

서울특별시 영등포구 공고 제2025-959호

여의도 아파트지구 개발기본계획 및 도시관리계획 변경(안), 여의도 광장아파트 28 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 광장아파트 28 재건축정비계획 결정(변경)을 위해, 「도시 및 주거환경정비법」 제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등)에 의거 공람공고 하오니, 본 여의도 광장아파트 28 재건축 정비계획 결정(변경)(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내 공람장소에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 5월 8일
서울특별시 영등포구청장

1. 공람기간 및 의견제출 기한 : 2025.05.08.(목) ~ 2025.06.08.(일) (30일 이상)

2. 공람장소

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

3. 공람내용

I. 여의도 아파트지구 개발기본계획 결정(변경)(안)

1. 도시관리계획(용도지구) 결정(변경)조서

가. 용도지구(아파트지구)의 결정(변경)(안) 조서

구분	도면 표시 번호	지구명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	①	여의도 아파트지구	영등포구 여의도동 일대	337,378.7	증) 1,625.9	339,004.6	건고131 (1976.8.21)	-

○ 용도지구 결정(변경)(안) 사유서

도면 표시 번호	지구명	변경내용	변경사유
①	여의도 아파트지구	아파트지구 면적변경 (337,378.7㎡ → 339,004.6㎡)	• 여의도 광장아파트28 정비계획 수립에 따른 아파트지구(4주구) 일부 구역 확장

2. 여의도아파트지구 개발기본계획 결정(변경)조서

가. 아파트지구 개발기본계획의 명칭 및 위치

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

나. 여의도아파트지구 개발기본계획 결정(변경)조서

- 1) 아파트지구 면적에 관한 사항
 가) 토지이용계획

(1) 토지이용계획 총괄표(변경)(안)

구분		기정		변경(안)		증감
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
계		337,378.7	100.0	339,004.6	100.0	증) 1,625.9
주거용지	소계	298,184.5	88.4	296,737.1	87.5	감) 1,447.4
	주택용지	298,184.5	88.4	296,737.1	87.5	감) 1,447.4
중심시설용지	소계	7,508.1	2.2	7,508.1	2.2	변경없음
	주구중심	7,221.8	2.1	7,221.8	2.1	변경없음
	분구중심	286.3	0.1	286.3	0.1	변경없음
도시계획시설용지	소계	31,686.1	9.4	34,759.4	10.3	증) 3,073.3
	도로	5,808.8	1.7	6,705.8	2.0	증) 897.0
	공원	25,877.3	7.7	26,155.0	7.7	증) 277.7
	녹지	-	-	1,898.6	0.6	증) 1,898.6
기 타	소계	-	-	-	-	변경없음
	공공이용시설	-	-	-	-	변경없음

(2) 주구별 토지이용계획

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

구분		기정		변경		증감 (변경-기정)
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
합 계		94,091.0	100.0	95,716.9	100.0	증) 1,625.9
주거용지	소 계	83,889.2	89.2	82,441.8	86.1	감) 1,447.4
	주택용지	83,889.2	89.2	82,441.8	86.1	감) 1,447.4
중심시설용지	소 계	5,776.8	6.1	5,776.8	6.0	변경없음
	주구중심	5,776.8	6.1	5,776.8	6.0	변경없음
도시계획시설용지	소 계	4,425.0	4.7	7,498.3	7.9	증) 3,073.3
	도로	-	-	897.0	1.0	증) 897.0
	공원	4,425.0	4.7	4,702.7	4.9	증) 277.7
	녹지	-	-	1,898.6	2.0	증) 1,898.6

2) 용도지역·지구 계획

가) 용도지역 결정(변경)(안)조서

구 분			면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
			기정	변경	변경후		
용도 지역	합계		337,378.7	증) 1,625.9	339,004.6	100.0	지구계 변경에 따른 면적 변경
	소계		324,021.1	감) 37,888.7	286,132.4	84.4	
	주거지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	5,200.7	증) 1,550.9	6,751.6	2.0	
		제3종일반주거지역	229,861.7	감) 39,439.6	190,422.1	56.2	
		준주거지역	88,958.7	-	88,958.7	26.2	
	상업지역	일반상업지역	13,072.9	증) 39,497.9	52,570.8	15.5	
	녹지지역	자연녹지지역	284.7	증) 16.7	301.4	0.1	

3) 도시계획시설 설치에 관한 계획

가) 철도 결정조서(변경없음)

나) 도로 결정조서(변경)(안)

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	주간선 도로	1,380	여의도남단	여의도북단	일반도로	-	70.3.26 (건고143)	-
기정	대로	3	100	25-27	주간선 도로	590	국제금융로	여의동로	일반도로	-	70.3.26 (건고143)	-
기정	중로	1	132	20-30	보조간선 도로	6,873	여의도남단	여의도북단	일반도로	-	-	-
변경	중로	1	132	20-30	보조간선 도로	6,873 (21)	여의도남단	여의도북단	일반도로	-	-	특수도로와 공부결정
기정	중로	1	-	20	보조간선 도로	272	63로	여의대방로	일반도로	-	-	-
기정	소로	1	-	10-14	특수도로	44	여의도동50	여의도동 86-5	보행자 전용도로	-	-	-
신설	중로	1	(A)	20-23	집산도로	279	여의동로	여의대로 2길	일반도로	-	-	-
신설	소로	3	(A)	3	특수도로	27	여의도동 4-9	여의도동 2-8	보행자 전용도로	-	-	도로, 하천, 녹지와 공부결정

* 연장 내 ()는 구역 내 해당사항임

* 공부결정 세부 면적은 결정고시 전 확정하겠음.

○ 도로 결정(변경)(안)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
중로1-132	중로1-132	· 중복결정 사항 추가	· 소로3류 특수도로(입체보행로)와의 중복결정
-	중로1-(A)	· 도로 신설 - B=20~23m, L=279m	· 사업대상지 토지이용을 고려하여 기존 여의동로1길을 3m추가 확폭하고 도시계획시설 결정(신설)
-	소로3-(A)	· 도로 신설 - B=3m, L=27m	· 셋강문화다리의 보행 연계를 위한 입체보행로 설치에 따른 설치구간 내 특수도로(보행자 전용도로) 신설 · 신설 연결녹지(A), 도로(중로1-132), 하천(셋강)과 중복결정

다) 광장 결정조서(변경없음)

라) 공원 결정(변경)(안)조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	㉠	-	소공원	여의도동 30-3 일권	940.0	-	940.0	서고2006-21 (`06.1.12)	-
기정	㉡	-	소공원	여의도동 40 일권	680.0	-	680.0	서고2006-21 (`06.1.12)	-
기정	㉢	-	소공원	여의도동 40-4 일권	470.0	-	470.0	서고2006-21 (`06.1.12)	-
기정	㉣	-	소공원	여의도동 38-1 일권	510.0	-	510.0	서고2006-21 (`06.1.12)	-
기정	㉤	-	어린이공원	여의도동 51, 52 일권	1,860.0	-	1,860.0	서고2006-21 (`06.1.12)	-
기정	㉥	-	어린이공원	여의도동 37 일권	1,760.0	-	1,760.0	서고2006-21 (`06.1.12)	-
기정	㉦	-	어린이공원	여의도동 28 일권	2,155.0	증) 277.7	2,432.7	서고2006-21 (`06.1.12)	-
변경			소공원						
기정	㉧	공원	문화공원	여의도동 50 일권	17,502.3	-	17,502.3	서고2025-80 (`25.2.13)	-

○ 공원 결정(변경)(안) 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
㉦	어린이공원 → 소공원	공원 세분 및 면적 변경 증) 277.7㎡	· 어린이공원 도시계획시설 현재 미집행시설이며, 효율적인 정비계획 및 주변 현황 등을 고려한 공원의 세분, 형태 및 면적 변경

마) 녹지 결정조서 : 신설

구분	도면 표시 번호	시설 명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	A	녹지	연결녹지	여의도동 2-8	-	증) 1,898.6	1,898.6	-	소로3류 (입체보행로) 와 중복결정

※ 중복결정 세부 면적은 결정고시 전 확정하겠습니다.

○ 녹지 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
A	연결녹지	· 연결녹지 신설 증) 1,898.6㎡ · 소로3류(입체보행로)와 중복결정	· 기존 대상지 남서측에서 운중중학교까지 이어지는 보행가로(새마을공원)공간을 금회 대상지에 편입하여 시설 결정 · 샛강문화다리의 보행 연계를 위한 입체보행로 설치에 따른 연결녹지 내 특수도로(보행자 전용도로) 중복결정

바) 공공청사 결정조서(변경없음)

사) 학교 결정조서(변경없음)

아) 사회복지시설 결정(변경)(안)조서

○ 입체적 도시계획시설(사회복지시설(재가노인복지시설)) 결정(변경)(안)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면 적 (㎡)	최초 결정일	비고
신설	-	사회복지시설 (재가노인 복지시설)	여의도동 28	· 사회복지시설(재가노인복지시설) 규모 - 연면적 : 1,000.0㎡ - 층수 : 지하1~2층	-	공동주택용지 내 신설 (영등포구청장)

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

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

※ 도시계획시설(사회복지시설(재가노인복지시설))의 세부용도에 대해서는 서울시 기부채납 통합관리 시스템에 의해 추후 확정함.

자) 방재시설 결정(변경)(안)조서

○ 하천 결정(변경)(안) 조서

구분	시설명	시설의 종류	위치		연장		면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기점	종점	기점	변경	기정	증감	변경		
보강	하천	국가 하천	경기도 김포군 시계	경기도 하남시 시계	41.51	-	40,747.844	-	40,747.844	대통령령 6583 (73.3.21)	소로3류(입체보행로) 와 중복결정

※ 중복결정 세부 면적은 결정고시 전 확정하겠습니다.

