) 공개공지 법칙의무면적 초과조성시	2.08%																																									
		전면공지 추가조성	0.58%																																									
		단지 내 부대복리시설 외부개방	15%																																									
		세대구분형(분리형)주택 업무공간 확보	9%																																									
			10%																																									
		소계	120.43%	120% 적용																																								
		◦ 상한용적률 : 800% 이하 ※ 상한용적률 600% 이하 권장	◦ 상한용적률 : 515% 이하																																									
높이		◦ 높이 200m 이하	◦ 좌동																																									

구분		특별계획구역 7 계획지침	세부개발계획(안)
건축선 및 대지내 공지	건축선	- 건축한계선 -여의동로 : 10m -이면도로 및 공원 연결부 : 3m	- 건축한계선 -연결녹지 연결부 : 8m -이면도로 및 공원 연결부 : 3m
	대지내 공지	- 전면공지 -도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성 - 공공보행도로 -도심에서 한강과의 보행네트워크 연결을 위한 공공보행도로(폭 8m 내외) 조성 ※ 공공보행도로는 주변 단지의 정비계획상 공공보행도로 계획, 횡단보도 위치 등을 고려하여 시종점 위치 조정 검토	- 전면공지 -도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성 -여의대로2길변 일부 구간 차량진출입 완화차로 확보를 위한 일부 구간 차도부속형 전면공지 조성(보행 연속성을 위한 추가 보도부속형 전면공지 확보) - 공공보행도로 -주변단지 및 입지현황을 고려하여 여의동로1길~여의나루로를 연결한 공공보행도로(11m) 계획
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태	- 공동주택 -건축물 배치 시 "주변과 소통하는 열린 생활공간 조성"을 위한 「아파트단지 조성기준」 (2020.1.)에 따라 배치계획 수립 -공원 및 녹지 주변은 쾌적한 보행환경과 풍부한 녹지환경 조성 -주변 자연경관과 조화되는 스카이라인 연출 및 개방감 있는 경관을 연출할 수 있도록 한강변 및 공공시설용지로 접한 부분은 중저층으로 배치하고 중심부는 고층부로 배치 -단지 내부 배치는 타워형, 관상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 관상형태의 이미지 탈피 -통행축 확보를 위한 배치 고려 -셋강변 오픈스페이스 확보를 위해 여의동로변으로 10m 건축선을 후퇴 -주거지로서의 충분한 분위기과 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 -각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획 - 부대 및 복리시설 -「주택법」에 의한 주민공동시설 총량 면적의 1/3이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보	- 공동주택 -건축물 배치 시 "주변과 소통하는 열린 생활공간 조성"을 위한 「아파트단지 조성기준」 (2020.1.)에 따라 배치계획 수립 -공원 및 녹지 주변은 쾌적한 보행환경과 풍부한 녹지환경 조성 -주변 자연경관과 조화되는 스카이라인 연출 및 개방감 있는 경관을 연출할 수 있도록 한강변 및 공공시설용지로 접한 부분은 중저층으로 배치하고 중심부는 고층부로 배치 -단지 내부 배치는 타워형, 관상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 관상형태의 이미지 탈피 -통행축 확보를 위한 배치 고려 -셋강변 연결녹지 조성을 통한 오픈스페이스 확보 (연결녹지 경계로부터 8m 건축선을 후퇴) -주거지로서의 충분한 분위기과 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 -각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획 - 부대 및 복리시설 -「주택법」에 의한 주민공동시설 총량 면적의 1/3이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보
	기타 외관요소	- 옥외설비 -에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐 가능한 별도의 설치공간 계획 - 담장의 설치 -원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m 이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 가능 - 광고물 설치제한 -건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시물 등의 입면 디자인 도입	좌동

구분	특별계획구역 7 계획지침	세부개발계획(안)
교통처리계획	◦ 차량출입 불허구간 -간선도로변 및 교차로 각각부 일대 차량출입 불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 ◦ 단지 내 주차 및 차량동선 -비상차량을 제외한 단지 내 지상 주차 가급적 지양 -단지 내 보행 동선과 차량 동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 ◦ 단지 내 보행동선 -학교·공원 등 보행유발 시설을 고려하여 단지 내 보행자도로를 조성 -보행로는 인접단지의 보행로와 연계성 고려 -보행로 주변 조경시설 및 주민 휴게시설 설치	◦ 좌동
기타에 관한 사항	◦ 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 3-7-2 “특별계획구역 정의”를 고려하여 세부개발계획 수립 시 현상설계 등에 의한 창의적 개발안을 적극 권장 ◦ 인구 및 주택수용에 관한 사항 -임대주택은 분양주택과 외관, 마감 등을 동일하게 계획하고 동별·동내·층별 혼합될 수 있도록 함 -임대주택은 다양한 규모로 계획하여 맞춤형 주거유형이 공급될 수 있도록 함 -인구 및 주택계획의 적정성, 공공주택(임대)의 규모는 세부개발계획 수립 시 구체적인 건축계획을 수립하여 서울특별시 도시건축공동위원회 심의를 통해 결정 ◦ 공동이용시설의 설치계획 및 기존 건축물의 정비, 개량 및 건축시설 계획 등은 세부개발계획 수립을 통해 결정 ◦ 공원 및 공공시설용지 등 오픈스페이스 조성 시 지하공간을 활용한 공영주차장 조성 권장 ◦ 신축통합기획에 따라 정비계획을 수립하는 경우 특별계획구역 지침에도 불구하고 신축통합기획(안) 우선 적용 ◦ 신축통합기획에 따라 특별계획구역 계획지침 변경이 필요한 사항은 향후 세부개발계획 수립 시 반영	◦ 좌동

(11) 특별계획구역 8(변경없음)

(12) 특별계획구역 9(변경없음)

바. 인센티브 결정(허용용적률 인센티브)(변경없음)

사. 기타 사항에 관한 결정조서(변경없음)

V. 관련도면 : 붙임참조(도서참조)

1. 정비구역 결정도(기정, 변경)
2. 용도지역·지구 결정도(기정, 변경)
3. 정비기반시설 및 도시·군계획시설 결정도(기정, 변경)
4. 정비계획 결정도
5. 지구단위계획구역 결정도
6. 용도지역·지구 결정도(기정, 변경)
7. 도시계획시설 결정도(기정, 변경)
8. 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(기정, 변경)
9. 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.

VI. 정비계획 수립 도서 : 생략

VII. 열람장소 : 시민의 열람 편의를 위하여 영등포구청 재건축사업과(02-2670-3543) 및 여의동
주민센터에 관계 서류를 비치 및 열람하고 있습니다.