목화아파트 재건축정비사업
정비계획 결정(안)

2024. 11

목화아파트 주택재건축정비사업조합

목 차

※ 동의현황

Ⅰ 여의도아파트지구 개발기본계획

[1] 여의도아파트지구 개발기본계획 7

[2] 여의도아파트지구 개발기본계획 결정 조서(변경) 9

Ⅱ 정비계획 및 구역지정 신청서

[1] 계획의 개요 14

[2] 현황 분석 17

[3] 계획의 기본구상 37

[4] 부문별 정비계획(안) 39

[5] 추정분담금 산정(안) 62

Ⅲ 여의도아파트지구 지구단위계획 결정(안)

[1] 지구단위계획에 관한 결정 64

[2] 특별계획구역(목화아파트)에 관한 결정 97

Ⅳ 정비계획, 지구단위계획 결정도(안)

[1] 정비계획 결정도(안) 112

[2] 지구단위계획 결정도(안) 120

Ⅴ 기초조사

[1] 기초조사 확인 내역서 129

Ⅵ 계획설명서

1 계획의 개요 144
2 현황 분석 147
3 계획의 기본구상 167
4 부문별 계획 169
5 건축 계획(안) 181

Ⅶ 환경성검토

1 스코핑 보고서 186
2 환경성검토 총괄표 188
3 지역개황 189
4 항목별 환경현황 예측 및 저감방안 191

Ⅷ 교통성검토

1 사업의 개요 216
2 교통환경 현황 및 분석 220
3 장래교통수요예측 247
4 사업시행으로 인한 문제점 및 개선방안 295

별첨1 동의현황
별첨2 추정분담금 및 개별토지추정권리가액

※ 동의현황

1 동의 총괄표

- 「도시 및 주거환경정비법」 제14조(정비계획의 입안 제안)
- 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제12조 1항
  - 토지등소유자의 3분의 2 이하 및 토지면적 3분의 2 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상
- 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제10조 4항
  - 토지등소유자의 3분의 2이상

· 토지등소유자의 동의면적 (2분의 1 이상)

구분	사유지 면적(㎡)	동의면적(㎡)	동의율(%)	비고
목화아파트	11,570.0	9,517.5	82.3	-

· 토지등소유자의 동의자 수 (60% 이상)

구분	토지등소유자	동의자 수	동의율(%)	비고
목화아파트	312	256	82.1	-

2 동별 동의 총괄표

구분	토지등소유자	동의자 수	동의율(%)	비고
1동	156	125	80.1	-
2동	156	131	84.0	-

Ⅰ. 여의도아파트지구 개발기본계획

1 여의도아파트지구 개발기본계획

2 여의도아파트지구 개발기본계획 결정 조서(변경)

1 여의도아파트지구 개발기본계획

1. 지구의 현황

가. 지구명 : 여의도아파트지구

나. 위 치 : 영등포구 여의도동 일원

다. 면 적

1) 아파트지구 : 336,893.9㎡

2) 개발계획 : 336,893.9㎡

라. 지 형 : 한강연접부의 평탄지형(지반고 12~13m)

마. 도시계획 사항

1) 용도지역 · 지구 : 제1,2,3종 일반주거지역, 일반상업지역

2) 도시계획시설 : 도로, 공원, 학교, 공공청사, 시장

바. 주변현황

1) 북측 : 여의도공원, 국회의사당, 서강대교, 마포대교, LG트윈빌딩

2) 서측 : 샛강생태공원, 여의교, 서울교, 영등포부도심

3) 남측 : 63빌딩(3주구), 여의도 성모병원, 앙카라공원

4) 동측 : 원효대교, 여의도시민공원

사. 아파트지구 개발계획 지정 현황

1) 아파트지구 지정 : 1976. 8. 21

2) 주구단위 : 4개 주구

2. 종합개념

가. 기본방향

- 주거환경 향상, 지속가능한 도시, 현실적 개발, 여의도 위상에 대응하여 여의도 친환경 도시형 주거타운 개발을 목표로함

나. 주요구상(안)

1) 토지이용계획

- 공공시설 및 중심시설의 기존 상가 등 시설의 위치 및 보행접근성을 고려해 주요결정부 및 가로변 배치로 시설이용 및 접근성 제고
- 역세권 및 보행동선 단지 내 상가를 고려한 중심시설 계획

2) 동선계획

- 여의도역 및 여의나루역과의 보행접근성 향상
- 지하철역사, 공원으로의 접근성 제고를 위한 보행네트워크 유도

3) 공원·녹지 계획

- 단지별 특성에 따른 분산배치 또는 집약배치를 통한 공원의 활용성 제고
- 불합리한 도시계획시설(공원)의 합리적 재배치

4) 경관 계획

- 한강 인접지역으로서 건축물 디자인을 통한 도시(수변)경관 정비

중심시설 배치	▶	주요결절부 / 현재위치 반영
동선체계	▶	여의도 순환보행체계 확립 / 대중교통 접근성 향상
공원·녹지	▶	단지 내·외 접근가능한 녹지공간 확보
경관	▶	수변경관수준 제고

2 여의도아파트지구 개발기본계획 결정 조서(변경)

1. 여의도아파트지구 개발기본계획 결정(변경)

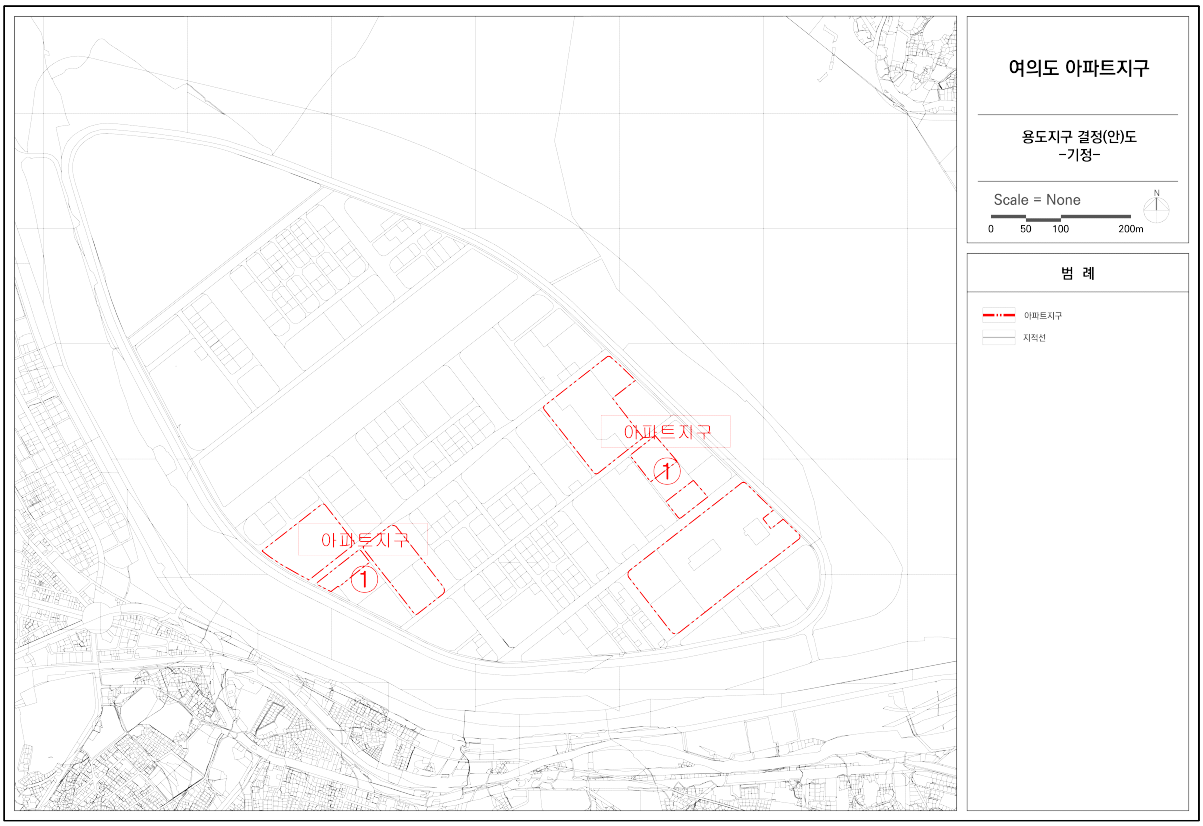
1) 아파트지구의 명칭, 위치 및 면적

구분	도면표시 번호	지구명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	①	여의도 아파트지구	영등포구 여의도동 일원	336,893.9	감) 11,570.0	325,323.9	건고131 (1976.8.21.3)	-

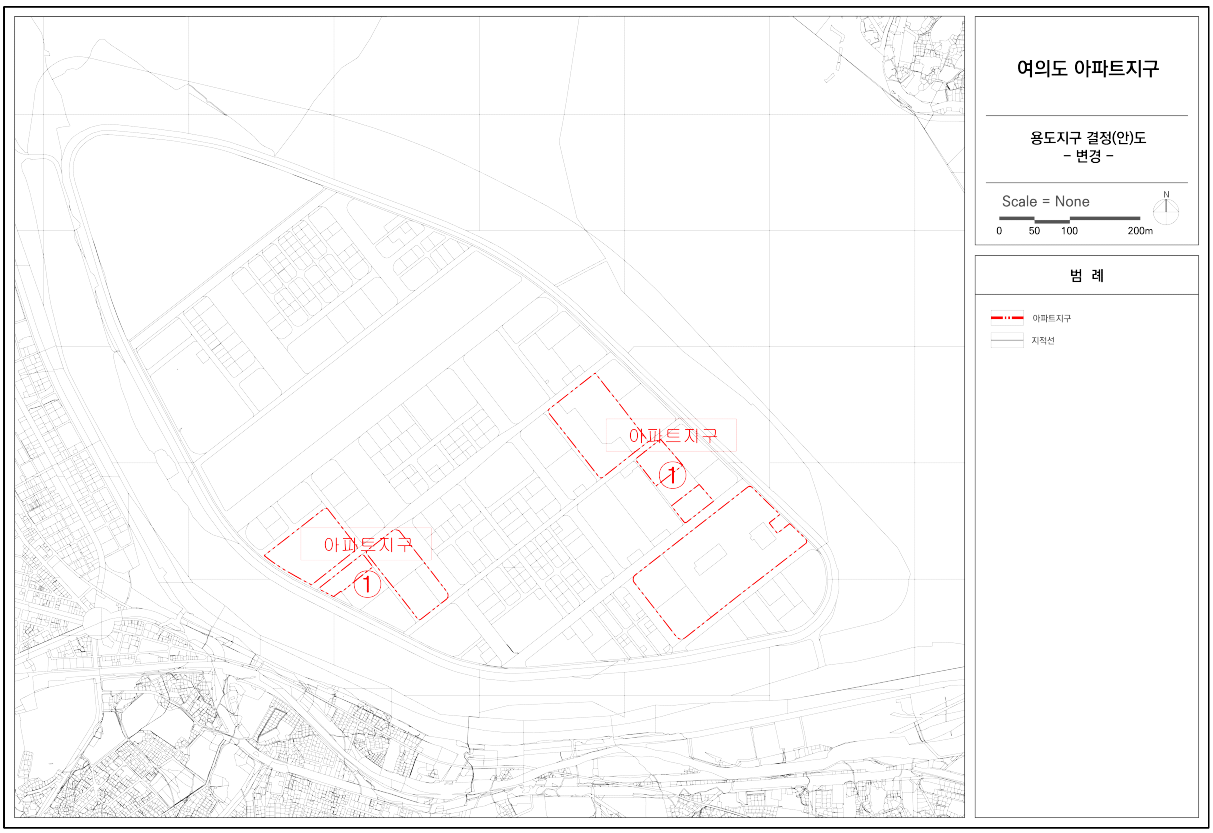
■ 변경 사유서

도면표시 번호	지구명	변경내용	변경사유
①	여의도 아파트지구	아파트지구 면적변경 (336,893.9㎡ → 325,323.9㎡)	• 아파트지구 1주구 내 목화아파트 재건축정비계획 수립에 따라 아파트지구 일부 폐지

[용도지구 결정(기정)도]



[용도지구 결정(변경)도]



2) 여의도 아파트지구 개발기본계획 결정조서(변경)

가) 아파트지구 면적에 관한 사항(변경)

구 분	계(㎡)	1주구(㎡)	2주구(㎡)	3주구(㎡)	4주구(㎡)
기정	336,893.9	74,204.9	22,645.0	145,953.0	94,091.0
변경	325,323.9	62,454.9	22,645.0	145,953.0	94,091.0

나) 토지이용계획 총괄표(변경)

구 분		기 정		변경 후		비고 (증감:㎡)
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
합 계		336,893.9	100.0	325,323.9	100.0	감) 11,570.0
주거 용지	소 계	299,960.5	89.0	289,239.9	88.9	감) 10,720.6
	주택용지	299,960.5	89.0	289,239.9	88.9	감) 10,720.6(목화아파트)
중심 시설 용지	소 계	10,816.4	3.2	10,816.4	3.3	-
	주구중심	10,530.1	3.1	10,530.1	3.2	-
	분구중심	286.3	0.1	286.3	0.1	-
도시계획 시설용지 및 기타	소 계	21,317.0	6.3	20,467.6	6.3	감) 849.4
	도 로	2,962.0	0.9	2,112.6	0.6	감) 849.4
	공 원	18,355.0	5.4	18,355.0	5.7	-
기타	소 계	4,800.0	1.4	4,800.0	1.5	-
	공공이용시설	4,800.0	1.4	4,800.0	1.5	-

다) 1주구 토지이용계획(변경)

구 분		기 정		변경 후		비고 (증감:㎡)
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
합 계		74,024.9	100.0	62,454.9	100.0	감) 11,570.0
주거 용지	소 계	68,857.9	92.8	58,137.3	93.1	감) 10,720.6
	주택용지	68,857.9	92.8	58,137.3	93.1	감) 10,720.6
중심 시설 용지	소 계	1,445.0	1.9	1,445.0	2.3	
	주구중심	1,445.0	1.9	1,445.0	2.3	
	분구중심	-	-	-	-	
도시 계획 시설 용지	소계	3,902.0	5.3	3,052.6	4.9	감) 849.4
	도 로	2,962.0	4.0	2,112.6	3.4	감) 849.4
	공 원	940.0	1.3	940.0	1.5	
	학교용지	-		-		

2. 용도지역계획

가. 용도지역결정(변경) 조서

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	368,592.90	-	357,022.9	100.0	지구계 변경에 따른 면적 변경
제1종일반주거지역	9,980.00	-	9,980.00	2.7	
제2종(7층)일반주거지역	5,000.60	-	5,000.60	1.4	
제3종일반주거지역	340,539.40	감) 11,570.0	328,969.4	89.3	
일반상업지역	13,072.90	-	13,072.90	6.6	

3. 도시계획시설계획

가. 교통시설(변경)

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	유별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	31	25~45	주간선 도로	1,380	여의도남단	여의도북단	일반도로	-	건고143 (70.3.26)	-
변경	대로	3	31	25~45	주간선 도로	1,297	여의도남단	여의도북단	일반도로	-	건고143 (70.3.26)	연장축소

Ⅱ. 정비계획 및 구역지정 신청서

1 계획의 개요

2 현황분석

3 계획의 기본구상

4 부문별 정비계획(안)

5 추정분담금 산정(안)

1 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적

- 대상지는 아파트지구로 지정되어 지난 50년간 여의도 일대 중심으로 주택공급 안정화가 이루어졌으며, 법·제도적 변화 및 여의도지구의 특성을 고려하여 지구단위계획구역으로 지정된 구역임
- 목화아파트는 1977년 10월 준공되어 46년 이상 경과한 노후·불량주택으로 대상지는「도시 및 주거환경정비법」제12조 및 동법 시행령 제10조에 의해 실시한 안전진단(2021년 1월) 결과 'E등급 조건부 재건축'으로 판정되어 재건축 정비구역 지정요건을 충족함.
- 이에 따라 노후·불량한 주거환경의 개선 및 정비기반시설의 확보를 통해 주민들의 삶의 질이 향상될 수 있도록,「도시 및 주거환경정비법」제16조에 의거 재건축 정비구역을 지정(변경)하고자 함.

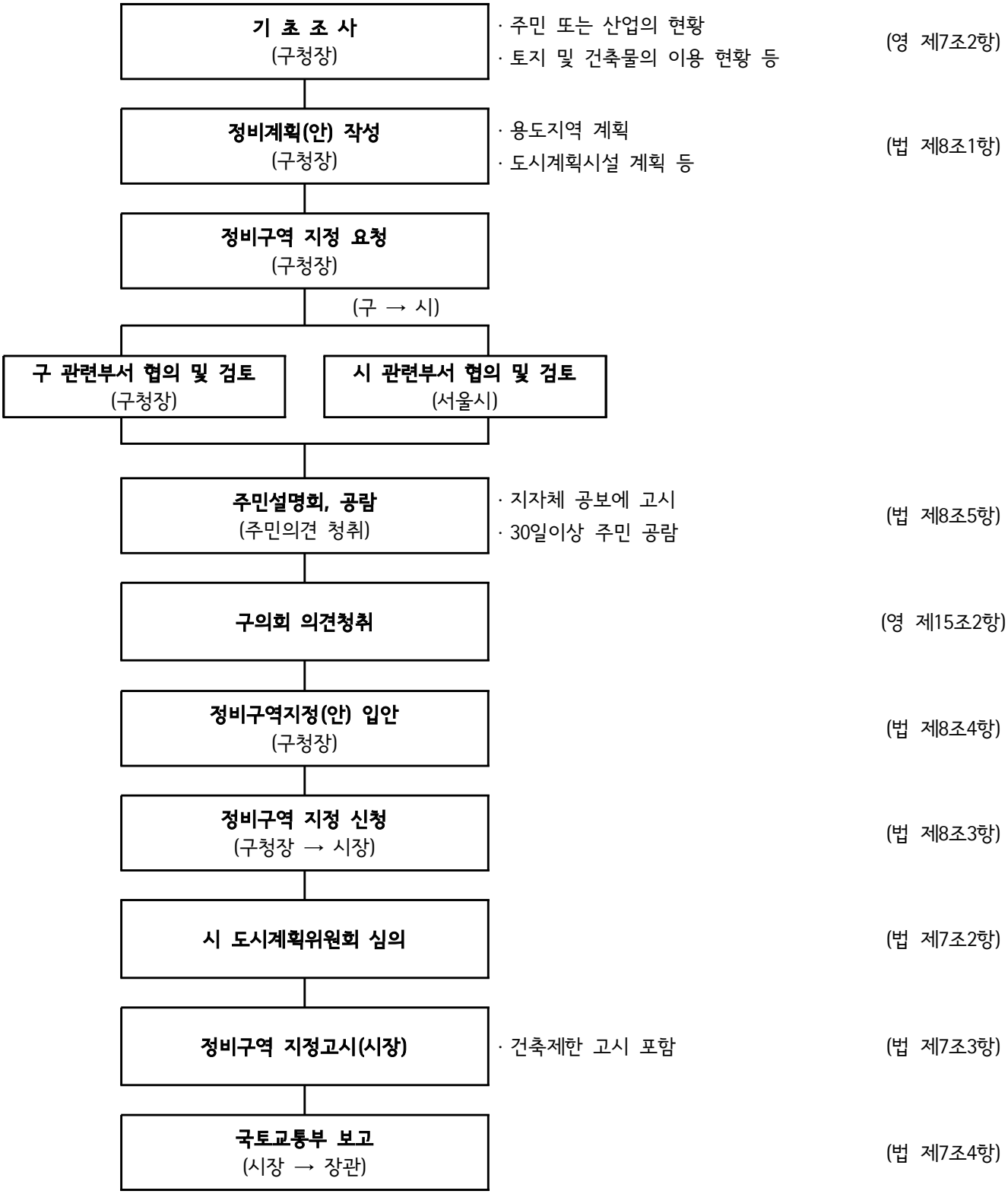
2. 계획의 범위

범위	위치도
• 위치 : 서울특별시 영등포구 여의도동 30번지	
• 면적 : 11,570.0㎡ (약 3,450평)	
• 용도지역 : 제3종일반주거지역	
• 세대수 :312세대	

3. 과업수행 절차 및 추진현황

가. 과업수행 절차

1) 재건축 정비계획 수립절차



나. 추진 현황

일정	검토사항	비고
1976. 08. 21.	• 여의도아파트지구 지정	
1977. 03. 29.	• 여의도아파트지구 개발기본계획 수립(정비구역 지정)	
2006. 01. 12.	• 여의도아파트지구 개발기본계획(정비계획) 변경	
2009. 10. 15.	• 여의도전략정비구역 지구단위계획구역 지정	서울특별시고시 제2009-404호
2013. 03. 28.	• 여의도전략정비구역 지구단위계획구역 결정 실효	서울특별시고시 제2013-404호
2021. 01. 26.	• 목화아파트 재건축 안전진단 판정(E등급)	
2022. 04. 13.	• 목화아파트 재건축 정비사업 조합설립추진위원회 승인	
2022. 09. 29.	• 목화아파트 재건축 정비사업 조합설립인가	
2023. 04. 27.	• 목화아파트 주민제안(안) 접수	영등포구 → 서울시
2023 .04. 27.~ 05. 10.	• 목화아파트 신속통합기획 자문사업 주민제안(안) 접수에 따른 관련부서 사전협의	
2023. 07.	• 관련부서 사전협의 의견 조치계획 제출	조합 → 영등포구
2023. 08. 11.	• 총괄건축가 자문회의(영등포구)	
2023. 08. 29.	• 관련부서 사전협의 의견 조치계획 제출(총괄건축과 자문 의견 반영)	조합 → 영등포구
2023. 08. 30.	• 목화아파트 신속통합기획 자문사업 신청	영등포구 → 서울시
2023. 10. 13.~ 10. 27.	• 관련부서 협의	
2023. 11. 28.	• 목화아파트 신속통합기획 1차 자문회의	
2024. 02. 01.	• 도시관리계획(여의도아파트지구 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시	서울특별시고시 제 2024-66호
2024. 03.~ 05.	• 목화아파트 기부채납 시설 관련 협의	조합 ↔ 영등포구
2024. 06.~ 07.	• 목화아파트 기부채납 시설 관련 의견 제출 및 보완	조합 → 영등포구 → 서울시
2024. 08.~ 09.	• 목화아파트 기부채납 시설 관련 재협의	조합 ↔ 영등포구
2024. 10.	• 목화아파트 신속통합기획 2차 자문회의 준비	

2 현황 분석

1. 주변지역 현황



2. 정비사업 구역 현황

도시관리 계획사항	용도지역	용도지구	도시계획시설		기 타	
			종 류	규 모	종 류	규 모
	제3종일반주거지역 : 11,570.0㎡	여의도아파트지구	도로	8483.9㎡	-	-

토 지 현 황	구 분	계	사유지	국·공유지(관리청별)		비 고
				소 계	영등포구	
	면 적 (㎡)	11,570.0	11,570.0	-	-	-
	필지수	1	1	-	-	-

건축물 현 황	구 분	계	허 가 유 무		용도별 허가유무별						비 고
			유허가	무허가	주 거 용			비 주 거 용			
					소 계	유허가	무허가	소 계	유허가	무허가	
	동 수	2	2	-	2	2	-	-	-	-	-
	호 수	312	312	-	312	312	-	-	-	-	

거주자 및 권리자 현 황	거 주 가 구			거 주 인 구			권 리 자(토지등소유자)				
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	계	토지·건축물 소유자	토 지 소유자	건축물 소유자	지 상 권 자
	312	122	190	626	245	381	312	312	-	-	-

※ 거주인구는 세대당 2.01적용(영등포구 통계연보 2021.4.1.)

가. 건축물의 노후·불량 등의 현황

구분		노후불량비율(%) (노후불량동수/총동수)	노후·불량 등의 유형 <안전진단에 의한 경우>			
			계	구조상 불량동수	건축설비상 불량동수	기 타
구조별	합계	100.0(2/2)	2	2	-	-
	철근·철골또는강구조	100.0(2/2)	2	2	-	-
	벽돌	-	-	-	-	-
	연와조	-	-	-	-	-
	조적조	-	-	-	-	-
	목조	-	-	-	-	-
	기타(무허가)	-	-	-	-	-
존치기간별	합계	100.0(2/2)	2	2	-	-
	10년 미만	-	-	-	-	-
	10~19년	-	-	-	-	-
	20~29년	-	-	-	-	-
	30~39년	-	-	-	-	-
	40년이상	100.0(2/2)	2	2	-	-
허가별	합계	100.0(2/2)	2	2	-	-
	유허가	100.0(2/2)	2	2	-	-
	무허가	-	-	-	-	-

※ 안전진단결과

부패Zero 청렴Up

영등포구

타E인 영등포

수신자 여의도목화아파트재건축추진위원회 귀중

(경유)

제목 **재건축안전진단 실시결과 및 재건축사업 시행여부 결과 알림**

1. 우리 구정 발전에 협조하여 주시는 귀 위원회에 감사드립니다.

2. 귀 위원회에서 신청하여 실시한 여의도목화아파트 재건축 판정을 위한 정밀안전진단의 결과에 따라 우리구에서는 아래와 같이 주택재건축사업의 시행여부를 결정하였음을 알려드립니다.

가. 기존 건축물 개요

○ 아파트명: 여의도목화아파트

○ 위 치: 영등포구 여의나루로 126(여의도동 30)

○ 건축규모: 2개동, 312세대, 지하1층/지상12층, 연면적26,867.22㎡

나. 재건축 안전진단 판정

○ 안전진단 실시기관: (주)시엘에스이엔지

○ 안전진단 실시기간: 2020. 11. 26. ~ 2021. 1. 24.

○ 안전진단 결과: E등급 (재건축 시행)

다. 주택재건축사업 시행여부 결정

○ 여의도목화아파트에 대한 "주택재건축사업 시행"을 결정함

3. 아울러, 건물 내구성 저하·누수발생에 따른 균열 발생 및 단면결손·철근노출·타설불량 등에 따른 단면손실로 표면처리공법·에폭시주입공법·습식발포방수제보수·단면복구 등의 보수·보강이 필요하여 통지하오니 보수·보강 미이행으로 인한 안전사고가 발생하지 않도록 건물 유지·관리에 만전을 기하여 주시기 바랍니다. 끝.

영등포구청장

★주무관	김창연	주택사업팀장	박동집	주택과장	전결 02/22 이대춘

협조자

시행 주택과-6450 (2021.02.22.) 접수 ( )

우 151-701 서울특별시 영등포구 당산로 123 (당산동3가) / http://www.ydp.go.kr
전화 (02)2670-3661 /전송 (02)2670-3631 / 2009026133@ydp.go.kr / 비공개(6)

나. 호수밀도 현황

호수밀도 (호수/ha)	구역면적 (㎡)	건축물 호수				비고
		계	단독주택(동)	공동주택계(호)	기타건축물(동)	
269.66	11,570.0	312	-	312	-	-

다. 주택접도율 현황

주택접도율(%)	정비구역내 건축물 총수	폭 4미터 이상 도로에 길이 4미터 이상 접한 토지상의 건축물 총수	비고
100.0%	2동	2동	-

라. 과소필지 현황

구분	구역안의 대상 총 토지		과소필지(90㎡미만)		과소필지비율 (%)
	계	면적(㎡)	공동주택계(호)	기타건축물(동)	
합계	1	11,570.0	-	-	-
일반토지	1	11,570.0	-	-	-

3. 상위 및 관련계획 검토

가. 2040 서울도시기본계획

1) 미래상 및 계획목표

> “ 살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울 ”

2) 핵심이슈별 목표와 전략

핵심이슈	추 진 전 략	
보행일상권 조성	• 다양한 기능을 복합적으로 갖춘 자립성 생활권 형성 • 누구나 이동이 편리한 보행 중심의 통합형 네트워크 구축 • 탄소중립도시 구축을 위한 보행일상권에서 자립적인 자원순환 체계 마련	• 보행일상권의 실현은 기 수립된 지역생활권의 재정비를 통하여 추진 • 유연한 용도지역 계획으로 공간 효율성 극대화
수변 중심 공간 재편	• 시민 일상생활의 중심으로서 물길과 수변 공간의 잠재력 재고 • 물길의 규모와 입지별로 수변 공간 활성화 전략 수립, 서울 전역에 수변 문화 확산 도모	• 공원·녹지축의 연계를 통한 생활문화 중심지로서 수변 공간의 역할 강화
기반시설 입체화	• 지상 단선출도로 단절된 지역 내 연결성 확보 • 철도 상부의 입체복합개발을 통한 지역 연결 및 공간 창출로 거점 기능 고도화	• 서울 전역의 지상 철도에 대한 단계적 지하화 검토, 단절된 동-서 지역 통합
중심지 기능 혁신	• 3도심 (서울도심, 여의도, 강남) 중심으로 중심지 기능 고도화 • 미래 신성장 산업 거점과 중심지 체계를 연계하여 시너지 창출 유도	• 정성적 계획지원 체계로 유연한 도시계획 체계 구상
미래교통 인프라 구축	• 자율주행 자동차 본격 운영 체계 구축 • 서울형 도심 항공교통 기반 마련 및 터미널 확충	• 서울 전역에 모빌리티 허브 구축 • 공중, 지상, 지하 등 다차원 新물류네트워크 구축
탄소중립 안전도시 구축	• 탄소중립·기후 위기 적응대책은 시의 모든 정책과 사업의 주요 원칙으로 고려 • 장기적·구조적 전환을 위해 도시계획 단계에서의 탄소중립·기후 위기 적응대책 반영	• 미래위기 대응·관리를 위한 컨트롤 타워와 시스템 구축
도시계획 대전환	• 도시계획체계 재정비를 통합 용도지역 운영·관리의 유연화 • 용도지구·구역의 유연한 운영으로 도시의 다양한 모습을 담아낼 수 있는 다기능 복합지역 조성	• 지역특성을 고려한 도시 차원에서의 정성적 높이 관리 가이드라인 구축 • 미래 도시변화에 선제적 대비를 위한 미래형 도시관리체계 연구 추진

3) 부문별 전략계획

구분	내용
주택·정비	• 양질의 주택 공급 확대를 위한 도시계획체계 유연화 및 효율적 정비사업 유도 • 여유로운 주거생활을 위한 주거복지 서비스 체계 고도화 • 첨단 주거문화 정착을 위한 스마트 주거 기반 마련 • 쾌적한 주거환경을 위한 주민주도 지역공동체 조성
경제·산업	• 서울의 도시경쟁력 강화를 위한 서울형 미래 신산업 육성 • 혁신 창업생태계 구축을 위한 공공지원 강화 및 미래인재 육성 • 글로벌 문화도시 도약을 위한 미래융합형 문화관광 산업 육성 • 공정한 경제 환경 조성을 위한 상생협력 생태계 조성
기후·환경	• 2050 탄소중립 실현을 위한 도시 인프라 전환 • 건강한 순환도시 조성을 위한 자립적인 자원순환 체계 구축 • 사람과 자연의 공존을 위한 친환경 생태도시 구축 • 다양한 수변을 경험할 수 있는 수변감성도시 조성
안전·방재	• 기후변화 및 신종 대형재난 대처를 위한 전 방위 방재체계 구축 • 안심하고 일상을 영위하기 위한 생활 속 안전 환경 구축 • 안정적 도시생활을 보장하는 의료복지체계 구축 • 도시재난에 대한 선제적 대응을 위한 기반시설 및 안전관리 고도화
교통·물류	• 미래교통수단과 융합을 위한 선제적 교통환경 구축 • 도시 이동성 효율화를 위한 대중교통 중심의 연결체계 구축 • 스마트 교통·물류체계 구축을 위한 기반시설의 입체적 활용 도모 • 보행자 친화 도시 구축을 위한 안전하고 쾌적한 보행환경 조성
사회·문화	• 시민이 함께 사는 환경을 위한 지역 공동체 문화 정착 • 모두의 동등한 생활을 위한 차별없는 생활환경 조성 • 시민 일상생활의 여유를 위한 생애단계별 지원체계 구축 • 고령사회대응과 세대통합을 위한 사회안전망 구축

4) 주택정비 부문별 전략계획

목표		전략
1	양질의 주택 공급 확대를 위한 도시계획체계 유연화 및 효율적 정비사업 유도	저이용·유휴부지 활용 등 다양한 도시계획적 수단으로 양질의 주택 공급 활성화
		부담가능한 공공주택의 공급 확대와 민간 참여를 유도하기 위한 지원 강화
		주변 지역과 상생하며 공공성을 확보하는 주거지 정비사업 추진
		중심지 특성을 반영하고 복합기능을 강화하는 도시정비형 재개발 사업 추진
		정비사업의 개발이익 환수를 강화하여 공공성 확보
2	여유로운 주거생활을 위한 주거복지 서비스 체계 고도화	적정한 주거 수준 확보를 위한 기준과 지원방안 마련
		거주자 맞춤형 주거복지 서비스 강화 및 거주자 친화적인 주거공간 개발
		주거 안정 측면의 임차인 주거권 보장을 위한 제도적 기반 마련
3	첨단 주거문화 정책을 위한 스마트 주거 기반 마련	주거 편의와 안전을 강화하기 위한 스마트 주택 개발 기반 구축
		지속가능한 친환경 및 장수명(長壽命) 주택 공급 유도 및 확대
4	쾌적한 주거환경을 위한 주민주도 지역공동체 조성	다양한 도시 생활을 지원하는 지역복합 커뮤니티 거점 조성
		주민주도 주거환경 개선과 재생 추진을 위한 지속적인 공공 지원·관리
		수변 친화적인 주택 개발 계획으로 지역에 열린 수변 공간 확보

5) 중심지체계

- 서울특별시는 3도심 7광역중심 12지역중심으로 도시공간구조 계획

구분	중심지체계			
	도심(3)	광역중심(7)	지역중심(12)	지구중심 및 역세권
도심권	서울도심	용산	동대문	• 중심지 체계와 함께 역세권 중심의 공간구조로 주민 생활편의를 증진하는 생활권 중심지로 기능
동북권		청량리·왕십리 창동·상계	망우, 미아, 성수	
서북권		상암·수색	신촌, 마포·공덕, 연신내·불광	
서남권	여의도·영등포	마곡, 가산·대림	목동, 봉천, 사당·이수	
동남권	강남	잠실	수서·문정, 천호·길동	

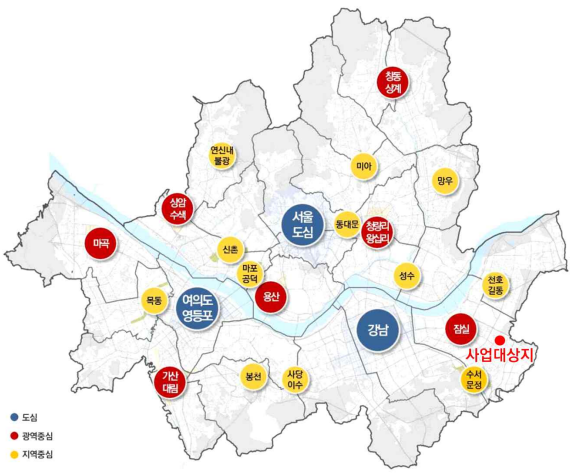
6) 생활권 계획(서남권)

가) 서남권 권역생활권 계획

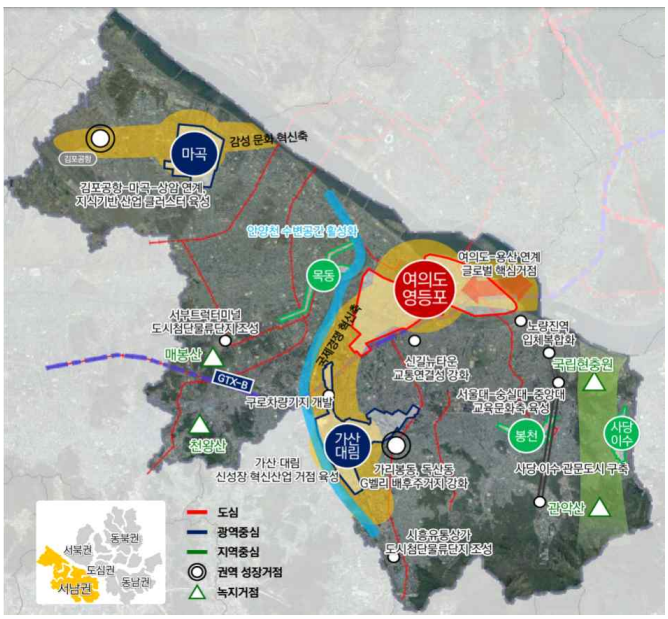
- 서남권역 생활권계획에서는 서울플랜상 권역별 발전방향과 자치구별 비전 및 미래상을 고려하여 “서울의 신정장을 선도하고 삶의 질이 업그레이드되는 서남권”을 미래상으로 설정함

발전 방향	“서울의 신성장을 선도하고 삶의 질이 업그레이드되는 서남권”	
구분	**권역이슈**	**권역 목표**
도시공간	서울의 미래성장을 선도하는 서남권 중심지의 전략적 육성	• 서남권의 혁신과 신성장동력 강화를 위한 공간구조 구상 • 글로벌 경제거점으로 영등포·여의도 도심의 위상 강화
산업/일자리	신성장산업 육성 및 산업재생을 통한 일자리기반 구축	• 서남권의 권역별 전략산업 선정 및 육성 • 전략적 성장거점 조성 및 기존 산업생태계 보호·육성
주거(정비)	서남권의 주거 특성을 반영한 맞춤형 관리	• 입지특성에 따른 맞춤형 주거지 관리 • 개발·정비사업 유형에 따른 주거지 정비 관리
교통	간선교통기능 강화 및 대중교통·보행연계 체계 구축	• 간선도로의 교통소통 기능 회복 • 수도권 서남부를 아우르는 광역·도시철도망 구축 • 대중교통 및 보행자 중심의 교통체계 구축
환경·안전	공원녹지 그린네트워크 구축 및 안전 인프라 확보	• 공원·녹지의 유기적인 연계를 위한 그린네트워크 구상 • 공원 확충 및 하천 정비를 통한 공원서비스의 질 향상
복지·교육	맞춤형 생활기반시설 공급 및 안심교육 인프라 확대	• 창의교육을 통한 인재육성 및 안심교육 기반 조성

[중심지 체계]



[서남권 발전구상]



나. 2030 서울생활권 계획(여의도 지역생활권계획)

1) 여의도 지역생활권 개요

- 면적 : 841ha (영등포구 면적의 34.3%)
- 인구 : 약 3만4천인 (영등포구 인구의 8.1%)
- 행정구역 : 여의도동

2) 여의도 지역생활권의 특징

- 영등포지역은 1970년대 이후 강남 개발, 수도권 규제로 인한 공장 이전 등으로 쇠퇴가 가속화되고 도심 부적격 시설 입지
- 타임스퀘어, 영등포민자역사등 점적상업시설 입지, 경인로변 상업지역에는 근생시설 입지, 경인로변 기계금속 등 영세 제조업 밀집 등으로 도심다운 중심기능은 미미한 실정
- 준공업지역 일대는 주거와 산업이 혼재되고 양평동, 문래동 등을 중심으로 영세한 제조산업이 집적화 되어있으나 기반시설 노후화로 쇠퇴가 가속화되고 있음 영등포역을 중심으로 도시재생활성화계획(경제기반형)추진

3) 여의도 지역생활권의 생활서비스 현황

- 우선적 시설공급 고려 대상 : 도서관, 청소년아동복지시설, 보육시설
- 주민요구 및 서비스 소외지역 발생 시설 : 도서관, 청소년아동복지시설, 공공체육시설
- 주민요구 및 공급불균형 시설 : 도서관, 청소년아동복지시설, 보육시설

[여의도 지역생활권 생활서비스시설 현황]

구분		공원	주차장	도서관	노인여가 복지시설	청소년아동 복지시설	**보육시설**	공공 체육시설
정성 분석	주민의견 분석	주민요구 하위시설	주민요구 하위시설		주민요구 하위시설			
정량 분석	보행이용 분석							
	공급불균형 분석	충분	충분					충분
수요분석		주민의견 분석: 주민참여단의 필요시설 요구사항 파악		보행이용 분석: 보행거리내 서비스 소외발생 여부 파악			공급불균형 분석: 서울시 공급 수준(시 평균값) 대비 부족 여부 파악	

4) 실현전략

가) 여의도 상업지역 재활성화를 통한 국제금융중심 위상 강화

- 국제 금융지구 클러스터 구축 및 활성화
- 지구통합관리체계 도입을 통한 상업지역 활성화 유도
- 상업지역내 가용지 복합개발을 통한 거점기능 강화

나) 여의도~영등포~노량진 등 주변지역 연계 강화

- 여의도와 영등포, 당산 노량진 등 보행연계 강화
- 국제 금융지구 클러스터 구축 및 활성화
- 지구통합관리체계 도입을 통한 상업지역 활성화 유도
- 여의도와 주변지역간 교통연결성 계선

다) 한강변 생태문화관광 네트워크 구축

- 한강변 자연성 회복 및 생태문화관광 거점 조성
- 여의도 관광벨트와 노량진역세권광의 기능적 연계

라) 노후공동주택 재생을 통한 도심지원 주거기능 확충

- 공동주택단지 정비 시 도심형 주거기능 도입 유도
- 영등포, 한강변으로 중심가로축의 강화 및 확대

[여의도 지역발전구상도]



다. 2025 도시 및 주거환경정비기본계획(2015) : 여의도 주거생활권

- 2025 서울도시주거환경정비기본계획 상 여의도는 서남권에 속하며 특히 여의도동은 여의도 주거생활권에 속함
- 여의도 주거생활권 및 여의도동 관리방향

관리 항목	여의도 주거생활권 관리방향	여의도동 관리 방향
주거 환경관리	• 공동주택의 커뮤니티를 활성화하여 거주환경의 안전성·쾌적성을 증진	• 보차분리를 통한 안전한 보행공간의 안정성을 확보하고 교통사고 다발지역에는 과속방지시설을 설치하여 보행안전성 제고 • 대지 내 공지확보 등 화재예방 도시환경 설계기법 활용
생활기반시설	• 기존 문화 및 공공시설을 활용한 각종 문화 프로그램의 개발로 주민 참여기회 확충 • 공원 등 일상 생활공간 내 문화프로그램 개발 검토	• 문화 서비스 소외지역에 대해 우선적으로 기반시설을 확충하고 공공 지원 강화 • 노인연령층의 증대에 따른 경로당 등 노인복지관련시설 확충 검토
생활가로	• 대중 교통관련 보행시설 개선 및 소규모 휴식공간 제고 • 구간별 기능을 고려하여 차도폭 조정, 과속방지시설 등을 설치하여 보행자의 편익향상을 위한 체계적인 정비 도모	• 어린이 및 노인을 위한 보차분리시설 확충 등 보행공간 안정성 제고
특성관리	• 한강변 중요 경관특성인 구릉지 지형 및 배후 자연에 대한 경관적 배려	• 한강변 중요 경관특성인 구릉지 지형 및 배후 자연에 대한 경관적 배려

[주거생활권 종합계획도]



라. 한강변 관리기본계획(2015) : 여의도 지구

1) 지구기본구상

관리 항목	여의도 주거생활권 관리방향
토지이용 부문	• 여의도지구는 여의도~ 이촌권역의 핵심지구로서 한강변 업무·문화 등 수변활동기능강화 • 노후한 아파트단지는 새로운 도심주거로 재생 • 주변자원을 연결하는 문화관광·네트워크강화
접근성 부문	• 여의도 지구 내부 도시가로의 한강 확장 • 한강 양안의 수상교통 연계 검토 • 장기적으로 올림픽대로의 우회지하화 검토
도시경관 부문	• 한강의 대표적인 수변업무권역으로 경관거점 조성 • 한강을 조망할 수 있는 조망명소 조성
자연성부문	• 여의샛강 생태기능 회복조성 • 입지여건을 고려한 다양한 형태의 한강숲 조성 • 시민이용과 자연성이 조화되는 방향의 한강공원 조성

2) 관리방향

- **목표 : 서울을 대표하는 “국제적 업무 및 관광·수변활동중심지” 조성**
- **부문별 중점관리원칙**
  - **(토지이용) 아파트지구 정비사업과 연계하여 한강변 접근로변으로 비주거기능, 수변 시민이용기능을 최대한 확충**
  - **(접근성) 한강변 최고의 수변접근환경 조성 (지구내부·도시가로 활동을 수변까지 최대한 연장)**
  - **(도시경관) 서울을 대표하는 세계적인 수변도심경관 창출**
  - **(자연성) 샛강 생태기능 회복, 한강숲 조성 등 시민이용과 자연성이 조화되는 한강공원 조성**

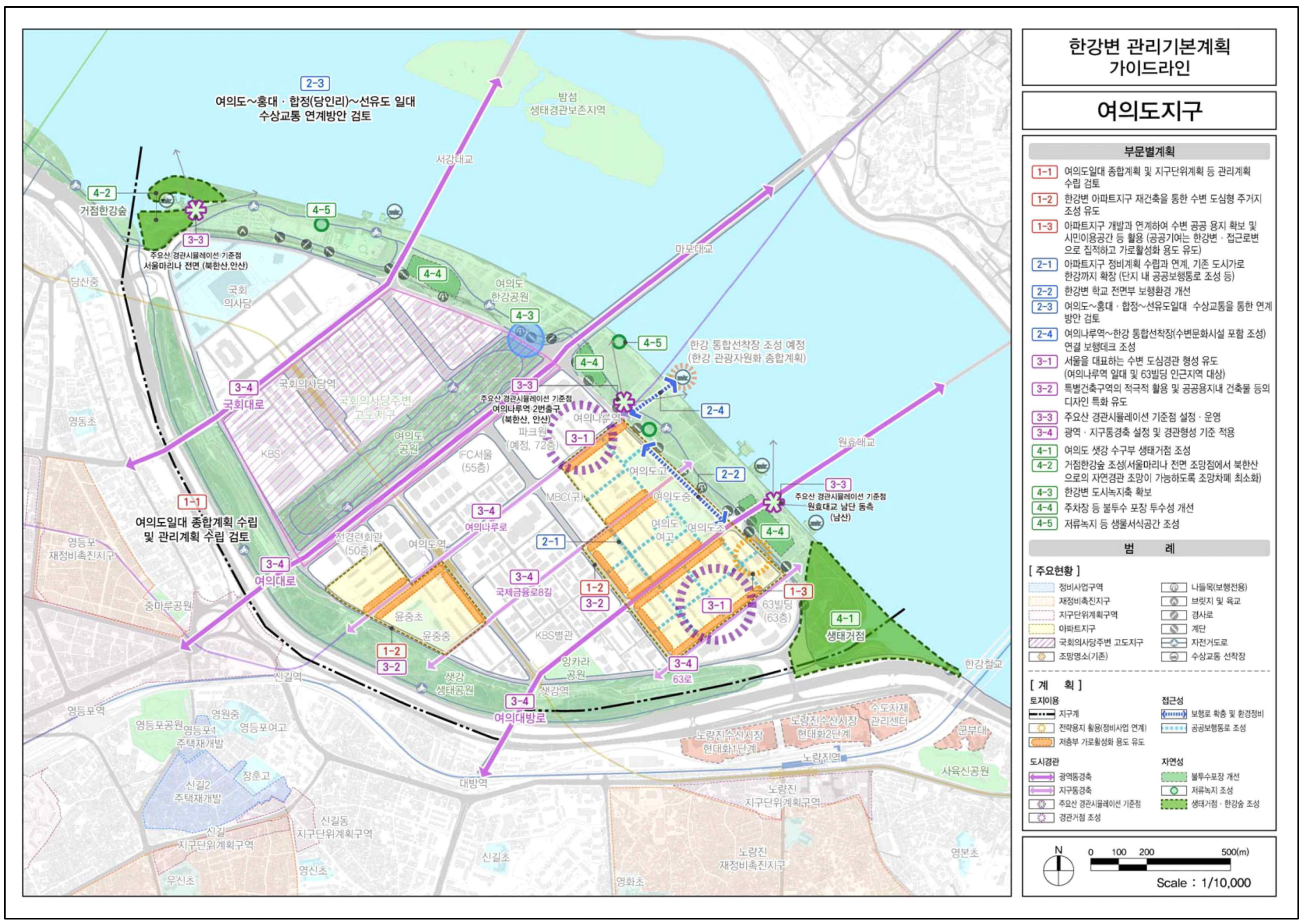
3) 여의도지구 장기적 계획관리 방향

- **여의도 전체에 대해서는 장기적으로 ‘여의도 일대 종합계획’ 수립 또는 지구단위계획 등의 관리계획 수립을 통해 국제적 금융중심지, 서울의 도심지역으로서 다양한 기능이 융합된 국제적 활력공간으로 육성 방안 모색**
  - **금융특정개발진흥지구 : 국제·금융업무중심지로 육성, 글로벌 업무 및 중심상업기능 확충, 세계적 스카이라인 형성 유도(장기적으로 TDR 이전대상지로 활용 검토)**
  - **국회의사당 주변 고도지구 : 국제금융·업무지원기능 확충**
  - **여의도 한강공원 : 국제적인 시민여가 및 관광·문화공간 활용**
  - **기반시설 : 올림픽대로 우회지하화 검토를 통해 노량진, 영등포 등 배후지와의 연계성 강화**

4) 계획 및 가이드라인

구분	부문별 주요계획	가이드라인
토지이용 부문	• 한강변 아파트지구를 수변 및 주변 도시가로에 대응하는 도심형 주거지로 재건축 유도 • 아파트지구 개발과 연계하여 수변 공공용지를 우선 확보하여 시민이용공간 등으로 활용	• 여의도 일대 종합계획 및 지구단위계획 등 관리계획 수립 검토 • 한강변 아파트지구의 재건축을 통한 수변 도심지형 주거지 조성 유도 • 아파트지구 개발과 연계하여 수변공공용지 확보 및 시민이용공간으로 활용
접근성 부문	• 아파트지구 정비계획 수립과 연계, 기존 도시가로를 한강까지 확장 • 한강변 학교 전면부 보행환경 및 방음벽 환경 개선 • 수상교통 활용한 주변지역 연계, 한강 활동중심성 강화	• 한강변 학교 전면부 보행환경 개선 • 여의도~홍대합정(당안리)~선유도 일대 수상교통을 통한 연계방안 검토 • 여의나루역~한강 통합선착장 연결 보행데크 조성
도시경관 부문	• 계획적 스카이라인 형성을 통해 서울을 대표하는 수변 도심경관 유도 • 주요산으로의 열린 경관 형성 관리 • 지구경관 다양성 및 조형성 창출	• 서울을 대표하는 수변 도심경관 형성 유도 • 특별건축구역의 적극적 활용 및 공공용지 내 건축물 등의 디자인 특화 유도 • 주요산 경관시뮬레이션 기준점 설정·운영 • 광역·지구통경축 설정 및 경관형성 기준 적용
자연성부문	• 여의도 샛강 수구부 생태거점 조성 • 한강숲 조성 • 한강공원 불투수 포장 개선 및 저류 녹지 등 조성	• 여의도 샛강 수구부 생태거점 조성 • 거점한강숲 조성 • 한강변 도시녹지축 확보 • 주차장 등 불투수 포장 투수성 개선

[한강변 관리기본계획 가이드라인]



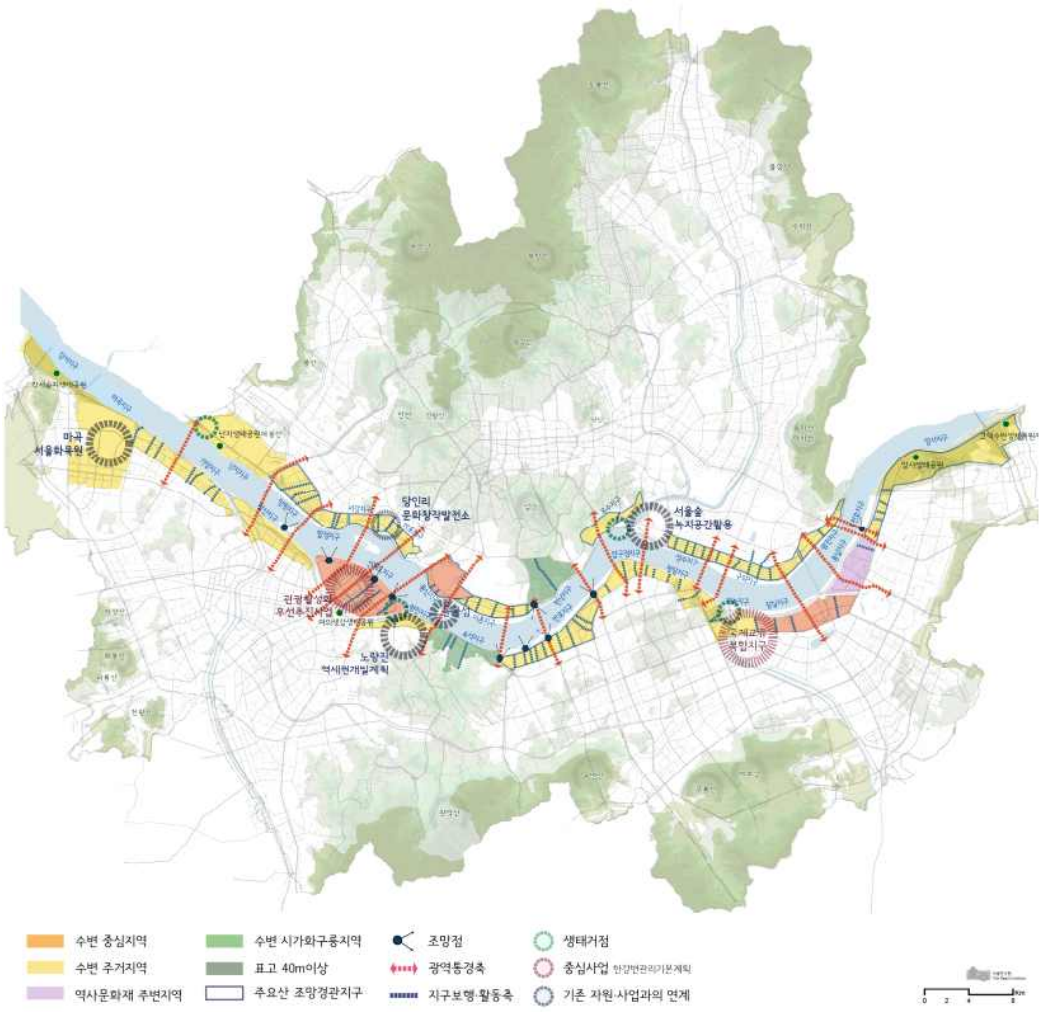
마. 서울시 기본경관계획(2016)

1) 지구기본구상

- 한강변 중점경관관리구역에 대한 경관계획에서는 대안부에서 파노라마로 조망되는 수변 원경관리를 위해 “수변 도시경관과 자연경관이 공존하는 다채로운 수변경관 형성”을 목표로 설정하고, 수변연접 지역특성, 도시경관 배후 주요산 조망, 수변 접근로 및 조망 경관을 고려하는 8대 관리원칙 도출

구분	내용
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
배후산 조망을 배려한 수변경관의 자연성 보호	• 대안부에서 조망되는 주요산 조망경관 확보 • 수변 구릉지의 지형적 경관특성 보호
수변 접근성 제고 및 한강조망 기회 확대	• 한강변 접근가로변의 열린 시야 확보 및 보행환경 개선 • 전망공간 조성으로 수변 조망 기회확대

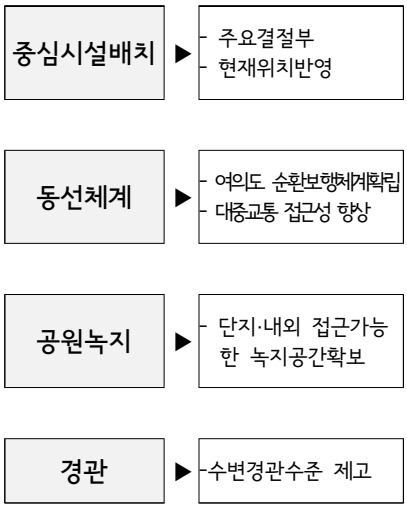
[한강변 중점경관관리구역 기본구상도]



바. 여의도 아파트지구 개발기본계획(2006)

1) 종합개념

[주요구상내용]



- 토지이용계획
  - 공공시설 및 중심시설의 기존 상가 등 시설의 위치 및 보행접근성을 고려해 주요결정부 및 가로변 배치로 시설이용 및 접근성 제고
  - 역세권 및 보행동선 단지내 상가를 고려한 중심시설 계획
- 동선계획
  - 여의도역 및 여의나루역과의 보행접근성 향상
  - 지하철역사, 공원으로의 접근성 제고를 위한 보행네트워크 유도
- 공원·녹지계획
  - 단지별 특성에 따른 분산배치 또는 집약배치를 통한 공원의 활용성 제고
  - 불합리한 도시계획시설(공원)의 합리적 재배치
- 경관
  - 한강 인접지역으로서 건축물 디자인을 통한 도시(수변)경관 정비

- 토지이용계획

구 분		면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		325,323.9	100.0	-
주거용지	소계	289,239.9	88.9	-
	주택용지	289,239.9	88.9	-
중심시설용지	소계	10,816.4	3.3	-
	주구중심	10,530.1	3.2	-
	분구중심	286.3	0.1	-
도시계획시설용지	소계	20,467.6	6.3	-
	도로	2,112.6	0.6	-
	공원	18,355.0	5.7	-
기타	소계	4,800.0	1.5	-
	공공이용시설	4,800.0	1.5	-

사. 영등포· 여의도 도심 일대 관리 기본계획(여의도 도심)

1) 미래상

- (미래상) 서울을 대표하는 한강변의 세계적인 금융·수변문화 중심지
- (목표 및 추진전략) 금융산업, 도시환경, 거버넌스 등 국제금융중심지로서 금융생태계 육성을 위한 3대 목표 및 추진전략 수립

금융산업(3)	도시환경(14)	거버넌스(2)
금융산업 지원을 통한 국제적인 금융생태계 육성	국제적수준의 매력적인 도심환경 조성 인프라·대중교통 / 보행환경 / 도시 에메니티 / 정주 환경	지역활성화를 위한 지속가능한 운영관리체계 도입

2) 목표 및 추진전략

목표	추진전략	
금융산업	**여의도 금융산업에 대한 도시계획·정책적 지원을 통해 국제적인 금융생태계 육성**	
	• 금융생태계 육성에 필요한 공간인프라 확충 • 도시계획 지원을 통한 금융투자 활성화여건 형성 • 금융산업에 최적화된 첨단 스마트 인프라 구축	
도시환경	**인프라, 보행, 어메니티, 정주환경 개선을 통한 국제적 수준의 도심환경 조성**	
	인프라·대중교통	• 광역적 철도교통인프라 확충 • 공항 및 주변중심지와 교통연결성 강화 • 대중교통중심의 순환 및 환승체계 구축
	보행환경	• 보행자중심으로 도로구조 개선 • 보행·가로활동 중심의 도심블록시스템 구축 • 주요가로변 보행 및 가로활력 창출 유도 • CBD 통합 입체보행네트워크 구축
	도시어메니티	• 한강변 수변문화지구 조성 • 공공공간 확충 및 네트워크 구축 • 여의도공원 도심문화공원 리모델링 • 국회담장허물기를 통한 시민공간화방안 검토 • 창조적 건축환경 및 세계적 수변도심경관 창출
	정주환경	• 다양한 도심주거 공급 • 국제적으로 편안한 글로벌 생활환경 조성
거버넌스	**글로벌 도심환경 조성 및 지역활성화를 위한 지속가능한 운영관리체계 도입**	
	• 여의도 지역관리체계 도입 • 여의도 국제도심 특별관리 체계 구축	

4. 관련법규 검토

1) 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정 (「도시 및 주거환경정비법」 제8조,제16조)

- 특별시장은 기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 정비계획을 결정하여 정비구역 지정(변경지정)
  (주민공람 30일 이상 및 지방의회 의견청취)
- 자치구 구청장은 지방의회를 거쳐 정비계획을 입안하여 특별시장에게 정비구역 지정 신청
- 특별시장은 지방도시계획위원회 심의를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역 지정

2) 정비계획의 입안대상지역 (「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제7조, 별표1)

- 건축물의 일부가 멸실되어 붕괴나 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 지역
- 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속이 정비사업을 추진할 필요가 있는 지역
- 노후·불량건축물로서 기존 세대수가 200세대 이상이거나 그 부지면적이 1만㎡ 이상인 지역
- 셋 이상의 아파트 또는 연립주택이 밀집된 지역으로 안전진단 결과 전체 주택의 3분의 2 이상이 재건축이 필요하다는 판정을 받은 지역으로 면적이 1만㎡ 이상인 지역

3) 용도지역안에서의 건폐율 (「서울시 도시계획조례」 제54조)

- 일반상업지역 : 60% 이하

4) 용도지역안에서의 용적률 (「국토의 계획 및 이용에 관한법률 시행령」 제85조)

- 일반상업지역 : 1,300% 이하 (「서울시 도시계획조례」 제55조 : 800% 이하)

5) 재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율 (「도시 및 주거환경정비법」 제54조 제4항 제1호)

- 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 다음 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다.
  - 재건축사업의 경우 30% 이상 50% 이하로서 시·도조례로 정하는 비율
    : 50% (「서울시 도시 및 주거환경정비조례」 제30조)

5. 잠재력 및 개발전망 분석

가. 잠재력

구분	범위
입지여건	• 대상지는 여의도 중심에 위치하고 있으며, 올림픽대로, 강변북로, 마포대교 등 주요 도로를 통하여 강서구, 종로구, 동작구, 김포시, 등 타지역과 연계성이 우수한 지역임
교통여건	• 대상지 100m내외로 여의나루역(5호선)이 위치하고 있으며, 신안산선(공사중)이 예정되어있음 • 주변에 여의도환승센터가 입지하고 있어 대중교통 접근성이 우수함 • 여의동로와, 여의나루로 등 주요 간선도로에 인접하여 지역간 연계성이 우수함
지역환경여건	• 대상지 북측 및 북동측에 한강과 여의도 한강공원이 위치하고 있으며 주변에 여의도 공원, 여의도샛강생태공원등이 위치하고 있어 자연환경이 우수한 지역임
교육여건	• 대상지 500m내외로 여의도초, 여의도중, 여의도여자고, 여의도고등 다수의 학교가 입지하고 있어 교육환경이 양호함

나. 개발전망

개발전망
• 대상지가 입지한 목화아파트는 1977년 아파트지구 수립 이후 대상지 및 주변일대 주택공급 중심으로 주택보급 안정화가 이루어 졌으며, 교통, 자연환경, 교육여건 등이 우수한 지역으로 향후 주변 노후 공동주택단지들과 본 사업대상지가 재건축정비사업 시행으로 개발 완료시 부족한 기반시설 및 편의시설을 확보하여 우수한 주거환경을 갖춘 주거단지가 형성될 것으로 전망

다. 종합분석

	현 황	계 획 목 표
상위 및 관련 계획	• 「2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획」 여의도주거생활권에 따른 생활가로 정비를 통해 보행자의 편익 향상	• 대지 내 지하철 출입구 조성, 공공보행통로 확보 등 거주환경의 편리성 및 안전성 확보
	• 「한강변 관리기본계획」 여의도지구 장기적 계획관리방향에 따라 아파트지구 정비계획 수립과 연계, 기존 도시가로를 한강까지 확장	• 한강변 특성을 고려하여 단지 내와 연결되는 입체보행통로 조성을 통해 한강까지 연계
	• 「서울시 경관 계획」 한강변 중점관리구역에 따른 수변 접근성 제고 및 한강조망 기회 확대	• 한강변 중저층 높이 및 배치 계획 수립으로 스카이라인 조성 및 통경축 확보
	• 「여의도 아파트지구 개발기본계획」 공공시설 및 중심시설의 기존 상가 등 시설의 위치 및 보행 접근성 고려	• 공공시설 및 근린생활시설, 커뮤니티 시설 등 여의나루역과 간선변에 위치하여 보행 편의성 제고
	• 「영등포·여의도 도심 일대 관리 기본계획」 여의도 금융산업에 대한 도시계획·정책적 지원을 통해 국제적인 금융생태계 육성	• 여의도 금융산업 육성을 위한 금융관련 공공시설 확보
대상지 현황	• 한강공원 인접 등 입지적 특성 보유	• 지역주민개방, 한강공원 인접 등 입지적 특성을 고려하여 주차장 확보
	• 정형화된 필지로 토지의 효율적 이용 가능	• 필지의 형태를 고려한 배치계획 수립으로 토지의 효율성 제고
	• 여의나루로(25m), 여의동로(20m)등 주요간선도로 이면에 위치	• 간선도로변 근린생활시설, 커뮤니티 시설 등 배치로 이용 편의성 제고
건축물 현황	• 안전진단결과 E등급 판정(2021. 01.)	• 재건축 대상 노후 건축물로서 개발을 통한 쾌적한 주거환경 조성
	• 대상지 입지를 고려한 건축배치 필요	• 학교와 스카이라인을 고려한 주거 동 계획 - 단지 내·외부에서의 조망권과 개방감 확보

3 계획의 기본구상

1. 기본방향

가. 계획의 목표

- **노후화로 인한 열악한 주거환경 개선**
- **도로 등 기반시설 여건을 고려한 적정규모 계획**
- **주변환경을 고려한 연계성 있는 계획**

나. 계획의 방향

- **쾌적한 주거환경 조성**
  - 단지 내 공공보행통로 등 편리성 확보
- **지역커뮤니티 활성화**
  - 지역 내 필요 기부채납시설 및 공동이용시설 계획으로 지역커뮤니티 활성화
- **주변환경과의 조화**
  - 한강공원 등 주변 자연환경과, 단지 주변 학교를 고려한 조화로운 계획 수립
- **정비사업 실현성 제고**
  - 주민설문조사를 통한 수요반영

2. 주요 계획지표 설정

가. 주택공급 지표 설정

- 본 계획은 공동주택 지역의 건축물 노후화로 인한 열악한 주거환경의 개선 및 적정한 기반시설 확보를 목적으로 하는 바, 원주민의 재정착을 고려하여 적정 평형의 주택을 공급
- 주택규모별 배분기준은 「도시 및 주거환경정비법」 제10에 근거한 '정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(국토교통부 고시 제2022-720호)' 준수

■ 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율
- 재건축 사업
  : 건설하는 주택 세대수의 60퍼센트 이상을 85제곱미터 이하 규모의 주택으로 건설하여야 한다.

구분		세대수 기준	비고
재건축	60㎡~85㎡이하	60%이상	-
	85㎡초과	40%이하	-

■ 주택규모 배분계획(안)

구분		세대수	비율	비고
합계		423세대	100.0%	
소계		76세대	18.0%	
임대	60㎡이하	61세대	14.4%	12.5% 이상
	60㎡~85㎡이하	15세대	3.6%	
소계		347세대	82.0%	
분양	60㎡이하	61세대	14.4%	
	60㎡~85㎡이하	165세대	39.0%	
	85㎡초과	121세대	28.6%	

나. 계획규모 지표 설정

- 서울시 도시·주거환경정비기본계획에서 정하는 용도지역 및 개발밀도 체계 준수 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 서울시 도시계획조례에서 정하는 용도지역 안에서의 개발밀도 범위체계 적용

용도지역 : 일반상업지역(변경)			
구분	국토의 계획 및 이용에 관한 법률	서울특별시 도시 및 주거환경정비 기본계획	서울특별시 도시계획조례
용적률	1,300%이하	600%이하	800%이하
건폐율	80%이하	60%이하	60%이하
높이	2040 서울도시기본계획 : 융복합적 도시공간 조성을 위해 토지이용 및 건축물 용도·밀도·높이 허용범위 확대		

3. 개발 기본구상

가. 토지이용구상

- 「여의도아파트지구 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획(서울시 고시 제 2024-66호)」 계획지침에 따라 입체보행통로 조성, 공공보행통로 확보 등 거주환경의 편리성 및 안전성 확보
- 계획지침에 따라 단지 내 상가를 북서측 간선변(여의나루로)과 연계하여 가로활성화 용도 배치
- 한강변 특성 및 주변학교 현황을 고려하여 스카이라인 조성 및 통경축 확보
- 주민편의 및 주변경관을 고려한 합리적인 건축계획으로 주거중심의 공간 도출
- 단지 진출입로 인근 지역사회 커뮤니티를 위한 시설 배치로 접근성 제고

4 부문별 정비계획(안)

1. 계획의 수립방향

- 대상지는 토지이용의 합리화 · 구체화를 통해 도시의 기능을 증진하고 도시 미관개설 및 양호한 환경을 확보하기 위하여 여의도아파트지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역1-1로 지정예정임
- 토지이용의 합리화 및 기능을 증진시키고자 특별계획구역 세부개발계획을 수립하는 사항임

2. 정비사업의 시행에 관한 계획

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
변경	목화아파트 재건축정비구역	서울시 영등포구 여의도동 30번지 일대	11,570.0	-	11,570.0	-
시행방법		**시행예정시기**	**정비사업 시행으로 증가예상 세대수**			**비고**
재건축정비사업		구역지정 후 4년이내	현황 : 312세대 계획 : 423세대 (증) 111세대			-

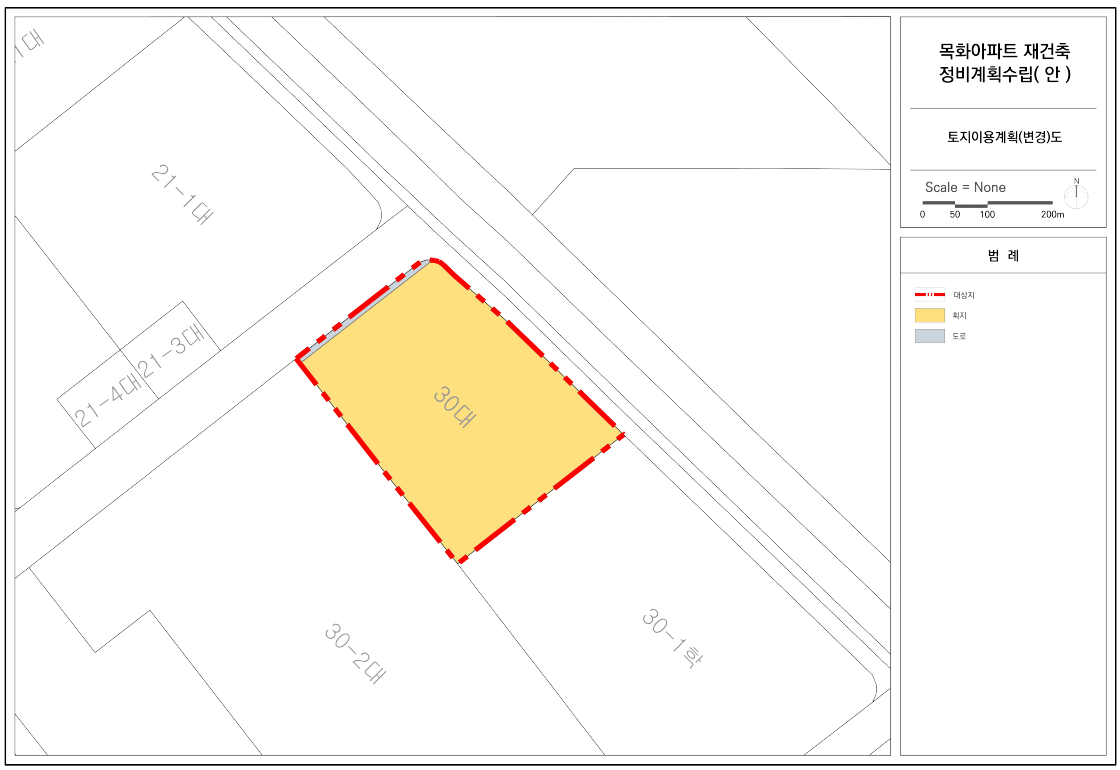
3. 토지이용에 관한 계획(안)

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		11,570.0	-	11,570.0	100.0	-
획 지	**공동주택**	11,570.0	-	11,334.6	98.0	공동주택용지
정 비 기 반 시 설	**소 계**	840.0	감) 604.6	235.4	2.0	
	도 로	840.0	감) 604.6	235.4	2.0	-

[토지이용계획 결정(기정)도]



[토지이용계획 결정(변경)도]



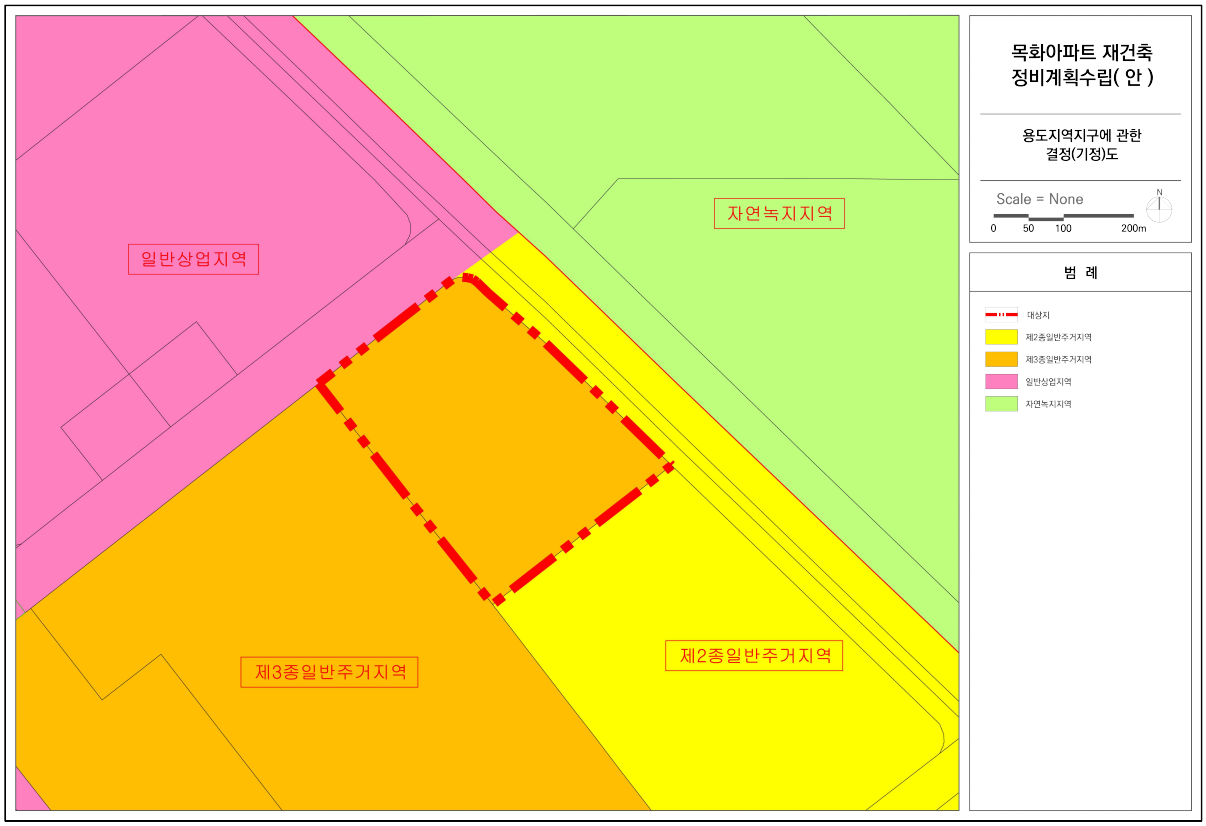
4. 용도지역 · 용도지구에 관한 계획(안)

- 토지이용계획의 변경 및 주변지역과의 정합성 고려하여 변경계획 수립
- 획지 및 정비기반시설용지는 일반상업지역으로 계획

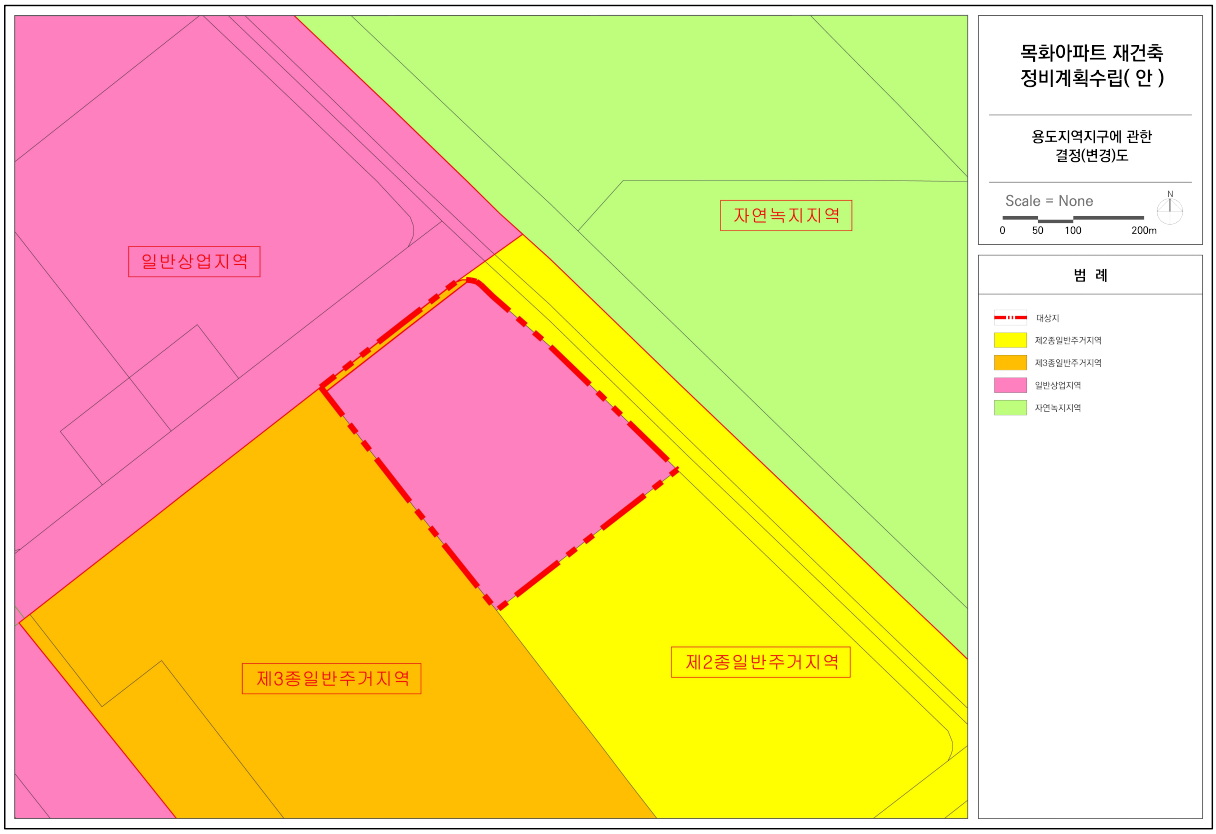
구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	11,570.0	-	-	100.0	-
제3종일반주거지역	11,570.0	감) 11,334.6	235.4	2.0	-
일반상업지역	-	증) 11,334.6	11,334.6	98.0	-

-이하여백-

[용도지역지구에 관한 결정(기정)도]



[용도지역지구에 관한 결정(변경)도]



5. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획(안)

가. 교통시설

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	유별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	31	25~45 (35)	주간선도로	1,380 (80.5)	여의도남단	여의도북단	일반도로	-	건고143 (70.3.26)	-
변경	대로	3	31	25~45 (28)	주간선도로	1,380 (80.5)	여의도남단	여의도북단	일반도로	-	건고143 (70.3.26)	완화차선 확보
기정	중로	1	132	40~50	보조간선 도로	6,934	서울대교 남단	서울대교 남단	일반도로	-	건고143 (70.3.26)	

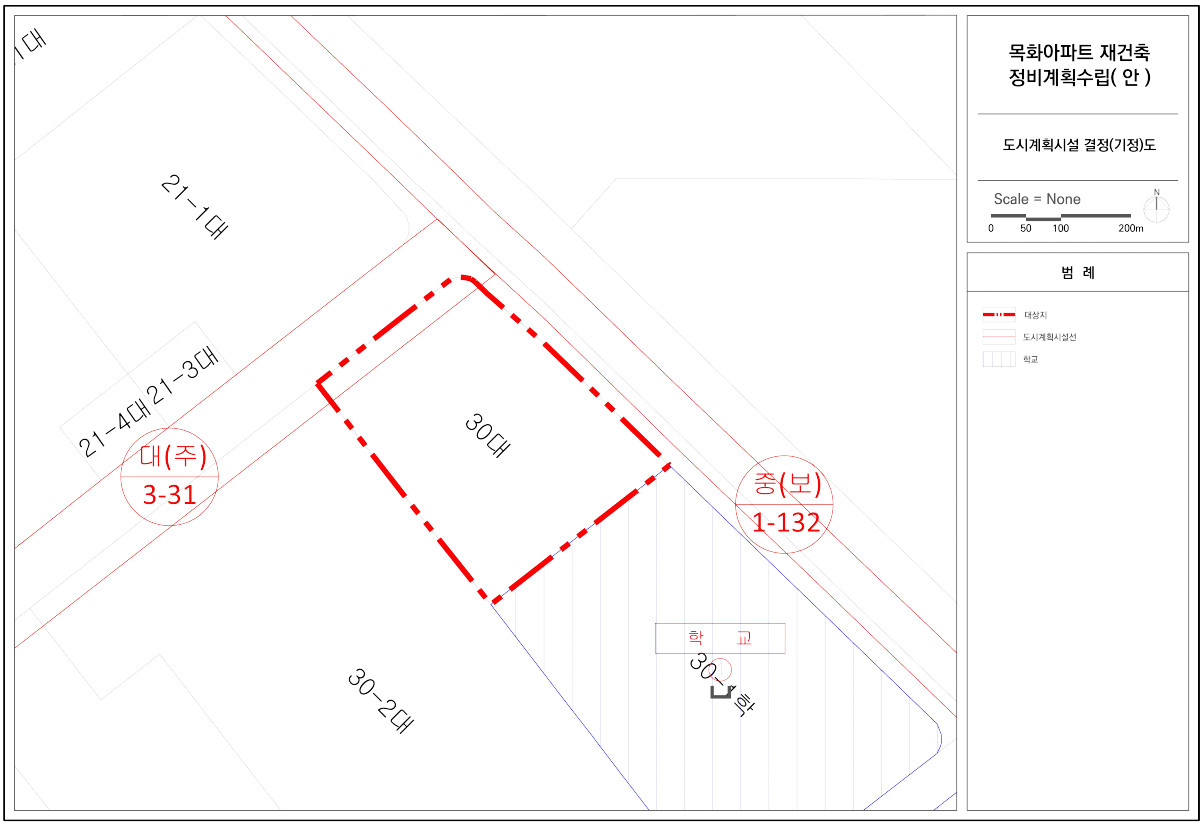
※ ( )은 정비구역 내 해당사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

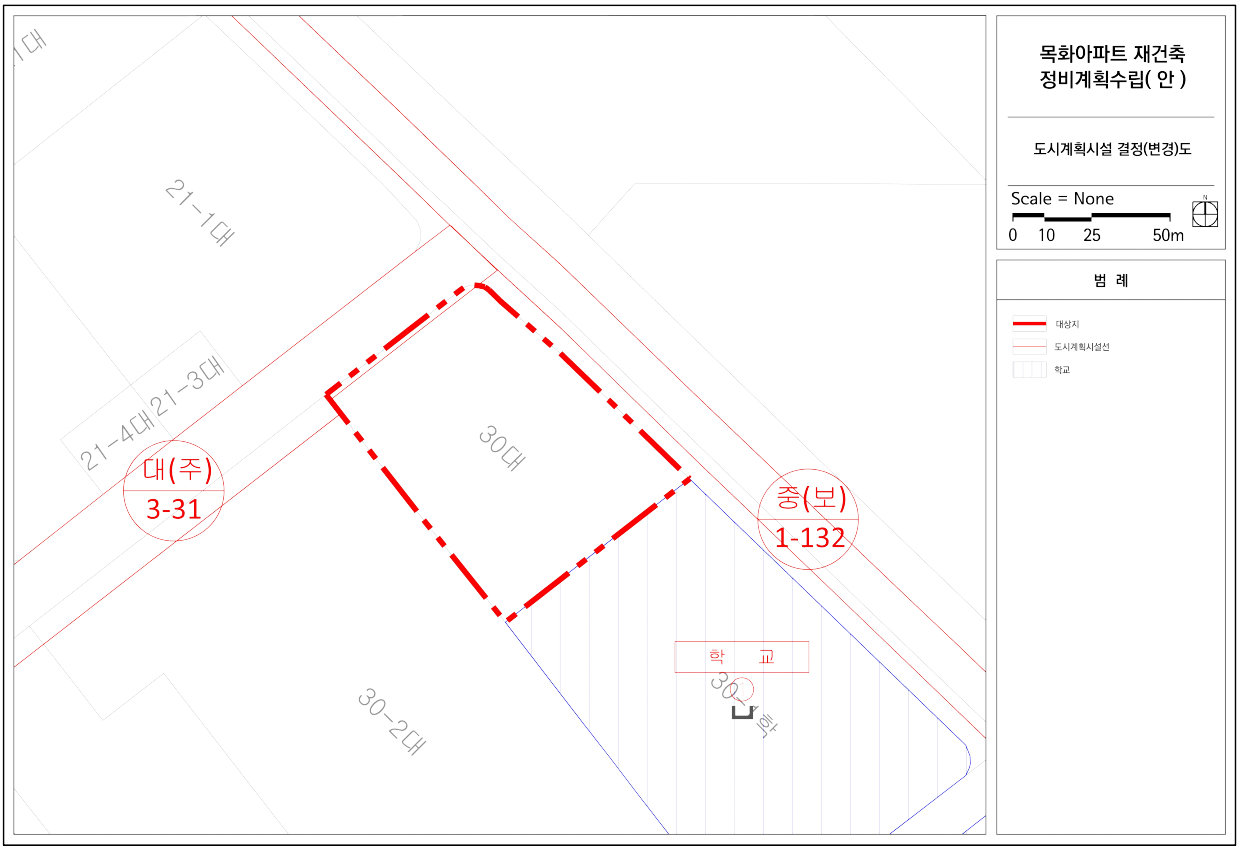
변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-31	대로 3-31	• 도로 폭원(부분) 조정 (35m → 28m)	• 정비구역 내 35m 결정되었으나 실제 현황 25m도로로 사용중으로 실효성을 고려하여 28m 변경을 통해 구역내 완화차선확보

-이하여백-

[도시계획시설 결정(기정)도]



[도시계획시설 결정(변경)도]



6. 공동이용시설 설치계획

시설 구분	시설의 종류	법 정 기 준	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	비고
계		-	-	2,062.00	
주민 공동 시설	계	393(총세대수) x 2.5㎡ x1.25	1,228.13이상	2,000	
	경로당	300~500세대 미만(서울시 주택조례)	155이상	695	
	어린이집	300~500세대 미만(서울시 주택조례)	198이상	200	
	작은도서관	300~500세대 미만(서울시 주택조례)	108이상	145	독서실(남,여), 문고 등
	주민공동시설-1	-	66	130	다함께돌봄센터
	주민공동시설-2	-	-	-	-
	주민공동시설-3	-	-	-	-
	주민운동시설	-	-	180	-
	어린이놀이터	200㎡ + (총세대수) x 1.0㎡)	593이상	650	2개소
관리사무소		10㎡ + (총세대수-50) x 0.05㎡	27.15이상	30	-
경비실		-	-	32	2개소

※주택건설기준 등에 관한 규정(제28조, 제55조의2), 서울특별시 주택조례(제8조의4)

7. 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획

구 분	구 역 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획(동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
신설	목화아파트	11,570.0	서울시 영등포구 여의도동 30번지	2	-	-	2	-	-

8. 건축물에 관한 계획

구분	구역구분		획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)			높이 (층수)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	상한	예정법적 상한	
신설	목화아파트	11,570.0	획지	11,334.6	여의도동 30번지	공동주택 및 부대복리시설	60 이하	230.0	350.0	600.0	200m (60층)

주택의 규모 및 규모별 건설비율

- 주택공급계획 : 423세대

■ 전체건립규모(전용면적기준)

구분				세대수(세대)	비율(%)
계				423	100.00
공동주택	임대	소계		76	18.0
		60㎡이하	59㎡형	61	14.4
		60~85㎡이하	84㎡형	15	3.6
	분양	소계		347	82.0
		60㎡이하	59㎡형	61	14.4
		60~85㎡이하	84㎡형	165	39.0
		85㎡초과	103㎡형	63	15.0
			124㎡형	34	8.0
			145㎡형	24	5.6

※ 상기면적은 계획면적이며 인허가 진행 시 변경될 수 있음

- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 60.00% 이상

심의완화 사항

- 허용용적률 완화
  - 기준용적률 230% → 350% 이하
  - 허용용적률 인센티브 준수 전제

건축물의 건축선에 관한 계획

건축한계선	• 여의나루로 : 5m • 여의동로 : 15m • 삼부아파트 연접부 : 3m • 여의도고 연접부 : 8m
벽면한계선	• 여의나루로 변 : 15층 이상의 건축물은 벽면을 건축한계선으로부터 3m 추가후퇴(11층 이상부터 적용)

○ 개발가능 용적률 산정 계획

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="7">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2" colspan="2">토지이용계획</td><td rowspan="2">계(구역면적)</td><td rowspan="2">대지면적</td><td colspan="3">정비기반시설</td><td rowspan="2">무상양도
국·공유지</td><td rowspan="2">비고</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>도로</td><td>공공시설부지면적</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td>11,570.0㎡</td><td>11,334.6㎡</td><td>5,360.96㎡</td><td>235.4㎡</td><td>5,125.6㎡</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">공공시설부지
총 제공면적
(순부담)</td><td colspan="7">• 순부담면적 : 5,360.96㎡(순부담률 46.34%)
= 계획 정비기반시설 면적 - 계획 정비기반시설 내 국공유지 - 용도폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지
= 5,360.96㎡- 0㎡ - 0㎡ = 5,360.96㎡(구역면적 대비 46.34%) = (순부담률 46.34%)

기숙사
• 기숙사 제공면적 : 1,589.5㎡
① 토지(지분) = 대지면적×(건축면적÷전체연면적)
= 11,334.6㎡×(9,651.1㎡÷118,276.74㎡)=924.9㎡
② 환산부지면적 = 건축면적×건축비÷인근유사토지 공시지가 2배(2024.1기준)
= (9,651.1㎡×2,108,182원)÷(15,306,667원×2) = 664.6㎡
※ 건축비 :「수도권정비계획법」 표준건축비 적용(면세10% 적용)

공공 시설
• 공공시설 제공면적 : 1,758.5㎡
① 토지(지분) = 대지면적×(건축면적÷전체연면적)
= 11,334.6㎡×(10,677.0㎡÷118,276.74㎡)= 1,023.2㎡
② 환산부지면적 = 건축면적×건축비÷인근유사토지 공시지가 2배(2024.1기준)
= (10,677.0㎡×2,108,182원)÷(15,306,667원×2) = 735.3㎡
※ 건축비 :「수도권정비계획법」 표준건축비 적용(면세10% 적용)

공공 임대주택
• 임대주택 제공면적 : 1,777.6㎡
① 토지(지분) = 대지면적×(건축면적÷전체연면적)
= 11,334.6㎡×(11,085.0㎡÷118,276.74㎡)=1,062.3㎡
② 환산부지면적 = 건축면적×건축비÷인근유사토지 공시지가 2배(2024.1기준)
= (11,085.0㎡×1,975,455원)÷(15,306,667원×2)=715.3㎡
※ 건축비 :「주택법」 분양가상한제 기본형건축비 적용(면세10% 적용)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">용적률
(%)</td><td>기준
용적률</td><td colspan="7">• 230%</td></tr>
<tr><td>허용
용적률</td><td colspan="7">• 350% (허용용적률 인센티브 항목 준수 전제)</td></tr>
<tr><td>상한
용적률</td><td colspan="7">• [허용용적률 + (허용용적률 × (1.3 ×가중치 × α1) + (1 × α2) + (0.7 × β1) + (1 × β2))]
=350%+(350%×1.3×0.6571×0.0282)+(350%×1×0.3616)+(350%×0.7×0.0883)
+(350%×1× 0.1657)=602.59% ≥ 600%이하

※ 가중치 = 공공시설등 제공부지의 허용(기준)용적률 ÷ 사업부지 허용(기준)용적률 = 230%/350% = 0.6571
※ α1(토지)=공공시설 제공면적 ÷ (대지면적 - 공공시설 토지지분) = 235.4/(11,334.60-2,988.1) = 0.0282
※ α2(토지지분)=공공시설 토지지분 제공면적÷(대지면적 - 공공시설 토지지분) = 3,010.4/(11,334.60-3,010.4) = 0.3616
※ β1=공공시설(공공시설) 제공면적(건축물 환산면적) ÷ (대지면적 - 공공시설 토지지분) = 735.3/ (11,334.6-3,010.4) = 0.0883
※ β2=공공시설(기숙사, 임대주택) 제공면적(건축물 환산면적) ÷ (대지면적 - 공공시설 토지지분) = 1,379.9 / (11,334.6-3,010.4) = 0.1657</td></tr>
</table>

○ 허용용적률 인센티브에 관한 계획

- 필수이행(20% 이상 의무 달성)

구분	인센티브	산정값	계획내용
의무이행	공공보행통로	15%	주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성
	열린단지	5%	단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 조성
	공개공지	5%	지역주민 이용이 편리한 장소에 공원·광장 형태 등으로 설치
인센티브 합 계		25%	> 20% 적용

- 계획유도(허용용적률 120% 완화)

구분	인센티브	산정값	계획내용
의무이행	우수디자인	5%	우수디자인
	녹색건축물,에너지효율등급	6%	에너지 효율 1+ / 녹색건축인증 우수
	신재생 에너지 공급률	3%	20%초과
	지능형건축물 인증	15%	1등급
	돌봄시설	5%	지역에 필요한 놀이·돌봄시설 * 설치 및 제공
	제로 에너지건축물	12%	zeb 4
	한강, 샛강 수변 연결성강화	5%	한강 연결통로 조성시(위원회에서 인정하는 경우)
	리모델링이 용이한 공동주택	10%	관련 규정 충족시
	친환경자동차	6%	전기차 충전시설 법적의무량의 20% 초과설치 및 개방
	빗물이용시설 설치	9.2%	의무 설치용량 초과한 기준용량 적용
	무장애 도시	6%	우수
	단지내 소통공간 조성	10%	지상에 설치된 (주민공동시설 제외한) 비주거시설 총량의 1/2 이상 생활공유가로 배치
	공공공간 확보	11.5%	지하연결통로 및지하철 출입구 조성
	시설공유	15%	노유자시설, 공동작업장, 주민공동시설40% 개방
	도심지원	10%	업무공간 확보
인센티브 합 계		128.7%	> 120% 적용

9. 교통처리계획

가. 교통처리계획(단기안)

구 분	지 점	개 선 방 안
주변지역 개발계획	- Ⓐ	• 사업지 주변 개발계획 및 교통시설계획 검토 및 개선방안 반영 -「여의도동 31번지 복합시설 신축공사 교통영향평가」개선방안 반영
주변가로 및 교 차 로	- Ⓒ Ⓓ Ⓔ	• 장래교통량 증가에 따른 교차로 최적 신호운영방안 제시(3개소) • 사업지 전면부 여의나루로 일부구간 도로운영방안 제시 • 사업지 주출입구(4지교차로) 교차로 운영방안 제시 • 사업지 동측 ④여의중고교앞교차로 개선방안 제시
진출입 동 선	- -	• 사업지 진출입차량의 원활한 회전을 위한 가각부 회전반경 확보(R=6.0m) • 사업지 주출입구 진출입동선 확보
대중교통 및 보 행	- - - Ⓕ	• 자전거도로 연속성 확보를 위한 자전거 횡단로 설치 • 사업지측 보행자를 위한 보행공간 확보 • 보행연속성을 위하여 보행동선 단절구간 횡단보도 설치 • 여의나루로 개선방안을 통한 버스정류장 이설
주 차	- - -	• 법정주차대수 : 665대 • 주차수요대수 : 688대 • 계획주차대수 : 821대 - 법정대비 123.4%, 수요대비 119.3% - 확장형주차 : 계획주차대수의 30% 이상 설치 - 장애인주차 : 법정주차대수의 3% 이상 설치 - 여성우선주차 : 계획주차대수의 10% 이상 설치
교통안전 및 기 타	- - -	• 보행자 안전과 편의를 위한 점자블록 및 턱낮춤 시공 • 차량 진출입시 교통안전 제고를 위한 램프 진출입부 경고등 설치 • 시거불량구간 시거확보를 위한 반사경 설치 • 사업지 주변 가로 교통안전을 위하여 노면표시 설치

주 : 1) 지점은 교통처리계획도 참조
2) 주변지역개발계획은 개발계획 수립시 인접 도로계획은 변경될 수 있음

나. 교통처리계획(장기안)

구 분	지 점	개 선 방 안
주변지역 개발계획	- Ⓐ Ⓑ	• 사업지 주변 개발계획 및 교통시설계획 검토 및 개선방안 반영 -「여의도동 31번지 복합시설 신축공사 교통영향평가」개선방안 반영 -「여의도 삼부아파트 재건축사업 정비계획」개선방안 반영
주변가로 및 교 차 로	- Ⓒ Ⓓ Ⓔ	• 장래교통량 증가에 따른 교차로 최적 신호운영방안 제시(3개소) • 사업지 전면부 여의나루로 일부구간 도로운영방안 제시 • 사업지 주출입구(4지교차로) 교차로 운영방안 제시 • 사업지 동측 ④여의중고교앞교차로 개선방안 제시
진출입 동 선	- -	• 사업지 진출입차량의 원활한 회전을 위한 가각부 회전반경 확보(R=6.0m) • 사업지 주출입구 진출입동선 확보
대중교통 및 보 행	- - - Ⓕ	• 자전거도로 연속성 확보를 위한 자전거 횡단로 설치 • 사업지측 보행자를 위한 보행공간 확보 • 보행연속성을 위하여 보행동선 단절구간 횡단보도 설치 • 여의나루로 개선방안을 통한 버스정류장 이설
주 차	- - -	• 법정주차대수 : 665대 • 주차수요대수 : 688대 • 계획주차대수 : 821대 - 법정대비 123.4%, 수요대비 119.3% - 확장형주차 : 계획주차대수의 30% 이상 설치 - 장애인주차 : 법정주차대수의 3% 이상 설치 - 여성우선주차 : 계획주차대수의 10% 이상 설치
교통안전 및 기 타	- - -	• 보행자 안전과 편의를 위한 점자블록 및 턱낮춤 시공 • 차량 진출입시 교통안전 제고를 위한 램프 진출입부 경고등 설치 • 시거불량구간 시거확보를 위한 반사경 설치 • 사업지 주변 가로 교통안전을 위하여 노면표시 설치

주 : 1) 지점은 교통처리계획도 참조
2) 주변지역개발계획은 개발계획 수립시 인접 도로계획은 변경될 수 있음

10. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용		비고
환경보전	자연환경	• 조경계획을 반영하여 녹지면적 확보	-
	생활환경	• 도시가스 등 청정연료 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행시 환경영향	• 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	
재난방지	수재해	• 계획구역의 입지상 한강변에 위치하나 기존 제방시설로 침수 등 수재해에 대한 우려는 없음. 그러나 집중호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치	-
	산사태	• 해당사항 없음	
	화재	• 화재발생을 대비하여 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 순수하여 종합적 방재계획 수입	

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구분	적용범위		내용	비고
용도제한을 통한 교육환경 보호	정비구역 전체		• 불허용도계획을 통한 유흥업소(단란주점, 안마시술소, 안마원)등 교육환경 위해시설 입지 금지	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조
	학교환경 위생정화 구역	절대 정화구역	• 설정기준 : 학교 출입문으로부터 직선거리 50m까지인 지역	교육환경보호에 관한 법률 제8조, 시행령 제21조
			• 전염병 요양소, 폐기물처리시설, 호텔, 게임제공업, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지	
		상대 정화구역	• 설정기준: 학교 경계등으로부터 직선거리 200m까지인 지역 중 절대보호구역을 제외한 지역	
			• 전염병 요양소, 폐기물처리시설, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지 • 호텔, 당구장, 인터넷컴퓨터게임시설제공업 등 교육환경에 위해를 주는 용도 및 시설은 학교환경위행정화위원회의 심의를 거쳐 제한적으로 입지 가능	
통학권 보행안전 대책	어린이 보호구역 지정 및 운영		• 지정기준 : 초등학교 주 출입문을 중심으로 반경 300m 이내의 도로 중 일정구간을 보호구역으로 지정	도로교통법 제12조 및 어린이 보호구역의 지정 및 관리에 관한 규칙
			• 신호기·안전표지 설치, 도로부속물설치, 노상주차장 설치 금지 등	

12. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획(필요시)
: 해당없음

13. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 정비구역의 주택멸실 현황

1) 건축물 동수

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

2) 거주 현황

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	312	312	122	190	626	245	381	
공동주택	312	312	122	190	626	245	381	

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구주택은 가구수별 1호로 산정하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황을 기준으로 작성
※ 구역내 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 건축물대장상 공동주택과 다가구주택 1세대에 여러 세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황 기준으로 작성
※ 거주인구는 세대당 2.01 적용(영등포구 통계연보 2021)

3) 규모별, 유형별 거주현황

구 분		계	공동주택				
			소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계		312	312	312	-	-	-
60㎡ 이하	소계	49	49	49	-	-	-
	30㎡ 이하	-	-	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	22	22	22	-	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	27	27	27	-	-	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		60	60	60	-	-	-
85㎡ 초과	소계	203	203	203	-	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	203	203	203	-	-	-
	135㎡ 초과	-	-	-	-	-	-

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

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분		계	일반분양	임대주택	비 고
합 계		423	347	76	-
85㎡ 미만	소계	302	226	76	-
	60㎡ 미만	122	61	61	-
	60㎡ 이상 ~ 85㎡ 미만	180	165	15	-
85㎡ 이상 ~ 135㎡ 미만		97	97	-	-
135㎡ 이상		24	24	-	-

14. 세입자 주거대책 : 해당없음

-이하여백-

15. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

가. CPTED(환경설계를 통한 범죄예방) 설계

- 제안범죄예방을 위해 공간구조론과 범죄예방학을 응용한 CPTED(Crime Prevention Though Environmental Design) 원리를 다양하게 설계전략으로 전환하여 적용

1) CPTED설계 기본원칙

- 변자연적 감시(surveillance) : 일반인에 의한 감시가 가능한 도로구조·건물배치
- 접근통제(access control) : 출입통제장치 등으로 범죄인의 접근 차단
- 영역성(territoriality) : 인도 · 조경 등을 통해 공적 영역과 사적 영역 구분
- 장소의 이미지(image) : 정돈되고 깨끗한 환경 유지

2) CPTED설계 실행전략

① 분명한 시야선 확보
② 적합한 조명의 사용
③ 고립지역의 개선
④ 사각지대의 개선
⑤ 대지의 복합적 사용증진
⑥ 활동인자 증대
⑦ 영역성 강화
⑧ 정확한 표시로 정보제공
⑨ 쾌적한 공간설계 지향

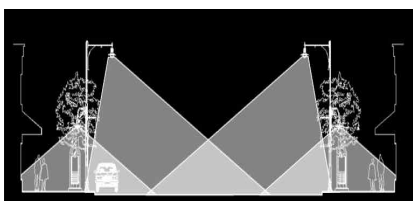
3) 설계내용

가) 분명한 시야선 확보



- 건축물 설계나 도시계획 시 분명한 시야선을 확보하고, 숨을 수 있는 장소 최소화
- 산책길을 따라 관목을 식재, 안으로 교목을 식재하여 시야 확보
- 수목식재 형태 및 크기의 일관성 유지로 은닉 장소를 없앰
- 공원설계 시 도로에서 내부가 관찰 가능하도록 조성 등

나) 적합한 조명의 사용



- 적절한 조명은 범죄에 대한 두려움을 제거하고, 범죄를 예방할 수 있는 가장 중요한 요소이므로 어둠이 없는 적합한 조명설계

다) 고립지역 개선

• 시야선이 닿지 않거나 자연적 감시가 어려운 곳, 사람의 통행이 적거나 도로에서 멀리 떨어져 있어 유사시 구조요청 또는 구조가 어려운 지역을 없애는 설계

라) 사각지대의 개선

• 감시가 곤란한 지역은 주변 환경을 개선하여 사각지대를 없애는 설계

마) 대지의 복합적 사용 증진

• 다양한 복합시설 배치로 활용도 및 이용률을 증진시키고, 주민에 의한 자연적인 감시로 안전성 확보

바) 활동인자 증대

• 일정지역에 모여 활동하도록 하여 도로나 공간에 생동감을 부여함으로써 범죄기회를 감소시킴
  예) 놀이시설이나 휴게시설, 사무실 빌딩에 위치한 레스토랑

사) 영역성 강화

• 특정지역에 대한 소유감·영역성 부여로 안정감을 느낄 수 있도록 하고, 제3자에게는 허가받지 않은 영역침범에 불안심리를 증폭시켜 범죄를 예방

아) 정확한 표시로 정보제공

• 표지판은 적절한 위치에 설치하여 주민이나 방문객들에게 정확한 정보를 제공
• 산책로에 유도등 및 안내시설 설치로 통로의 인지성 확보와 비상장소 활용

자) 쾌적한 공간설계 지향

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

나. 여성 친화적 아파트단지 계획

1) 어린이놀이터 우범화 방지설계

• 어린이놀이터 우범화 방지설계 : 접근성이 좋고, 주거중심부 등 개방된 장소에 계획
• 집안에서도 놀이터 광경을 관찰할 수 있는 TV연결 CCTV 설치

2) 지하주차장 안전강화 시스템 구축

• 설 계 : 미로 지양, 데크형·썬큰 등 적극 도입
• 차량 또는 사람의 동선추적 CCTV 및 조명장치 설치
• 안전 사각지대에 비상벨 스위치 설치 및 추적 CCTV 연계 ⇒ 경비실, 인근 경찰서 온라인 구축
• 엘리베이터 홀 보안시스템 : 비밀번호, 카드 등

3) 단지 내 통행로 탄성재 포장

- 여성과 아동의 통행편의 및 안전 확보

  ⇒ 유모차가 자유롭게 다닐 수 있도록 보도턱을 낮게 시공, 보행에 지장을 주는 볼라드 설치 지양

  ⇒ 하이힐이 빠지지 않도록 틈새 정비 등

4) 단지 내 아동승하차 전용정류장 설치

- 유치원생의 안전한 승하차를 위한 단지 내 전용정류장 계획

5) 도난 걱정 없는 자전거 보관대 설치

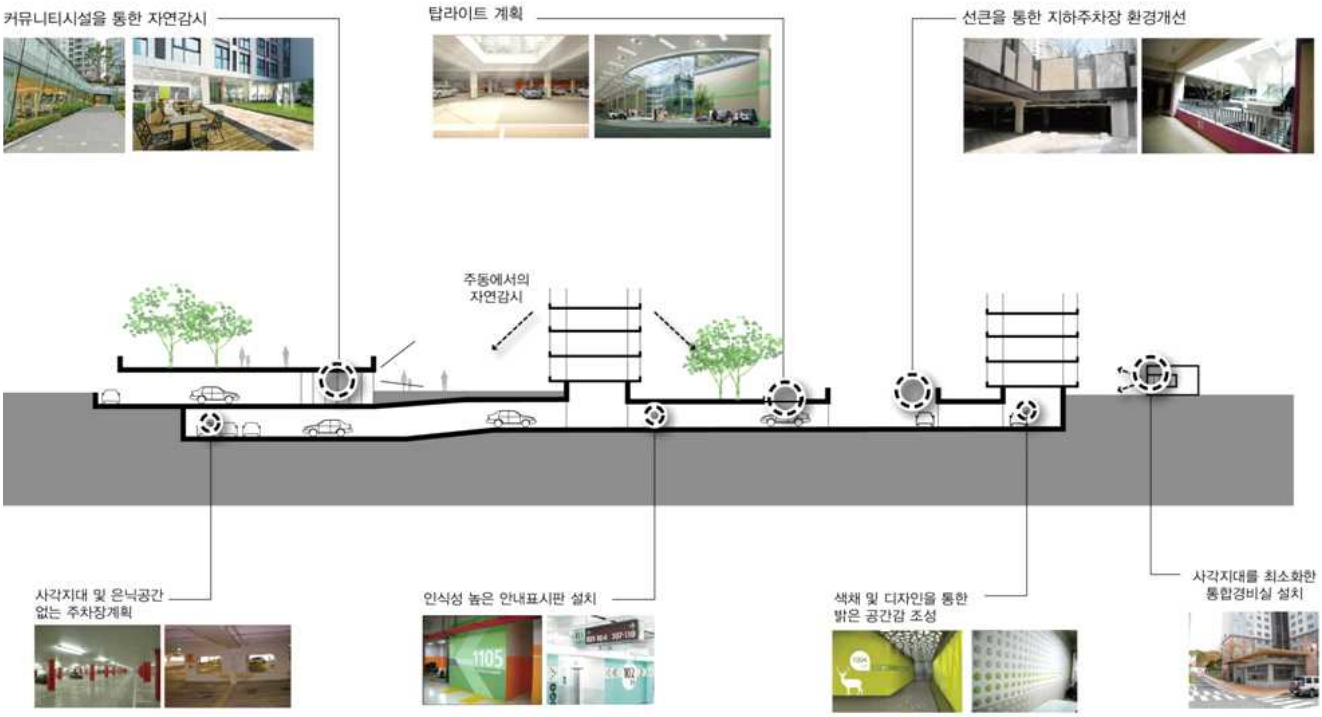
- 보안 시건장치를 갖춘 자전거 보관대 설치

6) 동별 공용부분 방어적 공간 계획

- 현 관 : 입구 홀에 창과 CCTV 설치, 바닥은 외부보다 약간 높게 하여 식별 용이하게 함
- 엘리베이터 홀 : 공용 호수를 줄여 이웃간 교류 활성화로 감시 강화

  (예 : 계단실형이 범죄예방에 효과)
- 계단실과 경비실 : 투명창을 설치, 서로 자연적 감시가 가능한 가시거리 유도

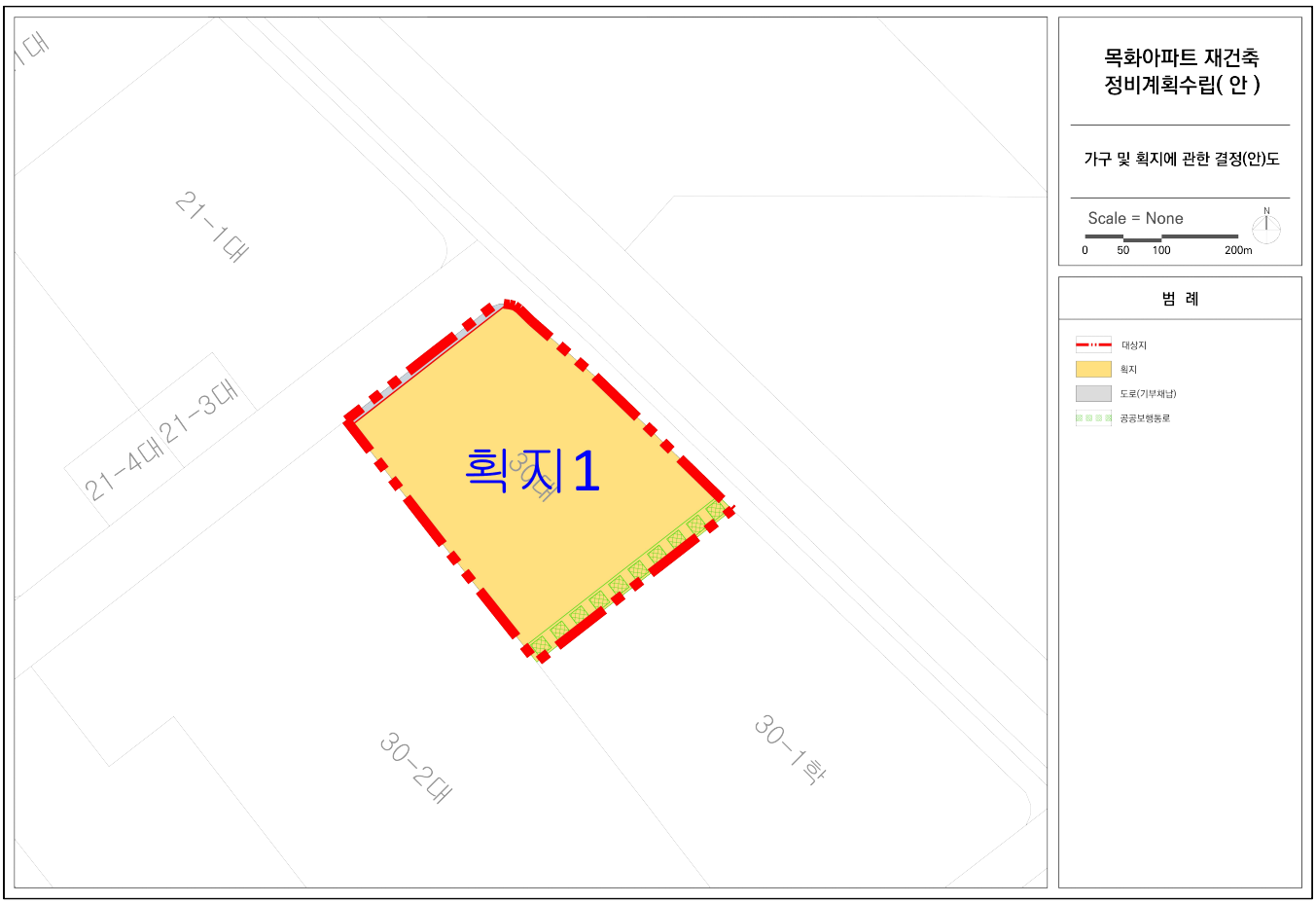
7) 가스배관 등에 침입 방지시설 설치



16. 가구 및 획지에 관한 계획

가구번호	면 적(㎡)	획 지			비고
		획지번호	위 치	면 적(㎡)	
1주구	11,570.0	획지1	영등포구 여의도동 30번지	11,334.6	주택용지

[가구 및 획지에 관한 결정(안)도]



17. 공공주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

가. 관련 법규

• 「도시 및 주거환경정비법」 제54조 4항(재건축사업 등의 용적률 완화 및 임대주택 건설비율)
- 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 "초과용적률"이라 한다)의 다음 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다. (과밀억제권역 에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율)

• 도시계획 조례 제55조 제3항 [별표3] 상업지역내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률
- 가. 주거용으로 사용되는 부분의 용적률(주거용 부대시설의 용적률을 포함한다)은 400퍼센트 이하로 한다.
- 라. 가목 및 나목에도 불구하고 1호 나목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 시도시계획위원회·도시재정비위원회 또는 시장정비사업심의위원회 등 해당 위원회의 심의를 거쳐 주거용으로 사용되는 부분의 용적률(주거용 부대시설 용적률을 포함한다)은 가목 및 나목에서 정한 주거용 용적률 이상으로 할 수 있다.