○ 하천 결정(변경)(안) 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	하천	· 소로3류(입체보행로)와 중복결정	· 셋강문화다리의 보행 연계를 위한 입체보행로 설치에 따른 연결녹지 내 특수도로(보행자 전용도로) 중복결정

- 4) 건축규제 계획 : 변경없음
 5) 중심시설계획 : 변경없음
 6) 기존건축물의 처리에 관한 사항 : 변경없음
 7) 사업시행에 관한 사항 : 변경없음

II. 도시관리계획 결정(변경)

1. 용도지역 결정(변경)(안)

가. 용도지역 결정(변경)(안) 조서

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		43,042.0	증) 1,625.9	44,667.9	100.0	
주거지역	소계	43,042.0	감) 37,888.7	5,153.3	11.5	
	제2종일반주거지역(7층이하)	-	증) 1,550.9	1,550.9	3.5	
	제3종일반주거지역	43,042.0	감) 39,439.6	3,602.4	8.0	
상업지역	일반상업지역	-	증) 39,497.9	39,497.9	88.4	
녹지지역	자연녹지지역	-	증) 16.7	16.7	0.1	

○ 용도지역 결정(변경)(안) 사유서

구역명	용도지역		면적(㎡)	변경사유
	기정	변경		
여의도 광장아파트28 재건축 정비구역	제2종일반주거지역(7층이하)		1,550.9	· 연결녹지 조성에 따른 구역편입으로 인한 면적 증가
	제3종일반주거지역		3,602.4	· 도로, 연결녹지 및 공원부지에 대한 용도지역 유지하는 사항임.
	제3종일반주거지역	일반상업지역	39,497.9	· 여의도 광장아파트는 주변지역과의 정합성을 고려하여 용도지역 변경하여 계획
	자연녹지지역		16.7	· 여의도 셋강문화다리 연결을 위한 셋강 내 입체보행로 설치에 따른 구역 편입으로 인한 면적 증가

2. 용도지구 결정(변경)(안)

구분	지구명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
변경	여의도 아파트지구	영등포구 여의도동 일대	337,378.7	증) 1,625.9	339,004.6	건고131 (1976.8.21.)	-

○ 용도지구 결정(변경)(안) 사유서

구분	지구명	면적(㎡)			변경사유
		기정	변경	변경후	
변경	여의도 아파트지구	337,378.7	증) 1,625.9	339,004.6	· 여의도 광장아파트 28정비계획 수립에 따른 아파트지구(4주구) 일부 구역 확장

Ⅲ. 여의도 광장아파트 28 정비계획 결정(변경)

- 정비사업의 명칭 : 여의도 광장아파트 28 재건축사업
- 정비구역 결정(변경)(안) 조서

구분	명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	여의도 광장아파트 28 재건축사업	여의도동 28번지 일대	43,042.0	증) 1,625.9	44,667.9	-

3. 정비계획 결정(변경)(안)

가. 토지이용에 관한 계획

구 분		면 적(㎡)			비율(%)
		기 정	변 경	변 경 후	
합 계		43,042.0	증) 1,625.9	44,667.9	100.0
정비 기반시설	공원	2,155.0	증) 277.7	2,432.7	5.4
	녹지	-	증) 1,898.6	1,898.6	4.2
	도로	-	증) 897.0	897.0	2.0
	소계	2,155.0	증) 3,073.3	5,228.3	11.6
획지		40,887.0	감) 1,447.4	39,439.6	88.4

나. 도시·군계획시설(정비기반시설)의 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	유형	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	132	20-30	보조간선 도로	6,873	여의도남단	여의도북단	일반도로	-	-	-
변경	중로	1	132	20-30	보조간선 도로	6,873 (21)	여의도남단	여의도북단	일반도로	-	-	특수도로와 중복결정
신설	중로	1	(A)	20-23	집산도로	279	여의동로	여의대로 2길	일반도로	-	-	-
신설	소로	3	(A)	3	특수도로	27	여의도동 4-9	여의도동 2-8	보행자 전용도로	-	-	도로, 하천, 녹지와 중복결정

* 연장 내 ()는 구역 내 해당사항임

* 중복결정 여부 여부는 결정고시 전 확정하십시오.

○ 도로 결정(변경)(안)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-132	중로1-132	· 중복결정 사항 추가	· 소로3류 특수도로(입체보행로)와의 중복결정
-	중로1-(A)	· 도로 신설 - B=20~23m, L=279m	· 사업대상지 토지이용을 고려하여 기존 여의동로1길을 3m추가 확폭하고 도시계획시설 결정(신설)
-	소로3-(A)	· 도로 신설 - B=3m, L=27m	· 샛강문화다리의 보행 연계를 위한 입체보행로 설치에 따른 설치구간 내 특수도로(보행자 전용도로) 신설 · 신설 연결녹지(A), 도로(중로1-132), 하천(샛강)과 중복결정

2) 공간시설

나) 공원 결정(변경)(안)조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	⑦	-	어린이공원	여의도동 28 일원	2,155.0	증) 277.7	2,432.7	서고2006-21 (`06.1.12)	-
변경			소공원						

○ 공원 결정(변경)(안) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
⑦	어린이공원 → 소공원	공원 세분 및 면적 변경 증) 277.7㎡	· 어린이공원 도시계획시설 현재 미집행시설이며, 효율적인 정비계획 및 주변 현황 등을 고려한 공원의 세분, 형태 및 면적 변경

다) 녹지 결정조서 : 신설

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	A	녹지	연결녹지	여의도동 2-8	-	증) 1,898.6	1,898.6	-	소로3류 (입체보행로) 와 중복결정

※ 중복결정 세부 면적은 결정고시 전 확정하겠음.

○ 녹지 결정(신설) 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
A	연결녹지	· 연결녹지 신설 증) 1,898.6㎡ · 소로3류(입체보행로)와 중복결정	· 기존 대상지 남서측에서 윤중중학교까지 이어지는 보행가로(새마을공원)공간을 금회 대상지에 편입하여 시설 결정 · 샛강문화다리의 보행 연계를 위한 입체보행로 설치에 따른 연결녹지 내 특수도로(보행자 전용도로) 중복결정

3) 공공·문화체육시설

가) 사회복지시설 결정(변경)(안)조서

○ 입체적 도시계획시설(사회복지시설(재가노인복지시설)) 결정(변경)(안)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면 적 (㎡)	최초 결정일	비고
신설	-	사회복지시설 (재가노인 복지시설)	여의도동 28	· 사회복지시설(재가노인복지시설) 규모 - 연면적 : 1,000.0㎡ - 층수 : 지하1~2층	-	공동주택용지 내 신설 (영등포구청장)

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

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

※ 도시계획시설(사회복지시설(재가노인복지시설))의 세부용도에 대해서는 서울시 기부채납 통합관리 시스템에 의해 추후 확정함.

4) 방재시설

가) 하천 결정(변경(안))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	-	40,747,844	대통령령 6583 (73.3.21)	소로3류 (입체보행로)와 중복결정

○ 하천 결정(변경)(안)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	하천	· 소로3류(입체보행로)와 중복결정	· 샛강문화다리의 보행 연계를 위한 입체보행로 설치에 따른 연결녹지 내 특수도로(보행자 전용도로) 중복결정

다. 공동이용시설 설치계획

구분		면적(㎡)		비고
		서울시 기준	계획(안)	
주민 공동 시설 (커뮤 니티 시설)	관리사무소	77.75	250.00	MDF, 방재실, 용역원휴게실 포함
	경로당	375.00	450.00	개방
	어린이집	580.00	650.00	개방
	작은도서관	203.00	300.00	-
	주민운동시설	-	3,000.00	-
	다함께돌봄센터	-	200.00	개방
	주민회의실	-	200.00	-
	공유오피스	-	200.00	-
	맘스테이션	-	30.00	-
	육아나눔터	-	200.00	개방
	게스트하우스	-	300.00	-
	카페테리아	-	100.00	-
	스카이커뮤니티	-	400.00	-
	재활용품보관소	-	200.00	-
	경비실	-	50.00(2개소)	-
	소계	5,248.25	6,530.00	-
	어린이놀이터	1,473.70	1,600.00	지상(옥외)
	주민운동시설	-	1,200.00	지상(옥외)
	근린생활시설	-	6,850.00	지상/지하

라. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

1) 기존 건축물의 정비·개량 계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 0주	
기정	여의도 광장아파트	43,042.0	획지1	40,887.0	영등포구 여의도동 28번지 일대	8	-	-	8	-	공동 주택
변경	재건축 정비구역	44,667.9		39,439.6							

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		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)			최고 높이	비고																									
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	상한																											
면적	여의도 광장아파트 재건축 정비구역	44,667.9	획지1	39,439.6	여의도동 28번지 일대	공동주택 및 부대복리시설, 업무시설 등	60% 이하	230% 이하	350% 이하	515% 이하	200m 이하																										
주택의 규모 및 규모별 건설비율					• 건립규모 및 비율 - 85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 : 67.8% <table><tr><th>구분</th><th>총세대수</th><th>임대(세대)</th><th>분양(세대)</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td>60㎡ 이하</td><td>431</td><td>187</td><td>244</td><td>30.9%</td></tr><tr><td>60㎡~85㎡이하</td><td>513</td><td>45</td><td>468</td><td>36.9%</td></tr><tr><td>85㎡ 초과</td><td>447</td><td>-</td><td>447</td><td>32.2%</td></tr><tr><td>계</td><td>1,391</td><td>232</td><td>1,159</td><td>100.00%</td></tr></table>								구분	총세대수	임대(세대)	분양(세대)	비율(%)	60㎡ 이하	431	187	244	30.9%	60㎡~85㎡이하	513	45	468	36.9%	85㎡ 초과	447	-	447	32.2%	계	1,391	232	1,159	100.00%
구분	총세대수	임대(세대)	분양(세대)	비율(%)																																	
60㎡ 이하	431	187	244	30.9%																																	
60㎡~85㎡이하	513	45	468	36.9%																																	
85㎡ 초과	447	-	447	32.2%																																	
계	1,391	232	1,159	100.00%																																	
실의완화사항					• 허용용적률 완화(인센티브량 : 120% 이내) • 상업지역 내 임대주택 공급을 통한 주거용적률 완화 • 상업지역 내 비주거비를 완화																																
건축물의 건축선에 관한 계획					• 이면도로 및 공원 연결부 : 건축한계선 3m • 연결녹지 : 건축한계선 8m																																
기타사항					• 공동보행통로(생활가로) 폭 3m 이상 • 여의나루로 및 여의대로2길변 가로활성화용도배치																																

* 임대주택 공급에 관한 사항은 도시·군정에서 공개추진 방법으로 선정함

* 건축물의 관한 계획은 건축법제 시 변경될 수 있음

구분	산정내용
기본용적률	◦ 230%
허용용적률	◦ 350% 이하 ◦ 허용용적률 인센티브 항목 : 120% 적용
개발가능 (상한) 용적률	◦ 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 ◦ 상한용적률은 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준」 적용
	◦ 개발가능용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가공치 × α토지 + 0.7 × α건축물 + 1.0 × α건축물) ⇒ 350% × [1 + 1.3 × ((0.6571 × 0.1113) + (1.0 × 0.2188)) + (0.7 × 0.0548) + (1.0 × 0.0553)] = 515.61%
	가공치
	◦ 제3종일반주거지역 = 230% / 350% = 0.6571 ◦ 일반상업지역 = 350% / 350% = 1.0
	α토지 (도로, 공원, 연결녹지)
	◦ α토지 = 공공시설 등 부지(도로 및 건축물대지부분) 제공면적 / 공공 시설 등 부지 제공 후 부지면적 = 3,602.40㎡ / 32,358.05㎡ = 0.1113
	α토지 (공공임대, 공공업무, 재가노인복지시설)
	◦ α토지 = 공공시설 등 부지(공공임대, 공공업무, 재가노인복지) 제공면 적 / 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적 = 7,080.42㎡ / 32,358.05㎡ = 0.2188
α건축물 (계수 0.7)	◦ α건축물 = 공공시설 등 부지(건축물환산부지) 제공면적 / 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적 = 1,775.96㎡ / 32,358.05㎡ = 0.0548
	α건축물 (계수 1.0)
	◦ α건축물 = 공공시설 등 부지(건축물환산부지) 제공면적 / 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적 = 1,789.90㎡ / 32,358.05㎡ = 0.0553
• 정비계획 용적률 : 515%이하	

