

◆ 서울특별시 영등포구 고시 제2026-138호

여의도 목화아파트 재건축
정비구역·정비계획 결정(경미한 변경) 및 지형도면 고시

건설부고시 제131호(1976.8.21.)로 여의도 아파트지구 지정, 서울특별시고시 제2006-21호(2006.01.12.)로 「여의도 아파트지구 개발기본계획(정비계획) 변경」, 서울특별시고시 제2024-65호(2024.02.01.)로 「도시관리계획(용도지구: 아파트지구) 및 여의도 아파트지구 개발기본계획 결정(변경)」, 서울특별시고시 제2024-66호(2024.02.01.)로 「도시관리계획(여의도 아파트지구 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정」되고, 서울특별시고시 제2026-11호(2026.01.02.)로 정비구역계획 결정되고, 서울특별시 영등포구 고시 제2026-66호(2026.5.7.)된 여의도 목화아파트 재건축 정비계획에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 제16조, 같은법 시행령 제13조 및 서울시 도시 및 주거환경정비조례 제11조 규정에 의거 다음과 같이 정비계획 경미한변경을 고시하고, 「토지이용규제기본법」 제8조 규정에 따라 정비계획 변경내용과 지형도면을 고시합니다.

2026년 8월 27일
서울특별시 영등포구청장

I. 여의도 아파트지구 개발기본계획 결정(변경없음)

1. 아파트지구의 명칭, 위치 및 면적(변경없음)

구분	지구명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	여의도 아파트지구	영등포구 여의도동 일원	337,378.7	-	337,378.7	건고131 (1976.8.21.)	

2. 여의도 아파트지구 개발기본계획 결정 조서(변경없음)

가. 아파트지구 개발기본계획의 명칭 및 위치(변경없음)

구 분	계(㎡)	1주구(㎡) (대상지)	2주구(㎡)	3주구(㎡)	4주구(㎡)
기정	337,378.7	74,204.9	22,645.0	146,437.8	94,091.0

나. 토지이용계획 총괄표(변경없음)

구 분		기 정		비고 (증감:㎡)
		면적(㎡)	비율(%)	
합 계		337,378.70	100.0	-
주거 용지	소 계	296,666.56	87.9	-
	주택용지	296,666.56	87.9	-
중심 시설 용지	소 계	7,508.10	2.2	-
	주구중심	7,221.80	2.1	-
	분구중심	286.30	0.1	-
도시계획 시설용지	소 계	33,204.04	9.9	-
	도 로	9,696.74	2.9	-
	공 원	23,507.30	7.0	-
기타	소 계	-	-	-
	공공이용시설	-	-	-

- 1) 토지이용계획(1주구)(변경없음)
- 2) 토지이용계획(2주구)(변경없음)
- 3) 토지이용계획(3주구)(변경없음)
- 4) 토지이용계획(4주구)(변경없음)

다. 용도지역·지구 계획(변경없음)

라. 도시계획시설 설치에 관한 계획(변경없음)

마. 건축규제 계획(변경없음)

바. 중심시설계획(변경없음)

사. 기타 건축물의 처리에 관한 사항(변경없음)

아. 사업시행에 관한 사항(변경없음)

II. 도시관리계획 결정(변경없음)

1. 용도지역 결정 (변경없음)

가. 용도지역 결정 조서(변경없음)

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		12,973.7	-	12,973.7	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역(7층이하)	1,157.9	-	1,157.9	8.9	-
	제3종일반주거지역	251.0	-	251.0	1.9	-
상업지역	일반상업지역	11,319.0	-	11,319.0	87.2	-
녹지지역	자연녹지지역	245.8	-	245.8	1.9	-

2. 용도지구 결정 조서(변경없음)

구분	지구명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	여의도 아파트지구	영등포구 여의도동 일원	337,378.7	-	337,378.7	건고131 (1976.8.21.)

III. 여의도 목화아파트 재건축정비계획 결정(변경)

1. 정비사업의 명칭 : 여의도 목화아파트 재건축정비사업

2. 정비구역 결정 조서(변경없음)

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	여의도 목화아파트 재건축 정비사업	영등포구 여의도동 30번지 일대	12,973.7	-	12,973.7	

※ 변경 사유 : 지적 측량성과 반영에 따른 면적변경

3. 정비계획 결정(변경)

가. 토지이용에 관한 계획

구 분			면적(㎡)			구성비(%)	비고
			기정	변경	변경후		
합계			12,973.7	-	12,973.7	100.0	
공공 시설	소계		1,654.7	-	1,654.7	12.8	
	정비 기반시설	도로	1,654.7	-	1,654.7	12.8	-
획지	공동주택		11,319.0	-	11,319.0	87.2	공동주택용지

나. 도시군계획시설(정비기반시설)의 설치에 관한 계획 (변경없음)

다. 공동이용시설 설치계획(변경)

구분	시설의 종류		법정기준	면적 (㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
변경	복리 시설	경로당	198㎡ 이상	389.62	감) 41.67	347.95	주택조례에 따른 총량기준 416세대×2.5㎡×1.25 = 1,300.00㎡ 이상
		작은도서관	108㎡ 이상	330.58	증) 65.43	396.01	
		어린이집	198㎡ 이상	238.86	감) 1.06	237.80	
		주민공동시설	-	1,409.50	-	1,409.50	
	기타 시설	어린이놀이터	200㎡+세대당 1㎡ 이상 : 200㎡ + (428*1㎡) = 628㎡ 이상	629.60	-	629.60	3,126.65㎡ 계획
		관리사무소	10+(428-50)*0.05㎡ = 28.9㎡ 이상	105.78	-	105.78	
	부대 시설	경비실	-	-	-	-	

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

※ 변경 사유 : 허용용적률 인센티브 항목 조정에 따른 건축계획 변경

라. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획(변경없음)

1) 기존 건축물의 정비·개량 계획

결정 구분	구역구분		위치	정비 개량 계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	여의도 목화아파트 재건축사업 정비구역	12,973.7	여의도동 30번지 일대	2	-	-	2	-	-

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 (변경)

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

■ 지정

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)			높이 (m)	비고																																	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	상한																																			
지정	여의도 목화아파트 재건축 정비구역	12,973.7	획지	11,319.0	영등포구 여의도동 30번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	230% 이하	336.7% 이하	586.38% 이하	200m 이하																																		
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 총 건립세대수 : 401세대(현황 312세대) • 규모별 건설비율 - 전용면적 60㎡ 이하 : 128세대(31.9%) - 전용면적 60㎡~85㎡ 이하 : 158세대 (39.4%) - 전용면적 85㎡ 초과 : 115세대 (28.7%) <table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="3">세대수</th><th rowspan="2">비율</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>계</th><th>분양</th><th>임대</th></tr><tr><td>합 계</td><td>401</td><td>325</td><td>76</td><td>100.0%</td><td></td></tr><tr><td>전용 60㎡ 이하</td><td>128</td><td>67</td><td>61</td><td>31.9%</td><td></td></tr><tr><td>전용 60~85㎡</td><td>158</td><td>143</td><td>15</td><td>39.4%</td><td></td></tr><tr><td>전용 85㎡ 초과</td><td>115</td><td>115</td><td>-</td><td>28.7%</td><td></td></tr></table> ※ 상기면적은 계획면적이며 인허가 진행 시 변경될 수 있음 - 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 71.3%										구분	세대수			비율	비고	계	분양	임대	합 계	401	325	76	100.0%		전용 60㎡ 이하	128	67	61	31.9%		전용 60~85㎡	158	143	15	39.4%		전용 85㎡ 초과	115	115	-	28.7%	
			구분	세대수			비율	비고																																					
				계	분양	임대																																							
			합 계	401	325	76	100.0%																																						
			전용 60㎡ 이하	128	67	61	31.9%																																						
			전용 60~85㎡	158	143	15	39.4%																																						
			전용 85㎡ 초과	115	115	-	28.7%																																						
심의완화사항			• 허용용적률 완화 (허용용적률 인센티브 항목 준수 전제) - 기준용적률 230% → 허용용적률 336.7%(106.7% 완화) 이하																																										
건축물의 건축선에 관한 계획			건축한계선	• 여의나루로 : 5m • 여의동로 : 15m • 학교 연결부 : 8m • 공원 연결부 : 3m																																									
			벽면한계선	• 여의나루로 변 : 15층 이상의 건축물은 벽면을 건축한계선으로부터 3m 추가 후퇴 (11층 이상부터 적용)																																									
기타사항			• 공공보행통로 : 8m																																										