나. 재건축 공공주택 법정기준 면적산정

• 주택용지 면적 : 11,334.6㎡

• 예정법적상한용적률 : 600.00%

• 상한용적률 : 600.00%

• 재건축 공공주택 확보 기준

= (계획주거 용적률 - 조례상 주거 용적률)

= (462.0% - 400.00%)

= 62%

• 연면적 확보 기준 면적

= 11,334.6 × 62%

= 7,027.45㎡ 이상 확보

다. 재건축 임대주택 건설계획

건립위치	부지면적 (㎡)	동수	세대규모 (전용)	세대수	비고 (연면적)
영등포구 여의도동 30번지	11,334.6㎡	2동	59㎡형	61	5,272.23
			84㎡형	15	1,772.70
			합계	76	7,044.93

라. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획(안)

1) 임대주택 : 해당없음

2) 재건축국민주택규모 주택

• 재건축국민주택규모 주택 건설계획(안)

건립위치	부지면적 (㎡)	동수	세대수	세대규모 (전용)	비고 (연면적)
여의도동 30번지	11,334.6	2	61	59.90	7,044.93
			15	84.90	

• 재건축국민주택규모 주택 공급면적 산정

구 분	주 요 내 용			
법적상한용적률	• 600.00% = 용적률 산정용 연면적 ÷ 부지면적 = 67,994.24㎡ ÷ 11,344.6㎡			
정비계획용적률	• 상한용적률 : 600% • 정비계획 용적률 : 600.27% [허용용적률+(허용용적률×(1.3×가중치×α) + (1 × α) + (0.7 × β1) + (0.7 × β2))] = 350%+(350%×1.3×0.6571×0.0282)+(350%×1×0.3580)+(350%×0.7×0.0861) +(350%×1× 0.1653)=600.27% ≥ 600%이하			
재건축국민주택 규모 주택 확보계획	전용면적	세대수	연면적	비 고
	59.95㎡ (공급면적 83.85㎡)	61세대	7,044.93㎡	• 정비계획 용적률 완화(공공기여)에 따른 공공주택 • 초과 연면적 : 7,027.45㎡ 이상
	84.95㎡ (공급면적 118.84㎡)	15세대		

18. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업으로 한정) : 해당없음

19. 환경성 검토결과(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제2항을 준용) : 해당 없음

20. 기존 수목의 현황 및 활용계획

기존 수목의 현황 및 활용 계획	비고
• 대상지 내 일부 조경수가 있으나 보호수 등 보존가치가 있는 수목은 없음 • 관상가치가 좋은 대형목이나 자람새가 좋아 활용가치가 높은 수목들은 추후 이식 등의 방법을 통해 활용토록 계획	-

21. 인구 및 주택의 수용계획

구 분	면 적	계획세대수	계획인구	세대당 인구수
목화아파트 재건축 정비사업	11,570.0㎡	423세대	790명	2.01

※ 거주인구는 세대당 2.01적용(영등포구 통계연보 2021.4.1)

22. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업으로 한정) : 해당 없음

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

24. 정비계획 결정(변경)도 (후면참조)

가. 정비구역 결정도

나. 용도지역·지구결정(안)도(기정/변경)

다. 토지이용계획(안)도(기정/변경)

라. 도시계획시설 결정(안)도(기정/변경)

마. 가구 및 획지에 관한 결정(안)도(변경)

바. 정비계획결정(안)도

25. 소요 사업비 추정 : 해당 없음

5 추정분담금 산정(안)

1. 토지 등 소유자별 분담금 추산액 및 산출근거(안)

가. 추산액

<table>
<tr><th>구 분</th><th>내 용</th></tr>
<tr><td>추정
비례율</td><td>• 추정비례율 산정방식 : (총 수입 − 총 지출) / 종전자산 총액 × 100%
• 추정비례율 : 97.69%
⇒ (9,386억 − 4,221억) / 5,336억 × 100(%) = 96.81%
− 총수입 추정 : 938,642,964천원
− 총지출 추정 : 411,087,910천원
− 종전자산총액 추정 : 533,599,000천원</td></tr>
<tr><td>개별
종전자산
추정액</td><td>• 감정평가 추정을 통한 종전자산총액 산출
단위 : 천원
<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>총
세대수</th><th>현금청산
세대수</th><th>비례율
산정용
세대수</th><th>세대당
추정 종전가격
(타입별 평균)</th><th>총 종전가격
(현금 청산 제외)</th></tr>
<tr><td rowspan="3">목화
아파트</td><td>53㎡</td><td>48</td><td>2</td><td>46</td><td>1,386,652</td><td>63,786,000</td></tr>
<tr><td>73㎡</td><td>60</td><td>3</td><td>57</td><td>1,796,667</td><td>102,410,000</td></tr>
<tr><td>97㎡</td><td>204</td><td>10</td><td>194</td><td>2,092,722</td><td>405,988,000</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>312</td><td>15</td><td>297</td><td>-</td><td>572,184,000</td></tr>
</table>
※ 상기 종전자산 추정액은 향후 사업시행인가 도시가 있을 날을 기준으로 2개의 감정평가법인이 평가한 금액을 산술평균하여 확정함
※ 현금청산 세대수는 각 동별 세대수의 5%를 추정하여 적용한 예상수치러 사업시행자 지정 동의, 분양신청, 관리처분계획인가 등에 따라 최종 확정됨</td></tr>
<tr><td>추정
분담금
산출</td><td>• 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 − (종전자산 추정액 × 추정비례율)
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th><th rowspan="2">추정 권리가액(b)</th><th colspan="3">추정분담금(a-b)</th></tr>
<tr><th>53A</th><th>73A</th><th>97</th></tr>
<tr><td>59.9</td><td>16.5 억</td><td rowspan="5">개별 종전자산 추정액
× 추정비례율(96.81%)</td><td>4.4 억</td><td>0.6 억</td><td>-2.5 억</td></tr>
<tr><td>84.9</td><td>22.3 억</td><td>10.2 억</td><td>6.3 억</td><td>3.3 억</td></tr>
<tr><td>102.9</td><td>24.9 억</td><td>12.7 억</td><td>8.9 억</td><td>5.8 억</td></tr>
<tr><td>120.9</td><td>28.6 억</td><td>16.5 억</td><td>12.6 억</td><td>9.5 억</td></tr>
<tr><td>135.9</td><td>31.4 억</td><td>19.3 억</td><td>15.5 억</td><td>12.4 억</td></tr>
</table>
※ 추정분담금은 각타입별 평균치 기준</td></tr>
</table>

나. 산출근거

※ 추정분담금 및 개별토지추정권리가액은 별도 첨부

Ⅲ. 여의도아파트지구 지구단위계획 결정

1 지구단위계획에 관한 결정

2 특별계획구역(목화아파트)에 관한 결정

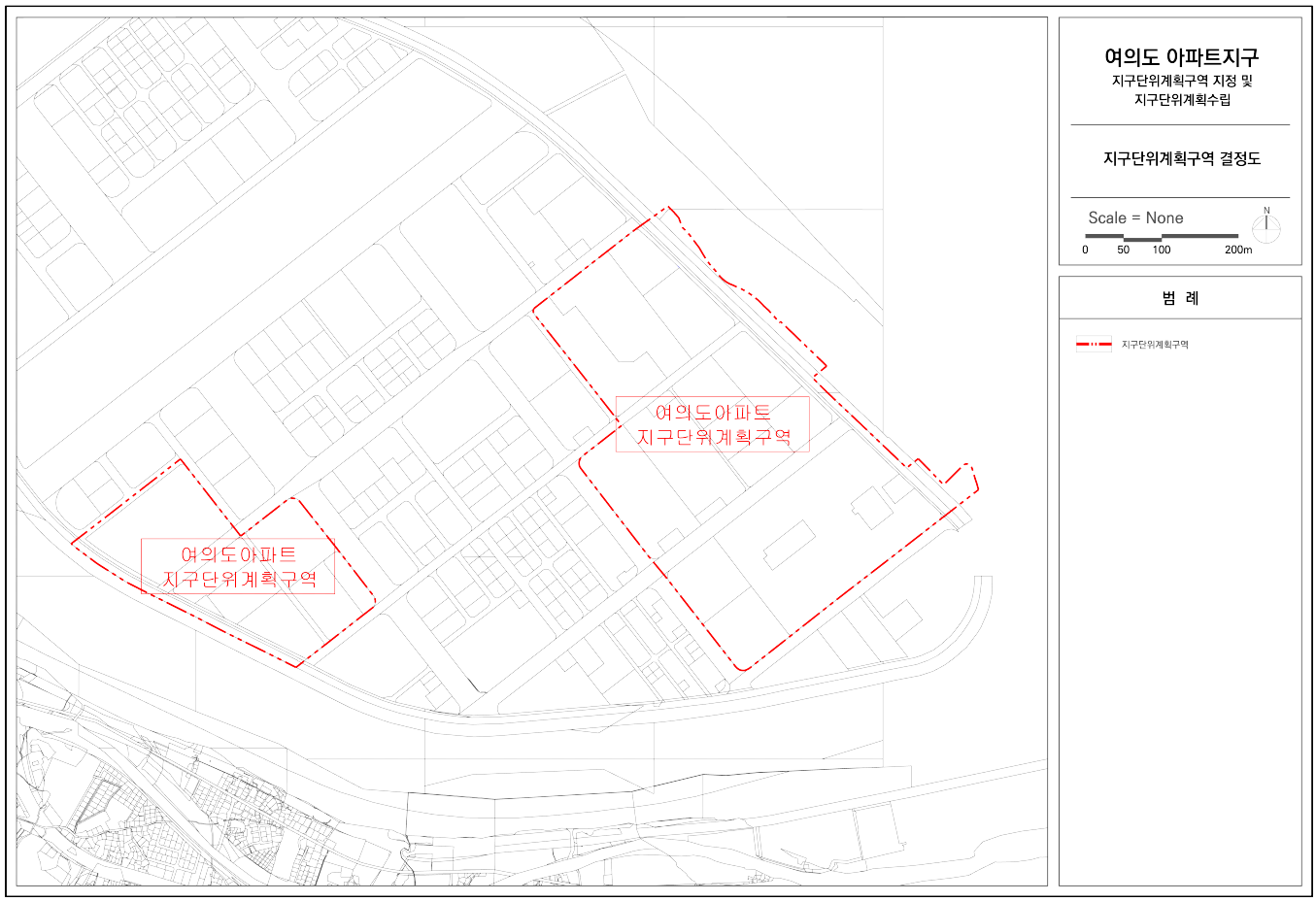
1 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역 결정조서

가. 지구단위계획구역 결정조서

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

[지구단위계획구역 결정도]



2. 도시관리계획에 관한 결정조서

가. 용도지역·지구 결정조서

1) 용도지역 결정조서 : 변경

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		599,795.1	-	599,795.1	100.0	-
주거지역	소계	518,418.6	감) 11,334.6	507,084.0	84.5	-
	제1종일반주거지역	9,955.1	-	9,955.1	1.7	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	131,389.2	-	131,389.2	21.9	-
	제3종일반주거지역	377,074.3	감) 11,334.6	365,739.7	61.0	-
상업지역	소계	55,733.4	증) 11,334.6	67,068.0	11.2	-
	일반상업지역	55,733.4	증) 11,334.6	67,068.0	11.2	-
녹지지역	소계	25,643.1	-	25,643.1	4.3	-
	자연녹지지역	25,643.1	-	25,643.1	4.3	-

※용도지역 면적은 Auto CAD 상 면적으로 산정
※세부개발계획 수립 시 용도지역 변경

■ 용도지역 변경 사유서

구분	면적(㎡)			비율(%)	변경사유
	기정	변경	변경후		
합계	11,570.0	-	11,570.0	100.0	여의도 목화아파트 정비계획 수립에 따른 용도지역 상향
제3종일반주거지역	11,570.0	감) 11,334.6	235.4	2.0	
일반상업지역	-	증) 11,334.6	11,334.6	98.0	

2) 용도지구 : 변경없음

구분	지구명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	아파트지구	영등포구 여의도동 일대	368,592.9	-	368,592.9	건고131 (1976.8.21.)	-

나. 도시계획시설 결정(변경)조서

1) 교통시설

가) 도로 총괄표 : 변경

류별	합계		1류		2류		3류	
	노선류	연장(m)	노선류	연장(m)	노선류	연장(m)	노선류	연장(m)
합계	6	11,015 (2,270)	3	9,055 (1,770)	-	-	3	1,960 (500)
대로	2	2,367 (1,014)	1	987 (514)	-	-	1	1380 (500)
중로	3	8,368 (1,256)	2	8,068 (1,256)	-	-	1	300
소로	1	280	-	-	-	-	1	280

※( )는 구역 내 해당 사항임

나) 도로 결정조서 : 변경

연번	구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
		등급	류별	번호	폭원(m)								
1	기정	대로	1	30	35 ~ 38	주간선도로	987 (514)	여의동로	의사당대로	일반도로	-	-	-
2	기정	대로	3	31	25~45 (35)	주간선도로	1,380 (500)	여의도 남단	여의도 북단	일반도로	-	건고 143 (`70.3.26.)	-
	변경	대로	3	31	25~45 (28)	주간선도로	1,380 (500)	여의도 남단	여의도 북단	일반도로			완화차선확보
3	기정	중로	1	131	20 ~ 23	보조간선도로	1,195 (336)	여의동로	여의동로	일반도로	-	-	-
4	기정	중로	1	132	20~30	보조간선도로	6,873 (920)	여의도 남단	여의도 북단	일반도로	-	-	-
5	기정	중로	3	-	12	집산도로	300	여의나루길	여의길	일반도로	-	서고21 (`06.1.12.)	-
6	기정	소로	3	-	6	국지도로	280	여의길	용호로	일반도로	-	서고21 (`06.1.12.)	-
7	기정	소로	2	(A)	9 ~ 10	국지도로	278	여의도동5	여의도동4	일반도로	-	-	-

※연장 내 ( )는 지구단위계획구역 내 해당사항임

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-31	대로 3-31	• 도로 폭원(부분) 조정 (35m → 28m)	• 정비구역 내 35m 결정되었으나 실제 현황 25m도로로 사용중으로 실효성을 고려하여 28m 변경을 통해 구역내 완화차선확보

나) 철도 : 변경없음

■ 철도 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치			연장 (m)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요경과지			
기정	①	철도	도시철도 (방화~고덕)	강서구 개화동 306일대	강서구 개화동 579일대	-	47,400	건고 제695호 (`90.10.19.))	밤섬정차장 (여의나루역)
기정	②								5호선

2) 도시공간시설 : 변경없음

가) 광장 : 변경없음

■ 광장 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	①	광장	교통광장	원효대교 남단	22,569 (12,569.2)	건고 제313호 (`78.10.20.)	-

※ ( )는 구역 내 해당사항임

나) 공원 : 변경없음

■ 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	건고147 (`71.3.22.)	평화공원
기정	②	공원	어린이공원	여의도동 50-3	4,595.0	-	4,595.0	건고147 (`71.3.22.)	자유공원
기정	③	공원	어린이공원	여의도동 41 일원	1,585.0	-	1,585.0	서고 2006-21호 (`06.1.12.)	-
기정	⑤	공원	어린이공원	여의도동 51,52 일원	1,860.0	-	1,860.0	서고 2006-21호 (`06.1.12.)	-
기정	⑥	공원	어린이공원	여의도동 37 일원	1,760.0	-	1,760.0	서고 2006-21호 (`06.1.12.)	-
기정	⑦	공원	어린이공원	여의도동 28일원	2,155.0	-	2,155.0	서고 2006-21호 (`06.1.12.)	-
기정	⑧	공원	소공원	여의도동 30-3 일원	940.0	-	940.0	서고 2006-21호 (`06.1.12.)	-
기정	⑨	공원	소공원	여의도동 40일원	680.0	-	680.0	서고 2006-21호 (`06.1.12.)	-
기정	⑩	공원	소공원	여의도동 40-4 일원	470.0	-	470.0	서고 2006-21호 (`06.1.12.)	-

라) 공공공지 결정 조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	①	공공공지	공공공지	여의도동 42번지 일대	1,900.0	서울시고시 제2024-146호	-

3) 공공·문화체육시설

가) 학교

■ 학교 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	학교명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
						기정	변경	변경후		
기정	①	학교	고등학교	여의도 고교	여의도동 30-1	19,835.0	-	19,835.0	서고 제88호 (`76.4.22.)	-
기정	②	학교	중학교	여의도 중교	여의도동 40-1	17,478.0	-	17,478.0	서고 제88호 (`76.4.22.)	-
기정	③	학교	고등학교	여의도 여고	여의도동 40-2	10,413.0	-	10,413.0	서고 제460호 (`78.9.8.)	-
기정	④	학교	초등학교	여의도 초교	여의도동 40-3	11,570.0	-	11,570.0	서고 제88호 (`76.4.22.)	-
기정	⑤	학교	초등학교	윤중 초교	여의도동 38	11,978.0	-	11,978.0	서고 제88호 (`76.4.22.)	-
기정	⑥	학교	중학교	윤중 초교	여의도동 38-2	13,596.0	-	13,596.0	서고 제88호 (`76.4.22.)	-

4) 방재시설

가) 하천

■ 하천 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기점	변경	변경후		
기정	①	하천 (한강,샛강)	국가하천	여의도동 85일대	40,747,864 (25,643.1)	-	40,747,864 (25,643.1)	대통령령 제6583호 (`73.3.21)	-

※( )는 구역 내 해당사항임

3. 건축계획에 관한 결정조서

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

1) 가구 및 획지 설정기준

구분		설정기준	비고
가구		• 8m 이상 도로로 구획되는 블록을 기준으로 가구 설정	6개소
획지	획지	• 정비계획 등으로 기 결정된 일단의 계획적 개발단위 • 지구단위계획을 통해 기반시설 계획 등에 따른 계획적 개발단위 • 단일 건축물로서 대지가 다수의 필지로 된 경우	23개소
	공동개발(권장)	• 수변문화공간 조성 등으로 계획적 유도가 필요한 공동주택 단지 - 목화아파트, 삼부아파트 - 장미아파트 , 화랑아파트, 대교아파트, 대교상가	2개소

2) 가구 결정조서

구분	위치	면적(㎡)	비고
A	영등포구 여의도동 30번지 일원	94,039.9	-
B	영등포구 여의도동 40번지 일원	135,200.0	가구 내 도로 포함 (여의도동 4-1도 : 1,719㎡)
C	영등포구 여의도동 50번지 일원	148,267.0	-
D	영등포구 여의도동 28번지	43,042.0	-
E	영등포구 여의도동 37번지 일원	40,882.0	-
F	영등포구 여의도동 38번지 일원	36,773.0	-

3) 획지에 관한 결정조서 : 변경

■ 획지에 관한 결정조서(기정)

가구 번호	획지						비고	
	번호		위치		대지면적(㎡)	획지면적(㎡)		
	기정	변경						
A	A1		여의도동	30대	11,570.0	11,570.0	목화아파트	공동개발 (권장)
	A2		여의도동	30-2대	35,507.9	62,634.9	삼부아파트	
				30-3대	27,127.0			
	A3		여의도동	30-1학	19,835.0	19,835.0	여의도고등학교	
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	B6	여의도동	42대	34,879.0	36,363.0	획지 통합 (한양아파트,한양상가)	
	B7		여의도동	42-1대	1,484.0			
	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	
C	C1		여의도동	50대	98,843.0	108,823.0	시범아파트 평화공원, 자유공원 포함	
				50-2공	4,595.0			
				50-3공	5,385.0			
	C2		여의도동	51대	18,565.0	18,565.0	삼익아파트	
	C3		여의도동	52대	18,565.0	18,565.0	은하아파트	
	C4		여의도동	50-1대	2,314.0	2,314.0	여의도성당	
D	D1		여의도동	28대	43,042.0	43,042.0	광장아파트(28번지)	
E	E1		여의도동	37대	20,935.0	40,882.0	미성아파트	
				37-1대	6,011.0			
				37-2대	13,936.0			
F	F1		여의도동	38-1대	10,167.0	10,167.0	광장아파트(38-1번지)	
	F2		여의도동	38-3대	1,032.0	1,032.0	강서도로교통사업소	
	F3		여의도동	38학	11,978.0	11,978.0	윤중초등학교	
	F4		여의도동	38-2학	13,596.0	13,596.0	연중중학교	

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

■ 획지에 관한 결정조서(변경)

가구	획지						비고	
번호	번호		위치		대지면적(㎡)	획지면적(㎡)		
	기정	변경						
A	A1		여의도동	30대	11,570.0	11,570.0	목화아파트	
	A2		여의도동	30-2대	35,507.9	62,634.9	삼부아파트	
				30-3대	27,127.0			
	A3		여의도동	30-1학	19,835.0	19,835.0	여의도고등학교	
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	B6	여의도동	42대	34,879.0	36,363.0	획지 통합 (한양아파트,한양상가)	
	B7		여의도동	42-1대	1,484.0			
	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	
C	C1		여의도동	50대	98,843.0	108,823.0	시범아파트 평화공원, 자유공원 포함	
				50-2공	4,595.0			
				50-3공	5,385.0			
	C2		여의도동	51대	18,565.0	18,565.0	삼익아파트	
	C3		여의도동	52대	18,565.0	18,565.0	은하아파트	
	C4		여의도동	50-1대	2,314.0	2,314.0	여의도성당	
D	D1		여의도동	28대	43,042.0	43,042.0	광장아파트(28번지)	
E	E1		여의도동	37대	20,935.0	40,882.0	미성아파트	
				37-1대	6,011.0			
				37-2대	13,936.0			
F	F1		여의도동	38-1대	10,167.0	10,167.0	광장아파트(38-1번지)	
	F2		여의도동	38-3대	1,032.0	1,032.0	강서도로교통사업소	
	F3		여의도동	38학	11,978.0	11,978.0	윤중초등학교	
	F4		여의도동	38-2학	13,596.0	13,596.0	연중중학교	

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

4) 공동개발에 관한 계획(변경)

■ 공동개발 결정조서(기정)

구분	가구면적(㎡)	위치		대지면적(㎡)	공동개발면적(㎡)	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

■ 공동개발 결정조서(변경)

구분	가구면적(㎡)	위치		대지면적(㎡)	공동개발면적(㎡)	계획내용	비고
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

■ 공동개발 변경 사유서

구분	가구번호	면적(㎡)	변경결정 사유
폐지	A	74,204.9	목화아파트 부지의 개별 개발 진행에 따라 공동개발 권장 폐지

나. 건축물 용도 결정 조서

1) 허용용도

구분	도면표시	전층	비고
허용용도	A	종교시설	-
	B	공공청사	

※특별계획구역은 특별계획구역 지침에 따름

2) 불허용도

구분	도면표시	전층	비고
불허용도	A	허용용도 이외 용도	-

※특별계획구역은 특별계획구역 지침에 따름

-이하여백-

다. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건폐율에 관한 결정조서

구분	건폐율	비고
제2종일반주거지역	60% 이하	서울특별시 도시계획조례 제54조 준용
제3종일반주거지역	50% 이하	

※ 특별계획구역은 특별계획구역 지침에 따름
※ 용도지역 변경에 따른 건폐율 적용사항은 특별계획 구역 지침 적용
※ 여의도고, 여의도중, 여의도초, 여의도여고, 윤중초, 윤중중 도시계획시설(학교)은 개별 고시 내용을 따름

2) 용적률에 관한 결정조서

구분	용적률			비고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	
제2종일반주거지역	200% 이하	200% 이하	법적용적률의 2배 이하	-
제3종일반주거지역	250% 이하	250% 이하	법적용적률의 2배 이하	-

※ 상한용적률 산정기준은 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업의 경우 관련 법령 및 「서울특별시 공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준」 및 「서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」을 적용하고, 그 외의 기타 획지의 경우 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 상 상한용적률 인센티브 기준에 따름
※ 둘 이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 대지에 대한 적용의 기준은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조 규정을 따름
※ 여의도고등학교, 여의도중학교, 여의도초등학교, 여의도여자고등학교, 윤중초등학교, 윤중중학교 도시계획시설(학교)은 개별 고시 내용을 따름
※ 용도지역 변경에 따른 용적률 적용사항은 특별계획구역 지침 적용

3) 높이에 관한 결정조서

구분	도면표시	허용용도		비고
		기준	최고	
종교시설	C4	32m 이하	40m 이하	-
공공청사	F2	32m 이하	40m 이하	-

※ 특별계획구역 기존 주택단지는 세부개발계획(정비계획) 수립 시 최고높이 200m 이하
※ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 정비사업 시 높이는 관련 법령에 따름
※ 학교시설 등 기타 도시계획시설에 대한 별도 지침 또는 기준 등이 있는 경우 그에 따름

라. 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정조서

1) 건축선 및 대지내 공지

구분		적용지역	계획내용	비고
건축선	건축한계선	여의대방로	• 도로경계선으로부터 10m ※ 광역통경축변 건축선 후퇴기준 적용 ※ 단, 저층부 부대복리시설 5m, 일반건축물(주상복합포함) 3m	조성위치는 결정도를 따름
		여의나루로	• 도로경계선으로부터 5m ※ 주구통경축변 건축선 후퇴기준 적용 ※ 단, 저층부 부대복리시설 3m, 일반건축물(주상복합포함) 3m	
		국제금융로7길		
		63로		
		여의동로3길		
		공원 및 이면도로 연접부	• 대지 및 도로경계선으로부터 3m	
		여의동로	• 도로경계선으로부터 5m ~ 15m ※ 공공청사(F2)는 획지의 크기 및 형상과 도시계획시설임을 고려하여 건축한계선 적용 제외	
		학교 연접지역	• 대지경계선으로부터 6m	
		국제금융로	• 도로경계선으로부터 6m	
		의사당대로		
	벽면한계선	여의대방로	• 15층 이상의 건축물은 벽면을 건축한계선으로부터 3m 추가 후퇴(11층 이상부터 적용) ※ 광역/지구통경축변 건축선 후퇴기준 적용	조성위치는 결정도를 따름
		여의나루로		
		국제금융로7길		
		63로		
		여의동로3길		
대지내 공지	전면공지	건축한계선 지정구간	• 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간조성 (대지경계로부터 폭3m 구간) • 건축한계선 6m 구간에 대하여 대지 경계선과 건축한계선 사이에 생기는 전면공지는 보행공간·조경공간(4m)으로 조성 - 조경공간 내에는 가로수, 벤치, 카페테라스 등을 조화롭게 조성하여 가로정원으로 계획하되 보행에 방해가 되지 않도록 최대한 후퇴하여 설치 - 단, 판매를 위한 시설물 설치 불허	조성위치는 결정도를 따르되 계획여건에 따라 조성 가능
	공공보행통로	공동주택단지 내	• 폭 8m 내외 및 24시간 개방 • 수변과 보행 네트워크 강화를 위한 보행공간 조성 ※ 생활공유가로(권장) : - 폭15m 내외 및 24시간 개방 - 생활공유가로 주변 부대복리시설 배치로 커뮤니티 가로 조성 - 도로. 보차혼용통로 및 공공보행통로로 조성	조성위치는 결정도를 따르되 계획여건에 따라 조성 가능

2) 건축물의 배치 및 형태

구분		적용지역	계획내용	비고
배치 및 형태	공동주택	기존 주택단지	• 광역통경축 및 지구통경축변 건축선(건축한계선, 고층부 벽면한계선 등) 및 배치의 경우 「한강변관리기본계획」 등 상위계획에 따름 • 건축물 배치 시 “주변과 소통하는 열린 생활공간 조성”을 위한 「아파트단지 조성기준」(2020.1.)에 따라 배치계획 수립 • 도로변은 프라이버시 보호 및 소음저감을 위한 공간 확보·공원 및 녹지 주변은 쾌적한 보행환경과 풍부한 녹지환경 조성 • 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상 형태의 이미지 탈피 • 주변 자연경관과 조화되는 스카이라인 연출 및 개방감있는 경관을 연출할 수 있도록 지정된 위치 의 경우 한강변 첫 주동은 중저층(15~20층 이하) 으로 배치하고, 주변 여건 및 공공기여 등을 고려하여 해당 범위 내에서 도시계획위원회 심의를 통하여 완화범위 결정 • 주동 형태가 상이하더라도 통경축 확보를 위한 배치 고려 • 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적 으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 • 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획	특별계획구역 1~9
	부대 및 복리시설	기존 주택단지	• 가로활성화 배치구간 및 공공보행통로 주변에 우선배치 • 전면도로를 향하여 전면부 및 주출입구 계획	특별계획구역 1~9
	배치구간	생활 공유 가로변	• 벽면 외관의 시각적 분절효과 등을 통해 다양하면서도 동질감 있는 건축물 외관 경관 창출 • 저층부(2층이하) 부대 및 복리시설, 근린생활시설 등 개방 커뮤니티 시설 배치 권장	조성위치는 결정도를 따름
		가로활성화용도 배치구간	• 벽면외관의 시각적 분절효과 등을 통해 다양하면서도 동질감 있는 건축물 외관 경관 창출 • 저층부(2층 이하) 부대 및 복리시설, 근린생활시설 등 배치 유도 • 저층부(2층 이하) 가로와의 개방성 확보 및 보행환경 개선을 위해 외벽면투시형 재료 사용	
		입체보행 연결구간	• 입체보행연결구간은 도로 위·아래 구조물로 된 통로로서 입체보행연결구간이 지정된 위치는 24시간 상시 일반인의 진출입이 자유롭 도록 폭 8m 이상의 보행통로를 조성 • 수변문화공간의 공공시설 계획과 연계하여 건축물 활용 등 다양한 방식을 통한 한강과의 입체적 연결을 고려하여 조성	
기타 외관 요소	옥외설비	지구단위 계획구역의 전체	• 에어컨 실외기가 외벽면에 직접노출되지 않도록 차폐 가능한 별도의 설치 공간 계획	-
	담장의 설치		• 원칙적으로 금지, 필요시 높이 1m 이하의 투시형 목책 또는 식재등의 마운딩 가능	-
	광고물 설치제한		• 건축물 신축시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판 게시틀등의 입면 디자인 도입	-

마. 특별계획구역에 관한 결정조서

1) 특별계획구역에 관한 결정조서

가) 특별계획구역에 관한 결정 조서

구분	구역명		위치	면적(㎡)	비고	최초 결정일
기정	특별계획구역 1	1-1	영등포구 여의도동 30번지 일원	11,570.0	목화	서울시 고시 제 2024-66호
		1-2	영등포구 여의도동 30-2번지 일원	62,634.9	삼부	
기정	특별계획구역 2	2-1	영등포구 여의도동 40번지 일원	13,250.0	장미	
		2-2	영등포구 여의도동 40-4번지 일원	9,395.0	화랑	
		2-3	영등포구 여의도동 41번지 일원	35,012.0	대교	
기정	특별계획구역 3		영등포구 여의도동 42번지 일원	36,363.0	한양	
기정	특별계획구역 4		영등포구 여의도동 50번지 일원	108,823.0	시범	
기정	특별계획구역 5		영등포구 여의도동 51번지 일원	18,565.0	삼익	
기정	특별계획구역 6		영등포구 여의도동 52번지 일원	18,565.0	은하	
기정	특별계획구역 7		영등포구 여의도동 28번지	43,042.0	광장 28번지	
기정	특별계획구역 8		영등포구 여의도동 38-1번지	10,167.0	광장 38-1번지	
기정	특별계획구역 9		영등포구 여의도동 37번지 일원	40,882.0	미성	

※ 특별계획구역2는 공동개발 이행 시 여의도동 4-1도(1,719㎡)를 포함하여 개발

2) 특별계획구역 계획지침

가) 공동개발 이행 시 계획 지침

(1) 특별계획구역 1 : 특별계획구역 1-1, 1-2 공동개발

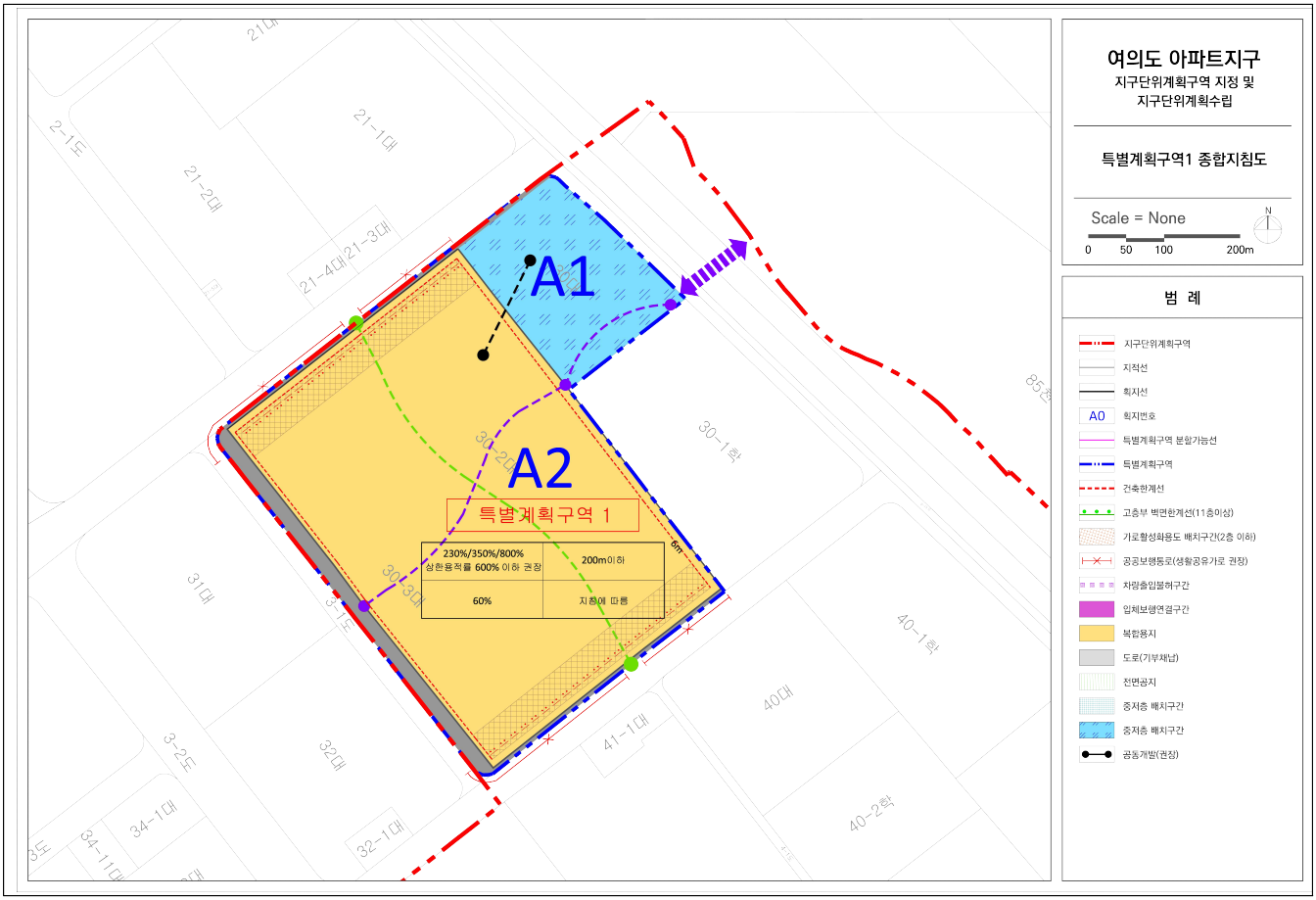
구분	계획내용	비고
위치	• 서울특별시 영등포구 여의도동 30번지 일대	목화, 삼부아파트
구역면적	• 74,204.9㎡	-
용도지역·지구	• 제3종일반주거지역, 일반상업지역 / 아파트지구 • 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 일반상업지역으로 변경 ※ 기부채납되는 기반시설 등의 부지의 용도지역은 기존 용도지역 유지 ※ 향후 용도지구(아파트지구) 폐지에 관한 도시관리계획 결정 시 그에 따름	세부개발계획 수립 시 결정
획지계획	• 획지 A1 : 공공시설용지 / 획지 A2 : 복합용지	-
공공시설 등 계획	• 공공시설 제공(순부담)비율 : 의무비율 25% 이상 - 공공시설용지 및 공공시설용지 내 시설 등 조성(부지 및 건축물 기부채납) ※ 기존 중심시설용지 : 주거전환에 따른 공공기여 별도 이행(기존 주구중심(1,445㎡)) • 토지 기부채납 시 - 도로(4,621㎡확보) : 여의나루로변 약 3m 확보(833.3㎡), 여의나루로6길변 약 11m확보(3,193.4㎡), 국제금융로7길변 약 3m 확보(594.3㎡) - 공공시설용지 및 공원 : 현재 목화 아파트 부지 상 공공시설용지 및 공원 등 확보 - 생활공유가로를 도시계획도로로 결정 시 공공기여로 인정 및 상한용적률 인센티브 부여 • 건축물 기부채납 시 - 공공시설용지 내 금융중심지를 지원하는 전시, 회의공간, 문화공간 등 조성 - 핀테크 지원센터, 공공임대산업시설 등 금융지원시설 (세부개발계획 수립 시 서울시 경제정책실과 구체 적 협의) - 「서울특별시 도시계획 조례」에 따른 공공임대주택(「공공주택 특별법」 제2조 제1호 가목에 따른 공공임대주택) - 수변으로 연결되는 입체보행시설 등 설치 ※ 건축물은 세부개발계획 수립 시 결정(세부개발계획 수립 시 공공임대주택, 전략육성 용도(시설)의 경우 상한 용적률 인센티브 계수(건축물) 조정 검토) - 전략육성 용도(시설)이란 금융관련 업무·회의·전시 등이 가능한 공공시설, 복합 문화(체육)시설, 한강 접근 시설 등 국제금융중심지 지원기능 강화 및 한강중심의 매력적인 수변문화공간 조성을 위해 위원회에 서 필요하다고 인정하는 시설을 말함 ※ 지구단위계획구역 범위 내 공공시설등 공공기여 가능 ※ 세부개발계획 수립 시 구체적인 시설, 규모 결정 ※ 정비기반시설 설치 시 지침도 상 정비기반시설 설치 위치에 우선 조성 ※ 세부개발계획 수립 시 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조 제2항에 따른 공원·녹지 기준면적 이상 확보	지침도에 따름 세부개발계획 수립 시 결정 기반시설 설치 및 조성은 사업시행자 부담

<table>
<tr><th colspan="3">구분</th><th colspan="2">계획내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="5">용도
계획</td><td rowspan="2">허용
용도</td><td>획지
A1</td><td colspan="2">• 문화 및 집회시설(종교집회장, 공연장, 집회장, 전시장에 한함)
• 운동시설
• 제1종 근린생활시설 중 공공업무시설, 제2종 근린생활시설 중 사무소·출판사 등 일반업무시설
• 복지시설(아동관리시설, 노인복지시설에 한함)
• 교육연구시설(학교제외)
• 수련시설 중 청소년 문화의집, 청소년특화시설
• 일반업무시설(금융업소 및 사무소), 공공업무시설(국가 또는 지방자치단체의 청사)</td><td>공공시설용지</td></tr>
<tr><td>획지
A2</td><td colspan="2">• 공동주택 및 부대복리시설, 오피스텔
※「주택법 시행령」제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정) 도입 가능</td><td>복합개발용지</td></tr>
<tr><td rowspan="2">권장
용도</td><td rowspan="2">획지
A2</td><td>전층</td><td>저층부(1~2층)</td><td rowspan="2">가로활성화용도
: 저층부(1~2층)
권장용도</td></tr>
<tr><td>• 업무시설 중 금융업소
• 지식산업센터
※ 주택법 시행령 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정시 국제금융중심지의 도심지원기능(업무시설 한정) 도입 가능</td><td>• 제1종·제2종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설
• 공동작업장, 주민공동시설(어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터)
※ 저층부(1~2층) 범위는 개별구역 특성을 고려 세부개발계획(정비계획 등) 수립 시 구체적 건축 계획을 통해 결정</td></tr>
<tr><td>불허
용도</td><td>획지
A1,2</td><td>• 허용용도 이외의 용도</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="4">밀도
계획</td><td colspan="2">건폐율</td><td colspan="2">60% 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">용적률</td><td>제3종일반주거지역 → 일반상업지역</td><td>기존 일반상업지역</td><td rowspan="3">상한용적률은
세부개발계획
수립 시 결정</td></tr>
<tr><td>• 기준용적률 : 230% 이하
• 허용용적률 : 350% 이하
• 상한용적률 : 800% 이하
※ 상한용적률 600% 이하 권장</td><td>• 기준용적률 : 400% 이하
• 허용용적률 : 420% 이하
• 상한용적률 : 800% 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">※ 상한용적률 산정기준은「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업의 경우 관련 법령 및「서울특별시 공 공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준」및「서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」을 적용하 고, 정비사업외의 기타 획지의 경우「서울특별시 지구단위계획 수립기준」상 상한용적률 인센티브 기준에 따름
※ 비주거 비율은「서울특별시 도시계획 조례」따름(관련규정 변경 시 변경된 규정을 따름)</td></tr>
<tr><td colspan="2">높이</td><td colspan="2">• 높이 200m 이하
- 위원회에서 주변과의 조화와 공공성 등 고려 위원회 심의를 통해 200m 초과 허용 결정(민간부문 지구단위계획 시행지침 제13조 별표1 기준 적용)</td><td>지침도에 따름</td></tr>
</table>

구분		계획내용	비고
건축선 및 대지내 공지	건축선	• 건축한계선 - 여의나루로, 국제금융로7길 : 5m - 학교, 공공시설용지 연접부 : 6m - 여의나루로 6길 연접부 : 3m ※ 단, 지구통경축변 저층부 부대복리시설 및 일반건축물(주상복합 포함)은 3m • 벽면한계선 - 여의나루로, 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 한강 등 주변지역과의 보행네트워크 연계를 위한 공공보행통로(폭8m 내외)조성 ※ 공공보행통로는 주변 단지의 정비계획 상 공공보행통로 계획, 횡단보도 위치 등을 고려하여 시종점 위치 조정 검토 • 생활공유가로(24시간 개방) : 권장 - 인접 아파트단지와의 소통 및단지간 보행 트워크연계를 위한 15m내외의 보차혼용 통로및 공공보행통로 조성 • 입체보행시설 - 공공시설용지를 통해 한강으로 접근성 개선을 위한 입체 보행시설 설치 등 접근성 향상 방향 제시	
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태	• 공동주택 - 건축물 배치 시 “주변과 소통하는 열린 생활공간조성”을 위한 「아파트단지 조성기준」(2020.1.)에 따라 배치계획 수립 - 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 - 지구통경축 확보를 위해 여의나루로, 국제금융로7길변으로 5m 건축선을 후퇴하고, 11층 이상의 벽면 을 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 준용하 여 계획 • 부대 및 복리시설 -「주택법」에 의한 주민공동시설 총량 면적의 1/3 이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보	그 외 지구단위계획 시행지침에 따름

구분		계획내용	비고
	기타 외관요소	• 옥외설비 - 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐 가능한 별도의 설치공간 계획 • 담장의 설치 - 원칙적으로 금지, 필요 시 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 차량출 입이 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 주민 휴게시설 설치	지정위치는 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	-

[특별계획구역1-1, 1-2 공동개발 계획지침도]



-이하여백-

나) 개별 개발 시 계획지침

(1) 특별계획구역 1-1

- 기정

구분	계획내용	비고
위치	• 서울특별시 영등포구 여의도동 30번지 일대	목화아파트
구역면적	• 11,570㎡	-
용도지역·지구	• 제3종일반주거지역 / 아파트지구 • 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 일반상업지역으로 변경 ※ 기부채납되는 기반시설 등의 부지의 용도지역은 기존 용도지역 유지 ※ 향후 용도지구(아파트지구) 폐지에 관한 도시관리계획 결정 시 그에 따름	세부개발계획 수립 시 결정
획지계획	• 획지 A1 : 복합용지	-
공공시설 등 계획	• 공공시설 제공(순부담)비율 : 의무비율 25% 이상 ※ 한강변 및 샛강변 특별계획구역의 경우 구역 경계 확대를 통한 수변공간 조성방안 등 검토 가능 • 토지 기부채납 시 - 도로(235.4㎡ 확보) : 여의나루로변 약 3m 확보 - 생활공유가로를 도시계획도로로 결정 시 공공기여로 인정 및 상한용적률 인센티브 부여 • 건축물 기부채납 시 - 핀테크 지원센터, 공공임대산업시설 등 금융지원시설(세부개발계획 수립 시 서울시 경제정책실과 구체적 협의) - 「서울특별시 도시계획 조례」에 따른 공공임대주택(「공공주택 특별법」제2조 제1호 가목에 따른 공공임대주택) - 수변으로 연결되는 입체보행시설 등 설치 ※ 건축물은 세부개발계획 수립 시 결정(세부개발계획 수립 시 공공임대주택, 전략육성 용도(시설)의 경 우 상한용적률 인센티브 계수(건축물) 조정 검토) - 전략육성 용도(시설)이란 금융관련 업무·회의·전시 등이 가능한 공공시설, 복합 문화(체육)시 설, 한강접근 시설 등 국제금융중심지 지원기능 강화 및 한강중심의 매력적인 수변문화공간 조성 을 위해 위원회에서 필요하다고 인정하는 시설을 말함 ※ 입체보행시설을 주변 횡단보도, 주변 지형의 고저차등을 고려하여 설치여부 검토 ※ 지구단위계획구역 범위 내 공공시설등 공공기여 가능 ※ 세부개발계획 수립 시 구체적인 시설, 규모 결정 ※ 정비기반시설 설치 시 지침도 상 정비기반시설 설치 위치에 우선 조성	지침도에 따름 세부개발계획 수립 시 결정 기반시설 설치 및 조성은 사업시행자 부담

<table>
<tr><th colspan="3">구분</th><th colspan="2">계획내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">용도
계획</td><td>허용
용도</td><td>획지
A1</td><td colspan="2">• 공동주택 및 부대복리시설, 오피스텔
※「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심 지원기능 (업무시설 한정) 도입 가능</td><td>-</td></tr>
<tr><td>권장
용도</td><td>획지
A1</td><td>전층
• 업무시설 중 금융업소
• 지식산업센터
※「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심 지원기능(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>불허
용도</td><td>획지
A1</td><td colspan="2">• 허용용도 이외의 용도</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="4">밀도
계획</td><td colspan="2">건폐율</td><td colspan="2">60% 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">용적률</td><td colspan="2">제3종일반주거지역 → 일반상업지역</td><td rowspan="3">상한용적률은
세부개발계획
수립 시 결정</td></tr>
<tr><td colspan="2">• 기준용적률 : 230% 이하
• 허용용적률 : 350% 이하
• 상한용적률 : 800% 이하
※ 상한용적률 600% 이하 권장</td></tr>
<tr><td colspan="2">※ 상한용적률 산정기준은 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업의 경우 관련 법령 및 「서울특 별시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준」 및 「서울특별시 도시·주거환경정비기 본계획」을 적용하고, 정비사업외의 기타 획지의 경우 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 상 상한용적률 인센티브 기준에 따름
※ 비주거 비율은 「서울특별시 도시계획 조례」 따름(관련규정 변경 시 변경된 규정을 따름)</td></tr>
<tr><td colspan="2">높이</td><td colspan="2">• 높이 200m 이하
- 위원회에서 주변과의 조화와 공공성 등 고려 위원회 심의를 통해 200m 초과 허용 결정
(민간부문 지구단위계획 시행지침 제13조 별표1 기준 적용)</td><td>지침도에 따름</td></tr>
</table>

구분		계획내용	비고
건축선 및 대지내 공지	건축선	• 건축한계선 - 여의동로연접부(한강변) : 15m - 여의나루로 : 5m - 학교 연접부 : 6m - 공원 연접부 : 3m ※ 단, 지구통경축변 저층부 부대복리시설 및 일반건축물(주상복합 포함)은 3m • 벽면한계선 - 여의나루로변 : 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 한강 등 주변지역과의 보행네트워크 연계를 위한 공공보행통로(폭 8m 내외) 조성 - 공공보행통로는 건축물 배치계획 등을 고려하여 선형조정은 가능 하나, 동선이 지나치게 길어지지 않도록 하고, 부득이한 경우 시점과 종점의 위치는 20m이내 에서 변경 가능 ※ 공공보행통로는 주변 단지의 정비계획상 공공보행통로 계획, 횡단보도 위치 등을 고려 하여 시종점 위치 조정 검토 • 생활공유가로(24시간 개방) : 권장 - 인접 아파트 단지와의 소통 및 단지간 보행 네트워크 연계를 위한 15m 내외의 보차혼용통로 및 공공보행통로 조성 • 입체보행시설 - 입체보행연결구간이 지정된 위치에 공공시설 계획과 연계를 통해 한강으로 접근성 개선을 위한 입체보행시설(폭8m 내외) 설치 등 접근성 향상 방향 제시 ※ 입체보행시설을 주변 횡단보도, 주변 지형의 고저차등을 고려하여 설치여부 검토 • 지하철출입구 - 도시철도 여의나루역(5호선)과 연계를 고려하여 침상형공지 또는 실내공개공간등의 형태로 대지내에 지하철 출입구 조성 권장	
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태	• 공동주택 - 건축물 배치 시 “주변과 소통하는 열린 생활공간조성”을 위한 「아파트단지 조성기준」(2020.1.)에 따라 배치계획 수립 - 공원 및 녹지 주변은 쾌적한 보행환경과 풍부한 녹지환경 조성 - 주변 자연경관과 조화되는 스카이라인 연출 및 개방감있는 경관을 연출할 수 있도록 한강변 첫 주동은 중저층(20층 이하)으로 배치하고 중심부는 고층부로 배치(단, 대지의 폭 등을 고려 2열 배치가 어려워 건축배치에 한계가 있다고 해당 심의 위원회에서 인정하는 경우 15층 이상 배치 가능) - 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상형태의 이미지 탈피 - 통경축확보를 위한 배치 고려 - 지구통경축확보를 위해 여의나루로변으로 5m 건축선을 후퇴하고, 11층 이상의 벽면을 3m 추가 후퇴 - 한강변 오픈스페이스 확보를 위해 여의동로 15m 건축선을 후퇴 - 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 - 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획 • 부대 및 복리시설 - 「주택법」에 의한 주민공동시설 총량 면적의 1/3 이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보	그 외 지구단위계획 시행지침에 따름
	기타 외관요소	• 옥외설비 - 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐 가능한 별도의 설치공간 계획 • 담장의 설치 - 원칙적으로 금지, 필요 시 높이 1m 이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 가능 • 광고물 설치제한 - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시틀 등의 입면디자인 도입	-

구분	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 • 신속통합기획에 따라 정비계획을 수립하는 경우 특별계획구역 지침에도 불구 하고 신속통합기획(안) 우선 적용 • 신속통합기획에 따라 특별계획구역 계획지침 변경이 필요한 사항은 향후 세부개발계획 수립 시 반영	-

- 변경

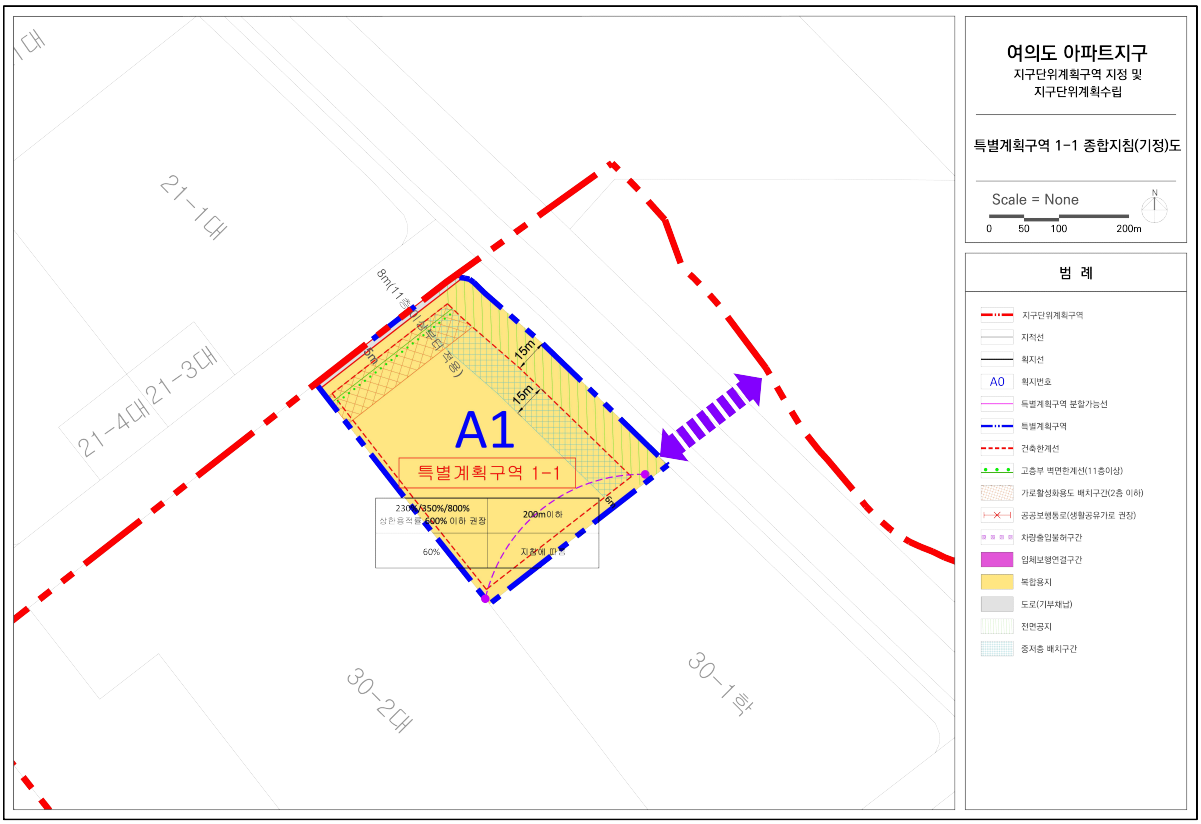
구분	계획내용	비고
위치	• 서울특별시 영등포구 여의도동 30번지 일대	목화아파트
구역면적	• 11,570㎡	-
용도지역·지구	• 제3종일반주거지역 / 아파트지구 • 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 일반상업지역으로 변경 ※ 기부채납되는 기반시설 등의 부지의 용도지역은 기존 용도지역 유지 ※ 향후 용도지구(아파트지구) 폐지에 관한 도시관리계획 결정 시 그에 따름	세부개발계획 수립 시 결정
획지계획	• 획지 A1 : 복합용지	-
공공시설 등 계획	• 공공시설 제공(순부담)비율 : 의무비율 25% 이상 ※ 한강변 및 샛강변 특별계획구역의 경우 구역 경계 확대를 통한 수변공간 조성방안 등 검토 가능 • 토지 기부채납 시 - 도로(235.4㎡ 확보) : 여의나루로변 약 3m 확보 - 생활공유가로를 도시계획도로로 결정 시 공공기여로 인정 및 상한용적률 인센티브 부여 • 건축물 기부채납 시 - 핀테크 지원센터, 공공임대산업시설 등 금융지원시설(세부개발계획 수립 시 서울시 경제정책실과 구체적 협의) - 「서울특별시 도시계획 조례」에 따른 공공임대주택(「공공주택 특별법」제2조 제1호 가목에 따른 공공임대주택) ※ 건축물은 세부개발계획 수립 시 결정(세부개발계획 수립 시 공공임대주택, 전략육성 용도(시설)의 경 우 상한용적률 인센티브 계수(건축물) 조정 검토) - 전략육성 용도(시설)이란 금융관련 업무·회의·전시 등이 가능한 공공시설, 복합 문화(체육)시설, 한강접근 시설 등 국제금융중심지 지원기능 강화 및 한강중심의 매력적인 수변문화공간 조성 을 위해 위원회에서 필요하다고 인정하는 시설을 말함 ※ 지구단위계획구역 범위 내 공공시설등 공공기여 가능 ※ 세부개발계획 수립 시 구체적인 시설, 규모 결정 ※ 정비기반시설 설치 시 지침도 상 정비기반시설 설치 위치에 우선 조성	지침도에 따름 세부개발계획 수립 시 결정 기반시설 설치 및 조성은 사업시행자 부담

<table>
<tr><th colspan="3">구분</th><th colspan="2">계획내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">용도계획</td><td>허용용도</td><td>획지 A1</td><td colspan="2">• 공동주택 및 부대복리시설, 오피스텔
※「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심 지원기능(업무시설 한정) 도입 가능</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="2">권장용도</td><td rowspan="2">획지 A1</td><td>전층</td><td>저층부(1~2층)</td><td rowspan="2">가로활성화용도 : 저층부(1~2층) 권장용도</td></tr>
<tr><td>• 업무시설 중 금융업소
• 지식산업센터
※「주택법 시행령」 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정 시 국제금융중심지의 도심 지원기능(업무시설 한정) 도입 가능</td><td>• 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>불허용도</td><td>획지 A1</td><td colspan="2">• 허용용도 이외의 용도</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="4">밀도계획</td><td colspan="2">건폐율</td><td colspan="2">60% 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">용적률</td><td colspan="2">제3종일반주거지역 → 일반상업지역</td><td rowspan="3">상한용적률은 세부개발계획 수립 시 결정</td></tr>
<tr><td colspan="2">• 기준용적률 : 230% 이하
• 허용용적률 : 350% 이하
• 상한용적률 : 800% 이하
※ 상한용적률 600% 이하 권장</td></tr>
<tr><td colspan="2">※ 상한용적률 산정기준은「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업의 경우 관련 법령 및「서울특 별시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준」 및「서울특별시 도시·주거환경정비기 본계획」을 적용하고, 정비사업외의 기타 획지의 경우「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 상 상한용적률 인센티브 기준에 따름
※ 비주거 비율은「서울특별시 도시계획 조례」 따름(관련규정 변경 시 변경된 규정을 따름)</td></tr>
<tr><td colspan="2">높이</td><td colspan="2">• 높이 200m 이하
- 위원회에서 주변과의 조화와 공공성 등 고려 위원회 심의를 통해 200m 초과 허용 결정 (민간부문 지구단위계획 시행지침 제13조 별표1 기준 적용)</td><td>지침도에 따름</td></tr>
</table>

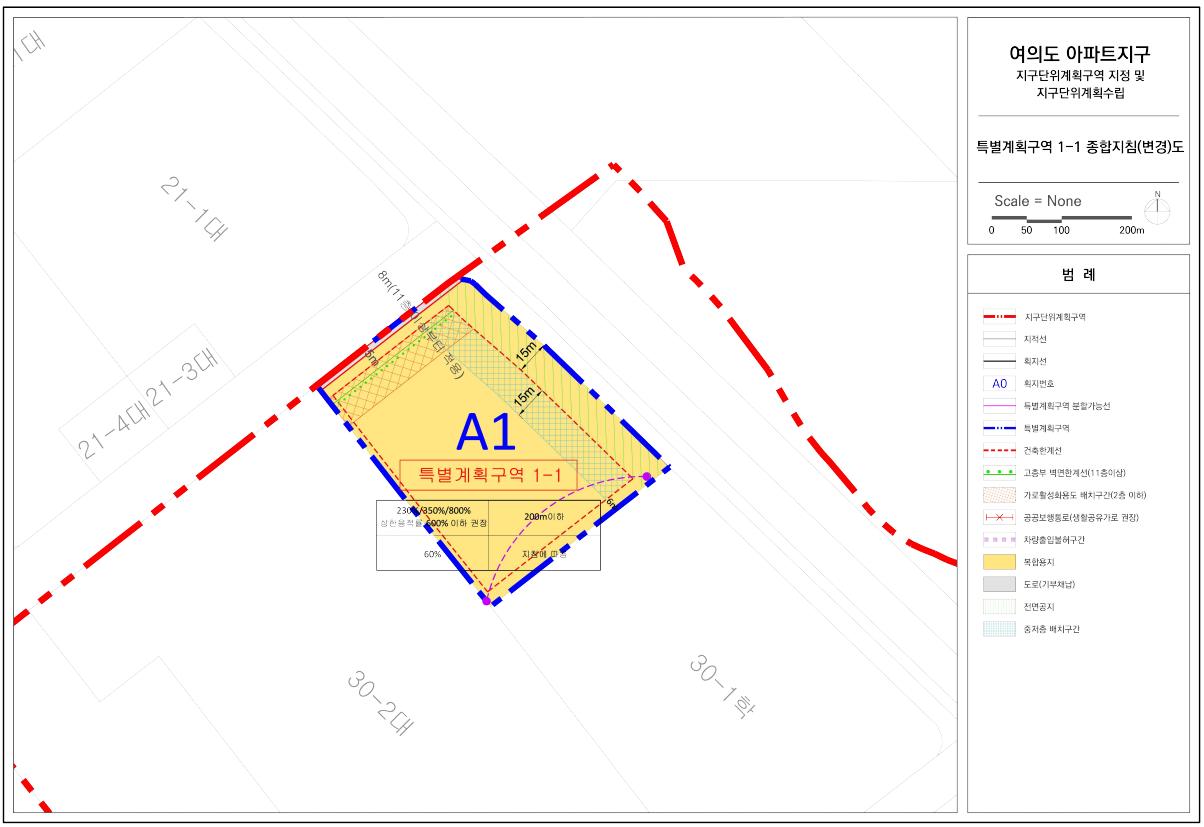
구분		계획내용	비고
건축선 및 대지내 공지	건축선	• 건축한계선 - 여의동로연접부(한강변) : 15m - 여의나루로 : 5m - 학교 연접부 : 6m - 공원 연접부 : 3m ※ 단, 지구통경축변 저층부 부대복리시설 및 일반건축물(주상복합 포함)은 3m • 벽면한계선 - 여의나루로변 : 15층 이상의 건축물은 벽면을 건축한계선으로부터 3m 추가 후퇴(11층 이상부터 적용)	지침도에 따름
	대지내 공지	• 전면공지 - 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성 • 공공보행통로 - 도심에서 한강 등 주변지역과의 보행네트워크 연계를 위한 공공보행통로(폭 8m 내외) 조성 - 공공보행통로는 건축물 배치계획 등을 고려하여 선형조정은 가능 하나, 동선이 지나치게 길어지지 않도록 하고, 부득이한 경우 시점과 종점의 위치는 20m이내 에서 변경 가능 ※ 공공보행통로는 주변 단지의 정비계획상 공공보행통로 계획, 횡단보도 위치 등을 고려 하여 시종점 위치 조정 검토 • 생활공유가로(24시간 개방) : 권장 - 인접 아파트 단지와의 소통 및 단지간 보행 네트워크 연계를 위한 15m 내외의 보차혼용통로 및 공공보행통로 조성 • 지하철출입구 - 도시철도 여의나루역(5호선)과 연계를 고려하여 침상형공지 또는 실내공개공간등의 형태로 대지내에 지하철 출입구 조성 권장	
건축물 배치 및 형태	배치 및 형태	• 공동주택 - 건축물 배치 시 “주변과 소통하는 열린 생활공간조성”을 위한 「아파트단지 조성기준」(2020.1.)에 따라 배치계획 수립 - 공원 및 녹지 주변은 쾌적한 보행환경과 풍부한 녹지환경 조성 - 주변 자연경관과 조화되는 스카이라인 연출 및 개방감있는 경관을 연출할 수 있도록 한강변 첫 주동은 중저층(20층 이하)으로 배치하고 중심부는 고층부로 배치(단, 대지의 폭 등을 고려 2열 배치가 어려워 건축배치에 한계가 있다고 해당 심의 위원회에서 인정하는 경우 15층 이상 배치 가능) - 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상형태의 이미지 탈피 - 통경축확보를 위한 배치 고려 - 지구통경축확보를 위해 여의나루로변으로 5m 건축선을 후퇴하고, 11층 이상의 벽면을 3m 추가 후퇴 - 한강변 오픈스페이스 확보를 위해 여의동로 15m 건축선을 후퇴 - 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 - 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 위해 범죄예방환경설계(CPTED) 가이드라인 및 기준 준용하여 계획 • 부대 및 복리시설 -「주택법」에 의한 주민공동시설 총량 면적의 1/3 이상은 개방형 커뮤니티시설로 확보	그 외 지구단위계획 시행지침에 따름
	기타 외관요소	• 옥외설비 - 에어컨 실외기가 외벽면에 직접 노출되지 않도록 차폐 가능한 별도의 설치공간 계획 • 담장의 설치 - 원칙적으로 금지, 필요 시 높이 1m 이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 가능 • 광고물 설치제한 - 건물 신축 시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시틀 등의 입면디자인 도입	-

구분	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 • 신속통합기획에 따라 정비계획을 수립하는 경우 특별계획구역 지침에도 불구 하고 신속통합기획(안) 우선 적용 • 신속통합기획에 따라 특별계획구역 계획지침 변경이 필요한 사항은 향후 세부개발계획 수립 시 반영	-

[특별계획구역1-1 계획지침(기정)도]



[특별계획구역1-1 계획지침(변경)도]



바. 인센티브계획 결정 : 허용용적률 인센티브

- 일반지역 기준용적률(210%)보다 20% 더 높은 기준용적률(230%)을 적용하는 대신 허용용적률 20%에 상응하는 인센티브 행위 의무화

※ 「2030 도시·주거환경정비기본계획(재건축사업부문)」과의 정합성을 고려하여 인센티브계획 등 반영 검토/필수 이행항목(의무이행) 중 이행하지 않은 항목은 계획유도 인센티브에 적용 가능

■ 필수 이행항목(의무이행)

구분	항목	세부항목	인센티브량		비고	
			일반상업	준주거		
의무이행	우수디자인	우수디자인	15%p	15%p	최대 20%p (이행하지 않은 항목은 계획유도 인센티브에 적용가능)	-
	장수명주택	우수등급 이상	10%p	10%p		리모델링이 용이한 공동주택과 중복적용불가
	녹색건축물 인증	녹색건축인증 최우수	6%p	6%p		ZEB인증시 불인정 법정의무화 시 기준의무 등급초과 달성시 (생태면적률, 자연지반보존과 중복적용불가)
	건축물 에너지 효율등급	녹색건축인증 우수	3%p	3%p		
		건축물 에너지효율 1+등급	3%p	3%p		
	신새생 에너지 공급률	20%초과	3%p	3%p		ZEB인증시 불인정
		20% 이하 ~ 15% 초과	2%p	2%p		
		15%이하 ~ 10%초과	1%p	1%p		
	지능형 건축물 인증	1등급	15%p	15%p		-
		2등급	12%p	12%p		
		3등급	9%p	9%p		

구분	항목	세부항목	인센티브량		비고	
			일반 상업	준주거		
		4등급	6%p	6%p		
	역사문화보전	• 지정 및 등록문화재 보전, 옛길/물길 등 복원(재현) 등 (위원회에서 인정하는 경우)	5%p	5%p		-
	공공보행통로	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로등 조성 (지역권 설정) • 기준용적률 (조성면적/대지면적) × a ※ a=1이하 - 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기)	15%p 이내	15%p 이내		서울시 지구단위계획 수립기준 상 공동주택건립형 인센티브항목 (23.03. 개정) 추가 적용
	열린단지	• 단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지*로 조성(지형도면고시) 개방공간, 열린단지조성기준 준수 (위원회가 인정시) ※ 개방되는 부분은 결정도면에 표시(준공후에도 유지)	5%p	5%p		
	공개공지	• 지역주민 이용이 편리한 장소에 공원·광장 형태 등으로 설치 기준용적률 × (조성면적(의무면적 제외)/대지면적) × a ※a=1이하 ※「서울특별시 건축 조례」제26조에 따른 설치기준 준수 시 / 실내형 공개공지 포함	5%p 이내	5%p 이내		
의무 이행	돌봄시설	• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설 설치 및 제공(무상임대) • 기준 : 놀이돌봄시설을 전체 주민공동시설(의무면적)의 1/5이상 설치 ※ 국공립어린이집, 서울형 키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린 이놀이터 등 ※「주택건설기준 등에 관한 규정」, 「서울특별시 주택 조례」 등 관련 규정에서 정하고 있는 돌봄시설의의무시설 면적 적용 제외	5%p	5%p	최대 20% (이행하지 않은 항목은 계획유도 인센티브에 적용가능)	서울시 지구단위계획 수립기준 상 공동주택 건립형 인센티브항목 (23.03.개정) 추가 적용
	방재안전	• 화재·소방·피난 안전 등 공동주택 시설성능 개선 • 기준 : 시설 성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p	5%p		
	지역특화	• 감성디자인 등 정책사업, 지역 맞춤형 항목 신설 가능 • 지역여건에 맞는 항목 및 산정방식 신설(위원회에서 인정시) ※「주택건설기준 등에 관한 규정」, 「서울특별시 주택 조례」 등 관련 규정에서 정하고 있는 입주민을 위한 일반적인 복리시설 제외	10%p 이내 (합산)	10%p 이내 (합산)		

■ 계획유도 인센티브 항목

구분	항목		세부항목	인센티브량		비고
				일반상업	준주거	
계획유도	친환경요소	제로 에너지 건축물	zeb 4	12%p	12%p	서울특별시 녹색건축물설계기준 적용 ※법정의무화시 기준의무 등급 초과 달성시
			zeb 5	11%p	11%p	
		재활용 건축자재 사용량의 용적비율	25% 이상	5%p	5%p	
			20% 이상	4%p	4%p	
			15% 이상	3%p	3%p	
		한강, 샛강 수변 연결성강화	한강 연결통로 조성시 (위원회에서 인정하는 경우)	5%p	5%p	(역사문화보전과 동일 요율(5%)적용) ※목화, 시범, 광장A만 해당
		리모델링이 용이한 공동주택	관련규정 충족시	10%p	10%p	장수명주택과 중복적용 불가
		친환경자동차	전기차 충전시설 법적의무량의 20% 초과설치 및 개방	6%p	4%p	-
			전기차 충전시설 법적의무량의 15% 초과설치 및 개방	5%p	3%p	
			전기차 충전시설 법적의무량의 5% 초과설치 및 개방	3%p	2%p	
		녹지생태도심 (개방형녹지)	기준용적률× (추가 조성면적/대지면적)×0.5 - 개방형녹지20% 이상 초과 설치 시 (민간대지내 20% 이상 개방형녹지 조성) ※단, 주변 공원녹지체계 등을 고려한 특화된 생태도심녹지계획에대해 위원회에서 인정하는 경우에 한함	산식에 따름 최대 10%p	산식에 따름 최대 10%p	-
		생태면적률	기준용적률 × (생태면적률인정면적/대지면적) × 0.2 - 관련 법령상 의무사항은 미적용	산식에 따름 최대 10%p	산식에 따름 최대 10%p	서울시 생태면적률 운영지침기준 (녹색건축물 인증 및 자연지반보존과 중복 적용불가)
		자연지반보존	기준용적률 × (보존면적/대지면적) × 0.2 자연토양 및 투수성 포장, 지하구조물 미설치시	산식에 따름 최대 10%p	산식에 따름 최대 10%p	※ 최소 5%p이상 자연지반 보존시 (녹색건축물 인증 및 생태면적률과 중복 적용불가)
		빗물이용시설 설치	기준용적률 × (보존면적/대지면적) × 0.04 빗물 저류탱크 용량(ton)이 건축면적 × 0.05 ※ 의무설치 용량 초과 적용	9.2%p	9.2%p	※관련법에 의한 의무설치는 제외
	공동개발		공공개발 권장 이행	70%p	30%p(3개소)	삼부-목화 및
					15%p(2개소)	화랑-장미-대교만 해당
	무장애 도시	장애물 없는 생활환경 인증제도에 따른 우수등급인증시	최우수	8%p	5%p	예) 우수등급(4%p) 확보에 지능형건축물 4등급(6%p)의 2/3 수준 비용 소요
			우수	6%p	4%p	
	단지내 소통 공간 조서	비주거시설 생활공유가로배치 (주민공동시설 제외)	지상에 설치된 (주민공동시설은 제외한) 비주거시설 총량의 1/2 이상 생활공유가로 배치(도로와 생활공유가로가 접하는 모서리에 배치한 경우도 인정)	10%p	5%p	의무이행 열린단지 항목과 중복 불가

구분	항목		세부항목	인센티브량		비고
				일반상업	준주거	
	공공공간 확보	공개공기 법적의무면적 초과조성시	기준용적률 × (설치면적-의무면적) / 대지면적 × a	산식에 따름 최대 20%p	산식에 따름 최대 10%p	필로티구조 : α = 0.5 개방형구조 :α = 1.0 의무이행 공개공지 항목과 중복 불가
		전면공지 추가 조성	기준용적률 × 설치면적/ 대지면적 × 0.5 -대지경계선에서 3m(비주거동 배치면 6m) 이상 초과 후퇴한 전면공지만 인정 ※ 위원회에서 인정하는 경우	산식에 따름 최대 10%p	산식에 따름 최대 5%p	-
		지하연결통로 및 지하철 출입구 조성	기준용적률 × 0.05	11.5%p	11.5%p	-
	시설 공유	단지내 부대복리시설 외부 개방	노유자시설, 공동작업장, 주민공동시설(어린이집,작은도서관, 다함께돌봄센터,공동육아나눔터) 20% 개방	8%p	5%p	「서울시 주택조례」 주민공동시설의 무설치면적의 20~40%p이상 추가조성 및 외부 개방시 특별건축구역은 특별건축구역 기준 적용 의무이행 돌봄시설 항목과 중복 불가
			노유자시설, 공동작업장, 주민공동시설(어린이집,작은도서관, 다함께돌봄센터,공동육아나눔터) 30% 개방	10%p	7%p	
			노유자시설, 공동작업장, 주민공동시설(어린이집,작은도서관, 다함께돌봄센터,공동육아나눔터) 40% 개방	15%p	10%p	
	주거 안정	세대구분형 (분리형)주택	전용면적 85㎡ 이상인 세대수 30%이상 도입	9%p	6%p	10, 20, 30%p의 중간 비율 조성시 인센티브량은 직선보간 산정
			전용면적 85㎡ 이상인 세대수 20%이상 도입	6%p	4%p	
			전용면적 85㎡ 이상인 세대수 10%이상 도입	3%p	2%p	
		민간 임대 주택 10년이상 민간임대 주택	주택과 오피스텔을 합한 세대수의 20%이상 확보	25%p	15%p	10, 15, 20%p의 중간 비율 조성시 인센티브량은 직선보간 산정
			주택과 오피스텔을 합한 세대수의 15%이상 확보	15%p	10%p	
			주택과 오피스텔을 합한 세대수의 10%이상 확보	7%p	5%p	
		민간 임대 주택 20년이상 민간임대 주택	주택과 오피스텔을 합한 세대수의 20%이상 확보	30%p	20%p	
			주택과 오피스텔을 합한 세대수의 15%이상 확보	25%p	15%p	
			주택과 오피스텔을 합한 세대수의 10%이상 확보	15%p	10%p	
	도심 지원	업무공간 확보	업무시설(주거형 오피스텔 제외), 사무소(제2종 근생) 등 설치 시 (업무공간지원,회의실·세미나·라운지 등 공간) -기준용적률 x (지상 조성면적/지상층비주거면적) x 0.3 ※업무전용빌딩과 동일용도 인센티브중복 적용 불가 ※공공기여시설 중복 적용 불가	산식에 따름 최대 10%p	-	비주거시설 지상층 면적의 14.5%p를 업무공간 조성시 인센티브율 10%p
		업무전용 빌딩 조성	업무전용용도(업무시설,사무소(제2종 근생)/ 주거형오피스텔 제외)동(棟)의 50% 이상 집적 설치시 (연면적 5,000㎡이상 건축물의 50% 이상 확보시) -기준용적률 × (업무빌딩 업무시설 연면적/전체 연면적) x 0.5 ※업무공간 확보와 동일용도 인센티브 중복적용 불가 ※공공기여시설 중복 적용 불가	산식에 따름 최대 10%p	-	전체 연면적의 8.7%p 업무전용빌딩 조성시 인센티브율 10%p

사. 기타사항에 관한 결정조서

1) 교통처리에 관한 결정조서

구분		적용지역	계획내용	비고
교통처리	차량출입 불허구간	간선도로변 및 교차로 가각부 일대	• 차량출입 불허구간이 지정된 구간 내에서는 대지 안으로의 차량출입이 불가능하도록 조성 ※ 기존 건축물에 대하여 차량출입 불허구간 적용을 받지 아니하고 기존차량 출입구간 적용(철거 후 신축 시 적용) ※ 정비계획에서 결정된 진출입구 주변의 차량출입 불허구간은 해제	지정위치는 결정도를 따름
	단지 내 주차 및 차량동선	공동주택	• 비상차량을 제외한 단지내 지상주차를 금지 • 단지내 도로는 아스팔트 포장을 지양하고 가급적 보도와 같은 형태의 재료 및 형태로 조성 • 단지내 보행동선과같은 차량동선이 교차하는 구간은 보행우선 통행구조로 조성	-
	단지 내 보행동선	공동주택	• 학교·공원 등 보행다발 시설과 연계되는 곳에 단지 내 보행자 도로를 조성 • 보행자도로는 인접단지의 보행자도로와 연계하여 조성 • 보행축 상에 조경시설 및 주민휴게시설 설치 • 생활공유가로는 도시계획도로, 보차혼용통로, 공공보행통로로 조성	-

2) 경미한 변경에 관한 사항

① 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시계획의 입안) 제4항 제9 호, 「서울특별시 도시계획 조례」 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등) 의 규정에 의한다.

② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제25조 제4항9호의 규정에 의하여 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음 각 호와 같다.

