여의도 아파트지구 개발기본계획 및 도시관리계획 변경(안)
여의도 아파트지구 지구단위계획 변경(안)

여의도 대교아파트 재건축 정비계획 결정(변경)(안)

공 람 도 서

2024. 03.

영등포구

목 차

Ⅰ 여의도아파트지구 개발기본계획(변경)(안) 001

Ⅱ 도시관리계획 결정(변경)(안) 009

1 용도지역·지구 결정(변경)(안) 011

Ⅲ 여의도 아파트지구 지구단위계획 결정(변경)(안) 015

1 지구단위계획구역에 관한 결정 017

2 도시관리계획에 관한 결정조서 017

3 건축계획에 관한 결정조서 020

4 기타사항에 관한 결정조서 034

Ⅳ 정비계획 결정 신청서 039

1 정비구역 지정도서 041

2 정비구역 지정요건 도서 045

3 정비계획(안) 053

Ⅴ 정비계획 결정과 관련된 서류 083

1 기초조사자료 085

2 기초조사결과 정리내역서 087

목 차

Ⅵ 계획 설명서 107

1 정비계획의 개요 109
2 관련계획 및 법규 검토 113
3 현황 및 여건분석 131
4 계획의 기본방향 및 구상 143
5 부문별 계획 147
6 건축계획(안) 183

Ⅶ 교통성 검토서 203

1 사업의 개요 205
2 교통현황 209
3 장래 교통수요예측 237
4 교통처리계획 255

Ⅷ 환경성 검토서 259

1 사업의 개요 261
2 환경성검토 총괄표 273
3 현황분석 및 저감방안, 공간구상계획 275
4 협의·자문사항 반영결과 367

Ⅸ 경관성 검토서 371

1 경관성검토 개요 373
2 경관현황 조사 및 분석 377
3 경관시뮬레이션 검토 389

Ⅹ 부 록 401

1 관련부서 협의 내용 및 결과 403

Ⅰ 여의도아파트지구 개발기본계획(변경)(안)

Ⅰ. 도시관리계획(용도지구) 결정(변경)조서

1. 용도지구(아파트지구)의 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	지구명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
변경	①	여의도 아파트지구	영등포구 여의도동 일원	403,471.9	감) 31,699.0	371,772.9	1976.8.21. 건고(131)

2. 변경 사유서

도면표시번호	지구명	변경내용	변경사유
①	여의도 아파트지구	아파트지구 면적변경 (403,471.9㎡ → 371,772.9㎡)	아파트지구 2주구 내 대교아파트 재건축정비계획 수립에 따라 아파트지구에서 제척

Ⅱ. 여의도아파트지구 개발기본계획 결정(변경)조서

1. 아파트지구 개발기본계획의 명칭 및 위치

가. 명칭 : 여의도아파트지구 개발기본계획

나. 위치 : 영등포구 여의도동 일원

(이 하 여 백)

2. 여의도아파트지구 개발기본계획 결정(변경)조서

가. 아파트지구 면적에 관한 사항

1) 토지이용계획

가) 토지이용계획 총괄표(변경)

구 분		기 정		변경 후		비고 (증감:㎡)
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
합 계		403,471.9	100.0	371,772.9	100.0	감) 31,699.0
주거용지	소 계	363,208.5	90.0	333,094.5	89.6	감) 30,114.0
	주택용지	363,208.5	90.0	333,094.5	89.6	감) 30,114.0 (대교아파트) 존치 목화아파트, 삼부아파트, 화랑아파트, 장미아파트, 한양아파트, 시범아파트, 삼익아파트, 은하아파트, 광장아파트(여의도동 28), 광장아파트(여의도동 38-1), 미성아파트
중심시설용지	소 계	10,816.40	2.7	10,816.4	2.9	-
	주구중심	10,530.1	2.6	10,530.1	2.8	-
	분구중심	286.3	0.1	286.3	0.1	-
도시계획시설용지 및 기타	소 계	24,647.0	6.1	23,062.0	6.2	감) 1,585.0
	도 로	2,962.0	0.7	2,962.0	0.8	-
	공 원	21,685.0	5.4	20,100.0	5.4	감) 1,585.0
	학 교	-	-	-	0.0	-
	공공청사	-	-	-	0.0	-
기타	소 계	4,800.0	1.2	4,800.0	1.3	-
	공공이용시설	4,800.0	1.2	4,800.0	1.3	-

※ 존치 대상 단지의 재건축사업구역 내 건축물도 함께 존치함

나) 주구별 토지이용계획

▌1주구 토지이용계획(변경없음)

▌2주구 토지이용계획(변경)

구 분		기 정		변경 후		비고 (증감:㎡)
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
합 계		89,223.0	100.0	57,524.0	100.0	감) 31,699.0
주거 용지	소 계	84,456.7	94.7	52,342.7	94.5	감) 30,114.0
	주택용지	84,456.7	94.7	52,342.7	94.5	감) 30,114.0
중심 시설 용지	소 계	286.3	0.3	286.3	0.5	-
	주구중심	-	-	-	-	-
	분구중심	286.3	0.3	286.3	0.5	-
도시 계획 시설 용지	소계	4,480.0	5.0	2,895.0	5.0	감) 1,585
	도 로	-	-	-	-	-
	공 원	4,480.0	5.0	2,895.0	5.0	감) 1,585
	학교용지	-	-	-	-	-

▌3주구 토지이용계획(변경없음)

▌4주구 토지이용계획(변경없음)

나. 용도지역·지구 계획

1) 용도지역 결정조서(변경)

구분	면적			구성비 (%)	비고
	기 정	변 경	변경 후		
합 계	403,471.9	감) 31,699.0	371,772.9	100.0	지구계 변경에 따른 면적 변경
제1종일반주거지역	9,980.0	-	9,980.0	2.7	
제2종(7층)일반주거지역	5,000.6	-	5,000.6	1.3	
제3종일반주거지역	375,418.4	감) 31,699.0	343,719.4	92.5	
일반상업지역	13,072.9	-	13,072.9	3.5	

다. 도시계획시설 설치에 관한 계획

1) 철도 결정조서(변경없음)

2) 도로 결정조서(변경없음)

3) 광장 결정조서(변경없음)

4) 공원 결정조서(변경)

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
폐지	③		어린이공원	여의도동 41 일원	1,585.0	감) 1,585.0	-	`06.1.12 (서고2006-21)	

5) 학교 결정조서(변경없음)

6) 공공청사 결정조서(변경없음)

라. 건축규제 계획(변경없음)

마. 중심시설계획(변경없음)

바. 기존건축물의 처리에 관한 사항(변경없음)

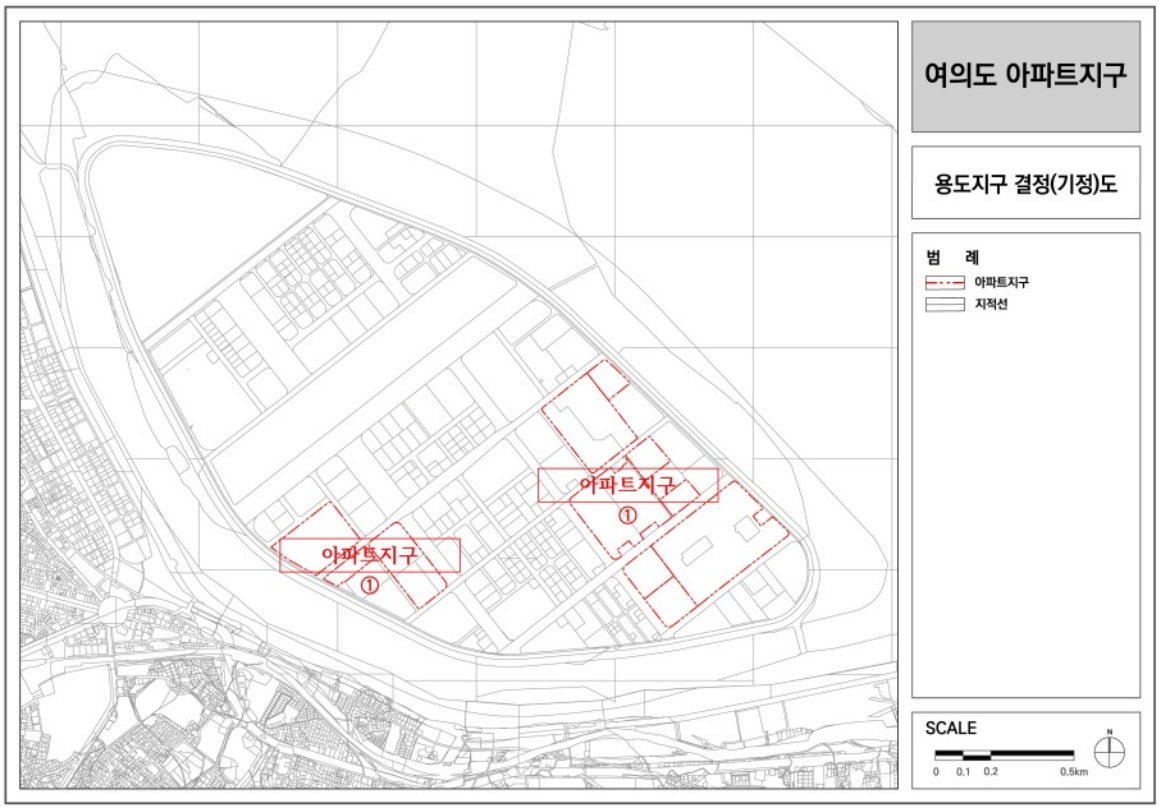
사. 사업시행에 관한 사항(변경없음)

3. 기타사항(변경없음)

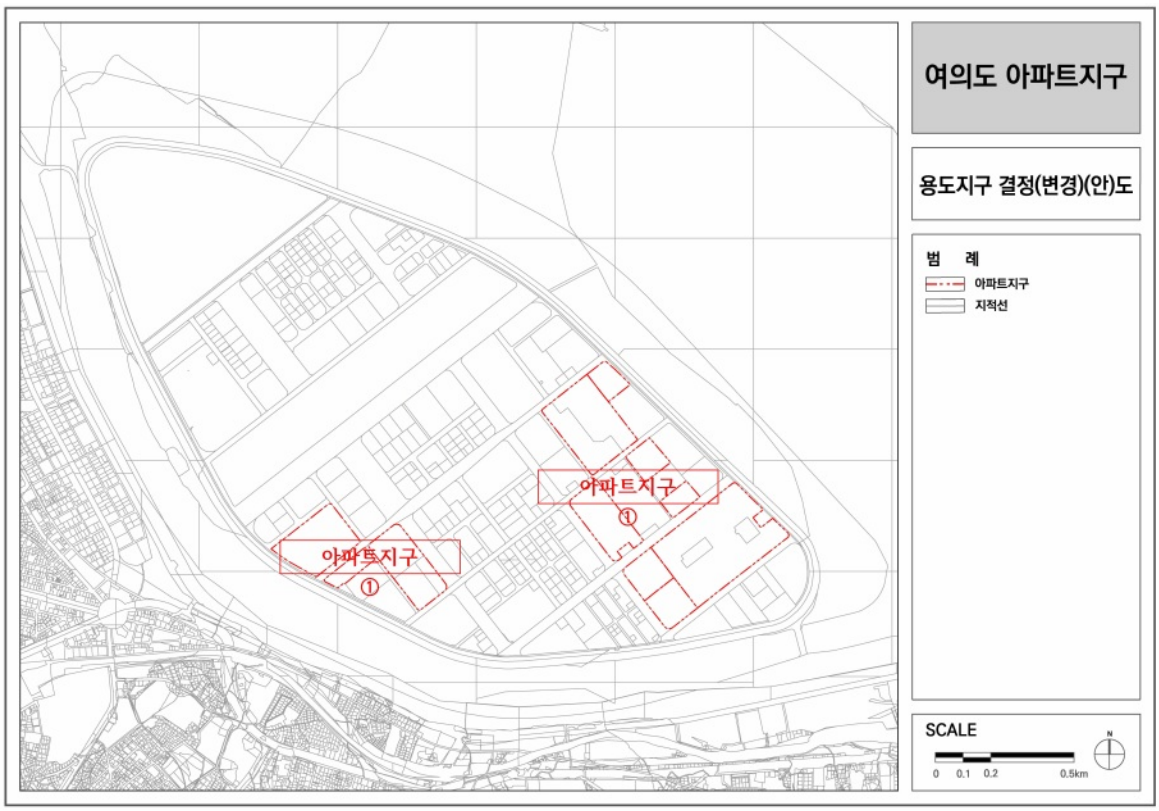
(이 하 여 백)

■ 용도지구(아파트지구) 결정도

- 기정



- 변경



II 도시관리계획 결정(변경)(안)

1 용도지역·지구 결정(변경)(안)

1 용도지역·지구 결정(변경)(안)

1. 용도지역 결정(변경)(안)
2. 용도지구 결정(변경)(안)

1. 용도지역 결정(변경)(안)

가. 용도지역 결정(변경)(안) 조서

구 분		면적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		33,418.0	-	33,418.0	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	33,418.0	감) 26,869.5	6,548.5	19.6	
	준주거지역	-	증) 26,869.5	26,869.5	80.4	

▌용도지역 변경 사유서

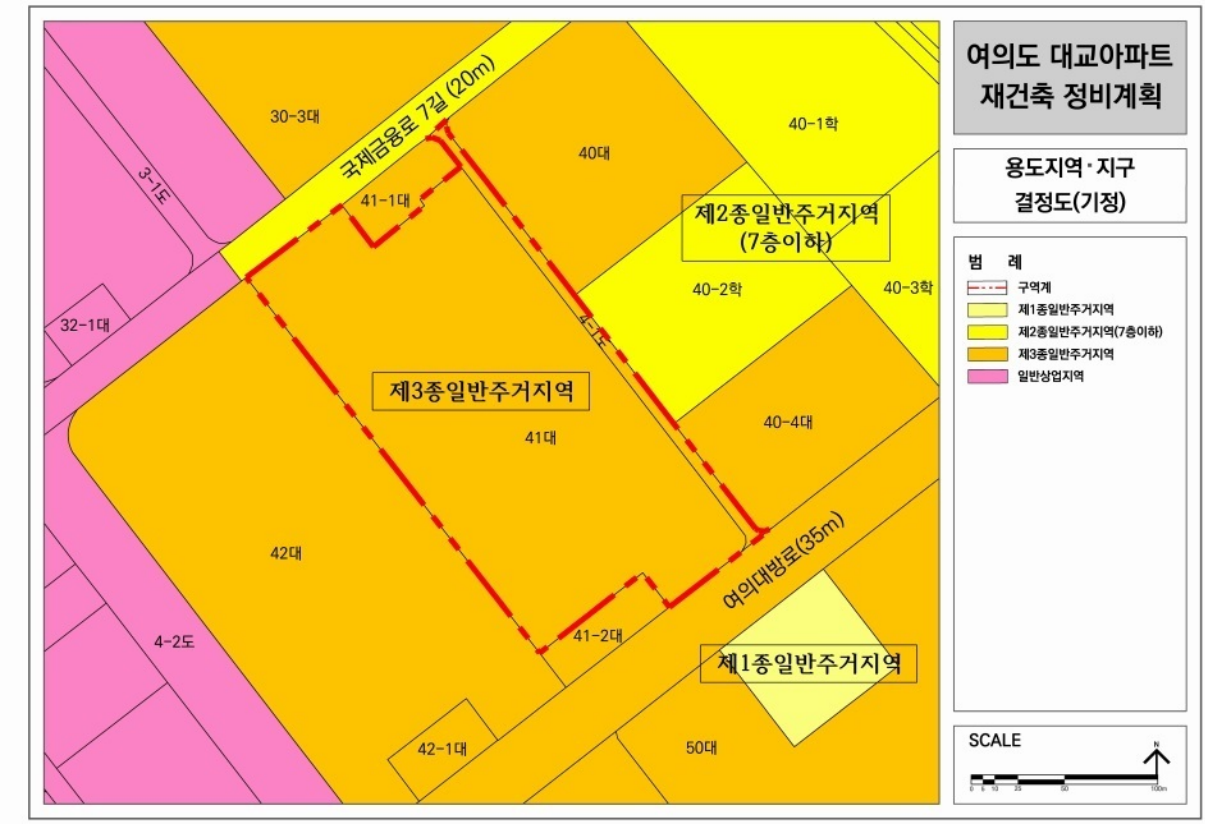
구역명	용도지역		면적 (㎡)	변경사유
	기정	변경		
여의도 대교아파트 재건축 정비구역	제3종 일반주거지역	준주거	26,869.5	• 상위계획 및 주변 아파트 정비계획과의 정합성 등을 종합적으로 고려하여 용도지역 상향하여 계획

2. 용도지구 결정(변경)(안)

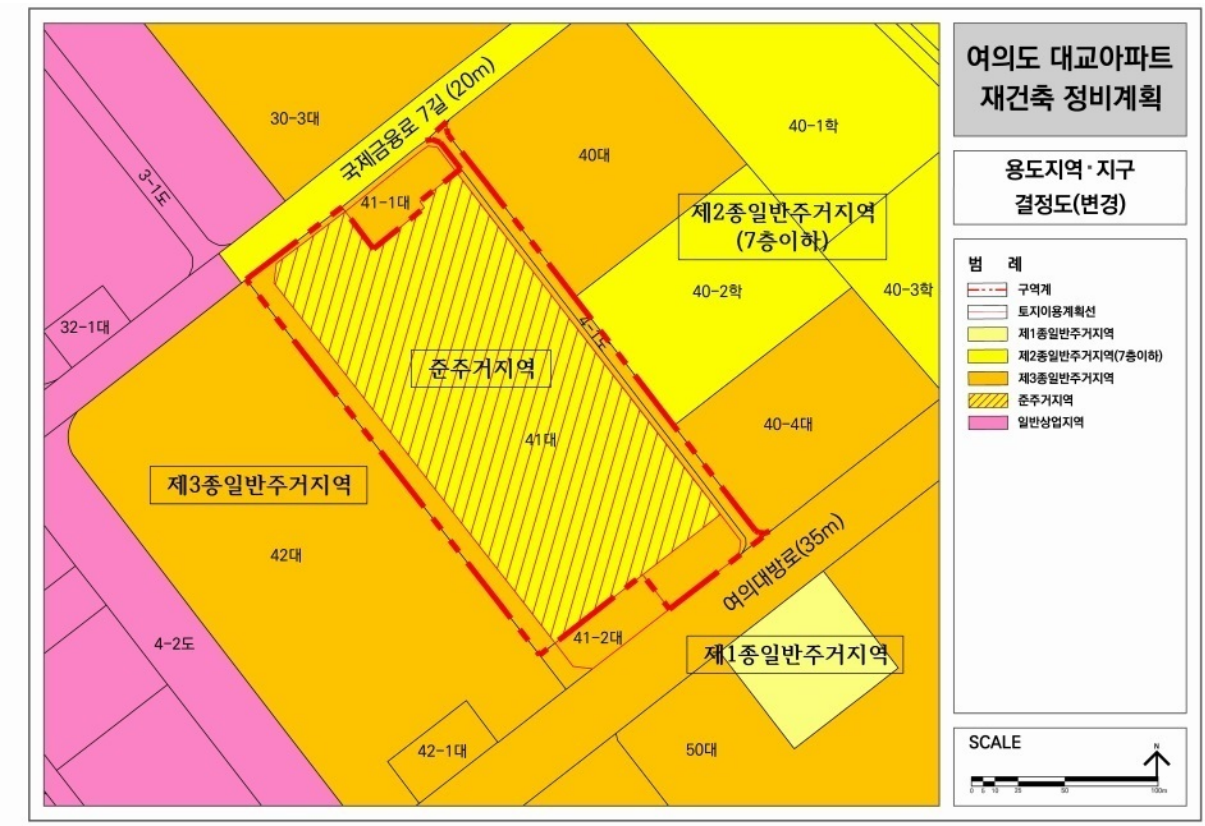
구분	도면 표시 번호	지구명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
변경	①	여의도 아파트지구	영등포구 여의도동 일원	403,471.9	감) 31,699.0	371,772.9	1976.8.21. 건고(131)

(이 하 여 백)

■ 용도지역·용도지구 결정(기정)도



■ 용도지역·용도지구 결정(변경)(안)도



Ⅲ 여의도 아파트지구 지구단위계획 결정(변경)(안)

1 지구단위계획구역에 관한 결정

2 도시관리계획에 관한 결정조서

3 건축계획에 관한 결정조서

4 기타사항에 관한 결정조서

1 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정조서

가. 지구단위계획구역 결정조서 (변경없음)

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

2 도시관리계획에 관한 결정조서

1. 용도지역·지구 결정조서

가. 용도지역 결정조서 (변경)

구 분		기정		변경		비고
		면적(㎡)	구성비(%	면적(㎡)	구성비(%	
합계		599,795.1	100.0	599,795.1	100.0	-
주거지역	소계	549,620.3	91.6	549,620.3	91.6	-
	제1종일반주거지역	9,955.1	1.6	9,955.1	1.7	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	131,389.2	21.9	131,389.2	21.9	-
	제3종일반주거지역	408,276.0	68.1	381,406.5	63.6	감) 26,869.5
	준주거지역	-	-	26,869.5	4.5	증) 26,869.5
상업지역	소계	24,531.7	4.1	24,531.7	4.1	-
	일반상업지역	24,531.7	4.1	24,531.7	4.1	-
녹지지역	소계	25,643.1	4.3	25,643.1	4.3	-
	자연녹지지역	25,643.1	4.3	25,643.1	4.3	-

※ 용도지역 면적은 Auto CAD 상 면적으로 산정

※ 세부개발계획 수립 시 용도지역 변경

▌용도지역 변경 사유서

연번	위치	용도지역		면적 (㎡)	변경사유
		기정	변경		
1	영등포구 여의도동 41번지 일대	제3종 일반주거지역	준주거	26,869.5	• 특별계획구역 2-3(대교아파트) 재건축 정비계획 수립에 따라 용도지역을 준주거지역으로 상향하여 계획

나. 용도지구 결정 조서 (변경)

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)			폭원(m)	최초결정일	비고
					기정	변경	변경후			
변경	1	아파트지구	아파트지구 (여의도)	여의도동 일원	403,471.9	감) 31,699.0	371,772.9	-	건고 제1976-131호 (1976.8.21.)	여의도 지구

▌용도지구 변경 사유서

연번	위치	용도지구		면적 (㎡)	변경사유
		기정	변경		
1	영등포구 여의도동 41번지 일대	아파트지구	- (폐지)	31,699.0	• 특별계획구역 2-3(대교아파트) 재건축 정비계획 수립에 따라 아파트지구에서 제척

2. 도시계획시설 결정조서

가. 교통시설

1) 도로 (변경)

▌도로 총괄표

류별	합계		1류		2류		3류	
	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)
합계	7	11,295 (3,130)	3	9,335 (2,050)	-	-	3	1,960 (1,080)
대로	2	2,367 (1,014)	1	987 (514)	-	-	1	1,380 (500)
중로	4	8,648 (1,836)	3	8,348 (1,536)	-	-	1	300
소로	1	280	-	-	-	-	1	280

※ ( )는 구역 내 해당사항임

▌도로 결정조서

연번	구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	최초결정일	비고
		등급	류별	번호	폭원							
1	기정	대로	1	30	35	주간선도로	987 (514)	여의동로	의사당대로	일반도로	-	-
2	기정	대로	3	31	25~45	주간선도로	1,380 (500)	여의도 남단	여의도 북단	일반도로	건고 제143호 (1970.3.26.)	-

연번	구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	최초결정일	비고
		등급	류별	번호	폭원							
3	기정	중로	1	131	20	보조간선도로	1,195 (336)	여의동로	여의동로	일반도로	-	-
	변경	중로	1	131	20~23	보조간선도로	1,195 (336)	여의동로	여의동로	일반도로	-	-
4	기정	중로	1	132	20~30	보조간선도로	6,873 (920)	여의도남단	여의도북단	일반도로	-	-
5	기정	중로	3	-	12	집산도로	300	여의나루길	여의길	일반도로	서고 제21호 (2006.1.12.)	-
6	기정	소로	3	-	6	국지도로	280	여의길	용호로	일반도로	서고 제21호 (2006.1.12.)	-
	변경	소로	3	-	9	국지도로	280	여의길	용호로	일반도로		-
7	신설	중로	1	A	20	국지도로	280 (280)	국제금융로7길	여의대방로	일반도로	-	-

※ ( )는 구역 내 해당사항임

2) 철도 (변경없음)

나. 도시공간시설

1) 광장 (변경없음)

2) 공원 (변경)

▌공원 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공원	어린이공원	여의도동 50-2	5,385.0	-	5,385.0	건고 제147호 (1971.3.22.)	평화공원
기정	②	공원	어린이공원	여의도동 50-3	4,595.0	-	4,595.0	건고 제147호 (1971.3.22.)	자유공원
폐지	③	공원	어린이공원	여의도동 41 일대	1,585.0	감) 1,585.0	-	서고 제2006-21호 (2006.1.12.)	-
기정	④	공원	어린이공원	여의도동 42 일대	1,745.0	-	1,745.0	서고 제2006-21호 (2006.1.12.)	-
기정	⑤	공원	어린이공원	여의도동 51,52 일대	1,860.0	-	1,860.0	서고 제2006-21호 (2006.1.12.)	-
기정	⑥	공원	어린이공원	여의도동 37 일대	1,760.0	-	1,760.0	서고 제2006-21호 (2006.1.12.)	-
기정	⑦	공원	어린이공원	여의도동 28 일대	2,155.0	-	2,155.0	서고 제2006-21호 (2006.1.12.)	-
기정	⑧	공원	소공원	여의도동 30-3 일대	940.0	-	940.0	서고 제2006-21호 (2006.1.12.)	-
기정	⑨	공원	소공원	여의도동 40 일대	680.0	-	680.0	서고 제2006-21호 (2006.1.12.)	-
기정	⑩	공원	소공원	여의도동 40-4 일대	470.0	-	470.0	서고 제2006-21호 (2006.1.12.)	-

다. 공공·문화체육시설

1) 학교 (변경없음)

2) 공공청사 (변경없음)

3) 체육시설 (변경)

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	-	체육시설	여의도동 41	-	증) 1,214.6	1,214.6	-	

라. 방재시설

1) 하천 (변경없음)

3 건축계획에 관한 결정조서

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

가. 가구 및 획지 설정기준 (변경없음)

나. 가구에 관한 결정조서 (변경없음)

다. 획지에 관한 결정조서 (변경)

■ 기정

가구		획지					비 고	
구분	번호	번호	위치		대지면적(㎡)	획지면적(㎡)		
기정	B	B1	여의도동	40대	13,250.0	13,250.0	장미아파트	공동개발 (권장)
		B2	여의도동	40-4대	9,395.0	9,395.0	화랑아파트	
		B3	여의도동	41대	31,699.0	31,699.0	대교아파트	
		B4	여의도동	41-1대	1,663.0	1,663.0	대교B상가	
		B5	여의도동	41-2대	1,650.0	1,650.0	대교A상가	
		B6	여의도동	42대	34,879.0	34,879.0	한양아파트	
		B7	여의도동	42-1대	1,484.0	1,484.0	한양상가	
		B8	여의도동	40-1학	17,478.0	17,478.0	여의도중학교	
		B9	여의도동	40-2학	10,413.0	10,413.0	여의도여자고등학교	
		B10	여의도동	40-3학	11,570.0	11,570.0	여의도초등학교	

※ 향후 측량결과에 따라 면적이 변경될 수 있음

※ 도로 등 결정된 부분은 획지에서 제외

■ 변경

가구		획지					비 고
구분	번호	번호	위치		대지면적(㎡)	획지면적(㎡)	
변경	B	B1	여의도동	40대	13,250.0	13,250.0	장미아파트
		B2	여의도동	40-4대	9,395.0	9,395.0	화랑아파트
		B3	여의도동	41대	31,699.0	26,869.5	대교아파트
		B11	여의도동	41대	31,699.0	1,214.6	공공시설 (체육시설 신설)
		B4	여의도동	41-1대	1,663.0	1,663.0	대교B상가
		B5	여의도동	41-2대	1,650.0	1,650.0	대교A상가
		B6	여의도동	42대	34,879.0	34,879.0	한양아파트
		B7	여의도동	42-1대	1,484.0	1,484.0	한양상가
		B8	여의도동	40-1학	17,478.0	17,478.0	여의도중학교
		B9	여의도동	40-2학	10,413.0	10,413.0	여의도여자고등학교
		B10	여의도동	40-3학	11,570.0	11,570.0	여의도초등학교

※ 향후 측량결과에 따라 면적이 변경될 수 있음
※ 도로 등 결정된 부분은 획지에서 제외

라. 공동개발에 관한 계획

▌공동개발 결정조서 (변경)

■ 기정

가구번호	가구면적(㎡)	위치		대지면적(㎡)	공동개발 면적(㎡)	계획내용	비고
A	94,039.9	여의도동	30대	11,570.0	74,204.9	공동개발 (권장)	목화아파트 삼부아파트
			30-2대	35,507.9			
			30-3대	27,127.0			
B	135,200.0	여의도동	40대	13,250.0	59,376.0	공동개발 (권장)	장미아파트 화랑아파트 대교아파트 대교상가
			41대	31,699.0			
			41-1대	1,663.0			
			41-2대	1,650.0			
			40-4대	9,395.0			
			4-1도	1,719.0			

※ 공동개발 면적에 기부채납되는 도로 포함

■ 변경

가구번호	가구면적(㎡)	위치		대지면적(㎡)	공동개발 면적(㎡)	계획내용	비고
A	94,039.9	여의도동	30대	11,570.0	74,204.9	공동개발 (권장)	목화아파트 삼부아파트
			30-2대	35,507.9			
			30-3대	27,127.0			

※ 공동개발 면적에 기부채납되는 도로 포함

▌공동개발 변경 사유서

구분	가구번호	면적(㎡)	변경결정 사유
폐지	B	135,200.0	가구 중심에 위치한 대교아파트 부지의 개별 개발 진행에 따라 공동개발 권장 폐지

2. 건축물 용도 결정조서 (변경없음)

3. 건축물 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정조서 (변경없음)

4. 건축물 배치 · 형태 및 경관계획에 관한 결정조서 (변경없음)

5. 특별계획구역에 관한 결정조서 (변경)

가. 특별계획구역에 관한 결정조서

▌특별계획구역에 관한 결정조서

구분	구역명		위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
기정	특별계획구역 1	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	특별계획구역 2	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
변경	특별계획구역 2	2-3	영등포구 여의도동 41번지 일대	36,731.0	감) 3,313.0	33,418.0	대교아파트
신설	특별계획구역 2	2-4	영등포구 여의도동 41-1번지 일대	-	증) 1,663.0	1,663.0	대교상가B
		2-5	영등포구 여의도동 41-2번지 일대	-	증) 1,650.0	1,650.0	대교상가A
기정	특별계획구역 3		영등포구 여의도동 42번지 일대	36,363.0	-	36,363.0	한양아파트
기정	특별계획구역 4		영등포구 여의도동 50번지 일대	108,823.0	-	108,823.0	시범아파트
기정	특별계획구역 5		영등포구 여의도동 51번지 일대	18,565.0	-	18,565.0	삼익아파트
기정	특별계획구역 6		영등포구 여의도동 52번지 일대	18,565.0	-	18,565.0	은하아파트
기정	특별계획구역 7		영등포구 여의도동 28번지	43,042.0	-	43,042.0	광장아파트 28번지
기정	특별계획구역 8		영등포구 여의도동 38-1번지	10,167.0	-	10,167.0	광장아파트 38-1번지
기정	특별계획구역 9		영등포구 여의도동 37번지 일대	40,882.0	-	40,882.0	미성아파트

▌특별계획구역 변경 결정 사유서

구분	구역명	면적(㎡)	변경결정 사유
변경	특별계획구역 2-3	33,418.0	대교아파트 개별재건축 사업 추진에 따라 인접한 대교상가A, 대교상가B를 별도의 특별계획구역으로 분리 계획
신설	특별계획구역 2-4	1,663.0	
신설	특별계획구역 2-5	1,650.0	

나. 특별계획구역 계획지침

1) 공동개발 이행 시 계획지침 (변경없음)

2) 개별 개발시 계획지침

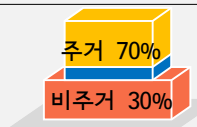
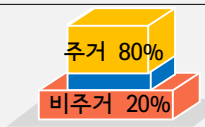
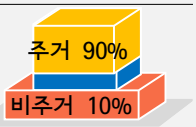
▌특별계획구역 2-3 (변경)

■ 기정

구 분	계획내용	비고
위 치	• 영등포구 여의도동 41번지 일대	대교 아파트, 대교상가
특별계획구역면적	• 36,731.0㎡	-
용도지역·지구	• 제3종일반주거지역 / 아파트지구 • 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 준주거지역으로 변경 ※ 기부채납되는 기반시설 등의 부지의 용도지역은 기존 용도지역 유지 ※ 향후 용도지구(아파트지구) 폐지에 관한 도시관리계획 결정 시 그에 따름	세부개발계획 수립 시 결정
획지계획	• B3 : 복합용지 • B4, B5 : 기존 중심시설용지(인근 단지와 통합 재건축) ※ B4, B5는 관련법 상 허용할 경우 공동주택과 공동개발 가능 ※ B3, B4, B5는 별도의 획지로 개별 재건축이 가능하도록 분할가능선 계획	-
공공시설 등 계획	• 공공시설 제공(순부담)비율 : 의무비율 15% 이상 ※ 기존 중심시설용지 : 주거전환에 따른 공공기여 별도 이행 (기존 주구중심 (1,663㎡ / 1,650㎡)) • 토지 기부채납 시 - 도로(3,861.4㎡ 확보) : 국제금융로7길변 약 3m 확보(229㎡), 대교~한양아파트 사이 도로 신설 (총 폭원 20m 중 대교아파트 내 약 10.5m 확보 : 2,906㎡), 국제금융로7가길변 약 3m 확보(726.4㎡) - 공원(1,928.0㎡) : 세부개발계획 수립 시 공원 녹지계획은 주변 공원녹지 현황과 보행 연결성, 이용 효용성 등을 고려하여 위치의 적정성 검토 - 생활공유가로를 도시계획도로로 결정 시 공공기여로 인정 및 상한용적률 인센티브 부여 • 건축물 기부채납 시 - 외국인학교, 핀테크 지원센터, 공공임대산업시설 등 금융지원시설(세부개발계획 수립 시 서울시 경제정책실과 구체적 협의) -「서울특별시 도시계획 조례」에 따른 공공임대주택(「공공주택 특별법」 제2조 제1호 가목에 따른 공공임대주택) ※ 건축물은 세부개발계획 수립 시 결정(세부개발계획 수립 시 공공임대주택, 전략육성 용도(시설)의 경우 상한용적률 인센티브 계수(건축물) 조정 검토) - 전략육성 용도(시설)이란 금융관련 업무·회의·전시 등이 가능한 공공시설, 복합문화(체육)시설, 한강접근 시설 등 국제금융중심지 지원기능 강화 및 한강중심의 매력적인 수변문화공간 조성을 위해 위원회에서 필요하다고 인정하는 시설을 말함 ※ 지구단위계획구역 범위 내 공공시설 등 공공기여 가능 ※ 세부개발계획 수립 시 구체적인 시설, 규모 결정 ※ 정비기반시설 설치 시 지침도 상 정비기반시설 설치 위치에 우선 조성 ※ 세부개발계획 수립 시「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조 제2항에 따른 공원·녹지 기준면적 이상 확보 ※ 분할가능선으로 개별 재건축 시 기반시설의 위치 준수하여 계획	지침도에 따름 세부개발계획 수립 시 결정 기반시설 설치 및 조성은 사업시행자 부담

<table>
<tr><th colspan="3">구 분</th><th>계획내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">용도계획</td><td>허용용도</td><td>획지
B3,B4,
B5</td><td>• 공동주택 및 부대복리시설, 오피스텔
※「주택법 시행령」 제7조 제14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정) 도입 가능</td><td>-</td></tr>
<tr><td>권장용도</td><td>획지
B3,B4,
B5</td><td>전층
• 업무시설 중 금융업소
• 지식산업센터
※「주택법 시행령」 제7조 제14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정) 도입 가능

저층부(1~2층)
• 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><td>가로활성화용도
: 저층부(1~2층)
권장용도</td></tr>
<tr><td>불허용도</td><td>획지
B3,
B4,
B5</td><td>• 허용용도 이외의 용도
※ 중심시설용지 개별 재건축 시 단독 및 공동주택, 오피스텔, 다중생활시설, 노인복지주택 (단, 市 도시계획위원회 또는 도시·건축공동위원회에서 인정하는 경우 제외하며 [별표1]을 가이드라인으로 함)

[별표1] 공동주택용도 허용에 따른 운영기준
<table>
<tr><th>구 분</th><th>유형1</th><th>유형2</th><th>유형3</th></tr>
<tr><td>입지 기준</td><td>역세권 250m 이내 간선부</td><td>역세권 250m 이내 이면부</td><td>유형1,2 이외 지역</td></tr>
<tr><td></td><td>
</td><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>비주거 비율</td><td>30%이상
(지상연면적10%이상)</td><td>20%이상
(지상연면적10%이상)</td><td>10%이상
(지상연면적10%이상)</td></tr>
<tr><td>공공 기여</td><td colspan="3">• 주거용도 전환비율의 5~10%
- 대지면적 5,000㎡미만 5%, 5,000㎡이상~10,000㎡미만 5%~10%미만, 10,000㎡이상 10%
• (예시)대지면적 3천㎡,주거비율 70% 허용시공공기여율 : 5%×70%=3.5%
※ 도시계획시설(시장) 해제기준 준용</td></tr>
</table>
※ 역세권이란 승강장 경계로부터 250m 이내 범위(사각형)를 말하며, 대지면적의 50% 이상 포함되어야 함
※ 공동주택 용도 허용에 따라 제공하는 공공기여 면적은 용적률 완화산정에 적용하지 않음
※ 주거용도란 단독주택 및 공동주택, 업무시설 중 오피스텔, 제2종 근린생활시설 중 다중생활시설, 노인복지시설 중 노인복지주택에 해당
※ 획지를 정비구역에 포함하는 경우, 시(市) 도시계획위원회에서 인정 시 기존 중심시설용지 주거용도 전환 가이드라인을 적용함</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="2">밀도계획</td><td colspan="2">건폐율</td><td>60% 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">용적률</td><td>제3종일반주거지역→준주거지역
• 기준용적률 : 230% 이하
• 허용용적률 : 280% 이하
• 상한용적률 : 400% 이하
※ 분할가능선으로 개별 재건축 시 B4, B5의 용적률은 당해 용도지역 기준 적용 / 종상향 시 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」을 따름

※ 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)</td><td>상한용적률은 세부개발계획 수립 시 결정</td></tr>
</table>

구 분		계획내용	비고
밀도 계획	높이	• 높이 200m 이하 - 위원회에서 주변과의 조화와 공공성 등 고려 위원회 심의를 통해 200m 초과 허용 결정 (민간부문 지구단위계획 시행지침 제13조 별표1 기준 적용) ※ 분할가능선으로 개별 재건축 시 B4, B5는 기준높이 32m 이하, 최고높이 40m 이하 단, 공동주택 통합개발 시「서울특별시도시기본계획」 및 「서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획」의 기준을 따름	지침도에 따름
건축선 및 대지내 공지	건축선	• 건축한계선 - 국제금융로7길 연접부 : 5m - 여의대방로 연접부 : 10m - 이면도로 및 공원 연접부 : 3m ※ 단, 광역통경축변 저층부 부대복리시설은 5m, 일반건축물(주상복합 포함)은 3m / 지구통경축변 저층부 부대복리시설 및 일반건축물(주상복합 포함)은 3m • 벽면한계선 - 여의대방로, 국제금융로7길변 : 15층 이상의 건축물은 벽면을 건축한계선으로부터 3m 추가 후퇴(11층 이상부터 적용)	지침도에 따름
	대지내 공지	• 전면공지 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성 • 공공보행통로 - 도심에서 한강과의 보행 네트워크 연계를 위한 공공보행통로(폭 8m 내외) 조성 ※ 공공보행통로는 주변 단지의 정비계획 상 공공보행통로 계획, 횡단보도 위치 등을 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	지침도에 따름
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태	• 공동주택 - 건축물 배치 시 “주변과 소통하는 열린 생활공간 조성”을 위한 「아파트단지 조성 기준」(2020.1.)에 따라 배치계획 수립 - 공원 및 녹지 주변은 쾌적한 보행환경과 풍부한 녹지환경 조성 - 주변 자연경관과 조화되는 스카이라인 연출 및 개방감 있는 경관을 연출할 수 있도록 학교와 공공시설용지로 접한 부분은 중저층으로 배치하고 중심부는 고층부로 배치 - 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상형태의 이미지 탈피 - 통경축 확보를 위한 배치 고려 - 광역통경축 확보를 위해 여의대방로변으로 10m 건축선을 후퇴하고, 11층 이상의 벽면을 3m 추가 후퇴 - 지구통경축 확보를 위해 국제금융로7길변으로 5m 건축선을 후퇴하고, 11층 이상의 벽면을 3m 추가 후퇴 - 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 - 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획 • 부대 및 복리시설 - 「주택법」에 의한 주민공동시설 총량 면적의 1/3 이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보	-
	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	-

구 분	계획내용	비고
교통처리계획	• 차량출입 불허구간 - 간선도로변 및 교차로 가각부 일대 차량출입 불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 • 단지 내 주차 및 차량동선 - 비상차량을 제외한 단지 내 지상 주차 가급적 지양 - 단지 내 보행 동선과 차량 동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 • 단지 내 보행동선 - 학교·공원 등 보행유발 시설을 고려하여 단지 내 보행자도로를 조성 - 보행로는 인접단지의 보행로와 연계성 고려 - 보행로 주변 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 구체적 건축계획을 수립하여 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의를 통해 결정 • 공동이용시설의 설치계획 및 기존 건축물의 정비, 개량 및 건축시설 계획 등은 세부개발계획 수립을 통해 결정 • 공원 및 공공시설용지 등 오픈스페이스 조성 시 지하공간을 활용한 공영주차장 조성 권장 • 신속통합기획에 따라 정비계획을 수립하는 경우 특별계획구역 지침에도 불구하고 신속통합기획(안) 우선 적용 • 신속통합기획에 따라 특별계획구역 계획지침 변경이 필요한 사항은 향후 세부개발계획 수립 시 반영 • B4, B5를 제외하고 정비사업을 추진하는 경우 기존 중심시설용지를 별도의 특별계획구역 지정 및 지침 마련 • 기존 중심시설 용지 세부개발계획 수립 시 주택용지와 동일한 용도지역으로 상향 검토 가능	-

(이 하 여 백)

■ 변경

<table>
<tr><th colspan="3">구 분</th><th>계획내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td colspan="3">위 치</td><td>• 영등포구 여의도동 41번지 일대</td><td>대교 아파트</td></tr>
<tr><td colspan="3">특별계획구역면적</td><td>• 33,418㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="3">용도지역·지구</td><td>• 제3종일반주거지역 / 아파트지구
• 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 준주거지역으로 변경
※ 기부채납되는 기반시설 등의 부지의 용도지역은 기존 용도지역 유지
※ 향후 용도지구(아파트지구) 폐지에 관한 도시관리계획 결정 시 그에 따름</td><td>세부개발계획
수립 시 결정</td></tr>
<tr><td colspan="3">획지계획</td><td>• B3 : 복합용지
• B11 : 공공시설용지
※ B3, B11은 개별 재건축이 가능하도록 별도의 획지로 계획</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="3">공공시설 등 계획</td><td>• 공공시설 제공(순부담)비율 : 의무비율 15% 이상
• 토지 기부채납 시
- 도로 : 국제금융로7길변 약 3m 확보, 대교~한양아파트 사이 도로 신설
(총 폭원 20m 중 대교아파트 내 약 10.5m 확보),
국제금융로7가길변 약 3m 확보
- 생활공유가로를 도시계획도로로 결정 시 공공기여로 인정 및 상한용적률 인센티브 부여
• 건축물 기부채납 시
- 외국인학교, 핀테크 지원센터, 공공임대산업시설 등 금융지원시설(세부개발계획 수립 시 서울시 경제정책실과 구체적 협의)
-「서울특별시 도시계획 조례」에 따른 공공임대주택(「공공주택 특별법」 제2조 제1호 가목에 따른 공공임대주택)
※ 건축물은 세부개발계획 수립 시 결정(세부개발계획 수립 시 공공임대주택, 전략육성 용도(시설)의 경우 상한용적률 인센티브 계수(건축물) 조정 검토)
- 전략육성 용도(시설)이란 금융관련 업무·회의·전시 등이 가능한 공공시설, 복합문화(체육)시설, 한강접근 시설 등 국제금융중심지 지원기능 강화 및 한강중심의 매력적인 수변문화공간 조성을 위해 위원회에서 필요하다고 인정하는 시설을 말함
※ 지구단위계획구역 범위 내 공공시설 등 공공기여 가능
※ 세부개발계획 수립 시 구체적인 시설, 규모 결정
※ 정비기반시설 설치 시 지침도 상 정비기반시설 설치 위치에 우선 조성
※ 세부개발계획 수립 시「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조 제2항에 따른 공원·녹지 기준면적 이상 확보
※ 분할가능선으로 개별 재건축 시 기반시설의 위치 준수하여 계획</td><td>지침도에 따름

세부개발계획
수립 시 결정

기반시설
설치 및 조성은
사업시행자 부담</td></tr>
<tr><td rowspan="3">용도계획</td><td>허용용도</td><td>획지
B3,
B11</td><td colspan="2">• 공동주택 및 부대복리시설, 오피스텔, 공공시설 (체육시설, 노인복지시설, 청소년복지시설)
※「주택법 시행령」 제7조 제14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정) 도입 가능</td><td>-</td></tr>
<tr><td>권장용도</td><td>획지
B3,
B11</td><td>전층
• 업무시설 중 금융업소
• 지식산업센터
• 공공시설
※「주택법 시행령」 제7조 제14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정) 도입 가능</td><td>저층부(1~2층)
• 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><td>가로활성화용도
: 저층부(1~2층)
권장용도</td></tr>
<tr><td>불허용도</td><td>획지
B3,
B11</td><td colspan="2">• 허용용도 이외의 용도</td><td>-</td></tr>
</table>

구 분			계획내용	비고
밀도계획	건폐율		• 60%이하	-
	용적률	획지 B3	제3종일반주거지역 → 준주거지역 • 기준용적률 : 230% 이하 • 허용용적률 : 280% 이하 • 상한용적률 : 400% 이하 ※ 상한용적률 산정기준은「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업의 경우 관련 법령 및「서울특별시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준」 및「서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」을 적용하고, 정비사업외의 기타 획지의 경우「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 상 상한용적률 인센티브 기준에 따름 ※ 비주거 비율은「서울특별시 도시계획 조례」 따름(관련 규정 변경 시 변경된 규정을 따름)	상한용적률은 세부개발계획 수립 시 결정
		획지 B11	제3종일반주거지역 • 허용용적률 : 250% 이하	
	높이		• 높이 200m 이하 - 위원회에서 주변과의 조화와 공공성 등 고려 위원회 심의를 통해 200m 초과 허용 결정 (민간부문 지구단위계획 시행지침 제13조 별표1 기준 적용) ※ B11(공공시설)은 최고높이 40m 이하	지침도에 따름
건축선 및 대지내 공지	건축선		• 건축한계선 - 국제금융로7길 연접부 : 5m - 여의대방로 연접부 : 3m - 이면도로 연접부 : 3m ※ 단, 광역통경축변 저층부 부대복리시설은 5m, 일반건축물(주상복합 포함)은 3m / 지구통경축변 저층부 부대복리시설 및 일반건축물(주상복합 포함)은 3m • 벽면한계선 - 여의대방로, 국제금융로7길변 : 15층 이상의 건축물은 벽면을 건축한계선으로부터 3m 추가 후퇴(11층 이상부터 적용)	지침도에 따름
	대지내 공지		• 전면공지 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성 • 공공보행통로 - 도심에서 한강과의 보행 네트워크 연계를 위한 공공보행통로(폭 8m 내외) 조성 ※ 공공보행통로는 주변 단지의 정비계획 상 공공보행통로 계획, 횡단보도 위치 등을 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	지침도에 따름
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태		• 공동주택 - 건축물 배치 시 "주변과 소통하는 열린 생활공간 조성"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 개방감 있는 경관을 연출할 수 있도록 학교와 공공시설용지로 접한 부분은 중저층으로 배치하고 중심부는 고층부로 배치 - 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상형태의 이미지 탈피 - 통경축 확보를 위한 배치 고려 - 광역통경축 확보를 위해 여의대방로변으로 10m 건축선을 후퇴하고, 11층 이상의 벽면을 3m 추가 후퇴 - 지구통경축 확보를 위해 국제금융로7길변으로 5m 건축선을 후퇴하고, 11층 이상의 벽면을 3m 추가 후퇴 - 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 - 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획	-

구 분		계획내용	비고
		• 부대 및 복리시설 - 「주택법」에 의한 주민공동시설 총량 면적의 1/3 이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보	
	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 가각부 일대 차량출입 불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 • 단지 내 주차 및 차량동선 - 비상차량을 제외한 단지 내 지상 주차 가급적 지양 - 단지 내 보행 동선과 차량 동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 • 단지 내 보행동선 - 학교·공원 등 보행유발 시설을 고려하여 단지 내 보행자도로를 조성 - 보행로는 인접단지의 보행로와 연계성 고려 - 보행로 주변 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 구체적 건축계획을 수립하여 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의를 통해 결정 • 공동이용시설의 설치계획 및 기존 건축물의 정비, 개량 및 건축시설 계획 등은 세부개발계획 수립을 통해 결정 • 공공시설용지 등 오픈스페이스 조성 시 지하공간을 활용한 공영주차장 조성 권장 • 신속통합기획에 따라 정비계획을 수립하는 경우 특별계획구역 지침에도 불구하고 신속통합기획(안) 우선 적용 • 신속통합기획에 따라 특별계획구역 계획지침 변경이 필요한 사항은 향후 세부개발계획 수립 시 반영 • B4, B5를 제외하고 정비사업을 추진하는 경우 기존 중심시설용지를 별도의 특별계획구역 지정 및 지침 마련	-

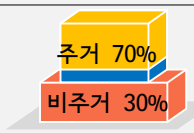
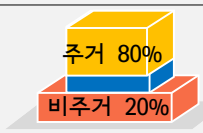
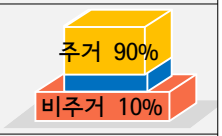
▌특별계획구역 2-4 (신설)

■ 신설

<table>
<tr><th colspan="3">구 분</th><th>계획내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td colspan="3">위 치</td><td>• 영등포구 여의도동 41-1번지</td><td>대교상가B</td></tr>
<tr><td colspan="3">특별계획구역면적</td><td>• 1,663.0㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="3">용도지역·지구</td><td>• 제3종일반주거지역
• 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 준주거지역으로 변경
※ 기부채납되는 기반시설 등의 부지의 용도지역은 기존 용도지역 유지</td><td>세부개발계획
수립 시 결정</td></tr>
<tr><td colspan="3">획지계획</td><td>• B4 (별도 획지로 개별 재건축)</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="3">공공시설 등 계획</td><td>• 공공시설 제공(순부담)비율 : 의무비율 15% 이상
※ 기존 중심시설용지 : 주거전환에 따른 공공기여 별도 이행 (기존 주구중심 (1,663㎡)
• 토지 기부채납 시
- 도로 : 국제금융로7길변 약 3m 확보, 국제금융로7가길변 약 3m 확보
• 건축물 기부채납 시
- 외국인학교, 핀테크 지원센터, 공공임대산업시설 등 금융지원시설(세부개발계획 수립 시 서울시 경제정책실과 구체적 협의)
- 「서울특별시 도시계획 조례」에 따른 공공임대주택(「공공주택 특별법」 제2조 제1호 가목에 따른 공공임대주택)
※ 건축물은 세부개발계획 수립 시 결정(세부개발계획 수립 시 공공임대주택, 전략육성 용도(시설)의 경우 상한용적률 인센티브 계수(건축물) 조정 검토)
- 전략육성 용도(시설)이란 금융관련 업무·회의·전시 등이 가능한 공공시설, 복합문화(체육)시설, 한강접근 시설 등 국제금융중심지 지원기능 강화 및 한강중심의 매력적인 수변문화공간 조성을 위해 위원회에서 필요하다고 인정하는 시설을 말함
※ 지구단위계획구역 범위 내 공공시설 등 공공기여 가능
※ 세부개발계획 수립 시 구체적인 시설, 규모 결정
※ 정비기반시설 설치 시 지침도 상 정비기반시설 설치 위치에 우선 조성
※ 재건축 시 기반시설의 위치 준수하여 계획</td><td>지침도에 따름

세부개발계획
수립 시 결정

기반시설
설치 및 조성은
사업시행자 부담</td></tr>
<tr><td rowspan="3">용도계획</td><td>허용용도</td><td>획지 B4</td><td colspan="2">• 공동주택 및 부대복리시설, 오피스텔, 문화 및 집회시설, 교육연구시설, 판매시설, 업무시설, 권장용도
※「주택법 시행령」 제7조 제14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정) 도입 가능</td><td>-</td></tr>
<tr><td>권장용도</td><td>획지 B4</td><td>전층
• 업무시설 중 금융업소
• 지식산업센터
※「주택법 시행령」 제7조 제14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정) 도입 가능</td><td>저층부(1~2층)
• 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><td>가로활성화용도
: 저층부(1~2층)
권장용도</td></tr>
<tr><td>불허용도</td><td>획지 B4</td><td colspan="2">• 허용용도 이외의 용도
※ 재건축 시 단독 및 공동주택, 오피스텔, 다중생활시설, 노인복지주택
(단, 市 도시계획위원회 또는 도시·건축공동위원회에서 인정하는 경우 제외하며 [별표1]을 가이드라인으로 함)</td><td>-</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="3">구 분</th><th>계획내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td>[별표1] 공동주택용도 허용에 따른 운영기준
<table>
<tr><th>구 분</th><th>유형1</th><th>유형2</th><th>유형3</th></tr>
<tr><td>입지 기준</td><td>역세권 250m 이내 간선부</td><td>역세권 250m 이내 이면부</td><td>유형1,2 이외 지역</td></tr>
<tr><td></td><td>
</td><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>비주거 비율</td><td>30%이상 (지상연면적10%이상)</td><td>20%이상 (지상연면적10%이상)</td><td>10%이상 (지상연면적10%이상)</td></tr>
<tr><td>공공 기여</td><td colspan="3">• 주거용도 전환비율의 5~10%
- 대지면적 5,000㎡미만 5%, 5,000㎡이상~10,000㎡미만 5%~10%미만, 10,000㎡이상 10%
• (예시)대지면적 3천㎡,주거비율 70% 허용시공공기여율 : 5%×70%=3.5%
※ 도시계획시설(시장) 해제기준 준용</td></tr>
</table>
※ 역세권이란 승강장 경계로부터 250m 이내 범위(사각형)를 말하며, 대지면적의 50% 이상 포함되어야 함
※ 공동주택 용도 허용에 따라 제공하는 공공기여 면적은 용적률 완화 산정에 적용하지 않음
※ 주거용도란 단독주택 및 공동주택, 업무시설 중 오피스텔, 제2종 근린생활시설 중 다중생활시설, 노인복지시설 중 노인복지주택에 해당
※ 획지를 정비구역에 포함하는 경우, 시(市) 도시계획위원회에서 인정 시 기존 중심시설용지 주거용도 전환 가이드라인을 적용함</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">밀도 계획</td><td colspan="2">건폐율</td><td>60% 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="2">용적률</td><td>제3종일반주거지역→준주거지역</td><td rowspan="2">상한용적률은 세부개발계획 수립 시 결정</td></tr>
<tr><td>• 기준용적률 : 230% 이하
• 허용용적률 : 280% 이하
• 상한용적률 : 400% 이하
※ 개별 재건축 시 B4의 용적률은 당해 용도지역 기준 적용 / 종상향 시 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」을 따름
※ 상한용적률 산정기준은 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 상 상한용적률 인센티브 기준에 따름
※ 비주거 비율은 「서울특별시 도시계획 조례」 따름(관련 규정 변경 시 변경된 규정을 따름)</td></tr>
<tr><td colspan="2">높이</td><td>• 재건축 시 B4 기준높이 32m 이하, 최고높이 40m 이하</td><td>지침도에 따름</td></tr>
<tr><td rowspan="2">건축선 및 대지내 공지</td><td>건축선</td><td>• 건축한계선
- 국제금융로7길 연접부 : 3m
- 이면도로 연접부 : 3m
• 벽면한계선
- 국제금융로7길변 : 15층 이상의 건축물은 벽면을 건축한계선으로부터 3m 추가 후퇴(11층 이상부터 적용)</td><td>지침도에 따름</td></tr>
<tr><td>대지내 공지</td><td>• 전면공지
- 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성</td><td>지침도에 따름</td></tr>
<tr><td>건축물 배치 및 형태</td><td>기타 외관요소</td><td>• 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</td><td>-</td></tr>
</table>

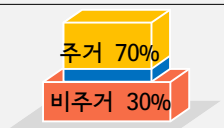
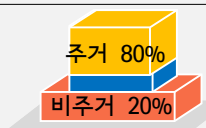
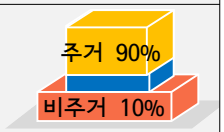
구 분	계획내용	비고
교통처리계획	• 차량출입 불허구간 - 간선도로변 및 교차로 가각부 일대 차량출입 불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 • 단지 내 주차 및 차량동선 - 비상차량을 제외한 단지 내 지상 주차 가급적 지양 - 단지 내 보행 동선과 차량 동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성	지침도에 따름
기타에 관한 사항	• 세부개발계획 수립 시 주택용지와 동일한 용도지역으로 상향검토 가능	-

▌특별계획구역 2-5 (신설)

■ 신설

구 분			계획내용	비고
위 치			• 영등포구 여의도동 41-2번지	대교상가A
특별계획구역면적			• 1,650.0㎡	-
용도지역·지구			• 제3종일반주거지역 • 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 준주거지역으로 변경 ※ 기부채납되는 기반시설 등의 부지의 용도지역은 기존 용도지역 유지	세부개발계획 수립 시 결정
획지계획			• B5 (별도 획지로 개별 재건축)	-
공공시설 등 계획			• 공공시설 제공(순부담)비율 : 의무비율 15% 이상 ※ 기존 중심시설용지 : 주거전환에 따른 공공기여 별도 이행 (기존 주구중심 (1,650㎡) • 토지 기부채납 시 - 도로 : 대교-한양아파트 사이 도로 신설 (총 폭원 20m 중 대상지내 약10,5m폭 확보) • 건축물 기부채납 시 - 외국인학교, 핀테크 지원센터, 공공임대산업시설 등 금융지원시설(세부개발계획 수립 시 서울시 경제정책실과 구체적 협의) - 「서울특별시 도시계획 조례」에 따른 공공임대주택(「공공주택 특별법」 제2조 제1호 가목에 따른 공공임대주택) ※ 건축물은 세부개발계획 수립 시 결정(세부개발계획 수립 시 공공임대주택, 전략육성 용도(시설)의 경우 상한용적률 인센티브 계수(건축물) 조정 검토) - 전략육성 용도(시설)이란 금융관련 업무·회의·전시 등이 가능한 공공시설, 복합문화(체육)시설, 한강접근 시설 등 국제금융중심지 지원기능 강화 및 한강중심의 매력적인 수변문화공간 조성을 위해 위원회에서 필요하다고 인정하는 시설을 말함 ※ 지구단위계획구역 범위 내 공공시설 등 공공기여 가능 ※ 세부개발계획 수립 시 구체적인 시설, 규모 결정 ※ 정비기반시설 설치 시 지침도 상 정비기반시설 설치 위치에 우선 조성 ※ 재건축 시 기반시설의 위치 준수하여 계획	지침도에 따름 세부개발계획 수립 시 결정 기반시설 설치 및 조성은 사업시행자 부담
용도 계획	허용 용도	획지 B5	• 공동주택 및 부대복리시설, 오피스텔, 문화및집회시설, 교육연구시설, 판매시설, 업무시설, 권장용도 ※「주택법 시행령」 제7조 제14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심 지원기능(업무시설 한정) 도입 가능	-

<table>
<tr><th colspan="3">구 분</th><th>계획내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="3"></td><td rowspan="2">권장
용도</td><td rowspan="2">획지
B5</td><td>전층 | 저층부(1~2층)</td><td rowspan="2">가로활성화용도
: 저층부(1~2층)
권장용도</td></tr>
<tr><td>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</td></tr>
<tr><td>불허
용도</td><td>획지
B5</td><td>
• 허용용도 이외의 용도
※ 재건축 시 단독 및 공동주택, 오피스텔, 다중생활시설, 노인복지주택
(단, 市 도시계획위원회 또는 도시·건축공동위원회에서 인정하는 경우 제외하며 [별표1]을 가이드라인으로 함)

[별표1] 공동주택용도 허용에 따른 운영기준
<table>
<tr><th>구 분</th><th>유형1</th><th>유형2</th><th>유형3</th></tr>
<tr><td>입지
기준</td><td>역세권 250m 이내
간선부</td><td>역세권 250m 이내
이면부</td><td>유형1,2 이외 지역</td></tr>
<tr><td></td><td>
</td><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>비주거
비율</td><td>30%이상
(지상연면적10%이상)</td><td>20%이상
(지상연면적10%이상)</td><td>10%이상
(지상연면적10%이상)</td></tr>
<tr><td>공공
기여</td><td colspan="3">• 주거용도 전환비율의 5~10%
- 대지면적 5,000㎡미만 5%, 5,000㎡이상~10,000㎡미만 5%~10%미만, 10,000㎡이상 10%
• (예시)대지면적 3천㎡,주거비율 70% 허용시공공기여율 : 5%×70%=3.5%
※ 도시계획시설(시장) 해제기준 준용</td></tr>
</table>
※ 역세권이란 승강장 경계로부터 250m 이내 범위(사각형)를 말하며, 대지면적의 50% 이상 포함되어야 함
※ 공동주택 용도 허용에 따라 제공하는 공공기여 면적은 용적률 완화 산정에 적용하지 않음
※ 주거용도란 단독주택 및 공동주택, 업무시설 중 오피스텔, 제2종 근린생활시설 중 다중생활시설, 노인복지시설 중 노인복지주택에 해당
※ 획지를 정비구역에 포함하는 경우, 시(市) 도시계획위원회에서 인정 시 기존 중심시설용지 주거용도 전환 가이드라인을 적용함
</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="4">밀도
계획</td><td colspan="2">건폐율</td><td>60% 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">용적률</td><td>제3종일반주거지역→준주거지역</td><td rowspan="3">상한용적률은
세부개발계획
수립 시 결정</td></tr>
<tr><td>• 기준용적률 : 230% 이하
• 허용용적률 : 280% 이하
• 상한용적률 : 400% 이하
※ 개별 재건축 시 B5의 용적률은 당해 용도지역 기준 적용 /
종상향 시 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」을 따름</td></tr>
<tr><td>※ 상한용적률 산정기준은 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 상 상한용적률 인센티브 기준에 따름
※ 비주거 비율은「서울특별시 도시계획 조례」 따름(관련 규정 변경 시 변경된 규정을 따름)</td></tr>
<tr><td colspan="2">높이</td><td>• 재건축 시 B5 기준높이 32m 이하, 최고높이 40m 이하</td><td>지침도에 따름</td></tr>
</table>

구 분		계획내용	비고
건축선 및 대지내 공지	건축선	• 건축한계선 - 여의대방로 연접부 : 3m - 이면도로 연접부 : 3m • 벽면한계선 - 여의대방로변 : 15층 이상의 건축물은 벽면을 건축한계선으로부터 3m 추가 후퇴(11층 이상부터 적용)	지침도에 따름
	대지내 공지	• 전면공지 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성	지침도에 따름
건축물 배치 및 형태	기타 외관요소	• 옥외설비 - 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐가능한 별도의 설치공간 계획 • 담장의 설치 - 원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m 이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 가능 • 광고물 설치제한 - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시틀 등의 입면 디자인 도입	-
교통처리계획		• 차량출입 불허구간 - 간선도로변 및 교차로 가각부 일대 차량출입 불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 • 단지 내 주차 및 차량동선 - 비상차량을 제외한 단지 내 지상 주차 가급적 지양 - 단지 내 보행 동선과 차량 동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성	지침도에 따름
기타에 관한 사항		• 세부개발계획 수립 시 주택용지와 동일한 용도지역으로 상향검토 가능	-

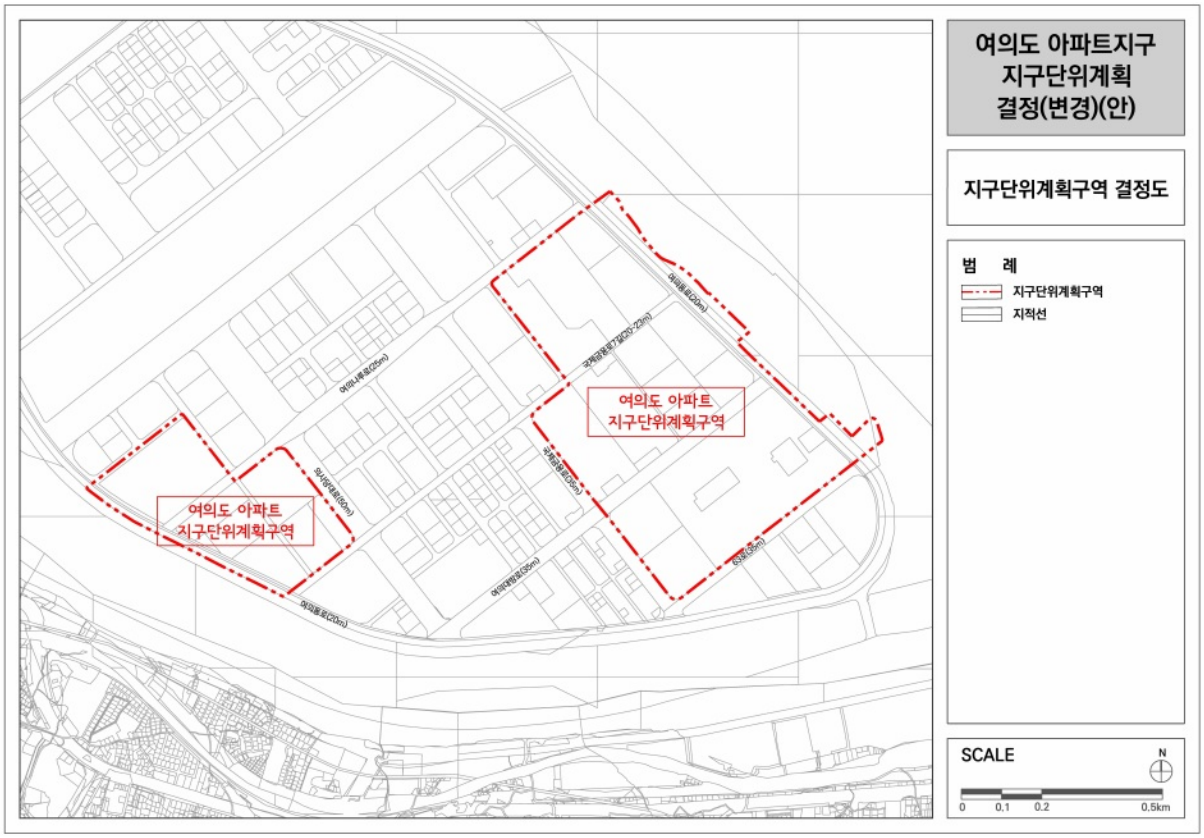
다. 인센티브계획 결정 (변경없음)

4 기타사항에 관한 결정조서

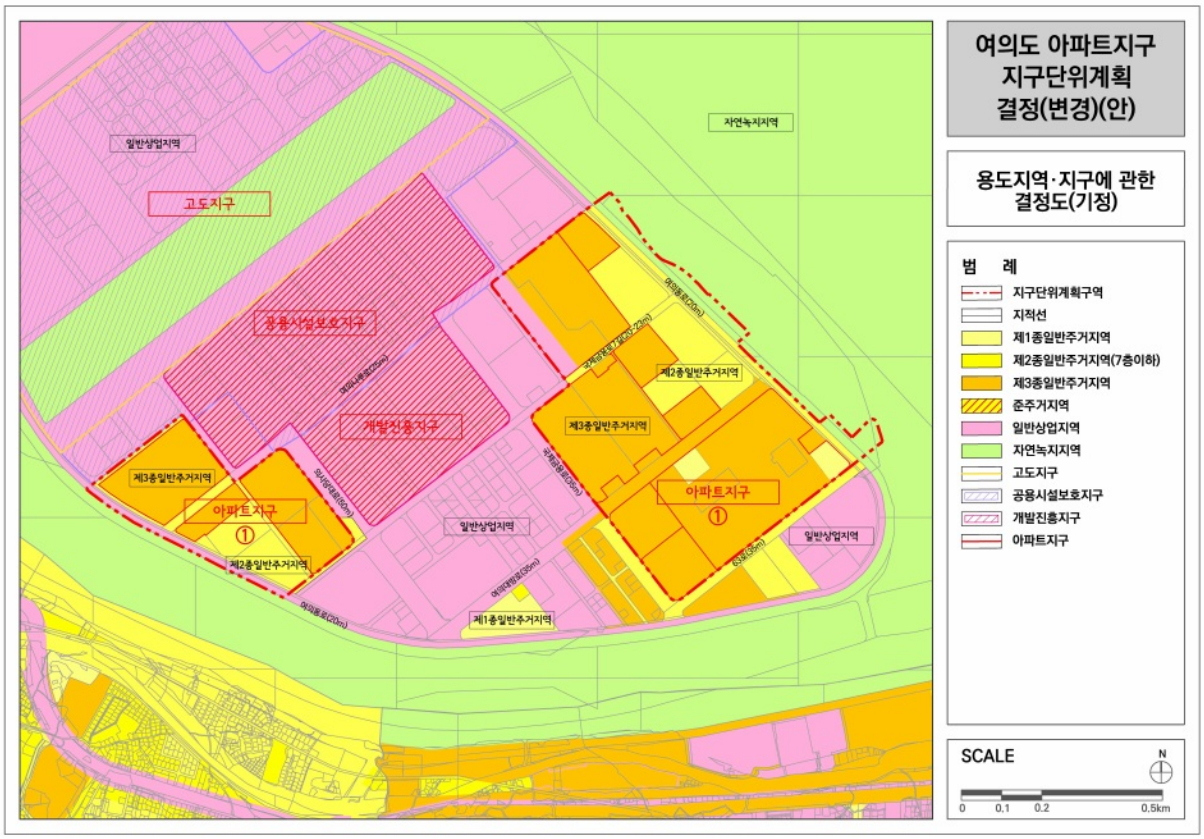
1. 교통처리에 관한 결정조서 (변경없음)

2. 경미한 변경에 관한 사항 (변경없음)

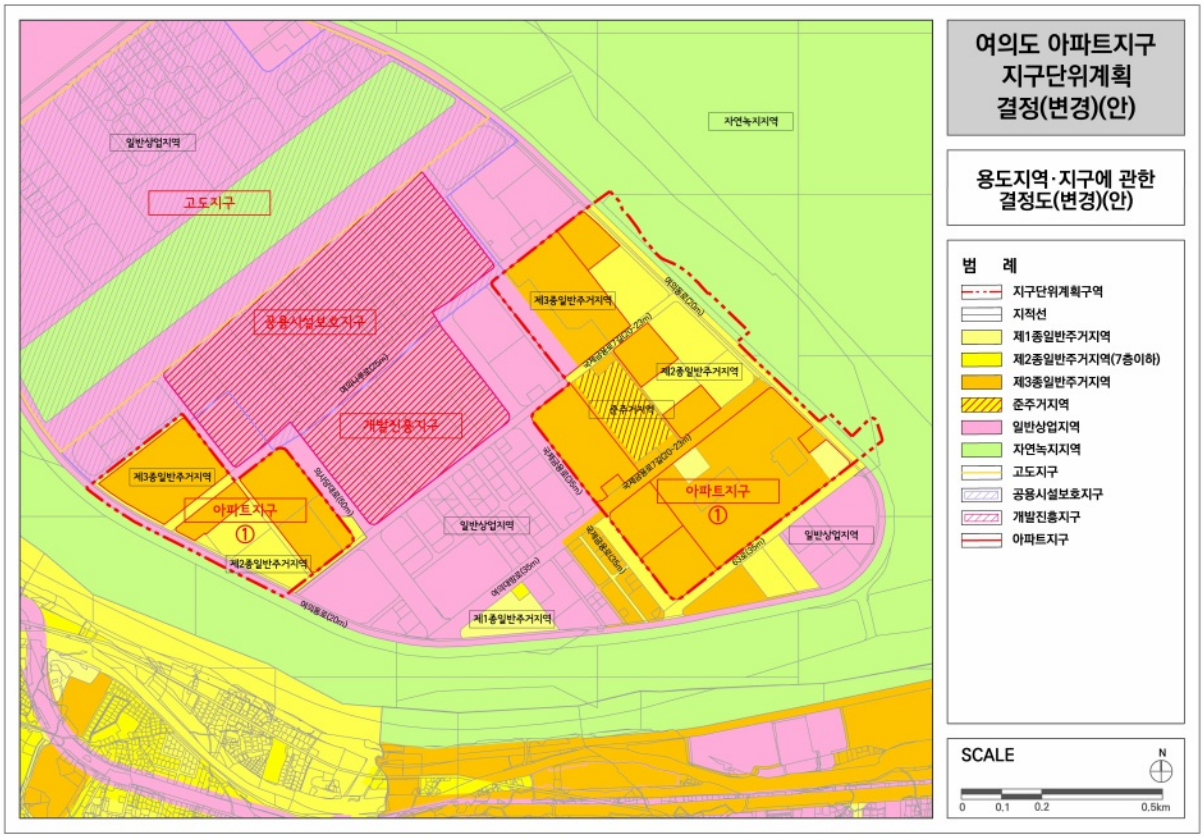
■ 지구단위계획구역 결정도



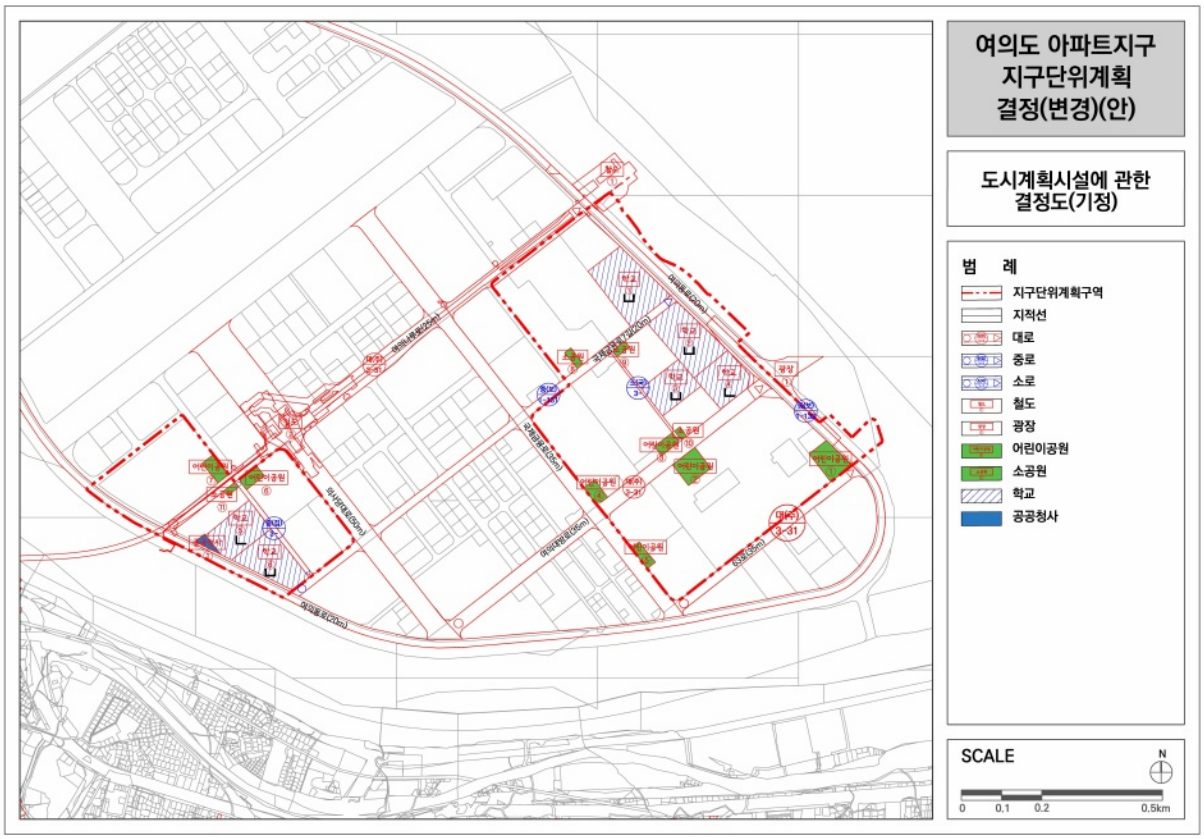
■ 용도지역·지구 결정도(기정)



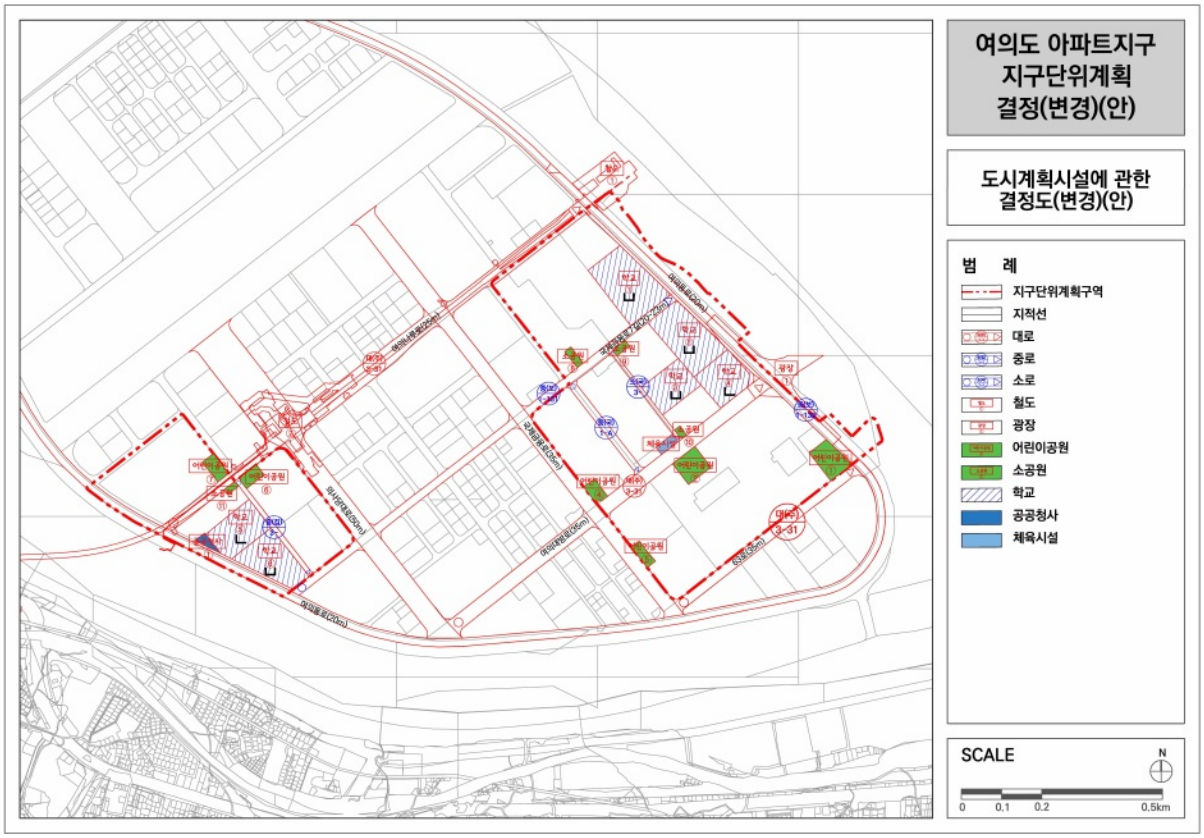
■ 용도지역·지구 결정도(변경)



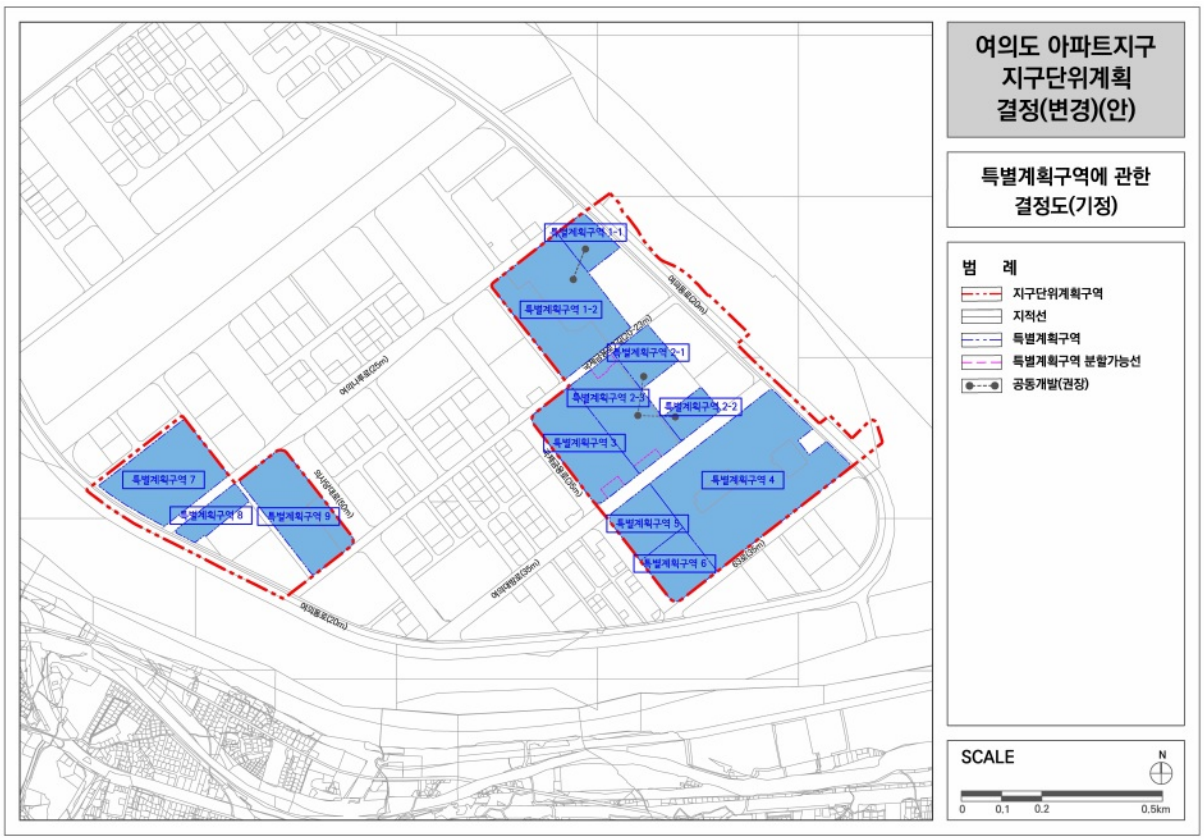
■ 도시계획시설에 관한 결정도(기정)



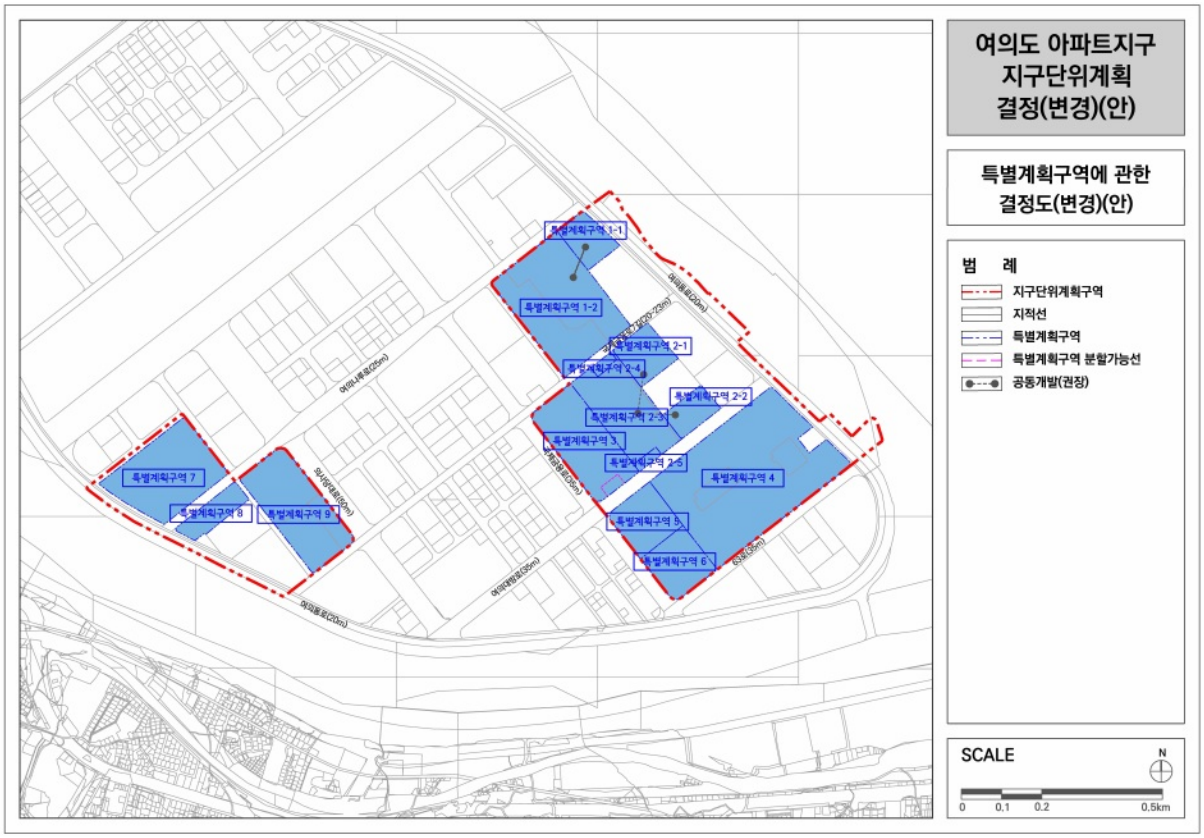
■ 도시계획시설에 관한 결정도(변경)



■ 특별계획구역에 관한 결정도(기정)



■ 특별계획구역에 관한 결정도(변경)



(이 하 여 백)

Ⅳ 정비계획 결정 신청서

1 정비구역 지정도서

2 정비구역 지정요건 도서

3 정비계획(안)

1 정비구역 지정도서

1. 정비구역 지정(변경)조서
2. 지정 사유
3. 신청도면

1. 정비구역 지정(변경) 조서

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	여의도 대교아파트 재건축 정비사업	영등포구 여의도동 41번지 일대	-	증) 33,418	33,418	

2. 지정 사유

- 당해 구역은 건교부 고시 제131호(1976.08.21.)에 따라 아파트지구 지정되고, 서울특별시고시 제2006-21호(2006.01.12.)로 아파트지구개발기본계획이 변경고시 되었던 지역임
- 「도시 및 주거환경정비법」 부칙 <법률 제6852호, 2002.12.30.> 제5조제3항에 따라 아파트지구개발기본계획은 정비계획으로 본다는 규정에 따라 본 대상지는 정비계획이 수립된 것으로 봄
- 대상지는 2017.6월 안전진단 결과 'D등급(조건부 재건축)' 판정
  - 여의도 대교아파트는 1975년 사용승인으로 건축연도가 약 48년 정도 경과하여 건축물의 노후도가 심각하여 주민들의 불편함이 발생하고 있으며, 주차공간 및 커뮤니티공간 등이 부족한 상태임
- 열악한 주거환경의 개선 및 정비기본시설 확보에 따른 주민의 삶의 질 향상을 도모하고자, 상위 및 관련계획 등을 반영하고 대상지 주변의 여건 변화를 고려하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조, 제9조에 의거하여 정비계획을 변경하고자 함

3. 신청도면

가. 위치도

나. 정비구역 결정도(안) (S=1:1,000)

▌위치도


마포대교
5호선
여의도
한강공원
파크원
타워
여의도
공원
IFC몰
여의도고
삼부
아파트
브라이튼
여의도
여의도중
수정
아파트
여의도
여고
여의도초
대상지
500m
원효대교
여의대로
여의나루역
광장
아파트
한양
아파트
시범
아파트
성모병원역
조성예정
63빌딩
미성
아파트
윤중초
1km
윤중중
여의도
샛강생태공원
자이
아파트
신림선연장(예정)
여의도
성모병원
샛강역
올림픽대로
9호선
1호선
노량진역
노량진역

▌정비구역 결정도(안)


정비구역결정도
30-3대
국제금융로 7길 (20m)
40대
40-1학
3-1도
41-1대
40-2학
4-1도
41대
40-4대
42대
여의대방로(35m)
41-2대
4-2도
42-1대
50대
범 례
구역계
도시계획선
도시계획선(공원)
여의도 대교아파트
재건축 정비계획
SCALE
0 5 10 25 50 100m
N

2 정비구역 지정요건 도서

1. 구역 일반현황 총괄표
2. 구역지정 요건을 증명하는 내역서
3. 구역지정 요건 관련 종합의견서
4. 현황 전경사진
5. 관계도면

1. 구역 일반현황 총괄표

도시관리 계획사항	용도지역	용도지구	도시계획시설		기타	
			종류	규모	종류	규모
	제3종일반주거지역	-	도시계획도로	-	-	-
			공원	어린이공원 (1개소)		

토지 현황	구분	계	사유지	국유지	비고
	면적(㎡)	33,418㎡	31,699.0	1,719.0	
	필지수	2	1	1	

건축물 현황	구분	계	허가유무		용도별허가유무						비고
			유허가	무허가	주거용			비주거용			
					소계	유허가	무허가	소계	유허가	무허가	
	동수	4	4	-	4	4	-	-	-	-	
	호수	576	576	-	576	576	-	-	-	-	

거주자 및 권리자 현황	거주가구			거주인구			권리자(토지등소유자)				
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	계	토지·건축물 소유자	토지 소유자	건축물 소유자	지상권자
	576	326	250	1,406	796	610	558	558			

※ 거주인구수는 세대수를 기준으로 여의도동 세대당인구수(2.44인/세대, 2023.7월 기준)를 통해 산정하였음

2. 구역지정 요건을 증명하는 내역서

가. 호수밀도 현황

- 해당사항 없음

나. 주택접도율 현황

- 해당사항 없음

다. 과소필지 등 현황

- 해당사항 없음

라. 재해 발생이 우려되는 지역으로서 사업시행 필요여부

- 해당사항 없음

마. 건축물의 노후불량 등의 현황

구 분		노후·불량비율 (노후·불량동수/ 총 동수)		노후·불량 등의 유형 〈안전진단에 의한 경우〉			
				계	구조상 불량동수	건축설비상 불량동수	기타
구조별	합 계	100.0%	(4/4)	-	-	-	-
	철근콘크리트구조	100.0%	(4/4)	-	-	-	-
	기타구조 (연와, 석조 등)	-	-	-	-	-	-
존치 기간별	합 계	100.0%	(4/4)	-	-	-	-
	10년 미만	-	-	-	-	-	-
	10년 이상 20년 미만	-	-	-	-	-	-
	20년 이상 30년 미만	-	-	-	-	-	-
	30년 이상 40년 미만	-	-	-	-	-	-
	40년 이상	100.0%	(4/4)	-	-	-	-
허가별	합 계	100.0%	(4/4)	-	-	-	-
	유허가	100.0%	(4/4)	-	-	-	-
	무허가	-	-	-	-	-	-

바. 재건축사업 정밀안전진단 결과(2017.06월)

구 분	최종 성능점수	평가등급
구조안전성평가	12.70	C
건축마감 및 설비노후도 평가	9.01	D
주거환경평가	16.60	D
비용분석	4.00	C
종합평가	42.31	D

3. 구역지정 요건 관련 종합의견서

- 본 구역은 구역면적이 10,000㎡ 이상인 지역으로 사업후 예정세대수 922세대, 도시 및 주거환경정비법 제12조에 따른 안전진단 실시결과 공동주택 100%가 재건축 판정을 받은 지역으로서 도시 및 주거환경정비법 시행령 제7조제1항 별표1 제3호에 따라 재건축 정비구역 지정요건을 충족하는 것으로 조사됨

선정기준		기준적합여부		비고
		조사내용	적합여부	
구역면적	10,000㎡ 이상	33,418㎡	○	-
노후불량건축물로서 기존세대수 또는 사업후 예정세대수	300세대 이상	922세대(예정)	○	-
안전진단실시결과	2/3이상 재건축판정	공동주택 100% 재건축판정	○	D등급 ('17.06월)

4. 현황 전경사진

전경



위성사진



① 대교A상가 앞



② 대교B상가 앞



③ 국제금융로7가길 (6m 도로)



④ 국제금융로7길 앞 (20m 도로)

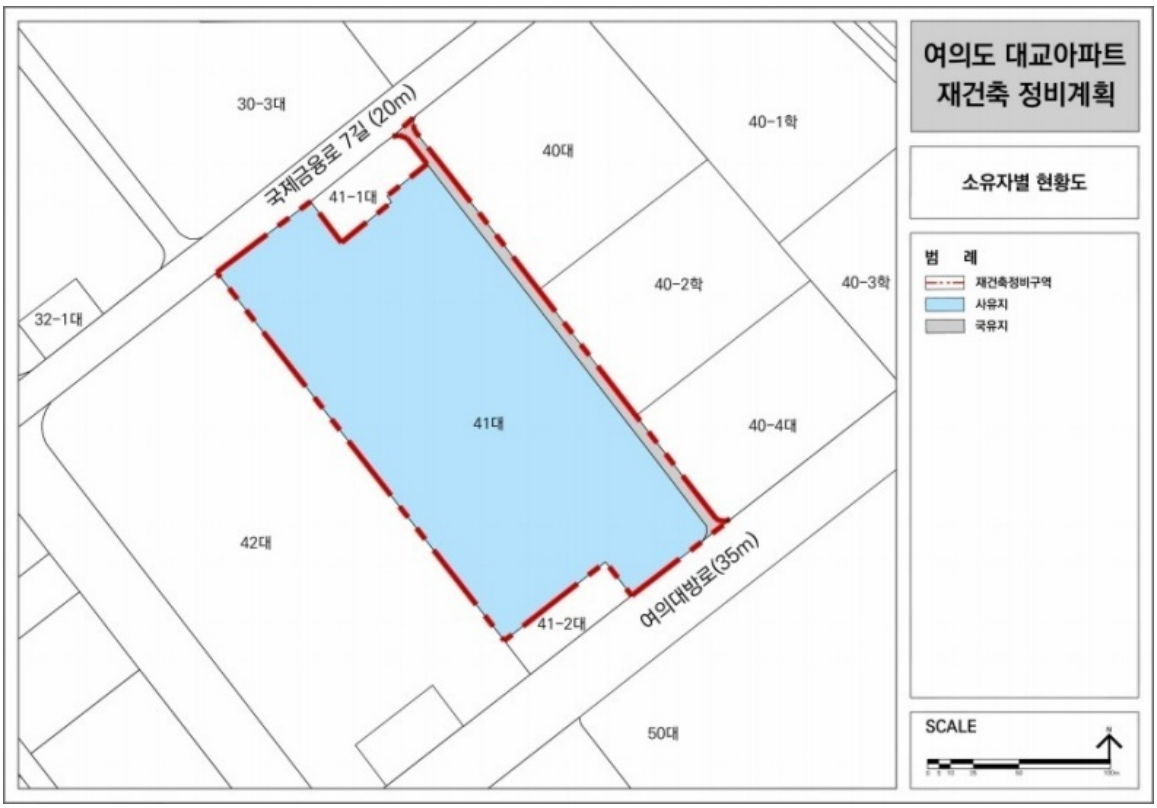


⑤ 단지 내 주차장

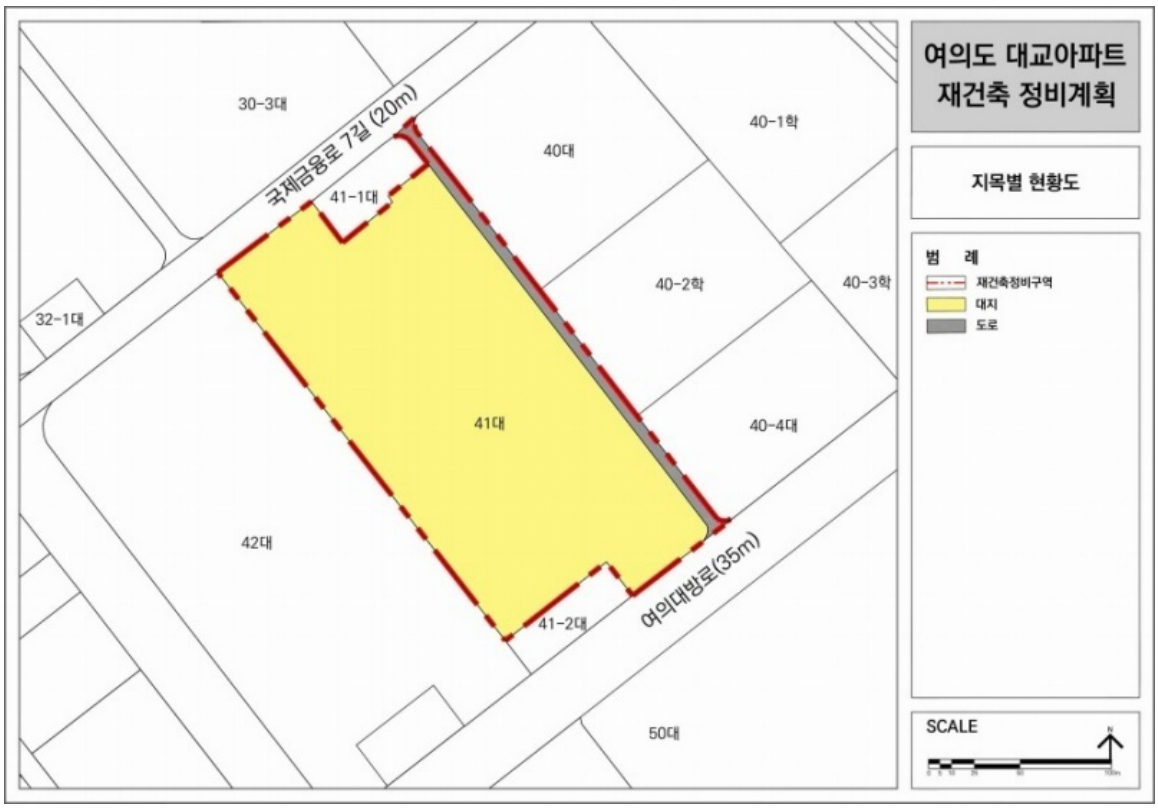


5. 관계도면

■ 토지소유자별 현황도



■ 토지 지목별 현황도



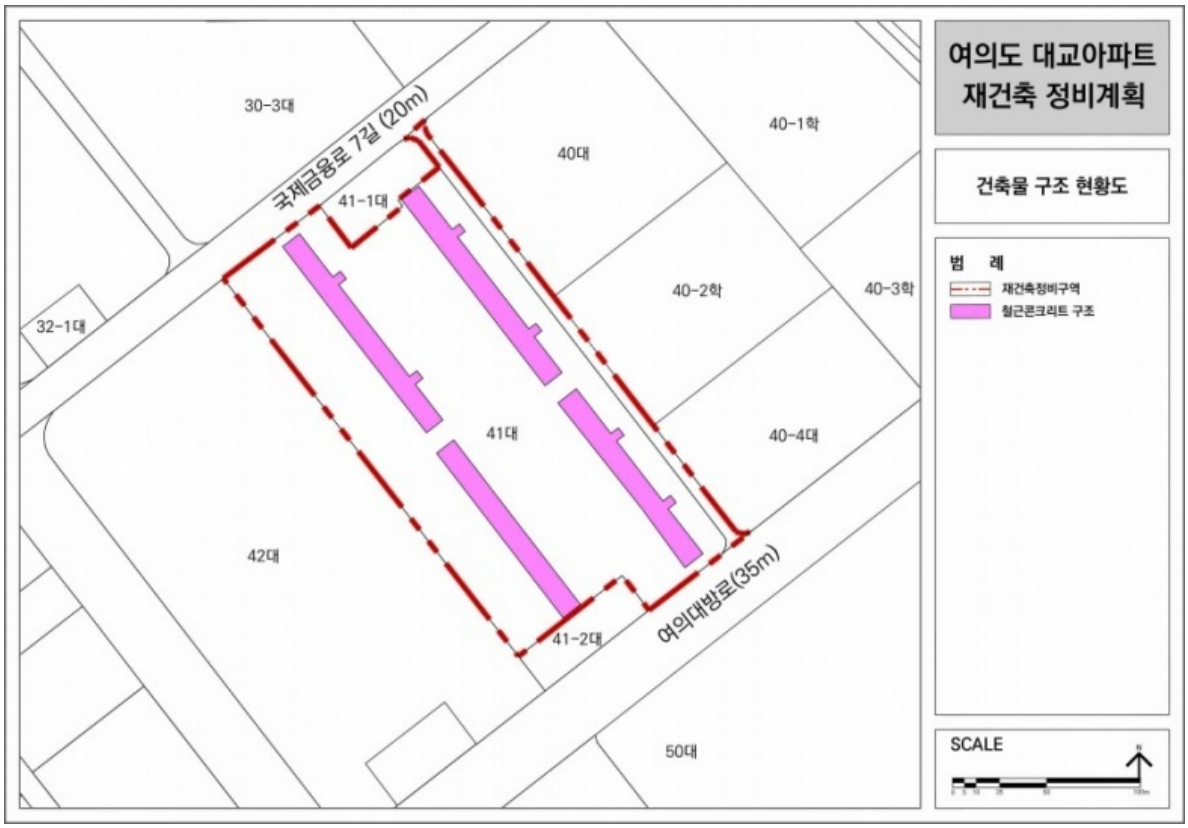
■ 토지 규모별 현황도



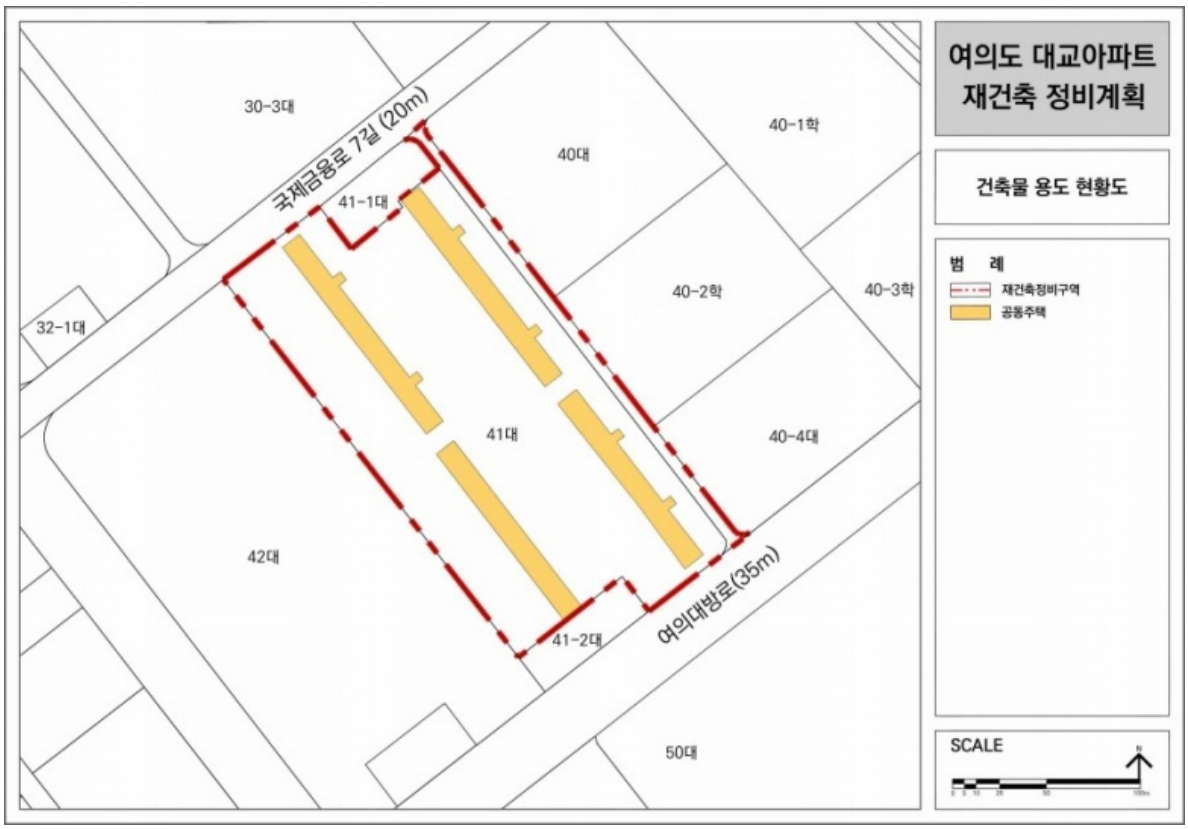
■ 건축물 경과년도별 현황도



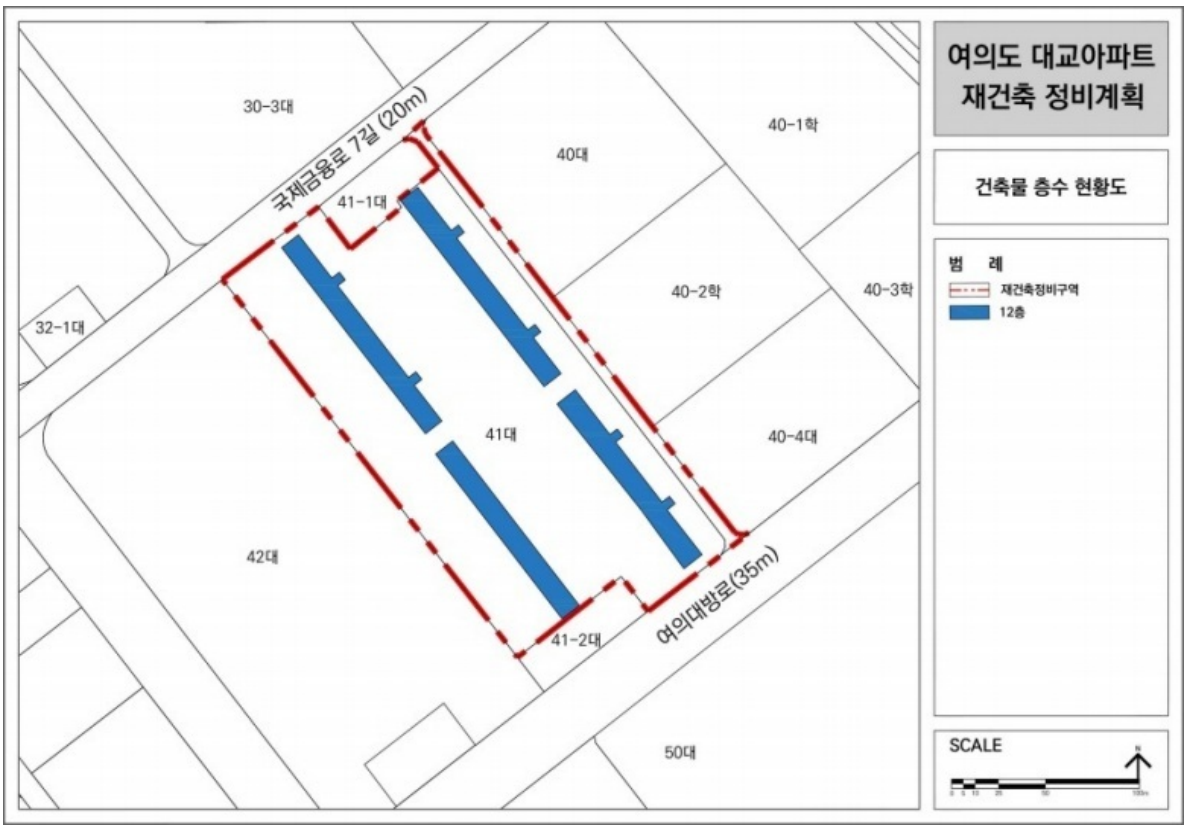
■ 건축물 구조별 현황도



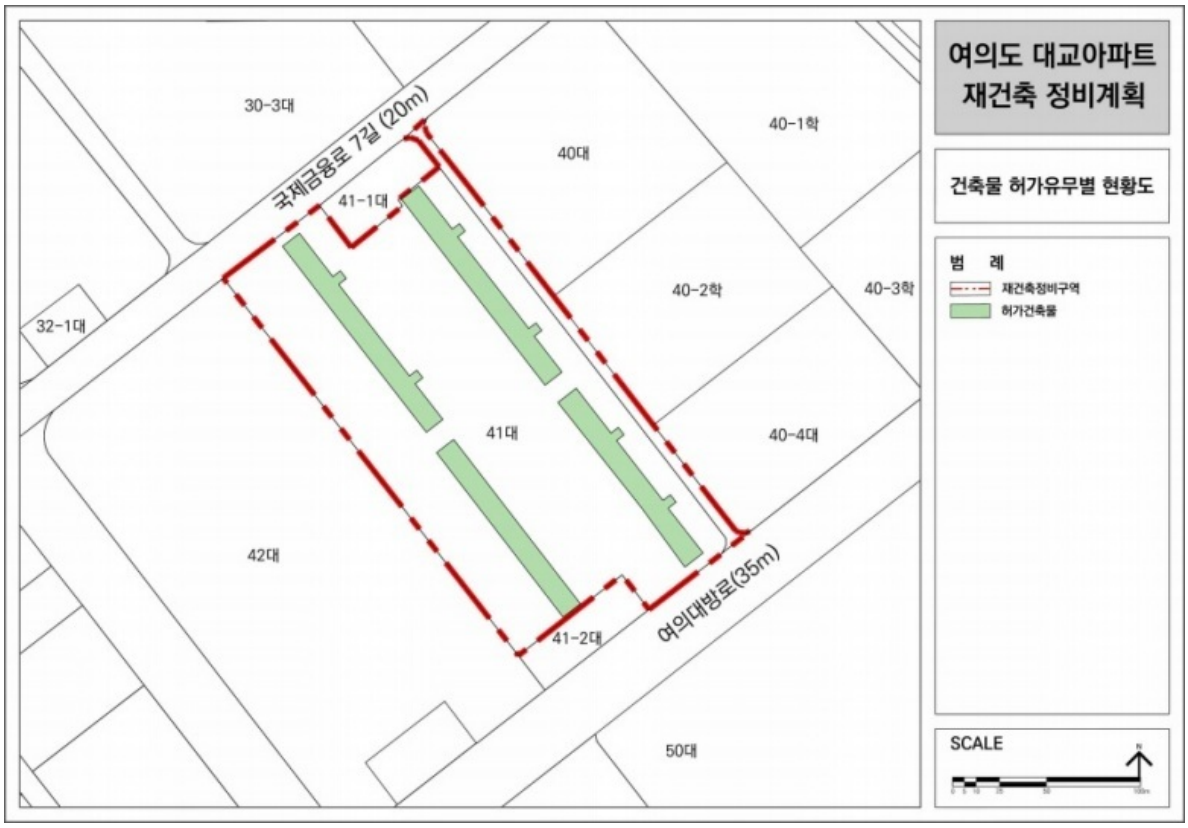
■ 건축물 용도별 현황도



■ 건축물 층수별 현황도



■ 건축물 허가 유무별 현황도



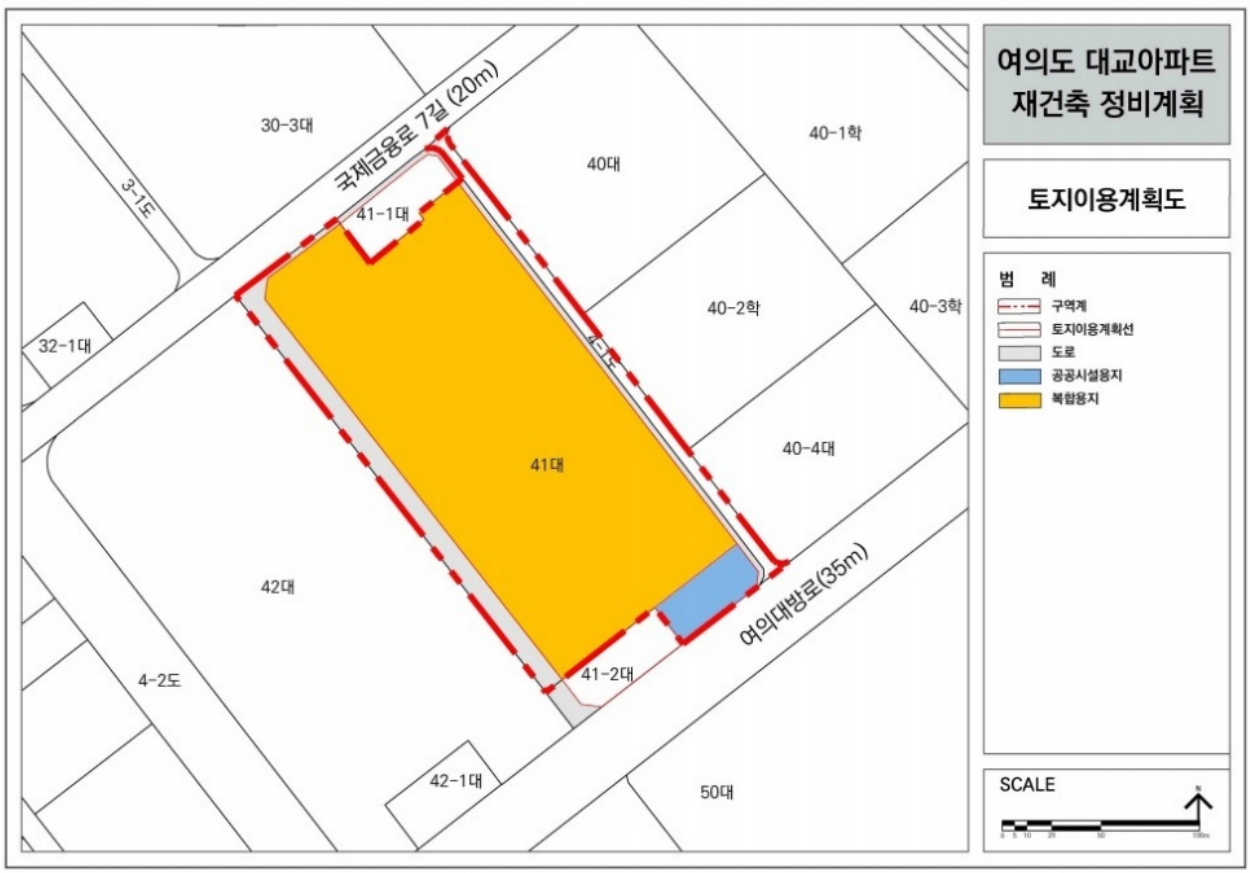
3 정비계획(안)

1. 토지이용에 관한 계획
2. 용도지역지구 결정(변경) 조서
3. 도시계획시설(정비기반시설) 결정(변경) 조서
4. 공동이용시설에 관한 계획
5. 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획
6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획
7. 정비사업의 시행에 관한 계획
8. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획
9. 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획
10. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항
11. 세입자 주거대책
12. 안전 및 범죄예방에 관한 사항
13. 가구 및 획지에 관한 계획
14. 공공주택 건설에 관한 계획
15. 주민의 소득원 개발에 관한 사항
16. 환경성검토 결과
17. 기존 수목의 현황 및 활용계획
18. 인구 및 주택의 수용계획
19. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획
20. 정비계획 결정(변경)도

1. 토지이용에 관한 계획

구 분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		33,418.0	100.0	
정비기반시설 등	소계	6,548.5	19.6	
	도로	5,333.8	16.0	
	공공시설용지	1.214.6	3.6	체육시설
획지	획지 B3 (복합용지)	26,869.5	80.4	

■ 토지이용계획도



2. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

가. 용도지역 결정(변경)(안) 조서

구 분		면적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		33,418.0	-	33,418.0	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	33,418.0	감) 26,869.5	6,548.5	19.6	
	준주거지역	-	증) 26,869.5	26,869.5	80.4	

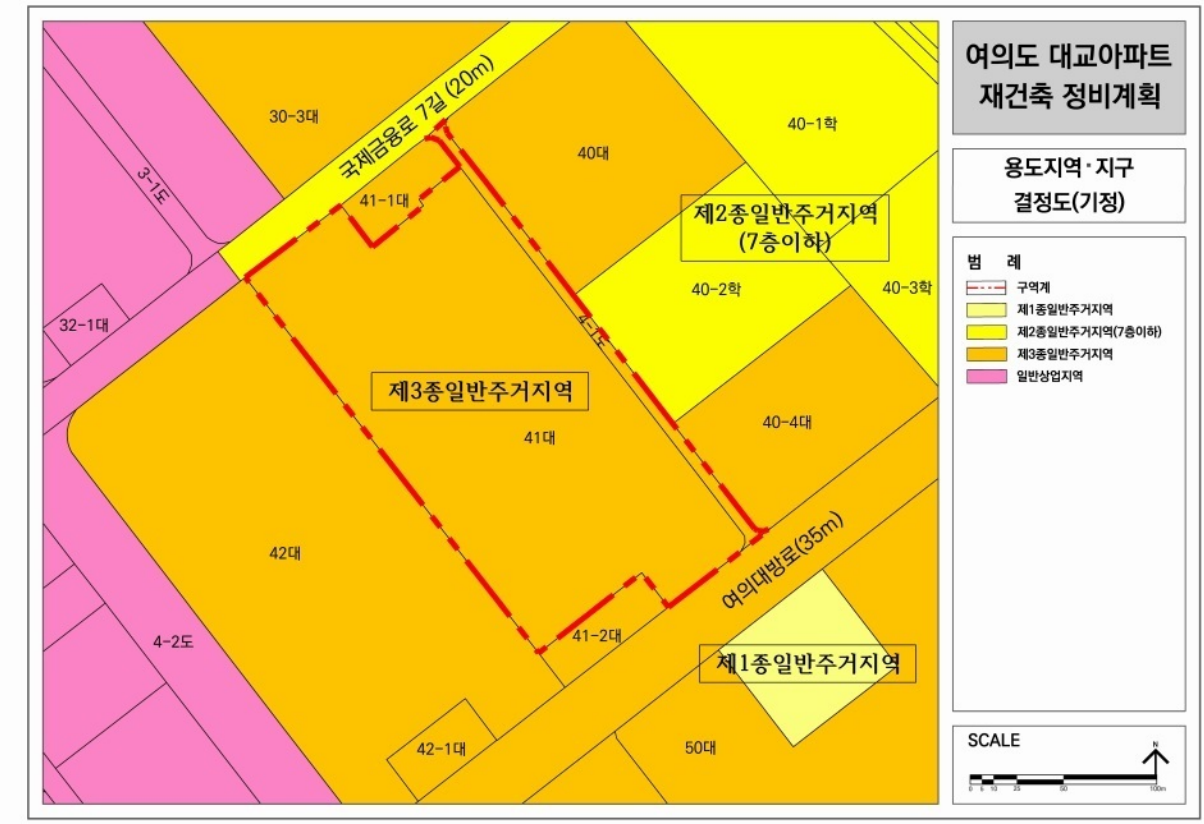
▌용도지역 변경 사유서

구역명	용도지역		면적 (㎡)	변경사유
	기정	변경		
여의도 대교아파트 재건축 정비구역	제3종 일반주거지역	준주거지역	26,869.5	• 상위계획 및 주변 아파트 정비계획과의 정합성 등을 종합적으로 고려하여 용도지역 상향하여 계획

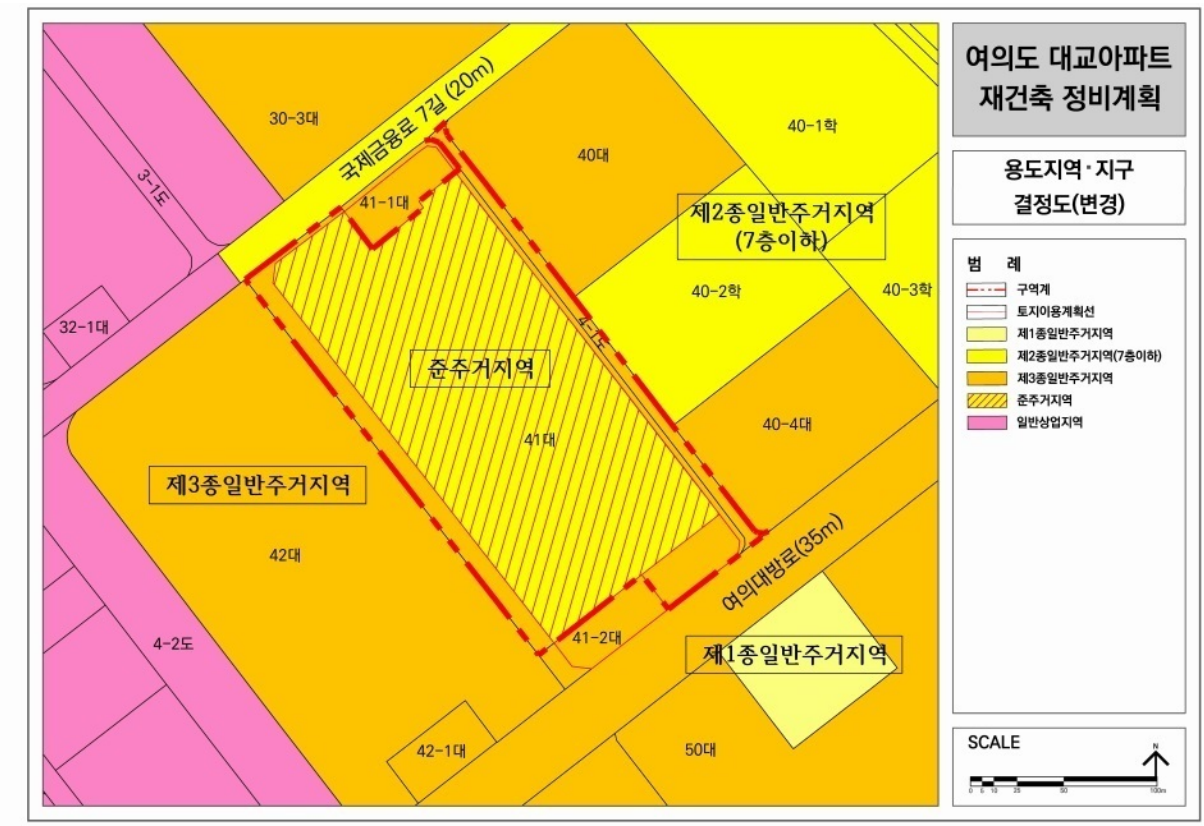
나. 용도지구 결정(변경)(안) : 해당없음

(이 하 여 백)

■ 용도지역·용도지구 결정(기정)도



■ 용도지역·용도지구 결정(변경)(안)도



3. 도시계획시설(정비기반시설) 결정(변경) 조서

가. 교통시설

■ 도로 결정(변경)(안) 조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	중로	1	131	20 (0)	보조 간선도로	1,195 (64)	여의동로	여의동로	일반도로	-	
변경	중로	1	131	20~ 23(3)	보조 간선도로	1,195 (64)	여의동로	여의동로	일반도로		
기정	소로	3	-	6(6)	국지도로	280 (255)	국제금융로7길	여의대방로	일반도로	서고21 ('06.1.12)	
변경	소로	3	-	9(9)	국지도로	280 (255)	국제금융로7길	여의대방로	일반도로		
신설	중로	1	A	20 (10.5)	국지도로	280 (255)	국제금융로7길	여의대방로	일반도로	-	

※ 연장 내 ( )는 구역 내 해당사항임

▌ 도로 결정(변경)(안) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-131	중로 1-131	• 도시계획시설선 변경 - 도로 확폭(20m→23m)	• 정비구역 내 토지이용을 고려한 도시계획 시설 선형 변경
소로 3-	소로 3-	• 도시계획시설선 변경 - 도로 확폭(6m→9m)	• 정비구역 내 토지이용을 고려한 도시계획 시설 선형 변경
-	중로 1-A	• 도시계획도로 신설 - B=20m, L=280m - 대교아파트 10.5m 조성	• 지구차원의 교통체계 구축 및 단지 접근로 확보를 위해 한양아파트 인접부 3차선 도로 신설

나. 공간시설

1) 어린이공원 결정(변경)(안) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	공원	어린이공원	여의도동 41 일원	1,585.0	감) 1,585.0	-	서고2006-21 ('06.1.12.)	미집행

▌ 어린이공원 결정(변경)(안) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	어린이공원	• 어린이공원 폐지 - 감) 1,585.0㎡	• 토지이용의 효율성을 고려하여 소규모공원을 폐지하고 공공시설용지로 계획

다. 공공·문화체육시설

1) 체육시설 결정(안) 조서

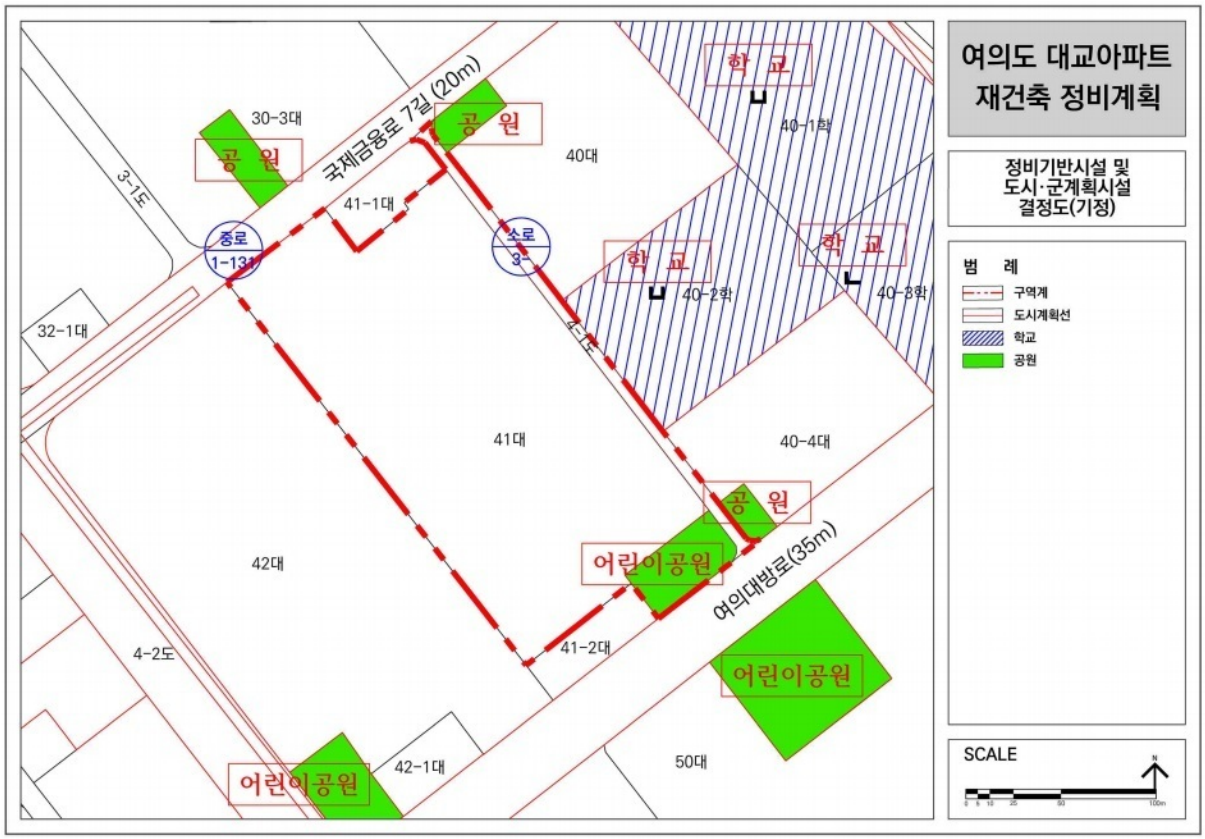
구분	도면표시번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	-	체육시설	여의도동 41	-	증) 1,214.6	1,214.6	-	

▌체육시설 결정(안) 사유서

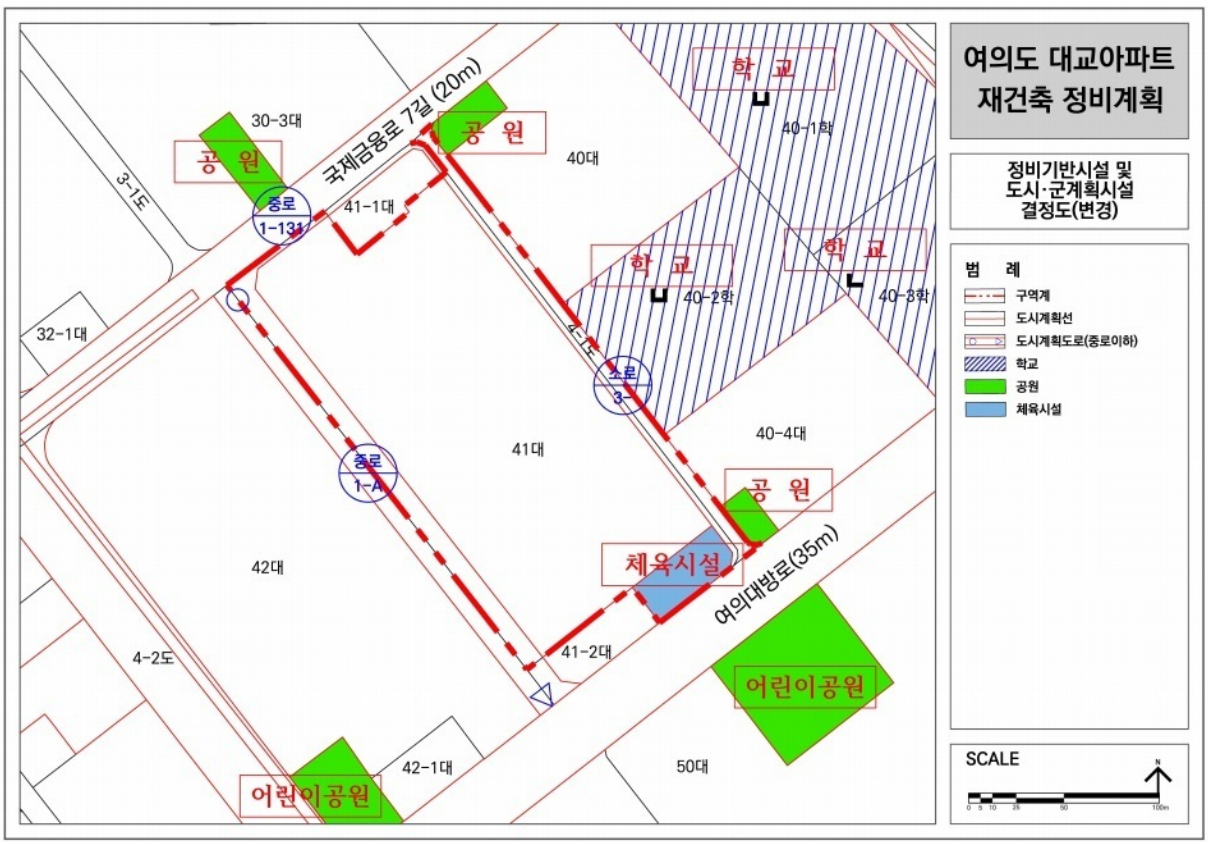
도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	체육시설 (복합문화체육센터)	• 체육시설 신설 - 증) 1,214.6㎡	• 여의도 내 주요활동가로인 여의대방로변으로 여의도에 부족한 공공체육시설을 조성

(이 하 여 백)

