

공 고

서울특별시 영등포구 공고 제2025-1955호

여의도 아파트지구 개발기본계획 및 도시관리계획 변경(안),
여의도 은하아파트 재건축 정비구역·정비계획
결정(변경)(안), 지구단위계획 결정(변경)(안) 공람공고

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 은하아파트 재건축정비계획 결정(변경)을 위해, 「도시 및 주거환경정비법」 제15조(정비계획을 위한 주민의견청취 등)에 의거 공람공고 하오니, 본 여의도 은하아파트 재건축 정비계획 결정(변경)(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내 공람장소에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 10월 2일
서울특별시 영등포구청장

- 공람기간 : 2025.10.02.(목) ~ 2025.11.10.(월) (30일 이상)
- 공람장소
 - 영등포구청 주거사업과 (영등포구 당산로 123 본관 4층, ☎02-2670-3572)
 - 영등포구 여의동주민센터 (영등포구 국제금융로 124)
- 의견제출 : 공람장소에 비치된 의견서에 서면 또는 서울도시계획포털(<https://urban.seoul.go.kr>)을 통한 전자문서 제출
- 공람내용
 - 여의도 아파트지구 개발기본계획 결정(변경)(안)
 - 도시관리계획(용도지구) 결정 조서
 - 용도지구(아파트지구)의 결정 조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	지구명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	여의도 아파트지구	영등포구 여의도동 일대	337,378.7	-	337,378.7	76.8.21 (건고1976-131)	-

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	337,378.7	100.0	변경없음
주거용지	소 계	298,184.5	88.4	298,418.0	88.5	증) 233.5
	주택용지	298,184.5	88.4	298,418.0	88.5	증) 233.5
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	31,452.6	9.3	감) 233.5
	도로	5,808.8	1.7	7,435.3	2.2	증) 1,626.5
	공원	25,877.3	7.7	24,017.3	7.1	감) 1,860.0
기타	소 계	-	-	-	-	변경없음
	공공이용시설	-	-	-	-	변경없음

(2) 주구별 토지이용계획

(가) 1주구 토지이용계획(변경없음)

(나) 2주구 토지이용계획(변경없음)

(다) 3주구 토지이용계획(변경)

구분		기정		변경		비고 (증감㎡)
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
합 계		146,437.8	100.0	146,437.80	100.0	-
주거용지	소 계	124,228.7	84.8	124,462.2	85.0	증) 233.5
	주택용지	124,228.7	84.8	124,462.2	85.0	증) 233.5
중심시설용지	소 계	-	-	-	-	-
	주구중심	-	-	-	-	-
도시계획시설 용지	소계	22,209.1	15.2	21,975.6	15.0	감) 233.5
	도로용지	2,846.8	2.0	4,473.3	3.0	증) 1,626.5
	공원용지	19,362.3	13.2	17,502.3	12.0	감) 1,860.0
기타	소계	-	-	-	-	-
	공공이용 시설용지	-	-	-	-	-

(라) 4주구 토지이용계획(변경없음)

2) 용도지역·지구 계획

가) 용도지역 결정(변경)(안) 조서

구분			면적(㎡)			구성비 (%)	비고
			기정	변경	변경후		
용도 지역	합 계		337,378.7	-	337,378.7	100.0	-
	주거지역	제1종일반주거지역	-	-	-	-	-
		제2종일반주거지역(7층이하)	5,200.7	-	5,200.7	1.5	-
		제3종일반주거지역	229,861.7	감) 16,938.5	212,923.2	63.1	-
		준주거지역	88,958.7	-	88,958.7	26.4	-
	상업지역	일반상업지역	13,072.9	증) 16,938.5	30,011.4	8.9	-
	녹지지역	자연녹지지역	284.7	-	284.7	0.1	-

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	여의도 남단	여의도 북단	일반도로	-	70.3.26 (건고1970-143)	-
기정	대로	3	100	25~27	주간선도로	590	국제금융로	여의동로	일반도로	-	70.3.26 (건고1970-143)	-
기정	중로	1	132	20~30	보조간선도로	6,873	여의도 남단	여의도 북단	일반도로	-	-	-
기정	중로	1	-	20	보조간선도로	272 (139)	63로	여의대방로	일반도로	-	25.2.13 (서고2025-80)	-
변경	중로	1	-	20	보조간선도로	272 (139)	63로	여의대방로	일반도로	-	25.2.13 (서고2025-80)	선형변경
기정	소로	1	-	10~14	특수도로	44	여의도동 50	여의도동 86-5	보행자 전용도로	-	25.2.13 (서고2025-80)	-

※ 연장 내 ()는 구역 내 해당사항임

○ 도로 결정(변경)(안) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-	중로 1-	도로선형 변경	가각부 도로 개설을 위한 도로 선형 변경

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	06.1.12 (서고2006-21)	-
기정	②	-	소공원	여의도동 40 일원	680.0	-	680.0	06.1.12 (서고2006-21)	-
기정	③	-	소공원	여의도동 40-4 일원	470.0	-	470.0	06.1.12 (서고2006-21)	-
기정	④	-	소공원	여의도동 38-1 일원	510.0	-	510.0	06.1.12 (서고2006-21)	-
기정	①	공원	문화공원	여의도동 50 일원	17,502.3	-	17,502.3	25.2.13 (서고2025-80)	-
기정	⑥	-	어린이공원	여의도동 37 일원	1,760.0	-	1,760.0	06.1.12 (서고2006-21)	-
기정	⑦	-	어린이공원	여의도동 28 일원	2,155.0	-	2,155.0	06.1.12 (서고2006-21)	-
폐지	⑤	-	어린이공원	여의도동 51, 52 일원	1,860.0 (930.0)	감) 1,860.0 (감) 930.0)	- (-)	06.1.12 (서고2006-21)	-
신설	⑩	-	어린이공원	여의도동 51, 52 일원	-	증) 3,000.0 (증) 1,500.0)	3,000.0 (1,500.0)	-	입체적 도시계획시설 결정조서 참조

※ ()는 구역 내 해당사항임

○ 입체적 도시계획시설(공원) 결정(변경)(안) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	⑩	어린이공원	여의도동 51, 52 일원	길이(㎞)	-	증) 85(42.5)	85(42.5)	-	-
				폭(㎞)	-	증) 35(35.0)	35(35.0)		
				높이(㎞)	-	증) +13.0(+13.0)	+13.0(+13.0)		
				수평투영면적(㎡)	-	증) 3,000(1,500)	3,000(1,500)		

※ ()는 구역 내 해당사항임

○ 공원 결정(변경)(안) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
⑤	어린이공원	• 어린이공인 폐지 - 1,860.0㎡ → - (감) 1,860.0㎡)	• 공인의 복합적 활용계획을 위하여 입체적 결정 으로 인한 어린이공인 폐지
⑩	어린이공원	• 어린이공인 입체적 도시계획시설 결정 - 길이 : 35m (42.5m) - 폭 : 35m (35m) - 높이 : +13.0m (+13.0m) - 수평투영면적 : 3,000㎡ (1,500㎡)	• 주민과 이용객의 휴게 공간 제공 및 공인의 복합적 활용계획을 위해 입체적 결정

- 마) 학교 결정조서(변경없음)
- 바) 공공청사 결정조서(변경없음)
- 사) 문화시설 결정조서(변경없음)
- 아) 사회복지시설 결정조서(변경없음)
- 자) 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		18,565.0	-	18,565.0	100.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	18,565.0	감) 16,938.5	1,626.5	8.8	-
상업지역	일반상업지역	-	증) 16,938.5	16,938.5	91.2	-

○ 용도지역 결정(변경)(안) 사유서

구역명	용도지역		면적(㎡)	변경사유
	기정	변경		
여의도 은하아파트	제3종일반주거지역		1,626.5	도로에 대한 용도지역 유지하는 사항임
재건축 정비구역	제3종일반 주거지역	일반상업지역	16,938.5	주변지역과의 정합성을 고려하여 용도지역 변경하여 계획

2. 용도지구 결정

가. 용도지구 결정 조서 : 변경없음

구분	지구명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	여의도 아파트지구	영등포구 여의도동 일대	337,378.7	-	337,378.7	76.8.21 (건고1976-131)	-

Ⅲ. 여의도 은하아파트 정비계획 결정(변경)

1. 정비사업의 명칭 : 여의도 은하아파트 재건축 정비사업

2. 정비구역 결정 조서 : 변경없음

구분	구역의 명칭	위 치	면적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
기정	여의도 은하아파트 재건축 정비구역	영등포구 여의도동 52번지	18,565.0	-	18,565.0	-

3. 정비계획 결정(변경)(안)

가. 토지이용에 관한 계획

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		18,565.0	100.0	-
정비기반시설 등	소계	1,626.5	8.8	-
	도로	1,626.5	8.8	-
	공원	(1,500.0)	-	(입체결정)
획지		16,938.5	91.2	-

※ ()는 입체적 결정 면적으로 소계 및 합계에서 제외.