1. 대지의 분할, 교환에 관한 사항
2. 자율적 공동개발, 단, 공동개발에 따라 대지규모가 3,000㎡를 초과하는 경우 예외
3. 조경시설물 등의 설치계획의 변경
4. 대지내 통로(공공보행통로)의 성격, 설계계획(위치변경 및 신규 설치에 한함)의 변경

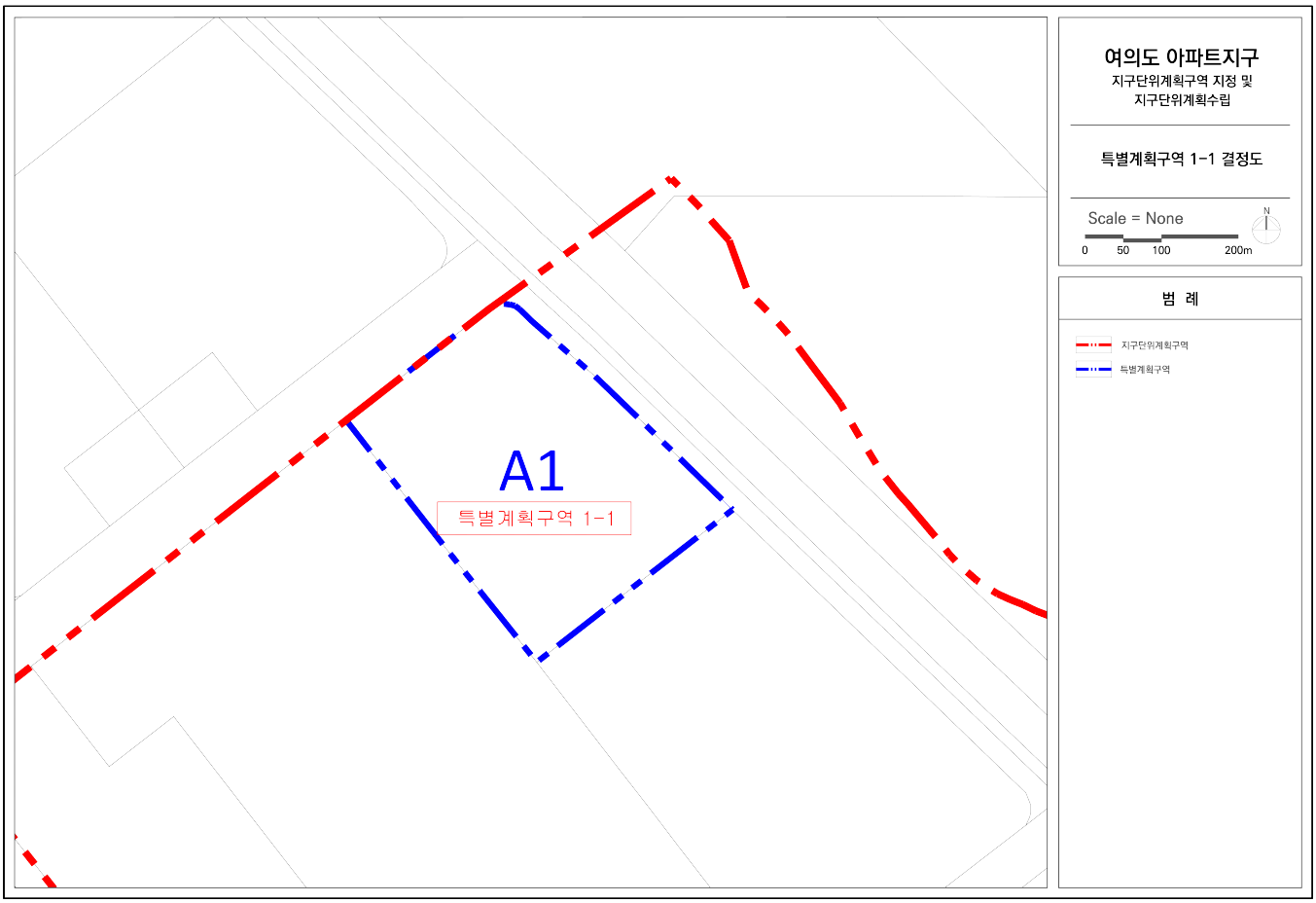
2 특별계획구역(목화아파트)에 관한 결정

1. 특별계획구역에 관한 결정(안)

■ 특별계획구역 1-1 (목화아파트) 결정 조서 (기정) : 개별 재건축 시 계획지침

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	특별계획구역1-1	여의도동 30번지	11,570	-	11,570	서울시 고시 제2024-66호	-

[특별계획구역 1-1 결정도]



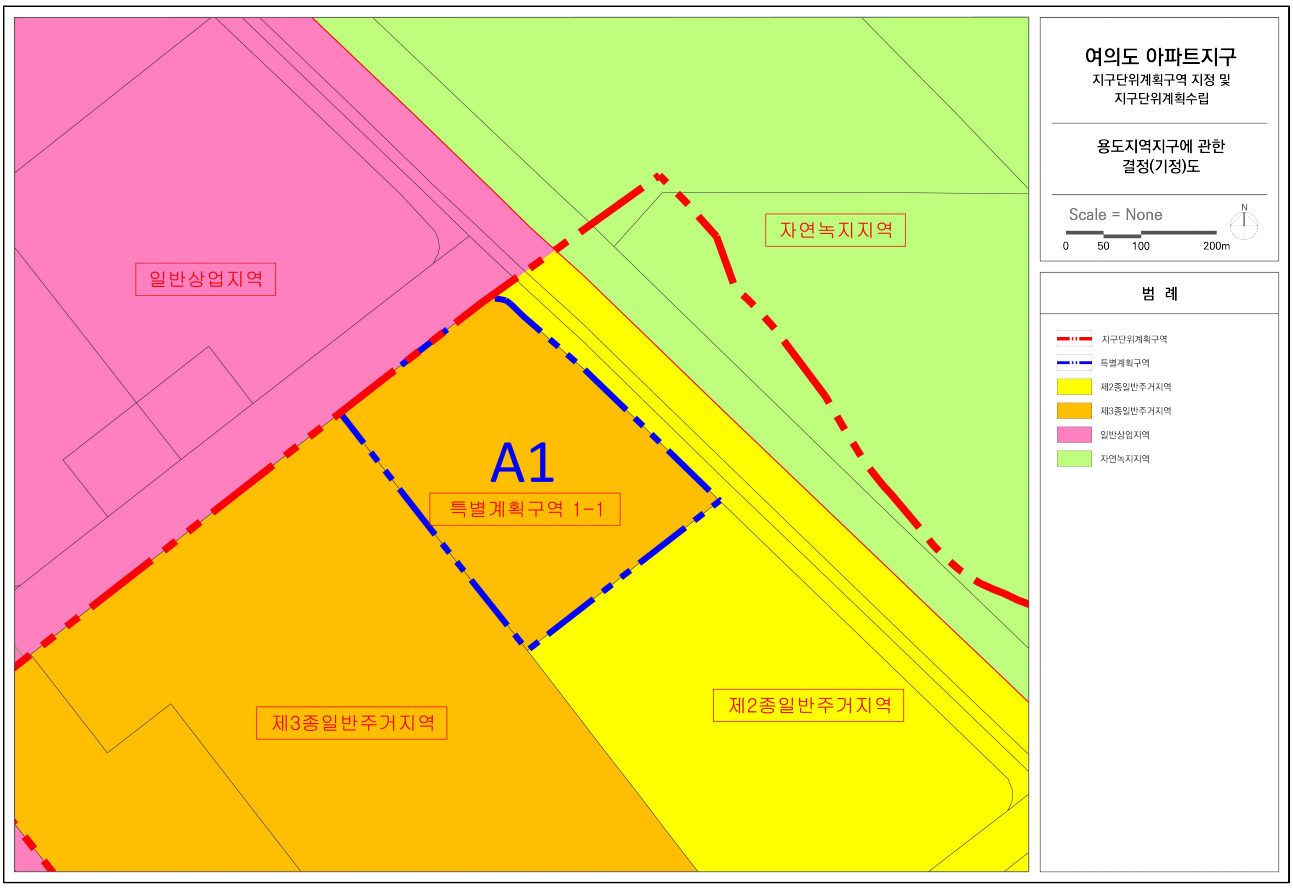
2. 용도지역 · 지구에 관한 계획

가. 용도지역

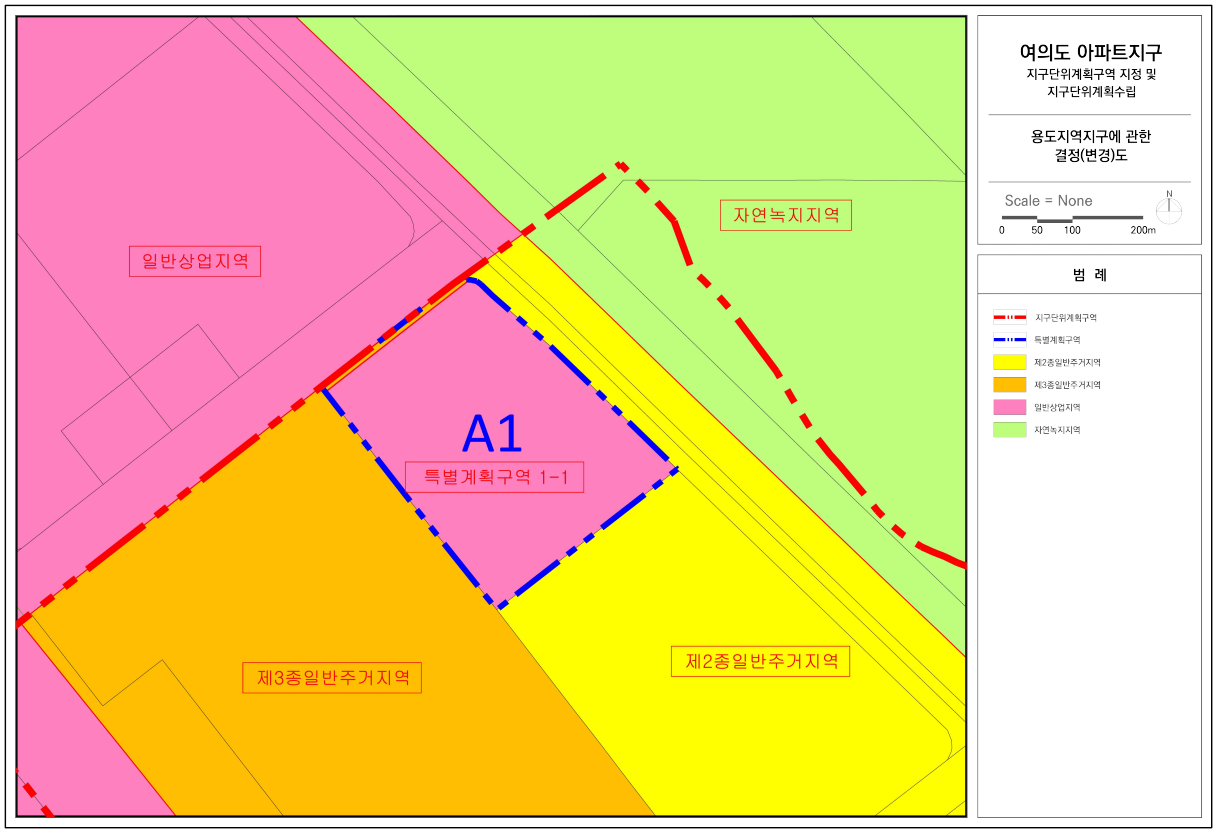
■ 용도지역 결정(안)조서 (변경)

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	11,570.0	-	11,570.0	100.0	
제3종일반주거지역	11,570.0	감) 11,334.6	235.4	2.0	
일반상업지역	-	증) 11,334.6	11,334.6	98.0	

[용도지역 결정(기정)도]



[용도지역 결정(변경)도]



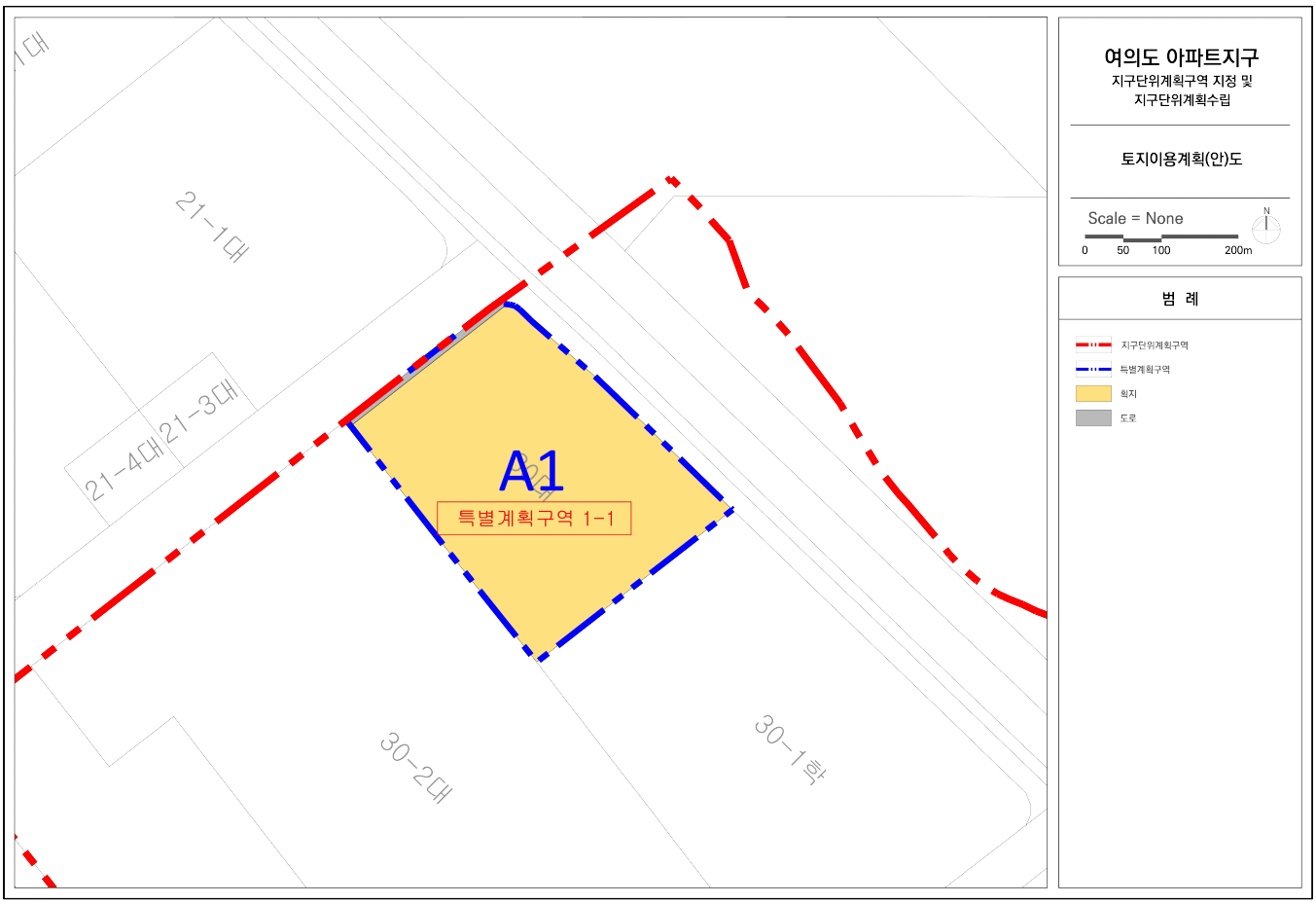
-이하여백-

3. 토지이용계획에 관한 계획

■ 토지이용계획 결정(안)조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	11,570.0	-	11,570.0	100.0	
획지 A1	11,570.0	감) 235.4	11,334.6	98.0	복합용지
정비기반시설 (도로)	-	증) 235.4	235.4	2.0	

[토지이용계획 결정(안)도]



4. 기반시설에 관한 계획

가. 교통시설(변경)(안)

■ 도로 결정(변경)(안) 조서

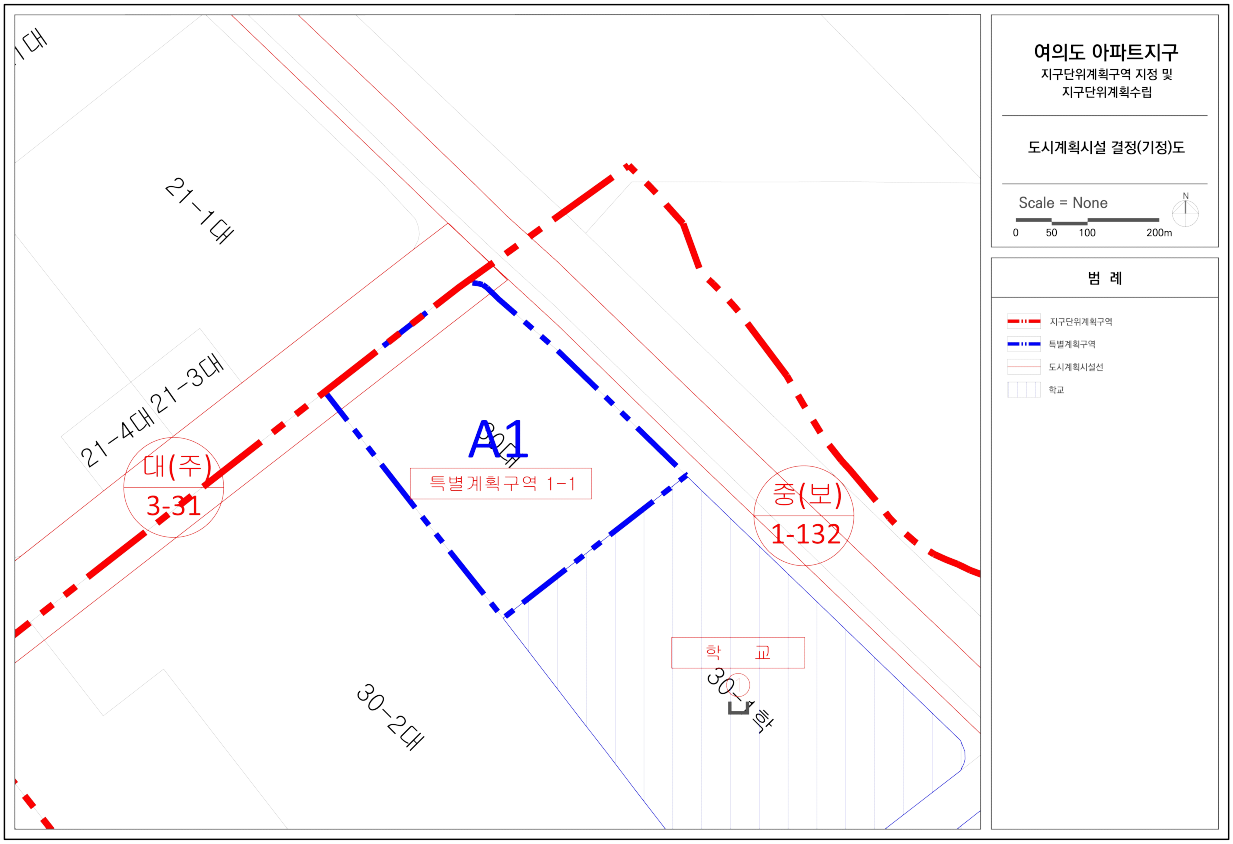
구분	규모				기능	연장	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	유별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	31	25~45 (35)	주간선도로	1,380 (80.5)	여의도남단	여의도북단	일반도로	-	건고143 (70.3.26)	-
변경	대로	3	31	25~45 (28)	주간선도로	1,380 (80.5)	여의도남단	여의도북단	일반도로	-	건고143 (70.3.26)	완화차선 확보
기정	중로	1	132	40~50	보조간선 도로	6,934	서울대교 남단	서울대교 남단	일반도로	-	건고143 (70.3.26)	

■ 도로 변경 사유서

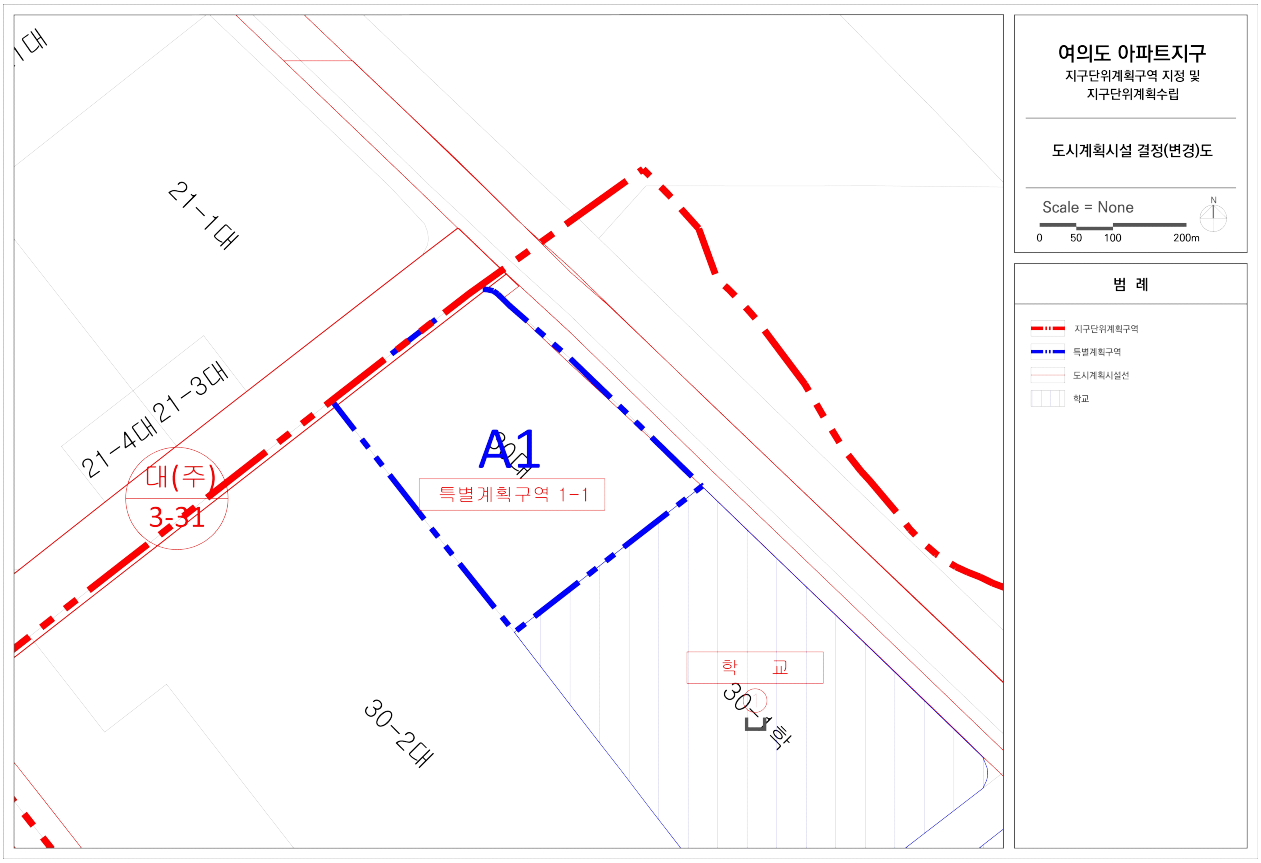
변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-31	대로 3-31	• 도로 폭원(부분) 조정 (35m → 28m)	• 정비구역 내 35m 결정되었으나 실제 현황 25m도로로 사용중으로 실효성을 고려하여 28m 변경을 통해 구역내 완화차선확보

-이하여백-

[도시계획시설 결정(기정)도]



[도시계획시설 결정(변경)도]



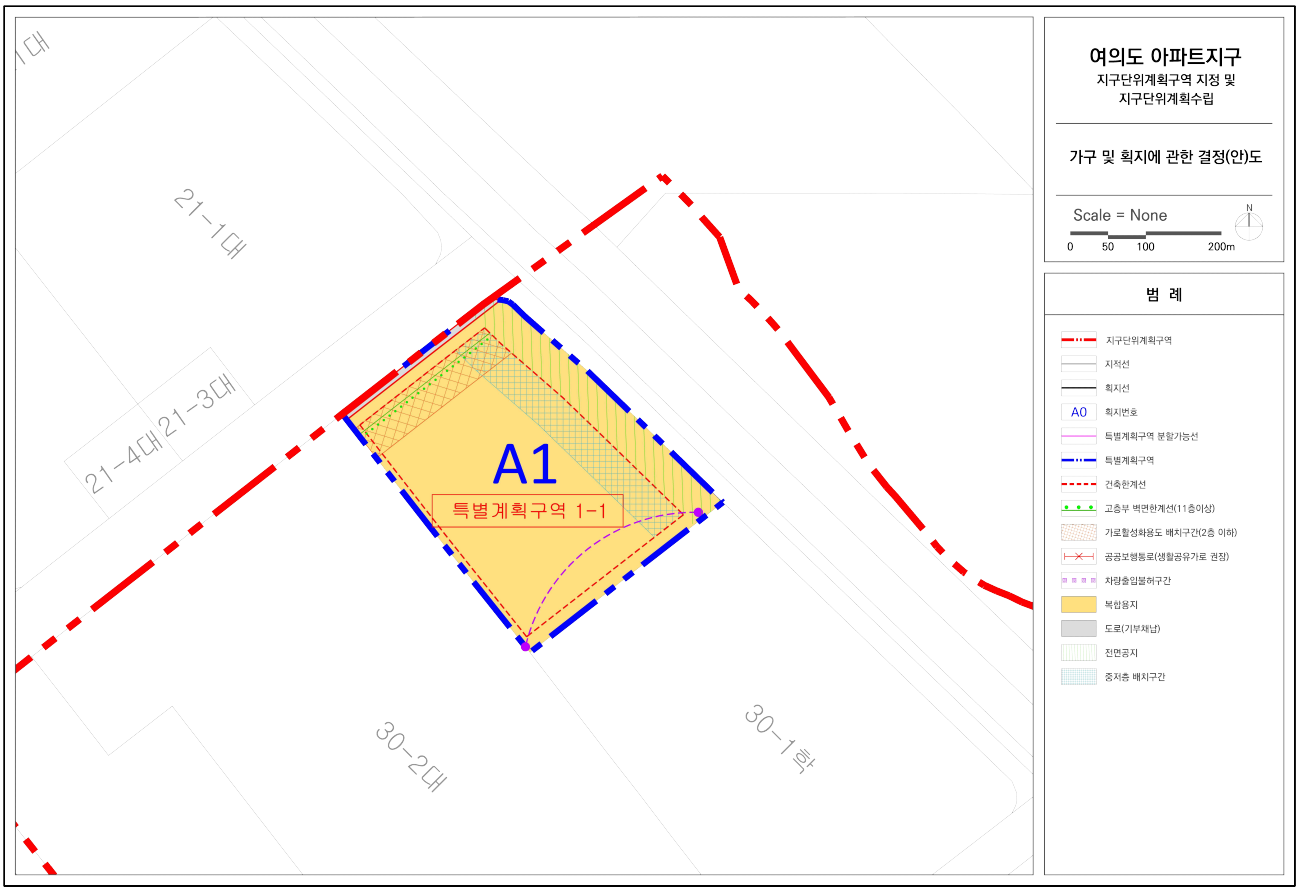
5. 가구 및 획지에 관한 계획

가. 가구 및 획지에 관한 결정

■ 가구 및 획지 결정(안)조서

구분	특별계획구역 계획지침	비고
획지계획	• 획지 A1 : 복합용지	-

[가구 및 획지에 관한 결정(안)도]



6. 건축물에 관한 계획

가. 건축물 용도에 관한 계획

1) 건축물의 허용용도

구분	도면표시	특별계획구역 계획지침	비고
허용용도	획지 A1	• 공동주택 및 부대복리시설, 오피스텔 ※ 주택법 시행령 제7조 14호에 따라 사업계획승인권자 인정시 국제금융 중심지의 도심 지원 기능(업무시설 한정) 도입 기능	-

2) 건축물의 권장용도

구분	도면표시	특별계획구역 계획지침		비고
		전층	저층부(1~2층)	
권장용도	획지 A1	• 업무시설 중 금융업소 • 지식산업센터 ※ 주택법 시행령 제7조 14호에 따라 사업 계획승인권자 인정시 국제금융중심지의 도심 지원기능(업무시설 한정) 도입 가능	• 제1종·제2종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 노유자시설 • 공동작업장, 주민공동시설 (어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터) ※ 저층부(1~2층) 범위는 개별구역 특성을 고려 세부개발계획(정비계획 등)수립 시 구체적 건축계획을 통해 결정	가로활성화용도 : 저층부(1~2층) 권장용도

3) 건축물의 불허용도

구분	도면표시	특별계획구역 계획지침	비고
불허용도	획지 A1	• 허용용도 이외의 용도	-

나. 건축물 밀도에 관한 계획

1) 건폐율 계획

구분	특별계획구역 계획지침	비고
건폐율	60%이하	-

2) 용적률 계획

구분	특별계획구역 계획지침	비고
용적률	제3종일반주거지역 → 일반상업지역	상한용적률은 세부개발계획 수립 시 결정
	• 기준용적률 : 230% 이하 • 허용용적률 : 350% 이하 • 상한용적률 : 800% 이하 ※ 상한용적률 600% 이하 권장	

※ 상한용적률 산정기준은 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업의 경우 관련 법령 및 「서울특 별시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준」 및 「서울특별시 도시·주거환경정비기 본계획」을 적용하고, 정비사업외의 기타 획지의 경우 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 상 상한용적률 인센티브 기준에 따름
※ 비주거 비율은 「서울특별시 도시계획 조례」 따름(관련규정 변경 시 변경된 규정을 따름)

3) 높이 계획

구분	특별계획구역 계획지침	비고
높이	• 높이 200m 이하 - 위원회에서 주변과의 조화와 공공성 등 고려 위원회 심의를 통해 200m 초과 허용 결정 (민간부문 지구단위계획 시행지침 제13조 별표1 기준 적용)	지침도에 따름

7. 건축물의 배치·형태·건축선에 관한 계획

가. 건축선 및 대지 내 공지에 관한 계획

1) 건축선에 관한 계획 (변경없음)

구분	특별계획구역 계획지침		비고
건축선	건축한계선	• 여의동로연접부(한강변) : 15m • 여의나루로 : 5m • 학교 연접부 : 6m • 공원 연접부 : 3m ※ 단, 지구통경축변 저층부 부대복리시설 및 일반건축물(주상복합 포함)은 3m	지침도에 따름
	벽면한계선	• 여의나루로변 : 15층 이상의 건축물은 벽면을 건축한계선으로부터 3m 추가 후퇴(11층 이상부터 적용)	

2) 대지 내 공지에 관한 계획

- 기정

구분	특별계획구역 계획지침		비고
대지 내 공지	전면공지	• 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성	지침도에 따름
	공공보행통로	• 도심에서 한강 등 주변지역과의 보행네트워크 연계를 위한 공공보행통로(폭 8m 내외) 조성 • 공공보행통로는 건축물 배치계획 등을 고려하여 선형조정은 가능 하나, 동선이 지나치게 길어지지 않도록 하고, 부득이한 경우 시점과 종점의 위치는 20m이내 에서 변경 가능 ※ 공공보행통로는 주변 단지의 정비계획상 공공보행통로 계획, 횡단보도 위치 등을 고려하여 시종점 위치 조정 검토	
	생활공유가로(24시간개방) 권장	• 인접 아파트 단지와의 소통 및 단지간 보행 네트워크 연계를 위한 15m 내외의 보차혼용통로 및 공공보행통로 조성	
	입체보행시설	• 입체보행연결구간이 지정된 위치에 공공시설 계획과 연계를 통해 한강으로 접근성 개선을 위한 입체보행시설(폭8m 내외) 설치 등 접근성 향상 방향 제시 ※ 입체보행시설을 주변 횡단보도, 주변 지형의 고저차등을 고려하여 설치여부 검토	
	지하철 출입구	• 도시철도 여의나루역(5호선)과 연계를 고려하여 침상형 공지 또는 실내 공개공간 등의 형태로 대지내에 지하철 출입구 조성 권장	

- 변경

구분	특별계획구역 계획지침		비고
대지 내 공지	전면공지	• 도로에 접한 공지는 도로의 보행공간과 일체화된 보행공간 조성	지침도에 따름
	공공보행통로	• 도심에서 한강 등 주변지역과의 보행네트워크 연계를 위한 공공보행통로(폭 8m 내외) 조성 • 공공보행통로는 건축물 배치계획 등을 고려하여 선형조정은 가능 하나, 동선이 지나치게 길어지지 않도록 하고, 부득이한 경우 시점과 종점의 위치는 20m이내 에서 변경 가능 ※ 공공보행통로는 주변 단지의 정비계획상 공공보행통로 계획, 횡단보도 위치 등을 고려하여 시종점 위치 조정 검토	
	생활공유가로(24시간개방) 권장	• 인접 아파트 단지와의 소통 및 단지간 보행 네트워크 연계를 위한 15m 내외의 보차혼용통로 및 공공보행통로 조성	
	지하철 출입구	• 도시철도 여의나루역(5호선)과 연계를 고려하여 침상형 공지 또는 실내 공개공간 등의 형태로 대지내에 지하철 출입구 조성 권장	

나. 건축물 배치 및 형태에 관한 계획

1) 건축물의 배치 및 형태에 관한 계획

구분		특별계획구역 계획지침	비고
배치 및 형태	공동주택	• 건축물 배치 시 「주변과 소통하는 열린 생활공간」 조성을 위한 아파트 단지 조성기준(2020.01. 서울시)에 따라 배치계획 수립 • 공원 및 녹지 주변은 쾌적한 보행환경과 풍부한 녹지환경 조성 • 주변 자연경관과 조화되는 스카이라인 연출 및 개방감있는 경관을 연출할 수 있도록 한강변 첫 주동은 중저층(20층 이하)으로 배치하고 중심부는 고층부로 배치 단, 대지의 폭 등을 고려 2열 배치가 어려워 건축배치에 한계가 있다고 해당 심의 위원회에서 인정하는 경우 15층 이상 배치 가능 • 단지 내부 배치는 타워형, 판상형, 혼합형의 혼합 배치로 일률적인 판상형태의 이미지 탈피 • 통경축 확보를 위한 배치 고려 • 지구통경축확보를 위해 여의나루로 변으로 5m 건축선을 후퇴하고, 11층 이상의 벽면을 3m 추가 후퇴 • 주거지로서의 차분한 분위기와 안정감을 저해하지 않도록 조성하되, 미관적으로 단조롭지 않고 세련되게 연출 • 각종 범죄로부터 안정한 생활환경 조성을 위해 범죄 예방형 환경설계 (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 차폐 가능한 별도의 설치공간 계획	-
	담장의 설치	• 원칙적으로 금지, 필요 시 높이 1m 이하의 투시형 목재 또는 식재 등의 마운딩 가능	
	광고물 설치 제한	• 건물 신축시 간판설치 및 교체를 원활하게 할 수 있는 간판게시물 등의 입면디자인 도입	

8. 기타사항에 관한 계획

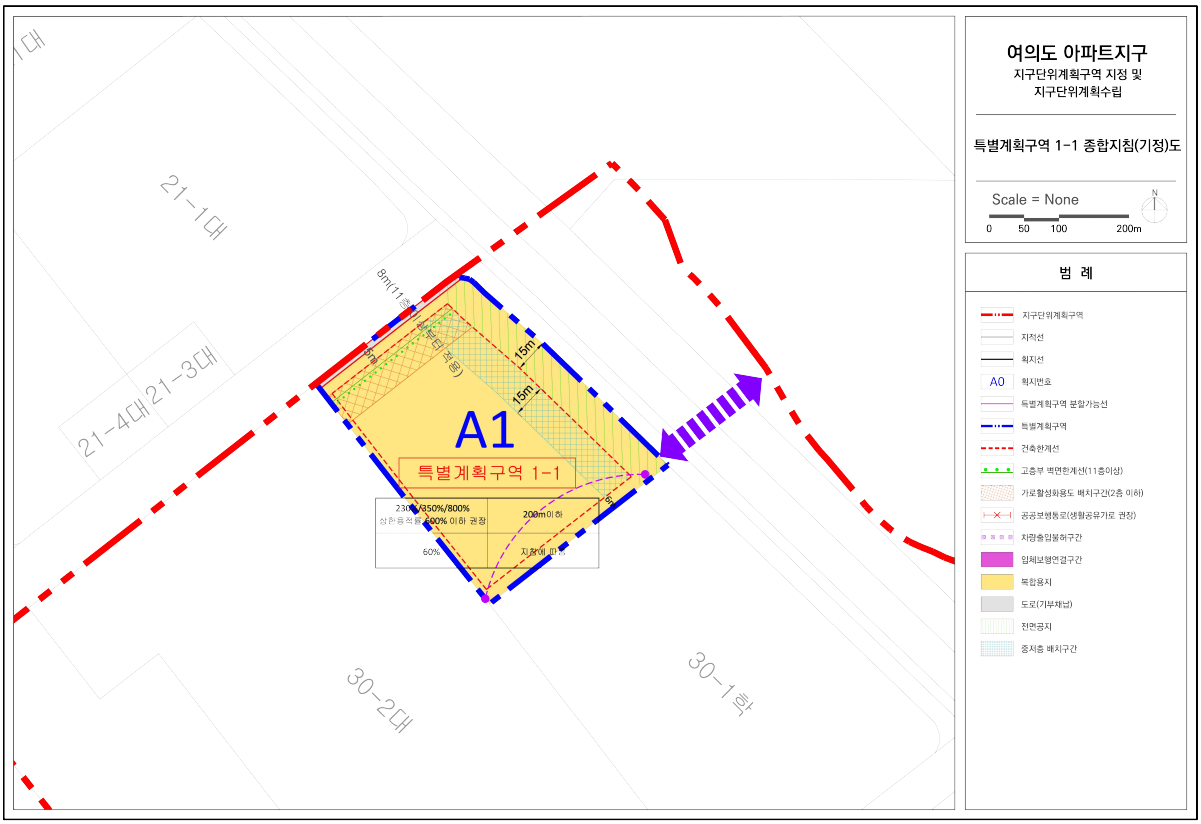
가. 교통처리 계획

구분	특별계획구역 계획지침	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

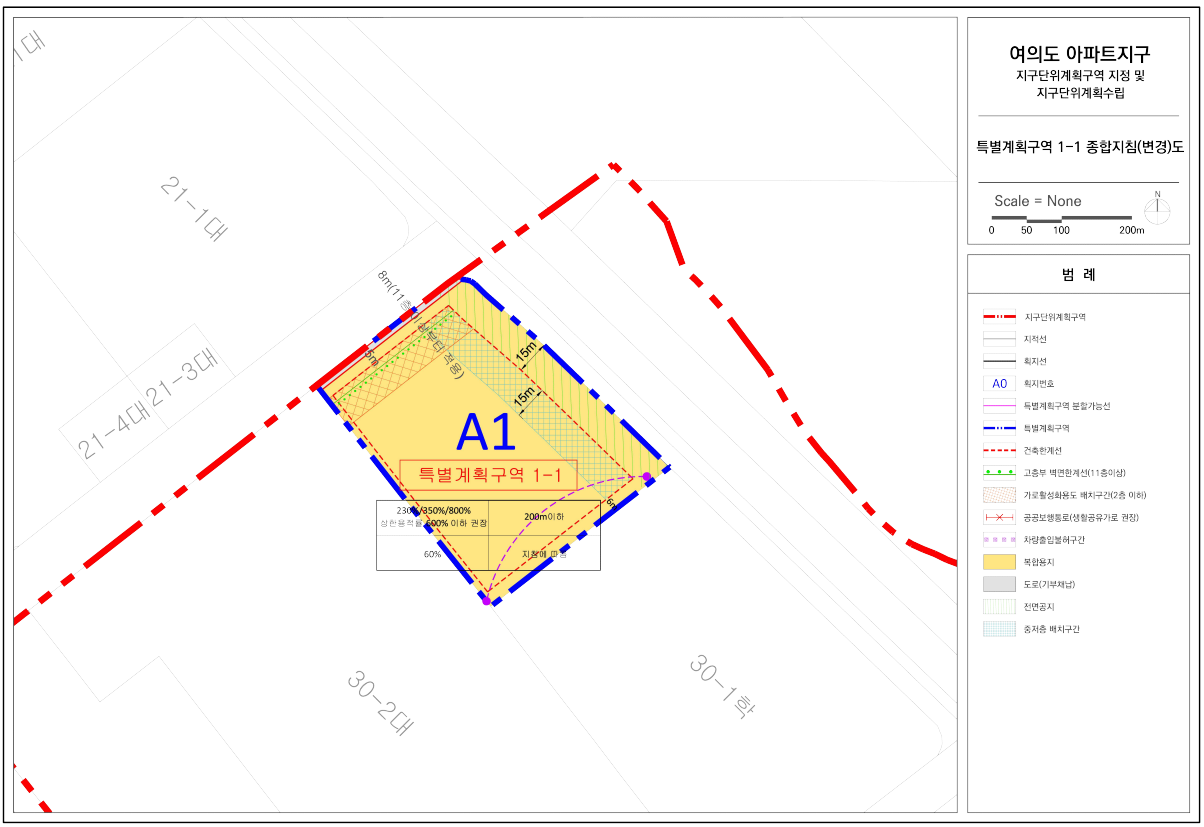
나. 기타에 관한 사항

구분	특별계획구역 계획지침	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 • 신속통합기획에 따라 정비계획을 수립하는 경우 특별계획구역 지침에도 불구 하고 신속통합기획(안) 우선 적용 • 신속통합기획에 따라 특별계획구역 계획지침 변경이 필요한 사항은 향후 세부개발계획 수립 시 반영	-

[특별계획구역1-1 계획지침(기정)도]



[특별계획구역1-1 계획지침(변경)도]



Ⅳ. 정비계획, 지구단위계획 결정도(안)

1 정비계획 결정도(안)

2 지구단위계획 결정도(안)

목화아파트 재건축
정비계획수립(안)

정비구역결정도

S = 1:1,000

N

0 10 25 50m

범 례

대상지



목화아파트 재건축 정비계획수립(안)

토지이용계획(기정)도

S = 1:1,000

0 10 25 50m

N

범 례

- 대상지
- 획지
- 도로



목화아파트 재건축 정비계획수립(안)

토지이용계획(변경)도

S = 1:1,000

0 10 25 50m

N

범 례

- 대상지
- 획지
- 도로



목화아파트 재건축 정비계획수립(안)

용도지역지구에 관한 결정(기정)도

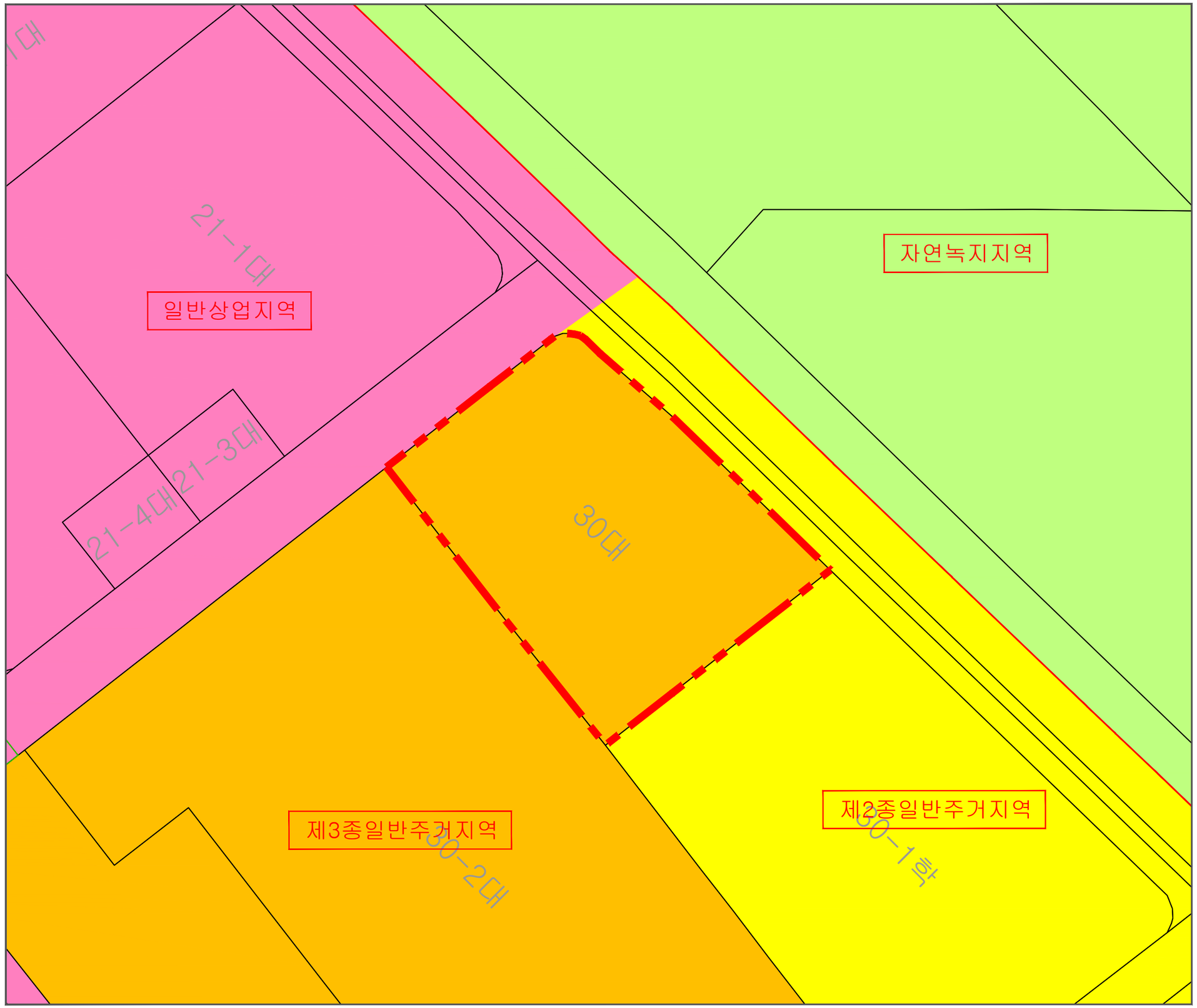
S = 1:1,000

0 10 25 50m

N

범 례

- 대상지
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 일반상업지역
- 자연녹지지역



목화아파트 재건축 정비계획수립(안)

용도지역지구에 관한 결정(변경)도

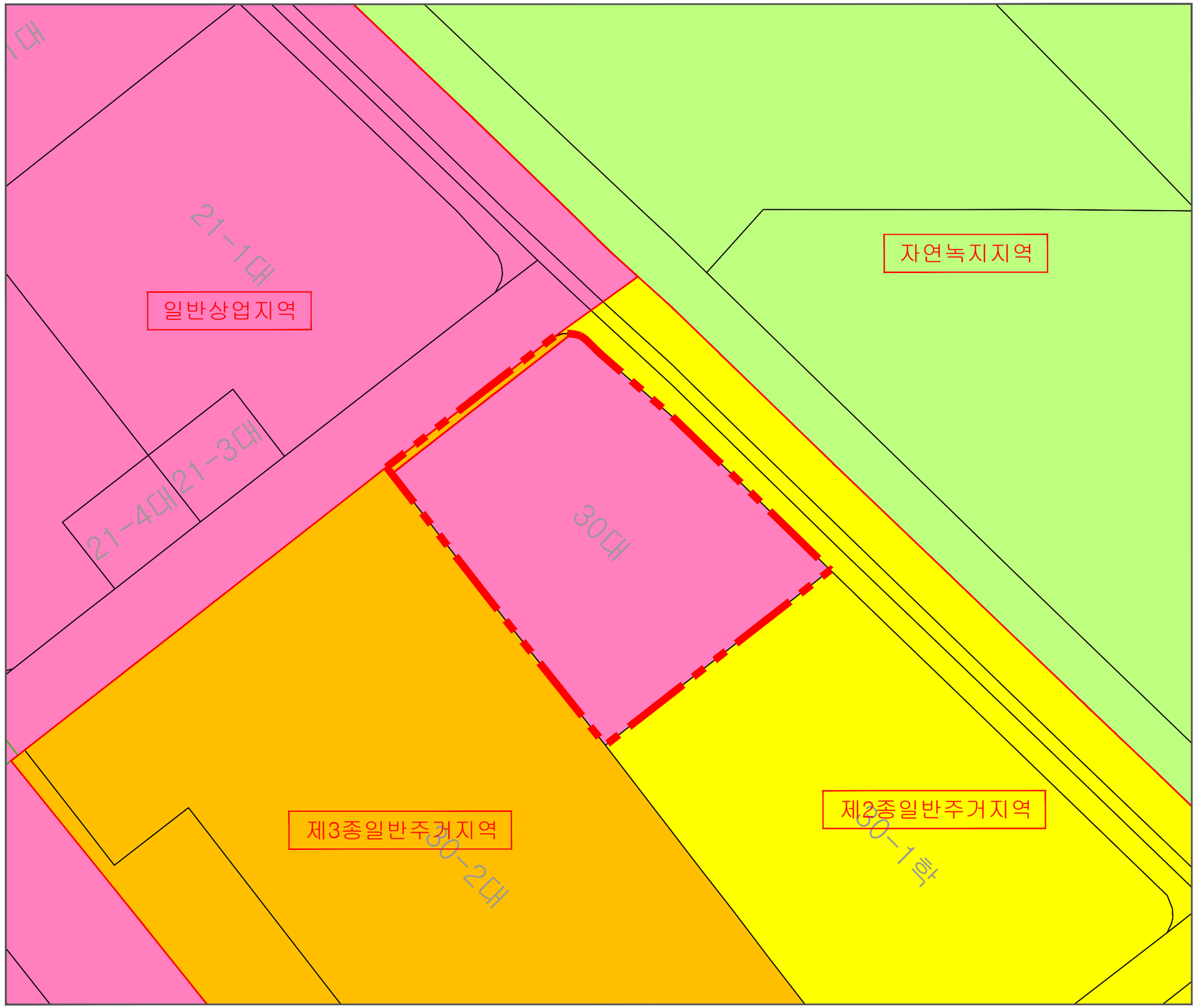
S = 1:1,000

0 10 25 50m

N

범 례

- 대상지
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 일반상업지역
- 자연녹지지역



목화아파트 재건축 정비계획수립(안)

도시계획시설 결정(기정)도

S = 1:1,000

0 10 25 50m

N

범 례

- 대상지
- 도시계획시설선
- 학교

21-1대

21-3대

21-4대

21-5대

30대

30-2대

대(주)
3-31

중(보)
1-132

학 교

30-1학

목화아파트 재건축 정비계획수립(안)

도시계획시설 결정(변경)도

S = 1:1,000

0 10 25 50m

N

범 례

- 대상지
- 도시계획시설선
- 학교

21-1대

21-3대

21-4대

대(주)
3-31

30대

중(보)
1-132

학 교

30-2대

목화아파트 재건축 정비계획수립(안)

정비계획 결정(안)도

S = 1:1,000

0 10 25 50m

N

21-1대

21-4대

21-3대

30대

공동주택 및 부대복리시설	60% 이하
200m 이하 (60층)	230%/350%/600.0% 이하

30-2대

30-1학

범 례

- 대상지
- 획지
- 도로
- 건축한계선(15m)
- 건축한계선(8m)
- 건축한계선(5m)
- 건축한계선(3m)
- 고층부 벽면한계선(11층이상)
- 공공보행통로

주용도	건폐율
높이	용적률 (기준/허용/상한)

여의도 아파트지구

지구단위계획구역 지정 및
지구단위계획수립

특별계획구역 1-1 결정도

S = 1:1,000

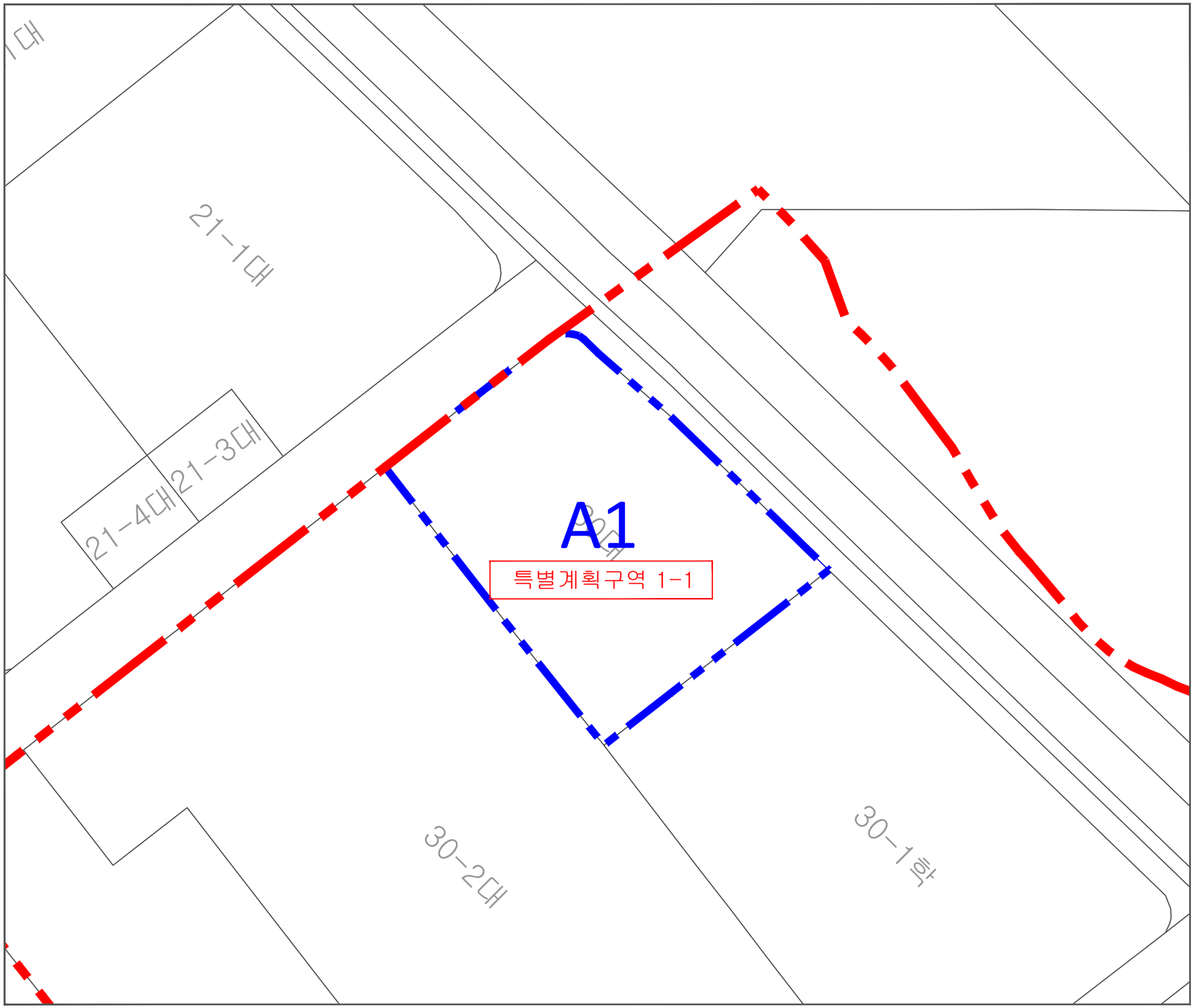
0 10 25 50m

N

범 례

지구단위계획구역

특별계획구역



여의도 아파트지구

지구단위계획구역 지정 및
지구단위계획수립

용도지역지구에 관한 결정(기정)도

S = 1:1,000

0 10 25 50m

N

일반상업지역

자연녹지지역

A1

특별계획구역 1-1

제3종일반주거지역

제2종일반주거지역

범 례

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 일반상업지역
- 자연녹지지역

여의도 아파트지구

지구단위계획구역 지정 및
지구단위계획수립

용도지역지구에 관한 결정(변경)도

S = 1:1,000

N

0 10 25 50m

일반상업지역

자연녹지지역

A1

특별계획구역 1-1

제3종일반주거지역

제2종일반주거지역

범 례

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 일반상업지역
- 자연녹지지역

여의도 아파트지구

지구단위계획구역 지정 및
지구단위계획수립

도시계획시설 결정(기정)도

S = 1:1,000

0 10 25 50m

N

범 례

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 도시계획시설선
- 학교

21-1대

21-3대

21-4대

21-5대

30-2대

A1

특별계획구역 1-1

30m 폭

대(주)
3-31

중(보)
1-132

학 교

(1)

30m 폭

여의도 아파트지구

지구단위계획구역 지정 및
지구단위계획수립

도시계획시설 결정(변경)도

S = 1:1,000

0 10 25 50m

N

범 례

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 도시계획시설선
- 학교

21-1대

21-3대

21-4대

21-5대

대(주)
3-31

A1

특별계획구역 1-1

30대

중(보)
1-132

학 교

30-1학

30-2대

여의도 아파트지구

지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획수립

건축선 및 대지내 공지에 관한 결정(기정)도

S = 1:1,000

0 10 25 50m

N

21-1대

21-4대

21-3대

30-2대

30-1학

A1

특별계획구역 1-1

15m

15m

8m

(1층 이상부터 적용)

3m

범 례

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 도로
- 건축한계선(3m)
- 건축한계선(5m)
- 건축한계선(6m)
- 건축한계선(15m)
- 고층부 벽면한계선(11층이상)
- 가로활성화용도 배치구간(2층 이하)
- 공공보행통로
- 입체보행로
- 중저층 배치구간

여의도 아파트지구

지구단위계획구역 지정 및
지구단위계획수립

건축선 및 대지내 공지에 관한 결정(변경)도

S = 1:1,000

0 10 25 50m

N

21-1대

21-4대

21-3대

30-2대

30-1학

A1

특별계획구역 1-1

15m

15m

15m

15m

15m

3m

3m

3

여의도 아파트지구

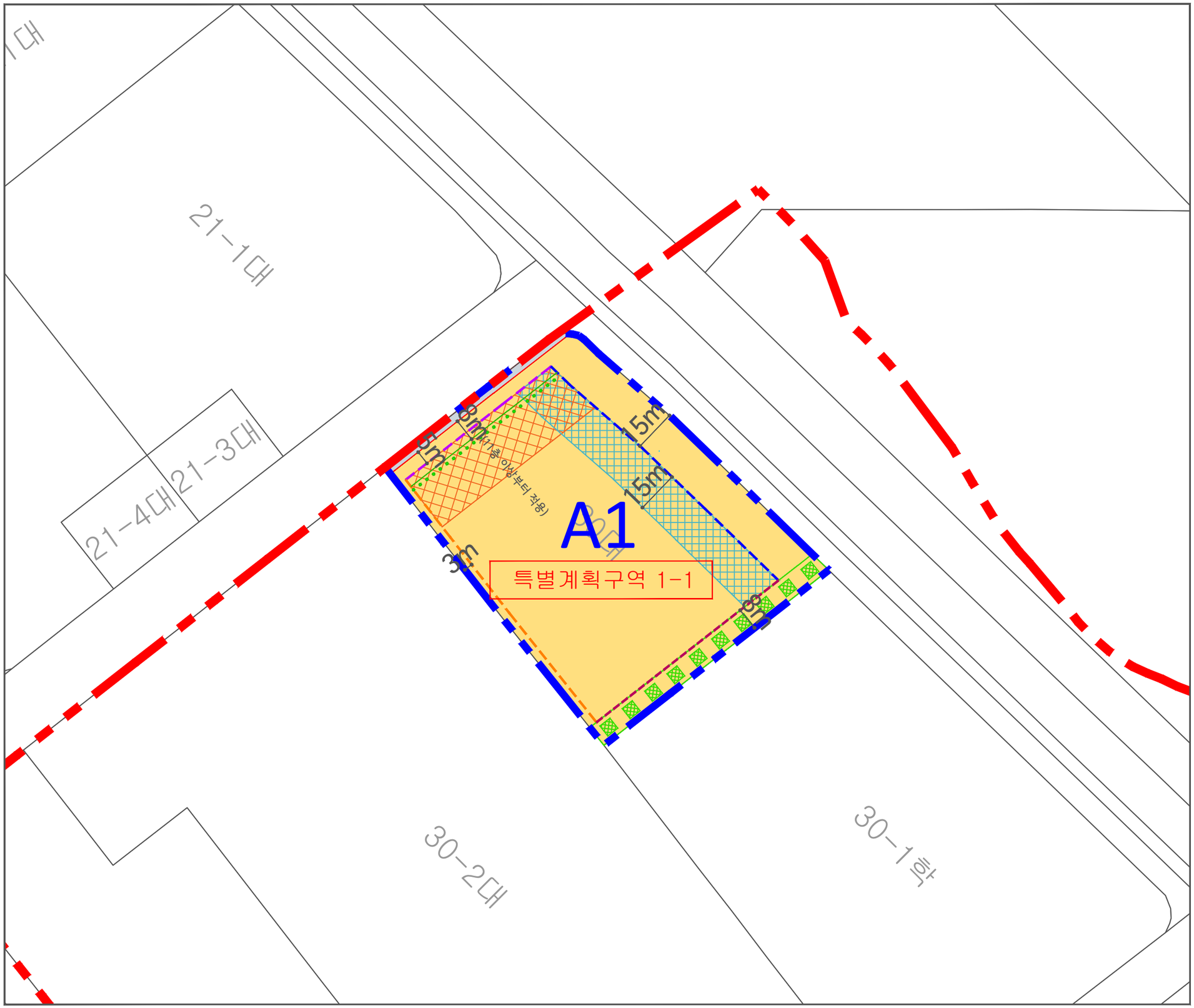
지구단위계획구역 지정 및
지구단위계획수립

지구단위계획 종합 결정도
(특별계획구역 1-1)

S = 1:1,000

0 10 25 50m

N



범 례

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 획지
- 도로
- 건축한계선(3m)
- 건축한계선(5m)
- 건축한계선(8m)
- 건축한계선(15m)
- 고층부 벽면한계선(11층이상)
- 가로활성화용도 배치구간(2층 이하)
- 공공보행통로
- 중저층 배치구간

Ⅴ. 기초조사

1 기초조사 확인 내역서

1 기초조사 확인 내역서

1. 주민 또는 산업의 현황

	전 체 인 구		가 옥 주		세 입 자		인구밀도 (인/ha)	호수밀도 (호수/ha)
	세대수	인구수	세대수	인구수	세대수	인구수		
주 민 산 업	312	626	122	245	190	381	541.05	269.66

구 분	소매업	서비스업	외식업
계	-	-	-
업 체 수	-	-	-

2. 토지 및 건축물 이용과 소유현황

	구 분	전 체 토 지					비 고
		합계	주거용 건축물	비주거용 건축물	정비기반 시설부지	기 타	
토 지	필지수	1	1	-	-	-	
	면적(㎡)	11,570.0	11,570.0	-	-	-	

	구 분		동 수			호수밀도 (호/ha)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)
			전체동수	불량동수	비율			
건 축 물	구조별	합 계	2	2	100.0	269.66	11,971.96	26,867.22
		세멘벽돌조	-	-	-	-	-	-
		철근콘크리트조	2	2	100.0	269.66	11,971.96	26,867.22
	용도별	합 계	2	2	100.0	269.66	11,971.96	26,867.22
		공동시설	2	2	100.0	269.66	11,971.96	26,867.22
		근린생활시설	-	-	-	-	-	-
		교육연구시설	-	-	-	-	-	-
	경과년수별	합 계	2	2	100.0	269.66	11,971.96	26,867.22
		20년미만	-	-	-	-	-	-
		20년~30년	-	-	-	-	-	-
		30년~40년	-	-	-	-	-	-
		40년이상	2	2	100.0	269.66	11,971.96	26,867.22
	규모별	합 계	2	2	100.0	269.66	11,971.96	26,867.22
		60㎡미만	-	-	-	-	-	-
		60㎡~85㎡미만	-	-	-	-	-	-
		85㎡이상	2	2	100.0	269.66	11,971.96	26,867.22

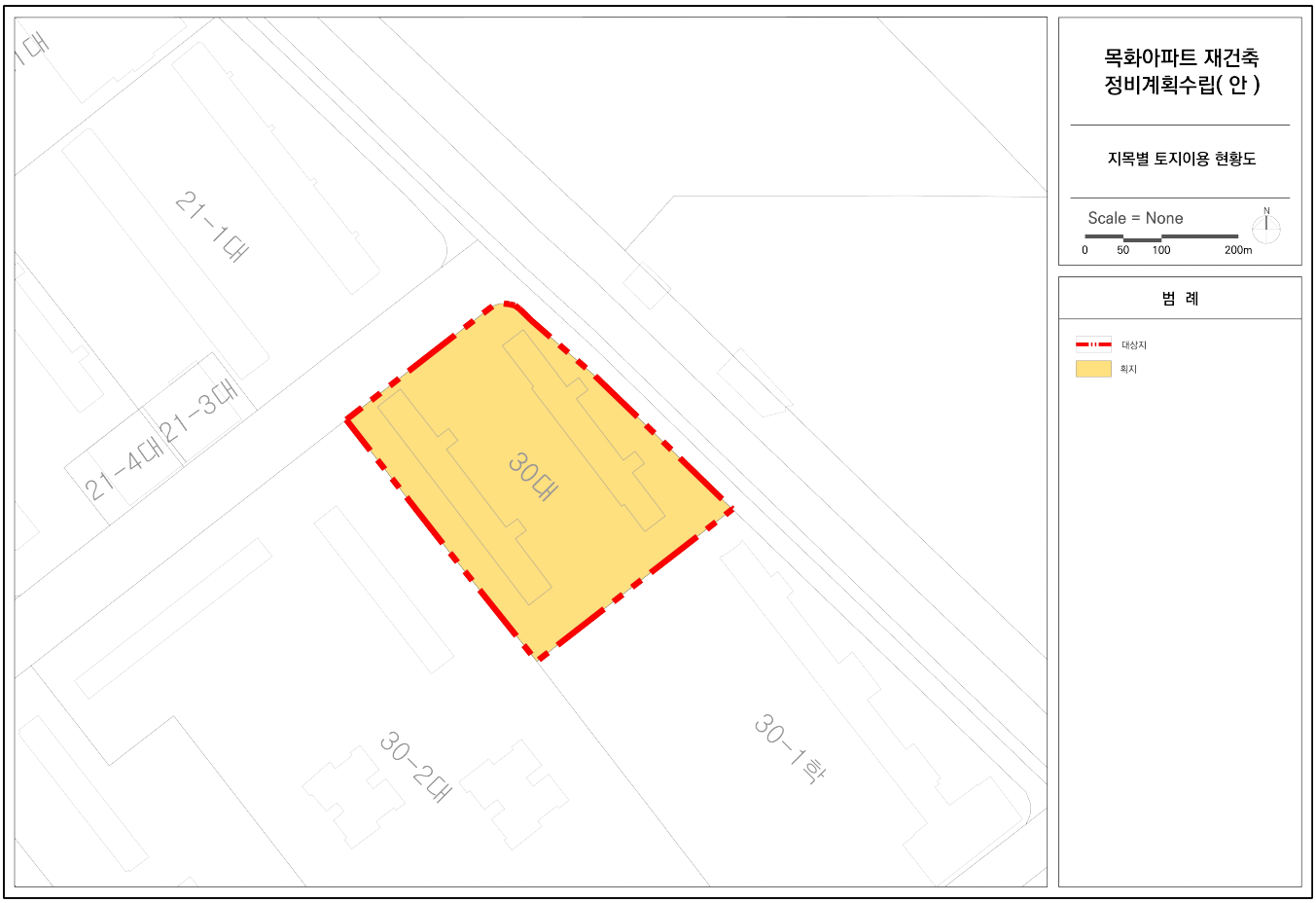
가. 토지의 이용 현황

1) 지목별 현황

• 사업대상지 면적 11,570.0㎡ 중 대지가 11,570.0㎡으로 100.0%를 차지하고 있음

구 분	계	대지
면 적(㎡)	11,570.0	11,570.0
필지수(개)	1	1
구성비(%)	100.0	100.0

[지목별 현황도]

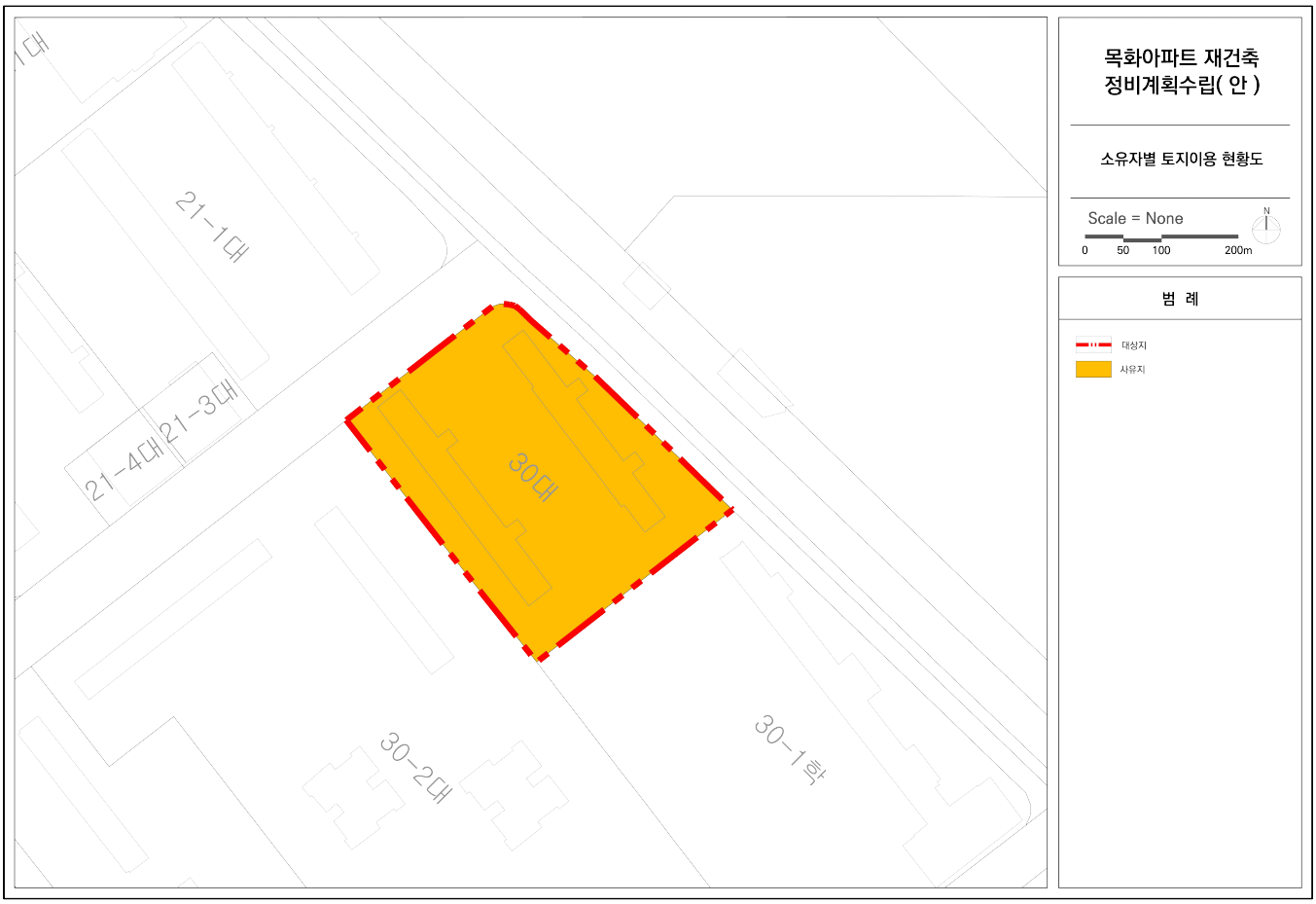


2) 소유자별 현황

• 사업대상지 면적 11,570.0㎡ 중 사유지가 11,570.0㎡으로 100.0%를 차지하고 있음

구 분	계	사유지
면 적(㎡)	11,570.0	11,570.0
필지수(개)	1	1
구성비(%)	100.0	100.0

[소유자별 현황도]

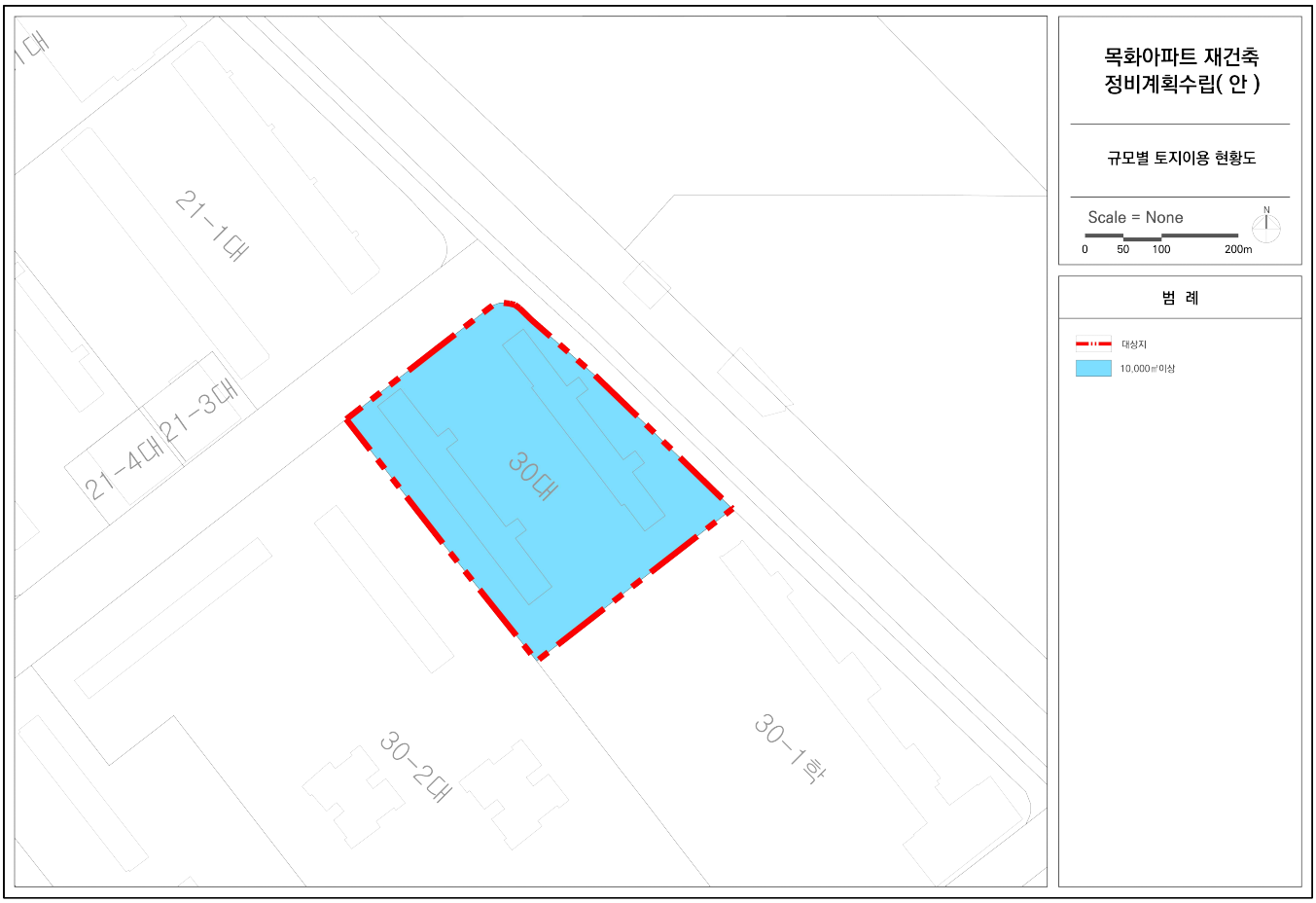


3) 규모별 현황

• 사업대상지 면적 11,570.0㎡ 중 10,000㎡이상 필지는 1개 필지로 나타남

구 분	계	10,000㎡이상
면 적(㎡)	11,570.0	11,570.0
필지수(개)	1	1
구성비(%)	100.0	100.0

[규모별 현황도]



나. 건축물의 이용 현황

1) 건축물의 용도별 현황

구 분	계	공동주택	근린생활시설	교육연구시설	비고
동 수(동)	2	2	-	-	-
구성비(%)	100.0	100.0	-	-	-

2) 건축물의 층수별 현황

구 분	계	지하1층	지상2층	지상3층	지상12층	비고
동 수(동)	2	-	-	-	2	-
구성비(%)	100	-	-	-	100.0	-

3) 건축물의 구조별 현황

구 분	계	세멘벽돌조	철근콘크리트조	비고
동 수(동)	2	-	2	-
구성비(%)	100.0	-	100.0	-

4) 건축물의 준공년도별 현황

구 분	계	40년 이상	비고
동 수(동)	24	2	-
구성비(%)	100.0	100.0	-

5) 건축물의 허가 유무별 현황

구 분	계	유허가	무허가	비고
동 수(동)	2	2	-	-
구성비(%)	100.0	100.0	-	-

3. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치현황

가. 교통시설

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	유별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	31	25~45 (35)	주간선도로	1,380 (80.5)	여의도남단	여의도북단	일반도로	-	건고143 (70.3.26)	-
변경	대로	3	31	25~45 (28)	주간선도로	1,380 (80.5)	여의도남단	여의도북단	일반도로	-	건고143 (70.3.26)	완화차선 확보
기정	중로	1	132	40~50	보조간선 도로	6,934	서울대교 남단	서울대교 남단	일반도로	-	건고143 (70.3.26)	

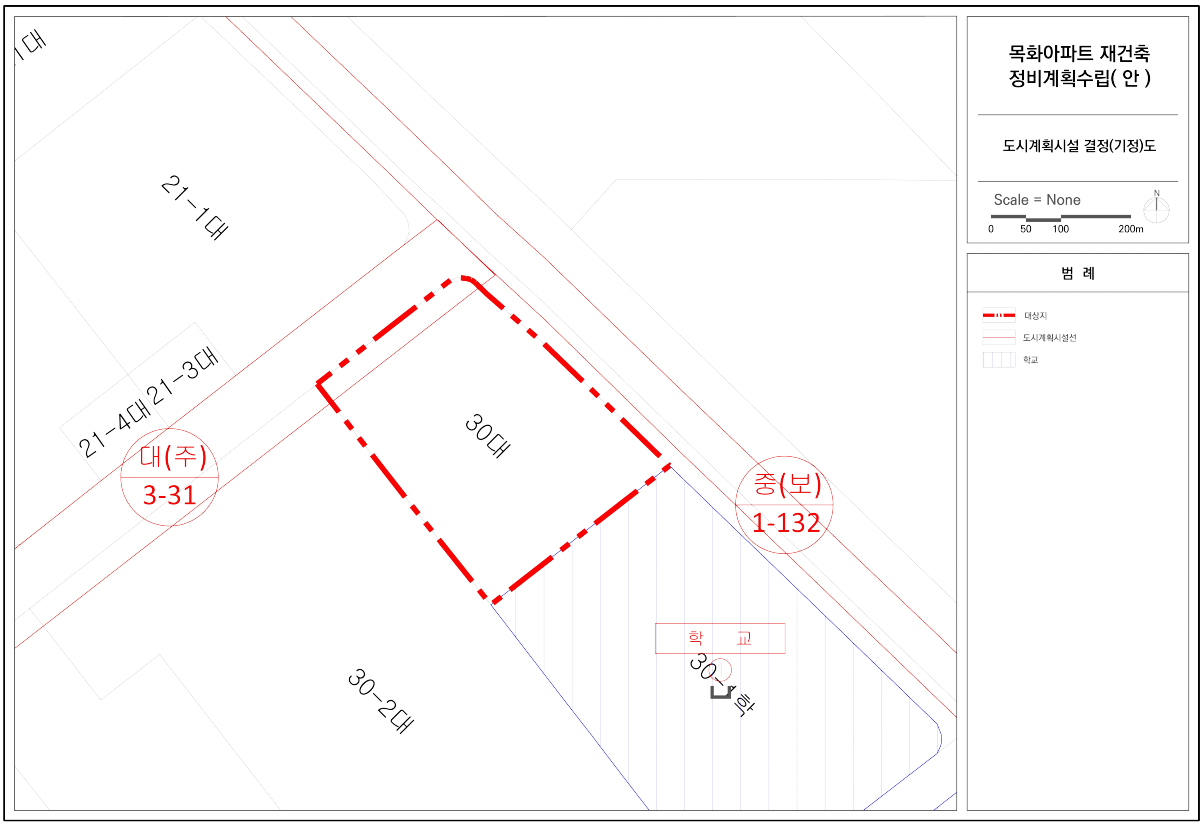
※ ( )은 정비구역 내 해당사항임

■ 도로 결정(변경) 사유서

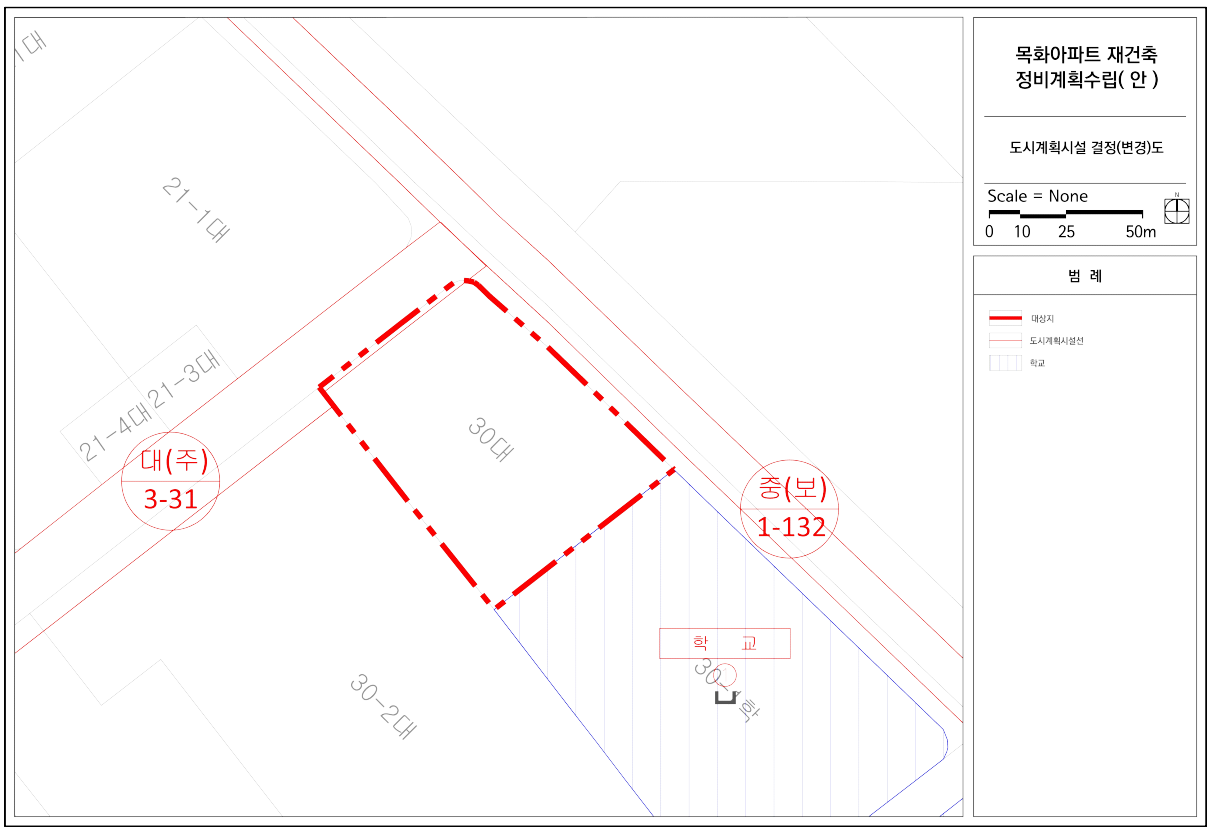
변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-31	대로 3-31	• 도로 폭원(부분) 조정 (35m → 28m)	• 정비구역 내 35m 결정되었으나 실제 현황 25m도로로 사용중으로 실효성을 고려하여 28m 변경을 통해 구역내 완화차선확보

-이하여백-

[도시계획시설 결정(기정)도]



[도시계획시설 결정(변경)도]



4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황 : 교통성 검토서 별첨

5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황

가. 토지 개별공시지가 : 대지 13,4610,000원/㎡ (2024년 1월 기준)

나. 임대차 현황

계	가옥주	세입자
312	122	190

6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견 : 공람시

7. 정비구역안의 유 · 무형의 문화유적, 보호수목 현황

가. 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 : 해당없음

-이하여백-

8. 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의현황(주민제안의 경우에만 해당함)

가. 토지등 소유자

구 분	토 지 등 소 유 자			
권리유형	계	토지 및 건축물 소유자	토지소유자	건축물소유자
총소유자수	312	312	-	-
동의자수	256	256	-	-
동의율(%)	82.1	82.1	-	-

9. 기존수목의 현황

기존 수목의 현황 및 활용 계획	비고
• 대상지 내 일부 조경수가 있으나 보호수 등 보존가치가 있는 수목은 없음 • 관상가치가 좋은 대형목이나 자람새가 좋아 활용가치가 높은 수목들은 추후 이식 등의 방법을 통해 활용토록 계획	

10. 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견 : 해당없음

11. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 : 생략

• 향후 설문조사 예정

12. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모 : 생략

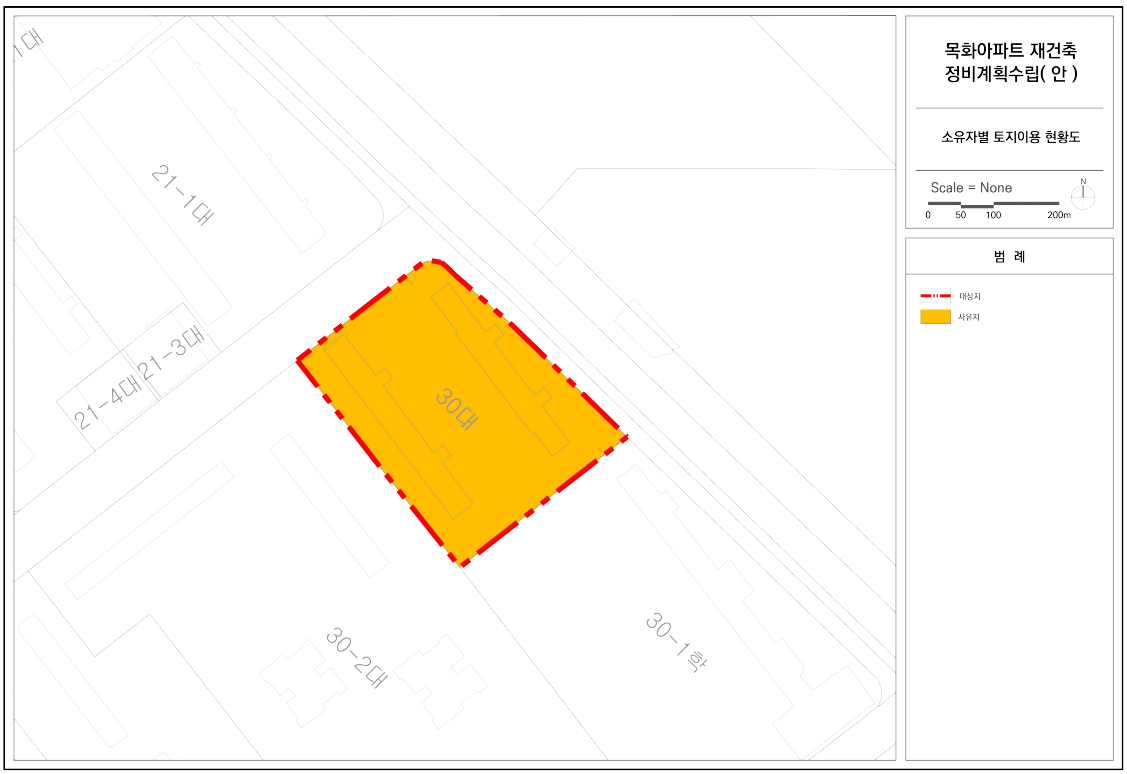
• 향후 설문조사 예정

13. 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견 : 해당없음

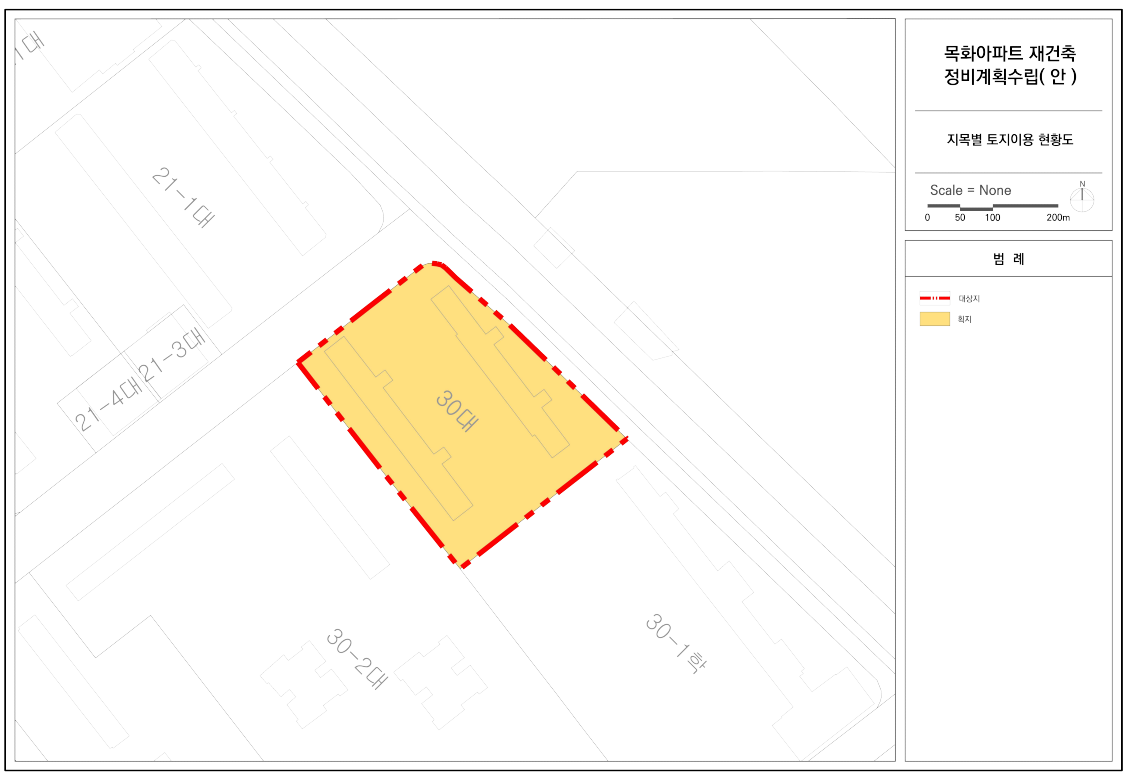
14. 기초조사 현황도

가. 토지 이용 현황

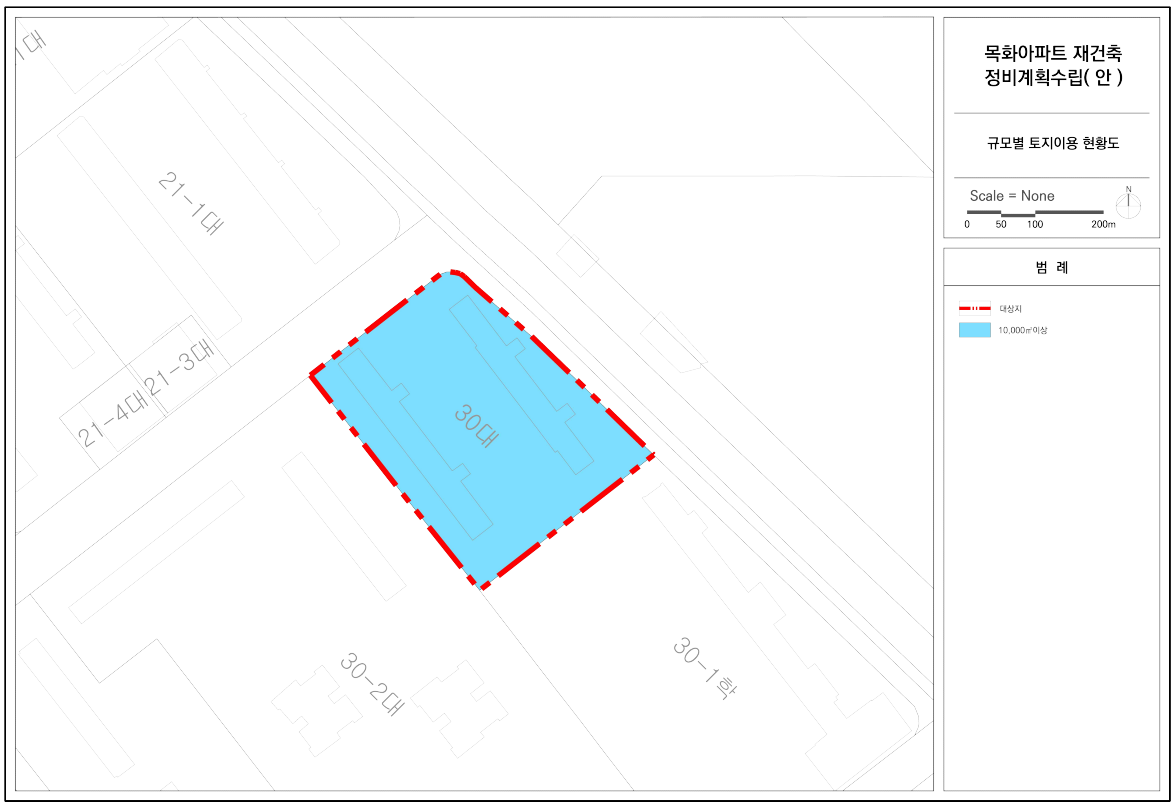
[소유자별 현황도]



[지목별 현황도]



[규모별 현황도]


목화아파트 재건축
정비계획수립(안)
규모별 토지이용 현황도
Scale = None
N
0 50 100 200m
범 례
대상지
10,000㎡이상
21-1대
21-4대
21-3대
30대
30-2대
30-1학

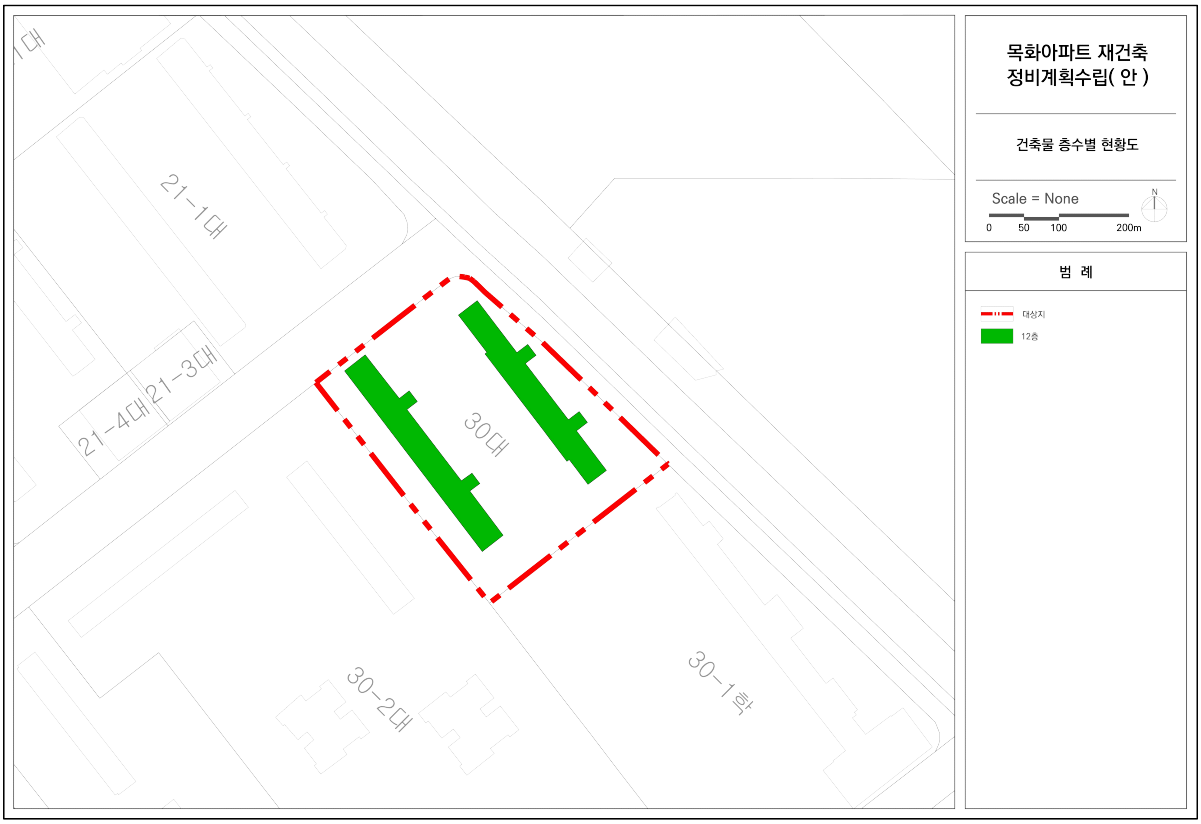
-이하여백-

나. 건축물 이용현황

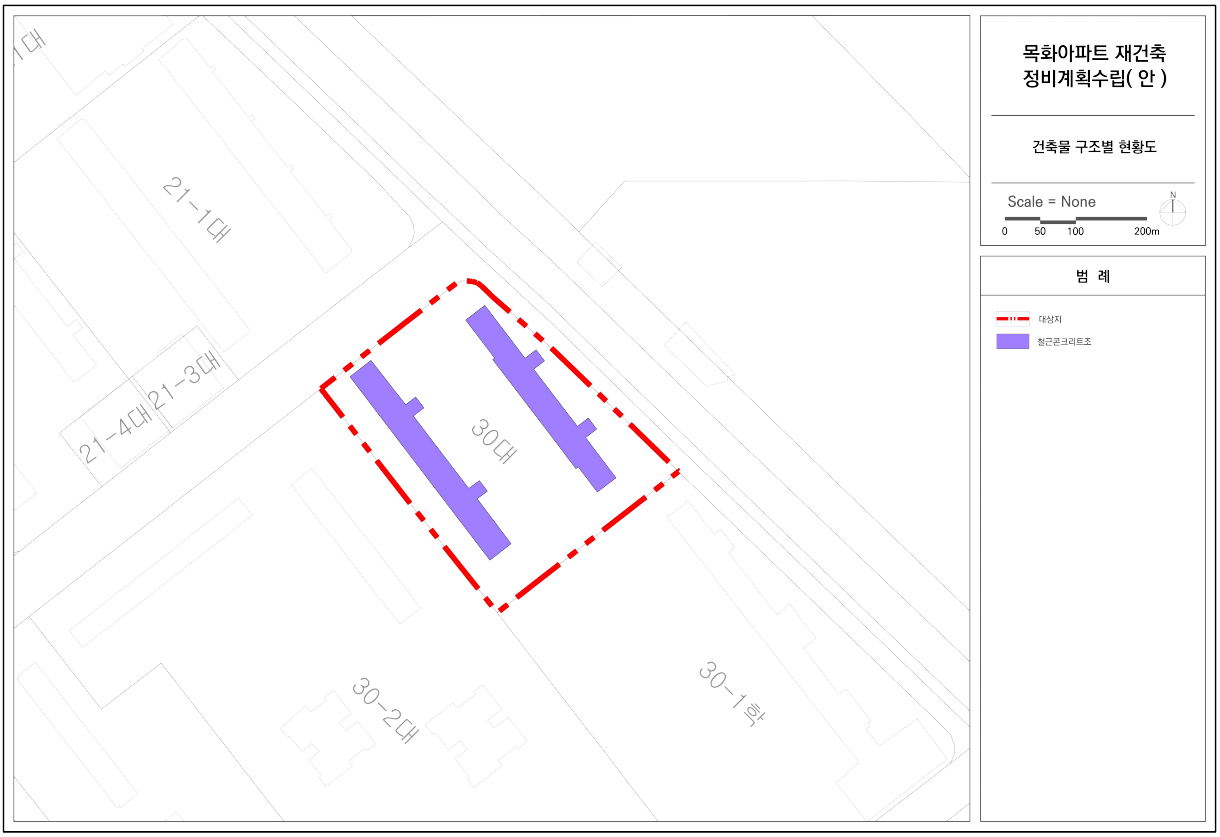
[용도별 현황도]



[건축물 층수별 현황도]



[건축물 구조별 현황도]



[건축물 준공연도별 현황도]



[건축물 허가유무별 현황도]



-이하여백-

Ⅵ. 계획설명서

1 계획의 개요

2 현황 분석

3 계획의 기본구상

4 부문별 계획

5 건축 계획(안)

1 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적

- 대상지는 아파트지구로 지정되어 지난 50년간 여의도 일대 중심으로 주택공급 안정화가 이루어졌으며, 법·제도적 변화 및 여의도지구의 특성을 고려하여 지구단위계획구역으로 지정된 구역임
- 목화아파트는 1977년 10월 준공되어 46년 이상 경과한 노후·불량주택으로 대상지는「도시 및 주거환경정비법」제12조 및 동법 시행령 제10조에 의해 실시한 안전진단(2021년 1월) 결과 'E등급 조건부 재건축'으로 판정되어 재건축 정비구역 지정요건을 충족함.
- 이에 따라 노후·불량한 주거환경의 개선 및 정비기반시설의 확보를 통해 주민들의 삶의 질이 향상될 수 있도록,「도시 및 주거환경정비법」제16조에 의거 재건축 정비구역을 지정(변경)하고자 함.

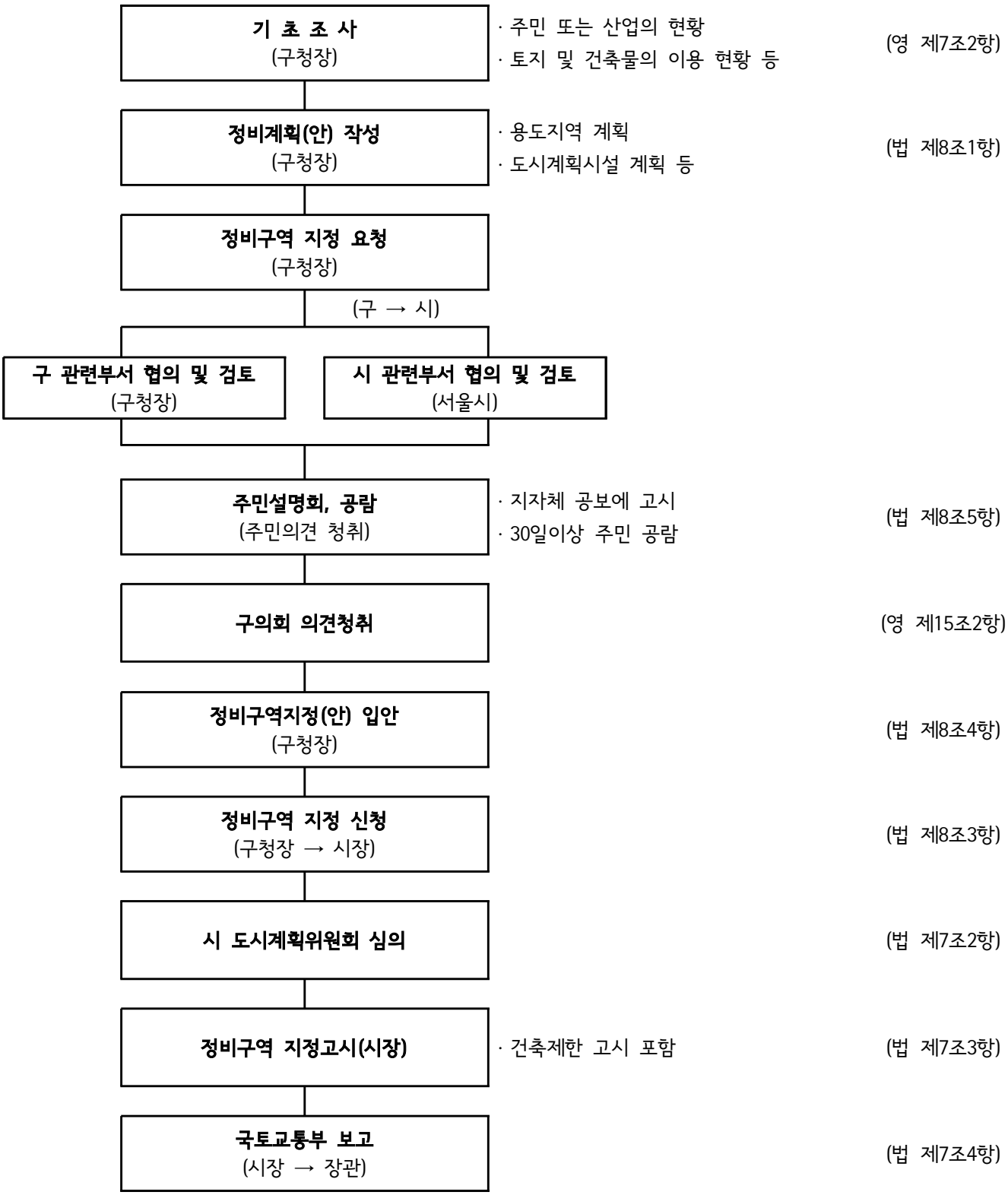
2. 계획의 범위

범위	위치도 (삽도 변경)
• 위치 : 서울특별시 영등포구 여의도동 30번지	
• 면적 : 11,570.0㎡ (약 3,450평)	
• 용도지역 : 제3종일반주거지역	
• 세대수 : 312세대	

3. 과업수행 절차 및 추진현황

가. 과업수행 절차

1) 재건축 정비계획 수립절차



나. 추진 현황

일정	검토사항	비고
1976. 08. 21.	• 여의도아파트지구 지정	
1977. 03. 29.	• 여의도아파트지구 개발기본계획 수립(정비구역 지정)	
2006. 01. 12.	• 여의도아파트지구 개발기본계획(정비계획) 변경	
2009. 10. 15.	• 여의도전략정비구역 지구단위계획구역 지정	서울특별시고시 제2009-404호
2013. 03. 28.	• 여의도전략정비구역 지구단위계획구역 결정 실효	서울특별시고시 제2013-404호
2021. 01. 26.	• 목화아파트 재건축 안전진단 판정(E등급)	
2022. 04. 13.	• 목화아파트 재건축 정비사업 조합설립추진위원회 승인	
2022. 09. 29.	• 목화아파트 재건축 정비사업 조합설립인가	
2023. 04. 27.	• 목화아파트 주민제안(안) 접수	영등포구 → 서울시
2023 .04. 27.~ 05. 10.	• 목화아파트 신속통합기획 자문사업 주민제안(안) 접수에 따른 관련부서 사전협의	
2023. 07.	• 관련부서 사전협의 의견 조치계획 제출	조합 → 영등포구
2023. 08. 11.	• 총괄건축가 자문회의(영등포구)	
2023. 08. 29.	• 관련부서 사전협의 의견 조치계획 제출(총괄건축과 자문 의견 반영)	조합 → 영등포구
2023. 08. 30.	• 목화아파트 신속통합기획 자문사업 신청	영등포구 → 서울시
2023. 10. 13.~ 10. 27.	• 관련부서 협의	
2023. 11. 28.	• 목화아파트 신속통합기획 1차 자문회의	
2024. 02. 01.	• 도시관리계획(여의도아파트지구 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시	서울특별시고시 제 2024-66호
2024. 03.~ 05.	• 목화아파트 기부채납 시설 관련 협의	조합 ↔ 영등포구
2024. 06.~ 07.	• 목화아파트 기부채납 시설 관련 의견 제출 및 보완	조합 → 영등포구 → 서울시
2024. 08.~ 09.	• 목화아파트 기부채납 시설 관련 재협의	조합 ↔ 영등포구
2024. 10.	• 목화아파트 신속통합기획 2차 자문회의 준비	

2 현황 분석

1. 주변지역 현황



① 여의동로	② 여의중고교앞 교차로
	
③ 목화아파트 진출입로	④ 목화아파트 내부
	

2. 정비사업 구역 현황

도시관리 계획사항	용도지역	용도지구	도시계획시설		기 타	
			종 류	규 모	종 류	규 모
	제3종일반주거지역 : 11,570.0㎡	여의도아파트지구	도로	8483.9㎡	-	-

토 지 현 황	구 분	계	사유지	국·공유지(관리청별)		비 고
				소 계	영등포구	
	면 적 (㎡)	11,570.0	11,570.0	-	-	-
	필지수	1	1	-	-	-

건축물 현 황	구 분	계	허 가 유 무		용도별 허가유무별						비 고
			유허가	무허가	주 거 용			비 주 거 용			
					소 계	유허가	무허가	소 계	유허가	무허가	
	동 수	2	2	-	2	2	-	-	-	-	-
	호 수	312	312	-	312	312	-	-	-	-	

거주자 및 권리자 현 황	거 주 가 구			거 주 인 구			권 리 자(토지등소유자)				
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	계	토지·건축물 소유자	토 지 소유자	건축물 소유자	지 상 권 자
	312	122	190	626	245	381	312	312	-	-	-

※ 거주인구는 세대당 2.01적용(영등포구 통계연보 2021.4.1.)

가. 건축물의 노후·불량 등의 현황

구분		노후불량비율(%) (노후불량동수/총동수)	노후·불량 등의 유형 <안전진단에 의한 경우>			
			계	구조상 불량동수	건축설비상 불량동수	기 타
구조별	합계	100.0(2/2)	2	2	-	-
	철근·철골또는강구조	100.0(2/2)	2	2	-	-
	벽돌	-	-	-	-	-
	연와조	-	-	-	-	-
	조적조	-	-	-	-	-
	목조	-	-	-	-	-
	기타(무허가)	-	-	-	-	-
존치기간별	합계	100.0(2/2)	2	2	-	-
	10년 미만	-	-	-	-	-
	10~19년	-	-	-	-	-
	20~29년	-	-	-	-	-
	30~39년	-	-	-	-	-
	40년이상	100.0(2/2)	2	2	-	-
허가별	합계	100.0(2/2)	2	2	-	-
	유허가	100.0(2/2)	2	2	-	-
	무허가	-	-	-	-	-

※ 안전진단결과

부패Zero 청렴Up

영등포구

타E인 영등포

수신자 여의도목화아파트재건축추진위원회 귀중

(경유)

제목 **재건축안전진단 실시결과 및 재건축사업 시행여부 결과 알림**

1. 우리 구정 발전에 협조하여 주시는 귀 위원회에 감사드립니다.

2. 귀 위원회에서 신청하여 실시한 여의도목화아파트 재건축 판정을 위한 정밀안전진단의 결과에 따라 우리구에서는 아래와 같이 주택재건축사업의 시행여부를 결정하였음을 알려드립니다.

가. 기존 건축물 개요

○ 아파트명: 여의도목화아파트

○ 위 치: 영등포구 여의나루로 126(여의도동 30)

○ 건축규모: 2개동, 312세대, 지하1층/지상12층, 연면적26,867.22㎡

나. 재건축 안전진단 판정

○ 안전진단 실시기관: (주)시엘에스이엔지

○ 안전진단 실시기간: 2020. 11. 26. ~ 2021. 1. 24.

○ 안전진단 결과: E등급 (재건축 시행)

다. 주택재건축사업 시행여부 결정

○ 여의도목화아파트에 대한 "주택재건축사업 시행"을 결정함

3. 아울러, 건물 내구성 저하·누수발생에 따른 균열 발생 및 단면결손·철근노출·타설불량 등에 따른 단면손실로 표면처리공법·에폭시주입공법·습식발포방수제보수·단면복구 등의 보수·보강이 필요하여 통지하오니 보수·보강 미이행으로 인한 안전사고가 발생하지 않도록 건물 유지·관리에 만전을 기하여 주시기 바랍니다. 끝.

