

◆ 서울특별시 영등포구 고시 제2026-116호

**여의도 공작아파트 재건축 정비구역·정비계획 결정(경미한 변경),
여의도 금융중심 지구단위계획 변경(경미한 변경) 및 지형도면 고시**

서울특별시 고시 제2022-448호(2022.11.17.)로 여의도 공작아파트 정비계획 결정 및 정비구역 지정 되고, 서울특별시 고시 제2024-548호(2024.11.14.)로 여의도 금융중심 지구단위계획구역 결정된 여의도 공작아파트 재건축 정비계획에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 16조, 같은 법 시행령 제13조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제11조 규정에 의거 다음과 같이 정비계획 결정(경미한 변경)을 고시하고, 「토지이용규제기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 7월 16일
서울특별시 영등포구청장

I. 여의도 공작아파트 재건축정비계획 결정(변경)

1. 정비구역 결정 조서(변경없음)

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기 정	여의도 공작아파트 재건축 정비사업	영등포구 여의도동 21-2번지 일대	16,929	-	16,929	

2. 토지이용에 관한 계획(변경없음)

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합계		16,929	-	16,929	100.00	
획지	소계	16,929	-	16,929	100.00	-
	획지1	16,857	-	16,857	99.57	공동주택용지
	획지2	72	-	72	0.43	대토부지 (가스정압시설)

3. 토지등소유자 유형별 분담금 산출근거(추산액은 정비계획 도서 참조)

1) 추정 비례율 산출근거

추정비례율

- 추정비례율 산정방식: (총 수입 - 총 지출) ÷ 종전자산 총액 × 100%
- 추정비례율: 93.7%
 - = (1,852,063,184천원 - 941,557,976천원) ÷ 971,550,000천원 × 100
 - 총 수입 추정: 1,852,063,184천원
 - 총 지출 추정: 941,557,976천원
 - 종전자산추산액: 971,550,000천원(국공유지 및 현금청산추정액 제외)

항 목			금액(천원)	비고	
공동 주택	분양 주택	소유자	1,072,233,151	7,152만원/3.3㎡ (38형 기준)	
		일반	427,006,675	8,940만원/3.3㎡ (38형 기준)	
판매·업무시설		일반분양	195,321,408		
소유자 이주비, 분담금 대출 이자수입		157,501,949	소유자 개별부담분 대출 이자비용 동일 금액을 수입에도 반영		
합계		1,852,063,184			

개별 종전 자산 추정액	• 종전자산 총 추정액				
	구분(전용)	총 세대수	현금청산 세대수	세대당 추정 종전가	총 종전가격 (현금청산 제외)
	48	4	-	1,150,000	4,600,000
	93	182	4	2,500,000	445,000,000
	103	8	1	2,500,000	17,500,000
	126	179	8	2,950,000	504,450,000
	합계	373	13		971,550,000

※ 상기 종전자산 추정액은 향후 사업시행계획인가 고시가 있을 날을 기준으로 2개의 감정평가법인이 평가한 금액을 산술평균하여 확정함.
 ※ 현금청산 세대수는 현재 사업시행에 동의한 자를 기준으로 한 예상수치로 사업시행자 지정 동의의 변경, 분양신청, 관리처분계획인가 등에 따라 최종 확정 됨.

추정 분담금 산출	• 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액-(종전자산×추정비례율)			
	권리자(조합원) 분양가 추정액(a, 천원)		추정 권리가액(b)	추정분담(a-b)
	공동주택	전용59A㎡	2,025,182	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(93.7%) 권리자분양가 추정액 -추정권리가액 (+: 부담 / -: 환급)
		전용59B㎡	2,037,431	
		전용59C㎡	2,062,906	
		전용67A㎡	2,259,873	
		전용74A㎡	2,447,423	
		전용84A㎡	2,697,816	
		전용84B㎡	2,657,155	
		전용84C㎡	2,666,775	
		전용92A㎡	2,832,177	
		전용102A㎡	3,081,339	
		전용102B㎡	2,907,318	
		전용115A㎡	4,550,787	
		전용145PA㎡	6,275,343	
		전용145PB㎡	6,189,191	
		전용145PC㎡	6,189,191	
		전용167PA㎡	7,792,614	

2) 공사비 및 분양가 증감에 따른 비례율 변동표

비례율 변화표			건축공사비 단가(천원/3.3㎡)				
			-10.0%	-5.0%	기준	+5.0%	+10.0%
			9,630	10,615	10,700	11,235	11,770
일반분양가 (천원/3.3㎡)	+10.0%	9,790	103.5%	100.8%	98.1%	95.4%	92.7%
	+5.0%	9,345	101.3%	98.6%	95.9%	93.2%	90.5%
	기준	8,900	99.1%	96.4%	93.7%	91.0%	88.4%
	-5.0%	8,455	96.9%	94.2%	91.5%	88.8%	86.2%
	-10.0%	8,010	94.7%	92.0%	89.3%	86.6%	84.0%

※ 상기 추정분담금 추산액 산출은 예시(안)이며, 추후 변동될 수 있음

※ 상기 금액은 향후 사업시행계획인가, 토지등소유자 분양신청 기준, 관리처분계획인가에 의하여 변경될 수 있으며, 변경사항은 관련 법률 「도시 및 주거환경정비법」 등에 의하여 단계별로 고지 예정임

4. 용도지역 · 지구 결정조서(변경없음)

가. 용도지역 결정(변경없음)

구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합계	16,929	-	16,929	100.00	
일반상업지역	16,929	-	16,929	100.00	-

나. 용도지구 결정(해당없음)

5. 도시계획시설(정비기반시설)의 설치에 관한 계획(해당없음)

6. 공동이용시설 설치계획(변경)

구 분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			비 고	
				기 정	변 경	변경후		
변경	합 계		-	2,373	증) 3,432	5,805	-	-
	관리 사무소 등	소 계	-	230	증) 69	299	-	-
		관리사무소	획지1	170	증) 103	273	50세대이상 10㎡+(585-50)×0.05㎡ =36.75㎡(법정면적)	의무 (mdf실, 방재실 포함)
		경비실	획지1	60	감) 34	26	-	의무
	주민 공동 시설	소 계	-	2,143	증) 3,363	5,506	(585세대×2.5㎡)×1.25 = 1,828.13㎡ 이상	-
		어린이 놀이터	획지1	800	증) 89	889	-	의무
		주민운동 시설	획지1	120	감) 25	95	-	의무
		주민공동 시설	획지1	393	증) 2,987	3,380	-	-
		경로당	획지1	240	증) 112	352	500 ~ 1,000세대 미만 : 330㎡이상	의무
		어린이집	획지1	340	증) 44	384	500 ~ 1,000세대 미만 : 330㎡이상	의무
		작은도서관	획지1	170	증) 78	248	500 ~ 1,000세대 미만 : 158㎡이상	의무
		다함께 돌봄센터	획지1	80	증) 78	158	66㎡이상	의무

※ 공동이용시설 계획은 건축심의 및 사업시행계획인가시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준등에 관한 규정」 제55조의 2(주민공동시설) 및 「서울특별시 주택조례」, 「서울특별시 공동주택 관리 노동자 인권 증진에 따른 조례」, 「아동복지법」 제44조의2 (다함께돌봄센터)에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용.

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획(변경없음)

1) 기존 건축물의 정비·개량 계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(등)					비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거이주	
기정	여의도 공작아파트 재건축정비구역	16,929	획지1	16,857	영등포구 여의도동 21-2번지 일대	4	-	-	4	-	
			획지2	72							

8. 건축물에 관한 계획(변경)

가) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

■ 기정

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (m)																										
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정법적 상한																											
기정	여의도 공작아파트 재건축 정비구역	16,929	획지1	16,857	영등포구 여의도동 21-2번지 일대	공동주택 및 부대복리시설 (업무시설, 판매 시설, 근린생활 시설등)	60% 이하	490% 이하	-	200m (50층 이하)																										
			획지2	72	영등포구 여의도동 21-2번지 일대	가스정압시설	관계법규에 의함																													
주택의 규모 및 규모별 건설비율			- 총 건립세대수 : 582세대(현황 373세대) - 규모별 건설비율 - 전용면적 60㎡ 이하 : 47세대(8.08%) - 전용면적 60㎡~85㎡ 이하 : 309세대 (53.09%) - 전용면적 85㎡ 초과 : 226세대 (38.83%)																																	
			<table><tr><th rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">세대수</th><th rowspan="2">비 율</th><th rowspan="2">비 고</th></tr><tr><th>계</th><th>분 양</th><th>공공주택</th></tr><tr><td>합 계</td><td>582</td><td>497</td><td>85</td><td>100.0</td><td></td></tr><tr><td>전용 60㎡ 이하</td><td>47</td><td>27</td><td>20</td><td>8.08</td><td></td></tr><tr><td>전용 60~85㎡</td><td>309</td><td>244</td><td>65</td><td>53.09</td><td></td></tr><tr><td>전용 85㎡ 초과</td><td>226</td><td>226</td><td>-</td><td>38.83</td><td></td></tr></table>	구 분	세대수			비 율	비 고	계	분 양	공공주택	합 계	582	497	85	100.0		전용 60㎡ 이하	47	27	20	8.08		전용 60~85㎡	309	244	65	53.09		전용 85㎡ 초과	226	226	-	38.83	
구 분	세대수				비 율	비 고																														
	계	분 양	공공주택																																	
합 계	582	497	85	100.0																																
전용 60㎡ 이하	47	27	20	8.08																																
전용 60~85㎡	309	244	65	53.09																																
전용 85㎡ 초과	226	226	-	38.83																																
심의완화사항			- 허용용적률 인센티브(최대 20%이내) 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」 인센티브 적용 - 우수디자인 5%이내(15%까지 가능), 녹색건축인증 우수등급, 에너지효율등급 1+등급 6%, 지능형 건축물3등급 9%																																	
건축물의 건축선에 관한 계획			- 여의나루로변 : 3m(고층부(11층이상) 8m) - 여의대로6길, 여의동로7길변 : 3m - 기타 건축법등 관계 법규에 의함.																																	
기타사항			- 차량출입 불허구간 - 여의나루로 및 여의대로6길 도로교차부(지침도에 따름) - 연도형상가배치구간(폭20m), 도심지원기능배치구간(폭30m) - 공공보행통로 : 폭6m이상(대상지내 3m) - 공개공지 : 도로교차부 공개공지 위치지정(여의나루로 가각부는 부지면적의 3%이상)																																	

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음

[용적률 산정(기정)]

구 분		산 정 내 용					
토지이용계획	합 계 (구역면적)	택 지 (공동주택)	신설 공공시설 등(공공임대(장기전세))			신규 설치 정비기반시설 등 내 국공유지	획지 내 용도폐지 되는 국공유지
			계	토지지분	건축물 (환산부지)		
	16,929㎡	16,857㎡	2,195.64㎡	1,747.29㎡	448.35㎡	-	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 신설 공공시설 등 제공면적 - 신규 설치 정비기반시설 내 국공유지 - 획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 국공유지 = 2,195.64㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 2,195.64㎡ (12.97%)						
공공주택 토지지분면적	• 1,747.29㎡ - (공공주택 공급연면적 8,561.65㎡/용적률산정 연면적 82,598.44㎡) × 대지면적 16,857㎡						
공공시설 설치에 대한 환산부지면적	• 건축물 기부채납(공공주택(장기전세)) 환산부지 면적 : 448.35㎡ = ㉠ 공공시설 등 설치비용(원) ÷ ㉡ 용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) : ㉠ = 건축연면적 × 설치비용 기준^{주1)} = 13,713.62㎡ × 971,818.18원 = 13,327,145,255(원) : ㉡ = 공시지가^{주2)} × 2 = 14,862,164(원/㎡) × 2 = 29,724,327(원/㎡) 주1) 공공건설임대주택 표준건축비 주2) 심의 또는 건축허가 시점 직전 고시된 개별공시지가(2022.01. 기준, 대상지 내 평균 공시지가)						
기준용적률	• 기준용적률 = 400%						
허용용적률	• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브 = 400% + 20% = 420% • 인센티브 = 20% - 우수디자인(5%) + 녹색건축인증 우수,에너지효율 1+등급(6%) + 지능형3등급(9%)						
상한용적률	• 공공시설등 기부채납에 따른 용적률 완화						
	• 상한용적률 = 허용용적률 + (허용용적률 × (1.3×가중치×α(토지)+0.7×α(건축물)) = 420% + (420% × (1.3 × 1 × 0.115092 + 0.7 × 0.029532)) = 491.52% ⇒ 정비계획용적률 = 490% 이하						
	α(토지)	= 공공시설등 부지 제공면적 / 공공시설등 부지 제공 후 대지면적 = 1,747.29㎡ / (16,929㎡-1,747.29㎡) = 0.115092					
	α(건축물)	= 공공시설등 부지 제공면적 / 공공시설등 부지 제공 후 대지면적 = 448.35㎡ / (16,929㎡-1,747.29㎡) = 0.029532					
	가중치	= 사업부지 용적률에 대한 공공시설등 제공 부지의 용적률 = 800%(일반상업지역) / 800%(일반상업지역) = 1					
법적상한용적률	-						

※ 허용용적률 인센티브 인정 여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획 용적률이 변경될 수 있음

■ 변경

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (m)																															
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				상한	법적상한																																
변경	여의도 공작아파트 재건축 정비구역	16,929	획지1	16,857	영등포구 여의도동 21-2번지 일대	공동주택 및 부대복리시설 (업무시설, 판매 시설, 근린생활 시설등)	60% 이하	500% 이하	-	200m (50층 이하)																															
			획지2	72	영등포구 여의도동 21-2번지 일대	가스정압시설	관계법규에 의함																																		
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 총 건립세대수 : 585세대(현황 373세대) • 규모별 건설비율 - 전용면적 60㎡ 이하 : 113세대(19.32%) - 전용면적 60㎡~85㎡ 이하 : 238세대 (40.68%) - 전용면적 85㎡ 초과 : 234세대 (40.00%)																																						
			<table><tr><th rowspan="2">구 분</th><th colspan="3">세대수</th><th rowspan="2">비 율</th><th rowspan="2">비 고</th></tr><tr><th>계</th><th>분 양</th><th>공동주택</th></tr><tr><td>합 계</td><td>585</td><td>499</td><td>86</td><td>100.00</td><td></td></tr><tr><td>전용 60㎡ 이하</td><td>113</td><td>44</td><td>69</td><td>19.32</td><td></td></tr><tr><td>전용 60~85㎡</td><td>238</td><td>221</td><td>17</td><td>40.68</td><td></td></tr><tr><td>전용 85㎡ 초과</td><td>234</td><td>234</td><td>-</td><td>40.00</td><td></td></tr></table>				구 분	세대수			비 율	비 고	계	분 양	공동주택	합 계	585	499	86	100.00		전용 60㎡ 이하	113	44	69	19.32		전용 60~85㎡	238	221	17	40.68		전용 85㎡ 초과	234	234	-	40.00			
			구 분	세대수				비 율	비 고																																
				계	분 양	공동주택																																			
			합 계	585	499	86	100.00																																		
			전용 60㎡ 이하	113	44	69	19.32																																		
			전용 60~85㎡	238	221	17	40.68																																		
전용 85㎡ 초과	234	234	-	40.00																																					
- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 60.00%																																									
• 사업시행계획 수립 시 조정될 수 있음																																									
심의완화사항			• 허용용적률 인센티브(최대 20%이내) - 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」 인센티브 적용 - 우수디자인 5%이내(15%까지 가능), 녹색건축인증 우수등급, 에너지효율등급 1+등급 6%, 지능형 건축물3등급 9%																																						
건축물의 건축선에 관한 계획			• 여의나루로변 : 3m(고층부(11층이상) 8m) • 여의대로6길, 여의동로7길변 : 3m • 여의동로7길변(가스정압시설) : 2m • 기타 건축법등 관계 법규에 의함.																																						
기타사항			• 차량출입 불허구간 - 여의나루로 및 여의대로6길 도로교차부(지침도에 따름) • 연도형상가배치구간(폭20m), 도심지원기능배치구간(폭 30m) • 공개공지 : 도로교차부 공개공지 위치지정(여의나루로 가각부는 부지면적의 3%이상)																																						

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음

[용적률 산정(변경)]