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	중로	1	-	20 (11.5)	보조간선 도로	272 (139)	63로	여의대방로	일반도로	-	25.2.13	선형 변경
변경	중로	1	-	20 (11.5)	보조간선 도로	272 (139)	63로	여의대방로	일반도로	-	(서고2025-80)	

※ ()는 구역 내 해당사항임

○ 도로 결정(변경)(안) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-	중로 1-	도로선형 변경	가각부 도로 개설을 위한 도로 선형 변경

2) 공간시설

가) 공원 결정(변경)(안) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	㉕	공원	어린이공원	여의도동 51,52	1,860.0 (930.0)	감) 1,860.0 (930.0)	-	06.1.12 (서고2006-21)	-
신설	㉖	공원	어린이공원	여의도동 51,52	-	증) 3,000.0 (1,500.0)	3,000.0 (1,500.0)	-	입체적 도시계획시설 결정조서 참조

※ ()는 구역 내 해당사항임

※ 3,000㎡(1,500㎡)는 수평투영면적임

○ 입체적 도시계획시설(공원) 결정(변경)(안) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	㉖	어린이공원	여의도동 51, 52 일원	길이(m)	-	증) 85(42.5)	85(42.5)	-	-
				폭(m)	-	증) 35(35.0)	35(35.0)		
				높이(m)	-	증) +13.0(+13.0)	+13.0(+13.0)		
				수평투영면적(㎡)	-	증) 3,000(1,500)	3,000(1,500)		

※ ()는 구역 내 해당사항임

○ 공원 결정(변경)(안) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
㉕	어린이공원	• 어린이공원 폐지 - 1,860.0㎡ → - (감) 1,860.0㎡)	• 공원의 복합적 활용계획을 위하여 입체적 결정 으로 인한 어린이공원 폐지
㉖	어린이공원	• 어린이공원 입체적 도시계획시설 결정 - 길이 : 85m (42.5m) - 폭 : 35m (35m) - 높이 : +13.0m (+13.0m) - 수평투영면적 : 3,000㎡ (1,500㎡)	• 주민과 이용객의 휴게 공간 제공 및 공원의 복합적 활용계획을 위해 입체적 결정

다. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	관리사무소	획지1	-	증) 79.30	79.30	10㎡+(672세대-50세대) x0.05㎡=41.10㎡이상
"	소 계	"	-	증) 4,363.54	4,363.54	[서울특별시 주택조례] - 총량기준 100-1,000세대 미만
"	경로당	"	-	증) 340.00	340.00	: 672세대x2.5㎡x1.25
"	어린이집	"	-	증) 399.94	399.94	=2,100.00㎡이상
"	작은도서관	"	-	증) 162.00	162.00	- 필수 주민공동시설 세부면적기준
"	다함께돌봄센터	"	-	증) 450.00	450.00	(500-1,000세대 미만)
"	어린이놀이터	"	-	증) 1,011.60	1,011.60	1.경로당: 225㎡이상
"	기타주민공동시설	"	-	증) 2,000.00	2,000.00	2.어린이집: 330㎡ 이상 3.작은도서관: 153㎡이상 4.어린이놀이터: 372㎡ 이상
"	경비실	"	-	증) 60.00	60.00	-

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

라. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

1) 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	권역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	준치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	여의도 은하아파트 재건축 정비구역	18,565.0	획지1	16,938.5	영등포구 여의도동 52번지	4	-	-	4	-	공동주택

마. 지구단위계획의 내용에 관한 계획

「도시 및 주거환경정비법」 제17조(정비구역 지정·고시의 효력 등) 정비구역의 지정·고시가 있는 경우 해당 정비구역 및 정비계획 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항은 같은 법 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시된 것으로 본다.

바. 건축물에 관한 계획

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)			최고 높이	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	상한		
신설	여의도 은하아파트 재건축 정비구역	18,565.0	획지1	16,938.5	여의도동 52번지	공동주택 및 부대복리시설, 업무시설, 판매시설, 공공기숙사, 산모건강증진센터	60% 이하	230% 이하	350% 이하	514.24% 이하	200m 이하	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 주택의 건립규모 및 비율 - 85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 : 60.8%									
			건 립 규 모		세 대 수		비 율					
			공공 (임대)	60㎡ 이하		85세대		12.6%				
				60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하		16세대		2.4%				
				소계		101세대		15.0%				
			분양	60㎡ 이하		115세대		17.1%				
				60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하		193세대		28.7%				
				85㎡ 초과		263세대		39.2%				
소계		571세대		85.0%								
합계		672세대		100.0%								
심의완화사항			• 허용용적률 완화 (인센티브량 : 120% 이내) • 상업지역 내 임대주택 공급을 통한 주거용적률 완화									
건축물의 건축선에 관한 계획			• 건축한계선 - 국제금융로 연결부 : 6m - 63로 연결부 : 5m - 이면도로 및 공원 연결부 : 3m • 벽면한계선 : 15층 이상 건축물 벽면 건축한계선에서 3m추가 후퇴(11층 이상부터 적용)									
기타사항			• 공공보행통로 폭 9m 이상 • 국제금융로 및 63로변 가로활성화용도 배치									