■ 정비기반시설 및 도시·군계획시설 결정(기정)도



■ 정비기반시설 및 도시·군계획시설 결정(변경)(안)도

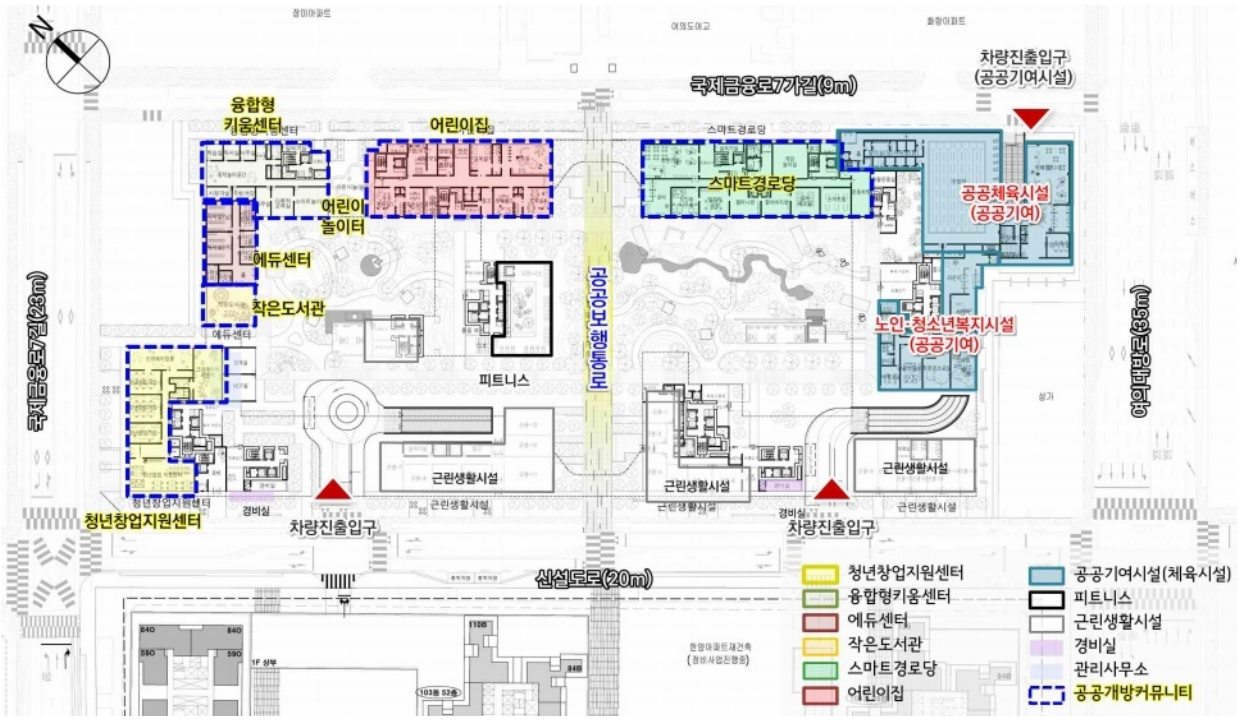


4. 공동이용시설에 관한 계획

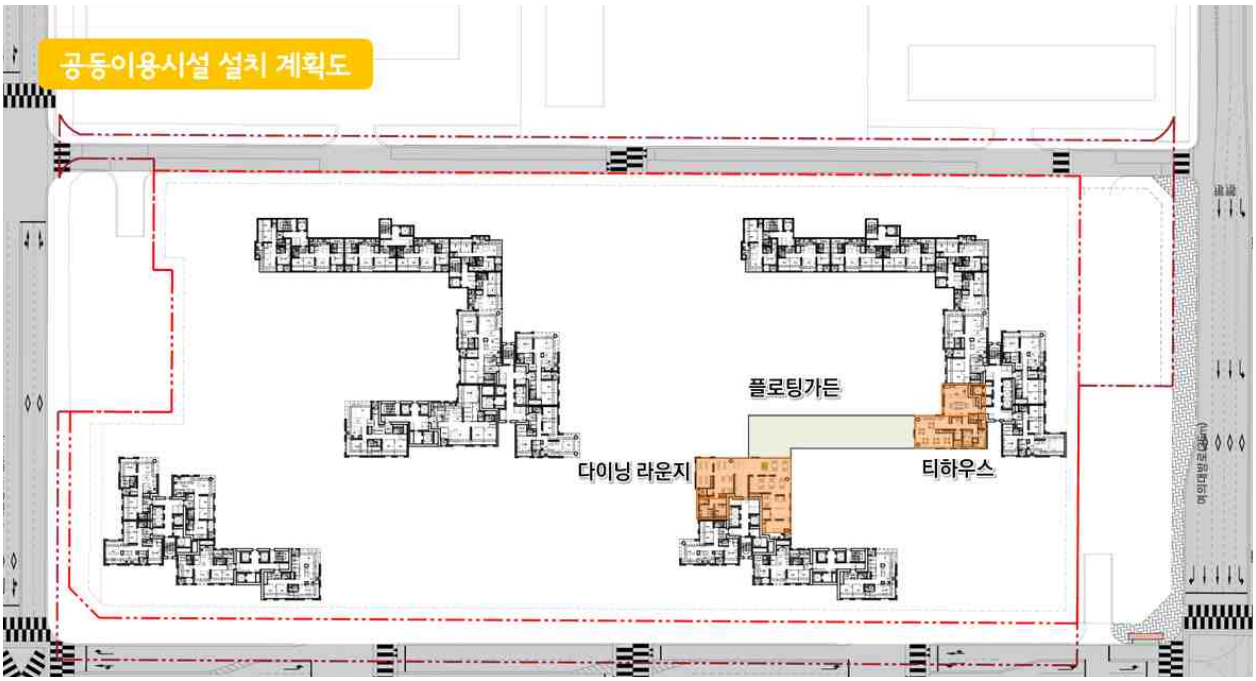
■ 공동이용시설 설치개요

구분	시설의 종류		법정기준	면적 (㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	복리시설	경로당	225㎡ 이상	-	증) 1,094.48	1,094.48	주택조례에 따른 총량기준 922 세대×2.5㎡ ×1.25 = 2,881.25㎡ 이상 10,645.61㎡ 계획
		작은도서관	158㎡ 이상	-	증) 160.14	160.14	
		어린이집	330㎡ 이상	-	증) 846.87	846.87	
		주민공동시설	-	-	증) 7,104.12	7,104.12	
	기타시설	주민운동시설	경기장 규격에 따른 면적	-	증) 287	287	
		어린이놀이터	200㎡+세대당 1㎡ 이상 : 200㎡ + (922*1㎡) = 1,122㎡ 이상	-	증) 1,153	1,153	
	부대시설	관리사무소	10+(세대수-50)*0.05㎡ = 53.60㎡ 이상	-	증) 184.75	184.75	
		경비실	-	-	증) 82.32	82.32	
		용역원 휴게실	-	-	증) 75.97	75.97	

■ 공동이용시설 설치계획도 (1층)



■ 공동이용시설 설치계획도 (12층)



(이 하 여 백)

5. 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

가. 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	철거 이주	
기정	여의도 대교아파트 재건축 정비구역	33,418	획지1	31,699.0	영등포구 여의도동 41번지 일대	4	-	-	4	-	

나. 건축시설계획

구 분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	상한		
신설	여의도 대교아파트 재건축 정비구역	33,418	복합 용지 (B3)	26,869.5	영등포구 여의도동 41번지 일대	공동주택 및 부대복리 시설	60% 이하	369.90% 이하	469.99% 이하	200m 이하	

주택의 규모 및 규모별 건설비율

- 총 건립세대수 : 922세대(현황 576세대)
- 규모별 건설비율
  - 전용면적 60㎡ 이하 : 123세대(13.34%)
  - 전용면적 60㎡~85㎡ 이하 : 437세대 (47.40%)
  - 전용면적 85㎡ 초과 : 362세대 (39.26%)

구분	세대수			비율	비고
	계	분양	소형(임대)		
합 계	**922**	**780**	**142**	**100.00%**	
전용 60㎡ 이하	123	67	56	13.34%	
전용 60~85㎡	437	351	86	47.40%	
전용 85㎡ 초과	362	362	-	39.26%	

  - 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 60.74%

심의완화사항

- 국민주택규모 주택 건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조)
  - 법적예정상한용적률 : 469.99%
  [소형주택용적률 : (469.99% - 369.90%) × 0.5 = 50.05%

건축물의 건축선에 관한 계획

- 건축한계선
  - 국제금융로7길 연접부 : 5m
  - 여의대방로 연접부 : 3m
  - 이면도로 연접부 : 3m
- 벽면한계선
  - 여의대방로, 국제금융로7길변 : 15층 이상의 건축물은 벽면을 건축한계선으로부터 3m 추가 후퇴(11층 이상부터 적용)

기타사항

- 공공보행통로 : 단지 내 중앙부 8m

다. 개발가능(상한) 용적률 산정

<table>
<tr><th colspan="3">구분</th><th colspan="8">산 정 내 용</th></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">토지이용계획</td><td rowspan="3">계
(구역면적)
(㎡)</td><td rowspan="3">대지면적
(복합용지)
(㎡)</td><td colspan="4">신설 정비기반시설(㎡)</td><td rowspan="3">기존
정비기반
시설 내
국공유지</td><td rowspan="3">대지내
용도
폐지되는
국공유지</td></tr>
<tr><td rowspan="2">소계</td><td colspan="2">부지(A)</td><td rowspan="2">건축물
기부채납
환산면적
(B)</td></tr>
<tr><td>토지</td><td>건축물
대지지분</td></tr>
<tr><td colspan="2">33,418.0</td><td>26,869.5</td><td>9,783.4</td><td>6,548.5</td><td>975.6</td><td>2,259.3</td><td>1,719.0</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공공시설
부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="2">소 계
(A+B)</td><td colspan="8">• 순부담 = 새로 설치하는 기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 면적 - 대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 면적
= 9,783.4 - 1,719.0 - 0 = 8,064.4
• 순부담률 = 순부담면적 / 기존 획지면적
= 8,064.4 / 31,699 = 25.44%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">A</td><td>공공시설
토지면적</td><td colspan="8">❶ 도로 : 5,333.8㎡
❷ 공공시설용지(복합문화체육센터) : 1,214.6㎡
❸ 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 : 1,719.0㎡
❹ 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 : 0.0㎡
• 토지순부담면적 = ❶+❷-❸-❹
= 5,333.8 + 1,214.6 - 1,719.0 - 0.0 = 4,829.5</td></tr>
<tr><td>공공시설
대지지분</td><td colspan="8">❶ 공공시설(복합문화체육센터)
- 건축물 연면적 : 5,164.29㎡
- 건축물 대지지분 : 621.7㎡
$= \frac{\text{공공시설연면적}}{\text{전체연면적}} \times \text{대지면적}$
$= \frac{5{,}164.29\text{㎡}}{223{,}191.34\text{㎡}} \times 26{,}869.5\text{㎡} = 621.7\text{㎡}$

❷ 공공시설(노인복지시설)
- 건축물 연면적 : 1,367.80㎡
- 건축물 대지지분 : 164.7㎡
$= \frac{\text{공공시설연면적}}{\text{전체연면적}} \times \text{대지면적}$
$= \frac{1{,}367.80\text{㎡}}{223{,}191.34\text{㎡}} \times 26{,}869.5\text{㎡} = 164.7\text{㎡}$

❸ 공공시설(청소년복지시설)
- 건축물 연면적 : 1,571.67㎡
- 건축물 대지지분 : 189.2㎡
$= \frac{\text{공공시설연면적}}{\text{전체연면적}} \times \text{대지면적}$
$= \frac{1{,}571.67\text{㎡}}{223{,}191.34\text{㎡}} \times 26{,}869.5\text{㎡} = 164.7\text{㎡}$</td></tr>
</table>

구분			산 정 내 용
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	B	공공시설 설치에 대한 환산부지 면적	❶ 복합용지 내 공공시설(복합문화체육센터) - 건축물 환산면적 : 879.4㎡ = ① 공공시설 등 설치비용(원) / ② 용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡) : ① = 건축연면적 × 설치비용 기준 = 5,164.29㎡ × 4,182,000원/㎡[주1)] = 21,597,077,289원 : ② = 공시지가 [주2)] × 2 = 12,279,000원/㎡ × 2 = 24,558,000원/㎡ ❷ 복합용지 내 공공시설(노인복지시설) - 건축물 환산면적 : 222.4㎡ = ① 공공시설 등 설치비용(원) / ② 용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡) : ① = 건축연면적 × 설치비용 기준 = 1,367.80㎡ × 3,993,000원/㎡ [주3)] = 5,461,629,498원 : ② = 공시지가 [주2)] × 2 = 12,279,000원/㎡ × 2 = 24,558,000원/㎡ ❸ 복합용지 내 공공시설(청소년복지시설) - 건축물 환산면적 : 241.0㎡ = ① 공공시설 등 설치비용(원) / ② 용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡) : ① = 건축연면적 × 설치비용 기준 = 1,571.67㎡ × 3,765,000원/㎡ [주4)] = 5,917,322,589원 : ② = 공시지가 [주2)] × 2 = 12,279,000원/㎡ × 2 = 24,558,000원/㎡ ❹ 공공시설용지 내 복합문화체육센터 - 건축물 환산면적 : 916.5㎡ = ① 공공시설 등 설치비용(원) / ② 용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡) : ① = 건축연면적 × 설치비용 기준 = 5,268.79㎡ × 4,272,000원/㎡ [주5)] = 22,508,262,336원 : ② = 공시지가 [주2)] × 2 = 12,279,000원/㎡ × 2 = 24,558,000원/㎡ 주1) 2022 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(서울시) 운동시설(체육관) 기준 주2) 건축허가시점 직전 고시된 개별공시지가 (`23.1월 기준) 주3) 2022 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(서울시) 노인복지시설 기준 주4) 2022 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(서울시) 청소년문화수련시설 기준 주5) 2022 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(서울시) 운동시설(체육관) 기준

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>산 정 내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="3">정비계획
용적률
산정</td><td>기준용적률</td><td>• 230%</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td>
• 기준용적률 + 허용용적률 인센티브 항목 = 230% + 50% = 280.00%
• 허용용적률 인센티브 항목
- 필수이행 (20% 이상 의무달성)
※ 필수 이행항목 중 이행하지 않은 항목은 계획유도 인센티브에 적용 가능
<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="2">인센티브</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">필수
이행</td><td>우수디자인</td><td>15.00%</td><td>특별건축구역 우수디자인 적용</td></tr>
<tr><td>공공보행통로</td><td>7.74%</td><td>주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성
[산식 : 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × α]
(*α=1 이하)
230 × (904.30/26,869.50) × 1 = 7.74</td></tr>
<tr><td>소 계</td><td>22.74%</td><td>20% 적용</td></tr>
</table>
- 계획유도 (허용용적률 50.00% 완화)
<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="2">인센티브</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="9">계획
유도</td><td>제로에너지건축물</td><td>11.00%</td><td>ZEB5</td></tr>
<tr><td>재활용 건축자재
사용량의 용적비율</td><td>5.00%</td><td>25% 이상</td></tr>
<tr><td>자연지반보존</td><td>5.80%</td><td>230 × (3,390.00/26,869.50) × 0.2 = 5.80%</td></tr>
<tr><td>장애물 없는 생활환경 인증제도에
따른 우수등급인정시</td><td>4.00%</td><td>우수</td></tr>
<tr><td>비주거시설 생활가로배치
(주민공동시설 제외)</td><td>5.00%</td><td>근린생활시설 및 공공시설 생활공유가로에 배치</td></tr>
<tr><td>단지 내 부대복리시설 외부 개방</td><td>10.00%</td><td>노유자시설, 공동작업장, 어린이집, 작은도서관, 다함께
돌봄센터, 공동육아나눔터 40% 개방</td></tr>
<tr><td>빗물이용시설</td><td>9.20%</td><td>230 × 0.04 = 9.20</td></tr>
<tr><td>소 계</td><td>50.00%</td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>정비계획
용적률</td><td>
• 정비계획용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3×가중치×$\alpha_{토지}$ + 1.0×$\alpha_{건축물1}$ + 0.7×$\alpha_{건축물2}$)
= 280.00% × (1 + 1.3×0.8214×0.2242 + 1.0×0.0694 + 0.7×0.0179)
= 369.90% 이하
<table>
<tr><td>$\alpha_{토지}$</td><td>$\alpha_{토지}$ = 공공시설등부지(토지*) 제공면적 ÷ 공공시설등부지(토지)*제공 후 부지면적
= (4,829.5+975.6) ÷ (26,869.5-975.6) = 0.2242</td></tr>
<tr><td>*$\alpha_{건축물1}$</td><td>$\alpha_{건축물}$ = 공공시설등부지(건축물환산부지) 제공면적 ÷ 공공시설등부지(토지)*제공 후 부지면적
= (879.4+916.5) ÷ (26,869.5-975.6) = 0.0694</td></tr>
<tr><td>$\alpha_{건축물2}$</td><td>$\alpha_{건축물}$ = 공공시설등부지(건축물환산부지) 제공면적 ÷ 공공시설등부지(토지)*제공 후 부지면적
= (222.4+241.0) ÷ (26,869.5-975.6) = 0.0179</td></tr>
<tr><td colspan="2">※ 공공시설등부지(토지) = ‘기부채납 부지’ 및 ‘건축물 기부채납 토지지분’ 포함
* 지구단위계획 지침에서 정하는 전략육성용도 건축물은 상한용적률 인센티브 계수 1.0 적용</td></tr>
</table>
가중치 = 정비기반시설 가중평균 용적률 / 획지 가중평균용적률 = 230.0% / 280.0% = 0.8214
- 정비기반시설 가중평균용적률 = {(6,548.5㎡ × 230%) + (0㎡ × 280%)} / 6,548.5㎡ = 230.0%
- 획지 가중평균용적률 = {(0㎡ × 230%) + (26,869.5㎡ × 280%)} / 26,869.5㎡ = 280.0%
※ 공공시설등부지(토지) = ‘기부채납 부지’ 및 ‘건축물 기부채납 토지지분’ 포함
</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률</td><td>• 법적예정상한용적률 : 469.99% 이하</td></tr>
</table>

6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
환경보전	• 충분한 녹지공간 조성(생태면적률 30% 이상)으로 쾌적한 환경조성 • 소음·먼지·폐기물 발생 최소화 방안 마련 • 건설폐기물이 발생할 시, 환경부 고시 제99-117호 “건설폐재배출사업자의 재활용 지침”에 의거한 재활용 목표율에 맞추어 최대한 재활용할 계획이며, 재활용이 불가능한 폐기물에 대하여는 전문처리업체에 위탁처리 및 폐기물처리계획에 의거 처리토록 할 계획임 • 기존 지형을 유지하는 정지계획으로 지형훼손을 최소화하는 토공계획을 수립하겠음 • 공동주택 건설로 국지적인 풍향의 변화 및 일조장해가 예상되나, 주변지역 일대의 기상에 영향을 미치지는 않을 것으로 예상 • 세부계획 수립시 건물층고, 배치방향, 입면적을 고려하겠음 • 난방연료의 사용으로 인한 대기오염에 미치는 영향을 최소하기 위하여 LNG(도시가스) 사용 및 설계단계에서 에너지 절약형 단지·건축물 설계기법을 최대한 반영토록 하겠음 • 각종 발생 폐기물은 적법한 절차에 따라 처리 및 위탁처리할 계획임	
재난방지	• 화재 및 재해방지대책 마련 • 인근지역과 발생될 수 있는 절·성토지역은 법면녹화(친환경옹벽) 등의 조치를 취하여 쾌적성 및 안전성을 확보하겠음 • 건축법상의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하는 종합적인 방화대책을 수립하겠음 • 건축물 건립시 소방시설 및 비상구 구비 등 건축통제를 강화하겠음 • 단지 내 주도로는 화재 발생시 소방도로로 활용가능하도록 도로폭을 6m이상으로 계획하겠음	

7. 정비사업의 시행에 관한 계획

구 분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	여의도 대교아파트 재건축 정비사업	영등포구 여의도동 41번지 일대	33,418.0	-	33,418.0	

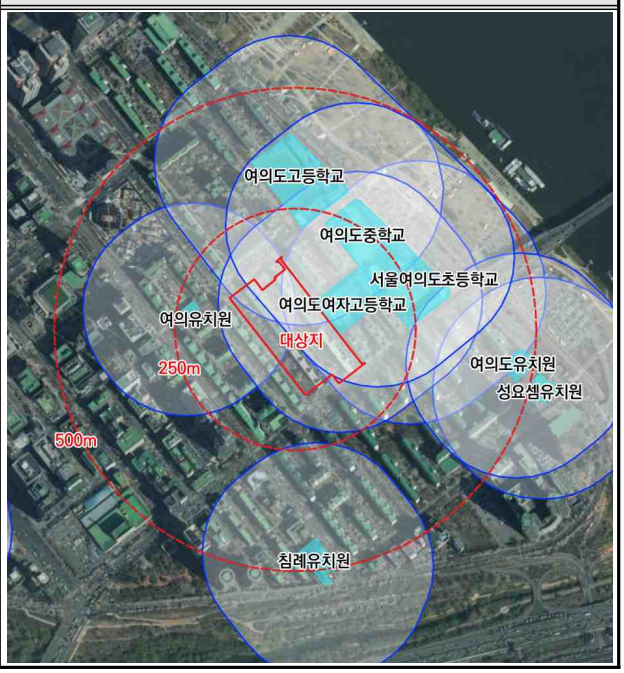
시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
재건축정비사업	정비계획 결정 이후 3년이내	재건축 정비사업조합	증) 346세대 (현황 576세대, 계획 922세대)	

8. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

가. 주변학교 현황

- 대상지 반경 500m이내에 여의도초등학교, 여의도 중학교, 여의도고등학교, 여의도여자고등학교 등이 입지하고 있으며, 학교경계로부터 약 70~230m 정도 이격되어 정비구역 일부가 교육환경보호구역, 학교환경위생정화구역에 해당

구분	위치	절대정화구역	상대정화구역	비고
여의도초등학교	영등포구 여의도동	해당없음	해당	북동측 195m
여의도중학교	영등포구 여의도동	해당없음	해당	북동측 195m
여의도고등학교	영등포구 여의도동	해당없음	해당	북측 230m
여의도여자고등학교	영등포구 여의도동	해당	해당	북동측 75m
여의유치원	영등포구 여의도동	해당없음	해당	

대상지주변 교육시설 위치도	대상지 인근 정화구역도
	

나. 교육환경 보호에 관한 계획

- 대상지 대부분 지역이 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조에 의거 교육환경보호구역(상대보호구역)에 해당하며(해당면적 : 33,418㎡), 국제금융로7가길변 일부 절대보호구역에 해당함

구분		세부내용	비고
공사 진행 시	소음	• 공사시 소음점 및 수음점의 지형에 의한 회절감쇠치 등을 고려하여 가설방음판넬 등을 설치하여 사업지구 주변 학교시설에 미치는 소음영향 최소화 • 공사장 주변 영향예상지역(학교)과의 경계변 가까이에서는 장비 집중투입 및 동시가동 금지 • 소음발생정도가 크거나 집중될 소지가 있을 경우에는 사전에 학교측에 알려 협조 요청 • 운전자 교육을 수시로 실시, 운반차량 주행속도를 20km/h 이내로 제한하고 경적사용, 불필요한 급발진, 급정지와 공회전 등 금지 • 규제기준 등을 고려하여 가능한 저소음 건설기계나 적정용량의 건설기계를 사용하여 소음 및 진동 저감	
	진동	• 가능한 저진동 건설기계를 사용하며, 공사 시행 시 학교 측에 공사에 대한 사전설명으로 공사장비 가동으로 인한 영향을 최소화하도록 계획 • 불필요한 고속운전 및 공회전 금지, 진동발생요소를 최대한 줄이도록 계획 • 공사장비를 공종별로 분산·교체 투입하여 동시투입에 의한 진동상승효과를 최대한 억제 • 부지정지 시 계획지구 및 계획지구 진입도로 등 공사장비가 투입되는 장소의 지반을 평탄하게 하여 진동발생 요소를 최대한 줄이도록 계획 • 공사장비의 불량에 의한 진동이 발생하지 않도록 철저한 장비점검 및 정비 실시	
정비계획 시 교육환경 보호		• 「도시 및 주거환경법」 제57조(인·허가등의 의제 등)에 의거하여 정비구역으로부터 200m이내에 교육시설이 설치되어 있을 때에는 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의 • 교육환경보호를 위해 차량이 출입하는 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱 등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보	

9. 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획 : 해당없음

10. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 정비구역의 주택멸실 현황

1) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주겨용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
4	4	-	4	4	-

2) 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	

※ 거주인구수는 세대수를 기준으로 여의도동 세대당인구수(2.44인/세대, 2023.7월 기준)를 통해 산정하였음

3) 규모별, 유형별 거주현황

구분		계	단독주택			공동주택			
			소계	단독	다가구	소계	아파트	연립	다세대
합계		576	-	-	-	576	576	-	-
60㎡ 이하	소계	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡~50㎡	-	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡~60㎡	-	-	-	-	-	-	-	-
60㎡~85㎡		-	-	-	-	-	-	-	-
85㎡ 초과	소계	576	-	-	-	576	576	-	-
	85㎡~135㎡	360	-	-	-	360	360	-	-
	135㎡ 초과	216	-	-	-	216	216	-	-

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분		계	단독주택			공동주택			
			소계	단독	다가구	소계	아파트	연립	다세대
합계		922	-	-	-	922	922	-	-
60㎡ 이하	소계	123	-	-	-	123	123	-	-
	30㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡~50㎡	-	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡~60㎡	123	-	-	-	123	123	-	-
60㎡~85㎡		437	-	-	-	437	437	-	-
85㎡ 초과	소계	362	-	-	-	362	362	-	-
	85㎡~135㎡	358	-	-	-	358	358	-	-
	135㎡ 초과	4	-	-	-	4	4	-	-

11. 세입자 주거대책 : 해당없음

12. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구분		세부내용	비고
착공전		• 펜스 설치 및 유지·관리 • 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 및 방범용 CCTV 설치 운영	
착공~공사완료		• 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계규정 준수 안전 시공 • 안전관리비 및 산업안전보건 관리비 공사비 계상	
범죄예방 환경설계 적용방안	단지 외부공간	• 주동의 출입구는 인접 아파트 주호에서 볼 수 있는 곳에 주차장 및 보행자도로와 인접하여 배치하고, 출입차단기, 감시장치(CCTV) 등의 방범장치를 설치 • 담장 설치시에는 투시성 재료를 사용하거나 내부를 볼 수 있는 담장을 설치 • 경비실은 단지출입구와 주동출입구의 대한 효율적 감시가 가능한 위치에 배치하고, 경비실 내에서 시야차단없이 조망이 가능하도록 배치	
	조경 및 식재	• 지하주차장 출구 주위에는 조경수 식재 배제 • 단지 내 공원 및 놀이터는 출입구 주변 또는 주동에서 내려다 볼 수 있는 곳에 설치하고, 낮은 관목, 울타리, 포장 등으로 지역을 구분	
	주동 내 공용공간	• 엘리베이터는 내부가 보이도록 하거나 감시장치(CCTV)를 설치 • 계단과 복도에는 비상출입구의 방향과 위치를 표기하고, 인접 주동에서 내부를 들여다볼 수 있는 크기의 창문 설치를 고려 • 옥상에는 감시장치(CCTV)를 설치하고, 화재경보기와 연동시킨 잠금장치 설치를 고려 • 건축물 외벽에 각종 설비시설을 설치할 경우에는 무단침입에 활용되지 않도록 배관에는 덮개를 설치하고, 벽면 홈 또는 돌출물이 없도록 설치	
	조명	• 주동출입구와 계단은 야간에도 식별이 용이하도록 주변보다 밝은 조명을 설치하되 과도한 눈부심이 야기되지 않도록 고려 • 단지 내 지하주차장은 적정 조도를 유지하되, 과도한 눈부심이 야기되거나, 음영이 생기지 않도록 조명의 설치 위치를 고려	
	지하주차장	• 주차장의 진출입구에는 감시장치(CCTV), 차량출입차단기 설치를 고려 • 지하주차장에는 이동경로, 진출입구 등의 표지판을 설치하고, 시야를 가리는 기둥, 벽을 최대한 배제하며 밝은 색채를 사용 • 지하주차장 내 감시장치(CCTV, 거울 등)는 사각지대가 없도록 설치	

13. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
합계		26,869.5	-	26,869.5	
획지	복합용지	26,869.5	여의도동 41번지	26,869.5	공동주택 및 부대복리시설

14. 공공주택 건설에 관한 계획

건립위치		공급면적 (연면적, ㎡)		세대수	세대규모 (전용)	비고
		기준	계획			
소계		13,447.37	13,479.83	142	-	
획지	복합용지	13,447.37	13,479.83	142	60㎡ 이하 (56.00㎡/55.95㎡) 60~85㎡ 이하 (75.97㎡/75.79㎡/76.00㎡)	

▌공공주택 공급면적 산정

구분	적용산식	비고
용적률	• 예정법적상한용적률 : 469.99% • 정비계획용적률 : 369.90%	
공공주택 공급기준	• 공공주택 건설규모 = (법적상한용적률 - 정비계획용적률) × 50% = (469.99% - 369.90%) × 50% = 50.05% • 획지면적 : 26,869.5㎡ • 공공주택 기준공급면적 = 획지면적 × 공공주택 건설규모 = 26,869.5㎡ × 50.05% = 13,447.37㎡ 이상	
공공주택 공급계획	• 주택규모 및 세대수 (합계 142세대) - 전용 56.00㎡(공급 77.95㎡) 36세대 - 전용 55.95㎡(공급 78.03㎡) 20세대 - 전용 75.97㎡(공급 105.93㎡) 20세대 - 전용 75.79㎡(공급 105.92㎡) 23세대 - 전용 76.00㎡(공급 106.01㎡) 43세대 • 공공주택 공급면적(계획) = 공급면적 × 세대수 = (77.95㎡×36) + (78.03㎡×20) + (105.93㎡×20) + (105.92㎡×23) + (106.01㎡×43) = 13,479.83㎡	* 공급면적 : 13,479.83㎡ - 공급기준(13,447.37㎡) 이상

15. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당없음

16. 환경성검토 결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	사업의 반영사항
자연생태환경	비오톱	• 비오톱 보전 등급향상	○	• 비오톱유형평가등급 - 현재 2·3등급 → 목표 2·3등급	• 녹지공간 확보로 비오톱 개선 및 보전가치 확보
	생 태 네트워크	• 녹지·수생태 연결성 확보	○	• 현재 사업대상지 내 조경녹지 분포 • 녹지평가지표1 달성	• 녹지계획 수립
생활환경	토지이용	• 종합적인 토지이용계획	○	• 노후·불량주택 밀집 • 도로 등 정비기반시설 여건 열악	• 주변 개발여건 및 입지특성에 맞는 체계적인 공간계획 수립
	토 양	• 토양오염 최소화	○	• 토양오염유발시설 미분포 • 토양오염우려기준(1지역) 만족	• 폐유 보관소 설치 및 전문처리 업체를 통한 위탁처리
	지형·지질	• 지형·지질 변동 최소화	○	• 평균표고 15m • 평균경사 0°, 급경사지 0%	• 단차발생 최소화로 지형순응형 계획 수립
	물순환 (수리·수문)	• 생태면적률 30%	○	• 기존 생태면적률 46.83% • 생태면적률 30.33% 확보	• 자연 및 인공지반녹지 조성을 통한 생태면적률 계획
	수 질	• 수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	• 공사 시 토사유출 발생 • 운영 시 오수 발생	• 가배수로 및 침사지 설치 • 서남물재생센터로 유입·처리
	바 람	• 바람길 확보	○	• 바람환경공간 유형분석 (단독주택지와 불투수포장비율이 낮은 시가지)	• 공공보행통로 조성으로 바람길 확보
	열	• 열환경 영향 최소화	○	• 열환경공간 유형분석 (불투수포장비율이 낮은 주거지)	• 공공보행통로 조성으로 열섬효과 감소
	대기질·미세먼지	• 대기오염 최소화	○	• 공사 시 비산먼지 발생 • 운영 시 대기오염물질 영향	• 살수차 운행 및 방진망 설치 등 비산먼지 저감방안 수립
	온실가스	• 온실가스 저감	○	• 공사 시 및 운영 시 온실가스 배출	• 고효율 건설장비 사용 등 • 신·재생에너지 적용 검토
	친환경적 자원순환	• 폐기물발생량 최소화	○	• 건설폐기물 및 폐유 등 발생	• 관련 규정에 의거 적정 처리 • 전문 처리업체를 통한 위탁처리
	에너지	• 에너지자립률 상향계획 수립	○	• 과다한 에너지소비 유발 없음	• 신·재생에너지 공급률 서울특별시 기준 준수
	소음·진동	• 소음·진동 최소화	○	• 공사에 의한 소음·진동 발생	• 공사 시 가설방음판넬 등 저감대책 수립
	경 관	• 스카이라인 보전 등	○	• 주변 건물간 조화로운 입면계획 필요	• 조화로운 스카이라인 형성 • 야간경관 가이드라인 적용
	휴식 및 여가공간	• 휴식·여가공간 최대 확보	○	• 다수의 문화공간, 공원, 체육시설 등이 위치	• 공공보행통로 조성을 고려한 배치수립
	일 조	• 일조 침해 최소화	○	• 사업대상지 인근 공동주택 및 교육시설 등에 일조영향	• 건축계획 관련 규정 준수 및 일조 민원 해소대책 적극 강구
	보행친화 공간	• 보행자전용 도로계획 수립 등	○	• 공동주택 밀집구간이며, 인도 및 차도 혼재로 보행공간 미확보	• 연속성있는 보행통로 및 시설배치 • 이동동선을 고려한 주동배치
사회경제	인 구	• 인구 고려한 계획수립	○	• 공사 시 영향 미미	• 기반시설 등을 충분히 확보할 수 있는 인구수 확보

17. 기존 수목의 현황 및 활용계획

- 대상지는 아파트지구 내 주택지로서, 주택 내 일부 조경수가 있으나 법적 보호종 및 보호수 등은 조사되지 않았음
- 향후 사업시행 시 수목의 이식가치 및 생존율 등을 보다 심층적으로 조사검토하여 이식이 어려운 수목과 생육이 불량한 수목 등을 제외하고 상태가 양호한 수목에 대해서는 대상지 내 조경공간, 녹지 등에 최대한 활용할 예정임

18. 인구 및 주택의 수용계획

■ 현황 가구수 및 인구수

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	

※ 거주인구수는 세대수를 기준으로 여의도동 세대당인구수(2.44인/세대, 2023.7월 기준)를 통해 산정하였음

■ 계획 가구수 및 인구수

구분	기정		변경		비고
	세대수(세대)	인구수(인)	세대수(세대)	인구수(인)	
계	576	1,406	822	2,249	
60㎡ 이하	-	-	123	300	
60㎡ ~ 85㎡	-	-	437	1,066	
85㎡ 초과	576	1,406	362	883	

※ 거주인구수는 세대수를 기준으로 여의도동 세대당인구수(2.44인/세대, 2023.7월 기준)를 통해 산정하였음

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

20. 정비계획 결정(변경)도 ※ 도면별첨

가. 정비구역결정도

나. 토지이용계획도

다. 용도지역·지구 결정도(기정)

라. 용도지역·지구 결정도(변경)

마. 정비기반시설 및 도시·군계획시설 결정도(기정)

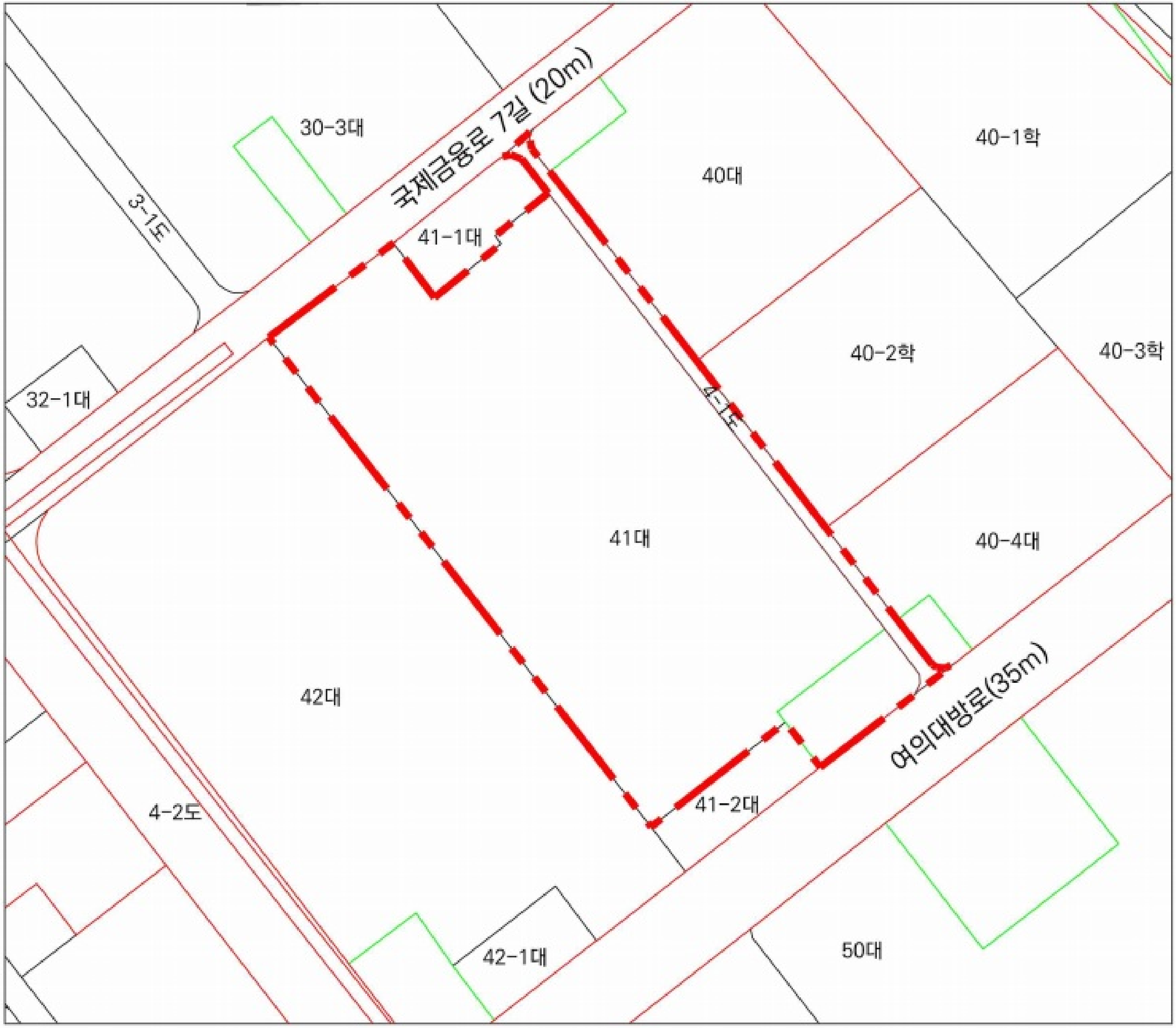
바. 정비기반시설 및 도시·군계획시설 결정도(변경)

사. 가구 및 획지의 규모 결정도

아. 정비계획결정도

여의도 대교아파트 재건축 정비계획

정비구역결정도



범 례

- 구역계
- 도시계획선
- 도시계획선(공원)

SCALE

N

0 5 10 25 50 100m

여의도 대교아파트 재건축 정비계획

토지이용계획도



범 례

- 구역계
- 토지이용계획선
- 도로
- 공공시설용지
- 복합용지

SCALE

여의도 대교아파트 재건축 정비계획

용도지역·지구 결정도(기정)

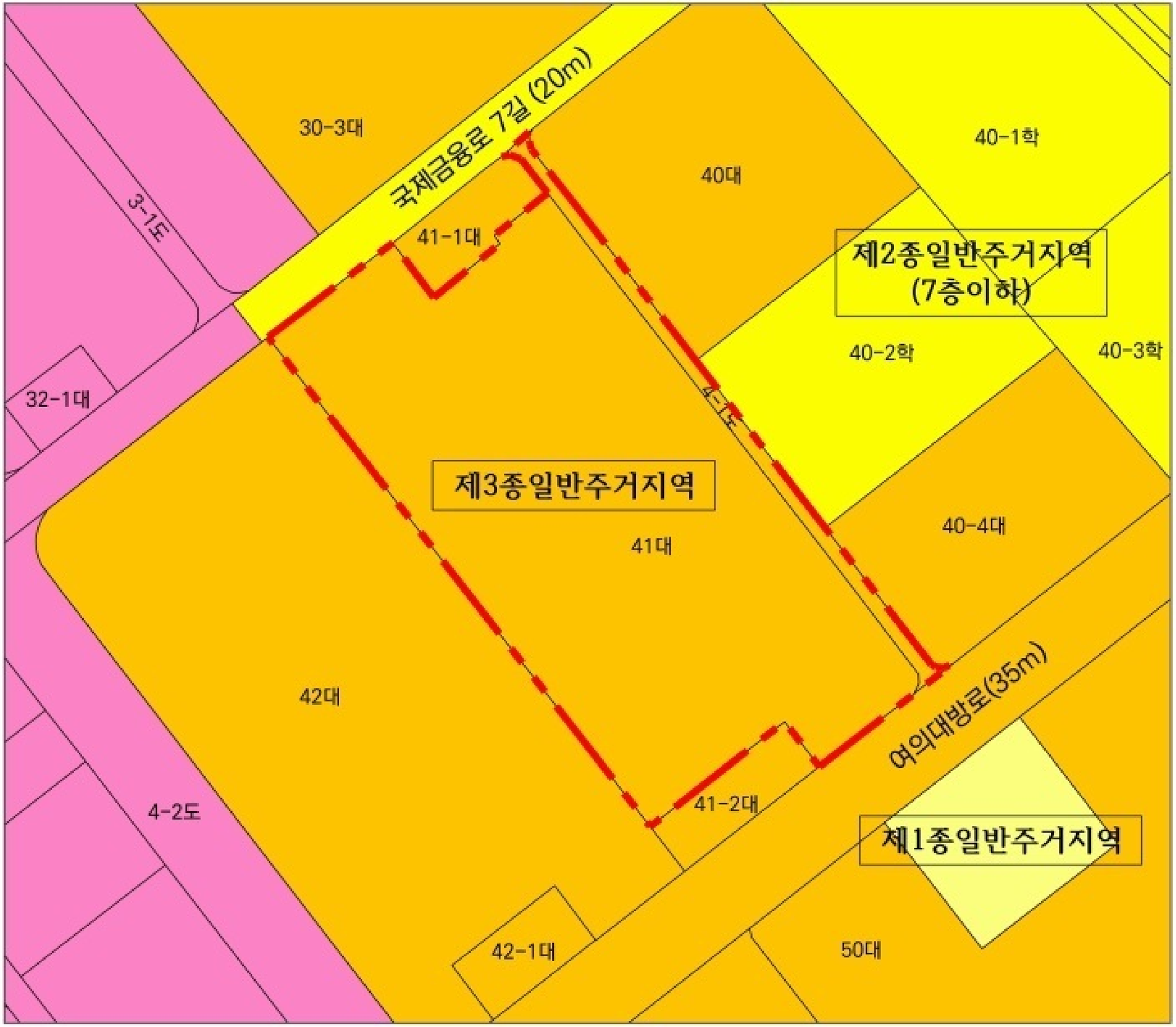
범 례

- 구역계
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제3종일반주거지역
- 일반상업지역

SCALE

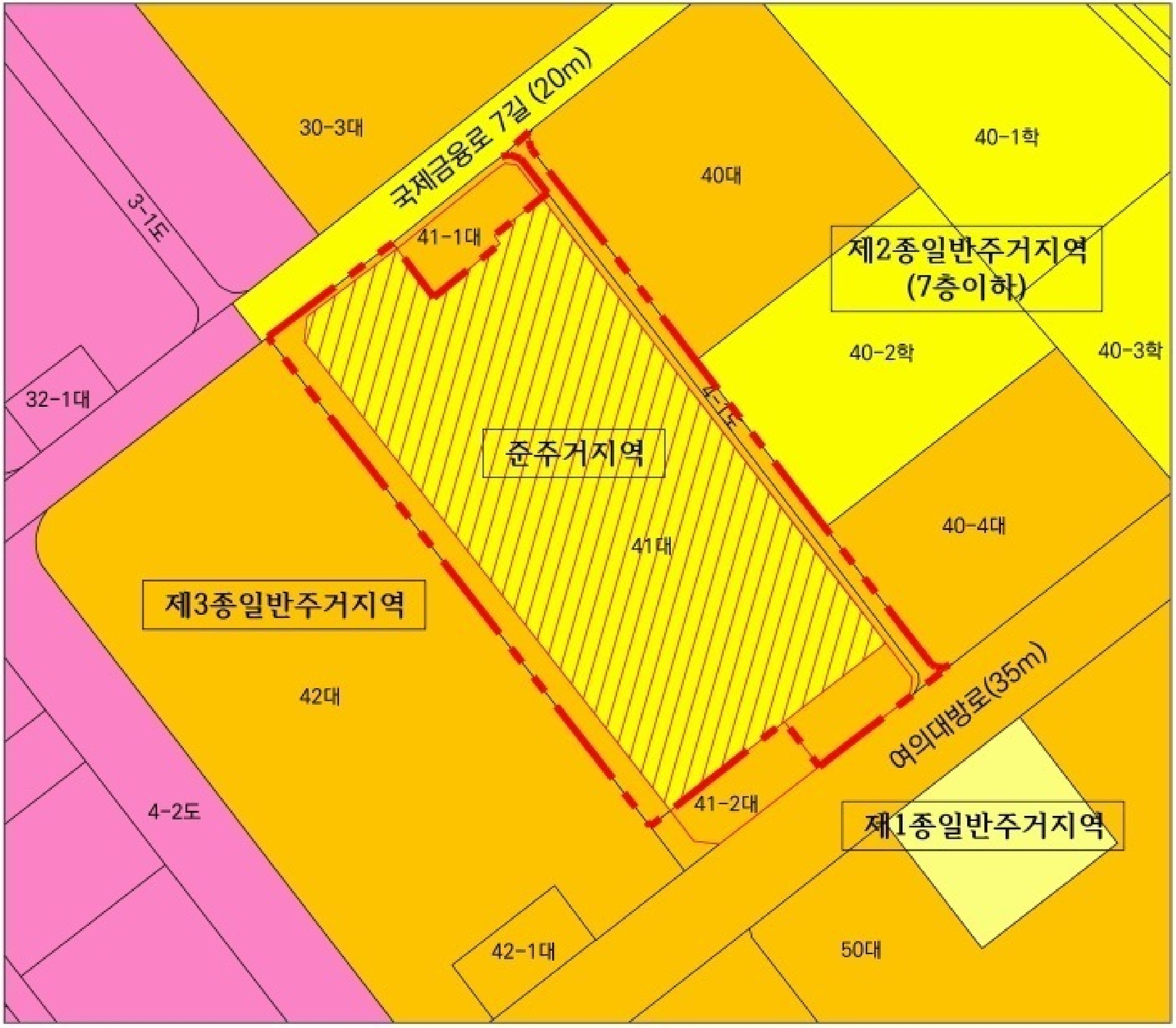
N

0 5 10 25 50 100m



여의도 대교아파트 재건축 정비계획

용도지역·지구 결정도(변경)



범 례

- 구역계
- 토지이용계획선
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역
- 일반상업지역

SCALE

N

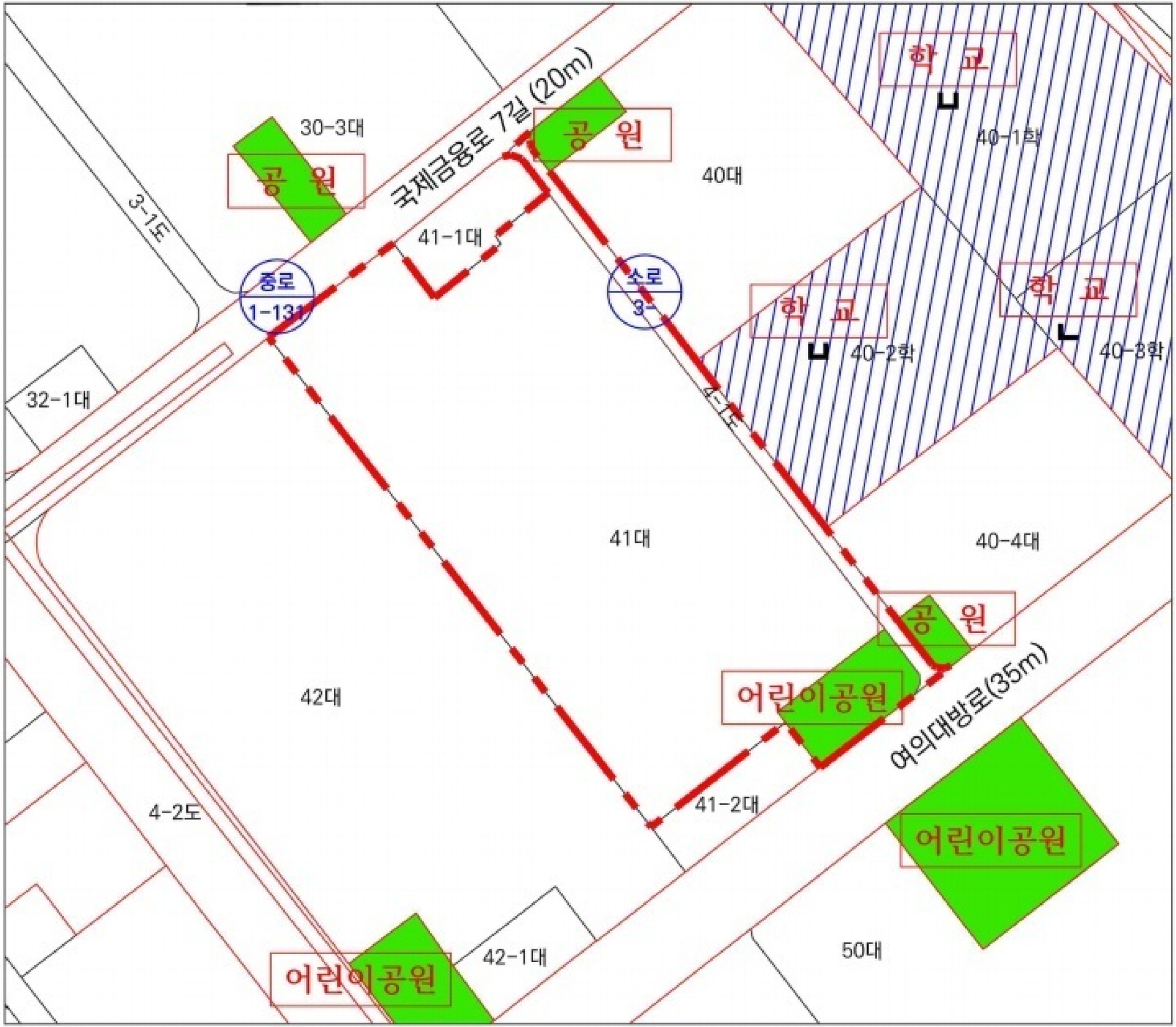
0 5 10 35 50 100m

여의도 대교아파트 재건축 정비계획

정비기반시설 및
도시·군계획시설
결정도(기정)

범 례

- 구역계
- 도시계획선
- 학교
- 공원



SCALE

N

0 5 10 25 50 100m

여의도 대교아파트 재건축 정비계획

정비기반시설 및
도시·군계획시설
결정도(변경)

범 례

- 구역계
- 도시계획선
- 도시계획도로(중로이하)
- 학교
- 공원
- 체육시설

SCALE

0 5 10 35 50 100m

국제금융로 7길 (20m)

여의대방로(35m)

중로 1-131

중로 1-A

소로 3-

3-1도

4-1도

4-2도

30-3대

32-1대

40대

40-1학

40-2학

40-3학

40-4대

41대

41-1대

41-2대

42대

42-1대

50대

학 교

공 원

체육시설

어린이공원

여의도 대교아파트 재건축 정비계획

가구 및 획지의 규모 결정도



범 례

- 구역계
- 도시계획선
- 획지계획선
- 도로
- 공공시설용지
- 복합용지

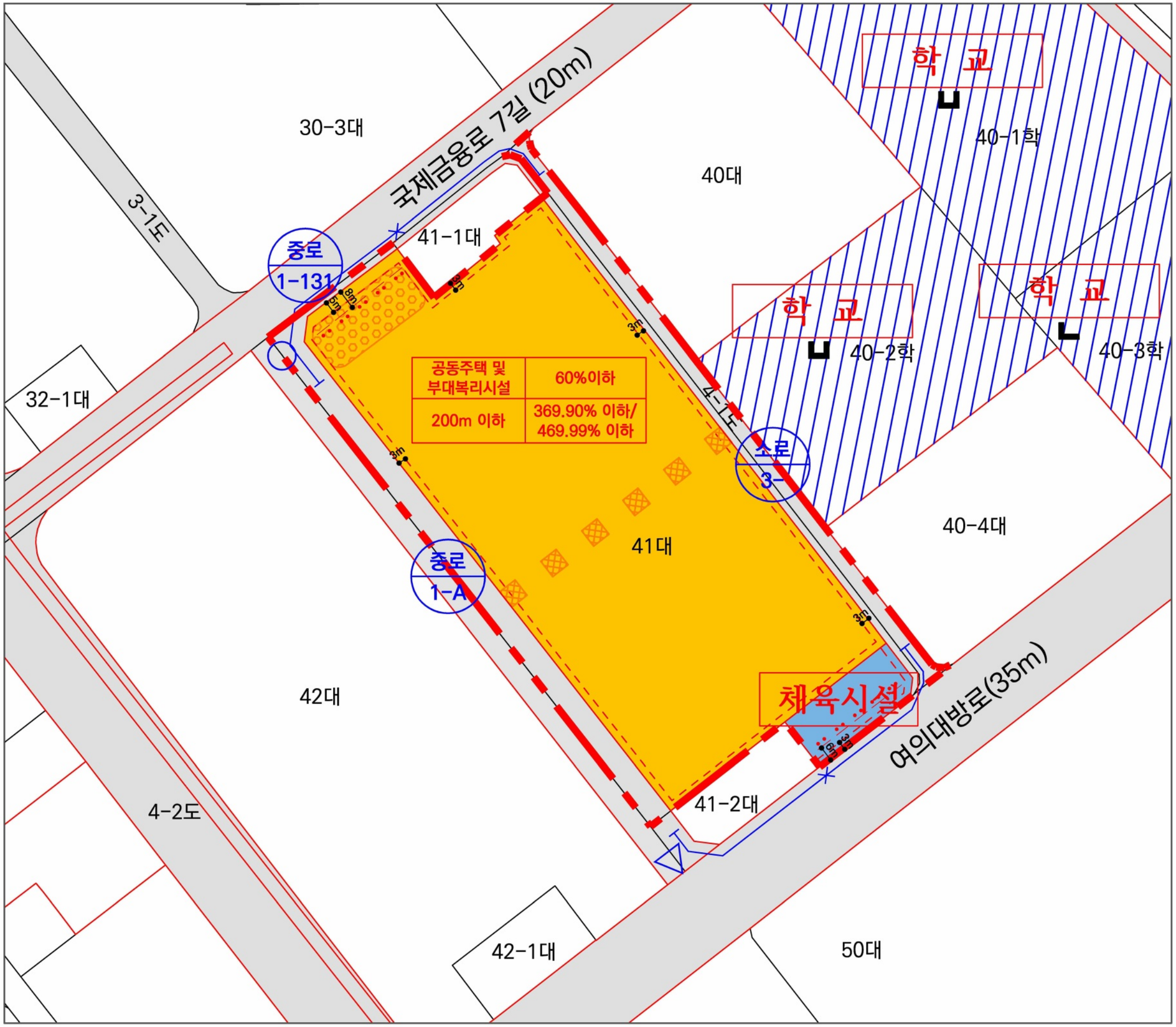
SCALE

N

0 5 10 25 50 100m

여의도 대교아파트 재건축 정비계획

정비계획결정도



범 례

- 구역계
- 도시계획선
- 도시계획도로(중로이하)
- 학교
- 도로
- 공공시설용지
- 복합용지
- 건축한계선
- 벽면한계선(11층이상)
- 차량출입불허구간
- 공공보행통로
- 가로활성화 배치구간

주용도	건폐율
높이 (최고높이)	정비계획용적률/ 예정법적상한용적률

SCALE

N

0 5 10 25 50 100m

V 정비계획 결정과 관련된 서류

1 기초조사자료

2 기초조사결과 정리내역서

1 기초조사 자료

1. 토지조서
2. 건축물조서

1. 토지조서

■ 여의도 대교아파트 주택재건축 정비사업 토지조서

연번	행정구역	지번	지목	규모(㎡)		용도지역	도시계획시설	소유주	비고
				공부필지면적	편입면적				
합계				33,418.0	33,418.0				
1	서울특별시 영등포구 여의도동	41	대	31,699.0	31,699.0	제3종일반주거지역	-	집합건물	
2	서울특별시 영등포구 여의도동	4-1	도	1,719.0	1,719.0	제3종일반주거지역	소로3류	서울시	

2. 건축물조서

■ 여의도 대교아파트 주택재건축 정비사업 건축물조서

연번	행정구역	지번	용도	구조	동수	호수	세대수	준공년도	규모(㎡)		층수		비고
									건축면적	연면적	지하	지상	
1	서울특별시 영등포구 여의도동	41	공동주택	철근콘크리트구조	1	9	96	1975	1,214.09	16,569.78	1	12	1동
2	서울특별시 영등포구 여의도동	41	공동주택	철근콘크리트구조	1	11	120	1975	1,336.53	18,010.96	1	12	2동
3	서울특별시 영등포구 여의도동	41	공동주택	철근콘크리트구조	1	17	180	1975	1,432.93	19,193.38	1	12	3동
4	서울특별시 영등포구 여의도동	41	공동주택	철근콘크리트구조	1	17	180	1975	1,432.93	18,045.4	1	12	5동

(이 하 여 백)

2 기초조사결과 정리내역서

1. 주민 또는 산업의 현황
2. 토지 및 건축물 이용과 소유현황
3. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황
4. 정비구역 및 주변지역 교통현황
5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차현황
6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견
7. 정비구역 내 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래
8. 정비구역 지정에 관한 동의현황(주민제안)
9. 기존 수목의 현황
10. 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견
11. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사
12. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모
13. 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견
14. 기초조사 현황도

1. 주민 또는 산업의 현황

주민	전체인구		가옥주		세입자		인구밀도 (인/ha)	호수밀도 (호/ha)
	세대수	인구수	세대수	인구수	세대수	인구수		
	576	1,406	326	796	250	610	420.7	172.4

산업	구분	제조업	판매업	서비스업	기타
	계	-	-	-	-
	업체수	-	-	-	-

※ 거주인구수는 세대수를 기준으로 여의도동 세대당인구수(2.44인/세대, 2023.7월 기준)를 통해 산정하였음

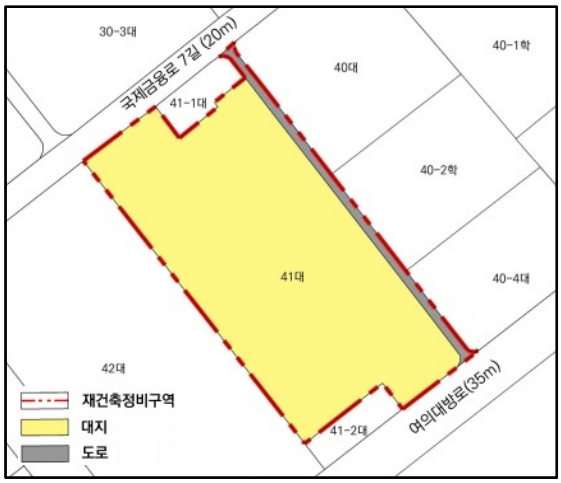
2. 토지 및 건축물 이용과 소유현황

토지	구분		전체토지						비고
			합계	주거용 건축물	비주거용 건축물	나대지	정비기반 시설부지	기타	
	필지수		2	1	-	-	1	-	
	면적(㎡)		33,418.0	31,699.0	-	-	1,719.0		
건축물	구분		동수			호수밀도 (호수/ha)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	
			전체동수	불량동수	불량비율				
	구조별	소계	4	4	100%	172.4	5,416.5	71,819.5	
		철근·철골·철골철근 콘크리트 및 강구조	4	4	100%	172.4	5,416.5	71,819.5	
		기타구조 (연와, 석조, 목조 등)	-	-	-	-	-	-	
	용도별	소계	4	4	100%	172.4	5,416.5	71,819.5	
		주거용	4	4	100%	172.4	5,416.5	71,819.5	
		업무용	-	-	-	-	-	-	
		근린생활	-	-	-	-	-	-	
	경과 년수별	소계	4	4	100%	172.4	5,416.5	71,819.5	
		10년 미만	-	-	-	-	-	-	
		10 ~ 19년	-	-	-	-	-	-	
		20 ~ 29년	-	-	-	-	-	-	
		30 ~ 39년	-	-	-	-	-	-	
		40년 이상	4	4	100%	172.4	5,416.5	71,819.5	
	규모별 (㎡)	소계	576세대	576세대	100%	172.4	5,416.5	71,819.5	
		30 미만	-	-	-		-	-	
		30 ~ 60 미만	-	-	-		-	-	
		60 ~ 85 미만	-	-	-		-	-	
		85 ~ 115 미만	360세대	360세대	100%		2,865.9	37,238.8	
		115 ~ 165 미만	216세대	216세대	100%		2,550.6	34,580.7	
		165 ~ 297 미만	-	-	-		-	-	
		297 이상	-	-	-		-	-	

가. 토지 이용현황

1) 토지 지목별 현황

구분	계	대지	도로
면적(㎡)	33,418.0	31,699.0	1,719.0
구성비(%)	100.0	94.9	5.1
필지수(개)	2	1	1
구성지(%)	100.0	50.0	50.0



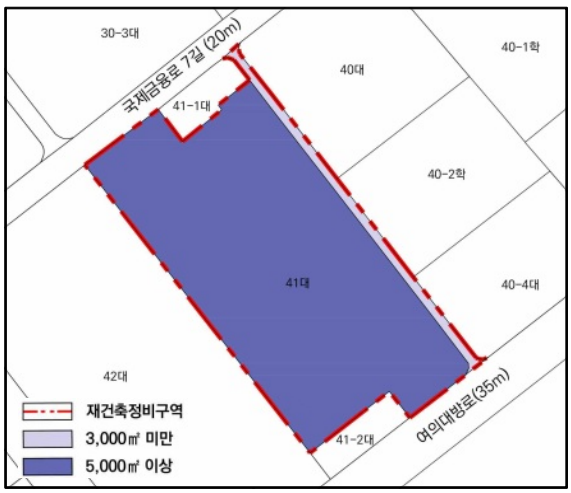
2) 토지 소유자별 현황

구분	계	사유지	국공유지
면적(㎡)	33,418.0	31,699.0	1,719.0
구성비(%)	100.0	94.9	5.1
필지수(개)	2	1	1
구성지(%)	100.0	50.0	50.0



3) 토지 규모별 현황

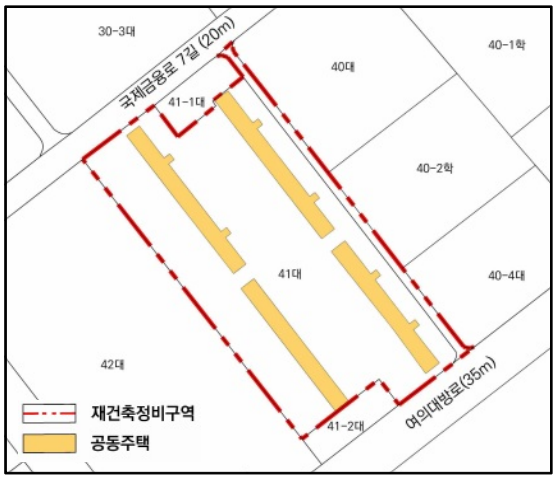
구분	계	3,000㎡ 미만	3,000㎡~ 5,000㎡미만	5,000㎡ 이상
면적(㎡)	33,418.0	1,719.0	-	31,699.0
구성비(%)	100.0	5.1	-	94.9
필지수(개)	2	1	-	1
구성지(%)	100.0	50.0	-	50.0



나. 건축물 이용현황

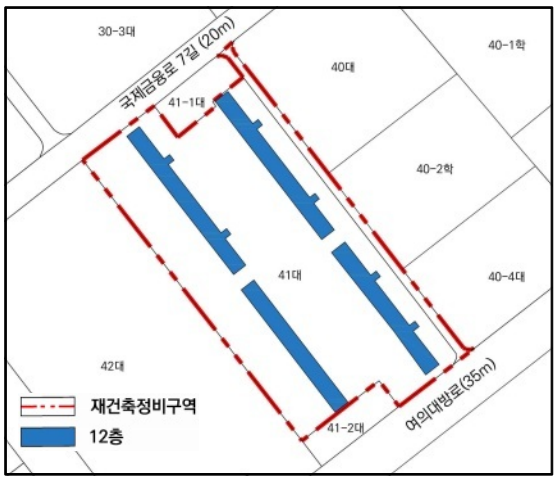
1) 건축물 용도별 현황

구분	계	공동주택
동수(동)	4	4
구성비(%)	100.0	100.0



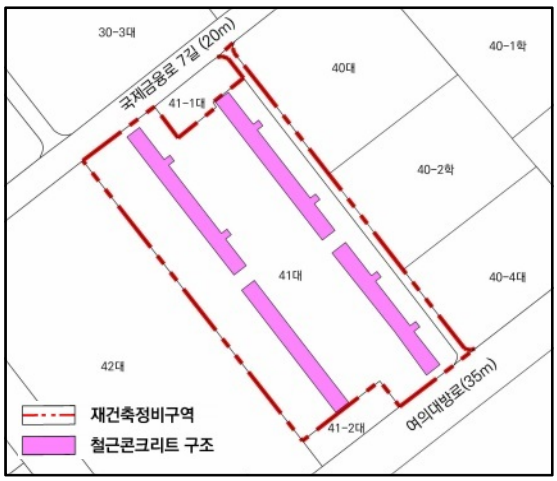
2) 건축물 층수별 현황

구분	계	10층 이상
동수(동)	4	4
구성비(%)	100.0	100.0



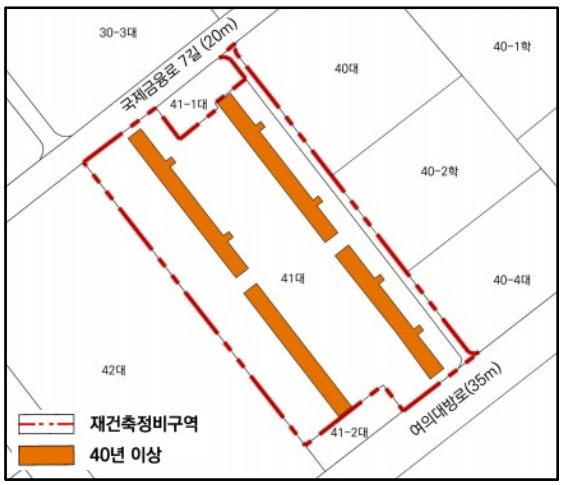
3) 건축물 구조별 현황

구분	계	철근콘크리트
동수(동)	4	4
구성비(%)	100.0	100.0



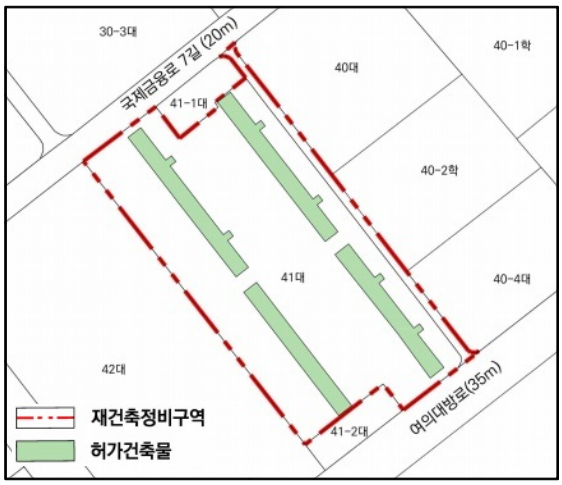
4) 건축물 준공년도별 현황

구분	계	40년 이상
동수(동)	4	4
구성비(%)	100.0	100.0



5) 건축물 허가 유무별 현황

구분	계	허가
동수(동)	4	4
구성비(%)	100.0	100.0

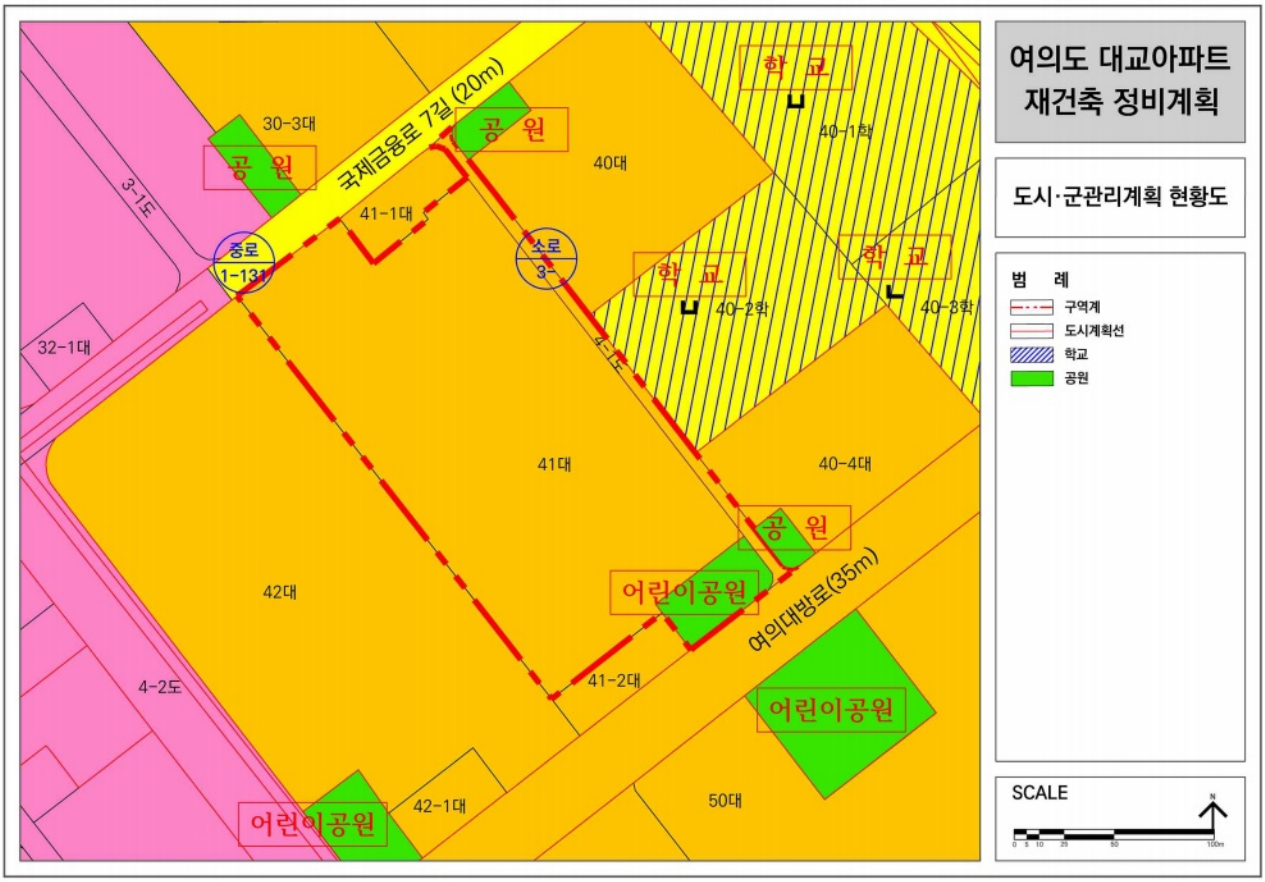


3. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황

구분	시설명	시설의 세분	위치		규모		최초 결정일	설치시설		
			기점	종점	폭원(m)	연장(m)		설치시기	설치근거	설치기관
기정	도로	중로 1-131	국제금융로	여의동로	20 (0)	1,195 (64)	-	-	-	-
기정	도로	소로 3-( )	국제금융로7길	여의대방로	6(6)	280 (255)	-	-	-	-
기정	공원	어린이공원	여의도동 41번지 일대		-	-	서고2006-21 ('06.1.12.)	-	-	-

※ 연장 내 ( )는 구역 내 해당사항임

■ 도시·군관리계획 현황도



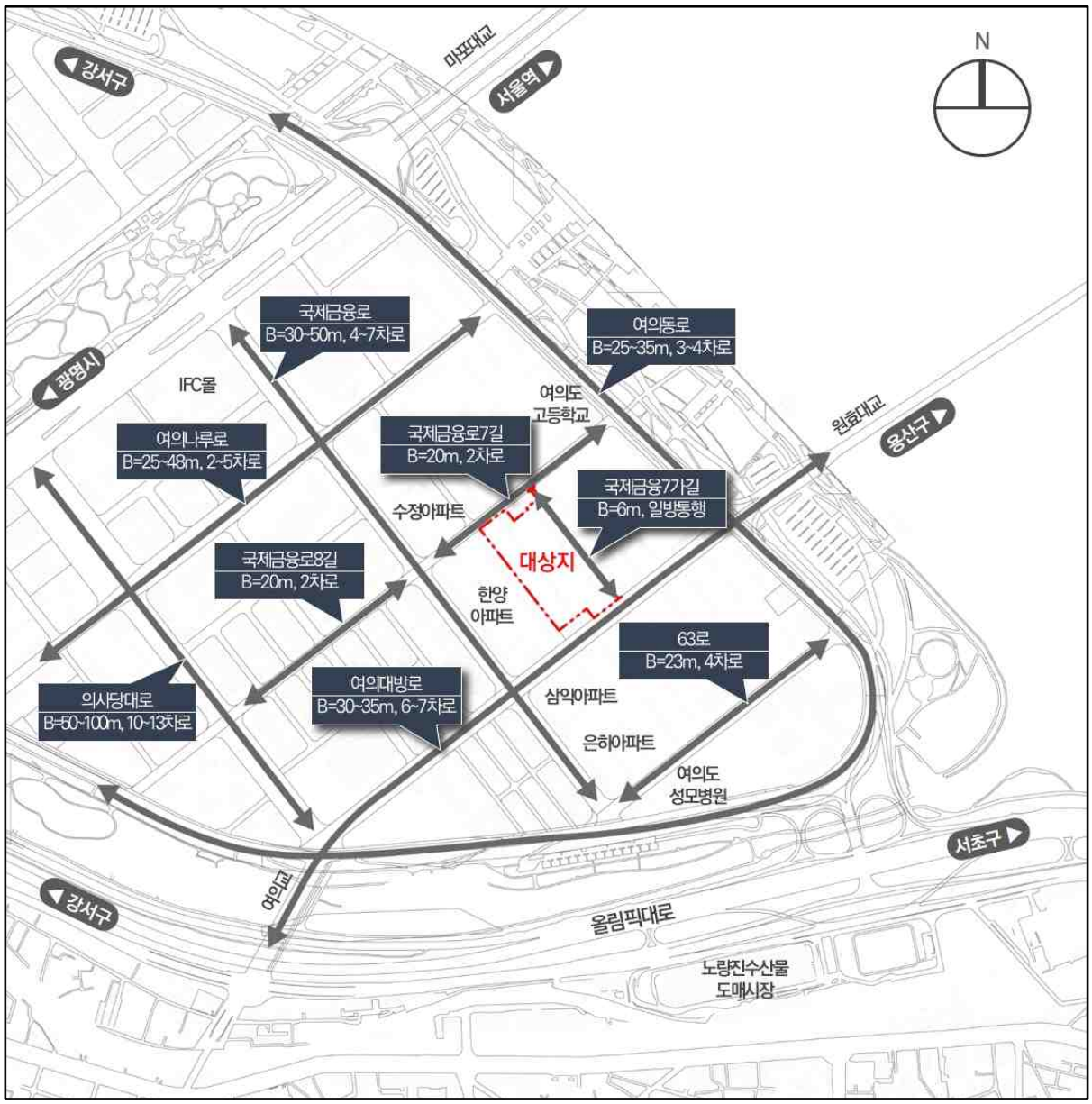
4. 정비구역 및 주변지역 교통현황

1) 가로망 체계 현황

- 사업지 주변 주요 가로망을 살펴보면 사업지 북서측으로 국제금융로7길(20m, 2차로)와 남동측으로 여의대방로(35m, 7차로), 북동측으로 국제금융로7가길(6m, 일방통행)이 위치하여 3면이 도로로 둘러싸여 있음

가로명	폭원(m)	차로수(양방향)	가로명	폭원	차로수(양방향)
국제금융로	30~50	4~7	여의동로	25~35	3~4
국제금융로7길	20	2	여의대방로	30~35	6~7
국제금융로7가길	6	1 (일방통행)	여의나루로	25~48	2~5
국제금융로8길	20	2	63로	23	4

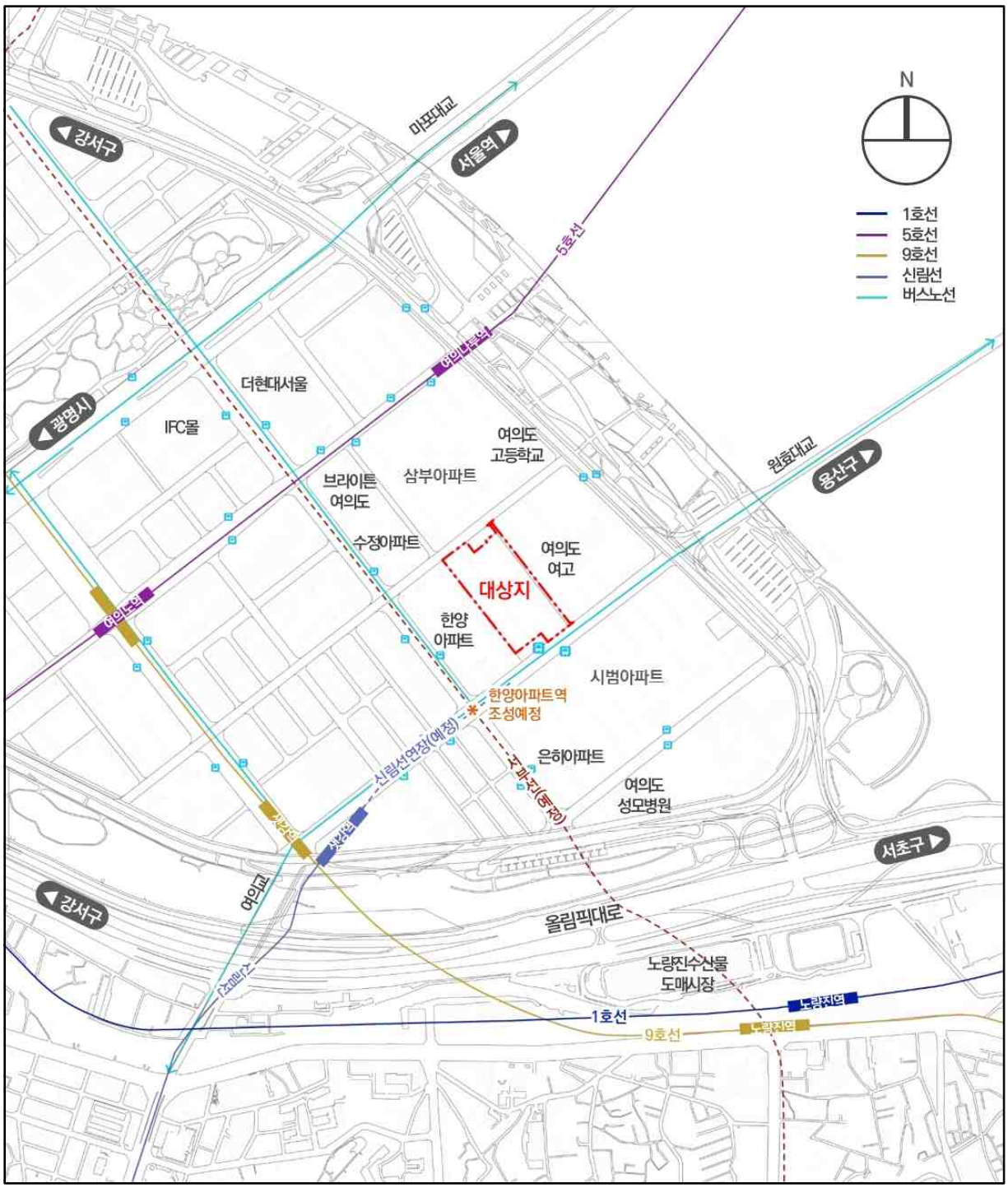
■ 주변 가로망 현황도



2) 대중교통 운행체계 현황

- 대상지는 여의나루(5호선)과 샛강역(9호선, 신림선)의 반경 500m 내외에 위치하고 있으며, 대상지와 약 150~200m거리에 위치한 한양아파트 앞 교차로 일대에 서부선 및 신림선 역사(한양아파트역) 조성 예정
- 대상지 남동측에 인접하여 광명과 서울역~성북구 등을 연결하는 '시범아파트·대교아파트' 버스정류장이 위치하고 있으며, 5개의 버스 노선이 운영 중

■ 주변 대중교통 운행현황



5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차현황

- 공동주택이 위치한 필지의 개별공시지가는 2023년 1월 1일 기준으로 ㎡당 12,279,000원임
- 공동주택 공시가격은 전용면적(95.5 ~ 151.74㎡)에 따라 9억 9,100 ~ 17억 4,500만원의 분포를 보임('23.1월 기준)

■ 공동주택 공시가격 및 실거래가 현황(국토교통부)

구분	전용면적(㎡)	세대수	공동주택 공시가격 (만원, 국토부 '23.1기준)	국토부 실거래가 (만원, '24.3 기준 최근 2년)	비고
1	95.5	360	99,100 ~ 111,000	167,000 ~ 207,500	
2	133.65	120	129,000 ~ 141,900	218,500	
3	151.74	96	158,500 ~ 174,500	235,000 ~ 304,000	

■ 임대차 현황

구분	전용면적(㎡)	세대수	국토부 실거래가 (만원, '24.3 기준 최근 2년)		비고
			전세	전세(월세)	
1	95.5	360	34,000 ~ 75,000	2,000(125) ~ 53,000(20)	
2	133.65	120	52,500 ~ 95,000	5,250(189) ~ 63,000(80)	
3	151.74	96	70,000 ~ 100,000	60,000(80) ~ 65,000(25)	

6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견

- 노후한 주거환경을 효율적으로 개선하고, 양질의 주택을 공급하기 위해 주민들이 자율적으로 재건축사업에 적극적으로 참여. 이에 '23.09월 기준 토지등소유자 79.21%(442명/558명)의 동의로 정비계획 입안을 주민제안
- 대상지는 100% 노후·분량 건축물로 구성되어 있고, 재건축 정밀안전진단 결과 100% 재건축 판정(D등급)을 받은 지역으로 주택의 공급처리시설(상수도, 도시가스 등)의 노후화와 주차장 등 주민이용시설 부족, 주거환경 불량으로 신속한 재건축 사업 추진이 필요

7. 정비구역 내 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래

1) 유무형의 문화유적, 보호수목 현황

- 해당사항 없음

2) 지역(여의도동) 유래

- 여의도동은 1943년 영등포구에 편제되었고 1946년에 법정동 여의도동으로 분리
- 해방 이후 여의도 개발 때까지 법정동 여의도동은 행정동 신길동이 관할하였으나, 여의도 개발 완료와 함께 인구가 증가하며 행정동으로 분동 되었음

8. 정비구역 지정에 관한 동의현황(주민제안)

구분	동의서 징구 결과			
권리유형	계	토지 및 건축물소유자	토지소유자	건축물소유자
총소유자수	558	558	-	-
동의자수	442	442	-	-
동의율(%)	79.21%	79.21%	-	-

9. 기존 수목의 현황

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

10. 주민의견 조사

가. 주민설문조사 개요

- 구역 내 토지등소유자를 대상으로 정비사업 및 구역지정, 희망주택규모 등에 대한 설문조사를 실시

* 정비계획 입안(구역지정) 동의 여부에 대해서는 `23.08.29. 주민총회 의결 결과를 반영

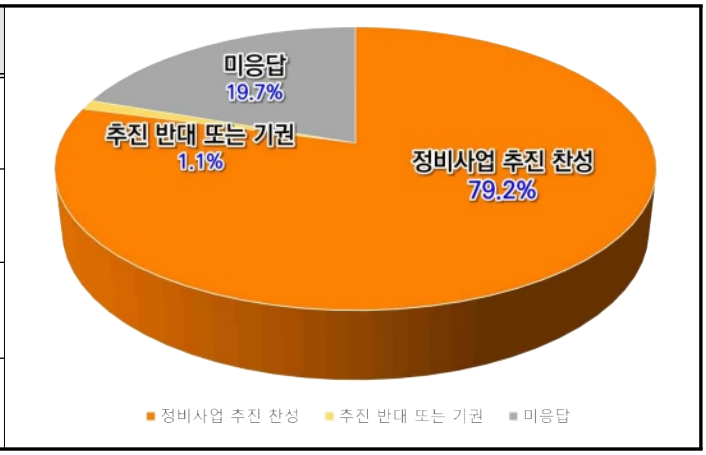
■ 설문개요

- 설문기간 : 2023년 5월 ~ 6월
- 조사대상 : 574세대(다물권 2세대 제외) 토지등소유자
- 조사방법 : 토지등소유자 대표를 통한 설문지 배부 및 회수
- 설문응답자수 : 330세대 (응답률 57.5%)

나. 구역지정에 대한 주민(토지등소유자)의 의견

- 정비사업 추진(정비계획 입안)에 대한 주민의견 조사 결과 총 토지등소유자 558명 중 442명이 동의하여 전체적으로 사업추진 찬성 비율이 79.2%로 나타남

정비사업 추진 동의여부		응답자수 (명)	구성비 (%)
응답	정비사업 추진 찬성	442	79.2
	정비사업 추진 반대 또는 기권	6	1.1
미응답		110	19.7
계		558	100.0%

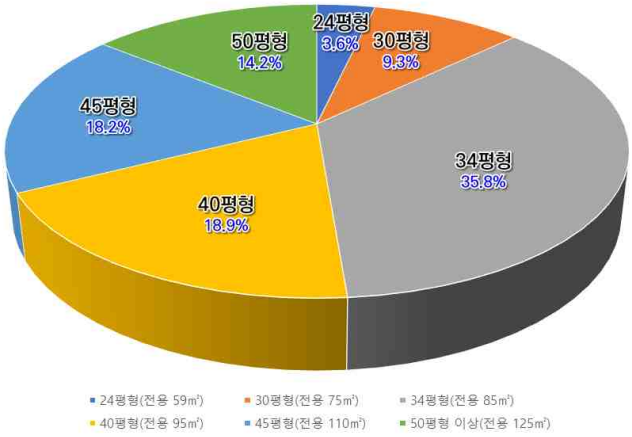


다. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사

1) 분양희망 주택규모

- 대부분의 응답자는 전용면적 85㎡이상의 중대형 주택을 희망하는 것으로 조사되었으며, 전용 85㎡(34평형)가 35.8%, 전용 95㎡(40평형)가 18.9%, 전용 110㎡(45평형)가 18.2% 순으로 많은 비중을 차지

분양희망 주택규모 (전용면적)	응답자수(명)	구성비(%)
24평형(59㎡)	11	3.6
30평형(75㎡)	28	9.3
34평형(85㎡)	108	35.8
40평형(95㎡)	57	18.9
45평형(110㎡)	55	18.2
50평형이상(125㎡)	43	14.2



2) 토지등소유자의 자금부담의사

- 자금부담의사에 대해서는 지속적인 의견수렴 절차를 진행하겠음

라. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모

- 해당사항없음

마. 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견

- 해당사항없음

14. 기초조사 현황도

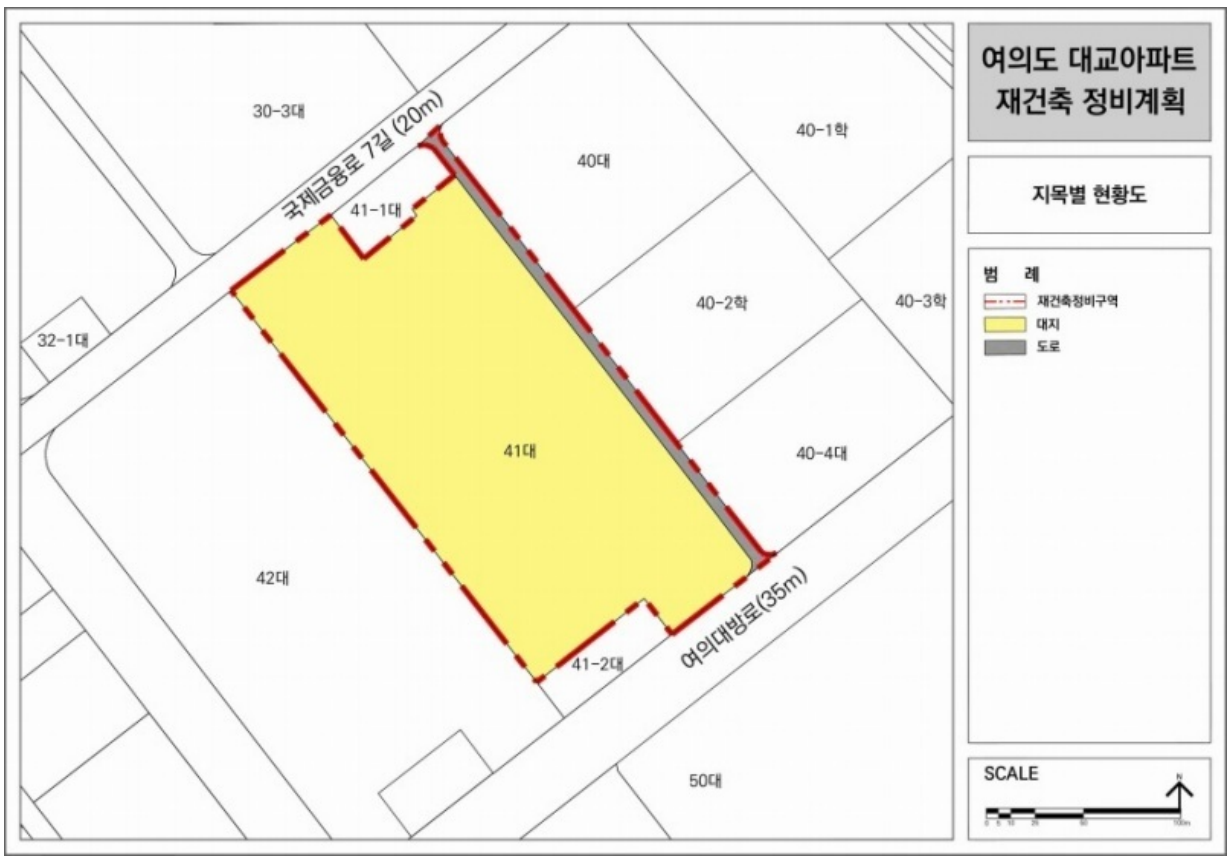
가. 토지 현황

1) 지목별 현황

- 계획구역 내 지목별 토지현황을 살펴보면 대지가 94.9%로 계획구역 대부분을 차지하고 있으며, 나머지 5.1%는 도로로 구성

구분	계	대지	도로
면적(㎡)	33,418.0	31,699.0	1,719.0
구성비(%)	100.0	94.9	5.1
필지수(개)	2	1	1
구성비(%)	100.0	50.0	50.0

■ 지목별 현황도



2) 소유자별 현황

- 계획구역 내 소유자별 토지현황을 살펴보면 사유지가 94.9%인 31,699㎡로 대부분을 차지하며, 국·공유지가 나머지 5.1%(1,719㎡)를 구성

구분	계	사유지	국공유지
면적(㎡)	33,418.0	31,699.0	1,719.0
구성비(%)	100.0	94.9	5.1
필지수(개)	2	1	1
구성지(%)	100.0	50.0	50.0

■ 소유자별 현황도



3) 규모별 현황

- 아파트가 위치하고 있는 필지는 31,699㎡로 전체 부지의 94.9%를 차지하고 있음

구분	계	3,000㎡ 미만	3,000㎡~ 5,000㎡미만	5,000㎡ 이상
면적(㎡)	33,418.0	1,719.0	-	31,699.0
구성비(%)	100.0	5.1	-	94.9
필지수(개)	2	1	-	1
구성지(%)	100.0	50.0	-	50.0

■ 규모별 현황도



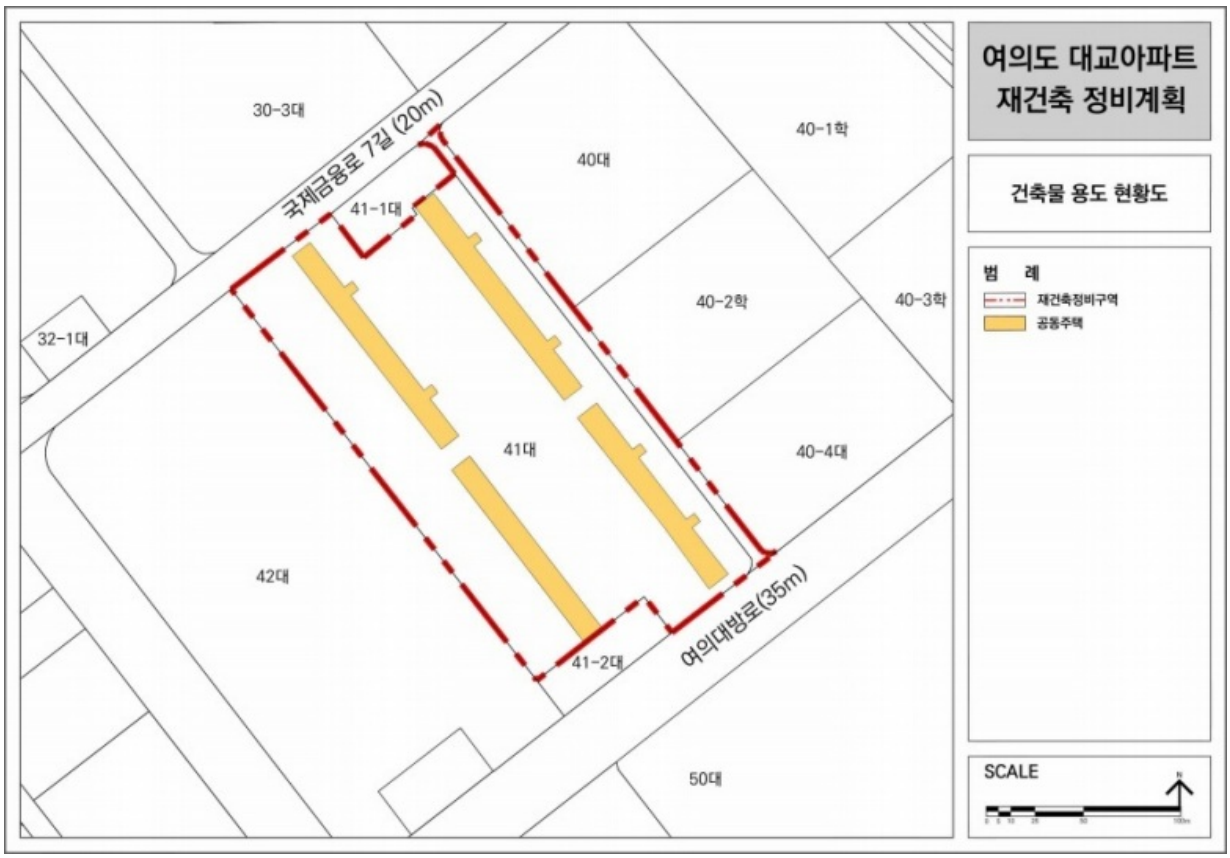
나. 건축물 현황

1) 용도별 현황

- 계획구역 내 총 건축물 수는 4개동이며, 용도는 100% 주거용으로 구성되어 있음

구분	계	공동주택
동수(동)	4	4
구성비(%)	100.0	100.0

■ 건축물 용도별 현황도

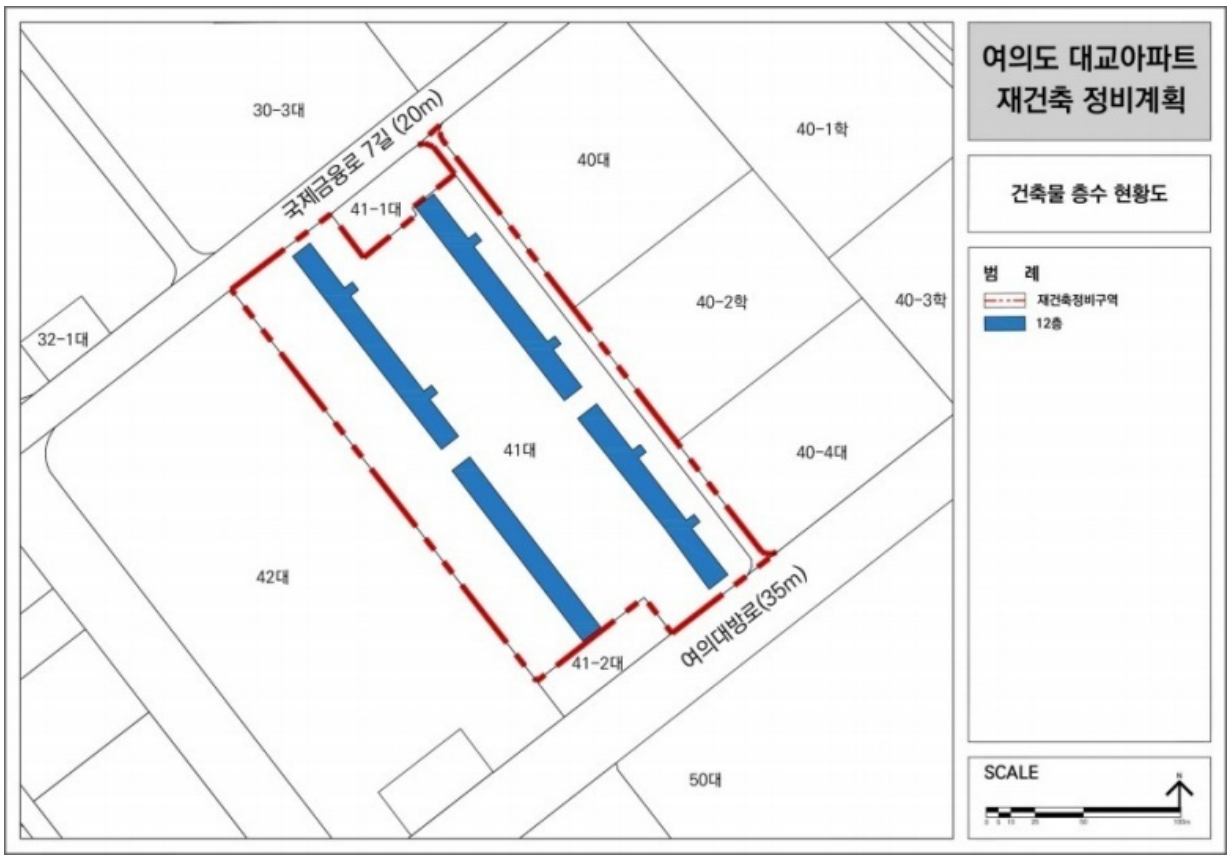


2) 층수별 현황

• 계획구역 내 허가 건축물은 모두 10층 이하로 비교적 저층주거형태를 보임

구분	계	10층 이상
동수(동)	4	4
구성비(%)	100.0	100.0

■ 건축물 층수별 현황도

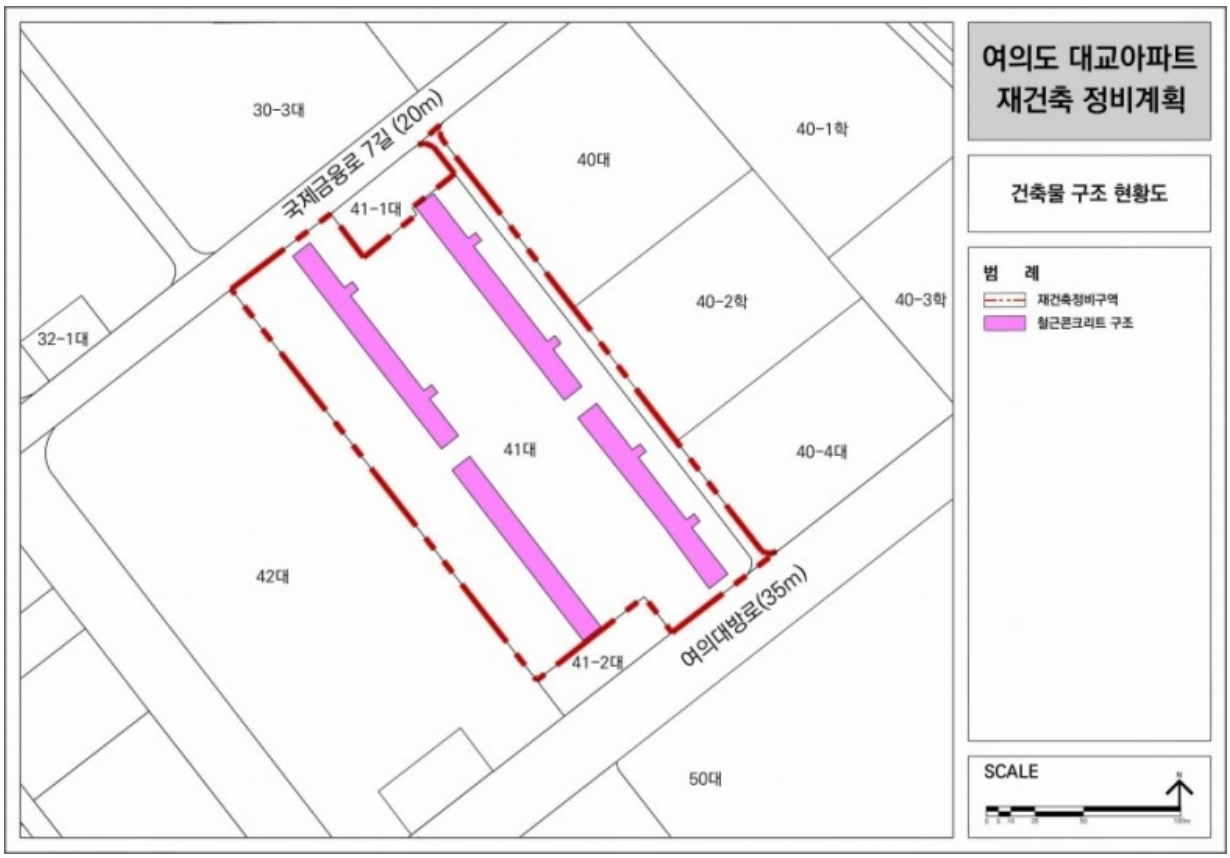


3) 구조별 현황

• 계획구역 내 허가 건축물 구조별 현황을 살펴보면 100% 철근콘크리트 구조로 이루어져 있음

구분	계	철근콘크리트
동수(동)	4	4
구성비(%)	100.0	100.0

■ 건축물 구조별 현황도



4) 경과년도별 현황

- 계획구역 내 허가 건축물의 준공년도는 1975년으로 4개 동 모두 경과년수가 40년 이상임

구분	계	40년 이상
동수(동)	4	4
구성비(%)	100.0	100.0

■ 건축물 경과년도별 현황도

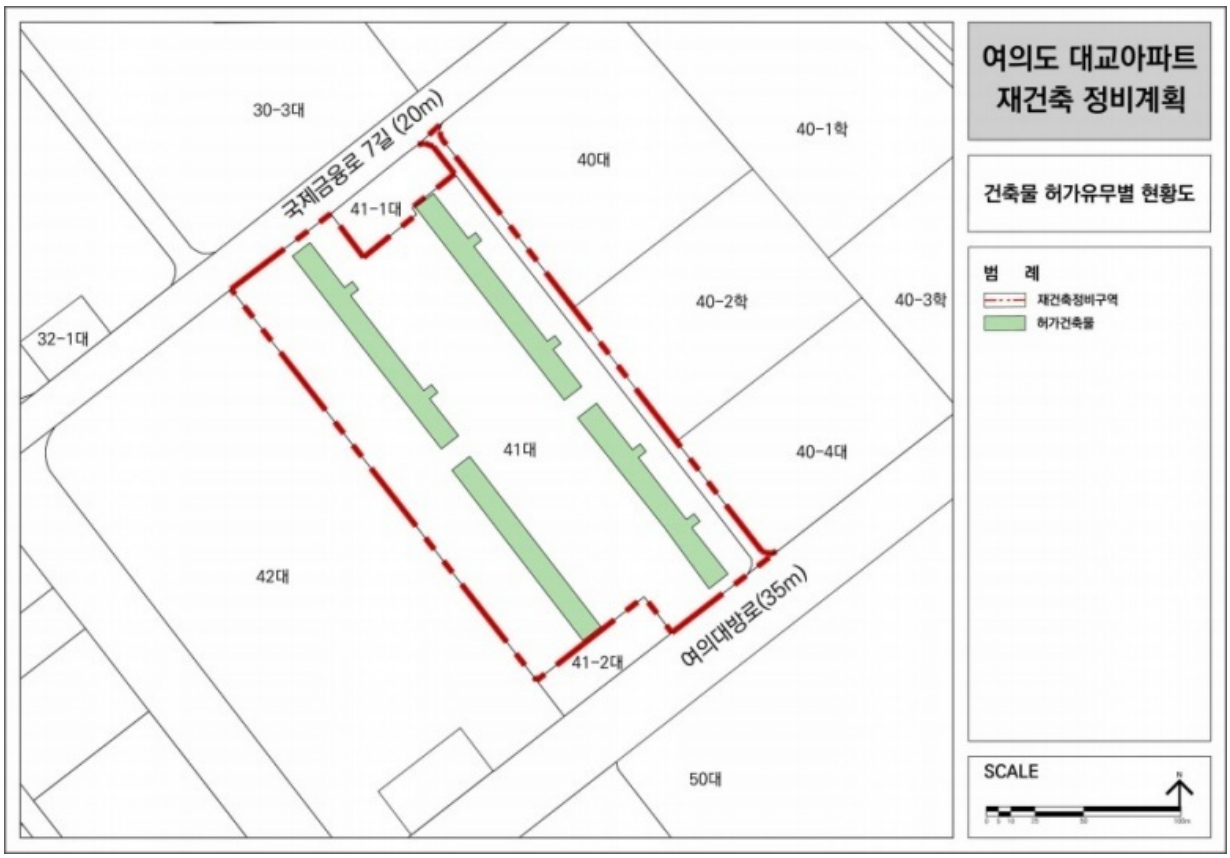


5) 허가 유무별 현황

- 계획구역 내 건축물 4개동 전무 유허가 건축물로 이루어짐

구분	계	허가
동수(동)	4	4
구성비(%)	100.0	100.0

■ 건축물 허가 유무별 현황도



Ⅵ 계획 설명서

1 정비계획의 개요

2 관련계획 및 법규 검토

3 현황 및 여건분석

4 계획의 기본방향 및 구상

5 부문별 계획

6 건축계획(안)

1 정비계획의 개요

1. 계획의 개요

1. 계획의 개요

가. 계획의 배경 및 목적

- 당해 구역은 건교부 고시 제131호(1976.08.21.)에 따라 아파트지구 지정되고, 서울특별시고시 제2006-21호(2006.01.12.)로 아파트지구개발기본계획이 변경고시 되었던 지역임
- 「도시 및 주거환경정비법」 부칙 <법률 제6852호, 2002.12.30.> 제5조제3항에 따라 아파트지구개발기본계획은 정비계획으로 본다는 규정에 따라 본 대상지는 정비계획이 수립된 것으로 봄
- 대상지는 2017.6월 안전진단 결과 'D등급(조건부 재건축)' 판정
  - 여의도 대교아파트는 1975년 사용승인으로 건축연도가 약 48년 정도 경과하여 건축물의 노후도가 심각하여 주민들의 불편함이 발생하고 있으며, 주차공간 및 커뮤니티공간 등이 부족한 상태임
- 열악한 주거환경의 개선 및 정비기반시설 확보에 따른 주민의 삶의 질 향상을 도모하고자, 상위 및 관련계획 등을 반영하고 대상지 주변의 여건 변화를 고려하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조, 제9조에 의거하여 정비계획을 변경하고자 함

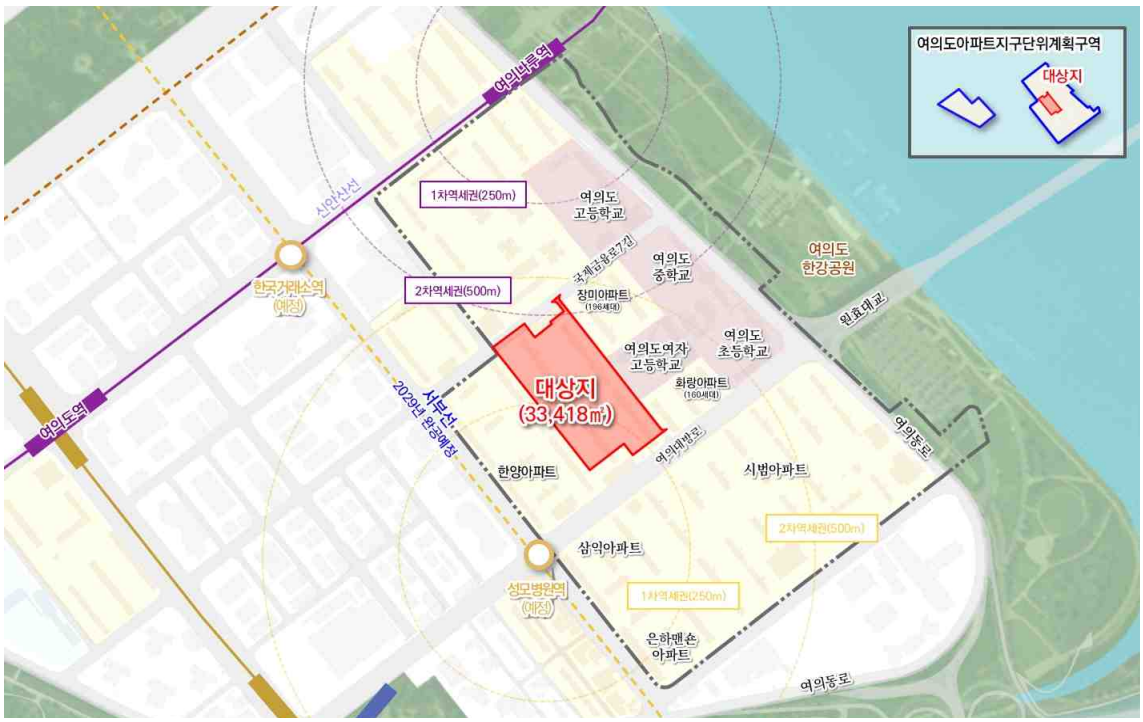
나. 계획의 범위

1) 공간적 범위

- 위 치 : 서울특별시 영등포구 여의도동 41번지 일대
- 면 적 : 33,418㎡

2) 시간적 범위

- 기준년도 : 2023년
- 목표연도 : 2028년



다. 계획의 수립절차(과정) 및 추진현황

1) 정비구역 지정 절차

기 초 조 사	- 토지 및 건축물의 이용과 소유현황 등	(법 제7조2항)
정비계획(안) 작성	- 도시계획시설 설치계획, 건축물의 용도 등	(법 제9조1항)
정비구역 지정 요청 (사업시행자 → 자치구)	- 정비구역지정 입안시 토지등 소유자 2/3 이상 동의	
지정요건 및 기준검토 관리부서 협의 (자치구)		
입 안 (자치구)		
주민공람공고(주민설명회) 및 구의회의견 청취	- 14일간 주민에게 공람	(법 제15조)
정비구역지정 신청 (구청장 → 시장)		(법 제8조5항)
시 도시·건축공동위원회 자문	- 신속통합기획	
시 도시계획위원회 심의		(법 제16조1항)
구역지정 결정·고시 (서울시)		(법 제16조2항)
국토부장관 보고 (서울시)		(법 제16조3항)

2) 추진경위

- 1975. 09. 29. 여의도 대교아파트 사용승인
- 1976. 08. 21. 여의도아파트지구 지정
- 1977. 03. 29. 여의도아파트지구 개발기본계획 수립(정비구역 지정)
- 2009. 10. 15. 여의도 전략정비구역 지구단위계획구역 지정 (서울특별시고시 제2009-404호)
- 2013. 03. 28. 여의도 전략정비구역 지구단위계획구역 결정 실효 (서울특별시고시 제2013-98호)
- 2017. 06. 26. 대교아파트 재건축 안전진단 판정 (D등급 : 조건부 재건축)
- 2022. 12. 09. 신속통합기획 신청

- 2023. 01. 31. 신속통합기획 사전검토회의 결과 통보 (자문사업 추진)
- 2023. 02. 27. 재건축정비사업 조합설립 추진위원회 승인
- 2023. 03. 30. 재건축정비사업 신속통합기획 정비계획 수립 주민제안
- 2023. 04. 17. 영등포구 총괄건축가 자문
- 2023. 04. 18 ~ 05. 18. 신속통합기획(안) 관계부서협의

  - 도시계획상임기획과 / 공동주택지원과 / 시설계획과 / 공공자산담당관 / 영등포구 등 13개 부서

- 2023. 07. 03. 신속통합기획안 서울시 상정 (영등포구 → 서울시 공동주택지원과)
- 2023. 09. 12. 신속통합기획 제1차 자문회의
- 2023. 09. 20. 정비계획 변경 주민제안 (추진위 → 영등포구)
- 2023. 10. 17. ~ 12. 01. 정비계획(안) 관계부서 협의
- 2024. 02. 01. 여의도 아파트지구 개발기본계획 결정(변경) 고시
  여의도 아파트지구 지구단위계획 결정고시
- 2024. 02. 06. 신속통합기획 제2차 자문회의

2 관련계획 및 법규 검토

1. 상위 및 관련계획

2. 관련법규 검토

1. 상위 및 관련계획

가. 2040 서울도시기본계획

1) 미래상 및 목표

살기 좋은 나의 서울, 세계 속의 모두의 서울

- '살기 좋은 나의 서울'은 다양화되는 시민의 생활양식과 가치관의 변화에 주목하여 시민 삶의 질 향상에 가치로 두며, 서울 어디서든 누구나 수준 높은 생활환경을 누릴 수 있는 서울을 의미
- 세계 속의 모두의 서울은 서울이 가진 국제업무·교류 기능을 강화하여 도시의 경쟁력 강화에 가치를 두며, 세계 도시의 선도적 기준으로서 나아가는 서울을 의미
- 서울시 미래상을 기반으로 도시공간을 구체화하기 위해 7개의 목표를 설정하였으며, 목표별 주요내용은 아래와 같음

구분	7대 목표		주요 내용
어디서나 누릴 수 있는 "삶의 질"	1	걸어서 누리는 다양한 일상, '보행일상권 조성'	주거·일자리·여가문화·상업 등 다양한 일상생활을 도보 30분 내에서 향유
	2	수변 공간의 잠재력 발굴, '수변 중심 공간 재편'	물길의 잠재력을 이끌어내 지역과 시민생활 중심으로 재편
	3	새로운 도시공간의 창출, '기반시설 입체화'	도심 속 새로운 공간 창출을 위한 사람 중심의 기반시설 입체화 추진
서울의 성장 견인 "도시경쟁력"	4	미래성장거점 육성·연계 '중심지 기능 혁신'	서울의 도시경쟁력을 높이기 위한 중심지 기능 고도화 및 신성장 산업 기반 마련
	5	기술발전에 선제적 대응, '미래교통 인프라 구축'	신 교통수단의 효율적인 정착을 위한 미래교통 기반시설 마련
대전환시대 미래 서울의 "가치와 방향"	6	미래위기를 준비하는, '탄소중립 안전도시 구축'	탄소중립 도시를 위한 공간계획의 주요 원칙, 기후변화 및 신종 대형재난에 대응하는 지속가능한 서울로의 전환
	7	도시의 다양한 모습 구현, '도시계획 대전환'	미래 도시변화에 대응하기 위한 유연한 도시계획체계로의 전환

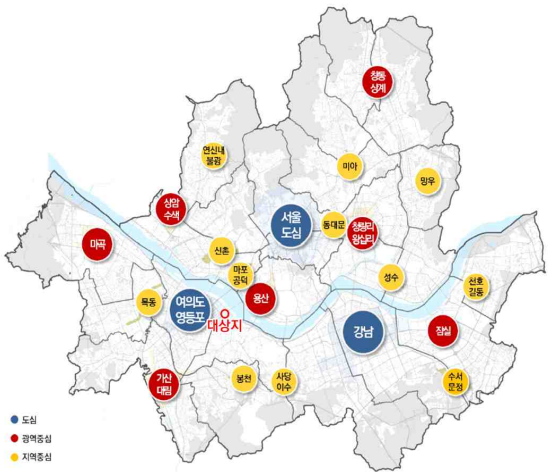
2) 중심지 및 생활권계획

- 대상지가 위치한 여의도·영등포도심은 서울을 대표하는 국제금융중심지로서, 여의도 국제디지털금융업무 생태계를 조성하고 여의도와 용산을 연계하여 한강 중심의 글로벌 혁신코어로 조성하도록 계획

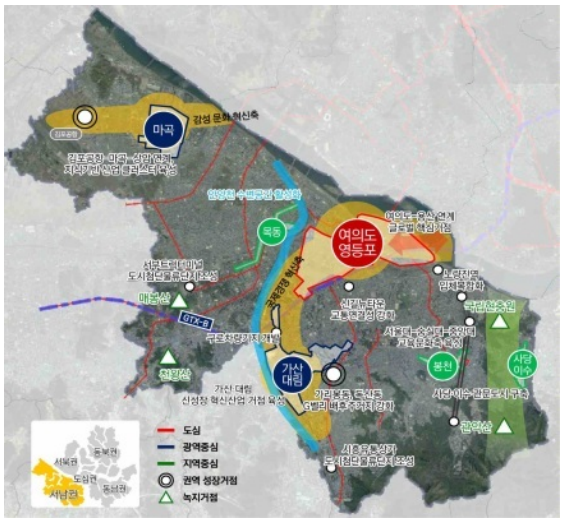
관련 육성방향	주요내용
여의도·영등포 간 상호보완적 도심 기능 보완	• **여의도 국제디지털금융업무 생태계 육성** • 영등포는 중심상업과 문화, 첨단·혁신산업기능 공간으로 특화
국제적 수준의 매력적인 도심환경 및 서남권 생활·문화중심지 조성	• **여의도와 용산을 연계하여 한강 중심의 글로벌 혁신코어 조성** • 샛강과 올림픽대로의 입체적 활용으로 상부 가용공간을 확보하여 영등포와 연계, 대중교통 중심의 순환체계 구축 • 여의도 배후지원을 위한 노량진 가용지 및 미·저이용 부지의 전략적 활용 • 문화·여가기능 및 공원·녹지 확충, 수변경관 및 공공공간 네트워크 접근성 개선

- 대상지는 권역구분으로 서남권에 속하며, 여의도 일대에 한강 수변문화지구를 조성하여 수경축과 수변공간 접근성을 강화하도록 계획

구분	계획과제
도시공간	• 여의도·영등포 도심, 도시경쟁력 강화를 위한 통합적 공간구조 구축
	• 가산대림 광역중심, 대규모 가용지를 위한 혁신산업 성장 기반 마련
	• 마곡 광영중심, 인접지역과 연계한 지식기반산업 거점으로 육성
	• 지역 특성을 고려한 지역중심별 특화 육성 계획 수립
	• 역세권 중심지의 일자리·복합 기능 강화 및 관리방안 마련
주거환경	• 노후 주거지역 주거환경 개선을 위한 공공 지원 강화
	• G밸리 연계 직주근접을 위한 주거환경 개선과 생활편익시설 및 다양한 주택유형 공급
기반시설	• 지역 내 단절 해소와 균형발전을 위한 기반시설 입체복합화 추진
	• 권역 내 교통체계 개선과 연결성 강화
	• 도시첨단물류단지 중심의 서남권 생활물류체계 구축
공원녹지	• 수경축 및 남북녹지축 연계와 공원·녹지 및 수변공간 접근성 강화
지역특화	• 지역 자원을 활용한 특화공간 육성으로 권역 경쟁력 강화
	• 권역 내 교육자원을 활용한 교육문화축 육성



서울시 중심지 체계



서남권 발전구상

나. 2030 생활권계획

1) 여의도생활권 미래상 및 목표

- “한강을 품은 국제금융도시 여의도 생활권”을 미래상으로 설정하고 4개 목표와 9개 전략을 마련함
- 노후공동주택 재생을 통해 도심지원 주거기능을 확충하기 위해 공동주택단지 정비시 연도형 상가배치 및 가로활성화 용도 도입을 유도하는 등 도심형 주거기능 도입을 유도하도록 계획

목표		전략
1	여의도 상업지역 재활성화를 통한 국제금융중심 위상 회복	• 국제 금융지구 클러스터 구축 및 활성화
		• 지구통합관리체계 도입을 통한 상업지역 활성화 유도
		• 상업지역내 가용지 복합개발을 통한 거점기능 강화
2	여의도~영등포~노량진 등 주변지역 연계 강화	• 여의도와 영등포, 당산, 노량진 등 보행연계 강화
		• 여의도와 주변지역간 교통연결성 개선
3	한강변 생태문화관광 네트워크 구축	• 한강변 자연성 회복 및 생태문화관광 거점 조성
		• 여의도 관광벨트와 노량진역세권과의 기능적 연계
4	**노후공동주택 재생을 통한 도심지원 주거기능 확충**	• 공동주택단지 정비 시 도심형 주거기능 도입 유도
		• 영등포, 한강변으로 중심가로축의 강화 및 확대

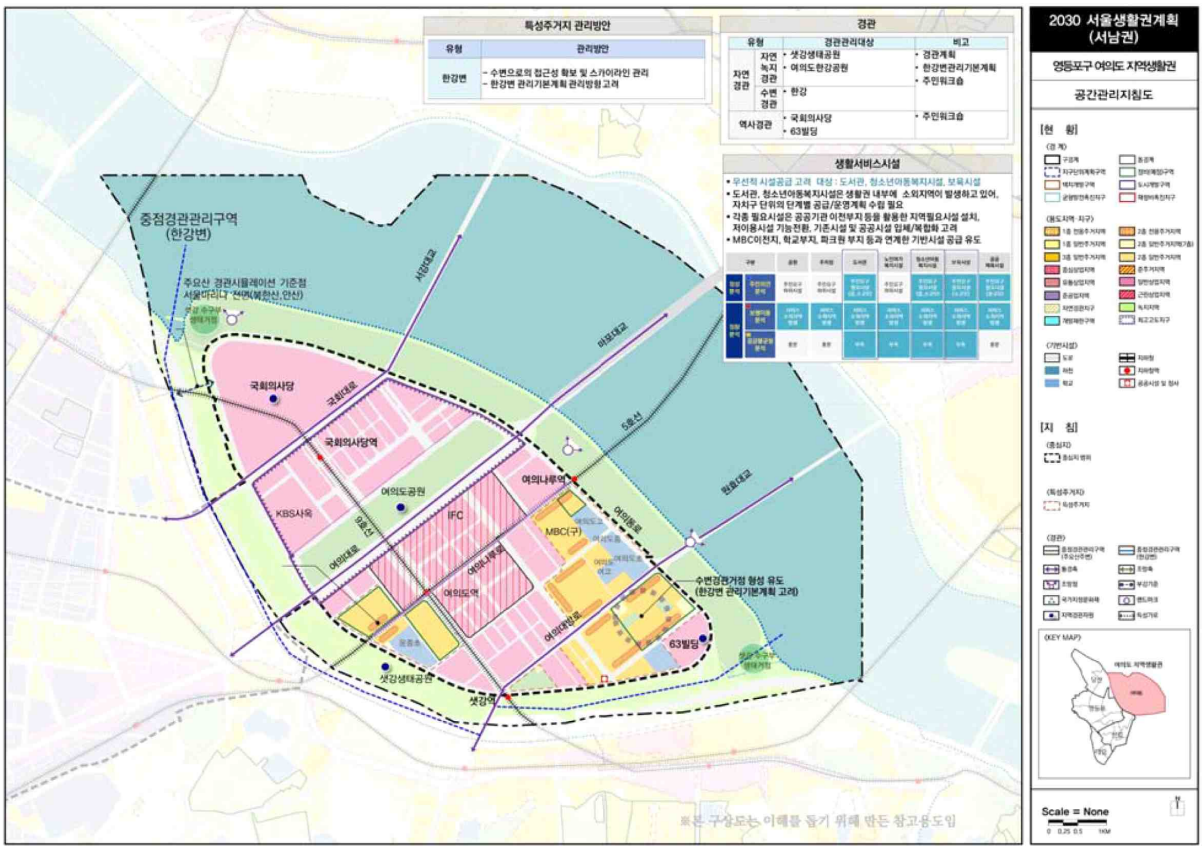


여의도 지역발전구상도

2) 공간관리지침

- 세부적인 공간관리 지침으로 정비사업을 통해 도심지원시설을 확보하고 한강변으로의 조망 및 수변경관과의 조화를 고려한 건축계획을 수립하도록 제시

구분		관리방안
1	중심지	• 동·서 여의도 금융기능의 연계 활성화
		• 정비사업(재건축) 등을 통한 도심지원시설 확보
		• 한강변 관광·문화축 및 샛강 생태녹지축 조성
2	특성주거지	• 수변과 조화로운 경관관리 유도
		• 아파트지구는 한강변으로의 조망 및 수변경관과의 조화를 고려한 건축계획 수립
3	경관	• 자연경관 : 샛강생태공원, 여의도한강공원, 한강
		• 한강 일대 광역/지역통경축 상 가로변 건축물에 대한 가이드라인은 한강변관리 기본계획(여의도)을 따름
		• 여의도지구 내 경관심의 시 각 지구별 조망점을 경관 시물레이션 기준점으로 검토
4	생활서비스시설	• 우선적 시설공급 고려 대상 : 도서관, 청소년아동복지시설, 보육시설
		• 필요시설은 공공기관 이전부지 등을 활요하여 지역필요시설 설치, 저이용시설 기능전환, 기존시설 및 공공시설 입체/복합화 고려



여의도 공간관리지침도

다. 2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획

1) 여의도 주거생활권 현황분석

가) 주거생활권 특성 분석

- 북측 한강과 남측 샛강과 면해 강으로 둘러쌓인 평지를 이루고 있음
- 여의도동은 대부분 상업지역이며 주거지역은 노후공동주택과 주상복합이 입지하고 있으며 공동주택은 아파트지구로 지정되어 있음
- 세대당 인구수가 영등포구 평균보다 많으며 65세 이상 노인인구 비율이 가장 높게 나타나는 특성을 보임
- 한강으로의 접근성과 한강변 스카이라인을 고려하여 공동주택지에 대한 계획적 관리 필요
- 상업지역과 인접한 지역으로 주거지역과 상업지역의 연접지역에 대한 건축물 용도관리 필요

나) 여의도 주거생활권 주거환경지표분석

- 주거환경부문 중 방범성, 생활안전성, 지역쾌적성, 생활편리성 낮음
- 사회경제항목 중 외국인거주율과 15세이하 학령기인구율이 높음





2) 여의도 주거생활권 관리방향

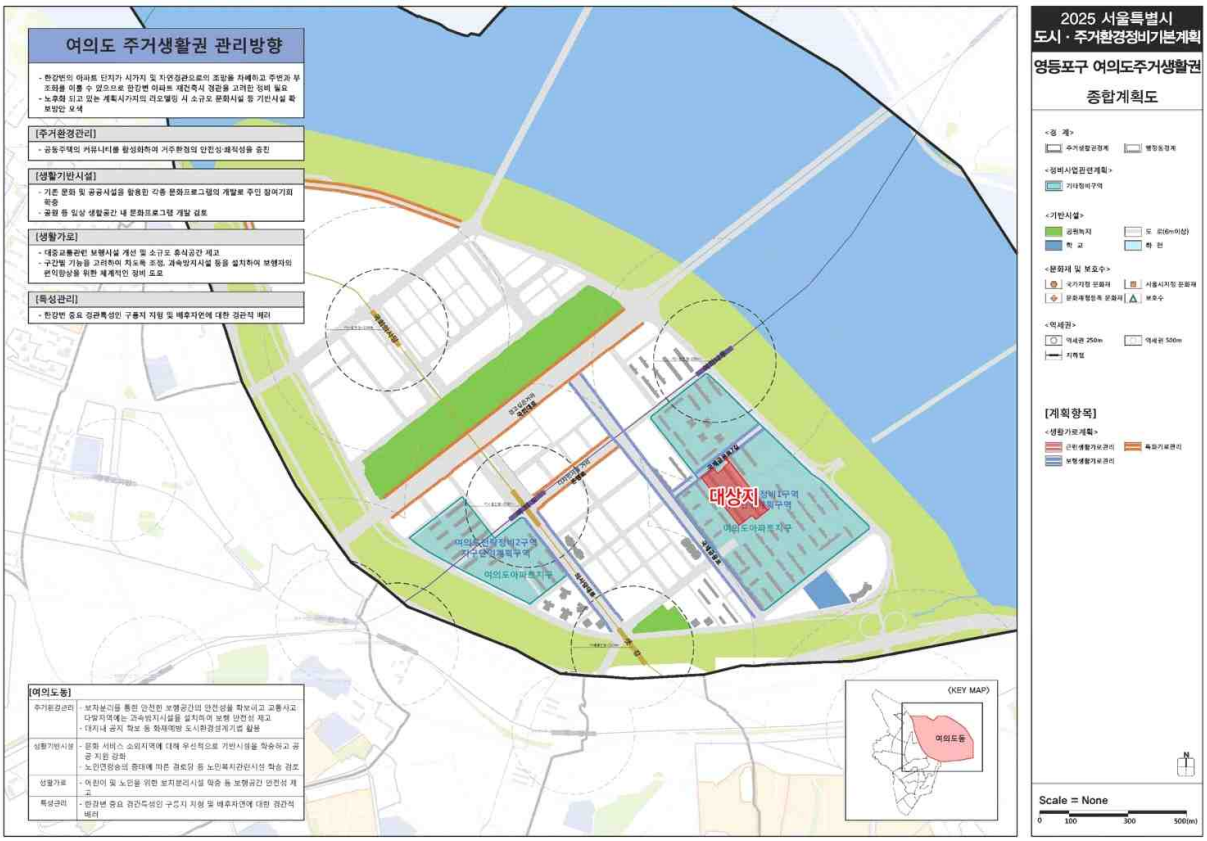
가) 여의도 주거생활권 관리방향

- 한강변의 아파트 단지가 시가지 및 자연경관으로의 조망을 차폐하고 주변과 부조화를 이룰 수 있으므로 한강변 아파트 재건축시 경관을 고려한 정비 필요
- 노후화 되고있는 계획시가지의 리모델링 시 소규모 문화시설 등 기반시설 확보방안 모색

구분	관리방안
주거환경관리	• 공동주택의 커뮤니티를 활성화하여 거주환경의 안전성·쾌적성을 증진
생활기반시설	• 기존 문화 및 공공시설을 활용한 각종 문화프로그램의 개발로 주민 참여기회 확충
	• 공원 등 일상 생활공간 내 문화프로그램 개발 검토
생활가로	• 대중교통관련 보행시설 개선 및 소규모 휴식공간 제고
	• 구간별 기능을 고려하여 차도폭 조정, 과속방지시설 등을 설치하여 보행자의 편익향상을 위한 체계적인 정비 도모
특성관리	• 한강변 중요 경관특성인 구릉지 지형 및 배후자연에 대한 경관적 배려

나) 여의도동 세부관리방향

구분	관리방안
주거환경관리	• 보차분리를 통한 안전한 보행공간의 안전성을 확보하고 교통사고 다발지역에는 과속방지시설을 설치하여 보행 안전성 제고
	• 대지내 공지 확보 등 화재예방 도시환경설계기법 활용
생활기반시설	• 문화서비스 소외지역에 대해 우선적으로 기반시설을 확충하고 공공지원 강화
	• 노인연령층의 증대에 따른 경로당 등 노인복지관련시설 확충 검토
생활가로	• 어린이 및 노인을 위한 보차분리시설 확충 등 보행공간 안정성 제고
특성관리	• 한강변 중요 경관특성인 구릉지 지형 및 배후자연에 대한 경관적 배려



여의도주거생활권 종합계획도

라. 2016 서울시 경관계획

1) 경관계획

- 2016 서울시 경관계획에서 3개 유형(역사도심, 한강변, 주요산 주변)의 중점경관관리구역을 설정하여 관리하고 있으며, 대상지는 한강변 중점경관관리구역에 해당

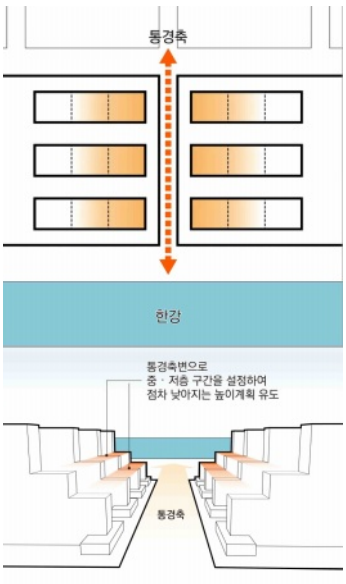
2) 중점경관관리구역 계획 : 한강변

- 대안부에서 조망되는 파노라마의 수변 원경을 위해 '도시성과 자연성이 공존하는, 다채로운 수변경관'을 경관목표로 설정하고 3개의 관리방향과 8개의 관리원칙을 세웠으며, 세부적인 가이드라인으로 한강접근가로변 열린 시야 확보(광역통경축) 및 보행환경 개선(지구보행/활동축) 방안 제시

관리방향		관리원칙	대상지 해당 원칙
1	지역별 특성을 유지한 수변경관의 다양성 제고	• 주변과 조화를 이루는 건축물 경관 유도	○
		• 수변 중심지역의 상징적 이미지 강화	○
		• 수변 주거지역의 변화감 있는 경관 확보	○
		• 수변 역사문화재와 조화되는 경관 관리	
2	배후산 조망을 배려한 수변경관의 자연성 보호	• 대안부에서 조망되는 주요산 조망경관 확보	
		• 수변 구릉지의 지형적 경관특성 보호	
3	수변 접근성 제고 및 한강조망 기회 확대	• 한강변 접근가로변의 열린시야 확보 및 보행환경 개선	○
		• 전망공간 조성으로 수변 조망기회 확대	



서울시 경관점경관관리구역



한강변 중점경관관리구역 가이드라인 예시

마. 2015 한강변관리기본계획

1) 한강변관리기본계획

- 2015 한강변관리기본계획은 서울의 주요한 자원인 한강을 시민생활의 중심으로 되돌리고자 '100년후에도 빛나는 시민생활의 중심, 미래 자연문화유산 한강'을 비전으로 설정하였으며, 자이를 위해 4가지 관리목표 설정

관리목표	내용
한강 중심의 도시공간구조 전환	• 한강중심의 접근성·이동성 강화
	• 한강변 활력거점 조성
수변부의 공공성 확보	• 수변 비주거용도의 확대
	• 한강과 주변의 녹지연계 강화
한강의 문화·경관 자원화	• 수변 문화, 역사자원의 연계·조성
	• 한강조망공간의 확충
	• 주요 경관자원의 유지·보전
한강의 자연성 회복	• 수질개선 및 수생태계 복원
	• 한강 숲 조성 및 둔치녹화
	• 친환경적 이용·관리