구 분		산 정 내 용					
토지이용계획	합 계 (구역면적)	택 지 (공동주택)	신설 공공시설 등(공공임대(장기전세))			신규 설치 정비기반시설 등 내 국공유지	획지 내 용도폐지 되는 국공유지
			계	토지지분	건축물 (환산부지)		
		16,929㎡	16,857㎡	2,436.09㎡	1,587.40㎡	848.69㎡	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 신설 공공시설 등 제공면적 - 신규 설치 정비기반시설 내 국공유지 - 획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 국공유지 = 2,436.09㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 2,436.09㎡ (14.39%)						
공동주택 토지지분면적	• 1,587.40㎡ - (공동주택 공급연면적 7,936.85㎡/용적률산정 연면적 84,283.27㎡) × 대지면적 16,857㎡						
공공시설 설치에 대한 환산부지면적	• 건축물 기부채납(공동주택(장기전세)) 환산부지 면적 : 848.69㎡ = ㉠ 공공시설 등 설치비용(원) ÷ ㉡ 용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) : ㉠ = 건축계약면적 × 설치비용 기준^{주1)} (59㎡-지상) 6,325.88㎡ × 2,386,364원 = 15,095,850,712(원) (67㎡-지상) 824.90㎡ × 2,210,000원 = 1,823,040,047(원) (74㎡-지상) 681.02㎡ × 2,210,000원 = 1,505,050,064(원) (84㎡-지상) 387.47㎡ × 2,210,000원 = 856,298,550(원) (지하층) 6,462.11㎡ × 1,050,909원 = 6,791,088,258(원) : ㉡ = 공시지가^{주2)} × 2 = 15,359,649(원/㎡) × 2 = 30,719,298(원/㎡) 주1) 분양가상한제 기본형건축비(부가세 제외)(2026.3. 국토부고시) 50㎡ ~ 60㎡ 이하 - 운용기준 2,625,000원/㎡ ÷ 1.1 = 2,386,364원 60㎡ ~ 85㎡ 이하 - 운용기준 2,431,000원/㎡ ÷ 1.1 = 2,210,000원 지하층 - 운용기준 1,156,000원/㎡ ÷ 1.1 = 1,050,909원 주2) 심의 또는 건축허가 시점 직전 고시된 개별공시지가(2025.01. 기준, 대상지 내 평균 공시지가)						
기준용적률	• 기준용적률 = 400%						
허용용적률	• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브 = 400% + 20% = 420% • 인센티브 = 20% - 우수디자인(5%) + 녹색건축인증 우수,에너지효율 1+등급(6%) + 지능형3등급(9%)						
상한용적률	• 공공시설등 기부채납에 따른 용적률 완화						
	• 상한용적률 = 허용용적률 + (허용용적률 × (1.3×가중치×α(토지)+1.0×α(건축물)) = 420% + (420% × (1.3 × 1 × 0.103958 + 1.0 × 0.055580)) = 500.10% ⇒ 정비계획용적률 = 500% 이하						
	α(토지)	= 공공시설등 부지 제공면적 / 공공시설등 부지 제공 후 대지면적 = 1,587.40㎡ / (16,857㎡-1,587.40㎡) = 0.103958					
	α(건축물)	= 공공시설등 부지 제공면적 / 공공시설등 부지 제공 후 대지면적 = 848.69㎡ / (16,857㎡-1,587.40㎡) = 0.055580					
	가중치	= 사업부지 용적률에 대한 공공시설등 제공 부지의 용적률 = 800%(일반상업지역) / 800%(일반상업지역) = 1					
법적상한용적률	-						

※ 허용용적률 인센티브 인정 여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획 용적률이 변경될 수 있음

9. 교통 및 동선처리 계획(변경없음)

10. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

11. 환경성 검토 결과(변경)

■ 기정

검토항목			목표기준	필요한 조치사항	계 획
자연 환경	기정	1. 생태면적률	30%	• 기준30%이상 초과 확보	• 생태면적률 계획 31.91%
		2. 녹지네트워크	녹지평가표1	• 공원 및 녹지신설로 내부와 외부 녹지네트워크 변화에 긍정적 영향	• 사업지구내 충분한 조경공간 확보로 녹지공간 확보
		3. 지형변동	절성토비율 20%미만	• 기 조성된 지역으로 전체적으로 평지를 형성하고 있음	• 대규모 절·성토 발생은 없음
		4. 비오톱	3등급	• 비오톱유형평가 4등급, 개별비오톱평가 평가제외지역이 대부분으로 시가화지역 해당	• 자연환경을 고려한 단지내 식생계획 수립, 기존 수목의 보존으로 비오톱3등급이상 확보
생활 환경		5. 일조	-	• 일조확보시간 분석결과 전 지점이 일조피해 판단기준을 만족하는 것으로 나타남	• 건축물간 녹지조성 및 건축배치를 고려하여 충분한 일조를 확보토록 계획함
		6. 바람 및 미기후	바람길 확보	• 주풍향 W(서풍)	• 단지내 주통경축 및 개방공간을 바람의 진행방향을 고려하여 계획
		7. 에너지	에너지절약 계획수립	• 실시설계시, 에너지절약시스템 및 에너지절약설비 반영 • 사업지구 내 사용 에너지는 청정연료로 계획	• 에너지절약계획서 및 에너지성능 지표검토서 작성, 에너지절약계획 수립으로 연료사용량 최소화
		8. 경관	조망권 확보	• 시행후 근중경에서의 일부 조망이 예상	• 주변스카이라인의 연속성을 확보한 건물높이계획, 건축물의 차폐·위압감 완화
		9. 휴식/여가공간	휴식공간 최대확보	• 세대수 증가에 따른 휴식, 여가 공간 부족	• 쾌적한 환경을 위한 조경녹지, 공동이용시설 등을 법적기준 이상 설치계획 수립
		추가 (대기질, 수질, 친환경적 자연순환, 소음·진동)	관련기준 준수	• 다량의 건축폐기물 발생 예상 • 공사시 소음, 비산먼지 문제 발생 • 공사시 강우로 인한 토사유출 발생, 운영시 오수발생	• 사업시행 이전에 공사경계부에 비산방진망, 가설방음판넬 설치 등 대책 수립하며, 건설폐기물은 위탁처리 • 침사지 설치로 토사유출방지, 절·성토사면 비닐덮개 등 포설 • 운영시 기존 하수계통을 고려하여 관망 및 관로계획 수립

■ 변경

검토항목			목표기준	필요한 조치사항	계 획
자연 환경	변경	1. 생태면적률	35%	• 기준35%이상 초과 확보	• 생태면적률 계획 35.04%
		2. 녹지네트워크	녹지평가표1	• 공원 및 녹지신설로 내부와 외부 녹지네트워크 변화에 긍정적 영향	• 사업지구내 충분한 조경공간 확보로 녹지공간 확보
		3. 지형변동	절성토비율 20%미만	• 기 조성된 지역으로 전체적으로 평지를 형성하고 있음	• 대규모 절·성토 발생은 없음
		4. 비오톱	3등급	• 비오톱유형평가 4등급, 개별비오톱평가 평가제외지역이 대부분으로 시가화지역 해당	• 자연환경을 고려한 단지내 식생계획 수립, 기존 수목의 보존으로 비오톱3등급이상 확보
생활 환경		5. 일조	-	• 일조확보시간 분석결과 전 지점이 일조피해 판단기준을 만족하는 것으로 나타남	• 건축물간 녹지조성 및 건축배치를 고려하여 충분한 일조를 확보토록 계획함
		6. 바람 및 미기후	바람길 확보	• 주풍향 W(서풍)	• 단지내 주통경축 및 개방공간을 바람의 진행방향을 고려하여 계획
		7. 에너지	에너지절약 계획수립	• 실시설계시, 에너지절약시스템 및 에너지절약설비 반영 • 사업지구 내 사용 에너지는 청정연료로 계획	• 에너지절약계획서 및 에너지성능 지표검토서 작성, 에너지절약계획 수립으로 연료사용량 최소화
		8. 경관	조망권 확보	• 시행후 근·중경에서의 일부 조망이 예상	• 주변스카이라인의 연속성을 확보한 건물높이계획, 건축물의 차폐·위압감 완화
		9. 휴식/여가공간	휴식공간 최대확보	• 세대수 증가에 따른 휴식, 여가 공간 부족	• 쾌적한 환경을 위한 조경녹지, 공동이용시설 등을 법적기준 이상 설치계획 수립
		추가 (대기질, 수질, 친환경적 자연순환, 소음·진동)	관련기준 준수	• 다량의 건축폐기물 발생 예상 • 공사시 소음, 비산먼지 문제 발생 • 공사시 강우로 인한 토사유출 발생, 운영시 오수발생	• 사업시행 이전에 공사경계부에 비산방진망, 가설방음판넬 설치 등 대책 수립하며, 건설폐기물은 위탁처리 • 침사지 설치로 토사유출방지, 절·성토사면 비닐덮개 등 포설 • 운영시 기존 하수계통을 고려하여 관망 및 관로계획 수립

12. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)

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

14. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

- 1) 정비구역의 주택멸실 현황(변경없음)
- 2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황(변경없음)

15. 세입자 주거대책(변경없음)

16. 안전 및 범죄예방에 관한 사항(변경없음)

