

서울특별시 영등포구 공고 제2026-1003호

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

2026년 5월 14일
서울특별시 영등포구청장

1. 공람기간 : 2026.05.14.(목) ~ 2026.06.16.(화) (30일 이상)
2. 공람장소
 - 영등포구청 재건축사업과 (영등포구 당산로 123 본관 4층, ☎02-2670-3572)
 - 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 조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	지구명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	㉠	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	-
주거용지	소 계	297,949.1	88.3	293,306.1	86.9	감) 4,643.0
	주택용지	297,949.1	88.3	293,306.1	86.9	감) 4,643.0
중심시설용지	소 계	7,508.1	2.2	6,063.1	1.8	감) 1,445.0
	주구중심	7,221.8	2.1	5,776.8	1.7	감) 1,445.0
	분구중심	286.3	0.1	286.3	0.1	-
도시계획시설 용지	소 계	31,921.5	9.5	38,009.5	11.3	증) 6,088.0
	도로	6,044.2	1.8	7,572.2	2.2	증) 1,528.0
	공원	25,877.3	7.7	30,437.3	9.1	증) 4,560.0
기타	소 계	-	-	-	-	-
	공공이용시설	-	-	-	-	-

(2) 주구별 토지이용계획

(가) 1주구 토지이용계획(변경)(안)

구분		기정		변경		비고 (증감㎡)
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
합 계		74,204.9	100.0	74,204.9	100.0	변경없음
주거용지	소 계	68,622.5	92.5	63,979.5	86.2	감) 4,643.0
	주택용지	68,622.5	92.5	63,979.5	86.2	감) 4,643.0
중심시설용지	소 계	1,445.0	1.9	-	-	감) 1,445.0
	주구중심	1,445.0	1.9	-	-	감) 1,445.0
	분구중심	-	-	-	-	-
도시계획시설 용지	소계	4,137.4	5.6	10,225.4	13.8	증) 6,088.0
	도로용지	3,197.4	4.3	4,725.4	6.4	증) 1,528.0
	공원용지	940.0	1.3	5,500.0	7.4	증) 4,560.0
	학교용지	-	-	-	-	-

(나) 2주구 토지이용계획(변경없음)

(다) 3주구 토지이용계획(변경없음)

(라) 4주구 토지이용계획(변경없음)

2) 용도지역·지구 계획

가) 용도지역 결정(변경)(안) 조서

구분			면적(m ²)			구성비 (%)	비고
			기정	변경	변경후		
용도 지역	합 계		337,378.7	—	337,378.7	100.0	
	주거지역	제2종일반주거지역(7층이하)	5,200.7	—	5,200.7	1.5	
		제3종일반주거지역	218,527.1	감) 39,601.9	178,925.2	53.0	
		준주거지역	88,958.7	—	88,958.7	26.4	
	상업지역	일반상업지역	24,407.5	증) 39,601.9	64,009.4	19.0	
	녹지지역	자연녹지지역	284.7	—	284.7	0.1	

3) 도시계획시설 설치에 관한 계획(변경없음)

4) 건축물 규제사항: 변경없음

5) 중심시설계획 (변경)(안)

가) 지구중심시설(변경)

구 분	지구면적(m ²)	위치	기정		변경		증감 (변경-기정)	비고
			면적(m ²)	비율(%)	면적(m ²)	비율(%)		
1지구	74,204.9	여의도동 30-3	1,445.0	1.9	—	—	감) 1,445.0	중심시설 용지를 주거용지로 전환함에 따른 면적변경

나) 분구중심시설(변경없음)

6) 기존 건축물의 처리에 관한 사항: 변경없음

7) 사업시행에 관한 사항: 변경없음

II. 여의도 삼부아파트 정비계획 결정(변경)

1. 정비사업의 명칭 : 여의도 삼부아파트 재건축 정비사업

2. 정비구역 결정 조서 : 변경없음

구분	구역의 명칭	위 치	면적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
기정	여의도 삼부아파트 재건축 정비구역	서울시 영등포구 여의도동 30-2번지 일대	62,634.9	-	62,634.9	-

3. 정비계획 결정(변경)(안)

가. 토지이용에 관한 계획

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	62,634.9	-	62,634.9	100.0	
주거용지	소 계	감) 5,477.5	52,644.9	84.1	
	복합용지	감) 5,477.5	52,644.9	84.1	
중심시설 용지	소 계	감) 1,445.0	-	-	
	주구중심	감) 1,445.0	-	-	
도시계획 시설용지	소 계	증) 6,922.5	9,990.0	15.9	
	도로	증) 2,362.5	4,490.0	7.2	
	공원	증) 4,560.0	5,500.0	8.8	

나. 용도지역 결정(변경)(안)

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		62,634.9	-	62,634.9	100.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	49,591.9	감) 39,601.9	9,990.0	15.9	-
상업지역	일반상업지역	13,043.0	증) 39,601.9	52,644.9	84.1	-

○ 용도지역(변경) 사유서

구역명	용도지역		면적 (㎡)	변경사유
	기정	변경		
여의도 삼부아파트 재건축 정비구역	제3종 일반주거지역	일반 상업지역	43,095.1	• 상위계획 및 주변 아파트 정비계획과의 정합성 등을 종합적으로 고려하여 용도지역 변경하여 계획
	일반 상업지역	제3종 일반주거지역	3,493.2	• 도로 확폭에 따른 용도지역 변경

다. 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 (10)	주간선 도로	1,380 (200)	여의도 남단	여의도북단	일반도로	-	건고143 (70.03.26)	-
변경	대로	3	31	25~45 (3)	주간선 도로	1,380 (200)	여의도 남단	여의도북단	일반도로	-		
기정	중로	1	131	20~23	보조간선 도로	1,195 (203)	서울대교 남단	서울대교남단	일반도로	-	건고143 (70.03.26)	-
변경	중로	1	131	20~26 (3)	보조간선 도로	1,195 (203)	서울대교 남단	서울대교남단	일반도로	-		
기정	중로	3	10	12	집산도로	183	여의나루로	국제금융로7길	일반도로	-	서고 제2024-548호 (24.11.14)	-
변경	중로	1	10	23 (11)	집산도로	183	여의나루로	국제금융로7길	일반도로	-	서고 제2024-548호 (24.11.14)	-

※ ()는 구역 내 해당사항임

○ 도로 결정(변경)(안) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-31	대로 3-31	• 구역내 도로 폭원변경 - 25~45m(10m) → 25~45m(3m)	• 특별계획구역1-2 세부개발계획 (재건축사업) 수립에 따른 도로변경
중로 1-131	중로 1-131	• 도로 확폭 - 20~23m → 20~26m(3m)	• 특별계획구역1-2 세부개발계획 (재건축사업) 수립에 따른 도로변경
중로 3-10	중로 1-10	• 도로 확폭 - 12m → 23m(11m)	• 특별계획구역1-2 세부개발계획 (재건축사업) 수립에 따른 도로변경

2) 공간시설

가) 공원 결정(변경)(안) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	㉔	공원	소공원	여의도동 30-3일대	940.0	감) 940.0	-	서고 제2006-21호 (06.1.12.)	-
신설	㉕	공원	소공원	여의도동 30-2일대	-	증) 5,500.0	5,500.0	-	-

○ 공원 결정(변경)(안) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
㉔	소공원	• 폐지 - 감) 940.0㎡	• 소공원㉔은 현재 미집행시설로 효율적 관리를 위해 폐지
㉕	소공원	• 신설 - 증) 5,500.0㎡	• 특별계획구역1-2 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 단지 내 소공원신설

라. 공동이용시설 설치계획

시 설 구 분	시설의 종류	법 정 기 준	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	비고
계				16,500.00	-
주민 공동 시설	계	1,000세대 이상 : 500㎡에 세대당 2㎡를 더한 면적 X 1.25	4,962.50	16,000.00	-
	경로당	1,500 - 2,000세대 미만	725.00	800.00	지하
	어린이집	1,500 - 2,000세대 미만	725.00	800.00	지상
	작은도서관	1,500 - 2,000세대 미만	290.00	400.00	지상
	실내형어린이놀이터	-	-	1,000.00	지상
	개방형주민공동시설	-	-	800.00	지상
	주민공동시설	-	-	10,000.00	지하
	주민운동시설	해당 동별별 경기단체 경기장 규격에 따른 면적	-	450.00	실외
어린이놀이터		1,000세대 이상: 500㎡에 세대당 0.7㎡를 더한 면적	1,714.50	1,750.00	실외

※ 주택건설기준 등에 관한 규정(제28조, 제55조의2), 서울특별시 주택조례(제8조의4, 별표1)

마. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

1) 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	구역 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	준치	개수	철거후 신축	철거 이주	
변경	여의도 삼부아파트 재건축 정비구역	62,634.9	여의도동 30-2번지 일대	12	-	-	12	-	-

바. 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.

사. 건축물에 관한 계획

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건 폐율 (%)	용적률(%)			최 고 높이	비고																																	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	상한																																			
변경	여의도 삼부아파트 재건축 정비구역	62,634.9	획지1	52,644.9	영등포구 여의도동 30-2 번지 일대	공동주택 및 부대 복리시설	60% 이하	260.82% 이하	362.69% 이하	559.86% 이하	200m 이하	-																																	
주택의 규모 및 규모별 건설비율		• 총 건립세대수 : 1,735세대(현황 866세대) • 규모별 건설비율 - 전용면적 60㎡ 이하 : 306세대 (17.6%) - 전용면적 60㎡~85㎡ 이하 : 742세대 (42.8%) - 전용면적 85㎡ 초과 : 687세대 (39.6%) <table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="3">세대수</th><th rowspan="2">비율</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>계</th><th>분양</th><th>임대</th></tr><tr><td>합 계</td><td>1,735</td><td>1,496</td><td>239</td><td>100.0</td><td>-</td></tr><tr><td>전용 60㎡ 이하</td><td>306</td><td>114</td><td>192</td><td>17.6</td><td>-</td></tr><tr><td>전용 60~85㎡</td><td>742</td><td>695</td><td>47</td><td>42.8</td><td>-</td></tr><tr><td>전용 85㎡ 초과</td><td>687</td><td>687</td><td>-</td><td>39.6</td><td>-</td></tr></table> ※ 상기면적은 계획면적이며 인허가 진행 시 변경될 수 있음 - 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 60.4%											구분	세대수			비율	비고	계	분양	임대	합 계	1,735	1,496	239	100.0	-	전용 60㎡ 이하	306	114	192	17.6	-	전용 60~85㎡	742	695	47	42.8	-	전용 85㎡ 초과	687	687	-	39.6	-
구분	세대수			비율	비고																																								
	계	분양	임대																																										
합 계	1,735	1,496	239	100.0	-																																								
전용 60㎡ 이하	306	114	192	17.6	-																																								
전용 60~85㎡	742	695	47	42.8	-																																								
전용 85㎡ 초과	687	687	-	39.6	-																																								
심의완화사항		• 허용용적률 완화 (허용용적률 인센티브 항목 준수 전제) - 기준용적률 230% → 허용용적률 362.69%(101.87% 완화) 이하																																											
건축물의 건축선에 관한 계획		건축한계선	• 여의나루로, 국제금융로7길 : 5m • 여의나루로6길, 공원 연결부: 3m • 목화아파트, 여의도고 연결부 : 9m																																										
		벽면한계선	• 여의나루로, 국제금융로7길 : 건축한계선으로부터 벽면 3m 추가 후퇴 (11층 이상부터 적용)																																										
기타사항		• 공공보행통로 : 8m																																											