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

※ 건축물에 관한 계획은 건축설계 시 변경될 수 있음

2) 용적률 산정

구분		산정내용														
토지이용 계획	제(m ²)	대지 면적 (m ²)	새로 설치하는 기반시설								기 본 기 본 국 공 유 지	정 반 내 유 지	대지(획지)대 용도폐지되는 기 본 국 공 유 지			
			소 계 (m ²)	도로 (m ²)	입체 공원		공공임대주택		공공기숙사		산모건강 증진센터					
					환산 부지 (m ²)	대지 지분(m ²)	환산 부지(m ²)	대지 지분(m ²)	환산 부지(m ²)	대지 지분(m ²)	환산 부지(m ²)					
	10,585.0	16,930.5	6,029.32	1,626.5	41.41	1,620.90	630.44	351.63	394.67	465.11	333.11	-	-	-		
소계(A+B)			- 순부담 = 새로 설치하는 기반시설 - 계획정비기반시설 대 기본 국공유지 면적 - 용도폐지되는 기존 기반시설 대 국공유지 면적 - 새로 설치하는 기반시설 면적 : 1,626.5m² + 41.41m² + 1,620.90m² + 630.44m² + 351.63m² + 394.67m² + 465.11m² + 333.11m² = 6,029.32m² ⇒ (순부담) 6,029.32m² - 0m² - 0m² = 6,029.32m²(순부담률 32.5%)													
공공시설 제공면적 (순부담)	A		공공시설 토지면적		도로 : 1,626.5m²											
			건축물 대지지분		① 공공임대주택 • 공공임대주택 대지지분 : 1,620.90m² = 대지면적 × (건축 연면적 / 전체 연면적) = 16,930.5m² × (14,003.53m² / 145,670.73m²) = 1,620.90m² ② 공공기숙사 • 공공기숙사 대지지분 : 351.63m² = 대지면적 × (건축 연면적 / 전체 연면적) = 16,930.5m² × (7,324.50m² / 145,670.73m²) = 351.63m² ③ 산모건강증진센터 • 산모건강증진센터 대지지분 : 465.11m² = 대지면적 × (건축 연면적 / 전체 연면적) = 16,930.5m² × (4,000.0m² / 145,670.73m²) = 465.11m²											
	B		공공시설 설치에 대한 환산부지 면적		① 입체공원 • 입체공원 환산부지 : 41.41m² = [입체공원 조성면적 × 입체공원 조성비(설계, 감리비 포함)÷1] ÷ 부지가액÷2 = [1,500.0m² × 966.322원] ÷ 35,000,000원 = 41.41m² ② 공공임대주택 • 공공임대주택 환산부지 : 630.44m² = [건축면적(지상) × 건축비÷3] + 건축면적(지하) × 건축비 ÷ 부지가액÷2 = [(3,644.83m² × 2,203,000원 ÷ 1.1) + (5,363.65m² × 1,024,000원 ÷ 1.1)] ÷ 35,000,000원 = 630.44m² ③ 공공기숙사 • 공공기숙사 환산부지 : 394.67m² = [건축면적(지상) × 건축비÷3] + 건축면적(지하) × 건축비 ÷ 부지가액÷2 = [(5,674.50m² × 2,330,000원 ÷ 1.1) + (1,650.00m² × 1,024,000원 ÷ 1.1)] ÷ 35,000,000원 = 394.67m² ④ 산모건강증진센터 • 산모건강증진센터 환산부지 : 333.11m² = [산모건강증진센터 설계비 + 산모건강증진센터 공사비 ÷ 산모건강증진센터 감리비] ÷ 부지가액÷2 = [(12,630,454.545원 × 4.6125) ÷ 100] + 12,630,454.545원 + [(12,630,454.545 × 1.1320) ÷ 100] ÷ 35,000,000원 = 333.11m² * 공사비 = [건축면적(산모건강증진센터) × 건축비÷3] + 건축면적(주차장, 기적설) × 건축비÷3 = [(2,500.0m² × 4,965,000원 ÷ 1.1) + (1,500.0m² × 1,024,000원 ÷ 1.1)] = 12,630,454.545원											
구1) 입체공원 조성비: 1,000,000원/m² (상부공원 조성비+부가비용, 입체공원 운영기관 03.02.28) 「공공기관사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」상 설계비와 감리비 추가 적용 구2) 은하아파트 감정평가 부지가액 적용 구3) 「주택법」, 분양가상한제 기준용건축비, 「수도전정비계획법」, 표준건축비 적용, 건축물 설치비용은 부가가치세 면제된 단가 적용																

구1) 입체공원 조성비: 1,000,000원/㎡ (상부공원 조성비+부가비용, 입체공원 운영기준(20.02.23)).
 구2) 공공임대주택에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준, 상 설계비와 감리비 추가 적용
 구3) 은하아파트 감정평가 부지가액 적용
 구4) 「주택법」, 동양건설주택 기본주택건축비, 「수도권경비계획법」, 표준건축비 적용,
 건축물 설치비용은 부지가액의 면적당 단가 적용

구분	산정내용				
기본 용적률	230%				
허용 용적률	- 기본용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률 = 230% + 120% = 350% - 허용용적률 인센티브 제화 유도항목: 120% 적용				
개발가능 (상한) 용적률	- 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 - 상한용적률은 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준」 적용				
	개발가능용적률				
	$= \text{개발가능용적률} = \text{허용용적률} \times [(1 + 1.3 \times \text{가공치} \times \alpha \text{토지} + (\text{가공치} \times \alpha \text{건축물})) + \text{임채공인 인센티브(시설조성)}]$				
	$\Rightarrow 350\% \times [1 + 1.3 \times ((0.6571 \times 0.1162) + (1.0 \times 0.2105)) + (1.0 \times 0.0733) + (0.7 \times 0.0273)] + 1.20\% = 514.24\%$				
	$+ 0.7 \text{ 또는 } 1.0 \text{ 가공치} : \text{공공임대주택 및 건축물용도시설} - \text{계수 } 1.0, \text{ 그 외 기타시설} - \text{계수 } 0.7$				
	<table border="1"> <tr> <td rowspan="3">가공치</td><td>가공치(도트) = 공공시설 등 제공부지의 용적률 / 사업부지 용적률 = 230.00% / 350.00% = 0.6571</td></tr> <tr> <td>가공치(대지지분) = 공공시설 등 제공부지의 용적률 / 사업부지 용적률 = 350.00% / 350.00% = 1.0</td></tr> <tr> <td>사업부지 용적률 = 350%</td></tr> </table>	가공치	가공치(도트) = 공공시설 등 제공부지의 용적률 / 사업부지 용적률 = 230.00% / 350.00% = 0.6571	가공치(대지지분) = 공공시설 등 제공부지의 용적률 / 사업부지 용적률 = 350.00% / 350.00% = 1.0	사업부지 용적률 = 350%
	가공치		가공치(도트) = 공공시설 등 제공부지의 용적률 / 사업부지 용적률 = 230.00% / 350.00% = 0.6571		
			가공치(대지지분) = 공공시설 등 제공부지의 용적률 / 사업부지 용적률 = 350.00% / 350.00% = 1.0		
		사업부지 용적률 = 350%			
	$\alpha \text{토지 (도트)} : \alpha \text{토지} = \text{공공시설 등 부지(도트) 제공면적} / \text{공공시설 등 부지 제공 후 부지면적}$ $= 1,626.5 \text{ m}^2 / (13,565.0 \text{ m}^2 - 1,626.5 \text{ m}^2 - 1,623.90 \text{ m}^2 - 351.63 \text{ m}^2 - 465.11 \text{ m}^2) = 0.1162$				
$\alpha \text{토지 (건축물 대지지분)} : \alpha \text{토지} = \text{공공시설 등 부지(대지지분) 제공면적} / \text{공공시설 등 부지 제공 후 부지면적}$ $= (1,623.90 \text{ m}^2 + 351.63 \text{ m}^2 + 465.11 \text{ m}^2) / (13,565.0 \text{ m}^2 - 1,626.5 \text{ m}^2 - 1,623.90 \text{ m}^2 - 351.63 \text{ m}^2 - 465.11 \text{ m}^2) = 0.2105$					
$\alpha \text{건축물 (공공임대주택기수)} : \alpha \text{건축물} = \text{공공시설 등 부지(건축물환산부지) 제공면적} / \text{공공시설 등 부지 제공 후 부지면적}$ $= (633.44 \text{ m}^2 + 394.67 \text{ m}^2) / (13,565.0 \text{ m}^2 - 1,626.5 \text{ m}^2 - 1,623.90 \text{ m}^2 - 351.63 \text{ m}^2 - 465.11 \text{ m}^2) = 0.0733$					
$\alpha \text{건축물 (산모건강관리센터)} : \alpha \text{건축물} = \text{공공시설 등 부지(건축물환산부지) 제공면적} / \text{공공시설 등 부지 제공 후 부지면적}$ $= 333.11 \text{ m}^2 / (13,565.0 \text{ m}^2 - 1,626.5 \text{ m}^2 - 1,623.90 \text{ m}^2 - 351.63 \text{ m}^2 - 465.11 \text{ m}^2) = 0.0273$					
$\text{임채공인 인센티브 (시설조성)} : = (\text{기준} \text{허용용적률} \times 1.2 \times \alpha \text{임채공인})$ $= 350\% \times 1.2 \times (41.41 \text{ m}^2 / (13,565.0 \text{ m}^2 - 1,626.5 \text{ m}^2 - 1,623.90 \text{ m}^2 - 351.63 \text{ m}^2 - 465.11 \text{ m}^2))$ $= 1.2\%$ $+ \alpha \text{임채공인} : \text{임채 공인 설치비용 환산부지로 제공하는 면적의 비율} / \text{공공시설 등 부지 제공 후 대지면적}$					
정비제화 용적률 : 514.24%					