사. 교통 및 동선처리 계획

구 분		위 치	계획목표	비고
보행 동선	보행동선	단지내	· 공원, 녹지등 보행 다발시설과 연계하여 보행동선 조성	-
	공공 보행도로	단지내	· 정비계획결정도상 지정된 위치에 1개소 폭 11m로 설치	-
	보행자 출입구	단지내	· 단지내외부에서 보행자 접근이 편리하도록 출입구로 계획	-
차량 동선	차량출입 불허구간	여의대로변	· 간선도로변 차량 흐름을 원활하게 하기위해 차량출입불허구간 지정	-
		여의동로변	· 간선도로변 차량 흐름을 원활하게 하기위해 차량출입불허구간 지정	-
		여의동로 1길변	· 간선도로변 차량 흐름을 원활하게 하기위해 일부 구간 차량출입불허구간 지정	-
	단지내 차량동선	단지내	· 비상차량외 차량은 단지내 보행환경과 거주환경보호를 위해 지하통행 우선	-
	차량 출입구	단지내	· 차량출입구는 아의동로1길변 1개소, 여의대로2길변 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 지침을 준수하여 주차난이 발생하지 않도록 계획	-

아. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

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

자. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

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

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

카. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택별실 현황

가) 건축물 동수

구역내 건축물 동수			구역내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
8	8	-	8	8	-

나) 거주현황

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	576	576	326	250	1,406	796	610	-
단독주택	-	-	-	-	-	-	-	-
공동주택	576	576	326	250	1,406	796	610	-

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

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

다) 규모별, 유형별 거주현황

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

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

※ 단독주택 중 다중주택, 공공 및 민영시설 내 주거 등과 공동주택 중 준주택이 없는 것은 기타로 포함

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분		계	조합원분양	일반분양	공공임대주택	비고
합 계		1,391세대	576세대	583대	232세대	
60㎡ 이하	소 계	431세대	45세대	199세대	232세대	
	30㎡ 이하	-	-	-	-	
	30㎡~50㎡	-	-	-	-	
	50㎡~60㎡	431세대	45세대	199세대	187세대	
60㎡~85㎡		513세대	116세대	352세대	45세대	
85㎡ 초과	소 계	447세대	415세대	32세대	-	
	85㎡~135㎡	401세대	369세대	32세대	-	
	135㎡ 초과	46세대	46세대	-	-	

※ 조합원 분양 및 일반분양의 주택규모는 분양신청 단계에서 결정됨

다. 세입자 주거대책 : 해당없음

파. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

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

하. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
합계		39,439.6	여의도동 28번지	39,439.6	공동주택 및 부대복리시설, 업무시설
신설	-	39,439.6		39,439.6	

거. 공공주택 건설에 관한 계획

모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다.
필요 시, 해당위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.

계획기준	- 공공주택(공공기여) 건설 : 국제법 제52조의2 제1항제3호 및 동법 시행령 제46조에 따름 도시 계획조례 제55조제3항 [별표3] 제2호에 따라 주거용 용적률은 400% 이하이며, 임대주택을 추가 확보하는 경우 완화될 수 있다. - 공공목적의 공공주택 용도
------	---

공공주택 (주거용적률 완화) 산출근거	용적률 증가분	$457.31\%(\text{계획주거용적률}) - 400\%(\text{조례상 주거용적률}) = 57.31\%$				
	의무 연면적	$39,439.6\text{m}^2(\text{대지면적}) \times 57.31\% = 22,602\text{m}^2 \text{ 이상}$				
	공공주택 (주거용적률완화) 확보 계획	세대규모(㎡)			세대수	연면적
		전용면적	공급면적	지상층 부대복리시설		
		합계			232	23,220.35㎡
		59ty	39.38	3.2586	187	17,323.41㎡
		84ty	125.98	4.6187	45	5,876.94㎡

너. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당없음

더. 환경성 검토 결과

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향 예측	저감방안(조치계획)	반영 사항
가. 비오름 및 농식물	- 비오름보전 등급 향상 - 농식물상 보호 - 자연환경보전	- 서울시 도시생태환경도상 비오름 유형평가 2.3등급으로 조사됨 - 생태경관보전지역 1개소(영등포구) - 습지보호지역 1개소(영등포구)	특정공간의 최대 파프로 도시생태 기능 복원 및 강화	-
나. 녹지네트워크	- 녹지·수생태 - 연결성 확보	대상지 내는 공동주택(8개동) 등으로 구성되어 있으며, 단지 내 조경수로 식재 등의 녹지공간이 조성되어 있는 것으로 조사되었음	대상지 지상부에 조경녹지, 옥상 정원 등을 최대한 확보함으로써 생태환경친화적 녹지공간을 확보하여 생태적 연결성 확보	-
다. 토양	토양오염 최소화	- 대상지 내에는 토양오염원이 없으며, 대상지가 속한 영등포구에는 환경부에서 운영하는 2개소의 토양오염원이 있는 것으로 조사됨 - 공사장비 및 작업인부 투입에 따른 토양오염 - 지질을 원거에 의한 토양오염	- 공사장비 등의 오염원 교환은 권장 수거 후 위탁처리 - 표준규모의 물리수거, 재활용 보편 소독 무단투기 금지 - 지질을 원거시 전선풍기 등을 사용하여 규정에 따라 위탁처리	-
라. 지형·지질	- 지형·지질 - 변동 최소화	- 사업대상지는 공동주택(8개동) 등이며, 평탄한 지형임 - 부지조성시 지하굴착에 따른 토양발생 - 지형변동 비준 미미함 - 지하공간계획으로 지하수 유출 일부 예상	- 발생토양은 토양정보 공유시스템을 통해 재원용 - 지형에 준용한 계획 수립 - 지하공간 최소화, 굴착이행법 실시	-
마. 물순환	자연물순환 유지	생태연계율 35% 이상으로 계획	자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상 녹화, 우수포집 등 적용	-
바. 수질	수질오염 최소화	- 대상지가 속한 서울시 전역은 수질오염총량관리 대상 지역임 - 생태경관보전지역 1개소(영등포구) - 건축물의 부지정지 및 터파기 작업에 의한 일시적인 토사유출 발생	공사중 가래수거, 질사지 등을 설치하여 토사유출을 사전에 예방	-
사. 바람열	기후변화 대응	- 바람길에 미치는 영향이 미미함 - 열 지표면 열수지의 변화 등으로 대상지 주변지역이 열섬현상이 발생 할 수 있음	- 최적한 건물 배치 계획 수립 - 조경녹지 등을 최대한 확보	-
아. 대기질, 악취	대기오염 최소화	- 서울시 전역 대기환경관리권역으로 지정됨 - 악취관리지역 지정 없음(서울시) - 건축물의 부지정지 및 터파기 작업에 의한 단기적 오염물질이 발생	방진방 등 비산먼지 저감시설을 설치	-
자. 온실가스에너지	기후변화대응 에너지절약/효율 극대화	에너지사용량 및 온실가스 증가	- 절정연료 사용 - 에너지절약형 설계기법 도입 - 신재생에너지 설치계획 수립 - 환경친화능력이 강한 수동형식재	-
차. 자원순환	폐기물발생량 최소화	공사 시 건설폐재 및 폐유 등 발생	건설폐기물은 상설원로관리하여 재활용하고, 폐유는 반드시 설비 보관 후 전량 위탁처리	-
카. 소음 및 진동	소음진동 최소화	- 공사 중 인근지역에 공사장비 가동에 따라 소음 65dB(A) 이상 발생 예상 - 도로에 의한 교통소음 영향	- 환경기준이하 유지를 위하여 가설 방음관벽 설치 후 공사시행 - 차음설계(창호, 외벽)를 통한 정온한 환경 유지	-

러. 기존 수목의 현황 및 활용계획

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

며. 인구 및 주택의 수용계획

1) 정비구역 내 거주현황

유형별 주택 호수		거주 가구수			거주 인구수			비 고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	576	576	326	250	1,406	796	610	
단독주택	-	-	-	-	-	-	-	
공동주택	576	576	326	250	1,406	796	610	

2) 인구 및 주택공급계획

구 분	기 정		변 경		비 고
	세대수(세대)	인구수(인)	세대수(세대)	인구수(인)	
계	576	1,406	1,391	3,395	
60㎡ 이하	-	-	431	1,052	
60㎡ ~ 85㎡	-	-	513	1,252	
85㎡ 초과	576	1,406	447	1,091	

주) 계획인구는 세대수 1,391세대에 대한 여의도동 세대당인구수(2.44인/세대, 2023.7월 기준)를 곱한 값임

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

서. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율 (a)	- 추정비례율 산정방식 : (증 수입 - 증 지출) / 동전자산 증액 × 100% - 추정비례율 산정 : 100.39% $= (31.062\text{억} - 14.356\text{억}) / 16.641\text{억} \times 100\% = 100.39\%$ - 증 수입 추정 : 31.062억 - 증 지출 추정 : 14.356억 - 동전자산 증액 추정 : 16.641억																																	
개별 동전자산 추정액 (b)	※ 동전자산 추정액은 부동산 시세조회 사이트(KB부동산, 한국부동산원)에서 제공하는 부동산 평균거래시세에 아파트 최근 실거래가(45, 49평형 등)를 종합적으로 고려하여 산정 아파트 동전자산 <table> <tr> <th>평형</th><th>세대수</th><th>KB부동산 (만원)</th><th>한국부동산원 (만원)</th><th>*동전자산 추정액 (만원)</th></tr> <tr> <td>33</td><td>144</td><td>251.250</td><td>247.500</td><td>249.300</td></tr> <tr> <td>37</td><td>96</td><td>267.500</td><td>257.500</td><td>262.500</td></tr> <tr> <td>45</td><td>144</td><td>286.250</td><td>280.000</td><td>293.000</td></tr> <tr> <td>49</td><td>96</td><td>301.250</td><td>297.500</td><td>310.000</td></tr> <tr> <td>59</td><td>96</td><td>352.500</td><td>342.500</td><td>347.500</td></tr> </table> ※ 아파트 동전자산 추정액은 향후 도시 및 주거환경정비법 제74조 등 관계법령에 의거 사업시행계획인가 고시일 기준으로 실시하는 정식 감정평가결과와는 중첩, 위치별 효용에 따라 현저히 차이가 발생할 수 있음	평형	세대수	KB부동산 (만원)	한국부동산원 (만원)	*동전자산 추정액 (만원)	33	144	251.250	247.500	249.300	37	96	267.500	257.500	262.500	45	144	286.250	280.000	293.000	49	96	301.250	297.500	310.000	59	96	352.500	342.500	347.500			
평형	세대수	KB부동산 (만원)	한국부동산원 (만원)	*동전자산 추정액 (만원)																														
33	144	251.250	247.500	249.300																														
37	96	267.500	257.500	262.500																														
45	144	286.250	280.000	293.000																														
49	96	301.250	297.500	310.000																														
59	96	352.500	342.500	347.500																														
추정 분담금 산출	- 아파트 추정분담금 산정방식 ③ 추정분담금 = ② 권리자 분담가 추정액 - ① 추정 권리가액[추정비례율×개별 동전자산 추정액] <table> <tr> <th>① 추정 권리가액</th><th>② 권리자 분담가 추정액</th><th></th><th>③ 추정분담금</th></tr> <tr> <td rowspan="6">개별 동전자산 추정액 × 추정비례율(100.39%)</td><td>전용 59.90㎡형</td><td>17.9억</td><td rowspan="6">권리자분담가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)</td></tr> <tr> <td>전용 84.90㎡형</td><td>23.5억</td></tr> <tr> <td>전용 95.90㎡형</td><td>25.5억</td></tr> <tr> <td>전용 112.90㎡형</td><td>28.2억</td></tr> <tr> <td>전용 126.90㎡형</td><td>30.2억</td></tr> <tr> <td>전용 140.90㎡형</td><td>32.1억</td></tr> </table> ※ 아파트 토지등소유자 분담가는 일반분양가(3.3㎡당 70백만원)의 80%로 공시비는 3.3㎡당 980만원으로 가정하여 비례율을 추정하였으며, 추후 시공자 선정 및 인허가 진행 과정에서 변경될 수 있음. ※ 상기 분담금에는 재건축초과이익 및 이주비 등을 비용 중 토지등소유자가 개별적으로 부담하는 금액은 포함되지 않음	① 추정 권리가액	② 권리자 분담가 추정액		③ 추정분담금	개별 동전자산 추정액 × 추정비례율(100.39%)	전용 59.90㎡형	17.9억	권리자분담가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)	전용 84.90㎡형	23.5억	전용 95.90㎡형	25.5억	전용 112.90㎡형	28.2억	전용 126.90㎡형	30.2억	전용 140.90㎡형	32.1억															
① 추정 권리가액	② 권리자 분담가 추정액		③ 추정분담금																															
개별 동전자산 추정액 × 추정비례율(100.39%)	전용 59.90㎡형	17.9억	권리자분담가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)																															
	전용 84.90㎡형	23.5억																																
	전용 95.90㎡형	25.5억																																
	전용 112.90㎡형	28.2억																																
	전용 126.90㎡형	30.2억																																
	전용 140.90㎡형	32.1억																																