영등포구청장

★주무관	김창연	주택사업팀장	박동집	주택과장	전결 02/22 이대춘

협조자

시행 주택과-6450 (2021.02.22.) 접수 ( )

우 151-701 서울특별시 영등포구 당산로 123 (당산동3가) / http://www.ydp.go.kr
전화 (02)2670-3661 /전송 (02)2670-3631 / 2009026133@ydp.go.kr / 비공개(6)

나. 호수밀도 현황

호수밀도 (호수/ha)	구역면적 (㎡)	건축물 호수				비고
		계	단독주택(동)	공동주택계(호)	기타건축물(동)	
269.66	11,570.0	312	-	312	-	-

다. 주택접도율 현황

주택접도율(%)	정비구역내 건축물 총수	폭 4미터 이상 도로에 길이 4미터 이상 접한 토지상의 건축물 총수	비고
100.0%	2동	2동	-

라. 과소필지 현황

구분	구역안의 대상 총 토지		과소필지(90㎡미만)		과소필지비율 (%)
	계	면적(㎡)	공동주택계(호)	기타건축물(동)	
합계	1	11,570.0	-	-	0
일반토지	1	11,570.0	-	-	0

-이하여백-

3. 상위 및 관련계획 검토

가. 2040 서울시 도시기본계획

1) 미래상 및 계획목표

> “ 살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울 ”

2) 핵심이슈별 목표와 전략

핵심이슈	추 진 전 략	
보행일상권 조성	• 다양한 기능을 복합적으로 갖춘 자립성 생활권 형성 • 누구나 이동이 편리한 보행 중심의 통합형 네트워크 구축 • 탄소중립도시 구축을 위한 보행일상권에서 자립적인 자원순환 체계 마련	• 보행일상권의 실현은 기 수립된 지역생활권의 재정비를 통하여 추진 • 유연한 용도지역 계획으로 공간 효율성 극대화
수변 중심 공간 재편	• 시민 일상생활의 중심으로서 물길과 수변 공간의 잠재력 재고 • 물길의 규모와 입지별로 수변 공간 활성화 전략 수립, 서울 전역에 수변 문화 확산 도모	• 공원·녹지축의 연계를 통한 생활문화 중심지로서 수변 공간의 역할 강화
기반시설 입체화	• 지상 단선출도로 단절된 지역 내 연결성 확보 • 철도 상부의 입체복합개발을 통한 지역 연결 및 공간 창출로 거점 기능 고도화	• 서울 전역의 지상 철도에 대한 단계적 지하화 검토, 단절된 동-서 지역 통합
중심지 기능 혁신	• 3도심 (서울도심, 여의도, 강남) 중심으로 중심지 기능 고도화 • 미래 신성장 산업 거점과 중심지 체계를 연계하여 시너지 창출 유도	• 정성적 계획지원 체계로 유연한 도시계획 체계 구상
미래교통 인프라 구축	• 자율주행 자동차 본격 운영 체계 구축 • 서울형 도심 항공교통 기반 마련 및 터미널 확충	• 서울 전역에 모빌리티 허브 구축 • 공중, 지상, 지하 등 다차원 新물류네트워크 구축
탄소중립 안전도시 구축	• 탄소중립·기후 위기 적응대책은 시의 모든 정책과 사업의 주요 원칙으로 고려 • 장기적·구조적 전환을 위해 도시계획 단계에서의 탄소중립·기후 위기 적응대책 반영	• 미래위기 대응·관리를 위한 컨트롤 타워와 시스템 구축
도시계획 대전환	• 도시계획체계 재정비를 통합 용도지역 운영·관리의 유연화 • 용도지구·구역의 유연한 운영으로 도시의 다양한 모습을 담아낼 수 있는 다기능 복합지역 조성	• 지역특성을 고려한 도시 차원에서의 정성적 높이 관리 가이드라인 구축 • 미래 도시변화에 선제적 대비를 위한 미래형 도시관리체계 연구 추진

3) 부문별 전략계획

구분	내용
주택·정비	• 양질의 주택 공급 확대를 위한 도시계획체계 유연화 및 효율적 정비사업 유도 • 여유로운 주거생활을 위한 주거복지 서비스 체계 고도화 • 첨단 주거문화 정착을 위한 스마트 주거 기반 마련 • 쾌적한 주거환경을 위한 주민주도 지역공동체 조성
경제·산업	• 서울의 도시경쟁력 강화를 위한 서울형 미래 신산업 육성 • 혁신 창업생태계 구축을 위한 공공지원 강화 및 미래인재 육성 • 글로벌 문화도시 도약을 위한 미래융합형 문화관광 산업 육성 • 공정한 경제 환경 조성을 위한 상생협력 생태계 조성
기후·환경	• 2050 탄소중립 실현을 위한 도시 인프라 전환 • 건강한 순환도시 조성을 위한 자립적인 자원순환 체계 구축 • 사람과 자연의 공존을 위한 친환경 생태도시 구축 • 다양한 수변을 경험할 수 있는 수변감성도시 조성
안전·방재	• 기후변화 및 신종 대형재난 대처를 위한 전 방위 방재체계 구축 • 안심하고 일상을 영위하기 위한 생활 속 안전 환경 구축 • 안정적 도시생활을 보장하는 의료복지체계 구축 • 도시재난에 대한 선제적 대응을 위한 기반시설 및 안전관리 고도화
교통·물류	• 미래교통수단과 융합을 위한 선제적 교통환경 구축 • 도시 이동성 효율화를 위한 대중교통 중심의 연결체계 구축 • 스마트 교통·물류체계 구축을 위한 기반시설의 입체적 활용 도모 • 보행자 친화 도시 구축을 위한 안전하고 쾌적한 보행환경 조성
사회·문화	• 시민이 함께 사는 환경을 위한 지역 공동체 문화 정착 • 모두의 동등한 생활을 위한 차별없는 생활환경 조성 • 시민 일상생활의 여유를 위한 생애단계별 지원체계 구축 • 고령사회대응과 세대통합을 위한 사회안전망 구축

4) 주택정비 부문별 전략계획

목표		전략
1	양질의 주택 공급 확대를 위한 도시계획체계 유연화 및 효율적 정비사업 유도	저이용·유휴부지 활용 등 다양한 도시계획적 수단으로 양질의 주택 공급 활성화
		부담가능한 공공주택의 공급 확대와 민간 참여를 유도하기 위한 지원 강화
		주변 지역과 상생하며 공공성을 확보하는 주거지 정비사업 추진
		중심지 특성을 반영하고 복합기능을 강화하는 도시정비형 재개발 사업 추진
		정비사업의 개발이익 환수를 강화하여 공공성 확보
2	여유로운 주거생활을 위한 주거복지 서비스 체계 고도화	적정한 주거 수준 확보를 위한 기준과 지원방안 마련
		거주자 맞춤형 주거복지 서비스 강화 및 거주자 친화적인 주거공간 개발
		주거 안정 측면의 임차인 주거권 보장을 위한 제도적 기반 마련
3	첨단 주거문화 정책을 위한 스마트 주거 기반 마련	주거 편의와 안전을 강화하기 위한 스마트 주택 개발 기반 구축
		지속가능한 친환경 및 장수명(長壽命) 주택 공급 유도 및 확대
4	쾌적한 주거환경을 위한 주민주도 지역공동체 조성	다양한 도시 생활을 지원하는 지역복합 커뮤니티 거점 조성
		주민주도 주거환경 개선과 재생 추진을 위한 지속적인 공공 지원·관리
		수변 친화적인 주택 개발 계획으로 지역에 열린 수변 공간 확보

5) 중심지체계

- 서울특별시는 3도심 7광역중심 12지역중심으로 도시공간구조 계획

구분	중심지체계			
	도심(3)	광역중심(7)	지역중심(12)	지구중심 및 역세권
도심권	서울도심	용산	동대문	• 중심지 체계와 함께 역세권 중심의 공간구조로 주민 생활편의를 증진하는 생활권 중심지로 기능
동북권		청량리·왕십리 창동·상계	망우, 미아, 성수	
서북권		상암·수색	신촌, 마포·공덕, 연신내·불광	
서남권	여의도·영등포	마곡, 가산·대림	목동, 봉천, 사당·이수	
동남권	강남	잠실	수서·문정, 천호·길동	

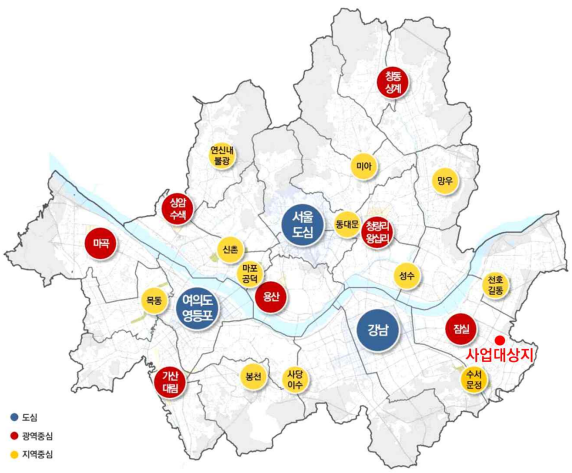
6) 생활권 계획(서남권)

가) 서남권 권역생활권 계획

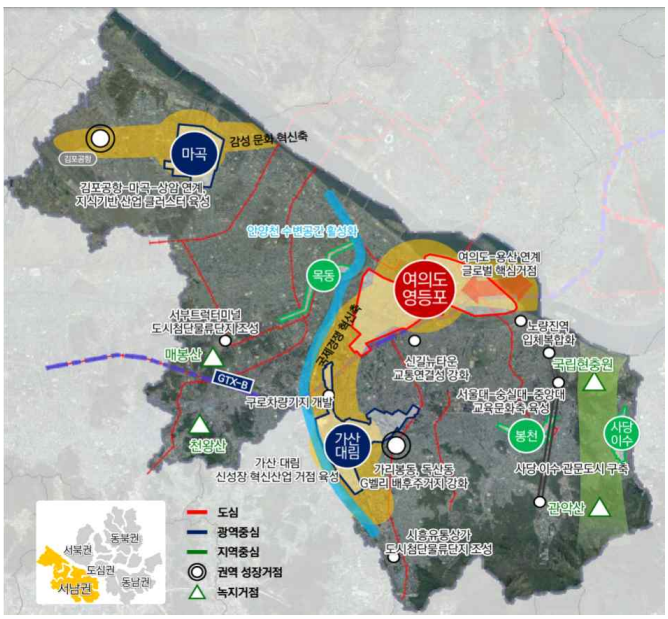
• 서남권역 생활권계획에서는 서울플랜상 권역별 발전방향과 자치구별 비전 및 미래상을 고려하여 “서울의 신정장을 선도하고 삶의 질이 업그레이드되는 서남권”을 미래상으로 설정함

발전 방향	“서울의 신성장을 선도하고 삶의 질이 업그레이드되는 서남권”	
구분	**권역이슈**	**권역 목표**
도시공간	서울의 미래성장을 선도하는 서남권 중심지의 전략적 육성	• 서남권의 혁신과 신성장동력 강화를 위한 공간구조 구상 • 글로벌 경제거점으로 영등포·여의도 도심의 위상 강화
산업/일자리	신성장산업 육성 및 산업재생을 통한 일자리기반 구축	• 서남권의 권역별 전략산업 선정 및 육성 • 전략적 성장거점 조성 및 기존 산업생태계 보호·육성
주거(정비)	서남권의 주거 특성을 반영한 맞춤형 관리	• 입지특성에 따른 맞춤형 주거지 관리 • 개발·정비사업 유형에 따른 주거지 정비 관리
교통	간선교통기능 강화 및 대중교통·보행연계 체계 구축	• 간선도로의 교통소통 기능 회복 • 수도권 서남부를 아우르는 광역·도시철도망 구축 • 대중교통 및 보행자 중심의 교통체계 구축
환경·안전	공원녹지 그린네트워크 구축 및 안전 인프라 확보	• 공원·녹지의 유기적인 연계를 위한 그린네트워크 구상 • 공원 확충 및 하천 정비를 통한 공원서비스의 질 향상
복지·교육	맞춤형 생활기반시설 공급 및 안심교육 인프라 확대	• 창의교육을 통한 인재육성 및 안심교육 기반 조성

[중심지 체계]



[서남권 발전구상]



나. 2030 서울생활권 계획(여의도지역생활권 계획)

1) 여의도 지역생활권 개요

- 면적 : 841ha (영등포구 면적의 34.3%)
- 인구 : 약 3만4천인 (영등포구 인구의 8.1%)
- 행정구역 : 여의도동

2) 여의도 지역생활권의 특징

- 영등포지역은 1970년대 이후 강남 개발, 수도권 규제로 인한 공장 이전 등으로 쇠퇴가 가속화되고 도심 부적격 시설 입지
- 타임스퀘어, 영등포민자역사등 점적상업시설 입지, 경인로변상업지역에는 근생시설입지, 경인로변기계금속 등 영세 제조업 밀집 등으로 도심다운 중심기능은 미미한 실정
- 준공업지역 일대는 주거와 산업이 혼재되고양평동, 문래동 등을 중심으로 영세한 제조산업이 집적화되어있으나 기반시설 노후화로 쇠퇴가 가속화되고 있음 영등포역을 중심으로 도시재생활성화계획(경제기반형)추진

3) 여의도 지역생활권의 생활서비스 현황

- 우선적 시설공급 고려 대상 : 도서관, 청소년아동복지시설, 보육시설
- 주민요구 및 서비스소외지역 발생 시설 : 도서관, 청소년아동복지시설, 공공체육시설
- 주민요구 및 공급불균형 시설 : 도서관, 청소년아동복지시설, 보육시설

[여의도 지역생활권 생활서비스시설 현황]

구분		공원	주차장	도서관	노인여가 복지시설	청소년아동 복지시설	**보육시설**	공공 체육시설
정성 분석	주민의견 분석	주민요구 하위시설	주민요구 하위시설		주민요구 하위시설			
정량 분석	보행이용 분석							
	공급불균형 분석	충분	충분					충분
수요분석		주민의견분석: 주민참여단의필요시설요구사항파악		보행이용분석: 보행거리내서비스소외발생여부파악		공급불균형분석: 서울시공급수준(시평균값)대비부족여부파악		

4) 실현전략

가) 여의도 상업지역 재활성화를 통한 국제금융중심 위상 강화

- 국제 금융지구 클러스터 구축 및 활성화
- 지구통합관리체계 도입을 통한 상업지역 활성화 유도
- 상업지역내 가용지 복합개발을 통한 거점기능 강화

나) 여의도~영등포~노량진 등 주변지역 연계 강화

- 여의도와 영등포, 당산 노량진 등 보행연계 강화
- 국제 금융지구 클러스터 구축 및 활성화
- 지구통합관리체계 도입을 통한 상업지역 활성화 유도
- 여의도와 주변지역간 교통연결성 계선

다) 한강변 생태문화관광 네트워크 구축

- 한강변 자연성 회복 및 생태문화관광 거점 조성
- 여의도 관광벨트와 노량진역세권광의 기능적 연계

라) 노후공동주택 재생을 통한 도심지원 주거기능 확충

- 공동주택단지 정비 시 도심형 주거기능 도입 유도
- 영등포, 한강변으로 중심가로축의 강화 및 확대

[여의도 지역발전구상도]

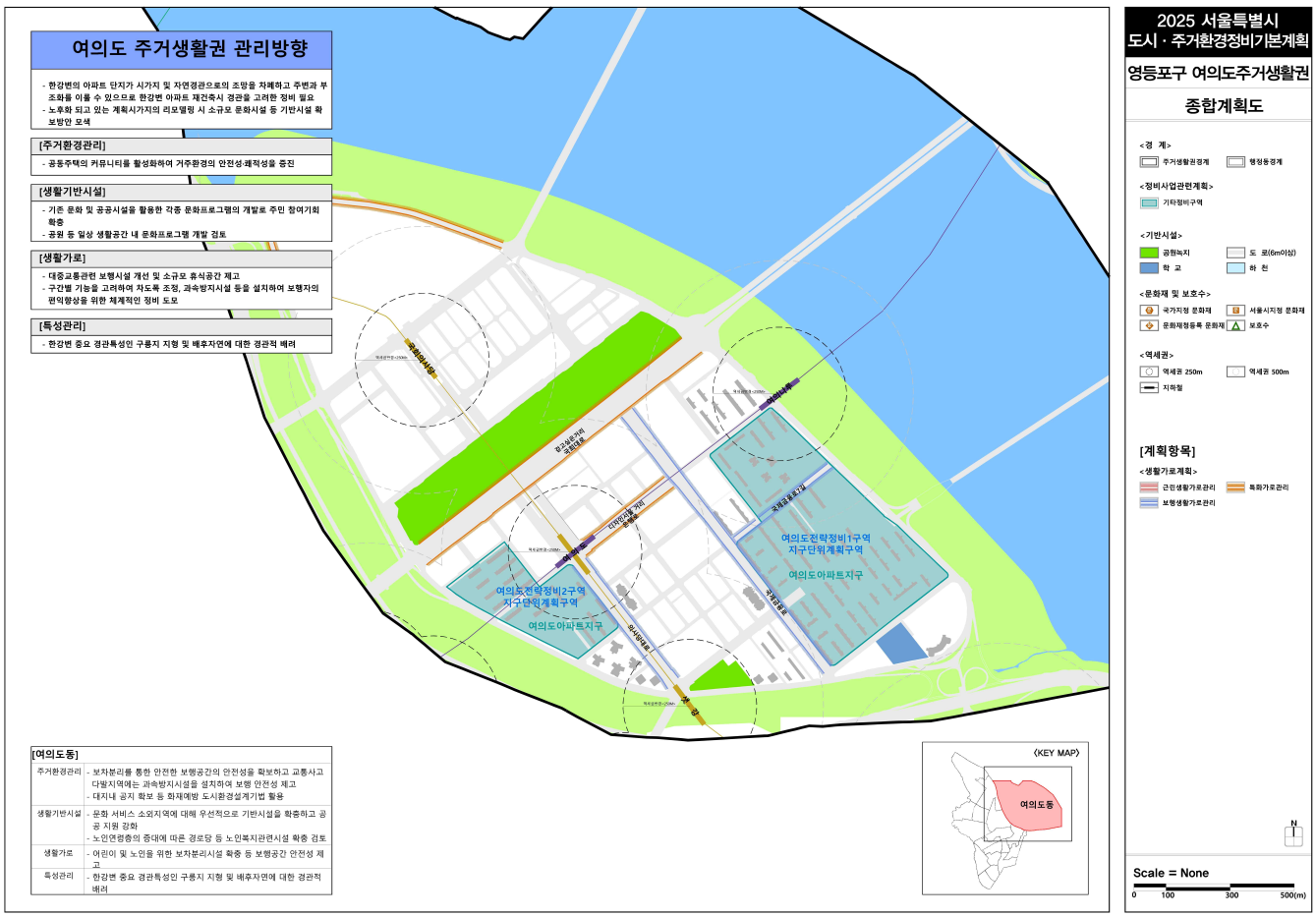


다. 2025 도시 및 주거환경정비기본계획(2015) : 여의도 주거생활권

- 2025 서울도시주거환경정비기본계획 상 여의도는 서남권에 속하며 특히 여의도동은 여의도 주거생활권에 속함
- 여의도 주거생활권 및 여의도동 관리방향

관리 항목	여의도 주거생활권 관리방향	여의도동 관리 방향
주거 환경관리	• 공동주택의 커뮤니티를 활성화하여 거주환경의 안전성·쾌적성을 증진	• 보차분리를 통한 안전한 보행공간의 안정성을 확보하고 교통사고 다발지역에는 과속방지시설을 설치하여 보행안전성 제고 • 대지 내 공지확보 등 화재예방 도시환경 설계기법 활용
생활기반시설	• 기존 문화 및 공공시설을 활용한 각종 문화프로그램의 개발로 주민 참여기회 확충 • 공원 등 일상 생활공간 내 문화프로그램 개발 검토	• 문화 서비스 소외지역에 대해 우선적으로 기반시설을 확충하고 공공 지원 강화 • 노인연령층의 증대에 따른 경로당 등 노인복지관련시설 확충 검토
생활가로	• 대중 교통관련 보행시설 개선 및 소규모 휴식공간 제고 • 구간별 기능을 고려하여 차도폭 조정, 과속방지시설 등을 설치하여 보행자의 편익향상을 위한 체계적인 정비 도모	• 어린이 및 노인을 위한 보차분리시설 확충 등 보행공간 안정성 제고
특성관리	• 한강변 중요 경관특성인 구릉지 지형 및 배후자연에 대한 경관적 배려	• 한강변 중요 경관특성인 구릉지 지형 및 배후자연에 대한 경관적 배려

[주거생활권 종합계획도]



라. 한강변 관리기본계획(2015) : 여의도 지구

1) 지구기본구상

관리 항목	여의도 주거생활권 관리방향
토지이용 부문	• 여의도지구는 여의도~이촌권역의 핵심지구로서 한강변 업무·문화 등 수변활동기능강화 • 노후한 아파트단지는 새로운 도심주거로 재생 • 주변자원을 연결하는 문화관광·네트워크강화
접근성 부문	• 여의도 지구 내부 도시가로의 한강 확장 • 한강 양안의 수상교통 연계 검토 • 장기적으로 올림픽대로의 우회지하화 검토
도시경관 부문	• 한강의 대표적인 수변업무권역으로 경관거점 조성 • 한강을 조망할 수 있는 조망명소 조성
자연성부문	• 여의샛강 생태기능 회복조성 • 입지여건을 고려한 다양한 형태의 한강숲 조성 • 시민이용과 자연성이 조화되는 방향의 한강공원 조성

2) 관리방향

- **목표 : 서울을 대표하는 “국제적 업무 및 관광·수변활동중심지” 조성**
- **부문별 중점관리원칙**
  - **(토지이용) 아파트지구 정비사업과 연계하여 한강변 접근로변으로 비주거기능, 수변 시민이용기능을 최대한 확충**
  - **(접근성) 한강변 최고의 수변접근환경 조성 (지구내부·도시가로 활동을 수변까지 최대한 연장)**
  - **(도시경관) 서울을 대표하는 세계적인 수변도심경관 창출**
  - **(자연성) 샛강 생태기능 회복, 한강숲 조성 등 시민이용과 자연성이 조화되는 한강공원 조성**

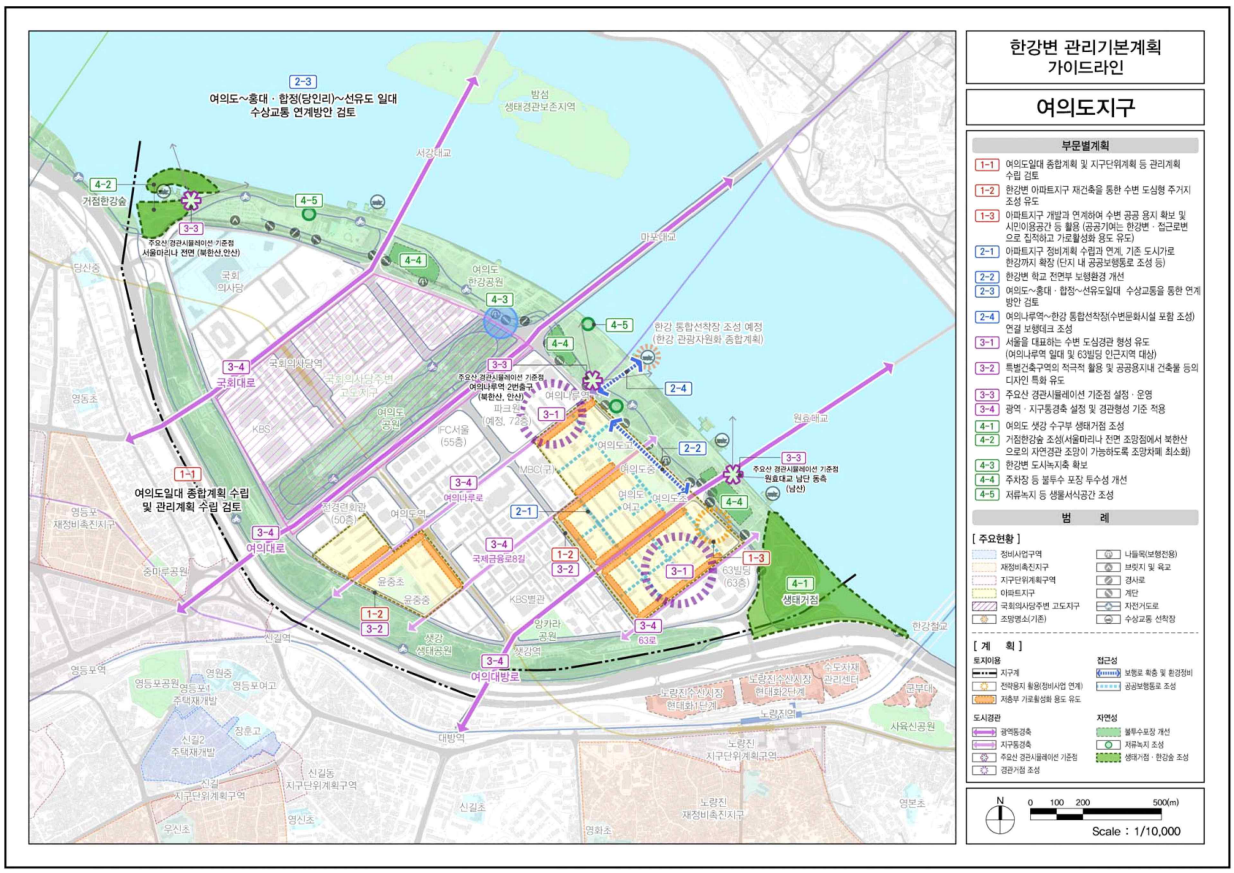
3) 여의도지구 장기적 계획관리 방향

- **여의도 전체에 대해서는 장기적으로 ‘여의도 일대 종합계획’ 수립 또는 지구단위계획 등의 관리계획 수립을 통해 국제적 금융중심지, 서울의 도심지역으로서 다양한 기능이 융합된 국제적 활력공간으로 육성 방안 모색**
  - **금융특정개발진흥지구 : 국제·금융업무중심지로 육성, 글로벌 업무 및 중심상업기능 확충, 세계적 스카이라인 형성 유도(장기적으로 TDR 이전대상지로 활용 검토)**
  - **국회의사당 주변 고도지구 : 국제금융·업무지원기능 확충**
  - **여의도 한강공원 : 국제적인 시민여가 및 관광·문화공간 활용**
  - **기반시설 : 올림픽대로 우회지하화 검토를 통해 노량진, 영등포 등 배후지와의 연계성 강화**

4) 계획 및 가이드라인

구분	부문별 주요계획	가이드라인
토지이용 부문	• 한강변 아파트지구를 수변 및 주변 도시가로에 대응하는 도심형 주거지로 재건축 유도 • 아파트지구 개발과 연계하여 수변 공공용지를 우선 확보하여 시민이용공간 등으로 활용	• 여의도 일대 종합계획 및 지구단위계획 등 관리계획 수립 검토 • 한강변 아파트지구의 재건축을 통한 수변 도심지형 주거지 조성 유도 • 아파트지구 개발과 연계하여 수변공공용지 확보 및 시민이용공간으로 활용
접근성 부문	• 아파트지구 정비계획 수립과 연계, 기존 도시가로를 한강까지 확장 • 한강변 학교 전면부 보행환경 및 방음벽 환경 개선 • 수상교통 활용한 주변지역 연계, 한강 활동중심성 강화	• 한강변 학교 전면부 보행환경 개선 • 여의도~홍대합정(당안리)~선유도 일대 수상교통을 통한 연계방안 검토 • 여의나루역~한강 통합선착장 연결 보행데크 조성
도시경관 부문	• 계획적 스카이라인 형성을 통해 서울을 대표하는 수변 도심경관 유도 • 주요산으로의 열린 경관 형성 관리 • 지구경관 다양성 및 조형성 창출	• 서울을 대표하는 수변 도심경관 형성 유도 • 특별건축구역의 적극적 활용 및 공공용지 내 건축물 등의 디자인 특화 유도 • 주요산 경관시뮬레이션 기준점 설정·운영 • 광역·지구통경축 설정 및 경관형성 기준 적용
자연성부문	• 여의도 샛강 수구부 생태거점 조성 • 한강숲 조성 • 한강공원 불투수 포장 개선 및 저류 녹지 등 조성	• 여의도 샛강 수구부 생태거점 조성 • 거점한강숲 조성 • 한강변 도시녹지축 확보 • 주차장 등 불투수 포장 투수성 개선

[한강변 관리기본계획 가이드라인]



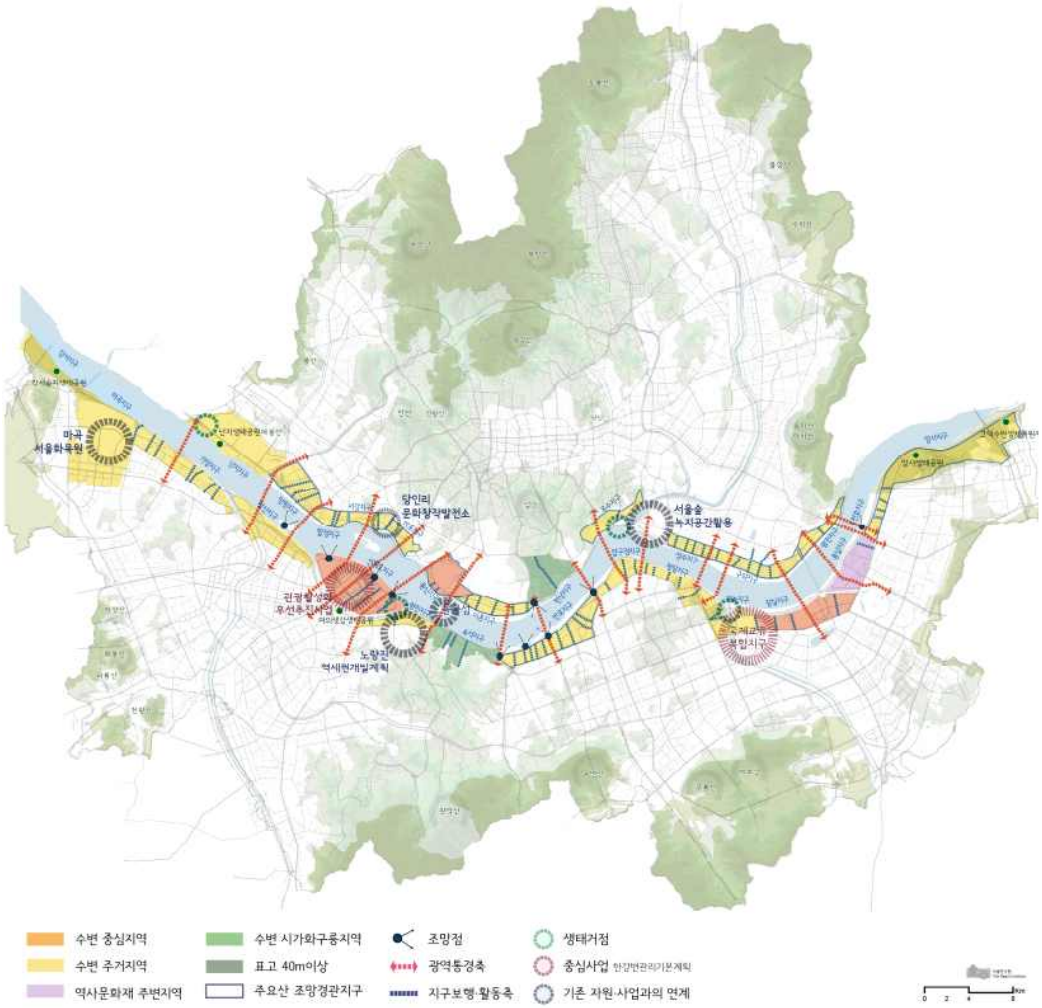
마. 서울시 기본경관계획(2016)

1) 지구기본구상

- 한강변 중점경관관리구역에 대한 경관계획에서는 대안부에서 파노라마로 조망되는 수변 원경관리를 위해 “수변 도시경관과 자연경관이 공존하는 다채로운 수변경관 형성”을 목표로 설정하고, 수변연접 지역특성, 도시경관 배후 주요산 조망, 수변 접근로 및 조망 경관을 고려하는 8대 관리원칙 도출

구분	내용
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
배후산 조망을 배려한 수변경관의 자연성 보호	• 대안부에서 조망되는 주요산 조망경관 확보 • 수변 구릉지의 지형적 경관특성 보호
수변 접근성 제고 및 한강조망 기회 확대	• 한강변 접근가로변의 열린 시야 확보 및 보행환경 개선 • 전망공간 조성으로 수변 조망 기회확대

[한강변 중점경관관리구역 기본구상도]



바. 여의도 아파트지구 개발기본계획(2006)

1) 종합개념

- 토지이용계획
  - 공공시설 및 중심시설의 기존 상가 등 시설의 위치 및 보행접근성을 고려해 주요결정부 및 가로변 배치로 시설이용 및 접근성 제고
  - 역세권 및 보행동선 단지내 상가를 고려한 중심시설 계획
- 동선계획
  - 여의도역 및 여의나루역과의 보행접근성 향상
  - 지하철역사, 공원으로의 접근성 제고를 위한 보행네트워크 유도
- 공원·녹지계획
  - 단지별 특성에 따른 분산배치 또는 집약배치를 통한 공원의 활용성 제고
  - 불합리한 도시계획시설(공원)의 합리적 재배치
- 경관
  - 한강 인접지역으로서 건축물 디자인을 통한 도시(수변)경관 정비

[주요구상내용]

중심시설배치	▶	- 주요결절부 - 현재위치반영
동선체계	▶	- 여의도 순환보행체계확립 - 대중교통 접근성 향상
공원녹지	▶	- 단지·내외 접근가능한 녹지공간확보
경관	▶	-수변경관수준 제고

- 토지이용계획

구 분		기정		변경		비고 (증감 : ㎡)
		면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
합계		336,893.9	100.0	325,323.9	100.0	감) 11,570.0
주거용지	소계	299,960.5	89.0	289,239.9	88.9	감) 10,720.6
	주택용지	299,960.5	89.0	289,239.9	88.9	감) 10,720.6(목화아파트)
중심시설용지	소계	10,816.4	3.2	10,816.4	3.3	-
	주구중심	10,530.1	3.1	10,530.1	3.2	-
	분구중심	286.3	0.1	286.3	0.1	-
도시계획시설용지	소계	21,317.0	6.3	20,467.6	6.3	감) 849.4
	도로	2,962.0	0.9	2,112.6	0.6	감) 849.4
	공원	18,355.0	5.4	18,355.0	5.7	-
기타	소계	4,800.0	1.4	4,800.0	1.5	-
	공공이용시설	4,800.0	1.4	4,800.0	1.5	-

사. 영등포· 여의도 도심 일대 관리 기본계획(여의도 도심)

1) 미래상

- (미래상) 서울을 대표하는 한강변의 세계적인 금융·수변문화 중심지
- (목표 및 추진전략) 금융산업, 도시환경, 거버넌스 등 국제금융중심지로서 금융생태계 육성을 위한 3대 목표 및 추진전략 수립

금융산업(3)	도시환경(14)	거버넌스(2)
금융산업 지원을 통한 국제적인 금융생태계 육성	국제적수준의 매력적인 도심환경 조성 인프라·대중교통 / 보행환경 / 도시 에메니티 / 정주 환경	지역활성화를 위한 지속가능한 운영관리체계 도입

2) 목표 및 추진전략

목표	추진전략	
금융산업	**여의도 금융산업에 대한 도시계획·정책적 지원을 통해 국제적인 금융생태계 육성**	
	• 금융생태계 육성에 필요한 공간인프라 확충 • 도시계획 지원을 통한 금융투자 활성화여건 형성 • 금융산업에 최적화된 첨단 스마트 인프라 구축	
도시환경	**인프라, 보행, 어메니티, 정주환경 개선을 통한 국제적 수준의 도심환경 조성**	
	인프라·대중교통	• 광역적 철도교통인프라 확충 • 공항 및 주변중심지와 교통연결성 강화 • 대중교통중심의 순환 및 환승체계 구축
	보행환경	• 보행자중심으로 도로구조 개선 • 보행·가로활동 중심의 도심블록시스템 구축 • 주요가로변 보행 및 가로활력 창출 유도 • CBD 통합 입체보행네트워크 구축
	도시어메니티	• 한강변 수변문화지구 조성 • 공공공간 확충 및 네트워크 구축 • 여의도공원 도심문화공원 리모델링 • 국회담장허물기를 통한 시민공간화방안 검토 • 창조적 건축환경 및 세계적 수변도심경관 창출
	정주환경	• 다양한 도심주거 공급 • 국제적으로 편안한 글로벌 생활환경 조성
거버넌스	**글로벌 도심환경 조성 및 지역활성화를 위한 지속가능한 운영관리체계 도입**	
	• 여의도 지역관리체계 도입 • 여의도 국제도심 특별관리 체계 구축	

4. 관련법규 검토

1) 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정 (「도시 및 주거환경정비법」 제8조,제16조)

- 특별시장은 기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 정비계획을 결정하여 정비구역 지정(변경지정)
  (주민공람 30일 이상 및 지방의회 의견청취)
- 자치구 구청장은 지방의회를 거쳐 정비계획을 입안하여 특별시장에게 정비구역 지정 신청
- 특별시장은 지방도시계획위원회 심의를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역 지정

2) 정비계획의 입안대상지역 (「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제7조, 별표1)

- 건축물의 일부가 멸실되어 붕괴나 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 지역
- 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속이 정비사업을 추진할 필요가 있는 지역
- 노후·불량건축물로서 기존 세대수가 200세대 이상이거나 그 부지면적이 1만㎡ 이상인 지역
- 셋 이상의 아파트 또는 연립주택이 밀집된 지역으로 안전진단 결과 전체 주택의 3분의 2 이상이 재건축이 필요하다는 판정을 받은 지역으로 면적이 1만㎡ 이상인 지역

3) 용도지역안에서의 건폐율 (「서울시 도시계획조례」 제54조)

- 일반상업지역 : 60% 이하

4) 용도지역안에서의 용적률 (「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조)

- 일반상업지역 : 1,300% 이하 (「서울시 도시계획조례」 제55조 : 800% 이하)

5) 재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율 (「도시 및 주거환경정비법」 제54조 제4항 제1호)

- 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 다음 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다.
  - 재건축사업의 경우 30% 이상 50% 이하로서 시·도조례로 정하는 비율
    : 50% (「서울시 도시 및 주거환경정비조례」 제30조)

5. 잠재력 및 개발전망 분석

가. 잠재력

구분	범위
입지여건	• 대상지는 여의도 중심에 위치하고 있으며, 올림픽대로, 강변북로, 마포대교 등 주요 도로를 통하여 강서구, 종로구, 동작구, 김포시, 등 타지역과 연계성이 우수한 지역임
교통여건	• 대상지 100m내외로 여의나루역(5호선)이 위치하고 있으며, 신안산선(공사중)이 예정되어있음 • 주변에 여의도환승센터가 입지하고 있어 대중교통 접근성이 우수함 • 여의동로와, 여의나루로 등 주요 간선도로에 인접하여 지역간 연계성이 우수함
지역환경여건	• 대상지 북측 및 북동측에 한강과 여의도 한강공원이 위치하고 있으며 주변에 여의도 공원, 여의도샛강생태공원등이 위치하고 있어 자연환경이 우수한 지역임
교육여건	• 대상지 500m내외로 여의도초, 여의도중, 여의도여자고, 여의도고등 다수의 학교가 입지하고 있어 교육환경이 양호함

나. 개발전망

개발전망
• 대상지가 입지한 목화아파트는 1977년 아파트지구 수립 이후 대상지 및 주변일대 주택공급 중심으로 주택보급 안정화가 이루어 졌으며, 교통, 자연환경, 교육여건 등이 우수한 지역으로 향후 주변 노후 공동주택단지들과 본 사업대상지가 재건축정비사업 시행으로 개발 완료시 부족한 기반시설 및 편의시설을 확보하여 우수한 주거환경을 갖춘 주거단지가 형성될 것으로 전망

다. 종합분석

	현 황	계 획 목 표
상위 및 관련 계획	• 「2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획」 여의도주거생활권에 따른 생활가로 정비를 통해 보행자의 편익 향상	• 대지 내 지하철 출입구 조성, 공공보행통로 확보 등 거주환경의 편리성 및 안전성 확보
	• 「한강변 관리기본계획」 여의도지구 장기적 계획관리방향에 따라 아파트지구 정비계획 수립과 연계, 기존 도시가로를 한강까지 확장	• 한강변 특성을 고려하여 단지 내와 연결되는 입체보행통로 조성을 통해 한강까지 연계
	• 「서울시 경관 계획」 한강변 중점관리구역에 따른 수변 접근성 제고 및 한강조망 기회 확대	• 한강변 중저층 높이 및 배치 계획 수립으로 스카이라인 조성 및 통경축 확보
	• 「여의도 아파트지구 개발기본계획」 공공시설 및 중심시설의 기존 상가 등 시설의 위치 및 보행 접근성 고려	• 공공시설 및 근린생활시설, 커뮤니티 시설 등 여의나루역과 간선변에 위치하여 보행 편의성 제고
	• 「영등포·여의도 도심 일대 관리 기본계획」 여의도 금융산업에 대한 도시계획·정책적 지원을 통해 국제적인 금융생태계 육성	• 여의도 금융산업 육성을 위한 금융관련 공공시설 확보
대상지 현황	• 한강공원 인접 등 입지적 특성 보유	• 지역주민개방, 한강공원 인접 등 입지적 특성을 고려하여 주차장 확보
	• 정형화된 필지로 토지의 효율적 이용 가능	• 필지의 형태를 고려한 배치계획 수립으로 토지의 효율성 제고
	• 여의나루로(25m), 여의동로(20m)등 주요간선도로 이면에 위치	• 간선도로변 근린생활시설, 커뮤니티 시설 등 배치로 이용 편의성 제고
건축물 현황	• 안전진단결과 E등급 판정(2021. 01.)	• 재건축 대상 노후 건축물로서 개발을 통한 쾌적한 주거환경 조성
	• 대상지 입지를 고려한 건축배치 필요	• 학교와 스카이라인을 고려한 주거 동 계획 - 단지 내·외부에서의 조망권과 개방감 확보

3 계획의 기본구상

1. 기본방향

가. 계획의 목표

- **노후화로 인한 열악한 주거환경 개선**
- **도로 등 기반시설 여건을 고려한 적정규모 계획**
- **주변환경을 고려한 연계성 있는 계획**

나. 계획의 방향

- **쾌적한 주거환경 조성**
  - 단지 내 공공보행통로 등 편리성 확보
- **지역커뮤니티 활성화**
  - 지역 내 필요 기부채납시설 및 공동이용시설 계획으로 지역커뮤니티 활성화
- **주변환경과의 조화**
  - 한강공원 등 주변 자연환경과, 단지 주변 학교를 고려한 조화로운 계획 수립
- **정비사업 실현성 제고**
  - 주민설문조사를 통한 수요반영

2. 주요 계획지표 설정

가. 주택공급 지표 설정

- 본 계획은 공동주택 지역의 건축물 노후화로 인한 열악한 주거환경의 개선 및 적정한 기반시설 확보를 목적으로 하는 바, 원주민의 재정착을 고려하여 적정 평형의 주택을 공급
- 주택규모별 배분기준은 「도시 및 주거환경정비법」 제10에 근거한 '정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(국토교통부 고시 제2022-720호)' 준수

■ 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율

• 재건축 사업

: 건설하는 주택 세대수의 60퍼센트 이상을 85제곱미터 이하 규모의 주택으로 건설하여야 한다.

구분		세대수 기준	비고
재건축	85㎡이하	60%이상	-
	85㎡초과	40%이하	-

■ 주택규모 배분계획(안)

구분	세대수	비율(%)	비고
합계	423	100.0	-
60㎡이하	122	28.8	85㎡이하 : 60%이상
60㎡~85㎡이하	180	42.6	
85㎡초과	121	28.6	-

나. 계획규모 지표 설정

- 서울시 도시·주거환경정비기본계획에서 정하는 용도지역 및 개발밀도 체계 준수 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 서울시 도시계획조례에서 정하는 용도지역 안에서의 개발밀도 범위체계 적용

용도지역 : 일반상업지역(변경)			
구분	국토의 계획 및 이용에 관한 법률	서울특별시 도시 및 주거환경정비 기본계획	서울특별시 도시계획조례
용적률	1,300%이하	600%이하	800%이하
건폐율	80%이하	60%이하	60%이하
높이	2040 서울도시기본계획 : 융복합적 도시공간 조성을 위해 토지이용 및 건축물 용도·밀도·높이 허용범위 확대		

3. 개발 기본구상

가. 토지이용구상

- 「여의도아파트지구 지구단위계획 결정(안)」 계획지침에 따라 입체보행통로 조성, 공공보행통로 확보 등 거주환경의 편리성 및 안전성 확보
- 「여의도아파트지구 지구단위계획 결정(안)」 계획지침에 따라 단지 내 상가를 북서측 간선변(여의나루로)과 연계하여 가로활성화 용도 배치
- 한강변 특성 및 주변학교 현황을 고려하여 스카이라인 조성 및 통경축 확보
- 주민편의 및 주변경관을 고려한 합리적인 건축계획으로 주거중심의 공간 도출
- 단지 진출입로 인근 지역사회 커뮤니티를 위한 시설 배치로 접근성 제고

4 부문별 계획

1. 계획의 수립방향

- 대상지는 토지이용의 합리화 · 구체화를 통해 도시의 기능을 증진하고 도시 미관개설 및 양호한 환경을 확보하기 위하여 여의도아파트지구 지구단위계획구역 내 특별계획구역1-1로 지정예정임
- 토지이용의 합리화 및 기능을 증진시키고자 특별계획구역 세부개발계획을 수립하는 사항임

2. 정비사업의 시행에 관한 계획

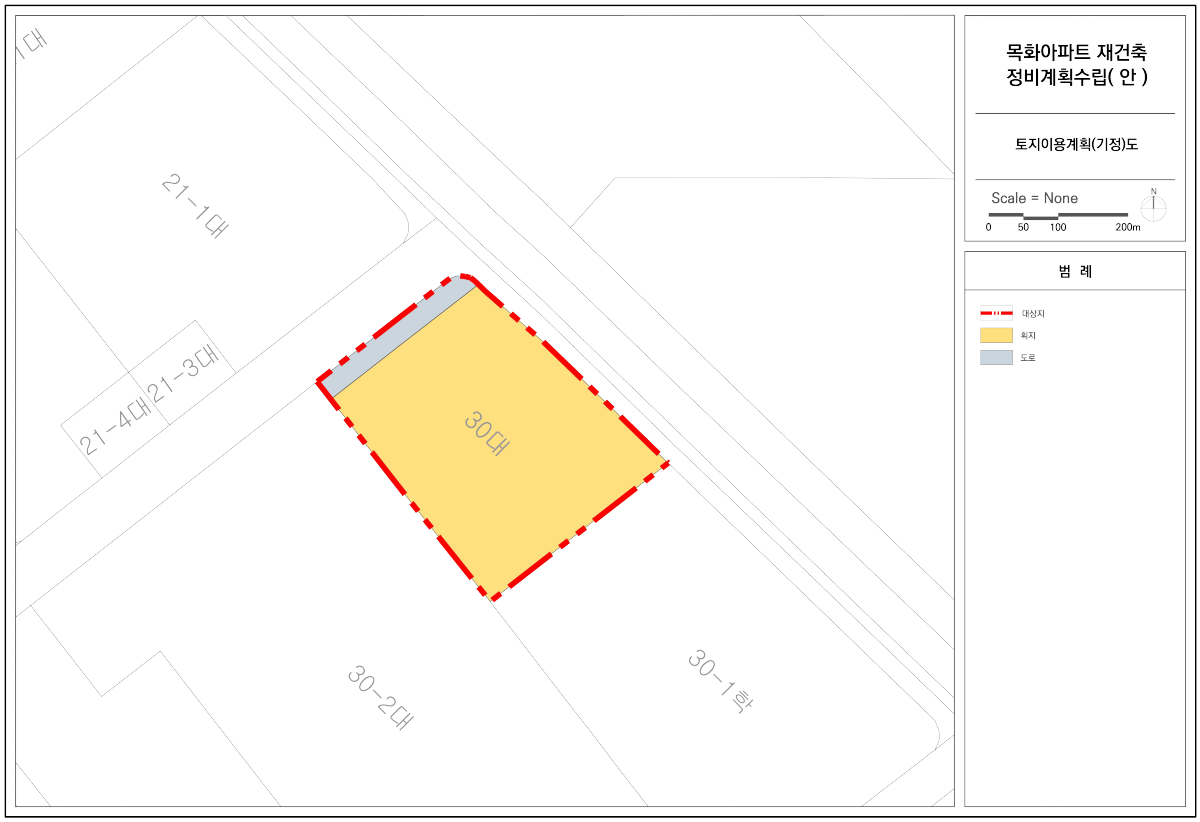
구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
변경	목화아파트 재건축정비구역	서울시 영등포구 여의도동 30번지 일대	11,570.0	-	11,570.0	-

시행방법	시행예정시기	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
재건축정비사업	구역지정 후 4년이내	현황 : 312세대 계획 : 423세대 (증) 111세대	-

3. 토지이용에 관한 계획(안)

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		11,570.0	-	11,570.0	100.0	-
획 지	공동주택	11,570.0	-	11,334.6	98.0	공동주택용지
정 비 기 반 시 설	소 계	840.0	감) 604.6	235.4	2.0	
	도 로	840.0	감) 604.6	235.4	2.0	-

[토지이용계획 결정(기정)도]



[토지이용계획 결정(변경)도]



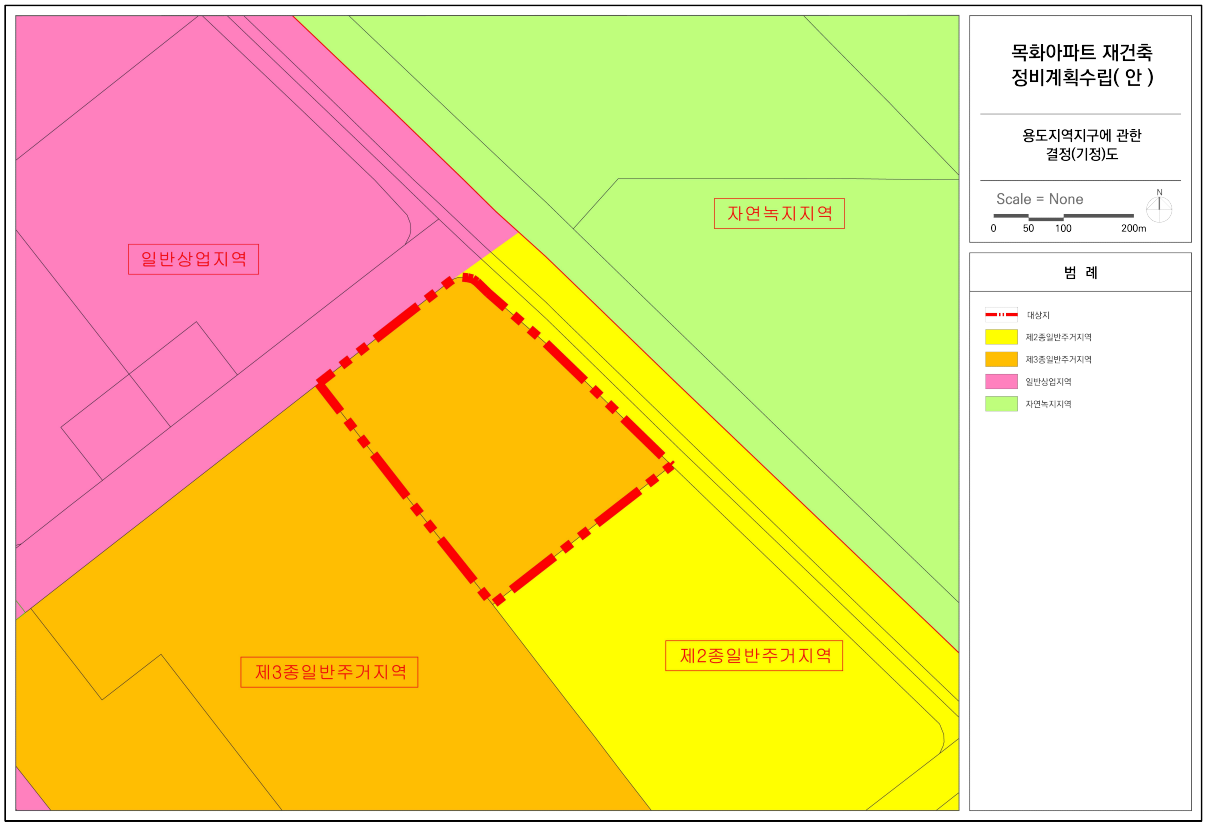
4. 용도지역 · 용도지구에 관한 계획(안)

- 토지이용계획의 변경 및 주변지역과의 정합성 고려하여 변경계획 수립
- 획지 및 정비기반시설용지는 일반상업지역으로 계획

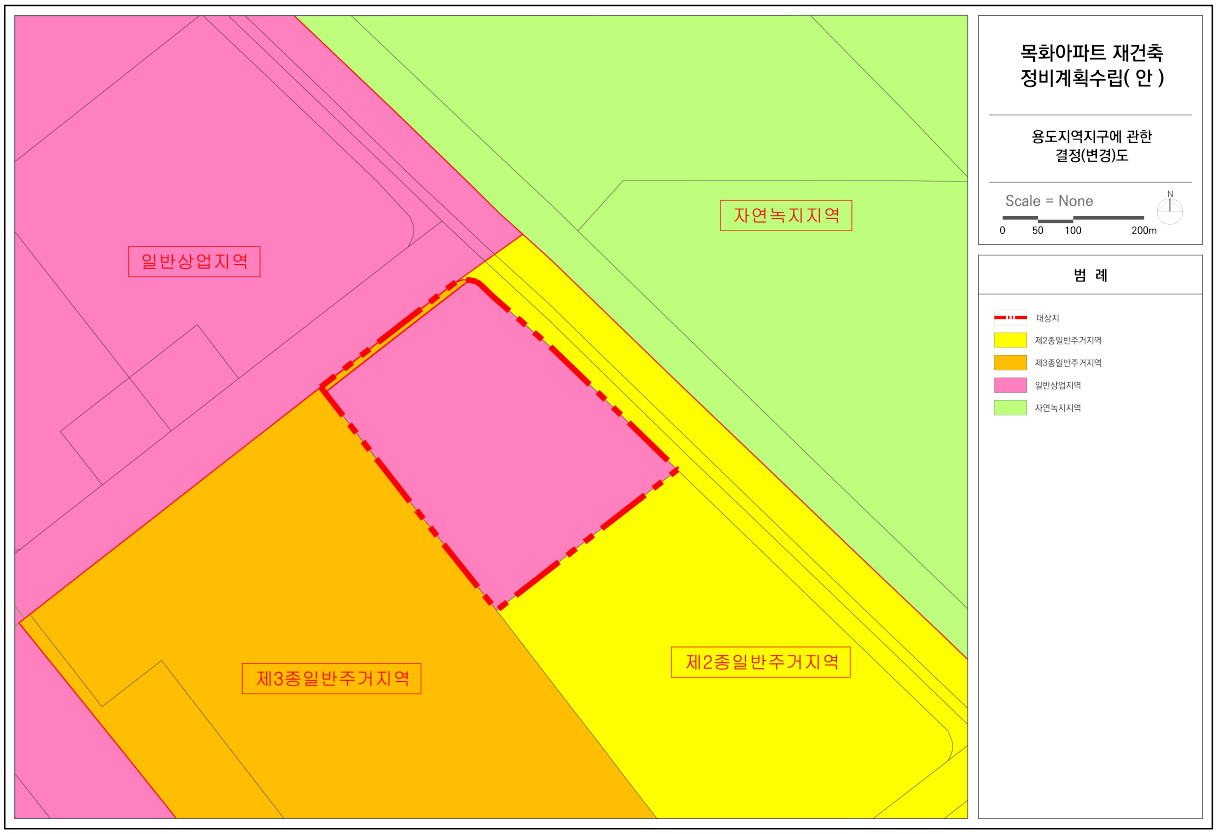
구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	11,570.0			100.0	
제3종일반주거지역	11,570.0	감) 11,334.6	235.4	2.0	
일반상업지역		증) 11,334.6	11,334.6	98.0	

-이하여백-

[용도지역지구에 관한 결정(기정)도]



[용도지역지구에 관한 결정(변경)도]



5. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획(안)

가. 교통시설

■ 도로 결정(변경) 조서

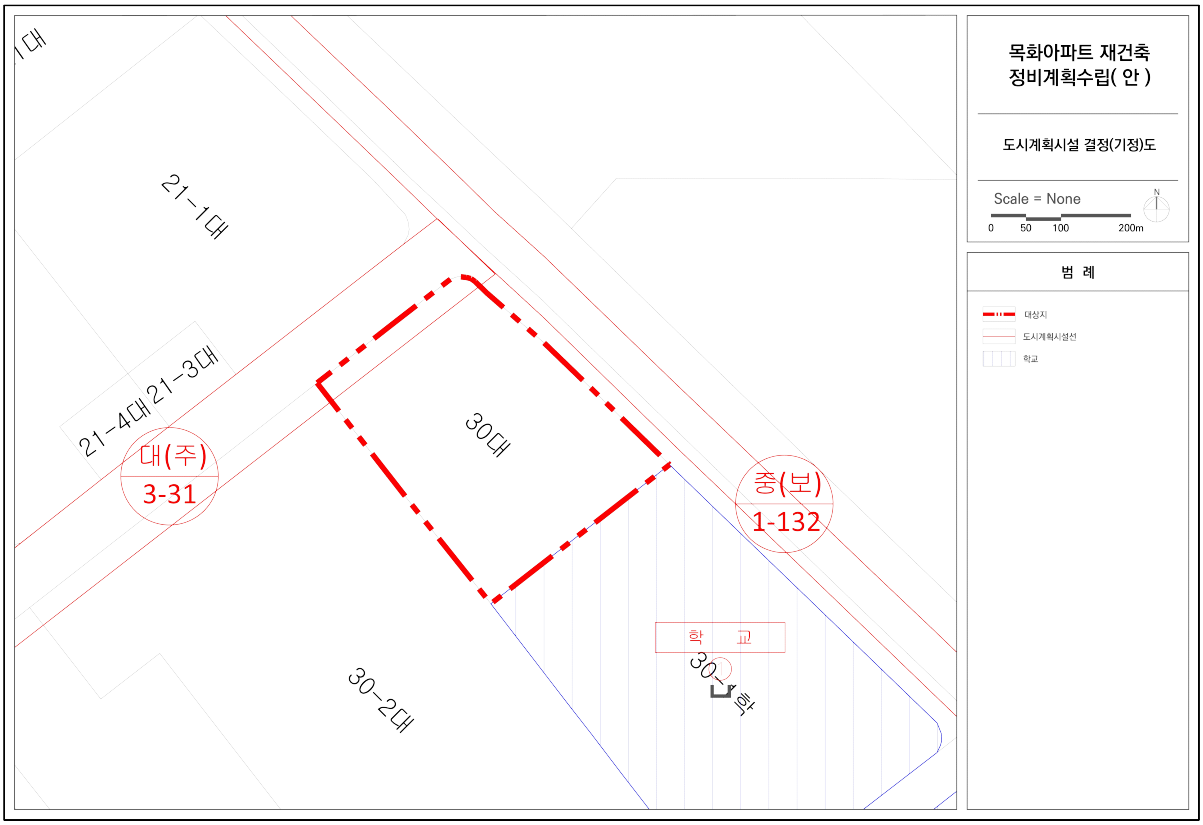
구분	규모				기능	연장	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	유별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	31	25~45 (35)	주간선도로	1,380 (80.5)	여의도남단	여의도북단	일반도로	-	건고143 (70.3.26)	-
변경	대로	3	31	25~45 (28)	주간선도로	1,380 (80.5)	여의도남단	여의도북단	일반도로	-	건고143 (70.3.26)	완화차선 확보
기정	중로	1	132	40~50	보조간선 도로	6,934	서울대교 남단	서울대교 남단	일반도로	-	건고143 (70.3.26)	

※ ( )은 정비구역 내 해당사항임

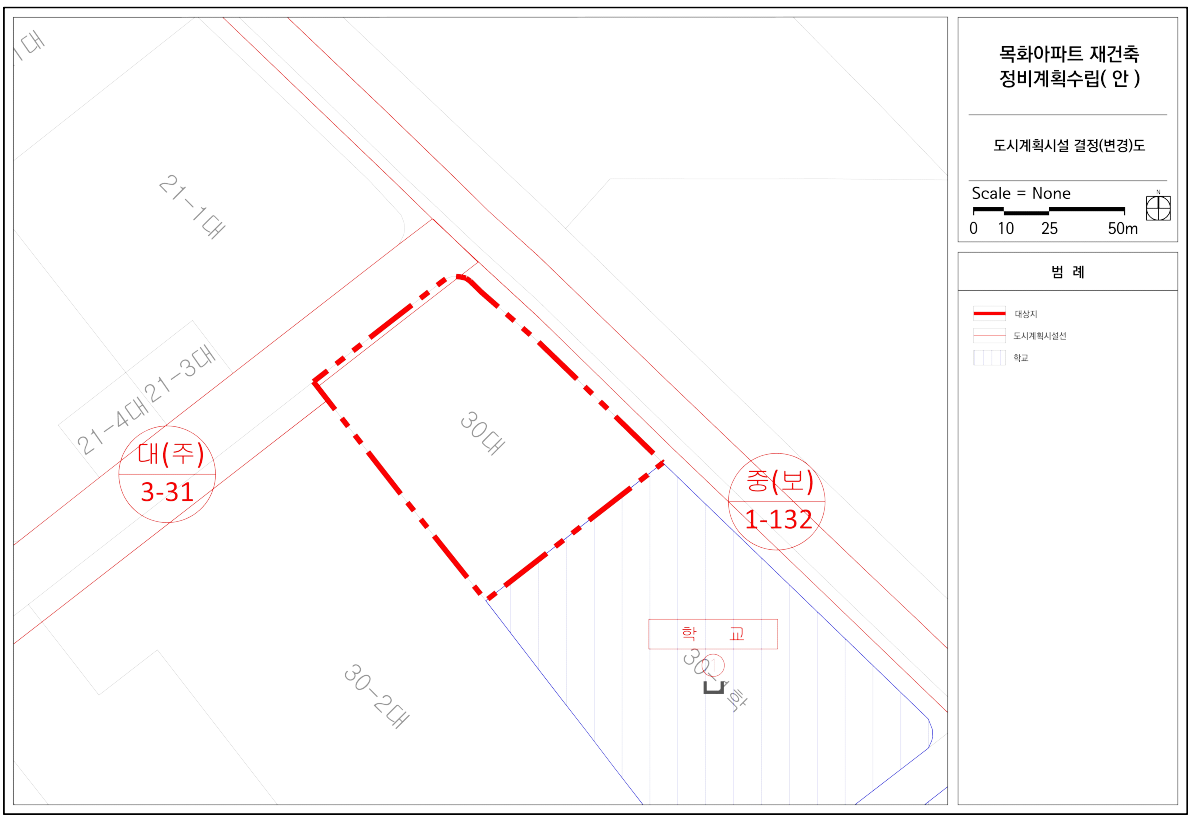
■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-31	대로 3-31	• 도로 폭원(부분) 조정 (35m → 28m)	• 정비구역 내 35m 결정되었으나 실제 현황 25m도로로 사용중으로 실효성을 고려하여 28m 변경을 통해 구역내 완화차선확보

[도시계획시설 결정(기정)도]



[도시계획시설 결정(변경)도]



6. 공동이용시설 설치계획

시설 구분	시설의 종류	법 정 기 준	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	비고
계		-	-	4,580	
주민 공동 시설	계	423(총세대수) x 2.5㎡ x1.25	1,321.88이상	4,440	
	경로당	300~500세대 미만(서울시 주택조례)	198이상	200	
	어린이집	300~500세대 미만(서울시 주택조례)	198이상	200	
	작은도서관	300~500세대 미만(서울시 주택조례)	108이상	120	-
	주민공동시설-1	-		520	지상커뮤니티
	주민공동시설-2	-	-	2,100	지하커뮤니티
	주민공동시설-3	-	-	-	-
	주민운동시설	-	-	400	-
	어린이놀이터	200㎡ + 423(총세대수) x 1.0㎡)	623이상	900	-
관리사무소		10㎡ + 423-50(총세대수-50) x 0.05㎡	28.65이상	120	-
경비실		-	-	20	-

※주택건설기준 등에 관한 규정(제28조, 제55조의2), 서울특별시 주택조례(제8조의4)

7. 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획

구 분	구 역 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획(동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
신설	목화아파트	11,570.0	서울시 영등포구 여의도동 30번지	2	-	-	2	-	-

8. 건축물에 관한 계획

구분	구 역 구 분		획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)			높이 (층수)
	명 칭	면 적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)				기준	상한	예정법적 상한	
신설	목화아파트	11,570.0	획지	11,334.6	여의도동 30번지	공동주택 및 부대복리시설	60 이하	230.0	350.0	600.0	200m (60층)

주택의 규모 및 규모별 건설비율

• 주택공급계획 : 423세대

■ 전체건립규모(전용면적기준)

구 분				세대수(세대)	비율(%)
계				423	100.00
공동주택	임 대	소계		76	18.0
		60㎡이하	59㎡형	61	14.4
		60~85㎡이하	84㎡형	15	3.6
	분 양	소계		347	82.0
		60㎡이하	59㎡형	61	14.4
		60~85㎡이하	84㎡형	165	39.0
		85㎡초과	103㎡형	63	15.0
			124㎡형	34	8.0
			145㎡형	24	5.6

※ 상기면적은 계획면적이며 인허가 진행 시 변경될 수 있음

• 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 60.00% 이상

심의완화 사항

• 허용용적률 완화
- 기준용적률 230% → 350% 이하
- 허용용적률 인센티브 준수 전제

건축물의 건축선에 관한 계획

건축한계선	• 여의나루로 : 5m • 여의동로 : 15m • 학교 연접부 : 8m • 공원 연접부 : 3m
벽면한계선	• 여의나루로 변 : 15층 이상의 건축물은 벽면을 건축한계선으로부터 3m 추가후퇴(11층 이상부터 적용)

○ 개발가능 용적률 산정 계획

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="7">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2" colspan="2">토지이용계획</td><td>계(구역면적)</td><td>대지면적</td><td colspan="3">정비기반시설</td><td>무상양도
국·공유지</td><td rowspan="2">비고</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>소계</td><td>도로</td><td>공공시설부지면적</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td>11,570.0㎡</td><td>11,334.6㎡</td><td>5,360.96㎡</td><td>235.4㎡</td><td>5,125.6㎡</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">공공시설부지
총 제공면적
(순부담)</td><td colspan="7">• 순부담면적 : 5,360.96㎡(순부담률 46.34%)
= 계획 정비기반시설 면적 - 계획 정비기반시설 내 국공유지 - 용도폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지
= 5,360.96㎡- 0㎡ - 0㎡ = 5,360.96㎡(구역면적 대비 46.34%) = (순부담률 46.34%)

기숙사
• 기숙사 제공면적 : 1,589.5㎡
① 토지(지분) = 대지면적×(건축면적÷전체연면적)
= 11,334.6㎡×(9,651.1㎡÷118,276.74㎡)=924.9㎡
② 환산부지면적 = 건축면적×건축비÷인근유사토지 공시지가 2배(2024.1기준)
= (9,651.1㎡×2,108,182원)÷(15,306,667원×2) = 664.6㎡
※ 건축비 :「수도권정비계획법」 표준건축비 적용(면세10% 적용)

공공 시설
• 공공시설 제공면적 : 1,758.5㎡
① 토지(지분) = 대지면적×(건축면적÷전체연면적)
= 11,334.6㎡×(10,677.0㎡÷118,276.74㎡)= 1,023.2㎡
② 환산부지면적 = 건축면적×건축비÷인근유사토지 공시지가 2배(2024.1기준)
= (10,677.0㎡×2,108,182원)÷(15,306,667원×2) = 735.3㎡
※ 건축비 :「수도권정비계획법」 표준건축비 적용(면세10% 적용)

공공 임대주택
• 임대주택 제공면적 : 1,777.6㎡
① 토지(지분) = 대지면적×(건축면적÷전체연면적)
= 11,334.6㎡×(11,085.0㎡÷118,276.74㎡)=1,062.3㎡
② 환산부지면적 = 건축면적×건축비÷인근유사토지 공시지가 2배(2024.1기준)
= (11,085.0㎡×1,975,455원)÷(15,306,667원×2)=715.3㎡
※ 건축비 :「주택법」 분양가상한제 기본형건축비 적용(면세10% 적용)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">용적률
(%)</td><td>기준
용적률</td><td colspan="7">• 230%</td></tr>
<tr><td>허용
용적률</td><td colspan="7">• 350% (허용용적률 인센티브 항목 준수 전제)</td></tr>
<tr><td>상한
용적률</td><td colspan="7">• [허용용적률 + (허용용적률 × (1.3 ×가중치 × α1) + (1 × α2) + (0.7 × β1) + (1 × β2))]
=350%+(350%×1.3×0.6571×0.0282)+(350%×1×0.3616)+(350%×0.7×0.0883)
+(350%×1× 0.1657)=602.59% ≥ 600%이하

※ 가중치 = 공공시설등 제공부지의 허용(기준)용적률 ÷ 사업부지 허용(기준)용적률 = 230%/350% = 0.6571
※ α1(토지)=공공시설 제공면적 ÷ (대지면적 - 공공시설 토지지분) = 235.4/(11,334.60-2,988.1) = 0.0282
※ α2(토지지분)=공공시설 토지지분 제공면적÷(대지면적 - 공공시설 토지지분) = 3,010.4/(11,334.60-3,010.4) = 0.3616
※ β1=공공시설(공공시설) 제공면적(건축물 환산면적) ÷ (대지면적 - 공공시설 토지지분) = 735.3/ (11,334.6-3,010.4) = 0.0883
※ β2=공공시설(기숙사, 임대주택) 제공면적(건축물 환산면적) ÷ (대지면적 - 공공시설 토지지분) = 1,379.9 / (11,334.6-3,010.4) = 0.1657</td></tr>
</table>

○ 허용용적률 인센티브에 관한 계획

- 필수이행(20% 이상 의무 달성)

구분	인센티브	산정값	계획내용
의무이행	공공보행통로	15%	주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성
	열린단지	5%	단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 조성
	공개공지	5%	지역주민 이용이 편리한 장소에 공원·광장 형태 등으로 설치
인센티브 합 계		25%	> 20% 적용

- 계획유도(허용용적률 120% 완화)

구분	인센티브	산정값	계획내용
의무이행	우수디자인	5%	우수디자인
	녹색건축물,에너지효율등급	6%	에너지 효율 1+ / 녹색건축인증 우수
	신재생 에너지 공급률	3%	20%초과
	지능형건축물 인증	15%	1등급
	돌봄시설	5%	지역에 필요한 놀이·돌봄시설 * 설치 및 제공
	제로 에너지건축물	12%	zeb 4
	한강, 샛강 수변 연결성강화	5%	한강 연결통로 조성시(위원회에서 인정하는 경우)
	리모델링이 용이한 공동주택	10%	관련 규정 충족시
	친환경자동차	6%	전기차 충전시설 법적의무량의 20% 초과설치 및 개방
	빗물이용시설 설치	9.2%	의무 설치용량 초과한 기준용량 적용
	무장애 도시	6%	우수
	단지내 소통공간 조성	10%	지상에 설치된 (주민공동시설 제외한) 비주거시설 총량의 1/2 이상 생활공유가로 배치
	공공공간 확보	11.5%	지하연결통로 및지하철 출입구 조성
	시설공유	15%	노유자시설, 공동작업장, 주민공동시설40% 개방
	도심지원	10%	업무공간 확보
인센티브 합 계		128.7%	> 120% 적용

사. 주택규모별 배분계획

1) 계획 지표 설정

• 계획기준1: 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(「국토교통부고시 제2018-102호」)

정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 제5조
• 85제곱미터 이하 규모의 주택을 건설하는 주택 전체 세대수의 60퍼센트 이상 건설하여야 함

2) 주택규모별 배분계획(안)

구분		세대수	비율	비고
재건축	합 계	423세대	100.0%	
	60㎡이하	122세대	71.39%	60% 이상
	60㎡~85㎡이하	180세대		
	85㎡초과	121세대	28.6%	40% 이하

아. 재건축소형주택 건설에 관한 계획

1) 재건축소형주택 공급기준 검토

• 계획기준1(「도시 및 주거환경정비법」 제54조제1항제1호)

제54조 제1항 제1호(재건축사업 등의 용적률 완화 및 소형주택 건설비율)
• 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 정비사업을 시행하는 경우 정비계획으로 정하여진 용적률에도 불구하고 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한(이하 이 조에서 "법적상한용적률"이라 한다)까지 건축할 수 있다. - 과밀억제권역에서 시행하는 재개발사업 및 재건축사업(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 주거지역으로 한정한다. 이하 이 조에서 같다)

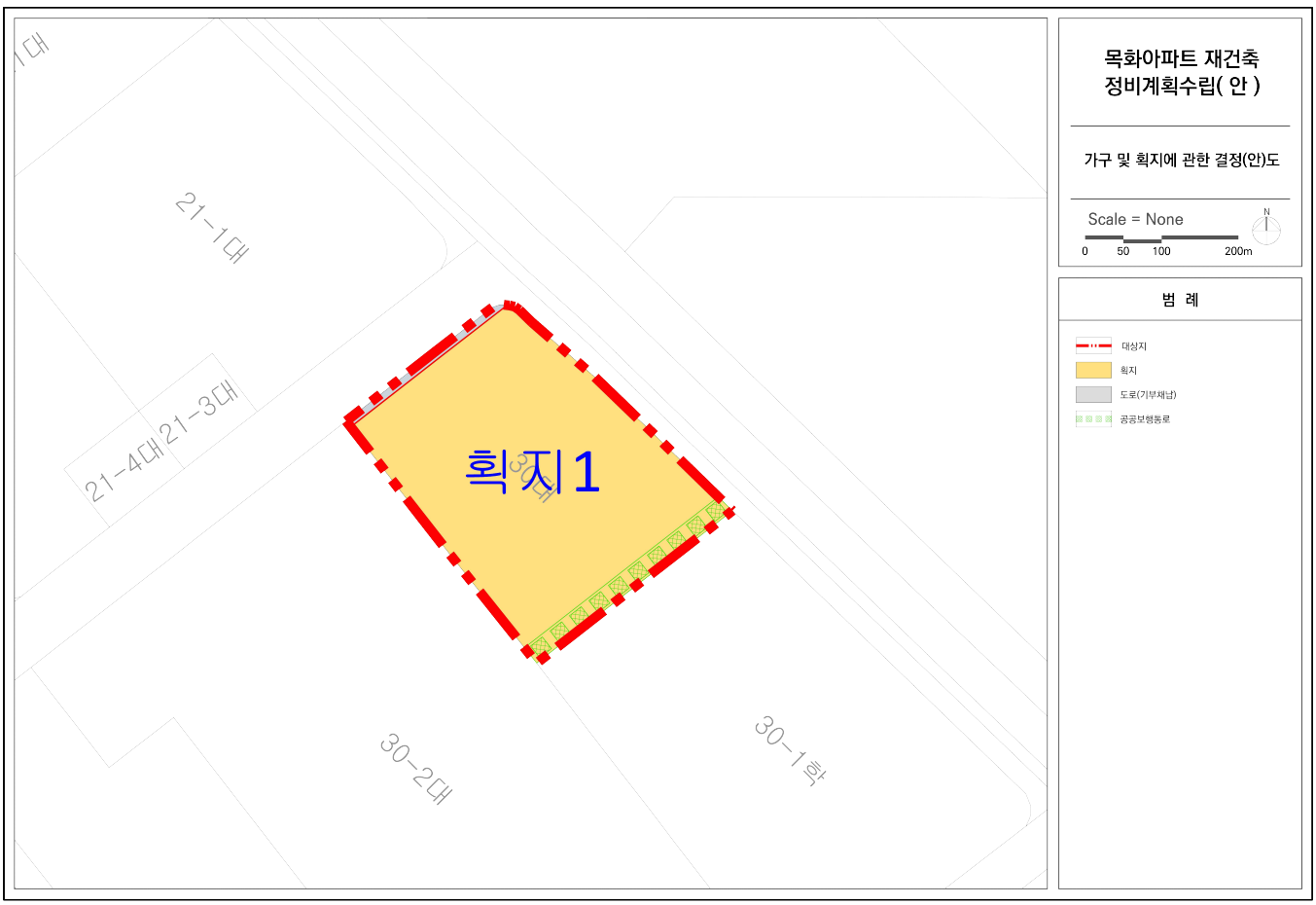
• 대상지는 일반상업지역으로 주거지역에 해당하지 않으므로 재건축소형주택 건설을 통한 용적률 완화를 받을 수 없음

2) 재건축소형주택 건설계획 : 해당없음

자. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	구역구분		획지			비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	위치	면적(㎡)	
변경	목화아파트 재건축정비사업	11,570.0	획지1	여의도동 30번지	11,334.6	공동주택

[가구 및 획지에 관한 결정(안)도]



5 건축 계획(안)

1. 건축개요

사 업 명	여의도 목화아파트 재건축 정비사업

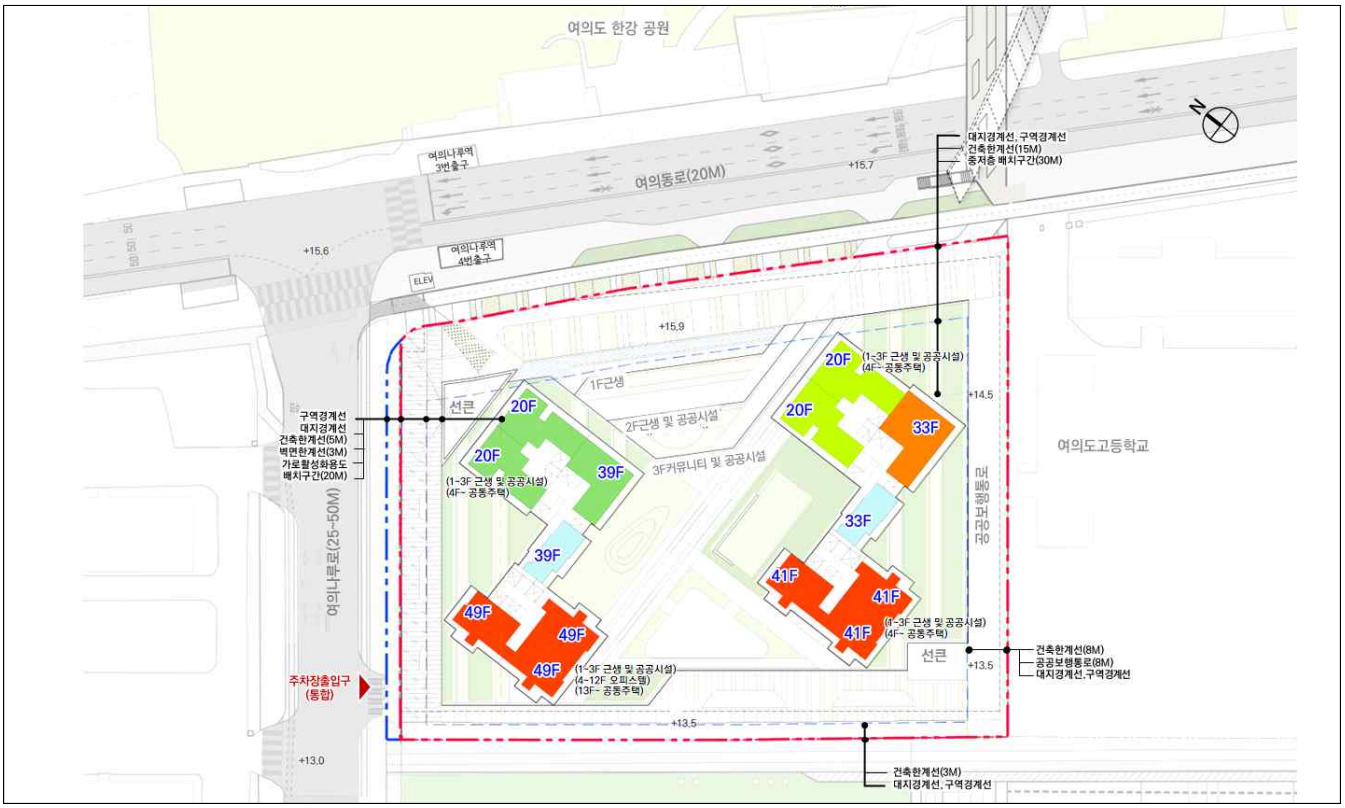
건축개요	대지면적(㎡)			11,334.6		
	건축면적(㎡)			6,598.00		
	건설 규모			지하7층 ~ 지상49층		
	구 조			철근콘크리트구조		
	건축연면적(㎡)	구 분		지 상	지 하	합 계
		공동주택		51,482.06	-	51,482.06
		부대복리시설	주민운동시설	400.00(실외)	-	400.00
			관리사무소	-	120.00	120.00
			경로당	200.00	-	200.00
			작은도서관	-	120.00	120.00
			어린이집	200.00	-	200.00
			주민공동시설1.2	520.00	2,100.00	2,620.00
			경비실	20.00	-	20.00
			어린이놀이터	900.00(실외)	-	900.00
		오피스텔		3,721.59	-	3,721.59
		공공업무시설		6,449.15	6,650.00	13,099.15
		근린생활시설		5,401.44	2,500.00	7,901.44
		공통	지하주차장	-	33,492.50	33,492.50
			기계 / 전기실	-	5,300.00	5,300.00
		용적률 산정용		67,994.24		
	용적률(%)			599.88%	법정 : 600%이하	
	건폐율(%)			58.21%	법정 : 60%이하	
	세대수			423세대	기존 312세대 (증가:111세대)	
	주차대수(전 체)			지 상	지 하	합 계
				-	821대	821대
				0.00%	100.00%	100.00%
	인센티브 적용사항 변동 시 용적률 및 세대수는 변경될 수 있음					

구 분				세대수(세대)	비율(%)	
계				423	100.0	
공동주택	임 대	60㎡이하	59㎡형	61	14.42	17.97
		60~85㎡이하	84㎡형	15	3.55	
	분 양	60㎡이하	59㎡형	61	14.42	53.43
		60~85㎡이하	84㎡형	165	39.01	
		85㎡초과	102㎡형	63	14.89	28.60
			120㎡형	34	8.04	
			135㎡형	24	5.67	

※ 상기면적은 계획면적이며 인허가 진행 시 변경될 수 있음

2. 건축배치도

■ 배치도



■ 동선계획도



■ 공동이용시설의 설치에 관한 계획

시설 구분	시설의 종류	법 정 기 준	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	비고
계		-	-	4,580	
주민 공동 시설	계	423(총세대수) x 2.5㎡ x1.25	1,321.88이상	4,440	
	경로당	300~500세대 미만(서울시 주택조례)	198이상	200	
	어린이집	300~500세대 미만(서울시 주택조례)	198이상	200	
	작은도서관	300~500세대 미만(서울시 주택조례)	108이상	120	-
	주민공동시설-1	-		520	지상커뮤니티
	주민공동시설-2	-	-	2,100	지하커뮤니티
	주민공동시설-3	-	-	-	-
	주민운동시설	-	-	400	-
	어린이놀이터	200㎡ + 423(총세대수) x 1.0㎡)	623이상	900	-
관리사무소		10㎡ + 423-50(총세대수-50) x 0.05㎡	28.65이상	120	-
경비실		-	-	20	-

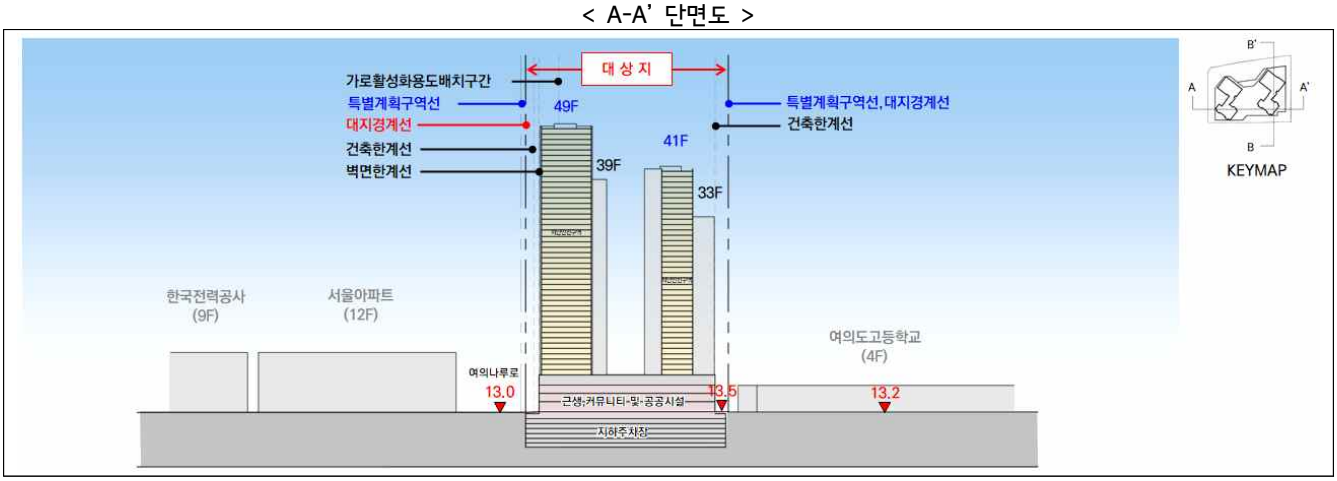
※주택건설기준 등에 관한 규정(제28조, 제55조의2), 서울특별시 주택조례(제8조의4)

■ 공동이용시설 설치 계획도

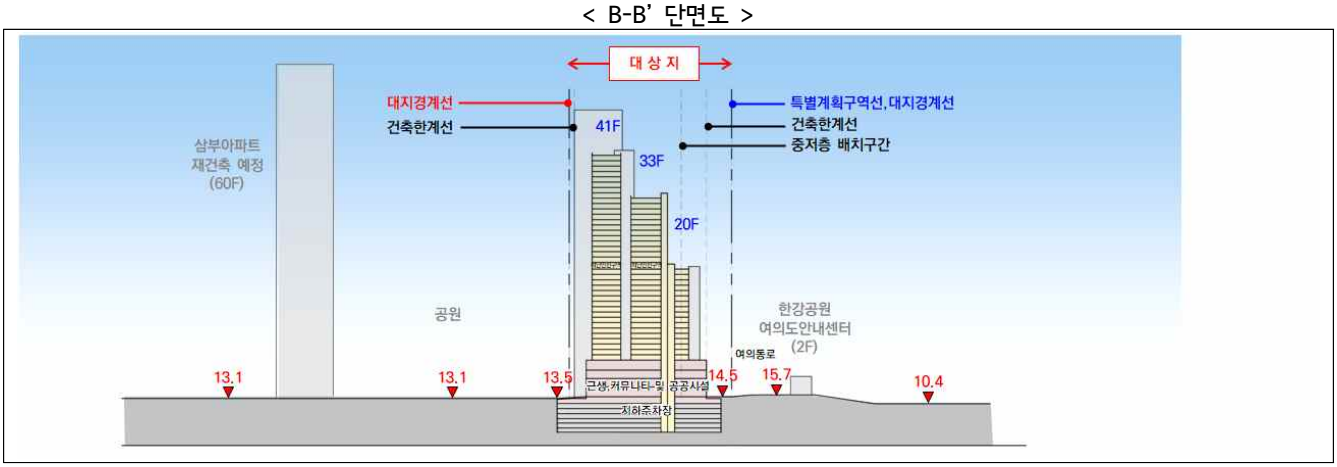


■ 종・횡단면도

< A-A' 단면도 >

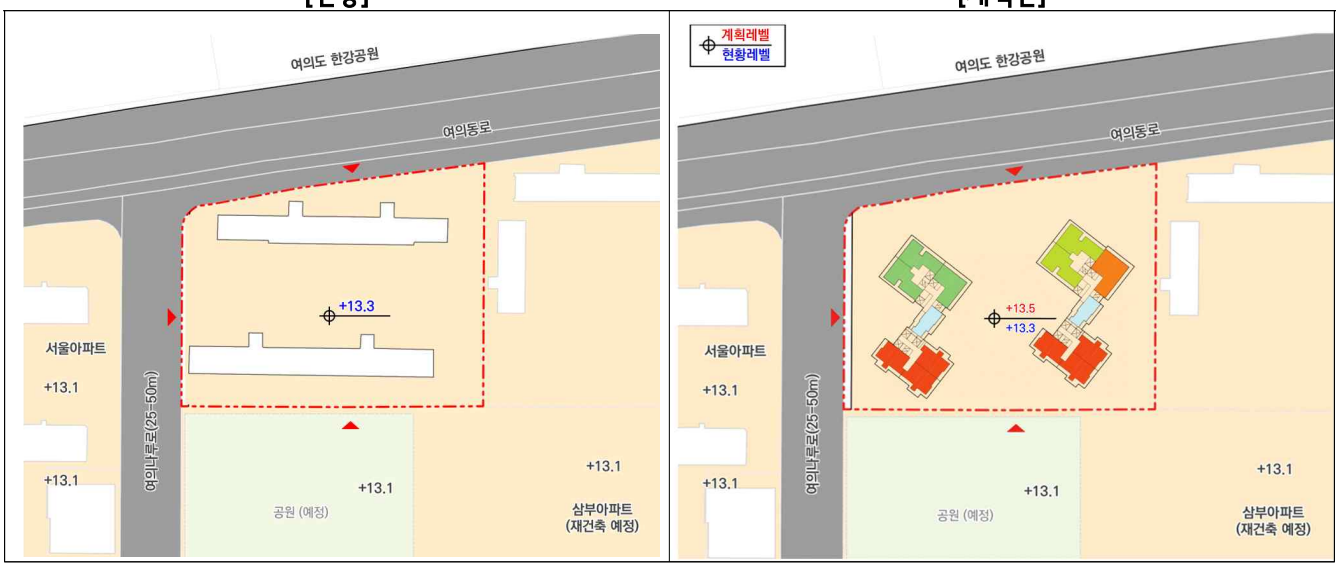


< B-B' 단면도 >



■ 대지조성계획도

[현황] **[계획안]**



Ⅶ. 환경성검토

1 스코핑 보고서

2 환경성검토 총괄표

3 지역개황

4 항목별 환경현황 예측 및 저감방안

1 스코핑보고서

1. 사업개요

- 계획범위 : 서울특별시 영등포구 여의도동 30
- 부지규모 : 11,334.60㎡
- 사업내용 : 일반상업지역

2. 부지특성

- 도시지역, 제3종 일반주거지역

3. 사업의 환경영향요소 추출

검토항목 \ 단계		공사단계	운영단계
자연생태환경	생태네트워크	-	○
	동·식물상	-	○
	비오톱	-	○
	생태면적률	-	○
	지형변동	▲	-
생활환경	물순환	-	-
	바람 및 미기후	-	▲
	온실가스	-	▲
	토양	-	-
	토지이용	-	○
	친환경적 자원순환	▲	▲
	대기질(에너지)	-	▲
	경관	-	○
	휴식 및 여가공간	-	○
	보행친화공간	-	○
	일조	-	▲
	소음 및 진동	▲	▲
범 례		◎ : 개발후 상당히 좋아진다 ○ : 개발후 비교적 긍정적이다 △ : 개발후 긍정적이나 효과는 미약하다	▲ : 개발후 악영향이 있으나 미약하다 ◆ : 개발후 악영향이 다소 있다 ● : 개발후 악영향이 크다

4. 검토항목 및 범위 설정

검토항목		검토방법	범 위
자연생태환경	생태네트워크	· 도시계획관련자료 및 공원현황, 사업시행에 따른 녹지 확보계획, 현장조사	사업대상지 및 주변지역
	동·식물상	· 도시생태현황도 현황, 현존식생도 및 생태·자연도 현황, 사업시행에 따른 영향 예측 및 계획지구 조경계획	사업대상지 및 주변지역
	비오톱	· 도시생태현황도 조사 및 현장조사	사업대상지 및 주변지역
	생태면적률	· 생태면적률 기준 제시 및 영향예측, 저감방안	사업대상지
	지형변동	· 불투수토양포장도 현황, 사업시행으로 인한 영향 예측	사업대상지 및 주변지역
생활환경	물순환	· 도시계획관련자료, 통계자료 및 현장조사	사업대상지 및 주변수계
	바람 및 미기후	· 기온(평균, 최고, 최저), 상대습도, 강수량, 일조량, 풍속, 바람장미도 현황	사업대상지 및 주변지역
	온실가스	· 연도별 온실가스 배출량, 사업시행시 영향예측, 공정별 발생원 및 저감대책	사업대상지 및 주변지역
	토양	· 사업대상지 인근 토양측정망 및 토지이용이력	사업대상지
	토지이용	· 사업대상지 및 주변지역 토지이용현황, 주변 공원·녹지 분석	사업대상지 및 주변지역
	친환경적 자원순환	· 관내 폐기물 처리 현황, 생활폐기물 발생 및 처리 현황, 분뇨발생 및 처리 현황, 공사시 및 운영시 예측, 저감방안	관내
	대기질(에너지)	· 사업시행시 비산먼지 발생 영향예측 및 저감대책, 건축계획(안)에 따른 에너지사용량 추정	사업대상지
	경관	· 대상지 현황, 도시계획관련자료, 현장조사	사업대상지 및 주변지역
	휴식 및 여가공간	· 대상지 주변 공원녹지 지정 현황, 사업시행으로 인한 영향 예측	사업대상지 및 주변지역
	보행친화공간	· 사업시행으로 인한 보행공간계획, 자전거전용도로 및 자전거보관소 계획 수립여부	사업대상지 및 주변지역
	일조	· 사업시행으로 인한 일조에 대한 예측 및 조례 검토	사업대상지 및 주변지역
	소음 및 진동	· 소음 측정망 자료, 투입장비에 따른 이격거리별 소음도 예측, 운영시 저감대책	사업대상지 및 주변지역

2 환경성검토 총괄표

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
생태 네트워크	녹지연결성 확보	○	· 계획지구 내 조경수목 외 녹지는 분포치 않음	· 조경계획을 반영하여 녹지 확보	-
동·식물상	동·식물상보호	○	· 계획지구 및 주변 지역으로 보호할 만한 동·식물은 분포치 않음 ※ 영등포구 내 야생생물 보호구역 위치하지 않음	· 조경계획을 통한 서식환경 조성	-
비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	· 비오톱유형평가 : 3등급 · 개별비오톱 : 평가제외	· 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능 향상	-
생태면적률	30%이상	○	· 기 시가화 지역으로 대부분 포장상태 지역	· 대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용	-
지형변동	절·성토균형	○	· 건축물 터파기 공사에 의한 지형변화 및 토공량 발생	· 현지형을 고려한 계획 수립 · 발생 사토처리 계획 수립	-
물순환	20%	○	· 기 시가화 지역으로 대부분 포장상태 지역	· 계획지구 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용	-
바람 및 미기후	바람길 확보	○	· 주풍향 고려 및 통경축 확보	· 건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	-
온실가스	온실가스 저감	○	-	· 녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보	-
친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	· 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상됨	· 영등포구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리	-
에너지	에너지절약 계획 수립	○	-	· 에너지자립률 상향을 위한 신재생에너지 설치 · 고효율기자재 사용 등 계획	-
경관	Skyline 보전	○	· 주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	· 주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립	-
휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	· 대상지 내 휴식·여가공간 부족	· 녹지공간 및 오픈스페이스를 충분히 확보	-
보행 친화공간	보행공간 계획수립	○	· 보행자 위한 공간 확보 계획	· 공공보행통로 설치를 통해 주변 지역과의 보행연결성 강화	-
	자전거전용 도로계획수립	x	· 자전거도로 미계획으로 미반영	-	-
	자전거보관소	x	· 자전거보관소 미계획으로 미반영	-	
일조	수인한도 만족	○	· 대상지: 제3종 일반주거지역 · 대상지 인근: 일반상업지역 및 제3종 일반주거지역 등	· 건축물 등 관련 규정에 의거하여 계획	-
소음 및 진동	규제기준 만족	○	· 공사시 소음·진동 영향 예상됨 · 운영시 인근 도로소음이 예상됨	· 가설방음판넬 설치 · 저소음, 저진동 장비사용	-

3 지역개황

1. 지역 현황

- 영등포구는 서울특별시의 남서쪽 한강 남단에 위치하고 있으며, 북쪽으로 한강을 경계로 마포구, 용산구와 마주하고 있고 서쪽으로 양천구와 강서구, 남쪽으로 구로구, 동쪽으로 동작구와 접하고 있음
- 영등포구는 지하철 1, 2, 5, 7, 9호선이 영등포구를 통과하며 다양한 대중교통망을 갖추고 있으며, 마포대교, 양화대교, 원효대교, 성산대교, 서강대교를 통해 서울의 강남·북을 연결하는 관문으로서의 역할을 하고 있음

2. 환경관련 지역지구의 지정현황

- 환경부 홈페이지, 영등포구청 홈페이지, 영등포구 통계연보 등의 문헌조사 결과, 사업대상지가 위치한 영등포구의 환경관련지역·지구 지정현황은 다음과 같음

가. 상수원보호구역

- 사업대상지가 위치한 영등포구에는 상수원보호구역이 없는 것으로 조사됨

나. 야생생물 보호구역

- 사업대상지가 위치한 영등포구에는 야생생물 보호구역이 없는 것으로 조사됨

다. 생태·경관보전지역

- 사업대상지가 위치한 영등포구에는 생태·경관보전지역이 1개소(한강밤섬) 위치하는 것으로 조사됨

[생태·경관보전지역 지정현황]

지 역 명	위 치	면적 (㎢)	특 징	지정일자 (변경일자)
한강밤섬	서울 영등포구 여의도동 84-4 및 마포구 당인동 314	0.279	철새도래지, 서식지	1999.08.10

※ 자료 : 생태·경관보전지역 지정현황('23년 12월 기준), 2024, 환경부

라. 생태·자연도 현황

- 사업대상지의 생태·자연도를 조사한 결과 3등급 권역으로 조사됨

마. 연료사용기준

- 사업대상지가 위치한 서울시는 전 지역이 대기관리권역으로 지정되어 있으며, 영등포구는「대기환경보전법 시행령」[별표 10의2] "저황유의 공급지역 및 사용시설의 범위(제40조1항 관련)"에 의하여 황 함유 기준 0.1% 이하의 경유와 0.3% 이하의 중유를 공급·사용하여야하는 지역임

[저황유 공급지역 및 사용시설의 범위 현황]

구 분	대 상 지 역
경 유 (황함유량 0.1% 이하)	전 국
중유 (0.3% 이하, LSWR 포함)	서울특별시, 부산광역시, 대구광역시, 인천광역시, 울산광역시, 광주광역시, 대전광역시

※ 자료 : 대기환경보전법 시행령」[별표10의 2] "저황유의 공급지역 및 사용시설의 범위", <23.12.16 개정>

- 사업대상지가 위치한 영등포구는 「배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역 규정(환경부고시 제2007-107호)」에 따라 전역이 "나"지역에 해당되는 것으로 조사됨

[배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역 지정]

구 분	"청정"지역	"가" 지역	"나" 지역
서울특별시 영등포구	-	-	전역

※ 자료 : 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역지정, 환경부 고시 2007-107호

바. 환경오염 배출시설 현황

- 사업대상지가 위치한 영등포구에는 대기(가스·먼지·매연 및 악취) 배출시설 198개소, 수질(폐수) 배출시설 176개소, 소음 및 진동 배출시설 60개소로 총 434개소의 환경오염물질 배출시설이 있는 것으로 조사됨

[환경오염 배출시설 현황]

구 분	총계	대 기(가스·먼지·매연 및 악취)						수 질(폐 수)						소음·진동
		계(개소)	1종	2종	3종	4종	5종	계(개소)	1종	2종	3종	4종	5종	
영등포구	434	198	-	1	1	59	136	176	2	2	5	3	164	60

※ 자료 : 서울특별시 영등포구 통계연보, 2023

4 항목별 환경현황 예측 및 저감방안

1. 자연생태환경

가. 생태면적률

1) 현황

• 도시의 과밀개발과 불투수포장면적의 증가는 도시열섬현황과 도시홍수 등 심각한 도시환경 문제의 원인이 되고 있어 도시관리계획 수립시 토양의 자연순환기능을 내포한 친환경 계획이 수립되도록 '생태면적률' 기준을 마련함

[생태면적률 기준]

건 축 유 형	생태면적률 기준
(1) 공공주택(다세대주택 제외)	30% 이상
(2) (1) 이외의 건축물	20% 이상
(3) 기반시설 중 도시관리계획으로 결정된 시설(도시계획시설)	
(4) (2)~(3)에도 불구하고 공공·문화체육시설 및 국가, 지방자치단체, 공공기관, 지방공기업 등이 건설하는 건축물 및 기반시설	30% 이상
(5) (1)~(4)에도 불구하고 사업대상지가 녹지지역인 경우	50% 이상

2) 영향예측 및 저감방안

• 사업시행에 따라 자연지반녹지, 인공지반녹지 등을 계획하여 법적기준을 만족하도록 계획함

• 따라서, 생태공간을 확보하여 인접한 생태지역과 단절을 예방하며, 주변지역과 어우러지는 녹지공간이 되도록 대상지 내 조경녹지 조성 등을 계획함으로 녹지 활용도 측면에서 더욱 개선될 것으로 판단됨

나. 생태네트워크

1) 현황

가) 도시관리계획 및 공원현황

• 전체 도시계획 면적 24,354,829㎡ 중 녹지지역이 35.76%를 차지하고 있으며, 일반주거지역 32.87%, 공업지역 20.63%, 상업지역 10.72%를 차지하고 있음

[도시관리계획 현황]

구 분	합 계	일반주거지역					상업지역 (일반 및 근린)	공업지역 (준공업)	녹지지역 (자연)
		제1종일반	제2종일반 (7층이하)	제2종일반	제3종일반	준주거 지역			
면적(㎡)	24,354,829	526,257	3,088,091	1,680,786	1,764,253	946,453	2,615,259	5,024,926	8,708,804
구성비(%)	100.0	2.16	12.68	6.90	7.24	3.89	10.74	20.63	35.76

※ 자료 : 서울특별시 영등포구 통계연보, 2023

• 사업대상지가 위치한 영등포구 공원지정현황은 소공원이 33개소로 가장 많이 차지하고 있으며, 면적으로는 49천㎡로 조성되어 있음

[공원녹지 지정 현황]

구 분	총 계	자연공원(국립)	도시공원						기타 공원주)
			어린이공원	소공원	근린공원	도시자연공원	문화공원	역사공원	
개소	108	-	27	33	11	1	2	1	33
면적(천㎡)	3,003	-	77	49	520	2	7	3	2,345

※ 자료 : 서울특별시 영등포구 통계연보, 2023
주 : 유원지, 한강시민공원, 마을마당 포함

2) 영향예측 및 저감방안

- 사업시행시 조경녹지를 법정면적 이상 확보토록 계획하고, 대상지 내에 주변지역과 연계한 체계적인 녹지가 확보될 수 있도록 조경시설 및 녹지시설을 신설 및 추가 확보하여 조경녹지의 기능적 역할을 수행하도록 계획
- 사업시행 후 토지이용계획상 녹지(녹지시설 및 옥상녹화 등)는 주변 녹지체계를 고려하여 계획
- 따라서, 대상지 내 녹지공간 확보 및 식재계획을 수립함으로써 주변에 형성된 녹지 및 생태지역과의 단절을 예방할 수 있도록 계획