사. 교통 및 동선처리계획

구 분	지점	개 선 방 안
주변 가로 및 교차로	-	• 사업지 주변 도로 확장 및 신설계획 수립
	㉔	- 공로1- 신설 : 시범아파트 및 삼익아파트와 연계하여 도시계획도로 신설
	-	• 상위계획인 『여의도 아파트지구 지구단위계획 수립 교통영향평가, 2023.12』 개선안 반영
	-	- 지구단위 계획 구역내 차량진출입 분허구간 준수
	-	- 사업지 주변 여의대방로, 국제금융로 도로계획안 반영
진출입 동선	-	- 성모병원 앞 교차로 개선안 반영
	-	• 『여의도 시범아파트 주택재건축 정비사업 교통성검토, 2024.02』 개선안 반영
	-	- 도시계획도로 신설계획(안) 및 사업지 주변 63로 도로계획안 반영
보행, 횡단 및 자전거	-	• 장래 주변 교차로 최적신호운영방안 제시(6개소)
	㉕	• 차량진출입구 설치(1개소)
	-	• 차량진출입구 가각부 회전반경 확보(R=6.0m)
주 차 시 설	-	• 보행동선 단절지점 횡단보도 설치(4개소)
	㉖	• 사업지내 공공보행도로 설치(B=9.0m)
	-	• 사업지 주변 자전거도로 설치(B=1.5m)
교통안전 및 기타	-	• 주차계획수립
	-	- 법정주차대수 : 909대
	-	- 수요주차대수 : 970대(2031년 원단위법)
	-	- 계획주차대수 : 1,319대(법정대비 145.1%, 수요대비 136.0%)
	-	• 차량진출입구 차량경고등 설치(1개소)
	-	• 사업지 주변 가로 노면표시 및 교통안전표지판 설치

주 : 각 지점은 교통처리계획도 참조

아. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용		비고
환경보전	• 현재 지형을 최대한 고려, 실시계획 수립 시 권성토 균형이 되도록 계획하여 외부유출, 내부 유입을 최소화 • 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보 • 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 • 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감 대책 수립하여 환경오염 최소화		-
재난방지	화재	• 공동주택 부지 내에서 소방차가 진입, 진입활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	-
	수해	• 자연토양 유지 및 공원 등 녹지조경 면적의 확대로 토양포장률을 억제하고 불가피한 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제	
	교통	• 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

자. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 해당없음

차. 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
4	4	-	4	4	-

나) 거주현황

유형별 주택호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	360	360	266	94	696	514	182	-
단독주택	-	-	-	-	-	-	-	-
공동주택	360	360	266	94	696	514	182	-

* 주택동수 : 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		360	-	-	-	360	360	-	-
60㎡ 이하	소 계	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡ ~ 50㎡	-	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡ ~ 60㎡	-	-	-	-	-	-	-	-
60㎡ ~ 85㎡		-	-	-	-	-	-	-	-
85㎡ 초과	소 계	360	-	-	-	360	360	-	-
	85㎡ ~ 135㎡	360	-	-	-	360	360	-	-
	135㎡ 초과	-	-	-	-	-	-	-	-

* 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택의 경우 전용면적 기준으로, 단독주택 등은 과할 가능한 자로 작성

* 단독주택 중 다공주택, 용관 및 근생시설 내 주거 등과 공동주택 중 분류되지 않는 것은 기타로 포함

과. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	작공전	작공 - 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 제상	- 방범용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 - 수목의 식재로 사각지대나 고립지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적절하게 유지하여 계획	-

하. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
합계		18,565.0	여의도동 52	16,938.5	공동주택 및 부대복리시설
신설	-	18,565.0		16,938.5	

거. 공공주택 건설에 관한 계획

모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 필요시, 해당위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다. 공공주택 단지 내 분양주택과 임대주택 외관, 마감, 생활환경(채광, 조망) 등을 동일(유사)하게 계획하고 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않도록 분산되도록 건설하며, 임대주택의 선정은 공개 추첨의 방식을 통해 선정하며, 조합원의 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨되도록 관리처분 계획 등에 반영하여야 한다.

1) 상한용적률(정비계획 용적률) 완화를 위한 기부채납 임대주택

계획기준	- 공공주택(공공기여) 건설 : 국제법 제52조의2 제1항제3호 및 동법 시행령 제46조에 따름 - 도시계획조례 [별표16] 2항 나. 가목에 따라 주거용 용적률은 400% 이하이며, 임대주택을 추가 확보하는 경우 완화될 수 있다. - 공공목적의 공공주택 용도
------	---

공공주택 (주거용적률 완화) 산출근거	용적률 증가분	$451.54\%(\text{계획주거용적률}) - 400\%(\text{조례상 주거용적률}) = 51.54\%$				
	공공주택 연면적	$16,938.5\text{㎡}(\text{대지면적}) \times 51.54\% = 8,730.10\text{㎡}$ 이상				
	공공주택 (주거용적률완화) 확보 계획	세대규모(㎡)			세대수	연면적
		전용면적	공급면적	지상층 부대복리시설		
		합계			101	9,045.4㎡
		59type	30.40	3.72	35	7,150.2㎡
		84type	113.18	5.27	16	1,895.2㎡

정비계획 용적률 완화
(공공기여)에 따른
공공주택

너. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당없음

다. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	현황 및 환경영향예측	저감방안(조치계획)	반영 사항
자연생태환경	가. 바이오 및 동·식물	• 바이오보전 등급 향상 • 동·식물상 보호 • 자연환경 보전	• 서울시 도시생태현황도상 바이오유형평가 4등급 • 생태·경관보전지역 1개소(영등포구) • 습지보호지역 1개소(영등포구)	• 녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화	-
	나. 녹지네트워크	• 녹지·수생태 연결성 확보	• 대상지는 공동주택(4개동) 등으로 구성되어 있으며, 단지내 조경수목 식재 등의 녹지공간이 조성되어 있는 것으로 조사됨	• 대상지 지상부에 조경녹지 등을 최대한 확보함으로써 쾌적한 복합 환경 장을 자연지반녹지, 인공지반녹지를 통하여 생태적 연결성 확보	-
생물환경	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, 재활용보판소 등 무단투기 금지 • 지장물 철거시 건설폐기물 등 적법한 규정에 따라 위탁처리	-
	라. 지형·지질	• 지형·지질 영향 최소화	• 대상지는 표고 10~50m로 이루어져 있으며, 경사도 5°미만에 해당하는 평탄한 지형 • 부지정지에 따른 결·성토가 발생함 것으로 예상 • 현 지형 및 주변 지역을 고려한 단지 조성계획 수립으로 결·성토규모를 최소화	• 발생토량은 토석정보 공유시스템을 통해 재활용 • 지형에 순응한 계획 수립 • 지하공간 최소화, 흙막이공법 실시	-
	마. 물순환	• 자연물순환 유지	• 생태면적률 기준 28.88% 이상으로 계획(계획 30.01%)	• 자연지반녹지, 인공지반녹지, 우수 포장 등 적용	-
	바. 수질	• 수질 오염 최소화	• 대상지가 속한 서울시 전역은 수질오염총량관리 대상 지역임 • 생태·경관보전지역 1개소(영등포구) • 건축물의 부지정지 및 터파기 작업에 의한 일시적인 토사유출 발생	• 공사공 가배수로, 질사지 등을 설치하여 토사유출을 사전에 예방	-