주1) 해당 분담금은 추산액으로 향후 사업시행계획인가, 관리저분계획인가 시 개별 물건에 대한 동전공유자산 감정 평가 및 분담가액 확정 결과 등 에 따라 변경될 수 있음

IV. 여의도 아파트지구 지구단위계획 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정조서(변경)(안)

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
			기 정	변 경	변경후		
변경	여의도아파트지구 지구단위계획구역	영등포구 여의도동 일원	599,795.1	증) 16.7	599,811.8	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		
합계		599,795.1	증) 16.7	599,811.8		지구계 변경에 따른 면적 변경
소계		518,418.6	감) 39,439.6	478,979.0		
주거지역	제1종일반주거지역	-	-	-	-	
	제2종일반주거지역 (7층이하)	131,389.2	-	131,389.2		
	제3종일반주거지역	271,201.2	감) 39,439.6	231,761.6		
	준주거지역	115,828.2	-	115,828.2		
상업지역	소계	55,733.4	증) 39,439.6	95,173.0		
	일반상업지역	55,733.4	증) 39,439.6	95,173.0		
녹지지역	소계	25,643.1	증) 16.7	25,659.8		
	자연녹지지역	25,643.1	증) 16.7	25,659.8		

○ 용도지역 결정(변경)(안) 사유서

구분	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
변경	여의도동 2-8	제2종일반주거지역(7층이하)		1,550.9	· 연결녹지 조성에 따른 구역편입으로 인한 면적 증가
	여의도동 28	제3종일반주거지역		3,602.4	· 도로, 연결녹지 및 공원부지에 대한 용도지역 유지하는 사항임.
		제3종일반주거지역	일반상업지역	39,497.9	· 여의도 광장아파트는 주변지역과의 정합성을 고려하여 용도지역 변경하여 계획
	여의도동	자연녹지지역		16.7	· 여의도 샛강문화다리 연결을 위한 샛강 내 입체보행로 설치에 따른 구역 편입으로 인한 면적 증가

※ 용도지역 면적은 Auto CAD 상 면적으로 산정

2) 용도지구 결정(변경)(안) 조서

구분	지구명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
변경	여의도 아파트지구	영등포구 여의도동 일대	337,378.7	증) 1,625.9	339,004.6	건고131 (1976.8.21.)	-

○ 용도지구 결정(변경)(안) 사유서

구분	지구명	면적(㎡)			변경사유
		기정	변경	변경후	
변경	여의도 아파트지구	337,378.7	증) 1,625.9	339,004.6	· 여의도 광장아파트 28정비계획 수립에 따른 아파트지구(4주구) 일부 구역 확장

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	12	12,534(356)	7	9,928	-	-	5	2,606
대로	3	2,957	1	987	-	-	2	1,970
중로	6	9,197(300)	5	8,897(300)	-	-	1	300
소로	3	380(56)	1	44	-	-	2	336(56)

○ 도로 결정(변경)(안)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	여의동로	외사당대로	일반도로	-	-
기정	대로	3	100	25-27	주간선도로	590	국제금융로	여의동로	일반도로	70.3.26 (건고143)	-
기정	대로	3	31	25-45	주간선도로	1,380	여의도남단	여의도북단	일반도로	건고제143호 (1970.3.26.)	-
기정	중로	1	131	20-23	보조간선도로	1,195	여의동로	여의동로	일반도로	-	-
기정	중로	1	132	20-30	보조간선도로	6,873	여의도남단	여의도북단	일반도로	-	-
변경	중로	1	132	20-30	보조간선 도로	6,873 (21)	여의도남단	여의도북단	일반도로	-	특수도로와 중복결정
기정	중로	1	A	20	국지도로	278	여의도동 5	여의도동 4	일반도로	서고제146호 (2024.3.21.)	-
기정	중로	1	-	20	보조간선도로	272	63로	여의대방로	일반도로	-	-
기정	중로	3	-	12	집산도로	300	여의나루길	여의길	일반도로	서고제21호 (2006.1.12.)	-
기정	소로	1	-	10-14	특수도로	44	여의도동 50	여의도동 86-5	보행자 전용도로	-	-
기정	소로	3	-	9	국지도로	280	여의길	용호로	일반도로	서고제21호 (2006.1.12.)	-
신설	중로	1	(A)	20-23	집산도로	279	여의동로	여의대로 2길	일반도로	-	-
신설	소로	3	(A)	3	특수도로	27	여의도동 4-9	여의도동 2-8	보행자 전용도로	-	도로,하천,녹지와 중복결정

※ ()는 구역 내 해당 사항임

○ 도로 결정(변경)(안) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-132	중로1-132	중복결정 사항 추가	· 소로3류 특수도로(입체보행로)와의 중복결정
-	중로1-(A)	도로 신설 - B=20~23m, L=279m	· 사업대상지 토지이용을 고려하여 기존 여의동로1길을 3m추가 확폭하고 도시계획시설 결정(신설)
-	소로3-(A)	도로 신설 - B=3m, L=27m	· 셋강문화다리의 보행 연계를 위한 입체보행로 설치에 따른 설치구간 내 특수도로(보행자 전용도로) 신설 · 신설 연결녹지(A), 도로(중로1-132), 하천(셋강)과 중복결정

나) 철도(변경없음)

2) 공간시설

가) 광장(변경없음)

나) 공원(변경)

○ 공원 결정(변경)(안)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	㉠	공원	문화공원	여의도동 50일선	17,502.3	-	17,502.3	서고 제2025-80 (2025.2.13.)	-
기정	㉡	공원	어린이공원	여의도동 51.52 일대	1,860.0	-	1,860.0	서고 제2006-21호 (2006.1.12.)	-
기정	㉢	공원	어린이공원	여의도동 37 일대	1,760.0	-	1,760.0	서고 제2006-21호 (2006.1.12.)	-
기정 변경	㉣	공원	어린이공원 소공원	여의도동 28 일대	2,155.0	증) 277.7	2,432.7	서고 제2006-21호 (2006.1.12.)	-
기정	㉤	공원	소공원	여의도동 30-3 일대	940.0	-	940.0	서고 제2006-21호 (2006.1.12.)	-
기정	㉥	공원	소공원	여의도동 40 일대	680.0	-	680.0	서고 제2006-21호 (2006.1.12.)	-
기정	㉦	공원	소공원	여의도동 40-4 일대	470.0	-	470.0	서고 제2006-21호 (2006.1.12.)	-

○ 공원 결정(변경)(안) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
㉣	어린이공원 → 소공원	공원 세분 및 면적 변경 증) 277.7㎡	어린이공원 도시계획시설 현재 미집행시설이며, 효율적인 정비계획 및 주변 현황 등을 고려한 공원의 세분, 형태 및 면적 변경

다) 녹지 결정 조서(신설)(안)

구 분	도면표시 번호	시설 명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	A	녹지	연결녹지	여의도동 2-8	-	증) 1,898.6	1,898.6	-	소로3류 (입체보행로) 와 중복결정

※ 중복결정 세부 면적은 결정고시 전 확정하겠습니다.

○ 공원 결정(변경)(안) 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
A	연결녹지	· 연결녹지 신설 증) 1,898.6㎡ · 소로3류(입체보행로) 와 중복결정	· 기존 대상지 남서측에서 윤중중학교까지 이어지는 보행가로(새마을공원)공간을 금회 대상지에 편입하여 시설 결정 · 셋강문화다리의 보행 연계를 위한 입체보행로 설치에 따른 연결녹지 내 특수도로(보행자 전용도로) 중복결정

라) 공공공지(변경없음)

3) 공공·문화체육시설

가) 학교(변경없음)

나) 공공청사(변경없음)

다) 사회복지시설 결정(변경)조서

○ 입체적 도시계획시설(사회복지시설(재가노인복지시설)) 결정(변경)(안) 조서

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

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

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

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

4) 방재시설

가) 하천(변경)

○ 하천 결정(변경)조서

구분	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	증감	변경후		
변경	하천 (한강, 셋강)	국가 하천	여의도동 85 일대	40,747,844 (25,643.1)	-	40,747,844 (25,643.1)	대통령령 제6583호 (1973.3.21.)	소로3류 (입체보행로) 와 중복결정

※ 중복결정 세부 면적은 결정고시 전 확정하겠습니다.

