

◆ 서울특별시고시 제2025-80호

**여의도 아파트지구 개발기본계획 및 도시관리계획 결정(변경),
여의도 시범아파트 재건축 정비구역·정비계획 결정(변경), 지구단위계획
결정(변경) 및 지형도면 고시**

건설부고시 제131호(1976.8.21.)로 여의도 아파트지구 지정 서울특별시 고시 제2006-21호(2006.01.12.)로 「여의도아파트지구 개발기본계획(정비계획) 변경」, 서울특별시 고시 제2024-65호(2024.02.01.)로 「도시관리계획(용도지구:아파트지구) 및 여의도 아파트지구 개발기본계획 결정(변경)」 되고, 서울특별시 고시 제2024-66호(2024.02.01.)로 「도시관리계획(여의도아파트지구 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획) 결정」 된 영등포구 여의도 시범아파트 재건축정비계획 결정(변경)을 위해, “2023년 제6차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2023.10.04.)” 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 제32조에 따라 “도시관리계획(용도지역)” 결정(변경), 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 및 「서울특별시 아파트지구 개발기본계획 수립에 관한 조례」 제6조에 따라 “여의도 아파트지구 개발기본계획” 및 “여의도 시범아파트 재건축 정비구역·정비계획” 결정(변경), 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 “여의도 아파트지구 지구단위계획구역·지구단위계획” 결정(변경)하고, 「토지이용규제기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 2월 13일
서울특별시장

I. 여의도 아파트지구 개발기본계획 결정(변경)

1. 도시관리계획(용도지구) 결정(변경) 조서

가. 용도지구(아파트지구)의 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	지구명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	①	여의도 아파트지구	영등포구 여의도동 일대	336,893.9	증) 484.8	337,378.7	건고131 (1976.8.21)	-

■ 변경 사유서

도면 표시 번호	지구명	변경내용	변경사유
①	여의도 아파트지구	아파트지구 면적변경 (336,893.9㎡ → 337,378.7㎡)	• 여의도 시범아파트 정비계획 수립에 따른 아파트지구(3주구) 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)

구분		기정		변경		증감
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
계		336,893.9	100.0	337,378.7	100.0	증) 484.8
주거용지	소계	299,960.5	89.0	298,184.5	88.4	감) 1,776.0
	주택용지	299,960.5	89.0	298,184.5	88.4	감) 1,776.0
중심시설용지	소계	10,816.4	3.2	7,508.1	2.2	감) 3,308.3
	주구중심	10,530.1	3.1	7,221.8	2.1	감) 3,308.3
	분구중심	286.3	0.1	286.3	0.1	-
도시계획시설 용지	소계	21,317.0	6.3	31,686.1	9.4	증) 10,369.1
	도로	2,962.0	0.9	5,808.8	1.7	증) 2,846.8
	공원	18,355.0	5.4	25,877.3	7.7	증) 7,522.3
기 타	소계	4,800.0	1.3	-	-	감) 4,800.0
	공공이용시설	4,800.0	1.3	-	-	감) 4,800.0

(2) 주구별 토지이용계획(변경)

(가) 1주구 토지이용계획(변경없음)

(나) 2주구 토지이용계획(변경없음)

(다) 3주구 토지이용계획(변경)

구분		기정		변경		증감 (변경-기정)
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
계		145,953.0	100.0	146,437.8	100.0	증) 484.8
주거용지	소계	126,004.7	86.3	124,228.7	84.8	감) 1,776.0
	주택용지	126,004.7	86.3	124,228.7	84.8	감) 1,776.0
중심시설 용지	소계	3,308.3	2.3	-	-	감) 3,308.3
	주구중심	3,308.3	2.3	-	-	감) 3,308.3
도시계획 시설용지	소계	11,840.0	8.1	22,209.1	15.2	증) 10,369.1
	도로용지	-	-	2,846.8	2.0	증) 2,846.8

구 분		기정		변경		증감 (변경-기정)
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
	공원용지	11,840.0	8.1	19,362.3	13.2	증) 7,522.3
기 타	소계	4,800.0	3.3	-	-	감) 4,800.0
	공공이용시설용지	4,800.0	3.3	-	-	감) 4,800.0

(라) 4주구 토지이용계획(변경없음)

2) 용도지역·지구 계획(변경)

가) 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
용도 지역	소계	336,893.9	증) 484.8	337,378.7	100.0	지구계 변경에 따른 면적 변경
	주거지역	제1종일반주거지역	9,980.0	감) 9,980.0	-	
		제2종일반주거지역(7층이하)	5,000.6	증) 200.1	5,200.7	
		제3종일반주거지역	308,840.4	감) 78,978.7	229,861.7	
		준주거지역	-	증) 88,958.7	88,958.7	
	상업지역	일반상업지역	13,072.9	-	13,072.9	
	녹지지역	자연녹지지역	-	증) 284.7	284.7	

3) 도시계획시설 설치에 관한 계획(변경)

가) 철도 결정 조서 : 변경없음

나) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	유별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	31	25~45	주간선도로	1,380 (500)	여의도 남단	여의도 북단	일반도로	-	70.3.26 (건고143)	-
기정	대로	3	100	25	주간선도로	590	국제금융로	여의동로	일반도로	-	70.3.26 (건고143)	-
변경	대로	3	100	25~27	주간선도로	590 (46)	국제금융로	여의동로	일반도로	-	70.3.26 (건고143)	폭원 변경

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	유별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	132	20~30	보조간선도로	6,873	여의도남단	여의도북단	일반도로	-	-	-
변경	중로	1	132	20~30	보조간선도로	6,873 (10)	여의도남단	여의도북단	일반도로	-	-	특수도로와 중복 결정
신설	중로	1	-	20	보조간선도로	272 (272)	63로	여의대방로	일반도로	-	-	-
신설	소로	1	-	10~14	특수도로	44 (44)	여의도동 50	여의도동 86-5	보행자 전용도로	-	-	도로 하천과 중복결정

※ ()는 구역 내 연장임

다) 광장 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	광장	교통광장	원효대교 남단	22,569.0 (703.5)	감) 703.5	21,865.5 (-)	78.10.20 (건고313)	-

※ ()는 구역 내 면적임

라) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의세분	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)	-
폐지	①	자유공원	어린이공원	여의도동 50-3	4,630.0	감) 4,630.0	-	건고147 (`71.3.22)	-
폐지	②	평화공원	어린이공원	여의도동 50-2	5,350.0	감) 5,350.0	-	건고147 (`71.3.22)	-
신설	①	공원	문화공원	여의도동 50 일원	-	증) 17,502.3	17,502.3	-	-

구분	도면표시 번호	공원명	시설의세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
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	⑦		어린이공원	여의도동 28 일원	2,155.0	-	2,155.0	서고2006-21 (`06.1.12)	-

마) 학교 결정 조서 : 변경없음

바) 공공청사 결정 조서 : 변경없음

사) 문화시설 결정 조서

■ 문화시설(문화공원 내 문화시설) 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고 (관리청)
신설	-	문화시설	여의도동 50 일대	- 공원면적 : 17,502.3㎡ - 문화시설규모 •연면적 : 21,187.7㎡ •층수 : 지상3층 / 지하3층	-	문화공원 내 신설 (서울특별시)

※ 도시계획시설(문화시설)은 서울특별시로 귀속되며, 서울특별시장이 운영 및 관리함

※ 향후 토지가격 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적·층고·형태는 조정될 수 있음

※ 도시계획시설(문화시설)의 세부용도에 대해서는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함

■ 도시계획시설(문화시설) 건축물의 입체적 결정에 관한 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고 (관리청)
신설	-	문화시설	여의도동 50 일대	- 문화시설규모 •연면적 : 7,812.3㎡ •층수 : 지상1층 ~ 2층	-	공동주택용지 내 신설 (서울특별시)

※ 도시계획시설(문화시설)은 서울특별시로 귀속되며, 서울특별시장이 운영 및 관리함

※ 향후 토지가격 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적·층고·형태는 조정될 수 있음

※ 도시계획시설(문화시설)의 세부용도에 대해서는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함

아) 사회복지시설 결정 조서

■ 도시계획시설(사회복지시설) 건축물의 입체적 결정에 관한 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고 (관리청)
신설	-	사회복지시설	여의도동 50 일대	- 사회복지시설규모 •연면적 : 2,332.2㎡ •층수 : 지상1층 ~ 4층	-	공동주택용지 내 신설 (영등포구청장)

※ 도시계획시설(사회복지시설)은 영등포구로 귀속되며, 영등포구청장이 운영 및 관리함

※ 향후 토지가격 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적·층고·형태는 조정될 수 있음

※ 도시계획시설(사회복지시설)의 세부용도에 대해서는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함

자) 하천 결정(변경) 조서

구분	시설명	시설의 종류	위치		연장		면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기점	종점	기정	변경	기정	증감	변경후		
변경	하천	국가 하천	경기도 김포군 시계	경기도 하남시 시계	41.51	-	40,747,844 (-)	- (증) 284.7)	40,747,844 (284.7)	대통령령 6583 (73.3.21)	소로1류 (입체보행로)와 중복결정 (면적 284.7㎡)

※ ()는 구역 내 연장임

4) 건축규제 계획 : 변경없음

5) 중심시설계획(변경)

가) 주구중심시설

■ 기정

구분	주구면적 (㎡)	주구중심			용도	건폐율	층수	비고
		위치	면적(㎡)	비율(%)				
1주구	74,204.9	여의도동 30-3	1,445.0	1.9	제1, 2종 근린생활시설 (안마시술소, 단란주점 제외), 복지시설, (아동관련시설, 노인복지시설에 한함), 의료시설(병원, 치과병원, 한방병원에 한함), 교육연구시설(학교제외), 문화 및 집회시설(종교집회장, 공연장, 집회장, 전시장에 한함), 판매시설, 운동시설(옥외골프연습장 제외), 일반업무시설(금융업소 및 사무소, 국가 또는 지방자치단체의 청사에 한함), 생활권수련시설(청소년수련관, 청소년 문화의집에 한함)	50% 이하	5층 이하	각 단지별 재건축사업을 추진할 때 주구중심시설면적과 기정상가의 토지지분 면적이 상이할 경우에는 주구중심 면적을 기정상가의 토지지분 면적과 동일하게 조정할 수 있다
2주구	22,645.0	-	-	-				
3주구	145,953.0	여의도동 50	3,308.3	2.3				
4주구	94,091.0	여의도동 37	5,776.8	6.1				
합계	336,893.9	합계	10,530.1	3.1				

■ 변경

구분	주구면적 (㎡)	주구중심			용도	건폐율	층수	비고
		위치	면적(㎡)	비율(%)				
1주구	74,204.9	여의도동 30-3	1,445.0	1.9	제1, 2종 근린생활시설 (안마시술소, 단란주점 제외), 복지시설, (아동관련시설, 노인복지시설에 한함), 의료시설(병원, 치과병원, 한방병원에 한함), 교육연구시설(학교제외), 문화 및 집회시설(종교집회장, 공연장, 집회장, 전시장에 한함), 판매시설, 운동시설(옥외골프연습장 제외), 일반업무시설(금융업소 및 사무소, 국가 또는 지방자치단체의 청사에 한함), 생활권수련시설(청소년수련관, 청소년 문화의집에 한함)	50% 이하	5층 이하	각 단지별 재건축사업을 추진할 때 주구중심시설면적과 기정상가의 토지지분 면적이 상이할 경우에는 주구중심 면적을 기정상가의 토지지분 면적과 동일하게 조정할 수 있다
2주구	22,645.0	-	-	-				
3주구	146,437.8	-	-	-				
4주구	94,091.0	여의도동 37	5,776.8	6.1				
합계	337,378.7	합계	7,221.8	2.1				

나) 분구중심시설

■ 기정

구분	주구면적 (㎡)	주구중심			용도	건폐율	층수	비고
		위치	면적(㎡)	비율(%)				
1주구	74,204.9	-	-	-	수퍼마켓과 일용품 등의 소매점, 공동주택의 부대시설 및 복리시설, 사회복지관, 생활권 수련시설(청소년 수련관, 청소년 문화의 집에 한함)	50% 이하	5층 이하	각 단지별 재건축사업을 추진할 때 분구중심시설면적과 기정상가의 토지지분 면적이 상이할 경우에는 분구중심 면적을 기정상가의 토지지분 면적과 동일하게 조정할 수 있다
2주구	22,645.0	여의도동 40	286.3	1.3				
3주구	145,953.0	-	-	-				
4주구	94,091.0	-	-	-				

구분	주구면적 (㎡)	주구중심			용도	건폐율	층수	비고
		위치	면적(㎡)	비율(%)				
합계	336,893.9	합계	286.3	0.1				

■ 변경

구분	주구면적 (㎡)	주구중심			용도	건폐율	층수	비고
		위치	면적(㎡)	비율(%)				
1주구	74,204.9	-	-	-	수퍼마켓과 일용품 등의 소매점, 공동주택의 부대시설 및 복리시설, 사회복지관, 생활권 수련시설(청소년 수련관, 청소년 문화의 집에 한함)	50% 이하	5층 이하	각 단지별 재건축사업을 추진할 때 분구중심시설면적과 기정상가의 토지지분 면적이 상이할 경우에는 분구중심 면적을 기정상가의 토지지분 면적과 동일하게 조정할 수 있다
2주구	22,645.0	여의도동 40	286.3	1.3				
3주구	146,437.8	-	-	-				
4주구	94,091.0	-	-	-				
합계	337,378.7	합계	286.3	0.1				

6) 기존건축물의 처리에 관한 사항 : 변경없음

7) 사업시행에 관한 사항 : 변경없음

II. 도시관리계획 결정(변경)

1. 용도지역 결정(변경)

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		108,823.0	증) 484.8	109,307.8	100.0	-
주거지 역	소 계	108,823.0	증) 200.1	109,023.1	99.7	-
	제1종일반주거지역	9,980.0	감) 9,980.0	-	-	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	-	증) 200.1	200.1	0.1	-
	제3종일반주거지역	98,843.0	감) 78,978.7	19,864.3	18.2	-
	준주거지역	-	증) 88,958.7	88,958.7	81.4	-
녹지지 역	소 계	-	증) 284.7	284.7	0.3	-
	자연녹지지역	-	증) 284.7	284.7	0.3	-

■ 용도지역 변경 사유서

구역명	용도지역		면적(㎡)	변경사유
	기정	변경		
여의도 시범아파트 재건축사업 정비구역	제1종일반주거지역	준주거지역	9,980.0	상위계획 및 주변 아파트 정비계획과의 정합성 등을 종합적으로 고려하여 용도지역 상향하여 계획
	제3종일반주거지역	준주거지역	78,978.7	
	제2종일반주거지역(7층이하)		200.1	여의도 한강공원과 연계를 위한 한강공원 내 입체보행로 설치에 따른 구역 편입으로 인한 면적 증가
	자연녹지지역		284.7	

2. 용도지구 결정(변경)

구분	도면 표시 번호	지구명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	①	여의도 아파트지구	영등포구 여의도동 일대	336,893.9	증) 484.8	337,378.7	건고131 (1976.8.21)	-

■ 용도지구 변경 사유서

도면 표시 번호	지구명	변경내용	변경사유
①	여의도 아파트지구	아파트지구 면적변경 (336,893.9㎡ → 337,378.7㎡)	• 여의도 시범아파트 정비계획 수립에 따른 아파트지구(3주구) 일부 구역 확장

■ 도시관리계획 결정(변경)도

1) 용도지역 · 지구 결정도(기정)

2) 용도지역 · 지구 결정도(변경)

※ 도면 별첨

III. 여의도 시범아파트 재건축 정비계획 결정(변경)

1. 정비사업의 명칭 : 여의도 시범아파트 재건축사업
2. 정비구역 결정(변경) 조서

구분	명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	여의도 시범아파트 재건축사업	여의도동 50번지 일대	108,823.0	증) 484.8	109,307.8	-

3. 정비계획 결정(변경)

가. 토지이용에 관한 계획

구분		면적(㎡)			비고
		기정	변경	변경후	
합계		108,823.0	증) 484.8	109,307.8	-
획지	소계	98,843.0	감) 9,884.3	88,958.7	-
	공동주택	90,734.7	감) 1,776.0	88,958.7	-
	주공중심	3,308.3	감) 3,308.3	-	-
	공공이용시설	4,800.0	감) 4,800.0	-	-
정비 기반 시설 용지	소계	9,980.0	증) 10,369.1	20,349.1	건축물 기부채납 9,884.3㎡
	도로	-	증) 2,846.8	2,846.8	도로(토지) 2,362.0㎡ + 건축물(입체보행로) 484.8㎡
	공원	9,980.0	증) 7,522.3	17,502.3	영등포구 소유 국공유지 9,980㎡ + 기부채납 7,522.3㎡

나. 도시·군계획시설(정비기반시설)의 설치에 관한 계획

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	유별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	100	25	주간선도로	590	국제금융로	여의동로	일반도로	-	70.3.26 (건고143)	-
변경	대로	3	100	25~27	주간선도로	590 (46)	국제금융로	여의동로	일반도로	-	70.3.26 (건고143)	폭원 변경
기정	중로	1	132	20~30	보조간선도로	6,873	여의도남단	여의도북단	일반도로	-	-	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	유별	번호	폭원(m)								
변경	중로	1	132	20~30	보조간선도로	6,873 (10)	여의도남단	여의도북단	일반도로	-	-	특수도로와 중복 결정
신설	중로	1	-	20	보조간선도로	272 (272)	63로	여의대방로	일반도로	-	-	-
신설	소로	1	-	10~14	특수도로	44 (44)	여의도동 50	여의도동 86-5	보행자 전용도로	-	-	도로, 하천과 중복결정