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	저감방안(조치계획)	반영사항
사. 바람열	·기후변화 대응	·바람길에 미치는 영향이 미미함 ·열 지표면 열수지의 변화 등으로 대상지 주변지역이 열섬현상이 발생 할 수 있음	·적정한 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 ·에너지 절약형 설계기법 도입 ·신재생에너지 설치계획 수립 ·환경정화능력이 강한 수종 식재	-
차. 자원순환	·폐기물 발생량 최소화	·공사시 건설폐재 및 폐유등 발생	·건설폐기물은 성상별로 분리하여 재활용토록하며, 폐유는 별도시설에 보관후 전량 위탁처리토록 하겠음	-
카. 소음 및 진동	·소음진동 최소화	·공사중 인근지역에 공사장비가동에 따라 소음 65dB(A)이상 발생 예상 ·도로에 의한 교통소음 영향	·환경기준이하 유지를 위하여 가설방음판넬 설치후 공사시행 ·차음설계(창호, 외벽)를 통한 절온한 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 수립하겠음. 재활용이 가능한 수목은 대상지 내 조경녹지로 이식하도록 하겠음

머. 인구 및 주택의 수용계획

1) 현황 가구수 및 인구수

유형별 주택호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	360	360	266	94	696	514	182	-
단독 주택	-	-	-	-	-	-	-	-
공동 주택	360	360	266	94	696	514	182	-

2) 계획 가구수 및 인구수

구분	기정		변경		비고
	세대수(세대)	인구수(인)	세대수(세대)	인구수(인)	
계	360	696	672	1,297	
60㎡ 이하	-	-	200	386	
60㎡ ~ 85㎡	-	-	209	403	
85㎡ 초과	360	696	263	508	

※ 계획인구는 세대수 672세대에 대한 여의도동 세대당인구수(1.93인/세대, 2025.06월 서울시 통계연보 기준)를 곱한 값임

버. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안
(관리형 주거환경개선사업에 한함) : 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 분양수입 추정액 - 총 사업비용 추정액) / 동전자산추정가액 총액 × 100%							
	• 추정비례율 : 90.46%							
	⇒ (15,340억 - 6,426억) / 9,953억 × 100(%) = 90.46%							
	- 총 분양수입 추정액 : 1,534,006,800천원 - 총 사업비용 추정액 : 642,632,425천원 - 총 동전자산추정가액 : 985,359,000천원							
개별 동전자산 추정가액	(단위 : 천 원)							
	구분		총 세대수	현금청산 세대수	비례율 산정용 세대수	세대당 동전자산추정가액 (타입별 평균)	총 동전자산 추정가액	
	은하 아파트	36평	360	-	360	2,737.103	985,359,000	
	합계		360	-	360	2,737.103	985,359,000	
※ 현금청산 세대수는 없는 것을 전제한 것으로 사업시행자 지정 동의, 분양신청, 관리처분계획인가 등에 따라 최종 확정됨								
※ 동전자산 감정평가액은 향후 사업시행계획인가 고시일을 기준으로 2개 감정평가법인이 감정평가한 금액을 산술평균하여 산정하며, 동전자산추정액과는 기준시점, 부동산 경기상황, 개별부동산 특성 등에 따라 현저히 차이가 날 수 있음.								
추정 분담금 산출	• 추정분담금 산정방식 = 추정 권리가액 - (추정 동전자산가액 × 추정비례율)							
	구분	주택형 (공급 3.3㎡)	추정동전 자산가액 (천원)	추정 권리가액(천원)		추정 분양가격		추정 분담금 (천원)
				추정 비례율	추정 권리가액	주택형 (전용㎡)	분양가(천원)	
	공동주택 (아파트)	36평	2,737,103	90.46	2,475,988	84타입 (25평형)	2,386,000	-89,988
						102타입 (31평형)	2,796,000	320,011
						D138타입 (42평형)	3,612,000	1,136,011
D158타입 (48평형)						4,041,000	1,565,011	
※ 59타입은 전체 일반분양으로 추정하였음.								
※ 상기 추정분담금은 이주비 이자 등 토지 등 소유자가 개별적으로 부담하는 비용 등은 포함되지 않음.								

IV. 여의도 아파트지구 지구단위계획 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서 : 변경없음

구분	구역명	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
			기정	변경	변경후		
기정	여의도아파트지구 지구단위계획구역	영등포구 여의도동 일원	599,795.1	-	599,795.1	24.2.1 (서고2024-66)	-

2. 도시관리계획에 관한 결정조서

가. 용도지역·지구 결정조서

1) 용도지역 결정(변경)(안) 조서

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		599,795.1	-	599,795.1	100.0	-
주거지역	소 계	518,418.6	감) 16,938.5	501,480.1	83.6	-
	제1종일반주거지역	-	-	-	-	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	131,389.2	-	131,389.2	21.9	-
	제3종일반주거지역	271,201.2	감) 16,938.5	254,262.7	42.4	-
	준주거지역	115,828.2	-	115,828.2	19.3	-
상업지역	소 계	55,733.4	증) 16,938.5	72,671.9	12.1	-
	일반상업지역	55,733.4	증) 16,938.5	72,671.9	12.1	-
녹지지역	소 계	25,643.1	-	25,643.1	4.3	-
	자연녹지지역	25,643.1	-	25,643.1	4.3	-

○ 용도지역 결정(변경)(안) 사유서

구분	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
변경	여의도동 52	제3종일반주거지역		1,626.5	도로에 대한 용도지역 유지하는 사항임
		제3종일반주거지역	일반상업지역	16,938.5	주변지역과의 정합성을 고려하여 용도지역 변경하여 계획

2) 용도지구 결정 조서: 변경없음

구분	도면 표시번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(m ²)			폭원 (m)	최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후			
기정	1	아파트지구	아파트지구 (여의도)	여의도동 일원	337,378.7	-	337,378.7		76.8.21. (건교1976-131)	-

나. 도시계획시설 결정조서

1) 교통시설

가) 도로(변경)(안)

○ 도로 총괄표

구분	합계		1류		2류		3류	
	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)
합계	10	12,199 (139)	6	9,649 (139)	-	-	4	2,550
대로	3	2,957	1	987	-	-	2	1,970
중로	5	8,918 (139)	4	8,618 (139)	-	-	1	300
소로	2	324	1	44	-	-	1	280

※ ()는 구역 내 해당사항임

○ 도로 결정(변경)(안) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	유형	번호	폭원(m)							
기정	대로	1	30	35~38	주간선도로	987	여의봉로	의사당대로	일반도로	-	-
기정	대로	3	100	25~27	주간선도로	590	국제금융로	여의봉로	일반도로	70.8.26 (건교1970-148)	-
기정	대로	3	31	25~45	주간선도로	1,380	여의도 남단	여의도 북단	일반도로	70.8.26 (건교1970-148)	-
기정	중로	1	131	20~23	보조간선도로	1,195	여의봉로	여의봉로	일반도로	-	-
기정	중로	1	132	20~30	보조간선도로	6,873	여의도 남단	여의도 북단	일반도로	-	-
기정	중로	1	A	20	극지도로	278	여의도동 5	여의도동 4	일반도로	24.8.21 (서교2024-146)	-
기정	중로	1	-	20 (11.5)	보조간선도로	272 (139)	63로	여의대방로	일반도로	25.2.18 (서교2025-80))	-
변경	중로	1	-	20 (11.5)	보조간선도로	272 (139)	63로	여의대방로	일반도로	25.2.18 (서교2025-80))	전행 변경
기정	중로	3	-	12	집산도로	300	여의나루길	여의길	일반도로	06.1.12 (서교2006-21)	-
기정	소로	1	-	10~14	복수도로	44	여의도동 50	여의도동 86-5	보행자 전용도로	-	-
기정	소로	3	-	9	극지도로	280	여의길	용호로	일반도로	06.1.12 (서교2006-21)	-