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

■ 용적률 산정

구분			산 정 내 용							
토지이용계획			계 (구역면적) (㎡)	대지면적 (㎡)	신설 정비기반시설(㎡)			기존 정비기반 시설 내 국공유지	대지내 용도 폐지되는 국공유지	
					소계	부지(A)				건축물 기부채납 환산면적 (B)
						토지	건축물 대지지분			
			12,973.7	11,319.0	7,042.9	1,654.7	3,047.6	2,340.6	1,403.7	-
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	소 계 (A+B)		• 순부담 면적 : 5,639.2㎡ (순부담률 48.7%) = 새로 설치하는 기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 면적 - 대지내 용도 폐지되는 기존 기반시설 국공유지 면적 = 7,042.9㎡ - 1,403.7㎡ - 0㎡ = 5,639.2㎡							
	공공시설 토지면적		❶ 도로 : 1,654.7㎡ ❷ 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 : 1,403.7㎡ ❸ 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 : 0.0㎡ • 토지순부담면적 = ❶+❷-❸-❹ = 1,654.7 - 1,403.7 - 0.0 = 251.0㎡							
	A 공공시설 대지지분		❶ 공공업무사무소 등 - 건축물 연면적 : 13,273.9㎡ - 건축물 대지지분 : 1,225.7㎡ = $\frac{\text{공공시설연면적}}{\text{전체연면적}} \times \text{대지면적}$ = $\frac{13,273.9\text{㎡}}{122,581.2\text{㎡}} \times 11,319.0\text{㎡} = 1,225.7\text{㎡}$ ❷ 공공기숙사 - 건축물 연면적 : 6,397.7㎡ - 건축물 대지지분 : 590.7㎡ = $\frac{\text{공공시설연면적}}{\text{전체연면적}} \times \text{대지면적}$ = $\frac{6,397.7\text{㎡}}{122,581.2\text{㎡}} \times 11,319.0\text{㎡} = 590.7\text{㎡}$ ❸ 공공임대주택 - 건축물 연면적 : 13,333.3㎡ - 건축물 대지지분 : 1,231.2㎡ = $\frac{\text{공공시설연면적}}{\text{전체연면적}} \times \text{대지면적}$ = $\frac{13,333.3\text{㎡}}{122,581.2\text{㎡}} \times 11,319.0\text{㎡} = 1,231.2\text{㎡}$							

구분		산 정 내 용
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	B 공공시설 설치에 대한 환산부지 면적	① 공공업무 사무소 등 - 건축물 환산면적 : 1,080.6㎡ = ① 공공시설 등 설치비용(원) / ② 용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡) : ① = 건축연면적 × 설치비용 기준 = [(5,321.75㎡(공공업무사무소 지상)×4,250,980원^{주1)}÷1.1) + (2,297.91㎡(공공업무사무소 지하)×1,073,750원^{주1)}÷1.1) + (4,062.66㎡(공공임대업무시설 지상)×2,380,000원^{주2)}÷1.1) + (1,591.62㎡(공공임대업무시설 지하)×1,024,000원^{주3)}÷1.1) : ② = 공시지가^{주5)} × 2 = 15,306,667원/㎡ × 2 = 30,613,333원/㎡ ② 공공기숙사 - 건축물 환산면적 : 378.6㎡ = ① 공공시설 등 설치비용(원) / ② 용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡) : ① = 건축연면적 × 설치비용 기준 = [(4,570.92㎡×2,380,000원^{주2)}÷1.1) + (1,826.74㎡×1,024,000원^{주3)}÷1.1)] = 11,590,335,909원 : ② = 공시지가^{주5)} × 2 = 15,306,667원/㎡ × 2 = 30,613,333원/㎡ ③ 공공임대주택 - 건축물 환산면적 : 660.6㎡ = ① 공공시설 등 설치비용(원) / ② 용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡) : ① = 건축연면적 × 설치비용 기준 = [(7,256.75㎡×2,208,000원^{주4)}÷1.1) + (6,076.56㎡×1,024,000원^{주3)}÷1.1)] = 20,223,002,542원 : ② = 공시지가^{주5)} × 2 = 15,306,667원/㎡ × 2 = 30,613,333원/㎡ ④ 입체보행로 - 건축물 환산면적 : 220.8㎡ = ① 공공시설 등 설치비용(원) / ② 용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡) : ① = 건축연면적 × 설치비용 기준 = (1,051.4㎡×6,429,000원^{주6)}) = 6,759,450,600원 : ② = 공시지가^{주5)} × 2 = 15,306,667원/㎡ × 2 = 30,613,333원/㎡ 주1) 건축비 : 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」(2025.03.18.) - 공공업무사무소 (공사비, 설계비, 감리비 기준 적용) 주2) 「수도권정비계획법」 표준건축비(2025)(지상: 2,380,000원/㎡) 주3) 「주택법」 분양가상한제 기본형 건축비 (지하: 1,024,000원/㎡) 주4) 「주택법」 분양가상한제 기본형 건축비 (지상: 2,208,000원/㎡) 주5) 인근 유사토지 실거래가 사례 적용 (24.1월 기준) 주6) 입체보행로공사비 : 한강사업본부 시설관리부, "한강전망 보행데크조성"(2011년 정책자료집) - 한강전망보행데크조성(성수,가양,서빙고 보행교) 사업비 평균값 적용

정비계획
용적률
산정

구분

기준용적률

허용용적률

정비계획
용적률

산 정 내 용

• 230%

• 기준용적률 + 허용용적률 인센티브 항목 = 230% + 106.7% = 336.7%

– 필수이행 (20% 이상 의무달성)

※ 필수 이행항목 중 이행하지 않은 항목은 계획유도 인센티브에 적용 가능

구분	인센티브		비 고
필수 이행	공공보행통로	15%	230%×(801.4㎡/11,319.0㎡)×1 = 16.3% = 15% 적용
	공개공지	5%	230%×(276.83㎡(의무면적 제외)/11,319.0㎡)×1 = 5.6% = 5% 적용
	소 계	20%	20% 달성

– 계획유도 (허용용적률 106.7% 완화)

구분	인센티브		비 고
의무 이행	우수디자인	15%	우수디자인
	녹색건축물 인증	6%	녹색건축인증 최우수 등급
	신재생 에너지 공급률	3%	20%초과
	지능형건축물 인증	9%	1등급
	방재안전	5%	화재·소방·피난 안전 등 공동주택 시설성능 개선 기준 : 시설 성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의 자료를 통해 적용
계획 유도	친환경자동차	6%	전기차 충전시설 법적의무량의 20% 초과설치 및 개방
	빛물이용시설 설치	9.2%	의무 설치용량 초과한 기준용량 적용
	무장애 도시	8%	장애물 없는 생활환경 인증제도에 따른 우수등급 인증(우수 등급)
	공공공간 확보	11.5%	지하연결통로 및 지하철 출입구 조성
	시설공유	15%	노유자시설, 공동작업장, 주민공동시설40% 개방
	주거안정	9%	세대구분형 주택 전용면적 85㎡ 이상인 세대수30% 이상 도입
	단지내 소통공간조성	10%	비주거시설 생활공유가로 배치(주민공동시설 제외)
소 계	106.7%	106.7% 적용	