17. 가구 및 획지에 관한 계획(변경없음)

18. 공공주택 건설에 관한 계획(변경)

계획 기준		• 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상(해당없음) • 공공목적의 공공주택 용도					
법적상한용적률 (건축계획)		• 해당없음(일반상업지역)					
기정	상한용적률 (정비계획 용적률)	• 490% 이하					
변경	상한용적률 (정비계획 용적률)	• 500% 이하					
공공주택 (법적상한 용적률완화) 산출근거		용적률 증가분	-				
		증가된 용적률의 50%	-				
		의무 연면적	-				
		공공주택 확보계획 (법적상한 용적률 완화)	전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
			-	-	-	-	-
			-	-	-	-	-
			-		-	-	-

기정	공공주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)	구분	전용면적	공급면적	세대수	비고
		공공주택 (공공기여)	59.9㎡	81.56㎡	20	정비계획 용적을 완화 (공공기여)에 따른 공공주택
			72.9㎡	99.27㎡	35	
			84.9㎡	115.20㎡	30	
			계		85	
		공공주택 (법적상한용적을 완화)	-	-	-	-
			-	-	-	
			-		-	
		총 계			85	-
변경	공공주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)	구분	전용면적	공급면적	세대수	비고
		공공주택 (공공기여)	59.9㎡	87.8㎡/88.3㎡/ 89.4㎡	69	정비계획 용적을 완화 (공공기여)에 따른 공공주택
			67.8㎡	99.6㎡	8	
			74.9㎡	109.6㎡	6	
			84.9㎡	124.7㎡	3	
			계		86	
		공공주택 (법적상한용적을 완화)	-	-	-	-
			-	-	-	
			-		-	
		총 계			86	-

※ 기부채납 공공주택 규모 · 세대수 등은 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변경될 수 있음

19. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당사항 없음

20. 기존 수목의 현황 및 활용계획(변경없음)

21. 인구 및 주택의 수용계획

가) 현황 가구수 및 인구수(변경없음)

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	373	373	173	200	996	462	534	
단독주택	-	-	-	-	-	-	-	
공동주택	373	373	173	200	996	462	534	

※ 거주인구수는 세대수를 기준으로 여의도동 세대당인구수(2.67인/세대, 2017년 1/4분기 기준)를 통해 산정하였음

나) 계획 가구수 및 인구수(변경)

구 분	기정		변경		비고
	세대수(세대)	인구수(인)	세대수(세대)	인구수(인)	
계	582	1,554	585	1,398	
60㎡ 이하	47	126	113	270	
60㎡ ~ 85㎡	309	825	238	569	
85㎡ 초과	226	603	234	559	

※ 거주인구수(기정)는 세대수를 기준으로 여의도동 세대당인구수(2.67인/세대, 2017년 1/4분기 기준)를 통해 산정하였음

※ 거주인구수(변경)는 세대수를 기준으로 여의도동 세대당인구수(2.39인/세대, 2026.04 기준)를 통해 산정하였음

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

II. 지구단위계획에 관한 사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서(변경없음)

구 분	구 역 명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기 정	여의도 금융중심 지구단위계획구역	영등포구 여의도동 33번지 일대	1,120,586	-	1,120,586	

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정조서(변경없음)

나. 도시계획시설 결정조서

- 1) 교통시설(변경없음)
- 2) 공간시설(변경없음)
- 3) 유통 및 공급시설(변경없음)
- 4) 공공문화체육시설(변경없음)
- 5) 보건위생시설(변경없음)

3. 획지 및 건축물에 관한 결정 조서(변경없음)

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서(변경없음)

나. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 계획(변경없음)

다. 건축물의 배치형태 및 경관에 관한 계획(변경없음)

라. 건축물 건축선에 관한 계획(변경없음)

마. 특별계획구역에 관한 결정조서

- 1) 특별계획구역 결정조서(변경없음)
- 2) 특별계획구역 계획지침(변경)
 - 가) 특별계획구역1(한국거래소)(변경없음)
 - 나) 특별계획구역2(KBS별관)(변경없음)
 - 다) 특별계획구역3-1, 3-2(학교시설 해제부지)(변경없음)
 - 라) 특별계획구역4(한국전력부지)(변경없음)
 - 마) 특별계획구역5(여의도종합상가)(변경없음)
 - 바) 특별계획구역6(홍우빌딩)(변경없음)
 - 사) 특별계획구역7(서울아파트)(변경없음)
 - 아) 특별계획구역8(공작아파트)(변경)

■ 기정

구 분		계획내용		비 고
위 치		• 여의도동 21-2 일대		
면 적		• 16,929㎡		
용도지역/용도지구		• 일반상업지역		
가구 및 획지		획지		
		명칭	위치	면적(㎡)
		1	여의도동 21-2번지 일대	16,857
		2	여의도동 21-2번지 일대	72
기반시설		-		공동주택용지 가스정압시설
공공기여		• 공공시설 등 제공에 따라 상한용적률 인센티브 부여		* 구체적인 공공기여 시설 및 방식은 민간부문 시행지침 제40조 (공공기여시설 및 방식)에 따름
용도	허용용도	획지1 (공동주택용지)	획지2 (가스정압시설)	* 허용용도는 정비계획에서 정한 주용도
		• 「건축법 시행령」 별표1 제2호 공동주택 및 「주택법」에 의한 부대시설, 복리시설 (업무시설, 판매시설, 근린생활시설 등)	• 「건축법 시행령」 별표1 제3호 아목 도시가스배관시설, 주민의 생활에 필요한 에너지 공급·통신서비스 제공이나 급수배수와 관련된 시설	
규모	건폐율	• 60% 이하	• 60% 이하 (관련 법령에 따름)	
	기준용적률	• 400% 이하		
	허용용적률	• 420% 이하		
	상한 용적률	• 490% 이하	• 800% 이하 (관련 법령에 따름)	
	상한 법적상한	-		
건축물 높이		• 200m(50층) 이하 (최고높이) - 주변과 조화와 공공성 등을 고려하여 위원회 심의를 통해 200m이상 허용 결정	- (관련법령에 따름)	* 건축물 높이 200m 이상 허용은 민간부문 시행지침 제15조 (건축물의 높이) 별표1 기준을 준용

구 분		계획내용		비 고
기타 사항	배치	건축 한계선	- 여의대로6길, 여의동로7길 : 3m - 여의나루변 : 3m (11층 이상은 벽면한계선 5m 추가 후퇴)	* 건축한계선의 적용기준은 민간부문 시행지침 제18조 (건축물의 높이) 별표1 기준을 준용
		연도형상가 배치구간 (여의나루변 및 여의대로6길변)	- 가로활성화를 위한 저층부 음식점, 카페 등 근린생활시설 도입 (폭 20m) - 스트릿몰 조성을 위한 개방형 입면계획, 보도확폭 및 보행친화 가로시설물 설치	
		도심지원기능 배치구간 (여의동로7길변)	- 금융중심기능 강화에 기여하기 위한 금융관련업무시설 도입 (폭 30m) - 업무기능 보완을 위한 휴식, 교류의 공간 제공	
	대지내 공지 및 통로	공개공지 (공개공간)	- 여의나루로-여의대로6길 교차부에 부지면적의 3% 이상으로 공개공지 설치 - 여의대로6길-여의동로7길 교차부에 공개공지 설치	* 공개공지(공개공간)의 조성기준은 민간부문 시행지침 제23조 (공개공지), 제24조(쌈지형공지), 제29조(실내형 공개공간)에 따름
		공공보행통로	- 특별계획구역4(한국전력부지), 특별계획구역7(서울아파트) 경계부에 폭 6m 이상 공공보행통로 조성 (대상지 내 3m 폭으로 확보) - 한국전력부지(특별계획구역4)와 여의대로6길 연결 공공보행통로 조성 (폭 6m 이상) - 공공에 개방이 가능한 구조로, 단지 및 주변 여건을 고려하여 직선형, 굴곡형, 나선형 등의 형태로 조정할 수 있으며, 부득이하게 필로티형으로 조성 시유�효높이 6m 이상 확보 권장	* 공공보행통로의 조성기준은 민간부문 시행지침 제27조 (공공보행통로)에 따름
		지하연결통로	-	
	교통 처리 계획	차량출입 불허구간	여의나루로 및 여의대로6길 교차부 차량출입불허구간 지정	
		출입구	- 여의대로6길변 : 공동주택 출입구 - 여의동로7길변 : 업무 및 근생시설 출입구	* 주차출입구 조성기준은 민간부문 시행지침 제30조 (차량출입불허구간) 및 제31조 (주차출입구)에 따름
		주차상한제 적용지역	주차상한제 적용취지 고려 업무 및 근생시설 주차장 적정 규모 확보	