2) 용적률 산정

구분		산 정 내 용							
토지이용계획		구역면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	신설 정비기반시설(㎡)			기존 정비기반 시설 내 국공유지	대지내 용도 폐지되는 국공유지	
				소계	부지(A)				건축물 기부채납 환산면적 (B)
					토지	건축물 대지지분			
		62,634.9	52,644.9	22,284.4	9,990.0	7,859.7	4,434.7	-	-
공시부제면적(순부담)	소 계 (A+B)	• 순부담 면적 : 22,284.4㎡ (순부담률 35.58%) = 새로 설치하는 기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 면적 - 대지내 용도 폐지되는 기존 기반시설 국공유지 면적 = 토지 9,990.0㎡ + 대지지분 7,859.7㎡ + 건축물환산 4,434.7㎡ - 0㎡ = 22,284.4㎡							
	공공시설 토지면 적	① 도로 : 4,490.0㎡ ② 공원 : 5,500.0㎡ ③ 기존 정비기반시설 내 국공유지 : 0.0㎡ ④ 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 : 0.0㎡ 토지순부담면적 = ①+②-③-④ = 9,990.0㎡							
	A 공공시설 대지지분	① 공공업무사무소 건축물 연면적 : 23,720.0㎡ 건축물 대지지분 : 3,390.1㎡ $= \frac{\text{공공시설연면적}}{\text{전체연면적}} \times \text{대지면적}$ $= \frac{23,720.0\text{㎡}}{460,746.9\text{㎡}} \times 52,644.9\text{㎡} = 3,390.1\text{㎡}$ ② 데이케어센터 건축물 연면적 : 900.0㎡ 건축물 대지지분 : 131.4㎡ $= \frac{\text{공공시설연면적}}{\text{전체연면적}} \times \text{대지면적}$ $= \frac{900.0\text{㎡}}{460,746.9\text{㎡}} \times 52,644.9\text{㎡} = 131.4\text{㎡}$ ③ 공공청사 건축물 연면적 : 2,850.0㎡ 건축물 대지지분 : 445.6㎡ $= \frac{\text{공공시설연면적}}{\text{전체연면적}} \times \text{대지면적}$ $= \frac{2,850.0\text{㎡}}{460,746.9\text{㎡}} \times 52,644.9\text{㎡} = 445.6\text{㎡}$ ④ 공공임대주택 건축물 연면적 : 34,380㎡ 건축물 대지지분 : 3,892.6㎡ $= \frac{\text{주거연면적}}{\text{전체연면적}} \times \frac{\text{임대주택 전용면적}}{\text{공동주택 전용면적}} \times \text{대지면적}$ $= \frac{364,282.5\text{㎡}}{460,746.9\text{㎡}} \times \frac{15,503.1\text{㎡}}{165,772.1\text{㎡}} \times 52,644.9\text{㎡} = 3,892.6\text{㎡}$							

구분		산 정 내 용
공공 시설 부지 공제 면적 (순부 담)	B	공 설 치 에 대 한 환 산 면 적
		❶ 공공업무사무소 건축물 환산면적 : 2,523.4㎡ = ① 설치비용(원) / ② 용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡) : ① = (건축연면적 × 공사비) × 설계·감리요율 = ((23,720㎡×3,705,455원/㎡ ^{주1)})+(5,950㎡(주차장/기전실)×1,040,000원 ^{주1)} /㎡)) × 1.0487 ^{주2)} = 98,663,145,113원 : ② = 부지가액 ^{주4)} = 39,100,000원/㎡
		❷ 데이케어센터 건축물 환산면적 : 106.3㎡ = ① 설치비용(원) / ② 용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡) : ① = (건축연면적 × 공사비) × 설계·감리요율 = ((900㎡×4,070,000원/㎡ ^{주1)})+(250㎡(주차장/기전실)×1,040,000원 ^{주1)} /㎡)) × 1.0548 ^{주2)} = 4,157,829,818원 : ② = 부지가액 ^{주4)} = 39,100,000원/㎡
		❸ 공공청사 건축물 환산면적 : 306.5㎡ = ① 설치비용(원) / ② 용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡) : ① = (건축연면적 × 공사비) × 설계·감리요율 = ((2,850㎡×3,612,727원/㎡ ^{주1)})+(1,050㎡(주차장/기전실)×1,040,000원 ^{주1)} /㎡)) × 1.0523 ^{주2)} = 11,983,879,391원 : ② = 부지가액 ^{주4)} = 39,100,000원/㎡
		❹ 공공임대주택 건축물 환산면적 : 1,498.5㎡ = ① 설치비용(원) / ② 용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡) : ① = 건축연면적 × 공사비 = 59형(16,430.5㎡ × 2,098,485원 ^{주3)} /㎡) + 84형(5,636.2㎡ × 2,006,162원 ^{주3)} /㎡) + 주차장/기전실(12,312.8㎡ × 1,040,000원 ^{주3)} /㎡) = 58,591,683,580원 : ② = 부지가액 ^{주4)} = 39,100,000원/㎡
주1) 「2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」 상 공사비의 면세금액 - 공공업무사무소: 4,076,000원/㎡, 노인복지센터: 4,477,000원/㎡, 동청사:3,974,000원/㎡ - 주차장 및 기전실 공사비는 「주택법」 분양가상한제 기본형건축비 중 지하층 건축비 적용 주2) 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 적용 주3) 「주택법」 분양가상한제 기본형 건축비의 면세금액('25년9월) - 지하: 1,144,000원/㎡(1,040,000원), 59형 평균: 2,308,333원/㎡(2,098,485원), 84형 평균: 2,206,778원/㎡(2,006,162원) 주4) 부지가액: 탁상감정평가금액 적용		

구분		산 정 내 용	
용 적 륜 산 정	기준용적률	260.82%	
	허용용적률	- 허용용적률 가중평균 = $((420\% \times 9,543.3\text{m}^2) + (350\% \times 43,101.5\text{m}^2)) \div 52,644.8\text{m}^2 = 362.69\%$ - 제3종일반주거지역 → 상업지역 - 기준용적률 + 허용용적률 인센티브 항목 = $260.82\% + 101.87\% = 362.69\%$ - 필수이행 (20% 이상 의무달성)※ 필수 이행항목 중 이행하지 않은 항목은 계획유도 인센티브에 적용 가능	
		구분	비 고
		우수디자인	15% • 우수디자인 적용
		방재안전	5% • 5% 적용
		소 계	20% 적용
		계획유도 (허용용적률 120.0%) (완화량 : 101.87%)	
	계획유도	구분	비 고
		다목적시설	5% • 지역에 필요한 놀이·돌봄시설 • 설치 및 제공 (무상일대) 기준 : 놀이·돌봄시설을 갖춘 주민공동시설(의무면적)의 1/5이상 ※ 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등
		공공보행도로	15% $230.00\% \times (3,187.58\text{m}^2 / 43,101.80\text{m}^2) \times 1 = 17.01\%$ = 15% 적용
		저능형건축물 인증	9% • 저능형건축물 인증 기준 3등급 적용
		공개공지 면적의무면적 초과조성	2.15% • 공개공지 면적의무면적 초과조성 / 의무이행 공개공지 항목과 중복 불가 ※ 기준용적률 < (설치면적-의무면적)/대지면적 $\times a$ (필요시 구조 $a=0.5$ 개방형구조 $a=1.0$)
		전면공지 추가 조성	1.69% • 전면공지 추가 조성(대지경계선에서 3m(비주거용 배치면 6m) 이상 초과 후퇴한 전면공지만 인정) ※ 기준용적률 < 설치면적/대지면적 $\times 0.5$
		제로에너지 건축물	12% • ZEB 4등급 '사울특별시 녹색건축물 설계기준' 적용 ※ 행정의무화시 기준의무 등급 초과 달성시
		리모델링이 용이한 공동주택	10% • 관련규정 충족시
		친환경 자동차	6% • 전기차 충전시설 법정의무량의20% 초과설치 및 개발
		생태면적률	4.99% • 기준용적률 $\times$ (생태면적률인정면적/대지면적) $\times 0.2$ • 서울시 생태면적률운영지침기준 (녹색건축물 인증 및 자연지반보존과 중복 적용불가)
		빗물이용시설 설치	9.20% • 기준용적률 $\times 0.04$ - 빗물·지표면적·용량(tn) 건축면적 $\times 0.05$
		시설공유	15% • 단지 내 부대복리시설 외부 개발
		업무공간	10% • 업무시설(주거형 오피스텔 제외), 사무소(제2종 근방) 등 설치 시 • 기준용적률 $\times$ (지상 조성면적/지상층비주거면적) $\times 0.3$ ※ 업무전용빌딩과 동일용도 인센티브중복 적용 불가 / 공공기여시설 중복 적용 불가
		세대구분별 주택	9% • 전용면적 85㎡ 이상인 세대수30% 이상 도입
		생활환경건축자재 사용량의 유효비율	3% • '사울특별시 녹색건축물 설계기준' 적용 ※ 행정의무화시 기준의무 등급 초과 달성시
		장애물없는 생활환경 인증제도에 따른 우수등급 인증시	8% • 장애물 없는 생활환경 인증제도에 따른 우수등급 인증(최우수 등급)
		소 계	120.03% 120.0% 적용
	상업지역	- 상업지역 - 기준용적률 + 허용용적률 인센티브 항목 = $400\% + 20\% = 420\%$	
		구분	비 고
		우수디자인	15% • 우수디자인 적용
		방재안전	5% • 5% 적용
		소 계	20% 적용
	상한용적률	- 상한용적률 $= \text{허용용적률} + (\text{허용용적률} \times 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha) + (\text{허용용적률} \times 0.7 \times \beta_1) + (\text{허용용적률} \times 1.0 \times \beta_2)$ $= 362.69\% + (362.69\% \times 1.3 \times 0.8979 \times 0.3986) + (362.69\% \times 0.7 \times 0.0641) + (362.69\% \times 0.0335) = 559.86\%$	
		α_1 (토지)	$\alpha_1 = \text{공공시설등부지(토지) 제공면적} / \text{공공시설등부지(토지) 제공 후 부지면적}$ $= (9,990.0 + 7,859.7) / (52,644.9 - 7,859.7) = 0.3986$
		β_1 (공공건축물)	$\beta_1 = \text{공공시설 제공면적(건축물 환산면적 - 주구중심권환경면적)} / (\text{대지면적} - \text{공공시설 토지지분})$ $= (2,936.2 - 65.0) / (52,644.9 - 7,859.7) = 0.0641$
		β_2 (임대주택)	$\beta_2 = \text{공공시설 제공면적(건축물 환산면적)} / (\text{대지면적} - \text{공공시설 토지지분})$ $= (1,498.5) / (52,644.9 - 7,859.7) = 0.0335$
		가중치 = 정비기반시설 가중평균 용적률 / 획지 가중평균용적률 = $325.68\% / 362.69\% = 0.8979$	