• 정비계획용적률

= [허용용적률 + (허용용적률 × (1.3 ×가중치 × α1) + (1 × α2) + (1.0 × β1) + (0.7 × β2))]

= [336.7%×(1+1.3×((0.6831×0.0303)+(1×0.3684)))+(1×0.1256)+(0.7×0.1573))]

= 586.38%

α1 (토지)	α1 = 공공시설등부지(토지) 제공면적 ÷ 공공시설등부지(토지) 제공 후 부지면적 = (251/(11,319.0-3,047.6)) = 0.0303
α2 (토지이분)	α2 = 공공시설등부지(토지) 제공면적 ÷ 공공시설등부지(토지) 제공 후 부지면적 = (3,047.6/(11,319.0-3,047.6)) = 0.3684
β1 (기숙사, 임대주택)	β1 = 공공시설등부지(건축물환산부지) 제공면적 ÷ 공공시설등부지(토지)*제공 후 부지면적 = 1,039.2 (기숙사, 임대주택) / (11,319.0-3,047.6) = 0.1256
β2 (공공시설)	β2 = 공공시설등부지(건축물환산부지) 제공면적 ÷ 공공시설등부지(토지)*제공 후 부지면적 = 1,301.4 (공공업무사무소등, 입체보행로) / (11,319.0-3,047.6) = 0.1573

가중치 = 정비기반시설 가중평균 용적률 / 획지 가중평균용적률 = 230.0% / 336.7% = 0.6831

Ⅰ 변경

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)			높이 (m)	비고																											
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	상한																													
변경	여의도 목화아파트 재건축 정비구역	12,973.7	획지	11,319.0	영등포구 여의도동 30번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	230% 이하	346.7 % 이하	600.0 % 이하	200m 이하																												
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 총 건립세대수 : 416세대(현황 312세대) • 규모별 건설비율 - 전용면적 60㎡ 이하 : 137세대(32.9%) - 전용면적 60㎡~85㎡ 이하 : 164세대 (39.4%) - 전용면적 85㎡ 초과 : 115세대 (27.7%)																																				
			<table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="3">세대수</th><th rowspan="2">비율</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>계</th><th>분양</th><th>임대</th></tr><tr><td>합 계</td><td>416</td><td>340</td><td>76</td><td>100.0%</td><td>-</td></tr><tr><td>전용 60㎡ 이하</td><td>137</td><td>76</td><td>61</td><td>32.9%</td><td>-</td></tr><tr><td>전용 60~85㎡</td><td>164</td><td>149</td><td>15</td><td>39.4%</td><td>-</td></tr><tr><td>전용 85㎡ 초과</td><td>115</td><td>115</td><td>-</td><td>27.7%</td><td>-</td></tr></table>				구분	세대수			비율	비고	계	분양	임대	합 계	416	340	76	100.0%	-	전용 60㎡ 이하	137	76	61	32.9%	-	전용 60~85㎡	164	149	15	39.4%	-	전용 85㎡ 초과	115	115	-	27.7%	-
			구분	세대수				비율	비고																														
				계	분양	임대																																	
			합 계	416	340	76	100.0%	-																															
			전용 60㎡ 이하	137	76	61	32.9%	-																															
			전용 60~85㎡	164	149	15	39.4%	-																															
전용 85㎡ 초과	115	115	-	27.7%	-																																		
※ 상기면적은 계획면적이며 인허가 진행 시 변경될 수 있음																																							
- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 72.3%																																							
심의완화사항			• 허용용적률 완화 (허용용적률 인센티브 항목 준수 전제) - 기준용적률 230% → 허용용적률 346.7%(116.7% 완화) 이하																																				
			건축물의 건축선에 관한 계획			건축한계선 • 여의나루로 : 5m • 여의동로 : 15m • 학교 연접부 : 8m • 공원 연접부 : 3m																																	
기타사항						벽면한계선 • 여의나루로 변 : 15층 이상의 건축물은 벽면을 건축한계선으로부터 3m 추가 후퇴 (11층 이상부터 적용)																																	
			• 공공보행통로 : 8m																																				

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

※ 변경사유 : 허용용적률 인센티브 항목 조정에 따른 건축계획 변경

■ 용적률 산정

구분			산 정 내 용							
토지이용계획			계 (구역면적) (㎡)	대지면적 (㎡)	신설 정비기반시설(㎡)			기존 정비기반 시설 내 국 공유지	대지내 용 도 폐지 되는 국 공유지	
					소계	부지(A)				건축물 기부채납 환산면적 (B)
						토지	건축물 대지지분			
			12,973.7	11,319.0	7,119.2	1,654.7	3,038.9	2,425.6	1,403.7	-
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	소 계 (A+B)		• 순부담 면적 : 5,715.5㎡ (순부담률 49.4%) = 새로 설치하는 기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 면적 - 대지내 용도 폐지되는 기존 기반시설 국공유지 면적 = 7,119.2㎡ - 1,403.7㎡ - 0㎡ = 5,715.5㎡							
	공공시설 토지면적		① 도로 : 1,654.7㎡ ② 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 : 1,403.7㎡ ③ 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 : 0.0㎡ • 토지순부담면적 = ①+②-③-④ = 1,654.7 - 1,403.7 - 0.0 = 251.0㎡							
	A 공공시설 대지지분		① 공공업무사무소 등 - 건축물 연면적 : 13,658.1㎡ - 건축물 대지지분 : 1,237.5㎡ = $\frac{\text{공공시설연면적}}{\text{전체연면적}} \times \text{대지면적}$ = $\frac{13,658.1\text{㎡}}{124,929.6\text{㎡}} \times 11,319.0\text{㎡} = 1,237.5\text{㎡}$ ② 공공기숙사 - 건축물 연면적 : 6,809.8㎡ - 건축물 대지지분 : 617.0㎡ = $\frac{\text{공공시설연면적}}{\text{전체연면적}} \times \text{대지면적}$ = $\frac{6,809.8\text{㎡}}{124,929.6\text{㎡}} \times 11,319.0\text{㎡} = 617.0\text{㎡}$ ③ 공공임대주택 - 건축물 연면적 : 13,073.1㎡ - 건축물 대지지분 : 1,184.5㎡ = $\frac{\text{공공시설연면적}}{\text{전체연면적}} \times \text{대지면적}$ = $\frac{13,073.1\text{㎡}}{124,929.6\text{㎡}} \times 11,319.0\text{㎡} = 1,184.5\text{㎡}$							