다. 비오톱

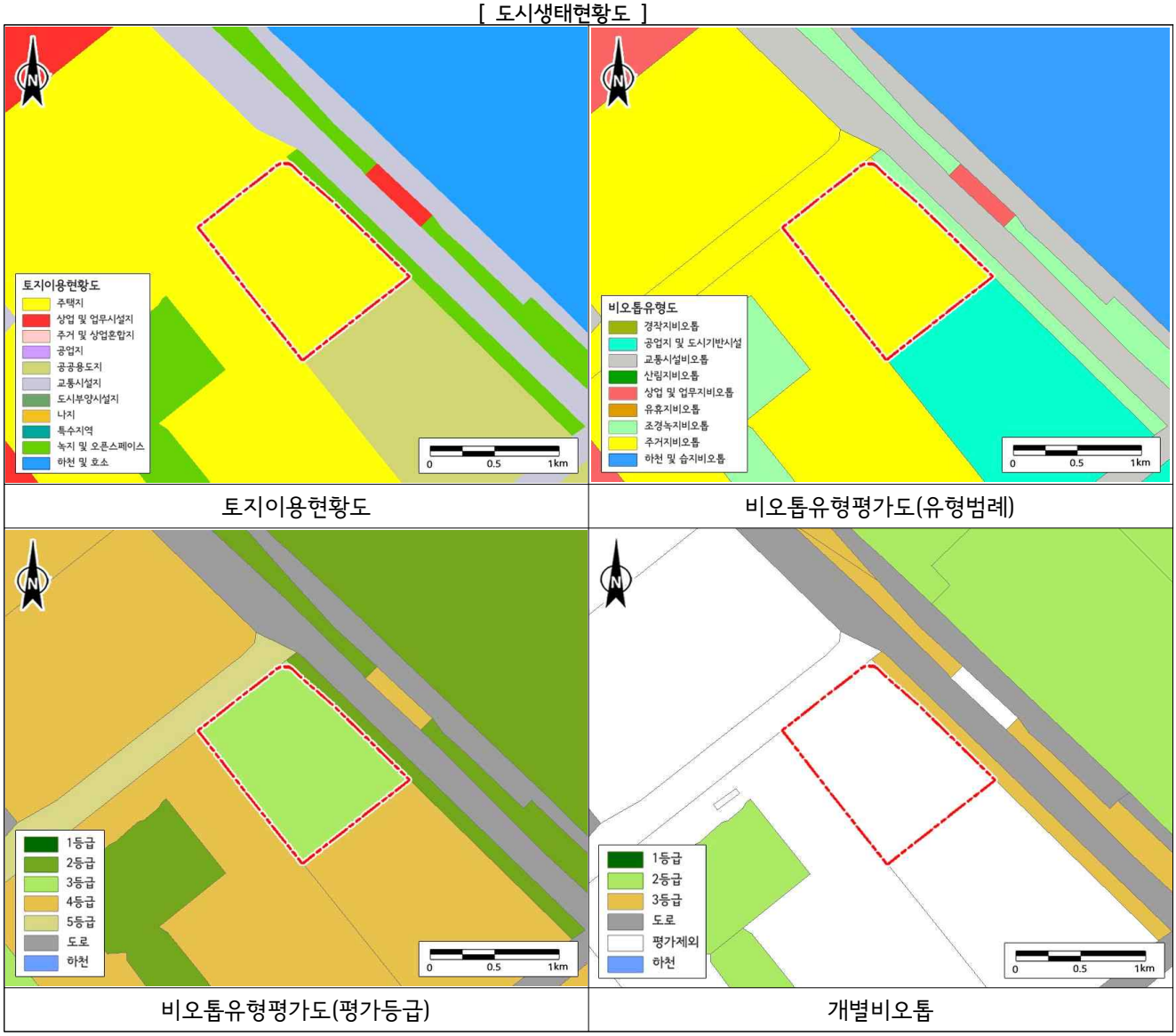
1) 현황

- 대상지의 경우 「2020 도시생태현황도」를 토대로 현황 조사한 결과는 다음과 같음
- 본 대상지는 토지이용현황도상 주택지로 조사됨
- 비오톱유형도상 주거지 비오톱으로 조사됨
- 비오톱유형평가도상 3등급 지역으로 조사되었으며, 개별비오톱평가도상 평가제외지역으로 조사됨

2) 영향예측

- 사업시행시 충분한 조경녹지공간 조성을 통하여 기존의 녹지와 단절되지 않도록 계획하여 비오톱 공간의 기능을 향상토록 할 계획임

[도시생태현황도]



토지이용현황도 | 비오톱유형평가도(유형범례)

비오톱유형평가도(평가등급) | 개별비오톱

3) 저감방안

가) 비오톱의 보호 및 복원

- 본 대상지내 비오톱의 보호 및 복원을 위하여 주변 지역과 연계하여 각각 공간적 속성을 반영하여 녹지지역 내 체계적인 조경계획을 수립하여 충분한 비오톱을 확보할 계획

나) 조경계획

- 조경계획시 「서울시 미세먼지 저감을 위한 권장수종」을 참고하고, 대기오염에 내성이 강한 수목 및 유실수 등을 권장 식재토록하여, 먹이원 혹은 서식지의 역할을 할 수 있도록 식재 계획
- 조경 수종은 수목의 수형, 생활형, 색채, 계절적 특색과 조경수종의 번식력, 증식력의 강도, 식재지역에 대한 생리·생태적인 환경조건을 충족시킬 수 있는 수목을 선택하여 식재

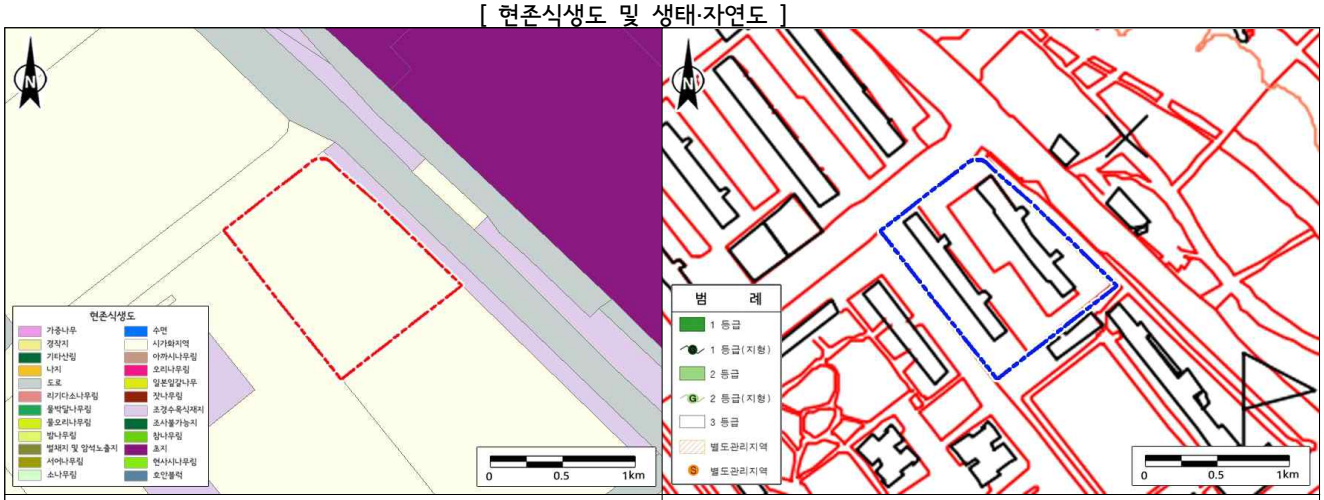
라. 동·식물상

1) 현황

가) 동·식물 및 생태·자연도

- 본 대상지는 「2020 도시생태현황도」의 현존식생도상 시가화지역으로 분포하고 있으며, 환경부의 생태·자연도상 3등급 권역으로 조사됨
- 도심지에 위치하는 입지적 특성상 대상지 내에는 서울특별시 및 환경부 지정 야생보호 동·식물은 분포치 않는 것으로 조사됨

[현존식생도 및 생태·자연도]



2) 영향예측

가) 식물상 및 식생변화

- 사업대상지는 이미 도심권역 내에 형성된 시가화지역으로 산림식생 등은 분포치 않아 식생의 훼손은 없을것으로 예상되나, 조경지역 내 조경수목이 식재되어 공사시 이들 수목에 대한 훼손은 불가피 할 것으로 사료됨

나) 동물상 변화

- 시가화 된 지역에 적응이 이루어진 종들이 분포할 것으로 사료되는 바, 공사시 직접적인 영향은 없을 것으로 예상되나, 환경변화로 이동·회피 등의 일시적인 간섭 영향이 발생할 수 있을 것으로 사료됨

3) 저감방안

가) 생물상 피해 최소화 방안

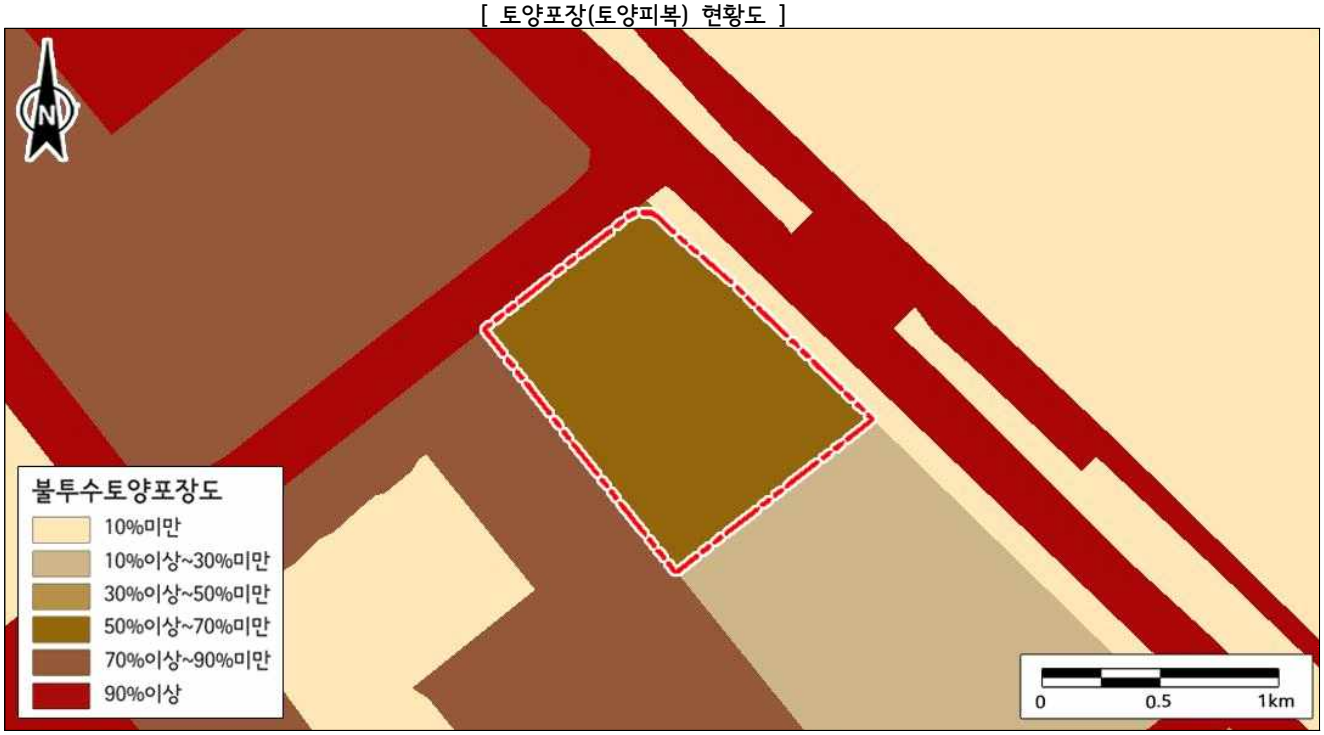
- 사업대상지는 시가화 지역으로 동물상의 출현 빈도가 낮으나, 추후 사업계획시 조경녹지공간을 조성하여 단절되있던 생태축의 형성으로 소형동물의 서식공간을 조성할 계획임

마. 지형변동

1) 현황

- 사업대상지는 서울특별시 영등포구 여의도동 30번지 일대로 북측에는 여의나루역(5호선), 동측에는 한강 및 여의도 한강공원이 위치함
- 대상지의 전체 토양포장은 50%이상~70%미만으로 조사됨

[토양포장(토양피복) 현황도]



2) 영향예측

가) 지형의 변화

- 사업시행에 따른 부지정지를 위한 공사가 진행되면 일부 지형의 변화가 발생할 것으로 예상되나, 대상지는 시가화지역으로 사업으로 인한 지형변화는 크지 않을 것으로 예상됨

나) 토공량

- 대상지 건축물의 기초 및 지하층 터파기 공사에 따른 토공량은 대부분 터파기시 발생되는 토량으로, 사토량 발생의 적절한 처리대책이 요구됨

다) 굴착에 따른 인접구조물의 침하평가

- 공사시 지하층 굴착에 따른 지반안정성 확보를 위해 지형 및 지층조건, 지하수 위치, 기본 건축계획 등 현장여건을 종합적으로 고려하여 작업을 시행하여야 할 것임

3) 저감방안

가) 인접 지반의 침하대책 수립

- 인근 주변 지역의 영향을 고려하여 저소음, 저진동 등의 흙막이 공법 선정
- 굴착에 따른 흙막이 벽체의 변위 발생 및 지하수 유출을 최소화할 수 있는 공법 선정
- 지질 및 지반보고서의 토질 특성을 분석하여 흙막이 공법 적용
- 시공 난이도와 경제성을 고려한 안정적인 방안 수립
- 공사비가 저렴하며 공기를 단축할 수 있는 경제적인 방안 수립

나) 흙막이공법 선정

- 흙막이 공사시 굴착공사에 따른 영향을 최소화하기 위하여 정보화 시공을 실시할 계획이며, 특히 중요구간에 계측기를 설치하여 계측관리 및 분석 작업을 수행토록 하고, 이를 Feed Back 하여 즉각적으로 현장에 반영할 수 있도록 계획함

다) 지반침하 및 지하수위 모니터링 계획

- 흙막이 굴착 공사에 따른 지하수의 유출 및 지반침하 등의 영향을 최소화하기 위하여 중요 구간에 계측기를 설치토록 하여 주기적으로 점검·관리할 계획임

라) 사토처리계획

- 공사시 사토가 발생할 경우 우선적으로 성토재가 필요한 타 공사장으로 이송·처리하되, 공사 착공시까지 인접한 서울시 관내 공사 현장과의 협의를 거쳐 사토를 반출함으로써 토사운반 동선의 단축과 함께 비산먼지로 인한 환경상의 영향을 최소화토록 함
- 단, 토사반입지역의 불가피한 사유로 인한 사토반입이 불가할 경우 건설폐기물 수집운반 업체를 통하여 중간처리업체에 전량 위탁처리한 후, 수도권매립지로 이송하여 복토재로 활용 하거나 매립처리토록 함
- 국내에서 운영되고 있는 온라인상의 흙처리 시스템 중 이용가능한 온라인시스템은 국토 교통부에서 운영하는 「토석정보공유시스템(http://eis.kiscon.net)」으로 이를 활용하여 대상지 주변 지역의 공사시기, 공사물량 등을 파악하고 발생 토량을 처리토록 함

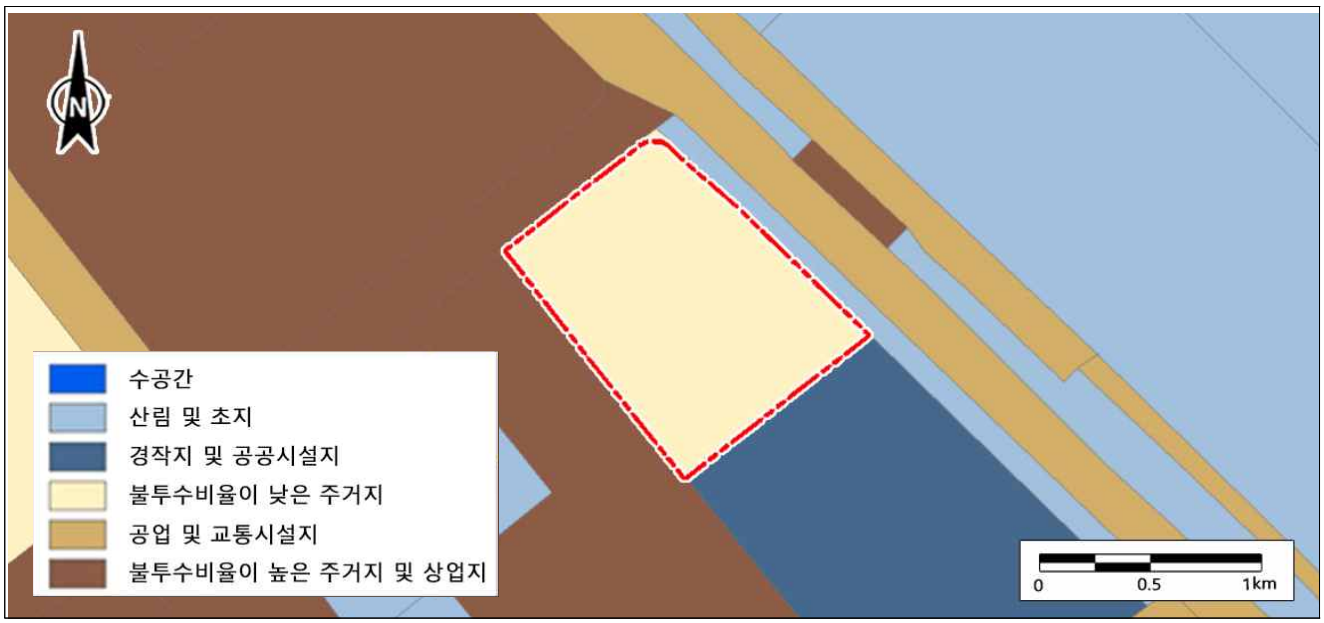
2. 생활환경

가. 물순환

1) 현황

- 물순환 현황도 상 사업대상지는 불투수비율이 낮은 주거지로 조사되었으며, 사업대상지 내 수공간 및 소하천 등은 분포하지 않음

[물순환 현황도]



2) 영향예측

- 사업시행 전 본 대상지는 시가화 지역으로 녹지공간이 적으나 사업시행에 따라 자연지반녹지, 인공지반녹지 등으로 계획하여 법적 기준을 만족토록 계획함
- 따라서, 녹지면적을 최대한 확보하고 사업시행 전 불투수면을 사업시행 후 투수면으로 계획 하는 등 자연물순환 기능이 유지되도록 계획함

3) 저감방안

- 도시의 과밀개발과 불투수포장면적의 증가는 도시열섬현상과 도시홍수 등 심각한 도시환경 문제의 원인이 되고 있어 도시관리계획 수립시 토양의 자연순환기능을 내포한 친환경 계획이 수립되도록 '생태면적률 기준'을 마련함

[생태면적률 기준]

건 축 유 형	생태면적률 기준
(1) 공공주택(다세대주택 제외)	**30% 이상**
(2) (1) 이외의 건축물	20% 이상
(3) 기반시설 중 도시관리계획으로 결정된 시설(도시계획시설)	
(4) (2)~(3)에도 불구하고 공공·문화체육시설 및 국가, 지방자치단체, 공공기관, 지방공기업 등이 건설하는 건축물 및 기반시설	30% 이상
(5) (1)~(4)에도 불구하고 사업대상지가 녹지지역인 경우	50% 이상

나. 바람 및 미기후

1) 현황

- 사업시행으로 인한 환경영향을 파악하고 다른 환경항목의 영향예측을 위한 기초 자료로 사용 하기 위해 사업대상지와 가장 인접한 서울기상대의 최근 10년간(2014~2023) 기상자료를 분석함
- 서울기상대의 최근 10년간 연간 기상현황을 분석한 결과 기온 13.4℃, 상대습도 61.4%, 강수량 1,221.3㎜, 일조시간 2,424.3hr, 풍속 2.3m/s, 최대풍속 10.0m/s로 조사됨
- 평균 풍속은 2.3m/s이며, 월별 풍속은 4월이 2.6m/s로 가장 높았고 8~10월이 2.1m/s로 가장 낮은 것으로 조사됨
- 계절별로는 봄에 2.5m/s로 가장 높았고, 가을에 2.1m/s로 가장 낮은 것으로 조사됨

[서울기상대 기상개황]

구 분 / 년 도	기온 (℃)	상대습도 (%)	강수량 (mm)	일조 (hr)	풍속(m/sec)	
					평균	최대
2014	13.4	62.8	808.9	2,432.3	2.6	11.1
2015	13.6	60.0	792.1	2,580.3	2.7	11.1
2016	13.6	59.2	991.7	2,497.8	2.3	9.0
2017	13.0	57.8	1,233.2	2,606.3	2.2	8.5
2018	12.9	57.5	1,284.1	2,580.7	1.7	8.8
2019	13.5	56.8	891.3	2,542.2	2.0	11.8
2020	13.2	63.4	1,651.1	2,263.7	2.4	9.8
2021	13.7	65.7	1,186.5	2,190.1	2.3	10.6
2022	13.2	64.4	1,775.3	2,325.2	2.4	9.9
2023	14.1	66.8	1,598.8	2,224.0	2.3	9.3
연 평균값	13.4	61.4	1,221.3	2,424.3	2.3	10.0

※ 자료 : 기상청 기상자료개발포털(https://data.kma.go.kr/)

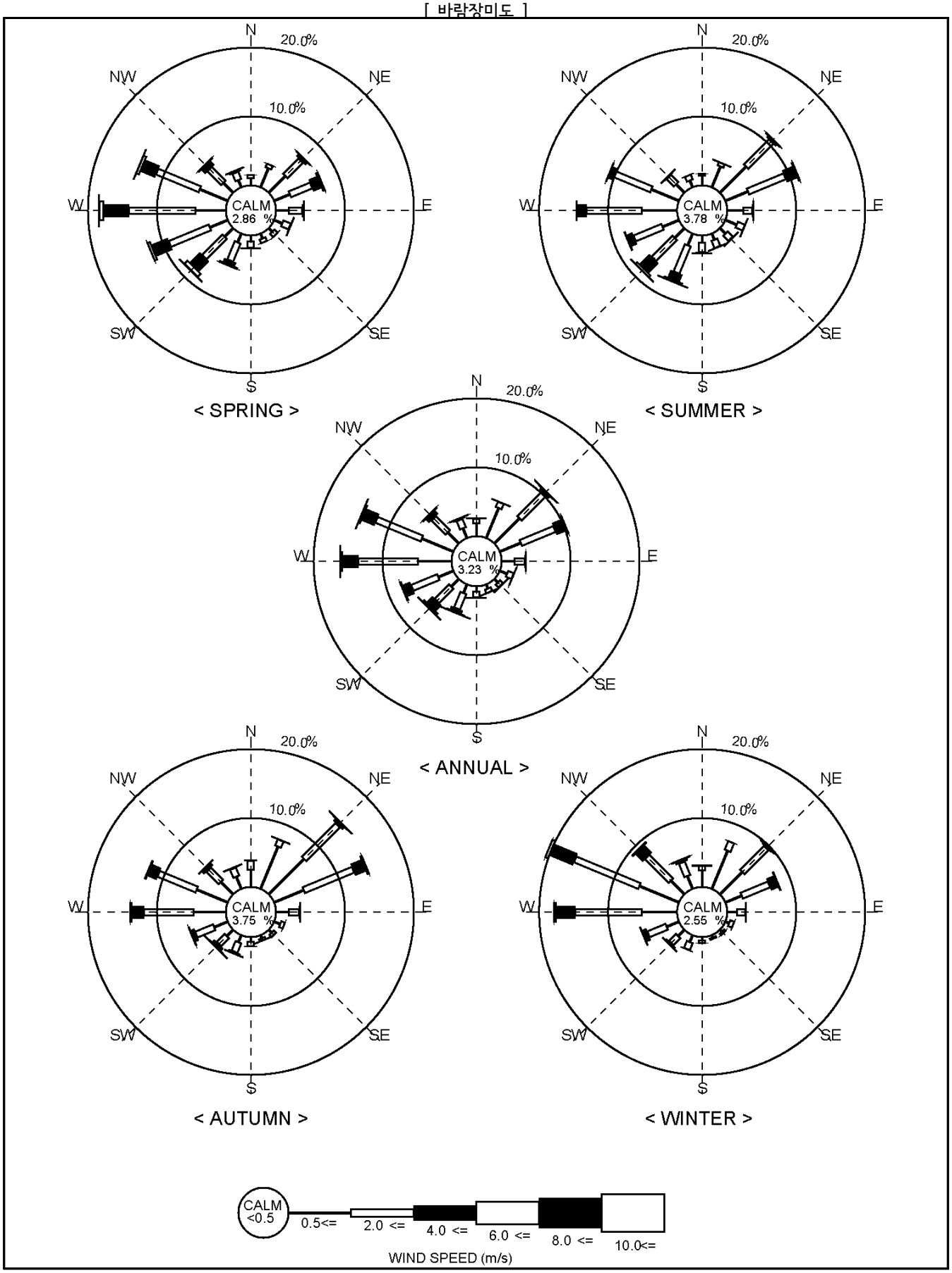
[월별풍속]

(단위 : m/s)

구분	평균	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2
		봄			여름			가을			겨울		
서울	2.3	2.5			2.2			2.1			2.3		
		2.5	2.6	2.5	2.2	2.2	2.1	2.1	2.1	2.2	2.2	2.3	2.5

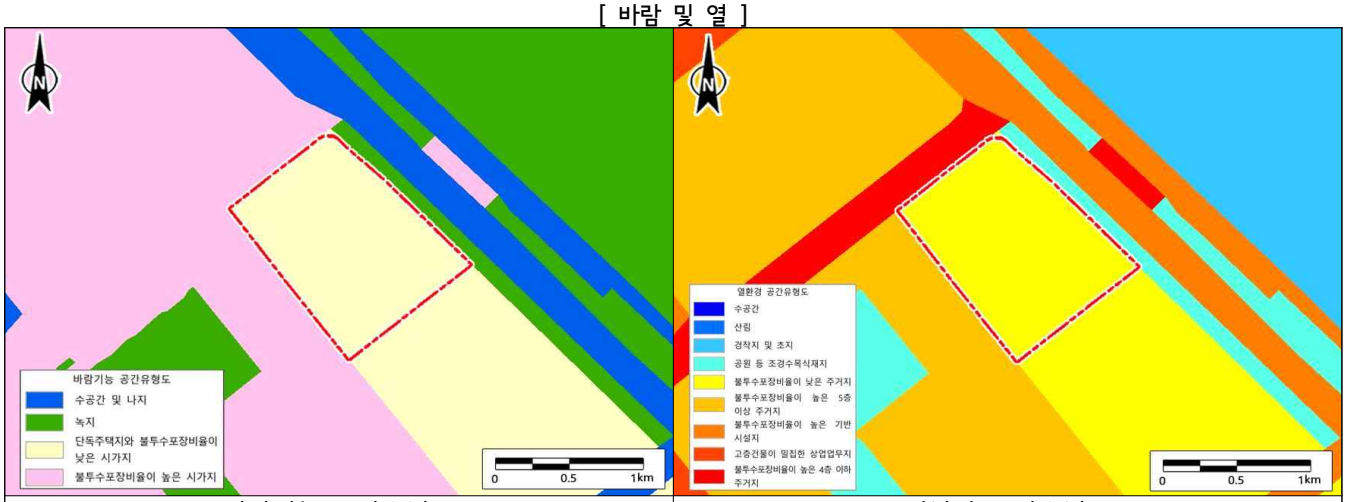
※ 자료 : 기상청 기상자료개발포털(https://data.kma.go.kr/)

[바람장미도]


N
NW
NE
W
E
SW
SE
S
20.0%
10.0%
CALM
2.86 %
< SPRING >
CALM
3.78 %
< SUMMER >
CALM
3.23 %
< ANNUAL >
CALM
3.75 %
< AUTUMN >
CALM
2.55 %
< WINTER >
CALM
<0.5
0.5<=
2.0 <=
4.0 <=
6.0 <=
8.0 <=
10.0<=
WIND SPEED (m/s)

• 대상지는 현재 바람기능 공간유형도상 단독주택지와 불투수포장비율이 낮은 시가지로 조사되었으며, 열환경 공간유형도의 경우 불투수포장비율이 낮은 주거지로 조사되었음

[바람 및 열]



바람기능 공간유형도 | 열환경 공간유형도

다. 온실가스

1) 현황

가) 전국 온실가스 배출량

• 2021년도 국가 온실가스 총 배출량은 676.6 백만tonCO_2e이며, 이는 1990년도 총 배출량 292.1 백만tonCO_2e에 비해 약 131.6% 증가한 것으로 조사됨

[온실가스 배출량 및 증감률]

(단위 : 백만톤 CO_2eq)

구분		1990	1995	2000	2005	2010	2015	2018	2019	2020	2021	증감률(%)	
												1990년 대비	전년 대비
CO_2	배출량	252.0	384.3	443.7	498.2	595.4	634.3	665.0	643.8	599.8	617.8	145.2	3.3
	비중(%)	86.3	88.6	88.3	88.7	90.7	91.6	91.5	91.8	91.4	91.3		
CH_4	배출량	30.2	28.9	27.9	27.5	27.8	27.3	28.0	27.2	27.1	27.3	-9.8	0.8
	비중(%)	10.4	6.7	5.5	4.9	4.2	3.9	3.9	3.9	4.1	4.0		
N_2O	배출량	8.7	14.0	17.6	22.0	12.5	13.0	14.3	14.2	14.1	14.8	69.6	3.7
	비중(%)	3.0	3.2	3.5	3.9	1.9	1.9	2.0	2.0	2.1	2.2		
HFCs	배출량	1.0	5.1	8.4	6.7	8.1	7.9	9.3	6.9	6.7	7.9	706.9	19.0
	비중(%)	0.3	1.2	1.7	1.2	1.2	1.1	1.3	1.0	1.0	1.2		
PFCs	배출량	NO,NE	0.063	2.2	2.8	2.3	1.5	3.2	3.0	3.4	3.6	-	7.0
	비중(%)	-	0.01	0.4	0.5	0.3	0.2	0.4	0.4	0.5	0.5		
SF6	배출량	0.2	1.5	2.8	4.3	10.1	8.5	7.2	6.1	5.1	5.2	2,890.1	1.5
	비중(%)	0.1	0.3	0.6	0.8	1.5	1.2	1.0	0.9	0.8	0.8		
총배출량 (LULUCF 제외)		292.1	433.8	502.7	561.5	656.1	691.3	725.0	699.2	654.4	676.6	131.6	3.4
비중(%)		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0		

※ 자료 : 2023년 국가 온실가스 인벤토리보고서, 2024, 환경부 온실가스종합정보센터

주1 : PFCs는 최초 통계가 수집된 1992년도를 기준으로 증감률을 계산

주2 : LULUCF 분야를 포함한 순배출량에 대한 분석은 2.2절 온실가스별 배출 및 흡수 추이 분석을 참고한다

주3 : NO(Not Occurring): 국내에 배출·흡수가 발생하는 해당 활동 및 공정이 없는 경우, NE(Not Estimated): 배출·흡수활동 및 공정이 있으나 산정하지 아니하는 경우

나) 서울특별시 온실가스 배출량

• 서울특별시 2021년도 온실가스 총 배출량은 45,941천tonCO_2eq로서 2020년 대비 2.6% 증가함(45,941천톤CO_2eq - 44,791천톤CO_2eq = 1,150천톤CO_2eq)

[서울특별시 연도별 온실가스 배출량]

(단위 : 천tonCO_2e)

구 분	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	변화량
								20년 대비
온실가스 배출량	47,897	49,083	47,819	48,281	46,959	44,791	45,941	△1,150 (△2.6%)

※ 자료 : 서울시 온실가스 인벤토리 보고서(2021년도분), 2023.12, 서울특별시

2) 영향예측 및 저감방안

• 사업시행 후 녹지공간을 확보하고, 조경 식재계획의 수립을 통하여 식생의 이산화탄소 저장 및 흡수가 가능토록 계획

• 녹색건축물 인증 및 LED 조명기구 사용

• 신·재생 에너지 확보

라. 토양

1) 현황

가) 토양측정망 조사

• 사업대상지가 위치한 서울특별시 영등포구에는 한강유역환경청에서 운영하는 토양오염 측정망 2개소가 위치하고 있으며, 토양오염 우려기준 및 대책기준을 초과하지 않는 것으로 조사됨

• 서울특별시 영등포구 토양측정망 데이터는 토양지하수정보시스템(http://sgis.nier.go.kr) 자료를 참고하여 조사하였음

[토양측정망 조사지점]

년 도	조사지점	고유명칭	주 소	지 역	지 목	면 적(㎡)
2021	SA-②-196	당산영등포	서울특별시영등포구양평동4가 323	1지역	학교용지	15,817.5
2021	SK-②-125	영등포여의도	서울특별시영등포구여의도동 42	1지역	대지(주거)	34,879.0

※ 자료 : 토양지하수정보시스템(http://sgis.nier.go.kr)

[토양측정망 조사결과]

(단위: ㎎/㎏)

조사지점	Cd	Cu	As	Hg	Pb	Zn	Ni	불소
SA-②-196	0	7.7	0	0.02	14.3	57.7	3.9	-
SK-②-125	0.3	34	5.71	0.05	53.5	150.8	21.4	385

※ 자료 : 토양지하수정보시스템(http://sgis.nier.go.kr)

주 : Cr+6, 유기인, PCBs, 시안, 페놀, 벤젠, 톨루엔, 에틸벤젠, 크실렌, TPH, TCE, PCE, 벤조(a)피렌, 1,2-디클로로에탄은 불검출

[토양오염 우려기준 및 대책기준(제1조의5, 제20조 관련)]

(단위: ㎎/㎏)

물 질	1지역		2지역		3지역	
	우려기준	대책기준	우려기준	대책기준	우려기준	대책기준
카드뮴(Cd)	4	12	10	30	60	180
구리(Cu)	150	450	500	1,500	2,00	6,000
비소(As)	25	75	50	150	200	600
수은(Hg)	4	12	10	30	20	60
납(Pb)	200	600	400	1,200	700	2,100
6가크롬	5	15	15	45	40	120
아연(Zn)	300	900	600	1,800	2,000	5,000
니켈(Ni)	100	300	200	600	500	1,500
불소(F)	400	800	400	800	800	2,000
유기인화합물	10	-	10	-	30	-
폴리클로리네이티드비페닐	1	3	4	12	12	36
시안	2	5	2	5	120	300
페놀	4	10	4	10	20	50
벤젠	1	3	1	3	3	9
톨루엔	20	60	20	60	60	180
에틸벤젠	50	150	50	150	340	1,020
크실렌	15	45	15	45	45	135
석유계총탄화수소(TPH)	500	2,000	80	2,400	2,000	6,000
트리클로로에틸렌(TCE)	8	24	8	24	40	120
테트라클로로에틸렌(PCE)	4	12	4	12	25	75
벤조(a)피렌	0.7	2	2	6	7	21
1.2-디클로로에탄	5	15	7	20	70	210

※ 자료 :「토양환경보전법 시행규칙」[별표3]

비고

1. 1지역 :「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 전·답·과수원·목장용지·광천지·대 (「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제58조제8호가목 중 주거의 용도로 사용되는 부지만 해당한다)·학교용지·구거(溝渠)·양어장·공원·사적지·묘지인 지역과「어린이 놀이시설 안전관리법」 제2조제2호에 따른 어린이 놀이시설(실외에 설치된 경우에만 적용한다) 부지
2. 2지역 :「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 임야·염전·대(1지역에 해당하는 부지 외의 모든 대를 말한다)·창고용지·하천·유지·수도용지·체육용지·유원지·종교용지 및 잡종지(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제58조제28호가목 또는 바목에 해당하는 부지만 해당한다)인 지역
3. 3지역 :「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 공장용지·주차장·주유소용지·도로·철도용지·제방·잡종지 (2지역에 해당하는 부지 외의 모든 잡종지를 말한다)인 지역과「국방·군사시설 사업에 관한 법률」제2조제1호 가목부터 마목까지에서 규정한 국방·군사시설 부지
4. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제48조에 따라 취득한 토지를 반환하거나「주한미군 공여구역주변지역 등 지원 특별법」 제12조에 따라 반환공여구역의 토양 오염 등을 제거하는 경우에는 해당 토지의 반환 후 용도에 따른 지역 기준을 적용한다.
5. 벤조(a)피렌 항목은 유독물의 제조 및 저장시설과 폐받침목을 사용한 지역(예: 철도용지, 공원, 공장용지 및 하천 등)에만 적용한다.

마. 토지이용

1) 현황

가) 상수원보호구역

• 사업대상지가 위치한 영등포구에는 상수원보호구역이 없는 것으로 조사됨

나) 야생생물 보호구역

• 사업대상지가 위치한 영등포구에는 야생생물 보호구역이 없는 것으로 조사됨

다) 생태·경관보전지역

• 사업대상지가 위치한 영등포구에는 생태·경관보전지역이 1개소(한강밤섬) 위치하는 것으로 조사됨

[생태·경관보전지역 지정현황]

지 역 명	위 치	면적 (㎢)	특 징	지정일자 (변경일자)
한강밤섬	서울 영등포구 여의도동 84-4 및 마포구 당인동 314	0.279	철새도래지, 서식지	1999.08.10

※ 자료 : 생태·경관보전지역 지정현황('23년 12월 기준), 2024, 환경부

라) 생태·자연도 현황

• 사업대상지의 생태·자연도를 조사한 결과 3등급 권역으로 조사됨

마) 환경오염 배출시설 현황

• 사업대상지가 위치한 영등포구에는 대기(가스·먼지·매연 및 악취) 배출시설 198개소, 수질(폐수) 배출시설 176개소, 소음 및 진동 배출시설 60개소로 총 434개소의 환경오염물질 배출시설이 있는 것으로 조사됨

[환경오염 배출시설 현황]

구 분	총계	대 기(가스·먼지·매연 및 악취)						수 질(폐 수)						소음·진동
		계 (개소)	1종	2종	3종	4종	5종	계 (개소)	1종	2종	3종	4종	5종	
영등포구	434	198	-	1	1	59	136	176	2	2	5	3	164	60

※ 자료 : 서울특별시 영등포구 통계연보, 2023

바) 도시관리계획 및 공원현황

• 사업대상지가 위치한 영등포구의 전체 도시계획 면적 24,354,829㎡ 중 녹지지역이 35.76%를 차지하고 있으며, 일반주거지역 32.87%, 공업지역 20.63%, 상업지역 10.74%를 차지하고 있음

[도시관리계획 현황]

구 분	합 계	일반주거지역					상업지역 (일반 및 근린)	공업지역 (준공업)	녹지지역 (자연)
		제1종일반	제2종일반 (7층이하)	제2종일반	제3종일반	준주거 지역			
면적(㎡)	24,354,829	526,257	3,088,091	1,680,786	1,764,253	946,453	2,615,259	5,024,926	8,708,804
구성비	100.0	2.16	12.68	6.90	7.24	3.89	10.74	20.63	35.76

※ 자료 : 서울특별시 영등포구 통계연보, 2023

- 사업대상지가 위치한 영등포구 공원지정현황은 소공원이 33개소로 가장 많이 차지하고 있으며, 면적으로는 49천㎡로 조성되어 있음

[공원녹지 지정 현황]

구 분	총 계	자연 공원 (국립)	도시공원						기타 공원주)
			어린이공원	소공원	근린공원	도시자연 공원	문화공원	역사공원	
개소	108	-	27	33	11	1	2	1	33
면적(천㎡)	3,003	-	77	49	520	2	7	3	2,345

※ 자료 : 서울특별시 영등포구 통계연보, 2023
주 : 유원지, 한강시민공원, 마을마당 포함

2) 영향예측

- 현재 사업대상지는 도시지역, 제3종 일반주거지역으로 조사됨
- 사업대상지 개발로 인해 녹지구간 단절 등을 야기 시키지 않도록 저감대책이 필요함

3) 저감방안

- 조경 녹지공간 확보 및 식재계획 수립을 통하여 사업대상지가 주변과 녹지축으로 연결될 수 있도록 계획함

바. 친환경적 자원순환

1) 현황

- 서울특별시에는 현재 폐기물 매립시설이 없으며, 영등포구에서 발생하는 매립대상폐기물은 인천광역시 서구 백석동에 위치한 수도권매립지로 이송·처리되는 것으로 조사됨

가) 생활폐기물 발생현황

- 영등포구의 생활폐기물 관리구역은 행정구역 면적인 24.55㎢이며, 생활폐기물 발생량은 총 1,911.4톤/일로 1인 1일 평균 4.77㎏이 발생하는 것으로 조사되었음

[생활폐기물 발생 및 처리 현황]

구 분	전체 행정구역		배 출 량 (톤/일)	1인1일 평균발생량 (㎏/인·일)	비 고
	면적(㎢)	인구(인)			
영등포구	24.55	400,908	1,911.4	4.77	-

※ 자료 : 서울특별시 영등포구 통계연보, 2023

나) 하수 및 분뇨발생 현황

• 영등포구는 전지역이 하수처리구역 내에 포함되며, 영등포구 총 분뇨발생량은 665㎥/일로 조사됨

[분뇨발생 및 처리현황]

구 분	하수발생량(㎥/일)		분뇨발생량(㎥/일)		분뇨처리대상량(㎥/일)	
	하수 처리구역 내	하수 처리구역 외	하수 처리구역 내	하수 처리구역 외	수거분뇨	정화조, 오수처리, 오니
영등포구	-	-	6	659	6	659

※ 자료 : 서울특별시 영등포구 통계연보, 2023

2) 영향예측

가) 공사시

• 공사시 각종 투입장비의 윤활유 교체시 폐유(지정폐기물) 발생이 예상됨

• 투입인부로 인한 생활폐기물 및 분뇨발생이 예상됨

• 공사시 건축물 해체 및 신축시 건축폐기물 발생이 예상됨

나) 운영시

• 운영시 대상지내 상주인구 및 이용인구에 의한 생활폐기물 및 분뇨 발생이 예측됨

3) 저감방안

가) 공사시

• 공사장비의 정비, 오일교환 및 세척은 지정된 정비업소를 이용하거나 지정된 장소에서 실시

• 이동성이 없는 장비나 정비소까지의 운행이 용이하지 않을 경우에는 폐유저장소를 설치하여 수집·보관, 폐기물 처리업자에게 위탁처리 할 계획임

• 폐유저장소의 바닥은 Panel 등을 이용하여 용기가 지면에 직접 접촉되지 않도록 하고 적치장 주변에 가배수로를 설치, 지붕을 덮어 빗물에 의해 유류가 주변지역에 확산되는 것을 방지

• 생활폐기물은 분리수거를 실시한 후 적법하게 처리할 계획임

• 분뇨는 이동식화장실을 설치하여 전량 위탁처리 할 계획임

• 건축물의 신축·철거시 발생하는 건축 폐기물은 「폐기물관리법」 및 「건설폐기물 처리기준 및 방법 등에 관한 업무처리지침」에 따라 재활용, 매립처분 및 위탁처리, 포장면 하부에 순환골재를 활용할 계획임

나) 운영시

• 운영시 발생하는 생활폐기물 중 종이류, 플라스틱, 금속류, 유리류 등 대부분이 재활용 가능한 폐기물이기 때문에 분리수거함을 설치하여 수거한 후, 재생처리업자 등에게 처리하며, 잔여분에 대해서는 영등포구 폐기물 처리계획에 따라 위탁처리할 계획임

사. 대기질(에너지)

1) 현황

가) 서울시 용도별 전력 사용량

• 서울시 2022년 전력 사용량은 48,788,677MWh로 조사되었으며, 서비스업 전력 사용량이 59.5%로 가장 많으며, 가정용 29.8%, 공공용 7.6%, 산업용 3.1%가 사용되는 것으로 조사되었음

[서울시 전력사용량]

(단위 : MWh)

구 분	합 계	가정용	공공용	서비스업	산업용
2017	46,298,158	13,131,172	3,581,534	27,647,345	1,938,108
2018	47,810,210	13,766,796	3,718,778	28,584,165	1,740,471
2019	47,167,205	13,499,066	3,697,299	28,337,213	1,633,627
2020	45,787,926	13,982,706	3,432,231	26,860,179	1,512,810
2021	47,295,805	14,656,127	3,575,378	27,499,009	1,565,291
2022	48,788,677 (100.0%)	14,550,105 (29.8%)	3,701,630 (7.6%)	29,004,080 (59.5%)	1,532,863 (3.1%)

※ 자료 : 서울시 통계연보, 2023

나) 서울시 가스공급량

• 서울시 2022년 가스 공급량은 도시가스 4,345,315천㎥, 프로판 124,316ton, 부탄 445,060ton로 조사되었음

[서울시 가스공급량]

구 분	도시가스		프로판		부탄	
	판매소 수	판매량 (1,000㎥)	판매소 수	판매량(ton)	판매소 수	판매량(ton)
2017	5	4,429,453	89	145,449	89	584,904
2018	5	4,613,975	87	147,422	87	548,809
2019	5	4,295,797	84	143,411	84	537,191
2020	5	4,180,226	83	155,631	83	467,497
2021	5	4,603,447	80	130,251	80	451,500
2022	5	4,345,315	75	124,316	75	445,060

※ 자료 : 서울시 통계연보, 2023

다) 서울시 온실가스 배출량

• 서울시 연도별(2005~2021) 온실가스(CO_2, CH_4, N_2O, HFCs, SF6) 배출량을 살펴보면 CO_2, CH_4, N_2O의 배출량은 감소하는 경향을 보이며, HFCs의 배출량은 증가, SF6 배출량은 2020년까지 감소하다 2021년도에 증가하는 경향을 보임

[서울시 연도별 온실가스 배출량]

(단위 : 천톤 CO_2eq)

구 분	2005년		2020년		2021년	
	배출량	비율(%)	배출량	비율(%)	배출량	비율(%)
CO_2	26,316	87.2	19,337	89.0	19,154	89.2
CH_4	2,374	7.9	775	3.6	749	3.5
N_2O	505	1.7	245	1.1	234	1.1
HFCs	958	3.2	1,349	6.2	1,327	6.2
SF6	18	0.1	9	0.1	11	0.1
합계	30,170	100.0	21,715	100.0	21,476	100.0

※ 자료 : 서울시 온실가스 인벤토리 보고서(2021년도분), 2023.12, 서울특별시

2) 영향예측

가) 공사시

• 공사중 장비 가동 및 차량이동에 의한 대기오염물질(PM10, PM2.5, NO_2) 발생이 예상되며, 저감 대책이 필요할 것으로 사료됨

나) 운영시

• 향후 개발계획 후 운영시 연료사용량 증가 및 교통량 증가가 예상되며, 연료사용량 절감방안, 대기오염물질 및 온실가스 저감방안 등이 필요할 것으로 사료됨

3) 저감방안

가) 공사시

• 향후 개별 공사시 사업대상지 인근에 대기환경에 일시적으로 가중될 것으로 사료되어 공정별 오염물질 발생 최소화를 위한 저감대책을 수립후 공사를 시행하여야 함

• 「대기환경보전법」 시행규칙 제58조제4항 관련 별표 14에 “비산먼지발생을 억제하기 위한 시설의 설치 및 필요한 조치에 관한 기준”에 의거 세륜·세차시설, 주기적인 살수실시, 비산방진망, 차속제한 등 공사 단계별 저감대책을 이행하여 비산먼지로 인한 영향을 최소화 계획 수립

• 또한, 이산화질소(NO_2)의 영향을 최대한 억제하기 위하여 가능한 장비의 공종별 분산투입을 유도하며, 장비의 불필요한 이동이나 공회전을 억제하여 장비의 효율적인 투입 등의 관리체계를 수립하여 공사를 시행

• 공정별 대기오염 물질 저감계획 : 사업대상지내 공정별 발생원을 분류하고 그에 따른 저감 대책을 수립하기 위해 공정을 철거전, 철거공사, 토공사, 건축공사 등으로 분류하였음

[공정별 발생원 및 저감대책]

공 정	발생원	저 감 대 책
철거전	사전준비	건물 철거전 사업대상지 경계에 비산방진망 설치
철거공사	구조물 파쇄	구조물 파쇄면에 고압살수 실시 관련 규정에 의거 석면 처리 노후 차량 사용 제한 및 공회전 금지
토공사	부지조성 및 터파기	이동식 살수설비를 사용하여 살수 실시 차량 진출시 세륜세차시설 이용 및 차량 덮개 실시 현장 내 차량운행속도 규제(20km/hr 이하) 노후 차량 사용 제한 및 공회전 금지 토사 등 분체상 물질 야적시 방진덮개 설치 토사 상·하적시 풍속 8m/s 이상일 경우에는 작업을 중지
건축공사	콘크리트 타설공 레미콘 및 자재운반	현장 내 차량운행속도 규제(20km/hr 이하) 이동식 살수설비를 사용하여 살수 실시 노후 차량 사용 제한 및 공회전 금지 차량 진출시 세륜세차시설 이용 외벽 도장시 건물벽면에 비산방진막 설치

나) 운영시

- 에너지 절약 설계 기준에 의거 건물 내 에너지 절감 설비 시설을 설치 계획하여 기존 건물에 비해 에너지 사용량을 절감토록 계획함
- 에너지 사용으로 인한 대기질 영향 및 온실가스의 증가를 줄이기 위하여 연료사용은 청정 연료를 사용토록 계획함
- 운영시 조경녹지공간을 계획하여 사업시행 전보다 증가토록 계획하였으며, 조경식재시 배기가스에 강하고 환경정화능력이 강한 수종을 식재토록 하여 대기질 정화효과를 기대할 수 있도록 계획함

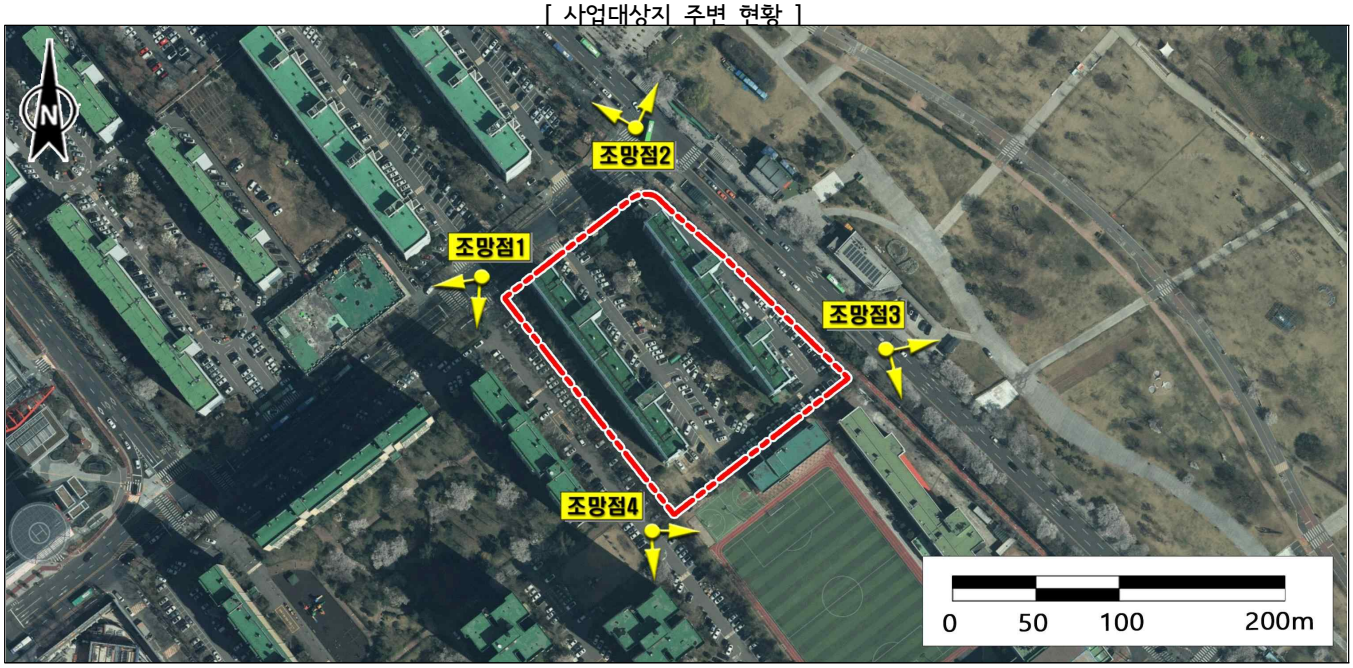
아. 경관

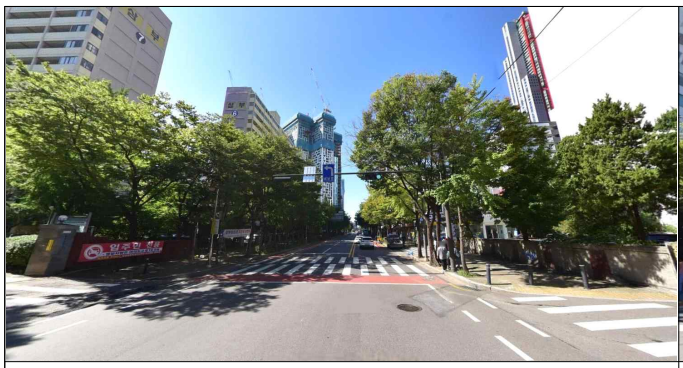
1) 현황

가) 대상지 주변현황

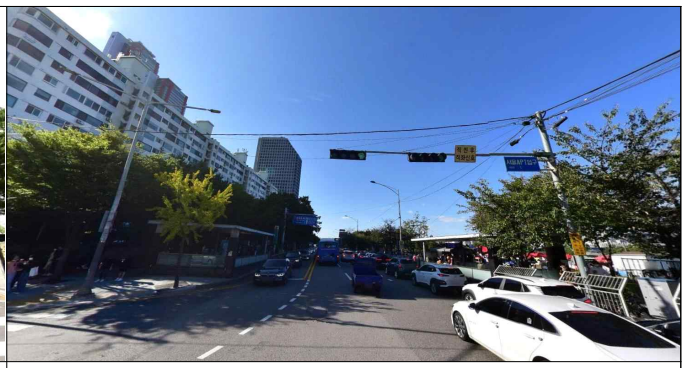
- 대상지 주변은 일반상업지역 및 제2·3종 일반주거지역, 자연녹지지역으로 대상지 북측으로 여의나루역(5호선), 동측으로 여의도 한강공원, 남동측으로 여의도 고등학교가 분포하고 있음

[사업대상지 주변 현황]

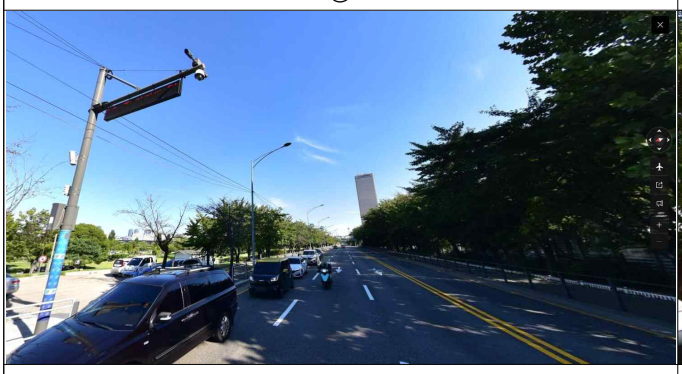




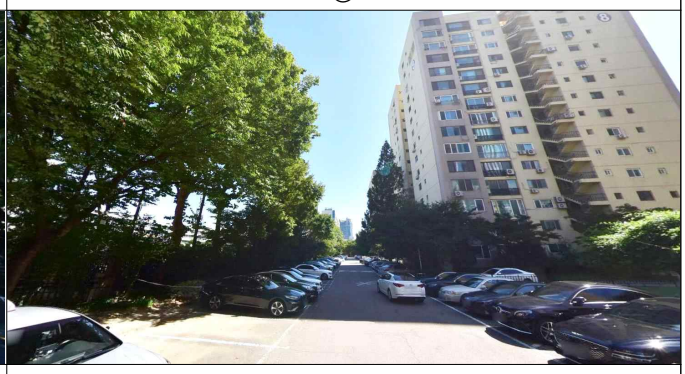
①



②



③



④

2) 영향예측 및 저감방안

• 대상지는 현재 기존 건축물(아파트)이 위치하고 있으므로 경관적 부정적인 영향은 없을 것으로 예상되나, 지역 특성을 유지하며 주변 경관과의 조화를 형성하기 위하여 다음과 같은 저감대책을 수립하였으며, 건축물의 색채계획은 주변 환경과 조화될 수 있도록 심미적 색채를 선정하여 적용토록 할 것임

가) 기본방향

• 대상지역의 잠재력을 최대한 고려한 새로운 도시 이미지 창출 및 쾌적한 환경 조성
• 시각적 개방 확보 및 경관조화를 통한 시가지환경의 질 향상
• 주변시가지 및 자연환경과의 스카이라인 조화 및 아이덴티티 부여
• 지역특성을 반영한 특색있는 가로경관 및 보행환경 창출
• 조망을 확보하고 지형적 특성을 충분히 고려하여 건축물을 배치

나) 조경계획

• 주변 지역과의 녹지를 연계할 수 있도록 녹지를 계획함과 동시에 부지 외곽부분을 주변 녹지와 유사한 녹지로 조성함으로써 차폐효과 및 완충효과를 부여할 계획임
• 녹음식재, 유도식재, 차폐식재 및 경계식재 등의 개념을 도입하여 각각의 공간적 특성 및 주변 지형을 고려한 조경계획을 수립

다) 스카이라인 구상

• 주변 건축물과 더불어 조화로운 스카이라인을 형성할 것으로 판단됨
• 건축물의 규모 및 높이는 주변 지역과의 조화를 도모하고, 자연지형을 배려하는 스카이라인을 형성
• 압박감을 주지 않는 규모로 계획

자. 휴식 및 여가공간

1) 현황

• 사업대상지가 위치한 영등포구 공원지정현황은 소공원이 33개소로 가장 많이 차지하고 있으며, 면적으로는 49천㎡로 조성되어 있음

[공원녹지 지정 현황]

구 분	총 계	자연공원(국립)	도시공원						기타 공원주)
			어린이공원	소공원	근린공원	도시자연공원	문화공원	역사공원	
개소	108	-	27	33	11	1	2	1	33
면적(천㎡)	3,003	-	77	49	520	2	7	3	2,345

※ 자료 : 서울특별시 영등포구 통계연보, 2023
주 : 유원지, 한강시민공원, 마을마당 포함

2) 영향예측 및 저감방안

- 휴식 및 여가공간을 계획하여 주민복리증진에 긍정적 효과가 기대됨
- 사업대상지 내 녹지공간 및 오픈스페이스를 충분히 확보하여 쾌적한 주거환경이 되도록 계획

차. 보행친화공간

1) 현황

- 사업대상지와 인접하여 여의동로, 여의나루로가 위치하고 있음

2) 영향예측 및 저감방안

가) 보행동선 계획

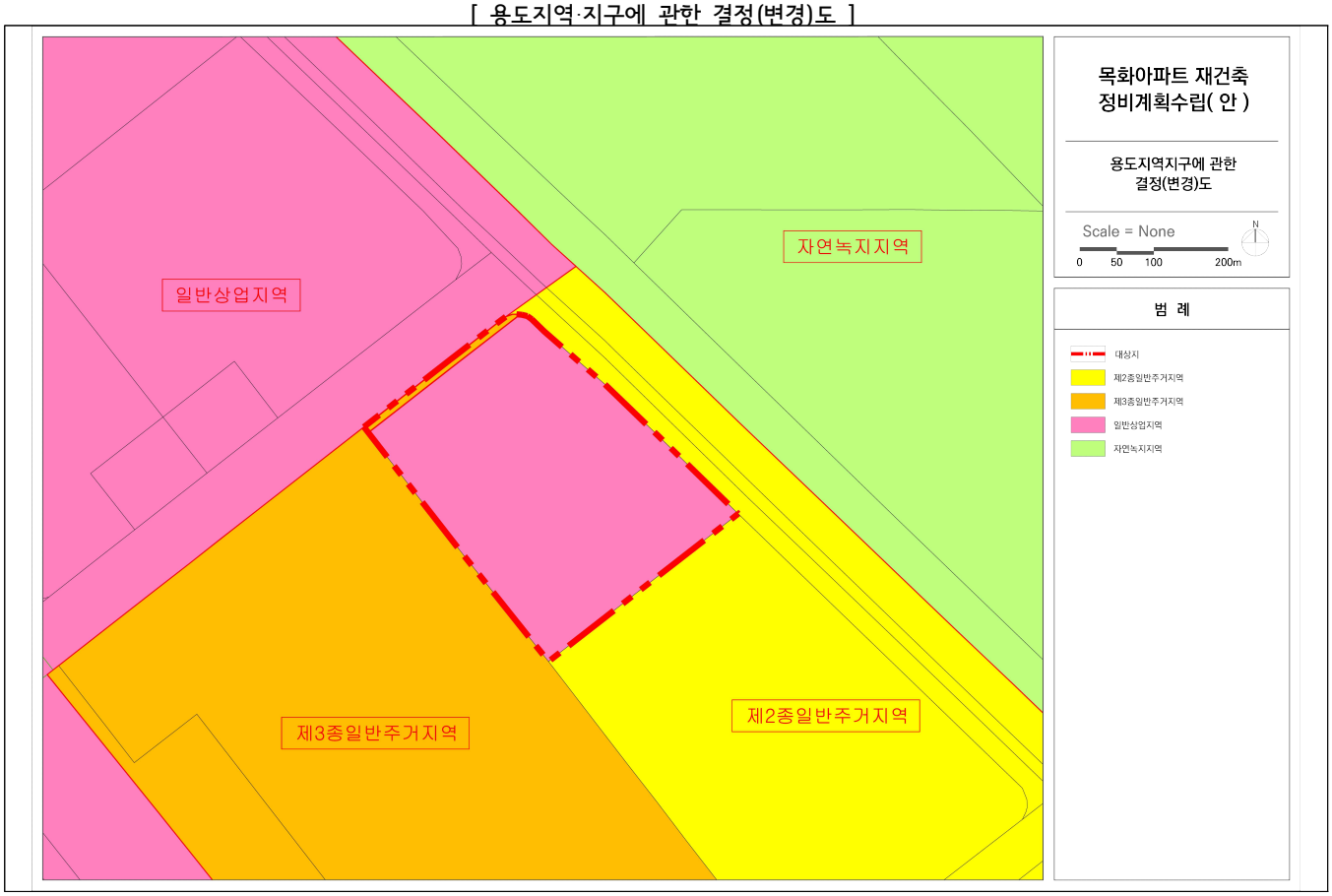
- 지형여건을 고려한 진·출입로의 개설 및 보행도로 계획을 통한 접근성 개선
- 내부의 출입구는 가능한 한 주변의 진출입구와 연계될 수 있도록 계획

카. 일조

1) 현황

- 사업대상지의 용도지역 현황을 살펴본 결과, 사업대상지 주변으로 일반상업지역 및 제2, 3종 일반주거지역, 자연녹지지역 등이 분포하고 있음

[용도지역·지구에 관한 결정(변경)도]



2) 영향예측 및 저감방안

가) 건축법 및 관련조례 검토

- 일조장해는 최근 인구증가에 따른 택지개발이 증가하고 건축물 자체도 고층화되어감에 따라 생활환경에 있어 일조권이 침해되는 현상이 발생하며, 「건축법」 제61조 및 동법 시행령 제86조에서 일조권을 위한 건축물의 높이 제한을 규제하고 있음

[일조권 관련 법령 검토]

① 건축법 제61조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)
- 전용주거지역 및 일반주거지역안에서 건축하는 건축물의 높이는 일조등의 확보를 위하여 정북 방향의 인접대지경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령이 정하는 높이이하로 하여야 한다.
- 공동주택(일반상업지역과 중심상업지역에 건축하는 것은 제외한다)의 높이는 제1항에 따른 기준에 맞아야 할 뿐만 아니라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다.

② 건축법 시행령 제86조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)
- 같은 대지에서 두 동(棟) 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우(한 동의 건축물 각 부분이 서로 마주보고 있는 경우를 포함한다)에 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 목의 거리 이상을 띄어 건축할 것. 다만, 그 대지의 모든 세대가 동지(冬至)를 기준으로 9시에서 15시 사이에 2시간 이상을 계속하여 일조(日照)를 확보할 수 있는 거리 이상으로 할 수 있다

③ 서울고법 (1996.3.26 선고 나 11806 판결 : 확정)
- 건축관계법에 비춰볼 때 동지일 기준 9시부터 15시 사이에 연속 2시간 이상, 8시부터 16시 사이에 총 4시간 이상 일조시간이 확보되지 않으면 일조권 피해에 해당된다.

[일조권 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 (서울시 조례)]

제35조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한)
① 영 제86조제1항 의 규정에 의하여 주거지역(준주거지역을 제외한다)안에서 일조 등의 확보를 위하여 건축물의 각 부분을 정북방향의 인접대지경계선으로부터 띄어야 하는 거리는 다음 각호와 같다. 다만, 건축물의 미관향상을 위하여 너비 20미터이상의 도로(자동차 전용도로를 포함한다)에 접한 대지(도로와 대지의 사이에 도시계획시설인 완충녹지가 있는 경우에는 그 대지를 포함한다) 상호간(대지사이에 도로가 있는 양쪽 대지를 포함한다)과 너비가 각각 20미터 이상인 교차도로의 서로 다른 도로에 접한 2이상의 대지가 서로 접하는 경우 그 대지상호간에는 그러하지 아니하다.
1. 높이 9미터 이하인 부분 : 인접대지 경계선으로부터 1.5미터 이상
2. 높이 9미터를 초과하는 부분 : 인접대지경계선으로부터 해당 건축물의 각 부분의 높이의 2분의 1 이상

②「재래시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 시행령」제31조제1항의 규정에 따라 건축되는 복합형 상가건축물의 높이제한의 산정을 위한 배수기준은 다음 각 호와 같다.
1. 일반주거지역 : 3배
2. 준주거지역 : 4배
3. 준공업지역 : 4배

③ 영 제86조제2항 각 호 외의 부분 단서에 따른 다세대주택의 경우 영 제86조제2항제1호의 규정에 불구하고 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각방향으로 인접대지경계선까지의 수평거리는 1미터 이상으로 한다.

타. 소음 및 진동

1) 현황

- 본 대상지는 서울특별시 영등포구 여의도동 30번지 일대에 위치하고 있으며, 주변 도로(여의동로 등)를 이용하는 차량이 주 소음·진동원으로 조사됨
- 영등포구 주변 소음현황은 국가소음정보시스템 소음·진동 측정망을 인용 제시하였음

[환경소음측정망 측정 데이터]

측정지점	지역	측정연도	분기	주 간					야 간		
				1회	2회	3회	4회	평균	1회	2회	평균
중앙빌딩 앞	일반	2023	1/4	64.1	64.1	62.8	63.7	64.0	61.1	57.9	60.0
			2/4	65.1	64.2	62.9	62.4	64.0	60.1	56.3	58.0
			3/4	61.1	60.8	62.7	64.2	62.0	54.8	53.1	54.0
			4/4	65.0	66.2	63.8	62.5	64.0	60.8	59.0	60.0
수정상가 뒤	일반	2023	1/4	53.4	53.7	52.3	49.5	52.0	44.2	41.8	43.0
			2/4	54.8	54.6	54.4	54.1	54.0	48.1	47.3	48.0
			3/4	59.9	59.0	60.0	57.9	59.0	51.5	51.8	52.0
			4/4	51.9	55.2	51.6	49.6	52.0	48.1	44.3	46.0
한양아파트A동 옆	일반	2023	1/4	51.6	52.7	51.4	50.2	51.0	45.8	45.7	46.0
			2/4	51.5	52.9	50.0	51.3	51.0	46.4	44.3	45.0
			3/4	55.5	53.7	61.5	54.6	56.0	44.6	47.0	46.0
			4/4	54.2	55.8	52.7	52.4	54.0	50.9	49.1	50.0
KBS2 앞	도로	2023	1/4	70.4	71.9	69.1	69.1	70.0	69.9	67.2	69.0
			2/4	72.6	72.2	71.9	72.1	72.0	72.4	69.6	71.0
			3/4	62.9	67.5	63.3	63.7	64.0	61.2	54.4	58.0
			4/4	72.8	76.8	72.3	71.8	73.0	72.9	69.8	71.0
시티뱅크 앞	도로	2023	1/4	62.8	61.3	60.8	62	62.0	59.2	56.8	58.0
			2/4	62.2	60.9	60.2	61.2	61.0	58.5	56.3	57.0
			3/4	60.8	57.4	57.6	60.2	59.0	53.7	49.7	52.0
			4/4	61.4	63.2	61.2	61.7	62.0	59.1	56.7	58.0

※ 자료 : 국가소음정보시스템(http://www.noiseinfo.or.kr)

2) 영향예측

가) 공사시

- 본 사업시행으로 인한 공사시 예상되는 소음원으로 절·성토작업이 이루어지는 준비공 및 토공, 배수·건축공 및 포장공 등에 사용되는 백호우, 불도져, 덤프트럭 등 각종 기계류의 엔진음, 마찰음 및 충격음 등이 있음
- 이러한 소음은 한정된 지역에서 일시적인 현상이나, 소음도가 높은 충격음이므로 주변지역에 큰 영향을 미칠 수 있음
- 공사시 가장 많은 장비가 투입되는 터파기 및 부지정지시를 기준으로 투입장비를 선정하여 소음·진동도를 예측하였음
- 소음도를 산출한 결과, 생활소음규제기준(공사장)이 65dB(A)임을 고려, 소음영향권은 공사 지역으로부터 90m까지 영향을 미치는 것으로 예측됨

[투입장비에 따른 이격거리별 소음도]

공 종	장 비 명	소음도 (15m)	장비 대수	합 성 소음도	이격거리별 소음도(dB(A))				
					20m	40m	60m	80m	90m
공 사 시	덤 프 트 럭	74.9	1	80.6	78.1	72.1	68.6	66.1	65.0
	불 도 우 져	75.8	1						
	백 호 우	76.5	1						

※ 자료 : 건설기계류 소음 특성, 2003, 국립환경연구원
주 : 합성소음도는 장비(소음원)로부터 15m 이격거리에서 조사한 소음도임

나) 운영시

• 운영시 주 소음발생원은 상주인구 및 방문·이용객의 차량이 될 것으로 예상되며, 주변 도로를 통행하는 차량으로 인한 소음 피해가 예상됨에 따라 저감대책이 필요할 것임

3) 저감방안

가) 공사시

• 공사시 주변지역에 미치는 소음의 영향을 최소화하기 위해 “공사장 소음·진동 관리 지침서(2008, 환경부)”를 준수하여 공사를 시행하고, 작업차량 운전자의 수시교육을 통하여 공사장내의 운행속도를 20km/hr 이내로 제한하며 경적사용 및 불필요한 고속운전과 공회전을 금지할 계획임
• 가능한 저소음 건설기계 및 적정용량의 기계를 사용할 계획임
• 소음원이 되는 건설장비의 효율적 투입과 적정배치의 공정관리 실시함
• 사업대상지 경계로 가설방음판넬을 설치하여 공사시 소음의 영향 최소화할 계획임
• 저진동 장비투입, 지역주민에게 사전 공지 후 협조를 얻어 공사시행 할 계획임

나) 운영시

• 차량에 의한 교통소음의 저감방법으로는 발생원과 수음대상에 따라 크게 음원대책, 전달경로대책, 수음점대책, 기타대책 등으로 구분하며, 현장여건에 맞는 저감대책을 강구할 것임

[운영시 저감대책]

구 분	대 책	
	기 술 적 측 면	행 정 적 측 면
음원대책	도로설계, 구조 및 형태 저소음포장 및 그루빙설치	교통흐름의 조절 차량의 소음배출 허용기준 강화
전달경로대책	방음벽 설치 방음둑, 방음터널, 방음림 설치	배치 및 건축계 조경계획 (방음둑 및 방음림 조성)
수음점대책	건물외벽재료 규제 (차음성능 향상) 이중창 사용, 건물배치 및 공간배치 건축공간의 흡음설계	특정지역내의 주거용 건물등 신축제한 도로 일정거리 내 토지용도 제한 녹지공간 확보

Ⅷ. 교통성검토

1 사업의 개요

2 교통환경 현황 및 분석

3 교통수요 예측 및 교통영향분석

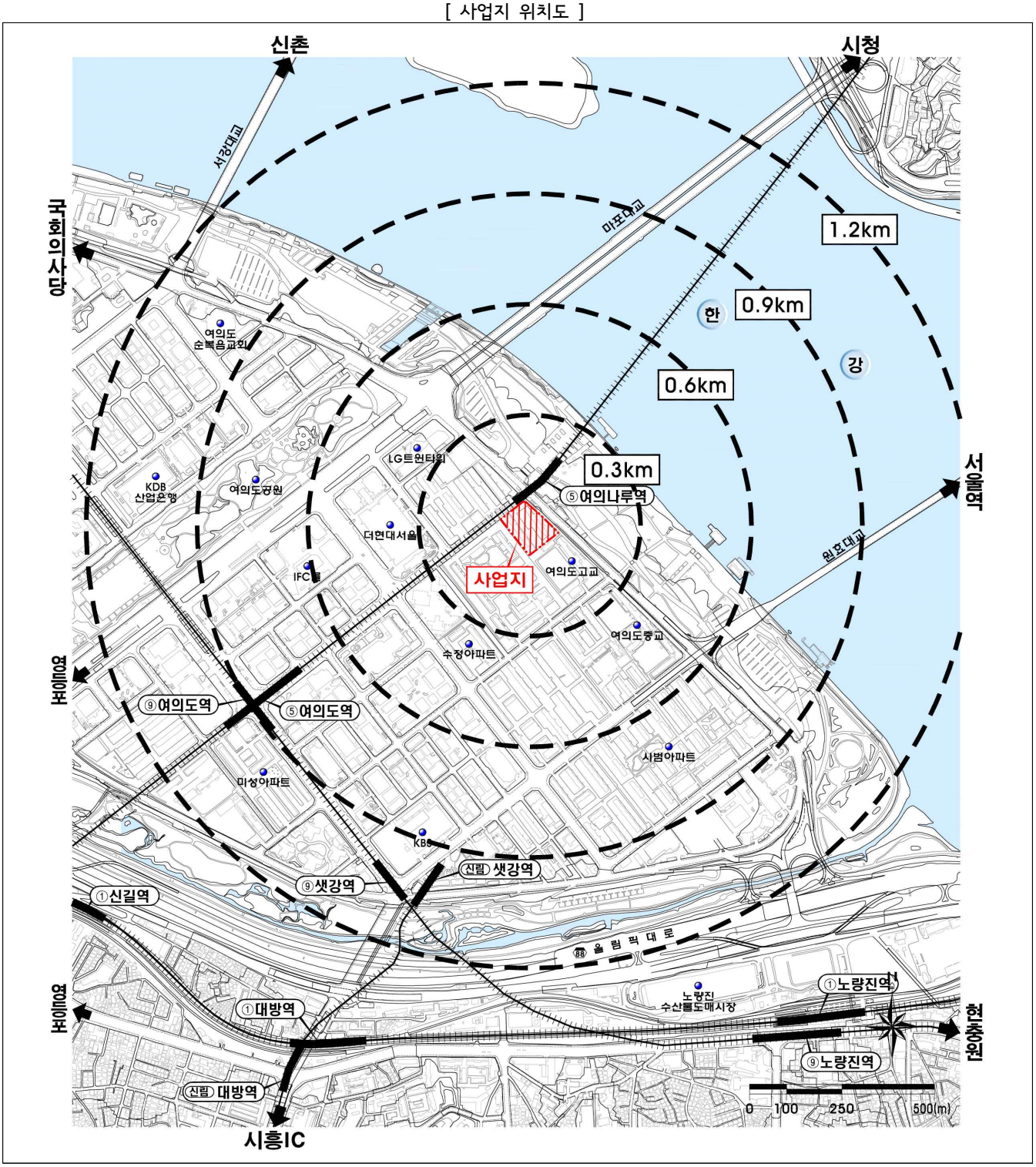
4 사업시행으로 인한 문제점 및 개선방안

1 사업의 개요

1. 사업지 위치

• 본 사업지는 서울특별시 영등포구 여의도동 30번지 일원에 위치하고 있으며, 사업지와 인접하여 북동측 여의나루(5호선), 남서측 여의도역(5호선, 9호선)이 위치하고 있음

[사업지 위치도]



2. 사업의 내용

가. 사업개요

• 본 사업지 사업개요는 다음과 같음

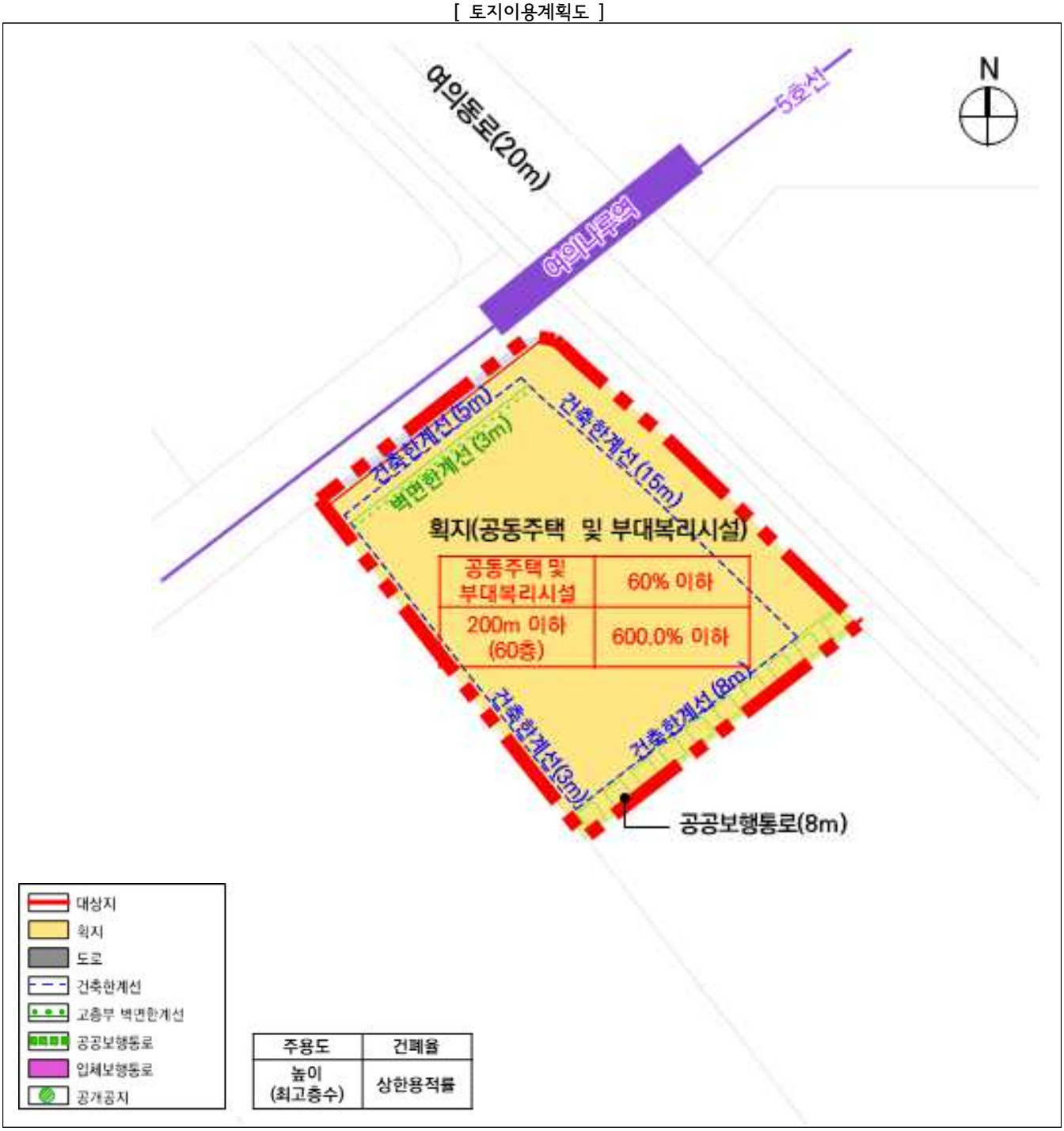
[사업개요]

구분			내 용						
사업명			목화아파트 재건축 정비계획수립 및 정비구역 지정(안)						
대지위치			서울특별시 영등포구 여의도동 30						
지역지구			일반상업지역						
사업기간			2024년 ~ 2030년						
용도			공동주택, 업무시설(오피스텔), 근린생활시설, 공공시설						
건축규모	규모		지하7층 ~ 지상49층						
	세대수		423세대						
	구역면적		87,212.00㎡						
	대지면적	공부상면적	11,570.00㎡						
		제외면적	235.40㎡						
		사업대지면적	11,334.60㎡						
	건축면적		5,280.00㎡						
	연면적	지상	67,994.24㎡						
		지하	50,282.50㎡						
		합계	118,276.74㎡						
	건폐율		58.21%						
	용적률		599.88%						
	진출입구수		1개소						
주차규모	법정주차대수		665대						
	주차수요		690대 (주차원단위법, 2031년)						
	계획주차대수		821대(법정대비 123.4%, 수요대비 119.0%)						
발생교통량	발생교통량 (2031년, 대/일, 대/시)			승용차		택시		합계		
				유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	계
	기존시설 유지시	주변가로 및 사업지 첨두시(08~09)		6	82	1	13	7	95	102
		1일 발생량		361	361	68	68	429	429	858
	사업 시행시	주변가로 첨두시(08~09)		40	115	8	19	48	134	182
		사업지 첨두시(18~19)		100	62	20	16	120	78	198
		1일 발생량		938	938	222	222	1,160	1,160	2,320
	순수 발생량	주변가로 첨두시(08~09)		34	33	7	6	41	39	80
		사업지 첨두시(15~16)		55	54	16	16	71	70	141
		1일 발생량		577	577	154	154	731	731	1,462

나. 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
구역면적		11,570.0	100.0	-
획지		11,334.6	98.0	-
정비기반시설	합계	235.4	2.0	-
	도로	235.4	2.0	-

[토지이용계획도]



다. 건축계획

[용도별 면적개요]

(단위 : ㎡)

용도	전용면적	공용면적(벽체+공용)	공용면적(복도,코아)	부대시설	주차장	기계/전기실	합계
공동주택	36,635.80	3,807.86	11,038.40	3,280.00	25,596.00	1,500.00	81,858.06
오피스텔	2,457.00	310.41	954.18	-	1,880.00	500.00	6,101.59
근린생활시설	5,531.01	2,370.43	-	-	1,320.00	1,000.00	10,221.44
공공시설	8,411.13	4,309.50	-	378.53	4,696.50	2,300.00	20,095.66
합계	53,034.94	10,798.20	11,992.58	3,658.53	33,492.50	5,300.00	118,276.74

[공동주택 계약면적표]

(단위 : ㎡)

구 분	세대수	전용면적	공용면적			분양면적	기타면적			계약면적
			벽체공용	복도,코아	소계		부대시설	주차장	기계/전기실	
임대주택	61	59.15	7.12	20.16	27.28	86.43	5.30	41.33	2.42	135.48
임대주택	15	84.30	8.74	25.14	33.88	118.18	7.55	58.90	3.45	188.08
59형	61	59.15	7.12	20.16	27.28	86.43	5.30	41.33	2.42	135.48
84형	165	84.30	8.74	25.14	33.88	118.18	7.55	58.90	3.45	188.08
103형	63	103.50	10.24	29.44	39.68	143.18	9.27	72.31	4.24	229.00
124형	34	124.50	11.85	36.92	48.77	173.27	11.15	86.98	5.10	276.50
145형	24	145.50	13.25	39.32	52.57	198.07	13.03	101.66	5.96	318.72
합계	423	36,635.80	3,807.86	11,038.40	14,846.26	51,482.06	3,280.00	25,596.00	1,500.00	81,858.06

[오피스텔 계약면적표]

(단위 : ㎡)

구 분	세대수	전용면적	공용면적			분양면적	기타면적			계약면적
			벽체공용	복도,코아	소계		부대시설	주차장	기계/전기실	
49형	9	49.50	7.55	20.16	27.71	77.21	-	37.88	10.07	125.16
74형	27	74.50	8.98	28.62	37.60	112.10	-	57.00	15.16	184.26
합계	36	2,457.00	310.41	954.18	1,264.59	3,721.59	-	1,879.92	499.95	6,101.46

2 교통환경 현황 및 분석

1. 분석의 범위

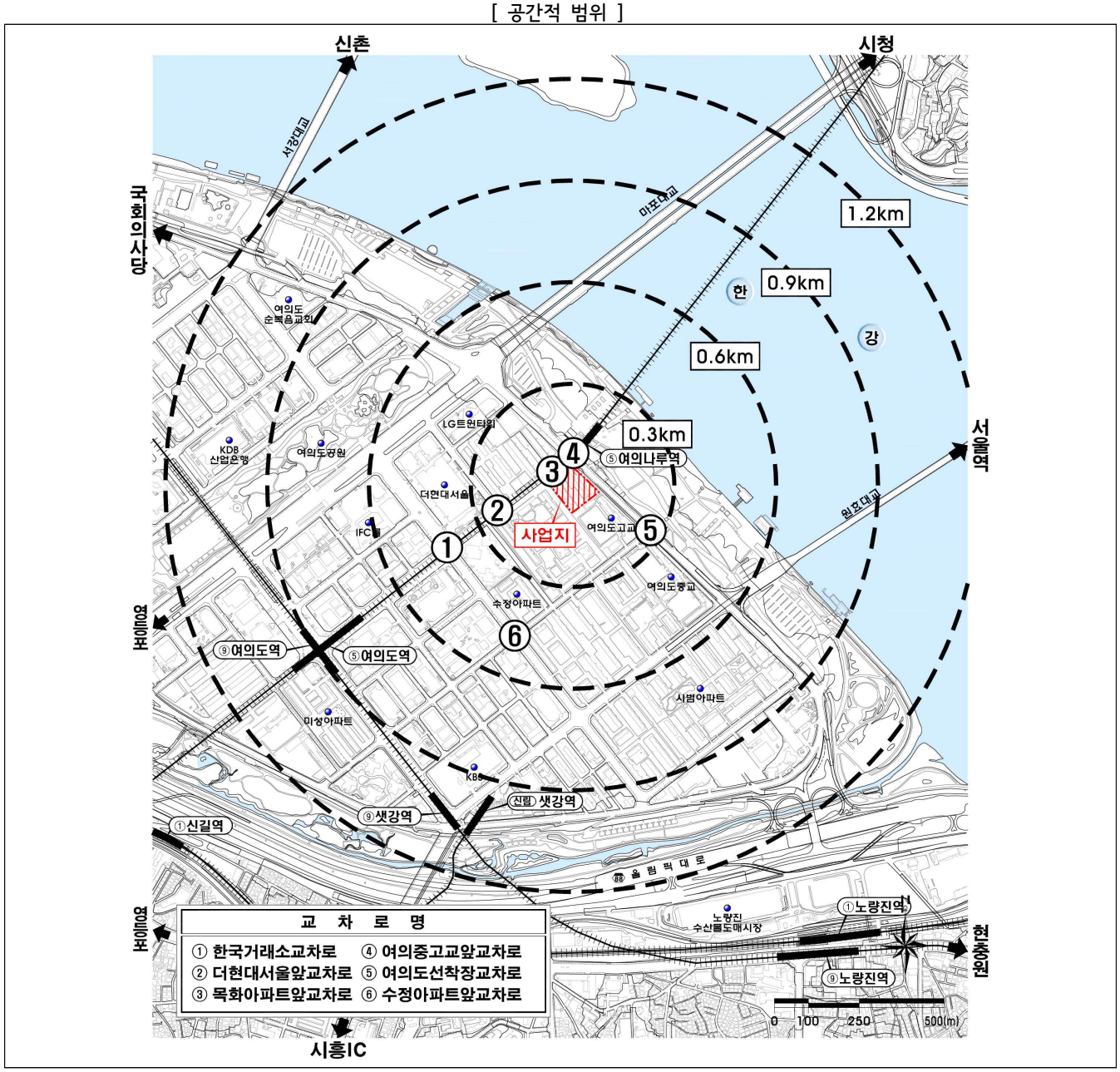
가. 시간적 범위

- 본 과업의 시간적 범위는 분석시점인 2023년을 기준으로 제반 교통현황을 분석하고 사업완공(2030년)후 통행유발이 정상적으로 이루어 질 것으로 판단되는 1년, 3년 후인 2031년, 2033년을 목표연도로 설정하였음

나. 공간적 범위

- 본 과업의 공간적 범위는 본 사업의 시행으로 인하여 직접적인 교통영향을 받을 것으로 예상되는 사업지 주변 교차로 6개소 및 그 범위내의 가로를 공간적 범위로 설정함

[공간적 범위]

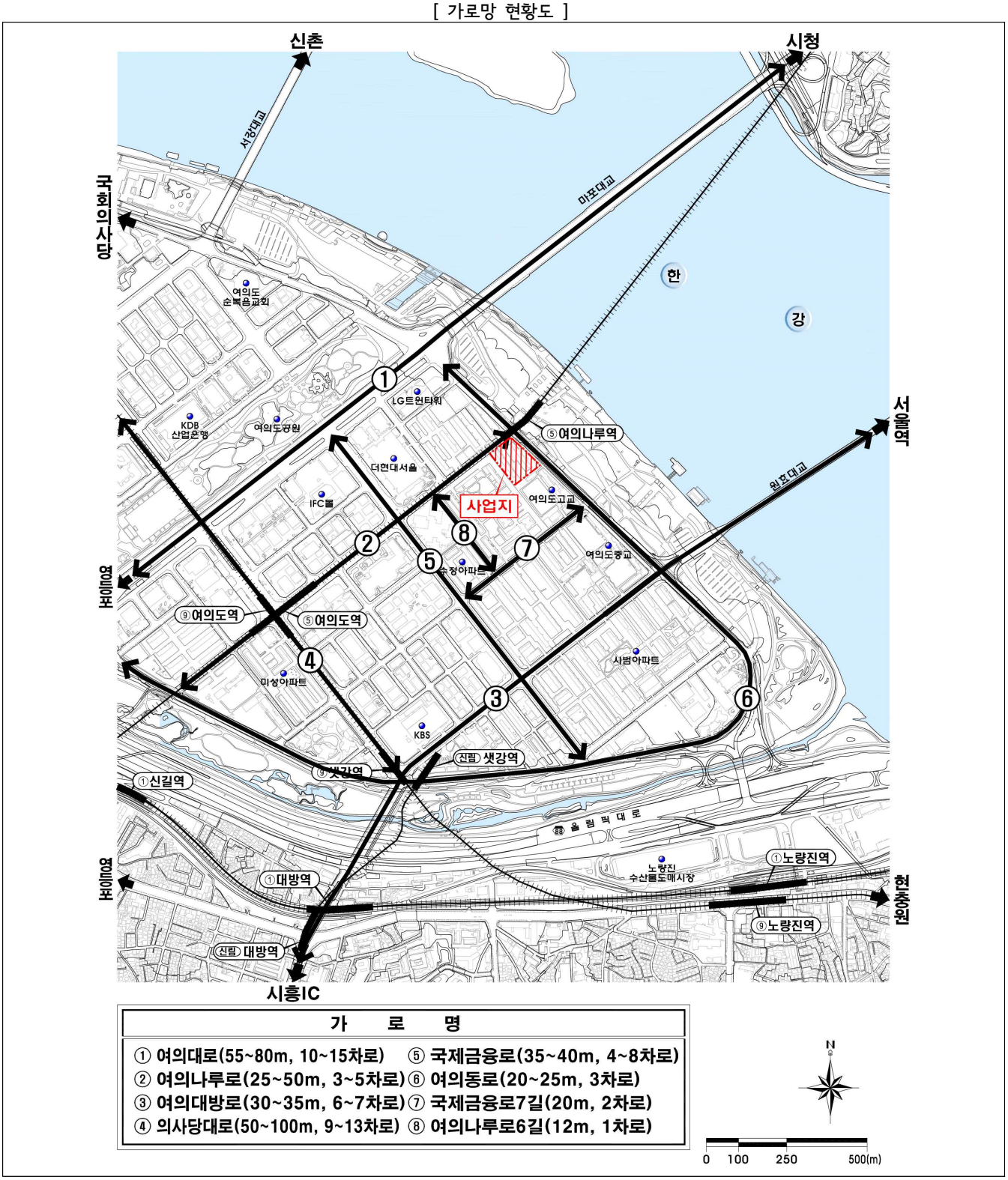


2. 교통시설 현황

가. 가로망 현황

- 사업지 주변 가로망 현황을 살펴보면, 여의동로(B=20~25m, 3차로)가 사업지 북동축을 여의나루로(B=25~50m, 3~5차로)가 사업지 북서축을 형성하고 있음

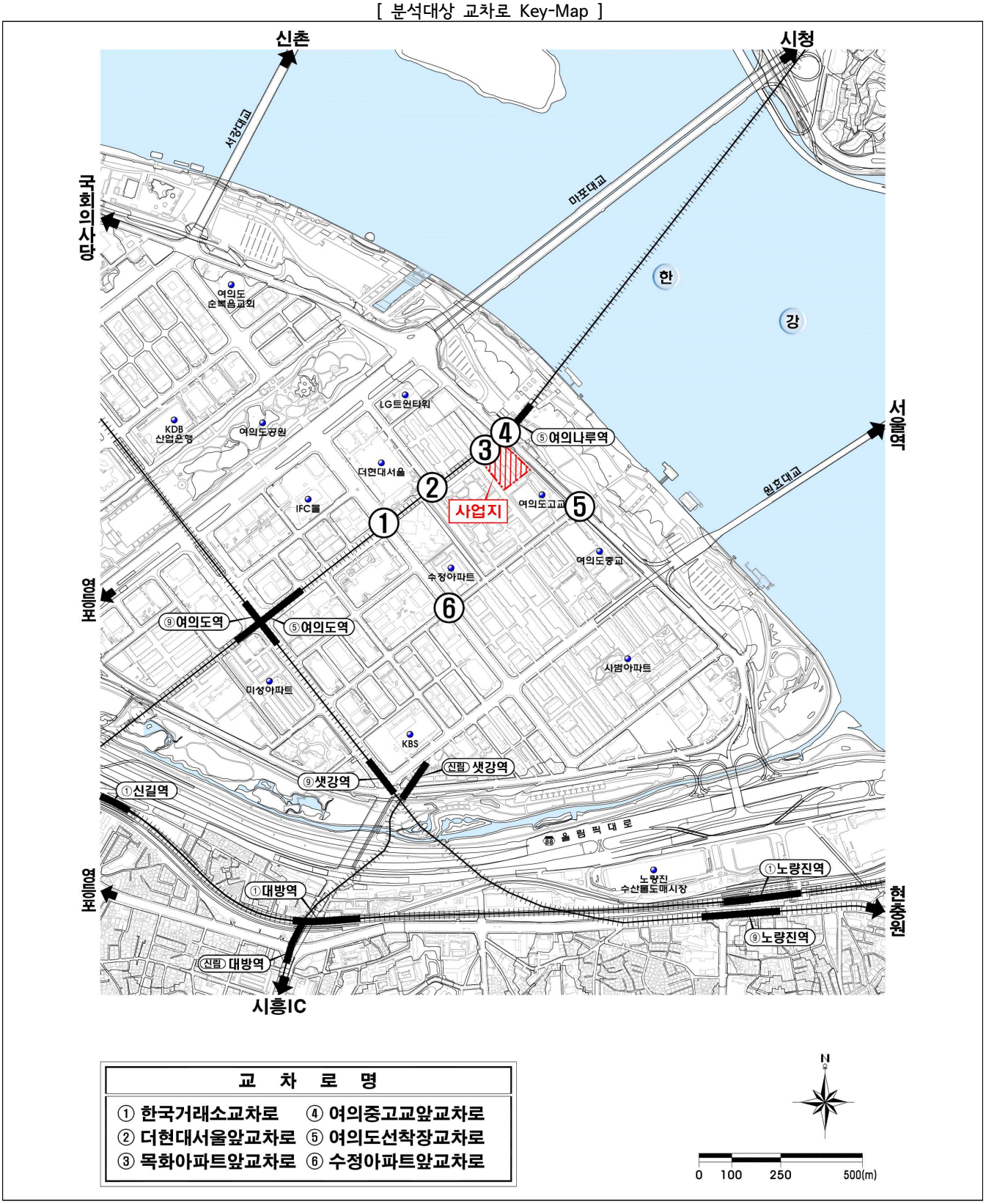
[가로망 현황도]



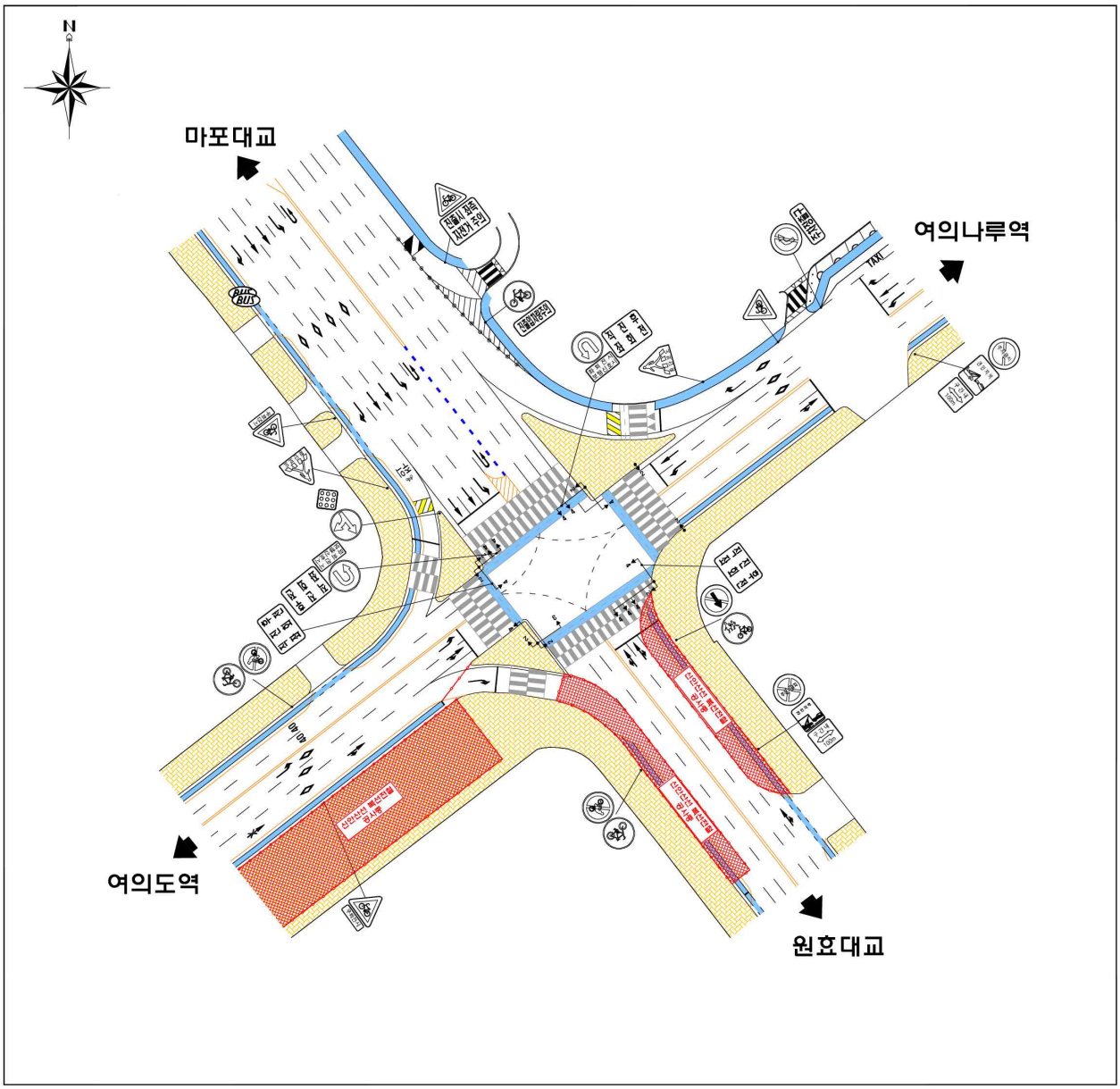
나. 교차로 기하구조 및 신호체계 현황

- 본 분석에서는 사업시행으로 인하여 직·간접적으로 영향을 받을 것으로 예상되는 주변 6개 교차로를 선정하여 조사 및 분석하였음

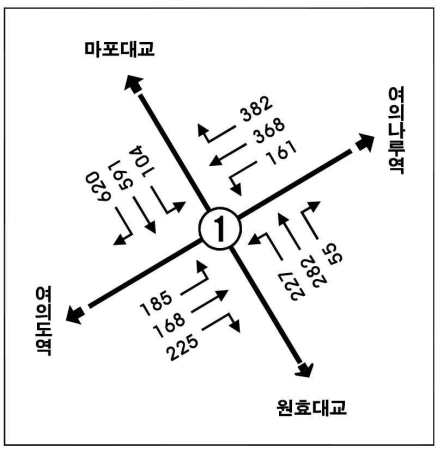
[분석대상 교차로 Key-Map]



1. 한국거래소교차로



▣ 교차로 현황 교통량



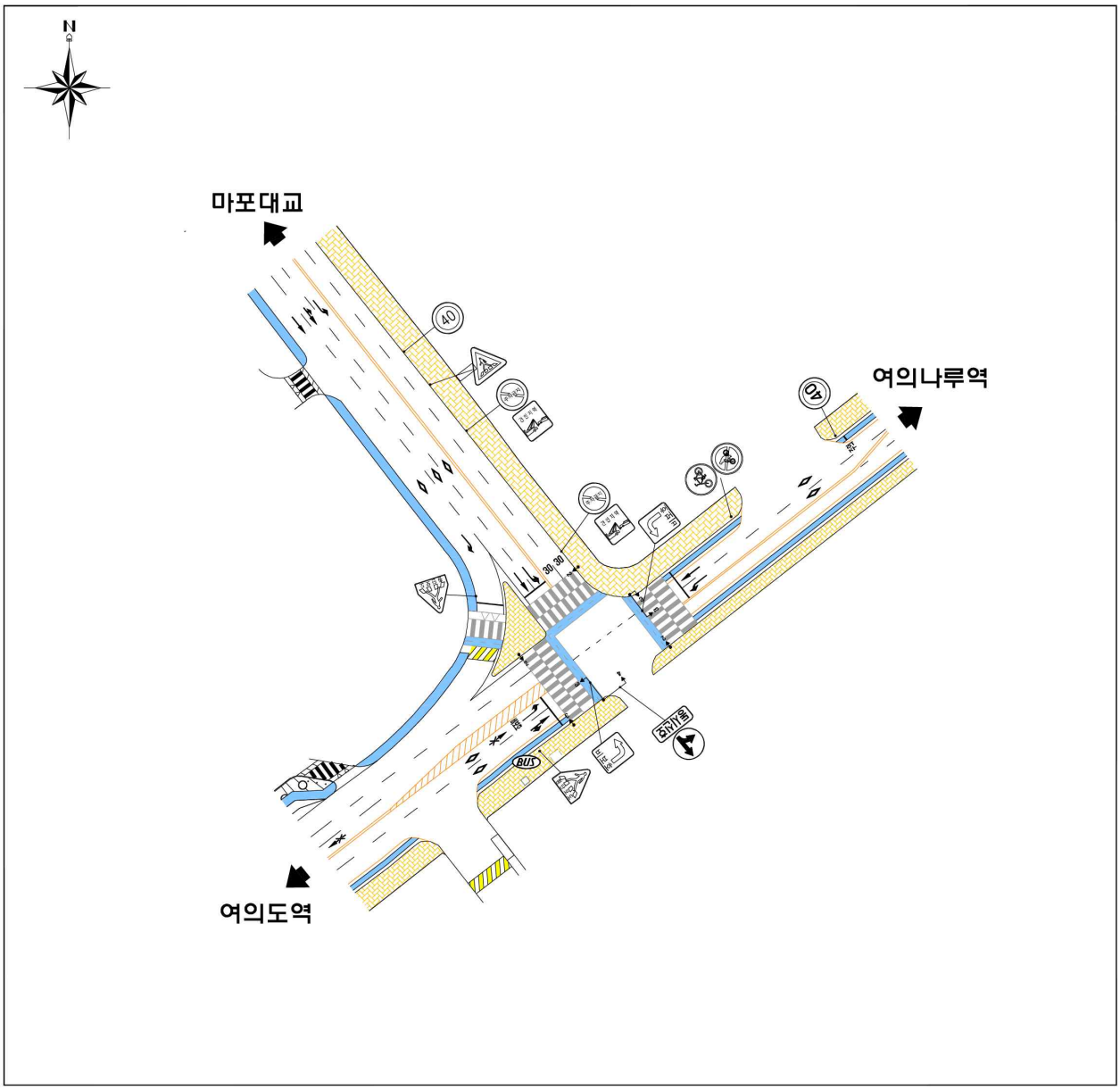
▣ 신 호 현 시

	1phase	2phase	3phase	4phase	신호주기(초)
방 향					140sec
주 기	46(4)	25(4)	34(4)	19(4)	