※ ()는 구역 내 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

도로명	변경내용	변경사유
대로 3-100	도로 폭원 변경 (폭원 : 25m → 25~27m)	• 중로1류(신설)에 따른 원화차로 조성을 위한 도로 폭원 확폭
중로 1-132	중복결정 사항 추가	• 소로1류 특수도로(입체보행로)와의 중복결정(200.3㎡)
중로 1-	도로 신설 (폭원 : 20m, 연장 : 272m)	• 정비사업에 따른 세대수 증가를 반영하기 위한 도로 신설
소로 1-	도로 신설 (폭원 : 10~14m, 연장 : 44m)	• 여의도 한강공원과의 보행 연계를 위한 입체보행로 설치에 따른 설치구간 내 특수도로(보행자 전용도로) 신설 • 도로(중로1-132) 및 하천(한강)과 중복결정

2) 공간시설

가) 광장 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	광장	교통광장	원효대교 남단	22,569.0 (703.5)	감) 703.5	21,865.5 (-)	78.10.20 (건교313)	-

※ ()는 구역 내 면적임

■ 광장 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	광장	• 면적 축소 - 22,569.0㎡ → 21,865.5㎡ 감) 703.5㎡	• 재건축 정비구역 내 편입되어 있던 광장 시설에 대하여 토지 이용의 정합성을 위하여 일부 면적 축소를 통한 구역 내 제척

나) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	①	공원	어린이공원	여의도동 50-2	5,385.0	감) 5,385.0	-	건고147 (`71.3.22)	평화공원
폐지	②	공원	어린이공원	여의도동 50-3	4,595.0	감) 4,595.0	-	건고147 (`71.3.22)	자유공원
신설	①	공원	문화공원	여의도동 50일원	-	증) 17,502.3	17,502.3	-	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설의 세분	변경내용	변경사유
①	어린이공원	• 폐지 - 감) 5,385.0㎡	• 기존 여의대방로 및 63로 가로활성화를 위해 설치되었던 어린이공원에 대하여 공원의 세분 및 위치 변경을 위하여 폐지 후 문화공원 신설
②	어린이공원	• 폐지 - 감) 4,595.0㎡	
①	문화공원	• 신설 - 증) 17,502.3㎡	• 한강의 공공성 및 접근성 향상을 위해 한강변 인접 위치에 문화공원 신설 • 문화시설과 중복결정

3) 공공·문화체육시설

가) 문화시설 결정 조서

■ 문화시설(문화공원 내 문화시설) 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고 (관리청)
신설	-	문화시설	여의도동 50 일대	- 공원면적 : 17,502.3㎡ - 문화시설규모 • 연면적 : 21,187.7㎡ • 층수 : 지상3층 / 지하3층	-	문화공원 내 신설 (서울특별시)

- ※ 도시계획시설(문화시설)은 서울특별시로 귀속되며, 서울특별시장이 운영 및 관리함
 ※ 향후 토지가격 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적·층고·형태는 조정될 수 있음
 ※ 도시계획시설(문화시설)의 세부용도에 대해서는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함

■ 도시계획시설(문화시설) 건축물의 입체적 결정에 관한 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고 (관리청)
신설	-	문화시설	여의도동 50 일대	- 문화시설규모 • 연면적 : 7,812.3㎡ • 층수 : 지상1층 ~ 2층	-	공동주택용지 내 신설 (서울특별시)

- ※ 도시계획시설(문화시설)은 서울특별시로 귀속되며, 서울특별시장이 운영 및 관리함
 ※ 향후 토지가격 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적·층고·형태는 조정될 수 있음
 ※ 도시계획시설(문화시설)의 세부용도에 대해서는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함

■ 문화시설 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	문화시설	• 연면적 : 21,187.7㎡ - 지상3층 ~ 지하3층	• 한강변으로 조망 및 문화 향유가 가능한 문화공원 내 문화시설 신설 • 문화공원과 중복결정
-	문화시설	• 연면적 : 7,812.3㎡ - 지상1층 ~ 2층	• 한강변으로 접근이 유리한 공동주택용지 내 문화시설(입체적 결정) 신설

나) 사회복지시설 결정 조서

■ 도시계획시설(사회복지시설) 건축물의 입체적 결정에 관한 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고 (관리청)
신설	-	사회복지시설	여의도동 50 일대	- 사회복지시설규모 • 연면적 : 2,332.2㎡ • 층수 : 지상1층 ~ 4층	-	공동주택용지 내 신설 (영등포구청장)

※ 도시계획시설(사회복지시설)은 영등포구로 귀속되며, 영등포구청장이 운영 및 관리함

※ 향후 토지가격 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적·층고·형태는 조정될 수 있음

※ 도시계획시설(사회복지시설)의 세부용도에 대해서는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함

■ 사회복지시설 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	사회복지 시설	• 연면적 : 2,332.2㎡ - 지상1층 ~ 4층	• 노인인구 비율 증가에 따른 어르신 복지수요에 체계적으로 대응하기 위한 사회복지시설(입체적 결정) 신설

4) 방재시설

가) 하천 결정(변경) 조서

구분	시설명	시설의 종류	위치		연장		면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기점	종점	기정	변경	기정	증감	변경후		
변경	하천	국가 하천	경기도 김포군 시계	경기도 하남시 시계	41.51	-	40,747,844 (-)	- (증) 284.7	40,747,844 (284.7)	대통령령 6583 (73.3.21)	소로1류 (입체보행로)와 중복결정 (면적 284.7㎡)

※ ()는 구역 내 연장임

■ 하천 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	하천	• 소로1류(입체보행로)와 중복결정 (면적 284.7㎡)	• 여의도 한강공원과 연계를 위한 한강공원 내 입체보행로 설치에 따른 중복결정

다. 공동이용시설 설치계획

시설 구분	시설의 종류		위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	주민이용시설	근린생활시설	여의도동 50번지 일대	-	증) 12,515.31	12,515.31	-
		관리사무소		-	증) 150.00	150.00	-
		작은도서관		-	증) 347.54	347.54	-
		경로당		-	증) 829.69	829.69	-
		어린이집		-	증) 825.24	825.24	-
		다함께돌봄센터		-	증) 66.51	66.51	-
		주민운동시설		-	증) 1,000.00	1,000.00	-
		어린이놀이터		-	증) 2,342.66	2,342.66	-
		지역문화센터		-	증) 275.00	275.00	-
		지역공동체지원센터		-	증) 330.00	330.00	-
		커뮤니티시설		-	증) 1,585.80	1,585.80	-
		합계		-	증) 20,267.75	20,267.75	-

라. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

1) 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	구역구분		위치	정비 개량 계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
변경	여의도 시범아파트 재건축사업 정비구역	109,307.8	여의도동 50번지 일대	25	-	-	25	-	-

마. 지구단위계획의 내용에 관한 계획

「도시 및 주거환경정비법」 제17조(정비구역 지정·고시의 효력 등) 정비구역의 지정·고시가 있는 경우 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시된 것으로 봄

바. 건축물에 관한 계획

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		위치	주된용도	건폐율(%)	용적률(%)		높이(m) (최고층수)
	명칭	면적(㎡)				상한	법정상한	
신설	획지1	88,958.7	여의도동 50번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60 이하	345.78	399.99	200m 이하 (65층 이하)
주택의 규모 및				• 주택공급계획 : 2,473세대				

구분	구역구분		위치	주된용도	건폐율(%)	용적률(%)		높이(m) (최고층수)
	명칭	면적(㎡)				상한	법정상한	
규모별 건설비율				• 건립규모				
				건립규모		세대수		비고
						세대	비율(%)	
				합계		2,473	100.0	-
				60㎡ 이하		308	12.4	-
				60㎡ ~ 85㎡ 이하		1,181	47.8	-
				85㎡ 이상		984	39.8	-
건축물의 건축선에 관한 계획				• 건축한계선 : 공동주택 대지 경계선으로부터 3m~6m, 10~21m • 벽면한계선 : 15층 이상의 건축물 벽면을 건축한계선으로부터 3m 추가 후퇴 (11층 이상부터 적용, 여의대방로 및 63로변에 한함)				
심의완화 사항				• 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화(「도시 및 주거환경정비법」 제54조) - 상한용적률 345.78% → 법정상한용적률 399.99% • 특별건축구역 지정을 통한 일조기준 완화(건축위원회 심의를 통해 확정)				
기타사항에 관한 계획				• 공공보행통로 - 정비계획결정도상 지정된 위치에 2개소 폭15m로 설치 • 연도형상가 - 구간 : 여의대방로변 - 용도 : 근린생활시설 등				

2) 용적률 산정

구분		산정내용					
토지이용 계획	구역면적 (㎡)	택 지(㎡) (공동주택 및 부대복리시설)	신설 공공시설 등(㎡)			신규 설치 정비기반시설 등 내 국공유지(㎡)	획지 내 용도폐지 되는 국공유지(㎡)
			계	토지 및 토지지분	건축물 (환산부지)		
	109,307.8	88,958.7	30,233.4	24,707.0	5,526.4	1,964.5	8,500.3
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 신설 공공시설 등 제공면적 - 신규 설치 정비기반시설 내 국공유지 - 획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 국공유지 = 30,233.4㎡ - 1,964.5㎡ - 8,500.3㎡ = 19,768.6㎡ (20.0%)						
토지	• 도로 제공부지 : 2,362.0㎡ (전체 2,846.8㎡ 중 국공유지 484.8㎡) • 공원 제공부지 : 7,522.3㎡ (전체 17,502.3㎡ 중 국공유지 9,980.0㎡)						
토지 지분면적	• 공공건축물 토지지분면적 : 4,357.9㎡ = (공공건축물 연면적 27,725.8㎡ / 최대연면적 565,977.06) × 대지면적 88,958.7㎡						
공공시설 설치에 대한 환산부지면 적	• 건축물 기부채납(공공기여) 환산부지면적 = 문화시설(단지 외) + 문화시설(단지 내) + 재가노인복지시설 + 공공주택 + 입체보행로 = 3,202.1㎡ + 1,180.7㎡ + 306.8㎡ + 664.9㎡ + 171.9㎡ = 5,526.4㎡ ① 건축물 기부채납(문화시설(단지 외)) : 환산부지 면적 = 3,202.1㎡ - ㉠ 공공시설 등 설치비용(원) ÷ ㉡ 용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) : ㉠ 건축 연면적 × 설치비용주1) = 21,187.7㎡ × 4,065,455원/㎡ = 86,137,631,273원 : ㉡ 부지가액주2) = 26,900,000원/㎡ ② 건축물 기부채납(문화시설(단지 내)) : 환산부지 면적 = 1,180.7㎡ - ㉠ 공공시설 등 설치비용(원) ÷ ㉡ 용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) : ㉠ 건축 연면적 × 설치비용주1) = 7,812.3㎡ × 4,065,455원/㎡ = 31,760,550,545원 : ㉡ 부지가액주2) = 26,900,000원/㎡ ③ 건축물 기부채납(재가노인 복지시설) : 환산부지 면적 = 306.8㎡ - ㉠ 공공시설 등 설치비용(원) ÷ ㉡ 용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) : ㉠ 건축 연면적 × 설치비용주3) = 2,332.2㎡ × 3,539,091원/㎡ = 8,254,009,382원 : ㉡ 부지가액주2) = 26,900,000원/㎡ ④ 건축물 기부채납(공공주택) : 환산부지 면적 = 664.9㎡ - ㉠ 공공시설 등 설치비용(원) ÷ ㉡ 용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) : ㉠ 건축 연면적 × 설치비용주4) = 59형(8,980.90㎡ × 1,017,545원/㎡) + 84형(8,600.34㎡ × 1,017,091원/㎡) = 17,885,802,541원 : ㉡ 부지가액주2) = 26,900,000원/㎡ ⑤ 건축물 기부채납(입체보행로) : 환산부지 면적 = 171.9㎡ - ㉠ 공공시설 등 설치비용(원) ÷ ㉡ 용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) : ㉠ 건축 연면적 × 설치비용주5) = 719.13㎡ × 6,429,200원/㎡ = 4,623,455,027원 : ㉡ 부지가액주2) = 26,900,000원/㎡						
	주1 : 2022년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2022) 내 문화예술화관 및 문화집회시설 공사비 주2 : 약식감정평가를 통하여 산정된 부지가액(추정금액 ÷ 대상지면적 = 2,933,375,060,000원 ÷ 109,307.8㎡ ≒ 26,900,000원/㎡) 주3 : 2022년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2022) 내 노인요양시설 공사비 주4 : 공공건설임대주택 표준건축비(2023.2.1.개정) 중 59형(11~20층), 84형(11~20층) 주5 : 한강사업본부 시설관리부 “한강전망 보행데크 조성” (2011년도 정책자료집) : 한강전망 보행데크 조성(성수,가양,서빙고보행 교) 사업비 평균값 적용						
허용용적률 적용기준	• 허용용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브 항목 = 230% + 50% = 280% ※ 용적률 인센티브 항목 - 의무 이행(기준용적률완화 20%) = 20% < 35%(우수디자인(15%) + 공공보행통로(15%) + 열린단지(5%)) - 계획유도(허용용적률완화 50%) = 50% < 50.1%(리모델링 용이(10%) + 자연지반보존(8.5%) + 장애물 없는 생활환경 인증(5%) +						

구분	산정내용
	공개공지 의무면적 초과(6.6%) + 단지내 부대복리시설 외부 개방(5%) + 세대구분형 주택(6%) + 지능형건축물 인증(9%)}
상한 용적률	- 상한용적률 360.0% 이하 = 허용용적률 $\times (1 + 1.3 \times \alpha(\text{토지}) + 0.7 \times \alpha(\text{건축물}))$ = $280\% \times (1 + (1.3 \times ((0.82 \times 0.11683) + (1 \times 0.04956))) + (0.7 \times 0.06532)) = 345.78\% < 360.00\%$ 이므로 345.78% 적용 $\alpha(\text{토지1}) = \text{공공시설부지 제공면적} / \text{공공시설부지 제공 후 대지면적} = 9,884.3\text{m}^2 / 84,600.8\text{m}^2 = 0.11683$ $\alpha(\text{토지2}) = \text{공공시설부지 제공면적} / \text{공공시설부지 제공 후 대지면적} = 4,192.5\text{m}^2 (4,357.9\text{m}^2 - 165.4\text{m}^2 (\text{주구중심 전환})) / 84,600.8\text{m}^2 = 0.04956$ $\alpha(\text{건축물}) = \text{공공시설설치비용 환산부지면적} / \text{공공시설부지 제공 후 대지면적} = 5,526.4\text{m}^2 / 84,600.8\text{m}^2 = 0.06532$ 가중치(토지1) = 공공시설제공부지 허용용적률(도로 및 공원) / 사업지 허용용적률 = $230\% / 280\% = 0.82$ 가중치(토지2) = 공공시설제공부지 허용용적률(단지 내 건축물) / 사업부지 허용용적률 = $280\% / 280\% = 1.0$
법정상한 용적률	399.99% 이하

※ 공공시설 설치계획 중 건축물 기부채납에 대한 상한용적률 계수는 추후 통합심의 시 변경(0.7 → 1.0)

사. 교통 및 동선처리 계획

구분		위치	계획목표	비고
보행 동선	보행동선	단지내	• 학교, 공원 등 보행 다발시설과 연계하여 보행동선 조성	-
	공공 보행도로	단지내	• 정비계획결정도상 지정된 위치에 2개소 폭 15m로 설치	-
	보행자 출입구	단지내	• 단지내외부에서 보행자 접근이 편리하도록 출입구로 계획	-
차량 동선	차량출입 불허구간	여의대방로변	• 간선도로변 차량 흐름을 원활하게 하기위해 차량출입불허구간 지정	-
		여의동로변	• 간선도로변 차량 흐름을 원활하게 하기위해 일부 구간 차량출입불허구간 지정	-
		63로변	• 간선도로변 차량 흐름을 원활하게 하기위해 일부 구간 차량출입불허구간 지정	-
	단지내 차량동선	단지내	• 비상차량외 차량은 단지내 보행환경과 거주환경보호를 위해 지하통행 우선	-
	차량 출입구	단지내	• 차량출입구는 63로변에 2개소, 신설도로변 1개소로 제한하여 인접도로의 차량소통을 원활하게 함	-
주차	단지내 지하	• 지상주차를 최소화 하여 단지내 쾌적한 보행환경 및 녹지공간 확보 • 각 세대별 여유 있게 법정 주차대수 이상으로 지점을 준수하여 주차난이 발생하지 않도록 계획	-	

아. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분		계획내용	비고
도시경관		- 주변인접 주거지역과 조화되는 스카이라인 형성 - 조망형 경관분석으로 한강변에 대한 조화로운 경관 형성 유도 - 서울시 경관 기본계획을 반영하여 경관계획 수립	-
환경보전	자연환경	- 절성토의 균형고려, 지형변화 최소화 - 기존구역내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보 - 차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱 공간 확보	-
	생활환경	도시가스 등 청정연료(LNG)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	

자. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구분	필요한 조치사항	계획
소음피해	• 학교주변 방음벽 설치	• 공사장 주변 방음벽 설치
	• 공사장비는 시험가동 후 소음 발생시 이동식 방음막 설치	• 소음 발생시 이동식 방음막 설치
	• 소음 유발공사는 수업종료 후 또는 방학 중 시행	• 수업종료 후 또는 방학 중 시행
	• 여름철 소음방지를 위한 냉방시설 설치 및 운영비 부담	• 필요시 설치 및 운영비 부담
	• 50~65dB이하 유지	• 유지
비산먼지 피해	• 살수차 운영 및 세물기 설치	• 설치
	• 학교시설물 정기적 청소	• 피해 시 청소
진동피해	• 65~70dB이하 유지	• 유지
	• 기초파일 박기. 건물발파철거 등은 수업종료 후 또는 방학 중 시행	• 수업종료 후 또는 방학 중 시행
	• 공사차량 및 장비는 학교우회 통행	• 학교우회 통행 예정
인근지역 우범지대화	• 주민이주부터 건물철거까지의 기간 중 우범지대 방지를 위한 침입통제 펜스설치 및 통제요원 배치하여 출입통제	• 펜스설치 및 통제요원 배치