구분		산 정 내 용
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	B	
		① 공공업무 사무소 등 - 건축물 환산면적 : 1,156.5㎡ = ① 공공시설 등 설치비용(원) / ② 용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡) : ① = 건축연면적 × 설치비용 기준 = [(5,789.57㎡(공공업무사무소 지상)×4,250,980원^{주1)}÷1.1) + (1,384.86㎡(공공업무사무소 지하)×1,073,750원^{주1)}÷1.1) + (4,578.05㎡(공공임대업무시설 지상)×2,380,000원^{주2)}÷1.1) + (1,905.63㎡(공공임대업무시설 지하)×1,024,000원^{주3)}÷1.1) : ② = 공시지가^{주5)} × 2 = 15,306,667원/㎡ × 2 = 30,613,333원/㎡ ② 공공기숙사 - 건축물 환산면적 : 395.3㎡ = ① 공공시설 등 설치비용(원) / ② 용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡) : ① = 건축연면적 × 설치비용 기준 = [(4,674.26㎡×2,380,000원^{주2)}÷1.1) + (2,135.50㎡×1,024,000원^{주3)}÷1.1] = 12,101,355,272원 : ② = 공시지가^{주5)} × 2 = 15,306,667원/㎡ × 2 = 30,613,333원/㎡ ③ 공공임대주택 - 건축물 환산면적 : 653.0㎡ = ① 공공시설 등 설치비용(원) / ② 용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡) : ① = 건축연면적 × 설치비용 기준 = [(7,265.11㎡×2,208,000원^{주4)}÷1.1) + (5,808.03㎡×1,024,000원^{주3)}÷1.1] = 19,989,805,091원 : ② = 공시지가^{주5)} × 2 = 15,306,667원/㎡ × 2 = 30,613,333원/㎡ ④ 입체보행로 - 건축물 환산면적 : 220.8㎡ = ① 공공시설 등 설치비용(원) / ② 용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡) : ① = 건축연면적 × 설치비용 기준 = (1,051.4㎡×6,429,000원^{주6)}) = 6,759,450,600원 : ② = 공시지가^{주5)} × 2 = 15,306,667원/㎡ × 2 = 30,613,333원/㎡ 주1) 건축비 : 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」(2025.03.18.) - 공공업무사무소 (공사비, 설계비, 감리비 기준 적용) 주2) 「수도권정비계획법」 표준건축비(2025)(지상 : 2,380,000원/㎡) 주3) 「주택법」 분양가상한제 기본형 건축비 (지하 : 1,024,000원/㎡) 주4) 「주택법」 분양가상한제 기본형 건축비 (지상 : 2,208,000원/㎡) 주5) 인근 유사토지 실거래가 사례 적용 ('24.1월 기준) 주6) 입체보행로공사비 : 한강사업본부 시설관리부, "한강전망 보행데크조성"(2011년 정책자료집) - 한강전망보행데크조성(성수,가양,서빙고 보행교) 사업비 평균값 적용

구분	산 정 내 용																																																															
정비계획 용적률 산정	기준용적률 230% - 기준용적률 + 허용용적률 인센티브 항목 = 230% + 116.7% = 346.7% - 필수이행 (20% 이상 의무달성) ※ 필수 이행항목 중 이행하지 않은 항목은 계획유도 인센티브에 적용 가능 <table border="1" data-bbox="458 465 1351 658"> <thead> <tr> <th>구분</th><th colspan="2">인센티브</th><th>비 고</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">필수 이행</td><td>공공보행통로</td><td>15%</td><td>230%×(801.4㎡/11,319.0㎡)×1 = 16.3% = 15% 적용</td></tr> <tr> <td>공개공지</td><td>5%</td><td>230%×(276.83㎡(의무면적 제외)/11,319.0㎡)×1 = 5.6% = 5% 적용</td></tr> <tr> <td>소 계</td><td>20%</td><td>20% 달성</td></tr> </tbody> </table> - 계획유도 (허용용적률 116.7% 완화) <table border="1" data-bbox="458 736 1351 1261"> <thead> <tr> <th>구분</th><th colspan="2">인센티브</th><th>비 고</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">의무 이행</td><td>우수디자인</td><td>15%</td><td>우수디자인</td></tr> <tr> <td>녹색건축물 인증</td><td>6%</td><td>녹색건축인증 최우수 등급</td></tr> <tr> <td>신재생 에너지 공급률</td><td>3%</td><td>20%초과</td></tr> <tr> <td>지능형건축물 인증</td><td>9%</td><td>1등급</td></tr> <tr> <td>방재안전</td><td>5%</td><td>화재·소방·피난 안전 등 공동주택 시설성능 개선 기준 : 시설 성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의 자문을 통해 적용</td></tr> <tr> <td rowspan="10">계획 유도</td><td>리모델링이 용이한 공동주택</td><td>10%</td><td>관련 규정 충족시</td></tr> <tr> <td>친환경자동차</td><td>6%</td><td>전기차 충전시설 법적의무량의 20% 초과설치 및 개방</td></tr> <tr> <td>빗물이용시설 설치</td><td>9.2%</td><td>의무 설치용량 초과한 기준용량 적용</td></tr> <tr> <td>무장애 도시</td><td>8%</td><td>장애물 없는 생활환경 인증제도에 따른 우수등급 인증(우수 등급)</td></tr> <tr> <td>공공공간 확보</td><td>11.5%</td><td>지하연결통로 및지하철 출입구 조성</td></tr> <tr> <td>시설공유</td><td>15%</td><td>노유자시설, 공동작업장, 주민공동시설40% 개방</td></tr> <tr> <td>주거안정</td><td>9%</td><td>세대구분형 주택 전용면적 85㎡ 이상인 세대수30% 이상 도입</td></tr> <tr> <td>단지내 소통공간조성</td><td>10%</td><td>비주거시설 생활공유가로 배치(주민공동시설 제외)</td></tr> <tr> <td>소 계</td><td>116.7%</td><td>116.7% 적용</td></tr> </tbody> </table>		구분	인센티브		비 고	필수 이행	공공보행통로	15%	230%×(801.4㎡/11,319.0㎡)×1 = 16.3% = 15% 적용	공개공지	5%	230%×(276.83㎡(의무면적 제외)/11,319.0㎡)×1 = 5.6% = 5% 적용	소 계	20%	20% 달성	구분	인센티브		비 고	의무 이행	우수디자인	15%	우수디자인	녹색건축물 인증	6%	녹색건축인증 최우수 등급	신재생 에너지 공급률	3%	20%초과	지능형건축물 인증	9%	1등급	방재안전	5%	화재·소방·피난 안전 등 공동주택 시설성능 개선 기준 : 시설 성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의 자문을 통해 적용	계획 유도	리모델링이 용이한 공동주택	10%	관련 규정 충족시	친환경자동차	6%	전기차 충전시설 법적의무량의 20% 초과설치 및 개방	빗물이용시설 설치	9.2%	의무 설치용량 초과한 기준용량 적용	무장애 도시	8%	장애물 없는 생활환경 인증제도에 따른 우수등급 인증(우수 등급)	공공공간 확보	11.5%	지하연결통로 및지하철 출입구 조성	시설공유	15%	노유자시설, 공동작업장, 주민공동시설40% 개방	주거안정	9%	세대구분형 주택 전용면적 85㎡ 이상인 세대수30% 이상 도입	단지내 소통공간조성	10%	비주거시설 생활공유가로 배치(주민공동시설 제외)	소 계	116.7%	116.7% 적용
구분	인센티브		비 고																																																													
필수 이행	공공보행통로	15%	230%×(801.4㎡/11,319.0㎡)×1 = 16.3% = 15% 적용																																																													
	공개공지	5%	230%×(276.83㎡(의무면적 제외)/11,319.0㎡)×1 = 5.6% = 5% 적용																																																													
	소 계	20%	20% 달성																																																													
구분	인센티브		비 고																																																													
의무 이행	우수디자인	15%	우수디자인																																																													
	녹색건축물 인증	6%	녹색건축인증 최우수 등급																																																													
	신재생 에너지 공급률	3%	20%초과																																																													
	지능형건축물 인증	9%	1등급																																																													
	방재안전	5%	화재·소방·피난 안전 등 공동주택 시설성능 개선 기준 : 시설 성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의 자문을 통해 적용																																																													
계획 유도	리모델링이 용이한 공동주택	10%	관련 규정 충족시																																																													
	친환경자동차	6%	전기차 충전시설 법적의무량의 20% 초과설치 및 개방																																																													
	빗물이용시설 설치	9.2%	의무 설치용량 초과한 기준용량 적용																																																													
	무장애 도시	8%	장애물 없는 생활환경 인증제도에 따른 우수등급 인증(우수 등급)																																																													
	공공공간 확보	11.5%	지하연결통로 및지하철 출입구 조성																																																													
	시설공유	15%	노유자시설, 공동작업장, 주민공동시설40% 개방																																																													
	주거안정	9%	세대구분형 주택 전용면적 85㎡ 이상인 세대수30% 이상 도입																																																													
	단지내 소통공간조성	10%	비주거시설 생활공유가로 배치(주민공동시설 제외)																																																													
	소 계	116.7%	116.7% 적용																																																													
	정비계획 용적률 정비계획용적률 $= [\text{허용용적률} + (\text{허용용적률} \times (1.3 \times \alpha_1 + \alpha_2) + (1.0 \times \beta_1) + (0.7 \times \beta_2))]$ $= [346.7\% \times (1 + 1.3 \times ((0.6634 \times 0.0303) + (1 \times 0.3670)) + (1 \times 0.1266) + (0.7 \times 0.1663))]$ $= 605.42\%$ <table border="1" data-bbox="478 1487 1388 1904"> <tbody> <tr> <td>α_1 (토지)</td><td>$\alpha_1 = \text{공공시설등부지(토지) 제공면적} \div \text{공공시설등부지(토지) 제공 후 부지면적}$ $= (251 / (11,319.0 - 3,038.9)) = 0.0303$</td></tr> <tr> <td>$\alpha_2$ (토지부분)</td><td>$\alpha_2 = \text{공공시설등부지(토지) 제공면적} \div \text{공공시설등부지(토지) 제공 후 부지면적}$ $= (3,038.9 / (11,319.0 - 3,038.9)) = 0.3670$</td></tr> <tr> <td>$\beta_1$ (가숙사, 임대주택)</td><td>$\beta_1 = \text{공공시설등부지(건축물환산부지) 제공면적} \div \text{공공시설등부지(토지)*제공 후 부지면적}$ $= 1,048.3 (\text{가숙사, 임대주택}) / (11,319.0 - 3,038.9) = 0.1266$</td></tr> <tr> <td>$\beta_2$ (공공시설)</td><td>$\beta_2 = \text{공공시설등부지(건축물환산부지) 제공면적} \div \text{공공시설등부지(토지)*제공 후 부지면적}$ $= 1,377.3 (\text{공공업무사무소등, 입체보행로}) / (11,319.0 - 3,038.9) = 0.1663$</td></tr> </tbody> </table> 가중치 = 정비기본시설 가중평균 용적률 / 획지 가중평균용적률 = 230.0% / 346.7% = 0.6634		α_1 (토지)	$\alpha_1 = \text{공공시설등부지(토지) 제공면적} \div \text{공공시설등부지(토지) 제공 후 부지면적}$ $= (251 / (11,319.0 - 3,038.9)) = 0.0303$	α_2 (토지부분)	$\alpha_2 = \text{공공시설등부지(토지) 제공면적} \div \text{공공시설등부지(토지) 제공 후 부지면적}$ $= (3,038.9 / (11,319.0 - 3,038.9)) = 0.3670$	β_1 (가숙사, 임대주택)	$\beta_1 = \text{공공시설등부지(건축물환산부지) 제공면적} \div \text{공공시설등부지(토지)*제공 후 부지면적}$ $= 1,048.3 (\text{가숙사, 임대주택}) / (11,319.0 - 3,038.9) = 0.1266$	β_2 (공공시설)	$\beta_2 = \text{공공시설등부지(건축물환산부지) 제공면적} \div \text{공공시설등부지(토지)*제공 후 부지면적}$ $= 1,377.3 (\text{공공업무사무소등, 입체보행로}) / (11,319.0 - 3,038.9) = 0.1663$																																																						
α_1 (토지)	$\alpha_1 = \text{공공시설등부지(토지) 제공면적} \div \text{공공시설등부지(토지) 제공 후 부지면적}$ $= (251 / (11,319.0 - 3,038.9)) = 0.0303$																																																															
α_2 (토지부분)	$\alpha_2 = \text{공공시설등부지(토지) 제공면적} \div \text{공공시설등부지(토지) 제공 후 부지면적}$ $= (3,038.9 / (11,319.0 - 3,038.9)) = 0.3670$																																																															
β_1 (가숙사, 임대주택)	$\beta_1 = \text{공공시설등부지(건축물환산부지) 제공면적} \div \text{공공시설등부지(토지)*제공 후 부지면적}$ $= 1,048.3 (\text{가숙사, 임대주택}) / (11,319.0 - 3,038.9) = 0.1266$																																																															
β_2 (공공시설)	$\beta_2 = \text{공공시설등부지(건축물환산부지) 제공면적} \div \text{공공시설등부지(토지)*제공 후 부지면적}$ $= 1,377.3 (\text{공공업무사무소등, 입체보행로}) / (11,319.0 - 3,038.9) = 0.1663$																																																															