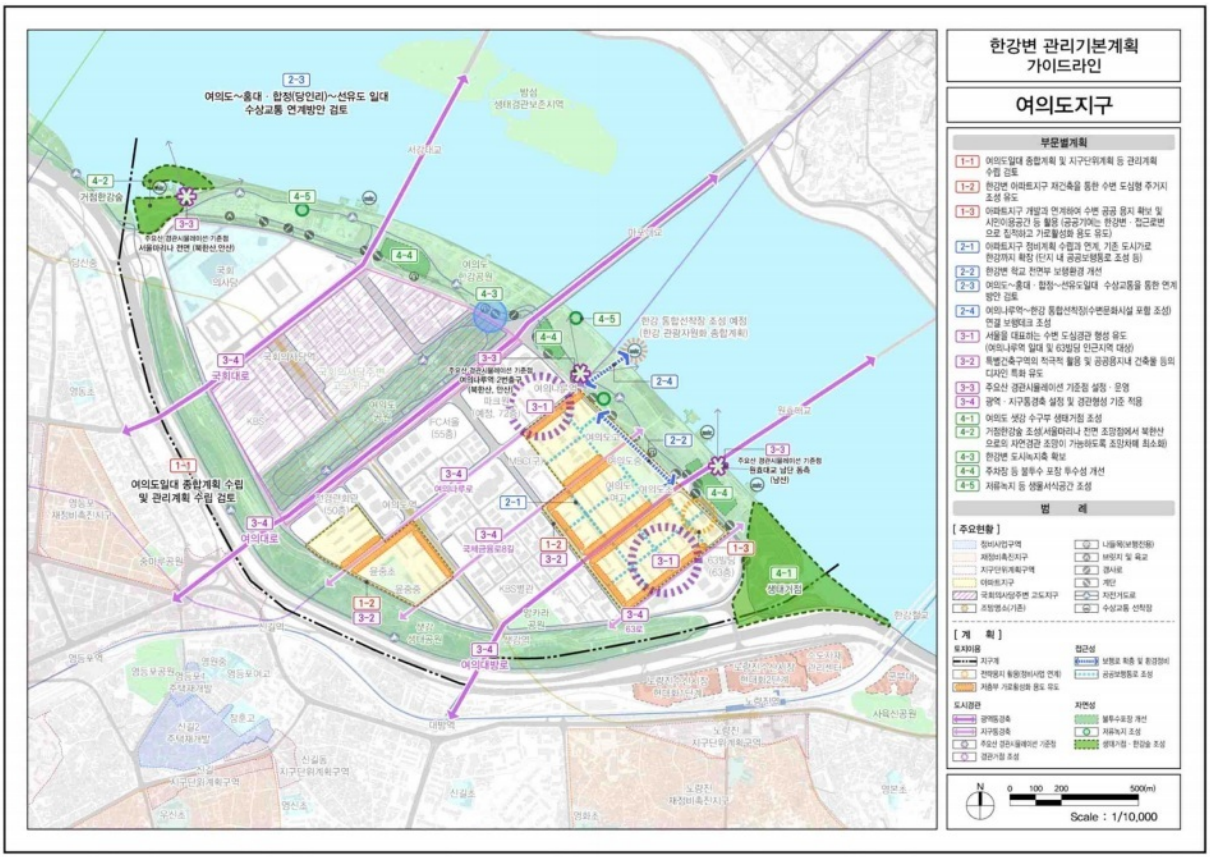
2) 여의도지구

- 대상지는 한강변관리기본계획 상 여의도지구에 해당하며, 서울을 대표하는 '국제적 업무 및 관광·수변활동 중심지'로 조성하기 위해 부문별 중점관리원칙을 수립함
- 아파트지구 정비사업과 연계하여 한강변·접근로변 비주거기능을 최대한 확충하며 지구내부 도시가로·활동을 수변까지 최대한 연장하도록 계획



• 부문별 주요계획 내용은 아래와 같음

구분	내용
토지이용	• 한강변 아파트지구를 수변 및 주변 도시가로에 대응하는 도심형 주거지로 재건축 유도
	• 아파트지구 개발과 연계하여 수변 공공용지를 우선 확보하여시민이용공간 등으로 활용
접근성	• 아파트지구 정비계획 수립과 연계, 기존 도시가로를 한강까지 확장
	• 한강변 학교 전면부 보행환경 및 방음벽 환경 개선
	• 수상교통 활용한 주변지역 연계, 한강의 활동중심성 강화
도시경관	• 계획적 스카이라인 형성을 통해 서울을 대표하는 수변 도심경관 유도
	• 주요산으로의 열린 경관 형성 관리
	• 지구경관 다양성 및 조형성 창출
자연성	• 여의도 샛강 수구부 생태거점 조성
	• 한강숲 조성
	• 한강공원 불투수 포장 개선 및 저류녹지 등 조성



한강변 관리기본계획 가이드라인 : 여의도지구

바. 2021 영등포·여의도 도심관리기본계획

1) 비전 및 목표

- 여의도 지역의 비전을 '서울을 대표하는 한강변의 세계적인 금융 수변문화 중심지'로 설정하고 영등포·여의도 전체적으로는 '서울 대도시권의 글로벌 경쟁력 강화를 위한 국제금융신산업 중심지'로 비전 설정
- 도시환경 부문에서 여의도를 국제적 수준의 매력적인 도심환경으로 조성하는 것을 목표로 설정하였으며 이를 위해 금융산업, 도시환경, 거버넌스 3개 부문에 대한 육성목표 설정

구분	내용	
금융산업	• 여의도 금융산업에 대한 도시계획·정책적 지원을 통해 국제적인 금융생태계 육성	
도시환경	• 인프라, 보행, 어메니티, 정주환경 개선을 통한 국제적인 수준의 매력적인 도시환경 조성을 목표로 설정	
	인프라·대중교통	• 주변과 연계된 대중교통중심도시
	보행환경	• 누구나 걷고싶은 보행중심도시
	도시어메니티	• 누구나 찾고싶은 매력도시
	정주환경	• 모두가 살고싶은 편안한 국제도심
거버넌스	• 글로벌 도심환경 조성 및 지역활성화를 위한 지속가능한 운영관리 체계 마련	

2) 여의도 도심관리계획

- 서울을 대표하는 한강변의 세계적인 금융·수변문화 중심지를 위해 19개의 추진전략 마련

구분	추진전략
금융산업	01. 금융생태계 육성을 위한 지원공간인프라 확충
	02. 규제완화 등 금융투자 활성화 여건 형성
	03. 금융산업에 최적화된 첨단인프라 구축
도시환경	01. 광역적 철도교통인프라 확충
	02. 공항 및 주변중심지와 교통연결성 강화
	03. 대중교통중심의 순환 및 환승체계 구축
	04. 보행자중심으로 도로구조 개선
	05. 보행·가로활동 중심의 도심블록시스템 구축
	06. 주요가로변 보행 및 가로활력 창출 유도
	07. CBD 통합 입체보행네트워크 구축

구분	추진전략
도시환경	08. 한강변 수변문화지구 조성
	09. 공공공간 확충 및 네트워크 구축
	10. 여의도공원 도심문화공원 리모델링
	11. 국회담장허물기를 통한 시민공간화방안 검토
	12. 창조적 건축환경 및 세계적 수변도심경관 창출
	13. 다양한 도심주거 공급
	14. 국제적으로 편안한 글로벌 생활환경 조성
거버넌스	01. 여의도 지역관리체계 도입
	02. 여의도 국제도심 특별관리체계 구축



추진전략 2-12 : 여의도 스카이라인 및 도심경관 관리방향

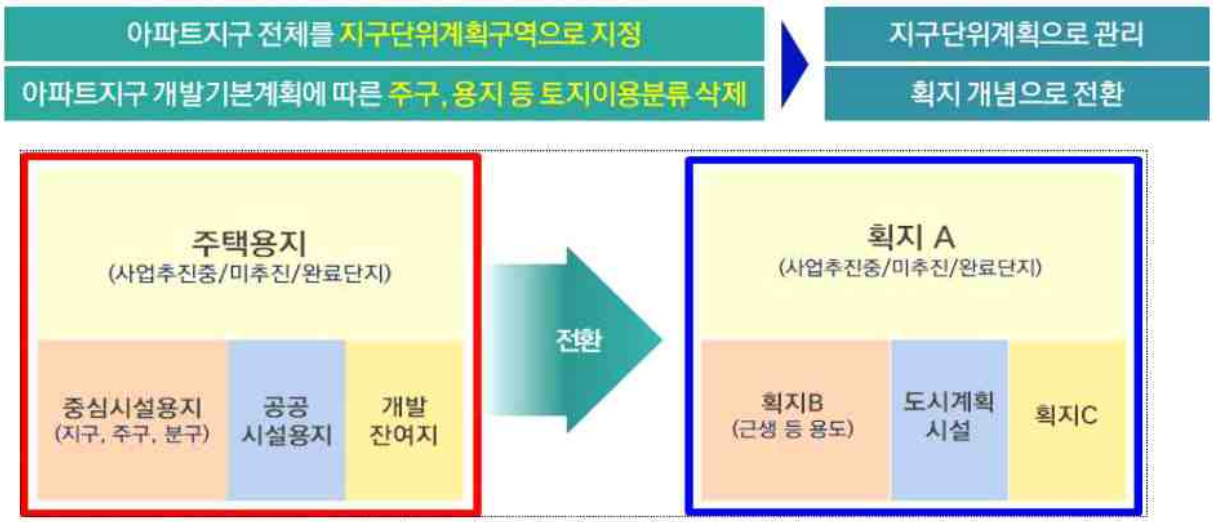


추진전략 2-13 : 주요가로, 한강접근로변 통경축 및 보행활동축 조성

사. 여의도 아파트지구 개발기본계획

1) 아파트지구 지구단위계획 전환지침

- 서울시에서는 기존 용지중심의 평면적 토지이용계획 및 단순한 건축계획내용으로 계획된 아파트지구 개발기본계획에 대하여 그간 도시공간구조 및 제도의 변화를 반영하고, 종합적·입체적 도시관리의 필요성 등을 고려하여 아파트지구 개발기본계획을 지구단위계획 체계로 전환하는 '아파트지구 지구단위계획 전환지침'을 마련(`21.03월)
- 주택용지, 중심시설용지 등 각종 용지를 획지 개념으로 전환하여 각 용지별 관리방안을 제시



〈 기존 각종 용지를 획지로 전환 〉

2) 여의도아파트지구 개발기본계획 결정(변경) 고시(서울시고시 제2024-65호, `24.2.1)

- 주요 변경사항 : 도시여건 및 제도변화 등으로 실효성이 상실된 아파트지구를 지구단위계획구역으로 전환함에 따라 아파트지구를 변경
- 존치되는 여의도아파트지구 내 가존 주택용지, 중심시설용지 등의 개발은 여의도아파트지구 지구단위계획에 의거 시행
- 존치되는 아파트지구 내 재건축사업구역은 「도시 및 주거환경정비법」 제9조에 따른 정비계획 결정 시 사업시행자가 아파트지구를 개별 제척함
- 아파트지구에서 제척되는 범위 내 도시계획시설계획 등 도시관리계획은 여의도아파트지구 지구단위계획을 따름

아. 여의도 아파트지구 지구단위계획('24.2.1. 결정고시)

1) 여의도 아파트지구 지구단위계획

- 폐지된 아파트지구를 현행 도시관리체계로 전환하여 대규모 주택공급 중심의 아파트지구를 변화된 도시여건 및 관리체계에 맞춰 관리할 수 있도록 지구단위계획을 수립
- 지구단위계획 수립을 통하여 향후 재건축 단지에 대한 선제적 가이드라인을 마련하고 여의도 도심 내 입지한 주거지로서 국제금융중심지에 어울리는 도심주거로 조성될 수 있도록 유도하고자 함
- 세부개발계획 수립시 일반상업지역과 준주거지역으로 변경 결정

 - 일반상업지역 : 목화, 삼부, 한양, 삼익, 은하아파트

 - 준주거지역 : 대교, 화랑, 장미, 시범아파트

- 한강접근 주요가로변으로 건축선(고층부벽면한계선) 및 가로활성화용도 배치구간 설정
- 도심주거단지 조성을 위해 아파트단지를 상호 연결하는 도로 및 공공보행통로 계획하고 주변 아파트단지의 신통기획 확정내용 반영

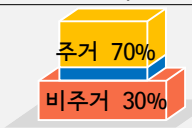
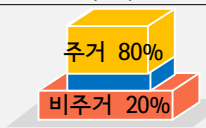
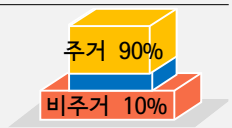


2) 특별계획구역 2-3(대교아파트) 지침 (개별 재건축 시)

<table>
<tr><th colspan="3">구 분</th><th colspan="2">계획내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td colspan="3">위 치</td><td colspan="2">• 영등포구 여의도동 41번지 일대</td><td>대교 아파트,
대교상가</td></tr>
<tr><td colspan="3">특별계획구역면적</td><td colspan="2">• 36,731.0㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="3">용도지역·지구</td><td colspan="2">• 제3종일반주거지역 / 아파트지구
• 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 준주거지역으로 변경
※ 기부채납되는 기반시설 등의 부지의 용도지역은 기존 용도지역 유지
※ 향후 용도지구(아파트지구) 폐지에 관한 도시관리계획 결정 시 그에 따름</td><td>세부개발계획
수립 시 결정</td></tr>
<tr><td colspan="3">획지계획</td><td colspan="2">• B3 : 복합용지
• B4, B5 : 기존 중심시설용지(인근 단지와 통합 재건축)
※ B4, B5는 관련법 상 허용할 경우 공동주택과 공동개발 가능
※ B3, B4, B5는 별도의 획지로 개별 재건축이 가능하도록 분할가능선 계획</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="3">공공시설 등 계획</td><td colspan="2">• 공공시설 제공(순부담)비율 : 의무비율 15% 이상
※ 기존 중심시설용지 : 주거전환에 따른 공공기여 별도 이행
(기존 주구중심 (1,663㎡ / 1,650㎡))
• 토지 기부채납 시
- 도로(3,861.4㎡ 확보) : 국제금융로7길변 약 3m 확보(229㎡),
대교~한양아파트 사이 도로 신설
(총 폭원 20m 중 대교아파트 내 약 10.5m 확보 : 2,906㎡),
국제금융로7가길변 약 3m 확보(726.4㎡)
- 공원(1,928.0㎡) : 세부개발계획 수립 시 공원 녹지계획은 주변 공원녹지 현황과 보행 연결성, 이용 효용성 등을 고려하여 위치의 적정성 검토
- 생활공유가로를 도시계획도로로 결정 시 공공기여로 인정 및 상한용적률 인센티브 부여
• 건축물 기부채납 시
- 외국인학교, 핀테크 지원센터, 공공임대산업시설 등 금융지원시설(세부개발계획 수립 시 서울시 경제정책실과 구체적 협의)
-「서울특별시 도시계획 조례」에 따른 공공임대주택(「공공주택 특별법」 제2조 제1호 가목에 따른 공공임대주택)
※ 건축물은 세부개발계획 수립 시 결정(세부개발계획 수립 시 공공임대주택, 전략육성 용도(시설)의 경우 상한용적률 인센티브 계수(건축물) 조정 검토)
- 전략육성 용도(시설)이란 금융관련 업무·회의·전시 등이 가능한 공공시설, 복합문화(체육)시설, 한강접근 시설 등 국제금융중심지 지원기능 강화 및 한강중심의 매력적인 수변문화공간 조성을 위해 위원회에서 필요하다고 인정하는 시설을 말함
※ 지구단위계획구역 범위 내 공공시설 등 공공기여 가능
※ 세부개발계획 수립 시 구체적인 시설, 규모 결정
※ 정비기반시설 설치 시 지침도 상 정비기반시설 설치 위치에 우선 조성
※ 세부개발계획 수립 시「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」제14조 제2항에 따른 공원·녹지 기준면적 이상 확보
※ 분할가능선으로 개별 재건축 시 기반시설의 위치 준수하여 계획</td><td>지침도에 따름

세부개발계획
수립 시 결정

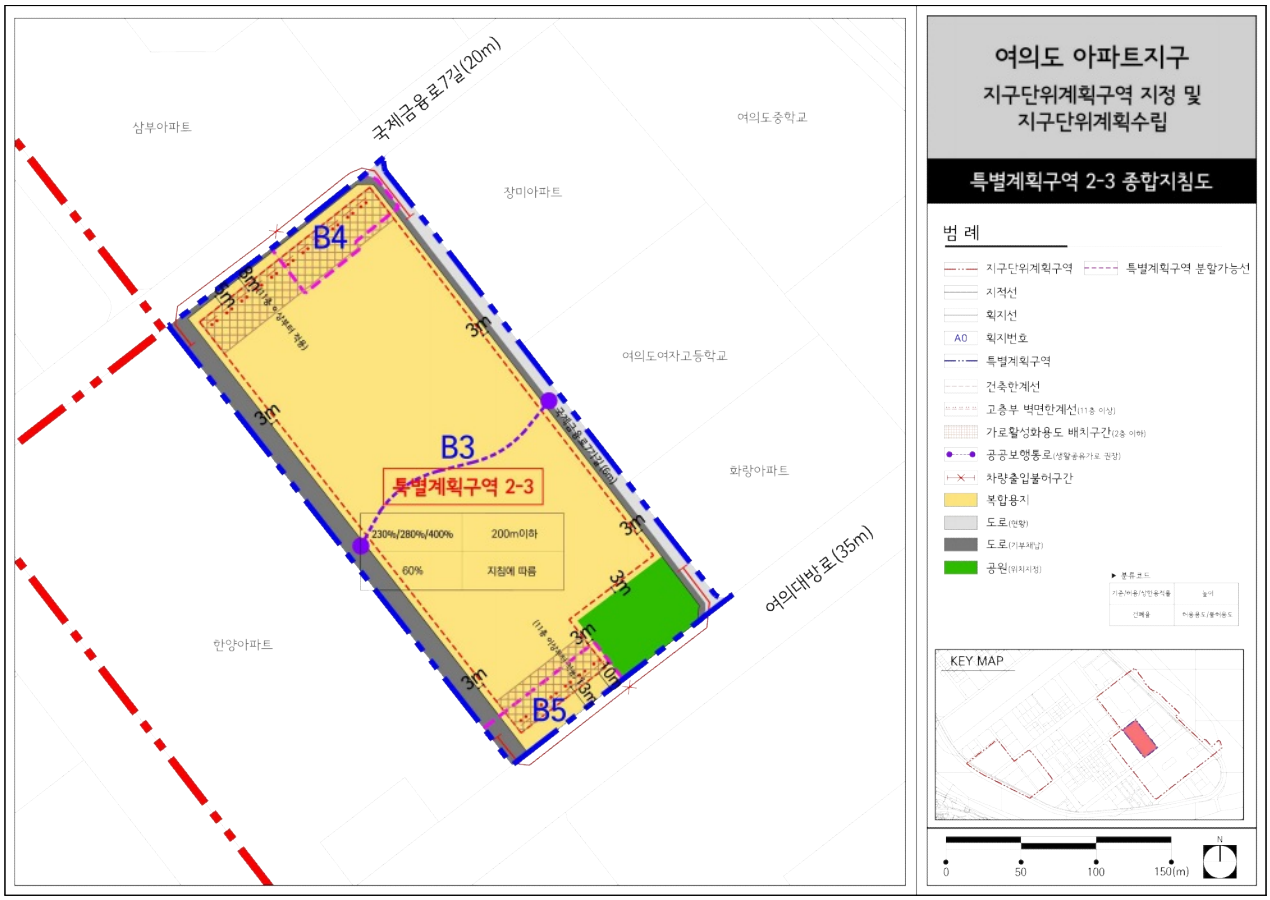
기반시설
설치 및 조성은
사업시행자 부담</td></tr>
<tr><td rowspan="2">용도계획</td><td>허용용도</td><td>획지
B3,B4,
B5</td><td colspan="2">• 공동주택 및 부대복리시설, 오피스텔
※「주택법 시행령」제7조 제14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정) 도입 가능</td><td>-</td></tr>
<tr><td>권장용도</td><td>획지
B3,B4,
B5</td><td>전층
• 업무시설 중 금융업소
• 지식산업센터
※「주택법 시행령」제7조 제14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정) 도입 가능</td><td>저층부(1~2층)
• 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><td>가로활성화용도
: 저층부(1~2층)
권장용도</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="3">구 분</th><th>계획내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">용도계획</td><td rowspan="3">불허용도</td><td rowspan="3">획지 B3, B4, B5</td><td>• 허용용도 이외의 용도
※ 중심시설용지 개별 재건축 시 단독 및 공동주택, 오피스텔, 다중생활시설, 노인복지주택 (단, 市 도시계획위원회 또는 도시·건축공동위원회에서 인정하는 경우 제외하며 [별표1]을 가이드라인으로 함)</td><td rowspan="3">-</td></tr>
<tr><td>[별표1] 공동주택용도 허용에 따른 운영기준
<table>
<tr><th>구 분</th><th>유형1</th><th>유형2</th><th>유형3</th></tr>
<tr><td>입지 기준</td><td>역세권 250m 이내 간선부</td><td>역세권 250m 이내 이면부</td><td>유형1,2 이외 지역</td></tr>
<tr><td></td><td>
</td><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>비주거 비율</td><td>30%이상
(지상연면적10%이상)</td><td>20%이상
(지상연면적10%이상)</td><td>10%이상
(지상연면적10%이상)</td></tr>
<tr><td>공공 기여</td><td colspan="3">• 주거용도 전환비율의 5~10%
- 대지면적 5,000㎡미만 5%, 5,000㎡이상~10,000㎡미만 5%~10%미만, 10,000㎡이상 10%
• (예시)대지면적 3천㎡,주거비율 70% 허용시공공기여율 : 5%×70%=3.5%
※ 도시계획시설(시장) 해제기준 준용</td></tr>
</table>
※ 역세권이란 승강장 경계로부터 250m 이내 범위(사각형)를 말하며, 대지면적의 50% 이상 포함되어야 함
※ 공동주택 용도 허용에 따라 제공하는 공공기여 면적은 용적률 완화산정에 적용하지 않음
※ 주거용도란 단독주택 및 공동주택, 업무시설 중 오피스텔, 제2종 근린생활시설 중 다중생활시설, 노인복지시설 중 노인복지주택에 해당
※ 획지를 정비구역에 포함하는 경우, 시(市) 도시계획위원회에서 인정 시 기존 중심시설용지 주거용도 전환 가이드라인을 적용함</td></tr>
<tr><td rowspan="3">밀도계획</td><td colspan="2">건폐율</td><td>60% 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="2">용적률</td><td>제3종일반주거지역→준주거지역
• 기준용적률 : 230% 이하
• 허용용적률 : 280% 이하
• 상한용적률 : 400% 이하
※ 분할가능선으로 개별 재건축 시 B4, B5의 용적률은 당해 용도지역 기준 적용 / 종상향 시 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」을 따름</td><td rowspan="2">상한용적률은 세부개발계획 수립 시 결정</td></tr>
<tr><td>※ 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)</td></tr>
<tr><td colspan="2">높이</td><td>• 높이 200m 이하
- 위원회에서 주변과의 조화와 공공성 등 고려 위원회 심의를 통해 200m 초과 허용 결정 (민간부문 지구단위계획 시행지침 제13조 별표1 기준 적용)
※ 분할가능선으로 개별 재건축 시 B4, B5는 기준높이 32m 이하, 최고높이 40m 이하 단, 공동주택 통합개발 시「서울특별시도시기본계획」 및 「서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」의 기준을 따름</td><td>지침도에 따름</td></tr>
<tr><td>건축선 및 대지내 공지</td><td colspan="2">건축선</td><td>• 건축한계선
- 국제금융로7길 연접부 : 5m
- 여의대방로 연접부 : 10m
- 이면도로 및 공원 연접부 : 3m
※ 단, 광역통경축변 저층부 부대복리시설은 5m, 일반건축물(주상복합 포함)은 3m / 지구통경축변 저층부 부대복리시설 및 일반건축물(주상복합 포함)은 3m
• 벽면한계선
- 여의대방로, 국제금융로7길변 : 15층 이상의 건축물은 벽면을 건축한계선으로부터 3m 추가 후퇴(11층 이상부터 적용)</td><td>지침도에 따름</td></tr>
</table>

구 분		계획내용	비고
건축선 및 대지내 공지	대지내 공지	• 전면공지 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성 • 공공보행통로 - 도심에서 한강과의 보행 네트워크 연계를 위한 공공보행통로(폭 8m 내외) 조성 ※ 공공보행통로는 주변 단지의 정비계획 상 공공보행통로 계획, 횡단보도 위치 등을 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	지침도에 따름
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태	• 공동주택 - 건축물 배치 시 "주변과 소통하는 열린 생활공간 조성"을 위한 「아파트단지 조성 기준」(2020.1.)에 따라 배치계획 수립 - 공원 및 녹지 주변은 쾌적한 보행환경과 풍부한 녹지환경 조성 - 주변 자연경관과 조화되는 스카이라인 연출 및 개방감 있는 경관을 연출할 수 있도록 학교와 공공시설용지로 접한 부분은 중저층으로 배치하고 중심부는 고층부로 배치 - 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상형태의 이미지 탈피 - 통경축 확보를 위한 배치 고려 - 광역통경축 확보를 위해 여의대방로변으로 10m 건축선을 후퇴하고, 11층 이상의 벽면을 3m 추가 후퇴 - 지구통경축 확보를 위해 국제금융로7길변으로 5m 건축선을 후퇴하고, 11층 이상의 벽면을 3m 추가 후퇴 - 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 - 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획 • 부대 및 복리시설 - 「주택법」에 의한 주민공동시설 총량 면적의 1/3 이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보	-
	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 가각부 일대 차량출입 불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 • 단지 내 주차 및 차량동선 - 비상차량을 제외한 단지 내 지상 주차 가급적 지양 - 단지 내 보행 동선과 차량 동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성 • 단지 내 보행동선 - 학교·공원 등 보행유발 시설을 고려하여 단지 내 보행자도로를 조성 - 보행로는 인접단지의 보행로와 연계성 고려 - 보행로 주변 조경시설 및 주민휴게시설 설치	지침도에 따름

구 분	계획내용	비고
기타에 관한 사항	• 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 3-7-2 “특별계획구역 정의”를 고려하여 세부개발계획 수립 시 현상설계 등에 의한 창의적 개발안을 적극 권장 • 인구 및 주택수용에 관한 사항 - 임대주택은 분양주택과 외관, 마감 등을 동일하게 계획하고 동별 · 동내 · 층별 혼합될 수 있도록 함 - 임대주택은 다양한 규모로 계획하여 맞춤형 주거유형이 공급될 수 있도록 함 - 인구 및 주택계획의 적정성, 공공주택(임대)의 규모는 세부개발계획 수립 시 구체적 건축계획을 수립하여 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의를 통해 결정 • 공동이용시설의 설치계획 및 기존 건축물의 정비, 개량 및 건축시설 계획 등은 세부개발계획 수립을 통해 결정 • 공원 및 공공시설용지 등 오픈스페이스 조성 시 지하공간을 활용한 공영주차장 조성 권장 • 신속통합기획에 따라 정비계획을 수립하는 경우 특별계획구역 지침에도 불구하고 신속통합기획(안) 우선 적용 • 신속통합기획에 따라 특별계획구역 계획지침 변경이 필요한 사항은 향후 세부개발계획 수립 시 반영 • B4, B5를 제외하고 정비사업을 추진하는 경우 기존 중심시설용지를 별도의 특별계획구역 지정 및 지침 마련 • 기존 중심시설 용지 세부개발계획 수립 시 주택용지와 동일한 용도지역으로 상향 검토 가능	-

▌특별계획구역 2-3 계획지침도



2. 관련법규 검토

관련법규	주요내용
도시 및 주거환경정비법	**용어정의 (제2조)** • 정비구역이란 정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 지정·고시된 구역을 말한다. • 재건축사업이란 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업을 말한다.
	정비구역의 지정 (제8조) • 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정할 수 있다. • 자치구의 구청장은 정비계획을 입안하여 특별시장·광역시장에게 정비구역 지정을 신청하여야 한다. (지방의회 의견 첨부)
	정비계획의 입안대상지역_재건축사업 (시행령 제7조 별표1) • 건축물의 일부가 멸실되어 붕괴나 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 지역 • 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 정비사업을 추진할 필요가 있는 지역 • 노후·불량건축물로서 기존 세대수가 200세대 이상이거나 그 부지면적이 1만제곱미터 이상인 지역 • 셋 이상의 아파트 또는 연립주택이 밀집되어 있는 지역으로서 안전진단 실시 결과 전체 주택의 3분의2 이상이 재건축이 필요하다는 판정을 받은 지역으로 시·도조례로 정하는 면적(1만㎡)이상인 지역
	정비계획 수립 및 입안 • 제9조 동법 시행령 제8조, 서울시 도시 및 주거환경정비조례 제8조에 따라 해당사항을 포함한 계획을 수립하여야 함 • 제15조에 따라, 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여야 하며, 주민공람과 함께 지방의회 의견을 들어야 함
	재건축사업의 용적률 완화 및 소형주택건설 (제54조) • 과밀억제권역 내에서 재건축사업 추진시, 사업시행자는 정비계획으로 정하여진 용적률에도 불구하고 지방도시계획위원회 심의를 거쳐 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 용적률의 상한까지 건축할 수 있으며, 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 각 호의 비율에 해당하는 면적에 주거전용면적 60㎡ 이하의 소형주택을 건설하여야 함 - 주택재건축사업의 경우 초과용적률의 30/100 이상 50/100이하로서 시도조례로 정하는 비율 : 50% (서울시 도시 및 주거환경정비조례 제30조)
재건축사업과 관련된 주요법규 검토	• 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 : 용도지역 안에서 건축물의 용도, 건폐율, 용적률 등 행위제한 규정 • 건축법 : 대지안의 조경, 대지와 도로와의 관계, 건축선의 지정, 건축물의 구조 및 재료, 대지의 분할제한, 건축물의 높이제한, 일조 등에 관한 규정 • 주택법 : 공동주택의 부대시설, 복리시설 및 간선시설에 관한 규정 • 공동주택 건립 관련 용도지역 등 업무처리지침 : 용도지역 상향 및 층수완화기준, 공공시설부담률 기준, 높이완화기준의 유연한 운영 등에 관한 업무처리지침 • 주택건설기준 등에 관한 규정 : 주민공동시설 설치기준

3 현황 및 여건분석

1. 입지여건

2. 대상지 현황

1. 입지여건

가. 용도지역·지구 현황

- 대상지(여의도대교아파트)는 현재 제3종일반주거지역이며, 여의도 아파트지구 지구단위계획구역상 특별계획구역 2-3으로 지정되어 있으며 세부개발계획 수립 시 준주거지역으로 용도지역 변경 계획
- 대상지 주변 공동주택은 일반상업지역(한양, 삼부, 삼익, 은하아파트) 또는 준주거지역(시범, 화랑, 장미아파트)으로 변경 예정

■ 대상지 현황도



나. 공공시설 현황

1) 교통시설

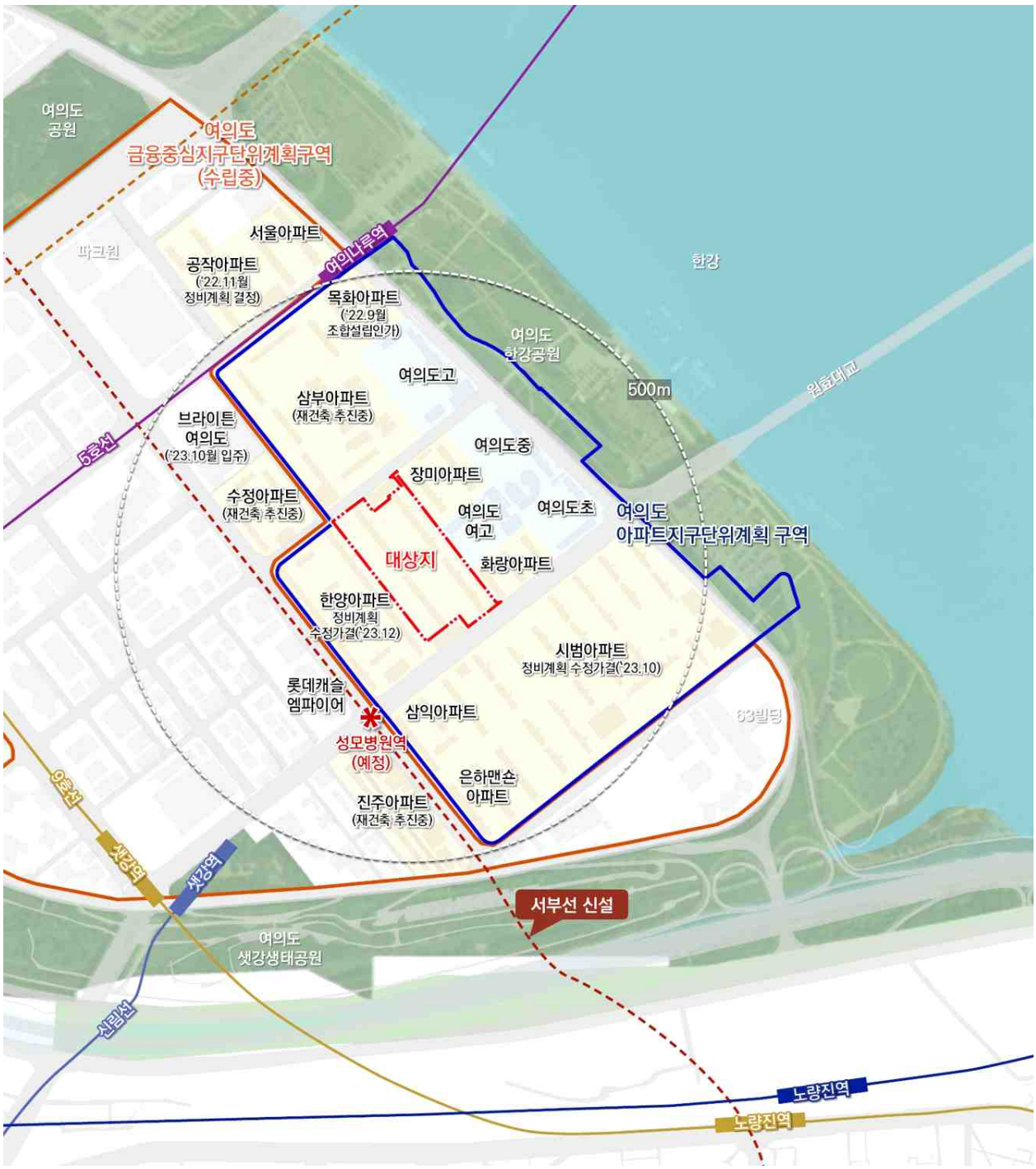
- 대상지 북서측으로 국제금융로7길(20m), 북동측으로 국제금융로7가길(6m, 일방통행), 남동측으로 여의대방로(35m)가 위치하여 3면이 도로로 둘러싸여 있음
- 대상지는 여의나루역(5호선)과 샛강역(9호선, 신림선)의 반경 500m 내외에 위치하고 있으며, 대상지와 약 150~200m 거리에 위치한 한양아파트앞 교차로 일대에 서부선 역사(한양아파트역) 조성 예정

2) 공공시설

- 대상지 북동측으로 여의도여자고등학교, 여의도중학교, 여의도초등학교가 위치하고 있음
- 대상지 동측으로 한강 및 여의도한강공원이 위치하고 있음

다. 주변 개발현황

- 대상지 동측 동여의도 일대는 여의도 금융중심지구단위계획 수립 중
- 대상지 주변으로 시범아파트, 한양아파트 등 공동주택 재건축사업 추진 중
- 대상지 남측으로 서부선 신설 및 신림선 북부연장으로 지하철역(성모병원역) 입지 예정임



2. 대상지 현황

가. 인구 및 가구현황

1) 주민현황

- 대상지 건축물은 4동의 공동주택(아파트)으로 구성되어 있음
- 대상지에는 576가구 1,406명이 거주 중에 있으며, 인구밀도는 421인/ha임

구분	계	단독주택	공동주택	기타	비고
가구(가구)	576	-	576	-	-
인(인)	1,406	-	1,406	-	-
인구밀도(인/ha)	421인/ha				

2) 가구현황

- 대상지에 거주하는 총 576가구 중 326가구는 소유자가 거주하고 있으며, 그 외 250가구가 임대 중임

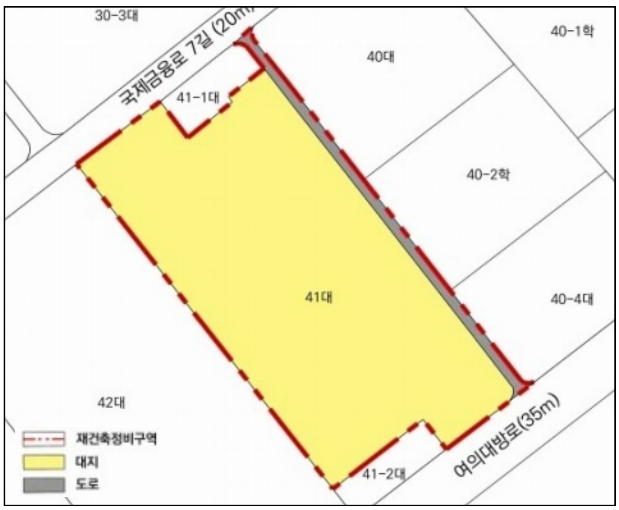
거주 가구수			거주 인구수			권리자(인)		
소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	소계	건축물 및 부속토지 소유자	지상권자
576	326	250	1,406	796	610	588	588	-

나. 토지 및 지형 현황

1) 토지 지목별 현황

- 대상지는 총 2개의 필지로 구성되고 있으며, 이중 대지가 94.9%로 계획구역 대부분을 차지하고 있으며, 나머지 5.1%는 도로로 구성

구분	계	대지	도로
면적(㎡)	33,418.0	31,699.0	1,719.0
구성비(%)	100.0	94.9	5.1
필지수(개)	2	1	1
구성지(%)	100.0	50.0	50.0



2) 토지 소유자별 현황

- 계획구역 내 소유자별 토지현황을 살펴보면 사유지가 94.9%인 31,699㎡로 대부분을 차지하며, 국·공유지가 나머지 5.1%(1,719㎡)를 구성

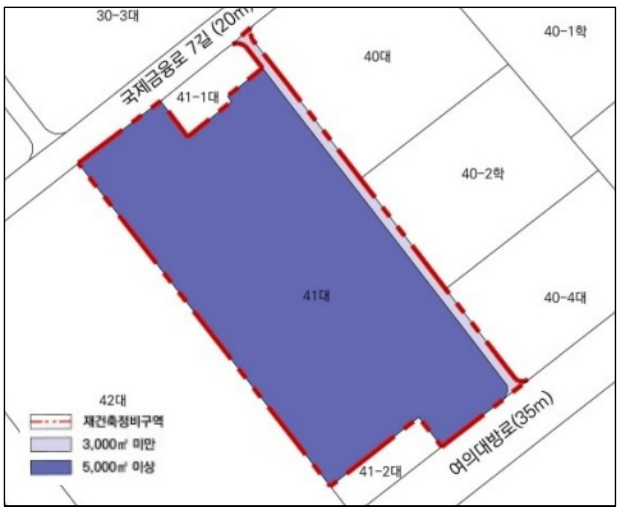
구분	계	사유지	국공유지
면적(㎡)	33,418.0	31,699.0	1,719.0
구성비(%)	100.0	94.9	5.1
필지수(개)	2	1	1
구성지(%)	100.0	50.0	50.0



3) 토지 규모별 현황

- 아파트가 위치하고 있는 필지는 약 3만2천㎡로 전체 부지의 94.9%를 차지하고 있음

구분	계	3,000㎡ 미만	3,000㎡~ 5,000㎡미만	5,000㎡ 이상
면적(㎡)	33,418.0	1,719.0	-	31,699.0
구성비(%)	100.0	5.1	-	94.9
필지수(개)	2	1	-	1
구성지(%)	100.0	50.0	-	50.0



4) 토지가격현황

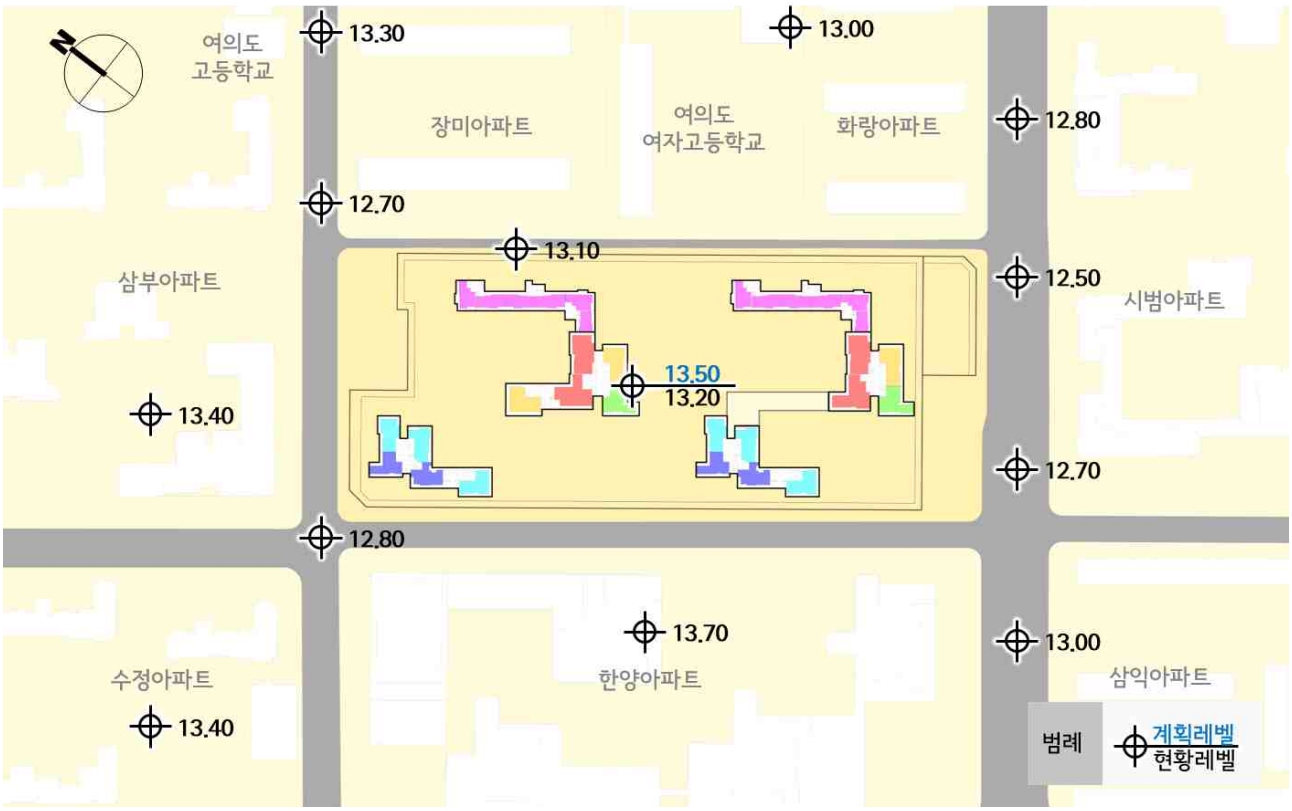
- 대상지의 공시지가는 10년의 경과동안 매년 약 5~15% 수준으로 상승하였으며, 2023년은 전년대비 약 4.3% 감소
- 2023년 공시지가는 2014년 대비 10년동안 약 130% 상승

※ 단위: 천원

구분	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년
공시지가	5,330	5,570	5,850	6,080	6,800	8,500	9,780	11,150	12,830	12,279

5) 지형현황

- 대상지는 공동주택 단지로서 표고는 약 13.5m이며, 대상지와 대상지 주변 전체적으로 표고차이 1m 미만으로 평탄한 지형을 이루고 있음

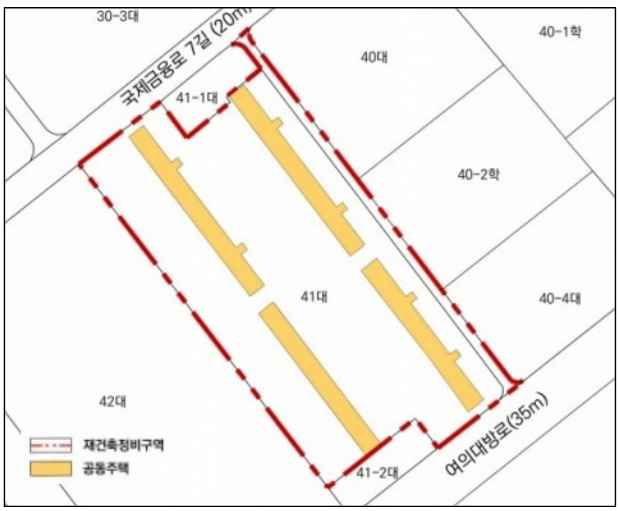


다. 건축물 현황

1) 건축물 용도별 현황

- 계획구역 내 총 건축물 수는 4개동이며, 용도는 100% 주거용으로 구성되어 있음

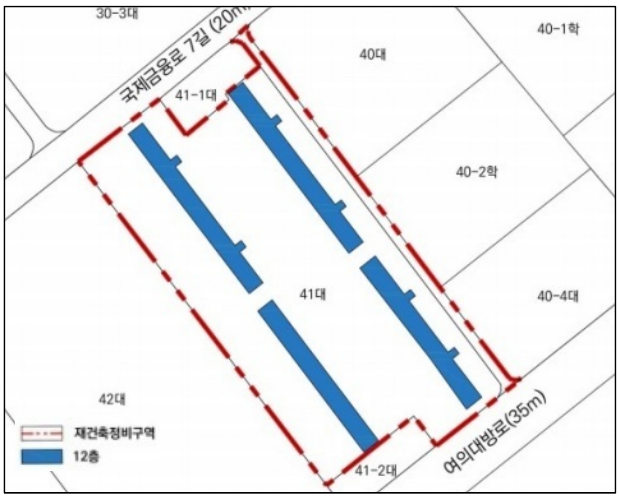
구분	계	공동주택
동수(동)	4	4
구성비(%)	100.0	100.0



2) 건축물 층수별 현황

- 계획구역 내 허가 건축물은 모두 10층 이하로 비교적 중층아파트 형태를 보임

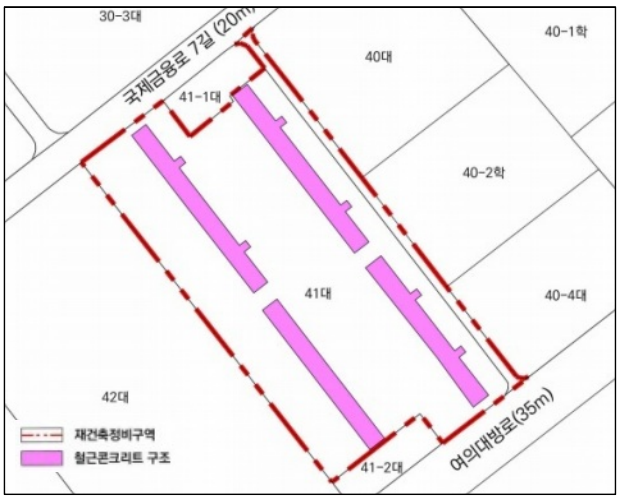
구분	계	15층 이하
동수(동)	4	4
구성비(%)	100.0	100.0



3) 건축물 구조별 현황

- 계획구역 내 허가 건축물 구조별 현황을 살펴보면 100% 철근콘크리트 구조로 이루어져 있음

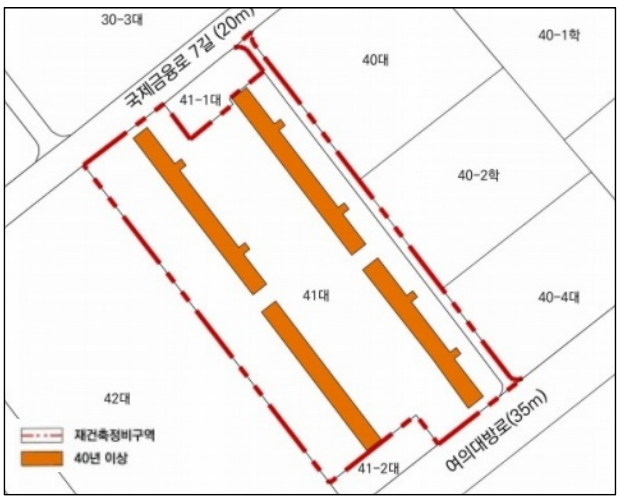
구분	계	철근콘크리트
동수(동)	4	4
구성비(%)	100.0	100.0



4) 건축물 경과년도별 현황

- 계획구역 내 허가 건축물의 준공년도는 1975년으로 4개 동 모두 경과년수가 40년 이상임

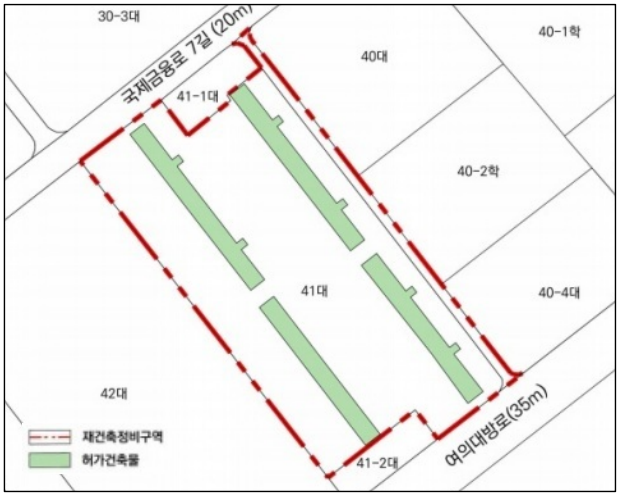
구분	계	40년 이상
동수(동)	4	4
구성비(%)	100.0	100.0



5) 건축물 허가 유무별 현황

- 계획구역 내 건축물 4개동 전부 유허가 건축물로 이루어짐

구분	계	허가
동수(동)	4	4
구성비(%)	100.0	100.0



6) 건축물 공시가격 현황

- 2014년부터 최근 10년간 대표 4세대(전용 133.65㎡, 151.74㎡, 95.5㎡, 99.14㎡)의 한국부동산원 공동주택 공시가격임

구분	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년
전용 151.74㎡	672,000	703,000	730,000	864,000	960,000	1,160,000	1,406,000	1,570,000	1,884,000	1,693,000
전용 133.65㎡	549,000	584,000	615,000	696,000	808,000	976,000	1,261,000	1,408,000	1,632,000	1,377,000
전용 95.5㎡	419,000	439,000	492,000	559,000	632,000	800,000	971,000	1,113,000	1,279,000	1,073,000
전용 99.14㎡	419,000	439,000	492,000	559,000	632,000	800,000	971,000	1,113,000	1,279,000	1,073,000

※ 전용 151.74㎡ 1동505호 기준, 전용 133.65㎡ 2동505호 기준, 전용 95.5㎡ 3동505호 기준, 전용 99.14㎡ 5동1217호 기준 (단위: 천원)

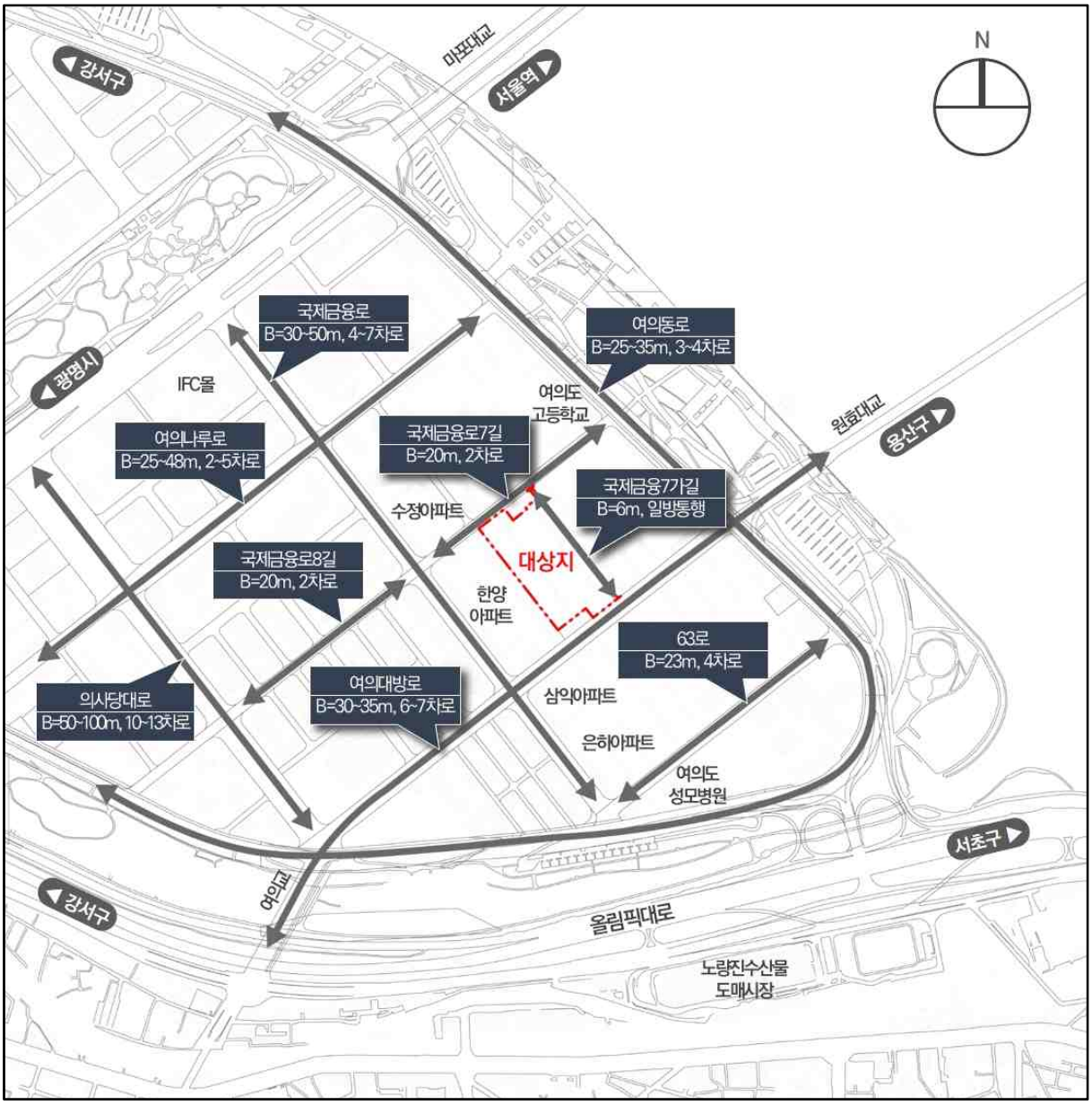
마. 대상지 주변 교통처리 현황

1) 가로망 현황

- 사업지 주변 주요 가로망을 살펴보면 사업지 북서측으로 국제금융로7길(20m, 2차로)와 남동측으로 여의대방로(35m, 7차로), 북동측으로 국제금융로7가길(6m, 일방통행)이 위치하여 3면이 도로로 둘러싸여 있음

■ 주변 가로망 현황도

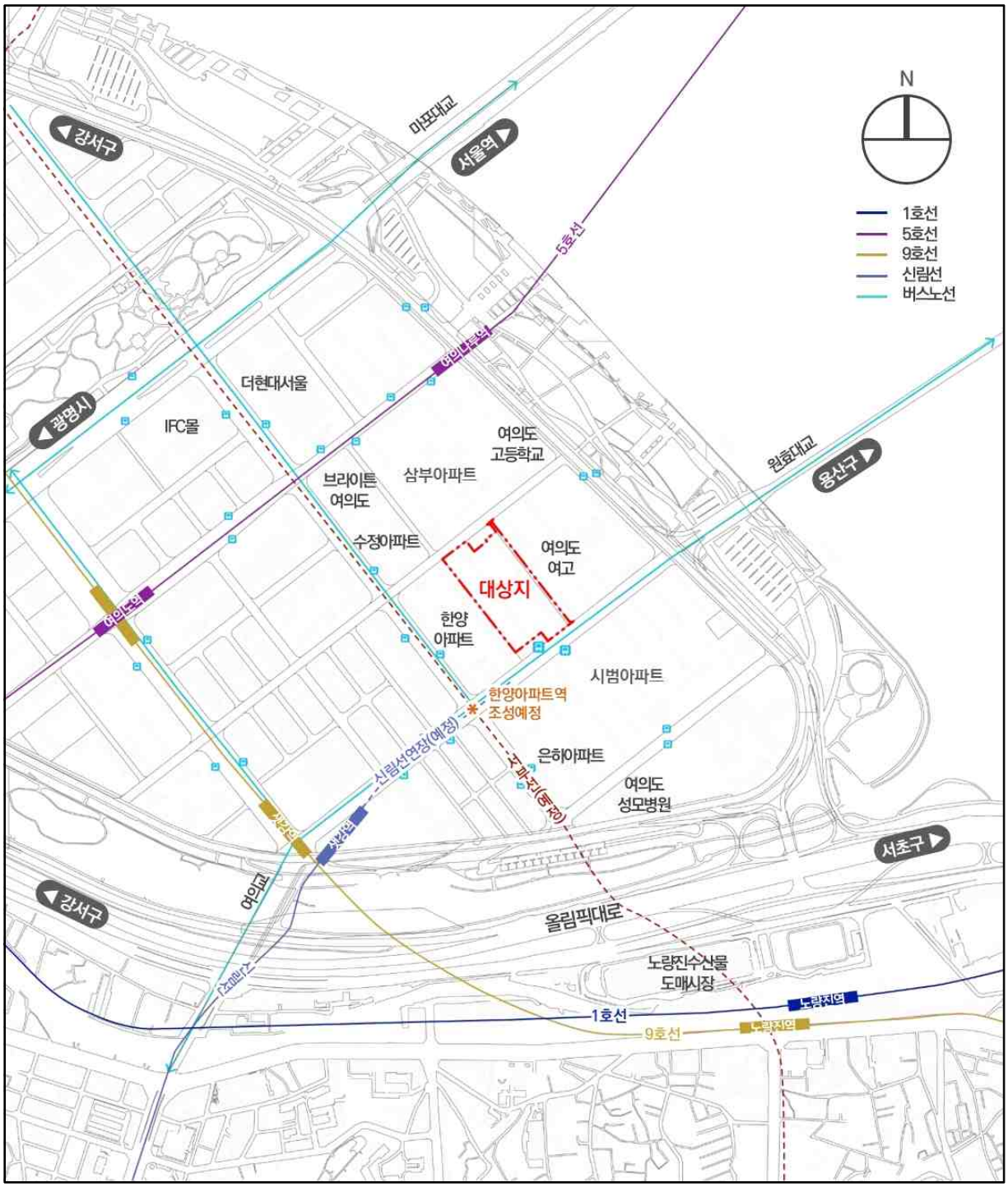
가로명	폭원(m)	차로수(양방향)	가로명	폭원	차로수(양방향)
국제금융로	30~50	4~7	여의동로	25~35	3~4
국제금융로7길	20	2	여의대방로	30~35	6~7
국제금융로7가길	6	1 (일방통행)	여의나루로	25~48	2~5
국제금융로8길	20	2	63로	23	4



2) 대중교통 운행체계 현황

- 대상지는 여의나루(5호선)과 샛강역(9호선, 신림선)의 반경 500m 내외에 위치하고 있으며, 대상지와 약 150~200m거리에 위치한 한양아파트 앞 교차로 일대에 서부선 및 신림선 역사(한양아파트역) 조성 예정
- 대상지 남동측에 인접하여 광명과 서울역~성북구 등을 연결하는 '시범아파트·대교아파트' 버스정류장이 위치하고 있으며, 5개의 버스 노선이 운영 중

■ 주변 대중교통 운행현황



바. 종합분석

구분	문제점	개선방안
토지 이용	• 아파트지구 조성 당시 주거 위주로 계획되었으며, 대규모 단지로 구성되어 250~300m 이상의 수퍼 블럭 형성	• 개발밀도를 고려하여 적정한 기반시설을 확보하고 삶의 질 개선을 위하여 복합적 토지이용 재편 필요
건축물	• 2017년 6월 안전진단 D등급 판정으로 건축물의 개선이 시급	• 국제금융중심지와 연계하여 다양하고 고급화 된 주거유형을 도입하고, 개방적 구조의 주거지 조성을 통해 가로활력 창출 및 수변 접근성 개선 유도
교통/ 주차	• 협소한 단지 접근로(국제금융로 7가길, 약 6m)와 주차공간의 부족 등 불편함 발생	• 도로 신설 및 확폭을 통한 접근성 향상 • 시설 기준을 고려하여 충분한 주차공간 확보
경관/ 미관	• 한강변을 가로막는 판상형 아파트와 획일적인 건축계획(높이 등)으로 다채로운 경관형성 한계	• 여의도 전체 경관을 고려하여 조화로운 스카이라인 계획 • 다양한 주동유형 및 입면디자인을 도입하여 획일화 되지 않는 차별화된 수변경관 형성
공원/ 녹지	• 주변으로 여의도 한강공원 등이 위치하고 있으나, 아파트지구 내 공원의 경우 장기간 미집행 상태로 남아있어 실질적인 주민 및 시민들의 휴식공간이 부족	• 차량동선 지하화 및 지하주차장 조성 등을 통해 지상부는 공원녹지 및 휴식공간을 충분히 확보

(이 하 여 백)

4 계획의 기본방향 및 구상

1. 계획의 목표 및 방향

2. 계획방향 및 지표 설정

1. 계획의 목표 및 방향

가. 대상지 잠재력 및 개발전망 분석

1) 잠재력

- 여의도 일대는 금융특정개발진흥지구 진흥계획 및 금융중심 지구단위계획의 수립, 여의도 아파트지구의 재건축 정비사업 추진 등 주변지역 개발 움직임에 따라 지역 변화가 예상
  - 서울시는 서울 금융특구 내 높이제한 폐지 등 지원 정책을 발표하였으며, 2040서울도시기본계획 등을 통해 뉴욕 월가·런던 더시티 등과 같이 여의도 일대를 국제금융중심지구와 초고층 아파트 단지로 구성된 도심주거복합지구로 구상
- 신림선 북부 연장과 서부선 신설(대상지 남측 한양아파트 교차로)로 인한 대중교통 접근성 개선 예정

2) 개발전망

- 대교아파트를 포함하여 여의도 아파트지구 내 공동주택단지의 노후도가 약 40년 이상 경과하여 대규모 주거단지의 재건축이 활발하게 추진될 것으로 예측
- 여의도 금융특구 등 국제금융중심지의 육성을 통해 주거와 상업, 업무 등이 복합된 대한민국 대표 금융중심지구로 변화해 나갈 것으로 기대

나. 계획방향

- 여의도 국제금융중심의 금융업무기능과 조화되는 도심형 주거 공급
  - 주거외 상업·업무 등 기능복합을 통하여 국제금융중심지 지원기능을 강화하며, 다양한 세대를 포용할 수 있는 다양화·고급화된 주거유형을 공급
  - 기존의 폐쇄적인 주거단지를 가로중심의 개방된 도시공간구조로 조성하며, 여의도 특성 강화 및 지역활성화를 위한 프로그램을 도입
- 주변 지역을 고려한 교통·보행계획을 수립하고 이와 연계한 보행 및 가로환경 조성
  - 신설 예정인 전철역(서부선·신림선, 한양아파트역)과 주변 대중교통 및 한양아파트·시범아파트 등의 재건축 계획과 연계
  - 금융특구에 인접한 주거지 내 생활공유가로, 한강연계가로 등 가로변 입지 특성을 고려하여 계획 수립
- 한강변에 위치한 주거단지로 한강변에서 조화로운 수변경관 형성
  - 주동배치 및 규모에 있어 주변여건(중·고등학교, 수변공간 등)과 조화를 모색하고 세계적인 수변경관 창출을 위해 건축디자인 혁신을 도모
- 상위계획에서 제시하는 기반시설 확보계획과 정합성 확보
  - 여의도 아파트지구 지구단위계획(안) 등에서 도로 신설 및 확폭 등을 제안

2. 주요 계획지표(인구지표 등) 설정

가. 기본방향

- 주변 도시계획시설 및 정비기반시설 등을 고려하여 인프라 조성계획을 수립
- 추진 중에 있는 공동주택 재건축사업 등의 개발 밀도 추세와 경관적 조화, 수변과의 연계 등을 고려하여 건축계획 수립
- 보행자 중심의 걷고 싶은 도시공간 조성을 위하여 가로 위계별 특성에 맞는 기능을 도입하고 생활공유가로변으로 개방형 커뮤니티시설 배치계획을 검토

나. 개발규모 지표 설정

- 2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획에서 정하는 용도지역별 밀도관리체계, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 서울시 도시계획조례에서 정하는 용도지역 안에서의 개발밀도 등을 고려
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 상 준주거지역 : 건폐율 70% 이하, 용적률 500% 이하 적용
- 서울시 도시계획 조례 상 준주거지역 : 건폐율 60% 이하, 용적률 400% 이하 적용
- 여의도아파트지구 지구단위계획 특별계획구역 2-3(대교아파트) : 건폐율 60%, 용적률 기준 230% / 허용 280 / 상한 400% 이하

다. 주택공급 지표 설정

- 공동주택 지역의 건축물 노후화로 인한 열악한 주거환경을 개선하고, 부족한 기반시설을 추가적으로 확보하기 위한 사업으로 원주민의 재정착 등을 고려하여 적정 규모의 주택 공급을 원칙으로 함
- 주택 규모별 배분 기준은 도시 및 주거환경정비법 제 10조 및 시행령 제9조에 근거하며, 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(국토교통부고시 제2022-720호)」의 재건축사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율을 준수

※ 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율

제5조(재건축사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율)

① 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업의 사업시행자는 건설하는 주택 전체 세대수의 60퍼센트 이상을 85제곱미터 이하 규모의 주택으로 건설하여야 한다.

구 분		세대수 기준	비고
주택재건축	85㎡이하	60%이상	

5 부문별 계획

1. 정비구역의 결정
2. 토지이용계획
3. 용도지역·지구에 관한 계획
4. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획
5. 건축물 등에 관한 계획
6. 공동이용시설의 설치계획
7. 환경생태계획
8. 보행동선계획
9. 차량동선 및 주차계획
10. 공공기여계획
11. 토지등소유자별 분담금 추산액 산출근거

1. 정비구역의 결정

가. 정비구역 지정

구분	면적(㎡)			지정사유
	기정	변경	변경후	
여의도 대교아파트 재건축 정비구역	-	증) 33,418	33,418	여의도아파트지구 내 노후공동주택으로 주거환경을 개선하기 위하여 도시 및 주거환경정비법 제2조2호다목에 따른 재건축사업을 시행

나. 정비구역 경계의 결정 사유

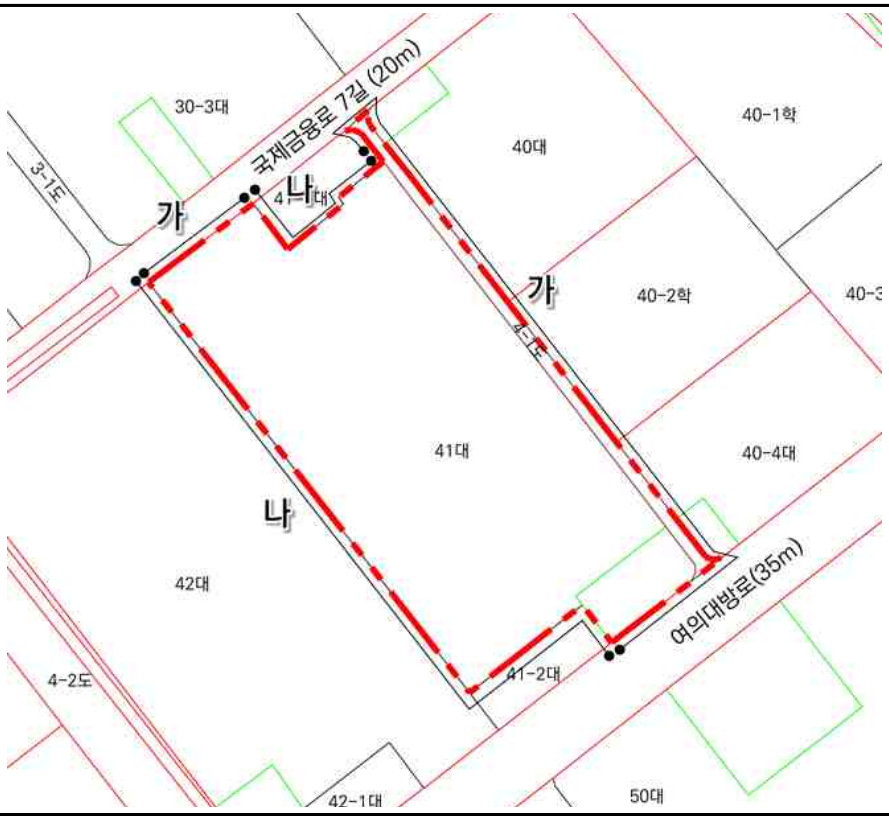
- 대상지는 여의도 아파트지구 내 위치한 공동주택 단지로서 「아파트지구 지구단위계획 전환지침 개정」(공동주택지원과-5873, `22.11월.) 마련 등에 따라 「여의도 아파트지구 지구단위계획」의 지침을 따름

- `24.02.01. 지구단위계획 결정 (서울특별시고시 제2024-66호)

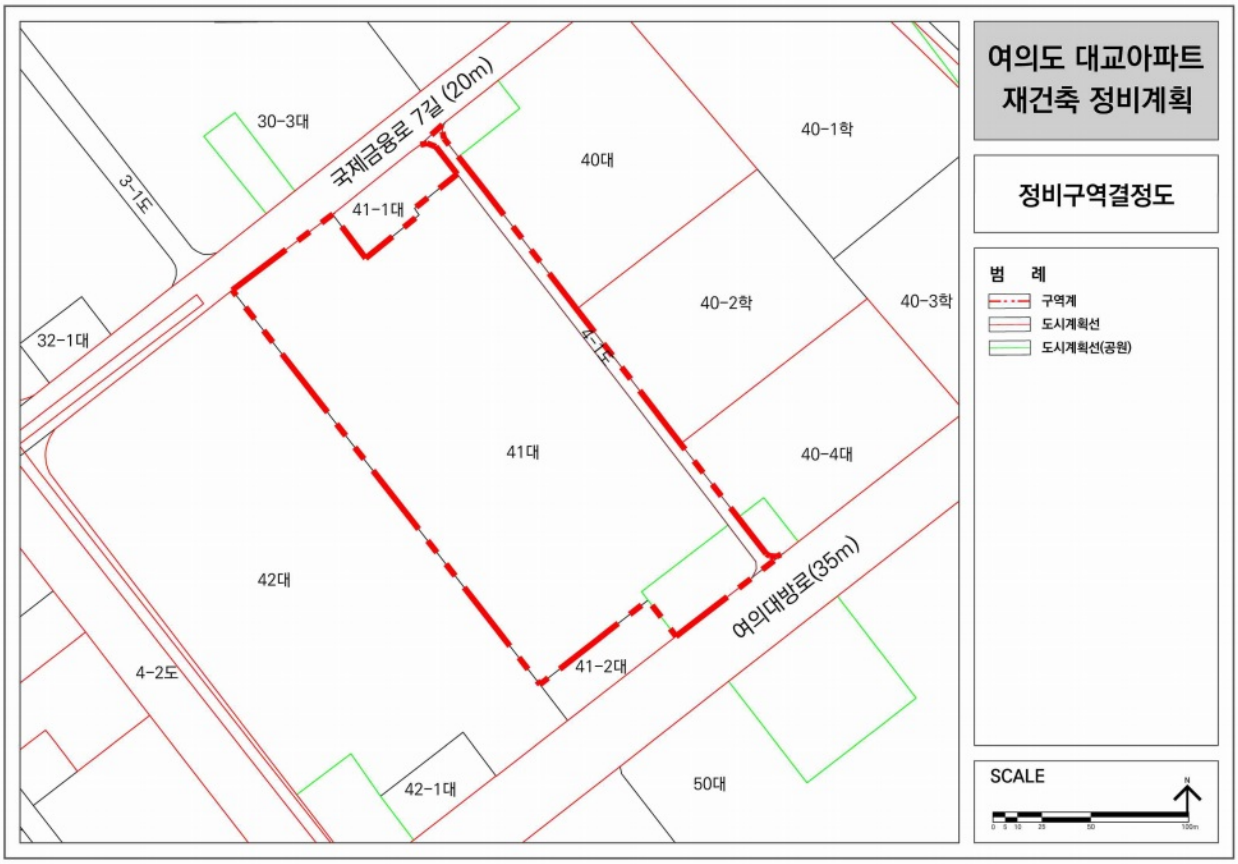
- 지구단위계획에서는 대교아파트 및 중심시설용지 2필지(여의도동 41-1. 41-2)를 포함하여 하나의 특별계획구역(특별계획구역 2-3)으로 설정하고, 별도 재건축이 가능하도록 분할가능선으로 계획

- 복합용지(대교아파트)와 중심시설용지는 소유권 및 사업단위(획지)가 명확히 구분되어 있으며, `24.03월 현재 중심시설용지는 뚜렷한 사업주체 또는 사업움직임이 없는 상태로, 본 정비계획은 여의도 아파트지구 지구단위계획 특별계획구역 2-3 중 B4, B5(기존 중심시설용지)를 제외하고 정비구역으로 설정

구분	결정사유 및 내용
가	도로경계선 (국제금융로7길, 국제금융로7가길, 여의대방로)
나	대교아파트 지적경계선



■ 정비구역결정도



(이 하 여 백)

2. 토지이용계획

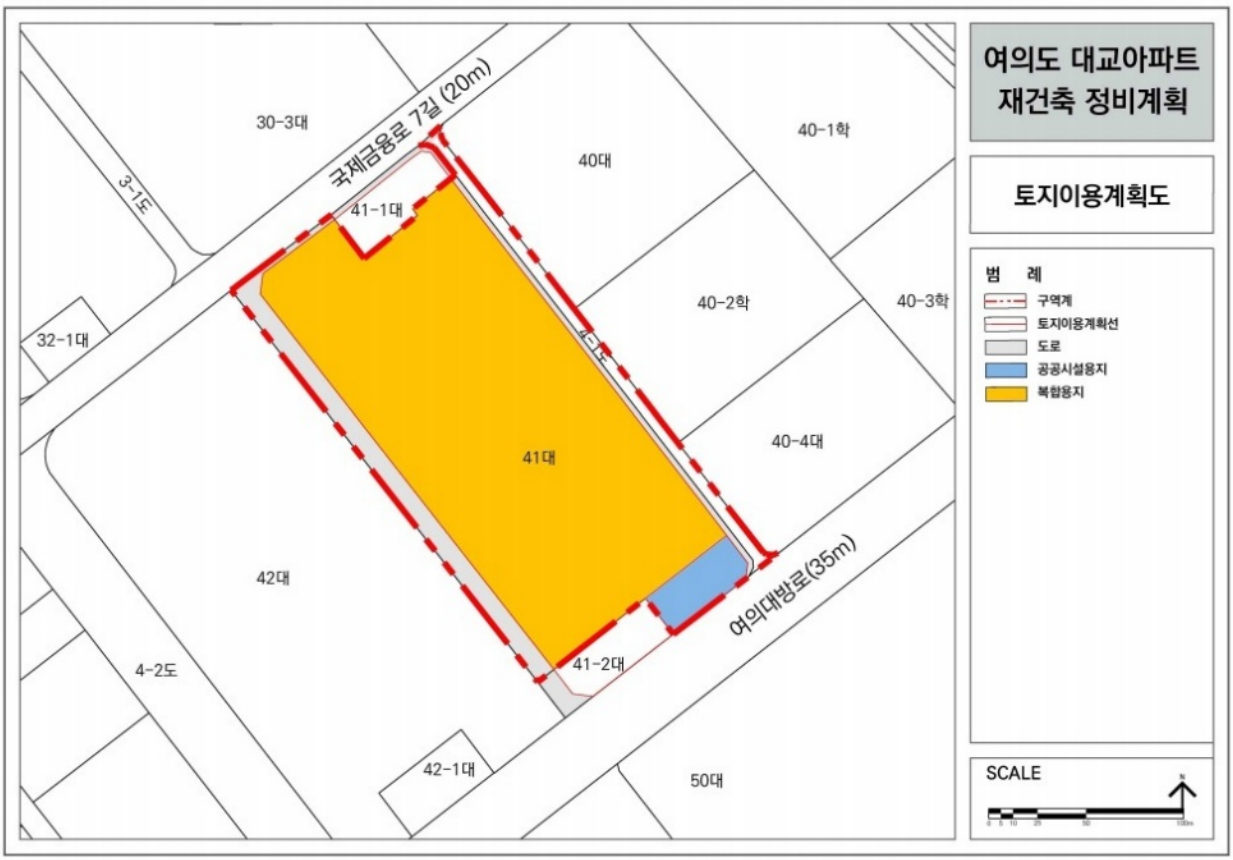
가. 토지이용계획

- 여의도 아파트지구 지구단위계획 등 상위 및 관련계획에서 제시하는 토지이용계획과의 정합성을 고려하여 토지이용계획 수립
- 여의도 아파트지구 지구단위계획의 기반시설 확보 계획에 따라 구역 서측으로 대교-한양아파트 사이 20m 폭원의 도로를 신설 (전체 폭원 중 대교아파트 내 10.5m 조성)
- 국제금융로7길변으로 약 3m(기존폭원 20m→23m로 확장), 국제금융로7가길변으로 약 3m(기존폭원 6m→9m로 확장) 도로 추가 확보
- 여의대방로변은 통학로(국제금융로7가길)의 입구이자, 시범아파트에서 연결되는 공공보행통로와 만나는 주요 보행결절부로서 지역에 필요한 생활SOC 조성을 위한 공공시설용지로 계획

■ 토지이용계획표

구 분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		33,418.0	100.0	
정비기반시설 등	소계	6,548.5	19.6	
	도로	5,333.8	16.0	
	공공시설용지(체육시설)	1,214.6	3.6	
획지	획지 B3 (복합용지)	26,869.5	80.4	

■ 토지이용계획도

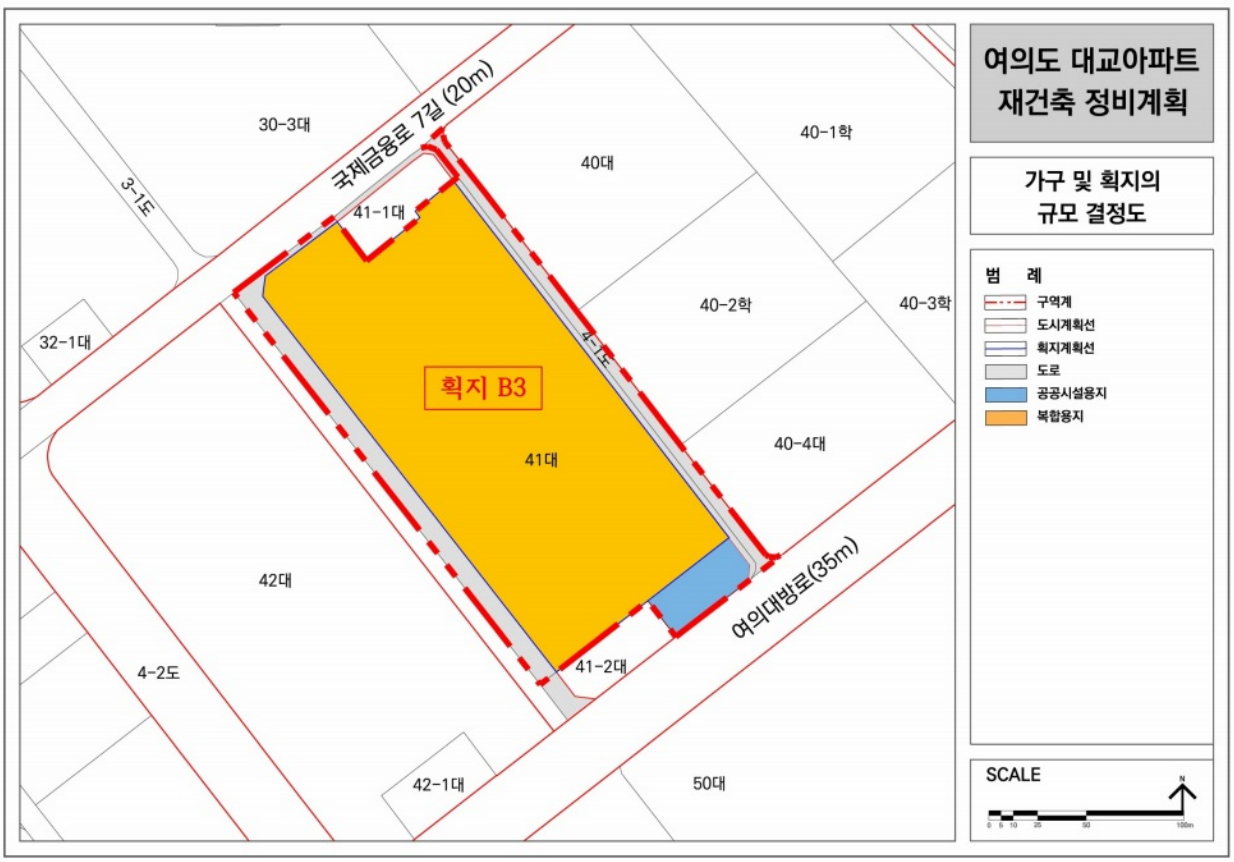


나. 가구 및 획지계획

- 도로 및 공공시설용지 등 공공시설을 제외한 부지를 복합용지로 계획하고, 준주거지역 내 도심형 주거로서 공동주택 및 근린생활시설 등 비주거기능의 복합화를 유도

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
합계		26,869.5	-	26,869.5	
획지	B3 (복합용지)	26,869.5	여의도동 41번지	26,869.5	공동주택 및 부대복리시설

■ 가구 및 획지계획도



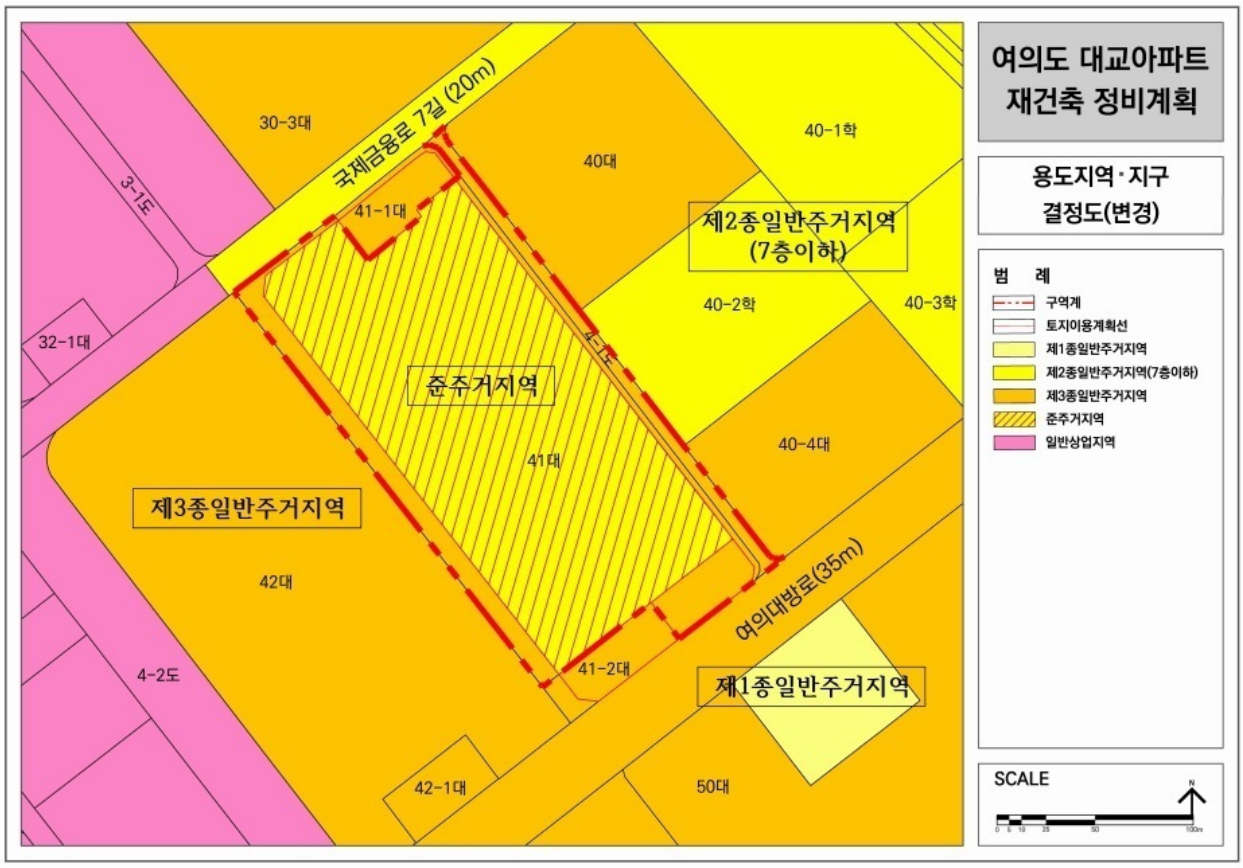
3. 용도지역·지구에 관한 계획

가. 용도지역 계획

- 대상지는 여의도·영등포 도심 내 위치하고 있으며 여의도 국제금융중심지와 인접한 입지로, 복합용도의 도심형 주거 개발을 위해 제3종일반주거지역에서 준주거지역으로 용도지역을 상향 조정
- 도로 및 공공시설용지 등 정비기반시설의 용도지역은 현황 용도지역(제3종일반주거지역)을 유지

구 분		면적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		33,418.0	-	33,418.0	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	33,418.0	감) 26,869.5	6,548.5	19.6	
	준주거지역	-	증) 26,869.5	26,869.5	80.4	

■ 용도지역·용도지구 결정(변경)(안)도



4. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가. 기본방향

- 현재 계획수립중인 여의도 아파트지구 지구단위계획 등 상위 및 관련계획과의 정합성을 고려
- 대교-한양아파트 사이 도시계획도로(폭 20m) 신설 및 여의대방로7길, 여의대방로7가길 확폭 등 아파트지구 지구단위계획 상 기반시설 계획을 반영하여 주변 단지와 도로연속성 확보를 통한 원활한 차량통행을 도모
- 인접한 아파트부지(시범아파트) 공공보행통로와 만나는 결절부에 공공시설용지를 확보하여 지역에 필요한 생활SOC(공공체육시설) 조성

나. 교통시설 결정 조서

1) 도로 결정(변경)(안) 조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	중로	1	131	20 (0)	보조 간선도로	1,195 (64)	국제금융로	여의동로	일반도로	-	
변경	중로	1	131	20~ 23(3)	보조 간선도로	1,195 (64)	국제금융로	여의동로	일반도로		
기정	소로	3	-	6(6)	국지도로	280 (255)	국제금융로7길	여의대방로	일반도로	서고21 ('06.1.12)	
변경	소로	3	-	9(9)	국지도로	280 (255)	국제금융로7길	여의대방로	일반도로		
신설	중로	1	A	20 (10)	국지도로	280 (255)	국제금융로7길	여의대방로	일반도로	-	

※ 연장 내 ( )는 구역 내 해당사항임

다. 공간시설 결정 조서

1) 어린이공원 결정(변경)(안) 조서

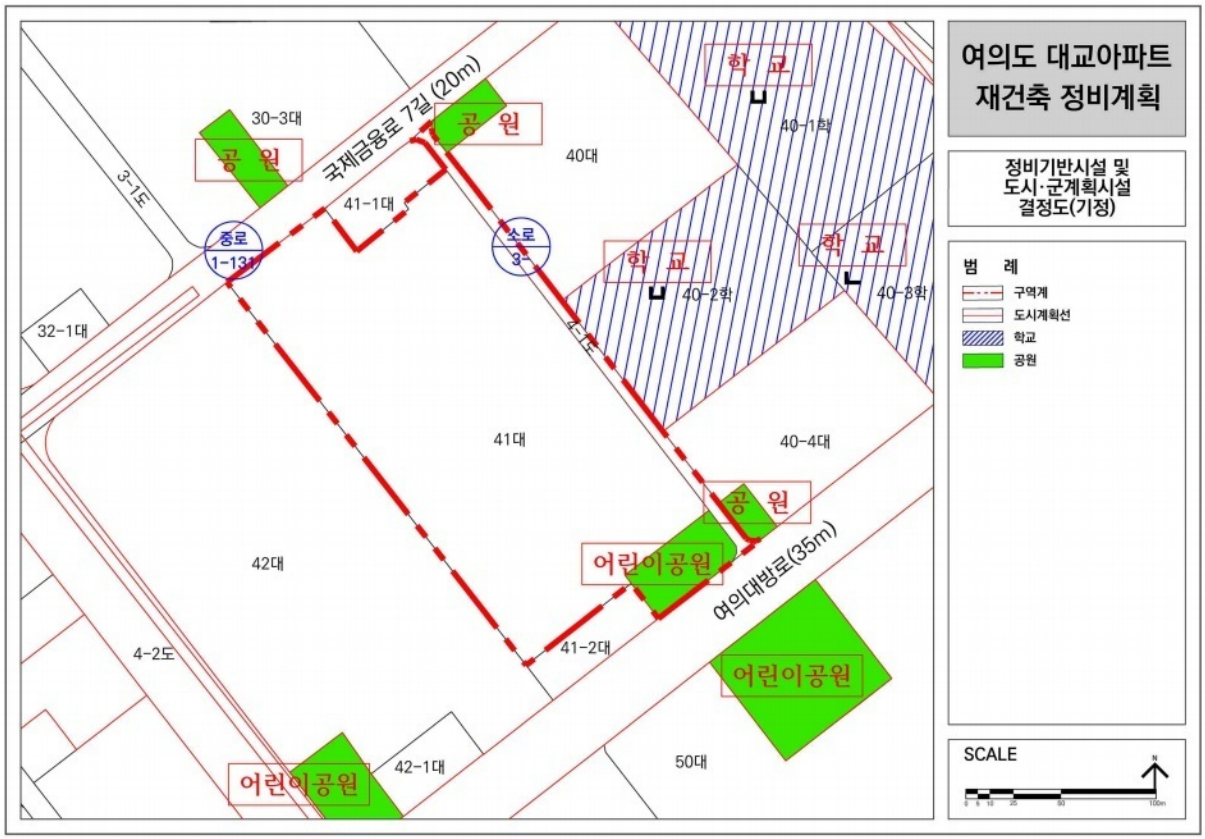
구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	공원	어린이공원	여의도동 41 일원	1,585.0	감) 1,585.0	-	서고2006-21 ('06.1.12.)	미집행

라. 공공·문화체육시설 결정 조서

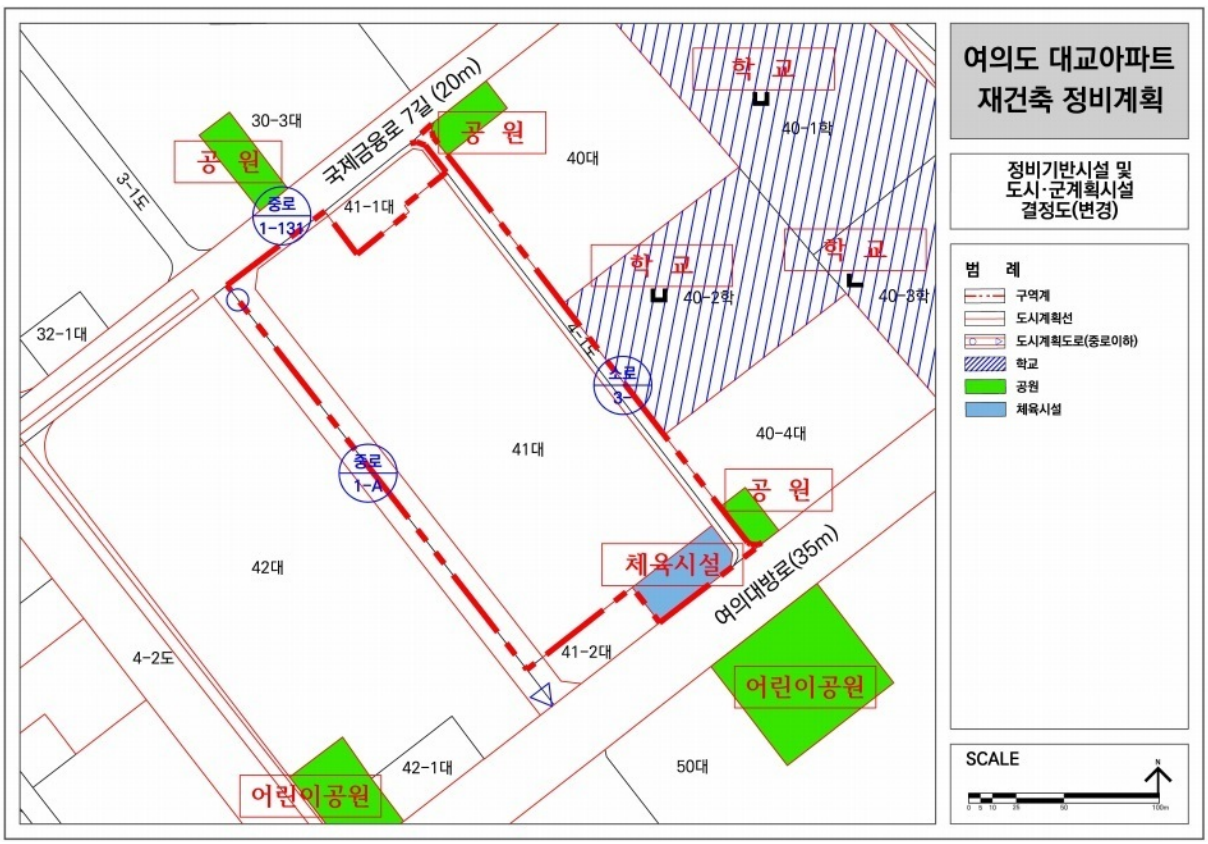
1) 체육시설 결정(변경)(안) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	-	체육시설	여의도동 41	-	증) 1,214.6	1,214.6	-	

■ 정비기반시설 및 도시·군계획시설 결정(기정)도



■ 정비기반시설 및 도시·군계획시설 결정(변경)(안)도



5. 건축물 등에 관한 계획

가. 기본방향

- 해당 용도지역의 관련 법규를 고려하여 공동주택단지 특성에 적합한 용도계획 수립
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 관련 지침의 범위 내에서 건축규모 및 밀도계획 수립
- 주변지역의 현황 및 계획밀도를 고려하여 용적률 및 높이계획 수립

나. 용도계획

- 복합용지 내 허용용도는 공동주택 중 아파트 및 부대복리시설, 오피스텔, 공공시설(체육시설, 노인복지시설, 청소년복지시설)로 계획
- 부대복리시설은 주택법 및 주택건설기준 등에 관한 규정의 부대복리시설과 승인권자가 요구할 수 있는 주민공동시설 허용
- 재건축정비사업을 통한 공동주택 건설계획임을 감안한 허용용도 계획으로 쾌적한 주거환경에 저해요인이 되는 건축물 용도 배제

구분	획지번호	용도	비고
허용용도	1	• 공동주택 및 부대복리시설, • 오피스텔 • 체육시설 • 노인복지시설 • 청소년복지시설	• 「건축법」 시행령 별표1 공동주택 중 아파트 • 「주택법」 제2조 제13호 및 14호, 주택건설기준 등에 관한 규정 제6조 단지안의 부대시설·복리시설 • 「건축법」 시행령 별표1 업무시설 중 오피스텔 • 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제6조에 따른 생활체육시설 • 「건축법」 시행령 별표1 노유자시설 중 노인복지시설 • 「건축법」 시행령 별표1 수련시설 중 생활권 수련시설 ※ 주택법 시행령 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정) 도입가능 • 허용용도 이외 용도는 불허

다. 건축물의 건폐율·용적률·높이에 관한 계획

- 해당 용도지역 내 법정 밀도 적용을 원칙으로 하되, 충분한 오픈스페이스와 녹지공간의 확보를 위한 적정 밀도를 계획
- 획일적인 층수계획을 탈피하고 다양한 도시스카이라인을 유도
- 대상지 입지여건 및 인접지역의 사업추진현황 등을 고려한 높이 및 층수계획 수립

구분	계획내용	비고
건폐율	60% 이하	법정 건폐율
	44.65%	건축계획 건폐율
용적률	469.99% 이하	예정법적상한용적률
	469.99%	건축계획 용적률
높이	200m 이하	최고높이 200m 이하
	180m (49층)	건축계획 높이

1) 개발가능(상한)용적률 산정

<table>
<tr><th colspan="3">구분</th><th colspan="8">산 정 내 용</th></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="3">토지이용계획</td><td rowspan="3">계
(구역면적)
(㎡)</td><td rowspan="3">대지면적
(복합용지)
(㎡)</td><td colspan="4">신설 정비기반시설(㎡)</td><td rowspan="3">기존
정비기반
시설 내
국공유지</td><td rowspan="3">대지내
용도
폐지되는
국공유지</td></tr>
<tr><td rowspan="2">소계</td><td colspan="2">부지(A)</td><td rowspan="2">건축물
기부채납
환산면적
(B)</td></tr>
<tr><td>토지</td><td>건축물
대지지분</td></tr>
<tr><td colspan="3">33,418.0</td><td>26,869.5</td><td>9,783.4</td><td>6,548.5</td><td>975.6</td><td>2,259.3</td><td>1,719.0</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공공시설
부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="2">소 계
(A+B)</td><td colspan="8">• 순부담 = 새로 설치하는 기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 면적 - 대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 면적
= 9,783.4 - 1,719.0 - 0 = 8,064.4
• 순부담률 = 순부담면적 / 기존 획지면적
= 8,064.4 / 31,699 = 25.44%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">A</td><td>공공시설
토지면적</td><td colspan="8">❶ 도로 : 5,333.8㎡
❷ 공공시설용지(복합문화체육센터) : 1,214.6㎡
❸ 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 : 1,719.0㎡
❹ 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 : 0.0㎡
• 토지순부담면적 = ❶+❷-❸-❹
= 5,333.8 + 1,214.6 - 1,719.0 - 0.0 = 4,829.5</td></tr>
<tr><td>공공시설
대지지분</td><td colspan="8">❶ 공공시설(복합문화체육센터)
- 건축물 연면적 : 5,164.29㎡
- 건축물 대지지분 : 621.7㎡
$= \frac{\text{공공시설연면적}}{\text{전체연면적}} \times \text{대지면적}$
$= \frac{5{,}164.29\text{㎡}}{223{,}191.34\text{㎡}} \times 26{,}869.5\text{㎡} = 621.7\text{㎡}$

❷ 공공시설(노인복지시설)
- 건축물 연면적 : 1,367.80㎡
- 건축물 대지지분 : 164.7㎡
$= \frac{\text{공공시설연면적}}{\text{전체연면적}} \times \text{대지면적}$
$= \frac{1{,}367.80\text{㎡}}{223{,}191.34\text{㎡}} \times 26{,}869.5\text{㎡} = 164.7\text{㎡}$

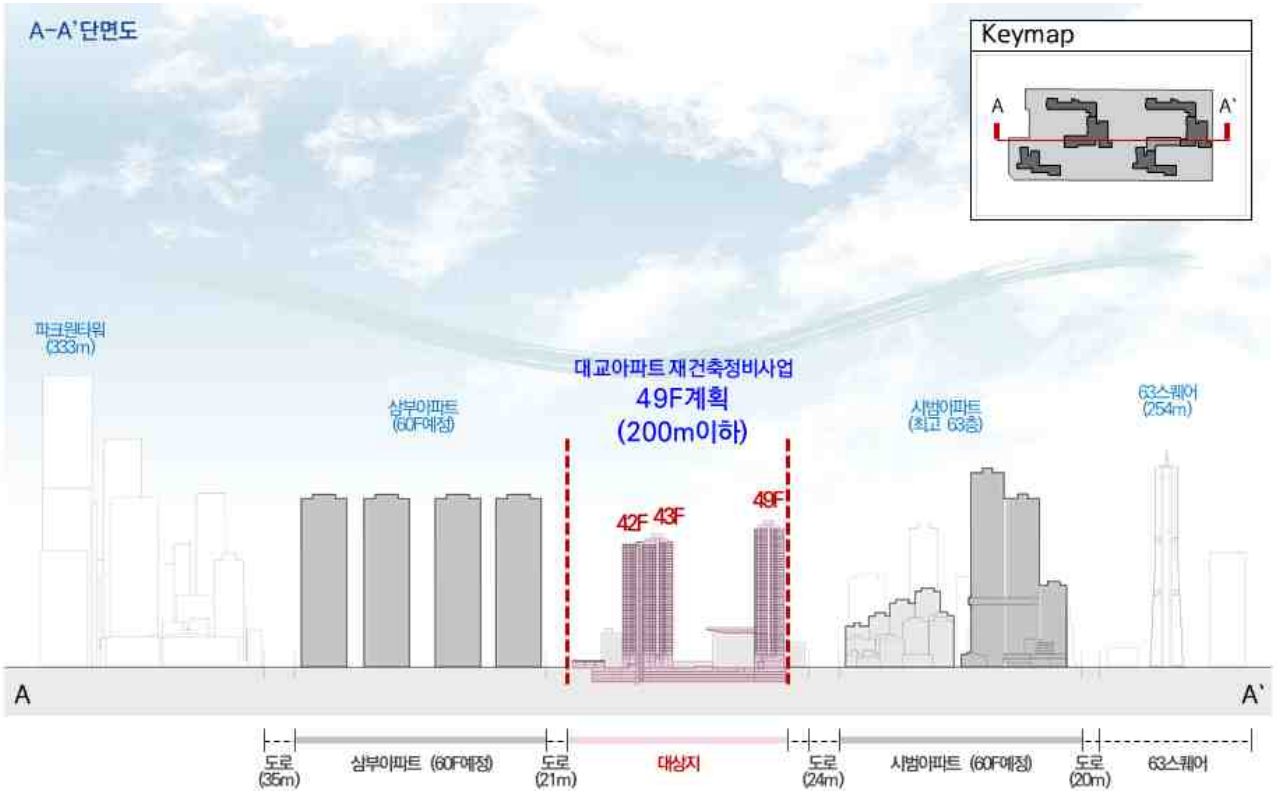
❸ 공공시설(청소년복지시설)
- 건축물 연면적 : 1,571.67㎡
- 건축물 대지지분 : 189.2㎡
$= \frac{\text{공공시설연면적}}{\text{전체연면적}} \times \text{대지면적}$
$= \frac{1{,}571.67\text{㎡}}{223{,}191.34\text{㎡}} \times 26{,}869.5\text{㎡} = 164.7\text{㎡}$</td></tr>
</table>

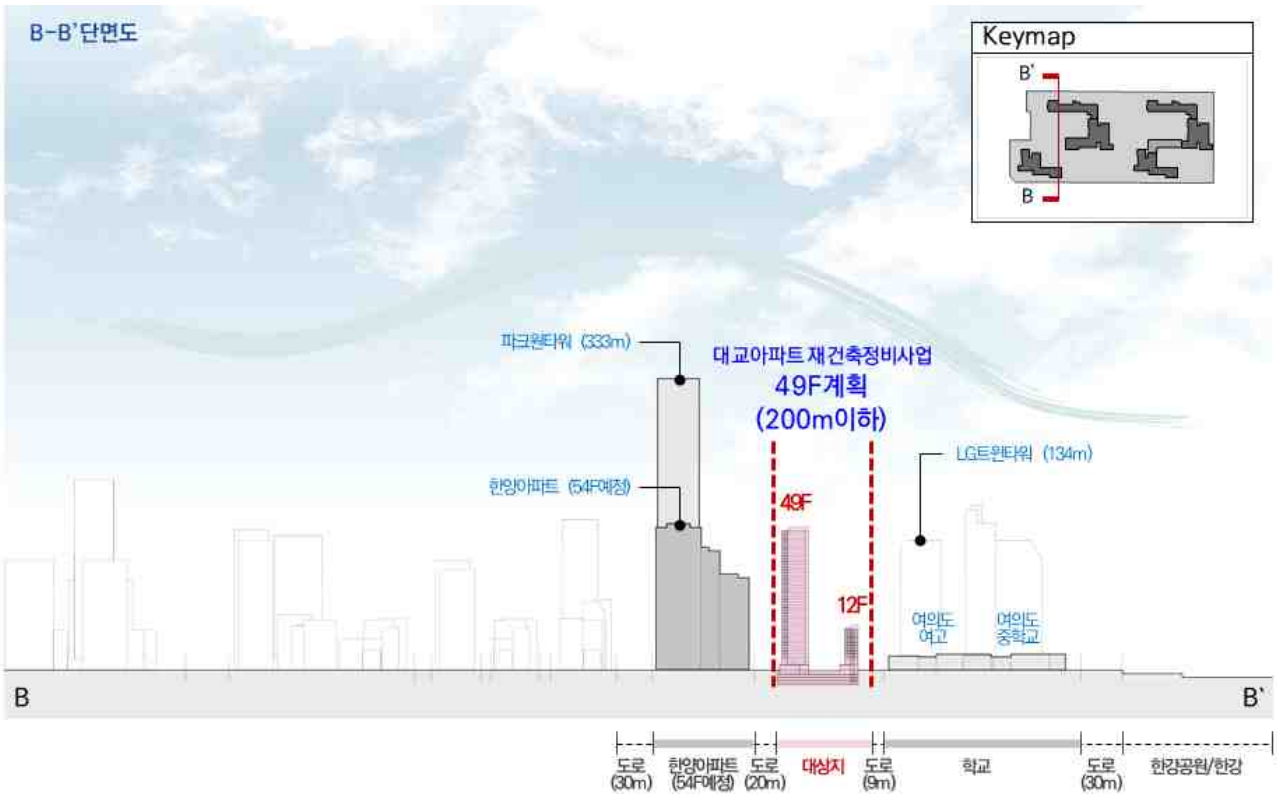
구분			산 정 내 용
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	B	공공시설 설치에 대한 환산부지 면적	❶ 복합용지 내 공공시설(복합문화체육센터) - 건축물 환산면적 : 879.4㎡ = ① 공공시설 등 설치비용(원) / ② 용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡) : ① = 건축연면적 × 설치비용 기준 = 5,164.29㎡ × 4,182,000원/㎡[주1)] = 21,597,077,289원 : ② = 공시지가 [주2)] × 2 = 12,279,000원/㎡ × 2 = 24,558,000원/㎡ ❷ 복합용지 내 공공시설(노인복지시설) - 건축물 환산면적 : 222.4㎡ = ① 공공시설 등 설치비용(원) / ② 용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡) : ① = 건축연면적 × 설치비용 기준 = 1,367.80㎡ × 3,993,000원/㎡ [주3)] = 5,461,629,498원 : ② = 공시지가 [주2)] × 2 = 12,279,000원/㎡ × 2 = 24,558,000원/㎡ ❸ 복합용지 내 공공시설(청소년복지시설) - 건축물 환산면적 : 241.0㎡ = ① 공공시설 등 설치비용(원) / ② 용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡) : ① = 건축연면적 × 설치비용 기준 = 1,571.67㎡ × 3,765,000원/㎡ [주4)] = 5,917,322,589원 : ② = 공시지가 [주2)] × 2 = 12,279,000원/㎡ × 2 = 24,558,000원/㎡ ❹ 공공시설용지 내 복합문화체육센터 - 건축물 환산면적 : 916.5㎡ = ① 공공시설 등 설치비용(원) / ② 용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡) : ① = 건축연면적 × 설치비용 기준 = 5,268.79㎡ × 4,272,000원/㎡ [주5)] = 22,508,262,336원 : ② = 공시지가 [주2)] × 2 = 12,279,000원/㎡ × 2 = 24,558,000원/㎡ 주1) 2022 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(서울시) 운동시설(체육관) 기준 주2) 건축허가시점 직전 고시된 개별공시지가 (`23.1월 기준) 주3) 2022 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(서울시) 노인복지시설 기준 주4) 2022 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(서울시) 청소년문화수련시설 기준 주5) 2022 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(서울시) 운동시설(체육관) 기준

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>산 정 내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="3">정비계획
용적률
산정</td><td>기준용적률</td><td>• 230%</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td>• 기준용적률 + 허용용적률 인센티브 항목 = 230% + 50% = 280.00%
• 허용용적률 인센티브 항목
- 필수이행 (20% 이상 의무달성)
※ 필수 이행항목 중 이행하지 않은 항목은 계획유도 인센티브에 적용 가능
<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="2">인센티브</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">필수
이행</td><td>우수디자인</td><td>15.00%</td><td>특별건축구역 우수디자인 적용</td></tr>
<tr><td>공공보행통로</td><td>7.74%</td><td>주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성
[산식 : 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × α]
(*α=1 이하)
230 × (904.30/26,869.50) × 1 = 7.74</td></tr>
<tr><td>소 계</td><td>22.74%</td><td>20% 적용</td></tr>
</table>
- 계획유도 (허용용적률 50.00% 완화)
<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="2">인센티브</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="9">계획
유도</td><td>제로에너지건축물</td><td>11.00%</td><td>ZEB5</td></tr>
<tr><td>재활용 건축자재
사용량의 용적비율</td><td>5.00%</td><td>25% 이상</td></tr>
<tr><td>자연지반보존</td><td>5.80%</td><td>230 × (3,390.00/26,869.50) × 0.2 = 5.80%</td></tr>
<tr><td>장애물 없는 생활환경 인증제도에
따른 우수등급인정시</td><td>4.00%</td><td>우수</td></tr>
<tr><td>비주거시설 생활가로배치
(주민공동시설 제외)</td><td>5.00%</td><td>근린생활시설 및 공공시설 생활공유가로에 배치</td></tr>
<tr><td>단지 내 부대복리시설 외부 개방</td><td>10.00%</td><td>노유자시설, 공동작업장, 어린이집, 작은도서관, 다함께
돌봄센터, 공동육아나눔터 40% 개방</td></tr>
<tr><td>빗물이용시설</td><td>9.20%</td><td>230 × 0.04 = 9.20</td></tr>
<tr><td>소 계</td><td>50.00%</td><td></td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>정비계획
용적률</td><td>• 정비계획용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3×가중치×$\alpha_{토지}$ + 1.0×$\alpha_{건축물1}$ + 0.7×$\alpha_{건축물2}$)
= 280.00% × (1 + 1.3×0.8214×0.2242 + 1.0×0.0694 + 0.7×0.0179)
= 369.90% 이하
<table>
<tr><td>$\alpha_{토지}$</td><td>$\alpha_{토지}$ = 공공시설등부지(토지*) 제공면적 ÷ 공공시설등부지(토지)*제공 후 부지면적
= (4,829.5+975.6) ÷ (26,869.5-975.6) = 0.2242</td></tr>
<tr><td>*$\alpha_{건축물1}$</td><td>$\alpha_{건축물}$ = 공공시설등부지(건축물환산부지) 제공면적 ÷ 공공시설등부지(토지)*제공 후 부지면적
= (879.4+916.5) ÷ (26,869.5-975.6) = 0.0694</td></tr>
<tr><td>$\alpha_{건축물2}$</td><td>$\alpha_{건축물}$ = 공공시설등부지(건축물환산부지) 제공면적 ÷ 공공시설등부지(토지)*제공 후 부지면적
= (222.4+241.0) ÷ (26,869.5-975.6) = 0.0179</td></tr>
<tr><td colspan="2">※ 공공시설등부지(토지) = ‘기부채납 부지’ 및 ‘건축물 기부채납 토지지분’ 포함
* 지구단위계획 지침에서 정하는 전략육성용도 건축물은 상한용적률 인센티브 계수 1.0 적용</td></tr>
</table>
가중치 = 정비기반시설 가중평균 용적률 / 획지 가중평균용적률 = 230.0% / 280.0% = 0.8214
- 정비기반시설 가중평균용적률 = {(6,548.5㎡ × 230%) + (0㎡ × 280%)} / 6,548.5㎡ = 230.0%
- 획지 가중평균용적률 = {(0㎡ × 230%) + (26,869.5㎡ × 280%)} / 26,869.5㎡ = 280.0%
※ 공공시설등부지(토지) = ‘기부채납 부지’ 및 ‘건축물 기부채납 토지지분’ 포함</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률</td><td>• 법적예정상한용적률 : 469.99% 이하</td></tr>
</table>

2) 건축물 높이 및 스카이라인 계획

- 최고높이 200m이하 기준 내에서 주변지역 현황 및 계획(안)을 고려하여 주변과 조화되는 스카이라인 계획





라. 건축물 건축선·배치·형태에 관한 계획

1) 기본방향

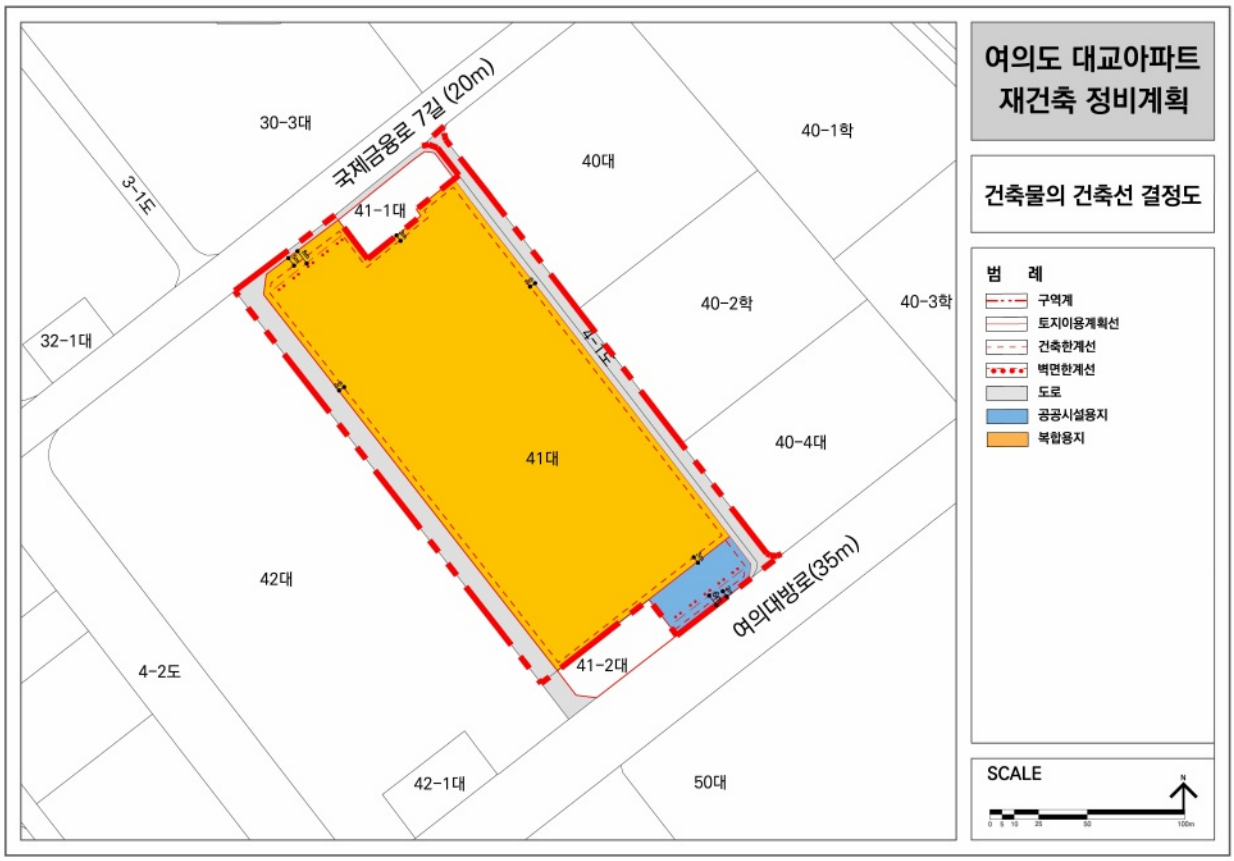
- 간선변에서의 개방성 및 조망, 통경 등을 고려한 건축물 배치를 유도하여 쾌적한 주거공간 조성
- 도시 및 자연 지형, 수변공간으로의 연계 등을 고려한 건축물 배치로 공간감 및 방향성 확보

2) 건축물 배치 및 형태

- 주거환경보호 및 보행자의 활동성 강화를 위해 전면도로 및 건축물의 높이 등을 고려하여 건축한계선 지정
- 건축한계선으로 규제된 공지는 전면공지 또는 보도 확폭 등으로 계획
- 전 세대 질 높은 경관 부여를 최우선으로 계획하여 가능한 주변지역의 조망이 가능하도록 배치계획 수립
- 통경축 확보를 통하여 개방감있는 경관을 연출할 수 있도록 계획

계획항목	계획내용
건축한계선	• 국제금융로7길 연접부 : 5m • 여의대방로 연접부 : 3m • 이면도로 연접부 : 3m
벽면한계선	• 여의대방로, 국제금융로7길변 : 15층 이상의 건축물은 벽면을 건축한계선으로부터 3m 추가 후퇴(11층 이상부터 적용)

■ 건축물의 건축선 결정(안)도

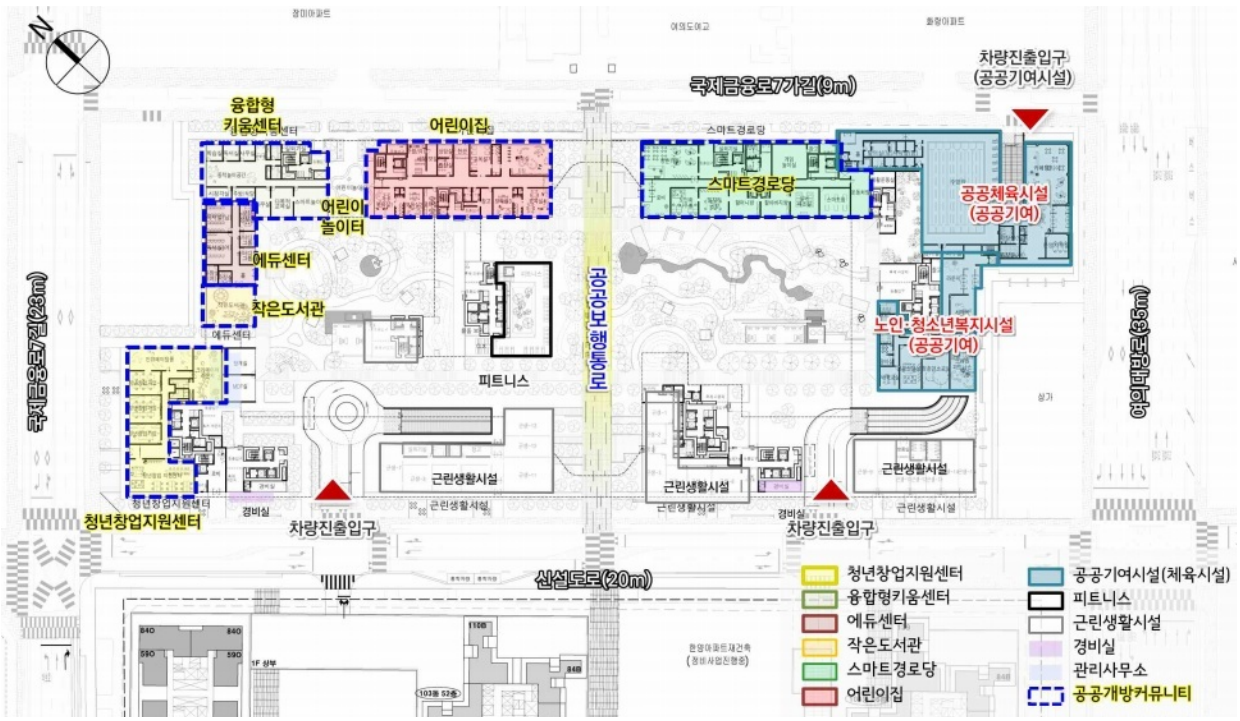


6. 공동이용시설의 설치계획

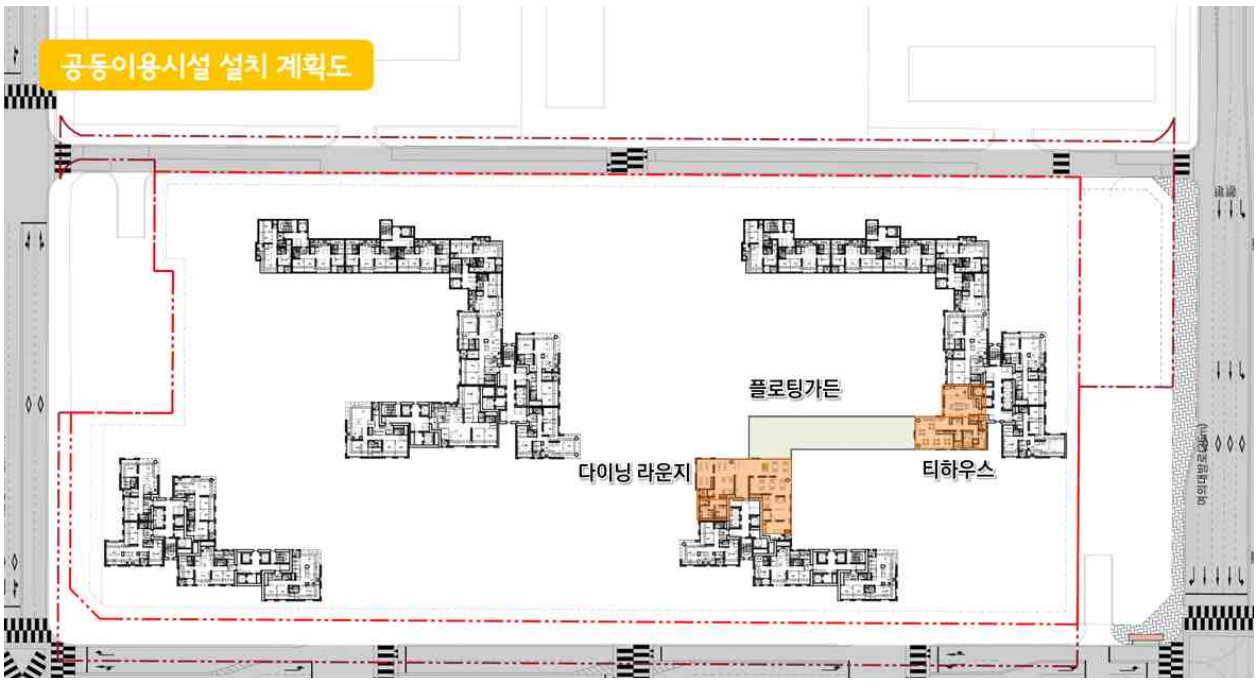
■ 공동이용시설 설치개요

구분	시설의 종류		법정기준	면적 (㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	복리시설	경로당	225㎡ 이상	-	증) 1,094.48	1,094.48	주택조례에 따른 총량기준 922 세대×2.5㎡ ×1.25 = 2,881.25㎡ 이상 10,645.61㎡ 계획
		작은도서관	158㎡ 이상	-	증) 160.14	160.14	
		어린이집	330㎡ 이상	-	증) 846.87	846.87	
		주민공동시설	-	-	증) 7,104.12	7,104.12	
	기타시설	주민운동시설	경기장 규격에 따른 면적	-	증) 287	287	
		어린이놀이터	200㎡+세대당 1㎡ 이상 : 200㎡ + (922*1㎡) = 1,122㎡ 이상	-	증) 1,153	1,153	
	부대시설	관리사무소	10+(세대수-50)*0.05㎡ = 53.60㎡ 이상	-	증) 184.75	184.75	
		경비실	-	-	증) 82.32	82.32	
		용역원 휴게실	-	-	증) 75.97	75.97	

■ 공동이용시설 설치계획도 (1층)



■ 공동이용시설 설치계획도 (12층)



(이 하 여 백)

7. 환경생태계획

- 공동주택에 대한 생태면적률 기준에 따라 계획구역의 생태면적률은 30% 이상이어야 함

■ 대상시설물 개요

평가대상토지	대지면적(㎡)	26,869.5	용적률(%)	469.99	생태면적률	
	건축면적(㎡)	11,996.40	건폐율(%)	44.65	법정	계획
					8,060.85㎡(30.00%)	8,149.02㎡(30.33%)

■ 생태면적률 산출

공간유형		가중치	산출면적(㎡)	가중치 적용면적(㎡)	비고
1	자연지반녹지	1	1,857㎡	1,857.00㎡	
2	인공지반녹지	0.7	4,792㎡	3,354.40㎡	
3	옥상녹화 (토심)90cm)	0.7	3,984㎡	2,788.80㎡	
4	투수포장 (인공지반)	0.14	688㎡	96.32㎡	
5	수공간(차수시설)	0.5	105㎡	52.50㎡	
단지 전체면적		26,869.5㎡			
가중치적용면적합		8,149.02㎡			
생태기반지표		(가중치적용면적합/단지전체면적) × 100 = (8,149.02/26,897.5) × 100 = 30.33%			

■ 생태면적률 산정도



8. 보행동선계획

가. 기본방향

- 주변에 위치하고 있는 지하철역(여의나루역·성모병원역(예정))·중고등학교 및 주요시설로 연결되는 주보행동선을 고려하여 공동주택단지 계획시 단지내 보행동선계획을 수립
- 보행발생지점과 보행편의성 등을 고려하되 자유로운 단지배치가 가능토록 하며, 대상지 내 생활편의시설 및 부대복리시설과의 연계성을 고려

나. 상위계획에 따른 보행동선 계획방향

- 여의도 아파트지구 내 도로신설, 공공보행통로 조성 등을 통해 여의도 CBD의 가로망체계를 한강까지 확장하고, 폐쇄된 주거단지를 그리드 패턴의 개방된 도심주거단지로 전환하도록 계획
- 금융특구 인접 도심가로 : 여의나루로, 국제금융로
- 글로벌가로 및 상업문화가로 조성 / 업무, 상업문화시설 등 도심서비스기능 유도
- 단지간 연결 및 한강 접근가로
- 연도형 상가 등 스트릿몰 조성 / 커뮤니티시설 도입 등 가로·보행활성화 유도
- 주거지 내부 생활공유가로 및 공공보행통로
- 보행중심, 지역사회와 공유하는 커뮤니티가로 조성

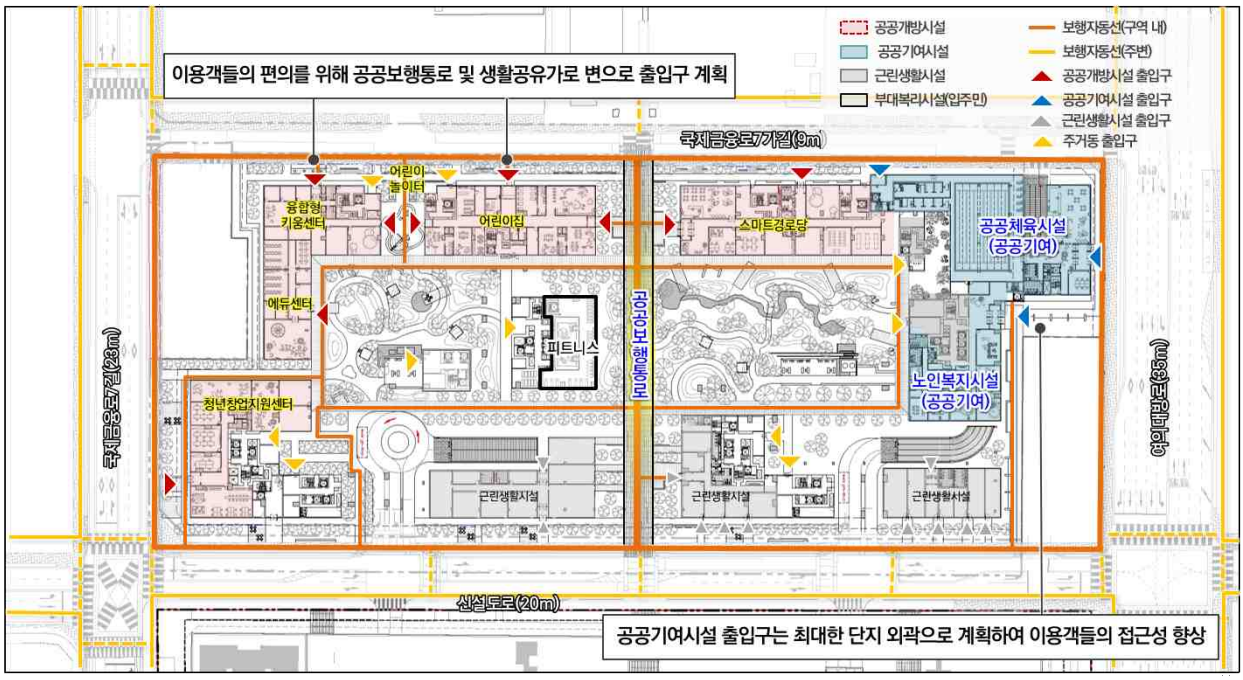


〈 여의도 아파트지구 일대 보행네트워크 계획 〉

다. 보행동선계획

- 가로별 조성방향 및 주변 아파트단지 토지이용과 연계하여 활력있는 도심가로공간으로 활성화 유도
- 주변의 주요 시설과의 접근성 및 편리성을 고려하여 동서방향의 공공보행통로를 계획
- (국제금융로7길, 여의대방로 주변) 가로변 연도형상가, 대교상가 등과 연계하여 공공시설, 공공개방 주민공동시설 등 가로활성화용도 배치를 통해 한강접근 스트릿몰 조성
- (국제금융로7가길) 시범, 삼부아파트 등 주변으로 연결되는 생활공유가로와 연계하여 지역과 공유하는 보행중심 커뮤니티공간 조성
- 생활공유가로 및 공공보행통로변으로 공공시설 및 주민공동시설을 배치하고, 다양한 방향에서 진출입 가능토록 출입구 계획을 수립. 단, 주거동 진출입구(통합로비)를 공간적으로 분리하여 주거환경 보호를 도모
- 주차장 지하화를 통한 지상부 녹화 및 보행환경 개선

■ 보행동선계획



9. 차량동선 및 주차계획

가. 기본방향

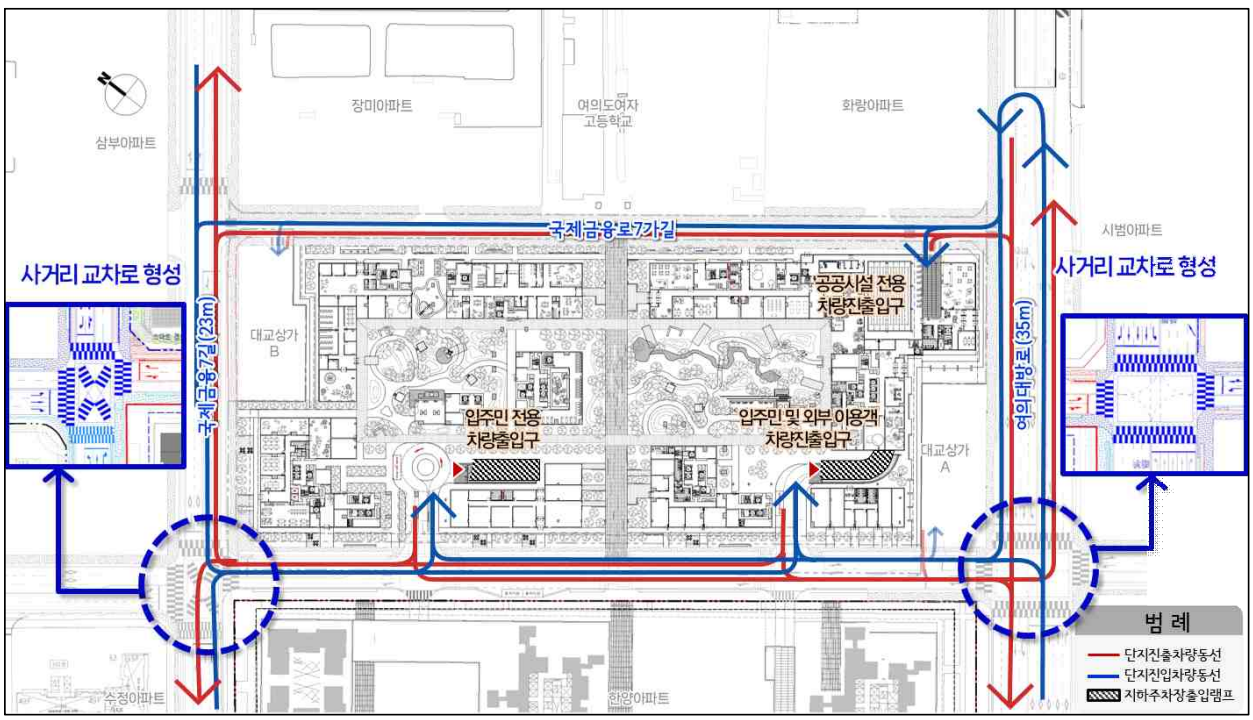
- 상위계획인 여의도 아파트지구 지구단위계획 및 한양아파트 등 주변 단지 정비계획의 교통처리계획 등을 반영하여 교통처리계획(안) 마련
- 한강접근 주요가로(국제금융로7길, 여의대방로)변으로는 주차출입구 설치를 금지하고, 20m 신설도로, 국제금융로7가길 변으로 주차출입구 계획

나. 차량동선 및 주차계획

1) 차량동선

- 대교~한양아파트 사이 20m 도로를 신설하고 양방통행(3차로, 능률차로) 도로로 운영
- 여의도여고 앞 국제금융로7가길은 6m도로(일방통행)를 9m로 확장(양방 2차로로 전환)
- 대교~한양아파트 사이 신설도로(20m)변으로 차량진출입구 2개소 / 국제금융로7가길 변으로 공공시설용 차량진출입구 1개소 통 총 3개소 계획
  - 향후 대교상가A 재건축 시, 차량진출입구는 대교-한양사이 20m 신설도로변 설치
  - 향후 대교상가B 재건축 시, 차량진출입구는 국제금융로7가길변 설치
- 주차장은 전부 지하주차장으로 계획하고, 차량진출입구에 설치되어 있는 지하주차장 출입램프를 통해 주차장으로 진출입하도록 계획
- 지상부는 보행자중심의 공간으로 조성하되, 중심보행축은 필요시 비상차량동선으로 활용할 수 있도록 계획