구분	필요한 조치사항	계획
통학로 안전확보	• 학생 및 교직원 전용 통학로 별도 설치	• 별도 설치 불필요
	• 통학로 주변 공사장비 및 자재방치 금지	• 통학로 주변 자재방치 금지
	• 공사 중 낙하물에 의한 사고방지를 위한 안전벽(막)설치	• 안전막 설치
	• 주통학로의 공사차량 통행금지 및 통제요원 배치	• 주통학로 공사차량 통행안함
학교시설물 피해	• 공사과정에서 학교시설물 및 부속시설(담장, 가스관, 상하수도관 등 설치물)이 훼손되어 학교운영에 지장이 없도록 공사 전에 정밀조사와, 발생한 손해(손실)에 대하여 배상(보상)조치	• 학교경계로부터 20m이상 이격되어 지장이 없을 것으로 사료되거나 학교시설물 및 부속시설 등 학교 운영에 지장이 없도록 공사 전에 정밀 조사하고, 발생한 손해(손실)에 대하여 보상 조치하겠음
	• 학교주변에 계측기를 설치하여 학교건물의 변위 발생 여부를 조사하고, 변위감지시 즉시 공사중지 및 조치	• 학교 경계로부터 20m이상 이격되어 지장이 없을 것으로 사료되거나 학교주변에 계측기를 설치하여 변위감지 시 조치하겠음
학교환경 위생 정화구역 금지시설 (행위)	• 금지시설 - 인터넷컴퓨터게임시설제공업 시설 / 담배자동판매기 - 증기탕 / 만화가게 / 무도학원,무도장 / 노래연습장 시설 - 비디오감상물감상실업, 비디오물소극장업 시설 - 복합유통계림제공업 시설 • 금지행위 - 대기환경보전법, 악취방지법,소음, 진동규제법 - 수질 및 수생태계 보전에 관한 법률 등 학습과 학교 보건위생에 지장을 주는 행위 및 시설 - 총포화약류 / 제한상영관 / 도축장, 화장장 또는 납골당 - 폐기물수집장소 / 전염병 관련시설 / 가족관련시설 - 호텔, 여관, 여인숙 / 당구장 등 • 교육환경보호법 9조, 교육환경보호법시행령 22조 참조	• 금지시설(행위)등을 하지 않겠음

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
27	24	3	27	25	2

나) 거주현황

유형별 주택 호수	거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
	소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
공동주택	1,584	902	682	5,034	2,886	2,148	-

다) 규모별, 유형별 거주현황

구분		계	단독주택			공동주택			
			소계	단독	다가구	소계	아파트	연립	다세대
합계		1,584	-	-	-	1,584	1,584	-	-
60㎡ 이하	소계	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡~50㎡	-	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡~60㎡	-	-	-	-	-	-	-	-
60㎡~85㎡		888	-	-	-	888	888	-	-
85㎡ 초과	소계	696	-	-	-	696	696	-	-
	85㎡~135㎡	360	-	-	-	360	360	-	-
	135㎡ 초과	336	-	-	-	336	336	-	-

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분		계	단독주택			공동주택			
			소계	단독	다가구	소계	아파트	연립	다세대
합계		2,473	-	-	-	2,473	2,473	-	-
60㎡ 이하	소계	308	-	-	-	308	308	-	-
	30㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-	-

구분		계	단독주택			공동주택			
			소계	단독	다가구	소계	아파트	연립	다세대
	30㎡~50㎡	-	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡~60㎡	308	-	-	-	308	308	-	-
60㎡~85㎡		1,181	-	-	-	1,181	1,181	-	-
85㎡ 초과	소계	984	-	-	-	984	984	-	-
	85㎡~135㎡	787	-	-	-	787	787	-	-
	135㎡ 초과	197	-	-	-	197	197	-	-

타. 세입자 주거대책

1) 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획

- 주거안정계획의 임대주택 공급을 통한 주거안정 및 적정세대수 공급원칙 준수를 따름
- 임대주택의 적극적 확보를 통해 세입자 등의 주거안정 도모

2) 임대주택 건설에 관한 계획

건립위치	전체 연면적(㎡)	전용면적(㎡)	세대	비율(%)
획지1	20,508.62	59.9	153	44.6
	36,312.55	84.9	190	55.4

파. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

가) 범죄예방을 고려한 환경설계(CPTED)

■ 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 조명설계

■ 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 사용증진

- 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

Ⅰ 영역성 강화

• 특정지역에 대한 소유감·영역성 부여로 안정감을 느낄 수 있도록 하고, 제3자에게는 허가받지 않은 영역 침범에 불안 심리를 증폭시켜 범죄를 예방

Ⅱ 정확한 표시로 정보제공

- 표지판은 적절한 위치에 설치하여 시민이나 방문객들에게 정확한 정보를 제공
- 간선변 및 이면도로변 보행로에 유도등 및 안내시설 설치로 통로의 인지성 확보와 비상장소 활용

Ⅲ 쾌적한 공간설계

• 보안장비 설치만을 지나치게 강조하면 환경이 메말라 오히려 공포감을 조장할 수 있으므로, 아름다운 환경을 만들어 사용자에게 안락감을 제공

나) 범죄예방 프로그램화

- 능동적 범죄예방체계 및 개방형 공간구조 형성, 통합형 관리시스템 구축
- 가로 및 구역별로 적합한 시설 설치로 효율적인 방범체계 구축

하. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	획지		비고
		위치	면적(㎡)	
획지1	여의도 시범아파트 정비구역	영등포구 여의도동 50번지 일원	88,958.7	-

거. 공공주택 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적(㎡)	동수(동)	세대수(세대)	전체 연면적(㎡)	세대규모(전용)	비고
여의도시범아파트 재건축 정비구역 내	별도 획지로 구분하지 않음	-	153	20,508.62	59.9㎡	-
			190	36,312.55	84.9㎡	-

너. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당없음**더. 환경성 검토 결과**

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연 환경	1.비오름	-	○	·비오름유형평가 대부분 지역 3등급, 일부지역 2등급 및 4등급 ·개별비오름은 대부분 평가제외지역, 일부지역 2등급 및 3등급	·비오름 분석결과 대상지는 대부분 지역이 보호가치가 낮은 비오름 현황을 보이고 있음 ·녹지공간의 최대 확보로 도시생태 기능 강화 도모	-
	2.생태 네트워크	녹지 평가지표	○	·시가화지역으로 산림식생 등 미분포	·현 지형 및 주변 경관, 시설물 분포 등을 고려하여 대지내 공원(17,502.3㎡, 16.1%)를 계획	-
생 활 환	3.토지이용 (생태면적률)	30%	○	·토지이용 및 용도지역 조사	·종합적인 토지이용계획 수립 ·생태면적률 35.0% 확보	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
경	4.지형·지질	절성토비율 20%미만	○	·부지정지에 따른 토량발생 예상	·부지정지시 발생토량은 되메우기 등으로 재 활용 계획	-
		지형변동비율 30%미만	○	·부지정지에 따른 경미한 지형변화 예상	·현 지형 및 토지이용을 고려한 공사계획 수립	-
		지하수위보전	○	·지하공간계획으로 지하수 유출 예상	·지하공간 최소화, 차수성이 뛰어난 공법으로 지하수위유지	-
	5.수질 (지표·지하),물 순환, 수리·수문	우수 처리	○	·우수 처리계획 검토	·사업지구 내 우수를 차집하여 기존 우수처리 계획에 의해 처리	-
	6.바람	바람길 확보	○	·사업시행으로 인한 기상변화는 미미할 것 으로 예상	·풍향을 고려한 배치계획 수립	-
	7.대기질· 미세먼지	대기오염 최소화	○	·공사시 건설장비 가동 및 토량 이동에 따른 일시적인 대기오염물질 발생 ·운영시 연료사용에 따른 대기오염물질 발생	·공사시 건설장비 가동 및 토량 이동에 따른 일시적인 대기오염물질 발생 ·운영시 연료사용에 따른 대기오염물질 발생	-
	8.온실가스 (에너지)	에너지절약 계획 수립	○	·취사 및 난방용 에너지 사용에 따른 대기오염 물질이 배출될 것으로 예상	·오염물질 배출량이 적은 LNG 사용	-
	9.친환경적 자원순환	폐기물 처리	○	·공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	·서울시 폐기물 처리계획에 의거 처리	-
	10.소음·진동	소음진동영향	○	·공사시 소음진동 영향	·가설방음판넬 설치 ·저소음, 저진동 장비사용	-
	11.경관	조망권 확보	○	·건축물 계획으로 인한 주변경관 변화 발생	·주변지역과 연계된 조화로운 스카이라인 계 획 수립	-
	12.휴식 및 여가공간	휴식여가공간 최대확보	○	·주변에 휴식여가공간 부족	·공원을 확보하여 휴식여가공간 조성	-
	13.일조	일조침해 최소화	○	·대상지 북측 일부 주거지역에 대한 일조영향 예상	·일조시간 확보를 위한 관련법 준수를 통한 일조영향 최소화	-

러. 기존 수목의 현황 및 활용계획

- 기존 수목은 상록 및 낙엽교목, 상록 및 낙엽관목, 덩굴성나무등 총 40종 1,563주가 분포하는 것으로 조사되었으며, 공사시 훼손이 예상되는 수목 중 이식이 용이한 수종인 감나무 등의 수종을 선정하고, 기존수목 중 생육상태 및 이식이 가능한 수목에 대한 이식계획을 수립 (조경식재 계획 시 세부계획 반영)

며. 인구 및 주택의 수용계획

1) 정비구역 내 거주현황

구분	총거주자	가옥주	세입자	비고
거주인구	5,034	2,886	2,148	-
구성비(%)	100.0	57.3	42.7	-

* 세대수 산정시 단지내 상가와 기타시설 제외

2) 인구 및 주택공급계획

■ 주거용도 연면적

구분	대지면적(㎡)	용적률(%)	지상 연면적(㎡)			비고
			소계	주거	비주거	
주거용도 연면적	88,958.7	399.99	355,828.59	337,996.74	17,831.85	주거:비주거 (95.0%:5.0%)

■ 주택공급계획

- 총 2,473세대 규모로 공급 가능

구분		계	일반분양	공공주택	비고
합계		2,473	2,130	343	-
60㎡ 이하	소계	308	155	153	-
	30㎡ 이하	-	-	-	-
	30㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	-	-	-	-
	30㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	308	155	153	59㎡
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하		1,181	991	190	84㎡
85㎡ 초과		984	984	-	103㎡, 128㎡, 154㎡ 178㎡, 200㎡

버. 구역 내 옛길, 옛물길, 건축자산 및 한옥 등 역사문화자원의 보전 및 활용계획 : 해당없음

서. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율 (a)	☐ 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% ☐ 추정비례율 산정 : 95.44% = (61,769억 - 27,293억) / 36,123억 × 100% = 95.44% - 총 수입 추정 : 61,769억 - 총 지출 추정 : 27,293억 - 종전자산 총액 추정 : 36,123억																																													
개별 종전자산 추정액 (b)	※ 부동산 시세조회 사이트(KB부동산)에서 제공하는 부동산거래시세 중 일반가 (2023년~2024년) 평균금액과 실거래가(2023년~2024년) 평균 금액을 기준으로 종전자산금액 산정 ☐ 아파트 종전자산 <table border="1" data-bbox="315 558 1235 819"> <thead> <tr> <th>종전면적</th> <th>평형</th> <th>세대수</th> <th>KB부동산 (만원)</th> <th>실거래가 평균금액 (만원)</th> <th>*평균값 (만원)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>60.96㎡</td> <td>18</td> <td>216</td> <td>167,500</td> <td>143,680</td> <td>155,590</td> </tr> <tr> <td>79.24㎡</td> <td>24</td> <td>672</td> <td>195,000</td> <td>175,407</td> <td>185,204</td> </tr> <tr> <td>118.12㎡</td> <td>36</td> <td>360</td> <td>247,500</td> <td>229,916</td> <td>238,708</td> </tr> <tr> <td>156.99㎡</td> <td>48</td> <td>336</td> <td>307,500</td> <td>285,400</td> <td>296,450</td> </tr> </tbody> </table> ☐ 상가 종전자산 <table border="1" data-bbox="315 858 1235 1029"> <thead> <tr> <th>층</th> <th>거래 대상 호수</th> <th>거래금액 총액(원) [A]</th> <th>거래사래 전유면적 합계(㎡) [B]</th> <th>평균거래단가(원) [C=A÷B]</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>지하</td> <td>3</td> <td>1,330,000,000</td> <td>69.51</td> <td>19,133,938</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>5</td> <td>2,030,000,000</td> <td>52.94</td> <td>38,345,297</td> </tr> </tbody> </table> ※ 아파트 및 상가 종전자산 산정은 단순 실거래가 평균시세(부동산 시세조회 등)를 기준으로 추정한 것으로 향후 사업시행계획인가 고시일 기준으로 실시하는 정식 감정평가결과와는 층별, 위치별 효용에 따라 현저히 차이가 발생할 수 있음	종전면적	평형	세대수	KB부동산 (만원)	실거래가 평균금액 (만원)	*평균값 (만원)	60.96㎡	18	216	167,500	143,680	155,590	79.24㎡	24	672	195,000	175,407	185,204	118.12㎡	36	360	247,500	229,916	238,708	156.99㎡	48	336	307,500	285,400	296,450	층	거래 대상 호수	거래금액 총액(원) [A]	거래사래 전유면적 합계(㎡) [B]	평균거래단가(원) [C=A÷B]	지하	3	1,330,000,000	69.51	19,133,938	1	5	2,030,000,000	52.94	38,345,297
종전면적	평형	세대수	KB부동산 (만원)	실거래가 평균금액 (만원)	*평균값 (만원)																																									
60.96㎡	18	216	167,500	143,680	155,590																																									
79.24㎡	24	672	195,000	175,407	185,204																																									
118.12㎡	36	360	247,500	229,916	238,708																																									
156.99㎡	48	336	307,500	285,400	296,450																																									
층	거래 대상 호수	거래금액 총액(원) [A]	거래사래 전유면적 합계(㎡) [B]	평균거래단가(원) [C=A÷B]																																										
지하	3	1,330,000,000	69.51	19,133,938																																										
1	5	2,030,000,000	52.94	38,345,297																																										
추정 분담금 산출	☐ 아파트 및 상가 추정분담금 산정방식 ③ 추정분담금 = ② 권리자 분양가 추정액 - ① 추정 권리가액[추정비례율×개별 종전자산 추정액] <table border="1" data-bbox="315 1191 1235 1583"> <thead> <tr> <th>① 추정 권리가액</th> <th colspan="2">② 권리자 분양가 추정액</th> <th>③ 추정분담금</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="7">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(95.44%)</td> <td>전용 59.90㎡형</td> <td>14.0억</td> <td rowspan="7">권리자분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)</td> </tr> <tr> <td>전용 84.90㎡형</td> <td>20.0억</td> </tr> <tr> <td>전용 103.90㎡형</td> <td>24.3억</td> </tr> <tr> <td>전용 128.90㎡형</td> <td>30.1억</td> </tr> <tr> <td>전용 154.90㎡형</td> <td>36.2억</td> </tr> <tr> <td>전용 178.90㎡형</td> <td>41.8억</td> </tr> <tr> <td>전용 200.90㎡형</td> <td>47.0억</td> </tr> </tbody> </table> ※ 아파트 토지등소유자 분양가는 일반분양가(3.3㎡당 75백만원)의 80%미만으로 산정함. ※ 상가 분양가는 3.3㎡당 50,000천원(상가분양수입 약 1,893억원 ÷ 상가신축연면적 12,515.31㎡) 기준으로 산정함 ※ 상가 분담금에는 토지등소유자 개별적으로 부담하는 재건축초과이익은 포함되지 않음	① 추정 권리가액	② 권리자 분양가 추정액		③ 추정분담금	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(95.44%)	전용 59.90㎡형	14.0억	권리자분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)	전용 84.90㎡형	20.0억	전용 103.90㎡형	24.3억	전용 128.90㎡형	30.1억	전용 154.90㎡형	36.2억	전용 178.90㎡형	41.8억	전용 200.90㎡형	47.0억																									
① 추정 권리가액	② 권리자 분양가 추정액		③ 추정분담금																																											
개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(95.44%)	전용 59.90㎡형	14.0억	권리자분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)																																											
	전용 84.90㎡형	20.0억																																												
	전용 103.90㎡형	24.3억																																												
	전용 128.90㎡형	30.1억																																												
	전용 154.90㎡형	36.2억																																												
	전용 178.90㎡형	41.8억																																												
	전용 200.90㎡형	47.0억																																												