■ 변경

구 분			계획내용		비 고	
위 치			• 여의도동 21-2 일대			
면 적			• 16,929㎡			
용도지역/용도지구			• 일반상업지역			
가구 및 획지			획지			
			명칭	위치	면적(㎡)	
			1	여의도동 21-2번지 일대	16,857	공동주택용지
			2	여의도동 21-2번지 일대	72	가스정압시설
기반시설			-			
공공기여			• 공공시설 등 제공에 따라 상한용적률 인센티브 부여		* 구체적인 공공기여 시설 및 방식은 민간부문 시행지침 제40조 (공공기여시설 및 방식)에 따름	
용도	허용용도		획지1 (공동주택용지)	획지2 (가스정압시설)	* 허용용도는 정비계획에서 정한 주용도	
			• 「건축법 시행령」 별표1 제2호 공동주택 및 「주택법」에 의한 부대시설, 복리시설 (업무시설, 판매시설, 근린생활시설 등)	• 「건축법 시행령」 별표1 제3호 아목 도시가스배관시설, 주민의 생활에 필요한 에너지 공급·통신서비스 제공이나 급수배수와 관련된 시설		
규모	건폐율		• 60% 이하	• 60% 이하 (관련 법령에 따름)	* 건축물 높이 200m 이상 허용은 민간부문 시행지침 제15조 (건축물의 높이) 별표1 기준을 준용	
	기준용적률		• 400% 이하	• 800% 이하 (관련 법령에 따름)		
	허용용적률		• 420% 이하			
	상한 용적률	상한 법정상한	• 500% 이하 -			
	건축물 높이		• 200m(50층) 이하 (최고높이) - 주변과 조화와 공공성 등을 고려하여 위원회 심의를 통해 200m이상 허용 결정	- (관련법령에 따름)		
	기타 사항			배치	건축 한계선	• 여의대로6길, 여의동로7길 : 3m • 여의동로7길변(가스정압시설) : 2m • 여의나루변 : 3m (11층 이상은 벽면한계선 5m 추가 후퇴)
			연도형상가 배치구간 (여의나루변 및 여의대로6길변)	• 가로활성화를 위한 저층부 음식점, 카페 등 근린생활시설 도입 (폭 20m) • 스트릿몰 조성을 위한 개방형 입면계획, 보도확폭 및 보행친화 가로시설물 설치		
			도심지원기능 배치구간 (여의동로7길변)	• 금융중심기능 강화에 기여하기 위한 금융관련업무시설 도입 (폭 30m) • 업무기능 보완을 위한 휴식, 교류의 공간 제공		

구 분			계획내용	비 고
기타 사항	대지내 공지 및 통로	공개공지 (공개공간)	- 여의나루로-여의대로6길 교차부에 부지면적의 3% 이상으로 공개공지 설치 - 여의대로6길-여의동로7길 교차부에 공개공지 설치	* 공개공지(공개공간)의 조성기준은 민간부문 시행지침 제23조 (공개공지), 제24조(쌈지형공지), 제29조(실내형 공개공간)에 따름
		지하연결통로	-	
	교통 처리 계획	차량출입 불허구간	여의나루로 및 여의대로6길 교차부 차량출입불허구간 지정	
		출입구	- 여의대로6길변 : 공동주택 출입구 - 여의동로7길변 : 업무 및 근생시설 출입구	* 주차출입구 조성기준은 민간부문 시행지침 제30조 (차량출입불허구간) 및 제31조 (주차출입구)에 따름
		주차상한제 적용지역	주차상한제 적용취지 고려 업무 및 근생시설 주차장 적정 규모 확보	

자) 특별계획구역9 (수정아파트)(변경없음)

차) 특별계획구역10 (진주아파트)(변경없음)

바. 용도지역 조정가능지에 관한 결정조서

1) 용도지역 조정가능지 결정조서(변경없음)

4. 기타사항에 관한 결정

가. 교통처리에 관한 결정조서(변경없음)

나. 인센티브계획 결정조서(변경없음)

다. 경미한 사항에 관한 계획(변경없음)

Ⅲ. 특별계획구역8(공작아파트) 세부개발계획 결정

1. 정비구역 결정 조서(변경없음)

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기 정	특별계획구역8 (공작아파트)	영등포구 여의도동 21-2번지 일대	16,929	-	16,929	

2. 용도지역·지구에 관한 계획

가. 용도지역 결정(변경) 조서(변경없음)

나. 용도지구 결정(변경) 조서(해당없음)

3. 도시계획시설(정비기반시설)의 설치에 관한 계획(해당없음)

4. 가구 및 획지에 관한 계획(변경없음)

5. 건축물의 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획

가. 건축물의 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정 조서(변경)

■ 기정

구 분		계획지침	세부개발계획
용도	허용용도	• 획지1 (공동주택용지) - 「건축법 시행령」 별표1 제2호 공동주택 및 「주택법」에 의한 부대시설, 복리시설 (업무시설, 판매시설, 근린생활시설 등) • 획지2 (가스정압시설) - 「건축법 시행령」 별표1 제3호 아목 도시가스배관시설, 주민의 생활에 필요한 에너지 공급·통신서비스 제공이나 급수배수와 관련된 시설	좌동
건폐율		• 획지1 (공동주택용지) - 60% 이하 • 획지2 (가스정압시설) - 60% 이하 (관련 법령에 따름)	좌동
용적률 (기준/허용/상한)		• 획지1 (공동주택용지) - 400% 이하 / 420% 이하 / 490% 이하 • 획지2 (가스정압시설) - 800% 이하 (관련 법령에 따름)	좌동
건축물 높이		• 획지1 (공동주택용지) - 200m(50층) 이하 • 획지2 (가스정압시설) - 관련 법령에 따름 * 건축물 높이 200m 이상 허용은 민간부문 시행지침 제15조 (건축물의 높이) 별표1 기준을 준용	좌동

■ 변경

구 분		계획지침	세부개발계획
용도	허용용도	• 획지1 (공동주택용지) - 「건축법 시행령」 별표1 제2호 공동주택 및 「주택법」에 의한 부대시설, 복리시설 (업무시설, 판매시설, 근린생활시설 등) • 획지2 (가스정압시설) - 「건축법 시행령」 별표1 제3호 아목 도시가스배관시설, 주민의 생활에 필요한 에너지 공급·통신서비스 제공이나 급수배수와 관련된 시설	좌동
건폐율		• 획지1 (공동주택용지) - 60% 이하 • 획지2 (가스정압시설) - 60% 이하 (관련 법령에 따름)	좌동
용적률 (기준/허용/상한)		• 획지1 (공동주택용지) - 400% 이하 / 420% 이하 / 500% 이하 • 획지2 (가스정압시설) - 800% 이하 (관련 법령에 따름)	좌동
건축물 높이		• 획지1 (공동주택용지) - 200m(50층) 이하 • 획지2 (가스정압시설) - 관련 법령에 따름 * 건축물 높이 200m 이상 허용은 민간부문 시행지침 제15조 (건축물의 높이) 별표1 기준을 준용	좌동

나. 용적률 인센티브(변경)

■ 기정

구 분		산 정 내 용					
토지이용계획	합 계 (구역면적)	택 지 (공동주택)	신설 공공시설 등(공공임대(장기전세))			신규 설치 정비기반시설 등 내 국공유지	획지 내 용도폐지 되는 국공유지
			계	토지지분	건축물 (환산부지)		
	16,929㎡	16,857㎡	2,195.64㎡	1,747.29㎡	448.35㎡	-	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 신설 공공시설 등 제공면적 - 신규 설치 정비기반시설 내 국공유지 - 획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 국공유지 = 2,195.64㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 2,195.64㎡ (12.97%)						
공공주택 토지지분면적	• 1,747.29㎡ - (공공주택 공급연면적 8,561.65㎡/용적률산정 연면적 82,598.44㎡) × 대지면적 16,857㎡						
공공시설 설치에 대한 환산부지면적	• 건축물 기부채납(공공주택(장기전세)) 환산부지 면적 : 448.35㎡ = ㉗ 공공시설 등 설치비용(원) ÷ ㉘ 용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) : ㉗ = 건축연면적 × 설치비용 기준^{주1)} = 13,713.62㎡ × 971,818.18원 = 13,327,145,255(원) : ㉘ = 공시지가^{주2)} × 2 = 14,862,164(원/㎡) × 2 = 29,724,327(원/㎡) 주1) 공공건설임대주택 표준건축비 주2) 심의 또는 건축허가 시점 직전 고시된 개별공시지가(2022.01. 기준, 대상지 내 평균 공시지가)						