※ ()는 구역 내 해당사항임

○ 도로 결정(변경)(안) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-	중로 1-	도로선형 변경	가각부 도로 개설로 인한 도로 선형 변경

나) 철도(변경없음)

2) 공간시설

가) 광장(변경없음)

나) 공원 결정(변경)(안) 조서

○ 공원 결정(변경)(안) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	㉑	공원	문화공원	여의도동 50 일원	17,502.3	-	17,502.3	25.2.13 (서고2025-30)	
기정	㉒	공원	어린이공원	여의도동 37 일대	1,760.0	-	1,760.0	06.1.12 (서고2006-21)	
기정	㉓	공원	어린이공원	여의도동 23 일대	2,155.0	-	2,155.0	06.1.12 (서고2006-21)	
기정	㉔	공원	소공원	여의도동 30-3 일대	940.0	-	940.0	06.1.12 (서고2006-21)	
기정	㉕	공원	소공원	여의도동 40 일대	630.0	-	630.0	06.1.12 (서고2006-21)	
기정	㉖	공원	소공원	여의도동 40-4 일대	470.0	-	470.0	06.1.12 (서고2006-21)	
폐지	㉗	공원	어린이공원	여의도동 51.52 일대	1,360.0	감) 1,360.0	-	06.1.12 (서고2006-21)	
신설	㉘	공원	어린이공원	여의도동 51.52 일대	-	증) 3,000.0 (1,500.0)	3,000.0 (1,500.0) (입체적 결정)	-	입체적 도시계획시설 결정조서 참조

※ ()는 구역 내 해당사항임

○ 입체적 도시계획시설(공원) 결정(변경)(안) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	㉘	어린이공원	여의도동 51. 52 일원	길이(m)	-	증) 35(42.5)	35(42.5)	-	-
				폭(m)	-	증) 35(35.0)	35(35.0)		
				높이(m)	-	증) +13.0(+13.0)	+13.0(+13.0)		
				수경투영면적(m ²)	-	증) 3,000(1,500)	3,000(1,500)		

※ ()는 구역 내 해당사항임

○ 공원 결정(변경)(안) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
㉠	어린이공원	- 어린이공원 폐지 - 1,860.0㎡ → - (감) 1,860.0㎡)	공원의 복합적 활용계획을 위하여 입체적 결정으로 인한 어린이공원 폐지
㉡	어린이공원	- 어린이공원 입체적 도시계획시설 결정 - 길이 : 35m (42.5m) - 폭 : 35m (35m) - 높이 : +13.0m (+13.0m) - 수평투영면적 : 3,000㎡ (1,500㎡)	주민과 이용자의 휴게 공간 제공 및 공원의 복합적 활용계획을 위해 입체적 결정

3) 공공·문화체육시설

- 가) 학교(변경없음)
 - 나) 공공청사(변경없음)
 - 다) 문화시설(변경없음)
 - 라) 사회복지시설(변경없음)
- 4) 방재시설(변경없음)

3. 건축계획에 관한 결정 조서

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

- 1) 가구 및 획지 설정기준(변경없음)
- 2) 가구에 관한 결정 조서(변경없음)
- 3) 획지에 관한 결정(변경)(안) 조서(변경사항에 한함)

가구번호		획지					비고
구분	번호	번호	위치		대지면적(㎡)	획지면적(㎡)	
기정	C	C3	여의도동	52대	18,565.0	18,565.0	은하아파트
변경					18,565.0	16,938.5	

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 조서(변경없음)
- 2) 특별계획구역 계획지침(변경)(안)

가) 공동개발 이행 시 계획지침

- (1) 특별계획구역 1: 특별계획구역 1-1, 1-2 공동개발(변경없음)
- (2) 특별계획구역 2: 특별계획구역 2-1, 2-2, 2-3 공동개발(변경없음)

나) 개별개발 이행 시 계획지침

- (1) 특별계획구역 1-1(변경없음)
- (2) 특별계획구역 1-1(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(변경)

○ 기정

구분		계획내용	비고				
위치		• 서울특별시 영등포구 여의도동 52번지	은하아파트				
특별계획구역 면적		• 13,565.0㎡	-				
용도지역·지구		• 제3종일반주거지역 / 아파트지구 • 특별계획구역 내부개발계획 수립 시 일반상업지역으로 변경 ※ 기부채납되는 기반시설 등의 부지의 용도지역은 기존 용도지역 유지 ※ 향후 용도지구(아파트지구) 제지에 관한 도시관리계획 결정시 그에 따른	내부개발계획 수립 시 결정				
획지계획		• 획지 C8 : 복합용지	-				
면적·시설 등 계획		• 공공시설 제방(순부담)비율: 의무비율 25% 이상 • 토지 기부채납 시 - 도로(1,624.5㎡ 확보): 시범아파트 인접부도로 신설 (총 폭원20m 중 은하아파트 내 약 11.5m 확보: 1,624.5㎡) - 공원: 공공보행통로와 연계한 공원 조성(1,400㎡) ※ 내부개발계획 수립 시 공원부지계획은 주변 공원부지 현황과 보행연결성, 이용 효율성 등을 고려하여 위치의 적정성을 검토하고, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 상 의무확보 대상이 아닌 소규모 공원에 대한 적정성 검토 - 생활공유가르들 도시계획도로로 결정 시 공공기여로 인정 및 상한율로부터 인센티브 부여 • 건축물 기부채납 시 - 전제지 지면권터, 공공인대산업시설 등 공용지원시설(내부개발계획 수립 시 서울시 경제 정책실과 구체적 협의) - 「서울특별시 도시계획 조례」에 따른 공공인대주택(「공공주택 특별법」 제2조 제1호 가목에 따른 공공인대주택) ※ 건축물은 내부개발계획 수립 시 결정(내부개발계획 수립 시 공공인대주택, 전담육성 용도 (시설)의 경우 상한율로부터 인센티브 제수(건축물) 조정 검토) - 전담육성 용도(시설)이란 공용편의 업무회와 전시 등이 가능한 공공시설, 복합문화(체육)시 설, 한강길은 시설 등 국제금융중심지 지원기능 강화 및 한강공간의 매력적인 수변문화공 간 조성을 위해 위원회에서 필요하다고 인정하는 시설을 말함 ※ 지구단위계획구역 범위 내 공공시설등 공공기여 기능 ※ 내부개발계획 수립 시 구체적인 시설, 규모 결정 ※ 정비기반시설 설치 시 지함도 상 정비기반시설 설치 위치에 우선 조성	기결정된 도로 우선 설치 (지침도 참조) 내부개발계획 수립 시 결정				
국유 비율	국유 용도	• 공동주택 및 부대복리시설, 오피스텔 ※ 「구대법 시행령」 제7조 제14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 토실지인 기능(업무시설 한정) 도입 가능	-				
	민간 용도	<table><thead><tr><th>전용</th><th>저층부(1~2층)</th></tr></thead><tbody><tr><td>• 업무시설 중 금융업소 • 지식산업센터 ※ 「구대법 시행령」 제7조 제14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 토실지인 기능(업무시설 한정) 도입 가능</td><td>• 제1종·2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 • 공동극장, 주민공동시설(어린이집, 작은 도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터)</td></tr></tbody></table>	전용	저층부(1~2층)	• 업무시설 중 금융업소 • 지식산업센터 ※ 「구대법 시행령」 제7조 제14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 토실지인 기능(업무시설 한정) 도입 가능	• 제1종·2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 • 공동극장, 주민공동시설(어린이집, 작은 도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터)	가르들성호용도 (저층부(1~2층) 전용용도)
	전용	저층부(1~2층)					
• 업무시설 중 금융업소 • 지식산업센터 ※ 「구대법 시행령」 제7조 제14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 토실지인 기능(업무시설 한정) 도입 가능	• 제1종·2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 • 공동극장, 주민공동시설(어린이집, 작은 도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터)						
주택 용도	• 허용용도 이외의 용도	-					