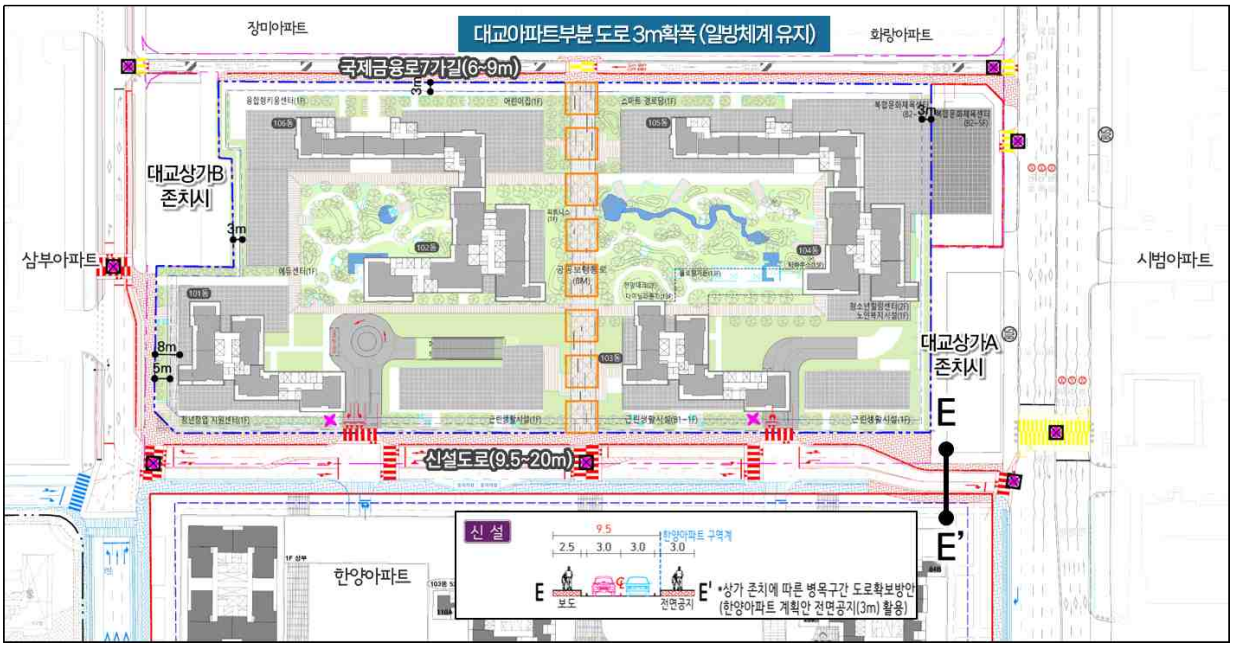
■ 차량동선계획



2) 단계별 교통처리계획(안)

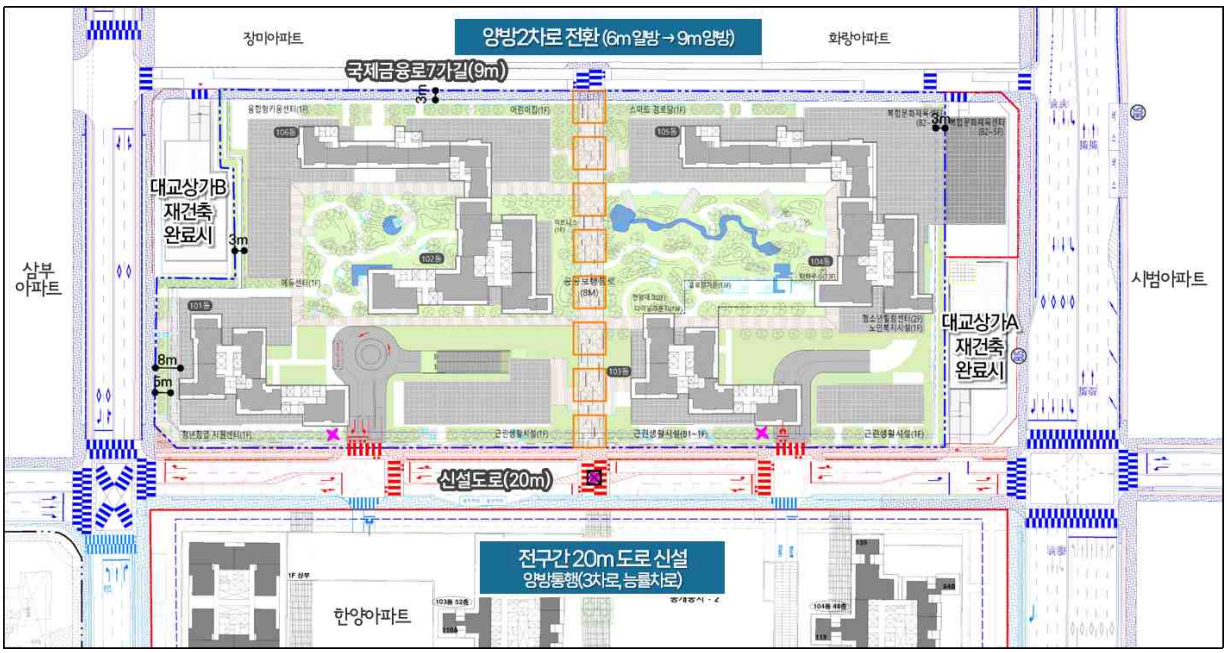
■ 단기 교통처리계획안 (대교상가 A·B 존치시)

- (신설20m 도로) 대교상가A 부분 현황 유지시(재건축 이전) 대교상가A 부분의 도로확보(폭 10.5m)가 어려우므로, 한양아파트 기부채납으로 확보한 도로(9.5m폭)와 전면공지(3m)를 활용하여 2차로의 차도 및 보도 계획
- (국제금융로7가길) 대교상가B 부분 현황 유지시(재건축 이전) 대교상가B 부분의 확폭(3m)이 어려우므로, 대교아파트 확폭부분(3m)은 보도로 이용 (일방통행 유지)



■ 장기 교통처리계획안 (대교상가 A·B 재건축 완료시)

- (신설20m 도로) 전구간 20m 도로 개통(3차로 능률차로 운영)
- (국제금융로7가길) 전구간 9m 도로 개통 및 양방통행으로 도로체계 변경



3) 주차장

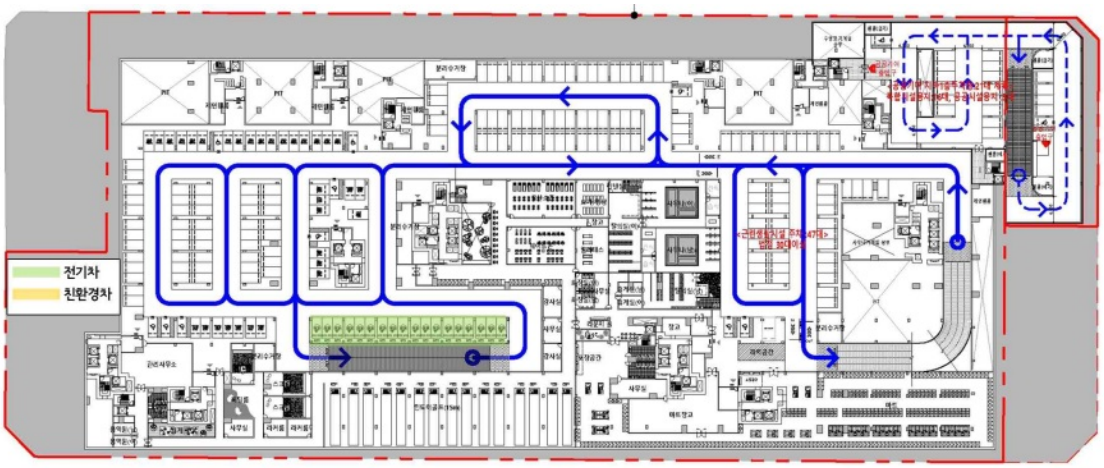
- 복합용지-공공시설용지(체육시설) 간 건축협정에 따라 맞벽건축 및 주차장을 통합조성함에 따라 주차장은 복하용지-공공시설용지를 통합하여 계획
- 주차장은 총 2,065대를 계획하여 법정기준 1,159대 대비 약 1.8배 수준으로 계획
  - 복합용지 내 2,050대 / 공공시설용지 내 15대 / 합계 2,065대
  - 공동주택 1957대 / 근린생활시설 47대 / 공공시설(복합문화체육센터, 노인복지시설, 청소년복지시설) 61대
- 계획구역 내 주차장은 전부 지하주차장으로 계획
- 대부분의 지상부는 주민들을 위한 오픈스페이스 및 커뮤니티시설을 배치하여 안전한 보행자공간으로 조성
- 지하주차장 5개층을 계획하고, 확장형, 전기차, 장애인주차 등을 계획하여 주차장 이용의 편의성 확보

■ 주차장계획 - 공공시설용지 내 공공기여시설(체육시설) 포함

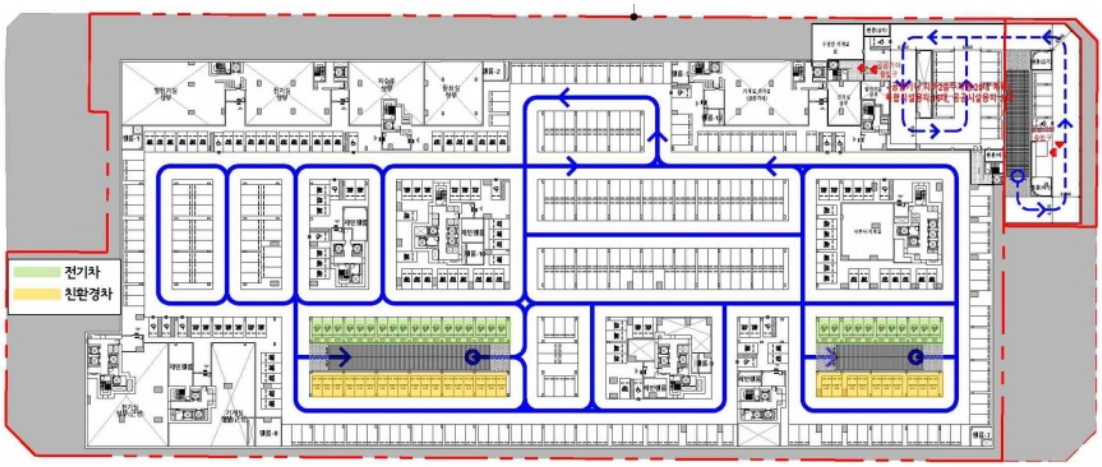
구분			주차대수	비고
법정 주차 산정	공동주택 (주택건설기준등에 관한 규정 / 주차장조례)	① 85㎡이하 1/75	550대 이상	1,068대 이상
		85㎡이상 1/65	518대 이상	
		② 세대당 1대	922대 이상	
	근린생활시설 (주차장조례)		1/134㎡대 이상	30대 이상
	공공기여시설 (서울시 주차장조례)	1/122㎡대 이하	61대 이하	부설주차장 설치제한 지역
	계		1,159대 이상	공동주택+근린생활시설 1,098대 이상 + 공공기여시설 61대 이하
계획 주차 대수	공동주택	장애인	80대	4.09%(법정 3%이상)
		확장형	1,743대	89.06%(법정 30%이상)
		전기차	134대	6.85%(법정 5%이상)
		계	1,957대	세대당 2.12대이상
	근린생활시설		47대	
	공공기여시설		61대	복합용지 46대 + 공공시설용지 15대
	소계		2,065대	

(이 하 여 백)

■ 지하1층 주차장계획도



■ 지하2층 주차장계획도



■ 지하3층 주차장계획도



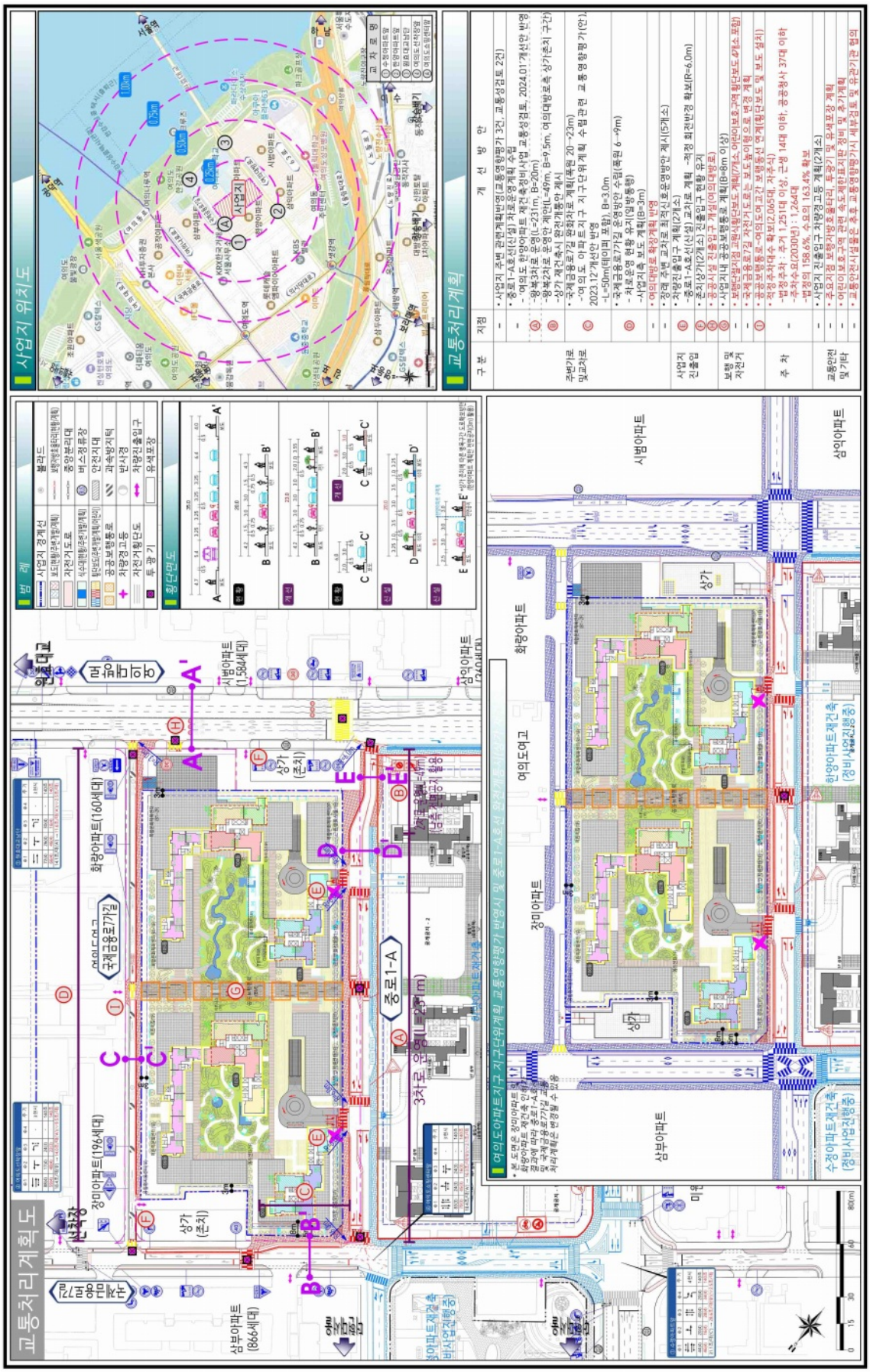
■ 지하4층 주차장계획도



■ 지하5층 주차장계획도



(이 하 여 백)


교통처리계획도
사업지 위치도
교통처리계획
범 례
횡단면도
개 선 방 안
구 분
지점
주변가로 및교차로
사업지 진출입
보행 및 자전거
주 차
교통안전 및 기타
여의도여고
화랑아파트
시범아파트
삼익아파트
장미아파트
삼부아파트
상가
종로1-A
3차로 운영(L=231m)
국제금융로7길
여의대방로
수정아파트재건축 (정비사업진행중)
한양아파트재건축 (정비사업진행중)

10. 공공기여계획

가. 공공기여계획

- 여의도 아파트지구 지구단위계획(안)에 따라 공공시설 제공(순부담)비율 15%이상 적용
- 원활한 교통흐름을 위한 도시계획시설(도로) 신설 및 확폭, 공공시설용지 조성 및 공공시설(건축물) 기부채납 등 25.44%의 순부담 제공

구 분			면적(㎡)	순부담률(%)	비고
토지	정비기반시설	도로	5,333.8	16.83	
		공공시설용지(체육시설)	1,214.6	3.83	
	A. 정비기반시설 소계		6,548.5	20.66	
	B. 기반시설내 국공유지		1,719.0	5.42	
	① 기반시설 순부담 (A-B)		**4,829.5**	**15.24**	**토지 부담 18.31%**
건축물	C. 건축물 토지지분 면적		975.6	3.08	
	D. 건축물 환산 부지면적		2,259.3	7.13	건축물 부담 7.13% (공공시설면적 13,372.55㎡)
	② 소계 (C+D)		**3,234.9**	**10.21**	
순부담총면적 (①+②)			**8,064.37**	**25.44**	**순부담률 25.44%**

■ 공공기여계획 세부 내역

- 공공기여시설 중 공공체육시설(복합문화체육센터)는 복합용지-공공시설용지 간 건축협정을 통해 맞벽형태로 계획하고 지하주차장을 통합 조성
  - 공공체육시설 관리운영부서(영등포구 문화체육과) 협의의견 등을 반영하여 최대한 별동형태로 계획하고 별도 주차동선 구분

구 분				면적(㎡)	순부담률(%)	비고
합계				**8,064.4**	**25.44**	**기준 15% 이상**
정비기반시설	**소계**			**4,829.5**	**15.24**	
	도로			3,614.8	11.40	도로 5,333.8㎡ 중 국공유지 1,719㎡ 제외
	공공시설용지			1,214.6	3.83	
건축물	**소계**			**3,234.9**	**10.21**	
	공공시설	공공체육시설 (복합문화체육센터)	복합용지 내	1,501.2	4.74	연면적 5,164.29㎡ 환산면적 879.4㎡ 토지지분 621.7㎡
			공공시설용지 내	916.5	2.89	연면적 5,268.79㎡ 환산면적 916.5㎡
		노인문화복지시설 (복합용지 내)		387.1	1.22	연면적 1,367.80㎡ 환산면적 222.4㎡ 토지지분 164.7㎡
		청소년문화복지시설 (복합용지 내)		430.2	1.36	연면적 1,571.67㎡ 환산면적 241.0㎡ 토지지분 189.2㎡

■ 공공기여 계획도


삼부아파트
장미아파트
여의도중
여의도여고
한양아파트
101동
106동
102동
105동
103동
104동
공공시설(건축물)
– 공공체육시설 5,164㎡
도로 기부채납
3,614.8㎡
(국공유지 1,719㎡ 제외)
공공시설(건축물)
– (1층) 노인문화복지시설 1,367㎡
– (2층) 청소년문화복지시설 1,571㎡
공공시설용지(공공체육시설)
– 토지 1,214.6㎡
– 건축물 5,268㎡
정비구역
도로
복합용지
공공시설용지
0 5 10 25 50 100(m)

11. 토지등소유자별 분담금 추산액 산출근거

가. 건설되는 건축물의 설계 개요

1) 토지이용계획

구 분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		33,418.0	100.0	
정비기반시설 등	소계	6,548.5	19.6	
	도로	5,333.8	16.0	
	공공시설용지 (체육시설)	1,214.6	3.6	
획지		26,869.5	80.4	

2) 설계개요

구분	내용			
건물용도	공동주택 및 부대복리시설, 근린생활시설, 공공시설			
규모	지상 49층 / 지하 5층			
세대수	총 922세대 / 분양 : 780세대, 공공주택 : 142세대			
구조	철근콘크리트조			
건축면적	11,996.40㎡			
연면적	합계	지상	지하	용적률 산정용
	223,191.34㎡	129,989.92㎡	93.201.42㎡	126,284.97㎡
밀도계획	건폐율: 44.65% / 용적률 : 469.99% 이하			
주차대수	2,065대 (공동주택 1,957대, 근린생활시설 47대, 공공기여시설 61대)			

3) 분양설계

가) 공동주택

구 분	유형	세대수	전용면적(㎡)	분양면적(㎡)	기타공용(㎡)	지하주차장(㎡)	계약면적(㎡)
아파트 (분양)	59A	44	59.820	82.949	7.609	54.456	145.014
	59B	23	59.829	83.050	7.610	54.464	145.124
	78A	22	78.639	109.416	10.003	71.588	191.006
	78B	23	78.819	109.796	10.026	71.752	191.573
	78C	45	78.903	109.920	10.036	71.828	191.785
	84A	88	84.925	117.934	10.802	77.310	206.046
	84B	87	84.801	118.187	10.786	77.197	206.171
	84C	86	84.943	117.928	10.805	77.326	206.059
	97A	40	97.988	136.529	12.464	89.202	238.194
	97B	45	97.997	136.866	12.465	89.210	238.541
	110A	85	110.871	152.174	14.103	100.930	267.206
	110B	40	110.978	152.781	14.116	101.027	267.924
	135A	64	135.937	184.753	17.291	123.748	325.792
	135B	44	135.768	184.659	17.269	123.594	325.523
	135C	40	135.892	185.059	17.285	123.707	326.051
	180PA	2	180.716	250.187	22.987	164.512	437.685
	180PB	2	180.509	250.300	22.960	164.323	437.584
소형주택 (임대)	55A	36	55.997	77.950	7.123	50.976	136.049
	55B	20	55.949	78.032	7.117	50.932	136.081
	75A	20	75.969	105.928	9.663	69.157	184.748
	75B	23	75.789	105.920	9.640	68.993	184.553
	75C	43	75.997	106.006	9.667	69.183	184.856
합계		**922**	**85,947.562**	**118,739.532**	**10,932.339**	**78,240.923**	**207,912.794**

나) 근린생활시설

구 분	층수	실수	전용면적(㎡)	분양면적(㎡)	기타공용(㎡)	지하주차장(㎡)	계약면적(㎡)
근린생활시설	지하1층	-	2,039.717	2,039.717	358.893	1,350,.528	3,749.138
	지상1층	-	1,863.721	1,863.721	327.926	1,233.999	3,425.646
공공체육시설	지하1층	-	-	-	-	-	3,468.291
	지상 1, 2, 12층	-	-	-	-	-	4,635.470
합계		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**15,278.545**

나. 공사비 등 정비사업에 드는 비용

단위 : 천원, VAT 포함

구 분	금액	산출근거
건축물 철거비	신축공사비에 포함	• 도시 및 주거환경정비법 제29조 제9항에 의거 기존 건축물의 철거 공사는 공사도급계약에 포함
신축 공사비	566,944,500	• 최근 인근 재건축단지 건축시설 공사비 사례 및 서울시 정보몽땅 추정분담금 산출 공사비 참고 - 3.3㎡당 800만원 적용
기타 사업비용	180,115,608	• 각종 용역비(설계비, 감리비, 감정평가비 등), 각종 부담금, 각종 수수료, 금융비용 등 공사비를 제외한 정비사업을 위한 사업비를 고려하여 산정함
합계	**747,060,108**	-

※ 상기 비용은 신속통합기획 자문사업 주민제안(안)에 따른 설계개요 및 서울시 정비사업 종합정보관리시스템(정보몽땅) 개략적 분담금 산정프로그램 등에서 산출한 사업비용을 참고하여 작성한 금액으로 향후 사업진행과정에서 물가상승률, 시공사 선정시 제시된 공사비 등 제반비용 등에 따라 변동될 수 있습니다.

다. 사업비 추정액

구분	항목		금액(천원)
공사비	건축 공사비	건축공사비	540,123,000
		매입부가세	26,821,500
		소계	566,944,500
	공사비 소계		**566,944,500**
보상비	**현금청산자 청산금**		**66,005,625**
관리비	조합운영비		2,096,640
	신탁등기비		119,808
	소송비		200,087
	기타 관리비		241,653
	관리비 소계		**2,658,188**
설계비	건축설계용역비		8,334,229
	기타 설계용역관련비		1,666,845
	설계비 소계		**10,001,074**
감리비	건축		7,492,444
	전기공사비 등		2,497,481
	정보통신 및 소방 등 공사비		1,248,740
	기타		1,248,740
	설계비 소계		**12,487,405**

구분	항목		금액(천원)
부대경비	수수료 등 기타사업비	정비사업전문관리비	3,150,077
		경계명시, 분할, 확정측량비	145,886
		감정평가	955,751
		세무회계용역비 (기장,결산및세무조정,회계감사)	329,763
		이주관리 지원용역비	539,991
		분양보증수수료	1,884,136
		분양광고선전비	237,328
		민원처리비 등	2,745,904
		보존등기비 등	4,097,762
		기타 사업비	8,121,625
		소계	**22,208,223**
	각종 분담금 등	광역교통시설부담금	420,691
		학교용지부담금	3,343,630
		상수도부담금	386,409
		하수도부담금	693,867
		지역난방/도시가스 부담금	202,725
		기타 부담금	2,879,096
		소계	**7,926,418**
	재세공과금	재산세 등	1,645,065
		법인세	0
		소계	**1,645,065**
	사업비 차입금 이자		22,689,785
	부대경비 소계		**54,469,491**
계			**712,566,283**
예비비			**34,493,825**
합계			**747,060,108**

라. 정비사업비의 분담기준

1) 비용의 분담사항

- 조합정관에 따라 경비를 부과하고 징수하며, 관리처분시 가청산하여 분할징수·지급하고, 조합청산시 청산금을 최종 확정
- 조합원의 소유자산의 가치를 조합정관이 정하는 바에 따라 산정하여 그 비율에 따라 비용을 분담한다(조합정관에서 규정한 관리처분기준에 따라 비용 및 수익을 부담·배분)
- 시공자에 지급할 공사금액 및 사업 관련 제반비용은 주택 및 부대복리시설의 일반분양 수입금과 기타 수입금 조합원총회에서 결의되거나 서면 동의한 조합원분담금으로 우선 충당하고, 부족금이 발생할 경우 조합정관 및 관리처분기준에 따라 분담
- 분양대상자별 분담금 추산방법

분양대상자별 분담금 추산액 =
분양예정인 대지 및 건축물의 추산액 - (분양대상자별 종전의 토지 및 건축물의 가격 × 비례율*)

2) 비용의 부담 기준

가) 종전자산 평가금액 산정 방법

- 종전자산 추정액은 부동산 시세조회 사이트(KB부동산, 한국부동산원)에서 제공하는 부동산 거래시세와 본건 아파트 실거래가 및 공동주택 공시가격 등을 종합적으로 고려하여 산정
- 본 종전자산 추정액은 추정분담금 산정을 위하여 단순 추정한 것으로서, 향후 사업시행계획인가 고시가 있은 날을 기준으로 실시하는 정식 감정평가결과와는 층별, 위치별 효용에 따라 현저한 차이가 발생할 수 있음

나) 종후자산 평가금액 산정 방법

- 아파트 토지등소유자 분양가는 일반분양가 3.3㎡당 64,000천원 추정액의 90%를 기준으로 산정
- 상가 분양가는 1층 상가의 경우 ㎡당 15,000천원을 기준으로 산정하였으며, 지하층 상가는 1층과의 층별 효용을 고려하여 ㎡당 4,500천원을 기준으로 산정
- 본 종후자산 추정액은 추정분담금 산정을 위하여 추정한 것으로서, 향후 관리처분계획 수립(준비)단계에서 관리처분계획수립 기준일을 기준시점으로 하는 정식 감정평가결과와는 상이할 수 있음

다) 관리처분계획 기준동의

- 관리처분계획 기준
  - 도시 및 주거환경정비법 제76조, 동법 시행령 제63조에 따라 수립하고 그 밖에 관리처분계획을 수립하기 위하여 필요한 세부적인 사항은 관계규정 등에 따라 수립하고 조합총회 의결을 거쳐 시행함
- 비례율 산정방식

$$\text{비례율} = \frac{(\text{총수입(조합원분양, 일반분양, 소형주택 매각수입 등)} - \text{총사업비})}{\text{종전자산가액(현금청산 제외)}} \times 100\%$$

3) 비용분담의 기준

- 조합정관, 시공사 선정에 따른 공사도급계약의 내용 및 관리처분계획에서 정하는 바에 따라 평가된 종전/종후 자산에 따라 조합원 권리가액/권리지분을 산정하고, 건축비 등 총 사업비는 총 일반분양 수입과 기타 수입금으로 먼저 충당한 후 나머지 부족한 비용은 관리처분기준에 따라 부담

4) 토지등소유자 분담금 산정기준

- 조합원의 권리가액 = 조합원의 소유 토지 및 건축물 종전평가액 x 비례율
- 조합원 분담금 = 분양받을 아파트 분양금액 - 조합원의 권리가액

마. 사업완료 후 소유권의 귀속에 관한 사항

- (1) 사업시행 후 분양받을 주택 등의 면적은 분양면적(전용면적+공용면적)을 기준으로 하고, 대지는 분양받은 주택 등의 면적 비례에 따라 공유지분으로 분양한다.
- (2) 주택을 소유한 조합원의 신축 건축물에 대한 분양면적 및 동·호수의 결정은 조합정관에서 정하는 관리처분계획에 관한 기준에 따른다.
- (3) 조합원에게 우선분양하고 남는 잔여주택 및 상가 등 복리시설은 관계법령과 조합정관이 정하는 바에 따라 일반분양한다.
- (4) 토지는 사업완료 후 지분등기하며 건축물은 입주조합원 각자 보존 등기한다.

바. 분담금 산정 방법(추정 분담금)

1) 토지등소유자 추정 분담금 산정 기준

가) 비례율 산정 방법

$$\text{비례율} = \frac{(\text{총수입(조합원분양, 일반분양, 소형주택 매각수입 등)} - \text{총사업비})}{\text{종전자산가액(현금청산 제외)}} \times 100\%$$

나) 종전자산 추정액

■ 종전자산 추정가액

단위 : 천원

구분		총 세대수	현금청산 세대수	비례율 산정용 세대수	세대당 추정 종전가격	비례율 산정을 위한 종전가격 (현금청산은 동별 5% 추정)
대교 아파트	1동	96	5	91	2,852,500	259,577,500
	2동	120	6	114	2,430,000	277,020,000
	3,5동	360	18	342	1,890,000	646,380,000
합계		**576**	**29**	**547**	**-**	**1,182,977,500**

다) 종후자산 추산액

단위 : 천원

주택형	조합원 분양가격		일반분양가격		재건축 소형수입 /상가 분양수입	예상 총 분양수입			
	원/3.3㎡	세대당	원/3.3㎡	세대당		조합원 분양수입	일반 분양수입	재건축 소형수입 /상가분양수입	합계
55A	-	-	-	-	4,848,192	-	-	4,848,192	4,848,192
55B	-	-	-	-	2,694,680	-	-	2,694,680	2,694,680
75A	-	-	-	-	3,655,720	-	-	3,655,720	3,655,720
75B	-	-	-	-	4,200,766	-	-	4,200,766	4,200,766
75C	-	-	-	-	7,864,743	-	-	7,864,743	7,864,743
59A	59,880	1,503,000	66,536	1,670,000	-	-	73,480,000	-	73,480,000
59B	59,880	1,504,000	66,536	1,672,000	-	-	38,456,000	-	38,456,000
78A	57,650	1,908,000	64,049	2,120,000	-	-	46,640,000	-	46,640,000
78B	57,650	1,915,000	64,049	2,127,000	-	-	48,921,000	-	48,921,000
78C	57,650	1,917,000	64,049	2,130,000	-	-	95,850,000	-	95,850,000
84A	55,960	1,997,000	62,183	2,218,000	-	129,805,000	51,014,000	-	180,819,000
84B	55,960	2,001,000	62,183	2,223,000	-	128,064,000	51,129,000	-	179,193,000
84C	55,960	1,996,000	62,183	2,218,000	-	127,744,000	48,796,000	-	176,540,000
97A	53,730	2,219,000	59,696	2,465,000	-	88,760,000	-	-	88,760,000
97B	53,730	2,224,000	59,696	2,472,000	-	100,080,000	-	-	100,080,000
110A	52,610	2,422,000	58,452	2,691,000	-	205,870,000	-	-	205,870,000
110B	52,610	2,431,000	58,452	2,701,000	-	97,240,000	-	-	97,240,000
135A	51,490	2,878,000	57,209	3,197,000	-	184,192,000	-	-	184,192,000
135B	51,490	2,876,000	57,209	3,196,000	-	126,544,000	-	-	126,544,000
135C	51,490	2,882,000	57,209	3,203,000	-	115,280,000	-	-	115,280,000
180PA	83,950	6,353,000	93,275	7,059,000	-	12,706,000	-	-	12,706,000
180PB	83,950	6,356,000	93,275	7,062,000	-	12,712,000	-	-	12,712,000
상가	-	-	-	-	65,630,769	-	-	65,630,769	65,630,769
계	53,712	-	64,000	-		1,328,997,000	454,286,000	88,894,870	1,872,177,870

■ 총 수입

단위 : 천원

공동주택	임대(재건축소형)주택	근린생활시설	합계
1,783,283,000	23,264,101	65,630,769	1,872,177,870

라) 비례율 추정 결과

$$\text{비례율} = \frac{(\text{총수입(조합원분양, 일반분양, 소형주택 매각수입 등)} - \text{총사업비})}{\text{종전자산가액(현금청산 제외)}} \times 100\%$$

단위 : 천원

종전자산(C)	총수입(A)	총사업비(B)	비례율
1,182,977,500	1,872,177,870	747,060,108	95.11%

사. 토지등소유자별 개략적인 추정 분담금 신청

1) 토지등소유자 개별 권리가액 산정 방법

- 토지등소유자 개별 권리가액 = 종전자산평가액 x 비례율

2) 추정 분담금 (비례율 : 95.11%)

단위 : 천원

신규 아파트			기존 아파트			
타입	일반분양가	토지등 소유자 분양가	구분	1동	2동	3, 5동
			종전자산	2,852,500	2,430,000	1,890,000
			권리가액	2,713,013	2,311,173	1,797,579
59A	1,670,000	1,503,000	추정 분담금	-1,210,013	-808,173	-294,579
59B	1,672,000	1,504,000		-1,209,013	-807,173	-293,579
78A	2,120,000	1,908,000		-805,013	-403,173	110,421
78B	2,127,000	1,915,000		-798,013	-396,173	117,421
78C	2,130,000	1,917,000		-796,013	-394,173	119,421
84A	2,218,000	1,997,000		-716,013	-314,173	199,421
84B	2,223,000	2,001,000		-712,013	-310,173	203,421
84C	2,218,000	1,996,000		-717,013	-315,173	198,421
97A	2,465,000	2,219,000		-494,013	-92,173	421,421
97B	2,472,000	2,224,000		-489,013	-87,173	426,421
110A	2,691,000	2,422,000		-291,013	110,827	624,421
110B	2,701,000	2,431,000		-282,013	119,827	633,421
135A	3,197,000	2,878,000		164,987	566,827	1,080,421
135B	3,196,000	2,876,000		162,987	564,827	1,078,421
135C	3,203,000	2,882,000		168,987	570,827	1,084,421
180PA	7,059,000	6,353,000		3,639,987	4,041,827	4,555,421
180PB	7,062,000	6,356,000		3,642,987	4,044,827	4,558,421

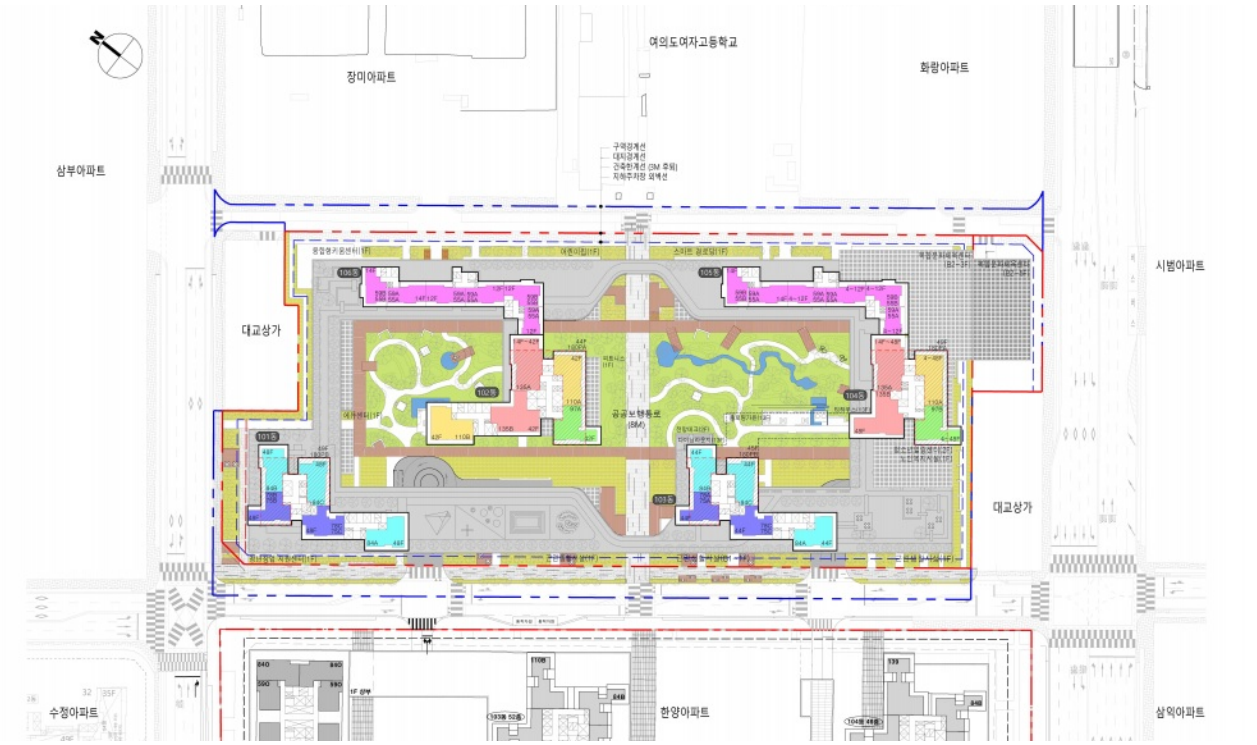
6 건축계획(안)

1. 총괄표
2. 건축개요

1. 총괄표

구분		세부항목			비고
대지면적		26,869.50㎡			
건축면적		11,996.40㎡			
건폐율		44.65%			
용적률		469.99%			
용적률산정용연면적		126,284.97㎡			
연면적	합계	223,191.34㎡			
	지상	129,989.92㎡			
	지하	93,201.42㎡			
규모		지하5층, 지상49층			
공동주택 세대수	구분	총세대수	분양	임대	
	소계	922	780	142	
	60㎡ 이하	123	67	56	
	60~85㎡	437	351	86	
	85㎡ 초과	362	362	-	
주차대수		2,065대 (법정주차 1,159대)			공공시설용지 (공공체육시설) 15대 포함

■ 배치도



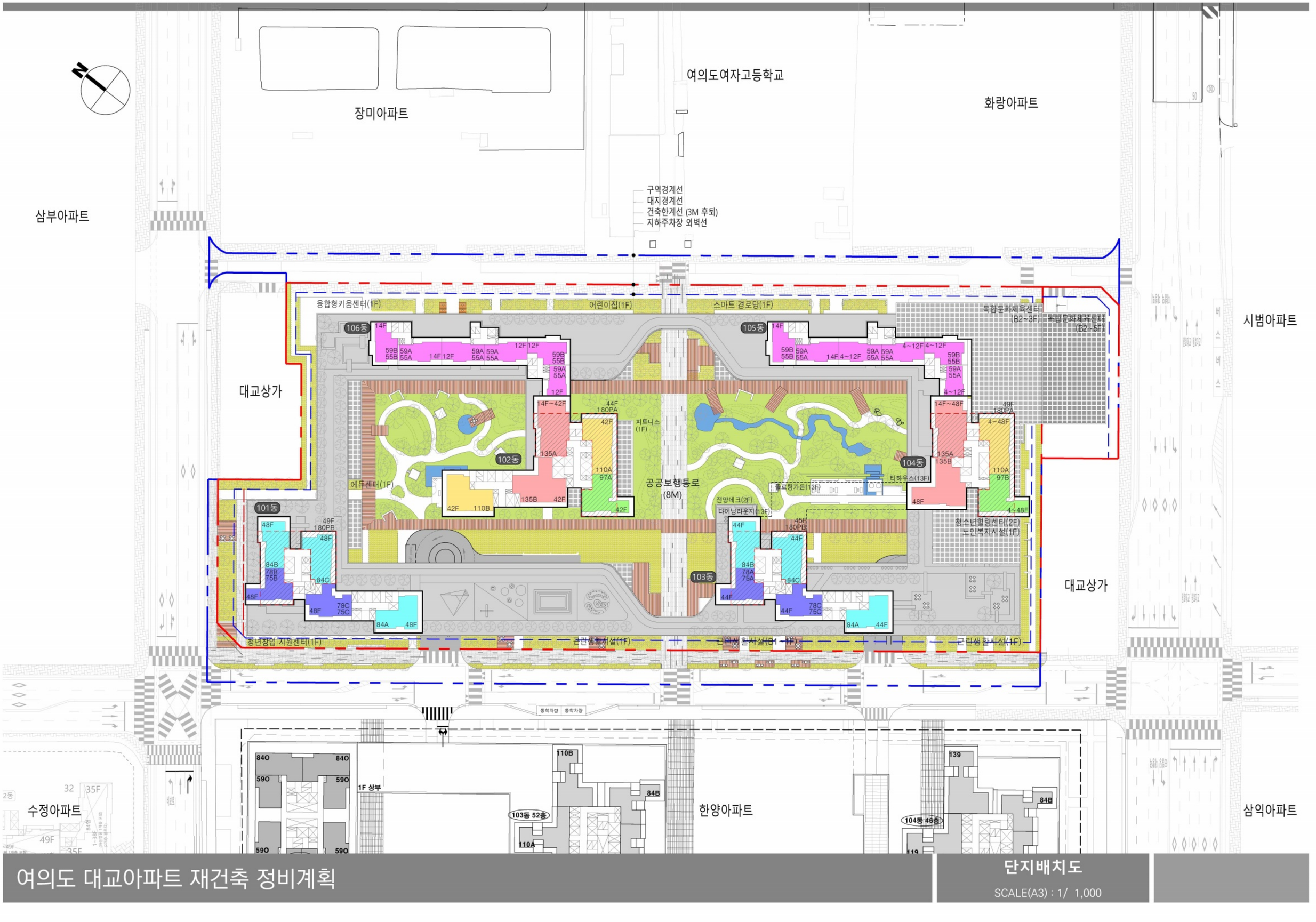
2. 건축개요

가. 건축개요

구분			단위	설계내역	비 고
토지 이용계획	대 지 면 적		㎡	26,869.50	
	건 축 면 적		㎡	11,996.40	
	연 면 적		㎡	223,191.34	
	건 폐 율		%	44.65	60%이하
	용적률(지상연면적)		%(㎡)	469.99 (126,284.97)	470%이하
	도로율(주차장 포함)		%(㎡)	6.89 (1,855)	
	녹지율(조경면적)		%(㎡)	39.57 (10,633.00)	대지면적의 15%이상
건설내역	아 파 트	55㎡	세대	56	임대세대
		59㎡	세대	44	
		75㎡	세대	86	임대세대
		78㎡	세대	90	
		84㎡	세대	261	
		97㎡	세대	85	
		110㎡	세대	125	
		135㎡	세대	148	
		180㎡	세대	4	팬트하우스
		소 계	세대	922	임대 142세대 포함
부대복리시설	복리 후생 시설	관리사무소	㎡	325.53	MDF/방재실 포함
		통합경비실	㎡	82.32	
		용역원휴게실	㎡	75.97	
		어린이집	㎡	846.87	공공개방 커뮤니티
		스마트경로당	㎡	1094.48	공공개방 커뮤니티
		작은도서관	㎡	160.14	공공개방 커뮤니티
		주민운동시설	㎡	4963.32	비개방 커뮤니티
		에듀센터	㎡	321.10	공공개방 커뮤니티
		키움센터	㎡	528.19	공공개방 커뮤니티
		창업지원센터	㎡	754.17	공공개방 커뮤니티
		티하우스	㎡	199.53	비개방 커뮤니티
		주민카페	㎡	337.81	비개방 커뮤니티
		소계	㎡	9,689.43	총량제 설치 기준면적:10,645.61㎡
	비주거시설	근린생활시설	㎡	7,174.78	지하주차장 및 설비면적 포함
		소계	㎡	7,174.78	
	공공기여시설	공공체육시설	㎡	5,164.29	공공기여시설
		노인복지시설	㎡	1,367.80	공공기여시설
		청소년 힐링센터	㎡	1,571.67	공공기여시설
		소계	㎡	8,103.76	지하주차장 및 설비면적 포함
	주차시설	지상주차장	대(㎡)	-	
		지하주차장	대(㎡)	1,957(78,240.92)	근린생활시설 주차 47대, 공공기여시설 주차 61대 제외
		소계	대(㎡)	1,957	
	체육 및 놀이시설	어린이놀이터	㎡	1,153	1,122㎡ 이상
		유아놀이터	㎡	120	정원50명 기준 78.75㎡
		주민운동시설	㎡	287	
		휴게소	개소	4	
	공동저수시설	지하저수조	톤	535톤	458.5톤 이상
	기타시설	쓰레기수거함	개소	4	
		재활용품보관소	개소	2	
		통합경비실	개소	2	

별첨도면

▌단지배치도 (S = 1:1,000)
▌1층 및 2층 평면도 (S = 1:1,000)
▌지하주차장 평면도 (S = 1:800)
▌건축물 층수계획도 (S = 1:1,000)
▌공동이용시설 배치계획도 (S = 1:1,000)
▌생태면적률 산정도 (S = 1:1,000)
▌대지 종횡단면도 (S = 1:1,000)
▌스카이라인 계획도 (S = None)
▌조감도 (S = None)



여의도 대교아파트 재건축 정비계획

단지배치도

SCALE(A3) : 1/ 1,000

장미아파트

여의도여고

화랑아파트

시범아파트

삼부아파트

상가

수정아파트재건축
(정비사업진행중)

한양아파트재건축
(정비사업진행중)

용합형키움센터

어린이집

스마트경로당

에듀센터

청년창업지원센터

근린생활시설

근린생활시설

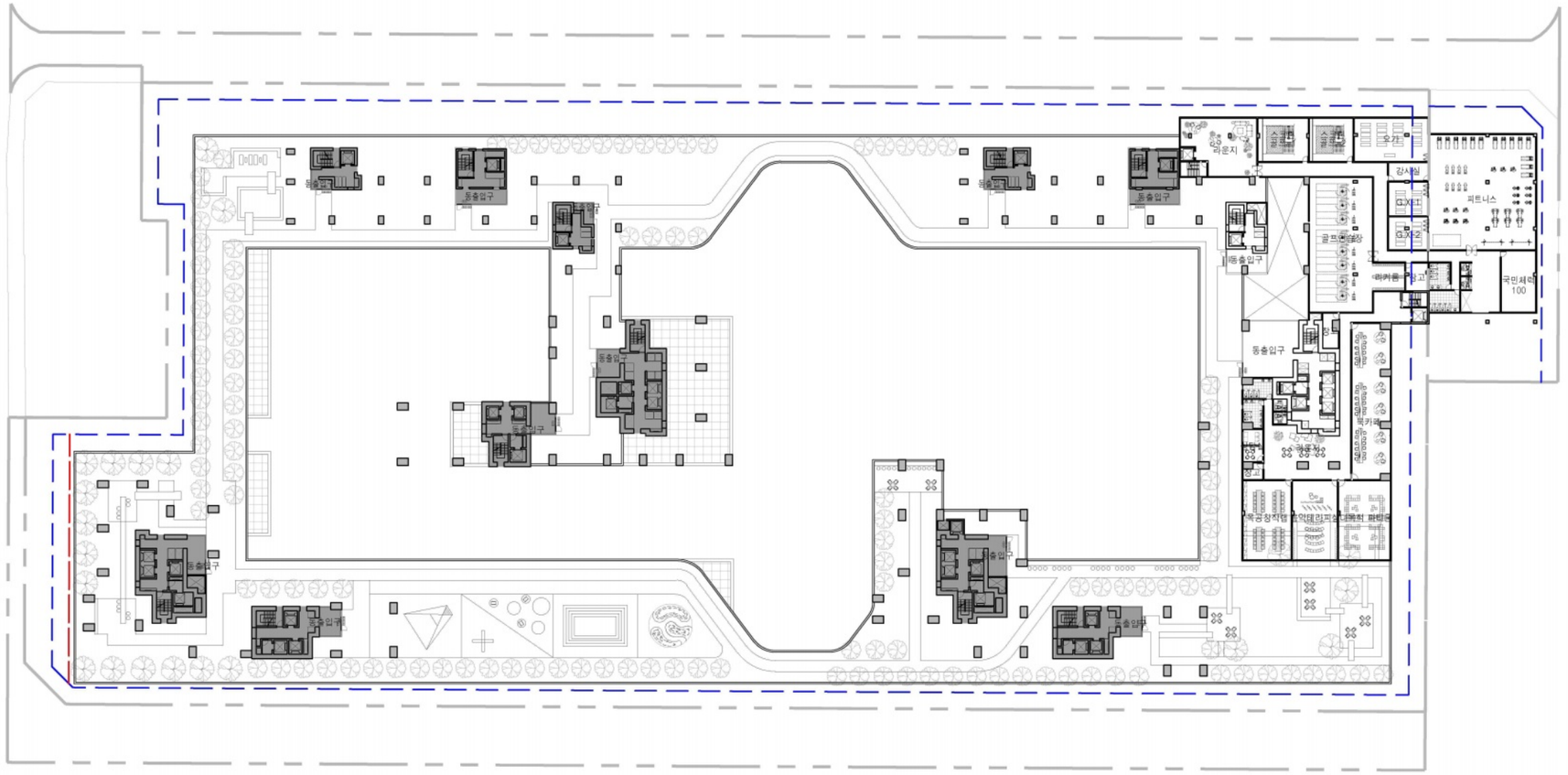
근린생활시설

공공보행통로 (8M)

여의도 대교아파트 재건축 정비계획

1층 평면도

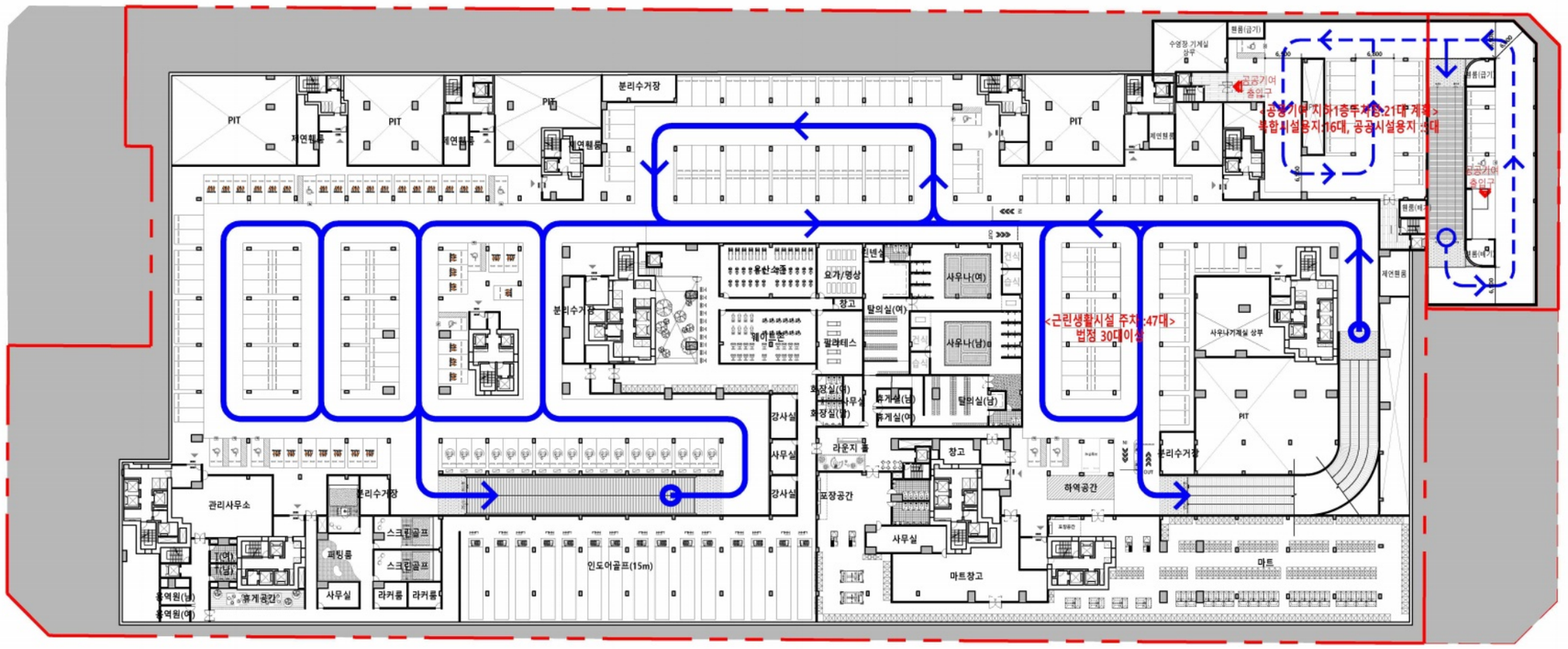
SCALE(A3) : 1/ 1,000



여의도 대교아파트 재건축 정비계획

2층 평면도

SCALE(A3) : 1/ 1,000

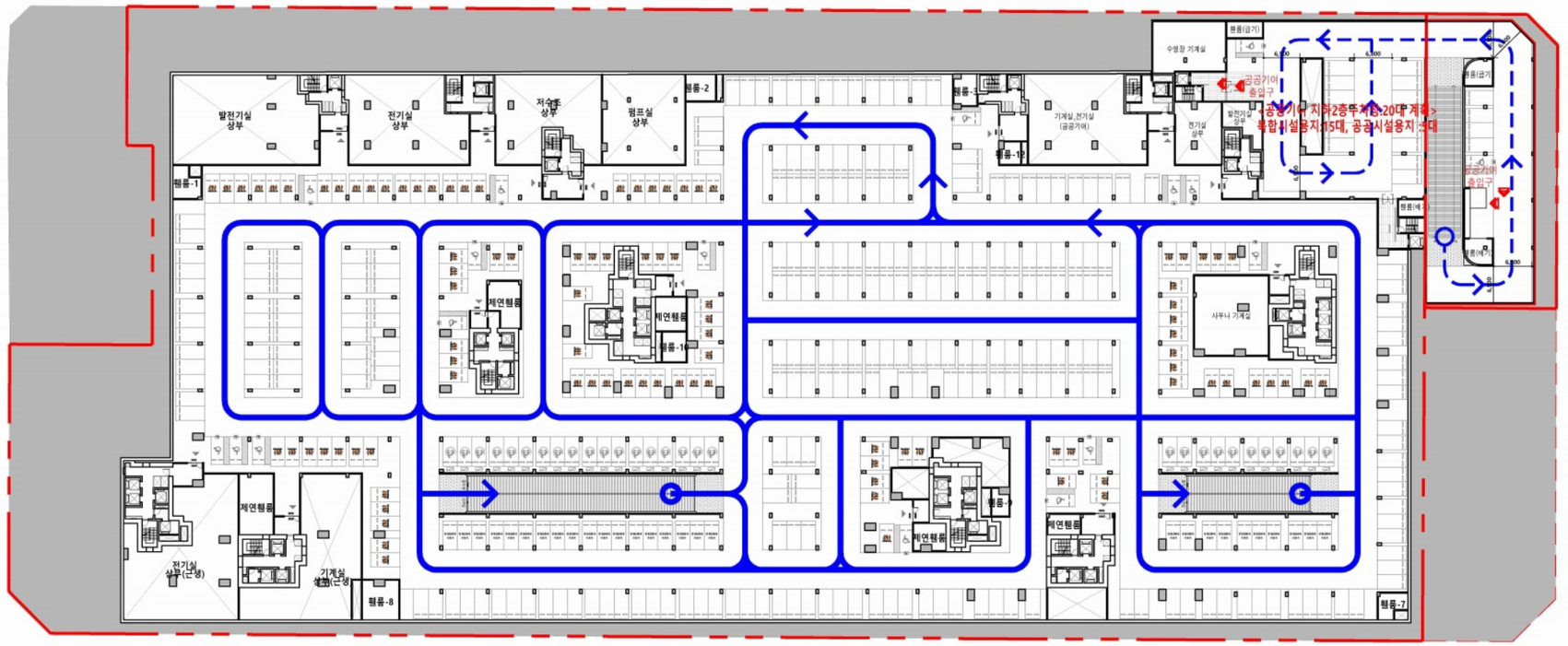


	입주민 차량동선
	공공기여시설 차량동선

여의도 대교아파트 재건축 정비계획

지하1층 평면도

SCALE(A3) : 1/ 1,000

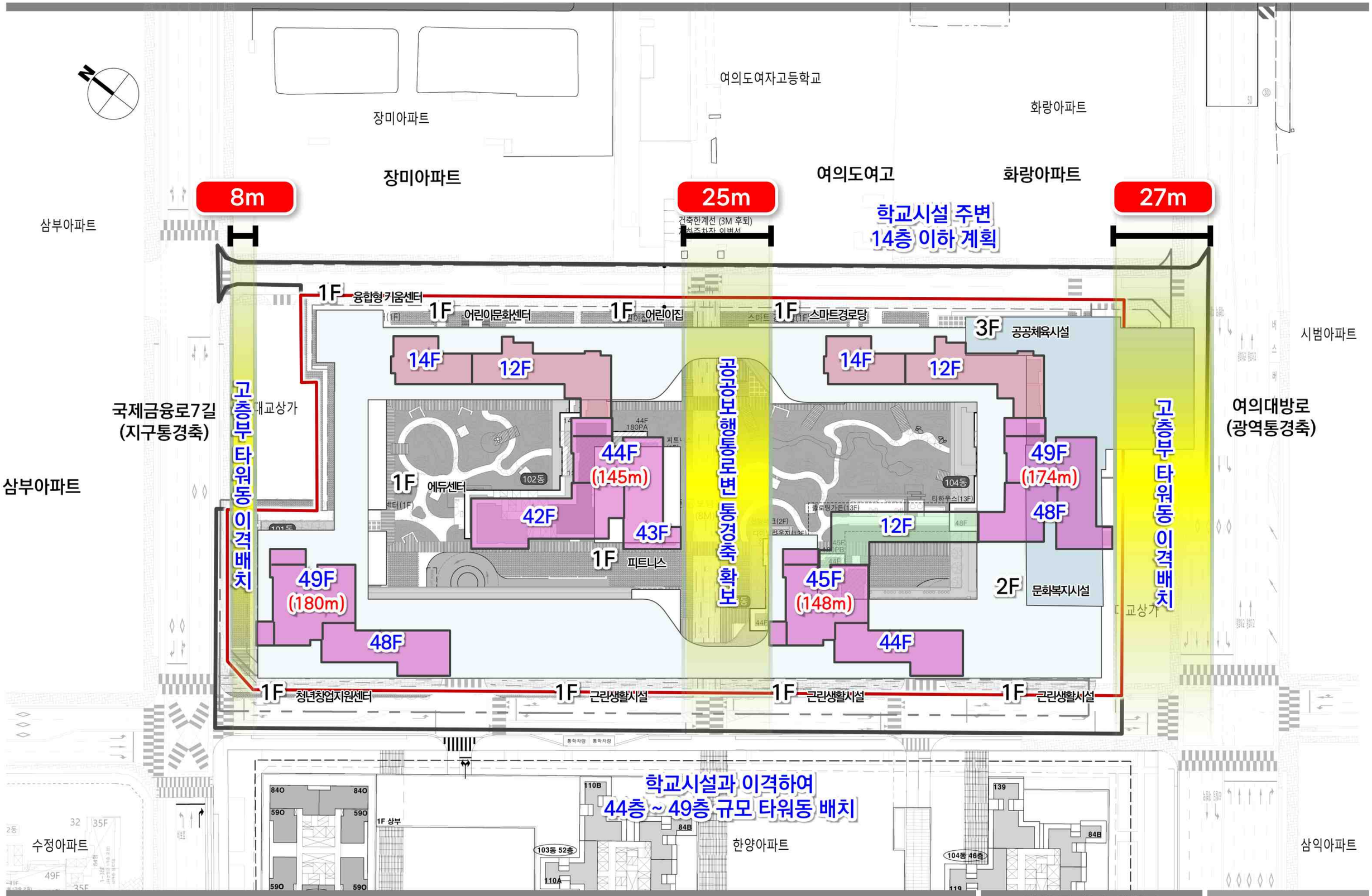


	입주민 차량동선
	공공기여시설 차량동선

여의도 대교아파트 재건축 정비계획

지하2층 평면도

SCALE(A3) : 1/ 1,000



여의도 대교아파트 재건축 정비계획

건축물 층수계획도

SCALE(A3) : 1/ 1,000

N

장미아파트

여의도여고

화랑아파트

차량진출입구
(공공기여시설)

국제금융로7가길(9m)

융합형
키움센터

어린이집

스마트경로당

어린이
놀이터

에듀센터

착한도서관

공공체육시설
(공공기여)

노인·청소년복지시설
(공공기여)

공공보행통로

피트니스

국제금융로7길(23m)

여의대방로(35m)

삼부아파트

시범아파트

상가

청년창업지원센터

경비실

차량진출입구

근린생활시설

차량진출입구

신설도로(20m)

수정아파트재건축
(정비사업진행중)

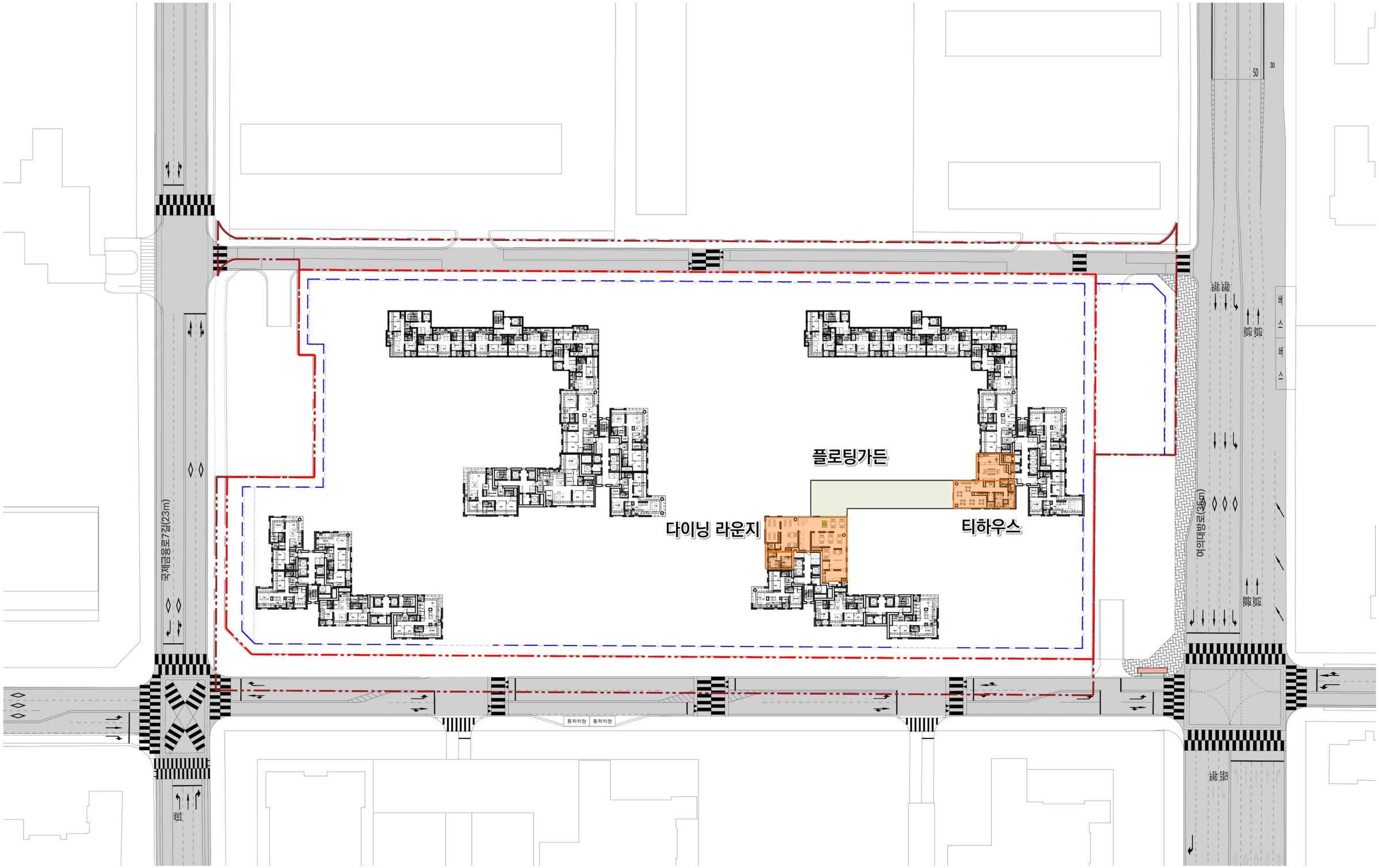
한양아파트재건축
(정비사업진행중)

- 청년창업지원센터
- 융합형키움센터
- 에듀센터
- 작은도서관
- 스마트경로당
- 어린이집
- 공공기여시설(체육시설)
- 피트니스
- 근린생활시설
- 경비실
- 관리사무소
- 공공개방커뮤니티

여의도 대교아파트 재건축 정비계획

공동이용시설배치계획도(1층)

SCALE(A3) : 1/ 1,000



여의도 대교아파트 재건축 정비계획

공동이용시설배치계획도(12층)

SCALE(A3) : 1/ 1,000

■ 생태면적률 구적표

(단위:㎡)

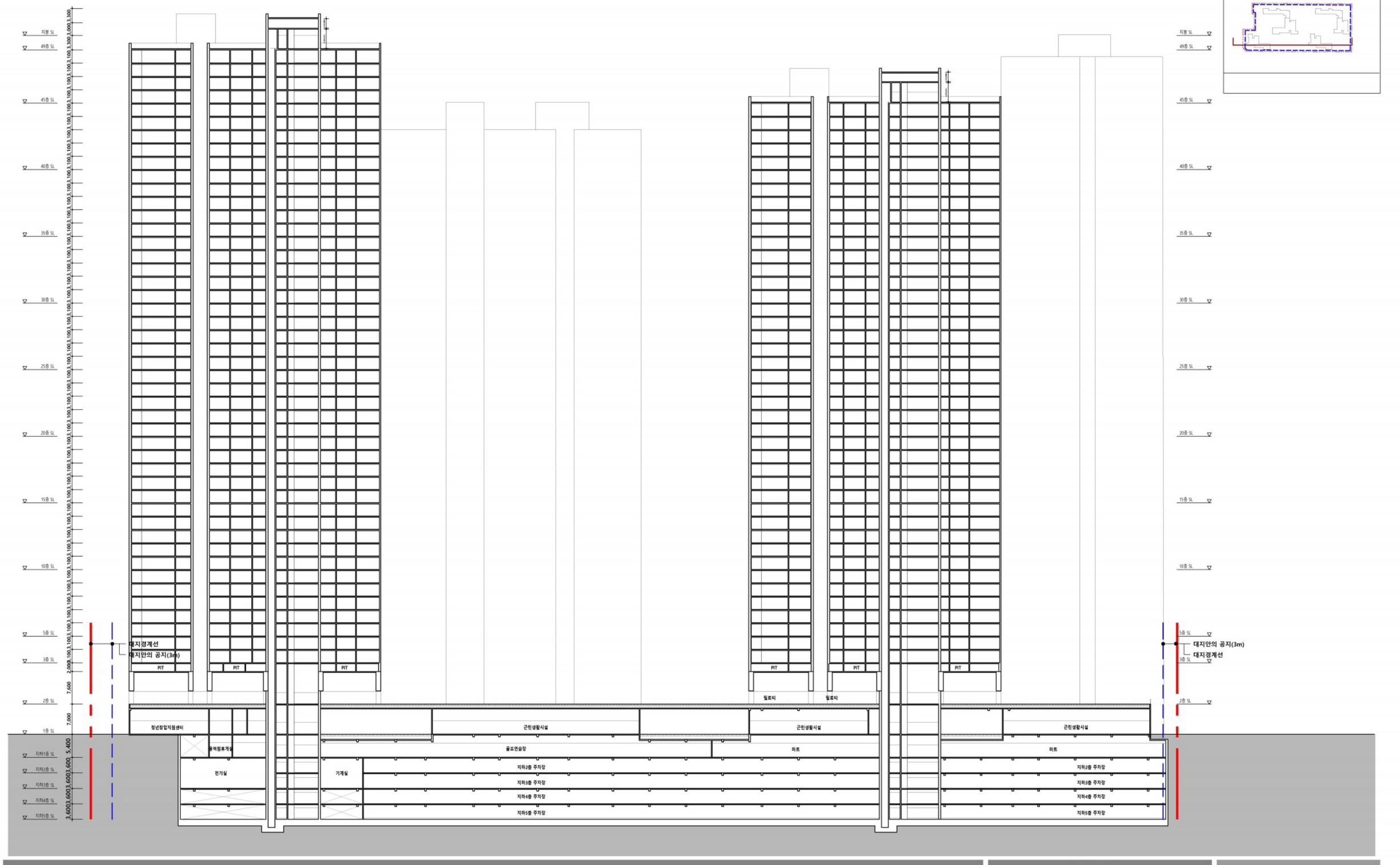
구 분	공간유형	1㎡ 가중치		면적	면적합	환산면적	비 고
1	자연지반녹지	1.0	①	599	1,857	1,857	
			②	132			
			③	194			
			④	190			
			⑤	174			
			⑥	115			
			⑦	281			
			⑧	172			
2	인공지반녹지	0.7	①	163	4,792	3,354.4	
			②	673			
			③	435			
			④	1,052			
			⑤	131			
			⑥	555			
			⑦	655			
			⑧	262			
			⑨	367			
			⑩	87			
			⑪	196			
			⑫	216			
4	옥상녹화 토심>90cm	0.7	①	1,186	3,984	2,788.8	
			②	327			
			③	93			
			④	519			
			⑤	673			
			⑥	1,186			
5	투수포장(인공지반)	0.14		688	688	96.32	
	합 계					8,149.02	
	생 태 면 적 률 (%)		가중치적용면적 / 대지면적 8,149.02/ 26,897.6 = 30.3%				

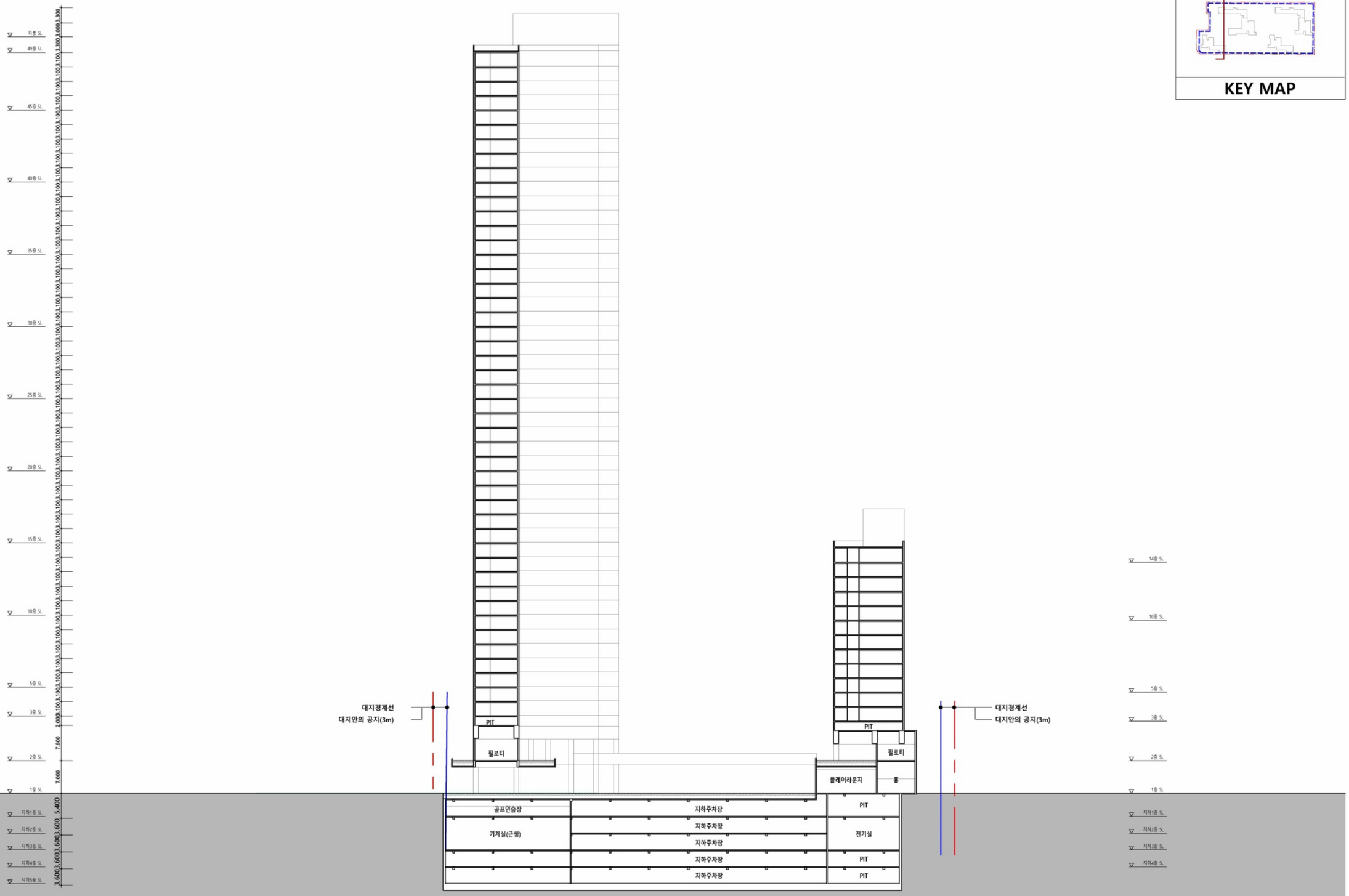
구역경계선
대지경계선
건축한계선 (3M 후퇴)
지하주차장 외벽선

여의도 대교아파트 재건축 정비계획

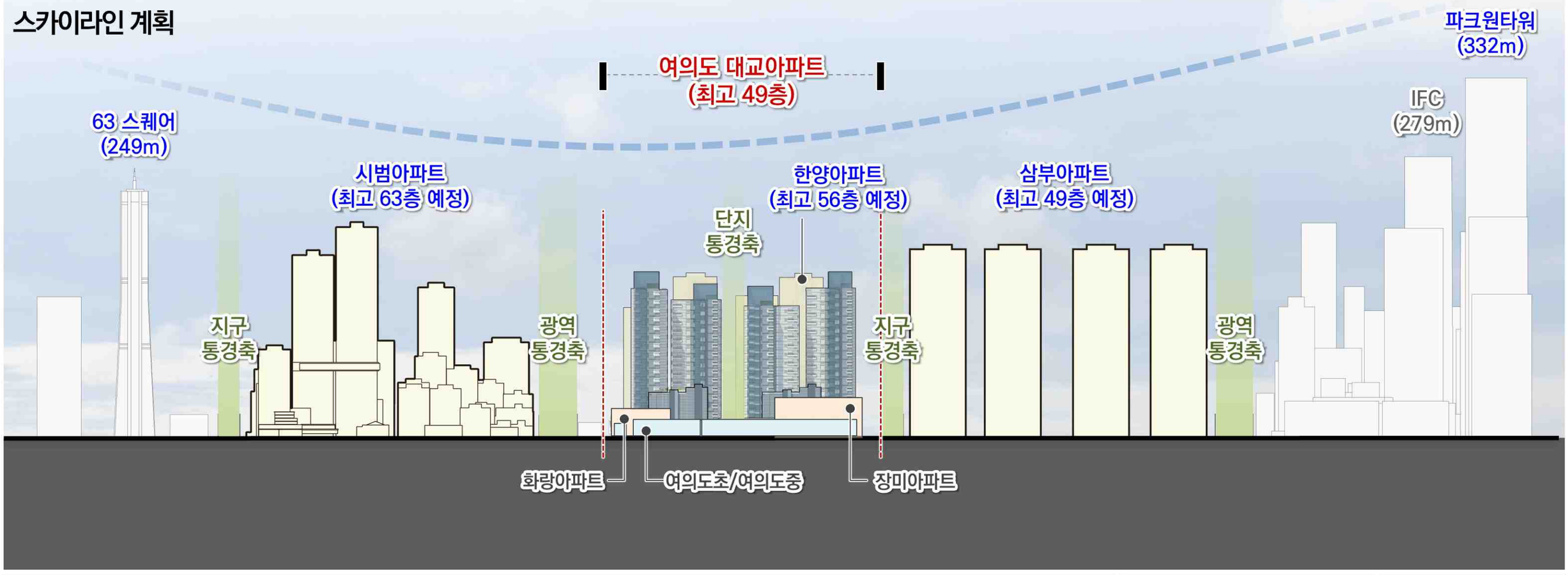
생태면적률 산정도

SCALE(A3) : 1/ 1,000


지붕 SL
49층 SL
45층 SL
40층 SL
35층 SL
30층 SL
25층 SL
20층 SL
15층 SL
10층 SL
5층 SL
3층 SL
2층 SL
1층 SL
지하1층 SL
지하2층 SL
지하3층 SL
지하4층 SL
지하5층 SL
3,300 3,000 3,300 3,100 3,100 3,100


지붕 SL
49층 SL
45층 SL
40층 SL
35층 SL
30층 SL
25층 SL
20층 SL
15층 SL
10층 SL
5층 SL
3층 SL
2층 SL
1층 SL
지하1층 SL
지하2층 SL
지하3층 SL
지하4층 SL
지하5층 SL
3,300 2,600 3,300 3,100 3,100 3,100

스카이라인 계획



여의도 대교아파트 재건축 정비계획

스카이라인 계획도

SCALE(A3) : 1/ NONE



여의도 대교아파트 재건축 정비계획

조감도-1

SCALE(A3) : 1/ NONE



여의도 대교아파트 재건축 정비계획

조감도-2

SCALE(A3) : 1/ NONE

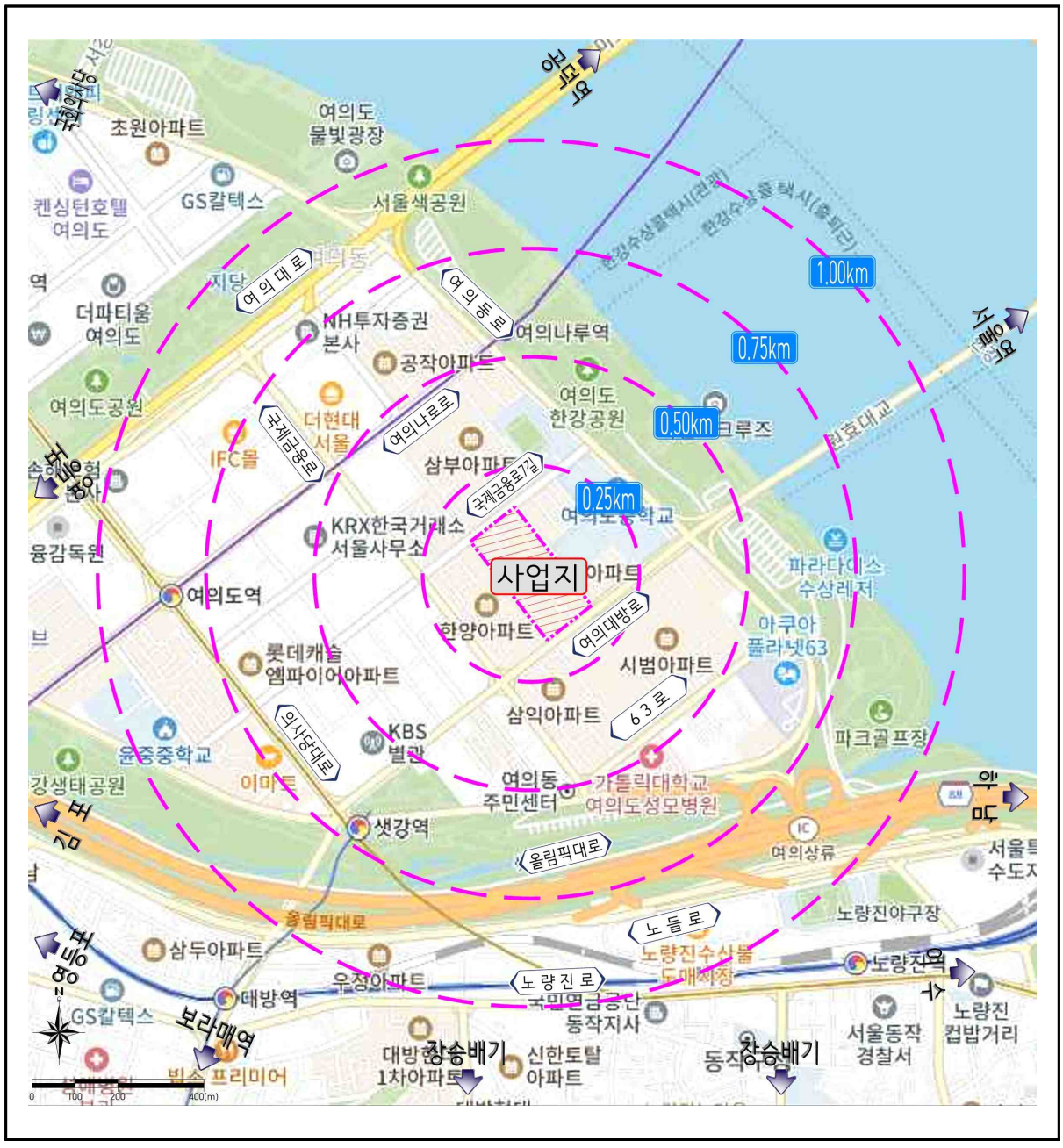
Ⅶ 교통성 검토서

1 사업의 개요

1. 사업지 위치
2. 사업개요
3. 분석의 범위

1. 사업지 위치

- 본 사업지는 서울특별시 영등포구 국제금융로7길 20에 위치하고 있으며, 지역지구는 도시지역, 제3종일반주거지역 및 아파트지구로 지정되어 있으며 준주거지역으로 종상향 예정임
- 사업지는 주변에는 한양아파트 등 공동주택이 주로 위치하고 있으며, 사업지 남측에 신설예정인 중로1-A호선을 통하여 본 사업지로 진출입 할 것으로 예상됨



〈 사업지 위치도 〉

2. 사업개요

- 본 사업지는 서울특별시 영등포구 국제금융로7길 20에 위치하고 있으며, 대지면적 26,897.60㎡, 건축연면적 223,191.34㎡로 공동주택 및 부대복리시설로 계획됨

■ 사 업 개 요

구 분		사 업 내 용						
사업명		여의도 대교아파트 재건축 정비계획 결정(변경)(안)						
사업지위치		서울특별시 영등포구 국제금융로7길 20						
지역·지구		도시지역, 제3종일반주거지역(준주거지역으로 종상향 예정)						
사업기간		2023년 ~ 2028년						
주용도		공동주택(922세대) 및 부대복리시설						
대지면적		26,869.50㎡						
건축면적		11,996.40㎡						
연면적		223,191.34㎡						
건폐율		44.65%						
용적률		469.99%						
건축규모		지하5층 ~ 지상49층						
차량진출입구수		2개소						
주차 대수	법 정	주거 1,251대 이상, 근린생활시설 14대 이하, 공공청사 37대 이하						
	수 요	1,264대(2030년, 원단위법)						
	계획주차	총 2,065대(자주식) - 법정주차대비 158.6%, 주차수요대비 163.4% 확보						
발 생 교 통 량 (2030년)		승용차		택 시		합 계		
		유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
미시행시	사업지 및주변가로첨두시	6	198	1	32	7	230	237
	1일 발생교통량	6	198	1	32	7	230	237
시행시	사업지 및주변가로첨두시	726	726	141	141	867	867	1,734
	1일 발생교통량	9	303	3	49	12	352	364
순수	사업지 및주변가로첨두시	9	303	3	49	12	352	364
	1일 발생교통량	1,105	1,105	210	210	1,315	1,315	2,630

주 : 주변가로 및 사업지 첨두시는 08-09시임.

■ 용도별 면적 개요

용도	공동주택	부대복리시설	주차장	근린생활시설	공공기여시설	기타시설물	합계
면적(㎡)	118,739.53	9,689.43	78,240.92	7,174.78	8,103.76	1,242.91	223,191.33
비율(%)	53.2	4.3	35.1	3.2	3.6	0.6	100.0

3. 분석의 범위

가. 시간적 범위

- 시간적 범위는 2023년을 기준으로 제반 현황을 분석하고, 사업완료 1년 후인 2030년을 최종목표연도로 설정하였음

- 기준년도 : 2023년 / 목표연도 : 2030년(준공후 1년후)

나. 공간적 범위

- 공간적 범위는 교통상의 직 · 간접적으로 영향을 미칠 것으로 예상되는 사업부지 주변가로 및 교차로 4개소를 선정하였음

■ 분석대상 교차로 위치도



2 교통현황

1. 사업지 주변 가로망 현황
2. 사업지 주변 가로 및 교차로 선정
3. 사업지 주변 교차로 기하구조 현황
4. 사업지 주변 가로 및 교차로 교통량 현황
5. 사업지 주변 가로 및 교차로 서비스수준 분석
6. 주변지역 개발계획

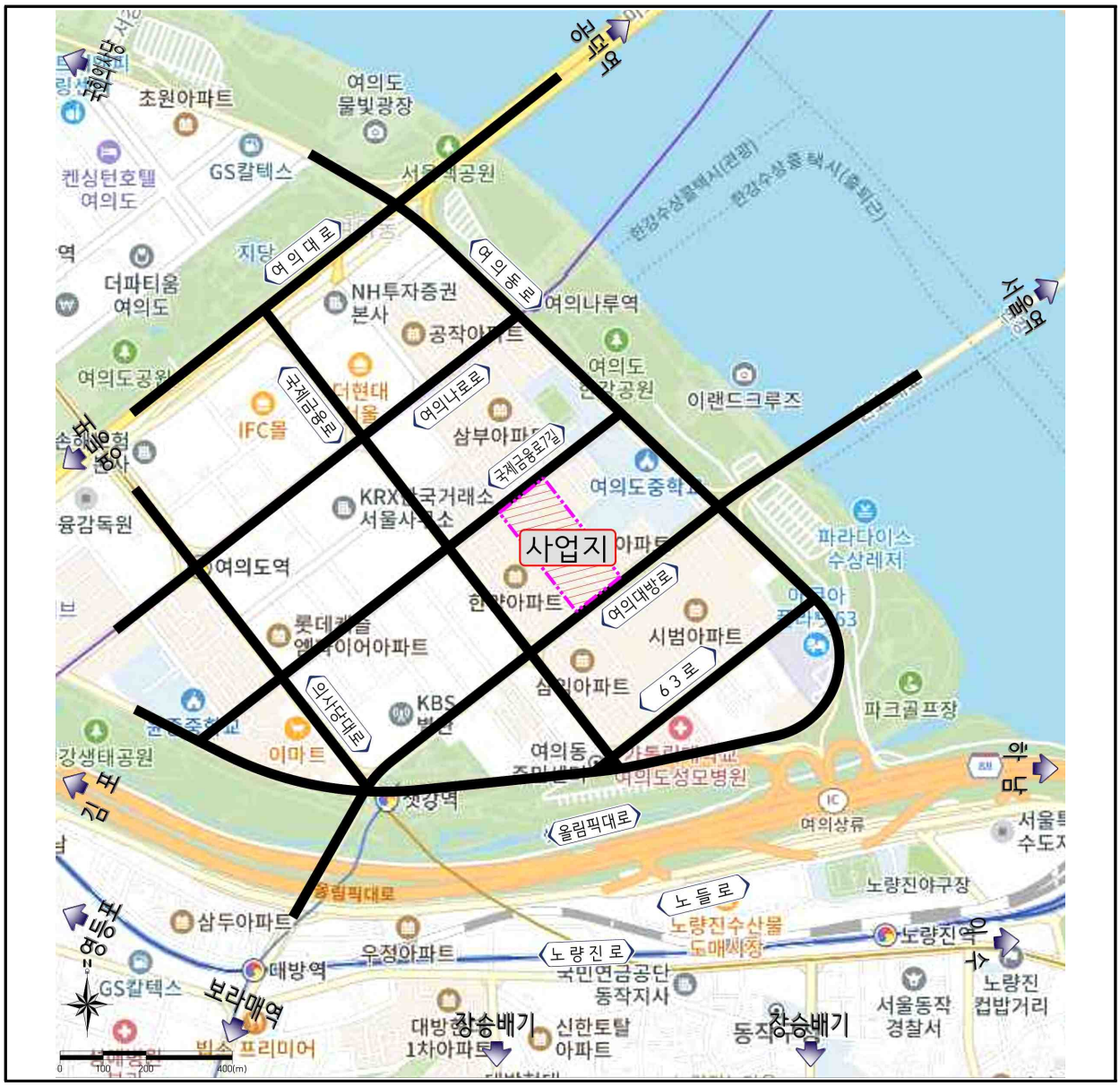
1. 사업지 주변 가로망 현황

- 본 사업지의 주요 가로망 현황을 살펴보면 사업지 주변으로 여의대방로, 국제금융로7길, 국제금융로 등이 위치하고 있으며, 주변 가로망 현황은 다음과 같음

■ 사업지 주변 가로망 현황

가로명	폭원(m)	차로수(양방향)	가로명	폭원(m)	차로수(양방향)
여의동로	25~35	3~4	국제금융로	30~50	4~7
여의나루로	25~48	2~5	국제금융로7길	20	2
여의대방로	30~35	6~7	국제금융로8길	20	2
의사당대로	50~100	10~13	63로	23	4

■ 주변 가로망 현황도



2. 사업지 주변 가로 및 교차로 선정

- 본 분석에서는 직·간접적인 영향을 미칠 것으로 예상되는 사업지 주변 4개 교차로를 선정하여 조사 분석하였음

■ 분석대상 교차로 운영현황

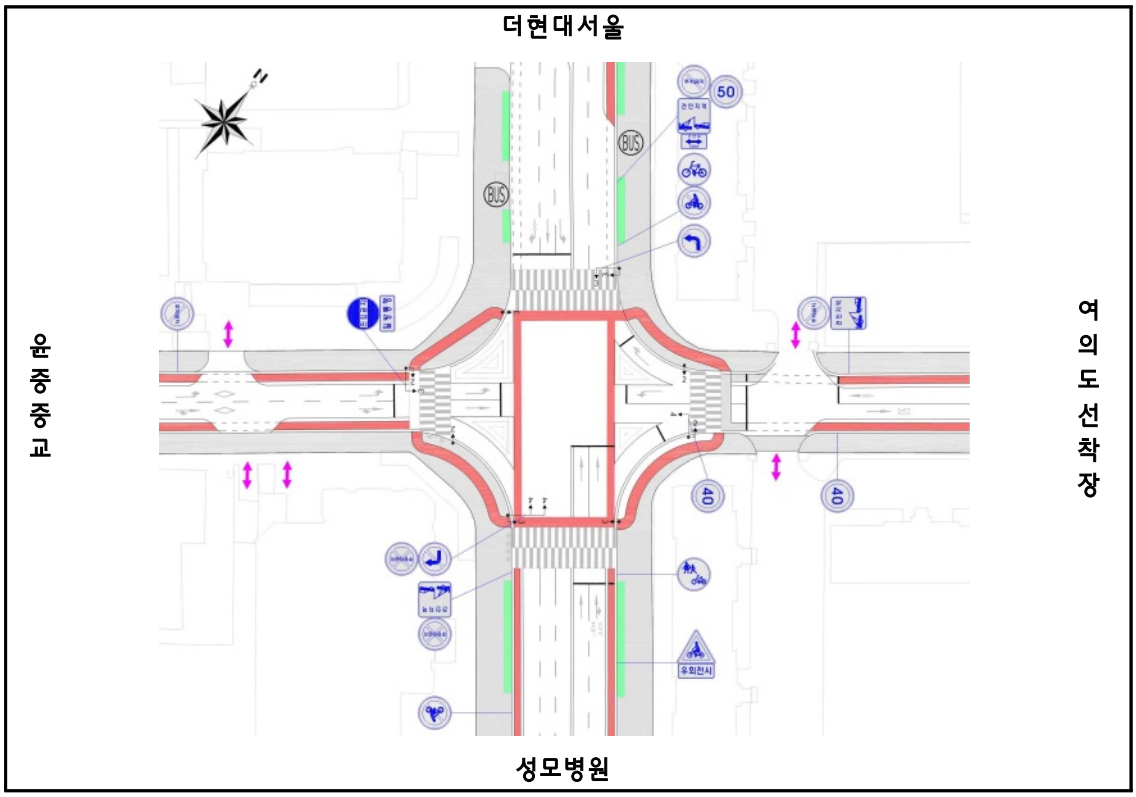
구분	교차로명	형태	신호등 유무	비고
①	수정아파트앞	4지교차로	유	신호교차로
②	한양아파트앞	4지교차로	유	신호교차로
③	원효대교남단	3지교차로	유	신호교차로
④	여의도선착장앞	3지교차로	유	신호교차로

■ 분석대상 교차로 위치도

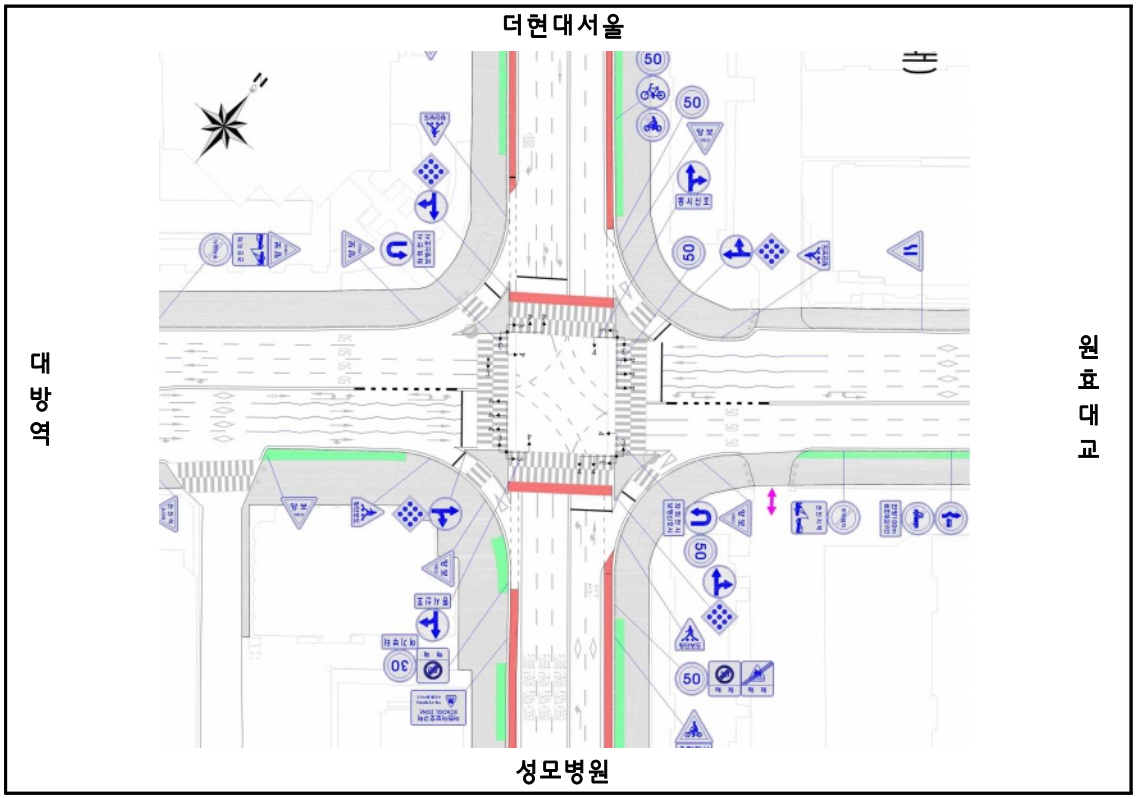


3. 사업지 주변 교차로 기하구조 현황

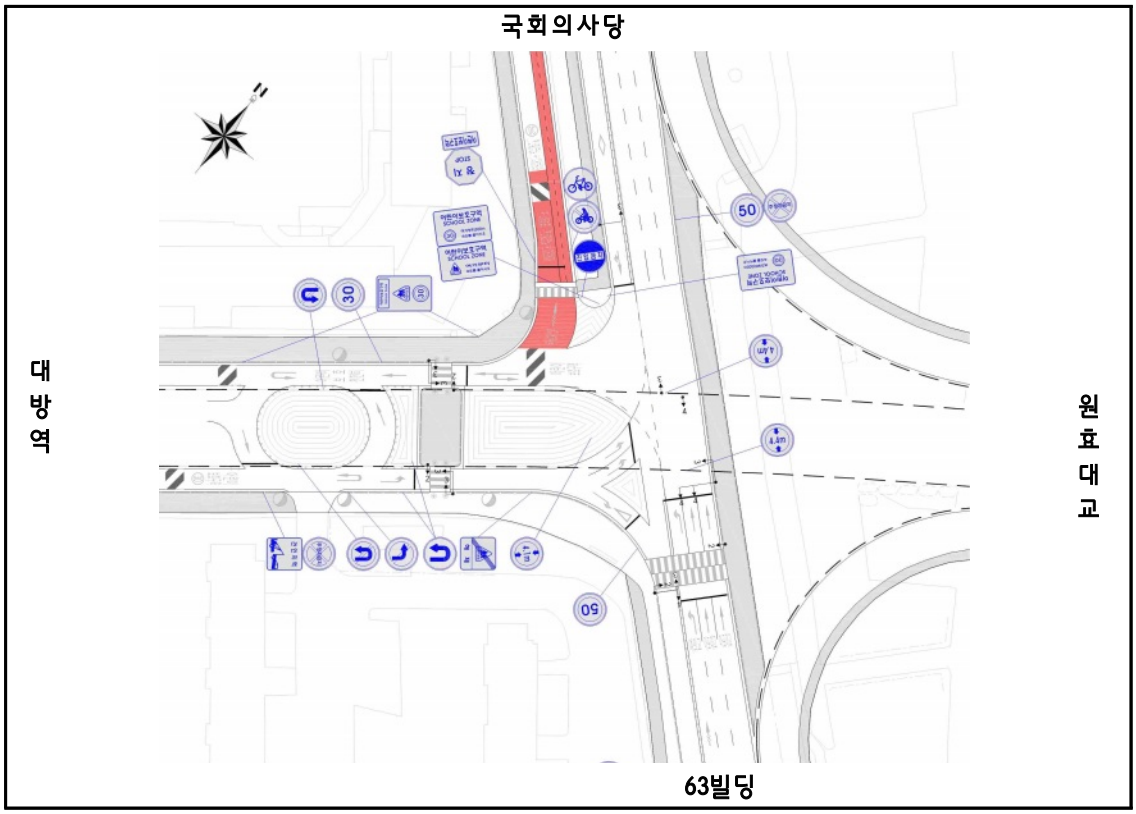
① 수정아파트앞



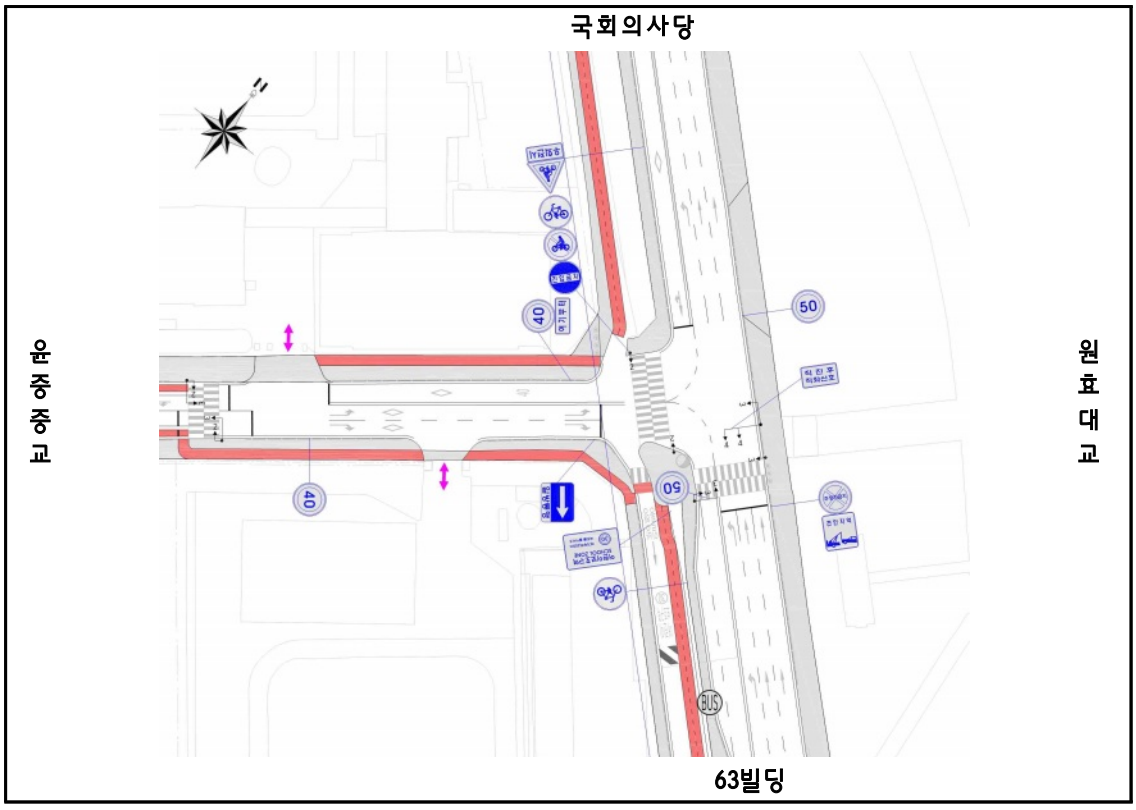
② 한양아파트앞



③ 원효대교남단



④ 여의도선착장앞



4. 사업지 주변 가로 및 교차로 교통량 현황

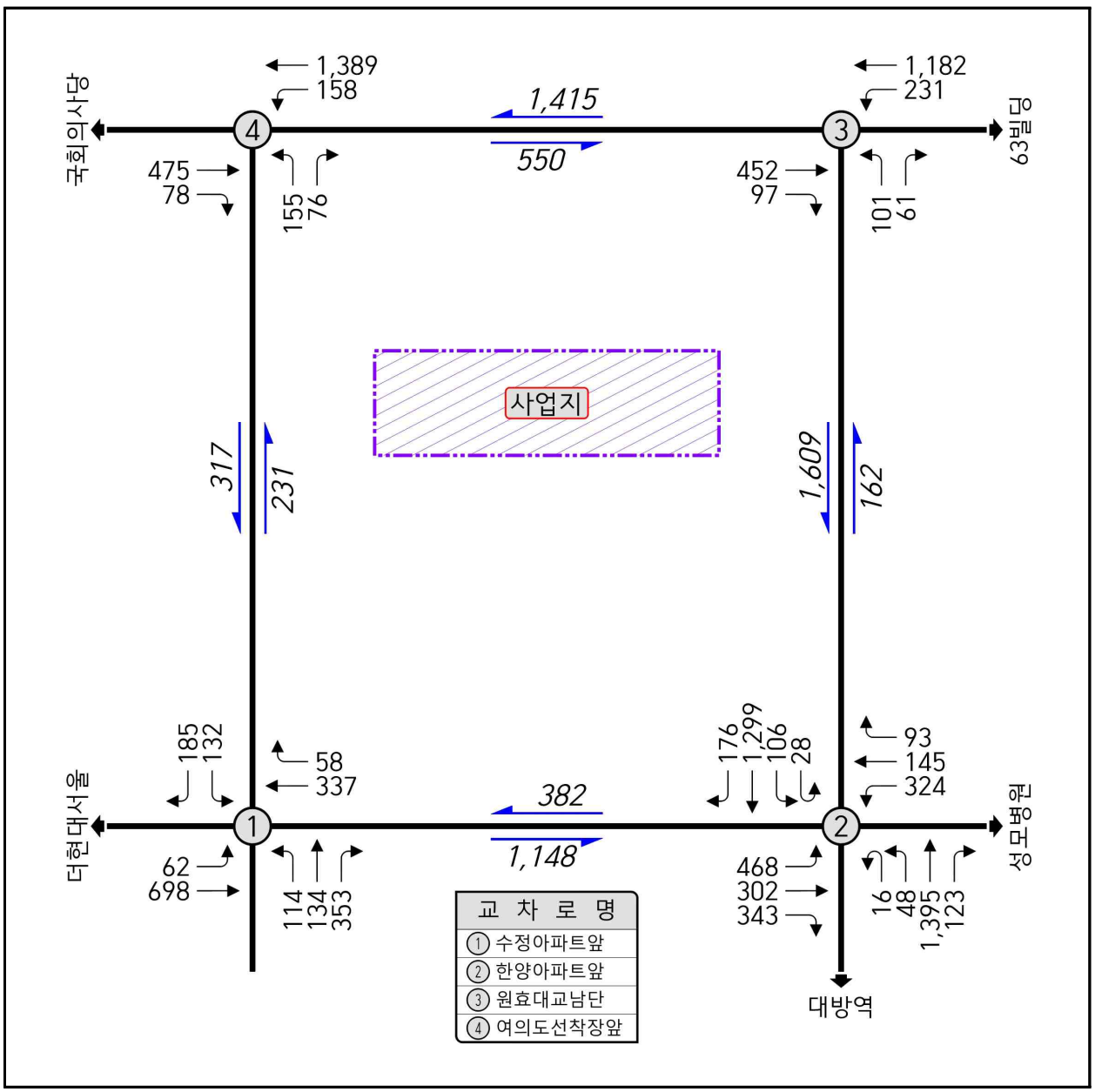
가. 첨두일 및 첨두시 결정

- 첨두일 및 첨두시는 주변자료 및 문헌조사를 활용하여 결정하였음
- 분석결과 첨두일은 금요일, 첨두시는 08~09시인 것으로 분석되었음

나. 가로 및 교차로 교통량

- 본 사업의 공간적 범위에 속해 있는 가로 및 교차로의 서비스수준을 분석하고, 장래 본 사업 시행에 따른 영향을 분석하기 위해 첨두시간 교통류율로 환산한 교통량을 가로 및 교차로 분석교통량으로 적용하였음

■ 첨두시 주변 가로 및 교차로 교통량 현황(08:00~09:00, 대/시)

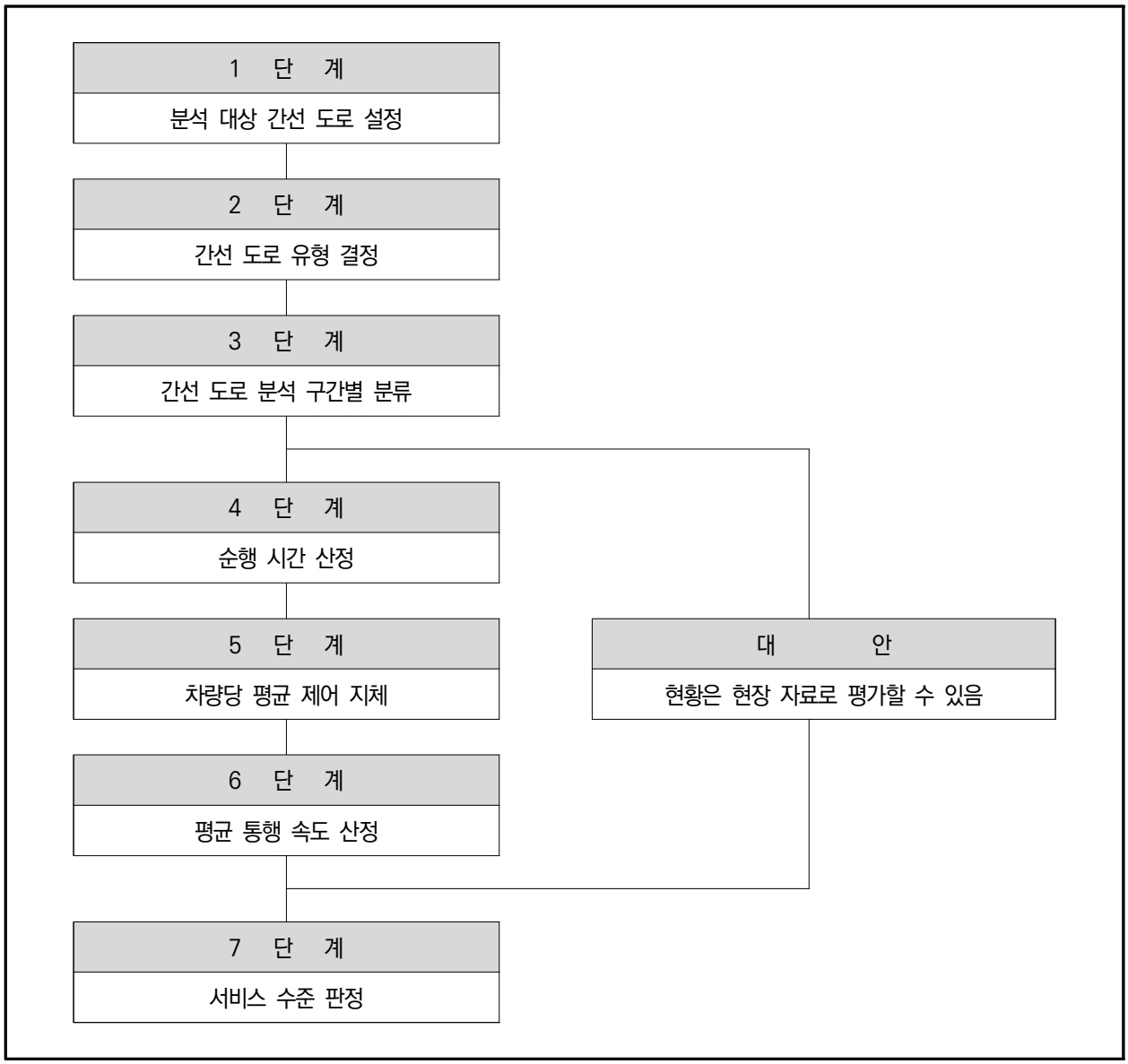


5. 사업지 주변 가로 및 교차로 서비스수준 분석

가. 가로구간 서비스수준 분석방법

- 가로구간 서비스수준의 분석을 위하여 『도로용량편람, 2013』에서 제시하는 도시 및 교외간선도로의 서비스수준(평균통행속도)을 이용하였으며, 서비스수준 분석 과정은 다음과 같음

■ 간선도로 서비스수준 분석과정



가) 1단계 : 간선도로의 설정

- 분석대상 간선도로의 위치와 총연장을 정확하게 규정하고, 간선도로에 영향을 주는 기하구조 등의 물리적 조건과, 교통운영, 주변환경 등 교통에 관한 자료를 조사·수집. 또한 분석대상 간선도로의 연장이 충분한가, 아니면 추가구간을 고려할 것인가를 검토

나) 2단계 : 간선도로 유형 및 자유속도 결정

- 『도로용량편람, 2013』에서는 간선도로의 유형에 있어서 3가지의 도로등급을 규정하고 있음
- 도로등급의 규정방법으로는 2가지의 방법을 제시하고 있는데 첫째, 간선도로를 기능 및 설계수준에 따라 고규격, 중간 규격, 저규격, 도로조건 양호, 보통에 따라 6개 유형으로 구분한 후 최종 3개 유형으로 구분하는 방법과 자유속도에 의해 분류하는 방법이 있음
- 따라서 본 개선대책에서는 위의 방법 중 첫 번째 방법을 이용하여 간선도로의 등급을 결정하였으며, 『도로용량편람, 2013』에서 제시하는 간선도로의 등급설정 기준을 살펴보면 다음과 같음

■ 도로용량편람의 간선도로 등급설정

구 분		기능적분류		
		고규격	중간규격	저규격
이동성		매우중요	중요	보통
접근관리수준		고	중	저
연결도로		고속도로 도시고속도로 도시부 연결국도	주요간선도로	집산도로
주요통행목적		장거리통과교통	도시부접근교통	도시부내부교통
구 분		설계수준분류		
		고규격	중간규격	저규격
진출입로 설치밀도		저	중	고
km당 신호교차로수		2개 이하	1~3개	2개 이상
자유속도(kph)		≤ 85	≤ 75	≤ 65
보행자밀도		저	중	고
주변개발정도		저	중	고
구 분		도로여건범주		
		양호	보통	
차로수	고규격	링크 편도 4차로 이상	링크 편도 3차로 이하	
	저규격/중간규격	링크 편도 3차로 이상	링크 편도 2차로	

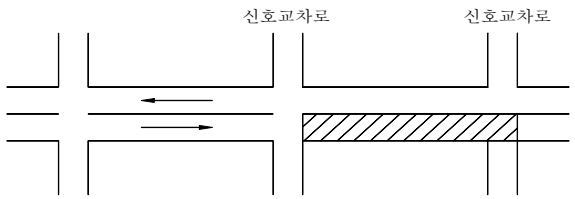
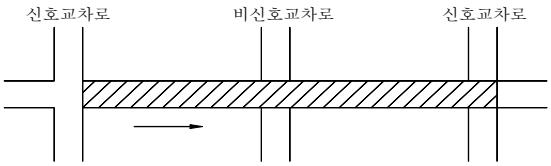
■ 기능과 설계범주에 의한 간선도로 등급

도로구분 \ 도로여건	양 호	보 통
고 규 격	I	I
중간규격	I	II
저 규 격	II	III

다) 3단계 : 분석구간의 결정

- 도로의 기본단위는 구간(Segment)인데 신호교차로에서 다음 신호교차로까지의 한 방향의 길이를 말함. 일반적으로 분석에 적용되고 있는 양방향 통행도로에 대한 구간설정에 관한 개념을 도식화하면 다음과 같음

■ 간선도로 분석구간 개념도

양방 통행도로의 분석구간 개념도	일방 통행도로의 분석구간 개념도
	

라) 4단계 : 순행시간의 산정

- 차량이 하나의 구간을 통과하는데 소요되는 시간은 그 구간의 주행시간(running time)과 교차로에서의 제어지체(control delay). 이 단계에서는 주행시간만을 계산하며, 이 때의 속도는 교통류 내부의 마찰과 기타 다른 방해로 인하여 자유속도보다는 낮게 나타남
- 『도로용량편람, 2013』에서 제시하는 각 도로등급별 순행시간을 다음과 같이 나타내고 있음

■ km당 구간 순행시간

(단위 : sec/km)

도 로 유 형	Ⅰ		Ⅱ		Ⅲ	
노변마찰 / 구간거리(km)	대	소	대	소	대	소
≤ 0.1	108	86	143	102	178	119
≤ 0.2	80	66	100	75	119	85
≤ 0.3	71	59	85	67	99	74
≤ 0.4	66	56	77	63	88	69
≤ 0.5	63	54	73	60	83	65
≤ 0.6	61	53	70	58	79	63
≤ 0.7	60	52	68	57	75	62
≤ 0.8	59	51	66	56	74	61
≤ 0.9	58	50	65	55	72	60
〉 0.9	58	50	65	54	72	58

■ 노면마찰 정도 설정 기준

도 로 유 형	Ⅰ 유형		Ⅱ 유형		Ⅲ 유형	
노변마찰 / 노변마찰요인	대	소	대	소	대	소
버스정류장수(개/km)	〉 2	≤ 2	〉 2	≤ 2	〉 2	≤ 2
진출입로수(개/km)	〉 2	≤ 2	〉 3	≤ 3	〉 4	≤ 4

마) 5단계 : 차량당 평균제어지체

- 간선도로의 구간속도를 계산하기 위해서는 그 구간에 포함되는 교차로의 지체를 알아야 함. 일반적으로 간선도로 평가에 사용되는 지체란 차량당 평균제어지체를 말하며, 이는 균일지체(uniform delay), 증분지체(incremental, overflow, random delay), 추가지체(initial queue delay)로 이루어지며 계산식은 다음과 같음

$$d = d_1 \times PF \times f_{cw} + d_2 + d_3$$

여기에서, d = 차량당 평균제어지체(sec/veh)
d_1 = 연동보정된 균일제어지체(sec/veh)
d_2 = 임의 도착과 과포화를 나타내는 증분지체
PF = 연동계수
f_{cw} = 신호교차로간 보행자 횡단신호 보정계수
d_3 = 추가지체(spv)

- 한편 차량당 평균제어지체를 구하기 위해서는 균일 지체, 연동계수, 추가지체를 먼저 산정해야 하는데 각 값은 다음과 같은 계산식에 의해 구할 수 있음

$$d_1 = \frac{0.5C\,(1-g/C)^2}{1 - \left[\min(1, X)\frac{g}{C}\right]}$$

$$d_2 = 900T\left[(x-1) + \sqrt{(x-1)^2 + \frac{4X}{cT}}\right]$$

$$d_3 = \frac{1800Q_b^2}{cT(c - V)} \quad \text{(유형 Ⅰ)}$$

$$= \frac{3600Q_b}{c} - 1800T(1 - X) \quad \text{(유형 Ⅱ)}$$

$$= \frac{3600Q_b}{c} \quad \text{(유형 Ⅲ)}$$

여기에서, T = 분석기간의 길이(h)
C = 신호주기(s)
g = 유효 녹색시간(s)
X = 해당 차로군의 포화도
c = 분석기간 중 해당차로군의 용량
x = 교통량/용량 비(v/c)
Q_b = 분석 시점에 존재하는 초기차량대수(vph)
V = 분석 기간중 해당 차로군의 도착교통량(vph)

- 이 때, 추가지체 d3가 존재하는 경우를 3가지 유형으로 구분해 보면 다음과 같음

■ 유형별 추가지체

유 형	기 준
유형 I	초기 대기차량이 존재하고 분석기간 이내에 도착하는 모든 교통량을 처리하고 분석기간 이후에는 대기차량이 남지 않는 경우
유형 II	초기 대기차량이 존재하고 분석기간 이내에 도착하는 모든 교통량을 처리하고 분석기간 이후에는 대기차량이 남지 않는 경우
유형 III	초기 대기차량이 존재하고 분석기간이 지난 후에도 여전히 대기차량이 남아 있으나 그 길이가 초기 대기행렬보다 늘어난 경우

- 여기서 만일 링크 중간에 보행자 횡단신호가 존재하는 경우에는 연동보정된 균일지체 값에 신호교차로간 보행자 횡단신호 보정계수(f_{cw})를 곱해 주어야 함
- 이 때, 횡단신호와 교차로의 신호가 서로 비연동으로 작동할 경우, 신호교차로 간의 연동은 실제적으로 효과를 갖지 못하므로 연동계수는 비연동인 경우와 마찬가지로 1.0을 적용해야 함

■ 신호교차로간 보행자 횡단신호 보정계수(fcw)

횡단보도의 수(개)		0	1	2 이상
보정계수(fcw)	비연동인 경우	1.0	1.0	1.1
	연동인 경우	1.0	1.1	1.2

주 : 횡단보도의 수는 분석구간 내의 횡단신호가 설치된 횡단보도의 개수를 의미함

- 신호의 연동계수를 추정하는 방법에는 통행시간과 옵셋차이를 가지고 구하는 방법과 신호주기, 상류부와 하류부 녹색시간, 옵셋, 통행시간, 직진교통류비율 등을 이용하여 구하는 방법의 두 가지 방법으로 나눔. 이 표에서 세로축은 통행시간과 옵셋차이를 사용하는데, 이 관계는 다음 식으로 계산

$$TVO = \frac{(T_c - Offset)}{C}$$

여기에서, TVO : 옵셋 편의율
T_c : 상류부 교차로 정지선에서 분석 교차로 정지선 구간에서 신호에 의한 가속, 감속, 정지 등의 영향
C : 간선도로의 연동에 필요한 공통주기(s)
$offset$: 상류부 교차로와 분석교차로간의 연속진행방향 녹색신호 시작시간의 차이(s) 주기보다 적은 값 사용

- 여기에서 만약 TVO가 1.0보다 크거나 0보다 적으면, 정수를 빼거나 더하여 TVO의 값이 0~1.0 사이의 값을 갖도록 함. 또한 우리나라는 대부분의 신호가 고정식으로 운영되므로 고정신호 연동계수(PF)는 옵셋 편의율과 녹색시간비율을 사용한 다음의 표를 이용하여 산정

■ 고정시간신호 연동계수(PF)

옵셋 편의율 (TVO)	녹색시간비율(g/C)								
	0.1	0.2	0.3	0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9
0.0	1.04	0.86	0.76	0.71	0.71	0.73	0.78	0.86	1.06
0.1	0.62	0.56	0.54	0.55	0.58	0.64	0.72	0.81	0.92
0.2	1.04	0.81	0.59	0.55	0.58	0.64	0.72	0.81	0.92
0.3	1.04	1.11	0.98	0.77	0.58	0.64	0.72	0.81	0.92
0.4	1.04	1.11	1.20	1.14	0.94	0.73	0.72	0.81	0.92
0.5	1.04	1.11	1.20	1.31	1.30	1.09	0.83	0.81	0.92
0.6	1.04	1.11	1.20	1.31	1.43	1.47	1.22	0.81	0.92
0.7	1.04	1.11	1.20	1.31	1.43	1.56	1.63	1.27	0.92
0.8	1.04	1.11	1.20	1.31	1.43	1.47	1.58	1.76	1.00
0.9	1.04	1.11	1.15	1.08	1.06	1.09	1.17	1.32	1.59
1.0	1.03	1.01	0.89	0.80	0.74	0.71	0.71	0.81	1.08

주 : 옵셋 편의율이나 녹색시간비율은 보간법을 이용하여 사이 값을 추정함.