아. 교통처리계획

1) 교통처리계획

구 분	지점	개 선 방 안
주변지역 개발계획	- ㉠	• 사업지 주변 개발계획 및 교통시설계획 검토 및 개선방안 반영 - 「여의도 목화아파트 재건축사업 정비계획」 개선방안 반영
주변가로 및 교 차 로	- ㉢ ㉣ ㉤ ㉥	• 장래교통량 증가에 따른 교차로 최적 신호운영방안 제시(2개소) • 사업지 북측 여의나루로 3.0m Set-back을 통한 일부구간 도로운영방안 제시 • 사업지 출입구 교차로 운영방안 제시(3개소) • 사업지 서측 여의나루로6길 11m Set-back을 통한 도로운영방안 제시 • 사업지 남측 국제금융로7길 3m Set-back을 통한 도로운영방안 제시
진출입 동 선	- -	• 사업지 진출입차량의 원활한 회전을 위한 가각부 회전반경 확보(R=6.0m) • 사업지 주출입구 진출입동선 확보
대중교통 및 보 행	- - - ㉦	• 자전거도로 연속성 확보를 위한 자전거 횡단로 설치 • 사업지측 보행자를 위한 보행공간 확보 • 보행연속성을 위하여 보행동선 단절구간 횡단보도 설치 • 여의나루로 개선방안을 통한 버스정류장 이설
주 시 차 설	- - -	• 법정주차대수 : 2,869대 • 주차수요대수 : 2,818대(주차원단위법 2036년 기준) • 계획주차대수 : 3,529대 - 법정대비 123.0%, 수요대비 125.2% - 확장형주차 : 계획주차대수의 30% 이상 설치 - 장애인주차 : 법정주차대수의 3% 이상 설치 - 가족배려주차 : 계획주차대수의 10% 이상 설치

※ 주 : 1) 지점은 교통처리계획도 참조

2) 주변지역개발계획은 개발계획 수립시 인접 도로계획은 변경될 수 있음

2) 교통처리계획(권고안)

구 분	지점	개 선 방 안
주변지역 개발계획	- ㉔ ㉕	- 사업지 주변 개발계획 및 교통시설계획 검토 및 개선방안 반영 - 「여의도 목화아파트 재건축사업 정비계획」 개선방안 반영 - 공작아파트/서울아파트 개발시 도로계획 권고안 제시
주변가로 및 교 차 로	- ㉖ ㉗ ㉘ ㉙ ㉚	- 장래교통량 증가에 따른 교차로 최적 신호운영방안 제시(2개소) - 사업지 북측 여의나루로 3.0m Set-back을 통한 일부구간 도로운영방안 제시 - 사업지 출입구 교차로 운영방안 제시(3개소) - 사업지 서측 여의나루로6길 11m Set-back을 통한 도로운영방안 제시 - 사업지 남측 국제금융로7길 3m Set-back을 통한 도로운영방안 제시
진출입 동 선	- -	- 사업지 진출입차량의 원활한 회전을 위한 가각부 회전반경 확보(R=6.0m) - 사업지 주출입구 진출입동선 확보
대중교통 및 보 행	- - - ㉛	- 자전거도로 연속성 확보를 위한 자전거 횡단로 설치 - 사업지측 보행자를 위한 보행공간 확보 - 보행연속성을 위하여 보행동선 단절구간 횡단보도 설치 - 여의나루로 개선방안을 통한 버스정류장 이설
주 차 시 설	- - -	- 법정주차대수 : 2,869대 - 주차수요대수 : 2,818대(주차원단위법 2036년 기준) - 계획주차대수 : 3,529대 - 법정대비 123.0%, 수요대비 125.2% - 확장형주차 : 계획주차대수의 30% 이상 설치 - 장애인주차 : 법정주차대수의 3% 이상 설치 - 가족배려주차 : 계획주차대수의 10% 이상 설치
교통안전 및 기 타	- ★ -	- 보행자 안전과 편의를 위한 점자블록 및 턱낮춤 시공 - 차량 진출입시 교통안전 제고를 위한 램프 진출입부 경고등 설치 - 사업지 주변 가로 교통안전전을 위하여 노면표시 설치

※ 주 : 1) 지점은 교통처리계획도 참조

2) 주변지역개발계획은 개발계획 수립시 인접 도로계획은 변경될 수 있음

자. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용		비고
환경보전	자연환경	• 조경계획을 반영하여 녹지면적 확보	-
	생활환경	• 도시가스 등 청정연료 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행시 환경영향	• 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	
재난방지	수재해	• 계획구역의 입지상 한강변에 위치하나 기존 제방시설로 침수 등 수재해에 대한 우려는 없음. 그러나 집중호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치	-
	산사태	• 해당사항 없음	
	화재	• 화재발생을 대비하여 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	

차. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구분	적용범위		내용	비고
용도제한을 통한 교육환경 보호	정비구역 전체		불허용도계획을 통한 유흥업소(단란주점, 안마시술소, 안마원)등 교육환경 위해시설 입지 금지	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조
	학교 환경 위생 정화 구역	절대 정화구역	설정기준 : 학교 출입문으로부터 직선거리 50m까지인 지역	교육환경보호 에 관한 법률 제8조, 시행령 제21조
			전염병 요양소, 폐기물처리시설, 호텔, 게임제공업, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지	
		상대 정화구역	설정기준: 학교 경계등으로부터 직선거리 200m까지인 지역 중 절대보호 구역을 제외한 지역	
			- 전염병 요양소, 폐기물처리시설, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영 향을 주는 용도 및 시설 입지 금지 - 호텔, 당구장, 인터넷컴퓨터게임시설제공업 등 교육환경에 위해를 주는 용도 및 시설은 학교환경위행정화위원회의 심의를 거쳐 제한적으로 입지 가능	
통학권 보행안전 대책	어린이 보호구역 지정 및 운영		- 지정기준 : 초등학교 주 출입문을 중심으로 반경 300m 이내의 도로 중 일정구간을 보호구역으로 지정 - 신호가·안전표지 설치, 도로부속물설치, 노상주차장 설치 금지 등	도로교통법 제12조 및 어린이 보호구역의 지정 ·관리·해제에 관한 규칙

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

타. 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
12	10	2	12	11	1

나) 거주현황

유형별 주택호수	거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
	소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
공동주택	866	537	329	2,079	1,289	790	-

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정

※ 인구수는 여의도동 세대당인구 2.4명 적용 (영등포구 통계연보, 2024)

다) 규모별, 유형별 거주현황

구분		계	공동주택			
			아파트	연립	다세대	기타
합 계		866	866	-	-	-
60㎡ 이하	소계	-	-	-	-	-
	30㎡ 이하	-	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 60㎡이하	-	-	-	-	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		360	360	-	-	-
85㎡ 초과	소계	506	506	-	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	90	90	-	-	-
	135㎡ 초과	416	416	-	-	-

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 기준, 공동주택의 경우 전용면적 기준

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분		계	일반분양	임대주택	비고
합 계		1,735	1,496	239	-
85㎡ 미만	소계	1,048	809	239	-
	60㎡ 미만	306	114	192	-
	60㎡ 이상 ~ 85㎡ 미만	742	695	47	-
85㎡ 이상 ~ 135㎡ 미만		469	469	-	-
135㎡ 이상		218	218	-	-

파. 세입자 주거대책 : 해당없음

하. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

1) 범죄예방을 고려한 환경설계(CPTED)

구 분	계획내용	비고
분명한 시야선 확보	- 건축물 설계 시 시야 선을 확보하고, 숨을 수 있는 장소 최소화 - 도로변을 따라 관목을 식재하고, 안으로 교목을 식재하여 시야 확보 - 수목 식재 형태 및 크기의 일관성 유지로 은닉 장소를 없앴 - 공원 등 녹지 설계 시 도로에서 내부가 관찰 가능하도록 조성 등	
적합한 조명의 사용	어둠이 없는 적합한 조명 설계	
고립지역 개선	시야 선이 닿지 않거나 자연적 감시가 어려운 곳, 사람의 통행이 적거나 도로에서 멀리 떨어져 있어 유사시 구조 요청 또는 구조가 어려운 지역을 과감히 없애는 설계	
사각지대의 개선	감시가 곤란한 지역은 주변 환경을 개선하여 사각지대를 없애는 설계	
대지의 복합적 사용 증진	다양한 복합시설 배치로 활용도를 높여 시설이용을 증진시키고, 통행자에 의한 자연적 감시로 안전성 확보	
활동인자 증대	일정지역에 모여 활동하도록 하여 도로나 공간에 생동감을 부여함으로써 범죄 기회를 감소시킴	
영역성 강화	특정지역에 대한 소유감·영역성 부여로 안정감을 느낄 수 있도록 하고, 제3자에게는 허가받지 않은 영역 침범에 불안 심리를 증폭시켜 범죄를 예방	
정확한 표시로 정보 제공	- 표지판은 적절한 위치에 설치하여 시민이나 방문객들에게 정확한 정보를 제공 - 간선변 및 이면도로변 보행로에 유도등 및 안내시설 설치로 통로의 인지성 확보와 비상장소 활용	
쾌적한 공간 설계	보안장비 설치만을 지나치게 강조하면 환경이 매말라 오히려 공포감을 조장할 수 있으므로, 아름다운 환경을 만들어 사용자에게 안락감을 제공	

2) 범죄예방 프로그램화

- 능동적 범죄예방체계 및 개방형 공간구조 형성, 통합형 관리시스템 구축
- 가로 및 구역별로 적합한 시설설치로 효율적인 방법체계 구축

거. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	획지 구분	면적			비고
		기정	변경	변경후	
변경	획지1	58,122.4	감) 5,477.5	52,644.9	공동주택 및 부대 복리시설

너. 공공주택 건설에 관한 계획

1) 재건축 공공주택 법정기준 면적산정

- 주택용지 면적 : 52,644.90㎡
- 상한용적률 : 559.86%
- 건축계획용적률 : 559.67%
- 계획주거용적률 : 441.87% (비주거 용적률 117.80%)
- 재건축 공공주택 확보 기준
= (계획주거 용적률 - 조례상 주거 용적률)
= (441.87% - 400.00%) × 50% = 20.94%
- 연면적 확보 기준 면적
= 232,622.02㎡ (계획 주거용적률 447.87%) - 210,579.60㎡ (조례상 주거용적률 400%) × 50%
= 11,021.21㎡ 이상 확보

1) 상한용적률 완화를 위한 기부채납 임대주택

건립 위치	부지면적 (㎡)	동수(동)	세대규모(전용)	세대수	연면적(㎡)	비고
영등포구 여의도동 30-2번지 일대	52,644.9㎡	7	59㎡형	192	16,430.51	-
			84㎡형	47	5,636.20	-
			합계	239	22,066.70	-

더. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당없음

리. 환경성 검토결과

[환경성검토 총괄표]