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

어. 「신속통합기획」 가이드라인에 관한 계획

1) 정비계획(지구단위계획) 가이드라인

구분	내용
토지이용계획	[기본방향] ○ 여의도 국제금융지구를 지원하는 도심주거 도입 - 주거, 업무·상업·문화 등 다양한 도시활동을 지원하는 복합용도 계획 ○ 수변중심 공간구조 재편을 위한 한강변 수변경관특화존 조성 - 한강변으로 시민이용 공공기능 배치 및 저층부 개방
용도지역	○ 제3종일반주거지역 → 준주거지역(복합기능 도입 위한 용도지역 상향) ○ 준주거지역 상향시 용적률 5% 이상은 비주거용도로 계획
공공시설 등	○ 도로 - 지구차원의 교통체계 구축 및 단지 접근을 위해 삼익은하아파트 인접부 3차선 도로 신설 (총 폭원 20m 중 시범아파트 내 약 8.5m 확보) - 단지 내 공공시설과 한강공원 연계를 위한 특수도로(입체보행로) 1개소 신설 - 여의대방로는 자전거도로를 포함하여 재조성 ※ 도로 횡단구성 및 가로설계는 계획설명서를 참고 ○ 문화공원(공원 및 문화시설) - 한강변 조망 및 문화 향유가 가능한 문화공원(‘그레이트선셋’) 조성 - 공원 내 문화시설 및 전망데크(선셋명소)를 설치하고, 입체보행로를 통해 공동주택부지와 연결 ○ 공공시설(생활SOC 등) - 한강변에 건축물 기부채납으로 지역 필요시설을 설치(예시. 체육시설, 노인복지시설)하고, 한강 연결성 강화를 위해 저층부는 공공에 개방 - 공공주택 : 도로, 공원 및 문화시설(서울시 운영)을 제외한 공공시설 등의 1/2은 공공주택으로 확보 원칙(소설믹스) ※ 도로, 공원 및 문화시설(서울시 운영)은 도시계획위원회 수권분과 자문을 통해 필수기반시설로 인정 ※ 공공시설 등의 종류 및 규모는 정비계획 입안과정에서 관계부서 수요조사 결과에 따라 조정 가능
용적률	○ 기준용적률 230% ○ 허용용적률 280% 이하 : 여의도 도심의 입지특성을 반영한 계획항목으로 구성하며, 정비계획 입안 및 심의과정에서 결정(예시. 수변문화 특화시설 및 도심주거 지원시설 설치, 장수명주택 등) ○ 상한용적률(공공시설 등 기부채납 상한용적률 및 「도정법」에 따른 법적상한용적률 포함) - 상한용적률① 360% 이하 : 상한용적률 적용에 따른 공공기여(순부담기준) 20% 내외 • 토지 기부채납 10% 내외, 공공시설 등 건축물 기부채납(대지지분 포함) 10% 내외 • 도로, 공원 및 문화시설(서울시 운영)을 제외한 공공시설 등의 1/2은 공공주택으로 확보 원칙 - 상한용적률②(법적상한) 400% 이하 : 상한① ~ 상한②(법적)까지 증가 용적률의 1/2은 공공주택으로 건설 ('도정법시행령' 제54조, '서울시 도정조례' 제30조)
주택공급수	○ 계획세대수 2,500세대 내외 ※ 현재 주민제안(안)을 기반으로 계획하였으며, 정비계획 입안 과정에서 주민 수요조사를 통해 변경 가능 ※ 공공주택은 주택정책실 협의를 통해 세대수 및 평형규모 결정
높이	○ 높이에 계획은 여의도 전체 스카이라인과 조화를 이루도록 계획 - 최고높이 200m 이하(60~65층 내외) - 한강변 첫 주동은 저층부 개방시 15층이하→ 35층이하 완화 - 한강접근로(여의대방로)변은 중층 주동 배치(15층 내외), V자형 스카이라인 형성 - 교육환경영향평가를 고려, 복서측 주거동은 여의도 초·중·고에 미치는 일조영향이 최소화되도록 계획
건축한계선	○ 한강으로의 보행 접근성, 가로활성화를 고려해 가로별 건축한계선 계획 - 여의동로변 : 10~21m(한강변 저층부 개방감 확보) - 여의대방로변 : 10m(한강가는길 보행환경 개선) - 63로변 및 여의도성당 남동측 : 6m - 삼익은하아파트 인접부 신설 도로변 : 3m

구분	내용
차량출입구	○ 차량출입구는 간선도로에서의 진출입을 불허하며, 이면부 진출입 원칙 - 공동주택 출입구는 63로변 2개소, 삼익은하아파트 인접부 신설 도로변 1개소 - 공원 내 문화시설 출입구는 여의동로변 1개소 설치 ※ 차량출입불허구간은 정비계획 지침도에 따르며, 향후 교통영향평가 심의 결과에 따라 변경될 수 있음
경관계획	[스카이라인] ○ 「서울시 경관계획」의 원칙을 준수, 서울과 한강을 상징하는 입체적 스카이라인 형성 - 최고높이 200m이하에서 63빌딩~Parc1을 기준으로 'U' 자형 스카이라인 형성 [특화 배치구간] ○ 도심형주거 배치구간(권장) : 금융중심지 지원형 주동배치 (저층부에 블록형 연도형상가 및 커뮤니티시설 배치로 보행친화적 공간 조성) ○ 저층부개방구간 : 문화공원-한강 보행연계를 위해 한강변으로 저층부 개방구간 계획 ○ 디자인특화동 : 디자인특화동은 60~65층 내외 고층 타워형 주동 배치 ○ 연도형상가배치구간(권장) : 여의대방로는 한강가는길로 가로 활성화 및 포켓공간 조성을 통해 개방감확보 ※ 특화배치구간은 건축계획 가이드라인과 연계 검토
보행동선계획	[공공보행통로] ○ 한강 및 단지 간 보행 연결을 위한 공공보행통로 2개소 조성 (폭원 15m) - 남서측 주거지(삼익은하아파트)와 북동측 문화공원과 연결 - 북서측 여의대방로와 남동측 63로 연결
주민공동시설	○ 단지 내 보행접근이 높은 지역은 주민공동이용시설 배치를 권장 - 공공보행통로 2개소에 면하여 배치, 커뮤니티 활성화를 유도

2) 건축계획 가이드라인

구분	내용
특별건축구역 지정	○ 창의적 건축물 디자인을 위하여, 특별건축구역을 전제로 계획 ○ 특별건축구역의 완화규정을 적용하되, 프라이버시 침해 등을 고려하여 인동거리를 산정하고, 남향세대 및 일조만족 세대 최대화 등 주거 성능이 저하 되지 않도록 계획
단지 배치계획	○ 한강변은 수변경관 특화존으로 전망데크및 공공시설, 공원 등을 설치 - 저층부개방구간 : 문화공원-한강 보행연계를 위해 한강변으로 저층부 개방구간 계획 - 디자인특화동 : 디자인특화동은 60~65층 내외의 고층 타워형 주동 배치(창의적인 디자인 형태 및 장수명 등을 고려한 구조설계) ○ 여의동로와 63로의 교차부, 여의대방로와 단지 접근로 교차부는 도심형 특화존으로 도심형 클러스터 배치 - 도심형주거 배치구간(권장) : 금융중심지 지원형 주동배치(저층부에 블록형 연도형상가 및 커뮤니티시설 배치로 보행친화적 공간 조성)
스카이라인 및 경관계획	○ 여의도 전체의 경관을 고려하여 63빌딩에서 여의도 초등학교 방향으로 낮아지는 스카이라인 형성 ○ 최고층수는 63빌딩보다 낮은 200m이하 범위안에서 60층~65층 내외로 계획 ○ 한강변 첫 주동은 저층부 개방시 15층이하 → 35층이하 완화 ○ 50층 이상의 초고층 주동은 디자인특화동 배치구간에 설치 ○ 한강접근로(여의대방로)변은 오픈형 경관 형성을 위해 중층 주동 배치, V자형 스카이라인 형성 ○ 북서측 주거동은 여의도 초·중·고에 미치는 일조영향이 최소화되도록 계획

구분	내용
가로공간 및 동선계획	○ 여의대방로변 저층부는 근린생활시설을 연도형으로 배치하고 가로변 포켓공간을 조성하여 보행 친화적으로 한강을 접근할 수 있도록 계획 ○ 공공보행통로변에는 커뮤니티시설을 설치하여 활성화 ○ 저층부 공공기여 시설과 한강공원을 연결하는 입체보행로를 계획하여 한강 접근성 강화
건축시설계획	○ 국제금융 중심지를 지원할 수 있는 다양화·고급화 된 주거유형 도입 권장 - 외국인·금융종사자 지원 주거 등 다양한 유형으로 특화된 주거지 조성 (예: 테라스형 주거, 복층형 주거, 기업 셰어하우스형, 홈오피스형 주거 등) - 컨시어지서비스, 금융 서비스, 세탁·정소 및 렌탈서비스, 조식서비스 등 도입
근린생활시설 및 주민공동시설	○ 공공시설 및 공공개방 커뮤니티시설은 여의도 도심주거 지원을 위한 지역 활성화 프로그램 도입을 권장 - 금융종사자 및 일-생활의 균형을 위한 주민 업무지원 프로그램 계획(재택근무지원, 창업센터, 공동사무실, 스마트 시티팜 등) - 휴식과 여가를 위한 문화예술 공간 (공유스튜디오, 전시공간, 주민카페 등) ○ 공공개방 주민공동시설의 경우 공공의 접근이 편리한 공원 및 공공보행통로변에 계획
공원조성계획	○ 한강변 공원에 설치하는 문화시설의 경우 상층부에 조망 명소를 두고 랜드스케이프디자인을 통해 한강조망을 공유할 수 있도록 계획

IV. 여의도 아파트지구 지구단위계획 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	여의도아파트지구 지구단위계획구역	영등포구 여의도동 일원	599,795.1	-	599,795.1	서고 제2024-66호 (2024.02.01.)	-

2. 도시관리계획에 관한 결정 조서

가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		599,795.1	-	599,795.1	100.0	-
주거지역	소계	518,418.6	-	518,418.6	86.4	-
	제1종일반주거지역	9,955.1	감) 9,955.1	-	-	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	131,389.2	-	131,389.2	21.9	-
	제3종일반주거지역	350,204.8	감) 79,003.6	271,201.2	45.2	-
	준주거지역	26,869.5	증) 88,958.7	115,828.2	19.3	-
상업지역	소계	55,733.4	-	55,733.4	9.3	-
	일반상업지역	55,733.4	-	55,733.4	9.3	-
녹지지역	소계	25,643.1	-	25,643.1	4.3	-
	자연녹지지역	25,643.1	-	25,643.1	4.3	-

■ 용도지역 변경 사유서

구분	위치	용도지역		면적(㎡)	용적률	결정(변경)사유
		기정	변경			
변경	여의도동 50	제3종일반주거지역	준주거지역	79,003.6	-	• 도심 지원을 위한 주거, 상업, 업무의 복합적인 활용 가능을 고려한 준주거지역으로의 용도지역 상향
	여의도동 50-2	제1종일반주거지역	준주거지역	5,322.3	-	
	여의도동 50-3	제1종일반주거지역	준주거지역	4,632.8	-	

※여의도 아파트지구 지구단위계획상 제1종일반주거지역 면적(9,955.1㎡)이 Auto CAD상 면적으로 산정되어 아파트지구기본계획과 정비계획 상 제1종일반주거지역 면적(9,980.0㎡)이 상이하여 금번 지구단위계획 결정(변경)을 통하여 면적 보정함

※면적 보정을 위해 제3종일반주거지역 감소 면적도 상이함

2) 용도지구

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)			폭원 (m)	최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후			
변경	1	아파트지구	아파트지구 (여의도)	여의도동 일원	336,893.9	증) 484.8	337,378.7	-	76.8.21. (건고1976-131)	-

■ 용도지구 변경 사유서

도면표시 번호	지구명	변경내용	변경사유
1	여의도 아파트지구	아파트지구 면적변경 (336,893.9㎡ → 337,378.7㎡)	• 여의도 시범아파트 정비계획 수립에 따른 아파트지구(3주구) 일부 구역 확장

나. 도시계획시설 결정 조서

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경) 조서

■ 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	5	8,918(2,106)	4	8,618(1,806)	-	-	1	300(300)
소로	2	324(324)	1	44(44)	-	-	1	280(280)

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	유별	번호	폭원(m)							
기정	대로	1	30	35~38	주간선도로	987 (514)	여의동로	의사당대로	일반도로	-	-
기정	대로	3	100	25	주간선도로	590	국제금융로	여의동로	일반도로	70.3.26 (건고143)	-
변경	대로	3	100	25~27	주간선도로	590 (46)	국제금융로	여의동로	일반도로	70.3.26 (건고143)	폭원 변경
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	-	-
변경	중로	1	132	20~30	보조간선도로	6,873 (920)	여의도남단	여의도북단	일반도로	-	특수도로와 중복결정
기정	중로	1	A	20	국지도로	278 (278)	여의도동 5	여의도동 4	일반도로	서고제146호 (2024.3.21.)	-
신설	중로	1	-	20	보조간선도로	272 (272)	63로	여의대방로	일반도로	-	-
기정	중로	3	-	12	집산도로	300 (300)	여의나루길	여의길	일반도로	서고제21호 (2006.1.12.)	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	유별	번호	폭원(m)							
신설	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	응호로	일반도로	서고제21호 (2006.1.12.)	-

※ ()는 구역 내 해당 사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

도로명	변경내용	변경사유
대로 3-100	도로 폭원 변경 (폭원 : 25m → 25~27m)	• 중로1류(신설)에 따른 완화차로 조성을 위한 도로 폭원 확폭
중로 1-132	중복결정 사항 추가	• 소로1류 특수도로(입체보행로)와의 중복결정(200.3㎡)
중로 1-	도로 신설 (폭원 : 20m, 연장 : 272m)	• 정비사업에 따른 세대수 증가를 반영하기 위한 도로 신설
소로 1-	도로 신설 (폭원 : 10~14m, 연장 : 44m)	• 여의도 한강공원과의 보행 연계를 위한 입체보행로 설치에 따른 설치구간 내 특수도로(보행자 전용도로) 신설 • 도로(중로1-132) 및 하천(한강)과 중복결정

나) 철도 : 변경없음

2) 공간시설

가) 광장 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	광장	교통광장	원효대교 남단	22,569.0 (12,569.2)	감) 703.5	21,865.5 (11,865.7)	78.10.20 (건고313)	-

※ ()는 구역 내 해당 사항임

■ 광장 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	광장	• 면적 축소 - 22,569.0㎡ → 21,865.5㎡ 감) 703.5㎡	• 재건축 정비구역 내 편입되어 있던 광장 시설에 대하여 토지 이용의 정합성을 위하여 일부 면적 축소를 통한 구역 내 제척

나) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	①	공원	어린이공원	여의도동 50-2	5,385.0	감) 5,385.0	-	건고 제147호 (1971.3.22.)	평화공원
폐지	②	공원	어린이공원	여의도동 50-3	4,595.0	감) 4,595.0	-	건고 제147호 (1971.3.22.)	자유공원
신설	①	공원	문화공원	여의도동 50일원	-	증) 17,502.3	17,502.3	-	-
기정	⑤	공원	어린이공원	여의도동 51,52 일대	1,860.0	-	1,860.0	서고제2006-21호 (2006.1.12.)	-
기정	⑥	공원	어린이공원	여의도동 37 일대	1,760.0	-	1,760.0	서고 제2006-21호 (2006.1.12.)	-
기정	⑦	공원	어린이공원	여의도동 28 일대	2,155.0	-	2,155.0	서고 제2006-21호 (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	⑨	공원	소공원	여의도동 40-4 일대	470.0	-	470.0	서고 제2006-21호 (2006.1.12.)	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설의 세분	변경내용	변경사유
①	어린이공원	• 폐지 - 감) 5,385.0㎡	• 기존 여의대방로 및 63로 가로활성화를 위해 설치되었던 어린이공원에 대하여 공원의 세분 및 위치 변경을 위하여 폐지 후 문화공원 신설
②	어린이공원	• 폐지 - 감) 4,595.0㎡	
①	문화공원	• 신설 - 증) 17,502.3㎡	• 한강의 공공성 및 접근성 향상을 위해 한강변 인접 위치에 문화공원 신설 • 문화시설과 중복결정

다) 공공공지 : 변경없음

3) 공공·문화체육시설

가) 학교 : 변경없음

나) 공공청사 : 변경없음

다) 문화시설 결정 조서

■ 문화시설(문화공원 내 문화시설) 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고 (관리청)
신설	-	문화시설	여의도동 50 일대	- 공원면적 : 17,502.3㎡ - 문화시설규모 ● 연면적 : 21,187.7㎡ ● 층수 : 지상3층 / 지하3층	-	문화공원 내 신설 (서울특별시)

※ 도시계획시설(문화시설)은 서울특별시로 귀속되며, 서울특별시장이 운영 및 관리함

※ 향후 토지가격 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적·층고·형태는 조정될 수 있음

※ 도시계획시설(문화시설)의 세부용도에 대해서는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함

■ 도시계획시설(문화시설) 건축물의 입체적 결정에 관한 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고 (관리청)
신설	-	문화시설	여의도동 50 일대	- 문화시설규모 ● 연면적 : 7,812.3㎡ ● 층수 : 지상1층 ~ 2층	-	공동주택용지 내 신설 (서울특별시)

※ 도시계획시설(문화시설)은 서울특별시로 귀속되며, 서울특별시장이 운영 및 관리함

※ 향후 토지가격 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적·층고·형태는 조정될 수 있음

※ 도시계획시설(문화시설)의 세부용도에 대해서는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함

■ 문화시설 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	문화시설	• 연면적 : 21,187.7㎡ - 지상3층 ~ 지하3층	• 한강변으로 조망 및 문화 향유가 가능한 문화공원 내 문화시설 신설 • 문화공원과 중복결정
-	문화시설	• 연면적 : 7,812.3㎡ - 지상1층 ~ 2층	• 한강변으로 접근이 유리한 공동주택용지 내 문화시설(입체적 결정) 신설

라) 사회복지시설 결정 조서

■ 도시계획시설(사회복지시설) 건축물의 입체적 결정에 관한 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고 (관리청)
신설	-	사회복지시설	여의도동 50 일대	- 사회복지시설규모 ● 연면적 : 2,332.2㎡ ● 층수 : 지상1층 ~ 4층	-	공동주택용지 내 신설 (영등포구청장)

※ 도시계획시설(사회복지시설)은 영등포구로 귀속되며, 영등포구청장이 운영 및 관리함

※ 향후 토지가격 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적·층고·형태는 조정될 수 있음

※ 도시계획시설(사회복지시설)의 세부용도에 대해서는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함

■ 사회복지시설 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	사회복지 시설	•연면적 : 2,332.2㎡ - 지상1층 ~ 4층	• 노인인구 비율 증가에 따른 어르신 복지수요에 체계적으로 대응하기 위한 사회복지시설(입체적 결정) 신설

4) 방재시설

가) 하천 결정(변경) 조서

구분	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	증감	변경후		
변경	하천 (한강,샐강)	국가 하천	여의도동 85 일대	40,747,844 (25,643.1)	-	40,747,844 (25,643.1)	대통령령 제6583호 (1973.3.21.)	소로1류 (입체보행로)와 중복결정 (면적 284.7㎡)

■ 하천 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	하천	• 소로1류(입체보행로)와 중복결정 (면적 284.7㎡)	• 여의도 한강공원과 연계를 위한 한강공원 내 입체보행로 설치에 따른 중복결정 구역