○ 하천 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	하천	소로3류(입체보행로)와 중복결정	· 셋강문화다리의 보행 연계를 위한 입체보행로 설치에 따른 연결녹지 내 특수도로(보행자 전용도로) 중복결정

3. 건축계획에 관한 결정조서

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

- 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	
기정	C	영등포구 여의도동 50번지 일대	148,751.8	-	148,751.8	
기정	D	영등포구 여의도동 28번지 일대	43,042.0	증) 1,625.9	44,667.9	· 기존 대상지 남서측에서 윤중중학교까지 이어지는 보행가로(새마을공원)공간을 대상지에 편입하여 녹지 시설 결정 · 셋강문화다리의 보행 연계를 위한 입체보행로 설치에 따른 설치구간 내 특수도로(보행자 전용도로) 신설
변경						
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 결정조서(변경사항에 한함)

가구번호		획지					비고
구분	번호	번호	위치		대지면적(㎡)	획지면적(㎡)	
기정	D	D1	여의도동	28대	43,042	43,042	광장아파트 28
변경					44,667.9	39,439.6	

4) 공동개발에 관한 결정조서(변경없음)

나. 건축물 용도 결정조서(변경없음)

다. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서(변경없음)

라. 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정조서(변경없음)

마. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

1) 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	특별계획 구역1	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	특별계획 구역2	2-1 영등포구 여의도동 40번지 일대	13,250.0	-	13,250.0	장미아파트
		2-2 영등포구 여의도동 40-4번지 일대	9,395.0	-	9,395.0	화랑아파트
		2-3 영등포구 여의도동 41번지 일대	36,731.0	-	36,731.0	대교아파트
기정	특별계획구역3	영등포구 여의도동 42번지 일대	36,363.0	-	36,363.0	한양아파트
기정	특별계획구역4	영등포구 여의도동 50번지 일대	109,307.8	-	109,307.8	시범아파트
기정	특별계획구역5	영등포구 여의도동 51번지 일대	18,565.0	-	18,565.0	삼익아파트
기정	특별계획구역6	영등포구 여의도동 52번지 일대	18,565.0	-	18,565.0	은하아파트
변경	특별계획구역7	영등포구 여의도동 28번지 일대	43,042.0	증) 1,625.9	44,667.9	광장아파트 28번지
기정	특별계획구역8	영등포구 여의도동 38-1번지	10,167.0	-	10,167.0	광장아파트 38-1번지
기정	특별계획구역9	영등포구 여의도동 37번지 일대	40,882.0	-	40,882.0	미성아파트

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

○ 특별계획구역 결정(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)(안)

가) 공동개발 이행 시 계획지침

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

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

- 나) 개별개발 이행 시 계획지침
- (1) 특별계획구역 1-1(변경없음)
 - (2) 특별계획구역 1-2(변경없음)
 - (3) 특별계획구역 2-1(변경없음)
 - (4) 특별계획구역 2-2(변경없음)
 - (5) 특별계획구역 2-3(변경없음)
 - (6) 특별계획구역 3(변경없음)
 - (7) 특별계획구역 4(변경없음)
 - (8) 특별계획구역 5(변경없음)
 - (9) 특별계획구역 6(변경없음)
 - (10) 특별계획구역 7(변경)

○ 기정

구분	계획내용	비고
위치	■서울특별시 영등포구 여의도동 28번지	광장아파트 (28번지)
특별계획구역 면적	■43,042㎡	—
용도지역·지구	■제3종일반주거지역 / 아파트지구 ■특별계획구역 세부개발계획 수립 시 일반상업지역으로 변경 ※ 기부채납되는 기반시설 등의 부지의 용도지역은 기존 용도지역 유지 ※ 향후 용도지구(아파트지구) 폐지에 관한 도시관리계획 결정 시 그에 따름	세부개발계획 수립 시 결정
획지계획	■획지 D1 : 복합용지	—
공공시설 등 계획	■공공시설 제공(순부담)비율 : 의무비율 25% 이상 ※ 한강변 및 샛강변 특별계획구역의 경우 구역 경계 확대를 통한 수변공간 조성방안 등 검토 가능 ■토지 기부채납 시 — 도로(797.7㎡ 확보) : 여의동로1길변 약 3m 확보 — 공원 : 여의나루로 변 공공시설 용지 및 공원 조성(4,562.2㎡) : 세부개발계획 수립 시 공원 녹지계획은 주변 공원녹지 현황과 보행 연결성, 이용 효율성 등을 고려하여 위치의 적정성 검토 — 생활공유가로를 도시계획도로로 결정 시 공공기여로 인정 및 상한용적률 인센티브 부여 ■건축물 기부채납 시 — 여의대로2길변으로 핀테크 지원센터, 공공임대산업시설 등 금융지원시설(세부개발계획 수립 시 서울시 경제정책실과 구체적 협의) — 「서울특별시 도시계획 조례」에 따른 공공임대주택 ※ 건축물은 세부개발계획 수립 시 결정(세부개발계획 수립 시 공공임대주택, 전락육성 용도(시설)의 경우 상한용적률 인센티브 계수(건축물) 조정 검토) — 전락육성 용도(시설)이란 금융관련 업무·회의·전시 등이 가능한 공공시설, 복합 문화(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	기 결정된 도로 우선설치 지침도 참조 세부개발계획 수립 시 결정

구분			계획내용	비고				
용도계획	허용 용도	획지 D1	•공동주택 및 부대복리시설, 오피스텔 ※ 「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심 지원기능 (업무시설 한정) 도입 가능	—				
	권장 용도	A	<table border="1"> <thead> <tr> <th>전층</th> <th>저층부(1~2층)</th> </tr> </thead> <tbody> <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 ※ 저층부(1~2층) 범위는 개별구역 특성을 고려 세부개발계획(정비계획 등)수립 시구체적 건축계획을 통해 결정 </td> </tr> </tbody> </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 ※ 저층부(1~2층) 범위는 개별구역 특성을 고려 세부개발계획(정비계획 등)수립 시구체적 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 ※ 저층부(1~2층) 범위는 개별구역 특성을 고려 세부개발계획(정비계획 등)수립 시구체적 건축계획을 통해 결정							
불허 용도	a	•허용용도 이외의 용도	—					
밀도계획	건폐율		•60%이하	—				
	용적률		•제3종일반주거지역 → 일반상업지역 •기준용적률 : 230% 이하 •허용용적률 : 350% 이하 •상한용적률 : 800% 이하 ※ 상한용적률 600% 이하 권장 ※ 상한용적률 산정기준은 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업의 경우 관련 법령 및 「서울특별시 공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준」 및 「서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」을 적용하고, 정비사업외의 기타 획지의 경우 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 상 상한용적률 인센티브 기준에 따름 ※ 비주거 비율은 「서울특별시 도시계획 조례」 따름(관련규정 변경 시 변경된 규정을 따름)	상한용적률은 세부개발계획 수립 시 결정				
	높이		•높이 200m 이하 — 위원회에서 주변과의 조화와 공공성 등 고려 위원회 심의를 통해 200m 초과 허용 결정 (민간부문 지구단위계획 시행지침 제13조 별표1 기준 적용)	지침도에 따름				
건축선 및 대지내 공지	건축선		•건축한계선 — 여의동로 : 10m — 이면도로 및 공원연접부 : 3m	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	지침도에 따름				

구분	제정내용	비고
건축물 배치 및 배치	•공동주택 - 건축물 배치 시 “주변과 조화하는 열린 생활공간조성”을 위한 『아파트단지 조성기준』 (2020.1.)에 따라 배치계획 수립 - 공원 및 녹지 주변은 쾌적한 보행환경과 풍부한 녹지환경 조성 - 주변 자연경관과 조화되는 스카이라인 연출 및 개방감있는 경관을 연출할 수 있도록 한강변 및 공공시설용지로 접한 부분은 우측측으로 배치하고 중심부는 고층부로 배치 - 동경유확보를 위한 배치 고려 - 햇강변 오픈스페이스 확보를 위해 역의동편으로 10m 건축선을 후퇴 - 단지 내부 배치는 타워형, 관상형, 혼합형의 혼합 배치로 입체적인 관상형태의 이미지 확보 - 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 - 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경설계 가이드라인 및 기존 준용하여 계획 •부대 및 복리시설 - 주택법에 의한 주민공용시설 용량 면적의 1/3이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보	
기타 외관요소	•옥외설비 - 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획 •단장의 설치 - 원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m 이하의 부시설 부재 또는 식재 등의 마운딩 가능 •광고물 설치제한 - 건물 신축 시 간판설치 및 표체를 원형하게 할 수 있는 간판제시물 등의 입면 디자인 도입	
교통처리계획	•차량출입 분해구간 - 간선도로변 및 교차로 각각부 일대 차량출입 분해구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 •단지 내 주차 및 차량통행 - 비상차량을 제외한 단지 내 지상 주차 가급적 지양 - 단지 내 보행통행선과 차량통행선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 •단지 내 보행통행선 - 학교·공원 등 보행유발 시설을 고려하여 단지 내 보행자도로를 조성 - 보행로는 인접단지의 보행로와 연계성 고려 - 보행로 주변 조명시설 및 주민 휴게시설 설치	
기타에 관한 사항	•서울특별시 지구단위계획 수립기준」 3-7-2 “부원계획구역 정의”를 고려하여 세부개발계획 수립 시 현상설계 등에 의한 창의적 개발안을 적극 권장 •인구 및 주택수용에 관한 사항 - 임대주택은 분양주택과 외관, 마감 등을 통일하게 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 •공공이용시설의 설치계획 및 기존 건축물의 정비, 개량 및 건축시설 계획 등은 세부개발계획 수립을 통해 결정 •신속통합기획에 따라 정비계획을 수립하는 경우 부원계획구역 지 원에도 불구하고 신속통합기획(안) 우선 적용 •신속통합기획에 따라 부원계획구역 계획지침 변경이 필요한 사항은 향후 세부개발계획 수립 시 반영	

○ 변경

- 특별계획구역7 세부개발계획

구분	특별계획구역7 계획지침	세부개발계획(안)
위치	서울특별시 영등포구 여의도동 20번지	과동
특별계획구역 면적	43,042㎡	44,667.9㎡
용도지역·지구	제3종일반주거지역 / 아파트지구 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 일반상업지역으로 변경 ※ 기부채납되는 기반시설 중의 부지의 용도지역은 기존 용도지역 유지 ※ 향후 용도지구(아파트지구) 폐지에 관한 도시관리계획 결정 시 그에 따름	일반상업지역, 제3종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 자연녹지지역 - 정비기반시설은 용도지역 유지
용지계획	용지 D1 : 복합용지	과동
공공시설 등 계획	- 공공시설 제공(순부담)비율 : 의부비율 25% 이상 ※ 한강변 및 옛강변 특별계획구역의 경우 구역 경계 확대를 통한 수변공간 조성방안 등 검토 가능 - 토지 기부채납 시 - 도로(797.7㎡ 확보) : 여의도동1길변 약 3m 확보 - 공원 : 여의나루트 변 공공시설 용지 및 공원 조성(4,562.2㎡) : 세부개발계획 수립 시 공원 녹지계획은 주변 공원녹지 현황과 보행연결성, 이용 효율성 등을 고려하여 위치의 적정성 검토 - 생활공유가로를 도시계획도로로 결정 시 공공기여도 인정 및 상한용적률 인센티브 부여 - 건축물 기부채납 시 - 여의대로2길변으로 전대르 지원센터, 공공입대산업시설 등 금융지원시설(세부개발계획 수립 시 서울시 경제정책실과 구체적 협의) - 「서울특별시 도시계획 조례」에 따른 공공입대주택 ※ 건축물은 세부개발계획 수립 시 결정(세부개발계획 수립 시 공공입대주택, 전담육성 용도(시설)의 경우 상한용적률 인센티브 제수(건축물) 조정 검토) - 전담육성 용도(시설)이던 금융관련 업무·회의·전시 등이 가능한 공공시설, 복합 문화(체육)시설, 한강접근 시설 등 국제금융중심지 지원기능 강화 및 한강공간의 매력적인 수변문화공간 조성을 위해 위원회에서 필요하다고 인정하는 시설을 포함 ※ 지구단위계획구역 범위 내 공공시설 등 공공기여 가능 ※ 세부개발계획 수립 시 구체적인 시설, 규모 결정 ※ 정비기반시설 설치 시 지질도 상 정비기반시설 설치 위치에 우선 조성 ※ 세부개발계획 수립 시 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조 제2항에 따른 공원·녹지 기준면적 이상 확보	- 공공시설 제공(순부담)비율 : 31.6% - 토지 기부채납 - 공원(2,432.7㎡) - 연결녹지(1,898.6㎡) - 도로(897㎡) - 건축물 기부채납 ◦ 공공입대주택(232세대) - 건축물 대지면적 : 4,436.50㎡ - 건축물 환산부지 : 1,709.0㎡ ◦ 재가노인복지시설 - 건축물 대지면적 : 116.77㎡ - 건축물 환산부지 : 80.9㎡ ◦ 공공업무사부스 - 건축물 대지면적 : 2,527.15㎡ - 건축물 환산부지 : 1,775.96㎡ - 기존 정비기반시설 내 국공유지 - 1,625.0㎡(연결녹지, 도로(입체보행교))