검토항목	목표기준	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
비오름 및 동·식물	비오름 보전 등급 향상 동·식물상 보호	· 비오름유형평가 : 2, 4등급 · 개별비오름 : 2등급, 평가제외 · 생태·자연도상 3등급 권역 · 문헌조사시 법정보호종 수달, 삿, 뺨뽕이 및 서울시보호종 족제비, 청개구리, 참개구리 확인	· 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오름 기능 향상 · 조경계획을 통한 서식환경 조성
녹지 네트워크	녹지 연결성 확보	· 영등포구 내 녹지지역 : 56.63% · 영등포구 내 도시공원 -개소수 기준 : 어린이공원이 88개소로 가장 많이 조성 -면적 기준 : 도시자연 공원구역이 12,337.2㎡로 가장 많이 조성	· 조경녹지를 법정면적 이상 확보하고 사업대상지 내에 주변지역과 연계한 녹지계획 수립 · 사업대상지 내 녹지공간 확보 및 식재 계획을 통한 주변과의 녹지 및 생태 단절 예방
토양	토양오염 최소화	· 공사시 건설장비 및 공사인부에 의한 토양오염 유발 가능성	· 공사시 현장 내 폐유처리 교환 금지 및 폐유 보관시설 설치시 전문처리업체 위탁처리 계획
지형·지질	지형·지질 영향 최소화	· 건축물 터파기 공사에 의한 절성토 비율 미미	· 현 지형을 고려한 계획 수립 · 발생 사토처리 계획 수립
물순환	자연물순환 유지	· 물순환현황도 : 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지, 산림 및 초지 · 불투수토양포장 현황도 : 70% 이상~90% 미만, 10%미만 · 공사운영시 강우시 우수가 유출될 것으로 예상	· 공사·운영시 적절한 저감대책 수립 · 사업대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적 기준 이상 적용 · 저감 효율이 높은 비점오염저감시설을 설치할 계획
수질	수질오염 최소화	· 사업대상지 주변으로 수질관련 지구·지역 및 인근 하천현황 조사 · 지표수질 및 지하수질 현황 검토 · 수질오염물질 총량관리지역 : 한강H	· 주변지역 및 하천에 미치는 영향은 없을 것으로 예상되나, 저감 효율이 높은 비점오염저감시설을 설치할 계획
바람 및 열	바람길 확보	· 주풍향 고려 및 통경축 확보	· 건축물 계획시 주풍향 고려하여 계획
대기질·악취 (악취제외)	대기오염 최소화	· 사업시행시 건설장비가동 등에 따른 대기오염 우려	· 사업시행시 비산먼지 발생 방지를 위한 저감 대책 수립
온실가스·에너지	에너지절약 효율극대화	· 사업시행 후 온실가스 및 에너지 배출량 산정	· 녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보
친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	· 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	· 서울특별시 영등포구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리
소음·진동	규제기준 만족	· 공사시 소음·진동 영향 예상 · 운영시 인근 도로소음 예상	· 가설방음판 및 가설헨스 설치 · 저소음, 저진동 장비사용

머. 기존 수목의 현황 및 활용계획

기존 수목의 현황 및 활용 계획	비고
- 대상지 내 일부 조경수가 있으나 보호수 등 보존가치가 있는 수목은 없음 - 관상가치가 좋은 대형목이나 자람새가 좋아 활용가치가 높은 수목들은 추후 이식 등의 방법을 통해 활용토록 계획	-

버. 인구 및 주택의 수용계획

구 분	계획세대수	계획인구	세대당 인구수
삼부아파트 재건축 정비사업	1,735세대	4,164명	2.4

서. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안 : 해당없음

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

저. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

구 분	내 용																																																							
추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 100.03% ⇒ (53,418억 - 18,649억) / 34,758억 × 100(%) = 100.03% - 총수입 추정 : 5,341,777,296천원 - 총지출 추정 : 1,864,907,000천원 - 종전자산총액 추정 : 3,475,800,000천원 주) 상기내역은 '여의동 30-3번지' 상가 사업계획을 제외한 내역 기준임.																																																							
개별 종전자산 추정액	감정평가 추정을 통한 종전자산총액 산출 단위 : 천원 <table><tr><th>구분</th><th>총 세대수</th><th>현금청산 세대수</th><th>비례율 산정용 세대수</th><th>세대당 추정 종전가격 (타입별 평균)</th><th>총 종전가격 (현금 청산 제외)</th></tr><tr><td rowspan="7">삼부아파트</td><td>27</td><td>240</td><td>-</td><td>240</td><td>3,430,000</td><td>823,200,000</td></tr><tr><td>28</td><td>120</td><td>-</td><td>120</td><td>3,630,000</td><td>435,600,000</td></tr><tr><td>38</td><td>90</td><td>-</td><td>90</td><td>3,900,000</td><td>351,000,000</td></tr><tr><td>40</td><td>176</td><td>-</td><td>176</td><td>3,900,000</td><td>686,400,000</td></tr><tr><td>50</td><td>120</td><td>-</td><td>120</td><td>4,730,000</td><td>567,600,000</td></tr><tr><td>60</td><td>120</td><td>-</td><td>120</td><td>5,100,000</td><td>612,000,000</td></tr><tr><td>합계</td><td>866</td><td>-</td><td>866</td><td></td><td>3,475,800,000</td></tr></table> ※ 상기 종전자산 추정액은 향후 사업시행인가 고시가 있을 날을 기준으로 2개의 감정평가법인이 평가한 금액을 산술평균하여 확정함 ※ 현금청산자는 없는 것으로 추정하였으며, 향후 분양신청, 관리처분계획인가 등에 따라 최종 확정됨	구분	총 세대수	현금청산 세대수	비례율 산정용 세대수	세대당 추정 종전가격 (타입별 평균)	총 종전가격 (현금 청산 제외)	삼부아파트	27	240	-	240	3,430,000	823,200,000	28	120	-	120	3,630,000	435,600,000	38	90	-	90	3,900,000	351,000,000	40	176	-	176	3,900,000	686,400,000	50	120	-	120	4,730,000	567,600,000	60	120	-	120	5,100,000	612,000,000	합계	866	-	866		3,475,800,000						
구분	총 세대수	현금청산 세대수	비례율 산정용 세대수	세대당 추정 종전가격 (타입별 평균)	총 종전가격 (현금 청산 제외)																																																			
삼부아파트	27	240	-	240	3,430,000	823,200,000																																																		
	28	120	-	120	3,630,000	435,600,000																																																		
	38	90	-	90	3,900,000	351,000,000																																																		
	40	176	-	176	3,900,000	686,400,000																																																		
	50	120	-	120	4,730,000	567,600,000																																																		
	60	120	-	120	5,100,000	612,000,000																																																		
	합계	866	-	866		3,475,800,000																																																		
추정 분담금 산출	추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율) <table><tr><th rowspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th><th rowspan="2">추정 권리가액(b)</th><th colspan="6">추정분담금(a-b)</th></tr><tr><th>27</th><th>28</th><th>38</th><th>40</th><th>50</th><th>60</th></tr><tr><td>84</td><td>26.47억</td><td rowspan="5">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(100.03%)</td><td>-7.84억</td><td>-9.84억</td><td>-12.55억</td><td>-12.55억</td><td>-20.85억</td><td>-24.55억</td></tr><tr><td>101</td><td>30.38억</td><td>-3.93억</td><td>-5.93억</td><td>-8.63억</td><td>-8.63억</td><td>-16.93억</td><td>-20.64억</td></tr><tr><td>114</td><td>32.87억</td><td>-1.45억</td><td>-3.45억</td><td>-6.15억</td><td>-6.15억</td><td>-14.45억</td><td>-18.15억</td></tr><tr><td>140</td><td>39.47억</td><td>5.16억</td><td>3.16억</td><td>0.46억</td><td>0.46억</td><td>-7.84억</td><td>-11.54억</td></tr><tr><td>166</td><td>46.14억</td><td>11.83억</td><td>9.83억</td><td>7.13억</td><td>7.13억</td><td>-1.17억</td><td>-4.87억</td></tr></table> ※ 추정분담금은 각타입별 평균치 기준이며, 숫자 앞 "-"표시는 환급임.	권리자 분양가 추정액(a)	추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)						27	28	38	40	50	60	84	26.47억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(100.03%)	-7.84억	-9.84억	-12.55억	-12.55억	-20.85억	-24.55억	101	30.38억	-3.93억	-5.93억	-8.63억	-8.63억	-16.93억	-20.64억	114	32.87억	-1.45억	-3.45억	-6.15억	-6.15억	-14.45억	-18.15억	140	39.47억	5.16억	3.16억	0.46억	0.46억	-7.84억	-11.54억	166	46.14억	11.83억	9.83억	7.13억	7.13억	-1.17억	-4.87억
권리자 분양가 추정액(a)	추정 권리가액(b)			추정분담금(a-b)																																																				
		27	28	38	40	50	60																																																	
84	26.47억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(100.03%)	-7.84억	-9.84억	-12.55억	-12.55억	-20.85억	-24.55억																																																
101	30.38억		-3.93억	-5.93억	-8.63억	-8.63억	-16.93억	-20.64억																																																
114	32.87억		-1.45억	-3.45억	-6.15억	-6.15억	-14.45억	-18.15억																																																
140	39.47억		5.16억	3.16억	0.46억	0.46억	-7.84억	-11.54억																																																
166	46.14억		11.83억	9.83억	7.13억	7.13억	-1.17억	-4.87억																																																

Ⅲ. 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	599,788.7	-	599,788.7	서고 제2024-66호 (2024.02.01.)	-

2. 도시관리계획에 관한 결정조서

가. 용도지역·지구 결정조서

1) 용도지역 결정(변경)(안) 조서

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		599,788.7	-	599,788.7	100.0	-
주거지역	소 계	518,412.2	감) 39,601.9	478,810.3	79.8	-
	제1종일반주거지역	-	-	-	-	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	131,389.2	-	131,389.2	21.9	-
	제3종일반주거지역	271,188.0	감) 39,601.9	231,586.1	38.6	-
	준주거지역	115,835.0	-	115,835	19.3	-
상업지역	소 계	55,733.4	증) 39,601.9	95,335.3	15.9	-
	일반상업지역	55,733.4	증) 39,601.9	95,335.3	15.9	-
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

구역명	용도지역		면적(㎡)	변경사유
	기정	변경		
여의도 삼부아파트 재건축 정비구역	제3종 일반주거지역	일반상업지역	39,601.9	삼위계획 및 주변 아파트 정비계획과의 정합성 등을 종합적으로 고려하여 용도지역 변경하여 계획

2) 용도지구 결정 조서 : 변경없음

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	11	12,258.8(3,630.3)	6	9,649 (2,364)	1	59.8 (59.8)	4	2,550 (1,206.5)
대로	3	2,957 (1,140.5)	1	987 (514)	-	-	2	1,970 (626.5)
중로	5	8,918 (2,106)	4	8,618 (1,806)	-	-	1	300 300)
소로	3	383.8 (383.8)	1	44 (44)	1	59.8 (59.8)	1	280 (280)