※ 변경 사유 : 허용용적률 인센티브 항목 조정에 따른 건축계획 변경

사. 교통 및 동선 처리계획(변경없음)

아. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

자. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)

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

카. 정비구역 및 주변 지역의 주택 수급에 관한 사항(변경)

1) 정비구역의 주택현황(변경없음)

가) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
2	2	-	2	2	-

나) 거주현황

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	312	312	122	190	611	239	372	
단독주택	-	-	-	-	-	-	-	
공동주택	312	312	122	190	611	239	372	

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호 산정

※ 거주인구수는 세대당 1.96적용 (영등포구 통계연보 2025.6.26. 기준)

다) 규모별, 유형별 거주현황

구분		계	단독주택			공동주택			
			소계	단독	다가구	소계	아파트	연립	다세대
합계		312	-	-	-	312	312	-	-
60㎡ 이하	소계	48	-	-	-	48	48	-	-
	30㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-	-
	30~60㎡	48	-	-	-	48	48	-	-
60㎡~85㎡		60	-	-	-	60	60	-	-
85㎡ 초과	소계	204	-	-	-	204	204	-	-
	85㎡~135㎡	204	-	-	-	204	204	-	-
	135㎡ 초과	-	-	-	-	-	-	-	-

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

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황(변경)

■ 기정

구분		계	단독주택			공동주택			
			소계	단독	다가구	소계	아파트	연립	다세대
합계		401	-	-	-	401	401	-	-
60㎡ 이하	소계	128	-	-	-	128	128	-	-
	30㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡~50㎡	-	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡~60㎡	128	-	-	-	128	128	-	-
60㎡~85㎡		158	-	-	-	158	158	-	-
85㎡ 초과	소계	115	-	-	-	115	115	-	-
	85㎡~135㎡	101	-	-	-	101	101	-	-
	135㎡ 초과	14	-	-	-	14	14	-	-

■ 변경

구분		계	단독주택			공동주택			
			소계	단독	다가구	소계	아파트	연립	다세대
합계		416	-	-	-	416	416	-	-
60㎡ 이하	소계	137	-	-	-	137	137	-	-
	30㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡~50㎡	-	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡~60㎡	137	-	-	-	137	137	-	-
60㎡~85㎡		164	-	-	-	164	164	-	-
85㎡ 초과	소계	115	-	-	-	115	115	-	-
	85㎡~135㎡	101	-	-	-	101	101	-	-
	135㎡ 초과	14	-	-	-	14	14	-	-

※ 변경 사유 : 허용용적률 인센티브 항목 조정에 따른 건축계획 변경

타. 세입자 주거대책 : 해당사항 없음

파. 안전 및 범죄예방에 관한 사항(변경없음)

하. 가구 및 획지에 관한 계획(변경없음)

구분	구역구분		획지			비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	위치	면적(㎡)	
기정	목화아파트 재건축 정비사업	12,973.7	획지1	여의도동 30번지	11,319.0	공동주택 및 부대복리시설

거. 공공주택 건설에 관한 계획(변경)

1) 재건축 임대주택 건설 계획

구분	건립위치	부지면적 (㎡)	동수	세대규모 (전용)	세대수	비고 (연면적)
기정	영등포구 여의도동 30번지	11,319.0㎡	3동	59㎡형	61	5,408.1
				84㎡형	15	1,848.6
				합계	76	7,256.7
변경	영등포구 여의도동 30번지	11,319.0㎡	3동	59㎡형	61	5,397.6
				84㎡형	15	1,867.5
				합계	76	7,265.1