구 분	산 정 내 용						
기준용적률	• 기준용적률 = 400%						
허용용적률	• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브 = 400% + 20% = 420% • 인센티브 = 20% - 우수디자인(5%) + 녹색건축인증 우수,에너지효율 1+등급(6%) + 지능형3등급(9%)						
상한용적률	• 공공시설등 기부채납에 따른 용적률 완화 • 상한용적률 = 허용용적률 + (허용용적률 × (1.3×가중치×α(토지)+0.7×α(건축물))) = 420% + (420% × (1.3 × 1 × 0.115092 + 0.7 × 0.29532)) = 491.52% ⇒ 정비계획용적률 = 490% 이하 <table border="1"> <tr> <td>α(토지)</td><td>= 공공시설등 부지 제공면적 / 공공시설등 부지 제공 후 대지면적 = 1,747.29㎡ / (16,929㎡-1,747.29㎡) = 0.115092</td></tr> <tr> <td>α(건축물)</td><td>= 공공시설등 부지 제공면적 / 공공시설등 부지 제공 후 대지면적 = 448.35㎡ / (16,929㎡-1,747.29㎡) = 0.029532</td></tr> <tr> <td>가중치</td><td>= 사업부지 용적률에 대한 공공시설등 제공 부지의 용적률 = 800%(일반상업지역) / 800%(일반상업지역) = 1</td></tr> </table>	α(토지)	= 공공시설등 부지 제공면적 / 공공시설등 부지 제공 후 대지면적 = 1,747.29㎡ / (16,929㎡-1,747.29㎡) = 0.115092	α(건축물)	= 공공시설등 부지 제공면적 / 공공시설등 부지 제공 후 대지면적 = 448.35㎡ / (16,929㎡-1,747.29㎡) = 0.029532	가중치	= 사업부지 용적률에 대한 공공시설등 제공 부지의 용적률 = 800%(일반상업지역) / 800%(일반상업지역) = 1
α(토지)	= 공공시설등 부지 제공면적 / 공공시설등 부지 제공 후 대지면적 = 1,747.29㎡ / (16,929㎡-1,747.29㎡) = 0.115092						
α(건축물)	= 공공시설등 부지 제공면적 / 공공시설등 부지 제공 후 대지면적 = 448.35㎡ / (16,929㎡-1,747.29㎡) = 0.029532						
가중치	= 사업부지 용적률에 대한 공공시설등 제공 부지의 용적률 = 800%(일반상업지역) / 800%(일반상업지역) = 1						
법적상한용적률	-						

※ 허용용적률 인센티브 인정 여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획 용적률이 변경될 수 있음

■ 변경

구 분	산 정 내 용						
토지이용계획	합 계 (구역면적)	택 지 (공동주택)	신설 공공시설 등(공공임대(장기전세))			신규 설치 정비기반시설 등 내 국공유지	획지 내 용도폐지 되는 국공유지
			계	토지지분	건축물 (환산부지)		
		16,929㎡	16,857㎡	2,436.09㎡	1,587.40㎡	848.69㎡	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 신설 공공시설 등 제공면적 - 신규 설치 정비기반시설 내 국공유지 - 획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 국공유지 = 2,436.09㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 2,436.09㎡ (14.39%)						
공공주택 토지지분면적	• 1,587.40㎡ - (공공주택 공급연면적 7,936.85㎡/용적률산정 연면적 84,283.27㎡) × 대지면적 16,857㎡						
공공시설 설치에 대한 환산부지면적	• 건축물 기부채납(공공주택(장기전세)) 환산부지 면적 : 848.69㎡ = ㉠ 공공시설 등 설치비용(원) ÷ ㉡ 용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) : ㉠ = 건축계약면적 × 설치비용 기준 ^{주1)} (59㎡-지상) 6,325.88㎡ × 2,386,364원 = 15,095,850,712(원) (67㎡-지상) 824.90㎡ × 2,210,000원 = 1,823,040,047(원) (74㎡-지상) 681.02㎡ × 2,210,000원 = 1,505,050,064(원) (84㎡-지상) 387.47㎡ × 2,210,000원 = 856,298,550(원) (지하층) 6,462.11㎡ × 1,050,909원 = 6,791,088,258(원) : ㉡ = 공시지가 ^{주2)} × 2 = 15,359,649(원/㎡) × 2 = 30,719,298(원/㎡) 주1) 분양가상한제 기본형건축비(부가세 제외)(2026.3. 국토부고시) 50㎡ ~ 60㎡ 이하 - 운용기준 2,625,000원/㎡ ÷ 1.1 = 2,386,364원 60㎡ ~ 85㎡ 이하 - 운용기준 2,431,000원/㎡ ÷ 1.1 = 2,210,000원 지하층 - 운용기준 1,156,000원/㎡ ÷ 1.1 = 1,050,909원 주2) 심의 또는 건축허가 시점 직전 고시된 개별공시지가(2025.01. 기준, 대상지 내 평균 공시지가)						

구 분	산 정 내 용						
기준용적률	기준용적률 = 400%						
허용용적률	- 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브 = 400% + 20% = 420% - 인센티브 = 20% - 우수디자인(5%) + 녹색건축인증 우수,에너지효율 1+등급(6%) + 지능형3등급(9%)						
상한용적률	- 공공시설등 기부채납에 따른 용적률 완화 - 상한용적률 = 허용용적률 + (허용용적률 × (1.3×가중치×α(토지)+1.0×α(건축물))) = 420% + (420% × (1.3 × 1 × 0.103958 + 1.0 × 0.055580)) = 500.10% ⇒ 정비계획용적률 = 500% 이하 <table border="1"> <tr> <td>α(토지)</td><td>= 공공시설등 부지 제공면적 / 공공시설등 부지 제공 후 대지면적 = 1,587.40㎡ / (16,857㎡-1,587.40㎡) = 0.103958</td></tr> <tr> <td>α(건축물)</td><td>= 공공시설등 부지 제공면적 / 공공시설등 부지 제공 후 대지면적 = 848.69㎡ / (16,857㎡-1,587.40㎡) = 0.055580</td></tr> <tr> <td>가중치</td><td>= 사업부지 용적률에 대한 공공시설등 제공 부지의 용적률 = 800%(일반상업지역) / 800%(일반상업지역) = 1</td></tr> </table>	α (토지)	= 공공시설등 부지 제공면적 / 공공시설등 부지 제공 후 대지면적 = 1,587.40㎡ / (16,857㎡-1,587.40㎡) = 0.103958	α (건축물)	= 공공시설등 부지 제공면적 / 공공시설등 부지 제공 후 대지면적 = 848.69㎡ / (16,857㎡-1,587.40㎡) = 0.055580	가중치	= 사업부지 용적률에 대한 공공시설등 제공 부지의 용적률 = 800%(일반상업지역) / 800%(일반상업지역) = 1
α (토지)	= 공공시설등 부지 제공면적 / 공공시설등 부지 제공 후 대지면적 = 1,587.40㎡ / (16,857㎡-1,587.40㎡) = 0.103958						
α (건축물)	= 공공시설등 부지 제공면적 / 공공시설등 부지 제공 후 대지면적 = 848.69㎡ / (16,857㎡-1,587.40㎡) = 0.055580						
가중치	= 사업부지 용적률에 대한 공공시설등 제공 부지의 용적률 = 800%(일반상업지역) / 800%(일반상업지역) = 1						
법적상한용적률	-						

※ 허용용적률 인센티브 인정 여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획 용적률이 변경될 수 있음

6. 기타에 관한 결정사항(변경)

■ 기정

구 분	계획지침	세부개발계획
배치	건축한계선 - 여의대로6길, 여의동로7길 : 3m - 여의나루변 : 3m (11층 이상은 벽면한계선 5m 추가 후퇴) * 건축한계선의 적용기준은 민간부문 시행지침 제18조 (건축물의 높이) 별표1 기준을 준용	작동
	연도형상가 배치구간 (여의나루변 및 여의대로6길변) - 가로활성화를 위한 저층부 음식점, 카페 등 근린생활시설 도입 (폭 20m) - 스트리트몰 조성을 위한 개방형 입면계획, 보도확폭 및 보행친화 가로시설물 설치	작동
	도심지원기능 배치구간 (여의동로7길변) - 금융중심기능 강화에 기여하기 위한 금융관련업무시설 도입 (폭 30m) - 업무기능 보완을 위한 휴식, 교류의 공간 제공	작동