바) 6단계 : 평균통행속도(average travel speed) 산정

- 평균통행시간에 의한 평균통행속도(average travel speed)는 구간별 또는 전체 간선도로에 대해 계산
- 평균통행속도의 산정식은 다음과 같음

$$\text{평균통행속도} = \frac{3600 \times \text{구간길이}}{\text{km당 순행시간} \times \text{구간길이} + \text{교차로평균제어지체}}$$

여기서 평균통행속도 = 간선도로 전체 또는 일부구간의 평균통행속도
구 간 길 이 = 간선도로 전체 또는 일부구간의 연장(Km)
Km당 순행시간 = 간선도로 전체 또는 일부구간의 Km당 총 순행시간(초)
교차로 접근지체 = 간선도로 전체 또는 일부구간으로 분석대상 범위내의 모든 교차로내에서의 접근지체
3,600 = 속도를 kph로 환산하기 위한 계수

사) 7단계 : 서비스수준 분석기준

- 『도로용량편람, 2013』에서 제시하는 평균통행속도에 대한 서비스수준의 평가기준은 다음과 같음

■ 간선도로의 서비스수준 기준

구 분	간 선 도 로 의 등 급		
	Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ
자유속도 범위 (kph)	85 ~ 75	75 ~ 65	65 ~ 55
자유속도 기준 (kph)	80	70	60
서비스수준	평 균 통 행 속 도 (kph)		
A	≥ 67	≥ 60	≥ 49
B	≥ 51	≥ 46	≥ 39
C	≥ 37	≥ 33	≥ 29
D	≥ 28	≥ 25	≥ 20
E	≥ 21	≥ 18	≥ 12
F	≥ 10	≥ 10	≥ 8
FF	≥ 6	≥ 6	≥ 5
FFF	〈 6	〈 6	〈 5

아) 가로구간 서비스수준 분석 결과

- 본 과업의 공간적 범위내 주요 가로구간에 대한 평균통행속도와 서비스수준을 분석한 결과, 서비스수준은 “B ~ D” 로 분석되었음

■ 가로구간 서비스수준 분석결과(현황, 08:00~09:00)

구 간		구간길이 (m)	평균제어지체 (초/대)	구간통행속도 (km/h)	서비스수준 (LOS)
국제금융로	①수정아파트앞→②한양아파트앞	300	23.90	23.4	D
	②한양아파트앞→①수정아파트앞		17.91	26.9	D
여의대방로	②한양아파트앞→③원효대교남단	550	26.62	32.3	C
	③원효대교남단→②한양아파트앞		8.31	46.1	B
여의동로	③원효대교남단→④여의도선착장	320	2.60	46.7	B
	④여의도선착장→③원효대교남단		13.59	32.3	C
국제금융로7길	④여의도선착장→①수정아파트앞	500	42.59	24.0	D
	①수정아파트앞→④여의도선착장		48.02	22.4	D

나. 신호교차로 서비스수준 분석

1) 신호교차로 서비스수준 분석 방법

- 신호교차로에서 서비스수준의 평가기준으로 사용되는 지체는 운전자의 욕구불만, 불쾌감 및 통행시간의 손실을 나타내는 대표적인 파라메터임
- 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 제시하는 평균제어지체 모형은 다음과 같음

$$d = d_1(PF) + d_2 + d_3$$

여기에서 d = 차량당 평균제어지체(초/대)

d_1 = 균일 제어지체(초/대)

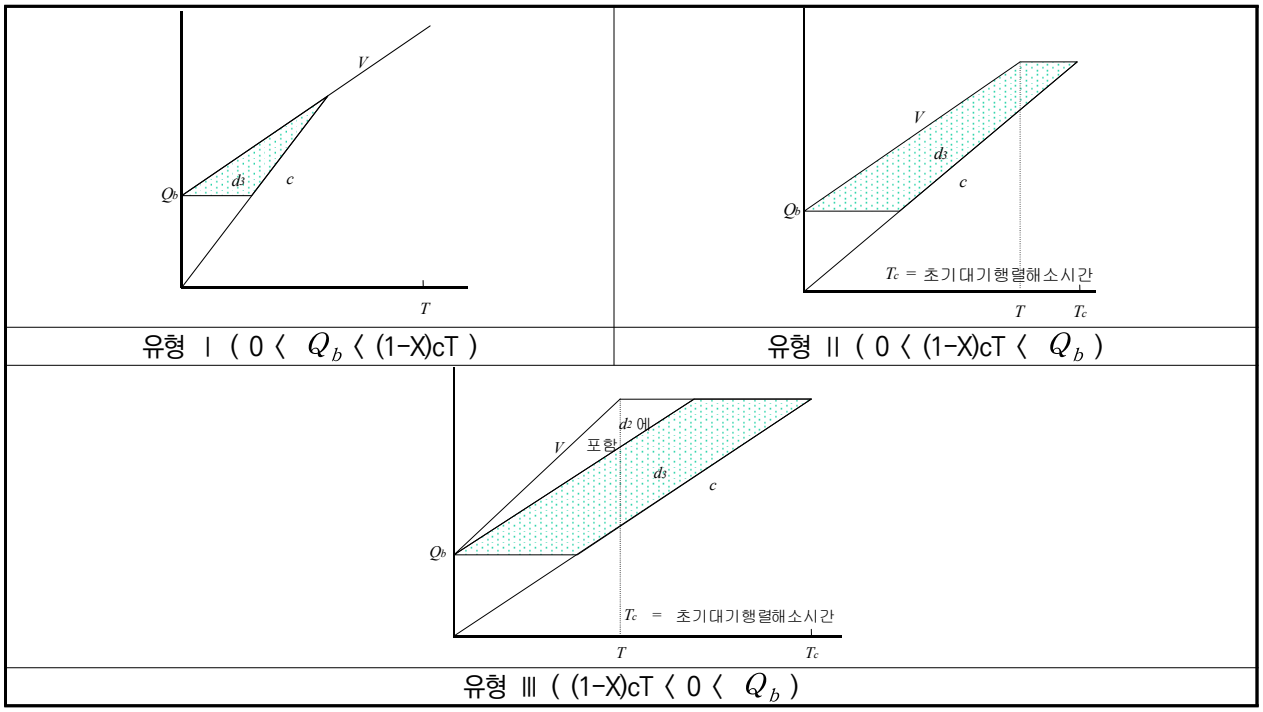
PF = 신호연동에 의한 연동보정계수

d_2 = 임의도착과 과포화를 나타내는 증분지체로서, 분석기간 바로 앞 주기 끝에 잔여차량이 없을 경우(초/대)

- 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 제시하는 추가지체 d3의 3가지 유형은 다음 그림과 같음

- 유형 I : 초기 대기차량이 존재하고 분석기간 이내에 도착하는 모든 교통량을 처리하고 분석기간 이후에는 대기차fid이 남지 않는 경우. 즉, 0 < Q_b < (1-X)cT
- 유형 II : 초기 대기차량이 존재하고 분석기간 이후에 여전히 대기차량이 남아 있으나 그 길이가 초기 대기행렬보다는 줄어든 경우. 즉, 0 < (1-X)cT < Q_b
- 유형 III : 초기 대기차량이 존재하고 분석기간이 지난 후에도 여전히 대기차량이 남아 있으나 그 길이가 초기 대기행렬보다 늘어난 경우. 즉, (1-X)cT < 0 < Q_b

■ 추가지체(d_3)의 모형



• 각각의 경우에 균일지체(uniform delay)는 다음의 식으로 산정

$$d_1 = \frac{0.5C\left(1-\frac{g}{C}\right)^2}{1-\left[\min(1,X)\frac{g}{C}\right]} \quad (Q_b = 0 \text{ 때})$$

$$= \frac{R^2}{2C(1-y)} + \frac{Q_b R}{2TS(1-y)} \text{ (유형 I 때 사용)}$$

$$= \frac{R}{2} \text{ (유형 II, III 때 사용)}$$

여기에서 d_1 = 초기 차량 대수(대)
Q_b = 균일지체(초/대)
C = 주기(초)
g = 해당 차로군에 할당된 유효녹색시간(초)
X = 해당 차로군의 포화도
R = 적색신호 시간(초)
y = 교통량비(flow ratio)(=v/s)
T = 분석기간 길이(시간)
S = 해당 차로군의 포화교통량(vphg)

• 증분지체(incremental delay)는 다음의 식으로 산정

$$d_2 = 900T\left[(X-1)+\sqrt{(X-1)^2+\frac{4X}{cT}}\right]$$

여기에서 d_2 = 임의도착 및 분석기간 안에서의 과포화 영향을 나타내는 증분지체
T = 분석기간 길이(시간)
X = 해당 차로군의 포화도
c = 해당 차로군의 용량(vph)

• 추가지체(initial queue delay)는 다음의 식으로 산정

$$d_3 = \frac{1800Q_b^2}{cT(c-V)} \quad \text{(유형 Ⅰ때)}$$

$$= \frac{3600Q_b}{c} - 1800T(1-X) \quad \text{(유형 Ⅱ때)}$$

$$= \frac{3600Q_b}{c} \quad \text{(유형 Ⅲ때)}$$

여기에서 d_3 = 추가지체(분석기간 이전에 잔류한 과포화 대기행렬로 인한 지체)
Q_b = 분석기간(T)이 시작될 때 존재하는 초기 대기차량대수(대)
c = 분석기간중의 해당 차로군의 용량(vph)
V = 분석기간중의 해당 차로군의 도착교통량(vph)

• 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 제시하는 서비스수준 평가기준은 다음과 같음

■ 신호교차로의 서비스수준 평가기준

서 비 스 수 준	차량당 제어지체
A	≤ 15초
B	≤ 30초
C	≤ 50초
D	≤ 70초
E	≤ 100초
F	≤ 220초
FF	≤ 340초
FFF	〉 340초

2) 교차로 서비스수준 분석 결과

• 교차로 서비스수준 분석 결과, 평균지체는 6.7 ~ 31.0초/대로 분석되었으며, 서비스수준은 "A ~ C"로 분석되었음

■ 교차로 서비스수준 분석결과(현황, 08:00~09:00)

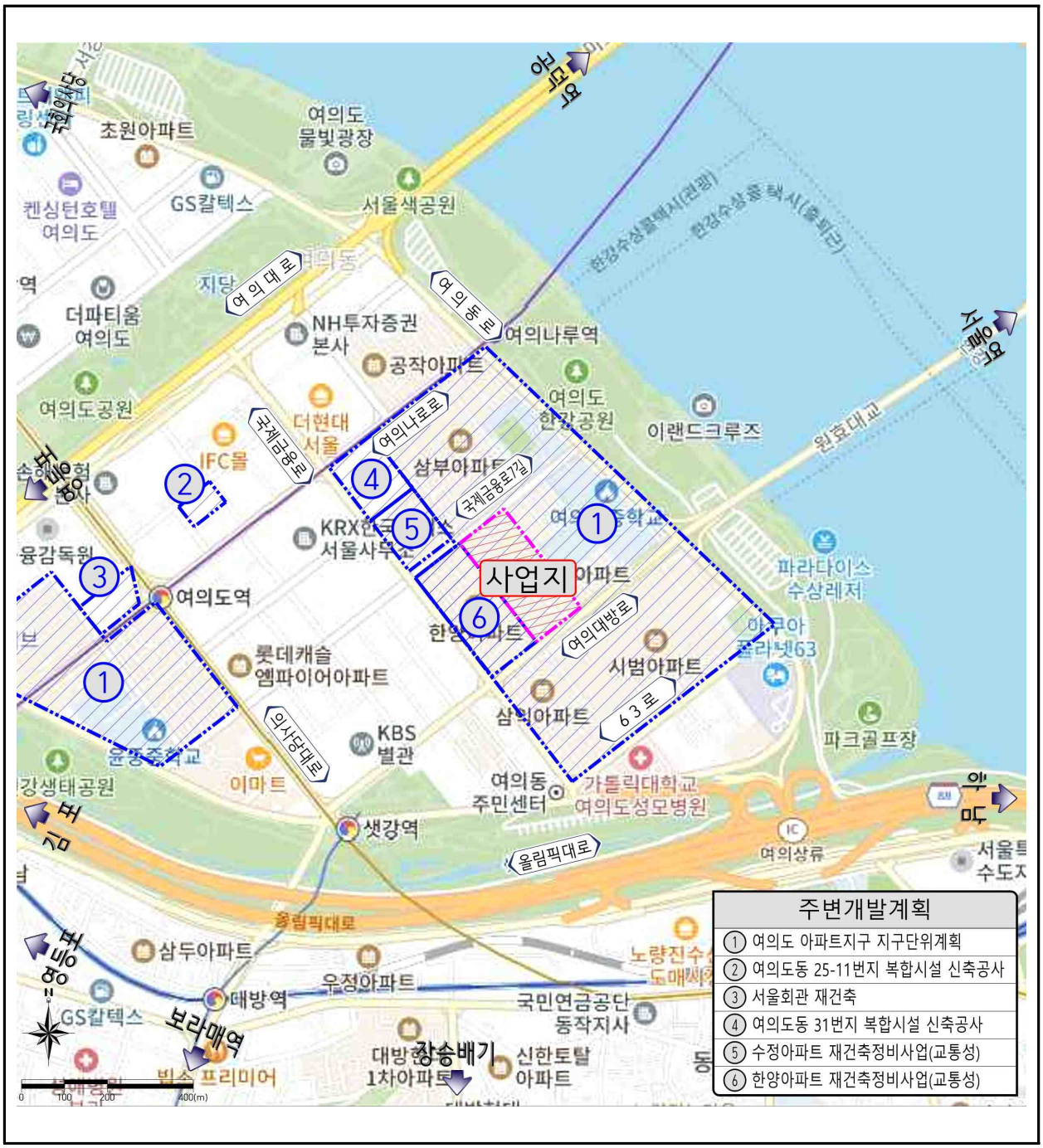
교 차 로 명	신호운영	교통량(대/시)	평균제어지체(초/대)	서비스수준(LOS)
① 수정아파트앞	신호	2,073	26.2	B
② 한양아파트앞	신호	4,822	46.9	C
③ 원효대교남단	신호	2,124	13.8	A
④ 여의도선착장	신호	2,311	12.9	A

(이 하 여 백)

6. 주변지역 개발계획

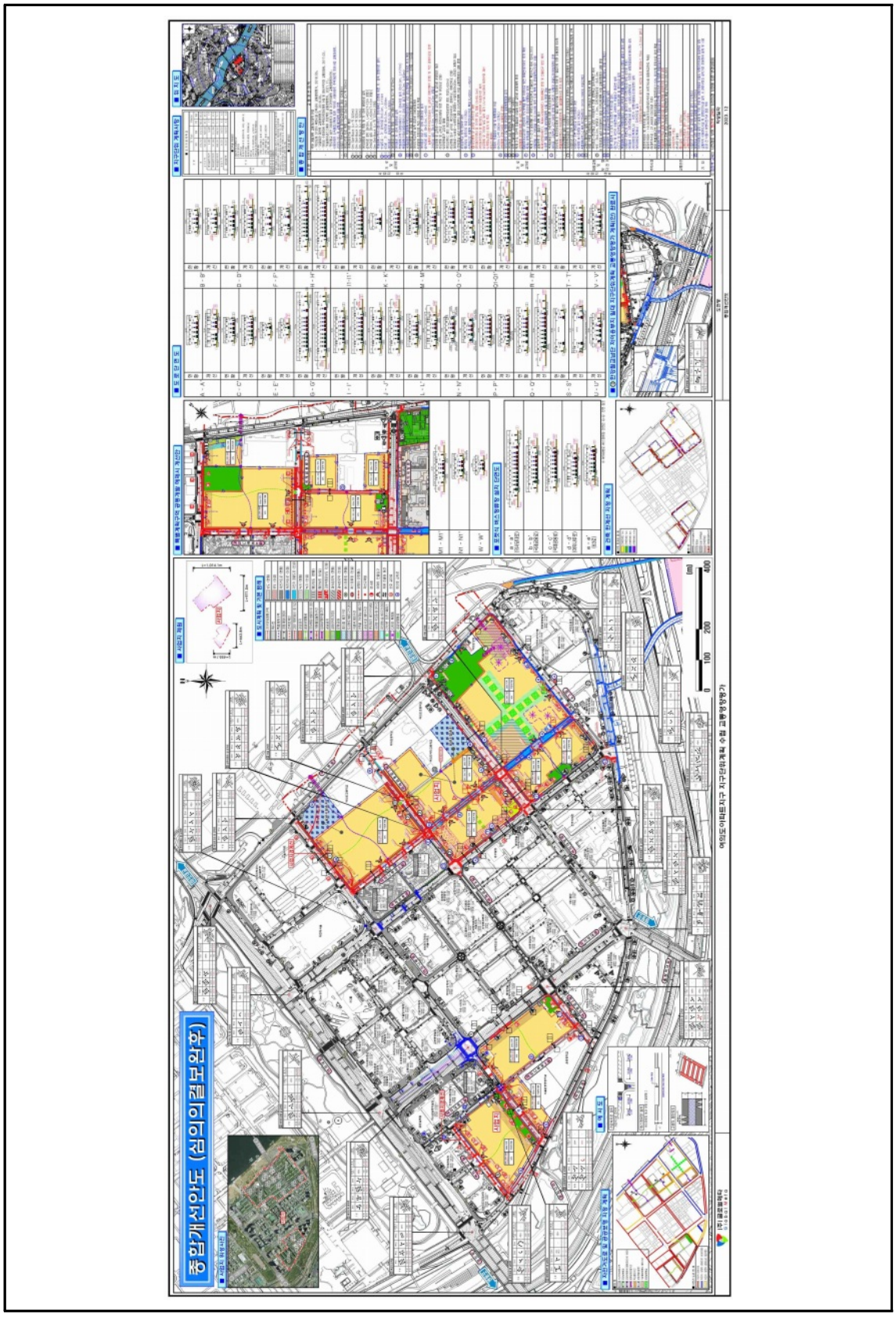
- 사업지 공간적 범위내에는 '여의도 아파트지구 지구단위계획 수립관련 교통영향평가(안), 2023.12'외 3건의 교통영향평가건과, 사업지 인접 2개 아파트의 재건축 정비사업에 따른 교통성검토건이 있음
- 공간적 범위내의 주요 개발계획은 다음과 같음

■ 사업지 주변 개발계획 현황



가. 여의도 아파트지구 지구단위계획 수립관련 교통영향평가(안), 2023.12

■ 여의도 아파트지구 지구단위계획 수립관련 교통영향평가(안) 종합개선안도



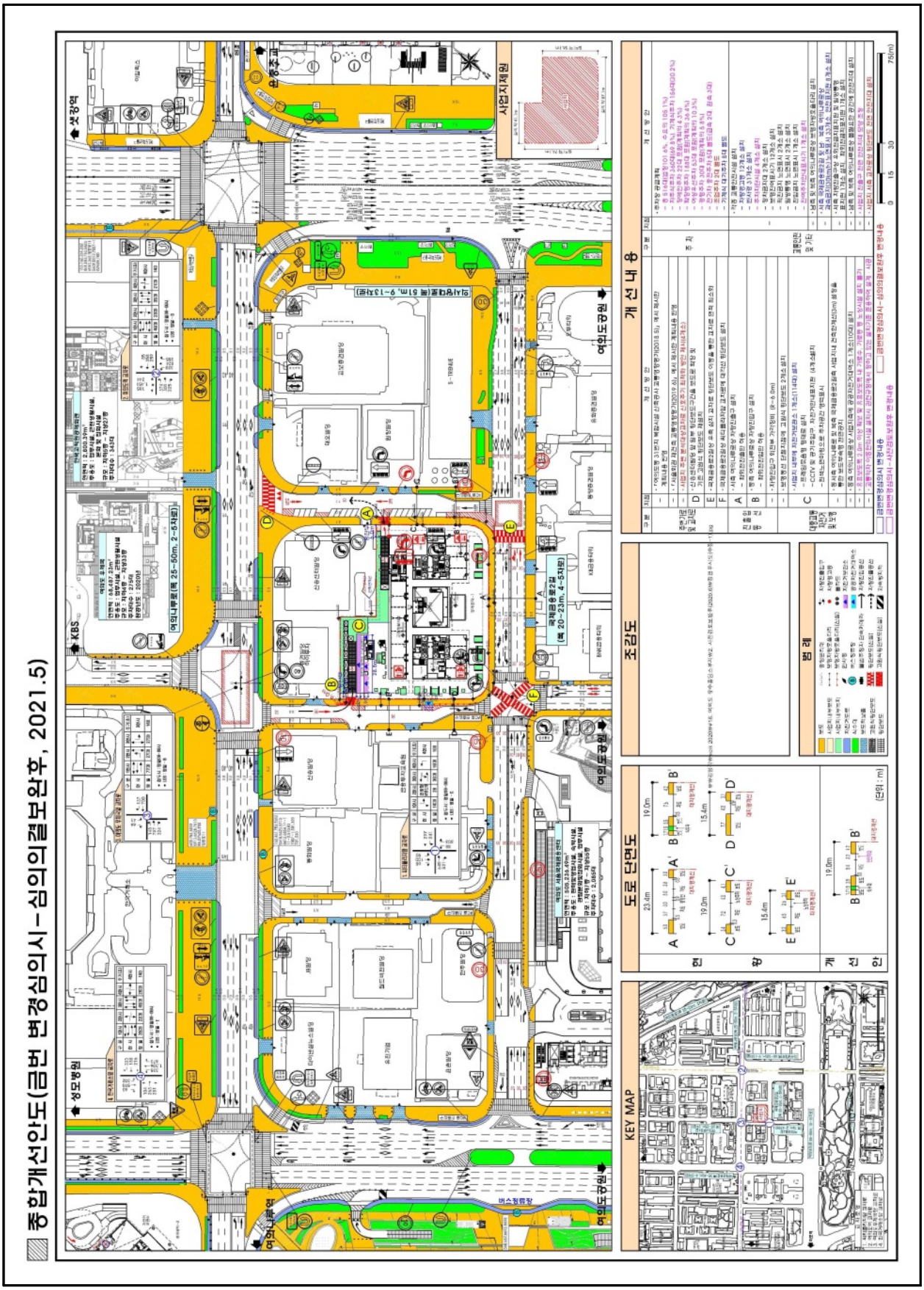
나. 영등포구 여의도동 25-11번지 복합시설 신축공사 교통영향평가(변경심의)

구 분		내 용					
사 업 명		영등포구 여의도동 25-11번지 복합시설 신축공사					
사 업 지 위 치		서울특별시 영등포구 여의도동 25-11					
용도지역지구		일반상업지역, 제1종지구단위계획구역, 중요시설물보호지구(공용), 특정개발진흥지구, 부설주차장 설치제한지역					
용 도		업무시설 (오피스텔 608호실, 오피스), 근린생활시설					
대 지 면 적		5,541.00㎡					
건축규모	건축면적	3,223.26㎡					
	연 면 적	85,698.64㎡					
	건 폐 율	58.17% (법정 60% 이하)					
	용 적 율	1,007.11% (법정 1,008% 이하)					
	규 모	지하7층 ~ 지상29층					
주차규모	법정주차	508대 - 주거시설(오피스텔) : 482대, 비주거시설(업무/근린생활시설) : 26대(최고한도)					
	주차수요	490대(2027년) - 주거시설(오피스텔) : 444대, 비주거시설(업무/근린생활시설) : 46대					
	계획주차	516대 (자주식주차 360대(69.8%), 기계식주차 156대(30.2%)) - 주거시설(오피스텔) 490대 (법정의 101.7%, 수요의 110.4%) - 비주거시설(업무/근린생활시설) 26대(법정(최고한도)의 100.0%)					
구 분(2027년) (단위:pcu/h, 대/일, 대/시)		사업지 발생교통량			순수 발생교통량		
		유입	유출	계	유입	유출	계
발생교통량	주변가로 첨두시	86	133	133	83	-36	-36
	사업지 첨두시	81	168	168	-140	-86	-86
	1일 발생교통량	633	1,326	1,326	-718	-1,436	-1,436
진출입구수		2개소					

주 : 주변가로 첨두시는 08:00～09:00시, 사업지 첨두시는 18:00～19:00시임

자료 : 영등포구 여의도동 25-11번지 복합시설 신축공사 교통영향평가(변경심의), 2021.05, ㈜교우엔지니어링

■ 영등포구 여의도동 25-11번지 복합시설 신축공사 교통영향평가(변경심의) 종합개선안도

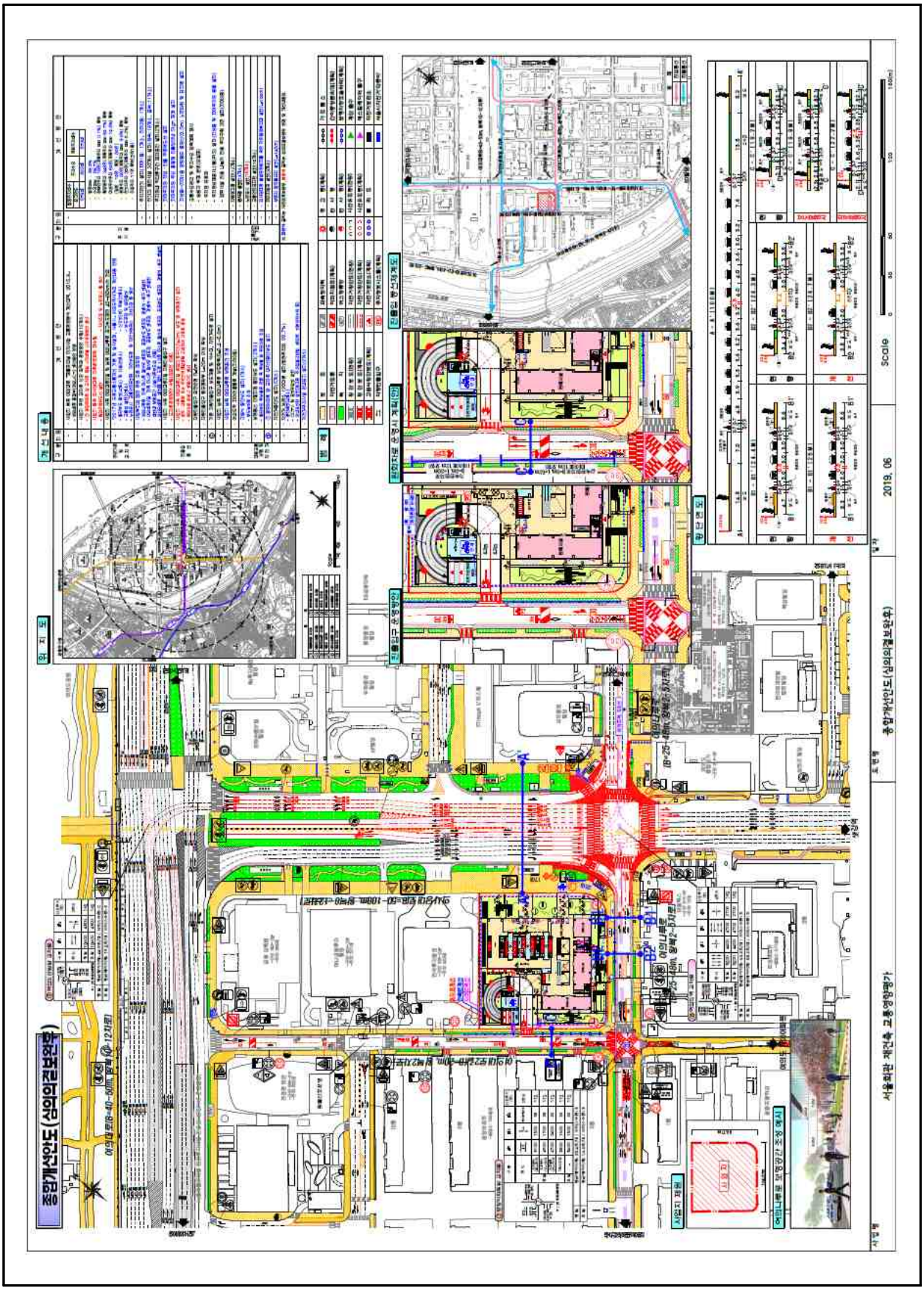


다. 서울회관 재건축 교통영향평가

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th colspan="8">사 업 개 요</th></tr>
<tr><td colspan="2">사 업 명</td><td colspan="8">서울회관 재건축</td></tr>
<tr><td colspan="2">위 치</td><td colspan="8">서울특별시 영등포구 여의도동 27-2번지</td></tr>
<tr><td colspan="2">사 업 기 간</td><td colspan="8">2018년 ~ 2023년</td></tr>
<tr><td colspan="2">지 역 지 구</td><td colspan="8">일반상업지역, 중심미관지구, 가로구역별 최고높이 제한지역</td></tr>
<tr><td colspan="2">주 용 도</td><td colspan="8">업무시설, 판매시설</td></tr>
<tr><td colspan="2">규 모</td><td colspan="8">지하6층 ~ 지상42층</td></tr>
<tr><td colspan="2">대 지 면 적</td><td colspan="8">10,142.00㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">건 축 면 적</td><td colspan="8">5,828.24㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">연 면 적</td><td colspan="8">142,083.59㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">건 폐 율</td><td colspan="8">57.47% (법정 60% 이하)</td></tr>
<tr><td colspan="2">용 적 율</td><td colspan="8">1,003.14% (법정 800% 이하, 완화시 1,010.23% 이하)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">주차 계획</td><td>법정주차</td><td colspan="8">최고한도 579대 (주차상한제 지역)</td></tr>
<tr><td>주차수요</td><td colspan="8">822대 (2026년)</td></tr>
<tr><td>계획주차</td><td colspan="8">573대 (법정대비 99.0%, 수요대비 69.7%)
- 자주식 100%</td></tr>
<tr><td rowspan="5">발생 교통량 (순수)</td><td rowspan="3">구 분 (2026년)</td><td colspan="4">재건축 발생량</td><td colspan="4">순수 발생량</td></tr>
<tr><td colspan="4">평일</td><td colspan="4">휴일</td></tr>
<tr><td>유입</td><td>유출</td><td>유입</td><td>유출</td><td>유입</td><td>유출</td><td>유입</td><td>유출</td></tr>
<tr><td>주변가로 첨두시(대/시)</td><td>320</td><td>-</td><td>85</td><td>81</td><td>214</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>사업지 첨두시(대/시)</td><td>54</td><td>392</td><td>104</td><td>101</td><td>48</td><td>270</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>1일 발생량 (대/일)</td><td>2,646</td><td>2,646</td><td>881</td><td>881</td><td>1,834</td><td>1,834</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>

주 : 평일 주변가로 첨두시는 08~09시, 사업지 첨두시는 18~19시, 휴일 주변가로 첨두시는 17~18시, 사업지 첨두시는 15~16시
자료 : 서울회관 재건축 교통영향평가, 2019.06, ㈜지음엔지니어링

■ 서울회관 재건축 교통영향평가 종합개선안도



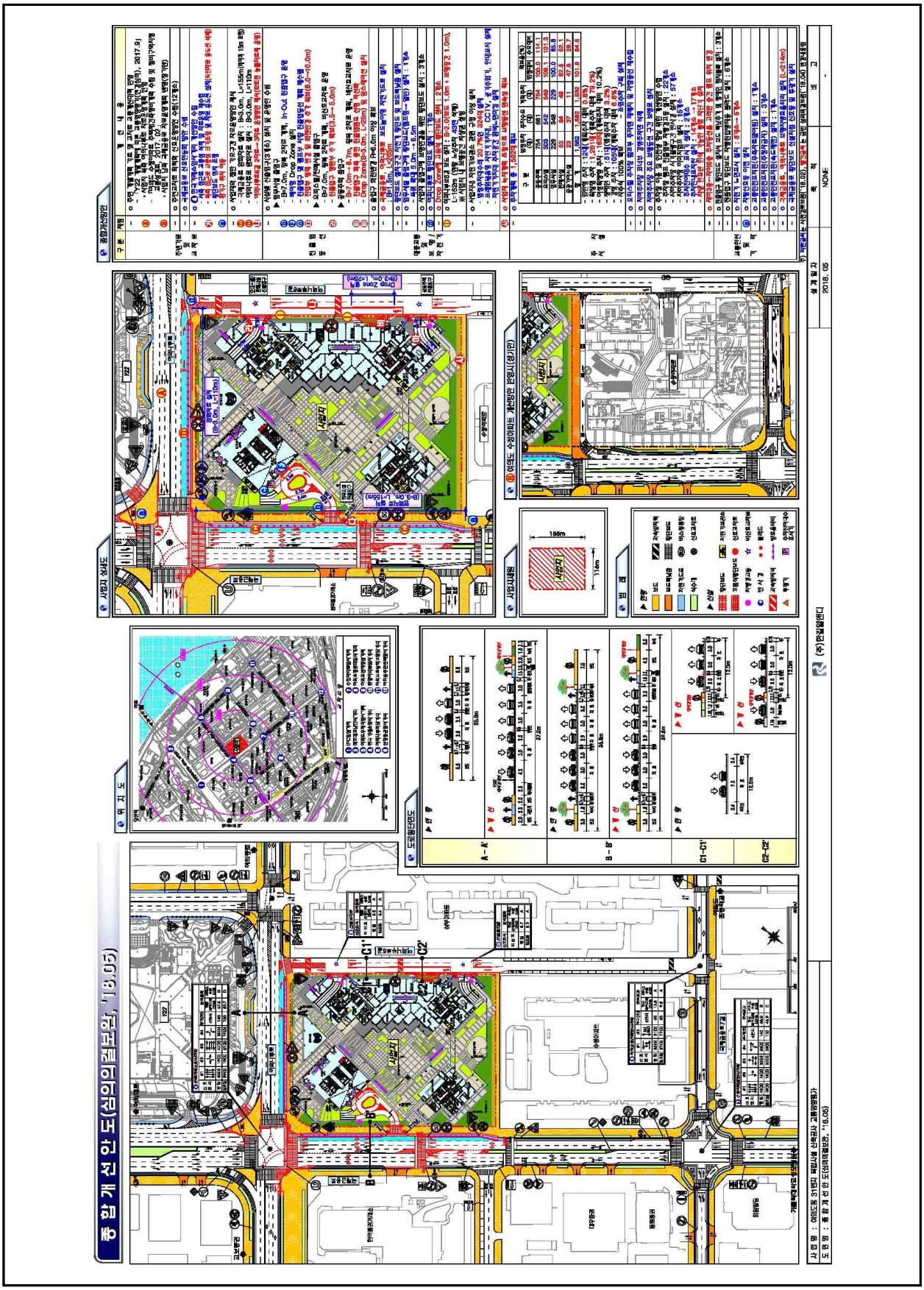
라. 여의도동 31번지 복합시설 신축공사 교통영향평가

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th colspan="8">내 용</th></tr>
<tr><td colspan="2">사업명</td><td colspan="8">여의도동 31번지 복합시설 신축공사</td></tr>
<tr><td colspan="2">대지위치</td><td colspan="8">서울특별시 영등포구 여의나루로 96 (여의도동 31)</td></tr>
<tr><td colspan="2">지역·지구</td><td colspan="8">도시지역, 일반상업지역, 중심지미관지구</td></tr>
<tr><td colspan="2">사업기간</td><td colspan="8">~ 2023년</td></tr>
<tr><td colspan="2">용도</td><td colspan="8">주거시설, 업무시설, 판매시설, 공공기여시설</td></tr>
<tr><td rowspan="6">건축규모</td><td>대지면적</td><td colspan="8">17,795.00㎡</td></tr>
<tr><td>건축면적</td><td colspan="8">7,430.38㎡</td></tr>
<tr><td>연면적</td><td colspan="8">245,555.17㎡</td></tr>
<tr><td>건폐율</td><td colspan="8">41.76%</td></tr>
<tr><td>용적율</td><td colspan="8">959.58%</td></tr>
<tr><td>건축규모</td><td colspan="8">지하6층 ~ 지상49층 (공동주택: 454세대, 오피스텔: 872실)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">주차규모</td><td>법정주차</td><td colspan="8">1,562대 (부설주차장 설치제한구역)</td></tr>
<tr><td>주차수요</td><td colspan="8">1,683대</td></tr>
<tr><td>계획주차</td><td colspan="8">계획주차대수 : 총 1,592대 (법정대비 101.9%, 수요대비 94.6%)
<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th rowspan="2">법정주차(대)</th><th rowspan="2">주차수요 (2025년)</th><th rowspan="2">계획주차(대)</th><th colspan="2">확보율(%)</th></tr>
<tr><th>법정대비</th><th>수요대비</th></tr>
<tr><td>공동주택</td><td>754</td><td>661</td><td>754</td><td>100.0%</td><td>114.1%</td></tr>
<tr><td>오피스텔</td><td>503</td><td>542</td><td>549</td><td>109.1%</td><td>101.3%</td></tr>
<tr><td>업무시설</td><td>229</td><td>348</td><td>229</td><td>100.0%</td><td>65.8%</td></tr>
<tr><td>판매시설</td><td>53</td><td>94</td><td>49</td><td>92.5%</td><td>52.1%</td></tr>
<tr><td>공공기여시설</td><td>23</td><td>37</td><td>11</td><td>47.8%</td><td>29.7%</td></tr>
<tr><td>합계</td><td>1,562</td><td>1,682</td><td>1,592</td><td>101.9%</td><td>94.6%</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">구 분(2025년)
(단위:pcu/h)</td><td colspan="8">발생교통량</td></tr>
<tr><td colspan="2">승용차</td><td colspan="2">택시</td><td colspan="3">합계</td></tr>
<tr><td>유입</td><td>유출</td><td>유입</td><td>유출</td><td>유입</td><td>유출</td><td>계</td></tr>
<tr><td rowspan="3">평일</td><td>주변가로 첨두시(대/시)</td><td>438</td><td>279</td><td>91</td><td>43</td><td>529</td><td>322</td><td>851</td></tr>
<tr><td>사업지 첨두시(대/시)</td><td>474</td><td>389</td><td>115</td><td>98</td><td>589</td><td>487</td><td>1,076</td></tr>
<tr><td>1일 발생량(대/일)</td><td>4,475</td><td>4,475</td><td>1,029</td><td>1,029</td><td>5,504</td><td>5,504</td><td>11,008</td></tr>
<tr><td rowspan="3">휴일</td><td>주변가로 첨두시(대/시)</td><td>162</td><td>173</td><td>37</td><td>39</td><td>199</td><td>212</td><td>411</td></tr>
<tr><td>사업지 첨두시(대/시)</td><td>191</td><td>180</td><td>44</td><td>43</td><td>235</td><td>223</td><td>458</td></tr>
<tr><td>1일 발생량(대/일)</td><td>1,953</td><td>1,953</td><td>408</td><td>408</td><td>2,361</td><td>2,361</td><td>4,722</td></tr>
<tr><td colspan="2">진출입구수</td><td colspan="8">1개소</td></tr>
</table>

주 : 주변가로 첨두시는 평일 08:00~09:00, 일요일 16:00~17:00, 사업지 첨두시는 15:00~16:00시임

자료 : 여의도동 31번지 복합시설 신축공사 교통영향평가, 2018.05, ㈜한길알앤디

■ 여의도동 31번지 복합시설 신축공사 교통영향평가 종합개선안도



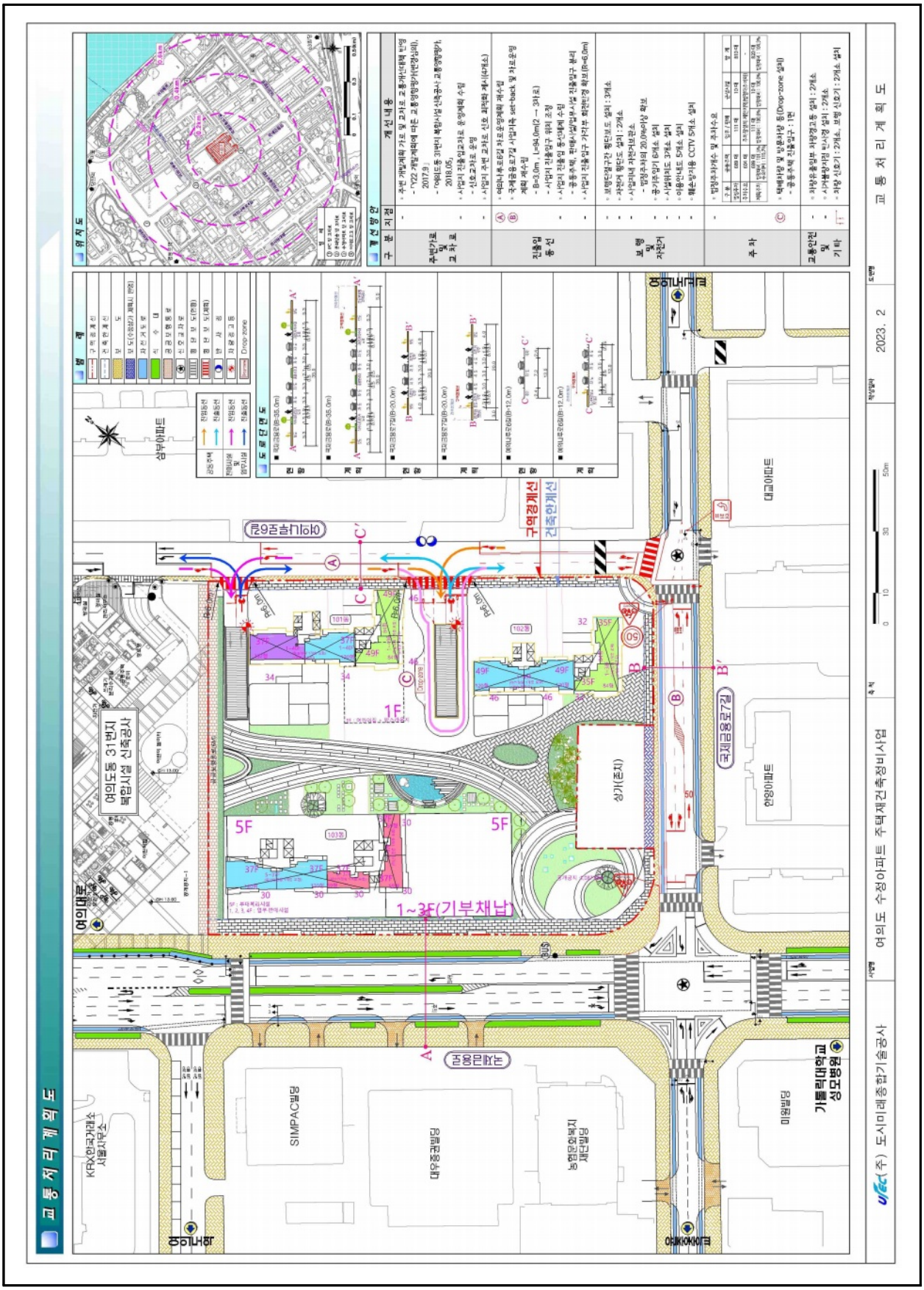
마. 여의도 수정아파트 재건축정비사업 교통성검토

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th colspan="4">사 업 개 요</th></tr>
<tr><td colspan="2">사 업 명</td><td colspan="4">여의도 수정아파트 재건축정비사업</td></tr>
<tr><td colspan="2">위 치</td><td colspan="4">영등포구 여의도동 32번지</td></tr>
<tr><td colspan="2">사 업 기 간</td><td colspan="4">도시지역, 일반상업지역</td></tr>
<tr><td colspan="2">지 역 지 구</td><td colspan="4">공동주택(아파트) / 업무시설 / 판매시설 / 근생시설</td></tr>
<tr><td rowspan="7">건축
규모</td><td>주용도</td><td colspan="4">15,537.00 ㎡</td></tr>
<tr><td>규모</td><td colspan="4">14,665.00 ㎡</td></tr>
<tr><td>대지면적</td><td colspan="4">5,630.00 ㎡</td></tr>
<tr><td>건축면적</td><td colspan="4">115,994.47㎡</td></tr>
<tr><td>연면적</td><td colspan="4">38.39% (60% 이하)</td></tr>
<tr><td>건폐율</td><td colspan="4">449.96% (600% 이하)</td></tr>
<tr><td>용적율</td><td colspan="4">지하5층 ~ 지상45층(150m 이하)</td></tr>
<tr><td rowspan="4">주차
계획</td><td>구분</td><td>공동주택</td><td>업무/판매</td><td>근생시설</td><td>합 계</td></tr>
<tr><td>법정주차</td><td>631대</td><td>74대</td><td>14대</td><td>719대</td></tr>
<tr><td>주차수요</td><td>650대</td><td colspan="3">- 주차장설치 제한지역 (법정대수이하)</td></tr>
<tr><td>계획주차</td><td>660대(법정대비 : 104.6%, 수요대비 : 101.5%)</td><td>74대
(법정대비 : 100.0%)</td><td>14대
(법정대비 : 100.0%)</td><td>748대
(법정대비 : 104.0%)</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">구 분
(2023년)</td><td colspan="3">발생교통량(대/시, 대/일)</td></tr>
<tr><td>유입</td><td>유출</td><td>계</td></tr>
<tr><td colspan="2">사업지 및 주변가로
첨두시</td><td>165</td><td>178</td><td>343</td></tr>
<tr><td colspan="2">1일 발생교통량</td><td>1,718</td><td>1,718</td><td>3,436</td></tr>
</table>

주 : 사업지 및 주변가로 첨두시는 08:00~09:00시임

자료 : 여의도 수정아파트 재건축정비사업 교통성검토, 2023.02

■ 여의도 수정아파트 재건축정비사업 교통성검토 교통처리계획도



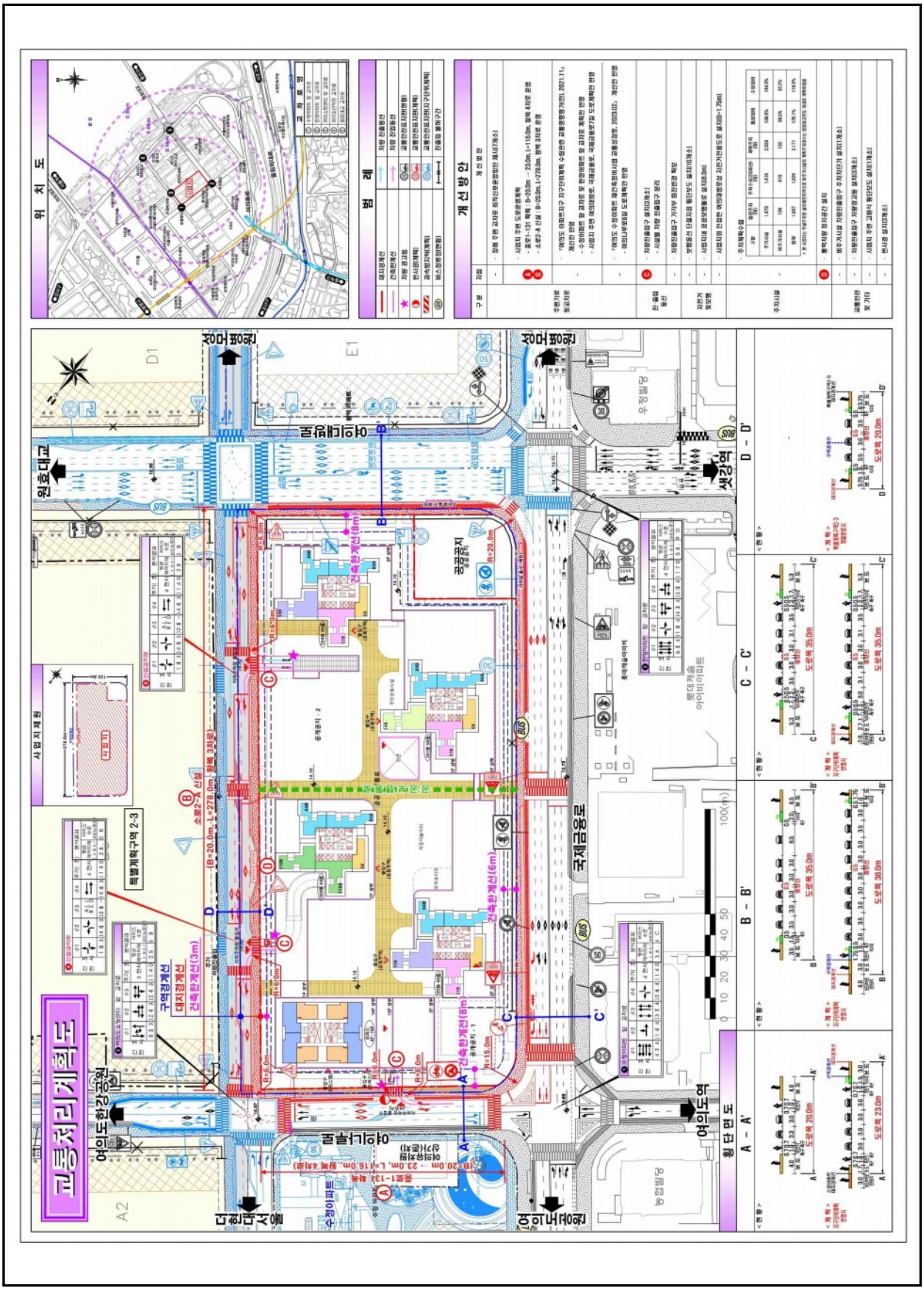
바. 여의도 한양아파트 재건축정비사업 교통성검토, 2024.01

구분		내 용						
대지위치		서울특별시 영등포구 여의도동 42, 42-1번지						
지역지구		도시지역, 일반상업지역, 아파트지구, 어린이공원(저촉), 교육환경보호구역, 대공방어협조구역(해발165m), 중점경관관리구역(한강변)						
용도		공동주택, 오피스텔, 지식산업센터(공공업무), 근린생활시설						
사업기간		~ 2029년						
세대수/실수		956세대 / 128실						
구역면적		36,363.00㎡						
대지면적		31,201.70㎡						
기부채납면적		5,161.30㎡						
건축규모	건축면적	11,758.13㎡						
	연면적	290,522.34㎡ (지상층 : 187,189.19㎡, 지하층 : 103,333.15㎡)						
	건폐율	37.68%						
	용적률	599.93% (주거용적률 : 434.88%)						
	규모	지하5층 ~ 지상56층						
주차	법정주차	1,597대						
	수요주차	2,003대 (2030년 원단위법)						
	계획주차	2,155대 (법정주차대비 134.9%, 수요주차대비 107.6%)						
2030년 발생교통량 (단위: 대/시, 대/일)		승용차		택 시		합 계		
		유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
사업 미시행시	사업지 및 주변가로 첨두시	7	196	32	32	39	228	267
	1일 발생교통량	736	736	226	226	962	962	1,924
사업 시행시	사업지 및 주변가로 첨두시	129	339	57	57	186	396	582
	1일 발생교통량	2,426	2,426	633	633	3,059	3,059	6,118
순수 발생량	사업지 및 주변가로 첨두시	122	143	25	25	147	168	315
	1일 발생교통량	1,690	1,690	407	407	2,097	2,097	4,194

주 : 사업지 첨두시 및 주변가로 첨두시는 08~09시임

자료 : 여의도 한양아파트 재건축정비사업 교통성검토, 2024.01

■ 여의도 한양아파트 재건축정비사업 교통성검토 교통처리계획도



3 장래 교통수요예측

1. 사업미시행시 교통수요예측
2. 사업시행시 교통수요예측
3. 주차수요예측

1. 사업미시행시 교통수요예측

가. 접근방법

- 교통수요예측에서 전통적으로 가장 많이 사용되어온 방법인 4단계 교통수요예측모형은 다양한 도시교통 여건에 적용되었을 뿐만 아니라 도시교통수요예측 과정의 골격을 이루고 있는 기법임

- 4단계 교통수요예측모형은 통행발생(Trip Generation), 통행분포(Trip Distribution), 교통수단선택(Modal Split), 통행배분(Trip Assignment)의 4단계로 나누어 순차적으로 통행량을 예측하는 방법으로, 이는 대도시 통행수요예측에 있어서 기본적으로 광역적이고 장기적인 측면에서의 교통수요예측을 대상으로 하고 있음

- 한편, 단기적이고 국부적인 단일 사업의 경우에 있어서 목표연도에 대한 주변지역의 교통수요를 예측하는 방법은 주로 기존의 교통관련 연구자료를 이용한 증가율을 적용하는 방법이 이용되어지고 있음

- 일반적으로 교통수요예측은 대상사업에 대한 분석 목표연도를 기준으로 사업을 시행하지 않았을 경우에 대비하여 사업을 시행하였을 경우의 사업지 및 그 주변지역의 교통 영향을 분석하는 일련의 과정임

- 본 검토서의 시간적 범위는 다음과 같이 설정하였음

- 기준년도 : 2023년
- 목표년도 : 2030년(완공 후 1년)

나. 도시교통지표

1) 서울특별시 장래 인구 전망

- 서울특별시의 장래 인구 예측 결과, 2019년 9,639,541인에서 목표연도인 2030년에는 9,155,502인에 이를 것으로 예측되었으며, 연평균 증가율은 2023년~2030년 -0.45%의 감소추이를 보일 것으로 나타났음

■ 서울특별시 장래 인구관련 예측

구 분	2019년	2023년*	2025년	2030년*	연평균증가율
					'23~'30
인구수(인)	9,639,541	9,448,191	9,352,227	9,155,502	-0.45%
종사자수(인)	5,210,936	5,369,032	5,448,273	5,420,988	0.18%
취업자수(인)	4,614,933	4,633,420	4,643,550	4,501,166	-0.38%
학생수(인)	1,394,340	1,301,386	1,256,930	1,141,385	-1.85%

주 : *는 본 교통영향평가의 기준연도(2023년) 및 목표연도(2030년)임.
자료 : 2020년도 국가교통조사DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2022.08, 한국교통연구원

2) 서울특별시 장래 목적통행량 예측

- 서울특별시의 장래 목적별 통행량을 살펴본 결과, 2019년 25,244,956통행/일에서 목표연도인 2030년에는 25,079,686통행/일에 이를 것으로 예측되었으며, 연평균 증가율은 2023년~2030년 -0.17%의 감소추이를 보일 것으로 나타났음

■ 서울특별시 장래 목적통행량 예측

(단위 : 통행/일, %)

구 분		2019년	2023년*	2025년	2030년*	연평균증가율 '23~'30
가정기반	통 근	11,978,274	12,341,685	12,527,626	12,297,780	0.00%
	통 학	2,716,375	2,340,002	2,171,816	1,971,002	-2.50%
	학 원	915,171	802,537	751,505	680,868	-2.38%
	쇼 핑	1,627,858	1,684,583	1,713,323	1,764,590	0.68%
	기 타	4,765,767	4,827,062	4,858,819	4,865,484	0.13%
비가정기반	업 무	1,811,669	1,905,470	1,953,947	1,944,216	0.35%
	쇼 핑	233,381	235,536	236,656	229,279	-0.34%
	기 타	1,196,461	1,304,254	1,361,500	1,326,467	0.37%
합계		25,244,956	25,441,129	25,575,192	25,079,686	-0.17%

주 : *는 본 교통영향평가의 기준연도(2023년) 및 목표연도(2030년)임.
자료 : 2020년도 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2022.08, 한국교통연구원

3) 서울특별시 장래 수단통행량 예측

- 서울특별시의 장래 수단별 통행량을 살펴본 결과, 2019년 25,244,943통행/일에서 목표연도인 2030년에는 25,079,687통행/일에 이를 것으로 예측되었으며, 연평균 증가율은 2023년~2030년 -0.18%의 감소추이를 보일 것으로 나타났음

■ 서울특별시 장래 수단통행량 예측

(단위 : 통행/일, %)

구 분	2019년	2023년*	2025년	2030년*	연평균증가율 '23~'30
승용차	5,912,084	5,952,389	5,973,597	5,829,325	-0.27%
택시	1,676,255	1,693,081	1,701,901	1,651,357	-0.31%
버스	3,905,499	3,922,712	3,930,358	3,847,935	-0.25%
지하철	4,403,097	4,660,408	4,795,942	4,801,546	0.49%
버스+지하철	1,744,079	1,867,203	1,932,040	1,947,507	0.68%
기타	7,603,929	7,360,539	7,241,354	7,002,017	-0.72%
합계	25,244,943	25,456,331	25,575,192	25,079,687	-0.18%

주 : *는 본 교통영향평가의 기준연도(2023년) 및 목표연도(2030년)임.
자료 : 2020년도 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2022.08, 한국교통연구원

4) 서울특별시 장래 총통행량 예측

- 본 사업의 인당 목적통행은 목표연도인 2030년 2.74통행/인으로 나타났으며, 인당 수단통행은 목표연도인 2030년 2.74통행/인으로 예측되었음

■ 서울특별시 장래 수단통행량 예측

(단위 : 통행/일, %)

구 분	2019년	2023년*	2025년	2030년*	연평균증가율
					'23~'30
인구수(인)	9,639,541	9,448,191	9,352,227	9,155,502	-0.45%
목적통행량(통행)	25,244,956	25,441,129	25,575,192	25,079,686	-0.17%
수단통행량(통행)	25,244,943	25,456,331	25,575,192	25,079,687	-0.18%
1인당목적통행량(통행/인)	2.62	2.69	2.73	2.74	0.31%
1인당수단통행량(통행/인)	2.62	2.69	2.73	2.74	0.31%

주 : *는 본 교통영향평가의 기준연도(2023년) 및 목표연도(2030년)임.
자료 : 2020년도 국가교통조사DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2022.08, 한국교통연구원

다. 사업 미시행시 교통수요 예측

1) 자연증가 교통량 예측

- 사업미시행시 교통량이란 사업시행과는 무관하게 목표년도까지 시간의 경과에 따른 교통량의 증가를 의미하며, 이것은 자연증가 추세에 따른 교통량 및 인접지역개발에 의한 발생교통량, 도로의 신설 등으로 인한 유발, 전환교통량 등을 고려하여 추정할 수 있음
- 사업 미시행시 교통수요 예측년도는 「교통영향평가 지침(2021.4.13., 국토교통부」제5조제1항을 준용하여 사업완공년도(2029년) 1년후인 2030년을 목표연도로 설정하였으며, 이에 준하는 모든 분석을 시행하였음
- 교통영향평가의 분석 기준년도인 2023년을 기준으로 장래 목표년도 사업미시행시 교통량을 예측하기 위해서는 자연증가에 의한 교통량과 사업지 주변 개발계획을 고려하여 사업미시행시 교통량을 예측하고 자연증가에 의한 증가율은 서울시의 사회적, 경제적 여건을 고려하여 수립된 「2020년도 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2022.08, 한국교통연구원」에서 제시하고 있는 인구, 목적별 통행량 및 수단별 통행량 등을 고려하여 예측함
- 따라서, 본 과업에서는 자연증가에 의한 교통수요 예측을 위해 「2020년도 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2022.08, 한국교통연구원」에서 제시하는 서울특별시 승용차 수단통행량 증가율(2019년~2030년 -0.27%)을 적용하여 미시행시 교통량을 예측하였음

2) 주변지역 개발계획에 따른 교통량 예측

- 사업 미시행시의 교통량 예측시, 자연증가 교통량에 주변지역 개발계획에 따른 교통량 예측결과를 반영하여야 함
- 본 사업지 주변지역의 개발계획은 다음과 같음

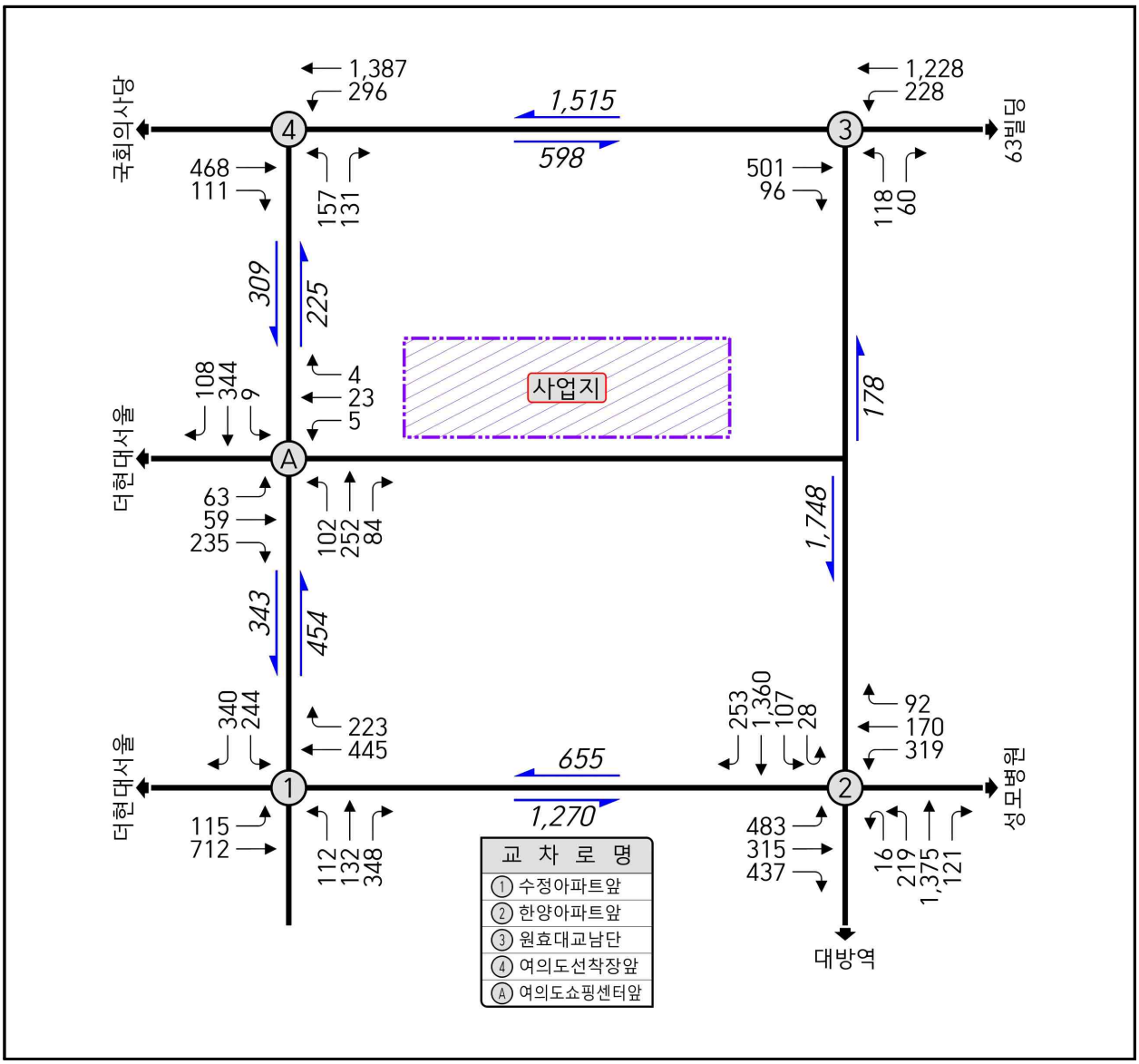
■ 주변지역 개발계획

구 분	비 고
여의도동 25-11번지 복합시설 신축공사	교통영향평가
서울회관 재건축	
여의도동 31번지 복합시설 신축공사	
수정아파트 재건축정비사업	교통성검토
한양아파트 재건축정비사업	

라. 사업 미시행시 가로 및 교차로 교통량 예측결과

- 교통량의 자연증가에 따른 교통량과 주변지역 개발계획에 따른 교통량 예측분을 합산한 사업 미시행시 교통량은 다음과 같음

■ 사업 미시행시 주변 가로 및 교차로 교통량(2030년, 08:00~09:00, 대/시)



마. 사업 미시행시 간선도로 서비스수준 분석 결과

- 간선도로 서비스수준 분석 결과 평균 통행속도는 21.1km/h~46.5km/h, 서비스수준은 "B~D"수준인 것으로 분석되었음

■ 사업미시행시 가로구간 서비스수준 분석결과(2030년, 08:00~09:00)

구 간		구간길이 (m)	평균제어지체 (초/대)	구간통행속도 (km/h)	서비스수준 (LOS)
국제금융로	①수정아파트앞→②한양아파트앞	300	24.63	23.1	D
	②한양아파트앞→①수정아파트앞		19.38	26.0	D
여의대방로	②한양아파트앞→③원효대교남단	550	27.08	32.1	C
	③원효대교남단→②한양아파트앞		8.46	45.9	B
여의동로	③원효대교남단→④여의도선착장	320	2.67	46.5	B
	④여의도선착장→③원효대교남단		14.30	31.7	C
국제금융로7길	④여의도선착장→Ⓐ여의도쇼핑센터앞	350	8.05	39.1	B
	Ⓐ여의도쇼핑센터앞→④여의도선착장		35.58	21.1	D
	Ⓐ여의도쇼핑센터앞→①수정아파트앞	150	9.81	23.9	D
	①수정아파트앞→Ⓐ여의도쇼핑센터앞		8.65	25.2	D

바. 사업 미시행시 교차로 서비스수준 분석 결과

- 교차로 서비스수준 분석 결과, 평균지체는 14.0~48.3초/대로 분석되었으며, 서비스수준은 "A~C"로 분석되었음

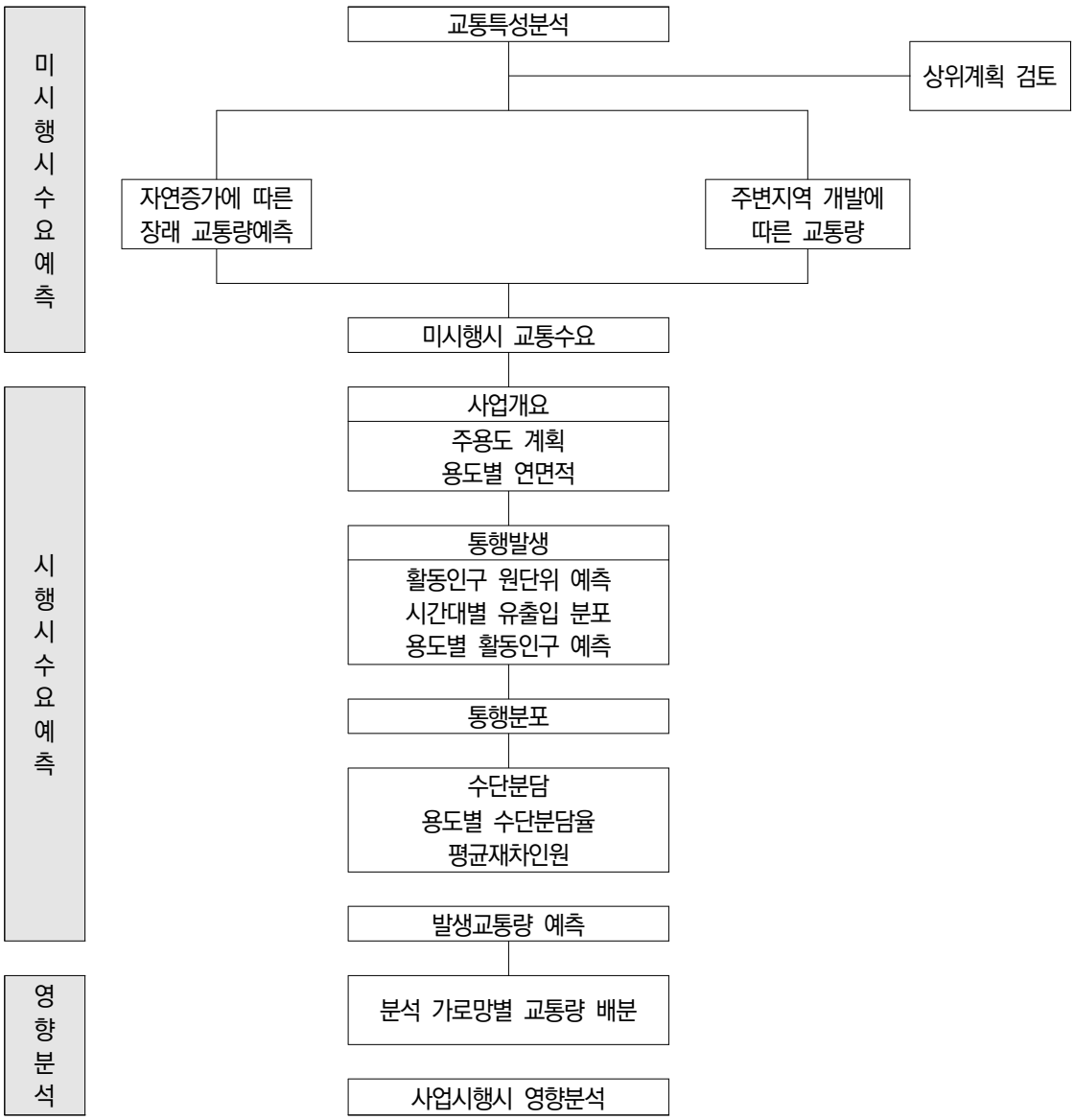
■ 사업미시행시 교차로 서비스수준 분석결과(2030년, 08:00~09:00)

교 차 로 명	신호운영	교통량(대/시)	평균제어지체(초/대)	서비스수준(LOS)
① 수정아파트앞	신호	2,671	30.9	C
② 한양아파트앞	신호	5,251	48.3	C
③ 원효대교남단	신호	2,231	14.0	A
④ 여의도선착장	신호	2,250	23.1	B
Ⓐ 여의도쇼핑센터앞	신호	1,288	17.6	B

2. 사업시행시 교통수요예측

- 교통수요추정은 장래 교통수요를 사전에 예측하는 과정으로 이는 교통계획 수립의 기초자료가 되며 장래 교통체계상의 문제점을 진단하고 이에 대응하는 개선안을 제시할 수 있기 때문에 교통시설계획의 토대를 마련해 줌
- 이러한 예측모형으로는 일반적으로 대상사업의 영향정도에 따라 크게 전통적인 4단계 접근방법과 교통축 분석방법(Corridor Analysis)으로 구분할 수 있으며, 전통적인 4단계 접근방법은 통행발생(Trip Generation), 통행분포(Trip Distribution), 수단선택(Modal Split), 통행배분(Trip Assignment) 과정을 단계별로 수행하는 방법으로서 교통영향권을 설정하여 교통존별 토지이용과 통행발생간의 상관관계를 분석하여 장래 교통수요를 예측하며, 주로 대상사업의 영향범위가 광범위한 대규모 토목사업 및 도시지역의 장기 교통계획 수립에 적용되고 있음

■ 교통수요 예측과정



가. 통행발생

1) 용도별 면적개요

- 본 과업은 서울특별시 영등포구 국제금융로7길 20에 재건축 정비계획에 따른 공동주택 건축하는 것으로 총 연면적은 223,191.33㎡이며, 용도별 면적계획은 다음과 같음
- 용도별 면적개요와 같이 공동주택과 주차장을 제외한 나머지 용도의 면적비율이 10% 미만으로, 공동주택을 제외한 다른 용도는 사업지내 공동주택 주민의 이용이 대부분일 것으로 사료되는바 공동주택 단일용도로 가정하여 수요예측을 시행하였음

■ 용도별 면적개요

용도	공동주택	부대복리시설	주차장	근린생활시설	공공기여시설	기타시설물	합계
면적(㎡)	118,739.53	9,689.43	78,240.92	7,174.78	8,103.76	1,242.91	223,191.33
비율(%)	53.2	4.3	35.1	3.2	3.6	0.6	100.0

2) 사업지 총 활동인구 예측

- 활동인구란 본 사업지와 관련된 상주인구, 방문인구를 합한 교통유발 인구를 뜻하며, 사업지와 유사한 입지를 갖는 시설의 용도별 원단위를 적용하여 예측하였음
- 활동인구 예측을 위해 본 사업지의 용도별 면적계획을 분석하고, 본 사업지와 유사한 시설에 대한 문헌자료를 활용하였음

■ 유사시설 활동 원단위

구분	유사시설	세대수(세대)	적용원단위 (인/세대)	
			상주인구	방문인구
주거2	용산센트럴파크 해링턴 스퀘어 외 6건의 문헌자료	123	3.43	1.01
주거3		437	3.83	1.06
주거4		210	3.99	1.18
주거5		152	4.14	1.21

주 : 원단위는 본사업의 기준년도에 맞게 보정하였음

- 본 사업지의 장래 2030년 활동인구 예측결과 4,570인/일로 예측되었음

■ 2030년 활동인구 예측

구분	세대수(세대)	적용원단위(인/세대)		상주인구 (인/일)	방문인구 (인/일)	활동인구계 (인/일)
		상주인구	방문인구			
주거2	123	3.43	1.00	422	123	545
주거3	437	3.83	1.05	1,674	458	2,131
주거4	210	3.99	1.17	838	245	1,083
주거5	152	4.14	1.20	629	182	811
합계	922	-	-	3,563	1,007	4,570

3) 사업지 1일 총통행량 예측

• 장래 목표연도별 1일 총통행량 예측을 위하여 사업지의 활동인구 중 상주인구에 대해서는 「2020년도 국가교통조사DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2022.08, 한국교통연구원」에서 제시한 2030년 목적통행횟수(2.74통행/인)를 적용하였으며, 방문인구는 통행특성을 고려하여 2.0통행/인/일을 적용하였음

■ 2030년 1일 총통행량 예측

(단위: 통행/일)

구 분	세대수(세대)	상주인구	방문인구	계
주거2	123	1,156	245	1,401
주거3	437	4,586	915	5,501
주거4	210	2,296	490	2,786
주거5	152	1,724	363	2,088
합계	922	9,762	2,014	11,776

4) 시간대별 유출입인구 및 통행량 예측

• 본 사업 시행에 따른 유출입 인구의 시간대별 배분을 위하여 유사시설 문헌조사를 실시하였으며, 그에 따른 시간대별 유출입 인구 예측 결과는 다음과 같음

■ 시간대별 유출입구 분포비

(단위 : %)

구분	공동주택							
	통근		통학		기타		방문인구	
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07:00시 이전	-	10.0	-	8.6	-	1.7	0.2	-
07:00-08:00	-	34.7	-	38.4	1.3	5.2	0.5	0.2
08:00-09:00	-	36.3	-	42.7	3.5	7.2	2.4	1.0
09:00-10:00	-	10.2	-	7.9	3.8	6.4	5.8	3.3
10:00-11:00	-	5.2	-	2.0	4.4	6.8	7.0	5.0
11:00-12:00	-	2.9	-	0.4	5.0	6.9	9.1	6.4
12:00-13:00	-	0.7	0.2	-	6.4	7.0	7.6	7.9
13:00-14:00	0.4	-	3.1	-	8.3	7.4	9.8	8.4
14:00-15:00	0.6	-	4.6	-	9.4	8.8	12.4	10.3
15:00-16:00	1.1	-	8.4	-	10.3	9.3	11.2	10.5
16:00-17:00	4.1	-	13.1	-	11.3	8.6	9.6	11.3
17:00-18:00	8.8	-	18.2	-	10.3	7.5	8.1	10.3
18:00-19:00	24.3	-	19.5	-	9.8	6.5	6.9	8.8
19:00-20:00	29.0	-	14.9	-	8.1	5.9	6.0	7.7
20:00-21:00	21.2	-	10.6	-	5.3	3.3	3.1	5.5
21:00시 이후	10.5	-	7.4	-	2.8	1.5	0.3	3.4
합계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

자료 : 문헌조사

■ 시간대별 통행량 예측 - 2030년

(단위 : 통행/시, 통행/일)

구분	공동주택							
	통근		통학		기타		방문인구	
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07:00시 이전	0	277	0	44	0	27	2	0
07:00-08:00	0	962	0	198	21	83	5	2
08:00-09:00	0	1,006	0	220	56	115	24	10
09:00-10:00	0	283	0	41	61	102	58	33
10:00-11:00	0	144	0	11	70	108	70	50
11:00-12:00	0	81	0	2	80	110	92	64
12:00-13:00	0	19	1	0	102	112	77	80
13:00-14:00	11	0	16	0	132	118	99	85
14:00-15:00	17	0	24	0	150	140	125	104
15:00-16:00	30	0	43	0	164	148	113	106
16:00-17:00	114	0	68	0	180	137	97	114
17:00-18:00	244	0	94	0	164	119	82	104
18:00-19:00	674	0	101	0	156	104	69	89
19:00-20:00	804	0	77	0	129	94	60	78
20:00-21:00	588	0	55	0	84	53	31	55
21:00시 이후	290	0	37	0	44	23	3	33
합계	2,772	2,772	516	516	1,593	1,593	1,007	1,007

나. 수단분담

1) 교통수단 분담율

- 본 과업에서는 장래 목표연도별 수단분담률 예측을 위해 문헌조사 자료를 토대로 「2020년도 국가교통조사 DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2022.08, 한국교통연구원」상의 수단분담율의 연평균 증가율을 보정하여 수단 분담률을 도출하였음

■ 목표연도 교통수단 분담률(2030년)

(단위 : %)

구 분		승용차	택시	버스	지하철	기타	합계
공동주택	통근	34.2	5.8	23.6	28.7	7.7	100.0
	통학	33.6	5.7	23.5	30.1	7.1	100.0
	기타	10.2	3.9	33.2	29.4	23.3	100.0
	방문인구	29.5	7.5	26.7	28.0	8.3	100.0

주 : 각 수단분담율은 본사업의 기준년도에 맞게 보정하였음

2) 교통수단별 총 통행량 예측

- 장래 목표연도 사업시행시 수단별 총 통행량 예측결과는 다음과 같음

■ 수단별 통행량 예측(2030년)

(단위 : 통행/시)

구 분	승용차		택시		버스		지하철		기타		합계	
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07:00시 이전	1	113	0	20	1	84	1	100	0	30	3	347
07:00-08:00	3	405	1	70	8	303	7	361	5	107	24	1,246
08:00-09:00	13	433	4	76	25	330	23	392	15	121	80	1,352
09:00-10:00	23	131	6	24	35	120	34	132	19	52	117	459
10:00-11:00	28	79	8	17	42	86	41	90	22	41	141	313
11:00-12:00	35	59	10	14	52	73	50	74	27	37	174	257
12:00-13:00	33	41	10	11	55	62	52	60	30	34	180	208
13:00-14:00	51	37	14	11	77	62	75	59	41	34	258	203
14:00-15:00	66	45	17	13	93	74	91	70	48	42	315	244
15:00-16:00	74	46	18	14	101	77	102	74	52	43	347	254
16:00-17:00	109	48	25	14	129	75	133	72	64	41	460	250
17:00-18:00	156	43	31	13	156	68	169	64	71	37	583	225
18:00-19:00	301	37	56	11	253	59	288	56	101	31	999	194
19:00-20:00	332	33	61	10	267	52	309	50	102	28	1,071	173
20:00-21:00	238	20	43	6	188	33	220	31	72	17	761	107
21:00시 이후	117	11	22	2	93	17	107	17	34	8	373	55
합 계	1,581	1,581	326	326	1,575	1,575	1,702	1,702	703	703	5,886	5,886

다. 발생교통량 예측

- 목표연도 수단별 유출입인구와 분담율을 토대로 발생교통량을 예측하기 위해 본 교통성 검토서에서는 유사시설의 문헌조사를 통해 평균 재차인원을 산출한 후 이를 고려하여 목표연도 발생교통량을 예측하였음
- 대중교통의 경우에는 사업지를 이용하는 이용객의 유무와는 관계없이 정규노선을 운행하기 때문에 단순한 접근수단으로서 사업시행에 따른 발생교통량과는 무관하므로, 버스를 제외한 승용차, 택시로 구분하여 발생교통량을 추정하였음

■ 평균 재차인원

(단위 : 인/대)

구 분		승 용 차	택 시
공동주택	상주인구	1.43	1.55
	방문인구	1.44	1.56

자료 : 문헌자료

■ 발생교통량 예측결과

(단위 : 대/시, 대/일)

구 분 (2030년)	승용차		택시		합계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07:00 이전	1	79	0	13	1	92	93
07:00-08:00	2	283	1	45	3	328	331
08:00-09:00	9	303	3	49	12	352	364
09:00-10:00	16	92	4	15	20	107	127
10:00-11:00	20	55	5	11	25	66	91
11:00-12:00	24	41	6	9	31	50	81
12:00-13:00	23	29	6	7	30	36	65
13:00-14:00	36	26	9	7	45	33	78
14:00-15:00	46	31	11	8	57	40	97
15:00-16:00	52	32	12	9	63	41	105
16:00-17:00	76	34	16	9	92	43	135
17:00-18:00	109	30	20	8	129	38	168
18:00-19:00	210	26	36	7	247	33	280
19:00-20:00	232	23	39	6	272	30	301
20:00-21:00	166	14	28	4	194	18	212
21시 이후	82	8	14	1	96	9	105
계	1,105	1,105	210	210	1,315	1,315	2,630

주 : 주변가로 및 사업지 첨두시는 08:00~09:00임

라. 순수발생교통량 예측

- 본 사업지는 현재 576세대의 주민들이 생활하고 있으며, 입주민들의 통행으로 인한 교통량이 현황 및 사업미시행시 교통량에 포함되어 있음
- 이에 사업미시행시 통행발생량을 산출하여 이를 제외한 순수발생량을 주변 가로에 배분하여 사업시행시 교통량은 도출하여야함
- 사업미시행시 발생교통량 및 순수발생교통량은 다음과 같음

■ 사업미시행시 발생교통량 예측결과

(단위 : 대/시, 대/일)

구 분 (2030년)	승용차		택시		합계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07:00 이전	0	52	0	8	0	60	60
07:00-08:00	1	185	1	29	2	214	216
08:00-09:00	6	198	1	32	8	230	238
09:00-10:00	11	59	3	12	14	71	85
10:00-11:00	13	36	4	7	17	43	60
11:00-12:00	16	27	5	6	21	32	53
12:00-13:00	15	19	5	5	20	25	45
13:00-14:00	23	17	6	5	29	22	51
14:00-15:00	31	21	8	6	39	27	65
15:00-16:00	34	22	8	6	43	27	70
16:00-17:00	50	22	11	6	61	29	89
17:00-18:00	71	20	13	5	84	25	110
18:00-19:00	138	17	25	5	162	23	185
19:00-20:00	152	15	26	4	178	19	197
20:00-21:00	108	10	18	3	126	12	139
21시 이후	55	5	8	2	63	7	70
계	726	726	141	141	867	867	1,734

주 : 주변가로 및 사업지 첨두시는 08:00~09:00임

■ 사업시행시 순수발생교통량 예측결과

(단위 : 대/시, 대/일)

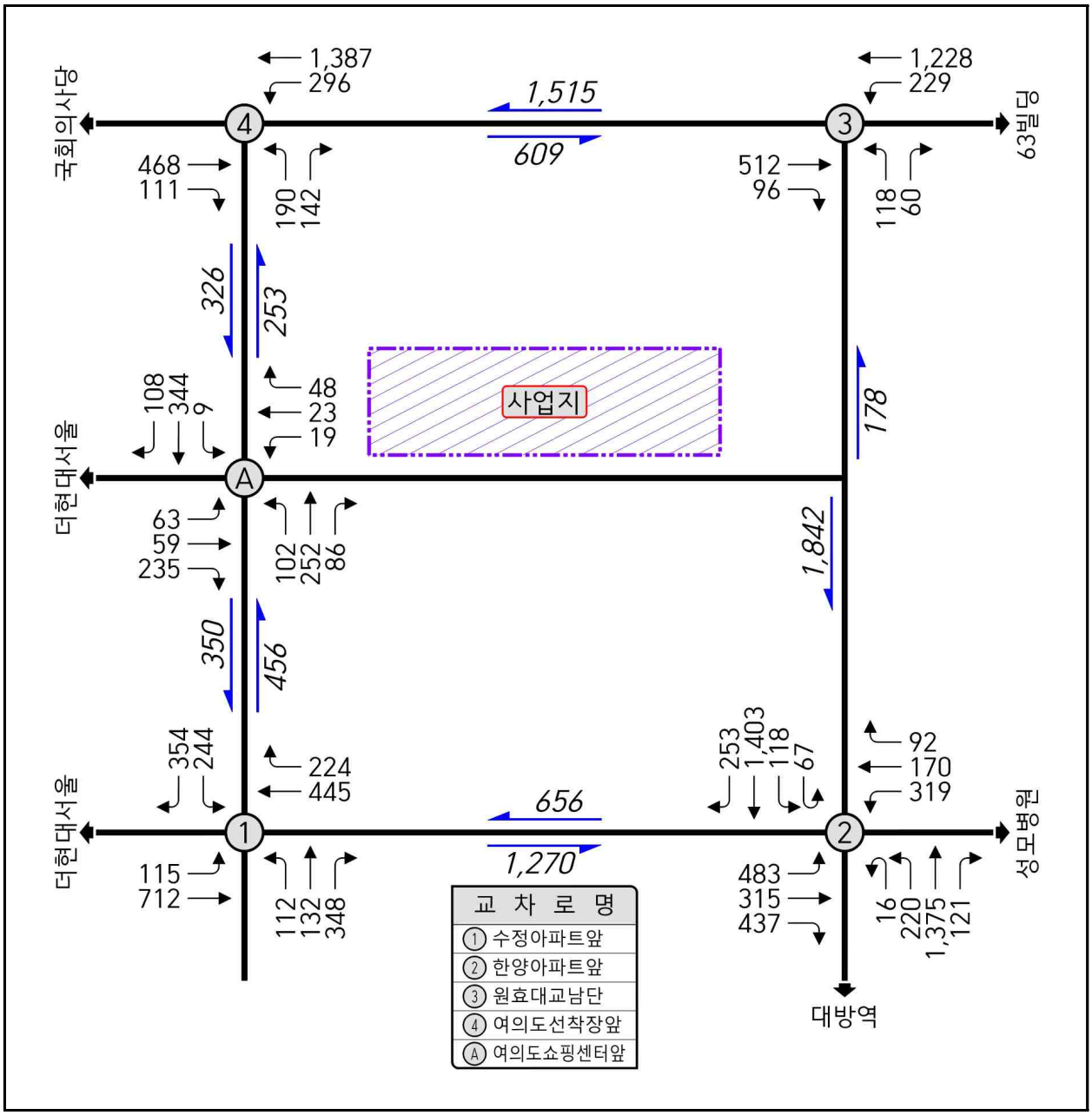
구 분		승용차		택시		합계		
		유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
미시행시	사업지 및 주변가로 첨두시(대/시)	6	198	1	32	7	230	237
	1일 발생교통량(대/일)	6	198	1	32	7	230	237
시행시	사업지 및 주변가로 첨두시(대/시)	726	726	141	141	867	867	1,734
	1일 발생교통량(대/일)	9	303	3	49	12	352	364
순수 발생교통량	사업지 및 주변가로 첨두시(대/시)	9	303	3	49	12	352	364
	1일 발생교통량(대/일)	1,105	1,105	210	210	1,315	1,315	2,630

주 : 주변가로 및 사업지 첨두시는 08:00~09:00임

마. 사업 시행시 가로 및 교차로 교통량 예측결과

- 주변가로 및 사업지 첨두시(08:00~09:00) 발생교통량을 합산하여 사업시행시 교통량을 산출하였음

■ 사업시행시 장래 가로 및 교차로 교통량(2030년, 08:00~09:00)



바. 사업 시행시 가로 서비스수준 분석 결과

- 간선도로 서비스수준 분석 결과 평균 통행속도는 19.8km/h~46.5km/h, 서비스수준은 "B~E"수준인 것으로 분석되었음

■ 사업시행시 가로구간 서비스수준 분석결과(2030년, 08:00~09:00)

구 간		구간길이 (m)	평균제어지체 (초/대)	구간통행속도 (km/h)	서비스수준 (LOS)
국제금융로	①수정아파트앞→②한양아파트앞	300	24.63	23.1	D
	②한양아파트앞→①수정아파트앞		19.38	26.0	D
여의대방로	②한양아파트앞→③원효대교남단	550	26.99	32.1	C
	③원효대교남단→②한양아파트앞		8.55	45.8	B
여의동로	③원효대교남단→④여의도선착장	320	2.67	46.5	B
	④여의도선착장→③원효대교남단		14.49	31.5	C
국제금융로7길	④여의도선착장→Ⓐ여의도쇼핑센터앞	350	8.08	39.1	B
	Ⓐ여의도쇼핑센터앞→④여의도선착장		39.43	19.8	E
	Ⓐ여의도쇼핑센터앞→①수정아파트앞	150	9.82	23.9	D
	①수정아파트앞→Ⓐ여의도쇼핑센터앞		8.65	25.2	D

사. 사업 시행시 교차로 서비스수준 분석 결과

- 교차로 서비스수준 분석 결과, 평균지체는 14.1 ~ 49.0초/대로 분석되었으며, 서비스수준은 "A~C"로 분석되었음

■ 사업시행시 교차로 서비스수준 분석결과(2030년, 08:00~09:00)

교 차 로 명	신호운영	교통량(대/시)	평균제어지체(초/대)	서비스수준(LOS)
① 수정아파트앞	신호	2,687	31.2	C
② 한양아파트앞	신호	5,307	49.0	C
③ 원효대교남단	신호	2,243	14.1	A
④ 여의도선착장	신호	2,595	23.6	A
Ⓐ 여의도쇼핑센터앞	신호	1,348	18.5	B

3. 주차수요 예측

가. 법정주차대수 산정

- 주차장법 시행령 제6조(부설주차장의 설치기준)에 의하면 부설주차장을 설치하여야 할 시설물의 종류와 부설주차장의 설치에 대해 기준을 제시하고 있으며, 일정범위내에서 지방자치단체의 조례로 강화할 수 있게 되어 있음
- 이에 본 과업에서는 「서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례, 2023.07.18」의 제20조 제1항 및 제2항의 [별표2], [별표3]에 따라 적용한 법정주차대수를 산정하였음

■ 부설주차장 설치대상시설물 종류 및 설치기준

시설물		설치기준/최고한도
[별표3] 최고한도	3. **국가 및 지방자치단체의 청사**	- 시설면적 **200㎡당 1대**
	4. **제1종 근린생활시설**(「건축법 시행령」별표 1 제3호 바목 및 사목을 제외한다), **제2종 근린생활시설**, 숙박시설	- 시설면적 **268㎡당 1대**
[별표2] 설치기준	5. 다가구주택, **공동주택**(외국공관안의 주택 등의 시설물 및 기숙사를 제외한다) 및 업무시설 중 오피스텔	- **「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조제1항에 따라 산정된 주차대수(다가구주택, 오피스텔의 전용면적은 공동주택 전용면적 산정방법을 따른다)로 하되, 주차대수가 세대당 1대에 미달되는 경우에는 세대당(오피스텔에서 호실별로 구분되는 경우에는 호실당) 1대(전용면적이 30제곱미터이하인 경우에는 0.5대, 60제곱미터이하인 경우0.8대)이상으로 한다.** 다만, 주택법시행령 제3조 규정에 의한 도시형 생활주택 원룸형은 「주택건설기준 등에 관한 규정」제27조의 규정에서 정하는 바에 따른다.

자료 : 서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례 제20조 제1항 [별표2], 제2항 [별표3]

■ 법정주차대수 산정결과

구분		세대수	전용/연면적(㎡)	설치기준 (주택건설기준)		산정대수		법정 대수
				면적기준	세대기준	면적기준	세대기준	
공동 주택	55A	36	55.997	75	0.8	26.9	28.8	29
	55B	20	55.949	75	0.8	14.9	16.0	16
	59A	44	59.820	75	1.0	35.1	44.0	44
	59B	23	59.829	75	1.0	18.3	23.0	23
	75A	20	75.969	75	1.0	20.3	20.0	20
	75B	23	75.789	75	1.0	23.2	23.0	23
	75C	43	75.997	75	1.0	43.6	43.0	44
	78A	22	78.639	75	1.0	23.1	22.0	23
	78B	23	78.819	75	1.0	24.2	23.0	24
	78C	45	78.903	75	1.0	47.3	45.0	47
	84A	88	84.925	75	1.0	99.6	88.0	100
	84B	87	84.801	75	1.0	98.4	87.0	98
	84C	86	84.943	75	1.0	97.4	86.0	97
	97A	40	97.988	65	1.0	60.3	40.0	60
	97B	45	97.997	65	1.0	67.8	45.0	68
	110A	85	110.871	65	1.0	145.0	85.0	145
	110B	40	110.978	65	1.0	68.3	40.0	68
	135A	64	135.937	65	1.0	133.8	64.0	134
	135B	44	135.768	65	1.0	91.9	44.0	92
	135C	40	135.892	65	1.0	83.6	40.0	84
	180PA	2	180.716	65	1.0	5.6	2.0	6
	180PB	2	180.509	65	1.0	5.6	2.0	6
공공청사(상한)		-	7,536.222	200	-	37.7	-	37
근린생활시설(상한)		-	3,903.438	268	-	14.6	-	14
합계		922	-	-	-	1,286.5	910.8	1,302

주: 근린생활시설의 연면적은 전용면적임

나. 주차수요 예측

1) 주차발생 원단위 산출

- 본 분석에서는 주차발생 원단위 산출을 위하여 유사시설 문헌조사를 토대로 원단위를 산정한 후 장래 목표년도에 대해서 주차수요를 예측함
- 또한 근린생활시설의 연면적은 전체연면적의 10% 미만으로 주차수요산정은 제외하였음

■ 유사시설 주차발생 원단위

구분		유사시설	세대수(세대)	적용원단위(대/세대)
공동주택	주거2	용산센트럴파크 해링턴 스퀘어 외 6건의 문헌자료	123	1.12
	주거3		437	1.26
	주거4		210	1.48
	주거5		152	1.63

주 : 원단위는 본사업의 기준년도에 맞게 보정하였음
자료 : 문헌자료

2) 주차수요 예측

- 장래 주차발생 원단위는 「2020년도 국가교통조사DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2022.08, 한국교통연구원」에서 제시하고 있는 1인당 승용차 수단통행 증가율('23~'30 : 0.18%)을 적용하여 장래 목표연도별 주차수요 원단위를 산정함
- 또한, 주차이용효율은 본 사업지의 용도(주거시설 박차)를 고려하여 1.0을 적용하였음
- 본 사업지의 주차수요는 목표년도 2030년에 1,251대로 예측됨

■ 장래 주차수요예측 결과 (2030년)

구분		세대수(세대)	원단위(대/세대)	주차이용효율(%)	주차수요(대)
공동주택	주거2	123	1.13	1	139
	주거3	437	1.28	1	559
	주거4	210	1.50	1	315
	주거5	152	1.65	1	251
합계		922	-	-	1,264

3) 주차수요 예측결과 종합

- 본 사업지의 법정주차대수는 1,302대로 나타났으며, 원단위법에 의한 목표년도(2030년) 주차수요 예측결과는 1,264대로 예측되었음
- 본 사업지의 계획주차대수는 총 2,065대로 법정주차대수 대비 158.6%, 주차수요 대비 163.4%를 확보하고 있음

■ 장래 주차수요예측 결과 종합 (2030년)

구분	법정주차대수(대) Ⓐ	계획주차대수(대) Ⓑ	주차수요 (원단위법)(대) Ⓒ	확보비율(%)	
				법정대비 Ⓑ/Ⓐ	수요대비 Ⓑ/Ⓒ
결 과	1,302	2,065	1,264	158.6%	163.4%

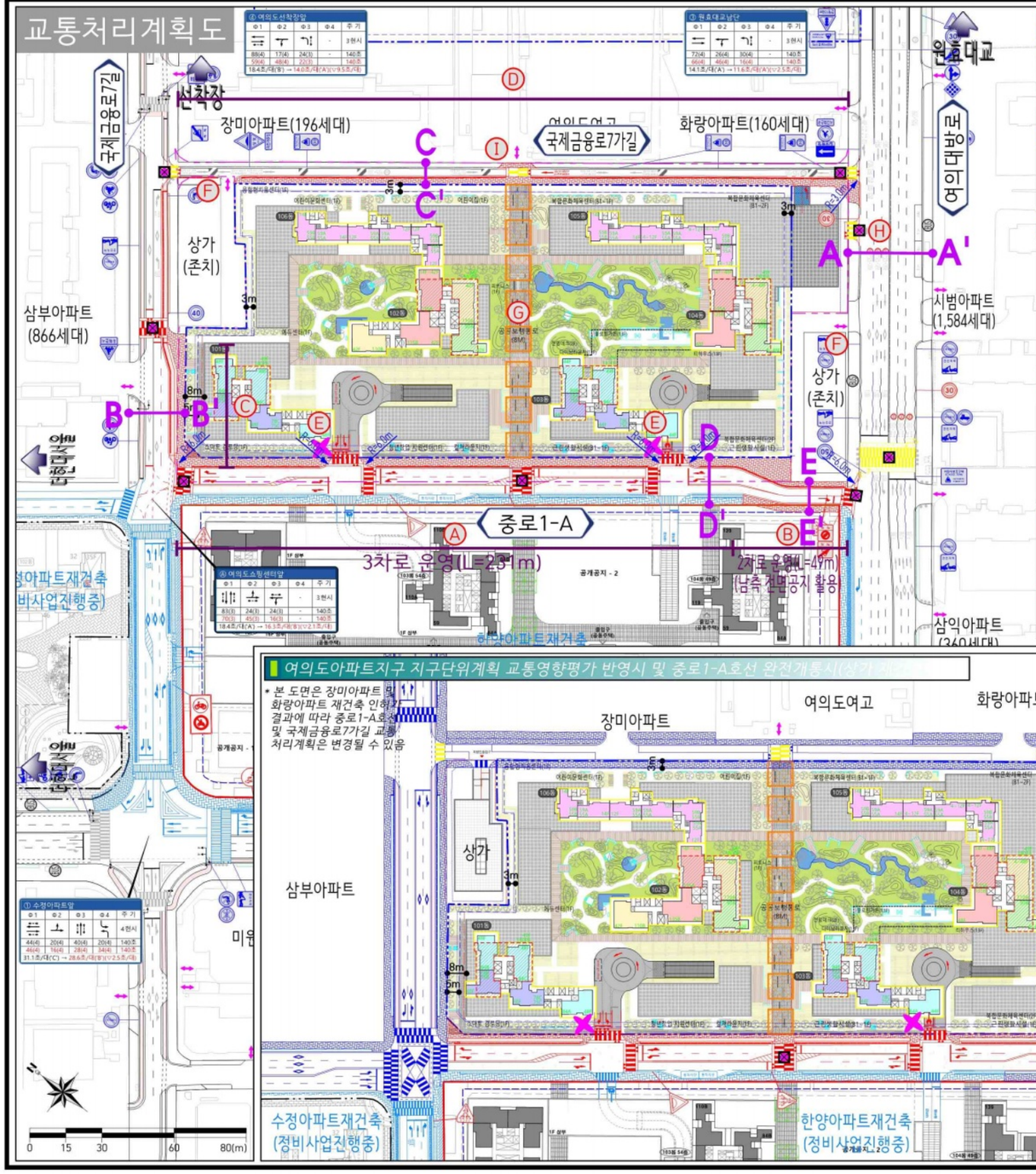
4 교통처리계획

1. 교통처리계획안

1. 교통처리계획안

구 분	지점	교 통 처 리 계 획 안
주변가로 및 교차로	-	• 사업지 주변 관련계획반영(교통영향평가 3건, 교통성검토 2건)
		• 중로1-A호선(신설) 차로운영계획 수립 - '여의도 한양아파트 재건축정비사업 교통성검토, 2024.01' 개선안 반영
	Ⓐ	• 왕복3차로 운영(L=231m, B=20m)
	Ⓑ	• 왕복2차로 운영(L=49m, B=9.5m, 여의대방로측 상가존치 구간)
	Ⓒ	• 국제금융로7길 완화차로 계획(폭원 20→23m) - '여의도 아파트지구 지구단위계획 수립관련 교통영향평가(안), 2023.12' 개선안 반영 - L=50m(테이퍼 포함), B=3.0m
	Ⓓ	• 국제금융로7가길 운영방안 수립(폭원 6→9m) - 차로운영 현황 유지(일방통행) - 사업지측 보도 계획(B=3m)
	-	• 여의대방로 확장계획 반영
	-	• 장래 주변 교차로 최적신호운영방안 제시(5개소)
진출입 동 선	Ⓔ	• 차량진출입구 계획(2개소) - 중로1-A호선(신설) 교차로 계획 - 적정 회전반경 확보(R=6.0m)
	Ⓕ	• 존치상가(2개소) 진출입구 현황 유지
	Ⓗ	• 공공시설 진출입구 개설(여의대방로)
보행 및 자전거	Ⓖ	• 사업지 내 공공보행통로 계획(B=8m 이상)
	-	• 보행단절지점 고원식횡단보도 계획(7개소, 어린이보호구역 횡단보도 4개소 포함)
	-	• 국제금융로7길 자전거도로는 보도높이형으로 변경 계획
	Ⓘ	• 공공보행통로~여의도여고간 보행동선 연계(횡단보도 및 보도 설치)
주차시설	-	• 적정주차대수 확보(2,065대, 자주식) - 법정주차 : 주거 1,251대 이상, 근린생활시설 14대 이하, 공공청사 37대 이하 - 주차수요(2030년) : 1,264대 - 법정의 158.6%, 수요의 163.4% 확보
교통안전 및 기타	-	• 사업지 진출입구 차량경고등 계획(2개소) • 주요지점 보행자방호울타리, 투광기 및 유색포장 계획 • 어린이보호구역 관련 속도제한표지판 정비 및 추가계획 • 교통안전시설물은 추후 교통영향평가시 세부검토 및 유관기관 협의

교통처리계획도



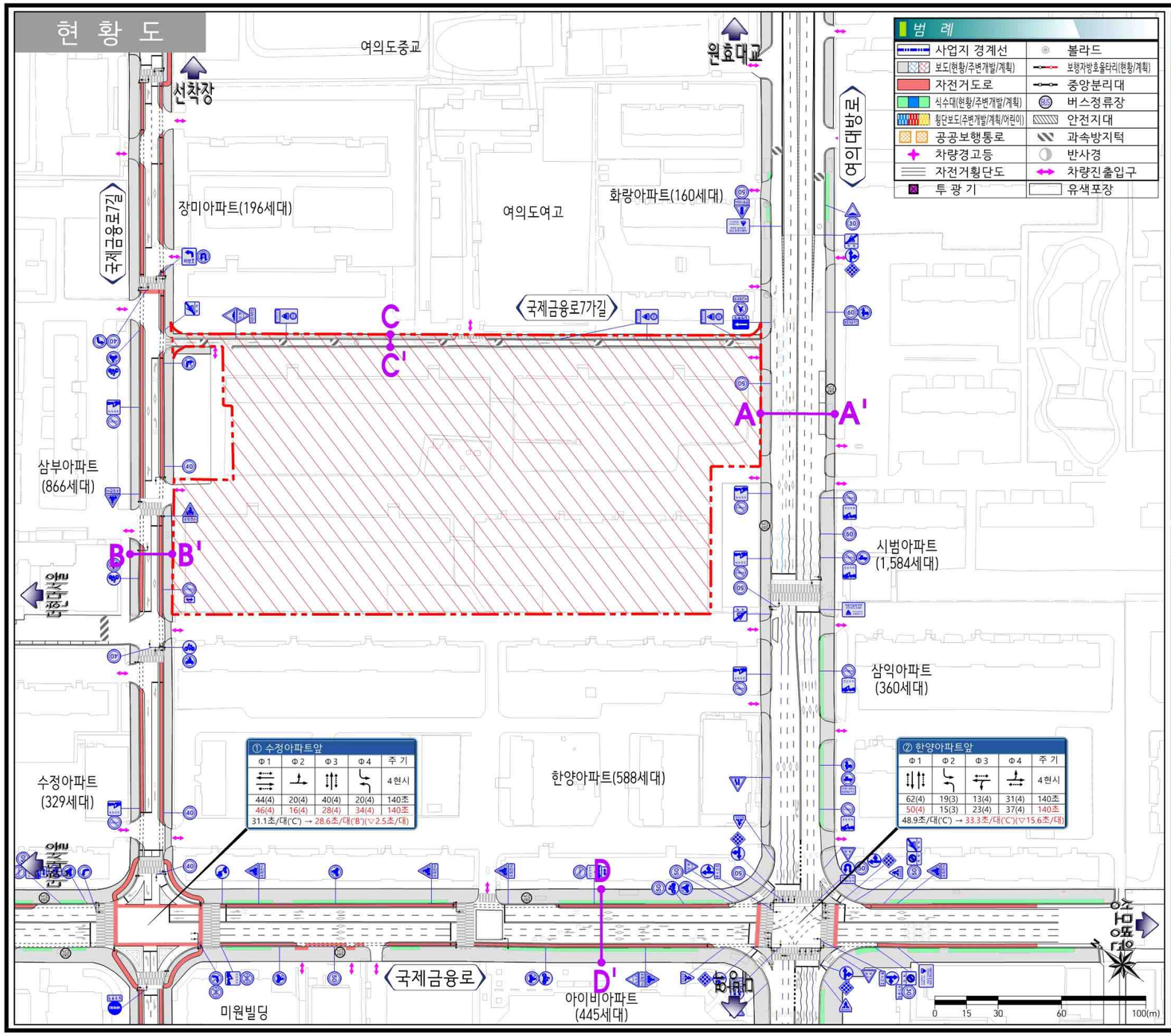




교통처리계획

구 분	지점	개 선 방 안
주변가로 및교차로	–	• 사업지 주변 관련계획반영(교통영향평가 3건, 교통성검토 2건)
	–	• 중로1-A호선(신설) 차로운영계획 수립 – '여의도 한양아파트 재건축정비사업 교통성검토, 2024.01'개선안 반영
	Ⓐ	-왕복3차로 운영(L=231m, B=20m)
	Ⓑ	-왕복2차로 운영안 제안(L=49m, B=9.5m, 여의대방로측 상가존치 구간) -상가 재건축시 완전개통안 제시
	Ⓒ	• 국제금융로7길 완화차로 계획(폭원 20→23m) -'여의도 아파트지구 지구단위계획 수립관련 교통영향평가(안), 2023.12'개선안 반영 -L=50m(테이퍼 포함), B=3.0m
	Ⓓ	• 국제금융로7가길 운영방안 수립(폭원 6→9m) - 차로운영 현황 유지(일방통행) -사업지측 보도 계획(B=3m)
	–	• 여의대방로 확장계획 반영
	–	• 장래 주변 교차로 최적신호운영방안 제시(5개소)
사업지 진출입	Ⓔ	• 차량진출입구 계획(2개소) -중로1-A호선(신설) 교차로 계획 -적정 회전반경 확보(R=6.0m)
	Ⓕ	• 존치상가(2개소) 진출입구 현황 유지
	Ⓗ	• 공공시설 진출입구 개설(여의대방로)
보행 및 자전거	Ⓖ	• 사업지내 공공보행통로 계획(B=8m 이상)
	–	• 보행단절지점 고원식횡단보도 계획(7개소, 어린이보호구역 횡단보도 4개소 포함)
	–	• 국제금융로7길 자전거도로는 보도높이형으로 변경 계획
	Ⓘ	• 공공보행통로-여의도여고간 보행동선 연계(횡단보도 및 보도 설치)
주 차	–	• 적정주차대수 확보(2,065대, 자주식) -법정주차 : 주거 1,251대 이상, 근생 14대 이하, 공공청사 37대 이하 -주차수요(2030년) : 1,264대 -법정의 158.6%, 수요의 163.4% 확보
교통안전 및 기타	–	• 사업지 진출입구 차량경고등 계획(2개소)
	–	• 주요지점 보행자방호울타리, 투광기 및 유색포장 계획
	–	• 어린이보호구역 관련 속도제한표지판 정비 및 추가계획
	–	• 교통안전시설물은 추후 교통영향평가시 세부검토 및 유관기관 협의

현 황 도



범 례

사업지 경계선	볼라드
보도(현황/주변개발/계획)	보행자방호울타리(현황/계획)
자전거도로	중앙분리대
식수대(현황/주변개발/계획)	버스정류장
횡단보도(주변개발/계획/어린이)	안전지대
공공보행통로	과속방지턱
차량경고등	반사경
자전거횡단도	차량진출입구
투 광 기	유색포장

① 수정아파트앞

Φ1	Φ2	Φ3	Φ4	주 기
44(4)	20(4)	40(4)	20(4)	140초
46(4)	16(4)	28(4)	34(4)	140초

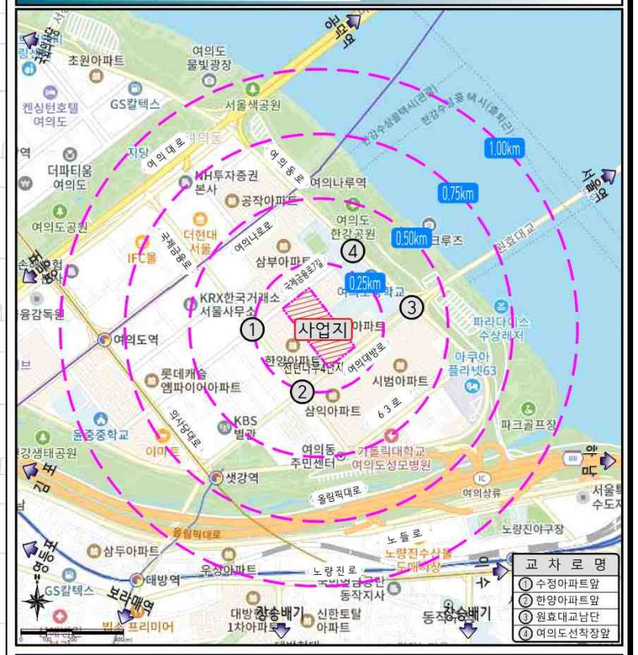
31.1초/대('C') → 28.6초/대('B')(▽2.5초/대)

② 한양아파트앞

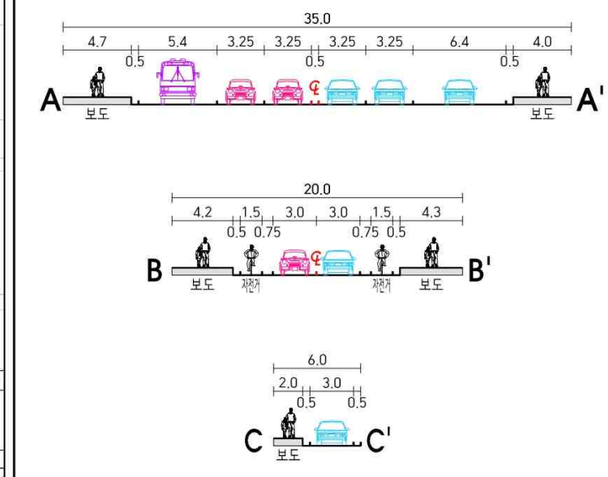
Φ1	Φ2	Φ3	Φ4	주 기
62(4)	19(3)	13(4)	31(4)	140초
50(4)	15(3)	23(4)	37(4)	140초

48.9초/대('C') → 33.3초/대('C')(▽15.6초/대)

사업지 위치도



횡 단 면 도



Ⅷ 환경성 검토서

1 사업의 개요

1. 배경 및 목적
2. 환경성검토 실시 근거
3. 사업의 내용
4. 환경영향요소 추출
5. 검토항목 및 범위 설정

1. 배경 및 목적

- 본 사업대상지는 건교부 고시 제131호(1976.08.21.)에 따라 아파트지구 지정되고, 서울특별시고시 제2006-21호(2006.01.12.)로 아파트지구개발기본계획이 변경고시 되었던 지역으로, 「도시 및 주거환경정비법」 부칙 <법률 제6852호, 2002.12.30.> 제5조제3항에 따라 아파트지구개발기본계획은 정비계획으로 본다는 규정에 의거, 본 사업대상지는 정비계획이 수립된 것으로 봄
- 여의도 대교아파트는 1975년 사용승인으로 건축연도가 약 48년 정도 경과하여 건축물의 노후도가 심각하여 주민들의 불편함이 발생하고 있으며, 주차공간 및 커뮤니티공간 등이 부족한 상태로 2017년 6월 안전진단 결과, 'D등급(조건부 재건축)' 판정받아 열악한 주거환경의 개선 및 정비기본시설 확보에 따른 주민의 삶의 질 향상을 도모하고자, 상위 및 관련계획 등을 반영하고 대상지 주변의 여건 변화를 고려하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조 및 제9조에 의거하여 정비계획을 변경하고자 함

2. 환경성검토 실시 근거

- 본 환경성검토는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제2항에 의하여 기초조사의 내용에 포함하여야 하는 규정에 의거 환경성검토를 실시함

■ 환경성검토 실시근거

구 분	근거법령	내 용
도시관리계획의 입안을 위한 기초조사 등	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제27조	② 국토교통부장관(제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우 해양수산부장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다), 시·도지사, 시장 또는 군수는 제1항에 따른 기초조사의 내용에 도시·군관리계획이 환경에 미치는 영향 등에 대한 환경성 검토를 포함하여야 한다.

3. 사업의 내용

가. 사업개요

- 사업명 : 여의도 대교아파트 재건축 정비사업
- 공간적 범위
  - 위　치 : 서울특별시 영등포구 여의도동 41번지 일원
  - 면　적 : 33,418㎡
- 시간적 범위
  - 기준년도 : 2023년
  - 목표연도 : 2028년


N
마포역
서강대교
마포대교
1.5km
여의대교
1km
한 강
국회의사당역
여의나루역
0.5km
여의도 한강공원
원효대교
지구단위계획구역
(여의도 아파트지구)
여의도역
사업대상지
(특별계획구역2-3)
한강철교
신길역
샛강생태공원
샛강역
샛 강
노량진역
대방역
서울지방병무청역
용마산
0km
0.25km
0.5km
1.0km

나. 주변지역 현황

- 본 사업대상지는 현재 제3종일반주거지역이고, 현재 수립 중인 아파트지구 지구단위계획구역 상 특별계획구역 2-3으로 지정되어 있어 추후 준주거지역으로 용도지역 변경될 계획이며, 사업대상지 주변 공동주택은 일반상업지역(한양, 삼부, 삼익, 은하아파트) 및 준주거지역(시범, 화랑, 장미아파트)으로 변경 예정임
- 또한, 사업대상지 반경 500m 내외에 여의나루역(5호선)과 샛강역(9호선, 신림선)이 위치하고 있고 북동측으로 여의도여자고등학교, 여의도중학교, 여의도초등학교가 위치하고 있으며, 대상지 동측으로 한강 및 여의도한강공원이 위치하고 있음
- 한편, 사업대상지 동측 동여의도 일대는 여의도 금융중심지구단위계획 수립 중이고, 주변으로 시범아파트, 한양아파트 등 공동주택 재건축사업이 추진 중이며, 남측으로 서부선 신설 및 신림선 북부연장으로 지하철역(한양아파트역)이 입지 예정임

■ 사업대상지 현황



KEYMAP



① 대교A상가 앞



② 대교B상가 앞



③ 국제금융로7가길 (6m 도로)



④ 국제금융로7길 앞 (20m 도로)



⑤ 단지 내 주차장

다. 토지이용계획

■ 토지이용계획

구 분		면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계		33,418.0	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	6,548.5	19.6	-
	도 로	5,333.8	16.0	-
	공공시설용지	1214.6	3.6	-
택 지	복합용지	26,869.5	80.4	-

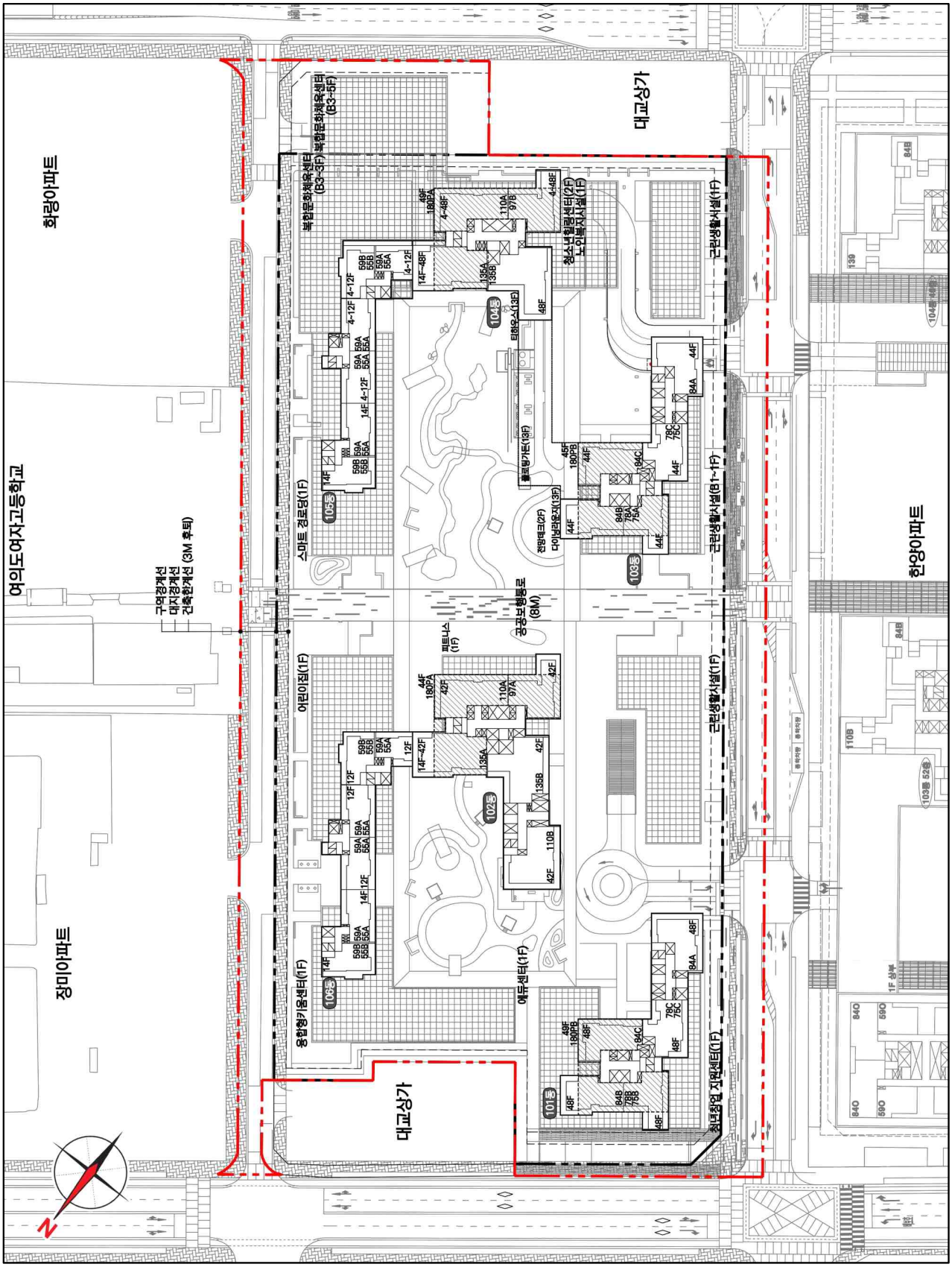
■ 토지이용계획도



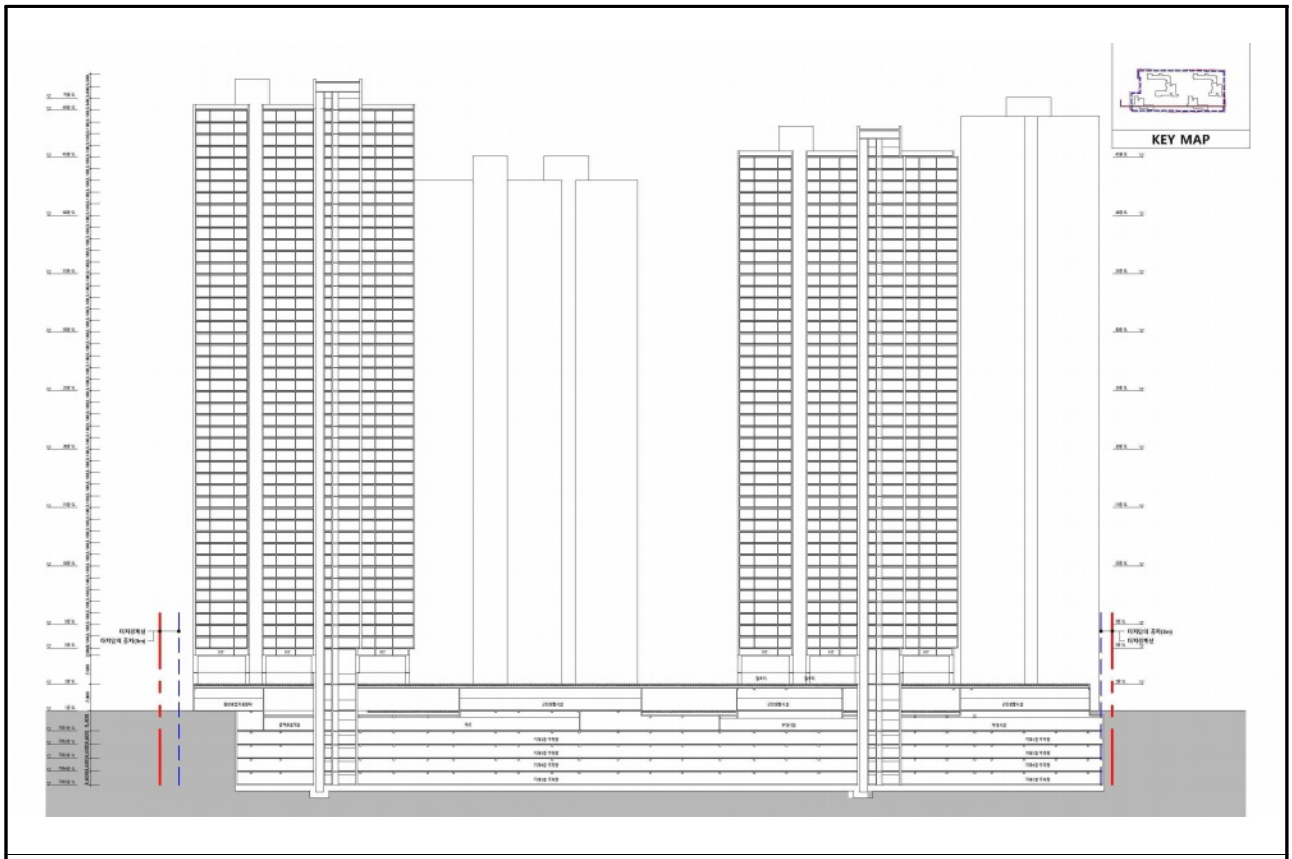
라. 건축개요

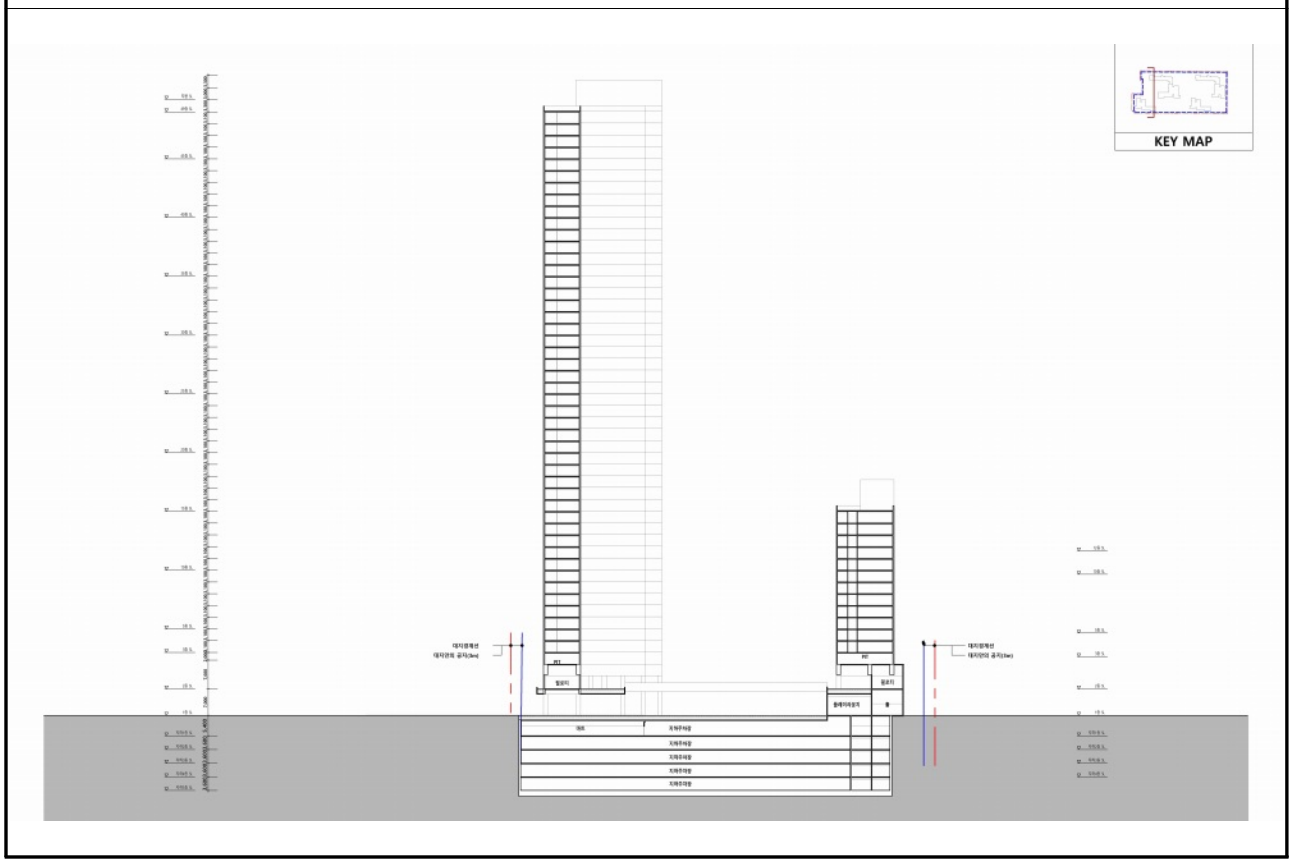
구 분			내 용	비 고
대지위치			서울특별시 영등포구 국제금융로7길 20	
지역·지구			도시지역, 제3종일반주거지역, 아파트지구	준주거지역 종상향 예정
대지면적			26,869.50㎡	-
건축면적			11,996.40㎡	
연면적	전 체		223,191.34㎡	-
	지 상		129,989.92㎡	-
	지 하		93,201.42㎡	-
용적률 산정 연면적			126,284.97㎡	-
건 폐 율			44.65%	법정 60% 이하
용 적 률			469.99%	법정 470% 이하
규 모			지하 5층 ~ 지상 49층	-
세 대 수	임대주택(상한)		142세대	-
	분 양		780세대	-
	합 계		922세대	-
주차 대수	공동 주택	장애인	80대	법정 3% 이상
		확장형	1,743대	법정 30% 이상
		전기차	134대	법정 5% 이상
		합 계	1,957대	세대당 2.12대
	공공기여시설		61대	
	근린생활시설		47대	-
	합 계		2,065대	-

■ 건축배치도


화랑아파트
대교상가
여의도여자고등학교
구역경계선
대지경계선
건축한계선 (3M 후퇴)
장미아파트
화랑아파트
대교상가
공공보행통로 (8M)
스마트 경로당(1F)
어린이집(1F)
용합형키움센터(1F)
에듀센터(1F)
근린생활시설(1F)
청년창업 지원센터(1F)
N

■ 대지 종·횡단면도





■ 조감도


한양아파트
49F
45F
44F
49F
삼부아파트
대교상가
B
14F
국제금융로7길(23m)
14F
대교상가
A
장미아파트
여의대방로(35m)
공공체육시설
시범아파트
여의도여고
화랑아파트
49F
45F
44F
49F
시범아파트
공공체육시설
14F
14F
여의대방로(35m)
대교상가
B
화랑아파트
국제금융로7길(23m)
삼부아파트
여의도여고
장미아파트

4. 환경영향요소 추출

- "서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침, 2021.11, 도시계획국(시설계획과)"에 따라 대기환경, 수환경, 토지환경, 자연생태환경의 보전, 생활환경의 쾌적성 및 사회·경제환경의 편익성 등에 영향을 미칠 것으로 예상되는 환경영향요소를 추출함

■ 환경영향요소 추출

검토항목 \ 단계		공사단계	운영단계
자연생태환경	1.1 비오톱	▲	△
	1.2 생태네트워크	◆	○
	1.3 동·식물상	-	-
	1.4 자연환경자산	-	-
생활환경	2.1 토지이용	▲	○
	2.2 토 양	▲	-
	2.3 지형·지질	▲	△
	3.1 물순환, 수리·수문	◆	○
	3.2 수질(지표·지하)	▲	○
	4.1 바 람	▲	△
	4.2 열	▲	△
	4.3 대기질·미세먼지	◆	△
	4.4 악 취	-	-
	4.5 온실가스	▲	▲
	5.1 친환경적 자원순환	◆	△
	5.2 에너지	▲	○
	5.3 소음·진동	◆	△
	5.4 경 관	▲	△
	5.5 휴식 및 여가공간	▲	○
	5.6 일 조	▲	▲
	5.7 보행친화공간	▲	○
	5.8 전파장해	-	-
사회경제환경	6.1 인 구	▲	○
	6.2 주 거	-	-
	6.3 산 업	-	-
영 향	◎ : 개발 후 상당히 좋아진다	▲ : 개발 후 악영향이 있으나 미약하다	
	○ : 개발 후 비교적 긍정적이다	◆ : 개발 후 악영향이 다소 있다	
	△ : 개발 후 긍정적이나 효과는 미약하다	● : 개발 후 악영향이 크다	

5. 검토항목 및 범위 설정

검토항목		검토방법	범 위
자연생태환경	비오톱	• 문헌조사 및 현지조사 • 토지이용계획 참고	사업대상지 및 주변지역
	생태네트워크	• 문헌조사 및 현지조사 • 토지이용계획, 녹지 및 식재계획 등 참고	사업대상지 및 주변지역
생활환경	토지이용	• 문헌조사 및 현지조사 • 토지이용계획 참고	사업대상지 및 주변지역
	토 양	• 문헌조사 • 사업계획서 및 관련도면·법령 참고	사업대상지 및 주변지역
	지형·지질	• 문헌조사 및 현지조사 • GIS 활용 지형분석 • 지형도 및 토공계산서 참고	사업대상지 및 주변지역
	물순환, 수리·수문	• 문헌조사 및 현지조사 • 생태면적구적도 등 참고	사업대상지 및 주변지역
	수 질	• 문헌조사 및 현지조사 • 발생원단위 적용을 통한 발생량 산정	사업대상지 및 주변지역
	바 람	• 기상연보 통계분석 • UPIS 기후환경공간유형도 참고	사업대상지 및 주변지역
	열	• UPIS 기후환경공간유형도 참고	사업대상지 및 주변지역
	대기질·미세먼지	• 문헌조사 및 현지조사 • AERMOD 모델링 예측	사업대상지 및 주변지역
	온실가스	• 문헌조사	사업대상지 및 주변지역
	친환경적 자원순환	• 문헌조사 • 환경부자료 참고	사업대상지 및 주변지역
	에너지	• 문헌조사 및 현지조사 • 사업계획서 및 관련도면·법령 참고	사업대상지 및 주변지역
	소음·진동	• 문헌조사 및 현지조사 • 사업계획서 및 관련도면·법령 참고	사업대상지 및 주변지역
	경 관	• 문헌조사 및 현지조사 • 경관시뮬레이션 예측	사업대상지 및 주변지역
	휴식 및 여가공간	• 문헌조사	사업대상지 및 주변지역
	일 조	• 문헌조사 및 현지조사 • Sanalyst 4.0 모델링 예측	사업대상지 및 주변지역
	보행친화공간	• 문헌조사 및 현지조사	사업대상지 및 주변지역
사회경제	인 구	• 문헌조사	사업대상지 및 주변지역

2 환경성검토 총괄표

■ 총괄표

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	사업의 반영사항
자연생태환경	비오톱	• 비오톱 보전 등급향상	○	• 비오톱유형평가등급 – 현재 2·3등급 → 목표 2·3등급	• 녹지공간 확보로 비오톱 개선 및 보전가치 확보
	생 태 네트워크	• 녹지·수생태 연결성 확보	○	• 현재 사업대상지 내 조경녹지 분포 • 녹지평가지표1 달성	• 녹지계획 수립
생활환경	토지이용	• 종합적인 토지이용계획	○	• 노후·불량주택 밀집 • 도로 등 정비기반시설 여건 열악	• 주변 개발여건 및 입지특성에 맞는 체계적인 공간계획 수립
	토 양	• 토양오염 최소화	○	• 토양오염유발시설 미분포 • 토양오염우려기준(1지역) 만족	• 폐유 보관소 설치 및 전문처리 업체를 통한 위탁처리
	지형·지질	• 지형·지질 변동 최소화	○	• 평균표고 15m • 평균경사 0°, 급경사지 0%	• 단차발생 최소화로 지형순응형 계획 수립
	물순환 (수리·수문)	• 생태면적률 30%	○	• 기존 생태면적률 46.83% • 생태면적률 30.33% 확보	• 자연 및 인공지반녹지 조성을 통한 생태면적률 계획
	수 질	• 수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	• 공사 시 토사유출 발생 • 운영 시 오수 발생	• 가배수로 및 침사지 설치 • 서남물재생센터로 유입·처리
	바 람	• 바람길 확보	○	• 바람환경공간 유형분석 (단독주택지와 불투수포장비율이 낮은 시가지)	• 공공보행통로 조성으로 바람길 확보
	열	• 열환경 영향 최소화	○	• 열환경공간 유형분석 (불투수포장비율이 낮은 주거지)	• 공공보행통로 조성으로 열섬효과 감소
	대기질·미세먼지	• 대기오염 최소화	○	• 공사 시 비산먼지 발생 • 운영 시 대기오염물질 영향	• 살수차 운행 및 방진망 설치 등 비산먼지 저감방안 수립
	온실가스	• 온실가스 저감	○	• 공사 시 및 운영 시 온실가스 배출	• 고효율 건설장비 사용 등 • 신·재생에너지 적용 검토
	친환경적 자원순환	• 폐기물발생량 최소화	○	• 건설폐기물 및 폐유 등 발생	• 관련 규정에 의거 적정 처리 • 전문 처리업체를 통한 위탁처리
	에너지	• 에너지자립률 상향계획 수립	○	• 과다한 에너지소비 유발 없음	• 신·재생에너지 공급률 서울특별시 기준 준수
	소음·진동	• 소음·진동 최소화	○	• 공사에 의한 소음·진동 발생	• 공사 시 가설방음판넬 등 저감대책 수립
	경 관	• 스카이라인 보전 등	○	• 주변 건물간 조화로운 입면계획 필요	• 조화로운 스카이라인 형성 • 야간경관 가이드라인 적용
	휴식 및 여가공간	• 휴식·여가공간 최대 확보	○	• 다수의 문화공간, 공원, 체육시설 등이 위치	• 공공보행통로 조성을 고려한 배치수립
	일 조	• 일조 침해 최소화	○	• 사업대상지 인근 공동주택 및 교육시설 등에 일조영향	• 건축계획 관련 규정 준수 및 일조 민원 해소대책 적극 강구
	보행친화 공간	• 보행자전용 도로계획 수립 등	○	• 공동주택 밀집구간이며, 인도 및 차도 혼재로 보행공간 미확보	• 연속성있는 보행통로 및 시설배치 • 이동동선을 고려한 주동배치
사회경제	인 구	• 인구 고려한 계획수립	○	• 공사 시 영향 미미	• 기반시설 등을 충분히 확보할 수 있는 인구수 확보

3 현황분석 및 저감방안, 공간구상계획 (항목별 검토 설명서 및 제출서류)

1. 자연생태환경
2. 생활환경
3. 사회경제환경
4. 공간구상계획

1. 자연생태환경

가. 비오톱

1) 개념 및 목적

- 비오톱은 본래 생물군집의 서식공간을 의미하나, 서울시의 비오톱은 서울시 전역에 대한 생태현황(토지이용현황, 토양피복현황, 현존식생현황)을 조사하여 지도화한 도시생태현황도 상의 비오톱 유형 및 보전 등급임
- 사업대상지에 대한 비오톱 검토 시 보전가치가 있는 것으로 평가된 비오톱의 변동을 최소화하여 습지, 하천, 초지, 산림 등 도시 속 생물다양성이 유지될 수 있도록 하고, 나아가 훼손된 서식지를 복원, 인공적으로 계획함으로써 도시생태계의 개선을 도모하고자 함

2) 비오톱 검토방법 및 기준

■ 비오톱유형 평가 등급의 구분

등급	비오톱유형
1등급	• 사업대상지 전체에 대해 보전이 필요한 비오톱유형 • 이 등급에 해당하는 비오톱유형은 자연성이 높아 도시의 건강한 생물다양성에 기여하며 쾌적한 도시환경을 위해 주요한 역할을 수행하는 보호가치가 비교적 높음 • 해당 비오톱유형 전체에 대해서 도시생태계 보전대책을 수립하여 자연성을 유지할 수 있도록 함
2등급	• 도시생물종다양성 및 서식지 다양성을 위해 관리가 필요한 비오톱유형 • 이 등급에 해당하는 비오톱유형은 인위적인 토지이용이 이루어지고 있으나, 서울시에서 나타나는 면적이 비교적 적고 생물서식지로서도 중요한 역할을 하고 있음 • 이들 비오톱유형에 대해서는 도시생태계 보전차원에서 현재의 토지이용이 지속적으로 유지될 수 있도록 하는 보전대책 수립이 필요함
3등급	• 인위적인 토지이용이 이루어지고 있으나 일부 생물서식공간을 포함하는 비오톱유형 • 해당 비오톱유형 내 녹지조성 등 도시생태에 기여할 수 있는 방향으로 관리 필요 • 토지이용의 변화가 이루어질 경우 현재의 비오톱 유형등급 보다 하향 조정되는 고밀화된 토지이용이 이루어지지 않도록 하는 대책 마련이 필요함
4등급	• 인위적인 이용강도가 큰 비오톱유형 • 개발밀도가 높은 시가화 지역 중 일부 녹지지역을 포함하고 있는 비오톱 유형으로 기존녹지의 훼손을 금지하고 인공지반녹화, 입면녹화 등 지속적으로 사업대상지역 내 녹지공간 확충을 필요로 함
5등급	• 인위적인 이용강도가 크고 생물서식지로서의 기능이 현저히 낮은 비오톱유형 • 개발밀도가 높은 시가화 지역 중 지역내에서 녹지공간을 보기가 어려운 비오톱 유형으로 녹지공간 확보를 위한 다양한 대책 마련이 필요함

자료) 서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침, 2021.11, 도시계획국(시설계획과)

■ 개별비오톱 평가 등급의 구분

등급	개별비오톱
1등급	• 특별히 보호가치가 있는 비오톱 • 자연성이 비교적 높은 비오톱유형 중 개별평가 1등급인 비오톱으로 자연성을 유지할 수 있도록 적극적인 보전이 필요함
2등급	• 보호할 가치가 있는 비오톱 • 자연성이 비교적 높은 비오톱유형 중 개별평가 2등급인 비오톱으로 각각의 공간적 속성을 반영한 비오톱보호 및 복원에 초점을 두어야 함
3등급	• 현재로서는 한정적인 가치를 가지는 비오톱 • 비오톱유형은 자연성이 높은 편이나 해당 비오톱은 대부분 식피율이 높지 않으며, 출현빈도가 높은 비오톱임 • 도시 전체적인 비오톱 네트워크 속에서의 생태적인 기능 등을 고려하여 부분적으로 복원사업을 실시할 필요가 있음

자료) 서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침, 2021.11, 도시계획국(시설계획과)

3) 비오톱 현황

- 서울시 도시생태현황도를 활용하여 사업대상지의 비오톱유형 및 개별비오톱 평가 등급 현황을 검토한 결과, 사업대상지 내부 및 주변지역으로 보전가치가 높은 비오톱 유형은 위치하지 않는 것으로 조사됨
- 한편, 사업대상지는 기존 아파트단지로 개별비오톱평가 2등급 및 비오톱유형평가 2등급 지역은 단지 내 조경녹지가 분포하는 것으로 확인됨

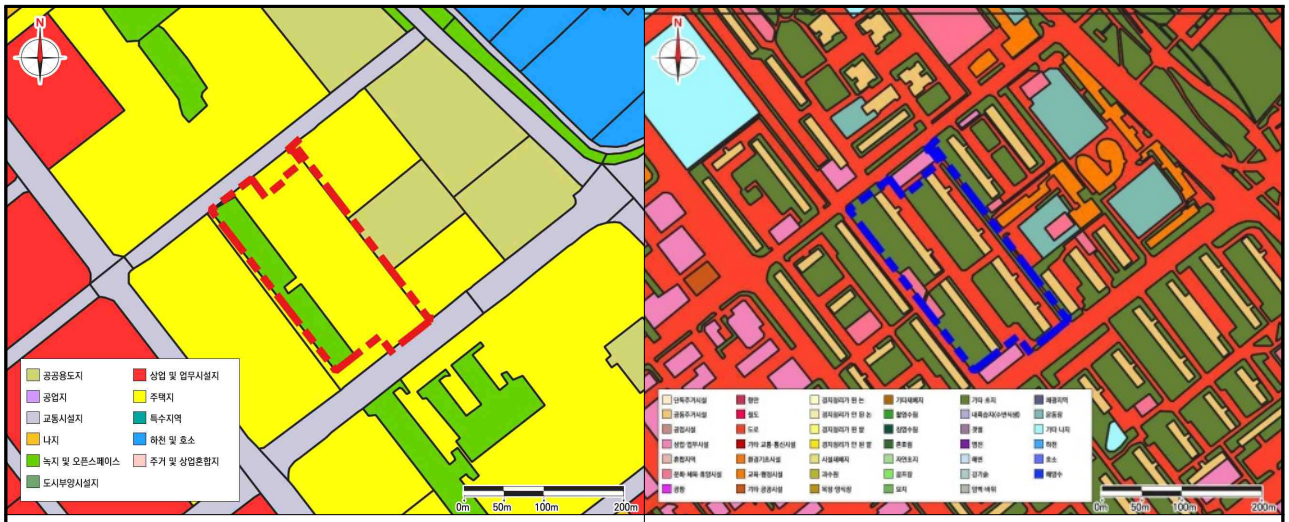
■ 도시 생태현황도 분석결과

구분	도시생태현황도 분석결과	비고
토지이용현황도	주택지, 녹지 및 오픈스페이스	
토지피복도	공동주거시설, 도로, 기타 초지	
현존식생도	시가화지역, 조경수목식재지	
비오톱유형도	주거지 비오톱, 조경녹지 비오톱	
개별비오톱평가도	평가제외, 2등급	1등급(보전지역) 없음
비오톱유형평가도	3등급, 2등급	1등급(절대보전지역) 없음

4) 비오톱 변화

- 사업시행 시 조경녹지 계획에 따라 녹지공간이 증가하고, 비오톱이 개선될 것으로 예측됨
- 따라서, 비오톱유형평가등급은 “3등급” 및 “2등급”을 유지하는 것을 목표로 설정하고, 개별비오톱 평가등급은 현재 “평가제외” 및 “2등급”에서 “2등급”을 목표하는 것으로 계획함

■ 서울특별시 도시생태현황도 분석결과



① 토지이용현황도

② 토지피복도



③ 현존식생도



④ 비오톱유형도



⑤ 개별비오톱평가도



⑥ 비오톱유형평가도

■ 사업시행 전·후 비오톱유형평가 및 개별비오톱평가



비오톱유형평가도



개별비오톱평가도

나. 생태네트워크

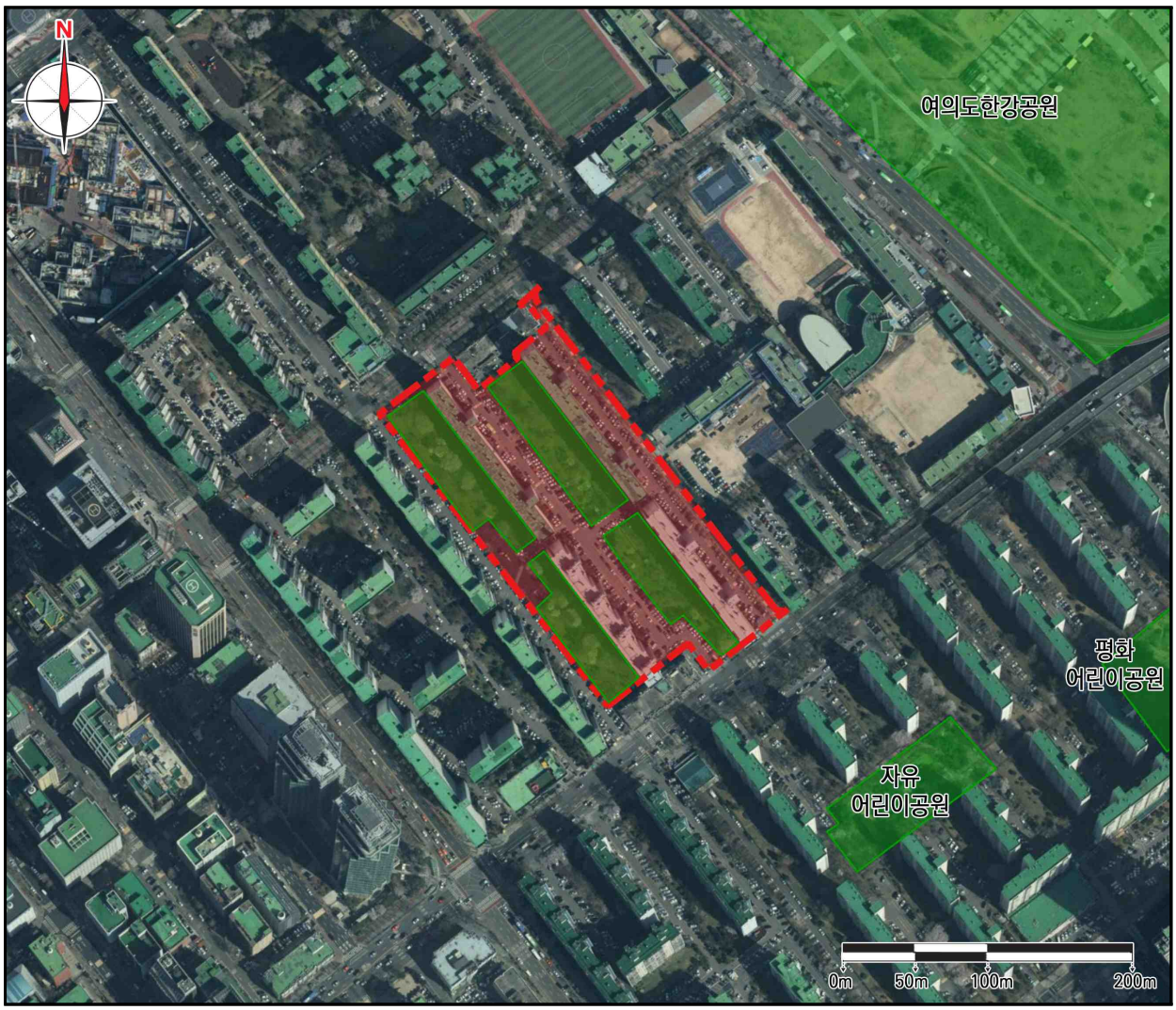
1) 정의

- 생태네트워크는 도시생태기능에 필요한 녹지 및 수면이 단절되지 않고 상호 연계될 수 있도록 축 또는 군집의 형태로 녹지가 배치되는 것을 의미하며, 생태네트워크는 도시생태계 보전의 거점이므로 일정 규모 이상의 녹지 확보 및 녹지·수생태 네트워크가 필수적임
- 따라서, 녹지·수생태 면적을 최대한 확보할 수 있도록 유도하되, 면적 확보에만 치중하여 분산되거나 적절하지 않은 위치에 녹지가 계획되는 것을 방지하고, 연결, 축, 클러스터 등의 방법으로 녹지·수생태 공간의 질적인 측면을 확보하는 데에 목적이 있음