3. 건축계획에 관한 결정 조서

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

1) 가구 및 획지 설정기준 : 변경없음

2) 가구에 관한 결정(변경) 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㎡)
변경	C	영등포구 여의도동 50번지 일대	148,267.0	증) 484.8	148,751.8	여의도 한강공원과의 보행 연계를 위한 입체보행로 설치에 따른 면적 증가
기정	D	영등포구 여의도동 28번지	43,042.0	-	43,042.0	-
기정	E	영등포구 여의도동 37번지 일대	40,882.0	-	40,882.0	-
기정	F	영등포구 여의도동 38번지 일대	36,773.0	-	36,773.0	-

3) 획지에 관한 결정 조서 : 변경없음

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(변경) 조서

1) 건축선 및 대지 내 공지(변경)

■ 기정

구분		적용지역	계획내용	비고
건축선	건축 한계선	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		
		63로		
		여의동로3길		
		공원 및 이면도로 연접부	• 대지 및 도로경계선으로부터 1 ~ 3m	
		여의동로	• 도로경계선으로부터 5m ~ 15m ※ 공공청사(F2)는 획지의 크기 및 형상과 도시계획시설임을 고려하여 건축한계선 적용 제외	
		학교 연접지역	• 대지경계선으로부터 6m	
		국제금융로	• 도로경계선으로부터 6m	
	의사당대로			
	벽면 한계선	여의대방로	• 15층 이상의 건축물은 벽면을 건축한계선으로부터 3m 추가 후퇴 (11층이상부터 적용) ※ 광역/ 지구통경축변 건축선 후퇴기준 적용	조성위치는 결정도를 따름
		여의나루로		
		국제금융로7길		
		63로		
		여의동로3길		
대지내 공지	전면 공지	건축한계선 지정구간	• 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간조성(대지경계로부터 폭 3m구간) • 건축한계선 6m 구간에 대하여 대지 경계선과 건축한계선 사이에 생기는 전면공지는 보행공 간·조경 공간(4m)으로 조성	조성위치는 결정도를 따르되

구분	적용지역	계획내용	비고
		- 조정공간 내에는 가로수, 벤치, 카페테라스 등을 조화롭게 조성하여 가로정원으로 계획하되 보행에 방해가 되지 않도록 최대한 후퇴하여 설치 - 단, 판매를 위한 시설물 설치 불허	계획여건에 따라 조정가능
	공공보행도로 공동주택단지 내	• 폭 8m 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

■ 변경

구분		적용지역	계획내용	비고
건축선	건축 한계선	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		
		63로		
		여의동로3길		
		공원 및 이면도로 연접부	• 대지 및 도로경계선으로부터 1 ~ 3m	
		여의동로	• 도로경계선으로부터 5m ~ 21m ※ 공공청사(F2)는 확지의 크기 및 형상과 도시계획시설임을 고려하여 건축한계선 적용 제외	
		학교 연접지역	• 대지경계선으로부터 6m	
		여의도동 성당 연접지역		
		국제금융로	• 도로경계선으로부터 6m	
		의사당대로		
삼익은하아파트 인접부 신설 도로변	• 대지경계선으로부터 4m			

구분		적용지역	계획내용	비고
	벽면 한계선	여의대방로	• 15층 이상의 건축물은 벽면을 건축한계선으로부터 3m 추가 후퇴 (11층이상부터 적용) ※ 광역/ 지구통경축변 건축선 후퇴기준 적용	조성위치는 결정도를 따름
		여의나루로		
		국제금융로7길		
		63로		
		여의동로3길		
대지내 공지	전면 공지	건축한계선 지정구간	• 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
	공공 보행 도로	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) 조서

1) 특별계획구역에 관한 결정(변경) 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

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	특별계획구역3	영등포구 여의도동 42번지 일대	36,363.0	-	36,363.0	한양아파트
변경	특별계획구역4	영등포구 여의도동 50번지 일대	108,823.0	증) 484.8	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
기정	특별계획구역7	영등포구 여의도동 28번지	43,042.0	-	43,042.0	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

■ 특별계획구역 변경 사유서

구분	구역명	면적(㎡)	결정사유
변경	특별계획구역4	109,307.8	• 여의도 한강공원과의 보행 연계를 위한 입체보행로 설치에 따른 특별계획구역 면적 증가

2) 특별계획구역 계획지침(변경)

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 1-2(변경없음)
- (3) 특별계획구역 2-1(변경없음)
- (4) 특별계획구역 2-2(변경없음)
- (5) 특별계획구역 2-3(변경없음)
- (6) 특별계획구역 3(변경없음)

(7) 특별계획구역 4(변경)

■ 기 정

구분	계획내용	비고
위치	●서울특별시 영등포구 여의도동 50번지 일대	시범아파트
특별계획구역 면적	●108,823.0㎡	-
용도지역·지구	●제3종일반주거지역 / 아파트지구 ●특별계획구역 세부개발계획 수립 시 준주거지역으로 변경 ※ 기부채납되는 기반시설등의 부지의 용도지역은 기존 용도지역 유지 ※ 향후 용도지구(아파트지구) 폐지에 관한 도시관리계획 결정 시 그에 따름	세부개발계획 수립 시 결정
획지계획	●획지 C1 : 복합용지	-
공공시설 등 계획	●공공시설 제공(순부담)비율 : 의무비율 15% 이상 ※ 기존 중심시설용지 : 주거전환에 따른 공공기여 별도 이행 (기존 주구중심(3,308㎡)) ※ 한강변 및 새강변특별계획구역의 경우 구역 경계 확대를 통한 수변공간 조성방안 등 검토 가능 ●토지 기부채납 시 - 도로(2,586.4㎡ 확보) : 지구차원의 교통체계 구축 및 단지 접근을 위해 삼익·은하 아파트 인접부 3차 선 도로 신설 (총 폭원20m 중 시범아파트 내 약 8.5m 확보 : 2,586.4㎡) - 대지내 공공시설과 한강공원 연계를 위한 특수도로(임체보행로) 1개소 신설 - 여의대방로는자전거도로를 포함하여 재조성 - 공원 : 한강변으로 문화공원 조성 및 기존 영등포구 소유 공원과 통합 (17,502.3㎡ / 기존 영등포구 소유 공원 : 9,980.0㎡) ※ 사유지 내 미집행도시계획시설 입지에 따른 미결정 시설 환원 및 현황 반영 - 생활공유가로를 도시계획도로로 결정 시 공공기여로 인정 및 상한용적률인센티브 부여 ●건축물 기부채납 시 - 공공시설용지 내 시설은 복합문화공연시설, 복합도서관, 다목적체육시설 시설로 세부개발계획 - 핀테크지원센터, 공공임대산업시설 등 금융지원시설 (세부개발계획 수립 시 서울시 경제정책실과 구체적 협의) - 63로변으로한강사업본부 여의도 안내센터 설치 - 「서울특별시 도시계획 조례」에 따른 공공임대주택 (「공공주택 특별법」 제2조 제1호 가목에따른 공공임대주택) - 수변으로 연결되는 임체보행시설등 설치 ※ 건축물은 세부개발계획 수립 시 결정(세부개발계획 수립 시 공공임대주택, 전략육성 용도(시설)의 경우 상한용적률인센티브 계수(건축물) 조정 검토) - 전략육성 용도(시설)이란 금융관련 업무·회의·전시 등이 가능한 공공시설, 복합 문화(체육)시설, 한강 접근 시설 등 국제금융중심지 지원기능 강화 및 한강중심의 매력적인 수변문화공간조성을 위해 위원회에 서 필요하다고 인정하는 시설을 말함 ※ 지구단위계획구역 범위 내 공공시설등공공기여 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

구분			계획내용	비고																	
용도계획	허용 용도	획지 C1	•공동주택 및 부대복리시설, 오피스텔 ※ 「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심 지원기능(업무 시설 한정) 도입 가능	-																	
	권장 용도	획지 C1	<table><tr><td>전층</td><td>저층부(1~2층)</td></tr><tr><td>•업무시설 중 금융업소 •지식산업센터 ※ 「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심 지원기능(업무시설 한정) 도입 가능</td><td>•제1층·제2층 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 •공동작업장, 주민공동시설 (어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터) ※ 저층부(1~2층) 범위는 개별구역 특성을 고려 세부개발계획(정비계획 등)수립 시 구체적 건축계획을 통해 결정</td></tr></table>	전층	저층부(1~2층)	•업무시설 중 금융업소 •지식산업센터 ※ 「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심 지원기능(업무시설 한정) 도입 가능	•제1층·제2층 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 •공동작업장, 주민공동시설 (어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터) ※ 저층부(1~2층) 범위는 개별구역 특성을 고려 세부개발계획(정비계획 등)수립 시 구체적 건축계획을 통해 결정	가로활성화용도 : 저층부(1~2층) 권장용도													
			전층	저층부(1~2층)																	
	•업무시설 중 금융업소 •지식산업센터 ※ 「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심 지원기능(업무시설 한정) 도입 가능	•제1층·제2층 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 •공동작업장, 주민공동시설 (어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터) ※ 저층부(1~2층) 범위는 개별구역 특성을 고려 세부개발계획(정비계획 등)수립 시 구체적 건축계획을 통해 결정																			
불허 용도	획지 C1	•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>유형2</th><th>유형3</th></tr><tr><td>입지 기준</td><td>역세권 250m이내 간선부</td><td>역세권 250m이내 이면부</td><td>유형1,2의 지역</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>비주거 비율</td><td>30%이상 (지상연면적10%이상)</td><td>20%이상 (지상연면적10%이상)</td><td>10%이상 (지상연면적10%이상)</td></tr><tr><td>공공 기여</td><td colspan="3">•주거용도 전환비율의 5~10% - 대지면적 5,000㎡ 미만 5%, 5,000㎡ 이상~10,000㎡ 미만 5%~10%미만, 10,000㎡ 이상 10% (예시)대지면적 3천㎡, 주거비율 70% 허용시공공기여율 : 5%×70%=3.5% ※ 도시계획시설(시장) 해제기준 준용 ※ 역세권이란 승강장 경계로부터 250m이내 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</td></tr></table>		구분	유형1	유형2	유형3	입지 기준	역세권 250m이내 간선부	역세권 250m이내 이면부	유형1,2의 지역					비주거 비율	30%이상 (지상연면적10%이상)	20%이상 (지상연면적10%이상)	10%이상 (지상연면적10%이상)	공공 기여	•주거용도 전환비율의 5~10% - 대지면적 5,000㎡ 미만 5%, 5,000㎡ 이상~10,000㎡ 미만 5%~10%미만, 10,000㎡ 이상 10% (예시)대지면적 3천㎡, 주거비율 70% 허용시공공기여율 : 5%×70%=3.5% ※ 도시계획시설(시장) 해제기준 준용 ※ 역세권이란 승강장 경계로부터 250m이내 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	유형2	유형3																		
입지 기준	역세권 250m이내 간선부	역세권 250m이내 이면부	유형1,2의 지역																		
																					
비주거 비율	30%이상 (지상연면적10%이상)	20%이상 (지상연면적10%이상)	10%이상 (지상연면적10%이상)																		
공공 기여	•주거용도 전환비율의 5~10% - 대지면적 5,000㎡ 미만 5%, 5,000㎡ 이상~10,000㎡ 미만 5%~10%미만, 10,000㎡ 이상 10% (예시)대지면적 3천㎡, 주거비율 70% 허용시공공기여율 : 5%×70%=3.5% ※ 도시계획시설(시장) 해제기준 준용 ※ 역세권이란 승강장 경계로부터 250m이내 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		계획내용	비고
밀도계획	건폐율	●60%이하	-
	용적률	●제3종일반주거지역 → 준주거지역 ●기준용적률 : 230% 이하 ●허용용적률 : 280% 이하 ●상한용적률 : 400% 이하	상한용적률은 세 부개발계획 수립 시 결정
밀도계획	용적률	※ 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 획지의 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 - 여의대방로, 여의동로 연결부 : 10m - 63로 연결부 : 5m - 천주교 여의도성당 연결부 : 6m - 이면도로 및 공원 연결부 : 3m ※ 단, 광역통경축변 저층부 부대복리시설은 5m, 일반건축물(주상복합 포함)은 3m / 지구통경축변 저층부 부대복리시설 및 일반건축물(주상복합 포함)은 3m ●벽면한계선 - 여의대방로, 63로변 : 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 보행네트워크 연계를 위한 공공보행통로(폭 8m 내외) 조성 ※ 공공보행통로는 주변 단지의 정비계획상 공공보행통로 계획, 횡단보도 위치 등을 고려 하여 시종점 위치 조정 검토 ●생활공유가로(24시간 개방) : 권장 - 인접 아파트 단지와의 소통 및 단지 간 보행네트워크 연계를 위한 15m 내외의 보차혼용통로 및 공공보행통로 조성 ●입체 보행시설 - 공공시설용지를 통해 한강으로 접근성 개선을 위한 입체 보행시설 설치	지침도에 따름
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태	●공동주택 - 건축물 배치 시 “주변과 소통하는 열린 생활공간조성”을 위한 「아파트단지 조성기준」(2020.1.)에 따라 배치계획 수립 - 공공시설용지 및 녹지 주변은 쾌적한 보행환경과 풍부한 녹지환경 조성 - 주변 자연경관과 조화되는 스카이라인 연출 및 개방감 있는 경관을 연출할 수 있도록 한강변및 공공시설용지로 접한 부분은 중저층으로 배치하고 중심부는 고층부로 배치 - 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상형태의 이미지 탈피 - 통경축 확보를 위한 배치 고려	

구분		계획내용	비고
		- 지구통경축 확보를 위해 63로변으로 5m 건축선을 후퇴하고, 11층 이상의 벽면을 3m 추가 후퇴 - 광역통경축확보를 위해 여의대방로변으로 10m 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 범죄예방형 환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획 ●부대 및 복리시설 - 「주택법」에 의한 주민공동시설 총량 면적의 1/3 이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보 ※ 「건축법」에 의한 특별건축구역으로 지정하여 세부개발계획 수립 시 도시경관의 창출과 창의적인 건축을 활성화할 수 있도록 현상설계 등에 의한 창의적 개발안을 적극 권장	
건축물 배치 및 형태	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 입면디자인 도입	-
교통처리계획		●차량출입 불허구간 - 간선도로변 및 교차로 가각부 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 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 구체적 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 ●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

- 특별계획구역4 세부개발계획

구분	특별계획구역4 계획지침	세부개발계획
위치	●서울특별시 영등포구 여의도동 50번지 일대	●서울특별시 영등포구 여의도동 50번지 일대
특별계획구역 면적	●108,823.0㎡	●109,307.8㎡
용도지역·지구	●제3종일반주거지역 / 아파트지구 ●특별계획구역 세부개발계획 수립 시 준주거지역으로 변경	●제3종일반주거지역, 준주거지역 / 아파트지구 - 정비기반시설은 용도지역(제3종일반) 유지
획지계획	●획지 C1 : 복합용지	●획지 C1 : 복합용지
공공시설 등 계획	●공공시설 제공(순부담)비율 : 의무비율 15% 이상 ※ 기존 중심시설용지 : 주거전환에 따른 공공기여 별도 이행 (기존 주구중심(3,308㎡)) ※ 한강변 및 새강변특별계획구역의 경우 구역 경계 확대를 통한 수변공간 조성방안 등 검토 가능	●공공시설 제공(순부담)비율 : 20.0% 이상 ※ 주구중심용지 주거전환에 따른 공공기여 면적(164.42㎡) '공공시설 부지(기부채납부지) 제공면적' 에서 제외 (3,308.3㎡×5%=164.42㎡) ※ 구역 경계 확대를 통한 한강공원과의 보행 연결을 위한 입체보행로 설치
	[토지 기부채납 시] ●도로(2,586.4㎡ 확보) : 지구차원의 교통체계 구축 및 단지 접근을 위해 삼익·온하 아파트 인접부 3차선 도로 신설 (총 폭원20m 중 시범아파트 내 약 8.5m 확보 : 2,586.4㎡) ●대지내 공공시설과 한강공원 연결을 위한 특수도로(입체보행로) 1개소 신설 ●여의대방로는자전거도로를 포함하여 재조성 ●공원 : 한강변으로 문화공원 조성 및 기존 영등포구 소유 공원과 통합 (17,502.3㎡ / 기존 영등포구 소유 공원 : 9,980.0㎡) ※ 사유지 내 미집행도시계획시설 입지에 따른 미결정 시설 환원 및 현황 반영 - 생활공유가로를 도시계획도로로 결정 시 공공기여로 인정 및 상한용적률인센티브 부여	[토지 기부채납 시] ●도로(2,362.0㎡ 확보) - 63로(대로3-100) 약 2.5m 확보 - 삼익·온하아파트 인접부(중로1-) 약 8.5m 확보 ●여의대방로는 자전거도로를 포함하여 재조성 ●공원 : 한강변으로 문화공원 조성 및 기존 영등포구 소유 공원과 통합 (17,502.3㎡ / 기존 영등포구 소유 공원 : 9,980.0㎡)
	[건축물 기부채납 시] ●공공시설용지 내 시설은 복합문화공연시설, 복합도서관, 다목적 체육시설 ●핀테크지원센터, 공공임대산업시설 등 금융지원시설 ●63로변으로한강사업본부 여의도 안내센터 설치 ●「서울특별시 도시계획 조례」에 따른 공공임대주택 (「공공주택 특별법」 제2조 제1호 가목에따른 공공임대주택) - 수변으로 연결되는 입체보행시설등 설치	[건축물 기부채납 시] ●문화시설(문화공원 내) - 건축물 환산부지 : 3,202.14㎡ ※연면적 : 21,187.7㎡ ●문화시설(공동주택용지 내) - 건축물 대지지분 : 1,227.92㎡ - 건축물 환산부지 : 1,180.69㎡ ※연면적 : 7,812.3㎡ ●재가노인복지시설 - 건축물 대지지분 : 366.57㎡ - 건축물 환산부지 : 306.84㎡ ※연면적 : 2,332.2㎡