구 분		계획지침	세부개발계획
대지내 공지 및 통로	공개공지 (공개공간)	- 여의나루로-여의대로6길 교차부에 부지면적의 3% 이상으로 공개공지 설치 - 여의대로6길-여의동로7길 교차부에 공개공지 설치 * 공개공지(공개공간)의 조성기준은 민간부문 시행지침 제23조 (공개공지), 제24조(쌈지형공지), 제29조(실내형 공개공간)에 따름	작동
	공공보행통로	- 특별계획구역4(한국전력부지), 특별계획구역7(서울아파트) 경계부에 폭 6m 이상 공공보행통로 조성 (대상지 내 3m 폭으로 확보) - 한국전력부지(특별계획구역4)와 여의대로6길 연결 공공보행통로 조성 (폭 6m 이상) - 공공에 개방이 가능한 구조로, 단지 및 주변 여건을 고려하여 직선형, 굴곡형, 다선형 등의 형태로 조정할 수 있으며, 부득이하게 필로티형으로 조성 시유�효높이 6m 이상 확보 권장 * 공공보행통로의 조성기준은 민간부문 시행지침 제27조 (공공보행통로)에 따름	작동
	지하연결통로	-	작동
교통 처리 계획	차량출입 불허구간	여의나루로 및 여의대로6길 교차부 차량출입불허구간 지정	작동
	출입구	- 여의대로6길변 : 공동주택 출입구 - 여의동로7길변 : 업무 및 근생시설 출입구 * 주차출입구 조성기준은 민간부문 시행지침 제30조 (차량출입불허구간) 및 제31조 (주차출입구)에 따름	작동
	주차상한제 적용지역	주차상한제 적용취지 고려 업무 및 근생시설 주차장 적정 규모 확보	작동

■ 변경

구 분		계획지침	세부개발계획
배치	건축한계선	- 여의대로6길, 여의동로7길 : 3m - 여의동로7길변(가스정압시설) : 2m - 여의나루변 : 3m (11층 이상은 벽면한계선 5m 추가 후퇴) * 건축한계선의 적용기준은 민간부문 시행지침 제18조 (건축물의 높이) 별표1 기준을 준용	좌동
	연도형상가 배치구간 (여의나루변 및 여의대로6길변)	- 가로활성화를 위한 저층부 음식점, 카페 등 근린생활시설 도입 (폭 20m) - 스트릿몰 조성을 위한 개방형 입면계획, 보도확폭 및 보행친화 가로시설물 설치	좌동
	도심지원기능 배치구간 (여의동로7길변)	- 금융중심기능 강화에 기여하기 위한 금융관련업무시설 도입 (폭 30m) - 업무기능 보완을 위한 휴식, 교류의 공간 제공	좌동
대지내 공지 및 통로	공개공지 (공개공간)	- 여의나루로-여의대로6길 교차부에 부지면적의 3% 이상으로 공개공지 설치 - 여의대로6길-여의동로7길 교차부에 공개공지 설치 * 공개공지(공개공간)의 조성기준은 민간부문 시행지침 제23조 (공개공지), 제24조(쌈지형공지), 제29조(실내형 공개공간)에 따름	좌동
	지하연결통로	-	좌동
교통 처리 계획	차량출입 불허구간	여의나루로 및 여의대로6길 교차부 차량출입불허구간 지정	좌동
	출입구	- 여의대로6길변 : 공동주택 출입구 - 여의동로7길변 : 업무 및 근생시설 출입구 * 주차출입구 조성기준은 민간부문 시행지침 제30조 (차량출입불허구간) 및 제31조 (주차출입구)에 따름	좌동
	주차상한제 적용지역	주차상한제 적용취지 고려 업무 및 근생시설 주차장 적정 규모 확보	좌동

IV. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도
2. 정비계획 결정도
3. 특별계획구역에 관한 결정도
4. 획지 및 건축물 등에 관한 결정도

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

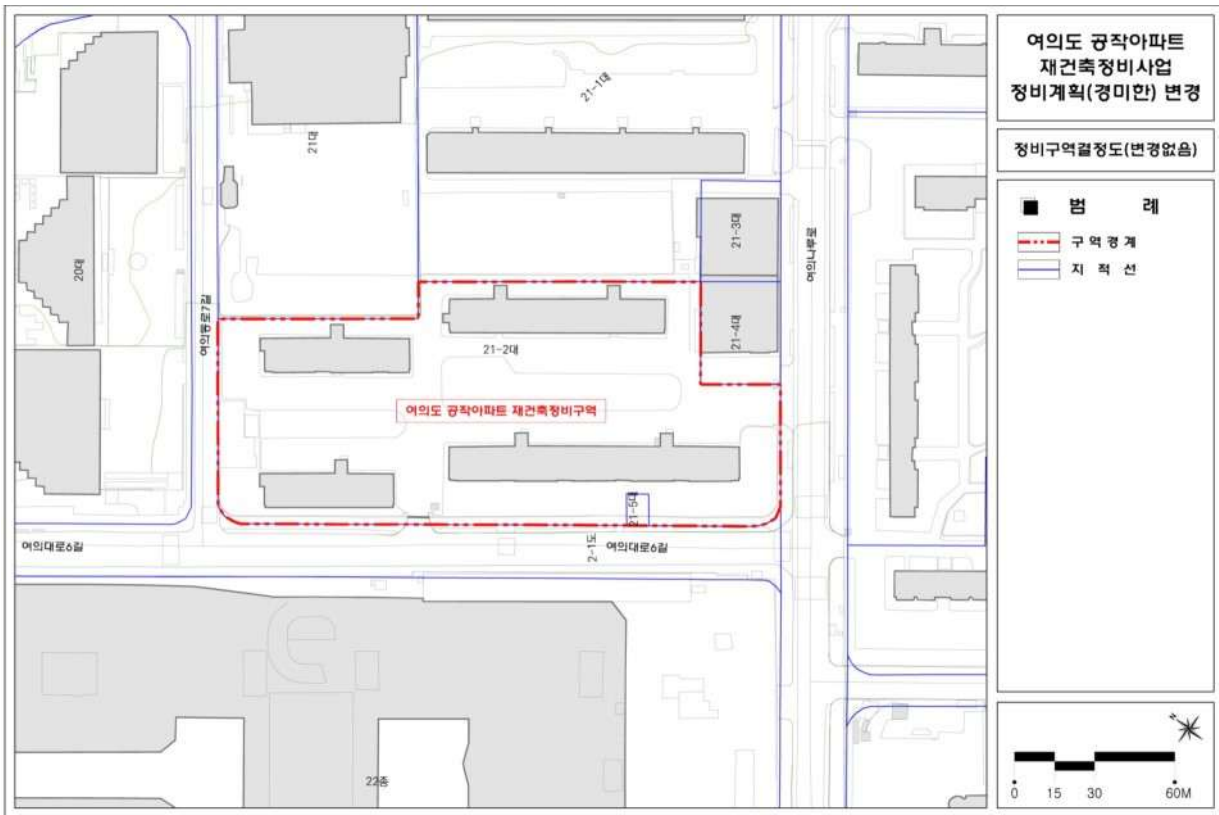
V. 정비계획 수립 도서 : 생략

VI. 열람장소 : 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(☎02-2133-7139), 영등포구 재건축사업과(02-2670-3583)에 관계 서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