2) 녹지현황

- 사업대상지 내 녹지는 단지 내 조경녹지가 분포하며, 주변지역은 사업대상지 동측으로 자유어린이공원 및 평화어린이공원, 여의도한강공원이 위치하고 있음

■ 사업대상지 및 주변지역 녹지현황

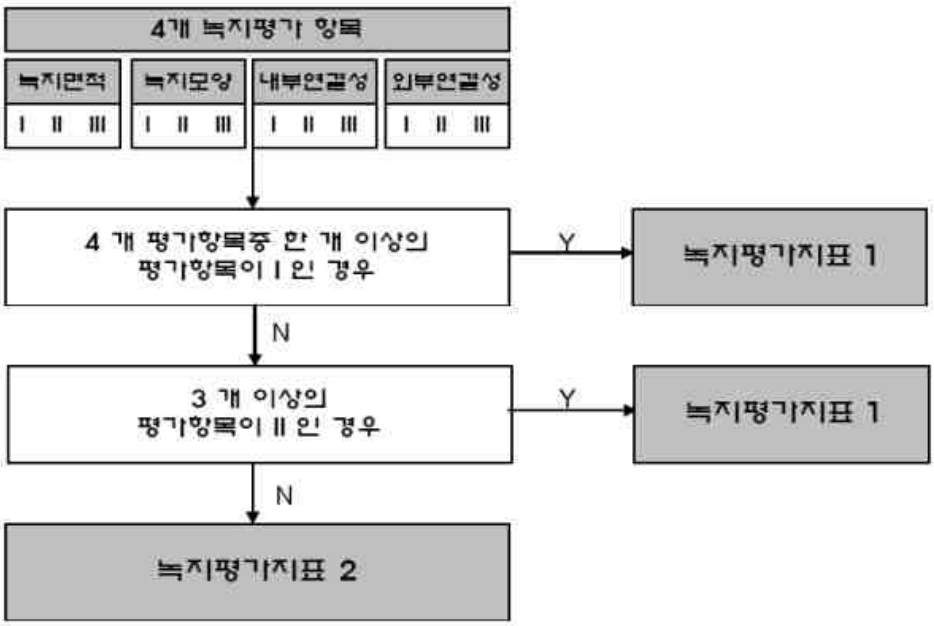


3) 검토기준 및 검토결과(녹지평가지표)

가) 녹지평가지표 평가기준

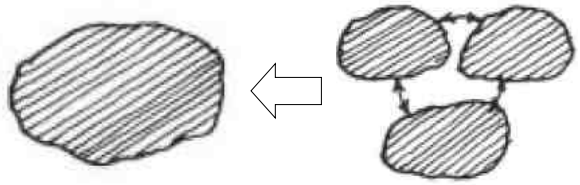
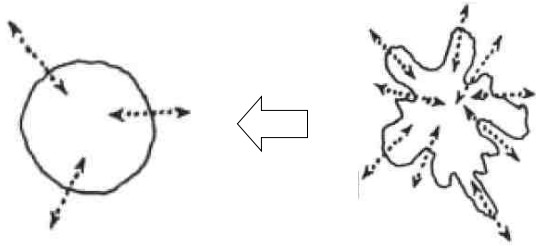
- 녹지평가지표의 달성여부는 다음의 매트릭스를 활용하여 분석하며, 4개의 녹지평가항목 중 1개 이상의 평가항목이 "Ⅰ"으로 평가되거나, 4개의 녹지평가항목 중 3개 이상의 평가항목이 "Ⅱ"으로 평가되는 경우 녹지평가지표 1에 해당하는 것으로 녹지평가지표를 달성한 것으로 판단함

■ 녹지평가지표 결정을 위한 매트릭스

구분	녹지평가지표 결정 주요내용
녹지평가지표 1	• 환경성 검토에서 녹지평가지표를 달성한 것으로 함
녹지평가지표 2	• 환경성 검토에서 녹지평가지표를 달성하지 못한 경우로 달성하지 못한 사유를 첨부하고, 도시계획위원회의 심의를 통하여 조정할 수 있도록 함
녹지평가지표 결정 매트릭스	

자료) 서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침, 2021.11, 도시계획국(시설계획과)

■ 녹지계획시 녹지의 면적 및 모양 가이드라인

녹지면적 계획 : 크기	녹지모양 계획 : 가급적 원형
	

자료) 서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침, 2021.11, 도시계획국(시설계획과)

■ 녹지평가지표 산정기준

항목세분		산정기준
녹지면적		• 녹지 총면적에서 최대녹지면적의 비율 (단, 1.5m 이내에 인접한 녹지는 연결된 하나의 녹지로 보고 단일 녹지면적으로 산정함)
녹지모양		• 녹지모양의 불규칙한 정도를 측정 • 조각모양지수(SI*) = $L/2(\pi S)^{\frac{1}{2}}$ *Shape Index = L : 조각둘레, S : 조각면적, 녹지가 여러 개일 경우 평균값
녹지의 연결성	내부	• 사업대상지 내 녹지들 간의 연결개수로 산정 • 4개 이상의 녹지조각이 1.5m ~ 5.0m 이내의 간격으로 클러스터를 이룬 경우 • 내부 녹지간 통로를 조성한 경우
	외부	• 사업대상지 내부녹지와 외부 인접녹지 사이의 연결개수로 산정함 • 녹지 간에 통로를 조성한 경우

자료) 서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침, 2021.11, 도시계획국(시설계획과)

나) 녹지평가지표 검토결과

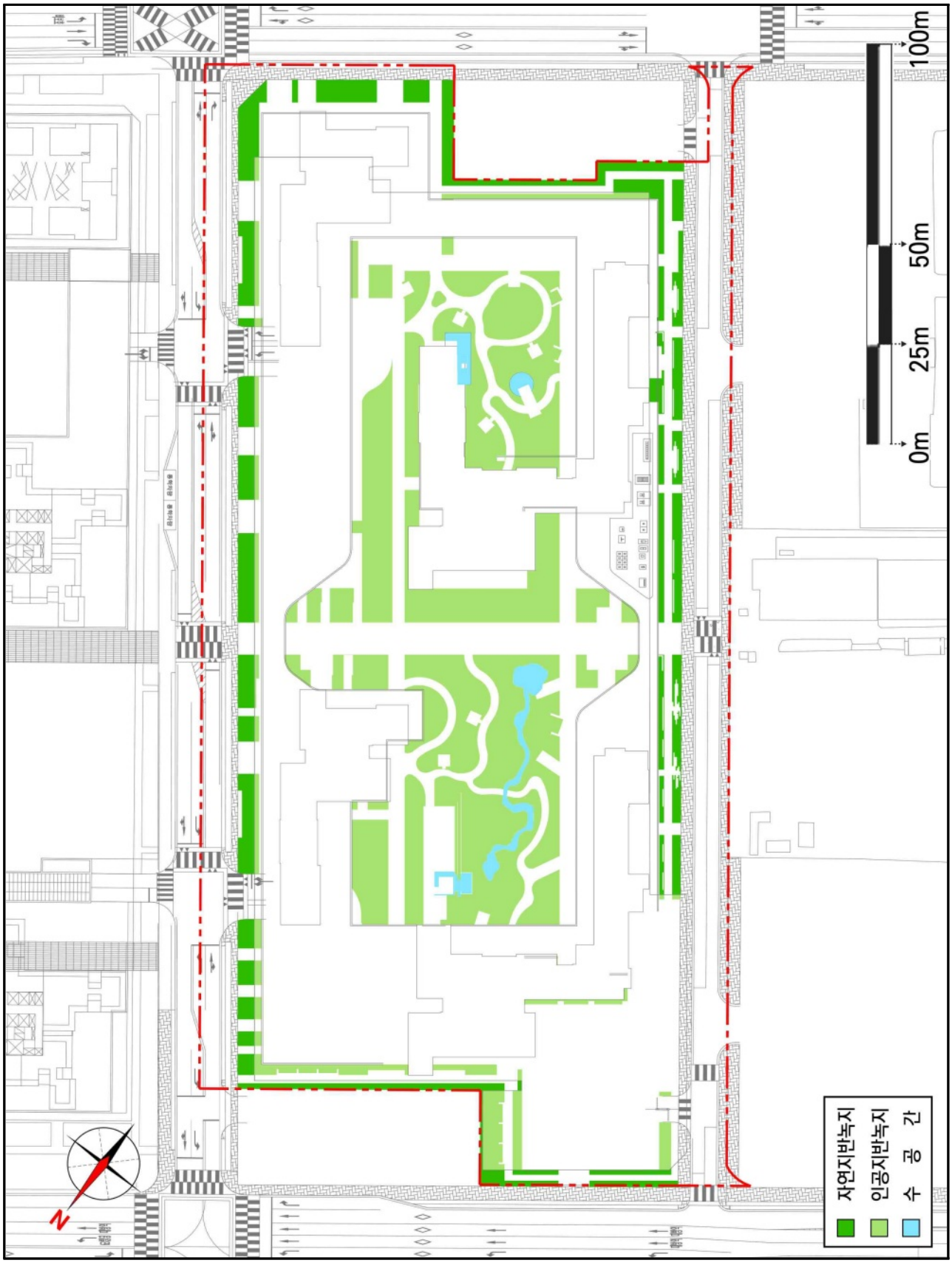
• 녹지평가지표 검토결과, 사업시행 후 녹지의 연결성(내부) “Ⅰ”로 산정되어 녹지평가지표 결정 매트릭스상 “녹지평가지표 1”을 달성한 것으로 판정됨

■ 녹지평가지표 산정

항목세분		산정기준	가치기준	평가기준	분석결과
녹지면적		• $\frac{50.07㎡(최대녹지면적)}{1,857.00㎡(전체녹지면적)} \times 100 = 2.70\%$	Ⅰ	50% 이상	
			Ⅱ	44% 이상 50% 미만	
			Ⅲ	44% 미만	○
녹지모양		• SI값 평균 : 1.76	Ⅰ	1.67 미만	
			Ⅱ	1.67 이상 1.72 미만	
			Ⅲ	1.72 이상	○
녹지의 연결성	내부	• 내부 클러스터 : 2개 이상	Ⅰ	2개 이상	○
			Ⅱ	1개	
			Ⅲ	없음	
	외부	• 외부 녹지간 통로 : 없음	Ⅰ	2개 이상	
			Ⅱ	1개	
			Ⅲ	없음	○

자료) 서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침, 2021.11, 도시계획국(시설계획과)

■ 녹지계획도



2. 생활환경

가. 토지이용

1) 현황

가) 사업대상지 현황

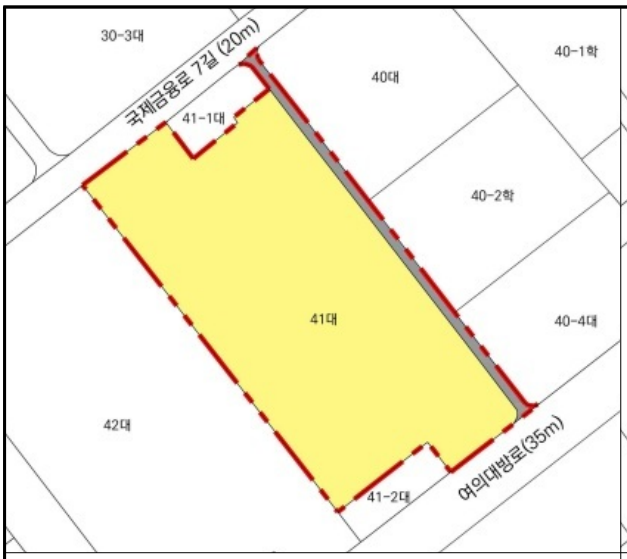
- 본 사업대상지는 공동주택 건축물의 노후도가 심각하여 열악한 주거환경의 개선, 주차공간 및 커뮤니티 공간 등의 정비기반시설의 개선 필요성이 요구되는 지역임
- 사업대상지(여의도대교아파트)는 현재 제3종일반주거지역이며, 현재 수립중인 아파트지구 지구단위계획 구역상 특별계획구역 2-3으로 지정되어 있으며 준주거지역으로 용도지역 변경될 계획임

나) 토지이용현황

- 사업대상지는 지목별 현황 대지 94.9%, 도로 5.1%, 소유자별 현황 사유지 94.9%, 국·공유지 5.1%로 이루어져 있는 것으로 조사됨

■ 지목별·소유자별 현황 및 현황도

구 분	지 목 별			소 유 자 별		
	합 계	대 지	도 로	합 계	사 유 지	국 · 공 유 지
필 지(수)	2	1	1	2	1	1
면 적(㎡)	33,418	31,699	1,719	33,418	31,699	1,719
구성비(%)	100.0	94.9	5.1	100.0	94.9	5.1



지목별 현황



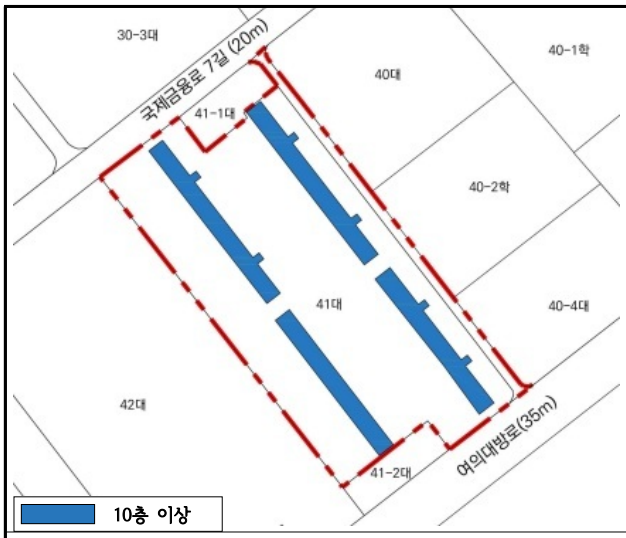
소유자별 현황

다) 건축물 현황

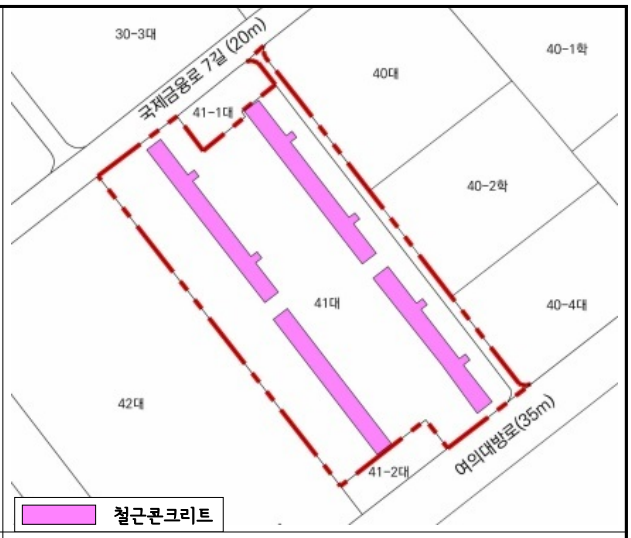
- 사업대상지 내 40년 이상 존치된 노후불량 건축물이 100%로 이루어져 있으며, 재정비가 필요한 실정임

■ 건축물 현황 및 현황도

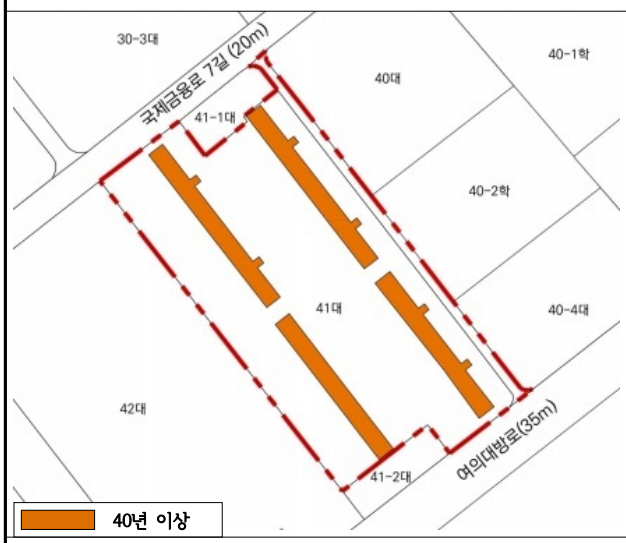
구 분		노후·불량 동수	전체동수	노후·불량비율
층 수 별	10층 이상	4동	4동	100.0%
구 조 별	철근콘크리트구조			
존치기간별	40년 이상			
허 가 별	유허가			



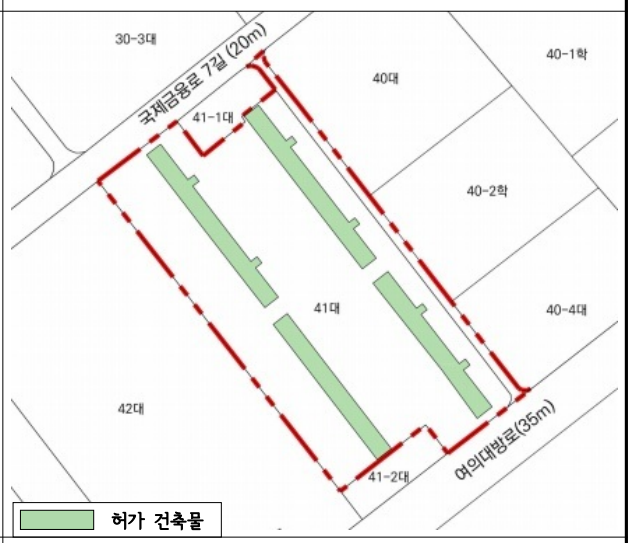
건축물 층수별 현황



건축물 구조별 현황



건축물 존치기간별 현황



건축물 허가 유무별 현황

2) 사업시행으로 인한 영향예측 및 저감방안

가) 목표 및 수립방향

- 여의도 일대는 금융특정개발진흥지구 진흥계획 및 금융중심 지구단위계획의 수립, 여의도 아파트지구의 재건축 정비사업 추진 등 주변지역 개발 움직임에 따라 지역 변화가 예상되며, 신림선 북부 연장과 서부선 신설(사업대상지 남측 한양아파트 교차로)로 인한 대중교통 접근성 개선이 예정됨
- 또한, 대교아파트를 포함하여 여의도 아파트지구 내 공동주택단지의 노후도가 약 40년 이상 경과하여 대규모 주거단지의 재건축이 활발하게 추진될 것으로 예측되며, 여의도 금융특구 등 국제금융중심지의 육성을 통해 주거와 상업, 업무 등이 복합된 대한민국 대표 금융중심지구로 변화해 나갈 것으로 기대됨

■ 종합분석

구 분	내 용
경관/미관	• 여의도 전체 경관을 고려하여 조화로운 스카이라인 계획 • 다양한 주동유형 및 입면디자인을 도입하여 획일화 되지 않는 차별화된 수변경관 형성
공원/녹지	• 차량동선 지하화 및 지하주차장 조성 • 지상부 녹지 및 휴식공간을 충분히 확보
교통/주차	• 도로 신설 및 확폭을 통한 접근성 향상 • 시설 기준을 고려하여 충분한 주차공간 확보
토지이용	• 개발 밀도를 고려하여 적정한 기반시설을 확보 • 삶의 질 개선을 위하여 복합적 토지이용 재편
건축물	• 국제금융중심지와 연계하여 다양하고 고급화 된 주거유형 도입 • 개방적 구저의 주거지 조성을 통해 가로활력 창출 및 수변 접근성 개선 유도

■ 목표 및 수립방향

도시관리계획 현황		상위·관련계획		목표 및 수립방향
• 용도지역 : 제3종일반주거지역 • 용도지구 : 여의도 아파트지구 • 지구단위구역(특별계획구역2-3)	+	• 2040 서울도시기본계획 • 2030 생활권계획 • 2025 서울특별시 도시·주거 환경정비 기본계획 • 2016 서울시 경관계획 • 한강변관리 기본계획 • 영등포·여의도 도심일대 관리 기본계획 • 아파트지구 개발기본계획	⇒	주거와 상업, 업무 등이 복합된 대한민국 대표 금융중심지구로 변화 기대

나) 토지이용계획

구 분		면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계		33,418.0	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	6,548.5	19.6	-
	도 로	5,333.8	16.0	-
	공공시설용지	1214.6	3.6	-
택 지	복합용지	26,869.5	80.4	-

■ 토지이용계획도



나. 토 양

1) 현 황

가) 토양오염도 조사

- 사업대상지 내 별도의 토양오염유발시설은 위치하지 않으며, 사업대상지와 가장 인접하게 위치하고 있는 토양자동측정망 “영등포여의도”의 조사 결과, 토양오염우려기준(1지역) 전 항목에서 기준치를 하회하는 것으로 조사됨

■ 토양자동측정망

지점명	고유명칭	측정목적 분류	조사지점 위치
SK-②-125	영등포여의도	배경농도지점(사람활동)	서울특별시 영등포구 여의도동 42



■ 토양측정망지점 조사결과

(단위 : ㎎/㎏, 다이옥신의 경우에는 pg-TEQ/g)

조사지점 / 항 목	영등포여의도	우려기준			대책기준		
		1지역	2지역	3지역	1지역	2지역	3지역
pH	6.0	-	-	-	-	-	-
Cd	0.30	4	10	60	12	30	180
Cu	34.0	150	500	2,000	450	1,500	6,000
As	5.71	25	50	200	75	150	600
Hg	0.05	4	10	20	12	30	60
Pb	53.5	200	400	700	600	1,200	2,100
6가크롬	0	5	15	40	15	45	120
Zn	150.8	300	600	2,000	900	1,800	5,000
Ni	21.4	100	200	500	300	600	1,500
불소	385	400	400	800	800	800	2,000
유기인	-	10	10	30	-	-	-
PCBs	-	1	4	12	3	12	36
CN	0	2	2	120	5	5	300
페놀류	-	4	4	20	10	10	50
벤젠	-	1	1	3	3	3	9
톨루엔	-	20	20	60	60	60	180
에틸벤젠	-	50	50	340	150	150	1,020
크실렌	-	15	15	45	45	45	135
TPH	-	500	800	2,000	2,000	2,400	6,000
TCE	-	8	8	40	24	24	120
PCE	-	4	4	25	12	12	75
벤조(a)피렌	-	0.7	2	7	2	6	21
1,2-디클로로에탄	-	5	7	70	15	20	210
다이옥신(퓨란을 포함한다)	-	160	340	1,000	500	1,000	3,000

자료) 1. 토양측정망, 2021, 토양지하수종합정보시스템(SGIS)
2. 토양환경보전법 시행규칙 [별표 3], [별표 7]

2) 사업시행으로 인한 영향예측

가) 공사 시

- 공사장비 투입으로 인한 폐유류 발생 영향

- 각종 투입장비의 운영에 따라 불가피하게 현장에서 윤활유를 교체할 경우 폐유가 발생하는데, 이를 제대로 관리하지 않을 경우, 인근지역의 토양으로 유입되어 토양오염을 유발시킬 수 있으므로 적절한 저감대책이 필요할 것으로 판단됨

- 토사유출에 의한 영향

- 공사 시 수반되는 절·성토에 의해 발생되는 토사의 이동으로 인하여 우기 시 토사유출에 의한 국지적인 토양오염이 예상되므로 토양환경 상의 영향이 최소화될 수 있는 적절한 저감대책이 필요할 것으로 판단됨

- 현장근무 인원으로 인한 영향

- 현장근무 인원에 의해 발생되는 생활폐기물 및 분뇨 등이 공사현장에 무단 투기될 경우, 토양오염 유발 가능성이 있는 바, 적절한 관리대책 수립이 필요함

- 지장물 철거에 의한 영향

- 주변 토양오염 유발을 방지하기 위하여 지장물 철거 시 사업대상지 내에 분포하는 폐기물을 사전 처리대책이 요구되며, 사업대상지 내 정화조 및 하수관거 등의 지하매설물 철거 시 토양오염을 유발할 수 있으므로 적절한 저감대책의 수립이 요구됨

나) 운영 시

- 본 사업대상지 내에는 특정토양오염물질 유발시설의 설치계획은 없으므로, 운영 시 별도의 토양오염 영향은 없을 것으로 판단됨

- 단, 운영 시 사업대상지 이용인구에 의해 생활오수와 폐기물이 발생할 것으로 예상됨

3) 저감방안

가) 공사 시

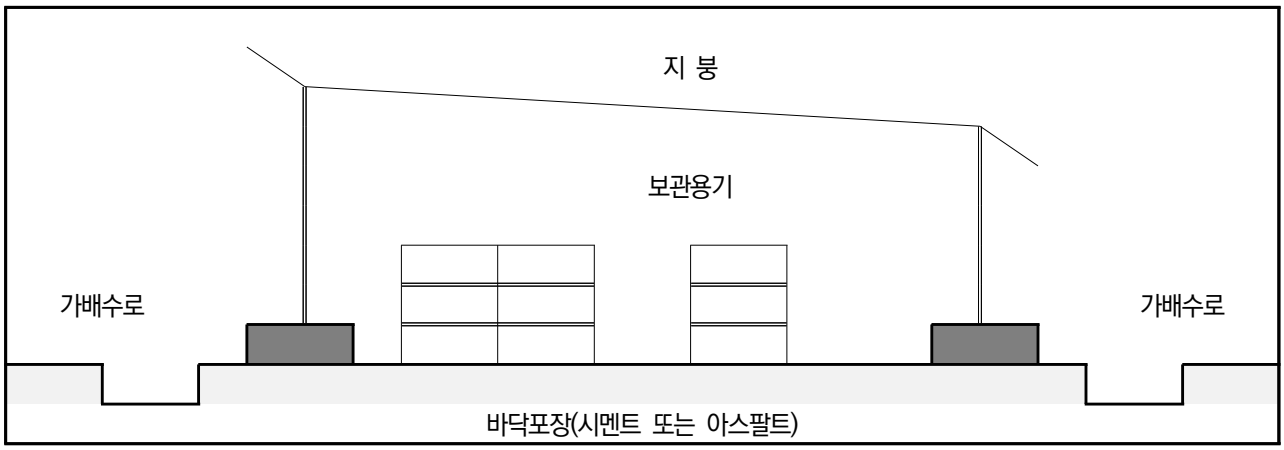
□ 발생폐유 처리대책

- 사업대상지 및 주변지역에는 토양오염원이 위치하지 않으므로 토양오염물질 유출 등의 영향은 없을 것으로 예상되나, 장비 가동 시 엔진오일과 기어오일의 교체 과정에서 폐유가 부득이하게 누출될 경우, 토양이 오염될 수 있으므로 이에 대한 대책을 마련할 계획임

- (가) 공사차량 및 장비대책 : 공사차량 및 장비의 정비 불량과 세차 등으로 오일 유출 가능성이 있으므로 공사차량·장비의 정기적 점검·정비를 실시하고, 무분별한 세차를 금지할 계획임

- (나) 폐유 처리대책 : 투입장비로부터 발생되는 폐유유출을 방지하기 위하여 장비의 오일 교환은 원칙적으로 지정된 정비업체에서 실시하며, 불가피하게 현장에서 오일을 교환할 경우에는 임시폐유보관소를 설치하여 발생 폐유를 일정용기에 수집 후, 일괄 수거하여 전량 전문처리업체를 통해 위탁처리 할 계획임

■ 폐유보관소 개요도



□ 토사유출 방지대책

- 공사 시 우수로 인한 토사유출, 토양침식을 방지하기 위하여 가능한 우기를 피해 공사를 시행하고, 침사지 및 가배수로 등의 저감방안을 수립·이행할 계획임

□ 현장근무 인원에 의한 토양오염 저감방안

- 현장근무 인원에 의해 생활폐기물 발생이 예상되는 바, 사업대상지 내 현장사무실 주변으로 적정규격의 분리수거함을 설치하여 전량 수거 후 처리할 계획이며, 서울시 폐기물처리계획에 따라 처리할 계획임
- 또한, 공사 시 현장근무 인력으로부터 발생되는 분뇨는 현장사무소 및 공사현장 주변에 이동식 간이 화장실을 설치·운영하여 전량 수거 후 위탁처리 할 계획임

□ 지장물 철거 시 및 기타 토양오염 확인 시 저감대책

- 지장물 철거 시 발생되는 건설폐기물과 지정폐기물은 즉시 분리·수거 및 보관 후 전문 처리업체에 위탁처리 하고, 정화조 및 하수관로 등은 철거 이전에 선 수거하여 전문처리업체를 통해 위탁처리 함으로써 철거에 따른 토양오염이 발생하지 않도록 할 계획임
- 공사 시 불법폐기물 투기 및 매립지역, 유류오염지역 등 미확인된 토양오염 발견 시 토양오염 조사를 실시하고 토양오염 우려기준을 초과할 경우, 「토양환경보전법」 제15조의3 및 같은 법 시행령 제10조에 의거하여 적법하게 처리할 계획임

나) 운영 시

- 발생하는 생활오수는 공공하수처리시설로 연계하여 처리하고, 생활폐기물은 「서울특별시 자원순환시행계획(2023~2027)」에 의거, 처리토록 하여 토양오염 영향을 최소화할 계획임

다. 지형·지질

1) 현 황

- 사업대상지는 영등포구 여의도동 41번지에 위치하고, 사업대상지 남동측으로 여의대방로, 서측으로 국제금융로, 북서측으로 지하철 5호선이 위치하여 교통접근성이 양호한 것으로 조사됨

가) 표고분석

- 사업대상지 내 표고는 15m인 것으로 분석됨

■ 사업대상지 표고분석

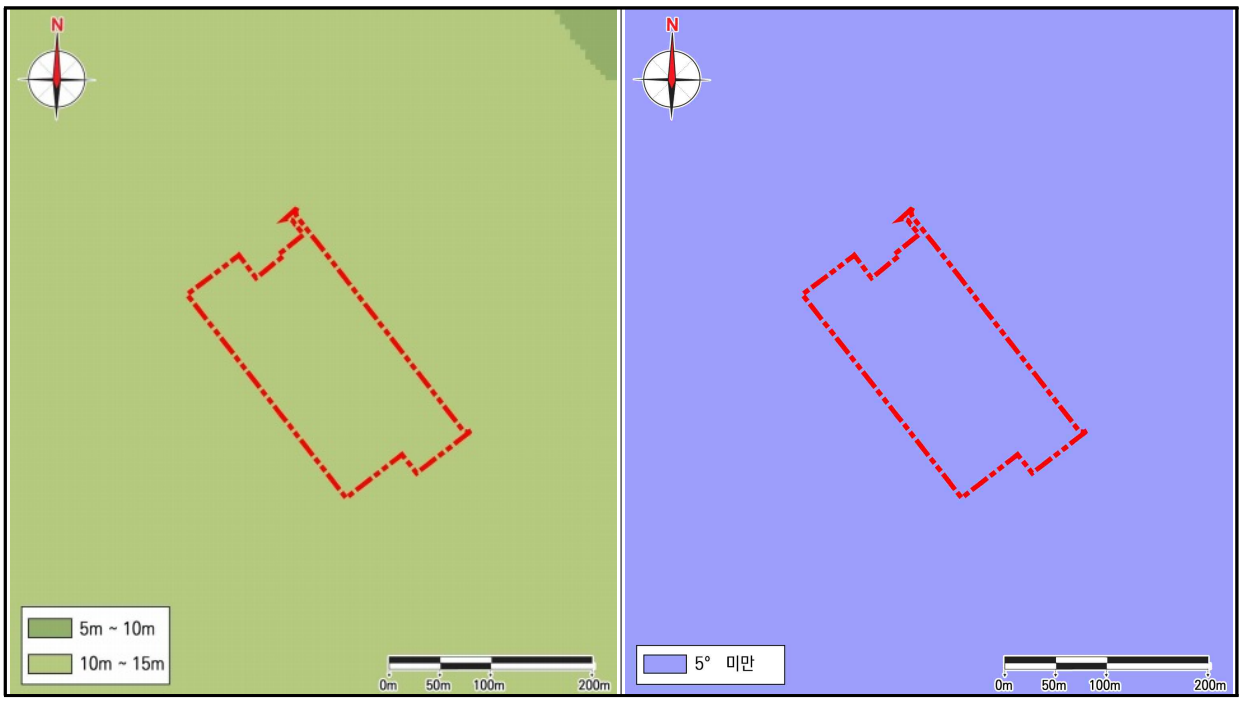
구분	면적(㎡)	비율(%)
10 ~ 15m	33,418.0	100.0

나) 경사분석

- 사업대상지는 평탄한 지형으로 이루어져 있으며, 경사는 0°인 것으로 분석됨

구분	면적(㎡)	비율(%)
5° 미만	33,418.0	100.0

■ 사업대상지 표고·경사 분석도



2) 사업시행으로 인한 영향예측 및 저감방안

가) 지 형

□ 지형의 변화 및 절·성토로 인한 영향

- 기초 및 지하 굴착공사 시 발생되는 굴착토(사토)는 "토석정보공유시스템(www.tocycle.com)"을 이용하는 방안을 검토하여 효율성을 제고할 계획임
- 가능한 건기에 공사를 실시하고 1일 토공계획을 수립하여 사업대상지 내에 사토발생을 최소화할 계획임

□ 토사유출 방지대책

- 절·성토 공사 시 강우로 인한 토사유출로 하류수계의 오염이 예상됨에 따라 가배수로 및 임시침사지 등을 적정지역에 설치하여 토사유출을 최대한 방지할 계획임
- 토목공사 완료 즉시 나대지를 안정화시키며, 조경식재 등을 우선적으로 실시함
- 토목공사는 단계적으로 공사를 시행하며 강우 시 절·성토면에 임시비닐막이나 부직포를 덮어 토사유출을 최대한 방지함

□ 지하수 유출방지대책

- 굴착에 따른 지하수 유출에 의한 지반침하를 억제하기 위하여 보편적으로 널리 사용되며, 차수성이 뛰어난 흙막이 공법을 시행함으로써 지하굴착에 따른 지하수 변화 및 지반침하를 사전에 방지하여 지반영향을 최소화 하도록 계획함

나) 토양 및 지반

- 자연적인 토양의 과도한 포장은 인간의 생활공간이나 자연관리 측면에서 부정적인 영향을 끼치고 있으며, 인공재에 의한 불투수토양포장은 기후는 물론 물관리, 토양생태, 동물상, 식물상에 영향을 미침
- 조경계획 시 포장 면적을 최소화하고, 자연지반녹지 면적을 최대한으로 확보하여 포장 면적을 최소화할 계획임

■ 토양포장이 도시생태에 미치는 영향

영향요인	불투수토양포장의 영향
도시기후	• 건물과 아스팔트로 포장된 도로의 열저장능력을 통해 대기온도 상승 • 식생지역의 감소로 증산이 줄어 상대습도 감소 • 1㏊ 이상의 포장되지 않은 토양은 쾌적한 기후조성에 기여
수자원관리	• 우수관이 분리되어 있지 않은 경우 홍수시에 하수관 범람 우려 • 불투수 포장된 공간으로부터 우수와 함께 흘러나온 오염물이 상·하수로의 유입 우려
토 양	• 물공급이나 산소공급에 유용한 토양유기체 파괴
동·식물상	• 불투수토양포장은 동·식물 서식공간 손실의 원인 • 도로와 같이 부분적인 불투수토양포장은 비오톱의 단절에 적응력이 부족한 종들을 감소시킴

라. 물순환(수리·수분)

1) 생태면적률

가) 현 황

- 생태면적률은 도시공간 내 자연의 순환기능을 정량적으로 검토할 수 있는 지표로서 산출함
- 자연의 물순환 기능은 토양이 함유한 수분의 증발산기능, 우수 침투 및 저장의 유출량 저감을 통한 도시 미기후 조절과 오염물질 배출저감 기능, 건전한 생태환경 제공기능, 유해물질의 여과·완충·변환 등을 통한 물질 순환기능을 통칭함

나) 검토방법 및 기준

- "서울특별시 생태면적률 운영지침, 2023.10, 서울특별시"에 따라 피복유형별 면적과 식재유형에 해당 가중치를 곱해 구한 자연순환기능 면적을 대지면적으로 나누어 산정함

생태면적률	$\text{생태면적률}(\%) = \frac{\text{(피복유형 환산면적 + 식재유형 환산면적)}}{\text{전체면적}} \times 100$

■ 생태면적률 적용기준(환경성검토 기준)

구분	적용기준
(1) 공동주택(다세대주택 제외)	30% 이상
(2) (1)이외의 건축물	20% 이상
(3) 기반시설 중 도시관리계획으로 결정된 시설(도시계획시설)	20% 이상
(4) (2)~(3)에도 불구하고 공공·문화체육시설 및 국가, 지방자치단체, 공공기관, 지방공기업 등이 건설하는 건축물 및 기반시설	30% 이상
(5) (1)~(4)에도 불구하고 대상지가 녹지지역인 경우	50% 이상

■ 피복유형별 가중치

피복유형		가중치		설명	비고
1	자연지반녹지	자연지반녹지	1.0	• 자연지반이 손상되지 않은 녹지	
		식생체류지	1.2	• 자연지반녹지내 식생체류지 설치 부분	
2	수공간	투수기능	1.0	• 자연지반과 연속성을 가지며, 투수기능을 가지는 수공간	
		차수시설	0.5	• 자연지반 또는 인공지반 위에 차수처리된 수공간	
3	인공지반녹지	토심≥90㎝	0.7	• 인공지반 상부 녹지 조성 (최소토심 45㎝ 이상)	
		45㎝≤토심<90㎝	0.6		
4	옥상녹화	토심≥90㎝	0.7	• 옥상녹화시스템이 적용된 공간 (최소토심 20㎝ 이상)	
		45㎝≤토심<90㎝	0.6		
		20㎝≤토심<45㎝	0.4		

피복유형		가중치		설명	비고
5	투수포장	식재비율≥30%	0.4	• 자연지반과 연속성을 가지며 단위면적당 식재 면적 비율이 30% 이상인 부분 포장면	• 인공지반 상부에 설치하는 경우 토심에 따른 인공지반 가중치를 해당 공간유형별 가중치에 곱하여 산정 • 개정지침 시행일로부터 2년 경과 이후에서는 투수계수 1㎜/sec 이상 포장재 사용
		식재비율〈30%	0.2	• 자연지반과 연속성을 가지며 단위면적당 식재 면적 비율이 30% 미만인 부분 • 포장면으로 포장재(한 변의 길이는 500㎜ 이하) 간 간격은 최소 10㎜ 이상의 틈새 확보	
		미식재	0.2	• 자연지반 상부 식재와 연계하지 않고 포장재 전체를 통해 공기와 물이 통과되는 투수성 포장면으로 투수계수 0.5㎜/sec(서울시 투수성능 지속성 검증시험결과 2등급) 이상의 포장재 사용 또는 마사토, 모래, 자갈 등 자연골재를 물다짐하여 조성	
6	벽면녹화		0.3	• 창이 없는 벽면이나 옹벽(담장) 녹화로 최소 토심은 20㎝ 이상(단, 등반형 벽면녹화의 경우 최대 10m 높이까지 산정)	
7	옥상저류 및 침투시설 연계면		0.1	• 누적유출고 5㎜ 이상 처리하는 우수침투시설 또는 저류시설과 연계	

■ 식재유형별 가중치

식재유형		개체당 환산면적	가중치	세부기준	비고
1	0.3≤H<1.5	0.1㎡/주수	0.1	• 지피초화류의 경우 0.3m 이상이라 하더라도 개체로 인정하지 않음	관목류
	1.5≤H<4.0	0.3㎡/주수	0.1	• 관목류를 식재하는 경우 개체당 환산면적의 50%만 인정	대관목류 및 소교목류
2	H≥4.0	3㎡/주수	0.1	• 낙엽교목으로 B≥5cm 또는 R≥6cm 이거나, 상록교목으로 W≥0.8m인 경우 교목을 1주 인정	대교목류로서 조경기준(국토부고시) 제7조2항의 각호에 의하여 인정주수를 산출 후 가중치를 곱하여 산정 보존수목일 경우 가중치 0.15 대나무를 식재하는 경우 개체당 환산면적의 10% (0.3㎡)만 인정
				• 낙엽교목으로 B≥12cm 또는 R≥15cm 이거나, 상록교목으로 W≥2m인 경우 교목을 2주 인정	
	H≥5.0	3㎡/주수	0.1	• 교목으로 B≥18cm 또는 R≥20cm 이거나, 상록교목으로 W≥3m인 경우 교목을 4주 인정	
				• 낙엽교목으로 B≥25cm 또는 R≥30cm 이거나, 상록교목으로 W≥5m인 경우 교목을 8주 인정	

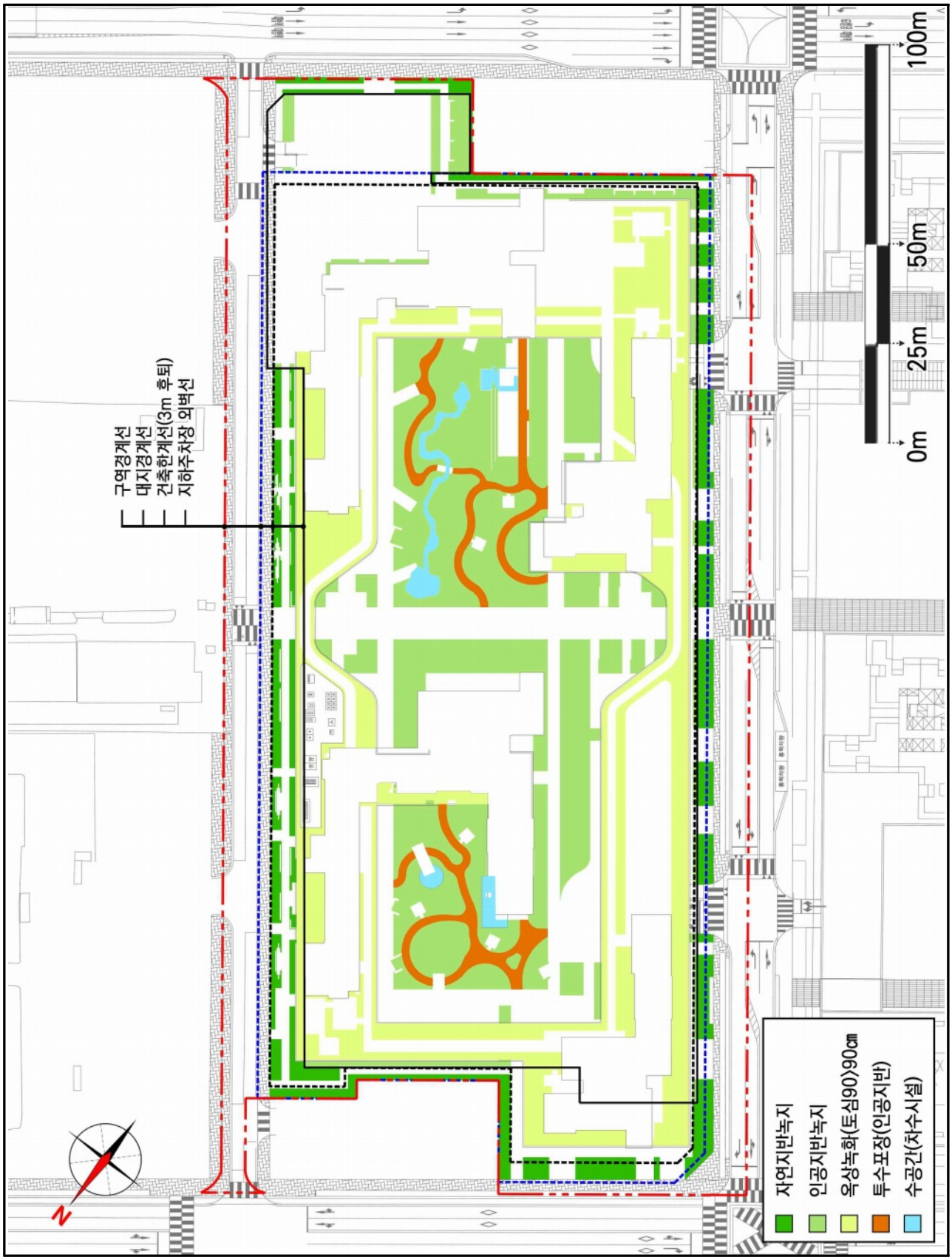
다) 생태면적률 계획

- 본 사업대상지는 단지 내 조경녹지가 분포하는 것으로 조사되었으며, 노후·불량 건축물을 개선하고, 쾌적한 환경 제공을 위해 효율적인 녹지 조성계획을 수립하여, 생태면적률 30.33%를 확보할 계획

■ 생태면적률 산정

공간유형		가중치	산출면적(㎡)	가중치 적용면적(㎡)	비고
1	자연지반녹지	1.0	1,857.0	1,857.0	
2	인공지반녹지	0.7	4,792.0	3,354.4	
3	옥상녹화 (토심>90㎝)	0.7	3,984.0	2,788.8	
4	투수포장 (인공지반)	0.14	688.0	96.32	
5	수공간(차수시설)	0.5	105.0	52.5	
대지면적		26,869.50㎡			
가중치적용면적합		8,149.02㎡			
생태기반지표		(가중치적용면적합/대지면적) × 100 = (8,149.02/26,869.50) × 100 = 30.33%			

■ 생태면적도


구역경계선
대지경계선
건축한계선(3m 후퇴)
지하주차장 외벽선
0m
25m
50m
100m
N
자연지반녹지
인공지반녹지
옥상녹화(토심90)90㎝
투수포장(인공지반)
수공간(차수시설)

마. 수질

1) 현황

가) 하천현황

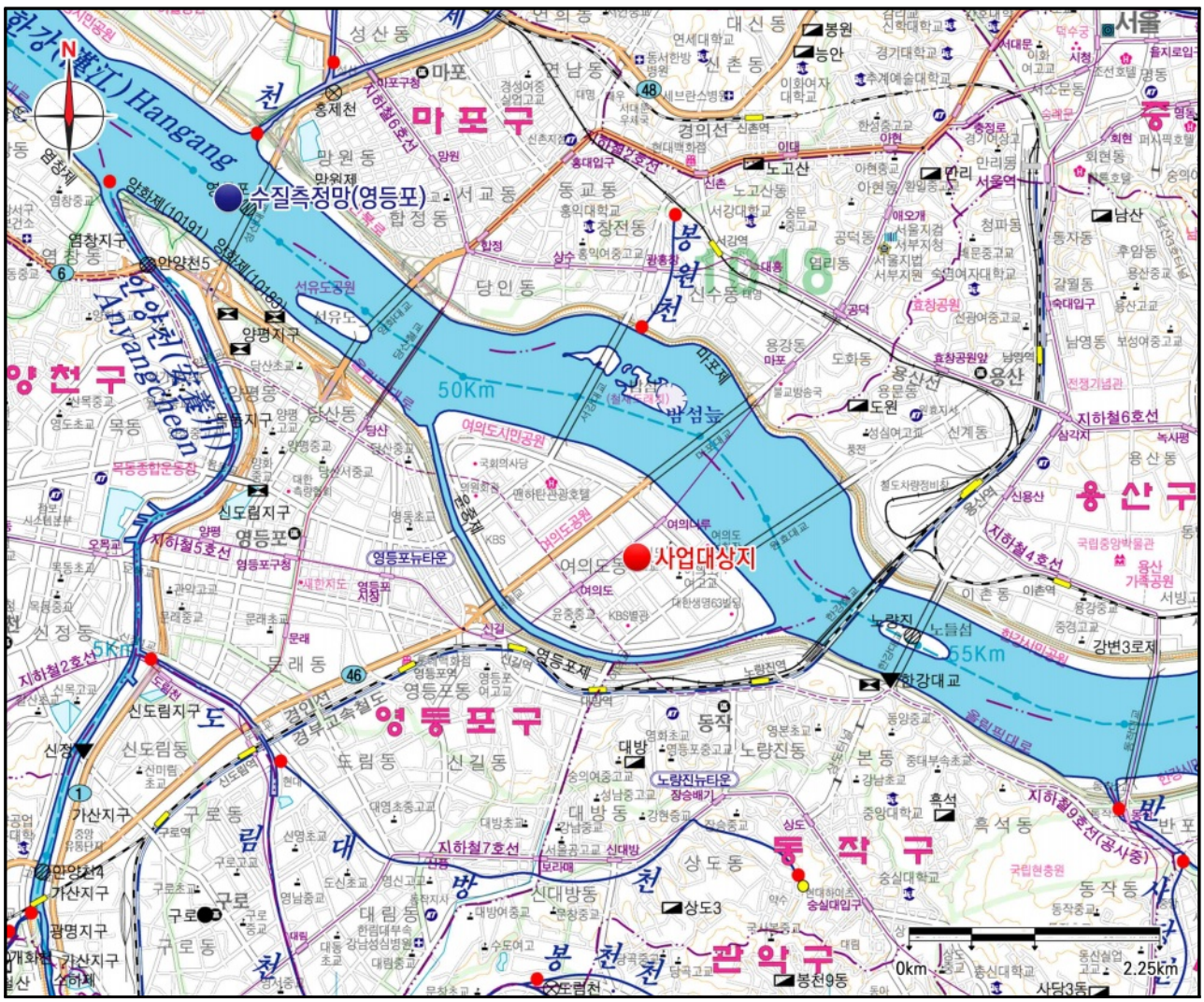
- 본 사업대상지 북측으로 한강이 위치하고 있는 것으로 조사됨

■ 하천 현황

하천 등급	하천명	유수의 계통(수계)				하천의 구간		유로연장 (㎞)	유역면적 (㎢)
		본류	제1 지류	제2 지류	제3 지류	기점	종점		
국가	한강	한강	-	-	-	강원 정선 여량 송천 합류점	경기 김포시 월곶 용강리 유도 31m 산정부터 남북으로 그은 직선	489.70	23,076.80

자료) 한국하천일람(2021.12.31 기준), 2022, 환경부

■ 하천현황 및 수질측정망 위치도



나) 수질현황

□ 조사지점

• 본 사업시행으로 인한 직·간접적인 영향이 예상되는 지점을 아래와 같이 수질측정망 자료(하천수)를 인용하여 조사함

■ 수질측정망 조사지점

측정소명	지점코드	주소	대권역	수계	중권역	조사기관
영등포	1018A82	서울특별시 영등포구 양평동 (위도 : 37.550, 경도 : 126.896)	한강	한강	한강 서울	한강유역환경청

자료) 물환경정보시스템(water.nier.go.kr)

□ 하천수질현황 조사결과

• 본 사업대상지 인근에 위치한 수질측정망의 하천수질현황(최근 1년간) 조사결과, BOD기준 연평균 1.2㎎/L로 하천 수질기준 Ib등급(좋음)으로 조사됨

■ 수질측정망 조사결과

구분		수온 (℃)	DO (㎎/L)	BOD (㎎/L)	COD (㎎/L)	SS (㎎/L)	T-N (㎎/L)	T-P (㎎/L)	TOC (㎎/L)
영등포	2022.07	23.7	7.9	1.0	4.3	24.0	2.909	0.109	2.7
	2022.08	23.7	8.9	1.1	4.0	13.6	2.598	0.079	2.3
	2022.09	21.3	9.0	0.8	3.2	4.4	2.826	0.050	2.1
	2022.10	16.7	7.9	0.9	4.1	8.4	3.356	0.081	2.4
	2022.11	13.6	9.6	0.5	3.5	6.6	4.126	0.026	2.4
	2022.12	6.8	11.6	0.7	3.5	4.0	4.257	0.029	2.2
	2023.01	2.5	13.6	0.9	3.8	3.4	5.111	0.027	2.5
	2023.02	5.1	13.8	1.9	5.6	8.0	5.122	0.034	3.4
	2023.03	8.4	12.2	1.5	5.9	8.6	4.759	0.044	3.9
	2023.04	13.9	11.6	1.9	5.8	6.0	3.331	0.047	2.7
	2023.05	20.6	12.5	1.9	5.8	11.4	2.615	0.039	3.5
	2023.06	25.2	9.8	1.3	4.0	13.2	2.435	0.054	3.4
	평균	15.1	10.7	1.2	4.5	9.3	3.620	0.052	2.8

자료) 물환경정보시스템(water.nier.go.kr)

■ 수질환경기준(하천)

구분	등급		상태 (캐릭터)	기준								
				수소이온농도 (pH)	생물화학적 산소요구량 (BOD) (㎎/L)	화학적 산소요구량 (COD) (㎎/L)	총유기탄소량 (TOC) (㎎/L)	부유물질량 (㎎/L)	용존산소량 (㎎/L)	총인 (T-P) (㎎/L)	대장균군(군수/100mL)	
											총대장균군	분원성 대장균군
생활환경기준	매우 좋음	Ia		6.5~8.5	1 이하	2 이하	2 이하	25 이하	7.5 이상	0.02 이하	50 이하	10 이하
	좋음	Ib		6.5~8.5	2 이하	4 이하	3 이하	25 이하	5.0 이상	0.04 이하	500 이하	100 이하
	약간 좋음	II		6.5~8.5	3 이하	5 이하	4 이하	25 이하	5.0 이상	0.1 이하	1,000 이하	200 이하
	보통	III		6.5~8.5	5 이하	7 이하	5 이하	25 이하	5.0 이상	0.2 이하	5,000 이하	1,000 이하
	약간 나쁨	IV		6.0~8.5	8 이하	9 이하	6 이하	100 이하	2.0 이상	0.3 이하	-	-
	나쁨	V		6.0~8.5	10 이하	11 이하	8 이하	쓰레기 등이 떠있지 않을 것	2.0 이상	0.5 이하	-	-
	매우 나쁨	VI		-	10 초과	11 초과	8 초과	-	2.0 미만	0.5 초과	-	-
구 분			기 준									
사람의 건강보호			카드뮴(Cd):0.005㎎/L 이하, 비소(As):0.05㎎/L 이하, 시안(CN):검출되어서는 안 됨(검출한계 0.01㎎/L), 수은(Hg):검출되어서는 안 됨(검출한계 0.001㎎/L), 유기인:검출되어서는 안 됨(검출한계 0.0005㎎/L), 폴리크로리네이티드비페닐(PCB) 검출되어서는 안 됨(검출한계 0.0005㎎/L), 납(Pb):0.05㎎/L 이하, 6가크롬(Cr6+):0.05㎎/L 이하, 음이온계면활성제(ABS):0.5㎎/L 이하, 사염화탄소:0.004㎎/L 이하, 1,2-디클로로에탄:0.03㎎/L 이하, 테트라클로로에틸렌(PCE):0.04㎎/L 이하, 디클로로메탄:0.02㎎/L 이하, 벤젠:0.01㎎/L 이하, 클로로포름:0.08㎎/L 이하, 디에틸헥실프탈레이트(DEHP):0.008㎎/L 이하, 안티몬:0.02㎎/L 이하, 1,4-다이옥세인:0.05 ㎎/L 이하, 포름알데히드:0.5㎎/L 이하, 헥사클로로벤젠:0.00004㎎/L 이하									

비고) 1. 등급별 수질 및 수생태계 상태

가. 매우 좋음 : 용존산소가 풍부하고 오염물질이 없는 청정상태의 생태계로 여과살균등 간단한 정수처리 후 생활용수로 사용할 수 있음

나. 좋음 : 용존산소가 많은 편이고 오염물질이 거의 없는 청정상태에 근접한 생태계로 여과·침전·살균 등 일반적인 정수처리 후 생활용수로 사용할 수 있음

다. 약간 좋음 : 간의 오염물질은 있으나 용존산소가 많은 상태의 다소 좋은 생태계로 여과·침전·살균 등 일반적인 정수처리 후 생활용수 또는 수영용수로 사용할 수 있음

라. 보통 : 보통의 오염물질로 인하여 용존산소가 소모되는 일반 생태계로 여과, 침전, 활성탄 투입, 살균 등 고도의 정수처리 후 생활용수로 이용하거나 일반적 정수처리 후 공업용수로 사용할 수 있음

마. 약간 나쁨 : 상당량의 오염물질로 인하여 용존산소가 소모되는 생태계로 농업용수로 사용하거나, 여과, 침전, 활성탄 투입, 살균 등 고도의 정수처리 후 공업용수로 사용할 수 있음

바. 나쁨 : 다량의 오염물질로 인하여 용존산소가 소모되는 생태계로 산책 등 국민의 일상생활에 불쾌감을 유발하지 아니하며, 활성탄 투입, 역삼투압 공법 등 특수한 정수처리 후 공업용수로 사용할 수 있음

사. 매우 나쁨 : 용존산소가 거의 없는 오염된 물로 물고기가 살기 어려움

아. 용수는 당해 등급보다 낮은 등급의 용도로 사용할 수 있음

자. 수소이온농도(pH) 등 각 기준항목에 대한 오염도 현황, 용수처리방법 등을 종합적으로 검토하여 그에 맞는 처리방법에 따라 용수를 처리하는 경우에는 당해 등급보다 높은 등급의 용도로도 사용할 수 있음

2. 화학적 산소요구량(COD) 기준은 2015년 12월 31일까지 적용한다.

자료) 환경정책기본법 시행령 [별표 1] 환경기준(개정 2022.03.25)

2) 사업시행으로 인한 영향예측

가) 공사 시

□ 강우 시 토사유출에 따른 영향

• 우수유출량 산정 : 우수유출량은 아래의 합리식을 이용하여 산정함

우수유출량	$Q = \frac{C \times I \times A}{360}$	Q : 우수유출량(㎥/sec) C : 유출계수 I : 강우강도(㎜/hr) A : 배수구역면적(ha)

- 유출계수(C) : 유출계수는 공사 중 나지상태가 되는 것을 고려하여 나지 유출계수 범위의 평균값인 0.35를 적용함

■ 토지용도에 적용되는 기초유출계수 범위

토지이용		유출계수 범위
교통시설지		0.80~0.90
상업업무시설지		0.70~0.95
공공용도지		0.65~0.75
주택지		0.50~0.75
주거·상업혼합지		0.70~0.95
공업지		0.60~0.90
경작지		0.10~0.25
나지		0.30~0.40
도시부양시설	조경수목식재지	0.10~0.25
	시가화지역	0.60~0.75
녹지 및 오픈스페이스		0.5~0.75

자료) 1. 상습침수해소를 위한 하수도시설기준 재검토, 2002, 서울특별시
2. 하수도 시설기준, 2011, 한국상하수도협회

- 강우강도(I) : 강우강도는 “확률강우량도 개선 및 보완 연구, 2011, 국토해양부”에 제시된 전대수 다항식을 이용하고, 서울지점의 확률강우강도식 매개변수를 적용함
- 재현기간은 “사전재해영향성검토협의 실무지침, 2016.06.30, 국민안전처” 상의 임시침사지 설계빈도인 30년, 유입시간(t)은 평균지역 7분을 적용하여 산출한 결과, 강우강도는 191.6㎜/hr로 산정됨

■ 지역형태별 유입시간

지역	인구밀도가 큰 지역	인구밀도가 적은 지역	평균	간선 오수관거	지선 오수관거
유입시간	5분	10분	7분	5분	7~10분

자료) 하수도시설기준, 2011, 한국상하수도협회

■ 강우강도

구분	내용
전대수 다항식	ln(I) = a + b·ln(t) + c·(ln(t))2 + d·(ln(t))3 + e·(ln(t))4 + f·(ln(t))5 + g·(ln(t))6 = 191.6㎜/hr
IDF곡선 매개변수	a : 4.513, b : -0.387, c : -0.06768, d : -0.01673, e : 0.00458, f : -0.00058, g : -0.00014

자료) 확률강우량도 개선 및 보완 연구, 2011, 국토해양부

- 우수유출량(Q) : 상기 제시한 유출계수 및 강우강도를 적용하여 공사 시 발생하는 우수유출량을 산정한 결과, 총 우수유출량은 0.623㎥/sec로 산정됨

■ 우수유출량

구 분	유출계수(C)	강우강도(㎜/hr)	배수구역면적(㏊)	우수유출량(㎥/sec)
배수구역	0.35	191.6	3.3418	0.623

주) 우수유출량 산정 시 사업대상지 면적 전체를 배수구역으로 설정함

- 토사유출량 및 토사유출 농도 : 공사 시 토사유출량 및 토사유출농도를 원단위법을 적용하여 산정한 결과, 토사유출량 15.374톤/일, 토사유출농도 285.84㎎/L로 산정됨
  - 토사유출 원단위 : 공사 시 나지의 토사유출량 원단위 평균치인 300㎥/ha·년 적용
  - 강수일수 : 사업대상지와 가장 인접한 서울기상대의 최근 10년(2012~2021년) 평균 강수일수 107.6일 적용

■ 토사유출 원단위 설정

지표의 상태	두 께(㎜)	1㏊당 토사유출량(㎥/㏊·년)	비고
나지·황폐지 등	20~40	200~400	공사에 의해 파헤쳐지는 면적 및 절·성토부에 대해서는 나대지에 준함
갯벌, 초지 등	1.5	15	
채벌지	0.2	2	
보통의 임지	0.1	1	

자료) 사방시설 설계기준, 전강현, 1984, 일본골프사업연감

■ 배수구역별 토사유출량 및 토사유출 농도

구분	면 적 (A : ㏊)	토사유출원단위 (C : ㎥/㏊·년)	단위중량 (D : ton/㎥)	토사유출량 (E : ton/일)	우수유출량 (F : ㎥/sec)	토사유출 농도(㎎/L)
배수구역	3.3418	300	1.65	15.374	0.623	285.84
토사유출량(E) = 배수구역 면적(㏊) × 단위중량(ton/㎥) × 토사유출원단위(㎥/㏊·yr) ÷ 강수일수(107.6일/년)			A : 배수면적(㏊) C : 토사유출 원단위(㎥/㏊·년) D : 단위중량(1.65ton/㎥) * 토사유출농도 = E/F×10^6/86,400(㎎/L)			

주) 강수일수는 사업대상지와 가장 인접한 서울기상대의 10년(2012~2021년) 평균 강수일수 107.6일을 적용함

□ 현장근무 인력에 의한 오수의 영향

• 공사 시 투입인부는 "2023 건설공사표준품셈, 2022, 국토교통부"에서 제시하고 있는 공사금액 기준표를 참고하여 가장 큰 금액인 '500억 이상'인 경우를 적용하여 산정함

■ 공사금액에 따른 현장사무소 규모 결정

직접노무비	현 장 사 무 소(㎡)		숙 소(㎡)	투 입 인 부(인/일)	
	감독·감리자	수급자		비상주	상주
9~30억	100	130	100	18	4
30~90억	150	200	180	27	7
90~150억	200	300	260	38	10
150~300억	260	440	360	53	14
300~500억	280	490	400	58	16
500억 이상	300	520	420	62	16

주) 상주인원은 숙소 면적(n=0.038A, n: 인원, A: 연면적(㎡)) 및 비상주인원은 현장사무소 면적(n=0.075A, n: 인원, A: 연면적(㎡))을 적용

자료) 2023 건설공사표준품셈, 2022, 국토교통부

■ 공사 시 오수발생량 산정

구분	면 적(㎡)	원단위 (L/㎡·일)	오수발생량 (㎥/일)	표준농도 (㎎/L)	BOD부하량 (㎏/일)
현장사무소	820	15	12.3	100	1.230
숙소	420	7.5	3.2	200	0.630
합 계			15.5	-	1.860

자료) 건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법, 환경부고시 2021-59호

나) 운영 시

□ 오수발생 및 용수공급량

- 「건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법, 환경부고시 2021-59호」 및 "오염총량관리 기술지침, 2022.03, 국립환경과학원"을 참고하여 운영 시 오수발생량 및 용수사용량을 산정함

- 오수발생량 : 580.026㎥/일
- 용수사용량 : 658.635㎥/일

■ 오수발생량 및 용수공급량 산정

구 분		적용 원단위	인구수(인)/ 연면적(㎡)	오수발생량		사용유량 (㎥/일)
				원단위 (L/인, ㎡·일)	발생량 (㎥/일)	
공 동 주 택		아파트	1,854	200	370.800	421.073
부대복리시설	관리사무소	사무소	325.53	15	4.883	5.544
	통합경비실	사무소	82.32	15	1.235	1.402
	용역원휴게실	사무소	75.97	15	1.140	1.294
	어린이집	어린이집	846.87	6	5.081	5.769
	스마트경로당	노인복지시설	1,094.48	9	9.850	11.184
	작은도서관	공공도서관	160.14	15	2.402	2.727
	주민운동시설	헬스장	4,963.32	15	74.450	84.533
	에듀센터	아동복지센터	321.10	6	1.927	2.188
	키움센터	아동복지센터	528.19	6	3.169	3.598
	창업지원센터	사무소	754.17	15	11.313	12.845
	티하우스	휴게음식점	199.53	35	6.984	7.929
	주민카페	휴게음식점	337.81	35	11.823	13.425
비주거시설	근린생활시설	소매점	7,174.78	15	107.622	122.197
공공기여시설	공공체육시설	체육관	5,164.29	10	51.643	58.637
	노인복지시설	노인복지시설	1,367.80	9	12.310	13.977
	청소년힐링센터	사무소	1,571.67	15	23.575	26.768
기타시설물	전기/발전기실	발전소	742.88	5	3.714	4.217
	기계실	발전소	500.03	5	2.500	2.839
합 계					706.420	802.148

주) 인구수는 총 922세대에 2022년 영등포구 세대 당 인구수 2.01인/세대를 적용하여 산정
자료) 1. 건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법, 환경부고시 2021-59호
2. 오염총량관리기술지침, 2022.03, 국립환경과학원

3) 저감방안

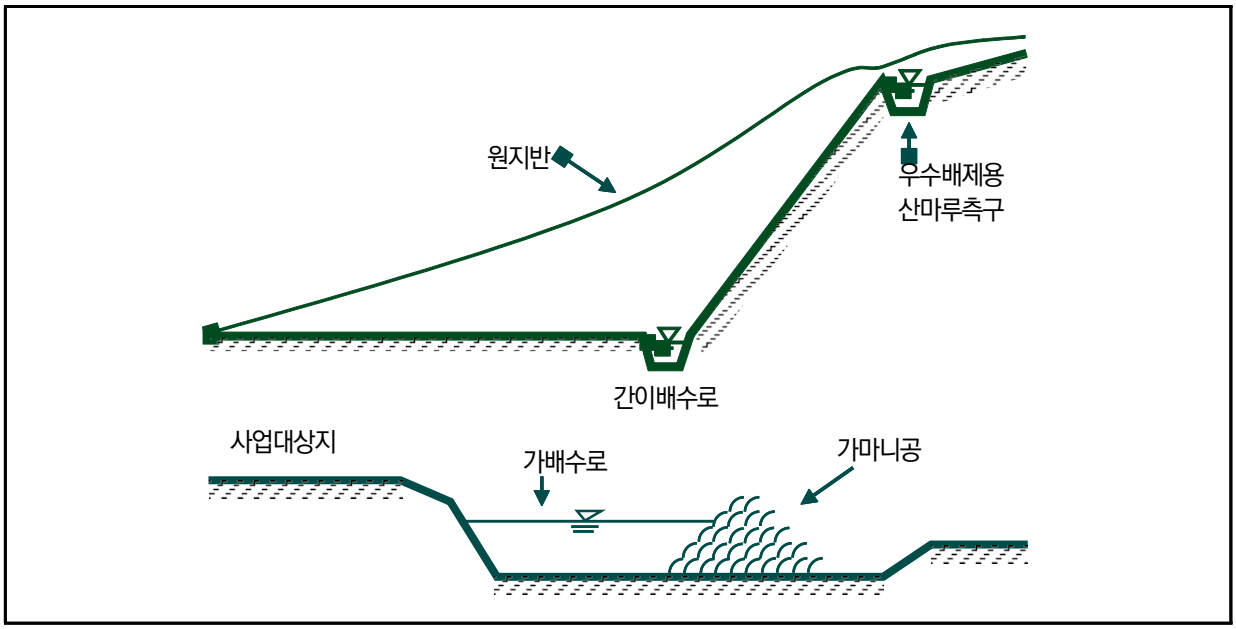
가) 공사 시 - 토사유출 방지대책

- 본 사업대상지 내 공사 시 강우에 의해 유출되는 토사가 주변 경계지역으로 유입되어 미치는 영향을 방지하기 위하여 가배수로 및 침사지를 설치할 계획임

□ 가배수로 설치

- 공사 시 가능한 우기를 피하여 공사를 실시하며, 가배수로를 선 시공하여 부지 외곽에서 유입되는 우수를 차단하여 사업대상지 외부로 배제시킬 계획임

■ 가배수로 및 물막이공 개요도



□ 침사지 설치

- 침사지 규모 산정

- "하수도 시설기준"에서 침사지 설계 시 토사입경이 0.4㎜ 이상을 제거대상으로 하나, 본 침사지 규모의 산정에는 0.1㎜ 이상의 입자가 제거 가능한 침사지 설치를 계획하여 보다 철저하게 토사유출을 방지토록 함
- 입경에 따른 침강속도를 Stokes법칙으로 산정한 결과, 침전속도는 0.3539㎝/sec(305.76㎥/㎡·day)임

Stokes 법칙	$Vs = \frac{g \cdot (\rho s - \rho w) \cdot d^2}{18 \cdot \mu}$	Vs : 침강속도(㎝/sec)	g : 중력가속도(980㎝/sec²)
		ρs : 토입자의 밀도(1.65g/㎤)	ρw : 물의 밀도(1.00g/㎤)
		μ : 물의 동점성 계수 (0.01g/㎝·sec)	d : 토사입자의지름(0.1㎜)

침전조 면적	침전조면적(m^2) = $\frac{\text{우수유출량}(m^3/\text{sec}) \times 86400}{\text{수표면적부하}(m^3/m^2\ \text{일})}$
침전조 용량	침전조용량(m^3) = 침전조면적(m^2) × 깊이(m) × 여유율(10%적용)
침전조 체류시간	침전조체류시간(sec) = $\frac{\text{침전조깊이}(m)}{\text{입자의침강속도}(m/\text{sec})}$

■ 사업대상지 내 침사지 규모

구분	우수유출량 (㎥/sec)	표면적부하율 (㎥/㎡·day)	소요침사지 면 적(㎡)	여유침사지 면 적(㎡)	비고
배수구역	0.623	305.76	175.90	193.49	-

주) 여유침사지면적은 소요침사지면적에 여유율 10%를 적용한 면적임

- 침사지 설계 시 일반적인 침사지 깊이는 1.5~2.5m로 산정하며, 금회 침사지 깊이를 2.0m로 적용하여 침사지 용량 및 체류시간을 산출하면 다음과 같음

■ 사업대상지 내 침사지 제원

구분	여유침사지 면적 (㎡)	침사지 용적 (㎥)	깊이 (m)	체류시간 (min)
배수구역	193.49	386.99	2.0	9.42

주) 임시침사지는 사업대상지 내 적정 구간에 분할 설치토록 하며, 현장 여건 등에 따라 변경될 수 있음

• 저감효과 분석

- 사업시행 시 저감방안의 이행에 따른 저감효율은 일반적으로 침사지 설치에 의한 토사제거효율 59~81% 중 중간값인 70%를 적용하였으며, 본 사업시행으로 인한 토사유출량을 및 토사농도를 침사지 설치 전·후로 구분하여 제시함

■ 침사지 설치 전·후 토사유출량 및 토사농도 산정

구분	우수유출량 (㎥/sec)	토사유출량 (ton/일)		토사농도 (㎎/L)	
		설치 전	설치 후	설치 전	설치 후
배수구역	0.623	15.374	4.61	285.84	85.75

나) 공사 시 - 투입인부에 의한 오수 및 분뇨 처리

• 공사 시 사업대상지 내 간이화장실을 설치하여 투입인부에 의해 발생되는 오수 및 분뇨를 전문처리업체에 위탁·처리할 계획이며, 식사는 인근지역 식당 등을 이용할 계획임

다) 운영 시

□ 상수계획

• 본 사업대상지의 급수는 기존 상수관에서 분기하여 용수를 공급할 계획임

□ 우수처리계획

• 본 사업대상지 내에 우수관로를 설치하여 사업대상지 외곽으로 배제할 계획임

□ 오수처리계획

• 운영 시 발생하는 오수는 사업대상지 인근 기 매설된 차집관로로 이송하여 서울시 하수처리계획에 따라 서남물재생센터로 유입·처리할 계획임

■ 서울시 물재생센터 처리구역도



자료) 한국하천정보시스템(http://garam.kwater.or.kr)

바. 바 람

1) 사업대상지 입지에 따른 바람길 검토

가) 기상연보 통계분석

- 사업대상지 주변지역의 기상특성을 파악하기 위하여 인근에 위치한 자동기상관측지점(AWS) 2개소 및 서울기상대의 최근 연평균 기온, 강수량, 풍속, 주풍향 자료를 조사한 결과는 다음과 같음

■ 사업대상지 인근 자동기상관측지점(AWS) 및 서울기상대의 기상개황

구분	기온 (℃)	강수량 (㎜)	풍속 (m/sec)	주풍향
영등포	14.1	1,634.0	1.3	WNW
한강	13.7	1,644.8	2.1	WNW
서울기상대	13.2	1,775.3	2.4	W

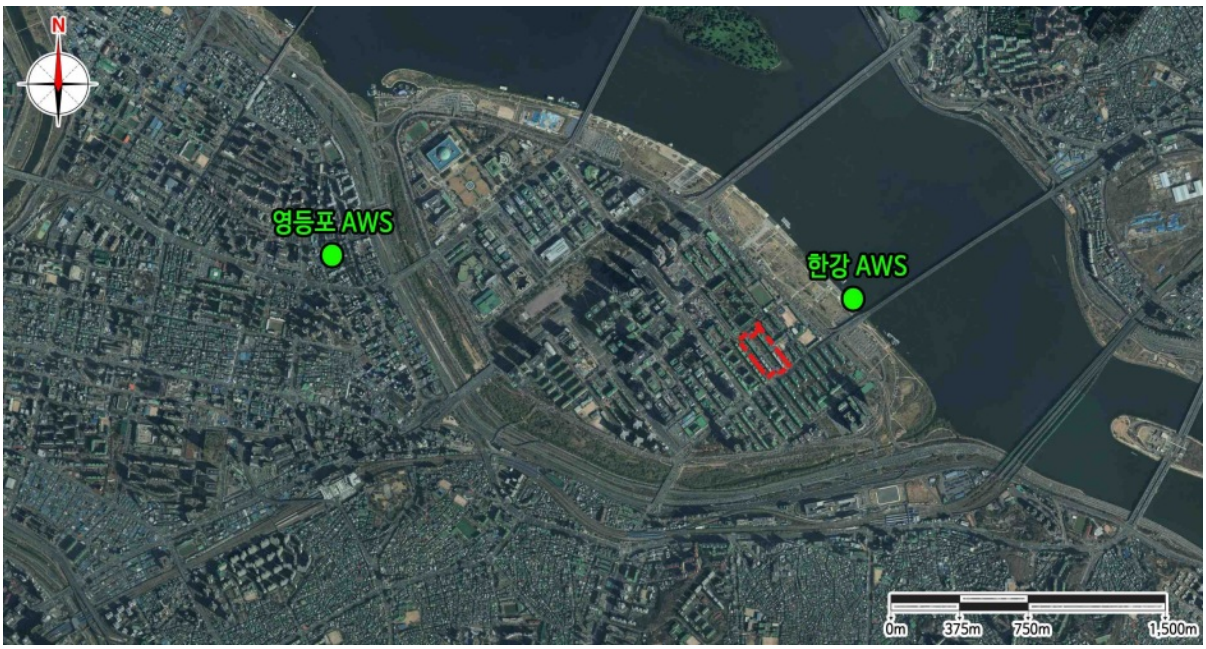
자료) 1. 방재기상관측연보, 2022, 기상청
2. 기상연보, 2022, 기상청

■ 사업대상지 인근 자동기상관측지점(AWS)

구분	지점번호	북위 (N)	동경 (E)	해발고도 (m)	관측장소
영등포	510	37° 31'	126° 54'	25.4	서울특별시 영등포구 당산동
한강	418	37° 31'	126° 56'	10.7	서울특별시 영등포구 여의도동

자료) 방재기상관측연보, 2022, 기상청

■ 자동기상관측지점(AWS) 위치도



□ 기 온

• 2개 지점의 연평균 기온은 13.7~14.1℃로 비교적 유사하게 나타났으며, 서울기상대의 평균기온(13.2℃)과 비교 시 2개 지점 모두 높게 측정됨

■ 자동기상관측지점(AWS) 월별 기온현황

(단위 : ℃)

구분		1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	연평균
영등포	평균	-0.9	0.1	8.6	15.2	19.5	23.5	28.1	26.5	23.5	15.6	11.3	-1.6	14.1
	최고	8.6	11.6	19.6	29.0	30.0	31.6	37.0	34.3	33.7	28.3	22.6	11.0	37.0
	최저	-9.1	-9.0	-0.1	5.1	9.9	15.1	21.0	18.2	14.4	6.9	-7.1	-12.6	-12.6
한강	평균	-1.3	-0.3	8.2	14.9	19.2	23.3	27.4	26.1	22.9	15.3	11.0	-1.8	13.7
	최고	7.7	10.6	20.0	27.9	30.2	32.2	36.2	33.9	31.8	27.1	21.7	9.4	36.2
	최저	-9.3	-9.3	-0.9	5.0	9.7	15.0	21.1	17.7	13.6	6.6	-7.2	-12.8	-12.8

자료) 방재기상관측연보, 2022, 기상청

□ 강수량

• 2개 지점의 연강수량은 1,634.0~1,644.8㎜로 비교적 유사하게 나타났으며, 서울기상대의 강수량(1,775.3㎜)과 비교 시 2개 지점 모두 낮게 측정됨

■ 자동기상관측지점(AWS) 월별 강수현황

(단위 : ㎜)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	연강수량
영등포	1.5	3.5	88.0	19.0	7.5	330.0	208.5	565.5	215.5	114.5	71.0	9.5	1,634.0
한 강	1.0	3.0	79.0	16.0	7.0	338.0	218.0	652.5	145.0	116.0	63.3	6.0	1,644.8

자료) 방재기상관측연보, 2022, 기상청

□ 풍 속

• 연평균 풍속은 영등포 AWS가 1.3m/sec, 한강 AWS가 2.1m/sec로 나타났으며, 서울기상대의 평균풍속(2.4m/sec)과 비교 시 2개 지점 모두 낮게 측정됨

■ 자동기상관측지점(AWS) 월별 풍속현황

(단위 : m/sec)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	연평균
영등포	1.1	1.4	1.2	1.4	1.5	1.5	1.2	1.3	1.1	1.1	1.0	1.2	1.3
한강	2.2	2.4	2.2	2.2	2.3	2.3	1.9	1.7	2.2	2.0	1.9	2.2	2.1

자료) 방재기상관측연보, 2022, 기상청

□ 풍 향

• 2개 지점의 풍향별 발생빈도를 분석한 결과, 영등포(15.2%), 한강(22.7%) AWS 모두 주풍향이 서북서풍으로 분석됨

■ 자동기상관측지점(AWS) 풍향별 관측횟수 백분율

(단위 : %)

관측소 / 풍향	영등포	한강	비고
Calm	11.6	5.9	
NNE	1.3	1.2	
NE	2.8	1.2	
ENE	6.3	3.8	
E	3.1	9.1	
ESE	1.6	10.3	
SE	2.3	4.7	
SSE	6.8	1.6	
S	13.2	2.0	
SSW	10.2	4.7	
SW	4.6	6.5	
WSW	4.1	4.5	
W	9.6	7.8	
WNW	15.2	22.7	
NW	4.9	10.1	
NNW	1.2	2.5	
N	1.2	1.4	
합 계	100.0	100.0	

자료) 방재기상관측연보, 2022, 기상청

나) 바람길 분석

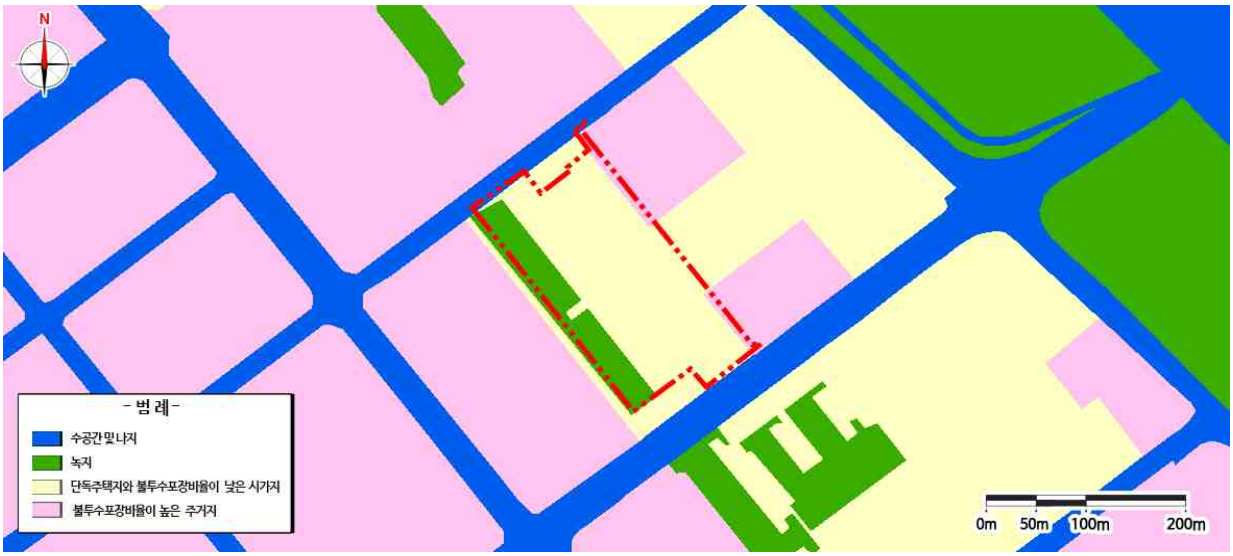
• 사업대상지를 둘러싼 2개 지점의 자동기상관측지점(AWS) 측정자료를 토대로 사업대상지를 통과하는 바람길을 분석하고 사업시행에 따른 바람길 영향을 검토한 결과, 영등포, 한강 AWS 모두 서북서풍이 우세하게 나타남

- 자동기상관측지점(AWS) : 지상 10m 높이에 설치되어 지표부근의 지형적인 요인에 의해 형성된 국지적인 바람장 확인 가능

• 따라서, 사업대상지의 주변의 바람을 고려해 볼 때 서북서풍 계열의 바람이 우세하게 나타날 것으로 판단됨

1) 바람환경공간 유형 분석

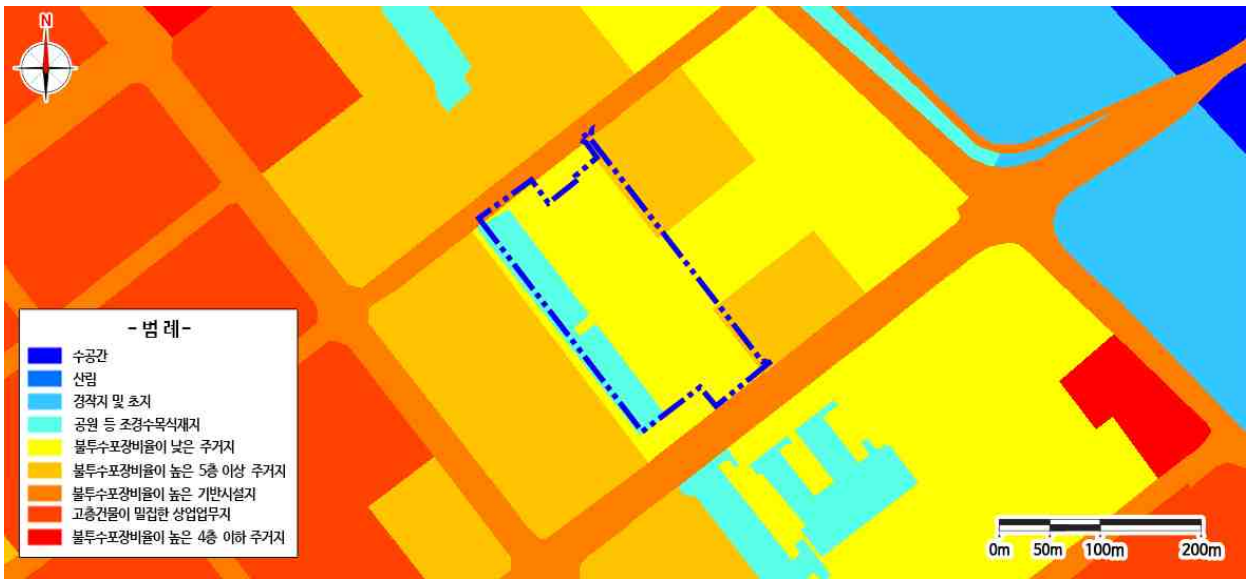
- 사업대상지의 바람환경공간 유형 분석 결과, 대부분 “단독주택지와 불투수포장비율이 낮은 시가지”로 이루어져 있는 것으로 조사되었으며, 사업시행 시 공공보행통로 및 남측의 공공공지 조성을 고려한 배치계획을 수립함으로써 바람길을 확보할 계획임
- 또한, 일부 풍속변화가 나타나는 지점이 있을 것으로 예상되나, 급격한 바람장의 변화는 없을 것으로 예상됨



사. 열

- 사업대상지의 열환경공간 유형 분석 결과, 대부분 “불투수포장비율이 낮은주거지”로 이루어져 있는 것으로 조사됨
- 한편, 사업시행 후 조성되는 공공보행통로 및 남측의 공공공지 조성으로 인해 Cooling Zone이 확보될 것으로 예상되며, “공원 등 조경수목식재지” 유형이 증가하고, 사업시행 전 대비 열섬효과는 감소할 것으로 예상됨

■ 열환경공간 유형도



아. 대기질·미세먼지

1) 현 황

가) 오염원 현황

- 본 사업대상지는 서울특별시 영등포구 여의도동 41번지 일원에 위치하고 있으며, 사업대상지 인근지역의 대기질 오염원으로는 주거지 난방 및 취사연료 사용에 따른 배출가스 및 인근 도로이용차량에 의한 배기가스가 주된 오염원으로 판단됨

나) 대기질 현황

- 사업대상지 주변 지역의 대기오염도를 파악하기 위하여 영등포구 자동측정망 자료를 분석함

■ 대기질 자동측정망 위치

측정지점	측정망 위치	비고
영등포구	서울특별시 영등포구 당산로 123 영등포구청 당산동 3가	도시대기

자료) 에어코리아(www.airkorea.or.kr)

- 대기질 자동측정망 조사결과, PM-10 21~63㎍/㎥, PM-2.5 12~29㎍/㎥, O3 0.014~0.050ppm, NO_2 0.015~0.034ppm, CO 0.4~0.6ppm, SO_2 0.003ppm으로 조사됨

■ 대기질 자동측정망 조사결과

월 별 \ 항 목		PM-10 (㎍/㎥)	PM-2.5 (㎍/㎥)	O3 (ppm)	NO2 (ppm)	CO (ppm)	SO2 (ppm)
2022년	8월	21	12	0.030	0.015	0.4	0.003
	9월	24	12	0.030	0.020	0.4	0.003
	10월	27	14	0.022	0.024	0.4	0.003
	11월	40	21	0.016	0.034	0.6	0.003
	12월	36	17	0.014	0.030	0.5	0.003
2023년	1월	47	26	0.014	0.032	0.6	0.003
	2월	45	29	0.021	0.032	0.6	0.003
	3월	63	29	0.031	0.031	0.5	0.003
	4월	58	19	0.035	0.022	0.4	0.003
	5월	37	16	0.039	0.021	0.4	0.003
	6월	27	15	0.050	0.017	0.4	0.003
	7월	26	16	0.038	0.016	0.4	0.003
평균		37	19	0.029	0.024	0.5	0.003

주) 측정결과는 2022년 8월 ~ 2023년 7월 월평균임
자료) 에어코리아(www.airkorea.or.kr)

■ 대기질 환경기준

항 목	환경정책기본법상의 환경기준	서울시 조례상의 대기환경기준
아황산가스 (SO2)	연간 평균치 0.02ppm 이하	연간 평균치 0.01ppm 이하
	24시간 평균치 0.05ppm 이하	24시간 평균치 0.04ppm 이하
	1시간평균치 0.15ppm 이하	1시간 평균치 0.12ppm 이하
일산화탄소 (CO)	8시간 평균치 9ppm 이하	8시간 평균치 9ppm 이하
	1시간 평균치 25ppm 이하	1시간 평균치 25ppm 이하
이산화질소 (NO2)	연간 평균치 0.03ppm 이하	연간 평균치 0.03ppm 이하
	24시간 평균치 0.06ppm 이하	24시간 평균치 0.06ppm 이하
	1시간 평균치 0.10ppm	1시간 평균치 0.10ppm 이하
미세먼지 (PM10)	연간 평균치 50㎍/㎥ 이하	연간 평균치 50㎍/㎥ 이하
	24시간 평균치 100㎍/㎥ 이하	24시간 평균치 100㎍/㎥ 이하
초미세먼지 (PM2.5)	연간 평균치 15㎍/㎥ 이하	연간평균치 15㎍/㎥ 이하
	24시간 평균치 35㎍/㎥ 이하	24시간평균치 35㎍/㎥ 이하
오 존 (O3)	8시간 평균치 0.06ppm 이하	8시간 평균치 0.06ppm 이하
	1시간 평균치 0.10ppm 이하	1시간 평균치 0.10ppm 이하
납(Pb)	연간 평균치 0.5㎍/㎥ 이하	연간 평균치 0.5㎍/㎥ 이하
벤 젠	연간 평균치 5㎍/㎥ 이하	연간 평균치 5㎍/㎥ 이하

비고) 1. 1시간 평균치는 999천분위수(千分位數)의 값이 그 기준을 초과하여서는 안되고, 8시간 및 24시간 평균치는 99백분위수의 값이 그 기준을 초과하여서는 아니된다.
2. 미세먼지(PM-10)는 입자의 크기가 10㎛ 이하인 먼지를 말한다.
3. 초미세먼지(PM-2.5)는 입자의 크기가 2.5㎛ 이하인 먼지를 말한다.

자료) 1. 환경정책기본법 시행령 [별표 1]
2. 서울특별시 환경 기본 조례 [별표 1]

2) 사업시행으로 인한 영향예측

- 공사 시 공사장비 가동 및 토사이동 시 발생할 수 있는 대기오염물질인 PM-10, PM-2.5, NO_2를 예측항목으로 설정하여 대기오염 모델링을 수행함
- 운영 시 고정오염원(연료 사용) 및 이동오염원(통행차량)에 의해 대기오염물질이 발생할 것으로 예상되나, 현 단계에서는 세부적인 계획이 수립되지 않아 향후 실시설계 시 정량적인 영향예측을 수행하고 적정 저감방안을 수립·이행할 계획임

가) 공사 시

□ 장비 투입대수 산정

• 본 사업대상지에서 공사 시 소요되는 장비 투입대수를 산정하기 위하여 작업물량 및 소요일수, "2023 건설공사표준품셈, 2022, 국토교통부"의 건설기계 시공능력 산정 방법 등을 참고하여 투입대수를 산정함

■ 장비 투입대수 산출

장 비 명	장비용량(규격)	작업구분	장비작업용량	산정대수
굴 삭 기	0.7㎥	굴삭, 적재	121.5㎥/hr	1대
덤프트럭	15ton	운 반	63.6㎥/hr	2대

주) 1. 총 토공량은 지하층 연면적 × 지하 층고로 산정하였음
2. 일평균 작업량 = 978.0㎥/일 (공사기간 9개월 가정)
3. 장비의 여유율·중복작업 등 현장여건 고려하여 일 최대투입으로 산정

□ 오염물질 발생량 산정

• 장비가동에 따른 오염물질 발생량(Q1)

- 장비 가동에 따른 오염물질 발생량은 "국가 대기오염물질 배출량 산정방법 편람(V), 2022.06, 환경부 국가미세먼지정보센터"의 배출계수 및 "2023 건설공사 표준품셈, 2022, 국토교통부"의 장비별 연료사용량을 이용하여 산정함
- 토공작업 시 토공량에 따라 투입되는 장비는 굴삭기 1대, 덤프트럭 2대 등 총 3대로 산정하였으며, 건설장비 가동에 의한 오염물질 배출량은 PM-10 0.00025g/sec, PM-2.5 0.00023g/sec, NO_2 0.00924g/sec로 예측됨

■ 건설장비의 투입계획(1일 최대)

공 종	장 비 명	장비용량(규격)	연료사용량(L/hr)
토 공	굴 삭 기	0.7㎥	11.6
	덤프트럭	15ton	15.9

주) 1. 토공량에 따른 공사규모 구분(소규모 : 토공량 10,000㎥ 이하, 중규모 : 토공량 10,000~100,000㎥, 대규모 : 토공량 100,000㎥ 이상)
2. 공사규모에 따른 굴삭기 구분(소규모 : 0.4㎥, 중규모 : 0.7㎥, 대규모 : 1.0㎥ 이상)
자료) 2023 건설공사표준품셈, 2022, 국토교통부

■ 장비별 연료사용량 및 오염물질 배출계수

장 비 명	연료사용량 (L/hr)	투입대수 (대)	오염물질 배출계수(g/L)		
			PM-10	PM-2.5	NO2
굴 삭 기	11.6	1	0.0469	0.0432	0.5515
덤프트럭	15.9	2	0.0111	0.0102	0.8444

자료) 국가대기오염물질 배출량 산정방법 편람(V), 2022.06, 환경부 국가미세먼지정보센터

■ 장비가동 시 오염물질 배출량(Q1)

구 분	장 비 명	투입대수	오염물질 배출량(g/sec)		
			PM-10	PM-2.5	NO2
토 공	굴 삭 기	1	0.00015	0.00014	0.00178
	덤프트럭	2	0.00010	0.00009	0.00746
합 계		3	0.00025	0.00023	0.00924

자료) 1. 2023 건설공사표준품셈, 2022, 국토교통부
2. 국가대기오염물질 배출량 산정방법 편람(V), 2022.06, 환경부 국가미세먼지정보센터
3. 대기오염물질 배출자료 신뢰도 향상 및 통합 인벤토리 개선 연구, 2016, 국립환경과학원

• 토사이동에 따른 투하·적치에 따른 비산먼지 발생량(Q2)

- 토사이동에 따른 투하·적치에 따른 비산먼지 발생량은 다음과 같이 PM-10 0.00095g/sec, PM-2.5 0.00009g/sec로 나타남

■ 토사이동에 따른 투하·적치에 따른 비산먼지 발생량 산정 결과

구 분	내 용	
배출계수 산정공식	$EF = K \times 0.0016 \times (U/5)^{1.3} / (M/2)^{1.4}$ EF : 배출계수(㎏/ton) U : 풍속(2.33m/sec, 평균풍속) M : 토사의 수분함량(12.0%) K : 입자크기의 배율(0.35/0.035)	
배출계수	PM-10	$0.35 \times 0.0016 \times (2.33/5)^{1.3} / (12.0/2)^{1.4} = 0.000017$㎏/ton
	PM-2.5	$0.035 \times 0.0016 \times (2.33/5)^{1.3} / (12.0/2)^{1.4} = 0.000002$㎏/ton
발생량	PM-10	EF(0.000017㎏/ton) × 일 토공량(978.0㎥/일) × 토사비중(1.65ton/㎥) = 0.00095g/sec
	PM-2.5	EF(0.000002㎏/ton) × 일 토공량(978.0㎥/일) × 토사비중(1.65ton/㎥) = 0.00009g/sec

자료) 국가대기오염물질 배출량 산정방법 편람(V), 2022.06, 환경부 국가미세먼지정보센터

• 덤프트럭 이동에 따른 비산먼지 발생량(Q3)

- 덤프트럭 이동에 따른 비산먼지 발생량은 다음과 같이 PM-10 0.74776g/sec, PM-2.5 0.07478g/sec로 나타남

■ 덤프트럭 이동에 따른 비산먼지 발생량 산정 결과

구 분	내 용	
배출계수 산정공식	E = VKT × EF × (1 - (P / 365)) × 0.001 E : 오염물질 배출량(g/sec) EF : 배출계수(g/㎞) [미국 carb(2007, 2012)의 계수 인용 [PM-10=564.0g/㎞, PM-2.5=56.4g/㎞] P : 0.254㎜ 이상의 강우일수 [95.1일, 서울기상대 최근 10년(2012~2021년) 평균치] VKT : 주행거리(㎞/day) [51.6㎞/day]	
발생량	PM-10	주행거리(51.6㎞/day) × 배출계수(564.0g/㎞) × (1- (95.1일/365일)) × 장비대수(2대) = 0.74776g/sec
	PM-2.5	주행거리(51.6㎞/day) × 배출계수(56.4g/㎞) × (1- (95.1일/365일)) × 장비대수(2대) = 0.07478g/sec

자료) 국가대기오염물질 배출량 산정방법 편람(Ⅴ), 2022.06, 환경부 국가미세먼지정보센터

- 기타장비(덤프트럭 제외) 운행에 따른 비산먼지 발생(Q4)

- 기타장비(덤프트럭 제외) 운행에 따른 비산먼지 발생량을 산출한 결과, PM-10 0.04655g/sec, PM-2.5 0.00106g/sec가 발생할 것으로 예측됨

■ 기타장비 장비 운행에 따른 비산먼지 발생량 산정 결과

구 분	내 용	
배출계수 산정공식	$EF = K \times (0.00029 \times d^{0.7} / M^{0.3})$ E : 오염물질 배출량(g/sec) EF : 배출계수(㎏/㎥) K : 보정계수(PM-10=0.75, PM-2.5=0.017) d : 토사 적하높이(m)(1.5m) M : 함수율(12.0%)	
배출계수	PM-10	$0.75 \times (0.0029 \times 1.5^{0.7} / 12.0^{0.3}) = 0.00137$㎏/㎥
	PM-2.5	$0.017 \times (0.0029 \times 1.5^{0.7} / 12.0^{0.3}) = 0.00003$㎏/㎥
발생량	PM-10	배출계수(0.00137㎏/㎥) × 일 토공량(978.0㎥/일) × 장비대수(1대) = 0.04655g/sec
	PM-2.5	배출계수(0.00003㎏/㎥) × 일 토공량(978.0㎥/일) × 장비대수(1대) = 0.00106g/sec

자료) Compilation of Air Pollution Emission Factors 1995, U.S, EPA

• 오염물질 총 발생량 산정(Q1+Q2+Q3+Q4)

- 공사 시 오염물질 총 발생량을 산정한 결과, PM-10 0.79551g/sec, PM-2.5 0.07616g/sec, NO_2 0.00924g/sec로 산정됨

■ 공사 시 오염물질 총 발생량 산정

(단위 : g/sec)

구 분	장비가동 시 (Q1)	토사이동 시 (Q2)	장비이동 시		총 발생량 (Q1+Q2+Q3+Q4)
			덤프트럭(Q3)	기타장비(Q4)	
PM-10	0.00025	0.00095	0.74776	0.04655	0.79551
PM-2.5	0.00023	0.00009	0.07478	0.00106	0.07616
NO2	0.00924	-	-	-	0.00924

주) 토사이동 및 장비이동 시에는 NO2의 발생량이 미미하여 산정에서 제외함

□ 공사 시 대기질 예측결과

• 공사 시 대기질 예측결과, PM-10 38.0~46.7㎍/㎥, PM-2.5 19.1~19.9㎍/㎥, NO_2 0.024ppm으로 모든 예측지점에서 대기환경기준을 만족하는 것으로 예측됨

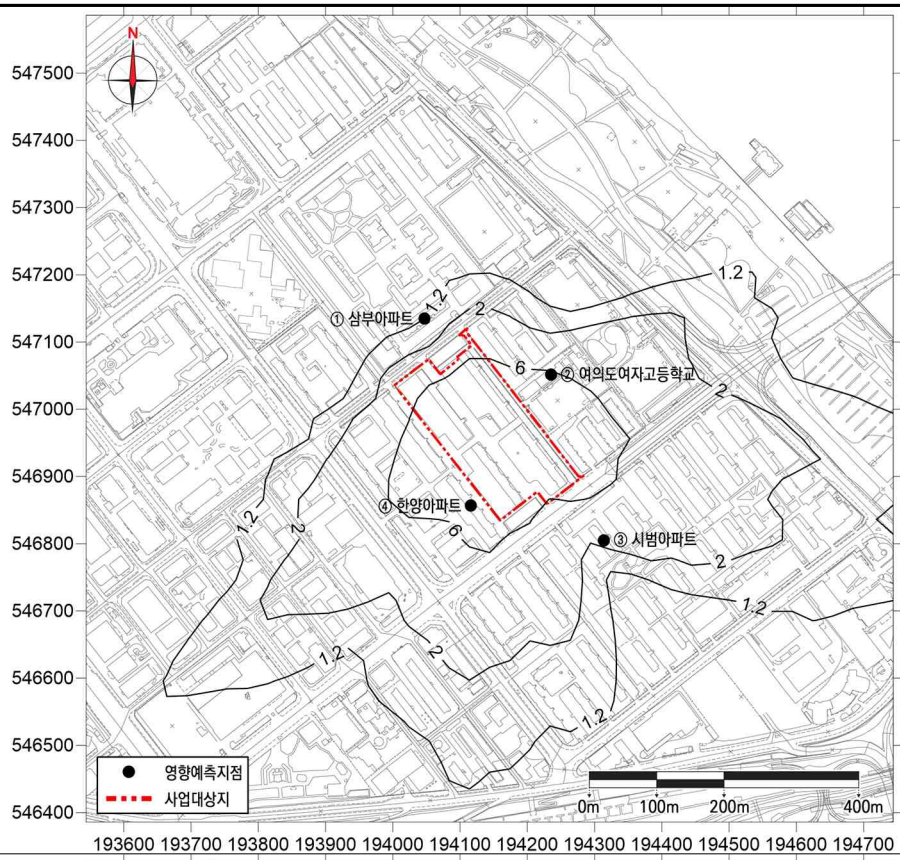
■ 공사 시 대기질 예측결과(일평균)

구 분	영향예측지역	이격거리 (m)	대기질 농도	PM-10 (㎍/㎥)	PM-2.5 (㎍/㎥)	NO2 (ppm)
1	삼부아파트(1동)	44	현황농도	37	19	0.024
			가중농도	1.0	0.1	0.000
			예측농도	38.0	19.1	0.024
2	여의도여자고등학교	6	현황농도	37	19	0.024
			가중농도	5.7	0.5	0.000
			예측농도	42.7	19.5	0.024
3	시범아파트(15동)	67	현황농도	37	19	0.024
			가중농도	3.5	0.3	0.000
			예측농도	40.5	19.3	0.024
4	한양아파트(D동)	14	현황농도	37	19	0.024
			가중농도	9.7	0.9	0.000
			예측농도	46.7	19.9	0.024

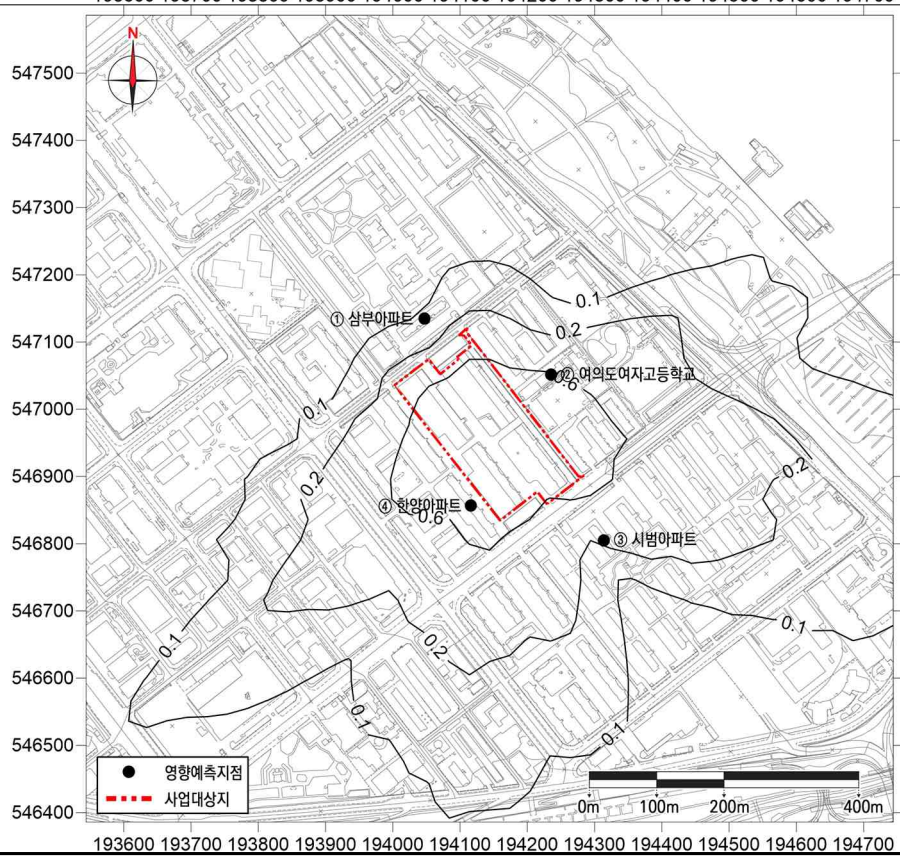
주) 현황농도는 영등포구 자동측정망의 연평균 농도를 인용함

■ 공사 시 주변 대기질 등농도곡선

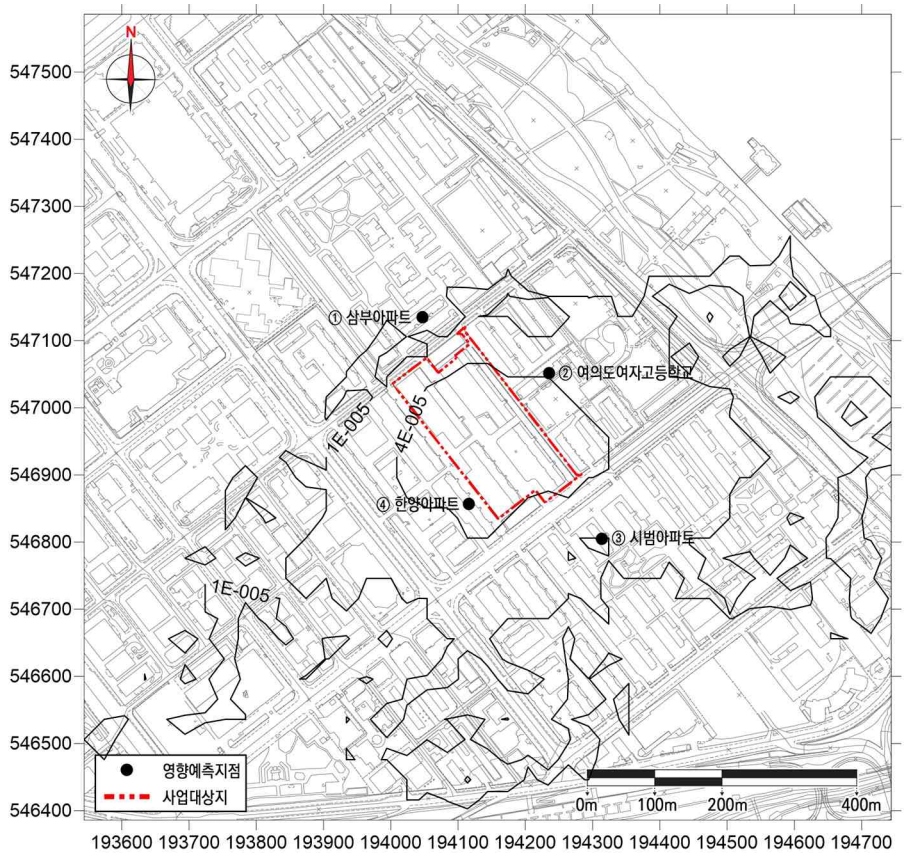
PM-10 (㎍/㎥)



PM-2.5 (㎍/㎥)



NO_2 (ppm)



2) 저감방안

가) 공사 시

■ 공사단계별 저감대책 수립내용

구 분	공사차량 관 리	차량적재함 덮개사용	살 수	방진망 설 치	비 고
공사초기단계	●	●	●	●	적재물은 적재함 상단부로 부터 수평 5㎝ 이하까지만 적재
공사중기단계	●	●	●	●	
공사말기단계	●	●	△	●	

주) 적용 : ●, 일부적용 : △

□ 공사차량의 관리

- 공사 시 건설장비의 노후에 따른 대기오염물질 배출을 살펴본 결과, 신형 모델에 가까울수록 오염물질을 적게 배출하는 경향이 있으며, 노후 건설기계 사용으로 인하여 발생하는 대기오염물질을 저감하기 위하여 노후건설기계를 친환경 건설기계 100% 사용토록 할 계획임

□ 주기적인 살수

- 공사장 내 및 토량이동이 많은 작업장에 토양 함수율 7~10%를 유지할 수 있도록 1일 2회 이상 토사운반 차량 통행로에 살수를 실시하며, 살수에 의한 저감효과는 미국 E.P.A에 의하면 1일 2회 살수에 약 50%의 비산먼지 저감효과가 있는 것으로 조사됨

□ 세륜·측면살수시설의 설치

- 본 사업대상지의 출입구(향후 공사여건에 따라 위치변경가능)에 「대기환경보전법」 제62조 제2항 '비산먼지 발생억제 시설에 관한 기준'에 의거 세륜·측면살수시설을 설치하여 공사장 내에서 묻은 먼지를 완전히 제거한 후 통과할 수 있도록 할 계획임

□ 비산방진망의 설치

- 방진망은 바람에 의해 비산되는 먼지를 가장 양호하게 저감시킬 수 있는 시설로서 "건설공사장 방진망 성능평가에 관한 연구, 1999, 대한건축학회"에서는 실제 풍동실험 결과 풍상 및 풍하측에 방진망 설치 시 비산먼지 저감효율이 약 13.86~29.47% 정도인 것으로 제시하고 있으며 가설방음판넬 상단에 비산방진망을 설치하여 작업장에서 발생되는 비산먼지로 인한 영향을 최대한 감소시킬 계획임

■ 비산먼지 발생 억제시설의 설치 및 필요한 조치에 관한 엄격한 기준(제62조제5항 관련)

배 출 공 정	시설의 설치 및 조치에 관한 기준
1. 야 적	가. 야적물질을 최대한 밀폐된 시설에 저장 또는 보관할 것 나. 수송 및 작업차량 출입문을 설치할 것 다. 보관·저장시설은 가능한 한 3면이 막히고 지붕이 있는 구조가 되도록 할 것
2. 싣기 및 내리기	가. 최대한 밀폐된 저장 또는 보관시설 내에서만 분체상 물질을 싣거나 내릴 것 나. 싣거나 내리는 장소주위에 고정식 또는 이동식 물 뿌림시설(물 뿌림 반경 7m 이상, 수압 5㎏/㎠ 이상)을 설치할 것
3. 수 송	가. 적재물이 흘러내리거나 흩날리지 아니하도록 덮개가 장치된 차량으로 수송할 것 나. 다음 규격의 세륜시설을 설치할 것 금속지지대에 설치된 롤러에 차바퀴를 닿게 한 후 전력 또는 차량의 동력을 이용하여 차바퀴를 회전시키는 방법 또는 이와 동등하거나 그 이상의 효과를 지닌 자동물 뿌림장치를 이용하여 차바퀴에 묻은 흙 등을 제거할 수 있는 시설 다. 공사장 출입구에 환경전담요원을 고정 배치하여 출입차량의 세륜·세차를 통제하고 공사장 밖으로 토사가 유출되지 아니하도록 관리할 것 라. 공사장 내 차량통행도로는 다른 공사에 우선하여 포장하도록 할 것

주) 시·도지사가 [별표 17]의 기준을 적용하고자 하는 경우에는 이를 사업자에게 알리고 동 기준에 적합한 시설설치 등에 필요한 충분한 기간을 주어야 함

□ NO_2 저감방안

- 건설장비의 동일구간 작업장 내 집중투입을 억제하기 위한 효율적인 작업공정 수립
- 투입장비 가동 시 오염물질 배출로 인하여 NO_2 등의 일시적인 증가가 예상되므로 작업대기 시간대의 공사차량의 공회전을 원칙적으로 금지하도록 할 계획임

■ 공회전 금지에 따른 NOx 배출량 삭감률(예)

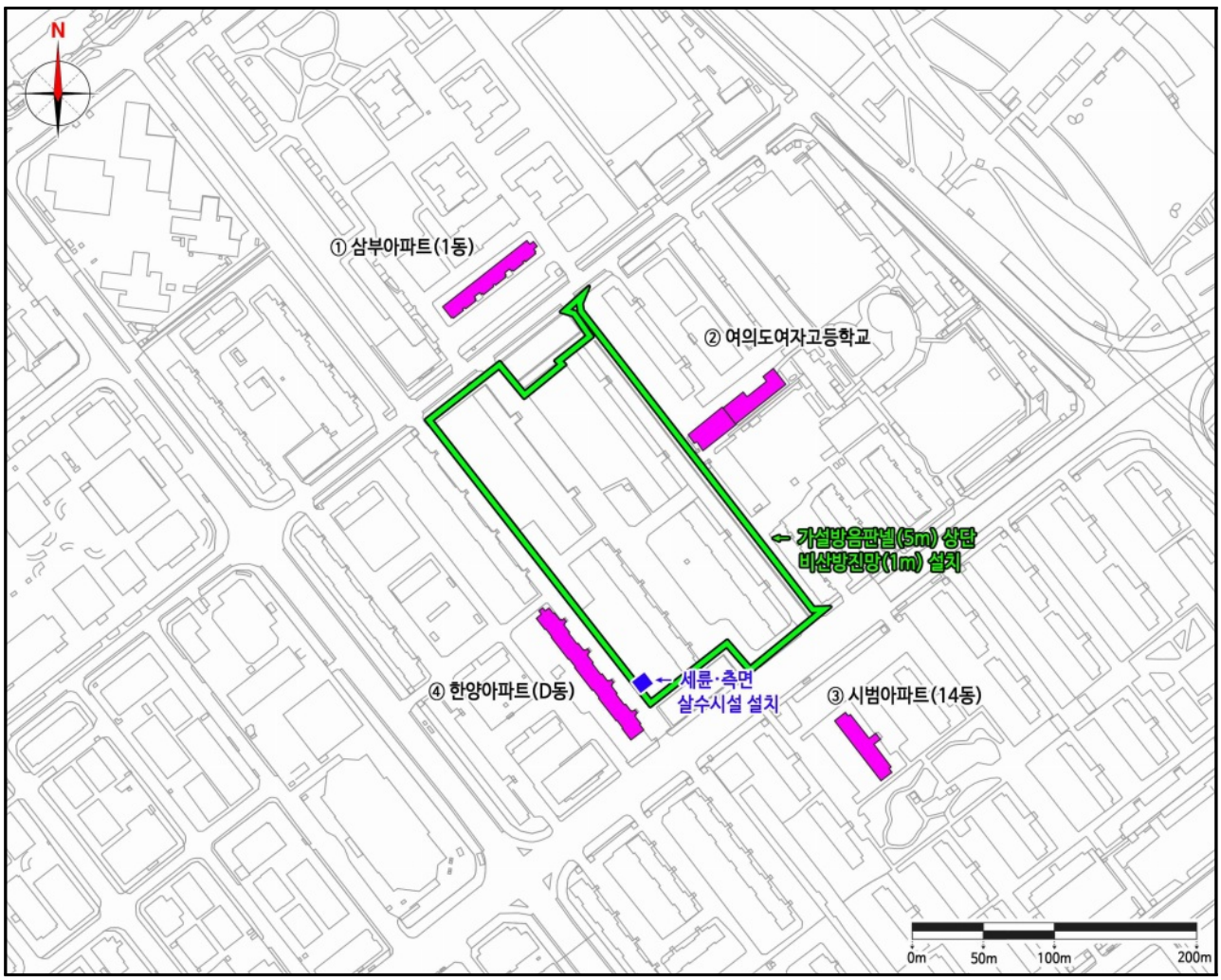
구 분	0.7㎥ 백호우	10톤 덤프트럭	비 고
실가동시 NOx 배출량(g/시간)	1,120	150	장비의 일일가동시간을 8시간으로 가정할 경우
공회전시간(시간)	2.4	4.4	
공회전시간율(%)	30	55	
공회전 시 NOx 배출량(g/시간)	190	50	
공회전 금지에 따른 NOx 삭감율(%)	6.7	29	

자료) (주)토다건설(http://www.toda.co.jp/news/2000/20001108.html, 2000.11.)