구분	계획내용	비고
지역 별 지침	건폐율	- 60% 이하
	용도별	- 제3공일반주거지역 → 일반상업지역 - 기존용도별 : 230% 이하 - 허용용도별 : 350% 이하 - 상한용도별 : 300% 이하 ※ 상한용도별 600% 이하 권장 ※ 상한용도별 산정기준은 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업의 경우 관련 법령 및 「서울특별시 공공시설물 기부채납 용도별 인센티브 운영 기준」 및 「서울특별시 도시주거환경정비기본계획」을 적용하고 정비사업외의 기타 용지의 경우 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」, 상 상한용도별 인센티브 기준에 따른 ※ 비주거 비율은 「서울특별시 도시계획 조례」, 마포(원천규정 변경 시 변경된 규정을 따름)
	높이	- 높이 200m 이하 - 위원회에서 구면과의 조화와 공공성 등 고려 위원회 심의를 통해 200m 초과 허용 결정 (민간부문 지구단위계획 시행지침 제18조 별표1 기준 적용)
건축선 및 대지내 용지	건축선	- 건축한계선 - 국제단양로 연결부 : 6m - 63로 연결부 : 5m - 이면도로 및 공원 연결부 : 3m ※ 단, 광로통경측면 일반건축물(구상통합 포함)은 3m 이상 건축선 후퇴 • 보편한계선 - 63로면 : 15층 이상의 건축물은 보편을 건축한계선으로부터 3m 추가 후퇴 (11층 이상부터 적용) ※ 단, 광로통경측면 일반건축물(구상통합 포함)은 11층 이상의 보편을 3m 이상 추가 후퇴
	대지내 용지	• 전면용지 - 도로에 접한 용지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성 • 공공보행통로 - 도심에서 한강과의 보행 네트워크 연결을 위한 공공보행통로(폭 3m 내외) 조성 ※ 공공보행통로는 주변 단지의 정비계획상 공공보행통로 계획, 횡단도로 위치 등을 고려하여 시종일관 위치 조정 검토 • 생활공유가드(24시간 개방) : 권장 - 인근 아파트 단지와의 소통 및 단지 간 보행네트워크 연결을 위한 15m 내외의 보차분용 통로 및 공공보행통로 조성
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태	• 공동주택 - 건축물 배치 시 "주변과 조화하는 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 한강면 및 공공시설용지로 접한 부분은 중저층으로 배치하고 중상부는 고층부로 배치 - 단지 내부 배치는 타워형, 관상형, 판상형의 혼합 배치로 일류적인 관상형태의 이미지 확립 - 통경속 확보를 위한 배치 고려 - 광역통경속확보를 위해 역의대향면으로 10m 건축선을 후퇴하고 11층 이상의 보편을 3m 추가 후퇴 - 국제단양로면으로 6m 건축선 후퇴 - 주거지로서의 충분한 분위기와 안정감을 지내도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 - 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획 • 부대 및 복리시설 - 「규건법」에 의한 주민공공시설충당 면적의 1/3 이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보

구분		계획내용	비고
건축물 배치 및 형태	기타 의견 요소	• 옥외설비 - 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획 • 담장의 설치 - 원리적으로 담지, 필요 시 높이가 1m 이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 다문딩 가능 • 광고를 설치제한 - 건물인쇄 시 간판설치 및 표체를 원활하게 할 수 있는 간판제시부 등의 입면 디자인 도입	-
교통차리 계획		• 차량승입 불허구간 - 간선도로변 및 교차로 가라부 일대 차량승입 불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량승입이 불가능하도록 조성 • 단지 내 주차 및 차량동선 - 비상차량을 제외한 단지 내 지상 주차 가능권 지양 - 단지 내 보행 동선과 차량이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 • 단지 내 보행동선 - 학교·공원 등 보행 유발 시설을 고려하여 단지 내 보행자도로를 조성 - 보행로는 인접단지의 보행로와 연계성 고려 - 보행로 주변 조경시설 및 주민 휴게시설 설치	지침도에 따름
기타에 관한 사항		• 『서울특별시 지구단위계획 수립기준』 3-7-2 '통행계획구역'의 경우 고려하여 세부개발계획 수립 시 현상관계 등에 의한 항의적 개발안을 적극 권장 • 인구 및 주택수용에 관한 사항 - 임대주택은 본양주택과 외관, 마감 등을 통일하게 계획하고 동행·동내 용출 혼합될 수 있도록 함 - 임대주택은 다양한 규모로 계획하여 맞춤형 주거유형이 공급될 수 있도록 함 - 인구 및 주택계획의 적정성, 경영주택(임대)의 규모는 세부개발계획 수립 시 구체적 건축 계획을 수립하여 서울특별시 도시·건축정책위원회 심의를 통해 결정 • 공동이용시설의 설치계획 및 기존 건축물의 정비, 개량 및 건축시설 계획 등은 세부개발계획 수립을 통해 결정 • 공원 및 광장시설용지 등 오픈스페이스 조성 시 지하공간을 활용한 광영주차장 조성 권장 • 신속통합기획에 따라 정비계획을 수립하는 경우 통행계획구역 지침에도 불구하고 신속통합 기획(안) 우선 적용 • 신속통합기획에 따라 통행계획구역 계획지인 면적이 필요한 사항은 향후 세부개발계획 수립 시 반영	-

○ 변경

- 특별계획구역6 세부개발계획

구분	특별계획구역6 계획지침	세부개발계획(안)
위치	• 서울특별시 영등포구 여의도동 52번지	• 과동
특별계획구역 면적	• 10,565.0㎡	• 과동
용도지역·지구	• 제3종일반주거지역 / 아파트지구 • 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 일반상업지역으로 변경 ※ 기부채납되는 기반시설 등의 부지의 용도지역은 기존 용도지역 유지 ※ 향후 용도지구(아파트지구) 제지에 관한 도시관리계획 결정시 그에 따름	• 일반상업지역, 제3종일반주거지역 - 경보기반시설은 용도지역(제3종일반) 유지
획지계획	• 획지 C3 : 복합용지	• 과동
공공시설 등 계획	• 공공시설 제공(순부담)비율: 의무비율 25% 이상 • 토지 기부채납 시 - 도로(1,624.5㎡ 확보): 시범아파트 인접부도로 신설 (총 폭 20m 중 은하아파트 내 약 11.5m 확보: 1,624.5㎡) - 공원: 공공보행통로와 연계한 공원 조성 (1,400㎡) ※ 세부개발계획 수립 시 공원 녹지계획은 주변 공원녹지 현황과 보행 연결성, 이용 효율성 등을 고려하여 위치의 적정성을 검토하고, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 상 의무확보 대상이 아닌 소규모 공원에 대한 적정성 검토 - 생활환경유가트를 도시계획도로로 결정 시 공공기여로 인정 및 상한율과류 인센티브 부여 • 건축물 기부채납 시 - 핀테크 지원센터, 공공일대산업시설 등 금융지원 시설(세부개발계획 수립 시 서울시 경제정책원과 구체적 협의) - 「서울특별시 도시계획 조례」에 따른 공공일대주택(「공공주택 특별법」 제2조 제1호 가목에 따른 공공일대주택) ※ 건축물은 세부개발계획 수립 시 결정(세부개발계획 수립 시 공공일대주택, 전담육성 용도(시설)의 경우 상한율과류 인센티브 제수(건축물) 조정 검토) - 전담육성 용도(시설)이던 금융관련 업무회와 전시 등이 가능한 공공시설, 복합문화(체육)시설, 한강 접근 시설 등 국제금융중심지 지원기능 강화 및 한강공설의 대리적인 수변문화공간 조성을 위해 위원회에서 필요하다고 인정하는 시설을 달할 ※ 지구단위계획구역 범위 내 공공시설등 공공기여 기능 ※ 세부개발계획 수립 시 구체적인 시설, 규모 결정 ※ 경보기반시설 설치 시 지질도 상 경보기반시설 설치 위치에 우선 조성	• 공공시설 제공(순부담)비율: 32.5% • 토지 기부채납 - 도로(1,626.5㎡) • 건축물 기부채납 - 공공일대주택(101세대) · 건축물 대지지분: 1,623.90㎡ · 건축물 환산부지: 633.44㎡ - 공공기숙사 · 건축물 대지지분: 351.63㎡ · 건축물 환산부지: 394.67㎡ - 산모전 강당건립센터 · 건축물 대지지분: 465.11㎡ · 건축물 환산부지: 333.11㎡ - 일체공원(수평투영면적: 3,000㎡(1,500㎡)) · 건축물 환산부지: 41.41㎡