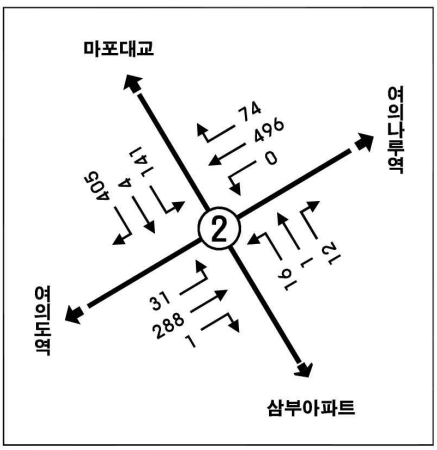
▣ 교차로 서비스 수준

	평균제어지체(초/대)	서비스 수준
평일(금)	34.8	C

2. 더현대서울앞교차로



▣ 교차로 현황 교통량



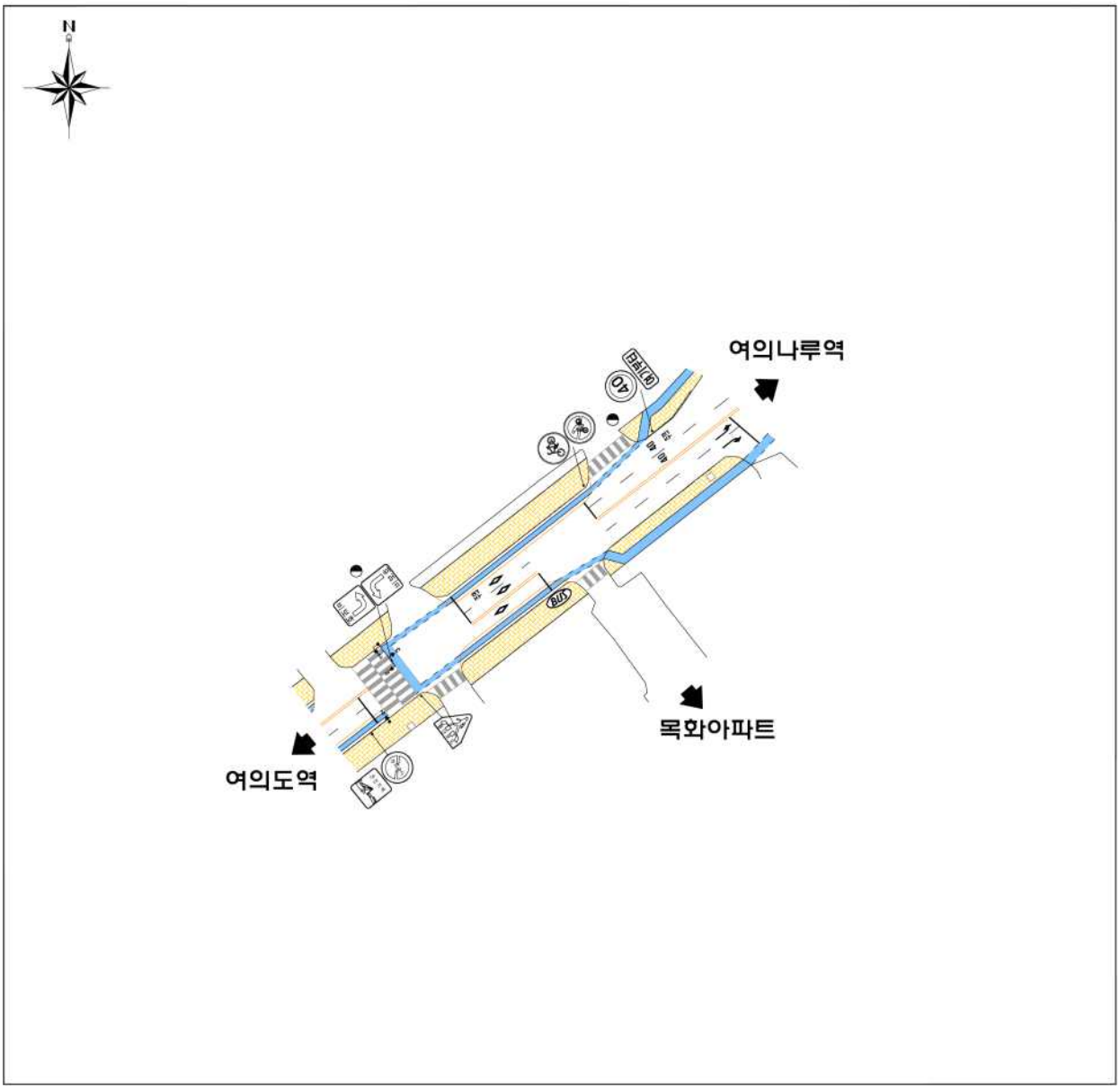
▣ 신 호 현 시

	1phase	2phase	3phase	4phase	신호주기 (초)
방 향			전방향 보행신호	–	100sec
주 기	47(4)	16(4)	25(4)	–	

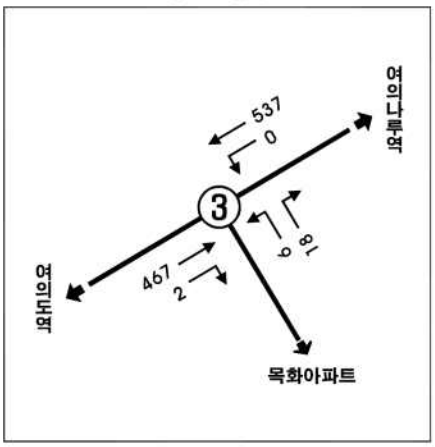
▣ 교차로 서비스 수준

	평균제어지체(초/대)	서비스 수준
평일(금)	21.0	B

3. 목화아파트앞교차로



▣ 교차로 현황 교통량



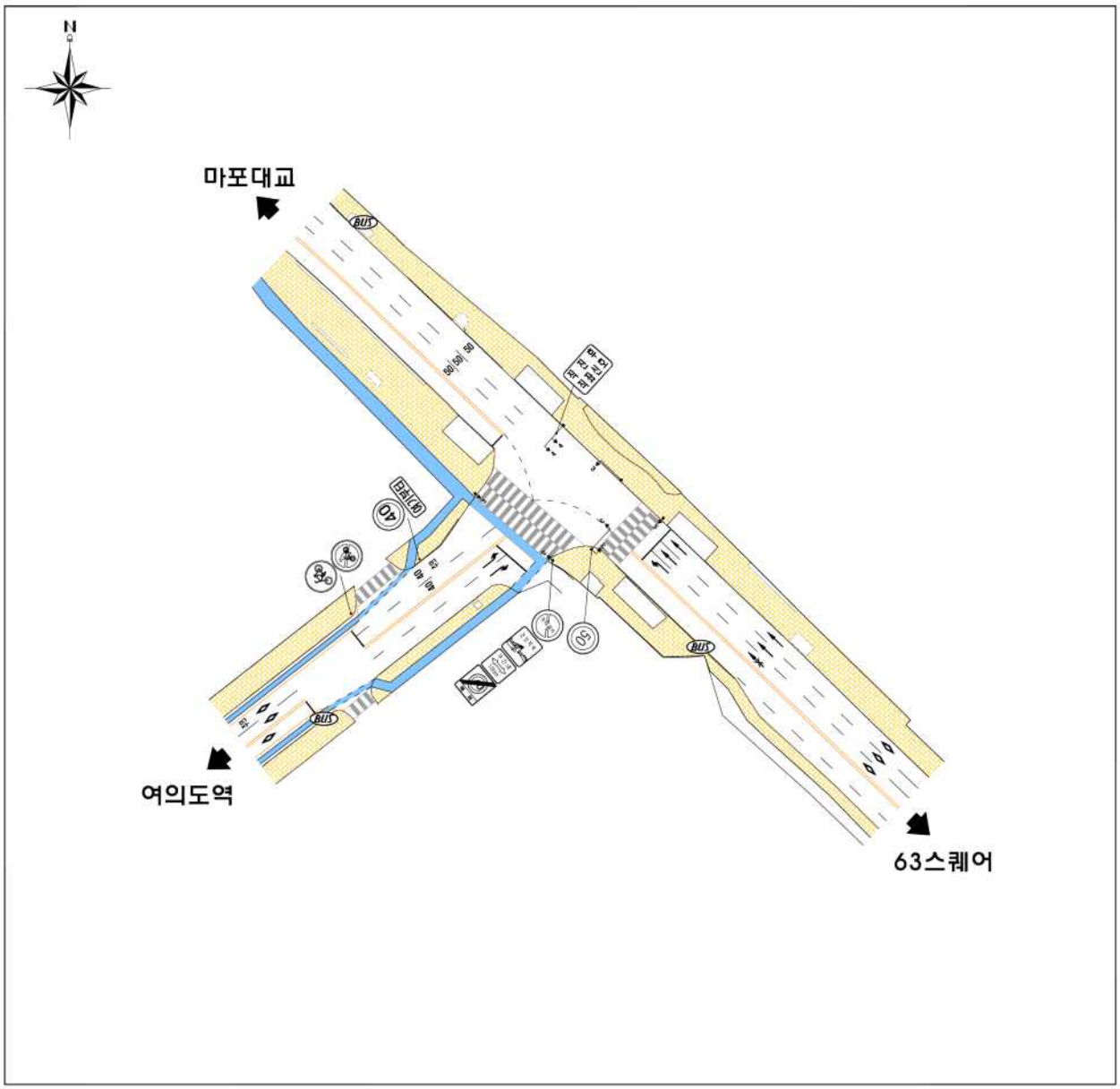
▣ 신 호 현 시

	1phase	2phase	3phase	4phase	신호주기(초)
방 향	비 신 호				
주 기					

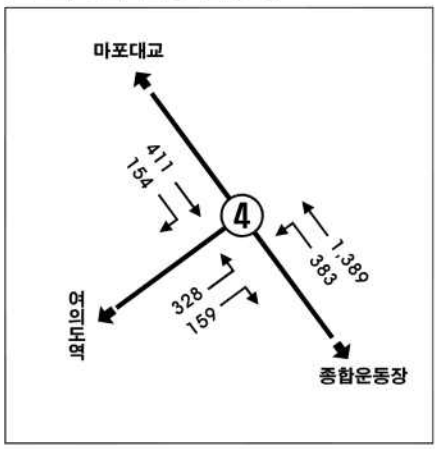
▣ 교차로 서비스 수준

	평균운영지체(초/대)	서비스 수준
평일(금)	9.8	A

4. 여의중고교앞교차로



▣ 교차로 현황 교통량



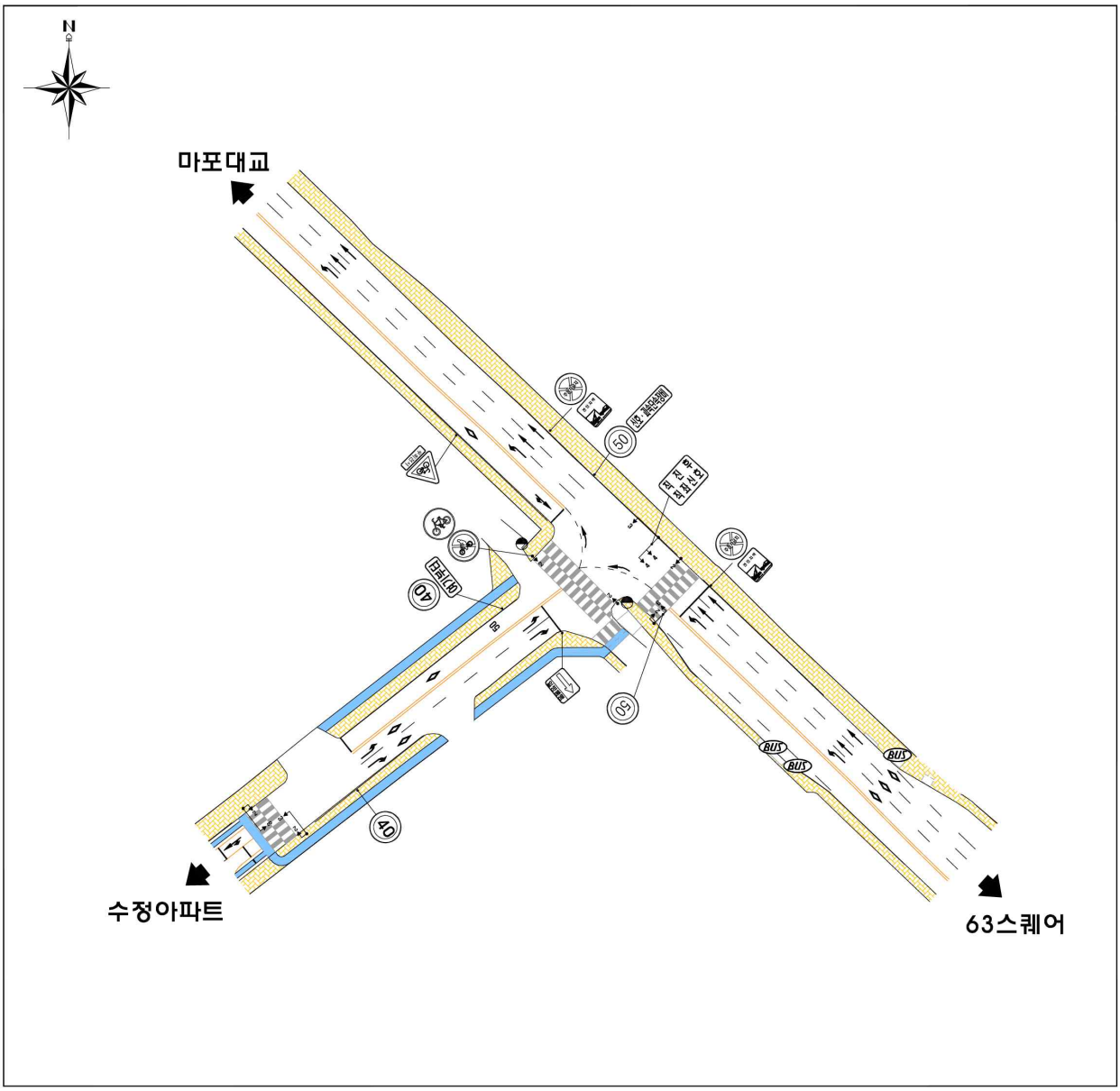
▣ 신 호 현 시

	1phase	2phase	3phase	4phase	신호주기 (초)
방 향				–	140sec
주 기	66(4)	33(4)	29(4)	–	

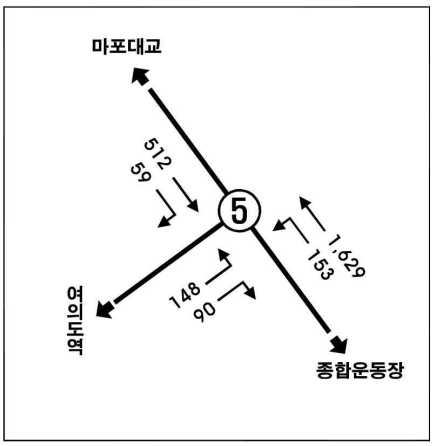
▣ 교차로 서비스 수준

	평균제어지체(초/대)	서비스 수준
평일(금)	31.7	C

5. 여의도선착장교차로



▣ 교차로 현황 교통량



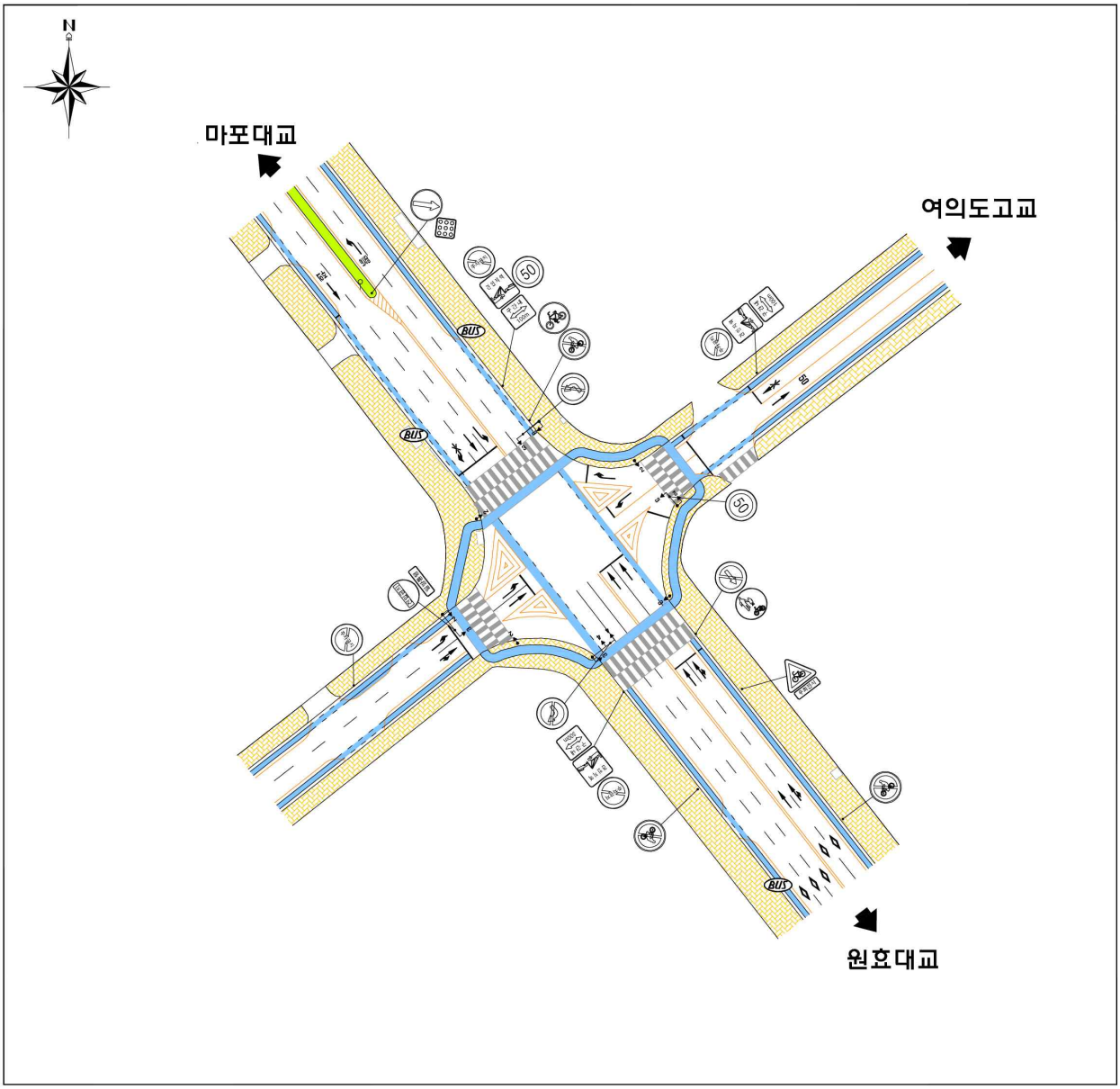
▣ 신 호 현 시

	1phase	2phase	3phase	4phase	신호주기(초)
방 향				–	140sec
주 기	83(4)	17(4)	28(4)	–	

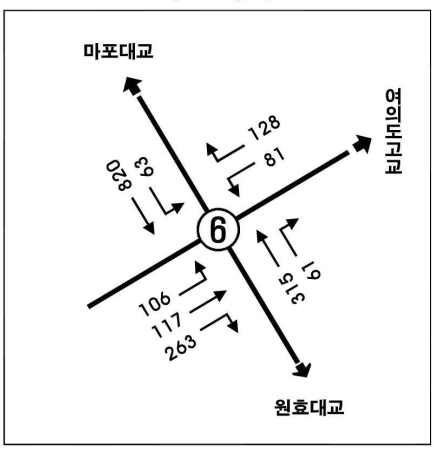
▣ 교차로 서비스 수준

	평균제어지체(초/대)	서비스 수준
평일(금)	18.3	B

6. 수정아파트앞교차로



▣ 교차로 현황 교통량



▣ 신 호 현 시

	1phase	2phase	3phase	4phase	신호주기(초)
방 향					140sec
주 기	44(4)	20(4)	40(4)	20(4)	

▣ 교차로 서비스 수준

	평균제어지체(초/대)	서비스 수준
평일(금)	41.6	C

3. 교통소통 현황

가. 가로 및 교차로 서비스수준 분석 방법

1) 교통량 조사

- 본 분석에서는 사업지의 교통현황 및 통행특성에 따른 제반 문제점을 파악하기 위해 주변의 가로구간 및 교차로에 대해 첨두시인 08-09시에 교통량 조사를 실시하였음

2) 분석교통량 보정

- 일반적인 교통분석은 일정한 시간에 대해서 실시되는 것이 기본이며, 첨두시간대의 분석이 상당히 중요한 의미를 가짐. 왜냐하면 첨두시간대의 교통 혼잡을 처리하지 못하고 정체가 발생하는 경우 이러한 혼잡상황은 대부분 그 시간대에만 영향을 주는 것이 아니고 몇 시간에 걸쳐 도로시설의 효율성을 저하시키기 때문임
- 따라서, 본 분석에서는 승용차 환산계수를 적용한 각 시간당 교통량을 해당시간의 첨두시간 계수를 이용하여 첨두 교통류율로 보정 한 값을 분석교통량으로 정하여 서비스수준을 분석하기로 하였음

$$V_p = \frac{V_H}{PHF}$$

여기에서, V_p = 첨두 시간교통류율(vph)

V_H = 첨두시간 교통량(대/시/승용차)

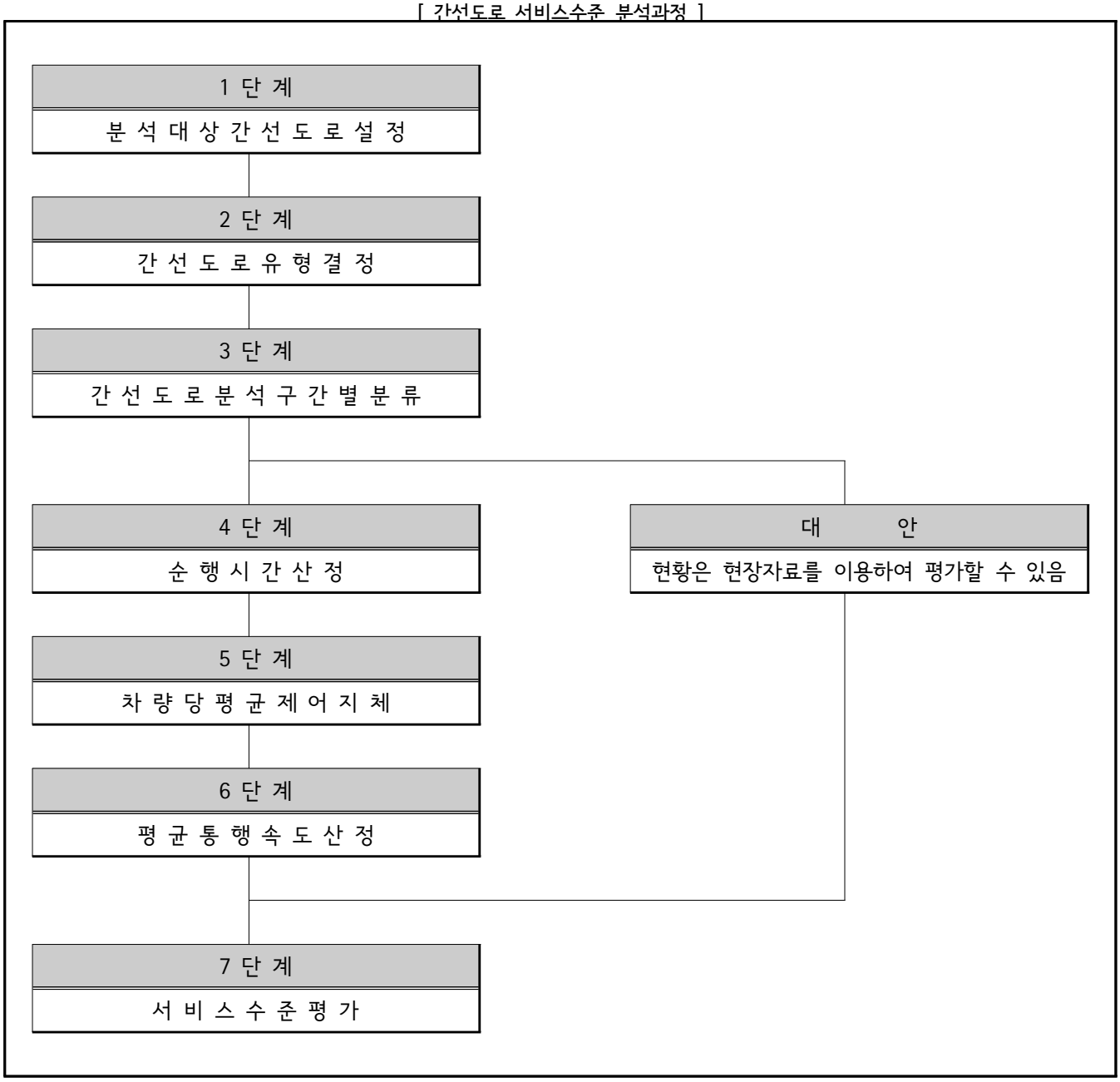
PHF = $\frac{V_P}{(4 \times V_{15})}$,첨두시간계수

V_{15} = 15분 단위교통량 중 최대 교통량

3) 도시 및 교외 간선도로 서비스수준 분석

- 도시 간선도로의 서비스 수준을 나타내는 효과척도로는 통행시간, 지체시간, 속도, 정지횟수 등이 있으나 본 분석에서는『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 제시하는 간선도로구간의 서비스수준(평균통행속도)을 이용하였으며, 서비스수준 분석 과정은 다음과 같음

[간선도로 서비스수준 분석과정]



가) 분석대상 간선도로의 설정(1단계)

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

나) 간선도로 유형의 결정(2단계)

- 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서는 간선도로의 유형에 있어서 3가지의 도로등급을 규정하고 있으며, 간선도로를 기능 및 설계수준에 따라 6개 유형으로 구분한 후 최종 3개 유형으로 구분하는 방법과 자유속도에 의해 분류하는 방법이 있음
- 따라서, 본 분석에서는 위의 방법 중 첫 번째 방법을 이용하여 간선도로의 등급을 결정하였음

[간선도로 유형 설정]

구 분		기 능 적 분 류		
		고 규 격	중 간 규 격	저 규 격
이 동 성		매우중요	중요	보통
접근관리수준		고	중	저
연 결 도 로		고 속 도 로 도시고속도로 도시부 연결국도	주요간선도로	집산도로
주요통행목적		장거리통과교통	도시부접근교통	도시부내부교통
구 분		설 계 수 준 분 류		
		고 규 격	중 간 규 격	저 규 격
진출입로 설치밀도		저	중	고
km당 신호교차로수		2개 이하	1~3개	2개 이상
자 유 속 도(kph)		≤ 85	≤ 75	≤ 65
보 행 자 밀 도		저	중	고
주 변 개 발 정 도		저	중	고
구 분		도 로 여 건 범 주		
		양 호	보 통	
차로수	고 규 격	링크 편도 4차로 이상	링크 편도 3차로 이하	
	저규격/중간규격	링크 편도 3차로 이상	링크 편도 2차로	

자료 : 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』, <표 12-3>, p533

[도로구분과 도로여건에 따른 간선도로 유형]

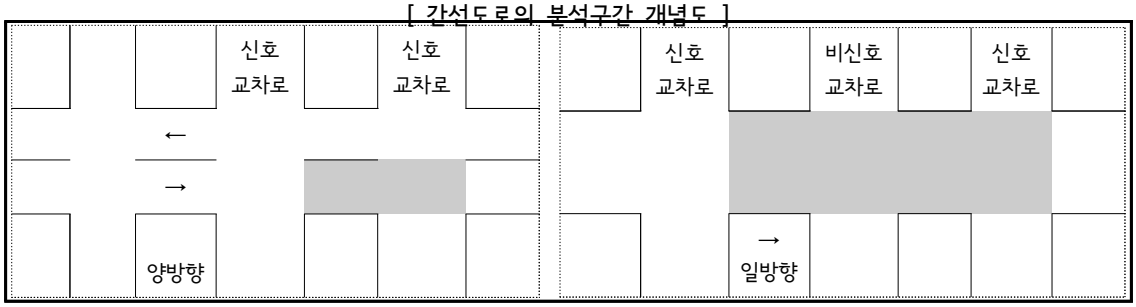
도로구분 \ 도로여건	양 호	보 통
고 규 격	I	I
중 간 규 격	I	II
저 규 격	II	III

자료 : 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』, <표 12-4>, p.534

다) 분석구간의 결정(3단계)

- 도로의 분석 기본단위는 구간(Segment)인데, 신호교차로에서 다음 신호교차로까지 한 방향의 길이를 말함. 간선도로의 구간설정에는 양방향통행도로와 일방통행도로의 2가지 형태가 있으나 일반적으로 분석에 적용되고 있는 양방향통행도로와 일방통행도로에 대한 구간설정에 관한 개념을 도식화하면 다음과 같음

[간선도로의 분석구간 개념도]



라) 주행시간(Running Time:순행시간) 산정(4단계)

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

[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

자료 : 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』,<표 12-5>, p.536

[노변마찰 정도 설정 기준]

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

자료 : 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』, <표 12-6>, p.536

마) 차량당 평균제어지체(5단계)

• 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 균일지체, 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
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

[추가지체 d3 유형]

유 형 별	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 이후에도 여전히 대기차량이 남아 있으나 그 길이가 초기 대기행렬보다는 줄어든 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 연동보정 된 균일지체 값에 신호교차로간 보행자 횡단신호 보정계수(f_{cw})를 곱해 주어야 함. 신호교차로간 보행자 횡단신호 보정계수의 값은 신호교차로 간 단일로 상의 횡단신호의 수와 연동여부에 따라 값을 달리하며, 그 값은 <표 2-12>에 있는 값을 적용함
- 이때, 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

자료 : 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』, <표 12-7>, p.539
주 : 횡단보도의 수는 분석구간 내의 횡단신호가 설치된 횡단보도의 개수를 의미함.

- 개략적인 값이 필요하거나 요구되는 일(계획을 위한 적용방법 등)에서 용량은 다음 식을 이용하여 도출할 수 있음

$$c = 1{,}800 \times N \times (g/C)$$

여기에서, c = 용량(vph)
N = 차로수
g/C = 녹색시간대 신호주기 비

• 신호의 연동계수를 추정하는 방법에는 통행시간과 옵셋 차이를 가지고 구하는 방법과 신호주기, 상류부와 하류부 녹색시간, 옵셋, 통행시간, 직진교통류비율 등을 이용하여 구하는 방법의 두 가지 방법으로 나누어지는데 후자의 경우가 더 정확한 값을 가짐. 우선 통행시간과 옵셋 차이에 대한 값을 가지고 구하는 고정신호 연동계수는 다음의 <표 2-9>을 통해 구함. 이 표에서 세로축은 통행시간과 옵셋 차이를 사용하는데, 이 관계는 다음 식으로 계산함

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

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 0.0~1.0 사이의 값을 갖도록 함. 또한 우리나라는 대부분의 신호가 고정식으로 운영되므로 고정신호 연동계수(PF)는 옵셋 편의율과 녹색시간비율을 사용한 다음의 표를 이용하여 산정함

[고정신호 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

자료 : 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』, <표 12-8>, p.541
주 : 옵셋 편의율이나 녹색시간비율은 보간법을 이용하여 사이 값을 추정함.

바) 평균통행속도 산정(6단계)

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

$$\text{평균통행속도} = \frac{3600 \times \text{구간길이}}{km\text{당 순행시간} \times \text{구간길이} + \text{교차로총접근지체}}$$

여기에서, 평균통행속도 = 간선도로 전체 또는 일부구간의 평균통행속도(kph)
구간길이 = 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) 서비스수준 분석(7단계)

- 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 제시하는 평균통행속도에 대한 서비스수준의 평가 기준은 다음과 같음

[간선도로의 서비스수준 기준]

(단위 : kph)

구분	간선도로의 등급		
간선도로유형	Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ
자유속도 범위 (kph)	≤ 85	≤ 75	≤ 65
자유속도 기준 (kph)	80	70	60
서비스수준	평균통행속도 (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

자료 : 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』, <표 12-1>, p.529

4) 신호교차로 서비스수준 분석

가) 포화교통류율 산정

- 포화교통류율은 조사지점마다 각각의 조건이 다르기 때문에 일정하지 않음. 따라서 분석에 사용할 포화교통류율을 직접 현장에서 조사하는 것이 바람직 하지만, 이는 어디까지나 현재의 주어진 도로조건과 교통조건에서의 운영분석에서만 타당성을 갖는 것임. 따라서 본 분석에서는 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 제시하는 식을 이용하여 계산된 포화교통류율 값을 사용하였음

$$S_i = S_0 \times N_i \times f_{LT}(\text{또는 } f_{RT}) \times f_w \times f_g \times f_{HV}$$

여기에서, S_i = 차로군 i의 포화교통류율(vphg)
S_0 = 기본포화교통류율(2,200 pcphgpl)
N_i = i 차로군의 차로수
f_{LT}, f_{RT} = 좌.우 회전 차로 보정계수(직진의 경우는 1.0)
f_w = 차로폭 보정계수
f_g = 접근로 경사 보정계수
f_{HV} = 중차량 보정계수

나) 신호교차로 서비스수준 분석방법

- 신호교차로에서 서비스수준의 평가기준으로 사용되는 지체는 운전자의 욕구불만, 불쾌감 및 통행시간의 손실을 나타내는 대표적인 파라메터임. 특히 이 서비스수준의 기준은 분석기간(보통 첨두 15분) 동안의 차량당 평균제어지체로 나타내며 이 지체의 크기에 따라 서비스수준을 A, B, C, D, E, F, FF, FFF 등 8개의 등급으로 나타냄
- 통상 신호교차로 서비스수준 분석의 일반적인 효과척도는 평균제어지체시간으로서 신호교차로 평균제어지체시간을 측정하는 방법으로는 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』모형의 차량당 평균제어지체, Webster's식 및 TRANSYT-7F 모델의 평균제어지체(Average approach delay)모형 등이 있음
- 보통 지체를 구하는데 분석적 측정이 대다수의 컴퓨터 모형에서 사용되며, 그 중 가장 많이 사용되는 분석적 측정모형은 Webster's식 및 TRANSYT-7F기법임
- 『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 다음과 같음

① 유형 I : 초기 대기차량이 존재하고 분석기간 이내에 도착하는 모든 교통량을 처리하고 분석기간 이후에는 대기차량이 남지 않는 경우. 즉,

$0 < Q_b < (1-X)cT$

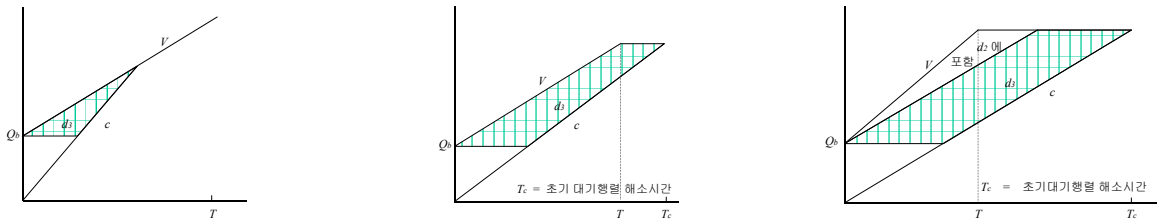
② 유형 II : 초기 대기차량이 존재하고 분석기간 이후에 여전히 대기차량이 남아 있으나 그 길이가 초기 대기행렬보다는 줄어든 경우. 즉,

$0 < (1-X)cT < Q_b$

③ 유형 III : 초기 대기차량이 존재하고 분석기간이 지난 후에도 여전히 대기차량이 남아 있으나 길이가 초기 대기행렬보다 늘어난 경우. 즉,

$(1-X)cT < 0 < Q_b$

[추가지체(d3)의 모형]



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

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

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

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

• 증분지체(incremental delay)는 다음의 식으로 산정함

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

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 산정함

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

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

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

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)

• 한편, 본 평가에서 추가로 적용가능성한 지체도 산정모형을 검토하였으며, 『Highway Capacity Manual, 2000, TRB』의 지체도 모형은 다음과 같음

$$d = d_1 \times PF + d_2 + d_3$$

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

$$d_2 = 900\,T\left[(X-1) + \sqrt{(X-1)^2 + \frac{8\,k\,I\,X}{cT}}\right]$$

$$d_3 = \frac{1800\,Q_b\,(1+U)\,t}{cT}$$

$$PF = \frac{(1-P)\,f_{PA}}{1-(g/C)}$$

여기에서, d = 제어지체(초/대)
d_1 = 균일제어지체(균일도착, 초/대)
d_2 = 증가지체(무작위도착, 과포화대기행렬지체, 분석지속시간과 신호제어방식에 따른 보정, 분석초기 앞 단계에서 남아 있는 교통류는 없음을 가정
d_3 = 추가지체(분석기간 이전에 잔류한 과포화 대기행렬로 인한 지체
PF = 연동화계수
T = 분석시간(시)
k = 제어기설정에 따른 증가지체계수
- 고정식 k = 0.50
= - 감응식 k_{min} = 0.04~0.23 Unit Extension에 따라 $k = (1-2k_{min})(X-0.5)+k_{min}$
Q_b = 분석시간 T시작할 때 초기 대기차량(대)
t = 과포화 지속시간(시) = $t = 0, \quad \text{if } Q_b = 0$

$$t = \text{Min}\left[T, \frac{Q_b}{c\{1-\text{Min}(1,X)\}}\right], \quad \text{if } Q_b \neq 0$$

U = 지체 파라메타 = $U = 0, \quad \text{if } t < T$

$$U = 1-\frac{cT}{Q_b}[1-\text{Min}(1,X)], \quad \text{if } t \geq T$$

P = 녹색시간동안 도착차량 비율
f_{PA} = 녹색시간동안 도착차량군의 추가보정계수

- 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 제시하는 신호교차로 분석방법은 기존의 분석방법에서 제시되지 않았던 다양한 보정계수를 적용함으로써, 보다 현실적인 신호교차로 분석을 제안하고 있음. 특히 현재 우리나라 대도시권의 교차로 서비스수준이 대다수 "F"로 분석되는 상황에서 "F" 수준의 범위를 세분화할 필요가 있는 것으로 판단됨
- 본 평가에서는 각종 보정계수를 적용한 분석교통량과 포화교통류율 산정 및 서비스수준 판정기준은 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 제시하고 있는 분석방법을 적용하였으며, "평균제어지체(Average Control Delay)"의 산정은 모든 신호교차로에 적용이 가능하고 장래 교차로 신호주기 최적화등의 수행이 가능한 TRANSYT-7F Release 9.3을 사용하였음
- 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 제시하는 서비스수준 평가기준은 다음과 같음

[신호교차로 서비스수준 평가기준]

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

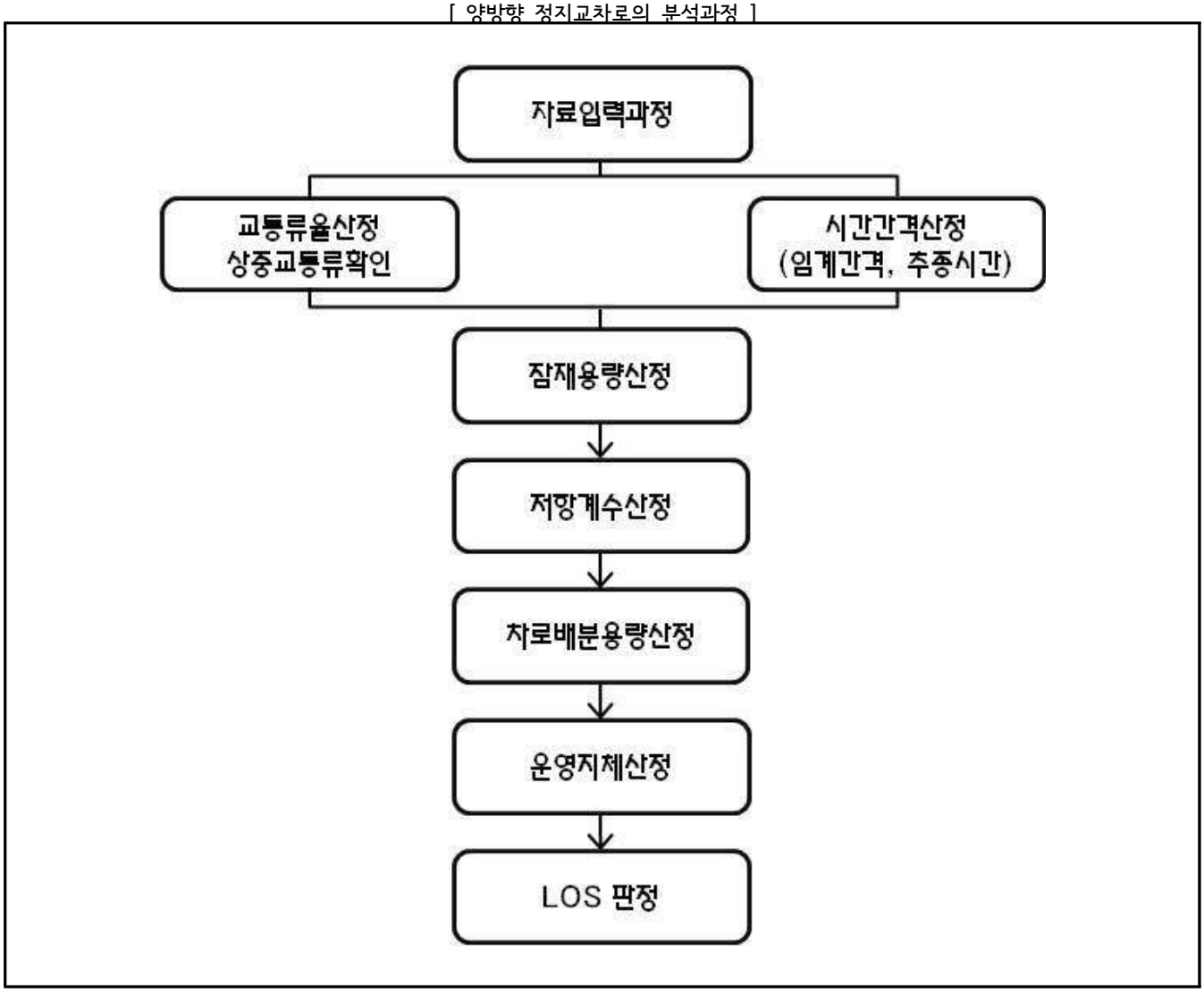
자료 : 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』, <표 8-2>, p.218

5) 비신호교차로 서비스수준 분석

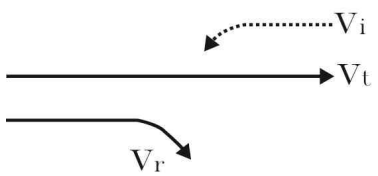
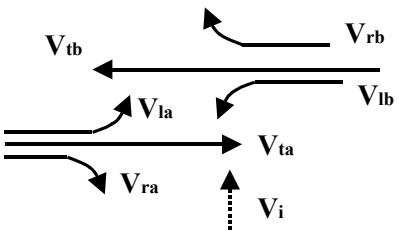
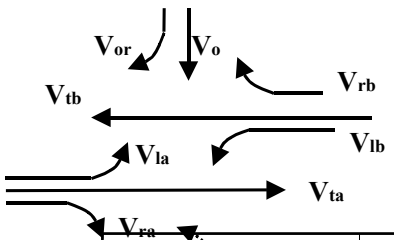
가) 비신호교차로 서비스수준 분석방법

- 비신호교차로는 교차로에서 직진, 좌회전, 우회전하는 각 방향별 교통류가 신호등에 의하여 통행권을부여받지 못하고, 양보·정지 등의 교통제어 방법이나 운전자들의 판단과 통행우선순위에 의하여 통행권을 부여받으면서 통과하는 교차로 지점으로서 무통제 교차로, 양방향정지 교차로, 전방향정지 교차로, 로터리식 교차로의 네가지 종류로 나누어짐
- 『도로용량편람, 2013, 국토해양부』에서는 교차로 내에서의 상충횟수를 이용한 무통제 교차로 서비스수준분석 방법과 평균운영지체를 이용한 양방향정지 교차로의 서비스수준 분석방법을 제시하고 있음
- 본 평가에서는 평균운영지체를 무신호교차로 서비스수준의 효과척도로 사용하였으며, 이에 따른 『도로용량편람, 2013, 국토해양부』에서 제시하는 양방향정지 교차로의 서비스수준 분석방법은 다음과 같음

[양방향 정지교차로의 분석과정]



[상충교통류의 정의 및 계산]

주 이동류	상충교통류, Vci	형 태
1. 우회전(부도로)	1/2(Vr)** + Vt*	
2. 좌회전(주도로)	Vr*** + Vt	
3. 직 진(부도로)	1/2(Vra)** + Vta + Vla + Vrb + Vtb + Vlb	
		

주 : V_i = 상충교통류를 산정하기 위해 기준이되는 이동류 i(vph
V_{ri} = 접근로 i에 대한 우회전 상충교통류(vph)
V_{ti} = 접근로 i에 대한 직진 상충교통류(vph)
V_{li} = 접근로 i에 대한 좌회전 상충교통류(vph)
*Vt 는 좌측방향 차로의 교통량을 말함
**주도로의 우회전차로가 제공된 곳에서는 Vr 또는 Vra를 상
***부도로의 우회전 반경이 넓거나 또는 이 이동류가 정지/양
충에서 배제함, Vrb는 주도로가 다차로인 경우 상충에서 배
자 료 : 『도로용량편람, 2013, 국토해양부』 <그림 10-5, p465>

[양방향정지 교차로의

ⓐ 이동류의 잠재용량 산정

$$c_{p,x} = v_{c,x}\frac{e^{-v_{c,x}\,t_{c,x}/3600}}{1-e^{-v_{c,x}\,t_{f,x}/3600}}$$

여기서, $c_{p,x}$ = 이동류 x의 잠재용량(vph)

$v_{c,x}$ = 이동류 x에 대한 상충교통류

$t_{c,x}$ = 이동류 x에 대한 임계간격

$t_{f,x}$ = 이동류 x에 대한 추종시간

ⓑ 저항계수 산정

- 저항계수란 비신호교차로에서 주도로상의 좌회전 대기차량이 대향직진 차량간의 대기에 의하여 발생하는 용량의 손실을 고려하기 위한 것임. 우선권이 있는 교통류가 많으면, 낮은 우선권을 가지는 차량의 대기시간이 길어짐으로 이동류의 잠재용량은 낮아짐
- 주도로 좌회전은 부도로 상에서의 직진 및 좌회전에 영향을 줌
- 부도로 상에서의 직진은 부도로 상의 대향 좌회전에 영향을 줌

수요에 따른 용량비(x) = v_i / c_{pi}

여기서, c_{pi} = 이동류 i에 대한 잠재용량

v_i = 이동류 i의 교통량

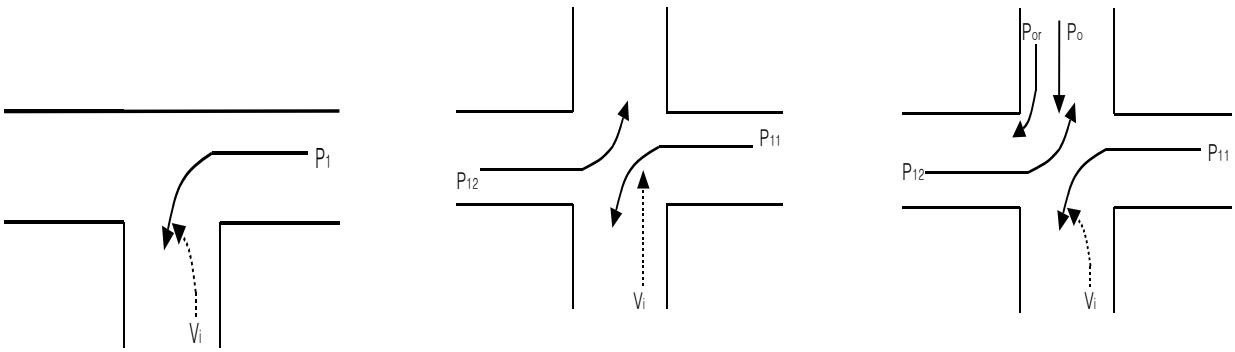
$$p = -0.04x^2 - 0.64x + 1$$

여기서, p = 저항계수

x = 수요에 따른 용량비

[통행저항계산식]

① T형 교차로의 부도로 좌회전	② 네갈래 교차로의 부도로 직진	③ 네갈래 교차로의 부도로 좌회전



ⓒ 차로배분 용량산정

- 양방향 정지 교차로 분석에 있어, 각각의 부도로 이동류는 독립적인 차로를 가지고 있는 것으로 가정되어 있음. 그러나, 실제로는 하나의 차로에 두 가지 또는 세 가지 이동류가 차로를 배분하여 사용하고 있는 경우가 빈번함. 따라서 이러한 상황에 대한 보정이 필요하며, 이러한 차로배분을 고려한 용량은 다음의 식에 의하여 산정됨

$$C_{SH} = \frac{v_l + v_t + v_r}{[v_l/c_{ml}] + [v_t/c_{mt}] + [v_r/c_{mr}]}$$

여기서,

C_{SH} = 배분된 차로의 용량 (vph)

v_l = 좌회전 차로에 배분된 교통량 또는 교통류율 (vph)

v_t = 직진 차로에 배분된 교통량 또는 교통류율 (vph)

v_r = 우회전 차로에 배분된 교통량 또는 교통류율 (vph)

c_{ml} = 차로에 배분된 좌회전 이동 용량 (vph)

c_{mt} = 차로에 배분된 직진 이동 용량 (vph)

c_{mr} = 차로에 배분된 우회전 이동 용량 (vph)

ⓓ 운영지체 산정

$$d = \frac{3600}{c_{m,x}} + 900T\left[\frac{v_x}{c_{m,x}} - 1 + \sqrt{\left(\frac{v_x}{c_{m,x}} - 1\right)^2 + \frac{\left(\frac{3600}{c_{m,x}}\right)\left(\frac{v_x}{c_{m,x}}\right)}{450T}}\right] + 5$$

여기서,

d = 운영지체 (sec/veh)

v_x = 이동류 x에 대한 교통류율 (vph)

$c_{m,x}$ = 이동류 x의 용량 (vph)

T = 분석 시간 주기(h) (T = 0.25는 분석시간이 15분을 의미함)

• 비신호교차로 서비스수준 산정기준은 다음과 같음

[비신호교차로 서비스수준 산정기준]

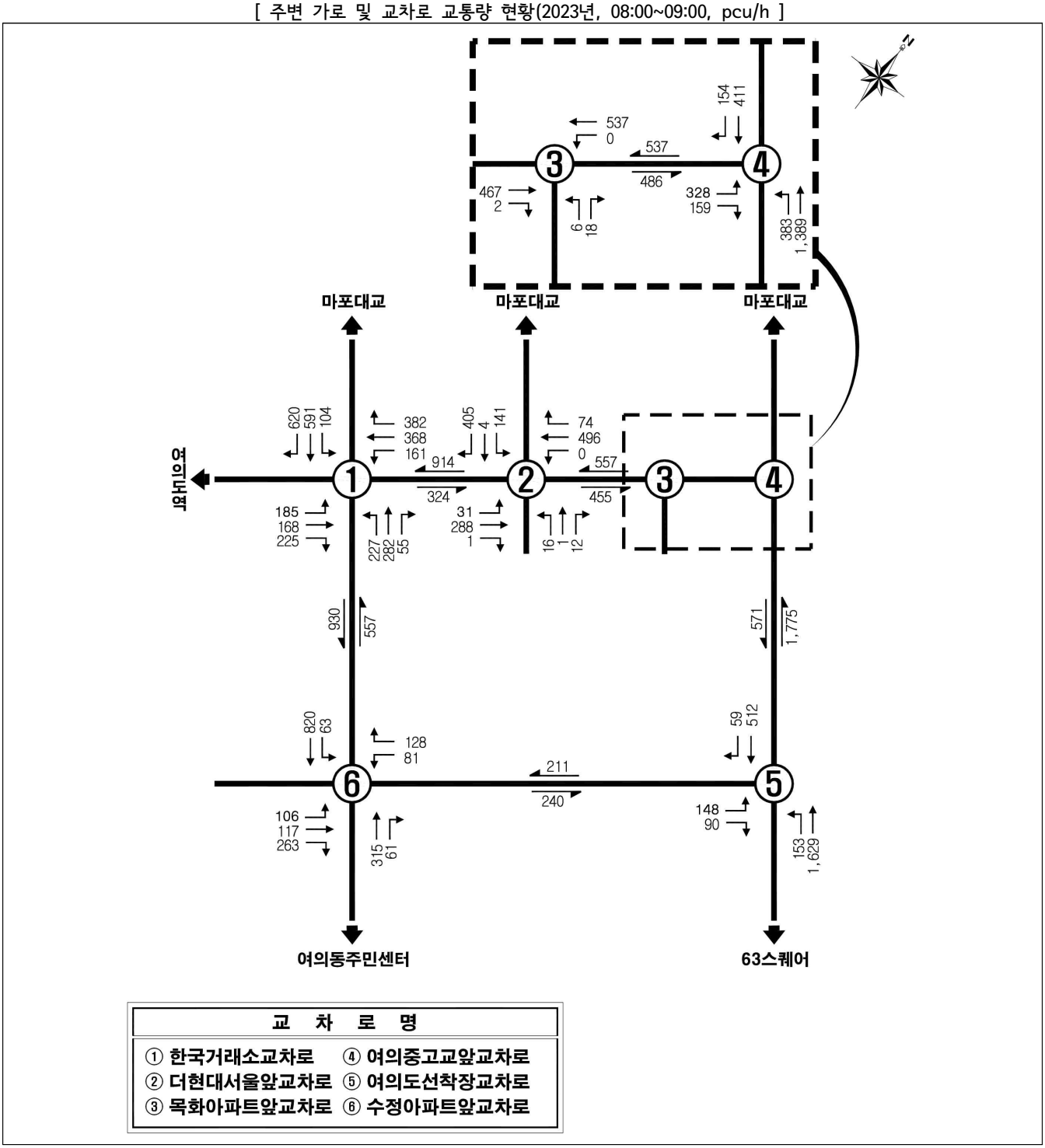
서 비 스 수 준	차량당 운영지체(초/veh)
A	≤ 10초
B	≤ 15초
C	≤ 25초
D	≤ 35초
E	≤ 50초
F	> 50초

자 료 :『도로용량편람, 2013, 국토해양부』<표 10-2, p470>

나. 가로 및 교차로 교통량 현황

- 사업지 주변 첨두시 결정을 위해 사전조사 및 문헌조사(『2023 서울특별시 교통량 조사자료, 서울특별시』, C-07(마포대교))를 실시한 결과, 첨두일은 금요일, 첨두시는 08시~09시로 조사되었음
- 조사된 사업지 주변가로 및 교차로의 첨두시 교통량 현황은 다음과 같음

[주변 가로 및 교차로 교통량 현황(2023년, 08:00~09:00, pcu/h]



다. 가로 및 교차로 소통 현황

- 도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석결과 평균통행속도가 20.5~41.1km/h로 서비스수준이 “B”~“D”로 분석되었음

[도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석결과 (2023년 08:00~09:00 pcu/h)]

구 간		거리 (km)	유형	교통량 (pcu/h)	통행속도 (km/h)	LOS
여의나루로	① 한국거래소교차로 → ② 더현대서울앞교차로	0.25	Ⅲ	324	32.9	C
	② 더현대서울앞교차로 → ① 한국거래소교차로	0.25	Ⅲ	914	23.8	D
	② 더현대서울앞교차로 → ④ 여의중고교앞교차로	0.25	Ⅲ	486	20.5	D
	④ 여의중고교앞교차로 → ② 더현대서울앞교차로	0.25	Ⅲ	557	30.0	C
여의동로	④ 여의중고교앞교차로 → ⑤ 여의도선착장교차로	0.33	Ⅲ	571	35.6	C
	⑤ 여의도선착장교차로 → ④ 여의중고교앞교차로	0.33	Ⅲ	1,775	41.1	B
국제금융로 7길	⑤ 여의도선착장교차로 → ⑥ 수정아파트앞교차로	0.50	Ⅲ	211	22.6	D
	⑥ 수정아파트앞교차로 → ⑤ 여의도선착장교차로	0.50	Ⅲ	240	27.1	D
국제금융로	⑥ 수정아파트앞교차로 → ① 한국거래소교차로	0.34	Ⅲ	557	24.2	D
	① 한국거래소교차로 → ⑥ 수정아파트앞교차로	0.34	Ⅲ	930	33.9	C

주 : ③목화아파트 교차로는 비신호교차로로 ②↔④ 구간으로 설정되어 분석되었음

- 신호교차로 서비스수준 분석결과, 평균제어(운영)지체가 9.8~41.6초/대로 서비스수준 “A”~“C”로 분석되었음

[교차로 서비스수준 분석결과 (2023년 08:00~09:00 pcu/h)]

구 분	교통량(pcu/h)	평균제어(운영)지체(초/대)	LOS
① 한국거래소교차로	3,368	34.8	C
② 더현대서울앞교차로	1,469	21.0	B
③ 목화아파트앞교차로	1,030	9.8	A
④ 여의중고교앞교차로	2,824	31.7	C
⑤ 여의도선착장교차로	2,591	18.3	B
⑥ 수정아파트앞교차로	1,954	41.6	C

주 : ③목화아파트교차로는 비신호교차로로 효과척도는 평균운영지체임

3 장래교통수요예측

1. 상위계획 및 주변지역개발계획

가. 상위계획

1) 2020 영등포 종합발전계획

가) 과업의 개요

① 과업의 배경

- 과거 전국 물상교류의 요충지에서 동북아시아의 금융허브로
- 20세기 한국근대사의 태동지에서 첨단산업의 거점으로
- 개발과 성장의 시대를 넘어 삶의 질 향상을 꿈꾸며

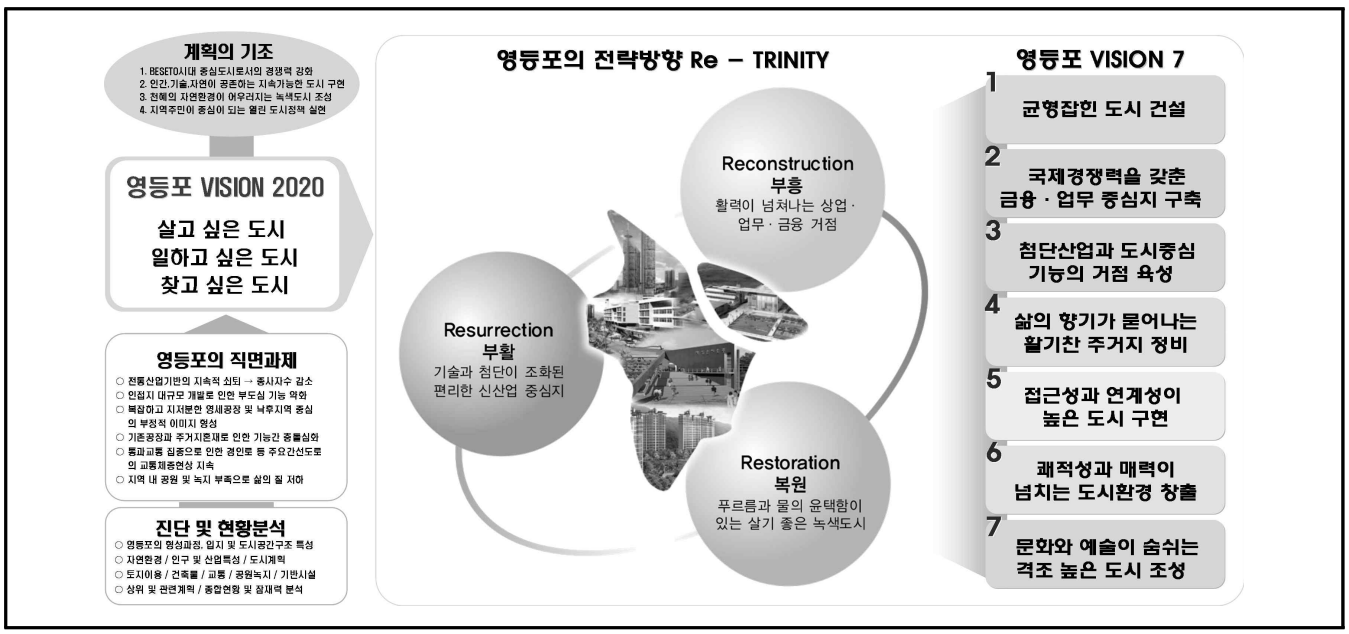
② 과업의 성격

- 구민 생활의 풍요함을 실현하기 위한 미래 지침
- 영등포구 특성을 살리기 위한 미래 지침

③ 과업의 범위

- 공간적 범위 : 영등포구 행정구역 전역
- 시간적 범위
  - 기준년도 2003년
  - 중기적 목표 2010년
  - 장기적 목표 2020년

④ 영등포의 미래상과 발전전략 Re-TRINITY



⑤ 중점추진과제에 따른 주요내용

기본방향	중점추진과제	주 요 내 용
Reconstruction부흥 활력이 넘쳐나는 상업·업무·금융 거점 육성	균형잡힌 도시 건설	· 여의도~영등포~신도림 도시발전축 확장 · 양평생활권 중심 육성 및 활성화 · 주거생활권의 균형발전 및 구경계지역 활성화
	국제경쟁력을 갖춘 금융·업무 중심지 구축	· 국제금융거점기능의 육성 · 미래형 복합도시공간 조성 · 도시관광요소의 개발 및 활성화
Resurrection부활 기술과 첨단이 조화된 편리한 신산업 중심지	첨단산업과 도시중심기능의 거점 육성	· 준공업지역의 체계적 관리 - 지역별 관리방향 설정 · 부도심 기능의 강화 - 영등포 도심형 재정비 촉진 건설 - 영등포 대규모 공장이전적지 복합개발 추진 - 도심부적격시설지역의 중점관리
	접근성과 연계성이 높은 도시 구현	· 효율적이고 원활한 도로망 구축 · 대중교통체계의 연계성 증진 · 신교통수단의 도입을 통한 접근성 향상
Restoration복원 푸르름과 물의 윤택함이 있는 살기좋은 녹색도시	삶의 향기가 묻어나는 활기찬 주거지 정비	· 생활권 단위의 정비계획 수립 및 시행 · 지역내 부족한 생활환경시설의 확충 · 노후불량주거지의 지속적 정비
	쾌적성과 매력이 넘치는 도시환경 창출	· 지형특성을 감안한 Green Network 구축 · 생활과 지역성이 녹아 있는 가로 및 도시환경정비
	문화와 예술이 숨쉬는 격조 높은 도시 조성	· 영등포 행정·문화복합센터 건립 · 콘서트 및 대중문화전용 전문공연장 조성 · 다양하고 개성있는 문화예술 프로그램의 제공 · Hi-Seoul Festival의 중심, 축제의 도시 영등포 · 웰빙라이프를 위한 생활스포츠 기반시설 구축

나) 국제경쟁력을 갖춘 금융·업무 중심지 구축

① 여의도 벚꽃 축제에 따른 걷고 싶은거리 및 조명연출

- 여의도 벚꽃축제뿐만 아니라 윤중로 일대를 4계절 각각의 컬러와 테마가 있는 시민휴식공간으로 제공하여, 서울의 새로운 명소로서 야간 도시공간의 아름다움과 쾌적성을 창출하여 국제적인 관광자원으로 개발

② 보행자 위주의 가로조성 및 교통시설 정비

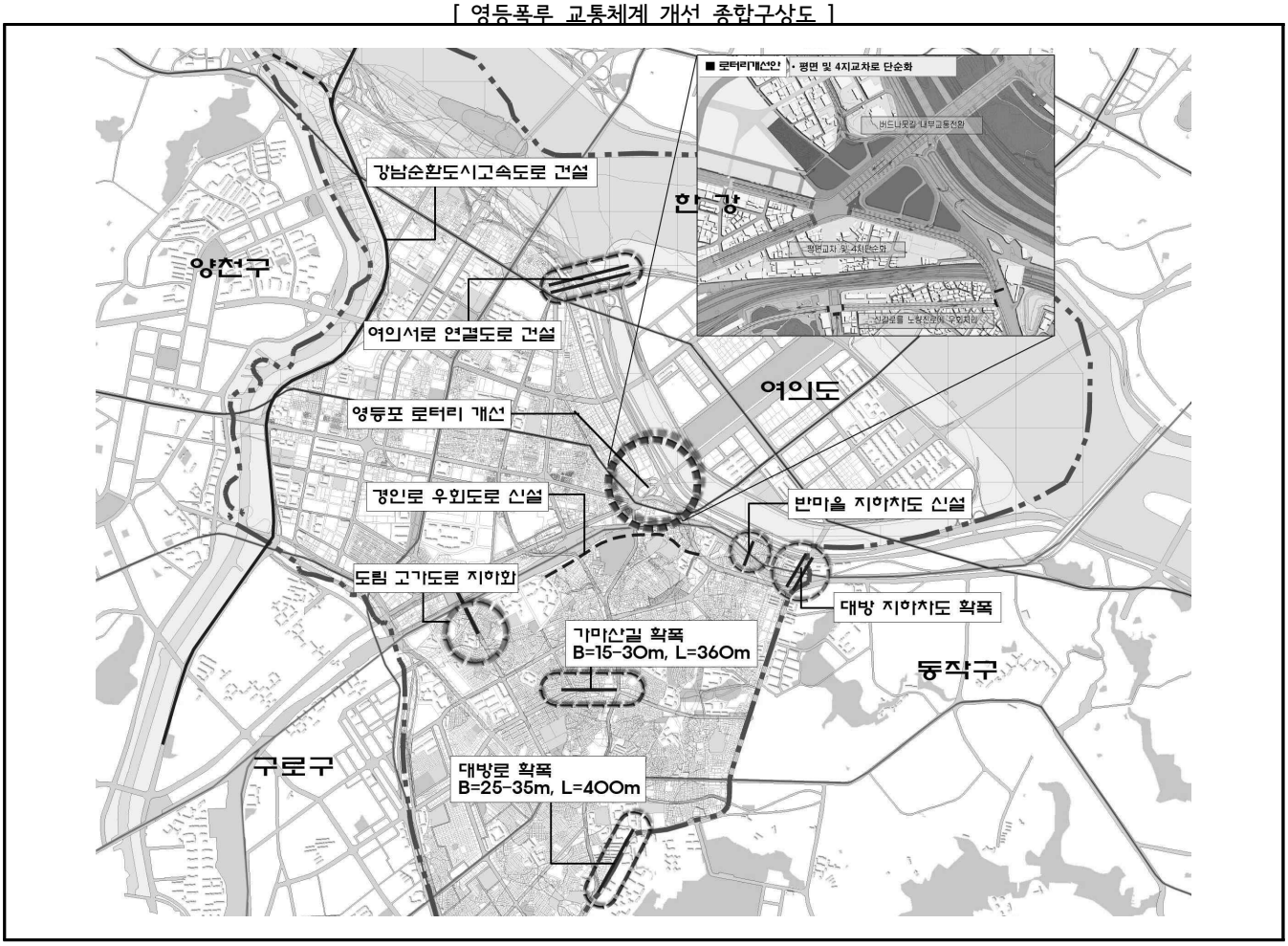
- 지하철역을 중심으로 한 걷고 싶은 거리, 보행자 전용도로, 자전거도로의 효율적인 네트워크 구축으로 구민들이 안심하고 걷고 즐길 수 있는 가로체계 정비

다) 접근성과 연계성이 높은 편리한 도시 구현

① 효율적이고 원할한 도로망 구축

개 선 사 항	내 용
경인우회도로 신설	대우드림타운아파트에서부터 신길로 및 노량진로와 연결되는 경인우회도로를 신설하여 경인로의 통과교통 분산을 유도
영등포로터리 개선	목적별 통과교통의 분산을 유도할 수 있도록 현재의 6지교차로를 4지교차로로 단순화하여 로터리 체계를 개선
여의서로 연결도로 건설	향후 여의도지역 및 영등포지역의 개발과 함께 증가하는 교통수요에 대응하기 위하여 양평로와 버드나룻길이 만나는 교차로와 비교적 차량통행이 적은 여의서로를 연결하는 도로개설을 통해 영등포 지역 교통량의 분산과 여의도 교통체계의 서비스수준 향상을 도모
강 남 순 환 도시고속도로 건 설	올림픽대로, 남부순환로 등 서울시 동서방향 주요간선도로의 교통량 분산을 통한 상습적인 정체현상해소와 교통서비스수준 향상을 목적으로 하는 강남순환도시고속도로의 건설이 추진 중이며, 영등포구를 통과하는 서부간선도로 구간(양화동~광명대교 구간 11.9㎞)은 전역 지하도로화, 중·소형차 중심의 4차로를 박스형으로 건설하는 방안이 검토 중에 있으며, 향후 서부간선도로의 교통여건 개선 및 서북생활권, 수도권 남부지역과의 접근 성 향상 등 긍정적 효과가 기대되나 영등포구에서 직접 진입가능한 중간연결로(UD-1차선)가 1개소에 불과, 지역주민들의 이용불편이 불가피하므로 진출입체계의 개선이 요망됨
도림고가도로지하화	노후한 도림고가도로의 지하화 추진을 통하여 기존의 부정적 이미지 해소와 도시미관 증진 도모
대방지하차도 확폭	병목현상이 발생하여 교통체증이 심각한 대방지방차도의 확폭을 통해 원할한 소통을 유도

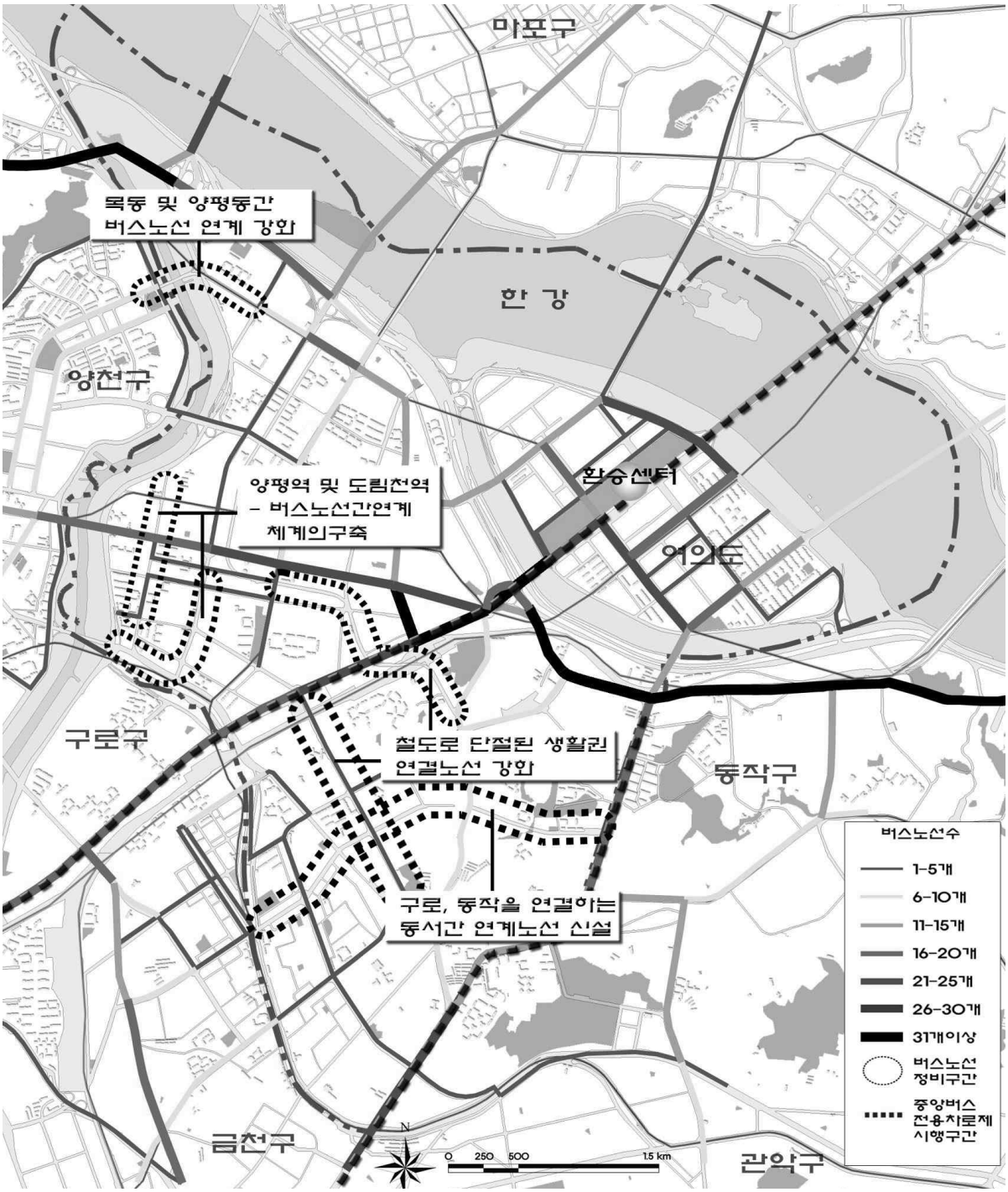
[영등포로 교통체계 개선 종합구상도]



• **지역간 버스연결노선 확충 및 중앙버스차로제 시행**

- 목동연결구간 버스노선 확충을 추진하고 다른 지역에 비해 접근성이 떨어지는 도림천역 주변과 양평역 주변의 버스노선 연계체계정비를 위해 새로운 마을버스노선 도입 검토
- 경부선 철도로 단절된 남북생활권과의 연계체계를 강화하고 가마산길의 정비와 함께 구로구, 동작구를 연결하는 동서간 버스노선의 신설을 추진하여 주거지역의 교통체계를 지속적으로 개선

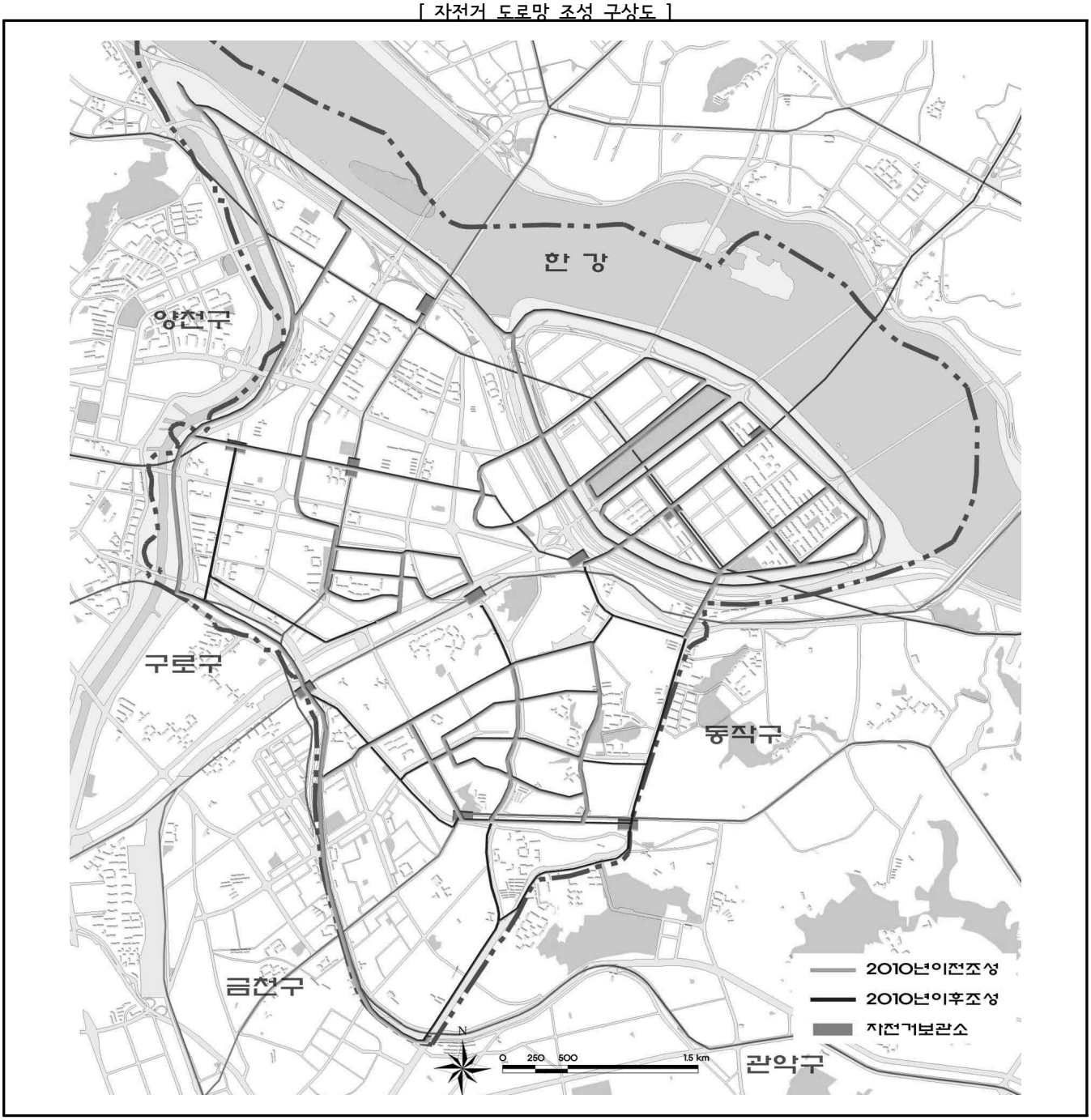
[버스시설 신설 및 개선구상도]



• **대중교통연계수단으로서의 자전거 도로망 조성**

- 평탄한 지형조건으로 인해 주요가로의 자전거도로 적용 및 정비가 용이하므로 현재 방림부지 및 여의도, 대방로 일부구간에 조성되어 있는 자전거도로를 확충하여 영등포의 녹지축과 주요시설 및 지하철역과 연계되는 순환형 그린교통 네트워크로 구상, 지역주민이 편리하게 이용
- 자전거이용 활성화 대책으로 공공시설 주차장면적의 3~5%에 해당하는 자전거 보관소의 설치를 의무화하고, 지하철역 및 버스정류장 등 주요 대중교통 요충지에도 보관소 설치 추진
- 효율적인 동선처리를 위해 보행자 동선과 분리하여 별도로 설치하는 것을 원칙으로 하며, 원활한 통행이 가능하도록 최소 폭원을 2m이상 계획

[자전거 도로망 조성 구상도]



라) 쾌적성과 매력이 넘치는 도시환경 창출

구 분	정 비 전 략
선유도 거리	안양천과 선유도를 연결하는 물과 빛, 그리고 야간경관을 테마로 한 거리 조성
젊음의 거리	쇼핑·엔터테인먼트~청소년축제마당(공공공지 활용)~문래테마공원으로 이어지는 젊음과 문화활동의 거리를 조성하고 휴일은 차없는 거리로 지정하여, 지역주민들이 다양한 활동을 할 수 있는 오픈스페이스로 활용
쇼핑의 거리	전통적인 지역의 재래시장 및 상가와 현대적인 컨셉의 백화점, 쇼핑센터 및 전문상가 등 다양한 쇼핑의 기회와 공간을 제공하는 영등포부도심의 지역특화거리로 정비
사계의 거리	폐선부지의 도로체계를 정비하여 가로공원화하며, 이를 위한 지침으로 기존아파트단지 및 주요시설들의 동선체계 분석 후 우회로의 개설을 통해 사계절의 이미지를 도입한 보행자 중심의 안심하며 걸을 수 있는 편안하고 매력적인 거리 조성
생활도로 및 걷고 싶은 거리	생활의 중심이 되는 지하철역 및 주요시설을 연결하는 도로를 중심으로 선형녹지를 조성하여 차량의 속도를 줄이고 보행자가 쾌적하게 걸을 수 있는 환경 정비
여의도 윤중로 벚꽃길~안양천간 연계사업 추진	서울시의 대표적인 벚꽃길인 여의도 윤중로의 걷고싶은거리와 현재 영등포구에서 추진 중인 안양천·도림천 특화사업과 연계하여 여의도~한강시민공원양화지구~선유도~안양천~도림천을 연결하는 쾌적하고 매력적인 벚꽃길을 단계적으로 조성하는 방안 추진

마) 주택가 공동주차장 건설

① 사업개요

- 위치 : 영등포구 관내 주거지 전역
- 규모 : 16개동 21개소 1,831면

② 추진목표

- 충분한 주차시설의 공급을 통해 생활의 불편 최소화

③ 추진계획

- 주차시설의 다양화로 주차공간 지속적 확대
- 공원 및 학교의 지하공간, 자투리부지 등을 적극적으로 활용하여 제한된 도시공간의 주차효율을 극대화하도록 추진

- 2004년 21개소 1,831면 ⇒ 2008년 34개소 3,400면
  ⇒ 2010년 40개소 4,100면
  ⇒ 2015년 55개소 6,200면
  ⇒ 2020년 70개소 8,500면

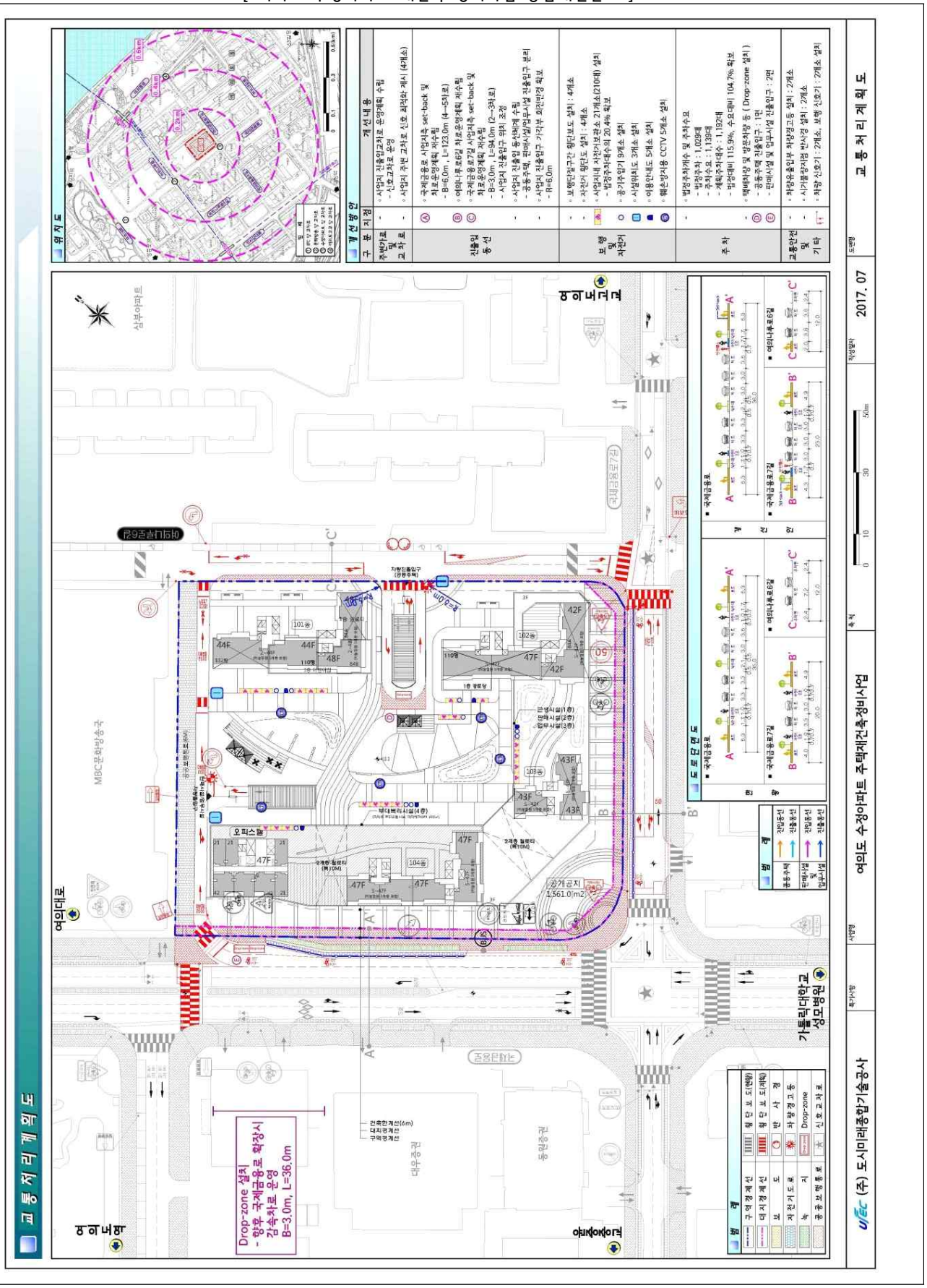
나. 주변지역개발계획

1) 여의도 수정아파트 주택재건축정비사업

구 분		내 용			
사 업 명		여의도 수정아파트 주택재건축정비사업			
사 업 지 위 치		영등포구 여의도동 32, 32-1번지			
용도지역지구		도시지역, 일반상업지역			
용 도		공동주택 / 업무시설(오피스텔,오피스) / 판매시설 / 근생시설			
대 지 면 적		16,529.0 ㎡			
건축규모	건축면적	5,855.0 ㎡			
	연 면 적	147,002.3 ㎡			
	건 폐 율	37.51 % (60%이하)			
	용 적 율	599.99 %			
	규 모	지하5층 ~ 지상48층			
주차규모	법정주차	965대			
	주차수요	1,139대			
	계획주차	1,192대 (법정대비 : 115.9%, 수요대비 : 104.7%)			
발 생 교 통 량		목표년도	발생교통량(대/시, 대/일)		
			유입	유출	계
주변가로 첨두시		2023년	202	220	422
사업지 첨두시			236	209	445
일발생교통량			2,607	2,607	5,214

주 : 사업지 첨두시는 08:00~09:00, 주변가로 첨두시는 18:00~19:00시임
자료) 여의도 수정아파트 주택재건축 정비사업 정비계획수립 및 정비구역지정, 2017

[여의도 수정아파트 재건축 정비사업 종합개선안도]

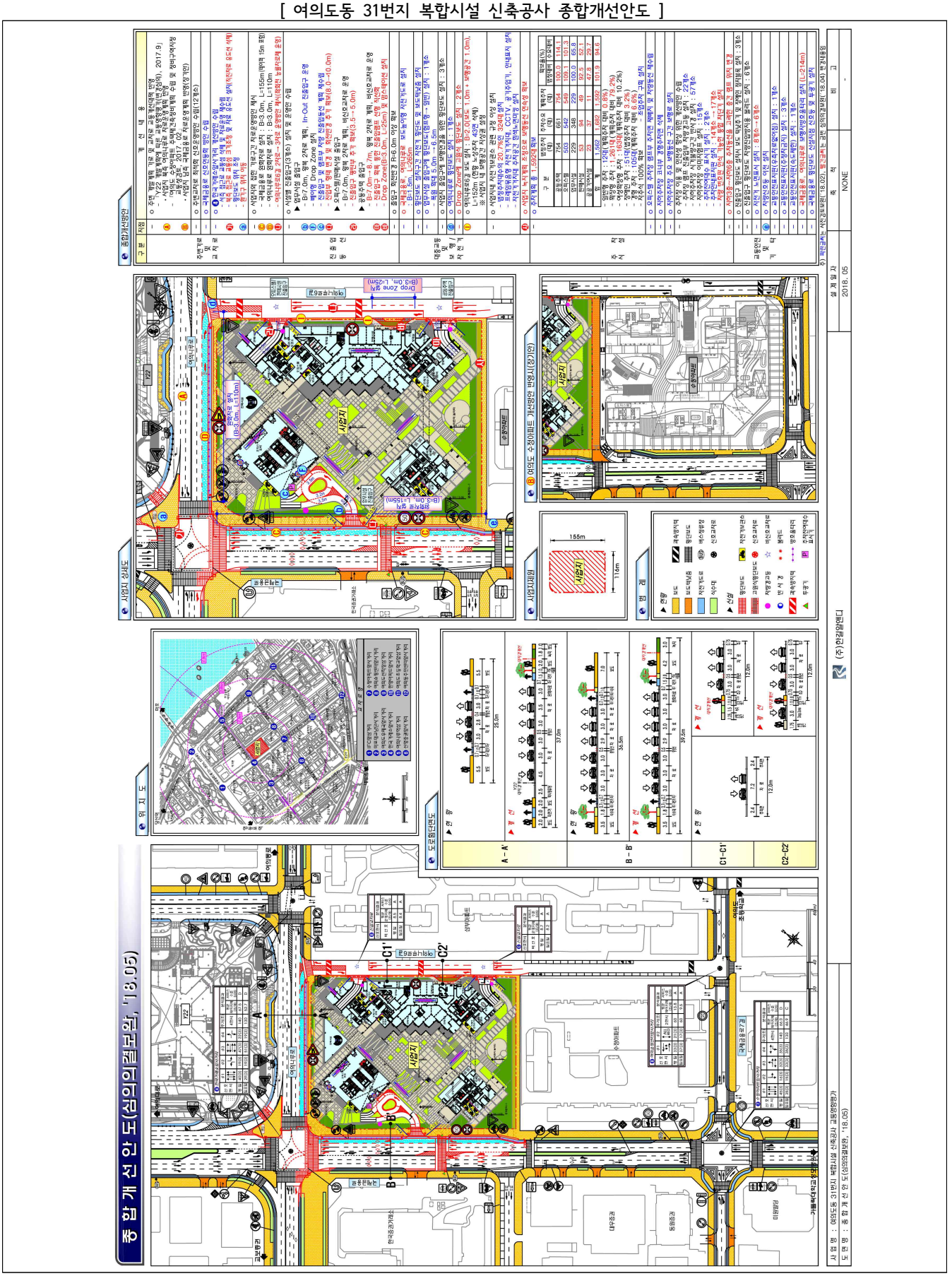


2) 여의도동 31번지 복합시설 신축공사

<table>
<tr><th colspan="3">구 분</th><th>내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="8">일반
개요</td><td colspan="2">관 련 법 규</td><td>건축법</td></tr>
<tr><td colspan="2">사 업 명</td><td>여의도동 31번지 복합시설 신축공사</td></tr>
<tr><td colspan="2">위 치</td><td>서울특별시 영등포구 여의나루로 96(여의도동 31)</td></tr>
<tr><td colspan="2">사 업 시 행 자</td><td>주식회사 신영 (전화: 02-6001-2558)</td></tr>
<tr><td colspan="2">평 가 대 행 자</td><td>㈜한길알앤디 최시양(교통기술사)</td></tr>
<tr><td colspan="2">사 업 기 간</td><td>2017년~2022년</td></tr>
<tr><td colspan="2">지 역 · 지 구</td><td>도시지역, 일반상업지역, 중심지미관지구</td></tr>
<tr><td colspan="2">주 용 도</td><td>주거시설, 업무시설, 판매시설, 공공기여시설</td></tr>
<tr><td rowspan="8">사업
규모</td><td colspan="2">대 지 면 적</td><td>17,795.00㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">건 축 면 적</td><td>7,430.38㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">연 면 적</td><td>245,555.17㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">건 폐 율</td><td>41.76%</td></tr>
<tr><td colspan="2">용 적 율</td><td>959.58%</td></tr>
<tr><td colspan="2">건 축 규 모</td><td>지하6층~지상49층 (공동주택: 454세대, 오피스텔: 872실)</td></tr>
<tr><td colspan="2">Swa산정</td><td>105,569.77㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="3">주차
계획</td><td colspan="2">법정주차대수</td><td>1,562대 (부설주차장 설치제한구역)</td></tr>
<tr><td colspan="2">주차수요(2025년)</td><td>1,683대</td></tr>
<tr><td colspan="2">주차확보대수</td><td>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>
- 일반형 주차 : 12대(계획주차 대비 0.8%)
- 확장형 주차 : 1,261대(계획주차 대비 79.2%)
- 여성확장형 주차 : 163대(계획주차 대비 10.2%)
- 장애인 주차 : 51대(법정주차 대비 3.2%)
- 경형 주차 : 105대(계획주차 대비 6.6%)</td></tr>
<tr><td colspan="3">진 출 입 구 수</td><td>1개소</td></tr>
<tr><td rowspan="8">교통
수요</td><td colspan="2" rowspan="2">구 분 (2025년)</td><td colspan="2">승 용 차</td><td colspan="2">택 시</td><td colspan="3">합 계</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
교통량(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">일요일</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
교통량(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>
</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, ㈜한길알앤디, 2018

[여의도동 31번지 복합시설 신축공사 종합개선안도]



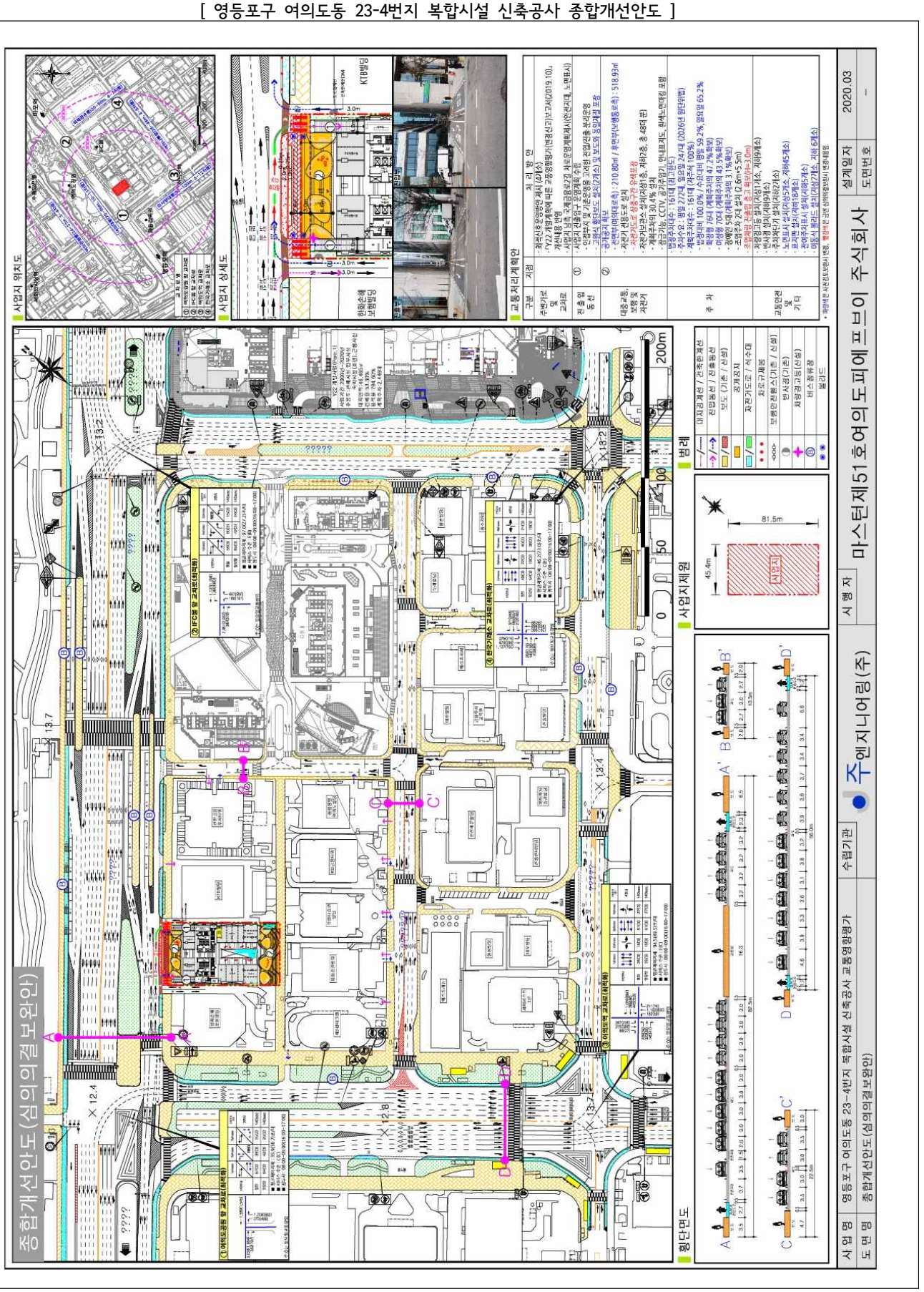
3) 영등포구 여의도동 23-4번지 복합시설 신축공사

구 분		사 업 개 요													
사 업 명		영등포구 여의도동 23-4 복합시설 신축공사													
대 지 위 치		서울특별시 영등포구 여의도동 23-4													
사 업 시 행 자		마스턴제51호여의도피에프브이 주식회사 경기도 용인시 기흥구 흥덕2로 87번길 18, 비동 4층 엠피스광교센터 489호(영덕동, 이씨티빌딩)													
건 축 설 계 기 관		(주)기안건축사사무소(Tel. 02-3461-2595) 서울특별시 강남구 도곡로 204 동신빌딩 7-8층													
평 가 기 관		주엔지니어링(주) (Tel. 02-541-4308) 서울시 강남구 신사동 논현로157길 16 동희빌딩 402호 이메일 : jutran@naver.com													
사 업 기 간		2019~2023년													
대 지 면 적		3,707.00㎡													
용 도		생활형숙박시설(362실), 근린생활시설, 업무시설, 공공기여시설													
규 모		지하6층~지상58층													
건 축 면 적		2,222.29㎡													
연 면 적		56,113.78㎡													
건 폐 율		59.95%													
용 적 율		1,005.02%													
평가대상판단		복합용도 Swa 33,027.14㎡ ≥ 10,000㎡ : 평가대상													
인허가 근거법		건축법 제11조 (건축허가)													
주차시설	법정주차	161대(최고한도)													
	주차수요	평일 272대 일요일 247대(2026년, 원단위법)													
	주차계획	계획주차대수 : 161대(자주식 100%) - 법정대비 100.0%, 수요대비 평일 59.2% 일요일 65.2% - 확장형 76대 (계획주차의 47.2%) - 여성우선주차 70대(계획주차의 43.5%) - 장애인 5대 (계획주차의 3.1%) - 전기차 2대(급속1, 완속1), 조업주차 2대													

교 통 수 요(2026년)		평일							일요일						
		승용차		택시		합계			승용차		택시		합계		
		유입	유출	유입	유출	유입	유출	합계	유입	유출	유입	유출	유입	유출	합계
총 발생 교통량 (A)	사업지 첨두시	25	78	7	37	32	115	147	29	30	12	9	41	39	80
	주변가로 첨두시	25	78	7	37	32	115	147	24	25	10	9	34	34	68
	총발생교통량(대/일)	453	453	155	155	608	608	1,216	313	313	116	116	429	429	858
기존 발생 교통량 (B)	사업지 첨두시	56	96	10	16	66	112	178	6	7	1	1	7	8	15
	주변가로 첨두시	56	96	10	16	66	112	178	5	5	1	1	6	6	12
	총발생교통량(대/일)	937	937	210	210	1,147	1,147	2,294	63	63	15	15	78	78	156
순수 발생 교통량 (A-B)	사업지 첨두시	-31	-18	-3	21	-34	3	-31	23	23	11	8	34	31	65
	주변가로 첨두시	-31	-18	-3	21	-34	3	-31	19	20	9	8	28	28	56
	총발생교통량(대/일)	-484	-484	-55	-55	-539	-539	-1,078	250	250	101	101	351	351	702

주: 평일 주변가로 및 사업지 첨두시는 08~09시이며, 일요일 주변가로첨두시는 16~17시, 사업지 첨두시는 18~19시임
자료) 여의도동 23-4번지 복합시설 신축공사 교통영향평가, 주엔지니어링(주), 2020

[영등포구 여의도동 23-4번지 복합시설 신축공사 종합개선안도]