※ ()는 구역 내 해당사항임

※ 중로 3-10은 여의도 금융중심 지구단위계획으로 결정된 시설로 총괄표에 포함하지 않음

○ 도로 결정(변경)(안) 조서

구분	구도				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	대로	1	30	35~38	주간선 도로	987	여의동로	의사당대로	일반도로	-	-
기정	대로	3	100	25~27	주간선 도로	590	국제금융로	여의동로	일반도로	건고143 (70.3.26)	
기정	대로	3	31	25~45 (10)	주간선 도로	1,380 (200)	여의도남단	여의도북단	일반도로	건고143 (70.03.26)	
변경	대로	3	31	25~45 (3)	주간선 도로	1,380 (200)	여의도남단	여의도북단	일반도로	건고143 (70.03.26)	
기정	중로	1	131	20~23	보조간선 도로	1,195 (203)	여의동로	여의동로	일반도로	건고143 (70.03.26)	-
변경	중로	1	131	20~26 (3)	보조간선 도로	1,195 (203)	서울대교남단	서울대교남단	일반도로	건고143 (70.03.26)	
기정	중로	1	132	20~30	보조 간선도로	6,873	여의도 남단	여의도 북단	일반도로	-	특수도로 보행자전용도로 중복결정
기정	중로	1	A	20	국지도로	278	여의도동5	여의도동4	일반도로	서고제146호 (`24.3.21.)	-
기정	중로	1	-	20	보조 간선도로	272	63로	여의대방로	일반도로	-	-
기정	중로	3	-	12	집산도로	300	여의나루길	여의길	일반도로	서고제21호 (`06.1.12.)	-
기정	소로	1	-	10~14	특수도로	44	여의도동50	여의도동 86-5	보행자 전용도로	서고제80호 (`25.02.13.)	도로,하천과 중복결정
기정	소로	2	-	8	특수도로	59.8	여의도동3	여의도동85	보행자 전용도로	-	도로,하천과 중복결정
기정	소로	3	-	9	국지도로	280	여의길	용호로	일반도로	서고제21호 (`06.1.12.)	-
기정	중로	3	10	12	집산도로	183	여의나루로	국제금융로7길	일반도로	서고제 2024-548호 (24.11.14)	
변경	중로	1	10	23 (11)	집산도로	183	여의나루로	국제금융로7길	일반도로	서고제 2024-548호 (24.11.14)	여의도 금융중심 지구단위계획구역

※ ()는 구역 내 해당사항임

※ 중로 3-10호선은 여의도 금융중심 지구단위계획으로 결정된 시설임

○ 도로 결정(변경)(안) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-31	대로 3-31	• 구역내 도로 폭원변경 - 25~45m(10m) → 5~45m(3m)	• 특별계획구역1-2 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 도로변경
중로 1-131	중로 1-131	• 도로 확폭 - 20~23m → 20~26m(3m)	• 특별계획구역1-2 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 도로변경
중로 3-10	중로 1-10	• 도로 확폭 - 12m → 23m(11m)	• 여의도 금융중심 지구단위계획 내의 시설로 특별계획구역1-2 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 도로변경

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	㉠	공원	문화공원	여의도동 50일원	17,502.3	-	17,502.3	서고 제2006-21호 (06.1.12.)	-
기정	㉡	공원	어린이공원	여의도동 42일대	1,745.0	-	1,745.0	서고 제2006-21호 (06.1.12.)	-
기정	㉢	공원	어린이공원	여의도동 51.52 일대	1,860.0	-	1,860.0	서고 제2006-21호 (06.1.12.)	-
기정	㉣	공원	어린이공원	여의도동 37 일대	1,760.0	-	1,760.0	서고 제2006-21호 (06.1.12.)	-
기정	㉤	공원	어린이공원	여의도동 28 일대	2,155.0	-	2,155.0	서고 제2006-21호 (06.1.12.)	-
폐지	㉥	공원	소공원	여의도동 30-3 일대	940.0	감) 940.0	-	서고 제2006-21호 (06.1.12.)	-
기정	㉦	공원	소공원	여의도동 40 일대	680.0	-	680.0	서고 제2006-21호 (06.1.12.)	-
기정	㉧	공원	소공원	여의도동 40-4 일대	470.0	-	470.0	서고 제2006-21호 (06.1.12.)	-
신설	㉨	공원	소공원	여의도동 30-2일대	-	증) 5,500.0	5,500.0	-	-

※ ()는 구역 내 해당사항임

○ 공원 결정(변경)(안) 사유서

도면 표시번호	시설의 세분	변경내용	변경사유
㉥	소공원	• 폐지 - 감) 940.0m ²	• 소공원(㉥)은 현재 미집행시설로 효율적 관리를 위해 폐지
㉨	소공원	• 신설 - 증) 5,500.0m ²	• 특별계획구역1-2 세부개발계획(재건축사업) 수립에 따른 단지 내 소공원신설

3) 공공·문화체육시설(변경없음)

4) 방재시설(변경없음)

3. 건축계획에 관한 결정 조서

가. 가구 및 획지에 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(변경)(안) 조서

1) 건축선 및 대지 내 공지에 관한 결정조서

○ 기정

구분	적용지역	계획내용	비고
건축선	여의대방로변	- 도로경계선으로부터 10m ※ 광역통경축변 건축선 후퇴기준 적용 ※ 단, 저층부 부대복리시설 5m, 일반건축물(주상복합 포함) 3m	조성위치는 결정도를 따름
	여의나루로	- 도로경계선으로부터 5m ※ 지구통경축변 건축선 후퇴기준 적용 ※ 단, 저층부 부대복리시설 3m, 일반건축물(주상복합 포함) 3m	
	국제금융로7길	- 도로경계선으로부터 5m ※ 지구통경축변 건축선 후퇴기준 적용 ※ 단, 저층부 부대복리시설 3m, 일반건축물(주상복합 포함) 3m	
	63로	- 도로경계선으로부터 5m ※ 지구통경축변 건축선 후퇴기준 적용 ※ 단, 저층부 부대복리시설 3m, 일반건축물(주상복합 포함) 3m	
	여의동로3길	- 도로경계선으로부터 5m ※ 지구통경축변 건축선 후퇴기준 적용 ※ 단, 저층부 부대복리시설 3m, 일반건축물(주상복합 포함) 3m	
	공원 및 이면도로 연결부	대지 및 도로경계선으로부터 1 ~ 3m	
	여의동로	- 도로경계선으로부터 5m ~ 21m ※ 공공청사(F2)는 획지의 크기 및 형상과 도시계획시설임을 고려하여 건축한계선 적용 제외	
	학교 연결지역	대지경계선으로부터 6~8m	
	여의도동 성당 연결지역	대지경계선으로부터 6m	
	국제금융로	도로경계선으로부터 6m	
건축선	의사당대로	도로경계선으로부터 6m	조성위치는 결정도를 따름
	삼익은하아파트 인접부 신설 도로변	대지경계선으로부터 4m	
	여의대방로	5층 이상의 건축물은 벽면을 건축한계선으로부터 3m 추가 후퇴 (11층이상부터 적용) ※ 광역/ 지구통경축변 건축선 후퇴기준 적용	
	여의나루로	5층 이상의 건축물은 벽면을 건축한계선으로부터 3m 추가 후퇴 (11층이상부터 적용) ※ 광역/ 지구통경축변 건축선 후퇴기준 적용	
대지내 공지	전면 공지	- 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간조성 (대지경계로부터 폭 3m구간) - 건축한계선 6m 구간에 대하여 대지 경계선과 건축한계선 사이에 생기는 전면공지는 보행공간·조경 공간(4m)으로 조성 - 조경공간 내에는 가로수, 벤치, 카페테라스 등을 조화롭게 조성하여 가로정원으로 계획하되 보행에 방해가 되지 않도록 최대한 후퇴하여 설치 - 단, 판매를 위한 시설물 설치 불허	조성위치는 결정도를 따르되 계획여건에 따라 조정가능
	공공보행통로	- 폭 8m~15m 내외 및 24시간 개방 - 수변과 보행 네트워크 강화를 위한 보행공간 조성 ※ 생활공유가로(권장) : - 폭 15m 내외 및 24시간 개방 - 생활공유가로 주변 부대복리시설 배치로 커뮤니티 가로 조성 - 도로, 보차혼용도로 및 공공보행통로로 조성	조성위치는 결정도를 따르되 계획여건에 따라 조정가능

○ 변경

구분	적용지역	계획내용	비고	
건축선	건축한계선	여의대방로변	• 도로경계선으로부터 10m ※ 광역동경축변 건축선 후퇴기준 적용 ※ 단, 저층부 부대복리시설 5m, 일반건축물(주상복합 포함) 3m	조성위치는 결정도를 따름
		여의나루로	• 도로경계선으로부터 5m ※ 지구동경축변 건축선 후퇴기준 적용 ※ 단, 저층부 부대복리시설 3m, 일반건축물(주상복합 포함) 3m	
		국제금융로7길		
		63로		
		여의동로3길		
		공원 및 이면도로 연결부	• 대지 및 도로경계선으로부터 1 ~ 3m	
		여의동로	• 도로경계선으로부터 5m ~ 21m ※ 공공청사(F2)는 획지의 크기 및 형상과 도시계획시설임을 고려하여 건축한계선 적용 제외	
		학교 연결지역	• 대지경계선으로부터 6~9m	
		여의도동 상당 연결지역	• 대지경계선으로부터 6m	
		국제금융로	• 도로경계선으로부터 6m	
	의사당대로	• 도로경계선으로부터 6m		
	삼익온하아파트 인접부 신설 도로변			
	목화아파트 인접부	• 도로경계선으로부터 9m	삼부아파트	
	벽면한계선	여의대방로	• 15층 이상의 건축물은 벽면을 건축한계선으로부터 3m 추가 후퇴 (11층이상부터 적용) ※ 광역/ 지구동경축변 건축선 후퇴기준 적용	조성위치는 결정도를 따름
		여의나루로		
국제금융로7길				
63로				
대지내공지	전면공지	건축한계선 지정구간	• 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간조성 (대지경계로부터 폭 3m구간) • 건축한계선 6m 구간에 대하여 대지 경계선과 건축한계선 사이에 생기는 전면공지는 보행공간조경 공간(4m)으로 조성 - 조경공간 내에는 가로수, 벤치, 카페테라스 등을 조화롭게 조성하여 가로정원으로 계획하되 보행에 방해가 되지 않도록 최대한 후퇴하여 설치 - 단, 판매를 위한 시설물 설치 불허 • 건축한계선 9m 구간에 대하여 대지 경계선과 건축한계선 사이에 생기는 전면공지는 보도형 전면공지로 조성	조성위치는 결정도를 따르되 계획여건에 따라 조정가능
		공동주택단지 내	• 폭 8m~15m 내외 및 24시간 개방 • 수변과 보행 네트워크 강화를 위한 보행공간 조성 ※ 생활공유가로(권장) : - 폭 15m 내외 및 24시간 개방 - 생활공유가로 주변 부대복리시설 배치로 커뮤니티 가로 조성 - 도로, 보차혼용도로 및 공공보행도로로 조성	조성위치는 결정도를 따르되 계획여건에 따라 조정가능