□ 기타 저감방안

- 공정계획 수립 시 동일시간대에 공사장비의 집중적인 투입을 억제함으로써 효율적으로 장비를 투입하여 연료사용량을 제어, 질소산화물 발생을 최소화할 것임
- 휴식중인 장비는 엔진을 정지
- 풍속이 평균풍속 8m/sec 이상일 경우에는 작업을 중지

■ 공사 시 저감시설 설치(안)



자. 온실가스

1) 현 황

가) 서울특별시 연료 사용 현황

• 서울특별시 연료 사용 현황은 다음과 같이 석유, 천연 및 도시가스 순으로 소비량이 많은 것으로 조사됨

■ 서울특별시 연료 사용 현황

(단위 : 천TOE, %)

구분	합계	석탄	석유	천연 및 도시가스	전력	열에너지	신·재생
연료사용량	14,180	50	5,390	4,101	4,056	299	284

자료) 에너지백서, 2020, 서울특별시

나) 서울특별시 온실가스 배출량

• 서울특별시의 연도별(2000 ~ 2019) 온실가스(CO_2, CH_4, N_2O, HFC_S, PFC_S, SF_6) 배출량 중 CO_2와 N_2O의 경우 경제침체와 회복에 따라 배출량은 각각 증감 경향을 보이고, CH4의 배출량은 지속적인 감소추세를 보이며, 기타 온실가스(HFC_S, PFC_S, SF_6)의 배출량은 매년 경제 침체와 회복에 따라 증감 경향을 보이다가 2015년 이후 감소추세를 보이는 것으로 조사됨

■ 서울특별시 연도별 온실가스 배출량

(단위 : Gg CO_2e/년)

구분	이산화탄소 (CO_2)	메탄 (CH_4)	아산화질소 (N_2O)	기타 (HFC_S, PFC_S, SF_6)	합계
2000	30,671.65	2,849.83	286.76	1,438.53	35,246.77
2005	28,205.30	3,091.69	296.62	1,661.67	33,255.28
2010	27,068.96	3,003.09	293.28	1,992.83	32,358.16
2015	27,635.77	2,721.95	313.96	395.15	31,066.83
2019	24,743.95	2,688.74	287.18	258.90	27,978.77

자료) 2021년 지역별 온실가스 인벤토리(1990-2019) 공표, 2021, 환경부 온실가스종합정보센터

다) 사업대상지 내 온실가스 발생현황

• 현재 사업대상지 내 에너지 사용으로 인하여 온실가스를 배출하고 있는 것으로 판단됨

2) 사업시행으로 인한 영향예측

가) 공사 시 - 공사장비에 의한 온실가스 영향

□ **연료사용량**

• 공사 시 장비투입에 따른 연료사용량을 산정한 결과, 347.2L/일로 산정됨

■ 장비투입에 따른 연료사용량 산정

구분	장비명	투입대수 (대)	투입시간 (hr/일)	연료사용량 (L/hr·대)	일별 연료사용량 (L/일)
토공	굴삭기	1	8	11.6	92.8
	덤프트럭	2		15.9	254.4
합계		3	-		347.2

주) 장비대수는 굴삭기 1대, 덤프트럭 2대를 적용함

□ 온실가스 배출량

- 건설기계 가동이나 자동차 주행에 의한 온실효과 가스의 배출량은 대부분 연료의 연소에 의해서 발생하는 CO_2의 양이 대부분이며, 기타 CH_4, N_2O가 미량으로 배출됨에 따라 CO_2, CH_4, N_2O 배출량을 산정함
- 탄소배출계수는 제조업과 건설업 고정 연소에 대한 온실가스 배출계수를 적용하였으며, 공사 시 온실가스 배출량은 205.02tonCO_2e으로 산정됨

■ 연료사용량에 따른 온실가스 배출량 산정

구분	연료사용량 (L/일)	경 유 순 발열량 (MJ/L)	총 공사일수 (일)	종류	온실가스 배출계수 (㎏/TJ)	온실가스 배출량 (ton)	지구온난화 계 수 (GWP)	온실가스 배출량 (tonCO2e)
토공	347.2	35.3	225	CO_2	74,100	204.341	1	204.34
				CH_4	3	0.008	21	0.17
				N_2O	0.6	0.002	310	0.51
합계		-						205.02

주) 온실가스 배출량 = 연료사용량 × 경유 순 발열량 × 총 공사일수 × 온실가스 배출계수 ÷ 10^9

가) 운영 시

- 사업시행 후, 직접 및 간접적으로 온실가스 발생의 영향이 다소 증가될 것으로 예상됨에 따라 소공원 및 녹지 조성, 신·재생에너지 적용 등 온실가스 저감방안 수립이 필요할 것으로 판단됨

- 직접배출 에너지(고정형/이동형) : 난방 및 급탕, 취사, 연료전지 등 / 교통량에 따른 온실가스 배출
- 간접배출 에너지 : 전력 및 수도 사용 등

3) 저감방안

- 공사 시 온실가스 발생 저감을 위하여 고효율 건설장비 사용, 기자재 적정배치, 현장 내 자재 재활용, 에너지 절약 운전 장려, 저연비 운전 실시 등 저감대책을 적용할 계획임
- 한편, 운영 시 고효율 기자재 및 친환경상품 사용 등을 유도하고, 태양열, 지열 등 신·재생에너지의 설치 가능여부를 적극 검토하여 온실가스 영향을 최소화 할 계획임

차. 친환경적 자원순환

1) 현 황

가) 생활폐기물

□ 생활폐기물 관리구역 지정현황

• 사업대상지가 위치한 영등포구의 생활폐기물 관리구역(2021년 기준)은 24.55㎢(400,908인)로 전체 행정구역이 관리구역으로 지정되어있는 것으로 조사됨

■ 생활폐기물 관리구역 지정현황

구분	전체 행정구역			생활폐기물 관리구역			생활폐기물 관리제외지역		
	면 적(㎢)	인 구(인)	동(개소)	면 적(㎢)	인 구(인)	동(개소)	면 적(㎢)	인 구(인)	동(개소)
영등포구	24.55	400,908	18	24.55	400,908	18	-	-	-

자료) 2021년도 전국 폐기물 발생 및 처리 현황, 2022, 환경부·한국환경공단

□ 성상별 발생현황

• 사업대상지가 위치한 영등포구의 생활폐기물의 총 발생량(2021년 기준)은 125,499.8ton/년이며, 생활폐기물 발생원단위는 0.85㎏/인·일, 음식물쓰레기 발생원단위는 0.29㎏/인·일로 조사됨

■ 생활폐기물 발생 및 처리현황

(단위 : ton/년)

구분 \ 항목		발생량	처리방법			
			재활용	소각	매립	기타
합계		125,499.8	78,908.2	32,322.6	14,269.0	-
종량제 방식에 의한 혼합배출	가연성	43,574.7	-	30,250.1	13,324.6	-
	불연성	2,985.5	-	2,072.5	913.0	-
	건설폐재류	31.4	-	-	31.4	-
	기타	-	-	-	-	-
재활용 가능자원(혼합배출 외)분리배출		36,377.2	36,377.2	-	-	-
음식물류 폐기물 분리배출		42,531.0	42,531.0	-	-	-

자료) 2021년도 전국 폐기물 발생 및 처리 현황, 2022, 환경부·한국환경공단

나) 폐기물 처리시설 현황

□ 소각시설 현황

• 사업대상지가 위치한 영등포구에는 폐기물 소각시설이 위치하지 않는 것으로 조사됨

□ 매립시설 현황

• 사업대상지가 위치한 영등포구에는 폐기물 매립시설이 위치하지 않으며, 영등포구에서 발생하는 매립대상 폐기물은 수도권매립지를 사용하는 것으로 조사됨

□ 기타시설 현황

• 사업대상지가 위치한 영등포구에는 폐기물 기타시설 위치하지 않는 것으로 조사됨

다) 분 뇨

□ 분뇨발생 및 처리현황

• 사업대상지가 위치한 영등포구의 분뇨 발생량(2021년 기준)은 총 645㎥/일로 1인 1일 평균 분뇨 발생량 원단위는 1.61L/인·일로 조사됨

■ 분뇨발생 및 처리현황

구분	인구 (인)	분뇨 발생량 (㎥/일)			처리율 (%)	원단위 (L/인·일)
		합계	수거 분뇨식	정화조·오수처리 오니		
영등포구	400,908	645	4	641	100	1.61

자료) 2022 영등포구 통계연보, 2023, 영등포구

□ 분뇨 처리시설 현황

• 사업대상지가 위치한 영등포구에는 분뇨 처리시설이 위치하지 않으며, 서울특별시 관내 분뇨처리시설로 운반하여 처리하는 것으로 조사됨

2) 사업시행으로 인한 영향예측

가) 공사 시

□ 건설폐기물 발생량

• 철거 시

- 철거대상 건축물에 대한 폐기물 발생량 산정 시 “2023 건설공사표준품셈, 2022, 국토교통부”에 의거하여 해체 시 건설폐기물 발생량 원단위를 적용하였으며, 철거 시 건설폐기물은 총 125,490.25ton이 발생할 것으로 예측됨

• 신축 시

- 신축대상 건축물에 대한 폐기물 발생량 산정 시 “2023 건설공사표준품셈, 2022, 국토교통부”에 의거하여 신축 시 건설폐기물 발생량 원단위를 적용하였으며, 신축 시 건설폐기물은 총 136,666.49ton이 발생할 것으로 예측됨

■ 해체 시 및 신축 시 건설폐기물 발생량 원단위

(단위 : ton/㎡)

구분			건설폐기물 발생량 원단위					
			폐콘크리트	폐금속류	폐목재류	폐합성수지	혼합폐기물	합계
해체	주거용	단독주택	1.3321	0.0010	-	0.0968	0.0263	0.2030
		아파트	1.4770	0.0655	0.0150	0.0261	0.1637	1.7993
	비주거용	철근콘크리트조	1.4028	0.0170	0.0638	0.0215	0.1348	1.6959
신축	주거용	아파트	0.03200	0.00051	0.00300	0.00174	0.00653	0.04378
	비주거용	철근콘크리트조	0.04888	0.00117	0.00141	0.00445	0.00664	0.06255

자료) 2023 건설공사표준품셈, 2022, 국토교통부

■ 철거 시 및 신축 시 건설폐기물 발생량 산정

(단위 : ton)

구분		연면적 (㎡)	건설폐기물 발생량 원단위					
			폐콘크리트	폐금속류	폐목재류	폐합성수지	혼합폐기물	합계
철거	아파트	71,819.52	106,077.43	4,704.18	1,077.29	1,874.49	11,756.86	125,490.25
신축	아파트	130,430.05	4,173.76	66.52	391.29	226.95	851.71	5,710.23
	철근 콘크리트조	87,386.21	4,271.44	102.24	123.21	388.87	580.24	5,466.01
	소계	217,816.26	114,522.63	4,872.94	1,591.79	2,490.31	13,188.81	136,666.49

□ 공사장비에 의한 폐유발생량

- 폐유의 주된 발생원은 투입되는 공사장비의 각종 윤활유 교체에 따라 발생되고 있으며, 폐유발생량은 “2023 건설공사표준품셈, 2022, 국토교통부” 에 제시된 연료사용량에 잡품비를 고려한 발생량의 10%를 적용함
- 건축물 토공 시 장비는 굴삭기 1대, 덤프트럭 2대가 투입될 것으로 예측됨(공사장비 대수 산정근거는 「아. 대기질·미세먼지」 참조)
- 폐유 발생량 : 11.71L/일이 발생함

- 폐유 발생량(L/일) 산정식 = 투입대수 × 주연료(L/hr) × 일일평균작업시간(8hr/일) × 잡품비(%) × 10(%)

■ 공사장비에 의한 폐유발생량 산정

공 종	공사장비	규 격	투입대수	주연료(L/hr)	잡품비(%)	폐유발생량(L/일)
토공 시	굴 삭 기	0.7㎥	1	11.6	22	2.04
	덤프트럭	15ton	2	15.9	38	9.67
	합 계		3	-	-	11.71

주) 1일 작업시간 8시간 기준
자료) 2023 건설공사표준품셈, 2022, 국토교통부

□ 투입인부에 의한 생활폐기물 및 분뇨폐기물 발생량

• 상주인원은 발생원단위의 100%, 비상주인원은 근무시간(8시간/일)을 고려하여 발생원단위의 50%를 적용하여 산정한 결과, 생활폐기물은 40.26㎏/일, 분뇨는 75.98L/일이 발생할 것으로 산정됨

■ 투입인부에 의한 생활폐기물 및 분뇨발생량 산정

투입인부(인)		생활폐기물		분 뇨	
		적용 원단위(㎏/인·일)	총 발생량(㎏/일)	적용 원단위(L/인·일)	총 발생량(L/일)
상 주	16	0.85	13.60	1.61	25.76
비상주	62	0.43	26.66	0.81	50.22
합 계	78	-	40.26	-	75.98

주) 1. 현장 투입인부는 상주인원(16인)과 비상주인원(62인)으로 구분하여 적용함(공사인부 산출결과는「마. 수질」참조)
2. 상주인원 생활폐기물 및 분뇨 적용원단위는 발생원단위의 100%를 적용하였으며, 비상주인원 적용원단위는 근무시간(8시간/일)을 고려하여 발생원단위의 50%를 적용함

□ 훼손수목 발생량

• 본 사업은 기 조성된 공동주택 단지를 재건축하는 사업으로 훼손수목으로 인하여 발생하는 임목폐기물 발생량은 미미할 것으로 예상됨

나) 운영 시

□ 생활폐기물 발생량

• "2021 전국 폐기물 발생 및 처리 현황, 2022, 환경부·한국환경공단"을 참조하여 원단위를 적용하였으며, 운영 시 영등포구의 생활폐기물 발생량은 총 1,575.90㎏/일이 발생될 것으로 예측됨

■ 생활폐기물 발생량 산정

구 분	인원수(인)	원단위(㎏/인·일)	생활폐기물 발생량(㎏/일)
아 파 트	1,854	0.85	1,575.90

주) 인원수 = 분양세대(922세대) x 세대당 인구 수(2.01인)
자료) 2021 전국 폐기물 발생 처리 현황, 2022, 환경부·한국환경공단

□ 분뇨 발생량

• "2022 영등포통계연보, 2023, 영등포구"을 참조하여 원단위를 적용하였으며, 운영 시 분뇨 발생량은 총 2,984.94L/일이 발생할 것으로 예측됨

■ 분뇨 발생량 산정

구 분	인원수(인)	원단위(L/인·일)	분뇨 발생량(L/일)
아 파 트	1,854	1.61	2,984.94

주) 인원 수 = 분양세대(922세대) x 세대당 인구 수(2.01인)
자료) 2022 영등포통계연보, 2023, 영등포구

□ 음식물쓰레기 발생량

• "2021 전국 폐기물 발생 및 처리 현황, 2022, 환경부·한국환경공단"을 참조하여 원단위를 적용하였으며, 운영 시 음식물쓰레기 발생량은 총 537.66㎏/일이 발생할 것으로 예측됨

■ 음식물쓰레기 발생량 산정

구 분	인원수(인)	원단위(㎏/인·일)	음식물쓰레기 발생량(㎏/일)
아 파 트	1,854	0.29	537.66

주) 인원 수 = 분양세대(922세대) x 세대당 인구 수(2.01인)
자료) 2021 전국 폐기물 발생 처리 현황, 2022, 환경부·한국환경공단

3) 저감방안

가) 공사 시

• 공사 시 건축물 철거 및 신축에 의한 건설폐기물, 공사장비에 의한 폐유, 공사인부에 의한 생활폐기물 및 분뇨 등 처리대책을 다음과 같이 계획함

□ 건설폐기물 처리대책

• 사업시행으로 인하여 발생되는 건설폐기물은 「건설폐기물의 재활용 촉진에 관한 법률」 제13조 및 제17조, 같은 법 시행령 제29조에 의거하여 지정장소에 성상별, 종류별로 분리하여 배출, 재활용하고 성상별로 분리가 어려운 혼합폐기물의 경우에는 전문처리업체를 통하여 위탁처리 할 계획임

□ 생활폐기물 및 분뇨 처리계획

• 공사 시 투입인부에 의해 발생되는 생활폐기물은 현장사무소에 분리수거함을 설치하여 분리·수거한 후 「서울특별시 영등포구 폐기물관리 조례」에 의거하여 처리하고, 사업대상지 내 간이화장실을 설치할 경우, 주기적으로 수거하여 전문처리업체에 위탁처리 할 계획임

■ 분리수거함 및 간이화장실 설치 계획(예시)



분리수거함 설치



간이화장실

□ 폐유 처리대책

• 공사 시 장비 등의 오일교체 및 고장수리로 인한 폐유의 발생이 예상되며, 폐유로 인한 토양 및 수질오염

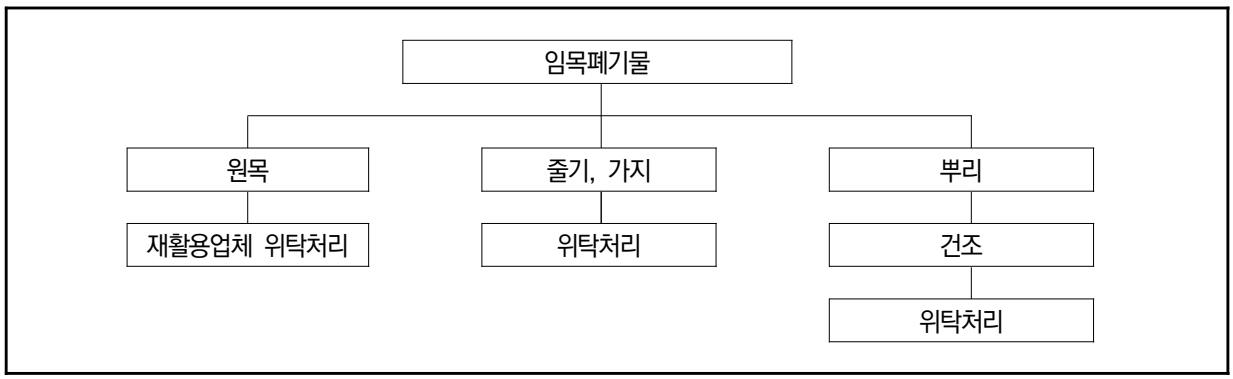
등의 2차 오염을 최소화하기 위하여 인근 정비 업소에서 정비 및 폐유교환을 원칙으로 하되, 건설장비의 고장 및 이동이 원활하지 못하여 부득이한 경우에는 작업장 내에 적정한 폐유 보관시설을 설치하고, 폐유 보관 및 반출내역을 작성하여 관리할 계획임

- 폐유 보관장소는 폐유 및 오일 교체 등의 지도·감독이 용이한 현장사무소 근처에 적절한 지점을 선정하여 실시토록 하고, 불가피하게 수거·보관된 폐유의 처리는 「폐기물관리법」 제25조 및 같은 법 시행규칙 제28조에 의거하여 환경부장관으로부터 허가 받은 폐기물처리업자에게 위탁 처리할 계획임
- 또한, 지정폐기물 보관 창고에는 종류별로 기재한 지정폐기물 보관표지판을 설치하고, 폐유수거를 위한 간이 보관소는 지붕 및 보관소 주변으로 가배수로를 설치하여 강우 시 우수 유입을 차단할 계획임

□ 훼손수목 처리계획

- 사업대상지는 산림식생이 분포하지 않는 도심지이고, 기존 공동주택 용지로 소량의 조경수목만 한정적으로 분포하므로 훼손수목량 산정에서 제외한 바, 임목폐기물 발생은 미미할 것으로 예상되나, 훼손수목 처리절차에 따라 처리하여 2차적인 환경피해를 최소화할 계획임

■ 훼손수목 처리절차



나) 운영 시

□ 생활폐기물 처리계획

- 발생폐기물 감용, 감량 및 재활용을 유도하기 위하여 「서울특별시 영등포구 폐기물관리 조례」에 의거하여 사업대상지 내 분리수거함을 설치할 계획이며, 재활용이 가능한 품목은 종류별로 보관한 후, 수집·운반토록 할 계획임
- 또한, 가연성, 불연성 및 재활용 품목은 각 분리수거함을 설치하여 「서울특별시 영등포구 폐기물관리 조례」 및 같은 법 시행규칙에 부합될 수 있도록 최대한 재활용할 계획임

□ 분뇨 처리계획

- 운영 시 발생 분뇨는 정화조로 유입 후 상등수는 공공하수관거에 연계 처리하며, 정화조 오니는 전문대행업체에 전량 위탁처리 할 계획임

□ 음식물류 폐기물 처리계획

- 사업대상지에서 발생하는 음식물류 폐기물은 충분히 수분을 제거한 뒤 「서울특별시 영등포구 폐기물관리 조례」에 의거하여 전문처리업체에 위탁처리할 계획임

카. 에너지

1) 현 황

가) 환경기준

- 서울특별시는「대기환경보전법 시행령」제40조제1항에 의거하여 경유 황 함유량 0.1% 이하, 중유 황 함유량 0.3%이하 (LSWR 포함) 공급·사용지역에 해당하는 것으로 조사됨

■ 사용가능한 연료의 황함유량 기준

구 분	대상연료	황 함유량	공급·사용지역
전 국	경유	0.1% 이하	-
특별시 및 광역시	중유	0.3% 이하 (LSWR 포함)	**서울특별시,** 부산광역시, 대구광역시, 인천광역시. 울산광역시, 광주광역시, 대전광역시

자료) 대기환경보전법 시행령 [별표 10의2]

나) 전력사용현황

- 서울특별시의 전력사용량은 총 47,295,805MWh이며, 서비스업이 27,548,557MWh(58.2%)로 가장 많이 사용하고 있고, 가정용 14,656,127MWh(31.0%), 공공용 3,575,378MWh(7.6%), 산업용 1,515,743MWh(3.2%) 등의 순으로 조사됨

■ 용도별 전력사용현황

(단위 : MWh, %)

구분 / 연도	합계	가정용	서비스업	공공용	산업용
2021	47,295,805	14,656,127	27,548,557	3,575,378	1,515,743
	100.0	31.0	58.2	7.6	3.2

자료) 2022 제62회 서울통계연보, 2023, 서울특별시

다) 유류사용현황

- 서울특별시의 유류사용량은 총 35,214,000barrel이며, 휘발유가 8,708,000barrel(24.7%)로 가장 많이 사용하고 있고, 경유 7,901,000barrel(22.5%), LPG 6,525,000barrel(18.5%), 등유 273,000barrel(0.8%) 등의 순으로 사용하는 것으로 조사됨

■ 종류별 유류사용현황

(단위 : 1,000barrel)

구분 / 연도	합계	휘발유	등유	경유	벙커C유	LPG	기타
2021	35,214	8,708	273	7,901	-	6,525	11,807
	100.0	24.7	0.8	22.5	-	18.5	33.5

주) 기타 : 경질중유, 중유, 제트유 등 포함
자료) 2022 제62회 서울통계연보, 2023, 서울특별시

라) 가스 공급현황

- 서울특별시의 가스 공급은 도시가스, 부탄 등이 공급되고 있으며, 보급률 98.5%인 것으로 조사됨

■ 가스 공급현황

구분 / 연도	도시가스		프로판		부탄		보급률 (%)
	판매소수	판매량 (1,000㎥)	판매소수	판매량 (톤)	판매소수	판매량 (톤)	
2021	5	4,603,447	80	130,981	80	458,785	98.5

주) 프로판과 부탄은 동일 장소에서 판매
자료) 2022 제62회 서울통계연보, 2023, 서울특별시

2) 사업시행으로 인한 영향예측 및 저감방안

가) 기본방향

□ 에너지순환 절약시스템 구축

- 한정자원인 에너지의 고갈과 에너지사용으로 인한 환경오염문제가 대두되어, 에너지의 재활용 및 순환시스템 구축을 통한 친환경적인 에너지 저감계획이 필요함

□ 친환경적, 에너지 절약형 건축설계 적용

- 도시 열섬현상을 완화시킬 수 있도록 사업대상지 내 녹지공간 확보 및 투수성포장재 사용 등 친환경적, 에너지 절약형 건축물 설계 기법(태양열 이용, 자연채광, 고효율 조명장치 등)을 최대한 반영할 계획임

나) 에너지 절약 계획

- 사업시행 후, 신·재생에너지 공급률(건축물의 총에너지사용량 중 신·재생에너지를 이용하여 공급되는 에너지의 비율)을 서울특별시 기준에 맞추어 적용할 계획이며, 발전설비 등 에너지 공급설비, 기타 산업자원부장관이 그 효율향상이 특히 필요하다고 인정하는 기자재 및 설비 등을 사용할 계획임
  - 형광등 기구는 고효율 반사갓, 전자식 안정기 및 Slim형 램프를 선정하여 에너지 절약을 고려하여 사용
- 또한, 정부의 에너지 절약정책에 따라 에너지 사용자로서 효율이 향상된 기자재(펌프류, 조명시설 등)를 사용함으로써 에너지 사용 적정화를 유도하고, 에너지 절약을 위하여 다음의 기준에 적합한 설비를 도입할 계획임
  - 「고효율에너지기자재 보급촉진에 관한 규정, 산업통상자원부고시 제2021-166호」의[별표 1]에 제시된 효율 기기의 사용
  - 「건축물의 에너지절약설계기준, 국토교통부고시 제2023-104호」의 단열 및 고효율 조명기기를 사용

다) 신·재생에너지 활용방안 검토

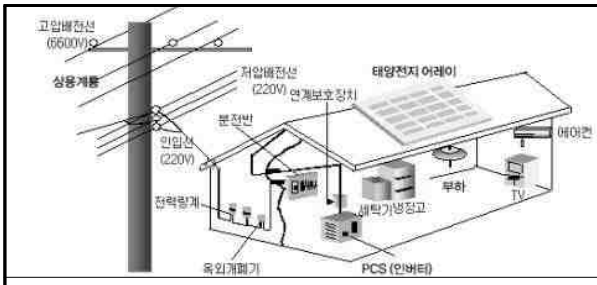
□ 태양광 에너지

- 태양광 에너지는 무연료, 무공해, 무소음, 무진동의 미래 친환경에너지이며, 태양광 발전설비를 지붕 혹은 옥상 등에 설치하여 직접 전기를 생산·이용하는 신·재생에너지임

■ 태양광 에너지의 장·단점

장점	단점
• 에너지원이 청정·무제한 • 필요한 장소에서 필요량 발전가능 • 유지보수가 용이, 무인화 가능 • 긴 수명(20년 이상)	• 전력생산량이 지역별 일사량에 의존 • 에너지밀도가 낮아 큰 설치면적 필요 • 설치장소가 한정적, 시스템 비용이 고가 • 초기투자비와 발전단가 높음

■ 태양광 에너지 이용(예시)



태양광발전 시스템 구성도



태양광 설비형시스템

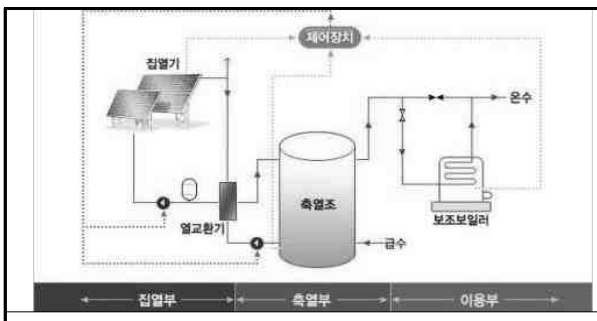
□ 태양열 에너지

• 태양열 에너지는 태양광선의 파동성질을 이용하고, 태양열의 흡수·저장·열변환 등의 광열학적 반응을 통하여 건물의 냉난방 및 급탕 등에 활용하는 신재생에너지임

■ 태양열 에너지의 장·단점

장점	단점
• 무공해, 무제한 청정에너지원 • 기존의 화석에너지에 비해 지역적 편중이 적음 • 다양한 적용 및 이용성 • 저가의 유지보수비	• 밀도가 낮고, 간헐적임 • 유가의 변동에 따른 영향이 큼 • 초기 설치비용이 많음 • 봄, 여름은 일사량 조건이 좋으나 겨울철에는 조건이 불리함

■ 태양열 에너지 이용(예시)



태양열 이용 시스템 구성도



태양열 설비형시스템

타. 소음·진동

1) 현 황

가) 발생원 현황

- 사업대상지 인근 소음 발생원은 사업대상지 인근에 위치한 여의대방로 및 국제금융로 등에 의한 도로교통 소음이 주된 소음원으로 판단됨

나) 소음 현황

- 소음 자동측정망 중 사업대상지와 인접하고 유사한 환경의 지점을 선정하여 소음영향을 파악함

■ 소음 자동측정망

지점	측정망 위치	비고
N-1	서울특별시 영등포구 여의도동(한양아파트A동 옆)	도로변지역 "다"
N-2	서울특별시 영등포구 여의도동(수정상가 뒤)	도로변지역 "다"

자료) 국가소음정보시스템(www.noiseinfo.or.kr)

■ 소음 자동측정망 위치도



- 사업대상지와 인접하게 위치한 소음 자동측정망(2022년 2분기~2023년 1분기) 조사 결과, 주간 51.5~56.2 dB(A), 야간 43.0~47.4dB(A)로 조사됨

- 모든 지점에서 소음환경기준(도로변지역 "다") 주간 및 야간기준 만족

■ 소음 자동측정망 조사결과

구분 / 측정지점		주간					야간			환경목표기준
		1회	2회	3회	4회	평균	1회	2회	평균	
N-1	2분기	52.7	52.5	51.9	50.6	51.9	47.2	46.5	46.9	도로변지역 "다" 주간70dB(A) 야간60dB(A)
	3분기	52.4	51.8	52.4	51.3	52.0	47.1	46.3	46.7	
	4분기	52.2	51.4	56.6	53.4	53.4	47.9	45.1	46.5	
	1분기	51.6	52.7	51.4	50.2	51.5	45.8	45.7	45.8	
N-2	2분기	60.3	55.4	56.4	52.6	56.2	46.8	44.0	45.4	
	3분기	55.9	55.5	56.2	53.5	55.3	48.9	45.8	47.4	
	4분기	55.4	53.0	54.8	50.8	53.5	46.2	44.1	45.2	
	1분기	53.4	53.7	52.3	49.5	52.2	44.2	41.8	43.0	

다) 소음·진동 환경기준

■ 소음환경기준

(단위 : dB(A))

지역구분	적용대상지역	환경기준	
		낮 (06:00~22:00)	밤 (22:00~06:00)
일반지역	"가"지역	50	40
	"나"지역	55	45
	"다"지역	65	55
	"라"지역	70	65
도로변지역	"가"지역 및 "나"지역	65	55
	"다"지역	70	60
	"라"지역	75	70

주) 1. 지역구분별 적용 대상지역의 구분은 다음과 같다.
가. "가"지역
1)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제36조제1항제1호라목에 따른 녹지지역
2)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제36조제1항제2호가목에 따른 보전관리지역
3)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제36조제1항제3호 및 제4호에 따른 농림지역 및 자연환경보전지역
4)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」제30조제1호가목에 따른 전용주거지역
5)「의료법」제3조제2항제3호마목에 따른 종합병원의 부지경계로부터 50미터 이내의 지역
6)「초·중등교육법」제2조 및「고등교육법」제2조에 따른 학교의 부지경계로부터 50미터 이내의 지역
7)「도서관법」제2조제4호에 따른 공공도서관의 부지경계로부터 50미터 이내의 지역
나. "나"지역
1)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제36조제1항제2호나목에 따른 생산관리지역
2)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」제30조제1호나목 및 다목에 따른 일반주거지역 및 준주거지역
다. "다"지역
1)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제36조제1항제1호나목에 따른 상업지역 및 같은 항 제2호다목에 따른 계획관리지역
2)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」제30조제3호다목에 따른 준공업지역
라. "라"지역
1)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」제30조제3호가목 및 나목에 따른 전용공업지역 및 일반공업지역
2 "도로"란 자동차(2륜자동차는 제외한다)가 한 줄로 안전하고 원활하게 주행하는 데에 필요한 일정 폭의 차선이 2개 이상 있는 도로를 말한다.
3. 이 소음환경기준은 항공기소음, 철도소음 및 건설작업 소음에는 적용하지 않는다.
자료) 환경정책기본법 시행령 [별표 1], 대통령령 제33591호

■ 생활소음규제기준

(단위 : dB(A))

대상지역	소음원 \ 시간대별		아침, 저녁 (05:00~07:00, 18:00~22:00)	주간 (07:00~18:00)	야간 (22:00~05:00)
가. 주거지역, 녹지지역, 관리지역 중 취락지구·주거개발진흥지구 및 관광·휴양개발진흥지구, 자연환경보전지역, 그 밖의 지역에 있는 학교·종합병원·공공 도서관	확성기	옥외설치	60 이하	65 이하	60 이하
		옥내에서 옥외로 소음이 나오는 경우	50 이하	55 이하	45 이하
	공장		50 이하	55 이하	45 이하
	사업장	동일 건물	45 이하	50 이하	40 이하
		기타	50 이하	55 이하	45 이하
	공사장		60 이하	65 이하	50 이하
나. 그 밖의 지역	확성기	옥외설치	65 이하	70 이하	60 이하
		옥내에서 옥외로 소음이 나오는 경우	60 이하	65 이하	55 이하
	공장		60 이하	65 이하	55 이하
	사업장	동일 건물	50 이하	55 이하	45 이하
		기타	60 이하	65 이하	55 이하
	공사장		65 이하	70 이하	50 이하

주) 1. 소음의 측정 및 평가기준은 「환경분야 시험·검사 등에 관한 법률」 제6조제1항제2호에 해당하는 분야에 따른 환경오염공정시험기준에서 정하는 바에 따른다
2. 대상 지역의 구분은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른다
3. 규제기준치는 생활소음의 영향이 미치는 대상 지역을 기준으로 하여 적용한다
4. 공사장 소음규제기준은 주간의 경우 특정공사 사전신고 대상 기계·장비를 사용하는 작업시간이 1일 3시간 이하일 때는 +10dB을, 3시간 초과 6시간 이하일 때는 +5dB을 규제기준치에 보정한다
5. 발파소음의 경우 주간에만 규제기준치(광산의 경우 사업장 규제기준)에 +10dB을 보정한다
6. 삭제 〈2019. 12. 31.〉
7. 공사장의 규제기준 중 다음 지역은 공휴일에만 -5dB을 규제기준치에 보정한다
가. 주거지역
나. 「의료법」에 따른 종합병원, 「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교, 「도서관법」에 따른 공공도서관의 부지경계로부터 직선거리 50m 이내의 지역
8. "동일 건물"이란 「건축법」 제2조에 따른 건축물로서 지붕과 기둥 또는 벽이 일체로 되어 있는 건물을 말하며, 동일 건물에 대한 생활소음 규제기준은 다음 각 목에 해당하는 영업을 행하는 사업장에만 적용한다
가. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제10조제1항제2호에 따른 체력단련장업, 체육도장업, 무도학원업 및 무도장업
나. 「학원의 설립·운영 및 과외교습에 관한 법률」 제2조에 따른 학원 및 교습소 중 음악교습을 위한 학원 및 교습소
다. 「식품위생법 시행령」 제21조제8호다목 및 라목에 따른 단란주점영업 및 유흥주점영업
라. 「음악산업진흥에 관한 법률」 제2조제13호에 따른 노래연습장업
마. 「다중이용업소 안전관리에 관한 특별법 시행규칙」 제2조제4호에 따른 콜라텍업

자료) 소음·진동관리법 시행규칙 [별표 8] 환경부령 제1042호

■ 생활진동규제기준

(단위 : dB(V))

대상지역 \ 시간별	주간 (06:00~22:00)	야간 (22:00~06:00)
가. 주거지역, 녹지지역, 관리지역 중 취락지구 및 관광·휴양개발진흥지구, 자연환경보전지역, 그 밖의 지역에 소재한 학교·병원·공공도서관	65 이하	60 이하
나. 그 밖의 지역	70 이하	65 이하

주) 1. 진동의 측정 및 평가기준은 「환경분야 시험·검사 등에 관한 법률」 제6조제1항제2호에 해당하는 분야에 대한 환경오염공정시험기준에서 정하는 바에 따른다.
2. 대상 지역의 구분은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른다.
3. 규제기준치는 생활진동의 영향이 미치는 대상 지역을 기준으로 하여 적용한다.

4. 공사장의 진동 규제기준은 주간의 경우 특정공사의 사전신고 대상 기계·장비를 사용하는 작업시간이 1일 2시간 이하일 때는 +10㏈을, 2시간 초과 4시간 이하일 때는 +5㏈을 규제기준치에 보정한다.
5. 발파진동의 경우 주간에만 규제기준치에 +10㏈을 보정한다.

자료) 소음·진동관리법 시행규칙 [별표 8] 환경부령 제1042호

2) 사업시행으로 인한 영향예측

가) 공사 시 - 소음

□ 건설장비에 의한 소음도

• 공사 시 작업조건(가동대수, 작업시간, 작업장소 등)과 작업공정에 따라 투입되는 건설장비가 다르므로 소음영향이 클 것으로 판단되는 토공 시 작업공종에 따라 일반적으로 투입 가능한 건설장비에 따른 합성소음도를 예측함

■ 소음도 예측 산출식

합성소음도 산출식	$SPL_0 = 10Log(\sum_{i=1}^{n} 10^{SPL_i/10})$ E : 오염물질 배출량(g/sec) EF : 배출계수(kg/㎥) K : 보정계수(PM-10=0.75, PM-2.5=0.017) d : 토사 적하높이(m) 최대 절토고의 30% M : 함수율(%) N : 투입 굴삭기 대수(대) L : 일평균 절토 토공량(㎥/일)
점음원 거리감쇠공식	$SPL = SPL_0 - 20\log\left(\frac{r}{r_0}\right)$ SPL : 이격거리 r지점에서의 예측소음도 [㏈(A)] SPL0 : 소음원으로부터 15m 떨어진 지점(r0)에서의 장비소음도 [㏈(A)] SPLi : 각 장비별 발생소음도 [㏈(A)] r : 소음원으로부터 예측지점까지의 거리(m) r_0 : 소음원으로부터 측정지점까지의 거리(m)

자료) 사업장 소음의 방지대책에 관한 연구(Ⅰ), 1995, 국립환경연구원

□ 공사장비에 의한 소음

• 공사 시 투입되는 장비는 굴삭기 1대, 덤프트럭 2대로 계획하였으며, 이격거리별 소음영향을 예측한 결과는 다음과 같음(장비투입 대수 산정근거는 「아. 대기질·미세먼지」 참조)

- 80m 이상 이격될 경우, 65㏈(A) 만족
- 250m 이상 이격될 경우, 55㏈(A) 만족

■ 공사 시 공종별 합성소음 예측 결과

(단위 : ㏈(A))

구분	장비투입대수		소음도	합성소음	이격거리별 소음영향				비고
					50m	80m	100m	250m	
준비공 및 토공	굴삭기	1대	71.7	78.8	68.3	64.3	62.3	54.4	• 생활소음 규제기준(공사장) - 65㏈(A) • 교사 내 소음 - 55㏈(A)
	덤프트럭	2대	74.9						

주) 장비별 소음도는 15m 이격한 거리에서 측정한 값
자료) 건설기계류소음특성, 2003, 국립환경연구원

• ① 공사장비에 의한 정온시설 예측 소음도

- 사업대상지 인근에 위치하고 있는 정온시설은 서측으로 주거시설(한양아파트D동), 동측으로 교육시설(여의도여자고등학교), 북측으로 주거시설(삼부아파트1동), 남측으로 주거시설(시범아파트15동))이 위치하는 것으로 조사됨
- 공사 시 공사장비에 의한 소음예측은 점음원 거리감쇠식을 이용하였으며, 주변 정온시설에 대한 소음도 예측 결과, 예상 소음도가 64.6~74.7dB(A)로 생활소음규제기준 65dB(A), 교사 내 소음기준 55dB(A)을 상회하는 것으로 예측되어 적절한 저감대책이 요구됨

• ② 교사 내 소음 보정

- 교육시설의 경우 환경목표기준을 「학교보건법」에 따라 교사 내 소음기준을 적용하고 있으나, 예측소음은 외부소음을 기준으로 예측하고 있어 교사 내 환경기준과 부합하지 않음
- 따라서, 교사의 실외 및 실내 소음도 차를 보정하기 위해 "도로변 학교 교사 내 소음측정결과 및 교사 내 교통소음 예측·평가방안, 2011"에 제시된 보정치 4.1dB(A)를 적용함

■ 주변 정온시설 소음도 예측

구분	예측지점명	이격거리 (m)	예상 소음도 (dB(A))	환경목표기준 (dB(A))
1	삼부아파트(1동)	44	67.7	65
2	여의도여자고등학교	6	74.1	55
3	시범아파트(15동)	67	64.6	65
4	한양아파트(D동)	14	74.7	65

주) 1. 예상 소음도 산출은 공사장비가 계획대상지 경계로부터 10m 이격하여 위치하는 것을 고려하여 산정
2. 교육시설의 경우 교사 내 소음 보정치 4.1dB(A) 보정
3. 환경목표기준 초과지점은 음영표시

나) 공사 시 - 진동

• 공사 시 한 지점에 동시투입 될 것으로 예상되는 장비 중 진동도가 높은 장비는 굴삭기, 덤프트럭 등으로 예상됨에 따라, 각 공종별 투입장비의 합성 진동도를 예측한 결과, 생활진동 규제기준(주거지역: 주간 65dB(V))과 비교 시 건설장비 가동으로 인한 진동영향은 기준을 초과하지 않는 것으로 예상됨

■ 진동도 예측 산출식

진동도 거리감쇠공식	$$[VL]r = [VL]r_0 - 20\log\left(\frac{r}{r_0}\right)^n$$ [VL]r : 진동원에서 r(m) 떨어진 지점에서의 진동도 [dB(V)] [VL]r_0 : 진동원에서 r0(m) 떨어진 지점에서의 진동도 [dB(V)] r : 진동원으로부터 측정지점까지의 거리(m) r_0 : 진동원으로부터 측정지점까지의 거리(15m) n : 기하감쇠정수(0.81, 건설 기계류별 진동의 거리감쇠에 따른 기하감쇠정수 평균치)

자료) 사업장 소음의 방지대책에 관한 연구(Ⅰ), 1995, 국립환경연구원

□ 공사장비에 의한 진동

• 공사 시 투입되는 장비는 굴삭기 1대, 덤프트럭 2대로 계획하였으며, 이격거리별 진동영향을 예측한 결과는 다음과 같으며, 전 지점 생활진동 규제기준 65dB(V)을 만족하는 것으로 예측됨

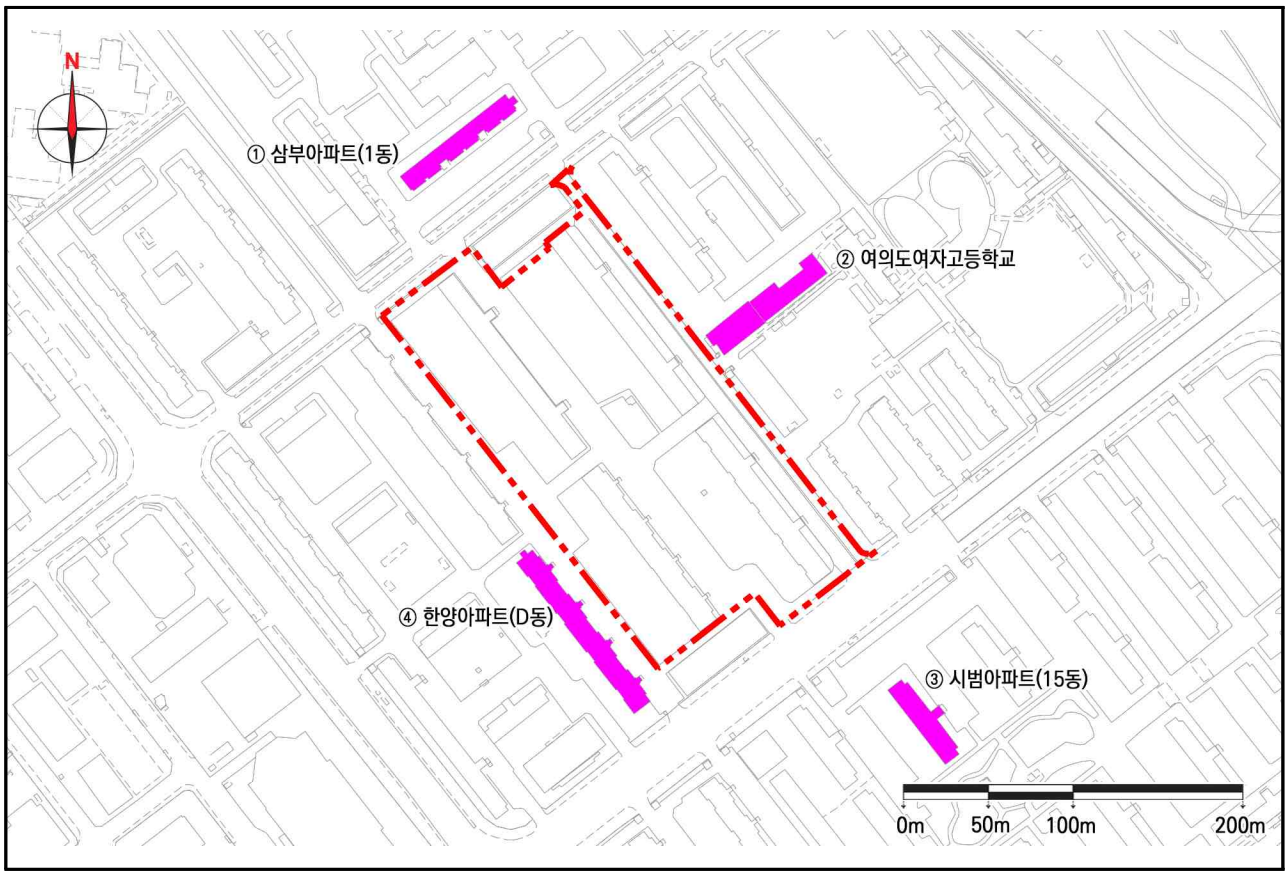
■ 공사 시 공종별 합성진동 예측 결과

(단위 : dB(V))

구분	장비투입대수		진동도	합성진동	이격거리별 진동영향				비고
					10m	20m	30m	40m	
준비공 및 토공	굴삭기	1대	33.5	38.1	36.1	61.2	28.3	26.3	생활진동 규제기준(공사장) 65dB(V)
	덤프트럭	2대	33.3						

주) 1. 장비별 진동도는 7.5m 이격한 거리에서 측정한 값
2. 덤프트럭의 진동은 콘크리트펌프카의 진동값을 사용
자료) 건설기계류소음특성, 2003, 국립환경연구원

■ 정온시설 위치도



다) 발파 시

• 향후 세부 개발계획 수립 시 발파 계획을 확인하고, 부득이하게 발파가 필요할 경우, 발파구역과 인접한 지하·지상 구조물 현황 파악 후, 저감방안 수립이 요구됨

라) 운영 시

- 사업대상지와 인접하여 여의대방로, 국제금융로 등이 위치하고, 운영 시 도로의 통행량과 차량속도로 발생하는 소음영향이 존재할 것으로 예상되나, 향후 실시설계 수립 시 정량적인 영향예측을 수행하고 적정 저감방안을 수립·이행할 계획임

3) 저감방안

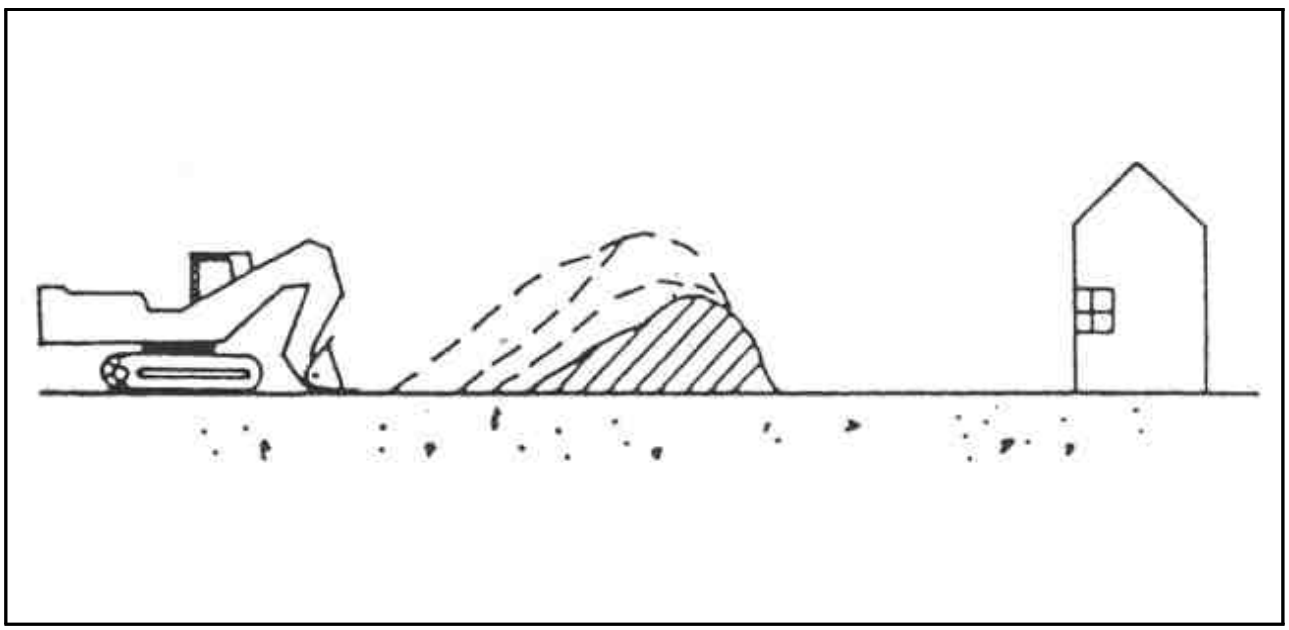
가) 공사 시

- 공사 시 건설장비 운영으로 인한 주변지역의 소음 영향을 최소화하기 위하여 다음과 같은 저감방안을 강구하고, 건설장비로부터의 소음·진동 영향을 최소화할 계획임

□ 소음·진동원 대책

- 공사장 소음·진동 관리지침서 준수(2007, 환경부)하고, 장비 조합 및 투입 시기를 조정할 계획임
  - 공종별로 투입할 경우, 소음·진동 감쇠효과 발생
- 주간작업 실시(08:00~18:00)을 실시하고, 야간공사를 지양할 계획임
- 공휴일에는 불가피한 경우 외에는 가급적 공사시행 지양이나, 부득이하게 공휴일 공사를 실시할 경우에는 「소음·진동 관리법 시행규칙」 [별표 8]의 비고 7 규정에 의거하여 규제기준치에 -5dB을 보정하여 공사를 실시하고, 공휴일 공사는 되도록 소음발생이 적은 공종을 실시토록 함
- 저소음·저진동 건설기계의 사용하고, 차량의 속도 제한(20㎞/hr 이하)할 계획임
  - 공사차량의 공회전 금지 및 경적사용 억제할 계획임
- 건설기계 장비를 주거지 및 정온시설 등과 가급적 멀리 띄워 거리감쇠 효과를 크게 하거나 음원을 가설구조물 또는 토사 뒤에 배치시켜 차음 효과를 높일 계획임

■ 소음 영향을 저감시키는 토공 요령

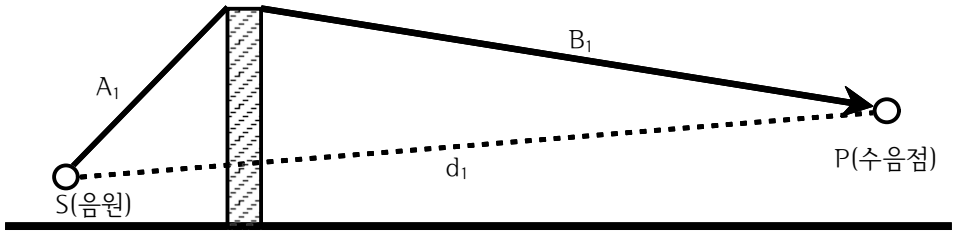


□ 가설방음판넬 설치에 의한 저감

- 소음원과 수음점 사이에 방음판넬 설치로 인하여 감쇠되는 감쇠치를 삽입손실이라 하며, 방음시설의 높이는 회절감쇠에 의한 삽입손실이 설계 목표를 충분히 달성할 수 있도록 설계할 계획임

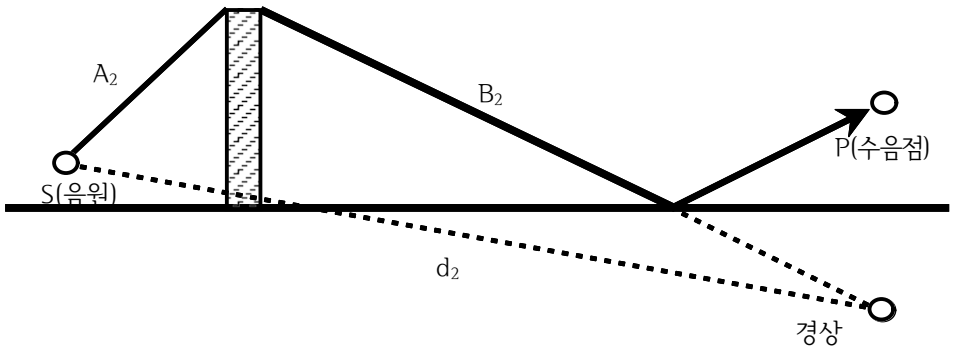
① 가설방음판넬 설치효과

- 회절감쇠치



지면의 반사를 무시할 때의 회절감쇠치

회절경로차 δ = A1 + B1 − d1	
Fresnel수 N = δ × 2F/340	F : 주파수(500Hz)
회절감쇠치 Ld1 = 7.5 + 0.6 log N dB(A)	0 〈 N ≤ 0.1
Ld1 = 10 + 3 log N dB(A)	0.1 〈 N ≤ 0.8
Ld1 = 11 + 7 log N dB(A)	0.8 〈 N ≤ 30
Ld1 = 12 + 6 log N dB(A)	30 〈 N ≤ 60
Ld1 = 22 dB(A)	60 〈 N



지면의 반사를 고려할 때의 회절감쇠치

회절경로차 δ = A2 + B2 − d2	
Fresnel수 N = δ × 2F/340	F : 주파수(500Hz)
회절감쇠치 Ld2 = 7.5 + 0.6 log N dB(A)	0 〈 N ≤ 0.1
Ld2 = 10 + 3 log N dB(A)	0.1 〈 N ≤ 0.8
Ld2 = 11 + 7 log N dB(A)	0.8 〈 N ≤ 30
Ld2 = 12 + 6 log N dB(A)	30 〈 N ≤ 60
Ld2 = 22 dB(A)	60 〈 N

- **투과손실치(TL) :** 투과손실치는 재질 및 접합상태에 따라 차이를 보이고 있으나, "건설공사장 소음관리요령, 환경부"에서 제시하고 있는 투과손실치 조사자료를 참고로 방음판넬을 보통의 상태로 접합하였을 경우의 투과손실치 15㏈(A)를 적용함

■ 투과손실치 적용

구분	투과손실(TL)	적용
방음판넬을 양호한 상태로 접합한 경우	20 ㏈(A)	
방음판넬을 보통의 상태로 접합한 경우	15 ㏈(A)	◉

자료) 건설공사장 소음관리요령, 1993.11, 환경처

- 삽입손실치

삽입손실치	$\Delta L_d = -10\log\left(10^{-L_{d_1}/10} + 10^{-L_{d_2}/10}\right)$

- 가설방음판넬 설치 후 소음도

가설방음판넬 설치 후 소음도	가설방음판넬 설치 후 소음도 = 가설방음판넬 설치 전 소음도 - 삽입손실치

② 가설방음판넬 제원 및 설치 후 예측소음도

- 본 사업대상지 경계부에 높이 5~8m의 가설방음판넬을 설치하는 것으로 계획하였으며, 이에 따른 주변정온시설에 대한 소음도를 예측한 결과, 교육시설(여의도여자고등학교)에서 환경목표기준을 초과하는 것으로 예측됨
- 가설방음판넬 설치 후, 환경목표기준을 상회하는 교육시설(여의도여자고등학교)에 대하여 이동식 방음벽 운영 등의 추가 저감방안이 요구됨

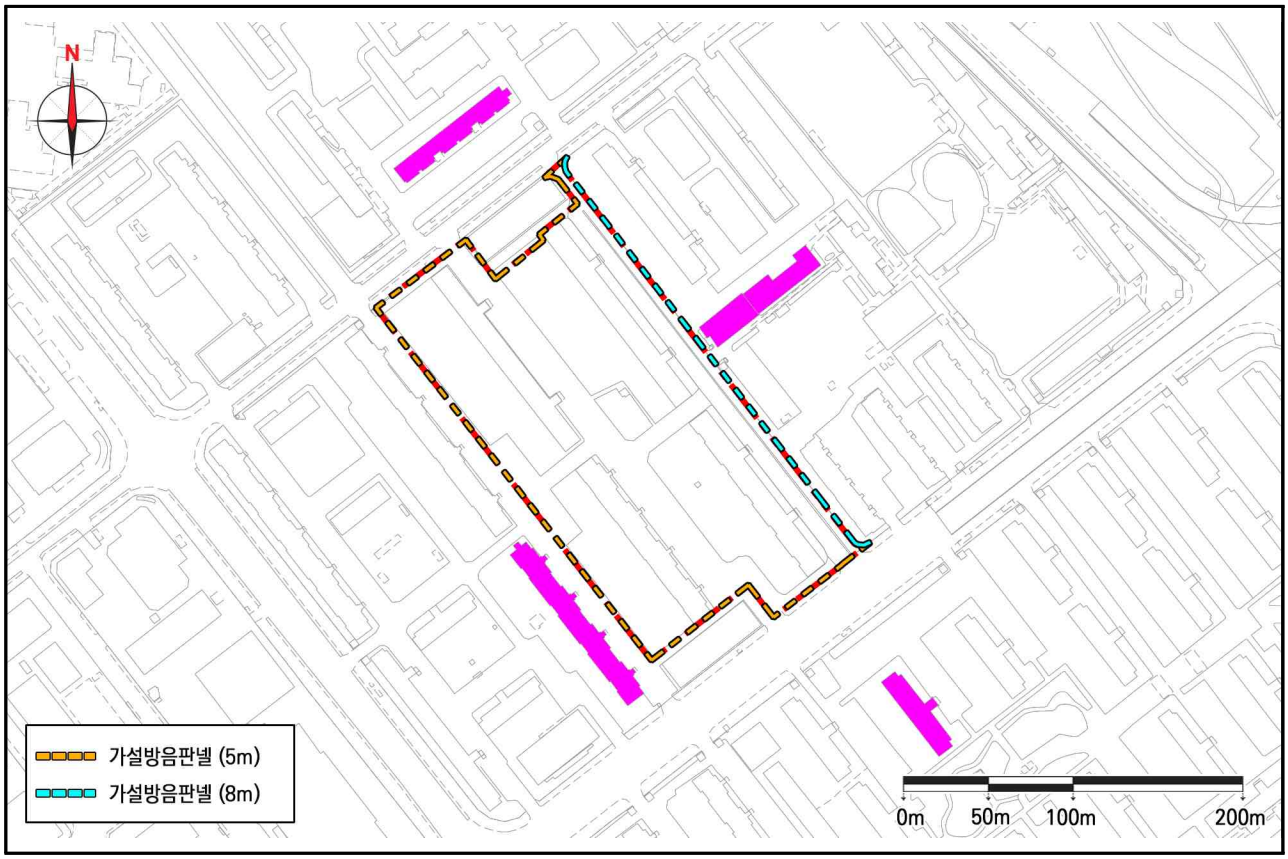
■ 가설방음판넬 설치 후 소음도

(단위 : ㏈(A))

구분	예측지점명	예상 소음도	가설방음판넬 (m)	가설방음판넬 설치 후 예상 소음도	환경목표기준
1	삼부아파트(1동)	67.7	5	56.4	65
2	여의도여자고등학교	74.1	8	60.5	55
3	시범아파트(15동)	64.6	5	53.4	65
4	한양아파트(D동)	74.7	5	62.9	65

주) 1. 교육시설의 경우 교사 내 소음 보정치 4.1㏈(A) 보정
2. 환경목표기준 초과지점은 음영표시

■ 가설방음판넬 위치도



□ 이동식 방음벽 운영에 의한 저감

- 가설방음판넬 설치 후 환경목표기준을 상회하는 여의도여자고등학교의 경우 이동식 방음벽을 운영하는 것으로 계획하여 소음 영향을 최소화하겠음
- 또한, 공사 중 민원 발생 또는 추가적인 소음 영향이 발생할 경우, 소음저감장치 적용, 공사시간 조정, 장비의 분산투입 등의 추가적인 저감방안을 통하여 소음 영향을 최소화하겠음

■ 가설방음판넬 설치 후 소음도

구 분	예측지점	예상 소음도	저감시설	저감 후 예측 소음도	환경목표기준
2	여의도여자고등학교	60.5	가설방음판넬 8m + 이동식방음벽 8dB(A)	52.5	55

주) 1. 교육시설의 경우 교사 내 소음 보정치 4.1dB(A) 보정
2. 환경목표기준 초과지점은 음영표시

■ 방음시설(방음역)의 특징 비교

구분	장점	단점	500Hz의 투과손실 예 (소음레벨 저감량)
알미늄방음벽	• 흡음성, 차음성, 내구성 우수 • 미관우수	• 경제성 측면에서 불리	30dB
차음쉬트	• 중량이 가벼움 • 비교적 차음성능 확보	• 차음성, 내구성 측면에서 불리	25dB
피복성형강판 (EGI판)	• 차음성 우수 미관을 다양하게 할 수 있음	• 흡음성 측면에서 불리	20dB
공기주입형 이동식방음벽	• 이동설치 용이 • 외관상 미관 수려 • 재활용(보관) 가능	• 지면이 평탄하지 않은 경우, 설치 어려움	13dB (약 8dB(A) 저감효과)
이동식 대형 방음천막 (덮개형)	• 지하굴삭 소음저감 효과 • 소음 및 분진 저감	• 좁은공간에서 이동 시 크레인 불편	(거리 7.5m에서 약 10dB(A) 저감효과)

주) 1. 공사장 소음·진동 관리지침서, 환경부
2. 공사장 소음저감을 위한 관리방안 연구, 한국환경정책평가연구원

나) 운영 시

• 사업대상지로의 이동차량 및 주변지역을 통과하는 차량으로 인한 소음 영향은 이중창이나 방음샤시 등의 방음시설을 설치하고, 사업대상지 주변에 과속방지턱 등을 설치하여 급정차 등에 따른 교통소음을 저감할 계획임

■ 도로교통소음 저감대책

구 분	대 상	대 책	
		기술적 측면	행정적 측면
음원대책	간선도로 차량 고속도로	• 음원특성의 결정 • 음원의 방사파워레벨 • 음원의 지향, 주파수 특성 • 도로설계, 구조 및 형태	• 용도지역 지정(도로의 시설구간) • 교통흐름의 조절 • 차량의 소음배출 허용기준 강화
전달경로대책	간선도로 고속도로	• 방음벽, 방음림, 방음둑 설치 • 방음터널 • 소음차단재 설치	• 배치 및 건축계획(도로변 상가건설의 적정 높이 및 기밀성 확보) • 조경계획(방음둑, 방음림 조성)
수음점대책	병원, 학교, 주거전용지역 등의 건축물	• 건물외벽재료 규제(차음성능 향상) • 이중창 및 방음창 사용(차음성능 향상) • 건물배치 및 공간배치 • 건축공간의 흡음설계	• 토지용도 적정화 • 특정지역내의 병원, 주거용 건물 등 신축 제한 • 도로 및 철도의 일정거리 내 토지용도 제한 • 녹지공간 확보

파. 경 관

1) 현 황

가) 입지여건

- 사업대상지가 위치한 여의도는 지리적으로 서울의 중심부에 위치하고 있으며, 서울을 동서로 가로지르며 흐르는 한강변에 위치하고 있음
- 여의도는 서울의 3도심 중 하나로, 국제금융중심지 육성을 목표로 하는 지역이며, 한강 북측으로는 용산, 동측으로는 노량진과 연접하여 한강중심의 글로벌 혁신코어로 조성하도록 계획되어 있음
- 사업대상지는 KRX한국거래소를 중심으로 하는 금융업무지구(금융특정개발진흥지구)와 인접해 있고, 한강변에 위치한 여의도 아파트지구 내에 위치하고 있으며, 한강 남북을 연결하는 주요 교량 중 하나인 원효대교로 연결되는 여의대방로와 접하고 있음
- 지하철 5호선 여의나루역으로부터 반경 500m 범위 내 위치하고 있으며, 국제금융로와 여의대방로가 만나는 한양아파트앞 사거리 일대에 서부선 역사(한양아파트역)가 신설 예정되어 있음

나) 경관현황

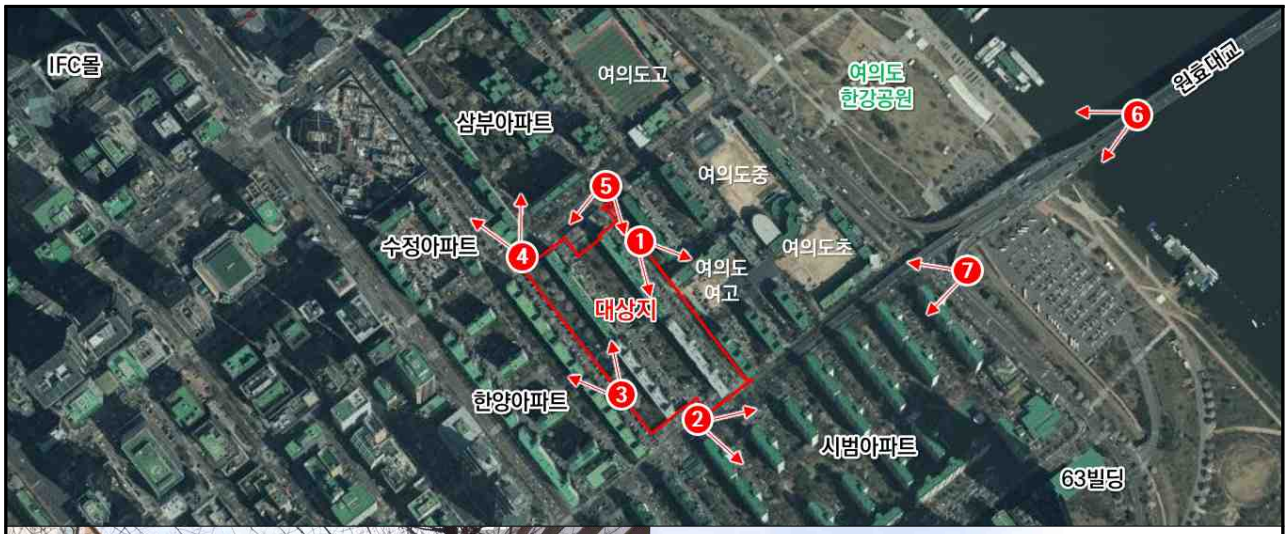
□ 자연경관

- 여의도는 한강변에 위치한 섬지역으로 전반적으로 평탄한 지형으로 이루어져 있음
- 사업대상지 북측으로는 한강 및 여의도 한강공원이 위치하고 있으며, 남측으로는 샛강생태공원이 위치하여 사업대상지 고층부에서는 수변공간의 조망이 가능
- 한강의 대표적인 굴곡부로서 망원에서 반초에 이르는 지역 어디에서나 조망이 가능한 서울을 대표하는 수변경관 형성 지역임
- 여의도 북서측으로 약 700m 이격되어 여의도공원이 위치하고 있으며, 아파트지구 내 공원으로 결정된 지역들이 소규모로 다수 분포하고 있으나 대부분 미조성 상태임

□ 인문경관

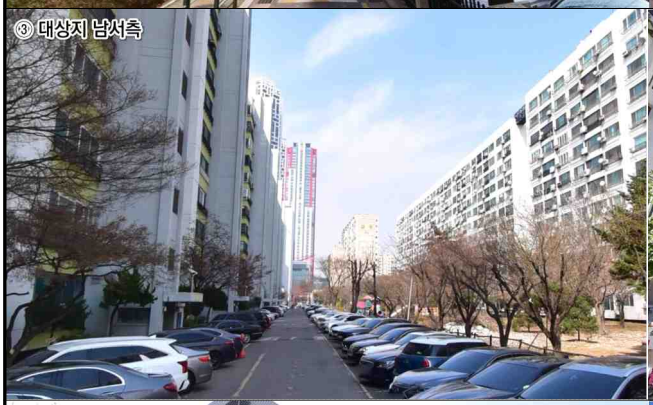
- 사업대상지는 여의도 아파트지구 내 위치한 공동주택으로, 주변이 공동주택 및 학교 등으로 둘러싸여 있음
- 여의도 내 63스퀘어(249m) 및 파크원(318m), 서울국제금융센터(IFC, 284m) 등 초고층 건축물들이 위치하여 수변 국제금융중심지의 스카이라인을 형성함
- 대상지 일대 공동주택의 전반적인 노후화에 따라 시범아파트, 한양아파트 등 아파트지구 내 공동주택을 비롯, 수정아파트, 공작아파트 등 상업지역 내 공동주택의 재건축사업 등이 활발하게 추진 중임
- 여의도 아파트지구 지구단위계획 열람공고(안)(`23.04월)에서는 공동주택 최고높이를 200m 이하로 설정하고 있으며, 주변과의 조화와 공공성 등을 고려하여 위원회에서 인정할 경우 200m 이상 허용하도록 하고 있음
  - 이에 따라 주변으로 시범아파트 약 60층 내외, 한양아파트 약 50층 내외 등 50~60층 수준의 재건축 정비계획 수립 중임

■ 사업대상지 주변 경관현황















■ 경관현황종합도


여의도
금융중심지구단위계획구역
(수립중)
한강
파크원
(318m)
공작아파트
IFC
(284m)
여의나루역
여의도
한강공원
삼부아파트
브라이튼여의도
(49층)
수정아파트
대상지
아파트지구단위계획구역
한양아파트
(정비계획 수립중,
약 50층)
시범아파트
(정비계획 수립중,
약 60층)
성모병원역
신설예정
63빌딩
(249m)
진주아파트
샛강역
여의도
샛강생태공원
서부선
신설예정

2) 사업시행으로 인한 영향예측

가) 경관시뮬레이션 작성방법

- 경관시뮬레이션은 특정 개발사업, 신규 건축물이 주변 경관에 미치는 영향을 평가하기 위해 모형제작, 사진합성, 컴퓨터 이미지 합성, 동영상 등을 활용하여 실험적으로 만들어내는 모의경관을 의미함
- 경관시뮬레이션 기본원칙으로는 서울시 위원회 경관시뮬레이션 원칙 및 기준을 준용하되, 조망점 선정 등 서울시 경관계획에서 별도로 정하는 사항은 경관계획을 따름
- 또한, 정확하고 사실적인 경관시뮬레이션을 통해 주변지역과의 경관상 부조화를 사전에 방지하며, 주요 조망대상 및 인접 지역의 주거환경 등을 보호하기 위해 위원회 심의 및 자문 시 의결정지원을 위한 경관분석 자료로 활용함
- 서울시 위원회 경관시뮬레이션 원칙 및 기준을 준용하여 다양한 방향에서 3개소 이상 선정하여 경관시뮬레이션을 작성함

■서울시 위원회 경관시뮬레이션 원칙 및 기준

구 분	내 용
기본원칙	• 정확성의 원칙 : 보행자 시정(눈높이)에서의 사실적 표현 - 조망점 : 반드시 눈높이(eye level)에서 보이는 조망을 기준으로 작성 - 조망축 : 대상지와 인접한 주요 도로 등에서 바라보는 경관 중심으로 작성 - 조망거리 : 근경·중경·원경으로 구분하여 대상지 사방이 파악되도록 제시
	• 객관성의 원칙 : 조망대상 및 계획대상을 객관적으로 표현 - 공공적 가치를 가지는 주요 경관요소(산·하천·문화재 등)를 중심으로 표현 - 위치에 따른 변화를 파악할 수 있도록 다양한 위치에서 사실적 조망점 선정 - 조망점 뿐만 아니라 주요 경관요소에서 계획대상지를 바라보는 경관을 포함하여 표현
	• 일관성의 원칙 : 주변지역과의 관계를 일관성있게 표현 - 대상지 주변지역과의 스카이라인 연계가 충분히 파악되도록 표현 - 대상지 주변 기개발지 및 개발계획을 함께 표시하여 현황 종합분석도 제시
경관시뮬레이션 작성방법	• 조망대상 : 중요한 경관요소를 중심 배경으로 조망대상 선정 - 주요 산,하천, 구릉지, 성곽, 문화재, 랜드마크, 도시명소 등 경관상 보호가 필요한 요소
	• 조망점 선정 : 실제 많은 사람들이 이용하고 장소성이 있는 지점에 조망점 선정 - 공공적 활동위주의 장소성을 지닌 공간이나 특별한 가치가 있는 경관조망장소 - 공공적 접근이 유리하고 대상지 전체를 파악할 수 있는 지점 등 다양한 방향에서 3개소 이상 선정
	• 조망점 높이 : 반드시 눈높이에서 보이는 조망을 기준으로 작성 - 사람의 보행 눈높이 기준으로 작성하고, 필요한 경우 사람의 눈높이 이상에서 바라본 경관 추가 제시
	• 조망거리 및 범위 : 근경·중경·원경을 기준으로 주변 500m 이상 범위에서 경관분석 - 근경·중경·원경으로 구분하여 대상지 사방이 파악되도록 제시 - 근경 : 250m 이내 / 중경 : 250~500m / 원경 : 500m 이상

나) 조망점 설정

- 서울시 경관계획 상 경관계획 시뮬레이션 작성방법 및 서울시 위원회 경관시뮬레이션 원칙 및 기준 등에 따라 조망대상 및 조망거리 등을 고려하여 최종 조망점을 선정함

■ 조망정 선정

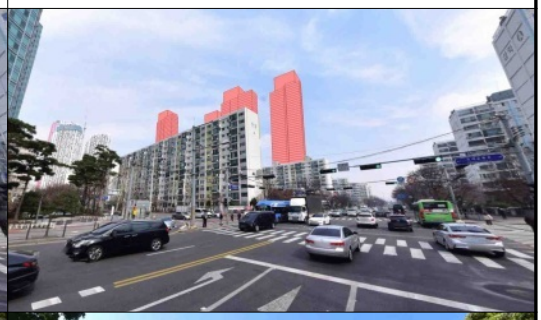
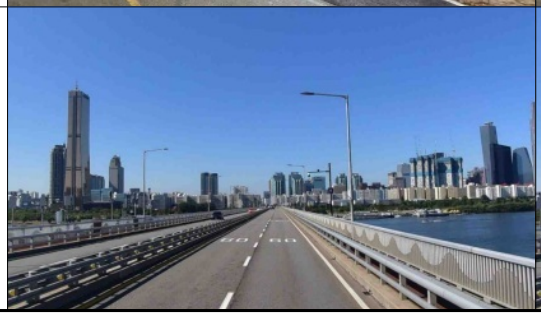
구 분		위 치	조망경관	조망거리
근경	①	한양아파트 사거리	한양아파트 사거리에서 진입하면서 바라본 경관	약 160m
	②	국제금융로7길 (여의도고 앞)	여의도선착장 삼거리에서 진입하면서 바라본 경관	약 200m
중경	③	여의도 한강공원(여의도고 전면부)	여의도 한강공원에서 바라본 경관	약 400m
	④	원효대교 상부	원효대교 상부에서 바라본 경관	약 800m
원경	⑤	마포대교 상부	마포대교 상부에서 바라본 경관	약 1.1㎞
	⑥	이촌 한강공원	한강 대안부에서 바라본 경관	약 1.6㎞

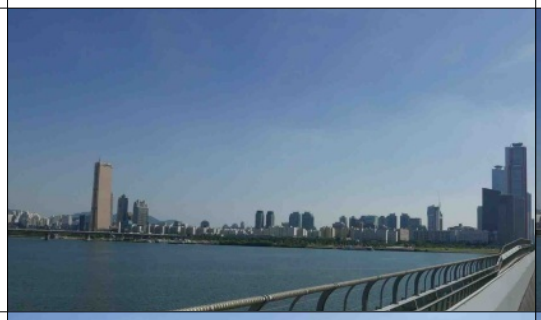
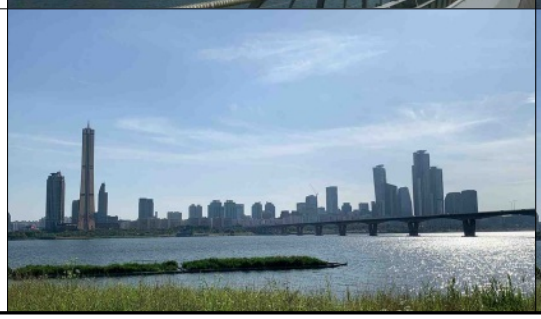
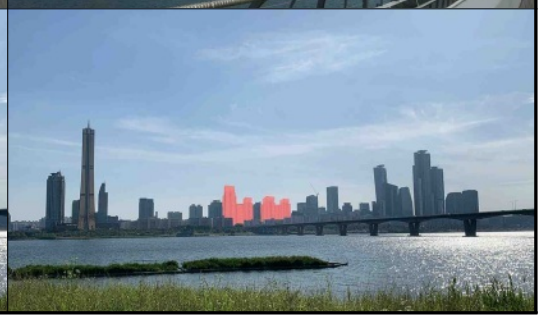


다) 경관시뮬레이션 검토 및 경관영향 분석

- 사업대상지는 서울시 경관기본계획 중 한강변 중점경관관리구역 수변중심지역에 해당함
- 주변 건축물 및 개발예정지의 계획을 고려하여 높이계획을 수립하였으며, 기존 도심과 조화로운 스카이라인이 되도록 계획함
- 건축선 후퇴 및 공공보행통로 등을 통하여 쾌적한 보행환경을 조성하고 통경축을 고려한 건축물 배치로 시각적 개방감을 형성함
- 여의도지구, 수변중심지역의 이미지에 부합하며 주변과 조화를 이룰 수 있으며, 대상지만의 특색을 담을 수 있는 입면계획 및 색채계획을 수립하여 지역 이미지 제고 유도함

■ 주요 조망점별 경관시뮬레이션

구 분	현 황	개발 후 경관시뮬레이션
① 한양아파트 사거리		
② 국제금융로7길 (여의도고 앞)		
③ 여의도 한강공원 (여의도고 전면부)		
④ 원효대교 상부		

구 분	현 황	개발 후 경관시뮬레이션
⑤ 마포대교 상부		
⑥ 이촌 한강공원		

3) 저감방안

가) 야간경관 계획

- "서울시 야간경관 가이드라인"을 적용하여 눈부심 없이 기준에 맞는 조도·휘도를 확보해 빛 공해 최소화 방안을 마련하고 서울시 개성과 특성에 맞는 야간환경을 조성할 계획임

- 건축물 형태 및 입면, 시간의 흐름, 보행공간 및 조경공간 등을 활용하여 야간경관 조성

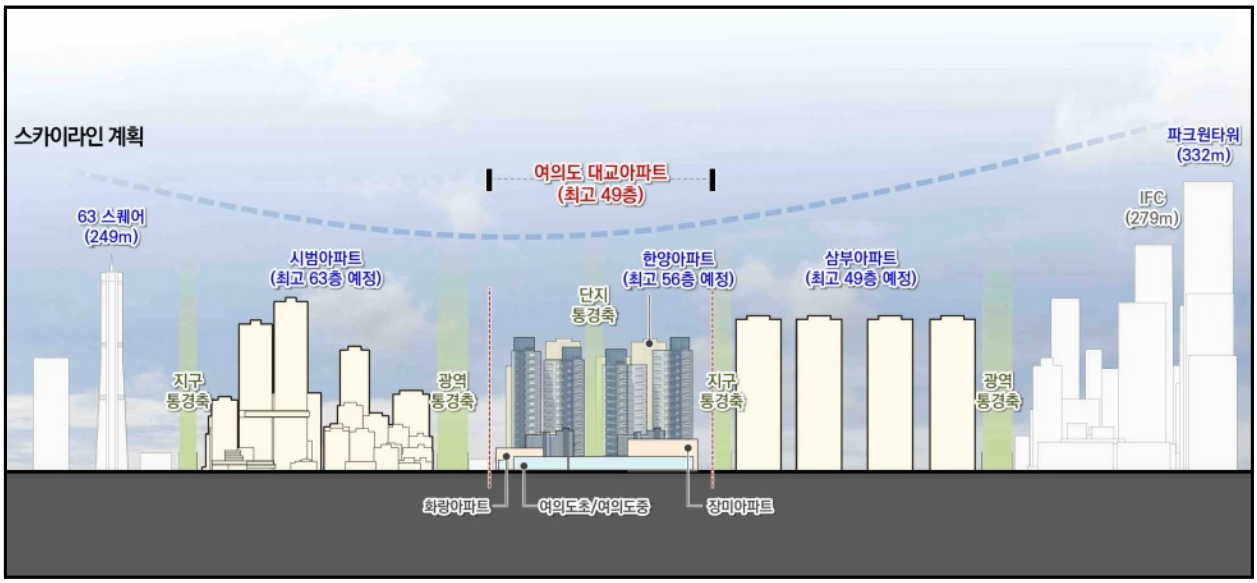
■ 야간경관(예시)



나) 스카이라인

- 최고높이 200m 이하 기준 내에서 주변지역 현황 및 계획(안)을 고려하여 주변과 조화되는 스카이라인 계획함

■ 스카이라인 계획



하. 휴식 및 여가공간

1) 현 황

가) 문화공간 현황

- 사업대상지가 위치한 영등포구에는 공연시설, 지역문화 복지시설, 문화보급 전수시설 등의 문화공간이 조성되어 있는 것으로 조사됨

■ 문화공간 현황

(단위 : 개소)

구분	공연시설		전시시설		지역문화 복지시설				문화보급 전수시설		
	공연장	영화관	박물관	미술관	문예회관	종합복지회관	구민(다목적)체육시설	청소년수련시설	문화원	국악원	전수회관
영등포구	7	3	2	1	1	2	2	5	1	-	-

자료) 2022 영등포통계연보, 2023, 영등포구

나) 공원현황

- 사업대상지가 위치한 영등포구에는 총 108개소의 공원이 조성되어 있는 것으로 조사됨

■ 공원현황

(단위 : 개소)

구 분	총 계	도시공원							기타공원
		소 계	근린공원	어린이공원	소공원	문화공원	역사공원	도시자연공원	
영등포구	108	75	11	29	31	2	1	1	33

주) 기타공원은 유원지, 한강시민공원, 마을마당을 포함
자료) 2022 영등포통계연보, 2023, 영등포구

다) 체육시설 현황

- 사업대상지가 위치한 영등포구에는 공공체육시설 126개소, 신고체육시설 438개소가 위치하는 것으로 조사됨

■ 공공체육시설 및 신고체육시설 현황

(단위 : 개소)

구분	공공체육시설									
	소계	축구장	야구장	테니스장	간이운동장	골프연습장	체육관	전천후게이트볼장	수영장	기타
영등포구	126	6	2	2	101	1	5	1	5	3
	신고체육시설									
	소계	종합체육시설	수영장	체육도장	골프연습장	체력단련장	당구장	기타		
	438	4	3	84	103	114	109	21		

자료) 2022 영등포통계연보, 2023, 영등포구

갸. 일 조

1) 현 황

가) 사업대상지 및 주변지역 현황

- 사업대상지는 노후된 공동주택으로 이루어져 있으며, 사업대상지 북측으로 공동주택, 북동측으로 공동주택 및 여의도고등학교, 북서측으로 공동주택 및 여의도유치원, 동측으로 공동주택, 여의도여자고등학교, 여의도중학교, 서울여의도초등학교가 위치하는 것으로 조사됨

나) 일조시간 및 일조율

- 사업대상지와 가장 인접한 기상관측소인 서울기상대의 기상 관측자료를 조사한 결과, 연간 일조시간은 2,444.6hr/년으로 조사되었으며, 5월이 264.4hr으로 가장 긴 일조시간을 나타내고, 7월이 157.6hr로 가장 짧은 일조시간을 나타냄

■ 기상관측 결과(서울기상대)

(단위 : hr/년)

구분	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	연간
	봄			여름			가을			겨울			
일조시간	231.3	230.5	264.4	217.7	157.6	177.1	201.5	223.8	174.5	183.3	193.0	189.9	2,444.6
	726.2			552.4			599.8			566.2			

자료) 기상연보, 2022, 기상청

다) 예측조건

- 분석 건물 : 서울특별시 영등포구 여의도동 41번지 일원
- 분석 날짜 : 동지일(진태양시 기준)
- 위도/경도 : 위도(37° 31′ 20″), 경도(126° 56′ 01″)

■ 태양방위각 및 고도각

지방표준시(시:분)	방위각(°)	고도각(°)	지방표준시(시:분)	방위각(°)	고도각(°)
8:00:00	53.170	6.975	13:00:00	15.515	27.416
9:00:00	42.388	15.791	14:00:00	29.844	22.815
10:00:00	29.844	22.815	15:00:00	42.388	15.791
11:00:00	15.515	27.416	16:00:00	53.170	6.975
12:00:00	0.000	29.028			

라) 일조피해 관련 판례 검토

- 현재 국내 일조장해에 대한 환경기준은 따로 규정되어 있지 않으나, 일조권 침해여부를 판단하는 기준은 법원 판례로 아래의 어느 것에도 속하지 아니하는 일조 저해의 경우에는 수인한도를 넘는다고 봄이 상당하다고 판시하고 있음

- 공동주택(동지일 기준)의 수인한도 : 6시간(09:00~15:00) 중 연속 일조시간이 2시간 이상 확보되는 경우
  8시간(08:00~16:00) 중 총 일조시간이 4시간 이상 확보되는 경우

■ 일조권 침해 관련 판례

① 서울고등법원 (1996.3.26 선고 나11806 판결 : 확정) : 건축관계법에 비춰볼 때 동지일 기준 9시부터 15시 사이에 연속 2시간 이상, 8시부터 16시 사이에 총 4시간이상 일조시간이 확보되지 않으면 일조권 피해에 해당
② 서울고등법원 (1996.3.29 선고 94나11806 판결) : 경인지역에 있어서의 아파트와 같은 공동주택의 경우에는 '동지일을 기준으로 9시부터 15시까지 사이의 6시간 중 일조시간이 연속하여 2시간 이상 확보되는 경우' 또는 '동지일을 기준으로 8시에서 16시까지 사이의 8시간 중 일조시간이 통틀어서 최소한 4시간 정도 확보되는 경우'에는 이를 수인하여야 하고, 그 두 가지 중 어느 것에도 속하지 아니하는 일조 영향의 경우에는 수인한도를 넘는다고 보고 있다.

마) 교육환경 관련 일조 분석기준 검토

- 교육시설에 대한 일조기준은 「교육환경 보호에 관한 법률」 같은 법 시행규칙 [별표 1] 평가 대상별 평가 기준에 제시됨

■ 평가대상별 평가 기준

평가대상		평가기준
위 치	라. 통풍·조망 및 일조	1) 통풍 및 조망에 장애가 없을 것
		2) 교지(「고등교육법」 제2조에 따른 학교의 교지는 제외한다)에 동짓날을 기준으로 다음의 일조시간이 확보될 것 가) 교사(校舍): 8시부터 16시까지 중 총 4시간 이상의 일조시간이 확보되거나, 비고 제3호에 따른 기준시간 중 연속하여 2시간 이상의 일조시간이 확보될 것 나) 옥외 체육장: 8시부터 16시까지 중 총 2시간 이상의 일조시간이 확보되거나, 비고 제3호에 따른 기준시간 중 연속하여 1시간 이상의 일조시간이 확보될 것

주) 기준시간은 유치원 또는 초등학교의 경우, 9시부터 13시까지, 중학교의 경우 9시부터 14시까지, 고등학교의 경우 9시부터 15시까지로 함

2) 사업시행으로 인한 영향예측

가) 일조환경 고찰

- 일조장해란 태양광선이 가지는 자외선의 건강효과, 일조 효과 등 여러 효과가 각종 시설물 및 지형 등의 요인으로 발생하는 태양의 그림자로 주변 주거인들이 일조의 방해를 받는 현상을 말함
- 본 계획으로 인해 발생하는 일조영향을 예측하기 위하여 Sanalyst 4.0 Program을 이용하였으며, 건축자료, 수치지형도 및 브이월드 등을 바탕으로 사업대상지 내 건물 모델링을 진행함

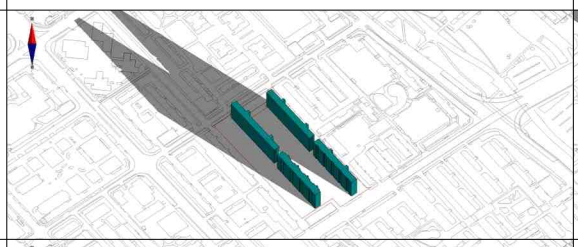
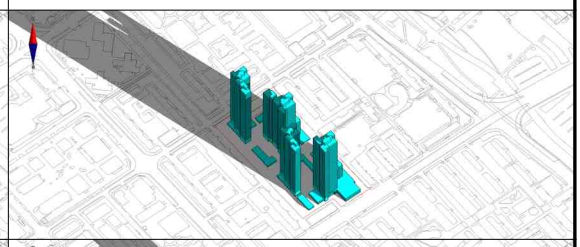
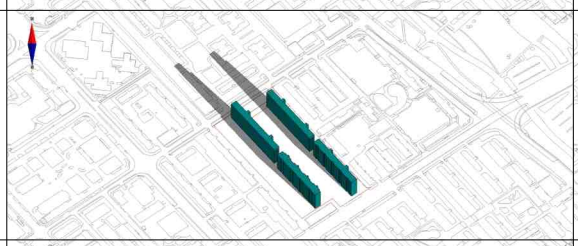
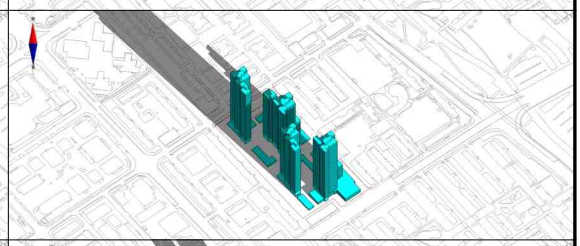
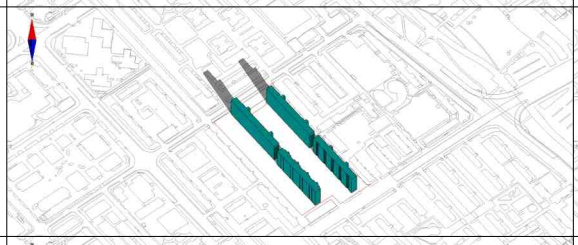
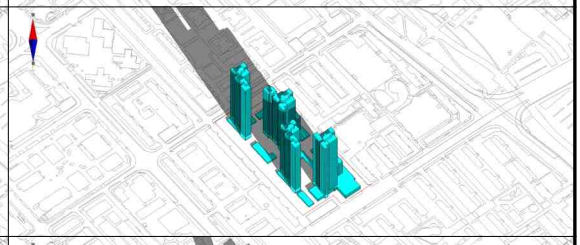
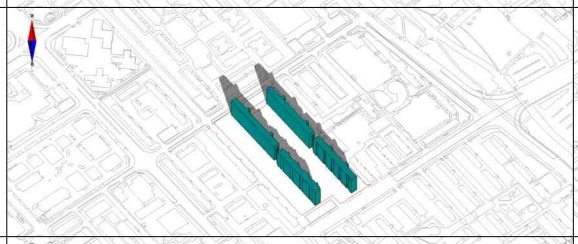
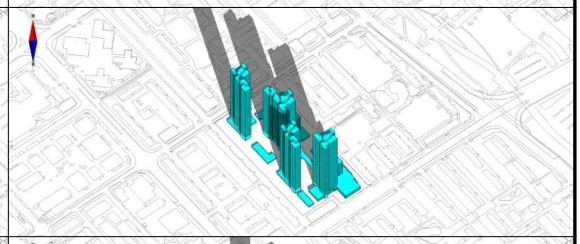
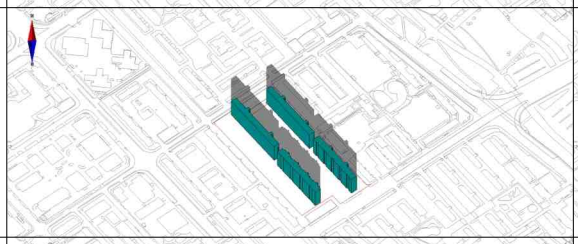
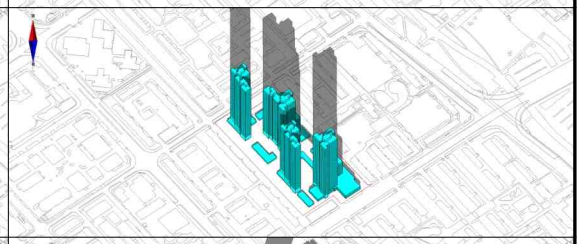
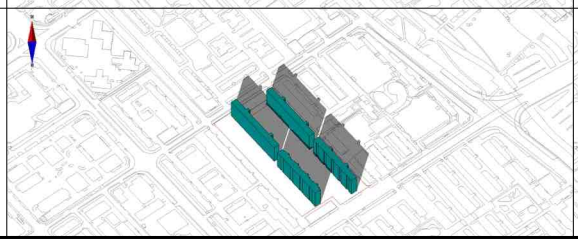
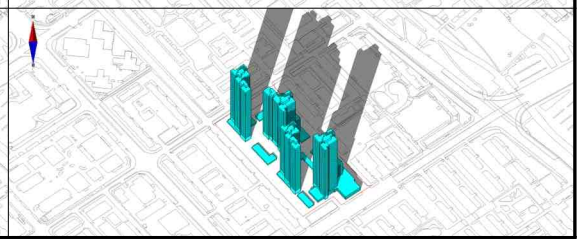
나) 사업대상지 주변지역 일조환경 평가

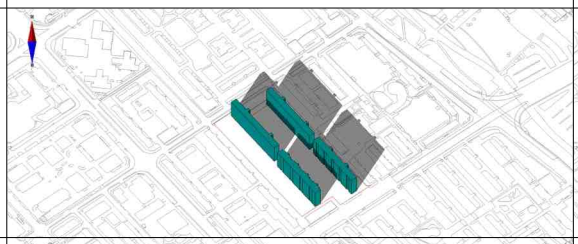
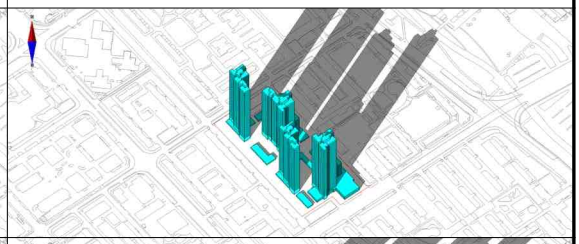
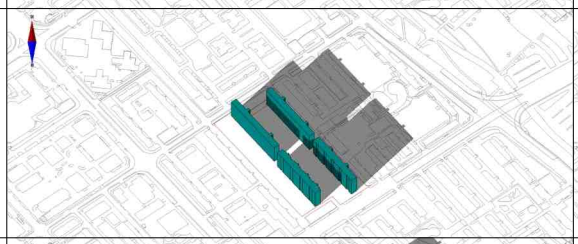
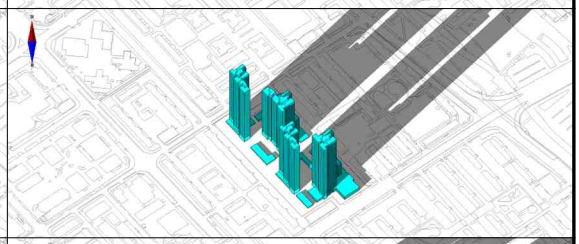
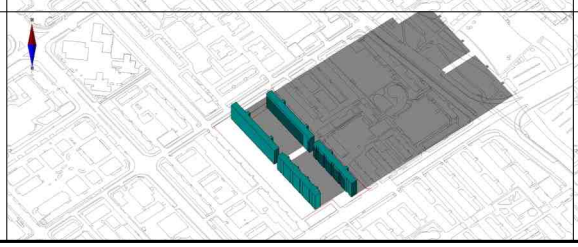
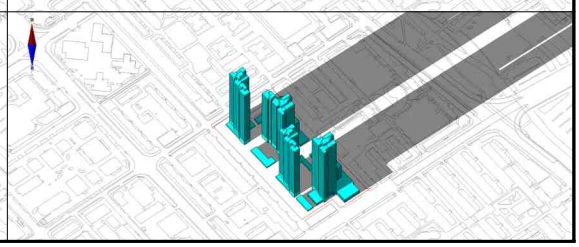
- 본 사업시행으로 인한 주변지역의 일조영향을 검토하기 위해 사업대상지 주변 현황을 살펴본 결과, 사업대상지 북측, 북동측, 북서측, 동측으로 공동주택이 위치하고 있음
- 한편, 사업대상지 북동측, 북서측, 동측으로 교육시설(여의도고등학교, 여의도유치원, 여의도여자고등학교, 여의도중학교, 서울여의도초등학교)이 위치하는 것으로 조사됨

다) 일조영향 예측결과

- 본 사업으로 인해 발생하는 음영을 바탕으로 일조영향이 예상되는 사업대상지 북측, 북동측, 북서측, 동측의 공동주택에 대한 일조영향을 검토함
- 또한, 북동측의 여의도고등학교, 북서측의 여의도유치원, 동측의 여의도여자고등학교, 여의도중학교, 서울여의도초등학교에 대해서도 일조영향을 검토함

■ 시각일영도

구분	사업시행 전	사업시행 후
08:00		
09:00		
10:00		
11:00		
12:00		
13:00		

구분	사업시행 전	사업시행 후
14:00		
15:00		
16:00		

3) 저감방안

- 최근 건축물이 고층화 되어감에 따라 생활환경에 있어 일조권이 침해되는 현상이 자주 발생하고, 「건축법」 제61조, 같은 법 시행령 제86조에서 일조권을 위한 건축물의 높이 제한을 규제하고 있는 바, 향후 구체적인 설계사항에 반영하고 세부 건축계획이 수립되는 환경영향평가 및 교육환경영향평가 시 이를 제시하겠음
- 또한, 건축배치 수립 시, 배치 및 층수 조정 등 여러 대안에 대한 일조영향을 사전 검토하여 주변지역에 일조영향이 가장 적은 배치안을 선정하여 반영할 계획임
- 추후 일조 피해 당사자와의 협의 등을 통한 피해보상 등 일조권 민원 발생 최소화 및 적극적인 해소 대책을 강구 할 계획이며, 주민대표자 회의를 통한 일조피해 보상 대책 및 기준 협의 후, 피해 보상 단계별 협의를 진행할 계획임
- 일조 민원 최소화를 위해 현장 내 일조분석 보고서를 상시 비치하여 주민에게 열람이 가능하도록 조치하고, 관련 책임자를 선정하여 관리토록 할 예정임

(이 하 여 백)

냐. 보행친화공간

1) 현 황

- 현재 사업대상지 내에는 공동주택이 밀집되어 있으며, 인도 및 차도가 분리되어있지 않아, 보행공간이 확보되어 있지 않음

■ 사업대상지 내 보행공간 현황



2) 사업시행에 따른 영향예측 및 저감방안

- 사업시행 후 보행공간 개선을 위해 다음과 같은 계획을 수립함

- 연접단지의 공공보행통로와 연계하여 연속성 있는 보행통로 및 시설 배치
- 연접한 공동주택 및 교육시설의 이동동선을 고려한 주동 배치계획

3. 사회경제환경

가. 인 구

1) 현 황

- 사업대상지가 위치한 서울특별시 영등포구 여의도동 41번지 일대는 노후된 공동주택지로 도로 등 정비기반시설 여건이 열악하여 상위 및 관련 계획과의 정합성을 유지하고 인근 정비사업 추진구역 및 주변 지역과 조화를 이룰 수 있는 정비계획의 수립 및 구역 지정을 통하여 주거환경 등 개선 필요성 요구되고 있는 상황임

가) 인구추이

- 사업대상지가 위치한 영등포구의 최근 10년간(2012~2021년) 인구변화를 살펴보면, 세대 수는 증가한 반면 인구수, 세대당 인구는 감소하는 추세로 나타남

■ 인구추이

구 분	세대 수	인구수(명)			인구밀도 (명/㎢)	세대당 인구
		합 계	남	여		
2012	167,685	426,876	215,084	211,792	17,388	2.33
2013	167,761	421,577	212,417	209,160	17,186	2.30
2014	168,100	421,436	212,261	209,175	17,180	2.27
2015	167,863	417,811	210,388	207,423	17,033	2.25
2016	165,729	406,779	204,712	202,067	16,583	2.24
2017	167,355	402,024	202,400	199,624	16,377	2.20
2018	171,085	403,600	203,319	200,281	16,441	2.15
2019	174,806	400,986	200,986	200,000	16,334	2.10
2020	184,714	407,367	202,969	204,398	16,595	2.05
2021	187,020	400,908	198,740	202,168	16,331	2.01

자료) 2022 영등포통계연보, 2023, 영등포구

나) 사업대상지 내 거주 현황

- 현재 사업대상지 내 위치한 건축물은 총 4개동으로 조사되었으며, 세대수 576세대, 거주인구수 1,158인으로 조사됨

■ 사업대상지 인구현황

구 분	가구수	인 구	비 고
사업대상지	576세대	1,158인	-

주) 거주인구수 = 세대 수 (576세대) × 영등포구 세대당 인구 (2.01인)
자료) 2022 영등포통계연보, 2023, 영등포구

2) 사업시행으로 인한 영향예측 및 저감방안

- 사업대상지의 활동인구 예측은 세대당 인구와 세대 수를 곱하여 주거인구를 산정함
- 계획 세대 수는 576세대에서 346세대 증가한 922세대로 계획하였으며, 인구수는 1,158인에서 1,854인으로 686인의 증가가 이루어질 전망임

■ 계획 인구 및 가구수

구 분	현 황	계 획	비 고
가구수	576세대	922세대	-
인 구	1,158인	1,854인	2.01인/세대

3) 저감방안

- 기반시설 및 공동이용시설 등을 충분히 확보할 수 있는 기준이 되는 세대수 및 인구수를 계획함
- 개발로 인한 기반시설의 부담을 최소화하고 주거환경 개선을 위한 필요한 여건을 조성함
- 준주거지역의 주거비율 완화에 따른 주거 계획을 수립함

■ 건축물 용도에 따른 용적률 계획기준

구 분	내 용
준주거지역	상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용(오피스텔 등 준주택 및 생활숙박시설 제외) 비율을 용적률의 10% 이상으로 하고 지상층에 설치토록 계획함 ① 입지특성과 공공기여(기부채납 10%이상 등)를 감안, 해당 도시건축공동위원회를 통해 허용용적률의 10%이상 계획 가능함 ② 준주거지역 내 단독주택, 다세대, 연립주택, 기숙사 등 해당 도시건축공동위원회에서 인정하는 경우 제외 ③ ①의 기준과는 별도로 ②의 기준을 만족해야 함 ④ 해당구역이 주거용도가 불허 또는 제한되어 있는 등 중심지 기능 강화 및 시정책목적 달성을 위해 필요시 생활숙박시설 용도의 용적률을 별도로 제한할 수 있음

자료) 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼, 2020.11.09., 서울특별시 건축물 용도에 따른 용적률 계획기준

(이 하 여 백)

4. 공간구상계획

가. 토지이용계획

- 본 사업대상지는 기존 공동주택 등의 노후·불량 건축물이 밀집되어 산재하고 있어, 개발여건과 입지특성을 고려하여 유연한 연결계획과 조화를 이룰 수 있는 토지이용으로 계획함

■ 토지이용계획

구 분		면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계		33,418.0	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	6,548.5	19.6	-
	도 로	5,333.8	16.0	-
	공공시설용지	1214.6	3.6	-
택 지	복합용지	26,869.5	80.4	-

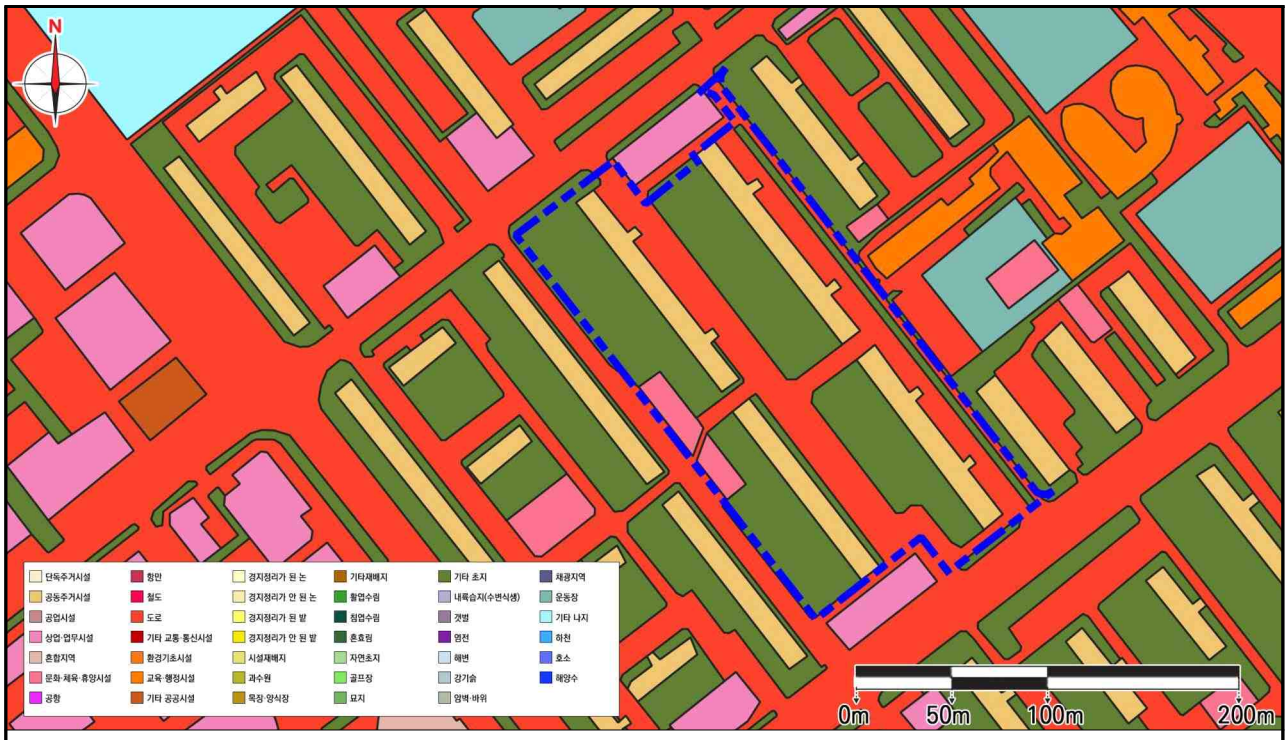
■ 토지이용계획도



나. 토지피복도

- 토지피복도는 도로, 공동주거시설, 기타 초지가 유지될 것으로 예상됨

■ 사업시행 전·후 토지피복도



사업시행 전

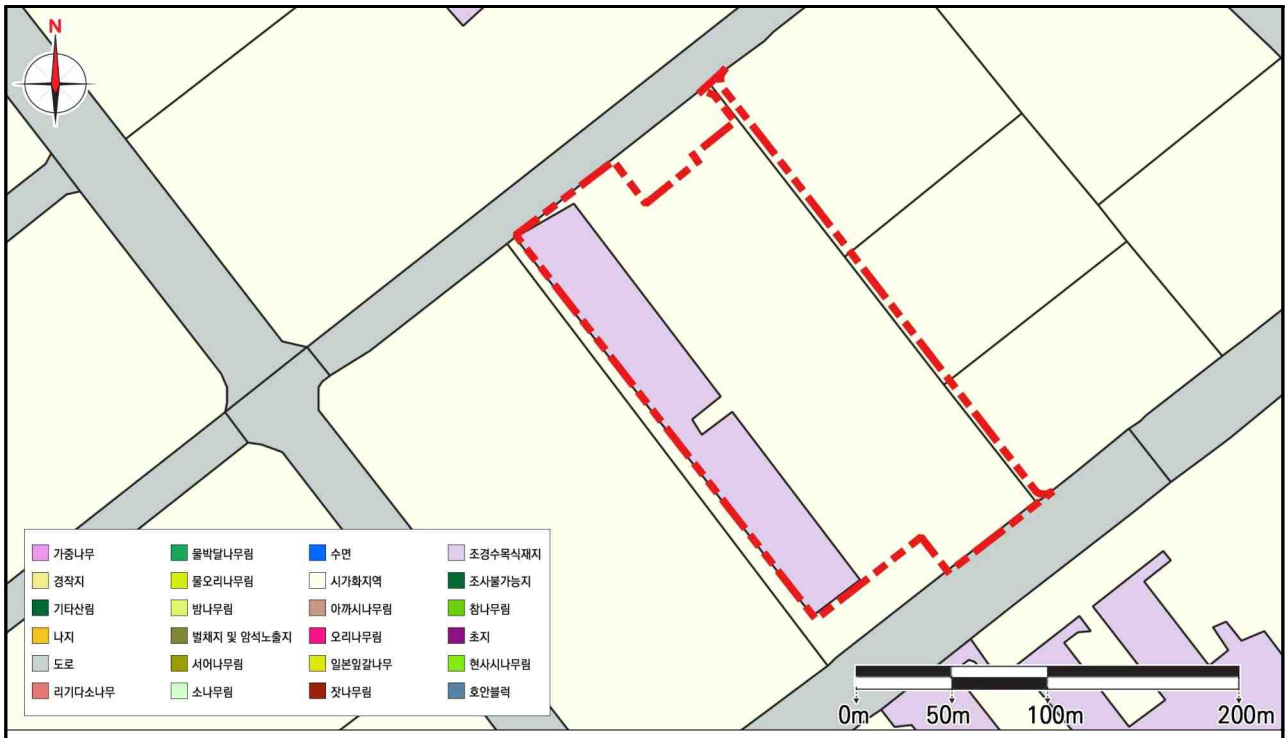


사업시행 후

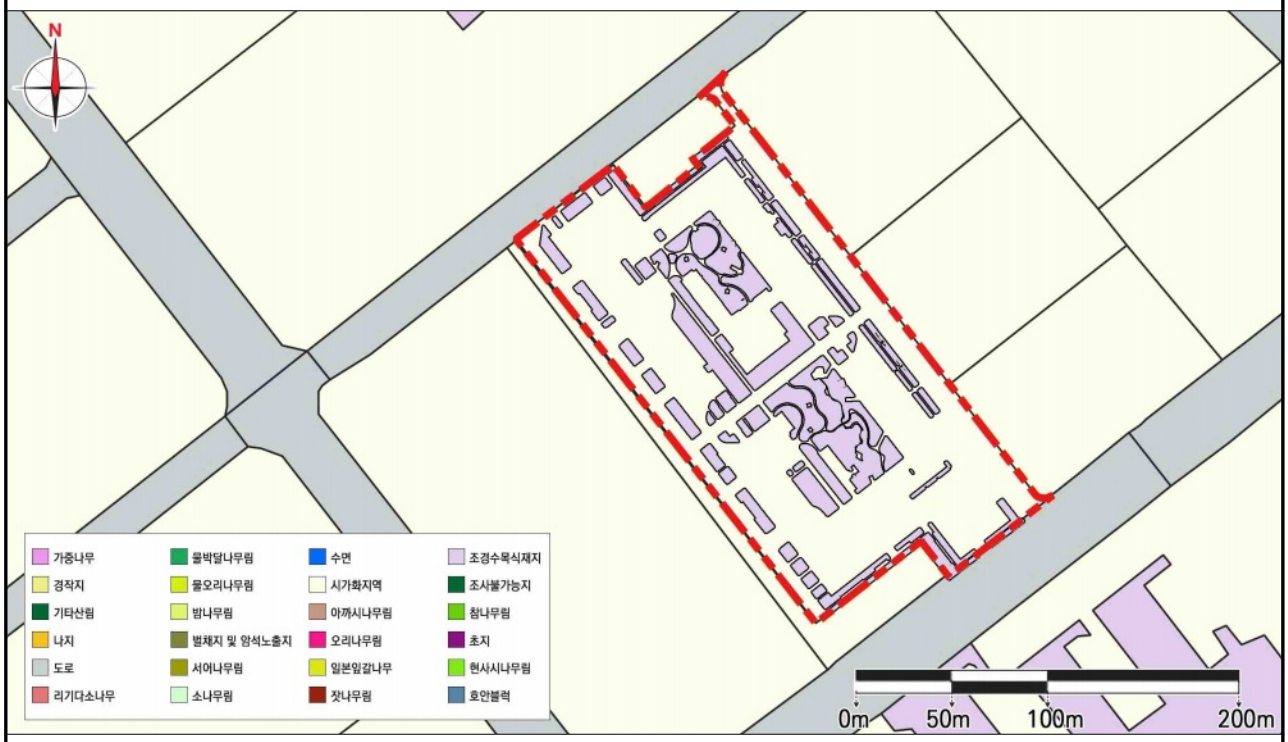
다. 현존식생도

- 현존식생도는 시가화지역, 조경수목식재지가 유지될 것으로 예상됨

■ 사업시행 전·후 현존식생도



사업시행 전

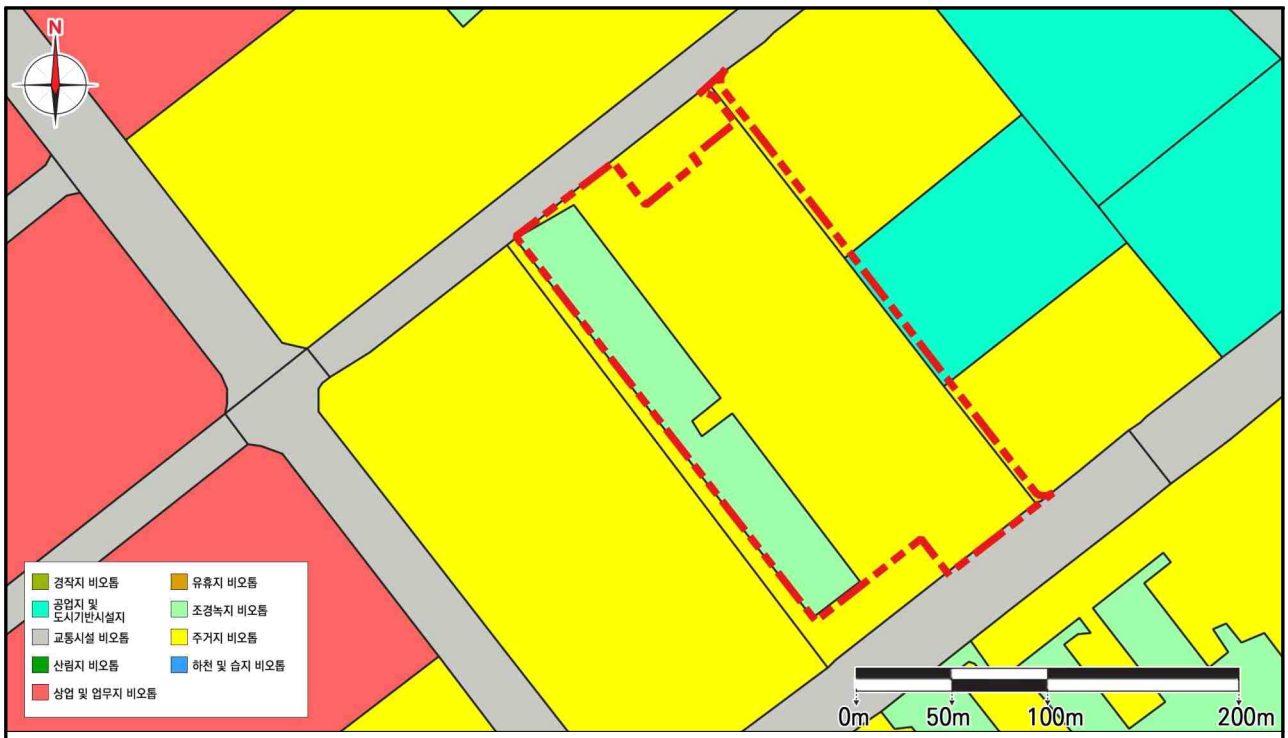


사업시행 후

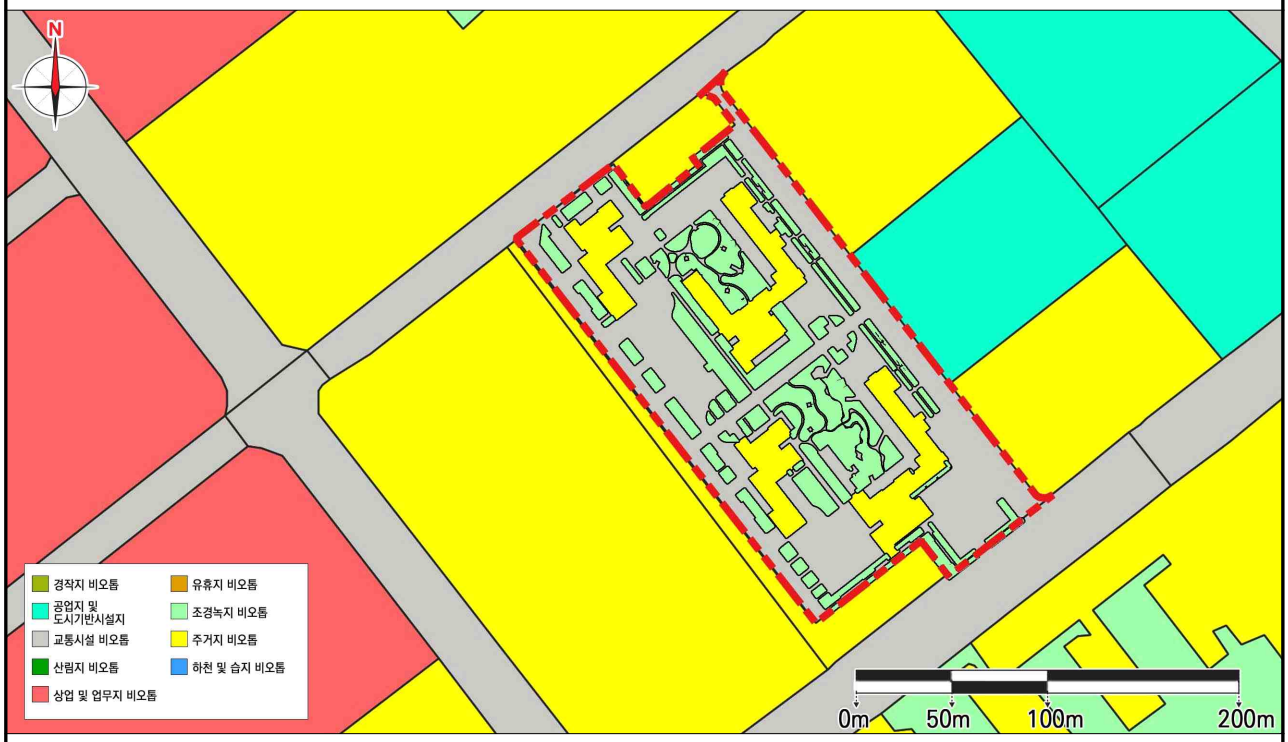
라. 비오톱유형도

- 비오톱유형은 주거지비오톱, 교통시설 비오톱, 조경녹지 비오톱으로 변경될 것으로 예상됨

■ 사업시행 전·후 비오톱유형



사업시행 전

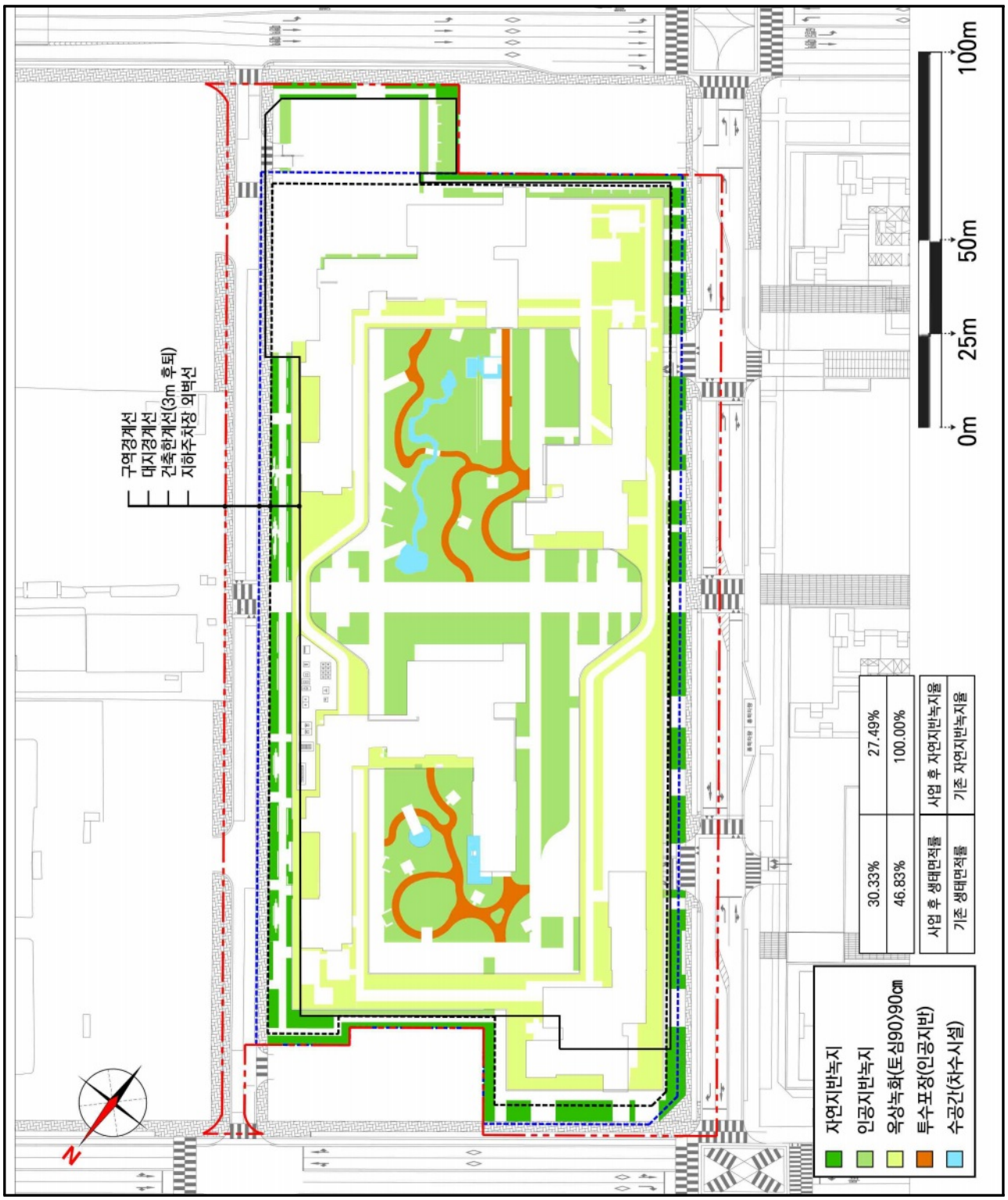


사업시행 후

마. 생태면적률 및 자연지반녹지율

- 본 사업대상지 및 주변지역은 도심지역으로 노후·불량 건축물을 개선하고, 쾌적한 주거환경 제공을 위하여 효율적인 녹지 조성계획을 수립하고, 생태면적률 30.33%와 자연지반녹지율 27.49%를 확보할 계획임

■ 사업시행 전·후 생태면적률 및 자연지반녹지율



바. 비오톱유형평가 및 개별비오톱평가

- 비오톱유형평가는 사업시행 전 “3등급” 및 “2등급” 에서 사업시행 후 “2등급”을 목표로 계획함
- 개별비오톱평가는 “평가제외” 및 “2등급”에서 “2등급”을 목표로 계획함

■ 사업시행 전·후 비오톱유형평가 및 개별비오톱평가



비오톱유형평가도



개별비오톱평가도

4 협의·자문사항 반영결과

1. 환경성검토 스코핑 자문

1. 환경성검토 스코핑 자문

• “서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침, 2021.11, 도시계획국(시설계획과)”의 “2장 환경성검토 절차”에 따라 환경전문가에게 환경성 검토 항목 및 범위 설정에 대한 자문을 실시하였음

■ 자문의견 반영내용

구분	자문의견	반영결과	미반영시 사유/대책
고려대학교 성현찬 교수	• 환경영향요소 추출결과의 적정성 - 재건축 정비사업에 따른 항목추출은 대부분 적절하다고 판단됨	-	-
	• 선택 검토항목 선정 및 검토방법, 범위 등의 적정성 - ‘비오톱’ : 재건축 정비사업 과정에서 기존 단지 내 양호한 수목(대형목 등)들의 훼손을 최소화할 수 있는 방안(가식 후 이식 등) 검토 필요	- ‘비오톱’ : 사업대상지 내 보전가치가 높은 비오톱 유형은 위치하고 있지 않으며, 사업시행 후 공원을 포함한 조경녹지 계획에 따라 녹지공간 증가 및 비오톱 개선이 예상됨	반 영
	- ‘물순환’ : 기존 단지의 불투수포장(주차장)면이 너무 많으므로, 재건축정비 시 투수공간 면적 확보에 대한 충분한 검토 필요	- ‘물순환’ : 사업대상지 내 효율적인 녹지조성 및 전면투수포장 등을 계획하여 생태면적률 30.33%를 확보할 계획임	반 영
	- ‘바람 및 미기후’ : 고층(49층)의 재건축 정비사업로 인해 ‘빌딩풍’의 영향이 우려되므로, 연접한 고층단지들을 함께 고려하여 바람 및 미기후 변화에 대한 검토가 필요	- ‘바람 및 미기후’ : 사업시행 후 공공보행통로 및 남측의 공원(공개공지) 조성을 통해 바람길을 확보할 계획이며, 급격한 바람장의 변화는 없을 것으로 예상됨	반 영
	- ‘온실가스 및 열’ : 재건축으로 인한 건축물의 높이나 밀도에 상당한 변화가 있으므로, 녹지공간의 변화, 난방에너지의 변화 등에 따른 ‘탄소흡수’와 ‘온실가스’ 발생 변화 등 기후변화에 대한 검토 필요	- ‘온실가스 및 열’ : 재건축으로 인한 녹지공간의 변화, 난방에너지의 변화 등에 따른 탄소흡수 및 온실가스 발생 등의 기후변화가 예상되며, 향후 구체적인 실시설계사항을 반영하여 운영 시 기후변화에 대하여 검토하겠음	반 영
	- ‘소음진동’ : 공사 중 연접한 초등, 중학교, 고등학교에 미치는 소음진동에 대한 저감방안(저소음공법 적용, 공사중 소음진동 방지대책 등)을 충분히 검토할 필요	- ‘소음·진동’ : 공사 시 공사시간 조정 및 가설방음판넬 설치 등의 저감대책을 수립하여 사업대상지와 인접하여 위치한 학교에 대한 소음·진동 영향을 최소화할 계획임	반 영

구분	자문의견	반영결과	미반영시 사유/대책
고려대학교 성현찬 교수	- '일조' : 본 재건축단지는 현재 높이의 3배 이상의 고층 건축물군(12-15층 → 49층)으로 재건축되므로, 재건축부지에 연접한 고등학교와 인접한 중학교, 초등학교에 미치는 오전, 오후의 일조영향을 충분히 검토할 필요	- '일조' : 일조 시뮬레이션을 통해 사업시행 후 사업대상지 인근 학교에 대하여 일조영향을 검토한 결과, 오후 시간대에 일부 그림자 영향이 있을 것으로 예상되며, 향후 교육환경평가 시 구체적인 실시설계사항을 반영하여 검토하겠음	반 영
	- '경관' : 본 재건축단지는 향후 고층 건축물군으로 재건축되므로, 주변 경관에 영향이 예측되므로, 주변 고층 아파트단지와 어울리는 색채, 스카이라인 계획 등을 충분히 검토할 필요	- '경관' : 최고높이 기준 내에서 주변지역 및 계획(안)을 고려하여 주변과 조화되는 스카이라인을 계획하였으며, 건축물 형태 및 입면, 시간의 흐름, 보행공간 및 조경공간 등을 활용하여 야간경관을 조성할 계획임	반 영
	• 기타 의견 - 없음		-

■ 자문의견서

도시관리계획 환경성검토 스코핑 보고서 관련

전 문 가 자 문 의 견

자 문 의 견

○ **환경영향요소 추출결과의 적정성**

- 재건축 정비사업에 따른 항목추출은 대부분 적정하다고 판단됨.

○ **선택 검토항목 선정 및 검토방법, 범위 등의 적정성**

- '비오톱' : 재건축 정비사업 과정에서 기존 단지 내 양호한 수목(대형목 등)들의 훼손을 최소화할 수 있는 방안(가식 후 이식 등) 검토 필요

- 물순환 : 기존 단지의 불투수포장(주차장)면이 너무 많으므로, 재건축정비 시 투수공간 면적 확보에 대한 충분한 검토 필요

- '바람 및 미기후' : 고층(49층)의 재건축 정비사업로 인해 '빌딩풍'의 영향이 우려되므로, 연접한 고층단지들을 함께 고려하여 바람 및 미기후 변화에 대한 검토가 필요

- '온실가스 및 열' : 재건축으로 인한 건축물의 높이나 밀도에 상당한 변화가 있으므로, 녹지공간의 변화, 난방에너지의 변화 등에 따른 '탄소흡수'와 '온실가스' 발생 변화 등 기후변화에 대한 검토 필요

- '소음진동' :
= 공사 중 연접한 초등, 중학교, 고등학교에 미치는 소음진동에 대한 저감방안 (저소음공법 적용, 공사중 소음진동 방지대책 등)을 충분히 검토할 필요

- '일조' : 본 재건축단지는 현재 높이의 3배 이상의 고층 건축물군(12-15층 ➔ 49층)으로 재건축되므로, 재건축부지에 연접한 고등학교와 인접한 중학교, 초등학교에 미치는 오전, 오후의 일조영향을 충분히 검토할 필요.

- '경관' :
= 본 재건축단지는 향후 고층 건축물군으로 재건축되므로, 주변 경관에 영향이 예측되므로, 주변 고층 아파트단지와 어울리는 색채, 스카이라인 계획 등을 충분히 검토할 필요.

○ 기타 의견

- 없음.

자문위원 소 속 : 고려대학교

성 명 : 성 현 찬

Ⅷ 경관성 검토서

1 경관성검토 개요

1. 검토의 배경 및 목적
2. 경관성검토 실시근거
3. 검토 범위

1. 검토의 배경 및 목적

가. 검토배경

- 사업대상지인 영등포구 여의도동 41번지 일대 대교아파트는 1975년 사용승인 이후 약 48년이 경과한 노후 공동주택의 주거환경을 개선하고 정비기반시설의 확보를 위해 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호다목에 따른 재건축사업을 시행
- 향후 조성될 건축물이 경관적·기능적으로 주변과 조화될 수 있도록 유도하고, 쾌적한 주거환경 및 보행환경을 조성할 수 있도록 사전에 계획적 검토 필요

나. 검토목적

- 사업대상지에 대한 재건축사업의 추진에 따른 주변지역의 합리적인 관리방안 마련 및 주변 지역과의 시각적 조화를 위해 사업대상지 내외부의 경관변화를 예측
- 한강변에 위치한 대상지 일대의 경관적 변화가 예상되므로, 경관시뮬레이션 등을 통하여 사업으로 인한 주변지역의 경관 변화 및 주변과의 조화 여부 등을 검토하여 경관 측면에서 개발계획(안)의 적정성을 검토하고자 함

2. 경관성검토 실시근거

- 「도시·군관리계획수립지침」 1-6-2-1.에 따라 도시·군관리계획 계획설명서 작성 시 경관성검토서를 포함하여 작성

구분	근거법령	비고
경관성검토 실시 근거	[도시·군관리계획수립지침] 1-6-2-1. 계획설명서에는 기초조사결과서, 토지적성평가검토서, 재해취약성분석 결과서, 교통성검토서, 환경성검토서, 경관검토서, 도시 · 군계획시설 재검토서(장기미집행 시설을 해제하는 경우에는 해제 이후의 관리방안을 포함한다)가 첨부되어야 한다. 다만, 도시 · 군관리계획이 「도시교통정비촉진법」 제15조에 따른 교통영향평가 대상인 경우에는 교통성 검토서를 교통영향분석 및 개선대책으로 대체할 수 있다.	경관성검토 대상임

3. 검토 범위

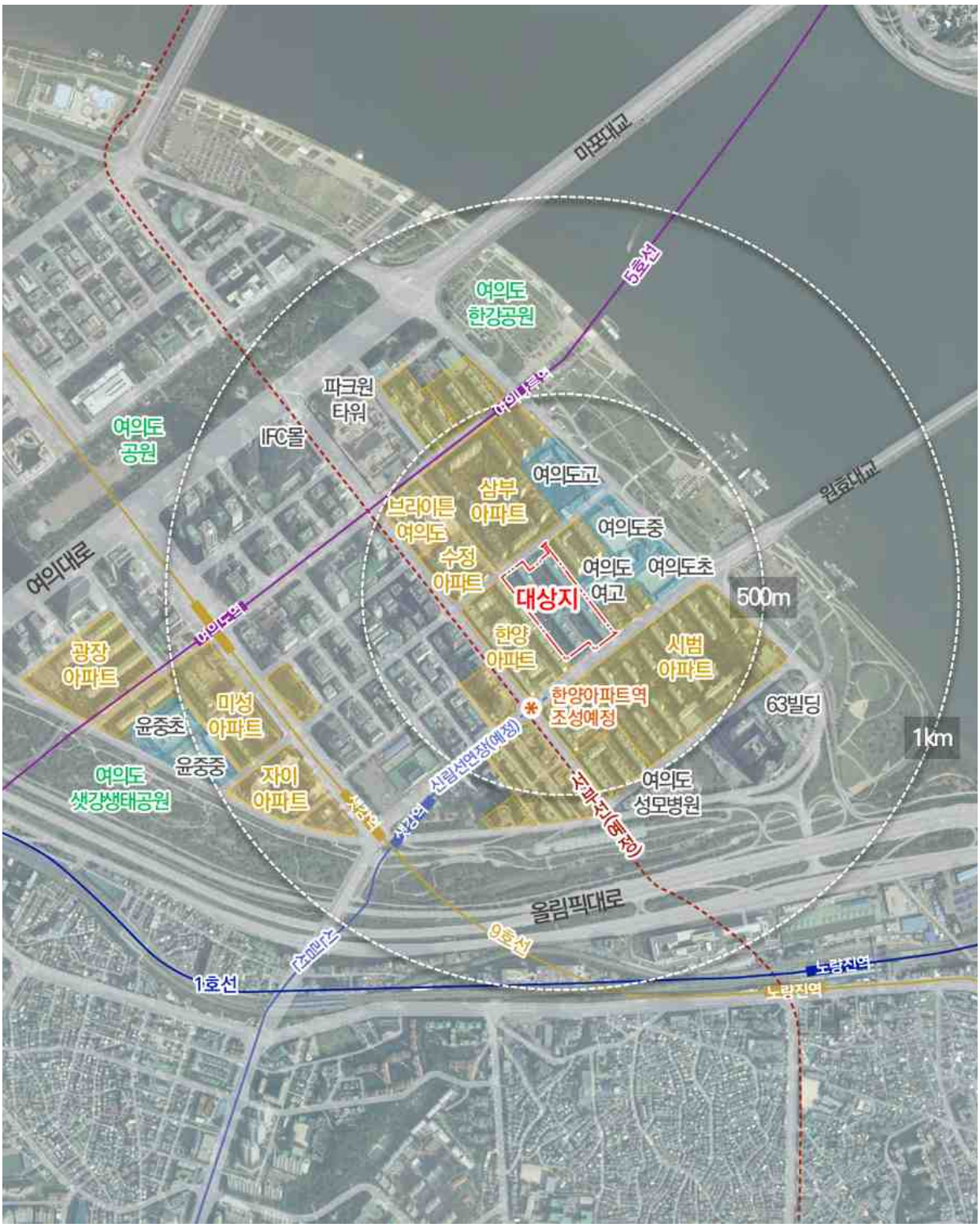
가. 공간적 범위

- 위치 : 영등포구 여의도동 41번지 일대
- 면적 : 33,418㎡

나. 내용적 범위

- 상위 및 관련계획 검토, 대상지 경관현황 분석, 경관시뮬레이션 검토

■ 위치도


마포대교
5호선
여의도
한강공원
파크원
타워
여의도
공원
IFC몰
여의도고
삼부
아파트
브라이튼
여의도
여의도중
원효대교
여의대로
수정
아파트
대상지
여의도
여고
여의도초
500m
광장
아파트
한양
아파트
시범
아파트
미성
아파트
한양아파트역
조성예정
63빌딩
1km
윤중초
윤중중
여의도
샛강생태공원
자이
아파트
신림선연장(예정)
여의도
성모병원
올림픽대로
9호선
1호선
노량진역

2 경관현황 조사 및 분석

1. 상위 및 관련계획

2. 대상지 경관현황 분석

1. 상위 및 관련계획

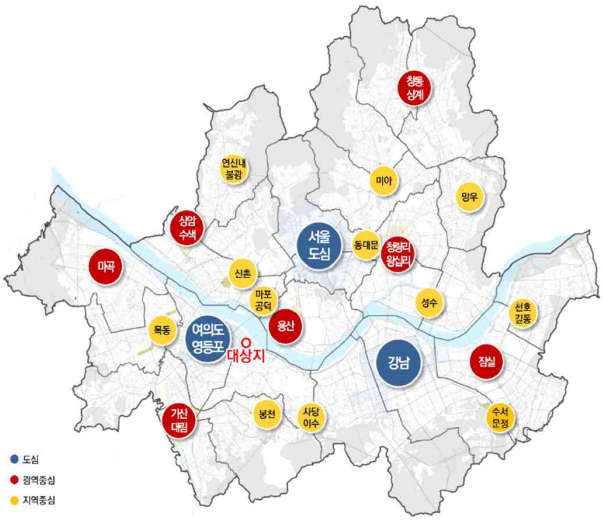
가. 2040 서울도시기본계획

1) 여의도 일대 육성방향

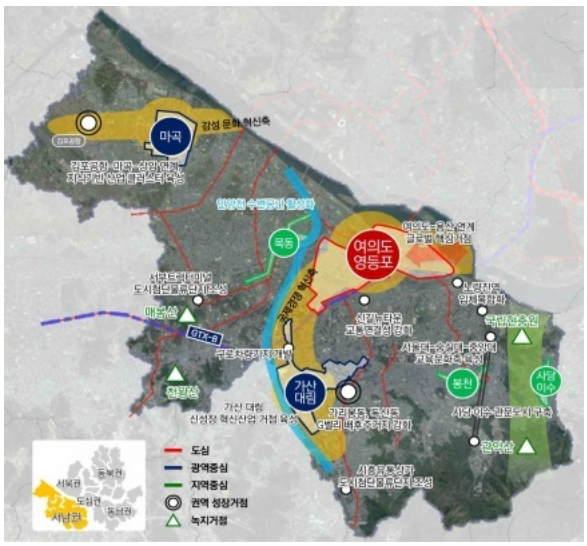
- 대상지가 위치한 여의도·영등포도심은 국제금융중심지에 속하며, 여의도 국제디지털금융업무 생태계를 조성하고 여의도와 용산을 연계하여 한강 중심의 글로벌 혁신코어로 조성하도록 계획

2) 부문별 전략계획 및 경관관리방향

- (주택·정비 부문) 수변 인접지역의 주택 개발사업 추진 시, 수변 공간을 중심으로 한 주민 생활환경이 조성될 수 있도록 접근성, 공유시설, 도시경관 등을 고려한 수변중심 공간계획을 수립
- (중심지 경관관리) 중심지에 대해서는 다양한 경관형성을 원칙으로 기능 및 공간구조 등 중심지 특성과 기반시설 여건을 고려하여 도시경관을 차등관리
- 한강·지천 등 수변부는 변화감이 있고 다양한 경관을 형성하되, 수변의 개방감을 확보할 수 있도록 통경축을 고려하고 위압감을 완화할 수 있는 스카이라인 형성을 유도



서울시 중심지 체계



서남권 발전구상

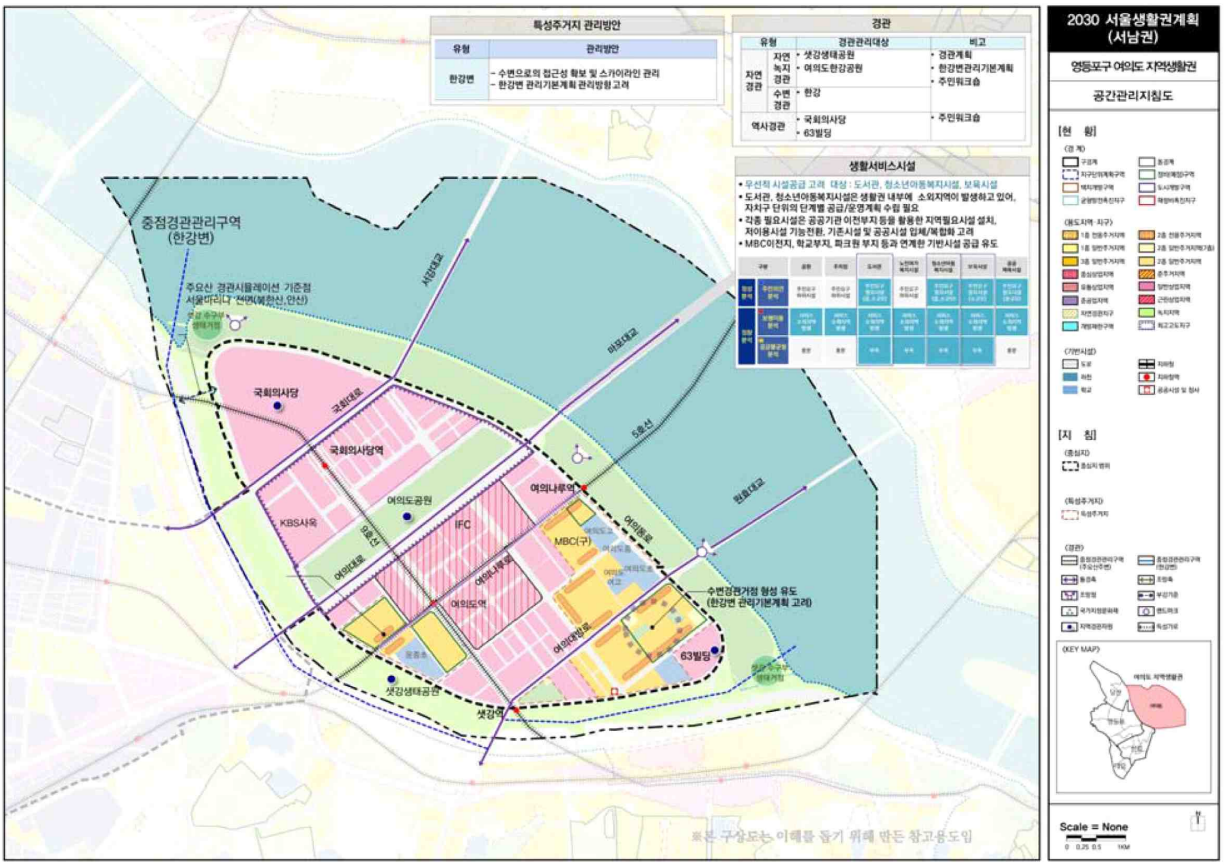
나. 2030 생활권계획

1) 여의도생활권 미래상 및 목표

- “한강을 품은 국제금융도시 여의도 생활권”을 미래상으로 설정하고 4개 목표와 9개 전략을 마련함
- 노후공동주택 재생을 통해 도심지원 주거기능을 확충하기 위해 공동주택단지 정비 시 연도형 상가배치 및 가로활성화 용도 도입을 유도하는 등 도심형 주거기능 도입을 유도하도록 계획

2) 공간관리지침 중 경관 관련계획

- 자연경관 : 샛강생태공원, 여의도한강공원, 한강
- 한강 일대 광역/지역통경축 상 가로변 건축물에 대한 가이드라인은 한강변 관리 기본계획(여의도)을 따름
- 여의도지구 내 경관심의 시 각 지구별 조망점을 경관 시뮬레이션 기준점으로 검토



여의도 공간관리지침도

다. 2016 서울특별시 경관계획

1) 경관계획의 미래상 및 목표

- 미래상 : 자연과 역사가 어우러진 매력있는 경관도시 서울
- 미래상의 실현을 위해 자연녹지경관, 수변경관, 역사문화경관, 시가지경관 등 경관유형별로 목표를 설정



가) 수변경관 추진전략

□ 자연성과 조화되는 다양한 수변경관 형성

□ 통경과 상징성을 고려한 열린 수변경관 조성

- 광역통경축 설정을 통한 수변 개방감 확보

- 건축물로 인한 폐쇄적 수변경관이 형성되지 않도록 한강을 지나는 주요 교량을 통경축으로 확보하고, 통경축에 접하는 건축물의 건축선, 고층부 등을 관리하여 개방감 확보

- 지구보행·활동축 설정을 통한 수변 접근성 제고

- 수변 개발 시 수변으로의 접근성과 통경·보행·활동을 종합적으로 고려한 보행·활동축을 설정하고 이에 면한 건축물 규모, 배치, 저층부 용도 등을 관리

- 한강변 중심지의 수변 도심경관 형성을 위한 스카이라인 관리

- 도심 및 광역중심 등 중심지는 수변 도심경관 유도를 통해 상징성을 강화하고 주변 건축물 높이와 조화를 이루는 지구별 스카이라인 계획을 수립하여 다양한 스카이라인을 유도

□ 수변과 녹지공간을 연계한 생활친수공간 거점화

- 수변 주거지 정비 등 개발사업과 연계하여 수변 보행접근공간 확보

2) 한강변 중점경관관리구역

가) 한강변 중점경관관리구역 개요

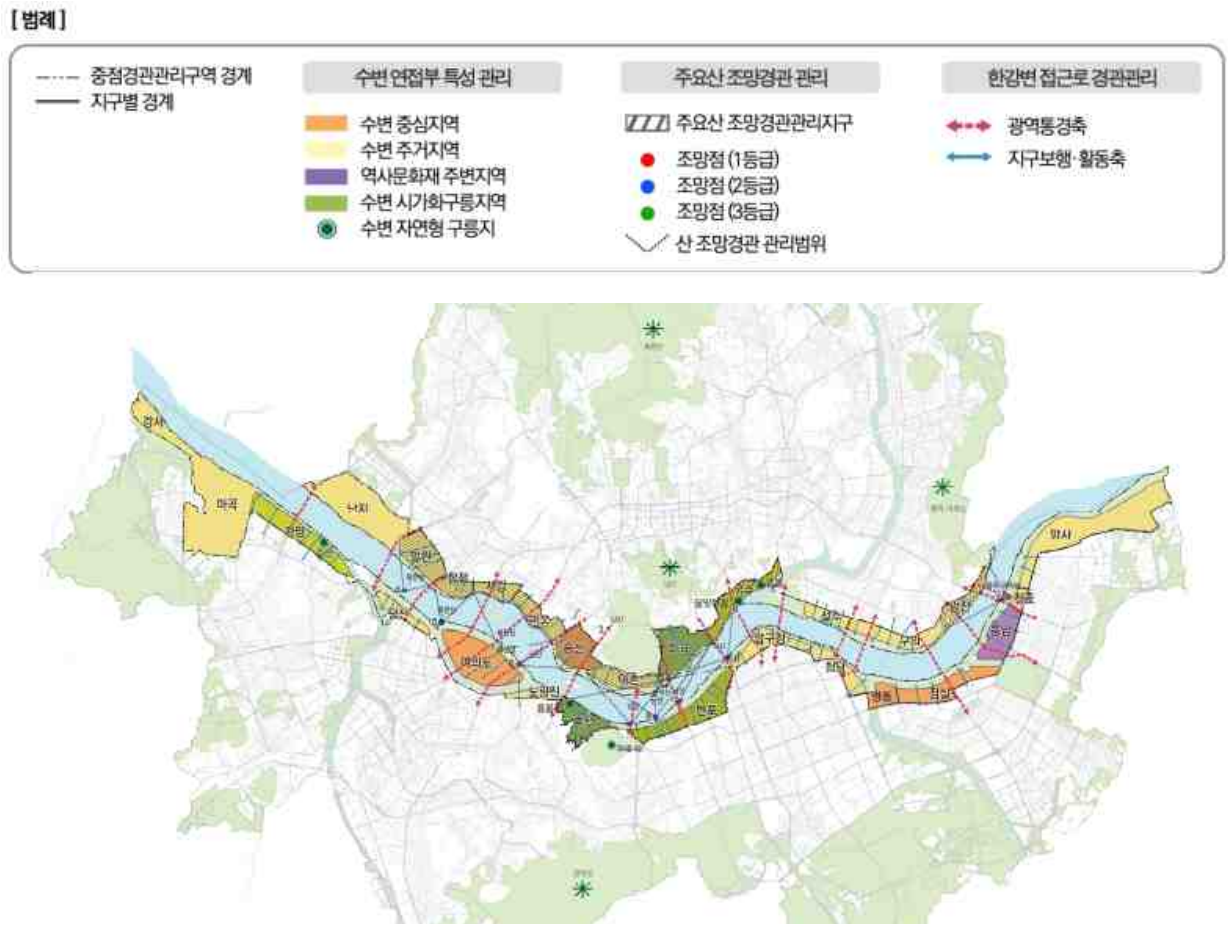
- 경관계획에서는 서울의 주요 경관구조이면서 경관적 중요성이 높은 지역중 중점관리가 필요한 지역에 대해서 중점경관관리구역을 설정

- 대상지는 한강변 인접지역으로 경관계획에서 설정하는 한강변 중점경관관리구역에 해당

나) 관리방향 및 원칙

- 대안부에서 조망되는 파노라마의 수변 원경을 위해 '도시성과 자연성이 공존하는, 다채로운 수변경관'을 경관목표로 설정하고 3개의 관리방향과 8개의 관리원칙을 세웠으며, 세부적인 가이드라인으로 한강 접근가로변 열린 시야 확보(광역통경축) 및 보행환경 개선(지구보행/활동축) 방안 제시

관리방향		관리원칙	대상지(여의도) 해당 원칙
1	지역별 특성을 유지한 수변경관의 다양성 제고	• 주변과 조화를 이루는 건축물 경관 유도	○
		• 수변 중심지역의 상징적 이미지 강화	○
		• 수변 주거지역의 변화감 있는 경관 확보	○
		• 수변 역사문화재와 조화되는 경관 관리	
2	배후산 조망을 배려한 수변경관의 자연성 보호	• 대안부에서 조망되는 주요산 조망경관 확보	
		• 수변 구릉지의 지형적 경관특성 보호	
3	수변 접근성 제고 및 한강조망 기회 확대	• 한강변 접근가로변의 열린시야 확보 및 보행환경 개선	○
		• 전망공간 조성으로 수변 조망기회 확대	



한강변 중점경관관리구역 기본구상도

3) 경관심의

- 경관계획에서는 경관법 시행령 및 서울시 경관조례 등에 따라 개발사업에 대한 경관심의를 시행하고 있으며, 중점경관관리구역 내 건축물에 대한 경관심의 대상을 정하고 있음
- 사업자는 경관가이드라인에 따라 계획하고 체크리스트를 작성하여 가이드라인 반영여부를 표기하여 경관심의 시 제출