※ 변경 사유 : 허용용적률 인센티브 항목 조정에 따른 건축계획 변경

■ 공공주택 공급면적 산정

구 분	주 요 내 용			
법적 상한용적률	• 600.00% = 용적률 산정용 연면적 ÷ 부지면적 = 65,680.0436㎡ ÷ 11,319.0㎡			
정비계획 용적률	• 상한용적률 : 600.00%			
	• 정비계획용적률			
	= [허용용적률 + (허용용적률 × (1.3 ×가중치 × α1) + (1 × α2) + (1.0 × β1) + (0.7 × β2))]			
	= [346.7%×(1+1.3×((0.6634×0.0303)+(1×0.3670)))+(1×0.1266)+(0.7×0.1663))] = 605.42%			
	α1 (토지)	α1 = 공공시설등부지(토지) 제공면적 ÷ 공공시설등부지(토지) 제공 후 부지면적 = (251/(11,319.0-3,038.9)) = 0.0303		
	α2 (토지자본)	α2 = 공공시설등부지(토지) 제공면적 ÷ 공공시설등부지(토지) 제공 후 부지면적 = (3,038.9/(11,319.0-3,038.9)) = 0.3670		
β1 (기숙사, 임대주택)	β1 = 공공시설등부지(건축물환산부지) 제공면적 ÷ 공공시설등부지(토지)*제공 후 부지면적 = 1,048.3 (기숙사, 임대주택) / (11,319.0-3,038.9) = 0.1266			
β2 (공공시설)	β2 = 공공시설등부지(건축물환산부지) 제공면적 ÷ 공공시설등부지(토지)*제공 후 부지면적 = 1,377.3 (공공업무사무소등, 입체보행로) / (11,319.0-3,038.9) = 0.1663			
가중치 = 정비기반시설 가중평균 용적률 / 획지 가중평균용적률 = 230.0% / 346.7% = 0.6634				
재건축 국민주택 규모 주택 확보계획	전용면적	세대수	연면적	• 정비계획 용적률 완화(공공기여)에 따른 공공주택 • 초과 연면적 : 6,268.1㎡ 이상
	59.90㎡ (공급면적 86.56㎡)	63세대	7,265.1㎡	
	84.90㎡ (공급면적 118.20㎡)	15세대		

너. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당사항 없음

더. 환경성 검토결과(변경없음)

러. 기존 수목의 현황 및 활용계획(변경없음)

며. 인구 및 주택의 수용계획(변경)

■ 현황 가구수 및 인구수(변경없음)

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	312	312	122	190	611	239	372	
단독주택	-	-	-	-	-	-	-	
공동주택	312	312	122	190	611	239	372	

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호 산정

※ 거주인구수는 세대당 1.96적용 (영등포구 통계연보 2025.6.26. 기준)

■ 계획 가구수 및 인구수

구분	기정		변경		비고
	세대수(세대)	인구수(인)	세대수(세대)	인구수(인)	
계	401	786	401	814	
60㎡ 이하	128	251	137	268	
60㎡ ~ 85㎡	158	310	164	321	
85㎡ 초과	115	225	115	225	

※ 거주인구수는 세대당 1.96적용 (영등포구 통계연보 2025.6.26. 기준)

※ 변경 사유 : 허용용적률 인센티브 항목 조정에 따른 건축계획 변경

버. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 : 해당사항 없음

서. 토지등소유자별 분담금 산출근거(변경없음)

IV. 지구단위계획에 관한 사항 (변경없음)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서 : 변경없음

구 분	구역명	위치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기정	여의도아파트지구 지구단위계획구역	영등포구 여의도동 일원	599,795.1	-	599,795.1	

2. 도시관리계획에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정조서(변경없음)

1) 용도지역

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		599,781.60	-	599,781.60	100.0	
주거 지역	소계	463,425.74	-	463,425.74	77.2	
	제1종일반주거지역	-	-	-	-	
	제2종일반주거지역(7층이하)	131,389.20	-	131,389.20	21.9	
	제3종일반주거지역	216,201.54	-	216,201.54	36.0	
	준주거지역	115,835.00	-	115,835.00	19.3	
상업 지역	소계	110,712.76	-	110,712.76	18.5	
	일반상업지역	110,712.76	-	110,712.76	18.5	
녹지 지역	소계	25,643.10	-	25,643.10	4.3	
	자연녹지지역	25,643.10	-	25,643.10	4.3	

※ 용도지역 면적은 Auto CAD 상 면적으로 산정

※ 세부개발계획 수립 시 용도지역 변경

2) 용도지구(변경없음)

구분	지구명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	여의도 아파트지구	영등포구 여의도동 일원	337,378.7	-	337,378.7	건고131 (1976.8.21.)	-

나. 도시계획시설 결정조서(변경없음)

3. 건축계획에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 계획

- 1) 가구 및 획지 설정기준 : 변경없음
- 2) 가구에 관한 결정 조서 (변경없음)

구분	위 치	면적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변 경 후	
A	영등포구 여의도동 30번지 일원	93,820.1	-	93,820.1	

3) 획지에 관한 결정 조서 (변경없음)

4) 공동개발에 관한 계획(변경없음)

나. 건축물 용도 결정조서(변경없음)

다. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서(변경없음)

라. 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정(변경) 조서

- 건축선 및 대지 내 공지(변경없음)
- 건축물의 배치 및 형태(변경없음)

마. 특별계획구역에 관한 결정(변경) 조서

1) 특별계획구역에 관한 결정조서(변경없음)

2) 특별계획구역 계획지침

가) 공동개발 이행 시 계획지침

- 특별계획구역 1 (변경없음)
- 특별계획구역 2 (변경없음)

나) 개별 개발시 계획지침

■ 특별계획구역 1-1(변경없음)

구 분			계획내용	비고				
위 치			• 영등포구 여의도동 30번지 일대	목화아파트				
특별계획구역면적			• 12,973.7㎡	-				
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			• A1 : 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(235.4㎡) : 여의나루로변 약 3m 확보 - 생활공유가로를 도시계획도로로 결정 시 공공기여로 인정 및 상한용적률 인센티브 부여 • 건축물 기부채납 시 - 핀테크 지원센터, 공공임대산업시설 등 금융지원시설(세부개발계획 수립 시 서울시 경제정책실과 구체적 협의) - 「서울특별시 도시계획 조례」에 따른 공공임대주택(「공공주택 특별법」 제2조 제1호 가목에 따른 공공임대주택) ※ 건축물은 세부개발계획 수립 시 결정(세부개발계획 수립 시 공공임대주택, 전략육성 용도(시설)의 경우 상한용적률 인센티브 계수(건축물) 조정 검토) - 전략육성 용도(시설)이란 금융관련 업무·회의·전시 등이 가능한 공공시설, 복합문화(체육)시설, 한강접근 시설 등 국제금융중심지 지원기능 강화 및 한강중심의 매력적인 수변문화공간 조성을 위해 위원회에서 필요하다고 인정하는 시설을 말함 ※ 입체보행시설을 주변 횡단보도, 주변 지형의 고저차등을 고려하여 설치여부 검토 ※ 지구단위계획구역 범위 내 공공시설등 공공기여 가능 ※ 세부개발계획 수립 시 구체적인 시설, 규모 결정 ※ 정비기반시설 설치 시 지침도 상 정비기반시설 설치 위치에 우선 조성	지침도에 따름 세부개발계획 수립 시 결정 기반시설 설치 및 조성은 사업시행자 부담				
용도 계획	허용 용도	획지 A1	• 공동주택 및 부대복리시설, 오피스텔 ※ 「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정) 도입 가능	-				
	권장 용도	획지 A1	<table><thead><tr><th>전층</th><th>저층부(1~2층)</th></tr></thead><tbody><tr><td>• 업무시설 중 금융업소 • 지식산업센터 ※ 「주택법 시행령」 제7조 제14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정) 도입 가능</td><td>• 제1종·제2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 • 공동작업장, 주민공동시설 (어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터) ※ 저층부(1~2층) 범위는 개별구역 특성을 고려 세부개발계획(정비계획 등) 수립 시 구체적 건축계획을 통해 결정</td></tr></tbody></table>	전층	저층부(1~2층)	• 업무시설 중 금융업소 • 지식산업센터 ※ 「주택법 시행령」 제7조 제14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정) 도입 가능	• 제1종·제2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 • 공동작업장, 주민공동시설 (어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터) ※ 저층부(1~2층) 범위는 개별구역 특성을 고려 세부개발계획(정비계획 등) 수립 시 구체적 건축계획을 통해 결정	가로활성화용도 : 저층부(1~2층) 권장용도
	전층	저층부(1~2층)						
• 업무시설 중 금융업소 • 지식산업센터 ※ 「주택법 시행령」 제7조 제14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정) 도입 가능	• 제1종·제2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 • 공동작업장, 주민공동시설 (어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터) ※ 저층부(1~2층) 범위는 개별구역 특성을 고려 세부개발계획(정비계획 등) 수립 시 구체적 건축계획을 통해 결정							
불허 용도	획지 A1	• 허용용도·권장용도 이외의 용도	-					
밀도 계획	건폐율	획지 A1	• 60% 이하	-				