2 건축물의 배치 및 형태(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

○ 기정

구분		계획내용	비고
위 치		• 서울특별시 영등포구 여의도동 30번지 일대	목화, 삼부 아파트
특별계획구역면적		• 74,204.9㎡	-
용도지역·지구		• 제3종일반주거지역, 일반상업지역 / 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 A1 : 공공시설용지 / 획지 A2 : 복합용지	-
공공시설 등 계획		• 공공시설 제공(순부담)비율 : 의무비율 25% 이상 - 공공시설용지 및 공공시설용지 내 시설 등 조성(부지 및 건축물 기부채납) ※ 기존 중심시설용지 : 주거전환에 따른 공공기여 별도 이행(기존 주구중심(1,445㎡)) • 토지 기부채납 시 - 도로(4,621㎡ 확보) : 여의나루로변 약 3m 확보(833.3㎡), 여의나루로6길변 약 11m 확보(3,193.4㎡), 국제금융로7길변 약 3m 확보(594.3㎡) - 공공시설용지 및 공원 : 현재 목화아파트 부지 상 공공시설용지 및 공원 등 확보 - 생활공유가로를 도시계획도로로 결정 시 공공기여로 인정 및 상한용적률 인센티브 부여 • 건축물 기부채납 시 - 공공시설용지 내 금융중심지를 지원하는 전시, 회의공간, 문화공간 등 조성 - 핀테크 지원센터, 공공임대산업시설 등 금융지원시설(세부개발계획 수립 시 서울시 경제정책실과 구체적 협의) - 서울특별시 도시계획 조례 에 따른 공공임대주택(「공공주택 특별법」 제2조 제1호 가목에 따른 공공임대주택) - 수변으로 연결되는 업체보행시설 등 설치 ※ 건축물은 세부개발계획 수립 시 결정(세부개발계획 수립 시 공공임대주택, 전략육성 용도(시설)의 경우 상한용적률 인센티브 계수(건축물) 조정 검토) - 전략육성 용도(시설)이란 금융관련 업무·회의·전시 등이 가능한 공공시설, 복합 문화(체육)시설, 한강접근 시설 등 국제금융중심지 지원기능 강화 및 한강 중심의 매력적인 수변문화공간 조성을 위해 위원회에서 필요하다고 인정하는 시설을 말함 ※ 지구단위계획구역 범위 내 공공시설 등 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	지침도에 따름 세부개발계획 수립 시 결정 기반시설 설치 및 조성은 사업시행자 부담
		• 문화 및 집회시설(종교집회장, 공연장, 집회장, 전시장에 한함) • 운동시설 • 제1종 근린생활시설 중 공공업무시설, 제2종 근린생활시설 중 사무소·출판사 등 일반 업무시설 • 복지시설(아동관리시설, 노인복지시설에 한함) • 교육연구시설(학교 제외) • 수련시설 중 청소년 문화의집, 청소년특화시설 • 일반업무시설(금융업소 및 사무소), 공공업무시설(국가 또는 지방자치단체의 청사)	공공시설 용지
용도 계획	허용 용도	• 공동주택 및 부대복리시설, 오피스텔 ※ 「주택법 시행령」 제7조 제14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정) 도입 가능	복합개발용지

구분			계획내용		비고
관광 용도	획지 A2	전층	저층부(1~2층)		가로활성화용도 : 저층부(1~2층) 권장용도
		- 업무시설 중 금융업소 - 지식산업센터 ※ 「주택법 시행령」 제7조 제14조에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정) 도입가능	- 제1종·제2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 - 공동작업장, 주민공동시설(어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터) ※ 저층부(1~2층) 범위는 개별구역 특성을 고려 세부개발계획(정비계획 등) 수립 시 구체적인 건축계획을 통해 결정		
불허 용도	획지 AL, A2	허용용도 이외 용도		-	-
밀도 계획	건폐율	60% 이하			-
	용적률	제3종일반주거지역 → 일반상업지역	기존 일반상업지역		상한용적률은 세부개발계획 수립 시 결정
		- 기준용적률 : 230%이하 - 허용용적률 : 350% 이하 - 상한용적률 : 800% 이하 ※ 상한용적률 600% 이하 권장	- 기준용적률 : 400% 이하 - 허용용적률 : 420% 이하 - 상한용적률 : 800% 이하		
		※ 상한용적률 산정기준은 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업의 경우 관련 법령 및 「서울특별시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준」 및 「서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」을 적용하고, 정비사업 외의 기타 획지의 경우 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 상 상한용적률 인센티브 기준에 따름 ※ 비주거 비율은 「서울특별시 도시계획 조례」 따름(관련 규정 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 - 여의나루로, 국제금융로7길 : 5m - 학교, 공공시설용지 연결부 : 6m - 여의나루로 6길 연결부 : 3m ※ 단, 지구동경축변 저층부 부대복리시설 및 일반건축물(주상복합 포함)은 3m - 벽면한계선 - 여의나루로, 국제금융로7길변 : 15층 이상의 건축물은 벽면을 건축한계선으로부터 3m 추가 후퇴(11층 이상부터 적용)			지침도에 따름
	대지내 공지	- 전면공지 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성 - 공공보행통로 - 도심에서 한강 등 주변지역과의 보행네트워크 연계를 위한 공공보행통로(폭 8m 내외) 조성 ※ 공공보행통로는 주변 단지의 정비계획 상 공공보행통로 계획, 횡단보도 위치 등을 고려하여 시종점 위치 조성 검토 - 생활공유가로(24시간 개방) : 권장 - 인접 아파트단지와의 소통 및 단지 간 보행 네트워크 연계를 위한 15m 내외의 보차혼용도로 및 공공보행통로 조성 - 입체보행시설 - 공공시설용지를 통해 한강으로 접근성 개선을 위한 입체보행시설 설치 등 접근성 향상 방향 제시			지침도에 따름

구분		계획내용	비고
건축선 배치 및 형태	배치 및 형태	- 공동주택 - 건축물 배치 시 “주변과 소통하는 열린 생활공간 조성”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 학교와 공공시설용지로 접한 부분은 중저층으로 배치하고 중심부는 고층부로 배치 - 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일괄적인 판상형태의 이미지 탈피 - 동경축 확보를 위한 배치 고려 - 지구동경축 확보를 위해 여의나루로, 국제금융로7길변으로 5m 건축선을 후퇴하고, 11층 이상의 벽면을 3m 추가 후퇴 - 주거로서의 차분한 분위기와 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	그 외 지구단위계획 시행지침에 따름
	기타 외관요소	- 옥외설비 - 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획 - 담장의 설치 - 원칙적으로 금지, 필요 시 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	-
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	지정위치는 지침도에 따름
기타에 관한 사항		「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 3-7-2 “특별계획구역 정의”를 고려 하여 세부 개발계획 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 세부 개발계획 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(안) : 계획지침 삭제

○ 공동개발 계획지침(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유
공동개발 이행 시 계획지침	• 계획지침 삭제	• 서울특별시고시 제2026-11호로 특별계획구역 1-1, 1-2의 공동개발 권장이 폐지되었기 때문에 공동개발 시 지침 삭제

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

나) 개별개발 이행 시 계획지침

(1) 특별계획구역 1-1(변경없음)

(2) 특별계획구역 1-2

○ 기정

구 분	계획내용	비고
위 치	• 서울특별시 영등포구 여의도동 30-2, 3번지	삼부아파트
특별계획구역면적	• 62,634.9㎡	-
용도지역·지구	• 제3종일반주거지역, 일반상업지역 / 아파트지구 • 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 일반상업지역으로 변경 ※ 기부채납되는 기반시설 등의 부지의 용도지역은 기존 용도지역 유지 ※ 향후 용도지구(아파트지구) 폐지에 관한 도시관리계획 결정 시 그에 따른	세부개발계획 수립 시 결정
획지계획	• 획지 A2 : 복합용지 / 획지 A1과 공동개발(권장)	-
공공시설 등 계획	• 공공시설 제공(순부담)비율 : 의무비율 25% 이상 ※ 기존 중심시설용지 : 주거전환에 따른 공공기여 별도 이행(기존 주구중심(1,445㎡)) • 토지 기부채납 시 - 도로(4,385.6㎡ 확보) : 여의나루로변 약 3m 확보(598㎡), - 여의나루로6길변 약 11m 확보(3,193.4㎡), 국제금융로7길변 약 3m 확보(594.3㎡) - 공공시설용지 및 공원 조성(9,564.7㎡, 위치지정) : 세부개발계획 수립 시 공원 녹지계획은 주변 공원녹지 현황과 보행 연결성, 이용 효율성 등을 고려하여 위치의 적정성 검토 ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적은 세부개발계획 수립 시 결정 - 공동개발등 사업의 여건변화에 따라 공공시설용지와 획지 A1과 토지교환 고려 (다만, 개발시기가 맞지 않아 토지교환이 어려운 경우 위치 및 규모 등 조정 가능) - 생활공유가로를 도시계획도로로 결정 시 공공기여로 인정 및 상한용적을 인센티브 부여 • 건축물 기부채납 시 - 외국인학교, 핀테크 지원센터, 공공임대산업시설 등 금융지원시설(세부개발계획 수립 시 서울시 경제정책실과 구체적 협의) - 「서울특별시 도시계획 조례」에 따른 공공임대주택(「공공주택 특별법」 제2조 제1호 가목에 따른 공공임대주택) - 수변으로 연결되는 입체보행시설 등 설치 ※ 건축물은 세부개발계획 수립 시 결정(세부개발계획 수립 시 공공임대주택, 전략육성 용도(시설)의 경우 상한용적률 인센티브 계수(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 조정 ※ 세부개발계획 수립 시 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조 제2항에 따른 공원·녹지 기준면적 이상 확보	지침도에 따름 세부개발계획 수립 시 결정 기반시설 설치 및 조성은 사업시행자 부담

구 분		제책내용	비고																		
용도 계획	허용 용도	• 공동주택 및 부대복리시설, 오피스텔 ※ 「주택법 시행령」 제7조 제14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정) 도입 가능	-																		
	권장 용도	<table><tr><th>전층</th><th>저층부(1~2층)</th></tr><tr><td>• 업무시설 중 금융업소 • 지식산업센터 ※ 「주택법 시행령」 제7조 제14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정) 도입 가능</td><td>• 제1종·제2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 • 공동작업장, 주민공동시설(어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터) ※ 저층부(1~2층) 범위는 개별구역 특성을 고려 세부개발계획(정비계획 등) 수립 시 구체적인 건축계획을 통해 결정</td></tr></table>	전층	저층부(1~2층)	• 업무시설 중 금융업소 • 지식산업센터 ※ 「주택법 시행령」 제7조 제14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정) 도입 가능	• 제1종·제2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 • 공동작업장, 주민공동시설(어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터) ※ 저층부(1~2층) 범위는 개별구역 특성을 고려 세부개발계획(정비계획 등) 수립 시 구체적인 건축계획을 통해 결정	가로활성화용도 : 저층부(1~2층) 권장용도														
	전층	저층부(1~2층)																			
	• 업무시설 중 금융업소 • 지식산업센터 ※ 「주택법 시행령」 제7조 제14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정) 도입 가능	• 제1종·제2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 • 공동작업장, 주민공동시설(어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터) ※ 저층부(1~2층) 범위는 개별구역 특성을 고려 세부개발계획(정비계획 등) 수립 시 구체적인 건축계획을 통해 결정																			
	불허 용도	• 허용용도 이외의 용도 ※ 중심시설용지 개별 재건축 시 단독 및 공동주택, 오피스텔, 다중생활시설, 노인복지주택(단, 市 도시계획위원회 또는 도시·건축공동위원회에서 인정하는 경우 제외하며 [별표1]을 가이드라인으로 함) [별표1] 공동주택용도 허용에 따른 운영기준 <table><tr><th>구분</th><th>유형1</th><th>유형3</th><th>유형3</th></tr><tr><td>입지기준</td><td>역세권 250m 이내 간선부</td><td>역세권 250m 이내 이면부</td><td>유형1,2 이외 지역</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>비주거 비율</td><td>30% 이상 (지상면적 10%이상)</td><td>20% 이상 (지상면적 10%이상)</td><td>10% 이상 (지상면적 10%이상)</td></tr><tr><td>공공기여</td><td colspan="3">• 주거용도 전환비율의 ~10% 이상 - 대지면적 5,000㎡ 미만 5%, 5,000㎡ 이상 10,000㎡ 미만 5~10%미만, 10,000㎡ 이상 10%</td></tr></table> ※ 역세권이란 승강장 경계로부터 250m 이내 범위(사각형)를 말하며, 대지면적의 50% 이상 포함되어야 함 ※ 공동주택 용도 허용에 따라 재공하는 공공기여 면적은 용적률 완화 산정에 적용하지 않음 ※ 주거용도란 단독주택 및 공동주택, 업무시설 중 오피스텔, 제2종 근린생활시설 중 다중생활시설, 노인복지시설 중 노인복지주택에 해당 ※ 획지를 정비구역에 포함하는 경우, 시(市) 도시계획위원회에서 인정 시 기존 중심시설용지 주거용도 전환 가이드라인을 적용함	구분	유형1	유형3	유형3	입지기준	역세권 250m 이내 간선부	역세권 250m 이내 이면부	유형1,2 이외 지역				비주거 비율	30% 이상 (지상면적 10%이상)	20% 이상 (지상면적 10%이상)	10% 이상 (지상면적 10%이상)	공공기여	• 주거용도 전환비율의 ~10% 이상 - 대지면적 5,000㎡ 미만 5%, 5,000㎡ 이상 10,000㎡ 미만 5~10%미만, 10,000㎡ 이상 10%		
구분	유형1	유형3	유형3																		
입지기준	역세권 250m 이내 간선부	역세권 250m 이내 이면부	유형1,2 이외 지역																		
																					