4) 서울회관 재건축

구 분		사 업 개 요
일반개요	사 업 명	서울회관 재건축
	사업지위치	서울특별시 영등포구 여의도동 27-2번지
	사업시행자	시행자명 : 주식회사 코크렙티피위탁관리부동산투자회사 주 소 : 서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동, 골든타워) 전 화 : (02) 787-0051 FAX : (02) 787-0116
	설계기관	회 사 명 : (주)해안종합건축사사무소 주 소 : 서울특별시 강남구 봉은사로 208 해안빌딩 전 화 : (02) 3438-8000 FAX : (02) 3438-8100
	수립대행자	회 사 명 : (주)지음엔지니어링 주 소 : 서울특별시 강남구 도곡로 115, 거암빌딩 9층 전 화 : (02) 529-9393 FAX : (02) 529-9380
	사 업 기 간	2018년~2023년
	지역·지구	일반상업지역, 중심미관지구, 가로구역별 최고높이 제한지역
	용 도	업무시설, 판매시설
	규 모	지하6층/지상42층
	Swa 값	87,500.87㎡(서울시 조례기준)
	진출입구수	1개소
	인허가법규	건축법 제11조
건축개요	대지면적	10,142.00㎡
	건축면적	5,828.24㎡
	연면적	142,083.59㎡
	건폐율	57.47%(법정 60% 이하)
	용적률	1,003.14%(법정 800% 이하, 완화시 1,010.23%이하)
주차시설	법정주차대수	최고한도 579대(주차상한제 지역)
	주차수요	822대(2026년)
	계획주차대수	573대(법정대비 99.0%, 수요대비 69.7%) - 자주식 100% - 장애인주차 18면(계획주차 대비 3.1%) 확보 - 확장형주차 348면(계획주차 대비 60.7%) 확보 - 여성우선주차 60면(계획주차 대비 10.5%) 확보 (일반 : 10면, 확장 : 50면) - 경형주차 55면(계획주차 대비 9.6%) 확보 - 전기차주차 30면(계획주차 대비 5.2%) 확보 - 조업주차 11면 확보

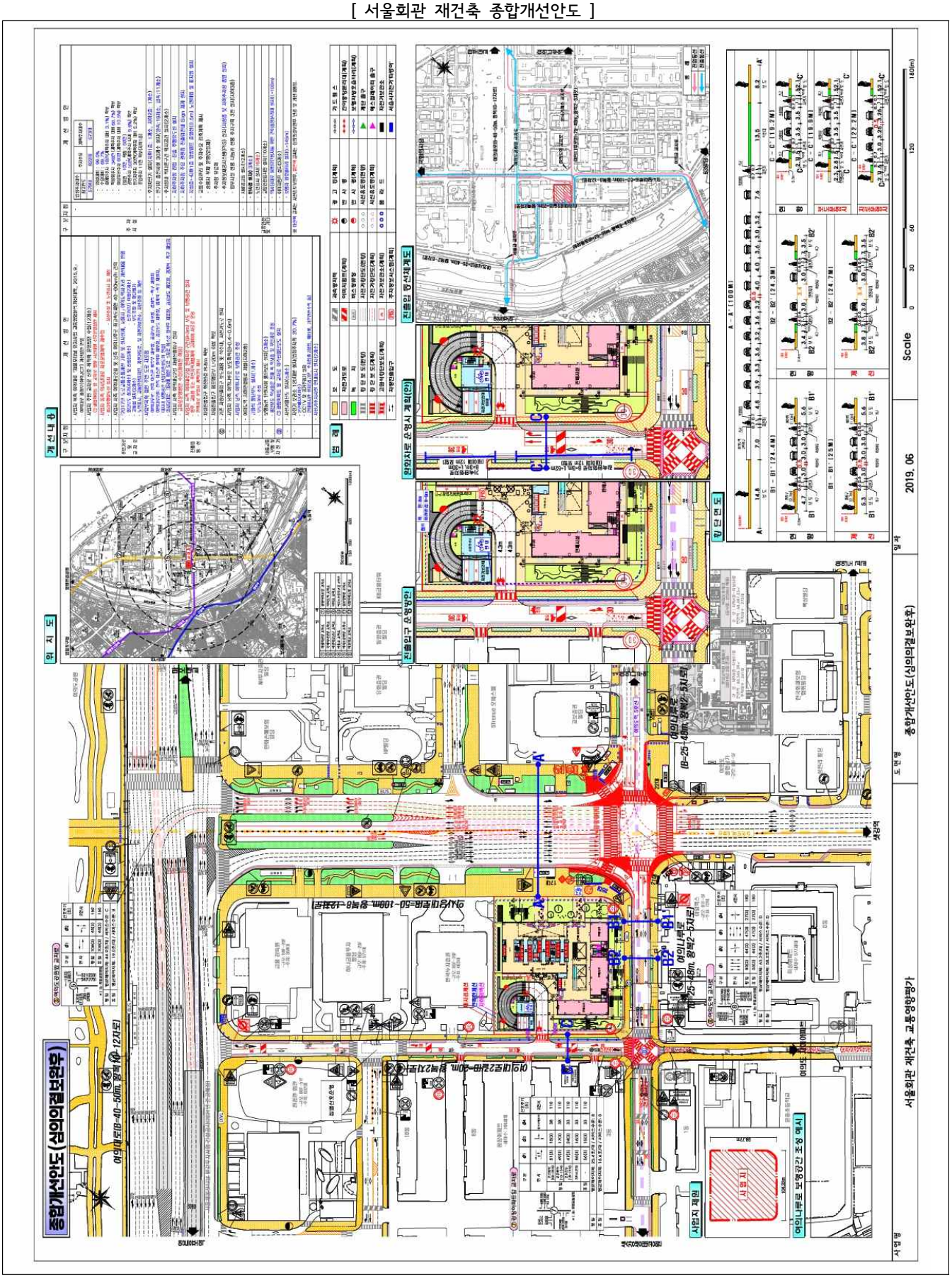
발생교통량	구 분 (2026년)	재건축 발생량				순수 발생량			
		평일		휴일		평일		휴일	
		유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
	주변가로 첨두시(대/시)	320	-	85	81	214	-	-	-
	사업지 첨두시(대/시)	54	392	104	101	48	270	-	-
	1일 발생량(대/일)	2,646	2,646	881	881	1,834	1,834	-	-

주 : 1) 평일 주변가로 첨두시는 08~09시, 사업지 첨두시는 18~19시, 휴일 주변가로 첨두시는 17~18시, 사업지 첨두시는 15~16시임

2) 용적률은 인센티브 적용(공개공지, 녹색건축/건축물에너지효율등급 인증 등)시 1,010.23%까지 완화가능함

자료) 서울회관 재건축 교통영향평가, ㈜지음엔지니어링, 2019

[서울회관 재건축 종합개선안도]

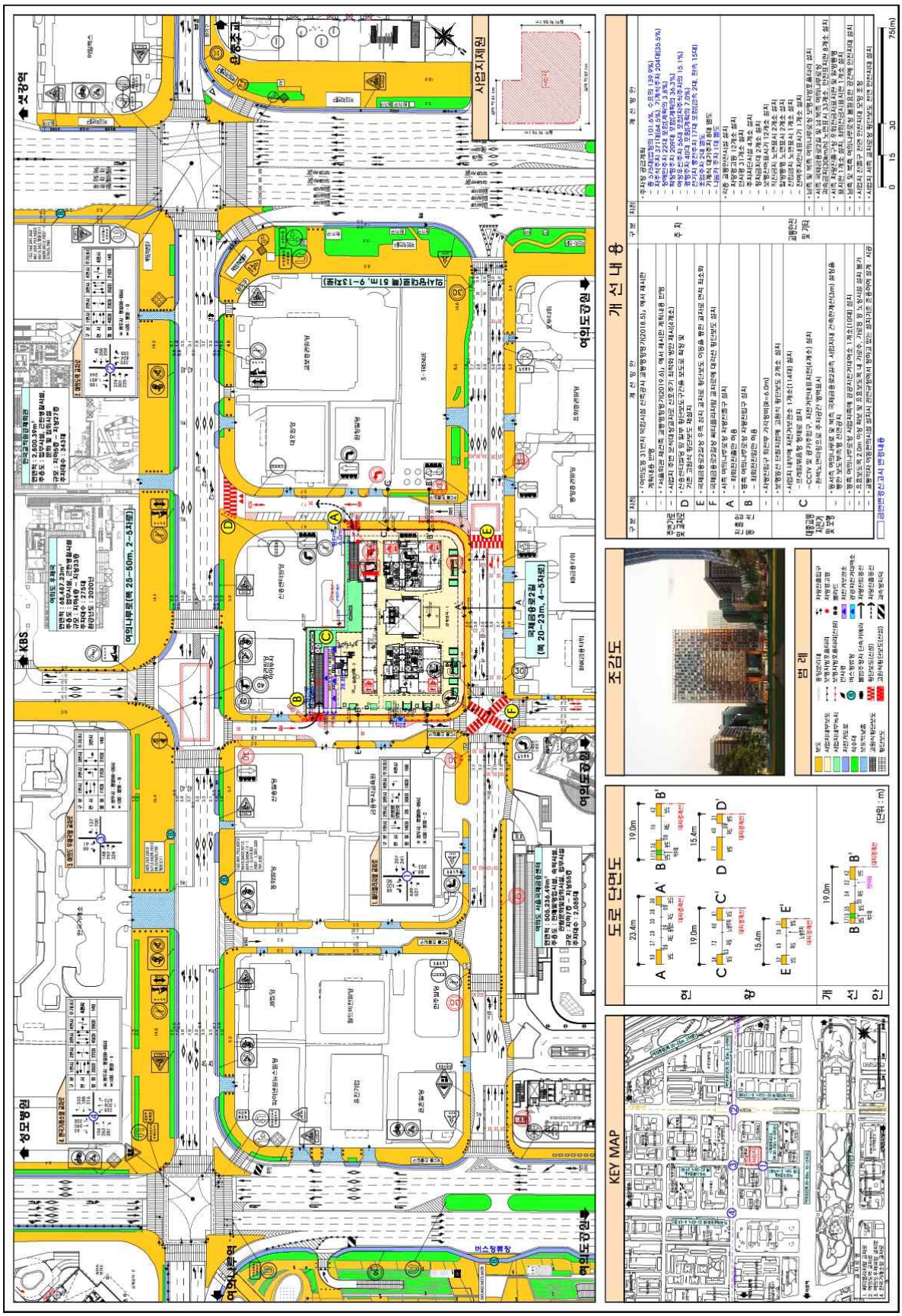


5) 영등포구 여의도동 25-11번지 복합시설 신축공사

구 분		사 업 개 요		
사 업 명		영등포구 여의도동 25-11번지 복합시설 신축공사		
사업지 위치		서울특별시 영등포구 여의도동 25-11		
사업시행자		원트웬티파이브피에프브이 주식회사 서울특별시 강남구 테헤란로 306, 19층,T.02-2166-3162, F.02-2166-3197		
설계기관		㈜디에이그룹 엔지니어링 종합건축사사무소 서울특별시 강남구 테헤란로 104길7 디에이그룹빌딩, T.02-531-0400, F.02-565-8390		
평 가 기 관		㈜교우엔지니어링 서울특별시 성동구 광나루로 130 서울숲 IT캐슬 905호, T.02-565-7309, F.02-565-5972		
사 업 기 간		~ 2027년		
지역지구현황		일반상업지역, 제1종지구단위계획구역, 중요시설물보호지구(공용), 특정개발진흥지구, 부설주차장 설치제한지역		
주용도		업무시설(오피스텔 492호실, 오피스), 근린생활시설		
대지면적		5,541.00㎡		
건축면적		3,313.10㎡		
건축규모		지하7층 ~ 지상29층		
건축연면적		85,398.29㎡		
건폐율		59.79%(법정 60% 이하)		
용적률		1,007.41%(법정 1008% 이하)		
주차 계획	법정주차	566대		
		주거시설(오피스텔) : 541대,	비주거시설(업무/근린생활시설) : 25대(최고한도)	
	주차수요	411대(2030년)		
		주거시설(오피스텔) : 354대,	비주거시설(업무/근린생활시설) : 57대	
	계획주차	총 575대 - 자주식주차 371대(64.5%), 기계식주차 204대(35.5%) - 주거시설(오피스텔) 550대(법정의 101.7%, 수요의 155.4%) - 비주거시설(업무/근린생활시설) 25대(법정(최고한도)의 100.0%) - 장애인주차 22대 포함(계획의 3.8%) - 확장형주차 209대 포함(계획의 36.3%) - 여성우선주차 56대 포함(자주식주차의 15.1%) - 경형주차 40대 포함(계획의 7.0%) - 전기차 충전주차 17대 포함(급속 2대, 완속 15대) - 조업주차 1대 별도 - 기계식 대기주차 8대 별도 - 나눔카 주차 1대 별도		
발생교통량		유 입	유 출	합 계
사업지 발생교통량	주변가로 첨두시	41	71	112
	사업지 첨두시	74	70	144
	일일	573	573	1,146
순수 발생교통량	주변가로 첨두시	-125	68	-57
	사업지 첨두시	41	-151	-110
	일일	-803	-803	-1,606
진출입구수		2개소		
Swa값		35,995.81㎡		

주: 주변가로 첨두시는 08:00~09:00시, 사업지 첨두시는 18:00~19:00시임
자료) 영등포구 여의도동 25-11번지 복합시설 신축공사 교통영향평가, ㈜교우엔지니어링, 2022

[영등포구 여의도동 25-11번지 복합시설 신축공사 종합개선안도]



2. 사업 미시행시 교통수요 예측

가. 접근방법

- 사업미시행시 교통수요예측은 본 사업시설이 건설되지 않았다는 전제하에 주변개발사업과 도시성장을 고려하여 사업지 주변 가로 및 교차로 교통량을 예측하는 것임
- 먼저 각 교통영향을 분석하기 위해 시간적 범위를 설정하였는데 사업완공연도(2030년)를 기준으로, 사업완료 후 1년,3년(2031년, 2033년)을 목표연도로 하여 사업지 주변 교통영향을 분석하였음
- 장래 사업미시행시 교통량은 사업지 주변 활동인구의 통행패턴의 변화에 의하여 결정되므로, 본 분석에서는 『2021년 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2021.12, 한국교통연구원』에서 제시한 서울시 수단통행 증가율을 토대로 장래 자연증가 교통량을 예측하였음
- 또한, 교통영향의 분석은 사업 미시행시에 주변지역의 자연증가 및 주변지역 개발에 따른 가로 및 교차로 교통량을 주변가로에 배분시켜 미치는 영향을 분석하여야 하므로, 본 분석에서는 본 사업지가 속한 서울시의 『2021년 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2021.12, 한국교통연구원』에서 제시된 지표를 토대로 각 목표연도별 자연증가된 교통량을 예측하는 한편, 사업지 주변의 장래 개발계획을 반영하여 사업미시행시 장래 주변가로 및 교차로 교통량을 예측하였음

나. 서울시 장래 도시지표 전망

- 교통수요예측과 가장 밀접한 도시성장지표는 인구를 들 수 있는데, 인구는 도시권의 규모와 성장잠재력을 판단하는 기준으로서 교통정책을 입안하는데 직접적인 영향을 미치는 요소임
- 장래 서울시 인구수 예측 결과를 살펴보면 본 사업의 목표년도인 2031년 인구수는 9,010,976인으로 나타났으며, 최종목표연도인 2033년에는 인구수 8,930,089인으로 계속 감소하는 추세를 보이는 것으로 예측됨

[서울시 장래 도시지표 예측]

구 분	2019년	2023년*	2025년	2030년	2031년*	2033년*	2035년	연평균증가율(%)	
								'23-'31	'31-'33
인구수(인)	9,535,732	9,343,214	9,248,418	9,051,693	9,010,976	8,930,089	8,849,929	▽0.45	▽0.45
취업자수(인)	4,614,933	4,633,991	4,643,550	4,501,166	4,458,631	4,374,763	4,292,473	▽0.48	▽0.94
종사자수(인)	5,210,936	5,367,983	5,448,273	5,420,988	5,390,951	5,331,375	5,272,457	▲0.05	▽0.55
학생수(인)	1,394,340	1,301,159	1,256,930	1,141,385	1,128,219	1,102,340	1,077,055	▽1.77	▽1.15

자료 : 『2021년 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2021.12, 한국교통연구원』
주 : *는 목표연도에 맞게 보정한 수치임

- 서울시 장래 목적별 통행량은 다음의 표와 같이 2031년 23,070,196통행/일에서 최종목표연도인 2033년 22,321,542통행/일로 -0.82%의 연평균 증가율을 보이는 것으로 예측됨
- 통행목적별 구성비는 본 분석의 최종목표연도인 2033년에 통근통행이 47.8%로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 가정기반 기타통행 19.9%, 업무통행 8.5%, 통학통행 7.7% 순으로 예측됨

[서울시 목적별 통행량 예측]

(단위 : 통행/일, %)

구 분			2019년	2023년*	2025년	2030년	2031년*	2033년*	2035년	연평균증가율(%)	
										'23-'31	'31-'33
통행량	가정기반	통근	11,219,550	11,412,176	11,509,726	11,155,233	11,047,808	10,836,050	10,628,352	▽0.40	▽0.96
		통학	2,603,204	2,208,310	2,033,930	1,827,641	1,797,750	1,739,428	1,682,997	▽2.54	▽1.64
		학원	879,170	762,220	709,715	641,299	629,664	607,023	585,196	▽2.36	▽1.81
		쇼핑	1,589,085	1,625,968	1,644,730	1,667,076	1,668,312	1,670,787	1,673,266	▲0.32	▲0.07
		기타	4,615,564	4,640,141	4,652,478	4,581,352	4,556,377	4,506,834	4,457,830	▽0.23	▽0.55
	비가정기반	업무	1,811,549	1,915,218	1,969,256	1,959,419	1,948,568	1,927,046	1,905,761	▲0.22	▽0.55
		쇼핑	233,381	238,758	241,493	234,877	233,593	231,045	228,525	▽0.27	▽0.55
		기타	1,196,332	1,217,301	1,227,923	1,195,360	1,188,124	1,173,783	1,159,615	▽0.30	▽0.61
	합 계		24,147,835	24,020,092	23,989,251	23,262,257	23,070,196	22,691,996	22,321,542	▽0.50	▽0.82
구성비	가정기반	통근	46.5	47.5	48.0	48.0	47.9	47.8	47.6	-	-
		통학	10.8	9.2	8.5	7.9	7.8	7.7	7.5	-	-
		학원	3.6	3.2	3.0	2.8	2.7	2.7	2.6	-	-
		쇼핑	6.6	6.8	6.9	7.2	7.2	7.4	7.5	-	-
		기타	19.1	19.3	19.4	19.7	19.8	19.9	20.0	-	-
	비가정기반	업무	7.5	8.0	8.2	8.4	8.4	8.5	8.5	-	-
		쇼핑	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	-	-
		기타	5.0	5.1	5.1	5.1	5.2	5.2	5.2	-	-
	합 계		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	-	-

자료 : 『2021년 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2021.12, 한국교통연구원』
주 : *는 본 분석년도로 보정한 수치임

- 서울시의 총 수단통행량을 살펴보면, 『2021년 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2021.12, 한국교통연구원』에서 제시한 서울관련 통행량을 기준으로 2031년 20,555,654통행/일에서 최종목표연도인 2033년 20,247,697통행/일로 -0.75%의 연평균 증가율을 보이는 것으로 예측됨
- 수단별 통행량 중 현재 도보/자전거의 수단분담률이 가장 많은 비율을 차지하고 있음

[서울시 수단별 통행량 예측]

(단위 : 통행/일, %)

구 분		2019년	2023년*	2025년	2030년	2031년*	2033년*	2035년	연평균증가율(%)	
									'23-'31	'31-'33
통행량	승용차	4,073,337	4,127,233	4,154,448	4,044,053	4,018,184	3,966,941	3,916,351	▽0.33	▽0.64
	택시	1,578,030	1,594,248	1,602,420	1,550,850	1,541,219	1,522,135	1,503,287	▽0.42	▽0.62
	버스	2,969,111	2,961,017	2,956,979	2,879,918	2,856,872	2,811,331	2,766,517	▽0.45	▽0.80
	지하철	3,643,219	3,731,824	3,776,932	3,705,860	3,672,257	3,605,963	3,540,865	▽0.20	▽0.91
	버스+지하철	1,232,262	1,284,450	1,311,367	1,292,017	1,278,147	1,250,853	1,224,141	▽0.06	▽1.07
	도보/자전거	7,099,278	6,852,003	6,731,614	6,501,111	6,456,627	6,368,571	6,281,716	▽0.74	▽0.68
	기타	753,217	757,386	759,479	737,627	732,348	721,903	711,607	▽0.42	▽0.72
	합계	21,348,454	21,308,161	21,293,239	20,711,436	20,555,654	20,247,697	19,944,484	▽0.45	▽0.75
분담율	승용차	19.1	19.4	19.5	19.5	19.5	19.6	19.6	-	-
	택시	7.4	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	-	-
	버스	13.9	13.9	13.9	13.9	13.9	13.9	13.9	-	-
	지하철	17.1	17.5	17.7	17.9	17.9	17.8	17.8	-	-
	버스+지하철	5.8	6.0	6.2	6.2	6.2	6.2	6.1	-	-
	도보/자전거	33.3	32.2	31.6	31.4	31.4	31.5	31.5	-	-
	기타	3.5	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	-	-
	합계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	-	-

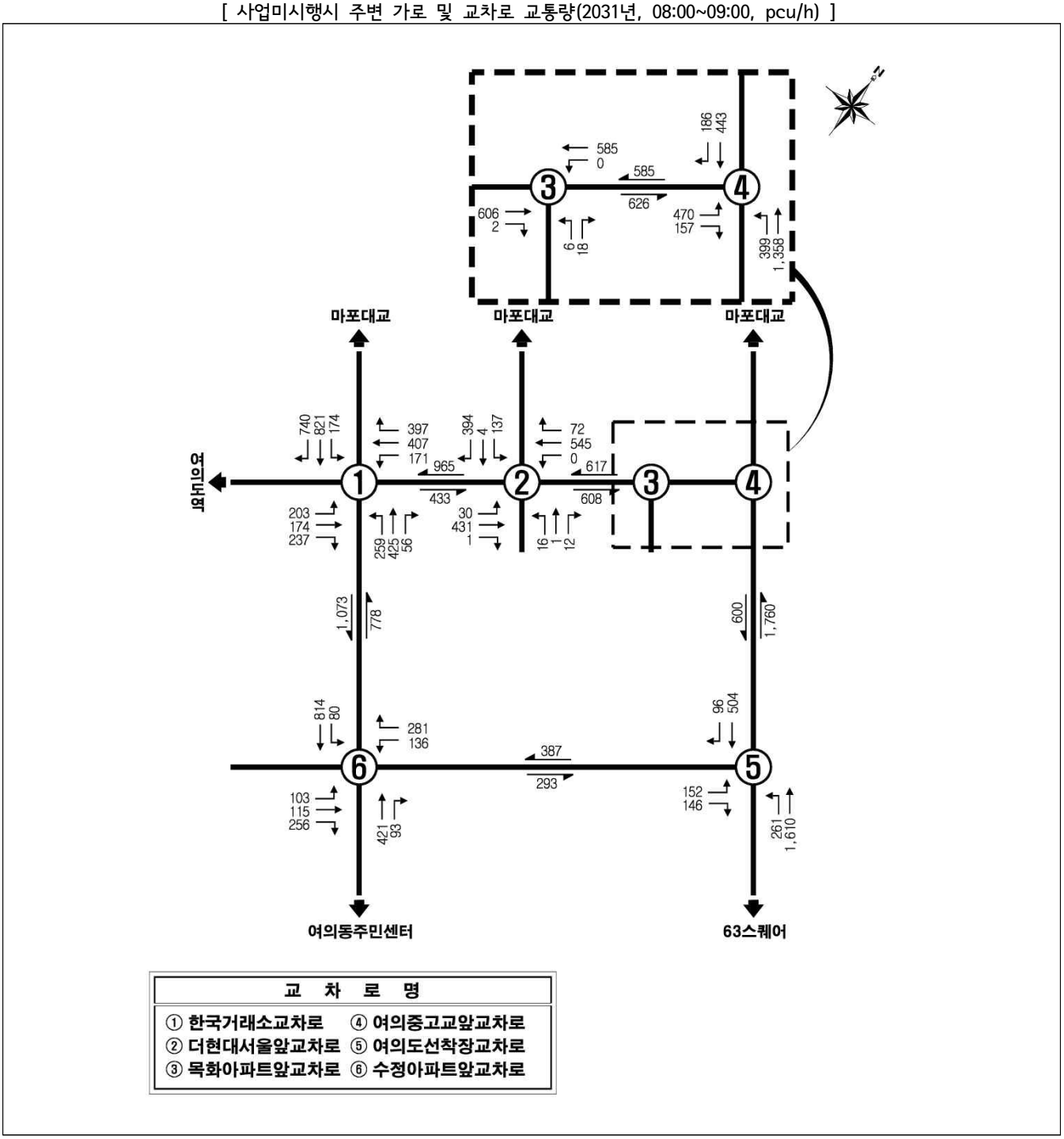
자료 : 『2021년 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2021.12, 한국교통연구원』
주 : *는 본 분석년도로 보정한 수치임

다. 사업미시행시 교통량 및 서비스수준 분석 결과

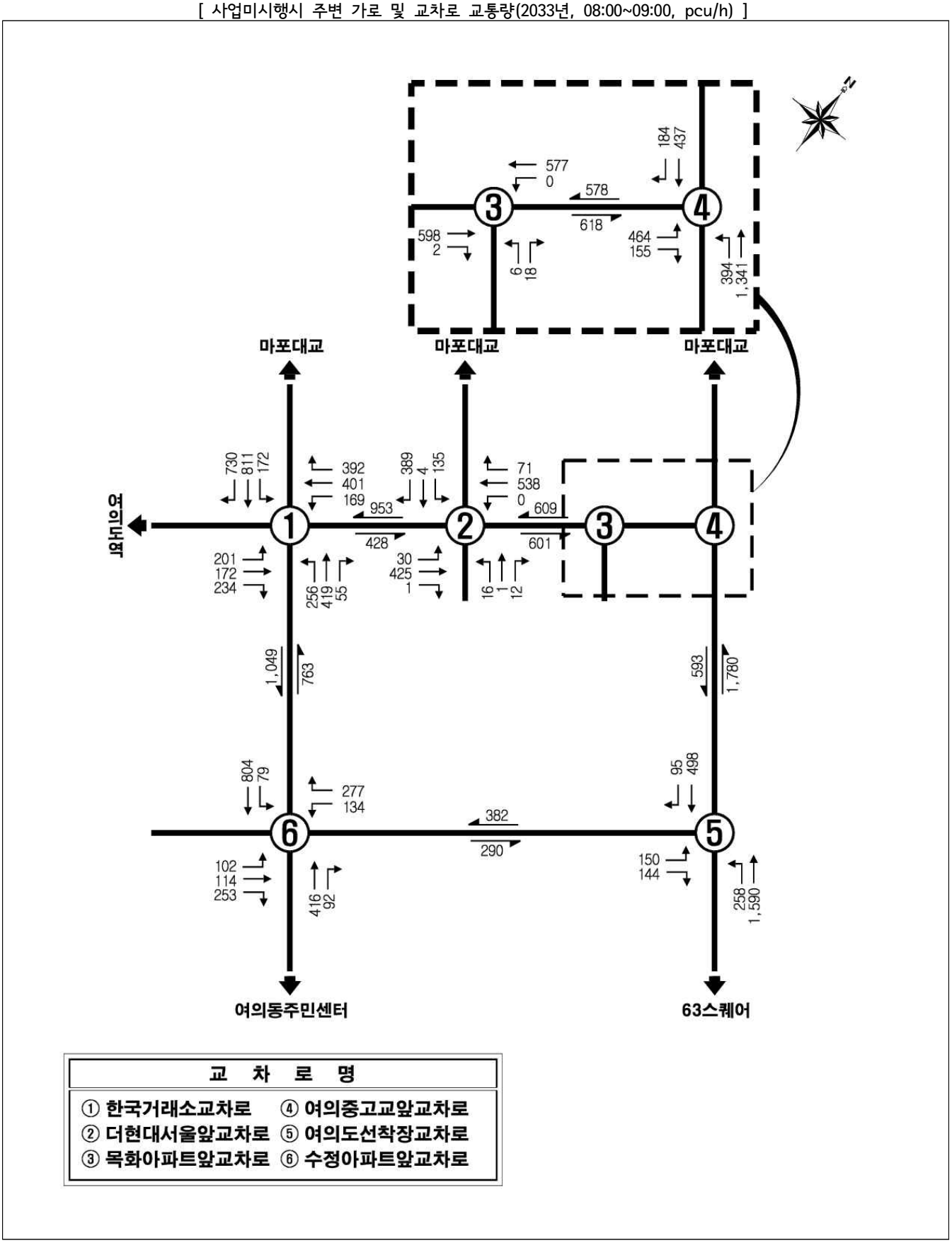
1) 사업미시행시 교통량 예측 결과

- 본 분석에서는 『2021년 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2021.12, 한국교통연구원』에서 제시하고 있는 승용차 수단통행 연평균 증가율 -0.33%, -0.64% (23년~31년, 31년~33년)를 적용하였고, 주변지역에서 시행되고 있는 주요 개발계획에 의해 발생되는 교통량을 감안하여 장래 사업미시행시 교통량을 예측하였음

[사업미시행시 주변 가로 및 교차로 교통량(2031년, 08:00~09:00, pcu/h)]



[사업미시행시 주변 가로 및 교차로 교통량(2033년, 08:00~09:00, pcu/h)]



2) 사업미시행시 서비스수준 분석 결과

- 사업미시행시 도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석결과 2031년에 평균통행속도가 15.6~41.1km/h로 서비스수준이 "B"~"E"로 분석되었으며, 2031년에 평균통행속도가 16.4~41.3km/h로 서비스수준이 “B”~“E”로 분석되었음

[도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석결과 (사업미시행시, 08:00~09:00)]

구 간		2031년			2033년		
		교통량 (pcu/h)	통행속도 (km/h)	LOS	교통량 (pcu/h)	통행속도 (km/h)	LOS
여의나루로	① 한국거래소교차로 → ② 더현대서울앞교차로	433	31.9	C	428	31.9	C
	② 더현대서울앞교차로 → ① 한국거래소교차로	965	23.7	D	953	23.7	D
	② 더현대서울앞교차로 → ④ 여의중고교앞교차로	626	15.6	E	618	16.4	E
	④ 여의중고교앞교차로 → ② 더현대서울앞교차로	617	29.5	C	609	29.6	C
여의동로	④ 여의중고교앞교차로 → ⑤ 여의도선착장교차로	600	35.4	C	593	35.4	C
	⑤ 여의도선착장교차로 → ④ 여의중고교앞교차로	1,760	41.1	B	1,738	41.3	B
국제금융로 7길	⑤ 여의도선착장교차로 → ⑥ 수정아파트앞교차로	387	20.6	D	382	20.9	D
	⑥ 수정아파트앞교차로 → ⑤ 여의도선착장교차로	293	27.0	D	290	27.1	D
국제금융로	⑥ 수정아파트앞교차로 → ① 한국거래소교차로	773	25.4	D	763	25.6	D
	① 한국거래소교차로 → ⑥ 수정아파트앞교차로	1,062	33.9	C	1,049	33.9	C

주 : ③목화아파트 교차로는 비신호교차로로 ②↔④ 구간으로 설정되어 분석되었음

- 사업미시행시 교차로 서비스수준 분석결과 2031년에 평균제어(운영)지체가 10.5~75.7(초/대)로 서비수준이 "B"~"E"로 분석되었으며, 2033년에 평균제어(운영)지체가 10.4~73.4(초/대)로 서비스수준이 "B"~"E"로 분석되었음

[교차로 서비스수준 분석결과 (사업미시행시, 08:00~09:00)]

구 분	2031년			2033년		
	교통량(pcu/h)	평균제어(운영) 지체(초/대)	LOS	교통량(pcu/h)	평균제어(운영) 지체(초/대)	LOS
① 한국거래소교차로	4,064	**40.3**	C	4,012	**40.0**	C
② 더현대서울앞교차로	1,643	**22.6**	B	1,622	**22.4**	B
③ 목화아파트앞교차로	1,217	**10.5**	B	1,201	**10.4**	B
④ 여의중고교앞교차로	3,013	**75.7**	E	2,975	**73.4**	E
⑤ 여의도선착장교차로	2,769	**39.1**	C	2,735	**38.2**	C
⑥ 수정아파트앞교차로	2,299	**34.6**	C	2,271	**34.4**	C

주 1) ③목화아파트교차로는 비신호교차로로 효과척도는 평균운영지체임
2) ①,⑥ 교차로는 미시행시 주변개발계획에 의한 교차로 기하구조 및 신호체계 개선방안을 반영하였음

3. 사업 시행시 교통수요 예측

가. 통행발생

- 통행발생은 4단계 수요예측 방법 중 1단계로서 본 사업의 시행으로 인한 활동인구를 예측하여 이를 통행량으로 환산하는 단계임
- 본 사업의 시행으로 인하여 발생되는 활동인구는 상주/상근인구와 방문/이용인구로 구분되며, 본 분석에서는 장래 사업의 통행발생량을 예측하기 위해 우선적으로 용도별 면적을 분석하고 현재 운영되고 있는 유사시설에 대한 문헌조사를 통해 활동인구의 원단위를 산정하였으며 이를 토대로 본 사업지의 활동인구를 추정하였음
- 또한, 본 사업은 기존시설인 목화아파트(공동주택 312세대)의 발생교통량이 장래 목표연도별 교통량에 포함되어 있으므로, 본 예측 과정에서는 이를 고려한 순수 발생교통량(사업시행시-기존시설 유지시)을 예측하였음

1) 활동인구 원단위 산정

[활동인구 원단위 산정]

구 분		시설명	세대수/연면적 (세대/㎡)	발생 원단위 (인/세대, 인/1,000㎡)	
				상주/상근	방문/이용
공동주택	주거2	대방대림아파트 1)	570	2.88	1.04
		래미안목동아델리체 아파트 2)	284	3.20	1.01
		신길우성2차아파트 3)	120	3.14	1.06
		적 용 치	-	**3.01**	**1.03**
	주거3	대방대림아파트 1)	570	3.21	1.14
		신길우성2차아파트 3)	605	3.44	1.08
		래미안에스티움아파트 4)	833	2.98	1.09
		적 용 치	-	**3.18**	**1.10**
	주거4	보라매경남아너스빌아파트 3)	88	3.97	1.13
		래미안에스티움아파트 4)	207	3.36	1.09
		신길파크자이 5)	14	3.64	1.93
		적 용 치	-	**3.55**	**1.14**
	주거5	양천중앙하이츠 6)	154	4.00	1.14
		강서센트레빌(4차) 7)	30	4.11	1.23
		신안네트빌 7)	14	4.05	1.17
		적 용 치	-	**4.02**	**1.16**

[표 계속]

구 분	시설명	세대수/연면적 (세대/㎡)	발생 원단위 (인/세대, 인/1,000㎡)	
			상주/상근	방문/이용
오 피 스 텔	도림하나2차오피스텔 8)	70	1.47	0.41
	용산kcc웰츠타워 9)	176	2.54	0.95
	마포태영데시앙 10)	118	1.97	0.80
	적용치	-	**2.15**	**0.80**
근 린 생 활 시 설	대방대림아파트 1)	15,054.97	24.71	272.67
	신길우성2차아파트 3)	1,972.96	28.89	277.89
	썬프라자커뮤니티센터 5)	2,725.82	30.82	321.37
	적용치	-	**25.97**	**279.91**
공 공 업 무 시 설	서울청년센터 은평오랑 11)	519.46	19.25	494.27
	월계2동주민센터 12)	1,857.77	17.65	237.71
	잠실본동복합청사 13)	2,107.51	17.56	219.88
	적용치	-	**17.79**	**259.05**
금 융 인 기 숙 사	내부 계획	92	2.0	-
	적용치	-	**2.0**	**-**

주 : 금융인기숙사의 경우, 사업 계획상 1~2인실 92호실로 계획되어 있어 상주인구 원단위를 2.0인/호실로 적용하였으며, 기숙사 특성상 방문인구는 발생하지 않는다고 판단되어 수요예측에서 제외하였음

자료 : 1) 동작구 사당동 161-55번지 일원 역세권 주택 및 공공임대주택 건립 교통영향평가, 2023.06, 티디앤
2) 신정4재정비촉진구역 주택재건축정비사업 교통영향평가, 현장조사 2022.03, ㈜우리종합기술
3) 신길우성2차.우창아파트 재건축정비사업 교통영향평가, 2022.11, ㈜도시발전연구원
4) 신길제2구역 주택재개발정비사업 교통영향평가, 2022.01, ㈜건현엔지니어링
5) 신길13구역 공공재건축 정비사업 교통영향평가, 2024.03, ㈜신한이엔씨
6) 목동2차우성아파트 리모델링주택사업 교통영향평가, 2022.09, 우리종합기술
7) 방화3재정비촉진구역 주택재건축정비사업 교통영향평가, 2023.1, 에이디엘이엔씨
8) 보라매 에이스타워 신축공사 교통영향평가, 2022.03, 보광토탈이엔지
9) 용산구 문배업무지구 특별계획구역 2-1 복합시설 개발사업 교통영향평가. 2022.11, (주)세종e&c
10) 신촌 마포 4-9지구 도시정비형 재개발사업 교통영향평가, 2022.11, (주)한솔알앤디
11) 은평구 갈현동 467-1 일원 주상복합 신축공사 교통영향평가, 2023.04, ㈜도시발전연구원
12) 광운대역 물류부지 지구단위계획구역 교통영향평가, 2023.02, ㈜진성
13) 잠실아파트지구 지구단위계획 교통영향평가, 2023.12, 주엔지니어링

2) 사업지 1일 총 활동인구 예측

• 활동인구 예측결과 사업시행시에서 기존시설유지시를 제외한 순수발생량은 최종목표연도인 2033년에 상주(상근)인구 982인/일, 방문(이용)인구 4,615인/일로 총 활동인구는 5,597인/일로 예측되었음

[사업지 1일 총 활동인구 예측]

(단위 : 인)

구 분			세대수/연면적 (세대/㎡)	발생 원단위 (인/세대, 인/1000㎡)		활동인구(인/일)			합 계	
				상주/상근	방문/이용	상주/상근	방문/이용인구			
							2031년	2033년	2031년	2033년
기존 시설 유지시	공동주택	주거1	21	3.00	0.95	63	19	19	82	82
		주거2	26	3.01	1.03	78	26	26	104	104
		주거3	60	3.18	1.10	191	63	62	254	253
		주거4	205	3.55	1.14	728	225	221	953	949
		합 계(①)	312	-	-	1,060	333	328	1,393	1,388
사업 시행시	공동주택	주거2	122	3.01	1.03	367	121	119	488	486
		주거3	180	3.18	1.10	572	190	187	762	759
		주거4	63	3.55	1.14	224	69	68	293	292
		주거5	58	4.02	1.16	233	64	63	297	296
		소 계	423	-	-	1,396	444	437	1,840	1,833
	오피스텔		36	2.15	0.80	77	28	28	105	105
	근린생활시설		8,901.44	25.97	279.91	231	2,393	2,354	2,624	2,585
	공공업무시설		8,677.53	17.79	259.05	154	2,159	2,124	2,313	2,278
	금융인기숙사		92	2.00	-	184	-	-	-	-
	합 계(②)		-	-	-	2,042	5,024	4,943	7,066	6,985
순수발생량(②-①)			-	-	-	982	4,691	4,615	5,673	5,597

3) 장래 통행량 예측

- 본 사업시행으로 발생하는 공동주택 상주인구의 통행량은 『2021년 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2021.12, 한국교통연구원』에서 제시하는 1인당 목적통행수 2031년 2.56통행/인, 2033년 2.54통행/인을 적용하였으며, 공동주택 방문인구, 기숙사 상주인구 및 상근/이용인구의 경우 1인당 2.0통행/일을 적용하여 예측하였음

[장래 목표연도별 1일 총 통행량 예측]

(단위 : 통행/일)

구 분			세대수/연면적 (세대/㎡)	상주/상근		방문/이용인구		합 계	
				2031년	2033년	2031년	2033년	2031년	2033년
기존 시설 유지시	공동주택	주거1	21	162	160	38	38	200	198
		주거2	26	200	198	52	52	252	250
		주거3	60	490	486	126	124	616	610
		주거4	205	1,864	1,850	450	442	2,314	2,292
		합 계(①)	312	2,716	2,694	666	656	3,382	3,350
사업 시행시	공동주택	주거2	122	940	932	242	238	ㄷ1,182	1,170
		주거3	180	1,464	1,454	380	374	1,844	1,828
		주거4	63	574	570	138	136	712	706
		주거5	58	596	592	128	126	724	718
		소 계	423	3,574	3,548	888	874	4,462	4,422
	오피스텔		36	154	154	56	56	210	210
	근린생활시설		8,901.44	462	462	4,786	4,708	5,248	5,170
	공공업무시설		8,677.53	308	308	4,318	4,248	4,626	4,556
	금융인기숙사		92.00	368	368	0	0	368	368
	합 계(②)		-	4,866	4,840	10,048	9,886	14,914	14,726
순수발생량(②-①)			-	2,150	2,146	9,382	9,230	11,532	11,376

4) 시간대별 유출입 통행분포비 추정

• 용도별, 시간대별 평일 유출입 통행 분포비는 문헌조사 자료의 평균치를 적용하였음

[유사시설의 유출입 통행분포비]

(단위 : %)

구 분 / 시 간	공동주택								기숙사	
	상주인구						방문인구		상주인구	
	통근		통학		기타					
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07:00시 이전	0.4	10.9	0.2	8.1	0.5	0.9	-	-	0.2	8.1
07:00~08:00시	0.4	31.9	0.8	37.1	1.3	3.4	0.7	-	0.8	37.1
08:00~09:00시	0.6	37.0	1.0	41.1	3.5	6.2	2.2	1.5	1.0	41.1
09:00~10:00시	0.7	9.1	0.2	7.7	3.4	6.5	4.7	2.6	0.2	7.7
10:00~11:00시	0.6	3.9	-	3.1	3.5	7.3	6.6	4.9	0.0	3.1
11:00~12:00시	0.4	1.8	0.6	1.1	5.9	8.4	7.9	7.1	0.6	1.1
12:00~13:00시	0.3	0.9	2.7	0.4	5.9	7.6	7.6	7.3	2.7	0.4
13:00~14:00시	0.9	0.6	2.8	0.3	8.3	8.1	10.0	8.8	2.8	0.3
14:00~15:00시	0.9	0.5	3.7	0.3	9.7	8.9	11.6	10.2	3.7	0.3
15:00~16:00시	2.3	0.4	5.6	0.3	10.9	8.7	11.0	11.0	5.6	0.3
16:00~17:00시	3.7	0.3	9.7	0.3	11.8	9.2	10.1	11.2	9.7	0.3
17:00~18:00시	7.6	0.5	16.2	0.2	11.1	8.9	8.8	9.5	16.2	0.2
18:00~19:00시	21.8	0.6	18.3	-	9.5	6.1	7.2	7.7	18.3	0.0
19:00~20:00시	25.2	0.6	16.0	-	7.2	4.6	6.0	7.4	16.0	0.0
20:00~21:00시	20.3	0.4	12.0	-	4.2	3.0	3.9	7.1	12.0	0.0
21:00시 이후	13.9	0.6	10.2	-	3.3	2.2	1.7	3.7	10.2	0.0
합 계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

구 분 / 시 간	오피스텔				근린생활시설				공공업무시설			
	상근인구		이용인구		상근인구		이용인구		상근인구		이용인구	
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07:00시 이전	0.6	5.4	-	-	5.2	0.1	0.2	0.3	4.4	0.2	-	-
07:00~08:00시	4.8	20.1	0.4	0.1	21.1	0.1	0.6	0.4	22.7	1.1	0.3	-
08:00~09:00시	8.0	31.4	1.4	0.7	36.4	0.1	1.7	1.3	50.0	1.3	2.3	0.8
09:00~10:00시	3.2	8.2	5.5	3.9	19.8	-	2.8	2.4	11.3	0.7	5.7	3.7
10:00~11:00시	1.0	3.4	6.9	5.4	6.5	-	4.6	4.7	2.6	0.4	9.1	7.4
11:00~12:00시	0.9	2.3	8.7	8.5	1.0	-	8.1	7.0	0.7	0.5	10.2	9.2
12:00~13:00시	1.5	2.0	8.9	7.6	0.6	0.1	11.1	10.4	0.4	0.6	8.9	9.3
13:00~14:00시	2.2	1.8	8.8	9.1	1.7	0.1	10.0	10.1	0.4	0.7	11.3	10.1
14:00~15:00시	2.6	1.7	10.0	9.4	1.5	0.1	7.2	6.9	1.0	0.6	11.8	11.8
15:00~16:00시	3.4	2.1	10.9	10.3	1.6	1.4	7.0	8.1	0.9	0.7	11.7	12.0
16:00~17:00시	5.2	2.2	11.1	11.0	3.6	3.5	9.0	7.7	1.1	2.1	10.9	11.4
17:00~18:00시	8.8	3.5	10.7	11.1	0.2	8.8	11.0	9.1	1.4	8.7	8.3	9.8
18:00~19:00시	17.6	7.7	7.9	9.8	0.0	17.6	12.5	10.9	1.2	33.9	4.8	7.2
19:00~20:00시	17.9	5.2	5.5	7.5	0.1	22.0	9.3	10.4	1.2	28.1	2.7	4.0
20:00~21:00시	14.6	2.0	2.4	3.9	0.6	31.2	3.9	8.0	0.5	14.2	1.4	2.4
21:00시 이후	7.7	1.0	0.9	1.7	0.1	14.9	1.0	2.3	0.2	6.2	0.6	0.9
합 계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

주 : 기숙사 상주인구의 경우 통행특성을 고려하여 공동주택 상주인구의 통학 유출입 통행분포를 적용하였음.

5) 용도별·시간대별 유출입 통행량 예측

• 장래 유출입 통행량 예측치는 기존시설 유지시, 사업시행시를 구분하여 제시하였음

[용도별·시간대별 통행량 예측(기존시설 유지시, 2031년)]

(단위 : 통행/일)

구 분 / 시 간	공동주택							
	상주인구						방문인구	
	통근		통학		기타			
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07:00시 이전	3	82	0	14	2	4	0	0
07:00~08:00시	3	242	1	61	6	15	2	0
08:00~09:00시	5	282	2	68	15	27	7	5
09:00~10:00시	5	69	0	13	15	28	16	9
10:00~11:00시	5	30	0	5	15	31	22	16
11:00~12:00시	3	14	1	2	25	35	26	23
12:00~13:00시	2	7	5	1	25	33	25	24
13:00~14:00시	7	5	5	1	36	35	33	29
14:00~15:00시	7	4	6	1	42	38	39	34
15:00~16:00시	18	3	9	1	47	37	37	37
16:00~17:00시	28	2	16	1	50	39	34	37
17:00~18:00시	58	4	27	0	47	38	29	32
18:00~19:00시	166	5	32	0	40	26	24	26
19:00~20:00시	191	5	27	0	31	20	20	25
20:00~21:00시	155	3	20	0	18	13	13	24
21:00시 이후	106	5	17	0	14	9	6	12
합 계	762	762	168	168	428	428	333	333

[용도별·시간대별 통행량 예측(기존시설 유지시, 2033년)]

(단위 : 통행/일)

구 분 / 시 간	공동주택							
	상주인구						방문인구	
	통근		통학		기타			
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07:00시 이전	3	81	0	13	2	4	0	0
07:00~08:00시	3	240	1	61	6	14	2	0
08:00~09:00시	5	280	2	67	15	26	7	5
09:00~10:00시	5	69	0	13	15	28	15	9
10:00~11:00시	5	29	0	5	15	31	22	16
11:00~12:00시	3	14	1	2	25	36	26	23
12:00~13:00시	2	7	4	1	25	32	25	24
13:00~14:00시	7	5	5	1	35	34	32	29
14:00~15:00시	7	4	6	1	41	38	38	33
15:00~16:00시	17	3	9	1	46	37	36	36
16:00~17:00시	28	2	16	1	50	39	33	37
17:00~18:00시	57	4	27	0	47	38	29	32
18:00~19:00시	165	5	31	0	40	26	24	25
19:00~20:00시	191	5	27	0	31	20	20	24
20:00~21:00시	153	3	20	0	18	13	13	23
21:00시 이후	105	5	17	0	14	9	6	12
합 계	756	756	166	166	425	425	328	328

[용도별·시간대별 통행량 예측(사업시행시, 2031년)]

(단위 : 통행/일)

구분 / 시간	공동주택								기숙사	
	상주인구						방문인구		상주인구	
	통근		통학		기타					
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07:00시 이전	4	109	0	18	3	5	0	0	0	15
07:00~08:00시	4	320	2	81	7	19	3	0	1	67
08:00~09:00시	6	371	2	90	20	35	10	7	2	75
09:00~10:00시	7	91	0	17	19	37	21	12	0	14
10:00~11:00시	6	39	0	7	20	41	29	22	0	6
11:00~12:00시	4	18	1	2	33	47	35	32	1	2
12:00~13:00시	3	9	6	1	33	43	34	32	5	1
13:00~14:00시	9	6	6	1	47	46	44	38	5	1
14:00~15:00시	9	5	8	1	55	50	52	45	7	1
15:00~16:00시	23	4	12	1	62	49	49	49	10	1
16:00~17:00시	38	3	21	1	67	53	44	50	18	1
17:00~18:00시	76	5	36	0	63	51	39	42	31	0
18:00~19:00시	218	6	41	0	53	34	32	34	34	0
19:00~20:00시	253	6	36	0	40	26	27	33	29	0
20:00~21:00시	203	4	27	0	24	17	17	32	22	0
21:00시 이후	139	6	22	0	19	12	8	16	19	0
합 계	1,002	1,002	220	220	565	565	444	444	184	184

구분 / 시간	오피스텔				근린생활시설				공공업무시설			
	상근인구		이용인구		상근인구		이용인구		상근인구		이용인구	
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07:00시 이전	0	3	0	0	12	0	5	7	4	0	0	0
07:00~08:00시	0	14	1	0	49	0	14	10	39	0	4	0
08:00~09:00시	1	24	1	0	84	0	41	31	77	0	54	22
09:00~10:00시	1	8	1	1	46	0	67	57	23	0	123	80
10:00~11:00시	2	4	2	1	16	0	110	112	2	0	199	164
11:00~12:00시	1	6	4	2	3	0	194	168	1	1	220	194
12:00~13:00시	2	3	3	2	1	0	266	249	1	1	194	203
13:00~14:00시	3	3	3	3	4	0	239	242	1	1	242	216
14:00~15:00시	4	2	3	3	3	0	172	165	1	1	254	253
15:00~16:00시	3	1	3	3	4	3	168	194	1	1	250	255
16:00~17:00시	5	2	3	3	8	9	215	184	1	1	227	245
17:00~18:00시	6	2	2	2	0	21	263	218	1	11	177	207
18:00~19:00시	15	2	1	3	0	41	299	261	2	58	112	160
19:00~20:00시	19	1	1	3	0	51	223	249	0	47	60	91
20:00~21:00시	11	2	0	2	1	72	93	191	0	23	32	52
21:00시 이후	4	0	0	0	0	34	24	55	0	9	11	17
합 계	77	77	28	28	231	231	2,393	2,393	154	154	2,159	2,159

[용도별·시간대별 통행량 예측(사업시행시, 2033년)]

(단위 : 통행/일)

구분 / 시간	공동주택								기숙사	
	상주인구						방문인구		상주인구	
	통근		통학		기타					
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07:00시 이전	4	108	0	18	3	5	0	0	0	15
07:00~08:00시	4	317	2	81	7	19	3	0	1	67
08:00~09:00시	6	368	2	89	20	35	10	7	2	75
09:00~10:00시	7	91	0	17	19	36	21	11	0	14
10:00~11:00시	6	39	0	7	20	41	29	21	0	6
11:00~12:00시	4	18	1	2	33	46	35	31	1	2
12:00~13:00시	3	9	6	1	33	43	33	32	5	1
13:00~14:00시	9	6	6	1	46	45	44	38	5	1
14:00~15:00시	9	5	8	1	54	50	51	45	7	1
15:00~16:00시	23	4	12	1	61	49	48	48	10	1
16:00~17:00시	37	3	21	1	66	52	44	49	18	1
17:00~18:00시	75	5	36	0	63	50	38	42	31	0
18:00~19:00시	217	6	40	0	53	34	31	34	34	0
19:00~20:00시	251	6	36	0	40	26	26	32	29	0
20:00~21:00시	202	4	27	0	24	17	17	31	22	0
21:00시 이후	138	6	22	0	18	12	7	16	19	0
합 계	995	995	219	219	560	560	437	437	184	184

구분 / 시간	오피스텔				근린생활시설				공공업무시설			
	상근인구		이용인구		상근인구		이용인구		상근인구		이용인구	
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07:00시 이전	0	3	0	0	12	0	5	7	4	0	0	0
07:00~08:00시	0	14	1	0	49	0	14	9	39	0	4	0
08:00~09:00시	1	24	1	0	84	0	40	31	77	0	53	21
09:00~10:00시	1	8	1	1	46	0	66	56	23	0	121	79
10:00~11:00시	2	4	2	1	16	0	108	111	2	0	195	161
11:00~12:00시	1	6	4	2	3	0	191	165	1	1	217	191
12:00~13:00시	2	3	3	2	1	0	261	245	1	1	191	200
13:00~14:00시	3	3	3	3	4	0	235	238	1	1	238	212
14:00~15:00시	4	2	3	3	3	0	169	162	1	1	249	249
15:00~16:00시	3	1	3	3	4	3	165	191	1	1	246	251
16:00~17:00시	5	2	3	3	8	9	212	181	1	1	223	242
17:00~18:00시	6	2	2	2	0	21	259	214	1	11	175	204
18:00~19:00시	15	2	1	3	0	41	294	257	2	58	110	157
19:00~20:00시	19	1	1	3	0	51	219	245	0	47	59	89
20:00~21:00시	11	2	0	2	1	72	92	188	0	23	32	51
21:00시 이후	4	0	0	0	0	34	24	54	0	9	11	17
합 계	77	77	28	28	231	231	2,354	2,354	154	154	2,124	2,124

[용도별·시간대별 통행량 예측(순수발생량, 2031년)]

(단위 : 통행/일)

구분 / 시간	공동주택								기숙사	
	상주인구						방문인구		상주인구	
	통근		통학		기타					
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07:00시 이전	1	27	0	4	1	1	0	0	0	15
07:00~08:00시	1	78	1	20	1	4	1	0	1	67
08:00~09:00시	1	89	0	22	5	8	3	2	2	75
09:00~10:00시	2	22	0	4	4	9	5	3	0	14
10:00~11:00시	1	9	0	2	5	10	7	6	0	6
11:00~12:00시	1	4	0	0	8	12	9	9	1	2
12:00~13:00시	1	2	1	0	8	10	9	8	5	1
13:00~14:00시	2	1	1	0	11	11	11	9	5	1
14:00~15:00시	2	1	2	0	13	12	13	11	7	1
15:00~16:00시	5	1	3	0	15	12	12	12	10	1
16:00~17:00시	10	1	5	0	17	14	10	13	18	1
17:00~18:00시	18	1	9	0	16	13	10	10	31	0
18:00~19:00시	52	1	9	0	13	8	8	8	34	0
19:00~20:00시	62	1	9	0	9	6	7	8	29	0
20:00~21:00시	48	1	7	0	6	4	4	8	22	0
21:00시 이후	33	1	5	0	5	3	2	4	19	0
합 계	240	240	52	52	137	137	111	111	184	184

구분 / 시간	오피스텔				근린생활시설				공공업무시설			
	상근인구		이용인구		상근인구		이용인구		상근인구		이용인구	
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07:00시 이전	0	3	0	0	12	0	5	7	4	0	0	0
07:00~08:00시	0	14	1	0	49	0	14	10	39	0	4	0
08:00~09:00시	1	24	1	0	84	0	41	31	77	0	54	22
09:00~10:00시	1	8	1	1	46	0	67	57	23	0	123	80
10:00~11:00시	2	4	2	1	16	0	110	112	2	0	199	164
11:00~12:00시	1	6	4	2	3	0	194	168	1	1	220	194
12:00~13:00시	2	3	3	2	1	0	266	249	1	1	194	203
13:00~14:00시	3	3	3	3	4	0	239	242	1	1	242	216
14:00~15:00시	4	2	3	3	3	0	172	165	1	1	254	253
15:00~16:00시	3	1	3	3	4	3	168	194	1	1	250	255
16:00~17:00시	5	2	3	3	8	9	215	184	1	1	227	245
17:00~18:00시	6	2	2	2	0	21	263	218	1	11	177	207
18:00~19:00시	15	2	1	3	0	41	299	261	2	58	112	160
19:00~20:00시	19	1	1	3	0	51	223	249	0	47	60	91
20:00~21:00시	11	2	0	2	1	72	93	191	0	23	32	52
21:00시 이후	4	0	0	0	0	34	24	55	0	9	11	17
합 계	77	77	28	28	231	231	2,393	2,393	154	154	2,159	2,159

[용도별·시간대별 통행량 예측(순수발생량, 2033년)]

(단위 : 통행/일)

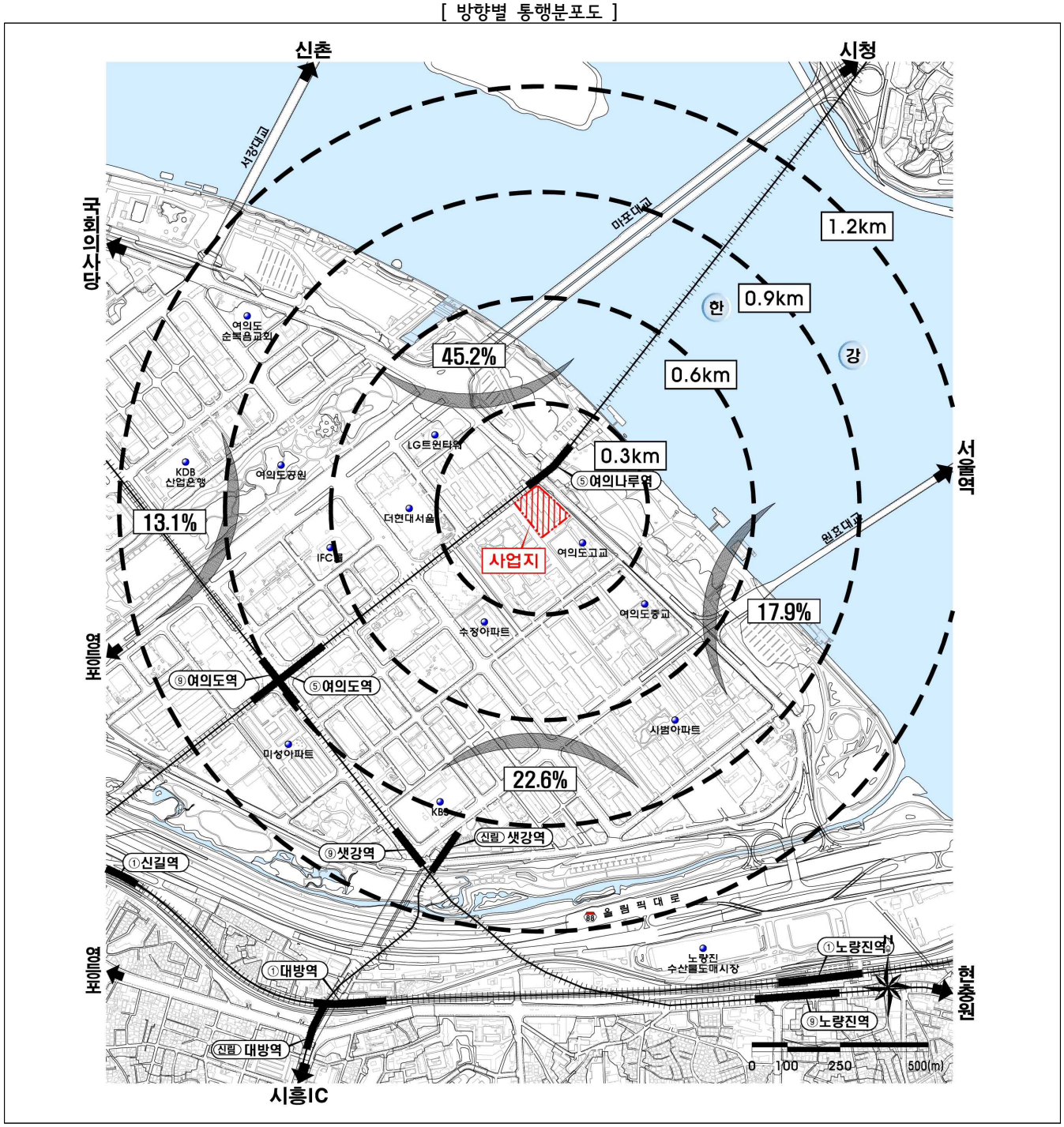
구분 / 시간	공동주택								기숙사	
	상주인구						방문인구		상주인구	
	통근		통학		기타					
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07:00시 이전	1	27	0	5	1	1	0	0	0	15
07:00~08:00시	1	77	1	20	1	5	1	0	1	67
08:00~09:00시	1	88	0	22	5	9	3	2	2	75
09:00~10:00시	2	22	0	4	4	8	6	2	0	14
10:00~11:00시	1	10	0	2	5	10	7	5	0	6
11:00~12:00시	1	4	0	0	8	10	9	8	1	2
12:00~13:00시	1	2	2	0	8	11	8	8	5	1
13:00~14:00시	2	1	1	0	11	11	12	9	5	1
14:00~15:00시	2	1	2	0	13	12	13	12	7	1
15:00~16:00시	6	1	3	0	15	12	12	12	10	1
16:00~17:00시	9	1	5	0	16	13	11	12	18	1
17:00~18:00시	18	1	9	0	16	12	9	10	31	0
18:00~19:00시	52	1	9	0	13	8	7	9	34	0
19:00~20:00시	60	1	9	0	9	6	6	8	29	0
20:00~21:00시	49	1	7	0	6	4	4	8	22	0
21:00시 이후	33	1	5	0	4	3	1	4	19	0
합 계	239	239	53	53	135	135	109	109	184	184

구분 / 시간	오피스텔				근린생활시설				공공업무시설			
	상근인구		이용인구		상근인구		이용인구		상근인구		이용인구	
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07:00시 이전	0	3	0	0	12	0	5	7	4	0	0	0
07:00~08:00시	0	14	1	0	49	0	14	9	39	0	4	0
08:00~09:00시	1	24	1	0	84	0	40	31	77	0	53	21
09:00~10:00시	1	8	1	1	46	0	66	56	23	0	121	79
10:00~11:00시	2	4	2	1	16	0	108	111	2	0	195	161
11:00~12:00시	1	6	4	2	3	0	191	165	1	1	217	191
12:00~13:00시	2	3	3	2	1	0	261	245	1	1	191	200
13:00~14:00시	3	3	3	3	4	0	235	238	1	1	238	212
14:00~15:00시	4	2	3	3	3	0	169	162	1	1	249	249
15:00~16:00시	3	1	3	3	4	3	165	191	1	1	246	251
16:00~17:00시	5	2	3	3	8	9	212	181	1	1	223	242
17:00~18:00시	6	2	2	2	0	21	259	214	1	11	175	204
18:00~19:00시	15	2	1	3	0	41	294	257	2	58	110	157
19:00~20:00시	19	1	1	3	0	51	219	245	0	47	59	89
20:00~21:00시	11	2	0	2	1	72	92	188	0	23	32	51
21:00시 이후	4	0	0	0	0	34	24	54	0	9	11	17
합 계	77	77	28	28	231	231	2,354	2,354	154	154	2,124	2,124

나. 통행분포

- 통행분포란 발생교통량 예측단계에서 추정된 각 죤의 발생과 도착의 통행단을 연결하여 존간의 통행량을 추정하는 단계임
- 본 분석에서는 『2021년 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2021.12, 한국교통연구원』에서 제시한 장래 교통권역별 O/D예측치와 현장조사를 통한 방향별 유출입비를 감안하여 각 방향별로 사업지구의 접근강도를 설정하였고, 주변 교차로의 신호운영 현황과 접근 편의도를 고려하여 이를 토대로 주변가로에 배분하였으며 그 결과를 사업시행시 유발 교통량 배분시 적용하였음

[방향별 통행분포도]



다. 수단분담

• 교통수단의 선택과정은 본 사업지에서 발생하는 장래 수단별 통행량을 추정하기 위한 단계로, 활동인구의 장래 통행량을 각 교통수단별로 배분하여 수단별 통행량을 예측할 수 있음

1) 수단분담률 예측

• 본 예측에서는 유사시설의 문헌조사를 통하여 수단분담률을 도출하였으며, 『2021년도 수도권 여객기·종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2021.12, 한국교통연구원』에서 제시하고 있는 수단분담율에 대한 연평균증가율을 적용하여 장래 목표연도별 교통수단 분담율을 예측하였음

[서울시 수단분담 증가율]

구 분	승용차	택 시	버 스	지하철	기 타
2023년~2031년	-0.33%	-0.42%	-0.45%	-0.20%	-0.74%
2031년~2033년	-0.64%	-0.62%	-0.80%	-0.91%	-0.68%

[유사시설 교통수단분담률 조사결과]

(단위 : %)

구 분			승용차	택 시	버 스	지하철	기 타	합 계
공동주택	통근	2023	34.4	5.4	23.2	29.4	7.6	100.0
		2031	34.5	5.3	23.0	29.7	7.5	100.0
		2033	34.6	5.3	23.0	29.7	7.4	100.0
	통학	2023	9.3	2.8	29.9	28.2	29.8	100.0
		2031	9.4	2.8	29.9	28.7	29.2	100.0
		2033	9.5	2.8	29.8	28.7	29.2	100.0
	기타	2023	28.9	7.5	24.8	27.4	11.4	100.0
		2031	29.0	7.5	24.6	27.8	11.1	100.0
		2033	29.0	7.5	24.6	27.7	11.2	100.0
	방문	2023	29.6	7.3	20.9	24.4	17.8	100.0
		2031	29.7	7.3	20.8	24.8	17.4	100.0
		2033	29.7	7.3	20.8	24.7	17.5	100.0
오피스텔	상근	2023	26.5	5.5	22.8	33.2	12.0	100.0
		2031	26.6	5.5	22.7	33.7	11.5	100.0
		2033	26.7	5.4	22.6	33.6	11.7	100.0
	이용	2023	29.4	10.7	20.2	26.0	13.7	100.0
		2031	29.5	10.6	20.1	26.4	13.4	100.0
		2033	29.6	10.7	20.1	26.3	13.3	100.0
근린생활시설	상근	2023	23.6	5.7	22.9	30.5	17.3	100.0
		2031	23.7	5.7	22.8	31.0	16.8	100.0
		2033	23.8	5.7	22.7	30.9	16.9	100.0
	이용	2023	11.9	3.7	13.2	13.6	57.6	100.0
		2031	12.1	3.8	13.3	14.0	56.8	100.0
		2033	12.2	3.8	13.2	14.0	56.8	100.0
공공업무시설	상근	2023	22.2	5.2	25.3	38.4	8.9	100.0
		2031	22.2	5.1	25.1	38.9	8.7	100.0
		2033	22.3	5.1	25.1	38.8	8.7	100.0
	이용	2023	16.2	5.2	26.6	29.9	22.1	100.0
		2031	16.3	5.2	26.6	30.4	21.5	100.0
		2033	16.4	5.1	26.6	30.4	21.5	100.0
금융인기숙사	상주	2023	0.7	3.9	35.6	34.7	25.1	100.0
		2031	0.7	3.9	35.5	35.3	24.6	100.0
		2033	0.7	4.0	35.5	35.2	24.6	100.0

2) 교통수단별 시간대별 통행량 예측

• 상기에서 예측한 각 목표연도 수단분담률과 앞에서 예측된 총 통행량 예측결과를 토대로 본 사업지의 교통수단별 유출입 통행량을 추정한 결과는 다음과 같음

[수단별·시간대별 사업지 유출입 통행량(기존시설 유지시, 2031년)]

(단위 : 통행/시)

구 분	승용차		택시		버스		지하철		도보 및 기타		합계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07시 이전	2	31	0	5	2	24	1	29	0	11	5	100	105
07:00-08:00	3	94	1	15	3	77	3	94	2	38	12	318	330
08:00-09:00	8	113	2	19	7	93	8	112	4	45	29	382	411
09:00-10:00	11	36	3	7	8	29	10	34	4	13	36	119	155
10:00-11:00	13	24	3	5	9	19	11	24	6	10	42	82	124
11:00-12:00	15	22	4	5	13	17	15	20	8	10	55	74	129
12:00-13:00	16	19	4	5	13	15	15	17	9	9	57	65	122
13:00-14:00	23	20	6	5	19	16	22	19	11	10	81	70	151
14:00-15:00	27	23	6	5	22	18	25	20	14	11	94	77	171
15:00-16:00	32	23	7	6	26	18	30	21	16	10	111	78	189
16:00-17:00	36	23	8	6	31	18	35	21	18	11	128	79	207
17:00-18:00	46	22	9	5	39	17	45	20	22	10	161	74	235
18:00-19:00	79	17	14	4	62	13	76	15	31	8	262	57	319
19:00-20:00	83	15	15	4	64	11	78	13	29	7	269	50	319
20:00-21:00	64	12	11	3	49	9	60	10	22	6	206	40	246
21시 이후	44	8	8	2	33	6	42	7	16	3	143	26	169
합 계	502	502	101	101	400	400	476	476	212	212	1,691	1,691	3,382

[수단별·시간대별 사업지 유출입 통행량(기존시설 유지시, 2033년)]

(단위 : 통행/시)

구 분	승용차		택시		버스		지하철		도보 및 기타		합계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07시 이전	2	30	0	5	2	23	1	29	0	11	5	98	103
07:00-08:00	3	93	1	15	3	77	3	93	2	37	12	315	327
08:00-09:00	8	112	2	19	7	92	8	111	4	44	29	378	407
09:00-10:00	11	36	2	7	8	28	9	34	5	14	35	119	154
10:00-11:00	13	24	3	5	9	19	11	23	6	10	42	81	123
11:00-12:00	15	22	4	5	13	17	15	20	8	11	55	75	130
12:00-13:00	16	19	4	5	13	15	15	17	8	8	56	64	120
13:00-14:00	23	20	6	5	18	16	21	18	11	10	79	69	148
14:00-15:00	26	22	6	5	21	17	25	20	14	12	92	76	168
15:00-16:00	31	23	7	6	25	18	30	20	15	10	108	77	185
16:00-17:00	36	23	8	6	30	18	35	21	18	11	127	79	206
17:00-18:00	45	22	9	5	39	17	45	20	22	10	160	74	234
18:00-19:00	78	17	14	4	62	13	75	15	31	7	260	56	316
19:00-20:00	83	15	15	3	64	11	78	13	29	7	269	49	318
20:00-21:00	64	12	11	3	48	9	59	10	22	5	204	39	243
21시 이후	44	8	8	2	34	6	41	7	15	3	142	26	168
합 계	498	498	100	100	396	396	471	471	210	210	1,675	1,675	3,350

[수단별·시간대별 사업지 유출입 통행량(사업시행시, 2031년)]

(단위 : 통행/시)

구 분	승용차		택시		버스		지하철		도보 및 기타		합계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07시 이전	6	43	1	8	6	39	8	46	7	21	28	157	185
07:00-08:00	27	128	6	25	29	129	39	154	23	75	124	511	635
08:00-09:00	63	165	16	31	69	163	90	192	60	104	298	655	953
09:00-10:00	59	69	16	17	68	74	85	85	80	72	308	317	625
10:00-11:00	67	75	19	20	84	88	97	101	119	112	386	396	782
11:00-12:00	82	84	24	25	103	100	116	114	172	149	497	472	969
12:00-13:00	86	89	25	27	109	109	120	122	208	197	548	544	1,092
13:00-14:00	102	93	29	28	126	113	141	126	205	197	603	557	1,160
14:00-15:00	101	93	29	27	126	115	140	128	172	163	568	526	1,094
15:00-16:00	106	97	30	28	129	119	146	134	174	183	585	561	1,146
16:00-17:00	115	96	35	29	139	118	157	133	201	176	647	552	1,199
17:00-18:00	121	97	34	27	147	115	165	132	227	188	694	559	1,253
18:00-19:00	164	103	38	29	168	119	193	141	244	207	807	599	1,406
19:00-20:00	153	87	33	24	145	97	169	115	188	184	688	507	1,195
20:00-21:00	104	71	23	19	96	75	114	89	93	141	430	395	825
21시 이후	64	30	13	7	59	30	68	36	42	46	246	149	395
합 계	1,420	1,420	371	371	1,603	1,603	1,848	1,848	2,215	2,215	7,457	7,457	14,914

[수단별·시간대별 사업지 유출입 통행량(사업시행시, 2031년)]

(단위 : 통행/시)

구 분	승용차		택시		버스		지하철		도보 및 기타		합계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07시 이전	6	43	1	8	6	38	8	45	7	22	28	156	184
07:00-08:00	26	128	6	24	29	129	38	153	25	73	124	507	631
08:00-09:00	63	163	16	31	66	162	90	190	61	104	296	650	946
09:00-10:00	59	68	15	17	68	72	84	85	79	71	305	313	618
10:00-11:00	66	72	19	19	83	87	95	100	117	113	380	391	771
11:00-12:00	82	83	23	24	102	99	115	111	169	147	491	464	955
12:00-13:00	86	89	25	27	107	107	118	120	203	194	539	537	1,076
13:00-14:00	102	93	28	27	123	111	139	124	202	193	594	548	1,142
14:00-15:00	99	92	28	26	122	112	138	127	171	162	558	519	1,077
15:00-16:00	105	96	29	27	128	118	144	133	170	179	576	553	1,129
16:00-17:00	113	96	33	27	138	117	154	131	200	173	638	544	1,182
17:00-18:00	121	97	33	27	146	114	163	129	223	184	686	551	1,237
18:00-19:00	163	103	38	29	166	117	190	140	240	203	797	592	1,389
19:00-20:00	152	87	33	24	143	94	168	113	184	182	680	500	1,180
20:00-21:00	103	69	23	19	95	73	114	88	93	141	428	390	818
21시 이후	63	30	13	7	58	30	67	36	42	45	243	148	391
합 계	1,409	1,409	363	363	1,580	1,580	1,825	1,825	2,186	2,186	7,363	7,363	14,726

[수단별·시간대별 사업지 유출입 통행량(순수발생량, 2031년)]

(단위 : 통행/시)

구 분	승용차		택시		버스		지하철		도보 및 기타		합계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07시 이전	4	12	1	3	4	15	7	17	7	10	23	57	80
07:00-08:00	24	34	5	10	26	52	36	60	21	37	112	193	305
08:00-09:00	55	52	14	12	62	70	82	80	56	59	269	273	542
09:00-10:00	48	33	13	10	60	45	75	51	76	59	272	198	470
10:00-11:00	54	51	16	15	75	69	86	77	113	102	344	314	658
11:00-12:00	67	62	20	20	90	83	101	94	164	139	442	398	840
12:00-13:00	70	70	21	22	96	94	105	105	199	188	491	479	970
13:00-14:00	79	73	23	23	107	97	119	107	194	187	522	487	1,009
14:00-15:00	74	70	23	22	104	97	115	108	158	152	474	449	923
15:00-16:00	74	74	23	22	103	101	116	113	158	173	474	483	957
16:00-17:00	79	73	27	23	108	100	122	112	183	165	519	473	992
17:00-18:00	75	75	25	22	108	98	120	112	205	178	533	485	1,018
18:00-19:00	85	86	24	25	106	106	117	126	213	199	545	542	1,087
19:00-20:00	70	72	18	20	81	86	91	102	159	177	419	457	876
20:00-21:00	40	59	12	16	47	66	54	79	71	135	224	355	579
21시 이후	20	22	5	5	26	24	26	29	26	43	103	123	226
합 계	918	918	270	270	1,203	1,203	1,372	1,372	2,003	2,003	5,766	5,766	11,532

[수단별·시간대별 사업지 유출입 통행량(순수발생량, 2033년)]

(단위 : 통행/시)

구 분	승용차		택시		버스		지하철		도보 및 기타		합계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07시 이전	4	13	1	3	4	15	7	16	7	11	23	58	81
07:00-08:00	23	35	5	9	26	52	35	60	23	36	112	192	304
08:00-09:00	55	51	14	12	59	70	82	79	57	60	267	272	539
09:00-10:00	48	32	13	10	60	44	75	51	74	57	270	194	464
10:00-11:00	53	48	16	14	74	68	84	77	111	103	338	310	648
11:00-12:00	67	61	19	19	89	82	100	91	161	136	436	389	825
12:00-13:00	70	70	21	22	94	92	103	103	195	186	483	473	956
13:00-14:00	79	73	22	22	105	95	118	106	191	183	515	479	994
14:00-15:00	73	70	22	21	101	95	113	107	157	150	466	443	909
15:00-16:00	74	73	22	21	103	100	114	113	155	169	468	476	944
16:00-17:00	77	73	25	21	108	99	119	110	182	162	511	465	976
17:00-18:00	76	75	24	22	107	97	118	109	201	174	526	477	1,003
18:00-19:00	85	86	24	25	104	104	115	125	209	196	537	536	1,073
19:00-20:00	69	72	18	21	79	83	90	100	155	175	411	451	862
20:00-21:00	39	57	12	16	47	64	55	78	71	136	224	351	575
21시 이후	19	22	5	5	24	24	26	29	27	42	101	122	223
합 계	911	911	263	263	1,184	1,184	1,354	1,354	1,976	1,976	5,688	5,688	11,376

라. 발생교통량 예측

- 상기에서 예측된 수단별 통행량은 Trip의 의미를 가지고 있으므로 이를 발생교통량으로 전환하기 위해서는 각 수단별 평균재차인원을 적용하여야 하나 도보 및 기타통행은 실제 가로에 영향을 미치지 못하고 지하철과 버스는 노선과 배차간격이 정해져 있으므로 제외하였음
- 본 분석에서는 승용차, 택시에 대해서만 유발교통량을 산출하였으며, 사업목표연도가 단기적이기 때문에 장래에도 평균재차인원은 변하지 않는다고 전제하였음
- 본 사업시행으로 인한 발생교통량은 활동인구에 차종별 평균재차인원을 적용하여 예측하게 되는데, 본 사업에서 평균재차인원의 산정은 문헌조사 자료를 이용하여 도출하였으며, 그 결과는 다음과 같음

[교통수단별 평균재차인원]

(단위 : 인/대)

구 분		승 용 차	택 시
공동주택	상주인구	1.38	1.47
	방문인구	1.43	1.55
오피스텔	상근인구	1.40	1.38
	이용인구	1.43	1.45
근린생활시설	상근인구	1.41	1.45
	이용인구	1.48	1.54
공공업무시설	상근인구	1.35	1.45
	이용인구	1.35	1.48
금융인기숙사	상주인구	1.00	1.00

주1 : 기숙사 평균재차인원은 사업 계획상 1~2인실로 계획되어 있어 1.00인/대로 적용하였음.
주2 : 문헌조사 자료

[시간대별 발생교통량 예측(기존시설 유지시)]

(단위 : 대/시)

구 분	2031년							2033년						
	승용차		택 시		합 계			승용차		택 시		합 계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07시 이전	1	22	0	3	1	25	26	1	22	0	3	1	25	26
07:00-08:00	2	68	1	11	3	79	82	2	67	1	11	3	78	81
08:00-09:00	6	82	1	13	7	95	102	6	81	1	12	7	93	100
09:00-10:00	8	26	2	5	10	31	41	8	26	2	5	10	31	41
10:00-11:00	9	18	2	4	11	22	33	9	17	2	3	11	20	31
11:00-12:00	11	16	3	3	14	19	33	11	16	3	3	14	19	33
12:00-13:00	11	14	3	3	14	17	31	11	14	3	3	14	17	31
13:00-14:00	17	15	4	3	21	18	39	16	14	4	3	20	17	37
14:00-15:00	19	16	4	4	23	20	43	19	16	4	4	23	20	43
15:00-16:00	23	16	5	4	28	20	48	22	16	5	4	27	20	47
16:00-17:00	26	16	5	4	31	20	51	25	16	5	4	30	20	50
17:00-18:00	32	16	6	4	38	20	58	32	16	6	4	38	20	58
18:00-19:00	58	12	10	3	68	15	83	57	12	9	3	66	15	81
19:00-20:00	60	11	10	2	70	13	83	60	10	10	2	70	12	82
20:00-21:00	47	8	8	2	55	10	65	46	8	7	2	53	10	63
21시 이후	32	6	5	1	37	7	44	32	6	5	1	37	7	44
합 계	362	362	69	69	431	431	862	357	357	67	67	424	424	848

주 : 주변가로 및 사업지 첨두시는 08~09시임

[시간대별 발생교통량 예측(사업시행시)]

(단위 : 대/시)

구 분	2031년							2033년						
	승용차		택 시		합 계			승용차		택 시		합 계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07시 이전	5	32	1	6	6	38	44	5	31	1	5	6	36	42
07:00-08:00	19	93	5	18	24	111	135	19	92	5	18	24	110	134
08:00-09:00	45	119	11	23	56	142	198	44	118	11	23	55	141	196
09:00-10:00	42	51	10	12	52	63	115	41	51	10	12	51	63	114
10:00-11:00	49	53	13	15	62	68	130	49	53	13	15	62	68	130
11:00-12:00	59	61	16	16	75	77	152	59	60	16	16	75	76	151
12:00-13:00	62	64	18	17	80	81	161	61	63	16	17	77	80	157
13:00-14:00	72	66	20	18	92	84	176	71	66	19	17	90	83	173
14:00-15:00	71	65	19	17	90	82	172	70	64	18	17	88	81	169
15:00-16:00	75	69	21	19	96	88	184	74	68	19	19	93	87	180
16:00-17:00	83	70	24	18	107	88	195	82	68	24	18	106	86	192
17:00-18:00	89	70	22	19	111	89	200	87	68	22	18	109	86	195
18:00-19:00	119	74	26	20	145	94	239	119	73	26	19	145	92	237
19:00-20:00	109	63	24	16	133	79	212	108	63	24	15	132	78	210
20:00-21:00	76	50	14	13	90	63	153	75	50	14	12	89	62	151
21시 이후	46	21	9	6	55	27	82	45	21	9	6	54	27	81
합 계	1,021	1,021	253	253	1,274	1,274	2,548	1,009	1,009	247	247	1,256	1,256	2,512

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

[시간대별 발생교통량 예측(순수발생량)]

(단위 : 대/시)

구 분	2031년							2033년						
	승용차		택 시		합 계			승용차		택 시		합 계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07시 이전	4	10	1	3	5	13	18	4	9	1	2	5	11	16
07:00-08:00	17	25	4	7	21	32	53	17	25	4	7	21	32	53
08:00-09:00	39	37	10	10	49	47	96	38	37	10	11	48	48	96
09:00-10:00	34	25	8	7	42	32	74	33	25	8	7	41	32	73
10:00-11:00	40	35	11	11	51	46	97	40	36	11	12	51	48	99
11:00-12:00	48	45	13	13	61	58	119	48	44	13	13	61	57	118
12:00-13:00	51	50	15	14	66	64	130	50	49	13	14	63	63	126
13:00-14:00	55	51	16	15	71	66	137	55	52	15	14	70	66	136
14:00-15:00	52	49	15	13	67	62	129	51	48	14	13	65	61	126
15:00-16:00	52	53	16	15	68	68	136	52	52	14	15	66	67	133
16:00-17:00	57	54	19	14	76	68	144	57	52	19	14	76	66	142
17:00-18:00	57	54	16	15	73	69	142	55	52	16	14	71	66	137
18:00-19:00	61	62	16	17	77	79	156	62	61	17	16	79	77	156
19:00-20:00	49	52	14	14	63	66	129	48	53	14	13	62	66	128
20:00-21:00	29	42	6	11	35	53	88	29	42	7	10	36	52	88
21시 이후	14	15	4	5	18	20	38	13	15	4	5	17	20	37
합 계	659	659	184	184	843	843	1,686	652	652	180	180	832	832	1,664

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

• 본 사업시행으로 인한 발생교통량을 살펴보면, 목표연도인 2031년 사업시행시 주변가로 첨두시

(08~09시) 발생교통량은 유입 56대/시, 유출 142대/시로 예측되었고, 사업지 첨두시(18~19시) 발생교통량은 유입 145대/시, 유출 94대/시, 1일 발생교통량은 유·출입 각각 1,274대/일로 예측되었음

- 2031년 사업시행시에서 기존시설 유지시를 제외한 순수발생량 주변가로 첨두시(08~09시) 발생교통량은 유입 49대/시, 유출 47대/시로 예측되었고, 사업지 첨두시(18~19시) 발생교통량은 유입 77대/시, 유출 79대/시, 1일 발생교통량은 유·출입 각각 843대/일로 예측되었음

[발생교통량 예측결과 종합]

(단위 : 대/시, 대/일)

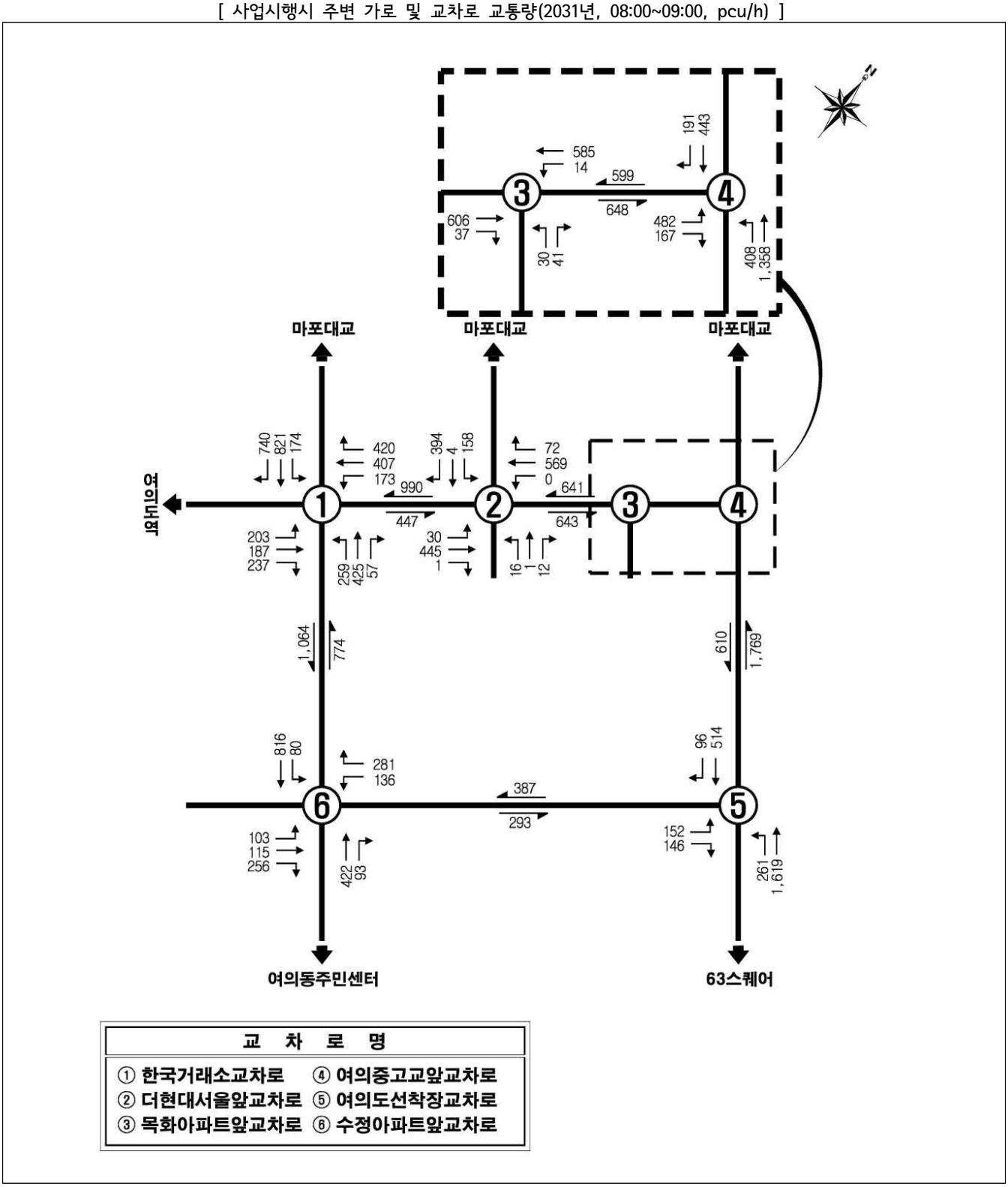
구 분		2031년							2033년						
		승용차		택시		합계			승용차		택시		합계		
		유입	유출	유입	유출	유입	유출	계	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
기존 시설 유지시	주변가로 및 사업지 첨두시(08~09)	6	82	1	13	7	95	102	6	81	1	12	7	93	100
	1일 발생교통량	362	362	69	69	431	431	862	357	357	67	67	424	424	848
사업 시행시	주변가로 첨두시 (08~09)	45	119	11	23	56	142	198	44	118	11	23	55	141	196
	사업지 첨두시 (18~19)	119	74	26	20	145	94	239	119	73	26	19	145	92	237
	1일 발생교통량	1,021	1,021	253	253	1,274	1,274	2,548	1,009	1,009	247	247	1,256	1,256	2,512
순수 발생량	주변가로 첨두시 (08~09)	39	37	10	10	49	47	96	38	37	10	11	48	48	96
	사업지 첨두시 (18~19)	61	62	16	17	77	79	156	62	61	17	16	79	77	156
	1일 발생교통량	659	659	184	184	843	843	1,686	652	652	180	180	832	832	1,664

마. 사업시행시 교통량 및 서비스수준 분석 결과

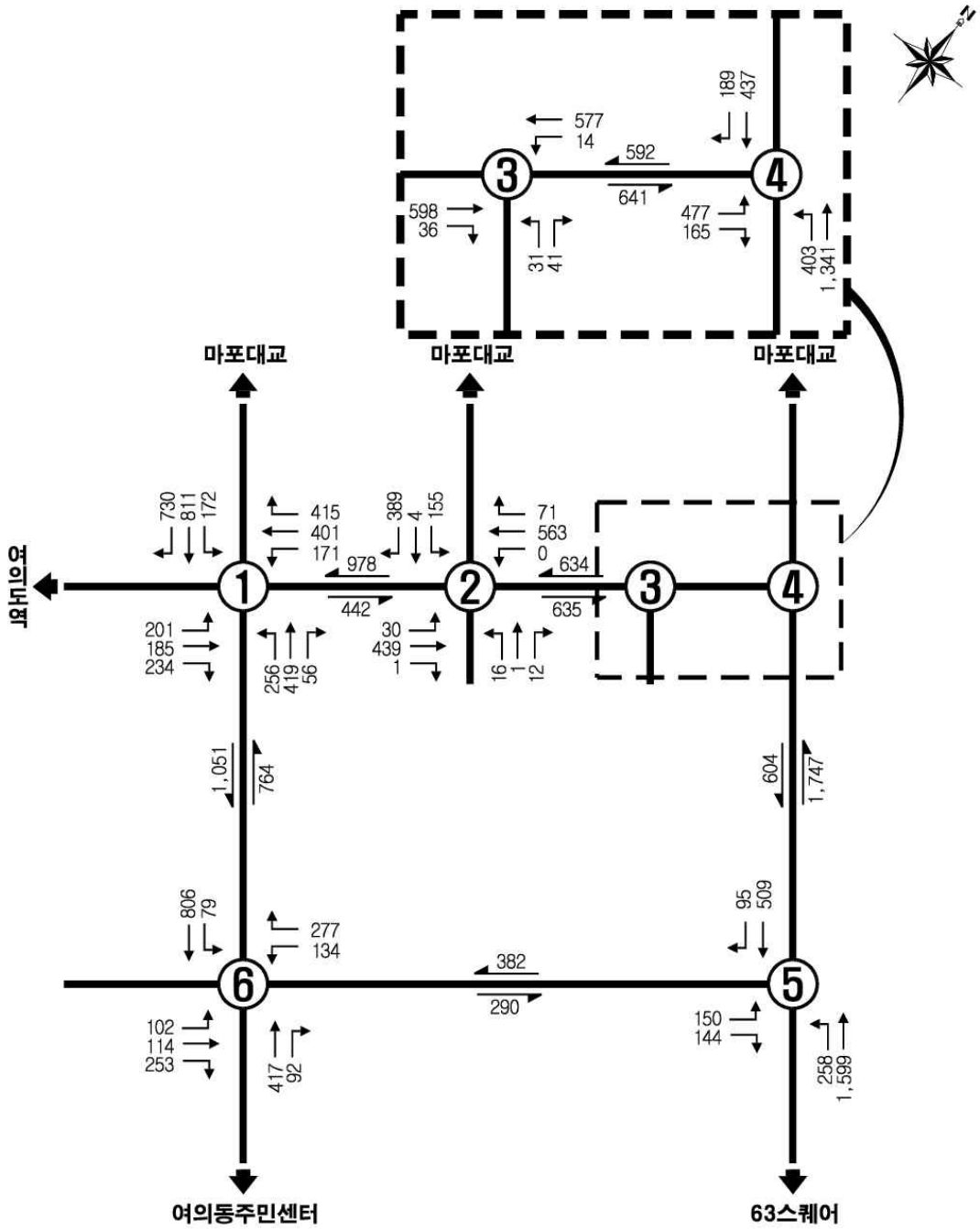
1) 사업시행시 교통량 예측 결과

- 본 사업의 시행으로 인한 발생교통량이 주변가로에 미치는 영향을 분석하기 위해서, 예측된 첨두시의 발생교통량을 배분한 장래 사업시행시 교통량은 다음과 같음

[사업시행시 주변 가로 및 교차로 교통량(2031년, 08:00~09:00, pcu/h)]



[사업시행시 주변 가로 및 교차로 교통량(2033년, 08:00~09:00, pcu/h)]



교 차 로 명	
① 한국거래소교차로	④ 여의중고교앞교차로
② 더현대서울앞교차로	⑤ 여의도선착장교차로
③ 목화아파트앞교차로	⑥ 수정아파트앞교차로

2) 사업시행시 교통량 예측 결과

- 사업시행시 도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석결과 2031년에 평균통행속도가 14.5~41.1km/h로 서비스수준이 "B"~"E"로 분석되었으며, 2033년에 평균통행속도가 15.1~41.3km/h로 서비스수준이 "B"~"E"로 분석되었음

[도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석결과 (사업시행시 08:00~09:00)]

구 간		2031년			2033년		
		교통량 (pcu/h)	통행속도 (km/h)	LOS	교통량 (pcu/h)	통행속도 (km/h)	LOS
여의나루로	① 한국거래소교차로 → ② 더현대서울앞교차로	447	31.9	C	442	31.9	C
	② 더현대서울앞교차로 → ① 한국거래소교차로	990	23.6	D	978	23.6	D
	② 더현대서울앞교차로 → ④ 여의중고교앞교차로	648	14.5	E	641	15.1	E
	④ 여의중고교앞교차로 → ② 더현대서울앞교차로	641	29.1	C	634	29.3	C
여의동로	④ 여의중고교앞교차로 → ⑤ 여의도선착장교차로	610	35.3	C	604	35.4	C
	⑤ 여의도선착장교차로 → ④ 여의중고교앞교차로	1,769	41.1	B	1,747	41.3	B
국제금융로 7길	⑤ 여의도선착장교차로 → ⑥ 수정아파트앞교차로	387	20.6	D	382	20.9	D
	⑥ 수정아파트앞교차로 → ⑤ 여의도선착장교차로	293	27.0	D	290	27.1	D
국제금융로	⑥ 수정아파트앞교차로 → ① 한국거래소교차로	774	25.4	D	764	25.6	D
	① 한국거래소교차로 → ⑥ 수정아파트앞교차로	1,064	33.9	C	1,051	33.9	C

주 : ③목화아파트 교차로는 비신호교차로로 ②↔④ 구간으로 설정되어 분석되었음

- 사업시행시 교차로 서비스수준 분석결과, 2031년에 평균제어(운영)지체가 12.2~81.4(초/대)로 서비스수준이 "B"~"E"로 분석되었으며, 2033년에 평균제어(운영)지체가 12.1~78.9(초/대)로 서비스수준이 "B"~"E"로 분석되었음

[교차로 서비스수준 분석결과 (사업시행시 08:00~09:00)]

구 분	2031년			2033년		
	교통량(pcu/h)	평균제어(운영) 지체(초/대)	LOS	교통량(pcu/h)	평균제어(운영) 지체(초/대)	LOS
① 한국거래소교차로	4,103	41.2	C	4,051	40.8	C
② 더현대서울앞교차로	1,702	23.8	B	1,681	23.5	B
③ 목화아파트앞교차로	1,313	12.2	B	1,297	12.1	B
④ 여의중고교앞교차로	3,049	81.4	E	3,013	78.9	E
⑤ 여의도선착장교차로	2,788	39.3	C	2,755	38.4	C
⑥ 수정아파트앞교차로	2,302	34.7	C	2,274	34.5	C

주 1) ③목화아파트교차로는 비신호교차로로 효과척도는 평균운영지체임
2) ①,⑥ 교차로는 미시행시 주변개발계획에 의한 교차로 기하구조 및 신호체계 개선방안을 반영하였음

4. 주차수요예측

가. 법정주차대수 산정

- 주차장법 시행령 제6조(부설주차장의 설치기준)에 의하면 부설주차장을 설치하여야 할 시설물의 종류와 부설주차장의 설치에 대해 기준을 제시하고 있으며, 일정 범위 내에서 지방자치단체의 조례로 강화할 수 있게 되어 있음
- 본 과업에서는 『서울시 주차장 설치 및 관리 조례, 2024.8.21』의 제20제①항 부설주차장 설치기준[별표2] 및 제21제②항[별표3], 『주택건설기준 등에 관한 규정, 2024.7.17』의 제27조 ①항에 의거하여 법정주차를 산정하였음

[[별표2]부설주차장의 설치대상시설물종류 및 설치기준]

시 설 물	설 치 기 준
2-1. 업무시설(외국공관 및 오피스텔을 제외 한다	일반업무시설 : 시설면적 100㎡당 1대 **공공업무시설 : 시설면적 200㎡당 1대**
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 30제곱미터 이하인 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.
10. 그 밖의 건축물	시설면적 : **200㎡당 1대**

자료 : 서울특별시 주차장설치 및 관리 조례, 제20조제①항, 2024.8.21., 서울특별시

[[별표3]부설주차장의 설치제한 지역에서의 시설물의 종류별 설치기준]

시 설 물	설 치 기 준
4. 제1종 근린생활시설 (「건축법 시행령」별표 1 제3호 바목 및 사목을 제외한다), 제2종 근린생활시설, 숙박시설	시설면적 **268㎡당 1대**

자료 : 서울특별시 주차장설치 및 관리 조례, 제21제②항, 2024.8.21., 서울특별시

[주택건설기준 등에 관한 규정]

면적기준(대/㎡)					세대기준(대/세대)	
주택규모별(전용면적:㎡)	가. 특별시	나. 광역시·특별자치시 및 수도권 내의 시지역	다. 가목 및 나목 외의 시지역과 수도권 내의 군지역	라. 그 밖의 지역	규모(전용면적:㎡)	설치기준
85 이하	**1 / 75**	1 / 85	1 / 95	1 / 110	60 이하	**0.8대**
85 초과	**1 / 65**	1 / 70	1 / 75	1 / 85	60 초과	**1.0대**

자료 : 주택건설기준 등에 관한 규정, 제27조①항, 2024.7.17., 국토교통부

• 위의 설치기준에 의거하여 본 사업지의 법정주차대수를 산정한 결과, 본 사업지에서 확보해야 할 법정 주차대수는 총 665대로 분석되었음

[법정주차대수 산정]

구 분			세대수/연면적 (세대/㎡)	법정주차 산정면적 (㎡)	설치기준		법정주차대수		적 용
용 도					면 적	세 대	면 적	세 대	
주거시설	공동주택	60㎡이하	122	7,216.30	1/75	0.8	96.2	97.6	97.6≒98.0
		85㎡이하	180	15,174.00	1/75	1.0	202.3	180.0	202.3≒202
		85㎡초과	121	14,245.50	1/65	1.0	219.2	121.0	219.2≒219
		소계	423	36,635.80	-	-	-	-	519
	오피스텔		36	2,457.00	1/75	1.0	32.8	36.0	36.0≒36
비주거시설	근린생활시설		8,901.44	8,901.44	268㎡당 1대		33.2		33.2≒33 (최고한도)
	공공업무시설		8,677.53	8,677.53	200㎡당 1대		43.4		43.4≒43
금융인기숙사			6,721.63	6,721.63	200㎡당 1대		33.6		33.6≒34
합계			-	-	-		-	-	665

주 1): 비주거시설 연면적은 주차장 면적을 제외한 값임
2): 비주거시설은 부설주차장 설치제한대상이므로 최고한도를 적용하였음

나. 주차발생 원단위법에 의한 주차수요 예측

- 본 분석에서는 주차수요를 위하여 원단위법을 사용하였음
- 각 시설의 주차원단위 산정은 유사시설 문헌자료에 의한 원단위를 가중평균하여 적용하였으며, 주차이용효율의 경우 공동주택 오피스텔 및 기숙사는 1.00, 그 외 시설은 0.85를 적용하였음

[유사시설 주차발생 원단위]

구 분		시설명	세대수/연면적 (세대/㎡)	주차발생 원단위 (대/세대, 대/1,000㎡)
공동주택	주거2	대방대림아파트 1)	570	1.13
		래미안목동아델리체 아파트 2)	284	1.12
		신길우성2차아파트 3)	120	1.08
		적 용 치	-	**1.12**
	주거3	대방대림아파트 1)	570	1.35
		신길우성2차아파트 3)	605	1.22
		래미안에스티움아파트 4)	833	1.14
		적 용 치	-	**1.22**
	주거4	보라매경남아너스빌아파트 3)	88	1.38
		래미안에스티움아파트 4)	207	1.35
		신길파크자이 5)	14	1.36
		적 용 치	-	**1.36**
	주거5	양천중앙하이츠 6)	154	1.59
		강서센트레빌(4차) 7)	30	1.54
		신안네트빌 7)	14	1.50
		적 용 치	-	**1.58**

[표 계속]

구 분	시설명	세대수/연면적 (세대/㎡)	주차발생 원단위 (대/세대, 대/1,000㎡)
오 피 스 텔	도림하나2차오피스텔 8)	70	0.49
	용산kcc웰츠타워 9)	176	1.02
	마포태영데시앙 10)	118	1.06
	적용치	-	**0.93**
근 린 생 활 시 설	대방대림아파트 1)	15,054.97	6.51
	신길우성2차아파트 3)	1,972.96	5.60
	썬프라자커뮤니티센터 5)	2,725.82	6.97
	적용치	-	**6.48**
공 공 업 무 시 설	서울청년센터 은평오랑 11)	519.46	3.85
	월계2동주민센터 12)	1,857.77	7.56
	잠실본동복합청사 13)	2,107.51	7.14
	적용치	-	**6.93**
금 융 인 기 숙 사	서울과학기술대학교 성림학사 12)	519.46	0.01
	건국대학교 기숙사 12)	1,857.77	0.01
	한양대학교 기숙사 12)	2,107.51	0.02
	적용치	-	**0.01**