구분			특별제출구역4 계획지침	세부개발계획(안)																																						
용도계획	용도	특지 D1	•공동주택 및 부대복리시설, 오피스텔 ※ 「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업제출승인권자 인정 시 특제금융융합심지의 도심 지원기능 (업무시설 한정) 도입 가능	•공동주택 및 부대복리시설, 업무시설, 판매시설, 노유자시설																																						
	일반용도	A	[전용] •업무시설 등 금융업소 •지식산업센터 ※ 「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업제출승인권자 인정 시 특제금융융합심지의 도심 지원기능(업무시설 한정) 도입 가능 [저층부(1~2층)] •제1층~제2층 근린생활시설 등 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 •하부각업길, 주민하부시설 ※ 저층부(1~2층) 편입한 개발구역 부성촌 고대 세부개발계획(영비계획 등)수립 시구체적 건축계획을 통해 결정	•과동																																						
	허용용도	a	•허용용도 이외의 용도	•과동																																						
빈지계획	건폐율		•60%이하	•60%이하(29.6% 계획)																																						
	기공용적률		•기공용적률 : 230% 이하	•기공용적률 : 230% 이하																																						
	용도용적률		•허용용적률 : 350% 이하 ※ 허용용적률 인센티브 적용 항목은 다음과 같음	•허용용적률 : 350% 이하 ※ 허용용적률 인센티브 적용 항목은 다음과 같음																																						
			<table><tr><th>구분</th><th>인센티브</th><th>적용</th><th>비고</th></tr><tr><td rowspan="3">용도용적률 인센티브</td><td>우수디자인</td><td>10%</td><td>-</td></tr><tr><td>환경보존형</td><td>10.54%</td><td>-</td></tr><tr><td>소계</td><td>20.54%</td><td>> 20% 적용</td></tr></table>	구분	인센티브	적용	비고	용도용적률 인센티브	우수디자인	10%	-	환경보존형	10.54%	-	소계	20.54%	> 20% 적용																									
구분	인센티브	적용	비고																																							
용도용적률 인센티브	우수디자인	10%	-																																							
	환경보존형	10.54%	-																																							
	소계	20.54%	> 20% 적용																																							
			<table><tr><th>구분</th><th>인센티브</th><th>적용</th><th>비고</th></tr><tr><td rowspan="11">용도용적률 면적</td><td>지능형건축물</td><td>9%</td><td></td></tr><tr><td>별관단지</td><td>5%</td><td></td></tr><tr><td>광역안전</td><td>5%</td><td></td></tr><tr><td>저탄소에너지 건축물</td><td>11%</td><td></td></tr><tr><td>자활용 건축자재 사용량의 용적비율</td><td>3%</td><td></td></tr><tr><td>관공,배관 수변 면적비율</td><td>5%</td><td></td></tr><tr><td>리모델링이 용이한 건축물</td><td>10%</td><td></td></tr><tr><td>친환경자재사용</td><td>8%</td><td></td></tr><tr><td>자연기반공간</td><td>4.03%</td><td></td></tr><tr><td>폐물이용시설 면적</td><td>9.2%</td><td></td></tr><tr><td>소계</td><td>87.23%</td><td></td></tr></table>	구분	인센티브	적용	비고	용도용적률 면적	지능형건축물	9%		별관단지	5%		광역안전	5%		저탄소에너지 건축물	11%		자활용 건축자재 사용량의 용적비율	3%		관공,배관 수변 면적비율	5%		리모델링이 용이한 건축물	10%		친환경자재사용	8%		자연기반공간	4.03%		폐물이용시설 면적	9.2%		소계	87.23%		
구분	인센티브	적용	비고																																							
용도용적률 면적	지능형건축물	9%																																								
	별관단지	5%																																								
	광역안전	5%																																								
	저탄소에너지 건축물	11%																																								
	자활용 건축자재 사용량의 용적비율	3%																																								
	관공,배관 수변 면적비율	5%																																								
	리모델링이 용이한 건축물	10%																																								
	친환경자재사용	8%																																								
	자연기반공간	4.03%																																								
	폐물이용시설 면적	9.2%																																								
	소계	87.23%																																								

구분		부속지선구역4 계획지침	세부개발계획(안)			
구분	구분	구분	구분	인접하도	조용	비고
인접하도	인접하도	•의용용적률 : 350% 이하	인접하도	정액용적률 인접하도 인접하도 인접하도	8%	
				비주거시설 용적률 비주거시설 (주인영구시설 제외)	10%	
				주거용지 용적률 주거용지 주거용지	3.24%	
인접하도	인접하도	•상한용적률 : 400% 이하	인접하도	단지 내 주거용지 주거용지 주거용지	15%	
				주거용지 주거용지 주거용지 주거용지	9%	
				주거용지 주거용지 주거용지 주거용지	10%	
인접하도	인접하도	•높이 200m 이하	인접하도	소지	53.24%	
				합계	100.52%	100% 적용
인접하도	인접하도	•상한용적률 : 515% 이하	인접하도	과동		
인접하도	인접하도	•건축제한선 - 역의용토: 10m - 이면도로 및 공원 연결부: 3m	인접하도	•건축제한선 - 연결부지 경계: 8m - 이면도로 및 공원 연결부: 3m		
인접하도	인접하도	•건물공지 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성	인접하도	•과동		
		•공공보행도로 - 도심에서 한강 등 주변지역과의 보행네트워크 연계성을 위한 공공보행도로(폭 8m 내외) 조성				
		※ 공공보행도로는 주변 단지의 정의계획 상 공공보행도로 계획, 횡단보도 위치 등을 고려하여 시공명 위치 조성 검토				

구분	특별계획구역4 계획지침	세부개발계획(안)
건축물 배치 및 용도	•공동주택 - 건축물 배치 시 “주변과 조화하는 열린 생활공간조성”을 위한 「아파트단지 조성기준」 (2020.1.)에 따라 배치계획 수립 - 공원 및 녹지 주변은 쾌적한 보행환경과 풍부한 녹지환경 조성 - 주변 자연경관과 조화되는 스카이라인 연출 및 개방감있는 경관을 연출할 수 있도록 한강변 및 공공시설용지로 접한 부분은 중저층으로 배치하고 중심부는 고층부로 배치 - 동경측확보를 위한 배치 고려 - 냇강변 오픈스페이스 확보를 위해 역의동로변으로 10m 건축선을 후퇴 - 단지 내부 배치는 라워형, 관상형, 혼합형의 혼합 배치로 일련적인 관상형태의 이미지 확보 - 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 - 각종 편의로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 편과 쾌락환경설계 가이드라인 및 기준 준용하여 제화 •부대 및 특리시설 - 주택법에 의한 주민공동시설 총량 면적의 1/3이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보	•과동
기타 외관요소	•옥외설비 - 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 제화 •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 중의 입면 디자인 도입	•과동

구분	특별계획구역4 계획지침	세부개발계획(안)
교통처리계획	•차량출입 불허구간 - 간선도로변 및 교차로 가각부 일대 차량출입 불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 •단지 내 주차 및 차량통행 - 비상차량을 제외한 단지 내 지상 주차 가급적 지양 - 단지 내 보행 통선과 차량 통선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 •단지 내 보행통선 - 학교·공원 등 보행유발 시설을 고려하여 단지 내 보행자도로를 조성 - 보행로는 인접단지의 보행로와 연계성 고려 - 보행로 주변 조경시설 및 주민 휴게시설 설치	•과동
기타에 관한 사항	•서울특별시 지구단위계획 수립기준」 3-7-2 “특별계획구역 정의”를 고려하여 세부개발계획 수립 시 현상설계 등에 의한 장외로 개발안을 적극 권장 •인구 및 주택수용에 관한 사항 - 임대주택은 분양주택과 외관, 마감 등을 동일하게 계획하고 동별 동내 공동현합될 수 있도록 함 - 임대주택은 다양한 규모로 계획하여 맞춤형 주거유형이 공급될 수 있도록 함 - 인구 및 주택계획의 적정성, 공동주택(임대)의 규모는 세부개발계획 수립 시 구체적 건축계획을 수립하여 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의를 통해 결정 •공동이용시설의 설치계획 및 기존 건축물의 정비, 개량 및 건축시설 계획 등은 세부개발계획 수립을 통해 결정 •신속통합기획에 따라 정비계획을 수립하는 경우 특별계획구역 지침에도 불구하고 신속통합기획(안) 우선 적용 •신속통합기획에 따라 특별계획구역 계획지침 변경이 필요한 사항은 향후 세부개발계획 수립 시 반영	•과동

(11) 특별계획구역 8(변경없음)

(12) 특별계획구역 9(변경없음)

바. 인센티브계획 결정(허용용적률 인센티브)(변경없음)

사. 기타 사항에 관한 결정조서(변경없음)

V. 관련도면 : 불임참조

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. 지구단위계획 결정도(기정, 변경)
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)

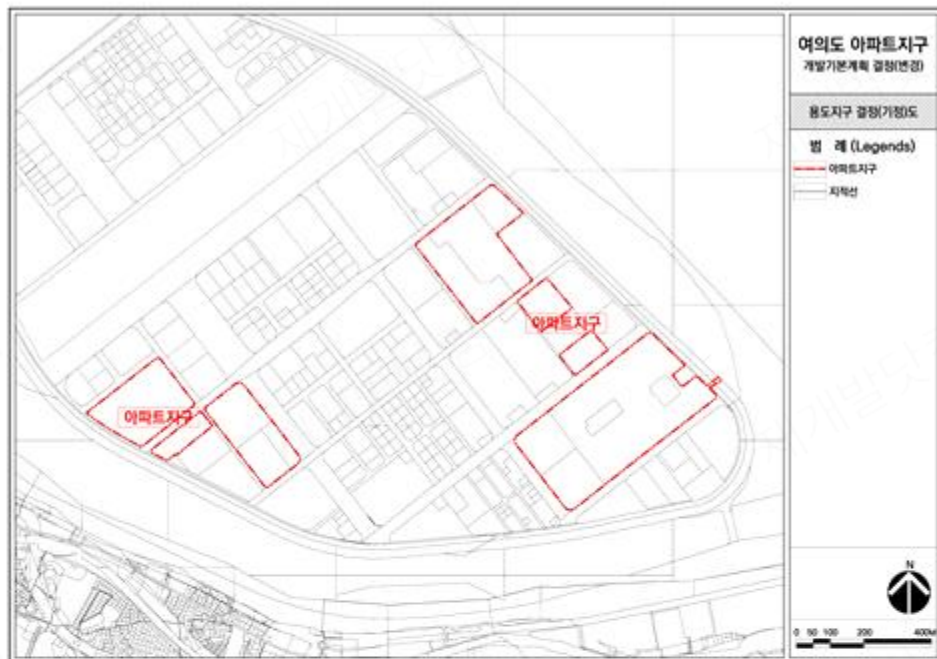
※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