비주거 비율	30% 이상 (지상면적 10%이상)	20% 이상 (지상면적 10%이상)	10% 이상 (지상면적 10%이상)																		
공공기여	• 주거용도 전환비율의 ~10% 이상 - 대지면적 5,000㎡ 미만 5%, 5,000㎡ 이상 10,000㎡ 미만 5~10%미만, 10,000㎡ 이상 10%																				
전패율	획지A2	60% 이하	-																		
밀도 계획	용적률 획지A2	<table><tr><th>제3종일반주거지역 → 일반상업지역</th><th>기존 일반상업지역</th></tr><tr><td>• 기준용적률 : 230% 이하 • 허용용적률 : 350% 이하 • 상한용적률 : 800% 이하 ※ 상한용적률 600% 이하 권장</td><td>• 기준용적률 : 400% 이하 • 허용용적률 : 420% 이하 • 상한용적률 : 800% 이하</td></tr></table> ※ 상한용적률 산정기준은 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업의 경우 관련 법령 및 「서울특별시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준」 및 「서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」을 적용하고, 정비사업외의 기타 획지의 경우 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 상 상한용적률 인센티브 기준에 따름 ※ 비주거 비율은 「서울특별시 도시계획 조례」 따른(관련 규정 변경 시 변경된 규정을 따름)	제3종일반주거지역 → 일반상업지역	기존 일반상업지역	• 기준용적률 : 230% 이하 • 허용용적률 : 350% 이하 • 상한용적률 : 800% 이하 ※ 상한용적률 600% 이하 권장	• 기준용적률 : 400% 이하 • 허용용적률 : 420% 이하 • 상한용적률 : 800% 이하	상한용적률은 세부개발계획 수립 시 결정														
제3종일반주거지역 → 일반상업지역	기존 일반상업지역																				
• 기준용적률 : 230% 이하 • 허용용적률 : 350% 이하 • 상한용적률 : 800% 이하 ※ 상한용적률 600% 이하 권장	• 기준용적률 : 400% 이하 • 허용용적률 : 420% 이하 • 상한용적률 : 800% 이하																				
높이	획지A2	• 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																		

구 분		계획내용	비고
건축선 및 대지내 공지	건축선	• 건축한계선 - 여의나루로, 국제금융로7길 : 5m - 학교 연결부 : 6m - 여의나루로 6길, 공원 연결부 : 3m ※ 단, 지구통경축변 저층부 부대복리시설 및 일반건축물(주상복합 포함)은 3m • 벽면한계선 - 여의나루로, 국제금융로7길변 : 15층 이상의 건축물은 벽면을 건축한계선으로부터 3m 추가 후퇴(11층 이상부터 적용)	지침도에 따름
	대지내 공지	• 전면공지 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성 • 공공보행통로 - 도심에서 한강과의 보행 네트워크 연계를 위한 공공보행통로(폭 8m 내외) 조성 ※ 공공보행통로는 주변 단지의 정비계획 상 공공보행통로 계획, 횡단보도 위치 등을 고려 하여 시종점 위치 조정 검토 • 생활공유가로(24시간 개방) : 권장 - 인접 아파트 단지와의 소통 및 단지 간 보행 네트워크 연계를 위한 15m 내외의 보차혼용통로 및 공공보행통로 조성 • 입체보행시설 - 공공시설용지를 통해 한강으로 접근성 개선을 위한 입체보행시설 설치 등 접근성 향상 방향 제시	지침도에 따름
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태	• 공동주택 - 건축물 배치 시 "주변과 소통하는 열린 생활공간 조성"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 학교와 공공시설용지로 접한 부분은 중저층으로 배치하고 중심부는 고층부로 배치 - 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상형태의 이미지 탈피 - 동경축 확보를 위한 배치 고려 - 지구통경축 확보를 위해 여의나루로, 국제금융로7길변으로 5m 건축선을 후퇴하고, 11층 이상의 벽면을 3m 추가 후퇴 - 주거지로서의 차분한 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 1/3 이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보	그 외 지구단위계획 시행지침에 따름
건축물 배치 및 형태	기타 외관 요소	• 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	-

구 분	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 동행구조로 조성 - 단지 내 보행동선 - 학교·공원 등 보행유발 시설을 고려하여 단지 내 보행자도로를 조성 - 보행로는 인접단지의 보행로와 연계성 고려 - 보행로 주변 조정시설 및 주민휴게시설 설치	지침도에 따름
기타에 관한 사항	『서울특별시 지구단위계획 수립기준』 3-7-2 “특별계획구역 정의”를 고려하여 세부 개발계획 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 세부 개발계획 수립 시 반영 - 기존 중심시설 용지 세부개발계획 수립 시 주택용지와 동일한 용도지역으로 상향검토 가능	-

○ 변경

구 분	계획내용	비고
위 치	• 서울특별시 영등포구 여의도동 30-2, 3번지	삼부아파트
특별계획구역면적	• 62,634.9㎡	-
용도지역·지구	• 제3종일반주거지역, 일반상업지역 / 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 A2 : 복합용지	-
공공시설 등 계획	• 공공시설 제공(순부담)비율 : 의무비율 25% 이상 ※ 기존 중심시설용지 : 주거전환에 따른 공공기여 별도 이행(기존 주구중심(1,445㎡)) • 토지 기부채납 시 - 도로(4,490.0㎡ 확보) : 여의나루로변 3m, 여의나루로6길변 11m, 국제금융로7길 3m - 공공시설용지 및 공원 조성(5,500.0㎡, 위치지정) : 세부개발계획 수립 시 • 공원·녹지계획은 주변 공원녹지 현황과 보행 연결성, 이용 효율성 등을 고려하여 위치의 적정성 검토 ※ 공원 등 기반시설 : 위치 및 조성지침 준수, 면적은 세부개발계획 수립 시 결정 - 공동개발등 사업의 여건변화에 따라 공공시설용지와 획지 A1과 토지교환 고려 (다만, 개발시기가 맞지 않아 토지교환이 어려울 경우 위치 및 규모 등 조정 가능) - 생활공유가로를 도시계획도로로 결정 시 공공기여로 인정 및 상한용적률 인센티브 부여 • 건축물 기부채납 시 - 외국인학교, 핀테크 지원센터, 공공임대산업시설 등 금융지원시설(세부개발계획 수립 시 서울시 경제정책실과 구체적 협의) - 「서울특별시 도시계획 조례」에 따른 공공임대주택(「공공주택 특별법」 제2조 제1호 가목에 따른 공공임대주택) - 수변으로 연결되는 입체보행시설 등 설치 ※ 건축물은 세부개발계획 수립 시 결정(세부개발계획 수립 시 공공임대주택, 전락육성 용도(시설)의 경우 상한용적률 인센티브 계수(건축물) 조정 검토) - 전락육성 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 지침도 상 정비기반시설 설치 위치에 우선 조성 ※ 세부개발계획 수립 시 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조 제2항에 따른 공원·녹지 기준면적 이상 확보	지침도에 따름 세부개발계획 수립 시 결정 기반시설 설치 및 조성은 사업시행자 부담

구 분		제책내용		비고																		
용도 계획	허용 용도	획지A2	- 공동주택 및 부대복리시설, 오피스텔 ※ 「주택법 시행령」 제7조 제14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정) 도입 가능	-																		
	권장 용도	획지A2	<table><tr><th>전층</th><th>저층부(1~3층)</th></tr><tr><td> - 업무시설 중 금융업소 - 지식산업센터 ※ 「주택법 시행령」 제7조 제14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정) 도입 가능 </td><td> - 제1층·제2층 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 재과점, 노유자시설 - 공동작업장, 주민공동시설(어린이집, 작은도서관, 다함게돌봄센터, 공동육아나눔터) ※ 저층부(1~2층) 범위는 개별구역 특성을 고려 세부개발계획(정비계획 등) 수립 시 구체적인 건축계획을 통해 결정 </td></tr></table>	전층	저층부(1~3층)	- 업무시설 중 금융업소 - 지식산업센터 ※ 「주택법 시행령」 제7조 제14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정) 도입 가능	- 제1층·제2층 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 재과점, 노유자시설 - 공동작업장, 주민공동시설(어린이집, 작은도서관, 다함게돌봄센터, 공동육아나눔터) ※ 저층부(1~2층) 범위는 개별구역 특성을 고려 세부개발계획(정비계획 등) 수립 시 구체적인 건축계획을 통해 결정	가로활성화용도 : 저층부(1~3층) 권장용도														
	전층	저층부(1~3층)																				
	- 업무시설 중 금융업소 - 지식산업센터 ※ 「주택법 시행령」 제7조 제14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정) 도입 가능	- 제1층·제2층 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 재과점, 노유자시설 - 공동작업장, 주민공동시설(어린이집, 작은도서관, 다함게돌봄센터, 공동육아나눔터) ※ 저층부(1~2층) 범위는 개별구역 특성을 고려 세부개발계획(정비계획 등) 수립 시 구체적인 건축계획을 통해 결정																				
불허 용도	획지A2	- 허용용도, 권장용도 이외의 용도 ※ 중심시설용지 개별 재건축 시 단독 및 공동주택, 오피스텔, 다중생활시설, 노인복지주택(단, 市 도시계획위원회 또는 도시·건축공동위원회에서 인정하는 경우 제외하며 [별표1]을 가이드라인으로 함)		-																		
		[별표1] 공동주택용도 허용에 따른 운영기준 <table><tr><th>구분</th><th>유형1</th><th>유형3</th><th>유형3</th></tr><tr><td>입지기준</td><td>역세권 250m 이내 간선부</td><td>역세권 250m 이내 이면부</td><td>유형1,2 이외 지역</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>비주거 비율</td><td>30% 이상 (지상연면적 10%이상)</td><td>20% 이상 (지상연면적 10%이상)</td><td>10% 이상 (지상연면적 10%이상)</td></tr><tr><td>공공기여</td><td colspan="3"> - 주거용도 전환비율의 -10% 이상 - 대지면적 5,000㎡ 미만 5%, 5,000㎡ 이상 10,000㎡ 미만 5~10%미만, 10,000㎡ 이상 10% </td></tr></table> ※ 역세권이란 승강장 경계로부터 250m 이내 범위(사각형)를 말하며, 대지면적의 50% 이상 포함되어야 함 ※ 공동주택 용도 허용에 따라 제공하는 공공기여 면적은 용적률 완화 산정에 적용하지 않음 ※ 주거용도란 단독주택 및 공동주택, 업무시설 중 오피스텔, 제2종 근린생활시설 중 다중생활시설, 노인복지시설 중 노인복지주택에 해당 ※ 획지를 정비구역에 포함하는 경우, 시(市) 도시계획위원회에서 인정 시 기존 중심시설용지 주거용도 전환 가이드라인을 적용함		구분	유형1	유형3	유형3	입지기준	역세권 250m 이내 간선부	역세권 250m 이내 이면부	유형1,2 이외 지역					비주거 비율	30% 이상 (지상연면적 10%이상)	20% 이상 (지상연면적 10%이상)	10% 이상 (지상연면적 10%이상)	공공기여	- 주거용도 전환비율의 -10% 이상 - 대지면적 5,000㎡ 미만 5%, 5,000㎡ 이상 10,000㎡ 미만 5~10%미만, 10,000㎡ 이상 10%	
구분	유형1	유형3	유형3																			
입지기준	역세권 250m 이내 간선부	역세권 250m 이내 이면부	유형1,2 이외 지역																			
																						