구 분			계획내용	비고
	용적률	획지 A1	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 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준」 및 「서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」을 적용하고, 정비사업외의 기타 획지의 경우 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 상 상한용적률 인센티브 기준에 따름 ※ 비주거 비율은 「서울특별시 도시계획 조례」 따름(관련 규정 변경 시 변경된 규정을 따름)	상한용적률은 세부개발계획 수립 시 결정
	높이	획지 A1	• 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 연결부(한강변) : 15m - 여의나루로 : 5m - 학교 연결부 : 8m - 공원 연결부 : 3m ※ 단, 지구통경축변 저층부 부대복리시설 및 일반건축물(주상복합 포함)은 3m • 벽면한계선 - 여의나루로변 : 15층 이상의 건축물은 벽면을 건축한계선으로 부터 3m 추가 후퇴(11층 이상부터 적용)	지침도에 따름
	대지내 공지		• 전면공지 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성 • 공공보행통로 - 도심에서 한강 등 주변지역과의 보행네트워크 연계를 위한 공공보행통로(폭 8m 내외) 조성 - 공공보행통로는 건축물 배치계획 등을 고려하여 선형조정은 가능 하나, 동선이 지나치게 길어지지 않도록 하고, 부득이한 경우 시점과 종점의 위치는 20m이내에서 변경 가능 ※ 공공보행통로는 주변 단지의 정비계획상 공공보행통로 계획, 횡단보도 위치 등을 고려하여 시종점 위치 조정 검토 • 생활공유가로(24시간 개방) : 권장 - 인접 아파트 단지와의 소통 및 단지 간 보행 네트워크 연계를 위한 15m 내외의 보차혼용통로 및 공공보행통로 조성 • 입체보행시설 - 입체보행연결구간이 지정된 위치에 공공시설 계획과 연계를 통해 한강으로 접근성 개선을 위한 입체보행시설(폭8m 내외) 설치 등 접근성 향상 방향 제시 ※ 입체보행시설을 주변 횡단보도, 주변 지형의 고저차등을 고려하여 설치여부 검토 • 지하철출입구 - 도시철도 여의나루역(5호선)과 연계를 고려하여 침상형공지 또는 실내공개공간등의 형태로 대지내에 지하철 출입구 조성 권장	지침도에 따름
건축물 배치	배치 및 형태		• 공동주택 - 건축물 배치 시 “주변과 소통하는 열린 생활공간 조성”을 위한 「아파트단지 조성	그 외 지구단위계획

구 분		계획내용	비고
및 형태		기준」(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 첫 주동은 중저층(20층 이하)으로 배치하고 중심부는 고층부로 배치(단, 대지의 폭 등을 고려 2열 배치가 어려워 건축배치에 한계가 있다고 해당 심의 위원회에서 인정하는 경우 15층 이상 배치 가능) - 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상형태의 이미지 탈피 - 통경축확보를 위한 배치 고려 - 지구통경축확보를 위해 여의나루로변으로 5m 건축선을 후퇴하고, 11층 이상의 벽면을 3m 추가 후퇴 - 한강변 오픈스페이스 확보를 위해 여의동로 15m 건축선을 후퇴 - 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 - 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획 • 부대 및 복리시설 - 「주택법」에 의한 주민공동시설 총량 면적의 1/3 이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보	시행지침에 따름
	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 간판게시틀 등의 입면 디자인 도입	-
교통처리계획		• 차량출입 불허구간 - 간선도로변 및 교차로 각각부 일대 차량출입 불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 • 단지 내 주차 및 차량동선 - 비상차량을 제외한 단지 내 지상 주차 가급적 지양 - 단지 내 보행 동선과 차량 동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 • 단지 내 보행동선 - 학교·공원 등 보행유발 시설을 고려하여 단지 내 보행자도로를 조성 - 보행로는 인접단지의 보행로와 연계성 고려 - 보행로 주변 조경시설 및 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 구체적인 건축계획을 수립하여 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의를 통해 결정 • 공동이용시설의 설치계획 및 기존 건축물의 정비, 개량 및 건축시설 계획 등은 세부개발계획 수립을 통해 결 • 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	-

■ 특별계획구역 1-2 (변경없음)

■ 특별계획구역 2-1 (변경없음)

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

바. 인센티브계획 결정(허용용적률 인센티브)(변경)

- 기정
- 필수이행 (20%이상 의무달성)

구분	인센티브		비 고
필수 이행	공공보행통로	15%	$230\% \times (801.4\text{m}^2 / 11,334.6\text{m}^2) \times 1 = 16.3\%$ = 15% 적용
	공개공지	5%	$230\% \times (252.0\text{m}^2 (\text{의무면적 제외}) / 11,334.6\text{m}^2) \times 1 = 5\%$ = 5% 적용
	소 계	20%	20% 달성

- 계획유도 (허용용적률 완화)

구분	인센티브		비 고
의무 이행	우수디자인	15%	우수디자인
	녹색건축물 인증	6%	녹색건축인증 최우수 등급
	신재생 에너지 공급률	3%	20%초과
	지능형건축물 인증	9%	1등급
	방재안전	5%	화재·소방·피난 안전 등 공동주택 시설성능 개선 기준 : 시설 성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용
계획 유도	친환경자동차	6%	전기차 충전시설 법적의무량의 20% 초과설치 및 개방
	빗물이용시설 설치	9.2%	의무 설치용량 초과한 기준용량 적용
	무장애 도시	8%	장애물 없는 생활환경 인증제도에 따른 우수등급 인증(우수 등급)
	공공공간 확보	11.5%	지하연결통로 및지하철 출입구 조성
	시설공유	15%	노유자시설, 공동작업장, 주민공동시설40% 개방
	주거안정	9%	세대구분형 주택 전용면적 85㎡ 이상인 세대수30% 이상 도입
	단지내 소통공간조성	10%	비주거시설 생활공유가로 배치(주민공동시설 제외)
소 계		106.7%	106.7% 적용

※ 필수 이행항목 중 이행하지 않은 항목은 계획유도 인센티브에 적용 가능

■ 변경

- 필수이행 (20%이상 의무달성)

구분	인센티브		비 고
필수 이행	공공보행통로	15%	$230\% \times (801.4\text{m}^2 / 11,319.0\text{m}^2) \times 1 = 16.3\%$ = 15% 적용
	공개공지	5%	$230\% \times (276.83\text{m}^2 (\text{의무면적 제외}) / 11,319.0\text{m}^2) \times 1 = 5.6\%$ = 5% 적용
	소 계	20%	20% 달성