서울시 경관심의 대상

구분	대상	세부대상	
개발사업	도시개발사업 재개발·재건축사업 재정비촉진사업 등 30개 개발사업	대상지 면적 3만㎡ 이상	
		사전경관계획 심의 대상	• 대상지 면적 30만㎡ 이상 • 연면적 20만㎡ 이상
건축물	경관지구 내 건축물	3층, 12m 또는 건폐율 30% 초과하여 건축하는 경우	
	중점경관관리구역 내 건축물	• 도심 : 5층 이상 허가대상 • 한강변 : 7층 이상 허가대상 • 주요산 주변 : 6층 이상 허가대상	
	공공건축물	• 건축허가 대상 공공건축물	
	기타건축물	• 5천㎡ 이상 다중이용건축물 • 16층 이상 건축물	

라. 한강변 관리 기본계획

1) 도시경관부문 기본방향 및 관리원칙

가) 기본방향

- 한강변 조망기회 확대, 다양한 스카이라인 창출, 아름다운 건축계획 유도를 통해 자연과 도시가 조화로운 한강 조성

나) 관리원칙

① 한강변 조망기회 확대

- 접근이 용이한 조망우수지역을 대상으로 한강 조망공간 확충
- 주요도로, 한강접근로 등을 대상으로 광역·지구통경축 설정 및 통경축변 경관형성기준 마련

- (일반건축물) 광역/지구통경축변 일반건축물은 3m 이상 건축선 후퇴
- (공동주택) 주택법상 사업승인 대상에 해당하는 공동주택 주거동은 광역통경축변은 10m(저층부 부대복리시설 5m), 지구통경축은 5m(저층부 부대복리시설 3m) 이상 건축선 후퇴
- (공통) 15층 이상의 건축물은 11층 이상의 벽면을 3m 이상 추가 후퇴

② 다양한 스카이라인 창출

- 도심, 광역중심 등 중심지에 해당하는 지역은 도심경관 형성 유도
- 주요산 인접부 등 공공성 확보가 필요한 지역은 주요산으로의 조망이 가능하도록 높이를 관리

③ 아름다운 건축계획 유도

- 한강변 중점경관관리구역 지정 및 경관관리
- 특별건축구역의 적극 활용

- 특별건축구역 등의 지정 권장을 통해 주변 경관에 순응하는 건축계획 및 공공성·조형성 있는 다양한 건축계획 유도

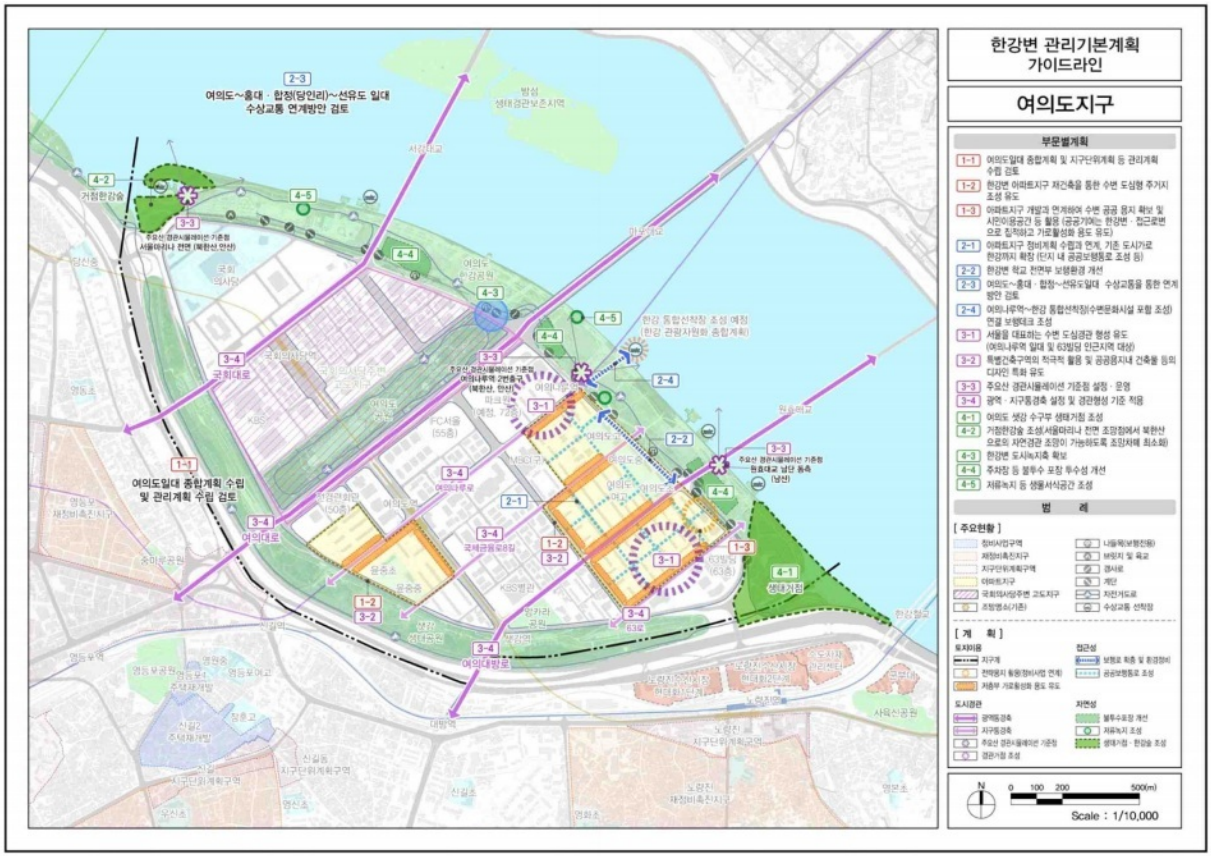
- 수변연접부 중저층계획 유도

- 한강에서 가까울수록 낮고, 멀어질수록 높아지는 V자형 스카이라인 형성

2) 여의도지구 경관관리방향

- 여의도의 도시경관은 서울을 대표하는 도심경관, 세계적 수변경관 창출을 주요 원칙으로 설정
- 경관부문 계획내용

구분	내용
도시 경관	• 계획적 스카이라인 형성을 통해 서울을 대표하는 수변 도심경관 유도
	• 특별건축구역의 적극적 활용 및 공공용지 내 건축물 등의 디자인 특화 유도
	• 광역·지구통경축 설정 및 경관형성기준 적용 – 광역통경축 : 국회대로, 여의대로, 여의대방로 – 지구통경축 : 여의나루로, 국제금융로8길, 63로



한강변 관리기본계획 가이드라인 : 여의도지구

(이 하 여 백)

2. 대상지 경관현황 분석

가. 입지여건

- 사업대상지인 영등포구 여의도동 41번지 일대가 위치한 여의도는 지리적으로 서울의 중심부에 위치하고 있으며, 서울을 동서로 가로지르며 흐르는 한강변에 위치하고 있음
- 여의도는 서울의 3도심 중 하나로, 국제금융중심지 육성을 목표로 하는 지역이며, 한강 북측으로는 용산, 동측으로는 노량진과 연접하여 한강중심의 글로벌 혁신코어로 조성하도록 계획
- 대상지는 KRX한국거래소를 중심으로 하는 금융업무지구(금융특정개발진흥지구)와 인접
- 대상지는 한강변에 위치한 여의도 아파트지구 내에 위치하고 있으며, 한강 남북을 연결하는 주요 교량 중 하나인 원효대교로 연결되는 여의대방로와 접하고 있음
- 지하철 5호선 여의나루역으로부터 반경 500m 범위 내 위치하고 있으며, 국제금융로와 여의대방로가 만나는 한양아파트앞 사거리 일대에 서부선 역사(한양아파트역)가 신설 예정

나. 경관현황 분석

1) 자연경관

- 여의도는 한강변에 위치한 섬지역으로 전반적으로 평탄한 지형으로 이루어져 있음
- 사업대상지 북측으로는 한강 및 여의도 한강공원이 위치하고 있으며, 남측으로는 샛강생태공원이 위치하여 대상지 고층부에서는 수변공간의 조망이 가능
- 한강의 대표적인 굴곡부로서 망원에서 반초에 이르는 지역 어디에서나 조망이 가능한 서울을 대표하는 수변경관 형성 지역
- 여의도 북서측으로 약 700m 이격되어 여의도공원이 위치하고 있으며, 아파트지구 내 공원으로 결정된 지역들이 소규모로 다수 분포하고 있으나 대부분 미조성 상태

2) 인문경관

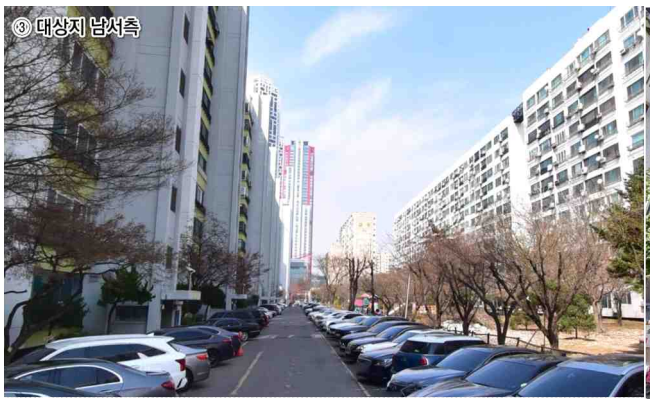
- 사업대상지는 여의도 아파트지구 내 위치한 공동주택으로, 주변이 공동주택 및 학교 등으로 둘러싸여 있음
- 여의도 내 63스퀘어(249m) 및 파크원(318m), 서울국제금융센터(IFC, 284m) 등 초고층 건축물들이 위치하여 수변 국제금융중심지의 스카이라인을 형성
- 대상지 일대 공동주택의 전반적인 노후화에 따라 시범아파트, 한양아파트 등 아파트지구 내 공동주택을 비롯, 수정아파트, 공작아파트 등 상업지역 내 공동주택의 재건축사업 등이 활발하게 추진 중
- 여의도 아파트지구 지구단위계획 열람공고(안)(`23.04월)에서는 공동주택 최고높이를 200m 이하로 설정하고 있으며, 주변과의 조화와 공공성 등을 고려하여 위원회에서 인정할 경우 200m 이상 허용하도록 하고 있음
  - 이에 따라 주변으로 시범아파트 약 60층 내외, 한양아파트 약 50층 내외 등 50~60층 수준의 재건축 정비계획 수립 중

■ 대상지 주변 경관현황


파크원
타워
IFC몰
여의도고
여의도
한강공원
원효대교
삼부아파트
여의도중
수정아파트
여의도초
여의도
여고
대상지
한양아파트
시범아파트
63빌딩
1
2
3
4
5
6
7


① 국제금융로7가길 (대상지 북동측)

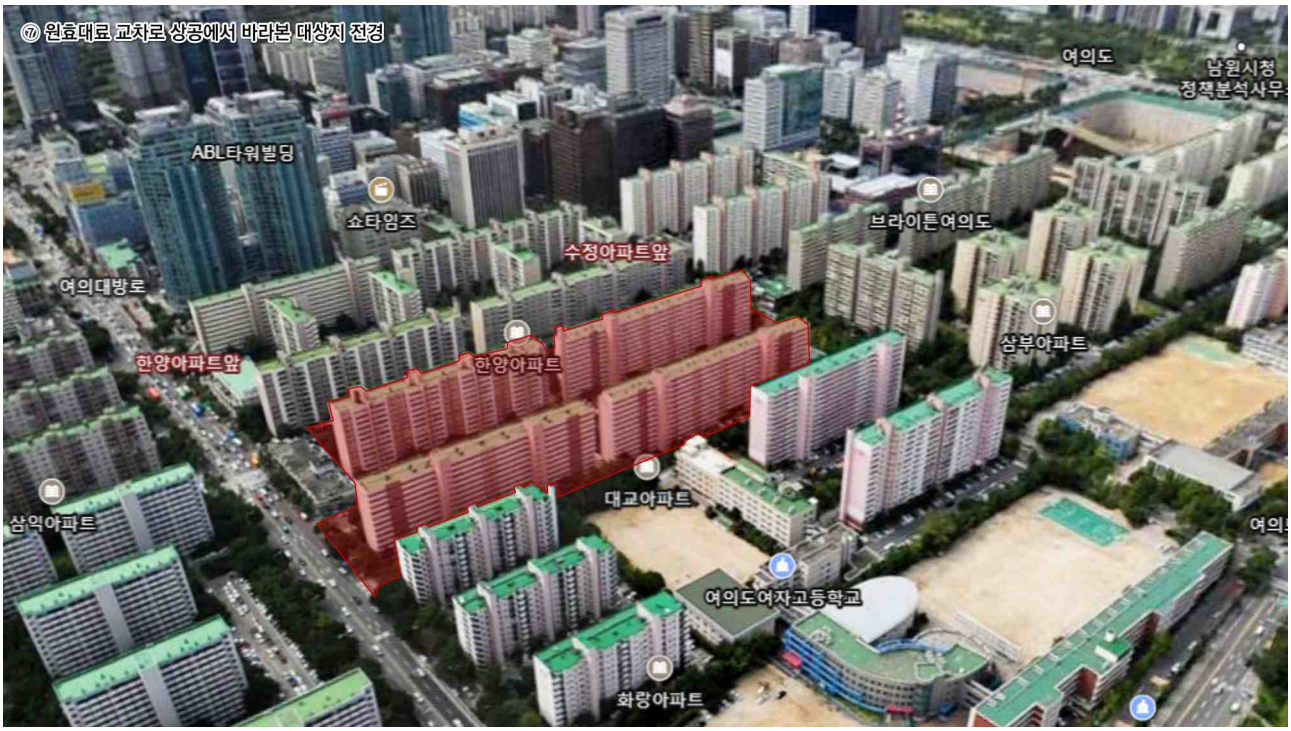

② 여의대방로(대상지 남동측) → 남동측


③ 대상지 남서측


④ 국제금융로7길(대상지 북측) → 북서측

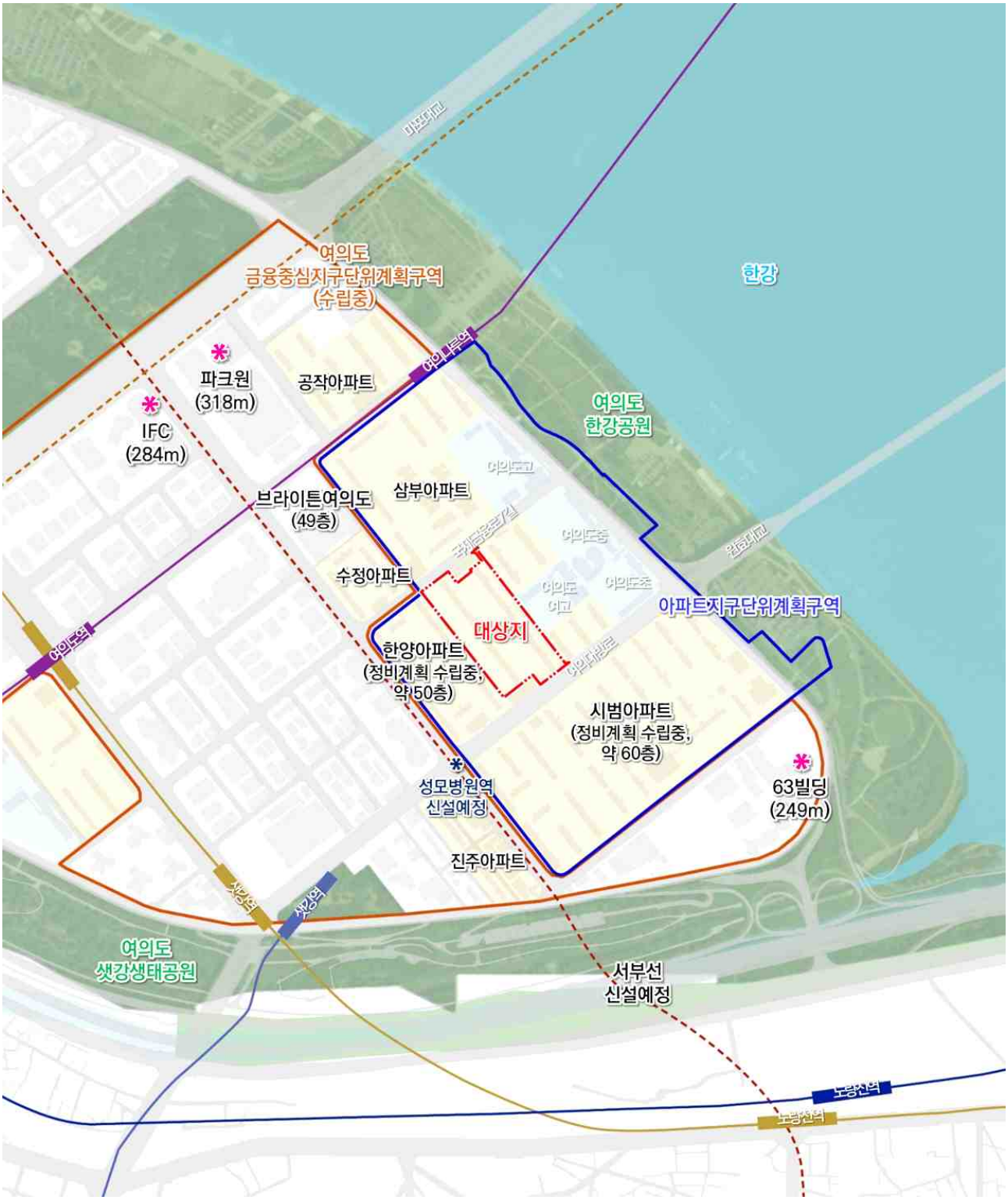

⑤ 국제금융로7길(대상지 북측) → 대상지


⑥ 원효대교 → 대상지


⑦ 원효대교 교차로 상공에서 바라본 대상지 전경
여의도
남원시청
정책분석사무
ABL타워빌딩
쇼타임즈
브라이튼여의도
수정아파트앞
여의대방로
한양아파트앞
한양아파트
삼부아파트
삼익아파트
대교아파트
여의도여자고등학교
화랑아파트

(이 하 여 백)

■ 경관현황종합도


여의도
금융중심지구단위계획구역
(수립중)
한강
파크원
(318m)
공작아파트
여의1투역
IFC
(284m)
여의도
한강공원
여의도고
삼부아파트
브라이트여의도
(49층)
국제금융로길
여의도중
원효대교
수정아파트
여의도
여고
여의도초
아파트지구단위계획구역
대상지
여의2역
한양아파트
(정비계획 수립중,
약 50층)
여의나루로
시범아파트
(정비계획 수립중,
약 60층)
성모병원역
신설예정
63빌딩
(249m)
진주아파트
샛강역
샛강역
여의도
샛강생태공원
서부선
신설예정
노량진역
노량진역

3 경관시뮬레이션 검토

1. 경관시뮬레이션 작성방법
2. 조망점 설정
3. 경관시뮬레이션 검토 및 경관영향 분석
4. 분석의 종합

1. 경관시뮬레이션 작성방법

가. 경관시뮬레이션 작성방법

1) 기본원칙

- 서울시 위원회 경관시뮬레이션 원칙 및 기준을 준용하되, 조망점 선정 등 서울시 경관계획에서 별도로 정하는 사항은 경관계획을 따름

2) 경관시뮬레이션 개념

- 경관시뮬레이션이란 특정 개발사업, 신규 건축물이 주변 경관에 미치는 영향을 평가하기 위해 모형제작, 사진합성, 컴퓨터이미지합성, 동영상 등을 활용하여 실험적으로 만들어내는 모의경관을 의미

3) 경관시뮬레이션 목적

- 정확하고 사실적인 경관시뮬레이션을 통해 주변지역과의 경관상 부조화를 사전에 방지
- 주요 조망대상 및 인접지역의 주거환경 등을 보호하기 위해 위원회 심의 및 자문 시 의결정지원을 위한 경관분석 자료로 활용

4) 경관시뮬레이션 작성 방법

- 서울시 위원회 경관시뮬레이션 원칙 및 기준을 준용하여 다양한 방향에서 3개소 이상 선정하여 경관시뮬레이션 작성

나. 서울시 위원회 경관시뮬레이션 원칙 및 기준

1) 기본원칙

정확성의 원칙 : 보행자 시정(눈높이)에서의 사실적 표현

- 조망점 : 반드시 눈높이(eye level)에서 보이는 조망을 기준으로 작성
- 조망축 : 대상지와 인접한 주요 도로 등에서 바라보는 경관 중심으로 작성
- 조망거리 : 근경·중경·원경으로 구분하여 대상지 사방이 파악되도록 제시

객관성의 원칙 : 조망대상 및 계획대상을 객관적으로 표현

- 공공적 가치를 가지는 주요 경관요소(산·하천·문화재 등)를 중심으로 표현
- 위치에 따른 변화를 파악할 수 있도록 다양한 위치에서 사실적 조망점 선정
- 조망점 뿐만 아니라 주요 경관요소에서 계획대상지를 바라보는 경관을 포함하여 표현

일관성의 원칙 : 주변지역과의 관계를 일관성있게 표현

- 대상지 주변지역과의 스카이라인 연계가 충분히 파악되도록 표현
- 대상지 주변 기개발지 및 개발계획을 함께 표시하여 현황 종합분석도 제시

2) 경관시뮬레이션 작성 방법

조망대상 : 중요한 경관요소를 중심 배경으로 조망대상 선정

- 주요 경관대상 : 주요 산·하천·구릉지, 성곽, 문화재, 랜드마크, 도시명소 등 경관상 보호가 필요한 요소

조망점 선정 : 실제 많은 사람들이 이용하고 장소성이 있는 지점에 조망점 선정

- 공공적 활동위주의 장소성을 지닌 공간이나 특별한 가치가 있는 경관조망장소
- 공공적 접근이 유리하고 대상지 전체를 파악할 수 있는 지점 등 다양한 방향에서 3개소 이상 선정

조망점 높이 : 반드시 눈높이에서 보이는 조망을 기준으로 작성

- 사람의 보행 눈높이 기준으로 작성하고, 필요한 경우 사람의 눈높이 이상에서 바라본 경관 추가 제시

조망거리 및 범위 : 근경·중경·원경을 기준으로 주변 500m 이상 범위에서 경관분석

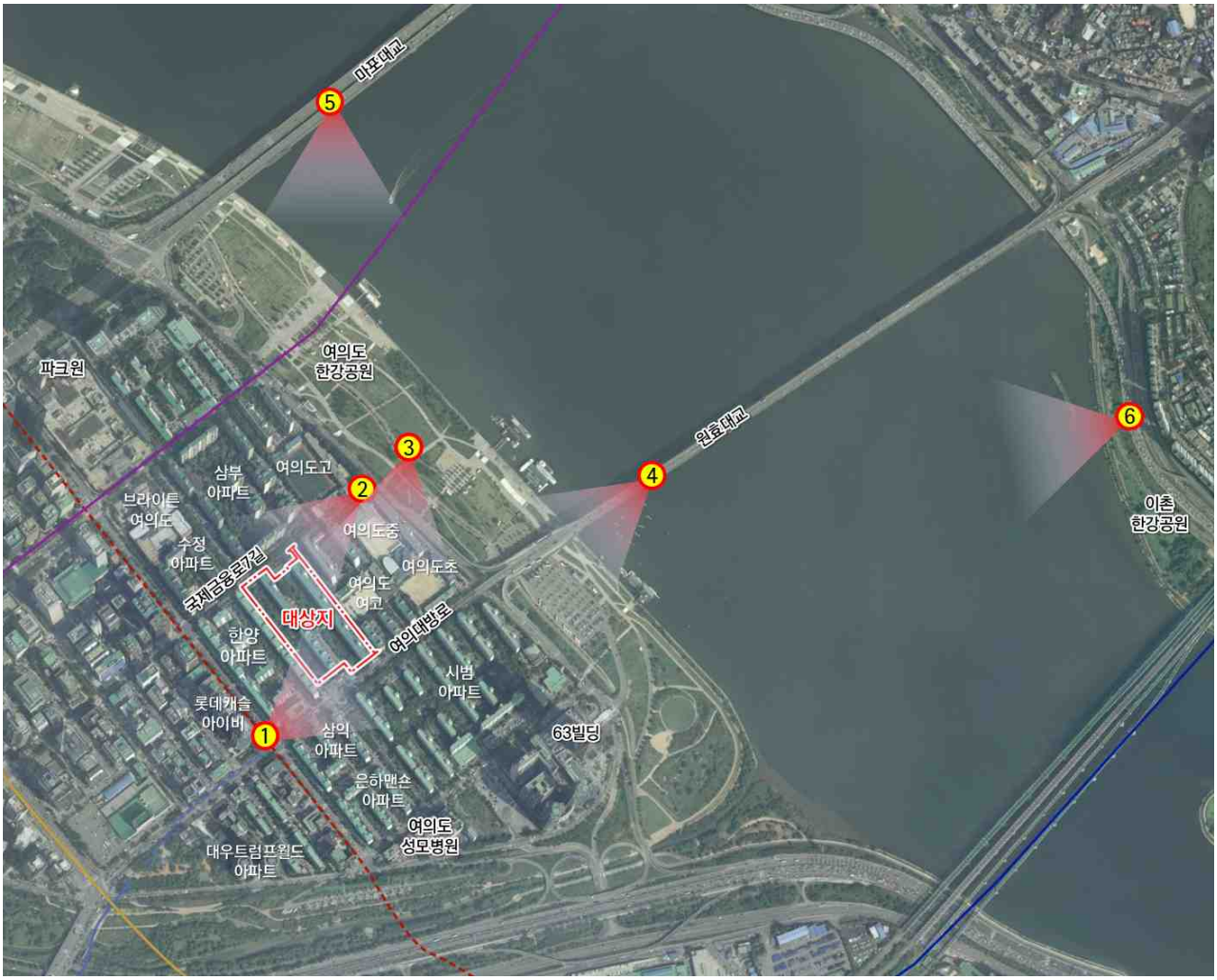
- 근경·중경·원경으로 구분하여 대상지 사방이 파악되도록 제시
- 근경 : 250m 이내 / 중경 : 250~500m / 원경 : 500m 이상

2. 조망점 설정

- 서울시 경관계획 상 경관계획 시뮬레이션 작성방법 및 서울시 위원회 경관시뮬레이션 원칙 및 기준 등에 따라 조망대상 및 조망거리 등을 고려하여 최종 조망점을 선정
- 대상지 주변으로 서울시 경관계획에서 설정하고 있는 광역통경축 2개소(원효대교, 마포대교), 지구보행·활동축 1개소(국제금융로 7길)에서 대상지 조망이 가능
- 대상지는 한강변에 입지하여 한강대안부에서 조망이 가능한 입지이며, 한강변 관리 기본계획 등에서 여의도 일대 조망이 가능한 주요 조망점으로 선유교, 절두산성지, 당인리발전소, 한강대교(직녀까페), 이촌 한강공원 등을 제시
- 대상지는 사람 눈높이 기준으로 근경·중경·원경 등 다양한 시점에서 조망이 가능하나, 한강변 입지, 그리고 주요 가로(여의대방로 등)에 수직 장방형으로 위치하여 근경·중경에서 조망이 어려운 입지특성 등을 고려하여 중경원경을 중심으로 기존 주요 조망점 및 경관의 주요한 변화가 예상되는 지점 등을 예측하여 조망점(6개소)을 선정

구분	조망점	위치	조망경관	조망거리
근경	①	한양아파트 사거리	한양아파트 사거리에서 진입하면서 바라본 경관	약 160m
	②	국제금융로7길 (여의도고 앞)	여의도선착장 삼거리에서 진입하면서 바라본 경관	약 200m
중경	③	여의도 한강공원(여의도고 전면부)	여의도 한강공원에서 바라본 경관	약 400m
	④	원효대교 상부	원효대교 상부에서 바라본 경관	약 800m
원경	⑤	마포대교 상부	마포대교 상부에서 바라본 경관	약 1.1㎞
	⑥	이촌 한강공원	한강 대안부에서 바라본 경관	약 1.6㎞

■ 조망점 위치도


마포대교
5
여의도
한강공원
파크원
원효대교
6
3
4
2
삼부
아파트
여의도고
브라이튼
여의도
여의도중
수정
아파트
여의도초
국제금융로길
여의도
여고
대상지
여의대방로
한양
아파트
시범
아파트
롯데캐슬
아이비
1
삼익
아파트
63빌딩
은하맨숀
아파트
여의도
성모병원
대우트럼프월드
아파트
이촌
한강공원

(이 하 여 백)

3. 경관시뮬레이션 검토 및 경관영향 분석

1) 주요 조망점별 경관시뮬레이션

① 한양아파트 사거리

■ 현황



■ 개발 후 경관시뮬레이션



② 국제금융로7길 (여의도고 앞)

■ 현황



■ 개발 후 경관시뮬레이션



③ 여의도 한강공원(여의도고 전면부)

■ 현황



■ 개발 후 경관시뮬레이션



④ 원효대교 상부

■ 현황



■ 개발 후 경관시뮬레이션



⑤ 마포대교 상부

■ 현황



■ 개발 후 경관시뮬레이션



⑥ 이촌 한강공원

■ 현황



■ 개발 후 경관시뮬레이션



4. 분석의 종합

- 대상지는 서울시 경관계획 상 한강변 중점경관관리구역 수변중심지역에 해당
- 대상지와 여의도 한강공원 사이는 저층(5층 이하)의 학교가 위치하고 있어 기존 12층 규모에서 약 50층 내외로 개발 시, 한강공원 및 대안부에서의 조망이 가능하며 개발사업으로 인한 경관적 변화는 불가피할 것으로 예상됨
- 다만, 저층부는 건축물 전면부 형성을 통한 가로벽 형성 및 가로활성화용도 도입을 통해 시가지에서 수변공간(한강공원)으로 연결되는 가로의 가로경관 형성에 기여하도록 계획
- 또한 건축선 후퇴 및 공공보행통로 등을 통하여 쾌적한 보행환경을 조성하고 통경축을 고려한 건축물 배치로 시각적 개방감을 형성
- 여의도는 63빌딩(249m), 파크원(318m), IFC(284m) 등 기존 여의도 내 랜드마크 건축물이 한강변 스카이라인의 골격을 형성하고 있으며, 시범아파트(약 60층 내외), 한양아파트(약 50층 내외) 등 주변 재건축 사업의 추진으로 'U'자형의 스카이라인을 형성
- 단지 내 최고층수는 49층(높이 171m)으로, 북측에 위치한 학교에 대한 일조영향 및 주변 단지와의 스카이라인 연계 등을 고려하여 건축물의 높이를 계획하고, 부지 가운데 위치한 공공보행통로축을 통경축으로 조성하여 한강변에서 조망 시 개방감을 이후 확보하도록 하였음
- 개발로 인한 경관의 변화는 불가피하나, 획일적인 경관, 차폐경관의 형성 방지를 위하여 건축계획 등 검토 시 건축물 높이 및 입면디자인을 다양화하고, 주동간 간격(통경축)을 추가 확보하는 등 추가적인 경관영향 저감방안 검토 필요

(이 하 여 백)

X 부 록

1 관련부서 협의 내용 및 결과

1. 관련부서 협의 내용 및 결과(`23.10.17.)

1. 관련부서 협의 내용 및 결과(`23.10.21)

가. 서울시 관련부서 협의(검토) 의견

구분	협의의견	조치계획	조치결과
공동주택지원과	○'23 제1회 신속통합기획 자문 검토의견(공동주택지원과-15820, '23.9.6.) 및 신속통합기획 자문사업 사전협의 회신(공동주택지원과-7846, '23.5.2.) 내용 반영	○**신속통합기획 사전협의 및 자문 검토의견을 반영**하여 조치계획을 수립하였음	반영
	○**공공주택 평형 및 세대수 계획**은 관계부서(공공주택과 등)와 협의하여 계획	○**공공주택과 의견 등을 반영**하여 전용 59㎡형 64세대, 전용 75㎡형 83세대를 계획하였음	반영
	○순부담면적 및 상한용적률 **세부 산출식 제출** 바라며, 기준·허용·상한용적률 및 법적상한용적률 구분하여 작성	○**순부담면적 7,827.30㎡로 순부담률 24.69%**에 따라 **기준 230% / 허용 280% / 정비계획상한 362.80% / 법적상한용적률 469.79%**를 계획 * 순부담면적 및 상한용적률 세부 산출식 첨부	반영 (별첨1)
공공주택과	○전용 75㎡형 국민주택규모 주택 연면적을 활용하여 **전용 59㎡형에 공공임대주택 추가 확보**	○당초 `23.04월 실시한 신속통합기획 협의의견을 반영하여 기존 전용 82㎡형의 연면적을 활용하여 59㎡형 58세대, 75㎡형 59세대로 계획하였으며, ○금번 변경안에서는 **공공임대주택 규모 확대로 59㎡형 64세대(6세대 추가조성), 75㎡형 83세대를 계획**하였음	일부반영 (별첨2)
	[공공주택 공개추첨 방식] ○공공주택의 선정은 해당 정비구역 내 공공주택과 유사한 규모(A·B)의 주택 전체를 대상으로 공개추첨의 방식을 통해 선정 ○**공개추첨 시기는 조합원 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨**토록 사업시행자는 관리처분계획에 반영 ○첨부된 공개추첨 계획서를 작성하여 우리시와 **관리처분계획 수립 전 사전 협의** -공개추첨 대상 : 주택 전체(조합원 포함) -전용 59㎡, 84㎡ 형의 경우 (A·B)타입구분 없이 분양주택과 공공주택 전체를 대상으로 공개추첨 실시 ※공공주택의 임의배정 방지를 위해 유사한 규모 주택 전체를 대상으로 하며 추첨결과에 따라 공공주택 세대수 증가될 수 있음	○향후 동호수 배정 및 추첨시 해당 의견을 고려하여 실시하고 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영토록 하겠음	추후 반영

구분	협의의견	조치계획	조치결과
공공주택과	○공공주택은 분양주택과 차별이 없도록 동일한 생활환경(채광, 조망 등), 외관, 마감 계획을 하며, 그 외 공공주택 관련 사항은 첨부된 일반 조건을 성실히 이행	○향후 건축계획 수립 시, **공공주택에 대하여 분양주택과 차별이 없도록 계획**하고, 그 외 관련 사항 조건을 성실히 이행하겠음	반영
도시계획 상임기획과	**[공공기여계획 및 용도지역계획, 용적률계획 관련]** ○'공공공지계획(1,214.6㎡)'은 '여의도 아파트지구 지구단위계획(안)'('23.4) 상의 '공원계획(1,928.0㎡)'을 변경한 것으로, **'공공공지의 필요성 및 공공성' 검토**	○해당부지는 부지면적 상 소공원 또는 어린이공원 규모로, 소규모공원으로 조성하는 것보다는 **공공적 토지이용 수요를 고려하여 지역에 필요한 생활SOC 조성을 위한 공공시설용지로 계획** ○당초 계획한 공공공지는 공공시설 수요를 고려하여 공공시설용지로 계획하여 **경찰지구대 및 공공체육시설(다목적 체육관)을 조성하여 기부채납하는 것으로 계획**하였음 ○**경찰지구대**의 경우 여의도 내 1개소(여의도동 2, 여의도공원 내)로, 사무공간 협소 및 노후청사 등으로 인해 공공시설 **수요 조사시 영등포경찰서에서 신축 요청**	반영 (별첨3)
	○**'공공시설계획(1,546.28㎡)'**은 지역필요시설에 대한 수요조사 및 우리시 공공자산담당관 등 관련 부서 협의를 통해 **'용도', '규모', '위치' 및 '관리·운영부서' 등을 구체적으로 제시**	○여의도 내 필요한 생활SOC에 대한 전반적인 검토를 통해 **영등포구 주거사업과 등 관련부서 협의를 통하여 여의도에 부족한 공공체육시설(수영장 포함)을 제안**하였음 - 여의도 내 도보권 이용가능한 공공체육시설 전무함 - 여의도 내 수영장이 없어 학교 필수교과인 생존수영 등을 위해 타지역 수영장을 이용 ○대상지 동측 학교인접부 및 복합용지 내 건축물 기부채납으로 약 10,736㎡ 규모의 복합문화체육센터(체육시설, 수영장 등)를 조성하고 **영등포구(문화체육과)에서 운영하는 시설로 하되, 운영효율성을 고려하여 영등포구 시설관리공단에 위탁하는 방안을 제안**하였음 - 현재 제1·2스포츠센터, 배드민턴체육관, 클라이밍경기장 등 구내 주요 공공체육시설 위탁운영 중	
	○기반시설 부지(도로, 공공공지)의 용도지역계획(제3종→준주거)은 타지역과의 형평성 측면에서 **현황 용도지역을 유지**하고, 이와 연계하여 상한용적률 산정시 가중치 등 조정 필요	○**도로 및 공공공지 등 정비기반시설의 용도지역은 현황 용도지역을 유**지하고, 이에 따른 **용도지역 가중치를 적용하여 상한용적률을 산정**하였음	반영 (별첨4)

구분	협의의견	조치계획	조치결과
도시계획 상임 기획과	○**'부대복리시설 외부개방(10%)'**은 주민공동시설 등을 40% 이상 개방시 적용 가능한 바, 기준에 정합되도록 구체적인 면적 등을 제시하고, 외부 개방의 지속적인 담보방안 등 제시 필요	○개방대상 부대복리시설 4,867.91㎡ 중 어린이집, 스마트경로당, 작은도서관, 에듀센터, 지역공동체 지원센터 등 **약 86.28%인 4,200.17㎡를 공공개방커뮤니티로 계획** ○입주자모집공고시 해당 공고하여 지속적인 개방이 가능하도록 하겠음	반영 (별첨5)
	○**'비주거시설 생활공유가로배치(5%)'**는 '공공개방시설계획'과 중복 여부를 검토하고, 계획 위치, 비주거시설 총량 등 세부자료 제시 필요	○대상지는 여의도 아파트지구 지구단위계획(안) 상 주거지 내부 생활공유가로인 국제금융로7가길, 대교-한양 사이 신규도로(폭 20m)로 둘러싸여 있으며, 대상지를 가로지르는 공공보행통로를 생활공유가로로 조성 권장 ○대상지 내 **비주거시설은 복합문화체육센터(공공기여시설) 및 근린생활시설**로, 단지 내 **공공보행통로 및 시범~삼부를 연결하는 생활공유가로인 국제금융로7가길 및 신설도로변으로 배치**하였음	반영 (별첨6)
	[건축계획, 경관계획, 교통처리계획 관련] ○층별배치계획상 '플로팅가든(17층)'은 주동 외의 상당 면적의 인공구조물(오픈스페이스)로 계획한 바, '안전성', '경관상 부영향' 등 측면에서 **건축계획의 적정성 및 조정 필요성 면밀 검토**	○**플로팅가든을 최소화**하여 적정한 오픈스페이스를 확보하도록 계획하고, **도시 경관상 위압감 해소 및 안전성 확보를 위해 12층으로 조정계획**하였음 ○향후 사업시행인가를 위한 건축계획 수립 시 구조적 안전성을 검토하여 반영 계획하겠음	반영 (별첨7)
	○대상지는 「경관법」제27조에 의거 경관심의 대상이자 여의대방로(35m) 변에 연접하여 위치한 바, ①보행자의 눈높이(eye level)에서 ②실제 경관상의 변화를 판단하기 쉬운 지점을 조망점으로 선정하고, ③대상지 주변 주요 경관자원을 조망범위에 포함하여 **근경·중경·원경에 대한 사실적인 경관시뮬레이션 등을 포함하여 경관계획 제시**	○'서울시 도시계획위원회 경관시뮬레이션 작성 원칙 및 기준'과 협의의견에서 제시한 기준에 따라 경관시뮬레이션을 검토제시하였음	반영 (별첨8)
	○**주차계획**(2,242대)은 법정(1,172대) 대비 과도하지 않도록 하향 조정 검토하고, 북서측 주차출입램프에 연접한 지상주차장계획(14면)은 차량통행시 안전 등의 측면에서 위치 적정성 검토	○주차계획은 당초 법정 1,172대 대비 2,242대 계획으로 법정주차대수의 약 191% 수준으로 계획하였으나, 계획안 변경으로 **1,853대로 계획하여 법적 1,217대 대비 약 152%로 하향 조정**하였음 ○**지상주차장은 보행자 통행안전 등을 고려하여 삭제**하였으며, 향후 교통영향평가 심의를 통해 적정한 주차대수로 계획하겠음	반영

구분	협의의견	조치계획	조치결과
시설계획과	○해당 구역 내 어린이공원은 기 수립된 '여의도 아파트지구 개발기본계획('06)'과 '23.4월 열람공고 한 '여의도 아파트지구 지구단위계획(안)'에 반영된 사항으로, 대상지 및 인근 지역의 수요 등을 고려하여 **공원 폐지 후 공공공지 신설계획에 대한 적정성 검토** -개별 특별계획구역 내 공원 폐지계획은 지구단위계획구역 내 통합적인 공원·녹지체계 및 공원의 균형적인 배치 등을 고려하여 구역 전체 차원에서 면밀한 검토 필요	○여의도 아파트지구 지구단위계획(안) 특별계획구역 지침에서는 합계 약 42,400㎡의 공원을 계획하였음 - 기존 아파트지구 개발기본계획 상 공원 21,685㎡계획 ○시범(17,512㎡), 삼부(9,564.7㎡) 등 도시공원법 상 **유치거리 500m 이내 근린공원 수준에 준하는 대규모 공원 2개소 계획 중**으로, 대상지에서의 공원에 대한 접근성은 양호한 것으로 판단됨 ○해당부지는 부지면적 상 소공원 또는 어린이공원 규모로, **소규모공원으로 조성하는 것보다는 공공적 토지이용 수요를 고려**하여 지역에 필요한 생활SOC 조성을 위한 **공공시설용지(경찰지구대 및 공공체육시설)로 계획**하였음	일부 반영 (별첨3)
	[환경성 검토 관련] **<바람>** ○서울시 도시계획포털의 '바람기능 공간유형도'를 참조하여 바람장 분석, 바람길 시뮬레이션 등을 통해 규칙적인 아파트 동배치, 대상지 인근 공원 등 오픈스페이스와 연계한 녹지계획 수립 등 단지 내부로 최대의 바람이 유입될 수 있고, 바람의 흐름을 원활하게 하는 건축설계 검토 ○산곡풍, 한강풍 등 신선한 공기가 단지 내로 유입될 수 있도록 오픈스페이스 인접면에 충분한 통풍면적비 확보 권고	○**공공보행통로(폭 8m)를 포함하여 약 25m폭의 바람길(통경축)을 계획**하고 아파트 동을 최소화하는 계획으로 동간 거리를 확보하여 단지 내 바람흐름을 극대화시킬 수 있도록 계획하였으며, ○향후 사업시행인가를 위한 건축계획 수립 시 추가적으로 서울시의 바람기능 공간유형도를 참조하여 시뮬레이션을 통해 단지 내외의 오픈스페이스 연결성을 계획하여 원활한 바람의 흐름이 일어날 수 있도록 계획하겠음	추후 반영
	<열> ○서울시 도시계획포털의 '열환경 공간유형도'를 참조하여 열환경 저감을 위한 세부 저감방안(쾌적한 보행환경을 위해 보행통로 등에 차열투수포장, 교목2열식재, 건물 열차단을 위한 옥상 쿨루프 등) 수립 필요 ※ 기후변화 대응 계획기법 목록 및 세부 가이드라인(서울도시계획포털 자료실) 참조	○향후 사업시행인가를 위한 건축계획 수립시 열환경 저감을 위한 세부 저감 방안 고려하여 계획하겠음	추후 반영
	<기타> ○환경성검토서는 서울시 UPIS 환경성검토 관리서비스에 등재하여 항목별 관련 부서 협의 필요(등재 후 관련부서에 협의 요청 공문 발송)	○환경성검토서는 서울시 UPIS 환경성검토 관리서비스에 등재하고 관련부서 협의추진하겠음	추후 반영

구분	협의의견	조치계획	조치결과
공공자산 담당관	○공공공지는 대지내 공지로 활용하는 방안을 검토바라며, 공공임대주택 등 다양한 공공기여 방안을 검토 바랍니다.	○공공공지는 **공공시설 수요를 고려하여 지역에 필요한 생활SOC 조성을 위한 공공시설용지로 계획**하였음 ○**공공시설 수요조사를 바탕으로 경찰지구대를 조성**하여 기부채납 - 부지면적 : 298.3㎡ / 연면적 720.80㎡ ○여의도 내 필요한 생활SOC에 대한 전반적인 검토를 통해 영등포구 주거사업과 등 관련부서 협의를 통하여 **여의도에 부족한 공공체육시설(수영장 포함)을 제안**하였음 - 부지면적 : 916.3㎡ / 연면적 2,249.77㎡ - 복합용지 내 건축물 연면적 8,486.28㎡	일부 반영 (별첨3)
	○공공공지 전환 용도 및 '공공시설등'은 자치구 필요시설을 검토하여 열람공고전 세부운영계획 수립 후 수요·공급 통합관리시스템(UPIS)에 등재 바라며, 미등재 시 공공임대주택 등 다양한 공공기여 방안을 검토하시기 바랍니다.	○열람공고 전 '공공시설등'에 대한 계획 구체화 시 세부운영계획을 수립하여 수요공급 통합관리시스템에 등재하는 등 관련 절차를 추진하겠음	추후 반영
	○공공기여 계획 변경 시 변경 사항(용도, 면적, 규모, 위치 등)에 대하여 우리부서와와 협의하시기 바라며, 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」에 따라 관련규정을 적용하시기 바랍니다. ※ 향후 도시관리계획 관련 위원회 심의(자문) 시 공공기여 적정성 검토 내용에 대한 조치계획 적합 여부 검토 결과를 포함하여 안건 상정	○「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」 등 관련규정에 따라 공공기여를 계획하였으며, 향후 수립과정에서 공공기여 계획변경 시 변경사항에 대하여 협의하여 추진하겠음	반영
친환경 건물과	○본 사업은「서울특별시 환경영향평가 조례」별표1 제1호 자목에 따라 환경영향평가 대상사업으로 건축허가 전 협의를 득하여야 함	○향후 사업시행인가 전 환경영향평가를 득하도록 하겠음	추후 반영
도로 계획과	○현재 사업지(대교아파트)가 포함된 여의도 아파트지구 지구단위계획 수립에 따른 교통영향평가가 진행중에 있고, 사업지 동측 주간선도로인 여의대방로 확장 필요성에 따라 여의대방로 왕복9차로 확장안이 개선안으로 검토중에 있으므로 여의도 **아파트지구 교통영향평가 결과를 반영하여 사업지 교통처리계획 수립 필요**	○'23.12.05. 현재 여의도 아파트지구 교통영향평가가 아직 계획 수립중으로, **향후 아파트지구 교통영향평가 계획내용 확정 시 해당 내용을 검토하여 계획수립**하겠음	추후 반영

구분	협의의견	조치계획	조치결과
물재생시설과	○「오염총량관리 기본방침」제29조에 의거하여 사업시행 계획인가 단계에 수질오염 총량 검토서를 첨부하여 재협의하여 주시기 바람	○향후 사업시행인가 시 수질오염 총량 검토서를 작성하여 재협의하겠음	추후 반영
공원조성과	○대교아파트 내 공원·녹지 확보 의무는 없으나, 해당 위치는 여의도 시가지에서 한강공원으로 연결되는 주요 접근로임을 감안하고, 여의도는 특별계획구역으로 초고밀도 개발 상황임을 고려하여 **주변 공원·녹지와 연계될 수 있도록 공공공지보다 공원으로 조성 검토** 요청 -다만, 여의도아파트지구 지구단위계획 결정('23.1월 예정)에 따라 지구 주변 공원과 기능 중복, **주이용자 분석 등을 고려하여 공원의 세분을 결정하는 것이 타당**할 것으로 판단함	○시범(17,512㎡), 삼부(9,564.7㎡) 등 도시공원법상 유치거리 500m 이내 근린공원 수준에 준하는 대규모 공원 2개소 계획 중으로, 대상지에서의 공원에 대한 접근성은 양호한 것으로 판단됨 ○해당부지는 부지면적 상 소공원 또는 어린이공원 규모로, **소규모공원으로 조성하는 것보다는 공공적 토지이용 수요를 고려하여 지역에 필요한 생활SOC 조성**을 위한 **공공시설용지(경찰지구대 및 공공체육시설)로 계획**하였음	미반영 (별첨3)
	○공원 계획시, 공원개발사업 공원·녹지분야 체크리스트(붙임)를 참조하여 공원 배치 및 형상 등에 대한 내용을 반영하여 사업계획 수립할 것	○해당사항 없음 (해당부지는 공공용지 활용의 효율성을 고려하여 공공시설용지로 계획하였음)	해당사항 없음
조경과	○향후 관련절차 이행 시(사업시행인가 등) 협의 필요	○향후 관련절차 이행 시 협의하겠음	추후 반영
	○계획수립 시 사업구역 내 소중한 수목자원이 보전될 수 있도록 기존 수목 현황조사를 통해 경관이 우수하고 하자발생이 적은 수목 등은 최대한 재활용(이식), 기증(기부) 계획수립 후 사업시행 시 적극 이행 필요(서울시 나무나눔 사업 활용) ※ 서울시 조경과 나무나눔 사업 담당자와 사전 협의 후 관련서류 제출 등 필요절차 이행 필요	○수목생육상태 및 수형이 양호한 수목에 대해서 부지 내 이식을 우선 원칙으로 하고, 활용이 어려운 경우 서울시 나무나눔 사업을 통한 기증(기부)이 가능하도록 관련부서(서울시 조경과)와 협의하겠음	반영
	[식재 계획 관련] ○도로 신규 개설 및 선형 변경 시 영등포구(공원녹지과)와 협의하여 **가로수 및 띠녹지 조성계획 수립**하고, '서울특별시 도시숲 등의 조성·관리 심의위원회'의 가로수 심의 필요	○도로 신규 개설 및 선형 조정에 따라 가로수 신규식재 또는 기존 가로수 이식이 필요한 경우 자치구(영등포구 푸른도시지과)와 협의하여 관련 심의를 이행하겠음	추후 반영
	○녹지대 수목식재시 다층구조형(교목-아교목-관목) 혼합식재 검토 필요(붙임의 '서울시 도시환경을 고려한 미세먼지 저감을 위한 유형별 숲 조성방안(권장)' 참조)	○향후 사업시행인가를 위한 건축계획 및 녹지대 조경계획 시 다층구조형 식재계획을 반영하여 계획을 수립하겠음	추후 반영

구분	협의의견	조치계획	조치결과
조경과	○차량의 이동 등으로 인해 발생하는 미세먼지를 저감시켜 쾌적한 생활환경 조성을 위해 도로변과 인접한 식재계획은 미세먼지 저감 가능한 수종 적용 필요(붙임의 '서울시 미세먼지 저감 권장수종' 참조)	○향후 사업시행인가를 위한 건축계획 및 녹지대 조경계획 시 미세먼지 저감 수종 위주로 선정하여 쾌적한 생활환경을 조성할 수 있도록 반영하겠음	추후 반영
	○공원·녹지 의무면적 확보 및 조경, 녹지 등 세부사항은 관련 법령 및 조례 등을 준수하여 계획수립 후 협의 진행 필요	○본 정비사업은 계획세대수 917세대로 공원녹지 의무면적 확보대상에는 해당되지 않음 ○대지의 조경은 관련 법령 및 조례에 준하여 적용하고, 국토교통부 조경기준에 따라 식재 수량, 면적, 식재 밀도, 수종 등의 세부사항을 준수하여 계획에 반영하겠음	반영
수변감성도시과	**[공통사항]** ○기후변화 대응 및 물순환 건전성 회복을 위해 개발로 인한 물순환 환경에 미치는 영향이 최소화 될 수 있도록 **저영향개발기법(LID)와 유휴물자원 활용체계를 계획에 반영** - 물순환 및 물재이용 관련 계획 요소는 사업의 초기(구상)단계에서부터 반영을 고려하여 효과성과 실효성이 확보될 수 있도록 하여야 함 - 사업지 내 발생하는 유출지하수 등의 물자원은 사업대상지 내·외 관리용수, 친수용수로 재이용하거나, 인접한 하천의 유지용수로 활용하여 하수도로 배출이 최소화 되도록 계획	○향후 사업시행인가 전 **저영향개발기법(LID)에 대하여 협의하고 계획하여 반영하도록 하겠음**	추후 반영
	[물재이용] ○"물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률" 제8조에 해당하는 경우 빗물이용시설을 설치하고, "물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률" 제9조 및 "서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례" 제6조에 해당하는 경우 중수도 설치	○사업시행인가 전까지 빗물이용시설 및 중수도 설치하겠음	추후 반영

<table>
<tr><th>구분</th><th>협의의견</th><th>조치계획</th><th>조치
결과</th></tr>
<tr><td>수변감성
도시과</td><td>[빗물관리]
○"서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례"제8조, 제9조에 따라 대지면적 1,000제곱미터 이상이거나 연면적이 1,500제곱미터 이상인 건축물, 20세대 이상 공동주택, 도시공원의 조성사업 등은 사업구역 내에서 빗물의 외부 유출이 최소화 될 수 있도록 빗물분담량을 적용한 빗물관리시설 도입을 계획하여 사업의 인·허가전 해당 자치구 물순환 주관부서에 사전협의하여야 함
※ 서울시 홈페이지 - 환경 - 자료실 - 물관리 에서 '저영향개발 사전협의제도' 참조
※ 자치구 물순환 주관부서는 저영향개발 사전협의(인·허가) 및 설치결과(사용승인)를 물순환 통합관리시스템에 입력하여야함.
- 개발구역내에서 빗물이 최대한 집수, 저장되어 강우시 빗물의 유출이 억제될 수 있도록 아래 빗물분담량을 적용하여 저류시설, 빗물이용시설, 침투트렌치, 침투측구, 침투통, 투수포장, 식생형 시설 등 빗물관리시설 설치
- 빗물관리시설의 설치계획 및 시설량 산정내용을 제시하고 물순환 주관부서로 제출
<table><tr><th>구 분</th><th>공공
교육</th><th>공원·
녹지</th><th>교통
기반</th><th>민간
(대규모)</th><th>민간
(소규모)</th></tr><tr><td>빗물
분담량
(mm/hr)</td><td>6.0</td><td>7.5</td><td>5.0</td><td>5.5</td><td>3.5</td></tr></table>- 화단, 가로수보호대, 녹지대 등은 빗물이 자연스럽게 유입되어 저류·침투가 이루어질 수 있도록 계획(보도·노면보다 낮게 설치)
- 「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」을 참고하여 개발구역내 유출지하수 활용 방안을 마련하고, 빗물관리시설과 연계 운영하여 물순환과 물환경에 미치는 영향을 최소화 하도록 계획
※ 대지면적 10,000㎡이상 대규모 개발사업의 경우 "서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례" 제21조에 따라 각종 심의단계에서 우리시 물순환 시민위원회(저영향개발 자문 소위원회)에게 저영향개발 계획의 적정성에 대해서 자문 요청 바람(서울시 수변감성도시과에서 자문 및 최종 협의까지 진행)</td><td>○빗물분담량을 적용한 빗물관리시설 도입을 계획하여 사업의 인·허가전 해당 자치구 물순환 주관부서에 사전협의하겠으며, 설치계획 및 시설량 산정내용을 제시하고 물순환 주관부서로 제출하겠음. 또한 각종 심의단계에서 물순환 시민위원회에게 저영향개발 계획의 적정성에 대해서 자문 요청 하겠음</td><td>추후
반영</td></tr>
</table>

구분	협의의견	조치계획	조치결과
수변감성도시과	[토양] ○다음 해당 시설이 설치되어 있거나 설치되어 있었던 부지, 그 밖의 토양오염의 우려가 있는 토지는 토양오염에 관한 평가를 실시하여야 함 1. 토양오염관리대상시설(석유류 제조·저장시설, 유해화학물질 제조·저장시설, 송유관시설 및 기타 유사시설 등) 2. 공장(산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조제1호 규정) 3. 기타(난방유 저장탱크 등)	○기존 공동주택용지로 토양오염에 관한 평가는 해당없음	해당사항 없음
	○토양환경보전법 제11조(토양오염의 신고 등)에 따라 사업시행(공사)과정에서 오염된 토양이 발견될 경우 소재지 관할 구청장에게 신고해야하며, 토양환경보전법 관련 규정에 따라 토양정화 등 적법 처리 조치할 것 -토양환경보전법 제15조3(오염토양의 정화)에 따라 정화대책 수립 제시	○향후 사업시행 과정에서 오염된 토양 발견 시, 해당 절차에 따라 적법처리 조치하겠음	추후 반영
	[지하수] ○지하수위는 「서울특별시 공사장 지하수 관리 매뉴얼」을 준수하여 관리 ※ 주요내용 -지하수위 일·누적 변화량 계측은 1일 1회로 하며, 관리기준은 일 변화량 0.5m 이내, 누적 변화량은 관리수위 이내로 관리 (매뉴얼 p. 5~17) -지하수위 일 변화량이 0.5m를 초과 또는 누적 변화량이 8m를 초과하는 등의 경우 인·허가 기관 또는 발주청에 즉시 보고 (매뉴얼 p. 8~9, 14~15)	○향후 공사 시, 지하수위는 「서울특별시 공사장 지하수 관리 매뉴얼」을 준수하여 계획하겠음	추후 반영
	○**지하수위 이하 구간 굴착을 포함되는 공사로 지하수위계를 설치하여 지하수위를 계측하는 경우**(지반침하 포함), 지하수위 측정데이터를 매 분기 말까지 **자치구 지하수 담당부서 및 서울시 수변감성도시과로 제출**(계측 시작부터 계측 종료시까지) ※ 지하수위 측정데이터는 반드시 아래의 엑셀 양식으로 작성 후 자치구 및 서울시로 별도 송부 ▸ 담당자 : 나영탁(☎02-2133-3777), 이메일 : groundwater@seoul.go.kr ▸ 매뉴얼 및 측정데이터 작성양식은 물순환정보 공개시스템(http://swo.seoul.go.kr)에서 다운로드[홈페이지 접속→열린마당→자료실→번호 5(매뉴얼), 6(엑셀 양식)]	○향후 공사 시, 굴착 공사로 인해 지하수위계를 설치할 경우 자치구 지하수 담당부서 및 수변감성도시과로 측정데이터를 분기 말까지 제출하고 협의하겠음	추후 반영

구분	협의의견	조치계획	조치결과
수변감성도시과	○공사 시 지하수 관측을 위해 착정한 관측공에 대해서는 원상복구 이전에 지하수 보조측정망으로 활용토록 협의	○향후 공사 시, 지하수 관측을 위해 착정한 관측공에 대해서는 지하수 보조측정망으로 활용할 수 있도록 협의하겠음	추후 반영
	○사업설계 단계에서부터 「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」을 참고하여 유출지하수 발생에 따른 활용방안을 검토	○계획 수립 시 유출지하수 발생에 따른 활용방안을 검토하겠음	추후 반영
	○유출지하수의 이용 등 관련 -지하수법 제9조의2에 따라 **지하철·터널 등의 지하시설물**(건축물의 경우 층수가 21층 이상이거나 연면적이 10만제곱미터 이상)**을 설치하려는 자**는 1일 300㎥ 이상(건축물 1동의 경우 1일 30㎥ 이상) 지하수가 유출되는 경우 환경부령으로 정하는 바에 따라 유출지하수 발생현황을 관할 구청에 신고하여야 하며, -위와 같은 시설물 또는 건축물 등에 대하여 환경부령으로 정하는 지하층 공사를 완료한 후 1일 300㎥ 이상(건축물의 경우 30㎥ 이상) 지하수가 유출되는 경우 이용계획을 수립하여 관할 구청에 신고하여야 함. ※ 지하층 공사 완료 기준 ▸ 지하철 역사, 터널, 전력구 및 통신구 : 유출지하수 배수를 위한 영구 집수정(물저장고) 공사 완료 ▸ 건축물 : 지상 1층과 지하 전체 층의 바닥 슬래브 공사 완료 -따라서 **해당 시설물 또는 건축물의 경우 위 신고사항을 반드시 이행하여야 함은 물론, 설계 단계에서부터 이용계획의 반영**이 필요	○유출지하수 발생에 대하여 설계단계부터 이용계획을 반영하여 추후 지하층 공사가 완료되면 관할구청에 협의하고 신고하도록 하겠음	추후 반영
	[물놀이형 수경시설] ○「물환경보전법」제61조의2(물놀이형 수경시설의 신고 및 관리)에 따라 물놀이형 수경시설을 설치·운영할 경우, 물놀이형 수경시설 설치·운영 신고서를 서울시에 제출할 것	○수경시설 설치 시 물놀이형 수경시설 설치·운영 신고서를 서울시에 제출하겠음	추후 반영

나. 관련기관 협의(검토) 의견

구분	협의의견	조치계획	조치결과
서울시 교육청	○학생배치계획 (후기고등학교 배정 관련) -해당 사업구역 입주 예정인 일반고 진학 희망 고등학생은 남부학교군 내 학교에 배정 가능함 -다만, 향후 학생배치 여건 등에 따라 타 학교군으로 배정될 수 있으며, 학생 수 추이 등에 따라 교육청, 지자체, 사업시행자 간 학생배치 관련 협의가 필요할 수 있음	○향후 여건 변화에 따라 필요 시 교육청, 지자체 등 관련기관과 협의하여 추진하겠음	추후 반영
	○교육환경 보호 -해당 사업지는 「교육환경보호에 관한 법률」 제6조 제1항에 따라 교육환경평가 대상에 해당하므로, 인근 학교 학생들의 학습권 보호를 위해 교육환경보호에 대한 인근 학교 및 우리 교육청(남부교육지원청)과의 협의가 필요한 경우 적극적인 참여 필요 -사업 추진 시 공사차량 운행 등에 따른 학생 통학안전 침해 방지를 위해 **등·하교 시간 공사차량 진입·운행 제한 및 충분한 안전대책 마련 필요**(표지판, 안전요원, 철제 보행자 안전통로, 소음·미세먼지·석면 안전대책, 복합영향평가 등) -특히, 「교육환경보호에 관한 법률」 시행령 제16조와 시행규칙 2조의 일조관련 기준을 준수하여 **인근 학교 일조권을 침해하지 않도록 필히 유의**	○향후 사업시행인가 시, 관련절차에 따라 교육환경영평가를 실시하겠음 ○향후 사업 추진 시, 등·하교 시간 공사차량 진입·운행 제한 및 충분한 안전대책을 마련하고, 인근 학교 일조권에 유의하여 사업을 추진하겠음	추후 반영
	○기타사항 -사업 추진 과정에서 추가 협의 사항 또는 변경사항(세대수 변경 등 학생배치 관련) 등이 발생할 경우 재협의 필요 -해당 사업지와 인접한 유치원·초등학교·중학교의 학생배치 및 교육환경보호 등에 관한 사항은 해당 교육지원청과 별도 협의 필요	○향후 계획여건 변화 시 재협의 하겠음 ○사업지 관할 남부교육지원청 협의를 추진하였음	반영

구분	협의의견	조치계획	조치결과
남부교육지원청	○본 사업부지의 초등학생 통학구역은 여의도초등학교, 중학교 학교군은 남부제4학교군으로 해당 통학구역인 여의도초등학교 및 중학교 남부 제4학교군 내 여의도 일대 아파트 재건축개발사업이 예정(추진) 되어 있어 꾸준한 학생수 증가가 예상되는 바, 현재 학생배치시설로는 유발학생 배치가 어려우며 **유발학생 배치를 위해서는 초·중학교의 시설확충(증축 및 개보수)이 필요할 것**으로 판단됨 -사업시행자는 **초·중학교 학생 증가에 따른 시설확충 대안을 마련**하여 사업계획승인(교육환경평가 심의) 시까지 우리교육지원청과 협의	○교육환경평가 심의 전까지 학생배치에 대해 교육지원청과 협의하도록 하겠음	반영
	○교육환경평가 대상 여부 : 본 사업은 「교육환경보호에 관한 법률」제6조에 의거 **교육환경평가서 제출 및 승인 대상임**	○향후 **사업승인 이전 교육환경평가서 제출 및 심의를 진행**하도록 하겠음	반영
영등포경찰서	**[여의대방로]** ○진출입로와 연결되는 여의대방로 완화구간(차로) 설치 *3차로 (폭 5.4m) 활용 ○진입로 보도 사이 고원식 횡단보도 및 투광기 설치 ○어린이보호구역(여의도초등학교)으로 노란색 신호등, 노란색 횡단보도, 시종점 안전표지 및 어린이보호구역 속도제한 노면표시, 미끄럼방지 포장	○여의도 아파트지구 지구단위계획 수립에 따른 여의대방로 확폭안을 반영하여 완화차로를 계획하겠음 ○**고원식 횡단보도와 투광기를 계획에 반영**하겠음 ○**어린이보호구역 관련 시행령 개정내용을 반영하여 관련시설을 계획**하겠음	반영 (별첨9)
	[국제금융로7길] ○사업지 앞 보행자 방호울타리 설치 ○진입로 보도 사이 고원식 횡단보도 및 투광기 설치	○**보행자 방호울타리를 설치**하겠음 ○**고원식 횡단보도와 투광기를 계획에 반영**하겠음	반영 (별첨9)
	[국제금융로7가길] ○사업지 앞 확보된 보도(3m), 보행자 방호울타리 설치 ○어린이보호구역(여의도초등학교)으로 노란색 신호등, 노란색 횡단보도, 시종점 안전표지 및 어린이보호구역 속도제한 노면표시, 미끄럼방지 포장	○**보행자 방호울타리를 설치**하겠음 ○**어린이보호구역 관련 시행령 개정내용을 반영하여 관련시설을 계획**하겠음	반영 (별첨9)
	[사업지 남측] ○진출입구 앞 고원식 횡단보도 및 투광기 설치 ○사업지 앞 보행자 방호울타리 설치	○**고원식 횡단보도와 투광기를 계획에 반영**하겠음 ○**보행자 방호울타리를 설치**하겠음	반영 (별첨9)

구분	협의의견	조치계획	조치결과
영등포 경찰서	[종합의견] ○진출입구 앞 도로 암적색 포장, 고원식 횡단보도 설치, 방호울타리 설치, 투광기 설치 등 보행자 보호 교통안전 환경 개선책 적극 검토 ○사업지 일부 구간, 어린이보호구역으로 도로교통법 시행규칙 일부 개정 내용 반영하여 교통안전시설물 설치 ○교통안전시설물 설치에 대해서는 준공 전 우리경찰서와 사전 협의(심의) ○우리경찰서 검토의견 반영결과를 추후 회신	○어린이보호구역 관련 시행령 개정내용을 반영하여 관련시설을 계획하겠음 ○금번 처리계획수립시 반영가능한 교통안전시설물은 추가 계획하고, 추후 교통영향평가시 시설 및 규모를 심의를 통하여 확정하고 설치전 경찰서와 협의후 시공하겠음	반영 (별첨9)
수도방위 사령부	○협의건축물 신축위치가 관심지역이고, 행정기관 위탁고도를 +33m 초과함 ○건축통제거리 내 ○개 진지가 있으며 ○개 진지가 협의 건물보다 해발고도가 높아 건물 신축에 따른 탐지와 식별, 타격에 제한이 없으므로 관심지역 동의기준에 부합함. ○따라서 건물 신축으로 인한 방공작전 제한사항이 없고 관련 규정에 부합하므로 '동의'로 의결함.	○금번 조치계획을 반영한 계획안은 **해발 184.5m (지면기준 171m)로 계획**하여 기존 계획안의 높이(해발 198m) 이하로 계획하였음 ○향수 계획 수립 시, **기존 계획안 높이를 초과하지 않는 범위에서 계획**하고, 계획높이가 기존 계획안 높이를 초과하는 등 추가 협의사항 발생 시 재협의하겠음	반영

다. 영등포구 관련부서 협의(검토) 의견

구분	협의의견	조치계획	조치결과
가로경관과	[계속도로점용(차량진출입시설) 관련] ○보도를 횡단하는 차량진출입로 설치 시 「보도횡단차량출입시설허가처리 지침 등」 관련규정에 따라 허가를 득한 후 설치하고 사용해야 함(붙임 참조 ○「도로교통법」제32조제1호부터 제4호까지, 제5호(건널목의 가장자리만 해당한다) 및 같은 법 제33조제1호부터 제3호까지의 규정에 해당하는 도로의 부분에 설치하여서는 아니 됨 ○횡단보도(육교 및 지하횡단보도를 포함한다)로부터 5미터 이내에 있는 도로의 부분에 설치하여서는 아니 됨 ○유아원, 유치원, 초등학교, 특수학교, 노인복지시설, 장애인복지시설 및 아동 전용시설 등의 출입구로부터 20미터 이내에 있는 도로의 부분에 설치하여서는 아니 됨	○**보도를 횡단하는 차량진출입로는 관련규정에 따라 허가를 득하여 설치**하겠음 ○차량진출입시설은 **해당규정에서 설치를 금지하고 있는 지역에 설치하지 않음** (대교-한양 사이 20m폭 신설도로 직선구간 내 설치)	반영
	○일시도로점용허가(공사에 필요한 도로점용 등)는 가로경관과 보행친화팀 소관사항이며 **공사 착공 전 별도 허가신청** 하여야 함	○향후 공사착공 전 일시도로점용허가 관련 허가를 별도로 신청하여 진행하겠음	추후 반영
환경과	○공동주택은 주택건설기준등에관한규정 제9조 제2항 및 공동주택의 소음측정기준(국토교통부고시 제2017-558호)에서 정한 방법에 따라 주택법 제15조 규정에 따른 사업계획승인 및 같은 법 제49조 규정에 의한 사용검사(임시사용승인) 신청 시 관계 서류에 **소음도 측정 및 예측기관에서 실시한 실외, 실내 소음도 측정결과 평가 보고서를 제출**할 것	○향후 사업계획 승인 시 소음도 측정 및 예측기관에서 실시한 실외, 실내 소음도 측정결과 평가 보고서를 제출하겠음	추후 반영
	○주택건설기준등에관한규정 제9조의2(소음 등으로부터의 보호) 규정에 따라 공동주택, 어린이놀이터, 의료시설, 유치원, 어린이집 및 경로당은 제1항제1호에 따른 공장 및 제2호에 따른 위험물 저장 및 처리시설로부터 수평거리 50미터 이상 떨어진 곳에 배치	○계획(안)에서는 공동주택, 어린이놀이터, 어린이집 및 경로당을 계획하였으며, 대상지 반경 50m 이내 공장 및 위험물저장 및 처리시설 등은 없는 것으로 조사됨	반영

구분	협의의견	조치계획	조치결과
환경과	○대기환경보전법 제43조 규정에 의거 착공전까지 비산먼지 발생사업 신고를 이행한 후 공사 시행	○향후 착공 전, 비산먼지 발생사업 신고 등 관련 절차를 이행하여 공사를 시행하겠음	추후 반영
	○특정공사장비(굴착기 등)를 사용할 경우 소음·진동관리법 제22조 규정에 따라 공사 착공전에 저소음공법, 저소음장비 사용 및 방음시설과 관련된 대책을 마련하여 특정공사 신고를 이행한 후 공사 시행	○향후 착공 전, 저소음공법, 저소음장비 사용 및 방음시설과 관련된 대책을 마련하여 특정공사 신고를 이행하겠음	추후 반영
	○건축현장 부지 인근 주민의 오전시간대 평온한 환경 유지를 위해서 주말 및 공휴일 작업시 오전 08시 이전 소음발생작업 절대 금지	○향후 공사 시, 주말 및 공휴일 작업시간 기준을 반드시 준수하여 시행하겠음	추후 반영
	○상기 건축 현장 부지는 인접한 곳에 평온한 환경을 요하는 주거시설이 위치하여 소음·진동, 비산먼지 발생에 따른 집단적인 피해가 우려되므로 상기 사전신고시 제출한 대책 외 추가로 **선제적인 소음 · 먼지 저감대책** (착공시부터 특정공사 완료시까지 환경측정 전문기관 또는 시공사가 공사 소음·진동 주기적 측정 및 관리, 이동식 에어 방음벽 보강설치, 특정공사장비 작업시간 조정 등)을 **수립 · 시행**	○향후 사업시행 인가 시, 추가적인 소음·먼지 저감대책을 수립하여 제출하겠음	추후 반영
	○공사예정 부지에 오염토양이 발견될 경우에는 지체없이 오염토양 발생 신고하고 토양관련 전문기관으로부터 토양오염 여부에 대한 정밀조사를 실시한 후 그 결과를 우리 부서에 제출	○향후 공사과정에서 오염토양이 발견될 경우 해당 절차를 준수하여 조치하겠음	추후 반영
	○「실내공기질관리법」 제11조(오염물질 방출 건축자재의 사용제한 등)제1항 규정에 따라 다중이용시설(같은법 제3조, 시행령 제2조 적용대상) 또는 공동주택을 설치하는 자는 ① 환경부가 고시한 시험기관으로부터 오염물질 방출 여부 확인 후 적합을 받은 건축자재만을 사용하여야 하며 ② 「건축법」 제22조에 따른 사용승인 및 「주택법」 제49조에 따른 사용검사시 공사감리자가 적합확인 건축자재 사용여부를 검사하고 **감리완료보고서에 검사한 내역을 작성한 후 아래 서류 첨부하여 환경과로 제출**	○향후 공사 시, 해당 기준에 적합한 건축자재를 사용하고, 사용승인 및 사용검사 시 공사감리자로 하여금 감리완료보고서 등을 작성하여 제출하도록 하겠음	추후 반영

구분	협의의견	조치계획	조치결과
환경과	○입주전에 시공자는 실내공기질관리법 제9조 및 같은법 시행규칙 제7조 규정에 따라 실내오염물질을 측정하여 그 결과를 구청에 보고하고 입주민에게 공고	○향후 공사완료 및 입주 전, 시공자로 하여금 실내오염물질 측정 및 결과를 구청에 보고하고 입주민에게 공고하도록 조치하겠음	추후 반영
	○건설폐기물 배출자는 당해 공사 착공전에 폐기물의 종류별 발생예상량을 조사하여 건설폐기물의 재활용 촉진에 관한 법률 제17조 규정에 의거 건설폐기물 처리계획서를 공사 착공 전에 제출	○향후 공사착공 전, 건설폐기물 처리계획서를 작성하여 제출하겠음	추후 반영
	○하수도법 제34조 규정에 따라 개인하수처리시설을 설치하여야 하며, 강제 펌핑시에는 악취가 발생되므로 방류조에 「하수도 악취저감시설 설계·시공·유지관리 매뉴얼(환경부)」을 준수하여 악취방지시설인 공기공급장치(링브로워)를 설치	○향후 사업시행인가를 위한 건축계획 수립 시, 개인하수처리시설을 반영하여 계획하고, 방류조에 공기공급장치(링브로워)를 계획하여 설치하겠음	추후 반영
	○중대재해처벌법 관련 사고를 예방하기 위하여 정화조 관리실은 다음의 사항을 설계조건에 최대한 반영 ① 정화조 관리실 진출입 계단 설치(사다리는 지양) ② 정화조 관리실 출입문 및 내부 공간 높이 2m 이상 확보 ③ 정화조 관리실이 지하 2층보다 깊은 경우 청소용 고정 배관(3인치, 스테인리스) 설치	○향후 사업시행인가를 위한 건축계획 수립 시, 정화조관련 안전 설계조건을 반영하여 중대재해를 예방할 수 있도록 계획하여 설치하겠음	추후 반영
	○물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률 제8조, 9조에 의거 중수도 또는 빗물이용시설 설치 대상일 경우 설치 결과를 별도 신고	○사업시행인가 전까지 빗물이용시설 및 중수도 시설을 설치하고 별도 신고하겠음	추후 반영
	○지하수법 제9조의2 규정에 의거 건축물에서 발생되는 유출지하수가 30ton/일 이상인 경우 지하수 이용계획 신고를 하여야 하고, 2ton/일(60ton/월) 이상인 경우 서울시하수도사용조례 제21 규정에 의거 하수도 사용개시 신고	○향후 사업시행인가를 위한 건축계획 수립 시, 지하수 유출량을 예측하여 이용계획 자료를 작성하여 관련기관과 협의를 진행하고 공사착공 전 지하수법에 의거한 이용계획을 별도 신고하겠음	추후 반영

구분	협의의견	조치계획	조치결과
환경과	○「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」 및 「서울특별시 환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 조례」에 따라 자주식 주차장 총 주차면 수의 일정비율(친환경자동차 전용주차구역 5%이상, 전기차 충전시설 5%이상)을 확보해야 하며, 이 비율에 따른 충전시설의 개수가 10기 이상인 경우 1기 이상을 급속충전시설로 설치	○**전체 주차대수의 5.83% 의 전기차 충전시설을 확보계획** 하였으며, 향후 사업시행인가를 위한 건축계획 수립 시에도 관련 법령을 준수하여 계획하 설치하겠음 - 전체 주차대수 1,853대이며, 전기차 충전시설 108기(5.83%)를 계획하였음	추후
	○환경영향평가법, 서울특별시 환경영향평가 조례에 따른 대상의 경우 사업의 승인 전에 절차를 준수하여 이행	○환경영향평가법, 서울특별시 환경영향평가 조례에 따른 **환경영향평가 대상이며, 사업승인 전 해당 절차를 이행**하겠음	추후 반영
푸른도시과	○해당 재건축은「도시 및 주거환경정비법」에 의한 추진사업으로 공원시설이 기부채납 의무대상은 아니나, 우리 구의 부족한 공원현황과 여의도 주민들의 쾌적한 생활환경을 감안하여 **공공공지로 변경된 공원에 대해 변경된 면적을 감안하여 소공원으로 재검토를 요청**	○시범(17,512㎡), 삼부(9,564.7㎡) 등 도시공원법상 유치거리 500m 이내 근린공원 수준에 준하는 대규모 공원 2개소 계획 중으로, 대상지에서의 공원에 대한 접근성은 양호한 것으로 판단됨 ○해당부지는 부지면적 상 소공원 또는 어린이공원 규모로, 소규모공원으로 조성하는 것보다는 공공적 토지이용 수요를 고려하여 지역에 필요한 생활SOC 조성을 위한 공공시설용지(경찰지구대 및 공공체육시설)로 계획하였음	미반영 (별첨3)
	○단지 내 세부계획에 대해서는 사업시행인가시 협의하고, 신규 도로 개설 구간이 있을 경우 가로수 반영을 위하여 우리 부서(조경팀)과 별도로 협의하시기 바라며 공사로 인한 지장가로수 발생시에도 별도 협의할 것	○사업시행인가시 전체 조경계획 및 부문별 상세계획을 작성하여 협의하겠음 ○도로 신규 개설 및 선형 조정에 따라 가로수 신규식재 또는 기존 가로수 이식이 필요한 경우 담당 부서(영등포구 푸른도시과 조경팀)와 협의하여 관련 협의하겠음	추후 반영
도시안전과	○재해영향평가 대상사업일 경우 도시안전과로 "재해영향평가 심의" 요청	○재해영향평가 대상사업으로 사업계획 승인 전에 재해영향평가 심의를 요청하여 완료하겠음	추후 반영

구분	협의의견	조치계획	조치결과
도로과	○맘스테이션 (=학원차량 정차장소)는 아파트 내보다 주변도로변으로 설치하되 베이형으로 조성하고 아파트 관리실에서 음성+CCTV 관제가 가능하도록 관련시설 설치까지 일체형으로 조성 필요	○**차량진출입구 회차로변에 맘스스테이션과 관리사무소, 경비실을 연접배치** 계획하여 **관리실에서의 관제 및 안전성을 확보**할 수 있도록 조성하였음	일부 반영 (첨부10)
	○ 사업지 주변 자전거도로는 보도높이형으로 조성 필요	○**대상지 주변 자전거도로는 보도높이형으로 계획수립** 하였으며, 향후 여의도 아파트지구 교통영향평가안 확정시 **교통영향평가안과의 정합성의 확보하여 계획하겠음**	반영
도시계획과	○구역 내 신설되는 도시계획시설은 향후 유지·관리 등을 고려하여 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」제12조(도로의 구조 및 설치에 관한 일반적 기준) 및 제61조(공공공지의 구조 및 설치기준)에 따라 설치 ○ 특히, 신설되는 도로(중로1-A)의 경우 같은법 제14조(도로모퉁이의 길이 등)에 따른 **도로모퉁이 길이 기준을 확인하시어 결정** 추진	○정비계획을 통해 신설하는 도로, 공공공지 등 도시계획시설은 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 등 관련 기준을 준수하여 설치하겠음 ○ 신설되는 도로(중로1-A)의 경우 같은법 제14조(도로모퉁이의 길이 등)에 따른 **도로모퉁이 길이 기준을 충족하도록 계획하였음**	반영 (첨부11)

(별첨1) 순부담면적 및 상한용적률 세부 산출식

□ 순부담면적 세부 산출식

<table>
<tr><th colspan="3">구분</th><th colspan="8">산 정 내 용</th></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">토지이용계획</td><td rowspan="3"></td><td rowspan="2">계
(구역면적)
(㎡)</td><td rowspan="2">대지면적
(복합용지)
(㎡)</td><td colspan="3">신설 정비기반시설(㎡)</td><td rowspan="2">기존
정비기반
시설 내
국공유지</td><td rowspan="2">대지내
용도
폐지되는
국공유지</td></tr>
<tr><td rowspan="2">소계</td><td colspan="2">부지(A)</td><td rowspan="2">건축물
기부채납
환산면적
(B)</td></tr>
<tr><td>토지</td><td>건축물
대지지분</td></tr>
<tr><td>33,418.0</td><td>26,869.5</td><td>9,546.3</td><td>6,548.5</td><td>1,046.9</td><td>1,951.0</td><td>1,719.0</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공공시설
부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="2">소 계
(A+B)</td><td colspan="8">• 순부담 = 새로 설치하는 기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 면적
- 대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 면적
= 9,546.3 - 1,719.0 - 0 = 7,827.3
• 순부담률 = 순부담면적 / 기존 획지면적
= 7,827.3 / 31,699 = 24.69%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">A</td><td>공공시설
토지면적</td><td colspan="8">❶ 도로 : 5,333.8㎡
❷ 공공시설용지1(경찰지구대) : 298.3㎡
❸ 공공시설용지2(다목적체육관) : 916.3㎡
❹ 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 : 1,719.0㎡
❺ 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 : 0.0㎡
• 토지순부담면적 = ❶+❷+❸-❹-❺
= 5,333.8 + 298.3 + 916.3 - 1,719.0 - 0.0 = 4,829.5</td></tr>
<tr><td>건축물
대지지분</td><td colspan="8">❶ 공공시설(복합문화체육센터)
- 건축물 연면적 : 8,486.28㎡
- 건축물 대지지분 : 1,046.9㎡
$= \frac{\text{공공시설연면적}}{\text{전체연면적}} \times \text{대지면적}$
$= \frac{8{,}486.28\,㎡}{217{,}816.26\,㎡} \times 26{,}869.5\,㎡ = 1{,}046.9\,㎡$</td></tr>
</table>

구분			산 정 내 용
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	B	공공시설 설치에 대한 환산부지면적	❶ 복합용지 내 공공시설(복합문화체육센터) - 건축물 환산면적 : 1,445.1㎡ = ① 공공시설 등 설치비용(원) / ② 용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡) : ① = 건축연면적 × 설치비용 기준 = 8,486.28㎡ × 4,182,000원/㎡주1) = 35,489,622,960원 : ② = 공시지가 주2) × 2 = 12,279,000원/㎡ × 2 = 24,558,000원/㎡ ❷ 경찰지구대 (공공시설용지1) - 건축물 환산면적 : 110.9㎡ = ① 공공시설 등 설치비용(원) / ② 용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡) : ① = 건축연면적 × 설치비용 기준 = 720.80㎡ × 3,779,000원/㎡주3) = 2,723,903,200원 : ② = 공시지가 주2) × 2 = 12,279,000원/㎡ × 2 = 24,558,000원/㎡ ❸ 다목적체육관 (공공시설용지2) - 건축물 환산면적 : 394.9㎡ = ① 공공시설 등 설치비용(원) / ② 용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡) : ① = 건축연면적 × 설치비용 기준 = 2,249.77㎡ × 4,311,000원/㎡주4) = 9,698,745,537원 : ② = 공시지가 주2) × 2 = 12,279,000원/㎡ × 2 = 24,558,000원/㎡ 주1) 2022 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(서울시) 운동시설(체육관) 5천~1만㎡ 기준 주2) 건축허가시점 직전 고시된 개별공시지가 (`23.1월 기준) 주3) 2022 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(서울시) 동청사 1,500㎡ 미만 기준 주4) 2022 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(서울시) 운동시설(체육관) 3천5백㎡ 미만 기준

□ 상한용적률 세부 산출식

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>산 정 내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="3">정비계획
용적률
산정</td><td>기준용적률</td><td>• 230%</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td>• 기준용적률 + 허용용적률 인센티브 항목 = 230% + 50% = 280%
• 허용용적률 인센티브 항목
- 필수이행 (20% 이상 의무달성)
※ 필수 이행항목 중 이행하지 않은 항목은 계획유도 인센티브에 적용 가능
<table>
<tr><th>구분</th><th>인센티브</th><th></th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">필수
이행</td><td>우수디자인</td><td>15.00%</td><td></td></tr>
<tr><td>공공보행통로</td><td>7.74%</td><td>주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성
[산식 : 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × α]
(*α=1 이하)
230 × (930.30/26,869.50) × 1 = 7.74</td></tr>
<tr><td>소 계</td><td>22.74%</td><td>20% 적용</td></tr>
</table>
- 계획유도 (허용용적률 50.00% 완화)
<table>
<tr><th>구분</th><th>인센티브</th><th></th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="8">계획
유도</td><td>제로에너지건축물</td><td>11.00%</td><td>ZEB5</td></tr>
<tr><td>재활용 건축자재
사용량의 용적비율</td><td>5.00%</td><td>25% 이상</td></tr>
<tr><td>자연지반보존</td><td>5.80%</td><td>230 × (3,390.00/26,869.50) × 0.2 = 5.80</td></tr>
<tr><td>장애물 없는 생활환경 인증제도에
따른 우수등급인정시</td><td>4.00%</td><td>우수</td></tr>
<tr><td>비주거시설 생활가로배치
(주민공동시설 제외)</td><td>5.00%</td><td>근린생활시설 및 공공시설 생활공유가로에 배치</td></tr>
<tr><td>단지 내 부대복리시설 외부 개방</td><td>10.00%</td><td>노유자시설, 공동작업장, 어린이집, 작은도서관, 다함께
돌봄센터, 공동육아나눔터 40% 개방</td></tr>
<tr><td>빗물이용시설</td><td>9.20%</td><td>230 × 0.04 = 9.20</td></tr>
<tr><td>소 계</td><td>50.00%</td><td></td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>정비계획
용적률</td><td>• 정비계획용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3×가중치×$\alpha_{토지}$ + 0.7×$\alpha_{건축물}$)
= 280.00% × (1 + 1.3×0.8214×0.2276 + 0.7×0.0756)
= 362.80% 이하
<table>
<tr><td>$\alpha_{토지}$</td><td>$\alpha_{토지}$ = 공공시설등부지(토지*) 제공면적 ÷ 공공시설등부지(토지)*제공 후 부지면적
= (4,829.5+1,046.9) ÷ (26,869.5-1,046.9) = 0.2276</td></tr>
<tr><td>$\alpha_{건축물}$</td><td>$\alpha_{건축물}$ = 공공시설등부지(건축물환산부지) 제공면적 ÷ 공공시설등부지(토지)*제공 후 부지면적
= (1,445.1+110.9+394.9) ÷ (26,869.5-1,046.9) = 0.0756</td></tr>
<tr><td colspan="2">※ 공공시설등부지(토지) = ‘기부채납 부지’ 및 ‘건축물 기부채납 토지지분’ 포함</td></tr>
</table>
가중치 = 정비기반시설 가중평균 용적률 / 획지 가중평균용적률 = 230.0% / 280.0% = 0.8214
- 정비기반시설 가중평균용적률 = {(6,548.5㎡ × 230%) + (0㎡ × 280%)} / 6,548.5㎡ = 230.0%
- 획지 가중평균용적률 = {(0㎡ × 230%) + (26,869.5㎡ × 280%)} / 26,869.5㎡ = 280.0%
※ 공공시설등부지(토지) = ‘기부채납 부지’ 및 ‘건축물 기부채납 토지지분’ 포함</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적
상한용적률</td><td>• 법적예정상한용적률 : 469.79% 이하</td></tr>
</table>

(별첨2) 공공임대주택 계획

□ `23.3월 신속통합기획 주민제안안

구분	공공임대주택 세대수
59㎡	73세대
82㎡	73세대
합계	146세대

구분		계획
확보 의무면적	용적률 증가분	440.90-337.00=103.90%
	증가용적률 1/2	103.90×50% = 51.95%
	의무연면적	26,942.0㎡ × 51.95% = 13,996.37㎡ 이상
국민주택규모 주택확보 계획		14,010.89㎡ 〉 13,996.37㎡

□ `23.9월 신속통합기획 1차 자문안

- '전용 82㎡형 연면적을 활용하여 75㎡형 계획' 협의의견 반영

구분	공공임대주택 세대수
59㎡	58세대
75㎡	59세대
합계	117세대

구분		계획
확보 의무면적	용적률 증가분	440.95-360.60=80.35%
	증가용적률 1/2	80.35×50% = 40.18%
	의무연면적	26,897.6㎡ × 40.18% = 10,806.22㎡ 이상
국민주택규모 주택확보 계획		10,829.19㎡ 〉 10,806.22㎡

□ `23.12월 정비계획 협의의견 반영안

- '전용 75㎡형 연면적을 활용하여 59㎡형 추가 확보의견 일부 반영 (59㎡형 6세대 증가)
- 전체적으로 임대주택량 증가(임대주택 30세대 증가, 전체세대수 917세대 대비 16.0%를 공공임대주택으로 계획)

구분	공공임대주택 세대수
59㎡	64세대
75㎡	83세대
합계	147세대

구분		계획
확보 의무면적	용적률 증가분	469.79-362.80=106.99%
	증가용적률 1/2	106.99×50% = 53.49%
	의무연면적	26,869.5㎡ × 53.49% = 14,373.69㎡ 이상
국민주택규모 주택확보 계획		14,390.41㎡ 〉 14,373.69㎡

(별첨3) 공공시설 기부채납의 필요성 및 공공성

□ 공공기여 계획(안)

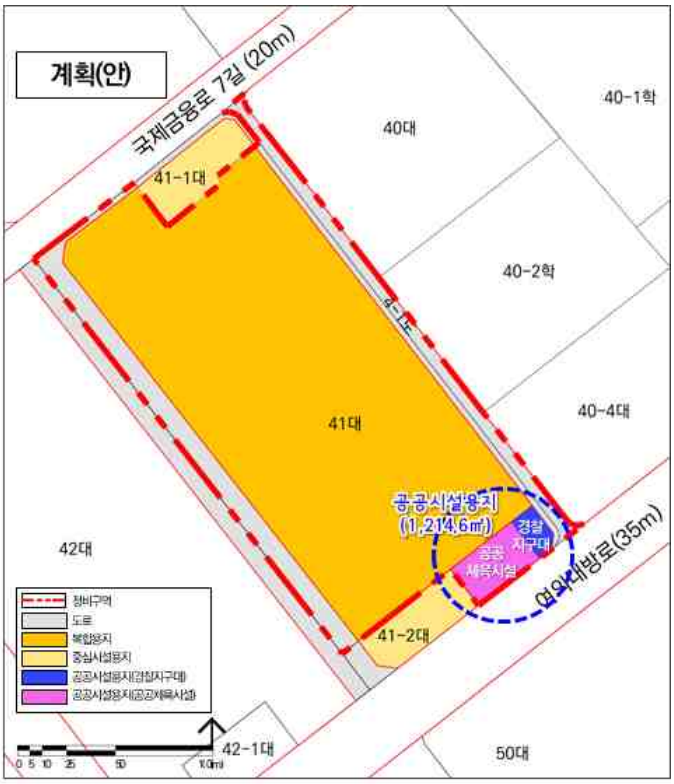
구분			면적(㎡)	순부담률(%)	비고
합계			7,827.3	24.69	
정비기반시설	소계		4,829.5	15.24	
	도로		3,614.8	11.40	기부채납 (국공유지 1,719㎡제외)
	공공시설용지1		298.3	0.94	
	공공시설용지2		916.3	2.89	
건축물	소계		2,997.8	9.46	
	공공시설	경찰지구대 (공공시설용지1)	110.9	0.35	연면적 720.80㎡
		공공체육시설 (공공시설용지2)	394.9	1.25	연면적 2,249.77㎡
		공공체육시설 (복합용지 내)	2,492.0	7.86	연면적 8,486.28㎡ 토지지분 1,046.9㎡ 포함



○ 공공시설용지 계획 사유

- 당초 아파트지구 개발기본계획상 어린이공원으로 계획
- 대상지의 경우 도시공원법상 공원설치 대상이 아니며, 주변이 공동주택단지로 둘러싸여 있어 단지내 충분한 오픈스페이스 확보가 가능하며, 대상지인접 한양아파트 가각부를 대상으로 지하철역사와 연결된 광장형태의 공공공지 조성 예정(약1900㎡)
- 부지면적 상 소규모 공원보다는 공공적 토지이용 수요를 고려하여 지역에 필요한 생활 SOC 조성을 위한 공공시설용지로 계획
  - ㅁ 공공시설용지1 : 경찰지구대 (298.3㎡)
  - ㅁ 공공시설용지2 : 공공체육시설 (916.3㎡)





□ 공공시설(건축물) 기부채납 계획(안)

구분		경찰지구대 (공공시설용지1)	다목적체육관 (공공시설용지2)	복합문화체육센터 (복합용지 내)
시설구분		공공청사 (경찰서/여의도 지구대)	다목적체육관 (공공체육시설)	공공체육시설
시설규모	부지면적	298.3㎡	916.3㎡	-
	연면적	720.80㎡	2,249.77㎡	8,486.28㎡
	건축면적	148.53㎡	466.76㎡	-
	환산면적	110.92㎡	394.93㎡	1,445.13㎡
	용적률	241.64%	243.91%	-
	층수	지상 5층	지상 5층	지하1층 / 지상1~2층
운영주체 및 운영방식		여의도지구대(영등포경찰서) 직접운영	영등포구 시설관리공단 위탁운영(제안)	영등포 시설관리공단 위탁운영(제안)

① 경찰지구대 (공공시설용지1)

○ 공공기여 수요조사 결과에 따라 공공시설용지(298.3㎡)를 영등포경찰서 여의도지구대(공공청사)로 계획

- 노후된 청사의 신규 설치를 통해 협소한 사무공간 확충 및 근무환경을 개선하고, 대민치안서비스 제고



구 분	계획(안)
시설구분	공공청사 (경찰서 / 여의도 지구대)
시설규모 (연면적)	720.80㎡ (지상5층) - 지상1층 : 126.68㎡ (민원실, 조사실 등) - 지상2층 : 148.53㎡ (사무실, 회의실 등) - 지상3층 : 148.53㎡ (숙소, 식당 등) - 지상4층 : 148.53㎡ (숙소, 사워장 등) - 지상5층 : 148.53㎡ (휴게실, 체력단련실 등)
부지면적	298.3㎡ (제3종일반주거지역 건폐율 50% 이하 적용)
운영주체 (관리청)	여의도지구대 (영등포경찰서)
운영예산	연 약 56백만원 (국비 100%)

■ 건축물 기부채납 계획(안)



■ 조감도



② 공공체육시설 (공공시설용지2 및 복합용지 내)

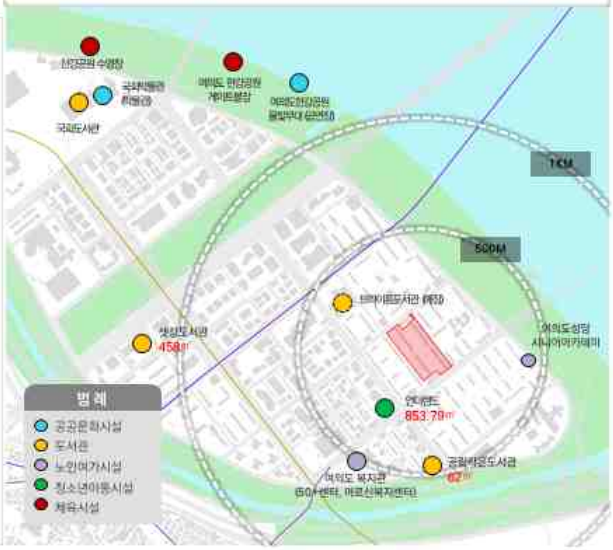
여의도 생활권 인구특성

• 여의도는 양호한 생활 및 교육환경을 바탕으로 **취학아동 및 60대 이상의 고령층 비율이 높은 생활권 특성**



여의도내 생활SOC현황

•여의도 생활SOC시설은 **도서관, 여의도복지관 수준**
특히, 동여의도 일대는 **공공체육시설 등 생활SOC시설 접근이 제한적**



■ 공공시설(건축물) 기부채납 계획 ② 공공체육시설(공공시설용지2 및 복합용지 내)

여의도 재건축단지 공공기여계획(안) 검토

- **시범, 수정 등 대상으로 노인여가시설, 육아보육키즈센터 계획**
- **그외 대부분은 공공업무시설 또는 공공임대주택 계획**
  (공공기여 시설 **약10.9만㎡ 규모**)

* 계획미수립 또는 계획예정단지의 개략적인 공공기여량 추정시
약29,200㎡ 내외의 공공기여시설 추가발생 예상

구분		순부담률	공공기여 규모	공공기여 내용 (공공임대주택 제외)			비고
				토지	건축물 (연면적 기준)	기타 시설	
1	시범 아파트	20.0% (제3종⇒준주거)	19,768.6㎡	도로 2,362㎡ 문화공원 7,522㎡	**문화시설 29,000㎡** **과학체험관 4,000㎡** **노인여가시설 4,871㎡**	입체 보행 시설	정비 계획(안)
2	한양 아파트	43.23% (제3종⇒일반상업)	15,718.8㎡	도로 3,261㎡ **공공공지** 1,900㎡	**공공업무시설 29,643㎡**	-	'23.05. 정비계획 공람안
3	목화 아파트	47.0% (제3종⇒일반상업)	5,434㎡	도로 235.4㎡	**주차장 1,662㎡** **공공시설 2,612㎡**	입체 보행 시설	정비 계획(안)
4	진주 아파트	26.8% (제3종⇒일반상업)	2,654.44㎡	-	**공공임대업무시설 16,500㎡**	-	정비 계획(안)
5	광장 아파트	28.4% (제3종⇒일반상업)	12,234.4㎡	공원 7,117.1㎡	**공공업무시설 13,750㎡**	-	정비 계획(안)
6	공작 아파트	12.97% (일반상업)	2,195.64㎡	-	-	-	'22.11. 정비계획 고시
7	수정 아파트	10.79% (일반상업)	1,676.99㎡	-	**육아보육키즈센터 2,500㎡**	-	정비 계획(안)
8	서울 아파트	5.26% (일반상업)	888.78㎡	-	**공공임대오피스 4,586㎡**	-	정비 계획(안)



공공시설 분포현황 및 공공기여 계획(안) 검토시 **동여의도 일대 공공체육시설이 부족**
(2개소가 분포하나 한강공원내 위치한 실외 시설로 접근성 및 이용편의성 부족)
여의도 내 거주자 및 활동인구를 고려 **생활밀착형 공공체육시설 확충 필요**

여의도 공공 체육시설(수영장) 분포 현황

- 여의도내 **한강공원 수영장, 게이트볼장 운영중**
- 2개소 모두 **한강공원 내에 위치, 실외시설로 접근성 및 이용편의성 부족**
- 여의도내 **실내 수영장으로 민간 어린이수영장 1개소 운영 중**
  (한양아파트 상가내 위치하여 **재건축 추진 예정**)

* '14년 **초등교과에 생존수영 도입** ('20년 전학년 확대)
되었으나 수영장 인프라 매우 부족





※ 공공체육시설(간이운동장 제외, 출처: 서울열린데이터 광장)



여의도 공공기여시설 계획 방향

- 금융중심지 인접단지 : 금융업무 지원시설 계획
- 한강변 단지 : 한강공원 연계한 여가 문화시설 중심 계획
- 아파트지구 내부 및 학교인접 단지 : 주민 및 학생들의 교육·여가 및 생활지원기능 계획

대교아파트 공공기여시설 계획(안)

- 주거지 내부 및 학교 인접 단지로서 주민·학생들을 위한 생활복지증진 및 교육·여가 지원기능으로 여의도내 부족한 공공문화체육시설 계획



② 공공체육시설 (공공시설용지2 및 복합용지 내)

- 여의대방로변 및 국제금융로7가길 변으로 학교시설과 연계가능한 위치에 공공문화체육시설 계획

■ 다목적 체육관 (공공시설용지2)

구 분	계획(안)
시설구분	다목적체육관 (공공체육시설)
건축면적	466.76㎡
용적률	243.91%
층수	지상 5층
연면적	2,249.77㎡
대지(지분)면적	916.3㎡
환산면적	394.9㎡

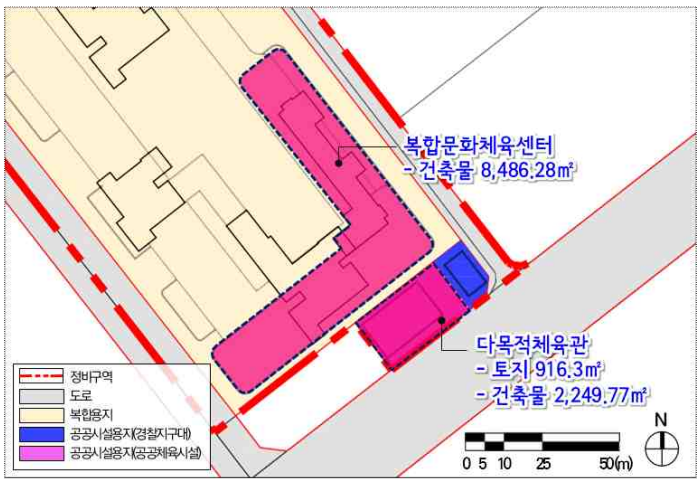
■ 복합문화체육센터 (복합용지 내)

구 분	계획(안)
시설구분	복합문화체육센터 (공공체육시설)
건축면적	-
용적률	-
층수	지하 1층 / 지상 1~2층
연면적	8,486.28㎡
대지(지분)면적	1,046.86㎡
환산면적	1,445.1㎡

* 운영주체 및 운영방식 : 기부채납 후 영등포구 시설관리공단에서 위탁운영(제안)

- 현재 시설관리공단에서 영등포구 제1·2스포츠센터, 배드민턴 체육관, 클라이밍경기장 등 구내 주요 공공체육시설 위탁운영 중

■ 건축물 기부채납 계획(안)



■ 조감도



공공체육시설 세부시설 계획(안)

- 전체 연면적 약10,700㎡ 규모 (공공시설용지2 및 복합용지내 시설면적 포함)
- 수영, 농구, 골프, 헬스, 요가 등 전천후 스포츠활동 수용 계획
- 여의도지역생활권을 지원하는 공공체육시설로서 영등포제3스포츠센터로 역할 담당

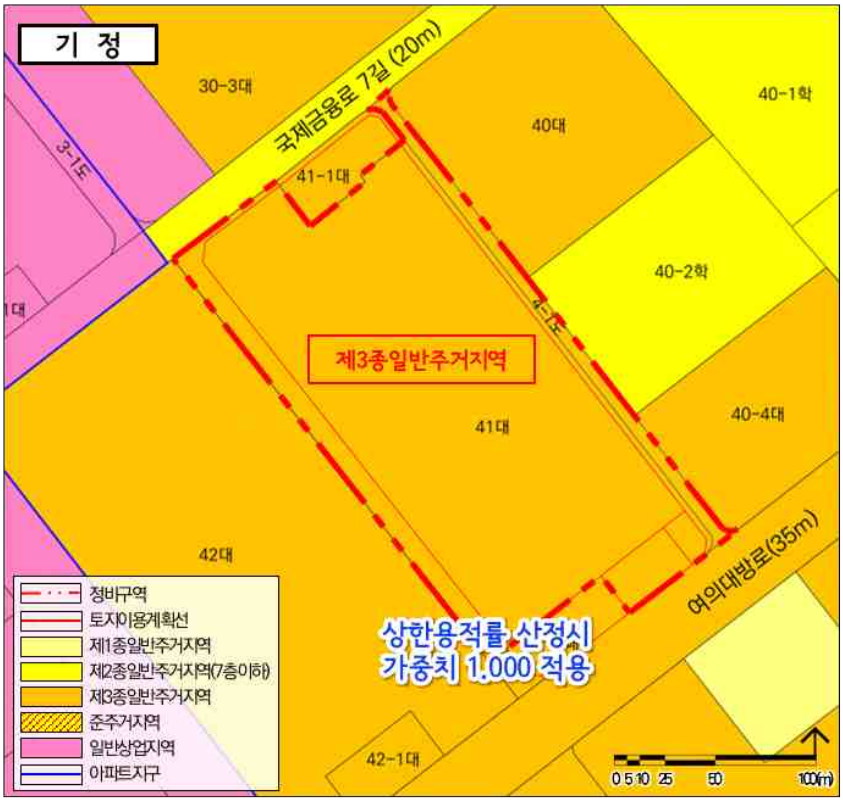
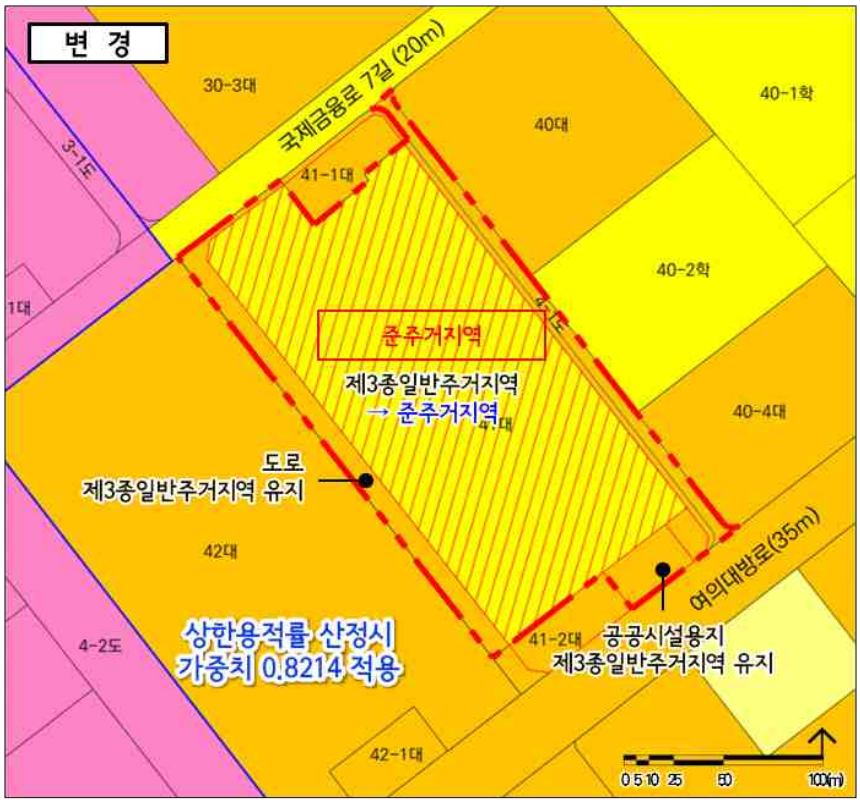





영등포제1스포츠센터 (지상3층 / 지하2층)


영등포제2스포츠센터 (지상5층/지하3층)

(별첨4) 기반시설부지 용도지역계획(안)

구분	용도지역계획(안)
기정	
변경	

(별첨5) 주민공동시설 계획(안)

□ 주민공동시설 설치계획

• 주택법 및 서울시 주택조례 등 기준에 대비하여
충분한 규모의 주민공동시설 계획
– 전체 약 6,164.58㎡ (세대당 6.7㎡규모)
* 주택건설기준 : 세대당 2.5㎡ (서울시는 기준대비 25% 강화)

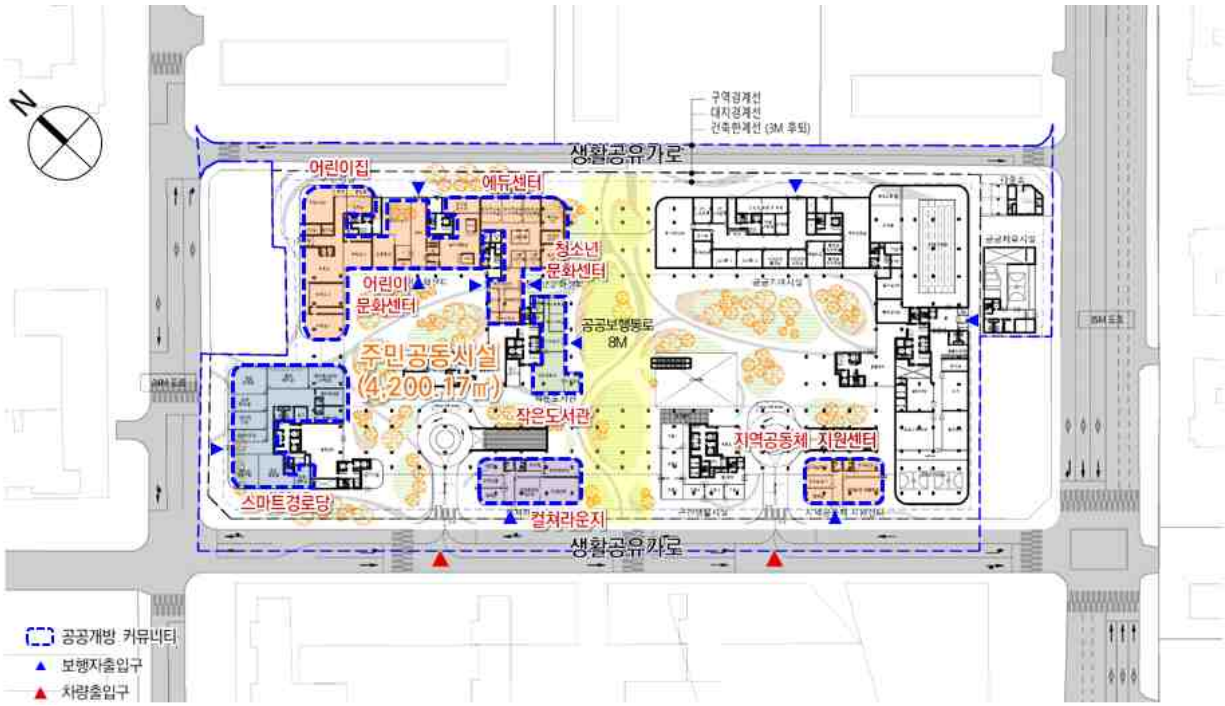
구분		면적(㎡)		비 고
		서울시 기준	계획(안)	
복리시설	경로당	225 이상	909.22	개방
	작은도서관	158 이상	219.67	개방
	어린이집	330 이상	780.48	개방
	주민공동시설	-	2,676.47	부분 개방
	소계	2,784.4 이상	4,585.84	
부대시설	관리사무소	53.35이상	200.29	
	경비실	-	81.78	
기타시설	주민운동시설	-	460.54	
	어린이놀이터	1,117이상	1,118.20	

□ 주민공동시설 계획방향



□ 주민공동시설 설치계획(안)

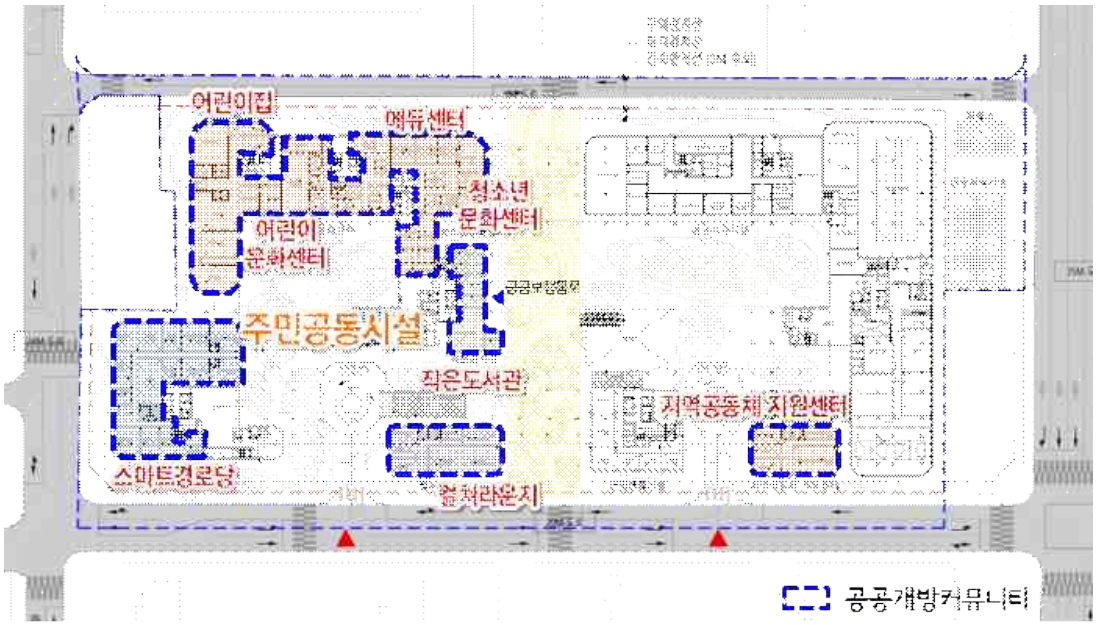
- 국제금융로7길변 : 어린이·청소년을 대상으로 한 교육과 케어 중심의 커뮤니티시설 집적 (지역주민 개방)
- 한양아파트 사이도로변 : 지역공유 커뮤니티시설 배치



(별첨6) 공공개방시설 및 비주거시설 생활공유가로배치 계획

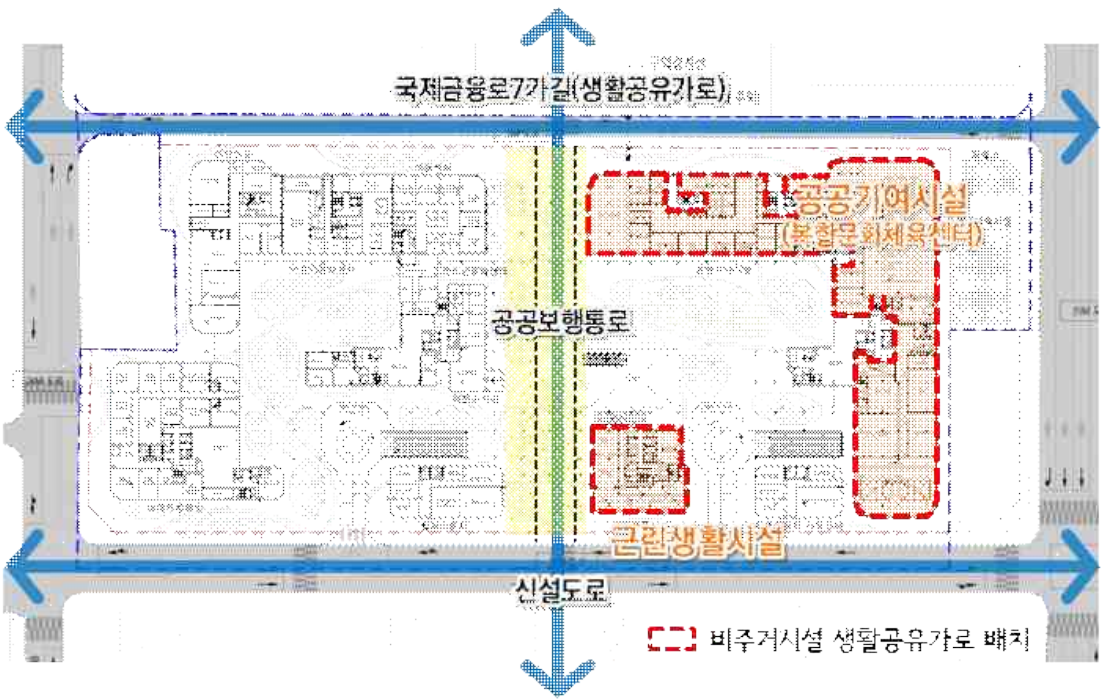
□ 부대복리시설 외부개방 계획(안)

- 개방대상 부대복리시설 4,867.91㎡ 중 약 86.28% 인 4,200.17㎡를 공공개방커뮤니티로 계획

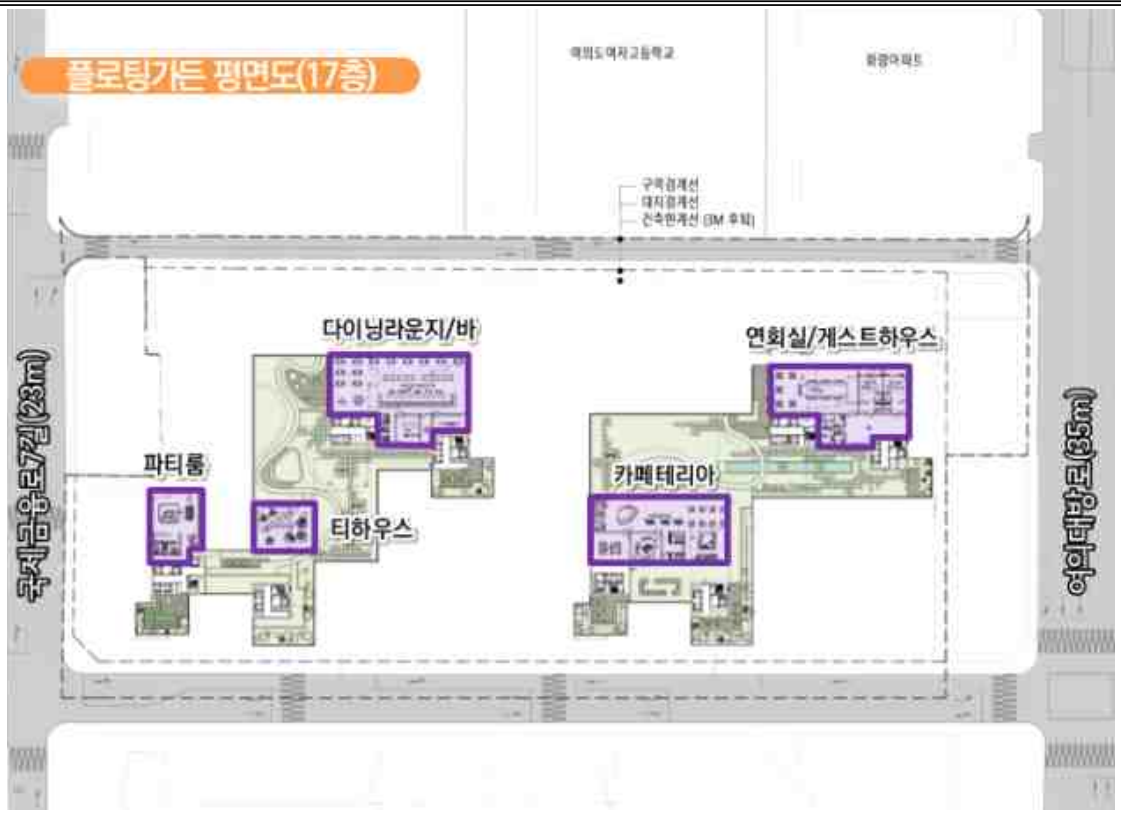
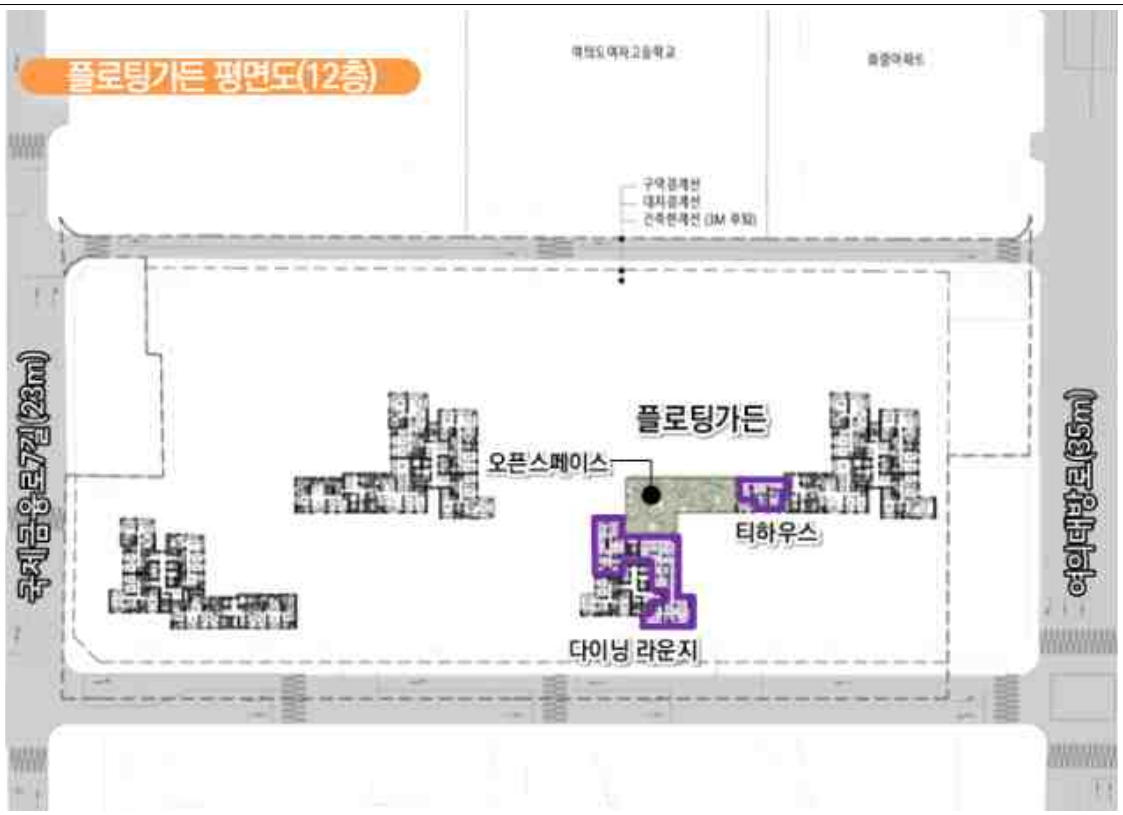


□ 비주거시설 생활공유가로배치 계획(안)

- 지상연면적 130,430.05㎡ 중 비주거 6,604.89㎡ 계획 (비주거비율 5.06%)
  : 공공기여시설(복합문화체육센터) 6,055.90㎡ / 근린생활시설 548.99㎡



(별첨7) 플로팅가든 계획(안)

구분	플로팅가든 계획(안)
기정	
변경	

(별첨8) 스카인라인 및 경관시뮬레이션

□ 주요 조망점 설정

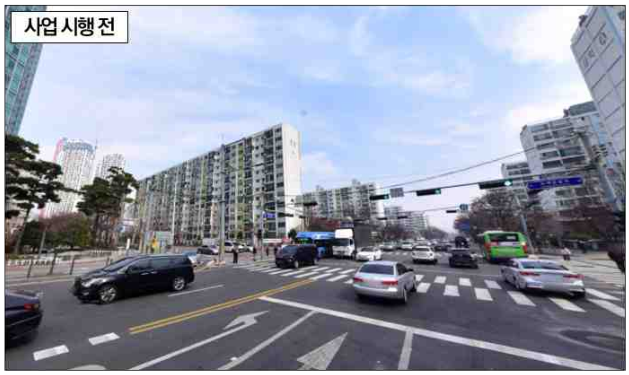
- 서울시 경관계획 상 경관계획 시뮬레이션 작성방법 및 서울시 위원회 경관시뮬레이션 원칙 및 기준 등에 따라 조망대상 및 조망거리 등을 고려하여 최종 조망점을 선정
- 대상지 주변으로 서울시 경관계획에서 설정하고 있는 광역통경축 2개소(원효대교, 마포대교), 지구보행·활동축 1개소(국제금융로 7길)에서 대상지 조망이 가능
- 대상지는 사람 눈높이 기준으로 근경·중경·원경 등 다양한 시점에서 조망이 가능하나, 한강변 입지, 그리고 주요 가로(여의대방로 등)에 수직 장방형으로 위치하여 근경·중경에서 조망이 어려운 입지특성 등을 고려하여 중경원경을 중심으로 기존 주요 조망점 및 경관의 주요한 변화가 예상되는 지점 등을 예측하여 조망점(6개소)을 선정

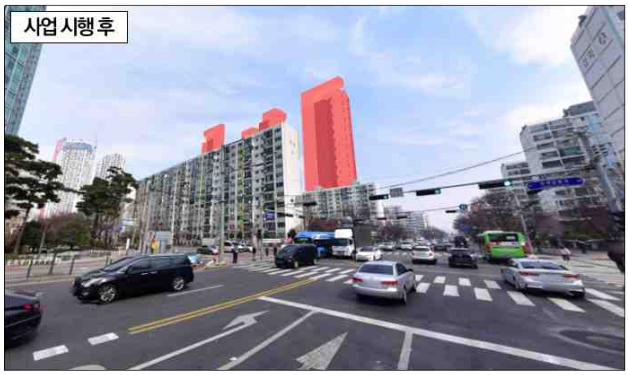
구분	조망점	위치	조망경관	조망거리
근경	①	한양아파트 사거리	한양아파트 사거리에서 진입하면서 바라본 경관	약 160m
	②	국제금융로7길 (여의도고 앞)	여의도선착장 삼거리에서 진입하면서 바라본 경관	약 200m
중경	③	여의도 한강공원(여의도고 전면부)	여의도 한강공원에서 바라본 경관	약 400m
	④	원효대교 상부	원효대교 상부에서 바라본 경관	약 800m
원경	⑤	마포대교 상부	마포대교 상부에서 바라본 경관	약 1.1㎞
	⑥	이촌 한강공원	한강 대안부에서 바라본 경관	약 1.6㎞



□ 경관시뮬레이션 검토

① 한양아파트 사거리





② 국제금융로7길(여의도고 앞)





③ 여의도 한강공원(여의도고 전면부)





④ 원효대교 상부





⑤ 마포대교 상부



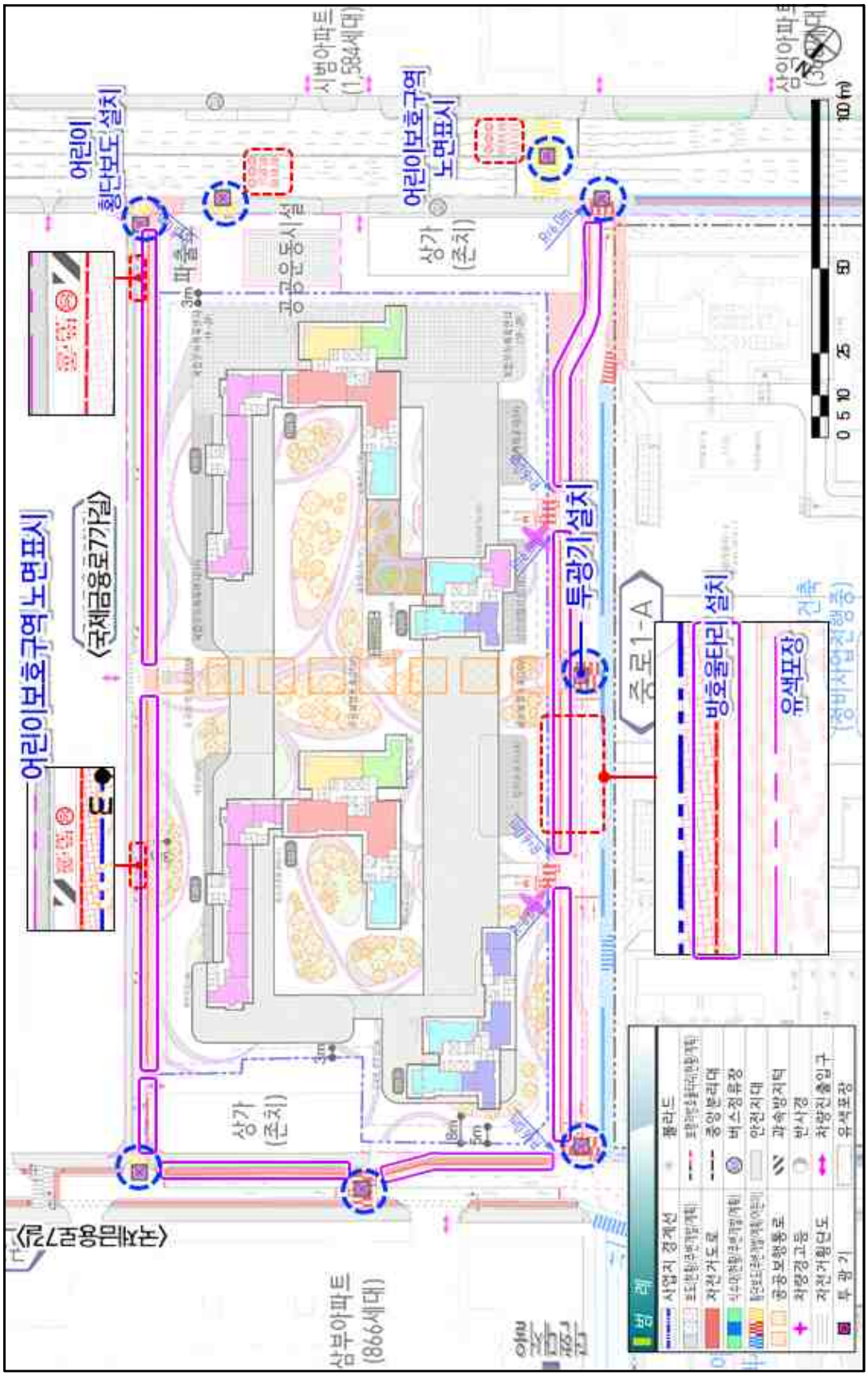


⑥ 이촌 한강공원

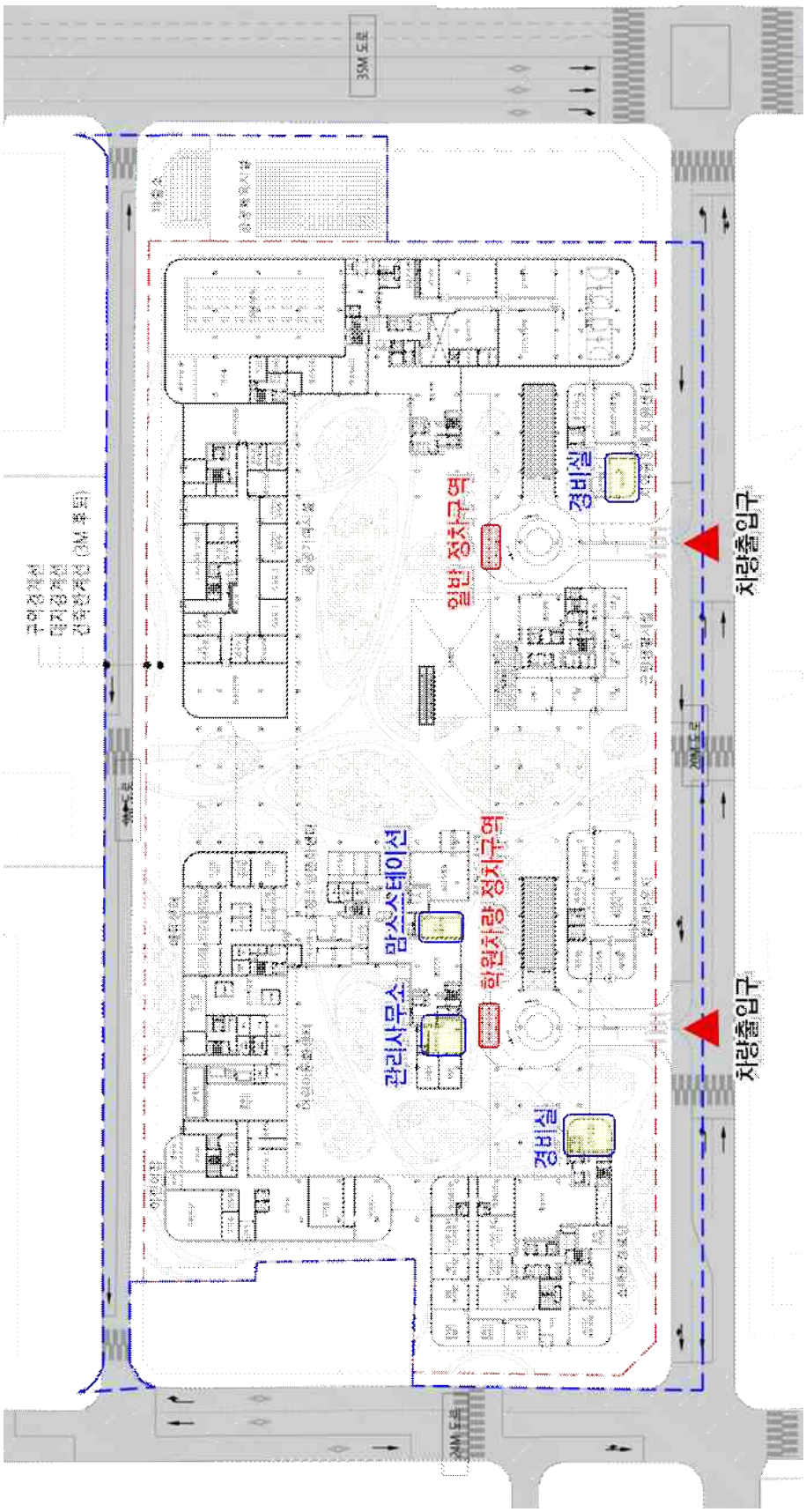




(별첨9) 교통처리계획(안)


어린이 횡단보도 설치
어린이보호구역 노면표시
어린이보호구역 노면표시
〈국제금융로7길〉
〈국제금융로7길〉
투광기 설치
빙호울타리 설치
유색포장
종로1-A
상가 (존치)
상가 (존치)
삼부아파트 (866세대)
시범아파트 (1,584세대)
삼익아파트 (360세대)
공공보행통로
파출소
공공공지
0 5 10 25 50 100 (m)

(별첨10) 맘스테이션(학원차량 정차장소) 계획(안)



(별첨11) 도로모퉁이 계획

구분	토지이용계획(안)
기정	
변경	