구분			특별계획구역4 계획지침	세부개발계획																			
				●공공임대주택(112세대) - 건축물 대지지분 : 2,763.37㎡ - 건축물 환산부지 : 664.90㎡ ※연면적 : 17,581.2㎡ ●임체보행로(도로, 하천부지 중복결정) - 건축물 환산부지 : 171.88㎡ ※연면적 : 719.13㎡																			
용도계획	허용 용도	획지 C1	●공동주택 및 부대복리시설, 오피스텔 ※ 「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심 자원기능(업무시설 한정) 도입 가능	●공동주택 및 부대복리시설 ●문화 및 집회시설, 노유자시설																			
	권장 용도	획지 C1	[전층] ●업무시설 중 금융업소 ●지식산업센터 ※ 「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심 자원기능(업무시설 한정) 도입 가능 [저층부(1~2층)] ●제1층·제2층 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 ●공동작업장, 주민공동시설 (어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터) ※ 저층부(1~2층) 범위는 개별구역 특성을 고려 세부개발계획(정비계획 등)수립 시 구체적 건축계획을 통해 결정	-																			
	불허 용도	획지 C1	●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)	●허용용도 이외의 용도																			
밀도계획	건폐율		●60%이하	●60%이하(29.6% 계획)																			
	용적률		●기준용적률 : 230% 이하	●기준용적률 : 230% 이하																			
			●허용용적률 : 280% 이하	●허용용적률 : 280% 이하 ※ 허용용적률 인센티브 적용 항목은 다음과 같음 <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">구분</th><th>인센티브</th><th>적용</th><th>비고</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">허용 용적 률 인센 티브</td><td rowspan="5">의무 이행</td><td>우수디자인</td><td>15%</td><td>-</td></tr> <tr> <td>지능형건축물 인증</td><td>15%</td><td>계획유도항목에 전환하여 적용</td></tr> <tr> <td>공공보행통로</td><td>15%</td><td>-</td></tr> <tr> <td>열린단지</td><td>5%</td><td>-</td></tr> <tr> <td>소계</td><td>35%</td><td>> 20% 적용</td></tr> </tbody> </table>	구분		인센티브	적용	비고	허용 용적 률 인센 티브	의무 이행	우수디자인	15%	-	지능형건축물 인증	15%	계획유도항목에 전환하여 적용	공공보행통로	15%	-	열린단지	5%	-
구분		인센티브	적용	비고																			
허용 용적 률 인센 티브	의무 이행	우수디자인	15%	-																			
		지능형건축물 인증	15%	계획유도항목에 전환하여 적용																			
		공공보행통로	15%	-																			
		열린단지	5%	-																			
		소계	35%	> 20% 적용																			

구분		특별계획구역4 계획지침	세부개발계획																													
			<table> <tr> <th>구분</th><th>인센티브</th><th>적용</th><th>비고</th></tr> <tr> <td rowspan="8">하용적률 인센티브</td><td>리모델링이 용이한 공동주택</td><td>10%</td><td>관련규정 충족시</td></tr> <tr> <td>자연지반보존</td><td>8.5%</td><td>-</td></tr> <tr> <td>장애물 없는 생활환경 인증제도에 따른 우수등급인증 시</td><td>5%</td><td>최우수등급 인증시</td></tr> <tr> <td>공개공지 법적의무면적 초과조성시</td><td>6.6%</td><td>-</td></tr> <tr> <td>단지 내 부대복리시설 외부 개방</td><td>5%</td><td>노유자시설, 공동작업장, 주민공동시설 20% 개방</td></tr> <tr> <td>세대구분형 (분리형) 주택</td><td>6%</td><td>전용면적 85㎡이상인 세대수 30%이상 도입 시</td></tr> <tr> <td>지능형건축물 인증</td><td>9%</td><td>의무이행항목에서 전환하여 적용 지능형건축물인증 3등급 적용 시</td></tr> <tr> <td>소계</td><td>50.1 %</td><td>> 50% 적용</td></tr> </table>	구분	인센티브	적용	비고	하용적률 인센티브	리모델링이 용이한 공동주택	10%	관련규정 충족시	자연지반보존	8.5%	-	장애물 없는 생활환경 인증제도에 따른 우수등급인증 시	5%	최우수등급 인증시	공개공지 법적의무면적 초과조성시	6.6%	-	단지 내 부대복리시설 외부 개방	5%	노유자시설, 공동작업장, 주민공동시설 20% 개방	세대구분형 (분리형) 주택	6%	전용면적 85㎡이상인 세대수 30%이상 도입 시	지능형건축물 인증	9%	의무이행항목에서 전환하여 적용 지능형건축물인증 3등급 적용 시	소계	50.1 %	> 50% 적용
구분	인센티브	적용	비고																													
하용적률 인센티브	리모델링이 용이한 공동주택	10%	관련규정 충족시																													
	자연지반보존	8.5%	-																													
	장애물 없는 생활환경 인증제도에 따른 우수등급인증 시	5%	최우수등급 인증시																													
	공개공지 법적의무면적 초과조성시	6.6%	-																													
	단지 내 부대복리시설 외부 개방	5%	노유자시설, 공동작업장, 주민공동시설 20% 개방																													
	세대구분형 (분리형) 주택	6%	전용면적 85㎡이상인 세대수 30%이상 도입 시																													
	지능형건축물 인증	9%	의무이행항목에서 전환하여 적용 지능형건축물인증 3등급 적용 시																													
	소계	50.1 %	> 50% 적용																													
밀도계획	용적률	●상한용적률 : 400% 이하	●상한용적률 : 400% 이하(399.99% 계획)																													
	높이	●높이 200m 이하	●높이 200m 이하(65층 이하)																													
건축선 및 대지내 공지	건축선	●건축한계선 - 여의대방로, 여의동로 연결부 : 10m - 63로 연결부 : 5m - 천주교 여의도성당 연결부 : 6m - 이면도로 및 공원 연결부 : 3m ※ 단, 광역통경축변 저층부 부대복리시설은 5m, 일반건축물(주상복합 포함)은 3m / 지구통경축변 저층부 부대복리시설 및 일반건축물(주상복합 포함)은 3m ●벽면한계선 - 여의대방로, 63로변 : 15층 이상의 건축물은 벽면을 건축한 계선으로부터 3m 추가 후퇴(11층 이상부터 적용)	●건축한계선 - 여의대방로 연결부 : 대지경계선으로부터 10m - 여의동로 연결부 : 대지경계선으로부터 10~21m - 63로 연결부 : 대지경계선으로부터 5m - 천주교 여의도성당 연결부 : 대지경계선으로부터 6m - 이면도로 연결부 : 대지경계선으로부터 4m - 공원 연결부 : 대지경계선으로부터 3m ●벽면한계선 - 여의대방로, 63로변 : 15층 이상의 건축물은 벽면을 건축한 계선으로부터 3m 추가 후퇴(11층 이상부터 적용)																													
	대지내 공지	●전면공지 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성 ●공공보행통로 - 도심에서 한강과의 보행네트워크 연계를 위한 공공보행통로 (폭 8m 내외) 조성 ●입체 보행시설 - 공공시설용지를 통해 한강으로 접근성 개선을 위한 입체 보행시설 설치	●전면공지 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성 ●공공보행통로 - 한강 및 단지 간 보행 연결을 위한 공공보행통로 2개소 조성 (폭 15m) - 남서측 주거지(삼익은하아파트)와 북동측 문화공원과 연결 - 북서측 여의대방로와 남동측 63로 연결 입체보행시설 ●입체 보행시설 - 한강으로 접근성 개선을 위한 입체 보행시설 설치																													

구분		특별계획구역4 계획지침	세부개발계획
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태	●공동주택 - 건축물 배치 시 “주변과 소통하는 열린 생활공간조성”을 위한 「아파트단지 조성기준」(2020.1.)에 따라 배치계획 수립 - 공공시설용지 및 녹지 주변은 쾌적한 보행환경과 풍부한 녹지환경 조성 - 주변 자연경관과 조화되는 스카이라인 연출 및 개방감 있는 경관을 연출할 수 있도록 한강변및 공공시설용지로 접한 부분은 중저층으로 배치하고 중심부는 고층부로 배치 - 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상형태의 이미지 탈피 - 통풍측 확보를 위한 배치 고려 - 지구통풍측 확보를 위해 63로변으로 5m 건축선을 후퇴하고, 11층 이상의 벽면을 3m 추가 후퇴 - 광역통풍측확보를 위해 여의대방로변으로 10m 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 범죄예방형 환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획	●공동주택 - 건축물 배치 시 “주변과 소통하는 열린 생활공간조성”을 위한 「아파트단지 조성기준」(2020.1.)에 따라 배치계획 수립 - 공공시설용지 및 녹지 주변은 쾌적한 보행환경과 풍부한 녹지환경 조성 - 주변 자연경관과 조화되는 스카이라인 연출 및 개방감 있는 경관을 연출할 수 있도록 한강변및 공공시설용지로 접한 부분은 중저층으로 배치하고 중심부는 고층부로 배치 - 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상형태의 이미지 탈피 - 통풍측 확보를 위한 배치 고려 - 지구통풍측 확보를 위해 63로변으로 5m 건축선을 후퇴하고, 11층 이상의 벽면을 3m 추가 후퇴 - 광역통풍측확보를 위해 여의대방로변으로 10m 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 범죄예방형 환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획
	배치 및 형태	●부대 및 복리시설 - 「주택법」에 의한 주민공동시설 총량 면적의 1/3 이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보 ※ 「건축법」에 의한 특별건축구역으로 지정하여 세부개발계획 수립 시 도시경관의 창출과 창의적인 건축을 활성화할 수 있도록 현상설계 등에 의한 창의적 개발안을 적극 권장	●부대 및 복리시설 - 「주택법」에 의한 주민공동시설 총량 면적의 1/3 이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보 ●특화 배치구간 - 도심형주거 배치구간(권장) : 금융중심지 지원형 주동배치(저층부에 블록형 연도형상) 및 커뮤니티시설 배치로 보행친화적 공간 조성 - 저층부 개방구간 : 문화공원-한강 보행연계를 위해 한강변으로 저층부 개방구간 계획 - 디자인특화동 : 디자인특화동은 60~65층 내외의 고층 타워형 주동배치 - 연도형상가 배치구간(권장) : 여의대방로는 한강가는길로 가로활성화 및 포켓공간 조성을 통해 개방감 확보
건축물 배치 및 형태	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 ●광고를 설치제한 - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판 게시틀 등의 입면디자인 도입	●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 ●광고를 설치제한 - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판 게시틀 등의 입면디자인 도입

구분	특별계획구역4 계획지침	세부개발계획
교통처리계획	●차량출입구는 간선도로에서 진출입을 불허, 이면부 진출입 원칙 - 공동주택 출입구는 63로변 2개소, 삼익·은하아파트 인접부 신설 도로변 1개소 - 공원 내 문화시설 출입구는 여의동로변 1개소 설치	●차량출입구는 간선도로에서 진출입을 불허, 이면부 진출입 원칙 - 공동주택 출입구는 63로변 2개소, 삼익·은하아파트 인접부 신설 도로변 1개소 - 공원 내 문화시설 출입구는 여의동로변 1개소 설치

※ 특별계획구역 4 계획지침은 신축통합기획과 정합하도록 일부 변경하였음

- (8) 특별계획구역 5(변경없음)
- (9) 특별계획구역 6(변경없음)
- (10) 특별계획구역 7(변경없음)
- (11) 특별계획구역 8(변경없음)
- (12) 특별계획구역 9(변경없음)

바. 인센티브계획 결정(허용·용적률 인센티브) : 변경없음

사. 기타 사항에 관한 결정 조서 : 변경없음

V. 2023년 제6차 서울특별시 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회
(2023.10.04.) 심의결과 : 수정가결

연번	심의의견	조치계획	비고
1	여의도아파트지구 내 시범아파트 이외의 단지도 기부채납 부지의 용도지역은 현황 용도지역을 유지하도록 지구단위계획상 조치할 것.	-	-
2	향후 여의도아파트지구 지구단위계획 결정고시 이후 시범아파트 재건축 정비계획을 결정 고시 할 것.	여의도아파트지구 지구단위계획 결정고시 이후에 시범아파트 재건축 정비계획을 결정고시 하겠음	반영
3	- 허용용적률 인센티브 계획은 다음 사항을 반영할 것. ‘공개공지 초과조성(10%)’ 관련 공개공지의 위치는 북동측 한강변으로 조정할 것. ‘전면공지 초과조성(2.4%)’ 관련 대상지 서측 부분은 효용성이 미흡한 바, 타 위치로 조정 또는 허용용적률 인센티브를 삭제할 것.	- 기존 공개공지는 북동측 한강변으로 위치를 이동하고 북측과 동측에 계획한 전면공지는 인정받기 어려움에 따라 허용용적률 인센티브에서 삭제하도록 함 - 공개공지 (6.6%) 확보	반영
4	남측 신설 계획한 도로 및 문화공원을 연계하는 공공보행통로 계획은 신설 도로변 차량진출입구 계획 위치와 상충되는 바, 선형을 조정할 것.	기존 공공보행통로가 서측 차량진출입구와 상충되는 바 차량진출입구 위치를 남측으로 이동하고 이에 따른 건축배치를 변경하여 상충되지 않도록 조정하였음	반영
5	- 노인복지시설의 세부용도계획 시 데이케어센터 등을 포함하여 확보할 것. - 신속통합기획(안)에 따라 공공시설 등 면적은 55,906.2㎡로 하고, 문화시설(17,593㎡), 도로, 공원을 제외한 공공시설 등의 1/2은 공공주택으로 확보함. - 필수 기반시설(도로, 공원, 문화시설, 공공주택) 외 기타 공공시설이 불필요하거나 과다한 경우 공공주택, 문화시설, 기타 공공시설 중 데이케어센터순으로 확보할 것.	- 서울시 심의의견에 따라 필수기반시설에 대하여 우선순위 고려하여 신속통합기획안에 따른 공공주택 확보(343세대), 문화시설 확보 (서울시 요구면적 29,000㎡)를 충족하도록 계획하였음 - 다만, 입체보행로 폭이 기존 4m로 서울시 권장설치 기준 8m 이상에 충족되지 못하여 금번 폭원을 원활한 보행공간 확보를 위하여 10m로 변경 계획하였음 - 신속통합기획안 및 서울시 협의결과에 따라 공공주택, 문화시설 확보하였으며, 추가로 재가노인복지시설 (데이케어센터 포함, 연면적 2,332.2㎡)을 확보하였음	반영
6	특별건축구역 완화 요청 사항 중 재광방향 이격거리(공원) 완화 사항은 금회 상정안 수용.	-	-
7	상한용적률계획(343.76%) 관련 주구중심용지(3,308㎡) 주거용도 전환에 따른 추가 공공기여 면적(165.4㎡)을 공공시설 부지 제공면적에서 제외한 바, 정비계획 결정고시 전까지 주관부서에서 관련 수립지침 및 운영기준 등을 고려하여 적정하게 처리 필요.	정비계획 결정고시 전까지 주관부서의 관련 수립지침 및 운영기준 등을 고려하여 적정하게 처리하도록 하겠음.	반영
8	서남측 도로 신설계획(폭 20m) 장기(안)의 횡단구성 계획상 건축한계선 내 계획한 보도가 협소(1.75m) 한 바, ‘1개 차로 폭원조정’ 및 ‘건축한계선 추가 확보’ 등을 통해 양측 보도 폭원추가 검토 필요.	서남측 도로 신설계획과 관련하여 차량출입구에 따른 완화차로로 인하여 차로 폭원의 조정은 어려움에 따라 건축한계선 추가 확보(3m→ 4m)를 통하여 보도를 확보하였음	반영
9	‘부대복지시설 의무개방(5%)’ 및 환경자동차(3%) 은 외부개방 담보방안 관련 정비사업 추진 주체와 준공 후 단지 주체가 상이함에 따른 타 구역의 사례를 고려 보완방안 마련 필요.	- 친환경자동차(전기차) 항목은 삭제하고 다른 항목 (공개공지, 자연지반 보존 등)으로 대체하였음. - 부대복지시설 외부에 개방하여야 하는 조건이 부여됨에 따라 향후 이를 담보할 수 있는 방안을 마련하겠음	반영

VI. 관련도면 : 붙임참조

1. 여의도 아파트지구 용도지구(아파트지구) 결정도(기정, 변경)
2. 여의도 아파트지구 토지이용계획 결정도(기정, 변경)
3. 여의도 아파트지구 용도지역 결정도(기정, 변경)
4. 여의도 아파트지구 도시계획시설 결정도(기정, 변경)
5. 정비구역 결정도(기정, 변경)
6. 용도지역·지구 결정도(기정, 변경)
7. 도시계획시설 결정도(기정, 변경)
8. 정비계획결정도
9. 지구단위계획구역 결정도
10. 용도지역·지구 결정도(기정, 변경)
11. 도시계획시설 결정도(기정, 변경)
12. 획지 및 건축물 등에 관한 결정도 - 개별개발(기정, 변경)
13. 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.