VI. 정비계획 수립 도서 : 생략

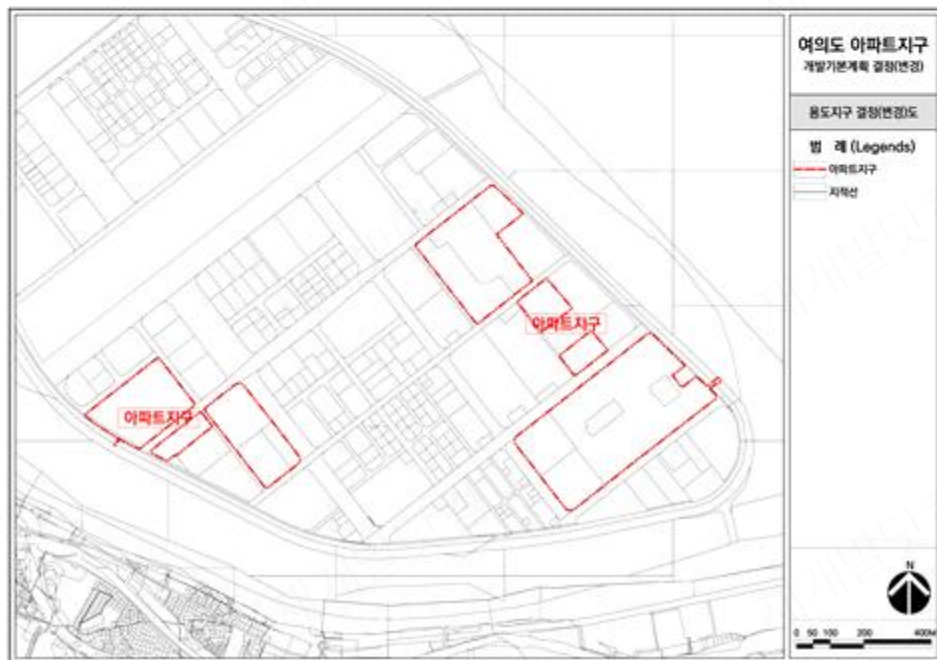
VII. 열람장소 : 시민의 열람 편의를 위하여 영등포구청 주거사업과(02-2670-3543) 및 여의동 주민 센터에 관계 서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

[붙임]

■ 여의도 아파트지구 용도지구(아파트지구) 결정도(기정)



■ 여의도 아파트지구 용도지구(아파트지구) 결정도(변경)



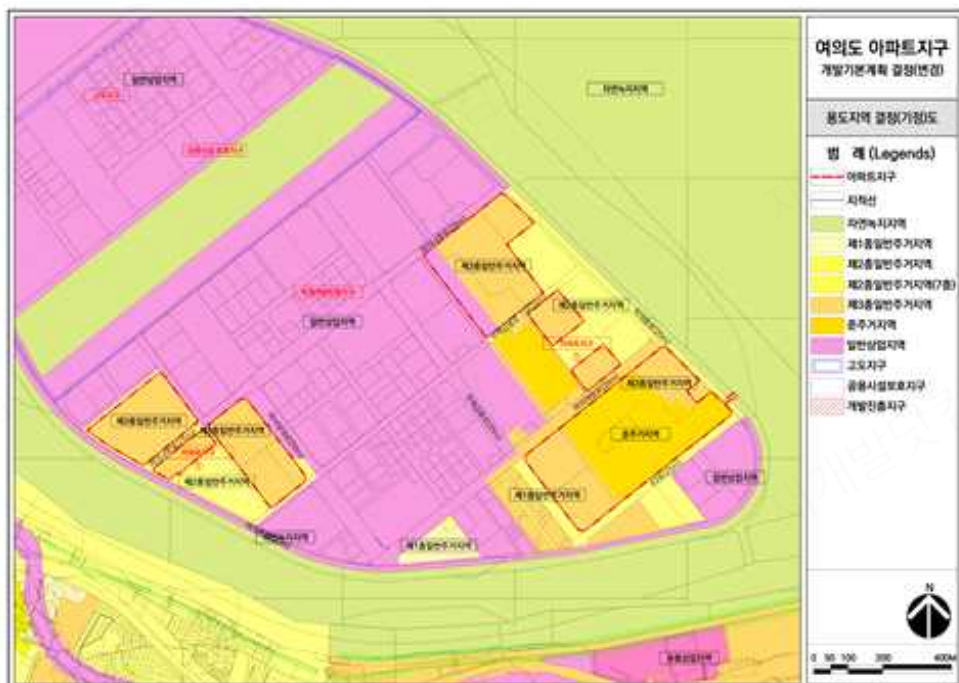
■ 여의도 아파트지구 토지이용계획 결정도(기정)



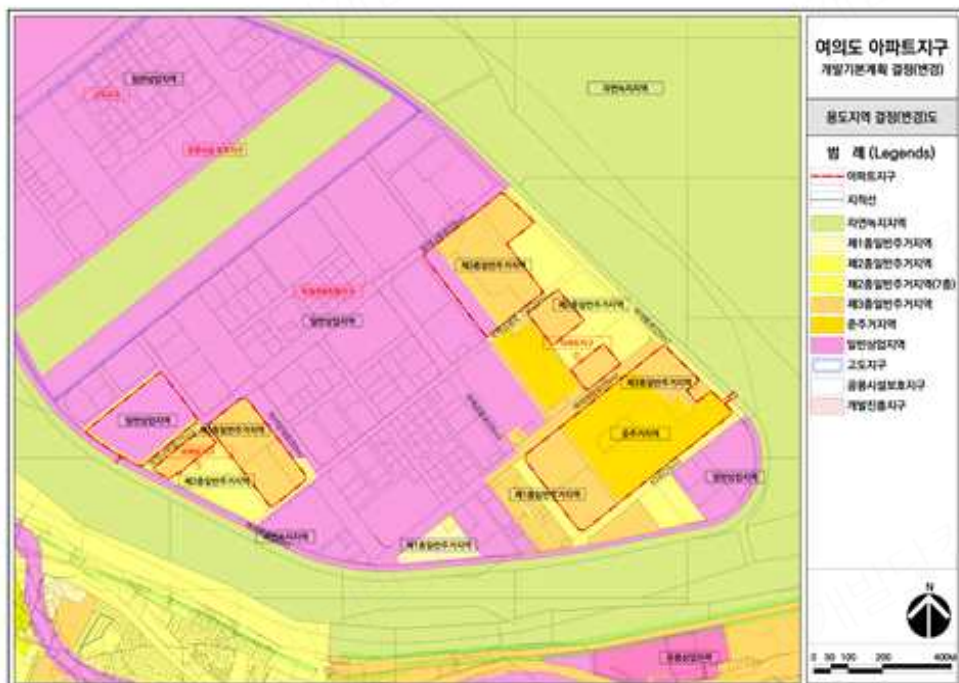
■ 여의도 아파트지구 토지이용계획 결정도(변경)



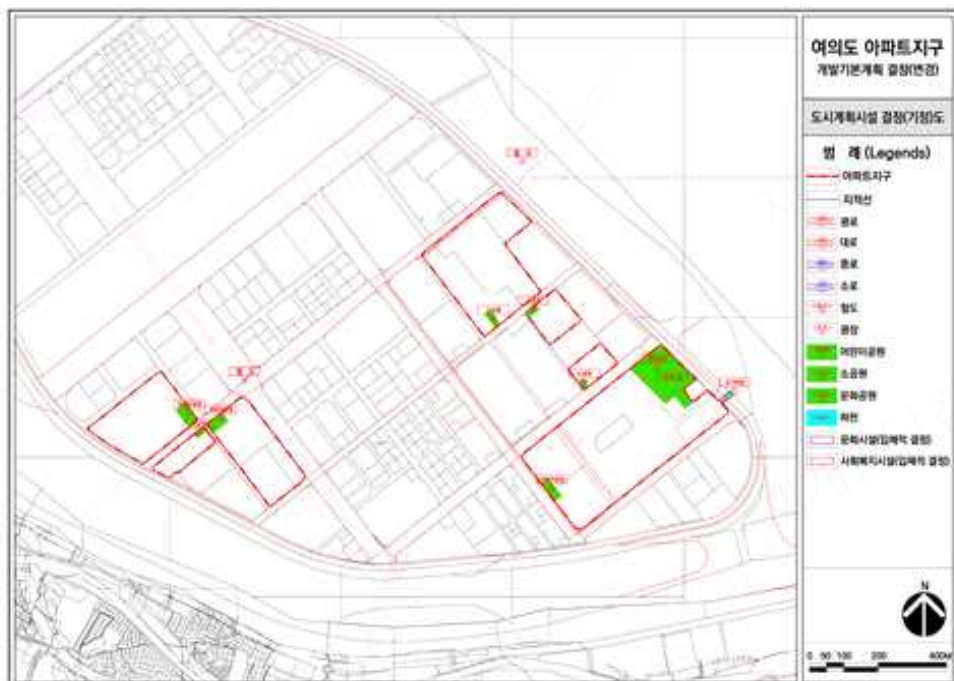
■ 여의도 아파트지구 용도지역 결정도(기정)



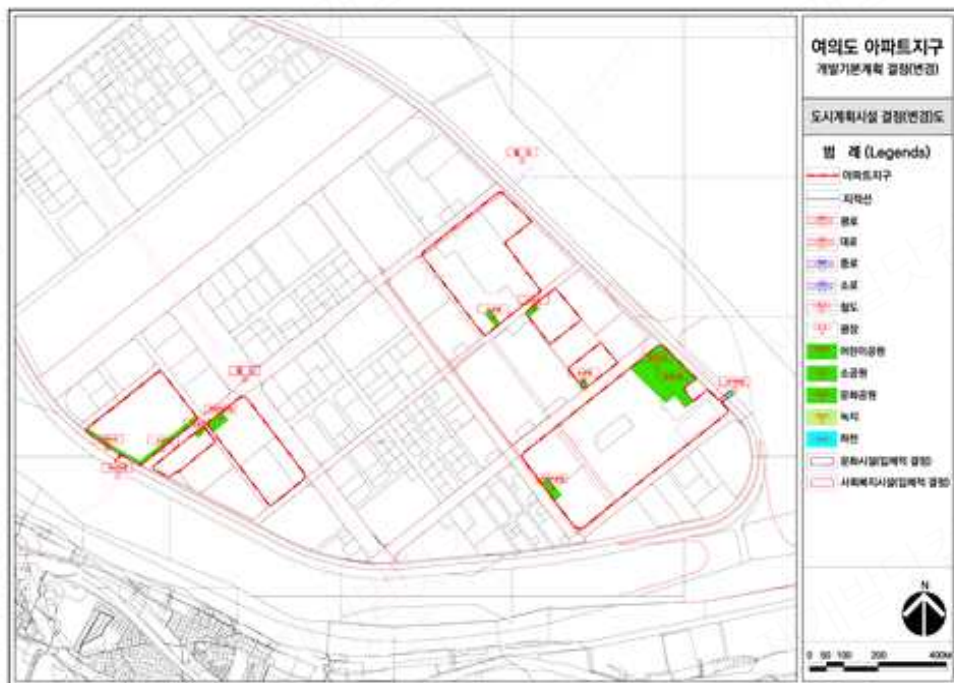
■ 여의도 아파트지구 용도지역 결정도(변경)