자료 : 1) 동작구 사당동 161-55번지 일원 역세권 주택 및 공공임대주택 건립 교통영향평가, 2023.06, 티디앤
2) 신정4재정비촉진구역 주택재건축정비사업 교통영향평가, 현장조사 2022.03, ㈜우리종합기술
3) 신길우성2차.우창아파트 재건축정비사업 교통영향평가, 2022.11, ㈜도시발전연구원
4) 신길제2구역 주택재개발정비사업 교통영향평가, 2022.01, ㈜건현엔지니어링
5) 신길13구역 공공재건축 정비사업 교통영향평가, 2024.03, ㈜신한이엔씨
6) 목동2차우성아파트 리모델링주택사업 교통영향평가, 2022.09, 우리종합기술
7) 방화3재정비촉진구역 주택재건축정비사업 교통영향평가, 2023.1, 에이디엘이엔씨
8) 보라매 에이스타워 신축공사 교통영향평가, 2022.03, 보광토탈이엔지
9) 용산구 문배업무지구 특별계획구역 2-1 복합시설 개발사업 교통영향평가. 2022.11, (주)세종e&c
10) 신촌 마포 4-9지구 도시정비형 재개발사업 교통영향평가, 2022.11, (주)한솔알앤디
11) 은평구 갈현동 467-1 일원 주상복합 신축공사 교통영향평가, 2023.04, ㈜도시발전연구원
12) 광운대역 물류부지 지구단위계획구역 교통영향평가, 2023.02, ㈜진성
13) 잠실아파트지구 지구단위계획 교통영향평가, 2023.12, 주엔지니어링

[원단위법에 의한 주차수요]

구 분			세대수/연면적 (세대/㎡)	주차수요 원단위 (대/세대, 대/1,000㎡)		이용효율	주차수요(대)	
				2031년	2033년		2031년	2033년
주거시설	공동주택	주거2	122	1.09	1.08	1	133	132
		주거3	180	1.19	1.17	1	214	211
		주거4	63	1.32	1.3	1	83	82
		주거5	58	1.54	1.52	1	89	88
		소계	423	-	-	-	519	513
	오피스텔		36	0.91	0.9	1	33	32
비주거시설	근린생활시설		8,901.44	6.31	6.23	0.85	66	65
	공공업무시설		8,677.53	6.75	6.66	0.85	69	68
금융인기숙사			92	0.01	0.01	1	1	1
합계			-	-	-	-	688	679

다. 주차수요예측 종합

- 본 사업지의 법정주차대수는 665대, 2031년 원단위법에 의한 주차수요가 688대, 계획주차대수는 821대로 법정대비 123.4%, 수요대비 119.3%를 확보하였음

[주차수요예측 종합]

구 분	법정주차(대)	주차수요(대)	계획주차(대)	법정대비	수요대비
계	665	688	821	123.4%	119.3%

4 사업시행으로 인한 문제점 및 개선방안

1. 사업시행으로 인한 문제점

가. 가로 및 교차로 소통상의 문제점

- 본 사업의 시행으로 인하여 발생되는 첨두시 교통량을 사업지 주변가로에 각 방향별로 배분하여 목표연도의 미시행시와 시행시의 교통량을 비교하여 보면 각 가로 및 교차로의 사업시행으로 인한 교통영향을 파악할 수 있음
- 주변가로의 경우, 교통량이 가장 많은 2031년 도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석결과 평균통행속도가 사업미시행시와 비교하여 -0.1 ~ -1.1km/h 감소하였음
- 신호교차로의 경우 교통량이 가장 많은 2031년의 평균제어(운영)지체가 사업미시행시와 비교하여 0.1~5.7초/대 증가하였음

[도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석결과 변화]

구 간			2031년			비 고 (②-①)
			평균통행속도(km/h)		서비스 수 준	
			미시행시①	시행시②		
여의나루로	① 한국거래소교차로	→ ② 더현대서울앞교차로	31.9	31.9	C ➜ C	-
	② 더현대서울앞교차로	→ ① 한국거래소교차로	23.7	23.6	D ➜ D	▽0.1
	② 더현대서울앞교차로	→ ④ 여의중고교앞교차로	15.6	14.5	E ➜ E	▽1.1
	④ 여의중고교앞교차로	→ ② 더현대서울앞교차로	29.5	29.1	C ➜ C	▽0.4
여의동로	④ 여의중고교앞교차로	→ ⑥ 여의도선착장교차로	35.4	35.3	C ➜ C	▽0.1
	⑥ 여의도선착장교차로	→ ④ 여의중고교앞교차로	41.1	41.1	B ➜ B	-
국제금융로7길	⑥ 여의도선착장교차로	→ ⑤ 수정아파트앞교차로	20.6	20.6	D ➜ D	-
	⑤ 수정아파트앞교차로	→ ⑥ 여의도선착장교차로	27.0	27.0	D ➜ D	-
국제금융로	⑤ 수정아파트앞교차로	→ ① 한국거래소교차로	25.4	25.4	D ➜ D	-
	① 한국거래소교차로	→ ⑤ 수정아파트앞교차로	33.9	33.9	C ➜ C	-

[교차로 서비스수준 분석결과 변화]

교 차 로 명	2031년			비 고 (②-①)
	평균제어(운영)지체(초/대)		서비스 수 준	
	미시행시①	시행시②		
① 한국거래소교차로	40.3	41.2	C ➜ C	▲0.9
② 더현대서울앞교차로	22.6	23.8	B ➜ B	▲1.2
③ 목화아파트앞교차로	10.5	12.2	B ➜ B	▲1.7
④ 여의중고교앞교차로	75.7	81.4	E ➜ E	▲5.7
⑤ 여의도선착장교차로	39.1	39.3	C ➜ C	▲0.2
⑥ 수정아파트앞교차로	34.6	34.7	C ➜ C	▲0.1

나. 주변지역 개발계획

- 본 사업지 인접 개발계획의 도로계획 반영 필요
  - 여의도동 31번지 복합시설 신축공사 교통영향평가 개선방안 반영(현재 운영중)
  - 여의도 삼부아파트 재건축사업 정비계획 개선방안 반영(계획 수립중)

다. 진출입 동선

- 사업지의 규모와 용도 및 접근성를 감안한 적정한 진출입구 위치 계획이 필요하며, 진출입 교통량의 분산처리를 위한 적정한 진출입구수 및 적정 위치 검토가 필요함
- 사업지 주변도로 폭원 및 연장의 변경에 따라 적적한 차로운영계획 및 주변 교차로 개선 계획이 필요함
- 사업지 주출입구의 회전시 통행불편 및 안전사고 예방을 위한 가각정리 등에 대한 개선방안이 요구됨

라. 대중교통 및 보행

- 사업지 및 주변개발계획 반영시 변화되는 도로계획에 대응할 수 있는 버스정류장 위치 변경 검토 필요
- 보행자의 안전을 위하여 보차분리 방안 제시가 요구됨
- 보행동선 단절구간 횡단보도 설치 검토 필요
- 자전거 이용자를 위한 편의시설 설치 검토 필요
- 자전거 동선 달절구간 자전거 횡단로 설치 검토 필요

마. 주차시설의 공급과 운영

- 주자창 출입구의 안전사고 예방을 위한 안전시설 설치가 요구됨
- 해당 적정규모에 맞는 적정 주차대수 설치 검토 필요
- 장애인을 위한 장애인 전용 주차공간 확보 필요
- 자전거주차대수 법정주차대수의 20%이상 설치 검토 필요

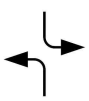
바. 교통안전 및 기타

- 사업지 진출입구 시거불량 구간 및 진출입시 보행 및 교통안전을 위한 안전시설 설치 필요
- 보행자 안전 및 보행약자를 위한 점자블록 및 보도턱낮춤 설치 검토 필요
- 사업지 주변 교통사고 방지를 위한 교통안전 시설물 설치 필요

2. 개선방안 및 개선효과

• 장래 사업지 주변 교차로의 교통소통 능력 향상을 위해 3개 신호교차로의 최적신호 운영방안을 제시하였음

[최적신호 운영방안]

교차로명 \ 구 분		현시 방법 및 시간(초)					주기(초)
		1현시	2현시	3현시	4현시	5현시	
① 한국거래소교차로	마포대교 / 여의도역 / 여의나루역 / 원효대교					-	140
		46(4)	21(4)	39(4)	18(4)	-	
④ 여의중고교앞교차로	마포대교 / 여의도역 / 63스퀘어				-	-	140
		51(4)	36(4)	41(4)	-	-	
⑤ 여의도선착장교차로	마포대교 / 수정아파트 / 63스퀘어				-	-	140
		74(4)	26(4)	28(4)	-	-	

주 : ①한국거래소교차로는 미시행시 주변개발계획에 의한 신호체계 개선안을 반영하였음

• 신호 최적화시 교통량이 가장 많은 2031년의 평균제어(운영)지체가 17.5~33.6(초/대) 감소하여 서비스수준이 "B"~"C"로 나타나 교차로의 소통 능력이 향상되는 것으로 분석되었음

[신호 최적화시 교차로 서비스수준 분석결과 변화]

교 차 로 명	2031년			비 고 (②-①)
	평균제어(운영)지체(초/대)		서비스 수 준	
	시행시①	최적화시②		
① 한국거래소교차로	41.2	41.2	C ➜ C	-
④ 여의중고교앞교차로	81.4	47.8	E ➜ C	▽33.6
⑤ 여의도선착장교차로	39.3	21.8	C ➜ B	▽17.5

3. 개선방안

가. 교통처리계획(단기안)

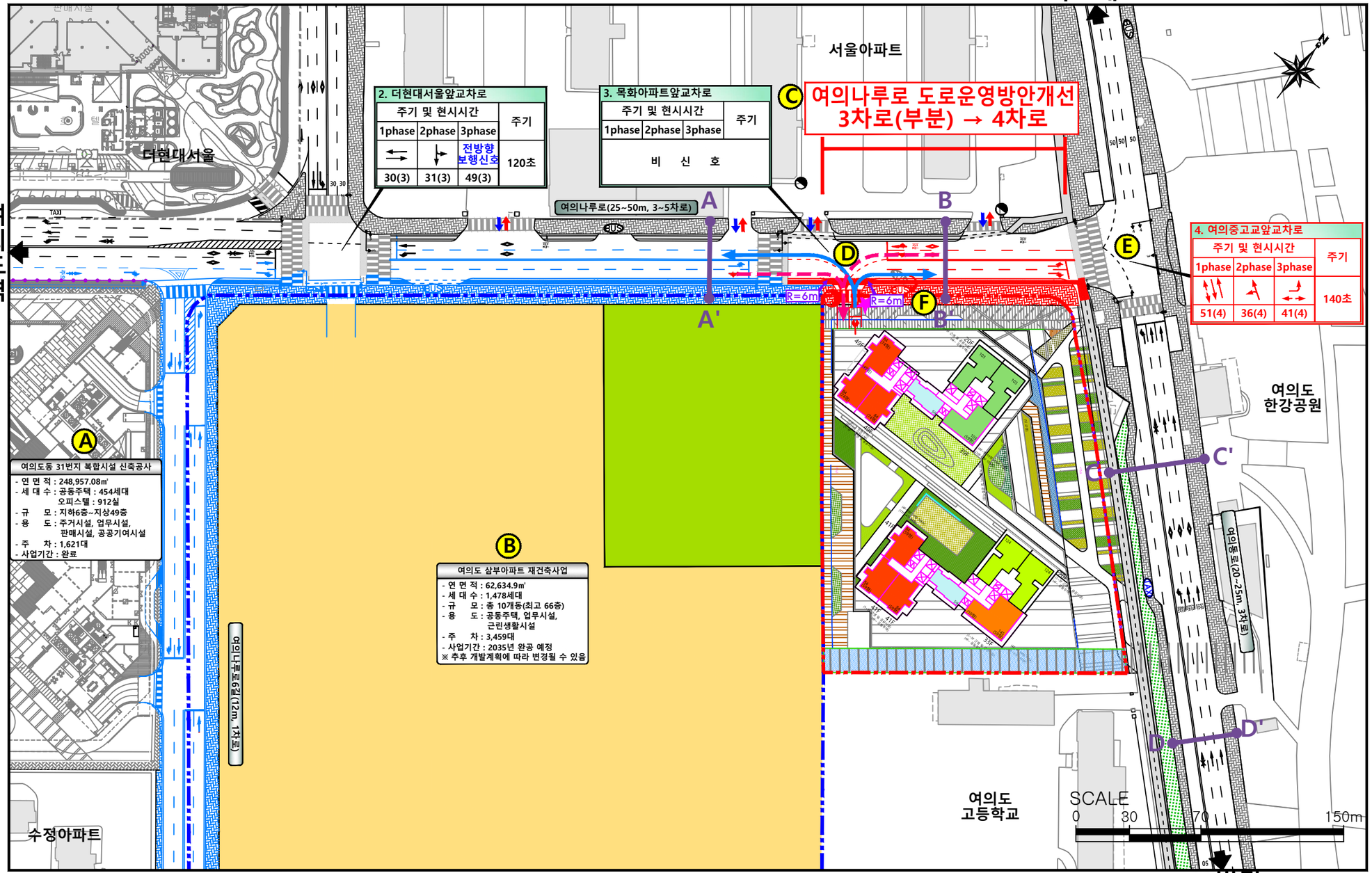
구 분	지 점	개 선 방 안
주변지역 개발계획	- Ⓐ	• 사업지 주변 개발계획 및 교통시설계획 검토 및 개선방안 반영 -「여의도동 31번지 복합시설 신축공사 교통영향평가」개선방안 반영
주변가로 및 교 차 로	- Ⓒ Ⓓ Ⓔ	• 장래교통량 증가에 따른 교차로 최적 신호운영방안 제시(3개소) • 사업지 전면부 여의나루로 일부구간 도로운영방안 제시 • 사업지 주출입구(4지교차로) 교차로 운영방안 제시 • 사업지 동측 ④여의중고교앞교차로 개선방안 제시
진출입 동 선	- -	• 사업지 진출입차량의 원활한 회전을 위한 가각부 회전반경 확보(R=6.0m) • 사업지 주출입구 진출입동선 확보
대중교통 및 보 행	- - - Ⓕ	• 자전거도로 연속성 확보를 위한 자전거 횡단로 설치 • 사업지측 보행자를 위한 보행공간 확보 • 보행연속성을 위하여 보행동선 단절구간 횡단보도 설치 • 여의나루로 개선방안을 통한 버스정류장 이설
주 차	- - -	• 법정주차대수 : 665대 • 주차수요대수 : 688대 • 계획주차대수 : 821대 - 법정대비 123.4%, 수요대비 119.3% - 확장형주차 : 계획주차대수의 30% 이상 설치 - 장애인주차 : 법정주차대수의 3% 이상 설치 - 여성우선주차 : 계획주차대수의 10% 이상 설치
교통안전 및 기 타	- - -	• 보행자 안전과 편의를 위한 점자블록 및 턱낮춤 시공 • 차량 진출입시 교통안전 제고를 위한 램프 진출입부 경고등 설치 • 시거불량구간 시거확보를 위한 반사경 설치 • 사업지 주변 가로 교통안전을 위하여 노면표시 설치

주 : 1) 지점은 교통처리계획도 참조
2) 주변지역개발계획은 개발계획 수립시 인접 도로계획은 변경될 수 있음

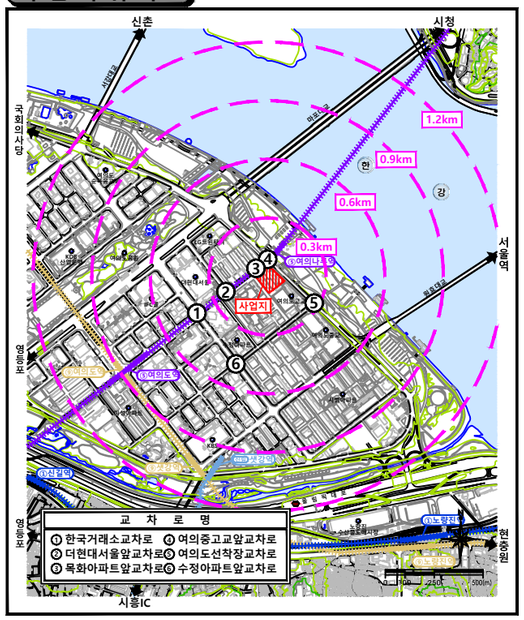
나. 교통처리계획(장기안)

구 분	지 점	개 선 방 안
주변지역 개발계획	- Ⓐ Ⓑ	• 사업지 주변 개발계획 및 교통시설계획 검토 및 개선방안 반영 -「여의도동 31번지 복합시설 신축공사 교통영향평가」개선방안 반영 -「여의도 삼부아파트 재건축사업 정비계획」개선방안 반영
주변가로 및 교 차 로	- Ⓒ Ⓓ Ⓔ	• 장래교통량 증가에 따른 교차로 최적 신호운영방안 제시(3개소) • 사업지 전면부 여의나루로 일부구간 도로운영방안 제시 • 사업지 주출입구(4지교차로) 교차로 운영방안 제시 • 사업지 동측 ④여의중고교앞교차로 개선방안 제시
진출입 동 선	- -	• 사업지 진출입차량의 원활한 회전을 위한 가각부 회전반경 확보(R=6.0m) • 사업지 주출입구 진출입동선 확보
대중교통 및 보 행	- - - Ⓕ	• 자전거도로 연속성 확보를 위한 자전거 횡단로 설치 • 사업지측 보행자를 위한 보행공간 확보 • 보행연속성을 위하여 보행동선 단절구간 횡단보도 설치 • 여의나루로 개선방안을 통한 버스정류장 이설
주 차	- - -	• 법정주차대수 : 665대 • 주차수요대수 : 688대 • 계획주차대수 : 821대 - 법정대비 123.4%, 수요대비 119.3% - 확장형주차 : 계획주차대수의 30% 이상 설치 - 장애인주차 : 법정주차대수의 3% 이상 설치 - 여성우선주차 : 계획주차대수의 10% 이상 설치
교통안전 및 기 타	- - -	• 보행자 안전과 편의를 위한 점자블록 및 턱낮춤 시공 • 차량 진출입시 교통안전 제고를 위한 램프 진출입부 경고등 설치 • 시거불량구간 시거확보를 위한 반사경 설치 • 사업지 주변 가로 교통안전을 위하여 노면표시 설치

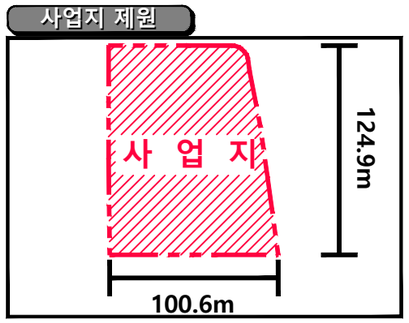
주 : 1) 지점은 교통처리계획도 참조
2) 주변지역개발계획은 개발계획 수립시 인접 도로계획은 변경될 수 있음



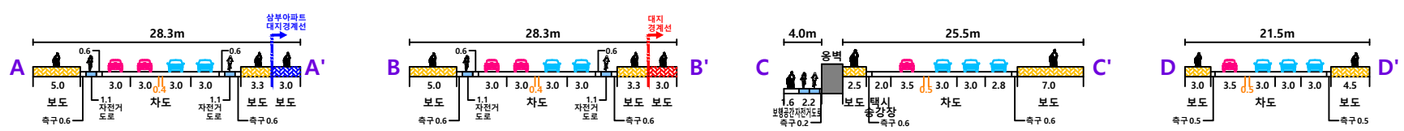
사업지 위치도



사업지 제원



단 면 도

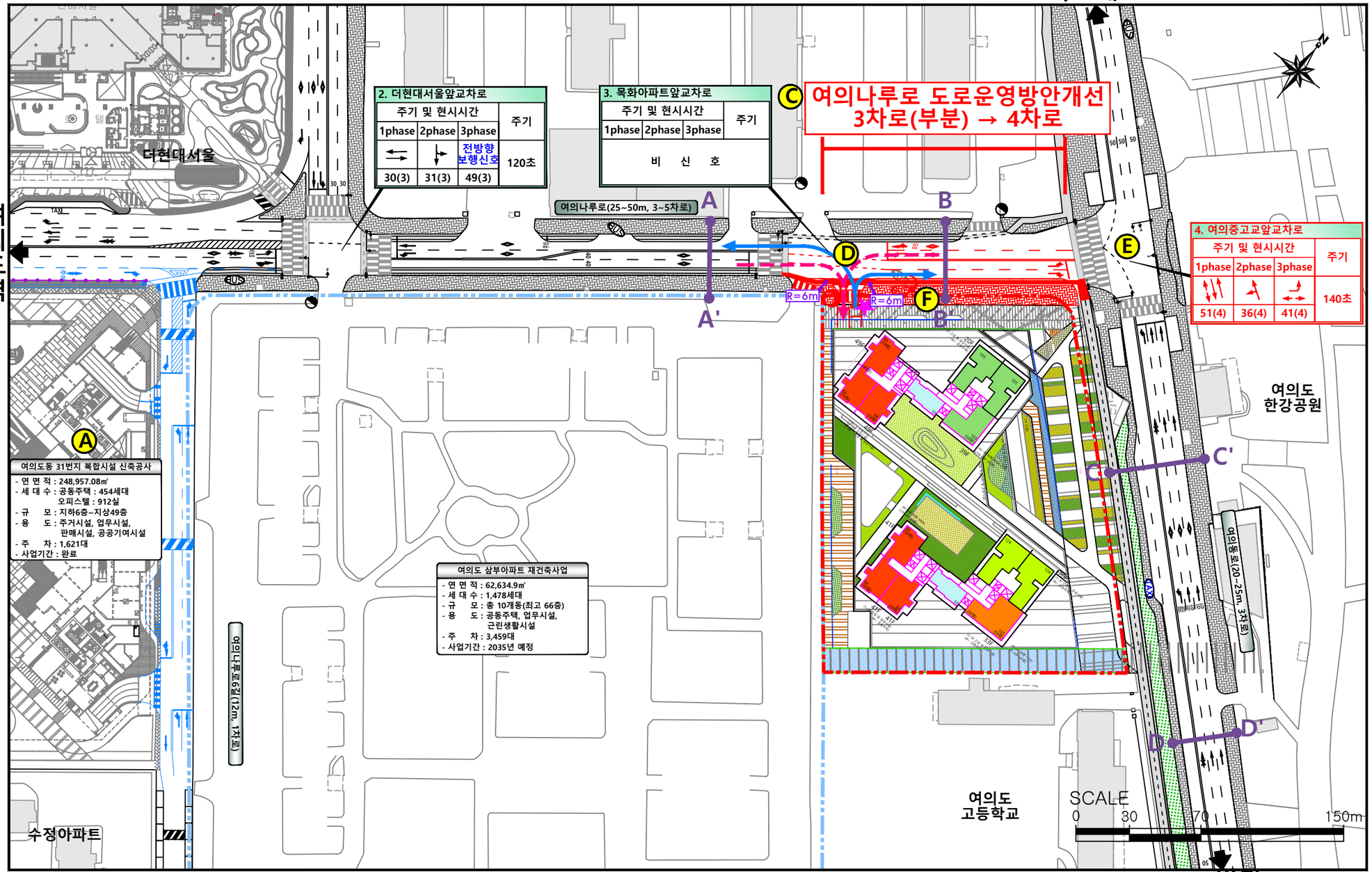


구분	지점	교통처리계획
주변지역 개발계획	-	· 사업지 주변 개발계획 및 교통시설계획 검토 및 개선방안 반영
	Ⓐ	-「여의도동 31번지 복합시설 신축공사 교통영향평가」개선방안 반영
	Ⓑ	-「여의도 삼부아파트 재건축사업 정비계획」개선방안 반영
주변가로 및 교차로	-	· 장래교통량 증가에 따른 교차로 최적 신호운영방안 제시(3개소)
	Ⓒ	· 사업지 전면부 여의나루로 일부구간 도로운영방안 제시
	Ⓓ	· 사업지 주출입구(4지교차로) 교차로 운영방안 제시
	Ⓔ	·사업지 동측 ④ 여의중고교앞교차로 개선방안 제시
진출입동선	-	· 사업지 진출입차량의 원활한 회전을 위한 가각부 회전반경 확보(R=6.0m)
	-	· 사업지 주출입구 진출입동선 확보
대중교통 및 보행	-	· 자전거도로 연속성 확보를 위한 자전거 횡단로 설치
	-	· 사업지측 보행자를 위한 보행공간 확보
	-	· 보행연속성을 위하여 보행동선 단절구간 횡단보도 설치
	Ⓕ	· 여의나루로 개선방안을 통한 버스정류장 이설
주차시설	-	· 법정주차대수 : 665대 · 주차수요 : 688대 · 계획주차대수 : 821대 - 법정대비 : 123.4%, 수요대비 : 119.3% - 확장형 주차 : 계획주차대수의 30% 이상 설치 - 장애인 주차 : 계획주차대수의 3% 이상 설치 - 여성우선 주차 : 계획주차대수의 10% 이상 설치
교통안전 및 기타	-	· 보행자 안전과 편의를 위한 점자블록 및 턱낮춤 시공
	★	· 차량 진출입시 교통안전 제고를 위한 램프 진출입부 경고등 설치
	◓	· 시거불량구간 시거확보를 위한 반사경 설치
	-	· 사업지 주변 가로 교통안전을 위하여 노면표시 설치

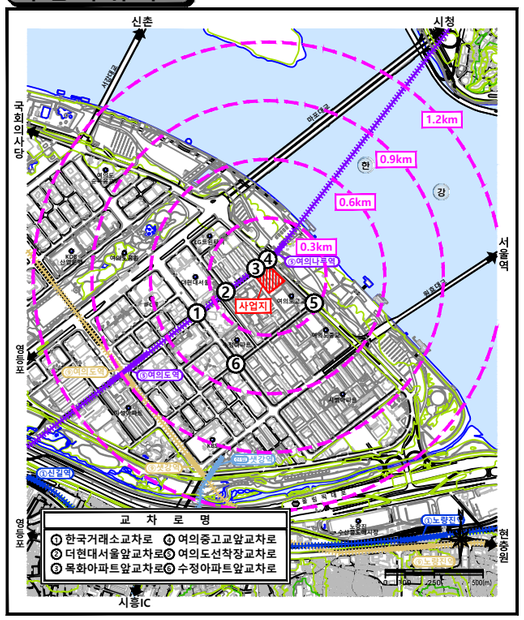
범 례

	횡단보도(현황)		보 도(현황)
	횡단보도(신설)		보 도(신설)
	횡단보도(주변개발)		보 도(주변개발)
	고원식 횡단보도		보 행 공 간
BUS	버스정류장(현황)	★	경 고 등
BUS	버스정류장(신설)	◓	반 사 경
	비상차량동선		차량 진출입동선

과 업 명	여의도 목화아파트 재건축사업 정비계획 변경(안) 교통성 검토	(주)동해종합기술공사	제 도	설계자	검토자	책임자	설 계 일 자	도면번호	-
도 면 명	교통처리계획도 (장기안)						2024	축 척	-

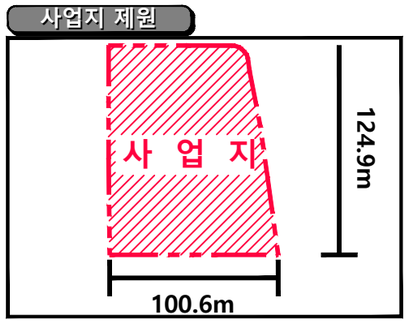


사업지 위치도

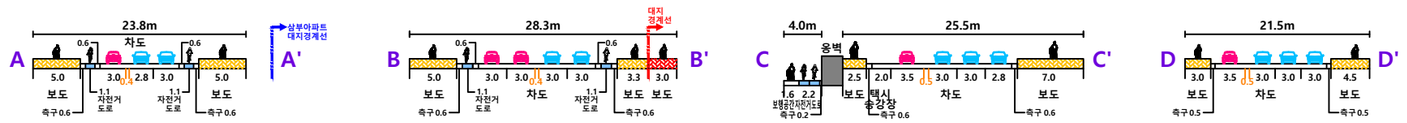


구분	지점	교통처리계획
주변지역 개발계획	-	· 사업지 주변 개발계획 및 교통시설계획 검토 및 개선방안 반영
	Ⓐ	- 「여의도동 31번지 복합시설 신축공사 교통영향평가」개선방안 반영
주변가로 및 교차로	-	· 장래교통량 증가에 따른 교차로 최적 신호운영방안 제시(3개소)
	Ⓒ	· 사업지 전면부 여의나루로 일부구간 도로운영방안 제시
	Ⓓ	· 사업지 주출입구(4지교차로) 교차로 운영방안 제시
	Ⓔ	· 사업지 동측 ④ 여의중고교앞교차로 개선방안 제시
진출입동선	-	· 사업지 진출입차량의 원활한 회전을 위한 가각부 회전반경 확보(R=6.0m)
	-	· 사업지 주출입구 진출입동선 확보
대중교통 및 보행	-	· 자전거도로 연속성 확보를 위한 자전거 횡단로 설치
	-	· 사업지측 보행자를 위한 보행공간 확보
	-	· 보행연속성을 위하여 보행동선 단절구간 횡단보도 설치
	Ⓕ	· 여의나루로 개선방안을 통한 버스정류장 이설
주차시설	-	· 법정주차대수 : 665대 · 주차수요 : 688대 · 계획주차대수 : 821대 - 법정대비 : 123.4%, 수요대비 : 119.3% - 확장형 주차 : 계획주차대수의 30% 이상 설치 - 장애인 주차 : 계획주차대수의 3% 이상 설치 - 여성우선 주차 : 계획주차대수의 10% 이상 설치
교통안전 및 기타	-	· 보행자 안전과 편의를 위한 점자블록 및 턱낮춤 시공
	★	· 차량 진출입시 교통안전 제고를 위한 램프 진출입부 경고등 설치
	◓	· 시거불량구간 시거확보를 위한 반사경 설치
	-	· 사업지 주변 가로 교통안전을 위하여 노면표시 설치

사업지 제원



단 면 도



범 례

	횡단보도(현황)		보 도(현황)
	횡단보도(신설)		보 도(신설)
	횡단보도(주변개발)		보 도(주변개발)
	고원식 횡단보도		보행공간
BUS	버스정류장(현황)	★	경 고 등
BUS	버스정류장(신설)	◓	반 사 경
	비상차량동선		차량 진출입동선

과 업 명	여의도 목화아파트 재건축사업 정비계획 변경(안) 교통성 검토	(주)동해종합기술공사	제 도	설계자	검토자	책임자	설계일자	도면번호	-
도 면 명	교통처리계획도 (단기안)						2024	축 척	-

※ 별첨

※ 별첨1 동의현황

1 동의 총괄표

2 동별 동의 총괄표

1 동의 총괄표

- 「도시 및 주거환경정비법」 제14조(정비계획의 입안 제안)
- 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제12조 1항
  - 토지등소유자의 3분의 2 이하 및 토지면적 3분의 2 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상
- 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제10조 1항
  - 토지등소유자의 60퍼센트 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상

· 토지등소유자의 동의면적 (2분의 1 이상)

구분	사유지 면적(㎡)	동의면적(㎡)	동의율(%)	비고
목화아파트	11,570.0	9,517.5	82.3	-

· 토지등소유자의 동의자 수 (60% 이상)

구분	토지등소유자	동의자 수	동의율(%)	비고
목화아파트	312	256	82.1	-

2 동별 동의 총괄표

구분	토지등소유자	동의자 수	동의율(%)	비고
1동	156	125	80.1	-
2동	156	131	84.0	-

■ 동의자 명부

연번	동	호	소유자	소유면적(㎡)
1	1	101	김은숙A	31.1728
2	1	102	이완경	31.1728
3	1	103	김작수	43.5032
4	1	105	최승호	28.3383
5	1	106	공미혜	42.0486
6	1	107	김소현A	42.0486
7	1	108	조기량	42.0486
8	1	109	권창호	42.0486
9	1	110	서성옥	23.3383
10	1	111	이혜경	42.0486
11	1	112	이제다다이아형수	31.1728
12	1	113	김진익	31.1728
13	1	115	위점덕	31.1728
14	1	201	송일현	31.1728
15	1	202	김영식	31.1728
16	1	203	김진숙	42.0486
17	1	205	김동주	23.3383
18	1	206	최인식	42.0486
19	1	207	김홍중	42.0486
20	1	208	김수역	42.0486
21	1	209	황홍순	42.0486
22	1	210	허우석	23.3383
23	1	212	장지연	31.1728
24	1	213	이진원	31.1728
25	1	215	신현준	31.1728
26	1	301	학교법인지산학원	31.1728
27	1	302	장현준	42.0486
28	1	305	조권일	23.3382
29	1	306	이주환	21.0243
30	1	307	김정수	42.0486
31	1	308	김학곤	42.0486
32	1	309	이희순	42.0486
33	1	310	김재광	23.3382
34	1	311	김나영	42.0486
35	1	312	박길희	31.1728
36	1	313	이재민	31.1728
37	1	401	박미숙	31.1728
38	1	402	이해화	31.1728
39	1	403	김창원	42.0486
40	1	405	황재준	23.3383
41	1	406	정윤경	42.0486
42	1	407	김보훈	42.0486
43	1	408	오세령	42.0486
44	1	409	최인경	42.0486
45	1	411	최영화	42.0486
46	1	413	권유연	15.5864
47	1	415	정창현	31.1728
48	1	503	최석봉	42.0486
49	1	505	최선미	23.3383
50	1	506	권숙	42.0486
51	1	508	박종영	42.0486
52	1	510	이현정	23.3383

53	1	511	신민수	42.0486
54	1	513	이조영	31.1728
55	1	602	정세영	31.1728
56	1	603	박성욱	42.0486
57	1	605	김종철	23.3383
58	1	607	김정선	42.0486
59	1	608	박규성	42.0486
60	1	609	정철섭	42.0486
61	1	610	박중광	23.3383
62	1	611	김미선	42.0486
63	1	702	한주녕	31.1728
64	1	703	김영재	42.0486
65	1	705	김소연	23.3383
66	1	706	고영채	42.0486
67	1	707	최영혜	42.0486
68	1	709	백동열	42.0486
69	1	711	이왕규	42.0486
70	1	712	전현정	31.1728
71	1	713	이해병	31.1728
72	1	715	서영원	31.1728
73	1	801	노인선	31.1728
74	1	803	차정숙	42.0486
75	1	806	배미향	42.0486
76	1	808	김구환	42.0486
77	1	809	박정진	42.0486
78	1	810	문명숙	23.3382
79	1	811	이소영	42.0486
80	1	812	이경미	31.1728
81	1	813	박현자	31.1728
82	1	901	양승안	31.1728
83	1	902	조지영	31.1728
84	1	903	송영식	42.0486
85	1	905	김상환	23.3383
86	1	906	홍성필	42.0486
87	1	907	이영숙	42.0486
88	1	908	박윤희	42.0486
89	1	909	박연옥	42.0486
90	1	911	송영주	42.0486
91	1	912	최지웅	31.1728
92	1	913	김정훈	31.1728
93	1	915	조연자	31.1728
94	1	1001	김봉수	31.1728
95	1	1003	박영순	42.0486
96	1	1005	김진호	23.3383
97	1	1006	백삼진	42.0486
98	1	1007	조일동	42.0486
99	1	1008	문성영	42.0486
100	1	1009	김경태	42.0486
101	1	1010	박상일	23.3383
102	1	1011	이상근	42.0486
103	1	1015	강성숙	31.1728
104	1	1101	박선영	31.1728
105	1	1102	심재철	31.1728
106	1	1105	홍재련	23.3383
107	1	1106	변의형	42.0486

108	1	1107	이권재	42.0486
109	1	1108	안동훈	42.0486
110	1	1109	김경수	42.0486
111	1	1110	홍주연	23.3383
112	1	1111	김형희	42.0486
113	1	1112	권영락	31.1728
114	1	1113	오영희	31.1728
115	1	1115	송진희	15.5864
116	1	1201	박상태	31.1727
117	1	1203	김기태	42.0486
118	1	1205	조명옥	23.3383
119	1	1207	김용택	42.0486
120	1	1208	양경철	42.0486
121	1	1209	김보형	42.0486
122	1	1211	김은호	21.0243
123	1	1212	문형묵	31.1728
124	1	1213	김영옥	31.1728
125	1	1215	김정자	31.1728
126	2	101	정유정	42.0486
127	2	102	성재혁	42.0486
128	2	103	김정석	42.0486
129	2	105	이승준	23.3383
130	2	106	이정숙	42.0486
131	2	109	이화진	42.0485
132	2	110	정명	42.0486
133	2	111	윤영미	23.3383
134	2	112	이만규	42.0486
135	2	113	김선희	42.0486
136	2	115	이재강	42.0486
137	2	201	이주형	42.0486
138	2	202	박경자	42.0486
139	2	203	방태완	42.0486
140	2	205	류범석	23.3383
141	2	206	주주현	42.0486
142	2	207	최원진	42.0486
143	2	208	주수연	42.0486
144	2	209	박승지	42.0486
145	2	210	안성봉	42.0486
146	2	211	이주현	23.3383
147	2	215	정원호	42.0486
148	2	301	조성일	42.0486
149	2	302	배덕진	42.0486
150	2	303	이병규	42.0486
151	2	305	임경덕	23.3383
152	2	306	김예은	42.0486
153	2	307	유경옥	42.0486
154	2	308	이승아	42.0486
155	2	309	김병주	42.0486
156	2	310	차제섭	42.0486
157	2	311	정민교	23.3383
158	2	313	정숙희	42.0486
159	2	315	양상희	42.0486
160	2	401	홍욱환	42.0486
161	2	402	정해준	42.0486
162	2	403	유정엽	42.0486

163	2	405	전호관	23.3383
164	2	406	안종호	42.0486
165	2	407	김상빈	42.0486
166	2	408	홍의원	42.0486
167	2	411	엄희영	23.3383
168	2	412	이지수	42.0486
169	2	413	장지은	42.0486
170	2	415	김동규	42.0486
171	2	501	계영희	42.0486
172	2	502	홍승모	42.0486
173	2	503	이근호	42.0486
174	2	505	정연희	23.3383
175	2	506	홍금자	42.0486
176	2	507	김현정	42.0486
177	2	509	윤복순	42.0486
178	2	510	백은선	42.0486
179	2	512	노경민	42.0486
180	2	513	김덕웅	42.0486
181	2	515	이철환	42.0486
182	2	601	이정수	42.0486
183	2	602	백운정	42.0486
184	2	603	김광현	42.0486
185	2	605	최고운	23.3383
186	2	606	박미경	42.0486
187	2	607	고재규	42.0486
188	2	608	김분자	42.0486
189	2	609	이규환	42.0486
190	2	610	정용호	42.0486
191	2	611	김은숙B	23.3383
192	2	612	장현희	42.0486
193	2	613	이용원	42.0486
194	2	701	김인호	42.0486
195	2	702	최성우	42.0486
196	2	705	배문숙	23.3383
197	2	706	태정원	65.387
198	2	707	강찬성	42.0486
199	2	708	허주영	42.0486
200	2	709	이락구	42.0486
201	2	710	김용한	42.0486
202	2	711	김용옥	23.3383
203	2	712	조성식	42.0486
204	2	713	강석재	42.0486
205	2	715	김철자	42.0486
206	2	801	김지영	42.0486
207	2	802	장혜진	21.0243
208	2	803	장우진	42.0486
209	2	805	유명희	23.3383
210	2	806	송정우	42.0486
211	2	808	전영현	42.0486
212	2	809	이종영	42.0486
213	2	810	조태현	42.0486
214	2	812	정태훈	42.0486
215	2	815	이경만	42.0486
216	2	901	임선옥	42.0486
217	2	902	김래홍	42.0486

218	2	905	고결	23.3383
219	2	907	진위양	42.0486
220	2	908	최용환	42.0486
221	2	909	고영주	42.0486
222	2	910	조아현	42.0486
223	2	912	양삼석	42.0486
224	2	915	이주희	42.0486
225	2	1003	윤운희	42.0486
226	2	1005	김준엽	23.3383
227	2	1006	박용덕	42.0486
228	2	1007	조완익	42.0486
229	2	1008	송진오	42.0486
230	2	1009	권영옥	42.0486
231	2	1010	윤정목	42.0486
232	2	1012	유승희	42.0486
233	2	1015	윤선희	42.0486
234	2	1101	허만섭	42.0486
235	2	1102	권기남	42.0486
236	2	1103	정월룡	42.0486
237	2	1105	황명신	23.3383
238	2	1106	김종휘	42.0486
239	2	1107	송수경	42.0486
240	2	1108	김영식	42.0486
241	2	1109	김종직	42.0486
242	2	1110	진준섭	42.0486
243	2	1112	강경민	42.0486
244	2	1113	유병욱	42.0486
245	2	1115	권택환	42.0486
246	2	1201	엄영희	42.0486
247	2	1202	윤정현	27.3316
248	2	1203	차광렬	42.0486
249	2	1205	문영균	23.3382
250	2	1208	이윤경	42.0486
251	2	1209	임명숙	42.0486
252	2	1210	신원균	42.0486
253	2	1211	연봉은	23.3383
254	2	1212	이갑재	42.0486
255	2	1213	황서영	42.0486
256	2	1215	김재기	42.0486
계			256인	9,517.5

정비계획(변경)수립을 위한 사업비 및 추정분담금 산정

(여의도 목화아파트 재건축사업)

2024. 10.

여의도 목화아파트 주택재건축정비사업조합

목 차

1. 정비계획 및 건축계획

2. 종전자산 추정

3. 종후자산(분양수입) 추정

4. 정비사업비 추정

5. 사업성분석 및 추정분담금

여의도 목화아파트 주택재건축정비사업

1. 정비계획 및 건축계획

1. 정비계획 및 건축계획

사업개요

사 업 명			여의도 목화아파트 재건축사업	
위 치			영등포구 여의도동 30	
지 역			제3종일반주거지역 > 일반상업지역 종상향	
시 행 자			여의도 목화아파트 재건축정비사업조합	
정비사업의 종류			재건축정비사업	
구역 면적	계		11,570.0 ㎡	100.0%
	기반 시설	소계	235.4 ㎡	2.0%
		도로	235.4 ㎡	2.0%
		공원	-	-
	획지	소계	11,334.6 ㎡	98.0%
		획지1	11,334.6 ㎡	98.0%
		획지2	-	-
용 도			공동주택, 오피스텔, 근린생활시설 등	

위치 및 주변현황



사업추진경과 및 일정

일 자	내용	비 고
2006.01.	여의도아파트지구 개발기본계획(정비계획) 변경	
2009.03.	조합설립추진원회승인	
2009.10.	여의도전략정비구역 지구단위계획구역 지정	실효(2013.03)
2022.09.	조합설립인가	
2023.08.	정비계획(안) 제안	
2025.03.(예정)	정비계획(변경) 고시	
2026.07.(예정)	사업시행인가	
2026.11.(예정)	조합원 분양신청	
2027.06.(예정)	관리처분계획인가	
2028.06.(예정)	이주 및 철거완료	
2028.11.(예정)	착공 및 일반분양	
2031.12.(예정)	준공인가	

구역현황

구분	사유지	국·공유지	계	구분	주거용	비주거용	계
토지 현황	11,570.0㎡	-	11,570.0㎡	건축물현황	26,867.22㎡	-	26,867.22㎡
비 율	100.0%	-	100%	비 율	100.0%	-	100.0%

토지등소유자 현황

- 토지등소유자 : 312명 = 분양대상 : 297명(95.2%), 청산대상자(추정) : 12명(4.8%)

구역현황 전경 및 내부사진











건축개요

사 업 명	여의도 목화아파트 재건축정비사업				
대 지 위 치	서울특별시 영등포구 여의도동 30번지				
구 역 면 적	11,570.00 ㎡				
지 역 지 구	제3종일반주거지역 > 일반상업지역 종상향				
대 지 면 적	11,334.60 ㎡				
건 축 면 적	6,598.00 ㎡				
연 면 적	118,276.74 ㎡	지상	67,994.24㎡	지하	50,282.50㎡
건 폐 율	58.21%				
용 적 률	599.88%				
규 모	지하7층/ 49층				
주차대수	821				

용도별 면적표

용 도	연 면 적	비율	비고
공동주택	81,858.06 ㎡	69.21%	423 세대
오피스텔	6,101.59 ㎡	5.16%	36 호실
근린생활시설	10,221.44 ㎡	8.64%	지1층~지상2층
공공시설	20,095.65 ㎡	16.99%	금융인기숙사, 공공임대업무시설
합 계	118,276.74 ㎡	100.00%	

공동주택 공급계획 및 면적표

[단위 : ㎡]

구분	주택형별	건립세대 및 공급계획(세대)			세대별 주택공급면적(A)			기타공용 (B)	지하주차장 (c)	계약면적 (A+B+C)	비고
		전체	일반	조합	전용	주거공용	공급				
분양	59	61	9	52	59.15	27.28	86.43	7.72	41.33	135.48	
	84	165	24	141	84.30	33.88	118.18	11.00	58.90	188.08	
	103	63	9	54	103.50	39.68	143.18	13.51	72.31	229.00	
	124	34	5	29	124.50	48.77	173.27	16.25	86.98	276.50	
	145	24	3	21	145.50	52.57	198.07	18.99	101.66	318.72	
	소계	**347**	**50**	**297**	**31,763.15**	**12,673.98**	**44,437.13**	**4,144.25**	**22,191.67**	**70,773.05**	
공공기여 임대주택 (기부채납)	59	61			59.15	27.28	86.43	7.72	41.33	135.48	
	84	15			84.30	33.88	118.18	11.00	58.90	188.08	
	소계	**76**			**4,872.65**	**2,172.28**	**7,044.93**	**635.75**	**3,404.33**	**11,085.01**	
합계		**423**			**36,635.80**	**14,846.26**	**51,482.06**	**4,780.00**	**25,596.00**	**81,858.06**	

※ 전체 423세대 중 76세대는 종상향을 위해 기부채납함.

※ 전체 토지등소유자 312명 중 현금청산 4.9%(15명)을 제외하고 297세대를 조합원 분양분으로 분양설계함.

오피스텔 공급계획 및 면적표

[단위 : ㎡]

구 분	호수	전용면적	공용면적			공급면적	기타공용			계약면적	전용률	비고
			벽체공용	복도,코아	소계		주차장	기계/전기	소계			
49형	9	49.50	7.55	20.16	27.71	77.21	37.88	10.07	47.95	125.16	39.55%	
74형	27	74.50	8.98	28.62	37.60	112.10	57.00	15.16	72.16	184.26	40.43%	
합 계	36	2,457.00	310.41	954.18	1,264.59	3,721.59	1,880.00	500.00	2,380.00	6,101.59		

※ 오피스텔(업무시설)은 36호로서 전체 일반분양분으로 설계함.

근린생활시설 공급계획 및 면적표

[단위 : ㎡]

용도	층 별	전용면적	공유면적		공급면적	기타면적				계약면적	전용률	비 고
			층별공유	계		부대시설	지하주차장	기계/전기실	계			
근린생활시설	B1~2F	5,531.01	2,370.43	2,370.43	7,901.44	-	1,320.00	1,000.00	2,320.00	10,221.44	54.11%	
합 계		5,531.01	2,370.43	2,370.43	7,901.44	-	1,320.00	1,000.00	2,320.00	10,221.44		

※ 근린생활시설은 지하1층~지상2층 일부로서 전체 일반분양분으로 설계함.

공공시설 공급계획 및 면적표

[단위 : ㎡]

용도	층 별	전용면적	공유면적		공급면적	기타면적				계약면적	전용률	비 고
			층별공유	계		부대시설	지하주차장	기계/전기실	계			
금융인 기숙사	지상3층	1,479.93	986.62	986.62	2,466.55	189.26	1,464.75	705.00	2,359.01	4,825.56	30.67%	
	지상2층	1,479.93	986.62	986.62	2,466.55	189.26	1,464.75	705.00	2,359.01	4,825.56	30.67%	
	소 계	2,959.86	1,973.24	1,973.24	4,933.10	378.53	2,929.50	1,410.00	4,718.03	9,651.13		
공공임대 업무시설	지상2층	796.27	341.26	341.26	1,137.53	-	264.48	200.00	464.48	1,602.00	49.70%	
	지하1층	4,655.00	1,995.00	1,995.00	6,650.00	-	1,502.52	690.00	2,192.52	8,842.52	52.64%	
	소 계	5,451.27	2,336.26	2,336.26	7,787.53	0.00	1,767.00	890.00	2,657.00	10,444.53		
합 계		8,411.13	4,309.50	4,309.50	12,720.63	378.53	4,696.50	2,300.00	7,375.03	20,095.65		

※ 금융인기숙사 및 공공임대업무시설은 전체 기부채납분으로 계획됨.

여의도 목화아파트 재건축사업

2. 종전자산 추정

종전자산 추정기준

구 분	내 용	비 고
산출 기준	• 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 사업시행계획인가의 고시가 있은 날을 기준으로 하여야 하나, 현재 사업시행계획인가 신청준비 단계로서 사업시행계획인가 미 고시 상태임. • 정비몽땅시스템상 종전자산산정방식 - 보정율 방식 : 개별공시지가 또는 주택공시가격에 일정비율을 보정하여 산정하는 방식 - 약식추정방식 : 전문가인 감정평가사가 표준지공시지가 또는 기타 사례를 기준으로 개별적으로 가격요인을 품등 비교하여 추정하는 방식 ※ 적용방식 : 약식추정방식(대한감정평가법인 수행)	
집합건물	• 산정방법 - 본건 종전자산은 전체가 아파트로서, 본건 실거래 및 공신력있는 시세 등의 가격자료의 검토를 바탕으로 하는 약식추정방식을 적용하여 결정하였음.	
추정의 한계	• 금번 종전자산 추정은 개략적은 분담금 산출을 위해 개략적으로 산출한 것으로 사업시행계획인가의 고시가 있은 날을 기준시점으로 하는 종전자산감정평가가 아니며, 실제 종전자산감정평가와는 차이 및 변동이 발생할 수 밖에 없음.	

종전자산 총괄요약

가. 토지현황

구분	사유지	국공유지				계
		국유지	시유지	구유지	소계	
면적 (㎡)	11,570.0	-	-	-	-	11,570.0
필지수	1	-	-	-	-	1

나. 건축물현황

구분	주거용			비주거용			합계
	유허가	무허가	소계	유허가	무허가	소계	
동수 (동)	2	-	2	-	-	-	2
면적 (㎡)	26,867.22	-	26,867.22	-	-	-	26,867.22

다. 정비기반시설 토지현황 및 계획

구분	구역면적 (㎡)	계획기반시설 (㎡)	국공유지(㎡)			순부담	
			계획기반시설내	기존기반시설내	유상매입시설	면적(㎡)	비율(%)
면적 (㎡)	11,570.0	235.4	-	-	-	235.4	100.0

시세 참고자료-한국부동산원(24.10.21)

※ 단위 : 천원

구분 (평형)	타입	전용면적	공급면적	하한가	상한가	평균가	전용단가 (천원/㎡)	공급단가 (천원/3.3㎡)
A (16.3)	53A	49.75	53.72	1,330,000	1,430,000	1,380,000	27,739	84,663
	55B-1	51.08	55.14				27,016	
	55B-2	51.57	55.84				26,760	
	58A	51.07	58.44				27,022	
B (22.1)	73A	67.1	73.05	1,910,000	2,030,000	1,970,000	29,359	89,140
	73B	67.11	73.06				29,355	
	73C	67.77	73.26				29,069	
C (29.4)	97	89.26	97.06	2,100,000	2,200,000	2,150,000	24,087	73,129
	97A	89.62	97.55				23,990	
	97B	89.92	97.85				23,910	
	98C	90.91	98.38				23,650	

※ 대상물건은 전유면적이 동일한 경우에도 일부 호수는 공유면적이 상이하나, 타입별 공급면적의 경우 세대수를 기준한 대표면적을 기재함.

※ 전용단가 및 공급단가의 경우 시세 평균값[(하한가+상한가)/2]을 기준하여 산정함.

시세 참고자료-KB시세 (24.10.18)

※ 단위 : 천원

구분 (평형)	타입	전용면적	공급면적	하위평균가	상위평균가	일반평균가	전용단가 (천원/㎡)	공급단가 (천원/3.3㎡)
A (16.3)	53A	49.75	53.72	1,375,000	1,500,000	1,425,000	28,643	87,423
	55B-1	51.08	55.14				27,897	
	55B-2	51.57	55.84				27,632	
	58A	51.07	58.44				27,903	
B (22.1)	73A	67.1	73.05	1,875,000	2,025,000	1,950,000	29,061	88,235
	73B	67.11	73.06				29,057	
	73C	67.77	73.26				28,774	
C (29.4)	97	89.26	97.06	2,050,000	2,150,000	2,100,000	23,527	71,429
	97A	89.62	97.55				23,432	
	97B	89.92	97.85				23,354	
	98C	90.91	98.38				23,100	

※ 대상물건은 전유면적이 동일한 경우에도 일부 호수는 공유면적이 상이하나, 타입별 공급면적의 경우 세대수를 기준한 대표면적을 기재함.

※ 전용단가 및 공급단가의 경우 시세 일반평균가를 기준하여 산정함.

단지내 실거래(2021-2024)

※ 단위 : 천원

연도 (신고건수)	동	호수	전용면적(㎡)	거래시점	거래금액(천원)	전유단가(천원/㎡)
2024 (3)	1(미등기)	709	89.92	2024-10-16	2,480,000	27,580
	1	211	89.92	2024-07-05	2,185,000	24,299
	1	801	67.11	2024-07-24	2,090,000	31,143
2023 (3)	2	515	89.26	2023-06-30	2,080,000	23,303
	2	401	89.26	2023-08-14	2,080,000	23,303
	1	815	67.11	2023-05-23	1,650,000	24,586
2022 (3)	2	308	89.26	2022-06-10	2,185,000	24,479
	2	305	49.75	2022-05-20	1,640,000	32,965
	2	301	89.26	2022-05-18	2,170,000	24,311
2021 (9)	2	1113	89.26	2021-10-04	2,200,000	24,647
	2	1210	89.26	2021-10-04	2,200,000	24,647
	2	302	89.26	2021-09-01	1,925,000	21,566
	1	303	89.92	2021-07-26	1,980,000	22,020
	1	405	51.07	2021-02-18	1,300,000	25,455
	2	808	89.26	2021-02-02	1,700,000	19,045
	2	1209	89.26	2021-01-26	1,700,000	19,045
	1	607	89.92	2021-01-22	1,800,000	20,018
	2	605	49.75	2021-01-08	1,250,000	25,126

※ 2024년 3건의 신고 중 1동 709호는 미등기 상태(24.10.25 조회)임.

2. 종전자산 추정

대상 층별효용비율

※ 단위 : %

구분	공동주택공시가격(2024)			층별효용비율			적용
	A	B	C	A	B	C	
1	785,000	1,067,000	1,314,000	0.911	0.910	0.912	0.910
2	800,000	1,090,000	1,345,000	0.928	0.929	0.933	0.930
3	823,000	1,133,000	1,379,000	0.955	0.966	0.957	0.950
4	835,000	1,155,000	1,400,000	0.969	0.985	0.972	0.970
5	835,000	1,155,000	1,400,000	0.969	0.985	0.972	0.970
6	849,000	1,171,000	1,422,000	0.985	0.998	0.987	0.985
7	862,000	1,173,000	1,441,000	1.000	1.000	1.000	1.000
8	862,000	1,173,000	1,441,000	1.000	1.000	1.000	1.000
9	867,000	1,173,000	1,441,000	1.006	1.000	1.000	1.000
10	862,000	1,173,000	1,441,000	1.000	1.000	1.000	1.000
11	862,000	1,173,000	1,441,000	1.000	1.000	1.000	0.985
12	849,000	1,171,000	1,422,000	0.985	0.998	0.987	0.970

※ 층별 공동주택공시가격(각 타입별 층별 평균가액) 격차를 고려하여 층별효용비를 결정.

2. 종전자산 추정

대상 동별효용비율

※ 단위 : %

구분	공동주택공시가격(1동)		공동주택공시가격(2동)		동별효용비율(2동/1동)	
	A	C	A	C	A	C
1	785,000	1,314,000	759,000	1,260,000	0.967	0.959
2	800,000	1,345,000	777,000	1,305,000	0.971	0.970
3	823,000	1,379,000	798,000	1,340,000	0.970	0.972
4	835,000	1,400,000	811,000	1,359,000	0.971	0.971
5	835,000	1,400,000	811,000	1,359,000	0.971	0.971
6	849,000	1,422,000	824,000	1,380,000	0.971	0.970
7	862,000	1,441,000	835,000	1,399,000	0.969	0.971
8	862,000	1,441,000	835,000	1,399,000	0.969	0.971
9	867,000	1,441,000	835,000	1,399,000	0.963	0.971
10	862,000	1,441,000	835,000	1,399,000	0.969	0.971
11	862,000	1,441,000	835,000	1,399,000	0.969	0.971
12	849,000	1,422,000	824,000	1,380,000	0.971	0.970

※ 공동주택공시가격 기준 2동은 1동 대비 약 3% 열세함.

2. 종전자산 추정

층별 타입별 종전자산 추산액(약식추정)

※ 단위 : 천원

구분	층별효용	1동			동별효용	2동		
		A	B	C		A	B	C
1	0.910	1,192,000	1,545,000	1,879,000	0.97	1,156,000	1,499,000	1,823,000
2	0.930	1,218,000	1,579,000	1,920,000	0.97	1,181,000	1,532,000	1,862,000
3	0.950	1,245,000	1,613,000	1,962,000	0.97	1,208,000	1,565,000	1,903,000
4	0.970	1,271,000	1,647,000	2,003,000	0.97	1,233,000	1,598,000	1,943,000
5	0.970	1,271,000	1,647,000	2,003,000	0.97	1,233,000	1,598,000	1,943,000
6	0.985	1,290,000	1,673,000	2,034,000	0.97	1,251,000	1,623,000	1,973,000
7	1.000	1,310,000	1,698,000	2,065,000	0.97	1,271,000	1,647,000	2,003,000
8	1.000	1,310,000	1,698,000	2,065,000	0.97	1,271,000	1,647,000	2,003,000
9	1.000	1,310,000	1,698,000	2,065,000	0.97	1,271,000	1,647,000	2,003,000
10	1.000	1,310,000	1,698,000	2,065,000	0.97	1,271,000	1,647,000	2,003,000
11	0.985	1,290,000	1,673,000	2,034,000	0.97	1,251,000	1,623,000	1,973,000
12	0.970	1,271,000	1,647,000	2,003,000	0.97	1,233,000	1,598,000	1,943,000

※ 1동기준층 가액은 KB시세와 한국부동산원시세의 평균금액 및 변동추이를 고려하여, A타입 1,450백만원, B타입 1,850백만원, C타입 2,200백만원으로 결정함.

2. 종전자산 추정

토지 등 소유자 종전자산가치

구분	토지			건물			계 (천원)	단가 (토지면적대비)		비고
	면적 (㎡)	추정가액 (천원)	단가 (천원)	면적 (㎡)	추정가액 (천원)	단가 (천원)		천원/㎡	천원/3.3㎡	공시가격 대비
공동주택	-	-	-	26,867.22	602,634,000	-	602,634,000	-	-	154% (공동주택)

매입대상 종전자산 추정

무상양도 및 매입대상 국공유지로서 종전자산 제외 평가액 (천원)	-
청산대상자 청산금 (천원)	30,450,000

※ 전체 토지등소유자 312명 중 현금청산은 4.9%(15명)로 추정하였으며 전체 종전자산가액 대비 금액비율은 약 5.1%임.

종전자산가치 추정

※ 종전자산 추정액 = 토지등소유자 자산총액 – 무상양도양수 및 매입대상 국공유지 평가액 - 청산대상자 청산금

= 572,184,000천원

※ 위 금액은 약식추정방식에 의해 개략적으로 추정한 것으로서 감정평가한 것이 아니며, 종전자산 가격은 향후 관리처분계획수립을 위한 종전자산 감정평가에 따라 산정되기 때문에 변동될 수 있으며, 본 추정액이 향후 종전자산 감정평가에 적용되는 것이 아님.

2. 종전자산 추정

비례율 산정용 종전자산

구 분	추정액 (천원)	비 고
총 평가액	602,634,000	(A)
현금청산 예상액	30,450,000	(B)
국공유지 (매입대상 및 무상양도대상)	0	(C)
종전자산 추정액 (비례율 산정용)	**572,184,000**	(A) – (B) – (C)

3. 종후자산(분양수입) 추정

종후자산 추정기준

구 분		내 용
산출 기준		• 관리처분계획수립 기준일(분양신청기간 만료일)을 기준으로 하여야 하나, 현재 정비계획수립 단계로서 분양신청전인바 2023년 8월을 기준으로 지리적으로 근접하고 준공시기, 단지규모 등이 유사한 집합건물 사례 및 시세 등과 유사 단지내 상가 거래사례 등을 참작하여 일반분양가를 추정하고, 종후자산인 조합원 분양가는 원가수준을 고려하여 일반분양가의 90% 수준으로 결정하였음.
구체적 산출 방법	공동주택	• 본 사업은 분양가상한제 미적용 대상으로 한강변을 기준한 대체 경쟁관계에 있는 유사 주택형별 거래 시세를 종합적으로 고려하여 주택형별 평균 가격으로 추정하여 산출하였음.
	오피스텔	• 오피스텔의 경우 본건 인근에 분양 및 거래가 아파트 대비 활발한 편으로서, 인근의 유사 면적의 거래사례 및 시세, 분양가 수준 등을 고려하여 추정하였음.
	근린생활시설	• 근린생활시설은 인근의 거래시세(실거래사례)를 참조하되, 층별, 호별 배치계획이 가변적인 상태로서 1층의 경우 1층 전후면 평균단가를 적용하였으며, 지하부분 및 2층부분의 1층의 일정률의 적용하여 추정하였음.
기타 참고사항		본 종후자산 가액은 추정분담금 산정 및 검증을 위하여 추정한 것으로서 정식 감정평가에 의해 산출된 것이 아니며, 관리처분계획수립을 위한 종후자산 감정평가는 향후 관리처분계획 수립(준비)단계에서 관리처분계획수립 기준일을 기준시점으로 하여 정식 감정평가에 의해 산출됨.

3. 종후자산(분양수입) 추정

공동주택 시세조사



3. 종후자산(분양수입) 추정

공동주택 시세조사

※ KB시세(24.10.18) 참조

단지명	소재지	전용면적	공급면적	시세(천원)			단가 (천원/3.3㎡)	세대수	사용승인	비고
				하한	일반	상한				
여의도자이	여의도동 47	125.71	156.97	2,625,000	2,700,000	2,825,000	56,862	580	2008.04	주상복합
		148.94	185.98	2,650,000	2,750,000	2,850,000	48,881			
		163.64	204.34	2,900,000	3,000,000	3,100,000	48,534			
래미안웰스트림	현석동 225	59.96	83.3	1,360,000	1,455,000	1,520,000	57,742	773	2016.01	한강변 이면
		84.9	118.02	1,750,000	1,835,000	1,925,000	51,399			
		114.95	151.14	2,175,000	2,300,000	2,450,000	50,306			
아크로리버하임	흑석동 341	59.91	80.1	1,650,000	1,705,000	1,735,000	70,367	1073	2019.12	
		84.75	112.91	2,275,000	2,375,000	2,475,000	69,535			
		113.23	150.55	2,450,000	2,550,000	2,675,000	55,993			
래미안첼리투스	이촌동 436	124.02	165.73	4,050,000	4,600,000	5,250,000	91,755	460	2015.07	단일평형
아크로리버파크	반포동 2-12	59.97	80.21	2,800,000	3,000,000	3,250,000	123,642	1612	2016.08	
		84.97	112.74	4,000,000	4,300,000	4,900,000	126,085			
		112.93	150.26	5,000,000	5,500,000	5,800,000	121,002			
		129.96	168.95	5,750,000	6,150,000	6,400,000	120,335			
		154.97	205.35	7,000,000	7,500,000	8,000,000	120,737			
아크로리버뷰	잠원동 159	78.5	109.57	3,350,000	3,850,000	4,050,000	116,157	595	2018.06	단일평형
		84.79	117.85	3,450,000	3,950,000	4,175,000	110,801			

※ 단가는 일반평균가를 기준으로 산출한 3.3㎡당 단가임.

공동주택 분양가 추정

- 사업대상지 주변은 아파트 신규공급이 없는 상태로서 15년 경과된 여의도자이가 가장 최근 사례로서 평당 45백만원 선에서 시세가 형성되어 있으나 구조가 노후화되어 있고, 대형평수 위주로 구성되어 비교가능성이 낮음.
- 광역적으로 대체, 경쟁관계에 있는 한강변 아파트의 경우, 흑석동 아크로리버하임과 지리적 근접성이 가장 높으며, 단지규모에서는 열세하나, 주위환경 등 입지적 요인에서 본건이 우세하여 더욱 높게 형성될 것으로 판단됨.
- 이촌 및 반포의 경우 3.3㎡당 90백만원~125백만원 수준으로 형성되어 있으나, 대상지역보다 상급지로서 직접 비교는 어려울 것으로 판단됨.
- 아크로리버하임의 시세에 중점을 두되, 신규시설이 가지는 장점을 고려시 84형 기준 3.3㎡당 **70백만원** 수준이 적정한 분양가로 판단됨.

※ KB시세(24.10.18) 참조

구 분	여의도자이	아크로리버하임		래미안첼리투스	아크로리버뷰
세대수	580(주상복합)	1,073		460	595
준공	2008.04	2019.12		2015.07	2018.06
KB시세	2,700,000	2,375,000	목화	4,600,000	3,850,000
전용면적	125.71	84.75		124.02	78.5
공급면적	156.97	112.91		165.73	109.57
공급평단가	56,862	69,535		91,755	116,157

공동주택 분양가 추정시 주택형별 단가 비율 결정

아크로리버하임

단지명	소재지	전용면적	공급면적	시세(천원)			단가 (천원/3.3㎡)	단가비율
				하한	일반	상한		
아크로리버하임	흑석동 341	59.91	80.1	1,650,000	1,705,000	1,735,000	70,367	101
		84.75	112.91	2,275,000	2,375,000	2,475,000	69,535	100
		113.23	150.55	2,450,000	2,550,000	2,675,000	55,993	81

아크로리버파크

단지명	소재지	전용면적	공급면적	시세(천원)			단가 (천원/3.3㎡)	단가비율
				하한	일반	상한		
아크로리버파크	반포동 2-12	59.97	80.21	2,800,000	3,000,000	3,250,000	123,642	98
		84.97	112.74	4,000,000	4,300,000	4,900,000	126,085	100
		112.93	150.26	5,000,000	5,500,000	5,800,000	121,002	96
		129.96	168.95	5,750,000	6,150,000	6,400,000	120,335	95
		154.97	205.35	7,000,000	7,500,000	8,000,000	120,737	96

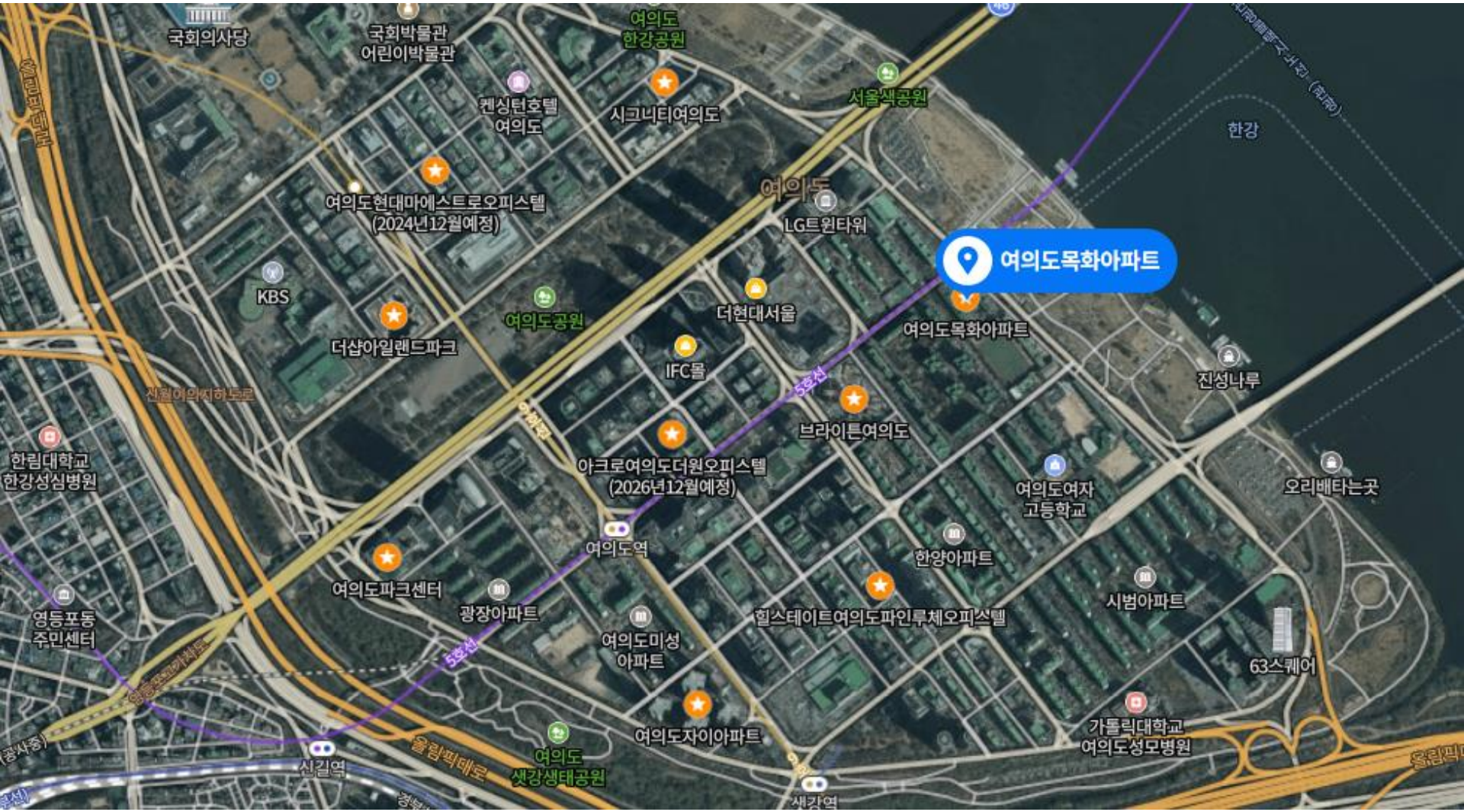
주택형별 단가 비율 결정

- 발코니확장 및 가족구성의 변화에 따른 소형평형의 선호도가 증가와 함께 최근 부동산시장 위축으로 소형평형에 대한 선호도가 증가하고 있으나, 상급지로 갈수록 대형평형을 선호하는 현상이 있음을 고려(145형의 경우 펜트하우스로서 조망 등 위치별 효용 반영)하여 다음과 같이 결정함.

전용면적	59	84	103	124	145
타입별단가비율	105	100	98	95	105

3. 종후자산(분양수입) 추정

오피스텔 시세조사



3. 종후자산(분양수입) 추정

인근 오피스텔 분양가

단지명	소재지	전용면적	계약면적	분양가(천원)			전유단가 (천원/㎡)	세대수	입주	모집공고
				최저	최고	중위				
여의도 현대마에스트로	여의도동 15-11	47.31	101.99	869,550	977,360	923,455	19,519	162	2024.12	2022.04.
		47.06	101.45	864,900	972,300	918,600	19,520			
		48.45	104.45	858,700	967,130	912,915	18,842			
		48.29	104.1	856,110	964,230	910,170	18,848			
		48.83	105.28	906,870	983,360	945,115	19,355			
		48.64	104.87	903,350	979,530	941,440	19,355			
		51.56	111.14	949,770	1,030,600	990,185	19,205			
		51.43	110.87	976,850	1,098,100	1,037,475	20,173			
아크로여의도더원	여의도동 25-11	49.11	106.62	1,465,000	1,669,000	1,567,000	31,908	492	2026.10.	2022.10.
		49.99	108.57	1,468,000	1,716,000	1,592,000	31,846			

3. 종후자산(분양수입) 추정

오피스텔 시세조사

※ KB시세(24.10.18) 참조

단지명	소재지	전용면적	계약면적	시세(천원)			전유단가 (천원/㎡)	세대수	사용승인	비고
				하한	일반	상한				
여의도자이	여의도동 47	41.24	80.44	505,000	530,000	550,000	12,852	202	2008.04	KB시세
여의도더샵아일랜드파크	여의도동 17	62.18	105.49	1,120,000	1,170,000	1,120,000	18,816	528	2007.04	KB시세
여의도파크센터	여의도동 28-3	72.08	127.25	1,350,000	1,450,000	1,500,000	20,117	460	2007.06	KB시세

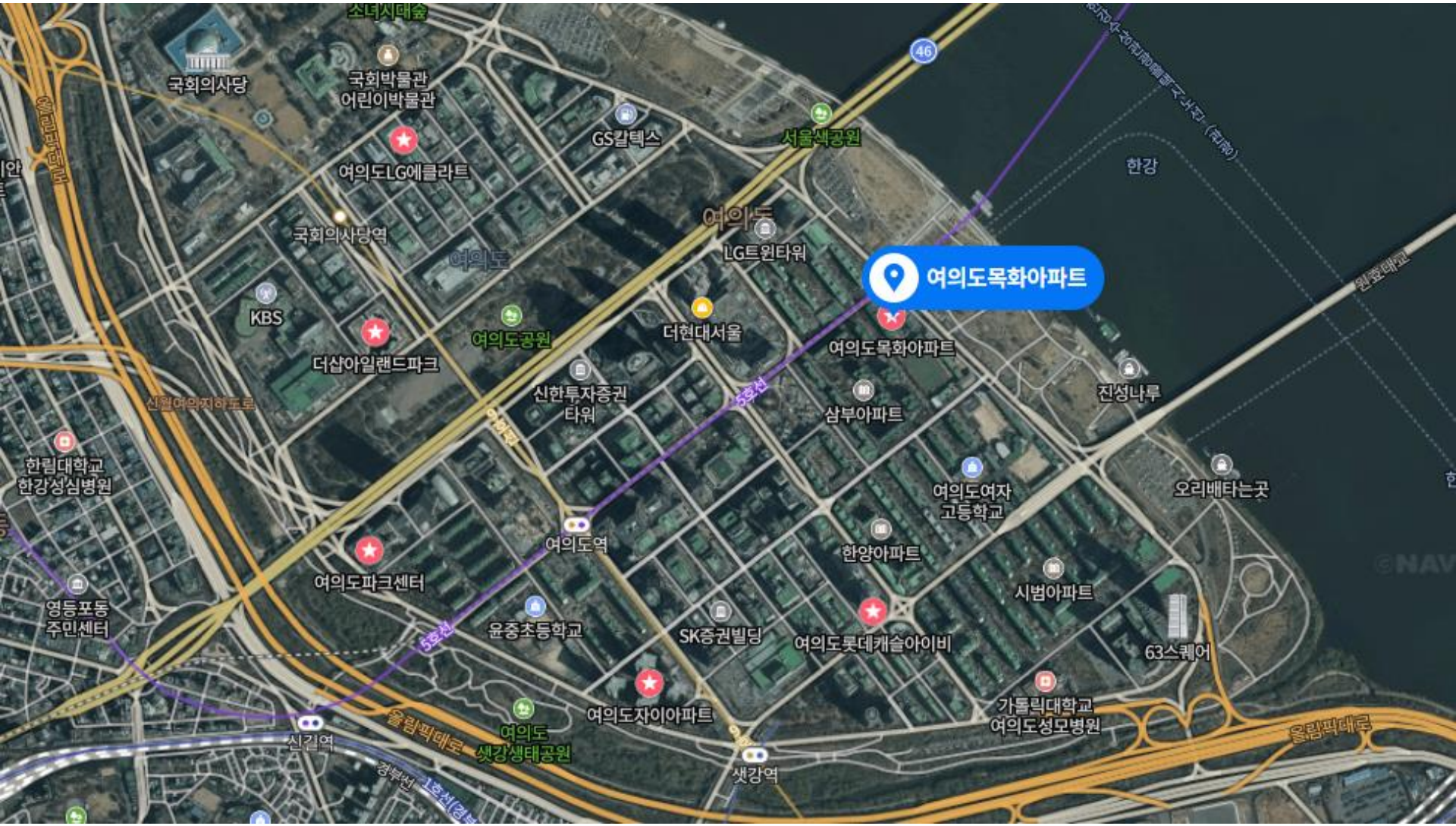
인근 실거래가

단지명	소재지	전용면적	계약면적	동호수	거래금액 (천원)	거래시점	전유단가 (천원/㎡)	세대수	입주	비고
힐스테이트 여의도파인루체	여의도동 44-5	53.89	110.34	1005호	870,000	2024-02-07	16,144	210	2023.02	10층 실거래
시그니티여의도	여의도동 10-3	47.79	98.61	1315호	864,700	2023-05-17	18,094	210	2023.03	13층 실거래
브라이튼여의도	여의도동 31	29.69	68.57	103동 3909호	690,000	2024-07-03	23,240	849	2023.10.	39층 실거래
		29.69	68.57	103동 1409호	660,000	2024-10-07	22,230			14층 실거래

- 본건의 경우 시그니티여의도와 브라이튼여의도 사이 수준에서 결정되는 것이 합리적이라 판단되는 바, 시그니티여의도 기준층 실거래가 수준인 **18백만원/전용㎡(49형), 16백만원/전용㎡(75형)** 을 각각 본건 분양가로 결정함.

3. 종후자산(분양수입) 추정

▮ 근린생활시설 시세조사



근린생활시설 실거래가

단지명	소재지	전용면적	계약면적	동호수	거래금액(천원)	거래시점	전유단가(천원/㎡)	세대수	사용승인	비고
여의도자이	여의도동 47	48.51	83.12	상가동 108호	1,100,000	2023-04-20	22,676	782	2008.04	1층 전면
여의도더샵 아일랜드파크	여의도동 17	48.8	74.05	102동 111호	1,350,000	2023-03-29	27,664	528	2006.11	1층 이면(KBS)
		47.39	71.9	102동 116호	1,600,000	2022-04-20	33,762			1층 이면(KBS)
여의도파크센터	여의도동 28-3	72.21	108.14	102호	1,250,000	2022-09-28	17,311	460	2007.06	1층 측면
롯데케슬아이비	여의도동 43-4	32.94	85.37	121호	790,000	2021-08-28	23,983	445	2005.12	1층 내부
엘지여의도에클라트	여의도동 42-21	39.49	78.62	115호	990,000	2023-06-16	25,070	492	2003.12	1층 측면
		37.78	75.22	114호	990,000	2023-06-16	26,204			1층 측면

- 본건과 같은 주상복합 1층 전면상가의 경우 25백만원~35백만원으로 형성되어 있는 점을 고려, 본건 상가의 위치 및 구획이 다소 가변적인 바, 평균 **19,050천원/전용㎡**(1층 25백만원/전용㎡, 2층 15백만원/전용㎡, 지하1층 10백만원/전용㎡ 수준 면적가중평균) 을 본건 분양가로 결정함.

총분양수입 추정

구분	주택형별	세대수			공급(전용)면적(㎡)	공급(전용)면적당 단가(천원/3.3㎡)			세대별 분양가(천원)		분양수입(천원)		합계(천원)	비율(%)
		전체	일반	조합		일반	조합	단가비	일반	조합	일반	조합		
공동주택	59	61	9	52	86.43	73,500	66,150	105	1,921,660	1,729,500	17,294,940	89,934,000	107,228,940	10.9%
	84	165	24	141	118.18	**70,000**	63,000	100	2,502,460	2,252,220	60,059,040	317,563,020	377,622,060	38.2%
	103	63	9	54	143.18	68,600	61,740	98	2,971,200	2,674,080	26,740,800	144,400,320	171,141,120	17.3%
	124	34	5	29	173.27	66,500	59,850	95	3,485,540	3,136,990	17,427,700	90,972,710	108,400,410	11.0%
	145	24	3	21	198.07	73,500	66,150	105	4,403,840	3,963,450	13,211,520	83,232,450	96,443,970	9.8%
	소계	**347**	**50**	**297**	**44,437.13**						**134,734,000**	**726,102,500**	**860,836,500**	**87.1%**
오피스텔	49	9	9		49.5	**18,000**			891,000		8,019,000		8,019,000	0.8%
	74	27	27		74.5	**16,000**			1,192,000		32,184,000		32,184,000	3.3%
	소계	**36**	**36**								**40,203,000**		**40,203,000**	**4.1%**
근린생활	**지1~1층**				**5,531.01**	**19,050**					**105,365,702**		**105,365,702**	**10.7%**
매출부가세													**-18,254,397**	-1.8%
총계													**988,150,805**	100.0%

※ 단가의 경우 공동주택은 공급면적(3.3㎡)당 단가이며, 오피스텔 및 근린생활시설은 전용면적(㎡) 당 단가임.

○ 매출부가세

구분	아파트(85이상)	오피스텔	근린생활시설	분양수입합계	부가세율	매출부가세
금액	375,985,500	40,203,000	105,365,702	521,554,202	3.5%	18,254,397

※ 부가세율은 인근 분양단지의 최근 부가세율 등의 자료를 검토하여 적용하였음.

여의도 목화아파트 주택재건축정비사업

4. 정비사업비 추정

4. 정비사업비 추정

최근 시공사 선정 건축공사비 사례

사업명	계약시기	세대수	시공사	공사비
과천주공10단지	2023.12	1,179	삼성물산	7,400천원/3.3㎡
응봉1구역	2023.12	525	현대건설	7,550천원/3.3㎡
신길동삼성아파트	2023.10	562	현대산업개발	7,600천원/3.3㎡
구로보광아파트	2023.09	675	대우건설	8,070천원/3.3㎡
신정4구역	2023.07	1,660	대우건설	7,450천원/3.3㎡

최근 시공사 선정 입찰공고 예정공사비

사업명	공고시기	세대수	신축연면적(㎡)	예정공사비
삼환가락아파트 주택재건축	2024.06	1,101	189,987.6	8,050천원/3.3㎡
가재울7재정비촉진구역 주택재개발	2024.07	1,407	240,582.2	8,435천원/3.3㎡
방화3재정비촉진구역 재건축	2024.07	1,476	297,514.9	7,690천원/3.3㎡
산호아파트 주택재건축	2024.07	647	120,630.7	8,300천원/3.3㎡
상봉7재정비촉진구역 도시환경정비	2024.08	841	170,428.1	8,500천원/3.3㎡

적용 건축공사비 결정

적용 건축공사비	내용	비고
9,000천원/3.3㎡	건축공사비는 최근 인근 정비사업장의 시공자 선정사례, 최근 물가상승률, 건설공사비지수 상승률, 당해 사업장의 최고층수(49층), 지하층수 및 구조, 인근 사업장의 최근 입찰예정단가 등을 고려하여 결정하였음.	철거공사비 포함

4. 정비사업비 추정

정비사업비 추산액

[단위 : 천원]

항목			정보몽땅	적용금액	산출기준	비고
공사비	소계		**294,561,422**	**327,104,563**		**71.7%**
	건축시설 공사비	소계	**294,561,422**	**284,992,588**		
		건축 및 부대시설공사비 (지상층)	157,678,642	284,992,588	9,000천원/3.3㎡(철거비 포함) 적용	
		건축 및 부대시설공사비 (지하층)	46,058,770		지상층 공사비에 포함	
		건축 가산공사비	90,824,010		-	
		인입공사비			-	
		건축물 철거비			건축시설공사비에 포함	
		기타 건축시설 공사비			-	
	토지관련 공사비	소계		96,131		
		지장물 철거 및 이설비 등				
		정비기반시설 설치공사비		96,131	정비기반시설[도로(235.4㎡)] , 1,350천원/3.3㎡ 적용	
	기타 공사비			5,000,000	기타 옥외 토목/기부채납시설 공사비	

4. 정비사업비 추정

정비사업비 추산액

[단위 : 천원]

항목			정보몽땅	적용금액	산출기준	비고
보상비	소계		**32,415,682**	**33,495,000**		7.3%
	국공유지 (토지) 매입비	소계	-	-		
		토지	-	-		
	청산대상자 청산금		32,415,682	33,495,000	청산대상자 종전자산가액(30,450,000천원, 청산비율4.8%) × 1.1 적용	
	이주 및 손실보상비	소계	-	-		
		영업 손실보상비(상가 등)	-	-		
		주거이전비	-	-		
관리비	소계		**8,707,272**	**9,167,016**		2.0%
	조합운영비		6,230,000	6,397,792	62,300천원 x 100개월 + 추진위 기집행금액	
	총회비용		1,600,000	1,600,000	160,000천원 x 10회	
	신탁등기비		62,400	62,400	200천원 x 312세대	
	소송비용		8,048	300,000	소송 등 법무 추정 용역비	
	기타 경비		806,824	806,824	시스템금액 반영	

정비사업비 추산액

[단위 : 천원]

항목		정보몽땅	적용금액	산출기준	비고
설계비	**소계**	**4,940,620**	**5,919,620**		**1.4%**
	건축설계	4,464,208	4,464,208	시스템금액 적용(125천원/3.3연면적㎡)	
	교통영향평가		165,000	추정용역비	
	환경영향평가		220,000	추정용역비	
	정비계획(변경)		550,000	용역계약금액	
	지질조사비		44,000	추정용역비	
	정비기반시설 설계			건축설계비에 포함	
	기타 설계용역관련비	892,841	892,841	시스템금액 적용	
감리비	**소계**	**6,598,173**	**6,598,173**	시스템금액 적용(184천원/3.3연면적㎡)	**1.4%**
	건축	4,288,813	4,288,813	시스템금액 적용	
	전기	989,726	989,726	시스템금액 적용	
	정보통신 및 소방 등	659,817	659,817	시스템금액 적용	
	기타	659,817	659,817	시스템금액 적용	

4. 정비사업비 추정

정비사업비 추산액

[단위 : 천원]

항목			정보몽땅	적용금액	산출기준	비고
부대경비	소계		**94,399,422**	**50,730,882**		**11.1%**
	수수료 등 기타사업비	소계	**11,002,291**	**17,787,679**		**3.9%**
		안전진단용역비		65,086	기 집행금액	
		정비사업전문관리 용역비	1,182,770	1,182,770	추정용역비 (현단계 없음)	
		경계명시, 분할, 확정측량비	61,321	61,321	시스템금액 적용	
		감정평가수수료	957,940	1,581,568	시스템금액 적용	
		세무회계용역비	200,000	200,000	시스템금액 적용	
		이주관리지원용역비	310,662	310,662	시스템금액 적용	
		분양보증수수료	67,962	1,887,862	일반분양분(아파트, 오피스텔) x 70% x 37개월 x 0.35%	
		분양대행수수료		2,911,374	비주거부문(오피스텔, 근생) 분양금액 x 2%	
		분양광고선전비	134,600	1,500,000	1식 추정	
		민원처리비 등	1,454,803	1,454,803	시스템금액 적용	
		보존등기비 등	2,328,155	2,328,155	시스템금액 적용	
		기타 사업비	4,304,078	4,304,078	시스템금액 적용	

4. 정비사업비 추정

정비사업비 추산액

[단위 : 천원]

항목			정보몽땅	적용금액	산출기준	비고
부대경비	각종 부(분)담금	소계	**4,633,296**	**5,895,887**		**1.3%**
		광역교통시설부담금	638,963	638,963	시스템금액 적용	
		학교용지부담금	136,905	1,399,496	시스템금액 적용	
		상수도 부담금	184,859	184,859	시스템금액 적용	
		하수도 부담금	306,082	306,082	시스템금액 적용	
		지역난방/도시가스 분담금	66,231	66,231	시스템금액 적용	
		과밀부담금	3,079,623	3,079,623	시스템금액 적용	
		기타 부(분)담금	220,633	220,633	시스템금액 적용	
	제세 공과금	소계	**2,053,037**	**7,653,037**		**1.7%**
		재산세 등	2,053,037	2,053,037	시스템금액 적용	
		법인세		5,600,000	법인세추정 참조	
	금융비용	소계	**76,710,798**	**19,394,279**		**7.3%**
		사업비 대여금 이자	19,394,279	19,394,279	시스템금액 적용	
		조합원이주비 대여금 이자	57,316,519		조합원 개별부담	
예비비			13,297,527	23,000,000	총 사업비의 약 5.0%	**5.0%**
정비사업비 합계			455,336,547	456,431,683		
초과이익환수(재건축부담금)					**산출근거 별첨**	
정비사업비 및 재건축부담금 합계			**455,336,547**	**456,431,683**		

법인세 추산

구분			금액(천원)	비고
매출액	예상 일반분양수입		280,302,702	일반분양분(아파트 + 오피스텔 + 근린생활시설)
	매출부가세		-18,254,397	
	매출액(①)		262,048,305	
매출원가	토지비	예상출자자산 총액	602,634,000	총 종전자산 가액
		안분비용(②)	134,793,610	과세대상 계약면적 비율로 안분 (22.37%)
	공사비	총액	450,831,683	정비사업비 – 법인세
		안분비용(③)	100,839,365	과세대상 계약면적 비율로 안분 (22.37%)
	일반분양분 매출원가(④ = ② + ③)		235,632,975	
과세소득(① - ④)			26,415,331	
적용세율			21.00%	37억8000만원 + (200억원을 초과하는 금액의 100분의 21)
법인세 등			5,639,941	주민세 등 포함(56억 적용)

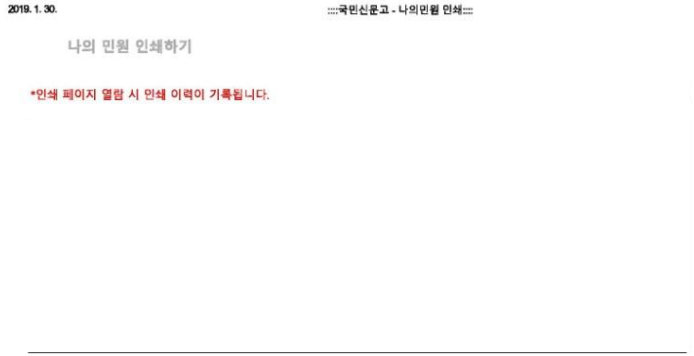
4. 정비사업비 추정

재건축부담금 추정액

일련번호	구분	예상금액(천원)	내용
1	종료시점주택가액	920,096,250	예상준공시점 2031.12.31
가	일반분양분	149,971,785	예상분양가 × 가격상승률(~분양시점, 연간 3.55%) 보정
나	조합원분양분	770,124,464	산정시점 기준 인근시세 고려한 조합원분양가 총액 기준 × 가격상승률 (~조합원분양시점, 연간 3.55%)× 종기 현실화율(80%)
2	개시시점주택가액	446,124,800	2022년 공동주택공시가격(조합원분) x 80% x 1.43(2022년 현실화율 역수)
3	개발비용	315,899,866	총 사업비 x 주거부분비율(69.21%)
4	정상주택가격상승분	142,483,626	2 x Max(정기예금이자율, 한국부동산원 주택매매가격종합지수에 의한 변동률)
5	총 개발이익	15,587,958	1 - (2+3+4)
6	종전아파트 총 세대수	297	주택을 공급받는 조합원수
7	세대당 개발이익	52,485	5 / 6
8	세대당 평균재건축부담금	면제	1인당 8천만원 미만으로 면제
9	조합 전체 재건축부담금	0	

4. 정비사업비 추정

▮ 추정비례율 산정시 재건축부담금 산입 여부 검토(국토교통부 질의회신-1)



2019. 1. 30. :::국민신문고 - 나의민원 인쇄:::

나의 민원 인쇄하기

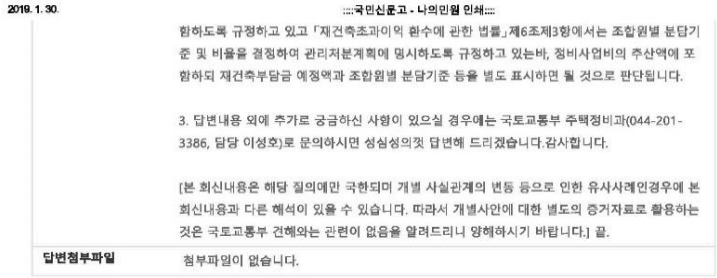
*인쇄 페이지 열람 시 인쇄 이력이 기록됩니다.

[민원신청내용]

민원제목	재건축부담금의 순이익 배분방식과 비례율에 의한 조합원의 부담금 배분 방식에 관한 질의
민원내용보기	도시 및 주거환경정비법 제74조 제1항 제6호의 재건축 초과이익환수에 따른 재건축부담금의 순이익 배분방식과 비례율에 의한 조합원의 부담금 배분 방식은 다른 것으로 판단 되는바, 관리처분계획의 정비사업비 추정액에 재건축부담금을 포함하여 비례율 계산을 하는 경우 조합원 각자의 재건축부담금 순이익 배분이 달라질것으로 예상됩니다. 그러므로 정비사업비 추산액을 이원화 하여 정비사업비 추산액과 재건축 부담금 산정 금액을 분리하여 계획 수립을 하여야 되는 것이 타당하지 않나요?
첨부파일	첨부파일 없음

[처리기관정보]

처리기관			
담당자(연락처)	이성호 (044-201-3386)		
접수일	2019-01-21 08:41:59	처리기관 접수번호	2AA-1901-398792
답변일	2019-01-28 19:31:45		
답변내용	안녕하십니까? 평소 국토교통행정에 관심과 애정을 기져 주신 점 깊이 감사드리며, 귀하께서 우리 부에 질의하신 사항에 대하여 아래와 같이 답변 드립니다. 1. 질의요지 「도시 및 주거환경정비법」제74조제1항제6호관련 재건축 초과이익환수에 따른 재건축부담금의 배분방식과 비례율에 의한 조합원의 부담금 배분 방식은 다른 것으로 판단되는바 정비사업비 추산액을 이원화하여 주산액과 재건축부담금 산정을 분리하여 관리처분계획을 수립해도 되는지 2. 회신내용 「도시 및 주거환경정비법」제74조제1항제6호에서는 정비사업비의 추산액에 재건축부담금을 포		



2019. 1. 30. :::국민신문고 - 나의민원 인쇄:::

함하도록 규정하고 있고 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」제6조제3항에서는 조합원별 분담기준 및 비율을 결정하여 관리처분계획에 명시하도록 규정하고 있는바, 정비사업비의 추산액에 포함하되 재건축부담금 예정액과 조합원별 분담기준 등을 별도 표시하면 될 것으로 판단됩니다.

3. 답변내용 외에 추가로 궁금하신 사항이 있으실 경우에는 국토교통부 주택정비과(044-201-3386, 담당 이성호)로 문의하시면 성심성의껏 답변해 드리겠습니다.감사합니다.

[본 회신내용은 해당 질의에만 국한되며 개별 사실관계의 변동 등으로 인한 유사사례인경우에 본 회신내용과 다른 해석이 있을 수 있습니다. 따라서 개별사안에 대한 별도의 증거자료로 활용하는 것은 국토교통부 견해와는 관련이 없음을 알려드리니 양해하시기 바랍니다.] 끝.

답변첨부파일	첨부파일이 없습니다.

[질의]

재건축부담금의 배분방식과 비례율에 의한 조합원의 분담금 배분방식은 다른 것으로 판단되는바, 정비사업비 추산액을 이원화하여 추산액과 재건축부담금 산정을 분리하여 관리처분계획을 수립해도 되는지 여부

[회신]

「도시 및 주거환경정비법」제74조제1항제6호에서는 정비사업비의 추산액에 재건축부담금을 포함하도록 규정하고 있고, 「재건축초과이익환수에 관한 법률」제6조제3항에서는 조합원별 분담기준 및 비율을 결정하여 관리처분계획에 명시하도록 규정하고 있는바, 정비사업비의 추산액에 포함하되 재건축부담금 예정액과 조합원별 분담기준 등을 별도 표시하면 될 것으로 판단됩니다.

▮ 추정비례율 산정시 재건축부담금 산입 여부 검토(국토교통부 질의회신-2)

[질의]

가. 관리처분계획에 명시하여야 하는 분담금의 추산액에 재건축 초과이익 부담금을 포함하여야 하는지 혹은 분담금 추산액과 초과이익 부담금을 구분 표시하여야 하는지

나. 분양신청 혹은 관리처분 당시에 분담금과 재건축 부담금을 구분표시 한다면 조합원별 순이익을 계산할 때 「도시 및 주거환경정비법」 제89조에 따른 조합원별 관리처분계획상 청산금은 관리처분계획에 의한 분담금을 적용하면 되는지

※ 국토교통부 질의회신과 같이 정비사업비의 추산액에 재건축부담금에 관한 사항을 포함하되, 추정비례율 산정 시에는 재건축부담금을 제외하고 조합원 분담금(청산금)을 산정하고자 하며, 재건축부담금은 별도로 조합원별 납부액을 통지하고자 함.

[회신]

가. 「도시 및 주거환경정비법(이하 "도시정비법"이라 함)」제74조제1항제6호에서 관리처분계획 수립시 재건축사업의 경우에는 정비사업비의 추산액에 재건축부담금에 관한 사항을 포함하도록 규정하고 있으나, 「재건축초과이익 환수에 관한 법률(이하 "재건축이익환수법"이라 함)」제6조제3항에서 재건축부담금을 납부할 의무가 있는 조합은 재건축부담금 예정액의 조합원별 납부액과 재건축부담금의 조합원별 분담기준 및 비율을 결정하여 이를 관리처분계획에 명시하여야 하므로 관리처분계획 수립시 조합원 분담금 추산액과 재건축부담금 예정액을 별도로 구분하여 표시하여야 할 것으로 판단됩니다.

나. 조합원별 재건축부담금의 분담비율은 재건축이익환수법 시행령 제4조제2항에 따라 조합원별 개시시점 주택의 가격, 조합원별 종료시점 부과대상 주택의 가격 추정액, 도시정비법 제89조에 따른 조합원별 관리처분계획상 청산금을 고려하여야 하며, 재건축부담금과 별도로 재건축사업으로 인하여 발생하는 청산금(조합원 분담금)은 도시정비법 제74조 및 제89조의 규정 등을 참조하여 산정한 금액을 적용하여야 할 것입니다.

여의도 목화아파트 주택재건축정비사업

5. 사업성분석 및 추정분담금

5. 사업성분석 및 추정분담금

추정비례율 산정

구분			금액(천원)	비율(%)	산출근거	비고
종후 자산 (수입)	분양주택	조합원분양	726,102,500	73.5%	종후자산(분양수입) 추정 참조	297세대
		일반분양	134,734,000	13.6%	종후자산(분양수입) 추정 참조	50세대
	오피스텔		40,203,000	4.1%	종후자산(분양수입) 추정 참조	36호
	근린생활시설		105,365,702	10.7%	종후자산(분양수입) 추정 참조	5,531전용㎡
	매출부가세		-18,254,397	-1.8%	-	-
	소계		988,150,805	100.0%		-

5. 사업성분석 및 추정분담금

추정비례율 산정

항목		금액 (천원)	비율(%)	산출근거	비고
사업비 (지출)	공사비	327,104,563	71.7%	건축 및 부대시설공사비, 건축물철거비, 기타공사비	
	보상비	33,495,000	7.3%	청산대상자 청산금	
	관리비	9,167,016	2.0%	조합운영비, 소송비용 등	
	설계비	6,336,049	1.4%	건축설계, 교통영향평가, 환경영향평가, 정비계획(변경), 문화재조사비, 지질조사비, 기타 설계용역관련비용 등	
	감리비	6,598,173	1.4%	건축, 전기, 소방 등	
	부대경비	50,730,882	11.1%	수수료 등 기타사업비, 각종 부담금, 제세공과금, 금융비용 등	
	예비비	23,000,000	5.0%	기타 향후 청산시까지의 예상치 못하여 발생한 제비용	
	소계	**456,431,683**	**100.0%**		
	재건축부담금 포함시	456,431,683			
종전자산(출자금) 평가금액		**572,184,000**		청산자 평가 금액 제외	
추정비례율		**92.93%**		(988,150,805 - 456,431,683) / 572,184,000	

개별분담금 추정

추정종전가액(천원)			A(48세대)			B(60세대)			C(204세대)		
			최소	평균	최대	최소	평균	최대	최소	평균	최대
			1,280,000	1,389,292	1,450,000	1,684,000	1,799,333	1,850,000	1,942,000	2,097,980	2,200,000
추정비례율			**92.93%**								
예상권리가액			1,189,504	1,291,069	1,347,485	1,564,941	1,672,120	1,719,205	1,804,701	1,949,653	2,044,460
추정분담금	59	1,729,500	539,996	438,431	382,015	164,559	57,380	10,295	-75,201	-220,153	-314,960
	84	2,252,220	1,062,716	961,151	904,735	687,279	580,100	533,015	447,519	302,567	207,760
	103	2,674,080	1,484,576	1,383,011	1,326,595	1,109,139	1,001,960	954,875	869,379	724,427	629,620
	124	3,136,990	1,947,486	1,845,921	1,789,505	1,572,049	1,464,870	1,417,785	1,332,289	1,187,337	1,092,530
	145	3,963,450	2,773,946	2,672,381	2,615,965	2,398,509	2,291,330	2,244,245	2,158,749	2,013,797	1,918,990

※ 환급금(-), 분담금(+)

공사비 변동에 따른 비례율 추산 비교표

비례율 변화표		변동률	공사비				
			-10%	-5%	0%	5%	10%
변동률		(천원/평)	8,100	8,550	9,000	9,450	9,900
분양가 (84형 일반분양가)	10%	77,000	112.54%	109.87%	107.21%	104.54%	101.86%
	5%	73,500	105.40%	102.73%	100.27%	97.39%	94..72%
	0% (기준분양가)	70,000	98.26%	95.58%	92.93%	90.25%	87.58%
	-5%	66,500	91.12%	88.44%	85.79%	83.11%	80.44%
	-10%	63,000	83.98%	81.30%	78.65%	75.97%	73.30%

감사합니다.