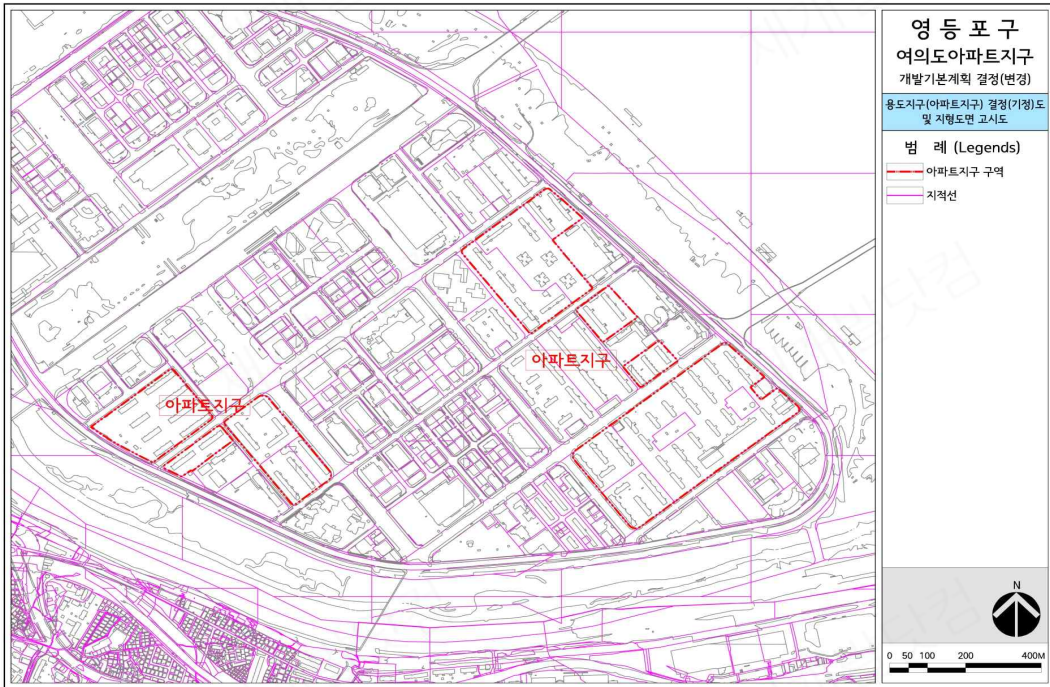
VII. 정비계획 수립 도서 : 생략

VIII. 열람장소 : 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(☎02-2133-7141), 영등포구청 주거사업과(☎02-2670-3543)에 관계 서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

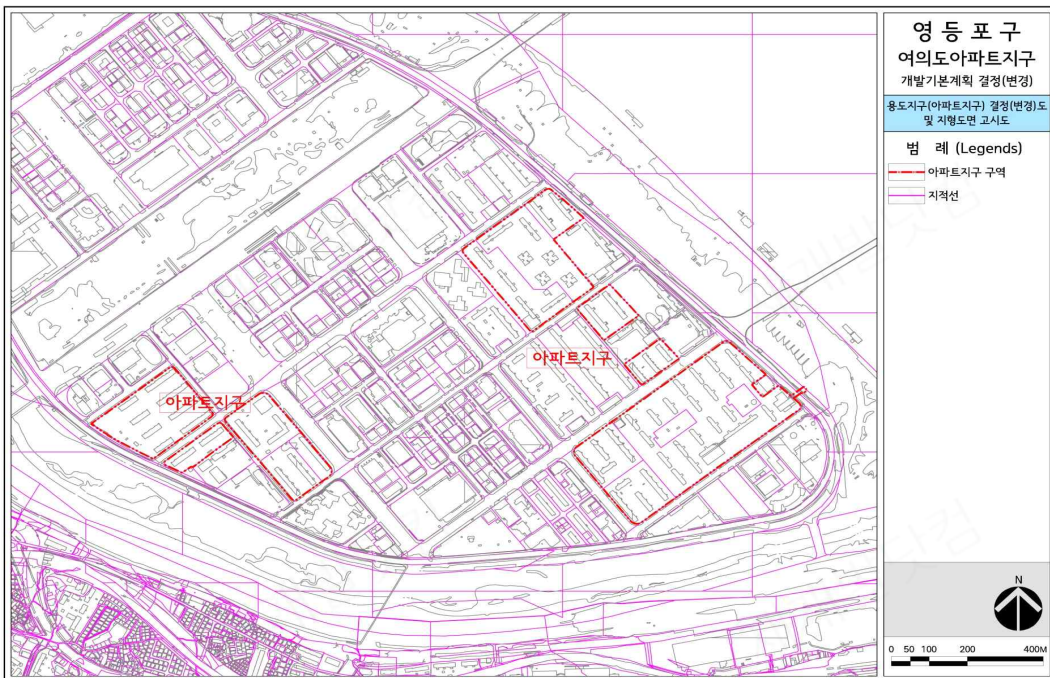
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://www.eum.go.kr/>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[붙임]

■ 여의도 아파트지구 용도지구(아파트지구) 결정도(기정)



■ 여의도 아파트지구 용도지구(아파트지구) 결정도(변경)



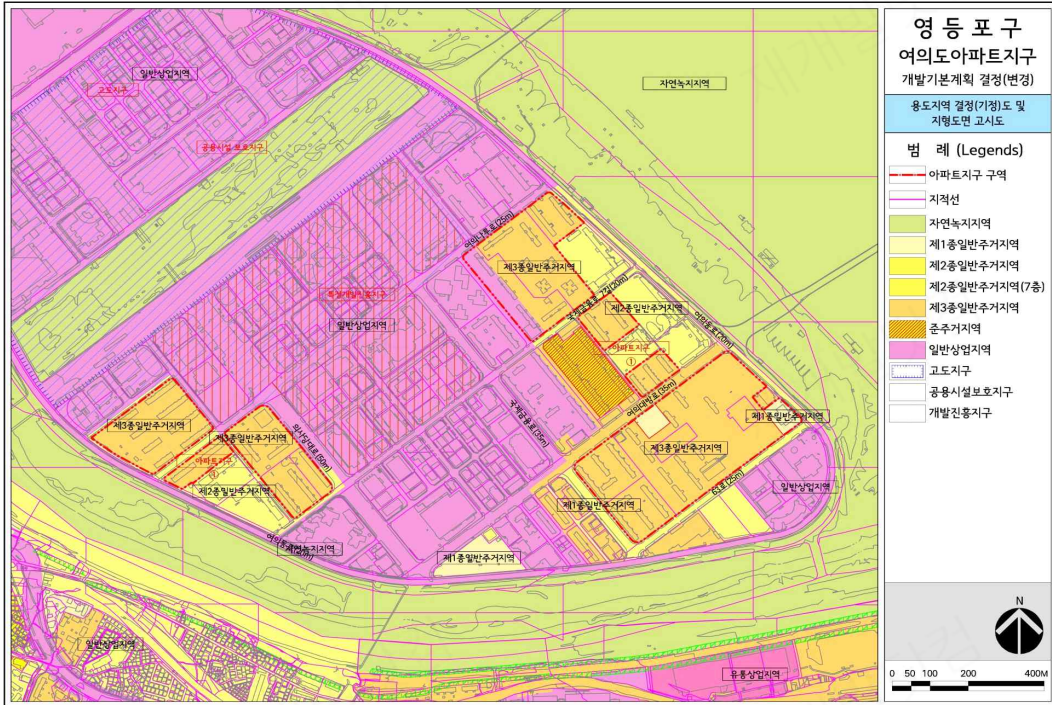
■ 여의도 아파트지구 토지이용계획 결정도(기정)



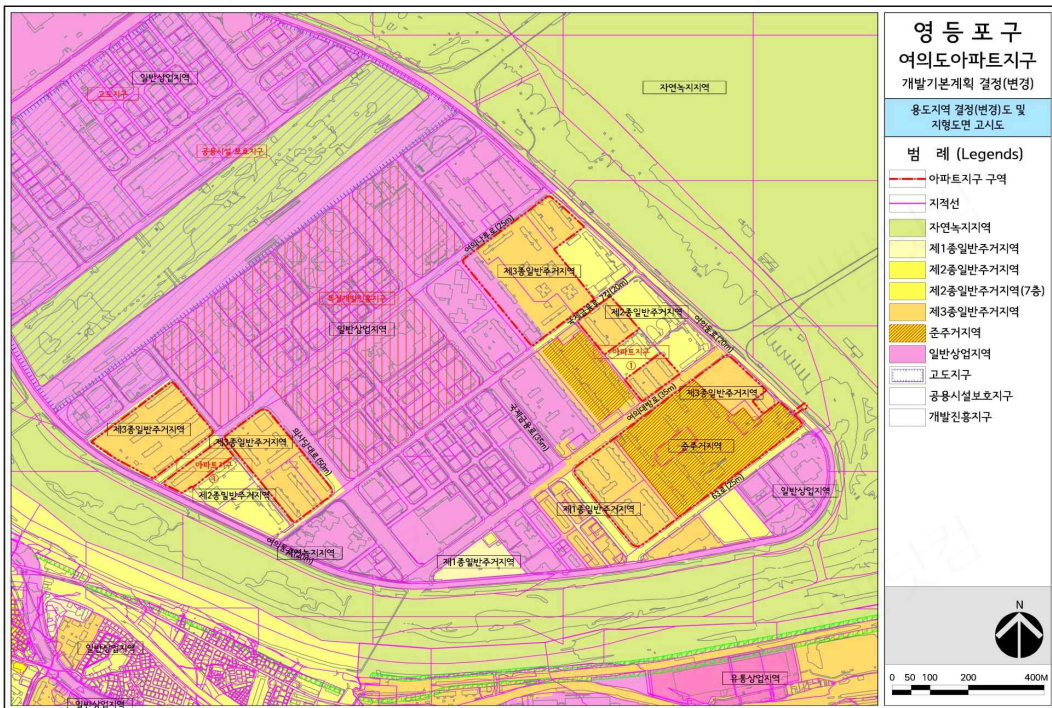
■ 여의도 아파트지구 토지이용계획 결정도(변경)



■ 여의도 아파트지구 용도지역 결정도(기정)



■ 여의도 아파트지구 용도지역 결정도(변경)



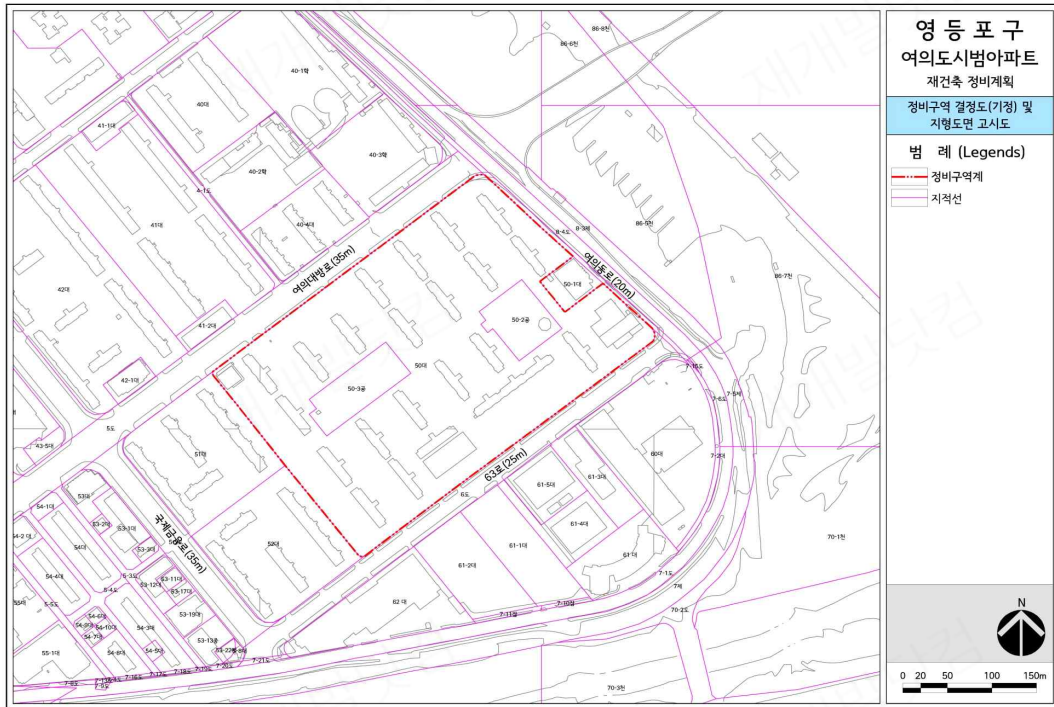
■ 여의도 아파트지구 도시계획시설 결정도(기정)



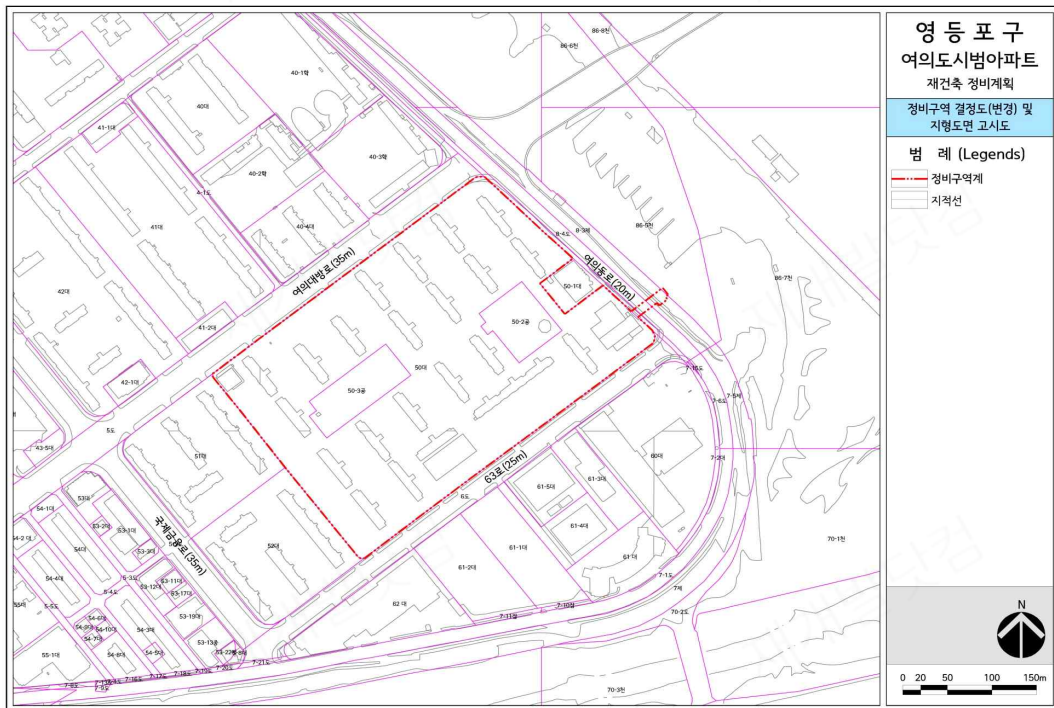
■ 여의도 아파트지구 도시계획시설 결정도(변경)



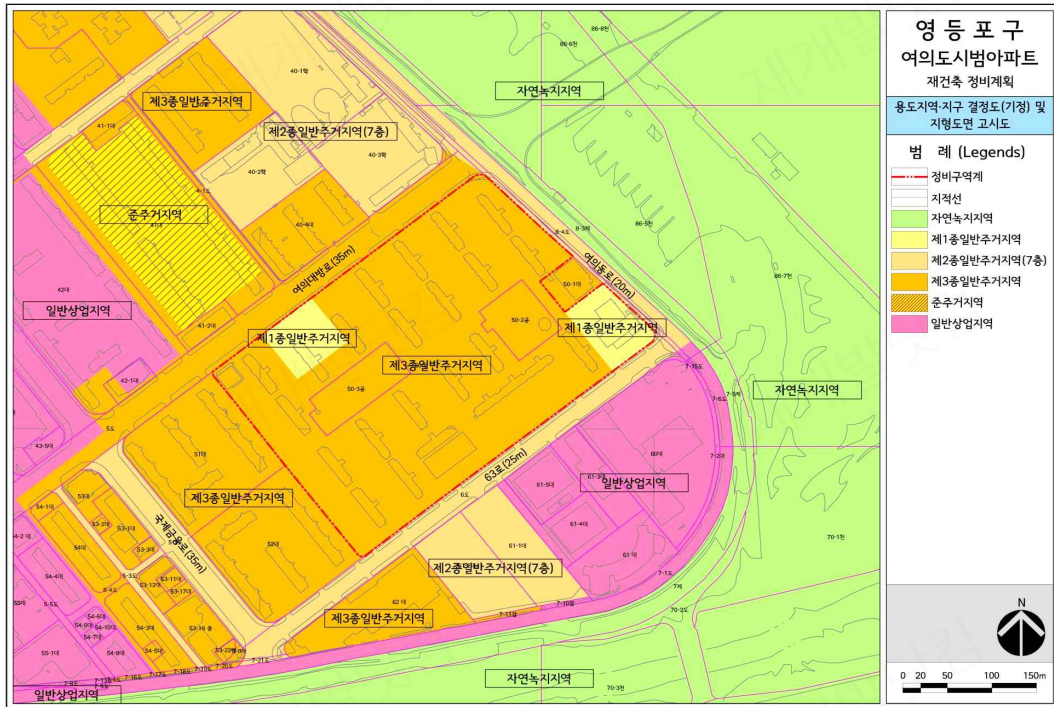
정비구역 결정도(기정)



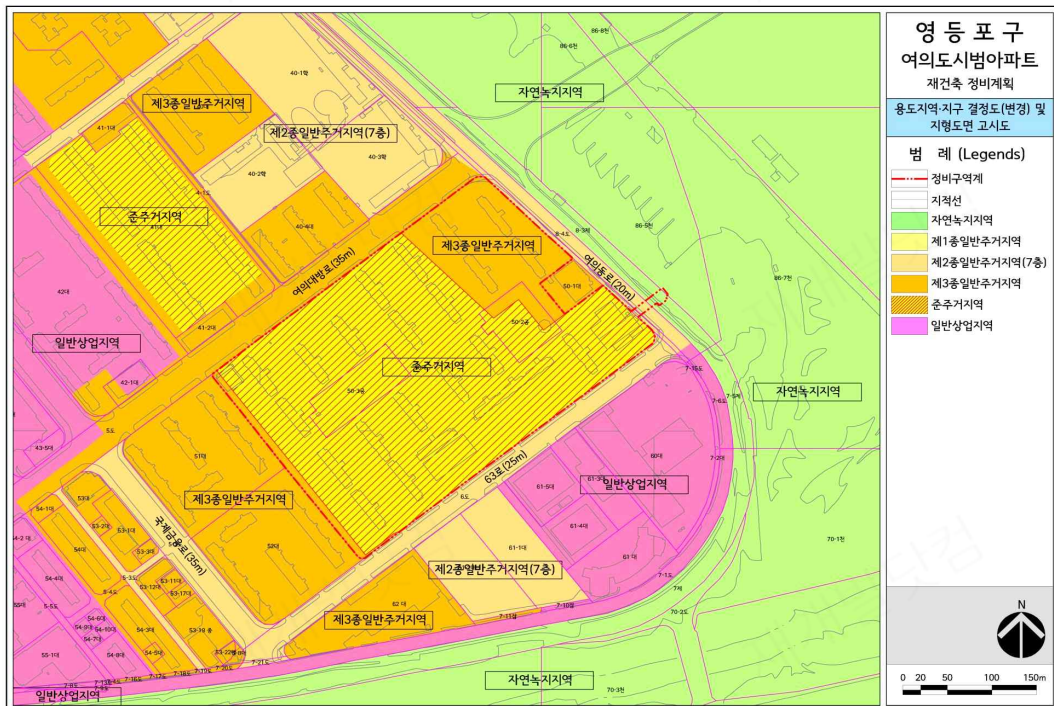
정비구역 결정도(변경)