- 계획유도 (허용용적률 완화)

구분	인센티브		비 고
의무 이행	우수디자인	15%	우수디자인
	녹색건축물 인증	6%	녹색건축인증 최우수 등급
	신재생 에너지 공급률	3%	20%초과
	지능형건축물 인증	9%	1등급
	방재안전	5%	화재·소방·피난 안전 등 공동주택 시설성능 개선 기준 : 시설 성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용
계획 유도	리모델링이 용이한 공동주택	10%	관련 규정 충족시
	친환경자동차	6%	전기차 충전시설 법적의무량의 20% 초과설치 및 개방
	빗물이용시설 설치	9.2%	의무 설치용량 초과한 기준용량 적용
	무장애 도시	8%	장애물 없는 생활환경 인증제도에 따른 우수등급 인증(우수 등급)
	공공공간 확보	11.5%	지하연결통로 및지하철 출입구 조성
	시설공유	15%	노유자시설, 공동작업장, 주민공동시설40% 개방
	주거안정	9%	세대구분형 주택 전용면적 85㎡ 이상인 세대수30% 이상 도입
	단지내 소통공간조성	10%	비주거시설 생활공유가로 배치(주민공동시설 제외)
소 계		116.7%	116.7% 적용

※ 필수 이행항목 중 이행하지 않은 항목은 계획유도 인센티브에 적용 가능

※ 변경 사유 : 허용용적률 인센티브 항목 조정에 따른 건축계획 변경

사. 기타 사항에 관한 결정 조서(변경없음)

VI. 관련도면

1. 정비계획 결정도
2. 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.

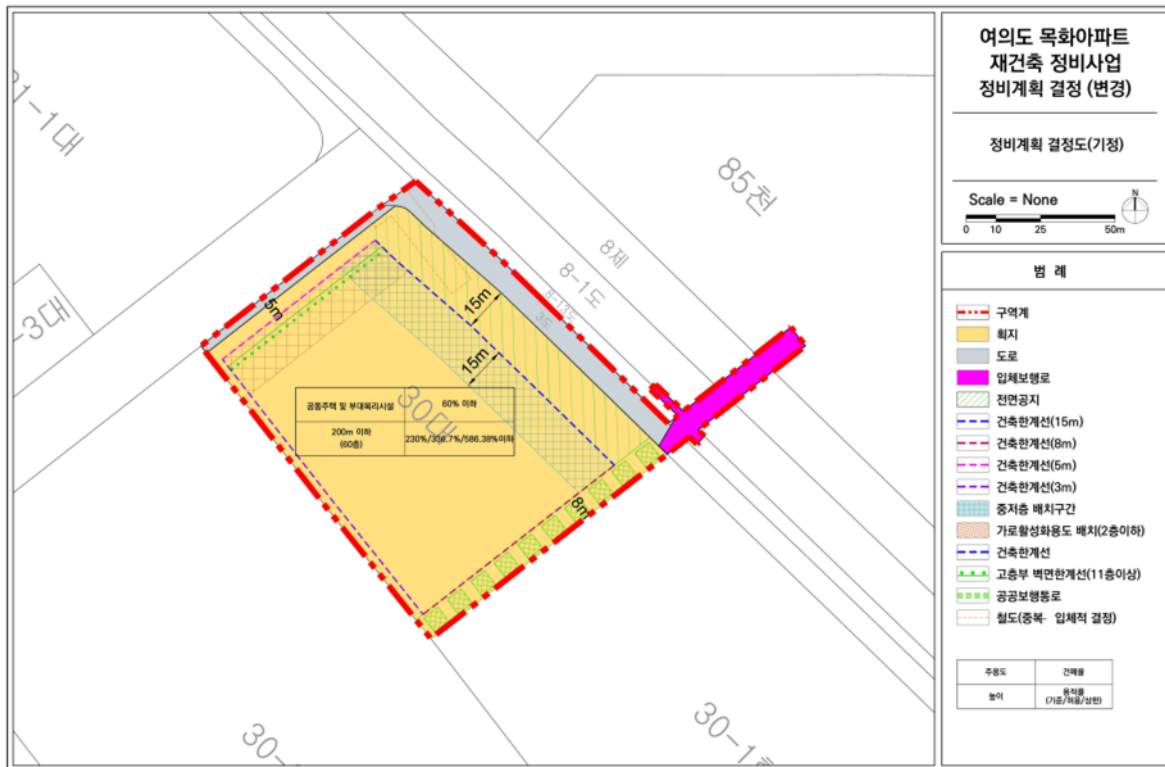
VII. 정비계획 수립 도서 : 생략

VIII. 열람장소 : 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(☎02-2133-7287), 영등포구 주거사업과(☎02-2670-3583)에 관계 서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

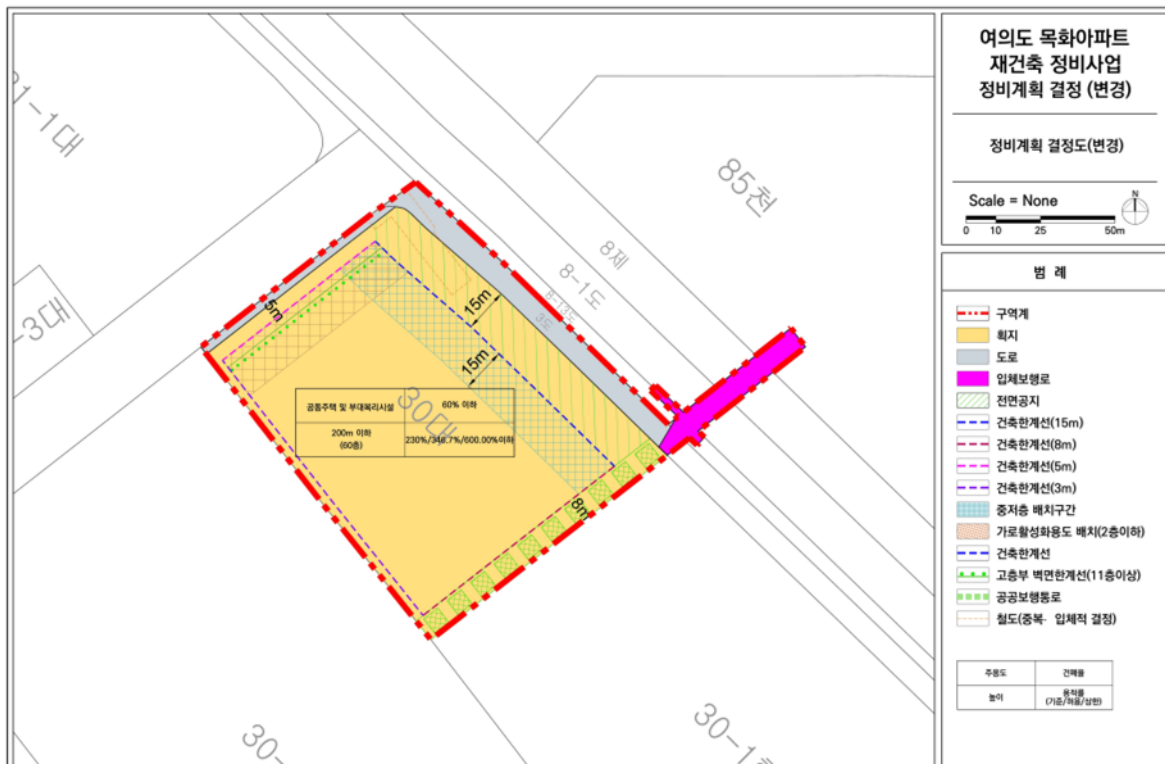
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[붙임]

■ 정비계획 결정도(기정)



■ 정비계획 결정도(변경)



■ 건축계획(배치도)(예시도)