비주거 비율	30% 이상 (지상연면적 10%이상)	20% 이상 (지상연면적 10%이상)	10% 이상 (지상연면적 10%이상)																			
공공기여	- 주거용도 전환비율의 -10% 이상 - 대지면적 5,000㎡ 미만 5%, 5,000㎡ 이상 10,000㎡ 미만 5~10%미만, 10,000㎡ 이상 10%																					
밀도 계획	건폐율	획지A2	60% 이하	-																		
	용적률	획지A2	<table><tr><th>제3종일반주거지역 → 일반상업지역</th><th>기존 일반상업지역</th></tr><tr><td> - 기준용적률 : 230% 이하 - 허용용적률 : 350% 이하 - 상한용적률 : 800% 이하 ※ 상한용적률 600% 이하 건장 </td><td> - 기준용적률 : 400% 이하 - 허용용적률 : 420% 이하 - 상한용적률 : 800% 이하 </td></tr></table>	제3종일반주거지역 → 일반상업지역	기존 일반상업지역	- 기준용적률 : 230% 이하 - 허용용적률 : 350% 이하 - 상한용적률 : 800% 이하 ※ 상한용적률 600% 이하 건장	- 기준용적률 : 400% 이하 - 허용용적률 : 420% 이하 - 상한용적률 : 800% 이하	상한용적률은 세부개발계획 수립 시 결정														
			제3종일반주거지역 → 일반상업지역	기존 일반상업지역																		
- 기준용적률 : 230% 이하 - 허용용적률 : 350% 이하 - 상한용적률 : 800% 이하 ※ 상한용적률 600% 이하 건장	- 기준용적률 : 400% 이하 - 허용용적률 : 420% 이하 - 상한용적률 : 800% 이하																					
※ 상한용적률 산정기준은 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업의 경우 관련 법령 및 「서울특별시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준」 및 「서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」을 적용하고, 정비사업외의 기타 획지의 경우 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 상 상한용적률 인센티브 기준에 따름 ※ 비주거 비율은 「서울특별시 도시계획 조례」 따름(관련 규정 변경 시 변경된 규정을 따름)																						
높이	획지A2	- 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																		

구 분		계획내용	비고
건축선 및 대지내 공지	건축선	• 건축한계선 - 여의나루로, 국제금융로7길 : 5m - 목화아파트, 학교 연결부 : 9m - 여의나루로 6길, 공원 연결부 : 3m ※ 단, 지구동경측면 저층부 부대복리시설 및 일반건축물(주상복합 포함)은 3m • 벽면한계선 - 여의나루로, 국제금융로7길변 : 15층 이상의 건축물은 벽면을 건축한계선으로부터 3m 추가 후퇴(11층 이상부터 적용)	지침도에 따름
	대지내 공지	• 전면공지 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성 • 공공보행통로 - 도심에서 한강과의 보행 네트워크 연계를 위한 공공보행통로(폭 8m 내외) 조성 ※ 공공보행통로는 주변 단지의 정비계획 상 공공보행통로 계획, 횡단보도 위치 등을 고려 하여 시종점 위치 조정 검토 • 생활공유가로(24시간 개방) : 권장 - 인접 아파트 단지와의 소통 및 단지 간 보행 네트워크 연계를 위한 15m 내외의 보차혼용도로 및 공공보행통로 조성 • 입체보행시설 - 공공시설용지를 통해 한강으로 접근성 개선을 위한 입체보행시설 설치 등 접근성 향상 방향 제시	지침도에 따름
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태	• 공동주택 - 건축물 배치 시 “주변과 소통하는 열린 생활공간 조성”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 학교와 공공시설용지로 접한 부분은 중저층으로 배치하고 중심부는 고층부로 배치 - 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일괄적인 판상형태의 이미지 탈피 - 동경측 확보를 위한 배치 고려 - 지구동경측 확보를 위해 여의나루로, 국제금융로7길변으로 5m 건축선을 후퇴하고, 11층 이상의 벽면을 3m 추가 후퇴 - 주거지로서의 차분한 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 1/3 이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보	그 외 지구단위계획 시행지침에 따름
	기타 외관 요소	• 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	-

구 분	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 동행구조로 조성 - 단지 내 보행동선 - 학교·공원 등 보행유발 시설을 고려하여 단지 내 보행자도로를 조성 - 보행로는 인접단지의 보행로와 연계성 고려 - 보행로 주변 조경시설 및 주민휴게시설 설치	지침도에 따름
기타에 관한 사항	『서울특별시 지구단위계획 수립기준』 3-7-2 "특별계획구역 정의"를 고려하여 세부 개발계획 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 세부 개발계획 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 세부 개발계획 수립 시 반영 - 기존 중심시설 용지 세부개발계획 수립 시 주택용지와 동일한 용도지역으로 상향검토 가능	-

○ 특별계획구역1-2 세부개발계획 지침

구 분	계획내용	비고
위 치	서울특별시 영등포구 여의도동 30-2, 3번지	삼부아파트
특별계획구역면적	62,634.9㎡	-
용도지역·지구	제3종일반주거지역, 일반상업지역 / 아파트지구 - 정비기반시설은 용도지역 제3종일반주거지역	-
획지계획	획지 A2 : 복합용지	-
공공시설 등 계획	- 공공시설 제공(순부담)비율 : 35.5% ※ 기존 중심시설용지 : 주거전환에 따른 공공기여 별도 이행(기존 주구중심(1,445㎡)) [토지기부채납시] - 도로 : 4,490.0㎡ - 여의나루로변 구역내 3m 확보, 여의나루로6길변 구역내 11m 확보, 국제금융로7길 구역내 3m 확보 - 공원 신설 : 5,500.0㎡ [건축물 기부채납시] - 데이케어센터 (획지 내) ※ 연면적: 1,150㎡ - 환산부지: 106.3㎡, 대지지분: 131.4㎡ - 공공업무사무소 (획지 내) ※ 연면적: 29,670㎡ - 환산부지: 2,523.4㎡, 대지지분: 3,390.1㎡ - 공공청사 (획지 내) ※ 연면적: 3,900㎡ - 환산부지: 306.5㎡, 대지지분: 445.6㎡ - 공공임대주택 (획지 내) (239세대) ※ 연면적: 34,379.6㎡ - 환산부지: 1,498.5㎡, 대지지분: 3,892.6㎡	기반시설 설치 및 조성은 사업시행자 부담

구 분			계획내용	비고
용도 계획	허용 용도	확지A2	- 공동주택 및 부대복리시설, 오피스텔 - 공공업무사무소, 공공청사, 데이케어센터 - 전층 - 업무시설 중 금융업소 - 지식산업센터 - 저층부(1~3층) - 제1종·제2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 - 공동작업장, 주민공동시설 (어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터) ※ 「주택법 시행령」 제7조 제14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심 지원기능(업무시설 한정) 도입 가능	가로활성화용도 : 저층부(1~3층)
	불허 용도	확지A2	허용용도 이외의 용도	-
밀도 계획	건폐 율	확지A2	60% 이하	-
	용적 률	확지A2	기준용적률 : 260.82% 이하	제3종일반주거지역 → 일반상업지역 상한용적률
			허용용적률 : 362.69% 이하	600%이하 권장
			상한용적률 : 559.86% 이하	
	높이	확지A2	높이 200m 이하	지침도에 따름
건축선 및 대지내 공지	건축선		- 건축한계선 - 여의나루로, 국제금융로7길변 : 대지경계선으로부터 5m - 목화아파트, 학교 연결부 : 대지경계선으로부터 9m - 여의나루로 6길, 공원 연결부 : 대지경계선으로부터 3m ※ 단, 지구통경축변 저층부 부대복리시설 및 일반건축물(주상복합 포함)은 3m - 벽면한계선 - 여의나루로, 국제금융로7길변 : 15층 이상의 건축물은 벽면을 건축한계선으로부터 3m 추가 후퇴(11층 이상부터 적용)	지침도에 따름
	대지내 공지		- 전면공지 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성 - 목화아파트, 학교 연결부 전면공지는 보도형전면공지로 조성 ※ 허용용적률 완화를 위한 전면공지 추가 조성 3m 반영 - 공공보행통로 - 도심에서 한강과의 보행 네트워크 연계를 위한 공공보행통로(폭 8m 내외) 조성	지침도에 따름
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태		- 공동주택 - 건축물 배치 시 “주변과 소통하는 열린 생활공간 조성”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 학교와 공공시설용지로 접한 부분은 중저층으로 배치하고 중심부는 고층부로 배치 - 단지 내부 배치는 타워형, 관상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 관상형태의 이미지 탈피 - 동경측 확보를 위한 배치 고려 - 지구통경측 확보를 위해 여의나루로,국제금융로7길변으로 5m 건축선을 후퇴하고, 11층 이상의 벽면을 3m 추가 후퇴 - 주거지로서의 차분한 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 1/3 이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보	그 외 지구단위계획 시행지침에 따름

구 분		계획내용	비고
건축물 배치 및 형태	기타 외관 요소	• 옥외설비 - 에어컨 설비가 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	-
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 주민휴게시설 설치	지침도에 따름
기타에 관한 사항		• 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 3-7-2 "특별계획구역 정의"를 고려하여 세부 개발 계획 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 건축 계획을 수립하여 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의를 통해 결정 • 공동이용시설의 설치계획 및 기존 건축물의 정비, 개량 및 건축시설 계획 등은 세부개발 계획 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 세부 개발계획 수립 시 반영 • 기존 중심시설 용지 세부개발계획 수립 시 주택용지와 동일한 용도지역으로 상향검토 가능	-

(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(변경없음)

(11) 특별계획구역 8(변경없음)

(12) 특별계획구역 9(변경없음)

바. 인센티브 결정(허용용적률 인센티브)(변경없음)

사. 기타 사항에 관한 결정조서(변경없음)

Ⅳ. 관련도면 : 공람도서 참조

Ⅴ. 정비계획 수립 도서 : 생략

Ⅵ. 열람장소 : 시민의 열람 편의를 위하여 영등포구청 재건축사업과(☎02-2670-3572) 및 여의동 주민센터에 관계 서류를 비치 및 열람하고 있습니다.