구분			특별계획구역6 계획지침	세부개발계획(안)
공공 용도	공공 용도	특지 C8	- 공동주택 및 부대복리시설, 오피스텔 ※ 「주택법 시행령」 제7조 제14호에 따라 사업계획 승인권자 인정 시 국제공동주택지의 토실효용 가능 (업무시설 한정) 도입 가능	공동주택 및 부대복리시설, 업무시설, 판매시설, 공동기숙사, 산모전강증진센터
	공공 용도	특지 C8	[첨단] - 업무시설 중 금융업소 - 지식산업센터 ※ 「주택법 시행령」 제7조 제14호에 따라 사업계획 승인권자 인정 시 국제공동주택지의 토실효용 가능 (업무시설 한정) 도입 가능 [저층부(1~2층)] - 제1종2층 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 - 공동작업장, 주민공동시설(어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터)	과동
	특 용 도	특지 C8	여용용도 이외의 용도	과동

구분		특별계획구역8 계획지침	세부개발계획(안)															
비밀 계획	건조	60% 이하	과중															
	일반	- 기관용지표: 230% 이하 - 허용용지표: 350% 이하	- 과중 - 허용용지표: 350% 이하 ※ 허용용지표 인원티브 적용 항목은 다음과 같음 <table><tr><th>구분</th><th>인원티브</th><th>적용</th><th>비고</th></tr><tr><td rowspan="3">외부 용지표 인원 티브</td><td rowspan="3">외부 이해</td><td>무수차지선</td><td>100%</td><td>-</td></tr><tr><td>전공사선</td><td>500%</td><td>-</td></tr><tr><td>소계</td><td>2000%</td><td>> 20% 적용</td></tr></table>	구분	인원티브	적용	비고	외부 용지표 인원 티브	외부 이해	무수차지선	100%	-	전공사선	500%	-	소계	2000%	> 20% 적용
		구분	인원티브	적용	비고													
외부 용지표 인원 티브	외부 이해	무수차지선	100%	-														
		전공사선	500%	-														
		소계	2000%	> 20% 적용														
특이	- 높이 200m 이하 - 위원회에서 주변과의 조화와 공공성 등 고려 위원회 심의를 통해 200m 초과 허용 결정(민간 부문 지구단위계획 시행지침 제13조 제1항 기준 적용)	과중																

구분		특별계획구역6 계획지침	세부개발계획(안)
건축선 및 대지내 단지	건축선	• 건축한계선 - 국제단층토 연결부: 6m - 63토 연결부: 5m - 이면도로 및 공인 연결부: 3m * 단, 장악동경측면 일반건축물(무상복합 포함)은 3m 이상 건축선 후퇴 • 포면한계선 - 여의대방토면: 15층 이상의 건축물은 포면을 건축한계선으로부터 3m추가 후퇴 (11층 이상부터 적용) * 단, 장악동경측면 일반건축물(무상복합 포함)은 11층 이상의 포면을 3m 이상 추가 후퇴	• 건축한계선 - 국제단층토 연결부: 6m - 63토 연결부: 10m - 이면도로 및 입체공원 연결부: 3m • 과용
	대지내 단지	• 전면공지 - 도로에 접한 단지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성 • 공공보행통로 - 도심에서 한강과의 보행 네트워크 연결을 위한 공공보행통로(폭 3m 내외) 조성 * 공공보행통로는 주변 단지의 정비계획상 공공보행통로 계획, 횡단도로 위치 등을 고려하여 시공일 위치 조정 검토 • 생활공유 가로(24시간 개방): 권장 - 인접 아파트 단지와의 소통 및 단지 간 보행네트워크 연결을 위한 15m 내외의 보차공용통로 및 공공보행통로 조성	• 전면공지 - 도로에 접한 단지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성 • 공공보행통로 - 도심에서 한강과의 보행 네트워크 연결을 위한 공공보행통로 9.0m 조성
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 - 공인 및 녹지 주변은 투명한 보행환경과 풍부한 녹지환경 조성 - 주변 자연경관과 조화되는 스카이라인 연출 및 개방감 있는 경관을 연출할 수 있도록 한강변 및 공공시설을 지르 접한 부분은 공저층으로 배치하고 중상부는 고층부로 배치 - 단지 내부 배치는 타워형, 관상형, 혼합형의 혼합 배치로 입체적인 관상형태의 이미지 확보 - 통행속 확보를 위한 배치 고려 - 장악동경측 확보를 위해 여의대방토면으로 10m 건축선을 후퇴하고, 11층 이상의 포면을 3m 추가 후퇴 - 국제단층토면으로 6m 건축선 후퇴 - 주거기로서의 충분한 분위기화 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 - 「주거법」에 의한 주민공동시설 용량 면적의 1/3 이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보	• 과용

구분		특별계획구역8 계획지침	세부개발계획(안)
건축물 배치 및 형태	기타 외관 요소	• 옥외설비 - 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 쉼터의 설치공간 계획 • 담장의 설치 - 원칙적으로 금지, 필요 시 높이 1m 이하의 투시형 목재 또는 석재 등의 마운딩 가능 • 광고물 설치제한 - 건물신축 시 간판설치 및 고체물 원천하게 할 수 있는 간판제시물 등의 입면 디자인 도입	• 과동
교통차량 계획		• 차량출입 통행구간 - 간선도로변 및 교차로 가라부 입대 차량출입 통행구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 • 단지 내 주차 및 차량통행 - 비상차량을 제외한 단지 내 지상 주차 가급적 지양 - 단지 내 보행통행선과 차량이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 • 단지 내 보행통행선 - 학교공인등 보행 유발 시설을 고려하여 단지 내 보행자도로를 조성 - 보행로는 인접단지의 보행로와 연계성 고려 - 보행로 주변 조경시설 및 주민 휴게시설 설치	• 과동
기타에 관한 사항		• 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 3-7-2 「특별계획구역의 결정」을 고려하여 세부개발계획 수립 시 현상계획 등에 의한 항의적 개발안을 적극 권장 • 인구 및 주택수용에 관한 사항 - 임대주택은 분양주택과 외관, 마감 등을 동일하게 계획하고 용적·용내율 등을 혼합할 수 있도록 함 - 임대주택은 다양한 규모로 계획하여 맞춤형 주거 유형이 공급될 수 있도록 함 - 인구 및 주택계획의 적정성, 용적주택(임대)의 규모는 세부개발계획 수립 시 구체적 건축계획을 수립하여 서울특별시 도시건축공동위원회의 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 공원주차장 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	• 과동

(10) 특별계획구역 7(변경없음)

(11) 특별계획구역 8(변경없음)

(12) 특별계획구역 9(변경없음)

바. 인센티브 결정(허용용적률 인센티브)(변경없음)

사. 기타 사항에 관한 결정조서(변경없음)

V. 관련도면 : 불임참조

1. 정비구역 결정도
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 주거사업과(02-2670-3572) 및 여의동 주민센터에
관계 서류를 비치 및 열람하고 있습니다.