■ 용도지역·지구 결정도(기정)



■ 용도지역·지구 결정도(변경)



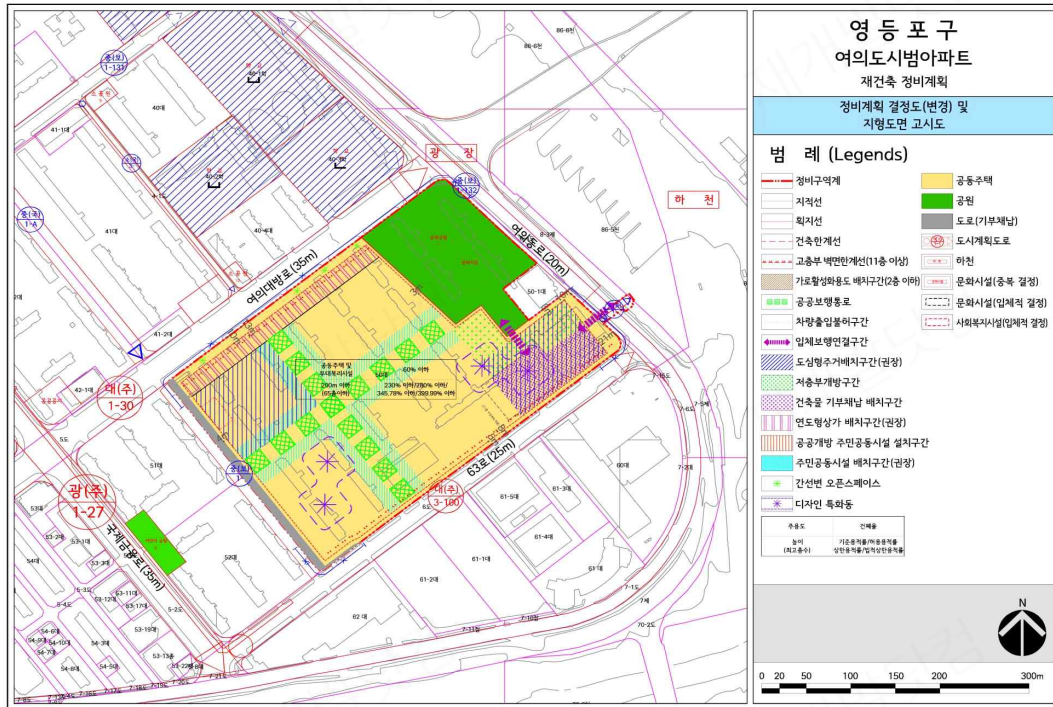
■ 도시계획시설 결정도(기정)



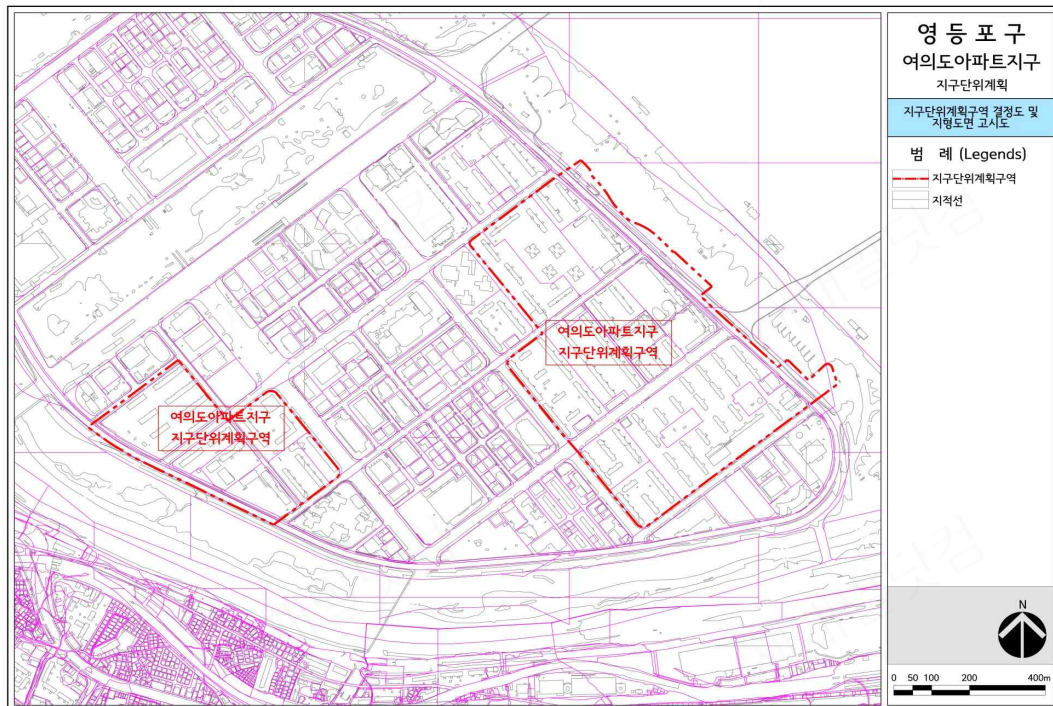
■ 도시계획시설 결정도(변경)



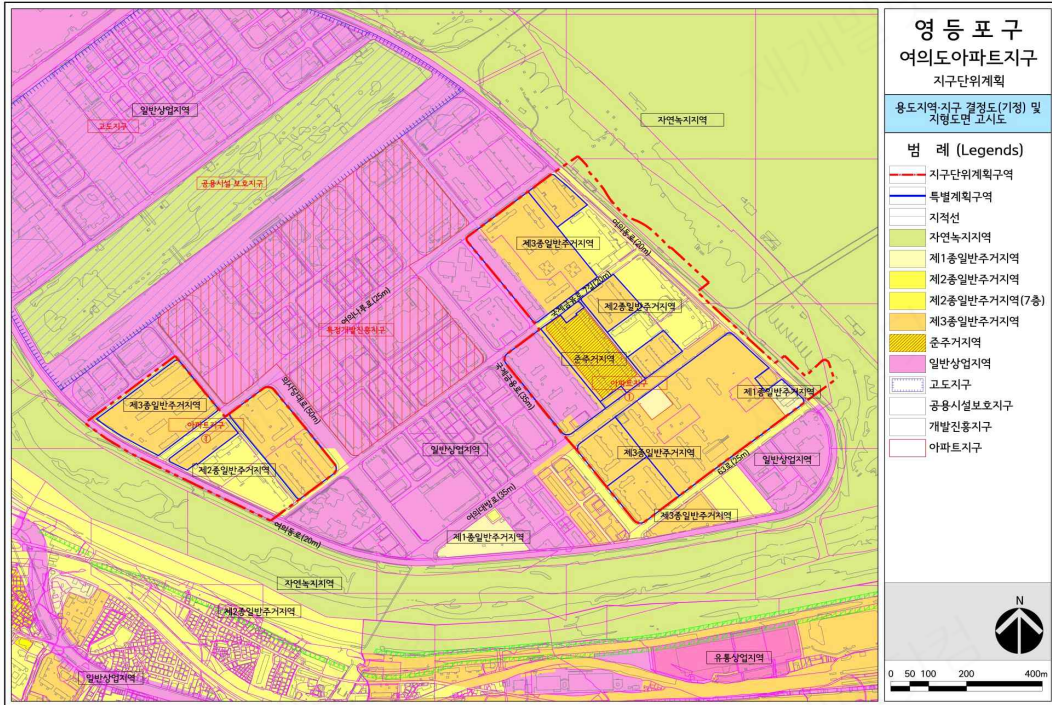
■ 정비계획결정도



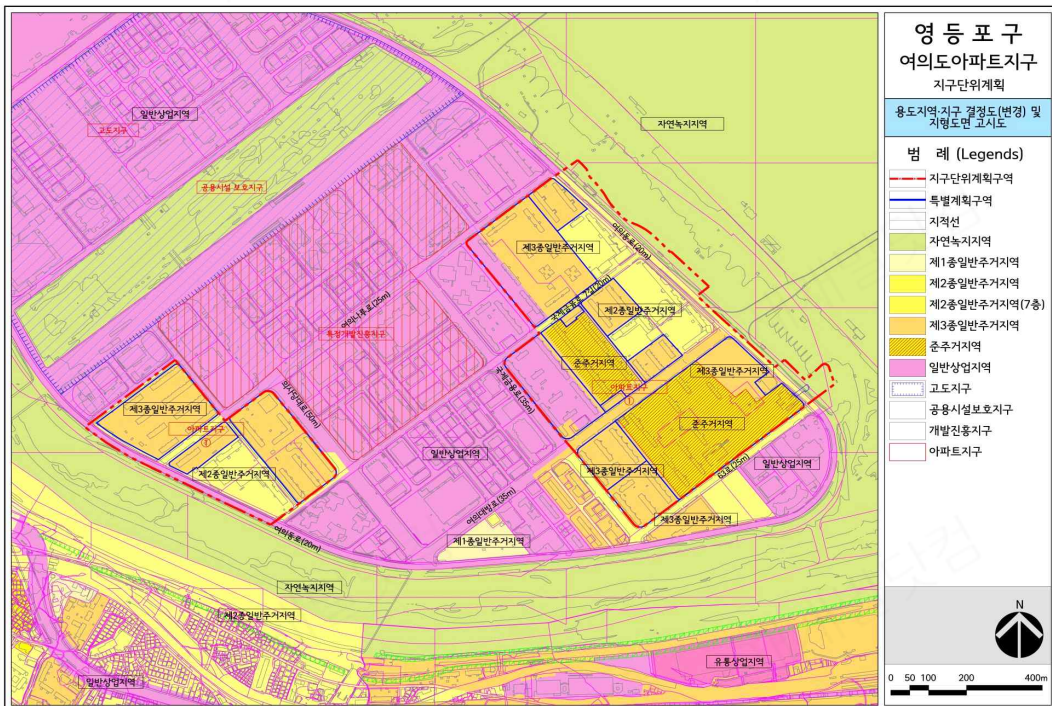
■ 지구단위계획구역 결정도



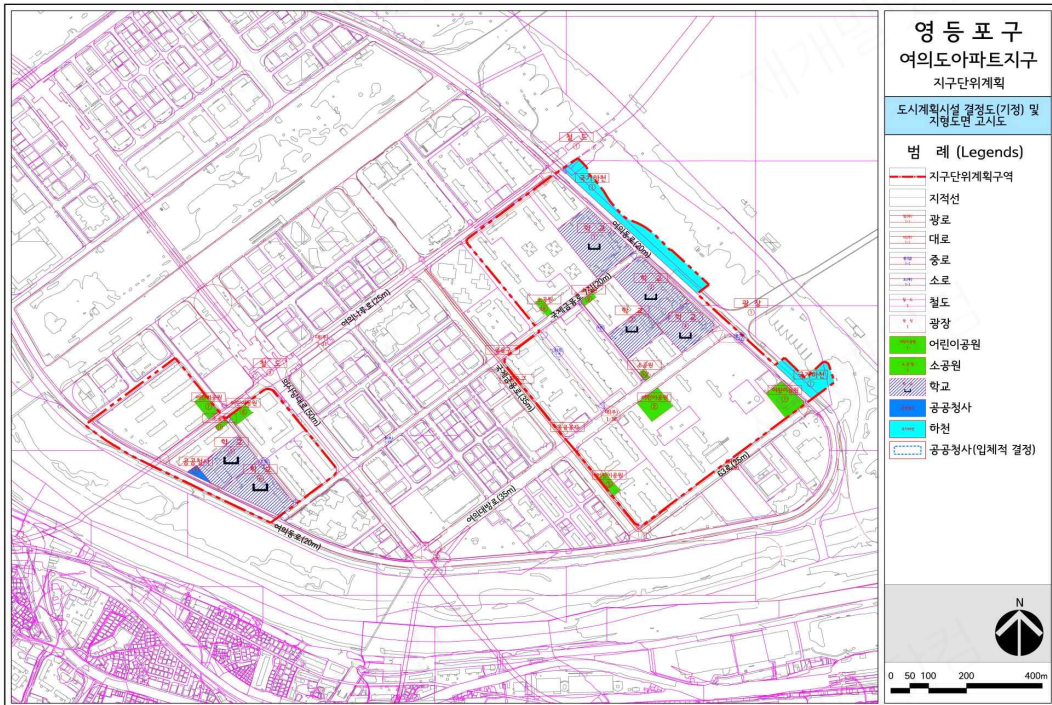
■ 용도지역·지구 결정도(기정)



■ 용도지역·지구 결정도(변경)



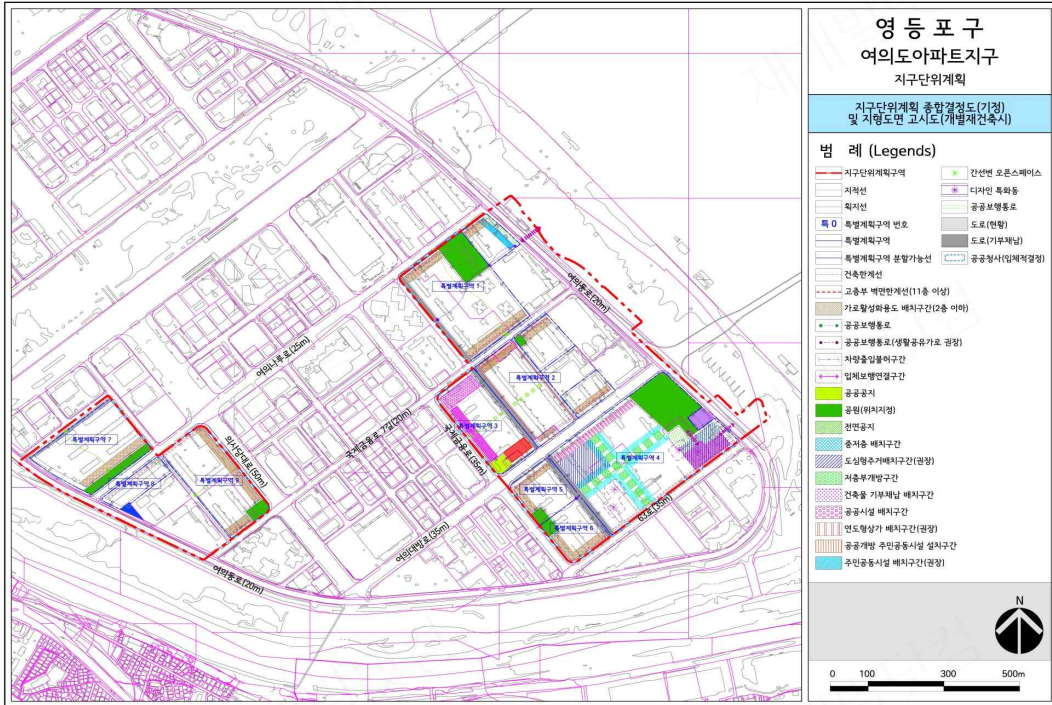
■ 도시계획시설 결정도(기정)



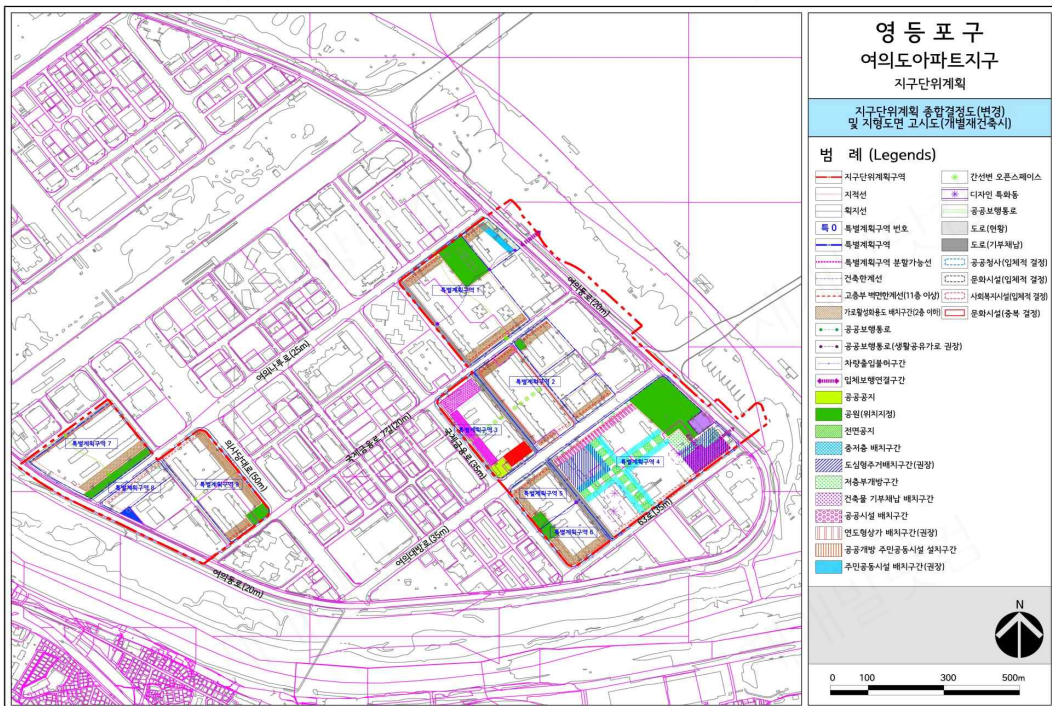
■ 도시계획시설 결정도(변경)



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도 - 개별개발(기정)



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도 - 개별개발(변경)



■ 건축계획(배치도) (예시도)