■ 여의도 아파트지구 도시계획시설 결정도(기정)



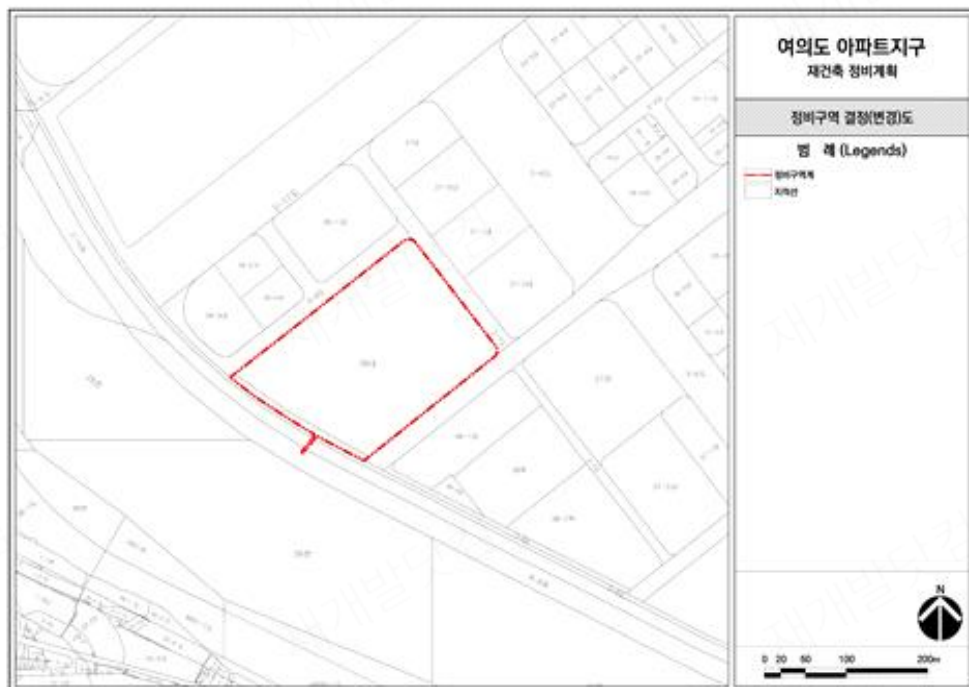
■ 여의도 아파트지구 도시계획시설 결정도(변경)



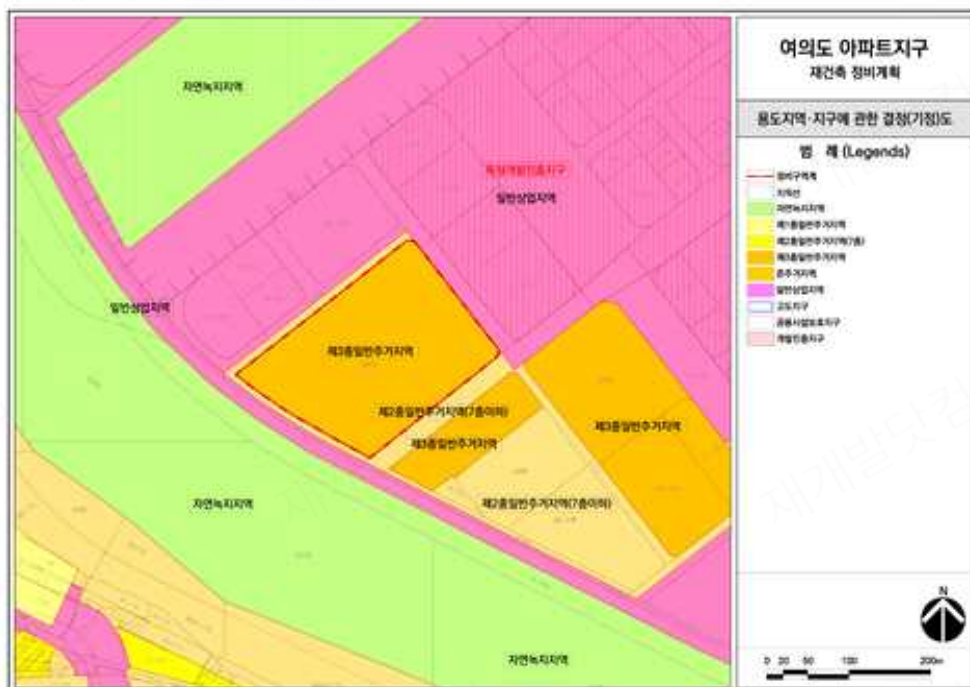
■ 정비구역 결정도(기정)



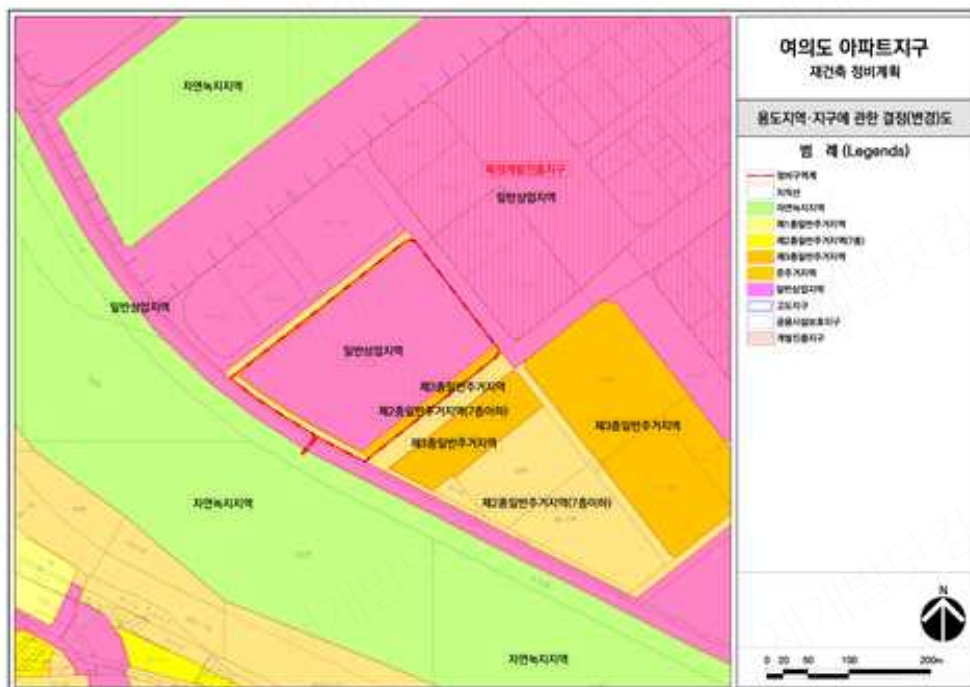
■ 정비구역 결정도(변경)



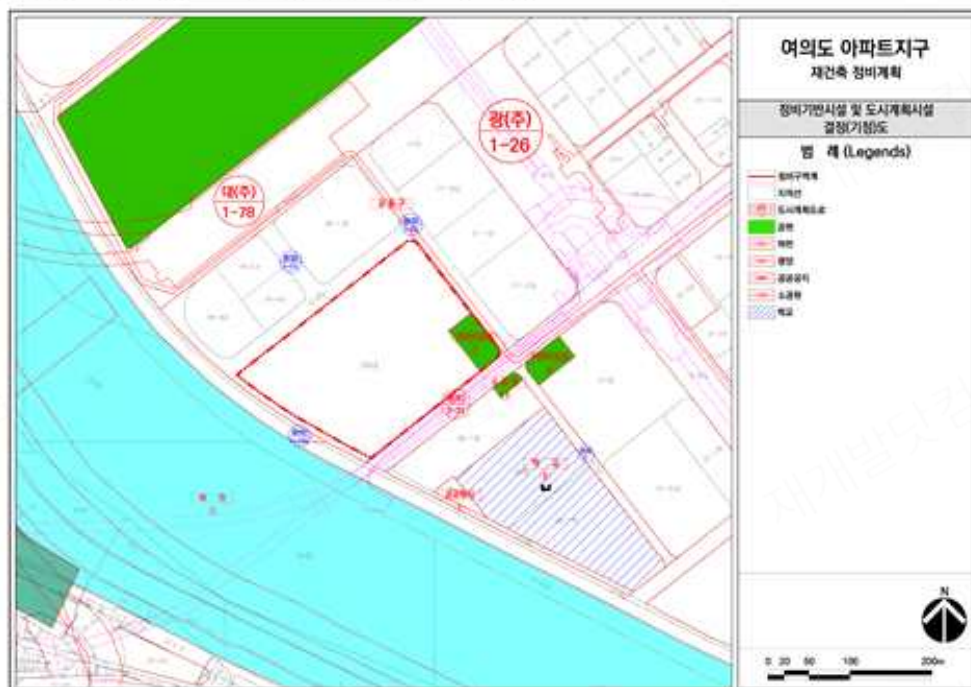
■ 용도지역·지구 결정도(기정)



■ 용도지역·지구 결정도(변경)



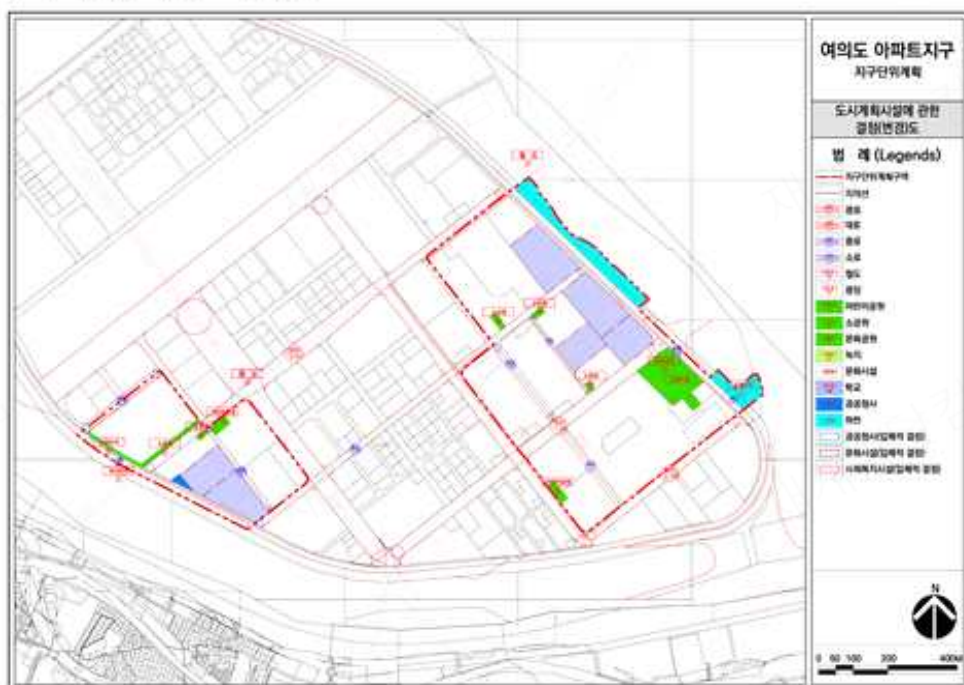
■ 정비기반시설 및 도시계획시설 결정도(기정)



■ 정비기반시설 및 도시계획시설 결정도(변경)



■ 도시계획시설 결정도(변경)



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도 - 개별개발(기정)