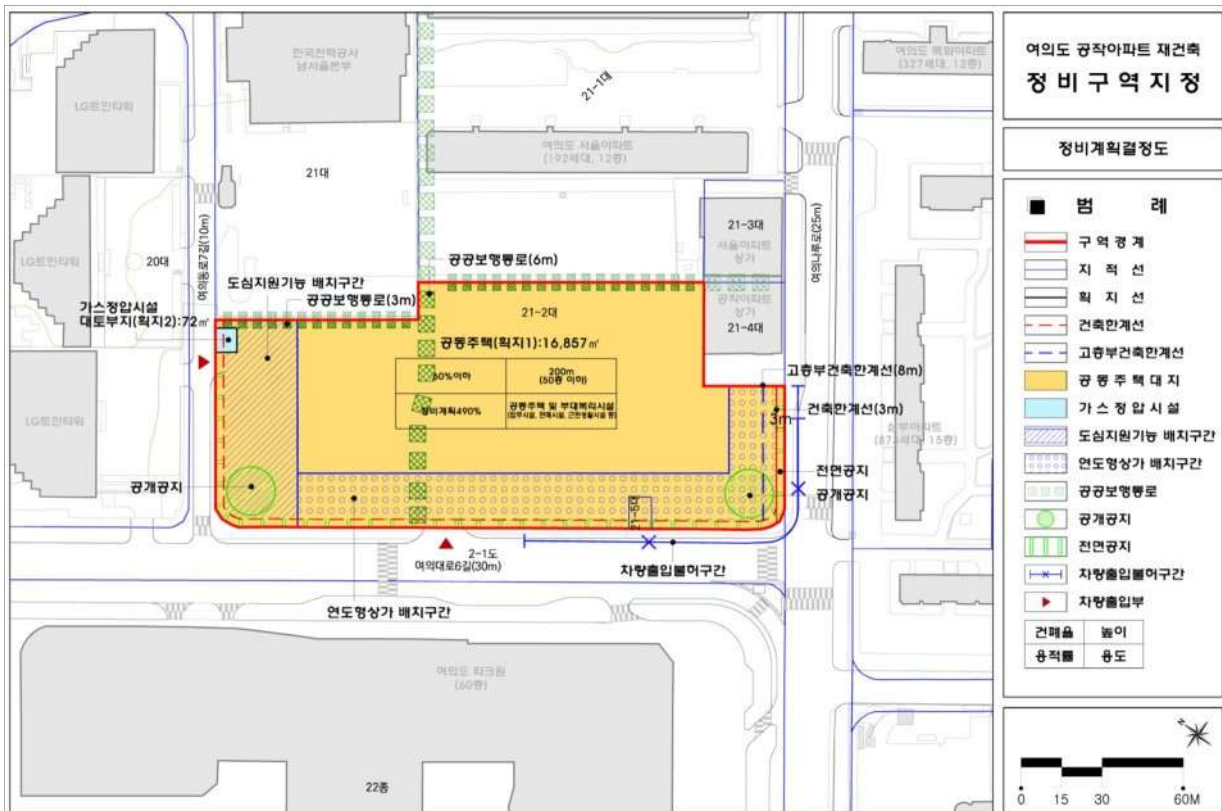
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[붙임]

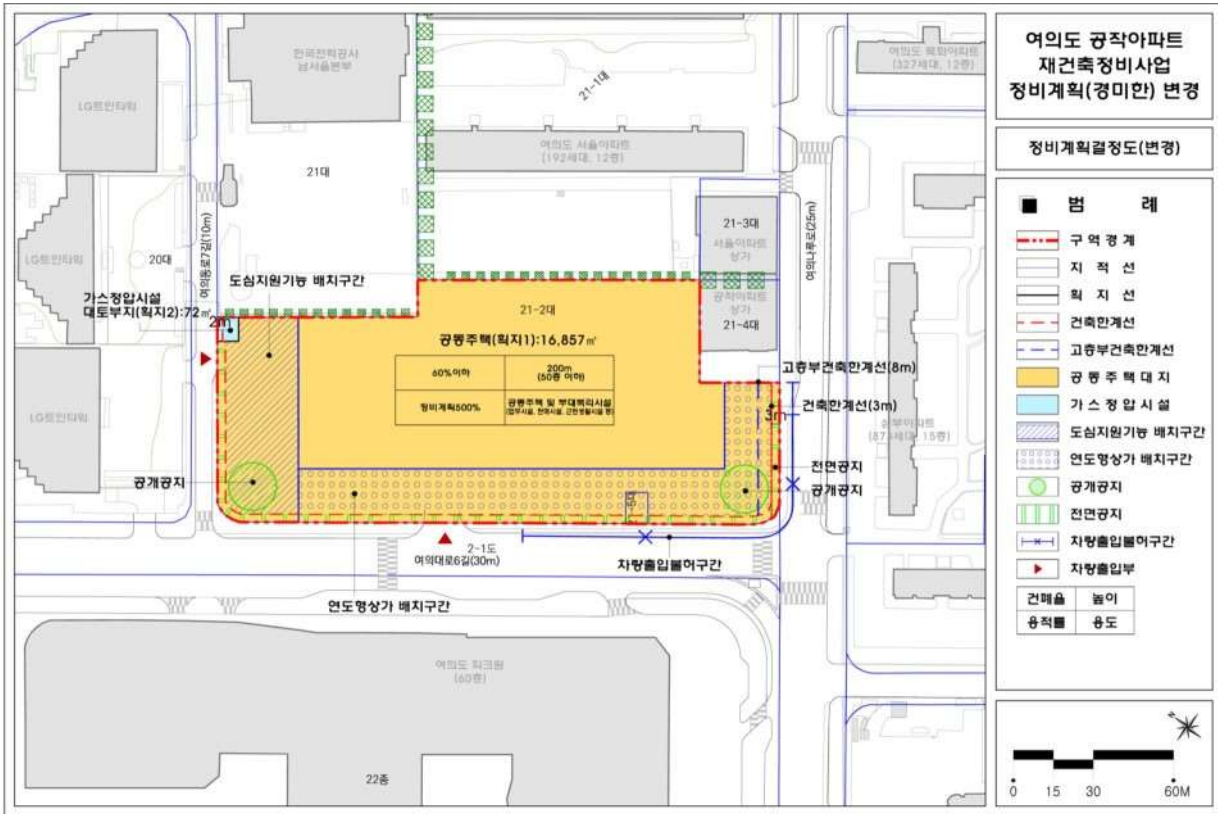
■ 정비구역 결정도(변경없음)



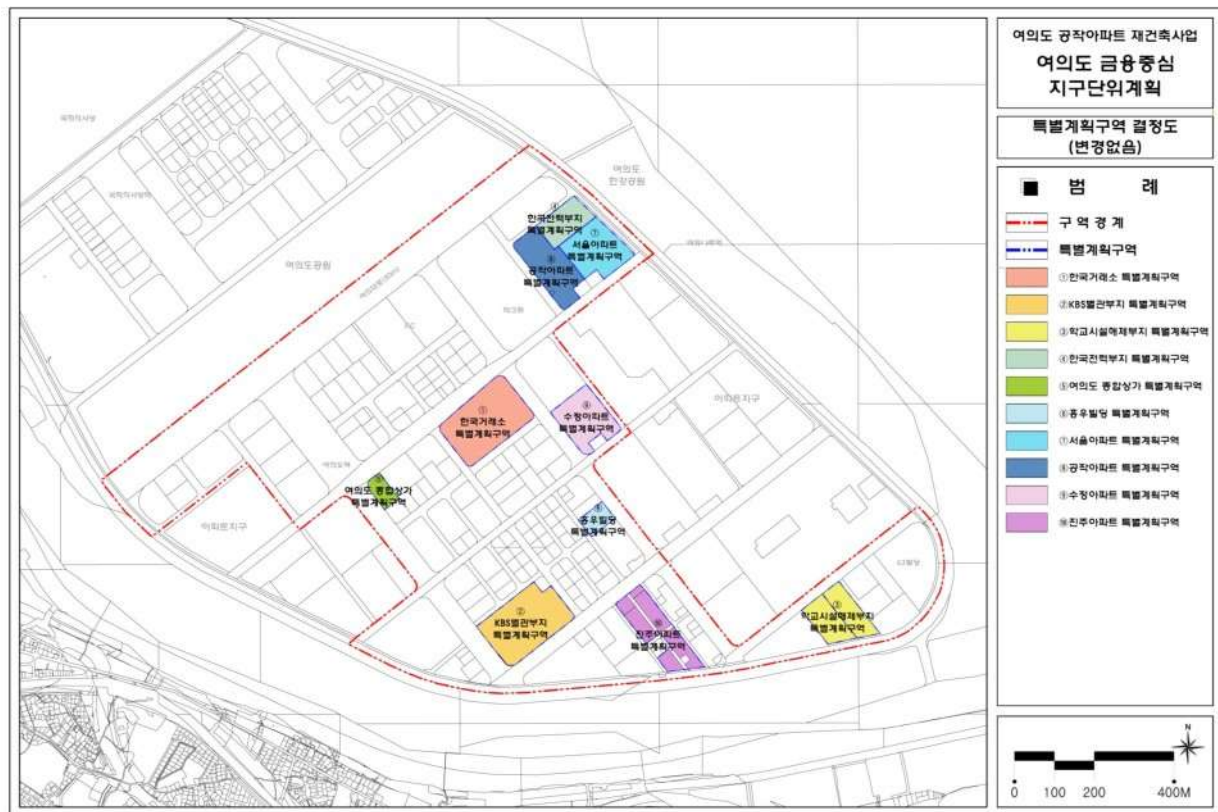
■ 정비계획 결정도(기정)



■ 정비계획 결정도(변경)



■ 특별계획구역에 관한 결정도



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(기정)



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(변경)

